

建字第 4403072024GG0190461 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证

2024 年 08 月 29 日

项目编号: JZ20230668-1

## 重要提示

- 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 2025 年 08 月 29 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                         |                  | 深圳比亚迪实业有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |                               |                |           |                  |                   |
| 项目名称                         |                  | 比亚迪全球研发中心一期（1）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                               | 用地位置           |           | 龙岗区宝龙同乐社区三棵松水库周边 |                   |
| 宗地编码                         |                  | 440307005006GB00044                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                               | 宗地号            |           | G02416-0122      |                   |
| 土地使用权出让合同书                   |                  | 深地合字（2023）2061 号、深地合字（2024）2006 号及补充协议                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                               | 土地预审文件文号       |           |                  |                   |
| 建设用地规划许可证/规划要点函号             |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           | 地字第 4403072023YG0058319（改 2）号 |                |           |                  |                   |
| 分期建设项目子项名                    |                  | 1 栋一~三单元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                               | 选址意见书          |           |                  |                   |
| 总建筑面积<br>m²                  | 计规定容积率建<br>筑面积m² | 建筑覆盖率<br>（一/二级）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 绿化覆盖<br>率 | 建筑最高高<br>度 m                  | 最大层数<br>（地上/下） | 栋数        | 机动车停车位<br>（地上/下） | 非机动车停车位<br>（地上/下） |
| 500358.04                    | 276903.18        | 60.00/                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 15.00     | 100.33                        | 23/5           | 1         | 0/20000          | 8054/0            |
| 本期建筑面积及分配                    |                  | 建筑功能                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 建筑面积m²    |                               |                | 地上核增      |                  |                   |
|                              |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 规定        | 核减                            | 合计             | 建筑功能      | 建筑面积m²           |                   |
| 计容积率建<br>筑面积 3028<br>01.63m² | 地上               | 新型产业建筑（也称研发用房或新<br>型产业用房）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 245125.46 | 12958.96                      | 258084.42      | 架空绿化休闲    | 19645.67         |                   |
|                              |                  | 食堂                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 18818.76  | 0                             | 18818.76       | 屋面楼电梯间及机房 | 6112.22          |                   |
|                              |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                               |                | 防坠物雨篷下方空间 | 140.56           |                   |
|                              |                  | 合计                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 263944.22 | 12958.96                      | 276903.18      | 合计        | 25898.45         |                   |
|                              | 地下               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                               |                |           |                  |                   |
|                              |                  | 合计                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                               |                |           |                  |                   |
| 不计容积率建<br>筑面积                | 地下核增<br>建筑面积     | 半地下车库及设备用房                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 197556.41 |                               |                |           |                  |                   |
|                              |                  | 合计                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 197556.41 |                               |                |           |                  |                   |
| 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                           |                  | <p>一、本宗地规划新建建筑 9 栋，用地单位申请分期报建，其中本期报建 1 栋一~八单元，因系统对总建筑面积的限制，本期建设内容分为两个建设工程规划许可证（一二三单元一个证照，四五六七八单元一个证照），两个建设工程规划许可证同时使用，共用一套附图，对应内容同步建设、同步验收。</p> <p>二、本证报建（一单元 23F/100.33 米、二单元 23F/100.33 米、三单元 23F/100.33 米），总建筑面积 500358.04 平方米，其中计容积率建筑面积 302801.63 平方米（计规定容积率建筑面积 276903.18 平方米、地上核增 25898.45 平方米）。不计容积率建筑面积 197556.41 平方米（半地下车库及设备用房）。计规定容积率建筑面积具体为：研发用房 258084.42 平方米（含核减 12958.96 平方米）、食堂 18818.76 平方米。</p> <p>三、本期报建机动车停车位 20000 个（地下，含充电桩 6000 个）；非机动车停车位 8054 个（地上，含充电桩 1632 个），充电桩设置需满足消防要求。应进一步深化研究出入口方案，道路开口以最终批复的建设工程规划许可证（路口）为准。项目建成使用后应结合实际情况进一步采取相关改善措施并加强交通管理，缓解交通拥堵状况。</p> <p>四、项目属于特殊建设工程，应依法办理消防设计审查。</p> <p>五、项目用地位于崩塌、滑坡及岩溶塌陷地质灾害易发区，用地东侧位于原龙岗同乐余泥渣土受纳场内，场地填土厚度约 5-25m，整体呈松散状态，工程建设前须对场地软土区域进行加固处理，保证场地内道路，综合管网铺设安全，减小或消除场地不均匀沉降变形。场地地形起伏较大，地貌单元为台地及台地间洼地，地表高差变化较大，场地平整时可能会出现填土高边坡现象，应按照地质灾害评估报告要求提出的防治措施和《地质灾害防治条例》第二十四条的规定，做好地质灾害防治工作，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。</p> <p>六、该项目已免于实施装配式建筑，绿色建筑，海绵城市、竖向设计、无障碍设计等内容须按设计文件实施。其中绿色建筑自评星级为国家二星级；海绵城市自评年径流总量控制率完成值不小于 55%；建设施工过程中应严格按建筑废弃物排放处置计划落实建筑废弃物减排与综合利用工作。</p> <p>七、因项目跨东深供水干管连接且靠近水库大坝，请做好安全论证工作并按照水务部门要求实施。</p> <p>八、项目用地涉及规划城镇次高压燃气管道建议安评范围，请根据主管部门意见做好相关工作。</p> <p>九、项目用地涉及土壤污染相关处置工作以土地合同约定为准。</p> |           |                               |                |           |                  |                   |
| 验线记录                         |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                               |                |           |                  |                   |