

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字FT202600273号

用地单位	深圳市福田福河建设开发有限公司							
项目名称	福萃苑							
用地位置	福田区南园街道华强南路与滨河大道交汇处东南侧							
宗地号	B123-0077							
用地规划许可证/规划要点号	地字第440304202200042号/FG202200014							
分期建设子项名称	福萃苑							
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 411737.00m ²	计容积率 建筑面积297468.00 m ²	计规定容积率 建筑面积 280710.00m ²	地上	住宅建筑	231420	0	231420	
				公共配套设施	28290	0	28290	
				商业建筑	20800	0	20800	
				地下	汇聚机房	200	0	200
			地上核增 建筑面积16758m ²		架空公共空间	1620		
				城市公共通道	474			
		架空绿化休闲		10928				
		消防避难空间		3658				
		不计容积率 建筑面积114269.00 m ²	地下核增 建筑面积114269.00m ²		共用停车库	102646.00		
				公用设备用房	11623.00			
建筑覆盖率（一/二级）%		57.84/18.00		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	2个	地下	2798个	占地面积m ²			
	总计	2800个（含充电桩位849个）			总计1335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：4500m ² 。 2、幼儿园，占地面积：5400m ² 。							
备注	<p>1、本核查表为【建字第4403042026GG0060637（改1）号】建设工程规划许可证附件。</p> <p>2、公共配套设施 28490m²（含社区服务中心 1000m²、文化活动室 5000m²（含体育活动室 3000m²），社区健康服务中心 3000m²（含残疾人康复用房 1 处，面积 300m²）、社区老年人日间照料中心（老年人托养中心）6000m²、小型垃圾转运站 480m²、公共厕所 120m²、环卫工人休息房 40m²、小型消防站 800m²、汇聚机房 200m²（地下）、再生资源回收站 100m²、18 班幼儿园 6750m²（占地 5400m²），建成后无偿移交区政府；公交首末站 5000m²，建成后无偿移交市交通运输局）。物业服务用房 551m²（含业主委员会办公用房 20m²）包含在商业 20800m²内，物业服务用房产权归全体业主共有。</p> <p>3、项目配建用于公共配套设施的固定专用停车位不少于 163 个（包含幼儿园配建机动车停车位不少于 80 个、校址范围内配建校车停车位不少于 2 个），供区政府使用；项目应按停车位数量不低于 30%的比例配建充电设施（其中公共配套设施停车位配建充电桩不少于 49 个），100%预留充电桩建设安装条件。</p> <p>4、项目所建设的城市公共开放空间 4500m²，需 24 小时无条件向公众开放。</p> <p>5、本项目住宅为公共住房，不须执行《市规土委关于调整我市新增商品住房项目户型结构和套数比例的通知》（深规土[2016]716 号）的有关规定。具体配建类型及指标按照《福田区南园街道南华村棚户区改造项目公共住房监管协议书》及补充协议等相关内容执行。</p> <p>6、项目海绵城市设计应按照《深圳市海绵城市建设管理规定》执行，年径流总量控制率应≥55%。</p> <p>7、项目应按照《深圳南华村更新项目鸟类保护生态影响研究报告》、《深圳市福田区河湾片区改造（南华村棚改）项目鸟类保护对策研究》的相关要求做好鸟类保护工作。</p> <p>8、项目应按照《深圳经济特区绿化条例》《福田南园街道南华村棚户区改造项目 3 株古树保护方案》与古树名木行政主管部门关于古树名木特别保护相关要求，落实好古树保护工作。</p>							

备注

9、项目应按照《深圳经济特区绿色建筑条例》等相关规定执行。

10、原《深圳市建设工程规划许可证》（深规划资源建许字FG-2023-0001号）作废，本次换发新证，原已批准图纸仍然有效，与本次修改图纸同时使用。本次修改图纸共113张，图纸版次为“修1”，出图日期为“2026.04.29”，设计单位为深圳市华阳国际工程设计股份有限公司，修改内容详见云线圈注范围。

深圳市规划和自然资源局福田管理局

2026年6月4日