

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字BA202600294号

用地单位	深圳市宝实置业有限公司									
项目名称	新桥东先进制造产业园三号园区（A324-0167）									
用地位置	宝安区新桥街道上南大道与洪田路交会处东北角									
宗地号	A324-0167									
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403062023YG0048384（改1）号/BA202600170									
分期建设子项名称	2栋商业服务设施，3栋一单元、二单元、三单元厂房									
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 147405.00m²	计容积率 建筑面积125498.00 m²	计规定容积率 建筑面积 119890.00m²	地上	厂房	119180	0	119180			
				商业服务设施	232	0	232			
			综合接入机房	70	0	70				
		地下	商业服务设施	408	0	408				
			地上核增 建筑面积5608m²	架空盘道、车道	1632					
		城市公共通道		2077						
		架空停车		700						
		架空绿化休闲		27						
		屋面楼电梯间及机房		1172						
	不计容积率 建筑面积21907.00m²	地下核增 建筑面积21907.00m²	公用设备用房	5714.00						
			共用停车库	15868.00						
			架空绿化休闲	159.00						
			架空公共空间	166.00						
建筑覆盖率（一/二级）%		55.80/		绿化覆盖率%		21.71				
停车位	机动车停车位				非机动车停车位					
	地上	0个	地下	360个	占地面积m² 总计122个（含充电桩位个）					
	总计	360个（含充电桩位120个）								
公共设施和公共空间占地	1、社区体育活动场地，占地面积：553m²。									
备注	1、本核查表为【建字第4403062024GG0153464（改1）号】建设工程规划许可证附件。 2、项目内公共开放空间和城市公共通道应24小时免费向公众开放。 3、厂房建筑面积含业主委员会办公用房 20m²，物业服务办公用房 240m²。 4、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。 5、本项目应落实海绵城市建设相关要求，年径流总量控制率≥6 5% 的目标；本项目建筑不低于国家一星绿色建筑标准进行规划、设计、建设和运行；用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定；上述事宜以主管部门意见为准。 6、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。 7、本宗地建筑最高点海拔高度 104.1米，符合机场净空控制海拔 153.7 米的要求（详见民航深圳局函[2020]142 号）。 8、本宗地已按规划预留与05-07地块之间的公共架空连廊及物流通道连通接口，以上连通通道需另行审批。已预留连接跨上南大道公共人行天桥的条件，后期与天桥同步建设。 9、本项目位于地质灾害易发区，建设单位须按地质灾害危险性评估报告的结论采取相应的地质灾害防治措施，建设项目的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。									

备注	10、本项目位于气象探测环境保护控制区范围内，应按《气象设施和气象探测环境保护条例》等有关法律、法规、规章、标准和技术规范的要求开展建设。 11、本宗地进入轨道 18 号线规划控制预警区 5518.43 平方米，该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入轨道 18 号线规划控制区。请住建部门在办理《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。 12、本项目含回迁安置物业，具体建设与交付等要求按照监管协议落实。本地块在申请房地产销售前需就该回迁安置物业的落实情况征求区城市更新职能部门意见。 13、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。 14、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。 15、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。 16、原《建设工程规划许可证》（建字第4403062024GG0153464号）作废；原核准总图收回作废，以本次核准总图为准，其它设计文件（详见目录）修改备案内容仅限图中云线圈注部分。
----	--

深圳市规划和自然资源局宝安管理局
2026年6月17日