

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LA202600221号

用地单位	深圳市嘉创投资有限公司									
项目名称	未来平方云泽府									
用地位置	龙华区观湖街道观澜大道与汇心路交接西南侧									
宗地号	A916-0576									
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403092023YG0005322号/AG202300010									
分期建设子项名称	未来平方云泽府									
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 317997.35m ²	计容积率 建筑面积227361.83 m ²	计规定容积率 建筑面积 207240.00m ²	地上	住宅建筑		91740	0	91740		
				商业建筑		32900	0	32900		
				办公建筑		58700	0	58700		
				综合文化中心		16400	0	16400		
				公交首末站		3600	0	3600		
					地下	商业		3900	0	3900
						地上核增 建筑面积20121.83m ²		消防避难空间		
							架空绿化休闲			12513.83
							架空公共空间			118.43
							城市公共通道			1643.3
							风雨连廊			118.33
							架空停车场			3011.94
						城市公共通道			1035.00	
						公用设备用房			15153.00	
						共用停车库			74447.52	
建筑覆盖率（一/二级）%		69.48/26.25		绿化覆盖率%			28.01			
停车位	机动车停车位				非机动车停车位					
	地上	0个	地下	1841个	占地面积m ²					
	总计		1841个（含充电桩位553个）		总计860个（含充电桩位172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 。									
备注	<p>1、本核查表为【建字第4403092026GG0067698（改1）号】建设工程规划许可证附件</p> <p>2、本证及审定的总图、核增专篇等复印件应在现场对外开放位置张贴公布。</p> <p>3、本地块为观湖街道观城第一期城市更新项目（一期）01地块，1栋一单元45层，1栋二单元20层，1栋三单元54层，1栋四单元53层。</p> <p>4、地上规定建筑面积住宅含保障性租赁住房91740m²；地上商业 32900m²含物业服务用房 445m²，物业服务用房建成后产权归全体业主所有。</p> <p>5、公配设施应按土地出让合同约定建设、验收并移交。</p> <p>6、本地块停车位中含充电桩车位 553个（其余停车位全部预留充电设备安装条件）、无障碍车位39 个、微型车位 146个，需按规定设置非机动车充电设施，可在观城第一期城市更新项目（一期）整体范围内统筹，建设中按要求落实。</p> <p>7、本地块公共开放空间1000m²，24小时免费向所有市民开放。</p>									

备注

- 8、本地块预留跨观澜大道的公共架空连廊接口，设置的公共人行通道及其配套无障碍电梯、地下公共人行通道、地下公共车行通道及其专用车行出入口建成后产权归政府所有，需24小时无条件向公众开放。本地块与02、05地块设置的跨街建筑物、与05地块之间的地下空间均归属本地块，地下空间的设计应满足消防、设备管线敷设、人防设计等规范要求。
- 9、本地块海绵城市专篇自评结论显示海绵城市设计年径流总量控制率完成值达68%。
- 10、本地块绿色建筑专篇自评结论显示满足国家三星级标准，具体以主管部门意见为准。
- 11、本地块装配式设计专篇自评技术评分满足《深圳市装配式建筑评分规则》相关要求，建设中应严格落实。
- 12、本地块各类建设行为均不得超出宗地红线范围（包括外围地砖铺设及绿化种植等）。
- 13、建设单位已承诺本项目严格按照建设工程规划许可报建图纸实施。
- 14、本地块需落实《深圳市人民政府办公厅关于印发加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）的通知》（深府办函〔2021〕103号）的相关要求。
- 15、本地块保障性住房应严格按照《龙华观城一期01地块保障性住房噪声环境影响评估报告》提出的降噪措施落实。
- 16、本地块开发建设用地全部位于《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025年）》规定的地质灾害中易发区，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。
- 17、本地块办公、商业5至9层不予预售。
- 18、观湖街道观城第一期城市更新项目（二期）的公共配套设施需与一期首期住宅同步规划验收，二期的保障性住房需与一期保障性住房同步规划验收。
- 19、本地块进入4号线三期轨道安全保护区5347.65平方米，用地单位已取得轨道建设运营单位的书面同意意见。
- 20、本地块公交首末站新增露天管理使用面积约为 53.09m²，无偿提供公交首末站管理使用。

深圳市规划和自然资源局龙华管理局

2026年5月7日