

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字NS202600483号

用地单位		深圳市恒泰置业发展有限公司					
项目名称		湾上云启府1栋二单元、三单元、2栋及3栋					
用地位置		南山区西丽街道西丽北路60号					
宗地号		T403-0095					
用地规划许可证/规划要点号		地字第4403052025YG0051510（改1）号/NS202600733					
分期建设子项名称		湾上云启府1栋二单元三单元（含周边裙房）、2栋及3栋					
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 141320.52m²	计容积率 建筑面积140859.31 m²	计规定容积率 建筑面积 128148.19m²	地上	物业服务用房	300	0	300
				办公建筑	59521	0	59521
				社区老年人日间照料中心	1500	0	1500
				商业建筑	14170.31	0	14170.31
				社区健康服务中心	1400	0	1400
				再生资源回收站	100	0	100
				公共厕所	120	0	120
				环卫工人休息房	20	0	20
				社区管理用房	300	0	300
				党群服务中心	1800	0	1800
				托育服务机构	300	0	300
				附建型小型垃圾转运站	250	0	250
				住宅建筑	48366.88	0	48366.88
				地下	无	0	0
	地上核增 建筑面积12711.12m²	架空绿化休闲	1898.72				
		城市公共通道	319.72				
		屋面楼电梯间及机房	767.32				
		消防避难层	7089.99				
		变配电房及其专用交通空间	947.74				
		风雨连廊	475.42				
		社区儿童游戏场地专用交通空间	710.68				
		社区体育活动场地专用交通空间	48.12				
		穿越非住宅楼层的核心筒	453.41				
	不计容积率 建筑面积461.21m²	地下核增 建筑面积461.21m²	公用设备用房	131.71			
			共用停车库	329.50			
建筑覆盖率（一/二级）%		53.63/22.55		绿化覆盖率%		30	
停车位	机动车停车位			非机动车停车位			

停车位	地上	2个	地下	0个	占地面积m²
	总计	2个（含充电桩位0个）			总计84个（含充电桩位72个）
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：1030m²。 2、社区体育活动场地，占地面积：1000m²。 3、儿童游戏场地，占地面积：600m²。				
备注	1、本核查表为【建字第4403052026GG0063690（改1）号】建设工程规划许可证附件。 2、该宗地共分两个证批准工规，幼儿园独立成宗后单独办理工规。本证包含1栋二单元（建筑高度149.34米）三单元（建筑高度149.34米）及裙房、2栋（建筑高度179.95米）、3栋（建筑高度145.65米），与宗地其他建设内容、配建幼儿园原则上同步报建、同步建设、同步验收。 3、项目内公共开放空间、社区体育活动场地、儿童游戏场地应24小时免费向公众开放。 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、本项目已提供海绵城市专篇（年径流总量控制率自评可满足72%的目标值）、装配式设计专篇、绿色建筑专篇（自评满足国家三星级标准），自评结论符合相关规定，具体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。 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。 10、本证住宅建筑面积48366.88平方米包含保障房11452平方米。 11、本证建筑覆盖率、绿化覆盖率、绿地面积/折算绿地面积为整宗地指标。 12、因工程产生的砂石资源可直接用于该工程建设，纳入成本管理，自用之外仍有剩余砂石资源的，须编制砂石资源有偿处置方案，按程序纳入公共资源交易平台进行公开招拍挂处置。 13、根据航空限高批复（民航深圳局函[2026]19号），在南头直升机场搬迁前，项目建设高度控制在海拔160米以下（含临时构筑物、塔吊）。待南头机场搬迁后，可建设至批准高度。请住建部门协助落实。 14、本宗地须承担并落实T403-0094宗地湾上云启幼儿园的停车位建成使用、车辆交通出入共用（借用）、消防通道共用（借用）、市政管线接驳等义务，请住建部门在办理本宗地房地产销售、预售手续时在相关文件予以明确并落实。				

深圳市规划和自然资源局南山管理局
2026年9月4日