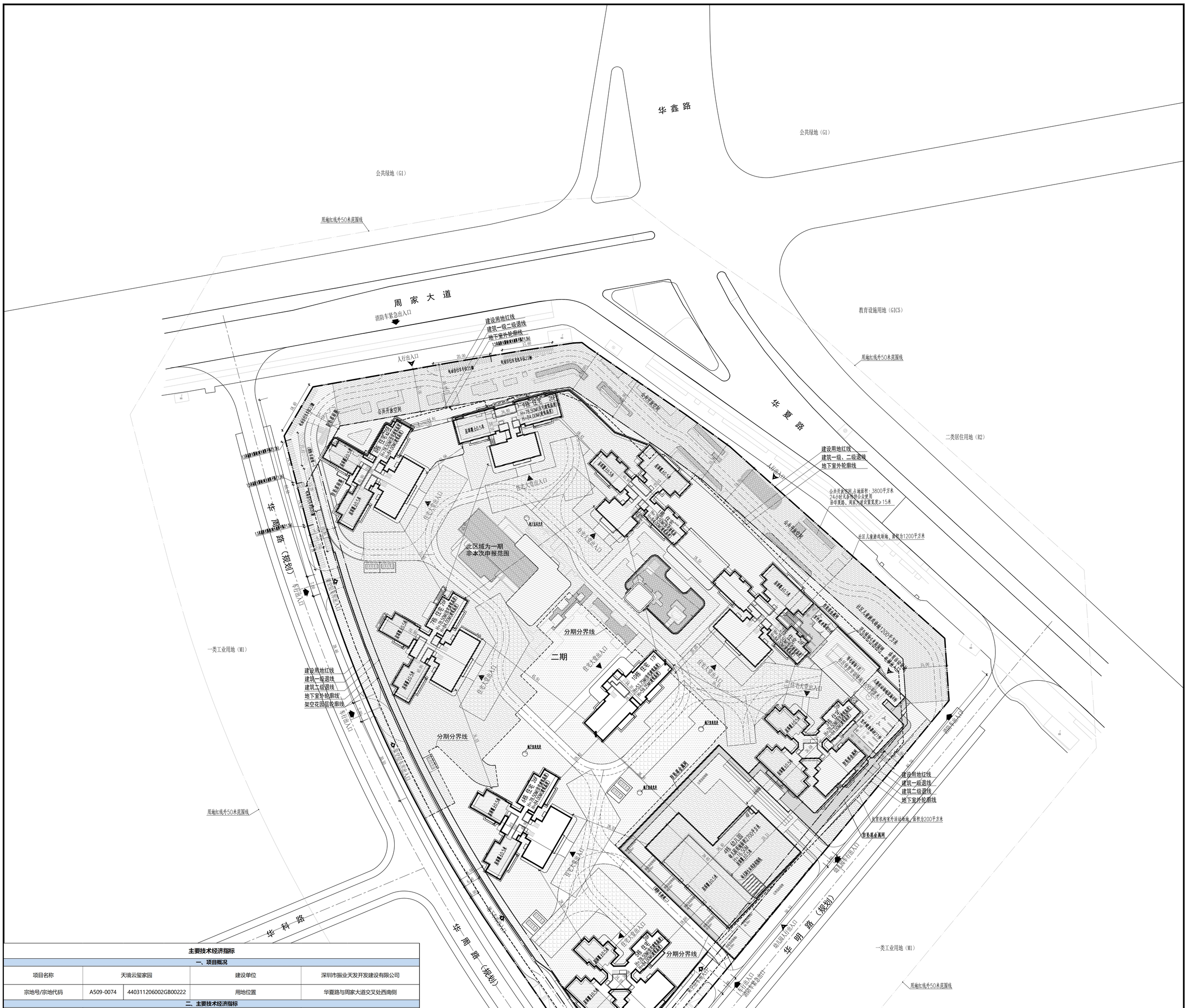


主要技术经济指标

一、项目概况

项目名称	天境云玺家园		建设单位	深圳市振业天发开发建设有限公司	
宗地号/宗地代码	A509-0074	4403112060002GB00222	用地位置	华夏路与周家大道交叉处西南侧	

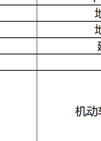
二、主要技术经济指标

建设用地面积（㎡）	34995.97		总建筑面积（㎡）	163085	
容积率/规定容积率	3.8	3.1	计容积率建筑面积（㎡）	134193	
地上规定建筑面积（㎡）	108487		不计容积率建筑面积（㎡）	28892	
地下规定建筑面积（㎡）	0		地上核减建筑面积（㎡）	0	
地上核增建筑面积（㎡）	25706		地下核减建筑面积（㎡）	0	
地下核增建筑面积（㎡）	28892		建筑覆盖率（一/二级）	24.6%	15.3%
最大层数（地上/下）（层）	26	1	建筑基底面积（㎡）	裙楼：8600	塔楼：5350
建筑最高高度（m）	84		机动车停车位（地上/下）（个）	489 / 733	共1222个，其中标准车位800，无障碍车位18，微型车位32，标准充电车位344，无障碍充电车位7，微型充电车位21；
绿化覆盖率	32.00%		自行车停车位（地上/下）（个）	859 / 0	共859个，其中普通自行车停车位554个，电动自行车停车位133个，电动自行车充电停车位172个（电动自行车配置比例不低于建筑物配建自行车停车位的20%）
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	1303.00/9895.90				
其他					

五、二期主要技术经济指标（本期）

六、主要技术经济指标						
建设用地面积（㎡）	34995.97		总建筑面积（㎡）	39520.6		
容积率/规定容积率	1.1	1.1	计容积率建筑面积（㎡）	39432.6		
地上规定建筑面积（㎡）	39432.6		不计容积率建筑面积（㎡）	88		
地下规定建筑面积（㎡）	0		地上核减建筑面积（㎡）	0		
地上核增建筑面积（㎡）	9398		地下核减建筑面积（㎡）	0		
地下核增建筑面积（㎡）	88		建筑覆盖率（一/二级）	4.8%		4.8%
最大层数（地上/下）（层）	26	1	建筑基底面积（㎡）	裙楼：1680		塔楼：1680
建筑最高高度（m）	84		机动车停车位（地上/下）（个）	205	0	共205个，其中标准车位196，无障碍车位6，微型车位3；
绿化覆盖率	13.78%		自行车停车位（地上/下）（个）	464 / 0		其中普通自行车停车位314个，电动自行车充电停车位150个
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	102.00/4720.20					
其他			自行车停车位占地面积（㎡）	1594		

七、二期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积（㎡）		
					规定	核减	合计
总建筑面积（㎡） 39520.6	计容积率建筑面积（㎡） 39432.6	计规定容积率建筑面积（㎡） 30034.6	地上	住宅建筑	30034.6	0	30034.6
			地下				
	不计容积率建筑面积（㎡） 88	地上核增建筑面积（㎡） 9398		架空绿化、架空休闲	1134		
				垃圾收集间	100		
				屋面楼电梯间及机房	115		
				变配电房	114		
				架空停车场	7935		
		地下核增建筑面积（㎡） 88		地下室风井及人防楼梯出裙房屋面	88		



屋顶总平面图 1:500

图 例

用地红线	
幼儿园用地范围线	
新建建筑物	
已建建筑物	
消防登高操作场地	86厂/86 新建道路
公共开放空间	车行出入口
场地绿化	围墙

设计说明

一.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与规则》、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设规范》、消防相关规范规定。
二.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。
三.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。（但因开设路口以及路口以外的工程规划许可及其附图内容变化的，应办理变更工程规划许可或施工图修改备案相关手续）。
四.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。
五.建筑定位坐标为建筑轴线交点坐标。
六.本工程的坐标系为2000国家大地坐标系，高程为1956年黄海高程系统。
本设计图纸采用的1956年黄海高程系与1985国家高程基准建立联系为：
1985国家高程基准=1956黄海高程系-0.16m.
七.图中H,系建筑物室外地坪至屋顶完成面标高，F表示建筑物地上层数。
八.本项目机动车停车位已设置30%充电桩停车位，其余已100%预留充电桩建设安装条件。
九.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。
十.绿化覆盖率满足相关规范要求，景观铺装边界图上仅为示意，详见专业公司二次设计。
十一.报建图纸未表达管线路由,具体详设备专业图纸。

设计单位 / Design Corporation
壹创国际 YI CHUANG INTERNATIONAL
深圳壹创国际设计股份有限公司
Shenzhen Yichuang International Design Co., Ltd.
建筑行业建筑工程设计甲级 / 证书编号：A144022879
市政行业道路工程设计甲级 / 证书编号：A144022879
风景园林工程设计专项甲级 / 证书编号：A144022879
建筑行业设计乙级 / 证书编号：A244022876
电力行业设计乙级 / 证书编号：A244022876
机械行业设计乙级 / 证书编号：A244022876
市政行业给水工程设计乙级 / 证书编号：A244022876
市政行业给水工程设计乙级 / 证书编号：A244022876
装饰施工设计乙级 / 证书编号：A244022876
仓储工程设计乙级 / 证书编号：A244022876
证券代码/STOCK CODE: 839120
专业：院长 总工 审定
资格证书：
电话/TEL: 0755-82795811
公众微信号：SZIC-design001
网址：http://www.szyctj.cn
专用盖章 / Stamp Area

版本 / Revision			
版本 Rev.	修订内容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

索引图 / Key Plan

建设单位 / Client
深圳市振业天发开发建设有限公司

项目名称 / Project Name
天境云玺家园
（二期）

子项名称 / Branch Name
总图

图纸名称 / Drawing Title
屋顶总平面图

图 别 Drawing Type	建筑	出图日期 Date	2025.11
设计阶段 Design Phase	方案	消防限号 Fire Control No.	—
当前版本 Current Rev.	第一版	人防限号 Air Defence No.	
工程编号 Project No.	YC2025001(6)	图纸编号 Drawing Number	ZS-01

审 定 Approved	严定刚		
审 核 Examined	成国亭		
项目经理 Manager	黄柴德		
专业负责人 Chief Engineer	成国亭		
校 对 Checked	郑甫珊		
设 计 Designed	姜 慧		
制 图 Drawn	姜 慧		

总图 SITE PLAN	强电 ELECTRICAL	给水 WATER	暖通 HVAC
建筑 ARCHITECT	弱电 INTERNET	排水 DRAINS	燃气 GAS

会签栏 Coordination

未盖出图专用章无效