

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 4403002024G0156470 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 2024年12月13日

用地单位（个人）	深圳市金福瑞投资发展有限公司, 深圳市南山荔源实业股份有限公司
建设工程名称	万星林花园（一期）
建设位置	前海合作区南山街道兴海大道东侧，沿山路南侧
计规定容积率建筑面积	5000.00㎡
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：QH20240889） 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、项目完成放线后应办理验线测绘，并向规划和自然资源主管部门申请建设工程验线，验线通过后方可开工。
- 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。

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）	深圳市金福瑞投资发展有限公司, 深圳市南山荔源实业股份有限公司
建设工程名称	万星林花园（一期）
建设位置	前海合作区南山街道兴海大道东侧，沿山路南侧
计规定容积率建筑面积	5000.00㎡
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：QH202500681） 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QH20240889号

用地单位	深圳市金福瑞投资发展有限公司;深圳市南山荔源实业股份有限公司						
项目名称	万星林花园（一期）						
用地位置	前海合作区南山街道兴海大道东侧，沿山路南侧						
宗地号	T102-0401						
用地规划许可证/规划要点号	地字第440305202300133号/NS202300089						
分期建设子项名称	万星林花园（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㎡		
					规定	核减	合计
总建筑面积 5812.05㎡	计容积率 建筑面积5812.05㎡	计规定容积率 建筑面积 5000.00㎡	地上	幼儿园	5000	0	5000
			地下				
	地上核增 建筑面积812.05㎡		架空绿化休闲	812.05			
	不计容积率 建筑面积0.00㎡		地下核增 建筑面积0.00㎡				
建筑覆盖率（一/二）%		f		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	0个	占地面积㎡		
	总计	0个（含充电桩位0个）			总计0个（含充电桩位个）		
公共设施和公共空间占地	1、幼儿园，占地面积：5400㎡。						

备注

- 1、T102-0401宗地（万星林花园）项目分两期开发建设，一期主要为幼儿园及车行公共通道，二期主要为住宅及商业，本证内容为一期工程。
- 2、本项目建筑覆盖率、绿化覆盖率等指标按宗地整体控制。
- 3、建设单位应按《地灾评估报告》结论及相关技术标准、规范等要求落实地面沉降、边坡坍塌/滑坡的防灾减灾工作，防灾减灾工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用，灾害隐患未消除的，主体工程不得投入使用，住建部门应做好防灾减灾工程的监管，确保项目建设安全。
- 4、本项目宗地内宽度为13米的车行公共通道，道路断面设计结合交通主管部门意见确定，该公共通道需由有市政资质的设计单位进行设计，按市政道路标准建设，无偿、无条件24小时对公众开放，保证和相邻T102-0402宗地的车行公共通道的24小时相互连通，并无偿提供布设市政管线所需的空间。
- 5、本项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。
- 6、本项目应按照国家及地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。
- 7、本项目应落实无障碍设计、竖向设计和绿化设计相关要求；绿色建筑自评等级为国际三星，按宗地整体控制，应落实绿色建筑相关要求。
- 8、本项目涉及迁移、改动雨水箱涵事宜需按照《深圳市南山区水务局准予行政许可决定书》（深南水务排许（2022）365号）要求执行。
- 9、本项目涉及地铁5号线安保区，应落实深地铁安保[2023]南山-5-设计-5号文相关要求。

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

2024年12月13日

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：

用地单位	深圳市金福瑞投资发展有限公司，深圳市南山荔源实业股份有限公司						
项目名称	万星林花园（一期）						
用地位置	前海合作区南山街道兴海大道东侧，沿山路南侧						
宗地号	T102-0401						
用地规划许可证/规划要点号	地字第440305202300133号/NS202300089						
分期建设子项名称	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㎡		
					规定	核减	合计
总建筑面积 5949.83㎡	计容积率 建筑面积5949.83㎡	计规定容积率 建筑面积5000.00㎡	地上	幼儿园	5000	0	5000
			地下				
	地上核增 建筑面积949.83㎡		变配电房	74.38			
	不计容积率 建筑面积0.00㎡		地下核增 建筑面积0.00㎡	屋面楼电梯间及机房	84.27		
			架空绿化休闲			791.18	
建筑覆盖率（一/二）%		f		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	0个	占地面积㎡		
	总计	0个（含充电桩位0个）			总计0个（含充电桩位个）		
公共设施和公共空间占地	1、幼儿园，占地面积：5400㎡。						

备注

- 1、本核查表为 II 建设工程规划许可证附件。
- 2、本项目按照2024版《设计规则》重新进行设计，附图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4403002024G0156470号）作废。
- 3、T102-0401宗地（万星林花园）项目分两期开发建设，一期主要为幼儿园及车行公共通道，二期主要为住宅及商业，本证内容为一期工程。
- 4、本项目建筑覆盖率、绿化覆盖率等指标按宗地整体控制。
- 5、建设单位应按《地灾评估报告》结论及相关技术标准、规范等要求落实地面沉降、边坡坍塌/滑坡的防灾减灾工作，防灾减灾工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用，灾害隐患未消除的，主体工程不得投入使用，住建部门应做好防灾减灾工程的监管，确保项目建设安全。
- 6、本项目宗地内宽度为13米的车行公共通道，道路断面设计结合交通主管部门意见确定，该公共通道需由有市政资质的设计单位进行设计，按市政道路标准建设，无偿、无条件24小时对公众开放，保证和相邻T102-0402宗地的车行公共通道的24小时相互连通，并无偿提供布设市政管线所需的空间。
- 7、本项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。
- 8、本项目应按照国家及地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。
- 9、本项目应落实无障碍设计、竖向设计和绿化设计相关要求；绿色建筑自评等级为国际三星，按宗地整体控制，应落实绿色建筑相关要求。
- 10、本项目涉及迁移、改动雨水箱涵事宜需按照《深圳市南山区水务局准予行政许可决定书》（深南水务排许（2022）365号）要求执行。
- 11、本项目涉及地铁5号线安保区，应落实深地铁安保[2023]南山-5-设计-5号文相关要求。

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局