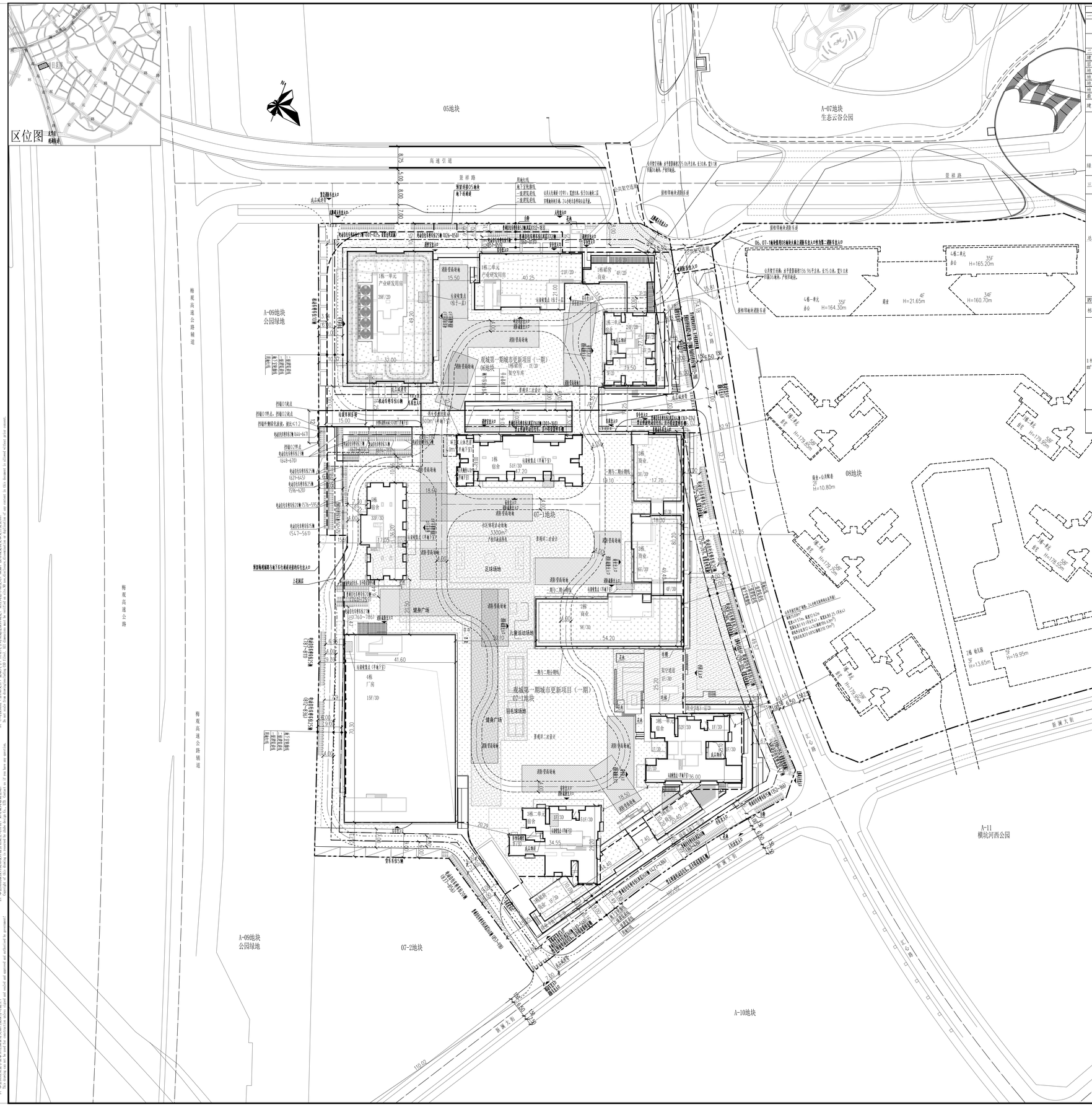

未来平方鸿盛科技大厦主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	未来平方鸿盛科技大厦	用地单位	深圳市嘉创投资有限公司
宗地号/宗地代码	A916-0580	用地位置	龙华区观湖街道景祥路与汇心路交接西南侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积（㎡）	9433	总建筑面积（㎡）		107892.69
容积率/规定容积率	9.62/8.69	计容积率建筑面积（㎡）		91641.80
地上规定建筑面积（㎡）	81950.00	不计容积率建筑面积（㎡）		16250.89
地下规定建筑面积（㎡）	0	地上核减建筑面积（㎡）		/
地上核增建筑面积（㎡）	9691.80	地下核减建筑面积（㎡）		/
地下核增建筑面积（㎡）	16250.89	建筑覆盖率(一/二级)		48.26%/28.83%
最大层数(地上/下)	39/2层	建筑基底面积（㎡）		4552.37
建筑最高高度（m）	167.50	机动车停车位(地上/下)		132/294辆（无机械车位，无子母车位）
绿化覆盖率	30.01%	其中	一般车位（含一般微型车位折算车位）	296辆
			充电车位（含充电微型车位折算车位、充电无障碍车位）	128辆（充电车位配比≥30%；同时100%预留充电桩建设安装条件；充电无障碍车位7辆）
			无障碍车位	2辆
绿地面积/折算绿地面积	583.27/2247.56	自行车停车位(地上/下)		390/0辆(其中充电车位78辆)

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（㎡）107892.69	计容积率建筑面积（㎡）91641.80	计规定容积率建筑面积（㎡）	地上	1、产业研发用房（含创新型产业用房15600㎡，物业服务用房194㎡）	70830	/	70830
		81950		2、商业服务设施	3280	/	3280
				3、宿舍	7840	/	7840
			地下	/	/	/	/
		地上核增建筑面积（㎡）9691.80		1、架空停车场	3858.94		
				2、消防避难层、消防避难空间	2729.40		
				3、架空绿化	1403.95		
				4、架空休闲	563.52		
				5、防盗物雨棚下方空间	192.94		
				6、屋面楼电梯间及机房	907.96		
				7、垃圾收集房（间）	35.09		
	不计容积率建筑面积（㎡）16250.89	地下核增建筑面积（㎡）16250.89		1、共用停车库	12328.27		
				2、公用设备用房	3922.62		

四、本期建筑分栋指标表

栋号（建筑总面积）	高度（m）	地上（下）层数	建筑功能	规定面积（㎡）	核减面积（㎡）	核增功能	核增面积（㎡）
1栋（107892.69㎡）	167.50	39(2)	一单元 产业研发用房（含创新型产业用房）	56670	/	架空绿化、架空休闲、屋面楼电梯间及机房、消防避难层、消防避难空间、架空停车场、防盗物雨棚下方空间、共用停车库、公用设备用房、垃圾收集房（间）	25942.69
	98.35	21(2)	二单元 产业研发用房	14250	/		
	86.05	24(2)	三单元 宿舍、商业服务设施、物业服务用房	11030	/		

五、备注

本项目机动车位设置不少于30%的充电桩，同时100%预留充电桩建设安装条件，设置不少于2%的无障碍车位，微型车位13.3辆，占比3.12%；非机动车位设置不少于20%的充电自行车车位。

说明

1 本图纸套项目计任务书、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、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
3 图中建筑物轮廓均为建筑层面外轮廓平面，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、隐蔽石内墙、合类柱线等间距。
5 图中F表示建筑物地上层数，D表示建筑物地下层数，H建筑高度为自住线处道路标高低点至屋面完成面之间的高度。
6 图中空间绿化、花池、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 图中坡地高差大于0.7m逆界处，需设置防护栏杆、防堕落等安全措施，具体详相关专业图纸。
10 雨篷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。
11 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》、《无障碍设计规范》、消防相关规范的相关规定。
12 日照分析结论：通过日照分析，项目建成后，周边住宅日照满足《深圳市建筑设计规则》旧区改建项目内新建住宅日照标准不低于大寒日日照1小时住宅日照标准。
13 社区公配也防法廊和公共人行通道，物业产权属于龙华区政府，由龙华区相关部门代表龙华政府实行分级、分类管理。
14. 本项目提交建筑面积、核增建筑面积和核减建筑面积需经区测绘结果为准。
15. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
16. 本项目建筑物/构筑物海拔高度高出未来城市区域深圳市净空保护控制海拔240.0米的限高要求，我司在项目开发建设及使用管理过程中也将严格按照深圳市净空保护控制相关规定要求执行。
17. 06、07-1地块地下室整体设计，07-1地下一层西侧通过地下环道与08地下室连通；06地块通过07-1地块地下室出入口与08地下室连通；
18. 07-1地块小型社区转运通道06、07-1地块之间的部道路与市政道路连通；
19. 06地块产业研发用房货车停车位通过07-1地块新澜大街出入口进入穿越07-1地块到达；
20. 大板上道路车道在南侧借用07-1地块新澜大街路出入口进入本地块，东北侧借用08地块大板道路车入口作为本项目的第二道路车出入口；
21. 06、07-1地块共用工心路道路开口以及两个地块之间的内部道路作为进入各自地块的地下车库的出入口。

图例

	用地红线		非本期设计范围
	一级建筑退线		规划建筑
	二级建筑退线		新建建筑
	地下室轮廓线	H=42.00m	建筑规划高度
	机动车道		公共人行通道(空中)
	机动车停车位		非机动车停车位
	消防登高场地		地面绿化
	屋顶绿化		

总平面图 1:300

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：A144029010
Class A Qualification Certificate for Engineering Design Firms
国家甲级建筑设计证书号：建A144029010 (A144029010)
National Planning Design Certification Licence for Grade Firms
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	周阳	周阳
校对人 CHECKED	杨妙婷	杨妙婷
专业负责人 CHIEF	李鹏程	李鹏程
专业审核人 AUTHORIZED	苏裕韬	苏裕韬
专业审定人 AUTHORIZED	武探	武探
项目建筑师 SCHEME CHIEF	焦真 肖煜	焦真 肖煜
项目负责人 SCHEME CHIEF	钟锦韵	钟锦韵
执行项目经理 PROJECT EXECUTIVE CHIEF	曾维丰	曾维丰
项目设计号 DESIGN NO.	S21-ZB0001-06	
建设单位 CLIENT	深圳市嘉创投资有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	未来平方鸿盛科技大厦	
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(N)	日期 DATE	20250220
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV. NO.	R0
图号 DRAWING NO.	GW-0001	目录序号 NUMBER	

警示及说明 WARNING AND NOTES:

1. 未经授权不得复制或修改本文件内容的任何部分。
2. 本图纸版权归筑博设计股份有限公司所有。
3. 不得用图纸（含PDF文件）冒充CA文件。