

深圳市商品房预售许可证

特别提示

(正本)

深房许字(2021)前海005号

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规的规定,经审核,准许**深圳市前海蛇口和胜实业有限公司**开发的位于**深圳市前海深港现代服务业合作区的蝶玺家园**项目预售。

发证机关: 深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

发证日期: 2021年09月22日

预售项目具体列表

项目位置	前海合作区妈湾片区十九开发单元02街坊
宗地代码	440305201003GB00103(宗地号为T102-0356)
房地产证号	粤(2021)深圳市不动产权第0103601号
土地出让合同	深前海地合字(2019)0003号及增补协议书(004号)
开发企业资质证号	深前海房开字(2021)004号
批准预售面积	35302.54平方米
批准预售楼栋	1栋、2栋、3栋
其中	住宅: 32877.47平方米 255套 商业: 2425.07平方米 36套
备注	预售详细内容见本证的附图及附表

1、此证必须与盖有预售审批专用章的**总平面图**、**预售楼盘分户表**同时使用,并在销售现场张挂,复印件无效。

2、销售现场须明示:

- ①《土地使用权出让合同》及所有补充协议;
- ②《房地产买卖合同(预售)》文本(包括补充条款);
- ③深圳市测绘大队出具的房屋建筑面积测绘报告;
- ④经深圳市前海深港现代服务业合作区管理局批准的建筑设计图纸。

3、买方不应将购房款直接交给卖方,而应将购房款汇入预售款监管专用帐户。

4、本证只说明此楼盘已达到预售条件,购房者购房时应了解相关的法律法规规定。

5、此证的信息可在深圳市前海深港现代服务业合作区管理局网站(<http://qh.sz.gov.cn>)和深圳住房和建设局网站(<http://zjj.sz.gov.cn>)查询。

预售价款监管银行列表

序号	银行名称	账户号码
1	中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行	4000020209200816658
2	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	44250100000400003701
3	招商银行股份有限公司深圳分行	755949292410808
4	中国银行股份有限公司前海蛇口分行	758874926078
5	上海银行股份有限公司深圳分行	0039032503004590766

正本

中华人民共和国 建设工程施工许可证

深前海施许字QH-2021-0021号

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

特发此证

发证机关 深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

日期 2021年2月9日

建设单位	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司		
工程名称	前海妈湾领玺二期项目施工总承包工程		
建设地址	前海妈湾片区十九开发单元02街坊		
建设规模	52472.53 平方米	合同价格	13216.934673 万元
设计单位	深圳市筑道建筑工程设计有限公司		
施工单位	中海建筑有限公司		
监理单位	深圳市赛格监理有限公司		
合同开工日期	2021年2月15日	合同竣工日期	2022年8月28日
备注	项目经理: 邵金龙 No: 粤144131322862 项目总监: 罗国光 No: 44007713 建设单位项目负责人: 赵永良 设计单位项目负责人: 夏冰 工程范围: 主体结构工程、通风与空调、建筑给排水及供暖、建筑电气工程、屋面及防水工程、建筑节能、燃气工程。		
变更登记			

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、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发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、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。

深圳市 建设工程规划许可证

深前海建许字 QH-2020-0017 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

项目编号: QH_2020E012



二〇二〇年一月三日

用地单位	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司							
项目名称	嵘玺家园	用地位置	前海妈湾片区十九开发单元 02 街坊, 妈湾一路以西, 梦海大道以南					
宗地编码	440305201003GB00103	宗地号	T102-0356					
土地使用权出让合同书	2019-Q003(增补 4)		土地预审文件文号					
建设用地规划许可证/规划要点函号	QH-2020-0009							
分期建设项目子项名称						选址意见书		
设计文件单位	深圳市筑道建筑工程设计有限公司			设计文件编号 20-ZDQH-03				
出图时间	2020 年 10 月 30 日							
建筑覆盖率 (一/二级)	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 (地上/下)	建筑基底面积	机动车停车位 (地上/下)	非机动车停车位 (地上/下)	
30/25	/	/	99.95	32/2	3	0/314	0/127	
本期建筑面积及分配			建筑功能		建筑面积 m ²			
总建筑面积 52472.5 3m ²	计容积率 建筑面积 36671.13m ²	地上 36250m ²	住宅建筑(含物业管理用房 100 平方米)		规定	核减	合计	
			商业建筑		33000	0	33000	
			社区管理用房		2500	0	2500	
			社区服务中心		300	0	300	
			社区警务室		400	0	400	
			合计		50	0	50	
			合计		36250	0	36250	
			地下		合计	0	0	0
			地上核增 建筑面积		架空休闲	421.13	421.13	
			合计		合计	421.13	421.13	
不计容积率 建筑面积 3m ²	地下核增 建筑面积	城市公共通道		111.43	111.43			
		共用停车库		13809.76	13809.76			
		附属公用设施用房		1880.21	1880.21			
		合计		15801.4	15801.4			
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			255 户 (其中保障性住房 0 户)	213 户		83.53%		
建筑面积			33000m ² (其中保障性住房 0m ²)	25317.13m ²		76.72%		
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、本次报建海绵城市专篇内容基本完整，基本满足前海合作区施工图设计阶段海绵城市建设设计要求。项目设计的控制性指标：年径流总量控制率为 70.3%，雨水管网设计重现期为 5 年。2、市政管综接口、项目开设路口方案、外立面灯光及户外广告设置设计需另文申报。3、下阶段开展项目建设时应做好地下通道与市政道路协调对接。4、用地单位应将该项目《建设工程规划许可证》（复印件）及审批的总平面图（复印件）在该用地现状对外开放位置张贴公示。							
验线记录	所送总图经核与图档相符，详见验线报告（深工工建-20210012），2021.2/8							
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.基础放线后经测绘主管部门验线，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，有效期至二〇二〇年一月二日；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。							

深圳市 建设用地规划许可证

深前海许 QH-2020-0009 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，本用地项目符合城市规划要求，准予办理有关手续。

特发此证。



日期：2020年06月19日



用地单位	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司		
用地位置	前海妈湾片区十九开发单元 02 街坊， 妈湾一路以西，梦海大道以南	地块编号	2020-004-0003
用地项目名称	前海妈湾片区 19-02-09 地块项目	用地性质	二类居住用地
总用地面积：9311.05M ²	其中：建设用地面积：9311.05M ²	绿地面积：M ²	
	道路用地面积：M ²	其他用地面积：M ²	

建设用地项目规划设计满足下列要求

面积计算 指标按 建设用地	1、建筑容积率≤ 3.89	3、建筑间距：满足《深标》及相关规范要求
	2、建筑覆盖率≤ 30 %	4、建筑高度或层数：≤100米
线要求 及建筑 退红 线	5、规定建筑面积：36250M ² 其中：地上面积 36250 m ² ，地下面积 0 m ² 。	
	住宅建筑面积 33000 平方米（含物业管理用房 100 平方米），商业建筑面积 2500 平方米，公共配套设施建筑面积 750 平方米（其中包括社区管理用房 300 平方米、社区便民服务站 400 平方米、社区警务室 50 平方米）。	
三 市 政 设 施 要 求	（地下车库、设备用房、人防设施、公共交通等不计容积率）	
	2.1 一级退线（裙房）：四周退用地红线≥6米。	
	2.2 二级退线（塔楼）：四周退用地红线≥9米。	
	2.3 地下建筑退线：四周退用地红线≥3米，地下空间建设方案须满足道路、市政管线、消防、人防和周边地下空间开发施工安全相关要求；地下桩基础施工和支护结构不得超出宗地范围线。	
	1、车辆出入口 应开设于支路上，并满足相关要求	
	2、人行出入口 应开设于支路上，并满足相关要求	
	公共出入通道：	
	3、机动车泊位数 314 辆 （自用 辆 公用 辆）	
	自行车泊位数 127 辆	
	4、室外地坪标高 本宗地的场坪标高应与周边道路标高顺畅衔接	
	5、给水接口 引自周边道路市政管网	
6、雨水接口 引自周边道路市政管网		
7、污水接口 引自周边道路市政管网		
8、中水接口 引自周边道路市政管网		
9、燃气接口 引自周边道路市政管网		
10、电源 引自周边道路市政管网		
11、通讯 引自周边道路市政管网		
备注	1、本宗地交通要求、建筑形态设计、公共配套设施设置、市政工程、交通连廊及消防、低碳生态等设计要求详见本建设用地规划许可证附表（深前海许 QH-2020-0009 附表）。 2、本宗地用地单位应组建具备同类项目开发经验和能力的管理团队，确保城市建设和公共空间的品质。 3、建议委托专业机构对本地块软基处理进行评估。	

粤 (2021) 深圳市 不动产权第 0103601 号

附 记

权利人	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司(91440300MA5FM5A825)
共有情况	单独所有
坐 落	南山区南山街道
不动产单元号	440305201003GB00103W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	二类居住用地
面 积	9311.05平方米
使用期限	70年, 从2015年1月1日至2084年12月31日止
权利其他状况	1. 宗地号: T102-0356, 宗地面积: 9311.05平方米 2. 登记价: 人民币724453350元 3. 共有情况: 无

1、本宗地由T102-0296宗地分宗而来, 权属来源为协议, 地价款为人民币724453350元。
2、本宗地计入容积率总建筑面积不超过36250平方米, 其中: 住宅33000平方米(含物业管理用房100平方米), 商业2500平方米, 配套设施750平方米(含社区管理用房300平方米、社区便民服务站400平方米、社区警务室50平方米)。
3、物业管理用房归全体业主所有, 由权利人负责建设; 社区管理用房、社区便民服务站、社区警务室由权利人出资建设, 建成后无偿、无条件移交给政府, 产权归政府所有。
4、本宗地《增补协议书》与深前海地合字(2019)0003号《深圳市土地使用权出让合同书》同时使用, 具有同等法律效力, 如有抵触, 以《增补协议书》为准。其他方面权利和责任按《增补协议书》、深前海地合字(2019)0003号《深圳市土地使用权出让合同书》相关条款执行。
以下空白
说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。