

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LA 202600040号

用地单位	深圳市嘉创投资有限公司						
项目名称	未来平方云馨府						
用地位置	龙华区观湖街道街道观澜大道与平安路交接西南侧						
宗地号	A 916-0578						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403092023YG 0019381号/A G 202300014						
分期建设子项名称	未来平方云馨府						
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 424914.08m²	计容积率 建筑面积300365.54m²	计规定容积率 建筑面积 284190.00m²	地上	住宅建筑	139250	0	139250
				商业建筑	82000	0	82000
				办公建筑	45740	0	45740
		地上核增 建筑面积16175.54m²	地下	商业	17200	0	17200
	消防避难空间		5098.43				
	架空绿化休闲		10554.25				
	不计容积率 建筑面积124548.54m²	地下核增 建筑面积124548.54m²		城市公共通道	522.86		
				城市公共通道	2417.52		
				架空公共空间	3175.00		
				公用设备用房	22041.97		
		共用停车库	96914.05				
建筑覆盖率（一/二级）%		68.68/20.48		绿化覆盖率%		30.01	
停车位	机动车停车位			非机动车停车位			
	地上	0个	地下	2320个	占地面积2159.66m²		
	总计	2320个（含充电桩位704个）		总计1000个（含充电桩位100个）			
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：2600m²。 2、儿童游戏场地，占地面积：900m²。						
备注	1、本核查表为【建字第4403092026G G 0016636（改2）号】建设工程规划许可证附件 2、本项目为观湖街道观城第一期城市更新项目(一期)03地块,1栋一单元52层,1栋二单元52层,1栋三单元53层,1栋四单元53层,1栋五单元54层,1栋六单元54层,1栋七单元32层。 3、地上规定建筑面积商业含物业服务用房 565m²,物业服务用房建成后产权归全体业主所有。 4、公配设施应按土地出让合同约定建设、验收并移交。 5、本地块停车位中含机械车位134个、充电车位704个(其余停车位全部预留充电设备安装条件)、无障碍车位47个、微型车位55个,需按规定设置非机动车充电设施,可在观城第一期城市更新项目(一期)整体范围内统筹,建设中按要求落实。 6、本地块含公共开放空间2600平方米,24小时免费向所有市民开放。 7、本地块配有社区儿童游戏场地900平方米,建成后产权归政府所有。 8、本地块设置的公共人行通道、地下公共人行通道、地下公共车行通道及其专用车行出入口建成后产权归政府所有,需24小时无条件向公众开放。本地块与02、04地块之间设置的公共架空连廊、与04地块之间设置的跨街建筑物、与02地块之间的地下空间均归属本地块,地下空间的设计应满足消防、设备管线敷设、人防设计等规范要求。 9、本地块海绵城市专篇自评结论显示海绵城市设计年径流总量控制率完成值达 68% 。						

备注	<p>10、本地块绿色建筑专篇自评结论显示满足国家二星级标准。</p> <p>11、本地块装配式设计专篇自评技术评分满足《深圳市装配式建筑评分规则》相关要求,建设中应严格落实。</p> <p>12、本项目住宅户型和套数比例允许以更新单元为单位进行内部平衡,本项目90/70户型面积和套数占比未扣除回迁房,经选房确认扣除后仍须满足 90/70 政策要求,否则不予规划验收。</p> <p>13、本地块各类建设行为均不得超出宗地红线范围(包括外围地砖铺设及绿化种植等)。</p> <p>14、建设单位已承诺本项目严格按照建设工程规划许可报建图纸实施。</p> <p>15、本地块需落实《深圳市人民政府办公厅关于印发加快推进建筑信息模型(BIM)技术应用的实施意见(试行)的通知》(深府办函〔2021〕103号)的相关要求。</p> <p>16、本地块开发建设用地全部位于《深圳市地质灾害防治规划(2016-2025年)》规定的地质灾害中易发区,配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用,请住建部门在办理《建设工程施工许可证》和工程竣工验收时予以落实。</p> <p>17、观湖街道观城第一期城市更新项目(二期)的公共配套设施需与一期首期住宅同步规划验收,二期的保障性住房需与一期保障性住房同步规划验收。</p> <p>18、本地块进入4号线三期、龙华现代有轨电车示范线轨道安全保护区 7682.02 平方米,用地单位已取得轨道建设运营单位的书面同意意见。</p> <p>19、原建设工程规划许可证(建字第 4403092023G G 0129385 (改 1)号)作废。</p>
----	---

深圳市规划和自然资源局龙华管理局  
2026年1月22日