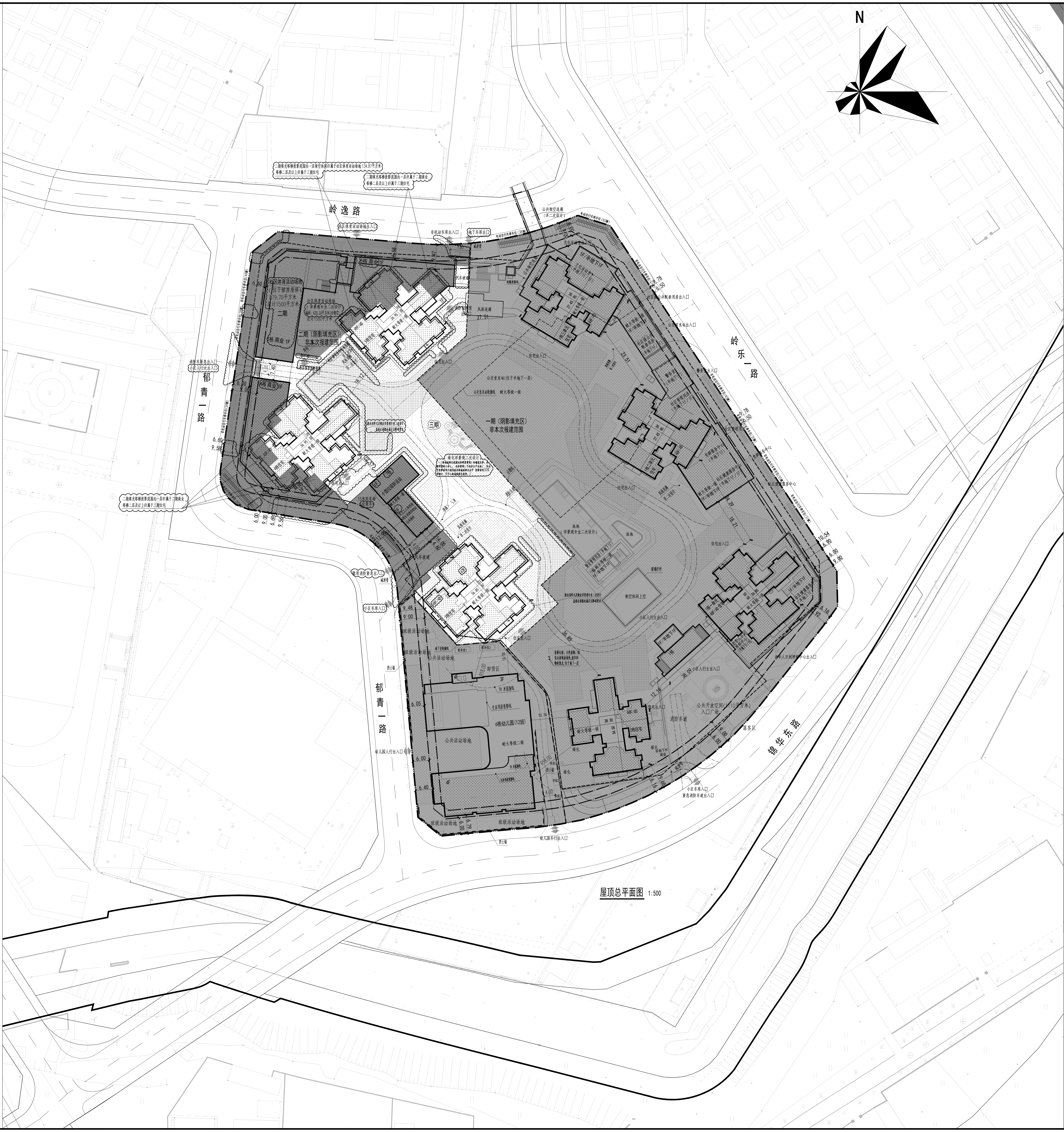
N
岭逸路
郁青一路
岭乐一路
锦华东路
二期填充塔楼投影范围内一层架空休闲归属于社区体育活动场地 134.87平方米 塔楼二层及以上归属于三期住宅
二期填充塔楼投影范围内一层归属于二期商业，塔楼二层及以上归属于三期住宅
社区体育活动场地出入口
非机动车库出入口
地下车库出口
电动自行车停车位(38辆)
公共架空连廊
5栋 商业 1F
社区体育活动场地（位于裙房屋顶）879.70平方米 总计1500平方米
二期
社区体育活动场地（详景观专业二次设计）地面：620.30平方米(含架空) 总计1500平方米
二期（阴影填充区）非本次报建范围
5栋住宅 49F/4D
耐火等级一级
4栋 商业 1F
三期
一期（阴影填充区）非本次报建范围
公交首末站(位于半地下一层)
公交首末站轮廓线 耐火等级一级
风雨连廊
消防控制室出入口
住宅出入口
公交首末站出入口
警务室出入口
社区级公共配套用房（半地下1F/1F）
警务室（半地下1F）
社区管理用房（半地下1F/1F）
党群服务中心（半地下1F）
社区健康服务中心
泳池（详景观专业二次设计）
架空休闲上空
玻璃栏杆
小区人行主出入口
老年人日间照料中心出入口
7栋 小型垃圾转运站
15米回车场 垃圾车
隐形消防紧急出入口
小区车库入口
汽车坡道
减速带
3栋住宅 48F/4D
班级活动场地
公共活动场地
6栋幼儿园(12班)
耐火等级二级
卸货区
幼儿园人行出入口
幼儿园车行出入口
挡土墙
2栋住宅 48F/4D
公共开放空间(1110平方米) 入口广场
消防车道
落客区
小区车库入口 紧急消防车道出入口
1栋一单元 48F/4D住宅

屋顶总平面图 1:500

项目总指标

主要经济技术指标表(整宗地)				
一、项目概况				
项目名称	珺奕府		用地单位	深圳卓越盛瑞城市更新有限公司
宗地号	A832-0869		用地位置	大浪街道布龙路交和平路西北侧
二、主要经济技术指标(整宗地)				
建设用地面积	32644.2	平米	总建筑面积	314214.29
容积率/规定容积率	6.75/6.5(整宗地)		计容积率建筑面积	220459.74
地上规定建筑面积	210590.00	平米	不计容积率建筑面积	93754.55
地下规定建筑面积	0.00	平米	地上核减建筑面积	0.00
地上核增建筑面积	9869.74	平米	地下核减建筑面积	0.00
地下核增建筑面积	93754.55	平米	建筑覆盖率(一/二级)	33.97/12.34%
最大层数(地上/下)	49/ 4	层	建筑基底面积	11088.87
建筑最高高度			机动车停车位(地上/下)	5/2338(其中充电车位703个满足充电桩配置比例不应低于30%的要求，无障碍车位47个)
绿化覆盖率	40.13%		自行车停车位(地上/下)	556/150（其中地上电动车位212个，满足不应低于建筑物配建自行车停车位的20%配置比例要求）
绿地面积/折算绿地面积	18161.91/13099.40 平米			
其它				

三、建筑面积及分配(整宗地)		建筑功能		建筑面积（平米）规定	核减	合计
总建筑面积(平米) 314214.29	计规定容积率建筑面积(平米) 210590.00	1、住宅(含物业服务用房：452.00)		193760.00	0.00	193760.00
		2、商业		2100.00	0.00	2100.00
		3、公共配套		14730.00	0.00	14730.00
		其中	社区级公共配套用房	700.00		
			幼儿园	4800.00		
			社区健康服务中心	1500.00		
			社区警务室	100.00		
			党群服务中心	650.00		
			文化活动室	1050.00		
			社区老年人日间照料中心	1500.00		
			社区管理用房	350.00		
			公交首末站	3600.00		
			小型垃圾转运站	150.00		
			再生资源回收站	60.00		
			公共厕所	60.00		
			环卫工人休息室	10.00		
	地上核增建筑面积(平米) 9869.74	1、架空绿化休闲		2788.25		
		2、风雨连廊		807.46		
		3、消防避难空间		6274.03		
	地下核增建筑面积(平米) 93754.55	1、共用车库		83845.62		
		2、设备用房		9105.90		
		3、架空绿化休闲		803.03		

四、住宅户型比例(整宗地)	总量		户型套内建筑面积<90平米	占总量比例
户数(含回迁房)	2127		2082	97.88%
建筑面积(含回迁房)	193308	平米	187703.10 平米	97.10%

注：本项目90/70户型面积和套数占比未扣除回迁房，扣除后仍满足90/70政策要求，另配建 1500 平方米社区体育活动场地。

项目三期指标

三期主要经济技术指标				
建设用地面积(整宗地)	32644.2	平米	总建筑面积	93290.46
容积率/规定容积率(整宗地)	6.75/6.5		计容积率建筑面积	93290.46
地上规定建筑面积	88645.58	平米	不计容积率建筑面积	0.00
地下规定建筑面积	0.00	平米	地上核减建筑面积	0.00
地上核增建筑面积	4644.88	平米	地下核减建筑面积	0.00
地下核增建筑面积	0.00	平米	建筑覆盖率(一/二级)(整宗地)	33.97/12.34%
最大层数(地上/下)	49	层	建筑基底面积(整宗地)	11088.87
建筑最高高度			机动车停车位(地上/下)	/
绿化覆盖率(整宗地)	40.13%		自行车停车位(地上/下)	/
绿地面积/折算绿地面积(整宗地)	18161.91/13099.40 平米			

本期建筑面积及分配		建筑功能		建筑面积（平米）规定	核减	合计
总建筑面积(平米) 93290.46	计规定容积率建筑面积(平米) 88645.58	1、住宅		88645.58	0.00	88645.58
		2、商业		/	/	/
		3、公共配套		/	/	/
		其中	社区级公共配套用房	/		
			幼儿园	/		
			社区健康服务中心	/		
			社区警务室	/		
			党群服务中心	/		
			文化活动室	/		
			社区老年人日间照料中心	/		
			社区管理用房	/		
			公交首末站	/		
			小型垃圾转运站	/		
			再生资源回收站	/		
			公共厕所	/		
			环卫工人休息室	/		
	地上核增建筑面积(平米) 4644.88	1、架空绿化休闲		1561.51		
		2、风雨连廊		177.93		
		3、消防避难空间		2905.44		
	地下核增建筑面积(平米) 0.00	1、共用车库		/		
		2、设备用房		/		
		3、架空绿化休闲		/		

住宅户型比例(整宗地)	总量(整宗地)		户型套内建筑面积<90平米(整宗地)	占总量比例(整宗地)
户数(含回迁房)(整宗地)	2127		2082	97.88%
建筑面积(含回迁房)(整宗地)	193308	平米	187703.10 平米	97.10%

注：1）本项目90/70户型面积和套数占比未扣除回迁房，扣除后仍满足90/70政策要求。

图例：

▭	新建建筑物
⬚	规划建筑物
▭	地面停车位
▨	绿化范围
▭	通透围墙
▭	新建道路
▭	挡土墙
▦	社区体育活动场地（位于花园地面层）
▨	社区体育活动场地（位于裙房屋顶）
▩	二期填充塔楼投影范围
▬	扑救面
▩	垃圾收集点（位于地下一层）

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，本项目为旧区改建项目住宅至少一间居室满窗日照满足大寒日1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）。老年人日间照料中心满足冬至日日照不低于2小时日照条件，满足《深圳市建筑设计规则》第4.3.2.4(2)条规范日照标准。幼儿园生活用房满足冬至日底层满窗日照不少于3小时的日照条件，满足《深圳市建筑设计规则》第4.3.2.4(4)条规范日照标准。

（3）社区公配包括社区级公共配套用房、幼儿园、社区健康服务中心、社区警务室、党群服务中心、文化活动室、社区老年人日间照料中心、社区管理用房、公交首末站、小型垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人休息室（物业管理用房除外），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。

（3）社区公配包括社区级公共配套用房、幼儿园、社区健康服务中心、社区警务室、党群服务中心、文化活动室、社区老年人日间照料中心、社区管理用房、公交首末站、小型垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人休息室（物业管理用房除外），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）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）本项目建筑物/构筑物海拔高度（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的限高要求。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）本图依据建设单位提供的该地块控制图电子文件，地块界址点坐标、地块电子地形图、建筑退界、出入口设置及规划设计条件。

（8））图中规划建筑高度H是指建筑室外相邻道路低处地面至建筑屋顶结构面的高度，消防建筑高度H1是

（9）图中坡道、宅间小路、入户铺装、绿化、排水沟（道路处盖板满足无障碍通行）等均为示意，具体由景观专业进行设计；室外楼梯等临空处设置的栏杆扶手净高度为1200mm，栏杆净高从可踏面起计算。

注册章（建筑）

工程设计出图专用章

版次	B-修1	日期	2025.02

平面示意

建设单位	深圳卓越盛瑞城市更新有限公司	
项目名称	珺奕府三期	
子项名称	总图	
图 名	屋顶总平面图	
项目代号	ZX202301	阶段
图 号	JS-Z-01(修1)	比例 1:500
设计	伍超凡	伍超凡
校对	武岭	武岭
专业负责人	武岭，伍超凡	武岭 伍超凡
专业审核人	杨万恒	
设计审定人	杨万恒	
项目负责人	杨万恒	

深圳市协鹏建筑与工程设计有限公司
国家甲级工程设计证书号:A244074080
电话：0755-26661443 传真：0755-26562873
Shenzhen Cenpoint
Architects & Engineers Co.,Ltd
QQ：631983902