



说明

1、本工程采用上海市2000坐标系统和吴淞高程系统。

2、图中所标注尺寸均以米为单位的。

3、单体0.00对应的绝对标高详见各单体标注。图中所示场地标高均为绝对标高。

4、图中建筑外轮廓、间距及退界尺寸均已考虑建筑外保温及饰面厚度（幕墙装饰线条除外）。

5、通过为X101-01、X102-02、X103-01地块以及周边已建住宅地块全日照算，本工程满足《上海市城市规划管理技术规定》中第二十七条规定。

6、基地西侧为15号线地铁区间，场内地内开闭所、垃圾房等不利因素，建设单位承诺在销售阶段告知业主。

7、地下机动车库排风、排风井与住宅单体间距≥10m。机动车道出入口与住宅单体间距≥6m。

8、小区新建围墙高度约480mm，高度≤2.2m，透光透风。消防出入口开门净宽≥4m。

9、本工程围墙饰面设计、消防登高场地、消防道路、绿化等综合景观方案统一设计。详见景观施工图。

10、X102-02地块内商办建筑、文物建筑不在本次设计范围内。

X102-02地块总经济技术指标表

X102-02地块经济技术指标				
项目		数值	单位	备注
项目用地面积		54212.00	m²	
总建筑面积		287014.94	m²	
地上总建筑面积		200569.17	m²	
地上计容建筑面积		189741.92	m²	
其中	商业面积	63271.96	m²	占总计容面积的33.35%
	其中商业	62967.82	m²	
	商业物业管理用房	304.14	m²	
	文化	9051.30	m²	占总计容面积的4.77%
	180M办公	58598.74	m²	占总计容面积的30.88%
	其中商务办公	58478.17	m²	
	办公物业管理用房	120.57	m²	
	人才公寓	9487.00	m²	不小于商业、文化、办公总计容面积的5%=6686m²
	102地块住宅区	49332.92	m²	
	地上不计容建筑面积	10827.25	m²	
其中	文保	2403.00	m²	最终以主管部门审批为准
	住宅奖励计容	1450.64	m²	
	住宅屋顶机房	146.13	m²	
	公共配套设施	2540.61	m²	
	避难层	1686.64	m²	
	屋顶机房	1599.88	m²	
	地铁风井	1000.35	m²	仅供地铁使用
	地下总建筑面积	86445.77	m²	
其中	地下室	81796.13	m²	
	地铁附属设施	4649.64	m²	仅供地铁使用
	占地面积	21776.92	m²	
	建筑密度	40.17%		≤50%
	容积率	3.50		≤3.5
	绿地率	12.63%		≥5%
	机动车停车数	1091.00	辆	折合换算1059个车位折算当量
	地上停车位	18.00	辆	
其中	地下停车位	1073.00	辆	包括公共停车位100辆
	非机动车停车数	1539	辆	

备注：商务区指标（绿化、停车位）应在下一轮中重新征求主管部门意见后优化。

X102-02地块住宅区技术经济指标表					
	项目	指标	单位	规划要求	
X102-02地块总用地面积		54212.00	m²		
住宅区域总建筑面积		75445.22	m²		
地上建筑面积		53470.30	m²		
其中	计容建筑面积		49332.92	m²	
	其中	商品房	48354.76	m²	
		配套设施	978.16		
		物业管理	153.65	m²	≥150m²
		老年活动室	200.31		
		文化活动室	100.19		
		业委会	30.39	m²	≥30m²
		居委会	200.26	m²	≥200m²
		开闭所	206.79	m²	
		垃圾房	68.15	m²	≥60m²
		门卫	18.42	m²	
	不计容建筑面积		4137.38	m²	
	其中	公共服务设施	2540.61	m²	
		超低能耗计容奖励 原有机房	1450.64 146.13	m²	根据沪低碳认定[2022]6号文 ≤标准层面积的1/8
地下建筑面积		21974.92	m²		
其中	地下车库及配套	21731.00	m²		
	开闭所电缆夹层	204.92	m²	以相关职能部门审批结果为准	
	邮政用房	39.00	m²	户数/300*25≈39m²	
住宅区占地面积		3916.18	m²		
		462	套		
居住总人数		1478	人	根据《城市居住区规划设计规范》 GB50180-2018规定，按3人./户计算	
住宅区绿地面积		4963.90	m²		
住宅区机动车停车位		494	辆	根据交通委行政协调回复书（沪交通协回字[2022]33号文）： 住宅：配建车位换算当量464辆， 100%预留充电设施安装条件； 配套设施：配建16辆。其中，按15% 配建充电桩车位，约3辆	
其中	地面车位	16	辆		
	地下车位	478	辆		
住宅区非机动车停车位		494	辆	根据《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》DB/TJ 08-7-2021 Y规定：住宅：900≤户均面积≤ 140m²，1.0辆/户；约464辆 配套设施：1.0辆/100m²；约30辆	