

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LG20250293号

用地单位	深圳市地铁集团有限公司						
项目名称	阅云境广场（南地块）一区						
用地位置	龙岗区园山街道/						
宗地号	G01063-0264						
用地规划许可证/规划要点号	地字第440307202100138号/LG202100167						
分期建设子项名称	阅云境广场（南地块）一区						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积 <sup>m<sup>2</sup></sup>		
					规定	核减	合计
总建筑面积 182358.77 <sup>m<sup>2</sup></sup>	计规定容积率 建筑面积 99284.13 <sup>m<sup>2</sup></sup>	地上	商业建筑	42708.52	0	42708.52	
			办公建筑	2720.08	0	2720.08	
			住宅建筑	44032.74	0	44032.74	
		地下	商业	9822.79	0	9822.79	
		地上核增 建筑面积5770.27 <sup>m<sup>2</sup></sup>	南北地块间空中连廊（公共通道）		880.58		
			出屋面楼电梯间及机房		341.87		
	轨道附属交通设施		229.57				
	出地面风井、交通空间		195.62				
	城市公共通道		405.37				
	穿越非住宅楼层的核心筒		348.13				
	消防避难空间		2389.78				
	不计容积率 建筑面积77304.37 <sup>m<sup>2</sup></sup>	地下核增 建筑面积77304.37 <sup>m<sup>2</sup></sup>		轨道交通附属设施	3084.01		
				公用设备用房	15253.28		
		共用停车库	58967.08				
建筑覆盖率（一/二级）%		65/50		绿化覆盖率%		25.01	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	个	地下	1005个	占地面积 <sup>m<sup>2</sup></sup>		
	总计	1005个（含充电桩位354个）			总计931个（含充电桩位187个）		
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：1392 <sup>m<sup>2</sup></sup> 。						
备注	1、本核查表为【建字第4403072025GG0100592号】建设工程规划许可证附件。 2、本次申报包含南地块新建建筑1栋及空中连廊，对应两张《建设项目工程规划许可证》（南地块一区、南地块二区）。其中：1单元办公、2单元办公五层及以上为二区，其余为一区；一区主要包括地下室4层、裙房4层、3单元住宅（人才住房，共44层147m）、4单元住宅（人才住房，共44层148.65m）。两张《建设项目工程规划许可证》（南地块一区、南地块二区）内容须同期建设、同时办理规划验收。绿化率、建筑覆盖率、停						

备注

车位以地块为单位予以整体核算。

3、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。

4、本项目已提供海绵城市专篇、装配式设计专篇、绿色建筑专篇，自评结论绿色建筑设计满足三星级，海绵城市自评满足年径流量68%要求，具体以主管部门意见为准。

5、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。

6、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。

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、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。

11、本项目南北地块间的空间连廊请根据市交通运输局龙岗管理局相关要求执行，如涉及占用挖掘道路，请按照要求办理占用挖掘道路许可。连廊仅做人行通道功能，所在楼层按要求设置公共开敞空间。南北地块间的空间连廊建成后无偿移交政府。南北地块间的空间连廊、连廊接口与开敞性公共空间作为城市公共空间，须24小时开放。

12、本项目建筑工程需与地铁工程进行衔接，满足消防、质检安全等并取得地铁明确建议。项目涉及轨道16号线、14号线、深惠城际轨道安全保护区，用地单位须严格按照地铁（铁路）建设运营单位意见执行。项目涉及33号线规划控制预警区，用地围护结构锚索禁止侵入33号线规划控制区。

13、本项目地块红线内轨道交通附属设施不计入本项目规定面积，产权归轨道交通建设项目的使用权人。

14、本项目位于岩溶塌陷地质灾害易发区，根据《地质灾害防治条例》和《深圳市地质灾害防治管理办法》有关规定，对经评估认为可能引发地质灾害或者可能遭受地质灾害危害的建设工程，应当配套建设地质灾害治理工程。地质灾害治理工程的设计、施工和验收应当与主体工程的设计、施工、验收同时进行。同时，该地块处于岩溶发育区，建议针对岩溶问题出具专项岩溶勘察报告，并按照报告有关结论开展相关岩溶处置工作。

15、本项目塔楼涉及玻璃幕墙。根据《深圳经济特区生态环境保护条例》，应当委托相关机构对玻璃幕墙的光反射影响进行评估，经评估可能对周围环境产生反光影响的，应当采取相关措施防止对周围产生不利影响。本项目应按照光污染分析专篇中的建议措施开展玻璃幕墙的建设，并按照市生态环境局龙岗管理局意见执行。请住建部门对玻璃幕墙的施工图设计、施工及验收进行监督管理。

16、建设单位应落实《龙岗区新建小区供排水设施建设全流程管控体系（试行）》相关要求，将排水初步设计文件征求区水务局意见。

17、根据《深圳市建筑物命名批复》（深地名许字LG202210730号），本宗地项目名称为“阅云境广场”，根据省用途管制系统规则，本证项目名称标注为“阅云境广场（南地块）一区”。

深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

2025年4月30日

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号: 深规划资源设施字LG20250336号

用地单位	深圳市地铁集团有限公司						
项目名称	阅云境广场(南地块)二区						
用地位置	龙岗区园山街道/						
宗地号	G01063-0264						
用地规划许可证/规划要点号	地字第440307202100138号/LG202100167						
分期建设子项名称	阅云境广场(南地块)二区						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积 <sup>m<sup>2</sup></sup>		
					规定	核减	合计
总建筑面积 191049.13 <sup>m<sup>2</sup></sup>	计容积率 建筑面积191049.13 <sup>m<sup>2</sup></sup>	计规定容积率 建筑面积 171279.92 <sup>m<sup>2</sup></sup>	地上	办公建筑	171279.92	0	171279.92
			地下				
		地上核增 建筑面积19769.21 <sup>m<sup>2</sup></sup>		屋面楼电梯间及机房		1388.56	
			消防避难空间		15294.93		
			架空绿化休闲		3085.72		
	不计容积率 建筑面积0.00 <sup>m<sup>2</sup></sup>	地下核增 建筑面积0.00 <sup>m<sup>2</sup></sup>					
建筑覆盖率(一/二级)%		/		绿化覆盖率%			
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	个	地下	个	占地面积 <sup>m<sup>2</sup></sup>		
	总计	个(含充电桩位个)			总计个(含充电桩位个)		
公共设施和公共空间占地							
备注	<p>1、本核查表为【建字第4403072025GG0101580号】建设工程规划许可证附件。</p> <p>2、本次申报包含南地块新建建筑1栋及南北地块间空中连廊,对应两张《建设项目工程规划许可证》(南地块一区、南地块二区)。其中:1单元办公(共52层247.15m)、2单元办公(共51层227.05m)五层及以上为二区,其余为一区;一区主要包括地下室、裙房、3单元住宅(人才住房)、4单元住宅(人才住房)。两张《建设项目工程规划许可证》(南地块一区、南地块二区)内容须同期建设、同时办理规划验收。绿化率、建筑覆盖率、停车位以地块为单位予以整体核算。</p> <p>3、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。</p> <p>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。</p> <p>5、本项目已提供海绵城市专篇、装配式设计专篇、绿色建筑专篇,自评结论绿色建筑设计满足三星级,海绵城市自评满足年径流量68%要求,具体以主管部门意见为准。</p> <p>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。</p> <p>7、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。</p> <p>8、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。</p> <p>9、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>10、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。</p> <p>11、本项目南北地块间的空间连廊请根据市交通运输局龙岗管理局相关要求执行,如涉及占用挖掘道路,请按</p>						

备注

照要求办理占用挖掘道路许可。连廊仅做人行通道功能，所在楼层按要求设置公共开敞空间。南北地块间的空间连廊建成后无偿移交政府。南北地块间的空间连廊、连廊接口与开敞性公共空间作为城市公共空间，须24小时开放。

12、本项目建筑工程需与地铁工程进行衔接，满足消防、质检安全等并取得地铁明确建议。项目涉及轨道16号线、14号线、深惠城际轨道安全保护区，用地单位须严格按照地铁（铁路）建设运营单位意见执行。项目涉及33号线规划控制预警区，用地围护结构锚索禁止侵入33号线规划控制区。

13、本项目地块红线内轨道交通附属设施不计入本项目规定面积，产权归轨道建设项目的使用权人。

14、本项目位于岩溶塌陷地质灾害易发区，根据《地质灾害防治条例》和《深圳市地质灾害防治管理办法》有关规定，对经评估认为可能引发地质灾害或者可能遭受地质灾害危害的建设工程，应当配套建设地质灾害治理工程。地质灾害治理工程的设计、施工和验收应当与主体工程的设计、施工、验收同时进行。同时，该地块处于岩溶发育区，建议针对岩溶问题出具专项岩溶勘察报告，并按照报告有关结论开展相关岩溶处置工作。

15、本项目塔楼涉及玻璃幕墙。根据《深圳经济特区生态环境保护条例》，应当委托相关机构对玻璃幕墙的光反射影响进行评估，经评估可能对周围环境产生反光影响的，应当采取相关措施防止对周围产生不利影响。本项目应按照光污染分析专篇中的建议措施开展玻璃幕墙的建设，并按照市生态环境局龙岗管理局意见执行。请住建部门对玻璃幕墙的施工图设计、施工及验收进行监督管理。

16、建设单位应落实《龙岗区新建小区供排水设施建设全流程管控体系（试行）》相关要求，将排水初步设计文件征求区水务局意见。

17、根据《深圳市建筑物命名批复》（深地名许字LG202210730号），本宗地项目名称为“阅云境广场”，根据省用途管制系统规则，本证项目名称标注为“阅云境广场（南地块）二区”。

深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

2025年4月30日