

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字FT20260049号

用地单位	深圳九星印刷包装集团有限公司							
项目名称	华润三九银湖科创中心项目							
用地位置	福田区华富街道皇岗路与莲科二路交汇处							
宗地号	B307-0034							
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403042025YG 0025553号/FT202500634							
分期建设子项名称	华润三九银湖科创中心项目（暂定名）							
本期报建指标								
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m ²			
					规定	核减	合计	
总建筑面积 48787.00m ²	计容积率 建筑面积38808.00m ²	计规定容积率 建筑面积 35110.00m ²	地上	商业	2100	0	2100	
				公共厕所	100	0	100	
				环卫工人休息室	20	0	20	
				再生资源回收站	100	0	100	
				公共服务用房	1550	0	1550	
				新型产业建筑（也称 研发用房或新型产业 用房）	31240	0	31240	
				地下				
				地上核增 建筑面积3698m ²		变配电房		50
						屋面楼电梯间及机房		640
						架空绿化、架空休闲		3008
			地下核增 建筑面积9979.00m ²		出地面风井		84.00	
					公用设备用房		2162.00	
					共用停车库		7733.00	
建筑覆盖率（一/二级）%		48.58/30.98		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	197个	占地面积m ²			
	总计	197个（含充电桩位63个）			总计186个（含充电桩位38个）			
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：310m ² 。							
备注	<p>1、本核查表为【建字第4403042026GG 0016631号】建设工程规划许可证附件。</p> <p>2、本项目产业研发用房31240平方米，其中：创新型产业用房3750平方米，物业管理用房170平方米（含业主委员会办公用房20平方米），物业管理用房产权归本宗地全体业主所有。</p> <p>3、本项目内东南侧310平方米的公共开放空间应24小时免费向公众开放。</p> <p>4、本项目周边道路应按更新单元专项规划实施，应按照规划落实莲科二路人行道方案。</p> <p>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。</p> <p>6、本项目位于DN 500次高压燃气管道100米范围内。建设时请按照2025年9月3日《深圳市住房和建设局关于反馈华润三九银湖科创中心项目涉次高压燃气管道安全评价报告意见的复函》的要求执行。</p> <p>7、本项目进入深广中轴城际(网络方案)规划控制预警区。该用地围护结构锚索禁止侵入深广中轴城际(网络方案)规划控制区。请住建部门在办理《土石方、基坑支护工程施工许可证》《桩基础施工许可证》《建设工程施工许可证》时予以支持落实。</p> <p>8、本项目应按照《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》等政策文件及《福田区水务局关于华润三九银湖科创中心项目海绵城市设计专篇意见的复函》的意见落实海绵城市建设的各项要求。</p> <p>9、本项目航空限高应按照《民航深圳监管局关于华润三九银湖科创中心项目净空限高意见的复函》（民航深圳</p>							

备注

局函（2025）117号）的要求落实。

10、本项目位于光明-宝安-南山-福田-罗湖地质灾害不易发区。项目建设单位在工程建设过程中，应做好地质灾害预防工作，严防因工程建设引发地质灾害。同时积极配合开展群测群防工作，发现灾情险情应及时上报辖区政府。

11、本项目应按照《深圳经济特区绿色建筑条例》、《深圳市绿色建筑促进办法》落实绿色建筑、装配式建筑相关要求，该项目绿色建筑设计自评价满足三星级等级要求，绿色建筑的等级要求以行业主管部门意见为准。

12、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。

13、项目建成后进驻的企业须符合产业主管部门关于该项目产业规划的要求，并主动接受产业主管部门的监管。

14、本项目公共配套设施应按照深圳市福田区政府物业管理中心《关于征求华富街道九星印刷地块城市更新单元（华润银湖科创中心项目）公共配套设施和创新型产业用房施工图设计意见的复函》落实。

15、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。其它未尽事宜应符合现行的《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》和《民用建筑通用规范》等规范的相关要求，并确保按规定准确计算建筑面积，建筑设计深度应符《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规定》。

深圳市规划和自然资源局福田管理局

2026年2月24日