

原工规证

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 4403002025GG0132515 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 2025年11月11日



用地单位（个人）	深圳市招裕置业有限公司
建设项目名称	海晏府
建 设 位 置	前海合作区南山街道桂湾一路与梦海大道交汇处
计规定容积率建筑面积	25600.00m²
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：QH20250852） 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。
- 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QH20250852号									
用地单位		深圳市招裕置业有限公司							
项目名称		海晏府							
用地位置		前海合作区南山街道桂湾一路与梦海大道交汇处							
宗地号		T201-0232							
用地规划许可证/规划要点号		地字第4403002025YG0020568号/QH202500775							
分期建设子项名称		海晏府							
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 40595.06㎡	计容积率 建筑面积 25600.00㎡	地上	物业服务用房		100	0	100		
			托育机构		500	0	500		
			住宅建筑		25000	0	25000		
		地下							
	计容积率 建筑面积27753.59㎡	地上核增 建筑面积2153.59㎡	风雨连廊		158.91				
			变配电房		119.5				
			屋面楼电梯间及机房		353.79				
			架空绿化休闲		1179.02				
			穿越非住宅楼层的核心筒		91.6				
	不计容积率 建筑面积12841.47㎡	地下核增 建筑面积12841.47㎡	城市公共通道		250.77				
			供地下核增空间出地面的必要辅助空间		91.25				
垃圾收集房			80.09						
公用设备用房			2013.60						
共用停车库			10656.53						
建筑覆盖率（一/二级）%			22/		绿化覆盖率%		30		
停车位	机动车停车位			非机动车停车位					
	地上	2个	地下	252个	占地面积㎡				
	总计	254个（含充电桩位77个）			总计141个（含充电桩位46个）				
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：415.00㎡。								
公共空间占地	2、儿童游戏场地，占地面积：300㎡。								
备注	1、本核查表为【建字第4403002025GG0132515号】建设工程规划许可证附件。 2、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。 3、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。 4、项目开设机动车路口须另文申报。 5、项目涉及燃气接驳，实施前须取得燃气管道运营单位气源接入点意见。 6、本项目需按国家和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，项目年径流总量控制率应满足规划≥68%的控制要求。 7、本项目绿色建筑自评等级为国家二星级，须落实绿色建筑相关要求；项目应按要求实施装配式建筑。								

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局
2025年11月11日



变更后工规证

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）	深圳市招裕置业有限公司
建设项目名称	海晏府
建 设 位 置	前海合作区南山街道桂湾一路与梦海大道交汇处
计规定容积率建筑面积	25600.00m²
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：QH202600039） 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。
- 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：										
用地单位		深圳市招裕置业有限公司								
项目名称		海晏府								
用地位置		前海合作区南山街道桂湾一路与梦海大道交汇处								
宗地号		T201-0232								
用地规划许可证/规划要点号		地字第4403002025YG 0020568号/Q H 202500775								
分期建设子项名称		海晏府								
本期报建指标										
本期建筑面积及分配				建筑功能		建筑面积m'				
						规定	核减	合计		
总建筑面积 40456.47m²		计规定容积率 建筑面积 25600.00m²		地上	托育机构	500	0	500		
					物业服务用房	100	0	100		
				住宅建筑	25000	0	25000			
		地下								
		地上核增 建筑面积1989.29m²				架空绿化休闲	1053.21			
						风雨连廊	147.92			
						变配电房	117.94			
						城市公共通道	232.58			
						屋面楼电梯间及机房	360.46			
地下核增 建筑面积12867.18m²				穿越非住宅楼层的核心筒	77.18					
				公用设备用房	2061.00					
				垃圾收集房	80.09					
				供地下核增空间出地面的必要辅助空间	136.33					
				共用停车库	10589.76					
建筑覆盖率（一/二级）%		22/		绿化覆盖率%		30				
停车位		机动车停车位				非机动车停车位				
		地上	2个	地下	252个	占地面积m²				
		总计	254个（含充电桩位77个）		总计141个（含充电桩位46个）					
公共设施和公共空间占地		1、公共开放空间，占地面积：415.00m²。 2、儿童游戏场地，占地面积：300m²。								
备注		1、本核查表为【】建设工程规划许可证附件。 2、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。 3、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。 4、项目开设机动车路口须另文申报。 5、项目涉及燃气接驳，实施前须取得燃气管道运营单位气源接入点意见。 6、本项目需按国家和地方海绵城市建设的有关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收，项目年径流总量控制率应满足规划≥68%的控制要求。 7、本项目绿色建筑自评等级为国家一星级，须落实绿色建筑相关要求；项目应按要求实施装配式建筑。 8、原《建设工程规划许可证》（建字第4403002025G G 0132515号）作废。								

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局