



主要经济技术指标表						
一、项目概况						
项目名称		海晏府	用地单位	深圳市招棉置业有限公司		
宗地号/宗地代码		T201-0232	用地位置	桂湾一路与梦海大道交汇处		
二、主要经济技术指标						
建设用地面积		8287.15 m²	总建筑面积		40456.47 m²	
容积率/规定容积率		3.33 / 3.1	计容积率建筑面积		27589.29 m²	
地上规定建筑面积		25600.00 m²	不计容积率建筑面积		12867.18 m²	
地下规定建筑面积		0 m²	地上核减建筑面积		0 m²	
地上核增建筑面积		1989.29 m²	地下核减建筑面积		0 m²	
地下核增建筑面积		12867.18 m²	建筑覆盖率		22.00 %	
最大层数（地上/下）		23 / 2	层数		1823.17 m	
建筑最高高度		79.98 m	机动车停车位（地上/下）		2/232 辆	
绿化覆盖率		30 %	非机动车停车位（地上/下）		141/0 辆	
用地面积/折算绿地面积		154.90 / 2344 m²	住宅户数		151 户	
其他						
三、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 40456.47 m²	计规定容 容积率建 筑面积 25600 m²	地上规定建筑面积 25600 m²	住宅	25000	0	25000
			物业服务用房	100	0	100
		托育机构	500	0	500	
		地下规定建筑面积 0 m²				
	不计容积率建 筑面积 12867.18 m²	地上核增建筑面积 1989.29 m²	城市公共通道		232.58	
			穿越非住宅楼层核心筒		77.18	
			架空休闲		1053.21	
			屋面楼梯间及机房		360.46	
			变配电房		117.94	
			风雨连廊		147.92	
地下核增建筑面积 12867.18 m²	共用停车库		10589.76			
	公用设备用房		2061.00			
	垃圾收集房		80.09			
			供地下核增空间出地面的 必要辅助空间		136.33	
注：1. 总建筑面积=计容积率建筑面积+不计容积率建筑面积 2. 计容积率建筑面积=地上+下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积+地上核增建筑面积 3. 规定容积率建筑面积=地上+下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积 4. 不计容积率建筑面积=地下核增建筑面积 5. 容积率=计容积率建筑面积/建设用地面积 6. 规定容积率=计规定容积率建筑面积/建设用地面积						
注：1. 住宅建筑面积含消防控制室49.35平方米； 2. 机动车停车位254个，包含充电车位77个，无障礙停车位6个； 3. 非机动车位141个，包含电动自行车位46个。						

注：1. 总建筑面积=计容积率建筑面积+不计容积率建筑面积  
2. 计容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积+地上核增建筑面积  
3. 计容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积  
4. 不计容积率建筑面积=地下核增建筑面积  
5. 容积率=计容积率建筑面积/建设用地面积  
6. 规定容积率=计容积率建筑面积/建设用地面积

注：1. 住宅建筑面积会消防控制室49.35平方米；  
2. 机动车停车位254个，包含充电车位77个，无障碍车位6个；  
3. 非机动车位141个，包含电动自行车位46个。

### 说明

- 设计依据：
  - (1)深圳市规划和自然资源局测绘中心T201-0232宗地附图(宗地代码440305201001GB00218)；
  - (2)深圳市前海深港现代服务业合作区管理局<规划设计要点>；
  - (3)建设单位提供的地图、有关法规、市政等资料；
  - (4)建设单位确认的建筑设计方案。
- 图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间、建筑物(或地下室)与相邻构筑物之间、或构筑物用地红线间的距离。
- 图中所注建筑高度H为室外地面至建筑屋顶完成面高度，建筑±0.00标高相当于绝对标高10.85米。
- 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(施口)为准。
- 图中坐标采用2000大地坐标系，图中高程采用1985国家高程基准。
- 景观深化设计详见专项设计图纸。
- 图中尺寸、坐标及标高均以米为单位。

### 图例

新建建筑	用地红线
现状建筑	建筑退线
公共配套用房	地下室轮廓线
公共开放空间	车库坡道
社区儿童游乐场地	安全疏散带
消防登高场地	埋地构筑物
空中步道	车行出入口
垃圾房	人行出入口
托幼活动场地	生活垃圾收集站
物业服务用房	消防车道
非机动车位	卵石坡道
地面停车位	

1.1	2026.01.12	报工规修改(修1)
1.0	2025.11.11	上传系统图
版本号	修改时间	备注
REV.	DATE	REMARK
表中“ ”所围为当前版本，此前版本作废		
注释/NOTES(非打印层)		
x,y 版(x,y为数字代码)		
x 为大版本，涉及专业出图；		
y 为小版本，在大版本基础上微调或部分专业出图。		
人防工程设计自审小组专用章		
防火设计自审小组专用章		
工程设计出图专用章		
注册章		
项目名称	海晏府	PROJ
子项名称		SUB PROJ
建设单位	深圳市招棉置业有限公司	DEVP
平面示意图		
图名	屋顶总平面图	TITLE
图号	ZS-01	DRAWN NO.
专业	总图	SPECIALITY
设计阶段	施工图	PHASE
比例	1:500	SCALE
日期	2026.01.12	DATE
设计	余音	余音
校对	刘唯慧	刘唯慧
专业负责人	余音	余音
专业审核人	王瑜	王瑜
专业审定人	贾宗梁	贾宗梁
项目设计主持人	王瑜	王瑜
子项号		SUB DESIGN NO.
设计号	H25061	DESIGN NO.
华森设计		
HSARCHITECTS		
深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司		
资质证书编号: AW144016865		

屋顶总平面图 1:500