

深规划资源建许字 AG-2021-0011 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

2021 年 09 月 22 日



项目编号: JZ20131295

## 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 2022 年 09 月 22 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                                        |                               | 深圳市协跃房地产开发有限公司、深圳市大浪龙胜股份合作公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |              |                           |                     |                      |                       |
| 项目名称                                        |                               | 四海华亭                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |              | 用地位置                      | 龙华区大浪龙胜社区和平路与龙胜路交汇处 |                      |                       |
| 宗地编码                                        |                               | 440306404009GB00624                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |              | 宗地号                       | A833-1148           |                      |                       |
| 土地使用权出让合同书                                  |                               | 深地合字[2020]A020 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |              | 土地预审文件文号                  |                     |                      |                       |
| 建设用地规划许可证/规划要点函号                            |                               | 440309202000017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |              |                           |                     |                      |                       |
| 分期建设项目子项名称                                  |                               | 1 栋、6 栋                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |              | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |              | 文件编号                      |                     | 20160096             |                       |
| 总建筑面积 m <sup>2</sup>                        | 计规定容积率建筑<br>面积 m <sup>2</sup> | 建筑覆盖<br>率（一/二<br>级）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 绿化<br>覆盖率           | 建筑<br>最高高度 m | 最大<br>层数（地<br>上/<br>下）    | 栋<br>数              | 机动车<br>停车位<br>（地上/下） | 非机动车<br>停车位<br>（地上/下） |
| 164235.50                                   | 112450.00                     | 39.79/13.51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 30.59               | 162.29       | 52/4                      | 2                   | 40/1245              | 359/0                 |
| 本期建筑面积及<br>分配                               |                               | 建筑功能                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 建筑面积 m <sup>2</sup> |              |                           | 地上核增                |                      |                       |
|                                             |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 规定                  | 核减           | 合计                        | 建筑功能                | 建筑面积 m <sup>2</sup>  |                       |
| 计容积率<br>建筑面积<br>118591.2<br>6m <sup>2</sup> | 地上                            | 住宅建筑                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 103400              | 0            | 103400                    | 架空绿化休闲              | 2451.09              |                       |
|                                             |                               | 商业建筑                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5500                | 0            | 5500                      | 消防避难空间              | 2097.12              |                       |
|                                             |                               | 幼儿园                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3200                | 0            | 3200                      | 架空停车                | 1593.05              |                       |
|                                             |                               | 社区管理用房                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 300                 | 0            | 300                       |                     |                      |                       |
|                                             |                               | 社区警务室                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 50                  | 0            | 50                        |                     |                      |                       |
|                                             |                               | 合计                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 112450              | 0            | 112450                    | 合计                  | 6141.26              |                       |
| 不计容<br>容积率<br>建筑面积                          | 地下<br>核增<br>建筑<br>面积          | 公用设备用房                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |              |                           |                     | 5237.88              |                       |
|                                             |                               | 共用停车库                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |              |                           |                     | 40406.36             |                       |
|                                             |                               | 合计                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |              |                           |                     | 45644.24             |                       |
| 本期住宅户型比例                                    |                               | 总量                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |              | 户型套内建筑面积<90m <sup>2</sup> |                     | 占总量比例                |                       |
| 户数                                          |                               | 1056 户（其中保障性住房 0 户）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |              | 960 户                     |                     | 90.91%               |                       |
| 建筑面积                                        |                               | 103400m <sup>2</sup> （其中保障性住房 0m <sup>2</sup> ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |              | 91909.44m <sup>2</sup>    |                     | 88.89%               |                       |
| 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、本证及总图、核增专篇复印件应该现场对外开放位置张贴公布。2、本地块为龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块，住宅户型和套数比例以城市更新单元为单位进行平衡；本项目 90/70 户型面积和套数占比未扣除回迁房，经选房确认扣除后仍须满足 90/70 政策要求，否则不予规划验收。3、本地块含公共开放空间 1200 m <sup>2</sup> ，应保证 24 小时无条件对外开放。4、地上规定建筑面积住宅 103400 m <sup>2</sup> 含物业服务用房 255 m <sup>2</sup> ，物业服务用房建成后产权归全体业主所有；公配设施应按土地出让合同约定建设、验收并移交。5、本地块由 A833-1148 宗地及其附属宗地 A833-1148（1）、A833-1148（2）、A833-1148（3）共同组成。A833-1148（1）为本地块与 02 地块之间的空中步行及消防通道，平面投影面积 171.65 m <sup>2</sup> ，其中空中步行通道建成后产权无偿移交政府，24 小时对外开放，消防通道产权归属 A833-1148 宗地。空中步行通道及消防通道应满足《深圳市城市规划标准与准则》对建筑限高的要求，并应满足市政道路 5 米以上净空的要求。A833-1148（2）为本地块与 02 地块之间设置地下车行通道（西侧），平面投影面积为 119.99 m <sup>2</sup> 。A833-1148（3）为本宗地与 02 地块之间设置地下车行通道（东侧），平面投影面积为 121.47 m <sup>2</sup> 。上述地下车行通道不得转让，产权归属 A833-1148 宗地。地下连通通道设计应满足消防、设备管线敷设、人防设计等要求。6、本地块停车位中充电桩 386 个（其余全部预留充电条件）；无障碍车位 26 个。7、本项目应落实装配式建筑相关要求并满足《深圳市装配式建筑评分规则》。8、本项目海绵设施设计、绿色建筑设计符合相关工程建设标准与要求，建设中应严格落实。9、本项目各类建设行为均不得超出宗地红线范围（包括外围地砖铺设及绿化种植等）。10、建设单位已承诺本项目严格按照建设工程规划许可报建图纸实施。11、该项目涉及名木古树，请后续按照保护方案设计对古树落实保护和管护措施，项目规划验收前需取得林业主管部门同意意见。12、该项目位于地质灾害中易发区，建设单位需按照地质灾害危险性评估报告采取相应的地质灾害防治措施。 |                     |              |                           |                     |                      |                       |
| 验线记录                                        |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |              |                           |                     |                      |                       |