

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LH202600245号

用地单位	深圳市罗湖区人民政府（由罗湖区机关物业管理办公室代持）						
项目名称	罗湖未来大厦						
用地位置	罗湖区东门街道文锦中路与湖贝路交汇处西北侧						
宗地号	H214-0074						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403032023YG0001334号/HG202300006						
分期建设子项名称	湖贝统筹片区城市更新单元一期A6地块项目						
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 186708.99m ²	计容积率 建筑面积147124.30 m ²	计规定容积率 建筑面积 140434.00m ²	地上	行政管理类办公+医疗 卫生设施	139434	0	139434
			地下	公共配套设施（区级 文化设施）	1000	0	1000
		地上核增 建筑面积6690.3m ²		架空绿化休闲		2486.49	
			消防避难空间		4203.81		
	不计容积率 建筑面积39584.69m ²		地下核增 建筑面积39584.69m ²		公用设备用房		5794.83
					共用停车库		33789.86
建筑覆盖率（一/二级）%		48.00/		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	680个	占地面积m ²		
	总计	680个（含充电桩位个）			总计423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：1618m ² 。						
备注	<p>1、本核查表为【建字第4403032026GG0033624（改1）号】建设工程规划许可证附件</p> <p>2、本项目用地单位为深圳市罗湖区人民政府，由罗湖区机关物业管理办公室代持。</p> <p>3、本项目行政管理类办公+医疗卫生设施建筑面积中含物业管理用房281m²，具体分项建筑面积指标以罗湖区政府最终批复文件为准。</p> <p>4、本项目含1618m²地面公共开放空间，公共开放空间及公共通道应24小时免费向所有市民开放。</p> <p>5、根据建设工程设计文件相关专篇，本项目雨水年径流总量控制率为72%、绿色建筑自评满足国家三星级的评价要求、满足《深圳市装配式建筑评分规则》，本项目应当按照要求实施装配式建筑。</p> <p>6、本项目地下空间布局需与地下环路整体衔接，具体以规划批准的地下环路方案为准</p> <p>7、本项目所在地块进入轨道25号线规划控制区81.4m²，该81.4m²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。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。</p> <p>8、本项目行政管理类办公建筑面积分布及使用划分以后续用地单位相关文件为准，本项目医疗卫生设施优先用于布局医疗卫生领域大健康、基因产业等。</p> <p>9、有关城市照明相关建设要求，应按照《深圳市城市照明管理办法》（市政府令第309号）落实。</p> <p>10、用地单位需严格按照相关规划、用地文件及相关约定内容落实相关责任和任务。</p> <p>11、用地单位应将本《建设工程规划许可证》、批准的总平面图在项目现场对外开放位置张贴公布。</p> <p>12、路口开设需另行申报。</p> <p>13、建设单位应按用地单位及相关部门要求推进项目实施，后续建筑设计方案须无条件配合调整，以最终审批版本为准。</p> <p>14、本项目按照《深圳市建筑设计规则》（2024版）执行。</p> <p>15、《深圳市建设工程规划许可证》建字第4403032024GG0004444号作废。</p> <p>16、与A4地块（润月广场）之间的地上连廊在具备整体实施条件后须无条件按要求建设。</p>						

深圳市规划和自然资源局罗湖管理局

2026年5月19日