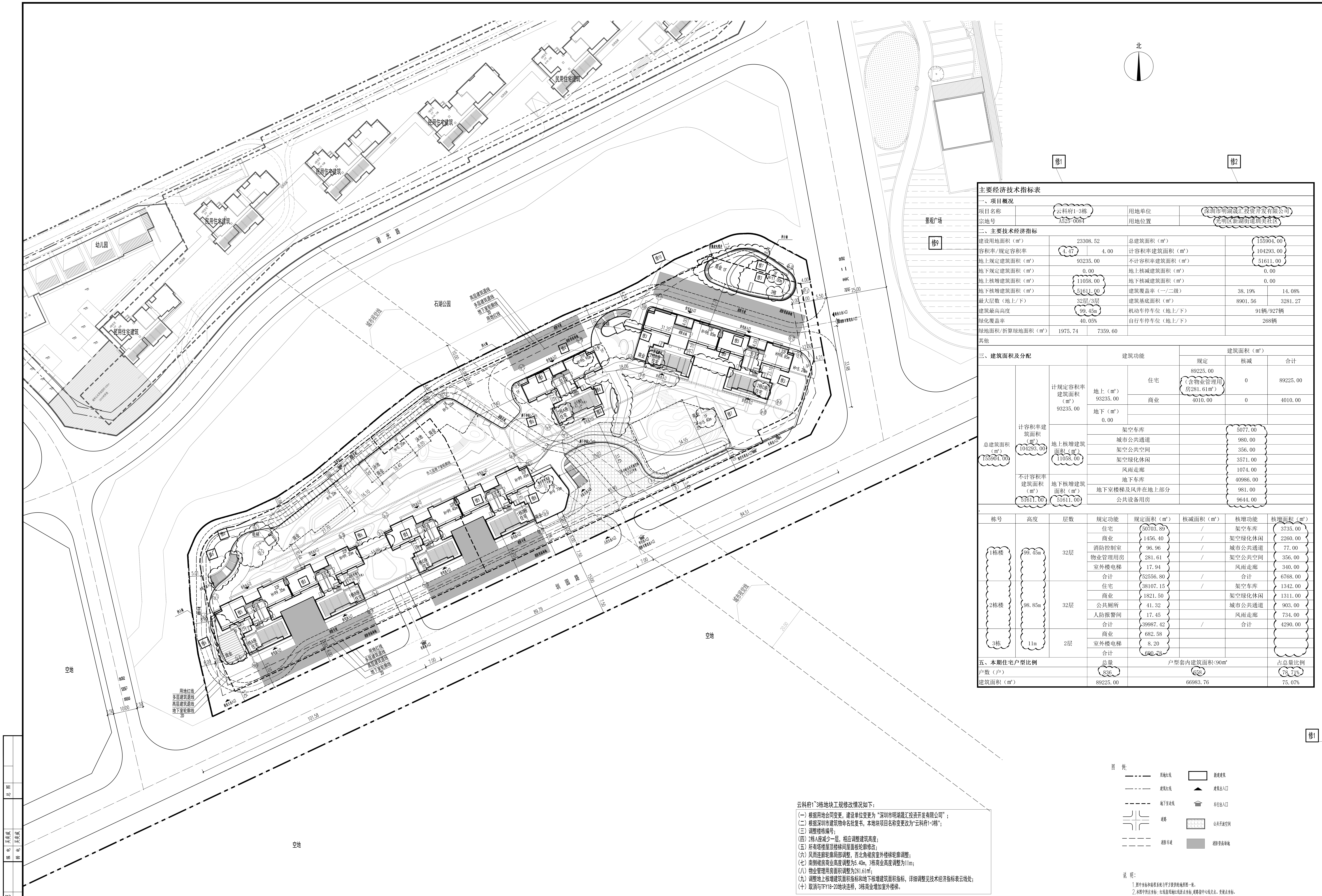

## 主要经济技术指标表

**一、项目概况**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 云科府1-3栋 | 用地单位 | 深圳市明湖晟汇投资开发有限公司 |
| 宗地号 | A525-0084 | 用地位置 | 光明区新湖街道圳美社区 |

**二、主要技术经济指标**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 建设用地面积（m²） | 23308.52 | | 总建筑面积（m²） | 155904.00 | |
| 容积率/规定容积率 | 4.47 | 4.00 | 计容积率建筑面积（m²） | 104293.00 | |
| 地上规定建筑面积（m²） | 93235.00 | | 不计容积率建筑面积（m²） | 51611.00 | |
| 地下规定建筑面积（m²） | 0.00 | | 地上核减建筑面积（m²） | 0.00 | |
| 地上核增建筑面积（m²） | 11058.00 | | 地下核减建筑面积（m²） | 0.00 | |
| 地下核增建筑面积（m²） | 51611.00 | | 建筑覆盖率（一/二级） | 38.19% | 14.08% |
| 最大层数（地上/下） | 32层/3层 | | 建筑基底面积（m²） | 8901.56 | 3281.27 |
| 建筑最高高度 | 99.45m | | 机动车停车位（地上/下） | 91辆/927辆 | |
| 绿化覆盖率 | 40.05% | | 自行车停车位（地上/下） | 268辆 | |
| 绿地面积/折算绿地面积（m²） | 1975.74 | 7359.60 | | | |
| 其他 | | | | | |

| 三、建筑面积及分配 | | | 建筑功能 | | 建筑面积（m²） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 规定 | 核减 | 合计 |
| 总建筑面积（m²）155904.00 | 计容积率建筑面积（m²）104293.00 | 计规定容积率建筑面积（m²）93235.00 | 地上（m²）93235.00 | 住宅 | 89225.00<br>（含物业管理用房281.61m²） | 0 | 89225.00 |
| | | | | 商业 | 4010.00 | 0 | 4010.00 |
| | | | 地下（m²）0.00 | | | | |
| | | | | | | | |
| | | 地上核增建筑面积（m²）11058.00 | 架空车库 | | 5077.00 | | |
| | | | 城市公共通道 | | 980.00 | | |
| | | | 架空公共空间 | | 356.00 | | |
| | | | 架空绿化休闲 | | 3571.00 | | |
| | | | 风雨走廊 | | 1074.00 | | |
| | 不计容积率建筑面积（m²）51611.00 | 地下核增建筑面积（m²）51611.00 | 地下车库 | | 40986.00 | | |
| | | | 地下室楼梯及风井在地上部分 | | 981.00 | | |
| | | | 公共设备用房 | | 9644.00 | | |

.

| 栋号 | 高度 | 层数 | 规定功能 | 规定面积（m²） | 核减面积（m²） | 核增功能 | 核增面积（m²） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1栋楼 | 99.45m | 32层 | 住宅 | 50703.89 | / | 架空车库 | 3735.00 |
| | | | 商业 | 1456.40 | / | 架空绿化休闲 | 2260.00 |
| | | | 消防控制室 | 96.96 | / | 城市公共通道 | 77.00 |
| | | | 物业管理用房 | 281.61 | / | 架空公共空间 | 356.00 |
| | | | 室外楼电梯 | 17.94 | | 风雨走廊 | 340.00 |
| | | | 合计 | 52556.80 | / | 合计 | 6768.00 |
| 2栋楼 | 98.85m | 32层 | 住宅 | 38107.15 | / | 架空车库 | 1342.00 |
| | | | 商业 | 1821.50 | | 架空绿化休闲 | 1311.00 |
| | | | 公共厕所 | 41.32 | | 城市公共通道 | 903.00 |
| | | | 人防报警间 | 17.45 | | 风雨走廊 | 734.00 |
| | | | 合计 | 39987.42 | / | 合计 | 4290.00 |
| 3栋 | 11m | 2层 | 商业 | 682.58 | | | |
| | | | 室外楼电梯 | 8.20 | | | |
| | | | 合计 | 690.78 | | | |

| 五、本期住宅户型比例 | 总量 | 户型套内建筑面积<90m² | 占总量比例 |
|---|---|---|---|
| 户数（户） | 836 | 658 | 78.71% |
| 建筑面积（m²） | 89225.00 | 66983.76 | 75.07% |

云科府1~3栋地块工规修改情况如下：

（一）根据用地合同变更，建设单位变更为“深圳市明湖晟汇投资开发有限公司”；
（二）根据深圳市建筑物命名批复书，本地块项目名称变更改为“云科府1-3栋”；
（三）调整楼栋编号；
（四）2栋A座减少一层，相应调整建筑高度；
（五）所有塔楼屋顶楼梯间屋面板轮廓修改；
（六）风雨连廊轮廓局部调整，西北角裙房室外楼梯轮廓调整；
（七）南侧裙房商业高度调整为5.40m，3栋商业高度调整为11m；
（八）物业管理用房面积调整为281.61m²；
（九）调整地上核增建筑面积指标和地下核增建筑面积指标，详细调整见技术经济指标表云线处；
（十）取消与TFY18-20地块连桥，3栋商业增加室外楼梯。

# 总平面图 1:500

图 例:

- 用地红线
- 建筑红线
- 地下室边线
- 道路
- 消防车道
- 新建建筑
- 建筑出入口
- 车行出入口
- 公共开放空间
- 消防登高场地

说 明:

1. 图中坐标和高程系统与甲方提供的地形图一致。
2. 本图中所注坐标：红线指用地红线折点坐标,道路指中心线交点、变坡点坐标。
3. 图中所注尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
4. 图中所注距离，建筑指建筑的外墙皮，道路指路缘石内缘。
5. 本项目建筑散水为隐形散水。
6. 本图中景观、挡墙和广场仅为示意,具体详景观报建图。
7. 图中F表示建筑物地上层数,D表示建筑物地下层数。
8. 图中H表示建筑屋面面层高度。
9. 图中除特别注明外其他建筑室内、道路和场地标高均为完成面标高。
10. 机动车库基地出入口安全设施设置参照《道路交通标志和标线》(GB5768-2009)及深圳市道路交通管理设施设置技术标准，并由专业公司统一考虑设计。

备注

消防(人防)自审签章

报建图审查批准

修2

建设单位
深圳市明湖晟汇投资开发有限公司

设计单位
同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司
TONGJI ARCHITECTURAL DESIGN (Group) Co.,Ltd.
同济设计TJA

深圳市同济人建筑设计有限公司
TONGJI ARCHITECTS Co.,Ltd. SHENZHEN
深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋五层
D-5 TONGFANG INFOR. HARBOR
11 LANGSHAN RD. NANSHAN DISTR SHENZHEN. P.R.C
Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-86296212

修1

| | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 云科府1-3栋 | | |
| 项目编号 | 18-BT-003 | | |
| 子项名称 | 总图 | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 审 定 | | | 日期 | |
| 审 核 | 乐玉华 | 乐玉华 | 日期 | 2021-3-21 |
| 校 对 | 李任达 | 李任达 | 日期 | 2021-3-21 |
| 设计总负责人 | 何敏鹏 | 何敏鹏 | 日期 | 2021-3-21 |
| 项目经理 | 李任达 | 李任达 | 日期 | 2021-3-21 |
| 专业负责人 | 陈陆一 | 陈陆一 | 日期 | 2021-3-21 |
| 设 计 | 陈陆一 | 陈陆一 | 日期 | 2021-3-21 |
| 绘 图 | | | 日期 | |

图纸名称
总平面图

| | | | |
|---|---|---|---|
| 专业 | 总平面 | 设计阶段 | 报建图 |
| 图号 | ZT-ZS-01 | 修改版次 | |

出图签章

注册执业人

本图须加盖本院出图签章,否则一律无效