

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字L G202500905号

| | | | | | | | |
|---|---|--|-----|----------|-------------------------------|-------|--------|
| 用地单位 | 深圳天安云城投资发展有限公司 | | | | | | |
| 项目名称 | 云谷里9、10栋 | | | | | | |
| 用地位置 | 龙岗区坂田街道坂李大道和冲之大道交会处西侧 | | | | | | |
| 宗地号 | G03201-0027 | | | | | | |
| 用地规划许可证/规划要点号 | 地字第4403072023YG0052323（改2）号/LG202501089 | | | | | | |
| 分期建设子项名称 | 云谷里9、10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 351004.06 ^{m²} | 计容积率 建筑面积249329.77 ^{m²} | 计规定容积率 建筑面积 227410.00 ^{m²} | 地上 | 住宅建筑 | 156000 | 0 | 156000 |
| | | | | 商业建筑 | 17985 | 0 | 17985 |
| | | | | 旅馆或酒店 | 45000 | 0 | 45000 |
| | | | | 物业服务用房 | 455 | 0 | 455 |
| | | | | 幼儿园 | 5000 | 0 | 5000 |
| | | | | 文化活动室 | 1500 | 0 | 1500 |
| | | | | 社区服务中心 | 400 | 0 | 400 |
| | | | | 社区管理用房 | 300 | 0 | 300 |
| | | | | 小型垃圾转运站 | 300 | 0 | 300 |
| | | | | 公共厕所 | 120 | 0 | 120 |
| | 邮政所 | 100 | 0 | 100 | | | |
| | 社区警务室 | 100 | 0 | 100 | | | |
| | 地下 | 通信机房 | 150 | 0 | 150 | | |
| | 地上核增 建筑面积21919.77 ^{m²} | 公共通道（公共架空连廊） | | 392.64 | | | |
| | | 穿越非住宅核心筒 | | 571.34 | | | |
| | | 屋面楼电梯间及机房 | | 1330.55 | | | |
| | | 城市公共通道 | | 3733.48 | | | |
| | | 架空绿化休闲 | | 10724.46 | | | |
| | | 风雨连廊 | | 90.55 | | | |
| | 不计容积率 建筑面积101674.29 ^{m²} | 地下核增 建筑面积101674.29 ^{m²} | | 消防避难空间 | | | |
| | | 5076.75 | | | | | |
| | | 城市公共通道 | | | | | |
| | | 1242.60 | | | | | |
| | | 架空绿化休闲 | | | | | |
| | | 3335.68 | | | | | |
| | | 公用设备用房 | | | | | |
| | | 15654.70 | | | | | |
| | | 共用停车库 | | | | | |
| | | 81441.31 | | | | | |
| 建筑覆盖率（一/二级）% | | 60.00/20.00 | | 绿化覆盖率% | | 35.00 | |
| 停车位 | 机动车停车位 | | | | 非机动车停车位 | | |
| | 地上 | 5个 | 地下 | 2019个 | 占地面积 ^{m²} | | |
| | 总计 | 2024个（含充电桩位610个） | | | 总计1162个（含充电桩位233个） | | |
| 公共设施和公共空间占地 | 1、公共开放空间，占地面积：3900 ^{m²} 。 | | | | | | |

备注

- 1、本核查表为【建字第4403072023GG0157318（改2）号】建设工程规划许可证附件
- 2、本次申报新建建筑2栋，具体为9栋（商业、住宅及酒店）共七个单元，一单元保障房（46F/155.7米），二、三单元商住楼（54F/179.85米），四、五单元商住楼（54F/179.85米），六单元酒店（16F/73.85米），七单元酒店（27F/106.8米）；10栋（18班幼儿园）3层。
- 3、本项目住宅建筑面积中包含保障性住房 34930 平方米。
- 4、本项目移交政府的 300 平方米社区管理用房，400 平方米社区服务中心，1500 平方米文化活动室，100 平方米社区警务室，100 平方米邮政所，150 平方米通信机房，5000 平方米 18 班幼儿园，120 平方米公共厕所，300 平方米小型垃圾转运站及 34930 平方米的保障性住房，应严格按照主管部门意见落实。
- 5、本项目规划机动车停车位2024 个，其中：地上：小型车位5个；地下小型车停车位1970个（含无障碍停车位34个、无障碍充电桩车位11个，充电桩停车位599个）、微型车停车位 69 个（含充电桩车位20个）按0.7折算为小型车位49个，剩余车位 100% 全部预留充电设施建设安装条件。
- 6、本项目共计自行车位 1162个，其中地上 233个（均为电动自行车充电车位），地下 929个。该地块自行车位在链云广场（01-01 地块，宗地号：G03201-0026）额外统筹配建 200 个，在云谷里 3-8 栋（02-11 地块，宗地号：G03302-0145）额外统筹配建 200 个。
- 7、本项目海绵城市设计满足年径流量控制率 70% 要求，需同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收；绿色建筑满足绿色建筑评价标识国家二、三星级要求，其中幼儿园满足二星级要求。项目须按要求实施装配式建筑并满足《深圳市装配式建筑评分规则》；项目须按照《关于加快推进建筑信息建筑模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）》的有关要求实施 BIM 技术应用；建筑高度须满足樟坑径机场限高相关要求。
- 8、本项目内 3900 平方米的公共开放空间，向东连接冲之大道、向西连接骏业路的地面公共车行通道须保证 24 小时对公众开放。
- 9、本项目与01-01地块之间设置穿越市政路骏业路的地下停车场，与01-05地块之间设置穿越市政路坂云路的地下非公共车行通道，本项目须与骏业路、坂云路下方地下空间同步验收；
- 10、本项目公共通道（4#、5#、6#公共架空连廊）392.64平方米归属本宗地，产权归政府所有。公共架空连廊应无条件履行相邻地块互联互通义务，功能为人行通道，公共架空连廊及地块内城市公共通道均需24小时无条件对公众开放，地块应预留连接跨坂李大道天桥的公共架空连廊接口。
- 11、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。
- 12、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。
- 13、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。
- 14、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。
- 15、项目按2024版《深圳市建筑设计规则》执行，原建字第 4403072023GG0157318号（改1）《建设工程规划许可证》及其附图全部作废。
- 16、建设单位须严格落实《天安岗头城市更新单元三期项目声环境影响评估报告》（编制单位：尚清环保有限公司，编号：SQ-065）中提出的建设项目需实施的噪声污染防治措施。

深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

2025年12月3日