

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 4403062025GG0217534 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 10 月 27 日

用地单位（个人）	深圳市招润置业有限公司
建设项目名称	观潮府
建设位置	宝安区新安街道深圳市宝安区新安街道金科路与海澜路交会处
计规定容积率建筑面积	145000.00m 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：BA20250827） 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BA 20250827号

用地单位	深圳市招润置业有限公司									
项目名称	观潮府									
用地位置	宝安区新安街道深圳市宝安区新安街道金科路与海澜路交会处									
宗地号	A 002-0108									
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403062025YG0075589（改1）号/BA 202501090									
分期建设子项名称	1栋住宅塔楼及商业裙房									
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 216280.92㎡	计容积率 建筑面积175055.94㎡	计规定容积率 建筑面积 145000.00㎡	地上	商业	18350	0	18350			
				物业服务用房	300	0	300			
				社区配套用房	700	0	700			
				小型消防救援站	650	0	650			
				住宅建筑	125000	0	125000			
		地下								
		地上核增 建筑面积30055.94㎡		穿越非住宅楼层的核心筒	894.1					
				变配电房	1261.97					
				屋面楼电梯间及机房	992.18					
				风雨连廊	2117.28					
	架空绿化休闲			7637.91						
	地下核增 建筑面积41224.98㎡		架空停车	12089.75						
			架空公共空间	4763.4						
			城市公共通道	299.35						
			供地下核增空间出地面的公共交通、风井等辅助空间	2166.70						
			共用停车库	37430.42						
公用设备用房		1627.86								
建筑覆盖率（一/二级）%		50/25			绿化覆盖率%		30			
停车位	机动车停车位				非机动车停车位					
	地上	271个	地下	934个	占地面积㎡ 总计460个（含充电桩位92个）					
	总计	1205个（含充电桩位362个）								
公共设施和公共空间占地	1、社区体育活动场地，占地面积：1075㎡。 2、儿童游戏场地，占地面积：1200㎡。									
备注	1、本核查表为【建字第4403062025GG0217534号】建设工程规划许可证附件。 2、项目内公共开放空间和城市公共通道应24小时免费向公众开放。 3、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。涉及方案重大调整的，应重新申报。 4、该项目处于宝安中心区及前海湾重要位置，后续应进一步对建筑造型、立面设计进行深入推敲、仔细打磨，彰显核心区高品质建筑外观。 5、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。									

备注	<p>6、该项目已按规划要求预留与相邻地块或过街设施的接口，须无条件配合政府开展片区连廊系统的建设。</p> <p>7、本项目已提供海绵城市专篇（年径流总量控制率应$\geq 55\%$）、装配式设计专篇、绿色建筑专篇，自评结论符合相关规定，具体以主管部门意见为准。</p> <p>8、该项目用地范围位于地面沉降地质灾害易发区，须按照地质灾害危险评估报告的评估结论做好相关地质灾害防治措施。</p> <p>9、本项目进入港深西部铁路规划控制区25.71平方米，该范围内禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等）侵入。本项目进入港深西部铁路规划控制预警区 3382.79平方米，进入28号线规划控制预警区4058.35平方米，该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入港深西部铁路、28号线规划控制区。请市住建部门在办理《土石方、基坑支护工程施工许可证》、《桩基础施工许可证》、《建设工程施工许可证》时给予支持落实。</p> <p>10、该项目西侧为广深沿江高速，应做好噪声防治措施及光污染防治措施。</p> <p>11、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。</p> <p>12、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。</p> <p>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。</p>
----	---

深圳市规划和自然资源局宝安管理局
2025年10月27日