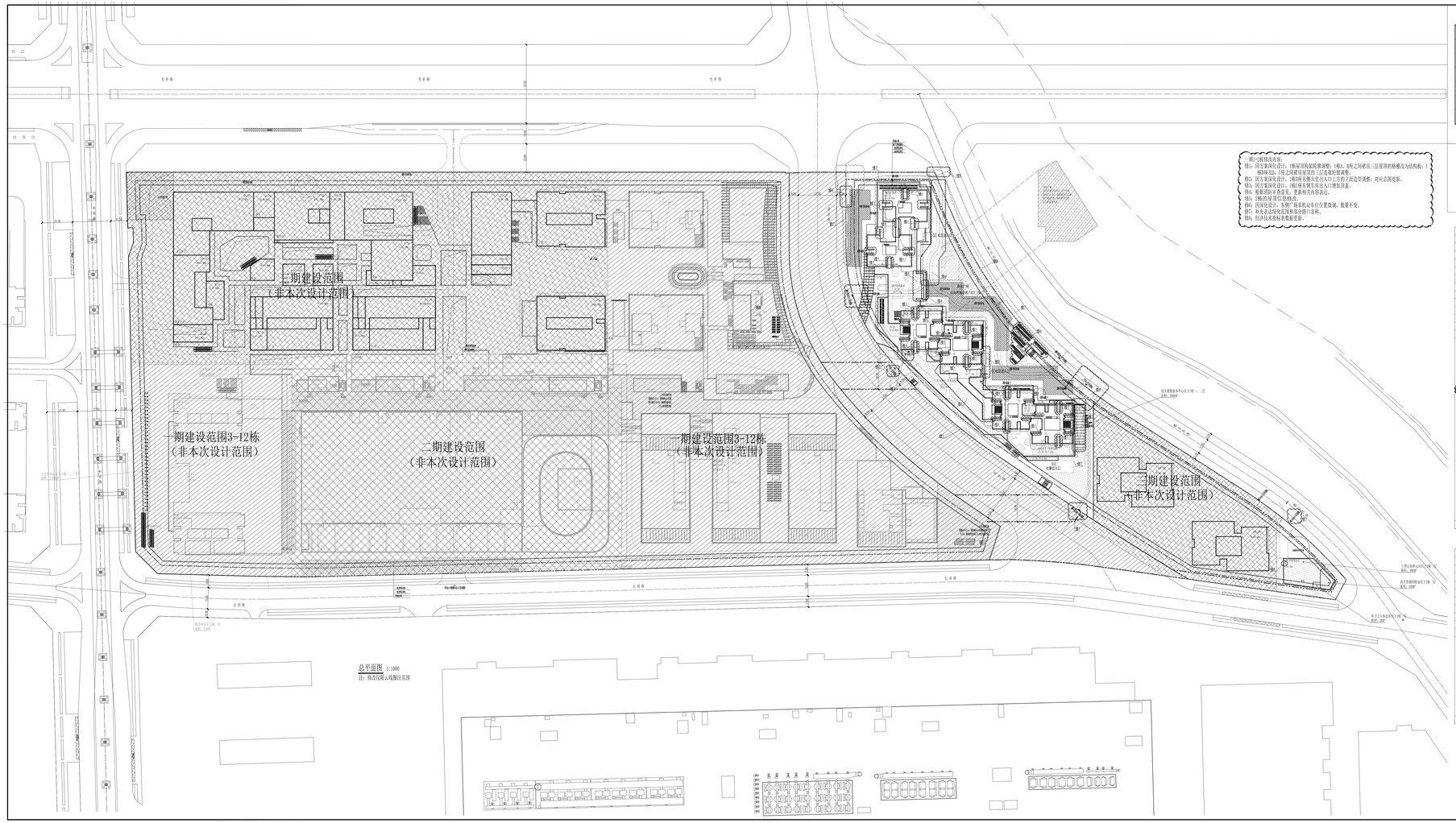


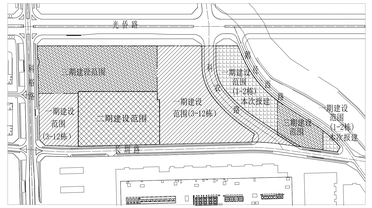
一期(3-12栋)方案：
修1：因方案深化设计，1栋屋顶构架轮廓调整；1栋A、B轮之间硬质三层屋顶的格栅改为结构板；1栋南侧B轴、C轴之间硬质屋顶三层花廊轮廓调整。
修2：因方案深化设计，1栋南侧东侧大堂出入口上方的立面造型调整，对应总图更新。
修3：因方案深化设计，1栋C轴东侧车库出入口增加雨篷。
修4：根据消防审查意见，更新相关内容表达。
修5：2栋的屋顶总造价稳定。
修6：因深化设计，名称"标准机动车位位置微调，数量不变。
修7：补充表达保化范围和部分修订名称。
修8：经济技术指标表数据更新。

图 例

分期线		非本次设计范围	
用地红线			
一期建筑范围		新建建筑	
二期建筑范围		机动车道	
地下室轮廓线		坡道	
公共开放空间		消防救援场地	
绿化范围			

北

分期示意图（一期范围不变，原二期范围调整为二、三期）



地块总经济技术指标表

一、项目概况			
项目名称	南沙市政工程建设管理中心大楼项目	用地单位	7天集团有限责任有限公司
区域位置	南沙区	用地位置	蕉林村北侧
二、总图技术经济指标			
建设用地面积	182258.45 平方米	总建筑面积	302243 平方米
计容容积率建筑面积	153605.97 平方米	容积率/建筑密度	1.53/0.49
地上商业建筑面积	11976 平方米	地下商业建筑面积	200 平方米
地上住宅建筑面积	52275 平方米	地下住宅建筑面积	0 平方米
酒店建筑面积	101898 平方米	酒店建筑面积（一/二期）	53.05%
绿地面积/容积率面积	42763/0.28 平方米	绿化覆盖率	23.46%
建筑高度	99.9 米	最大层数（地上/地下）	20/2 层
机动车停车位（地上/地下）	407/7990 辆	非机动车停车位（地上/地下）	67/2508 辆
三、地面建筑经济指标			
计容容积率建筑面积 153605.97 平方米	地上建筑面积 152305.97 平方米	酒店建筑面积 101898 平方米	住宅 52275
		商业 11976	公寓 0
		酒店 101898	别墅 0
		住宅建筑面积 52275	高层住宅 52275
		公寓建筑面积 0	小高层住宅 0
		别墅建筑面积 0	多层住宅 0
		社区商业建筑面积 480	社区商业 480
		小区商业建筑面积 480	小区商业 480
		公共服务 120	0 120
		物业管理用房 100	0 100
		物业公共设施 20	0 20
		会所 4000	0 4000
		公共空间 19600	0 19600
		地下室建筑面积	地下商业建筑面积 200
		地下商业建筑面积 200	地下住宅建筑面积 0
		地下公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积
地下室建筑面积	地下车库建筑面积	地下设备用房建筑面积	地下人防工程建筑面积
21725.74 平方米	21132 平方米	593.74 平方米	0 平方米
四、经济指标			
地上住宅建筑面积	地下住宅建筑面积	地上商业建筑面积	地下商业建筑面积
52275 平方米	0 平方米	11976 平方米	200 平方米
地上酒店建筑面积	地下酒店建筑面积	地上公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积
101898 平方米	0 平方米	19600 平方米	0 平方米
地上社区商业建筑面积	地下社区商业建筑面积	地上小区商业建筑面积	地下小区商业建筑面积
480 平方米	0 平方米	480 平方米	0 平方米
地上公共服务建筑面积	地下公共服务建筑面积	地上物业管理用房建筑面积	地下物业管理用房建筑面积
120 平方米	0 平方米	100 平方米	0 平方米
地上物业公共设施建筑面积	地下物业公共设施建筑面积	地上会所建筑面积	地下会所建筑面积
20 平方米	0 平方米	4000 平方米	0 平方米
地上公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积	地上设备用房建筑面积	地下设备用房建筑面积
19600 平方米	0 平方米	593.74 平方米	0 平方米
地上人防工程建筑面积	地下人防工程建筑面积		
0 平方米	0 平方米		
五、容积率			
住宅容积率	别墅容积率	公寓容积率	酒店容积率
1.53	0	0	1.53
商业容积率	社区商业容积率	小区商业容积率	公共服务容积率
0.11	0.0031	0.0031	0.0008
物业管理用房容积率	会所容积率	公共空间容积率	设备用房容积率
0.0007	0.026	0.127	0.0039
人防工程容积率			
0			
六、绿地率			
绿地面积	绿地率	公共绿地面积	公共绿地率
42763	0.28	24404	0.16

一期（1-2栋）经济技术指标表（本次报建）

南沙市政工程建设管理中心大楼项目一期（1-2栋）经济技术指标			
建设用地面积	182258.45 平方米	总建筑面积	302243 平方米
计容容积率建筑面积	153605.97 平方米	容积率/建筑密度	1.53/0.49
地上商业建筑面积	11976 平方米	地下商业建筑面积	200 平方米
地上住宅建筑面积	52275 平方米	地下住宅建筑面积	0 平方米
酒店建筑面积	101898 平方米	酒店建筑面积（一/二期）	53.05%
绿地面积/容积率面积	42763/0.28 平方米	绿化覆盖率	23.46%
建筑高度	99.9 米	最大层数（地上/地下）	20/2 层
机动车停车位（地上/地下）	407/7990 辆	非机动车停车位（地上/地下）	67/2508 辆
二、地面建筑经济指标			
计容容积率建筑面积 153605.97 平方米	地上建筑面积 152305.97 平方米	酒店建筑面积 101898 平方米	住宅 52275
		商业 11976	公寓 0
		酒店 101898	别墅 0
		住宅建筑面积 52275	高层住宅 52275
		公寓建筑面积 0	小高层住宅 0
		别墅建筑面积 0	多层住宅 0
		社区商业建筑面积 480	社区商业 480
		小区商业建筑面积 480	小区商业 480
		公共服务 120	0 120
		物业管理用房 100	0 100
		物业公共设施 20	0 20
		会所 4000	0 4000
		公共空间 19600	0 19600
		地下室建筑面积	地下商业建筑面积 200
		地下商业建筑面积 200	地下住宅建筑面积 0
		地下公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积
地下室建筑面积	地下车库建筑面积	地下设备用房建筑面积	地下人防工程建筑面积
21725.74 平方米	21132 平方米	593.74 平方米	0 平方米
四、经济指标			
地上住宅建筑面积	地下住宅建筑面积	地上商业建筑面积	地下商业建筑面积
52275 平方米	0 平方米	11976 平方米	200 平方米
地上酒店建筑面积	地下酒店建筑面积	地上公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积
101898 平方米	0 平方米	19600 平方米	0 平方米
地上社区商业建筑面积	地下社区商业建筑面积	地上小区商业建筑面积	地下小区商业建筑面积
480 平方米	0 平方米	480 平方米	0 平方米
地上公共服务建筑面积	地下公共服务建筑面积	地上物业管理用房建筑面积	地下物业管理用房建筑面积
120 平方米	0 平方米	100 平方米	0 平方米
地上物业公共设施建筑面积	地下物业公共设施建筑面积	地上会所建筑面积	地下会所建筑面积
20 平方米	0 平方米	4000 平方米	0 平方米
地上公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积	地上设备用房建筑面积	地下设备用房建筑面积
19600 平方米	0 平方米	593.74 平方米	0 平方米
地上人防工程建筑面积	地下人防工程建筑面积		
0 平方米	0 平方米		
五、容积率			
住宅容积率	别墅容积率	公寓容积率	酒店容积率
1.53	0	0	1.53
商业容积率	社区商业容积率	小区商业容积率	公共服务容积率
0.11	0.0031	0.0031	0.0008
物业管理用房容积率	会所容积率	公共空间容积率	设备用房容积率
0.0007	0.026	0.127	0.0039
人防工程容积率			
0			
六、绿地率			
绿地面积	绿地率	公共绿地面积	公共绿地率
42763	0.28	24404	0.16

一期（3-12栋）经济技术指标表

南沙市政工程建设管理中心大楼项目一期（3-12栋）经济技术指标			
建设用地面积	182258.45 平方米	总建筑面积	499259 平方米
计容容积率建筑面积	309322.99 平方米	容积率/建筑密度	2.24/1.96
地上商业建筑面积	27540.4 平方米	地下商业建筑面积	1174.68 平方米
地上住宅建筑面积	5886 平方米	地下住宅建筑面积	200 平方米
地上酒店建筑面积	144525 平方米	地下酒店建筑面积	15746.89 平方米
酒店建筑面积	30300 平方米	酒店建筑面积（一/二期）	18.31%
绿地面积/容积率面积	27750/0.2 平方米	绿化覆盖率	15.23 %
建筑高度	99.45 米	最大层数（地上/地下）	32/2 层
机动车停车位（地上/地下）	1006/2416 辆	非机动车停车位（地上/地下）	149/2 辆
二、地面建筑经济指标			
计容容积率建筑面积 309322.99 平方米	地上建筑面积 307322.99 平方米	酒店建筑面积 144525 平方米	住宅 5886
		商业 27540.4	公寓 0
		酒店 144525	别墅 0
		住宅建筑面积 5886	高层住宅 5886
		公寓建筑面积 0	小高层住宅 0
		别墅建筑面积 0	多层住宅 0
		社区商业建筑面积 480	社区商业 480
		小区商业建筑面积 480	小区商业 480
		公共服务 120	0 120
		物业管理用房 100	0 100
		物业公共设施 20	0 20
		会所 4000	0 4000
		公共空间 19600	0 19600
		地下室建筑面积	地下商业建筑面积 200
		地下商业建筑面积 200	地下住宅建筑面积 0
		地下公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积
地下室建筑面积	地下车库建筑面积	地下设备用房建筑面积	地下人防工程建筑面积
21725.74 平方米	21132 平方米	593.74 平方米	0 平方米
四、经济指标			
地上住宅建筑面积	地下住宅建筑面积	地上商业建筑面积	地下商业建筑面积
5886 平方米	0 平方米	27540.4 平方米	200 平方米
地上酒店建筑面积	地下酒店建筑面积	地上公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积
144525 平方米	0 平方米	19600 平方米	0 平方米
地上社区商业建筑面积	地下社区商业建筑面积	地上小区商业建筑面积	地下小区商业建筑面积
480 平方米	0 平方米	480 平方米	0 平方米
地上公共服务建筑面积	地下公共服务建筑面积	地上物业管理用房建筑面积	地下物业管理用房建筑面积
120 平方米	0 平方米	100 平方米	0 平方米
地上物业公共设施建筑面积	地下物业公共设施建筑面积	地上会所建筑面积	地下会所建筑面积
20 平方米	0 平方米	4000 平方米	0 平方米
地上公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积	地上设备用房建筑面积	地下设备用房建筑面积
19600 平方米	0 平方米	593.74 平方米	0 平方米
地上人防工程建筑面积	地下人防工程建筑面积		
0 平方米	0 平方米		
五、容积率			
住宅容积率	别墅容积率	公寓容积率	酒店容积率
1.53	0	0	1.53
商业容积率	社区商业容积率	小区商业容积率	公共服务容积率
0.11	0.0031	0.0031	0.0008
物业管理用房容积率	会所容积率	公共空间容积率	设备用房容积率
0.0007	0.026	0.127	0.0039
人防工程容积率			
0			
六、绿地率			
绿地面积	绿地率	公共绿地面积	公共绿地率
42763	0.28	24404	0.16

二期经济技术指标表（未报建）

南沙市政工程建设管理中心大楼项目二期（3-12栋）经济技术指标			
建设用地面积	182258.45 平方米	总建筑面积	302243 平方米
计容容积率建筑面积	293637 平方米	容积率/建筑密度	1.53/0.49
地上商业建筑面积	286305 平方米	地下商业建筑面积	8606 平方米
地上住宅建筑面积	109739 平方米	地下住宅建筑面积	/ 平方米
地上酒店建筑面积	7332 平方米	地下酒店建筑面积	8606 平方米
酒店建筑面积	23564 平方米	酒店建筑面积（一/二期）	12.28%
绿地面积/容积率面积	478/7290 平方米	绿化覆盖率	4.04%
建筑高度	98.9 米	最大层数（地上/地下）	9/1 层
机动车停车位（地上/地下）	128/235 辆	非机动车停车位（地上/地下）	263/0 辆
二、地面建筑经济指标			
计容容积率建筑面积 293637 平方米	地上建筑面积 286305 平方米	酒店建筑面积 7332 平方米	住宅 174209
		商业 109739	公寓 0
		酒店 7332	别墅 0
		住宅建筑面积 174209	高层住宅 174209
		公寓建筑面积 0	小高层住宅 0
		别墅建筑面积 0	多层住宅 0
		社区商业建筑面积 2200	
		小区商业建筑面积 2200	
		公共服务 1520	
		物业管理用房 1520	
		物业公共设施 2345	
		会所 2345	
		公共空间 743	
		设备用房 743	
		地下室建筑面积	地下商业建筑面积 8606
		地下商业建筑面积 8606	地下住宅建筑面积 /
		地下公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积
地下室建筑面积	地下车库建筑面积	地下设备用房建筑面积	地下人防工程建筑面积
21725.74 平方米	21132 平方米	593.74 平方米	0 平方米
四、经济指标			
地上住宅建筑面积	地下住宅建筑面积	地上商业建筑面积	地下商业建筑面积
174209 平方米	0 平方米	109739 平方米	7332 平方米
地上酒店建筑面积	地下酒店建筑面积	地上公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积
23564 平方米	0 平方米	743 平方米	0 平方米
地上社区商业建筑面积	地下社区商业建筑面积	地上小区商业建筑面积	地下小区商业建筑面积
2200 平方米	0 平方米	2200 平方米	0 平方米
地上公共服务建筑面积	地下公共服务建筑面积	地上物业管理用房建筑面积	地下物业管理用房建筑面积
1520 平方米	0 平方米	1520 平方米	0 平方米
地上物业公共设施建筑面积	地下物业公共设施建筑面积	地上会所建筑面积	地下会所建筑面积
2345 平方米	0 平方米	2345 平方米	0 平方米
地上公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积	地上设备用房建筑面积	地下设备用房建筑面积
743 平方米	0 平方米	743 平方米	0 平方米
地上人防工程建筑面积	地下人防工程建筑面积		
0 平方米	0 平方米		
五、容积率			
住宅容积率	别墅容积率	公寓容积率	酒店容积率
1.53	0	0	1.53
商业容积率	社区商业容积率	小区商业容积率	公共服务容积率
0.11	0.0031	0.0031	0.0008
物业管理用房容积率	会所容积率	公共空间容积率	设备用房容积率
0.0007	0.026	0.127	0.0039
人防工程容积率			
0			
六、绿地率			
绿地面积	绿地率	公共绿地面积	公共绿地率
42763	0.28	24404	0.16

三期经济技术指标表（未报建）

南沙市政工程建设管理中心大楼项目三期（1-2栋）经济技术指标			
建设用地面积	182258.45 平方米	总建筑面积	488201 平方米
计容容积率建筑面积	333271 平方米	容积率/建筑密度	1.72/1.68
地上商业建筑面积	318358 平方米	地下商业建筑面积	155930 平方米
地上住宅建筑面积	351 平方米	地下住宅建筑面积	/ 平方米
地上酒店建筑面积	14913 平方米	地下酒店建筑面积	155930 平方米
酒店建筑面积	32606 平方米	酒店建筑面积（一/二期）	17.11%
绿地面积/容积率面积	0/8767 平方米	绿化覆盖率	4.56%
建筑高度	147.3 米	最大层数（地上/地下）	32/2 层
机动车停车位（地上/地下）	91/4290 辆	非机动车停车位（地上/地下）	0/3467 辆
二、地面建筑经济指标			
计容容积率建筑面积 333271 平方米	地上建筑面积 318358 平方米	酒店建筑面积 14913 平方米	住宅 208320
		商业 109739	公寓 0
		酒店 14913	别墅 0
		住宅建筑面积 208320	高层住宅 208320
		公寓建筑面积 0	小高层住宅 0
		别墅建筑面积 0	多层住宅 0
		社区商业建筑面积 21542	
		小区商业建筑面积 21542	
		公共服务 2493	
		物业管理用房 2493	
		物业公共设施 1130	
		会所 1130	
		公共空间 7482	
		设备用房 7482	
		地下室建筑面积	地下商业建筑面积 155930
		地下商业建筑面积 155930	地下住宅建筑面积 /
		地下公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积
地下室建筑面积	地下车库建筑面积	地下设备用房建筑面积	地下人防工程建筑面积
21725.74 平方米	21132 平方米	593.74 平方米	0.7347 辆
四、经济指标			
地上住宅建筑面积	地下住宅建筑面积	地上商业建筑面积	地下商业建筑面积
208320 平方米	0 平方米	109739 平方米	263948 平方米
地上酒店建筑面积	地下酒店建筑面积	地上公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积
14913 平方米	0 平方米	7482 平方米	0 平方米
地上社区商业建筑面积	地下社区商业建筑面积	地上小区商业建筑面积	地下小区商业建筑面积
21542 平方米	0 平方米	21542 平方米	0 平方米
地上公共服务建筑面积	地下公共服务建筑面积	地上物业管理用房建筑面积	地下物业管理用房建筑面积
2493 平方米	0 平方米	2493 平方米	0 平方米
地上物业公共设施建筑面积	地下物业公共设施建筑面积	地上会所建筑面积	地下会所建筑面积
1130 平方米	0 平方米	1130 平方米	0 平方米
地上公共空间建筑面积	地下公共空间建筑面积	地上设备用房建筑面积	地下设备用房建筑面积
7482 平方米	0 平方米	7482 平方米	0 平方米
地上人防工程建筑面积	地下人防工程建筑面积		
0 平方米	0 平方米		
五、容积率			
住宅容积率	别墅容积率	公寓容积率	酒店容积率
1.14	0	0	0.08
商业容积率	社区商业容积率	小区商业容积率	公共服务容积率
0.59	0.0118	0.0118	0.0041
物业管理用房容积率	会所容积率	公共空间容积率	设备用房容积率
0.0041	0.0062	0.0041	0.0041
人防工程容积率			
0			
六、绿地率			
绿地面积	绿地率	公共绿地面积	公共绿地率
0	0	0	0

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
上海新建设建筑设计有限公司
SHANGHAI NEW CONSTRUCTION ARCHITECTURAL DESIGN CO.,LTD
地址：长宁区延安西路1126号（邮编：200050）
地址：长宁区天山路1号（邮编：200335）
地址：长宁区天山路1号（邮编：200335）
地址：Rm 1 Floor 1 Building 1 No.1 Tianshan Road, Changning District, Shanghai P.R.China.
邮箱：(Email): 2000@
网址：(URL): 2000@
电话：(Tel): 021-60800000
传真：(Fax): 021-60800000
ZHUBO DESIGN
筑博设计
筑博设计股份有限公司
ZHUBO DESIGN CO., LTD.
深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南十道11号
SHENZHEN-SHANGHAI-BEIJING-HONG KONG-SINGAPORE

设计人 DESIGNER	杨洋宇
校核人 CHECKER	李敏辉
专业负责人 DISCIPLINE LEADER	陈伟强
专业审核人 AUDITOR	赵宇
专业审定人 DIRECTOR	刘贤安
项目总监/副总 PROJECT DIRECTOR / DEPUTY DIRECTOR	刘贤安
审定人 DIRECTOR	陈若谷
院长/总工程师 PRESIDENT / CHIEF ENGINEER	陈若谷
项目编号 PROJECT NO.	1219-0200-01

本图版权属上海新建设建筑设计有限公司所有，未经书面许可不得用于其他工程，或向第三方提供，或用于其他目的。
ALL RIGHTS RESERVED. THIS DRAWING BELONGS TO SHANGHAI NEW CONSTRUCTION ARCHITECTURAL DESIGN CO., LTD. NO PART OF THIS DOCUMENT MAY BE REPRODUCED IN ANY FORM OR USED FOR ANY OTHER PURPOSE WITHOUT WRITTEN PERMISSION.

专业 DISCIPLINE	建筑
阶段 PHASE	方案
设计人 DESIGNER	杨洋宇
校核人 CHECKER	李敏辉
专业负责人 DISCIPLINE LEADER	陈伟强
专业审核人 AUDITOR	赵宇
专业审定人 DIRECTOR	刘贤安
项目总监/副总 PROJECT DIRECTOR / DEPUTY DIRECTOR	刘贤安
审定人 DIRECTOR	陈若谷
院长/总工程师 PRESIDENT / CHIEF ENGINEER	陈若谷
项目编号 PROJECT NO.	1219-0200-01

建设单位 CLIENT	7天集团有限责任有限公司
建设项目 PROJECT	南沙市政工程建设管理中心大楼项目
子项 PROJECT	总图、通用图
图名 TITLE	屋顶总平面图
图号 DRAWING NO.	01-A0
比例 SCALE	1:1
日期 DATE	2025.12.17
建筑面积 AREA	440220