采暖通风	总图
电气	给排水
建筑	结构
会签栏	

A612-1333经济技术指标表

一、项目概况

项目名称	明湖润智产业园	用地单位	深圳市润宏房地产有限公司
宗地号/宗地代码	A612-1333	用地位置	凤凰街道东明大道与松白路交汇处西北侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积	20846.71m²	总建筑面积	144835.00m²
容积率/规定容积率	6.04/5.96	计容积率建筑面积	125911.20m²
地上规定建筑面积	121535.00m²	不计容积率建筑面积	18923.80m²
地下规定建筑面积	2600m²	地上核减建筑面积	0m²
地上核增建筑面积	1776.20m²	地下核减建筑面积	0m²
地下核增建筑面积	18923.80m²	建筑覆盖率（一/二级）	43.34%/34.37%
最大层数(地上/地下)	32层/1层	建筑基底面积	9034.40m²
建筑最高高度	96.50m	机动车停车位(地上/地下) 493辆	厂房地上29辆（非充电车位）
绿化覆盖率	30.00%		地下464辆(其中充电车位148辆，非充电车位316辆)
绿地面积/折算绿地面积	9453.288/6254.06m²	非机动车停车位(地面)	400辆（其中非充电129辆，充电226辆，226辆充电车位相当于226*1.2=271辆非充电车位）
非机动车停车位(地下)	943辆(不设置充电自行车位)		
公共空间总面积：其它：公共空间总面积：2220m²（其中900m²用地西北侧，宽深比：4：1、1320m²用地东侧中部，宽深比：3：1/4：1）			

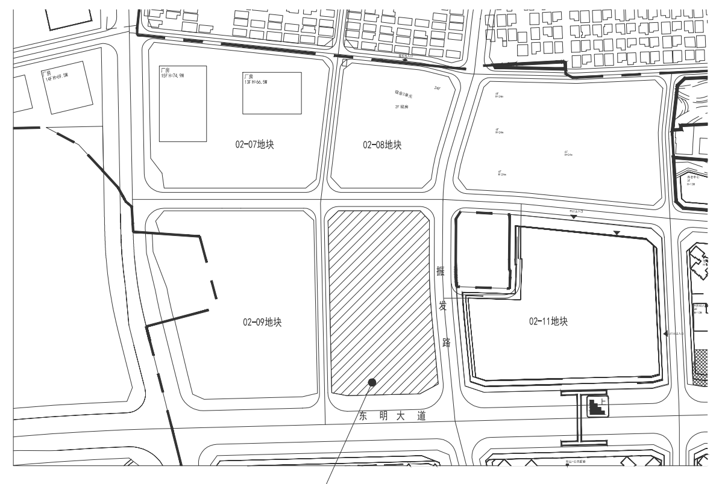
三、建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m²		
					规定	核减	合计
总建筑面积（m²）	计容积率建筑面积（m²）	计规定容积率建筑面积（m²）					
144835.00m²	125911.20	124135	地上	厂房	46515 (其中物业管理用房：100m²)	/	46515
				宿舍	72020 (其中物业管理用房：151m²)	/	72020
				商业	3000	/	3000
			地下	公共充电站	2200	/	2200
				汇聚机房	400	/	400
		地上核增建筑面积（m²）		架空休闲	279.85	/	1776.20
				架空停车	399.64	/	
		1776.20		屋面楼电梯间及机房	1096.71	/	
	不计容积率建筑面积（m²） 18923.80	地下核增建筑面积（m²） 18923.80		公用设备用房	2012.39	/	18923.80
				共用停车库	16549.03		
				地下室出地面风井	91.21		
				车库出入口	183.06		
				地下室楼梯出入口	88.11		

	4栋	5栋	地下室	总计
厂房	/	46309.69	/	46309.69
宿舍	71869	/	/	71869
商业	3000	/	/	3000
公共充电站	/	/	2200	2200
汇聚机房	/	/	400	400
物业服务用房	151	100	/	251
消防控制室	/	45.29	/	45.29
开关房	/	60.02	/	60.02
架空休闲	279.85	/	/	279.85
架空停车	/	399.64	/	399.64
屋面楼梯间及机房	523.07	573.64	/	1096.71
地下室出地面风井	13	78.21	/	91.21
车库出入口	183.06	/	/	183.06
地下室楼梯出入口	88.11	/	/	88.11
共用停车库及公用设备用房	/	/	18561.42	18561.42
合计	76107.09	47566.49	21161.42	144835.00

4栋宿舍总指标汇总

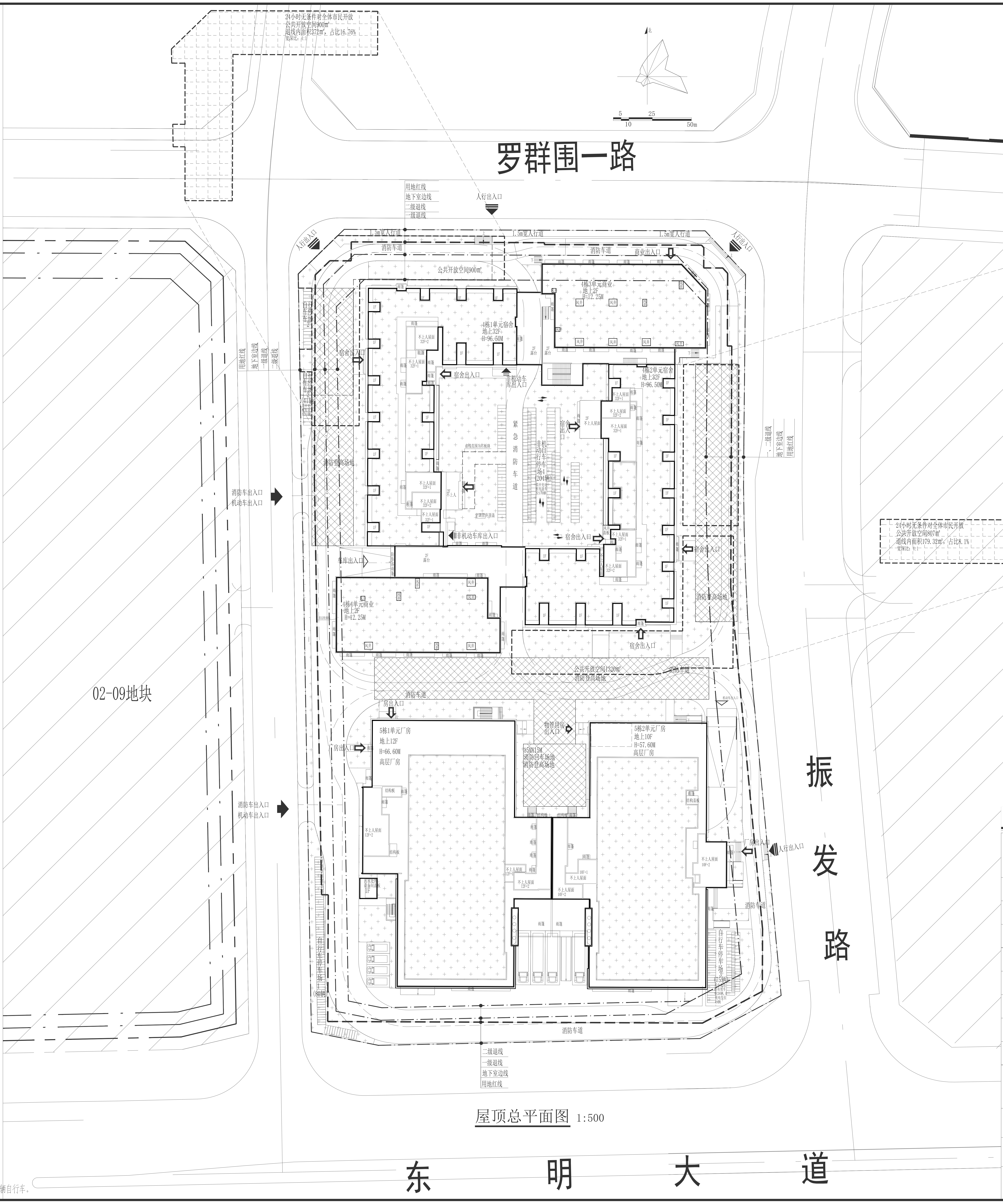
类型	套内面积区间（m²）	建筑面积区间（m²）	阳台率	数量（套）	备注
单间宿舍A(2~32F)	21.82	33.85~33.98	10.62%	1544	2~32F标准层户型
单间宿舍B(2~32F)	29.5	45.76~45.93	7.75%	369	2~32F标准层户型
单间宿舍（1F）	17.87~34.65	27.13~52.87	/	34	无阳台（一层）
套间宿舍（1F）	36.53~62.65	55.46~95.11	/	16	无阳台（一层）
合计				1963	

区位图


02-09地块
振发路
02-11地块
东明大道
本项目位置

说明：

1. 本图依据建设单位提供的用地宗地图1：500数字化地形图。
2. 图中坐标系统为2000国家大地坐标系，高程系统为1956黄海高程系。
3. 图中尺寸、坐标及高程单位均为米。
4. 图中建筑物为建筑物的屋顶外轮廓平面，所注建筑间距均为建筑物外墙面之间距离。
5. 建筑采用轴线定位，地下室采用墙角定位。
6. 建筑退线：一级退线：南侧、西侧、北侧退线≥6米，东侧退线≥9米。
   二级退线：东侧、西侧、南侧退线≥9米，北侧退线≥12米。
7. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可证(路口)为准。
8. 总图4栋1、4栋2正负零相对标高为20.000。5栋1、5栋2正负零相对标高为20.400。
   总图4栋3、4栋4正负零相对标高为20.000。
9. 根据《车库建筑设计规范》JGJ100－2015的第6.1.2条规范，1辆电动自行车相当于1.2辆自行车。


24小时无条件对全体市民开放
公共开放空间900m²
退线内面积372m²，占比16.76%
宽深比：4:1
北
5
25
10
50m
罗群围一路
用地红线
地下室边线
二级退线
一级退线
人行出入口
1.5m宽人行道
消防车道
商业出入口
公共开放空间900m²
4栋3单元商业
地上2F
H=12.25M
风井
雨篷
4栋1单元宿舍
地上32F
H=96.50M
不上人屋面
32F+2
32F+1
1F
宿舍出入口
非机动车库出入口
2F露台
自行车停车场2
(41辆)
消防登高场地
虚线范围为石板路
空调管井顶盖
紧急消防车道
非机动自行车停车场4
(204辆)
其中充电桩有效车位170辆
4栋2单元宿舍
地上32F
H=96.50M
2F
不上人屋面
风井盖板
车库出入口
防坠落雨篷
4栋4单元商业
地上2F
H=12.25M
首层轮廓线
公共开放空间1320m²
消防登高场地
消防车出入口
机动车出入口
02-09地块
24小时无条件对全体市民开放
公共开放空间513m²
退线内面积297.05m²，占比13.38%
宽深比：3:1
24小时无条件对全体市民开放
公共开放空间807m²
退线内面积179.32m²，占比8.1%
宽深比：4:1
02-11地块
厂房出入口
5栋1单元厂房
地上12F
H=66.60M
高层厂房
物管用房出入口
15MX15M
消防回车场地
消防登高场地
5栋2单元厂房
地上10F
H=57.60M
高层厂房
结构板
结构盖板
不上人屋面
12F+2
12F+1
10F+2
10F+1
污水处理设备间盖板
1F
自行车停车场1
(80辆)
自行车停车场3
(75辆)
振发路
机动车出入口
人行出入口
消防车道
二级退线
一级退线
地下室边线
用地红线

屋顶总平面图 1:500

东明大道

图 例

1	新建建筑物 4栋:栋号 地上32F:地上层数	1栋 地上32F
2	地下室边线	▭
3	消防扑救场地	▨
4	原有市政道路	☰
5	机动车坡道	▭
6	人行出入口	▽
7	单体出入口	⇦
8	小型汽车	▭
9	货车	▭
10	绿化示意	▦
11	室内地坪标高	±0.00 21.65
12	室外标高	21.35 ▼
13	车行出入口	⬇

ZHOYU
洲宇集团

洲宇科技集团股份有限公司
Zhoyu Technology Group Co., Ltd.
证书编号：甲级 A151001605　联系电话：028-85357531

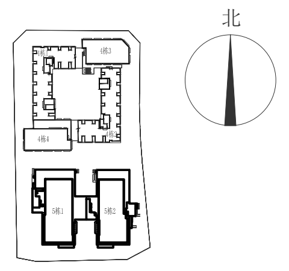
地　址：成都天府新区华府大道1号
蓝润置地广场T1/29-30楼

附注：

工程设计出图专用章：

注册章：

单体位置示意图：


北
4栋1
4栋3
4栋2
4栋4
5栋1
5栋2

设计号：	ZYBP2024530		
工程名称：	明湖润智产业园		
子项名称：	通用图		
建设单位：	深圳市润宏房地产有限公司		
图　名：	屋顶总平面图		
图别	报建	图号	ZT-01
比例	1:500	图幅	A0
日期	2025.04	版本	A
制图	黄耀豪	黄耀豪	
设计	黄耀豪	黄耀豪	
校对	赵巨勇	赵巨勇	
专业负责人	赵婷	赵婷	
审核	李焰科	李焰科	
审定	李婷婷	李婷婷	
设总	叶立人		

图纸使用说明

1、如图框中版次栏所示“A”，意为本图第一次出图版，如示“B”意为第二次修改版，以此类推。
2、修改图所对应的原设计图纸作废。
3、未经加盖公司出图章，本图无效。

洲宇科技集团股份有限公司
Zhoyu Technology Group Co., Ltd.