

大连·旅顺  
『法兰 1710』项目简介

大连顺兴房地产开发有限公司  
二零二零年

## 一、地理位置：

项目位于大连市旅顺口区，旅顺与大连高新园区交界处。西至大型湿地公园，北靠群山远眺小孤山水库，东部与大连高新区接壤，南部一路之隔即为塔河湾海滨浴场及黄海湾。地块北高南低，南向瞰海，为大连少有的南向黄金海岸。



南向景观视野——无敌海景（A区高层实景拍摄）



北向景观视野——小孤山水库（A区高层实景拍摄）



西向景观视野——大型湿地公园（A区高层实景拍摄）

## 二、交通网络

距大连市主城区 25 公里，距旅顺大学城 2 公里，距塔河湾浴场及旅游休闲美食街 0.5 公里，地铁 12 号线在 C 区设站，A 区设预留站，与大连无缝衔接，同站台零距离换乘，便捷融入大连地铁全域交通网络。

跨海大桥全线落成通车，由付家庄到凌水湾，支线到河口，进一步缩短了旅顺到大连市内的距离。烟大轮渡、规划中的海底隧道、2018 年建成的旅顺中路、海上旅游线、游艇码头，各项交通节点开发提速，旅顺做为辽东半岛与山东半岛的枢纽地位与日俱增，大连—旅顺 20 分钟生活圈正在形成。



核心枢纽地位



跨海大桥

### 三、周边配套：

优享从幼儿园到大学一体化教育：毗邻的“大学城”——大连医学院、大连外国语学院已入驻多年，一站之遥的旅顺新城实验学校（小学+初中）已建成开学，大连 54 中（省重点）、伊顿国际双语幼儿园、世纪星双语幼儿园、北京红黄蓝教育机构环布四周，书香涵蕴、人杰地灵。



旅顺新城实验学校

项目 2 公里半径范围内还分布着：盐场商业旅游餐饮一条街人声鼎沸，是所有来连游客的必去之选；大连医科大学附属旅顺教学医院为三级甲等医院，实力雄厚；工商银行、农业银行、中国邮政近在咫尺；8 万平塔河湾私家浴场，3 公里长塔河海湾，拥有大连最高质海水资源，是大连市最著名的海滨浴场之一；湾



塔河湾浴场

山高尔夫球场为国际标准的 18 洞山地式球场，并附有五星级温泉休闲式酒店等配套设施；13.3 万方龙湖湿地公园、小孤山水库，流域面积 1 平方公里，本项目六层以上一览无余。



湿地公园的林荫大道  
距项目约 4 公里为旅顺新城

区——区政府及各级行政中心所在地，万达广场项目落户磋商之中，文体中心羽毛球、游泳、健身等各类市民健身项目一应俱全。



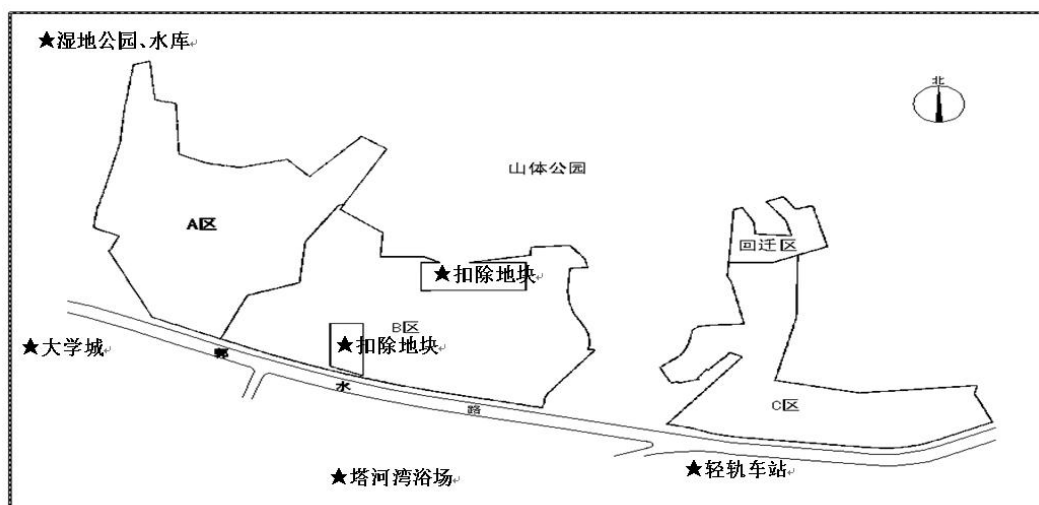
旅顺区政府及行政中心



亿达文体中心

#### 四、经济指标

项目总占地面积 330244 平方米，由 A、B、C 三个地块组成。



其中 A 区总占地面积 114749 平，容积率 1.22，总建面 202375 平，地上建

面 141236 平，其中：别墅 39 栋总计建面 31000 平；高层 10 栋（其中八栋 33 层，一栋 24 层，一栋 18 层）总计建面 107191 平；公建 2 栋总计建面 3045 平。

A 区别墅占地面积约 68806 平方米，高层占地面积约 39917 平方米，公建占地面积约 6026 平方米，合成总占地面积 114749 平方米。

B 区摘牌占地面积 123214 平，净地未建。

C 区摘牌占地面积 92281 平，其中回迁区占地面积 11306.45 平，剩余开发用地面积 80974.55 平，回迁区已基本建成，剩余土地净地未建。

总计 BC 剩余可开发土地面积约为 20.4188 万平米，拟增容后规划容积率 B 区为 2.0，C 区（除回迁区外）为 1.8，总增容后建面约 39.2 万平。

### A 区综合经济技术指标一览表

项 目		单 位	数 值	比 例 (%)	备 注	
规划总用地		m <sup>2</sup>	114749			
总建筑面积		m <sup>2</sup>	202375.2	100	计入容积率面积140536.1 m <sup>2</sup>	
其 中	地上建筑面积		m <sup>2</sup>	140536.1	68.3	
	其 中	住宅面积	m <sup>2</sup>	137370.1		全部计入容积率
		公建面积	m <sup>2</sup>	3166.0		全部计入容积率
	半地下、地下建筑面积		m <sup>2</sup>	61839.1	31.7	
	其 中	地下车库面积	m <sup>2</sup>	9770.2		不计入容积率
		地下设备用房面积	m <sup>2</sup>	1557.0		不计入容积率
		半地下车库面积	m <sup>2</sup>	49699.9		不计入容积率
		半地下设备用房面积	m <sup>2</sup>	812.0		不计入容积率
居住户数		户	1188		3.0 人/户	
居住人数		人	3564			
建筑密度		%	19.30			
绿 地 率		%	45.8			
容 积 率			1.225			
总停车位		辆	972			
其 中	地面停车位		辆	190		
	地下停车位		辆	177		
	半地下停车位		辆	605		

### A 区公建项目一览表

项 目	公建类别	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备 注
1	热交换站	300	位于 AK2 号楼地下
2	变电室	512	共计 4 处, 详见图中所示
3	公建	3166	位于 A1、A2 号楼
4	合计	3978	

注：热交换站、垃圾转运站、变电所、开闭所为半地下，建筑面积不计入容积率。

8	变电室	384	共计 3 处, 详见图中所示
9	公建	1964.3	位于 C1 号楼
10	合计	12402.30	

注：热交换站、垃圾转运站、变电所、开闭所为半地下，建筑面积不计入容积率。

### 回迁区综合经济技术指标一览表

楼号	层数	建筑类别	总建筑面积	住宅建筑面积	公建建筑面积	地下车库面积	地下设备用房面积
C30	4	公建	2654.0		2654.0		
C31	32	住宅、地下设备用房	15439.5	14950.0			489.5
C32	32	住宅	12790.0	12790.0			
C33	32	住宅	11810.0	11810.0			
CK3	-1	地下设备用房				1905.9	485.4
<b>回迁区总计</b>			<b>45084.8</b>	<b>39550.0</b>	<b>2654.0</b>	<b>1905.9</b>	<b>974.9</b>

### BC 地块用地面积指标一览表(包含回迁区)

项 目	单位	数 值	备 注
B 地块用地面积	m <sup>2</sup>	123214	
C 地块用地面积	m <sup>2</sup>	92281	
其中	C 区内回迁区占地面积	m <sup>2</sup>	11306.45
	C 区内未开发土地面积	m <sup>2</sup>	80974.55
BC 地块待开发土地总面积	m <sup>2</sup>	204188.55	

## 五、规划设计：

项目用地北高南低，面海延展。南北高差约 14 米，利用高差优势确保景观立体灵动、户户均好，并使所有的地下室均在南向为纯地上开放采光。产品规划为独栋、双拼、四联排别墅、多层、精装公寓和高层产品，满足各层面客户需求，在 A、B、C 三期开发中逐步升级递进。项目在规划充足的社区配套商业及临街公建的同时，考虑到商业的梯次发展及未来核心居住前景，在 C 区规划了 20000 余平的大型商业中心及小学、幼儿园等服务型设施。



全区规划图



项目鸟瞰图

## 六、建筑设计

项目邀国际知名建筑设计公司 HBRA 匠心打造，采用文艺复兴法式新古典主义建筑风格，以“建设国内最具景观资源和建筑品质的山海豪宅”为开发理念，



中庭水景

获“美国古典建筑设计最高奖——亚瑟罗斯奖”。



别墅立面

### 七、A 区户型设计

**高层住宅：**共计 10 栋 1076 套房源，四种户型：65 平米两室、69 平米两室、116 平米三室、156 平米奢阔三室，通过大幅赠送面积实现超高得房率，得房率可达 77—94%。户型全部实现南北通透、明厨明卫。

**低密别墅：**别墅共 39 幢 112 套，其中双拼 32 套、四联排 76 套、独栋 4 套。面积分 240 平米、289 平米、414 平米三种。每户赠送超大大地下室、室内中庭、屋顶阁楼和南北庭院，得房率全部达 220%以上。

**临街公建：**沿街二栋公建，总建筑面积 4723 平方米，设多个临街入口，面积随意分割、可分可合，门前逾 30 米超阔停车场及景观带。

**停车位：**项目充分利用北高南低的地理优势，高层地下为全明采光大型车库，别墅配备室内外双车位阳光车库，车位配比高达 1: 1。

### 八、手续办理情况

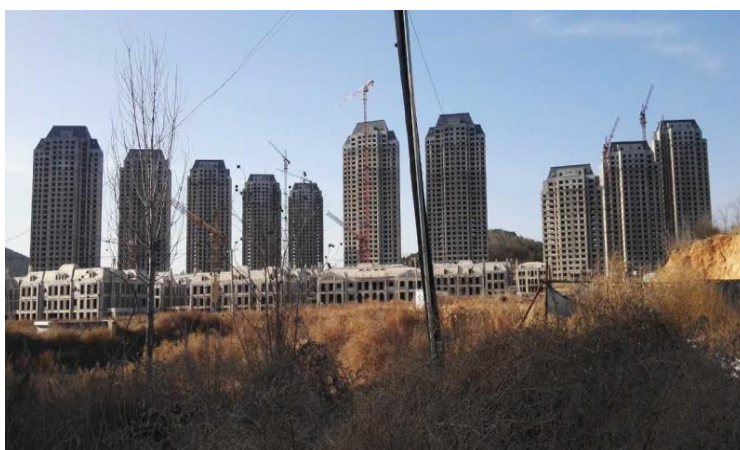
项目于 2010 年 4 月 15 日摘牌，2011 年 6 月 1 日与政府签定正式《国有建设用地使用权出让合同》。三个地块及回迁区完全独立，独立办理各自的审批手续。现已办理完成 A、B、C 全部地块的立项文件、环评文件、土地批复、规划批复、《土地证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，A 区及回迁区已办理完成《施工许可证》。A 区具备预售条件。

## 九、工程建设情况

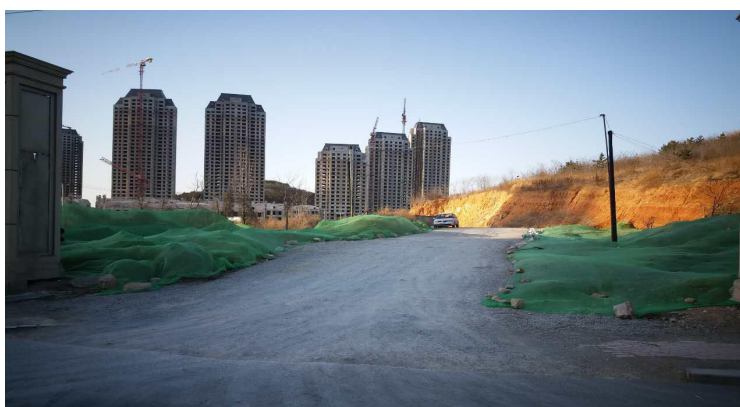
A 区已全部建至主体封顶，完成全部砌筑工程，七幢高层及部分别墅完成室内抹灰；完成全部排水管线预埋及供暖主管线、消防主管线安装工作，完成大部分车库地下室消防排烟通风系统及风机安装；完成十幢高层屋面金属瓦安装，完成全部高层屋顶保温及坡屋顶窗安装工作；完成大部分别墅的屋面保温及防水工程；电气管线预埋及电表箱安装全部完成；完成全部地下室回填及高层外场地标高回填工作。全部高层及大部分别墅通过主体验收。配套工程完成规划设计。

回迁区基本建设完成。

B、C 区净地待建。



A 区全景



A、B 区实景

## 十、

### 结语：

随着大连市场转暖，购房者对于置业的信心表现出近三年来最强，这同时导致各项目呈不同程度上涨，市内四区住宅产品上涨程度较大，部分刚需客户进一步向城市边缘外溢。旅顺的一些知名品牌及品质大盘项目，本年度都表现出明显好于以往的销售态势，价格及销量都明显上扬，区域整体成交均价同比增长 7%。

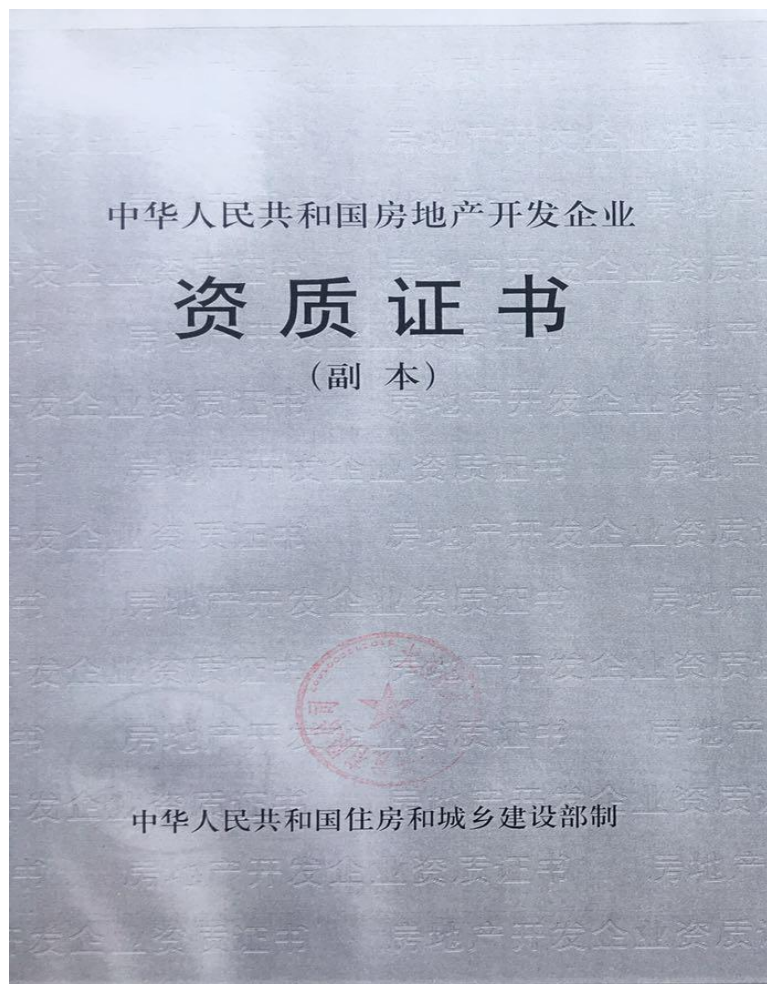
近年来，旅顺口区不断丰富以大健康、大文化、大旅游、大物流、大科研为支撑的现代服务业发展格局，旅顺主城区地位正在理顺，地铁的全线贯通更是为旅顺确立了明显的后发优势，三甲医院的动工、万达广场的强势招商、实验学校的投入使用等众多利好为新城区的强劲发展不断加速，人流、物流、资金流、信息流正在向旅顺新区及塔河湾区域汇集。

旅顺做为大连南部黄金海岸线唯一价值洼地，拥有着得天独厚的自然资源和人文景观，森林覆盖率极高、景区众多。塔河湾更是一处不可多得的最美南向海岸线，目前土地价值及房屋价值被严重低估，未来这里必将是高端旅游度假休闲热点区域。无论是政府还是市场，都呼唤一个具有品牌实力和成熟开发经验的大型房企强势介入、占得先机，使周边配套进一步完善成熟，品牌和区域价值进一步拉升，该区域必将快速崛起，前景无限。

## 《营业执照》

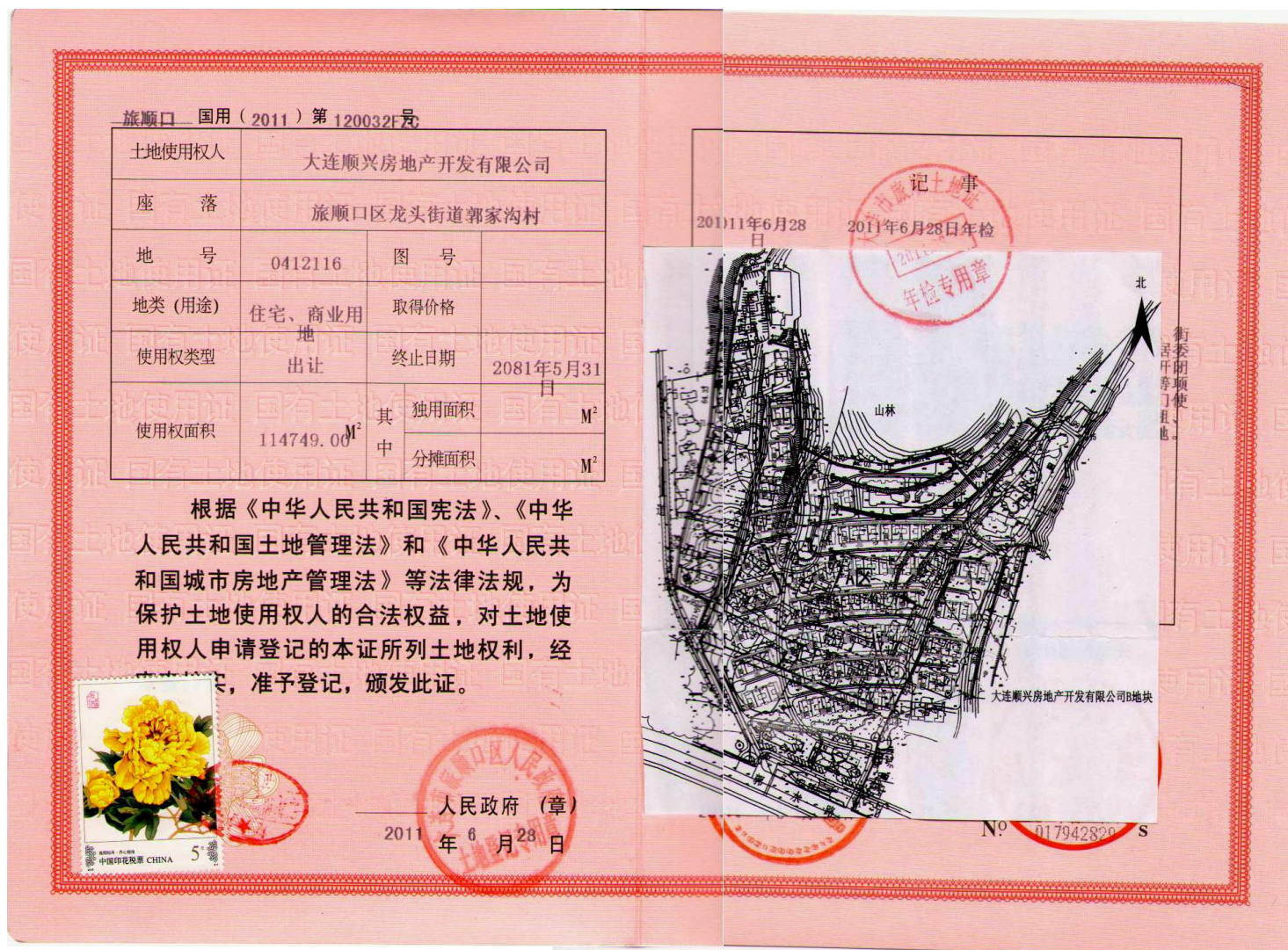
	
<h1>营 业 执 照</h1>	
(副 本)	
注册号 210212000000592	
名 称	大连顺兴房地产开发有限公司
类 型	有限责任公司(法人独资)
住 所	辽宁省大连市旅顺口区龙王塘街道郭家沟村
法定代表人	孙长苓
注册 资 本	伍仟万元整
成 立 日 期	2006年08月18日
营 业 期 限	2006年08月18日至2026年08月17日
经 营 范 围	房地产开发、销售(凭资质证经营)。***
	
登 记 机 关	
	
2015 年 2 月 15 日	
提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。	
企业信用信息公示系统网址:	<a href="http://gsxt.ln.gov.cn/saicpub">http://gsxt.ln.gov.cn/saicpub</a>
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制	

《公司资质证书》

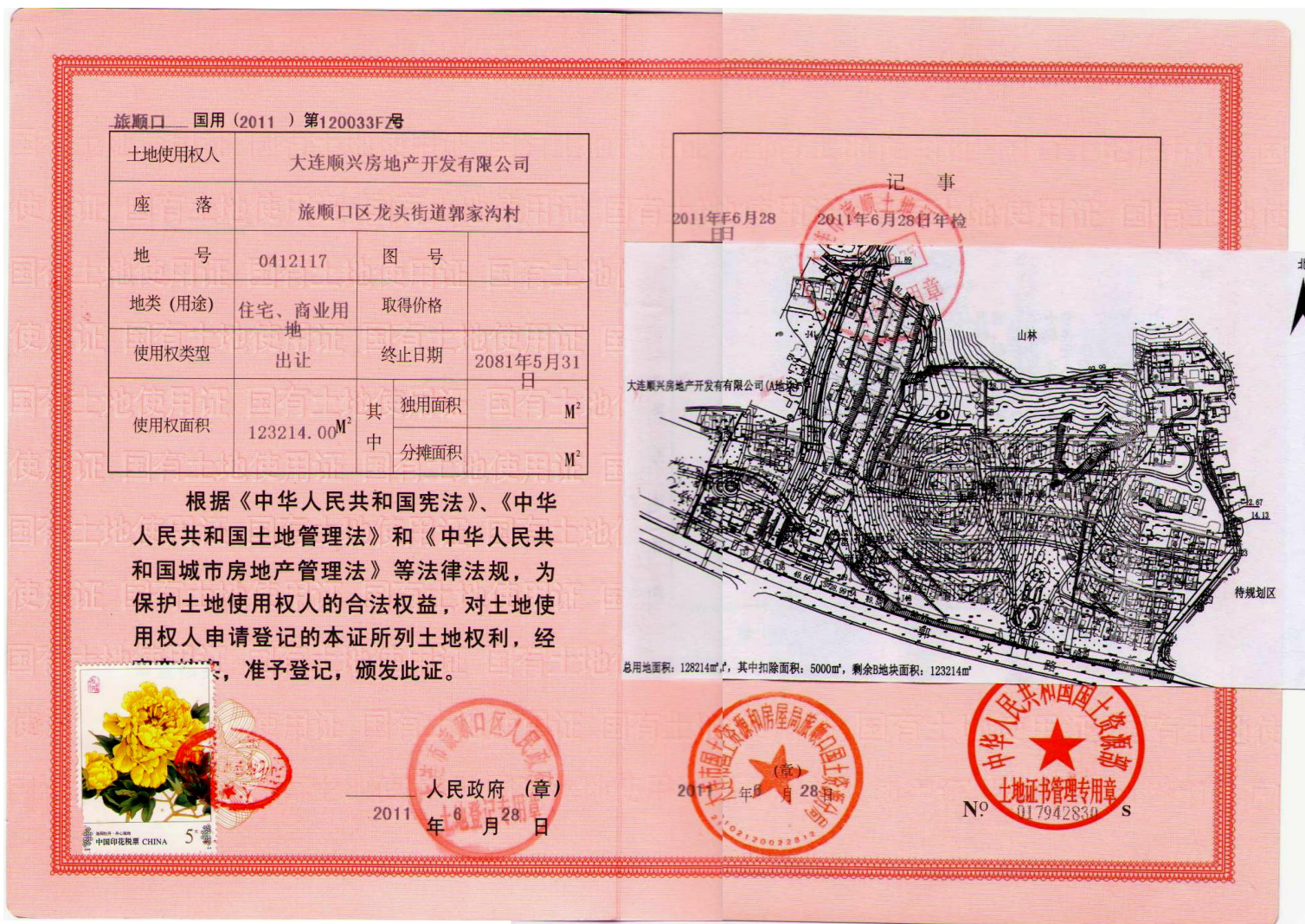


名称	大连顺兴房地产开发有限公司		
住所	大连市旅顺口区龙王塘郭家沟村		
法定代表人	宋绪福	公司类型	有限责任公司
注册资本	5000万元人民币	实收资本	5000万元人民币
企业法人营业执照注册号	旅工商企法字2102121101987		
批准从事房地产开发经营业务时间	2010年05月31日		
资质等级	贰级		
证书编号	2102122013092447371		
发证机关： 大连市城乡建设委员会 2013年 09 月 24日			
本证有效期至	2016年09月23日		
有效期内未经动态审验，证书自动无效。			

《A 区土地证》



《B 区土地证》



### 《C 区土地证》

旅顺口 国用(2011)第120034F7号

土地使用权人	大连顺兴房地产开发有限公司		
座落	旅顺口区龙头街道郭家沟村		
地号	0412115	图号	
地类(用途)	住宅、商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2081年5月31日
使用权面积	92281.00 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。

2011年6月28日

人民政府(章)

2011年6月28日

## 《ABC 三区规划设计条件》

建设项目基本情况			
项目名称	商品住宅及配套公建		
建设单位	大连宇翔测绘有限公司		
项目依据	旅顺口区规划分局		
用地位置	旅顺龙头街道郭家沟村		
用地性质	居住用地	用地面积	351895 平方米
拟建建筑面积		容积率	≤1: 1.00
建筑高度	≤60 米	建筑密度	<25%
		绿地率	≥35%

附图及附件名称：  
大连宇翔测绘有限公司 H09—116 号用地红线图  
规划设计条件：旅规条字第 210212201000019 号

大连市旅顺口区规划局  
2010 年 3 月 12 日

### 郭家沟村旧区改造规划设计条件

旅规条字第 210212201000019

#### 1 限制性条件

- 1.1 位置：旅顺龙头街道郭家沟村
- 1.2 规划总用地面积：351895 平方米；其中：A 地块 136400 平方米、B 地块 123214 平方米、C 地块 92281 平方米。
- 1.3 土地使用性质：居住用地
- 1.4 容积率：≤1: 1.00
- 1.5 建筑密度：<25%
- 1.6 建筑后退规划用地红线：南 15 米以上、其它 5 米以上
- 1.7 绿地率：≥35%
- 1.8 用地内设小学校（18 个班）一处，建设规模按国家中小学建设标准执行。

#### 2 指导性条件

- 2.1 建筑高度：≤60 米
- 2.2 交通出入口方位：南
- 2.3 停车面积：≥0.50 辆/户，可利用地形建地下停车（库）场
- 2.4 公建配套要求：≤10%，同时要满足物业管理和社区活动的需要

#### 3 遵守事项

- 3.1 规划用地内建筑应满足相关法规、技术规范的要求，并应符合市政工程设施、文物保护、无线电收发区、微波通道、军事和国家安全设施等技术规定。
- 3.2 涉及到红线和城市道路范围内土地及地上（下）各类设施的动迁等问题，由建设单位负责解决、安置后，方可进行下一步工作。对于红线范围内有保留价值的建筑物，按原有风貌搞好维修和使用。
- 3.3 解决好因规划不同步实施产生的相关问题；新建建筑与周围原有建筑物间距应符合消防、安全、日照、卫生等要求，并保证周边道路、市政等基础设施的正常使用。
- 3.4 规划的城市道路和绿地由建设单位负责在本次工程内打通、修筑、绿化，并交城市使用。
- 3.5 管网执行\_\_\_\_分区分管规划，平面布局规划应充分考虑各项市政管网、配套设施容量及技术要求，做好管网综合规划。

#### 4 说明

- 4.1 本条件只作为提供国有土地使用权交易和编制详细规划的参考依据。
- 4.2 方案设计须由经审核批准勘测设计资格证书的相应资质的设计单位承担设计。设计单位必须按设计资格证书的等级范围承接设计任务，越

级承接的设计文件无效。

- 4.3 设计方案应严格执行国家及地方法规及技术规范，所涉及的面积、层数、容积率等技术指标以设计单位报送图纸中标注为准；如出现技术指标偏差及挡光、消防间距等技术问题，由设计单位承担责任。用地红线点坐标及面积应由具有相应资质的测绘单位提供实测数据成果并加盖测绘专用章。
- 4.4 本文附图 1 份（规划设计条件附图），图文一体配合使用。
- 4.5 本文有效期六个月（从发出之日起），逾期需重新申请。

2010 年 3 月 12 日

《A 区建设用地规划许可证》

中华人民共和国 <b>建设用地规划许可证</b> 210212201100022 地字第 号		LD N <sup>o</sup> 0056719														
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。		<table border="1"> <tr> <td>用地单位</td> <td>大连顺兴房地产开发有限公司</td> </tr> <tr> <td>用地项目名称</td> <td>旅顺郭家沟旧区改造项目 A 地块</td> </tr> <tr> <td>用地位置</td> <td>旅顺龙头街道郭家沟村</td> </tr> <tr> <td>用地性质</td> <td>居住</td> </tr> <tr> <td>用地面积</td> <td>114749.00 平方米</td> </tr> <tr> <td>建设规模</td> <td>207120.30 平方米</td> </tr> <tr> <td>附图及附件名称</td> <td>大连宇翔测绘有限公司 H09-116 号红 线图，大连市城市规划设计研究院 511X-000 号总平面图、511X-018（修）总 平面图</td> </tr> </table>	用地单位	大连顺兴房地产开发有限公司	用地项目名称	旅顺郭家沟旧区改造项目 A 地块	用地位置	旅顺龙头街道郭家沟村	用地性质	居住	用地面积	114749.00 平方米	建设规模	207120.30 平方米	附图及附件名称	大连宇翔测绘有限公司 H09-116 号红 线图，大连市城市规划设计研究院 511X-000 号总平面图、511X-018（修）总 平面图
用地单位	大连顺兴房地产开发有限公司															
用地项目名称	旅顺郭家沟旧区改造项目 A 地块															
用地位置	旅顺龙头街道郭家沟村															
用地性质	居住															
用地面积	114749.00 平方米															
建设规模	207120.30 平方米															
附图及附件名称	大连宇翔测绘有限公司 H09-116 号红 线图，大连市城市规划设计研究院 511X-000 号总平面图、511X-018（修）总 平面图															
发证机关	大连市旅顺口区规划局															
日期	2011 年 06 月 02 日															
<b>遵守事项</b> 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。																

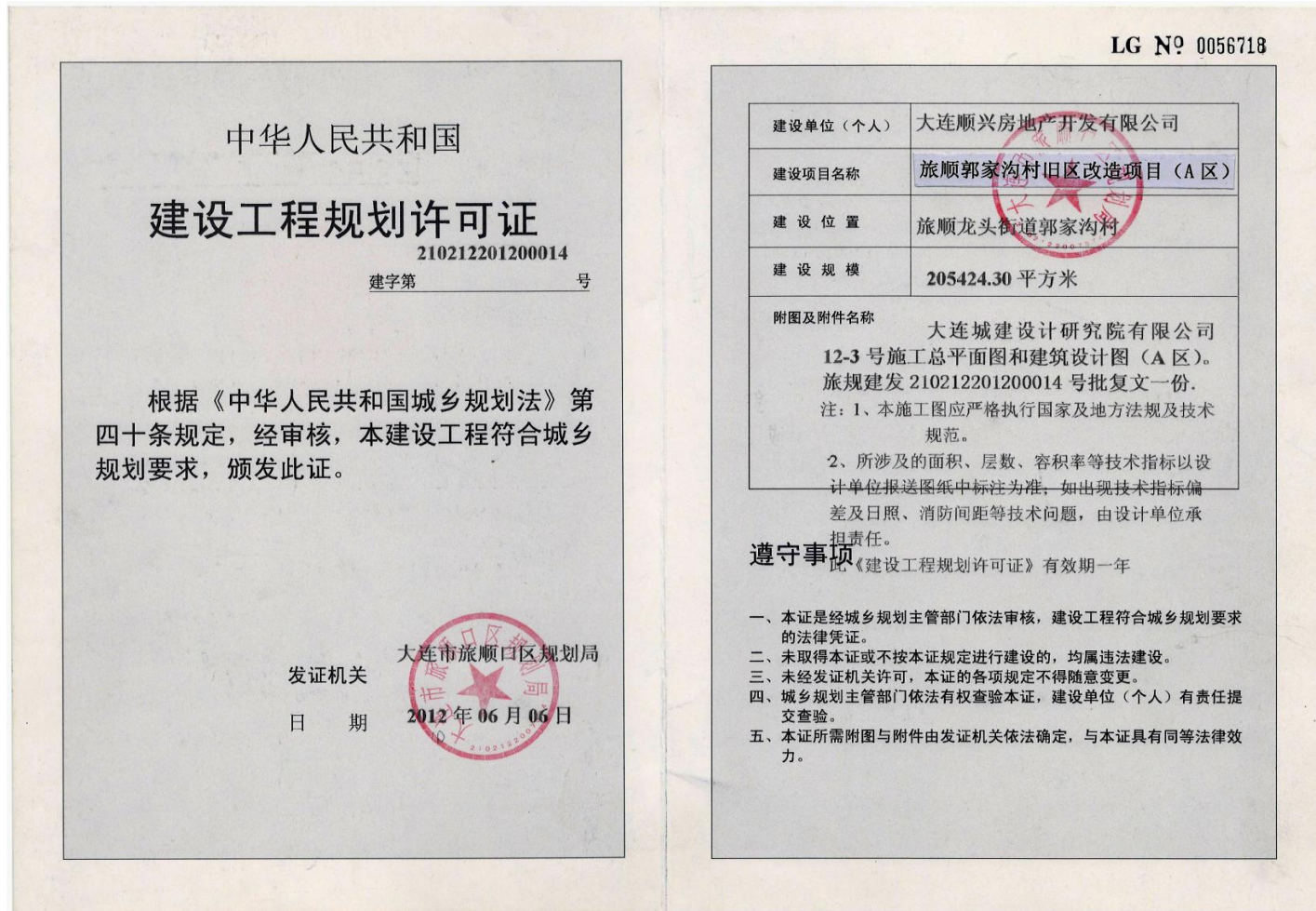
《B 区建设用地规划许可证》

中华人民共和国 <b>建设用地规划许可证</b> 210212201100023 地字第 _____ 号		LD N? 0056720														
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。		<table border="1"> <tr> <td>用地单位</td> <td>大连顺兴房地产开发有限公司</td> </tr> <tr> <td>用地项目名称</td> <td>旅顺郭家沟旧区改造项目 B 地块</td> </tr> <tr> <td>用地位置</td> <td>旅顺龙头街道郭家沟村</td> </tr> <tr> <td>用地性质</td> <td>居住</td> </tr> <tr> <td>用地面积</td> <td>123214.00 平方米</td> </tr> <tr> <td>建设规模</td> <td>125275.80 平方米</td> </tr> <tr> <td>附图及附件名称</td> <td>大连宇翔测绘有限公司 H09-116 号红 线图，大连市城市规划设计研究院 511X-000 号总平面图、511X-018（修）总 平面图</td> </tr> </table>	用地单位	大连顺兴房地产开发有限公司	用地项目名称	旅顺郭家沟旧区改造项目 B 地块	用地位置	旅顺龙头街道郭家沟村	用地性质	居住	用地面积	123214.00 平方米	建设规模	125275.80 平方米	附图及附件名称	大连宇翔测绘有限公司 H09-116 号红 线图，大连市城市规划设计研究院 511X-000 号总平面图、511X-018（修）总 平面图
用地单位	大连顺兴房地产开发有限公司															
用地项目名称	旅顺郭家沟旧区改造项目 B 地块															
用地位置	旅顺龙头街道郭家沟村															
用地性质	居住															
用地面积	123214.00 平方米															
建设规模	125275.80 平方米															
附图及附件名称	大连宇翔测绘有限公司 H09-116 号红 线图，大连市城市规划设计研究院 511X-000 号总平面图、511X-018（修）总 平面图															
发证机关 大连市旅顺口区规划局 日期 2011 年 06 月 02 日		<p><b>遵守事项</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。</p> <p>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。</p>														

《C 区建设用地规划许可证》

中华人民共和国 <b>建设用地规划许可证</b> 210212201100024 地字第 _____ 号		LD N <sup>o</sup> 0056721														
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。		<table border="1"> <tr> <td>用地单位</td> <td>大连顺兴房地产开发有限公司</td> </tr> <tr> <td>用地项目名称</td> <td>旅顺郭家沟旧区改造项目 C 地块</td> </tr> <tr> <td>用地位置</td> <td>旅顺龙头街道郭家沟村</td> </tr> <tr> <td>用地性质</td> <td>居住</td> </tr> <tr> <td>用地面积</td> <td>92281.00 平方米</td> </tr> <tr> <td>建设规模</td> <td>155592.20 平方米</td> </tr> <tr> <td>附图及附件名称</td> <td>大连宇翔测绘有限公司 H09-116 号红 线图，大连市城市规划设计研究院 511X-000 号总平面图、511X-018（修）总 平面图</td> </tr> </table>	用地单位	大连顺兴房地产开发有限公司	用地项目名称	旅顺郭家沟旧区改造项目 C 地块	用地位置	旅顺龙头街道郭家沟村	用地性质	居住	用地面积	92281.00 平方米	建设规模	155592.20 平方米	附图及附件名称	大连宇翔测绘有限公司 H09-116 号红 线图，大连市城市规划设计研究院 511X-000 号总平面图、511X-018（修）总 平面图
用地单位	大连顺兴房地产开发有限公司															
用地项目名称	旅顺郭家沟旧区改造项目 C 地块															
用地位置	旅顺龙头街道郭家沟村															
用地性质	居住															
用地面积	92281.00 平方米															
建设规模	155592.20 平方米															
附图及附件名称	大连宇翔测绘有限公司 H09-116 号红 线图，大连市城市规划设计研究院 511X-000 号总平面图、511X-018（修）总 平面图															
发证机关 大连市旅顺口区规划局 日期 2011 年 06 月 02 日																
<b>遵守事项</b>																
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。																

《A 区建设工程规划许可证》



LG N<sup>o</sup> 0056718

中华人民共和国  
**建设工程规划许可证**  
 210212201200014  
 建字第 \_\_\_\_\_ 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。

大连市旅顺口区规划局  
 发证机关  
 日期 2012年06月06日

建设单位(个人)	大连顺兴房地产开发有限公司
建设项目名称	旅顺郭家沟村旧区改造项目(A区)
建设位置	旅顺龙头街道郭家沟村
建设规模	205424.30 平方米

附图及附件名称 大连城建设计研究院有限公司  
 12-3 号施工总平面图和建筑设计图(A区)。  
 旅规建发 210212201200014 号批复文一份。  
 注: 1、本施工图应严格执行国家及地方法规及技术规范。

2、所涉及的面、层数、容积率等技术指标以设计单位报送图纸中标注为准，如出现技术指标偏差及日照、消防间距等技术问题，由设计单位承担责任。

**遵守事项**  
 此《建设工程规划许可证》有效期一年

- 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。

《B 区建设工程规划许可证》

中华人民共和国 <b>建设工程规划许可证</b> 210212201200015 建字第 _____ 号		LG N <sup>o</sup> 0056719								
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。		<table border="1"> <tr> <td>建设单位（个人）</td> <td>大连顺兴房地产开发有限公司</td> </tr> <tr> <td>建设项目名称</td> <td>旅顺郭家沟村旧区改造项目（B 区）</td> </tr> <tr> <td>建设位置</td> <td>旅顺龙头街道郭家沟村</td> </tr> <tr> <td>建设规模</td> <td>128032.50 平方米</td> </tr> </table>	建设单位（个人）	大连顺兴房地产开发有限公司	建设项目名称	旅顺郭家沟村旧区改造项目（B 区）	建设位置	旅顺龙头街道郭家沟村	建设规模	128032.50 平方米
建设单位（个人）	大连顺兴房地产开发有限公司									
建设项目名称	旅顺郭家沟村旧区改造项目（B 区）									
建设位置	旅顺龙头街道郭家沟村									
建设规模	128032.50 平方米									
大连市旅顺口区规划局 2012 年 06 月 06 日		附图及附件名称 大连城建设计研究院有限公司 12-3 号施工总平面图和建筑设计图（B 区）。 旅规建发 210212201200015 号批复文一份。 注：1、本施工图应严格执行国家及地方法规及技术规范。 2、所涉及的面、层数、容积率等技术指标以设计单位报送图纸中标注为准，如出现技术指标偏差及日照、消防间距等技术问题，由设计单位承担责任。								
发证机关 日期		<b>遵守事项</b> 《建设工程规划许可证》有效期一年								
		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。								

《C 区建设工程规划许可证》

中华人民共和国 <b>建设工程规划许可证</b> 210212201200016 建字第 _____ 号		LG N <sup>o</sup> 0056720								
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。		<table border="1"> <tr> <td>建设单位（个人）</td> <td>大连顺兴房地产开发有限公司</td> </tr> <tr> <td>建设项目名称</td> <td>旅顺郭家沟村旧区改造项目（C 区）</td> </tr> <tr> <td>建设位置</td> <td>旅顺龙头街道郭家沟村</td> </tr> <tr> <td>建设规模</td> <td>154246.80 平方米</td> </tr> </table>	建设单位（个人）	大连顺兴房地产开发有限公司	建设项目名称	旅顺郭家沟村旧区改造项目（C 区）	建设位置	旅顺龙头街道郭家沟村	建设规模	154246.80 平方米
建设单位（个人）	大连顺兴房地产开发有限公司									
建设项目名称	旅顺郭家沟村旧区改造项目（C 区）									
建设位置	旅顺龙头街道郭家沟村									
建设规模	154246.80 平方米									
发证机关 日期		附图及附件名称 大连城建设计研究院有限公司 12-3 号施工总平面图和建筑设计图（C 区）。 旅规建发 210212201200016 号批复文一份。 注：1、本施工图应严格执行国家及地方法规及技术规范。 2、所涉及的面、积、层数、容积率等技术指标以设计单位报送图纸中标注为准；如出现技术指标偏差及日照、消防间距等技术问题，由设计单位承担责任。								
大连市旅顺口区规划局 2012 年 06 月 06 日		<b>遵守事项</b> 此《建设工程规划许可证》有效期一年								
		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。								

《A 区施工许可证一标段》

中华人民共和国  
建筑工程施工许可证

编号

210212201506050101

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



2015 年 6 月 5 日

501564			
建设单位	大连顺兴房地产开发有限公司		
工程名称	旅顺郭家沟村旧区改造项目A区施工一标段		
建设地址	辽宁省大连市旅顺口区龙头街道郭家沟村		
建设规模	53318.40平方米	合同价格	7255.1919 万元
勘察单位	大连金源勘测技术有限公司		
设计单位	大连城建设计研究院有限公司		
施工单位	大连筑成建设集团有限公司		
监理单位	大连昕晖建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	沈锡联	设计单位项目负责人	刘人昊
施工单位项目负责人	马彦军	总监理工程师	顾宝善
合同工期	365 天		
备注			

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。

《A 区施工许可证二标段》

<h1 style="margin: 0;">中华人民共和国</h1> <h1 style="margin: 0;">建筑工程施工许可证</h1>			
编号 210212201306270101			
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			
			
日期 2013-06-27			
<small>本页由【汉明版打印控件Vodop4.4】输出</small>			
302119  210220130611000293			
建设单位	大连顺兴房地产开发有限公司		
工程名称	旅顺郭家沟村旧区改造项目A区施工二标段		
建设地址	辽宁省大连市旅顺口区龙头街道郭家沟村		
建设规模	44678.10平方米	合同价格	5703.144 万元
设计单位	大连城建设计研究院有限公司		
施工单位	大连市富强建设集团有限公司		
监理单位	大连昕晖建设监理有限公司		
合同开工日期	2013-06-18	合同竣工日期	2014-06-17
备注	项目经理: 裴春来 项目总监: 顾宝善		
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。			

《A 区施工许可证三标段》

<h1>中华人民共和国</h1> <h1>建筑工程施工许可证</h1>		编号 210212201307120201
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 日期 2013-07-12
本页由【C/局版打印控件Lodop4.4】输出		
302393		
建设单位	大连顺兴房地产开发有限公司	
工程名称	旅顺郭家沟村旧区改造项目A区施工三标段	
建设地址	辽宁省大连市旅顺口区龙头街道郭家沟村	
建设规模	52673.90平方米	合同价格 6768.0037 万元
设计单位	大连城建设计研究院有限公司	
施工单位	大连金帝建设工程有限公司	
监理单位	大连昕晖建设监理有限公司	
合同开工日期	2013-06-18	合同竣工日期 2014-06-17
备注	项目经理: 梁宏 项目总监: 顾宝善	
<b>注意事项:</b> 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。		

《A 区施工许可证四标段》

<h1>中华人民共和国</h1> <h1>建筑工程施工许可证</h1>			
编号 210212201307110101			
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			
			
日期 2013-07-12			
本页由《建筑工程施工许可证(Ls)》输出			
302392 			
建设单位	大连顺兴房地产开发有限公司		
工程名称	旅顺郭家沟村旧区改造项目A区施工四标段		
建设地址	辽宁省大连市旅顺口区龙头街道郭家沟村		
建设规模	54753.90平方米	合同价格	7184.1514 万元
设计单位	大连建筑设计研究院有限公司		
施工单位	大连阿尔滨集团有限公司		
监理单位	大连昕晔建设监理有限公司		
合同开工日期	2013-06-18	合同竣工日期	2014-06-17
备注	项目经理: 王贵钢 项目总监: 顾宝善		
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。			

《回迁区施工许可证》

## 中华人民共和国

# 建筑工程施工许可证

编号 204278  
210212201210310101

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

日期 2012-10-31

本页由【沈阳鼎打印控件Lodop4.4】输出

100993 

建设单位	大连顺兴房地产开发有限公司		
工程名称	旅顺郭家沟村旧区改造项目C区(C30#-C33#、CK3#楼)		
建设地址	辽宁省大连市旅顺口区郭家沟村		
建设规模	45084.8平方米	合同价格	6588.02992 万元
设计单位	大连城建设计研究院有限公司		
施工单位	大连圣达科建集团有限公司		
监理单位	大连昕晖建设监理有限公司		
合同开工日期	2012-12-01	合同竣工日期	2014-05-24
备注	项目经理: 陈维福 项目总监: 姜向阳		

**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。

—— 鸟瞰图 ——



—— 北向景观视野 ——



龙湖湿地公园

/

纯净小孤山水库

/

万亩苍翠群山

/

俯瞰无边绿意

—— 南向景观视野 ——



海天相接一色

/

轻轨便捷出行

/

世界级山海湾区

/

视野舒朗开阔

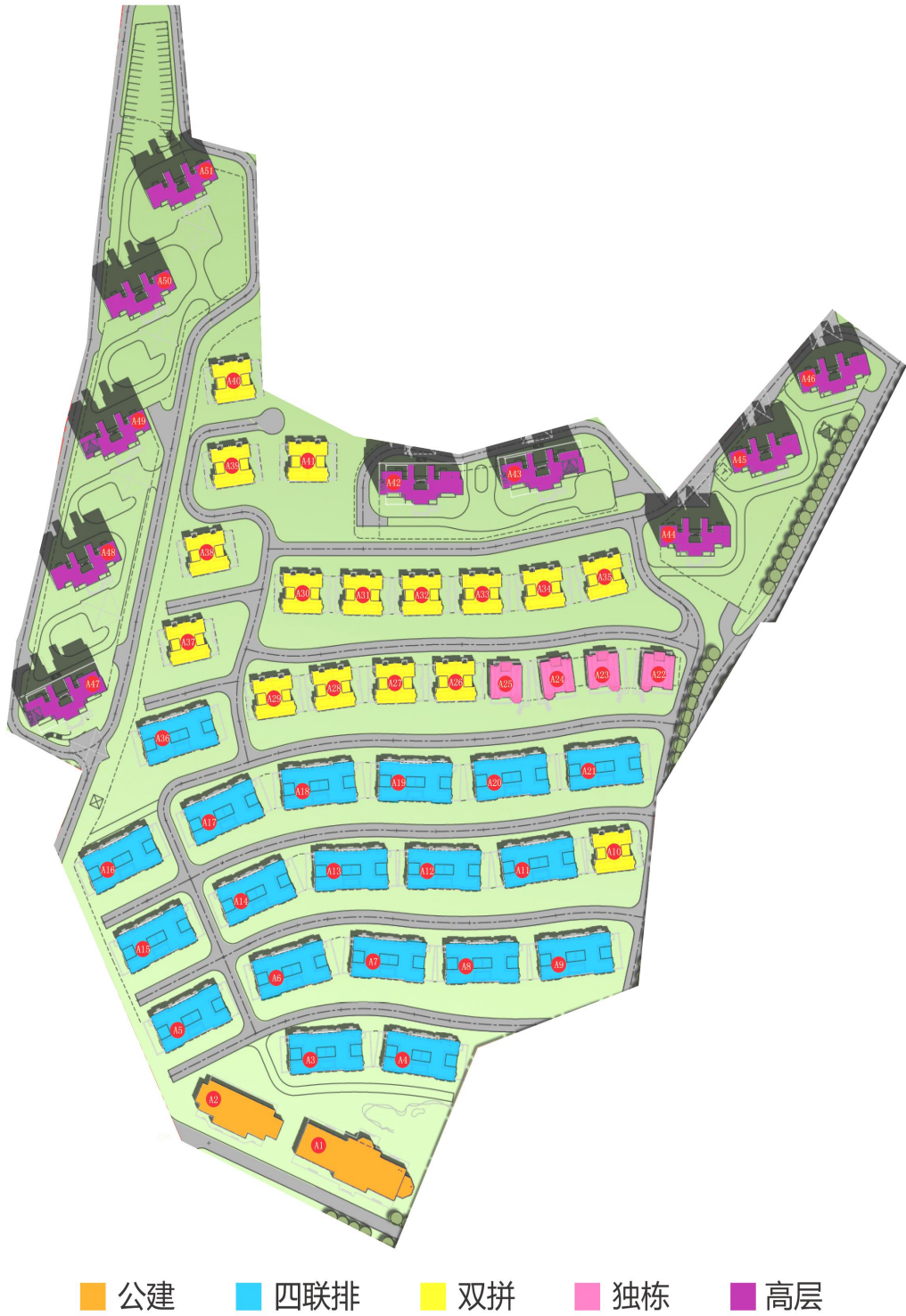
—— 高 层 效 果 图 ——



—— A 区户型及面积落位图 ——



—— A 区建筑功能分布图 ——



—— 別墅效果图 ——



別墅区中庭景观

—— 別墅效果图 ——



联排别墅南立面（石材）



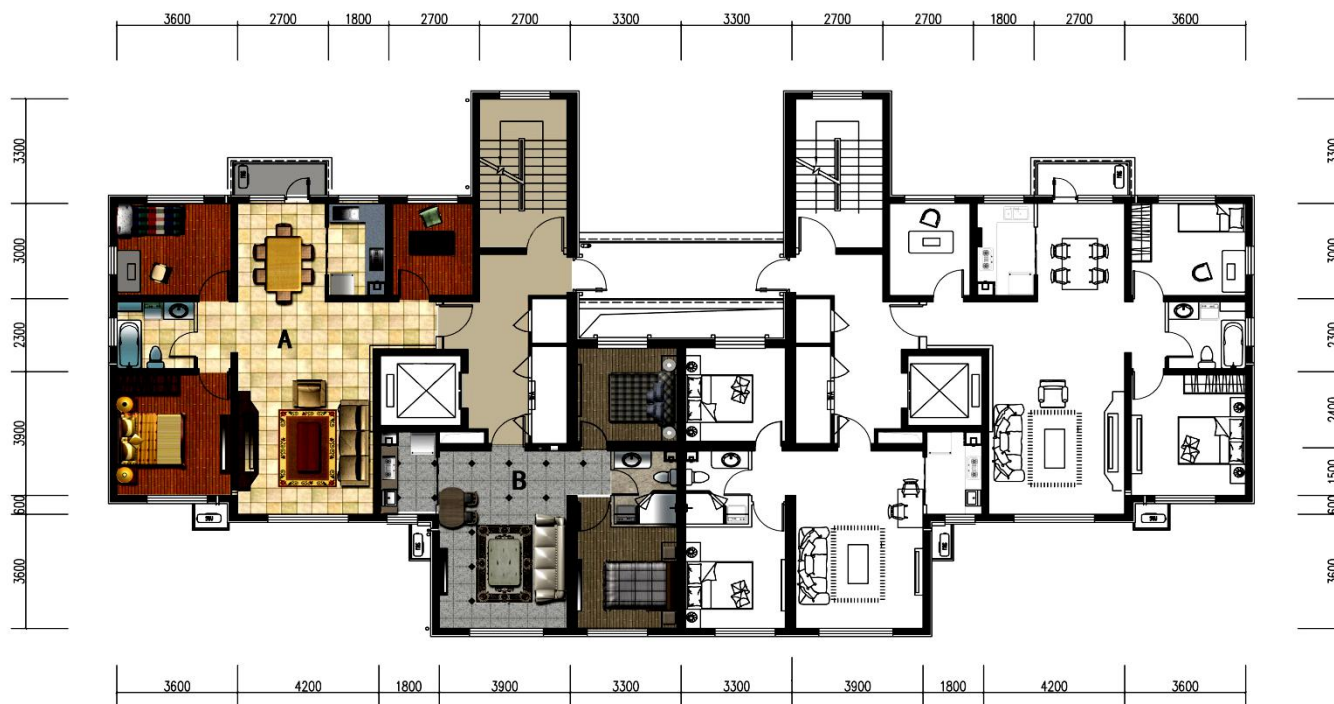
双拼别墅北立面（石材）

—— 別墅效果图 ——



联排别墅南立面（砖混）

—— 户型图—高层—A 户型—116.04 m<sup>2</sup> ——



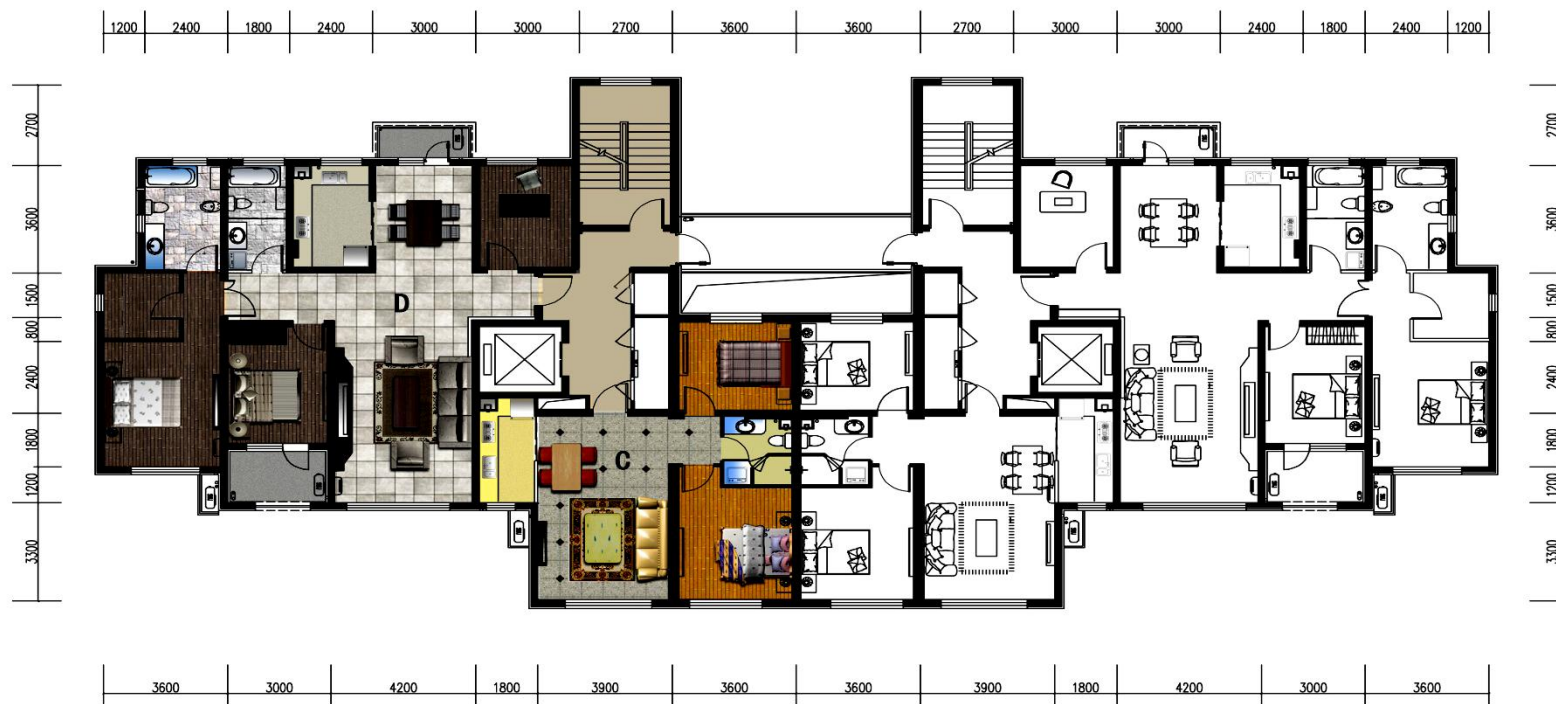
A	销售面积	赠送面积		赠送合计	套内总面积	得房率
	116.04	飘窗 4.01	北向房间 5.83	9.84	89.41	77.1%

—— 户型图—高层—B 户型—64.59 m<sup>2</sup> ——



B	销售面积	赠送面积		赠送合计	套内总面积	得房率
	64.59	飘窗 3.40	北向房间 9.73	13.13	57.42	88.9%

—— 户型图—高层—C 户型—69.18 m<sup>2</sup> ——



C	销售面积	赠送面积		赠送合计	套内总面积	得房率
	69.18	飘窗 3.55	北向房间 10.69	14.24	65.46	94.6%


—— 户型图—高层—D 户型—156.70 m<sup>2</sup> ——



D	销售面积	赠送面积		赠送合计	套内面积	得房率
	156.70	飘窗 3.96	北向房间 7.88	11.84	127.87	81.6%

—— 户型图—联排别墅—中户型—240.02 m<sup>2</sup> ——



 <b>联排中户</b>	测绘面积	赠送面积			赠送合计	得房率
	240.02	地下室 141.19	中庭 43.72	阁楼 90.09	275	209.84%

—— 户型图—联排、双拼—边户型—288.68 m<sup>2</sup> ——



 <b>双 拼</b>	销售测绘面积	赠送面积			赠送合计	得房率
	288.68	地下室 236.81	中庭 45.16	阁楼 99.54	381.51	227.11%

—— 户型图—独栋别墅—414.05 m<sup>2</sup> ——

 <b>独栋</b>	销售测绘面积	414.05	赠送面积	366.6 阁楼 107.2	赠送合计	473.8	得房率	214.43%
				地下室				

