建	结	电	给排水	暖通

主要经济指标表（总表）

项目名称	宸玺花园	用地单位	深圳市鸿图盛世投资有限公司		
宗地号/宗地代码	A835-0373	用地位置	深圳市龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处		

二、主要技术经济指标

建设用地面积	25621.51	㎡	总建筑面积	392233.58	㎡
容积率/规定容积率	11.69/10.59		计容积率建筑面积	299120.71	㎡
地上规定建筑面积	271320.00	㎡	不计容积率建筑面积	93112.87	㎡
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	27800.71	㎡	地下核减建筑面积	0.00	㎡
地下核增建筑面积	93112.87	㎡	建筑覆盖率(一/二级)	59.65/23.63	%
最大层数(地上/下)	57 / 4F	层	建筑基底面积	15282.19	㎡
建筑最高高度		m	机动车停车位(地上/下)	地上96个/地下2030个；地上96个（折算前9个微型车位；59个普通车位，2个无障碍车位；29个充电车位，其余车位100%预留充电桩车位安装条件）/地下2030个（折算前61个微型车位；1266个普通车位(含幼儿园普通车位13个)；40个无障碍车位（含幼儿园无障碍车位1个）；58个机械停车位；624个充电车位，其余车位100%预留充电桩车位安装条件）	
绿化覆盖率	35.05	%			
绿地面积/折算绿地面积	1012.30/7959.71	㎡			
社区体育活动场地（占地面积）	1350	㎡		微型车位70个，折算后车位48个，计48个；普通车位1325个；无障碍车位42个；58个机械停车位；项目设置充电桩停车位653个（其余车位全部预留可安装充电设施条件）占比30.71%	
社区儿童游戏场地（占地面积）	600	㎡			
公共开放空间（占地面积）	1300	㎡	非机动车停车位(地上/下)	1244个（其中电动自行车充电车位90个、电动自行车位181）/199个（其中电动自行车充电车位199个）	

其它：公共开放空间1300㎡设置在二期，分两处设置（其中，一处在西南角680㎡，一处在1栋一单元北侧620㎡）；社区体育活动场地（占地1350）位于二期1栋一单元北侧；社区儿童游戏场地（占地600）位于二期1栋一单元3层架空层。

三、本项目建筑面积及分配					建筑功能	建筑面积㎡		
						规定	核减	合计
总建筑面积㎡ 392233.58	计容积率建筑面积㎡ 299120.71	计规定容积率建筑面积㎡ 271320.00	地上		1.住宅	125935.00	0.00	125935.00
				其中	住宅	109565.00	0.00	109565.00
					保障房	16370.00	0.00	16370.00
					2.商业、办公建筑	131065.00	0.00	131065.00
				其中	办公	122845.00	0.00	122845.00
					商业	8220.00	0.00	8220.00
					3.配套用房	13750.00	0.00	13750.00
				其中	6班幼儿园	3400.00	0.00	3400.00
					托育机构	360.00	0.00	360.00
					社区管理用房	300.00	0.00	300.00
					社区警务室	100.00	0.00	100.00
					便民服务站	600.00	0.00	600.00
					社区级公共配套用房	2500.00	0.00	2500.00
					文化活动室	1000.00	0.00	1000.00
					社区健康服务中心	1500.00	0.00	1500.00
					社区老年人日间照料中心	1500.00	0.00	1500.00
					公交首末站	2200.00	0.00	2200.00
					小型垃圾转运站	150.00	0.00	150.00
					再生资源回收站	60.00	0.00	60.00
					公共厕所	60.00	0.00	60.00
					环卫工人休息房	20.00	0.00	20.00
					社区体育活动场地（占地1350）			
					社区儿童游戏场地（占地600）			
					4.其它用房	570.00	0.00	570.00
				其中	物业服务用房	540.00	0.00	540.00
					母婴室	30.00	0.00	30.00
			地下					
		地上核增建筑面积㎡ 27800.71			架空休闲	4588.85		
					消防避难层、消防避难空间	16111.95		
					架空停车场	4948.46		
					穿过非住宅楼层的住宅核心筒	389.23		
					屋顶楼梯间及机房	1762.22		
	不计容积率建筑面积㎡ 93112.87	地下核增建筑面积㎡ 93112.87			公用设备用房	10019.35		
					共用停车库	83093.52		

四、本项目住宅户型比例	总量		户型套内建筑面积＜90㎡		占总量比例
户数	1566	户	1064	户	67.9%
建筑面积	125935.00	㎡	74586	㎡	59.2%

三期主要技术经济指标表

项目名称	宸玺花园（三期）	用地单位	深圳市鸿图盛世投资有限公司		
宗地号/宗地代码	A835-0373	用地位置	深圳市龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处		

二、主要技术经济指标

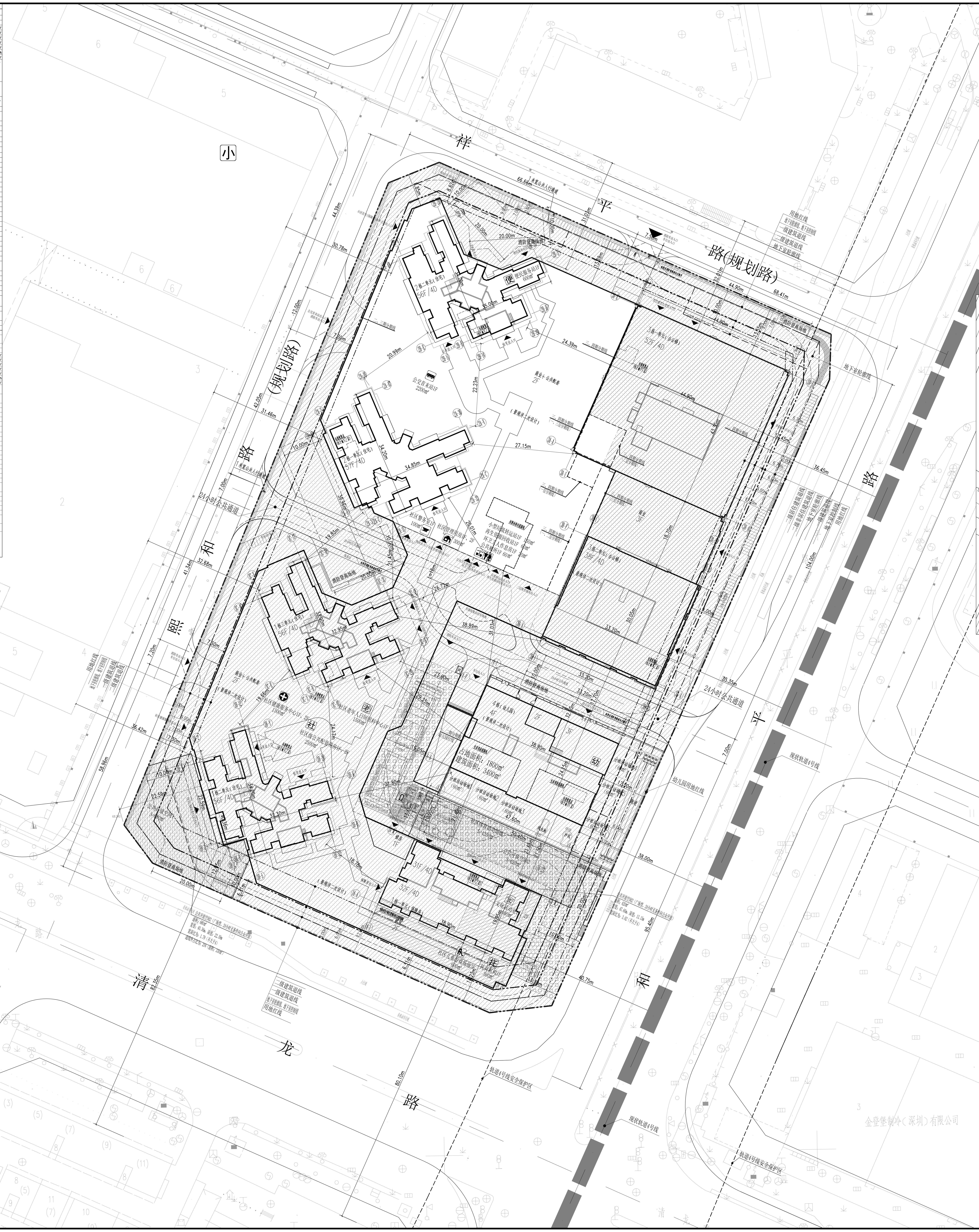
建设用地面积	25621.51	㎡	总建筑面积	70550.56	㎡
容积率/规定容积率	2.96/2.54		计容积率建筑面积	70550.56	㎡
地上规定建筑面积	60419.00	㎡	不计容积率建筑面积	0.00	㎡
地下规定建筑面积	0.00	㎡	地上核减建筑面积	0.00	㎡
地上核增建筑面积	10131.56	㎡	地下核减建筑面积	0.00	㎡
地下核增建筑面积	0.00	㎡	建筑覆盖率(一/二级)	21.18/5.10	%
最大层数(地上/下)	57 / 0F	层	建筑基底面积	5427.13	㎡
建筑最高高度		m	机动车停车位(地上/下)	地上96辆/地下0辆；地上96辆（折算前9辆微型车位；59辆普通车位，2辆无障碍车位；29辆充电车位，其余车位100%预留充电桩车位安装条件）	
绿地面积/折算绿地面积	0/3214.55	㎡		微型车位9辆，折算后车位6.3辆，计6辆；普通车位59辆；无障碍车位2辆；充电桩停车位29辆（其余车位全部预留可安装充电设施条件）	
			非机动车停车位(地上/下)	465辆/0辆	

其它：

三、本期建筑面积及分配（三期）					建筑功能	建筑面积㎡		
						规定	核减	合计
总建筑面积㎡ 70550.56	计容积率建筑面积㎡ 70550.56	计规定容积率建筑面积㎡ 60419.00	地上		1.住宅	55580.00	0.00	55580.00
					2.商业	809.00	0.00	809.00
					3.配套用房	3490.00	0.00	3490.00
					社区管理用房	300.00	0.00	300.00
					社区警务室	100.00	0.00	100.00
					便民服务站	600.00	0.00	600.00
					公交首末站	2200.00	0.00	2200.00
					小型垃圾转运站	150.00	0.00	150.00
					再生资源回收站	60.00	0.00	60.00
					公共厕所	60.00	0.00	60.00
					环卫工人休息房	20.00	0.00	20.00
					4.其它用房	540.00	0.00	540.00
				其中	物业服务用房	540.00	0.00	540.00
			地下					
		地上核增建筑面积㎡ 10131.56			架空休闲	794.48		
					消防避难层、消防避难空间	3904.14		
					架空停车场	4948.46		
					穿过非住宅楼层的住宅核心筒	183.77		
					屋顶楼梯间及机房	300.71		

四、本期分栋指标表（三期）

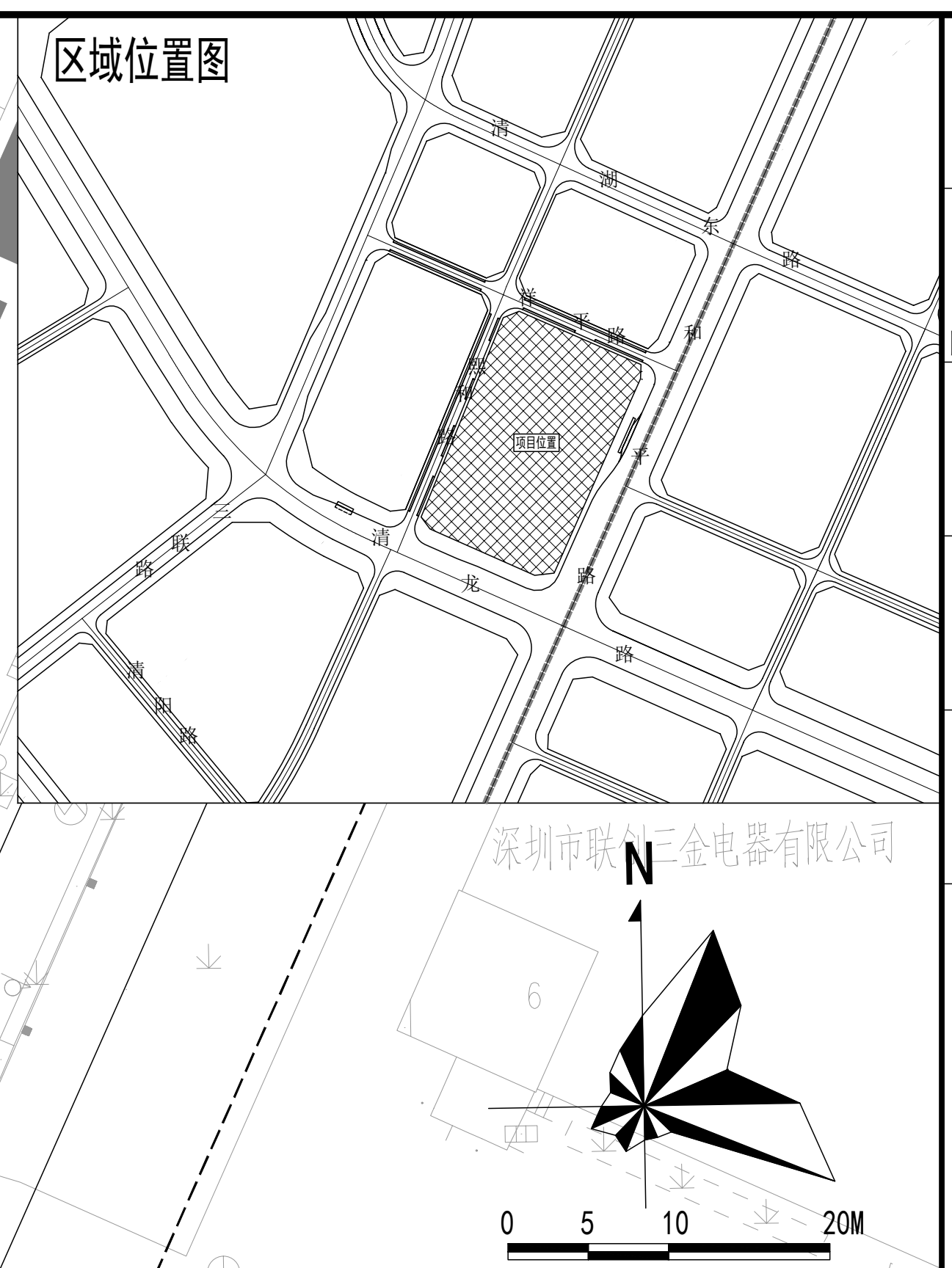
栋号（总建筑面积）	高度	m	地上（下）层数	规定面积（㎡）	核减面积	核增功能	核增面积
2栋一单元			57(4)	60419	/	架空休闲、消防避难空间、架空停车场、穿过非住宅楼层的住宅核心筒、屋顶楼梯间及机房	10131.56
2栋二单元			56(4)				
裙房			2（4）	4299			

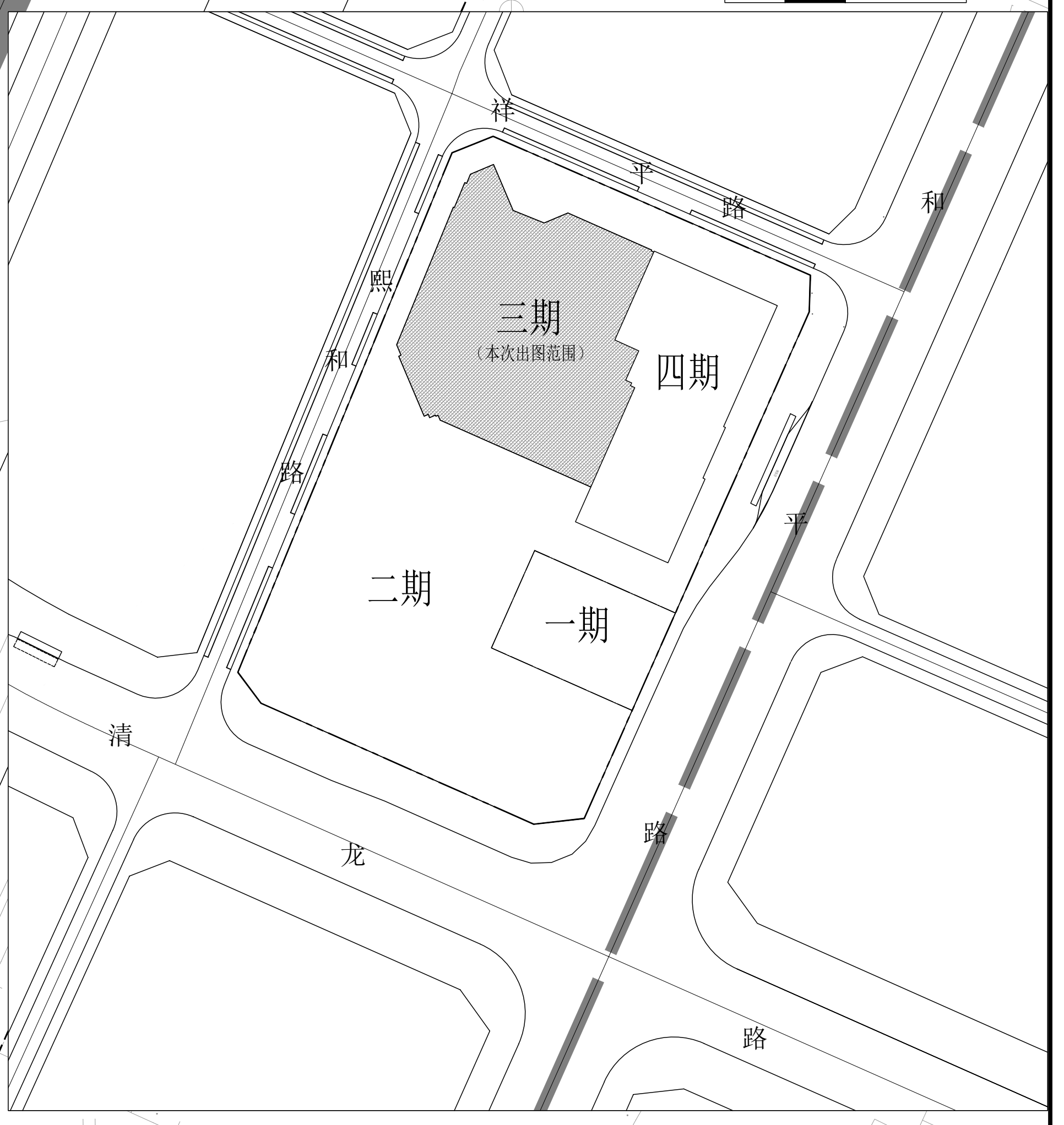


小
祥
平
路(规划路)
熙
和
路
(规划路)
清
龙
路
和
平
路
24小时公共通道
1米宽公共人行通道
2栋二单元(住宅) 56F/4D
2栋一单元(住宅) 57F/4D
便民服务站1F 600㎡
公交首末站1F 2200㎡
商业＋公共配套 2F
(景观详二次设计)
3栋一单元(办公楼) 52F/4D
商业 3F
3栋二单元(办公楼) 38F/4D
社区警务室1F 100㎡
社区管理用房1F、2F 300㎡
小型垃圾转运站1F 150㎡
再生资源回收站1F 60㎡
环卫工人休息房1F 20㎡
公共厕所1F 60㎡
消防登高场地
1栋三单元(住宅) 56F/4D
1栋二单元(住宅) 56F/4D
社区健康服务中心1F、2F 1500㎡
社区老年人日间照料中心1F 1500㎡
社区级公共配套用房1F、2F 2500㎡
4栋(幼儿园) 4F
占地面积：1800㎡
建筑面积：3400㎡
分班活动场地1 (60㎡)
分班活动场地2 (60㎡)
分班活动场地3 (60㎡)
社区体育活动场地 S=1350㎡
公共开放空间2 S=620㎡
裙房 1F
31F/4D
32F/4D
1栋一单元(保障房)
裙房 2F
文化活动室1000㎡ 2F
社区儿童游戏场地3F 600㎡
托育机构1F 360㎡
幼儿园用地红线
地下室轮廓线
二级建筑退线
一级建筑退线
地下室轮廓线、地下室控制线
用地红线
轨道4号线
轨道4号线安全保护区
现状轨道4号线
龙兴羽毛球馆
富联新村

屋顶总平面图 1:400

区域位置图





祥
平
路
和
熙
和
路
三期
(本次出图范围)
四期
二期
一期
清
龙
路

分期示意图

注册章

国土局审查专用章

施工图设计审查专用章

防火设计自审小组审核专用章

工程设计出图专用章

总 平 面 图 例

▬ ·· ▬ ·· ▬	用地红线	52F/4D	XF：地上层数,XD：地下层数
— ·· — ·· —	建筑控制线		建筑消防高度
- - - - - -	地下室范围线		转弯半径
▼	出 入 口		定位坐标
	设计标高（绝对标高）		室内设计地坪标高（相对标高）
▨	一、二、四期范围	▨	公共开放空间
▦	社区体育活动场地	▨	社区儿童游戏场地

说明：

1. 本图是根据建设单位提供的地形图、用地红线图进行设计。
2. 本图坐标采用大地2000坐标系，1985国家高程。
3. 图中标注尺寸、坐标、标高和坡长以米为单位，坡度以百分数计。
4. 道路、广场、绿化景观等详景观设计图纸。
5. 设计依据：现行国家及当地相关规范和规定。
6. 建筑定位坐标均为建筑外墙轴线交点坐标。
7. 消防车道承受荷载不小于75T。
8. 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 》、《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)、消防相关规范的相关规定。

9、日照分析结论：（1）本项目用地周边无日照需求建筑；宗地红线内拟建的日照需求建筑为住宅、托育机构、幼儿园、社区老年人日间照料中心。（2）宗地红线内每套住宅至少有一个居住空间能满足大寒日不低于1小时的日照标准，幼儿园生活用房、托育机构生活用房满足冬至日满窗日照不少于3小时日照标准要求，幼儿园活动场地有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外，社区老年人日间照料中心的照料设施居室不低于冬至日日照2小时日照标准要求。综上，本项目日照符合《深圳市建筑设计规则》相关要求，日照分析结论满足《深圳市建筑设计规则》要求。

10、社区公配包括社区健康服务中心、文化活动室、6班幼儿园(物业服务用房除外)等,物业产权属于龙华区政府，由深圳市龙华区政府物业管理中心代表龙华政府实行分级、分类管理。

11、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。

12、道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。

13、该项目设计最高点海拔高度为　　（包括避雷针、结构围墙、施工机具等等附属设施），未超出项目地块所在区域限高高度约为　　的区间要求，符合深圳市航空限高有关要求，后续我司也将在项目开发建设及使用管理过程中严格按照深圳市净空保护控制有关规定要求执行。

14、本项目机动车共计2126个，其中地上共96个，普通车位59个、无障碍车位2个、微型车位9个(按照折算系数0.7，普通车位6个）、充电桩车位29个;地下普通车位2030个，普通车位1266个(含幼儿园普通车位13个）、机械车位58个、无障碍车位40个、微型车位61个（按照折算系数0.7，普通车位42个）、充电桩车位624个，剩余均预留充电桩车位安装条件。

版次 NO	日 期 DATE	摘 要 ABSTRACT

修 改 REVISIONS

建设单位	深圳市鸿图盛世投资有限公司	CONTRACTOR
项目名称	宸玺花园(三期)	PROJECT
子项名称	通用图	SUB PROJECT
工程代号	SZ-25-01	JOB NUMBER

职 责	姓名	签署
项目负责人 PROJECT CHIEF	叶 荣	叶荣
专业负责人 CHIEF	叶 荣	叶荣
审 定 APPROVED	周玉凯	
审 核 EXAMINED	周玉凯	
校 对 CHECKED	方仕友	
设 计 DESIGNED	方 震	

图 名	屋顶总平面图		TITLE
图 别	规划设计图 CATEGORY	图 号	JS-ZT-01 DRAWN NO.
比 例	1:400 SCALE	日 期	2025.07.01 DATE

北京世纪中天国际建筑设计有限公司
BEIJING CENTURY PEAK INTERNATIONAL ARCHITECTURE DESIGNING CO.LTD

设计资质等级：甲级　证书号 AW111010539