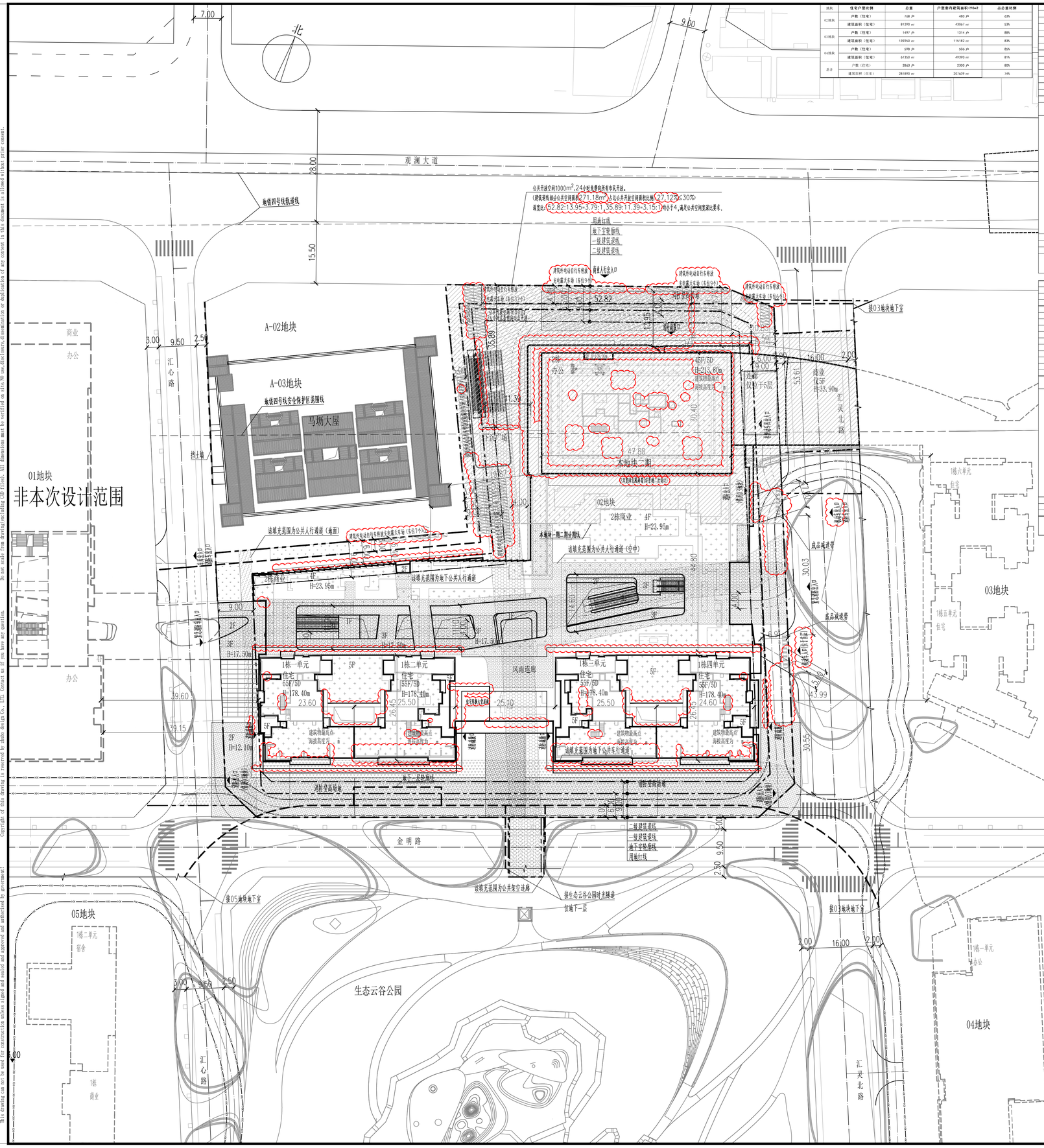

地块	住宅户型比例	总量	户型面内建筑面积<90m2	占总量比例
02地块	户数（住宅）	768户	480户	63%
	建筑面积（住宅）	81290㎡	43067㎡	53%
03地块	户数（住宅）	1497户	1314户	88%
	建筑面积（住宅）	139230㎡	115182㎡	83%
04地块	户数（住宅）	598户	506户	85%
	建筑面积（住宅）	61350㎡	49390㎡	81%
总计	户数（住宅）	2863户	2300户	80%
	建筑面积（住宅）	281870㎡	207639㎡	74%

未来平方云铭府主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	未来平方云铭府		用地单位	深圳市嘉创投资有限公司	
宗地号/宗地代码	A916-0577/4403094030150B00334		用地位置	龙华区观湖街道观澜大道与汇心路交接东南侧	

二、主要技术经济指标

建设用地面积（㎡）	15637.97	㎡	总建筑面积（㎡）	259388.95	㎡
容积率/规定容积率	11.90 / 10.61		计容积率建筑面积（㎡）	186164.55	㎡
地上规定建筑面积（㎡）	161250.00	㎡	不计容积率建筑面积（㎡）	73224.40	㎡
地下规定建筑面积（㎡）	4650.00	㎡	地上核减建筑面积（㎡）	0	㎡
地上核增建筑面积（㎡）	20264.55	㎡	地下核减建筑面积（㎡）	0	㎡
地下核增建筑面积（㎡）	73224.40	㎡	建筑覆盖率（一/二级）	75.97% / 20.46%	%
最大层数（地上/地下）	56 / 5	层	建筑最底面积（㎡）	11880.43 / 3198.86	㎡
建筑最高高度（m）	213.8	m	机动车停车位（地上/地下）	0/1300个（其中充电车位398个，无障碍车位27个，微型车位76个）	个
绿化覆盖率	26.01%	%			
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	483.07 / 1897.13	㎡	自行车停车位（地上/地下）	588/132个（其中充电车位144个）	个

三、本期建筑面积及分配

				建筑功能	建筑面积（㎡） 规定	核减	合计
总建筑面积（㎡） 259388.95	计容积率建筑面积（㎡） 186164.55	计规定容积率建筑面积（㎡） 165900.00	地上规定建筑面积（㎡） 161250.00	1. 住宅	81290.00	0.00	81290.00
				其中 住宅	81290.00	0.00	81290.00
				2. 商业（含物业服务用房362㎡）	77460.00	0.00	77460.00
				其中 地上商业 77460	77460.00	0.00	77460.00
				3. 办公	52900.00	0.00	52900.00
			地下规定建筑面积（㎡） 4650.00	1. 商业	4650.00	0.00	4650.00
		地上核增建筑面积（㎡） 20264.55		1. 消防避难空间	5811.79		
				2. 架空绿化休闲	1074.57		
				3. 城市公共通道	1649.42		
				4. 架空公共空间	805.32		
				5. 风雨连廊	179.40		
				6. 穿越非住宅楼层的核心筒	503.20		
				7. 屋面楼电梯间及机房	767.20		
	不计容积率建筑面积（㎡） 73224.40	地下核增建筑面积（㎡） 73224.40		1. 城市公共通道	2050.00		
				2. 公用设备用房	12590.50		
				3. 共用停车库	58583.90		

四、本期住宅户型比例	总量		户型面内建筑面积<90m2		占总量比例
户数	768户		480户		62.50%
建筑面积	81290㎡		43067㎡		52.98%

五、备注

1. 本项目配建1000平方米的公共开放空间。
2. 本项目分为一二期，其中地下室及部分裙房商业、塔楼住宅为一期，部分裙房商业、塔楼办公为二期。
3. 本项目因设计需要，地下商业使用地上商业建筑面积不超过地上商业规定建筑面积的10%指标，共1250㎡。

未来平方云铭府（一期）主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	未来平方云铭府（一期）		用地单位	深圳市嘉创投资有限公司	
宗地号/宗地代码	A916-0577/4403094030150B00334		用地位置	龙华区观湖街道观澜大道与汇心路交接东南侧	

二、总体主要技术经济指标

建设用地面积（㎡）	15637.97	㎡	总建筑面积（㎡）	259388.95	㎡
容积率/规定容积率	11.20 / 10.61		计容积率建筑面积（㎡）	186164.55	㎡
地上规定建筑面积（㎡）	161250.00	㎡	不计容积率建筑面积（㎡）	73224.40	㎡
地下规定建筑面积（㎡）	4650.00	㎡	地上核减建筑面积（㎡）	0	㎡
地上核增建筑面积（㎡）	20264.55	㎡	地下核减建筑面积（㎡）	0	㎡
地下核增建筑面积（㎡）	73224.40	㎡	建筑覆盖率（一/二级）	75.97% / 20.46%	%
最大层数（地上/地下）	56 / 5	层	建筑最底面积（㎡）	11880.43 / 3198.86	㎡
建筑最高高度（m）	213.8	m	机动车停车位（地上/地下）	0/1300个（其中充电车位398个，无障碍车位27个，微型车位76个）	个
绿化覆盖率	26.01%	%			
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	483.07 / 1897.13	㎡	自行车停车位（地上/地下）	588/132个（其中充电车位144个）	个

三、本期（一期）建筑面积及分配

				建筑功能	建筑面积（㎡） 规定	核减	合计
总建筑面积（㎡） 190709.13	计容积率建筑面积（㎡） 117917.54	计规定容积率建筑面积（㎡） 104040.00	地上规定建筑面积（㎡） 99390.00	1. 住宅	81290.00	0.00	81290.00
				其中 住宅	81290.00	0.00	81290.00
				2. 商业（含物业服务用房262㎡）	18100.00	0.00	18100.00
				其中 地上商业 18100.00	18100.00	0.00	18100.00
			地下规定建筑面积（㎡） 4650.00	1. 商业	4650.00	0.00	4650.00
		地上核增建筑面积（㎡） 15877.54		1. 消防避难空间	1787.67		
				2. 架空绿化休闲	5605.64		
				3. 城市公共通道	1649.42		
				4. 架空公共空间	805.32		
				5. 风雨连廊	179.40		
				6. 穿越非住宅楼层的核心筒	503.20		
				7. 屋面楼电梯间及机房	546.89		
	不计容积率建筑面积（㎡） 73791.59	地下核增建筑面积（㎡） 73791.59		1. 城市公共通道	2050.00		
				2. 公用设备用房	12419.94		
				3. 共用停车库	58321.65		

四、本期住宅户型比例	总量		户型面内建筑面积<90m2		占总量比例
户数	768户		480户		62.50%
建筑面积	81290㎡		43067㎡		52.98%

五、备注

1. 本项目配建1000平方米的公共开放空间。
2. 本项目分为一二期，其中地下室及部分裙房商业、塔楼住宅为一期，部分裙房商业、塔楼办公为二期。
3. 本项目因设计需要，地下商业使用地上商业建筑面积不超过地上商业规定建筑面积的10%指标，共1250㎡。

另注：1.建筑覆盖率和绿化覆盖率数据按整坪地计算。

图 例

用地红线		非本次设计范围		公共开放空间	屋顶绿化
一级建筑退线		现状建筑		地下公共人行通道	地面绿化
二级建筑退线		新建建筑		地下公共车行通道	景观水景
地下室轮廓线		规划建筑		公共人行通道（空中）	
		绿化		公共人行通道（地面）	
消防登高场地（首层）	H=15.00m	建筑高度		公共架空连廊	
消防登高场地（三层）		机动车道（首层）	XH	机动车道（三层）	

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表示建筑高度。
6.图中室外绿化、花池、泳池、广场等均为示意，具体详景观设计。
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.雨篷突出一级建筑退线部分，净高≥4.5米，突出深度不大于3米，满足相关规范要求。
12.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》(2024版)，《建筑与市政工程无障碍通用规范》、消防相关规范的相关规定。
13.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。
14.本项目设置1000m²公共开放空间。
15.本地块一二期均为集中大型商业。
16.非机动车充电设施在观澜第一期城市更新项目(一期)整体范围内统筹。
17.本地块二期公共配套设施与本期同步规划验收。
18.该项目已提供日照分析图，分析结论已明确：
(1)该项目用地日照需求建筑 宗地红线外北侧有产权的民宅建筑及红线内住宅建筑。
(2)通过日照分析，拟建前宗地红线外北侧有产权的民宅的日照满足相关规定要求的，拟建后仍然满足每至少有一个居住空间满足冬至日1小时日照要求，拟建前有产权的民宅的日照不满足相关规定要求的，拟建后不再恶化或降低原有日照；宗地红线内每套住宅至少有一个居住空间能获得大寒日不低于1小时日照要求。
综上，该项目日照符合《深圳市建筑设计规则》相关要求。
19.本地块与A-07地块之间设置一层公共架空连廊、一层地下公共人行通道，建成后产权归政府；本地块与01地块之间设置五层地下停车库，其中包含一层地下公共人行通道及一层公共车行通道，地下公共人行通道及公共车行通道产权归政府；本地块与03地块之间设置五层地下停车库。
20.本项目建筑物/构筑物海拔高度最高点为[illegible]米(1985国家高程基准，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279.75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。

总平面图 1:500

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（141139）
National Planning Design Certification Licence No(Grade First):141139
http://www.zbdes.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	杨婷婷	杨婷婷
校对人 CHECKED	李鹏程	李鹏程
专业负责人 CHIEF	杨婷婷	杨婷婷
专业审核人 APPROVED	梁新平	梁新平
专业审定人 AUTHORIZED	温震阳	温震阳
项目建筑师 SCHEME CHIEF	王昌任 陈莹	王昌任 陈莹
项目负责人 SCHEME CHIEF	伍 涛	伍涛
执行项目经理 PROJECT EXECUTIVE CHIEF	赵 颖	赵颖
项目设计号 DESIGN NO.	S21-ZB0001-02	
建设单位 CLIENT	深圳市嘉创投资有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	未来平方云铭府(一期)	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	总图	
图纸名称 DRAWING TITLE.	总平面图	

设计阶段 JOB STAGE		日期 DATE	2025.10
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV. NO.	R1
图号 DRAWING NO.	2-GR-0001(修2)	目录序号 NUMBER	

警示及说明 WARNING AND NOTES:
1. 本套图纸突发字盖章并经国家有关部门批准方可施工！
This drawing can only be used for construction after it is signed and sealed and approved and authorized by government!
2. 本套图纸版权归筑博设计股份有限公司所有，如有疑问敬请垂询。
Copyright of this drawing belongs to ZHUBO DESIGN CO., LTD. If you have any questions, please contact us.
3. 不可按图纸（含电子文件）量取尺寸，所有尺寸均须通过软件确定，未经同意不得转用、摘录、散布或复制本文本文件及资料。
Do not measure dimensions from drawings (including electronic files). All dimensions must be verified on site by using software. Unauthorized use or publication of any content in this document is allowed without prior consent.