用地主要技术经济指标

建设用地面积	24062.23	m^2	总建筑面积	286297.43	m^2
计容积率建筑面积	205151.93	m^2	容积率/规定容积率	8.53/8.11	
地上规定建筑面积	195050.00	m^2	不计容积率建筑面积	81145.46	m^2
地上按减建筑面积	0.00	m^2	地下规定建筑面积	0.00	m^2
地上按增建筑面积	10101.97	m^2	地下按增建筑面积	81145.46	m^2
建筑基底面积	6427.31	m^2	建筑覆盖率	26.93	%
折算绿地面积	8352.00	m^2	绿化覆盖率	35.00	%
最高高度	198.20	m	最大层数(地上/下)	62/4	层
停车位(地上/地下)	0/1734	辆	公共停车位(地上/下)	0/0	辆
充电车位数/比例	554/31.95%		自行车位(地上/地下)	0/73	辆

三、本期建筑面积汇总表

总建筑面积		建筑功能	建筑面积 m^2 规定	按减	合计
286297.43	计容积率建筑面积 205151.93	住宅(其中含人防建筑面积10.08 m^2，退距创新型82.6 m^2，入口雨棚、电梯、垃圾32.67 m^2)	192800.00	0.00	192800.00
		商业	250.00	0.00	250.00
		居住小区级文化室	2000.00	0.00	2000.00
	地上按增建筑面积 10101.97	架空休闲		4695.64	
		避难层/间		5406.33	
	不计容积率建筑面积 81145.46	地下规定建筑面积0 m^2	/	0.00	
		地下按增建筑面积 81145.46	地下车库	74805.89	
			设备房	5623.60	
			非机动车库	163.06	
			人行通道	413.68	
			半地下架空休闲	138.23	

四、地上建筑分栋指标

栋号	高度	层数	规定功能	规定面积 m^2	按减面积 m^2	按增功能	按增面积 m^2
1栋	192	60	住宅	50851.5	0.00	架空休闲，避难间	2635.28
2栋	198.2	62	住宅	49832.56	0.00	架空休闲，避难间	2577.27
3栋	198.2	62	住宅	49833.90	0.00	架空休闲，避难间	2559.30
4栋	195.1	61	住宅	40265.40	0.00	架空休闲，避难间	2085.09
5栋	13.45	4	住宅	2016.64	0.00	/	0.00
6栋	4.45	1	商业及居委办公及室文化室	2250.00	0.00	/	45.03
合计				195050			10101.97

五、本期住宅户型比例

	总量		户型面积≥90 m^2		占总量比例	
户数	1374	P	1144	P	83.26	%
建筑面积	192800.00	m^2	135872.58	m^2	70.47	%

项目概况

用地单位	华润置地(深圳)有限公司		
用地位置	南山区粤海大道三路以东	宗地号	T306-0042
用地项目名称	大冲村改造专项规划02-04地块(华润城润笙二期拓园)	用地性质	二类居住用地

一期建筑面积分配表

一期建筑面积汇总(4栋，6栋，地下室)		建筑功能	建筑面积 m^2 规定	按减	合计
总建筑面积 125658.41	计容积率建筑面积 44645.52	计规定容积率建筑面积 (40265.40 m^2)	住宅(其中含退距创新型82.6 m^2，入口雨棚、电梯、垃圾32.67 m^2)	40265.40	0.00	40265.40
		商业	250.00	0.00	250.00
		居住小区级文化室	2000.00	0.00	2000.00
		地上按增建筑面积 (2130.12 m^2)	架空休闲		1007.73
			避难层/间		1122.39
	不计容积率建筑面积 81012.89	地下规定建筑面积0 m^2	/	0.00	
		地下按增建筑面积 81012.89	地下车库	74805.89	
			设备房	5623.60	
			地下风井	30.49	
			人行通道	413.68	
			半地下架空休闲	138.23	

一期住宅户型比例	总量		户型面积≥90 m^2		占总量比例	
户数	340	P	340	P	100	%
建筑面积	40265.40	m^2	40265.40	m^2	100	%

二期建筑面积分配表

二期建筑面积汇总(1栋，2栋，3栋，5栋)		建筑功能	建筑面积 m^2 规定	按减	合计
总建筑面积 160639.02	计容积率建筑面积 (152534.52 m^2)	住宅(其中含人防建筑面积100.08 m^2)	152534.52	0.00	152534.52
	地上按增建筑面积 (7303.38 m^2)	架空休闲		3667.91	
		避难层/间		3635.47	
	不计容积率建筑面积 8102.50 m^2	地下规定建筑面积0 m^2	/	0.00	
		地下按增建筑面积 (8102.50 m^2)	地下车库	8102.50	

二期住宅户型比例	总量		户型面积≥90 m^2		占总量比例	
户数	1034	P	804	P	77.76	%
建筑面积	152534.52	m^2	95607.18	m^2	62.68	%

备注：户型单元计算面积≥90平的户型建筑建筑面积之和占总住宅建筑面积地上规定容量计算比例不低于整体计算，详见附表

说 明

1.本图采用深圳市规划勘，地形图，设计任务书等资料进行设计。

2.图中坐标为2000国家大地坐标系，高程采用黄海高程。

3.图中建筑物轮廓均为建筑最项外轮廓尺寸面，地下室轮廓线为地下室的外墙轮廓。

4.图中标注的距尺寸均为建筑物外墙面之间，用地红线与建筑控制线之间，或墙，建筑物外墙面与用地红线之间的距离。

5.图中尺寸，坐标，标高，以米均以米为单位。

6.图中室外台阶，踏步，广场，栏杆，围墙，排水沟，景观挡墙，铺装等均为示意，具体台阶视统一考虑设计。

7.根据《深圳市物业管理条例》有关物业管理区域划分原则，便于管理的划分原则，结合区位建筑布局，将大冲村住宅用地分为两大管理区域(社区社区与大冲综合有限公)，本地块(02-04)与01-02、02-11、02-02、02-07等5块用地划为一个管理区域，住宅物业服务用房集中设置在02-02地块。

8.本项目地下室结构设计按人防地下室设计，人防战时仅为车库，不作为掘壁。

9.该范围开敞范围仅限T306-0042宗地，实施时仅为示意，不作为依据。

10.建筑开口最终以规划部门批复的《用地规划许可(修订)》为准。

11.本项目场地设计，市政接驳量控制详见方70%

12.本项目按照地块规划许可证批复的建筑总控单与与建筑原控进行设计和审查指标。

13.设计时满足相关规范的规则要求，且不存在限制加吃建的设计，如发生上述问题由实施主体和设计单位共同承担全部责任。

14、本项目步大冲三路一侧按主管部门要求预留出宽度不小于1米的红线内用地形公共人行道。

15、02-04地块增加双重地下出入口通道，宽度不小于5.5米，高度局部可退当降低至2.4m，连接大冲三路和冲河西路，出实施主体建成后无偿移交区属管部门管理。

图 例

	新建建筑		用地红线
	道路		多层建筑控制线
	出入口		高层建筑控制线
	人行通道		地下室轮廓线
	预留用作公共人行道		挡土墙
	二期部分		

CAPOL 中国建筑国际集团华南设计院有限公司

项目名称 Project Title	华润置地(深圳)有限公司 大冲村改造专项规划02-04地块(华润城润笙二期拓园)
图纸名称 Drawing Title	总图
子项名称 Sub-Title	总平面图
图纸编号 Drawing No.	建-01
比例 Scale	1:500
日期 Date	2025.12
设计阶段 Design Phase	方案报建
专业负责人 Principal in Charge	李帅
项目负责人 Project Leader	杨洋
设计人 Designed by	杨洋
制图人 Drawn by	杨洋
校对人 Checked by	李帅
审核人 Reviewed by	杨洋
建设单位 Client	华润置地(深圳)有限公司

版次 No.	日期 Date	修改内容 Description
1	2025.12	方案报建

华润置地有限公司

建筑设计院

结构设计院

给排水设计院

电气设计院

总图设计院