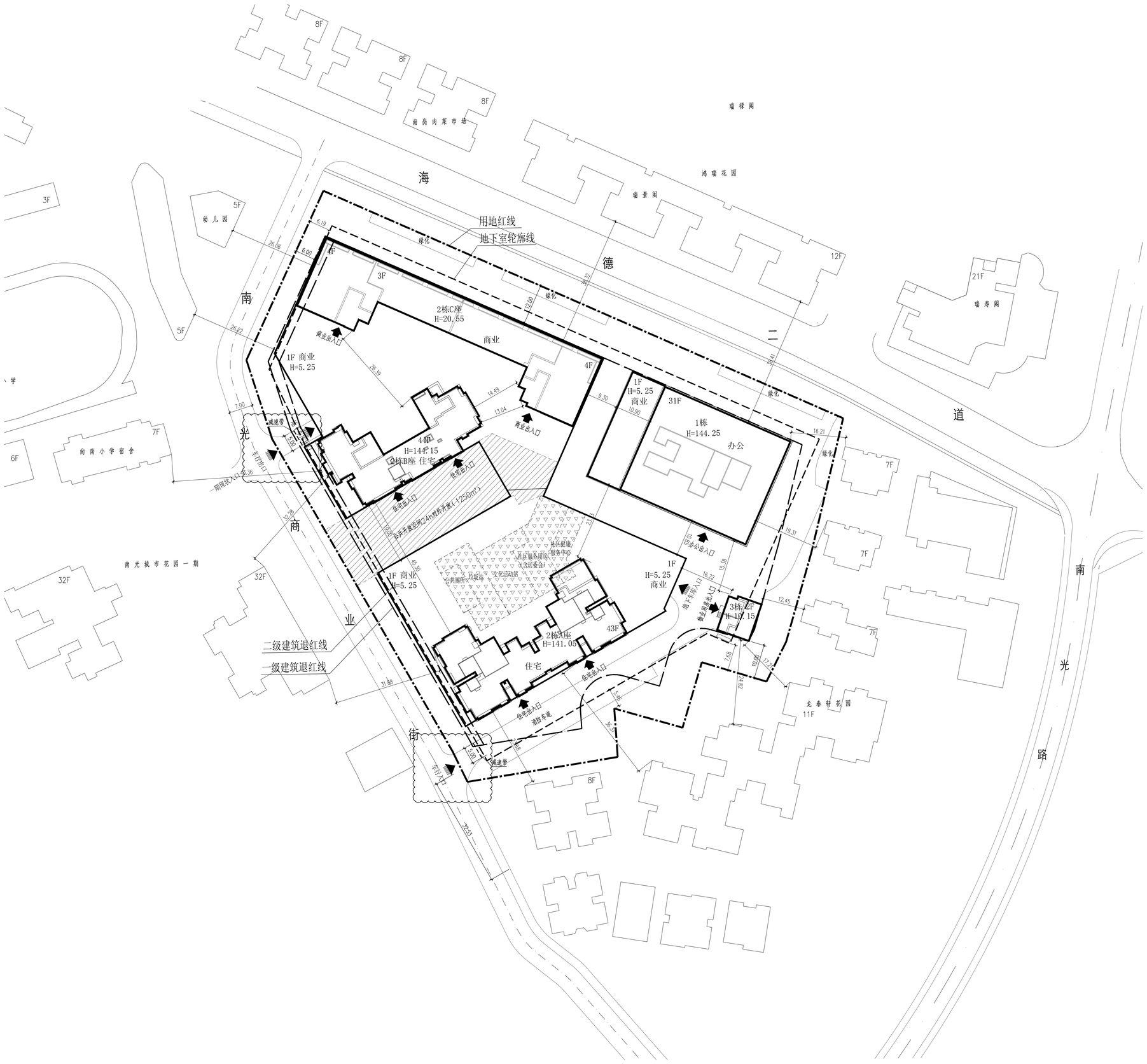

图 例 1

1		新建建筑物
2		用地红线
3		建筑退让线
4		地下室轮廓线
5		地下车库出入口
6		小区出入口
7		建筑物出入口
8		行车道中心线
9	70.600 (±0.000)	室内标高
10	R12	道路转弯半径
11		室外场地标高
12	25.00	道路控制点标高
13		紧急消防车道线
14		公共开放空间
15		公共配套范围

N

一、项目概况

项目名称	正东名苑	用地单位	深圳市南岗实业股份有限公司、深圳市阳光华艺房地产有限公司
宗地号	T104-0263	用地位置	深圳市南山区南山大道以东，海裕二道以南

二、主要技术经济指标

建设用地面积	18485.18 M²	总建筑面积	159506.95 M²
计容积率建筑面积	118348.12 M²	容积率/规定容积率	6.40/5.95
地上规定建筑面积	109586 M²	不计容积率建筑面积	41158.83 M²
地上核减建筑面积	364 M²	地下规定建筑面积	0 M²
地上核增建筑面积	8398.12 M²	地下核增建筑面积	41158.83 M²
建筑基底面积	10035 M²	建筑覆盖率(一/二级)	54.29/16.55 %
绿地面积/折算绿地面积	7112.06/4621.36 M²	绿化覆盖率/绿地率	38/25 %
最高建筑高度(距室外地面高度)	144.25 M	最大层数(地上/下)	44/3 层
建筑最高点高度(海拔高度)	159.45 M	停车位(地上/下)	800(0/800) 辆

三、本期建筑面积及分配

建筑功能				建筑面积 M² 原宅	核减	合计
总建筑面积 159506.95 M²	计容积率建筑面积 118348.12 M²	计规定容积率建筑面积 109950 M²	住宅	60870	364	61234
			商业(所有商业用于回迁)	10000	0	10000
			办公总建筑面积 38000 M²：办公	37556	0	37556
			物业服务用房	220	0	220
			文化活动站(新增)	10	0	10
			垃圾站(新增)	200	0	200
			社区服务用房(新增)	14	0	14
			配套设施 716 M²：文化活动站	250	0	250
			社区健康服务中心	120	0	120
			社区服务用房(含居委会)	256	0	256
			垃圾站	30	0	30
			公共厕所	60	0	60
		地上核增建筑面积 8398.12 M²	1F城市公共通道	912.62		
			1F架空公共空间	673.97		
			2F架空绿化	2842.20		
			消防避难空间	3969.33		
	不计容积率建筑面积 41158.83 M²	地下规定建筑面积				
		地下核增建筑面积 41158.83 M²	停车库	35896.89		
			设备用房(含出地面的地下室风井)	5261.94		

四、本期地上建筑分栋指标

栋号	高度	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	144.25m	31层	办公	37556	0	2F架空绿化	1054.38
			商业(均用于回迁)	1452.58	0	消防避难空间	1828.35
			合计	39008.58	0		2882.73
2栋A座	141.05m	43层	住宅	37290.8	0	2F架空绿化	1070.26
			商业(均用于回迁)	2210.4		消防避难空间	1209.63
			社区服务用房(含居委会)	270		1F架空公共空间	289.60
			社区健康服务中心	120			
			文化活动站	260			
			垃圾站	230			
			公共厕所	60			
			合计	40441.2	0		2569.49
2栋B座	144.15m	44层	住宅	23579.2	364	2F架空绿化	717.56
			商业(均用于回迁)	754.06		消防避难空间	931.35
						1F架空公共空间	384.37
			合计	24333.26	364		2033.28
2栋C座	20.55m	4层	商业(均用于回迁)	5582.96	0	1F城市公共通道	912.62
			合计	5582.96	0		912.62
3栋	10.15m	2层	物业服务用房	220	0		
			合计	220	0		

五、住宅户型比例

	总量	套内建筑面积≤90M²	占总量比例
户数(二期)	642户(其中回迁安置470户)	486户(其中回迁安置399户)	75.7%

根据《深圳市建设用地规划许可证》地字第4403052022000043号，项目一期、二期和三期统筹考虑，在扣除拆迁安置房(具体以区城市更新职能部门备案的回迁住宅面积为准)后，更新单元范围内新建商品住房(其中一期已落实90平方米以上户型19632平方米，90平方米以下户型42068平方米)套内建筑面积在90平方米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%。

一、二、三期住宅指标汇总如下：

南光村旧村改造一、二、三期住宅指标汇总表

分期	规划面积M²	赔偿面积M²	可售面积M²	90平方米以下小户型 规划面积M²	赔偿面积M²	可售面积M²
一期(南光城市花园)	61700	/	61700	42068	/	42068
二期(正东名苑)	61234 (含核减364)	41010.08	19859.92	40251.29	31636.52	8614.77
三期	107213.29	72093	35120.29	107213.29	72093	35120.29
总计	230147.29	113103.08	116680.21			85803.06
比例						73.54%

注：本项目总规车位800辆(住宅620辆、商业120辆)，其中住宅充电桩车位为20辆，占比为32.4%，商业充电桩车位为38辆，占比为31.7%，其余车位100%预留了充电桩车位建设安装条件。

屋顶总平面图 1:400

会	签	栏
总图		
建筑		
结构		张勇
电气	尹得保	
给排水	周海平	
暖通/燃气	陈曦	

总图说明：

1. 图中坐标和标高均为用地红线坐标系统和地形标高系统一致。
2. 图中建筑物为建筑物的屋深外轮廓平面，地下室轮廓线为地下室的外墙轮廓。
3. 图中坐标、标高和建筑之间间距均以米为单位。
4. 所注坐标为绝对坐标，所注的点为建筑物外墙轴线之交点，用地红线之角点。
5. 所注标高为绝对标高，所标注的点为建筑室内地坪标高；道路中心线交点及转点，变坡点的设计标高。
6. 所标注的建筑物间距均以建筑物外墙面算起。
7. 所注R6----表示道路的转弯半径6m----。
8. 图中的小区道路由景观设计深化设计。
9. 景观设计不得随意移动消防车道的走向、宽度及转弯半径，在消防车道、消防登高操作场地、消防扑车场之内的场地区域均需采用硬质地面，不得设置会碍消防车登高作业的构筑物，消防车道及场地应有清晰的边界。
10. 机动车库基础出入口处应设置减速安全设施。
11. 本工程相对标高±0.000相当于绝对标高5.40。
12. 该总图平面范围位置T104-0263宗地，宗地外化为示意，不作为审批依据。
13. 设计边界及相关规范和规划要求，且不存在预算余地或者的设计，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。
14. 图中坐标系统已转换光2000国家大地坐标系。

版权所有：本图纸属我国家相关规范编制，未经许可，不得翻版；《中华人民共和国著作权法》未经许可，不得翻版。

版次	第 0 版

版次说明：

本图仅用于总图公示使用。

专项审	
过程图审	
出图审	
日期 DATE	2022.01.08
设计 DESIGN	卢迪
制图 DRAWING	卢迪
校对 CHECK	徐世波
审核 VERIFICATION	丘亦群
专业负责人 DISCIPL.DIRECTOR	徐世波
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	丘亦群 吴少华
审定 APPROVAL	曹美琴
建设单位 CLIENT	深圳市南岗实业股份有限公司、深圳市阳光华艺房地产有限公司
项目名称 PROJECT	正东名苑
子项目名称 SUB PROJECT	总图
项目代号 PROJECT NO.	20092003-ZT
图名 DRAWING TITLE	屋顶总平面图
图号 DRAWING NO.	建总施01

深圳市清华南建筑与城市规划设计研究有限公司 TSINGHUA-PEARL RIVER ARCHITECTURE AND PLANNING DESIGN AND RESEARCH LTD. SHENZHEN