

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 4403092025GG0020570 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 深圳市规划和自然资源局
龙华管理局

日期 2025 年 02 月 26 日

用地单位（个人）	深圳市嘉创投资有限公司
建设项目名称	未来平方鸿盛科技大厦
建设位置	龙华区观湖街道景祥路与汇心路交接西侧
计规定容积率建筑面积	81950.00m ²
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：LA20250104） 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。
- 项目完成放线后应申请复验，复验无误后方可施工。
- 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: 深规划资源设施字LA20250104号

用地单位	深圳市嘉创投资有限公司									
项目名称	未来平方鸿盛科技大厦									
用地位置	龙华区观湖街道景祥路与汇心路交接西侧									
宗地号	A916-0580									
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403092023YG0013393号/AG202300017									
分期建设子项名称	未来平方鸿盛科技大厦									
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 107892.69㎡	计容积率 建筑面积91641.80㎡	计规定容积率 建筑面积 81950.00㎡	地上	商业服务设施	3280	0	3280			
				宿舍	7840	0	7840			
				产业研发用房	70830	0	70830			
		地上核增 建筑面积9691.8㎡	地下							
			垃圾收集房	35.09						
			屋面楼电梯间及 机房	907.96						
			防坠物雨棚下方 空间	192.94						
			消防避难空间	2729.4						
			架空休闲	563.52						
			架空绿化	1403.95						
	不计容积率 建筑面积16250.89㎡	地下核增 建筑面积16250.89㎡	共用停车库	12328.27						
公用设备用房			3922.62							
建筑覆盖率（一/二级）%		48.26/28.83			绿化覆盖率%		30.01			
停车位	机动车停车位					非机动车停车位				
	地上	132个	地下	294个	占地面积324.48㎡					
	总计	426个（含充电桩位128个）				总计390个（含充电桩位78个）				
公共设施和公共空间占地										
备注	1、本核查表为【建字第4403092025GG0020570号】号建设工程规划许可证附件 2、应将本《建设工程规划许可证》、审定的总平面图、核增专篇复印件在现场对外开放位置张贴公布，项目建设仅限用地红线范围内。 3、地上规定建筑面积产业研发用房含创新型产业用房15600㎡及物业服务用房194㎡，物业服务用房建成后产权归全体业主所有。 4、本项目应按规定办理路口开设手续，机动车出入口以路口开设许可为准。 5、本项目范围内未设置充电桩的停车位应全部预留充电设施建设安装条件。 6、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。 7、本项目海绵城市专篇自评结论显示满足《规划设计要点表》（AG202300017）的相关要求，具体以主管部门意见为准。									

备注	8、本项目绿色建筑专篇自评结论显示产业研发用房及商业建筑满足国家二星级标准，宿舍建筑满足国家一星级标准，具体以相关主管部门意见为准。 9、本项目装配式建筑专篇自评结论显示满足《深圳市装配建筑评分规则》等相关要求，具体以主管部门意见为准。 10、本项目规定建筑面积、核增建筑面积指标最终以测绘结果为准。 11、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。 12、本项目位于《深圳市“三线一单”生态环境分区管控》范围内，需按照该分区管控要求落实。 13、根据《龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划》建设用地空间控制图，本项目（06地块）公共开放空间与07-1地块公共开放空间合并设置，位于07-1地块内。 14、本项目已按《规划设计要点批复表》（AG202300017）要求设置公共人行通道（空中），与05、08地块之间的公共架空连廊，产权归政府。 15、龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元包含多个地块，由用地单位负责统筹设计和开发建设。为保障各地块之间的交通组织通畅以及通行便利，各地块须共享道路系统。
----	---

深圳市规划和自然资源局龙华管理局

2025年02月26日

深圳市规划和自然资源局
准予行政许可决定书

文号：58-202500042

申请人(自然人)		身份证号码	
申请人(单位)	深圳市嘉创投资有限公司	统一社会信用代码	91440300MA5ETDNB90
法定代表人	杨雪梅	身份证号码	511102197902088226
委托代理人	赵鑫	身份证号码	142223199501010039
住址	深圳市龙华区观湖街道观城社区河西环观中路 50-1 号 101	联系电话	18676390064
		邮政编码	

深圳市嘉创投资有限公司：
你（单位）于 2025 年 02 月 17 日向我局申请办理未来平方鸿盛科技大厦的建设工程规划类许可证核发（建筑类）（城市更新项目）（建设工程规划许可证核发建筑类城市更新项目）。经审查，该申请符合法定条件、标准，根据《中华人民共和国行政许可法》第三十八条和《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定规定，我局决定准予你（单位）行政许可。
你（单位）若对本决定不服，可以在自接到本通知书之日起六十日内依法向深圳市人民政府申请行政复议，或在自接到本通知书之日起六个月内向深圳市盐田区人民法院提起行政诉讼。属于《行政复议法》第二十三条规定情形的，应当先申请行政复议。
若通过互联网渠道提起行政复议的，可登录“i 深圳 APP”（在部门服务中点击“深圳市司法局”选择“行政复议”）或登录“掌上复议微信小程序”提起。

深圳市规划和自然资源局龙华管理局
2025 年 02 月 26 日

附页

行政许 可 决 定 的 主 要 内 容	准予你司位于龙华区观湖街道办事处辖区,宗地号为 A916-0580 的“未来平方鸿盛科技大厦”项目的建设工程规划许可,核发《建设工程规划许可证》。
其 他 告 知 事 项	1、项目建设仅限用地红线范围内;2、应将本《建设工程规划许可证》、审定的总平面图、核增专篇复印件在项目现场对外开放位置张贴公布。
备 注	无。

