建筑	结构	电气	给排水
暖通			

主要技术经济指标

一、项目概况

项目名称	壹湾府[龙华区龙华街道深圳北（龙华）商务中心大二期城市更新项目（二期）]	用地单位	深圳市星时代投资发展有限公司
宗地号	A824-0144	用地位置	龙华区龙华街道办鸿尚路以北，鸿光路以东

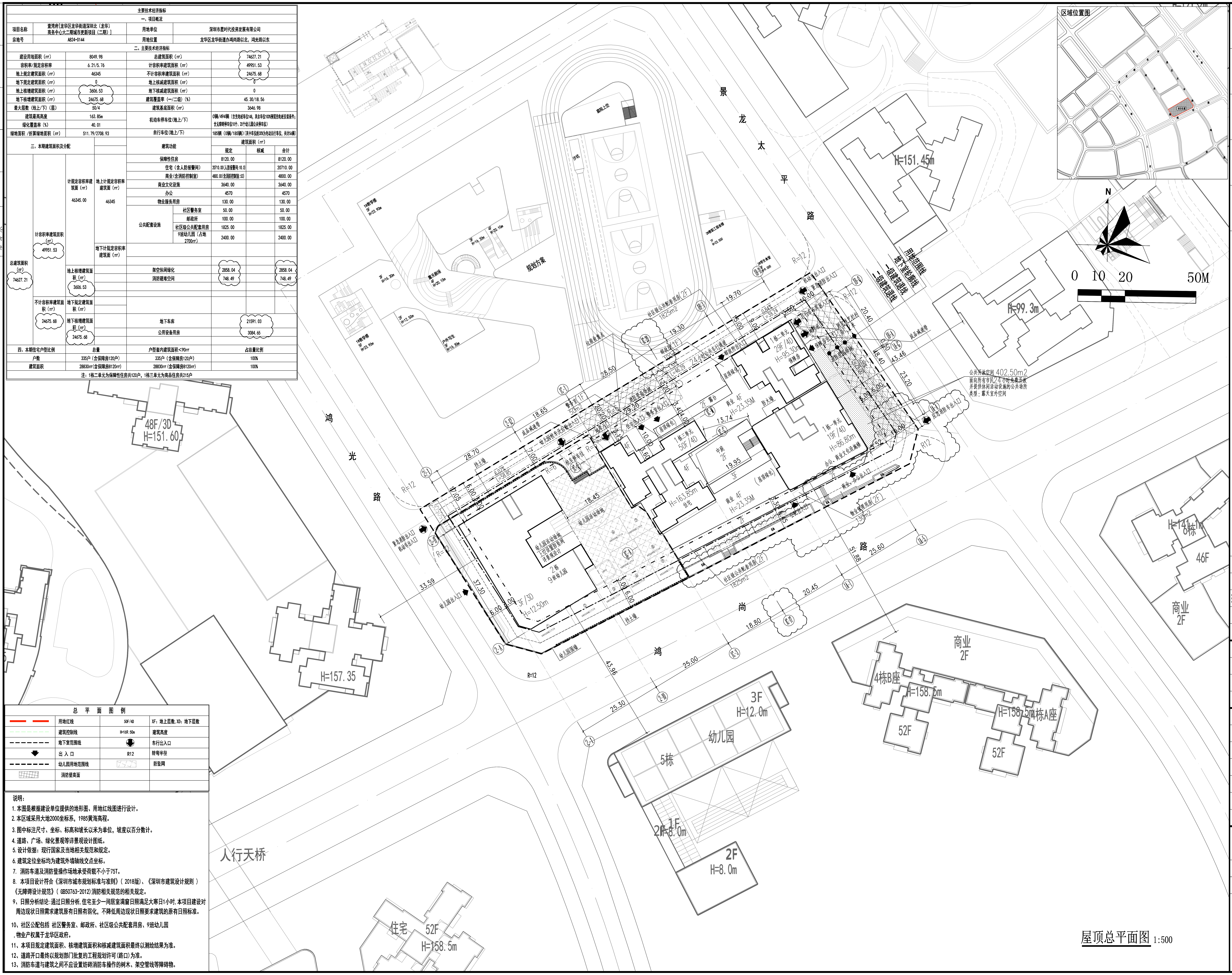
二、主要技术经济指标

建设用地面积（㎡）	8049.98	总建筑面积（㎡）	74627.21
容积率/规定容积率	6.21/5.76	计容积率建筑面积（㎡）	49951.53
地上规定建筑面积（㎡）	46345	不计容积率建筑面积（㎡）	24675.68
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（㎡）	3606.53	地下核减建筑面积（㎡）	0
地下核增建筑面积（㎡）	24675.68	建筑覆盖率（一/二级）（%）	45.30/18.56
最大层数（地上/下）（层）	50/4	建筑基底面积（㎡）	3646.98
建筑最高高度	163.85m	机动车停车位(地上/下)	0辆/494辆（含充电桩车位148，其余车位100%预留充电桩安装条件；含无障碍停车位10个、20个幼儿园公共停车位）
绿化覆盖率（%）	40.01		
绿地面积 /折算绿地面积（㎡）	511.79/2708.93	自行车位(地上/下)	185辆（0辆/185辆）(其中车位的30%为电动自行车位，共计56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（㎡） 74627.21	计容积率建筑面积（㎡） 49951.53	计规定容积率建筑面（㎡） 46345.00	地上计规定容积率建筑面（㎡） 46345	保障性住房		8120.00		8120.00
				住宅（含人防报警间）		20710.00(人防报警间:10.0)		20710.00
				商业(含消防控制室)		4800.00(含消防控制室:53)		4800.00
				商业文化设施		3640.00		3640.00
				办公		4570		4570
				物业服务用房		130.00		130.00
				公共配套设施	社区警务室	50.00		50.00
					邮政所	100.00		100.00
					社区级公共配套用房	1825.00		1825.00
					9班幼儿园（占地2700㎡）	2400.00		2400.00
			地下计规定容积率建筑面（㎡）					
		地上核增建筑面积（㎡） 3606.53		架空休闲绿化		2858.04		2858.04
				消防避难空间		748.49		748.49
	不计容积率建筑面积（㎡） 24675.68	地下规定建筑面积（㎡）						
		地下核增建筑面积（㎡） 24675.68		地下车库		21591.03		
				公用设备用房		3084.65		

四、本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90㎡	占总量比例
户数	335户（含保障房120户）	335户（含保障房120户）	100%
建筑面积	28830㎡(含保障房8120㎡)	28830㎡(含保障房8120㎡)	100%

注：1栋二单元为保障性住房共120户，1栋三单元为商品住房共215户



区域位置图
N
0 10 20 50M
景龙太平路
鸿光路
鸿尚路
人行天桥
规划方案
用地范围线
地下室轮廓线
一级建筑退线
二级建筑退线
H=151.45m
H=99.3m
48F/3D
H=151.60
H=157.35
H=141.8m
46F
8栋
商业 2F
4栋B座
H=158.5m
4栋A座
H=158.5m
52F
5栋
幼儿园
3F
H=12.0m
1F
2F
H=8.0m
住宅
52F
H=158.5m
1栋二单元
29F/4D
H=95.30m
保障房
1栋一单元
19F/4D
H=86.80m
办公、商业文化设施楼
1栋三单元
50F/4D
H=163.85m
住宅
商业 4F
H=23.35M
中庭 2F
19.95
防火墙
2F 露台
屋顶绿化
2栋
9班幼儿园
3F/3D
H=12.50m
幼儿园活动场地上空设置防坠网详景观设计
幼儿园活动场地
幼儿园出入口
幼儿园围墙
挡土墙
成品减速带
幼儿园校车及后勤出入口
校车停车位
紧急消防出入口
机动车出入口
地库入口
住宅出入口
警务室出入口
警务室（1F）50m2
邮政所（1F）100m2
24小时公共车行通道
消防登高场地
社区级公共配套用房（2F）1825m2
物业管理用房（2F）130m2
商业、办公出入口
公配出入口
应急消防车出入口
保障房出入口
自行车库出入口
垃圾收集点
公共开放空间 402.50m2
面向所有市民24小时免费开放
并提供休闲活动设施的公共场所
类型：露天室外空间
R=12

屋顶总平面图 1:500

总 平 面 图 例

🟥	用地红线	50F/4D	XF：地上层数，XD：地下层数
- - -	建筑控制线	H=169.50m	建筑高度
- - -	地下室范围线	⬇	车行出入口
⬇	出 入 口	R12	转弯半径
- - -	幼儿园用地范围线	▨	防坠网
▦	消防登高面		

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. 本区域采用大地2000坐标系，1985黄海高程。
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. 消防车道及消防登操作场地承受荷载不小于75T。
8. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》（2018版）、《深圳市建筑设计规则）《无障碍设计规范》（GB50763-2012)消防相关规范的相关规定。
9、日照分析结论：通过日照分析，住宅至少一间居室满窗日照满足大寒日1小时，本项目建设对周边现状日照需求建筑原有日照有弱化，不降低周边现状日照要求建筑的原有日照标准。
10、社区公配包括 社区警务室、邮政所、社区级公共配套用房、9班幼儿园，物业产权属于龙华区政府。
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、消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。

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

版次 NO	日期 DATE	摘要 ABSTRACT
A版	2023.05.16	

修改 REVISIONS

建设单位	深圳市星时代投资发展有限公司	CONTRACTOR
项目名称	壹湾府[龙华区龙华街道深圳北（龙华）商务中心大二期城市更新项目（二期）]	PROJECT
子项名称	总图	SUB PROJECT
工程代号	SZ-21-04	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	周玉凯	
审定 APPROVED	叶荣	叶荣
审核 EXAMINED	叶荣	叶荣
校对 CHECKED	方仕友	
设计 DESIGNED	方震	

图名	屋顶总平面图		TITLE
图别	建施 CATEGORY	图号	JS-ZT-101修1 DRAWN NO.
比例	1:500 SCALE	日期	2023.05.16 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