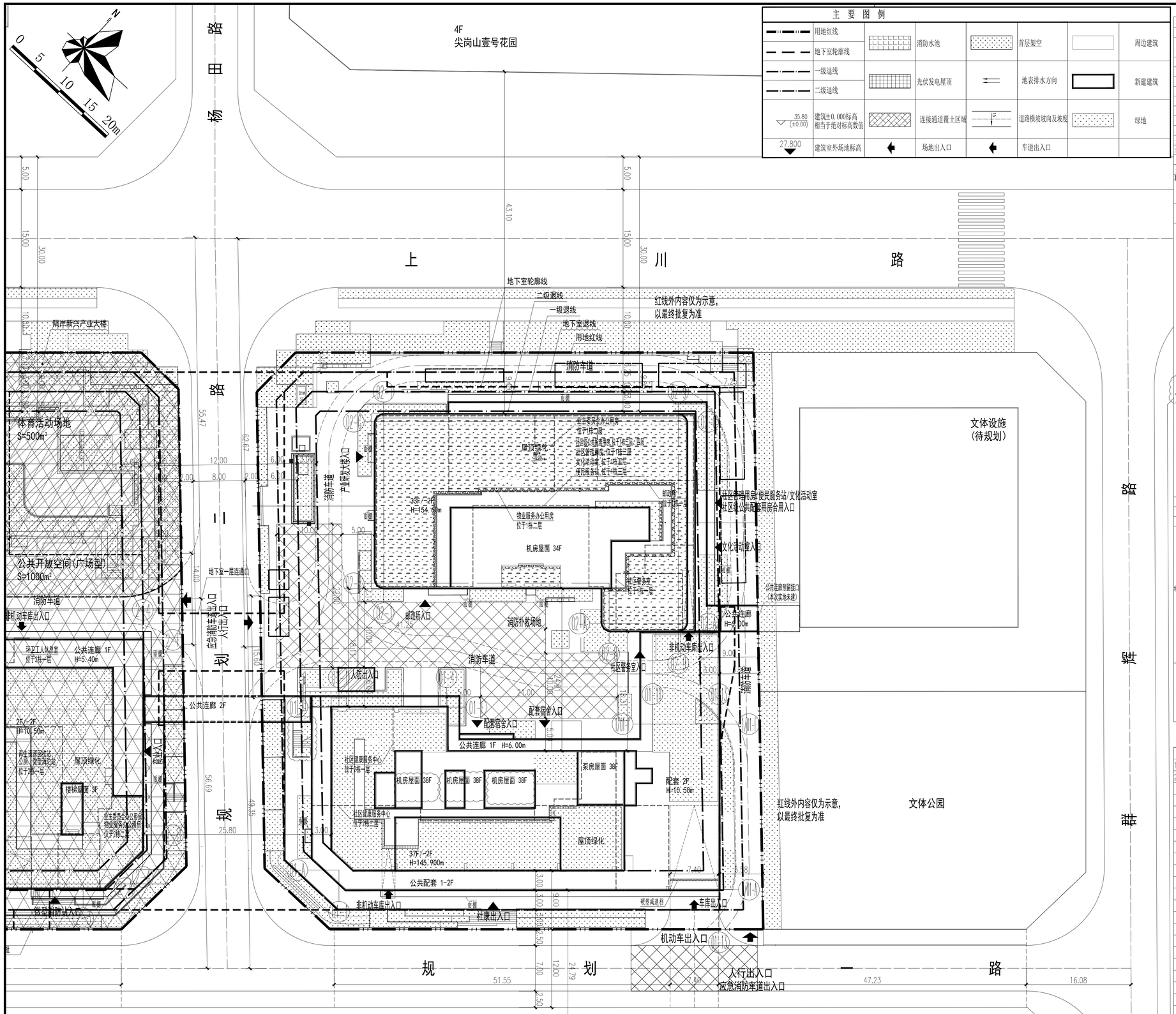


主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	隔岸智创大厦	用地单位	深圳市新安甲岸股份合作公司
宗地号	A011-0211	用地位置	宝安区新安街道上川路与留仙三路交汇处

二、主要技术经济指标

建设用地面积（m2）	46892.21	总建筑面积（m2）	97367.50
容积率/规定容积率	12.09 | 11.00	计容积率建筑面积（m2）	80905.50
地上规定建筑面积（m2）	73285.00	不计容积率建筑面积（m2）	16462.00
地下规定建筑面积（m2）	0	地上核减建筑面积（m2）	0
地上核增建筑面积（m2）	7620.50	地下核减建筑面积（m2）	0
地下核增建筑面积（m2）	16462.00	建筑覆盖率（一/二级）	50.00%/35.2%
最大层数（地上/下）（层）	(37/2)	建筑基底面积（m2）	3344.85
绿地面积/折算绿地面积（m2）	336.25/1672.19	绿化覆盖率（%）	30.0%
机动车停车位（地上/下）	(0/215)	自行车停车位（地上/下）	(0/802)
最高高度/最高海拔高度（m）	154.60/184.00	最大层数（地上/下）（层）	(37/2)

其他:1.现规机动车位(215辆 自行车位自行车位802辆；本地块应设机动车位215辆(另有265辆本地块专用车位设置在相邻地块隔岸新兴产业大楼)，自行车位802辆)
2.设计充电桩73辆（两个地块充电桩总占比30.2%），剩余的规划停车位已按要求全部预留充电设施建设安装条件。
3.地下二层联通区域，宗地合附属宗地A011-0211(1)，用地面积1041.11平方米，建筑面积均为1041.11平方米（含地下二层车库建筑面积1041.11平方米）。

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	备注
总建筑面积（m2）97367.50	计容积率建筑面积(m2) 80905.50	计规定容积率建筑面积(m2) 73285.00	地上	其中 37028.00：产业研发用房	37028.00	0	37028.00	
				产业研发用房	27604.00	0	27604.00	1栋一至三十三层
				创新型产业用房	9257.00	0	9257.00	1栋十九至二十五层
				业主委员会办公用房	20.00	0	20.00	1栋二层
				物业服务办公用房	147.00	0	147.00	1栋二层
				其中 30107.00：产业配套用房	30107.00	0	30107.00	
				商业	370.00	0	370.00	1栋一、二层
				商业（食堂）	630.00	0	630.00	2栋一、二层
				配套宿舍	29107.00	0	29107.00	2栋一至三十七层
				公共配套设施	6150.00	0	6150.00	
				其中 6150.00：社区管理用房	400.00	0	400.00	1栋三层
				社区警务室	100.00	0	100.00	1栋一层
				便民服务站	600.00	0	600.00	1栋三层
				文化活动室	1500.00	0	1500.00	1栋五层
				社区健康服务中心	1400.00	0	1400.00	2栋一、二层
				社区级公共配套用房	2000.00	0	2000.00	1栋三、四层
				邮政所	150.00	0	150.00	1栋一层
			地下		0	0	0	
		地上核增建筑面积(m2) 7620.50		消防避难空间	4418.00	0	4418.00	1栋六、十六、二十六层 2栋十二、二十五层
				架空绿化休闲	1702.50	0	1702.50	1栋二、五、六、十六、二十六层 2栋十三层
				架空公共空间	395.00	0	395.00	2栋二层、1栋二层
				城市架空通道	205.00	0	205.00	2栋一层、1栋一层
				屋顶设备房及梯间	900.00	0	900.00	2栋屋面层、1栋屋面层
	不计容积率建筑面积(m2) 16462.00	地下核增建筑面积(m2) 16462.00	公用停车库	共用停车库	14463.00	0	14463.00	地下二层至地下室夹层及地面高井 坡道井
				公用设备房	1999.00	0	1999.00	地下二层至地下室夹层

宗地合附属宗地A011-0211(1)，用地面积1041.11平方米，建筑面积均为1041.11平方米（含地下二层车库建筑面积1041.11平方米）。

四、地上建筑分栋指标

栋号	建筑高度(m)	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）	备注
1栋 产业研发用房	154.60	33F	产业研发用房	37028.00	/	城市架空通道	35.00	
			其中 产业研发用房	27604.00	/	架空绿化休闲	999.00	
			其中 创新型产业用房	9257.00	/	架空公共空间	90.00	
			其中 业主委员会办公用房	20.00	/	消防避难空间	2550.00	
			其中 物业服务办公用房	147.00	/	设备房及梯间	576.00	
			公共配套设施	4750.00	/	/	/	
			其中 社区管理用房	400.00	/	/	/	
			其中 社区警务室	100.00	/	/	/	
			其中 便民服务站	600.00	/	/	/	
			其中 文化活动室	1500.00	/	/	/	
			其中 社区级公共配套用房	2000.00	/	/	/	
			邮政所	150.00	/	/	/	
			商业	370.00	/	/	/	
			合计	42148.00	/	/	4210.00	
2栋 配套宿舍	145.90	37F	产业配套用房	29737.00	/	架空绿化休闲	743.50	
			配套宿舍	29107.00	/	架空公共空间	365.00	
			商业（食堂）	630.00	/	消防避难空间	1868.00	
			社区健康服务中心	1400.00	/	城市架空通道	170.00	
			/	/	/	设备房及梯间	324.00	
			合计	31137.00	/	/	3410.50	

总 平 面 设 计 说 明

1. 设计依据 ：总平面设计依据详见本工程子项中<<建筑设计及施工说明>>中的设计依据。
2. 高程定位系统：本工程采用甲方提供的地形图所示高程系统。
   水平定位系统：本工程采用甲方提供的用地界址点定位坐标系统，建筑物在总平面中的定位坐标为轴线交点坐标；施工时应对其进行全面放线，在地下室放线时应结合各子项的建筑定位坐标，进行核对无误后方可施工，以确保建筑物之间及建筑物与道路等的间距准确无误。如现场发现施工图中所示坐标和尺寸与实际情况有出入时，应及时通知设计人员进行研究处理。
3. 竖向设计：区内场地，必须作成不小于0.2%的场地坡度，坡向详竖向及道路布置图。
4. 交通运输：主干道（兼消防车道）采用城市型车道，最小纵坡0.2%。
   可通行各类型汽车及电动车；车行道横坡为1.5%，坡向雨水口及隔水沟；道路横断面以1.0%的坡度从中间往两边找坡（小于6M的道路单向找坡），弧形道路均标注道路转弯半径，及其起止点定位坐标（详竖向及道路布置图）。
   图中所示坐标和尺寸与实际情况有出入时，应及时通知设计人员进行研究处理。
   消防车道范围内的地下室顶板荷载均按消防车通行荷载75T进行设计，地下室范围内绿化景观覆土厚度均1.2m。
   登高操作场地及其下面的建筑结构、管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力。
   凡是场地临空高度大于0.70米，均应设1.05米高的栏杆，其样式及做法另详景观设计。
5. 无障碍通路应贯通并应符合《住宅建筑规范》GB 50368-2005-4.3.3要求。
6. 景观绿化，室外景观台阶，围墙、挡土墙、岗亭等辅助设施由业主另行委托景观设计或二次设计。
7. 本项目灰色部分为非本次设计内容，仅作示意，具体以报批报建为准。
8. 道路排水设雨水口位置详水施 。
9. 景观设计须与本设计协调配合，不得改变地下室顶板覆土厚度，消防车通道的位置。
10. 未说明者按国家现行的有关规范要求施工 。

设计单位 / Design Corporation

YOCHUANG 壹创国际

深圳壹创国际设计股份有限公司

Shenzhen Yichuang International Design Co.,Ltd

建筑行业建筑工程甲级 /证书编号：A244022876
风景园林工程设计专项甲级/证书编号：A244022876
市政行业道路工程甲级 /证书编号：A244022876
证券代码/STOCK CODE：839120

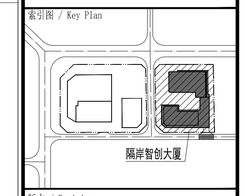
致力于提供专业的技术和一流的服务

客服电话：0755-82795811

专用盖章 / Stamp Area

楼层		建筑功能	面积(m²)
1栋		共用停车库（地下室就建）	22.00
1栋	一层	共用停车库（地下室风井）	13.00
1栋	二层	共用停车库（地下室风井）	8.00
2栋		共用停车库（地下室就建）	121.00
2栋	一层	共用停车库（地下室风井）	42.00
2栋	二层	共用停车库（地下室风井）	2.00
地下核增建筑面积			208.00
地下	夹层	公用设备用房	195.00
地下	夹层	共用停车库	3802.00
地下	地下一层	公用设备用房	1226.00
地下	地下一层	共用停车库	4179.00
地下	地下二层	公用设备用房	578.00
地下	地下二层	共用停车库	6166.00
地下核增建筑面积			16146.00
地下核增建筑总面积			16354.00

索引图 / Key Plan



版本 / Revision

版本 Rev.	修订内容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

建设单位 / Client

深圳市新安甲岸股份合作公司

项目名称 / Project Name

隔岸智创大厦

子项名称 / Branch Name

总图

图纸名称 / Drawing Title

屋顶总平面图

图别 Drawing Type	建筑	出图日期 Date	2025.08
设计阶段 Design Phase	施工图	消防图号 Fire C DWG No.	
当前版本 Current Rev.	第三版	人防图号 Air.D DWG No.	
工程编号 Contract No.	YC202100145	图纸编号 Drawing Number	JF-T-04

审定 Approved	严定刚	严定刚
审核 Examined	成国亭	成国亭
项目经理 Manager	刘辉科	刘辉科
项目负责 Captain	刘益文 刘辉科	刘益文 刘辉科
专业负责 Chief	桂海刚	桂海刚
校对 Checked	刘辉科	刘辉科
设计 Designed	黄浩	黄浩
制图 Drawn	黄浩	

会签栏 /Coordination

总图 MASTERPLAN	刘辉科	强电 ELECTRICAL	张利平
建筑 ARCHI.		弱电 INSTRUMENT	张利平
结构 STRUCT.	陈文文	暖通 HVAC	李新宏
给排水 PLUMBING	刘奕培	燃气 BQ	

未盖出图专用章无效