版权所有，翻版必究。
此设计图纸之发展归属香港华艺设计顾问（深圳）有限公司之知识产权，非经我公司书面许可，不得以任何方式抄袭、复制、剽窃、篡改或用于其他商业目的。
对违法侵权者，我公司将依法追究其法律责任，并保留一切权利。

非本次报审范围

非本次报审范围

02地块

01地块

01地块

现状山体

规划二类居住用地

张屋路（规划路）

规划路（规划路）

规划路（规划路）

君子布路（规划路）

君子布河

环观南路

清平高速（上架）

北

图例

序号	名称	图例	备注
1	新建建筑		
2	用地红线		
3	一级道线		
4	二级道线		
5	地下室轮廓线		
6	车行道路		
7	消防登高场地		
8	减速带		
9	挡土墙		
10	幼儿入口		
11	机动车出入口		
12	地下车库出入口		
13	建筑单体出入口		
14	公共人行通道		
15	城面绿化		

屋顶总平面图 1:500

主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	锦信云府（一期、幼儿园）	用地单位	深圳市锦泰长基房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	A921-0868	用地位置	深圳市龙华区观澜环观南路与清平高速交汇处西南侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积	24463.35	㎡	总建筑面积	217810.22	㎡
容积率/规定容积率	6.6 /6.0		计容积率建筑面积	160839.31	㎡
地上规定建筑面积	147755.0	㎡	不计容积率建筑面积	56970.91	㎡
地下规定建筑面积		㎡	地上核减建筑面积	/	㎡
地上核增建筑面积	13084.31	㎡	地下核减建筑面积	/	㎡
地下核增建筑面积	56970.91	㎡	建筑覆盖率（一/二级）	53.66/12.95	%
最大层数（地上/下）	48/3层	层	建筑基底面积	13126㎡	㎡
建筑最高高度		m	机动车停车位（地上/下）	4/ 1366	辆
绿化覆盖率	40.01%		自行车停车位（地上/下）	760/0	辆
绿地面积/折算绿地面积	2647.32/ 7139.33	㎡	/	/	
公共开放空间	2800	㎡	/	/	
社区体育活动场地（占地）	700	㎡	/	/	

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（㎡）217810.22	计容积率建筑面积（㎡）160839.31	计规定容积率建筑面积（㎡）147755.00 地上	住宅	108968.0	0.0	108968.0
			保障性租赁住房	23800.0	0.0	23800.0
			幼儿园	3900.0	0.0	3900.0
			商业	1497.0	0.0	1497.0
			社区警务室	100.0	0.0	100.0
			长者服务站	1500.0	0.0	1500.0
			社区健康服务中心	1550.0	0.0	1550.0
			托育机构	520.0	0.0	520.0
			公共充电站	700.0	0.0	700.0
			公交首末站	4600.0	0.0	4600.0
			小型垃圾转运站	200.0	0.0	200.0
			再生资源回收站	60.0	0.0	60.0
			公共厕所	60.0	0.0	60.0
			环卫工人作息房	10.0	0.0	10.0
			物业服务办公用房（含20业委会用房）	290.0	0.0	290.0
			/	/	/	/
			/	/	/	/
		地下	/	/	/	/
	地上核增建筑面积（㎡）13084.31		架空绿化			1538.03
			架空休闲			975.69
			穿越非住宅楼层的核心筒			322.73
			架空停车场（非机动车库）			1060.12
			配电房及专用竖井			1248.97
			社区体育活动场地及其专用交通空间			13.52
			架空连廊			254.43
			消防避难层、消防避难空间			6644.69
			屋面楼电梯间及机房			1026.13
	不计容积率建筑面积（㎡）56970.91	地下核增建筑面积（㎡）56970.91	共用停车库			52591.17
			垃圾收集间			70.42
			公用设备用房			3806.81
			供地下核增空间出地面的公共交通、风井等必要辅助空间			502.51

四、一期建筑面积及分配

			建筑功能	建筑面积㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）212938.78	计容积率建筑面积（㎡）155967.87	计规定容积率建筑面积（㎡）143855.00 地上	住宅	108968.0	0.0	108968.0
			保障性租赁住房	23800.0	0.0	23800.0
			商业	1497.0	0.0	1497.0
			社区警务室	100.0	0.0	100.0
			长者服务站	1500.0	0.0	1500.0
			社区健康服务中心	1550.0	0.0	1550.0
			托育机构	520.0	0.0	520.0
			公共充电站	700.0	0.0	700.0
			公交首末站（其中100平配电房不计容，计核增）	4500.0	0.0	4500.0
			小型垃圾转运站	200.0	0.0	200.0
			再生资源回收站	60.0	0.0	60.0
			公共厕所	60.0	0.0	60.0
			环卫工人作息房	10.0	0.0	10.0
			物业服务办公用房（含20业委会用房）	290.0	0.0	290.0
			消防控制室	100.0	0.0	100.0
			/	/	/	/
		地下	/	/	/	/
	地上核增建筑面积（㎡）12112.87		架空绿化			1538.03
			架空休闲			466.83
			穿越非住宅楼层的核心筒			322.73
			架空停车场（非机动车库）			1060.12
			配电房及专用竖井			1185.44
			社区体育活动场地及其专用交通空间			13.52
			架空连廊			0.00
			消防避难层、消防避难空间			6644.69
			屋面楼电梯间及机房			881.51
	不计容积率建筑面积（㎡）56970.91	地下核增建筑面积（㎡）56970.91	共用停车库			52591.17
			垃圾收集间			70.42
			公用设备用房			3806.81
			供地下核增空间出地面的公共交通、风井等必要辅助空间			502.51

一期分单元面积指标

栋号	地上层数/地下层数	规定面积（㎡）	核减面积（㎡）	核增面积（㎡）
1栋1单元(含垃圾转运)	48F/3F	24,000.00	0.00	1314.42
1栋2单元	47F/3F	26,451.03	0.00	1504.45
1栋3单元	48F/3F	26,240.20	0.00	1475.84
2栋1单元	47F/3F	28,542.76	0.00	1634.27
2栋2单元	47F/3F	27,734.01	0.00	1597.23
裙房（不含垃圾转运）	2F/3F	10,887.00	0.00	4586.67
地下室	-/3F	0.00	0.00	56970.91

五、本期住宅户型比例	总量	户型建筑面积＜90㎡	占总量比例
户数	1130户	477户	42.21%
建筑面积	108968.00	37737.41	34.63%
六、本期保障房户型比例	总量	户型建筑面积＜40㎡	占总量比例
户数	438户	222户	50.68%
建筑面积	23800.00	8760.00	36.81%

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；

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》2024版、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021、消防相关规范的相关规定。
2.日照分析结论：本项目为旧区改建项目，通过日照分析，所有住宅至少一间居室满窗日照满足大寒日1小时的标准；保障性租赁住房有一户55平米以下户型不满足大寒日一小时日照，占比0.45%，符合《公共住房建设标准》4.5.1.5相关要求；托儿所和幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域，冬至日底层满窗日照满足不少于3小时的标准，室外活动场地均满足1/2以上的面积在标准建筑日照阴影线之外；长者服务站居住及照料设施的居室满足不低于冬至日2小时的标准。
3.社区公配包括幼儿园，社区警务室，社区健康服务中心，长者服务站，托育机构，公共充电站，小型垃圾转运站，再生资源回收站，公共厕所，环卫工人休息房；物业产权属于龙华区政府，由龙华区相关部门代表龙华街道开行分级、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.道路开口最终以规划部门批复的《道路工程规划许可（路口）》为准。
6.本项目建筑物/构筑物海拔高度最高点（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，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.设计依据：
a.建设单位提供的用地条件、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；
8.图中所标尺寸均为建筑外轮廓总尺寸、坐标、尺寸、标高均以米为单位。
9.场地内的绿地、人行广场、围墙、花池，出入口处的无障碍坡道及台阶等仅为位置示意，具体由景观专业统一设计；场地内挡土墙详岩土支护专业二次设计。
10.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。
11.本项目位于《深圳市＋三线一单＋生态环境分区管控》范围内，项目已按照该分区管控相关要求落实；

分期示意图

一期范围（1栋、2栋及裙房、地下室）

幼儿园范围（3栋幼儿园）

分	方 案 PROG.		强 电 ELEC.
	总 图 SITE.		弱 电 TELE.
	建 筑 ARCH.		暖 通 HVCH.
专	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

深圳市锦泰长基房地产开发有限公司

平面示意 KEY PLAN

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

工程项目 PROJECT

锦信云府（一期）

工程子项目 SUB PROJECT

总图

图名 DRAWING TITLE

总平面图

工程号 PROJ. NO.	20250385	子项代码 SUB. NO.	S
阶 段 PHASE	工规图	专 业 SPECIALITY	建筑
图 号 DWG. NO.	AW-S-0201		
日 期 DATE	2026. 08	比 例 SCALE	1:500

版本号 REVISION 1. 0

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：A#144017173
NATIONAL FIRST-CLASS DESIGN LICENCE NO.A#144017173