

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LA202500393号

用地单位	深圳市地铁集团有限公司						
项目名称	深铁珑境花园（二期）						
用地位置	龙华区大浪街道办事处辖区						
宗地号	A832-0861						
用地规划许可证/规划要点号	地字第440309202100006号/LA202100071						
分期建设子项名称	深铁珑境花园（二期）						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积㎡		
					规定	核减	合计
总建筑面积 213112.56㎡	计容积率 建筑面积95913.84㎡	计规定容积率 建筑面积 92102.30㎡	地上	住宅建筑	87602.3	0	87602.3
			地下	商业	4500	0	4500
		地上核增 建筑面积3811.54㎡		架空绿化休闲	3017.54		
	不计容积率 建筑面积117198.72㎡	地下核增 建筑面积117198.72㎡		消防避难空间	794		
				共用停车库	101915.94		
				公用设备用房	11324.23		
				架空绿化休闲	3489.90		
				城市公共通道	468.65		
建筑覆盖率（一/二级）%		47.31/7.63		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	2429个	占地面积955.00㎡		
	总计	2429个（含充电桩位731个）		总计690个（含充电桩位0个）			
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：1057.98㎡。 2、社区体育活动场地，占地面积：1057.98㎡。						
备注	1、本核查表为【建字第4403092025GG0086581（改1）号】建设工程规划许可证附件 2、原《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字LA-2022-0037号）作废，原图纸与本次核发的《建设工程规划许可证》及附图同时使用，不同之处以云线圈注为准；本证、总平面图及核增核减专篇复印件应在用地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。 3、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。 4、该项目实际层数为地上最大层数55层，半地下室5层，地下室2层，因办公系统无法录入半地下室5层，且半地下室主要为地下核增建筑面积功能，故半地下室5层层数计入地下，即该项目地上55层、地下7层。 5、根据《土地使用权出让合同书》第（六）项第19条：“本项目户型比例与A832-0853号宗地（荟港尊邸）共同核算，且需符合国家及深圳市相关政策规定”，设计文件屋顶总平面图经济技术指标显示深铁珑境花园（整宗地）与荟港尊邸（整宗地）合计商品房建筑面积为433927.63平方米，总商品房套数为3918套，合计套内建筑面积在90平方米以下的住宅的建筑面积（308029.32平方米）和套数（3178套）占比分别为70.99%和81.11%。 6、应严格按《关于征求龙胜车辆段上盖物业开发项目设计方案意见的函》（港铁字函[2021]OD000155专递）要求执行。 7、海绵城市专篇结论显示可达年径流总量控制率70.64%的目标。 8、装配式建筑专篇显示结论为符合《深圳市住房和建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围和相关工作要求的通知》（深建设[2020]1号）相关要求。 9、绿色建筑专篇结论显示满足国家三星标准。						

备注	10、项目共设置公共空间 5526.17平方米，其中一期上盖已设置公共空间 2568.02 平方米，本次报建共设置 1057.98m²公共空间。 11、项目共设置 4502.43 平方米社区体育活动场地，且已结合社区体育活动场地设置应急避难场所，其中一期已设置社区体育活动场地 2568.02 平方米，本次报建共设置 1057.98 平方米。 12、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。 13、该项目的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。 14、该项目建设用地面积在十万平方米以上，需按照《深圳市经济特区绿化条例》的相关要求落实。 15、该项目涉及 110521.27 平方米的应急避难场，来文单位需按照区应急管理局出具的《区应急管理局关于反馈征求深铁珑境花园项目涉应急避难场所意见的复函》的相关要求落实。
----	--

深圳市规划和自然资源局龙华管理局
2025年5月28日