

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字FT202600131号

用地单位	深圳卓越皇岗旧城改造有限公司, 深圳市皇岗实业股份有限公司						
项目名称	皇熙悦府一期一标段						
用地位置	福田区福田街道福民路与皇岗二街交汇处西北侧						
宗地号	B114-0089						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403042024YG0013412号/FG202400002						
分期建设子项名称	皇熙悦府一期一标段						
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 224555.46m ²	计容积率 建筑面积 143959.09m ²	地上	住宅	101500	0	101500	
			物业服务	271	0	271	
			商业	27649.61	0	27649.61	
		地下	商业	14538.48	0	14538.48	
		地上核增 建筑面积15078.11m ²		架空休闲	4462.47		
				塔楼屋面楼梯及机房	940.45		
	城市公共通道			1831.64			
	防坠落雨棚下方空间			179.15			
	风雨连廊			426.76			
	穿越非住宅楼层的核心筒			1517.73			
	不计容积率 建筑面积65518.26m ²		地下核增 建筑面积65518.26m ²		消防避难空间	5719.91	
					城市公共通道	3163.84	
					垃圾收集房	194.01	
					架空休闲	188.08	
				附属公共设施用房	61972.33		
建筑覆盖率（一/二级）%		39/11		绿化覆盖率%		14.7	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	0个	地下	1266个	占地面积m ²		
	总计	1266个（含充电桩位344个）			总计1058个（含充电桩位174个）		
公共设施和公共空间占地	无						
备注	<p>1、原《建筑工程规划许可证》[建字第4403042025GG0008567（改1）号]作废。</p> <p>2、本次变更涉及调整图纸共87张，版次为“修二”，修改日期为“2025-09-25”，修改内容详见云线圈注范围，与原已批准图纸同时有效。</p> <p>3、项目计划分两期开发，每期分为两个工规证，分别为一期一标段、二期二标段、二期一标段、二期二标段，共四个工规证。本次为一期一标段，后续应与二期二标段同步验收。</p> <p>4、各标段绿化覆盖率、建筑覆盖率计算，均为绿化面积/基底面积除以总用地面积，四个标段相加后总绿化覆盖率、建筑覆盖率需满足用地规划许可证要求。</p> <p>5、项目涉及现状DN200给水管、d300污水管、d800雨水管，应严格按照水务部门《关于皇岗村旧改迁改 给排</p>						

备注	<p>水管道方案的反馈意见》执行。</p> <p>6、项目海绵城市设计应满足年径流总量控制率$\geq 70\%$的要求，并严格按照《深圳市海绵城市建设管理规定》备注及《福田区海绵城区建设工作领导小组办公室关于皇岗村城市更新单元(一期)项目海绵城市设计意见的复函》执行。</p> <p>7、项目已取得民航深圳监管局复函[民航深圳局函(2025)11号]，根据复函内容，不应设置对空照射的激光或其他光源，以免影响飞行安全。</p> <p>8、本标段机动车停车位1266个，均位于地下，其中充电车位344个，其余车位需全部预留充电设施建设安装条件；本标段配建自行车停车位1058个，其中174个位于地上，884个位于地下，其中充电自行车停车位174个。所有车位为各标段共同使用。</p> <p>9、二期地库规划验收前，由实施主体对267个停车位进行管制和物理隔离，确保地库出入口数量满足规范要求。</p> <p>10、皇岗四街出入口与对向交叉口相对，应在道路中间设置隔离栅栏解决交通问题。</p> <p>11、本标段在二层设置东向公共通道，在南北向预留了二层步行连廊接口；在地下二层设置总体上呈南北向的地下公共人行通道，并预留接口。公共通道应24小时对外开放。</p> <p>12、在工程建设过程中，应做好地质灾害预防工作，严防因工程建设引发地质灾害。同时积极配合开展群测群防工作，发现灾情险情应及时上报辖区政府。</p> <p>13、其它未注明事项应满足《深圳市城市规划标准与准则》、装配式建筑、绿色建筑及其他技术规范的要求。</p> <p>14、机动车出入口以最终审批的路口工规证为准。</p>
----	--

深圳市规划和自然资源局福田管理局

2026年4月2日