主要技术经济指标表

一、项目概况			
项目名称	华侨城深圳湾新玺名苑	用地单位	深圳市华侨城新玺发展有限公司
宗地号/宗地代码	K702-0022	用地位置	位于深圳南山区蛇口街道，东至南海玫瑰园三期、南、西、北三面临海

二、主要技术经济指标表							
建设用地面积	25147.13	㎡	总建筑面积	107117.30	㎡		
容积率/规定容积率	9.13	7.42	计容积率建筑面积	229663.13	㎡		
地上规定建筑面积	186490	㎡	不计容积率建筑面积	22528.17	㎡		
地下规定建筑面积	9760	㎡	地上核减建筑面积	0	㎡		
地上核增建筑面积	43195.13	㎡	地下核减建筑面积	0	㎡		
地下核增建筑面积	97529.23	㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	65.00%	15.80%		
最大层数（地上/下）	57/3	层	建筑基底面积	16345.63	㎡		
建筑最高高度	249.5	m	机动车停车位（地上/下）	0/660	辆		
绿化覆盖率	30.03%		自行车停车位（地上/下）	0	辆		
绿化面积/折算绿地面积	7551.30	㎡					
其它							

三、建筑面积及分配							
总建筑面积(m2)	107117.30	计容积率建筑面积(m2)	186490	地上	176730	计容定容积率建筑面积(m²)	地上
				地下	9760		地下
		不计容积率建筑面积(m2)	22528.17	地上核增建筑面积(m2)	43195.13	地上核增建筑面积(m²)	地上
				地下核增建筑面积(m2)	97529.23		地下

建筑功能	建筑面积(m²) 规定	核减	合计
住宅（不计容积率的地下车库、人防设施除外）	88772	0	88772
酒店	17964	0	17964
商业	17964	0	17964
商务公寓	51676	0	51676
物业管理用房	354	0	354
地下商业、海洋博物馆	1800		
其它设施	6200		
公共厕所	60		
公交首末站	1700		
架空公共开放空间	27800		
消防避难空间	2072.38		
架空绿化休闲	10380.29		
设备房面积	2029.16		
车库建筑面积	22645.17		
地下架空公共空间	8898.38		

四、一期地上分栋指标							
栋号	高度(m)	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	一二单元 156.50米 三四单元 171.1米	一二单元38层 三四单元36层	商务公寓	24504	0	架空公共开放空间	27800
			商业	9369.07	0	消防避难空间	2072.38
			办公（不计容积率地下车库、人防设施除外）	16821.70	0	架空绿化休闲	10380.29
			物业管理用房	354	0	合计	40252.67
			合计	51049.77	0		

五、二期地上分栋指标							
栋号	高度(m)	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)
2栋	249.5	57	办公	9350.29	0	消防避难空间	2160.57
			酒店	17964	0	架空绿化休闲	4518.13
			商业	8094.93	0		
			合计	35409.22	0	合计	6678.69

主要技术经济指标表（二期）

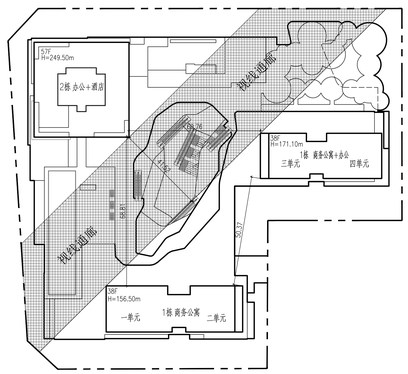
一、项目概况			
项目名称	华侨城深圳湾新玺名苑	用地单位	深圳市华侨城新玺发展有限公司
宗地号/宗地代码	K702-0022	用地位置	位于深圳南山区蛇口街道，东至南海玫瑰园三期、南、西、北三面临海

二、主要技术经济指标表							
建设用地面积	25147.13	㎡	总建筑面积	107117.30	㎡		
容积率/规定容积率	4.22	3.92	计容积率建筑面积	106187.80	㎡		
地上规定建筑面积	98509.23	㎡	不计容积率建筑面积	0	㎡		
地下规定建筑面积	0	㎡	地上核减建筑面积	0	㎡		
地上核增建筑面积	7678.66	㎡	地下核减建筑面积	0	㎡		
地下核增建筑面积	97529.23	㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	65.00%	15.80%		
最大层数（地上/下）	57	层	建筑基底面积	16345.63	㎡		
建筑最高高度	249.5	m	机动车停车位（地上/下）	0	辆		
绿化覆盖率			自行车停车位（地上/下）	0	辆		
绿化面积/折算绿地面积		㎡					
其它							

三、本期建筑面积及分配							
总建筑面积(m2)	107117.30	计容积率建筑面积(m2)	106187.80	地上	98509.23	计规定容积率建筑面积(m²)	地上
		不计容积率建筑面积(m2)	106187.80	地下	97529.23		地下
				地上核增建筑面积(m2)	7678.66	地上核增建筑面积(m²)	地上
				地下核增建筑面积(m2)		地下核增建筑面积(m²)	地下

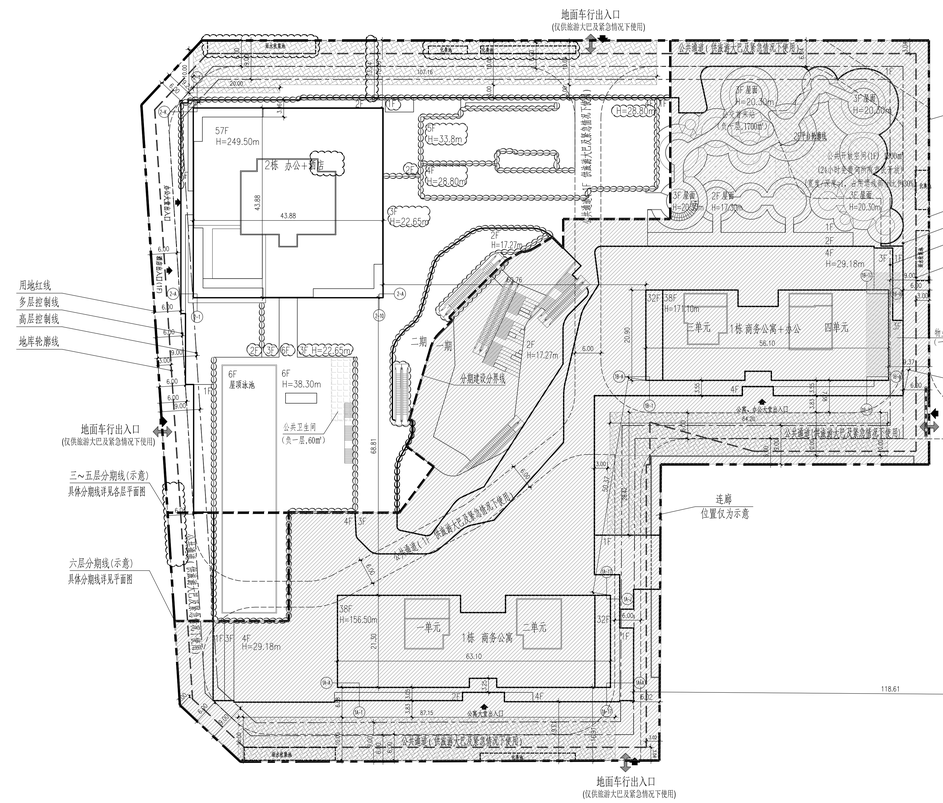
建筑功能	建筑面积(m²) 规定	核减	合计
住宅（不计容积率的地下车库、人防设施除外）	71890.39	0	71890.39
酒店	8094.93	0	8094.93
商业	17964	0	17964
消防避难空间	2160.57		
架空绿化休闲	4518.13		

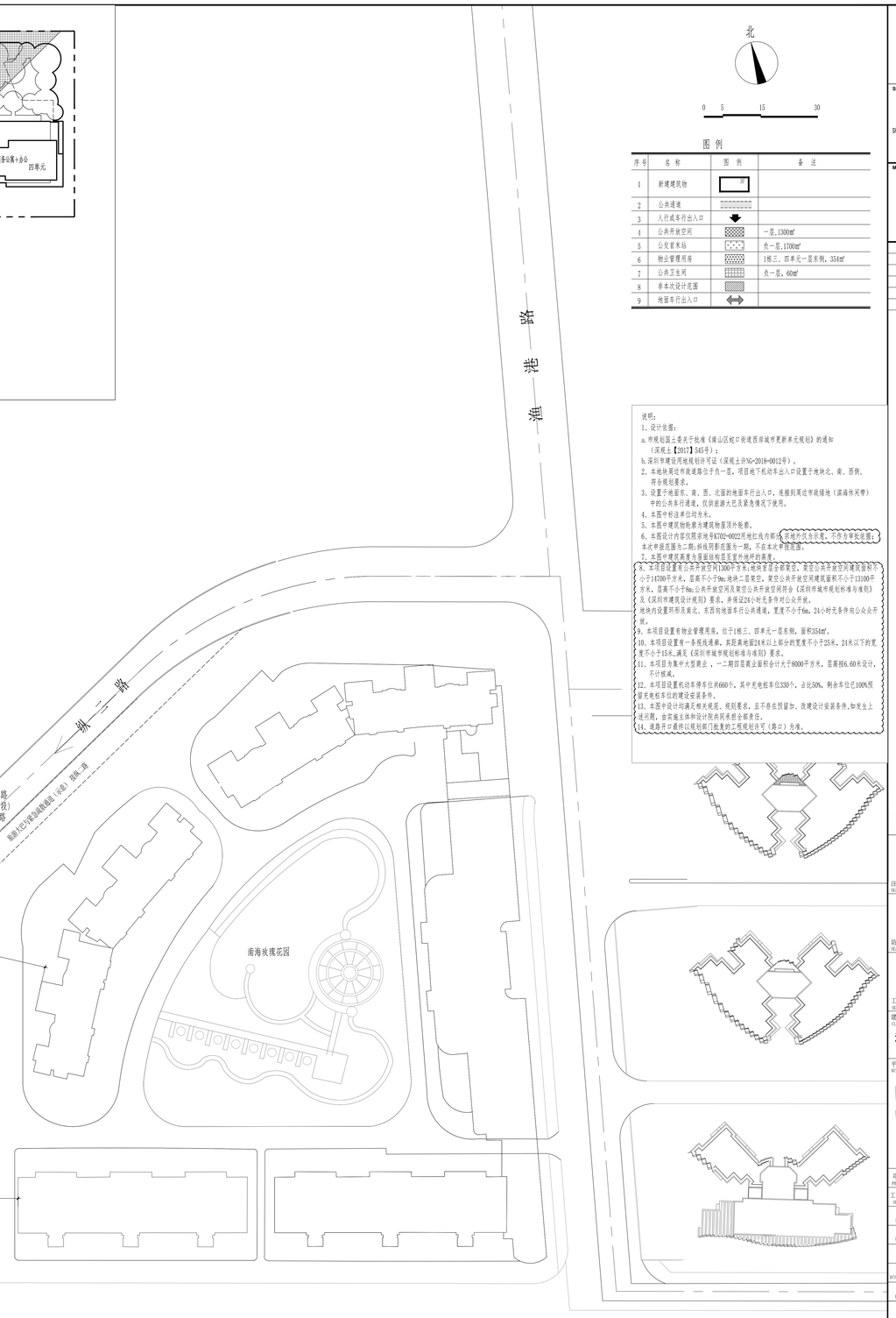
四、二期地上分栋指标							
栋号	高度(m)	层数	规定功能	规定面积(m²)	核减面积(m²)	核增功能	核增面积(m²)
2栋	249.5	57	办公	9350.29	0	消防避难空间	2160.57
			酒店	17964	0	架空绿化休闲	4518.13
			商业	8094.93	0		
			合计	35409.22	0	合计	6678.69



视线通廊示意图 1:1000

本项目预留南宽度25m以上的视线通廊





说明：

1、设计依据：

a.市规划国土委关于批准《南山区蛇口街道西岸城市更新单元规划》的通知（深规土【2017】545号）；

b.深圳市建设用地规划许可证（深规土许K2-2018-0012号）。

2、本地块周边市政道路位于负一层，项目地下机动车出入口设置于地块北、南、西侧，符合规划要求。

3、设置于地面东、南、西、北面的地面车行出入口，连接到周边市政接地（滨海休闲带）中的公共车行道上，仅供旅游大巴及紧急情况下使用。

4、本图中标注单位均为米。

5、本图中建筑物轮廓为建筑物屋顶外轮廓。

6、本图设计内容仅限宗地号K702-0022用地红线内部分，道路外围及景观，不属本次申报范围。

本次申报范围为二期，核线四新花园为一期，不在本次申报范围。

7、本图中建筑高度为屋面结构层至室外地坪的高度。

8、本项目设置有公共开放空间1300平方米，地块容积率超高部分，架空公共开放空间建筑面积不小于14700平方米，层高不小于9m；地块二层架空，架空公共开放空间建筑面积不小于13100平方米，层高不小于6m；公共开放空间及架空公共开放空间符合《深圳市城市规划标准与准则》及《深圳市建筑设计规范》要求，并保证24小时无条件对公众开放。

地块内设置环形及南北、东西向地面车行公共通道，宽度不小于6m，24小时无条件向公众开放。

9、本项目设置物业管理用房，位于1栋三、四单元一层东侧，面积354㎡。

10、本项目设置有一条视线通廊，其距离地面24米以上部分的宽度不小于25米，24米以下的宽度不小于15米，满足《深圳市城市规划标准与准则》要求。

11、本项目为集中大型商业，一二期容层商业面积合计大于8000平方米，层高按6.60米设计，不计板减。

12、本项目设置机动车停车位共660个，其中充电桩车位330个，占比50%，剩余车位已100%预留充电桩车位的规划安装条件。

13、本图中设计均满足相关规范、规划要求，且不存在预留加、改建设计安装条件，如发生上述问题，由实施主体和设计院共同承担全部责任。

14、道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。

图例		
序号	名称	图例	备注
1	新建建筑物	1	
2	公共通道		
3	人行或车行出入口		
4	公共开放空间		一层,1300㎡
5	公交首末站		负一层,1700㎡
6	物业管理用房		1栋三、四单元一层东侧,354㎡
7	公共卫生间		负一层,60㎡
8	单本次设计范围		
9	地面车行出入口		

gmp
信业gmp国际建筑设计咨询公司
gmp International GmbH
中国深圳南山区 4-6号
Vanke Building 4-6
Nanshan District
Shenzhen
电话 Tel +49-30-42 79 996
传真 Fax +49-30-42 79 999-20
电子邮箱 email berlin@gmp-architekten.de

Structural Consultant 结构顾问
Shenzhen Electronics Design Consultant Institute Co.,Ltd.
深圳市电子院设计顾问有限公司

MEP Consultant 机电顾问
J. ROGER PRESTON LIMITED
道存工程顾问有限公司
MECHANICAL AND ELECTRICAL CONSULTING ENGINEERS

日期 DATE	修定内容 DESCRIPTIONS	版 本 REV.

注册章
SEAL OF REGISTERED

防火设计图审小组专用章
SEAL OF APPROVAL: FIRE-PROOF DESIGN

工程设计出图专用章
SEAL OF APPROVAL: ARCHITECTURAL DESIGN

建设单位
CLIENT
深圳市华侨城新玺发展有限公司

平面示意
KEY PLAN

项目总负责 PROJECT CHIEF	刘小良	
工程设计负责 DESIGN CHIEF	万慧茹 宋云凤	
审定 APPROVED BY	司徒雪莹	
审核 EXAMINED BY	常毅敏	
校核 CHECKED BY	张宁	
专业负责 DISCIPLINE CHIEF	常毅敏 寇梦琪	
设计 DESIGNED BY	寇梦琪	
绘图 DRAWN BY	寇梦琪	

工程项目
PROJECT
华侨城深圳湾新玺名苑（二期）

工程子项目
SUB PROJECT

图名
DRAWING TITLE
总平面图

工程号 PROJ. No.	20180019	子项代码 SUB. No.		版本号 REVISION 修1
阶段 PHASE	方案	专业 SPECIALITY	建筑	
图号 DWG. No.	建方-102			
日期 DATE	2021.04.26	比例 SCALE	1：500	

HUAYI
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司
HONG KONG HUAYI DESIGN CONSULTANTS (SHENZHEN) LTD.
国家甲级工程设计证书号：A014041717-3
NATIONAL FIRST-CLASS DESIGN LICENSE NO.A014041717-3

版权所有，保留所有权。
此设计图纸及其所包含的信息及设计特征（以图纸、说明书及电子文件形式）为香港华艺设计顾问（深圳）有限公司所有，未得香港华艺设计顾问（深圳）有限公司的书面许可，不得用于本项目之外的任何其他项目或目的。
COPYRIGHT RESERVED.
THIS DRAWING AND THE INFORMATION CONTAINED IN IT IS THE PROPERTY OF HONG KONG HUAYI DESIGN CONSULTANTS (SHENZHEN) LTD. AND CANNOT BE REPRODUCED OR USED FOR ANY PURPOSE WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF HONG KONG HUAYI DESIGN CONSULTANTS (SHENZHEN) LTD.