

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字YT202600119号

用地单位	深圳市东海江屋实业发展有限公司						
项目名称	盐田区盐田街道江屋村二期城市更新单元						
用地位置	盐田区盐田街道一街与东海道交汇处东南侧						
宗地号	J309-0335						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403082023YG 0009312号/YG 202300001						
分期建设子项名称	港悦璟云轩						
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 133969.00m ²	计容积率 建筑面积96197.00m ²	计规定容积率 建筑面积 89335.00m ²	地上	住宅建筑	77475	0	77475
				物业服务用房	180	0	180
				商业建筑	4000	0	4000
				幼儿园	1600	0	1600
				社区管理用房	1250	0	1250
				社区服务中心	600	0	600
				社区警务室	50	0	50
				文化活动室（含社区展览馆）	1000	0	1000
				社区健康服务中心	1400	0	1400
				社区老年人日间照料中心	750	0	750
				托育机构	500	0	500
				小型垃圾转运站	350	0	350
				再生资源回收站	80	0	80
				公共厕所	80	0	80
				环卫工人休息室	20	0	20
				地下		0	0
					地上核增 建筑面积6862m ²	架空绿化休闲	4106
		架空公共空间	2056				
		消防避难空间	700				
	不计容积率 建筑面积37772.00m ²	地下核增 建筑面积37772.00m ²	共用停车库	33563.00			
				公用设备用房	4209.00		
建筑覆盖率（一/二级）%		40.00/15.02		绿化覆盖率%		33.00	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	2个	地下	938个	占地面积m ²		
	总计	940个（含充电桩位282个）			总计473个（含充电桩位个）		
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：1000m ² 。 2、社区体育活动场地，占地面积：1500m ² 。 3、儿童游戏场地，占地面积：600m ² 。 4、幼儿园，占地面积：1800m ² 。						

备注

- 1、本核查表为【建字第4403082024GG0015435（改1）号】建设工程规划许可证附件
- 2、本项目配建公共开放空间占地面积1000平方米、社区体育活动场地占地面积1500平方米、社区儿童活动场地占地面积600平方米，需24小时无条件向公众开放。
- 3、本项目为加强公共开放空间与公园及周边道路联系设置一条公共人行通道，宽度大于等于6米；南侧设置一条10米宽公共通道（其中人行通道3米），车行通道仅联系东海四街至配套设施回车场位置，人行通道连接东海四街至东海道，公共通道需24小时无条件向公众开放。
- 4、本项目机动车泊位数为940个，其中公共停车位数为8个（幼儿园专属），剩余机动车停车位应预留充电设施建设安装条件，自行车泊位数为473个，其中电动自行车充电位为95个。
- 5、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，自评结论符合相关规定，具体以主管部门意见为准。
- 6、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。
- 7、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。
- 8、建设单位在建设过程中应注意文化遗产和古树名木、城市树木保护，如涉及占用城市绿地和砍伐、迁移树木应向相关部门申报。
- 9、该地块进入轨道18号线规划控制区203.85平方米，该范围内禁止任何建筑物（含地上、地下，包括维护结构锚索等施工措施构件）侵入，该地块进入轨道18号线规划控制预警区4589.12平方米，该地块维护结构锚索等施工措施构件禁止侵入轨道18号线规划控制区。
- 10、应对古树树冠垂直投影进行实地测绘，古树树冠垂直投影线外5米范围内为古树名木保护范围，其地上地下空间均不允许开挖建设。
- 11、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。
- 12、根据《广东省人民政府关于印发广东省供给侧结构性改革总体方案（2016-2018年）及五个行动计划的通知》（粤府〔2016〕15号）及《关于停止执行〈关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知〉的通知》（深规划资源发〔2024〕53号）相关规定，本项目取消住宅户型比例要求。
- 13、本次审批以原已批准的设计图纸为底图，修改内容以云线圈注，修改图纸与原已批准的设计图纸同时使用。

深圳市规划和自然资源局盐田管理局

2026年3月30日