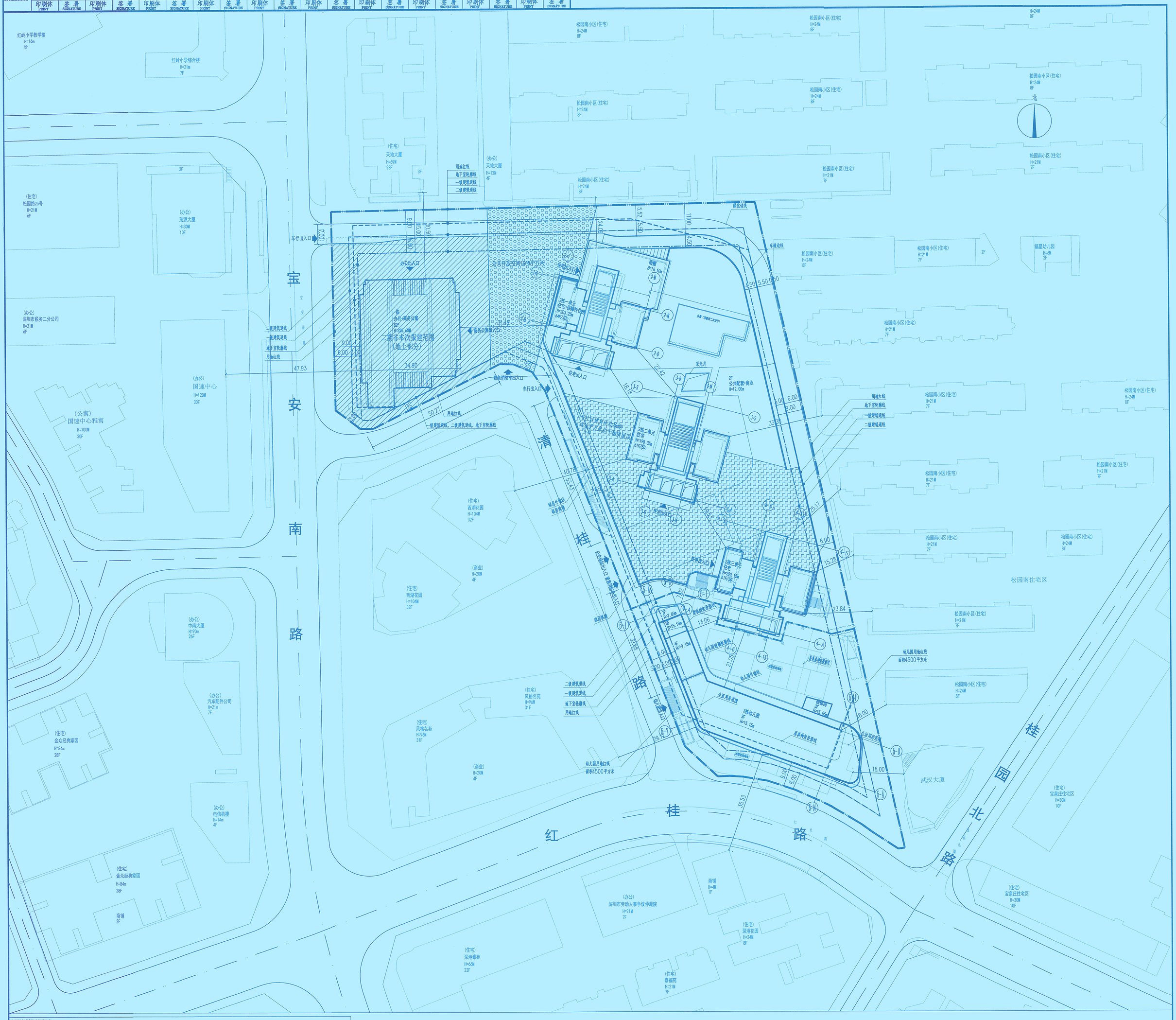
会签 COORDINATION	建筑 ARCHI.		结构 STRUCT.		给排水 PLUMBING		电气 ELEC.		暖通 HVAC		燃气 GAS		装饰 DECOR.		幕墙 CURT.		园林 ARCHI.		市政 ARCHI.	
			王喜堂		李扬		郭方		孙杨											
	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE



主要技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称	罗湖区桂园街道麒麓围城市更新统筹片区城市更新单元一期子项目A（14-01地块）（暂定名）		用地单位	深圳市京基房地产股份有限公司	
宗地号/宗地代码	H203-0079		用地位置	宝安南路与红桂路交汇处东北侧	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积（整宗地）	21496.48	㎡	总建筑面积	329091.65	㎡
容积率/规定容积率（整宗地）	11.84/11.19		计容积率建筑面积	254512.39	㎡
地上规定建筑面积	237410	㎡	不计容积率建筑面积	74579.26	㎡
地下规定建筑面积	3000	㎡	地上核减建筑面积	/	㎡
地上核增建筑面积	14102.39	㎡	地下核减建筑面积	/	㎡
地下核增建筑面积	74579.26	㎡	建筑覆盖率(一/二级)（整宗地）	50/17.70	%
最大层数(地上/下)	82/5	层	建筑基底面积（整宗地）	10748.24	㎡
建筑最高高度	325.60（住宅203.25）	m	机动车停车位(地上/下)	1459(0/1459)	辆
绿化覆盖率（整宗地）	36.00%	%	自行车停车位(地上/下)	605(605/0)	辆
绿地面积/折算绿地面积（整宗地）	2954.87/4784.43	㎡			
其它					

三、整宗地建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积㎡		
					规定	核减	合计
				住宅（含保障性住房14500㎡）	122650	0	122650
				办公(含物业服务用房481㎡)	48700	0	48700
				商业	4200	0	4200
			地上计规定容积率建筑面积㎡	商务公寓	52880	0	52880
				社区管理用房	500	0	500
				社区警务室	200	0	200
				便民服务站	500	0	500
	计容积率建筑面积㎡	计规定容积率建筑面积㎡	建筑面积㎡	街民服务站	500	0	500
			237410	文化活动室	2000	0	2000
	254512.39	240410		幼儿园15班	4000	0	4000
总建筑面积㎡				社区健康服务中心	1000	0	1000
329091.65				社区老年人日间照料中心	750	0	750
				环卫工人休息室	30	0	30
			地下计规定容积率建筑面积㎡	公交首末站	3000	0	3000
			3000				
		地上核增建筑面积㎡		架空绿化休闲		6190	
				转换下方空间		197.02	
		14102.39		消防避难空间		6547.07	
				架空停车库		1168.3	
	不计容积率建筑面积 ㎡	地下核增建筑面积 ㎡		公用设备用房		14887.01	
	74579.26	74579.26		共用停车库		59692.25	

四、一期概况					
项目名称	罗湖区桂园街道麒麓围城市更新统筹片区城市更新单元一期子项目A（14-01地块）（暂定名）		用地单位	深圳市京基房地产股份有限公司	
宗地号/宗地代码	H203-0079		用地位置	宝安南路与红桂路交汇处东北侧	
五、一期主要技术经济指标					
建设用地面积（整宗地）	21496.48	㎡	总建筑面积	221998.65	㎡
容积率/规定容积率（整宗地）	11.84/11.19		计容积率建筑面积	147419.39	㎡
地上规定建筑面积	134686	㎡	不计容积率建筑面积	74579.26	㎡
地下规定建筑面积	3000	㎡	地上核减建筑面积	/	㎡
地上核增建筑面积	9733.39	㎡	地下核减建筑面积	/	㎡
地下核增建筑面积	74579.26	㎡	建筑覆盖率(一/二级)（整宗地）	50/17.70	%
最大层数(地上/下)	64/5	层	建筑基底面积（整宗地）	10748.24	㎡
建筑最高高度	203.25	m	机动车停车位(地上/下)	1459(0/1459)	辆
绿化覆盖率（整宗地）	36.00%	%	自行车停车位(地上/下)	605(605/0)	辆
绿地面积/折算绿地面积（整宗地）	2954.87/4784.43	㎡			
其它					

六、一期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积㎡		
					规定	核减	合计
				住宅（含保障性住房14500㎡）	122650	0	122650
				办公(含物业服务用房481㎡)	481	0	481
				商业	2575	0	2575
				社区管理用房	500	0	500
			地上计规定容积率建筑面积㎡	社区警务室	200	0	200
	计容积率建筑面积㎡	计规定容积率建筑面积㎡	建筑面积㎡	便民服务站	500	0	500
		137686	134686	文化活动室	2000	0	2000
	147419.39			幼儿园15班	4000	0	4000
总建筑面积㎡				社区健康服务中心	1000	0	1000
221998.65				社区老年人日间照料中心	750	0	750
				环卫工人休息室	30	0	30
			地下计规定容积率建筑面积㎡	公交首末站	3000	0	3000
			3000				
		地上核增建筑面积㎡		架空绿化休闲		5178.41	
				架空停车库		1168.3	
		9733.39		消防避难空间		3386.68	
	不计容积率建筑面积 ㎡	地下核增建筑面积 ㎡		公用设备用房		14887.01	
	74579.26	74579.26		共用停车库		59692.25	

七、一期住宅户型比例	总量		户型混合建筑面积＜90㎡	占总量比例
户数（不含保障房）	478	户	391 户	81.80%
建筑面积（不含保障房）	50076	㎡	37039 ㎡	73.97%

公共配套表

建筑功能	公共配套用房建筑面积(㎡)	所在位置
社区管理用房	500	2栋一单元核心筒1F2F右侧
社区警务室	200	2栋二单元核心筒1F2F下方
便民服务站	500	2栋一单元核心筒1F右侧
文化活动室	2000	2栋一单元核心筒1F2F右侧 2栋二单元核心筒2F右侧
社区健康服务中心	1000	2栋二单元裙房1F右侧
社区老年人日间照料中心	750	2栋三单元1F2F上方
环卫工人休息室	30	2栋一单元裙房一层右侧
公交首末站	3000	2栋二单元B1F上方

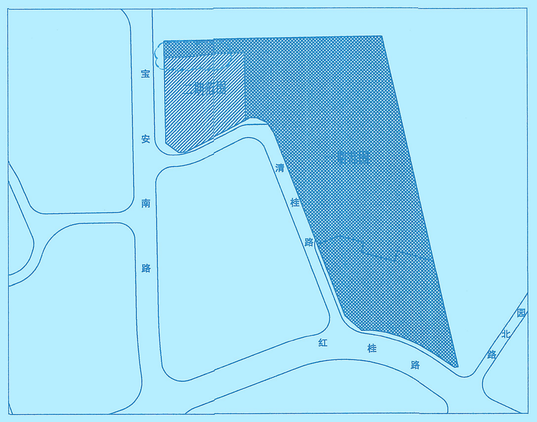
图例

用地红线		现状建筑	
二级建筑退线		新建建筑	
一级建筑退线		非本期设计范围	
地下室轮廓线	H=15.00m	建筑高度	
机动车道	8.90	室外标高	
9.00 地面标高	地标高 X=2495309.69 Y=507271.30	城市坐标系	
公共开放空间		停车位	
社区体育活动场地			

屋顶总平面图公示版 1:500

说明

1、本图依据项目用地规划许可证[地字第 440303202100044号]、专规批复函、设计任务书、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、建筑各单体的相对标高±0.000即对应图中所示绝对高程值9.00；
3、图中坐标和标高均与用地红线坐标系统(国家大地2000坐标系)和地形图高程系统(1956黄海高程系)一致。
4、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。
5、图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
6、图中室外绿化、花池、广场等均为示意，具体详景观设计。
7、道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可证（路口）为准。
8、一期范围线外仅供示意。
9、建筑定位坐标为轴线交点坐标。
10、图中6F表示建筑物地上层数6层，SD表示地下层数3层，H=203.25m，表示建筑高度。



一期范围线

二期范围线

分期建设示意图

分期说明：

项目建设规模较大，周边情况复杂，为有序推进项目建设，本项目申请分期建设，其中住宅塔楼、裙房、地下室、幼儿园一期建设；1栋办公商务公寓正负零以上部分及周边部分场地（满足施工地块及基本施工操作场地的需求）二期建设，项目两期同步施工。一期包含全部公共配套设施及公共开放空间，社区体育活动场地，能够独立实现交通组织及消防验收。
具体分期情况如下：
一期范围：
包括2栋一单元、2栋二单元、3栋三单元，3栋幼儿园，裙房以及整个地块地下室部分。
一期指标：
计容规定积率面积137686㎡，其中住宅122650㎡、办公481㎡、商业2575㎡、公共配套8980㎡、公交首末站地下3000㎡。
二期范围：1栋办公商务公寓正负零以上部分及周边部分场地（满足施工地块及基本施工操作场地的需求）
二期指标：
计容规定积率面积102724㎡，其中办公48219㎡、商业1625㎡、商务公寓52880㎡。

建设单位	深圳市京基房地产股份有限公司	曾老师 APPROVED BY	黄晓东	一安
建设地点	深圳市罗湖区	审核 EXAMINED BY	冯春	冯春
工程名称 PROJECT	罗湖区桂园街道麒麓围城市更新统筹片区城市更新单元一期子项目A（14-01地块）（暂定名）	项目负责 CAPTAIN	张志勇	张志勇
子项名称 SUBPROJECT NAME	一期	专业负责 CHIEF ENGI.	张俊亚 周凌昊	张俊亚 周凌昊
图名 TITLE	屋顶总平面图公示版	校对 CHECKED BY	赵百星	赵百星
图别 DRAWING TYPE	建方	设计 DESIGNED BY	丁莹	丁莹
图号 DRAWING No.	201	方案设计 DESIGNER DESIGN	邓普荣	邓普荣
合同号 CONTRACT No.	4131803	制图 DRAWN BY	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE
版次 EDITION No.	V02.2			
日期 DATE	2023.12			

修改记录 REVISION RECAUTION	版次 EDITION No.	修改日期 REVISION DATE	修改原因 REVISION REASON

加盖图章处 DYEING AREA

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：冯志勇
注册号：4410030012263
有效期：至2025年02月08日

广东省建筑设计研究院有限公司 建筑工程设计资质证书 建筑设计甲级 编号：A144000306 有效期：2022年12月31日

不可将图纸（含CAD文件）裁剪它作，所有红线等图纸附件，未经甲方书面许可，不得复制、散布或发给其他无关作及其他人。
DO NOT SCALE FROM DRAWING(INCLUDING CAD FILES). ALL DIMENSIONS MUST BE VERIFIED ON SITE. NO ISSUE, REPRODUCTION OR DISTRIBUTION OF THIS DOCUMENT IS ALLOWED WITHOUT PRIOR CONSENT.

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