

# 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 202600144号

用地单位	深圳市松元厦福楼股份合作公司、深圳市松元厦太兴股份合作公司、深圳市松元厦中心股份合作公司、深圳市新田兴田股份合作公司、深圳市新田中凯股份合作公司、深圳市新田东门头股份合作公司、深圳市松元厦股份合作公司、深圳市松元厦大布股份合作公司、深圳市新田金腾股份合作公司、深圳市陈屋围股份合作公司、深圳市福田围股份合作公司、深圳市东王围股份合作公司、深圳市三栋屋股份合作公司、深圳市新龙观投资发展有限公司						
项目名称	观湖境未来家园						
用地位置	龙华区观湖街道办事处辖区						
宗地号	A 917-0062						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403092024YG 0037453（改1）号/LA 202501500						
分期建设子项名称	观湖境未来家园						
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 158667.46m <sup>2</sup>	计容积率 建筑面积111501.73m <sup>2</sup>	计规定容积率 建筑面积 103940.00m <sup>2</sup>	地上	物业服务用房	225	0	225
				幼儿园	4500	0	4500
				托育机构	600	0	600
				商业建筑	3000	0	3000
				社区老年人日间照料中心	1500	0	1500
				小型垃圾转运站	250	0	250
				再生资源回收站	60	0	60
				公共厕所	60	0	60
				环卫工人作息房	20	0	20
				社区健康服务中心	2000	0	2000
		住宅建筑	91725	0	91725		
		地下					
		地上核增 建筑面积7561.73m <sup>2</sup>		风雨连廊	64.53		
			穿越非住宅楼层的核心筒	303.59			
	架空绿化休闲		1433.37				
	屋面楼电梯间及机房		667.05				
	消防避难空间		5093.19				
	不计容积率 建筑面积47165.73m <sup>2</sup>	地下核增 建筑面积47165.73m <sup>2</sup>		架空公共空间	231.72		
			共用停车库	40710.67			
			公用设备用房	6223.34			
建筑覆盖率（一/二级）%		39.98/15.57		绿化覆盖率%		40.01	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	4个	地下	1036个	占地面积1569.00m <sup>2</sup>		
	总计	1040个（含充电桩位343个）			总计449个（含充电桩位135个）		
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：865m <sup>2</sup> 。 2、社区儿童游戏场地，占地面积：600m <sup>2</sup> 。 3、幼儿园，占地面积：2700m <sup>2</sup> 。						

备注

- 1、本核查表为【建字第4403092025GG0069524（改1）号】建设工程规划许可证附件
- 2、项目内公共开放空间和社区儿童游戏场地应24小时免费向公众开放。
- 3、应将本《建设工程规划许可证》、审定的总平面图、核增专篇复印件在现场对外开放位置张贴公布，项目建设仅限用地红线范围内。
- 4、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。
- 5、本项目范围内未设置充电桩的停车位应全部预留充电设施建设安装条件。
- 6、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。
- 7、本项目海绵城市专篇自评结论显示满足《规划设计要点表》（LA 202400036）的相关要求，具体以主管部门意见为准。
- 8、本项目绿色建筑专篇自评结论显示满足国家三星标准，具体以相关主管部门意见为准。
- 9、本项目装配式建筑专篇自评结论显示满足《深圳市装配建筑评分规则》等相关要求，具体以主管部门意见为准。
- 10、本项目存在噪音敏感建筑，应在建筑设计和建设中采取噪音污染防治措施，满足相关环保要求，具体以相关主管部门意见为准。
- 11、本项目规定建筑面积、核增建筑面积指标最终以测绘结果为准。
- 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、建设项目位于地质灾害易发区，该项目的挡土墙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。
- 14、该地块进入轨道22号线规划控制区81.73平方米,该81.73平方米范围内禁止任何建筑物(含地上地下,包括围护结构锚索等施工措施构件)侵入。该地块进入轨道22号线规划控制预警区5310.26平方米,该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入轨道22号线规划控制区。请市住建部门在办理《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》时给予支持落实。
- 15、本项目位于《深圳市“三线一单”生态环境分区管控》范围内，需按照该分区管控要求落实。
- 16、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。

深圳市规划和自然资源局龙华管理局

2026年4月15日