屋顶总平面图对比

原方案

1、增加与聚龙山公园西侧公共连山廊桥。

2、调整裙房建筑轮廓，调整屋顶总平面图。

3、调整塔楼建筑轮廓，调整屋顶总平面图。

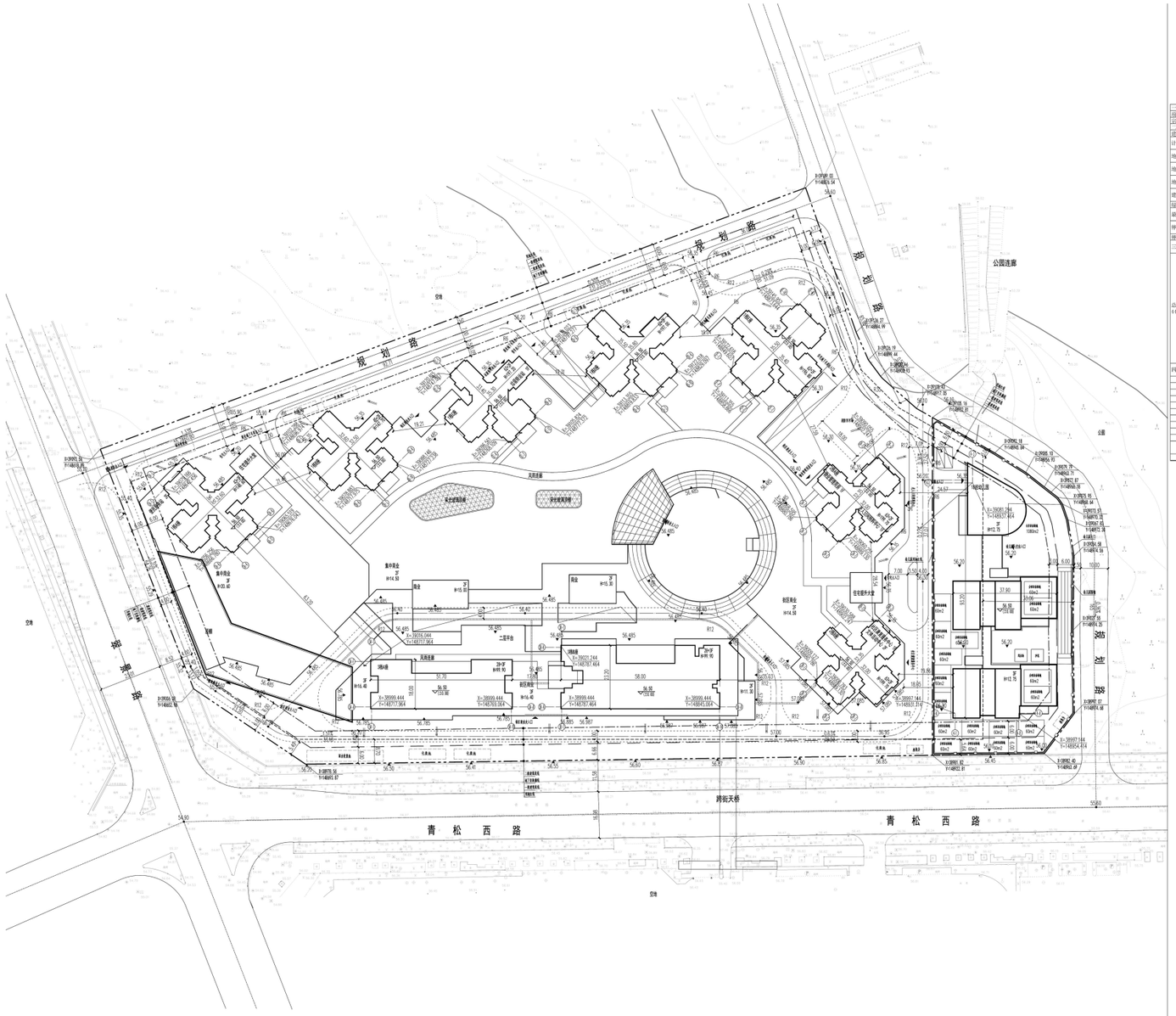
4、取消室外步道，增加楼梯，调整屋顶总平面图。

5、取消局部二层平台，调整屋顶总平面图。

6、调整塔楼编号：2A→1F,2B→1G，3A→1H,3B→1I,调整屋顶总平面图。

7、调整道路标高，调整屋顶总平面图。

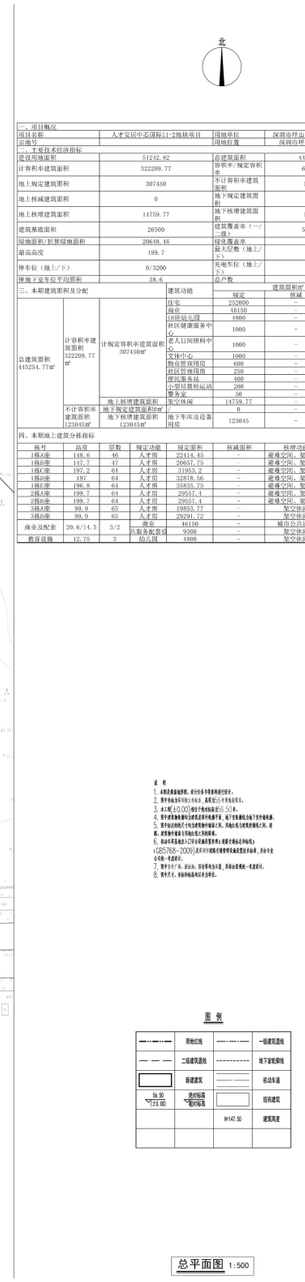
8、相应调整指标表中相关数据，调整屋顶总平面图。



一、项目概况					
项目名称	人才安居中心深汕11-2地块项目		用地单位	深圳市轩山人才安居有限公司	
宗地号			用地位置	深圳市坪山区聚龙山片区	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积	51242.82		总建筑面积	445254.77	
计容积率建筑面积	322209.77		容积率/规定容积率	6.3/6.0	
地上规定建筑面积	307450		不计容积率建筑面积	123045	
地上核减建筑面积	0		地下规定建筑面积	0	
地上核增建筑面积	14759.77		地下核增建筑面积	123045	
建筑基底面积	26500		建筑覆盖率（一/二级）	52%/11%	
绿地面积/距离绿地面积	20648.16		绿化覆盖率	10%	
最高高度	199.7		最大层数（地上/下）	65/3	
停车位（地上/下）	0/3200		充电车位（地上/下）	0/960	
地下室车位平均面积	38.6		总户数	5627	

三、本期建筑面积及分配				建筑面积/㎡		
			建筑功能	规定	核减	合计
总建筑面积445254.77㎡	计容积率建筑面积322209.77㎡	计规定容积率建筑面积307450㎡	住宅	252000	-	252000
			商业	46150	-	46150
			幼园幼儿园	6800	-	6800
			社区健康服务中心	1000	-	1000
			老人日间照料中心	1000	-	1000
			文体中心	1000	-	1000
			物业管理用房	600	-	600
			社区管理用房	250	-	250
			便民服务站	400	-	400
			小型垃圾转运站	200	-	200
			警务室	50	-	50
		地上核增建筑面积	架空休闲	14759.77	-	14759.77
		地下规定建筑面积/㎡		0	-	0
	不计容积率建筑面积123045㎡	地下核增建筑面积123045㎡	地下车库及设备用房	123045	-	123045

四、本期地上建筑分栋指标							
栋号	高度	层数	规定功能	规定面积	核减面积	核增功能	核增面积
1栋A座	148.6	46	人才房	22414.63	-	避难空间、架空休闲	1090.63
1栋B座	147.7	47	人才房	20657.75	-	避难空间、架空休闲	872.77
1栋C座	197.2	64	人才房	31953.2	-	避难空间、架空休闲	1151.88
1栋D座	197	64	人才房	32878.56	-	避难空间、架空休闲	1103.82
1栋E座	196.8	64	人才房	33833.75	-	避难空间、架空休闲	1223.09
2栋A座	199.7	64	人才房	29557.4	-	避难空间、架空休闲	1191.09
2栋B座	199.7	64	人才房	29557.4	-	避难空间、架空休闲	1196.37
3栋A座	99.9	65	人才房	19853.77	-	架空休闲	676.17
3栋B座	99.9	65	人才房	29291.72	-	架空休闲	766.17
商业及配套	20.4/14.1	1/2	商业	46150	-	城市公共通道	1746.91
			共服务配套设施	9200	-	架空休闲	4187.32
教育设施	12.75	3	幼儿园	6800	-	架空休闲	125.06



屋顶总平面图对比

1、增加与聚龙山公园西侧公共连山廊桥。

2、调整裙房建筑轮廓，调整屋顶总平面图。

3、调整塔楼建筑轮廓，调整屋顶总平面图。

4、取消室外步道，增加楼梯，调整屋顶总平面图。

5、取消局部二层平台，调整屋顶总平面图。

6、调整塔楼编号：2A→1F,2B→1G,3A→1H,3B→1I,调整屋顶总平面图。

7、调整道路标高，调整屋顶总平面图。

8、相应调整指标表中相关数据，调整屋顶总平面图。

调整后方案

修改说明

1、增加与聚龙山公园西侧公共连山廊桥

2、调整裙房建筑轮廓

3、调整塔楼建筑轮廓

4、取消室外步道，增加楼梯

5、取消局部二层平台

6、调整塔楼编号：2A→1F

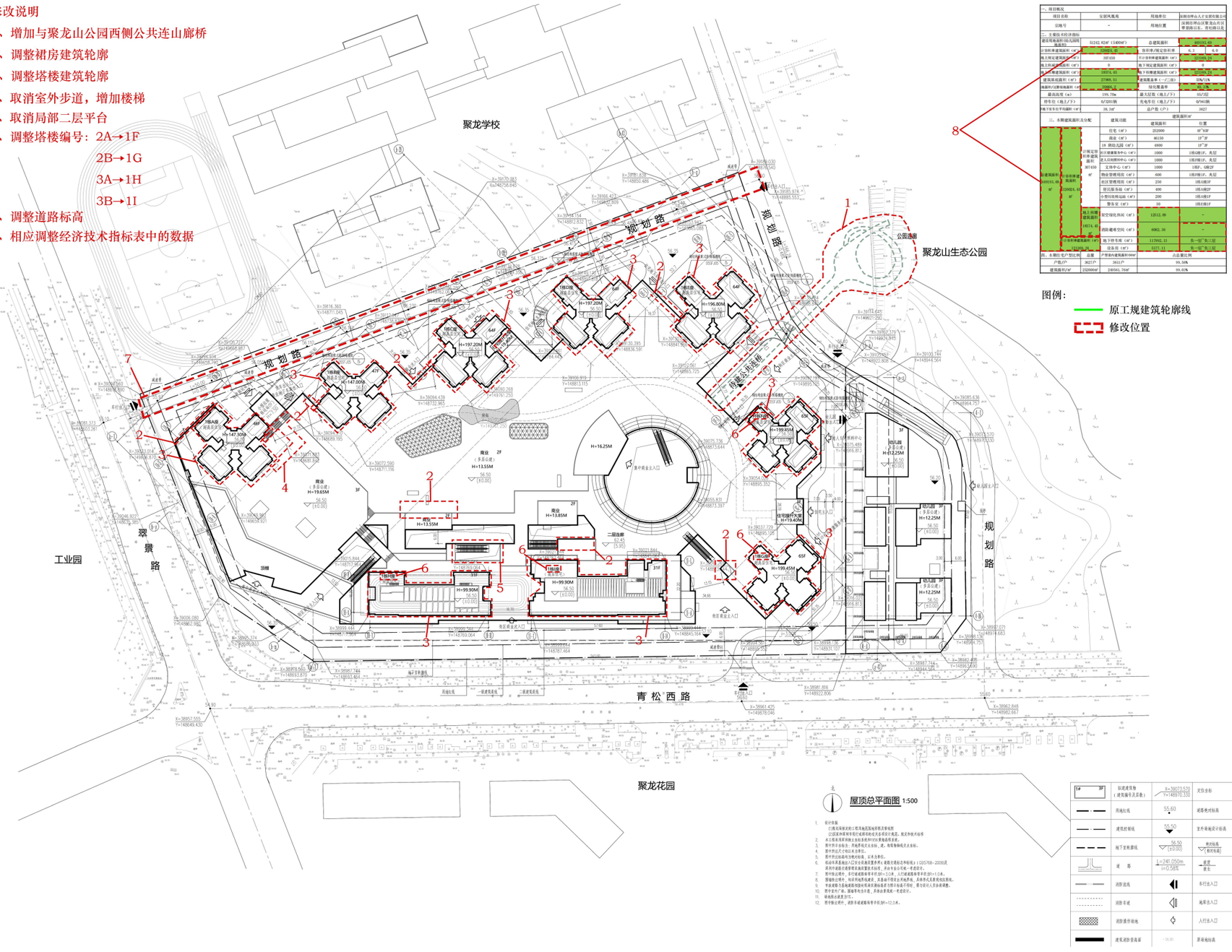
2B→1G

3A→1H

3B→1I

7、调整道路标高

8、相应调整经济技术指标表中的数据



图例：

原工规建筑轮廓线

修改位置

公共连山廊桥效果图对比

1、增加与聚龙山公园西侧公共连山廊桥。

原方案

调整后方案

公共连山廊桥效果图

（调整后方案）

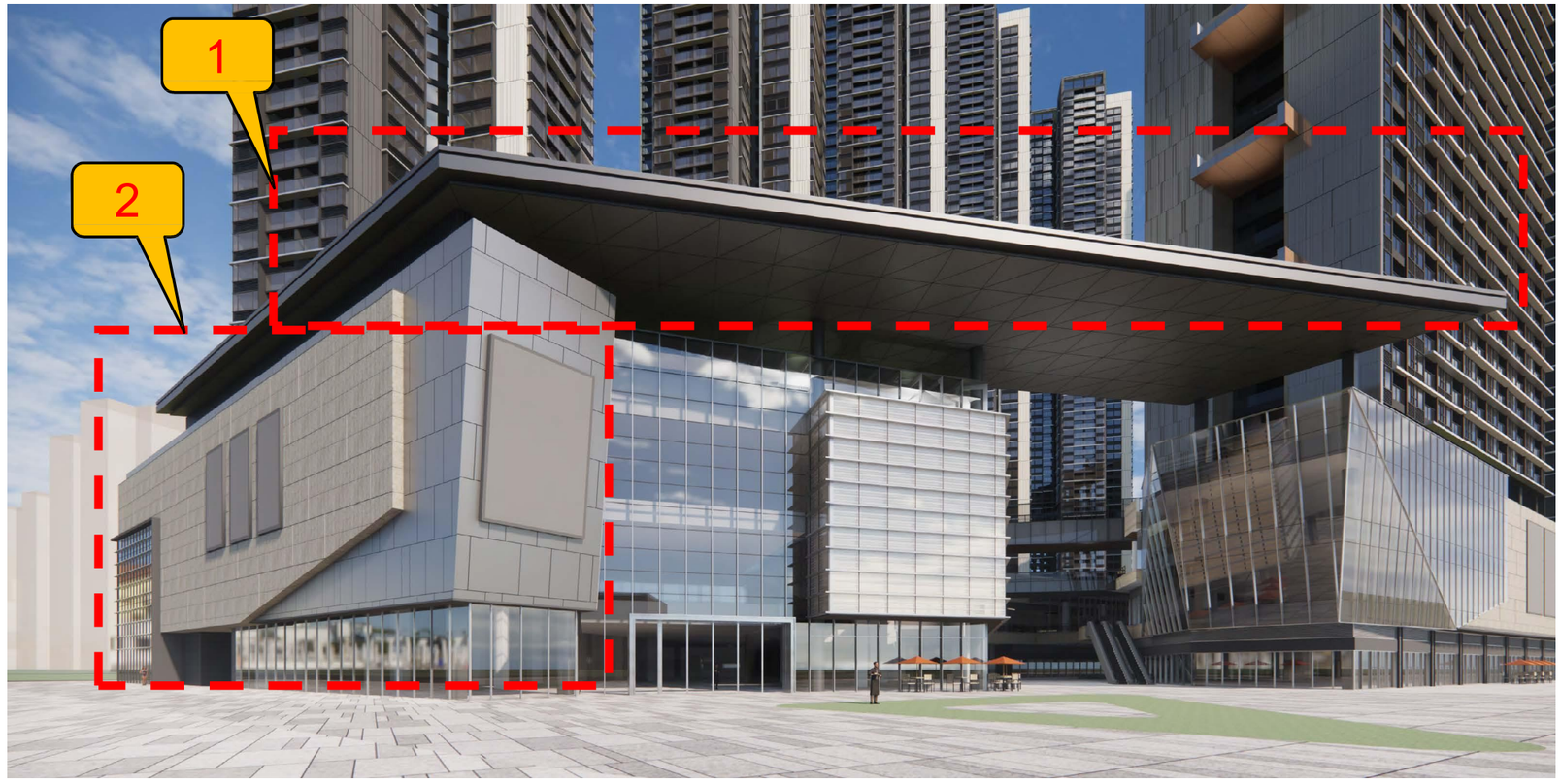
主入口效果图对比

1、结合泛光效果，简化入口雨棚线脚，优化屋顶造型。

2、优化调整商业立面分缝。

原方案

调整后方案



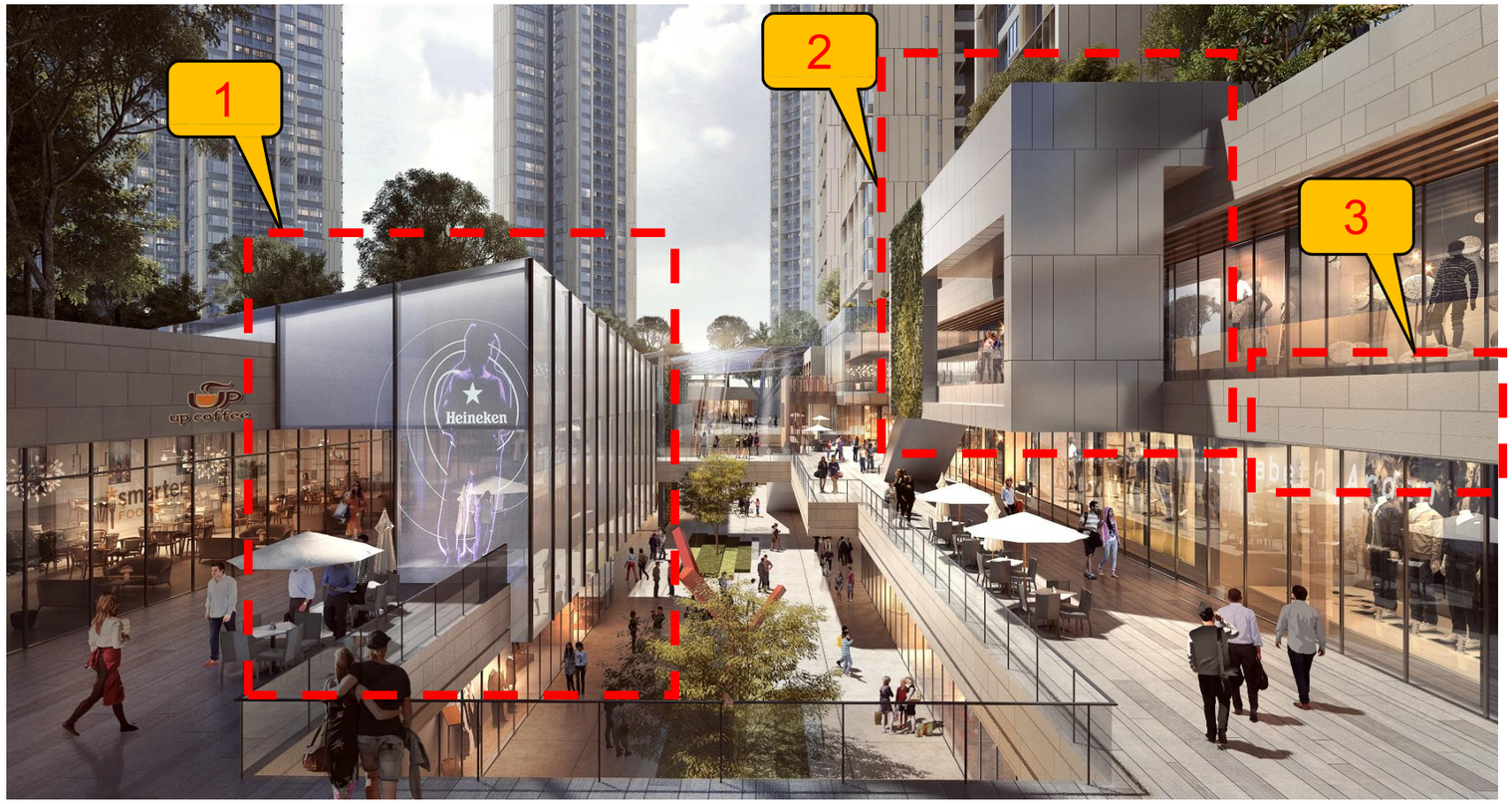
主入口效果图

（调整后方案）

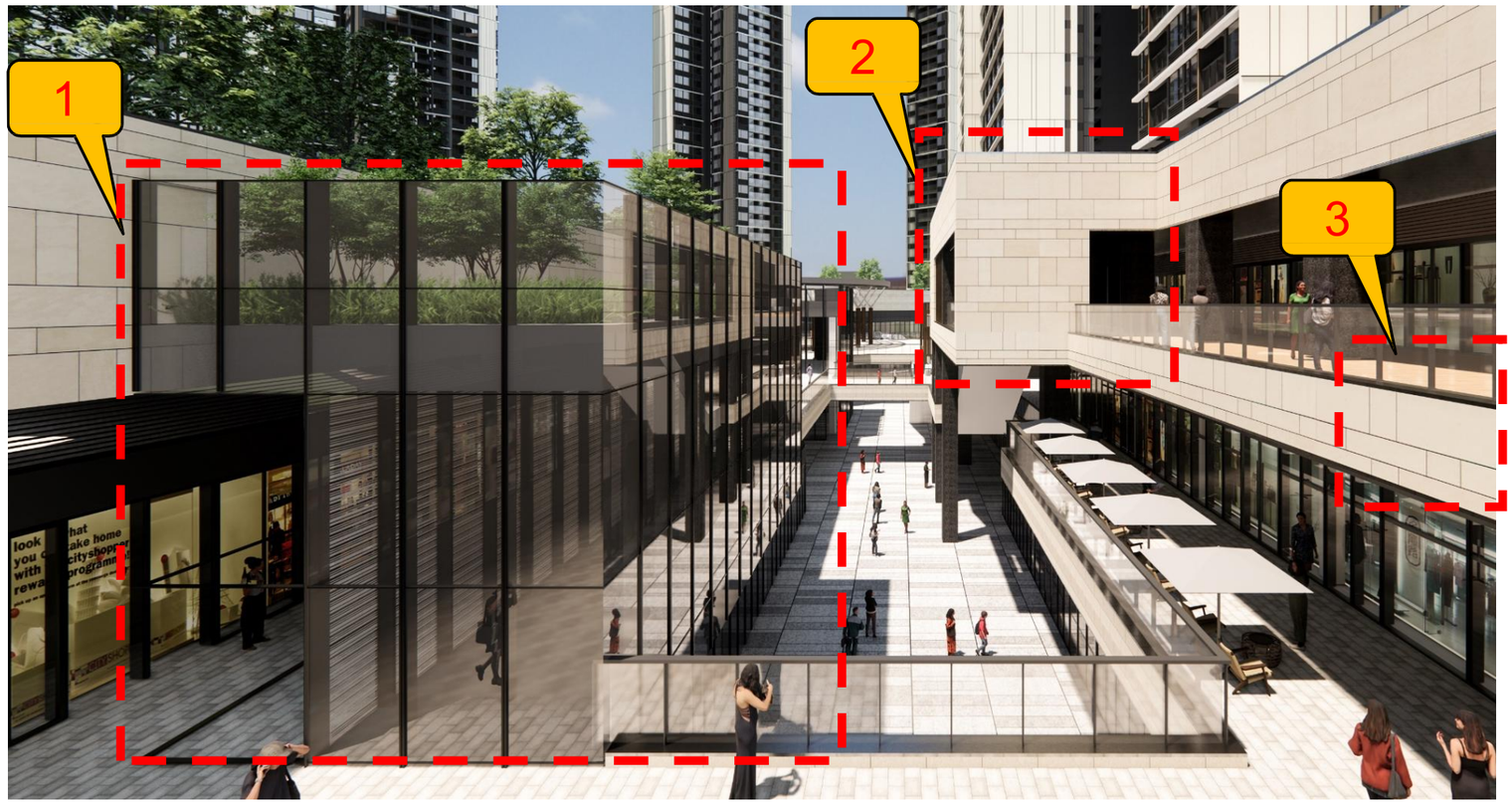
街区商业效果图对比

1、调整街区商业部分体块尺寸与交接形式。
2、调整街区商业部分体块外立面材料。
3、调整石材分缝形式与尺寸。

原方案



调整后方案

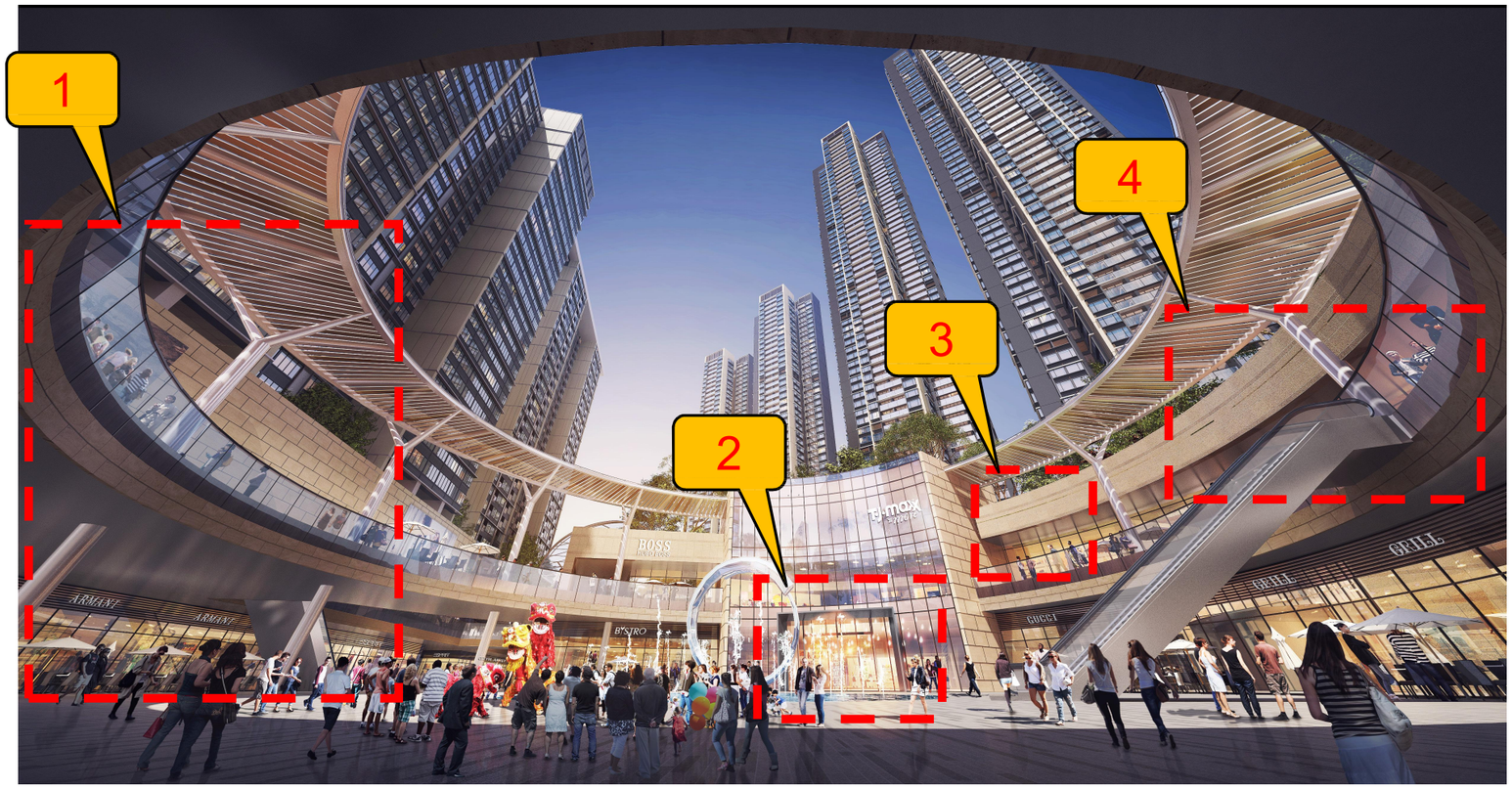


街区商业效果图

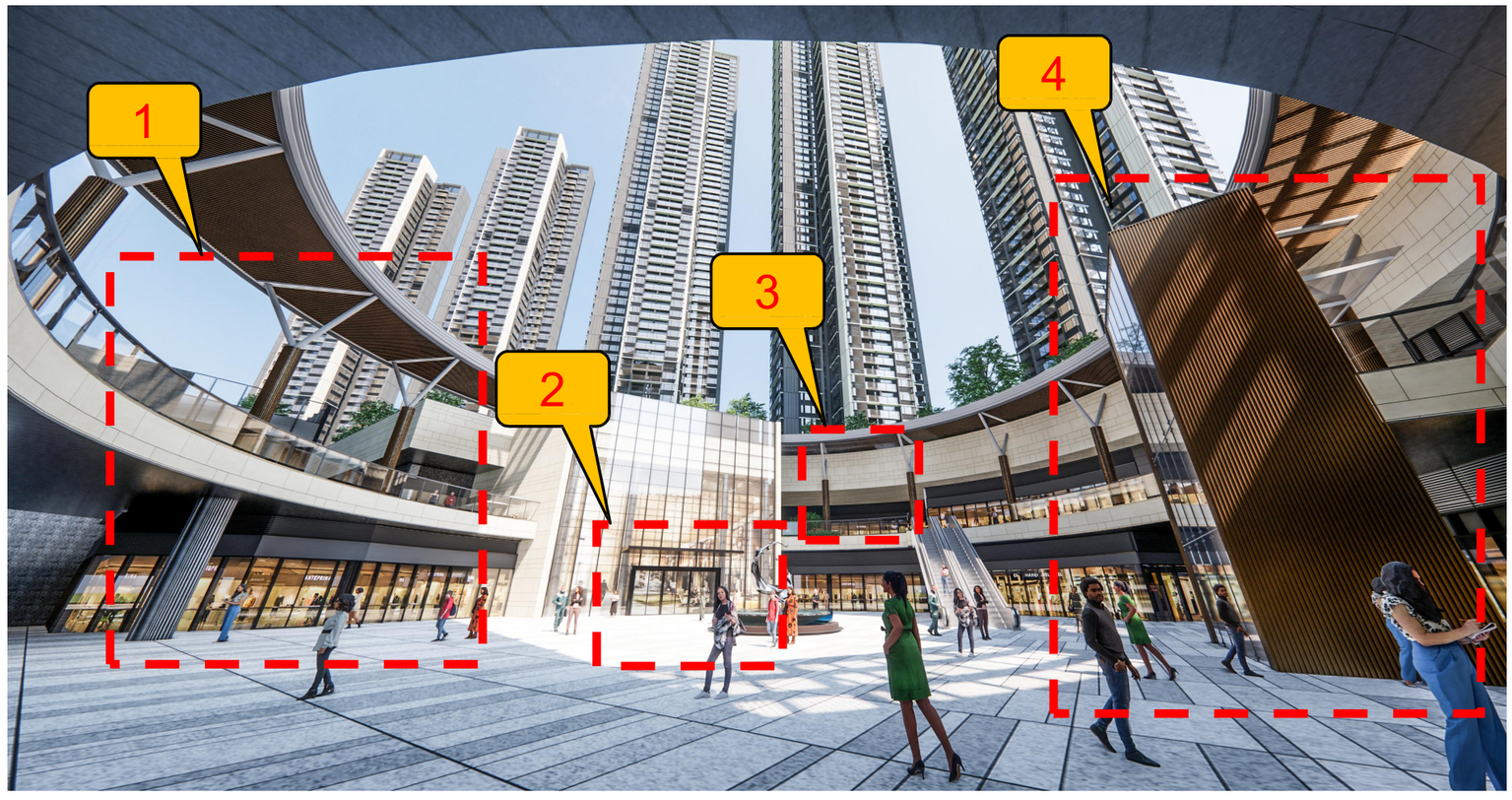
商业效果图对比

1、圆弧雨棚的支撑立柱造型及外包材料调整。
2、调整商业入口尺寸，增加深灰色铝板雨棚。
3、调整石材分缝形式与尺寸。
4、增加室外电梯。

原方案



调整后方案



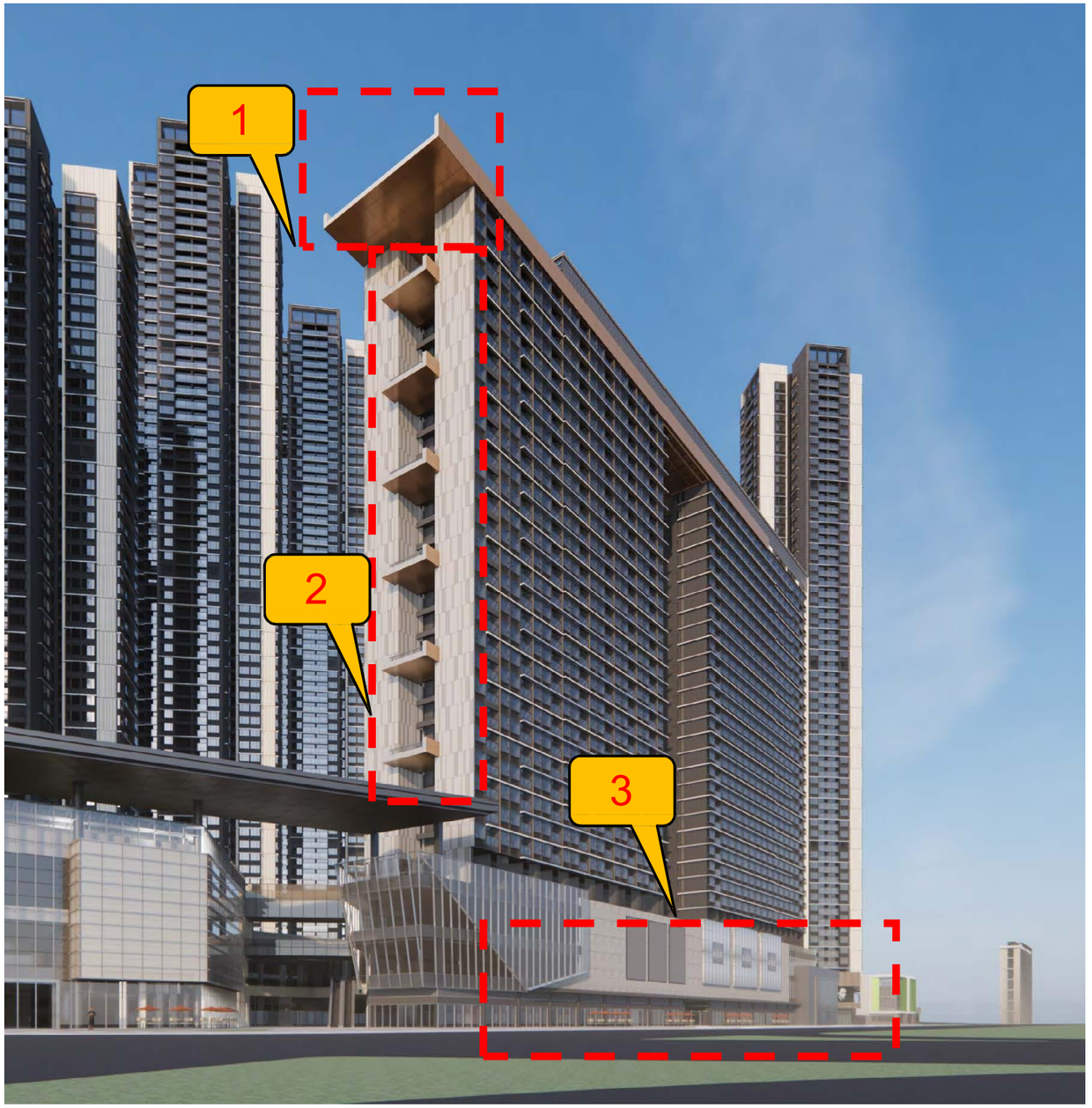
商业效果图

塔楼效果图对比

1、1栋H座屋顶挑板吊顶材质改为仿铜色。
2、1栋H座山墙面改为香槟色深浅错拼铝板。
3、调整沿街面商业立面石材分缝形式与尺寸。

原方案

调整后方案



塔楼效果图

（调整后方案）