


# 摘要

深房估摘字(2018)第93527号



2018-11620112

项目名称	孝义市城市公馆二期68号楼一单元401等多套住宅房地产估价报告
估价方	深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司
估价人员	田慧, 魏巍
作业日期	2018年08月23日至2018年09月18日
报告编号	深国房评字第01030252018090001号
估价目的	为法院审理案件提供参考依据
估价时点	2018年08月23日
价值定义	公开市场
估价方法	市场比较法
评估总值	人民币2816.4490万元
估价对象建筑面积	4182.83平方米
估价报告有效期	2019年09月17日止
备注	
估价师签字: 田慧 (房地产估价师注册号: 4420160118) 	
魏巍 (房地产估价师注册号: 4420160074) 	
法定代表人:	 (单位公章) 

### 使用说明:

- 1、本摘要应通过“深圳市房地产信息系统”生成和打印,是估价报告的必要组成部分,不能单独使用,不能代替估价报告,不具有独立的法律效力。
- 2、本摘要经估价机构审核确认、系统生成“随机编码”后生效。估价报告及其摘要正式提交委托方时,应由估价人员签名并加盖估价机构公章。估价人员和估价机构对估价报告及其摘要的内容负责。
- 3、估价委托方或报告使用人可直接登录“深圳市房地产信息系统”查询房地产估价机构和估价人员相关资料,也可申请授权通过摘要“随机编码”查询摘要有关内容。

## 房地产估价报告

估价项目名称：孝义市城市公馆二期 68 号楼一单元 401 等多套住宅房  
地产估价报告

估价委托人：深圳市南山区人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：田 慧（注册号 4420160118）

魏 巍（注册号 4420160074）

估价报告出具日期：二〇一八年九月十八日

估价报告编号：深国房评字第 01030252018090001 号



## 致估价委托人函

深圳市南山区人民法院：

承蒙委托，我对位于孝义市城市公馆二期 68 号楼一单元 401 等多套住宅房地产进行估价，权利人为太原市宇兴泰房地产开发有限公司，建筑面积合计 4182.83 平方米；土地用途为住宅，土地使用权年限 70 年，终止日期 2079 年 10 月 19 日。

根据《房地产估价规范》，本次价值时点设定为完成实地查勘之日二〇一八年八月二十三日；估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价格；价值类型：公开市场价值。本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大变化时有效期为壹年（自二〇一八年九月十八日起至二〇一九年九月十七日止），若房地产市场有较大波动或超过壹年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

本着独立、客观、公正、合法的原则，我司注册房地产估价师根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值各项有利和不利因素，选取比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的公开市场价值为人民币 28,164,490 元，大写人民币贰仟捌佰壹拾陆万肆仟肆佰玖拾元整，详见下页《估价结果明细表》。

（本页以下无正文）

深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年九月十八日



估价结果明细表

序号	房地产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)	
1	孝义市城市公馆二期 68 号楼	一单元 401	129.06	3,900	503,330
2		一单元 701	129.06	3,900	503,330
3		一单元 901	129.06	3,900	503,330
4		二单元 702	129.06	3,900	503,330
5		三单元 1002	129.06	3,900	503,330
6	孝义市城市公馆二期 69 号楼	一单元 701	129.06	3,900	503,330
7		一单元 702	129.06	3,900	503,330
8		三单元 902	129.06	3,900	503,330
9		三单元 1002	124.47	3,900	485,430
10		三单元 1102	119.87	3,900	467,490
11	孝义市城市公馆二期联排	38#C	282.31	7,000	1,976,170
12		39#D	271.89	7,500	2,039,180
13		50#A	271.89	7,500	2,039,180
14		51#B	284.52	7,000	1,991,640
15		51D	274.24	7,500	2,056,800
16	孝义市城市公馆二期独栋	97#	380.29	8,600	3,270,490
17		98#	380.29	8,600	3,270,490
18		99#	380.29	8,600	3,270,490
19		102#	380.29	8,600	3,270,490
	合计	—	4182.83	—	28,164,490

特别提示：1、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果等全面情况，请认真阅读估价报告书全文；2、本估价报告自报告出具之日起一年内有限；3、评估总值取整至十位。

## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2
(一) 估价一般假设 .....	2
(二) 估价特殊类假设 .....	2
(三) 估价报告使用限制 .....	3
三、估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	8
(五) 价值时点 .....	8
(六) 价值类型 .....	8
(七) 估价原则 .....	10
(八) 估价依据 .....	11
(九) 估价方法 .....	11
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 注册房地产估价师 .....	12
(十二) 实地查勘期 .....	12
(十三) 估价作业期 .....	13
四、附件 .....	13
附件一：《广东省深圳市南山区人民法院价格评估委托书》(2017)粤 0305 执 3448 号 .....	13
附件二：估价对象地理位置示意图 .....	13
附件三：实地查勘照片 .....	13
附件四：估价对象权属资料复印件 .....	13
附件五：专业帮助情况和相关专业意见 .....	13
附件六：估价所依据的其他文件资料 .....	13
附件七：房地产估价机构营业执照和估价资质证书 .....	13
附件八：注册房地产估价师估价资格证书 .....	13

## 一、估价师声明

我们根据估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责，在此郑重声明：

（一）我们在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

（二）估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写估价报告。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）估价一般假设

1、估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《广东省深圳市南山区人民法院价格评估委托书》（2017）粤 0305 执 3448 号、《孝义市城市公馆查封房产信息表》、《土地登记卡》等资料复印件为准。我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2、我们仅对估价对象进行一般性查勘，估价对象正常使用中，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定其在房屋安全和环境污染等方面无重大问题。

### （二）估价特殊类假设

#### 1、未定事项假设

本估价项目不存在尚未明确的事项，故估价报告无未定事项假设。

#### 2、背离事实假设

本次估价目的是为法院审理案件提供参考依据，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

#### 3、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致的事项，故估价报告无不相一致假设。

#### 4、依据不足假设

（1）估价委托人及相关当事人提供的《孝义市城市公馆查封房产信息表》等资料未包含《广东省深圳市南山区人民法院价格评估委托书》（2017）粤 0305 执 3448 号当中涉及的“孝义市城市公馆二期 63 号楼一单元 101、102、201、301、302 房；二单元 102、302 房；三单元 201、302 房”等房产信息；经与委托人沟通，本次估价范围不含上述估价对象。

(2) 由于委托人未提供估价对象的不动产权登记资料，本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《孝义市城市公馆查封房产信息表》为准，本次估价结果为假设估价对象在完全产权条件下的公开市场价值，提请报告使用者注意。

### (三) 估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自二〇一八年九月十八日起至二〇一九年九月十七日止）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告应用范围为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

3、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供，报告解释权归本估价机构所有。

4、本报告在确定估价对象市场价值时，未考虑估价对象可能存在的抵押、担保等任何他项权利限制对其价值的影响；未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力及或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化。

5、本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

6、本次估价时设定估价对象可以获得持续使用为前提。

7、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。本报告中的【估价技术报告】仅供估价机构存档或提交有关主管部门审查或备案所用。



8、本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

9、本估价报告书涂改、换页、复印均无效。

10、本次估价是基于上述估价假设和限制条件成立的，如以上估价假设和限制条件发生变化，本估价报告结果须作相应调整。

11、当事人如对估价报告有异议，请在收到报告之日起10日内向法院申请复议。如当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

(本页以下无正文)

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：深圳市南山区人民法院

联系地址：深圳市南山区玉泉路 26 号

联系人：梁世奎

联系电话：0755-86608289

#### (二) 房地产估价机构

名称：深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司

住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层

法定代表人：杨丽艳

注册资本：人民币 500 万元

统一社会信用代码：9144030076499288XX

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200008

证书有效期限：2019 年 03 月 03 日止

联系电话：0755-83785775

#### (三) 估价目的

根据估价委托人提供的《广东省深圳市南山区人民法院价格评估委托书》(2017)粤 0305 执 3448 号，本次估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

#### (四) 估价对象

根据《广东省深圳市南山区人民法院价格评估委托书》(2017)粤 0305 执 3448 号、《孝义市城市公馆查封房产信息表》和《土地登记卡》等资料复印件，以及估价人员现场查看的情况，可确定如下：

### 1、估价对象范围

估价对象为孝义市城市公馆二期 68 号楼一单元 401 等多套住宅房地产，本次估价范围包括 4182.93 平方米建筑面积的建筑物价值及其所分摊的土地使用权价值。

### 2、估价对象基本情况

估价对象为孝义市城市公馆二期 68 号楼一单元 401 等多套住宅房地产，位于孝义市迎宾路东侧、安居街南侧，建筑面积合计 4182.83 平方米，房屋用途为住宅。

估价对象土地权益信息如下：

土地登记卡(单位：平方米/公顷、万元)					
地号	0000150031	调查号	0000150031		
宗地面积	95787.74	坐落	孝义市迎宾路东侧、安居街南侧		
用途	住宅	权利人	太原市宇兴泰房地产开发有限公司		
证件种类	组织机构代码证	证件编号	79639222-1	审批表号	0000150031
单位性质	股份制	通讯地址	孝义市安居街	邮编	032300
权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让	土地权利证书号	孝国用(2009)企 036 号
使用期限	70 年	终止日期	2079 年 10 月 29 日	独用面积	95787.74
		使用权面积	95787.74	其中 分摊面积	-
土地权属来源证明文件名称、编号、日期	孝改土(国建)字(2009)008号(2009.12.21) 14118120091300102 号国有建设用地使用权出让合同(2009.10.13) 土地出让金专用票据(2009.9.30) 建设用地批准书(2009.12)				

估价对象楼栋号、单元号、房号、建筑面积等信息具体如下：

序号	房地产名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权利状态	备注	
1	孝义市城市公馆二期 68 号楼	一单元 401	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
2		一单元 701	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
3		一单元 901	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
4		二单元 702	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
5		三单元 1002	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司

6	孝义市城市公馆二期 69 号楼	一单元 701	129.06	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
7		一单元 702	129.06	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
8		三单元 902	129.06	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
9		三单元 1002	124.47	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
10		三单元 1102	119.87	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
11	孝义市城市公馆二期联排	38#C	282.31	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
12		39#D	271.89	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
13		50#A	271.89	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
14		51#B	284.52	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
15		51D	274.24	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
16	孝义市城市公馆二期独栋	97#	380.29	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
17		98#	380.29	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
18		99#	380.29	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
19		102#	380.29	未备案	权利人: 太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	合计	—	4182.83	—	—

估价对象位于孝义市城市公馆二期，小区建筑形态有中高层住宅、联排别墅及独栋别墅。附近设有“皮影木偶艺术博物馆”、“汽车站（东）”等公交站台，有孝义 6 路、孝义 7 路、孝义 11 路、孝义 9 路等多路公交途经，临近孝义汽车站，交通较便捷。估价对象周边有艺术幼儿园、金岩英才幼儿园、安居街小学、孝义市第三中学、第九中学、孝义市中医院、中天购物广场、中国商业银行、中国农业银行等设施，周边配套齐全。小区周边有金岩小区、宝宏国际公馆、盛世华庭、金晖盛世风情、府前一号等住宅物业，居住氛围较浓。

城市公馆二期 68 号楼一单元 401、701、901，二单元 702，三单元 1002；69 号楼一单元 701、702，三单元 902、1002、1102。总楼层 11 层，一梯两户，均为平面户型，三房两厅两卫，南北朝向。

城市公馆二期 38#C、39#D、50#A、51#B、51#D 为联排别墅，四联排、南北朝向。其中 38#C、51#B 属于中户，39#D、50#A、51#D 属于端户。总楼层四层，其中地下一层，地上三层。

城市公馆二期 97#、98#、99#、102#为独栋别墅，南北朝向。总楼层四层，其中地下一层，地上三层，有独立庭院。

估价对象外部装修情况如下：

平面户型：

外墙：瓷片、涂料；门窗：防盗门、塑钢窗

联排别墅、独栋别墅：

外墙：瓷片、涂料；窗：塑钢窗

上述估价对象内部装修情况现均为毛坯。

#### （五）价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我公司受托后于二〇一八年八月二十三日派估价人员对估价对象进行了现场查勘，故本次评估以现场查勘日二〇一八年八月二十三日为价值时点。

#### （六）价值类型

本次评估所采用的价值类型是公开市场价值，公开市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### （七）估价原则

##### 1、独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，

就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

## 2、合法原则

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单位条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地方人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

## 3、价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

## 4、替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

## 5、最高最佳利用原则

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。遵循最

高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

#### （八）估价依据

1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号，2007年10月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第二五十六号，1999年1月1日施行，根据2014年7月29日修正版）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过对《中华人民共和国城乡规划法》作出修改，并予公布，自公布之日起施行）；

6、《资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第五十五号发布，1990年5月19日起施行）；

8、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2015年12月01日实施）；

9、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2014年02月01日实施）；

10、估价委托人提供的《广东省深圳市南山区人民法院价格评估委托书》（2017）粤0305执3448号、《孝义市城市公馆查封房产信息表》和《土地登记卡》复印件资料及其它法律性文件、相关资料；

- 11、房地产市场租售价格调查及有关信息；
- 12、注册房地产估价师实地查勘调查获得的实况和资料。

#### (九) 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际状况，决定选取比较法进行评估。



比较法，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。

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数；其中，房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

#### (十) 估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，我司注册房地产估价师根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值各项有利和不利因素，选取比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的公开市场价值为人民币 28,164,490 元，大写人民币贰仟捌佰壹拾陆万肆仟肆佰玖拾元整，详见《估价结果明细表》。

#### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
田慧	4420160118		2018年09月18日
魏巍	4420160074		2018年09月18日



## （十二）实地查勘期

我公司估价人员于二〇一八年八月二十三日对估价对象的室内外状况进行了实地查勘。

## （十三）估价作业期

二〇一八年八月二十三日至二〇一八年九月十八日。

## 四、附件

附件一：《广东省深圳市南山区人民法院价格评估委托书》（2017）粤 0305 执 3448 号

附件二：估价对象地理位置示意图

附件三：实地查勘照片

附件四：估价对象权属资料复印件

附件五：专业帮助情况和相关专业意见

附件六：估价所依据的其他文件资料

附件七：房地产估价机构营业执照和估价资质证书

附件八：注册房地产估价师估价资格证书

# 广东省深圳市南山区人民法院

## 价格评估委托书

(2017)粤0305执3448号

深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司：

我院在万峰与俞登科、俞丽英、安庆富春东方投资有限公司、太原市宇兴泰房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中，需对太原市宇兴泰房地产开发有限公司孝义分公司名下如下房产进行价格评估，具体房号为：一、孝义市城市公馆二期 63 号楼一单元 101、102、201、301、302 房；二单元 102、302 房；三单元 201、302 房；二、孝义市城市公馆二期 68 号楼一单元 401、701、901 房；二单元 702 房；三单元 1002 房；三、孝义市城市公馆二期 69 号楼一单元 701、702 房；三单元 902、1002、1102 房；四、孝义市城市公馆二期联排房产：38#C、39#D、50#A、51#B、51#D；五、孝义市城市公馆二期独栋房产：97#、98#、99#、102#。

依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第 47 条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定，请你单位对上述房产进行价格评估，并将书面评估报告一式 1 份 6 份（并附电子版）

及时报送我院。



二〇一八年八月二十二日

本院地址：深圳市南山区玉泉路 26 号；

联系人：梁世奎；董硕语；联系电话：0755-86608289

附件二：

估价对象位置图



附件三：

估价对象实地查勘情况和相关照片

我公司人员于 2018 年 8 月 23 日对估价对象的内外部状况进行了实地查勘并已拍照记录，照片如下：

城市公馆二期



所临道路



所临道路



外景



外景



外景



外景

城市公馆二期 68 号楼、69 号楼



外景



外景



外景



入户门



内景



内景

城市公馆二期 68 号楼、69 号楼



内景



内景



内景



内景



内景



楼梯



城市公馆二期 50#、51#联排别墅



外景



外景



外景



外景



内景



内景

城市公馆二期 50#、51#联排别墅



内景



内景



内景



内景



外景



楼梯

城市公馆二期 97#、98#、99#、102#独栋别墅



外景



外景



内景



内景



内景



内景

城市公馆二期 97#、98#、99#、102#独栋别墅



内景



内景



内景



楼梯



楼梯



阳台



孝义市城市公馆查封房产信息表

房号	建筑面积	权利状态	备注
68号楼一单元401	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
68号楼一单元701	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
68号楼一单元901	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
68号楼二单元301	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
68号楼二单元702	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
63号楼三单元501	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
68号楼三单元1002	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
69号楼一单元701	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
69号楼一单元702	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
69号楼三单元902	129.06	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
69号楼三单元1002	124.47	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
69号楼三单元1102	119.87	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
38#	B	282.31	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	C	282.31	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	D	271.89	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
39#	A	271.89	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	D	271.89	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
50#	A	271.89	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	B	282.31	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	C	282.31	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	D	271.89	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
51#	A	274.24	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	B	284.52	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	C	284.52	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	D	274.24	未备案 权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司



52#		274.24	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	C	284.52	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
53#	A	274.24	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	B	284.52	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
	D	274.24	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
80#		582.6	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
81#		582.6	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
83#		582.6	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
85#		582.6	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
86#		588.34	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
97#		380.29	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
98#		380.29	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
99#		380.29	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
101#		380.29	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司
102#		380.29	未备案	权利人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司

# 土地登记卡

单位: □平方米/□公顷、万元

共用宗卡号:

地号	0200150031	图号		调查表号	0200150031
宗地面积	9578.74	坐落		宗地用途(宗地用途): 安居(住宅)	
用途	住宅	权利人		太原市晋泰房地产开发有限公司	
证件种类	组织机构代码证	证件编号		审批表号	0200150031
单位性质	股份制	通讯地址		邮编: 032300	
权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型		土地权利证书号	晋国用(2009)出036号
使用期限	70年	终止日期		土地归户卡号	
取得价格		使用权面积	9578.74	其中	独用面积 9578.74
建筑容积率		建筑密度		分摊面积	
建筑物占地面积		建筑物类型		建筑限高	
土地权属来源证明文件名称、编号、日期	晋政土(国建)字(2009)008号 14118120091300102号国有建设用地使用权出让合同 2009.10.13. 土地出让金专用票据 2009.9.30 建设用地批准书 2009.12.21				
序号	日期	登记类型	登记的其他内容及初始、变更、注销和其他登记事项(可续表)	经办人	审核人
1.	2009.12.31	出让国有建设用地使用权初始	界址坐落如图所示, 取得日期2009年12月30日	赵国平	田国元
2.	2009.12.31	土地用权权	该合同种国有建设用地使用权抵押权初始登记, 抵押权人: 晋泰房地产开发有限公司	赵国平	
		土地用权权	抵押权期限: 1年(2009.12.31-2010.12.31)	赵国平	
		土地用权权	土地他项权利: 土地他项(2009)第44号		



编号: 0000150031

证号: (2009)证036

# 土地登记审批表

2009年 12月 28日



单位: 平方米 / 公顷、万元

登记类型		办理国有建设用地使用权初始登记		
申 请 人 情 况	登记申请人			
	<input type="checkbox"/> 所有权人 <input checked="" type="checkbox"/> 使用权人 <input type="checkbox"/> 抵押权人 <input type="checkbox"/> 需役地权利人 <input type="checkbox"/> 权利受让人 <input type="checkbox"/> 更正登记申请人 <input type="checkbox"/> 异议登记申请人 <input type="checkbox"/> 预告登记申请人 <input type="checkbox"/> 其他			
	名称(姓名)	太原市宇兴泰房地产开发有限公司		
	证件种类	组织机构代码证		
	证件编号	79639222-1		
	单位性质	股份制		
	通讯地址	山西省吕梁市孝义市安居街 邮编:		
	法定代表人或负责人	俞克军		
	登记申请人			
	<input type="checkbox"/> 抵押人 <input type="checkbox"/> 供役地权利人 <input type="checkbox"/> 权利转让人 <input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input type="checkbox"/> 其他			
名称(姓名)				
证件种类				
证件编号				
单位性质				
通讯地址	邮编:			
法定代表人或负责人				
土 地 情 况	地号	0000150031	图号	
	坐落	孝义市迎宾路东侧、安居街南侧		
	宗地面积	95787.74	用途	住宅
	权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让
	使用期限	70年	终止日期	2079年10月29日
	权利设立情况	<input checked="" type="checkbox"/> 地表 <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地下	取得价格	
	使用权面积	95787.74	其中	独用面积 95787.74 分摊面积 /
	调查表号	0000150031	提交的土地权利证书号	/

土地 情 况	土 地 分 类 面 积					
	耕 地	园 地	林 地	草 地	商服用地	工矿仓储用地
	住宅用地	公共管理与 公共服务用地	特殊用地	交通运输用地	水域及水利 设施用地	其他土地
	其中基本农田面积					

附着 物 情 况	建筑容积率		建筑密度	
	建筑限高		建筑物占地面积	
	建筑物类型		申报建筑物权属	
	坐 落			
需役地 情况	提交的土地权利证书号			

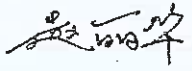
土地 抵 押 情 况	土地价格			
	土地抵押面积		土地抵押金额	
	土地抵押期限	自 年 月 日至 年 月 日		

土地权属来源证明文件名称、编号、日期

孝政土(国建)字(0009)008号 2009年12月21日  
 1411812009B00102号 国有建设用地使用权出让合同  
 2009年10月12日  
 山西省土地出让金专用票据  
 2009年9月31日  
 建设用地批准书  
 2009年12月

国土资源行政主管部门初审意见

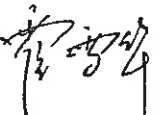
经过对全部调查资料初审,本宗地有合法的依据,四邻无纠纷,地界明确均认可,权属无纠纷,拟准予登记面积为: 95787.74 m<sup>2</sup>

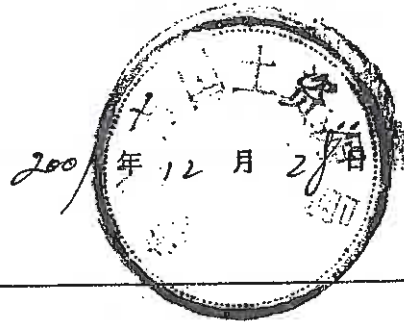
审查人:  (盖章) 2009年 12月 28日

土地登记上岗资格证号:

国土资源行政主管部门审核意见

同意初审意见  
请市政府批准发证

负责人:  (公章)



土地登记上岗资格证号:

人民政府批准意见

批准发证

负责人: (公章) 2009年 12月 30日

备注

请示报告卡

领导批示:

同意 郭志军 20/12

关于申请办理

国有 土地使用证的

请 示

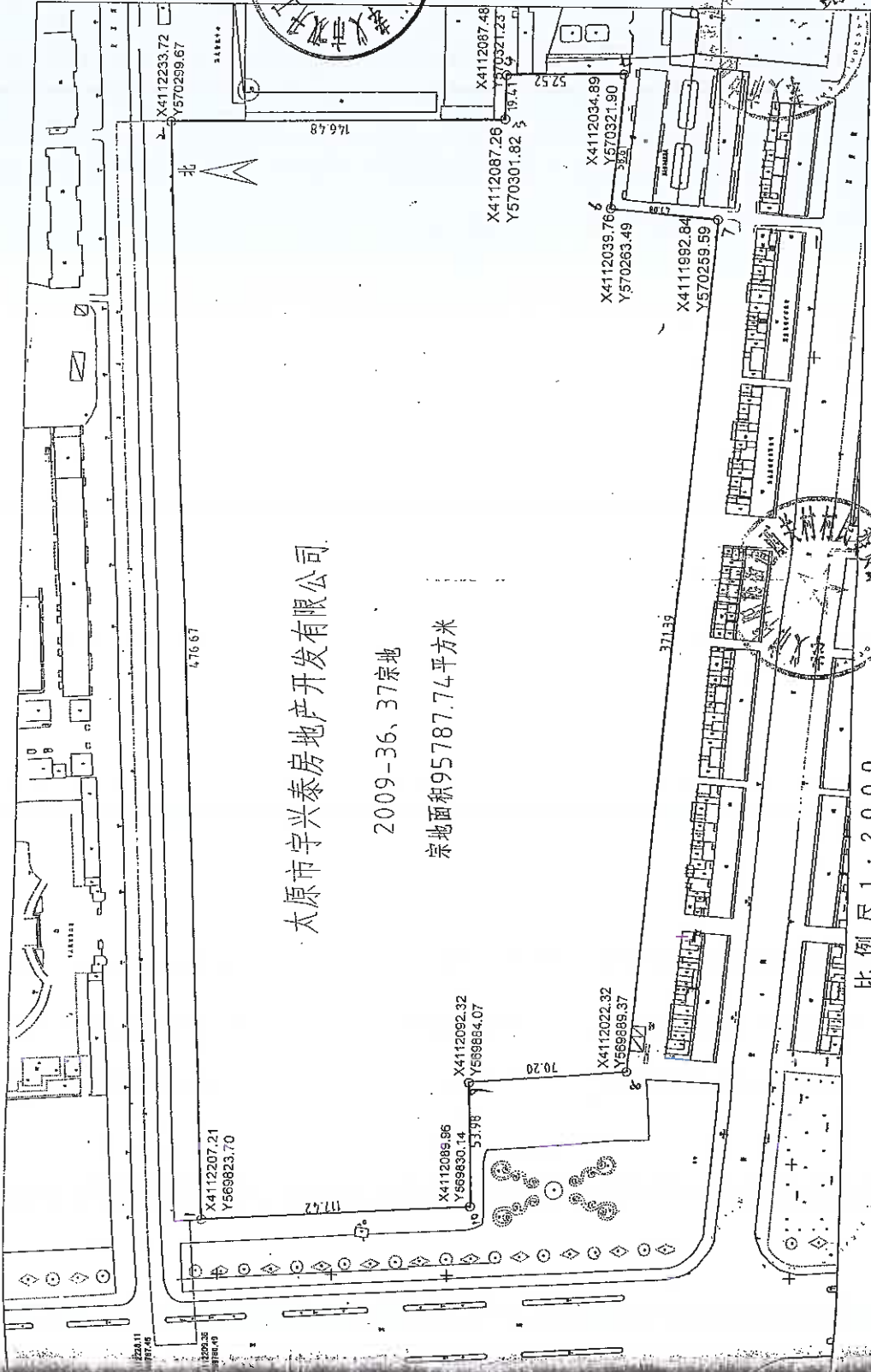
孝义市人民政府:

赵俊斌 等 13 户申请办理国有土地使用证, 名单详见附件。他们提供的材料齐全、完备, 通过初审, 认为其实际界址清楚、权属明确, 经审查符合土地登记有关规定, 建议为他们办理 国有 土地使用权登记。恳请市政府批准。

特此请示

填报单位  
孝义市国土局

时间:  
2009年 12 月



太原市宇兴泰房地产开发有限公司

2009-36、37宗地

宗地面积95787.74平方米

比例尺 1:2000

2009-10-25

X4112233.72  
Y570299.67

146.48

X4112087.26  
Y570301.82

X4112087.48  
Y570321.23

X4112034.89  
Y570321.90

X4112035.76  
Y570263.49

X4111982.84  
Y570259.59

476.67

371.39

X4112207.21  
Y569823.70

X4112092.32  
Y569864.07

X4112022.32  
Y569869.37

117.42

10.20

X4112085.96  
Y569830.14

53.95

1200.35  
187.45

1200.35  
187.45

此复印件复印于地籍科, 5/11/2009 8月23日.



# 孝义市人民政府文件

(土地专用)

孝政土(国建)字(2009)008号



## 孝义市人民政府 关于出让国有建设用地使用权的通知

太原市宇兴泰房地产开发有限公司:

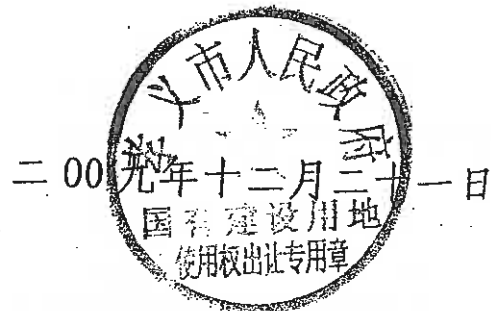
你单位于二〇〇九年九月二十五日在孝义市国土资源交易中心,以挂牌方式竞得了位于市迎宾路东侧、安居路南侧(西关村)2009-36、37号地块的国有建设用地使用权,根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》和《招标投标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的规定,现通知如下:

一、将位于市迎宾路东侧、安居路南侧2009-36、37号地块国有建设用地使用权以挂牌方式出让给你单位使用,宗地面积为108321平方米,出让面积为108321平方米,实际用地面积101510.6平方米,代征城市道路6810.4平方米。宗地四至详见勘测定界图和用地界限及控规图。土地用途为住宅用地,土地出让价款为捌仟壹佰陆拾捌万零捌佰陆拾壹元(8168.0861万元),土地出让年限为柒拾年。

二、你单位要严格按照《国有建设用地使用权出让合同》

约定和城建规划条件使用土地，严格执行项目审批单位和城建部门对该地块的批准事项，不得随意改变土地用途和使用条件，核定总建筑面积为不大于25万平方米，容积率为不大于2.5，建筑密度不大于23%，空间范围为地表以上不超过70米，地表以下不超过4米，绿地率不小于40%。

三、该建设项目应于二〇一一年十一月一日前完成项目施工，项目竣工后及时向市城建部门书面申请复核城规指标执行情况，向市国土资源局书面申请复核实际占地情况。



**主题词：**土地 出让 通知

报 送： 吕梁市国土资源局

抄 送： 政府韩光勇副市长、市发展计划局、市城建局、市财政局、市地税局、市国土资源局，市劳动和社会保障局 留存



电子监管号：1411812009B00102

# 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：

1423012009-010

## 国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：孝义市国土资源局；

通讯地址：孝义市迎宾路；

邮政编码：032300；

电话：0358-7850250；

传真：0358-7850505；

开户银行：/；

账号：/。

受让人：太原市宇兴泰房地产开发有限公司

通讯地址：太原市迎泽区桃园北路5号；

邮政编码：032300；

电话：13506850828；

传真：0358-7850933；

开户银行：建设银行孝义支行；

账号：14001697308050501841。

## 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 本合同项下出让宗地编号为 2009-36 37，宗地总面积大写 壹拾万捌仟叁佰贰拾壹 平方米（小写 108321 平方米），其中出让宗地面积为大写 壹拾万捌仟叁佰贰拾壹 平方米（小写 108321 平方米），实际用地面积 101510.60 平方米。





### 第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第  1  项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写  /  万元(小写  /  万元),投资强度不低于每平方米人民币大写  /  元(小写  /  元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设,受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写            
  /  万元(小写  /  万元)。

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  /  ;

附属建筑物性质  /  ;

建筑总面积  250000  平方米;

建筑容积率不高于  2.50  不低于  /  ;

建筑限高 70 米 ;

建筑密度不高于 23% 不低于 / ;

绿地率不高于 / 不低于 40% ;

其他土地利用要求 / 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 (二) 项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划设计条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / % , 即不超过 / 平方米, 建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中, 套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套, 住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / % 。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等保障性住房, 受让人同意建成后按本项下第 1 种方式履行:

1. 移交给政府;

2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. /。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

/

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2009年11月30日之前开工，在2011年11月1日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第(二)项规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；

(二)依法办理改变土地用途批准手续,签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同,由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款,办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内,政府保留对本合同项下宗地的规划调整权,原规划如有修改,该宗地已有的建筑物不受影响,但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建,或者期限届满申请续期时,必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权,在本合同约定的使用年限届满前,出让人不得收回;在特殊情况下,根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的,出让人应当依照法定程序报批,并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

#### 第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用



地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

**第二十二条** 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第二十三条** 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第二十四条** 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

## 第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第  (一)  项约定履行：

(一) 由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

(二) 由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理

国有建设用地使用权注销登记,国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施,由出让人无偿收回,土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能,不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的,出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整。

## 第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行,可以免除责任,但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力,不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方,应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方,并在不可抗力发生后15日内,向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

## 第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定,按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金,延期付款超过60日,经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人有权解除合同,受让人无权要求返还定金,出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设,向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的,出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权,该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿,出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整;但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的,应给予受让人一定补偿:

(一)受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款;

(二)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年,并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的,

出让人应在扣除本合同约定的定金,并按照规定征收土地闲置费后,将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

**第三十二条** 受让人造成土地闲置,闲置满一年不满两年的,应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满两年且未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

**第三十三条** 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金,出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。

**第三十四条** 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并可要求受让人继续履约。

**第三十五条** 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例,要求受让人支付相当于同

比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并有权要求受让人继续履行本合同;建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的,出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分,有权按照实际差额部分占约定标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

**第三十六条** 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的,受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款    % 的违约金,并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

**第三十七条** 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的,每延期一日,出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的   1   % 向受让人给付违约金,土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日,经受让人催交后仍不能交付土地的,受让人有权解除合同,出让人应当双倍返还定金,并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分,受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的,受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务,并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

## 第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决,适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,按本条第(二)项约定的方式解决:

- (一) 提交          仲裁委员会仲裁;
- (二) 依法向人民法院起诉。

## 第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 孝义市 人民政府批准,本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的

真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

~~第四十三条~~ 本合同和附件共 21 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 肆 份，出让人 贰 份，受让人 贰 份，具有同等法律效力。



出让人(章)



受让人(章)



法定代表人(委托代理人)

(签字):

法定代表人(委托代理人):

(签字):



二〇〇九年十月十三日

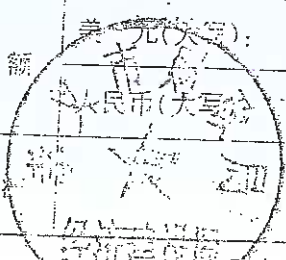
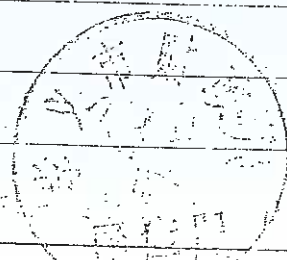
# 山西省土地出让金专用票据

80680861

日期: 2019年 0月 10日

0067626

山西省国土资源厅监制 每本零售人民币肆元

缴款单位(人)			
缴款内容	根据土地使用权出让合同(200 )第 号		
	出让面积	㎡	四至(位置)
缴款金额	美元(大写):		USD
	人民币(大写):		¥: 11.5
附注	 		

第二联 收据

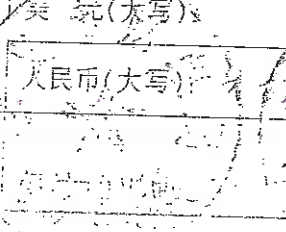
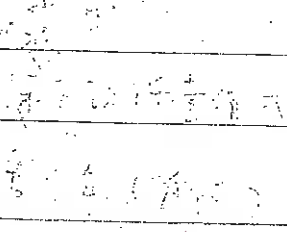
收款单位(章):  财务主管:  收款人: \_\_\_\_\_

# 山西省土地出让金专用票据

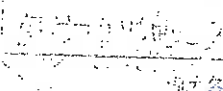
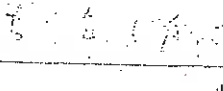
日期: 2019年 0月 10日

0067627

山西省国土资源厅监制 每本零售人民币肆元

缴款单位(人)	太原市长安房地产开发有限公司		
缴款内容	根据土地使用权出让合同(200 )第 号		
	出让面积	㎡	四至(位置)
缴款金额	美元(大写):		USD
	人民币(大写):		¥: 11.5
附注	 		

第二联 收据

收款单位(章):  财务主管:  收款人: \_\_\_\_\_

### 山西省土地出让金专用票据

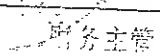
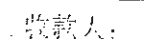
日期: 2008年 0 月 20 日

№ 0067628

山西省国土资源厅监制 太原市国土资源局印制

缴款单位(人)	太原市人民政府		
缴款内容	根据土地使用权出让合同(200 )第 号		
	出让面积	4000 m <sup>2</sup>	四至(位置)
缴款金额	美元(大写):		USD
	人民币(大写):		Y:
附注			

第二联 收据

收款单位(章):  财务主管: 收款人: 

### 山西省土地出让金专用票据

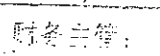
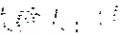
日期: 2008年 0 月 20 日

№ 0067629

山西省国土资源厅监制 太原市国土资源局印制

缴款单位(人)	太原市人民政府		
缴款内容	根据土地使用权出让合同(200 )第 号		
	出让面积	4000 m <sup>2</sup>	四至(位置)
缴款金额	美元(大写):		USD
	人民币(大写):		Y:
附注			

第二联 收据

收款单位(章):  财务主管: 收款人: 

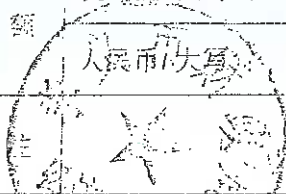
# 山西省土地出让金专用票据


日期: 2006年 6月 2日

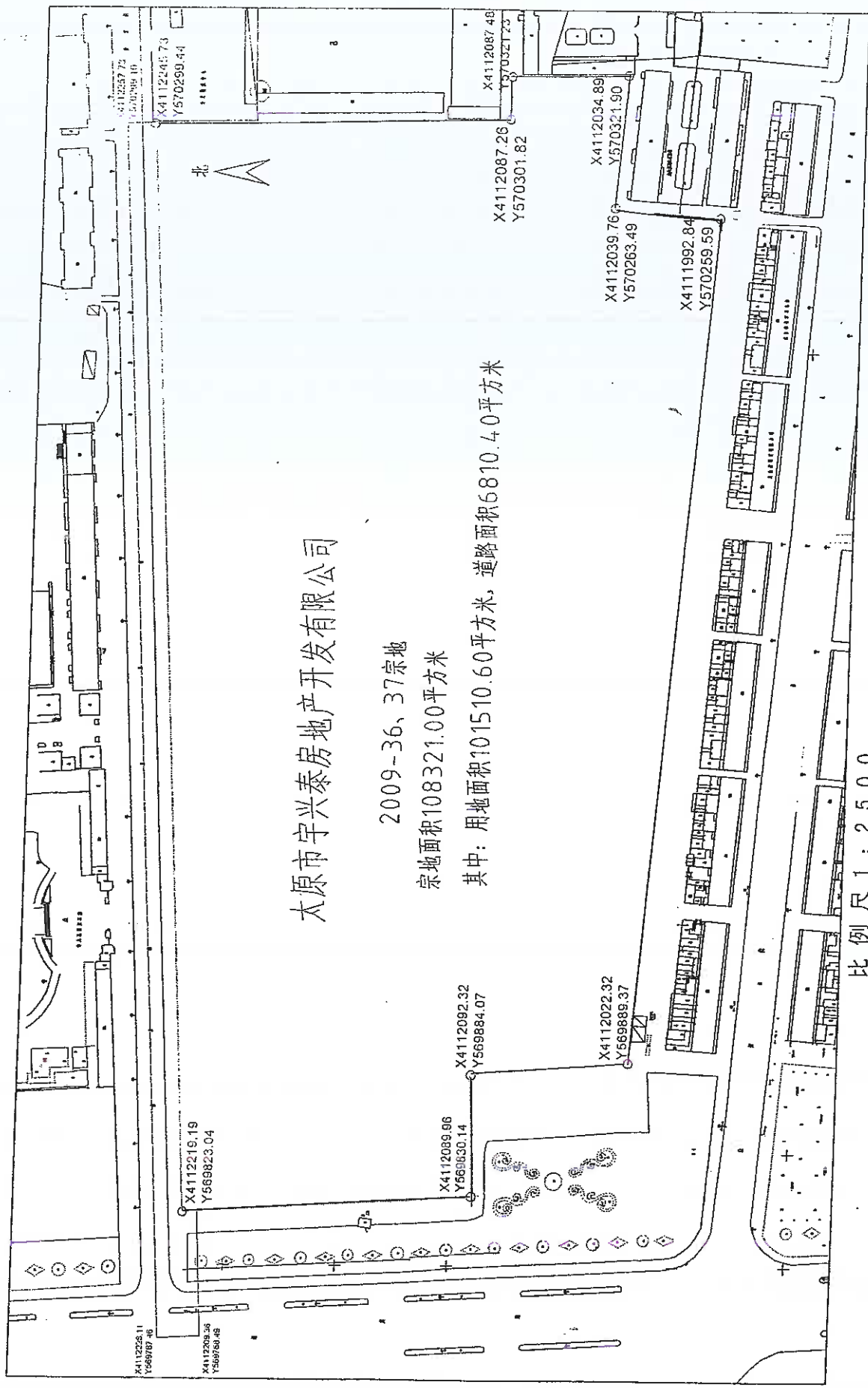
W0053500

山西省财政厅监制 晋中市国土资源局监制

第二联 收据

缴款单位(人)	大同市同义泰房地产开发有限公司		
缴款内容	根据土地使用权出让合同(200 )第 号		
	出让面积	25321 m <sup>2</sup>	四至(位置)
缴款金额	美元(大写):		USD
	人民币(大写):	十	¥: 100,000.00
附注			

收款单位(章):  财务主管: \_\_\_\_\_ 收款人: \_\_\_\_\_



# 太原市宇兴泰房地产开发有限公司

2009-36、37宗地

宗地面积108321.00平方米

其中：用地面积101510.60平方米，道路面积6810.40平方米

比例尺 1 : 2500

2009-10-25

## 市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

### 2009-36、37 号地块控规要求

#### 一、用地控制:

- 1、用地性质: 居住用地可兼容商业。
- 2、总用地面积: 114417.65 平方米, 约合 171.63 亩。  
其中道路占地: 6096.65 平方米, 约合 9.15 亩  
实际占地: 108321 平方米, 约合 162.48 亩

#### 二、环境容量控制:

- 1、建筑总面积: 25 万平方米。
- 2、建筑密度不高于 23%。
- 3、建筑限高地表以上不超过 70 米, 地表以下不超过 4 米。
- 4、容积率不高于 2.5。
- 5、绿地率不低于 40%。

#### 三、建筑形态控制:

- 1、地块内建筑造型要创新, 提高城市品位。建筑间距均应满足《城市居住区规划设计规范》。
- 2、建筑控制线退让各道路红线详见“2009-36、37 号地块用地界限及控规图”。

#### 四、交通控制:

- 1、出入口方位: 合理、便捷, 并满足规划要求。
- 2、路网结构: 地块内道路设计应满足使用要求, 并与城市主干道合理连接。
- 3、停车设置: a. 居住: 地下按 1: 1 设置机动车停车位, 地面按 1: 0.1 设置机动车停车位; 地面非机动车停车位要满足使用。  
b. 商业: 按 1 辆/100<sup>m</sup>² 设置机动车停车位。

#### 五、配套设施控制:

地块内公共服务设施、市政公用设施、环卫设施、交通设施应齐全完善。

#### 六、其它:

设计必须满足国家有关法律、法规、技术规范。

# 市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

## 2009-36、37 号地块控规要求

### 一、用地控制:

- 1、用地性质: 居住用地可兼容商业。
- 2、总用地面积: 114417.65 平方米, 约合 171.63 亩。  
其中道路占地: 6096.65 平方米, 约合 9.15 亩  
实际占地: 108321 平方米, 约合 162.48 亩

### 二、环境容量控制:

- 1、建筑总面积: 25 万平方米。
- 2、建筑密度不高于 23%。
- 3、建筑限高地表以上不超过 70 米, 地表以下不超过 4 米。
- 4、容积率不高于 2.5。
- 5、绿地率不低于 40%。

### 三、建筑形态控制:

- 1、地块内建筑造型要创意新, 提高城市品位。建筑间距均应满足《城市居住区规划设计规范》。
- 2、建筑控制线退让各道路红线详见“2009-36、37 号地块用地界限及控规图”。

### 四、交通控制:

- 1、出入口方位: 合理、便捷, 并满足规划要求。
- 2、路网结构: 地块内道路设计应满足使用要求, 并与城市主干道合理连接。
- 3、停车设置: a. 居住: 地下按 1: 1 设置机动车停车位, 地面按 1: 0.1 设置机动车停车位; 地面非机动车停车位要满足使用。  
b. 商业: 按 1 辆/100M<sup>2</sup>设置机动车停车位。

### 五、配套设施控制:

地块内公共服务设施、市政公用设施、环卫设施、交通设施应齐全完善。

### 六、其它:

设计必须满足国家有关法律、法规、技术规范。

## 专业帮助情况和相关专业意见说明

本估价报告为本公司独立完成,没有人对本估价报告提供专业帮助及出具相关专业意见。

特此说明。

深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司



2018年9月18日





# 营业执照

统一社会信用代码 9144030076499288XX

名称 深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司  
 主体类型 有限责任公司  
 住所 深圳市福田区莲花路北公交大厦1栋11层  
 法定代表人 杨丽艳  
 成立日期 2004年08月11日

## 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年12月26日



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

MINISTRY OF CONSTRUCTION OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA  
中华人民共和国住房和城乡建设部

机构名称：深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司  
法定代表人：杨丽艳  
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦1栋11层

统一社会信用代码：9144030076499288XX

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200008

有效期限：2019年03月03日止



发证机关(公章)  
2017年04月28日

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security  
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development  
The People's Republic of China

编号: FG 00037939  
No.

再次复印无效



持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号:  
File No.

姓名: 魏巍  
Full Name  
性别: 男  
Sex  
出生年月: 1989年01月  
Date of Birth  
专业类别: \_\_\_\_\_  
Professional Type  
批准日期: 2015年10月  
Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期:

Issued on



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00117708

姓名 / Full name

魏巍

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

441622198901293710

注册号 / Registration No.

4420160074

执业机构 / Employer

深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-18

持证人签名 / Bearer's signature

再次复印无效

备注 / Observations

备注 / Observations

本证书为中华人民共和国人力资源和社会保障部统一印制，在全国范围内有效。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得了对应专业的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security  
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development  
The People's Republic of China

编号: FG 00037773  
No.



持证人签名:  
Signature of the Bearer

管理号:  
File No

姓名: 田慧  
Full Name  
性别: 女  
Sex  
出生年月: 1986年08月  
Date of Birth  
专业类别:  
Professional Type  
批准日期: 2015年10月18日  
Approval Date

签发单位盖章:  
Issued by

签发日期:  
Issued on



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00119767

备注 / Observations

姓名 / Full name

田慧

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

431022198608180366

注册号 / Registration No.

4420160118

执业机构 / Employer

深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-8-22

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations