



营业执照

编号 特50102014032261

统一社会信用代码 91440101321648414B

名称 广州宏胜房地产开发有限公司
类型 有限责任公司(台港澳法人独资)
住所 广州市白云区广州大道北同和政府大院财政楼101之六房
法定代表人 赖明
注册资本 叁拾伍亿玖仟捌佰万元整(人民币)
成立日期 2014年11月26日
营业期限 2014年11月26日至 2034年11月26日
经营范围 房地产业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。经营范围以审批机关核定的为准,依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2015 年 11 月 18 日

企业信用信息公示系统网址

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



扫描全能王 创建

广东省广州市商品房预售许可证

编号：穗房预（网）字第20181253号-1

开发企业名称	广州宏胜房地产开发有限公司	开发资质证书号	1520195-11	备注
项目名称	星汇云山花园	项目座落	白云区华南快速路（三期）南侧、同宝路北侧，广州广辉小学东侧地段	本预售证自2020年03月25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	15443.475 平方米 150 套	土地使用权证号及用途	粤2016广州市不动产权第00232050号 城镇住宅用地（071）科教用地（083）	1、境外机构和个人购房按《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房[2006]171号）和《关于进一步规范境外机构和和个人购房管理的通知》（建房[2010]186号）的规定办理。2、应当按照规划许可条件进行建设，超出规划许可范围的不可预售。
其中	住宅	15443.475 平方米 150 套	预售房屋栋号及层数	自编16栋/31层
	商业	0 平方米 0 套	发证时各栋已建层数	自编16栋/31层
	办公	0 平方米 0 套	预售房屋占用土地是否抵押	未抵押
	车位	0 平方米 0 套		
	其它	0 平方米 0 套		
预售款专用帐号	浦发银行广州分行，82010078801000001895；平安银行股份有限公司广州分行，15233366677711；广发银行广州华泰支行，9550880100224600573			

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2015年03月05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）：广州市住房和城乡建设委员会

发证日期：二〇二〇年三月二十五日

广东省建设厅监制



扫描全能王 创建

广东省广州市商品房预售许可证

编号：穗房预（网）字第20180834号-2

开发企业名称	广州宏胜房地产开发有限公司		开发资质证书号	1520195-11	备注
项目名称	星汇云山花园		项目座落	白云区华南快速路（三期）南侧、同宝路北侧，广州广辉小学东侧地段	
预售房屋建筑面积	66097.6498 平方米	733 套	土地使用权证号及用途	粤2016广州市不动产权第00232050号，城镇住宅用地（071）、科教用地（083）	
其中	住宅	66097.6498 平方米	733 套	预售房屋栋号及层数	自编17-20栋/32层
	商业	0 平方米	0 套	发证时各栋已建层数	自编17-20栋/32层
	办公	0 平方米	0 套		
	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	民生银行中国民生银行股份有限公司广州轻纺城支行，630294922；兴业银行兴业银行股份有限公司广州天河支行，391030100100213534；农业银行中国农业银行股份有限公司广州国际金融中心支行，44027101040003779				

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2015年03月05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。

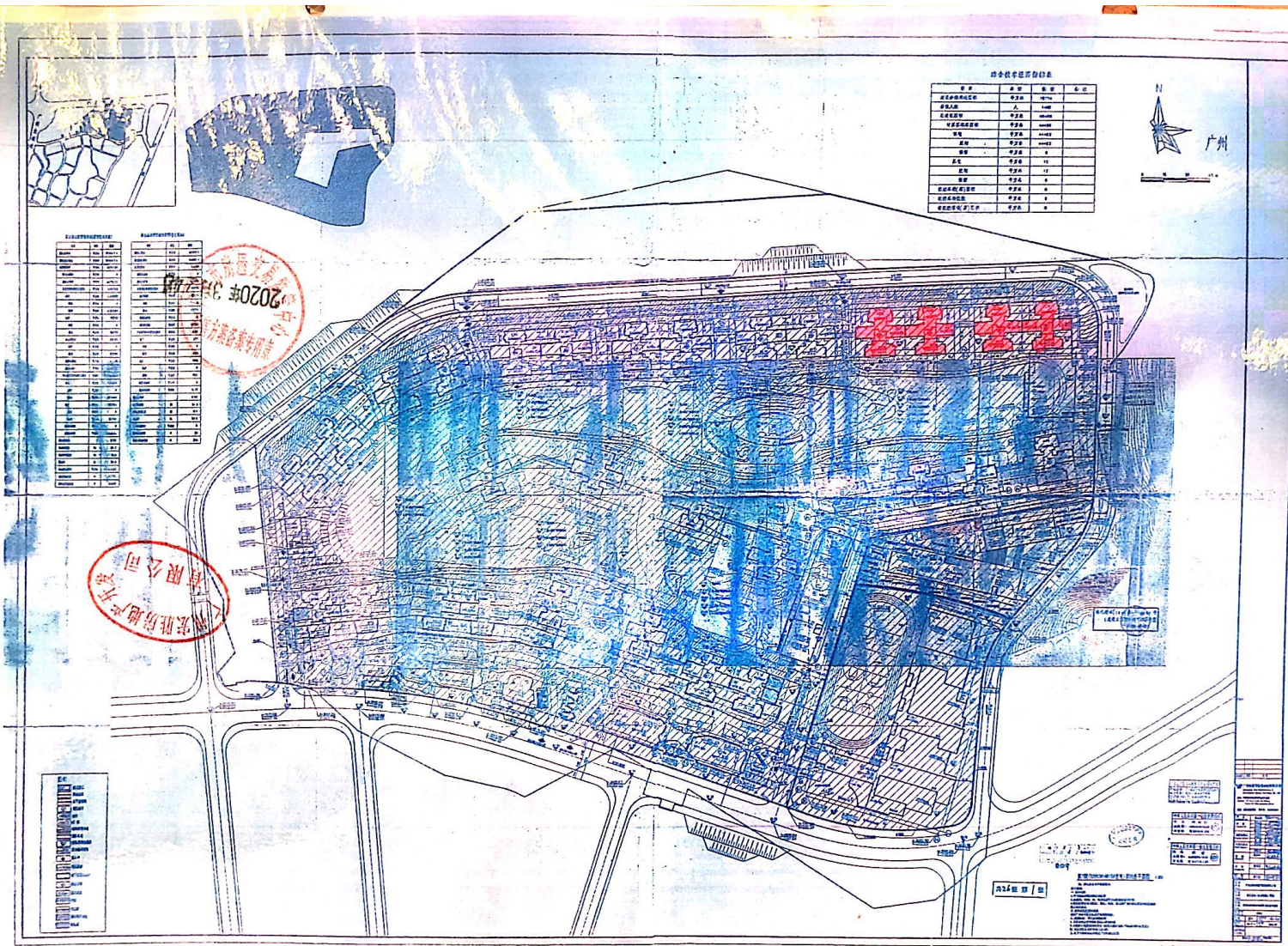
广州市政府咨询服务热线：12345
预售信息查询网站：<http://housing.gzcc.gov.cn>

发证机关（盖章）：广州市住房和城乡建设委员会
发证日期：二〇二〇年三月十五日

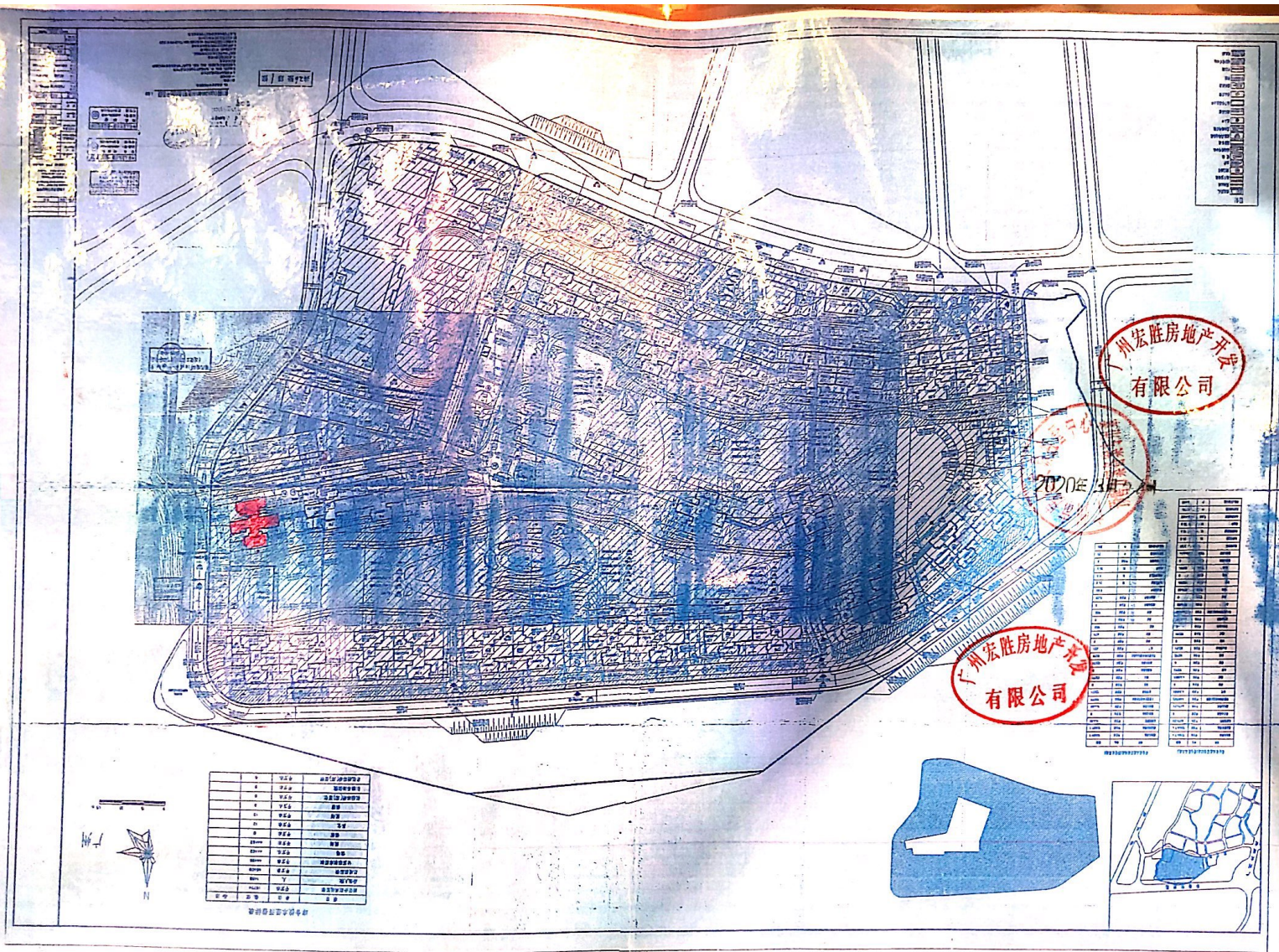
广东省建设厅监制



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



建筑功能指标明细表(七)

日期: 2018年07月20日 (章)

项目	项目名称			幢数				
	住宅(自编号 30#)			1				
一 建筑 规模	总建筑面积(M ²)		15711.2					
			其中	地上	15711.20			
	地下	0						
	建筑层数(层)		地上	32				
			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)				
	住宅	15190.60						
	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)				
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		448.20					
	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		72.40					
	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	
	577.50	156	1123.20	0	0	15190.60	-	
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。							



建筑功能指标明细表(五)

日期: 2018年07月20日 (章)

项 目	项目名称			幢 数			
	住宅(自编号 28#)			1			
一 建筑 规模	总建筑面积(M ²)		15711.7				
			其中	地 上	15711.70		
	地 下	0					
	建筑层数(层)		地 上	32			
			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)			
	住宅	15191					
	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)			
	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		448.20				
	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		72.40				
	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
	577.30	156	1123.70	0	0	15191	-
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。						



建筑功能指标明细表(三)

日期: 2018年07月27日 (章)

项 目	项目名称			幢 数			
	住宅 (自编号 14#)			1			
一 建筑 规模	总建筑面积(M ²)		9605.5				
			其中	地 上	9605.50		
	地 下	0					
	建筑层数 (层)		地 上	23			
			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)			
	住宅	9134.70	其它	12			
	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)			
	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		380.80				
	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		78				
	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
	559.40	88	638.90	0	0	9146.70	-
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。						



商品房预售方案

一、项目基本情况:

房地产开发企业的名称:广州宏胜房地产开发有限公司

注册地址:广州市白云区广州大道北同和政府大院财政楼 101 之六房

法定代表人:吴炜

项目名称:星汇云山花园 16 栋

坐落:广州市白云区同宝路 163 号

建设工程规划许可证:穗规建证[2015]2121 号、穗规建证[2015]2119 号、穗规建证[2015]1991 号、穗规建证[2015]1264 号、穗规建证[2015]1804 号、穗规建证[2015]1135 号、穗规建证[2015]1904 号、穗规建证[2015]1181 号、穗规建证[2015]1782 号、穗规建证[2015]1150 号、穗规建证[2016]1050 号

土地面积(平方米): 147736 m²

规划容积率 3.5 (住宅):

绿化率(%): 35%

规划建设总面积(平方米):

其中:住宅面积: 436073 m²

住宅套数: 4480 套

非住宅: 11280 平方米

配套公建:

垃圾收集站: 200 m²; 幼儿园: 5142.6 m²; 小学: 12870.6 m²

二、项目建设情况:

开工日期: 2018 年 8 月 1 日

封顶日期: 2020 年 3 月 1 日

竣工交付时间: 2021 年 5 月 1 日

三、保留自有房产: 无



四、商品房预售情况、车位和车库租售方案、楼巴开行情况：

本次预售商品房的可售房源幢数 1、套数 76 套、其中总建筑面积为 7845.0158 m²、总金额为 388,167,905.9 元、最高单价为 57800 元/m²、最低单价为 45000 元/m²，平均单价为 49480 元/m²。详见《广州市商品房销售价目表》。

本小区的车位约有 5529（地下 5379）个；租售方式：临保；租金标准：按政府相关规定执行；最高售价：不高于 60 万元/个。

楼盘不开行楼巴。

五、项目及配套设施开发建设时序、进度和竣工验收交付使用情况：

配套设施开工日期：2015 年 8 月 1 日；

竣工验收交付日期：2018 年 10 月 1 日（垃圾收集站已竣工验收）

公建配套设施移交相关政府接受部门。

六、销售方式：先到先得方式；

代理机构：广州城建开发兴业房地产中介有限公司

穗房中介资质证 19960007 号

持证上岗售楼人员：刘君骅（执业证号 J27401）、江碧虹（职业证号 N46623）

七、预售资金监管落实情况、住房质量责任承担主体、承担方式

- 预售资金将转入监控账户，监控银行为：浦发银行广州分行、广发银行广州华泰支行、平安银行广州分行。
- 住房质量责任承担主体：广州宏胜房地产开发有限公司
- 住宅质量责任承担方式：严格按照《商品房买卖合同》约定承担责任

八、项目其他情况说明：无



九、承诺：

不采取摇珠销售、内部登记（认筹、认定、选号）、哄抬房价等行为；销售现场按《广州市住房和城乡建设委员会关于进一步规范商品房销售现场信息公示的通知》（穗建规字【2020】12号）要求公示相关资料（列明公示资料名称）。

十、矛盾纠纷和突发事情处理情况：

处理方式：双方协商解决，如协调不成，依法向人民法院起诉。

联系人：伍彩怡

电话：66373913

十一、联系方式：

销售负责人签名：刘君骅

电话：1802510672

经办人：陈唯一、李玉健

联系电话：66373939-3820、13632402086



广州宏胜房地产开发有限公司



备注：备案的资料：1、商品房预售方案，2、平面图（蓝图），3、年度预售计划表，以上资料各2份（1份存监管中心备案，1份销售现场公示）。



关于星汇云山花园项目

16 栋商品住宅预售备案价格的申请

广州市房屋交易监管中心：

兹有广州宏胜房地产开发有限公司为越秀地产下属全资子公司，宏胜公司开发的星汇云山花园项目。该项目一直以来严格遵照国家政策，严格遵守房地产的相关法律和行政法规，价格管理严格遵从市场规律和平稳准则，严格执行预售价格报备制度。

现因申领预售证，需要进行价格备案，本次申请备案价单元共 76 套，本次调整最低单价 45000 元/m²；最高单价 57800 元/m²；平均单价 49480 元/m²，望贵中心给予审批办理。

此致


广州宏胜房地产开发有限公司

2020 年 3 月 18 日



扫描全能王 创建

关于星汇云山花园项目 17-20 栋商品住宅预售备案价格的申请

广州市房屋交易监管中心：

兹有广州宏胜房地产开发有限公司为越秀地产下属全资子公司，宏胜公司开发的星汇云山花园项目。该项目一直以来严格遵照国家政策，严格遵守房地产的相关法律和行政法规，价格管理严格遵从市场规律和平稳准则，严格执行预售价格报备制度。

现因申领预售证，需要进行价格备案。本次申请备案价单元共 384 套，本次调整最低单价 42000 元/m²；最高单价 53500 元/m²；平均单价 47618 元/m²，望贵中心给予审批办理。

此致


广州宏胜房地产开发有限公司

2020 年 3 月 18 日



扫描全能王 创建

附件2

编号: _____

广东省商品住宅 质量保证书

广东省住房和城乡建设厅监制



扫描全能王 创建

说 明

一、为维护住房消费者的合法权益，加强商品住宅售后服务管理，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》《建设工程质量管理条例》《房屋建筑工程质量保修办法》《城市房屋白蚁防治管理规定》《广东省商品房预售管理条例》和原建设部《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》等规定，编制本说明书。

二、房地产开发企业在向购买人交付销售的新建商品住宅时，必须向购买人提供《商品住宅质量保证书》。

三、《商品住宅质量保证书》按套发放，一式二份，购买人、房地产开发企业或其委托的物业服务企业等保修单位各持一份。《商品住宅质量保证书》应当作为商品房买卖合同的补充约定。

四、本商品住宅质量保修期自开发建设单位将竣工验收合格的住宅交付用户使用之日起计算，保修期不应低于国家规定的期限。

五、因用户使用不当、擅自改动结构、设备位置和不当装修等造成的损坏和质量问题，不属于保修范围。

六、因国家政策法规的调整，本《商品住宅质量保证书》有关内容从其规定。

七、本《商品住宅质量保证书》适用于房地产开发企业出售的商品住宅，其他住宅和非住宅的商品房屋，可参照执行。



尊敬的业主：

为确保商品住宅售后服务质量，维护您的合法权益，根据有关规定，特向您提供《商品住宅质量保证书》，请您仔细阅读。

建设单位（盖章）：

一、商品住宅概况

项目名称	星汇云山花园		
房屋坐落	广州市白云区同宝路		
房 号		房屋买受人	
房屋结构	剪力墙结构	建筑面积	
交付日期	年 月 日	保修起始日	年 月 日
报修单位	名称	广州越秀物业发展有限公司	
	电话	37413583.	
	地址	广州市白云区同宝路163号	

二、工程竣工验收情况：

验收内容	验收部门	验收结论	验收日期	备注
规划	广州市国土资源和规划委员会	合格		
建筑	广州市白云区住房和城乡建设局	合格		
消防	广州市公安消防局	合格		
环保	广州华清环境检测有限公司	合格		



扫描全能王 创建

三、保修范围与保修期限

保修项目	公司承诺 保修期	保修责任	维修处理 时限
地基和主体结构	设计文件规定的正常合理使用寿命	保修期内如因设计或施工的原因,造成建筑物的地基下陷、开裂、倾斜及主体结构构件开裂、变形、破损、超出国家设计规范的规定值时,本公司将无偿修复并满足有关规范及标准。	根据鉴定结果,实施加固维修
屋面防水	3年	保修期如因防水材料、设计或施工质量而导致屋面渗水、滴漏,本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。	3日内答复
墙面、厨房和卫生间地面	1年	保修期内如因施工质量而出现的墙面、厨房和卫生间地面漏水,本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。	3日内答复
墙面、顶棚抹灰层脱落	1年	保修期内因施工质量问题出现的墙、顶棚抹灰层脱落,本公司将无偿修复。	3日内答复
地面空鼓开裂、大面积起砂	1年	保修期内因施工质量问题出现的地面饰面空鼓、开裂、大面积起砂,本公司将无偿修复。	3日内答复
门窗翘裂、玻璃五金件损坏	1年	保修期内因产品或施工质量问题出现的门窗翘裂、五金件损坏,本公司将无偿维修或更换。	24小时内答复
管道堵塞	2个月	保修期内因施工质量问题出现的管道堵塞问题,本公司将无偿疏通。	24小时内答复
电气系统、给排水管道、设备安装	2年	保修期内因施工原因,造成电气系统、给排水管道、燃气管道和燃气设施等工程问题,本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。	24小时内答复
卫生洁具	1年	保修期内因产品或施工质量问题出现的卫生洁具开裂、漏水问题,本公司将无偿维修或更换。	24小时内答复
灯具、电器开关	6个月	保修期内因产品或施工质量出现的问题、随楼附送的灯具(不含光源)、电器及开关失灵问题,本公司将无偿维修或更换,但业主自行改动后不属保修范围。	24小时内答复
装修工程(含管道渗漏)	2年	保修期内因施工质量问题,造成装修工程问题,本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。	3日内答复
室内智能化系统	2年	保修期内因产品本身或施工质量原因出现的室内智能化系统失灵的问题,本公司将无偿维修。	24小时内答复
白蚁防治	15年	在白蚁防治的保治期限内,主体结构和地基发生蚁害,白蚁防治单位将无偿进行灭治。	3日内答复
赠送家电		以厂家提供的质量保修书为准	

注:1.商品住宅保修期自房地产开发企业将竣工验收合格的住宅交付商品房买受人之日起计算,公用部位保修期自项目竣工验收合格之日起计算。国家对住宅工程质量保修期另有规定的,保修期限按照国家规定执行。

2.涉及表内未列出的其他部位、部件的保修期限,可由房地产开发企业与商品房买受人自行约定。

3、若上述保修期限届满时,建设工程承包单位向建设单位约定的质量保修书约定的保修期尚未结束的,则本保证书的保修期自动延展至建设工程承包单位向建设单位承诺的保修期届满截止日。

4、以上保修项目若人为损坏的不在保修范围。



广州市白云区国土资源和规划局

穗规函〔2016〕120号

关于对穗规建证[2015]1264号《建设工程 规划许可证》补充说明的函

广州宏胜房地产开发有限公司：

2015年8月，我局同意你单位在白云区同宝路原红云涂料化工厂地段建设1幢32层住宅楼工程（自编10栋），已核发《建设工程规划许可证》（穗规建证〔2015〕1264号），由于该工程位于广州军区空军后勤部提出的岑村机场净空控制范围，控高要求约为广州高程118米。你单位应在施工至其控制高度前就超出其控高要求的部分取得广州军区空军后勤部同意意见，涉及修改意见的，应及时向规划部门申请调整建筑设计方案。施工期间应按要求设置临时障碍物标志，以保证岑村机场飞行安全。其余仍按《建设工程规划许可证》（穗规建证〔2015〕1264号）及其附图、附件的要求执行。

专此函达

广州市白云区国土资源和规划局（代章）

2016年1月8日

业务专用章
05-1

广州市白云区国土资源和规划局

2016年1月11日印发



扫描全能王 创建

广州市国土资源和规划委员会

穗国土规划业务函〔2017〕6777号

关于调整建筑设计方案的复函

广州宏胜房地产开发有限公司：

你单位前经穗规建证（2015）1264号《建设工程规划许可证》批准，后经穗规函（2016）2606号文同意调整建筑设计方案，在白云区同宝路地段建设1幢32层住宅工程（自编号10#），现申请再次调整建筑设计方案的来函和相关资料收悉。经审核，现函复如下：

一、同意按照放线测量核定的位置、建筑间距以及附送的建筑设计图所示调整1幢32层住宅工程（自编号10#）平面图、立面图、剖面图，其中：首层为住宅大堂及架空层，第2至32层均为住宅。调整后该住宅楼建设位置不变，调整后该住宅楼总计容面积由14350.3平方米调整为14600.8平方米，基底面积不改变，总建筑面积由14917.5平方米调整为15170.4平方米，住宅总户数不变。基底面积、计容面积超出修详规部分，应在小区总体指标中整体平衡。

二、你单位应严格按照建筑调整设计方案施工建设，不得进行违法加建、改建。

