电气 ELECTRICAL
弱电 TELECOM
总图 SITE PLAN
建筑 ARCHITECTURE
结构 STRUCTURE
给排水 PLUMBING
暖通 MECHICAL

一、项目概况

项目名称	湾创大厦	用地单位	深圳市海岸新城投资有限公司
宗地号/宗地代码	A308-0137 / 440306602030GB00453	用地位置	宝安区新桥街道沙井南环路和大朗山路交汇处西南侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积	23654.60m²	总建筑面积	198394.72m²
容积率/规定容积率	5.62/5.06	计容积率建筑面积	132972.36m²
地上规定建筑面积	119650.00m²	不计容积率建筑面积	65422.36m²
地下规定建筑面积	0.00m²	地上核减建筑面积	0.00m²
地上核增建筑面积	13322.36m²	地下核减建筑面积	0.00m²
地下核增建筑面积	65422.36m²	建筑覆盖率（一、二级）	63.58%/12.68%
最大层数(地上/下)	40层/3层	建筑基底面积	15039.58m²
建筑高度	177.70m	机动车停车位(地上/下)	40/1285辆
绿化覆盖率	0.30	非机动车停车位(地上/下)	383/0辆
绿地面积/折算绿地面积	237.52/6859.84m²		

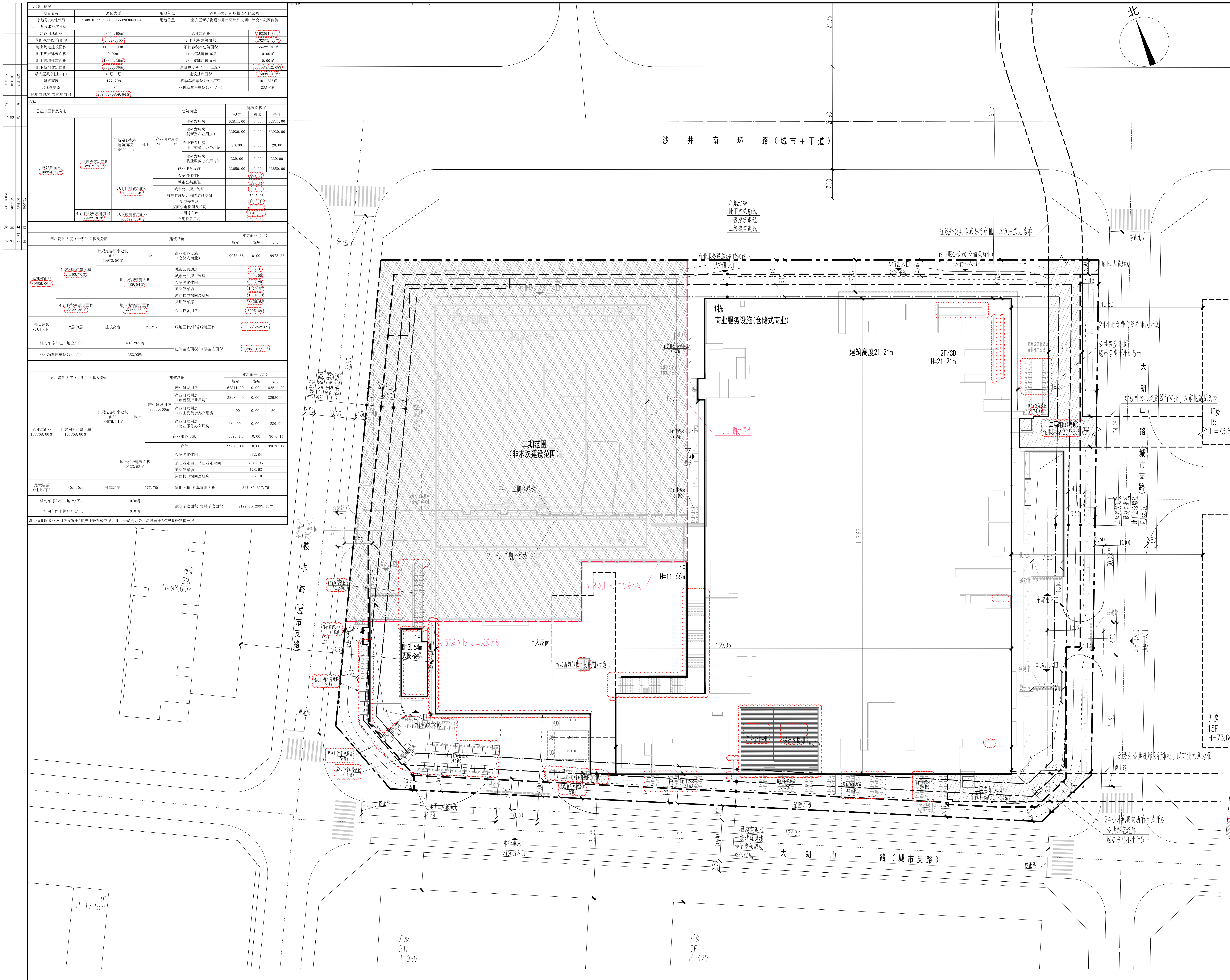
其它

三、总建筑面积及分配				建筑功能		建筑面积m²		
						规定	核减	合计
总建筑面积 198394.72m²	计容积率建筑面积 132972.36m²	计规定容积率建筑面积 119650.00m²	地上	产业研发用房 96000.00m²	产业研发用房	62811.00	0.00	62811.00
					产业研发用房（创新型产业用房）	32930.00	0.00	32930.00
					产业研发用房（业主委员会办公用房）	20.00	0.00	20.00
					产业研发用房（物业服务办公用房）	239.00	0.00	239.00
				商业服务设施		23650.00	0.00	23650.00
		地上核增建筑面积 13322.36m²		架空绿化休闲		668.04		
				城市公共通道		585.97		
				城市公共架空连廊		224.00		
				消防避难层、消防避难空间		7945.96		
				架空停车场		1649.19		
				屋面楼电梯间及机房		2249.20		
	不计容积率建筑面积 65422.36m²	地下核增建筑面积 65422.36m²		共用停车库		58426.68		
				公用设备用房		6995.68		

四、湾创大厦（一期）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 89586.06m²	计容积率建筑面积 24163.70m²	计规定容积率建筑面积 19973.86m²	地上	商业服务设施（仓储式商业）	19973.86	0.00	19973.86
		地上核增建筑面积 4189.84m²		城市公共通道	585.97		
				城市公共架空连廊	224.00		
				架空绿化休闲	355.20		
				架空停车场	1470.57		
				屋面楼电梯间及机房	1554.10		
	不计容积率建筑面积 65422.36m²	地下核增建筑面积 65422.36m²		共用停车库	58426.68		
				公共设备用房	6995.68		
最大层数（地上/下）	2层/3层	建筑高度	21.21m	绿地面积/折算绿地面积	9.67/6242.09		
机动车停车位（地上/下）	40/1285辆			建筑基底面积/塔楼基底面积	12861.83/0m²		
非机动车停车位(地上/下)	383/0辆						

五、湾创大厦（二期）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 108808.66m²	计容积率建筑面积 108808.66m²	计规定容积率建筑面积 99676.14m²	地上	产业研发用房 96000.00m²	产业研发用房	62811.00	0.00	62811.00
					产业研发用房（创新型产业用房）	32930.00	0.00	32930.00
					产业研发用房（业主委员会办公用房）	20.00	0.00	20.00
					产业研发用房（物业服务办公用房）	239.00	0.00	239.00
				商业服务设施		3676.14	0.00	3676.14
				合计		99676.14	0.00	99676.14
		地上核增建筑面积 9132.52m²			架空绿化休闲	312.84		
					消防避难层、消防避难空间	7945.96		
					架空停车场	178.62		
					屋面楼电梯间及机房	695.10		
最大层数（地上/下）	40层/0层	建筑高度	177.70m		绿地面积/折算绿地面积	227.85/617.75		
机动车停车位（地上/下）	0/0辆				建筑基底面积/塔楼基底面积	2177.75/2999.18m²		
非机动车停车位(地上/下)	0/0辆							

附：物业服务办公用房设置于2栋产业研发楼三层、业主委员会办公用房设置于2栋产业研发楼一层


北
沙 井 南 环 路（城市主干道）
大 朗 山 一 路（城市支路）
大 朗 山 路
城 市 支 路
鞍 丰 路（城 市 支 路）
1栋
商业服务设施(仓储式商业)
建筑高度21.21m
2F/3D
H=21.21m
二期范围
(非本次建设范围)
1F
H=11.66m
1F
H=3.64m
入防楼梯
上人屋面
宿舍
29F
H=98.65m
厂房
15F
H=73.60m
厂房
15F
H=73.60m
厂房
21F
H=96M
厂房
9F
H=42M
3F
H=17.15m
用地红线
地下室轮廓线
一级建筑退线
二级建筑退线
红线外公共连廊另行审批，以审批意见为准
商业服务设施(仓储式商业)
人行出入口
24小时免费向所有市民开放
公共架空连廊
底层净高不小于5m
二层连廊(有顶)
二层连廊(无顶)
车行出入口
消防出入口
车库出入口
铝合金格栅
停止线
一、二期分界线
1F一、二期分界线
2F一、二期分界线
3F及以上一、二期分界线
消防车道
139.95
115.65
124.33
21.75
24.90
7.00
72.60
94.96
46.50
10.00
2.50

屋顶总平面图 1:300

用地红线外内容仅为示意，以最终审批为准。

说 明

1.本图依据专规文件、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.图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准。

3.本工程(±0.00)相当于绝对标高为12.90米。

4.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。

5.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。

6.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。

7.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑消防高度。

8.图中室外绿化、花池、广场等均为示意，具体详景观设计。

9.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。道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。

10.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。

11.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。

12.用地红线外内容仅为示意，以最终审批为准。

人防工程设计自审小组专用章

防火设计自审小组专用章

注册章

工程设计出图专用章

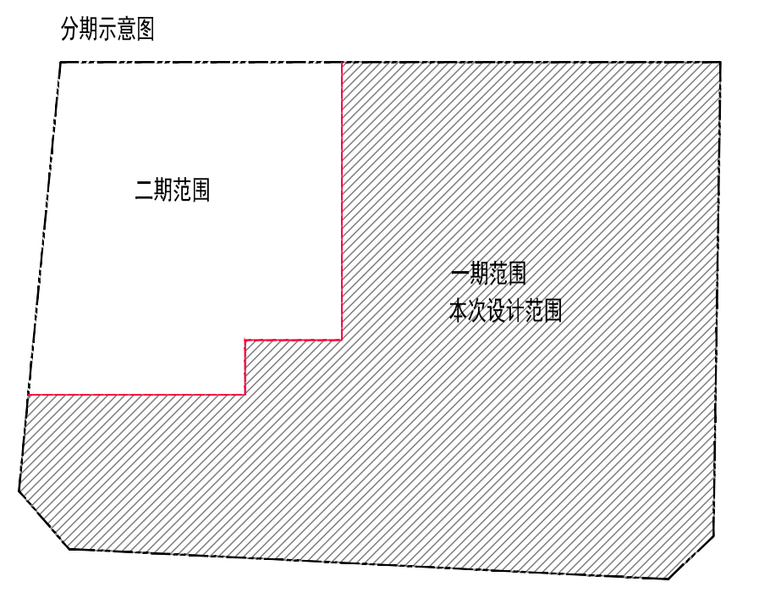

分期示意图
二期范围
一期范围
本次设计范围

图 例

▬ ▪ ▪ ▬	用地红线	▨	非本期设计范围
—— - ——	一级建筑退线	☐	现状建筑
—— ··· ——	二级建筑退线	☐	新建建筑
▬ ▬ ▬	地下室轮廓线	☐	规划建筑
═══	机动车道	H=19.50m	建筑高度
▨	消防登高场地	12.90 (±0.00)	绝对标高 相对标高
	绿化范围	T1-1	建筑轴号
▨	公共通道	X=2512972.145 Y=480848.074	定位坐标
12.15 ●	道路标高	+020 11.500	市政道路桩号 市政道路标高
12.15 ▼	场地标高		非机动车停车位
	货车停车位		

平面位置示意图

版本 Revision

版 本 Rev.	修 订 内 容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

审 定 Examined	秦晶
审 核 Checked	李勇
项目负责 Project Principal	顾德 肖龙
专业负责 Special Field in Charge	陈慧
校 对 Design Checked	李德真
设 计 Design	陈慧
绘 图 Drawn	陈慧

建设单位 Client
深圳市海岸新城投资有限公司

工程名称 Project Title
湾创大厦（一期）

子项名称 Sub-Title
通用图

图纸名称 Drawing title
屋顶总平面图

子项号 Sub-title NO. T	图号 DWG.NO. JC-T-018	人防图号 Air DEF.DWG.NO.
图别 DWG.Style 方案	版号 Rev. C	日期 Date 2025.06
工程编号 Design NO.	GC211846	比例 Scale 1:300

CAPOL 華陽國際
深圳市華陽國際工程設計股份有限公司
SHENZHEN CAPOL INTERNATIONAL & ASSOCIATES CO.,LTD.