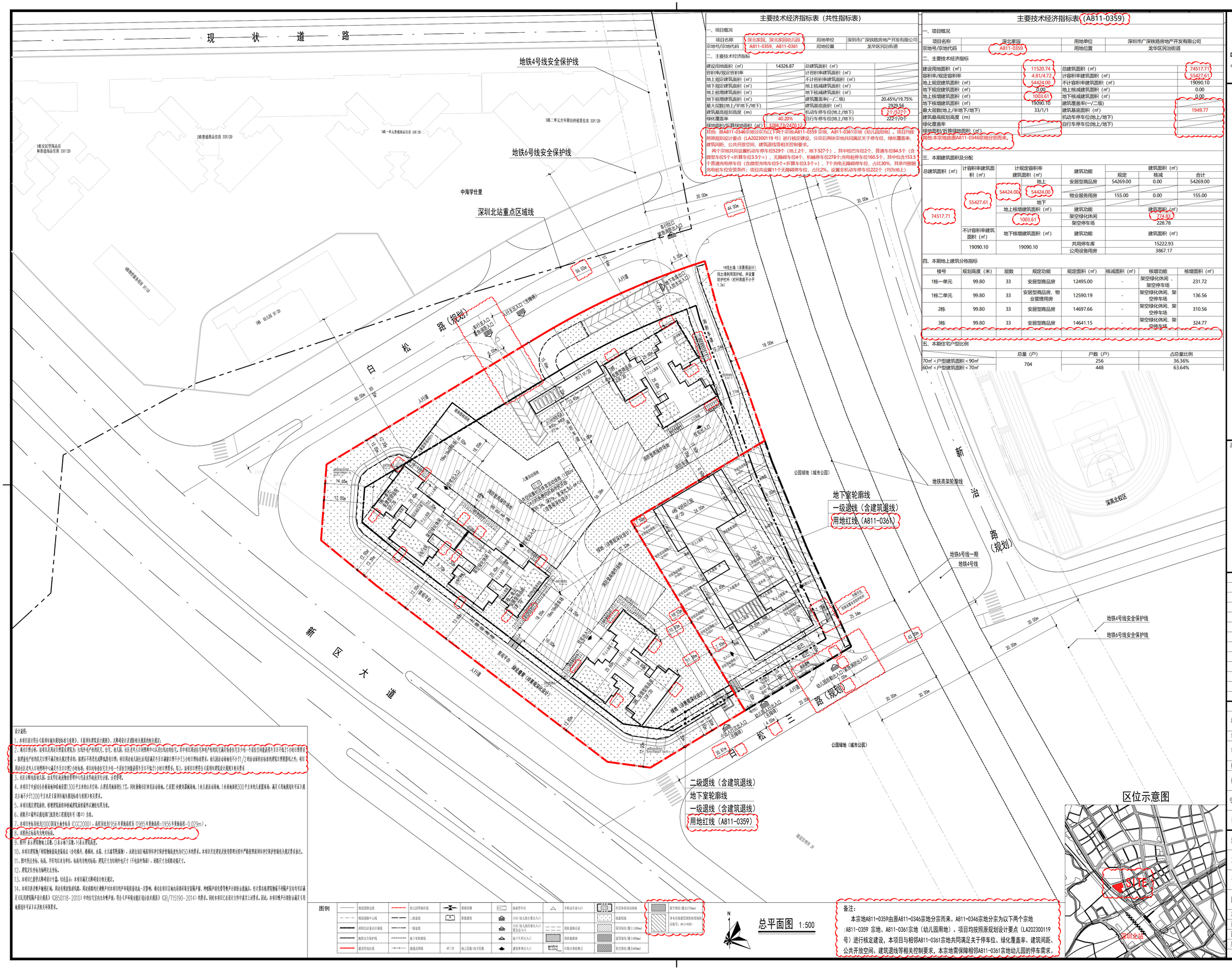

主要技术经济指标表（共性指标表）

一、项目概况

项目名称	深北家园、深北家园幼儿园	用地单位	深圳市广深铁路房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	A811-0359、A811-0361	用地位置	龙华区民治街道

二、主要技术经济指标

建设用地面积（㎡）	14326.87	总建筑面积（㎡）	
容积率/规定容积率		计容积率建筑面积（㎡）	
地上规定建筑面积（㎡）		不计容积率建筑面积（㎡）	
地下规定建筑面积（㎡）		地上核减建筑面积（㎡）	
地上核增建筑面积（㎡）		地下核减建筑面积（㎡）	
地下核增建筑面积（㎡）		建筑覆盖率(一/二级)	20.45%/19.75%
最大层数(地上/半地下/地下)		建筑基底面积（㎡）	2929.56
建筑最高规划高度（m）		机动车停车位(地上/地下)	271/527个
绿化覆盖率	40.20%	自行车停车位(地上/地下)	222个/0个
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	3288.73/2470.12		

其他：原A811-0346宗地分宗为以下两个宗地A811-0359 宗地、A811-0361宗地（幼儿园用地）。项目均按照原规划设计要点（LA202300119 号）进行核定建设，分宗后两块宗地共同满足关于停车位、绿化覆盖率、建筑间距、公共开放空间、建筑退线等相关控制要求。

两个宗地共同设置机动车停车位529个（地上2个，地下527个），其中校巴车位2个、普通车位84.5个（含微型车位5个<折算车位3.5个>）、无障碍车位4个、机械停车位278个;充电桩停车位160.5个，其中包含153.5个普通充电停车位（含微型充电车位5个<折算车位3.5个>）、7个充电无障碍停车位，占比30%，其余均预留充电桩车位安装条件；项目共设置11个无障碍停车位，占比2%。设置非机动车停车位222个（均为地上）

主要技术经济指标表（A811-0359）

一、项目概况

项目名称	深北家园	用地单位	深圳市广深铁路房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	A811-0359	用地位置	龙华区民治街道

二、主要技术经济指标

建设用地面积（㎡）	11520.74	总建筑面积（㎡）	74517.71
容积率/规定容积率	4.81/4.72	计容积率建筑面积（㎡）	55427.61
地上规定建筑面积（㎡）	54424.00	不计容积率建筑面积（㎡）	19090.10
地下规定建筑面积（㎡）	0.00	地上核减建筑面积（㎡）	0.00
地上核增建筑面积（㎡）	1003.61	地下核减建筑面积（㎡）	0.00
地下核增建筑面积（㎡）	19090.10	建筑覆盖率(一/二级)	
最大层数(地上/半地下/地下)	33/1/1	建筑基底面积（㎡）	1949.77
建筑最高规划高度（m）		机动车停车位(地上/地下)	
绿化覆盖率		自行车停车位(地上/地下)	
绿地面积/折算绿地面积（㎡）			

其他:本宗地由原A811-0346宗地分宗而来。

三、本期建筑面积及分配

总建筑面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	计规定容积率建筑面积（㎡）		建筑功能	建筑面积（㎡）		
					规定	核减	合计
74517.71	55427.61	地上 54424.00	地上 54424.00	安居型商品房	54269.00	0.00	54269.00
				物业服务用房	155.00	0.00	155.00
		地下					
		地上核增建筑面积（㎡）		建筑功能	建筑面积（㎡）		
		1003.61		架空绿化休闲	774.83		
				架空停车场	228.78		
	不计容积率建筑面积（㎡）	地下核增建筑面积（㎡）		建筑功能	建筑面积（㎡）		
	19090.10	19090.10		共用停车库	15222.93		
				公用设备用房	3867.17		

四、本期地上建筑分栋指标

楼号	规划高度（米）	层数	规定功能	规定面积（㎡）	核减面积（㎡）	核增功能	核增面积（㎡）
1栋一单元	99.80	33	安居型商品房	12495.00	-	架空绿化休闲、架空停车场	231.72
1栋二单元	99.80	33	安居型商品房、物业管理用房	12590.19	-	架空绿化休闲、架空停车场	136.56
2栋	99.80	33	安居型商品房	14697.66	-	架空绿化休闲、架空停车场	310.56
3栋	99.80	33	安居型商品房	14641.15	-	架空绿化休闲、架空停车场	324.77

五、本期住宅户型比例

	总量（户）	户数（户）	占总量比例
70㎡＜户型建筑面积＜90㎡	704	256	36.36%
60㎡＜户型建筑面积＜70㎡		448	63.64%

设计说明:

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》、工程所设计及国标相关规范的相关规定;

2、通过容积率分析，该项目及周边计容需求清晰后，结合城市空间形态、自然、社会、经济、老年人口和周围居住区和商户的现状交通采取合理的交通组织，其中项目周边住宅和商户的现状交通采取合理合理的交通组织，其中项目周边住宅和商户的现状交通采取合理合理的交通组织，其中项目周边住宅和商户的现状交通采取合理