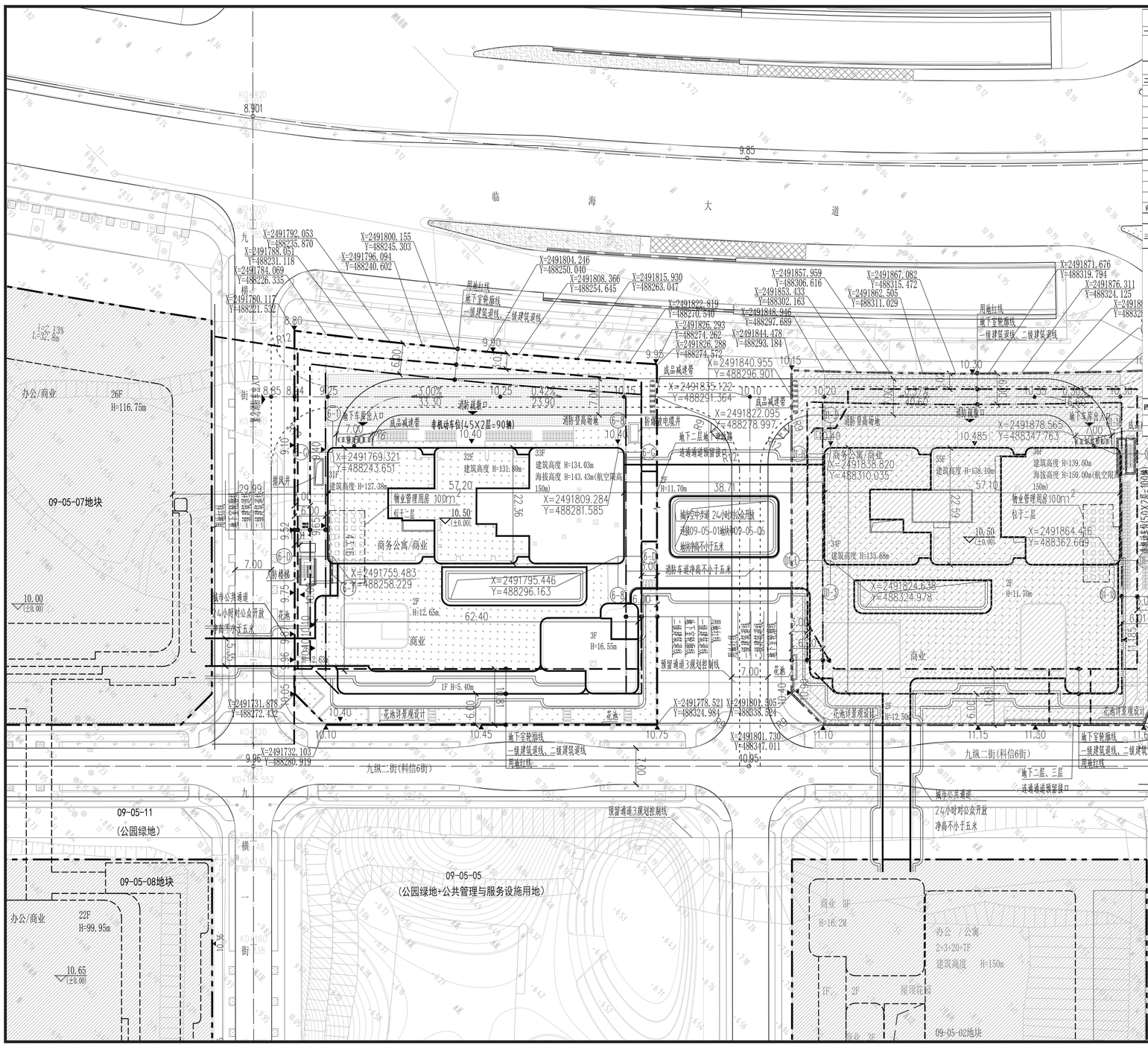


深圳前海九单元五街坊项目06地块主要技术经济指标

一、项目概况

项目名称	金湾公寓	用地单位	前海创集（深圳）实业发展有限公司
宗地号/宗地代码	2019-004-0016	用地位置	前湾二路与公正西2街交叉口东南侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积	5056.88 ㎡		总建筑面积	52307.24	㎡
容积率/规定容积率	7.98/7.11		计容积率建筑面积	40347.65	㎡
地上规定建筑面积	35960.0 ㎡		不计容积率建筑面积	11959.59	㎡
地下规定建筑面积	㎡		地上核减建筑面积	0	㎡
地上核增建筑面积	4387.65 ㎡		地下核减建筑面积	0	㎡
地下核增建筑面积	11959.59 ㎡		建筑覆盖率（一/二级）	60.83% / 24.98%	
最大层数（地上/地下）	33（33/3） 层		建筑基底面积	3076.24	㎡
建筑最高高度	134.03 m		机动车停车位（地上/下）	181（0/181）	辆
绿化覆盖率	30.00%	其中	普通车位	0/105	辆
绿地面积/折算绿地面积	582.24/936.86 ㎡		充电桩车位	0/60	辆
公共开放空间（㎡）	0 ㎡		无障碍车位	0/3	辆
自行车停车位（地上/地下）	151（81/70） 辆		返还车位	0/13	辆

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（㎡） 52307.24	计容积率建筑面积（㎡） 40347.7	计规定容积率建筑面积（㎡） 35960	地上	商务公寓	30900		31000
				物业管理用房	100		
				消防控制室	77.59		4960
				公共开关房（含综合自动化室）	117.73		
				商业	4764.68		
			地下				
		地上核增建筑面积（㎡） 4387.65		架空绿化休闲	2787.91		
				城市公共通道	250.75		
				消防避难空间	1348.99		
	不计容积率建筑面积（㎡） 11959.59	地下核增建筑面积（㎡） 11959.59		地下室出地面坡道	197.97		
				地下室出地面风井	30.55		
				共用停车库	10732.35		
				公用设备用房	998.72		

四、本期公寓建筑面积及分配

	总量	户型套内建筑面积<90㎡	占总量比例
户数	129 户	67户	51.94%
建筑面积	21491 ㎡	4990.89㎡	23.22%

北

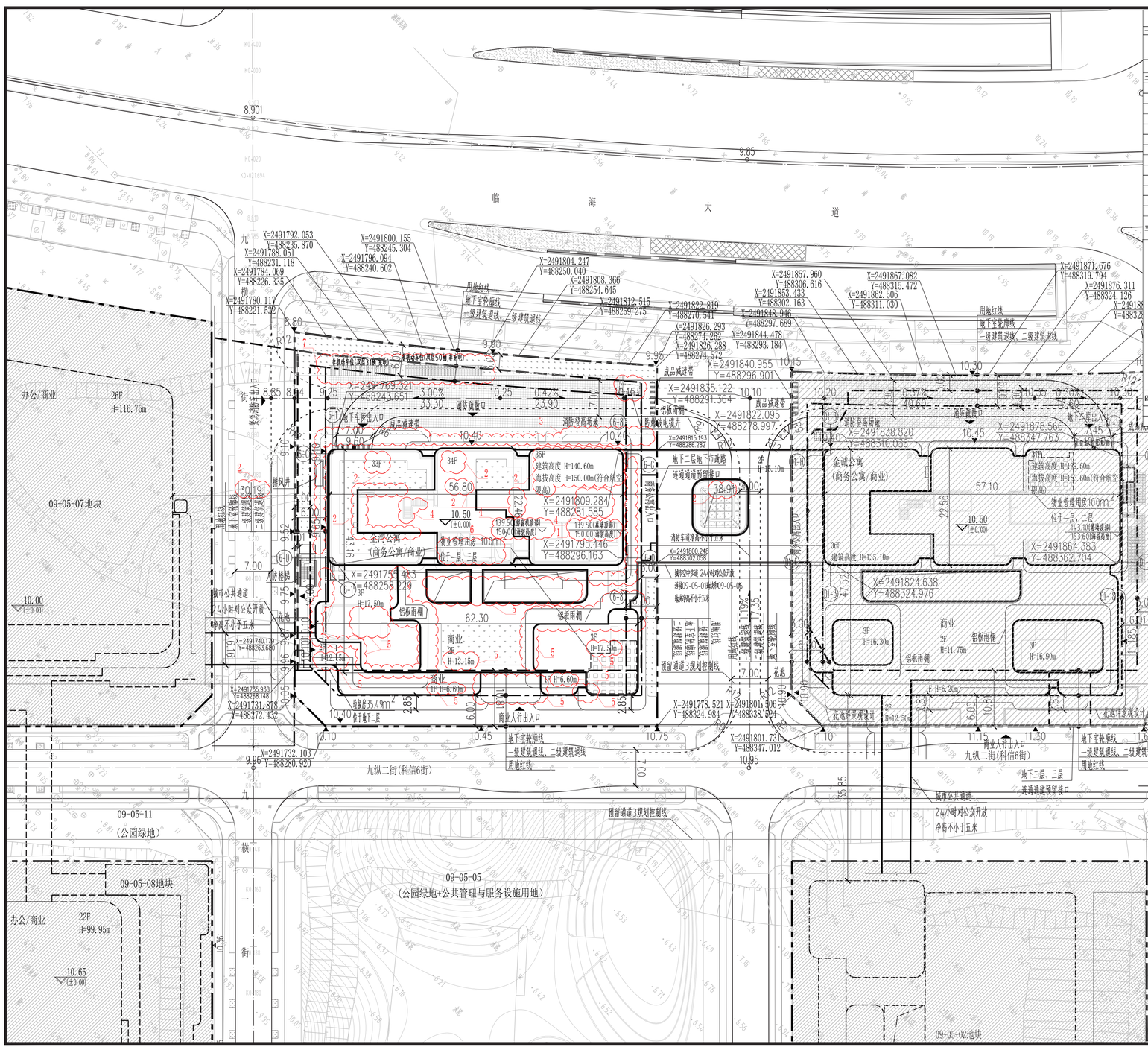
图 例

	用地红线		非本期设计范围
	一级建筑退线		新建建筑
	二级建筑退线		规划建筑
	地下室轮廓线		绿化
	机动车道		非机动车停车位
10.00 (±0.00)	绝对标高 相对标高		物业管理用房
H=15.00m	建筑高度		

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.图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准。
3.本工程(±0.00)相当于绝对标高为10.50米。
4.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
5.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。
6.建筑物定位为轴线交点坐标定位。
7.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。
8.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑高度。
9.图中室外绿化、花池、泳池、广场等均为示意，具体详景观设计。
10.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。
11.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
12.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。
13.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。

总平面图 1:500



金湾公寓主要技术经济指标

一、项目概况

项目名称	金湾公寓	用地单位	前海创集（深圳）实业发展有限公司
宗地号/宗地代码	2019-004-0016	用地位置	前湾二路与公正西2街交叉口东南侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积	5056.88 ㎡		总建筑面积	54458.50	㎡
容积率/规定容积率	8.39/7.11		计容积率建筑面积	42406.63	㎡
地上规定建筑面积	35960.0 ㎡		不计容积率建筑面积	12051.87	㎡
地下规定建筑面积	㎡		地上核减建筑面积	0	㎡
地上核增建筑面积	6446.63 ㎡		地下核减建筑面积	0	㎡
地下核增建筑面积	12051.87 ㎡		建筑覆盖率（一/二级）	60.83% / 24.98%	
最大层数（地上/地下）	35（35/3） 层		建筑基底面积	3076.24	㎡
建筑最高高度	140.6 m		机动车停车位（地上/下）	181（0/181）	辆
绿化覆盖率	30.00%	其中	普通车位	0/105	辆
绿地面积/折算绿地面积	349.80/1167.40 ㎡		充电桩车位	0/60	辆
公共开放空间（㎡）	0 ㎡		无障碍车位	0/4	辆
自行车停车位（地上/地下）	151（81/70） 辆		返还车位	0/13	辆

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（㎡） 54458.50	计容积率建筑面积（㎡） 42406.63	计规定容积率建筑面积（㎡） 35960	地上	商务公寓	30900		35960
				物业管理用房	100		
				商业建筑	4960		
			地下		0		
		地上核增建筑面积（㎡） 6446.63		变配电房	119.81		
				屋面楼电梯间及机房	338.06		
				架空公共空间	330.43		
				架空绿化休闲	3074.49		
				城市公共通道	289.57		
				消防避难空间	2294.27		
	不计容积率建筑面积（㎡） 12051.87	地下核增建筑面积（㎡） 12051.87		地下室出地面坡道	168.38		
				地下室出地面风井	106.79		
				共用停车库	10108.53		
				公用设备用房	1668.17		

四、本期公寓建筑面积及分配

	总量	户型套内建筑面积<90㎡	占总量比例
户数	107 户	0户	0.00%
建筑面积	21873 ㎡	0㎡	0.00%

北

图 例

	用地红线		非本期设计范围
	一级建筑退线		新建建筑
	二级建筑退线		规划建筑
	地下室轮廓线		绿化
	机动车道		非机动车停车位
10.00 (±0.00)	绝对标高 相对标高		物业管理用房
H=15.00m	建筑高度		

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.图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准。
3.本工程(±0.00)相当于绝对标高为10.50米。
4.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
5.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。
6.建筑物定位为轴线交点坐标定位。
7.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。
8.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑高度。
9.图中室外绿化、花池、泳池、广场等均为示意，具体详景观设计。
10.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。
11.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
12.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。
13.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。

总平面图 1:500