

经济技术指标表			
内容	单位	数据	《规划条件》要求
规划用地面积	平方米	19224	—
建筑总面积	平方米	76181.36	—
其中			
计容建筑面积	平方米	57662.62	≤57672.00
不计容建筑面积	平方米	18518.74	—
住宅建筑面积	平方米	47618.43	—
商业建筑面积	平方米	8666.9	≥8650.8
配套设施面积	平方米	1314.19	—
风井及出地面楼梯	平方米	63.1	—
地下室及车库出入口面积	平方米	16440.61	—
架空面积	平方米	1254.36	—
屋面梯间及机房	平方米	823.77	—
建筑基底总面积	平方米	6995.19	≤9622
建筑高度	米	79.9	≤80
容积率		3.0	≤3.0
建筑密度	%	36.39%	≤50%
绿地面积	平方米	5775	≥5767.2
绿地率	%	30.04%	≥30%
住宅总户数	户	356	—
机动车停车位	个	458	≥457
其中			
住宅停车位	个	357	≥356
商业及配套设施	个	101	≥101
非机动车停车位	个	360	≥356
电动停车位	个	108	≥107
充电设施	个	42	≥33

配套用房				
类型	单位	数据	计容	位置
养老服务用房	平方米	132.61	计容	5#一层
社区公共服务用房	平方米	601.21	计容	1#、6#一层
综合管理用房	平方米	154.19	计容	1#一层
公厕	平方米	36.06	计容	2#一层
便利店(商业)	平方米	51.28	计容	2#一层
配电房	平方米	267.97	计容	1#、3#一层
开闭房	平方米	82.23	计容	3#一层结合配电房设置
消防控制室	平方米	39.92	计容	2#一层
电信机房	平方米	20	不计容	位于地下室
邮件和快递送达设施	平方米	—	不计容	主入口一处,及各栋架空层
生活垃圾收集点	平方米	36	不计容	地面4处,地下室2处
室外健身活动场地	平方米	170	不计容	室外场地1#与5#中间场地

规划设计说明

一、本图依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)编制,项目用地为:广东翔宝房地产开发有限公司用地。规划建筑25层高层住宅,1幢4层商业及相关配套用房(包括社区公共服务站、养老服务用房、公厕、物业管理与服务用房、消防控制室等),地下设一层车库,主入口为商业入口,人防、设备用房等,其中2、3、6、7幢裙房设置商业服务网点(商铺)。

二、现状情况

本项目用地位于番禺西涌河涌南特美思大道与河山一横路以北,项目用地北侧为规划七路。

三、规划目标

本项目规划环境优美,配套设施齐全,人居生活品质的现代精品住宅区,4层商业体打造为县城商业地标。

四、总体规划及其内容

1. 建筑规划布局点状结合,南北通透,住宅与商业独立,结合项目的南北中轴,东西分区,打造多维的空间体验。
2. 本项目人车分流,小区人行主要入口设置在用地南侧,南侧,北侧,商业内街结合紧急消防通道设置人行出入口。
3. 小区紧急车行出入口设置于南侧与北侧,地面设置两处地下车库出入口,其中南侧一处,北侧一处。
4. 消防通道宽度不小于4米,小区内设置环形消防通道。
5. 设置一层地下室,满足停车需求。配建车位100%预留建设充电桩基础设施的安装条件。



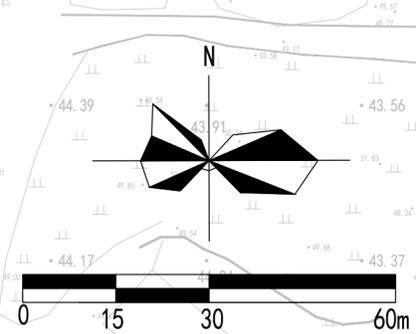
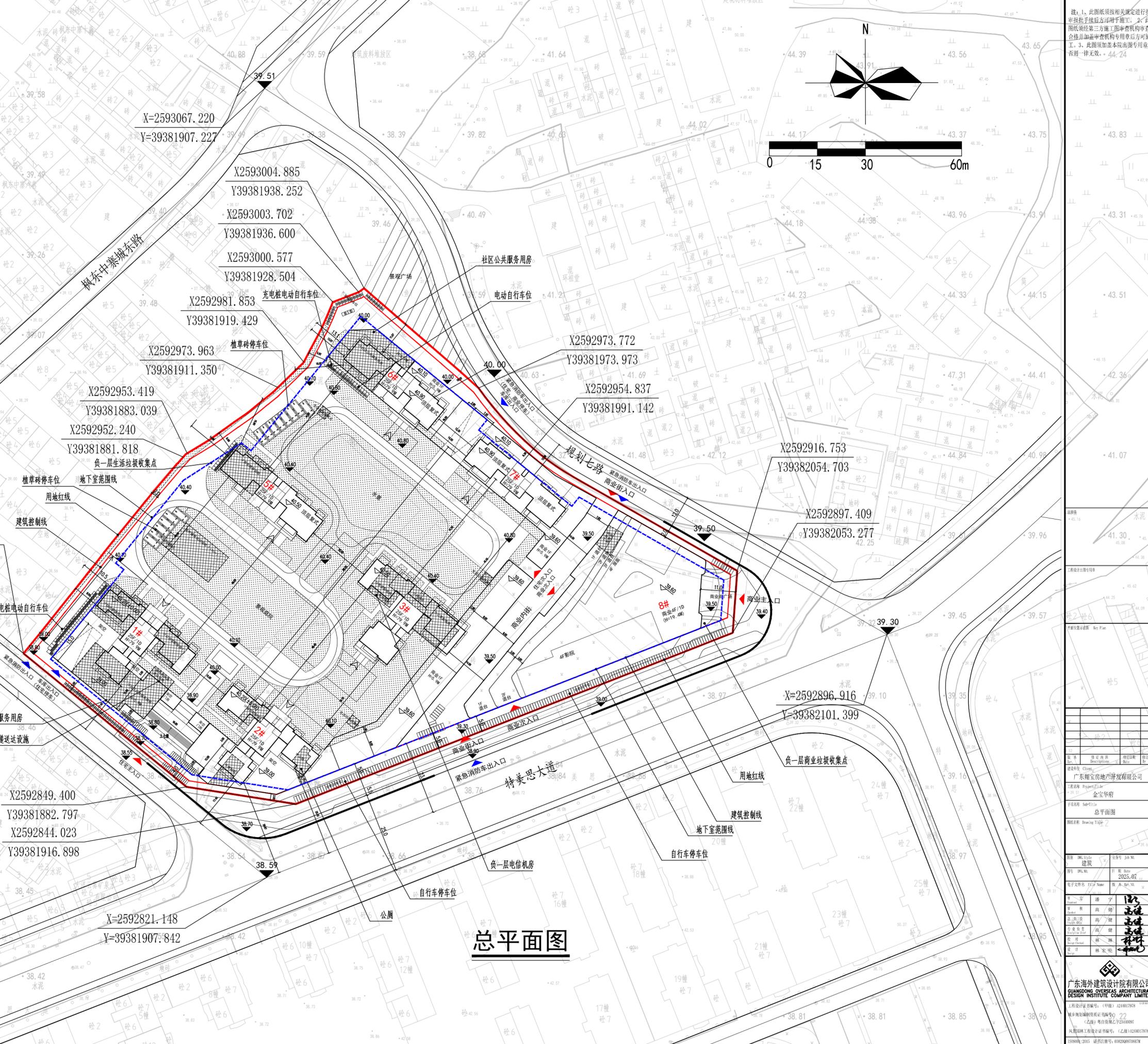
图例:

总用地红线	分栋大堂出入口
建筑控制线	人行主出入口
地下室范围线	紧急消防出入口
规划建筑	非机动车出入口
±0.00 (40.20)	种植(绿化)场地
40.00	消防登高操作场地

注:

1. 本图依据业主提供用地红线图绘制。
2. 本图坐标系采用2000国家大地坐标系,高程系统为黄海高程系统。
3. 高程单位以m计算。
4. 消防车登高操作场地>12米,消防车通道宽>4米,消防车登高操作场地尺寸详平面图注。
5. 消防车登高操作场地不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物,场地及其下面的建筑、管道和暗沟等,应能承受重型消防车的压力。
6. 本图中各出入口、园林绿化、室外台阶坡道、室外楼梯等均由景观公司专项设计。
7. 本项目室外场地的无障碍设计由后期景观设计完善,室外场地应满足无障碍设计要求。
8. 本图中上所有建筑高度均为小区设计标高±0.000相当绝对标高详图中各楼标注。
9. 地面无障碍车位需与无障碍人行连道并设置明显的标志。

总平面图



注: 1. 此图须按相关规定进行审批,审批通过后方可用于施工; 2. 此图须经第三方施工图审查机构审查合格并盖章确认后,方可用于施工; 3. 此图须加盖本院出图专用章,否则一律无效。 - 44-24

图名	总平面图
图号	2025.07
设计	林文彬
审核	林文彬
日期	2025.07

广东翔宝房地产开发有限公司  
广东翔宝房地产开发有限公司  
翔宝华府

广东海外建筑设计院有限公司  
GUANGDONG OVERSEAS ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE COMPANY LIMITED