

深规划资源建许字 BA-2022-0083 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

2022 年 09 月 19 日

项目编号: JZ20211709

## 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 2023 年 09 月 19 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                         |                  | 深圳市地铁集团有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                 |                |        |                  |                   |  |
| 项目名称                         |                  | 深铁璟城                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                 | 用地位置           |        | 宝安区松岗街道          |                   |  |
| 宗地编码                         |                  | 440306601010GB00097                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                 | 宗地号            |        | A401-0187        |                   |  |
| 土地使用权出让合同书                   |                  | 深地合字[2021]1019 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                 | 土地预审文件文号       |        |                  |                   |  |
| 建设用地规划许可证/规划要点函号             |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           | 440306202200014 |                |        |                  |                   |  |
| 分期建设项目子项名                    |                  | 二期：2 栋                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |                 | 选址意见书          |        |                  |                   |  |
| 总建筑面积<br>m²                  | 计规定容积率建<br>筑面积m² | 建筑覆盖率<br>(一/二级)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 绿化覆盖<br>率 | 建筑最高高<br>度 m    | 最大层数<br>(地上/下) | 栋数     | 机动车停车位<br>(地上/下) | 非机动车停车位<br>(地上/下) |  |
| 116861.24                    | 80682.35         | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           | 110.00          | 33/            | 1      | 587/             | /                 |  |
| 本期建筑面积及分配                    |                  | 建筑功能                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 建筑面积m²    |                 |                | 地上核增   |                  |                   |  |
|                              |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 规定        | 核减              | 合计             | 建筑功能   | 建筑面积m²           |                   |  |
| 计容积率建<br>筑面积 1168<br>61.24m² | 地上               | 可售型人才房                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 75733.88  | 0               | 75733.88       | 架空停车   | 29974.11         |                   |  |
|                              |                  | 物业服务用房                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 620.29    | 0               | 620.29         | 架空公共空间 | 1355.83          |                   |  |
|                              |                  | 商业                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 428.18    | 0               | 428.18         | 架空绿化休闲 | 2967.32          |                   |  |
|                              |                  | 公交首末站                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3900      | 0               | 3900           | 城市公共通道 | 1881.63          |                   |  |
|                              |                  | 合计                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 80682.35  | 0               | 80682.35       | 合计     | 36178.89         |                   |  |
|                              | 地下               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                 |                |        |                  |                   |  |
|                              |                  | 合计                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                 |                |        |                  |                   |  |
| 不计容积率建<br>筑面积                | 地下核增<br>建筑面积     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                 |                |        |                  |                   |  |
|                              |                  | 合计                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                 |                |        |                  |                   |  |
| 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）在该用地现场对外开放位置张贴公布。<br>2、本宗地规划停车位 3845 辆。本次报设计停车位 587 个。项目范围配建的停车位须设置充电桩，设置比例应不低于停车位数量的 30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。<br>3、应落实海绵城市建设相关要求，年径流总量控制率达到 55%的目标；应满足绿色建筑相关要求，按照国家二星级标准进行建设。本项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规则》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。本项目应当按照《关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）》的有关要求，实施 BIM 技术应用。<br>4、根据场地开发条件，本宗地内公共配套设施可结合上盖与白地开发建设时序分期开发建设，白地（二期）的公共配套设施（公共充电站、公交首末站、社区管理用房、社区警务室、公共厕所、文化活动中心、党群服务中心、汇聚机房、小型垃圾转运站、再生资源回收站及环卫工人休息室）应与二期住宅同步建设、竣工及投入使用。<br>5、车行出入口设计应另行报批，并以正式审批意见为准。<br>6、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。<br>7、本项目涉及地铁 11 号线安全保护区，请严格按地铁部门相关意见执行。<br>8、项目用地位于地质灾害易发区，应根据地质灾害危险性评估报告的结论采取相应的地质灾害防治措施，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。<br>9、本项目涉及沙浦西排洪渠河道蓝线，不得在该项目建设和运行期间影响沙浦西排洪渠河道行洪、结构安全以及河道日常管理。 |           |                 |                |        |                  |                   |  |
| 验线记录                         |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                 |                |        |                  |                   |  |