

# 原建设工程规划许可证

深 圳 市

建设工程规划许可证

深前海建许字 QH-2021-0009 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

二〇二一年六月八日

项目编号： QH\_FJ2018B062

|                   |                                                                                                                                                                                                                       |             |               |                  |                   |              |               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|---------------|
| 用地单位              | 深圳市前海人才乐居有限公司                                                                                                                                                                                                         |             |               | 用地位置             | 前海桂湾片区四开发单元 05 街坊 |              |               |
| 项目名称              | 前海桂湾国际人才公寓                                                                                                                                                                                                            |             |               | 宗地号              | T201-0109         |              |               |
| 宗地编号              | 440305201001GB00050                                                                                                                                                                                                   |             |               | 土地预审文件文号         |                   |              |               |
| 土地使用权出让合同         | 2018-0006(合)                                                                                                                                                                                                          |             |               | 建设用地规划许可证/规划要点编号 | QH-2019-0014      |              |               |
| 分期建设项目子项名称        | 无                                                                                                                                                                                                                     |             |               | 选址意见书            |                   |              |               |
| 设计文件单位            | 香港华艺设计顾问(深圳)有限公司                                                                                                                                                                                                      |             |               | 设计文件编号           | 20180129          |              |               |
| 出图时间              | 2021 年 04 月 15 日                                                                                                                                                                                                      |             |               |                  |                   |              |               |
| 建筑覆盖率(一/二级)       | 绿化覆盖率                                                                                                                                                                                                                 | 绿地面积/折算绿地面积 | 建筑最高高度 m      | 最大层数(地上/下)       | 建筑基底面积            | 机动车停车位(地上/下) | 非机动车停车位(地上/下) |
| 47.07%            | /                                                                                                                                                                                                                     | /           | 179.85        | 53/3             |                   | 1/556        | /522          |
| 本期建筑面积及分配         |                                                                                                                                                                                                                       |             |               | 建筑功能             |                   | 建筑面积 m²      |               |
| 总建筑面积 153146.34m² | 计容积率建筑面积 114024.26 m²                                                                                                                                                                                                 | 地上          | 公寓式办公建筑(商务公寓) | 规定               | 89697.82          | 核减           | 合计            |
|                   |                                                                                                                                                                                                                       |             | 商业建筑          | 6000             |                   | 6000         |               |
|                   |                                                                                                                                                                                                                       | 物业服务用房      | 302.18        |                  | 302.18            |              |               |
|                   |                                                                                                                                                                                                                       | 合计          | 96000         | 0                | 96000             |              |               |
|                   |                                                                                                                                                                                                                       | 地下          | 商业            | 6000             | 0                 | 6000         |               |
|                   | 地上核增建筑面积                                                                                                                                                                                                              | 合计          | 6000          | 0                | 6000              |              |               |
|                   |                                                                                                                                                                                                                       | 架空绿化休闲      |               | 5398.12          | 5398.12           |              |               |
|                   |                                                                                                                                                                                                                       | 城市公共通道      |               | 2094.19          | 2094.19           |              |               |
|                   |                                                                                                                                                                                                                       | 消防避难空间      |               | 1207.55          | 1207.55           |              |               |
|                   |                                                                                                                                                                                                                       | 架空公共空间      |               | 3324.4           | 3324.4            |              |               |
| 不计容积率建筑面积         | 地下核增建筑面积                                                                                                                                                                                                              | 合计          |               |                  | 12024.26          |              |               |
|                   |                                                                                                                                                                                                                       | 城市公共通道      |               | 3182.29          | 3182.29           |              |               |
|                   |                                                                                                                                                                                                                       | 共用停车库       |               | 30716.9          | 30716.9           |              |               |
|                   |                                                                                                                                                                                                                       | 附属公用设施用房    |               | 6222.89          | 6222.89           |              |               |
|                   |                                                                                                                                                                                                                       | 合计          |               |                  | 39122.08          |              |               |
| 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、项目开设路口及市政管线接口应另文申报。<br>2、用地单位应将本《建设工程规划许可证》（复印件）及审定的总平面图（复印件）在使用地现场对外开放位置张贴公示。                                                                                                                                      |             |               |                  |                   |              |               |
| 验线记录              |                                                                                                                                                                                                                       |             |               |                  |                   |              |               |
| 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。<br>2.基础放线后应经监理单位验线合格，符合要求后方可继续施工。<br>3.本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至二〇二二年六月七日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。<br>4.本证是建设工程的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。<br>5.本证附件与本证具有同等法律效力。 |             |               |                  |                   |              |               |

# 修改后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 年月日

|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| 用地单位（个人）   | 深圳市前海人才乐居有限公司                                       |
| 建设项目名称     | 前海桂湾国际人才公寓项目                                        |
| 建 设 位 置    | 前海桂湾片区四开发单元 05 街坊                                   |
| 计规定容积率建筑面积 | 102000.00m²                                         |
| 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：QH202500082）<br>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

|                       |                       |                           |               |                |          |        |   |          |
|-----------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|----------------|----------|--------|---|----------|
| 用地单位                  |                       | 深圳市前海人才乐居有限公司             |               |                |          |        |   |          |
| 项目名称                  |                       | 前海桂湾国际人才公寓项目              |               |                |          |        |   |          |
| 用地位置                  |                       | 前海桂湾片区四开发单元05街坊           |               |                |          |        |   |          |
| 宗地号                   |                       | T201-0109                 |               |                |          |        |   |          |
| 用地规划许可证/规划要点号         |                       | QH-2019-0014/QH201900017  |               |                |          |        |   |          |
| 分期建设子项名称              |                       | 无                         |               |                |          |        |   |          |
| 本期报建指标                |                       |                           |               |                |          |        |   |          |
| 本期建筑面积及分配             |                       |                           | 建筑面积 m²       |                |          |        |   |          |
| 总建筑面积 150692.06 m²    | 计容积率建筑面积 111312.44 m² | 地上                        | 公寓式办公建筑（商务公寓） | 规定             | 89272.37 | 核减     | 0 | 89272.37 |
|                       |                       |                           | 商业建筑          | 6000           | 0        | 6000   |   |          |
|                       |                       | 地下                        | 物业服务用房        | 727.63         | 0        | 727.63 |   |          |
|                       |                       |                           | 商业            | 6000           | 0        | 6000   |   |          |
|                       | 地上核增建筑面积 9312.44 m²   | 架空绿化雨篷下方空间                |               | 92.57          |          |        |   |          |
|                       |                       | 变电电梯房                     |               | 161.57         |          |        |   |          |
|                       |                       | 骑楼下空间                     |               | 39.01          |          |        |   |          |
|                       |                       | 消防避难层                     |               | 5780.36        |          |        |   |          |
|                       |                       | 架空公共空间                    |               | 2709.68        |          |        |   |          |
| 不计容积率建筑面积 39379.62 m² | 地下核增建筑面积 39379.62 m²  | 公用设备用房                    |               | 5246.04        |          |        |   |          |
|                       |                       | 城市公共通道                    |               | 2633.43        |          |        |   |          |
|                       |                       | 共用停车库                     |               | 31500.15       |          |        |   |          |
|                       |                       | 绿化覆盖率 %                   |               | 47.07/23.39    |          | 21.6   |   |          |
|                       |                       | 机动车停车位                    |               | 556个           |          |        |   |          |
| 建筑覆盖率（一/二级） %         |                       | 非机动车停车位                   |               | 556个           |          |        |   |          |
| 地上                    |                       | 个                         |               | 556个           |          |        |   |          |
| 地下                    |                       | 个                         |               | 556个           |          |        |   |          |
| 总计                    |                       | 个                         |               | 556个           |          |        |   |          |
| 公共设施和公共空间占地           |                       | 1、公共开放空间，占地面积：4660.24 m²。 |               | 总计522个（含充电桩位个） |          |        |   |          |

备注

1、本表须填写【】等建设工程规划许可证附件。

2、本项目涉及规划道路、开设路口、市政管线接口、消防、户外广告设计须另文申报。

3、项目内公共开放空间、空中步道系统和城市公共通道应24小时免费向公众开放。

4、本项目配建的公共设施、生活垃圾分类设施、无障碍设施等应与建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。

5、本项目小汽车停车位充电桩配置比例不应低于30%，剩余车位应预留充电桩建设条件。

6、本项目需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，且自评价总海绵设施率不得低于70%。

7、本项目绿色建筑自评等级为国家二星级，须落实绿色建筑相关要求。

8、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》。

9、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。

10、商业部分如做餐饮，应设计专门的排烟道与隔油设施，排气另行排放应符合环保相关要求。

11、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。

12、该项目按照《深圳市建筑设计规则》（2024版）重新进行设计，原《建设工程规划许可证》（深前海建许字QH-2021-0009号）作废。

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局