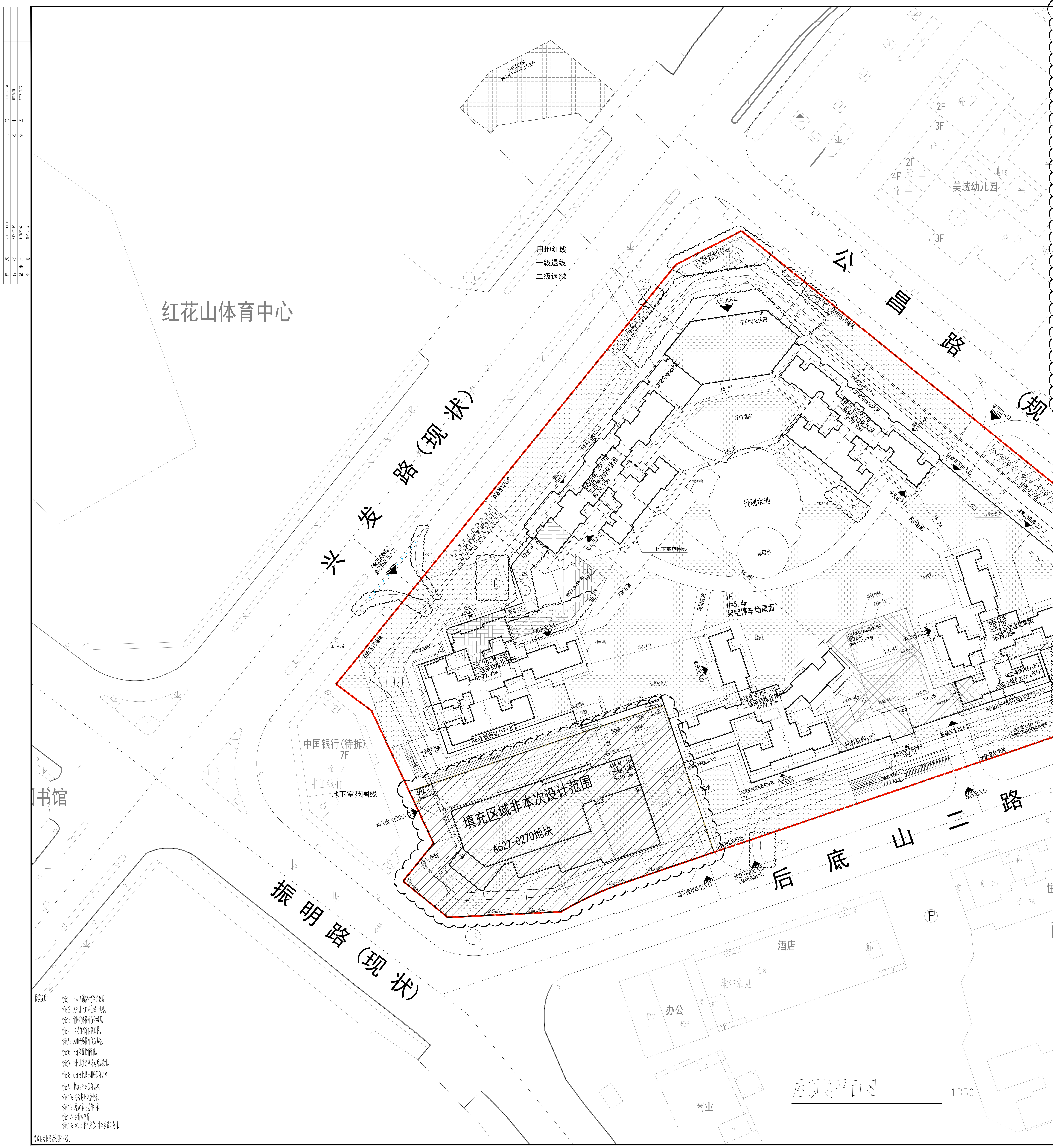

红花山体育中心
兴发路（现状）
公昌路（规划）
后底山二路（现状）
振明路（现状）
美域幼儿园
规划绿地
南庄合众豪庭
中国银行(待拆) 7F
书馆
住宅
酒店
康铂酒店
办公
商业
用地红线
一级退线
二级退线
地下室范围线
景观水池
休闲亭
开口庭院
1F H=5.4m 架空停车场屋面
托育机构(1F)
长者服务站(1F+2F)
填充区域非本次设计范围
A627-0270地块
幼儿园人行出入口
幼儿园车行出入口
紧急消防车出入口
北

屋顶总平面图 1:350

光明区A627-0269宗地经济技术指标表

一、项目概况

项目名称	观萃苑	用地单位	深圳市辰启房地产有限公司
宗地号/宗地代码	A627-0269	用地位置	马田街道兴发路与振明路交汇处东

二、主要技术经济指标

建设用地面积	20523.58㎡	总建筑面积	87145.57㎡		
容积率/规定容积率	3.57/2.92	计容积率建筑面积	72188.55㎡		
地上规定建筑面积	59823㎡	不计容积率建筑面积	14957.02㎡		
地下规定建筑面积	0㎡	地上核减建筑面积	0㎡		
地上核增建筑面积	12365.55㎡	地下核减建筑面积	0㎡		
地下核增建筑面积	14957.02㎡	建筑覆盖率（一/二级）	32.62%/18.05%		
最大层数（地上/下）	25/1层	建筑基底面积	5814.50㎡/3216.8㎡		
建筑最高高度	住宅79.95m	机动车停车位（地上/下）	576辆（182辆/394辆）		
绿化覆盖率	30.08%	其中	普通车位	403	辆
			充电车位	173	占比30%，同时100%预留充电桩建设安装条件）
绿地面积/折算绿地面积	735.65㎡/5360.94㎡	自行车停车位（地上/下）	472个(472个/0个)		
		其中	占地755.2㎡，总计472个（其中充电桩车位66个）		
其它：除上述车位指标数量外，另有配置4辆机动车停车位及15辆自行车停车位供幼儿园使用					

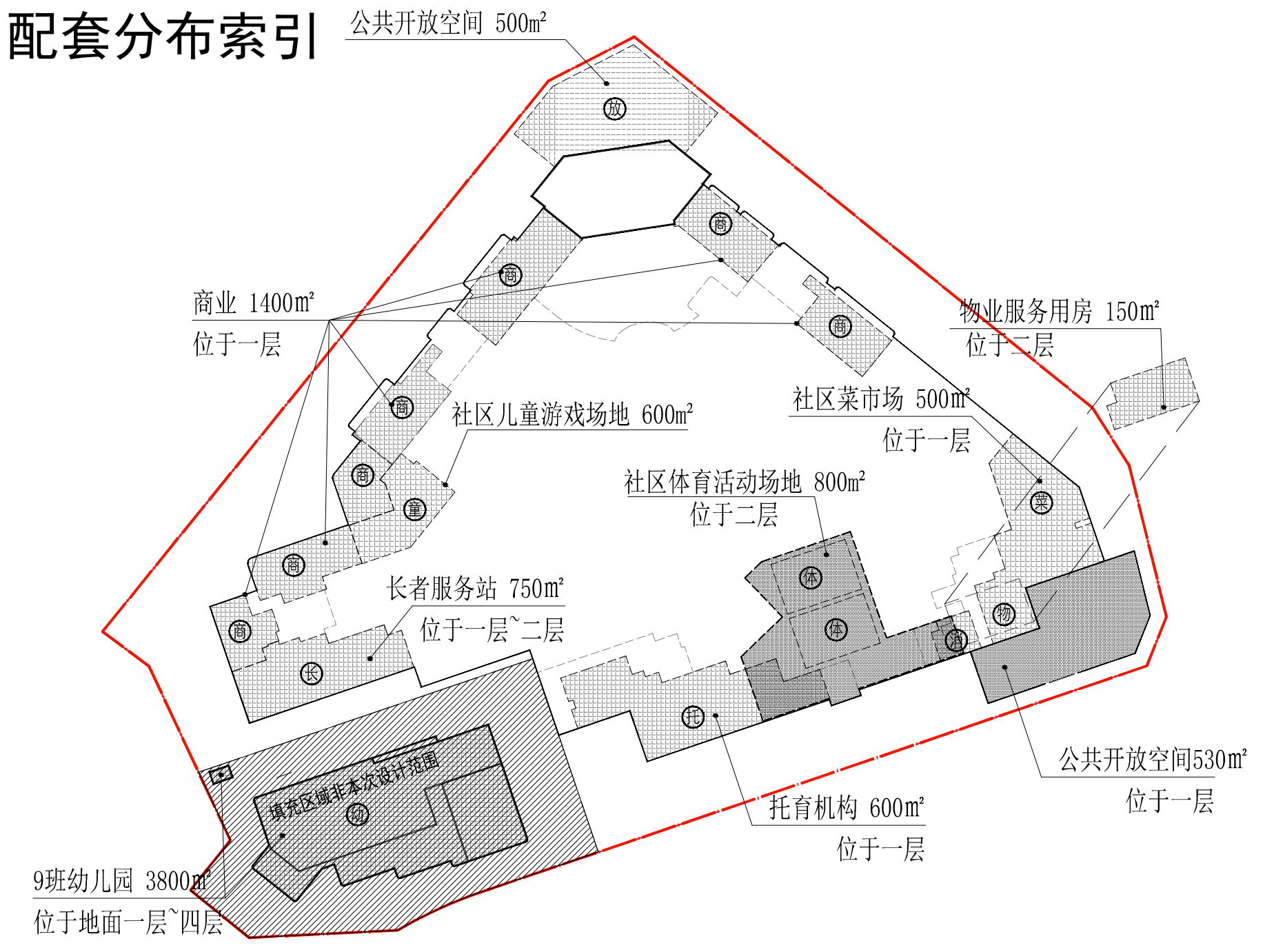
三、本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积	计容积率建筑面积	计规定容积率建筑面积	地上	住宅	56423.00	0.00	56423.00
		59823.00㎡		商业	1400.00	0.00	1400.00
				物业服务用房（含业主委员会办公用房）	150.00	0.00	150.00
				托育机构	600.00	0.00	600.00
				长者服务站	750.00	0.00	750.00
				社区菜市场	500.00	0.00	500.00
				消控室	0.00	0.00	0.00
				其它	0.00	0.00	0.00
87145.57㎡	72188.55㎡	地上核增建筑面积	12365.55	架空停车场	6505.92	0.00	6505.92
				架空休闲	3612.61	0.00	3612.61
				屋面楼电梯间及机房	304.92	0.00	304.92
				风雨连廊	305.92	0.00	305.92
				防坠物雨篷下方空间	940.19	0.00	940.19
				垃圾收集间	69.40	0.00	69.40
				社区体育活动场地及其专用交通空间	95.14	0.00	95.14
				变配电房	531.45	0.00	531.45
	不计容积率建筑	地下核增建筑面积	14957.02㎡	共用停车库	12459.37	0.00	12459.37
	14957.02㎡			公用设备用房	2435.97	0.00	2435.97
				供地下核增空间出地面的公共交通、风井等辅助空间	61.68	0.00	61.68

注：1. 总建筑面积＝计容积率建筑面积＋不计容积率建筑面积
2. 计容积率建筑面积＝地上、地下规定建筑面积＋地上、地下核减建筑面积＋地上核增建筑面积
3. 计规定容积率建筑面积＝地上、地下规定建筑面积＋地上、地下核减建筑面积
4. 不计容积率建筑面积＝地下核增建筑面积
5. 容积率＝计容积率建筑面积/ 建设用地面积
6. 规定容积率＝计规定容积率建筑面积/ 建设用地面积

图例

□	新建建筑	H=79.95m	建筑规划高度
□	现状建筑	X=178.38 Y=343.87	测量坐标（m）
▭	用地红线		道路
▭	一级退界线	7.00 3.00	幼儿园校车停车位
▭	二级退界线	5.30 2.40	机动车停车位
▭	地下室退线	2.00 0.80	自行车位
▭	地下室范围线	2.00 0.80	电动自行车
10.10 ▼	室外场地标高	▨	绿化
10.300 (±0.000)	绝对标高 相对标高	▨	公共开放空间
9.945 ▽	市政道路标高	▨	消防登高场地
▶	人行出入口	▨	社区儿童游戏场地
▶	车行出入口	▨	社区体育活动场地
▷	建筑安全出口		围墙
▶	车库出入口		

配套分布索引


公共开放空间 500㎡
商业 1400㎡
位于一层
物业服务用房 150㎡
位于二层
社区儿童游戏场地 600㎡
社区菜市场 500㎡
位于一层
社区体育活动场地 800㎡
位于二层
长者服务站 750㎡
位于一层~二层
公共开放空间530㎡
位于一层
托育机构 600㎡
位于一层
9班幼儿园 3800㎡
位于地面一层~四层
填充区域非本次设计范围

说明

1. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设计规范》、消防相关规划的有关规定。
2. 日照分析结论：
   （1）该项目用地及周边日照需求建筑：宗地红线内拟建住宅、幼儿园、托育机构、长者服务站，宗地周边住宅和学校建筑。
   （2）通过日照分析：地块内每套住宅至少一间居室日照满足冬至日不低于 1小时的日照标准，长者服务站满足冬至日日照2小时标准，托育机构和幼儿园的生活用房满足底层满窗冬至日不小于 3小时的日照标准；幼儿园的活动场地有不小于1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。拟建项目建成后，对周边合法日照需求建筑(东北侧幼儿园)局部存在影响，但仍满足日照需求。
3. 社区公配包括幼儿园、托育机构、长者服务站等，由光明区相关部门代表光明区政府实行分级、分类管理。
4. 本项目于东侧公昌路开设一个常用机动车出入口，南侧后底山二路开设两个常用机动车出入口、开设一个紧急消防车出入口，北侧兴发路开设一个紧急消防车出入口，常用机动车出入口满足深圳市机动车出入路口开设技术指引相关要求，道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。
5. 图中所示尺寸均为建筑外轮廓尺寸，坐标，尺寸、标高均以米为单位。
6. 图中广场、绿地、室外台阶、风雨连廊、水池等均为示意。

修改说明：
修改1：出入口道路转弯半径微调。
修改2：人行出入口两侧绿化调整。
修改3：消防道路轮廓优化微调。
修改4：电动自行车位置调整。
修改5：风雨连廊轮廓位置调整。
修改6：3栋屋面取消绿化。
修改7：社区儿童游戏场地增加绿化。
修改8：6栋物业服务用房位置调整。
修改9：电动自行车位置调整。
修改10：登高场地轮廓调整。
修改11：增加1辆电动自行车。
修改12：指标表更新。
修改13：幼儿园独立成宗，非本次设计范围。
修改内容仅限云线圈注部分。

人防工程设计自审小组专用章

防火设计自审小组专用章

注册章

工程设计出图专用章

平面位置示意图

版本 Revision

版本 Rev.	修订内容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

审定 Examined	吴鑫	
审核 Checked	李珊珊	
项目负责 Project Principal	吴鑫 李珊珊	
专业负责 Special Field in Charge	曹乃洋	
校对 Design Checked	李珊珊	
设计 Design	黄国华	
绘图 Drawn	黄国华	

建设单位 Client
深圳市辰启房地产有限公司

工程名称 Project Title
观萃苑

子项名称 Sub-Title
总图

图纸名称 Drawing title
屋顶总平面图

子项号 Sub-title NO.	图号 DWG. NO.	人防图号 Air DEF. DWG. NO.
Z	JS-ZT-01	
图别 DWG. Style	版号 Rev.	日期 Date
方案	2.0	2026.03
工程编号 Design NO.	GC250791	比例 Scale 1:350

CAPOL 華陽國際
深圳市華陽國際工程設計股份有限公司
SHENZHEN CAPOL INTERNATIONAL & ASSOCIATES CO., LTD.