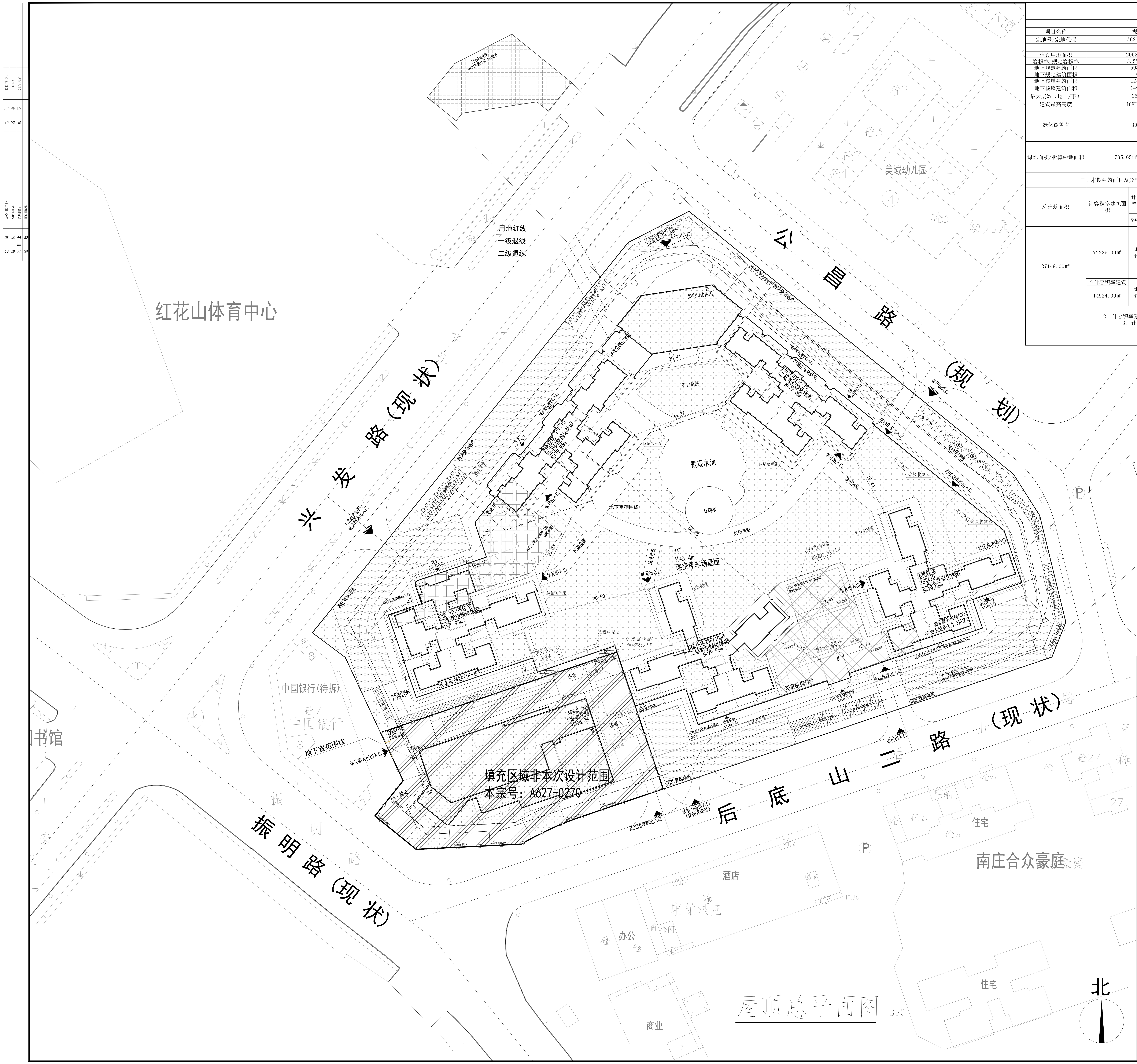
建筑	ARCHITECTURE	
结构	STRUCTURE	
给排水	PLUMBING	
暖通	MECHNICAL	
电气	ELECTRICAL	
弱电	TELECOM	
总图	SITE PLAN	


公昌路（规划）
兴发路（现状）
后底山二路（现状）
振明路（现状）
红花山体育中心
美域幼儿园
幼儿园
规划绿地
中国银行(待拆)
中国银行
图书馆
南庄合众豪庭
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
开口庭院
景观水池
休闲亭
风雨连廊
1F
H=5.4m
架空停车场屋面
长者服务站(1F~2F)
托育机构(1F)
社区菜市场(1F)
物业服务用房(2F)
(含业主委员会办公用房)
填充区域非本次设计范围
本宗号：A627-0270
人行出入口
车行出入口
单元出入口
幼儿园人行出入口
幼儿园校车出入口
紧急消防车出入口
消防登高场地
25.41
26.37
56.36
30.50
22.41
12.75
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	20523.58m²	总建筑面积	87149m²		
容积率/规定容积率	3.52/2.92	计容积率建筑面积	72225m²		
地上规定建筑面积	59823m²	不计容积率建筑面积	14924m²		
地下规定建筑面积	0m²	地上核减建筑面积	0m²		
地上核增建筑面积	12402m²	地下核减建筑面积	0m²		
地下核增建筑面积	14924m²	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	5814.50m²/3216.8m²		
建筑最高高度	住宅79.95m	机动车停车位（地上/下）	580辆（186辆/394辆）		
绿化覆盖率	30.08%	其中	普通车位	405	辆
			充电车位	175	占比30%,同时100%预留充电桩建设安装条件）
		注：其中向A627-0270无偿提供4辆机动车停车位			
绿地面积/折算绿地面积	735.65m²/5360.94m²	自行车停车位（地上/下）	487辆(487辆/0辆)		
		其中	占地713.96，总计487个(其中充电桩车位98个)		
		注：其中向A627-0270无偿提供15辆自行车停车位			

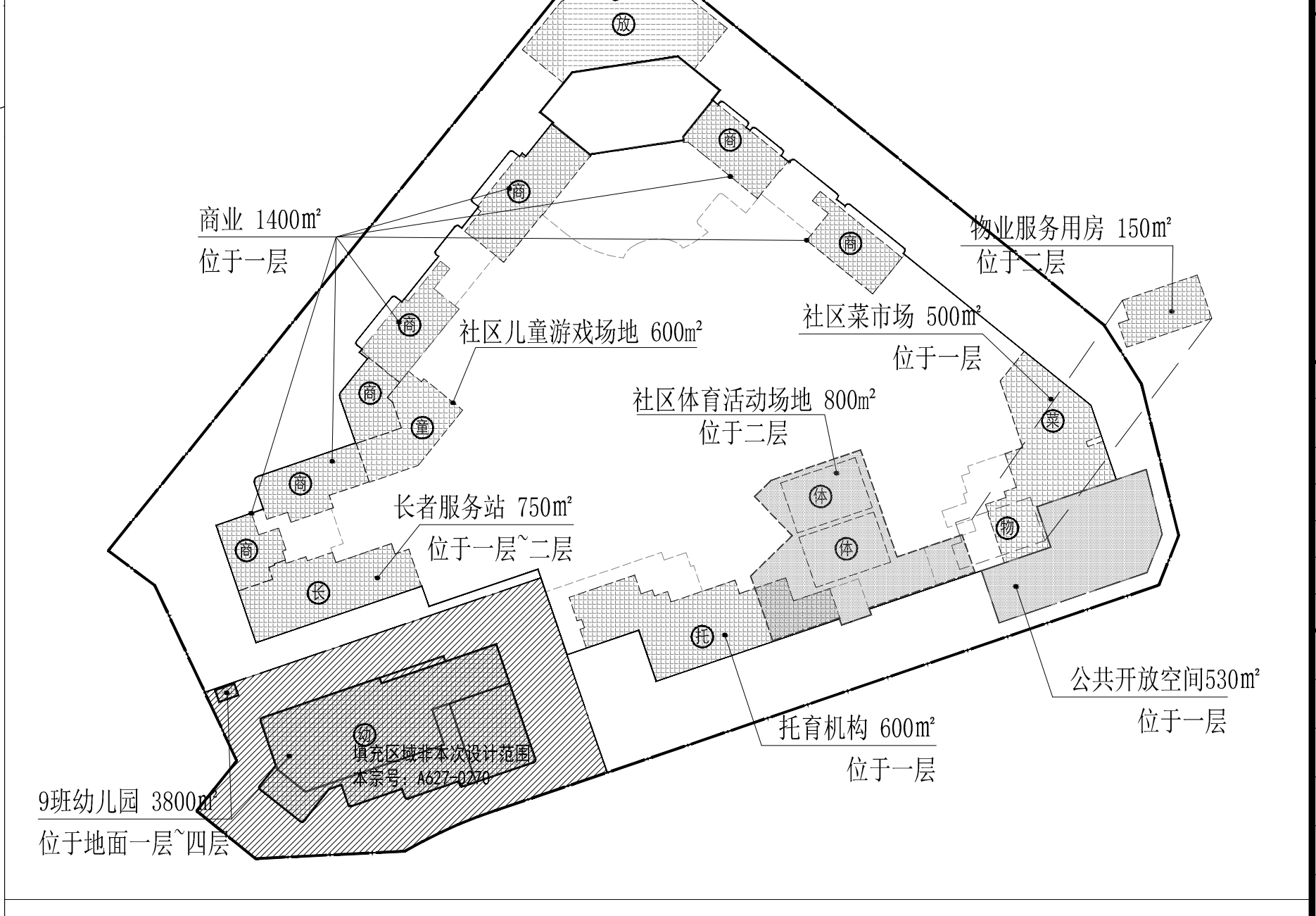
三、本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m²		
					规定	核减	合计
总建筑面积	计容积率建筑面积	计规定容积率建筑面积	地上	住宅	56423.00	0.00	56423.00
		59823.00m²		商业	1400.00	0.00	1400.00
				物业服务用房（含业主委员会办公用房）	150.00	0.00	150.00
				托育机构	600.00	0.00	600.00
				长者服务站	750.00	0.00	750.00
				社区菜市场	500.00	0.00	500.00
87149.00m²	72225.00m²	地上核增建筑面积	12402.00	架空停车场	6515.00	0.00	6515.00
				架空休闲	3439.00	0.00	3439.00
				屋面楼电梯间及机房	300.00	0.00	300.00
				风雨连廊	369.00	0.00	369.00
				防坠物雨篷下方空间	1080.00	0.00	1080.00
				垃圾收集间	69.00	0.00	69.00
				社区体育活动场地及其专用交通空间	95.00	0.00	95.00
				变配电房	535.00	0.00	535.00
	不计容积率建筑	地下核增建筑面积	14924.00m²	共用停车库	12433.00	0.00	12433.00
	14924.00m²			公用设备用房	2434.00	0.00	2434.00
				供地下核增空间出地面的公共交通、风井等辅助空间	57.00	0.00	57.00

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 500m²
商业 1400m²
位于一层
物业服务用房 150m²
位于二层
社区儿童游戏场地 600m²
社区菜市场 500m²
位于一层
社区体育活动场地 800m²
位于二层
长者服务站 750m²
位于一层~二层
公共开放空间530m²
位于一层
托育机构 600m²
位于一层
9班幼儿园 3800m²
位于地面一层~四层
填充区域非本次设计范围
本宗号：A627-0270
放
商
童
长
体
菜
物
托
幼

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. 本项目规定建筑面积、核增建筑面积和核减建筑面积最终以测绘结果为准。

5. 本项目于东侧公昌路开设一个常用机动车出入口，南侧公兴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。

6. 本项目建筑物/构筑物海拔高度最高点为96.4米，（1985国家高程基准，含避雷针、结构围墙、施工机具等附属设施）未突破该区域深圳市净空保护控制高度的限高要求。建设单位在项目开发建设及使用管理过程中也将严格按照深圳市净空保护控制有关规定要求执行。

7. 图中所示尺寸均为建筑外轮廓总尺寸，坐标、尺寸、标高均以米为单位。

8. 建筑定位坐标为建筑外墙角点坐标。

9. 图中坐标为2000坐标系，高程为1985年黄海高程。

10. 本工程（±0.00）相当于绝对标高10.3m，幼儿园（±0.00）相当于绝对标高10.8m。

11. 图中消防车道最小宽度为4米，其最小转弯半径不小于12米（以4米宽道路计），消防车道的设置满足消防车荷载要求。

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	刘勇	
设计 Design	林国钊	林国钊
绘图 Drawn	林国钊	林国钊

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 方案	版号 Rev. 2.0	日期 Date 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.