

倾城公寓

Projet Résidence Allure



塞内加尔正威公司

L'IMMOBILIER WANFANG DU SENEGAL SUARL

二零二三年三月

Mars 2023

一、项目整体概况

(一) 地理位置

(二) 相关建设单位

(三) 小区规划设计及开发理念

二、倾城公寓产品概况

(一) 产品基本情况

(三) 交通动线

(四) 产品配套

三、项目周边配套

四、物业管理及相关问题

五、相关法律问题说明

一、项目整体概况

Aperçu général du projet

(一) 地理位置

(1) Localisation géographique

1. 地理位置、周边道路情况

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE, ETAT DES ROUTES ENVIRONNANTES

项目位于达喀尔北部滨海板块的 ALMADIES 区，是该区的核心位置。西南方向与海岸线距离 500 米，距离国王酒店 1.3 公里，距离美国大使馆 1.6 公里，距离西非之角休闲区约 2 公里，距离传统城市中心 16 公里。

项目三面临路，其中东侧为城市主干道(Rte de la Corniche O)，南侧为区间次干道，西侧为区间道路，交通极为便利。水、电、排水等城市基础设施配套齐全。

Le projet est situé au cœur du quartier des ALMADIES, au nord du secteur côtier de Dakar. Il est situé à 500 mètres au sud-ouest du littoral, à 1,3 km de l'hôtel King Fahd Palace, à 1,6 km de l'Ambassade des Etats-Unis, à environ 2 km de la zone de loisirs du Cap Vert et à 16 km du centre-ville traditionnel.

Le projet est extrêmement bien desservi par des routes sur trois côtés. la route principale de la ville (Rte de la Corniche Ouest) à l'est, il y a également la route secondaire au sud et la ruelle à l'ouest du quartier environnant. L'eau, l'électricité, le drainage et d'autres infrastructures urbaines sont pratiques et complètes.

2. 小区周边情况

项目一公里半径生活圈内分布有西非综合性大学、世界银行办公大楼、大型连锁超市 CASINO、多家法国连锁超市 AUCHAN、多家银行、电信营业厅、医院、餐馆、酒吧、高级化妆品连锁店、发廊、旅行社、加油站、写字楼、其它国际组织机构、高档私宅、中低端私人公寓等等，本区域的商业发展和投资前景都值得期待。

2. CONDITIONS ENVIRONNANTES DU PROJET

Dans un rayon d'un kilomètre autour du projet se trouvent l'Université Polytechnique d'Afrique de l'Ouest (UPAO), l'immeuble des bureaux de la Banque mondiale, une grande chaîne de supermarchés CASINO, plusieurs chaînes françaises de supermarchés telles que Auchan, plusieurs banques, des bureaux de télécommunications, des hôpitaux, des restaurants, des bars, des chaînes de cosmétiques haut de gamme, des salons de coiffure, des agences de voyage, des stations-service, des bureaux, d'autres organisations internationales, des maisons/appartements privés haut de gamme, etc.

Le développement commercial et les perspectives d'investissement de cette zone sont particulièrement prisés.

(二) 相关建设单位

(2) UNITÉS DE CONSTRUCTION CONCERNÉES

1. 项目投资商

1) INVESTISSEURS DU PROJET

威海国际经济技术合作股份有限公司 (WIETC), 作为塞内加尔正威公司的母公司, 作为倾城公寓的投资方, 是经中华人民共和国商务部批准的具有对外业务经营权的国际型综合企业。经过 30 多年的开拓进取, 形成了国际工程承包、国际劳务合作、国际船务合作三大产业齐头并进, 国际房产开发、购物中心运营、物业管理、国际物流等多项产业协调发展的跨国经营格局, 业务遍及世界二十多个国家和地区, 在塞内加尔、科特迪瓦、马里、日本、刚果 (金)、刚果 (布)、赤道几内亚、莫桑比克、马达加斯加等十几个国家和地区设有分支机构, 综合实力位居中国同行业前列, 在国际上也是全球排名百强的国际工程承包商。倾城公寓正是 WIETC 投资塞内加尔发展前景, 回馈塞内加尔人民、建设达喀尔标杆房产项目的具体表现。

Weihai International Economic and Technological Cooperation Co., Ltd. (WIETC) est la société mère de la filiale sénégalaise Zhengwei et investisseur du projet immobilier ALLURE. Il s'agit d'une entreprise globale internationale approuvée par le ministère du Commerce de la République populaire de Chine avec des droits d'exploitation commerciale à l'étranger.

Après plus de 30 ans d'expérience pionnière et entreprenante, nous avons formé un modèle commercial multinational où les trois principales industries de l'ingénierie internationale, la coopération internationale du travail et la coopération maritime internationale vont de pair. De plus, de multiples industries telles que le développement immobilier international, l'exploitation des centres commerciaux, la gestion immobilière et la logistique internationale se coordonnent et se développent. Notre entreprise couvre plus de 20 pays et régions du monde, dont le Sénégal, la Côte d'Ivoire, le Mali, le Japon, la République démocratique du Congo, le Congo, la Guinée équatoriale, le Mozambique, Madagascar, et plus d'une douzaine d'autres pays et les régions ont des succursales se classant parmi les meilleures de l'industrie chinoise en termes de force globale. Ils figurent également parmi les 100 meilleurs entrepreneurs internationaux en ingénierie au monde. Le projet immobilier ALLURE est une manifestation concrète de l'investissement de WIETC dans les perspectives de développement du Sénégal, en donnant au peuple sénégalais l'image un environnement plus raffiné à travers des projets immobiliers de référence à Dakar.

2) PROMOTEUR DU PROJET

塞内加尔万方置业有限公司, 成立于 2018 年, 是塞内加尔正威公司的子公司, 以“开发精品工程、营造宜居家园”为经营目标, 依托母公司的技术、人才、管理以及资金实力, 高起点进军塞内加尔房地产领域, 取得了市场、客户、合作伙伴多方高度认可。现已拓展刚果 (金)、莫桑比克等海外房地产市场。

L'IMMOBILIER WANFANG DU SENEGAL SUARL, fondée en 2018, est la filiale de la SOCIETE ZHENGWEI TECHNIQUE SENEGAL SARL, “Développer l'immobilier de meilleure qualité, construire la maison de rêve” est son objectif commercial. En s'appuyant sur la technologie, le talent, la gestion et la solidité financière de la société mère, elle est entrée dans le domaine de l'immobilier au Sénégal à partir d'un point de départ élevé et a été hautement reconnue par les clients et les partenaires. Nous nous sommes maintenant étendus sur les marchés immobiliers étrangers tels que celui de la République démocratique du Congo et du Mozambique.

2. 项目承建单位

3)ENTREPRENEUR DU PROJET

项目由母公司塞内加尔正威公司承建，为精工品质实现提供实力保障。塞内加尔正威公司已在达喀尔工程市场深耕多年，是当地工程公司的龙头企业，承建各类项目十余个，其中在建代表性项目有：联合国驻西非办公楼、加米加久部长城、火电站土建工程、塞比霍坦监狱项目等。多项工程获得塞国相关单位的高度赞扬，有塞内加尔正威公司的专业实力做保障，必能确保倾城公寓“精工品质、宜居家园”理念的完美现实。

Le projet sera construit par la SOCIÉTÉ ZHENGWEI TECHNIQUE SÉNÉGAL SARL, ce qui constitue une garantie de qualité d'exécution. La société Zhengwei est profondément impliquée sur le marché de l'ingénierie à Dakar depuis de nombreuses années et est une société d'ingénierie de premier plan. Elle a entrepris plus de dix projets de différents types, parmi lesquels les projets représentatifs comprenant : le bâtiment des bureaux des Nations Unies en Afrique de l'Ouest, la cité ministérielle de Diamniadio, les travaux de génie civil de la centrale thermique et le projet de camp pénal à Sébikotane. Grâce à la force professionnelle de Zhengwei, nous pouvons assurer la parfaite réalisation du concept de "maison de qualité et habitable" des appartements ALLURE.

(三) 小区规划设计及开发理念

(3) PLANIFICATION ET CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT

1. “倾城”案名寓意

案名“倾城”，有多层含义：风度翩翩，优雅，明朗，给人美好向上的感觉，体现项目高标立意、卓然出众的“高级感”，居住其中的优越感，与项目形象及目标客户形象一拍即合。同时作为法语，其发音优美，接受度高。

1) SIGNIFICATION DU NOM "ALLURE"

Le nom "Allure" a plusieurs significations : gracieux, élégant, lumineux, donnant aux gens un sentiment ascendant, reflétant le haut niveau du projet, le sentiment exceptionnel de " classe supérieure ", en accord avec l'image du projet et l'image des clients ciblés. C'est aussi un mot français avec une belle prononciation et un haut degré d'acceptation.

2. 项目开发理念

2)CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT DU PROJET

主要有以下几点：一是坚持“开发精品地产”，不但满足业主提高居住舒适度的自住需求，同时满足业主投资优质楼盘收益最大化的需求。二是坚持当地的设计理念，建设符合当地需求的优质项目。项目巧妙的规划布局，简洁、庄重的风格表现，都属于达喀尔的高级准；三是坚持建筑技术创新，广泛采用了剪力墙结构、可视对讲等新技术。

Les principaux points sont les suivants: premièrement, nous insistons sur le "développement de l'immobilier de haute qualité" afin de répondre non seulement à la demande des propriétaires pour un meilleur confort de vie, mais aussi au besoin des propriétaires de maximiser le retour sur investissement dans des propriétés de qualité. Deuxièmement, nous adhérons à la conception locale et construisons des projets de qualité qui répondent aux besoins locaux. L'agencement ingénieux du projet et son style simple et digne correspondent tous aux normes élevées de Dakar. Troisièmement, nous insistons sur l'innovation technologique dans la construction, en adoptant largement de nouvelles technologies telles que la structure de mur de cisaillement et l'interphone visuel.

3. 项目规划设计思想

3) IDÉE DE PLANIFICATION

- 项目地块作为市区的稀有资源，进行精心设计，致力打造成达喀尔市区域性地标性建筑，体现人居、格调、向上的理念；

- 人性化的交通组织—配套地下停车位，动静分区。

- En tant que ressource rare dans la zone urbaine, le terrain du projet est soigneusement conçu pour devenir un bâtiment emblématique régional dans la ville de Dakar, reflétant un concept de vie, de style et d'ascension ;

- Fluidité du transport urbain avec des espaces de stationnement souterrains. Une zone commerciale très dynamiques.

4. 项目总体规划建设指标

项目占地面积 2254 平米；规划公寓 98 套，套内建筑面积约 18820；商铺 10 套，套内建筑面积约 799 平米；地下车库 4500 平米；并建有公共会客厅、健身房、室内游泳馆、餐吧等。各组团功能相对独立，又互为一体，宜居尺度恰到好处。

4. INDICATEURS GÉNÉRAUX DE PLANIFICATION ET DE CONSTRUCTION DU PROJET

Le projet couvre une superficie de 2 254 mètres carrés ; il y a 98 appartements prévus avec une superficie de bâtiment d'environ 18 820 mètres carrés ; 10 ensembles de magasins, avec une superficie de bâtiment d'environ 799 mètres carrés ; un garage souterrain de 4 500 mètres carrés et une salle de réunion publique, une salle de sport, une piscine intérieure, un restaurant-bar. Les fonctions de chaque zone sont relativement indépendantes et intégrées les unes aux autres, c'est vraiment habitable.

二、倾城公寓产品概况 (Aperçu général des produits d'appartements ALLURE)

(一) 产品基本情况 (Informations de base sur le produit)

1. 规模 (Echelle)

总建面约为 2.7 万平米，总建筑层数 17 层，其中地上 15 层，建筑面积约 2.26 万平米，地下 2 层为车库、储藏室司机休息室等，建筑面积约 4500 平米；规划总户数 108 套，其中公寓 98 套，商铺 10 套。

La zone de construction totale est d'environ 27 000 mètres carrés, avec un total de 17 étages, dont 15 au-dessus du sol et une zone de construction d'environ 22 600 mètres carrés, avec 2 sous-sols pour garages, débarras, toilettes pour chauffeurs, etc., avec une zone de construction d'environ 4500 mètres carrés ; le nombre total de ménages prévus est de 108, dont 98 appartements et 10 commerces.

2. 户型种类、面积区间 (Type of household, Intervalle de zone)

户型编	户型结	卧室个	洗衣房	卫生间个	户型面积	套数	合
A	F4	3	有	5	248.26	28	98
B	F4	3	有	5	202.37	28	
C	F4	3	有	5	210.88	14	

D	F4	3	无	2	152.33	14	
E	F2	1	无	1	79.81	14	

Unité	Structure	Chambres	Buanderie	Salles bain	Superficie	Nombre d'ensembles	Total
A	F4	3	Avec	5	248.26	28	98
B	F4	3	Avec	5	202.37	28	
C	F4	3	Avec	5	210.88	14	
D	F4	3	Sans	2	152.33	14	
E	F2	1	Sans	1	79.81	14	

(三) 交通动线 (Ligne de circulation)

项目车行出入口 1 个；人行出入口 2 个。

车行出入口位置：在项目西侧的区间道路上。

人行出入口位置：项目南侧的次干道上，设置约 4.5 米高高档入户大门，配套宽敞入户大堂。

Un (1) d'entrée et de sortie de véhicule ; Deux (2) entrées et sorties piétonnes.

Emplacement de l'entrée et de la sortie des véhicules : sur la section de route du côté ouest du projet. **Localisation de l'entrée et de la sortie piétonnes :** Sur la route principale secondaire du côté sud du projet, un portail d'entrée haut de gamme d'une hauteur d'environ 4,5 mètres est aménagé, accompagné d'un hall d'entrée spacieux.

三、项目周边配套 (Services environnants du projet)

教育：倾城公寓靠近达喀尔教育核心区，名校云集，与西非综合性大学隔路相望，商学院位于倾城公寓南侧 300 米，距离达喀尔大学仅 10 分钟车程。附近还有多所法国学校。

医院：IRESSEF 医院仅 400 米。

商场：小区周边已经是成熟的社区，20 分钟车程内，即可抵达购物、娱乐、餐饮、休闲、健身等多功能于一体的商业综合体。

超市：项目北邻就是大型商超 CASINO，南侧和东侧有大型法国连锁超市 AUCHAN

餐饮：项目周边有众多餐饮店、多家宾馆、快餐店及酒吧。

公园：小型公园向北 200 米，体育馆向北 500 米，西非之角休闲区约 2 公里。

加油站：Shell 壳牌项目北侧仅 100 米；道达尔大型加油站，约 2 分钟车程；

Éducation : Projet ALLURE est proche du cœur de l'éducation à Dakar, avec de nombreuses

écoles célèbres. Il se trouve en face de l'université polyvalente d'Afrique de l'Ouest. L'école de commerce est située à 300 mètres au sud d'ALLURE, à seulement 10 minutes de route de l'université de Dakar. Il y a aussi plusieurs écoles françaises à proximité.

Hôpital : L'hôpital IRESSEF est à seulement 400 mètres.

Centre commercial : La zone environnante de la communauté est déjà une communauté dynamique, et à moins de 20 minutes en voiture, vous pouvez rejoindre un complexe commercial multifonctionnel qui intègre le shopping, le divertissement, la restauration, les loisirs, le fitness et d'autres fonctions.

Supermarché : Au nord du projet se trouve le grand supermarché commercial CASINO, tandis qu'au sud et à l'est se trouvent la grande chaîne de supermarchés française AUCHAN.

Restauration : Il existe de nombreux restaurants, hôtels, fast-foods et bars autour du projet.

Parc : Le petit parc fait face à 200 mètres au nord, le stade sportif à 500 mètres au nord et la zone de loisirs de la Corniche Ouest est à environ 2 kilomètres.

Station-service : la station Shell est à seulement 100 mètres au nord du projet ; la station Total Energy est à environ 2 minutes en voiture ;

四、物业管理相关信息 (Informations relatives à la gestion immobilière)

1. 物业管理公司简介 (Introduction de la société de gestion immobilière)

倾城公寓由自有物业提供物业服务。物业公司将人性化、科学化、规范化服务落实到点滴细节，让业主切身感受被尊重的体面，被关怀的温暖。在常规服务基础上，维护良好的居住环境。

Projet ALLURE est desservi par sa propre propriété. Le projet met en œuvre des services standardisés dans les moindres détails, permettant aux propriétaires de ressentir personnellement la dignité d'être respectés et la convivialité dans la prise en charge. Sur la base de services réguliers, il s'agit de maintenir un bon cadre de vie.

2. 物业管理服务内容

主要内容：（1）项目的安防工作（2）物业共用部位、共用设施设备及其运行的维护养护管理；（3）公共环境卫生；（4）公共绿化、景观养护；（5）公共秩序维护等。

具体以《物业服务合同》约定为准。

2. Contenu du service de gestion immobilière

Contenu principal : (1) Travaux de sécurisation du projet ; (2) L'entretien et la gestion de l'entretien des parties communes, des installations et des équipements de la propriété, ainsi que leur exploitation ; (3) Hygiène de l'environnement public ; (4) Verdissement public et entretien paysager ; (5) Maintien de l'ordre public, etc. Les stipulations particulières du Contrat de Service Immobilier prévaudront.

3. 物业管理具体问题

(1) **外来车辆管理**：小区为全封闭人车分流的小区。

4. Problèmes spécifiques à la gestion immobilière

(1) **Gestion externe des véhicules** : la communauté est entièrement fermée avec un flux séparé de personnes et de véhicules.

5. **电梯运行维护**：物业服务人员按服务标准对电梯实行日常巡查，发现异常情况及时报专业维保单位按合同约定完成检测检修。维保期内由专业维保单位每半个月对电梯进行维保。电梯质保期后的维修、更新、改造费按物业服务合同启动维保程序。

5. **Exploitation et maintenance des ascenseurs** : le personnel du service immobilier effectue des inspections quotidiennes des ascenseurs conformément aux normes de service et signale toute situation anormale aux unités de maintenance professionnelles pour effectuer les tests et la maintenance comme convenu dans le contrat. Pendant la période de maintenance, des unités de maintenance professionnelles entretiendront l'ascenseur toutes les quinze semaines des mois. Les frais d'entretien, de mise à jour et de rénovation des ascenseurs après la période de garantie seront engagés conformément au contrat de service de la propriété.

6. **生活垃圾处理**：处理方式住户统一将生活垃圾投放到生活垃圾桶内，由环卫统一清运。

6. **Traitement des ordures ménagères** : les résidents déposeront uniformément leurs ordures ménagères dans la poubelle indiquée qui sera nettoyée et transportée par le service d'assainissement.

7. **小区安防措施**：实行智能化监控和人工防范双重安防系统。

7. **Mesures de sécurité communautaire**: Mise en place d'un double système de sécurité de surveillance intelligent et de prévention manuelle.

8. **公共照明**：区内设路灯、庭院灯、景观灯等共用能耗，按《物业管理条例》规定，属于小区全体业主共用设施设备，所产生的用电费用由全体业主承担。

8. **Éclairage public** : la consommation d'énergie partagée des éclairages publics, des éclairages de cour, des éclairages paysagers, etc. dans la zone, conformément aux dispositions du règlement sur la gestion de la propriété, appartient aux installations et équipements partagés par tous les propriétaires de la communauté. Les frais d'électricité encourus sont à la charge de tous les propriétaires.

五、相关法律问题说明 (Explication des questions juridiques)

1. 土地使用权及出让年限

- 1964 年颁布《土地法》，规定土地归国家所有
- 在塞企业或个人可出资购买土地所有权
- 可购买土地的永久产权
- 也可购买 50-99 年的土地长期所有权
- 长期所有权到期的可申请延长该土地的所有权，也可以通过一定程序转为永久产权。

1. Droits d'utilisation des terres et période de transfert

- En 1964, la loi foncière a été promulguée, qui stipulait que la terre appartenait à l'État.
- Les entreprises ou les particuliers au Sénégal peuvent contribuer à l'achat de la propriété foncière.

- Droits de propriété permanents sur des terres pouvant être achetées.
- La propriété foncière à long terme de 50 à 99 ans peut également être achetées.
- Si la propriété à long terme expire, une demande peut être faite pour prolonger la propriété du terrain, ou il peut être converti en propriété permanente par certaines procédures.

3.房屋共有部分

- 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行的部分，消防、公共照明灯等附属设施、设备，设备层或是设备间结构等；
- 屋顶是全体业主共有部分，所以不能买卖，也不能私人占有使用。

3. Parties communes de la maison

- Les pièces structurelles de base telles que la fondation, la structure porteuse, le mur extérieur et le toit du bâtiment. Les pièces de passage public telles que les passages, les escaliers et les halls. Les installations et équipements auxiliaires tels que la lutte contre l'incendie et l'éclairage public, le sol mécanique ou le local technique structure, etc. ;
- Le toit est une partie commune de tous les propriétaires, il ne peut donc pas être acheté ou vendu, ni être occupé à titre privé.