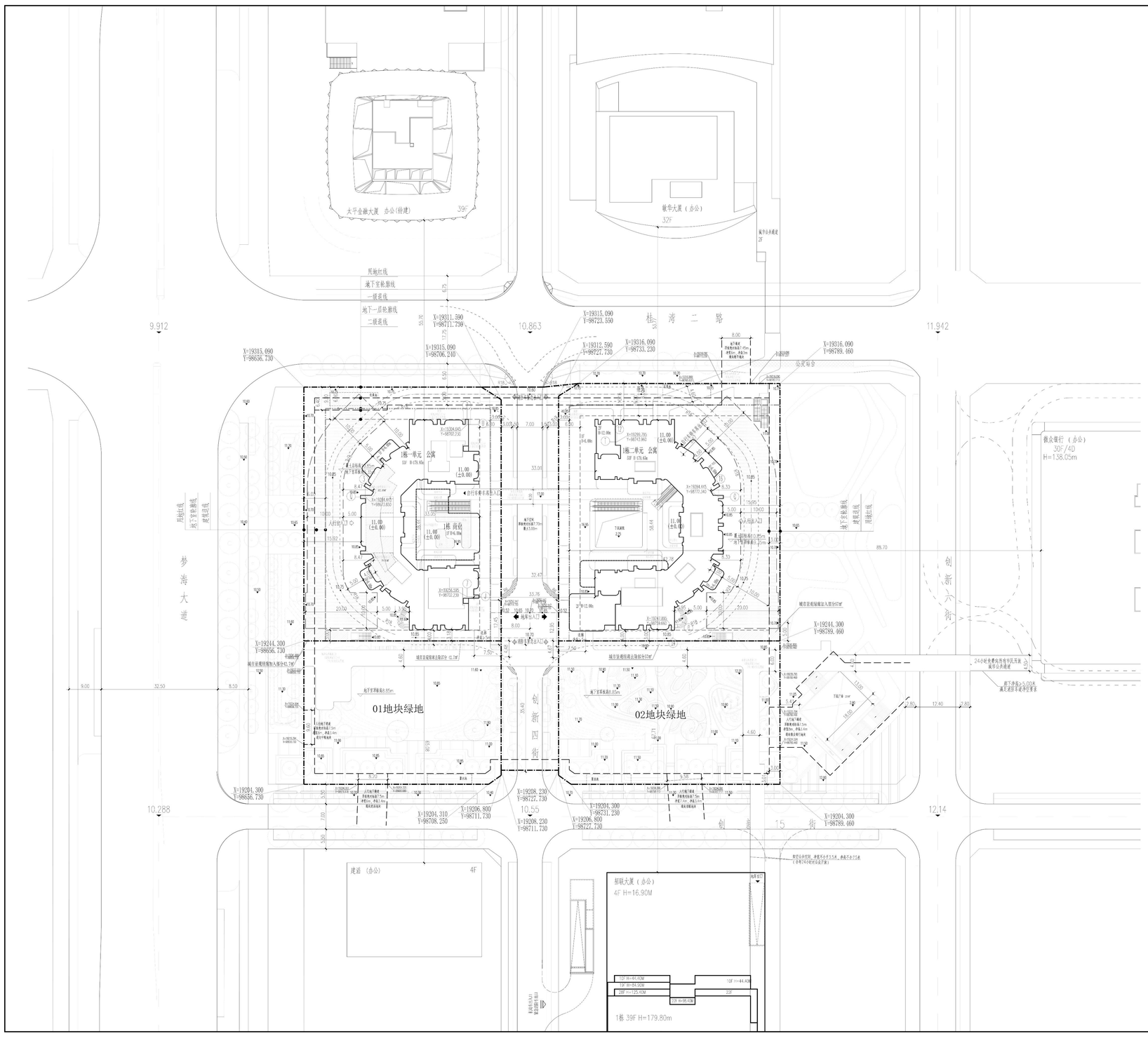
原报建总平面图



经济指标表

一、项 目 概 况					
项 目 名 称	前海珑湾国际人才公寓		用 地 单 位	深圳市前海人才乐居有限公司	
宗 地 号/宗地代码			用 地 位 置	深圳前海桂湾片区四开发单元05街坊	
二、主要技术经济指标					
总用地面积	14694.63	m^2	总建筑面积	153146.34	m^2
计容积率建筑面积	114024.26	m^2	容积率/规定容积率	13.73/12.28	
地上规定建筑面积	96000	m^2	不计容积率建筑面积	39122.08	m^2
地上核减建筑面积	0	m^2	地下规定建筑面积	6000	m^2
地上核增建筑面积	12024.26	m^2	地下核增建筑面积	39122.08	m^2
建筑基底面积	3909.79	m^2	建筑覆盖率（一/二级）	47.07%/23.39%	
绿地面积/折算绿地面积	441.72/1219.33	m^2	绿化覆盖率	20.00%	
建筑最高高度	179.85	m	最大层数（地上/下）	53F/3F	层
机动车停车位（地上/下）	0/556	辆	自行车停车位（地上/下）	0/522	辆
南侧公共开放空间绿地面积	3149.85	m^2	南侧公共开放空间绿化覆盖率	67.59%	
其他					
设计使用年限（结构主体）	50年		结构类型	钢管混凝土柱-钢梁剪力墙结构	
建筑类别	一类高层公共建筑		人防工程等级	核六常六	
建筑耐火等级	一级		抗震设防烈度	7度	

三、本期建筑面积及分配			建筑功能	建筑面积 m^2		
				规定	核减	合计
总建筑面积（m^2） 153146.34	计容积率建筑面积（m^2）	计规定容积率建筑面积（m^2） 96000	公寓（商务公寓）	89697.82	0	89697.82
			公寓（物业管理用房）	302.18	0	302.18
			商业	6000	0	6000
		地下规定建筑面积（m^2） 6000	备注	6000		
		地上核增建筑面积（m^2） 12024.26	架空休闲绿化	5398.12		
			城市公共通道	2094.19		
			消防避难空间	1207.55		
			架空公共空间	3324.40		
	不计容积率建筑面积（m^2） 39122.08	地下核增建筑面积（m^2） 39122.08	城市公共通道	3182.29		
			共用车库	30716.90		
			设备用房	5222.89		

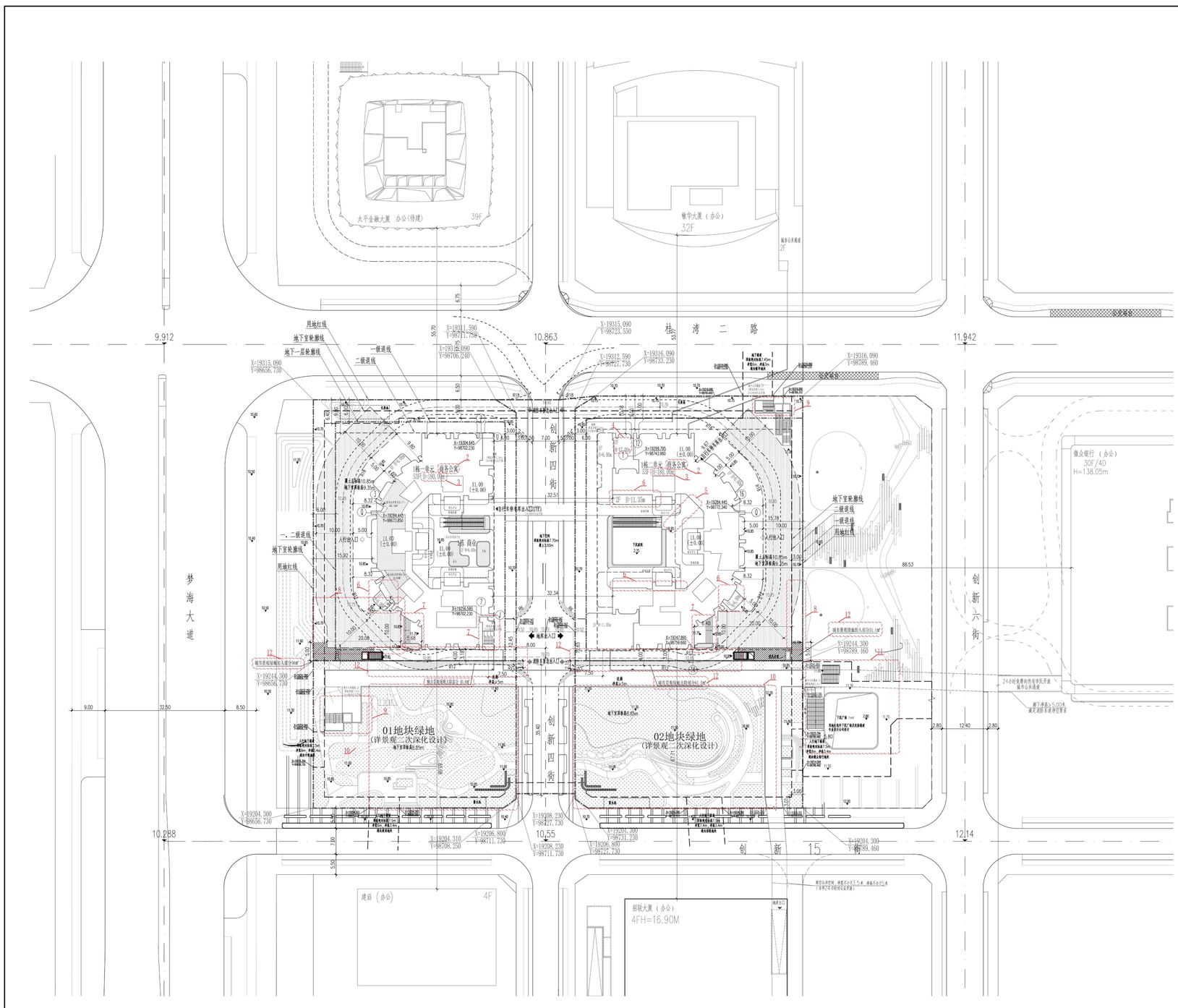
图 例

序号	名 称	图 例	备 注
1	新建建筑	1栋一单元 33F	
2	用地红线		
3	多层控制线		
4	高层控制线		
5	地下室轮廓线		
6	车行道路		
7	消防通道		
8	建筑高度	H=179.65m	从室外地坪算至建筑屋面完成面
9	室内正负零标高	11.00 ±0.000	
10	消防登高场地		不小于10米X20米

说明：

1.设计依据：
a.建设单位提供的用地资料、地形图电子文件；
b.建设单位提供的相关设计资料、设计要求；
c.国家及地方颁布的相关设计规范和标准；
2.本图坐标系统为深圳独立坐标系，高程系统为1956黄海高程系统；
3.本工程设计标高（±0.00）相当于绝对标高11.00米；
4.本图所绘制的建筑为建筑外墙面投影轮廓及地下室外墙面轮廓线；建筑间距、建筑退界间距均标注至外墙皮，外墙皮未包含装饰面层厚度；
5.场地内的绿地、人行广场、围墙、挡土墙、排水沟、花池等仅为位置示意，具体由景观专业统一设计；
6.图中所注尺寸标注、标高、坐标单位均为米；
7.图中所注定位坐标为建筑轴线交点坐标。

修改后总平面图



主要经济技术指标

一、项目概况						
项目名称	前海珑湾国际人才公寓			用地单位	深圳市前海人才乐居有限公司	
宗地号/宗地代码	/			用地位置	深圳前海桂湾片区四开发单元05街坊	
二、主要技术经济指标						
建设用地面积	8306.04	m^2		总建筑面积	150692.06	m^2
容积率/规定容积率	13.40 / 12.28			计容积率建筑面积	111312.44	m^2
地上规定建筑面积	96000.00	m^2		不计容积率建筑面积	39379.62	m^2
地下规定建筑面积	6000	m^2		地上核减建筑面积	/	m^2
地上核增建筑面积	9312.44	m^2		地下核减建筑面积	/	m^2
地下核增建筑面积	39379.62	m^2		建筑覆盖率（一/二级）	47.07% 23.39%	
最大层数（地上/下）	53 / 3	层		建筑基底面积	3909.79 1942.78	m^2
建筑最高高度	180.00	m		机动车停车位（地上/下）	0/556	辆
绿化覆盖率	21.60	%		自行车停车位（地上/下）	0/522	辆
绿地面积/折算绿地面积	402.41 / 1391.38	m^2		南侧公共开放空间用地面积	4660.24	
南侧公共开放空间绿地面积	3339.67	m^2		南侧公共开放空间绿化覆盖率	71.66%	
其它						

三、本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积 m^2		
					规定	核减	合计
总建筑面积 150692.06	计容积率建筑面积 111312.44 m^2	计规定容积率建筑面积 102000.00 m^2	地上 96000.00	公寓式办公建筑（商务公寓）	89272.37	/	89272.37
				物业管理用房	727.63	/	727.63
				商业	6000.00	/	6000.00
			地下 6000.00	商业	6000.00	/	6000.00
		9312.44 m^2		城市公共通道		529.25	
				架空公共空间		2709.68	
				骑楼下方空间		39.01	
				消防避难层		5780.36	
				变配电房		161.57	
				防坠物雨篷下方空间		92.57	
	不计容积率建筑面积 39379.62 m^2	地下核增建筑面积 39379.62 m^2		城市公共通道		2633.43	
				共用车库		31500.15	
				设备用房		5246.04	

四、本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90㎡	占总量比例
户数	1028 户	962 户	93.58%
建筑面积	89272.37 ㎡	80703.02 ㎡	90.40%

图 例

序号	名 称	图 例	备 注
1	新建建筑	1栋一单元 33F	
2	用地红线		
3	多层控制线		
4	高层控制线		
5	地下室轮廓线		
6	车行道路		
7	消防通道		
8	建筑高度	H=179.65m	从室外地坪算至建筑屋面完成面
9	室内正负零标高	11.00 ±0.000	
10	消防登高场地		不小于10米X20米

说明：

1.设计依据：
a.建设单位提供的用地资料、地形图电子文件；
b.建设单位提供的相关设计资料、设计要求；
c.国家及地方颁布的相关设计规范和标准；
2.本图坐标系统为深圳独立坐标系，高程系统为1956黄海高程系统；
3.本工程设计标高（±0.00）相当于绝对标高11.00米；
4.本图所绘制的建筑为建筑外墙面投影轮廓及地下室外墙面轮廓线；建筑间距、建筑退界间距均标注至外墙皮，外墙皮未包含装饰面层厚度；
5.场地内的绿地、人行广场、围墙、挡土墙、排水沟、花池等仅为位置示意，具体由景观专业统一设计；
6.图中所注尺寸标注、标高、坐标单位均为米；
7.图中所注定位坐标为建筑轴线交点坐标；
8.本项目机动车库基地出入口已设置减速安全设施。
9.用地红线内景观设计详景观二次深化设计。