

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 4403052025GG0105577 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

南山管理局

日期

2025年9月26日



用地单位（个人）	深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司
建设工程名称	后海玺家园
建设位置	南山区招商街道深圳市南山区 招商街道近海路以东、后海大道以西、荔园东路以南、工业七路以北
计规定容积率建筑面积	98754.00m²
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：NS20250714） 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NS20250714号

用地单位		深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司					
项目名称		后海玺家园					
用地位置		南山区招商街道深圳市南山区 招商街道近海路以东、后海大道以西、荔园东路以南、工业七路以					
宗地号		K 601-0021					
用地规划许可证/规划要点号		地字第4403052025YG0026564号/NS202500568					
分期建设子项名称		后海玺家园					
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 150843.93m ²	计容积率 建筑面积111267.45m ²	计规定容积率 建筑面积 98754.00m ²	地上	商业建筑	2100	0	2100
				邮政所	100	0	100
				社区服务中心	400	0	400
				老年人日间照料中心	750	0	750
				社区健康服务中心	1400	0	1400
				社区管理用房	300	0	300
				便民服务站	815	0	815
				社区级文化活动室	1500	0	1500
				环卫工人休息房	20	0	20
				再生资源回收站	60	0	60
				幼儿园	2200	0	2200
				托育服务机构	500	0	500
				物业服务用房	198	0	198
				住宅建筑	88251	0	88251
		地下	公共通信机房	160	0	160	
		地上核增 建筑面积12513.45m ²	屋面楼梯间及机房		888.15		
	消防避难空间		1929.54				
	变配电房		163.63				
	穿越非住宅楼层的核心筒、设备管井、风井		230.82				
	风雨连廊		866.1				
	架空绿化休闲		8435.21				
	不计容积率 建筑面积39576.48m ²	地下核增 建筑面积39576.48m ²	供地下核增空间出地面的公共交通、风井等必要辅助空间		454.59		
			垃圾收集房		188.78		
			公用设备用房		5465.68		
			共用停车库		33467.43		
	建筑覆盖率(一/二级)%		45/25		绿化覆盖率%		30
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	0个	地下	700个	占地面积m ²		
	总计		700个(含充电桩位210个)		总计360个(含充电桩位108个)		

公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：760.00m ² 。 2、社区体育活动场地，占地面积：770.00m ² 。 3、儿童游戏场地，占地面积：600.00m ² 。 4、幼儿园，占地面积：1800.00m ² 。 5、公共车行通道，占地面积：870m ² 。
备注	1、本核查表为【建字第4403052025GG0105577号】建设工程规划许可证附件。 2、项目内公共开放空间应24小时免费向公众开放。 3、本项目建筑共2栋，建筑高度最高149.95米，最大层数地上46层，地下4层。 4、本项目机动车停车位设置共700辆，其中设置充电桩车位数量210辆，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。自行车停车位共设置360辆，其中地上108辆、地下252辆，充电设施设置数量108辆。 5、本项目商业包含母婴室共6平方米，设置在北侧裙房位置。幼儿园地下室开发建设后续需与教育局做好沟通，若有需要，需调整方案重新报建。 6、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。公共车行通道涉及红线外转弯半径、慢行交通等需与教育局做好沟通。 7、本项目应严格落实《噪音污染防治专篇》各项防治措施。 8、本项目须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。 9、本项目应按照国家、行业技术规范做好工程地质勘察工作并落实有关防灾减灾措施。 10、本项目因工程产生的砂石资源可直接用于该工程建设，纳入成本管理，自用之外仍有剩余砂石资源的，须编制砂石资源有偿处置方案，按程序纳入公共资源交易平台进行公开招拍挂处置。 11、本项目应按照国家 and 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。 12、现状地下管线信息为涉密数据，建议转数据管理中心进一步核查。若有需要，应按规定在行政服务大厅申请“地下管线信息查询”事项，符合要求和保密相关规定的，由市规划和自然资源数据管理中心按保密规定提供申请的地下管线信息资料。考虑到数据管理中心核查结果可能不全，且存在与市政管线现状有偏差的可能性，建议进一步对用地现场开展物探，如涉及地下管线，应征得相关管线权利人的同意，并严格按《深圳市地下管线管理暂行办法》第三十四条等规定执行。 13、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南山管理局
南山管理局
2025年9月26日
4403041449139