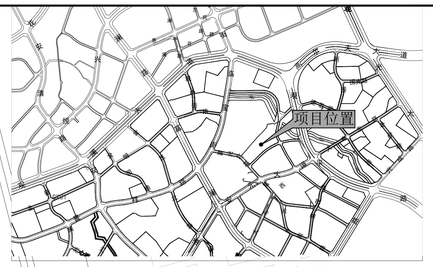
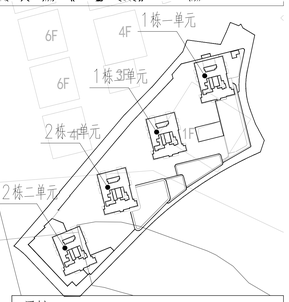
区位示意图





图例	
	用地红线
	一级退线（多层控制线）
	二级退线（高层控制线）
	地下室轮廓线
X=-18.491 Y=-18.491	定位坐标
42.500(±0.000)	建筑±0.0000相对绝对标高
H=149.7m	建筑高度
1.94% 7.5m	道路纵坡
43.675	市政道路规划标高
[41.500]	红线外现状场地标高
42.400	场地设计标高
R9	道路转弯半径
	机动车道、消防车道
	新建建筑
	消防登高操作场地
	地面绿化
	屋顶绿化
	架空绿化休闲
	社区老年日间照料中心
	社区健康服务中心
	社区警务室
	社区管理用房
	社区级公共配套
	物业服务用房
	泳池
	辅助用房
	消防控制室
	非机动车充电车位
	人行、车行出入口
	车库出入口
	建筑出入口

主要技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称	嘉佰华庭		用地单位	深圳市兴兔投资有限公司	
宗地号/宗地代码	A918-0774		用地位置	观湖街道观平路与环观中路交汇处西北侧	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积	21516.24	㎡	总建筑面积	187047.00	㎡
容积率/规定容积率	6.45/5.7		计容积率建筑面积	138840	㎡
地上规定建筑面积	123590.00	㎡	不计容积率建筑面积	48207.00	㎡
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	15250	㎡	地下核减建筑面积	0	㎡
地下核增建筑面积	48207.00	㎡	建筑覆盖率（一/二级）	39.95/12.3	%
最大层数（地上/下）	45/3	层	建筑基底面积	8606.00	㎡
建筑最高高度	m		机动车停车位	1218	普通车位 1172辆
					微型车位 66辆（折算后46辆）
绿化覆盖率	40.03	%	机动车停车位（地上/下）	14/1204	充电桩车位 366辆
					不接驳车位 25辆
绿地面积/折算绿地面积	1355.2/7257.7	㎡	自行车停车位（地上/下）	120/270	普通自行车 270个
					充电电动自行车位 120个（占比30%）

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㎡	1、住宅	113093	0	113093
			2、商业	5000	0	5000
			3、社区健康服务中心	3000	0	3000
			4、社区老年人日间照料中心	1500	0	1500
		123590.00	5、社区警务室	150	0	150
			6、社区级公共配套用房	200	0	200
			7、社区管理用房	400	0	400
			8、物业服务用房	247	0	247
187047.00	138840.00	地上核增建筑面积㎡	1、架空绿化	1814.01		
			2、架空休闲	5469.68		
			3、穿越非住宅楼层的核心筒	320.00		
			4、屋面楼梯间及机房	736.04		
			5、消防避难空间	5182.63		
		15250.00	6、风雨连廊	889.93		
			7、防坠落雨篷下方空间	837.71		
	不计容积率建筑面积㎡	地下核增建筑面积㎡	1、公用设备用房	5507.48		
			2、公用停车库	42042.41		
			3、架空休闲	657.11		
	48207.00	48207.00				

四、本项目住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积>90㎡	占总量比例
户数	952户	户型套内建筑面积>90㎡	100%
建筑面积	113093㎡	113093㎡	100%

备注：目前是方案阶段，施工图阶段方案深化及调整面积后，面积及套数有调整的可能性
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
7. 本地块设计生态满足深圳下图10090-公用21D共计1218个的要求。满足排洪渠整向管控，在政道路及地下市政管线敷设要求。与01-02地块整体开发腾挪42个车位至01-02地块可满足专项1260车位要求

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》、消防相关规范的相关规定。

2、日照分析结论:通过日照分析，住宅至少一间居室满窗日照满足大寒日3小时或冬至日不少于1小时(保证每套住宅至少有一个居住空间能够获得冬季日照)。

2.1.本项目用地周边日照需求建筑：宗地红线内拟建住宅、宗地红线北侧学校建筑、东北侧多层统建楼；项目拟建前北侧学校的日照标准满足相关规定要求的，拟建后周邻有所下降但仍然满足普通教室冬至日满窗不小于2小时，宿舍有半数以上满足冬至日一小时日照需求。多层统建楼拟建前的日照标准不满足相关规定要求的，拟建后不再恶化或降低原有的日照标准；

2.2.本项目为旧区改建项目，通过日照分析符合《深圳市建筑设计规则》“旧区改建项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但补应低于大寒日日照1小时的标准”的相关要求。

3、社区公配包括社区级公共配套、社区管理用房、社区警务室、社区健康服务中心、社区老年日间照料中心，物业产权属于龙华区政府，由龙华区相关部门代表龙华政府实行分级、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、本项目应按规定办理路口开设手续，机动车出入口以路口开设许可为准。(但因开设路口以及路口以外的工程规划许可及其附图内容变化的，应办理变更工程规划许可或施工图修备案改相关手续)。

6、本项目建筑物/构筑物海拔高度最高点为 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约 米的限高要求。我司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、本项目已设置电动自行车集中充电场所。(已在在图面引注标明)

8、本项目按《建设用地规划许可证》（地字第4403092025YG0010534号）的附件规划设计要点批复表（LA202500095）的要求，在地块内靠近观澜中学一侧设置一条宽度7米的公共车行通道，公共车行通道24小时无条件向公众开放，建成后产权移交政府；

9、本项目按《建设用地规划许可证》（地字第4403092025YG0010534号）的附件规划设计要点批复表（LA202500095）的要求，在本地块与A-05地块之间设置公共架空连廊，公共架空连廊24小时无条件向公众开放，建成后产权移交政府；

10、本项目按《建设用地规划许可证》（地字第4403092025YG0010534号）的附件规划设计要点批复表（LA202500095）的要求，与拆除范围内的规划三路地下空间进行整体开发，地下整体开发满足排洪渠坚向管控、市政道路及地下市政管线敷设的要求。

项目分栋指标									
楼栋座号	建筑高度（m）	层数（地上/地下）	规定功能名称	规定面积（㎡）	核减面积（㎡）	核增功能	核增面积（㎡）	塔楼投影基地面积（㎡）	建筑面积（地上/地下）（㎡）
1栋一单元	45F	45F	住宅	28983.58	0	架空休闲	1194.31	659.15	32357.55
						架空绿化	503.61		
						防坠落雨棚下方空间	174.07		
						穿越非住宅楼层核心筒	80		
						消防避难空间	1237.97		
						屋面楼电梯间及机房	184.01		
1栋二单元	45F	45F	住宅	28983.58	0	架空休闲	1527.93	659.15	32812.54
						架空绿化	403.28		
						防坠落雨棚下方空间	253.72		
						穿越非住宅楼层核心筒	80		
						消防避难空间	1380.02		
						屋面楼电梯间及机房	184.01		
1栋裙房及地下室		2F/3F	商业、社区级公共配套用房、物业管理用房	5128.00	0	架空休闲	345.7	/	5473.70/21693.98
						公用设备用房	2023.32		
						共用停车库	20120.55		
2栋一单元	44F	44F	住宅	28273.25	0	架空休闲	1558.03	659.15	32077.68
						架空绿化	503.61		
						防坠落雨棚下方空间	294.16		
						穿越非住宅楼层核心筒	80		
						消防避难空间	1184.62		
						屋面楼电梯间及机房	184.01		
2栋二单元	42F	42F	住宅	26852.59	0	架空休闲	647.92	659.15	29663.81
						架空绿化	403.51		
						防坠落雨棚下方空间	115.76		
						穿越非住宅楼层核心筒	80		
						消防避难空间	1380.02		
						屋面楼电梯间及机房	184.01		
2栋裙房及地下室		3F/3F	商业、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、社区警务室、社区管理用房	5369.00	0	架空休闲	195.79	/	5564.79/25406.02
						公用设备用房	3484.16		
						共用停车库	21921.86		

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

不可新图纸(含CAD文件)量取尺寸，所有尺寸均须通过现场确定，未经同意不得使用，谢赛，勘查或复制本文件及其内容。
DO NOT SCALE FROM DRAWING(INCLUDING CAD FILES). ALL DIMENSIONS MUST BE VERIFIED ON SITE. NO USE, DISCLOSURE, DISSEMINATION OR DUPLICATION OF ANY CONTENT IN THIS DOCUMENT IS ALLOWED WITHOUT PRIOR CONSENT.

版次 EDITION No.	修改日期 REVISION DATE	修改原因 REVISION REMARK

修改记录 REVISION REMARK

加盖图章处 STAMP AREA

审定 APPROVED	杜明智	
审核 EXAMINED	杜明智	
项目负责 CAPTAIN	黄金帅	
	田惠航	
专业负责 ENERGY ENGI.	柳火柏	
	谢秉桂	
校对 CHECKED	朱广森	
设计 DESIGNED	谢秉桂	
方案设计 SCHEMATIC DESIGN		
制图 DRAWN		
	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE

建设单位 CLIENT	深圳市兴兔投资有限公司
建设地点 SITE	观湖街道观平路与环观中路交汇处西北侧
工程名称 PROJECT	嘉佰华庭
子项名称 SUBPROJECT-UNIT	04地块通用图
图名 TITLE	屋顶总平面图(公示图)
版次 EDITION No.	V1.0
日期 DATE	2026.07
图别 DRAWING TYPE	建初
图号 DRAWING No.	T-15

合同号 CONTRACT No.	4152207
设计号 DESIGN No.	