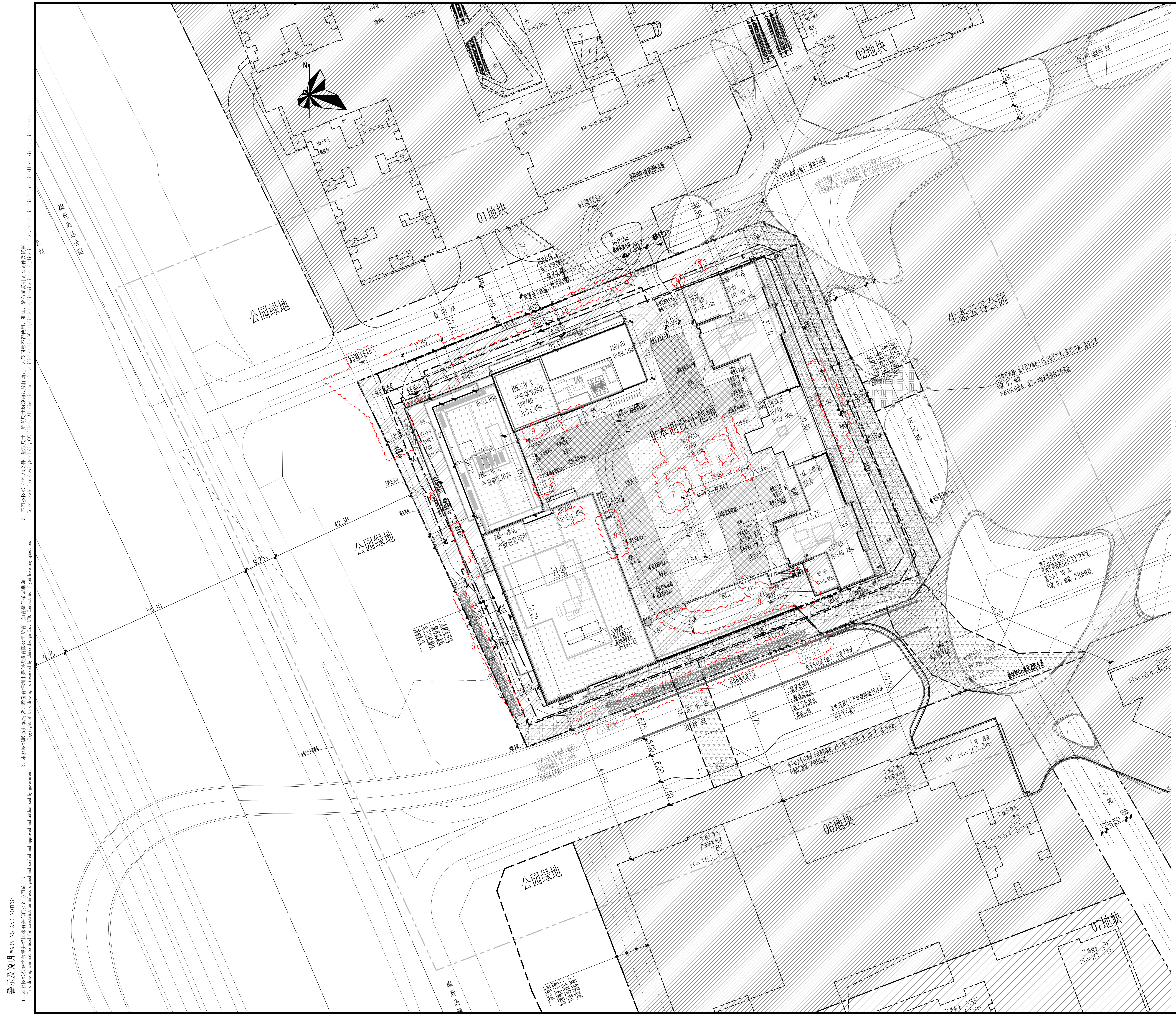
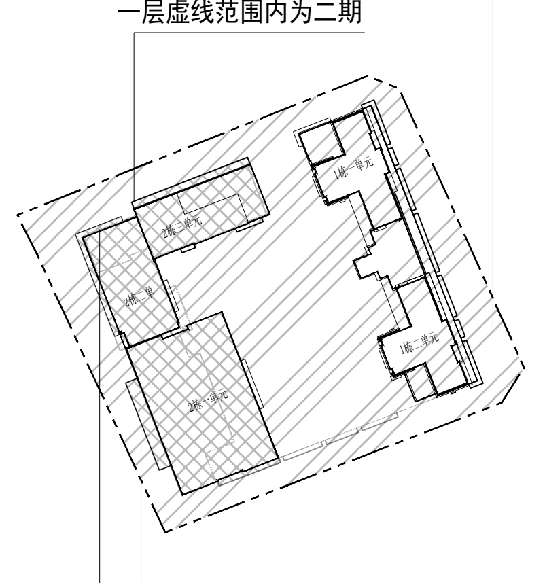
警示及说明 WARNING AND NOTES:
1、本套图纸须签字盖章并经国家有关部门批准方可施工！
This drawing can not be used for construction unless signed and sealed and approved and authorised by government!
2、本套图纸版权归筑博设计股份有限公司所有。如有疑问敬请垂询。
Copyright of this drawing is reserved by zhubo design Co., LTD. Contact us if you have any question.
3、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.



总平面图 1:500


一期范围
（地上含用填充范围内场地地面、覆土及地上建筑及除二期虚线范围的一层建筑）（地下含红线内整体地下室及除二期虚线范围内的半地下室）
一层虚线范围内为二期
1栋一单元
1栋二单元
2栋一单元
2栋二单元
2栋三单元
北
半地下室虚线范围内为二期
二期范围
（地上含填充范围内地上建筑及一层虚线范围的建筑）（地下含半地下室虚线范围内的填充部分建筑）

分期示意图

图 例

▬ ▬	分期线	▨	非本期设计范围
━ ━ ━	用地红线	┅	规划建筑
━ ‐ ━	一级建筑退线	▭	新建建筑
━ ┄ ━	二级建筑退线	H=42.00m	建筑规划高度
━ ━	地下室轮廓线	0.8 0.6 2.2 2.0	非机动车停车位
═	机动车道	▩	消防登高场地
▦	地面绿化	▦	屋顶绿化
✡	公共人行通道(空中)	▤	水景
▧	公共人行通道(地面)	▥	公共架空连廊
▽	公共车行通道(地下)		

主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	鸿启大厦	用地单位	深圳市嘉创投资有限公司
宗地号/宗地代码	A916-0585/ 440309403011GB00361	用地位置	龙华区观湖街道景祥路与汇心路交接西北侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积（m²）	14863.46	总建筑面积（m²）	166510.93
容积率/规定容积率	8.07/6.9	计容积率建筑面积（m²）	119971.64
地上规定建筑面积（m²）	102520	不计容积率建筑面积（m²）	46539.29
地下规定建筑面积（m²）	0	地上核减建筑面积（m²）	-
地上核增建筑面积（m²）	17451.64	地下核减建筑面积（m²）	-
地下核增建筑面积（m²）	46539.29	建筑覆盖率(一/二级)	56.13%/23.82%
最大层数(地上/下)	44/4 层	建筑基底面积（m²）	8342.50/3539.77
建筑最高高度（m）	149.75	机动车停车位(地上/下)	119/731辆
绿化覆盖率	25.01%	自行车停车位(地上/下)	722/241辆
绿地面积/折算绿地面积	281/3436.6		
其他：	本项目机动车位设置不少于30%的充电桩停车位，其中标准充电车位281个，微型充电车位11个，其余车位预留充电条件；设置30个无障碍车位，不少于2%；设置微型车位42个，折后占比不超过5%；非机动车位设置193个充电自行车车位，占比20%。		

三、建筑面积及分配

总建筑面积（m²）	计容积率建筑面积（m²）	计规定容积率建筑	地上（m²）	建筑功能	建筑面积m² 规定	核减	合计
166510.93	119971.64	102520	102520	1、宿舍	38080	/	
				2、商业服务设施	5945	/	
				其中：商业	5945	/	
				3、产业研发用房	58280	/	
				其中：产业研发用房	58280	/	
				4、物业管理用房	215	/	
			地下（m²）				
			0				
		地上核增建筑面积（m²）					
		17451.64		1、架空绿化、架空休闲		6347.15	
				2、架空停车场		5952.46	
				3、屋面楼电梯间及机房		809.32	
				4、消防避难层、消防避难空间		3976.70	
				5、防坠物雨篷下方空间		366.01	
	不计容积率建筑面积（m²）	地下核增建筑面积（m²）					
	46539.29	46539.29		1、共用停车库		35876.33	
				2、公用设备房		8435.00	
				3、垃圾收集房（间）		228.89	
				4、地下公共车行通道		1999.07	

六、二期建筑面积及分配

总建筑面积（m²）	计容积率建筑面积（m²）	计规定容积率建筑面积（m²）	地上（m²）	建筑功能	建筑面积m² 规定	核减	合计
64146.91	64146.91	58898	58898	1、产业研发用房	58280	/	
				其中：产业研发用房	58280	/	
				2、物业管理用房	215	/	
				3、商业服务设施	403	/	
				其中：商业	403	/	
			地下（m²）				
			0				
		地上核增建筑面积（m²）					
		5248.91		1、架空绿化、架空休闲		2292.47	
				2、消防避难层、消防避难空间		2526.51	
				3、屋面楼电梯间及机房		397.63	
				4、防坠物雨篷下方空间		32.30	
	不计容积率建筑面积（m²）	地下核增建筑面积（m²）					
	0.00	0.00					

七、二期建筑分栋指标表

栋号（建筑总建筑面积）	高度(m)	地上(下)层数	建筑功能		规定面积(m^2)	核减面积(m2)	核增功能	核增面积(m2)
2栋（64146.91m^2）	134.20	30（4）	一单元	产业研发用房、物业管理用房	44561	/	架空绿化、架空休闲，屋面楼电梯间及机房，消防避难层、消防避难空间、防坠物雨篷下方空间	4695.77
	23.90	4（4）	二单元	产业研发用房、商业服务设施	3180	/	防坠物雨篷下方空间	8.10
	74.40	16（4）	三单元	产业研发用房	11157	/	架空绿化、架空休闲、防坠物雨篷下方空间	545.05

说 明

1.图中尺寸、道路转弯半径均以米为单位。
2.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。
3.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。
4.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑高度。
5.图中室外绿化、花池、广场等均为示意，具体详景观设计。
6.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。
7.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
8.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。
9.雨蓬突出一级建筑退线部分，净高≥4.5米，突出深度不大于3米，满足相关规范要求。
10.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》，《无障碍设计规范》、消防相关规范的相关规定。
11.日照分析结论：通过日照分析，项目建成后，周边住宅日照满足《深圳市建筑设计规则》旧区改建项目内新建住宅日照标准不低于大寒日日照1小时住宅日照标准；项目宗地内宿舍建筑日照符合相关规范、标准要求；对周边合法日照需求建筑，满足日照相关规定的，拟建后对周边合法日照需求建筑没有影响。日照分析结论满足《深圳市建筑设计规则》要求。
12.社区公配包括公共架空连廊、公共人行通道、地下公共车行道，物业产权属于龙华区政府，由龙华区相关部门代表龙华政府实行分级、分类管理。
13.本项目规定建筑面积、核增建筑面积和核减建筑面积最终以测绘结果为准。
14.本项目应按规定办理路口开设手续，机动车出入口以路口开设许可为准。

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

ZHUBO DESIGN
筑|博|设|计
筑博设计股份有限公司
ZHUBO DESIGN CO., LTD.
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
http://www.zhubo.com

合作设计单位 CO-DESIGNER

设计总负责人 CHIEF ARCHITECT

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			

平面区位图 KEY PLAN

设计人 DESIGNED	陈坤	
校对人 CHECKED	周阳	周阳
专业负责人 CHIEF	李鹏程	李鹏程
专业审核人 APPROVED	苏绮韶	苏绮韶
专业审定人 AUTHORIZED	武琛	武琛
项目建筑师 SCHEME CHIEF	焦践、傅卓恒、肖煜	焦践 傅卓恒
项目负责人 SCHEME CHIEF	林丽锋	
执行项目经理 PROJECT EXECUTIVE CHIEF		
项目设计号 DESIGN NO.	S21-ZB0001-05	
建设单位 CLIENT	深圳市嘉创投资有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	鸿启大厦(二期)	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	总图	

图纸名称 DRAWING TITLE.

总平面图

设计阶段 JOB STAGE	施工图（W）	日期 DATE	2026.04.15
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV. NO.	R0
图号 DRAWING NO.	GW-0001(修1)	目录序号 NUMBER	