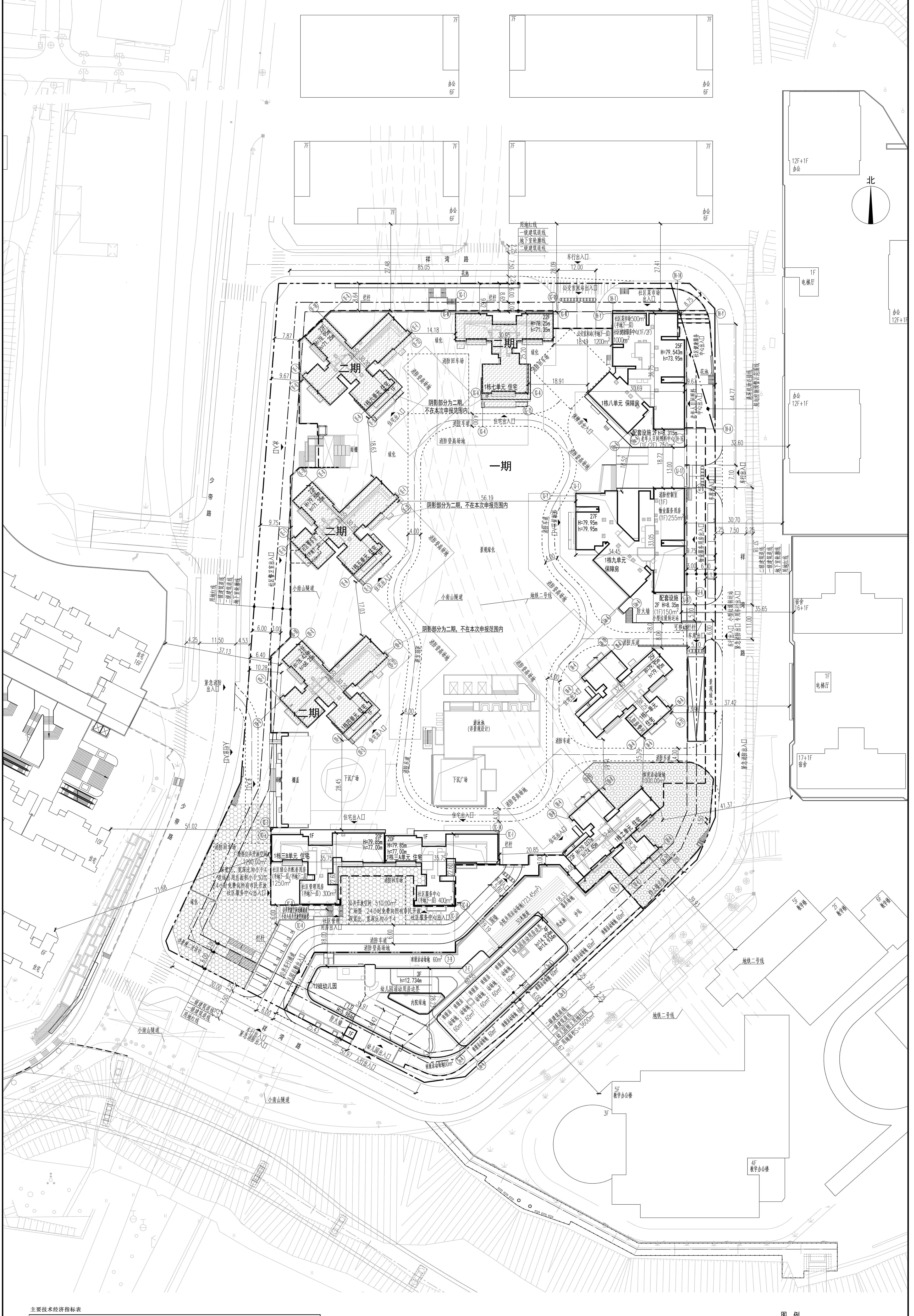
建筑	ARCHITECTURE	电气	ELECTRICAL
结构	STRUCTURE	弱电	TELECOM
给排水	PLUMBING	总图	SITE PLAN
暖通	MECHANICAL		



主要技术经济指标表

一、项目概况			
项目名称	半山港湾花园	用地单位	深圳市赤湾房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	K104-0038	用地位置	深圳市南山区招商街道赤湾片区
二、主要技术经济指标			
建设用地面积（㎡）	33926.1	总建筑面积（㎡）	183647.24
容积率/规定容积率	3.86/3.75	计容积率建筑面积（㎡）	131119.29
地上规定建筑面积（㎡）	127300.00	不计容积率建筑面积（㎡）	52527.95
地下规定建筑面积（㎡）	0.00	地上核减建筑面积（㎡）	0.00
地上核增建筑面积（㎡）	3819.29	地下核减建筑面积（㎡）	0.00
地下核增建筑面积（㎡）	52527.95	建筑覆盖率（一/二级）（%）	23.0%/20.31%
最大层数（地上/下）	地上27/半地下及地下3	建筑基底面积（㎡）	7800.17
建筑最高高度（m）	79.95	非机动车停车位（地上/下）（辆）	0.00
绿化覆盖率（%）	40.00%	机动车停车位（地上/下）（辆）	地上14/地下1296
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	5064.12/8506.45	社区体育活动场地（㎡）	1000.00

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（㎡）183647.24	计容积率建筑面积（㎡）131119.29	计规定容积率建筑面积（㎡）127300.00	地上	住宅（含消防控制室、人防报警间、小区公用电梯）	76745.00	0.00	76745.00
				保障房	39000.00	0.00	39000.00
				商业	1500.00	0.00	1500.00
				幼儿园	3500.00	0.00	3500.00
				公交首末站	1200.00	0.00	1200.00
				社区健康服务中心	1000.00	0.00	1000.00
				老年人日间照料中心	750.00	0.00	750.00
				社区管理用房	300.00	0.00	300.00
				社区警务室	50.00	0.00	50.00
				社区服务中心	400.00	0.00	400.00
				社区菜市场	500.00	0.00	500.00
				小型垃圾转运站	150.00	0.00	150.00
				社区级公共配套用房	1250.00	0.00	1250.00
				物业服务用房	255.00	0.00	255.00
				公共充电站	700.00	0.00	700.00
		地上核增建筑面积（㎡）3819.29		架空绿化	2305.05		
				架空休闲	1434.60		
				架空停车	79.64		
	不计容建筑面积（㎡）52527.95	地下核增建筑面积（㎡）52527.95		汽车库（含人防楼梯、汽车坡道）	47243.46		
				设备用房（含地下室出地面风井）	4310.06		
				架空休闲	974.43		

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	587户	466户	79.39%
建筑面积	74195.85㎡	52912.13㎡	71.31%

五、地上建筑分栋指标（含半地下规定面积）

栋号	建筑高度（m）	层数	建筑功能	建筑面积（㎡）	核减面积（㎡）	地上核增功能	地上核增面积（㎡）
1栋一单元	79.95	25	住宅（含人防报警间）	10992.69	0.00	架空绿化	275.95
						架空休闲	106.91
1栋二单元	79.037	23	住宅	10058.86	0.00	架空绿化	264.17
						架空休闲	111.38
1栋三单元	79.85	20	住宅	15606.70	0.00	架空绿化	464.40
						架空休闲	316.18
1栋四单元	78.424	21	住宅	10110.20	0.00	架空绿化	312.15
						架空休闲	117.66
1栋五单元	79.88	22	住宅	10609.88	0.00	架空绿化	317.63
						架空休闲	112.77
1栋六单元	78.95	22	住宅	10609.88	0.00	架空绿化	302.53
						架空休闲	117.66
1栋七单元	78.25	22	住宅	8649.89	0.00	架空绿化	200.16
						架空休闲	167.99
1栋八单元	79.543	25	保障房	17973.13	0.00	架空休闲	101.91
			社区健康服务中心	1000.00	0.00		
			老年人日间照料中心	750.00	0.00		
			物业服务用房	4.00	0.00		
			合计	19727.13	0.00	合计	101.91
1栋九单元	79.95	27	保障房	21026.87	0.00	架空绿化	168.06
			物业服务用房	251.00	0.00		
			消防控制室	106.90	0.00	架空休闲	248.62
			小型垃圾转运站	150.00	0.00		
			合计	21384.77	0.00	合计	416.68
2栋幼儿园	14.934	3	幼儿园	3500.00	0.00	架空停车	79.64
半地下室		2	商业	1500.00	0.00		
			公交首末站	1200.00	0.00		
			社区管理用房	300.00	0.00		
			社区警务室	50.00	0.00		
			社区服务中心	400.00	0.00		
			社区菜市场	500.00	0.00		
			社区级公共配套用房	1250.00	0.00		
			公共充电站	700.00	0.00		
			合计	5900.00	0.00		

一期

一期建筑面积分配表（1栋一单元、二单元、三单元、八单元、九单元、2栋、地下室）				建筑功能	建筑面积（㎡）规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）141932.16	计容积率建筑面积（㎡）89490.89	计规定容积率建筑面积（㎡）87320.15	地上	住宅（含消防控制室、人防报警间、小区公用电梯）	36765.15	0.00	36765.15
				保障房	39000.00	0.00	39000.00
				商业	1500.00	0.00	1500.00
				幼儿园	3500.00	0.00	3500.00
				公交首末站	1200.00	0.00	1200.00
				社区健康服务中心	1000.00	0.00	1000.00
				老年人日间照料中心	750.00	0.00	750.00
				社区管理用房	300.00	0.00	300.00
				社区警务室	50.00	0.00	50.00
				社区服务中心	400.00	0.00	400.00
				社区菜市场	500.00	0.00	500.00
				小型垃圾转运站	150.00	0.00	150.00
				社区级公共配套用房	1250.00	0.00	1250.00
				物业服务用房	255.00	0.00	255.00
				公共充电站	700.00	0.00	700.00
		地上核增建筑面积（㎡）2170.74		架空绿化	1172.58		
				架空休闲	918.52		
				架空停车	79.64		
	不计容建筑面积（㎡）52441.27	地下核增建筑面积（㎡）52441.27		汽车库（含人防楼梯、汽车坡道）	47243.46		
				设备用房（含地下室出地面风井）	4223.38		
				架空休闲	974.43		

一期分项指标：住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90㎡	占总量比例
户数	276户	238户	86.23%
建筑面积	34216.0㎡	27304.51㎡	79.80%

二期

二期建筑面积分配表（1栋四单元、五单元、六单元、七单元）				建筑功能	建筑面积（㎡）规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）41715.08	计容积率建筑面积（㎡）41628.40	计规定容积率建筑面积（㎡）39979.85	地上	住宅	39979.85	0.00	39979.85
		地上核增建筑面积（㎡）1648.55		架空绿化	1132.47		
				架空休闲	516.08		
	不计容建筑面积（㎡）86.68	地下核增建筑面积（㎡）86.68		设备用房（含地下室出地面风井）	86.68		

二期分项指标：住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90㎡	占总量比例
户数	311户	228户	73.31%
建筑面积	39979.85㎡	25607.62㎡	64.05%

备注：“商品住房套内建筑面积在90平方以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于商品住房项目总建筑面积和总套数的70%”宗地内整体计算符合，其比例分别为户数比例79.39%，建筑面积比例71.31%。

图例

	二期设计范围		现状建筑
	用地红线		新建建筑
	一级建筑退线		公共开放空间
	二级建筑退线		体育活动场地
	地下室轮廓线		挡土墙
	机动车道	h=79.95m	消防高度
	成品减速带	H=79.95m	建筑高度
01 02 03 04 05	机动车停车位		

说明：

1.设计均满足相关规范和规则要求，且不存在预留加改建的设计，如发生上述问题由实施主体和设计单位共同承担全部责任。
2.该总图申报范围仅限K104-0038宗地，宗地外仅为示意，不作为审批依据。
3.该项目机动车停车位为1310辆（地下1296、地上14），其中充电桩停车位占50%，剩余车位已100%预留充电桩车位的建设安装条件。
4.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为主。
5.本项目按建设用地规划许可证批复的建筑容积率与建筑面积进行设计和申报指标。
6.公共开放空间面积为1800m^2，其深宽比不大于4，其中利用退线部分设置的公共空间面积428.16m^2，占比23.79%，满足《深圳市建筑设计规则》相关要求。
7.禁止任何建筑物（含地上地下、包括维护结构锚索等）侵入深港机场连接线规划控制预警区。
8.本项目海绵设计，年径流总量控制率目标值为70%，面源污染削减率为60%。通过设置屋顶绿化、雨水花园、生态多孔纤维棉、调蓄池和透水铺装，实际年径流总量制率为71.29%，面源污染削减率为60.45%，满足目标值要求。
9.本项目1栋一单元~九单元符合深圳市装配式建筑评分规则的要求。
10.日照分析结论：①更新前，周边住宅、宿舍及学校日照满足《深圳市建筑设计规则》的要求。更新后，对周边住宅山语海项目和宿舍科苑项目日照时长有影响，但对山语海项目仍满足每套住宅至少有一个居住空间满足冬至日1小时的日照标准；对宿舍科苑项目仍满足宿舍半数以上居室有良好朝向，并满足至少有一个居住空间满足冬至日1小时的日照标准；均满足《深圳市建筑设计规则》的日照要求；更新项目位于周边学校北侧，对其日照无影响。②更新项目用地范围内，住宅满足每套住宅至少有一个居住空间满足大寒日1小时以上的日照标准；保障房35m2/户型半数以上居室在大寒日均有1小时以上日照，其余户型均满足大寒日1小时以上的日照标准；幼儿园生活用房在冬至日均有3小时以上满窗日照；住宅、保障房和幼儿园均满足《深圳市建筑设计规则》的要求；老年人日间照料中心满足同一生活单元内至少一个居住空间日照标准不低于冬至日日照时数2小时，满足《老年人照料设施建筑设计标准》的要求。
11.项目已开展地质灾害危险性评估工作，后续开发建设严格按要求采取相应的地质灾害防治措施。
12.消防登高场地与建筑之间不设置妨碍消防车操作的架空管线、树木、车库出入口等障碍。
13.消防车道及消防登高场地的承载力均不小于10kg/cm^2，所能承受最大荷载满足相关规范要求。
14.本项目除拆迁安置房（面积2549.15m^2）外，其余商品住房满足套内建筑面积在90平方以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于商品住房项目总建筑面积和总套数的70%。
15.已设置占地面积1000m^2的体育活动场地。

总平面图 1:500

版本 Revision	修订内容 Description
平面位置示意图	
工程设计出图专用章	
注册章	
防火设计自审小组专用章	
人防工程设计自审小组专用章	

审定 Examined	符润红
审核 Checked	李勇
项目负责 Project Principal	何树恩，刘琦蕾
专业负责 Special Field in Charge	韦薇
校对 Design Checked	赵卫国
设计 Design	韦薇
绘图 Drawn	成柳青
建设单位 Client	深圳市赤湾房地产开发有限公司
工程名称 Project Title	半山港湾花园（一期）
子项名称 Sub-Title	总图
图纸名称 Drawing title	总平面图
子项号 Sub-title NO.	Z
图号 DWG. NO.	ZS-001
图别 DWG. Style	总施
版号 Rev.	A
工程编号 Design NO.	GC200309
比例 Scale	1:500
日期 Date	2020-10-29

CAPOL 華陽國際
深圳市華陽國際工程設計股份有限公司
SHENZHEN CAPOL INTERNATIONAL & ASSOCIATES CO.,LTD.