

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LG 20260114号

用地单位	深圳大承企业管理有限公司							
项目名称	凤凰九里君苑							
用地位置	龙岗区平湖街道光敏路与凤礼路交会处							
宗地号	G 05417-0062							
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403072025YG 0094554号/LG 202501413							
分期建设子项名称	凤凰九里君苑							
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 126633.69m ²	计容积率 建筑面积90843.88m ²	计规定容积率 建筑面积 81930.00m ²	地上	物业服务用房	164	0	164	
				党群服务中心	650	0	650	
				社区级公共配套用房	2130	0	2130	
				托育机构	500	0	500	
				住宅建筑	77386	0	77386	
				地下	公共充电站	1100	0	1100
				地上核增 建筑面积8913.88m ²	屋面楼电梯间及设备机房	611.38		
					消防避难空间	3889.68		
					城市公共通道	81.04		
					社区体育活动场地及其专用交通空间	1278.04		
			架空绿化休闲		3053.74			
			地下核增 建筑面积35789.81m ²	地下室风井	81.60			
				垃圾收集房	126.95			
				公用设备用房	2841.24			
				共用停车库	32740.02			
建筑覆盖率（一/二级）%		50/20		绿化覆盖率%		40.01		
停车位	机动车停车位				非机动车停车位			
	地上	个	地下	818个	占地面积1400.12m ²			
	总计		818个（含充电桩位246个）		总计383个（含充电桩位87个）			
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：1100m ² 。 2、社区体育活动场地，占地面积：1900m ² 。 3、儿童游戏场地，占地面积：600m ² 。							
备注	1、本核查表为【建字第4403072026GG 0033643号】建设工程规划许可证附件。 2、项目内公共开放空间应24小时免费向公众开放。 3、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。 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。 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、							

备注

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、项目另配建微型消防站，参照《社会单位微型消防站建设标准》（消防[2025]33号），具体以消防救援部门及消防主管部门意见为准；项目应按照《关于提升高层建筑、超高层建筑消防安全本质工作的若干措施》要求，提升消防本质安全工作。建设单位应根据项目实际情况依法依规办理相关消防行政审批手续。

11、本宗地与一期03地块之间设置1#公共架空连廊（位于光敏路上方），与三期04地块设置2#公共架空连廊（位于景岭路上方），由项目实施主体建成后无偿移交区政府，24小时无条件对公众开放。2#公共架空连廊本次在02地块仅预留接口，待04地块开发时实施建设。本宗地与04地块之间设置1#非公共架空连廊（位于景岭路上方），1#非公共架空连廊本次在02地块仅预留接口，待04地块开发时实施建设。

12、允许01、02、03、04、05地块与地块间市政道路下方的地下二层、地下三层空间整体开发。1#地下空间位于光敏路下方空间地下二层、地下三层；2#地下空间位于景岭路下方空间地下二层、地下三层，1#和2#地下空间均为两层地下空间，功能为地下停车库，不得转让，归属02地块。

13、建设单位应落实《平湖鹅公岭社区凤凰工业园城市更新项目声环境影响评估报告》提出的噪声污染防治措施。

14、后续地块排水应根据《龙岗区新建小区给排水设施建设全流程管控体系（试行）》开展排水方案设计、建设及移交等事项，排水设计及施工应满足《深圳市建筑小区及市政排水管网设计和施工技术指引》，并与区水务局做好对接。

深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

龙岗管理局

2026年2月26日

4403042280472