

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字GM20260196号

用地单位	深圳市玉塘长圳股份合作公司、深圳市创董汇欣科技产业发展有限公司							
项目名称	凤凰谷创智产业园（二期）							
用地位置	光明区凤凰街道光侨路与塘家南路交汇处西北侧							
宗地号	A608-0201							
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403112024YG0051416（改2）号/GM202501101							
分期建设子项名称	4、5栋							
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 43801.00m ²	计容积率 建筑面积39611.00m ²	地上	计规定容积率 建筑面积 38675.00m ²	公共厕所	90	0	90	
				环卫工人休息室	20	0	20	
				厂房	38305	260	38565	
			地下					
				地上核增 建筑面积936m ²	屋面楼电梯间及机房	451		
					架空停车	334		
			变配电房		151			
			不计容积率 建筑面积4190.00m ²	地下核增 建筑面积4190.00m ²	公用设备用房	106.00		
		共用停车库			4084.00			
建筑覆盖率（一/二级）%		30.33/26.16		绿化覆盖率%		30.03		
停车位	机动车停车位				非机动车停车位			
	地上	18个	地下	114个	占地面积376.68m ²			
	总计	132个（含充电桩位46个）			总计200个（含充电桩位40个）			
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：2300.00m ² 。 2、社区体育活动场地，占地面积：1100m ² 。							
备注	<p>1、本核查表为【建字第4403112026GG0055677号】建设工程规划许可证附件。</p> <p>2、本项目应做好与周边规划绿地、市政道路的竖向衔接，避免形成大的高差，所有工程措施均应在用地红线内解决；无障碍设施应与建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用，并与周边既有无障碍设施相衔接。</p> <p>3、本项目位于工业区块线一级控制线内，建筑功能应严格按照规划功能实施，货运流线、交通组织、楼面荷载、货梯客梯等设置应严格按《深圳市工业区块线管理办法》相关要求执行。</p> <p>4、本项目已提交海绵城市专篇，其自评符合海绵城市管控要求，下阶段如进行施工图审查，施工图审查单位应结合方案设计第三方技术审查意见（如有），加强对该项目海绵城市相关内容的审查。</p> <p>5、本项目厂房按照国家一星标准进行设计，符合《深圳经济特区绿色建筑条例》等有关规定，具体以主管部门意见为准。</p> <p>6、本项目已提交装配式建筑设计专篇，应当按照要求实施装配式建筑，具体以主管部门意见为准。</p> <p>7、经核查《轨道线路控制保护区》，本项目用地进入轨道线路控制保护区总面积为44平方米，进入18号线规划控制预警区44平方米，该用地围护结构锚索禁止侵入18号线规划控制区。后续18号线建设时，建设单位应提供必要的便利，确保轨道工程顺利实施，积极配合后续轨道线路的建设及运营工作。</p> <p>8、本项目配建生活垃圾分类设施应与建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。</p> <p>9、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。</p> <p>10、本证根据《深圳市社会投资建设项目施工许可管理规定》（深圳市人民政府令第329号）核发，须将本证、核准的屋顶总平面图及核增建筑面积专篇在项目现场公布。</p> <p>11、以上未尽事项应遵照《工程建设标准强制性条文》、《深圳市建筑设计规则》（2019版）、《建设用地规划许可证》[地字第4403112024YG0051416(改2)号]等有关规定执行。</p>							

深圳市规划和自然资源局光明管理局

2026年5月21日