总技术经济指标表：

一、项目概况			
项目名称	正奇未来城	用地单位	深圳市正奇实业有限公司
宗地号/宗地代码	G11211-0107	用地位置	坪山区金牛路与正启路交汇处

二、主要技术经济指标					
建设用地面积		㎡	总建筑面积	882190.01	㎡
容积率/规定容积率			计容积率建筑面积	637719	㎡
地上规定建筑面积	144419	㎡	不计容积率建筑面积	237973.01	㎡
地下规定建筑面积		㎡	地上核减建筑面积	\	㎡
地上核增建筑面积	144419	㎡	地下核减建筑面积	\	㎡
地下核增建筑面积	237973.01	㎡	建筑覆盖率(一/二级)	\	%
最大层数(地上/下)	50/3	层	建筑基底面积	\	㎡
建筑最高高度	167.3	m	机动车停车位(地上/下)	\	辆
绿化覆盖率	\	%	自行车停车位(地上/下)	\	辆
绿地面积/折算绿地面积		㎡			

三、本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积 ㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	计规定容积率建筑面积（㎡） 480700	地上	研发用房	336500		336500
				食堂	10000		10000
				商业建筑	1000		1000
				公交首末站	2500		2500
				宿舍建筑	130200		130200
				物业服务用房	500		500
			地下				
		地上核增建筑面积（㎡） 144419		架空公共空间	26178.11		26178.1
				架空停车	71101.85		71101.8
				架空绿化休闲	11580.18		11580.1
				消防避难层、消防避难空间	21696.44		21696.4
				屋面楼电梯间及机房	3862.32		3862.3
882190.01	不计容积率建筑面积（㎡） 237973.01	地下核增建筑面积（㎡） 237973.01		共用停车库	209499.64		209499.6
				公用设备用房	27973.39		27973.3

四、本期地上建筑分栋指标							
栋号	面宽（m）	层数	规定功能	规定面积（㎡）	核减面积（㎡）	核增功能	核增面积（㎡）
1栋	244.9	56	研发用房	162664.46		架空公共空间	10538
			食堂	4891.66		架空停车	21666.46
			商业建筑	136.93		架空绿化休闲	2852.26
			公交首末站			消防避难层、消防避难空间	9496.54
			宿舍建筑	\		屋面楼电梯间及机房	1831.84
			物业服务用房			地下室	54273.44
			合计	167432.17			100358.04
2栋	168.3	36	研发用房	126238.69		架空公共空间	11267.94
			食堂	5496.34		架空停车	23963.4
			商业建筑	330.68		架空绿化休闲	5637.03
			公交首末站	2500		消防避难层、消防避难空间	5487.46
			宿舍建筑	\		屋面楼电梯间及机房	1140.71
			物业服务用房			地下室	84488.72
			合计	134471.07			132037.26
3栋	149.8	44	研发用房	22348.39		架空公共空间	4886.64
			食堂			架空停车	7660.27
			商业建筑	300.86		架空绿化休闲	1448.12
			公交首末站			消防避难层、消防避难空间	1418.75
			宿舍建筑	34265.3		屋面楼电梯间及机房	394.83
			物业服务用房			地下室	42737.93
			合计	56915.55			58673.01
4栋	167.3	50	研发用房	35229.1		架空公共空间	9485.53
			食堂			架空停车	18611.42
			商业建筑	212.41		架空绿化休闲	1643.17
			公交首末站			消防避难层、消防避难空间	4317.12
			宿舍建筑	55933.7		屋面楼电梯间及机房	849.92
			物业服务用房	500		地下室	55515.94
			合计	131875.21			90423.7

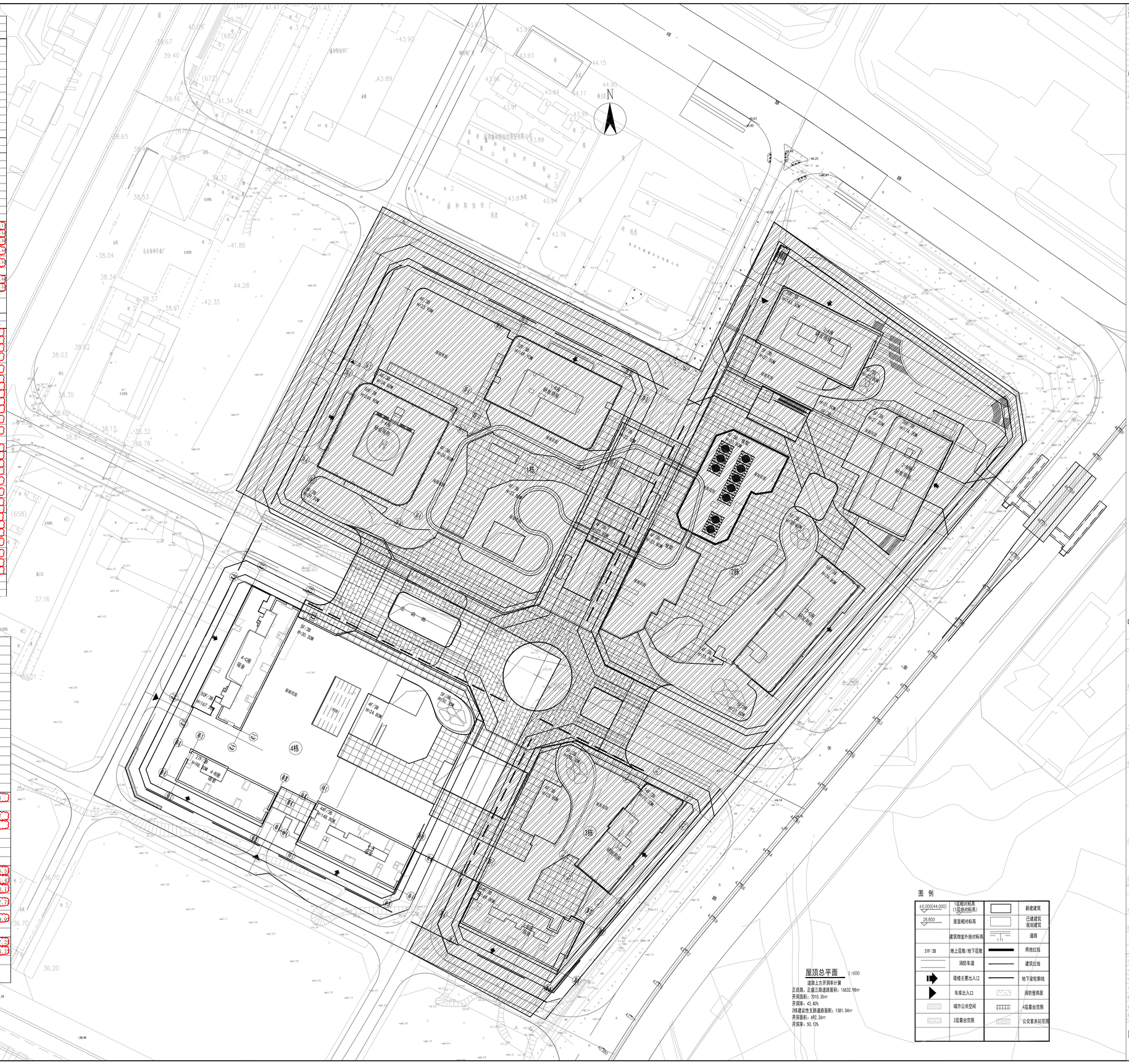
五、本期宿舍户型比例			
宿舍总量（㎡）	户内面积小于35㎡宿舍总面积（㎡）	92364.47	占宿舍总量比例 70.96%
130200	户内面积大于35㎡，小于70㎡宿舍总面积（㎡）	37815.53	29.04%

4栋技术经济指标表：

一、项目概况			
项目名称	正奇未来城	用地单位	深圳市正奇实业有限公司
宗地号/宗地代码	G11211-0107	用地位置	坪山区金牛路与正启路交汇处

二、主要技术经济指标					
建设用地面积		㎡	总建筑面积	212295.91	㎡
容积率/规定容积率			计容积率建筑面积	156782.97	㎡
地上规定建筑面积	121875.21	㎡	不计容积率建筑面积	55515.94	㎡
地下规定建筑面积		㎡	地上核减建筑面积	\	㎡
地上核增建筑面积	34907.76	㎡	地下核减建筑面积	\	㎡
地下核增建筑面积	55515.94	㎡	建筑覆盖率(一/二级)	\	%
最大层数(地上/下)	50/3	层	建筑基底面积	\	㎡
建筑最高高度	167.3	m	机动车停车位(地上/下)	\	辆
绿化覆盖率	\	%	自行车停车位(地上/下)	\	辆
绿地面积/折算绿地面积		㎡			

三、本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积 ㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡） 121875.21	计规定容积率建筑面积（㎡）	地上	研发用房	33229.1		33229.1
				食堂			
				宿舍建筑	95933.7		95933.7
				商业建筑	212.41		212.41
				物业服务用房	500		500
			地下				
		地上核增建筑面积（㎡） 34907.76		架空公共空间	9485.53		9485.5
				架空停车	18611.42		18611.4
				架空绿化休闲	1643.17		1643.1
				消防避难层、消防避难空间	4317.12		4317.1
				屋面楼电梯间及机房	849.92		849.9
212295.91	156782.97			共用停车库	50687.22		50687.2
	不计容积率建筑面积（㎡） 55515.94	地下核增建筑面积（㎡） 55515.94		公用设备用房	4828.72		4828.7



屋顶总平面 1:600

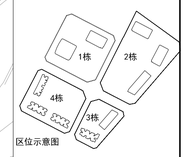
道路上方开洞率计算
正启路、正盛三路道路面积：16532.98㎡
开洞面积：7010.35㎡
开洞率：42.40%
2栋建设性支路道路面积：1381.04㎡
开洞面积：692.26㎡
开洞率：50.13%

图 例

±0.000(44.000)	1层相对标高(括号内为绝对标高)		新建建筑
78.800	屋面相对标高		已建建筑/现状建筑
	建筑物室外地坪标高		道路
31F/3B	地上层数/地下层数		用地红线
	消防车道		建筑红线
	塔楼主要出入口		地下室轮廓线
	车库出入口		消防登高面
	城市公共空间		4层露台范围
	2层露台范围		公交首末站范围

说明：
1、本项目设计综合下列规范修订：
a.采用现行有效国标及行业标准(2014)
b.采用计建筑设计管理规定)
c.实施稿定规范(GB50263-2012)
d.建筑设计防火规范(GB50016-2014)
2、总图确定，影响定位等因素需现场实施工图一次定位。
3、图中标注2000标高，高度定图纸高程，图中建筑物±0.00相当于绝对44.00米。
4、图中尺寸、标高、相关坐标由电子计算机生成，建筑设计必须以图纸实际为准。
5、图中标注的尺寸均为建筑物外墙面尺寸或轴线，建筑物可在实际施工时略有尺寸及坐标。
6、图中所注道路中心线坐标为正式道路标高，具体设计要求定。
消防车道最小转弯半径内外半径分别为9.0米，最大纵坡不大于15%，消防车场地最大坡度不大于3%。
7、道路不设置电子警察，道路上方开洞率计算，道路上方开洞率不小于50%。
8、图纸中所有尺寸均为毫米，标高、坐标、距离为米。

区位示意图



版次：第 3 版 日期：2024.09.20

施工图设计文件审查专用章

人防工程设计自审小组专用章

防火设计自审小组专用章

工程设计出图专用章

注册章

注册章

建设单位 深圳市正奇实业有限公司

项目 正奇未来城4栋（总图）

图名 屋顶总平面图

工程号：GHCD(深机设字)S-05-4 图号：TS-02

阶段：总施 比例：1:600

项目负责人	李力思	刘志亮
审定	全松旺	
审核	李力思	
专业负责人	刘志亮	
校对	陈基强	
设计	刘志亮	
制图	刘志亮	

深圳机械院建筑设计有限公司
Shenzhen Machinery Institute Architectural Design Co.Ltd
(原机械工业部深圳设计研究院)
地址：广东省深圳市福田区梅坳路9号
电话：0755-82098800 传真：0755-82101222