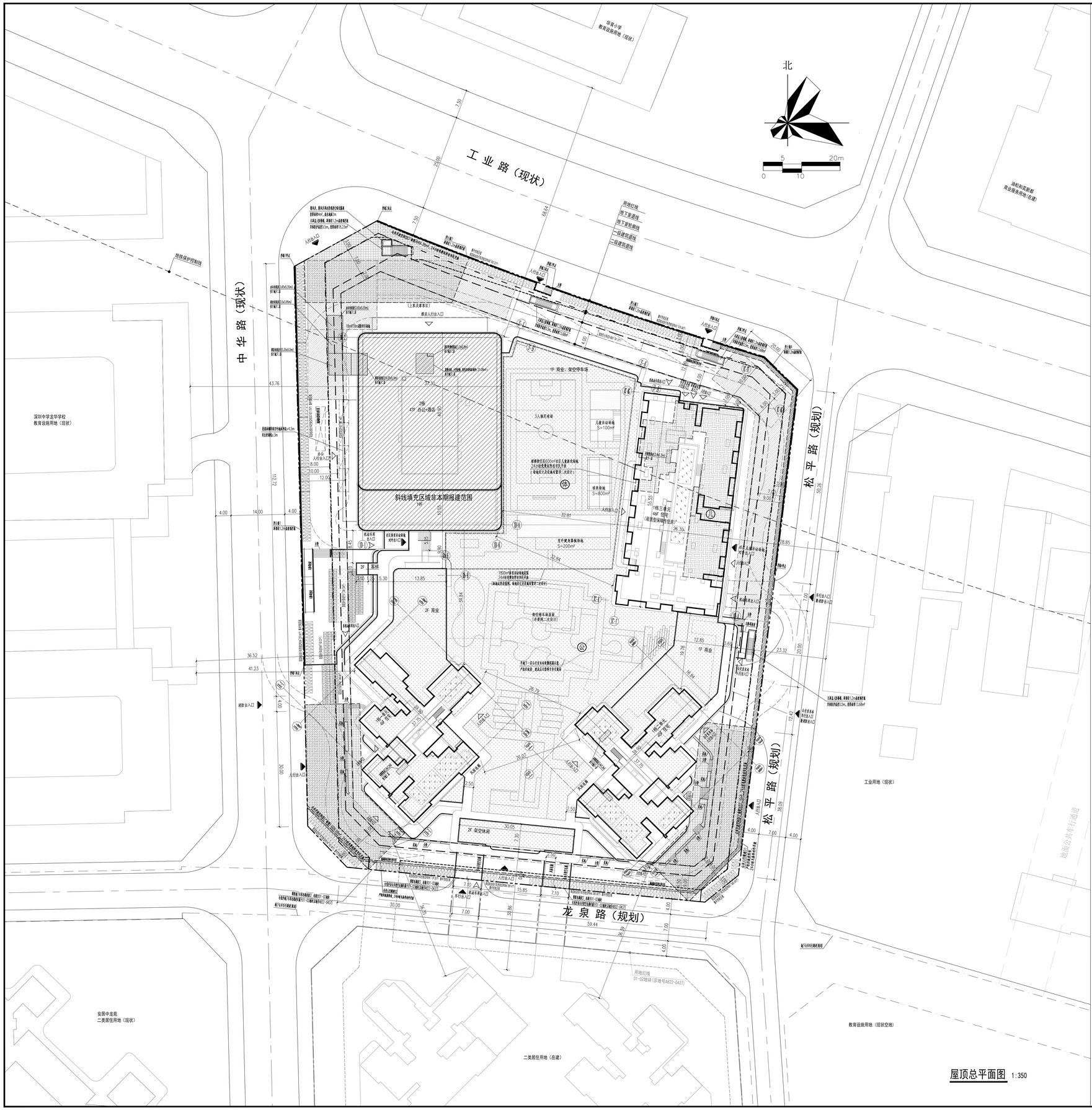


屋顶总平面图 1:350

经济技术指标表

一、项目概况

项目名称	国润华府	用地单位	深圳市泰中置地有限公司
宗地号/宗地代码	A822-0436	用地位置	深圳市龙华区民治街道新牛社区中华路2号

二、主要技术经济指标

建设用地面积	18914.39㎡	总建筑面积	252433.23㎡
容积率/规定容积率	11.00 / 9.79	计容积率建筑面积	208085.51㎡
地上规定建筑面积	185020㎡	不计容积率建筑面积	44347.72㎡
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	23065.51㎡	地下核减建筑面积	0㎡
地下核增建筑面积	44347.72㎡	建筑覆盖率（一/二级）	52.90%/24.48%
最大层数（地上/下）	47/4层	建筑基底面积	10006.05㎡/4629.04㎡
建筑最高高度		机动车停车位（地上/下）	1123辆（8辆/1115辆）
绿化覆盖率	30.01%	其中	旅游巴士车位：4 辆 普通车位：709 辆 微型车位：38 辆（折算前71辆，折算后为53辆普通车位） 微型充电车位：15 辆 充电车位：319 辆（与115辆微型充电车位、8辆无障碍充电车位合计242辆充电车位，占比30.45%，其余预留充电桩建设安装条件） 无障碍车位：15 辆 无障碍充电车位：8 辆 （合计23辆，占比2%） 装卸车位：15 辆
绿地面积/折算绿地面积	686.07㎡/4989.747㎡	自行车停车位（地上/下）	1593辆（716辆/877辆）
		其中	电动自行车充电位478辆（地上478辆，地下0辆，合计占比30%）、自行车位1115辆（地上239辆，地下877辆）
住宅及保障性住房总户数	1758	非机动车占地面积	1724㎡

其它：根据规划设计要点批复表：01-01地块、01-02地块统筹配置不少于2315个机动车停车位。

三、本项目建筑面积及分配

建筑面积				建筑功能	建筑面积㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积 252433.23	计容积率建筑面积 208085.51	计规定容积率建筑面积 185020	地上	住宅	48430.00	0.00	48430.00
				保障性住房	55360.00	0.00	55360.00
				办公	31265.00	0.00	31265.00
				酒店	39840.00	0.00	39840.00
				商业	5965.00	0.00	5965.00
				物业服务用房	390.00	0.00	390.00
				公交首末站	3600	0.00	3600.00
				母婴室	170	0.00	170.00
		地上核增建筑面积 23065.51		架空停车场	5452.20	0.00	5452.20
				变配电房	806.57	0.00	806.57
				风雨连廊	288.97	0.00	288.97
				消防避难空间	11870.76	0.00	11870.76
				屋面楼电梯间及机房	1202.62	0.00	1202.62
				架空绿化休闲	3444.39	0.00	3444.39
	不计容积率建筑面积 44347.72	地下核增建筑面积 44347.72		共用停车库	38708.93	0.00	38708.93
				公用设备用房	5337.77	0.00	5337.77
				架空绿化休闲	45.42	0.00	45.42
				地下核增空间出地面风井	255.6	0.00	255.60

四、本期建筑面积分配表（一期）

1栋				建筑功能	建筑面积（㎡） 规定	核减	合计
总建筑面积 172480.21㎡	计容积率建筑面积 128155.31㎡	计规定容积率建筑面积 113655.00㎡	地上 113655.00㎡	住宅	48430.00	0.00	48430.00
				保障性住房	55360.00	0.00	55360.00
				商业	5965.00	0.00	5965.00
				办公	50.00	0.00	50.00
				物业服务用房	230.00	0.00	230.00
				公交首末站	3600.00	0.00	3600.00
				母婴室	20.00	0.00	20.00
		地上核增建筑面积 14500.31㎡		架空停车场	5452.20	0.00	5452.20
				变配电房	806.57	0.00	806.57
				风雨连廊	288.97	0.00	288.97
				消防避难空间	5329.23	0.00	5329.23
				架空绿化休闲	1990.70	0.00	1990.70
				屋面楼电梯间及机房	632.64	0.00	632.64
	不计容建筑面积 44324.90㎡	地下核增筑面积 44324.90㎡		共用停车库	38708.93	0.00	38708.93
				公用设备用房	5337.77	0.00	5337.77
				架空绿化休闲	45.42	0.00	45.42
				地下核增空间出地面风井	232.78	0.00	232.78
总户数 1758	住宅户数			498			
	保障性住房户数			1260			

五、本期建筑分栋指标（一期）

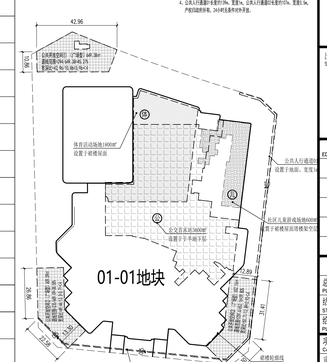
栋号	高度m	地上层数	地下层数	规定功能	计规定建筑面积㎡	核增功能	核增建筑面积㎡
1栋		46	4	住宅、保障性住房、商业、办公、物业服务用房、公交首末站、母婴室	113655	架空停车场、变配电房、风雨连廊、消防避难空间、架空绿化休闲、屋面楼电梯间及机房、共用停车库、公用设备用房、地下核增空间出地面风井	58825.21

注：1、总建筑面积=计容积率建筑面积+不计容积率建筑面积
2、计容积率建筑面积=地上、地下规定建筑面积+地上、地下核减建筑面积+地上核增建筑面积
3、计规定容积率建筑面积=地上、地下规定建筑面积+地上、地下核减建筑面积
4、不计容积率建筑面积=地下核增建筑面积
5、容积率=计容积率建筑面积/ 建设用地面积
6、规定容积率=计规定容积率建筑面积/ 建设用地面积

图例

新建建筑	
现状建筑	
用地红线	11.50
一级退界线	12.00
二级退界线	4.20
地下室退线	2.00
地下室轮廓线	2.00
人行出入口	
车行出入口	
建筑单体出入口	
建筑安全出口	
车库出入口	
道路	
临时室外停车位	
潮汐式停车位	
机动车车位	
自行车位	
电动自行车充电位	
公共人行通道	
绿化	
消防登高场地	
公共开放空间（广场型）	
社区儿童游戏场地	
体育活动场地	
垃圾收集点、垃圾房	
挡土墙	

配套分布索引



说明：

1.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》2021版、《深圳市建筑设计规则》2024版、《无障碍设计标准》SJG 103-2021、消防相关规划的有关规定。

2.计容分析说明：

（1）本项目方城中更新项目，通过日照分析，项目白住宅满足至少一个居住空间阳面获得大寒日不低于1小时的日照标准，保障性住业40㎡户型分计1092套，其中不满足1小时日照的168套，占比15.4%<50%。符合《公共住房建设标准》中关于建筑日照的规定。＊受建设条件限制的公共住房楼栋或单元，其建筑面积55 ㎡及以下的套型符合《深圳市建筑设计规则》建筑日照规定的套数不低于全项目中该类型总套数的50%。＊

（2）社区儿童游戏场地、体育活动场地、垃圾收集点、垃圾房、挡土墙、消防登高场地、公共开放空间（广场型）、