

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号: 深规划资源设施字Q H 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	T 102-0401						
用地规划许可证/规划要点号	地字第440305202300133号/NS202300089						
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m <sup>2</sup>		
					规定	核减	合计
总建筑面积 247119.41m <sup>2</sup>	计容积率 建筑面积145501.64m <sup>2</sup>	计规定容积率 建筑面积 134654.00m <sup>2</sup>	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 建筑面积10847.64m <sup>2</sup>	屋面楼电梯间及机房		824.86		
			架空绿化休闲		10022.78		
			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面的公共交通、风井等必要辅助空间		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m <sup>2</sup>		
	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 公共空间占地	1、公共开放空间, 占地面积: 2690m <sup>2</sup> 。						
备注	<p>1、T 102-0401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T 102-0402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间。</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、本项目应按照国家和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4403052023G G 0079326（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