

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 4403062025GG0061563 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

宝安管理局

日期

2025年4月18日



用地单位（个人）	深圳市宝实置业有限公司
建设项目名称	新桥东领湾城观邸
建设位置	宝安区新桥街道洪田路与恒兴路交会处
计规定容积率建筑面积	169268.00m 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：BA20250250） 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。

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字BA20250250号

用地单位	深圳市宝实置业有限公司						
项目名称	新桥东领湾城观邸						
用地位置	宝安区新桥街道洪田路与恒兴路交会处						
宗地号	A325-0237						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403062023YG0054314（改1）号/BA202500075						
分期建设子项名称	1栋一、二、三、四单元住宅，2栋、3栋、5栋住宅，4栋幼儿园						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m ²		
					规定	核减	合计
总建筑面积 265078.62m ²	计容积率 建筑面积184959.23m ²	计规定容积率 建筑面积 169268.00m ²	地上	商业建筑	2900	0	2900
				幼儿园	5800	0	5800
				文化活动室	2000	0	2000
				社区管理用房	300	0	300
				社区服务中心	400	0	400
				住宅建筑	157168	0	157168
		地下	商业	100	0	100	
			区域汇聚机房	600	0	600	
		地上核增 建筑面积15691.23m ²	屋面楼电梯及机房	569.31			
			消防避难空间	7931.62			
	风雨连廊		1228.04				
	架空绿化休闲		5388.01				
	架空公共空间		574.25				
不计容积率 建筑面积80119.39m ²	地下核增 建筑面积80119.39m ²	公用设备用房	5100.72				
		共用停车库	75018.67				
建筑覆盖率（一/二级）%		40/25		绿化覆盖率%		35.01	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	0个	地下	1998个	占地面积m ²		
	总计	1998个（含充电桩位600个）			总计443个（含充电桩位89个）		
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：1500.00m ² 。 2、社区体育活动场地，占地面积：1352.00m ² 。 3、儿童游戏场地，占地面积：1200.00m ² 。 4、幼儿园，占地面积：5400m ² 。						
备注	1、本核查表为【建字第4403062025GG0061563号】建设工程规划许可证附件。 2、住宅建筑面积(单位:平方米)中含业主委员会办公用房20，物业服务办公用房339。 3、本宗地按规划预留与08-04地块之间公共架空连廊的连通接口,按规划预留与K01-01地块之间跨越恒达路公共人行天桥的连通空间,以上连通通道需另行审批。 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、本项目应落实海绵城市建设相关要求,年径流总量控制率需大于等于68%；本项目超高层建筑不得低于国家三星绿色建筑标准,其余非超高层建筑不得低于一星绿色建筑标准;需按要求编制装配式建筑专篇,满足《深圳市装配式建筑评分规则》要求。上述事宜具体以主管部门要求为准。 6、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。 7、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。 8、本项目配建的公共设施、生活垃圾分类设施、无障碍设施等应与建设项目同步设计、同步施工、同步验收、						

备注	同步交付使用。 9、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。 10、本项目用地位于缆线管廊适宜建设区，需征求通信设施主管部门意见。 11、本项目位于地质灾害易发区,建设单位须按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。 12、本地块位于气象探测环境保护控住范围内，应按照《气象设施和气象探测环境保护条例》等有关法律、法规、规章、标准和技术规范的要求开展建设。 13、本项目含回迁安置物业,具体建设与交付等要求按照监管协议落实。本地块在申请房地产销售前需就该回迁安置物业的落实情况征求区城市更新职能部门意见。 14、本项目最高点海拔高度为177.15米，满足民航监管局的要求（199.27米）。 15、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。
----	--

深圳市规划和自然资源局宝安管理局

2025年4月18日