

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LH 20260048号

用地单位	深圳市湖贝乐兴房地产开发有限公司						
项目名称	罗湖区东门街道湖贝统筹片区城市更新单元一期A 9项目						
用地位置	罗湖区东门街道湖贝路南侧、文锦中路西侧						
宗地号	H 215-0025						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403032025YG 0026521号/LH 202501572						
分期建设子项名称	罗湖区东门街道湖贝统筹片区城市更新单元一期A 9项目						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m ²		
					规定	核减	合计
总建筑面积 173409.12m ²	计容积率 建筑面积126871.88m ²	计规定容积率 建筑面积 114061.00m ²	地上	商业建筑	3000	0	3000
				办公建筑	33205	0	33205
				物业服务用房	229	0	229
				区级文化设施	10000	0	10000
				110千伏变电站	3950	0	3950
				住宅建筑	62697	0	62697
			地下	110千伏变电站	980	0	980
	地上核增 建筑面积12810.88m ²			穿越非住宅楼层的核 心筒	414.36		
				变配电房	120.18		
				屋面楼电梯间及机房	1172.39		
				消防避难空间	4499.47		
				架空绿化休闲	6604.48		
	不计容积率 建筑面积46537.24m ²	地下核增 建筑面积46537.24m ²		垃圾收集房（间）	189.73		
				城市公共通道	738.98		
公用设备用房				3567.40			
共用停车库				42041.13			
建筑覆盖率（一/二级）%		49.96/29.37		绿化覆盖率%		25	
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m ²		
	总计	721个（含充电桩位220个）			总计518个（含充电桩位104个）		
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：741m ² 。 2、儿童游戏场地，占地面积：300m ² 。						
备注	1、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。 2、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。 3、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。 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，自评结论符合相关规定，具体以主管部门意见为准。 5、根据《深圳市建筑物命名批复书》（深地名许字LH 202600064号），本项目批准名称为“寰宸府”。 6、本项目应根据《地质灾害防治条例》和《深圳市地质灾害防治管理办法》，在工程建设过程中做好地质灾害预防工作，严防因工程建设引发地质灾害。						

备注

- 7、本项目已按规划要求设721个机动车停车位，其中30% 配建充电设施，其余停车位100% 预留充电桩建设安装条件；已设置518个自行车车位，并配置不低于配建自行车停车位20% 的电动自行车充电车位。机动车、自行车停放场所及充电设施应按照国家、省、市相关法律法规、规划标准和配建要求设计实施，确保配建规模及位置等符合规划条件要求，满足消防安全条件。
- 8、本项目已按规划要求预留地上公共架空连廊连接条件，已设置公共开放空间、社区儿童游戏场地、地下公共人行通道且须24小时无条件向公众开放。
- 9、本项目应按照罗湖区消防救援局的书面复函意见做好消防救援以及机动车、自行车停放和充电场所设置的相关工作，并落实提升消防安全本质工作的相关措施。
- 10、本项目涉及地铁2号线安全保护区、5号线二期西延线安全保护区，应严格落实深圳市地铁集团有限公司出具的地铁安保区工程审查意见书的有关工作要求；涉及25号线远期规划段规划控制区、25号线远期规划段规划控制预警区，地块建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等施工措施构件等）禁止侵入。请市住建部门在办理《土石方、基坑支护工程施工许可证》、《桩基础施工许可证》、《建设工程施工许可证》时支持落实。
- 11、本项目涉及黄线-市政设施，根据《深圳市电力设施及专项规划》(2018-2035年)及《罗湖区地下管线综合详细规划》，应按照《城市黄线管理办法》落实。
- 12、本项目应按要求落实建设工程验线工作。
- 13、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。
- 14、本项目公共配套设施方案设计应按相关主管部门意见落实。110千伏变电站应按照变电站设计规范、消防规范及深圳供电局有限公司的初步核实审查意见进一步深化完善，保障好变电站建设及移交。
- 15、建设单位应做好噪音污染防治工作，确保本项目室内声环境质量等符合相关规范要求。
- 16、以上未尽事宜遵照地字第4403032025YG 0026521号《建设用地规划许可证》、《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》等要求及相关技术规范要求执行。

深圳市规划和自然资源局罗湖管理局
2026年5月2日

