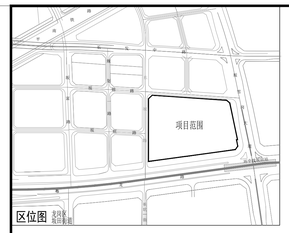
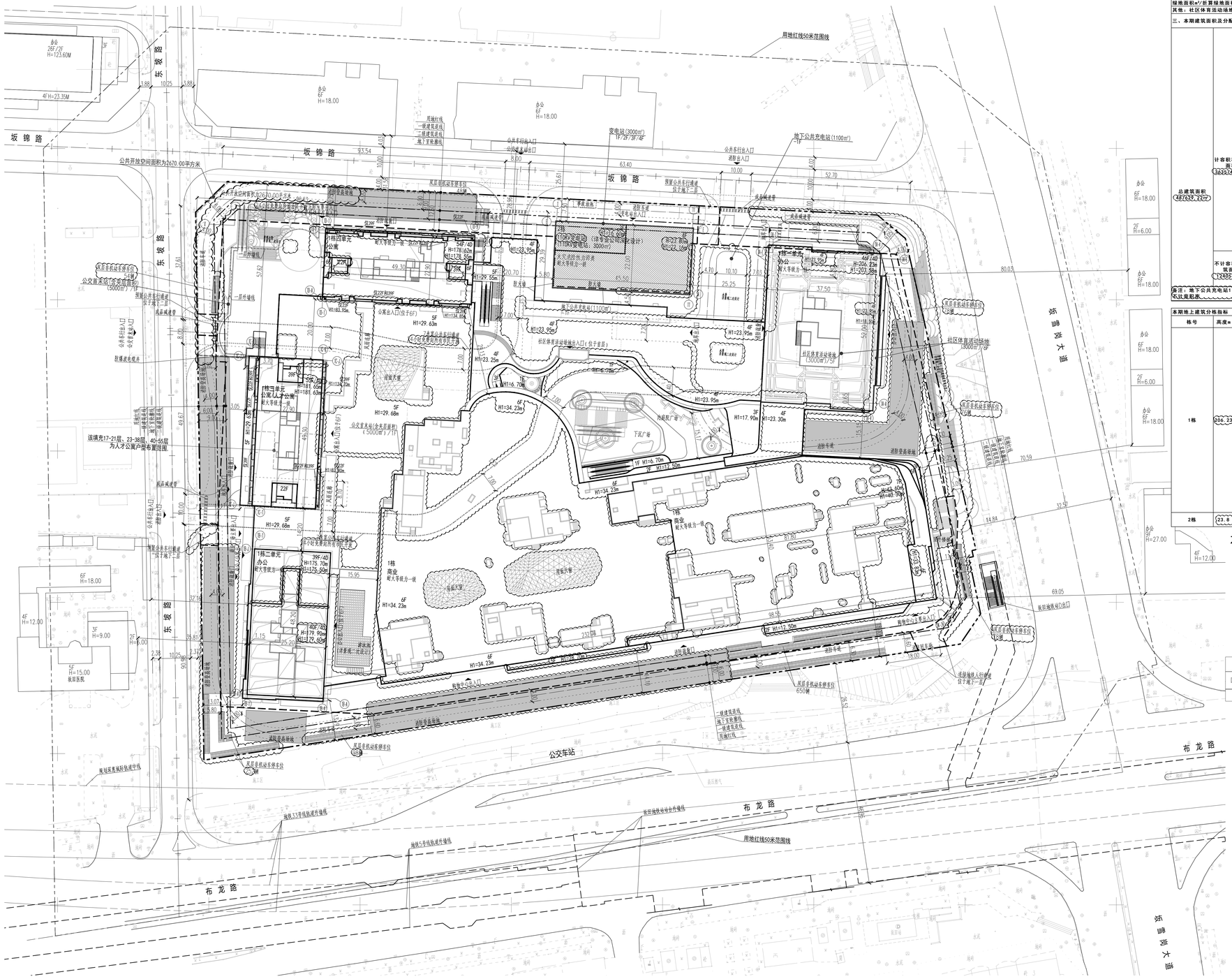




主要经济技术指标表

一、项目概况			
项目名称	万科天地商业中心	用地单位	深圳市万畅房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	603309-0037/440307602005B00343	用地位置	坂田街道坂雪岗大道与布龙路交叉处西北侧
二、主要技术经济指标			
建设用地面积	41039.85㎡	总建筑面积	483588.22㎡
容积率/规定容积率	8.86/8	计容积率建筑面积	363374.32㎡
地上规定建筑面积	318520㎡	不计容积率建筑面积	124054.9㎡
地下规定建筑面积	10920㎡	地上核减建筑面积	0
地上核增建筑面积	34134.32㎡	地下核减建筑面积	0
地下核增建筑面积	124054.9㎡	建筑覆盖率（一/二级）	65%/15%
最大层数（地上/下）	55/4层	建筑基底面积（一/二级）	26676/6156㎡
建筑最高高度	206.23m	机动车停车位（地上/下）	0/2816辆（含充电桩车位250个，无障碍车位57个）
绿化覆盖率	30%	自行车停车位（地上/下）	1484/240辆
绿地面积m²/折算绿地面积m²	1491.80/10820.34		
其他：社区体育活动场地占地3000m²/公共开放空间2670m²			

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 483588.22㎡	计容积率建筑面积 363374.32㎡	计规定容积率建筑面积 329440㎡	地上m² 318520㎡	商业		94123		/	94123
				办公（含人防报警间、地下室风井及楼道）	其中 办公	119753	119424.67	/	119753
					人防报警间		12.92		
					地下室风井及楼道		315.41		
				商务公寓（含人才公寓）	其中 商务公寓	95930	76740	/	95930
					人才公寓		19190		
				物业服务用房、（含发主变房及20㎡）		714		/	714
				公共配套设施（含公交首末站及110KV变电站）	其中 公交首末站	8000	5000	/	8000
					110KV变电站		3000		
			地下m² 10920㎡	地下商业	其中 地下商业	2820	9808.92	/	10920
					地下室风井		11.08		
				地下公共充电站		1100		/	
		地上核增建筑面积 34134.32㎡		架空公共空间（含首层、二层、三层）	其中 首层架空公共空间	14700			7870
					二层架空公共空间				3850
					三层架空公共空间				2980
				城市公共通道（含车行、人行通道）	其中 城市公共车行通道	1418.55			1254.19
					城市公共人行通道				164.36
				架空休闲		0			
				架空绿化		12928.41			
				消防避难空间		5087.36			
		不计容积率建筑面积 124054.9㎡	地下核增建筑面积 124054.9㎡	城市公共通道（人行）		1825.13			
				共用停车库		104997.55			
				非机动车库		347.35			
				公用设备用房		15843.87			
				110KV变电站及食用房		1041			

注：地下公共充电站1100平方米计地下规定建筑面积，根据土地合同【深地合字（2018）6012号】、深圳市建设用地规划许可证（深规土许 06-2018-0016号）内容此面积不计容积率。

本期地上建筑分栋指标

栋号	高度m	层数	建筑功能		建筑面积m²	核减面积m²	核增功能		核增面积m²	
1栋	206.23	55	商业		94123	0	架空公共空间（含首层、二层、三层）	其中 首层架空公共空间	14700	7870
			办公（含人防报警间、地下室风井及楼道）	其中 办公	119424.67			二层架空公共空间		3850
				人防报警间	12.92	0		三层架空公共空间		2980
				地下室风井及楼道	315.41		城市公共通道（含车行、人行通道）	其中 城市公共车行通道	1418.55	1254.19
			商务公寓（含人才公寓）	其中 商务公寓	76740			城市公共人行通道		164.36
				人才公寓	19190	0	架空休闲		0	
			物业服务用房、（含发主变房及20㎡）		714		架空绿化		12928.41	
			公交首末站		5000		消防避难空间		5087.36	
			合计		315520	0	合计		34134.32	
2栋	23.8	4	110KV变电站		3000	0				
			合计		3000	0				

本次报建为1栋，总建筑面积为483588.22㎡

公共配套图例

- 公交首末站（1F，面积5000平方米）
- 110KV变电站（1F/2F/3F/4F，面积3000平方米）
- 社区体育活动场地（4F，面积3000平方米）
- 地下公共充电站（-1F，面积1100平方米）
- 公共开放空间（1F/2F，面积2670平方米24小时免费向所有市民开放）
- 7米宽公共车行通道（1F，24小时免费向所有市民开放）
- 人才公寓户型布置范围（17-21层、23-38层、40-55层，面积19190平方米）

公共开放空间计算过程表

区域			合计		宽深比
区域1	区域1-1	798.81㎡	合计	2670.00㎡	1:1.68
	区域1-2	1871.19㎡			
			总共	2670.00㎡	

说明：建筑退红线范围设置城市公共空间为区域1-1，核算比例如下
798.81㎡/2670.00㎡= 0.2992>29.92%
《深圳市建筑设计规则》4.6 场地其它规定中4.6.1.4指出
利用建筑退红线设置的公共空间，计入面积均不应超过公共空间总面积的30%；
根据计算满足规范要求

图 例

	用地红线		现状建筑
	一级建筑退线		新建建筑
	二级建筑退线	H=15.00m	规划建筑高度
	地下室轮廓线	A	建筑轴号
	机动车道		非机动车停车区

说 明

1.本图依据项目计任务书、方案设计文件、甲方提供地形图及市政道路等资料进行设计。
4.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
5.图中建筑物轮廓均为建筑层顶外轮廓平面，地下室轮廓线为地下室外墙轮廓。
6.图中所注尺寸均为建筑外墙面、路缘石内缘、各类红线等间距。
7.图中F表示建筑物地上层数，H表示规划建筑高度，H1表示消防建筑高度。
8.图中室外绿化、花池、泳池、广场等均为示意，具体详景观设计。
9.基地机动车出入口、地下车库出入口需设置减速安全排施，需满足《道路交通标志和标线》及深圳市道路交通管理设施设置技术标准，具体详专业公司深化设计。
10.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
11.图中场地高差大于0.7m处养坡，需设置防护栏杆、防坠落等安全排施，具体详相关专业图纸。

屋顶总平面图 1:500

备示及说明 REMARKS AND NOTES：
1.本图根据相关建筑设计规范内容及市政道路工程施工图设计成果绘制，如有不符请及时反馈工程师。
This drawing was made according to relevant design specifications and municipal road construction drawings. Please feedback to the engineer in time if there is any inconsistency.
2.本图可供参考，实际施工时需以市政道路施工图为准。
Do not use this drawing directly for construction unless approved and authorized by government.
3.本图纸尺寸以毫米为单位，标高、坐标、距离以米为单位。
Unit of dimensions is mm, unit of elevation, coordinates and distance is meter.
4.本图纸内容未经我方书面同意不得外传。
Copyright of this drawing is reserved by ZHUBO DESIGN CO., LTD. Contact us if you have any questions.

ZHUBO DESIGN 筑博设计
筑博设计股份有限公司
ZHUBO DESIGN CO., LTD.
国家甲级工程设计证书号：A144018012S
National Architectural Design License No(Grade Prime):A144018012S
国家甲级规划设计证书号：【建】甲级规划（证112002）
National Planning Design Certification License No(Grade Prime):112002
http://www.zhubo.com

合作设计单位 CO-DESIGNER

设计总负责人 CHIEF ARCHITECT

修订 AMENDMENT/ISSUE REGISTER

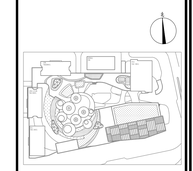
版修号 REV. NO.	修改内容摘要 DESCRIPTION	修改日期 DATE

修改信息 CHANGE INFORMATION

会签 MULTI-DISCIPLINE SIGNATURES

总图 GENERAL PLAN		建筑 ARCHITECTURE	
结构 STRUCTURE		给排水 PLUMBING	
电气 ELECTRICAL		暖通空调 MECHANICAL	
电讯 TELECOM			

平面示意图 KEY PLAN



设计人 DESIGNED	杨婷婷	杨婷婷
校对人 CHECKED	丁童童	丁童童
专业负责人 CHIEF	杨婷婷	杨婷婷
专业审核人 APPROVED	苏绛韶	苏绛韶
专业审定人 AUTHORIZED	杨蕾	杨蕾
项目建筑师 NOMINE CHIEF	陈莉	陈莉
项目经理 PROJECT CHIEF	吴国睿	吴国睿
	陈莉	陈莉
项目设计号 DESIGN NO.	S19-ZB0036	
建设单位 CLIENT	深圳市万畅房地产开发有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	万科天地商业中心	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	总图	
图纸名称 DRAWING TITLE	屋顶总平面图	

设计阶段 JOB STAGE	施工图(W)	日期 DATE	2020.06
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV. NO.	R0
图号 DRAWING NO.	GW-0001	注:本图未经签字盖章严禁用于施工!	