

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LG 20260032号

用地单位	深圳市丹竹头股份合作公司、深圳市特发新邦置业发展有限公司								
项目名称	臻华荟都								
用地位置	龙岗区南湾街道深圳市龙岗县（市、区）南湾街道盛宝路与盛丹路交汇处西南侧								
宗地号	G 06402-0042								
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403072024YG 0042460号/LG 202400047								
分期建设子项名称	臻华荟都								
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 152856.07m <sup>2</sup>	计规定容积率 建筑面积 105721.00m <sup>2</sup>	地上			办公	50568	0	50568	
					旅馆	31141	0	31141	
					物业管理用房	212	0	212	
					商业	20250	0	20250	
					地下	商业	3550	0	3550
							消防避难空间	6514.04	
	计容积率 建筑面积117466.86m <sup>2</sup>					架空绿化休闲	1633.11		
						防坠落雨棚下方空间	306.2		
						屋面楼电梯间及机房	1158.38		
						垃圾收集房	92.2		
						风雨连廊	211.51		
						变配电房	843.26		
	地上核增 建筑面积11745.86m <sup>2</sup>					架空公共空间	861.34		
						城市公共通道	125.82		
		不计容积率 建筑面积35389.21m <sup>2</sup>					5G 基站	30.00	
							公共充电站	1100.00	
							供地下核增空间出地 面的公共交通、风井 等必要辅助空间	742.20	
							轨道交通附属设施	852.17	
					垃圾收集房	214.45			
					城市公共通道	2119.69			
					公用设备用房	4198.20			
					共用停车库	26132.50			
建筑覆盖率（一/二级）%		65/50		绿化覆盖率%		31.5			
停车位	机动车停车位				非机动车停车位				
	地上	0个	地下	570个	占地面积411.00m <sup>2</sup>				
	总计		570个（含充电桩位176个）		总计341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：597m <sup>2</sup> 。								

备注

- 1、本核查表为【建字第4403072026GG0018616号】建设工程规划许可证附件。
- 2、本次申报新建建筑2栋及商业裙房（1栋为办公42层199.75米、1栋为旅馆37层144.05米、商业裙房4层23.60米），总建筑面积152856.07平方米。
- 3、项目设计机动车停车位570个（含176个充电车位），均设置于地下，其中172个为机械车位；非机动车位341个，其中地上69个（均为充电车位），地下一层夹层272个。
- 4、项目内公共开放空间和城市公共通道应24小时免费向公众开放。
- 5、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。
- 6、本项目已提供海绵城市专篇、装配式设计专篇、绿色建筑专篇，自评结论为绿建三星级，年径流总量控制率完成值为62.04%，具体以主管部门意见为准。
- 7、项目范围内未设置充电桩的机动车停车位应全部预留充电设施建设安装条件。
- 8、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。
- 9、本项目配建的公共设施、生活垃圾分类设施、无障碍设施等应与建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。
- 10、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。
- 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。
- 12、项目用地位于崩塌、滑坡地质灾害易发区，根据《地质灾害防治条例》和《深圳市地质灾害防治管理办法》有关规定，对经评估认为可能引发地质灾害或者可能遭受地质灾害危害的建设工程，应当配套建设地质灾害治理工程。地质灾害治理工程的设计、施工和验收应当与主体工程的设计、施工、验收同时进行。
- 13、请落实建筑物与交通干线等合理的防噪声距离，满足国家声环境质量标准及民用建筑隔声设计相关标准。
- 14、本项目涉及二级饮用水水源保护区，应按照《深圳市生态环境局关于解决原住居民安置涉及深圳水库饮用水水源保护区等有关问题的复函》、《深圳市生态环境局龙岗管理局关于南湾中部片区土地整备利益统筹项目留用地04-01-01、04-03、04-07地块供应方案意见的复函》、《深圳市龙岗区人民政府关于南湾街道中部片区土地整备利益统筹项目留用地（04-01-01、04-03、04-07地块）建设项目用地的批复》（深龙府复[2014]16号）、《深圳市生态环境局深圳市水务局关于明确龙岗区深圳水库饮用水水源保护区（南湾中部区域）事宜的函》（深环函【2024】126号）等相关要求落实。
- 15、该宗地进入14号线轨道安全保护区，请按照《地铁安保区工程审查意见书》意见执行。该宗地进入17号线推荐方案规划控制区，该控制区范围内禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等）侵入；该宗地进入17号线推荐方案规划控制预警区，该用地围护结构锚索禁止侵入17号线推荐方案规划控制区。宗地位于17号一期（属于在建轨道项目）范围内，建设方案请按照《深圳市地铁集团有限公司关于南湾中部片区土地整备利益统筹项目与地铁17号线石芽岭站连通通道方案审查的复函》等地铁集团审查意见执行。
- 16、根据深地合字（2024）2096号《深圳市土地使用权出让合同书》及用地规划许可证，该宗地建设工程与地铁衔接，宗地内含轨道交通附属设施建筑面积共计852.17平方米。宗地范围内涉及的轨道交通石芽岭站用地等事宜，具体产权要求及其他事项以《土地使用权出让合同》约定为准。请按照《深圳市地铁集团有限公司关于南湾中部片区土地整备利益统筹项目与地铁17号线石芽岭站连通通道方案审查的复函》等地铁运营单位要求执行，施工图设计报地铁集团审查。
- 17、根据深地合字（2024）2096号《深圳市土地使用权出让合同书》及用地规划许可证，宗地内设置公共充电站1处（1100平方米）及5G基站1处（30平方米），未计入本项目容积率，产权归政府。

深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

2026年2月3日