

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LH202600341号

|                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |          |                                 |        |        |    |  |  |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|---------------------------------|--------|--------|----|--|--|
| 用地单位                    | 深圳市罗湖安居有限公司                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |          |                                 |        |        |    |  |  |
| 项目名称                    | 畔溪悦府                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |          |                                 |        |        |    |  |  |
| 用地位置                    | 罗湖区南湖街道滨河大道和和平路相交处西北侧               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |          |                                 |        |        |    |  |  |
| 宗地号                     | H105-0102                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |          |                                 |        |        |    |  |  |
| 用地规划许可证/规划要点号           | 地字第4403032023YG0013346号/HG202300013 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |          |                                 |        |        |    |  |  |
| 分期建设子项名称                | 畔溪悦府                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |          |                                 |        |        |    |  |  |
| 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<br>186143.82m²    | 计容积率<br>建筑面积132995.35m²             | 计规定容积率<br>建筑面积<br>123260.00m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 地上     | 住宅（回迁）   | 987                             | 0      | 987    |    |  |  |
|                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | 土地整备安置用房 | 117                             | 0      | 117    |    |  |  |
|                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | 出售型人才住房  | 108409                          | 0      | 108409 |    |  |  |
|                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | 物业服务用房   | 247                             | 0      | 247    |    |  |  |
|                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | 商业       | 8000                            | 0      | 8000   |    |  |  |
|                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | 公交首末站    | 5000                            | 0      | 5000   |    |  |  |
|                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | 小型垃圾转运站  | 260                             | 0      | 260    |    |  |  |
|                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | 公共厕所     | 120                             | 0      | 120    |    |  |  |
|                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | 再生资源回收站  | 100                             | 0      | 100    |    |  |  |
|                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | 环卫工人作息房  | 20                              | 0      | 20     |    |  |  |
|                         | 地下                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |          |                                 |        |        |    |  |  |
|                         | 地上核增<br>建筑面积9735.35m²               | 消防避难空间                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        | 2062.46  |                                 |        |        |    |  |  |
|                         |                                     | 城市公共通道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        | 1925.71  |                                 |        |        |    |  |  |
|                         |                                     | 风雨连廊                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        | 59.64    |                                 |        |        |    |  |  |
| 架空绿化休闲                  |                                     | 5687.54                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |          |                                 |        |        |    |  |  |
| 不计容积率<br>建筑面积53148.47m² | 地下核增<br>建筑面积53148.47m²              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 共用停车库  |          | 48015.62                        |        |        |    |  |  |
|                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 公用设备用房 |          | 5132.85                         |        |        |    |  |  |
| 建筑覆盖率（一/二级）%            |                                     | 49.29/13.94                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |          | 绿化覆盖率%                          |        | 40.42  |    |  |  |
| 停车位                     | 机动车停车位                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |          | 非机动车停车位                         |        |        |    |  |  |
|                         | 地上                                  | 11个                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 地下     | 1475个    | 占地面积m²<br><br>总计466个（含充电桩位100个） |        |        |    |  |  |
|                         | 总计                                  | 1486个（含充电桩位个）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |          |                                 |        |        |    |  |  |
| 公共设施和公共空间占地             |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |          |                                 |        |        |    |  |  |
| 备注                      |                                     | 1、本项目配建的5500m²公共配套设施（含小型垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人休息室、公交首末站）为非商品房性质，产权归政府。<br>2、本项目配建停车位须设置充电桩，设置比例不低于停车位数量的30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。<br>3、根据建设工程设计文件海绵城市专篇，本项目自评雨水年径流总量控制率为68%。<br>4、根据建设工程设计文件绿色建筑专篇，本项目自评满足国家一星级及以上标准的评价要求。<br>5、根据建设工程设计文件装配式建筑设计专篇，本项目自评满足《深圳市装配式建筑评分规则》。<br>6、项目地块开发建设用地进入轨道9号线安全保护区，用地单位需与轨道建设运营单位保持充分沟通。<br>7、项目地块开发建设用地进入轨道17号线推荐方案规划控制预警区649.25m²，该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入轨道17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》时予以支持落实。 |        |          |                                 |        |        |    |  |  |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 备注 | 8、本项目出售型人才住房面积以最终回迁选房剩余面积为准。<br>9、用地单位需严格按照相关规划、用地文件及监管协议约定内容落实相关责任和义务。<br>10、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。<br>11、路口开设需另行申报。<br>12、原建字第4403032024GG0025444号《建设工程规划许可证》变更为本证。本次变更涉及修改配套图纸95张（含图纸目录，仅限云线圈注部分），新增图纸3张，与原批准图纸同时使用方有效。 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

深圳市规划和自然资源局罗湖管理局  
2026年7月8日