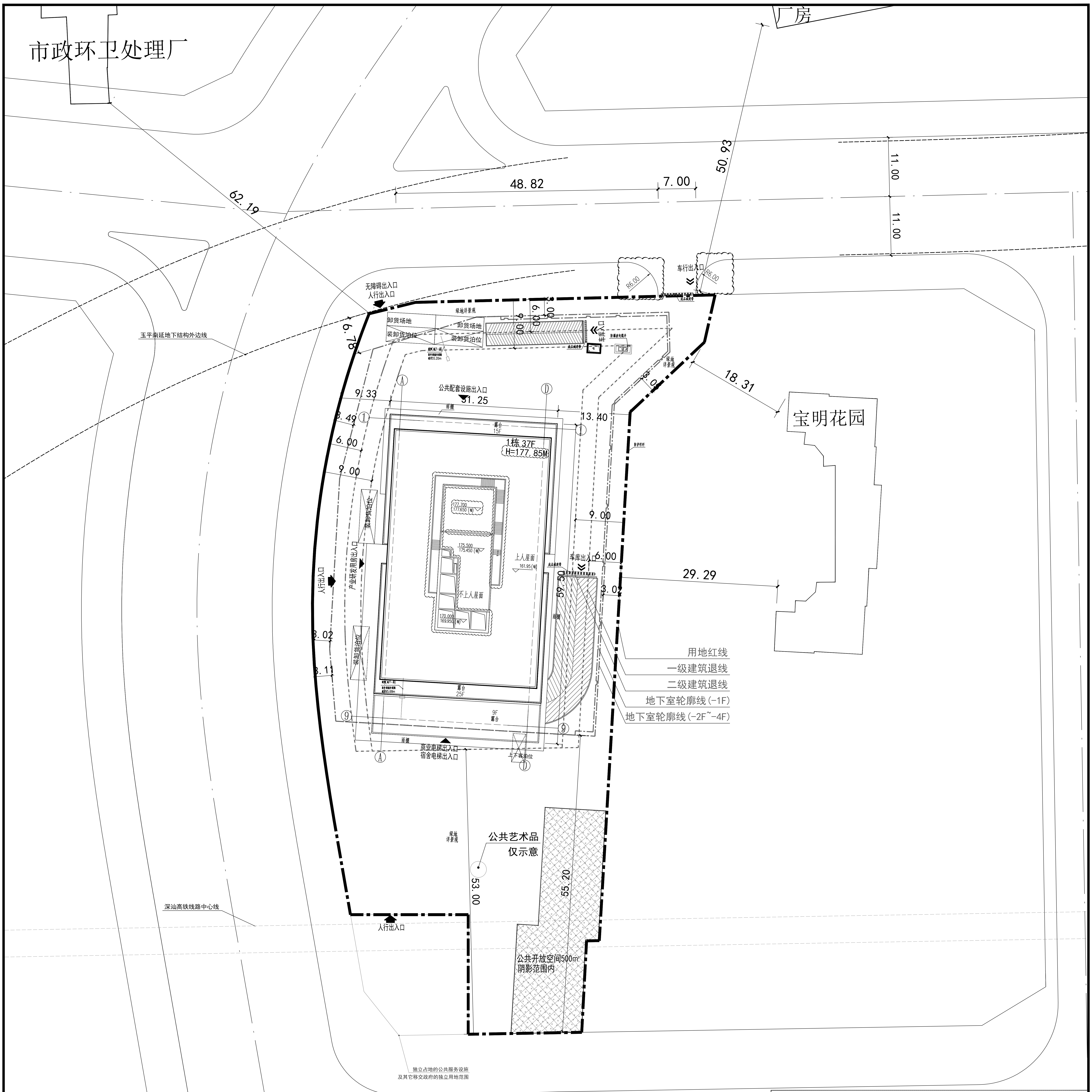

市政环卫处理厂
厂房
宝明花园
62.19
48.82
7.00
50.93
11.00
11.00
16.78
9.33
31.25
13.40
3.49
6.00
9.00
18.31
3.03
9.00
6.00
29.29
3.02
3.02
3.11
59.50
53.00
55.20
6.00
9.00
3.00
R6.00
R6.00
车行出入口
无障碍出入口
人行出入口
玉平南延地下结构外边线
卸货场地
装卸货泊位
绿地详景观
车库入口
防爆波电缆井
成品减速带
公共配套设施出入口
1栋 37F
H=177.85M
露台
15F
25F
9F
雨棚
上人屋面
不上人屋面
177.700
177.650（结）
175.500
175.450（结）
170.000
169.950（结）
161.95（结）
产业研发用房出入口
人行出入口
车库出入口
防护栏杆
商业电梯出入口
宿舍电梯出入口
上下客泊位
用地红线
一级建筑退线
二级建筑退线
地下室轮廓线（-1F）
地下室轮廓线（-2F~-4F）
公共艺术品
仅示意
深汕高铁线路中心线
公共开放空间500㎡
阴影范围内
独立占地的公共服务设施
及其它移交政府的独立用地范围

区位图

图　例

规划建筑功能　规划建筑层数　规划建筑高度

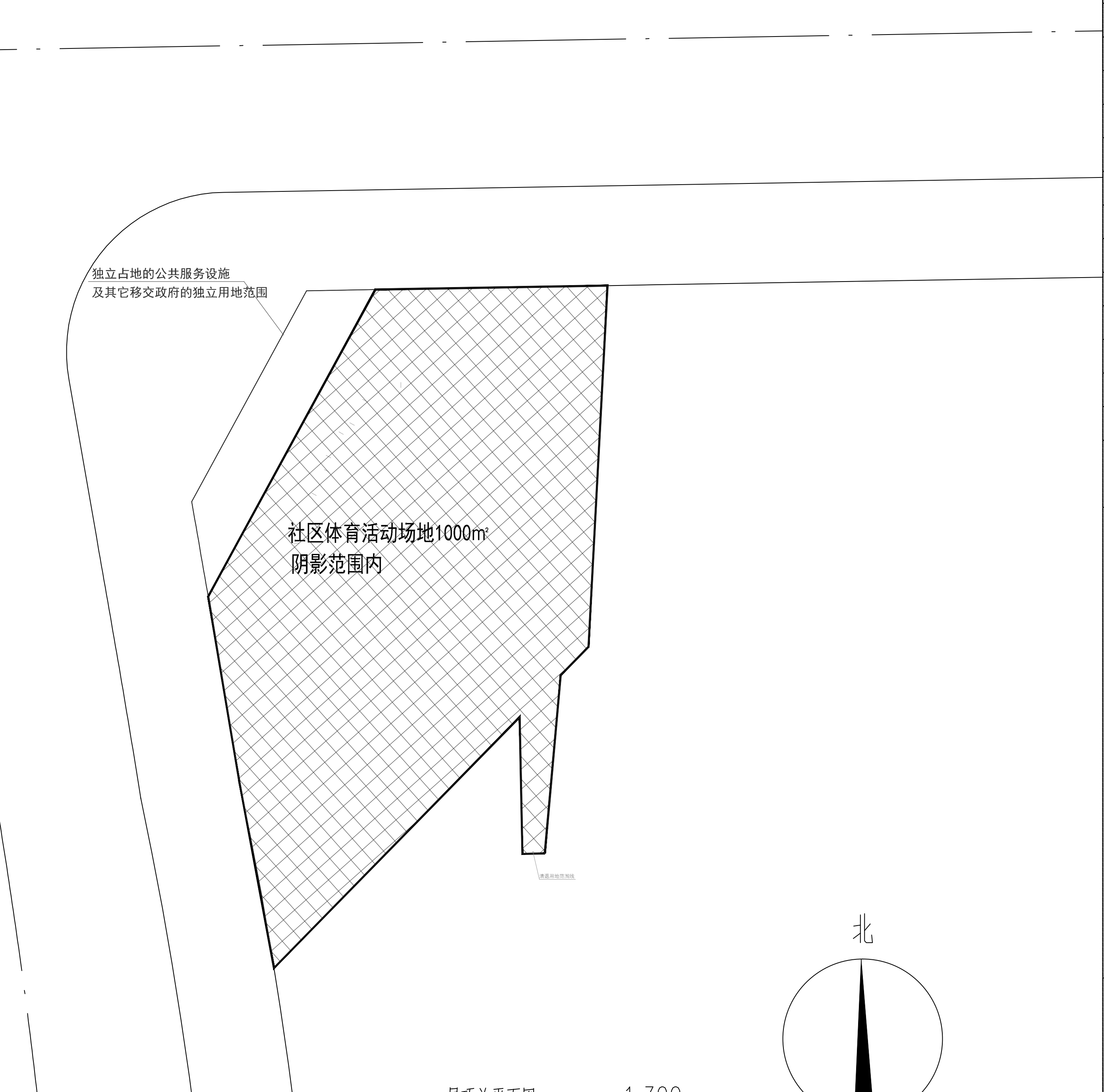
| | | | |
|---|---|---|---|
| 1栋 3F H=162.80M | 拟建建筑筑物 | | |
| ▬ ▪ ▬ | 用地红线 | | |
| -·-·-·- | 一级建筑退线 | 5.96% / 18.93 | 降坡方向 坡度（%）/ 坡长（m） |
| -··-··- | 二级建筑退线 | ➡ | 人行出入口 |
| — - — | 地下室轮廓线 | » | 车行出入口 |
| ≡ | 道路中心线 | ▶ | 功能出入口 |
| ▩ | 社区体育活动场地 | ▦ | 公共开放空间 |
| ▭ | 自行车停车位 | ☒ | 上下客泊位/装卸货泊位 |

公共配套设施统计表

| 设施名称 | 建筑面积（平方米） | 设施位置 |
|---|---|---|
| 公共开放空间 | 500 | 场地南侧 |
| 社区管理用房 | 300 | 1栋3F西南侧 |
| 社区服务中心 | 400 | 1栋3F东南侧 |
| 社区级公共配套用房 | 1500 | 1栋2F北侧、3F东、西、北侧 |

公共开放空间

| | |
|---|---|
| 面积：500m2 | 宽深比：3.20<4 |
| 类型：室外 | 开放形式：绿地 |
| 占退线比例：7.32% | 绿化率：65% |


独立占地的公共服务设施
及其它移交政府的独立用地范围
社区体育活动场地1000㎡
阴影范围内
北

屋顶总平面图　1:300

（本图为公告版总图，除隐去地理坐标信息外，其他与报建版总图一致）

一、项目概况

| | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 博元大厦 | 用地单位 | 腾博企业发展（深圳）有限公司 |
| 宗地号/宗地代码 | H405-0083 | 用地位置 | 罗湖区清水河街道红岗路与环仓路交汇处东南侧 |

二、主要技术经济指标

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 建设用地面积 | 6831.89 | m² | 总建筑面积 | 72139.81 m² | |
| 计容积率建筑面积 | 56854.65 | m² | 容积率/规定容积率 | 8.32/8.05 | |
| 地上规定建筑面积 | 55000.00 | m² | 不计容积率建筑面积 | 15285.16 m² | |
| 地上核减建筑面积 | – | m² | 地下规定建筑面积 | – | m² |
| 地上核增建筑面积 | 1854.65 | m² | 地下核增建筑面积 | 15285.16 m² | |
| 建筑基底面积 | 1852.38 | m² | 建筑覆盖率（一/二级） | 27.11 | % |
| 绿地面积/折算绿地面积 | 2311.58/2049.57 | m² | 绿化覆盖率 | 30.00 | % |
| 建筑最高高度 | 177.85 | m | 最大层数（地上/下） | 37/4 | 层 |
| 机动车停车位（地上/下） | 5/250 | 辆 | 自行车停车位（地上/下） | 330/0 | 辆 |

三、本期建筑面积及分配

| 总建筑面积 | 计容积率建筑面积 | 计规定容积率建筑面积 m² | | 建筑功能 | 建筑面积 m² 规定 | 核减 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 72139.81m² | 56854.65m² | 55000.00 | 地上 | 产业研发用房 | 33770 | 0 | 33770 |
| | | | | 创新型产业用房 | 4620 | 0 | 4620 |
| | | | | 物业服务用房 | 110 | 0 | 110 |
| | | | | 宿舍 | 9420 | 0 | 9420 |
| | | | | 商业 | 4880 | 0 | 4880 |
| | | | | 社区管理用房 | 300 | 0 | 300 |
| | | | | 社区服务中心 | 400 | 0 | 400 |
| | | | | 社区级公共配套用房 | 1500 | 0 | 1500 |
| | | 地上核增建筑面积 1854.65 m² | | 架空绿化休闲 | 1032.82 | | |
| | | | | 消防避难空间 | 821.83 | | |
| | 不计容积率m² 15285.16 | 地下规定建筑面积 – m² | | – | – | | |
| | | 地下核增建筑面积 15285.16 m² | | 共用停车库 | 13567.67 | | |
| | | | | 公用设备用房 | 1717.49 | | |

说明：
1、图中所标注尺寸均为建筑外轮廓总尺寸，坐标、尺寸、标高均以米为单位；
2、道路开口最终以规划审批部门意见为准；
3、本次报建仅限用地红线范围内，红线外仅供示意；

| | | | |
|---|---|---|---|
| 比例 SCALE | 1:300 | | |
| 工程号 PROJECT NO. | 21071 | 子项号 ITEM NO. | 99 |
| 图号 DWG. NO. | DA-C01 | 版次 REV. | 修1 |
| 图名 DWG. TITLE | 屋顶总平面图 | | |
| 子项名称 ITEM | 共用图 | | |
| 项目名称 PROJECT | 博元大厦 | | |
| 设计阶段 JOB STAGE | 施工图 | 专业 DISCIPLINE | 建筑 |

设计签署 SIGNATURE

| 职责 DUTY | 姓名 FULL NAME | 签署 SIGNATURE |
|---|---|---|
| 制图 DRAW'N | 汪谦 | 汪谦 |
| 设计 DESIG'D | 马捷 汪谦 许锐 | |
| 校对 CHK'D | 陆娜娜 | |
| 专业负责 MAIN ENGINEER | 孔远港 苏钰烁 | |
| 审核 EXAM'D | 罗伟浪 | |
| 审定 APPR'D | 宁琳 | |
| 项目负责 PROJECT MANAGER | 罗伟浪 张连鹏 王凤兮 | |
| 项目总负责 PRIMARY CAPTAIN | 周栋良 万力 | |

会签 COORDINATION

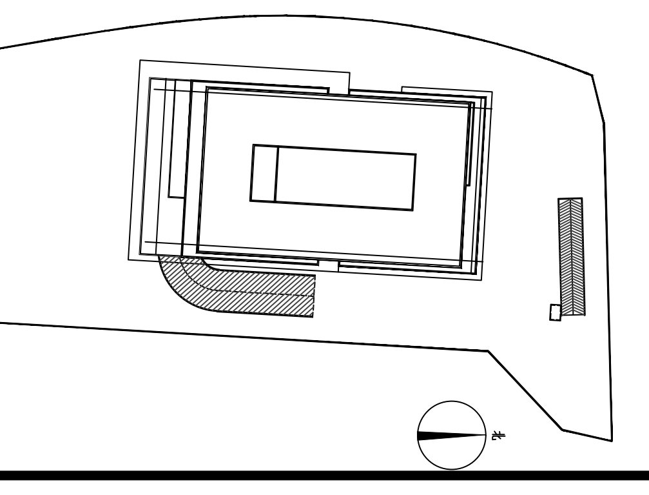
| 专业 DISCIPLINE | 姓名 FULL NAME | 签署 SIGNATURE |
|---|---|---|
| 建筑总图 | | |
| 结构 | | |
| 给水排水 | | |
| 电气 | | |
| 暖通空调 | | |
| 气体动力 | | |
| 通信信息 | | |
| 工艺 | | |

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：罗伟浪
注册号：4400292-021
有效期：至2026年4月

发行记录 ISSUE REMARK

| 版次 REV. | 发行日期 ISSUE DATE | 摘要 DESCRIPTION |
|---|---|---|
| 1 | 2022.11.25 | 首次发行 |
| 修1 | 2024.01.10 | 工规变更 |

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：奥意建筑工程设计有限公司
业务范围：建筑工程甲级；风景园林乙级
资质证书编号：A244002924
有效期至：2024年11月05日



盖章区 STAMP AREA

合作设计单位：
CODESIGN:

建设单位：腾博企业发展（深圳）有限公司
CLIENT:

奥意建筑 A+E DESIGN
奥意建筑工程设计有限公司
A+E Design Co.,Ltd.
资质证书 A244002924
Class A Qualification, No. A244002924
建筑工程甲级
Architectural Engineering Design,Class A
风景园林乙级
Landscape Architectural Design,Class B
资质证书 A144002927
Class A Qualification, No. A144002927
电子工程甲级
Electronic Engineering Design,Class A
网址（URL）：http://www.ae-design.cn