

原建设工程规划许可证

深圳市

建设工程规划许可证

深规划资源建许字 NS-2023-0016 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

2023年03月09日

自然资源和规划局南山管理局

项目编号：JZ20200403

重要提示

1、本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工，施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。
2、基础放线后经我局验线，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 2024 年 03 月 09 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，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。

用地单位	深圳市商运置业有限公司							
项目名称	太子湾环港大厦				用地位置	南山区招商南海大道延伸段与邮轮大道交汇处西南角		
宗地编码	440305007003GB00056				宗地号	K103-0014		
土地使用权出让合同书		增补协议书（2020）88119 号			土地预审文件文号	无		
建设用地规划许可证/规划要点函号				440305202000017				
分期建设项目子项名		太子湾环港大厦（一期）			选址意见书	无		
总建筑面积 m²	计规定容积率建筑面积 m²	建筑覆盖率（一/二级）	绿化覆盖率	建筑最高高度 m	最大层数（地上/下）	栋数	机动车停车位（地上/下）	非机动车停车位（地上/下）
58202.24	39940.00	45.00/	30.00	149.50	34/3	1	0/209	/
本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积 m²			地上核增		
			规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积 m²	
计容积率建筑面积 43246.64m²	地上	商业建筑	4940	0	4940	架空绿化休闲	2226.24	
		办公建筑	34900	0	34900	消防避难空间	1080.4	
		物业服务用房	100	0	100			
		合计	39940	0	39940	合计	3306.64	
	地下							
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	共用停车库			13025.72			
		公用设备用房			1929.88			
		合计			14955.6			
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、本次申报子项一期（南地块）设计总建筑面积 58202.24 平方米，规定建筑面积共 39940 平方米，其中，商业 4940 平方米、办公 34900 平方米、物业管理用房 100 平方米；地上核增建筑面积（架空绿化休闲、避难区）共 3306.64 平方米；地下核增建筑面积共 14955.6 平方米（地下车库、设备用房）。本项目绿化覆盖率、建筑覆盖率指标按地块整体核算。 2、该项目共 233 个停车位，其中本次申报一期（南地块）209 个，另外有 24 个位于二期（北地块），项目整体按停车位总数的 30%配置充电桩，其中充电桩停车位 70 个均位于南区，其余停车位全部预留设置充电桩条件。 3、该地块进入 12 号线、2 号线轨道安全保护区 14614.17 平方米，后续应按主管部门要求落实保护与控制要求。同时，建设单位应做好本项目地下结构加固、防震、抗浮措施，为远期 5 号线南延线规划控制区充分预留实施条件，保障件轨道交通建设时地铁隧道与地块建筑的相互安全。 4、该项目后续应按主管部门要求，做好望海路快速化改造工程配合工作。 5、该项目应落实装配式建筑相关要求。 5、该项目应落实海绵城市建设相关要求，年径流总量控制率不低于 58%。 6、该项目按国家二星级的绿色建筑建设设计标准。 7、用地单位应在项目现场对外开放位置设置公告牌，公告牌内容包括本许可证（复印件）及审定的方案总平面图（复印件），公告牌设置具体要求详见附图。							
验线记录								

深圳市建设工程设计文件核查表

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）	深圳市商运置业有限公司
建设项目名称	太子湾环港大厦（一期）
建设位置	南山区招商街道南海大道延伸段与邮轮大道交汇处西南角
计规定容积率建筑面积	39890.00m 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：QH202600377） 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。

用地单位		深圳市商运置业有限公司			
项目名称		太子湾环港大道（一期）			
用地位置		南山区招商街道南海大道延伸段与邮轮大道交汇处西南角			
宗地号		K103-0014			
用地规划许可证/规划要点号		地字第440305202000017号/NS202000045			
分期建设子项名称		/			
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	
				商业建筑	4940
				0	4940
				办公建筑	34900
				0	34900
				物业服务用房	50
				0	50
地上		计规定容积率 建筑面积 39890.00㎡			
地下					
总建筑面积 58903.85㎡		计容积率 建筑面积44151.23㎡			
		地上核增 建筑面积4261.23㎡			
		不计容积率 建筑面积14752.62㎡			
		地下核增 建筑面积14752.62㎡			
建筑覆盖率（一/二级）%				45.00/	
				绿化覆盖率%	
				30.00	
停车位		机动车停车位		非机动车停车位	
地上		0个		占地面积㎡	
地下		209个			
总计		209个（含充电桩70个）		总计116个（含充电桩60个）	
公共设施和公共空间占地					
备注		1、核查看为【】，建设工程规划许可证附件。 2、太子湾环港大道（K103-0014）宗地项目分两期开发建设，本证内容为一期工程，其中绿化覆盖率、建筑覆盖率指标按地块整体核算。 3、该地块进入12号线、2号线轨道交通安全防护区14614.17平方米，后续应按主管部门要求落实保护与控制要求。 同时，建设单位应做好本项目地下结构加固、防震、抗浮措施，为远期5号线南延线规划控制区充分预留实施条件，保障轨道交通建设时地铁隧道与地块建筑的相互安全。 4、该项目后续应按主管部门要求，做好望海路快速化改造工程配合工作。 5、该项目应落实装配式建筑相关要求。 6、该项目应符合前海城市控制线相关要求，年绿化总量控制率不低于58%。 7、该项目按国家三星级的绿色建筑建筑设计标准。 8、用地单位应在项目现场公示并开设项目信息公开牌，公开牌内容包括本许可证（复印件）及审定的方案总平面图（复印件）、公告牌设置具体要求详见原图。 9、本项目按照2024版《设计规则》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》（深规划资源建字NS-2023-0016号）作废。			

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局