

原报建《建设工程规划许可证》

深圳市 建设工程规划许可证

深前海建许字 QH-2023-0017 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07月28日

项目编号: JZ20231171

重要提示

- 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。
- 基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 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07月28日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 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。
- 本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司							
项目名称	臻玺家园		用地位置	前海深港合作区妈湾十九开发单元				
宗地编码	440305201003GB00151		宗地号	T102-0437				
土地使用权出让合同书	深前海地合字(2019)0003号增补协议书003号		土地预审文件文号					
建设用地规划许可证/规划要点函号	QH-2023-0002							
分期建设项目子项名	臻玺家园		选址意见书					
总建筑面积 m ²	计规定容积率建筑面积 m ²	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)
69993.89	46871.00	39.99/11.60		74.90	23/2	3	12/402	60/83
本期建筑面积及分配	建筑功能	建筑面积m ²			地上核增			
		规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积m ²		
		住宅建筑	35922	0	35922	架空绿化休闲	2751.41	
		商业建筑	3555.96	0	3555.96	架空公共空间	70.15	
		18班幼儿园	5800	0	5800	架空停车	883.13	
计容积率建筑面积 50575.69m ²	合计	45277.96	0	45277.96	合计	3704.69		
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	商业	1593.04	0	1593.04			
		合计	1593.04	0	1593.04			
		共用停车库				17986.14		
本期住宅户型比例	总量		户型套内建筑面积<90m ²		占总量比例			
	户数	320户(其中保障性住房0户)	240户	75%				
建筑面积	35922m ² (其中保障性住房0m ²)		25680m ²		71.49%			
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、核增建筑面积专题							
备注	1. 本项目住宅面积35922m ² (含物业服务用房100m ²)。2. 本项目应确保与周边市政道路顺畅衔接，同时满足无障碍相关要求。3. 本项目开设路口及市政管线接口事宜需另文申报。4. 本项目海绵城市设计符合《前海合作区海绵城市建设详细规划》管控指标要求，项目完成年径流总量控制率≥70%。建设单位组织竣工验收时，应当按照海绵城市建设有关验收技术规范开展海绵化设施验收，竣工验收报告应当载明海绵化设施建设合格与否的结论。海绵化设施验收不合格的，建设项目不得通过竣工验收。5. 本项目周边道路市政管网尚未按规划建成，后续本项目应与道路设计充分衔接，预留市政管线接驳空间。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								

修改后《建设工程规划许可证》

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 _____ 年月日

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	臻玺家园
建设位置	前海合作区南山街道十九开发单元
计规定容积率建筑面积	46871.00m 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:QH202500184) 附图:本建设工程总平面图

遵守事项

- 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

用地单位	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司							
项目名称	臻玺家园							
用地位置	前海合作区南山街道十九开发单元							
宗地号	T102-0437							
用地规划许可证/规划要点号	QH-2023-0002/QHYG202300002							
分期建设子项名称	臻玺家园							
本期报建指标								
本期建筑面积及分配		建筑功能		建筑面积m ²				
				规定	核减	合计		
总建筑面积 70196.51m ²	计容积率 建筑面积 46871.00m ²	地上	住宅建筑	35922	0	35922		
			商业建筑	3555.96	0	3555.96		
			18班幼儿园	5800	0	5800		
		地上核增 建筑面积3841.8m ²	商业	1593.04	0	1593.04		
			架空绿化休闲				2857.91	
不计容积率 建筑面积19483.71m ²	地下核增 建筑面积19483.71m ²	架空公共空间			85.34			
		架空停车			898.55			
		共用停车库			18022.69			
		公用设备用房			1461.02			
建筑覆盖率(一/二级)%	40/12.8		绿化覆盖率%					
停车位	机动车停车位			非机动车停车位				
	地上	12个	地下	402个	占地面积m ²			
	总计	414个(含充电桩125个)	总计143个(含充电桩125个)					
公共设施和公共空间占地	1、幼儿园，占地面积:5400m ² 。							
备注	1. 本核查表为 II 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. 本项目住宅面积35922m ² (含物业服务用房100m ²)。4. 本项目应确保与周边市政道路顺畅衔接，同时满足无障碍相关要求。5. 本项目开设路口及市政管线接口事宜需另文申报。6. 本项目海绵城市设计符合《前海合作区海绵城市建设详细规划》管控指标要求，项目完成年径流总量控制率≥70%。建设单位组织竣工验收时，应当按照海绵城市建设有关验收技术规范开展海绵化设施验收，竣工验收报告应当载明海绵化设施建设合格与否的结论。海绵化设施验收不合格的，建设项目不得通过竣工验收。7. 本项目周边道路市政管网尚未按规划建成，后续本项目应与道路设计充分衔接，预留市政管线接驳空间。8. 不得建设封闭小区。9. 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)在该用地现场对外开放位置张贴公示。							