

# 原报建《建设工程规划许可证》

## 深圳市 建设工程规划许可证

建字第 4403062023GG0013381 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市城市规划条例》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

2023 年 08 月 23 日

项目编号: JZ20230579-1

重要提示

- 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。
- 基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至 2024 年 08 月 23 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 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。
- 本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位	深圳市招扬置业有限公司							
项目名称	会展湾雍境名邸（1 栋）	用地位置	宝安区沙井街道国际会展中心片区					
宗地编码	440306602027GB00456	宗地号	A301-0602					
土地使用权出让合同书	深地合字[2023]1016 号	土地预审文件文号						
建设用地规划许可证/规划要点函号	440306202300135							
分期建设项目子项名	会展湾雍境名邸（1 栋）	选址意见书						
总建筑面积 m <sup>2</sup>	计规定容积率建筑面积 m <sup>2</sup>	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）
83111.10	51300.00	38.00/		98.3	31/3	1	65/682	/
本期建筑面积及分配	建筑功能	建筑面积 m <sup>2</sup>			地上核增			
		规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积 m <sup>2</sup>		
计容积率建筑面积 55993.03m <sup>2</sup>	地上	住宅建筑	47795	0	47795	架空公共空间	166.34	
		商业建筑	2500	0	2500	架空绿化休闲	1781.57	
		社区管理用房	300	0	300	架空停车	2745.12	
		物业服务用房	105	0	105			
		便民服务站	600	0	600			
	合计	51300	0	51300	合计	4693.03		
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	共用停车库				24952.11		
		公用设备用房				2165.96		
		合计				27118.07		
本期住宅户型比例	总量		户型套内建筑面积<90m <sup>2</sup>		占总量比例			
户数	933 户（其中保障性住房 730 户）		933 户		100%			
建筑面积	47795m <sup>2</sup> （其中保障性住房 30380m <sup>2</sup> ）		47795m <sup>2</sup>		100%			
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、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）在该用地现场对外公开位置张贴公布。 2、本宗地分南北两地块，南北两地块对宗地内的物业管理用房、停车位、体育活动场地等共用设施享有同等权益，两地块应同步建设、同步验收、同步投入使用。 3、本宗地停车位共 1421 个，其中规划停车位 1403 个，幼儿园专用停车位 18 个。停车位充电桩配置比例不低于 30%，剩余停车位应全部预留充电设施安装条件。 4、本宗地涉及幼儿园地下空间开发利用，应确保地下空间的建设和使用安全，并满足教育主管部门停车位需求。 5、宗地内社区体育活动场地应 24 小时对公众开放，车行出入口设计应另行报批，并以正式审批意见为准；本地块预留地下联通接口，联通通道另行报批。 6、住宅指标中含企业自持的保障性租赁住房 20250 平方米、无偿移交政府的保障性租赁住房 10130 平方米、普通商品住房 17415 平方米。 7、本项目进入轨道 18 号线空港新城段比选方案 1 规划控制预警区 2249.16 平方米，该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入轨道 18 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。 8、本项目与轨道站点出入口部分范围重叠，本宗地的设计、施工等环节应考虑站点相关附属设施的统筹布局和建设。宗地内轨道站点及其附属工程不属于本次报建内容，具体以实际为准。 9、本项目建、构筑物（含避雷针）最高点海拔高度应符合机场净空控制要求；本项目位于地面沉降地质灾害易发区，须按照地质灾害危险性评估报告的评估结论做好相关地质灾害防治措施，建设项目的配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用；本项目年径流总量控制率不低于 70%，须落实海绵城市建设相关要求；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；须落实装配式建筑、建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定；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。							
验线记录								

# 修改后《建设工程规划许可证》

中华人民共和国

## 建设工程规划许可证

建字第\_\_\_\_\_号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

日期 年月日

用地单位（个人）	深圳市招扬置业有限公司
建设项目名称	会展湾雍境名邸（1栋）
建设位置	前海合作区沙井街道会展新城片区
计规定容积率建筑面积	51300.00m <sup>2</sup>
附件及附图名称	附件：《深圳市建设工程设计文件核查表》（编号：QH202500009） 附图：本建设工程总平面图

### 遵守事项

- 本证是经规划和自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 未按法律法规规定取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
- 未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 规划和自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 本证的附件及附图与本证具有同等法律效力。
- 本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废。
- 项目完成放线后应办理验线测绘，并向规划和自然资源主管部门申请建设工程验线，验线通过后方可开工。
- 应将本证和经审定的总平面图在项目现场对外开放位置张贴公布。

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号:

用地单位	深圳市招扬置业有限公司							
项目名称	会展湾雍境名邸(1栋)							
用地位置	前海合作区沙井街道会展新城片区							
宗地号	A301-0602							
用地规划许可证/规划要点号	地字第440306202300135号/BA202300374							
分期建设子项名称	会展湾雍境名邸(1栋)							
本期报建指标								
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积 <sup>m<sup>2</sup></sup>			
					规定	核减	合计	
		计规定容积率 建筑面积 51300.00 <sup>m<sup>2</sup></sup>	地上	住宅建筑	47795	0	47795	
				商业建筑	2500	0	2500	
				社区管理用房	300	0	300	
				便民服务站	600	0	600	
				物业服务用房	105	0	105	
总建筑面积 83830.55 <sup>m<sup>2</sup></sup>	计容积率 建筑面积56656.14 <sup>m<sup>2</sup></sup>	地上核增 建筑面积5356.14 <sup>m<sup>2</sup></sup>	地下	屋面楼电梯间及 机房	266.08			
				垃圾收集间	29.25			
				社区体育活动场 地专用交通空间	49.93			
				架空停车	2698.76			
	不计容积率 建筑面积27174.41 <sup>m<sup>2</sup></sup>	地下核增 建筑面积27174.41 <sup>m<sup>2</sup></sup>			供地下核增空间 出地面的公共交 通、风井	165.60		
					共用停车库	25074.48		
					公用设备用房	1934.33		
					架空绿化、架空 休闲	2312.12		
建筑覆盖率(一/二级)%		40/		绿化覆盖率%				
停车位	机动车停车位				非机动车停车位			
	地上	68个	地下	675个	占地面积 <sup>m<sup>2</sup></sup>			
	总计	743个(含充电桩位195个)			总计0个(含充电桩位个)			
公共设施和 公共空间占地	1、社区体育活动场地,占地面积:1500 <sup>m<sup>2</sup></sup> 。							

- 1、本核查表为【】号建设工程规划许可证附件。
- 2、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。
- 3、本宗地分南北两地块，南北两地块对宗地内的物业管理用房、停车位、体育活动场地等共用设施享有同等权益，两地块应同步建设、同步验收、同步投入使用。
- 4、本宗地停车位共1421个，其中规划停车位1403个，幼儿园专用停车位18个。停车位充电桩配置比例不低于30%，剩余停车位应全部预留充电设施安装条件。
- 5、本宗地涉及幼儿园地下空间开发利用，应确保地下空间的建设及使用安全，并满足教育主管部门停车位需求。
- 6、宗地内社区体育活动场地应24小时对公众开放；车行出入口设计应另行报批，并以正式审批意见为准；本地块预留地下联通接口，联通通道另行报批。
- 7、住宅指标中含企业自持的保障租赁住房20250平方米、无偿移交政府的保障性租赁住房10130平方米、普通商品住房17415平方米。
- 8、本项目进入轨道18号线空港新城段比选方案1规划控制预警区2249.16平方米，该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入轨道18号线规划控制区。请住建部门在办理《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。
- 9、本项目与轨道站点出入口部分范围重叠，本宗地的设计、施工等环节应考虑站点相关附属设施的统筹布局和建设。宗地内轨道站点及其附属工程不属于本次报建内容，具体以实际为准。
- 10、本项目建、构筑物（含避雷针）最高点海拔高度应符合机场净空控制要求；本项目位于地面沉降地质灾害易发区，须按照地质灾害危险性评估报告的评估结论做好相关地质灾害防治措施，建设项目的配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用；本项目年径流总量控制率达70%，须落实海绵城市建设相关要求，本项目应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求；须落实装配式建筑、建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定；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。
- 11、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。该项目按照《深圳市建筑设计规则》（2024版）重新进行设计，原《建设工程规划许可证》（建字第4403062023GG0013381号）作废，工规附图修改内容仅限图中云线圈注部分。

备注

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局