

原《建设工程规划许可证》

深 圳 市

建设工程规划许可证

建字第 4403002024GG0037416 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

项目编号：JZ20140475

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 03 月 28 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

深圳市湾涛实业有限公司

项目名称

湾涛世纪公馆

用地位置

南山区南山前海路以南、棉山路以西

宗地编码

440305004006GB00040

宗地号

T101-0045

土地使用权出让合同书

深地合字（2007）0017 号

土地预审文件文号

建设用地规划许可证/规划要点函号

ZG-2014-0044

分期建设项目子项名

无

选址意见书

总建筑面积
m²

计规定容积率建
筑面积m²

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)

30734.81

17084.00

32.00/21.00

30.00

98.85

27/3

1

69/87

0/115

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
筑面积 2311
0.13m²

地上

住宅建筑

13432

0

13432

架空停车

3650.98

商业建筑

3552

0

3552

架空绿化休闲

2375.15

物业服务用房

100

0

100

合计

17084

0

17084

合计

6026.13

地下

合计

不计容积率
建筑面积

地下核
增建筑
面积

共用停车库

6256.02

公用设备用房

1368.66

合计

7624.68

本期住宅户型比例

总量

户型套内建筑面积<90m²

占总量比例

户数

196 户

165 户

84.18%

建筑面积

13432m²

9461.24m²

70.44%

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. 本项目用地进入轨道 24 号线规划控制预警区 2767.58 平方米，该用地围护结构锚索禁止侵入 24 号线规划控制区。请住建部门在办理《土石方、基坑支护工程施工许可证》《桩基础施工许可证》《建设工程施工许可证》时给予支持落实。
2. 建设单位应按专家审查后的《南山 T101-0045 宗地项目地质灾害防治设计专篇》施工图和《南山 T101-0045 创意世纪公馆边坡和基坑支护工程监测方案》及相关技术标准、规范等要求落实边坡支护和监测预警（含邻近香格名苑小区西南侧高边坡监测及其支护结构锚索锚头振动监测）等防治措施以及边坡的生态景观修复，同时做好基坑支护、地面沉降等防灾减灾工作，边坡支护等防灾减灾工程未经验收或验收不合格的，主体工程不得投入使用。此外，该项目的土石方开挖应选择振动较小的施工方案，避免影响邻近高边坡的安全。住建部门应对该项目土石方开挖、边坡开挖与支护等工程施工加强监管，同时确保监测预警等防御措施落实到位，充分保障该项目建设安全。
3. 应落实海绵城市、绿色建筑、无障碍、绿化等方面的设计及建设要求。
4. 项目开设路口、市政管线接口、消防、户外广告设计须另文申报。
5. 原《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字 NS-2021-0057 号）过期作废。
6. 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）在该用地现场对外开放位置张贴公示。

验线记录

修改后的《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

用地单位（个人）

深圳市湾涛实业有限公司

建设项目名称

湾涛世纪公馆

建 设 位 置

前海合作区南山街道前海路以南、棉山路以西

计规定容积率建筑面积

17084.00m²

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：QH202500479）
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

编号:

用地单位

深圳市湾涛实业有限公司

项目名称

湾涛世纪公馆

用地位置

前海合作区南山街道前海路以南、棉山路以西

宗地号

T101-0045

用地规划许可证/规划要点号

ZG-2014-0044

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 m²

规定

核减

合计

计规定容积率
建筑面积
17084.00 m²

地上

住宅建筑

13432

0

13432

商业建筑

3552

0

3552

物业服务用房

100

0

100

地下

计容积率
建筑面积 23683.44 m²

地上核增
建筑面积 6599.44 m²

地上核增
建筑面积 6599.44 m²

地上核增
建筑面积 6599.44 m²

总建筑面
积 31339.72 m²

地上核增
建筑面积 6599.44 m²

地上核增
建筑面积 6599.44 m²

地上核增
建筑面积 6599.44 m²

不计容积率
建筑面积 7656.28 m²

地下核增
建筑面积 7656.28 m²

地下核增
建筑面积 7656.28 m²

地下核增
建筑面积 7656.28 m²

建筑覆盖率（一/二级）%

32.00/21.00

绿化覆盖率%

30.00

机动车停车位

非机动车停车位

地上

69 个

地下

87 个

占地面面积 m²

总计

156 个（含充电桩 47 个）

总计 115 个（含充电桩 23 个）

公共设施和
公共空间占地

备注

1、本核查表为《建设工程规划许可证》附件。
2、本项目按照 2024 版《深圳市建筑设计规则》重新进行设计，修改内容仅限图中云线圈注部分。原《建设工程规划许可证》（建字第 4403002024GG0037416 号）收回作废。
3、本项目用地进入轨道 24 号线规划控制预警区 2767.58 平方米，该用地围护结构锚索禁止侵入 24 号线规划控制区。请住建部门在办理《土石方、基坑支护工程施工许可证》《桩基础施工许可证》《建设工程施工许可证》时给予支持落实。
4、建设单位应按专家审查后的《南山 T101-0045 宗地项目地质灾害防治设计专篇》施工图和《南山 T101-0045 创意世纪公馆边坡和基坑支护工程监测方案》及相关技术标准、规范等要求落实边坡支护和监测预警（含邻近香格名苑小区西南侧高边坡监测及其支护结构锚索锚头振动监测）等防治措施以及边坡的生态景观修复，同时做好基坑支护、地面沉降等防灾减灾工作，边坡支护等防灾减灾工程未经验收或验收不合格的，主体工程不得投入使用。此外，该项目的土石方开挖应选择振动较小的施工方案，避免影响邻近高边坡的安全。住建部门应对该项目土石方开挖、边坡开挖与支护等工程施工加强监管，同时确保监测预警等防御措施落实到位，充分保障该项目建设安全。
5、应落实海绵城市、绿色建筑、无障碍、绿化等方面的设计及建设要求。
6、本项目开设路口、市政管线接口、消防、户外广告设计须另文申报。
7、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）在该用地现场对外开放位置张贴公示。