一、项目概况

项目名称	湾创大厦	用地单位	深圳市海岸新城投资有限公司
宗地号/宗地代码	A308-0137 / 440306020530G804453	用地位置	宝安区新桥街道沙井南环路和大朗山路交汇处西侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积	23654.40㎡	总建筑面积	399436.35㎡
容积率/规定容积率	5.06 / 5.06	计容积率建筑面积	133082.85㎡
地上规定建筑面积	119650.00㎡	不计容积率建筑面积	85333.50㎡
地下规定建筑面积	0.00㎡	地上核减建筑面积	15.00㎡
地上核增建筑面积	13432.85㎡	地下核减建筑面积	0.00㎡
地下核增建筑面积	85333.50㎡	建筑覆盖率（一、二期）	62.97%/72.49%
最大层数(地上/下)	48层/5层	建筑高规面积	1485,888
建筑高度/最高点海拔高度	197.70m /	机动车停车位(地上/下)	40/1285辆
绿化覆盖率	30.00%	非机动车停车位(地上/下)	383/0辆
绿地面积/折算绿地面积	221,85/6984.63㎡		

其它

三、总建筑面积及分配

					建筑功能	建筑面积㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积 399436.35㎡	计容积率建筑面积 133082.85㎡	计规定容积率建筑面积 119650.00㎡	地上	产业研发用房 96000.00㎡	产业研发用房	62811.00	0.00	62811.00
					产业研发用房（创新型产业用房）	32930.00	0.00	32930.00
					产业研发用房（业主委员会办公用房）	20.00	0.00	20.00
					产业研发用房（物业服务办公用房）	239.00	0.00	239.00
					商业服务设施	23650.00	0.00	23650.00
		地上核增建筑面积 13432.85㎡			架空绿化休闲		627.09	
					城市公共通道		588.26	
					城市公共架空连廊		481.38	
					消防避难层、消防避难空间		7945.96	
					架空停车场		1532.32	
					屋面楼电梯间及机房		2237.84	
	不计容积率建筑面积 85333.50㎡	地下核增建筑面积 85333.50㎡			地下停车场		59024.25	
					公用设备用房		6329.23	

四、湾创大厦（一期）面积及分配

					建筑功能	建筑面积（㎡） 规定	核减	合计
总建筑面积 199627.60㎡	计容积率建筑面积 24274.19㎡	计规定容积率建筑面积 19973.86㎡	地上		商业服务设施（仓储式商业）	19973.86	0.00	19973.86
		地上核增建筑面积 4300.33㎡			城市公共通道		588.26	
					城市公共架空连廊		481.38	
					架空绿化休闲		314.23	
					架空停车场		1353.70	
					屋面楼电梯间及机房		1562.74	
	不计容积率建筑面积 85333.50㎡	地下核增建筑面积 85333.50㎡			地下停车场		59024.25	
					公共设备用房		6329.23	
最大层数（地上/下）	2层/3层	建筑高度/最高点海拔高度	21.20m		绿地面积/折算绿地面积		4.00/6246.88	
机动车停车位（地上/下）		40/1285辆			建筑基底面积/塔楼基底面积		12718.13/0㎡	
非机动车停车位（地上/下）		383/0辆						

五、湾创大厦（二期）面积及分配

					建筑功能	建筑面积（㎡） 规定	核减	合计
总建筑面积 100800.60㎡	计容积率建筑面积 100800.60㎡	计规定容积率建筑面积 99676.14㎡	地上	产业研发用房 96000.00㎡	产业研发用房	62811.00	0.00	62811.00
					产业研发用房（创新型产业用房）	32930.00	0.00	32930.00
					产业研发用房（业主委员会办公用房）	20.00	0.00	20.00
					产业研发用房（物业服务办公用房）	239.00	0.00	239.00
					商业服务设施	3676.14	0.00	3676.14
					合计	99676.14	0.00	99676.14
		地上核增建筑面积 9132.52㎡			架空绿化休闲		312.84	
					消防避难层、消防避难空间		7945.96	
					架空停车场		178.62	
					屋面楼电梯间及机房		695.10	
最大层数（地上/下）	10层/0层	建筑高度/最高点海拔高度	177.70m		绿地面积/折算绿地面积		227.85/617.73	
机动车停车位（地上/下）		0/0辆			建筑基底面积/塔楼基底面积		2177.75/29999.19㎡	
非机动车停车位（地上/下）		0/0辆						

附：物业服务办公用房设置了2栋产业研发楼三层，业主委员会办公用房设置了2栋产业研发楼一层

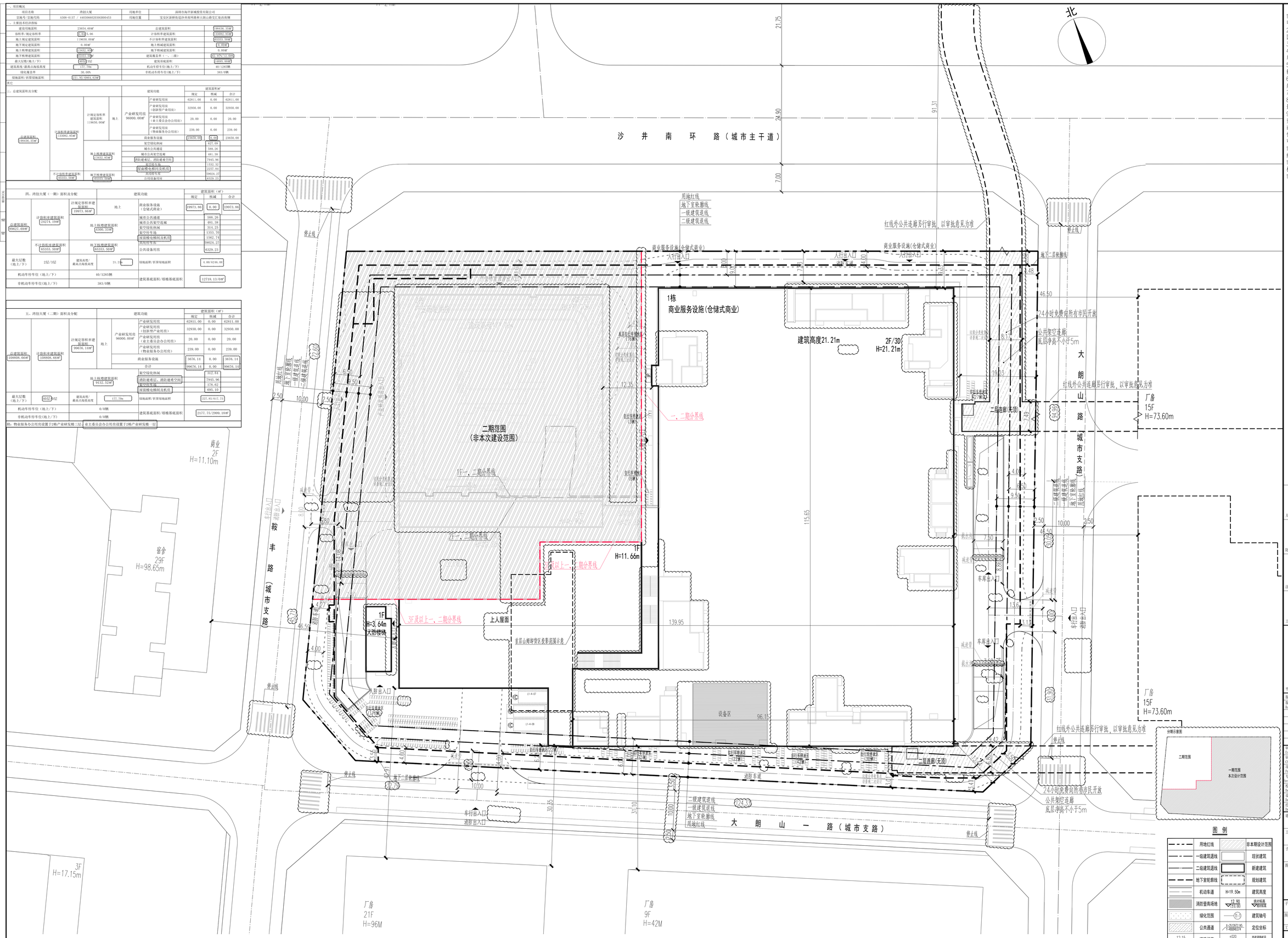

图 例

用地红线		非本期设计范围	
一级建筑退线		现状建筑	
二级建筑退线		新建建筑	
地下室轮廓线		规划建筑	
机动车道		H=19.50m	建筑高度
消防登高场地		12.90 / 12.90	设计标高 / 现状标高
绿化范围		1-1	建筑轴号
公共通道		X=29317.49 Y=19884.04	定位坐标
12.15	道路标高	+020 11.500	市政道路桩号 市政道路标高
12.15	场地标高		非机动车停车位
	货车停车位		

屋顶总平面图 1:300

用地红线外内容仅为示意，以最终审批为准。

说 明

1.本图依据专规文件、设计任务书、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.图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准。
3.本工程(±0.00)相当于绝对标高为12.90米。
4.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
5.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。
6.图中所注尺寸均为建筑外墙面、隐檐石内缘、各类红线等间距。
7.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑退阶高度。
8.图中室外绿化、花池、广场等均为示意，具体详景观设计。
9.基地机动车出入口、地下车库出入口需设置减速安全设施，需满足《道路交通标志和标线》及环卫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。道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
10.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
11.图中坡地高差大于0.7m进界处，需设置防护栏杆，按悬落等安全计施，具体详相关专业图纸。
12.用地红线外内容仅为示意，以最终审批为准。

人防工程设计自审小组专用章

防火设计自审小组专用章

技审章

工程设计出图专用章

平面位置示意图

版本 Rev.	修订内容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

审定 Examined	姜磊	
审核 Checked	李勇	
项目负责 Project Principal	顾德 肖龙	
专业负责 Special Field in Charge	陈慧	
校对 Design Checked	李德高	
设计 Design	陈慧	
绘图 Drawn	陈慧	

建设单位 Client 深圳市海岸新城投资有限公司

工程名称 Project Title 湾创大厦（一期）

子项名称 Sub-Title 通用图

图纸名称 Drawing title 屋顶总平面图

子项号 Subtitle NO.	1	图号 DWG. NO. JC-T-018	人防图号 Air DEF. DWG. NO.
图别 DWG. Style 方案		版号 Rev. B	日期 Date 2024.10
工程编号 Design NO. GC211816		比例 Scale 1:300	

CAPOL 華陽國際

深圳市華陽國際工程設計股份有限公司
SHENZHEN CAPOL INTERNATIONAL & ASSOCIATES CO.,LTD.