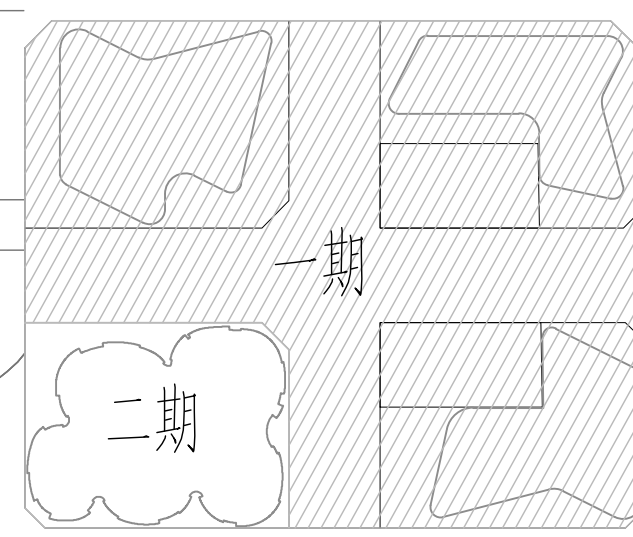


屋顶总平面图 1:300

分期示意图



图例:

- 建筑出入口
- 机动车/车场出入口
- 绝对标高
- 相对标高
- 用地红线
- 建筑红线
- 地下室车场线
- 公共开放空间
- 阴影

1. 本项目所属高程系统为黄海高程, 首层室内设计标高±0.000相当于黄海高程绝对标高5.450m。
2. 本图所属坐标系为2000国家大地坐标系, 图中所标注尺寸均以米为单位。
3. 本图所注红线坐标为角点坐标, 建筑坐标为轴线点坐标。
4. 室外总体景观设计红线范围外非本方案设计范围, 图纸中该部分仅供参考。

| 一、项目概况     |                               |                      |                          |
|------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------|
| 项目名称       | 未来创新中心                        | 用地单位                 | 腾创未来(深圳)有限公司             |
| 宗地号        | T107-0085                     | 用地位置                 | 南山后海中心区                  |
| 二、主要经济技术指标 |                               |                      |                          |
| 建筑用地面积     | 16423.9 m <sup>2</sup>        | 总建筑面积                | 231287.8 m <sup>2</sup>  |
| 容积率/规定容积率  | 8.65/7.70                     | 计容积率建筑面积             | 142133.14 m <sup>2</sup> |
| 地上规定建筑面积   | 120563.22 m <sup>2</sup>      | 不计容积率建筑面积            | 80154.66 m <sup>2</sup>  |
| 地下规定建筑面积   | 5836.78 m <sup>2</sup>        | 地上核减建筑面积             | 2071.78 m <sup>2</sup>   |
| 地上核增建筑面积   | 15733.14 m <sup>2</sup>       | 地下核减建筑面积             | - m <sup>2</sup>         |
| 地下核增建筑面积   | 89154.66 m <sup>2</sup>       | 建筑覆盖率(一/二级)          | 81.95/49.36 %            |
| 最大层数(地上/下) | 地上20/地下4层                     | 建筑基底面积               | 13459.73 m <sup>2</sup>  |
| 建筑最高高度     | 95.45 m                       | 机动车停车位(地上/下)         | 0/920 辆                  |
| 绿化覆盖率      | 21 %                          | 公用车位500辆, 当中充电车位150辆 | 公用车位420辆, 当中充电车位42辆      |
| 绿地面积/折算绿地  | 399.06/2561.06 m <sup>2</sup> | 自行车停车位(地上/下)         | 0 辆                      |

注:  
1. 一期建筑基底面积为 9581.83 m<sup>2</sup>, 二期建筑基底面积为 3677.9 m<sup>2</sup>, 建筑覆盖率按整宗地整体控制;  
2. 二期绿地面积/折算绿地面积为 647.30/2194.36 m<sup>2</sup>, 二期绿地面积/折算绿地面积为 351.68/306.7 m<sup>2</sup>, 绿化覆盖率按整宗地整体控制;  
3. 建筑最大层数: 一期最大层数为地上20层/地下4层, 二期最大层数为地上10层/地下4层;  
4. 建筑最高高度: 一期建筑最高高度为 95.45 m, 二期建筑最高高度为 53 m。

| 三、建筑面积及分配                 |    |            | 建筑功能     |         | 核减面积(m²) |          | 合计 |
|---------------------------|----|------------|----------|---------|----------|----------|----|
|                           |    |            | 规定       | 核减      |          |          |    |
| 计容积率<br>建筑面积<br>231287.8  | 地上 | 办公         | 79505.6  | 2071.78 | -        | 81577.38 |    |
|                           |    | 酒店         | 25135.64 | -       | -        | 25135.64 |    |
|                           |    | 商业         | 13595.2  | -       | -        | 13595.2  |    |
|                           |    | 物业服务用房     | 255      | -       | -        | 255      |    |
|                           |    | 办公         | 567.62   | -       | -        | 567.62   |    |
|                           | 地下 | 酒店         | 864.36   | -       | -        | 864.36   |    |
|                           |    | 商业         | 4404.8   | -       | -        | 4404.8   |    |
|                           |    | 城市公共通道     | -        | -       | 4788.47  | -        |    |
|                           |    | 架空绿化休闲     | -        | -       | 6178.34  | -        |    |
|                           |    | 架空公共空间     | -        | -       | 2451.79  | -        |    |
| 不计容积率<br>建筑面积<br>80154.66 | 地下 | 屋面楼梯电梯间及机房 | -        | -       | 2314.54  |          |    |
|                           |    | 城市公共通道     | -        | -       | 2309.36  |          |    |
|                           |    | 共用停车库      | -        | -       | 53905.33 |          |    |
|                           |    | 公共设备用房     | -        | -       | 31744.51 |          |    |
|                           |    | 轨道交通附属设施   | -        | -       | 906.37   |          |    |
|                           |    | 架空公共空间     | -        | -       | 289.09   |          |    |

| 四、一期建筑面积及分配          |                             |          | 建筑功能      |          | 建筑面积㎡    |          |
|----------------------|-----------------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|
|                      |                             |          |           | 规定       | 核减       | 合计       |
| 总建筑面积<br>211170.21 ㎡ | 计容积率<br>建筑面积<br>109690.68 ㎡ | 地上       | 办公        | 66470.52 | -        | 66470.52 |
|                      |                             |          | 酒店        | 25135.64 | -        | 25135.64 |
|                      |                             |          | 商业        | 11992.74 | -        | 11992.74 |
|                      |                             |          | 物业服务用房    | 255      | -        | 255      |
|                      |                             |          | 办公        | 567.62   | -        | 567.62   |
|                      |                             | 地下       | 酒店        | 864.36   | -        | 864.36   |
|                      |                             |          | 商业        | 4404.80  | -        | 4404.80  |
|                      |                             |          | 城市公共通道    |          | 4423.39  |          |
|                      |                             |          | 架空绿化休闲    |          | 6051.12  |          |
|                      |                             |          | 架空公共空间    |          | 142.86   |          |
|                      | 不计容积率<br>建筑面积<br>88982.92 ㎡ | 地下       | 屋面楼梯电梯及机房 |          | 1879.24  |          |
|                      |                             |          | 城市公共通道    |          | 2275.96  |          |
|                      |                             |          | 共用停车库     |          | 53850.17 |          |
|                      |                             |          | 公共设备用房    |          | 31744.51 |          |
|                      |                             | 轨道交通附属设施 |           | 823.19   |          |          |
|                      |                             | 架空公共空间   |           | 289.09   |          |          |

| 五、二期建筑面积及分配                             |    |           |                           |
|---|----|-----------|---------------------------|
|   |    | 建筑功能      | 规定 核减 合计                  |
| 计容积率<br>建筑面积<br>16709.32 m <sup>2</sup> | 地上 | 办公        | 13035.08 2071.78 15106.86 |
|   |    | 商业        | 1602.46 - 1602.46         |
|   |    | 城市公共通道    | 365.08                    |
|   |    | 架空绿化休闲    | 127.22                    |
|   |    | 架空公共空间    | 2308.93                   |
| 不计容积率<br>建筑面积<br>171.74 m <sup>2</sup>  | 地下 | 屋面楼梯电梯及机房 | 435.3                     |
|   |    | 共用停车库     | 55.16                     |
|   |    | 公共设备用房    | 33.4                      |
|   |    | 城市公共通道    | 33.4                      |
|   |    | 轨道交通附属设施  | 83.18                     |

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 陈永健  
注册号: S100408-355  
有效期至: 2028年09月28日

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 陈永健  
注册号: S100408-355  
有效期至: 2028年09月28日

工程施工图设计专用章  
资质证书号: A131004031  
有效期至2028年12月28日止  
上海市勘察设计行业协会统一盖章

华东建筑设计研究院有限公司  
设计证书编号 A131004031

Büro Ole Scheeren

腾创未来(深圳)有限公司  
未来创新中心一期  
屋顶平面图

设计人: 陈永健  
审核人: 陈永健  
日期: 2025-03-14