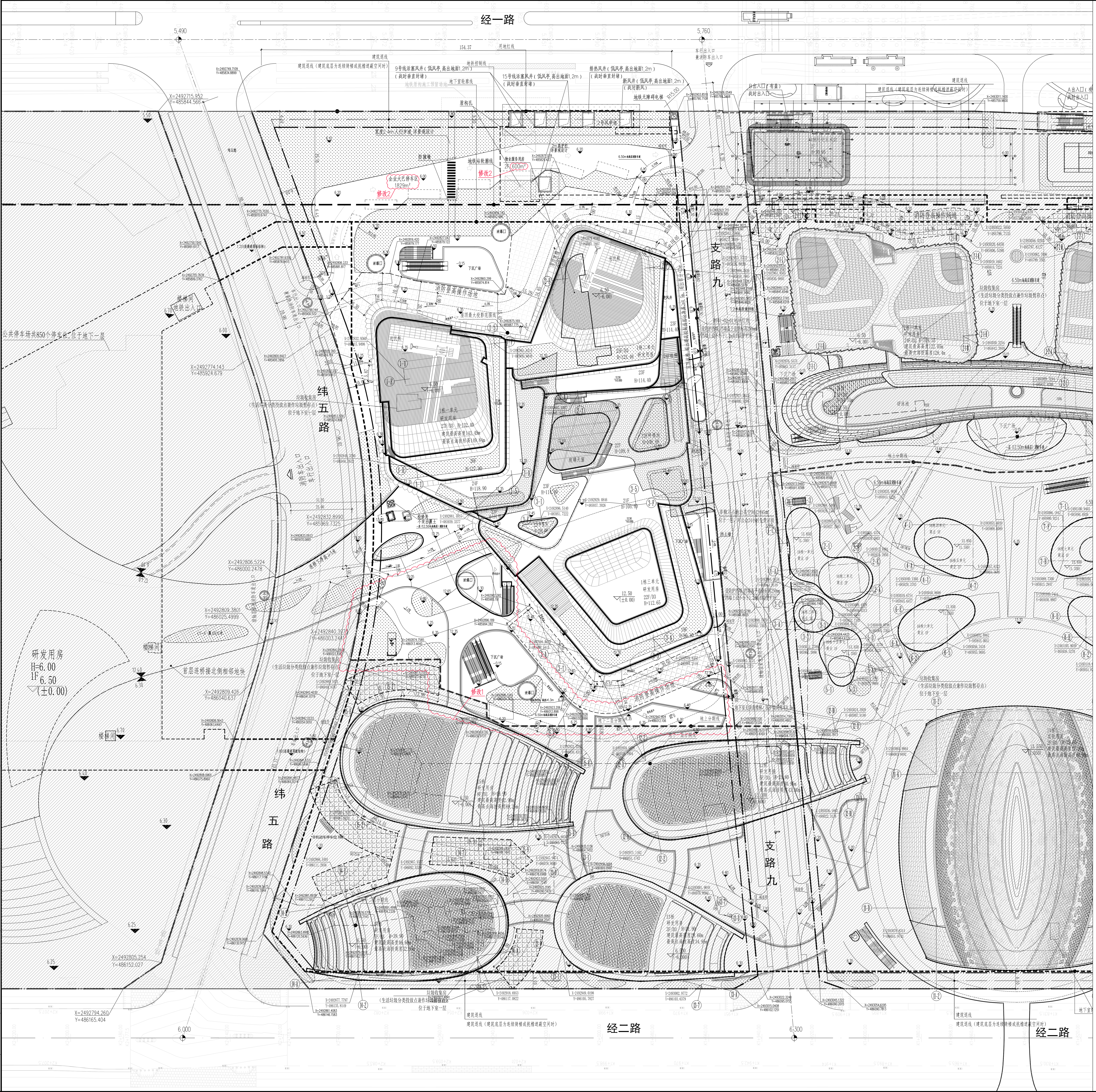

主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	未来科技园DY01-02街坊	用地单位	腾讯科技（深圳）有限公司
宗地号/宗地代码	A002-0076	用地位置	前海合作区西乡街道大铲湾片区

二、主要技术经济指标（DY01-02街坊 1栋）

建设用地面积	31431	m²	总建筑面积	287986	m²
容积率/规定容积率	7.57 / 6.74		计容积率建筑面积	237847	m²
地上规定建筑面积	186490	m²	不计容积率建筑面积	50139	m²
地下规定建筑面积	25448	m²	地上核减建筑面积	0	m²
地上核增建筑面积	25909	m²	地下核减建筑面积	0	m²
地下核增建筑面积	50139	m²	建筑覆盖率（一级/二级）	35.6%	/
最大层数(地上/下)	27层 / 3层		建筑基底面积	11178.15	m²
建筑最高高度	143.49	m	机动车停车位(地上/下)	0/656	辆（含充电桩172个）
绿化覆盖率	23.34	%	非机动车停车位（地上/下）	/	辆（含电动自行车/个）
绿地面积/折算绿地面积	10357.97 / 7949.08	m²	建筑海拔最高高度（含擦窗机）	149.84	m
其它					

三、本期建筑面积及分配（1栋）

				建筑功能	建筑面积m² 规定	核减	合计
总建筑面积 287986 m²	计容积率建筑面积 237847 m²	计规定容积率建筑面积 211938 m²	地上 186490	研发用房	185890	0	185890
				物业服务用房	600	0	600
			地下 25448	研发用房	19088	0	19088
				食堂	6360	0	6360
		地上核增建筑面积 25909 m²		屋面楼电梯间及机房	1350		
				消防避难空间	18557		
				架空公共空间	4048		
				架空绿化、架空休闲	1954		
	不计容积率建筑面积 50139 m²	地下核增建筑面积 50139 m²		垃圾收集房	128		
				轨道交通附属设施	8		
				共用停车库	36779		
				公用设备用房	7017		
				城市公共通道	2103		
				架空公共空间	4104		

四、本次报建地上建筑分栋指标

建筑名称/栋号	高度	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
1栋	143.49	27	研发用房、食堂	211938	0	消防避难空间	18557
						架空绿化、架空休闲	1954
						屋面楼电梯间及机房	1350

备注：
1. DY01-02地块总用地面积151831.68m²，容积率，建筑覆盖率，绿化覆盖率指标在整体街坊内平衡。
2. 本次1栋工规变更，变更后项目范围内共有机动停车位656个，其中充电车位172个。DY01-02街坊停车场采用一体化建设，本期停车场充电车位在DY01-02街坊内进行统筹使用，最终街坊内充电桩停车位按不少于总车位的30%设置。
3. 建筑海拔最高高度的高程系统为1956黄海高程系统。1956黄海高程+0.134m=1985国家高程基准。
4. 企业大巴车位布置在1栋西侧地面（即6.50m标高层），占地1829m²。

修改2

屋顶总平面图 1:500

北

说明：1、本工程坐标系为大地2000坐标系，高程系统为1956黄海高程系统。1956黄海高程+0.134m=1985国家高程基准

2、图中尺寸、坐标及高程单位均为米。

3、场地高差≥0.7米时，均需要设置防护栏杆，栏杆高度≥1.2米。

4、当场地标高比市政道路标高低的位置，挡土墙需要相对于市政道路至少上反300的实体墙，防止雨水倒灌场地。
下沉广场、地下室坡道出入口、场地出入口处均设置反坡，防止雨水进入场地。

5、消防车道、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75吨消防车的压力；消防车道、登高操作场地均为硬质地面。

6、穿越建筑的消防车道净宽及净高均不小于4.0m。

7、场地各出入口（包括消防车紧急出入口）与城市道路连接处的车行路面均设减速设施（减速带或减速指示牌），详景观设计

8、地库出入口位置需设置减速带和限速标识，具体位置详景观设计。

9、场地广场、台阶、人行坡道铺装面层平整、防滑、耐磨，详景观设计

10、场地、城市道路开口处的无障碍设施，详无障碍设计专篇

11、场地设计标高高于设计洪水位0.5m

12、阴影区域不在本次报建范围，仅供示意

图 例

▭	新建建筑物
R9 R9	新建道路
X=XXXXXX.XXX Y=XXXXXX.XXX	测量坐标
XXX.XX (±0.00)	建筑正负零标高
⊕ ⊕	市政设计标高 市政推算标高
▼ ▼	场地设计标高 场地推算标高
→	纵向坡度（ ） 变坡点距离（ ）
H=XX.XX	屋面层建筑高度 从室外设计地坪至屋面建筑完成面
—·—	用地红线
—··—	地块红线
— — —	地下室范围线
—··—	建筑控制线
⏏	场地出入口
▬ ▬ ▬	消防车道
▦	消防登高操作场地
⊞	绿化范围 绿化设计详景观专业图纸
▨	非本次报建范围