

深 圳 市

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市

特发此证

2023 年 05 月 19 日

项目编号: JZ20221266

- 1、本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工，施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。
- 2、基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 3、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至 2024 年 05 月 19 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。
- 5、本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位	深圳市泰运通房地产开发有限公司							
项目名称	泰瑞府				用地位置	龙岗区龙城街道		
宗地编码	440307004002GB00339				宗地号	G01048-0153		
土地使用权出让合同书		深地合字（2022）2274 号及补 1			土地预审文件文号			
建设用地规划许可证/规划要点函号			440307202300264					
分期建设项目子项名		泰瑞府一区（4 栋、5 栋、6 栋、7 栋、架空车库及地下室）			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）
126871.04	68106.21	/	42.00	149.95	47/2	4	326/1264	502/
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 82379.72㎡	地上	住宅建筑	56851.67	0	56851.67	架空停车		11846.1
		商业建筑	2749.54	0	2749.54	架空绿化休闲		1199.71
		18 班幼儿园	5400	0	5400	消防避难空间		1227.7
		社区管理用房	300	0	300			
		邮政所	100	0	100			
		社区服务中心	400	0	400			
		社区菜市场	500	0	500			
		社区老年人日间照料中心	1500	0	1500			
		物业服务用房	305	0	305			
		合计	68106.21	0	68106.21	合计		14273.51
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	共用停车库	37611.95					
		公用设备用房	6879.37					
		合计	44491.32					
本期住宅户型比例		总量			户型套内建筑面积<90㎡		占总量比例	
户数		706 户（其中保障性住房 553 户）			578 户		81.87%	
建筑面积		56851.67㎡（其中保障性住房 40780㎡）			50455.77㎡		75%	
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	一、本项目共核发两个《建设工程规划许可证》，须同时办理规划验收。 二、本项目一区新建建筑 4 栋及架空车库、地下车库（具体为 4 栋商业及保障性租赁住宅 43 层，建筑高度 137.45 米 5 栋商业及保障性租赁住宅 44 层，建筑高度 139.85 米；6 栋商业及住宅 28 层，建筑高度 89.95 米；7 栋幼儿园 3 层，建筑高度 12.55 米）。总建筑面积 126871.04 平方米，其中：计容积率建筑面积 82379.72 平方米，含计规定容积率建筑面积 68106.21 平方米[住宅 56851.67 平方米（普通商品房 16071.67 平方米、企业自持保障性租赁住房 40780 平方米）、商业 2749.54 平方米、物业服务用房 305 平方米、社区管理用房 300 平方米、社区服务中心 400 平方米、18 班幼儿园 5400 平方米、社区老年人日间照料中心 1500 平方米、邮政所 100 平方米、社区菜市场 500 平方米]，地上核增 14273.51 平方米（架空绿化休闲、消防避难空间、架空车库），不计容地下核增 44491.32 平方米（地下车库及地下设备房）。 三、本宗地设计机动车停车位 1590 个（地上 326 辆/地下 1264 辆，含充电桩 477 辆），自行车停车位 502 个（全地上）。 四、本项目绿色建筑、海绵城市、装配式建筑设计需按照设计文件实施，无障碍设计需满足相关规定要求。海绵城市综合自评年径流总量控制率完成值为 74.6%，绿色建筑自评结论为 1~5 栋住宅满足国家绿色建筑三星级、6 栋住宅、7 栋幼儿园及商业配套满足国家绿色建筑二星级。 五、本项目合计套内 90 平方米以下的普通住房户数占普通住房总数的 79.8%，套内 90 平方米以下的普通住房建筑面积占普通住房总数的 73.91%。 六、本项目位于《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025 年）》划定的岩溶塌陷地质灾害易发区。根据《地质灾害防治条例》和《深圳市地质灾害防治管理办法》有关规定，对经评估认为可能引发地质灾害或者可能遭受地质灾害危害的建设工程，应当配套建设地质灾害治理工程。地质灾害治理工程的设计、施工和验收应当与主体工程的设计、施工、验收同时进行。 七、本宗地部分用地涉及高背景含量土壤，该部分用地建设前应由你公司参照《深圳市建设用地土壤污染状况调查与风险评估工作指引（2021 版）》开展必要的土壤高背景环节调查和风险评估，根据风险评估结果落实风险管控和修复措施。 八、项目北侧临近一处龙岗区未定级不可移动文物南岳公祠，后续如需对南岳公祠进行加固、维护等工程，应报区文化广电旅游体育局审批。 九、该用地进入深惠城际轨道安全保护区 5304.23 平方米，需按要求做好与铁路工程实施的衔接工作等；该用地进入 21 号线规划控制预警区 6617.92 平方米，该用地围护结构锚索禁止侵入 21 号线规划控制区。							
验线记录								