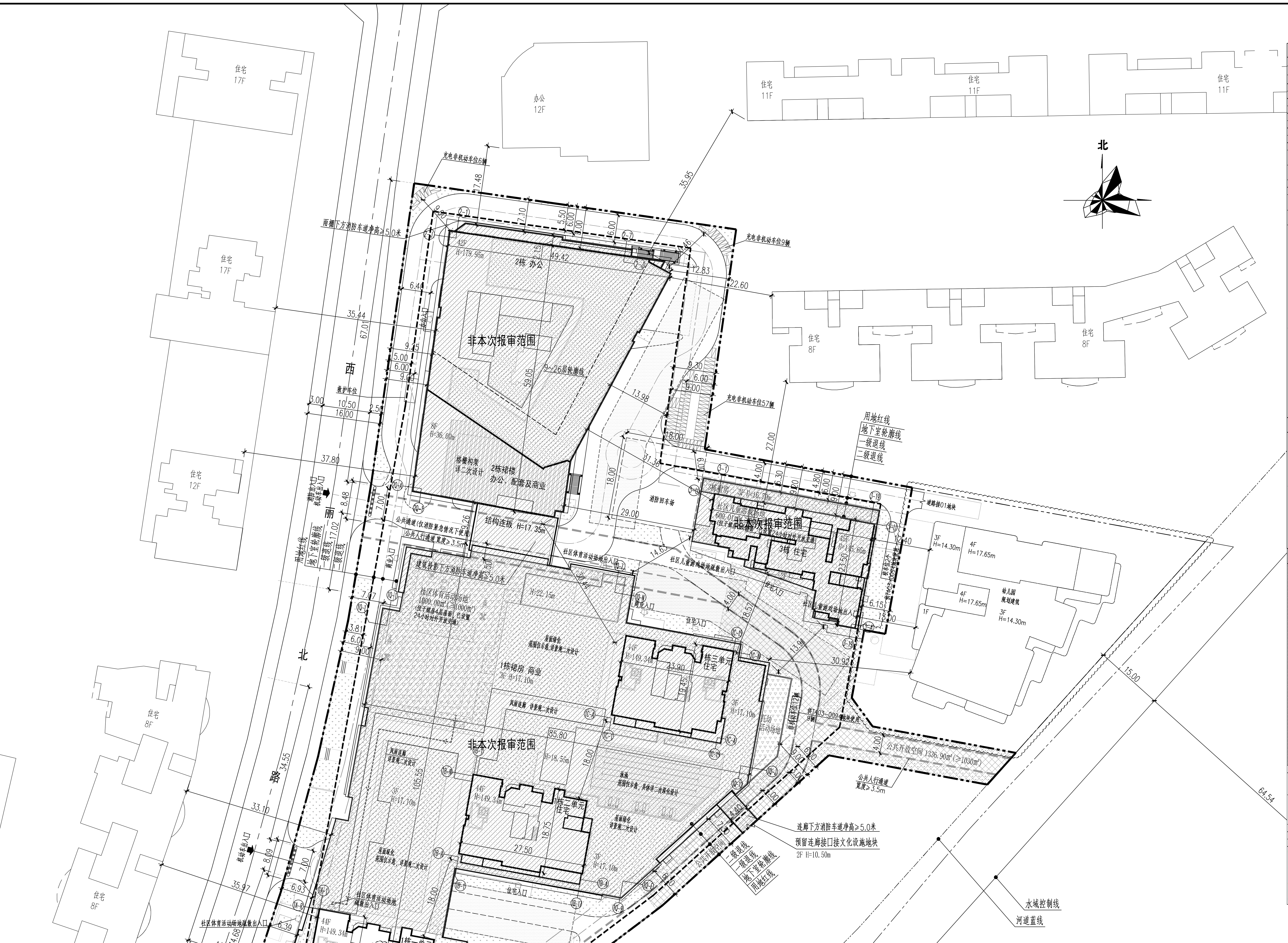


总平面图 1:500

主要技术经济指标表

一、项目概况						
项目名称	湾上云启府		用地单位		深圳市恒泰置业发展有限公司	
宗地号/宗地代码	T403-0095		用地位置		深圳市南山区西丽街道西丽北路 10 号	
二、主要技术经济指标						
建设用地面积	17755.92	㎡	总建筑面积		202996.29	㎡
容积率/规定容积率	9.06/8.21		计容积率建筑面积		160912.18	㎡
地上规定建筑面积	145841.00	㎡	不计容积率建筑面积		42084.11	㎡
地下规定建筑面积	/	㎡	地上核减建筑面积		/	㎡
地上核增建筑面积	15071.18	㎡	地下核减建筑面积		/	㎡
地下核增建筑面积	42084.11	㎡	建筑覆盖率（一/二级）		53.63/22.55	%
最大层数（地上/下）	45/3层	㎡	建筑基底面积		9523.13	㎡
建筑最高高度	180.00米	㎡	机动车停车位（地上/下）		2/867(含充电桩位261个)	辆
绿化覆盖率	30.00%		其中	证1	0/867(含充电桩位261个及T403-0094宗地车位22个)	辆
绿地面积/折算绿地面积	1113.25/4213.56	㎡		证2	2/0（含T403-0094宗地车位2个）	辆
公共开放空间	1030	㎡	自行车停车位（地上/下）		155/555(含充电桩位143个)	辆
社区体育活动场地（占地）	1000	㎡	其中	证1	71/555(含充电桩位71个)	辆
社区儿童游戏场地（占地）	600	㎡		证2	84/0(含充电桩位72个及T403-0094宗地车位9个)	辆

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（㎡） 202996.29	计容积率建筑面积（㎡） 160912.18	计规定容积率建筑面积（㎡） 145841.00	地上	住宅(含保障性住房11452)	65230.00	0.00	65230.00
				办公	59521.00	0.00	59521.00
				商业（含母婴室30㎡）	15000.00	0.00	15000.00
				物业服务用房	300.00	0.00	300.00
				社区健康服务中心	1400.00	0.00	1400.00
				社区老年人日间照料中心	1500.00	0.00	1500.00
				托育服务机构	300.00	0.00	300.00
				附建型小型垃圾转运站	250.00	0.00	250.00
				再生资源回收站	100.00	0.00	100.00
				公共厕所	120.00	0.00	120.00
				环卫工人休息房	20.00	0.00	20.00
				社区管理用房	300.00	0.00	300.00
				党群服务中心	1800.00	0.00	1800.00
			地下	/	/	/	/
		地上核增建筑面积（㎡） 15071.18		消防避难层	8039.89		
				架空绿化休闲	2716.01		
				城市公共通道	319.72		
				屋面楼电梯间及机房	903.77		
				穿越非住宅楼层的核心筒	598.23		
				变配电房及其专用交通空间	1233.97		
				风雨连廊	475.42		
				社区儿童游戏场地专用交通空间	710.68		
				社区体育活动场地专用交通空间	73.49		
	不计容积率建筑面积 42084.11	地下核增建筑面积（㎡） 42084.11		共用停车库	36126.56		
				垃圾收集房（间）	236.22		
				公用设备用房	5721.33		
四、证1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（㎡） 61675.77	计容积率建筑面积（㎡） 20052.87	计规定容积率建筑面积（㎡）	地上	住宅	16863.12	0.00	16863.12
				商业（含母婴室30㎡）	829.69	0.00	829.69
				物业服务用房	0.00	0.00	0.00
		17692.81	地下	/	/	/	/
		地上核增建筑面积（㎡） 2360.06		消防避难层	949.90		
				架空绿化休闲	817.29		
				城市公共通道	0.00		
				屋面楼电梯间及机房	136.45		
				穿越非住宅楼层的核心筒	144.82		
				变配电房及其专用交通空间	286.23		
				社区体育活动场地专用交通空间	25.37		
				风雨连廊	0.00		
	建筑面积（㎡） 41622.90	地下核增建筑面积（㎡） 41622.90		共用停车库	35797.06		
				公用设备用房	5589.62		
				垃圾收集房（间）	236.22		
五、证2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（㎡） 141320.52	计容积率建筑面积（㎡） 140859.31	计规定容积率建筑面积（㎡） 128148.19	地上	住宅(含保障性住房11452)	48366.88	0.00	48366.88
				办公	59521.00	0.00	59521.00
				商业（含母婴室30㎡）	14170.31	0.00	14170.31
				物业服务用房	300.00	0.00	300.00
				社区健康服务中心	1400.00	0.00	1400.00
				社区老年人日间照料中心	1500.00	0.00	1500.00
				托育服务机构	300.00	0.00	300.00
				附建型小型垃圾转运站	250.00	0.00	250.00
				再生资源回收站	100.00	0.00	100.00
				公共厕所	120.00	0.00	120.00
				环卫工人休息房	20.00	0.00	20.00
				社区管理用房	300.00	0.00	300.00
				党群服务中心	1800.00	0.00	1800.00
			地下	/	/	/	/
		地上核增建筑面积（㎡） 12711.12		消防避难层	7089.99		
				架空绿化休闲	1898.72		
				城市公共通道	319.72		
				屋面楼电梯间及机房	767.32		
				穿越非住宅楼层的核心筒	453.41		
				变配电房及其专用交通空间	947.74		
				风雨连廊	475.42		
				社区儿童游戏场地专用交通空间	710.68		
				社区体育活动场地专用交通空间	48.12		
	不计容积率建筑面积（㎡） 461.21	地下核增建筑面积（㎡） 461.21		共用停车库	329.50		
				公用设备用房	131.71		

六、住宅户型比例	总量	证1	户型套内建筑面积＜90㎡	证1	占总量比例	证1
户数	278户	74户	56户	0户	20.14%	0.00%
		证2		证2		证2
		204户		56户		20.14%
建筑面积	总面积	证1	总面积	证1	占总量比例	证1
	53778.00	16863.12	5460.00	0.00	10.15%	0.00%
		证2		证2		证2
		36914.88		5460.00		10.15%
七、保障房户型比例	总量		户型套内建筑面积＜40㎡		占总量比例	
户数	证2	182户	0户		0.00%	
建筑面积	11452.00		0.00		0.00%	

注:

1、总建筑面积=计容积率建筑面积+不计容积率建筑面积;

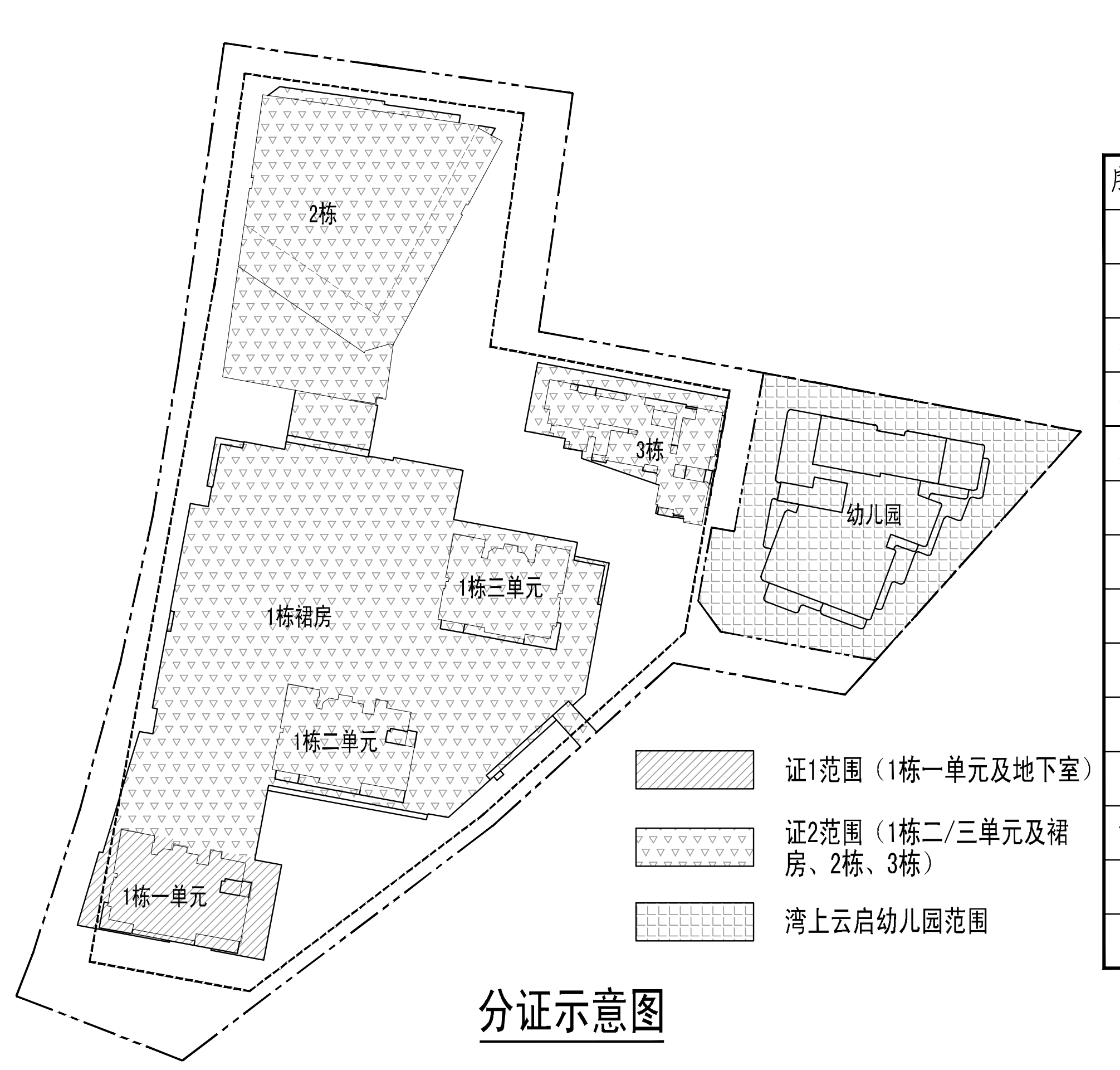
2、计容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积 +地上/下核减 建筑面积+地上核增建筑面积;

3、计规定容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/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;



分证示意图

图 例

序号	名 称	图 例	备注
1	新建建筑	44F 1栋	
2	用地红线	—··—··—	
3	一级退线	—·—·—	
4	二级退线	——··——	
5	地下室轮廓线	– – – – –	
6	车行道路		
7	消防登高场地	▩	
8	减速带	▬	
9	场地人行出入口	➡	
10	机动车出入口	➡	
11	地下车库出入口	➡	
12	建筑单体出入口	⇨	
13	地面绿化	▨	
14	屋面绿化	▨	

说明：

1.设计依据：

a.建设单位提供的用地资料、地形图电子文件；

b.建设单位提供的相关设计资料、设计要求；

c.国家及地方颁布的相关设计规范和标准；

2.本图所绘制的建筑为建筑外墙面投影轮廓及地下室外墙面轮廓线；建筑间距、建筑退界间距均标注至外墙皮,外墙皮未包含装饰面层厚度；

3.场地内的绿地、广场、围墙、排水沟、花池、社区体育活动场地及设施布置等仅为示意，具体由景观专业统一设计；

4.图中所注尺寸标注、标高、坐标单位均为米，建筑定位坐标为轴线交点坐标；

5.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。

7.出入口安全设施设置参照《道路交通标志和标线》(GB5768-2009)及深圳市道路交通管理设施设置技术标准,并由专业公司深化设计。

8.本项目沿楼栋栋周边设置环形消防车道，住宅塔楼沿一个长边设置消防车道，环形消防车道共设置2个出入口与外部道路相连，均位于场地西侧。消防车道净宽≥4m，净高≥4m，最大坡度≤8%，转弯半径不小于12m，车道范围均为硬质铺地，均能承受75T消防车荷载。

9.本项目沿塔楼的一个长边且不小于1/4周长的底边连续布置消防车登高操作场地，场地距离建筑间距≥3m，宽度≥10m，能承受75T消防车荷载，地面为硬质铺地，登高场地对应的范围内设有直通室外的楼梯或直通楼梯间的入口，登高场地一侧的外墙设置有可供消防救援人员进入的窗口，登高场地和建筑范围内无影响消防登高的树木、架空管线、车库出入口等障碍物，满足规范要求。

10.高层建筑直通室外的安全出口上方，应设置挑出宽度不小于1.0m的防护挑檐。

会签				
	方 案 PROG		强 电 ELEC.	
	总 图 SITE.		弱 电 TELE.	
	建 筑 ARCH.		暖 通 MECH.	
	结 构 STRU.		燃 气 GAS.	
	给排水 PLUM.			

日期 DATE	修定内容 DESCRIPTIONS	版 本 REV.

注册章
SEAL OF REGISTERED

防火设计图审小组专用章
SEAL OF APPROVAL: FIRE-PROOF DESIGN

工程设计出图专用章
SEAL OF APPROVAL: ARCHITECTURAL DESIGN

建设单位
CLIENT

深圳市恒泰置业发展有限公司

平面示意
KEY PLAN

2栋
3栋
幼儿园
1栋三单元
1栋二单元
1栋一单元

项目总负责 PROJECT CHIEF	钱宏周 胡超华	钱宏周 胡超华
工程设计负责 DESIGN CHIEF	钱福兵 刘益云	钱福兵 刘益云
审 定 APPROVED BY	张璐	张璐
审 核 EXAMINED BY	胡超华	胡超华
校 核 CHECKED BY	陈鹏	陈鹏
专业负责 DISCIPLINE CHIEF	杜国涛	杜国涛
设 计 DESIGNED BY	杜国涛	杜国涛
绘 图 DRAWN BY	杜国涛	杜国涛

工程项目
PROJECT

湾上云启府

工程子项目
SUB PROJECT

总图

图 名
DRAWING TITLE

总平面图

工程号 PROJ. NO.	20230079	子项代码 SUB. NO.	S	版本号 REVISION	2.0
阶 段 PHASE	工规图	专 业 SPECIALITY	建筑		
图 号 DWG. NO.	AW-S-0201				
日 期 DATE	2026.07.15	比 例 SCALE	1:500	H030HY SHF012 003283	

HUAYI
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司
HONG KONG HUAYI DESIGN CONSULTANTS (SHENZHEN) LTD.
国家甲级工程设计证书号：AW144017173
NATIONAL FIRST-CLASS DESIGN LICENSE NO.AW144017173

重要声明：版权所有。
此设计图则之版权归香港华艺设计顾问（深圳）有限公司所有。非得建筑师或设计师之书面批准，不得随意将任何部分翻印。
切勿以比例量度此图，一切依图内数字所示为准。承建人必须在工场核对图内所示数字之准则，如发现有任何矛盾处，应立即通知建筑师或设计师。
IMPORTANT:COPYRIGHT RESERVED.
ALL DESIGNS ARE THE SOLE PROPERTY OF HONG KONG HUAYI DESIGN CONSULTANTS (SHENZHEN) LTD. AND CANNOT BE REPRODUCED OR USED FOR ANY PURPOSE WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF THE ARCHITECT OR DESIGNER.
DO NOT SCALE DRAWING. FIGURED DIMENSIONS ARE TO BE FOLLOWED.ALL MEASREMENTS MUST BE CHECKED ON SITE BY THE CONTRACTOR. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE REPORTED TO THE ARCHITECT OR DESIGNER.