

修改前

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 44030020256G0077512 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7月7日

用地单位(个人)	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司
建设工程名称	湾啟紫荆府(T102-0479宗地)
建设位置	前海合作区南山街道妈湾15单元02街坊
计规定容积率建筑面积	62050.00m 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:QH20250485) 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。

修改后

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)	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司
建设工程名称	湾啟紫荆府(T102-0479宗地)
建设位置	前海合作区南山街道妈湾15单元02街坊
计规定容积率建筑面积	62050.00m 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:QH202600137) 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

用地单位		深圳市前海蛇口启迪实业有限公司							
项目名称		湾啟紫荆府(T102-0479宗地)							
用地位置		前海合作区南山街道妈湾15单元02街坊							
宗地号		T102-0479							
用地规划许可证/规划要点号		地字第4403002024YCG0014461号/QH202400018							
分期建设子项名称		无							
本期报建指标									
本期建筑面积及分配		建筑功能							
计规定容积率建筑面积 62050.00 m ²	地上	公共配套设施	5250	0	5250				
		住宅建筑	52800	0	52800				
		商业建筑	4000	0	4000				
不计容积率建筑面积 23150.94 m ²	地下	架空层	91.51						
		防坠物雨篷下方空间	515.55						
		屋面楼梯间及机房	1936.64						
		消防避难层、消防避难空间	142.8						
		变配电房	3937.52						
		架空绿化、架空休闲	2837.37						
		架空停车场	1498.86						
		架空公共空间	221.15						
		穿越非住宅楼层的架空管	20736.00						
		共用停车库	2262.10						
公用设备用房	152.84								
垃圾收集房									
建筑覆盖率(一/二级)%		50/		绿化覆盖率%		30			
停车位		机动车停车位		非机动车停车位		占地面积m ²			
地上	49个	地下	529个	总计365个(含充电桩73个)					
	总计 578个(含充电桩174个)								
公共设施和公共空间占地		1、场地公共空间,占地面积:639 m ² 。							
备注		1、本核查表为【建字第44030020256G0077512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、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、本项目住宅建筑面积52800平方米(含物业服务办公用房100平方米)。 5、本项目公共配套设施5250平方米,含文化活动室2000平方米、社区管理用房300平方米、便民服务站400平方米、社区警务室50平方米、社区老年人日间照料中心1500平方米、普惠性幼托园1000平方米。 6、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。 7、项目开设机动车路口、消防、户外广告设计等须另文申报。 8、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。							

备注	9、项目位于现状妈湾油气仓储区-中石化妈湾油库建议开展安全评价范围,项目实施时,应严格按照安全评价报告提出的安全对策措施、专家评审意见以及行业主管部门、危化品运营单位的复验意见开展建设工作,确保安全。 10、项目需按国家和地方海陆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,年径流总量控制率满足规划≥70%的控制要求。 11、本项目用地红线内不得设置连续的封闭围墙及隔离绿化带,景观小品等应利用红线内外侧公共空间的开放性、连通性。 12、应按《深圳市前海合作区实施装配式技术项目评价规则》实施装配式建筑。 13、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)在用地红线内外侧公共空间位置张贴公示。
----	---

深圳市建设工程设计文件核查表

用地单位		深圳市前海蛇口启迪实业有限公司							
项目名称		湾啟紫荆府(T102-0479宗地)							
用地位置		前海合作区南山街道妈湾15单元02街坊							
宗地号		T102-0479							
用地规划许可证/规划要点号		地字第4403002024YCG0014461号/QH202400018							
分期建设子项名称		无							
本期报建指标									
本期建筑面积及分配		建筑功能							
计规定容积率建筑面积 62050.00 m ²	地上	住宅建筑	52800	0	52800				
		公共配套设施	5250	0	5250				
		商业建筑	4000	0	4000				
不计容积率建筑面积 23152.46 m ²	地下	架空层	4467.38						
		防坠物雨篷下方空间	104.85						
		屋面楼梯间及机房	543.43						
		消防避难层、消防避难空间	1935.56						
		穿越非住宅楼层的核心筒	202.86						
		架空公共空间	1188.93						
		架空停车场	2869.59						
		变配电房	141.65						
		垃圾收集房	178.78						
		公用设备用房	3053.65						
共用停车库	19920.03								
建筑覆盖率(一/二级)%		48/		绿化覆盖率%		30			
停车位		机动车停车位		非机动车停车位		占地面积m ²			
地上	50个	地下	528个	总计365个(含充电桩73个)					
	总计 578个(含充电桩174个)								
公共设施和公共空间占地		1、场地公共空间,占地面积:639 m ² 。							
备注		1、本核查表为【建字第44030020256G0077512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、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、本项目住宅建筑面积52800平方米(含物业服务办公用房100平方米)。 5、本项目公共配套设施5250平方米,含文化活动室2000平方米、社区管理用房300平方米、便民服务站400平方米、社区警务室50平方米、社区老年人日间照料中心1500平方米、普惠性幼托园1000平方米。 6、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。 7、项目开设机动车路口、消防、户外广告设计等须另文申报。 8、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。							

备注	9、项目位于现状妈湾油气仓储区-中石化妈湾油库建议开展安全评价范围,项目实施时,应严格按照安全评价报告提出的安全对策措施、专家评审意见以及行业主管部门、危化品运营单位的复验意见开展建设工作,确保安全。 10、项目需按国家和地方海陆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,年径流总量控制率满足规划≥70%的控制要求。 11、本项目用地红线内不得设置连续的封闭围墙及隔离绿化带,景观小品等应利用红线内外侧公共空间的开放性、连通性。 12、应按《深圳市前海合作区实施装配式技术项目评价规则》实施装配式建筑。 13、原《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第44030020256G0077512号)作废,工规附图修改内容仅限原图中线圈标注部分。
----	---