

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字GM20260293号

用地单位	深圳市鸿海华投资发展有限公司									
项目名称	观璟悦府									
用地位置	光明区马田街道根竹园社区通兴路与马田路交叉口西北侧									
宗地号	A629-1346									
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403112025YG0056590（改1）号/GM202501454									
分期建设子项名称	1~2栋住宅、3栋幼儿园									
本期报建指标										
本期建筑面积及分配					建筑功能	建筑面积m²				
						规定	核减	合计		
总建筑面积 181043.00m²	计容积率 建筑面积131593.00 m²	计规定容积率 建筑面积 116983.00m²	地上	物业服务用房	234	0	234			
				业主委员会办公用房	20	0	20			
				商业建筑	6000	0	6000			
				幼儿园	7400	0	7400			
				托育服务中心	750	0	750			
				住宅建筑	102579	0	102579			
		地下								
		地上核增 建筑面积14610m²	穿越非住宅楼层的核心筒	340						
			变配电房	830						
			屋面楼电梯间及机房	950						
			社区体育活动场地专用交通空间	70						
	风雨连廊		390							
	架空绿化休闲		3950							
	消防避难空间		5200							
	不计容积率 建筑面积49450.00m²	地下核增 建筑面积49450.00m²	架空停车	2280						
			架空公共空间	600						
			出地面的公共交通、风井	370.00						
			垃圾收集房	228.00						
			公用设备用房	5132.00						
		共用停车库	43720.00							
建筑覆盖率（一/二级）%		45/16.2			绿化覆盖率%		35			
停车位	机动车停车位				非机动车停车位					
	地上	56个	地下	1248个	占地面积1307.15m² 总计913个（含充电桩位322个）					
	总计	1304个（含充电桩位393个）								
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：1000m²。 2、社区体育活动场地，占地面积：2235m²。 3、儿童游戏场地，占地面积：600m²。 4、幼儿园，占地面积：5400m²。									
备注	1、本核查表为【建字第4403112026GG0072636号】建设工程规划许可证附件。 2、项目内公共开放空间应24小时免费向公众开放。 3、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。									

备注	4、项目范围内未设置充电桩的停车位应全部预留充电设施建设安装条件。 5、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。 6、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。 7、本项目报建文件中建筑平面图、立面图、剖面图及相关设计专篇为辅助规划审查的图纸，涉及工程建设强制性标准的内容由设计单位依法承担相应责任。 8、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。 9、本项目应做好与周边规划绿地、市政道路的竖向衔接，避免形成大的高差或者垂直挡墙，所有工程措施均应在用地红线内解决。后续设计深化及建设过程中出现路口与道路标高等竖向衔接问题，应及时向主管部门反馈并妥善解决。 10、本项目已提供海绵城市设计专篇，承诺书、自评价表等齐全，自评该项目年径流总量控制率完成值为64.73%，符合海绵城市相关规定要求，具体以主管部门意见为准。 11、本项目超高层住宅按照国标三星级目标、幼儿园按照绿色建筑国标二星级目标设计，承诺书、自评价表等齐全，符合绿色建筑有关规定要求，具体以主管部门意见为准。 12、本项目已提供装配式设计专篇，自评结论符合相关规定，具体以主管部门意见为准。 13、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。 14、下一阶段施工图设计及建设、运营，项目应加强建筑自身消防设施建设，请后续相关审批主管部门重点把控本项目高层建筑的安全救援、环境影响、疏散应急处理、交通拥堵等方面内容。 15、本证根据《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》（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。 16、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》、《建设用地规划许可证》[地字第4403112025YG0056590（改1）号]等有关规定执行。
----	--

深圳市规划和自然资源局光明管理局
2026年6月15日