重要声明：版权所有。
此设计图则之版权归香港华艺设计顾问（深圳）有限公司所有。非得建筑师或设计师之书面批准，不得随意将任何部分翻印。
切勿以比例量度此图，一切依图内数字所示为准。承建人必须在工场核对图内所示数字之准则，如发现有任何矛盾处，应立即通知建筑师或设计师。
IMPORTANT:COPYRIGHT RESERVED.
ALL DESIGNS ARE THE SOLE PROPERTY OF HONG KONG HUAYI DESIGN CONSULTANTS (SHENZHEN) LTD. AND CANNOT BE REPRODUCED OR USED FOR ANY PURPOSE WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF THE ARCHITECT OR DESIGNER.
DO NOT SCALE DRAWING. FIGURED DIMENSIONS ARE TO BE FOLLOWED. ALL MEASUREMENTS MUST BE CHECKED ON SITE BY THE CONTRACTOR. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE REPORTED TO THE ARCHITECT OR DESIGNER.

## 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

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建设用地面积 | 25147.13 | | m² | 总建筑面积 | 287414.36 | | m² |
| 容积率/规定容积率 | 9.13 | 7.42 | | 计容积率建筑面积 | 229685.15 | | m² |
| 地上规定建筑面积 | 176730 | | m² | 不计容积率建筑面积 | 57729.21 | | m² |
| 地下规定建筑面积 | 9760 | | m² | 地上核减建筑面积 | 0 | | m² |
| 地上核增建筑面积 | 43195.15 | | m² | 地下核减建筑面积 | 0 | | m² |
| 地下核增建筑面积 | 57729.21 | | m² | 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 | | m² |
| 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 | | m² | | | | |
| 其它 | | | | | | | |

| 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(m2)<br>287414.36 | 计容积率建筑面积(m2)<br>229685.15 | 计规定容积率建筑面积(m²)<br>186490 | 地上<br>176730 | 办公（含出地面的地下室风井及排烟井、人防报警间） | | 88772 | 0 | 88772 |
| | | | | 商业 | | 17964 | 0 | 17964 |
| | | | | 酒店 | | 17964 | 0 | 17964 |
| | | | | 商务公寓 | | 51676 | 0 | 51676 |
| | | | | 物业管理用房 | | 354 | 0 | 354 |
| | | | 地下<br>9760 | 地下商业 | 海洋博物馆 | 1800 | | |
| | | | | | 其它商业 | 6200 | | |
| | | | | 公共厕所 | | 60 | | |
| | | | | 公交首末站 | | 1700 | | |
| | | 地上核增建筑面积(m²)<br>43195.15 | | 架空公共开放空间 | | 27800 | | |
| | | | | 消防避难空间 | | 5014.86 | | |
| | | | | 架空绿化休闲 | | 10380.29 | | |
| | 不计容积率建筑面积(m2)<br>57729.21 | 地下核增建筑面积(m²)<br>57729.21 | | 设备房面积 | | 20079.16 | | |
| | | | | 车库建筑面积 | | 32643.47 | | |
| | | | | 地下架空公共空间 | | 5006.58 | | |

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<br>156.50米<br>三四单元<br>171.1米 | 一二单元38层<br>三四单元38层 | 商务公寓 | 51676 | 0 | 架空公共开放空间 | 27800 |
| | | | 商业 | 9369.07 | 0 | 消防避难空间 | 1854.33 |
| | | | 办公（含出地面的地下室风井及排烟井） | 16821.70 | 0 | 架空绿化休闲 | 5862.16 |
| | | | 物业管理用房 | 354 | | | |
| | | | 合计 | 78220.77 | 0 | 合计 | 35516.49 |

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 | 71950.30 | 0 | 消防避难空间 | 3160.53 |
| | | | 酒店 | 17964 | 0 | 架空绿化休闲 | 4518.13 |
| | | | 商业 | 8594.93 | 0 | | |
| | | | 合计 | 98509.23 | 0 | 合计 | 7678.66 |

## 主要技术经济指标表（一期）

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 |

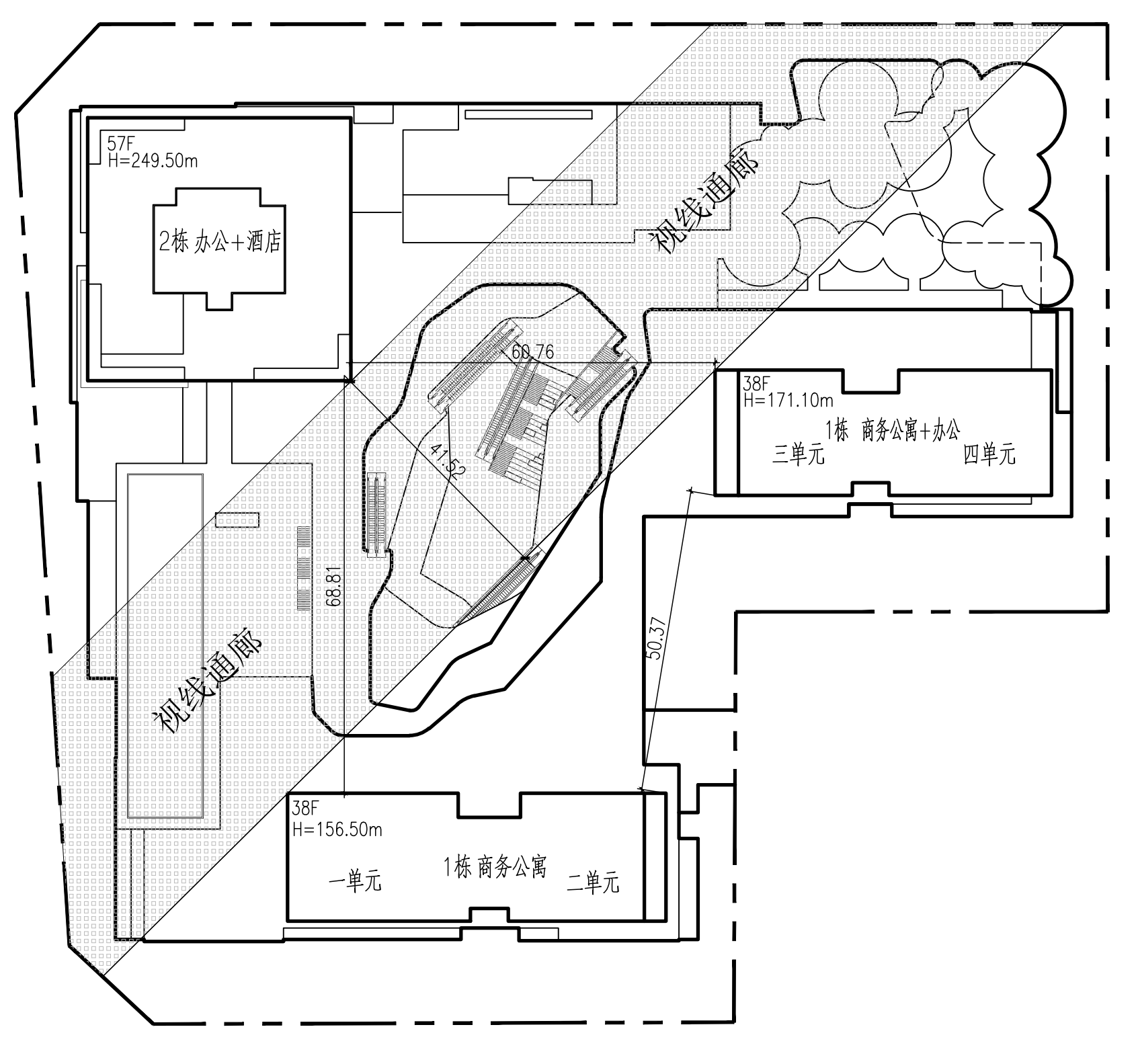
二、主要技术经济指标

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建设用地面积 | 25147.13 | | m² | 总建筑面积 | 181226.47 | | m² |
| 容积率/规定容积率 | 4.91 | 3.50 | | 计容积率建筑面积 | 123497.26 | | m² |
| 地上规定建筑面积 | 78220.77 | | m² | 不计容积率建筑面积 | 57729.21 | | m² |
| 地下规定建筑面积 | 9760.00 | | m² | 地上核减建筑面积 | 0 | | m² |
| 地上核增建筑面积 | 35516.49 | | m² | 地下核减建筑面积 | 0 | | m² |
| 地下核增建筑面积 | 57729.21 | | m² | 建筑覆盖率（一级/二级） | 65.00% | 15.80% | |
| 最大层数（地上/下） | 38/3 | | 层 | 建筑基底面积 | 16345.63 | | m² |
| 建筑最高高度 | 171.1 | | 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 | | m² | | | | |
| 其它 | | | | | | | |

| 三、本期建筑面积及分配 | | | | 建筑功能 | | 建筑面积(m²) 规定 | 核减 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 总建筑面积(m2)<br>181226.47 | 计容积率建筑面积(m2)<br>123497.26 | 计规定容积率建筑面积(m²)<br>87980.77 | 地上<br>78220.77 | 办公（含出地面的地下室风井及排烟井） | | 16821.70 | 0 | 16821.70 |
| | | | | 商业 | | 9369.07 | 0 | 9369.07 |
| | | | | 商务公寓 | | 51676 | 0 | 51676 |
| | | | | 物业管理用房 | | 354 | 0 | 354 |
| | | | 地下<br>9760 | 地下商业 | 海洋博物馆 | 1800 | | |
| | | | | | 其它商业 | 6200 | | |
| | | | | 公共厕所 | | 60 | | |
| | | | | 公交首末站 | | 1700 | | |
| | | 地上核增建筑面积(m²)<br>35516.49 | | 架空公共开放空间 | | 27800 | | |
| | | | | 消防避难空间 | | 1854.33 | | |
| | | | | 架空绿化休闲 | | 5862.16 | | |
| | 不计容积率建筑面积(m2)<br>57729.21 | 地下核增建筑面积(m²)<br>57729.21 | | 设备房面积 | | 20079.16 | | |
| | | | | 车库建筑面积 | | 32643.47 | | |
| | | | | 地下架空公共空间 | | 5006.58 | | |

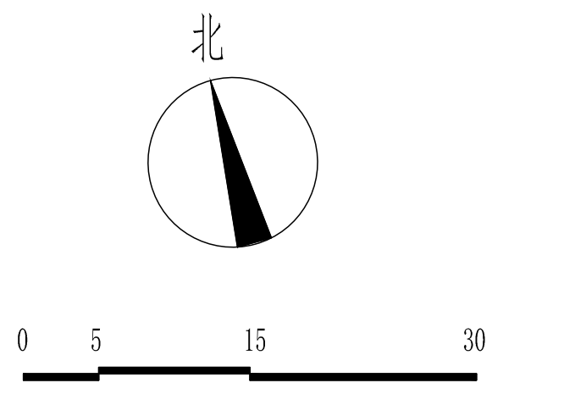
四、一期地上分栋指标

| 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<br>156.50米<br>三四单元<br>171.1米 | 一二单元<br>38层<br>三四单元<br>38层 | 商务公寓 | 51676 | 0 | 架空公共开放空间 | 27800 |
| | | | 商业 | 9369.07 | 0 | 消防避难空间 | 1854.33 |
| | | | 办公 | 16821.70 | 0 | 架空绿化休闲 | 5862.16 |
| | | | 物业管理用房 | 354 | | | |
| | | | 合计 | 78220.77 | 0 | 合计 | 35516.49 |


视线通廊
视线通廊
57F
H=249.50m
2栋 办公+酒店
38F
H=171.10m
1栋 商务公寓+办公
三单元
四单元
38F
H=156.50m
一单元
1栋 商务公寓
二单元

视线通廊示意图 1:1000

本项目预留有宽度25m以上的视线通廊



### 图例

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

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NG-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，连接到周边市政绿地（滨海休闲带）中的公共车行通道，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，宗地外仅为示意，不作为审批依据；本次申报范围为一期；斜线阴影范围为二期，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；地块首层全部架空，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8m；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《深圳市建筑设计规则》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小时无条件向公众众开放。

9、本项目设置有物业管理用房，位于1栋三、四单元一层东侧，面积354m²。

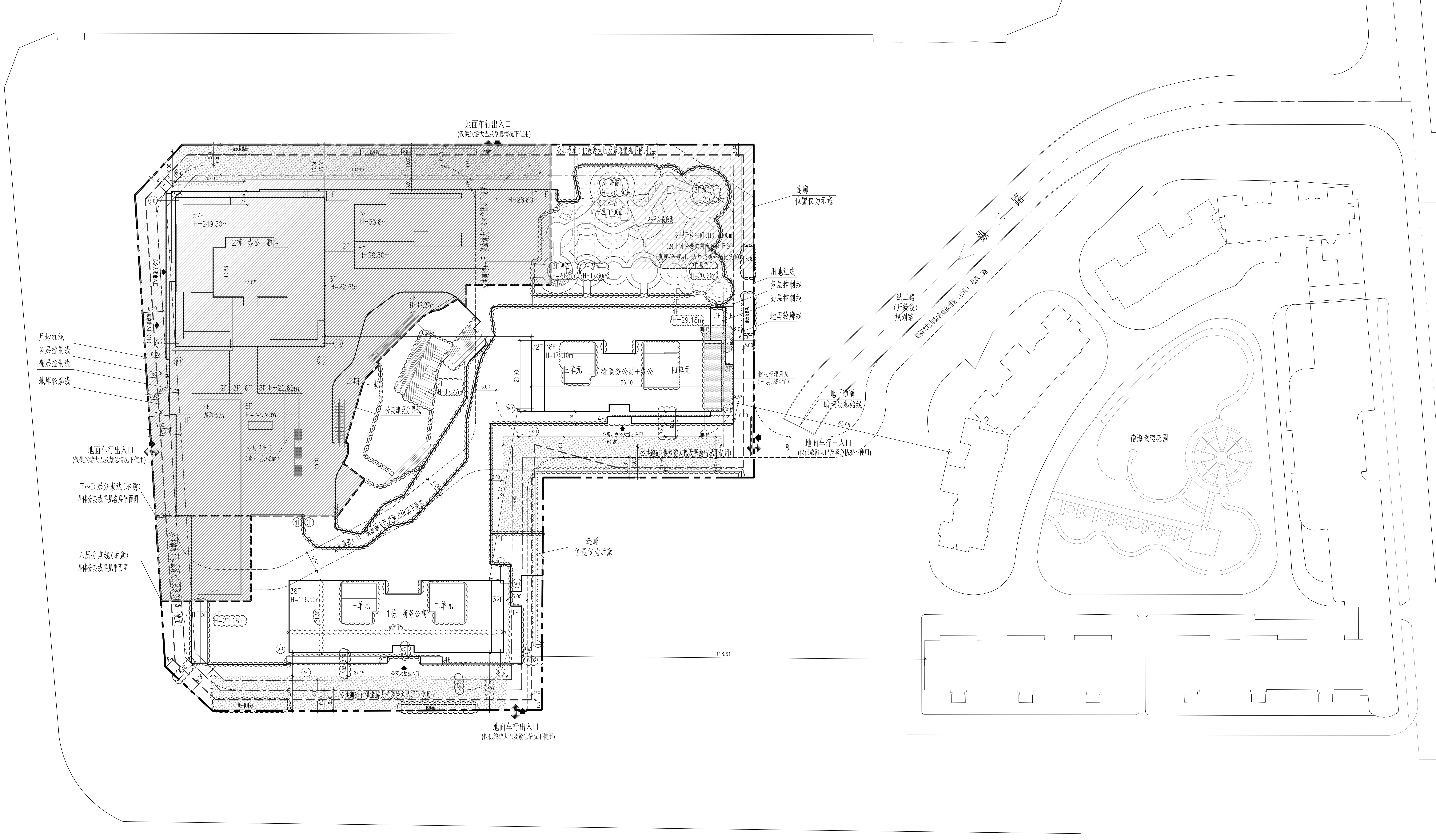
10、本项目设置有一条视线通廊，其距离地面24米以上部分的宽度不小于25米，24米以下的宽度不小于15米，满足《深圳市城市规划标准与准则》要求。

11、本项目为集中大型商业 ，一二期四层商业面积合计大于8000平方米，层高按6.60米设计，不计核减。

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%预留充电桩车位的建设安装条件。

13、本图中设计均满足相关规范、规则要求，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。


海港路
纵二路
纵二路
（开放段）
规划路
南海玫瑰花园
地面车行出入口
(仅供旅游大巴及紧急情况下使用)
地面车行出入口
(仅供旅游大巴及紧急情况下使用)
地面车行出入口
(仅供旅游大巴及紧急情况下使用)
地面车行出入口
(仅供旅游大巴及紧急情况下使用)
连廊
位置仅为示意
连廊
位置仅为示意
用地红线
多层控制线
高层控制线
地库轮廓线
用地红线
多层控制线
高层控制线
地库轮廓线
三~五层分期线(示意)
具体分期线详见各层平面图
六层分期线(示意)
具体分期线详见平面图
57F
H=249.50m
2栋 办公+酒店
5F
H=33.8m
4F
H=28.80m
3F
H=22.65m
2F
H=17.27m
6F
屋顶泳池
6F
H=38.30m
3F H=22.65m
公共卫生间
(负一层,60m²)
分期建设分界线
二期
一期
公共开放空间(1F)
1300m²
38F
H=171.10m
三单元
1栋 商务公寓+办公
四单元
4F
H=29.18m
物业管理用房
(一层,354m²)
地下通道
暗挖段起始线
38F
H=156.50m
一单元
1栋 商务公寓
二单元
4F
H=29.18m
公共通道(供旅游大巴及紧急情况下使用)
118.61
63.68

gmp

德国gmp国际建筑设计有限公司
gmp International GmbH
哈登贝格大街 4-5号
Hardenbergstr. 4-5
10623 柏林
10623 Berlin
电话 Tel +49-30-617855
传真 Fax +49-30-617856-01
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
澧信工程顧問有限公司
MECHANICAL AND ELECTRICAL CONSULTING ENGINEERS

| 日期 DATE | 修定内容 DESCRIPTIONS | 版本 REV. |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

注册章
SEAL OF REGISTERED

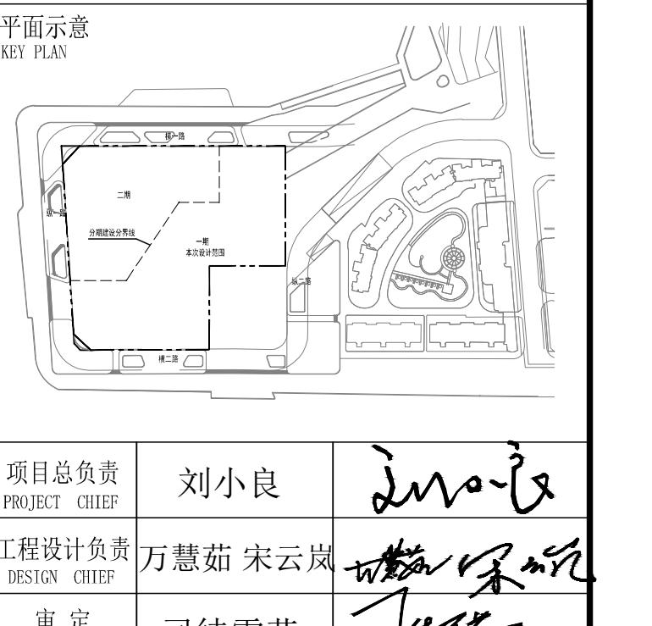
防火设计图审小组专用章
SEAL OF APPROVAL: FIRE-PROOF DESIGN

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


横一路
二期
纵一路
分期建设分界线
一期
本次设计范围
纵二路
横二路

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

工程项目
PROJECT

华侨城深圳湾新玺名苑（一期）

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 | H030HY SHF012 003283 | |

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：AW144017173
NATIONAL FIRST-CLASS DESIGN LICENSE NO. AW144017173