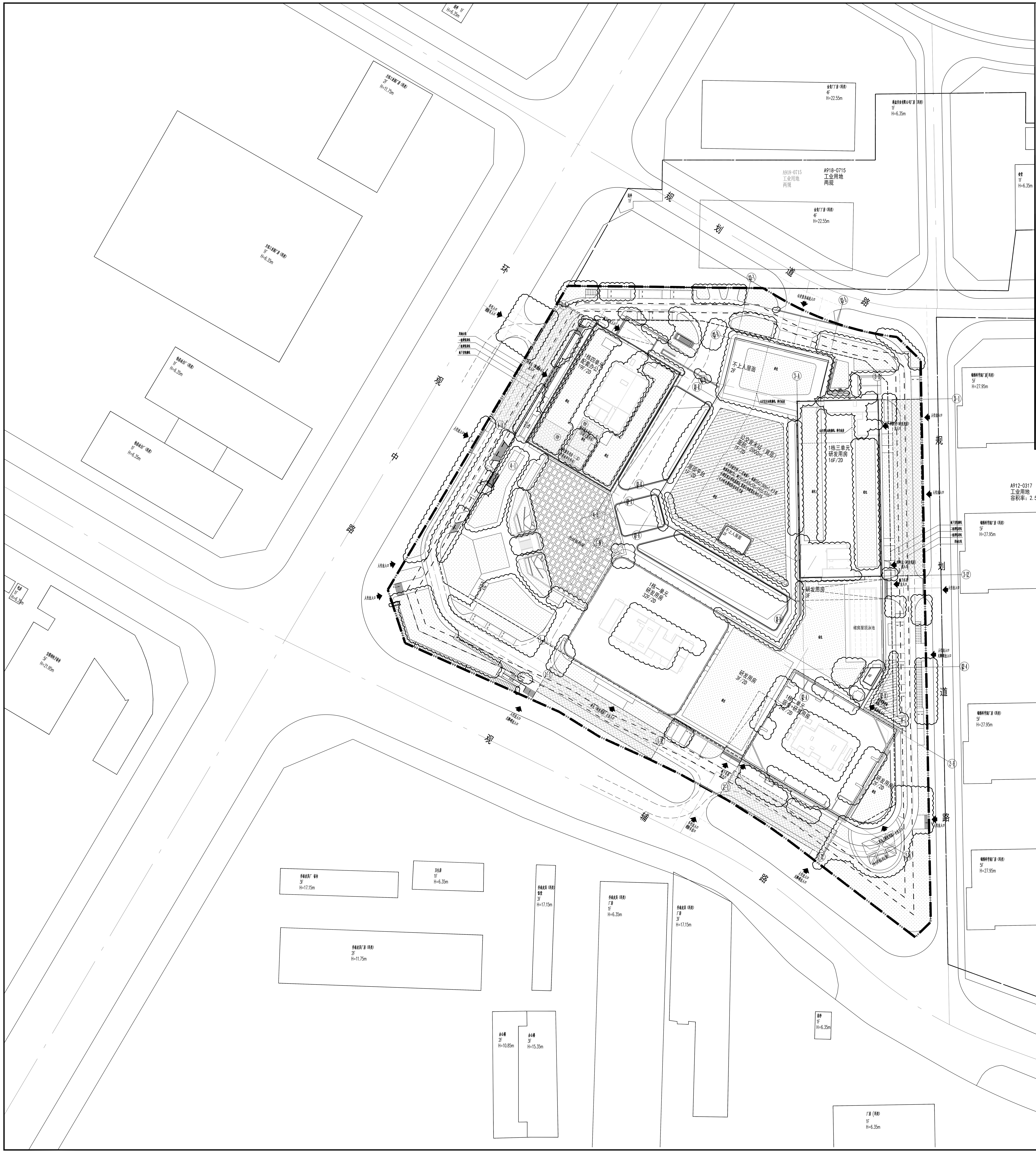


主要技术经济指标

一、项目概况

项目名称	深能源鹭湖科技园	用地单位	深圳龙华深能科技投资有限公司
宗地号/宗地代码	A912-0610	用地位置	龙华区观湖街道

二、主要技术经济指标

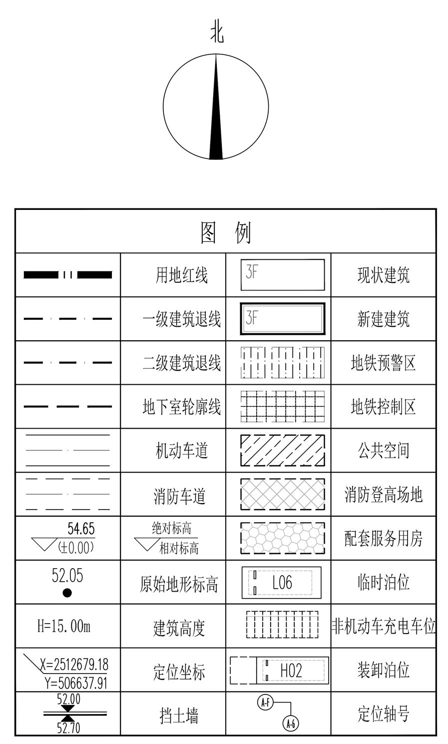
建设用地面积	29118.68	m²	总建筑面积	212725.97	m²
容积率/规定容积率	5.9/5.5		计容积率建筑面积	172533.61	m²
地上规定建筑面积	160100.00	m²	不计容积率建筑面积	40192.36	m²
地下规定建筑面积	/	m²	地上核减建筑面积	/	m²
地上核增建筑面积	12433.61	m²	地下核减建筑面积	/	m²
地下核增建筑面积	40192.36	m²	建筑覆盖率	49.89	%
最大层数（地上/地下）	32/2	层	建筑基底面积	14526.40	m²
			机动车停车位（地上/地下/无障碍/充电车位）	950（19/931/19/285）	辆
			其中无障碍车位19辆，占总车位数的2%； 机动车充电桩停车位285辆，占总车位数30%；其余停车位全部预留充电桩条件		
绿化覆盖率	30.11	%	自行车停车位（地上/地下/充电）	929（929/0/186）	辆
绿地面积/折算绿地面积	3256.79/5510.86	m²	其中电动自行车充电位186辆，占总车位数20%		
公共开放空间	1662.80	m²	公开放空间面积大于用地面积的5%（29118.68*5%=1455.93），宽深比均小于4，全部设置在退线范围，24小时免费向所有市民开放		
其它					

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 212725.97 m²	计容积率建筑面积 172533.61 m²	计规定容积率建筑面积 160100.00 m²	地上		研发用房	112000.00	/	112000.00
					配套办公	30900.00	/	30900.00
					宿舍	12900.00	/	12900.00
					商业	2000.00	/	2000.00
				其中	商业（归用地单位所有）	1000.00	/	/
					商业（归松元厦所有）	1000.00	/	/
					物业服务用房	300.00	/	300.00
				其中	物业服务用房（归用地单位所有）	200.00	/	/
					物业服务用房（归松元厦所有）	100.00	/	/
					公交首末站	2000.00	/	2000.00
			地下		/	/	/	/
		地上核增建筑面积 12433.61 m²			架空绿化休闲	8458.10		
					消防避难空间	2172.60		
					架空停车场	1802.91		
	不计容积率建筑面积 40192.36 m²	地下核增建筑面积 40192.36 m²		其中	共用停车库	31893.92		
					公用设备用房	8298.44		

四、本期地上建筑分栋指标

		地下建筑深度（m）	地上建筑层数	地下建筑层数	塔楼基底面积（m²）	规定功能	规定面积m²	地上核增功能	地上核增面积m²	位置
一单元		7.90	32	2	1932.43	研发用房	58637.66	架空绿化休闲	1139.77	一层，二层
								消防避难空间	2172.60	十一层，二十一层
						合计:	58637.66	合计:	3312.37	
二单元		7.90	24	2	1585.79	研发用房	27762.92	架空绿化休闲	2455.75	一层，二层，四层
						宿舍	12900.00	架空停车场	702.36	一层
						合计:	40662.92	合计:	3158.11	
三单元		7.90	16	2	1832.8	研发用房	25599.42	架空绿化休闲	4094.26	二层，四层
						商业（归用地单位所有）	1000.00	架空停车场	1100.55	一层
						公交首末站	2000.00			
						合计:	28599.42	合计:	5194.81	
四单元		7.90	19	2	1738.88	配套办公	30900.00	架空绿化休闲	768.32	一层，二层
						商业（归松元厦所有）	1000.00			
						物业服务用房（归用地单位所有）	200.00			
						物业服务用房（归松元厦所有）	100.00			
						合计:	32200.00	合计:	768.32	
						合计:	160100.00	合计:	12433.61	



说　明

1.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》（2023年局部修订版）、《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；

2.日照分析结论：

(1)本项目拟建建筑建成前周边现状日照分析：依据《深圳市建筑设计规则》4.3.2.2 日照分析技术要求及4.3.2.4 日照分析标准，项目用地北侧港盐实业有限公司厂房宿舍、易顺达电商物流园宿舍、金盛发厂房宿舍及项目用地南侧宝得利电子宿舍，满足宿舍半数以上居室日照不低于冬至日 1 小时的最低标准。

（2）本项目拟建建筑建成后周边现状日照分析：依据《深圳市建筑设计规则》4.3.2.2 日照分析技术要求及4.3.2.4 日照分析标准，项目用地北侧港盐实业有限公司厂房宿舍、易顺达电商物流园宿舍、金盛发厂房宿舍及项目用地南侧宝得利电子宿舍，满足宿舍半数以上居室日照不低于冬至日 1 小时的最低标准。本项目的建设不会影响周边原有建筑的日照标准。

（3）本项目拟建建筑日照分析：依据《深圳市建筑设计规则》4.3.2.2 日照分析技术要求及4.3.2.4 日照分析标准，本宗地宿舍 127 间满足宿舍日照冬至日 1 小时最低标准；项目用地南侧现有厂房均为 3 层以下厂房，未对项目本项目宿舍日照产生影响。本项目宿舍半数以上居室具有良好朝向，并具有与住宅居室相同的日照标准（满足满窗日照冬至日 1 小时日照标准）。项目用地北侧港盐实业有限公司厂房宿舍、易顺达电商物流园宿舍、金盛发厂房宿舍及项目用地南侧宝得利电子宿舍，满足宿舍半数以上居室日照不低于冬至日 1 小时的最低标准。

3.社区公配包括公交首末站（物业管理用房除外），物业产权属于龙华区政府，建成后无偿移交，由龙华区政府物业管理中心代表龙华政府实行分级、分类管理。

4.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。

5.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设计文件修改备案相关手续）

6.本项目建筑物/构筑物海拔高度最高点为210.10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225.00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。

7.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。

8.本图坐标系采用国家2000大地坐标系，高程系采用1985国家基准高程系统。

9.本工程(±0.00)相当于绝对标高为54.65米，一、二、三单元及裙房建筑高度起算点标高为54.55m。四单元建筑高度起算点标高为52.60m。

10.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。

11.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。

12.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。

13.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑高度。

14.图中室外绿化、花池、广场等均为示意，具体详景观设计。

15.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。

16.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。

17.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。

18. 本项目基地沿用地红线与基地外高差的衔接采用堆坡绿化和挡土墙两种方式，堆坡绿化的基层土为黏性土，按照《建筑边坡工程技术规范》表14.2.1，本项目的堆坡坡率（高宽比）均小于1：1.25，满足规范要求。挡土墙另详相关图纸。

工程设计图纸出图专用章
单位名称：中国建筑科学研究院有限公司
证书编号：A111003573，A211003570
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项甲级，建筑行业人防工程乙级
有效期至2027年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10159

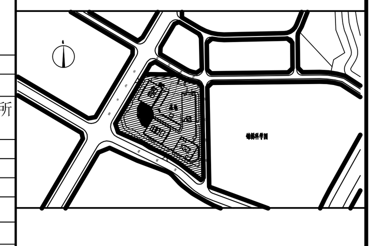
屋顶总平面图 1:500

建设单位

深圳龙华深能科技投资有限公司

合作设计

分区示意



版　号	日　期	改版记录	修改人
C	...	...	...
B	...	...	...
A	...	...	...
1	2024.07	...	...

中国建筑科学研究院有限公司
[设计证书编号:(甲)A111003573]
[原证书编号:(甲)A111003573]
[原证书编号:(甲)010037-sj]

工程名称	深能源鹭湖科技园
工程编号	CABRSZ-20240120217110067
子项名称	通用图
子项编号	T
专业名称	建筑
图纸类型	施工图

签 署 栏	
原创方案负责人	...
原创方案设计人	...
项目负责人	张万春
专业负责人	林 欢
设 计 人	刘 敏
校 审 人	林 欢
审 定 人	张群宝

会 签 栏	
建 筑	
结 构	洪灿嘉
暖 通	覃开诚
给排水	张忠伟
电 气	张振涛

注册章
中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：张 万 春
注册号：1100357-220
有效期：至2026年10月10日

图 名	屋顶总平面图		
图 号	A-T-001	版 号	1
图 别	方案设计	日 期	2026.03