



XING YAO CHENG

星耀城项目简介

目 录

01

效果图

02

项目位置图及周边配套

03

项目概况及项目优势

04

公司已开发的楼盘

05

附件（现场图片、国土规划证、营业执照）



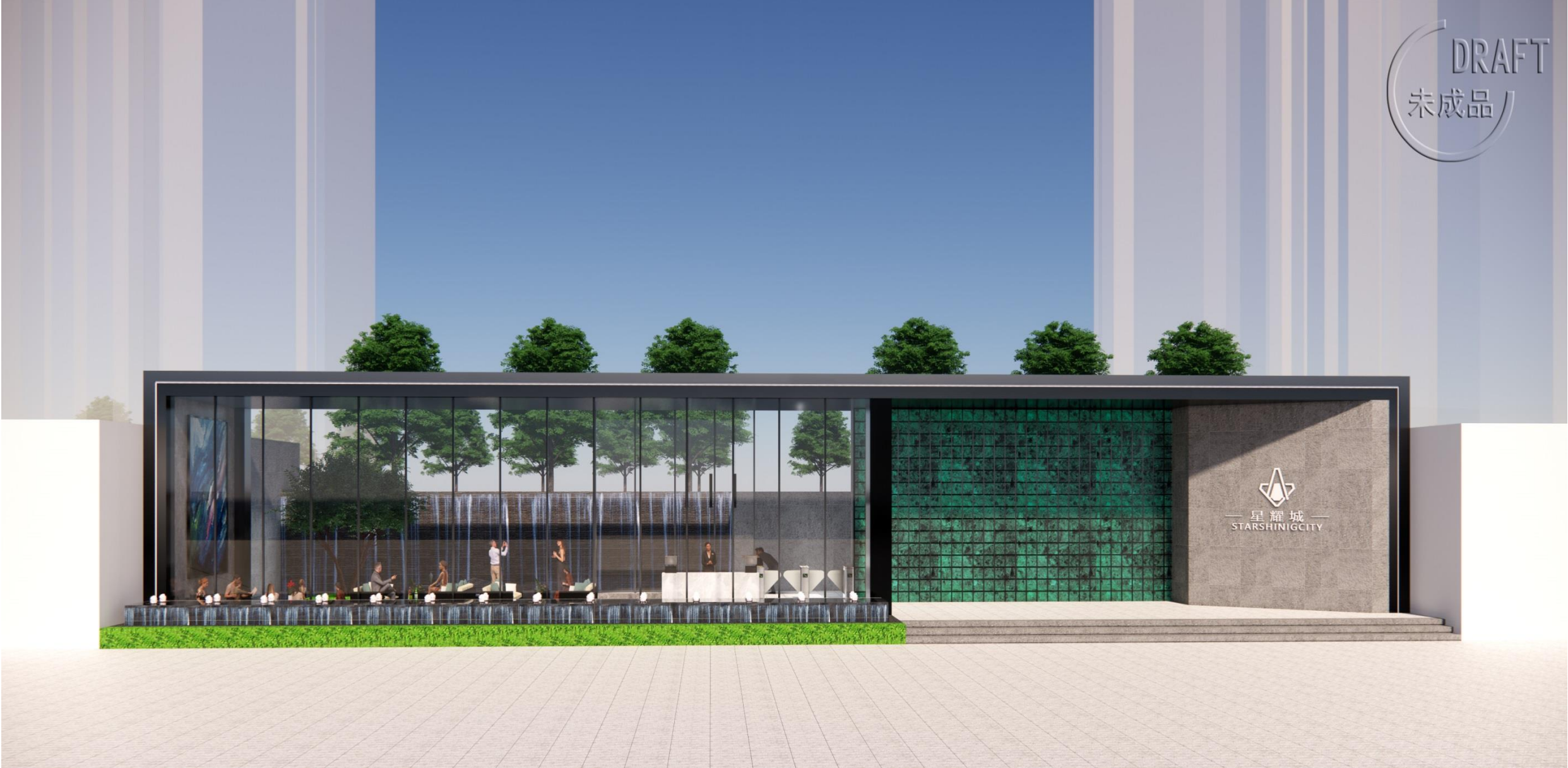
01

效果图



大门效果图

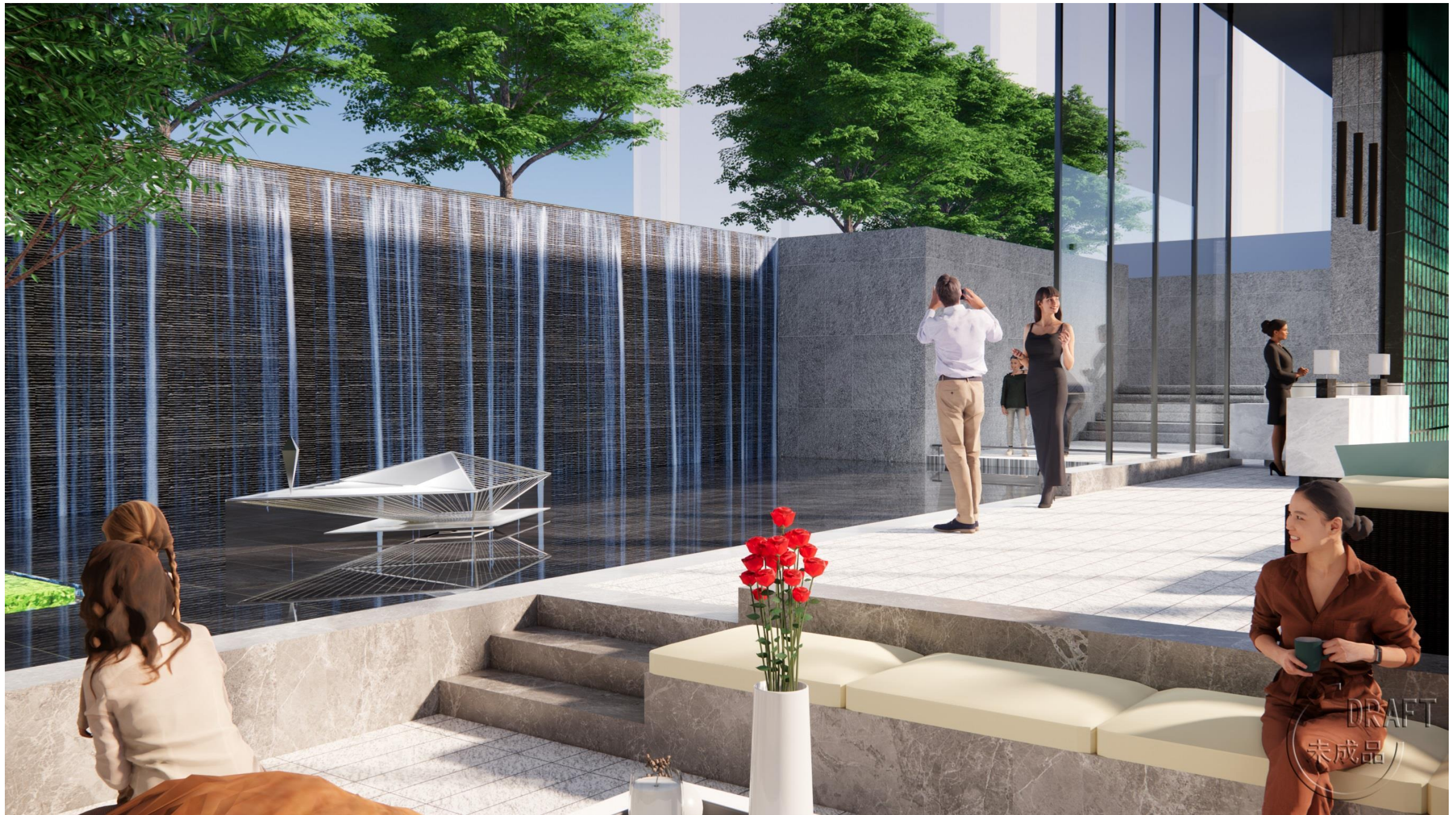
DRAFT
未成品





DRAFT
未成品





DRAFT
未成品

周边配套

- **教育：** 第四小学、深河中学
- **商业：** 坚基购物中心、河源万达广场、万隆城购物中心
- **生态：** 儿童公园、客家文化公园、健身广场、东江湾公园
(市政府重点打造的生态公园)
- **市政：** 源城区行政服务中心、河源市教育局
- **医疗：** 河源市人民医院
- **交通：** 公交102路、103路、115路
- **金融：** 交通银行、广发银行、河源市农村商业银行、 中国银行

项目概况

- 占地 31050.3m^2 ，容积率3.0，可售面积约 92202m^2 ，含地下室总建筑面积 129691m^2 ；
- 规划将建设5栋住宅，每栋32层，住宅面积有 65m^2 （2房）， 89m^2 （2+1）， 100m^2 （3房）， 115m^2 （3+1）， 124m^2 （3+1）， 142m^2 （4+1）；
- 一栋写字楼 一层 808m^2 ，每层可分8户。



项目优势

- 1. 地块稀缺。**本项目地处市中心，地理位置优越，市中心剩余未开发地块仅剩2块（含本项目），属于稀缺资源；
- 2. 配套齐全。**项目距离坚基商业中心只有400米，离市区江边东江湾公园及学校也400米内，距离市人民医院仅400米，周边银行、学校、酒店、食肆、配套娱乐应有尽有，生活娱乐方便；
- 3. 学区房。**本项目属于河源市第四小学和深河中学学区范围，上述两所学校为市直公办学校，教学质量高，属于优质学位；
- 4. 错位竞争。**通过调研，本项目户型在65m² -142m²。附近没有同类在售产品，竞争少。（附近楼盘：东江湾1号剩余产品273 m² -473 m²，单价1.7W-2.9W；江城华府143 m² -210 m²，单价0.8W-1.1W）。



顺和名苑

市区力王大道2号

順和名苑

竹報平安
安居佳市

顺和新苑



上林苑



美林湖

顺和

— BEAUTIFUL GARDEN LAKES —



雍和园



现场图片



现场图片



国土规划证

粤 (2019) 河源市 不动产权第 0002666 号

附 记

权利人	河源市泰华工程建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新市区东城中片区纬十四路南边红星路西面
不动产单元号	441602002101GB03606W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅用地商服用地
面积	31050.3 平方米
使用期限	2019年01月08日起 2089年01月08日止 2019年01月08日起 2059年01月08日止
权利其他状况	

权利人证件种类：营业执照
权利人证件号码：
91441602MA52C9AW3B

中华人民共和国
建设用地规划许可证

地字第 441600 2018.0.0158 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 河源市住房和城乡建设局

日期 二〇一八年十二月十八日

用地单位	河源市泰华工程建设有限公司
用地项目名称	居住兼容商业服务业项目
用地位置	新市区东城中片区纬十四路南边、红星路西面
用地性质	居住用地兼容商业服务业设施用地
用地面积	叁万壹仟零伍拾叁平方米
建设规模	
附图及附件名称 1、建设用地规划许可证（附件）	
河源市住房和城乡建设局	

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。

验证专用章

建设用地规划许可证 (附件)

地字第 441600 2018 0 0158 号

用地单位	河源市泰华工程建设有限公司		选址意见书编号			
用地项目名称	居住兼商业服务业项目		用地位置	新市区东城中片区纬十四路南边、红星路西侧		
用地性质	居住用地兼商业服务业设施用地		批准机关及文号			
建设规模		投资 (万元)	总用地面积 (平方米)	建设用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	其他
	总规模		31050.3			
	一期					
	二期					
用地四至:	东	南	西	北		
用地规划设计要求	<p>1. 容积率: $\leq 3\%$</p> <p>2. 建筑密度: $\leq 30\%$</p> <p>3. 绿地率: 绿地面积占用地总面积的比例不小于 30%, 其中集中绿地面积不小于用地总面积的 $\underline{\hspace{1cm}}$ %.</p> <p>4. 建筑退让用地边界 (拟定红线) 距离: 1. 东面: 退离规划 24 米道路中线不少于 12 米且满足与燃气站的消防安全距离; 2. 南面: 退离规划 20 米道路中线不少于 10 米; 3. 西面: 满足与相邻用地日照、消防间距要求;</p> <p>4. 北面: 退离永康大道道路中线不少于 30 米; 5. 道路交叉口不准建筑区控制要求: 永康大道与规划 24 米道路 $R \geq 55$ 米, 规划 24 米道路与 20 米道路交叉口 $R \geq 37.5$ 米.</p> <p>5. 建筑间距及日照控制要求:</p> <p>6. 建筑高度、层数控制要求:</p> <p>7. 基地主要出口宜沿 $\underline{\hspace{1cm}}$ 路设置, 应按 $\underline{\hspace{1cm}}$ 规定配置机动车、自行车停车泊位, 且高地内要留出足够的临时停车及回车场地.</p> <p>8. 建设基地标高, 最低点应该控制在 $\underline{\hspace{1cm}}$ 米以上, (周边道路标高见附图)</p> <p>9. 公共建筑配套要求: 1. 社区公共服务用房: 建筑面积不少于 600 平方米, 设置社区工作、活动用房, 以及居家养老、健康服务等小区服务设施, 其中基层党建活动室建筑面积不少于 40 平方米. 按照《广东省住房和城乡建设厅 广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通告》(粤建房〔2015〕122 号) 要求, 由开发单位按标准进行建设, 建成后无偿移交.</p> <p>2. 物业管理用房一处: 建筑面积按照不少于物业管理区域总建筑面积 2% 的比例, 最低不少于 100 平方米, 其中业主委员会的办公用房不少于 20 平方米, 按照《河源市人民政府关于规范市区物业管理工作的意见》(河府〔2015〕42 号) 要求, 由开发单位按标准进行建设, 建成后无偿提供.</p> <p>3. 公厕、垃圾收集屋各一处: 公厕建筑面积不少于 60 平方米; 垃圾收集屋建筑面积不少于 50 平方米, 可合建, 也可设置附建式公厕.</p> <p>4. 全民健身设施: 按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地面积不低于 0.3 平方米标准配建全民建设设施, 可设置体育运动场地、室外器械场地和儿童及老年人活动场所设施, 按标准进行建设完成后须无偿提供.</p> <p>5. 停车场 (库) 布置要求: 住宅部分按每户 1.0-1.5 个车位配置, 商业服务业部分按每 100 平方米建筑面积不少于 0.7 个车位配置. 停车位必须 100% 建设充电设施或预留建设安装条件.</p> <p>6. 按标准在用地内规划安排公用配电用房、化粪池、消防水池等市政设施, 必须设置在用地建 (构) 筑红线以内, 不得在城市主</p> <p>10. 其他规划设计要求: 用地拍卖竞得, 原用地许可证号为: 地字第 441600201700217 号.</p> <p>其他设计要求:</p> <p>1. 用地内道路应连接顺畅, 与周边城市路网衔接良好, 永康大道边不宜开设小区车辆出入口.</p> <p>2. 用地内供水、供电、排污、排水、通讯等市政管线应综合考虑, 统一规划, 与城市管网相衔接.</p> <p>3. 用地内不得规划安排低层住宅建筑.</p> <p>4. 沿永康大道用地线以南 80 米范围不得建设居住建筑, 应规划安排商务办公类建筑.</p> <p>5. 除上述第 4 点规定的商务办公类建筑用地外, 其余居住用地内的商业服务业建筑面积不得超过该居住地块容积率建筑面积的 8%. 商业服务业设施应集中布置.</p> <p>6. 建筑设计应满足日照、通风、采光、消防等要求, 住宅底层宜设架空层, 用于社区活动 (首层架空层不计容积率), 建筑立面色彩清新和谐, 沿城市主要道路建筑立面宜公建化, 塑造良好的城市景观.</p> <p>7. 根据《河源市“十三五”建筑节能与绿色发展规划》的要求, 本项目执行绿色建筑标准的面积不得低于计容积率建筑面积的 75% (2018 年审批项目, 2019 年后为 100%), 并取得绿色建筑评价设计标识.</p> <p>8. 推行低影响开发建设模式, 增加可渗透地面面积, 硬化地面中, 可渗透地面面积比例不低于 40%.</p> <p>9. 设计方案送审时, 应提交两个以上设计方案.</p>					
市政要求	(市政道路、河道高压走廊、微波通道等市政控制线见附图)					

附图:

地字第 441600 2018 0 0158 号

河源市住房和城乡建设局

河源市住房和城乡建设局



统一社会信用代码

91441602MA52C9AW3B

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 河源市泰华工程建设有限公司

注册资本 人民币叁仟万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2018年10月12日

法定代表人 郭建华

营业期限 长期

经营范围 工程建设、市政公用工程、土木工程、建筑智能化工程、建筑装饰装修工程；对非金融市场的实业投资；销售：钢材、铝材、建筑材料、装潢材料、五金交电、机电设备、制冷设备；房地产开发。（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。）

住所 河源市新市区建设大道北边中山大道东边广晟·四季花园综合楼1701室

登记机关

2020年8月31日





THANK YOU

并肩携手 再创辉煌