

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字BA 202600055号

用地单位	深圳市海岸新城投资有限公司						
项目名称	海创大厦						
用地位置	宝安区新桥街道沙井南环路与大朗山路交会处东南侧						
宗地号	A 308-0138						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403062024YG 0016437号/BG 202400004						
分期建设子项名称	1栋厂房、2栋厂房、3栋宿舍及商业服务设施						
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
总建筑面积 155403.02m²	计容积率 建筑面积120208.35m²	计规定容积率 建筑面积 114740.00m²	地上	宿舍	23950	0	23950
				商业服务设施	10450	0	10450
				厂房	80340	0	80340
		地上核增 建筑面积5468.35m²	地下				
			城市公共通道	1862.91			
			屋顶机房及楼梯间	1333.45			
	架空绿化休闲		1418.91				
	架空停车		485.66				
	公共架空连廊		34.21				
	不计容积率 建筑面积35194.67m²	地下核增 建筑面积35194.67m²	架空公共空间	333.21			
			公用设备用房	3927.92			
			垃圾收集房	329.06			
共用停车库			30937.69				
建筑覆盖率（一/二级）%		55/36.62		绿化覆盖率%		30	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	个	地下	745个	占地面积m²  总计601个（含充电桩位121个）		
	总计	745个（含充电桩位224个）					
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：2000m²。						
备注	<p>1、厂房建筑面积（单位：平方米）中含业主委员会办公用房20，物业服务办公用房229。</p> <p>2、本宗地停车位共745个（含充电桩停车位224个，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件）。</p> <p>3、本项目应按规定办理路口开设手续，机动车出入口以路口开设许可为准。</p> <p>4、本地块已在用地东北侧设置一处1200平方米公共开放空间，在用地东侧设置一处800平方米公共开放空间。</p> <p>5、本项目（03-05地块）西侧与03-01地块之间在建筑二层设置两处公共架空连廊，项目南侧与03-06地块之间在建筑二层设置一处公共架空连廊，宽度不小于6米，产权归政府所有，需24小时无条件向公众开放。以上连通均已预留接口，需另行报批。</p> <p>6、允许03-01地块、03-02地块、03-03地块、03-04地块、03-05地块、03-06地块、03-07地块、03-08地块与地块之间的市政道路地下空间进行整体开发。上述市政道路的地下空间用于设置公共车行通道，但应满足市政道路及地下市政管线敷设的要求。本项目（03-05地块）西侧与03-01地块之间、南侧与03-06地块之间在地下二层按规划要求预留公共车行通道及其接口，但不在本项目用地红线范围内，须另行办理相关用地规划报建手续。</p> <p>7、本项目公共开放空间、城市公共通道、架空公共空间应24小时免费向公众开放。</p> <p>8、本项目海绵城市专篇中年径流总量控制率达70%，须落实海绵城市建设相关要求；本项目不得低于国家一星级绿色建筑标准进行规划、设计、建设和运行；本项目项目应当按照要求实施装配式建筑；本项目应按照《关</p>						

备注	<p>于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）》的有关要求，实施BIM 技术应用。上述事宜具体以主管部门要求为准。</p> <p>9、应按照标准配套建设生活垃圾分类设施，配套建设的生活垃圾分类设施应当与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步使用。</p> <p>10、本项目含回迁安置物业，具体建设与交付等要求按照实施监管协议落实。本地块在申请房地产销售前须就回迁安置物业的落实情况征求区城市更新职能部门意见。</p> <p>11、本项目报建文件中建筑平面图、立面图、剖面图及相关设计专篇为辅助规划审查的图纸，涉及工程建设强制性标准的内容由设计单位依法承担相应责任。</p> <p>12、原建设工程规划许可证(建字第4403062024G G 0294460号)及附图作废,以本次核准图纸为准。</p>
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

深圳市规划和自然资源局宝安管理局  
2026年1月28日