

原工规证

深圳市 建设工程规划许可证

深前海建许字 QH-2020-0011 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市
城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城
市规划要求，准予建设。

特发此证

二〇二〇年九月二十四日

项目编号: QH2015B002

用地单位	深圳前海国际发展有限公司				
项目名称	深铁前海国际枢纽中心	用地位置	前海桂湾片区一单元		
宗地编码	440305201001GB00005	宗地号	T201-0074		
土地使用权出让合同书	2013-001(粤)	建设用地规划许可证	QH-2016-0016		
分期建设项目子项名称	深铁前海国际枢纽中心项目二期				
施工图设计单位	中国建筑科学研究院有限公司		设计号	CABR-ADT-2014202030	
施工图审查机构			出图时间	2020年09月	
审查合格书编号					
审查合格书编号	147332.84	不计容积率 建筑面积m ²	建筑覆盖率 (一/二级)	绿化 覆盖率	最高 高度m (地上/下)
		130258.79	/	279.6	61/6
最大层数	栋数	停车位	地上/下		
1	1	1	/		
分项指标	规定功能	建筑面积m ² 规定	核减	核增功能	核增建筑 面积m ²
容积率 建筑中 (地上)	办公建筑	141510		消防避难空间	4240.34
	商业建筑	1440		其他(枢纽配套服务 用房)	97
	合计	142950		城市公共通道	45.5
不计容 率建 筑中 (地下)	市政设施(中型接入 网机房)	250		城市公共通道	3966.26
	其他(公共厕所)	60		共用停车场	77732.22
	商业	12859		其他(枢纽配套服务 用房)	35391.31
合计	13169		合计	117089.79	
附件	1.总平面图 2.各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面) 3.各向立面图 4.剖面图 5.核增建筑面积专篇				
备注	1.建筑高度279.6米为建筑物室外地面至建筑物屋面的建筑高度。 2.地上枢纽配套服务用房(包括但不限于交通大厅出入口、风亭、垂直电梯等),建筑面积97平方米,地下枢纽配套服务用房(包括但不限于交通大厅、枢纽设备用房、枢纽停车场、候车厅及公共通道等),建筑面积35391.31平方米,根据《建设用地规划许可证》(深前海许QH-2016-0016号),上述面积计入不可销售面积。 3.根据《建设用地规划许可证》(深前海许QH-2016-0016号),本宗地机动车停车位4900辆,其中自用4300辆,公用600辆;自行车停车位4500辆,其中自用4100辆,公用400辆;为不少于50%的机动车停车位预留设置充电桩的条件,本期总建筑面积1552辆(含预留充电桩的机动车停车位),机动车停车位(含预留充电桩的机动车停车位)及自行车停车位可在T201-0074宗地内统筹安排,并满足规划相关要求。 4.道路开设路口及市政管线接口审批应另文申报,下阶段应根据现场实际情况,做好本项目市政管线与周边道路及地块市政管线的衔接,落实各管线运营单位要求,确保市政管线接驳顺畅并满足运营需求。 5.用地单位应将该项目《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示。				
验线记录	所验点位于前海国际枢纽中心T3栋、T4栋-B2-3层0.00m以下				
重要提示	1.本建设工程必须按照批准的设计文件进行施工,施工过程中如有变更须向原审批机关报批,涉及变更的,必须报告原审批机关处理。 2.基础放线后经测绘主管部门验线,符合要求方可继续施工。 3.本证自核发之日起壹年内未开工者,即自动作废,有效期至二〇二一年九月二十三日,如因特殊原因需要延期开工,须经原审批机关批准。 4.本证是建设工程的法律凭证,应妥善保管,并按规定归档。 5.本证附件与本证具有同等法律效力。				

深圳市 建设工程规划许可证

深前海建许字 QH-2022-0005 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市
城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城
市规划要求，准予建设。

特发此证

二〇二二年四月十二日

项目编号: QH2015B002

用地单位	深圳前海国际发展有限公司				
项目名称	深铁前海国际枢纽中心	用地位置	前海桂湾片区一单元		
宗地编码	440305201001GB00005	宗地号	T201-0074		
土地使用权出让合同书	2013-001(粤)	建设用地规划许可证	QH-2016-0016		
分期建设项目子项名称	深铁前海国际枢纽中心项目二期				
施工图设计单位	中国建筑科学研究院有限公司		设计号	CABR-ADT-2014202030	
施工图审查机构			出图时间	2021年08月	
审查合格书编号					
审查合格书编号	147839.95	不计容积率 建筑面积m ²	建筑覆盖率 (一/二级)	绿化 覆盖率	最高 高度m (地上/下)
		10338.07	/	280.15	61/6
最大层数	栋数	停车位	地上/下		
1	1	1	/		
分项指标	规定功能	建筑面积m ² 规定	核减	核增功能	核增建筑 面积m ²
容积率 建筑中 (地上)	办公建筑	142376		消防避难空间	4239.95
	商业建筑	1224		其他(枢纽配套服务 用房)	97
	合计	143600	0	合计	4239.95
不计容 率建 筑中 (地下)	市政设施(中型接入 网机房)	250		城市公共通道	3966.26
	其他(公共厕所)	60		共用停车场	77732.22
	商业	12859		其他(枢纽配套服务 用房)	35391.31
合计	13169		合计	117089.79	
附件	1.总平面图 2.各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面) 3.各向立面图 4.剖面图 5.核增建筑面积专篇				
备注	1.根据《建设用地规划许可证》(深前海许QH-2016-0016号),本宗地机动车停车位4900辆,其中自用4300辆,公用600辆;自行车停车位4500辆,其中自用4100辆,公用400辆,为不少于50%的机动车停车位预留设置充电桩的条件,机动车停车位(含预留充电桩的机动车停车位)及自行车停车位可在T201-0074宗地内统筹安排,并满足规划相关要求。 2.道路开设路口及市政管线接口审批应另文申报。 3.建筑高度280.15米为建筑物室外地面至建筑物最高点的高度。 4.用地单位应将该项目《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示。				
验线记录	所验点位于前海国际枢纽中心T3栋、T4栋-B2-3层0.00m以下				
重要提示	1.本建设工程必须按照批准的设计文件进行施工,施工过程中如有变更须向原审批机关报批,涉及变更的,必须报告原审批机关处理。 2.基础放线后经测绘主管部门验线,符合要求方可继续施工。 3.本证自核发之日起壹年内未开工者,即自动作废,有效期至二〇二三年四月十二日,如因特殊原因需要延期开工,须经原审批机关批准。 4.本证是建设工程的法律凭证,应妥善保管,并按规定归档。 5.本证附件与本证具有同等法律效力。				

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)	深圳市地铁集团有限公司
建设项目名称	深铁前海国际枢纽中心(T3栋、T4栋)
建设位置	前海合作区南山街道桂湾片区听海大道与五 线谱街交汇处
计规定容积率建筑面积	273268.00m 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:QH202600203) 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: _____

用地单位	深圳市地铁集团有限公司	
项目名称	深铁前海国际枢纽中心(T3栋、T4栋)	
用地位置	前海合作区南山街道桂湾片区听海大道与五线谱街交汇处	
宗地号	T201-0074	
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403002045Y00027538号/QH202601323	
分期建设子项名称	深铁前海国际枢纽中心(T3栋、T4栋)	
本期建筑面积及分配	地上	地上核增
	地下	地下核增
容积率	地上	地下
	地上	地下
建筑覆盖率(一/二级)%	地上	地下
	地上	地下
停车位	地上	地下
	地上	地下
公共设施和公共空间占地	地上	地下
	地上	地下
备注	地上	地下
	地上	地下

原工规证