

中 华 人 民 共 和 国



建设用地
规划许可证

中华人民共和国
建设用地规划许可证

地字第 号
穗国土规划地证〔2018〕130 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 广州市国土资源和规划委员会

日期 二〇一八年三月二十六日

抄送：



No.201816200051

用地单位	增城番江房地产有限公司
用地项目名称	翡翠绿洲十六期
用地位置	新塘镇陈家林
用地性质	二类居住用地(R2)
用地面积	玖万陆仟柒佰捌拾肆平方米
建设规模	
附图及附件名称 ①《增城区城市规划审批领导小组2018年第三次会议纪要》(增规组纪[2018]3号);②《关于要求调整用地性质的复函》;③《广东省增城市土地使用权出让合同书》(增国合字(2001)第47号);④《用地规划条件》(穗国土规划业务函〔2018〕1560号)。 附加说明: 本证有效期为1年,有效期从证上载明的发证日期开始计算。建设单位应当在有效期内向土地行政主管部门申请用地。逾期未申请用地且未办理延期手续的,本证自行失效。需要办理延期手续的,应当在有效期届满30日前提出申请。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,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、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 440183201809130701

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关
增城区住房和城乡建设局
发证日期
2018

增城区住房和城乡建设局
2018年12月18日
专用章

日

建设单位	增城香江房地产有限公司		
工程名称	商业、公寓、住宅（自编号25座商业，26座健身房，17座、19座住宅）；门卫室，地下室（自编号20座门卫室，B1-1、E2-1）		
建设地址	增城区新塘镇陈家林		
建设规模	地下2层，地上1-18层（肆分1、2层），4幢	合同价格	25621.96万元
勘察单位	广东有色工程勘察设计院		
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司		
施工单位	广东中城建设集团有限公司		
监理单位	广东安业建设工程顾问有限公司		
监理单位项目负责人	乔高乾	设计单位项目负责人	孙华
监理单位项目负责人	李明	总监理工程师	孙郁
合同工期	730天		
备注	用地批准文号：粤（2018）广州市不动产权第10207971号 建设工程规划许可证号：穗国土规划建证[2018]3461、3464号 附件1份：建筑工程施工许可证附件		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予以施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号: 440183201809130701

建设单位: 增城香江房地产有限公司

建设单位项目负责人: 秦铁钢

工程名称: 商业, 公建, 住宅 (自编号25座商业, 25座健身房, 17座~19座住宅); 门卫室, 地下室 (自编号20座门卫室, B1-1、B2-1) 建设地点: 增城区新塘镇陈家林

建筑工程明细表					
名称	建筑面积/长度 (平方米/米)			层数	
		地上	地下	地上	地下
商业, 公建, 住宅 (自编号25座商业, 25座健身房, 17座~19座住宅)	25418.00	25418.00	0.00	0	0
门卫室, 地下室 (自编号20座门卫室, B1-1、B2-1)	66089.00	234.00	65855.00	1	2
总建筑面积: 91507.00 地上建筑面积: 25652.00 地下建筑面积: 65855.00 总长度: 0.00					
备注: 地上18层 (部分1、2层)					



注意事项:

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 440183201809130101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期



日

建设单位	增城香江房地产有限公司		
工程名称	增城香江十六期住宅、商业、公建、住宅（自编号24座商业，24座公建，1座3座住宅）		
建设地址	增城区新塘镇陈家林		
建设规模	地上18—32层（部分1、2层），4幢	合同价格	18628.40万元
勘察单位	广东有色工程勘察设计院		
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司		
施工单位	广东中城建设集团有限公司		
监理单位	广东安业建设工程顾问有限公司		
勘察单位项目负责人	乔高乾	设计单位项目负责人	孙华
施工单位项目负责人	李明	总监理工程师	王世友
合同工期	730天		
备注	用地批准文号：粤（2018）广州市不动产权第10207971号 建设工程规划许可证号：穗国土规建建证[2018]3455、3463、3465号、 附件1份：建筑工程施工许可证附件		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号: 440183201809130101

建设单位: 增城香江房地产有限公司

建设单位项目负责人: 秦铁钢

工程名称: 翡翠绿洲十六期8座住宅; 9座住宅; 商业, 公建, 住宅 (自编号24座商业, 24座公建, 1座~3座住宅) 建设地点: 增城区新塘镇陈家林

建筑工程明细表					
名称	建筑面积/长度 (平方米/米)	层数			
		地上	地下	地上	地下
8座住宅	20241.00	20241.00	0.00	32	0
9座住宅	20242.00	20242.00	0.00	32	0
商业, 公建, 住宅 (自编号24座商业, 24座公建, 1座~3座住宅)	26047.00	26047.00	0.00	0	0
总建筑面积: 66530.00 地上建筑面积: 66530.00 地下建筑面积: 0.00					
总长度: 0.00					
备注: 地上18 (部分1、2层)					



注意事项:

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号440183201809140101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，

本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期



建设单位	增城香江房地产有限公司		
工程名称	增城香江十六村安置房社区卫生服务中心、22座公厕、5座动力站、6座住宅、7座住宅、21座泳池更衣室、23座垃圾站		
建设地址	增城区新塘镇陈家林		
建设规模	地上1-29层, 7幢	合同价格	10873.24万元
勘察单位	广东有色工程勘察设计院		
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司		
施工单位	广东中城建设集团有限公司		
监理单位	广东安业建设工程顾问有限公司		
监理单位项目负责人	乔高乾	设计单位项目负责人	孙华
施工单位项目负责人	李明	总监理工程师	王世友
合同工期	730天		
备注	用地批准文号：粤（2018）广州市不动产权第10207971号 建设工程规划许可证号：穗国土规建证[2018]3453、3454、3456、3458—3460、3462号 附件1份：建筑工程施工许可证附件		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号： 440183201809140101

建设单位： 增城香江房地产有限公司

建设单位项目负责人： 秦铁钢

工程名称： 翡翠绿洲十六期4座社区卫生服务中
心； 22座公厕； 5座幼儿园； 6座住
宅； 7座住宅； 21座泳池更衣
室； 23座垃圾站


建设地点： 增城区新塘镇陈家林

建筑工程明细表					
名称	建筑面积/长度（平方米/米）	层数			
		地上	地下	地上	地下
22座公厕	100.00	100.00	0.00	1	0
5座幼儿园	3716.00	3716.00	0.00	3	0
4座社区卫生服务中心	3120.00	3120.00	0.00	2	0
7座住宅	18370.00	18370.00	0.00	29	0
23座垃圾站	150.00	150.00	0.00	1	0
6座住宅	13274.00	13274.00	0.00	29	0
21座泳池更衣室	103.00	103.00	0.00	1	0
总建筑面积： 38833.00 地上建筑面积： 38833.00 地下建筑面积： 0.00					
总长度： 0.00					
备注：					



注意事项：

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

权利人	增城香江房地产有限公司
共有情况	单独所有
坐落	广州市增城区新塘镇陈家林
不动产单元号	440118101018GB00002W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	96,784.00平方米
使用期限	2001年08月13日起2071年08月12日止
权利其他状况	

登记案号：DJ20180710
1、本宗地已签订《广东省增城市土地使用权出让合同书》[编号：增国合字（2001）第47号]及其补充协议，土地用途由绿化用地调整为商住用地。
2、原增国用（2003）字第B0201216号《国有土地使用证》收回注销。
3、本宗地土地使用权出让年限为：居住份额使用年限至2071年8月12日止，商业份额使用年限至2041年8月12日止，其他份额使用年限至2051年8月12日止。
4、本宗地需补交土地出让金，分二期支付：第一期土地出让金已支付，第二期土地出让金壹拾伍亿元及利息约定于2018年12月15日前支付。已缴纳第一期出让金可申办计容面积约126270平方米范围内的相关审批业务。

27
不动产登记专用章



宗地图

(正式图)

土地使用者: 增城香江房地产有限公司

编号: 新G2018076号

土地坐落: 新塘镇陈家林

图号: 2560.40-453.50等

宗地面积: 96784.00平方米

不动产单元号: 440118101018GB00002W00000000

原国土证号: 增国用(2003)字第B0201216号

北

1:1800

增城香江房地产有限公司
增国用(2001)第B0200913号

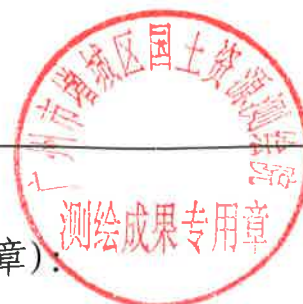
广州荣和房地产有限公司
增国用(2006)第C0400226号

增城香江房地产有限公司

广州市增城区国土资源测绘院

80西安坐标系, 中央子午线114°。
85国家高程基准, 等高距为1米。

制图单位(盖章):



测量日期: 2018.3.27
制图日期: 2018.3.28

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第
穗国土规划建证〔2018〕3459号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
广州市国土资源和规划委员会

日期
二〇一八年八月三十日

No.201816300538

建设单位（个人）	增城香江房地产有限公司
建设工程名称	23座垃圾站
建设位置	增城区新塘镇陈家林
建设规模	1幢，地上1层：150平方米
附图及附件名称 一、附图：规划报建图1份。 二、附件：1. 建筑功能指标明细表1份； 2. 《建设工程审核书》1份； 3. 广州市建设工程放线测量记录册1份。 附注： 本证有效期为1年，有效期从证上载明的发证日期开始计算。建设单位或者个人应当在有效期内取得施工许可；依法无需取得施工许可的，应当在有效期内开工。逾期未取得施工许可或者逾期未开工，且未办理延期手续的，本证自行失效。需要办理延期手续的，应当在有效期届满30日前提出申请。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划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、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

建筑功能指标明细表

日期: 2018年08月30日 (章)

项 目	项目名称				幢 数		
	23 座垃圾站				1		
一 建筑 规模	总建筑面积(M ²)	150					
		其中	地 上	150			
	地 下		0				
	建筑层数 (层)	地 上	1				
		地 下	0				
	二 主要 功能	功能名称	建筑面积 (M ²)	功能名称	建筑面积 (M ²)		
备注:							
三 公建 配套	功能名称	建筑面积 (M ²)	功能名称	建筑面积 (M ²)			
	垃圾站	150					
	备注:						
四 其他 功能	功能名称		建筑面积 (M ²)		备注		
	1. 地下汽车库 / 地下非机动车库		0 / 0		/		
	2. 地下设备用房		0				
	3. 首层架空		0				
	4. 地上汽车库 / 地上非机动车库		0 / 0		/		
	5. 其他层架空 / 避难层		0 / 0		/		
	6. 屋顶梯屋及电梯机房		0				
	7. 其 他		0				
相关 指标	基底面积 (M ²)	住宅户数	阳台面积 (M ²)	地下商业面积 (M ²)	地下其他用房面积 (M ²)	计算容积率面积 (M ²)	容积率
	150	0	0	0	0	150	-
说明	1. 计算容积率面积为本表中第二、三和第四项的第4、7点的面积总和。 2. 第三项中的公建配套面积以公建的净建筑面积计算, 不含公建分摊面积。 3. 基底面积是指首层外墙(柱)外包线所围合范围的建筑面积。 4. 如首层架空作汽车库使用, 则该部分只当地上汽车库、非机动车库计, 不重复计入首层架空面积。 5. 阳台面积为封闭阳台面积和不封闭阳台二分之一面积的总和。						

建设工程审核书

一、同意按 2018[放]0877《放线测量记录册》放线测量核定的位置、建筑间距和有关要求建设以下工程：

23座垃圾站：1幢，地上1层。其中：首层为垃圾站。

二、居住用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施必须在规划地块建设总量（不含上述市政公用设施和公共服务设施）完成50%前建设完毕，并取得建设工程规划验收合格证。其中，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利设施等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划验收合格证，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

三、临规划道路的退让范围只能作为绿化及行人集散场地使用，不得设置装卸货场地，不得设置停车位、地下室出入口等地上、地下建（构）筑物。且其地坪设计标高应与相接规划道路人行道标高一致，并在规划验收时核准。

四、应按穗国土规划业务函[2018]4334号文附图的要求实施绿化布局，应进行精细化的景观环境、绿化设计。环境及绿化工程应与本工程同时建设、实施，并在规划验收时核准。



五、贯彻海绵城市建设理念。通过整合地块、街道、城市公共开放空间的绿地形成绿廊，提供雨水调节空间，实现雨水过滤和渗透，发挥水道传输作用排放至河道。城市公共开放空间铺地应采用耐久、绿色、可回收材料，因地制宜设置下沉绿地、植草沟、雨水花园等，雨水收集设施与景观一体化设计，以缓解城市热岛效应。

六、建设项目应采用三线下地、雨污分流系统。化粪池建设应征求水务部门意见，并按其要求办理。如需设置，其位置不得临主要道路，不得占用规划路退让间距范围。

七、室外空调器、附墙抽风机和防护设施等应统一设置，其中防护设施不得安装在窗户外侧，空调冷凝水应统一收集、排放。

八、规划道路应采取平整场地并作固定标记，标示规划路边线，直至规划道路实施建设为止。

九、应同步进行建筑节能设计，并按规定报建筑节能管理机构办理建筑节能专项设计审查、备案和验收。

十、应按有关规范要求设置无障碍设施，并与本工程同时建设及投入使用。

十一、建筑设计必须符合中华人民共和国现行建筑设计规范和广州市城市规划管理有关规定。

十二、应按建设主管部门意见进行建筑物夜间景观照明设计。夜景灯饰照明工程应与本工程同时建设与投入使用。

十三、新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件；新建办公楼、商场、酒店等公共建筑配建停车场和社会公共停车场，建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例

不低于 30%。

十四、本意见仅作为规划管理行政审批意见，如涉及消防安全、人防工程、环境保护、卫生防疫、园林绿化、建筑控高、轨道交通、文物保护、古树名木、国家安全、公共安全、交通管理、市政管线、水利水务、教育管理、市容环卫、结构安全等专业管理问题，应取得相关专业主管部门意见并按其要求办理，如因专业管理意见须对设计方案进行修改的，应及时向规划部门申请修改设计方案。若未按上述要求办理，擅自实施而造成的一切法律责任及纠纷由你单位自行承担。

十五、建设工程完工后应办理规划验收。如因不按《建设工程规划许可证》附图进行建设而造成不能通过规划验收的，应由你单位自行负责。

十六、应于本建设工程开工之日起至通过规划验收之日止，在建设项目现场进行《建设工程规划许可证》批后公布。

广州市国土资源和规划委员会

2018年8月30日



广东省广州市商品房预售许可证

编号：增城房预（网）字第20181174号

开 发 企 业 名 称		增城香江房地产有限公司		开 发 资 质 证 书 号	GZ1210005-12	备 注
项 目 名 称		香江翡翠馨园（自编号6座住宅）		项 目 座 落	广州市增城区新塘镇翡园一街11号	本预售证自2018年12月17日已纳入《广州市房屋管理系统》管理，房屋查封、抵押等状态可在网站（网 址： Http://housing.gzcc.gov.cn）查询。规划公示图请查询“广州市国土规划委”网站（www.gzlpc.gov.cn）。
预售房屋建筑面积		12600.51	平方米	114	套	
其 中	住宅	12600.51	平方米	114	套	
	商业	0	平方米	0	套	
	办公	0	平方米	0	套	
	车位	0	平方米	0	套	
	其它	0	平方米	0	套	
				土地使用权证号及用途	粤（2018）广州市不动产权第10207971号 城镇住宅用地	翡园一街11号，共1幢，地上29层
				预售房屋栋号及层数		
				发证时各栋已建层数	自编号6座住宅，地上20层	
				预售房屋占用土地是否抵押	未抵押	
预售款专用帐号		招商银行广州天安支行，999004539710501				

根据国家和省法律、法规和有关规定，以上所列房屋经审核已符合预售条件，准予预售。本证使用时须附上项目平面图，并注明预售房屋各栋位置。该土地使用权出让年限从 2001年08月13日起计算，住宅用地70年，商业用地40年，工业用地50年，其它用地50年。

广州市政府咨询热线：12345
预售信息查询网站：<http://housing.gzcc.gov.cn>

发证机关(盖章)：广州市增城区住房和城乡建设局
发证日期：二〇一八年十二月十七日



广东省广州市商品房预售许可证

编号：增城房预（网）字第20181175号

开 发 企 业 名 称		增城香江房地产有限公司			开 发 资 质 证 书 号		GZ1210005-12		备注	
项 目 名 称		香江翡翠馨园（自编号7座住宅）			项 目 座 落		广州市增城区新塘镇翡园一街10号		本预售证自2018年12月17日已纳入《广州市房屋管理系统》管理，房屋查封、抵押等状态可在网站（网 址： http://housing.gzcc.gov.cn ）查询。规划公示图请查询“广州市国土规划委”网站（ www.gzlpc.gov.cn ）。	
预售房屋建筑面积		17395.57 平方米 170 套			土地使用权证号及用途		粤（2018）广州市不动产权第10207971号 城镇住宅用地			
其 中	住宅	17395.57 平方米 170 套			预售房屋栋号及层数		翡园一街10号，共1幢，地上29层			
	商业	0 平方米 0 套								
	办公	0 平方米 0 套			发证时各栋已建层数		自编号7座住宅，已建地上20层			
	车位	0 平方米 0 套								
	其它	0 平方米 0 套			预售房屋占用土地是否抵押		未抵押			
预售款专用帐号		招商银行广州天安支行，999004539710103								

根据国家和省法律、法规和有关规定，以上所列房屋经审核已符合预售条件，准予预售。本证使用时须附上项目平面图，并注明预售房屋各栋位置。该土地使用权出让年限从 2001年08月13日起计算，住宅用地70年，商业用地40年，工业用地50年，其它用地50年。

广州市政府咨询服务热线：12345
预售信息查询网站：<http://housing.gzcc.gov.cn>

发证机关(盖章)：广州市增城区住房和城乡建设局
发证日期：二〇一八年十二月十七日

广东省建设厅监制

持证说明

- 1、此证与正本作为企业从事房地产开发经营业务的凭证，具有同等效力。
- 2、企业发生分立、合并的，应当在向工商行政管理部门办理变更手续后的30日内，到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续，并重新申请资质等级。
- 3、企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术负责人，变更公司类型、主管部门、注册资本、办公地点等，应当及时向原资质审批部门办理变更手续。
- 4、企业破产、歇业或者因其他原因终止业务时，应当在向工商行政管理部门办理注销营业执照后的15日内，到原资质审批部门注销资质证书。
- 5、此证只限本企业使用，不得涂改、出租、出借、转让、出卖。如有遗失，必须在新闻媒体上声明作废后，方可补领。

中华人民共和国房地产开发企业

资质证书

(副本)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

名 称	增城香江房地产有限公司		
住 所	广州市增城新塘镇陈家林锦绣香江翡翠绿洲商业街A栋三楼		
法定代表人	翟美卿	公 司 类 型	有限责任公司（法人独资）
注册 资 本	人 民 币： 11000.00 万元	实 收 资 本	/
企业法人营业执照注册号		91440183728230028P	
批准从事房地产开发经营业务时间		/	
资 质 等 级	二级		
证 书 编 号	GZ1210005-12		
<div>开发项目</div> <div>1、增规地证【2013】097 号增城新塘镇陈家林居住用地</div> <div>2、</div> <div>发证机关：</div> <div>2017年12月1日</div> <div>本证有效期至 2020 年 12 月 31 日</div>			

备注：

注：2020 年 12 月期满前 60 天内办理延期手续。