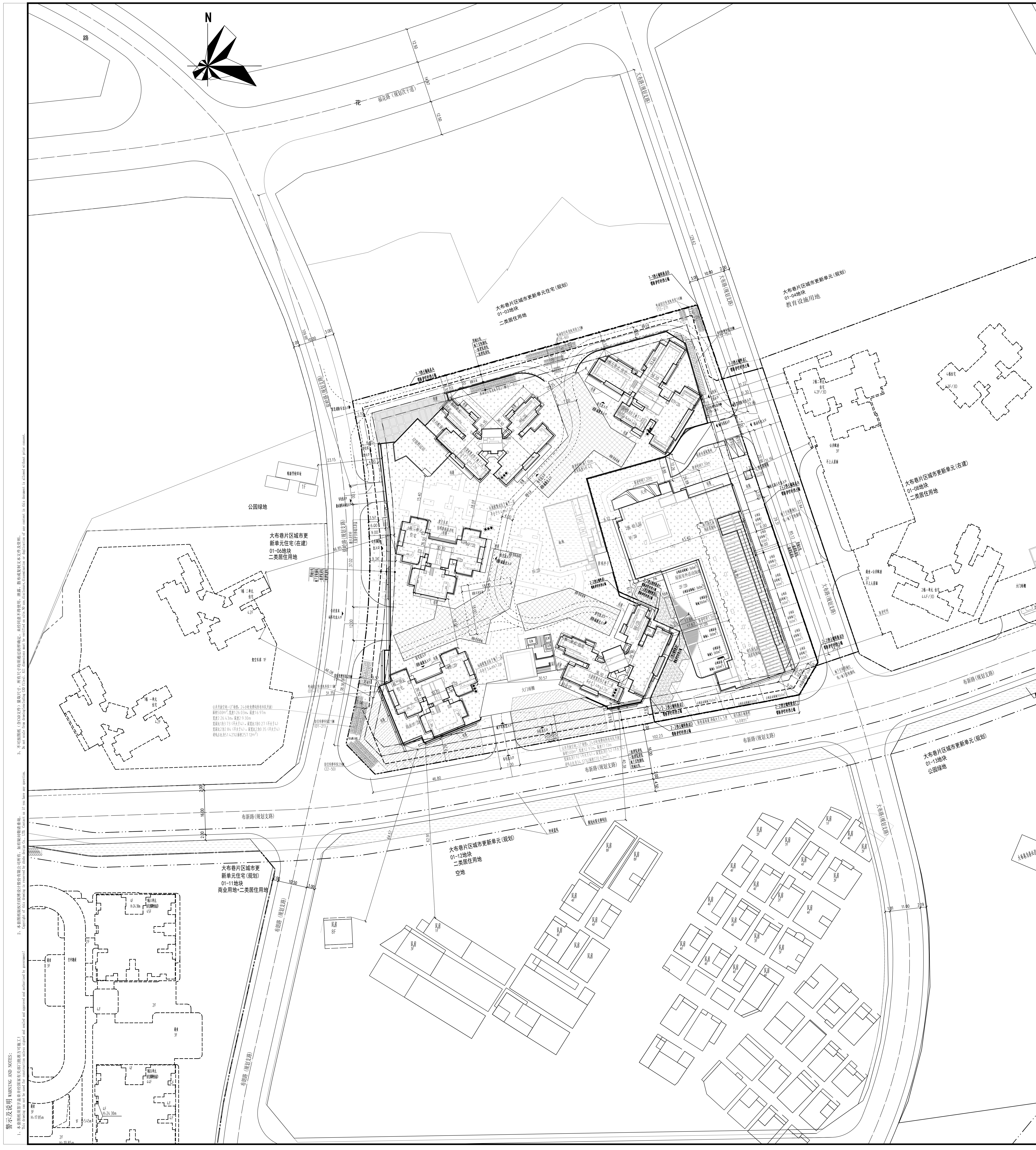


溪山禾玺融府项目主要技术指标表

一、项目概况

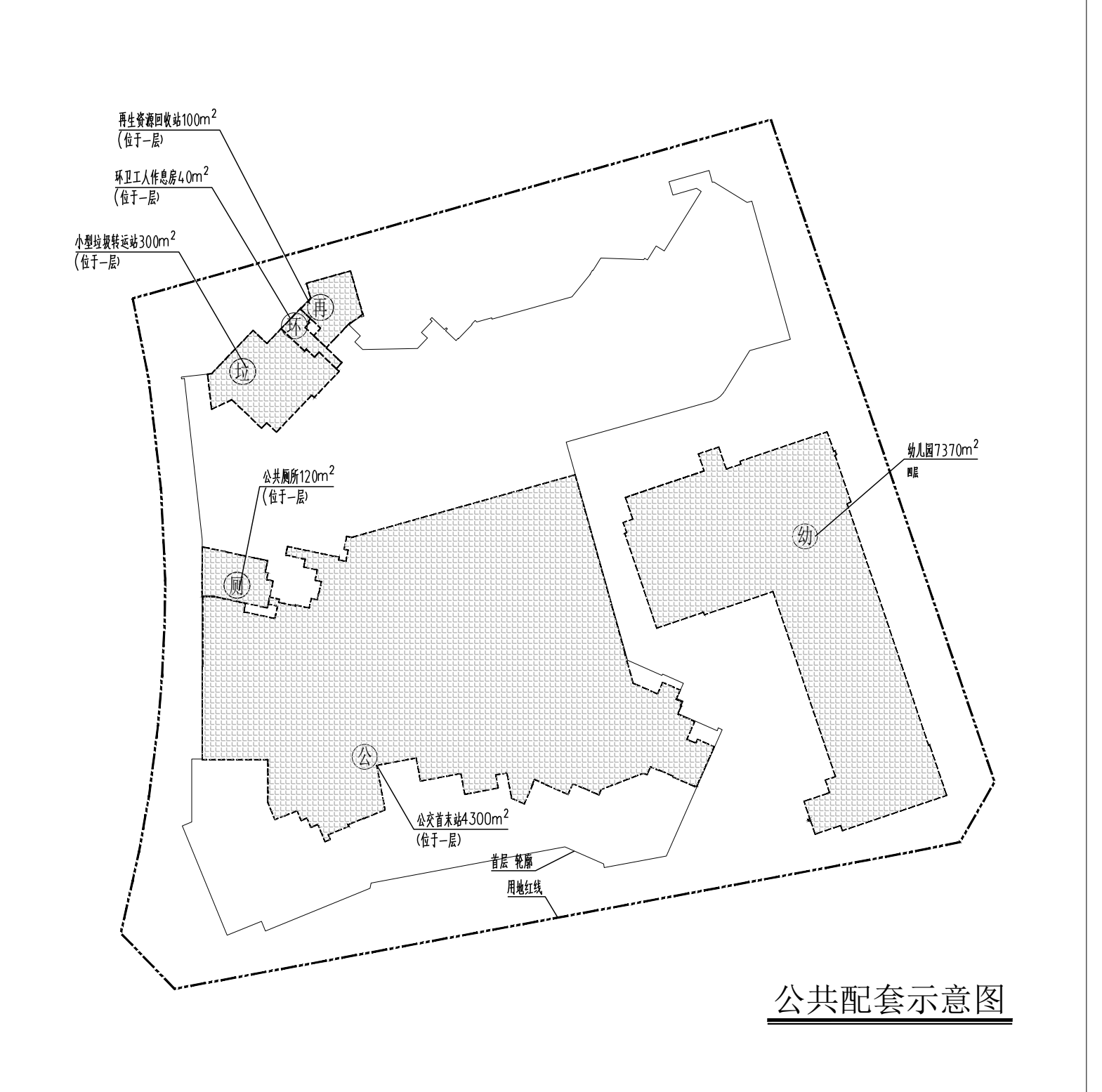
项目名称	溪山禾玺融府	用地单位	深圳金广房地产有限公司
宗地号	A925-1149	用地位置	深圳市龙华区观澜街道

二、主要技术经济指标

建设用地面积（㎡）	20462.76		总建筑面积（㎡）		187503.01	
容积率/规定容积率	6.8	6.1	计容积率建筑面积（㎡）		138239.09	
地上规定建筑面积（㎡）	124780.00		不计容积率建筑面积（㎡）		49263.92	
地下规定建筑面积（㎡）	430.00		地上核减建筑面积（㎡）		0.00	
地上核增建筑面积（㎡）	13029.09		地下核减建筑面积（㎡）		0.00	
地下核增建筑面积（㎡）	49263.92		建筑覆盖率（一/二级）		52.03%	13.37%
最大层数（地上/地下）（层）	47（地上）/2（地下）		建筑基底面积（一/二级）（㎡）		10646.59	2735.95
			机动车停车位（地上/地下）（辆）		1192（63/1129）	
绿化覆盖率	40.01%		其中	一般车位	714	辆
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	998.00	7189.15		充电车位	413	≥30%，同时100%预留充电桩建设安装条件
公共开放空间（㎡）	1000.00			无障碍充电车位	3	
				无障碍普通车位	22	辆
				公共停车位	38	辆（供幼儿园教职工使用）
				幼儿园校车位	2	辆（供幼儿园使用）
			自行车停车位（地上/地下）（辆）		502（502/0）	其中:电动自行车位356辆（电动自行车充电位151辆，占建筑物配建自行车停车位的比例为30.08%）
总户数（户）	1188		非机动车位的占地面积（㎡）		656.95	

其它：根据《建设用地规划许可证》规划要点，01-07与01-08地块之间的停车位统筹配置；

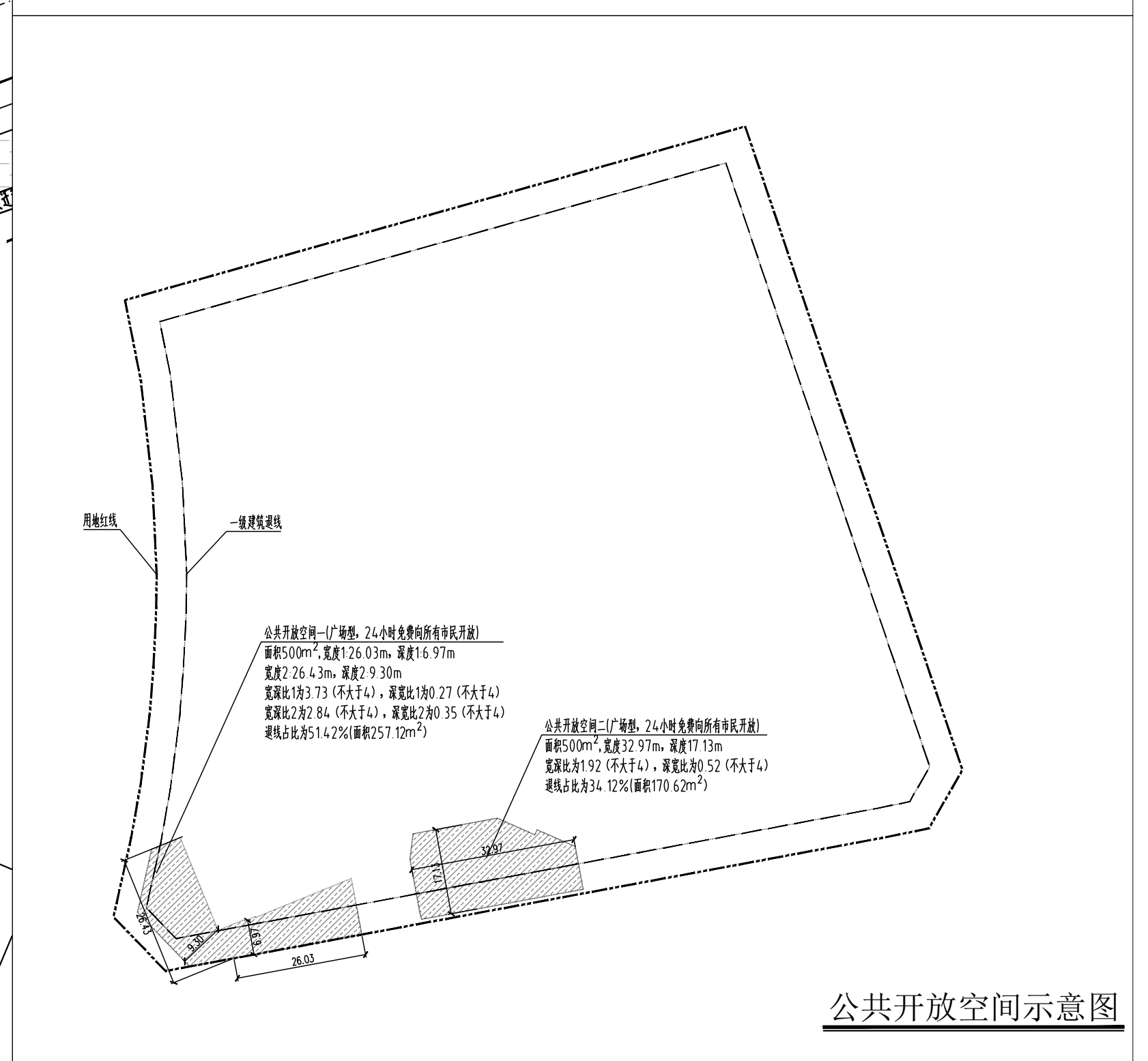
三、总地块建筑面积分配				建筑功能	建筑面积（㎡）		
					规定	核减	合计
总建筑面积（㎡） 187503.01	计容积率建筑面积（㎡） 138239.09	计规定容积率建筑面积（㎡） 125210.00	地上规定建筑面积（㎡） 124780.00	住宅	111299.00	0.00	125210.00
				物业服务用房	251.00	0.00	
				幼儿园	7370.00	0.00	
				商业	1000.00	0.00	
				公交首末站	4300.00	0.00	
				公共厕所	120.00	0.00	
				小型垃圾转运站	300.00	0.00	
				环卫工人休息房	40.00	0.00	
				再生资源回收站	100.00	0.00	
			地下规定建筑面积（㎡） 430.00	幼儿园	430.00	0.00	
		地上核增建筑面积（㎡） 13029.09		消防避难空间	5435.25		13029.09
				架空停车场	3552.14		
				架空休闲	3316.63		
				穿越非住宅楼层的核心筒	202.83		
				屋面楼电梯间及机房	522.24		
	不计容积率建筑面积（㎡） 49263.92	地下室核增建筑面积（㎡） 49263.92		垃圾收集房（间）	55.12		49263.92
				共用停车库	43651.11		
				公用设备用房	5557.69		



公共配套示意图

图 例

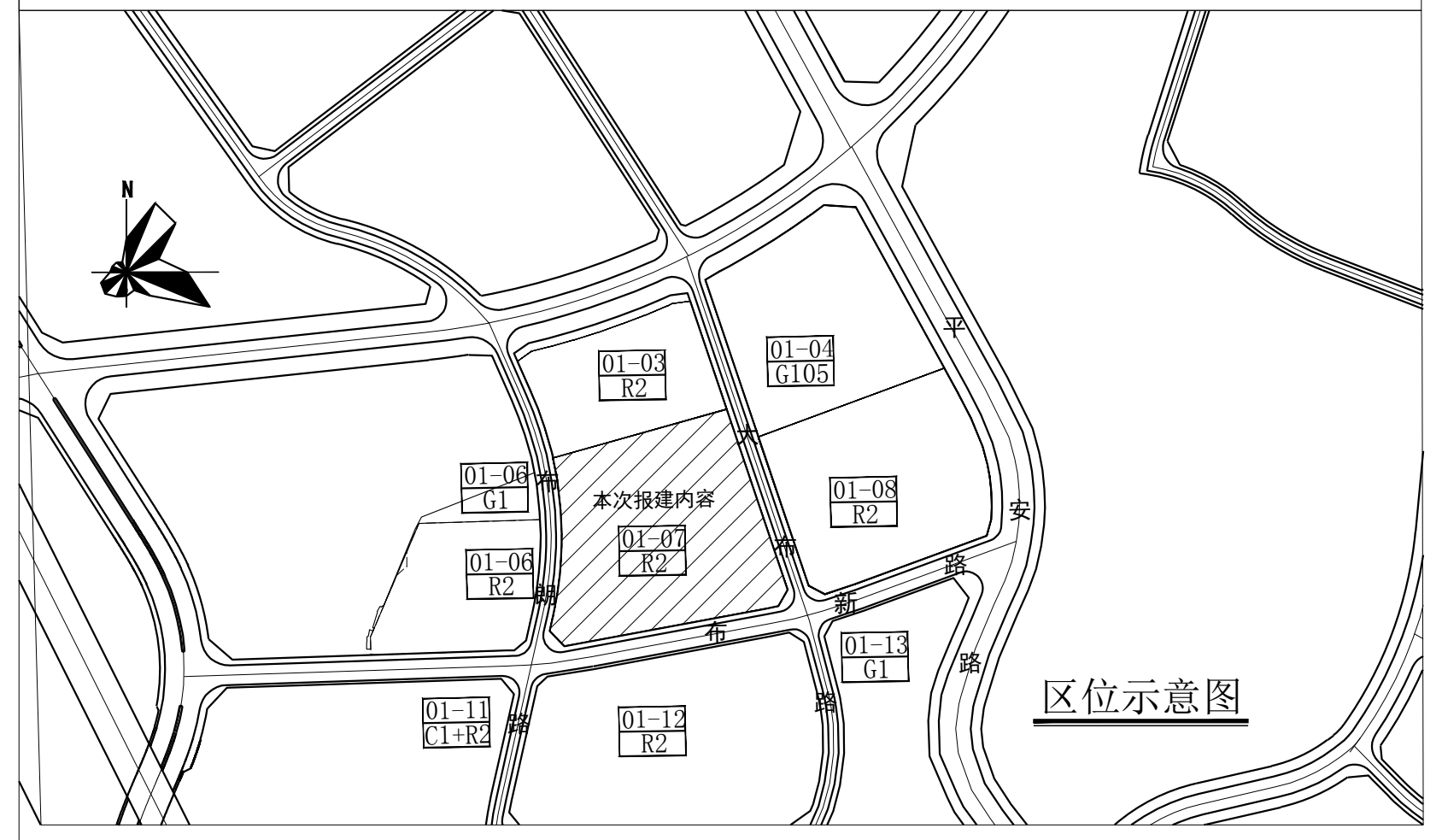
—·· —	河道蓝线	┆┆	规划建筑
— - - —	用地红线	□	现状建筑
—- —	一级建筑退线	■	新建建筑
—‴—	二级建筑退线	▤	水景
— — —	地下室轮廓线	▥	自行车停车位 (单个车位尺寸2mx0.6m)
═	机动车道	▥	电动自行车充电车位 (单个车位尺寸0.8mx2.0m)
▬▬	带栏杆挡墙	▥	自行车停车位 (单个车位尺寸0.8mx2.0m)
●●●	垃圾收集点	▨	校车位 (单个车位尺寸2.5mx7.0m)
▩	消防登高场地	▦	植草砖铺装
▧	屋顶绿化	厕	公共厕所（120㎡） (位于一层)
▧	地面绿化	公	公交首末站（4300㎡） (位于一层)
▨	公共开放空间	环	环卫工人作息房（40㎡） (位于一层)
再	再生资源回收站(100㎡) (位于一层)	垃	小型垃圾转运站（300㎡） (位于一层)



公共开放空间示意图

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. 通过日照分析,地块内每套住宅至少有一个居住空间满足大寒日不低于1小时的日照标准，幼儿园满足冬至日底层满窗日照不少于3小时的标准，幼儿园室外活动场地满足有1/2以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。拟建项目建成后，对周边合法日照需求建筑（①东、西侧住宅②西北、北侧宿舍③东北侧两规建筑）存在影响，但仍满足相关日照标准需求。
3. 社区公配包括(公交首末站，公共厕所，小型垃圾转运站，环卫工人作息房，再生资源回收站，幼儿园)，公交首末站建成后由受让人无偿移交市交通运输局，其余公配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. 图中尺寸均以米为单位。
7. 图中建筑物轮廓均为建筑屋顶外轮廓平面，地下室轮廓线为地下室外墙轮廓。
8. 建筑物定位为轴线交点坐标定位。
9. 图中所注尺寸均为建筑外墙面、路缘石内缘、各类红线等间距。
10. 图中F表示建筑物地上层数，D表示建筑物地下层数。
11. 图中室外绿化、花池、泳池、广场等均为示意，具体详景观设计。
12. 基地机动车出入口、地下车库出入口需设置减速安全措施，需满足《道路交通标志和标线》及深圳市道路交通管理设施设置技术标准，具体详专业公司深化设计。
13. 图中场地高差大于0.7m边界处，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施，具体详相关专业图纸。



区位示意图

总平面图 1:500

注册专用章 STAMP OF REGISTERED

出图专用章 STAMP OF ARCHITECTURAL DESIGN

警示及说明 WARNING AND NOTES:

1、本套图纸须签字盖章并经国家有关部门批准方可施工！
This drawing can not be used for construction unless signed and sealed and approved and authorised by government!

2、本套图纸版权归筑博设计股份有限公司所有。如有疑问敬请垂询。
Copyright of this drawing is reserved by zhubo design Co., LTD. Contact us if you have any question.

3、不可按图纸（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、散布或复制文本文件及资料。
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.

ZHUBO DESIGN
筑|博|设|计

筑博设计股份有限公司
ZHUBO DESIGN CO., LTD.

国家甲级工程设计证书号： A144018415
National Architectural Design Licence No(Grade First):A144018415
国家甲级规划设计证书号：[建]城规编（141198）
National Planning Design Certification Licence No(Grade First):141198
http://www.zhubo.com

合作设计单位 CO-DESIGNER

设计总负责人 CHIEF ARCHITECT

会签 MULTI-DISCIPLINE SIGNATURES

总图 GENERAL PLAN		建筑 ARCHITECTURE	
结构 STRUCTURE		给排水 PLUMBING	
电气 ELECTRICAL		暖通空调 MECHANICAL	
电讯 TELECOM			

平面区位图 KEY PLAN

设计人 DESIGNED	陈坤	陈坤
校对人 CHECKED	黄雄斌	黄雄斌
专业负责人 CHIEF	李鹏程	李鹏程
专业审核人 APPROVED	赵颖	赵颖
专业审定人 AUTHORIZED	温震阳	
项目建筑师 SCHEME CHIEF	吕功云	
项目负责人 SCHEME CHIEF	赵颖	赵颖
执行项目经理 PROJECT EXECUTIVE CHIEF	段彪	
项目设计号 DESIGN NO.	S22-CM0003	
建设单位 CLIENT	深圳金广房地产有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	溪山禾玺融府	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	总图	

图纸名称 DRAWING TITLE.

总平面图

设计阶段 JOB STAGE		日期 DATE	2025.07
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV.NO.	R0
图号 DRAWING NO.	GW-0001	目录序号 NUMBER	