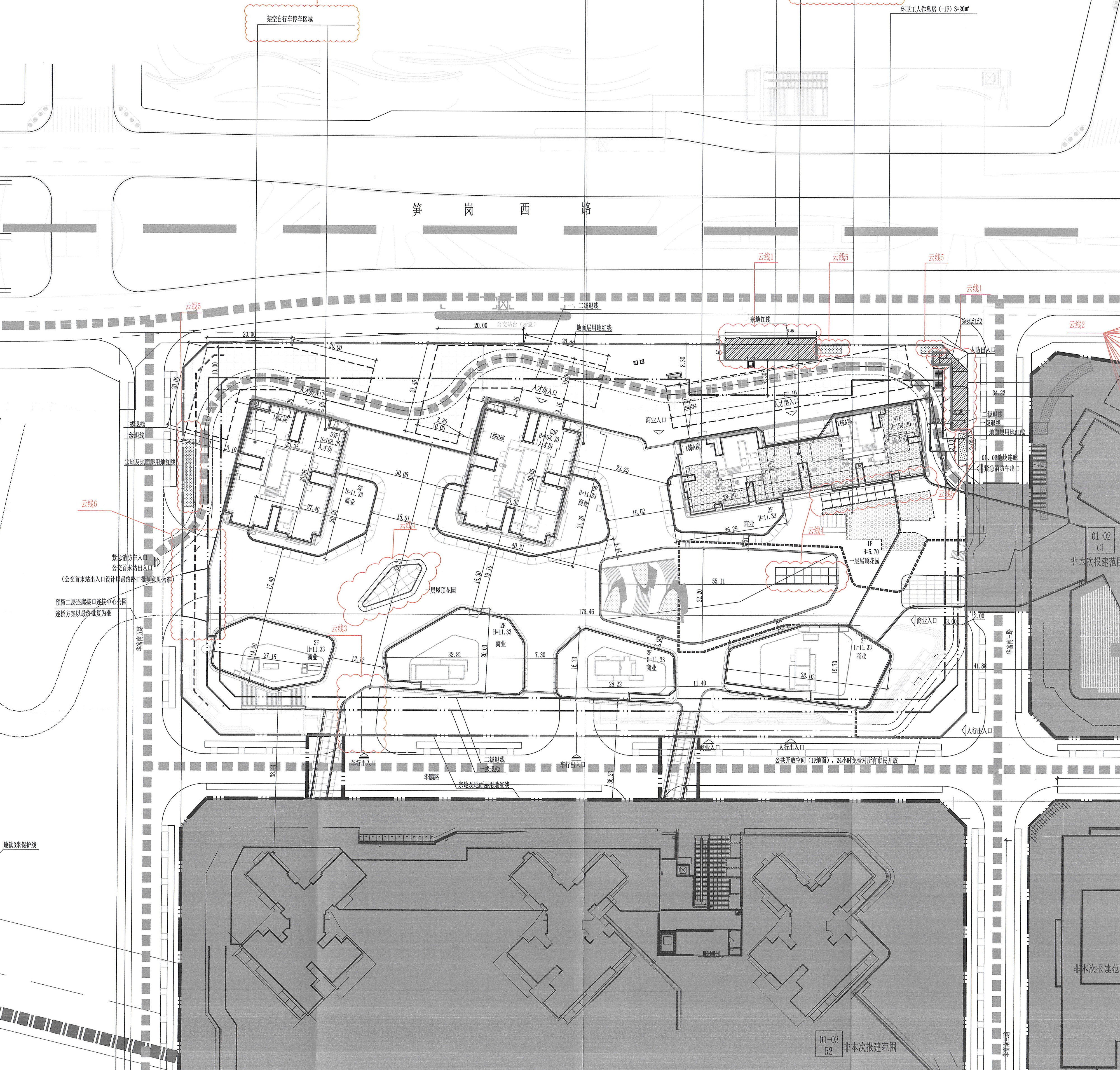


市政
园林
幕墙
装饰
燃气
暖通
电气
给排水
结构
建筑
会签

修改内容：
云线1：根据宗地红线调整，将连通黄木岗地铁5号出入口的楼梯、电梯和扶梯划出本项目用地范围。
云线2：调整技术经济指标表：建设用地面积由17007.72㎡改为16995.06㎡；容积率/规定容积率由6.49/6.0改为6.48/6.01；基底面积10366㎡改为10102㎡；建筑一级覆盖率61.0%改为60%；绿地面积/折算绿地面积由627㎡/3647㎡改为788㎡/3475㎡；总建筑面积187846㎡改为187537㎡；计容积率建筑面积110340㎡改为110071㎡；不计容积率建筑面积77506㎡改为77466㎡；地上核增建筑面积8330㎡改为8061㎡（其中架空公共空间1332㎡改为1348㎡；架空绿化休闲1708㎡改为1606㎡；消防避难空间3387㎡改为3304㎡；城市公共通道1224㎡改为1175㎡；架空停车679㎡改为628㎡）；地下核增建筑面积77506㎡改为77466㎡（其中共用停车库69729㎡改为69653㎡；公用设备用房7777㎡改为7813㎡）。
云线3：根据路口工规证调整车库出入口宽度和转弯半径。
云线4：补充室外扶梯和屋顶花园的雨棚。
云线5：取消室外自行车停车位，调整架空自行车停车位布置，自行车停车位总数不变。
云线6：调整本项目往西连接中心公园的二层连接桥口范围。
云线7：图框信息修改；图纸版次改为修1，出图时间为2026.07.23



区域位置图
技术经济指标表

一、项目概况							
项目名称	福田英才苑	用地单位	深圳市福田福华建设开发有限公司				
宗地号	B209-0028	用地位置	笋岗西路以南，华富路以西				
二、主要技术经济指标							
建设用地面积	16995.06	㎡	总建筑面积	187537	㎡		
容积率/规定容积率	6.48/6.01		计容积率建筑面积	110071	㎡		
地上规定建筑面积	101410	㎡	不计容积率建筑面积	77466	㎡		
地下规定建筑面积	600	㎡	地上核减建筑面积	0	㎡		
地上核增建筑面积	8061	㎡	地下核减建筑面积	0	㎡		
地下核增建筑面积	77466	㎡	建筑覆盖率(一/二/级)	60/15	%		
最大层数(地上/下)	(53/5)	层	建筑基底面积	10102	㎡		
建筑最高高度	168.30	m	机动车停车位(地上/下)	0/1914	辆		
绿化覆盖率	25	%	自行车停车位(地上/下)	393/0	辆		
绿地面积/折算绿地面积	788/3475	㎡					
物业服务用房205平方米，其中业主委员会办公用房22平方米							
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 ㎡ 187537	计规定容积率 建筑面积㎡ 102010	地上	住宅（均为人才住房和保障性住房）	91210	0	91210	
			商业（含物业服务用房205平方米）	6000	0	6000	
		地下	公交首末站	4200	0	4200	
			环卫工人作息房	20	0	20	
	计容积率建筑 面积㎡ 110071	地上	再生资源回收站	100	0	100	
			小型垃圾转运站	480	0	480	
		地下	架空绿化休闲	1606		1606	
			架空公共空间	1348		1348	
			架空停车场	628		628	
			消防避难空间	3304		3304	
不计容积率建筑 面积㎡ 77466	地下核增建筑面积㎡	城市公共通道	1175		1175		
		公用设备用房	7813		7813		
		共用停车库	69653		69653		
三、本期住宅户型比例			总量	户型套内建筑面积 < 90㎡	占总量比例		
户数	1188 户	1188 户	100%				
建筑面积	91210 ㎡	91210 ㎡	100%				
备注：建设用地范围内提供公共开放空间1800㎡，且24小时无条件向公众开放。							

图例	
	新建建筑物
	周边地块
	新建道路
	消防扑救场地
	自行车停车区域
	建筑及人行出入口
	车行出入口
	公共开放空间

- 说明：
- 本工程采用大地2000坐标系，黄海高程系统；
 - 本图所标注尺寸均为建筑外轮廓总尺寸，坐标、尺寸、标高均以米为单位。
 - 图中定位为轴线交点定位；
 - 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准；
 - 建筑广场前区24小时对外开放。

屋顶总平面图 1:500

深圳市建筑设计研究总院有限公司
SHENZHEN GENERAL INSTITUTE
OF ARCHITECTURAL DESIGN
AND RESEARCH CO., LTD

不可按图断(含CAD文件)量取尺寸。所有尺寸均须通过放样确定。未经同意不得使用、翻录、散布或复制本文件及内容。

DO NOT SCALE FROM DRAWING/INCLUDING CAD FILES.
ALL DIMENSIONS MUST BE VERIFIED ON SITE. NO USE, REPRODUCER, REPRODUCTION OR PUBLICATION OF ANY CONTENT IN THIS DOCUMENT IS ALLOWED WITHOUT PRIOR CONSENT.

注册建筑师
姓名: 吴超
注册号: 4400030-068
有效期至: 2027年9月

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 吴超
注册号: 4400030-068
有效期至: 2027年9月

版次 修改日期 修改原因

版次	修改日期	修改原因
版次	修改日期	修改原因

修改记录

审定	黄晓东	
审核	张英毫	
项目负责	孟建民	
专业负责	梁立新	
校对	徐曼玮	
设计	唐志军	

制图

制图	印刷体	签署
----	-----	----

建设单位 深圳市福田福华建设开发有限公司

建设地点 深圳市福田区

工程名称 福田英才苑

子项名称 总图

图名 屋顶总平面图

合同号 ZB4001901

版次 修1 日期 2026.07.23

图别 建总施 图号 A0-01