

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字FT202600496号

用地单位	深圳卓越皇岗旧城改造有限公司, 深圳市皇岗实业股份有限公司									
项目名称	皇熙悦府二期一标段									
用地位置	福田区福田街道福民路与皇岗二街交汇处西北侧									
宗地号	B114-0089									
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403042024YG0013412号/FG202400002									
分期建设子项名称	皇熙悦府二期一标段									
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 111411.11m²	计容积率 建筑面积77091.43m²	计规定容积率 建筑面积 69051.74m²	地上	商业	15807.39	0	15807.39			
				物业服务用房	272	0	272			
				住宅	41510.83	0	41510.83			
		地下	商业	11461.52	0	11461.52				
			城市公共通道				1292.54			
			塔楼屋面楼梯及机房				575.87			
			防坠物雨棚下方空间				20.27			
		地上核增 建筑面积8039.69m²	消防避难层				2490.42			
			架空公共空间				37.38			
	风雨连廊				166.52					
	穿越非住宅楼层的核心筒				1388.53					
	不计容积率 建筑面积34319.68m²	地下核增 建筑面积34319.68m²	架空休闲				2068.16			
			架空公共空间				357.12			
			垃圾收集房（间）				91.78			
			架空休闲				172.59			
	附属公用设施用房				33698.19					
	建筑覆盖率（一/二级）%		21.52/5.44			绿化覆盖率%		7.3		
停车位	机动车停车位				非机动车停车位					
	地上	0个	地下	721个	占地面积m²					
	总计	721个（含充电桩位253个）			总计47个（含充电桩位47个）					
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：1600m²。									
备注	1、项目计划分两期开发，每期分为两个工规证，分别为一期一标段、二期一标段、二期二标段，共四个工规证。本次为二期一标段，后续应与二期二标段同步验收。 2、各标段绿化覆盖率、建筑覆盖率计算，均为绿化面积/基底面积除以总用地面积，四个标段相加后总绿化覆盖率、建筑覆盖率需满足用地规划许可证要求。 3、项目涉及现状 DN200 给水管、d300 污水管、d800 雨水管，应严格按照水务部门《关于皇岗村旧改迁改给排水管线方案的反馈意见》执行。 4、项目海绵城市设计应满足年径流总量控制率≥70% 的要求，并严格按照《深圳市海绵城市建设管理规定》及《福田区海绵城区建设工作领导小组办公室关于皇岗村城市更新单元（一期）项目海绵城市设计意见的复函》执									

备注

- 行。
- 5、项目已取得民航深圳监管局复函[民航深圳局函（2025）11号]，根据复函内容，不应设置对空照射的激光或其他光源，以免影响飞行安全。
- 6、本标段机动车停车位 721个，均位于地下，其中充电车位 253个，其余车位需全部预留充电设施建设安装条件；本标段配建自行车停车位 47个，位于地上均为充电自行车位。所有车位为各标段共同使用。
- 7、本标段在二层东侧预留东西向公共连廊接口；二层设置城市公共通道，与一期城市公共通道衔接，东侧通过24小时开放的楼梯连接首层地面。公共通道应24小时对外开放。
- 8、本标段于用地东南角设置1600m²公共开放空间（含下沉广场），公共开放空间须24小时开放。
- 9、项目涉及皇岗锦绣园（避难场所），已取得福田区应急管理局、权属单位深圳市皇岗实业股份有限公司意见。根据复函内容，应急管理局及权属单位深圳市皇岗实业股份有限公司对皇岗村一期项目建设方案无意见。
- 10、本项目应按《福田区消防救援大队关于征求皇岗村一期消防救援相关意见的复函》相关要求落实：消防车道道路、消防车登高操作场地应符合《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）的要求；每座住宅塔楼应设置消防电梯；供消防车取水的天然水源和消防水池应设置消防车道，并满足消防车的取水要求。
- 11、本项目涉及地铁7号线安全保护区，应按深圳市地铁集团有限公司审查相关文件落实。
- 12、在工程建设过程中，应做好地质灾害预防工作，严防因工程建设引发地质灾害。同时积极配合开展群测群防工作，发现灾情险情应及时上报辖区政府。
- 13、本项目应按照相关政策要求落实实施装配式建筑。
- 14、本项目绿色建筑应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求，按照《深圳经济特区绿色建筑条例》等相关规定及主管部门相关要求执行。
- 15、其它未注明事项应满足《深圳市城市规划标准与准则》及其他技术规范的要求。
- 16、本次变更采用整套施工图替换的方式，备案54张图纸，原批准图纸作废。
- 17、原《建筑工程规划许可证》（建字第4403042025GG0066512号）作废。



深圳市规划和自然资源局福田管理局
2026年9月8日