

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字BA 202600129号

用地单位	深圳市招润置业有限公司							
项目名称	观潮府							
用地位置	宝安区新安街道深圳市宝安区新安街道金科路与海澜路交会处							
宗地号	A 002-0108							
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403062025YG 0075589（改1）号/BA 202501090							
分期建设子项名称	1栋住宅塔楼及商业裙房							
本期报建指标								
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m <sup>2</sup>			
					规定	核减	合计	
总建筑面积 223127.49m <sup>2</sup>	计容积率 建筑面积145000.00m <sup>2</sup>	地上	商业		18350	0	18350	
			社区配套用房		700	0	700	
			小型消防救援站		650	0	650	
			物业服务用房		300	0	300	
			住宅建筑		125000	0	125000	
					地下			
	地上核增 建筑面积35556.48m <sup>2</sup>		架空绿化休闲		13795.82			
			穿越非住宅楼层的核心筒		1436.51			
			变配电房		1399.63			
			屋面楼电梯间及机房		1821.93			
			城市公共通道		100.81			
			架空公共空间		5064.54			
			架空停车		11486.71			
			架空消防车道		450.53			
地下核增 建筑面积42571.01m <sup>2</sup>		垃圾收集房		373.82				
		公用设备用房		5533.52				
		共用停车库		33209.82				
		供地下核增空间出地面的公共交通、风井等辅助空间		3453.85				
建筑覆盖率（一/二级）%		50/25		绿化覆盖率%		30		
停车位	机动车停车位				非机动车停车位			
	地上	308个	地下	897个	占地面积m <sup>2</sup>			
	总计		1205个（含充电桩位362个）		总计460个（含充电桩位92个）			
公共设施和公共空间占地	1、社区体育活动场地，占地面积：1075m <sup>2</sup> 。 2、儿童游戏场地，占地面积：1200m <sup>2</sup> 。							
备注	1、本核查表为【建字第4403062025GG 0217534（改1）号】建设工程规划许可证附件 2、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。 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。涉及方案重大调整的，应重新申报。							

- 4、本项目处于宝安中心区及前海湾重要位置，后续应进一步对建筑造型、立面设计进行深入推敲、仔细打磨，彰显核心区高品质建筑外观。
- 5、本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、本项目已按规划要求预留与相邻地块或过街设施的接口，须无条件配合政府开展片区连廊系统的建设，并无偿提供片区连廊系统所需的立柱、垂直交通设施等所需空间。
- 7、本项目应落实海绵城市建设相关要求，年径流总量控制率 $\geq 55\%$ 的目标，本项目不得低于国家一星级绿色建筑标准进行规划、设计、建设和运行，本项目应当按照要求实施装配式建筑，本项目应按照《关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）》的有关要求，实施BIM技术应用。上述事宜具体以主管部门要求为准。
- 8、本项目用地范围位于地面沉降地质灾害易发区，须按照地质灾害危险评估报告的评估结论做好相关地质灾害防治措施。
- 9、本项目进入港深西部铁路规划控制区25.71平方米，该范围内禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等）侵入。本项目进入港深西部铁路规划控制预警区3382.79平方米，进入28号线规划控制预警区4058.35平方米，该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入港深西部铁路、28号线规划控制区。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》时给予支持落实。
- 10、本项目西侧为广深沿江高速，应按照噪声防治专篇及光污染防治专篇相关内容落实防治措施。
- 11、新建建设项目应当按照标准配套建设生活垃圾分类设施，配套建设的生活垃圾分类设施应当与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步使用。
- 12、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。
- 13、本项目原已发《建设工程规划许可证》（建字第4403062025G G 0217534号）及附图收回作废，以本次核准图纸为准。

备注

深圳市规划和自然资源局宝安管理局

2026年3月17日

宝安管理局

4403041900633