

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LG20260155号

用地单位	深圳市卓弘大福房地产开发有限公司						
项目名称	臻福花园						
用地位置	龙岗区园山街道南坪东大道和沙荷路交汇处西北侧						
宗地号	G08504-0093						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403072026YG0020670号/LG202600185						
分期建设子项名称	臻福花园						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m ²		
					规定	核减	合计
总建筑面积 250623.28m ²	计容积率 建筑面积170129.75 m ²	计规定容积率 建筑面积 158794.00m ²	地上	商业建筑	4682	0	4682
				物业管理用房（计入商业）	318	0	318
				社区老年人日间照料中心	1500	0	1500
				社区警务室	50	0	50
				社区健康服务中心	1500	0	1500
				幼儿园	3300	0	3300
				社区级公共配套设施	8768	0	8768
				综合接入机房	60	0	60
		住宅建筑	138616	0	138616		
		地下					
		地上核增 建筑面积11335.75m ²			社区体育活动场地专用交通空间	143.55	
			消防避难空间	6907.65			
			屋面楼电梯间及机房	907.58			
			架空绿化休闲	3376.97			
	不计容积率 建筑面积80493.53m ²			垃圾收集房	68.88		
		架空绿化休闲	1168.42				
		共用停车库	69617.70				
		公用设备用房	9638.53				
建筑覆盖率（一/二级）%		40/25		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	个	地下	1670个	占地面积840.82m ²		
	总计		1670个（含充电桩位862个）		总计795个（含充电桩位159个）		
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：2211m ² 。 2、社区体育活动场地，占地面积：1360m ² 。 3、儿童游戏场地，占地面积：600m ² 。 4、幼儿园，占地面积：3600m ² 。						
备注	1、本核查表为【建字第4403072026GG0060626号】建设工程规划许可证附件。 2、项目内公共开放空间（2211平方米）和公共车行通道应24小时无条件向公众开放。公共车行通道产权无偿移交政府。 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。 4、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。						

备注

- 5、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。
- 6、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。
- 7、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。
- 8、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。
- 9、本次申请新建建筑8栋（1栋46F/141.9米，2栋45F/138.90米，3栋48F/147.90米，4栋45F/138.90米，5栋45F/138.90米，6栋32F/99.50米，7栋3F/14.55米，8栋1F/8米），总建筑面积250623.28平方米，计容积率建筑面积170129.75平方米，规定建筑面积158794.00平方米【其中：住宅138616m²（商品房住宅135843.00m²、保障性住房2773m²），商业4682m²、物业管理用房318m²（计入商业指标）、12班幼儿园3300m²、社区健康服务中心1500m²、社区老年人日间照料中心1500m²、社区警务室50m²、社区级公共配套用房8768m²（含托幼服务机构600m²，社区警务室50m²）、综合接入机房60m²】，地上核增11335.75平方米，不计容积率地下核增建筑面积80493.53平方米。
- 10、宗地内机动车停车位1670个（均为地下，含充电车位862个）、非机动车停车位795个（地上498个、地下297个）。
- 11、本项目海绵城市设计自评结论满足年径流量控制率 $\geq 70\%$ 要求，需同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收；绿色建筑设计自评结论满足绿色建筑评价标识国家三星级要求；项目须照《深圳市装配式建筑发展专项规则》的要求实施装配式建筑并满足《深圳市装配式建筑评分规则》。
- 12、项目用地涉及深汕铁路安全保护区10700.70平方米，项目施工应严格落实已批复审查意见书（深地铁安保[2025]龙岗-深汕铁路-设计-1号）及轨道建设单位的相关要求，并与轨道工程做好衔接。
- 13、项目用地位于地质灾害易发区，建设单位应按照地质灾害相关管理办法及地质灾害评估报告要求做好相关措施。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。在岩溶塌陷地质灾害易发区内进行基坑开挖或桩基施工等工程建设建议在初勘阶段查清水文地质条件，预留地下水监测孔，并做好地下水监测工作。
- 14、项目用地涉及规划次高压燃气管道建议安评范围。项目建设时须满足国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求，严格按照《龙岗区园山街道大福旧村城市更新项目涉次高压燃气管道相互影响安全评价报告》要求和市住建部门及运营单位意见做好相关措施。
- 15、项目须按照《噪声污染防治专篇》及相关规范要求执行，并在下一步建设中做好靠近南坪快速路住宅的隔音防护措施，降低噪音对居住区的影响。
- 16、项目涉及1处文物大福老围，建设单位须在施工过程中做好大福老围的保护管理工作，避免发生文物安全事故。具体以区文体局意见为准。
- 17、电动自行车停放及充电场所应满足消防技术规范有关规定。
- 18、项目须按消防救援部门意见落实。

深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

2026年4月9日