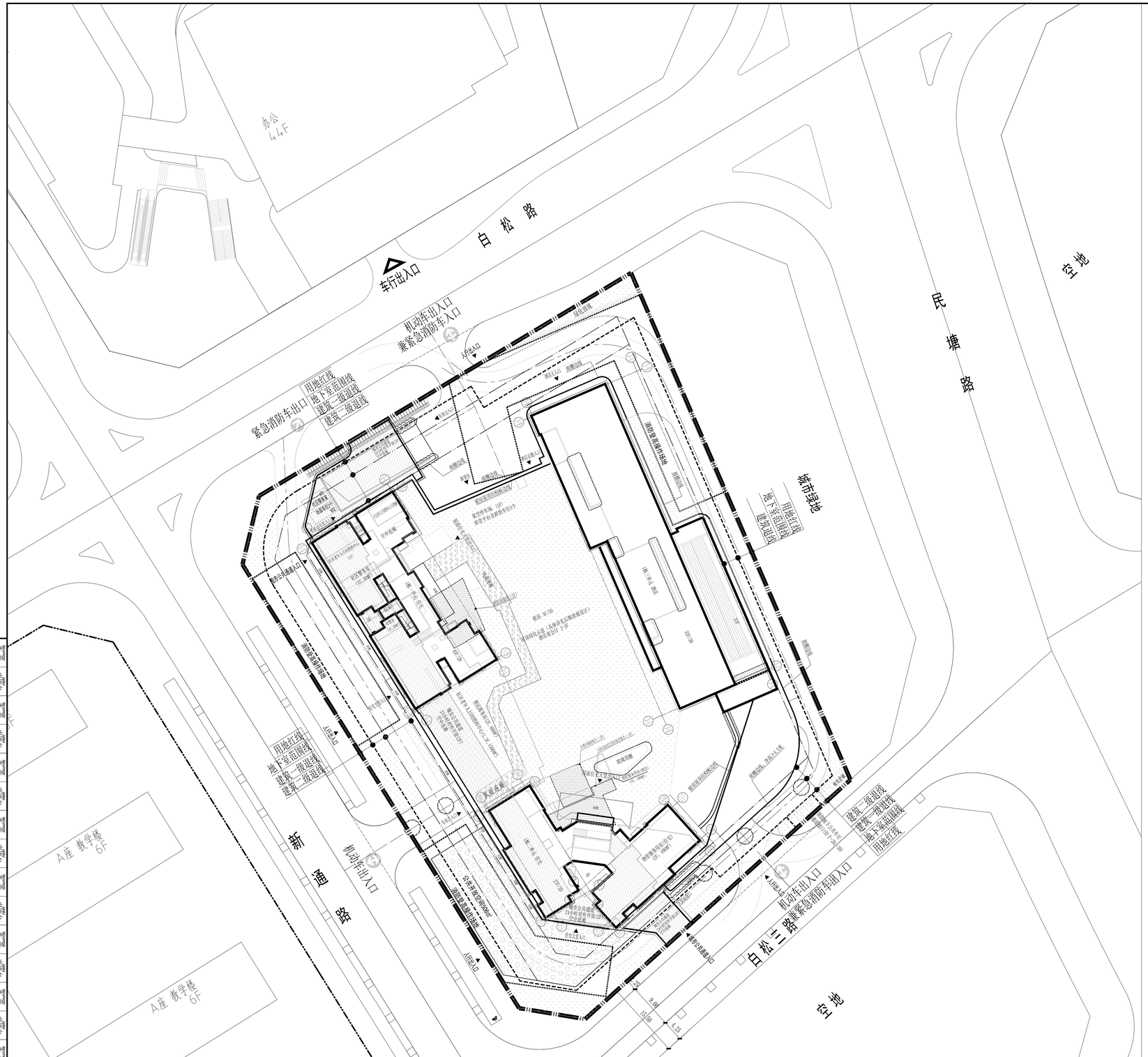

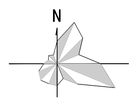

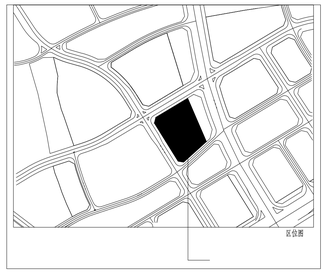

技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称	上城学府		用地单位	深圳市深业龙瑞地产有限公司	
宗地号/宗地代码	A811-0347/4403091060056B00299		用地位置	龙华区民治街道白松路南面民塘路西面	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积	10118.41㎡		总建筑面积		107652.84㎡
容积率/规定容积率	8.20/7.2		计容积率建筑面积		82919.08㎡
地上规定建筑面积	72850.00㎡		不计容积率建筑面积		24733.76㎡
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	10069.08㎡		地下核减建筑面积		0㎡
地下核增建筑面积	24733.76㎡		建筑覆盖率(一/二级)		54.99%/23.06%
最大层数(地上/下)	45层/3层		建筑基底面积		5564.11㎡
建筑最高高度			机动车停车位(地上/下)		6辆/423辆
绿化覆盖率	20.01%		自行车停车位(地上/下)		152辆/371辆
绿地面积/折算绿地面积	475.30/1549.735				
其它					

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	酒店	37130	0	37130
				住宅建筑	33550	0	33550
				社区老年人日间照料中心	1500	0	1500
		72850.00㎡		便民服务站	400	0	400
				社区警务室	50	0	50
				物业服务用房	200	0	200
				母婴室	20	0	20
107652.84	82919.08㎡		地下				
		地上核增建筑面积		架空停车场	893.7		
				城市公共通道	1421.13		
				屋面楼梯间及机房	153.23		
				风雨连廊	225.21		
				穿越非住宅楼层的核心筒	259.37		
				消防避难层	3448.87		
				架空公共空间	633.66		
		10069.08		架空绿化休闲	2733.91		
	不计容积率建筑面	地下核增建筑面积		共用停车库	19588.72		
	24733.76㎡	24733.76㎡		公用设备用房	5145.01		
四、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		332户		286户		86.14%	
建筑面积		33550㎡		27284.13㎡		81.31%	

五、地上建筑分栋指标							
栋号	建筑高度	层数	建筑功能	建筑面积（㎡）	核减面积（㎡）	核增功能	核增面积（㎡）
1栋一单元		45	住宅	23139.41	0	消防避难层	1165.66
						屋面楼梯间及机房	154.86
						架空绿化休闲	34.4
1栋二单元		27	住宅	12544.18		屋面楼梯间及机房	71.36
						架空绿化休闲	697.51
1栋三单元		32	酒店	31845.96	0	消防避难层	2283.21
						屋面楼梯间及机房	227.01
						架空绿化休闲	1160.34
1栋裙房		3	/	15389.53	0	架空停车场	893.7
						城市公共通道	1421.13
						风雨连廊	225.21
						穿越非住宅楼层的核心筒	259.37
						架空公共空间	633.66
						架空绿化休闲	841.66
合计				82919.08	0	/	10069.08

停车位说明：
总车位机动车停车位：429个。 地上机动车停车位：6 个；地下机动车停车位：423个。
其中充电桩车位不少于30%（129个），其余的预留安装条件；无障碍车位不少于2%（9个）
总非机动车车位：523个。 地上非机动车车位：152个；地下非机动车车位：371个。
其中充电桩车位不少于20%（105个），其余的预留安装条件；

图 例

1	新建建筑物 1栋：栋号 13F：规划层数	13F 1栋
2	地下室外轮廓线	
3	原有市政道路	
4	室内地坪标高	XX.XX ±0.00
5	室外标高	XX.XX
6	建筑出入口标记	
7	挡土墙	
8	新建场区道路 • 6.55：路面中心标高 0.41%：道路纵坡为0.41%	6.55 0.41%
9	场地、车库出入口标识	(双向) (单向)
10	公共开放空间	
11	消防登高操作场地	
12	城市公共通道	
13	绿化	
14	垃圾收集	
15	风雨连廊	

说明
1.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》（2021版）、《深圳市建筑设计规则》（2021年修订版）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、消防相关规定。
2.a、住宅日照满足计算要求建筑，总地红线内有建设专项和社区老年人日间照料中心，总地红线外无教育产权设施（学校、托老、幼儿园建筑）。通过计算分析，建成后项目内每套住宅至少有一个居住空间能获得冬至日不低于1小时日照要求，社区老年人日间照料中心满足《各省日照标准》规定的标准，项目内公有（含共产权住宅）和外来户籍适龄儿童少年（含共产权住宅）和外来户籍老年人（含共产权住宅）至少有一个居住空间能获得冬至日不低于2小时日照要求。
项目和幼儿园的生活用房的满足冬至日满窗日照不小于3小时的标准，活动场地有1/2的活动面积获得标准的建筑日照要求或之外的要求。
项目外宅和的节能教育的满足冬至日满窗日照2小时的要求。在少数日间科学教育的室内提升冬季获得良好光照要求。
3.规定服务总100户方案，社区警务室50平方米，社区老年人日间照料中心300平方米，母婴室20平方米共产权住宅以政府、建成后由受让人无偿移交区政府，物业服务用房200平方米产权自持业主共有。
4.本项目规定建筑退界，核增建筑和核减建筑指标最终以测绘成果为准。
5建筑外立面符合国家绿色建筑施工图规范中C（舒心）为建，消防环境满足以及以外的工程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备案增改相关手续）
6.园林景观详见景观专业二次设计。
7.东工程的坐标系为国家2000大地坐标系，高程系统为1956黄海高程系，深圳地区1956黄海高程=1985国家高程-0.16米。
8.图中所标尺寸除表：建筑物指外墙定、道路指路缘石内缘，坐标、尺寸，标高均以米为单位。
9.图纸建议定位坐标为场地定义平标。
10.本项目建筑物标高物体高度最高点未突破该区域深圳市净空保护控制高度约450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该深圳市净空保护控制有关规定要求执行。
11.本项目按照《深圳市城市规划标准与准则2021版》要求配建306平方米公共开放空间，本项目306平方米公共开放空间为室外节广场型。
公共开放空间24小时免费向所有市民开放。
12.本项目已执行全装修产房标准。
13.本项目分为住宅和商业总计十对住宅楼周边地下室一层。
14.B1地下为停车库层高，3.3m为以为1.5m用地地面最低点至屋面最高点。
15.A（西）为住宅消防高度，计算方法为住宅从消防车场地最低点至屋面完成面高度，对应高度为主要出入口至屋面完成面高度，对应高度为主要出入口至屋面完成面高度。
16.每声评价综合结论：本项目场地内噪音符合《声环境质量标准》（绿色建筑评价标准）的要求。符合《中华人民共和国噪音污染防治法》《深圳经济特区环境噪音污染防治条例》等相关要求

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

不可据图纸(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，泄露，复印或复制本文件及其套件。
DO NOT SCALE FROM DRAWING(ENCLUDING 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 REVISION No.	日期 REVISION DATE	修改原因 REVISION REMARK
V1.1	2026.09	方案修改
V1.0	2021.12.18	新出图

修改记录 REVISION REMARK

加盖图章处 STAMP AREA

审 定 APPROVED	冯泰	
审 核 EXAMINED	冯泰	
项目负责 CAPTAIN	韦诺嘉	
专业负责 CHIEF ENG.	梁立新	
	唐冬	
校 对 CHECKED	徐旻玮	
设 计 DESIGNED	杨再斌	
方案设计 SCHEMATIC DESIGN		
制 图 DRAWN		
	印刷体 PRINT	签 署 SIGNATURE

建设单位 CLIENT	深圳市深业龙瑞地产有限公司
建设地点 SITE	龙华区民治街道
工程名称 PROJECT	上城学府
子项、单体名称 SUBPROJECT、UNIT	总图
图 名 TITLE	总平面图
版 次 EDITION No.	V1.2
日 期 DATE	2026.09
图 别 DRAWING TYPE	建总施
图 号 DRAWING No.	A/Z-01(修2)
合同号 CONTRACT No.	4002327
设计号 DESIGN No.	

专业 SPECIALTY：印刷体 PRINT | 签署 SIGNATURE
总图 LANDSCAPE：印刷体 PRINT | 签署 SIGNATURE
景观 LANDSCAPE：印刷体 PRINT | 签署 SIGNATURE
幕墙 CURT WALL：印刷体 PRINT | 签署 SIGNATURE
燃气 GAS：印刷体 PRINT | 签署 SIGNATURE
暖通 HVAC：印刷体 PRINT | 签署 SIGNATURE
电气 ELEC：印刷体 PRINT | 签署 SIGNATURE
给排水 PLUMBING：印刷体 PRINT | 签署 SIGNATURE
结构 STRUCT：印刷体 PRINT | 签署 SIGNATURE
建筑 ARCH：印刷体 PRINT | 签署 SIGNATURE
会签 SIGNATURE