

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 4403082025GG0021547 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
盐田管理局

日期 2025 年 7 月 31 日

用地单位（个人）	深圳市盛世盈丰投资发展有限公司
建设项目名称	驭海隼府一期
建设位置	盐田区海山街道海涛路东侧，海景二路西侧
计规定容积率建筑面积	158906.00m 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：YT20250583） 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YT20250583号

用地单位	深圳市盛世盈丰投资发展有限公司						
项目名称	驭海隼府一期						
用地位置	盐田区海山街道海涛路东侧，海景二路西侧						
宗地号	J202-0303						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403082025YG0005598号/YT202500615						
分期建设子项名称	驭海隼府一期						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m ²		
					规定	核减	合计
总建筑面积 227042.25m ²	计容积率 建筑面积175900.80m ²	计规定容积率 建筑面积 158906.00m ²	地上	文化活动室	1500	0	1500
				商业	7300	0	7300
				社区健康服务中心	1400	0	1400
				社区老年人日间照料中心	1000	0	1000
				幼儿园	2800	0	2800
				托育机构	500	0	500
				公共厕所	60	0	60
				住宅	144346	0	144346
		地下	无	0	0	0	
		地上核增 建筑面积16994.8m ²	垃圾收集房	38.54			
	穿越非住宅楼层的核心筒		1194.47				
	变配电房		53.19				
	屋面楼电梯间及机房		1074.77				
	风雨连廊		61.49				
	架空绿化、架空休闲		4514.21				
	架空停车场		7948.15				
	骑楼下方空间		339.28				
	架空公共空间		1066.43				
	城市公共通道		704.27				
	不计容积率 建筑面积51141.45m ²	地下核增 建筑面积51141.45m ²	垃圾收集房	183.74			
地下出地面的辅助空间			409.20				
附属公用设施用房			50548.51				
建筑覆盖率（一/二级）%		49.96/18.85		绿化覆盖率%		40	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	203个	地下	1345个	占地面积m ²		
	总计	1548个（含充电桩位468个）			总计810个（含充电桩位221个）		
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：2700.00m ² 。 2、社区体育活动场地，占地面积：2000.00m ² 。 3、社区儿童游戏场地，占地面积：1200.00m ² 。 4、幼儿园，占地面积：2700.00m ² 。						

备注	1、本核查表为【建字第4403082025GG0021547号】建设工程规划许可证附件。 2、项目内公共开放空间和城市公共通道应24小时免费向公众开放。 3、项目用地中设置地面公共人行通道，宽度不小于6米，需24小时无条件向公众开放。 4、本项目商业包含母婴室30㎡，物业服务用房318㎡，业委会用房20㎡；附属公用设施用房包含地下停车库及设备用房。 5、本项目机动车位说明：地上小型车位198辆，微型车位4.9辆（7辆x微型车辆折算系数0.7=4.9辆），小计地上机动车位202.9辆；地下小型车位1297辆，微型车位48.3辆（69辆x微型车辆折算系数0.7=48.3辆），小计地下机动车位1345.3辆；本项目合计机动车停车位1548.2辆，充电机动车停车位468.3辆。机动车微调说明：本项目建设机动车停车位1548.2辆，其中1494辆满足本项目建设用地规划设计要求，其余54.2辆服务于盐田区海涛新城项目（01-02地块）（暂定名）。非机动车微调说明：本项目建设810辆非机动车停车位，计算应建充电非机动车停车位162辆，已建设221辆，多建设的59辆充电车位用于满足盐田区海涛新城项目（01-02）（暂定名）的充电非机动车停车位指标。 6、项目范围内未设置充电桩的机动车停车位应全部预留充电设施建设安装条件。 7、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。 8、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。 9、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定，应按照《关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）》的有关要求实施BIM技术应用。 10、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。 11、根据《广东省人民政府关于印发广东省供给侧结构性改革总体方案（2016-2018年）及五个行动计划的通知》（粤府〔2016〕15号）及《关于停止执行 关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知 的通知》（深规划资源发〔2024〕53号）相关规定，本项目取消住宅户型比例要求。 12、该项目住宅设计建筑高度大于80米，相关高度应报住建部门审查。如未获通过，需重新申报工程规划许可；如通过，后续消防设计应按盐田区消防救援大队《关于<征求盐田区海涛新城项目消防救援相关意见的函>的复函》相关要求落实。 13、本项目达到绿色建筑评价标识国家二星级要求。 14、本项目符合《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》中有关海绵城市相关要求，年径流总量控制率为71.1%，可渗透地面面积比例达65.08%。后续海绵城市建设和给排水应落实水务局部门相关要求。 15、该项目地块南侧涉及沙头角河河道，满足蓝线及河道管理线管控要求，相关设计文件应征求区水务局、市水务集团意见，如未获同意，需重新申报工程规划许可。 16、用地单位应强化安全生产责任和意识，做好方案设计、施工建设和运行管理工作，落实相关安全防护措施。 17、本项目应当按照《深圳市推进新型建筑工业化发展行动方案（2023-2035年）》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。 18、允许本项目与盐田区海涛新城项目（01-02地块）（暂定名）之间跨海涛南路设置架空二层平台，边界、位置和宽度在下阶段设计时可微调，宽度不超过25m。 19、允许本项目与盐田区海涛新城项目（01-02地块）（暂定名）的地下二层之间，以通道方式进行地下空间联通，通道的设置应满足市政道路及地下市政管线、综合管廊的敷设要求。 20、本项目已提供海绵城市专篇、装配式设计专篇、绿色建筑专篇，自评结论符合相关规定，具体以主管部门意见为准。 21、本项目应按规定办理路口开设手续，机动车出入口以路口开设许可为准。
----	--

深圳市规划和自然资源局盐田管理局
2025年7月31日