

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LA202600344号

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    |           |             |                                         |        |    |       |  |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----|-----------|-------------|-----------------------------------------|--------|----|-------|--|
| 用地单位                 | 深圳市嘉创投资有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |    |           |             |                                         |        |    |       |  |
| 项目名称                 | 未来平方鸿鼎科技大厦（一期）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |    |           |             |                                         |        |    |       |  |
| 用地位置                 | 龙华区观湖街道新澜大街与汇心路交接西北侧                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |    |           |             |                                         |        |    |       |  |
| 宗地号                  | A916-0581                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |    |           |             |                                         |        |    |       |  |
| 用地规划许可证/规划要点号        | 地字第4403092023YG0018356（改1）号/AG202300022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |    |           |             |                                         |        |    |       |  |
| 分期建设子项名称             | 未来平方鸿鼎科技大厦（一期）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |    |           |             |                                         |        |    |       |  |
| 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>222982.62m² | 计容积率<br>建筑面积161988.58<br>m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 计规定容积率<br>建筑面积<br>153957.00m² | 地上 | 商业服务设施    | 2347        | 0                                       | 2347   |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 宿舍建筑      | 108840      | 0                                       | 108840 |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 公共厕所      | 60          | 0                                       | 60     |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 小型垃圾转运站   | 300         | 0                                       | 300    |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 环卫工人休息房   | 40          | 0                                       | 40     |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 再生资源回收站   | 60          | 0                                       | 60     |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 厂房        | 42310       | 0                                       | 42310  |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 地下        |             |                                         |        |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 架空停车场     | 499.6       |                                         |        |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 消防避难空间    | 3170.61     |                                         |        |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 防坠物雨棚下方空间 | 131.9       |                                         |        |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 架空绿化      | 1532.68     |                                         |        |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 屋面楼梯间及机房  | 1173.3      |                                         |        |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 架空休闲      | 1523.49     |                                         |        |    |       |  |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 公用设备用房    | 7731.28     |                                         |        |    |       |  |
| 共用停车库                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 53151.24  |             |                                         |        |    |       |  |
| 垃圾收集房（间）             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    | 111.52    |             |                                         |        |    |       |  |
| 建筑覆盖率（一/二级）%         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    |           | 34.16/25.84 |                                         | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0个                            |    | 地下        | 1230个       | 占地面积2356.56m²<br><br>总计2280个（含充电桩位456个） |        |    |       |  |
|                      | 总计                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1230个（含充电桩位374个）              |    |           |             |                                         |        |    |       |  |
| 公共设施和公共空间占地          | 1、公共开放空间，占地面积：1500m²。<br>2、社区体育活动场地，占地面积：3300m²。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                               |    |           |             |                                         |        |    |       |  |
| 备注                   | 1、本核查表为【建字第4403092025GG0028517（改1）号】建设工程规划许可证附件。<br>2、应将本《建设工程规划许可证》、审定的总平面图、核增专篇复印件在现场对外开放位置张贴公布，项目建设仅限用地红线范围内。<br>3、本项目已按规划要求设置公共开放空间 1500 平方米，24小时对公众开放；已设置社区体育活动场地3300平方米，产权归政府所有。<br>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。<br>5、本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。<br>6、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。<br>7、本项目海绵城市专篇自评结论显示满足《规划设计要点表》（AG202300022）的相关要求，具体以主管部门意见为准。<br>8、本项目绿色建筑专篇自评结论显示厂房及商业建筑满足国家一星级标准，宿舍建筑满足国家二星级标准，具 |                               |    |           |             |                                         |        |    |       |  |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 备注 | <p>体以相关主管部门意见为准。</p> <p>9、本项目装配式建筑专篇自评结论显示满足《深圳市装配建筑评分规则》等相关要求，具体以主管部门意见为准。</p> <p>10、本项目规定建筑面积、核增建筑面积指标最终以测绘结果为准。</p> <p>11、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>12、本项目位于《深圳市“三线一单”生态环境分区管控》范围内，需按照该分区管控要求落实。</p> <p>13、龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元包含多个地块，由用地单位负责统筹设计和开发建设。为保障各地块之间的交通组织通畅以及通行便利，各地块须共享道路系统。</p> <p>14、建设项目位于地质灾害中易发区，该项目的挡土墙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，请住建部门在办理《建设工程施工许可证》和工程竣工验收时予以落实。</p> <p>15、本项目与龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元内多个地块的停车位可统筹配置，本项目已设置139个停车位用于08、09地块停车使用。</p> <p>16、地上规定建筑面积宿舍含物业服务用房364m²，物业服务用房建成后产权归全体业主所有。</p> <p>17、该项目进入与深广中轴城际（网络方案）线规划控制预警区 1090.25 平方米，该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入深广中轴城际（网络方案）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》、《建筑工程施工许可证》时给予支持落实。</p> |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

深圳市规划和自然资源局龙华管理局  
2026年7月13日