

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 4403062023GG0020350 (改1) 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 深圳市规划和自然资源局  
宝安管理局

日期 2025 年 7 月 3 日

|                                                                    |                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 用地单位（个人）                                                           | 深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司，深圳市沙井蚝一股份合作公司，深圳市沙井蚝二股份合作公司，深圳市沙井蚝三股份合作公司，深圳市沙井蚝四股份合作公司 |
| 建设工程名称                                                             | 壹方奥莱商业中心                                                                 |
| 建设位置                                                               | 宝安区新桥街道街道宝安大道东侧                                                          |
| 计规定容积率建筑面积                                                         | 156890.00m <sup>2</sup>                                                  |
| 附件及附图名称<br><br>附件：《深圳市建设工程设计文件核查表》（编号：BA202500494）<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

编号：深规划资源设施字BA202500494号

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |         |         |                    |       |       |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------|---------|--------------------|-------|-------|
| 用地单位                             | 深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司，深圳市沙井蚝一股份合作公司，深圳市沙井蚝二股份合作公司，深圳市沙井蚝三股份合作公司，深圳市沙井蚝四股份合作公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |         |         |                    |       |       |
| 项目名称                             | 壹方奥莱商业中心                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |         |         |                    |       |       |
| 用地位置                             | 宝安区新桥街道街道宝安大道东侧                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |         |         |                    |       |       |
| 宗地号                              | A308-0125                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           |         |         |                    |       |       |
| 用地规划许可证/规划要点号                    | 地字第440306202300096号/BA202300273                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |         |         |                    |       |       |
| 分期建设子项名称                         | 壹方奥莱商业中心（03-06地块）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                           |         |         |                    |       |       |
| 本期报建指标                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |         |         |                    |       |       |
| 本期建筑面积及分配                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |         | 建筑功能    | 建筑面积m <sup>2</sup> |       |       |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |         |         | 规定                 | 核减    | 合计    |
| 总建筑面积<br>243579.38m <sup>2</sup> | 计容积率<br>建筑面积166412.51m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 计规定容积率<br>建筑面积<br>156890.00m <sup>2</sup> | 地上      | 商业建筑    | 49325              | 0     | 49325 |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |         | 办公建筑    | 94848              | 0     | 94848 |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |         | 物业服务用房  | 552                | 0     | 552   |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |         | 公共厕所    | 60                 | 0     | 60    |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |         | 母婴室     | 75                 | 0     | 75    |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 地下                                        | 商业      | 10600   | 0                  | 10600 |       |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           | 小型垃圾转运站 | 250     | 0                  | 250   |       |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           | 再生资源回收站 | 60      | 0                  | 60    |       |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           | 环卫工人作息房 | 20      | 0                  | 20    |       |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           | 公共充电站   | 1100    | 0                  | 1100  |       |
|                                  | 地上核增<br>建筑面积9522.51m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 架空绿化休闲                                    |         | 3955.12 |                    |       |       |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 架空公共空间                                    |         | 1421.57 |                    |       |       |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 消防避难空间                                    |         | 4145.82 |                    |       |       |
|                                  | 不计容积率<br>建筑面积77166.87m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 地下核增<br>建筑面积77166.87m <sup>2</sup>        | 共用停车库   |         | 61963.25           |       |       |
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           | 公用设备用房  |         | 13456.90           |       |       |
| 架空公共空间                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           | 1746.72 |         |                    |       |       |
| 建筑覆盖率（一/二级）%                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | /                                         |         | 绿化覆盖率%  |                    |       |       |
| 停车位                              | 机动车停车位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                           |         |         | 非机动车停车位            |       |       |
|                                  | 地上                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0个                                        | 地下      | 1402个   | 占地面积m <sup>2</sup> |       |       |
|                                  | 总计                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1402个（含充电桩位个）                             |         |         | 总计个（含充电桩位个）        |       |       |
| 公共设施和公共空间占地                      | 1、社区体育活动场地，占地面积：3000m <sup>2</sup> 。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |         |         |                    |       |       |
| 备注                               | 1、本核查表为【建字第4403062023GG0020350（改1）号】建设工程规划许可证附件<br>2、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。<br>3、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。<br>4、本项目配建的社区体育活动场地应全天候无偿对外开放使用。<br>5、本宗地含 03-06、03-07 两地块,建筑覆盖率(65%)、绿化覆盖率(30%)等有关指标按宗地统筹计算,相关建筑指标按 1 栋进行核算。<br>6、本项目地块间地上地下联通部分待完善相关用地、规划手续后应另行报批。<br>7、本项目涉及 30 号线为远期规划的弹性发展线路,具有不稳定性。<br>8、涉及燃气次高压管道建议安评范围,应按照《市安委办关于印发涉及油气管线等危险化学品场所建设项目安全评价工作指引的通知》(深安办〔2019〕2 号)落实相关工作。 |                                           |         |         |                    |       |       |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 备注 | <p>9、本项目设计建、构筑物(含避雷针)最高点海拔高度应符合机场净空控制要求。</p> <p>10、本项目海绵城市专篇中年径流总量控制率达 70%,须落实海绵城市建设相关要求;本项目超高层建筑不得低于国家三星级(非超高层建筑不低于二星级)绿色 建筑标准进行规划、设计、建设和运行;须落实装配式建筑、建筑信息模型(BIM)技术应用的相关规定。</p> <p>11、本项目涉及轨道线路控制保护区总面积为 3066.52 平方米,其中进入 11 号线轨道安全保护区 560.42 平方米,用地单位建设方案需事先征得地铁建设运营单位书面同意意见;进入 30 号线规划控制预警区 2506.09 平方米,其围护结构锚索禁止侵入 30 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。</p> <p>12、本项目停车位充电桩配置比例不低于 30%,剩余停车位应全部预留充电设施安装条件。</p> <p>13、车行出入口设计应另行报批,并以正式审批意见为准。</p> <p>14、应当按照标准配套建设生活垃圾分类设施,配套建设的生活垃圾分类设施应当与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步使用。</p> |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

深圳市规划和自然资源局宝安管理局  
2025年7月3日