

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字QH 202500957号

|                      |  |                               |                                   |          |                  |       |        |    |    |  |
|----------------------|--|-------------------------------|-----------------------------------|----------|------------------|-------|--------|----|----|--|
| 用地单位                 | 深圳市金福瑞投资发展有限公司、深圳市南山荔源实业股份有限公司   |                               |                                   |          |                  |       |        |    |    |  |
| 项目名称                 | 万星林花园（二期）  |                               |                                   |          |                  |       |        |    |    |  |
| 用地位置                 | 前海合作区南山街道兴海大道东侧，沿山路南侧  |                               |                                   |          |                  |       |        |    |    |  |
| 宗地号                  | T102-0401  |                               |                                   |          |                  |       |        |    |    |  |
| 用地规划许可证/规划要点号        | 地字第440305202300133号/N S202300089   |                               |                                   |          |                  |       |        |    |    |  |
| 分期建设子项名称             | /  |                               |                                   |          |                  |       |        |    |    |  |
| 本期报建指标               |  |                               |                                   |          |                  |       |        |    |    |  |
| 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<br>247119.41m² | 计容积率<br>建筑面积145501.64m²  | 计规定容积率<br>建筑面积<br>134654.00m² | 地上                                | 住宅建筑     | 131374           | 0     | 131374 |    |    |  |
|                      |  |                               |                                   | 商业建筑     | 3000             | 0     | 3000   |    |    |  |
|                      |  |                               |                                   | 物业服务用房   | 280              | 0     | 280    |    |    |  |
|                      |  | 地下                            | 无                                 | 0        | 0                | 0     |        |    |    |  |
|                      | 地上核增<br>建筑面积10847.64m²   |                               | 屋面楼电梯间及机房                         | 824.86   |                  |       |        |    |    |  |
|                      |  |                               | 架空绿化休闲                            | 10022.78 |                  |       |        |    |    |  |
|                      | 不计容积率<br>建筑面积101617.77m²   | 地下核增<br>建筑面积101617.77m²       | 共用停车库                             | 87244.63 |                  |       |        |    |    |  |
|                      |  |                               | 公用设备用房                            | 10843.35 |                  |       |        |    |    |  |
|                      |  |                               | 架空绿化休闲                            | 3279.74  |                  |       |        |    |    |  |
|                      |  |                               | 供地下核增空间出地<br>面的公共交通、风井<br>等必要辅助空间 | 250.05   |                  |       |        |    |    |  |
| 建筑覆盖率（一/二级）%         |  | 40/25                         |                                   | 绿化覆盖率%   |                  | 30.00 |        |    |    |  |
| 停车位                  | 机动车停车位   |                               |                                   |          | 非机动车停车位          |       |        |    |    |  |
|                      | 地上   | 0个                            | 地下                                | 1979个    | 占地面积m²           |       |        |    |    |  |
|                      | 总计   | 1979个（含充电桩位594个）              |                                   |          | 总计306个（含充电桩位69个） |       |        |    |    |  |
| 公共设施和<br>公共空间占地      | 1、公共开放空间，占地面积：2690m²。  |                               |                                   |          |                  |       |        |    |    |  |
| 备注                   | <p>1、T102-0401宗地（万星林花园）项目分两期开发建设，一期主要为幼儿园及车行公共通道，二期主要为住宅及商业，本证内容为二期工程。</p> <p>2、本项目建筑覆盖率、绿化覆盖率指标按宗地整体控制。</p> <p>3、本项目共1979个停车位，包含594个带充电桩停车位，剩余停车位全部预留充电设施安装条件。</p> <p>4、建设单位应按《地灾评估报告》结论及相关技术标准、规范等要求落实地面沉降、边坡崩塌/滑坡防灾减灾工作，防灾减灾工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用，灾害隐患未消除的，主体工程不得投入使用，住建部门应做好防灾减灾工程的监管，确保项目建设安全。</p> <p>5、本项目宗地内宽度为13米的车行公共通道，道路断面设计结合交通主管部门意见确定，该公共通道需由有市政资质的设计单位进行设计，按市政道路标准建设，无偿、无条件24小时对公众开放，保证和相邻T102-0402宗地的车行公共通道的24小时相互连通，并无偿提供布设市政管线所需的空間。</p> <p>6、本项目用地内含2690平方米公共开放空间，布局于住宅塔楼围合的场地内部，该空间及到达该空间的通道应全天24小时无条件对公众开放。商业布局于住宅塔楼首层且与架空休闲空间合设，住宅与商业共享场地内部的公共空间（包括架空休闲空间、花园等）。上述公共开放空间和公共空间相关内容应在项目销售时告知购房人。</p> <p>7、本项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。</p> |                               |                                   |          |                  |       |        |    |    |  |

|    |  |
|----|--|
| 备注 | <p>8、本项目应按照国家 and 地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。</p> <p>9、本项目应落实无障碍设计、竖向设计和绿化设计相关要求；绿色建筑自评等级为国标三星级，应落实绿色建筑相关要求。</p> <p>10、本项目及边坡治理工程在动工前需按规定办理使用林地、砍伐林木手续。</p> <p>11、本项目涉及迁移、改动雨水箱涵事宜需按照《深圳市南山区水务局准予行政许可决定书》（深南水务排许（2022）365 号）要求执行。</p> <p>12、本项目涉及地铁5号线安保区，应落实深地铁安保[2023]南山-5-设计-5号文相关要求。</p> <p>13、本项目按照2024版《设计规则》进行设计，附图修改内容仅限图中云线圈注部分，原《建设工程规划许可证》（建字第4403052023GG0079326（改1）号）作废。</p> |
|----|--|

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局  
2026年1月21日