

# 原报建总平面

**项目概况**

项目名称	万星林花园	用地单位	深圳市南山区荔源实业股份有限公司 深圳市金福瑞投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	T102-0401/440305002002B00542	用地位置	兴海大道东侧、沿山路南侧

**二、主要经济技术指标**

建设用地面积	53819.80 m <sup>2</sup>	总建筑面积	252808.94 m <sup>2</sup>
容积率(规定容积率)	2.85/2.60	计容和率建筑面	15206.56 m <sup>2</sup>
地上规定建筑面积	139654.00 m <sup>2</sup>	不计容和率建筑面	101602.38 m <sup>2</sup>
地下规定建筑面积	0 m <sup>2</sup>	地下核增建筑面积	/ m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	11552.56 m <sup>2</sup>	地下核增建筑面积	/ m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	101402.38 m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(一级二级)	40.0%~25.0%
最大高度(地上下)	24F/5F 层	建筑基底面积	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
建筑覆盖率	79.97 %	机动车停车位(地上下)	0/1979 辆
绿化覆盖率	30.02 %	自行车停车位(地上下)	50/238 辆
绿地面积(折算绿地面积)	3446.90/12508.51 m <sup>2</sup>	其它	1979 辆 其中充电车位721辆,占总车位的36%
公共开放空间	2690 m <sup>2</sup>	无障碍停车位(地上下)	18套
机动车停车位指标	1979 辆	机动车停车位指标	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
其它	幼儿园独立占地5400m <sup>2</sup> ,无牌户型位于12栋一单元3~18层12A-B户型,共16套,占比2%		

**三、建筑面积及分配**

总建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑功能	建筑面积(m <sup>2</sup> )		合计
		规定(m <sup>2</sup> )	核减(m <sup>2</sup> )	
252808.94	计容积率建筑 面积(m <sup>2</sup> )	139654.00	/	139654.00
	地上	3000.00	/	3000.00
15206.56	地上核增建筑 面积	5000.00	/	5000.00
	物业服务用房	280.00	/	280.00
11552.56	地面绿化、架空体	10867.07	/	11552.56
	架空绿化、架空体房	10867.07	/	11552.56
101602.38	共用停车库	87618.59	/	87618.59
	公用设备用房	10530.42	/	10530.42
101602.38	地下室核增空间及机房	3298.29	/	3298.29
	供地下核增空间出地面的公共交通、风井等必要辅助空间	155.08	/	155.08
	总户数	763户		

**四、项目概况**

项目名称	万星林花园	用地单位	深圳市南山区荔源实业股份有限公司 深圳市金福瑞投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	T102-0401/440305002002B00542	用地位置	兴海大道东侧、沿山路南侧

**五、主要经济技术指标**

建设用地面积	53819.80 m <sup>2</sup>	总建筑面积	252808.94 m <sup>2</sup>
容积率(规定容积率)	2.85/2.60	计容和率建筑面	15206.56 m <sup>2</sup>
地上规定建筑面积	139654.00 m <sup>2</sup>	不计容和率建筑面	101602.38 m <sup>2</sup>
地下规定建筑面积	0 m <sup>2</sup>	地下核增建筑面积	/ m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	11552.56 m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(地上下)	40.0%~25.0%
地上核增建筑面积	101402.38 m <sup>2</sup>	建筑基底面积	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
最大高度(地上下)	24F/5F 层	机动车停车位(地上下)	0/1979 辆
建筑覆盖率	79.97 %	自行车停车位(地上下)	50/238 辆
绿化覆盖率	30.02 %	其它	1979 辆 其中充电车位721辆,占总车位的36%
绿地面积(折算绿地面积)	3446.90/12508.51 m <sup>2</sup>	无障碍停车位(地上下)	18套
公共开放空间	2690 m <sup>2</sup>	机动车停车位指标	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
机动车停车位指标	1979 辆	自行车停车位指标	50/238 辆
其它	幼儿园独立占地5400m <sup>2</sup> ,无牌户型位于12栋一单元3~18层12A-B户型,共16套,占比2%		

**六、项目概况**

项目名称	万星林花园	用地单位	深圳市南山区荔源实业股份有限公司 深圳市金福瑞投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	T102-0401/440305002002B00542	用地位置	兴海大道东侧、沿山路南侧

**七、主要经济技术指标**

建设用地面积	53819.80 m <sup>2</sup>	总建筑面积	252808.94 m <sup>2</sup>
容积率(规定容积率)	2.85/2.60	计容和率建筑面	15206.56 m <sup>2</sup>
地上规定建筑面积	139654.00 m <sup>2</sup>	不计容和率建筑面	101602.38 m <sup>2</sup>
地下规定建筑面积	0 m <sup>2</sup>	地下核增建筑面积	/ m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	11552.56 m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(地上下)	40.0%~25.0%
地上核增建筑面积	101402.38 m <sup>2</sup>	建筑基底面积	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
最大高度(地上下)	24F/5F 层	机动车停车位(地上下)	0/1979 辆
建筑覆盖率	79.97 %	自行车停车位(地上下)	50/238 辆
绿化覆盖率	30.02 %	其它	1979 辆 其中充电车位721辆,占总车位的36%
绿地面积(折算绿地面积)	3446.90/12508.51 m <sup>2</sup>	无障碍停车位(地上下)	18套
公共开放空间	2690 m <sup>2</sup>	机动车停车位指标	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
机动车停车位指标	1979 辆	自行车停车位指标	50/238 辆
其它	幼儿园独立占地5400m <sup>2</sup> ,无牌户型位于12栋一单元3~18层12A-B户型,共16套,占比2%		

**八、项目概况**

项目名称	万星林花园	用地单位	深圳市南山区荔源实业股份有限公司 深圳市金福瑞投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	T102-0401/440305002002B00542	用地位置	兴海大道东侧、沿山路南侧

**九、主要经济技术指标**

建设用地面积	53819.80 m <sup>2</sup>	总建筑面积	252808.94 m <sup>2</sup>
容积率(规定容积率)	2.85/2.60	计容和率建筑面	15206.56 m <sup>2</sup>
地上规定建筑面积	139654.00 m <sup>2</sup>	不计容和率建筑面	101602.38 m <sup>2</sup>
地下规定建筑面积	0 m <sup>2</sup>	地下核增建筑面积	/ m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	11552.56 m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(地上下)	40.0%~25.0%
地上核增建筑面积	101402.38 m <sup>2</sup>	建筑基底面积	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
最大高度(地上下)	24F/5F 层	机动车停车位(地上下)	0/1979 辆
建筑覆盖率	79.97 %	自行车停车位(地上下)	50/238 辆
绿化覆盖率	30.02 %	其它	1979 辆 其中充电车位721辆,占总车位的36%
绿地面积(折算绿地面积)	3446.90/12508.51 m <sup>2</sup>	无障碍停车位(地上下)	18套
公共开放空间	2690 m <sup>2</sup>	机动车停车位指标	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
机动车停车位指标	1979 辆	自行车停车位指标	50/238 辆
其它	幼儿园独立占地5400m <sup>2</sup> ,无牌户型位于12栋一单元3~18层12A-B户型,共16套,占比2%		

**十、项目概况**

项目名称	万星林花园	用地单位	深圳市南山区荔源实业股份有限公司 深圳市金福瑞投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	T102-0401/440305002002B00542	用地位置	兴海大道东侧、沿山路南侧

**十一、主要经济技术指标**

建设用地面积	53819.80 m <sup>2</sup>	总建筑面积	252808.94 m <sup>2</sup>
容积率(规定容积率)	2.85/2.60	计容和率建筑面	15206.56 m <sup>2</sup>
地上规定建筑面积	139654.00 m <sup>2</sup>	不计容和率建筑面	101602.38 m <sup>2</sup>
地下规定建筑面积	0 m <sup>2</sup>	地下核增建筑面积	/ m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	11552.56 m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(地上下)	40.0%~25.0%
地上核增建筑面积	101402.38 m <sup>2</sup>	建筑基底面积	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
最大高度(地上下)	24F/5F 层	机动车停车位(地上下)	0/1979 辆
建筑覆盖率	79.97 %	自行车停车位(地上下)	50/238 辆
绿化覆盖率	30.02 %	其它	1979 辆 其中充电车位721辆,占总车位的36%
绿地面积(折算绿地面积)	3446.90/12508.51 m <sup>2</sup>	无障碍停车位(地上下)	18套
公共开放空间	2690 m <sup>2</sup>	机动车停车位指标	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
机动车停车位指标	1979 辆	自行车停车位指标	50/238 辆
其它	幼儿园独立占地5400m <sup>2</sup> ,无牌户型位于12栋一单元3~18层12A-B户型,共16套,占比2%		

**十二、项目概况**

项目名称	万星林花园	用地单位	深圳市南山区荔源实业股份有限公司 深圳市金福瑞投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	T102-0401/440305002002B00542	用地位置	兴海大道东侧、沿山路南侧

**十三、主要经济技术指标**

建设用地面积	53819.80 m <sup>2</sup>	总建筑面积	252808.94 m <sup>2</sup>
容积率(规定容积率)	2.85/2.60	计容和率建筑面	15206.56 m <sup>2</sup>
地上规定建筑面积	139654.00 m <sup>2</sup>	不计容和率建筑面	101602.38 m <sup>2</sup>
地下规定建筑面积	0 m <sup>2</sup>	地下核增建筑面积	/ m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	11552.56 m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(地上下)	40.0%~25.0%
地上核增建筑面积	101402.38 m <sup>2</sup>	建筑基底面积	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
最大高度(地上下)	24F/5F 层	机动车停车位(地上下)	0/1979 辆
建筑覆盖率	79.97 %	自行车停车位(地上下)	50/238 辆
绿化覆盖率	30.02 %	其它	1979 辆 其中充电车位721辆,占总车位的36%
绿地面积(折算绿地面积)	3446.90/12508.51 m <sup>2</sup>	无障碍停车位(地上下)	18套
公共开放空间	2690 m <sup>2</sup>	机动车停车位指标	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
机动车停车位指标	1979 辆	自行车停车位指标	50/238 辆
其它	幼儿园独立占地5400m <sup>2</sup> ,无牌户型位于12栋一单元3~18层12A-B户型,共16套,占比2%		

**十四、项目概况**

项目名称	万星林花园	用地单位	深圳市南山区荔源实业股份有限公司 深圳市金福瑞投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	T102-0401/440305002002B00542	用地位置	兴海大道东侧、沿山路南侧

**十五、主要经济技术指标**

建设用地面积	53819.80 m <sup>2</sup>	总建筑面积	252808.94 m <sup>2</sup>
容积率(规定容积率)	2.85/2.60	计容和率建筑面	15206.56 m <sup>2</sup>
地上规定建筑面积	139654.00 m <sup>2</sup>	不计容和率建筑面	101602.38 m <sup>2</sup>
地下规定建筑面积	0 m <sup>2</sup>	地下核增建筑面积	/ m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	11552.56 m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(地上下)	40.0%~25.0%
地上核增建筑面积	101402.38 m <sup>2</sup>	建筑基底面积	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
最大高度(地上下)	24F/5F 层	机动车停车位(地上下)	0/1979 辆
建筑覆盖率	79.97 %	自行车停车位(地上下)	50/238 辆
绿化覆盖率	30.02 %	其它	1979 辆 其中充电车位721辆,占总车位的36%
绿地面积(折算绿地面积)	3446.90/12508.51 m <sup>2</sup>	无障碍停车位(地上下)	18套
公共开放空间	2690 m <sup>2</sup>	机动车停车位指标	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
机动车停车位指标	1979 辆	自行车停车位指标	50/238 辆
其它	幼儿园独立占地5400m <sup>2</sup> ,无牌户型位于12栋一单元3~18层12A-B户型,共16套,占比2%		

**十六、项目概况**

项目名称	万星林花园	用地单位	深圳市南山区荔源实业股份有限公司 深圳市金福瑞投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	T102-0401/440305002002B00542	用地位置	兴海大道东侧、沿山路南侧

**十七、主要经济技术指标**

建设用地面积	53819.80 m <sup>2</sup>	总建筑面积	252808.94 m <sup>2</sup>
容积率(规定容积率)	2.85/2.60	计容和率建筑面	15206.56 m <sup>2</sup>
地上规定建筑面积	139654.00 m <sup>2</sup>	不计容和率建筑面	101602.38 m <sup>2</sup>
地下规定建筑面积	0 m <sup>2</sup>	地下核增建筑面积	/ m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	11552.56 m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(地上下)	40.0%~25.0%
地上核增建筑面积	101402.38 m <sup>2</sup>	建筑基底面积	14338.07/5468.90 m <sup>2</sup>
最大高度(地上下)	24F/5F 层	机动车停车位(地上下)	0/1979 辆
建筑覆盖率	79.97 %	自行车停车位	

# 修改后总平面图

**项目概况**

项目名称	万星林花园	用地单位	深圳市南山区源实业股份有限公司 深圳市金福源投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	T102-0401/4403050040056B0054	用地位置	兴海大道东侧、沿山南路侧

**一、项目概况**

项目名称	万星林花园(二期)	用地单位	深圳市南山区源实业股份有限公司 深圳市金福源投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	T102-0401/4403050040056B0054	用地位置	兴海大道东侧、沿山南路侧

**二、主要经济技术指标**

建设用地面积	53819.80 m <sup>2</sup>	总建筑面积	253069.24 m <sup>2</sup>
容积率/规定容积率	2.83/2.60	计容积率建筑面积	151451.47 m <sup>2</sup>
地上规定容积率面积	139654.00 m <sup>2</sup>	不计容积率建筑面积	101617.77 m <sup>2</sup>
地下规定容积率面积	m <sup>2</sup>	地上核增建筑面积	m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	11797.47 m <sup>2</sup>	地下核增建筑面积	161617.77 m <sup>2</sup>
地下核增建筑面积	101617.77 m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(一级/二级)	28.32%/10.13%
建筑最高层数	24F/6F 层	建筑基底面积	15243.69/5453.98 m <sup>2</sup>
绿化覆盖率	30.00 %	建筑密度	0.1979
绿地面积/折算绿地面积	3685.13/12422.53 m <sup>2</sup>	机动车停车位(地上/下)	0/1979 颗
公共开敞空间	2690.00 m <sup>2</sup>	自行车停车位(地上/下)	151/155 颗
机动车停车位指标	306	绿地面植系数	0.1979
机动车停车位指标	1979	绿地面积/折算绿地面积	2816.62/11480.38 m <sup>2</sup>
其它	幼儿园独立占地5400m <sup>2</sup> ,无降户位于2栋一层单元2-9层02、09、10、13、14层及4-5层03、08、09层,其16层占比2%。	其中电动自行车位229辆,非电动自行车位77辆,充电桩69个。	

**三、建筑面积及分配**

总建筑面积(m <sup>2</sup> )	计容和非建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑功能		建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑功能	建筑面积(m <sup>2</sup> )
		现建(m <sup>2</sup> )	核减(m <sup>2</sup> )			
253069.24	151451.47	住宅	131374.00	139654.00	住宅	131374.00
		商业	3000.00		商业	3000.00
		幼儿园	5000.00		幼儿园	5000.00
		物业服务用房	280.00		物业服务用房	280.00
		变配电房	74.38		变配电房	74.38
		公用停车位	67244.63		公用停车位	67244.63
		公用设备用房	10843.35		公用设备用房	10843.35
		架空绿化、架空休闲	3279.74		架空绿化、架空休闲	3279.74
		供地下风井端墙露出地面的公共交通、风井等必要辅助空间	258.05		供地下风井端墙露出地面的公共交通、风井等必要辅助空间	258.05
		总户数	763户		总户数	763户

**大南山紫园**

**分期示意图**

**图例:**

- 用地红线
- 新建建筑物
- 一级建筑退线
- 已建建筑物
- 二级建筑退线
- 规划或已有标高
- 地下室轮廓线
- 场地设计标高
- 新建道路
- 消防车通道
- 24小时公共开放道路
- 截水沟
- 24小时公共开放空间
- 挡土墙
- 车行公共通道
- 围墙
- 消防登高场地

**设计说明:**

- 本项目设计依据:
  - 深圳市《建设用地规划许可证》;
  - 建设单位提供的权属文件、宗地界址、现状地形图资料;
- 主要依据的法规、规范:
  - 《深圳市城市规划标准与准则》(201版);
  - 《民用建筑设计通则》;
  - 《深圳市居住建筑设计规范》;
- 建筑专业图册:
  - 图中系建筑室外地面至屋面完成面标高;
  - 图中轴线定位,建筑物外墙出挑处、道路接驳路口的内角;
- 图中标注尺寸、坐标、标高均以米为单位。
- 建筑定位坐标为直线角点坐标。
- 本图仅表示道路、具体规划设计由专业公司完成。
- 图中绿化元素布置,连同台阶、坡道等做法请见二次深化设计。
- 日照分析结论,通过图示分析,每套住宅至少有一个居室满足不小于冬至日日照要求。建筑后对周边有日照要求的建筑产生影响。
- 本项目建筑开口最终以规划局批复的工程规划许可(路口)为准。
- 本项目按2010版《深圳市居住建筑设计规范》重新进行设计,并满足《深圳市城市规划标准与准则》(201版)、《无障碍设计规范》(GB50763-2012)、《居住区与市政工程无障碍设施设计规范》(GB50510-2012)等对无障碍设施的相关规定。
- 本项目测定的是面积、核算建筑面积和构筑物面积累加以绘图结果为准。
- 本工程坐标系为国家2000大地坐标系,高程为1985国家高程。