深圳湾滨海商务中心主要经济指标：

一、项目概况

项目名称	深圳湾滨海商务中心	用地单位	深圳市广顺房地产开发有限公司
宗地号	T208-0055	用地位置	深圳湾超级总部基地深湾西路与白石西路交汇处东北侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积（㎡）	32172.28	总建筑面积（㎡）	483422.81
容积率/规定容积率	3.46/3.00	计容积率建筑面积（㎡）	319589.82
地上规定建筑面积（㎡）	277000.00	不计容积率建筑面积（㎡）	163832.99
地下规定建筑面积（㎡）	0.00	地上核减建筑面积（㎡）	2012.01
地上核减建筑面积（㎡）	42589.82	地下核减建筑面积（㎡）	0.00
地下核减建筑面积（㎡）	163832.99	建筑面积率(一/二面)（整宗地）	37.7%/17.3%
最大层数（地上/下）	43/4层	建筑基底面积（㎡）	34816.00
建筑基底高度（m）	266.20	机动车停车位（地上/下）	0/1420
绿化面积率	15.0%	其中公共停车位（地上/下）	0
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	9057.36/20040.88	非机动车停车位（地上/下）	900/0

三、建筑面积及分配

计容积率建筑面积（㎡）	地上计容积率建筑面积（㎡）	地上规定建筑面积（㎡）	275897.99
		地下规定建筑面积（㎡）	1102.01
	不计容积率建筑面积（㎡）	地上核减建筑面积（㎡）	42589.82
		地下核减建筑面积（㎡）	163832.99

建筑功能	规定	核减	合计
商务公寓	181616.02	1501.99	183120.00
办公	78330.97	149.03	78480.00
商业	12259.96	508.03	12767.99
酒店客房	600.00	0.00	600.00
垃圾转运站	400.00	0.00	400.00
物业管理用房	530.00	0.00	530.00
规定	1102.01	0.00	1102.01

建筑功能	规定	核减	合计
室外活动场地	927.20		
架空休闲	13725.98		
架空公共空间	8046.49		
架空停车	1879.41		
屋面维电梯及机房	2428.45		
消防避难空间	11541.66		
地下城市公共通道	1915.35		
地下室架空休闲	51.2		
屋面面积公共交通、风井	1375.18		
共用停车库	141026.26		
公用设备用房	19201.4		
垃圾收集间	263.6		

四、一期概况

项目名称	深圳湾滨海商务中心一期	用地单位	深圳市广顺房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	T208-0055	用地位置	深圳湾超级总部基地深湾西路与白石西路交汇处东北侧

五、一期主要技术经济指标

建设用地面积（整宗地）（㎡）	32172.28	总建筑面积（㎡）	185784.91
容积率/规定容积率（整宗地）	3.46/3.00	计容积率建筑面积（㎡）	62175.87
地上规定建筑面积（㎡）	54296.81	不计容积率建筑面积（㎡）	123609.04
地下规定建筑面积（㎡）	0.00	地上核减建筑面积（㎡）	136.46
地上核减建筑面积（㎡）	7879.06	地下核减建筑面积（㎡）	0.00
地下核减建筑面积（㎡）	123609.04	建筑面积率(一/二面)（整宗地）	37.7%/17.3%
最大层数（地上/下）	43层/3层	建筑基底面积（整宗地）（㎡）	34816.00
建筑基底高度（m）	228.25	机动车停车位（地上/下）	0/1093
绿化面积率（整宗地）	15.0%	自行车停车位（地上/下）	0/0
绿地面积/折算绿地面积（整宗地）（㎡）	9057.36/20040.88		

六、一期建筑面积及分配

计容积率建筑面积（㎡）	地上计容积率建筑面积（㎡）	地上规定建筑面积（㎡）	54296.81
		地下规定建筑面积（㎡）	54296.81
	不计容积率建筑面积（㎡）	地上核减建筑面积（㎡）	7879.06
		地下核减建筑面积（㎡）	123609.04

建筑功能	规定	核减	合计
商务公寓	52577.73	136.14	52673.89
办公	622.60	0.32	622.92
酒店客房	600.00	0.00	600.00
垃圾转运站	400.00	0.00	400.00
架空公共通道		0.00	
架空休闲		2429.91	
消防避难空间		4025.55	
屋面维电梯及机房		423.6	
共用停车库		105007.65	
公用设备用房		17782.94	
垃圾收集间		263.57	
屋面面积公共交通、风井		554.88	

七、二期概况

项目名称	深圳湾滨海商务中心二期	用地单位	深圳市广顺房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	T208-0055	用地位置	深圳湾超级总部基地深湾西路与白石西路交汇处东北侧

八、二期主要技术经济指标

建设用地面积（整宗地）（㎡）	32172.28	总建筑面积（㎡）	60280.08
容积率/规定容积率（整宗地）	3.46/3.00	计容积率建筑面积（㎡）	60189.99
地上规定建筑面积（㎡）	54380.74	不计容积率建筑面积（㎡）	90.09
地下规定建筑面积（㎡）	0.00	地上核减建筑面积（㎡）	145.57
地上核减建筑面积（㎡）	5809.25	地下核减建筑面积（㎡）	0.00
地下核减建筑面积（㎡）	90.09	建筑面积率(一/二面)（整宗地）	37.7%/17.3%
最大层数（地上/下）	47层/3层	建筑基底面积（整宗地）（㎡）	34816.00
建筑基底高度（m）	224.35	机动车停车位（地上/下）	0/0
绿化面积率（整宗地）	15.0%	自行车停车位（地上/下）	0/0
绿地面积/折算绿地面积（整宗地）（㎡）	9057.36/20040.88		

九、二期建筑面积及分配

计容积率建筑面积（㎡）	地上计容积率建筑面积（㎡）	地上规定建筑面积（㎡）	54380.74
		地下规定建筑面积（㎡）	54380.74
	不计容积率建筑面积（㎡）	地上核减建筑面积（㎡）	5809.25
		地下核减建筑面积（㎡）	90.09

建筑功能	规定	核减	合计
商务公寓	54235.17	145.57	54380.74
架空休闲		2230.46	
消防避难空间		3124.6	
城市公共通道		24.27	
屋面维电梯及机房		429.92	
出地面的公共交通、风井		90.09	

十、三期概况

项目名称	深圳湾滨海商务中心三期	用地单位	深圳市广顺房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	T208-0055	用地位置	深圳湾超级总部基地深湾西路与白石西路交汇处东北侧

十一、三期主要技术经济指标

建设用地面积（整宗地）（㎡）	32172.28	总建筑面积（㎡）	66652.28
容积率/规定容积率（整宗地）	3.46/3.00	计容积率建筑面积（㎡）	66591.75
地上规定建筑面积（㎡）	59962.52	不计容积率建筑面积（㎡）	60.53
地下规定建筑面积（㎡）	0.00	地上核减建筑面积（㎡）	141.89
地上核减建筑面积（㎡）	6629.23	地下核减建筑面积（㎡）	0.00
地下核减建筑面积（㎡）	60.53	建筑面积率(一/二面)（整宗地）	37.7%/17.3%
最大层数（地上/下）	47层/3层	建筑基底面积（整宗地）（㎡）	34816.00
建筑基底高度（m）	246.20	机动车停车位（地上/下）	0/0
绿化面积率（整宗地）	15.0%	自行车停车位（地上/下）	0/0
绿地面积/折算绿地面积（整宗地）（㎡）	9057.36/20040.88		

十二、三期建筑面积及分配

计容积率建筑面积（㎡）	地上计容积率建筑面积（㎡）	地上规定建筑面积（㎡）	59962.52
		地下规定建筑面积（㎡）	59962.52
	不计容积率建筑面积（㎡）	地上核减建筑面积（㎡）	6629.23
		地下核减建筑面积（㎡）	60.53

建筑功能	规定	核减	合计
商务公寓	59820.63	141.89	59962.52
架空休闲		1995.49	
消防避难空间		4214.01	
屋面维电梯及机房		419.73	
出地面的公共交通、风井		60.53	

十三、四期概况

项目名称	深圳湾滨海商务中心四期	用地单位	深圳市广顺房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	T208-0055	用地位置	深圳湾超级总部基地深湾西路与白石西路交汇处东北侧

十四、四期主要技术经济指标

建设用地面积（整宗地）（㎡）	32172.28	总建筑面积（㎡）	22727.58
容积率/规定容积率（整宗地）	1.40/3.00	计容积率建筑面积（㎡）	22705.49
地上规定建筑面积（㎡）	19399.79	不计容积率建筑面积（㎡）	22.09
地下规定建筑面积（㎡）	0.00	地上核减建筑面积（㎡）	0.00
地上核减建筑面积（㎡）	3305.7	地下核减建筑面积（㎡）	0.00
地下核减建筑面积（㎡）	22.09	建筑面积率(一/二面)（整宗地）	37.7%/17.3%
最大层数（地上/下）	47层/3层	建筑基底面积（整宗地）（㎡）	34816.00
建筑基底高度（m）	78.05	机动车停车位（地上/下）	0/0
绿化面积率（整宗地）	15.0%	自行车停车位（地上/下）	900/0
绿地面积/折算绿地面积（整宗地）（㎡）	9057.36/20040.88		

十五、四期建筑面积及分配

计容积率建筑面积（㎡）	地上计容积率建筑面积（㎡）	地上规定建筑面积（㎡）	19399.79
		地下规定建筑面积（㎡）	19399.79
	不计容积率建筑面积（㎡）	地上核减建筑面积（㎡）	3305.7
		地下核减建筑面积（㎡）	22.09

建筑功能	规定	核减	合计
办公	18869.79	0.00	18869.79
架空休闲	530.00	0.00	530.00
架空停车场		1879.41	
架空休闲		1092.52	
屋面维电梯及机房		343.77	
出地面的公共交通、风井		22.09	

十六、五期概况

项目名称	深圳湾滨海商务中心五期	用地单位	深圳市广顺房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	T208-0055	用地位置	深圳湾超级总部基地深湾西路与白石西路交汇处东北侧

十七、五期主要技术经济指标

建设用地面积（整宗地）（㎡）	32172.28	总建筑面积（㎡）	73996.53
容积率/规定容积率（整宗地）	3.46/3.00	计容积率建筑面积（㎡）	71948.46
地上规定建筑面积（㎡）	62021.7	不计容积率建筑面积（㎡）	2048.07
地下规定建筑面积（㎡）	0.00	地上核减建筑面积（㎡）	1568.41
地上核减建筑面积（㎡）	9926.76	地下核减建筑面积（㎡）	0.00
地下核减建筑面积（㎡）	2048.07	建筑面积率(一/二面)（整宗地）	37.7%/17.3%
最大层数（地上/下）	47层/3层	建筑基底面积（整宗地）（㎡）	34816.00
建筑基底高度（m）	234.15	机动车停车位（地上/下）	0/0
绿化面积率（整宗地）	15.0%	自行车停车位（地上/下）	0/0
绿地面积/折算绿地面积（整宗地）（㎡）	9057.36/20040.88		

十八、五期建筑面积及分配

计容积率建筑面积（㎡）	地上计容积率建筑面积（㎡）	地上规定建筑面积（㎡）	62021.7
		地下规定建筑面积（㎡）	62021.7
	不计容积率建筑面积（㎡）	地上核减建筑面积（㎡）	9926.76
		地下核减建筑面积（㎡）	2048.07

建筑功能	规定	核减	合计
商务公寓	15022.47	1080.38	16102.85
办公	32048.85	0.00	32048.85
商业	12259.96	508.03	12767.99
商业	1102.01	0.00	1102.01
城市公共通道		943.56	
架空休闲		3994.27	
消防避难空间		4177.5	
屋面维电梯及机房		811.43	
城市公共通道		1915.35	
地下室架空休闲		51.2	
出地面的公共交通、风井		81.52	

十九、六期概况

项目名称	深圳湾滨海商务中心六期	用地单位	深圳市广顺房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	T208-0055	用地位置	深圳湾超级总部基地深湾西路与白石西路交汇处东北侧

二十、六期建筑面积及分配

计容积率建筑面积（㎡）	地上计容积率建筑面积（㎡）	地上规定建筑面积（㎡）	26938.44
		地下规定建筑面积（㎡）	26938.44
	不计容积率建筑面积（㎡）	地上核减建筑面积（㎡）	9039.82
		地下核减建筑面积（㎡）	18003.17

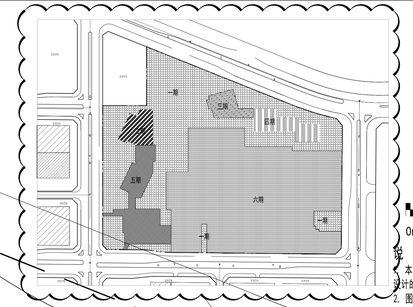
建筑功能	规定	核减	合计
办公	26789.73	148.71	26938.44
架空公共空间		993.33	
共用停车库		8046.49	
公用设备用房		16018.61	
出地面的公共交通、风井		1418.49	
		566.07	

图例

- 用地红线
- 建筑退线
- 市政道路
- 道路边线、道路中线
- 地下车库境道
- 地下室轮廓线
- 地铁安全保护区范围线
- 消防流线
- 车行人行出入口
- H=15.00m 建筑高度
- 15栋 7F 栋号层数
- 消防扑救登高场地
- 公共人行通道
- 公交中途站
- 非机动车停车位
- 附属绿地（1100平方米）
- 绿地
- 公共配套范围

分期说明：

期数	所含范围	期数	所含范围
一期	3栋、4/8栋、4.5栋、西北侧基坑地下1-3层区域 8.5-10栋地下2-3层区域 展览汽车建筑	四期	5栋、6栋
二期	2栋	五期	1栋、7栋、7栋地下一层商业
三期	9栋	六期	8-41栋地上建筑、9-42栋地下一层区域 26-42栋地下二层裙板层区域



说 明

1、本工程是根据建设单位提供的用地红线及坐标、1:500地形图和周边市政道路的标高进行设计的。
2、图中坐标和标高与用地红线坐标系统(2000国家大地坐标系)和地形图高程系统一致。
3、图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间、建筑物与相临构筑物之间，或建筑物退用地红线的距离(如有挑檐或阳台，以挑檐或阳台计)。
4、建筑物的定位坐标有轴线者为轴线交叉点处坐标，无轴线者表示外墙面转角处坐标。
5、广场、绿地、花池、围墙等，待与环境设计统一考虑。
6、图中尺寸、坐标和标高均以米为单位。
7、**本项目建筑（含地下室）耐火等级均为一级。**
8、消防车道路面、扑救场地、消防车道及扑救场地下面的管道保护和暗沟等，消防车道及扑救面应能承受不小于75T的荷载，与建筑之间不设障碍物等，救援场地硬质铺装、平整，不允许跨人行道，不能有绿地和道牙。
9、本项目高层建筑沿一个长边或周边长度的1/4且≥一个长边长度的底边连续布置了消防车登高操作场地，场地宽度10米，坡度≤3%。
10、消防车登高操作场地与建筑物之间不设置妨碍消防车操作的架空高压线、树木、车库出入口等障碍。
11、图中标注的化粪池、蓄水池的定位可根据现场实际施工情况进行调整。

用地红线外50米范围线

屋顶总平面图 1:500

深圳市建筑设计研究总院有限公司
SHENZHEN GENERAL INSTITUTE OF ARCHITECTURAL DESIGN AND RESEARCH CO.,LTD

不可依据电子CAD文件量取尺寸，所有尺寸均须通过此图确定，此图同意不得更改，出售，复印或复制本文件及其资料。
DO NOT SCALE FROM DRAWING(EXCLUDING CAD FILES). ALL DIMENSIONS MUST BE VERIFIED ON SITE. NO USE, DISCLOSURE, DISSEMINATION OR DUPLICATION OF ANY CONTENT IN THIS DOCUMENT IS ALLOWED WITHOUT PRIOR CONSENT.

版次 REVISION No.	修改日期 REVISION DATE	修改原因 REVISION REASON

修改记录 REVISION RECORD

加盖图章处 STAMP AREA

审定 APPROVED	黄晓东	
审核 EXAMINE	冯春	
项目负责 CAPTAIN	杨旭	
	冯志勇 赵百星	
专业负责 CHIEF ENGI.	赵百星	
	丁莹 刘宏波	
校对 CHECKED	丁莹	
设计 DESIGNED	赵娜	
方案设计 PRELIMINARY DESIGN		
制图 DRAWN		
	印刷体 PRINT	签署

建设单位 CLIENT	深圳市广顺房地产开发有限公司
建设地点 SITE	广东省深圳市南山区
工程名称 PROJECT	深圳湾滨海商务中心
子项名称 SUBPROJECT NAME	通用图
图名 TITLE	屋顶总平面图
版次 EDITION No.	V0.2
日期 DATE	2025.03
图别 DRAWING TYPE	建施
图号 DRAWING No.	Z-01
合同号 CONTRACT No.	4132107
设计号 DESIGN No.	