主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	德凯大楼（原名称：德凯国际餐配物联中心）	用地单位	深圳市德凯汽车电子有限公司
宗地号/宗地代码	A922-0808	用地位置	深圳市龙华区福城街道（原观澜街道）大水坑社区

二、主要技术经济指标

建设用地面积	22295.95	㎡	总建筑面积		101143.88	㎡
容积率/规定容积率	4.00/4.00		计容积率建筑面积/计规定容积率建筑面积		89170.00	㎡
地上规定建筑面积	89170.00	㎡	不计容积率建筑面积		11190.77	㎡
半地下规定建筑面积	1000.00	㎡	地上核增建筑面积		0918.12	㎡
地上核增建筑面积	781.11	㎡	半地下核减建筑面积		1000.00	㎡
半地下核增建筑面积	11192.77	㎡	建筑覆盖率（一/二级）		44.0	%
最大层数（地上/下）	12/1	层	建筑基底面积		9813.20	㎡
建筑最高高度	65.45	m	机动车停车位（地上/下）		230 / 216	辆
绿化覆盖率	30.20%		自行车停车位（地上/下）		100（100/0）	辆
绿地面积/计算绿地面积	9081.00/7077.00	㎡	公共空间占地面积		1959.67	㎡
其它			社区体育活动场地占地面积		1154.49	㎡

二、本期建筑面积及分配

				建筑功能	建筑面积/㎡			
					规定	核减	合计	备注
总建筑面积 101143.88㎡	计容积率建筑面积 89961.11㎡	计规定容积率建筑面积 89170㎡	地上89170.00㎡	厂房	0961.11	0918.12	85440.00	1栋厂房一十三层，2栋配套楼一层
				物业服务用房	100.00		100.00	1栋厂房一层
				文化活动室	2000.00		2000.00	2栋配套楼一五层
				社区管理用房	300.00		300.00	2栋配套楼一二层
				社区警务室	50.00		50.00	2栋配套楼一层
				邮政所	100.00		100.00	2栋配套楼一层
				公共厕所	100.00		100.00	2栋配套楼一层
				食堂	1000.00		1000.00	1栋厂房半地下一层
		地上核增建筑面积781.11㎡		架空停车场			781.11	1栋厂房地上一层
	不计容积率建筑面积 11190.77㎡	地下核增建筑面积 11192.77㎡		共用停车库			9361.63	
				公共设备用房			1829.14	

四、本期地上建筑分栋指标

栋号	高度m	层数	建筑功能	建筑面积/㎡	地上面积/㎡	核增功能	核增面积/㎡
1栋厂房	65.45	12/1	厂房	87002.71	86221.60	架空停车场	781.11
2栋配套楼	23	5	门卫、公配用房	2664.77	0		0

备注：建筑基底面积含半地下食堂占地面积。

规划普通工业用地

10-14
M1

规划公园绿地

新丹路（现状路）

01-16 一类工业用地

N

0 5 10 25 m

规划公园绿地

社区体育活动场地，面积951.6㎡
（球类场地）

社区体育活动场地，面积800㎡
（球类场地）
架空层空间，长宽比小于4:1，净高≥10m
占道段面积为1.22m，占道段比例小于4%

34.00

架空层公共空间，面积343.67㎡；
长宽比2.5:1，净高≥10m，公共开放

1栋厂房
12F
H=65.45m

6F
H=28.75m

9F
H=51.95m

1F
H=7.5m

5F
H=24.95m

车建至6F

1栋厂房 上人屋面（全网）

一层24小时开放人行通道

架空停车场（半层）

消防登高场地 5个，3M

2栋配套楼
5F
H=23m

规划公园绿地

塘北路（现状路）

规划公园绿地

规划普通工业用地

12-04
M1

建议性道路

唐艺巷（现状路）

规划普通工业用地

12-10
M1

规划公园绿地

新塘渠

福前路（现状路）

04-02 二类居住用地

拉圾收集站点

屋顶总平面图 1:350

位置略图

福前路
唐艺巷
新塘街

说明：

1. 采用1980国家大地坐标系和1985国家高程基准。
2. 图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间、建筑物与相临构筑物之间，或建筑物退用地红线的距离。
3. 图中建筑定位均以轴线交点为准。
4. 建筑物±0.00标高相当于绝对标高如图所示。
5. 本项目建筑物/构筑物最高点海拔高度为128.6m，（含避雷针、结构围墙、施工机具等附属设施），未突破该区域深圳市净空保护控制高度约185米的限高要求，我司在项目开发建设及使用管理过程中也将严格按照深圳市净空保护控制有关规定要求执行。
6. 项目结合场地使用功能和竖向设计，合理设置护坡或挡土墙，具体见总平面图，护坡及挡土墙详见边坡支护图纸。
7. 图中尺寸、坐标、标高以米为单位。
8. 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。
9. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。但因开设路口以及路口以外的工程规划许可及其附图内容变化的，应办理变更工程规划许可或施工图修改备案相关手续）。
10. 社区体育活动场地24小时免费向所有市民开放。
11. 日照分析结论：通过日照分析，本项目无日照需求建筑，本项目对周边观澜街道大水坑社区新塘村私宅、嘉龙模具厂宿舍、青朔玩具制造厂宿舍、立盛电子厂宿舍等住宅建筑无日照影响。周边日照需求建筑仍然满足相关日照标准要求。
12. 本宗地的公共配套设施（文化活动室、警务室、社区管理用房、公共厕所、社区体育活动场地）由建设单位负责建设，建成经验收合格后无偿移交政府管理，产权归政府，本宗地配建的邮政所由建设单位负责建设，建成经验收合格后以成本价移交至邮政局。
13. 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》（GB50763-2012）、消防相关规范的相关规定。
14. 本项目共计机动车停车位：230辆（半地下216辆，其中包含无障碍停车位5辆，充电车位70辆，轻型车位1辆，其余车位全部预留可安装充电设施条件。地上装卸货车位：14辆，其中大型货车位：8个；中型货车位：2个；轻型车位：4个）。
15. 公共开放空间总面积393.67㎡，分别为800㎡和593.67㎡，宽深比分别为1.80和1.94，类型为室外型公共开放空间，24H对公众开放，满足《深圳市建筑设计规则》4.6.1.1的要求。
16. 本项目社区体育活动场地分2片场地，总面积1154.49㎡，其中场地1面积800㎡，为球类场地，场地2面积354.49㎡，为室外健身器材场地。社区体育活动场地24小时对公共开放。
17. 1栋厂房8~12层共计19632.32平米均为可转让的建筑面积，本项目其余规定建筑面积均为不可转让的面积。

图例：

- 建筑轮廓线
- 规划用地红线
- 一级退线
- 二级退线
- 地下室退线
- 地下室轮廓线
- 车行出入口
- 人行出入口
- 地下车库出入口
- H=19.6m 建筑高度
- 配套楼 9F 建筑功能/层数
- 非机动车停车区
- 47.200 室外场地标高
- 48.50(±0.00) 室内场地标高
- 道路标高
- i=6.67% L=19.5m 坡度/距离
- 消防登高场地
- R3 转弯半径
- 大型货车位
- 中型货车位
- 轻型车位
- 地面绿地
- 屋顶绿化（地下室上）（覆土0.55m）
- 屋顶绿化（覆土0.5m）
- 室外健身器材
- 乒乓球台
- 儿童活动场地及器材

REV.	DESCRIPTION OF VER.	DATE
B	方案	2023.08

公司出图印章 COMPANY PRINT STAMP

工程方案设计出图章
资质证书号：A231009886
有效期至2024年07月15日
上海市勘察设计行业协会统一颁发

注册执业印章 REGISTERED STAMP

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：孙婷轩
注册号：3100888-009
有效期：至2025年06月20日

设计单位 DESIGNER

上海海屹建筑设计有限公司
SHANGHAI HAIYI ARCHITECTURE DESIGN INSTITUTE LTD.CO.

建设单位 OWNER

深圳市德凯汽车电子有限公司

项目名称 PROJECT NAME

德凯大楼
（原名称：德凯国际餐配物联中心）

图纸名称 DRAWING TITLE：

总图

屋顶总平面图

审定 Approved By	陶 恭		项目号 Project No.	HY2160D
项目负责人 Project Manager	彭思轩	孙婷轩	设计阶段 Des. Stage	方 案
专业负责人 Specialty Manager	彭思轩	孙婷轩	专 业 Discipline	建 筑
审核 Reviewed By	彭思轩	孙婷轩	比 例 Scale	1:350
校 对 Checked By	李佳慧	李佳慧	张 号 Sheet No.	01/01
设 计 Designed By	刘福昊	刘福昊		
图 号 Drawing No.	HY2160CD-00-MP-01			