

询价建议书

委托法院： 佛山市中级人民法院

标的物名称：佛山市禅城区新塘路 52 号达磐恒悦园负一层、
负二层车位（限于佛山市禅城区朝安路西侧、
季华路北侧地块一的地下车位）

执行案号：（2018）粤 06 执 1034 号之三

询价平台： 京东大数据评估平台

编 号： 2019 佛询字第 0145 号

价值时点： 2019 年 4 月 25 日



询价结果

询价对象为佛山市禅城区新塘路 52 号达磐恒悦园负一层、负二层车位（限于佛山市禅城区朝安路西侧、季华路北侧地块一的地下车位）。

京东大数据评估平台依据委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在价值时间点 2019 年 4 月 25 日的市场价值为 ¥150,922,200 元，大写金额人民币 壹亿伍仟零玖拾贰万贰仟贰佰元整。本询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自二〇一九年六月二十日起至二〇二〇年六月十九日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行询价。

询价结果明细表

标的物名称	层数	车位类型	个数	单价 (元/个)	总价 (元)
佛山市禅城区新塘路 52 号达磐恒悦园负一层、负二层车位（限于佛山市禅城区朝安路西侧、季华路北侧地块一的地下车位）	负一层	普通停车位	266	235,000	62,510,000
		子母停车位	24	400,000	9,600,000
		微型停车位	17	185,000	3,145,000
	负二层	普通停车位	272	225,600	61,363,200
		子母停车位	28	384,000	10,752,000
		微型停车位	20	177,600	3,552,000
合计			627	/	150,922,200

京东大数据评估平台
二〇一九年六月二十日

目录

一、标的物信息.....	1
二、估价方法.....	2
三、询价结果.....	3
四、附件.....	4
1. 标的位置图.....	4
1.1 周边配套地图.....	4
2. 标的及周边环境照片.....	5
3. 委托书.....	8
4. 权属证明文件.....	10

一、标的物信息

标的调查表		
标的名称	佛山市禅城区新塘路 52 号达磐恒悦园负一层、负二层车位（限于位于佛山市禅城区朝安路西侧、季华路北侧地块一的地下车位）	
标的坐落	佛山市禅城区新塘路 52 号达磐恒悦园	
权属人	佛山市达磐恒房地产开发有限公司	
权利证号	《国有土地使用证》：佛禅国用（2013）第 1205477 号 《建设工程规划许可证》：建字第 440604201300327 号 《建筑工程施工许可证》编号：4406012014022101 《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：440601-2012-100045	
	建筑结构	钢筋混凝土
	土地情况	土地性质：国有 土地使用权取得方式（土地使用性质）：出让 使用期限：住宅使用期限至 2082 年 9 月 21 日止， 商业服务业设施用地使用期限至 2052 年 9 月 21 日止
	房屋用途	车位
	电梯情况	有电梯
	房屋楼层	标的位于第-1 至-2 层，总楼层 30 层
	使用情况	负一层有人使用，负二未开放使用
	标的权属证照情况	是否确权
	共有权人情况	无
权利限制情况	查封情况	不详
	抵押情况	不详
小区信息	小区名称	达磐恒悦园
	开发商	佛山市达磐恒房地产开发有限公司
	物业公司	广东同信物业管理有限公司
	楼龄	约 3 年
周边环境	交通	距季华六路公交站约 170 米、交通主干道为佛山大道中
	生活	九鼎运动食尚城(九鼎国际城店)、恒福 GO GO PARK 购物中心、鹏瑞利季华广场
	医疗	佛山市第一人民医院、佛山市第二人民医院、佛山市南海区人民医院
	教育	佛山市第十中学、镇安小学、佛山环市东三小学
	其他	佛山市人民政府行政服务中心、佛山市禅城区社会保险基金管理局、禅城区教育局
标的物估值	标的估价	¥ 150,922,200
	其他费用情况	截至询价时点，拖欠费用情况不详

二、估价方法

本次询价标的物采用了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等分析预测模型结合成本法、比较法、收益法进行估价。根据《房地产估价规范》，通行的房产估价方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等；有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

成本法是求取估价对象在估计时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价价值的方法。重新购建价格是指在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在估价时点的市场价值与在估价时点的重新购建价格之差。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法计算公式： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，式中： P -待估标的物估算价格， P_i -待估标的物比准价格， P' -可比交易实例价格， A -交易情况修正系数， B -市场状况修正系数， C -区域因素修正系数， D -个别因素修正系数。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价格的方法。收益法计算公式： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中： V -标的价格， a -标的物年纯收益， r -标的物报酬率， g -收益年递增率， n -标的物有效使用年限。

决策树模型 (Decision Tree) 是在已知各种情况发生概率的基础上，通过构成决策树来求取净现值的期望值大于等于零的概率，评价项目风险，判断其可行性的决策分析方法，是直观运用概率分析的一种图解法。

SVM 模型，支持向量机 (Support Vector Machine, 常简称为 SVM, 又名支持向量网络是在分类与回归分析中分析数据的监督式学习模型与相关的学习算法。给定一组训练实例，每个训练实例被标记为属于两个类别中的一个或另一个，SVM 训练算法创建一个将新的实例分配给两个类别之一的模型，使其成为非概率二元线性分类器。此外，通过修改目标函数，SVM 也可以用来做回归预测。

多元回归模型，在回归分析中，如果有两个或两个以上的自变量，就称为多元回归。事实上，一种现象常常是与多个因素相联系的，由多个自变量的最优组合共同来预测或估计因变量，比只用一个自变量进行预测或估计更有效，更符合实际。

随机森林回归是一个包含多个决策树的分类器，并且其输出的类别是由个别树输出的类别的众数而定。这个方法则是结合 Breimans 的“Bootstrap aggregating”想法和 Ho 的“random subspace method”以建造决策树的集合。

梯度上升回归树 GBDT (Gradient Boosting Decision Tree) 又叫 MART (Multiple Additive Regression Tree)，是一种迭代的决策树算法，该算法由多棵决策树组成，所有树的结论累加起来做最终答案。它在被提出之初就和 SVM 一起被认为是泛化能力较强的算法。GBDT 中的树是回归树（不是分类树），GBDT 用来做回归预测，调整后也可以用于分类。

三、询价结果

京东大数据评估系统通过调取、筛选、排重、过滤等技术手段，得到全国一二线城市有效成交数据。其中一线城市的有效成交数据量可以达到百万条，二线城市的有效成交数据量达到数十万条。利用这些数据作为大数据评估系统的底层数据及分析依据，可以得出特定区域、特定标的类型的准确当前价格及历史成交价格曲线。

同时，拥有包括国际计算机协会（ACM）、斯坦福人工智能实验室（SAIL）等强大的算法专家团队对项目进行支持，专业定制开发的智能算法技术能够采集不同区域不同类型标的差异项对于价格的影响程度，进而对当前价格进行差异项修正。例如可以分析房产的楼层、朝向、格局、装修情况等对当地房产的价格影响程度，基于此对当前价格进行修正，得出针对具体房产的真实评估价格。

京东大数据评估系统还会搜集相同或类似拍品的司法拍卖历史成交记录，作为参考依据，给出法院专业的建议起拍价和成交几率预估。

京东大数据评估系统的数据来源由系统自动抓取、实时更新，定制开发的智能算法技术已内置进系统，计算速度为毫秒级。因此，大数据评估可以做到法院录入基本信息后实时得出评估结果、评估依据、建议起拍价及成交几率预估，大大提升了评估效率。

根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在价值时间点 2019 年 4 月 25 日的市场价值为 ¥150,922,200 元，大写金额人民币 壹亿伍仟零玖拾贰万贰仟贰佰元整。

询价结果明细表

标的物名称	层数	车位类型	个数	单价 (元/个)	总价 (元)
佛山市禅城区新塘路 52 号达磐恒悦园负一层、负二层车位（限于佛山市禅城区朝安路西侧、季华路北侧地块一的地下车位）	负一层	普通停车位	266	235,000	62,510,000
		子母停车位	24	400,000	9,600,000
		微型停车位	17	185,000	3,145,000
	负二层	普通停车位	272	225,600	61,363,200
		子母停车位	28	384,000	10,752,000
		微型停车位	20	177,600	3,552,000
合计			627	/	150,922,200

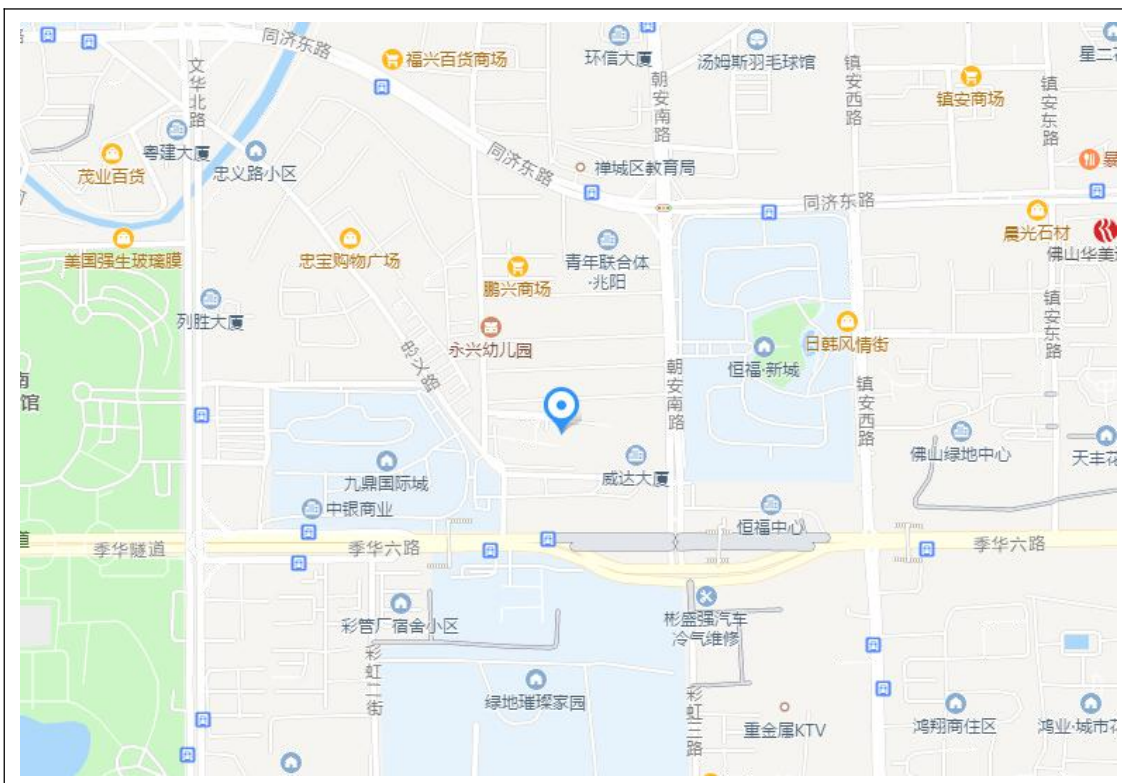
注意：本询价结果为依据标的物关键信息，结合京东大数据评估系统计算得出询价结果，仅供估价参考，京东大数据评估平台不对询价结果承担法律责任。

四、附件

1. 标的位置图



1.1 周边配套地图



2. 标的及周边环境照片



标的所在小区入口



标的所在小区周边环境



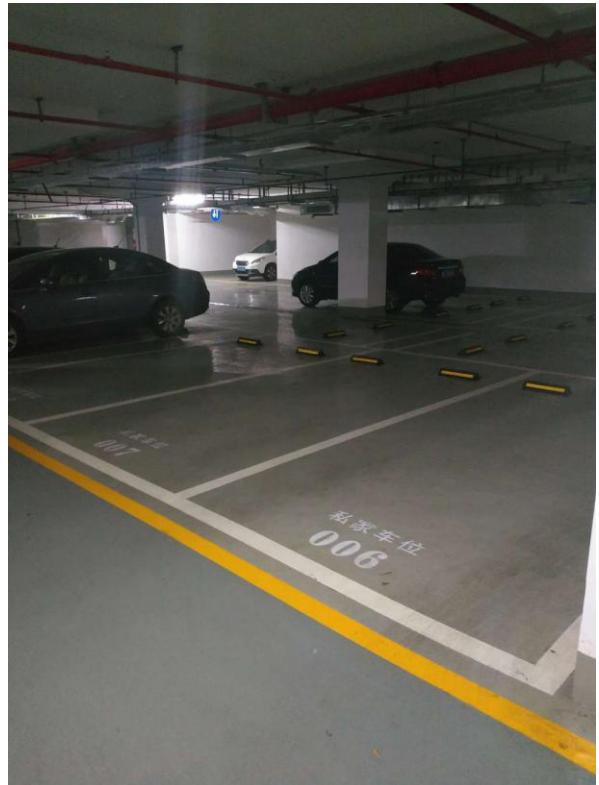
标的所在小区周边环境



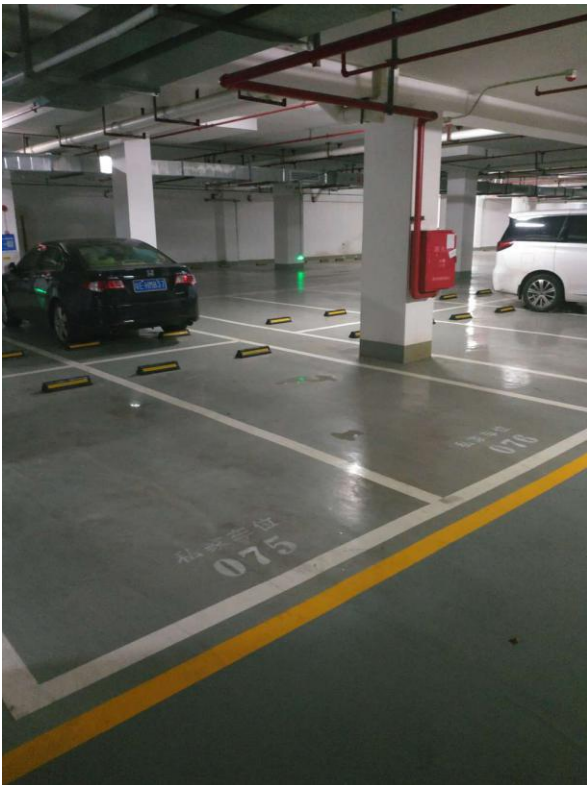
标的所在停车场入口



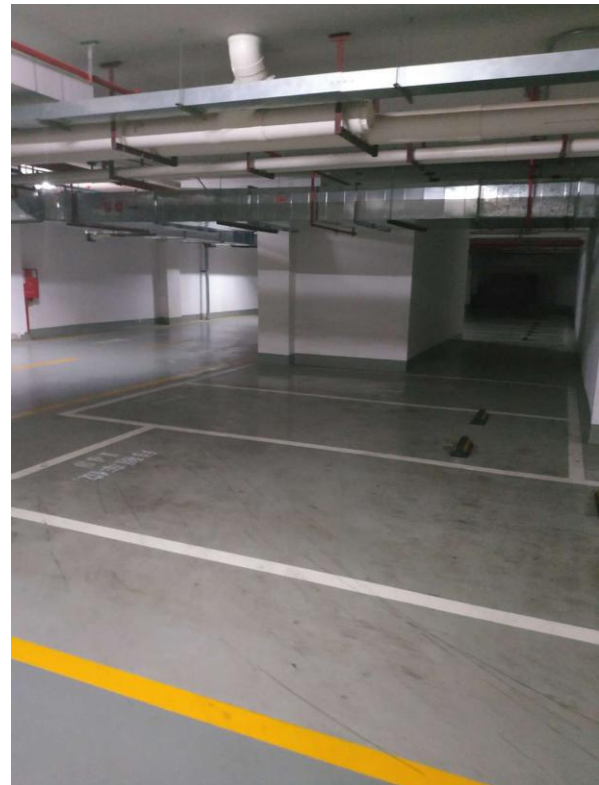
标的所在停车场出口



标的所在停车场负一层环境



标的所在停车场负一层环境



标的所在停车场负一层环境



标的所在停车场负二层环境



标的所在停车场负二层环境



标的所在停车场负二层环境



标的所在停车场负二层环境

3. 委托书

佛山市中级人民法院 网拍辅助工作委托函

(2018)粤06执1034号之三

北京京东世纪贸易有限公司：

关于广东省六建集团有限公司与被执行人佛山市达磐恒房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案，本院（2018）粤06执1034号执行裁定书已经发生法律效力，本院将依法拍卖被执行人佛山市达磐恒房地产开发有限公司开发的位于佛山市禅城区新塘路52号达磐恒悦园负一层、负二层车位（限于佛山市禅城区朝安路西侧、季华路北侧地块一的地下车位，共627个，土地证号为佛禅国用（2013）第1205477号）。根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第七条的规定，现委托你单位承担相关辅助工作，请完成（一）对标的物张贴本院指定法律文书；（二）结合标的物状况对上述标的物按现时市场价进行大数据核价；（三）对标的物基本情况，小区信息，物业费、水电费欠费情况等进行调查；（四）对标的物现状进行登记、拍照；（五）协助法院现场引领看样，接受咨询等。

其他工作要求：按我院相关规定办理，具体与承办人联系。

委托期限：委托日起至该标的物拍卖（变卖）流程结束时止。

附：执行裁定书（拍卖）一份

联系庭室：佛山市中级人民法院执行局

联系人：肖建国、马志恒

联系电话：0757-82631306、82631665

被委托单位的调查人员： _____



4. 权属证明文件

佛山市中级人民法院：

广东省六建集团有限公司（以下简称：我司）承建的达磐恒工程项目欠款地下车位拍卖一事，我司作为第一受偿人，为了尽快回收资金，实现价值最大化，建议对车位进行分段分区分时进行挂网拍卖。分段分区分时拍卖，既对安置房所有权人能最大保障其利益，亦同时保护该批资产不会因数量庞大一次全部投放拍卖市场而影响其实际价值，具体做法如下：

地下室负一、二层车位合计 627 个（其中负一层 307 个，负二层 320 个），拟第一次拍卖负一层及负二层部分车位合计：278 个（占比 44.34%），全部仅对安置房所有权人进行拍卖。

- 1、负一层南侧车位 128 个（已考虑兼顾各幢号需求）；
- 2、负二层车位 150 个（已考虑兼顾各幢号需求）；
- 3、视第一次拍卖情况再考虑启动第二次车位拍卖。

附：①负一层车位统计表及位置图

②负二层车位统计表及位置图

广东省六建集团有限公司

2019年6月18日



佛山市中级人民法院：

根据佛山市国土资源和城乡规划局、佛山市禅城区城市规划研究所核准佛山南方建筑设计院有限公司的方案图所示，佛山市达磐恒房地产开发有限公司的工程项目的地下停车位统计如下：

地块一：

层数	项目	个数	合计	
负一层	普通停车位	266	307	627
	子母停车位	24		
	微型停车位	17		
负二层	普通停车位	272	320	
	子母停车位	28		
	微型停车位	20		

广东省六建集团有限公司

2019年6月18日



达磐恒负一层车位统计表（公安编号）

根据“佛山市国土资源和城乡规划局、佛山市禅城区城市规划研究所核准佛山南方建筑设计院有限公司的方案图”所示如下：

序号	公安编号	车位类型	图例	备注
1	1	标准车位		
2	2	标准车位		
3	3	标准车位		
4	4	标准车位		
5	5	标准车位		
6	6	标准车位		
7	7	标准车位		
8	8	标准车位		
9	9	标准车位		
10	10	标准车位		
11	11	标准车位		
12	12	子母车位		
13	13	子母车位		
14	14	子母车位		
15	15	标准车位（无障碍车位）		
16	16	标准车位		
17	17	标准车位		
18	18	标准车位		
19	19	标准车位		
20	20	标准车位		
21	21	标准车位		
22	22	标准车位		
23	23	标准车位		
24	24	标准车位		
25	25	子母车位		
26	26	子母车位		
27	27	微型车位		
28	28	微型车位		
29	29	微型车位		
30	30	微型车位		
31	31	微型车位		
32	32	微型车位		
33	33	标准车位	图例颜色	▲
34	34	标准车位	图例颜色	▲
35	35	微型车位	图例颜色	▲
36	36	标准车位	图例颜色	▲
37	37	标准车位	图例颜色	▲
38	38	微型车位	图例颜色	▲
39	39	标准车位	图例颜色	▲
40	40	标准车位	图例颜色	▲
41	41	微型车位	图例颜色	▲
42	42	微型车位	图例颜色	▲

43	43	标准车位		
44	44	标准车位		
45	45	标准车位	图例颜色	▲
46	46	标准车位	图例颜色	▲
47	47	标准车位	图例颜色	▲
48	48	标准车位	图例颜色	▲
49	49	标准车位	图例颜色	▲
50	50	标准车位	图例颜色	▲
51	51	标准车位	图例颜色	▲
52	52	标准车位	图例颜色	▲
53	53	标准车位	图例颜色	▲
54	54	标准车位	图例颜色	▲
55	55	标准车位	图例颜色	▲
56	56	标准车位	图例颜色	▲
57	57	标准车位	图例颜色	▲
58	58	标准车位	图例颜色	▲
59	59	标准车位	图例颜色	▲
60	60	标准车位	图例颜色	▲
61	61	标准车位	图例颜色	▲
62	62	标准车位	图例颜色	▲
63	63	标准车位	图例颜色	▲
64	64	标准车位	图例颜色	▲
65	65	标准车位	图例颜色	▲
66	66	标准车位	图例颜色	▲
67	67	标准车位	图例颜色	▲
68	68	标准车位	图例颜色	▲
69	69	标准车位	图例颜色	▲
70	70	标准车位	图例颜色	▲
71	71	标准车位	图例颜色	▲
72	72	标准车位	图例颜色	▲
73	73	标准车位	图例颜色	▲
74	74	标准车位	图例颜色	▲
75	75	标准车位	图例颜色	▲
76	76	标准车位	图例颜色	▲
77	77	标准车位	图例颜色	▲
78	78	标准车位	图例颜色	▲
79	79	标准车位	图例颜色	▲
80	80	标准车位	图例颜色	▲
81	81	标准车位	图例颜色	▲
82	82	标准车位	图例颜色	▲
83	83	标准车位	图例颜色	▲
84	84	标准车位	图例颜色	▲
85	85	标准车位	图例颜色	▲
86	86	标准车位	图例颜色	▲
87	87	标准车位		
88	88	标准车位		
89	89	标准车位		
90	90	子母车位		

91	91	标准车位		
92	92	标准车位		
93	93	标准车位		
94	94	标准车位		
95	95	标准车位		
96	96	标准车位		
97	97	标准车位		
98	98	标准车位		
99	99	标准车位		
100	100	标准车位		
101	101	标准车位		
102	102	标准车位		
103	103	标准车位		
104	104	标准车位		
105	105	标准车位		
106	106	标准车位		
107	107	标准车位		
108	108	标准车位		
109	109	标准车位		
110	110	标准车位		
111	111	标准车位		
112	112	标准车位		
113	113	标准车位		
114	114	标准车位		
115	115	标准车位		
116	116	标准车位		
117	117	标准车位		
118	118	标准车位		
119	119	标准车位		
120	120	标准车位		
121	121	标准车位		
122	122	标准车位		
123	123	标准车位		
124	124	标准车位		
125	125	标准车位		
126	126	标准车位		
127	127	标准车位		
128	128	标准车位		
129	129	标准车位		
130	130	标准车位		
131	131	标准车位		
132	132	标准车位		
133	133	标准车位		
134	134	标准车位		
135	135	标准车位	图例颜色	▲
136	136	子母车位	图例颜色	▲
137	137	标准车位	图例颜色	▲
138	138	标准车位	图例颜色	▲

139	139	标准车位	图例颜色	▲
140	140	标准车位	图例颜色	▲
141	141	标准车位		
142	142	标准车位		
143	143	标准车位		
144	144	标准车位		
145	145	标准车位		
146	146	标准车位		
147	147	标准车位		
148	148	标准车位		
149	149	标准车位		
150	150	标准车位		
151	151	标准车位		
152	152	标准车位		
153	153	标准车位		
154	154	标准车位		
155	155	标准车位		
156	156	标准车位		
157	157	标准车位		
158	158	标准车位		
159	159	标准车位	图例颜色	▲
160	160	子母车位		
161	161	微型车位	图例颜色	▲
162	162	子母车位		
163	163	标准车位	图例颜色	▲
164	164	子母车位		
165	165	标准车位	图例颜色	▲
166	166	子母车位		
167	167	子母车位		
168	168	标准车位		
169	169	标准车位	图例颜色	▲
170	170	标准车位		
171	171	标准车位	图例颜色	▲
172	172	标准车位		
173	173	标准车位		
174	174	标准车位		
175	175	标准车位		
176	176	标准车位		
177	177	子母车位		
178	178	子母车位		
179	179	标准车位		
180	180	标准车位		
181	181	标准车位		
182	182	标准车位		
183	183	子母车位		
184	184	子母车位		
185	185	子母车位		
186	186	标准车位	图例颜色	▲

187	187	标准车位	图例颜色	▲
188	188	标准车位	图例颜色	▲
189	189	标准车位	图例颜色	▲
190	190	标准车位		
191	191	标准车位	图例颜色	▲
192	192	标准车位		
193	193	标准车位	图例颜色	▲
194	194	标准车位		
195	195	标准车位	图例颜色	▲
196	196	标准车位		
197	197	标准车位	图例颜色	▲
198	198	标准车位		
199	199	标准车位	图例颜色	▲
200	200	标准车位		
201	201	标准车位	图例颜色	▲
202	202	标准车位		
203	203	标准车位		
204	204	标准车位		
205	205	子母车位		
206	206	子母车位		
207	207	子母车位		
208	208	子母车位		
209	209	子母车位		
210	210	标准车位	图例颜色	▲
211	211	标准车位	图例颜色	▲
212	212	标准车位	图例颜色	▲
213	213	标准车位		
214	214	标准车位	图例颜色	▲
215	215	标准车位		
216	216	标准车位（无障碍车位）		
217	217	标准车位		
218	218	标准车位		
219	219	标准车位	图例颜色	▲
220	220	子母车位		
221	221	标准车位		
222	222	标准车位		
223	223	标准车位		
224	224	标准车位		
225	225	标准车位		
226	226	标准车位		
227	227	标准车位		
228	228	标准车位		
229	229	标准车位		
230	230	标准车位		
231	231	标准车位		
232	232	标准车位		
233	233	标准车位		
234	234	标准车位		

235	235	标准车位		
236	236	标准车位		
237	237	标准车位		
238	238	标准车位		
239	239	标准车位		
240	240	标准车位		
241	241	标准车位		
242	242	标准车位		
243	243	标准车位		
244	244	标准车位		
245	245	标准车位		
246	246	标准车位		
247	247	微型车位	图例颜色	▲
248	248	微型车位	图例颜色	▲
249	249	标准车位（无障碍车位）		
250	250	标准车位（无障碍车位）		
251	251	标准车位	图例颜色	▲
252	252	标准车位	图例颜色	▲
253	253	标准车位	图例颜色	▲
254	254	标准车位	图例颜色	▲
255	255	标准车位	图例颜色	▲
256	256	标准车位	图例颜色	▲
257	257	标准车位	图例颜色	▲
258	258	标准车位	图例颜色	▲
259	259	标准车位	图例颜色	▲
260	260	标准车位	图例颜色	▲
261	261	标准车位	图例颜色	▲
262	262	标准车位	图例颜色	▲
263	263	标准车位	图例颜色	▲
264	264	标准车位	图例颜色	▲
265	265	标准车位	图例颜色	▲
266	266	标准车位	图例颜色	▲
267	267	标准车位	图例颜色	▲
268	268	标准车位	图例颜色	▲
269	269	标准车位	图例颜色	▲
270	270	标准车位	图例颜色	▲
271	271	标准车位	图例颜色	▲
272	272	标准车位	图例颜色	▲
273	273	标准车位	图例颜色	▲
274	274	标准车位	图例颜色	▲
275	275	标准车位	图例颜色	▲
276	276	标准车位	图例颜色	▲
277	277	标准车位	图例颜色	▲
278	278	标准车位	图例颜色	▲
279	279	标准车位	图例颜色	▲
280	280	标准车位	图例颜色	▲
281	281	标准车位	图例颜色	▲
282	282	标准车位	图例颜色	▲

图例颜色

283	283	微型车位	图例颜色	▲
284	284	标准车位	图例颜色	▲
285	285	标准车位	图例颜色	▲
286	286	标准车位	图例颜色	▲
287	287	标准车位	图例颜色	▲
288	288	微型车位	图例颜色	▲
289	289	微型车位	图例颜色	▲
290	290	标准车位	图例颜色	▲
291	291	标准车位	图例颜色	▲
292	292	标准车位	图例颜色	▲
293	293	标准车位	图例颜色	▲
294	294	标准车位	图例颜色	▲
295	295	标准车位	图例颜色	▲
296	296	标准车位	图例颜色	▲
297	297	子母车位	图例颜色	▲
298	298	标准车位		
299	299	标准车位		
300	300	标准车位		
301	301	标准车位		
302	302	标准车位		
303	303	微型车位		
304	304	标准车位		
305	305	标准车位		
306	306	标准车位		
307	307	标准车位		
第一次拍卖合计:				128个

备注“▲”为第一次拍卖车位。

达馨恒负一层车位合计 307 个，其中包括：

- (1) 标准车位：266个（当中含4个无障碍车位）
- (2) 子母车位：24个（每个子母车位含两个相连车位）
- (3) 微型车位：17个

拟第一次拍卖负一层车位的总数为 128个（占比41.69%），其中包括：

- (1) 标准车位：116个
- (2) 子母车位：2个（每个子母车位含两个相连车位）
- (3) 微型车位：10个

达磐恒负二层车位统计表（公安编号）

根据“佛山市国土资源和城乡规划局、佛山市禅城区城市规划研究所核准佛山南方建筑设计院有限公司的方案图”所示如下：

序号	公安编号	车位类型	图例	备注
1	1	标准车位	图例颜色	▲
2	2	标准车位	图例颜色	▲
3	3	标准车位	图例颜色	▲
4	4	标准车位	图例颜色	▲
5	5	标准车位	图例颜色	▲
6	6	标准车位	图例颜色	▲
7	7	标准车位	图例颜色	▲
8	8	标准车位	图例颜色	▲
9	9	标准车位	图例颜色	▲
10	10	标准车位		
11	11	标准车位		
12	12	标准车位		
13	13	标准车位		
14	14	标准车位		
15	15	标准车位		
16	16	标准车位		
17	17	标准车位		
18	18	标准车位		
19	19	子母车位		
20	20	子母车位		
21	21	子母车位		
22	22	标准车位（无障碍车位）		
23	23	标准车位（无障碍车位）		
24	24	标准车位		
25	25	标准车位		
26	26	标准车位		
27	27	标准车位		
28	28	标准车位		
29	29	标准车位		
30	30	标准车位		
31	31	标准车位		
32	32	子母车位		
33	33	子母车位		
34	34	微型车位		
35	35	微型车位		
36	36	微型车位		
37	37	微型车位		
38	38	微型车位		
39	39	微型车位		
40	40	标准车位		
41	41	标准车位		
42	42	微型车位		

43	43	标准车位		
44	44	标准车位		
45	45	微型车位		
46	46	标准车位		
47	47	标准车位		
48	48	微型车位		
49	49	微型车位		
50	50	标准车位		
51	51	标准车位		
52	52	标准车位		
53	53	标准车位		
54	54	标准车位		
55	55	标准车位		
56	56	标准车位		
57	57	标准车位		
58	58	标准车位		
59	59	标准车位		
60	60	标准车位		
61	61	标准车位		
62	62	标准车位		
63	63	标准车位		
64	64	标准车位		
65	65	标准车位		
66	66	标准车位		
67	67	标准车位		
68	68	标准车位		
69	69	标准车位		
70	70	标准车位		
71	71	标准车位		
72	72	标准车位		
73	73	标准车位		
74	74	标准车位		
75	75	标准车位		
76	76	标准车位		
77	77	标准车位		
78	78	标准车位		
79	79	标准车位	图例颜色	▲
80	80	标准车位	图例颜色	▲
81	81	标准车位	图例颜色	▲
82	82	标准车位		
83	83	标准车位		
84	84	标准车位		
85	85	标准车位		
86	86	标准车位		
87	87	标准车位		
88	88	标准车位		
89	89	标准车位		
90	90	标准车位		

91	91	标准车位		
92	92	标准车位		
93	93	标准车位		
94	94	标准车位		
95	95	标准车位		
96	96	标准车位	图例颜色	▲
97	97	子母车位	图例颜色	▲
98	98	标准车位	图例颜色	▲
99	99	标准车位	图例颜色	▲
100	100	标准车位	图例颜色	▲
101	101	标准车位	图例颜色	▲
102	102	标准车位	图例颜色	▲
103	103	标准车位	图例颜色	▲
104	104	标准车位	图例颜色	▲
105	105	标准车位	图例颜色	▲
106	106	标准车位	图例颜色	▲
107	107	标准车位	图例颜色	▲
108	108	标准车位	图例颜色	▲
109	109	标准车位	图例颜色	▲
110	110	标准车位	图例颜色	▲
111	111	标准车位	图例颜色	▲
112	112	标准车位	图例颜色	▲
113	113	标准车位	图例颜色	▲
114	114	标准车位	图例颜色	▲
115	115	子母车位	图例颜色	▲
116	116	子母车位	图例颜色	▲
117	117	标准车位	图例颜色	▲
118	118	标准车位	图例颜色	▲
119	119	标准车位	图例颜色	▲
120	120	标准车位	图例颜色	▲
121	121	标准车位	图例颜色	▲
122	122	标准车位	图例颜色	▲
123	123	标准车位	图例颜色	▲
124	124	标准车位	图例颜色	▲
125	125	标准车位	图例颜色	▲
126	126	标准车位	图例颜色	▲
127	127	标准车位	图例颜色	▲
128	128	标准车位	图例颜色	▲
129	129	标准车位	图例颜色	▲
130	130	标准车位	图例颜色	▲
131	131	标准车位	图例颜色	▲
132	132	标准车位	图例颜色	▲
133	133	标准车位	图例颜色	▲
134	134	标准车位	图例颜色	▲
135	135	标准车位	图例颜色	▲
136	136	标准车位	图例颜色	▲
137	137	标准车位	图例颜色	▲
138	138	标准车位	图例颜色	▲

138

139	139	标准车位	图例颜色	▲
140	140	标准车位	图例颜色	▲
141	141	标准车位	图例颜色	▲
142	142	标准车位	图例颜色	▲
143	143	标准车位	图例颜色	▲
144	144	子母车位	图例颜色	▲
145	145	标准车位	图例颜色	▲
146	146	标准车位	图例颜色	▲
147	147	标准车位	图例颜色	▲
148	148	标准车位	图例颜色	▲
149	149	子母车位	图例颜色	▲
150	150	标准车位	图例颜色	▲
151	151	标准车位	图例颜色	▲
152	152	标准车位	图例颜色	▲
153	153	标准车位	图例颜色	▲
154	154	标准车位	图例颜色	▲
155	155	标准车位	图例颜色	▲
156	156	标准车位	图例颜色	▲
157	157	微型车位	图例颜色	▲
158	158	微型车位	图例颜色	▲
159	159	标准车位	图例颜色	▲
160	160	标准车位	图例颜色	▲
161	161	标准车位	图例颜色	▲
162	162	标准车位	图例颜色	▲
163	163	微型车位	图例颜色	▲
164	164	标准车位		
165	165	标准车位		
166	166	标准车位		
167	167	标准车位		
168	168	标准车位		
169	169	标准车位		
170	170	标准车位		
171	171	标准车位		
172	172	标准车位		
173	173	标准车位		
174	174	标准车位		
175	175	标准车位		
176	176	标准车位		
177	177	标准车位		
178	178	标准车位		
179	179	标准车位		
180	180	标准车位		
181	181	标准车位		
182	182	标准车位		
183	183	标准车位		
184	184	标准车位		
185	185	标准车位		
186	186	标准车位		

187	187	标准车位		
188	188	标准车位		
189	189	标准车位		
190	190	标准车位		
191	191	标准车位		
192	192	标准车位		
193	193	标准车位		
194	194	标准车位		
195	195	标准车位		
196	196	标准车位		
197	197	标准车位		
198	198	微型车位		
199	199	微型车位		
200	200	标准车位		
201	201	标准车位		
202	202	标准车位		
203	203	标准车位		
204	204	标准车位		
205	205	标准车位		
206	206	标准车位		
207	207	标准车位		
208	208	标准车位		
209	209	标准车位		
210	210	标准车位		
211	211	标准车位		
212	212	标准车位		
213	213	标准车位		
214	214	标准车位		
215	215	标准车位		
216	216	标准车位		
217	217	标准车位		
218	218	标准车位		
219	219	标准车位		
220	220	标准车位		
221	221	标准车位（无障碍车位）		
222	222	标准车位		
223	223	微型车位		
224	224	标准车位		
225	225	标准车位		
226	226	标准车位	图例颜色	▲
227	227	标准车位		
228	228	标准车位		
229	229	标准车位		
230	230	标准车位		
231	231	标准车位	图例颜色	▲
232	232	子母车位	图例颜色	▲
233	233	标准车位	图例颜色	▲
234	234	标准车位	图例颜色	▲

235	235	标准车位		
236	236	标准车位		
237	237	标准车位	图例颜色	▲
238	238	标准车位		
239	239	标准车位	图例颜色	▲
240	240	子母车位	图例颜色	▲
241	241	子母车位	图例颜色	▲
242	242	子母车位	图例颜色	▲
243	243	子母车位	图例颜色	▲
244	244	子母车位	图例颜色	▲
245	245	标准车位	图例颜色	▲
246	246	标准车位		
247	247	标准车位	图例颜色	▲
248	248	标准车位		
249	249	标准车位		
250	250	标准车位		
251	251	标准车位	图例颜色	▲
252	252	标准车位		
253	253	标准车位	图例颜色	▲
254	254	标准车位		
255	255	标准车位	图例颜色	▲
256	256	标准车位		
257	257	标准车位	图例颜色	▲
258	258	标准车位		
259	259	标准车位	图例颜色	▲
260	260	标准车位		
261	261	标准车位	图例颜色	▲
262	262	标准车位		
263	263	标准车位		
264	264	子母车位	图例颜色	▲
265	265	子母车位	图例颜色	▲
266	266	子母车位	图例颜色	▲
267	267	微型车位	图例颜色	▲
268	268	微型车位	图例颜色	▲
269	269	标准车位	图例颜色	▲
270	270	标准车位	图例颜色	▲
271	271	子母车位	图例颜色	▲
272	272	子母车位	图例颜色	▲
273	273	标准车位	图例颜色	▲
274	274	标准车位	图例颜色	▲
275	275	标准车位	图例颜色	▲
276	276	标准车位	图例颜色	▲
277	277	标准车位		
278	278	标准车位		
279	279	标准车位		
280	280	标准车位	图例颜色	▲
281	281	标准车位		
282	282	标准车位	图例颜色	▲

283	283	标准车位	图例颜色	▲
284	284	子母车位	图例颜色	▲
285	285	子母车位	图例颜色	▲
286	286	标准车位	图例颜色	▲
287	287	子母车位	图例颜色	▲
288	288	标准车位	图例颜色	▲
289	289	子母车位	图例颜色	▲
290	290	微型车位	图例颜色	▲
291	291	子母车位	图例颜色	▲
292	292	标准车位	图例颜色	▲
293	293	标准车位	图例颜色	▲
294	294	标准车位	图例颜色	▲
295	295	标准车位	图例颜色	▲
296	296	标准车位	图例颜色	▲
297	297	标准车位	图例颜色	▲
298	298	标准车位	图例颜色	▲
299	299	标准车位	图例颜色	▲
300	300	标准车位	图例颜色	▲
301	301	标准车位	图例颜色	▲
302	302	标准车位	图例颜色	▲
303	303	标准车位	图例颜色	▲
304	304	标准车位	图例颜色	▲
305	305	标准车位	图例颜色	▲
306	306	标准车位	图例颜色	▲
307	307	标准车位	图例颜色	▲
308	308	标准车位	图例颜色	▲
309	309	标准车位	图例颜色	▲
310	310	标准车位		
311	311	标准车位	图例颜色	▲
312	312	标准车位	图例颜色	▲
313	313	标准车位	图例颜色	▲
314	314	标准车位	图例颜色	▲
315	315	标准车位	图例颜色	▲
316	316	微型车位	图例颜色	▲
317	317	标准车位	图例颜色	▲
318	318	标准车位	图例颜色	▲
319	319	子母车位		
320	320	子母车位		
第一次拍卖合计:				150个

150个

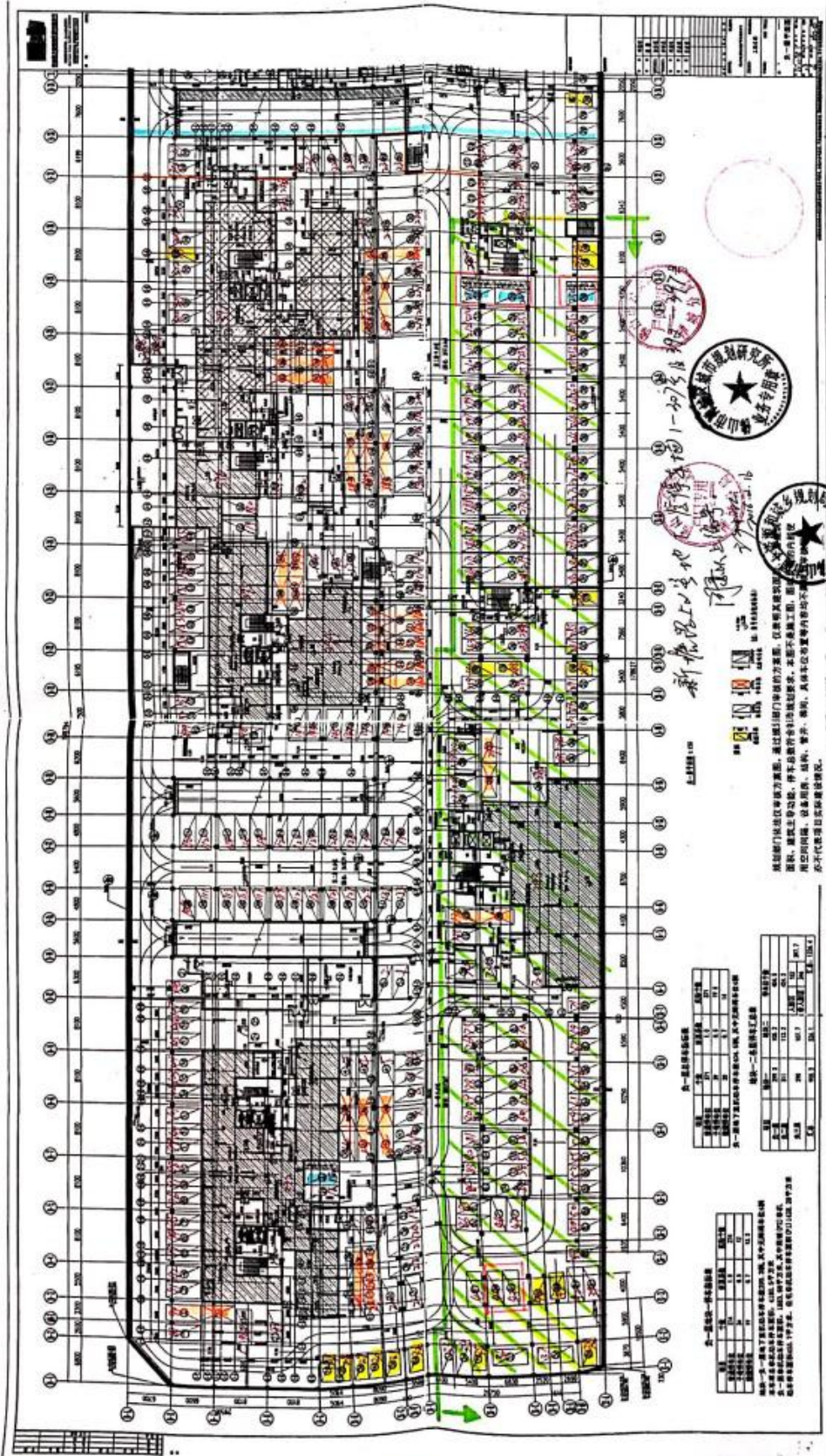
备注“▲”为第一次拍卖车位。

达磐恒负二层车位合计 320 个，其中包括：

- (1) 标准车位：272个（当中含3个无障碍车位）
- (2) 子母车位：28个（每个子母车位含两个相连车位）
- (3) 微型车位：20个

拟第一次拍卖负二层车位的总数为 150个（占比46.88%）其中包括：

- (1) 标准车位：122个
- (2) 子母车位：21个（每个子母车位含两个相连车位）
- (3) 微型车位：7个



表一 工程概况表

工程名称	工程地点	工程规模	工程等级
建设单位	设计单位	监理单位	施工单位
开工日期	竣工日期	设计阶段	设计深度

表二 主要材料用量表

材料名称	规格	单位	数量
钢筋	HRB335	t	120.5
混凝土	C30	m ³	1500.0
砖	240x115x53	m ³	1000.0
砂浆	M7.5	m ³	500.0

表三 工程主要经济指标表

指标名称	单位	数值
总建筑面积	m ²	15000.0
地上建筑面积	m ²	12000.0
地下建筑面积	m ²	3000.0
工程造价	万元	1000.0

新嘉坡理工大学
1-2024年
设计专用章
设计专用章
设计专用章

说明：1. 本图是根据甲方提供的资料绘制的，如有变更，请及时通知设计单位。
2. 本图仅供参考，不作为施工的依据。
3. 本图版权归设计单位所有，未经许可，不得擅自复制或传播。

佛禅 国用 (2013) 第 120547号

土地使用权人	佛山市禅城区土地储备中心、佛山市达特房地产开发有限公司		
座落	佛山市禅城区朝安路西側、季华路北側地塊一		
地号	440604001014	图号	GS10003
地类(用途)	城镇住宅用地(住宅)、商服用地(商服用地)		
使用权类型	部分出让、部分划拨	终止日期	住宅:2082-09-21 商业服务业设施用地:2052-08-21
使用权面积	16498.00 M ²	其中	独用面积 16498.00 M ² 分摊面积

工程竣工验收后, 必须持证明到国土部门办理土地变更登记手续。

1、该宗地用地面积16498平方米, 其中含规划道路用地面积1095.8平方米, 当城市规划需要时, 应服从规划的要求。

2、该宗地必须严格按照440601-2012-100045号国有建设用地使用权出让合同及440601-2012-100045-补01号出让补充协议约定的条件使用。

3、该宗地为安置用房, 属经济适用房。

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, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

佛山市禅城区人民政府 (章)

2013年 8月 8日



电子监管号：4406042012B00113

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部 制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号: 440601-2012-100045

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 佛山市国土资源和城乡规划局;

通讯地址: 佛山市禅城区金澜北路 68 号;

邮政编码: 528000;

电话: 0757-83035051;

传真: 0757-83035157;

开户银行: _____;

账号: _____。

受让人: 佛山市达磐恒房地产开发有限公司;

通讯地址: _____;

邮政编码: _____;

电话: _____;

传真: _____;

开户银行: _____;

账号: _____。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 受让人通过土地一级市场公开交易（挂牌）取得本合同项下的国有建设用地使用权。本合同项下出让宗地编号为佛禅（挂）2012—007，出让宗地面积为大写贰万叁仟肆佰捌拾叁平方米（小写 23483平方米），该宗地包含地块一与地块二，其中地块一用地面积大写壹万陆仟肆佰玖拾

捌平方米（小写 16498 平方米），地块二用地面积大写陆任玖佰捌拾伍平方米（小写 6985 平方米）

本合同项下的出让宗地坐落于佛山市禅城区朝安路西侧、季华路北侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为详见附后界址表；
出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下宗地规定的总建筑面积不变且出让净用地界址线不变的前提下，本宗地出让土地面积与《国有土地使用证》发证面积出现不一致时，以实测土地面积发证，且出让价款不作调整。总建筑面积不变但界址线有变化导致净用地面积增加时，须获国土部门同意并按成交单位地价计收出让金。

本合同项下出让宗地的竖向界限为在合同规定的总建筑面积前提下，具体的上下界限以规划部门规定为准，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为地块一城镇住宅用地、商服用地，地块二商服用地。

第六条 出让人同意在2012年9月21日前将出让宗地交付给受让人（地块成交后一个月内交付），出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第（一）项规定的土地条件：

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质：居住建筑、商服类建筑及其配套设施；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积：地块一规划可建建筑总面积为 73911.04 平方米（计算容积率），其中本次计算出让金的商服用地建筑面积为 7172.04 平方米；

地块二规划可建建筑总面积为 55880 平方米（计算容积率）；

受让人须按地块规划设计条件及城市规划主管部门的相关规定进行建设。地块须按规划要求建设配电房、物业管理用房等公共配套设施（其中须配套的公共厕所、社会停车场产权属政府且建成后无偿移交）。另本次出让计算出让金的地下车库建筑面积为 36030 平方米（不计算容积率），如项目竣工后超出此面积的，经规划部门批准后按届时相关规定补交出让金。

建筑容积率：地块一不高于 4.48 不低于 / ；地块二不高于 8.0 不低于 / ；

建筑限高：地块一 100 米；地块二 205 米。在合同规定的总建筑面积前提下，具体的上下界限以规划部门规定为准；

中华人民共和国

建设工程规划许可证(正本)

建字第 440604201300327 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。



发证机关

日期 2013年9月6日



建设单位(个人)	佛山市禅城区土地储备中心、佛山市达馨恒房地产开发有限公司
建设项目名称	达馨恒·悦园
建设位置	佛山市禅城区朝安路西侧、季华路北侧
建设规模	建筑面积:115202.49平方米,建筑层数:地上三层、二十四层、二十五层、二十九层、三十层,地下三层
附图及附件名称	审批意见、建筑图

遵守事项

- 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擅自变更。
- 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。



建设单位: 佛山市达磐恒房地产开发有限公司、佛山市禅城区土地储备中心
工程名称: 达磐恒·悦园(地块一)(1-6#楼和地下室、商铺一、商铺二)
建设地址: 佛山市禅城区朝安路西侧、季华路北侧
建设规模: 地上: 30层、地下: 3层, 115202.49平方米
合同价格: 20713.39万元
设计单位: 佛山南方建筑设计院有限公司
施工单位: 广东省六建集团有限公司
监理单位: 佛山市南盛建设监理有限公司
合同开工日期: 2013年04月17日
合同竣工日期: 2015年02月01日

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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 4406012014022101

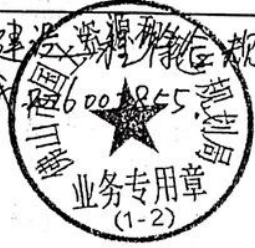


根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建筑工程施工符合施工条件,准予施工。



特发此证

发证机关 佛山市禅城区住房和城乡建设局
日期 2014年02月21日



禅城区建设工程竣工联合验收终审意见书

工程办件号	20160722050	联合验收日期	2016-7-26
工程名称	达磐恒·悦园（地块一）（1-6#楼和地下室、商铺一、商铺二）		
工程地址	佛山市禅城区朝安路西侧，季华路北侧		
建设单位	佛山市达磐恒房地产开发有限公司、佛山市禅城区土地储备中心		
施工单位	广东省六建集团有限公司		
监理单位	佛山市南盛建设监理有限公司		
勘察单位	广州中煤江南基础工程公司		
设计单位	佛山南方建筑设计院有限公司		
建筑面积 (m ²)	115202.49	层数 (层)	30
		是否重大项目	否
联系人	范扬格	联系电话	13924567077
验收 (监督) 部门名称	意见		
禅城区发展规划和统计局 (规划)	<p>经核实，该建设工程符合规划条件。具体意见详见：禅城</p> 		
禅城区环境保护局 (环保)	 		

验收(监督)部门名称	意见
佛山市气象局	
消防行政主管部门	<p>根据佛禅维维办[2016]20号文件精神,此次仅对该工程的主建工程进行验收,工程的消防设施另申报验收。该工程主建消防验收合格。</p> 
佛山市邮政管理局	 
禅城区国土城建和水利局(质监)	<p>参建各方责任明确,工程竣工验收合格,一致同意竣工验收通过。</p> 
禅城区联合验收办	<p>同意各部</p>  <p>09月02日</p>