

用地单位	深圳托吉斯物联实业有限公司							
项目名称	吉创中心大厦				用地位置	南山区南头街道南山大道以西，同乐五号路以北		
宗地编码	440305003001GB00348				宗地号	T503-0064		
土地使用权出让合同书		深地合字(2020)N009号			土地预审文件文号			
建设用地规划许可证/规划要点函号				440305202000005				
分期建设项目子项名		吉创中心大厦（一期）			选址意见书			
总建筑面积㎡	计规定容积率建筑面积㎡	建筑覆盖率（一/二级）	绿化覆盖率	建筑最高高度m	最大层数（地上/下）	栋数	机动车停车位（地上/下）	非机动车停车位（地上/下）
201189.88	118174.35	49.72/26.96	30.00	99.88	25/2	3	267/1349	0/1552
本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积㎡			地上核增		
			规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积㎡	
计容积率建筑面积136401.02㎡	地上	新型产业建筑（也称研发用房或新型产业用房）	21279.39	0	21279.39	架空绿化休闲	5384.51	
		厂房	25942	0	25942	架空停车	12559.88	
		商业建筑	8316.96	0	8316.96	风雨连廊	282.28	
		社区管理用房	300	0	300			
		社区健康服务中心	1000	0	1000			
		小型环卫设施	20	0	20			
		公共厕所	120	0	120			
		文化活动室	1000	0	1000			
		宿舍建筑	54588	0	54588			
		物业服务用房	478	0	478			
		垃圾转运站	480	0	480			
		其他	1350	0	1350			
	公交首末站	2200	0	2200				
	社区服务中心	400	0	400				
	合计	117474.35	0	117474.35	合计	18226.67		
	不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	其他	700	0	700		
共用停车库					54262.03			
公用设备用房					10526.83			
		合计			64788.86			
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.本项目共建建筑物3栋，地下室2层（含半地下室1层），其中：1栋高47.025米9层；2栋高99.875米21层；5栋A座高95.35米，25层；5栋B座高95.015米22层；5栋C座高55.45米，14层。建筑最高点高度108.40米（海拔133.80米），满足航空限高要求。 2.T503-0064宗地一二期面积指标如下：设计总建筑面积201189.88㎡。计容积率建筑面积136401.02㎡，计规定容积率建筑面积118174.35㎡。包括新型产业建筑（也称研发用房或新型产业用房）21279.39㎡（其中含创新型产业用房16930㎡）、厂房（无污染生产厂房）25942㎡、商业8316.96㎡、宿舍54588㎡、社区管理用房300㎡、社区服务中心400㎡、文化活动室1000㎡、社区健康服务中心1000㎡、垃圾转运站480㎡、公共厕所120㎡、公交首末站2200㎡、小型环卫设施（功能为环卫工人休息房）20㎡、其他（功能为社区级公共配套用房）1350㎡、物业服务用房478㎡；地下规定建筑面积700㎡，包括其他（功能为公共充电站）700㎡；地上核增建筑面积18226.67㎡，包括架空绿化休闲5384.51㎡、架空停车12559.88㎡、风雨连廊282.28㎡。地下核增面积64788.86㎡，包括共用停车库54262.03㎡（含非机动车停车库2358.89㎡）、公用设备用房10526.83㎡。 3.本项目已按要求设置不少于2000㎡公共开放空间。 4.本项目按要求在地块西侧设置公共车行通道，宽度不小于7米，产权归政府，需24小时无条件向公众开放。 5.除24小时对外开放的公共空间外，其他核增建筑供宗地业主共用。 6.该项目停车位数量为1616辆，充电桩设置比例不低于停车位数量的50%，剩余停车位全部预留充电设施建设安装条件。 7.根据《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》，项目需按国家和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，年径流总量控制率应大于等于58%。 8.项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。 9.本项目装配式建筑、绿色建筑、海绵城市设施等建设内容具体以相关主管部门意见为准。 10.本项目进入深惠城际轨道安全保护区22752.48平方米，根据深圳市地铁集团有限公司意见，本项目先于深惠城际区间盾构施工，实施前需进一步明确与深惠城际在交叉位置施工时序，如方案发生调整或项目在深惠城际盾构隧道下穿后实施，需重新完善安保程序。项目后续施工方案应按程序报批，方案应满足地铁保护规范要求和相关管理规定，审查通过后方可实施。 11.应向我局申请开工验收手续后，该项目方可开工。 12.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告。							
验线记录								