

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 4403062023GG0031354 (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（03-07 地块）
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	145137.00m 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：BA202500495） 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BA202500495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（03-07地块）							
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（03-07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m²		
						规定	核减	合计
总建筑面积 278172.96m²	计容积率 建筑面积162118.24m²	计规定容积率 建筑面积 145137.00m²	地上	商业建筑	63400	0	63400	
				旅馆或酒店	30000	0	30000	
				办公建筑	28987	0	28987	
				邮政设施	150	0	150	
		地下	商业	22600	0	22600		
			城市公共通道			9906.94		
			架空绿化休闲			707.56		
			架空公共空间			4943.94		
	地上核增 建筑面积16981.24m²	消防避难空间			1422.8			
		共用停车库			93784.34			
		公用设备用房			18536.33			
		架空绿化休闲			491.66			
不计容积率 建筑面积116054.72m²	地下核增 建筑面积116054.72m²	架空公共空间			3242.39			
		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	2059个	占地面积m²			
总计	2059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								
备注	1、本核查表为【建字第4403062023GG0031354（改1）号】建设工程规划许可证附件 2、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。 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。 4、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。 5、本项目地块间及与 A308-0133 宗地之间的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。 6、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。 7、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。 8、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。 9、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。							

备注	10、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。 11、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。 12、车行出入口设计应另行报批,并以正式审批意见为准。 13、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。
----	---

深圳市规划和自然资源局宝安管理局
2025年7月3日