

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字Q H 202600137号

用地单位	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司									
项目名称	湾啟紫荆府（T102-0479宗地）									
用地位置	前海合作区南山街道妈湾15单元02街坊									
宗地号	T102-0479									
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403002024YG 0014461号/Q H 202400018									
分期建设子项名称	无									
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 96656.71m²	计容积率 建筑面积73504.25m²	计规定容积率 建筑面积 62050.00m²	地上	住宅建筑	52800	0	52800			
				公共配套设施	5250	0	5250			
				商业建筑	4000	0	4000			
		地上核增 建筑面积11454.25m²	地下							
			架空绿化、架空休闲	4467.38						
			防坠物雨篷下方空间	104.85						
			屋面楼电梯间及机房	543.43						
			消防避难层、消防避难空间	1935.56						
			穿越非住宅楼层的核心筒	202.86						
			架空公共空间	1188.93						
	架空停车场	2869.59								
	变配电房	141.65								
	不计容积率 建筑面积23152.46m²	地下核增 建筑面积23152.46m²	垃圾收集房	178.78						
			公用设备用房	3053.65						
共用停车库			19920.03							
建筑覆盖率（一/二级）%		48/			绿化覆盖率%		30			
停车位	机动车停车位				非机动车停车位					
	地上	50个	地下	528个	占地面积m² 总计365个（含充电桩位73个）					
	总计	578个（含充电桩位174个）								
公共设施和公共空间占地	1、场地公共空间，占地面积：639m²。									
备注	1、本核查表为【建字第4403002025G G 0077512（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。 4、本项目住宅建筑面积52800平方米（含物业服务办公用房100平方米）。 5、本项目公共配套设施5250平方米，含文化活动室2000平方米、社区管理用房300平方米、便民服务站400平方米、社区警务室50平方米、社区老年人日间照料中心1500平方米、普惠性幼儿园1000平方米。 6、本项目绿色建筑自评等级为国家三星级，须落实绿色建筑相关要求。 7、项目开设机动车路口、消防、户外广告设计等须另文申报。 8、项目涉及燃气接驳，实施前须取得燃气管道运营单位气源接入点意见。									

备注	9、项目位于现状妈湾油气仓储区-中石化妈湾油库建议开展安全评价范围。项目实施时，应严格按照安全评价报告提出的安全对策措施、专家评审意见以及行业主管部门、危化品运营单位的复函意见开展建设工作，确保安全。 10、项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。年径流总量控制率满足规划$\geq 70\%$ 的控制要求。 11、本项目用地红线内不得设置连续的封闭围墙及隔离绿化带、景观小品等妨碍用地红线内外侧公共空间的开放性、连通性。 12、应按《深圳市前海合作区实施装配式技术项目评价规则》实施装配式建筑。 13、原《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第4403002025G G 0077512号）作废，工规附图修改内容仅限图中云线圈注部分。
----	---

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局
2026年4月7日