中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 4403062025GG0138579 (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 21 日

用地单位(个人)	深圳市怀德房地产开发有限公司
建设项目名称	万利城市广场 1 栋
建设位置	宝安区福永街道街道怀德南路与福永大道交汇处西南侧
计规定容积率建筑面积	132970.00m 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：BA202500541) 附图：本建设工程总平面图

遵守事项

- 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。
- 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。
- 未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 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。
- 本证的附件及附图与本证具有同等法律效力。
- 本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废。
- 项目完成放线后应申请复验，复验无误后方可施工。
- 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BA202500541号

用地单位	深圳市怀德房地产开发有限公司							
项目名称	万利城市广场1栋							
用地位置	宝安区福永街道街道怀德南路与福永大道交汇处西南侧							
宗地号	A213-0388							
用地规划许可证/规划要点号	地字第440306202100037号/BG202100002							
分期建设子项名称	1栋楼[含A座办公+酒店塔楼, B座办公塔楼, C座商务公寓塔楼及商业裙房]							
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 181090.00m ²	计容积率 建筑面积139111.00m ²	计规定容积率 建筑面积 132970.00m ²	地上	商业建筑	36520	0	36520	
				办公建筑	39020	0	39020	
				酒店建筑	15400	0	15400	
				商务公寓	18030	0	18030	
				商业	24000	0	24000	
		地下		商业		24000	0	24000
		地上核增 建筑面积6141m ²		屋面楼电梯间及机房		1600		
				城市公共通道		973		
				架空绿化休闲		3568		
		地下核增 建筑面积41979.00m ²		共用停车库		32762.00		
	不计容积率 建筑面积41979.00m ²		公用设备用房		9217.00			
建筑覆盖率(一/二级)%		65.00/		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	655个	占地面积 ^{m²}			
	总计		655个(含充电桩位270个)		总计0个(含充电桩位个)			
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间, 占地面积: 2300m ² 。							
备注	<p>1、本核查表为【建字第4403062025GG0138579(改1)号】建设工程规划许可证附件</p> <p>2、原《建设工程规划许可证》(深规划资源建许字BG-2023-0011号)及核准的图纸作废, 以本证及附图为准, 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布。</p> <p>3、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。</p> <p>4、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。</p> <p>5、办公39020m²(含业主委员会办公用房20m², 物业服务办公用房266m²)。</p> <p>6、本地块规划机动车停车位1205辆, 实设655辆(含充电桩车位270辆, 占实设停车位数量比41.22%, 剩余车位应全部预留充电设施建设安装条件), 本地块另有550辆停车位(含充电桩车位92辆)平衡设置在07地块停车库, 与07地块停车位之间设置必要的物理隔离。</p> <p>7、本地块东北侧、西北侧、西南侧、东南侧共设置2300m²公共开放空间(广场), 需24小时无条件对社会开放。</p> <p>8、本项目与06地块、04地块及西侧学校地块之间分别预留公共架空连廊接口, 连廊具体方案另行审批, 公共架空连廊应由改造实施主体无偿建成后移交给政府, 需24小时无条件向公众开放。</p> <p>9、本项目与07地块之间设置地下车行通道, 已预留接口, 地下车行通道另行审批。</p> <p>10、本项目建筑最高点海拔高度105米, 符合航空限高105米的要求。项目建设期间施工塔吊等临时设备应符合</p>							

备注

合海拔高度 123 米的限制要求（民航深圳局函〔2020〕117 号）。

11、本项目年径流总量控制率目标为 68%。请在取得本证后 10 个工作日内按区海绵办要求进行报备。

12、本项目至少按照国家二星级或深圳银级及以上绿色建筑标准进行规划、设计、建设和运行。

13、本项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。

14、本项目位于地质灾害易发区，须按照地质灾害危险评估结论做好相关地质灾害防治措施。

15、本地块进入轨道 12 号线安全保护区，已取得深圳市地铁集团有限公司批复的《地铁安保区工程审查意见书》（深地铁安保[2021]宝安-12-设计-3 号）。

16、本项目与轨道交通 12 号线怀德站合并建设。怀德站位于怀德旧村项目建设用地范围内的建（构）筑物，由实施主体建设后无偿移交给政府，该部分空间及建（构）筑物产权归政府所有。

深圳市规划和自然资源局宝安管理局

2025年7月21日