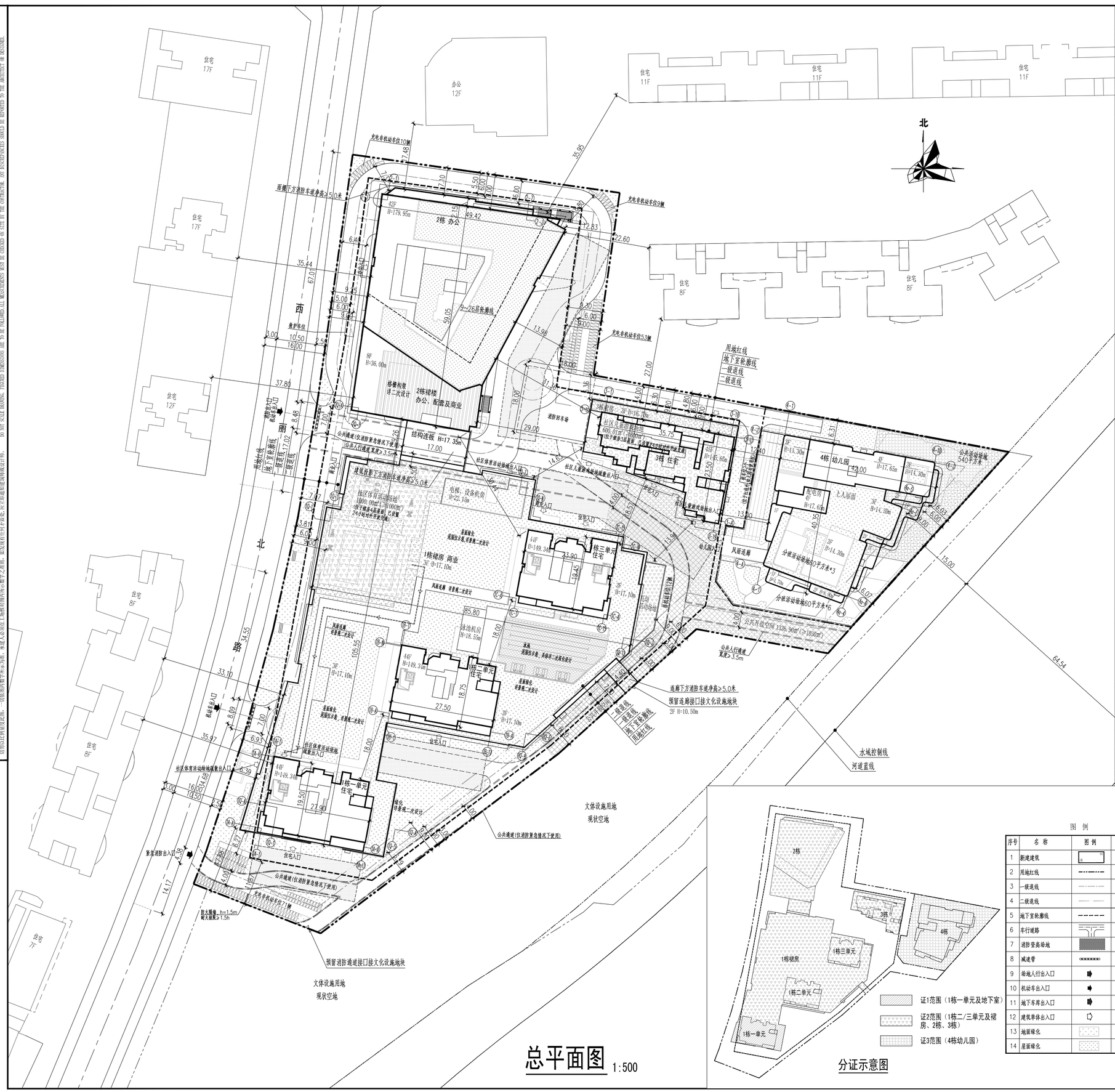
IMPORTANT:COPYRIGHT RESERVED.
ALL DESIGNS ARE THE SOLE PROPERTY OF HWG HUAYI DESIGN CONSULTANTS (SHENZHEN) LTD. AND CANNOT BE REPRODUCED OR USED FOR ANY PURPOSE WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF THE ARCHITECT OR DESIGNER.
DO NOT SCALE DRAWING. FIGURED DIMENSIONS ARE TO BE FOLLOWED.ALL MEASUREMENTS MUST BE CHECKED ON SITE BY THE CONTRACTOR. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE REPORTED TO THE ARCHITECT OR DESIGNER.

本案声明：版权所有：
此设计图纸之知识产权归香港华艺设计顾问（深圳）有限公司所有，非经建筑师或设计师之书面批准，不得擅自修改设计图纸之内容。
设计图纸上所示数字之使用，如没有任何矛盾之处，请以图纸上标注的尺寸为准，未经人员在工地核对所示数字之使用，一切责任由使用者承担。



总平面图 1:500

主要技术经济指标表

一、项目概况							
项目名称	湾上云启府		用地单位	深圳市恒泰置业发展有限公司			
宗地号/宗地代码	1403-0093		用地位置	深圳市南山区西丽街道西丽北路 10 号			
二、主要技术经济指标							
建设用地面积	20457.24	㎡	总建筑面积	207496.45		㎡	
容积率/高度控制标准	8.07/7.29		计容积率建筑面积	165103.23		㎡	
地上规定建筑面积	148991.00	㎡	不计容积率建筑面积	42393.22		㎡	
地下规定建筑面积	/	㎡	地上核减建筑面积	/		㎡	
地上核减建筑面积	1612.23	㎡	地下核减建筑面积	/		㎡	
地下核减建筑面积	42393.22	㎡	建筑覆面率（一/二级）	53.23/19.57		%	
最大层数（地上/下）	45/3层	㎡	建筑基底面积	10888.55		㎡	
建筑最高高度	180.00米	㎡	机动车停车位（地上/下）	2,857(含充电桩位261个)		辆	
绿化覆盖率	30.00%		其中	区1	0,857(含充电桩位261个)	辆	
绿地面积/折算绿地面积	1693.06/4444.11	㎡		区2	2/0	辆	
公共开放空间	1030	㎡	自行车停车位（地上/下）	155/555(含充电桩位143个)		辆	
社区体育活动场地（占地）	1000	㎡	其中	区1	71/555(含充电桩位27个)	辆	
社区儿童游戏场地（占地）	600	㎡		区2	84/0(含充电桩位27个)	辆	

三、本期建筑面积及分配					建筑功能	建筑面积㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）207496.45	计容积率建筑面积（㎡）165103.23	计容积率建筑面积（㎡）148991.00	地上		住宅	53778.00	0.00	53778.00
					保障性住房	11452.00	0.00	11452.00
					办公	59382.84	0.00	59382.84
					商业（含母婴室30㎡）	15000.00	0.00	15000.00
					物业服务用房	300.00	0.00	300.00
					9班幼儿园（占地2700㎡）	3150.00	0.00	3150.00
					社区便捷服务中心	1400.00	0.00	1400.00
					社区老年人日间照料中心	1500.00	0.00	1500.00
					托育服务机构	300.00	0.00	300.00
					小型垃圾转运站	250.00	0.00	250.00
					再生资源回收站	100.00	0.00	100.00
					公共厕所	120.00	0.00	120.00
					环卫工人休息房	20.00	0.00	20.00
					社区管理用房	300.00	0.00	300.00
					党群服务中心	1800.00	0.00	1800.00
			地下		消防控制室	138.16	0.00	138.16
						/	/	/
		地上核减建筑面积（㎡）16112.23			消防疏散楼	8010.12		
					架空层(含架空结构)	3563.87		
					架空公共空间	415.59		
					屋面装修设施及机房	930.07		
					绿色新型住宅节能超低排放心房	649.30		
					变配电机房及其专用交通空间	1245.55		
					风雨连廊	440.63		
					防空地下室下方空间	48.96		
					社区儿童游戏场地专用交通空间	734.65		
					社区体育活动场地专用交通空间	73.49		
	不计容积率建筑面积（㎡）42393.22	不计容积率建筑面积（㎡）42393.22	地下核减建筑面积（㎡）		共用停车库	35816.16		
					垃圾收集房（间）	207.15		
					公用设备用房	6369.91		

四、证1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（㎡）61894.77	计容积率建筑面积（㎡）20038.3	计容积率建筑面积（㎡）17692.81	地上		住宅	16863.12	0.00	16863.12
					商业（含母婴室30㎡）	829.69	0.00	829.69
					物业服务用房	0.00	0.00	0.00
			地下			/	/	/
		地上核减建筑面积（㎡）2345.49			消防疏散楼	949.90		
					架空层(含架空结构)	842.16		
					架空公共空间	0.00		
					屋面装修设施及机房	124.87		
					绿色新型住宅节能超低排放心房	144.82		
					变配电机房及其专用交通空间	258.37		
					社区体育活动场地专用交通空间	25.37		
					风雨连廊	0.00		
	不计容积率建筑面积（㎡）41856.47	地下核减建筑面积（㎡）41856.47			共用停车库	35486.81		
					公用设备用房	6162.51		
					垃圾收集房（间）	207.15		

五、证2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（㎡）141511.46	计容积率建筑面积（㎡）140974.71	计容积率建筑面积（㎡）128148.19	地上		住宅	36914.88	0.00	36914.88
					保障性住房	11452.00	0.00	11452.00
					办公	59382.84	0.00	59382.84
					商业（含母婴室30㎡）	14170.31	0.00	14170.31
					物业服务用房	300.00	0.00	300.00
					社区便捷服务中心	1400.00	0.00	1400.00
					社区老年人日间照料中心	1500.00	0.00	1500.00
					托育服务机构	300.00	0.00	300.00
					小型垃圾转运站	250.00	0.00	250.00
					再生资源回收站	100.00	0.00	100.00
					公共厕所	120.00	0.00	120.00
					环卫工人休息房	20.00	0.00	20.00
					社区管理用房	300.00	0.00	300.00
					党群服务中心	1800.00	0.00	1800.00
			地下		消防控制室	138.16	0.00	138.16
						/	/	/
		地上核减建筑面积（㎡）12826.52			消防疏散楼	7060.22		
					架空层(含架空结构)	1942.46		
					架空公共空间	415.59		
					屋面装修设施及机房	805.20		
					绿色新型住宅节能超低排放心房	504.48		
					变配电机房及其专用交通空间	946.46		
					风雨连廊	369.34		
					社区儿童游戏场地专用交通空间	734.65		
					社区体育活动场地专用交通空间	48.12		
	不计容积率建筑面积（㎡）536.75	地下核减建筑面积（㎡）536.75			共用停车库	329.35		
					公用设备用房	207.40		

六、证3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（㎡）4090.22	计容积率建筑面积（㎡）4090.22	计容积率建筑面积（㎡）3150	地上		9班幼儿园（占地2700㎡）	3150.00	0.00	3150.00
			地下		/	/	/	/
		地上核减建筑面积（㎡）940.22			架空层(含架空结构)	779.25		
					架空公共空间	0.00		
					屋面装修设施及机房	0.00		
					变配电机房及其专用交通空间	40.72		
					风雨连廊	71.29		
					防空地下室下方空间	48.96		

七、住宅户型比例							
户数	总量 278户	区1 74户	户型面积≤90㎡	区1 0户	占总量比例 20.14%	区1 0.00%	
		区2 204户	<90㎡ 56户	区2 56户		区2 20.14%	
建筑面积	总面积 53778.00	区1 16863.12	总面积 0.00	区1 0.00	占总量比例 10.15%	区1 0.00%	
		区2 36914.88	5460.00	区2 5460.00		区2 10.15%	

八、保障房户型比例	总量		户型面积≤建筑面积＜40㎡		占总量比例	
户数	区2 182户		0户		0.00%	
建筑面积	11452.00		0.00		0.00%	

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/下规定建筑面积＋地上/下核减 建筑面积+地上核减建筑面积；
3、计容规定建筑面积=建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积；
4、不计容积率建筑面积=地下核减建筑面积；
5、容积率=计容积率建筑面积/建设用地面积；
6、规定容积率=计容规定容积率建筑面积/建设用地面积；

说明：
1.设计依据：
a.建设单位提供的用地资料、地形图电子文件；
b.建设单位提供的相关设计资料、设计要求；
c.国家及地方颁布的相关设计规范和标准；
2.本图所绘制的建筑为建筑外墙面投影轮廓及地下室外墙面轮廓线；建筑间距、建筑退界间距均标注至外墙皮,外墙皮未包含装饰面层厚度；
3.场地内的绿地、广场、围墙、景水沟、花池、社区体育活动场地及设施布置等仅为示意，具体由景观专业统一设计；
4.图中所注尺寸标注、标高、坐标单位均为米，建筑定位坐标为轴线交点坐标；
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。
7.出入口安全设施设置参照《道路交通标志和标线》(GB5768-2009)及深圳市道路交通管理设施设置技术标准,并由专业公司深化设计。
8.本项目沿楼栋格周边设置环形消防车道，住宅塔楼沿一个长边设置消防车道，环形消防车道共设置2个出入口与外部道路相连，均位于场地西侧。消防车道净宽≥4m，净高≥4m，最大坡度＜8%，车道范围均为硬质铺地，均能承受75T消防车荷载。
9.本项目沿塔楼的一个长边且不小于1/4周长的底边连续布置消防车登高操作场地，场地距离建筑间距≥3m，宽度≥10m，能承受75T消防车荷载，地面为硬质铺地，登高场地对应的范围内设有直通室外的楼梯或直通楼梯间的入口，登高场地一侧的外墙设置有可供消防救援人员进入的窗口，登高场地和建筑范围内无影响消防登高的树木、架空管线、车库出入口等障碍物，满足规范要求。
10.高层建筑直通室外的安全出口上方，应设置挑出宽度不小于1.0m的防护挑檐。

分证示意图

图 例

序号	名 称	图 例	备注
1	新建建筑		
2	用地红线		
3	一级退线		
4	二级退线		
5	地下室轮廓线		
6	车行道路		
7	消防登高场地		
9	减速带		
9	场地人行出入口		
10	机动车出入口		
11	地下车库出入口		
12	建筑单体出入口		
13	地面绿化		
14	屋面绿化		

会签			
方案 PROG		强电 ELEC.	
总图 SITE.		弱电 TELE.	
建筑 ARCH.		暖通 MECH.	
结构 STRU.		燃气 GAS.	
给排水 PLUM.			

日期 DATE	修定内容 DESCRIPTIONS	版本 REV.

注册章 SEAL OF REGISTERED

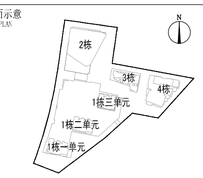
防火设计图审小组专用章 SEAL OF APPROVAL: FIRE-PROOF DESIGN

工程设计出图专用章 SEAL OF APPROVAL: ARCHITECTURAL DESIGN

建设单位 CLIENT

深圳市恒泰置业发展有限公司

平面示意 KEY PLAN



项目总负责 PROJECT CHIEF	钱宏周 胡超华	钱宏周 胡超华
工程设计负责 DESIGN CHIEF	钱福兵 刘益云	钱福兵 刘益云
审定 APPROVED BY	张璐	张璐
审核 EXAMINED BY	胡超华	胡超华
校核 CHECKED BY	陈鹏	陈鹏
专业负责 DISCIPLINE CHIEF	杜国涛	杜国涛
设计 DESIGNED BY	杜国涛	杜国涛
绘图 DRAWN BY	杜国涛	杜国涛

工程项目 PROJECT

湾上云启府

工程子项目 SUB PROJECT

总图

图名 DRAWING TITLE

总平面图

工程号 PROJ. NO.	20230079	子项代码 SUB. NO.	S	版本号 REVISION	1.0
阶段 PHASE	工规图	专业 SPECIALITY	建筑		
图号 DWG. NO.	AW-S-0201				
日期 DATE	2026.01	比例 SCALE	1:500		

HUAYI
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司
HONG KONG HUAYI DESIGN CONSULTANTS (SHENZHEN) LTD.
国家甲级工程设计证书号：AW14017173
NATIONAL FIRST-CLASS DESIGN LICENSE NO.AW14017173
HOOHPI SHF012 002285