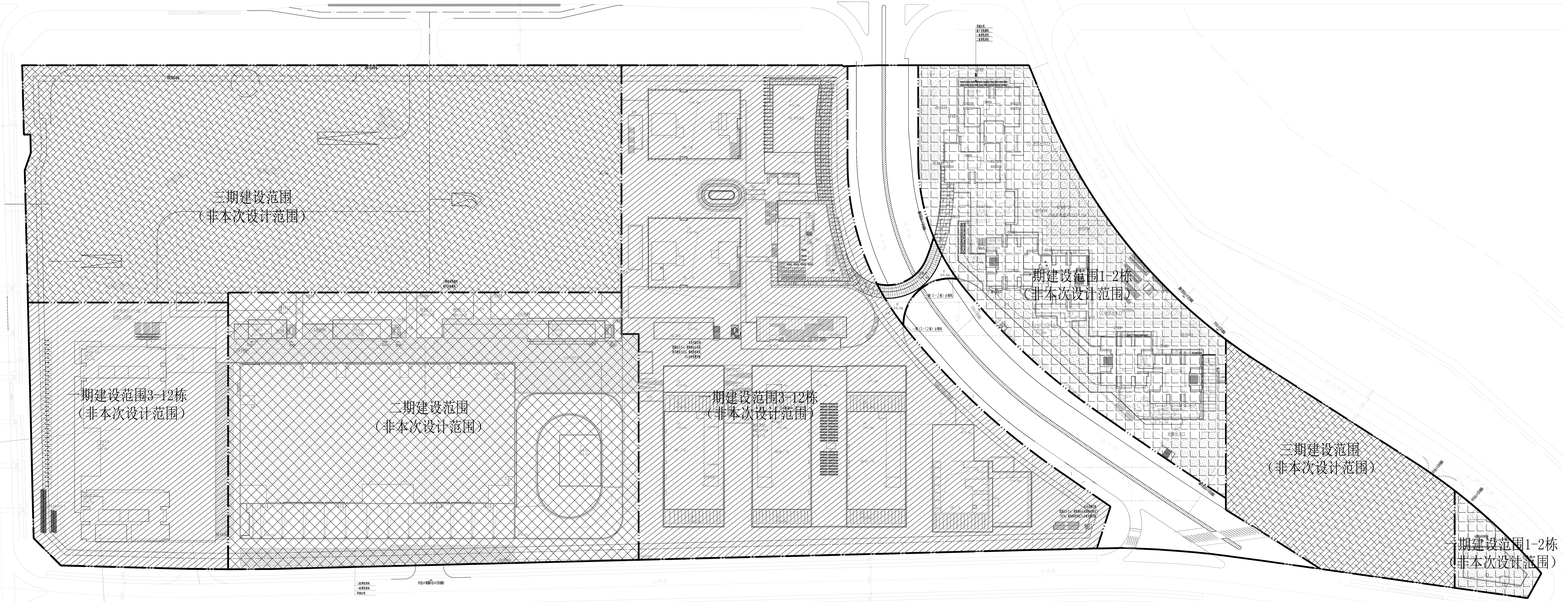
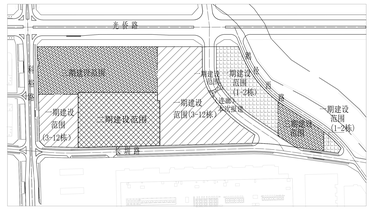


总平面图 1:1000

图 例

分期线		非本次设计范围	
用地红线			
一期建筑退线		新建建筑	
二期建筑退线		机动车道	
地下室轮廓线	B=16.90m	建筑高度	
公共开放空间		消防救援场地	
绿化范围			

北



分期示意图

地块总经济技术指标表

一、项目概况			
项目名称	君悦国际产业园	开发单位	万达房地产有限公司
宗地号	A501-0087	所属区域	深圳市龙华区观澜湖生态旅游休闲度假区内
二、土地技术经济指标			
净用地面积	192258.45 平方米	总建筑面积	1516473 平方米
计容容积率建筑面积	1320161 平方米	容积率/高层密度率	6.27/8.00
地上高层建筑面积	1153357 平方米	不计容容积率建筑面积	201312 平方米
地上非高层建筑面积	111976 平方米	地下高层建筑面积	200 平方米
地上非高层建筑面积	53604 平方米	地下非高层建筑面积	201312 平方米
建筑总面积密度	101898 平方米	建筑覆盖率（一/二/三栋）	53.0%/
绿地率/建筑物密度率	4467/34004 平方米	绿化覆盖率	20.0%
最高高度	149.9 米	最大容量（地上/万）	43/2 层
机动车停车位（地上/万）	407/7990 辆	非机动车停车位（地上/万）	457/9256 辆
三、地面建筑经济分析			

		建筑面积 平方米			备注
		高层	非高层	合计	
总建筑面积 1516473 平方米	计容容积率建筑面积 1320161 平方米	计算容积率建筑面积 1153357 平方米	地上高层建筑面积	1153357	1153357
			地上非高层建筑面积	111976	111976
			地下高层建筑面积	200	200
			地下非高层建筑面积	53604	53604
	不计容容积率建筑面积 201312 平方米	不计容容积率建筑面积 201312 平方米	地上高层建筑面积	101312	101312
			地上非高层建筑面积	100000	100000
			地下高层建筑面积	200	200
			地下非高层建筑面积	101312	101312
	地上非高层建筑面积 53604 平方米	住宅	住宅	54603	252	54855
		商业服务设施	商业服务设施	3000	0	3000
		幼儿园	幼儿园	150	0	150
		小型社区卫生站	小型社区卫生站	480	0	480
		公共厕所	公共厕所	120	0	120
		物业用房建筑面积	物业用房建筑面积	100	0	100
		地下工人宿舍面积	地下工人宿舍面积	20	0	20
		消防	消防	4000	0	4000
		应急管理站	应急管理站	11000	0	11000
		地下面积不计容容积率	地下面积不计容容积率	200		200
	地上非高层建筑面积 53604 平方米	地下非高层建筑面积 31312平方米	地下非高层建筑面积	14283		
			地下非高层建筑面积	10701		
			地下非高层建筑面积	7303		
			人防面积	12676		
			消防水箱面积	4090		
			海绵设施面积	2550		
			自行车停车位	2968/8		
			公共绿地面积	24494		
	不计容容积率建筑面积 201312平方米	地下非高层建筑面积 31312平方米				

备注：1.图示尺寸以实测，以建筑工程图纸设计可证图纸为准

二期经济技术指标表

君悦国际产业园一二期 技术经济指标表			
净用地面积	192258.45 平方米	总建筑面积	202243 平方米
计容容积率建筑面积	293637 平方米	容积率/高层密度率	1.53/3.49
地上高层建筑面积	286305 平方米	不计容容积率建筑面积	8606 平方米
地上非高层建筑面积	100739 平方米	地下高层建筑面积	/ 平方米
地上非高层建筑面积	7332 平方米	地下非高层建筑面积	8606 平方米
建筑总面积密度	22904 平方米	建筑覆盖率（一/二/三栋）	12.28%/
绿地率/建筑物密度率	478/7290 平方米	容积率最高	4.5/6
最高高度	98.9 米	最大容量（地上/万）	9/7 层
机动车停车位（地上/万）	128/2135 辆	非机动车停车位（地上/万）	263/0 辆
二、地面建筑经济分析			

			建筑面积 平方米			备注
				高层	非高层	合计
总建筑面积 202243 平方米	计容容积率建筑面积 293637平方米	地上高层建筑面积 286305平方米	地上高层建筑面积	286305	0	286305
			地下高层建筑面积	174339	109739	283948
			地上非高层建筑面积	2357	0	2357
			地下非高层建筑面积	2500		
		地上非高层建筑面积 7332 平方米	住宅	1520		
			商业服务设施	2345		
			幼儿园	743		
			物业用房	173		
			消防	8272		
			应急管理站	334		
	不计容容积率建筑面积 8606平方米	地下非高层建筑面积 8606平方米	公用设备用房			

备注：1.图示尺寸以实测，以建筑工程图纸设计可证图纸为准

一期（1-2栋）经济技术指标表

君悦国际产业园一期（1栋）工程技术经济指标表			
净用地面积	192258.45 平方米	总建筑面积	225308 平方米
计容容积率建筑面积	186000 平方米	容积率/高层密度率	0.97/0.89
地上高层建筑面积	171344 平方米	不计容容积率建筑面积	39308 平方米
地上非高层建筑面积	/ 平方米	地下高层建筑面积	/ 平方米
地上非高层建筑面积	14656 平方米	地下非高层建筑面积	39308 平方米
建筑总面积密度	10207 平方米	建筑覆盖率（一/二/三栋）	5.31%/
绿地率/建筑物密度率	1230/2030平方米	绿化覆盖率	2.22%/
最高高度	149.9 米	最大容量（地上/万）	43/2 层
机动车停车位（地上/万）	0/2811 辆	非机动车停车位（地上/万）	148/0 辆
二、地面建筑经济分析			

			建筑面积 平方米			备注
				高层	非高层	合计
总建筑面积 225308 平方米	计容容积率建筑面积 186000平方米	地上高层建筑面积 171344 平方米	住宅	157368	0	157368
			商业服务设施	14026	0	14026
			小型社区卫生站	3000	0	3000
			公共厕所	480	0	480
			物业管理用房	100	0	100
			地下工人宿舍面积	20	0	20
		地上非高层建筑面积 14656平方米	消防	7602		
			应急管理站	2272		
			人防面积	4090		
			自行车停车位	34230		
			公用设备用房	3078		
	不计容容积率建筑面积 39308平方米	地下非高层建筑面积 39308平方米				

各层明细								
楼号	高度	层数	建筑面积	高层面积	非高层面积	容积率面积	非容积率面积	容积率面积
1栋	149.90	43	住宅	157368		住宅	157368	157368
			商业	14026		商业服务设施	14026	14026
			小型社区卫生站	3000		小型社区卫生站	3000	3000
地下室工程	-9.40	2	车库、设备间、人防			车库	34230	
						公用设备用房	3078	
2栋	8.45	1	小型社区卫生站	480		小型社区卫生站	480	480
			商业服务设施	100		商业服务设施	100	100
			地下工人宿舍面积	20		地下工人宿舍面积	20	20

备注：1.图示尺寸以实测，以建筑工程图纸设计可证图纸为准

一期（3-12栋）经济技术指标表

君悦国际产业园一期 3#-12栋技术经济指标表			
净用地面积	192258.45 平方米	总建筑面积	495320平方米
计容容积率建筑面积	381013 平方米	容积率/高层密度率	2.04/1.98
地上高层建筑面积	375414 平方米	不计容容积率建筑面积	107440平方米
地上非高层建筑面积	5599 平方米	地下高层建筑面积	200 平方米
地上非高层建筑面积	54423 平方米	地下非高层建筑面积	107240平方米
建筑总面积密度	25200 平方米	建筑覆盖率（一/二/三栋）	18.31%/
绿地率/建筑物密度率	2758/14000平方米	绿化覆盖率	9.19 %
最高高度	99.40米	最大容量（地上/万）	43/2.6 层
机动车停车位（地上/万）	180/2968 辆	非机动车停车位（地上/万）	240/9256 辆
二、地面建筑经济分析			

			建筑面积 平方米			备注
				高层	非高层	合计
总建筑面积 495320平方米	计容容积率建筑面积 381013平方米	地上高层建筑面积 375414平方米	住宅	293096	397	293493
			商业	68467	0	68467
			幼儿园	5549	732	6281
			小型社区卫生站、幼儿园	6995	757	7752
			公共厕所	150	0	150
			物业管理用房	150	0	150
		地上非高层建筑面积 5599平方米	消防	15020	0	15020
			应急管理站	200	0	200
			自行车停车位	5645		
			物业管理用房	1792		
			物业公共空间	3582		
			人防面积	5804		
			公用设备用房	96369		
	不计容容积率建筑面积 107440平方米	地下非高层建筑面积 107440平方米	公用设备用房	110599		

各层明细								
楼号	高度	层数	建筑面积	高层面积	非高层面积	容积率面积	非容积率面积	容积率面积
3栋	79.38	16	住宅	38890	3	物业管理用房		238
4栋	84.88	16	住宅	38874	82	物业管理用房		2972
						人防面积		432
5栋	84.88	16	住宅	46758	111	物业管理用房		2853
						人防面积		849
						物业公共空间		421
6栋	6.10	1	商业	317		人防面积		326
7栋	39.40	21	住宅	42463	12	人防面积		485
8栋	99.40	21	住宅	42411	189	物业管理用房		2252
						人防面积		4252
9栋	19.70	4	幼儿园	5543	732	物业管理用房		494
			商业	467		人防面积		414
						物业公共空间		345
10栋	56.75	13	商业	16600	757	物业公共空间		1873
						人防面积		84
11栋	32.90	2	商业	7307		人防面积		61
12栋	-9.30	2	车库、设备间、人防	200		公用设备用房		2921
地下室						公用设备用房		6792
			商业	68467		物业管理用房		1767
			幼儿园	750		物业公共空间		981
			小型社区卫生站	320				
			商业	1585		人防面积		672
			小型社区卫生站	19600				
						公用设备用房		21258
13栋	95.75	30	住宅	107240		公用设备用房		2357
14栋	-9.30	2	车库、设备间、人防					

备注：1.图示尺寸以实测，以建筑工程图纸设计可证图纸为准

一期（选楼）经济技术指标表（本次报建）

君悦国际产业园一期 报建技术经济指标表			
净用地面积	192258.45 平方米	总建筑面积	329 平方米
计容容积率建筑面积	329 平方米	容积率/高层密度率	0.00171/
地上高层建筑面积	/ 平方米	不计容容积率建筑面积	/ 平方米
地上非高层建筑面积	/ 平方米	地下高层建筑面积	/ 平方米
地上非高层建筑面积	329 平方米	地下非高层建筑面积	/ 平方米
建筑总面积密度	/ 平方米	建筑覆盖率（一/二/三栋）	/
绿地率/建筑物密度率	/ 平方米	绿化覆盖率	/
最高高度	15.50 米	容积率/高层密度率	/
机动车停车位（地上/万）	/ 辆	非机动车停车位（地上/万）	/ 辆
二、地面建筑经济分析			

			建筑面积 平方米			备注
				高层	非高层	合计
总建筑面积 329平方米	计容容积率建筑面积 329平方米	地上非高层建筑面积 329平方米	警卫室	329		

三期经济技术指标表（未报建）

君悦国际产业园一三期 技术经济指标表			
净用地面积	192258.45 平方米	总建筑面积	488022 平方米
计容容积率建筑面积	333272 平方米	容积率/高层密度率	1.73/3.66
地上高层建筑面积	315358 平方米	不计容容积率建筑面积	155930 平方米
地上非高层建筑面积	20 平方米	地下高层建筑面积	/ 平方米
地上非高层建筑面积	14914 平方米	地下非高层建筑面积	155930 平方米
建筑总面积密度	32926 平方米	建筑覆盖率（一/二/三栋）	17.13%/
绿地率/建筑物密度率	3/3767 平方米	绿化覆盖率	4.74%
最高高度	747.5 米	最大容量（地上/万）	32/2 层
机动车停车位（地上/万）	97/4290 辆	非机动车停车位（地上/万）	127/4417 辆
一、地面建筑经济分析			

			建筑面积 平方米			备注
				高层	非高层	合计
总建筑面积 488022 平方米	计容容积率建筑面积 333272平方米	地上高层建筑面积 315358平方米	住宅	208319	0	208319
			商业服务设施	85653	201	86004
			幼儿园	25042	0	25042
			物业	2493	0	2493
		地上非高层建筑面积 14914平方米	警卫室	6293		
			物业管理用房	7129		
			人防面积	7492		
	不计容容积率建筑面积 155930平方米	地下非高层建筑面积 155930平方米	公用设备用房	147947		
			公用设备用房	7983		

备注：1.图示尺寸以实测，以建筑工程图纸设计可证图纸为准

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

上海新建筑建筑设计有限公司
SHANGHAI NEW ARCHITECTURE ARCHITECTURAL DESIGN CO.,LTD

地址：天源国际设计大厦6F（邮编：518028）SDC 6F, KEYSOURCE TECH DESIGN BUILDING（邮编：518028） SDC 6F, KEYSOURCE TECH DESIGN BUILDING（邮编：518028）
地址：上海市黄浦区淮海中路381号中信大厦9楼（邮编：200020）
9F Guangdong Enterprise Tower, No.381, North Huaihai Road, Huangpu District, Shanghai, P.R.China
邮编：200020
电话（TEL）：021-68880000 传真（FAX）：021-68880001

ZHUBO DESIGN 筑博设计
筑博设计股份有限公司
ZHUBO DESIGN CO., LTD.
地址：广州市天河区天河北路689号光大国际中心A塔1-2层（邮编：510620）
1-2F, Tower A, Guangdong Tian Ge Zhi Yuan Plaza, No.689, Tianhe North Road, Tianhe District, Guangzhou, P.R.China
电话（TEL）：020-38104000 传真（FAX）：020-38104000
http://www.zhubo.com

设计人 Designer	吴长春
专业负责人 Discipline Leader	刘洋
专业主管 Discipline Director	刘之勇
审核 Reviewer	刘洋
审定 Approver	刘之勇
工程名称	君悦国际产业园一期报建
子项名称 Sub-project name	总图
图名 Drawing title	总图设计说明
图号 Drawing No.	01-01
设计阶段 Design stage	方案
日期 Date	2020.03.20
比例 Scale	1:100

加盖图章处
Stamp area

本图版权属深圳市建筑设计研究总院有限公司，未经书面许可不得用于其他项目，未经同意不得修改、转载。建筑师有权保留其作品著作权。
DO NOT COPY FROM SHENZHEN GENERAL INSTITUTE OF ARCHITECTURAL DESIGN AND RESEARCH CO.,LTD. WITHOUT WRITTEN PERMISSION. DISTRIBUTION OR DUPLICATION OF ANY CONTENT IN THIS DOCUMENT IS ALLOWED WITHOUT WRITTEN CONSENT.

审定 Approved by	吴长春
审核 Reviewed by	刘洋
专业负责人 Discipline Leader	刘之勇
校对 Checked by	刘洋
设计 Designed by	刘之勇
工程编号 Project No.	01-01

建筑师注册证书号 Architect Registration No.	深圳市建筑设计研究总院有限公司
建筑师姓名 Architect Registered Name	深圳市天明计风集团建筑师事务所
工程名称 Project name	君悦国际产业园一期报建
子项名称 Sub-project name	总图
图名 Drawing title	总图设计说明
图号 Drawing No.	01-01
设计阶段 Design stage	方案
日期 Date	2020.03.20
比例 Scale	1:100