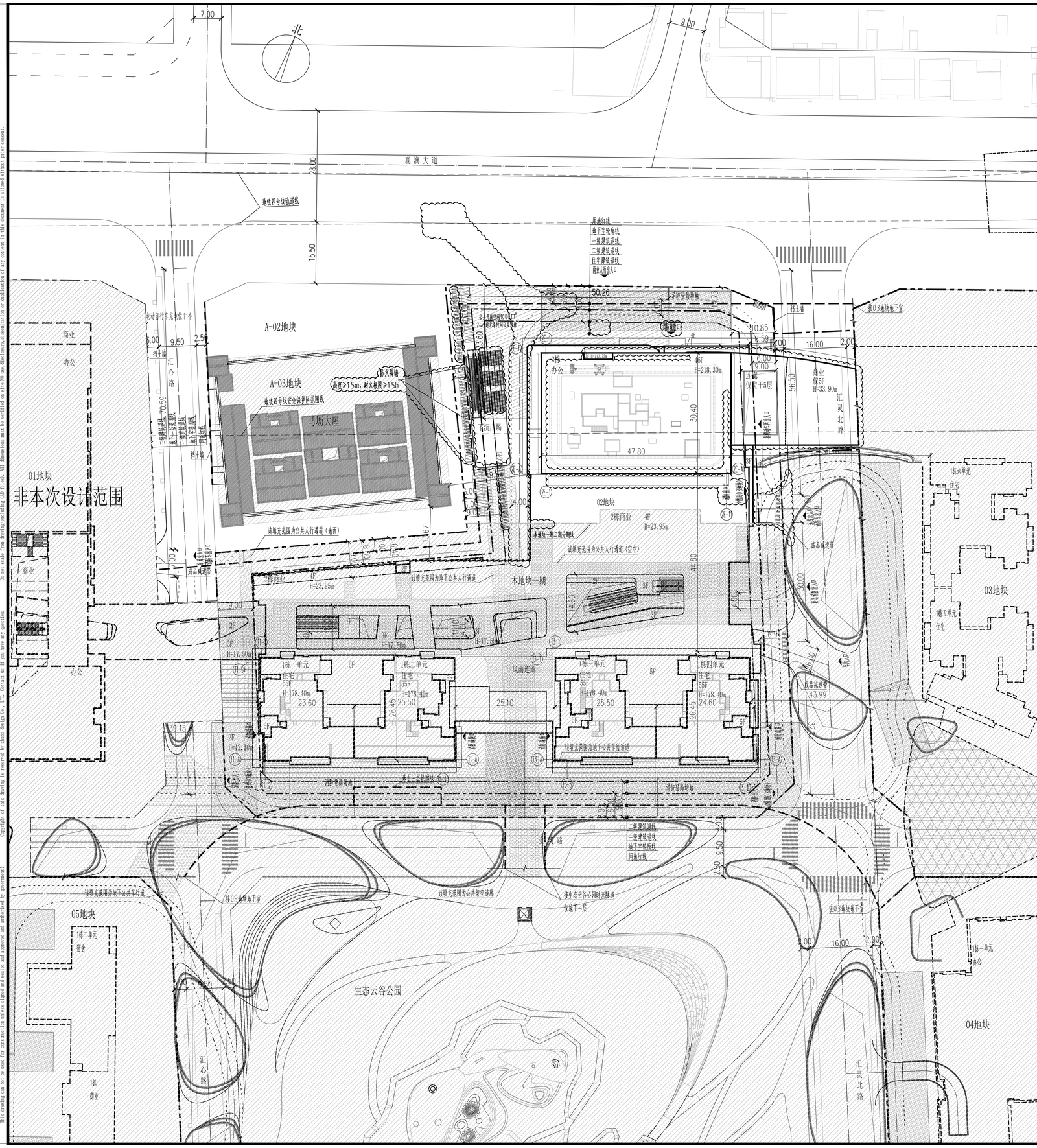

观城未来园上变技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称	观城未来园		用地单位	深圳市嘉创投资有限公司	
宗地号/宗地代码	A916-0577/4403094030111B00334		用地位置	龙华区观湖街道观澜大道与汇心路交接东南侧	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积（㎡）	15637.97	㎡	总建筑面积（㎡）	260204.62	㎡
容积率/规定容积率	10.38 / 10.40		计容积率建筑面积（㎡）	186020.73	㎡
地上规定建筑面积（㎡）	162500.00	㎡	不计容积率建筑面积（㎡）	74183.89	㎡
地下规定建筑面积（㎡）	3400.00	㎡	地上核减建筑面积（㎡）	0	㎡
地上核增建筑面积（㎡）	20700.73	㎡	地下核减建筑面积（㎡）	0	㎡
地下核增建筑面积（㎡）	74183.89	㎡	建筑覆盖率（一/二级）	75.47% / 20.46%	%
最大层数（地上/地下）	55 / 5	层	建筑基底面积（㎡）	11801.43 / 3198.86	㎡
建筑最高高度（m）	218.30	m	机动车停车位（地上/地下）	0/1300个（其中充电车位390个，无障碍车位2个，微型车位2%）	个
绿化覆盖率	28.01%	%			
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	4806.36 / 7773.84	㎡	自行车停车位（地上/地下）	588/132个（其中充电车位110个）	个
三、本期建筑面积及分配					

总建筑面积（㎡）				建筑功能	建筑面积（㎡） 规定	核减	合计
260204.62	计容积率建筑面积（㎡） 186020.73	计规定容积率建筑面积（㎡） 165900.00	地上规定建筑面积（㎡） 162500.00	1. 住宅	81290.00	0.00	81290.00
				其中 住宅	81290.00	0.00	81290.00
				2. 商业（含物业服务用房362㎡）	28710.00	0.00	28710.00
				其中 地上商业 27740	27740.00	0.00	27740.00
				其中 地下使用地上商业 970	970.00	0.00	970.00
				3. 办公	52500.00	0.00	52500.00
			地下规定建筑面积（㎡） 3400.00	1. 商业	3400.00	0.00	3400.00
		地上核增建筑面积（㎡） 20700.73		1. 消防避难空间		2811.79	
				2. 架空绿化休闲		10566.14	
				3. 城市公共通道		1649.42	
				4. 架空公共空间		643.58	
				5. 风雨连廊		179.40	
				6. 穿越新住宅楼盘的核心筒		503.20	
				7. 屋顶楼电梯间及机房		767.20	
	不计容积率建筑面积（㎡） 74183.89	地下核增建筑面积（㎡） 74183.89		1. 城市公共通道		2334.00	
				2. 非机动车库		289.00	
				3. 公用设备用房		13208.99	
				4. 共用停车库		58351.93	
四、本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积<90m2		占总量比例	
户数		768户		480户		62.50%	
建筑面积		81290㎡		43061㎡		52.96%	

五、备注

1. 本项目配建1000平方米的公共开放空间。
2. 本项目共为一二期，其中住宅及商业为一期，住宅住宅及商业为二期，其中住宅为一期，商业住宅为二期。
3. 本项目设计变更，地下部分使用地上商业面积部分不计容建筑面积，地下部分使用地上商业面积部分不计容建筑面积的10%面积。

观城未来园（二期）上变技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称	观城未来园（二期）		用地单位	深圳市嘉创投资有限公司	
宗地号/宗地代码	A916-0577/4403094030111B00334		用地位置	龙华区观湖街道观澜大道与汇心路交接东南侧	
二、总体主要技术经济指标					
建设用地面积（㎡）	15637.97	㎡	总建筑面积（㎡）	260204.62	㎡
容积率/规定容积率	11.98 / 12.00		计容积率建筑面积（㎡）	186020.73	㎡
地上规定建筑面积（㎡）	162500.00	㎡	不计容积率建筑面积（㎡）	74183.89	㎡
地下规定建筑面积（㎡）	3400.00	㎡	地上核减建筑面积（㎡）	0	㎡
地上核增建筑面积（㎡）	20700.73	㎡	地下核减建筑面积（㎡）	0	㎡
地下核增建筑面积（㎡）	74183.89	㎡	建筑覆盖率（一/二级）	75.47% / 20.46%	%
最大层数（地上/地下）	55 / 5	层	建筑基底面积（㎡）	11801.43 / 3198.86	㎡
建筑最高高度（m）	218.30	m	机动车停车位（地上/地下）	0/1300个（其中充电车位390个，无障碍车位2个，微型车位2%）	个
绿化覆盖率	28.01%	%			
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	4806.36 / 7773.84	㎡	自行车停车位（地上/地下）	588/132个（其中充电车位110个）	辆
三、本期（二期）建筑面积及分配					

总建筑面积（㎡）				建筑功能	建筑面积（㎡） 规定	核减	合计
260204.62	计容积率建筑面积（㎡） 62400.00	计规定容积率建筑面积（㎡） 62400.00	地上规定建筑面积（㎡） 62400.00	1. 商业	9900.00	0.00	9900.00
				其中 地上商业	9470.00	0.00	9470.00
				其中 地下使用地上商业	430.00	0.00	430.00
				2. 办公	52500.00	0.00	52500.00
			地下规定建筑面积（㎡） 0.00				
		地上核增建筑面积（㎡） 822.01		1. 消防避难空间		2020.12	
				2. 架空绿化休闲		2037.58	
				3. 屋面楼电梯间及机房		220.31	
				4. 公用设备用房		170.56	
	不计容积率建筑面积（㎡） 100.81	地下核增建筑面积（㎡） 422.31		5. 共用停车库		2022.25	

四、备注

1. 本项目配建1000平方米的公共开放空间。
2. 本项目共为一二期，其中住宅及商业为一期，住宅住宅及商业为二期，其中住宅为一期，商业住宅为二期。
3. 本项目设计变更，地下部分使用地上商业面积部分不计容建筑面积的10%面积。

注：1.建筑覆盖率和绿化覆盖率数据按整体地块计算。
2.本地块地下室、机动车停车位、非机动车停车位均在本地块（一期）建设。

图 例

	用地红线		非本次设计范围		公共开放空间
	一级建筑退线		现状建筑		地下公共人行通道
	二级建筑退线		新建建筑		地下公共车行通道
	地下室轮廓线		规划建筑		公共人行通道（空中）
	机动车道		绿化		公共人行通道（地面）
	挡土墙	H=15.00m	建筑高度		公共架空连廊

说 明

1. 本图依据项目计任务书、方案设计文件、甲方提供地形图及市政道路等资料进行设计。
2. 图中尺寸以米为单位。
3. 图中建筑物轮廓均为建筑层顶外轮廓平面，地下室轮廓线为地下室外墙轮廓。
4. 图中所注尺寸均为建筑外墙面、路缘石内缘、各类红线等间距。
5. 图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑高度。
6. 图中室外绿化、花池、泳池、广场等均为示意，具体详景观设计。
7. 基地机动车出入口、地下车库出入口需设置减速安全措施，需满足《道路交通标志和标线》及深圳市道路交通管理设施设置技术标准，具体详专业公司深化设计。
8. 图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
9. 图中场地高差大于0.7m边界处，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施，具体详相关专业图纸。
10. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
11. 雨蓬突出一级建筑退线部分，净高≥4.5米，突出深度不大于3米，满足相关规范要求。
12. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》，《建筑与市政工程无障碍通用规范》、消防相关规范的相关规定。
13. 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。
14. 本项目设置1000m^2公共开放空间。
15. 本地块一二期均为集中大型商业。
16. 非机动车充电设施在现城第一期城市更新项目(一期)整体范围内统筹。
17. 本地块二期公共配套设施与本期同步规划验收。

总平面图 1:500

注册专用章 STAMP OF REGISTERED

出图专用章 STAMP OF ARCHITECTURAL DESIGN

ZHUBO DESIGN 筑|博|设|计

筑博设计股份有限公司
ZHUBO DESIGN CO., LTD.

国家甲级工程设计证书号：A144018415
National Architectural Design Licence No(Grade First):A144018415
国家甲级城市规划设计证书号：【建】城规编（141139）
National Planning Design Certification Licence No(Grade First):141139
http://www.zhubo.com

合作设计单位 CO-DESIGNER

设计总负责人 CHIEF ARCHITECT

会签 MULTI-DISCIPLINE SIGNATURES

总图 GENERAL PLAN		建筑 ARCHITECTURE	
结构 STRUCTURE		给排水 PLUMBING	
电气 ELECTRICAL		暖通空调 MECHANICAL	
电讯 TELECOM			

平面区位图 KEY PLAN

设计人 DESIGNED	杨婷婷	杨婷婷
校对人 CHECKED	李鹏程	李鹏程
专业负责人 CHIEF	杨婷婷	杨婷婷
专业审核人 APPROVED	王宏亮	王宏亮
专业审定人 AUTHORIZED	温震阳	温震阳
项目建筑师 SCHEME CHIEF	吴剑钊 杨剑锋	吴剑钊 杨剑锋
项目负责人 SCHEME CHIEF	伍 涛	伍涛
执行项目经理 PROJECT EXECUTIVE CHIEF	范娅棋	范娅棋
项目设计号 DESIGN NO.	S21-ZB0001-02	
建设单位 CLIENT	深圳市嘉创投资有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	观城未来园（二期）	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	总图	
图纸名称 DRAWING TITLE	总平面图	
设计阶段 JOB STAGE	施工图(W)	日期 DATE 2024.02
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV. NO. 01
图号 DRAWING NO.	S-GH-0001(W1)	目录序号 NUMBER

警示及说明 WARNING AND NOTES:
1. 本图纸所涉及字意章印经国家有关部门批准方可施工！
This drawing can be used for construction purposes and sealed and approved and authorized by government!
2. 本图纸所涉及知识产权为筑博设计股份有限公司所有，如有疑问请咨询。
Copyright of this drawing is the property of ZHUBO DESIGN CO., LTD. If you have any questions, please consult us.
3. 不可按照比例（含电子版）量取尺寸，所有尺寸均须通过软件确定，本图纸未经同意不得使用、抄袭、散布或复制本文件及图纸。
Do not scale (PDF) drawings. All dimensions must be verified on site by the contractor. Reproduction or distribution of any content in this document is allowed without prior consent.