

深 圳 市

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳
城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符
合城市规划要求，准予建设。

特发此证

2024 年 07 月 17 日

项目编号: JZ20240825-1

重要提示

- 1、本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工，施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。
- 2、基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 3、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至 2025 年 07 月 17 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。
- 5、本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位		深圳市前海深港创新产业发展有限公司						
项目名称		深港智汇风华产业园（一期）			用地位置		前海深港合作区前湾片区十开发单元	
宗地编码		440305201003GB00119			宗地号		T102-0378	
土地使用权出让合同书		深前海地合字（2020）0003 号			土地预审文件文号			
建设用地规划许可证/规划要点函号				QH-2023-0001/无				
分期建设项目子项名		无			选址意见书			
总建筑面积㎡	计规定容积率建筑面积㎡	建筑覆盖率（一/二级）	绿化覆盖率	建筑最高高度 m	最大层数（地上/下）	栋数	机动车停车位（地上/下）	非机动车停车位（地上/下）
330640.10	246452.71	50.34/		217	45/2	2	6/760	227/300
本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积㎡			地上核增		
			规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积㎡	
计容积率建筑面积 270585.47㎡	地上	新型产业建筑（也称研发用房或新型产业用房）	151834.55	0	151834.55	骑楼	454.44	
		研发配套用房	8220.23	0	8220.23	架空公共空间	8837.72	
		宿舍建筑	79988.27	0	79988.27	架空绿化休闲	8366	
		物业服务用房	459.66	0	459.66	消防避难空间	4495.71	
		环卫设施	100	0	100	屋面楼电梯及机房	1912.51	
						轨道交通附属设施	66.38	
		合计	240602.71	0	240602.71	合计	24132.76	
	地下	研发配套用房	5000	0	5000			
		环卫设施	600	0	600			
		汇聚机房	250	0	250			
		合计	5850	0	5850			
	不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	城市公共通道	4929.25				
轨道交通附属设施			693.07					
附属公用设施用房			54432.31					
合计			60054.63					
附件		1、总平面图；2、各层建筑平面图（包括地下室、屋面平面）；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专篇；						
备注		1. 本项目地上计规定建筑面积中环卫设施 100 平方米（含公共厕所 80 平方米，环卫工人休息室 20 平方米），地下计规定建筑面积中环卫设施 600 平方米（含转运站 500 平方米，再生资源回收站 100 平方米）。 2. T102-0378 宗地分两期开发建设，绿化覆盖率整体统筹管控，不低于 20%并符合相关规定；宗地内机动车泊位统筹设置，相互联通，不少于 1400 辆（配置充电桩车位不少于 420 辆，其余全部预留充电桩安装条件）；宗地内的公共配套设施应与首期工程同步规划验收。 3. 本项目应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，实现 10-01-04 地块年径流总量控制率不小于 65%，10-01-05 地块年径流总量控制率不小于 90%，10-01-06 地块年径流总量控制率不得小于 65%。 4. 本项目应当实施装配式建筑，遵照《深圳市前海管理局关于做好前海合作区装配式项目实施有关工作的通知》执行，满足《深圳市前海合作区实施装配式技术项目评价规则》。 5. 本项目绿色建筑自评等级为国家三星级，应落实绿色建筑相关要求。 6. 本宗地内配建市政道路应另文申报，应结合宗地内空间做好街道一体化设计。 7. 项目开设路口、市政管线接口、消防、户外广告设计须另文申报。 8. 用地单位应将本《建设工程规划许可证》（复印件）及审定的总平面图（复印件）在该用地现场对外开放位置张贴公示。						
验线记录								