警示及说明 WARNING AND NOTES:
1、本套图纸须签字盖章并经国家有关部门批准方可施工！
This drawing can not be used for construction unless signed and sealed and approved and authorised by government!
2、本套图纸版权归筑博设计股份有限公司所有。如有疑问敬请垂询。
Copyright of this drawing is reserved by zhubo design Co., LTD. Contact us if you have any question.
3、不可按图纸（含CAD文件）量取尺寸。所有尺寸均须通过放样确定。未经同意不得使用、泄露、散布或复制文本文件及资料。
Do not scale from drawing(encluding 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.

A308-0125技术指标表							
一、项目概况							
项目名称	壹方奥莱商业中心			用地单位	深圳市沙井蚝一股份合作公司 深圳市沙井蚝二股份合作公司 深圳市沙井蚝三股份合作公司 深圳市沙井蚝四股份合作公司 深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司		
宗地号/宗地代码	A308-0125/440306602030GB00429			用地位置	宝安区宝安大道与风塘大道交汇处		
二、主要技术经济指标							
建设用地面积（m²）		62372.88		总建筑面积（m²）	521752.34		
容积率/规定容积率		5.27/ 4.85		计容积率建筑面积（m²）	328530.75		
地上规定建筑面积（m²）		267397.00		不计容积率建筑面积（m²）	193221.59		
地下规定建筑面积（m²）		34630.00		地上核减建筑面积（m²）			
地上核增建筑面积（m²）		26503.75		地下核减建筑面积（m²）			
地下核增建筑面积（m²）		193221.59		建筑覆盖率（一/二级）	65.00%		
最大层数（地上/地下）		38/4		建筑基底面积	40542.37		
建筑最高高度（m）				机动车停车位（地上/地下）	0	3461	
绿化覆盖率		0.00%					
绿地面积/折算绿地面积		0					
其他							
三、本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m² 规定	核减	合计
总建筑面积（m²）521752.34	计容积率建筑面积（m²）328530.75	计规定容积率建筑面积（m²）302027.00	地上	1、商业	112800.00	/	112800.00
				其中 商业	112725.00	/	112725.00
				其中 母婴室	75.00	/	75.00
				2、酒店	30000.00	/	30000.00
				3、办公	124387.00	/	124387.00
				其中 办公	123835.00	/	123835.00
				其中 物业服务用房	552.00	/	552.00
				4、公共配套	210.00	/	210.00
				其中 邮政所	150.00	/	150.00
				其中 公共厕所	60.00	/	60.00
			地下	1.商业	33200.00	/	33200.00
				4.公共配套	1430.00	/	1430.00
				其中 小型垃圾转运站	250.00	/	250.00
				其中 再生资源回收站	60.00	/	60.00
				其中 环卫工人作息房	20.00	/	20.00
				其中 公共充电站	1100.00	/	1100.00
		地上核增建筑面积（m²）26503.75		城市公共通道	9906.94		
				架空绿化休闲	4662.68		
				架空公共空间	6365.51		
				消防避难空间	5568.62		
	不计容积率建筑面积（m²）193221.59	地下核增建筑面积（m²）193221.59		共用停车库	155747.59		
				公用设备用房	31993.23		
				架空绿化休闲	491.66		
				架空公共空间	4989.11		
本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积＜90m²	占总量比例		
住宅总户数（户）							
建筑面积（m²）							

03-07地块技术经济指标表							
二、主要技术经济指标							
建设用地面积（m²）		38755.75		总建筑面积（m²）	278172.96		
容积率/规定容积率		4.18/ 3.74		计容积率建筑面积（m²）	162118.24		
地上规定建筑面积（m²）		122537.00		不计容积率建筑面积（m²）	116054.72		
地下规定建筑面积（m²）		22600.00		地上核减建筑面积（m²）			
地上核增建筑面积（m²）		16981.24		地下核减建筑面积（m²）			
地下核增建筑面积（m²）		116054.72		建筑覆盖率（一/二级）			
最大层数（地上/地下）		27/4		建筑基底面积			
建筑最高高度（m）				机动车停车位（地上/地下）	0	2059	
绿化覆盖率							
绿地面积/折算绿地面积							
其他	该地块设计停车位2059个，120个公共停车位，设置不少于30%的充电桩，其余车位预留充电桩安装条件。						
三、本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m² 规定	核减	合计
总建筑面积（m²）278172.96	计容积率建筑面积（m²）162118.24	计规定容积率建筑面积（m²）145137.00	地上	1、商业	63400.00	/	63400.00
				其中 商业	63400.00	/	63400.00
				其中 母婴室			
				2、酒店	30000	/	30000.00
				3、办公	28987.00	/	28987.00
				其中 办公	28987.00	/	28987.00
				其中 物业服务用房			
				4、公共配套	150.00	/	150.00
				其中 邮政所	150.00	/	150.00
				其中 公共厕所			
			地下	1.商业	22600.00	/	22600.00
				4.公共配套			
				其中 小型垃圾转运站			
				其中 再生资源回收站			
				其中 环卫工人休息房			
				其中 公共充电站			
		地上核增建筑面积（m²）16981.24		城市公共通道	9906.94		
				架空绿化休闲	707.56		
				架空公共空间	4943.94		
				消防避难空间	1422.8		
	不计容积率建筑面积（m²）116054.72	地下核增建筑面积（m²）116054.72		共用停车库	93784.34		
				公用设备用房	18536.33		
				架空绿化休闲	491.66		
				架空公共空间	3242.39		
本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积＜90m²	占总量比例		
住宅总户数（户）							
建筑面积（m²）							

备注：本次申报指标为：1栋三单元、1栋四单元、03-07地块裙房、03-07地块地下室各分项指标，本宗地其余各栋指标以最终审批为准。

图 例

线型	说明	图例	说明
	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		非机动车停车位
	挡土墙	H=15.00m	建筑高度

公共配套图例

图例	说明
	社会停车场(负三层，120辆)
	邮政所(一层，面积150平方米)

说 明

1.本图依据项目计任务书、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.图中尺寸均以米为单位。
3.图中建筑物轮廓均为建筑屋顶外轮廓平面，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、路缘石内缘、各类红线等间距。
5.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑规划高度，H1表示建筑消防高度。
6.图中室外绿化、花池、泳池、广场等均为示意，具体详景观设计。红线内景观以景观二次深化设计为准，红线外景观以政府后续批复为准。
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.图中场地高差大于0.7m边界处，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施，具体详相关专业图纸。
10.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
11.本项目设计应满足《深圳市城市规划标准与准则》（2021年局部修订）、《深圳市建筑设计规则》、无障碍设计及消防相关规范的相关规定。
12.根据《民航深圳监管局关于宝安区凤塘项目净空审核意见的复函》（民航深圳局函【2023】20号）的意见，本项目符合条文要求。
13.红线外仅为示意，非本次报建范围。
14.建筑覆盖率、绿化覆盖率按宗地统筹规划设计。
15.本项目在城市公共通道上方设计的巨型城市艺术装置、地块间连桥、红线内地铁连桥不视为建筑上盖，不参与本项目各项指标计算。
16.奥莱顶棚、天幕等巨型城市艺术装置，详二次专业设计。

屋顶总平面图 1:500

注册专用章 STAMP OF REGISTERED
出图专用章 STAMP OF ARCHITECTURAL DESIGN

设计阶段 JOB STAGE	施工图(W)
日期 DATE	202504
图纸名称 DRAWING TITLE	屋顶总平面图
子项名称 SUB-PROJECT NAME	03-07地块总图
项目名称 PROJECT NAME	壹方奥莱商业中心
建设单位 CLIENT	深圳市沙井蚝一股份合作公司 深圳市沙井蚝二股份合作公司 深圳市沙井蚝三股份合作公司 深圳市沙井蚝四股份合作公司 深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司
项目设计号 DESIGN NO.	S21-CS0110-D
执行项目经理 PROJECT EXECUTIVE CHIEF	吴苏华、黄芳
项目负责人 SCHEME CHIEF	白汝、马俊彦
项目建筑师 SCHEME CHIEF	郑潜程
专业审定人 AUTHORIZED	杨晋
专业审核人 APPROVED	苏绮韶、武琛
专业负责人 CHIEF	杨婷婷
校对人 CHECKED	李鹏程
设计人 DESIGNED	杨婷婷

平面区位图 KEY PLAN

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

合作设计单位 CO-DESIGNER
3F East Town Building 41 Lockhart Road Wanchai Hong Kong
+852 3975 2010 info@10design.co
egis GROUP
设计总负责人 CHIEF ARCHITECT

筑博设计股份有限公司
ZHUBO DESIGN CO., LTD.
ZHUBO DESIGN 筑博设计
国家甲级工程设计证书号：A144018415
National Architectural Design Licence No(Grade First):A144018415
国家甲级规划设计证书号：[建]城规编（141198）
National Planning Design Certification Licence No(Grade First):141198