

修改前

修改前

深圳市 建设工程规划许可证

深前海建许字 QH-2021-0021 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

二〇二一年十二月十四日

项目编号：QH_FJ2019B009

建设单位	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司			用地位置	前海湾鸡片区十九单元01街坊			
项目名称	自贸时代中心			宗地号	T102-0306			
宗地编码	440305201003GB00088			土地预审文件文号				
土地使用出让合同书	前海湾地合字（2019）0003号增补协议书001号							
建设用地规划许可证/规划要点编号	QH-2021-0009							
分期建设工程项目名称	自贸时代中心一期			选址意见书				
设计文件单位	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司			设计文件编号	20180096			
出图时间	2021年11月30日							
建筑覆盖率（一级）	绿化覆盖率	绿地面积/折算绿地面积	建筑最高高度（米）	最大层数（地上/地下）	建筑基底面积	栋数	机动车停车位（地上/地下）	非机动车停车位（地上/地下）
			99.85	21/4		1	0/327	0/591
本期建筑面积及分配					建筑功能			
					规定	核减	合计	
总建筑面积 101556.2 m ²	计容积率 容积率 建筑面积 72160.2m ²	地上	旅馆或酒店	28770	0	28770		
			商业建筑	23100	0	23100		
		地下	办公建筑	9460	0	9460		
			公共建筑	61330	0	61330		
			酒店	6280	0	6280		
			合计	535	0	535		
	不计容积率 建筑面积	地上核增 建筑面积	架空绿化休闲	1564.99	0	1564.99		
			城市公共通道	2450.21	0	2450.21		
		地下核增 建筑面积	附属公用设施用房	27565	0	27565		
			城市公共通道	1831	0	1831		
					29396			
附件	1、总平面图；2、各层建筑平面图（包括地下室、屋面平面图）；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专题；							
备注	1. 本标段总规划建筑面积366200平方米，其中公共建筑面积210000平方米（含物业用房面积610平方米）、商业建筑面积58000平方米（其中地上商业建筑面积50000平方米、地下商业建筑面积8000平方米）、酒店建筑面积80000平方米、文化活动中心8000平方米、公安警务站4200平方米，机动车停车位1400辆，非机动车停车位1430辆。本标段分期开发建设，同步建设，本次为自贸时代中心二期。本项目选入了海绵城市理念，项目后续相关工程应严格按照海绵城市要求实施，做好海绵建设工作。3. 本次设计采用了海绵城市理念，基本满足前海合作区海绵城市建设设计要求。该项目设计符合海绵城市控制指标：年径流流量控制率≥80.68%，雨水管网设计重现期为5年，建设项目竣工验收时应在水工设计时按照海绵城市验收标准进行专项验收，将验收情况写入验收报告，并提交《海绵城市验收报告》。4. 市政管线接口需另文申报。5. 该标段开设路口及市政管线施工事宜需另文申报。6. 不得建设封闭小区。7. 用地单位应将本《建设工程规划许可证》（复印件）及审批的总平面图（复印件）在该用地现场对外公开信息张贴公示。							
验收记录								
要提示	1. 本标段工程应严格按照设计文件进行施工。施工过程中如增加工程内容或总图、燃气等管线等改动，必须经主管机关批准。 2. 本标段后期应设置主管部门门禁，符合要求方可解锁施工。 3. 本项目自竣工之日起叁年内为质保期，即自竣工验收、有载至三〇二二年十二月三十一日；如因地质原因需要维保工程，须经相关机关批准。 4. 本标段工程完工后应设置围挡，应妥善维护，并按程序处理。							

深圳市 建设工程规划许可证

深前海建许字 QH-2022-0003 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

项目编号：QH_FJ2019B009

建设单位 深圳市前海蛇口自贸实验有限公司		用地位置 前海湾片区九十九元 01 街坊				
项目名称 壹方中心二期		宗地号 T102-0306				
宗地编码 4403035201003GB00088		土地预审文件文号				
土地使用权出让合同书 深南湾合字（2019）0003 粤海办核农字第 QH-2021-0009						
建设用地规划许可证/规划要点编号 QH-2021-0009						
分期建设工程项目子项名称 自贸时代中心二期		选址意见书				
设计文件单位 香港华宝设计顾问（深圳）有限公司		设计文件编号 20180096				
出图时间 2021年12月27日						
建筑覆盖率（%） 绿化覆盖率	绿地面积/折算绿地面积	建筑最高高度 m				
/ /	/ /	最大层数				
		建筑基底面积				
		栋数				
		机动车停车位（地上/下）				
		非机动车停车位（地上/下）				
		2018.0/0.173 0/899				
本期建筑面积及分配						
		规定	核减	合计		
总建筑面积 395091.4 7m ²	计容积率 建筑面积 309699.03 m ²	地上 地下	建筑功能			
			办公建筑	200540	0	200540
			商业建筑	26900	0	26900
			酒店	46040.58	0	46040.58
			文化体育活动中心	8000	0	8000
			公共管理设施	4200	0	4200
			其他	285680.56	0	285680.56
			酒店	1720	0	1720
			商业	4654.44	0	4654.44
			架空	6374.44	0	6374.44
不计容积率 建筑面积	地下塔楼 建筑面积	地上建筑 地下塔楼	配套设施			
			配套绿化休闲	2575.99	2575.99	2575.99
			城市公共通道	5816.58	5816.58	5816.58
			消防避难空间	9251.48	9251.48	9251.48
			附属公用设施用房	83271.82	83271.82	83271.82
			城市公共通道	1570	1570	1570
			其他	550.62	550.62	550.62
			合计	85392.44	85392.44	85392.44
			附件			
			1.总平面图；2.各层建筑平面及地下室、屋顶平面图；3.各专业立面图；4.剖面图；5.市政建设管线工程； 6.本标段总占地面积为395090.0平方分米，其中公共绿地面积210000平方分米（含物业管理用房610平方分米）、新建建筑 面积88000平方分米（其中地上新建建筑面积45000平方分米、地下商业建筑面积14000平方分米）、新建道路面积80000平方 分米、文化休闲中心8000平方分米、公共管理设施2000平方分米、机动车停车位1800个，非机动车停车位1490个，本项目地 块西侧接壤，同步建设；7.本次自自贸时代中心二期、2.本基地进入地铁5号线安全保护区，项目后续相关作业应严格按照 市地铁集团要求实施，做好结构保护工作。本项目进入规划红线21号段规划控制范围，后续进入规划红线21号段控制 范围，即严格执行规划红线规划控制范围，项目建设应按好道路规划控制范围进行，确保符合规划的实施方案。 3.本次设计涉及7处地下空间，基本满足目前前海片区海绵城市建设设计要求。该项设计涉及的控性指标有：海绵总 量控制指标为80.68%，雨水管径设计指标为大于等于6寸，建设项目主体工程措施部分应在主体工程结构设计时海绵设计的建设情况 进行专项论证，并按实际情况予以修改和补充，并提交《海绵城市规划设计方案》及《海绵城市设计说明》及《海绵城市设 计计算文字材料》。5.不得新建临时建筑。用地条件应符合《建筑设计防火规范》（最新版）及审定的总平面图（最新版） 或使用用地现状对外开敞位置设置临时建筑。			
备注						
验收记录						
1.本工程竣工后必须按照审批通过的设计方案进行施工，施工过程中如发现有测量标志或电缆、燃气管道等市政设施，必须保 留并报主管部门处理。 2.新增结构及轻钢龙骨主材品牌，经甲方同意方可做最终确定。 3.本合同所约定之付款期限自未开工之日起算，如有延期，有效期至二〇二三年十二月三十一日；如因特殊原因需要延期开工，须 提前书面通知。 4.本工程是建筑工程的法律依据，应予妥善保管，并按规定归档。 5.本合同作为本工程具有法律效力。						
重要提示						

修改后

修改后

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）	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司
建设项目名称	自贸时代中心
建 设 位 置	前海合作区南山街道妈湾片区十九开发单元01街坊
计规定容积率建筑面积	360200.00m 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：QH202600409） 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		深圳市前海蛇口和胜实业有限公司											
项目名称		自贸时代中心											
用地位置		前海合作区南山街道妈湾片区十九号开发单元01街坊											
宗地号		T102-0306											
用地规划许可证/规划要点号		QH-2021-0009/QH202100009											
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m²						
							规定	核减	合计				
总建筑面积 498155.43m²	计容积率 建筑面积382007.42 m²	地上	计规定容积率 建筑面积 360200.00m²		公交首末站	4200	0	4200					
					文化活动中心	8000	0	8000					
					酒店	74810.56	0	74810.56					
					商业建筑	50000	0	50000					
					办公建筑	210000	0	210000					
			地下	地上核增 建筑面积21807.42m²		商业	8000	0	8000				
						酒店	5189.44	0	5189.44				
						地上核增 建筑面积21807.42m²		消防避难空间	9608.83				
								城市公共通道	7602.63				
								架空绿化休闲	4595.96				
地下核增 建筑面积116148.01m²		供地下核增空间出首层地面的公共交通、风井				833.68							
				附属公用设施用房		111815.35							
						城市公共通道		3498.98					
建筑覆盖率（一/二级）%			/			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	1400个	占地面积m²							
		总计	1400个（含充电桩位420个）			总计1490个（含充电桩位个）							
公共设施和公共空间占地													
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、本项目办公建筑面积210000平方米（含物业管理用房610平方米）。 4、本宗地进入地铁5号线安全保护区，建设单位应严格按照《地铁保护区工程审查意见书》及轨道交通运营单位复函要求开展项目建设。 5、项目须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。19-01-01地块和19-01-03地块年径流总量控制率应大于等于65%，19-01-02地块年径流总量控制率应大于等于70%。 6、该宗地开设路口及市政管线接口事宜需另文申报。 7、不得建设封闭小区。 8、原建设工程规划许可证（深前海建许字QH-2021-0021号）及《深前海建许字QH-2022-0003号》作废。											

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局