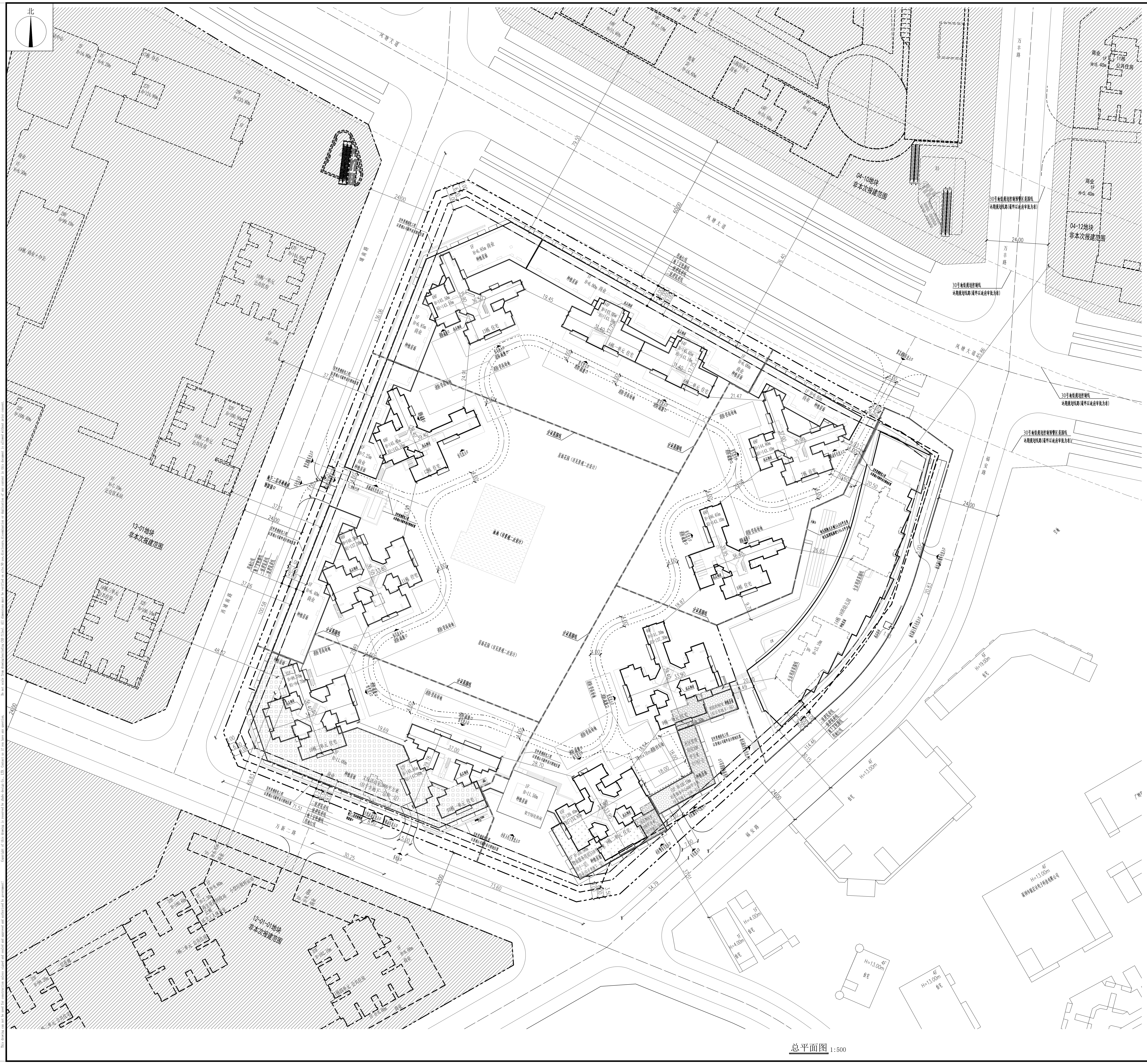
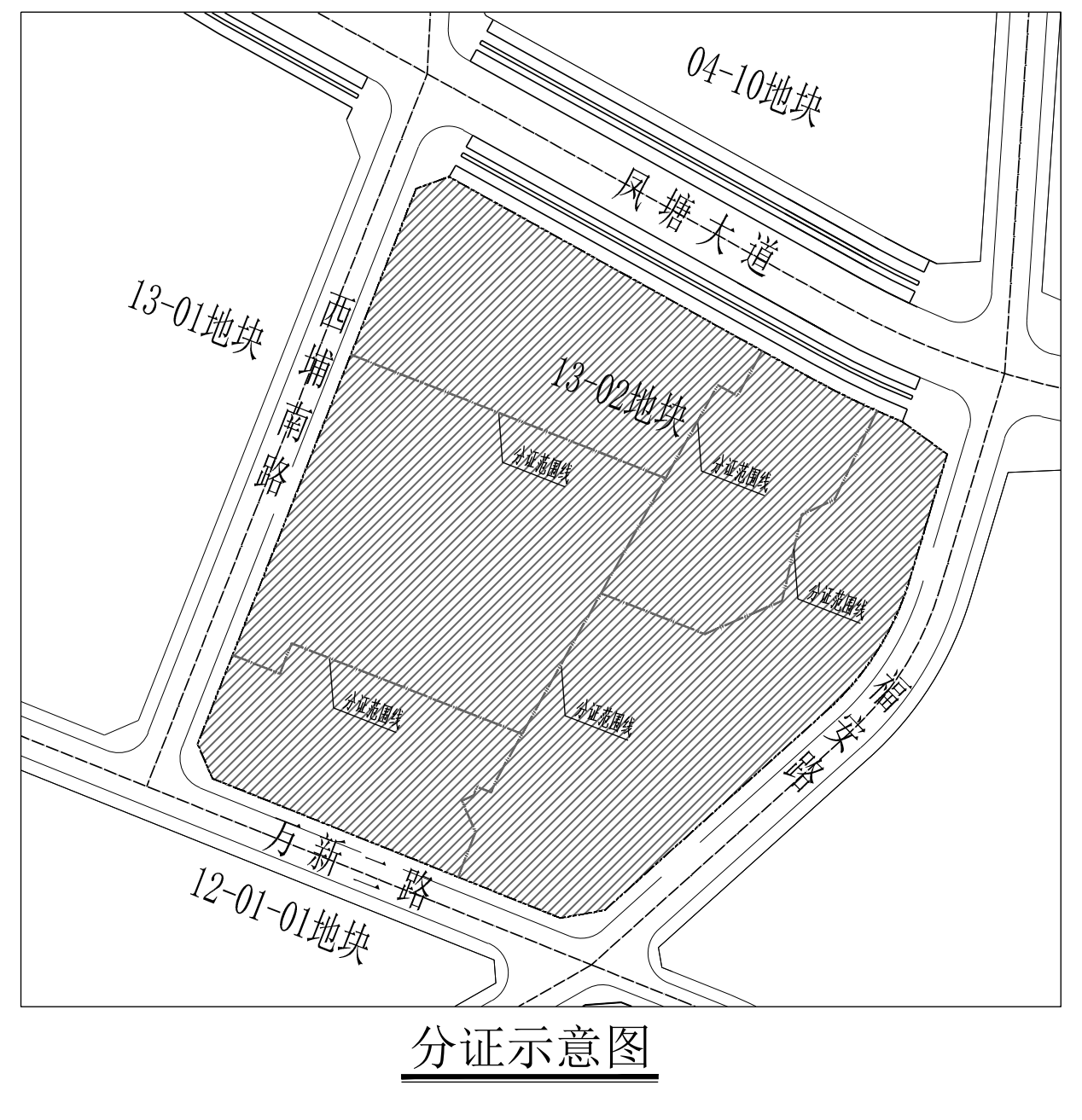
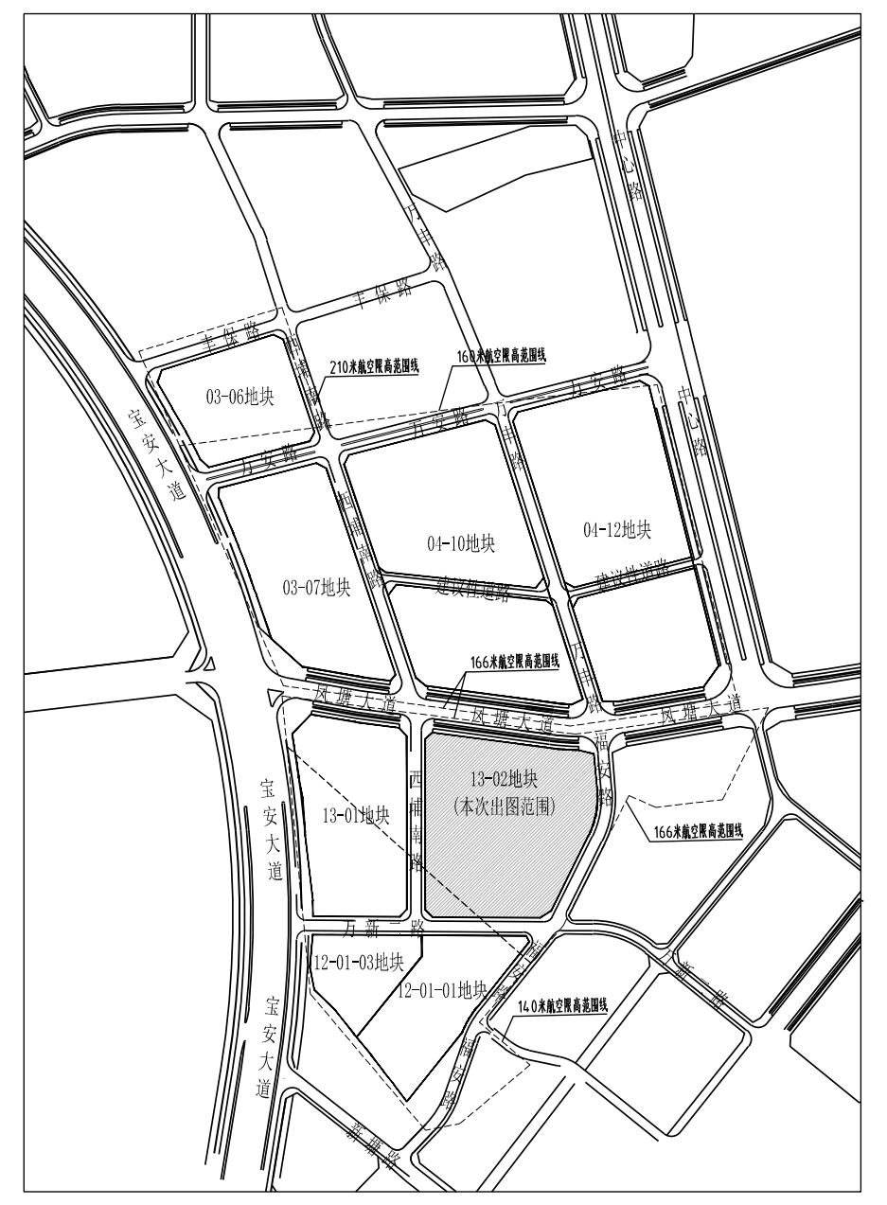


总平面图 1:500



分证示意图



区位示意图

A308-0133宗地主要技术经济指标

一、项目概况

项目名称	珈誉未来花园	用地单位	深圳市沙井蚝一股份合作公司 深圳市沙井蚝二股份合作公司 深圳市沙井蚝三股份合作公司 深圳市沙井蚝四股份合作公司 深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司
宗地号/宗地代码	A308-0133/440306605008GB00370	用地位置	新桥街道宝安大道东侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积（m²）	178839.87	总建筑面积（m²）	
容积率/规定容积率	/4.77	计容积率建筑面积（m²）	
地上规定建筑面积（m²）	835686.00	不计容积率建筑面积（m²）	
地下规定建筑面积（m²）	16000.00	地上核减建筑面积（m²）	
地上核增建筑面积（m²）		地下核减建筑面积（m²）	
地下核增建筑面积（m²）		建筑覆盖率（一/二级）	
最大层数（地上/地下）	48/4	建筑基底面积	
建筑最高高度（m）	147.40	机动车停车位（地上/地下）	0/9626
绿化覆盖率			
绿地面积/折算绿地面积			
其他	该宗地规划停车位9626个，含36个幼儿园停车位，设置不少于30%的充电桩，其余车位预充电安条件。		

三、本期建筑面积及分配				建筑功能		建筑面积m²		
						规定	核减	合计
总建筑面积（m²）	计容积率建筑面积（m²）	计规定容积率建筑面积（m²） 851686	地上	1、住宅（m²）		651392.00	/	
				其中	住宅（m²）	476052.00	/	
					公共住房（m²）	174295.00	/	
					物业服务用房（m²）	1045.00	/	
				2、商业（m²）		78000.00	/	
				其中	商业（m²）	77761.00	/	
					物业服务用房（m²）	239.00	/	
				3、办公（m²）		67074.00	/	
				其中	办公（m²）	66734.00	/	
					物业服务用房（m²）	340.00	/	
				4、配套设施（m²）		39220.00	/	
				其中	文化活动中心(m²)	8000.00	/	
					公交首末站(m²)	9300.00	/	
					社区管理用房(m²)	600.00	/	
					社区警务室(m²)	200.00	/	
					社区服务中心(m²)	1200.00	/	
					社区健康服务中心(m²	2800.00	/	
					文化活动室(m²)	4000.00	/	
					社区老年人日间照料中心(m²)	3000.00	/	
					邮政所(m²)	150.00	/	
					变电站(m²)	3500.00	/	
					再生资源回收站(m²)	60.00	/	
					环卫工人休息房(m²)	40.00	/	
					公共厕所(m²)	180.00	/	
					小型垃圾转运站(m²)	250.00	/	
					幼儿园(m²)	5940.00	/	
			地下	商业		16000.00	/	
		地上核增建筑面积（m²）		架空绿化休闲（m²）				
				消防避难空间（m²）				
	不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积		共用停车库（m²）				
				公用设备用房（m²）				
				公共开放空间（m²）				
				架空绿化休闲（m²）				

13-02地块主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	珈誉未来花园	用地单位	深圳市沙井蚝一股份合作公司 深圳市沙井蚝二股份合作公司 深圳市沙井蚝三股份合作公司 深圳市沙井蚝四股份合作公司 深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司
宗地号/宗地代码	A308-0133/440306605008GB00370	用地位置	新桥街道宝安大道东侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积（m²）	47952.64	总建筑面积（m²）	405291.78
容积率/规定容积率	5.76/5.42	计容积率建筑面积（m²）	276299.78
地上规定建筑面积（m²）	259968.00	不计容积率建筑面积（m²）	128992.00
地下规定建筑面积（m²）		地上核减建筑面积（m²）	
地上核增建筑面积（m²）	16331.78	地下核减建筑面积（m²）	
地下核增建筑面积（m²）	128992.00	建筑覆盖率（一/二级）	35.52%/13.36%
最大层数（地上/地下）	48/3	建筑基底面积	16571.94/5994.77
建筑最高高度（m）	146.65	机动车停车位（地上/地下）	0/2831
绿化覆盖率	40%	绿地面积/折算绿地面积	1971.29/17209.77
其他	该地块规划停车位2831个，含36个幼儿园停车位，设置不少于30%的充电桩，其余车位预留充电桩安装条件。		

三、本期建筑面积及分配				建筑功能		建筑面积m²		
						规定	核减	合计
总建筑面积（m²） 405291.78	计容积率建筑面积（m²） 276299.78	计规定容积率建筑面积（m²） 259968.00	地上	1、住宅		246028.00	/	246028.00
				其中	住宅	245518.00		245518.00
					物业服务用房	510.00	/	510.00
				2、商业		5000.00	/	5000.00
				3、公共配套		8940.00	/	8940.00
				其中	幼儿园	5940.00	/	5940.00
					社区管理用房	300.00	/	300.00
					社区警务室	100.00	/	100.00
					社区服务中心	600.00	/	600.00
					文化活动室	2000.00		
			地下	/			/	
		地上核增建筑面积（m²） 16331.78		架空绿化休闲（m²）		10738.94		
				消防避难空间（m²）		5592.84		
	不计容积率建筑面积 128992.00	地下核增建筑面积 128992.00		共用停车库		114799.01		
				公用设备用房		14192.99		

四、本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90m²	占总量比例
住宅总户数（户）	2479	2047	82.57%
建筑面积（m²）	245518.00	176821.31	72.02%

图 例

▬ ▬ ▬	用地红线	☐	现状建筑
─ · ─	一级建筑退线	☐	新建建筑
─ ‴ ─	二级建筑退线	⬚	规划建筑
▬ ▬	地下室轮廓线	H=139.40m	建筑规划高度
═ · ═	机动车道	H1=134.85m	建筑消防高度

公共配套图例

▨	社区管理用房（位于半地下一层，面积300平方米）
▨	社区服务中心（位于半地下一层和一层，面积600平方米）
▨	社区警务室（位于半地下一层，面积100平方米）
▨	物业服务用房（位于一层，面积510平方米）
▨	文化活动室（位于半地下一层和一层，面积2000平方米）

说 明

1. 本图依据项目计任务书、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. 图中尺寸均以米为单位。
3. 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。
4. 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。
5. 图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑规划高度，H1表示建筑消防高度。
6. 红线内景观以景观二次深化设计为准，红线外景观以政府后续批复为准。
7. 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。
8. 图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
9. 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。
10. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
11. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》（2021年局部修订）、《深圳市建筑设计规则》、无障碍设计及消防相关规范的相关规定。
12. 根据《民航深圳监管局关于宝安区凤塘项目净空审核意见的复函》（民航深圳局函【2023】20号）的意见。
13. 红线外阴影部分仅为示意，非本次报建范围。
14. 建筑覆盖率、绿化覆盖率按宗地统等规划设计。

13-02地块分期主要技术经济指标表

1、主要技术经济指标表（9栋、14栋、13-02地块地下室）

栋数	2	总建筑面积（m²）	195574.29
地上规定建筑面积（m²）	60529.20	计容积率建筑面积（m²）	66951.36
地下规定建筑面积（m²）	0.00	不计容积率建筑面积（m²）	128622.93
地上核增建筑面积（m²）	6422.16	地上核减建筑面积（m²）	0
地下核增建筑面积（m²）	128622.93	地下核减建筑面积（m²）	0
最大层数（地上/地下）	46/3	建筑最高高度（m）	141.3
		机动车停车位（地上/地下）	0/2831

2、主要技术经济指标表（10栋）

栋数	1	总建筑面积（m²）	49030.21
地上规定建筑面积（m²）	47249.53	计容积率建筑面积（m²）	48940.93
地下规定建筑面积（m²）	0.00	不计容积率建筑面积（m²）	89.28
地上核增建筑面积（m²）	1691.40	地上核减建筑面积（m²）	0
地下核增建筑面积（m²）	89.28	地下核减建筑面积（m²）	0
最大层数（地上/地下）	47/3	建筑最高高度（m）	145.95

3、主要技术经济指标表（11栋、12栋）

栋数	2	总建筑面积（m²）	53369.15
地上规定建筑面积（m²）	50239.66	计容积率建筑面积（m²）	53267.43
地下规定建筑面积（m²）	0.00	不计容积率建筑面积（m²）	101.72
地上核增建筑面积（m²）	3027.77	地上核减建筑面积（m²）	0
地下核增建筑面积（m²）	101.72	地下核减建筑面积（m²）	0
最大层数（地上/地下）	48/3	建筑最高高度（m）	145.85

4、主要技术经济指标表（13栋、6栋）

栋数	2	总建筑面积（m²）	58484.81
地上规定建筑面积（m²）	55698.16	计容积率建筑面积（m²）	58408.56
地下规定建筑面积（m²）	0.00	不计容积率建筑面积（m²）	76.25
地上核增建筑面积（m²）	2710.40	地上核减建筑面积（m²）	0
地下核增建筑面积（m²）	76.25	地下核减建筑面积（m²）	0
最大层数（地上/地下）	48/3	建筑最高高度（m）	145.5

5、主要技术经济指标表（7栋、8栋）

栋数	2	总建筑面积（m²）	48833.32
地上规定建筑面积（m²）	46251.45	计容积率建筑面积（m²）	48731.50
地下规定建筑面积（m²）	0.00	不计容积率建筑面积（m²）	101.82
地上核增建筑面积（m²）	2480.05	地上核减建筑面积（m²）	0
地下核增建筑面积（m²）	101.82	地下核减建筑面积（m²）	0
最大层数（地上/地下）	48/3	建筑最高高度（m）	146.65

1、本期建筑面积及分配（9栋、14栋、13-02地块地下室）				建筑功能		建筑面积m²		
						规定	核减	合计
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	1、住宅（m²）		53153.24	/	53153.24
				其中	住宅	52643.24	/	52643.24
					物业服务用房	510.00	/	510
				2、商业（m²）		435.96	/	435.96
				3、公共配套（m²）		6940.00	/	6940
				其中	幼儿园	5940.00	/	5940
					社区管理用房	300.00	/	300
					社区警务室	100.00	/	100
					社区服务中心	600.00	/	600
195574.29	66951.36	60529.20	地下	/		0.00	/	
		地上核增建筑面积（m²） 6422.16		架空绿化休闲（m²）		5117.10		
				消防避难空间（m²）		1305.06		
	不计容积率建筑面积 128622.93	地下核增建筑面积 128622.93		共用停车库		114799.01		
				公用设备用房		13823.92		

本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90m²	占总量比例
住宅总户数（户）	595	595	100.00%
建筑面积（m²）	52643.24	52643.24	100.00%

2、本期建筑面积及分配（10栋）				建筑功能		建筑面积m²		
						规定	核减	合计
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	1、住宅（m²）		44247.90	/	44247.9
				2、商业（m²）		1001.63	/	1001.63
				3、公共配套（m²）		2000.00		2000
				其中	文化活动室	2000.00		2,000.00
49030.21	48940.93	47249.53	地下			0.00	/	
		地上核增建筑面积（m²） 1691.40		架空绿化休闲（m²）		918.91		
				消防避难空间（m²）		772.49		
	不计容积率建筑面积 89.28	地下核增建筑面积 89.28		共用停车库		0.00		
				公用设备用房		89.28		

本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90m²	占总量比例
住宅总户数（户）	474	386	81.43%
建筑面积（m²）	44247.90	32173.27	72.71%

3、本期建筑面积及分配（11栋、12栋）				建筑功能	建筑面积m²		
					规定	核减	合计
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	1、住宅（m²）	49173.37	/	49173.37
				2、商业（m²）	1066.29	/	1066.29
53369.15	53267.43	50239.66	地下	/	0.00	/	
		地上核增建筑面积（m²） 3027.77		架空绿化休闲（m²）	1919.96		
				消防避难空间（m²）	1107.81		
	不计容积率建筑面积 101.72	地下核增建筑面积 101.72		共用停车库	0.00		
				公用设备用房	101.72		

本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90m²	占总量比例
住宅总户数（户）	526	436	82.89%
建筑面积（m²）	49173.37	33924.43	68.99%

4、本期建筑面积及分配（13栋、6栋）				建筑功能	建筑面积m²		
					规定	核减	合计
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	1、住宅（m²）	53615.14	/	53615.14
				2、商业（m²）	2083.02	/	2083.02
58484.81	58408.56	55698.16	地下	/	0.00	/	
		地上核增建筑面积（m²） 2710.40		架空绿化休闲（m²）	1237.48		
				消防避难空间（m²）	1472.92		
	不计容积率建筑面积 76.25	地下核增建筑面积 76.25		共用停车库	0.00		
				公用设备用房	76.25		

本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90m²	占总量比例
住宅总户数（户）	434	270	62.21%
建筑面积（m²）	53615.14	23396.61	43.64%

5、本期建筑面积及分配（7栋、8栋）				建筑功能	建筑面积m²		
					规定	核减	合计
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	1、住宅（m²）	45838.35	/	45838.35
				2、商业（m²）	413.10	/	413.10
48833.32	48731.50	46251.45	地下	/	0.00	/	
		地上核增建筑面积（m²） 2480.05		架空绿化休闲（m²）	1545.49		
				消防避难空间（m²）	934.56		
	不计容积率建筑面积 101.82	地下核增建筑面积 101.82		共用停车库	0.00		
				公用设备用房	101.82		

本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90m²	占总量比例
住宅总户数（户）	450	360	80.00%
建筑面积（m²）	45838.35	34683.76	75.67%

备注：本次申报指标为：6栋～14栋、13-02地块地下室各分项指标，本宗地其余各指标以最终审批为准。

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	丁童童	丁童童
校对人 CHECKED	李鹏程	李鹏程
专业负责人 CHIEF	李鹏程	李鹏程
专业审核人 APPROVED	王宏亮	王宏亮
专业审定人 AUTHORIZED	蒋俊杰	
项目建筑师 SCHEME CHIEF	吴国营 杨丹荔	
项目负责人 SCHEME CHIEF	靳克之 蒋俊杰	
执行项目经理 PROJECT EXECUTIVE CHIEF	黄芳 陶英楠	陶英楠
项目设计号 DESIGN NO.	S21-CS0110-H2	
建设单位 CLIENT	深圳市沙井蚝二股份合作公司 深圳市沙井蚝一股份合作公司 深圳市沙井蚝三股份合作公司 深圳市沙井蚝四股份合作公司 深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	珈誉未来花园	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	13-02地块总图	

图纸名称 DRAWING TITLE.

总平面图

设计阶段 JOB STAGE	施工图(W)	日期 DATE	202312
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV. NO.	R0
图号 DRAWING NO.	GW-0001	目录序号 NUMBER	