

原报建《建设工程规划许可证》

深圳市 建设工程规划许可证	
建字第 4403052023GG0079326 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	
2023年11月29日	
项目编号:	JZ20202286
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2024年11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	深圳市南山荔源实业股份有限公司													
项目名称	万星林花园	用地位置	南山区南山兴海大道东侧，沿山路南侧											
宗地编码	440305004005GB00054	宗地号	T102-0401											
土地使用权出让合同书	深地合字(2023)8027号	土地预审文件文号												
建设用地规划许可证/规划要点函号	440305202300133													
分期建设项目子项名	万星林花园	选址意见书												
总建筑面积 m^2	计规定容积率建筑面积 m^2	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)						
240186.69	139654.00	40.00/25.00	30.00	80	24/5	14	0/1979	0/288						
本期建筑面积及分配	建筑功能	建筑面积 m^2			地上核增									
		规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积 m^2								
计容积率建筑面积154993.96 m^2	地上	住宅建筑	131374	0	131374	架空绿化休闲	15339.96							
		商业建筑	3000	0	3000									
		幼儿园	5000	0	5000									
		物业服务用房	280	0	280									
		合计	139654	0	139654	合计	15339.96							
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	共用停车库			72973.57									
		公用设备用房			9774.08									
		架空绿化休闲			1451.03									
		其他			994.05									
	合计			85192.73										
本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积 $<90m^2$		占总量比例										
户数	955户(其中保障性住房0户)	831户		87.02%										
建筑面积	131374 m^2 (其中保障性住房0 m^2)	92680 m^2		70.55%										
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. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。 2. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。 3. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。 4. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。 5. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。 6. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。 7. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。 8. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。 9. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。 10. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。 11. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。 12. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。 13. 本证核发后，建设单位应按规划条件及附图要求进行建设，不得擅自变更。													
验线记录														

修改后报建《建设工程规划许可证》

中华人民共和国 建设工程规划许可证	
建字第 _____ 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	深圳市前海深港现代服务业合作区管理局
日期	2024年11月26日

用地单位(个人)	深圳市金福瑞投资发展有限公司、深圳市南山荔源实业股份有限公司
建设项目名称	万星林花园(二期)
建设位置	南山区南山街道兴海大道东侧，沿山路南侧
计规定容积率建筑面积	134654.00 m^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：QH202400841) 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、项目完成放线后应办理验线测绘，并向规划和自然资源主管部门申请建设工程验线，验线通过后方可开工。 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

用地单位	深圳市金福瑞投资发展有限公司、深圳市南山荔源实业股份有限公司								
项目名称	万星林花园(二期)								
用地位置	南山区南山街道兴海大道东侧，沿山路南侧								
宗地号	T102-0401								
用地规划许可证/规划要点号	地字第440305202300133号/NS202300089								
分期建设子项名称	无								
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			
计容积率 建筑面积 134654.00 m^2	地上	住宅建筑	131374	0	131374				
		商业建筑	3000	0	3000				
		物业服务用房	280	0	280				
不计容积率 建筑面积 101602.38 m^2	地上核增 建筑面积 10740.51 m^2	屋面楼梯间及机房			745.49				
		架空绿化休闲			9995.02				
	地下核增 建筑面积 101602.38 m^2	共用停车库			87618.59				
		公用设备用房			10530.42				
		架空绿化休闲			3298.29				
		供地下核增空间 出地面的公共交 通、风井等必要 辅助空间			155.08				
建筑覆盖率(一/二级)%	40.00/25.00		绿化覆盖率%	30.00					
停车位	机动车停车位			非机动车停车位					
	地上	0个	地下	1979个					
	总计			1979个(含充电桩位721个)					
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：2690 m^2 。								

备注	1、T102-0401宗地(万星林花园)项目分两期开发建设，一期主要为幼儿园及车行公共通道，二期主要为住宅及商业，本证内容为二期工程。 2、本项目建筑覆盖率、绿化覆盖率指标按宗地整体控制。 3、本项目共1979个停车位，包含721个带充电桩停车位，剩余停车位全部预留充电设施安装条件。 4、建设单位应按《地灾评估报告》结论及相关技术标准、规范等要求落实地面沉降、边坡崩塌/滑坡防灾减灾工作，防灾减灾工程应与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用，灾害隐患未消除的，主体工程不得投入使用，住建部门应做好防灾减灾工程的监管，确保项目建设安全。 5、本项目宗地内宽度为13米的车行公共通道，道路断面设计结合交通主管部门意见确定，该公共通道需由有市政资质的设计单位进行设计，按市政道路标准建设，无偿、无条件24小时对公众开放，保证和相邻T102-0402宗地的车行公共通道的24小时互联互通，并无偿提供布设市政管线的所需空间。 6、本项目宗地内含2690平方米公共开放空间，布局于住宅塔楼围合的场地内部，该空间及到达该空间的通道应全天24小时无条件对公众开放。商业布局于住宅塔楼首层且与架空休闲空间合设，住宅与商业共享塔楼内部公共空间(包括架空休闲空间、花园等)。上述公共开放空间和公共空间相关内容应在项目销售时告知购房人。 7、本项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划(2018-2020)》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评价标准》。 8、本项目应按照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。 9、本项目应落实无障碍设计、竖向设计和绿化设计相关要求；绿色建筑自评等级为国标三星绿色，应落实绿色建筑相关要求。 10、本项目及边坡治理工程在动工前需按规定办理使用林地、砍伐林木手续。 11、本项目涉及迁移、改动雨水箱涵事宜需按照《深圳市南山区水务局准予行政许可决定书》(深南水务许(2022)365号)要求执行。 12、本项目涉及地铁5号线安保区，应落实《深圳市南山区地铁安保[2023]南山-5-设计-5号文相关要求》。 13、原《建设工程规划许可证》(建字第4403052023GG0079326号)作废。
	深圳市前海深港现代服务业合作区管理局 2024年11月26日