

原报建《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 4403052023CG0079326 (改1)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

2024年11月26日

深圳市建设工程设计文件核查表

编号: 深规划资源设施字QH202400841号

用地单位	深圳市金福瑞投资发展有限公司、深圳市南山荔源实业股份有限公司					
项目名称	万星林花园					
用地位置	南山区南山街道兴海大道东侧，沿山路南侧					
宗地号	T102-0401					
用地规划许可证/规划要点号	地字第440305202300133号/NS202300089					
分期建设子项名称	万星林花园（二期）					
本期报建指标						
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积㎡	
					规定	核减
总建筑面积 246996.89㎡	计容积率 建筑面积145394.51㎡	地上	住宅建筑	131374	0	131374
			商业建筑	3000	0	3000
		地下	物业服务用房	280	0	280
	不计容积率 建筑面积101602.38㎡	地上核增 建筑面积10740.51㎡		屋面楼电梯间及 机房	745.49	
				架空绿化休闲	9995.02	
				共用停车库	87618.59	
		地下核增 建筑面积101602.38㎡		公用设备用房	10530.42	
				架空绿化休闲	3298.29	
				供地下核增空间 出地面的公共交 通、风井等必要 辅助空间	155.08	
建筑覆盖率（一/二级）%		40.00/25.00		绿化覆盖率%	30.00	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位	
	地上	0个	地下	1979个	占地面积㎡	
	总计	1979个（含充电桩位721个）			总计288个（含充电桩位个）	
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：2690㎡。					

用地单位（个人）

深圳市金福瑞投资发展有限公司、深圳市南山荔源实业股份有限公司

建设工程名称

万星林花园

建设位置

南山区南山街道兴海大道东侧，沿山路南侧

计规定容积率建筑面积

134654.00㎡

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：QH202400841）
附图：本建设工程总平面图

遵守事项

- 一、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。
- 二、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。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、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。
- 五、本证的附件及附图与本证具有同等法律效力。
- 六、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废。
- 七、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。
- 八、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。

备注

- 1、T102-0401宗地（万星林花园）项目分两期开发建设，一期主要为幼儿园及车行公共通道，二期主要为住宅及商业，本证内容为二期工程。
- 2、本项目建筑覆盖率、绿化覆盖率指标按宗地整体控制。
- 3、本项目共1979个停车位，包含721个带充电桩停车位，剩余停车位全部预留充电设施安装条件。
- 4、建设单位应按《地质灾害防治条例》结论及相关技术标准、规范等要求落实地面沉降、边坡崩塌/滑坡防灾减灾工作，防灾减灾工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用，灾害隐患未消除的，主体工程不得投入使用，住建部门应做好防灾减灾工程的监管，确保项目建设安全。
- 5、本项目宗地内宽度为13米的车行公共通道，道路断面设计结合交通主管部门意见确定，该公共通道需由有市政资质的设计单位进行设计，按市政道路标准建设，无偿、无条件24小时对公众开放，保证和相邻T102-0402宗地的车行公共通道的24小时相互连通，并无偿提供布设市政管线所需的空间。
- 6、本项目用地内含2690平方米公共开放空间，布局于住宅塔楼围合的场地内部，该空间及到达该空间的通道应全天24小时无条件对公众开放。商业布局于住宅塔楼首层且与架空休闲空间合设，住宅与商业共享场地内部的公共空间（包括架空休闲空间、花园等）。上述公共开放空间和公共空间相关内容应在项目销售时告知购房人。
- 7、本项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评价标准》。
- 8、本项目应按照国家及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。
- 9、本项目应落实无障碍设计、竖向设计和绿化设计相关要求；绿色建筑自评等级为国标三星，应落实绿色建筑相关要求。
- 10、本项目及边坡治理工程在动工前需按规定办理使用林地、砍伐林木手续。
- 11、本项目涉及迁移、改动雨水箱涵事宜需按照《深圳市南山区水务局准予行政许可决定书》（深南水务排许（2022）365号）要求执行。
- 12、本项目涉及地铁5号线安保区，应落实深地铁安保[2023]南山-5-设计-5号文相关要求。
- 13、原《建设工程规划许可证》（建字第4403052023CG0079326号）作废。

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

2024年11月26日

修改后报建《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

深圳市建设工程设计文件核查表

编号:

用地单位	深圳市金福瑞投资发展有限公司、深圳市南山荔源实业股份有限公司						
项目名称	万星林花园（二期）						
用地位置	南山区南山街道兴海大道东侧，沿山路南侧						
宗地号	T102-0401						
用地规划许可证/规划要点号	地字第440305202300133号/NS202300089						
分期建设子项名称	万星林花园（二期）						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积㎡		
					规定	核减	合计
总建筑面积 247119.41㎡	计容积率 建筑面积 134654.00㎡ 建筑面积145501.64㎡	地上	住宅建筑	131374	0	131374	
			商业建筑	3000	0	3000	
		地下	物业服务用房	280	0	280	
	不计容积率 建筑面积101617.77㎡	地上核增 建筑面积10847.64㎡		屋面楼电梯间及机房		824.86	
				架空绿化休闲		10022.78	
				共用停车库		87244.63	
				公用设备用房		10843.35	
				架空绿化休闲		3279.74	
				供地下核增空间出地 面的公共交通、风井 等必要辅助空间		250.05	
建筑覆盖率（一/二级）%			40.00/25.00		绿化覆盖率%	30.00	
停车位	机动车停车位			非机动车停车位			
	地上	0个	地下	1979个	占地面积㎡		
	总计	1979个	含充电桩位594个		总计306个（含充电桩位69个）		
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：2690㎡。						

用地单位（个人）

深圳市金福瑞投资发展有限公司、深圳市南山荔源实业股份有限公司

建设工程名称

万星林花园（二期）

建设位置

南山区南山街道兴海大道东侧，沿山路南侧

计规定容积率建筑面积

134654.00㎡

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：QH202500957）
附图：本建设工程总平面图

遵守事项

- 一、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。
- 二、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。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、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。
- 五、本证的附件及附图与本证具有同等法律效力。
- 六、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废。
- 七、项目完成放线后应申请复验，复验无误后方可施工。
- 八、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。

备注

- 1、T102-0401宗地（万星林花园）项目分两期开发建设，一期主要为幼儿园及车行公共通道，二期主要为住宅及商业，本证内容为二期工程。
- 2、本项目建筑覆盖率、绿化覆盖率指标按宗地整体控制。
- 3、本项目共1979个停车位，包含594个带充电桩停车位，剩余停车位全部预留充电设施安装条件。
- 4、建设单位应按《地质灾害防治条例》结论及相关技术标准、规范等要求落实地面沉降、边坡崩塌/滑坡防灾减灾工作，防灾减灾工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用，灾害隐患未消除的，主体工程不得投入使用，住建部门应做好防灾减灾工程的监管，确保项目建设安全。
- 5、本项目宗地内宽度为13米的车行公共通道，道路断面设计结合交通主管部门意见确定，该公共通道需由有市政资质的设计单位进行设计，按市政道路标准建设，无偿、无条件24小时对公众开放，保证和相邻T102-0402宗地的车行公共通道的24小时相互连通，并无偿提供布设市政管线所需的空间。
- 6、本项目用地内含2690平方米公共开放空间，布局于住宅塔楼围合的场地内部，该空间及到达该空间的通道应全天24小时无条件对公众开放。商业布局于住宅塔楼首层且与架空休闲空间合设，住宅与商业共享场地内部的公共空间（包括架空休闲空间、花园等）。上述公共开放空间和公共空间相关内容应在项目销售时告知购房人。
- 7、本项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评价标准》。
- 8、本项目应按照国家及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。
- 9、本项目应落实无障碍设计、竖向设计和绿化设计相关要求；绿色建筑自评等级为国标三星，应落实绿色建筑相关要求。
- 10、本项目及边坡治理工程在动工前需按规定办理使用林地、砍伐林木手续。
- 11、本项目涉及迁移、改动雨水箱涵事宜需按照《深圳市南山区水务局准予行政许可决定书》（深南水务排许（2022）365号）要求执行。
- 12、本项目涉及地铁5号线安保区，应落实深地铁安保[2023]南山-5-设计-5号文相关要求。
- 13、本项目按照2024版《设计规则》进行设计，附图修改内容仅限图中我圈注部分。原《建设工程规划许可证》（建字第4403052023CG0079326（改1）号）作废。

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局