

房地产估价报告

项目名称：海南省琼中县营根镇海榆路县城派出所旁边金木
棉广场 A3 栋七单元 1 楼 41 号商铺等共 17 套房地
产

估价委托方：深圳市南山区人民法院

估价机构：深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：郑万清 注册号：4420110104

王克坚 注册号：4420080147

报告出具日期：二〇一八年十一月十五日

报告编号：深格评字第 18112201 号

报告防伪编码：2018-3352-5146

目 录

一、致估价委托方函	3
二、注册房地产估价师声明	5
三、估价的假设和限制条件	6
四、估价结果报告	11
(一) 估价委托方	11
(二) 估价机构	11
(三) 估价对象概况	11
(四) 估价目的	19
(五) 价值时点	19
(六) 价值定义	19
(七) 估价依据	19
(八) 估价原则	20
(九) 估价方法	21
(十) 估价结果	23
(十一) 估价人员	24
(十二) 估价作业日期	24
(十三) 估价报告应用的有效期	24
五、附件	25
附件 1、估价对象位置示意图	
附件 2、估价对象查勘照片	
附件 3、《广东省深圳市南山区人民法院评估委托书》(2018) 粤 0305 执 2476 号	
附件 4、《深圳市南山区人民法院函》(2018) 粤 0305 执 2476 号、《广东省深圳市南山区人民法院查封、扣押、冻结财产通知书》[(2017) 粤 0305 民初 6960 号]	
附件 5、《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《琼中房屋面积测绘报告》(复印件)	
附件 6、《营业执照》、《暂定资质证书》、《琼中县商品房预售许可证》(复印件)	
附件 7、估价机构企业法人营业执照复印件	
附件 8、估价机构资质证书复印件	
附件 9、估价人员注册证书复印件	

一、致估价委托方函

深圳市南山区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对海南省琼中县营根镇海榆路县城派出所旁边金木棉广场 A3 栋七单元 1 楼 41 号商铺等共 17 套房地产市场价格价值进行评估。价值时点为 2018 年 10 月 30 日，估价目的是为法院依法拍卖提供房地产市场价值参考。

我公司根据国家及地方有关法规和制度，遵循估价原则，依据估价目的，按照估价规范和估价工作程序，对估价委托方提供的产权资料等有关文件的真实性、完整性进行了必要的关注，在实地查勘有关房地产状况和分析现有资料的基础上，经过深入的市场调查，运用比较法、收益法并综合分析影响房地产价格的因素，对估价对象进行了周密准确的评定估算，确定估价对象在价值时点的评估总值为人民币 13839657 元，大写：人民币壹仟叁佰捌拾叁万玖仟陆佰伍拾柒元整。评估结果详见下页“结果明细表”：



法定代表人：

深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年十一月十五日



结果明细表

序号	房地产名称	房屋用途	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总值 (元)	
1	金木棉广场	A3栋七单元1楼41房	商业	87.89	9510	835834
2		A3栋七单元1楼42房	商业	87.89	9510	835834
3		A3栋七单元1楼43房	商业	124.2	9510	1181142
4		A3栋七单元1楼44房	商业	124.2	9510	1181142
5		A3栋七单元1楼45房	商业	87.89	9510	835834
6		A3栋七单元1楼46房	商业	87.89	9510	835834
7		A3栋七单元1楼47房	商业	124.19	9510	1181047
8		B1-B4栋一单元1楼15号房	商业	90.23	10080	909518
9		B1-B4栋二单元1楼17号房	商业	142.46	10080	1435997
10		A3栋七单元9楼901号房	住宅	87.12	7100	618552
11		A3栋七单元9楼902号房	住宅	84.97	7100	603287
12		A4栋六单元9楼901号房	住宅	87.12	6890	600257
13		A4栋六单元9楼902号房	住宅	84.97	6890	585443
14		A4栋六单元9楼903号房	住宅	84.97	6890	585443
15		A4栋六单元9楼904号房	住宅	87.12	6890	600257
16		B1-B4栋一单元9楼902号房	住宅	75.24	6890	518404
17		B1-B4栋二单元3楼302号房	住宅	75.24	6590	495832
合计			1623.59	-	13839657	

备注：估价对象信息根据委托方提供《琼中房屋面积测绘报告》（房预测[ZY1512002]），项目名称：金木棉广场二期（A3、A4栋）；《琼中房屋面积测绘报告》（房实测[Z12090003]），项目名称：金木棉广场B3-B4栋。

二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与估价委托方没有利害关系，也与其它有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司评估人员刘艳君（估价人员）于2018年8月13日、王克坚（注册房地产估价师）于2018年10月30日分别对估价对象的内外部进行了实地查勘并查勘拍照。
- 6、本报告为本公司独立完成，没有他人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告所依据的有关资料由估价委托方提供，估价委托方对资料的真实性、完整性负责。因资料失实造成评估结果有偏差的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设：

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象的房屋权属登记等情况均以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《不动产权证书》、《琼中房屋面积测绘报告》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
7. 本次估价是以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《不动产权证书》、《琼中房屋面积测绘报告》为依据，如因委托方提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。
8. 以估价对象于价值时点未有任何方式的出售(销售)为假设前提。
9. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触

到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

10. 本次评估选取的市场案例均为真实成交案例，或为可通过修正反映正常成交价格的真实市场挂牌案例。

（二）未定事项假设：

无未定事项假设。

（三）背离事实假设：

1. 根据委托方提供《广东省深圳市南山区人民法院查封、扣押、冻结财产通知书》〔（2017）粤 0305 民初 6960 号〕，估价对象均已查封；另根据估价人员现场勘查调查，估价对象 A3 栋七单元 9 楼 901、902 两套住宅现状均为出租。本次评估未考虑估价对象权利人所欠付的抵押、担保、租约等可能影响其价值的因素限制。

2. 估价对象金木棉广场 A3、A4 栋已取得《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《琼中县商品房预售许可证》，尚未办理竣工验收，暂未办理《不动产权证》，本次评估假设估价对象金木棉广场 A3、A4 栋物业均可正常办理《不动产权证书》，均为市场商品房。本次评估未考虑办理《不动产权证书》所需缴纳的各项税费等。

3. 估价对象 A3 栋七单元 9 楼 901 号房、902 号房现为出租；B1-B4 栋二单元 3 楼 302 号房为空置，估价人员现场查勘中未能进行室内查勘，根据向领勘人调查了解，本次评估假设估价对象 A3 栋七单元 9 楼 901、902 两套住宅室内装修状况均为普通装修，即楼地面为地砖，内墙为乳

胶漆，天花为乳胶漆；卫生间地面防滑砖、墙面瓷片到顶、天花铝扣板；厨房地面地砖、墙面瓷片到顶、天花铝扣板；均为平面结构，户型为 2 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台 1 工作阳台；901 朝向为北、902 朝向为东北。假设估价对象 B1-B4 栋二单元 3 楼 302 号房室内装修状况为毛坯，平面结构，户型为 2 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台 1 工作阳台，朝向为北。

（四）不相一致假设：

1. 估价对象金木棉广场商铺 A3 栋七单元一楼 41-47 号现场查勘楼栋号为金木棉小区 A 栋六单元、七单元，铺号为木棉苑 41-47 号铺；金木棉广场商铺 B1-B4 栋一单元 1 楼 15 号房现场查勘楼栋号为金木棉小区 B 栋一单元、二单元，铺号为凤凰苑 15 号；金木棉广场商铺 B1-B4 栋二单元 1 楼 17 号房现场查勘楼栋号为金木棉小区 B 栋一单元、二单元，铺号为凤凰苑 17 号；金木棉广场住宅 A3 栋七单元 9 楼 901、902 号房现场查勘楼栋号为金木棉小区 A 栋六单元、七单元，单元号为木棉苑七单元，房号分别为 901、902；金木棉广场住宅 A4 栋六单元 9 楼 901-904 号房现场查勘楼栋号为金木棉小区 A 栋六单元、七单元，单元号为木棉苑六单元，房号分别为 901、902、903、904；金木棉广场住宅 B1-B4 栋一单元 9 楼 902 号房现场查勘楼栋号为金木棉小区 B 栋一单元、二单元，单元号为凤凰苑一单元，房号为 902；金木棉广场住宅 B1-B4 栋二单元 3 楼 302 号房现场查勘楼栋号为金木棉小区 B 栋一单元、二单元，单元号为凤凰苑二单元，房号为 302。本次评估假设估价对象为现场勘查对象。

2. 估价对象金木棉广场商铺 A3 栋七单元一楼 41-47 号为《琼中房屋面积测绘报告》（房预测[Zy1512002]）中琼中县营根镇海榆路金木棉广

场 A3、A4 栋一层 41-47 号铺；金木棉广场商铺 B1-B4 栋一单元 1 楼 15 号房、二单元 1 楼 17 号房为《琼中房屋面积测绘报告》（房实测 [Z12090003]）中琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场 B3-B4 栋 1 层 15 铺、17 铺； B1-B4 栋一单元 9 楼 902 号房为《琼中房屋面积测绘报告》（房实测 [Z12090003]）中琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场 B3-B4 栋 1 单元 9 层 1 单元-902；B1-B4 栋二单元 3 楼 302 号房为《琼中房屋面积测绘报告》（房实测 [Z12090003]）中琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场 B3-B4 栋 2 单元 3 层 2 单元-302。

（五）依据不足假设：

无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为法院依法拍卖提供房地产市场价格参考，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产市场价格。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

4. 本次评估估价报告包括“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”。本次评估仅提供“房地产估价结果报告”，“房地产估价技术报告”仅供估价机构存档和有关管理部门查阅等。

5. 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。

6. 未经估价机构和估价委托方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本估价报告一式六份，估价委托方五份，本机构存档一份。

8. 本估价报告自估价报告出具之日2018年11月15日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

9. 本报告由深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

四、估价结果报告

(一) 估价委托方

名称：深圳市南山区人民法院

地址：深圳市南山区玉泉路 26 号

(二) 估价机构

名称：深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：吴青

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200015

有效期限：2020 年 12 月 06 日止

统一社会信用代码：914403007084875711

地址：深圳市罗湖区桂园街道松园路中深国际大厦 1904

电话：（0755）25988288

(三) 估价对象概况

1、估价对象基本状况

(1) 房地产名称：金木棉广场 A3 栋七单元 1 楼 41-47 房；B1-B4 栋一单元 1 楼 15 号房、17 号房；A3 栋七单元 9 楼 901 号房、902 号房；A4 栋六单元 9 楼 901 号房-904 号房；B1-B4 栋一单元 9 楼 902 号房；B1-B4 栋二单元 3 楼 302 号房共 17 套房地产。

(2) 权利人：均为琼中金丰德投资开发有限公司。具体见“权益状况明细表”。

(3) 坐落：海南省琼中县营根镇昌化路县城派出所旁边，具体见“估

价对象位置图”。

(4) 四至：金木棉广场 A3、A4 栋东邻国兴大道，南邻兴教路，西临四季路，北临昌化；金木棉广场 B1-B4 栋东邻国兴大道，南临昌化路，西临木棉路，北邻木棉路。

(5) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(6) 用途：土地用途为城镇住宅用地，房屋用途分别为住宅、商业，现状用途分别为住宅、商业。

(7) 土地使用年限：70 年（从国有建设用地使用权起至 2084 年 02 月 28 日止）；剩余土地使用年限为 65.33 年。

2、估价对象房地产实物状况

房地产实物状况情况表

房地产名称		A3 栋七单元 9 楼 901 号房、902 号房		
(1)		建筑物实物状况		
建筑面积	小计 172.09 m ²	建筑结构	钢筋混凝土结构	
现状用途	均为住宅	房屋用途	均为住宅	
房屋布局	平面结构，均为 2 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台 1 工作阳台			
假设 装修 情况	外 墙	涂料	内 墙	乳胶漆
	天 花	乳胶漆	楼地面	地砖
	门	防火、防盗门	窗	铝合金玻璃窗
	厨 房	地面地砖、墙面瓷片到底、天花铝扣板		
	卫 生 间	地面地砖、墙面瓷片到底、天花铝扣板		
设施 设备	水电	暗设	电梯	1 部电梯
	消防	灭火器、消防栓	停车场地	地面及地下 1 层停车场
使用与 维护	竣工日期	——	综合成新度	约九九成新
	使用情况	目前为出租。		
	物业管理	开发商自行管理		
(2)		土地实物状况		
宗地号	18-82	土地用途	城镇住宅用地	
使用权面积 (m ²)	3693.8	基础设施	高配置六通	
地形、地势	有坡度，北面高于南面	形状	较规则	
土壤地基	承载力较强	土地平整程度	平整	
四至	东邻国兴大道，南邻兴教路，西临四季路，北临昌化。			
备注	金木棉广场 A3、A4 栋地上共 9 层，地下共 1 层，估价对象均位于第 9 层，1 梯（电梯）每层 4 户，901 朝向为北、902 朝向为东北。			

房地产名称		A4 栋六单元 9 楼 901-904 号房		
(1)		建筑物实物状况		
建筑面积	小计 344.18 m ²	建筑结构	钢筋混凝土结构	
现状用途	均为住宅	房屋用途	均为住宅	
房屋布局	平面结构，均为 2 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台 1 工作阳台			
装修情况	外 墙	涂料	内 墙	水泥砂浆抹平
	天 花	水泥砂浆抹平	楼地面	水泥砂浆抹平
	门	防火、防盗门	窗	铝合金玻璃窗
	厨 房	地面水泥砂浆抹平、墙面水泥砂浆抹平、天花水泥砂浆抹平		
	卫 生 间	地面水泥砂浆抹平、墙面水泥砂浆抹平、天花水泥砂浆抹平		
设施设备	水电	预留管线	电梯	1 部电梯
	消防	灭火器、消防栓	停车场地	地面及地下 1 层停车场
使用与维护	竣工日期	——	综合成新度	约九九成新
	使用情况	目前为空置。		
	物业管理	开发商自行管理		
(2)		土地实物状况		
宗地号	18-82	土地用途	城镇住宅用地	
用地面积 (m ²)	3693.8	基础设施	高配置六通	
地形、地势	有坡度，北面高于南面	形状	较规则	
土壤地基	承载力较强	土地平整程度	平整	
四至	东邻国兴大道，南邻兴教路，西临四季路，北临昌化。			
备注	金木棉广场 A3、A4 栋地上共 9 层，地下共 1 层，估价对象位于第 9 层，1 梯（电梯）每层 4 户，901 朝向为北、902 朝向为东北、903 朝向为东北、904 朝向为西南。			

房地产名称		B1-B4 栋一单元 9 楼 902 号房、二单元 3 楼 302 号房		
(1)		建筑物实物状况		
建筑面积		小计 150.48 m ²	建筑结构	钢筋混凝土结构
现状用途		均为住宅	房屋用途	均为住宅
房屋布局		平面结构，均为 2 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台 1 工作阳台		
装修情况	外 墙	涂料	内 墙	水泥砂浆抹平
	天 花	水泥砂浆抹平	楼地面	水泥砂浆抹平
	门	防火、防盗门	窗	铝合金玻璃窗
	厨 房	地面水泥砂浆抹平、墙面水泥砂浆抹平、水泥砂浆抹平		
	卫 生 间	地面水泥砂浆抹平、墙面水泥砂浆抹平、水泥砂浆抹平		
设施 设备	水电	预留管线	电梯	1 部电梯
	消防	灭火器、消防栓	停车场地	地面停车场
使用与 维护	竣工日期	2017-11-10	综合成新度	约九九成新
	使用情况	目前为空置。		
	物业管理	开发商自行管理		
(2)		土地实物状况		
宗地号		18-83	土地用途	城镇住宅用地
分摊土地使用权面积 (m ²)		2760	基础设施	高配置六通
地形、地势		较平坦	形状	较规则
土壤地基		承载力较强	土地平整程度	平整
四至		东邻国兴大道，南临昌化路，西临木棉路，北邻木棉路。		
备注		B1-B4 栋共 9 层，估价对象分别位于第 3 层、第 9 层，1 梯（电梯）每层 4 户，朝向均为北。		

房地产名称		A3 栋七单元 1 楼 41 房-47 房；B1-B4 栋一单元 1 楼 15 号房、17 号房		
(1)		建筑物实物状况		
建筑面积		小计 956.84 m ²	建筑结构	钢筋混凝土结构
现状用途		均为商业	房屋用途	均为商业
装修情况	外 墙	涂料	内 墙	水泥砂浆抹平
	天 花	水泥砂浆抹平	楼地面	水泥砂浆抹平
	门	防火、防盗门	窗	铝合金玻璃窗
设施设备	水电	预留管线	电梯	无配套电梯
	消防	灭火器、消防栓	停车场地	地面停车场
使用与维护	竣工日期	A3 栋为——、B1-B4 栋为 2017-11-10	综合成新度	均为约九九成新
	使用情况	目前均为空置。		
	物业管理	无		
(2)		土地实物状况		
宗地号		18-83	土地用途	城镇住宅用地
分摊土地使用权面积 (m ²)		2760	基础设施	高配置六通
地形、地势		较平坦	形状	较规则
土壤地基		承载力较强	土地平整程度	平整
四至		东邻国兴大道，南临木棉路，西临昌化路，北临昌化路。		
备注		估价对象均为空置，毛坯状态，层高均约为 5 米。		

3、估价对象权益状况

1、金木棉广场 A3、A4 栋暂未办理权属证书，根据委托方提供《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：201406），受让人为琼中金丰德投资开发有限公司，出让人为琼中黎族苗族自治县国土资源环境资源局，签订日期为2014年1月10日，宗地编号为18-82，宗地面积为3693.80平方米，宗地位置为营根镇海榆路县城派出所旁边，出让期限为70年，容积率为1.99，密度为32.23%，绿地35.06%；根据《国有土地使用权证》（琼中国用[2014]第103号）宗地地类（用途）城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为至2084年02月28日止；于2010年9月15日取得《建设用地规划许可证》（地字第琼建规地[2010]26号）用地单位为琼中金丰德投资开发有限公司，用地项目名称为金木棉广场，用地位置为经济适用房小区一期和二期附近，用地性质为居住用地，用地面积为约19167.65平方米；项目目前尚未进行竣工验收，暂未办理《不动产权证书》。根据委托方提供《琼中房屋面积测绘报告》（房预测[ZY1512002]）和《海南大集中式房产信息管理系统》网站查询信息，详见下表：

序号	幢号	单元	楼层	房号	面积 (m ²)	用途	层次	性质	建筑结构
1	A3、A4栋	---	1层	41铺	87.89	商业	1, 1.1夹层	市场化商品房	钢筋混凝土结构
2	A3、A4栋	---	1层	42铺	87.89	商业	1, 1.1夹层	市场化商品房	钢筋混凝土结构
3	A3、A4栋	---	1层	43铺	124.2	商业	1, 1.1夹层	市场化商品房	钢筋混凝土结构
4	A3、A4栋	---	1层	44铺	124.2	商业	1, 1.1夹层	市场化商品房	钢筋混凝土结构
5	A3、A4栋	---	1层	45铺	87.89	商业	1, 1.1夹层	市场化商品房	钢筋混凝土结构
6	A3、A4栋	---	1层	46铺	87.89	商业	1, 1.1夹层	市场化商品房	钢筋混凝土结构
7	A3、A4栋	---	1层	47铺	124.19	商业	1, 1.1夹层	市场化商品房	钢筋混凝土结构
8	A3、A4栋	A3	9层	A3-901	87.12	住宅	9层	---	钢筋混凝土
9	A3、A4栋	A3	9层	A3-902	84.97	住宅	9层	---	钢筋混凝土
10	A3、A4栋	A4	9层	A4-901	87.12	住宅	9层	---	钢筋混凝土
11	A3、A4栋	A4	9层	A4-902	84.97	住宅	9层	---	钢筋混凝土
12	A3、A4栋	A4	9层	A4-903	84.97	住宅	9层	---	钢筋混凝土
13	A3、A4栋	A4	9层	A4-904	87.12	住宅	9层	---	钢筋混凝土
合计					1240.42	---	---	---	---

2、金木棉广场 B1-B4 栋已取得《不动产证书》总证。根据委托方提供的《不动产权证书》，估价对象金木棉广场 B1-B4 栋权益情况如下：
权益状况明细表

权利人及共有情况	琼中金丰德投资开发有限公司（按份共有 66%）		
坐落	海南省琼中县营根镇海榆路县城派出所旁边（金木棉小区） 凤凰苑 B1-B4 栋		
不动产权证书	琼（2018）琼中县不动产权第 0001349 号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
权利性质	出让/其它	房屋总层数	9 层
用途	城镇住宅用地/住宅	房屋结构	钢筋混凝土结构
共有宗地面积	2760 平方米	房屋建筑面积	11571.23 平方米
丘号	18-83	分摊土地使 用权面积	2760 平方米
专有建筑面积	11571.23 平方米		
登记日期	2018-07-18	竣工日期	2017-11-10
土地使用年限	国有建设用地使用权起至 2084-2-28 日止		
剩余土地使用 年限	65.33 年		
备注	琼中金丰德投资开发有限公司和琼中黎族苗族自治县住房和 城乡建设局按份共有。其中 B1-B2（三单元、四单元）为县住 房和城乡建设局，住房 96 套，建筑面积为 3923.23 平方米（占 B1-B4 栋总面积的 34%），B3-B4 栋（一单元、二单元）为琼 中金丰德投资开发有限公司，住房 64 套，商铺 21 套，建筑 面积为 7648 平方米（占 B1-B4 栋总面积的 66%）		

备注：本次估价对象 B1-B4 栋已取得《不动产证书》总证，尚未办理分户《不动产权证书》，根据《琼中房屋面积测绘报告》（房实测[Z12090003]），估价对象琼中县营根镇昌化路县城派出所西面金木棉广场 B3-B4 栋 15 铺建筑面积为 90.23 m²，用途为商业；金木棉广场 B3-B4 栋 17 铺建筑面积为 142.46 m²，用途为商业。B1-B4

栋一单元 9 楼 902 号房建筑面积为 75.24 m²，用途为住宅。B1-B4 栋二单元 3 楼 302 号房建筑面积为 75.24 m²，用途为住宅。

（四）估价目的

为法院依法拍卖提供房地产市场价值参考。

（五）价值时点

根据本次估价目的，我们确定以完成现场查勘之日为本次评估的价值时点即二〇一八年十月三十日。

（六）价值定义

本次评估的价值采用的是公开市场价值标准。本报告中的评估总值为估价对象于价值时点状态、在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下的市场价值，其中包含市场地价。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

（七）估价依据

1、国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

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

2) 《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令 72 号，1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）

3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号)

4)《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

5) 国家其他有关法律、法规、政策文件及规范性文件等。

2、琼中县有关法规、政策文件：

3、估价委托方提供的资料：

1)《广东省深圳市南山区人民法院评估委托书》(2018)粤 0305 执 2476 号

2)《深圳市南山区人民法院函》(2018)粤 0305 执 2476 号、《广东省深圳市南山区人民法院查封、扣押、冻结财产通知书》[(2017)粤 0305 民初 6960 号]

3)《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《琼中房屋面积测绘报告》(复印件)

4)《营业执照》、《暂定资质证书》、《琼中县商品房预售许可证》(复印件)

4、我司掌握及估价人员调查收集的资料：

1) 琼中县房地产市场租售价格调查资料及有关公开信息

2) 评估人员实地勘察调查获得的实况和资料及我司掌握的资料

(八) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则及替代原则、最高最佳使用原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用，指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（九）估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法等方法，评估过程中应根据估价对象的实际情况结合房地产市场状况选择适当的估价方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对估价对象所在地区房地产市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，本次评估选用比较法、收益法进行评估测算其价值。在选用项目的估价方法时，主要基于以下几个方面的考虑：

1、考虑到估价对象部分为住宅，具有现实或潜在的客观收益，同时所在区域类似性质房地产租赁市场活跃，但由于租金水平较低，未来报

酬率难以量化，运用收益法测算的结果不能客观的反映房地产的市场价值，因此不适宜选取收益法；估价对象部分为商业，具有现实或潜在的客观收益，同时所在区域类似性质房地产租赁市场较活跃，因此我们可以采用收益还原法对估价对象进行评估测算。

2、考虑到成本法的计算是从投资成本的复原重置的角度出发，一般情况下其计算的结果反映的是最低卖价，成本法评估的价格更多反映出来的是房地产的生产价格，而不是房地产的交易价格，其不能客观、合理地反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法。

3、考虑到估价对象部分用途为住宅，所在区域类似住宅房地产在市场上交易较活跃，有一定交易案例，可用以作比较参照，故适宜采用比较法进行评估测算求取其市场价值。估价对象部分用途为商业，考虑到估价对象所在区域类似房地产在市场上交易实际成交的案例少，难以收集到相关可比实例，故不适宜采用比较法进行评估。

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法计算公式：估价对象价格= $\sum n$ （可比实例成交价格×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）/n

收益法：求取估价对象预期未来各期（通常为年）的正常纯收益，选用适当的报酬率，将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象正常市场价值的一种估价方法。

收益法的计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$

其中：V—房地产在价值时点的收益价格（现值），A— 房地产的未来净收益， Y—报酬率 ， n—收益年限

（十）估价结果

我公司根据国家及地方有关法规和制度，遵循估价原则，依据估价目的，按照估价规范和估价工作程序，对估价委托方提供的产权资料等有关文件的真实性、完整性进行了必要的关注，在实地查勘有关房地产状况和分析现有资料的基础上，经过深入的市场调查，运用比较法、收益法并综合分析影响房地产价格的因素，对估价对象进行了周密准确的评定估算，确定估价对象在价值时点的评估总值为人民币 **13839657** 元，大写：人民币**壹仟叁佰捌拾叁万玖仟陆佰伍拾柒元整**。评估结果如下：

序号	房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	A3栋七单元1楼41房	商业	87.89	9510	835834
2	A3栋七单元1楼42房	商业	87.89	9510	835834
3	A3栋七单元1楼43房	商业	124.2	9510	1181142
4	A3栋七单元1楼44房	商业	124.2	9510	1181142
5	A3栋七单元1楼45房	商业	87.89	9510	835834
6	A3栋七单元1楼46房	商业	87.89	9510	835834
7	A3栋七单元1楼47房	商业	124.19	9510	1181047
8	B1-B4栋一单元1楼15号房	商业	90.23	10080	909518
9	B1-B4栋二单元1楼17号房	商业	142.46	10080	1435997
10	A3栋七单元9楼901号房	住宅	87.12	7100	618552
11	A3栋七单元9楼902号房	住宅	84.97	7100	603287
12	A4栋六单元9楼901号房	住宅	87.12	6890	600257
13	A4栋六单元9楼902号房	住宅	84.97	6890	585443
14	A4栋六单元9楼903号房	住宅	84.97	6890	585443
15	A4栋六单元9楼904号房	住宅	87.12	6890	600257
16	B1-B4栋一单元9楼902号房	住宅	75.24	6890	518404
17	B1-B4栋二单元3楼302号房	住宅	75.24	6590	495832
	合计		1623.59	-	13839657

(十一) 估价人员

注册房地产估价师：王克坚


签名：

(注册号：4420080147)

注册房地产估价师：郑万清

签名：

(注册号：4420110104)

参与估价人员：

(十二) 估价作业日期

二〇一八年八月十三日至二〇一八年十一月十五日

(十三) 估价报告应用的有效期

本次评估报告在市场没有较大波动情况下的有效期限为自出具估价报告日起壹年（2018年11月15日至2019年11月14日），若超越此期限或市场发生较大波动时，需要重新评估。

五、附件

附件 1、估价对象位置示意图

附件 2、估价对象查勘照片

附件 3、《广东省深圳市南山区人民法院评估委托书》(2018)粤 0305 执 2476 号

附件 4、《深圳市南山区人民法院函》(2018)粤 0305 执 2476 号、《广东省深圳市南山区人民法院查封、扣押、冻结财产通知书》[(2017) 粤 0305 民初 6960 号]

附件 5、《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《琼中房屋面积测绘报告》(复印件)

附件 6、《营业执照》、《暂定资质证书》、《琼中县商品房预售许可证》(复印件)

附件 7、估价机构企业法人营业执照复印件

附件 8、估价机构资质证书复印件

附件 9、估价人员注册证书复印件





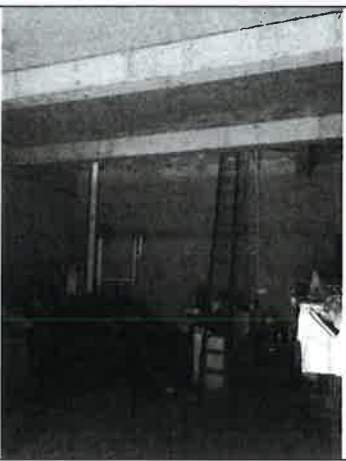

附件 1

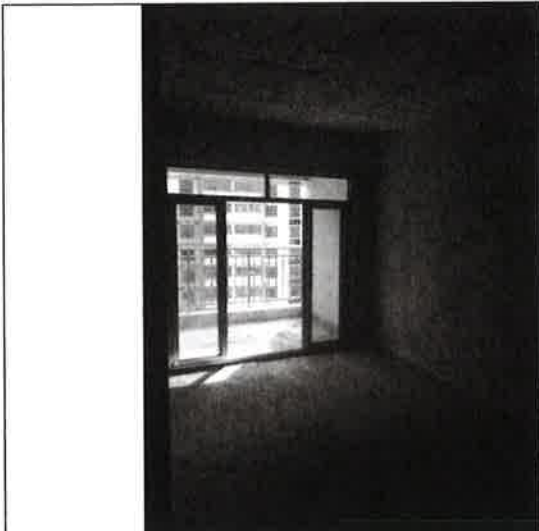
估价对象位置示意图



附件 2

估价对象查勘照片

		
<p>A3、A4 栋外景</p>		<p>A3、A4 栋外景</p>
		
<p>A3、A4 栋商铺外景</p>		<p>A3、A4 栋商铺外景</p>
		
<p>A3、A4 栋商铺内景</p>		<p>A3、A4 栋住宅入户门</p>



A3、A4 栋住宅内景



A3、A4 栋住宅内景



A3、A4 栋住宅内景



A3、A4 栋住宅景观



B1-B4 栋外景



B1-B4 栋外景



B1-B4 栋商铺内景



B1-B4 栋商铺外景



B1-B4 栋单元入户门



B1-B4 栋住宅入户门



B1-B4 栋单元入户门



B1-B4 栋住宅入户门

广东省深圳市南山区人民法院 评估委托书

(2018)粤0305执2476号

深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司：

本院在执行申请执行人刘丛胜与被执行人彭汉新、琼中金丰德投资开发有限公司民间借贷纠纷一案，需对琼中金丰德投资开发有限公司名下位于海南省琼中县金木棉广场商铺：A3栋七单元1楼40-47房、B1-B4栋一单元1楼15号房、B1-B4栋二单元1楼16、17号房；琼中金丰德投资开发有限公司名下位于海南省琼中县金木棉广场住宅：A3栋七单元9楼901、902号房、A4栋六单元9楼901-904号房、B1-B4栋一单元9楼902号房、B1-B4栋二单元3楼302号房、A5-A7栋三单元3楼304号房共计20套房产进行价格评估。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》第四条规定，请你公司对上述财产进行价格评估，并在接受我院委托后五个工作日内，将书面评估报告一式五份及时报我院。



二〇一八年八月二日

本院地址：深圳市南山区玉泉路26号；邮 编：518051

联系人：羊大雄、王志谦、黄泳仪；联系电话：0755-86608283

深圳市南山区人民法院

函

(2018)粤0305执2476号

深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司：

关于本院受理的申请执行人刘从胜与被执行人彭汉新、琼中金丰德投资开发有限公司民间借贷纠纷执行一案。本院已委托你方评估被执行人琼中金丰德投资开发有限公司名下位于金木棉小区20套的房产，但因你方现场勘察时，并向本院反馈关于被执行人琼中金丰德投资开发有限公司名下位于金木棉小区A5-A7栋三单元3楼304号的住宅无法评估，且被执行人琼中金丰德投资开发有限公司名下位于金木棉小区A3栋七单元1楼40号的商铺、B1-B4栋二单元1楼16号的商铺已解封。经核查，现本院予以告知你方，上述委托事项现修改为：需对琼中金丰德投资开发有限公司名下位于海南省琼中县金木棉广场商铺：A3栋七单元1楼41-47房、B1-B4栋一单元1楼15号房、B1-B4栋二单元1楼17号房；琼中金丰德投资开发有限公司名下位于海南省琼中县金木棉广场住宅：A3栋七单元9楼901-902号房、A4栋六单元9楼

901-904 号房、B1-B4 栋一单元 9 楼 902 号房、B1-B4 栋二单元 3 楼 302 号房共计 17 套房产进行价格评估。

此函



二〇一八年九月十二日

联系人：王志谦、黄泳仪、羊大雄；联系电话：0755-86608283

本院地址：深圳市南山区玉泉路 26 号

广东省深圳市南山区人民法院

查封、扣押、冻结财产通知书

(2017)粤0305民初6960号

刘从盛^胜琼中金丰德投资开发有限公司、彭汉新：

因申请人刘从盛^胜与被申请人琼中金丰德投资开发有限公司、彭汉新民间借贷纠纷一案，本院根据(2017)粤0305民初6960号生效民事裁定书，已查封、冻结、扣押被申请人的下列财产：

一、于2017年5月8日查封琼中金丰德投资开发有限公司名下位于海南省琼中县营根镇海榆路县城派出所旁边金木棉广场A3栋七单元1层41、42、43、44、45、46、47房，A3栋七单元9层901、902房，A4栋六单元9层901、902、903、904房，B1-B4栋1单元9层902房，B1-B4栋2单元3层302房，A5-A7栋3单元3层304房，B1-B4栋1单元1层15房，B1-B4栋2单元1层17房，查封期限三年，自2017年5月8日起至2020年5月7日止；

二、于2017年5月8日冻结琼中金丰德投资开发有限公司在中国工商银行2201026739200050318账户内存款5,382.08元，冻结期限自2017年5月8日起至2018年5月7日止；



三、于 2017 年 5 月 8 日冻结琼中金丰德投资开发有限公司在中国建设银行 46001006936053005808 账户内存款 397081.39 元，冻结期限自 2017 年 5 月 8 日起至 2018 年 5 月 7 日止。

根据最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》，你（们）申请延长期限的，应根据财产的种类，每次于期限届满十五日前向本院提出书面申请，否则由此而导致财产被解除强制措施的法律后果由你（们）承担。

上述查封、冻结、扣押行为属于财产保全措施的，申请执行时应同时提交本通知书复印件。



附：最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条：人民法院冻结被执行人的银行存款的期限不得超过一年，查封、扣押动产的期限不得超过两年，查封不动产、冻结其他财产权的期限不得超过三年。申请执行人申请延长期限的，人民法院应当在查封、扣押、冻结期限届满前办理续行查封、扣押、冻结手续，续行期限不得超过前款规定的期限。





电子监管号：4690302014B00159



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

中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

合同编号： 201406

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人： 琼中黎族苗族自治县国土环境资源局 ；

通讯地址： 琼中黎族苗族自治县虎头路14号 ；

邮政编码： 572900 ；

电话： 0898-86225309 ；

传真： 0898-86222283 ；

开户银行： _____ ；

账号： _____ 。

受让人： 琼中金丰德投资开发有限公司 ；

通讯地址： 营根镇海榆路县城派出所旁边 ；

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 本合同项下出让宗地编号为 18-82，宗地总面积大写 叁仟陆佰玖拾叁点捌零 平方米（小写 3693.80 平方米），其中出让宗地面积为大写 叁仟陆佰玖拾叁点捌零 平方米（小写 3693.80 平方米）。



本合同项下的出让宗地坐落于 营根镇海榆路县城派出所
旁边。

本合同项下出让宗地的平面界址为
J1(107441.790, 144547.891)-J2(107422.948, 144594.769)-J
3(107355.169, 144567.659)-J4(107374.010, 144520.697)。

出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 /
 为
上界限，以 / 为下界限，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
其他普通商品住房用地。

第六条 出让入同意在 2014 年 1 月 10 日前
将出让宗地交付给受让人，出让入同意在交付土地时该宗地应
达到本条第 (二) 项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到 /
 ；

周围基础设施达到 /
 ；



(二) 现状土地条件 _____ / _____

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 70 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 叁佰肆拾伍万伍仟叁佰 元（小写 3455300 元），每平方米人民币大写 玖佰叁拾伍点肆叁 元（小写 935.43 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 _____ / _____ 元（小写 _____ / _____ 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (一) 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

(一) 本合同签订之日起 60 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

(二) 按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

/

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付



第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设利用

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 / 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_____ / _____平方米；

建筑容积率不高于 1.99 不低于 1.99；

建筑限高_____ / _____；

建筑密度不高于 32.23% 不低于 32.23%；

绿地率不高于 35.06% 不低于 35.06%；

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



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轻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 项目固定资产总投资、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 1 % 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，出让人应当接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 (一) 项约定的方式解决：



(一) 提交 海口市 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 琼中黎族苗族自治县人民政府 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 XXX 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 叁 份, 出让人 贰 份, 受让人 壹 份, 具有同等法律效力。

补充条款

受让人须在交地之日起6个月内以配建方式建设完成100套单套建筑面积42平方米(含公摊)予琼中黎族苗族自治县政府用作保障性住房,房产所有权归琼中黎族苗族自治县政府所有,须通电、通讯、开通市政给排水管网,并进行简单的装修达到立即入住条件,琼中黎族苗族自治县政府以适当价格回购100套保障性住房。



法定代表人(委托代理人):

(签字):



受让人(章)



法定代表人(委托代理人):

(签字):

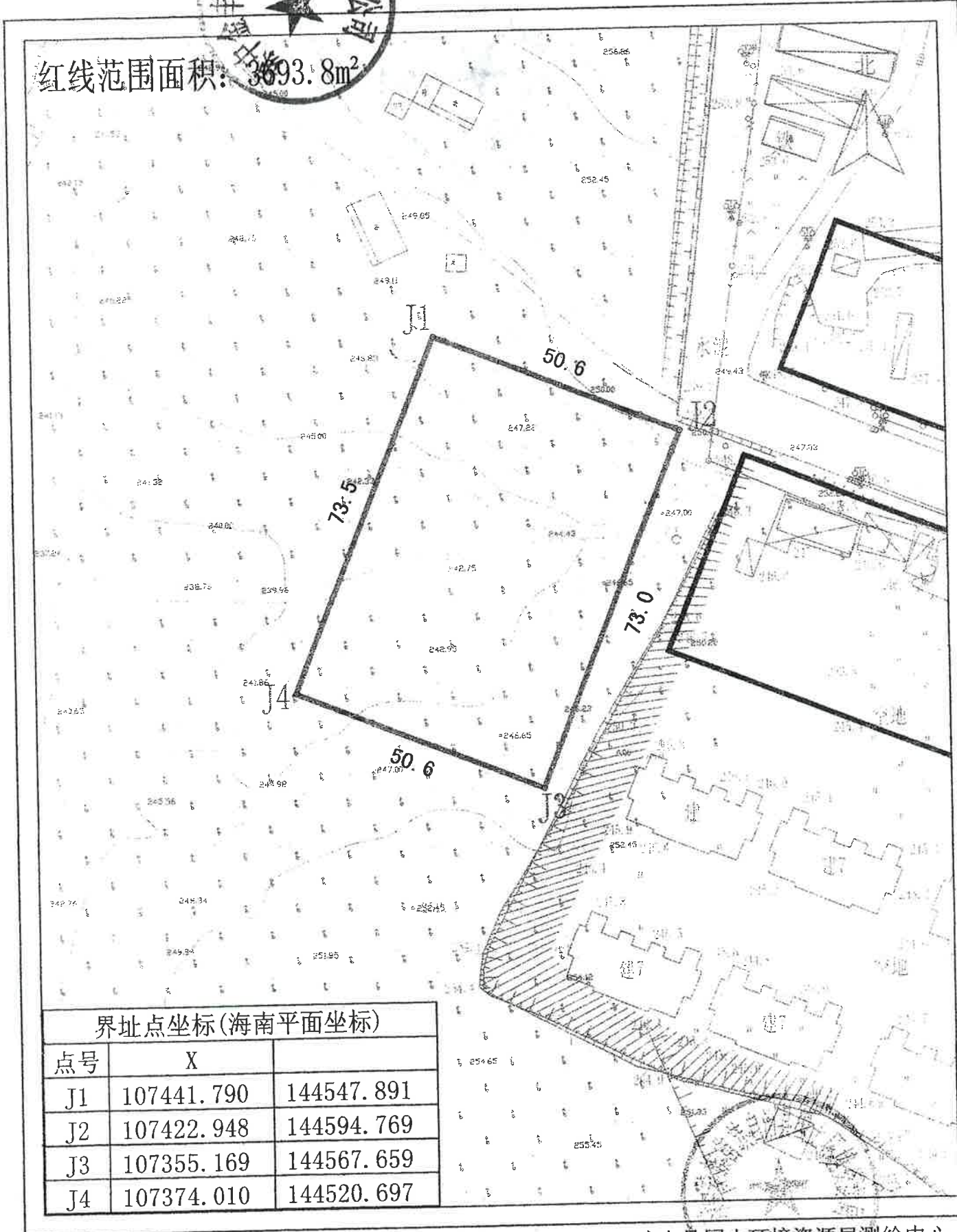
二〇一四年三月十二日

琼中县05001-2013012号地块勘测定界图

单位：平方米



红线范围面积： $3693.8m^2$



界址点坐标(海南平面坐标)

点号	X	Y
J1	107441.790	144547.891
J2	107422.948	144594.769
J3	107355.169	144567.659
J4	107374.010	144520.697

绘图：王兴智
 校核：颜业泉

1: 1000

琼中县国土资源局测绘中心
 2010年4月

由 Autodesk 教育版产品制作



出让宗地平面界址图

北

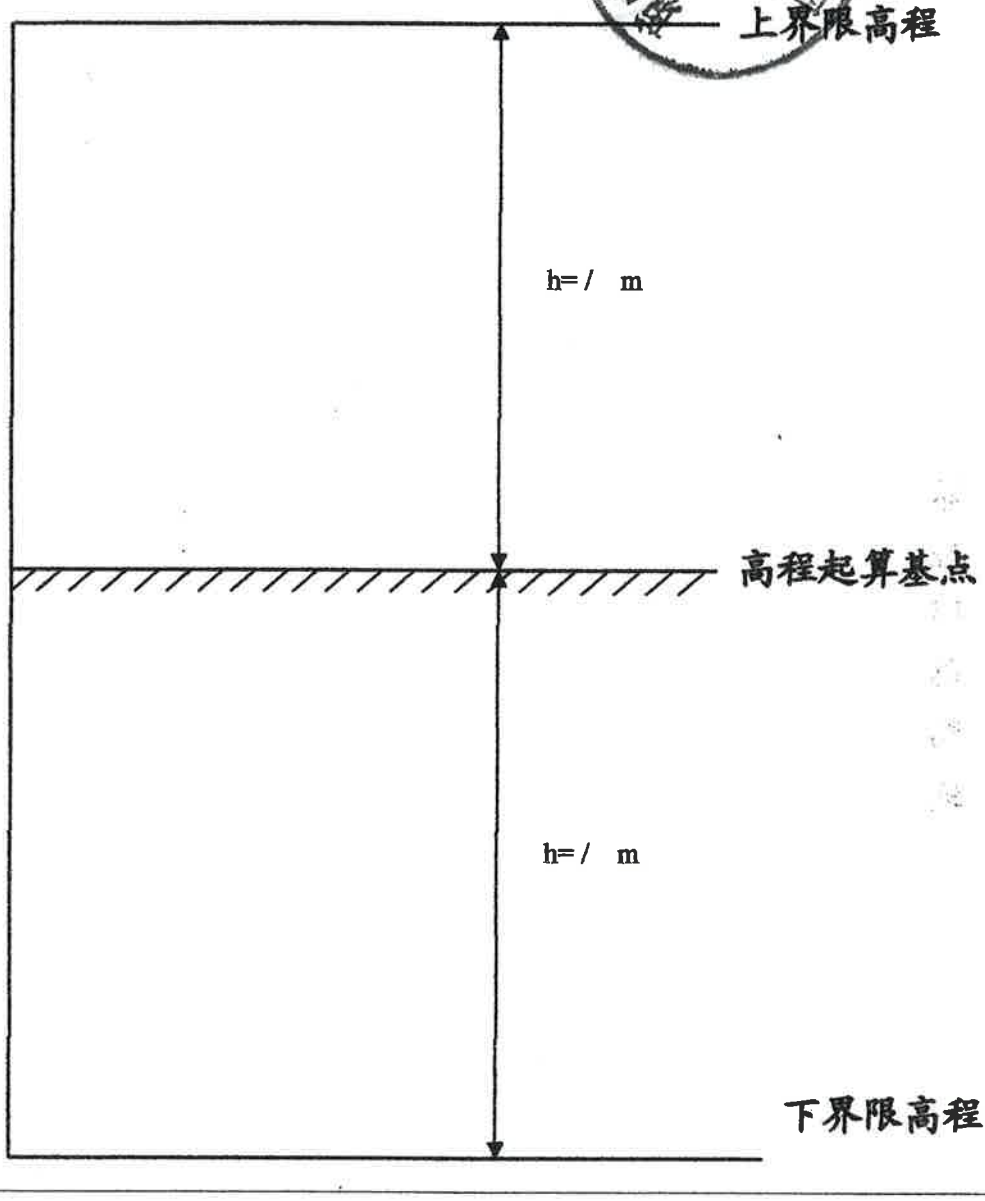


比例尺: 1: _____

德井投资开发有限公司

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系: _____

比例尺: 1: _____

附件 3

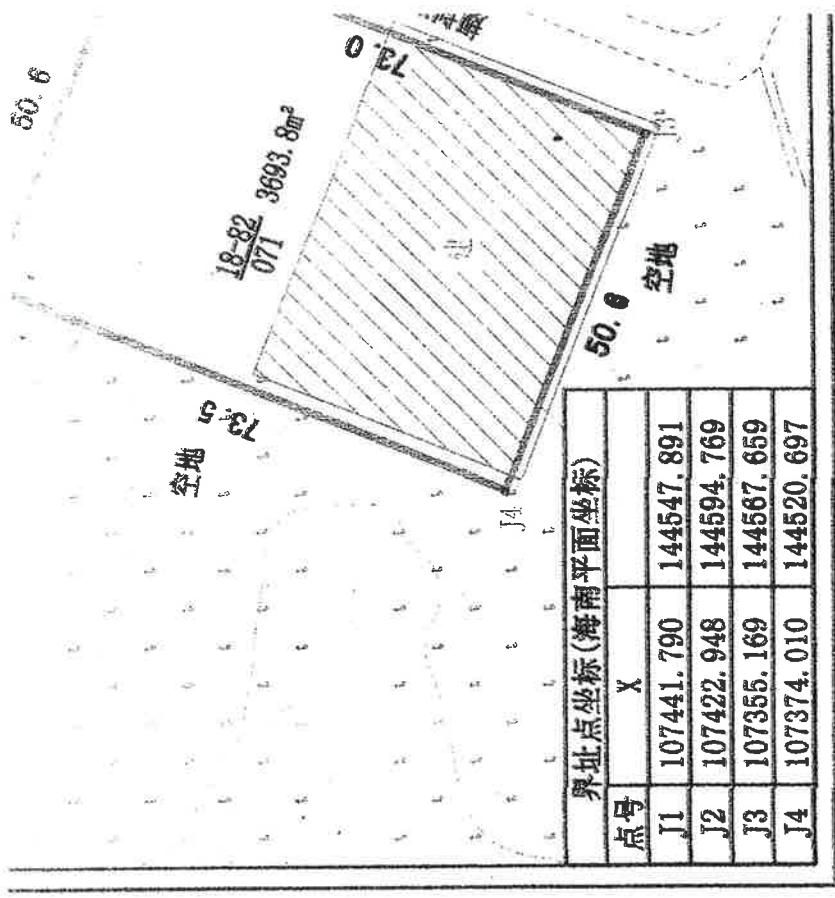
_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件





土地使用权人	珠中金丰德投资开发有限公司		
座落	营根镇海榆路县城派出所旁边		
地号	图号	取得价格	K597579 K598579
地类(用途)	城镇住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	至2084年02月28日止
使用权面积	3693.8 M ²	其中	
		独用面积	/ M ²
		分摊面积	/ M ²

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，对土地使用者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。



界址点坐标(海南平面坐标)	
点号	X
J1	107441.790
J2	107422.948
J3	107355.169
J4	107374.010

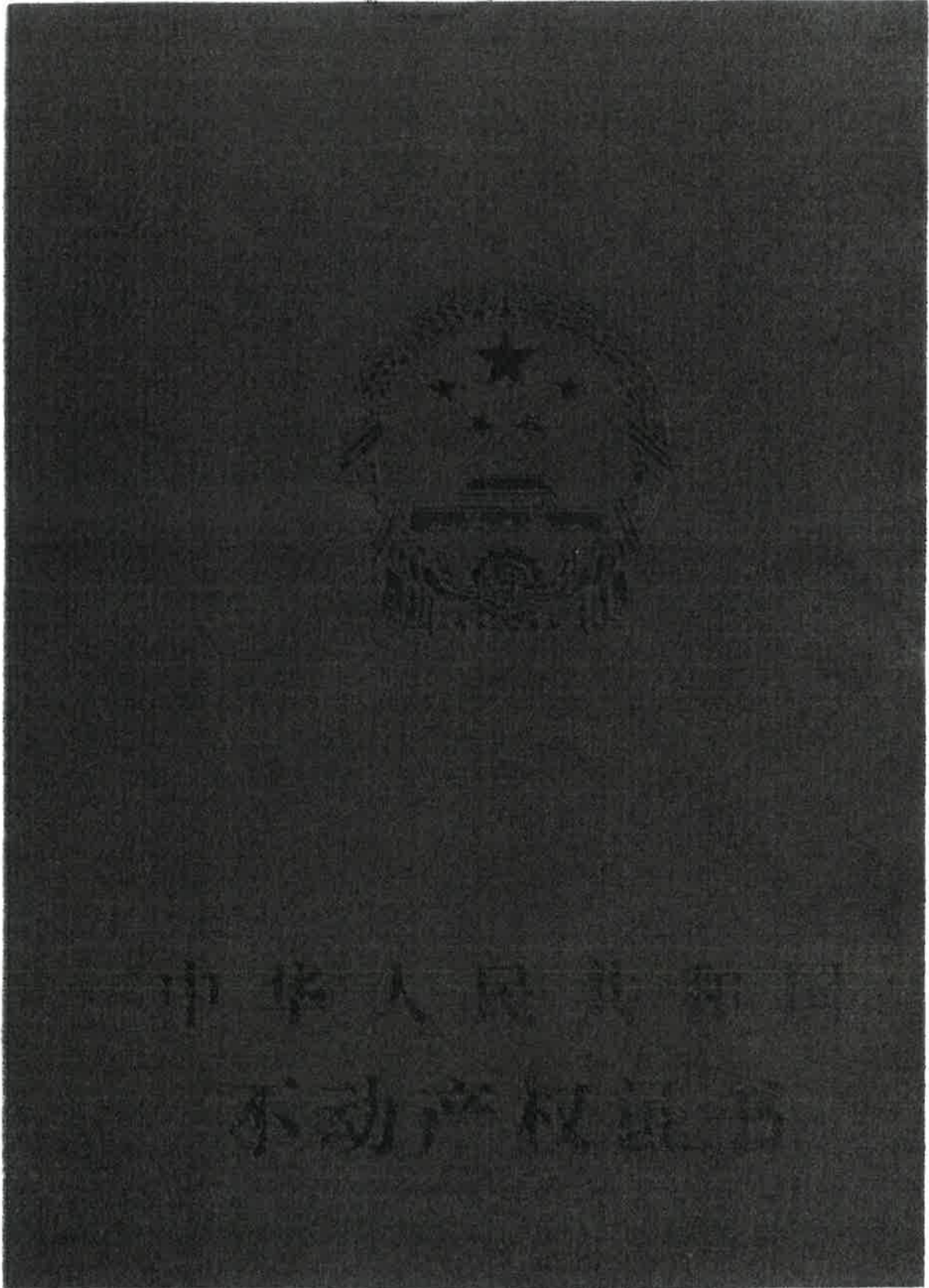
绘图:朱儒美
测量:王兴智
校核:王兴智

1:1000



登记机关 证书监制机关





中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 46000179979

琼(2018) 琼中县 不动产 第 0001349 号



权利 人	琼中县 中德投资开发有限公司 ✓
共有情况	按份共有 (66%) ✓
坐 落	琼中县营根镇海榆路县城派出所旁边 (金木棉小区) 凤凰苑B1-B1栋 ✓
不动产单元号	469030100010GB00323F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权 ✓
权利性质	出让/其它 ✓
用 途	城镇住宅用地/住宅 ✓
面 积	共有宗地面积: 2760平方米/房屋建筑面积: 11571.23平方米 ✓
使用期限	国有建设用地使用权起至2084年02月28日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 0平方米, 分摊土地使用权面积: 2760平方米 ✓ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 ✓ 专有建筑面积: 11571.23平方米, 分摊建筑面积: 0平方米 ✓ 房屋总层数: 9层 ✓ 房屋竣工时间: 2017年11月10日 ✓



附 记

琼中金丰德投资开发有限公司和琼中黎族苗族自治县住房和城乡建设局按份共有。其中B1-B2栋（三单元、四单元）为县住房和城乡建设局，住房96套，建筑面积为3923.23平方米（占B1-B4栋总面积的34%），B3-B4栋（一单元、二单元）为琼中金丰德投资开发有限公司，住房6套，商铺21套，建筑面积为7648平方米（占B1-B4栋总面积的66%）。

房产幢平面图

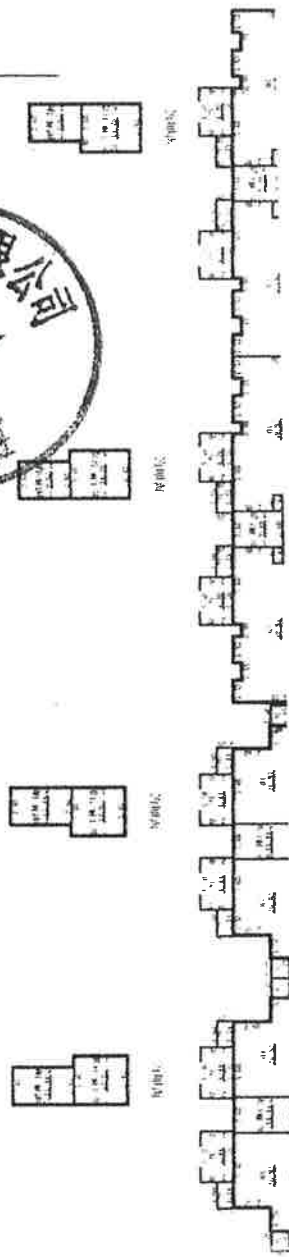
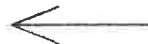
单位: m. m²

德投资开发有限公司

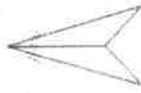
丘号	18-83	结构	钢筋混凝土	建成年份	
幢号	B1-B4栋	层数	9	建筑面积, m ²	11571.23
座落	琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场B1-B4栋				
房屋四至	东	至滴水止	南	至滴水止	
	西	至滴水止	北	至滴水止	



北



北



真彩新

宗地图

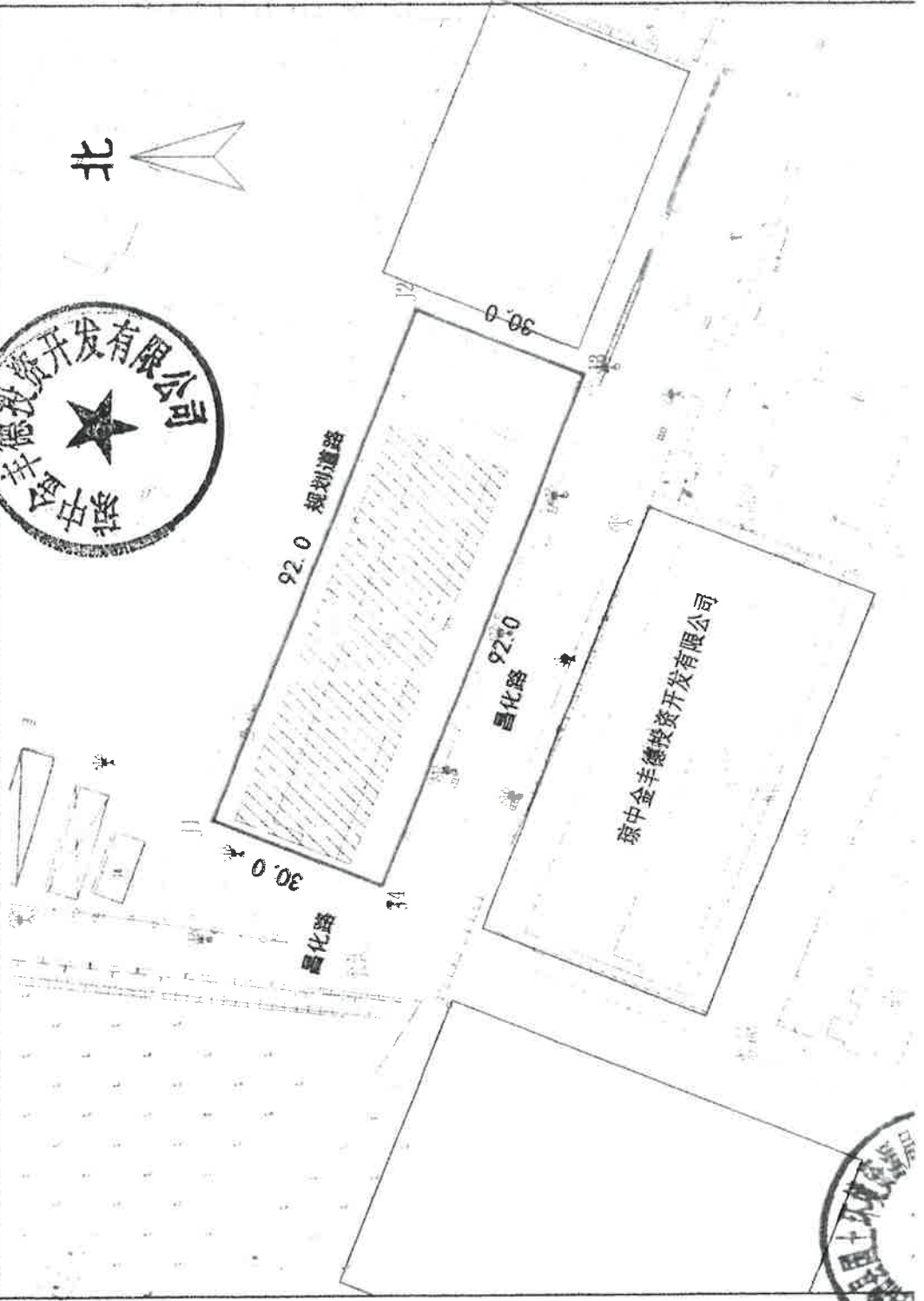
单位: m. m²

宗地编号: 4690360006800323

土地权利人: 琼中金丰德投资开发有限公司

地籍图号: K538579

宗地面积: 2760.0m²



琼中县国土资源局测



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 京建规地(2010)26 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

日期



2010年9月15日

NO 4690036200800188



用地单位	北京金和房地产开发有限公司
用地项目名称	金和木栢广场
用地位置	经济适用房小区二期和二期附近
用地性质	居住用地
用地面积	约19167.65平方米
建设规模	
附图及附件名称	1、用地规划红线图

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。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 琼建规地(2010)0048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



459036200800143



建设单位(个人)	投资开发有限公司
建设项目名称	金木棉广场
建设位置	经济适用房小区二期和二期附近
建设规模	约14518.26平方米
附图及附件名称	1、用地规划红线图

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)有责任接受查验。
- 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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证



编号 2011013

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



建设单位	金丰德投资开发有限公司		
工程名称	金丰德金木梅广场 A1-A7 栋		
建设地址	琼中县		
建设规模	7幢9层, 建筑面积 23281.98平方米	合同价格	5451.15万元
设计单位	重庆市轻工业设计院		
施工单位	湖北宏鑫建设集团有限公司		
监理单位	深圳市昊源建设监理有限公司		
合同开工日期	2010.9.1	合同竣工日期	2011.9.1
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、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。



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91469036552775226P



名称 琼中金丰德投资开发有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 琼中县营根镇昌化路8号-14三楼

法定代表人 彭汉新

注册资本 壹仟万圆整

成立日期 2010年04月23日

营业期限 2010年04月23日 至 长期

经营范围 房地产投资开发、投资信息咨询、酒店管理(不含酒店经营)、物业服务、市政基础设施工程、旅游项目开发、旅游信息咨询(凡需行政许可的项目凭许可证经营)。(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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。)



登记机关



2016年

05月 13日 第(1)号

中华人民共和国房地产开发企业

暂定资质证书

INTERIM QUALIFICATION CERTIFICATE
FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT ENTERPRISE
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

证书编号:【2016】琼中建房开证暂延字第009号

中华人民共和国住房和城乡建设部制



名称

住所

法定代表人

公司类型

发证机关:

2018年

本证有效期至

2019年4月10日

琼中县营根镇营昌化路8号-14三樓

彭汉新

有限责任公司



琼中县商品房预售许可证



预售方（发展商）

琼中金丰德投资有限公司

房屋座落

琼中县新城区昌化路7号（金木棉广场）

A1、A2、A3、A4（两幢）**建筑面积**

13485.72 m²

房屋结构

框剪结构

层数 10层

土地使用面积 3693.8 m²

经审查，该房产符合有关预售条件。

特发此证。

有效期 延期至 2019年01月22日止

资金监管账户：46001006936053005808

注：按照《中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅
关于进一步稳定房地产市场的通知》（琼办发[2018]29号）
文件要求落实

发证机关：琼中县



建设局

2018年 09月 26日

琼中房屋面积测绘报告

(房预测 [ZY1512002])



项目名称：金木棉广场二期（A3、A4 栋）

委托单位：海南琼中金丰德投资开发有限公司

测绘单位：琼中精诚房产测绘有限责任公司

测量日期：2015 年 12 月 29 日

琼中房屋面积测绘报告

(房预测[ZY1512002])

目 录

- 一、概况
- 二、房屋面积测绘依据
- 三、房产测绘单位、人员
- 四、房屋面积测绘仪器、设备
- 五、房屋面积测绘项目、内容
- 六、房屋面积测绘结果

七、房屋面积测绘图

八、房屋面积计算说明

其它说明



一、概况

受海南琼中金丰德投资开发有限公司的委托，琼中房产测绘队2015年12月29日对该单位（个人）建于琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋进行了房屋面积测绘。（请仔细查看报告内容，确认无误后签字！）

二、房屋面积测绘依据

- 1、中华人民共和国国家标准GB/T17986-2000《房产测量规范》；
- 2、本宗房屋面积测绘委托书（或合同书）。

三、房产测绘单位、人员

1、房产测绘单位资质

琼中房产测绘队为丁级测绘资质持证单位，具有独立法人资格。

2、房产测绘人员（资格）

队长：

队员：

检查员：

四、房屋面积测绘仪器、设备

仪器名称	测量精度	检定日期
DISTO classic 手持式测距仪	测距中误差：±1.24mm	2014-8-28
30米玻璃纤维尺	合格	2014-8-28
HP电脑	图形面积绘制及面积计算	
AUTOCAD软件	图形面积绘制及面积计算	
备注：		

五、房屋面积测绘项目、内容

本宗房屋面积测绘的项目和测量内容包括：

六、房屋面积测绘结果

1、整幢房屋各类面积测算统计表

单位: m²

楼名/幢号	套内面积	分摊面积	公摊系数	产权面积	备注
A3、A4栋	6128.444	2106.791	0.343773	8235.25	
房屋名称				结构	钢筋混凝土
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋			幢号	A3、A4栋
测量人员	陈龙			测绘单位(盖章)	
检核人员	林松				
队长	官业云				
测量单位	琼中精诚房产测绘有限公司			测量日期	2015.12.29

2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表

幢号	单元	楼层	房号	套内建筑面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	套数	备注
A3、A4栋	A4	1层	32铺	66.690	2.608	0.039103	69.3	商业		
A3、A4栋	A4	1层	33铺	65.520	2.562	0.039103	68.08	商业		
A3、A4栋	A4	1层	34铺	65.520	2.562	0.039103	68.08	商业		
A3、A4栋	A4	1层	35铺	66.691	2.608	0.039103	69.3	商业		
A3、A4栋	A4	1层	36铺	66.690	2.608	0.039103	69.3	商业		
A3、A4栋	A2	1层	37铺	65.520	2.562	0.039103	68.08	商业		
A3、A4栋	A2	1层	38铺	65.520	2.562	0.039103	68.08	商业		
A3、A4栋	A3	1层	39铺	66.690	2.608	0.039103	69.3	商业		
A3、A4栋	A3	1层	40铺	119.521	4.674	0.039103	124.2	商业		
A3、A4栋	A3	1层	41铺	84.580	3.307	0.039103	87.89	商业		
A3、A4栋	A3	1层	42铺	84.580	3.307	0.039103	87.89	商业		
A3、A4栋	A3	1层	43铺	119.521	4.674	0.039103	124.2	商业		
A3、A4栋	A3	1层	44铺	119.521	4.674	0.039103	124.2	商业		

A3、A4栋	A4	1层	45铺	84.580	3.307	0.039103	87.89	商业		
A3、A4栋	A4	1层	46铺	84.580	3.307	0.039103	87.89	商业		
A3、A4栋	A4	1层	47铺	119.520	4.674	0.039103	124.19	商业		
A3、A4栋	A3	2层	A3-201	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	2层	A3-202	73.690	11.135	0.151112	84.83	住宅		
A3、A4栋	A3	2层	A3-203	73.690	11.135	0.151112	84.83	住宅		
A3、A4栋	A3	2层	A3-204	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	2层	A4-201	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	2层	A4-202	73.690	11.135	0.151112	84.83	住宅		
A3、A4栋	A4	2层	A4-203	73.690	11.135	0.151112	84.83	住宅		
A3、A4栋	A4	2层	A4-204	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	3层	A3-301	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	3层	A3-302	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	3层	A3-303	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	3层	A3-304	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	3层	A4-301	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	3层	A4-302	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	3层	A4-303	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	3层	A4-304	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	4层	A3-401	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	4层	A3-402	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	4层	A3-403	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	4层	A3-404	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	4层	A4-401	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	4层	A4-402	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	4层	A4-403	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	4层	A4-404	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	5层	A3-501	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	5层	A3-502	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	5层	A3-503	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	5层	A3-504	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	5层	A4-501	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		

A3、A4栋	A4	5层	A4-502	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	5层	A4-503	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	5层	A4-504	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	6层	A3-601	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	6层	A3-602	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	6层	A3-603	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	6层	A3-604	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	6层	A4-601	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	6层	A4-602	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	6层	A4-603	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	6层	A4-604	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	7层	A3-701	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	7层	A3-702	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	7层	A3-703	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	7层	A3-704	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	7层	A4-701	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	7层	A4-702	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	7层	A4-703	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	7层	A4-704	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	8层	A3-801	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	8层	A3-802	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	8层	A3-803	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	8层	A3-804	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	8层	A4-801	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	8层	A4-802	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	8层	A4-803	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	8层	A4-804	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	9层	A3-901	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A3	9层	A3-902	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	9层	A3-903	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A3	9层	A3-904	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		
A3、A4栋	A4	9层	A4-901	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		

A3、A4栋	A4	9层	A4-902	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	9层	A4-903	73.810	11.154	0.151112	84.97	住宅		
A3、A4栋	A4	9层	A4-904	75.680	11.436	0.151112	87.12	住宅		

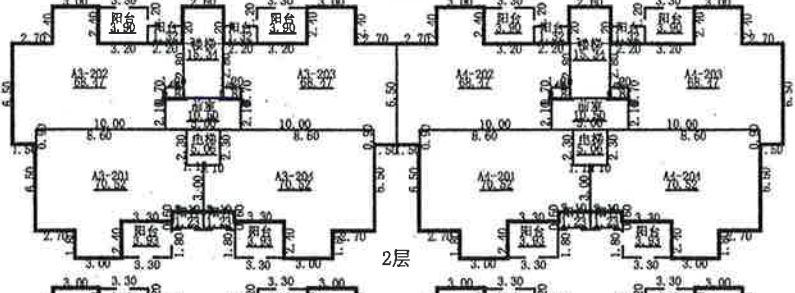
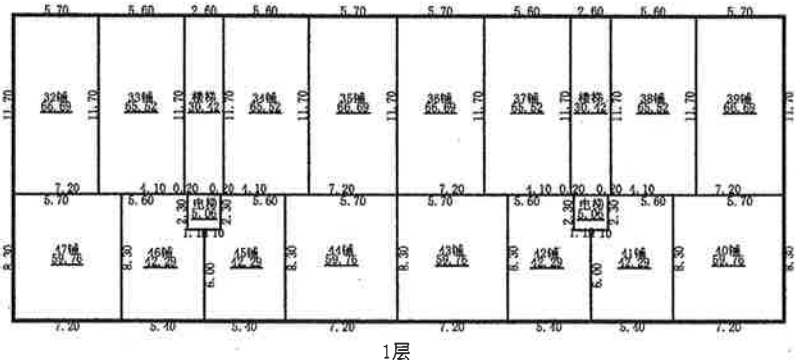
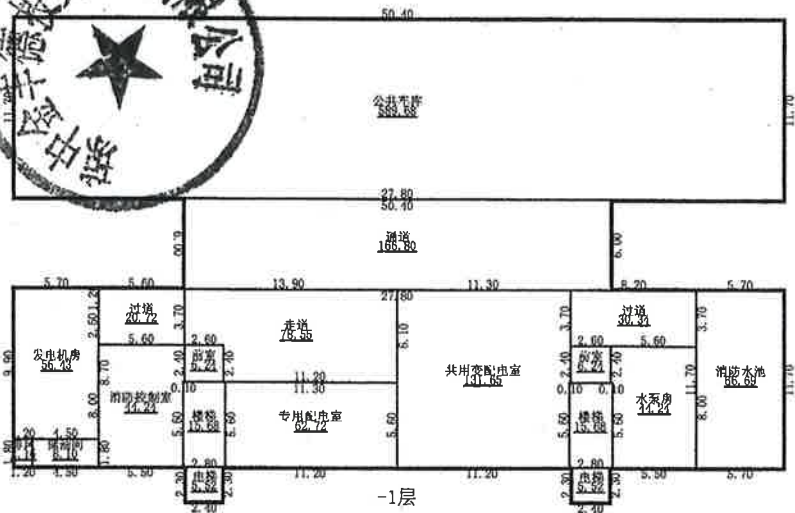


3、幢分摊说明书

幢名称			房屋座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋
幢套内面积	幢共有面积	幢建筑面积		备注
6128.444	2106.793	8235.25		
功能区划分				
功能区名称	功能区户室			功能区面积(m ²)
住宅	A3-201、A3-202、A3-203、A3-204、A3-301、A3-302、A3-303、A3-304、A3-401、A3-402、A3-403、A3-404、A3-501、A3-502、A3-503、A3-504、A3-601、A3-602、A3-603、A3-604、A3-701、A3-702、A3-703、A3-704、A3-801、A3-802、A3-803、A3-804、A3-901、A3-902、A3-903、A3-904、A4-201、A4-202、A4-203、A4-204、A4-301、A4-302、A4-303、A4-304、A4-401、A4-402、A4-403、A4-404、A4-501、A4-502、A4-503、A4-504、A4-601、A4-602、A4-603、A4-604、A4-701、A4-702、A4-703、A4-704、A4-801、A4-802、A4-803、A4-804、A4-901、A4-902、A4-903、A4-904			4783.196
商铺	32铺、33铺、34铺、35铺、36铺、37铺、38铺、39铺、40铺、41铺、42铺、43铺、44铺、45铺、46铺、47铺			1345.243
共用区划分				
公用区名称	共用区面积部位			共用区面积(m ²)
整幢共用	电、电梯间、楼梯间、水、外墙			259.800
住宅共用	电梯、楼梯、前室			515.600
未分摊共用面积	储油间、电梯、发电机房、公共车库、共用变配电室、过道、排风、前室、水泵房、通道、外墙、消防控制室、消防水池、专用配电室、走道			1331.383

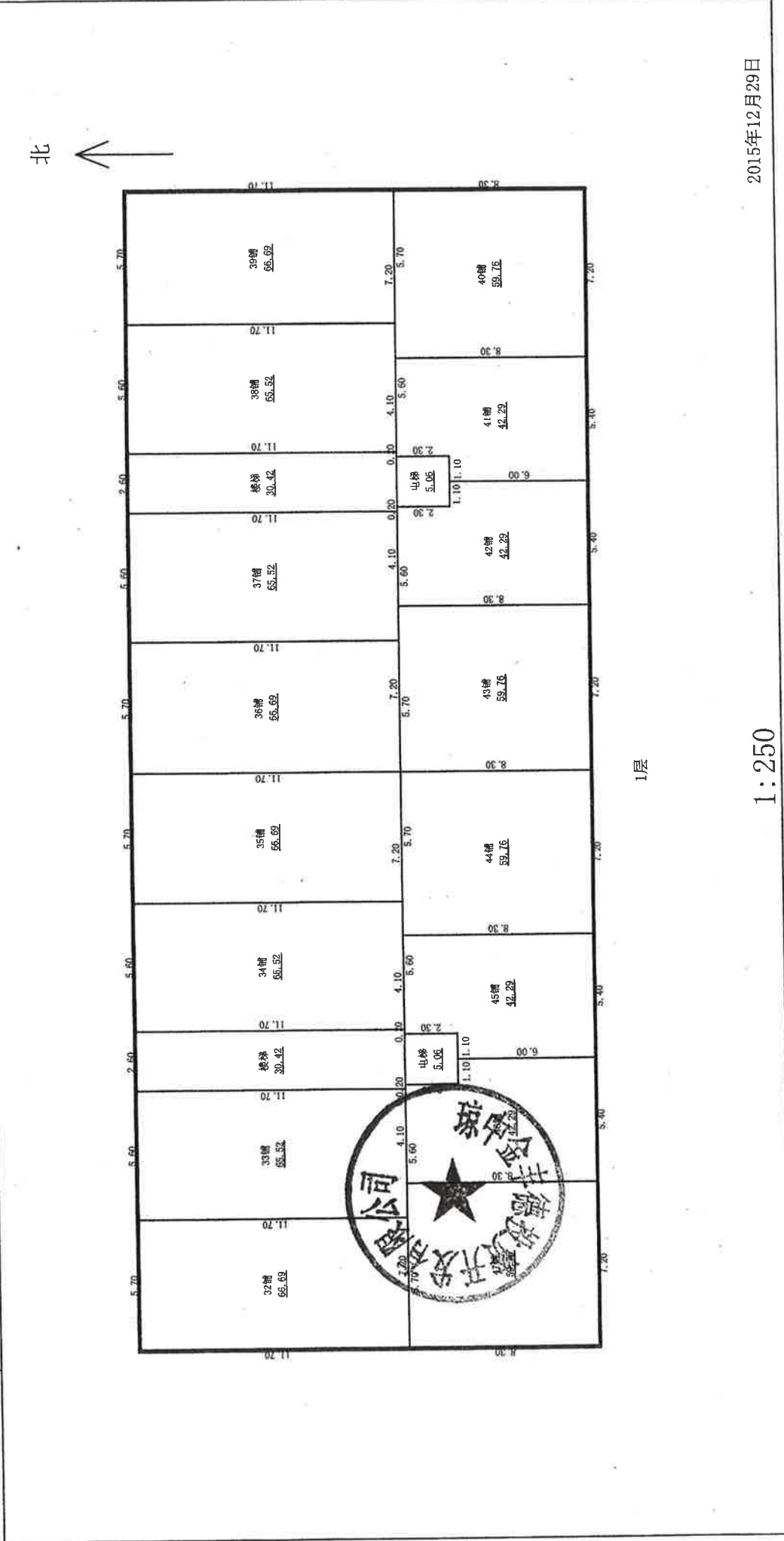
房产幢平面图

幢号	18-82	结构	钢筋混凝土	建成年份	
单元号	A3、A4栋	层数	10	建筑面积, m ²	8235.25
地址	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				
东	至滴水止		南	至滴水止	
西	至滴水止		北	至滴水止	



房屋分层平面图

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土
幢号	A3、A4栋	层数	10
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋	层次	1层



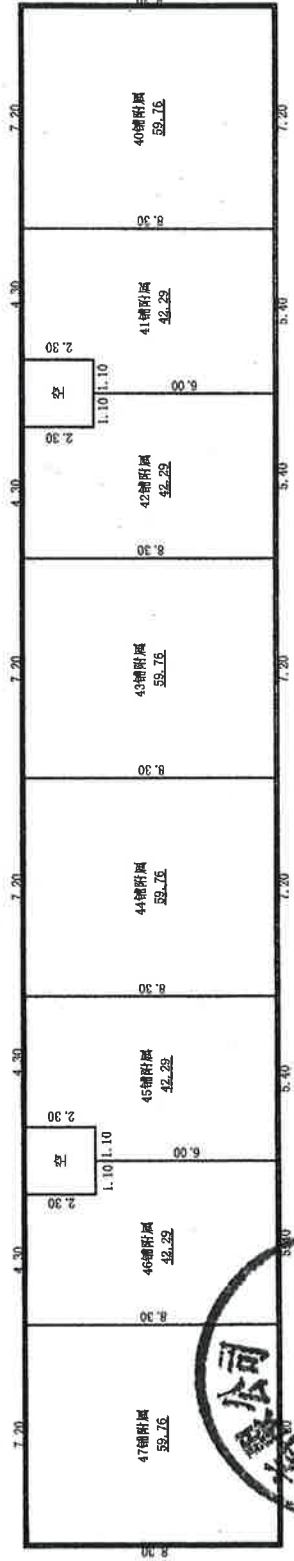
2015年12月29日

1:250

房屋分层平面图

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土
幢号	A3、A4栋	层数	10
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋	层次	1.1夹层

北 ↑



1.1夹层



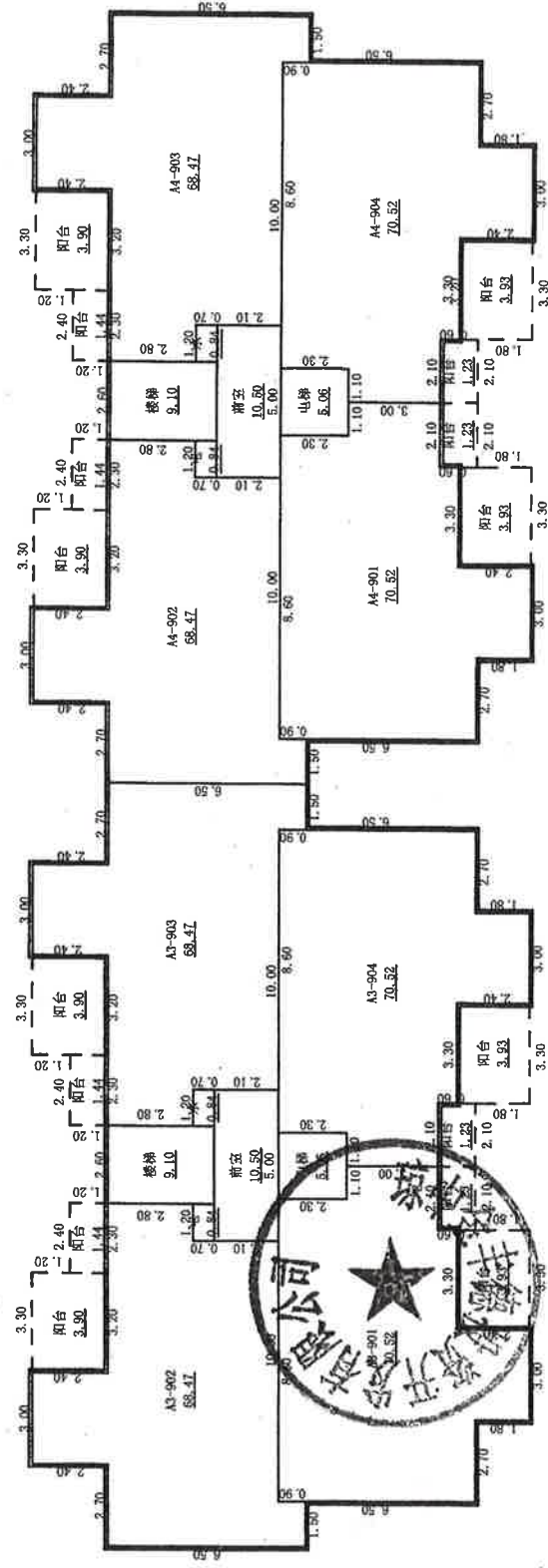
2015年12月29日

1:250

房屋分层平面图

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土
幢号	A3、A4栋	层数	10
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋	层次	9层

北 ↑

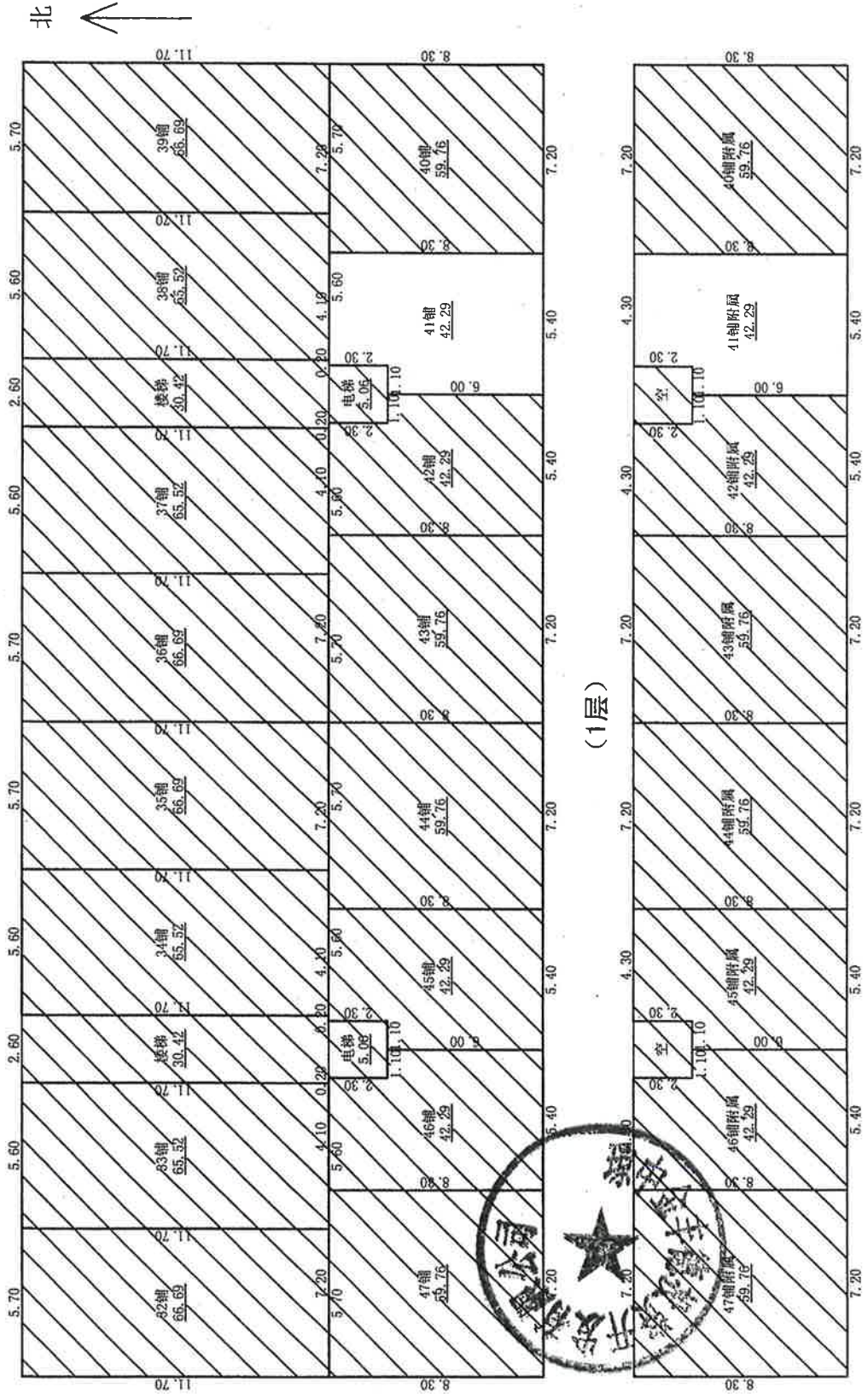


3-9层

1:250

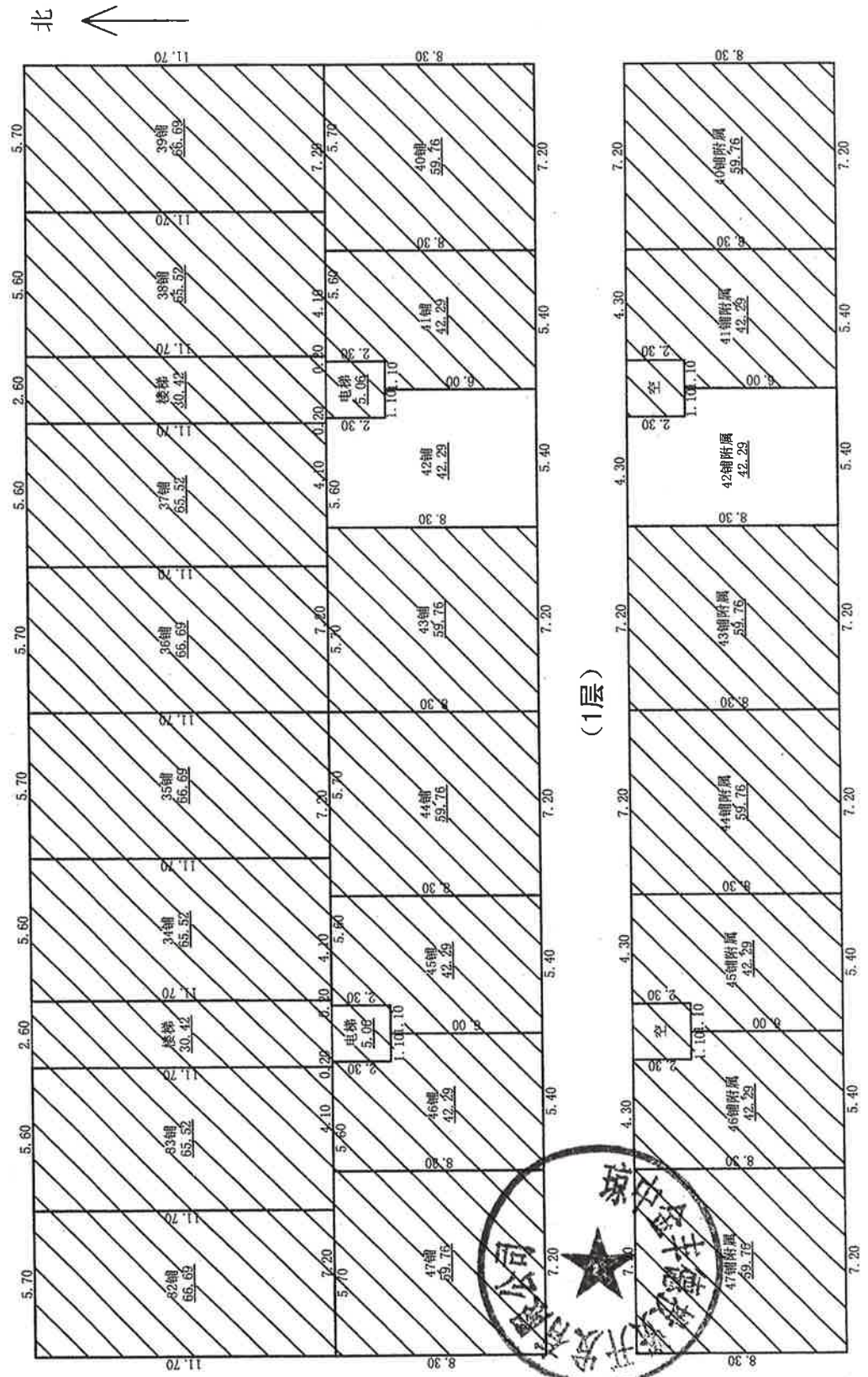
2015年12月29日

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	84.580
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	3.307
户号	41铺	层次	1, 1.1夹层	建筑面积, m ²	87.89
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				



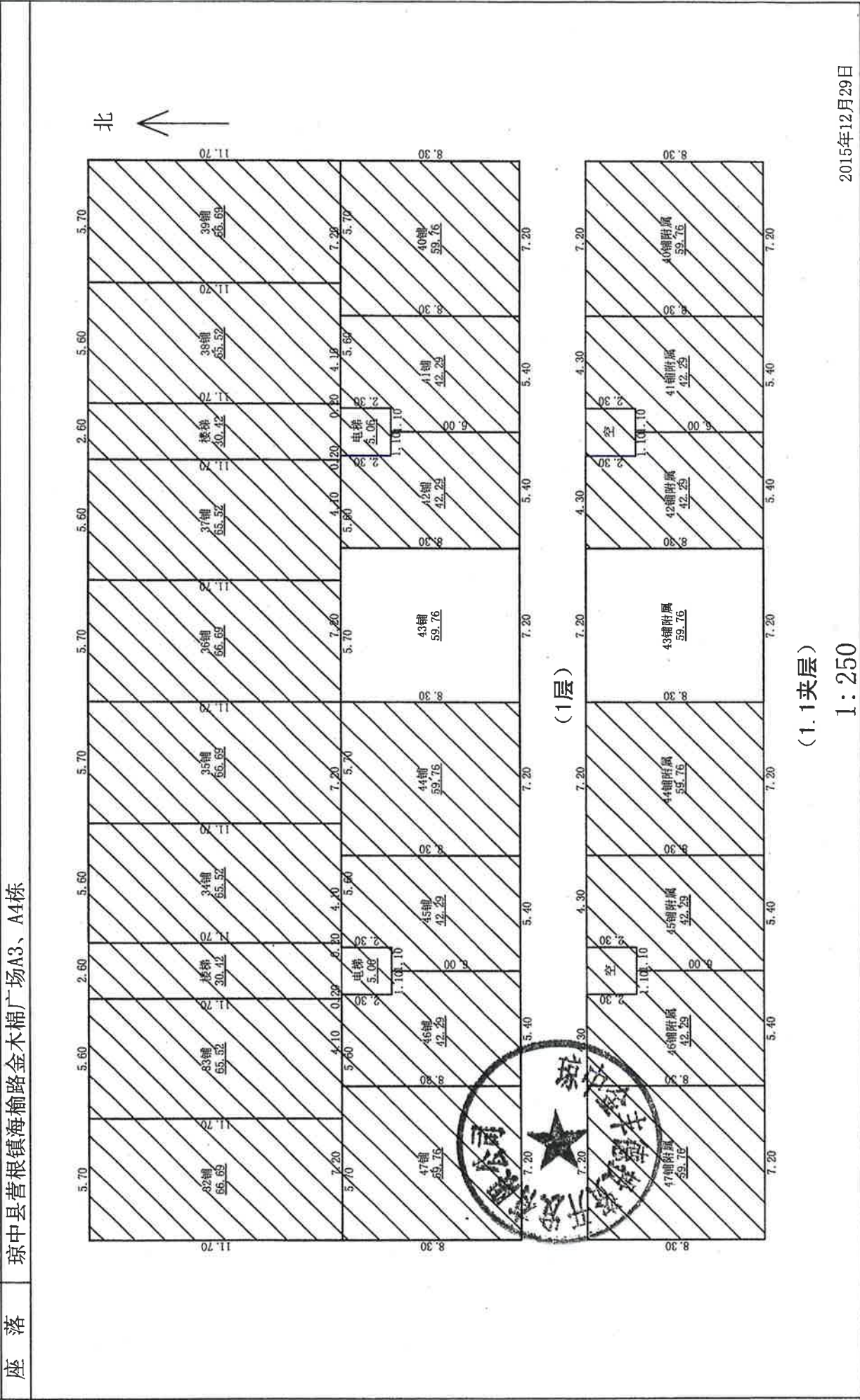
(1.1夹层)
1:250

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	84.580
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	3.307
户号	42铺	层次	1, 1.1夹层	建筑面积, m ²	87.89
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				

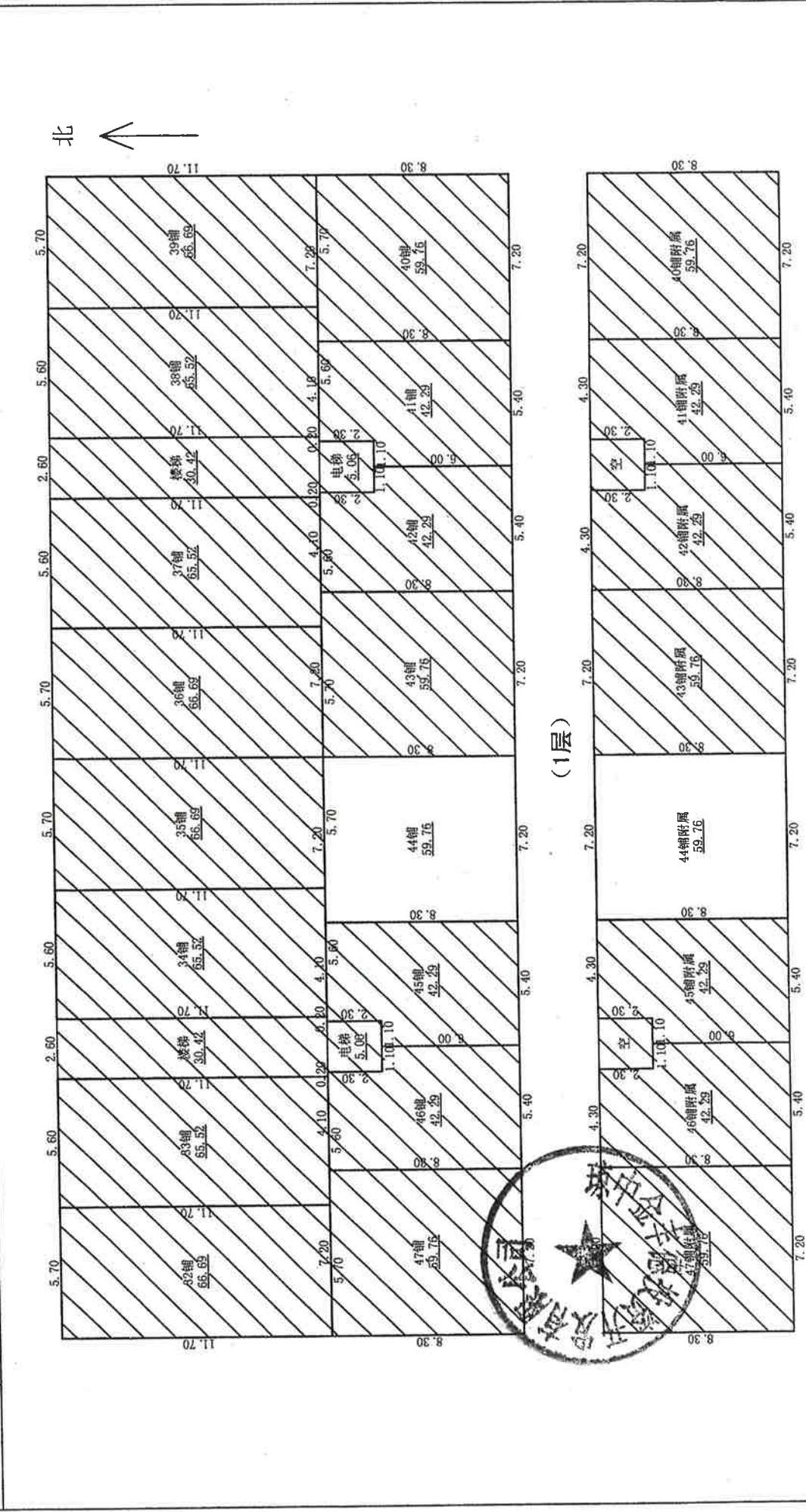


(1.1夹层)
1:250

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	119.521
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	4.674
户号	43铺	层次	1, 1.1夹层	建筑面积, m ²	124.20
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				



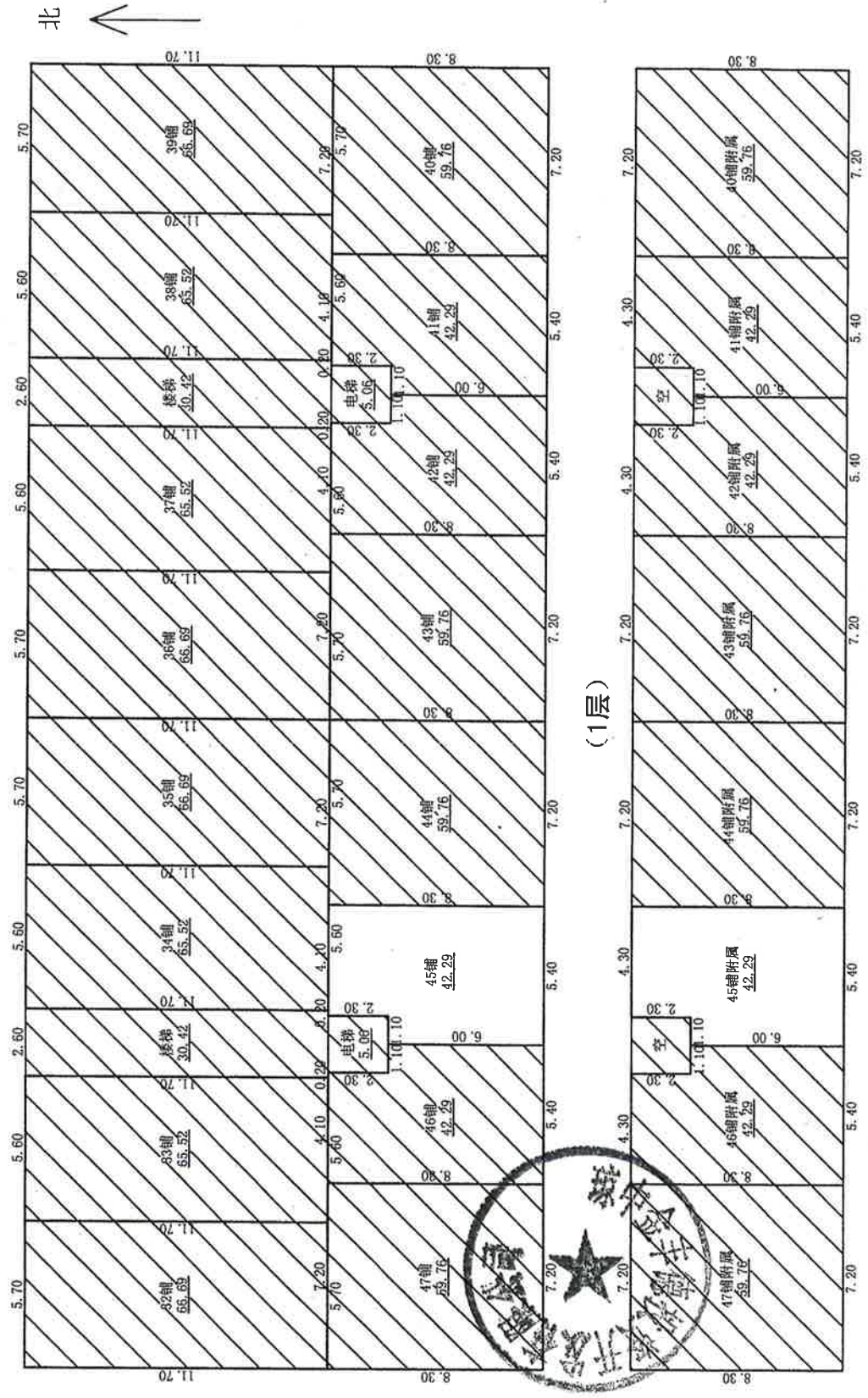
丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	119.521
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	4.674
户号	44铺	层次	1, 1.1夹层	建筑面积, m ²	124.20
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				



(1.1夹层)
1:250

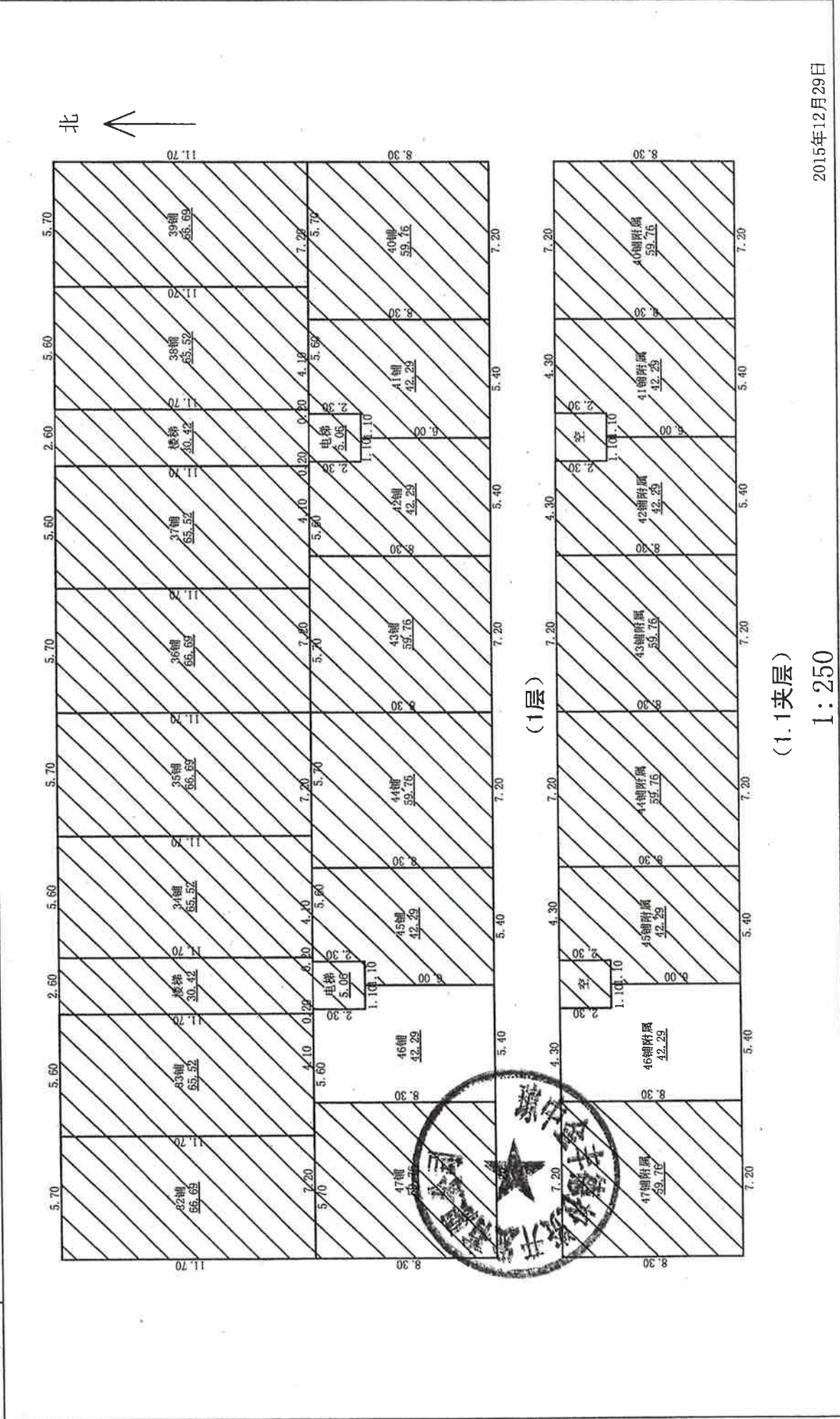
房屋所有权平面图

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	84.580
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	3.307
户号	45铺	层次	1, 1.1夹层	建筑面积, m ²	87.89
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				



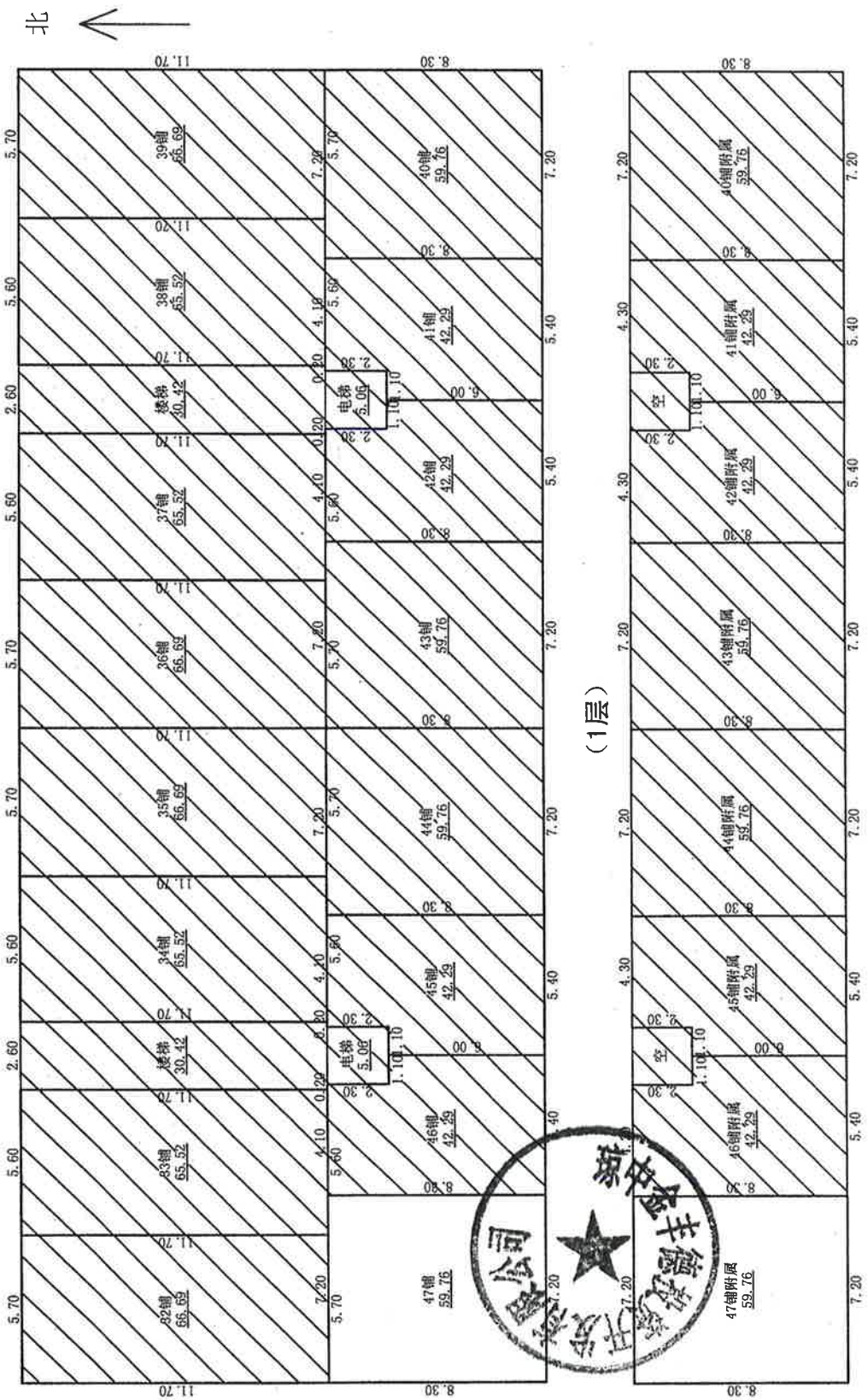
房屋分户平面图

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	84.580
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	3.307
户号	46铺	层次	1, 1.1夹层	建筑面积, m ²	87.89
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				



房屋分户平面图

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	119.520
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	4.674
户号	47铺	层次	1, 1.1夹层	建筑面积, m ²	124.19
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				

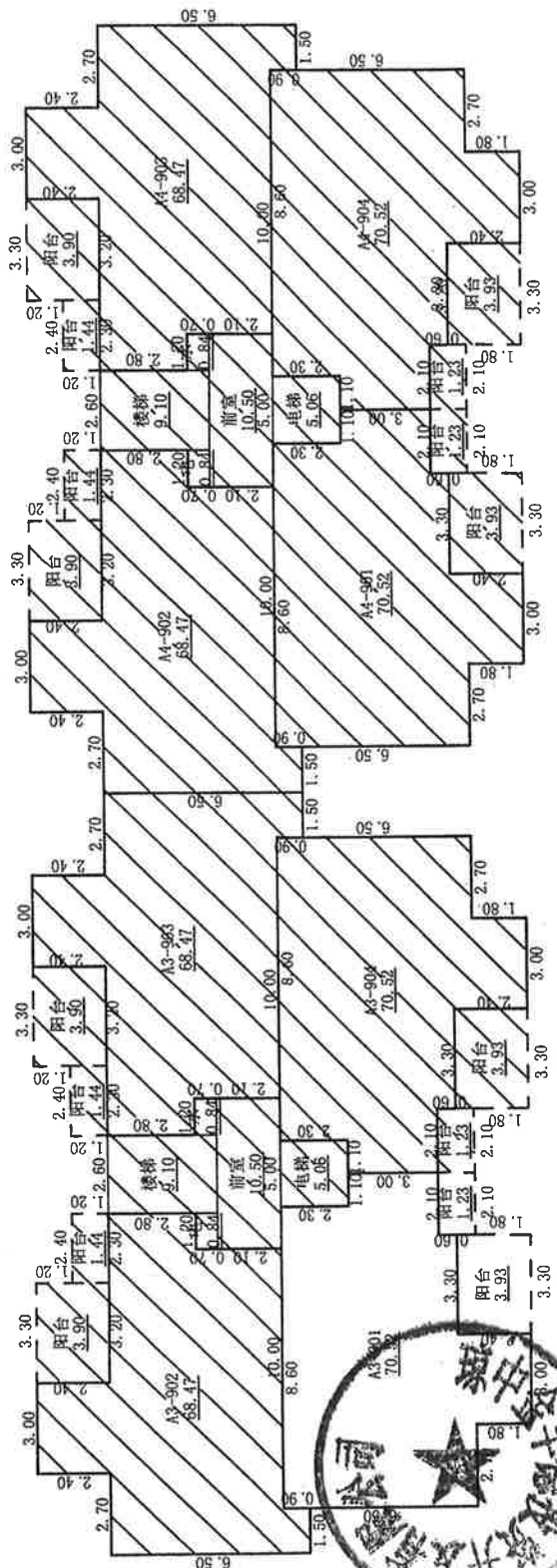


(1.1夹层)
1 : 250

房屋分层平面图

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	75.680
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	11.436
户号	A3-901	层次	9层	建筑面积, m ²	87.12
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				

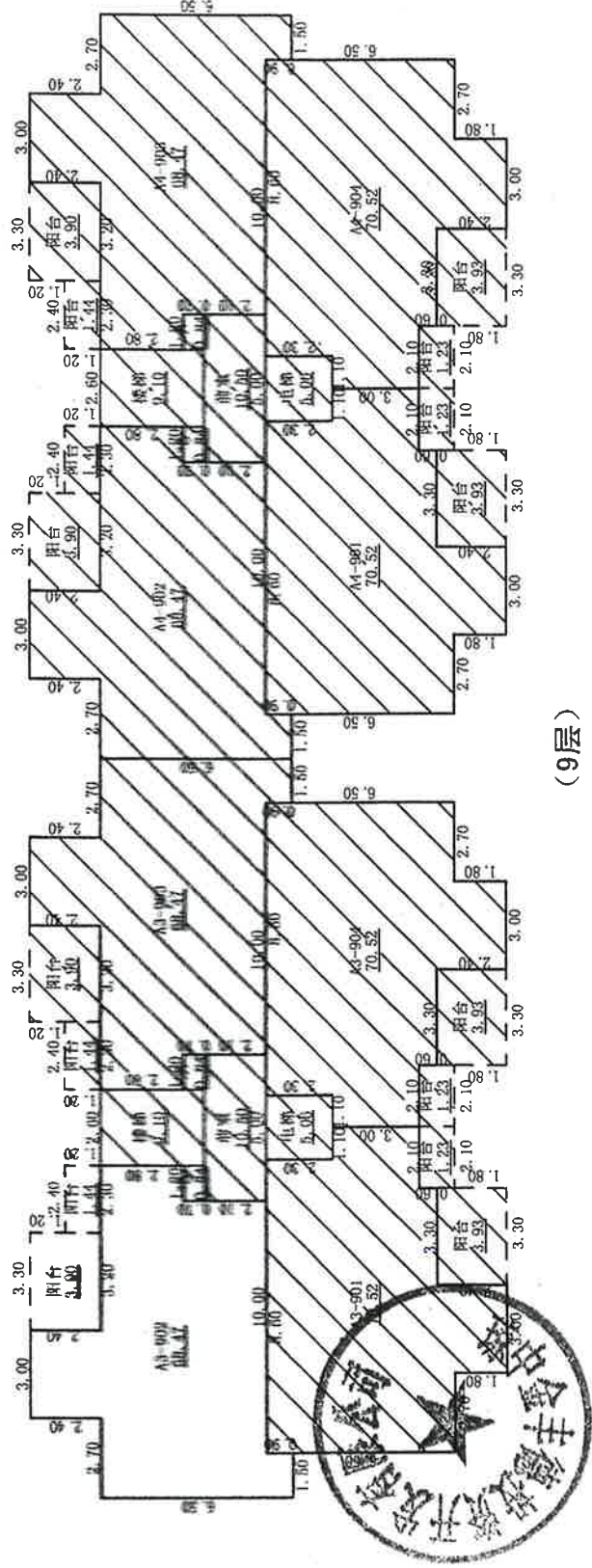
北 ↑



(9层)

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	73.810
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	11.154
户号	A3-902	层次	9层	建筑面积, m ²	84.97
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				

北 ↑

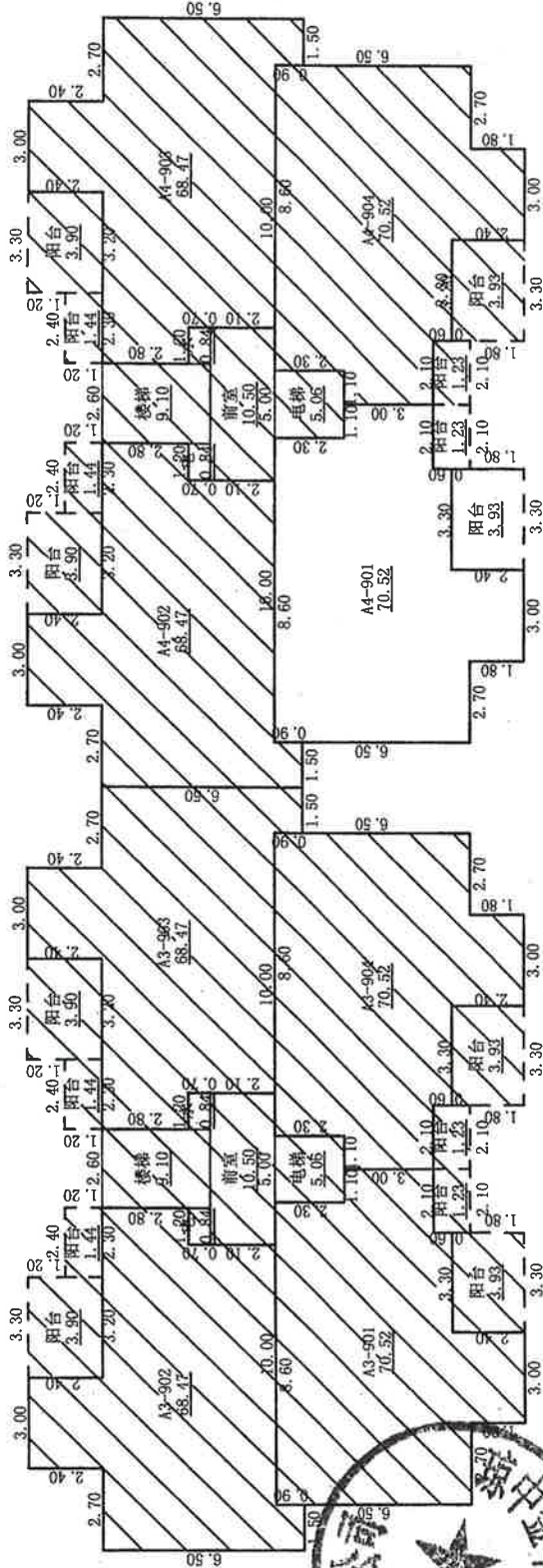


(9层)

房屋平面图

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	75.680
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	11.436
户号	A4-901	层次	9层	建筑面积, m ²	87.12
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				

北 ↑



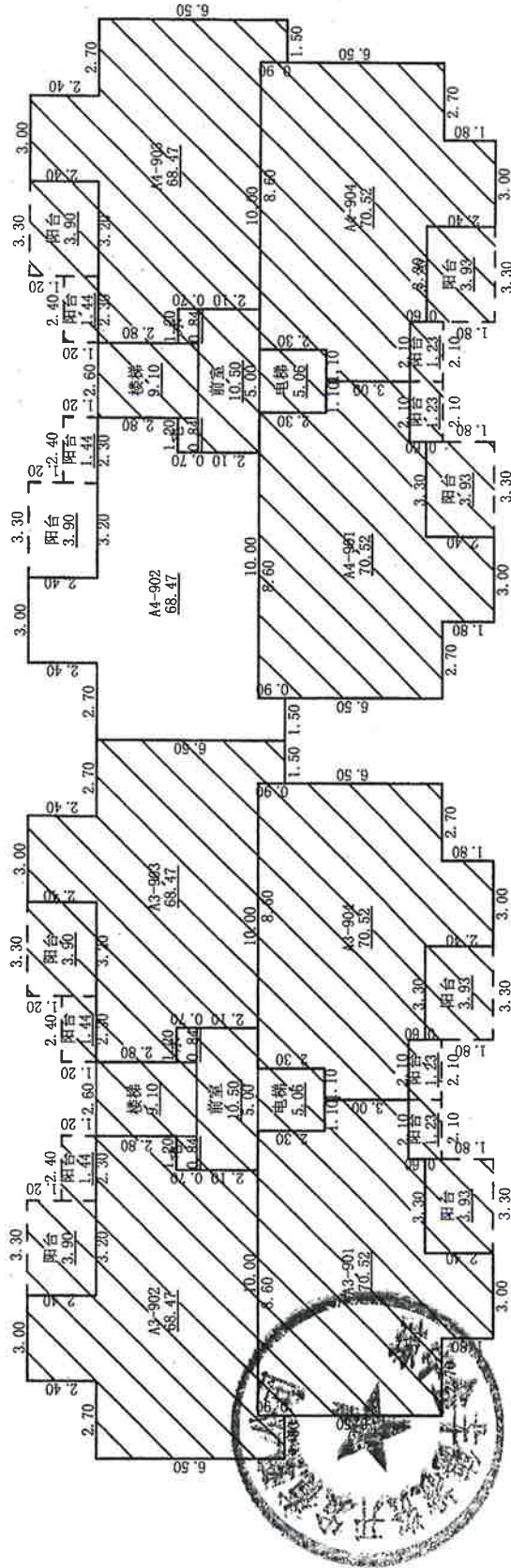
(9层)



房屋平面设计图

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	73.810
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	11.154
户号	A4-902	层次	9层	建筑面积, m ²	84.97
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				

北 ↑

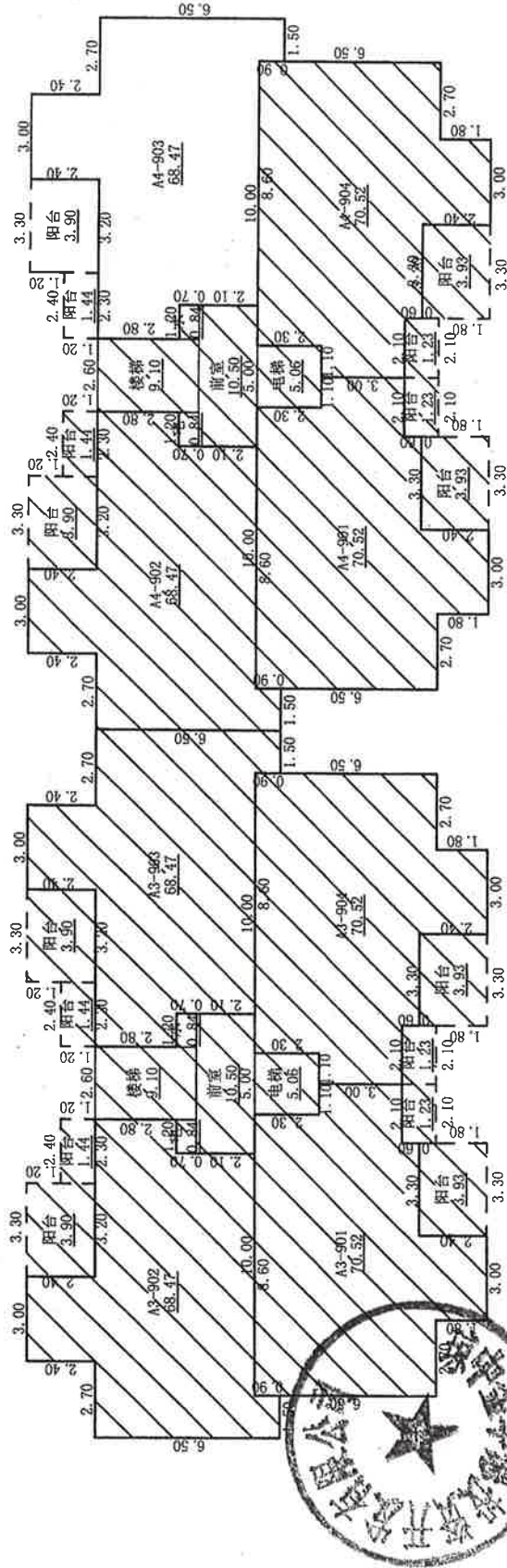


(9层)

房屋分户平面图

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	73.810
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	11.154
户号	A4-903	层次	9层	建筑面积, m ²	84.97
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				

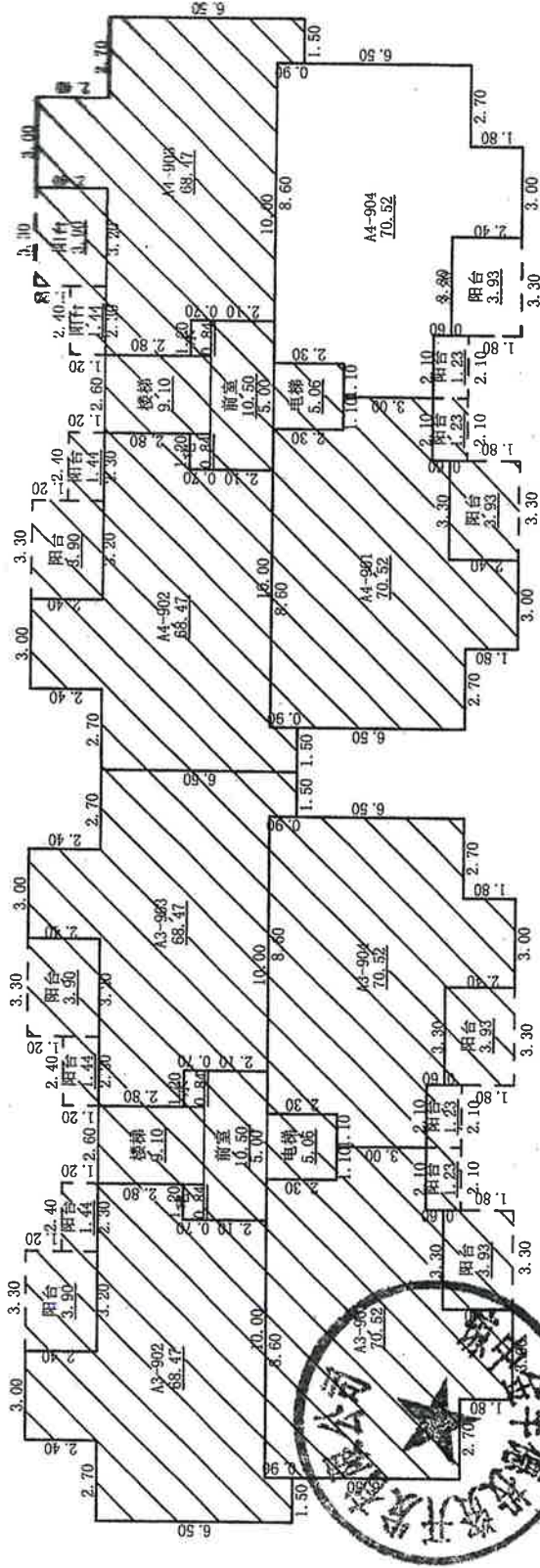
北 ↑



房屋单元平面图

丘号	18-82	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	75.680
幢号	A3、A4栋	层数	10	共有分摊面积, m ²	11.436
户号	A4-904	层次	9层	建筑面积, m ²	87.12
座落	琼中县营根镇海榆路金木棉广场A3、A4栋				

北 ↑



(9层)

琼中房屋面积测绘报告

(房实测[Z12090003])



项目名称：金木棉广场B3-B4栋

项目地址：琼中县营根镇海榆路县城派出所西面

委托单位：海南琼中金丰德投资开发有限公司

测绘单位：琼中精诚房产测绘有限责任公司

测量日期：2016年8月15日

房屋建筑面积测绘检查验收表

测绘单位检查意见：

- 1、符合《房产测量规范》(GB/T17986.1-2000)三级精度面积测算。
- 2、本次测绘成果：报告是根据委托方提供的电子图或施工图纸计算，测绘报告书中的规划设计用途、各个配套功能区域位置分布均由委托方要求的施测，如资料有虚假或规划用途、规划功能、分割分配等纠纷由委托方负全部责任。
- 3、竣工报告是根据房屋的实物状况测绘并结合报建方案文本、竣工图等资料出具的。如规划验收中发生变动，竣工报告应予调整，否则造成报告不一致的结果，乙方不负此责任。



委托单位意见：

我单位对琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场 B3-B4 栋项目的部分房产面积测绘报告的测绘成果，经检查，同意该报告的户型、房号、套内建筑面积和共用建筑面积；计算分摊过程和分摊系数；认定后保证不改变共用面积的使用范围、功能以及其位置、面积。同意报送主管部门采信备案。

甲方：委托测量单位（盖章）

2016年8月15日

附：琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场 B3-B4 栋报告

琼中房屋面积测绘报告

(房实测[Z12090003])

目



- 一、概况
- 二、房屋面积测绘依据
- 三、房产测绘单位、人员
- 四、房屋面积测绘仪器、设备
- 五、房屋面积测绘项目、内容
- 六、房屋面积测绘结果
- 七、房屋面积测绘图
- 八、房屋面积计算说明
- 九、其它说明

一、概况

受 海南琼中金丰德投资开发有限公司 的委托，琼中房产测绘队2016年8月15日对该单位（个人）建于 琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场B3-B4栋进行了房屋面积测绘。

二、房屋面积测绘依据

- 1、中华人民共和国国家标准GB/T17986-2000《房产测量规范》；
- 2、本宗房屋面积测绘委托书（或合同书）。

三、房产测绘单位、人员

1、房产测绘单位资质

琼中房产测绘队为丁级测绘资质持证单位，具有独立法人资格。



2、房产测绘人员（资格）

队长：

李业云

队员：

林茂

检查员：

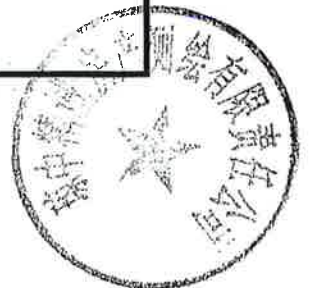
林本

四、房屋面积测绘仪器、设备

仪器名称	测量精度	检定日期
DISTO classic 手持式测距仪	测距中误差：±1.24mm	2016-1-25
30米玻璃纤维尺	合格	2016-1-25
PIII HP电脑	图形面积绘制及面积计算	
AOTU CAD软件	图形面积绘制及面积计算	
备注：		

五、房屋面积测绘项目、内容

本宗房屋面积测绘的项目和测量内容包括：



六、房屋面积测绘结果

1、整幢房屋各类面积测算统计表

单位: m²

楼名/幢号	套内面积	分摊面积	公摊系数	产权面积	备注
B3-B4栋					
商铺	2367.402	127.909	0.05403	2495.31	
物业管理用房	196.053	6.175	0.031495	202.23	
住宅	4305.216	645.248	0.149874	4950.46	
合计				7648	
房屋名称	琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场B3-B4栋			结构	钢筋混凝土
座落				幢号	B3-B4栋
测量人员	林松	 测绘单位(盖章)			
检核人员	陈龙				
队长	官业云				
测量单位	琼中精诚房产测绘有限公司			测量日期	2016.8.15

2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表

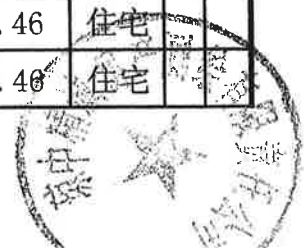
单位: m²

幢号	单元	楼层	房号	套内建筑面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	套数	备注
B3-B4栋		1层	10铺 1	107.070	5.785	0.054030	112.86	商业		
B3-B4栋		1层	11铺 2	62.271	3.364	0.054030	65.64	商业		
B3-B4栋		1层	12铺 3	86.400	4.668	0.054030	91.07	商业		
B3-B4栋		1层	13铺 4	68.401	3.696	0.054030	72.1	商业		
B3-B4栋		1层	14铺 5	152.727	8.252	0.054030	160.98	商业		
B3-B4栋		1层	15铺 6	85.600	4.625	0.054030	90.23	商业		
B3-B4栋		1层	16铺 7	54.000	2.918	0.054030	56.92	商业		
B3-B4栋		1层	17铺 8	135.161	7.303	0.054030	142.46	商业		
B3-B4栋		1层	1铺 9	72.220	3.902	0.054030	76.12	商业		
B3-B4栋		1层	2铺 10	102.250	5.525	0.054030	107.78	商业		

B3-B4栋		1层	3铺	91.510	4.944	0.054030	96.45	商业		
B3-B4栋		1层	4铺	90.640	4.897	0.054030	95.54	商业		
B3-B4栋		1层	5铺	90.640	4.897	0.054030	95.54	商业		
B3-B4栋		1层	6铺	91.510	4.944	0.054030	96.45	商业		
B3-B4栋		1层	7铺	91.510	4.944	0.054030	96.45	商业		
B3-B4栋		1层	8铺	90.640	4.897	0.054030	95.54	商业		
B3-B4栋		1层	9铺	54.400	2.939	0.054030	57.34	商业		
B3-B4栋	1单元	1.1夹层	1.1夹层02	140.790	7.607	0.054030	148.4	商业		
B3-B4栋	1单元	1.1夹层	1.1夹层03	83.920	4.834	0.054030	88.45	商业		
B3-B4栋	2单元	1.1夹层	1.1夹层01	615.742	33.268	0.054030	649.01	商业		
B3-B4栋		1.2夹层	物业管理用房	196.053	6.175	0.031495	202.23	住宅		
B3-B4栋	1单元	2层	1单元-201	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	2层	1单元-202	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	2层	1单元-203	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	2层	1单元-204	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	2层	2单元-201	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	2层	2单元-202	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	2层	2单元-203	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	2层	2单元-204	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	3层	1单元-301	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	3层	1单元-302	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	3层	1单元-303	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	3层	1单元-304	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	3层	2单元-301	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	3层	2单元-302	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	3层	2单元-303	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	3层	2单元-304	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	4层	1单元-401	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	4层	1单元-402	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	4层	1单元-403	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	4层	1单元-404	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	4层	2单元-401	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		



B3-B4栋	2单元	4层	2单元-402	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	4层	2单元-403	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	4层	2单元-404	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	5层	1单元-501	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	5层	1单元-502	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	5层	1单元-503	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	5层	1单元-504	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	5层	2单元-501	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	5层	2单元-502	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	5层	2单元-503	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	5层	2单元-504	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	6层	1单元-601	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	6层	1单元-602	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	6层	1单元-603	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	6层	1单元-604	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	6层	2单元-601	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	6层	2单元-602	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	6层	2单元-603	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	6层	2单元-604	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	7层	1单元-701	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	7层	1单元-702	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	7层	1单元-703	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	7层	1单元-704	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	7层	2单元-701	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	7层	2单元-702	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	7层	2单元-703	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	7层	2单元-704	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	8层	1单元-801	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	8层	1单元-802	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	8层	1单元-803	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	8层	1单元-804	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	8层	2单元-801	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		



B3-B4栋	2单元	8层	2单元-802	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	8层	2单元-803	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	8层	2单元-804	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	9层	1单元-901	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	1单元	9层	1单元-902	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	9层	1单元-903	65.434	9.807	0.149873	75.24	住宅		
B3-B4栋	1单元	9层	1单元-904	69.104	10.357	0.149873	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	9层	2单元-901	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		
B3-B4栋	2单元	9层	2单元-902	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	9层	2单元-903	65.434	9.807	0.149874	75.24	住宅		
B3-B4栋	2单元	9层	2单元-904	69.104	10.357	0.149874	79.46	住宅		

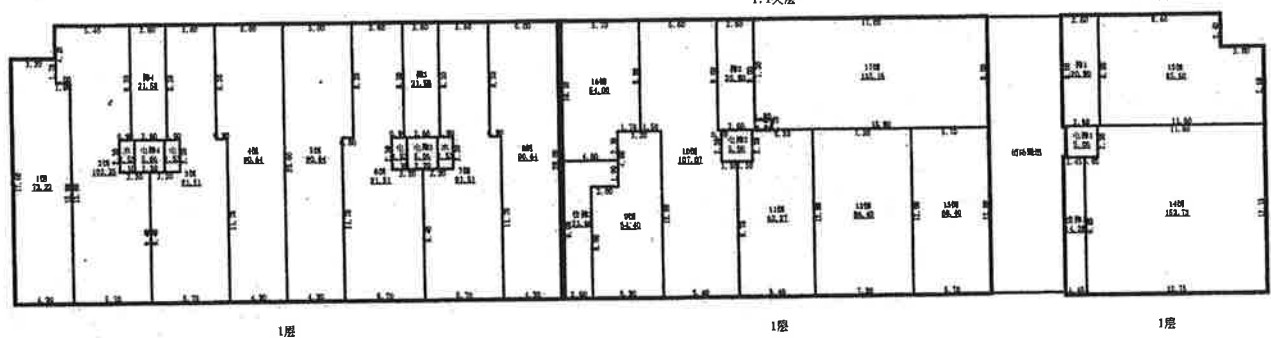
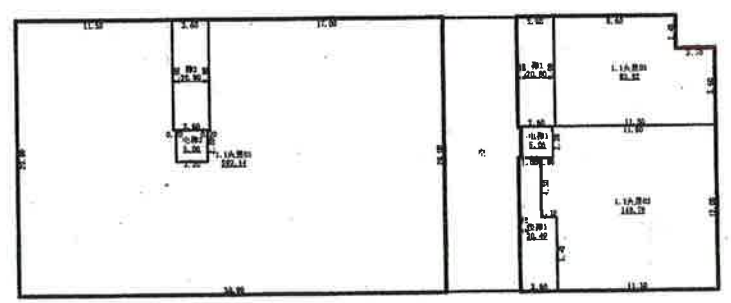
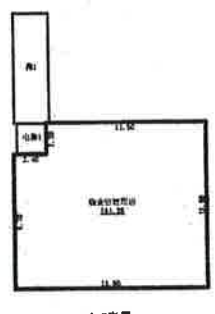
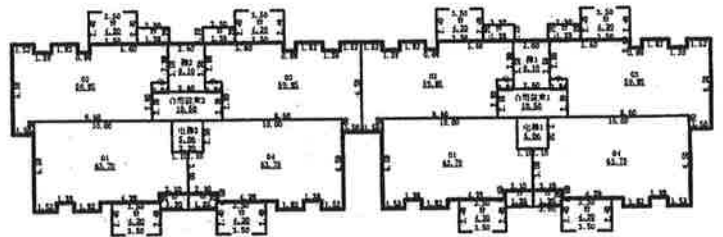
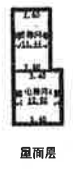


房产幢平面图

丘号	18-83	结构	钢筋混凝土	建成年份	
幢号	B3-B4栋	层数	9	建筑面积, m ²	
座落	琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场B3-B4栋				
房屋四至	东	至滴水止	南	至滴水止	
	西	至滴水止	北	至滴水止	

注：本报告图示只测算商铺、物业管理用房、1单元、2单元住宅建筑面积为7648平方米；共有分摊面积依据整栋测绘报告。

北



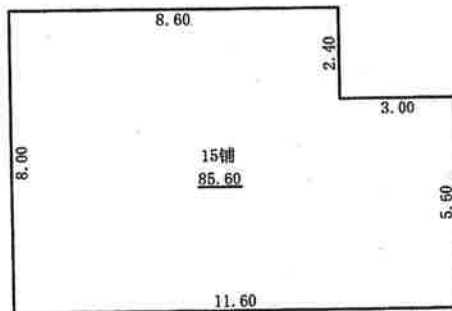
1:550

2016年08月15日

房屋分户平面图

房号	18-83	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	85.600
楼号	B3-B4栋	层数	9	共有分摊面积, m ²	4.625
户号	15铺	层次	1层	建筑面积, m ²	90.23
备注	琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场B3-B4栋				

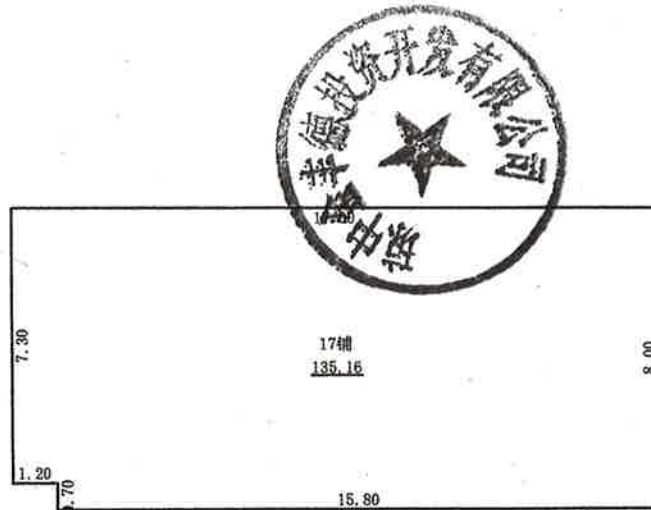
北



(1层)

房屋分户平面图

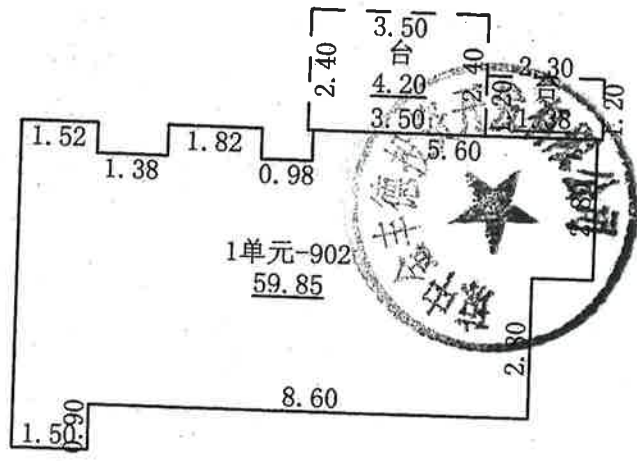
丘号	18-83	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	135.161
幢号	B3-B4栋	层数	9	共有分摊面积, m ²	7.303
户号	17铺	层次	1层	建筑面积, m ²	142.46
座落	琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场B3-B4栋				



(1层)

房屋分户平面图

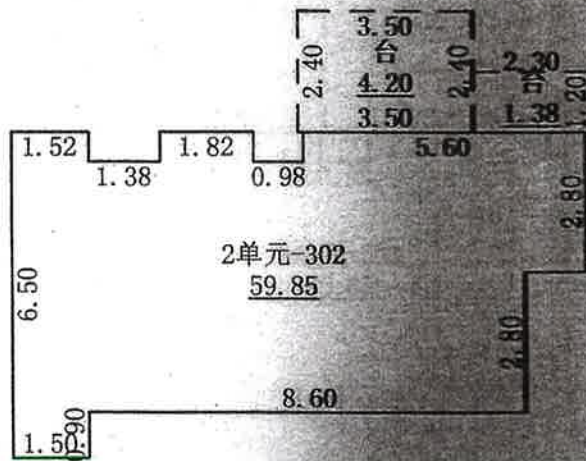
丘号	18-83	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	65.434
幢号	B3-B4栋	层数	9	共有分摊面积, m ²	9.807
户号	1单元-902	层次	9层	建筑面积, m ²	75.24
座落	琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场B3-B4栋				



(9层)

房屋分户平面图

丘号	18-83	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	65.434
幢号	B3-B4栋	层数	9	共有分摊面积, m ²	9.807
户号	2单元-302	层次	3层	建筑面积, m ²	75.24
座落	琼中县营根镇海榆路县城派出所西面金木棉广场B3-B4栋				



(3层)



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084875711

名称 深圳市格衡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 深圳市罗湖区桂园街道松园路中深国际大厦
1904
法定代表人 吴青
成立日期 1999年03月19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

2015年08月11日



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司
法定代表人：吴青
(执行事务合伙人)

住所：深圳市罗湖区桂园街道松园路中深国际大厦 1904
统一社会信用代码：914403007084875711
备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200015
有效期限：2020 年 12 月 06 日止



发证机关(公章) 2020 年 12 月 07 日



中华人民共和国
 房地产估价师注册证书
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser
 People's Republic of China

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.



发证机关

No. 00131510

姓名 / Full name

郑万清

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

362322198007196312

注册号 / Registration No.

4420110104

执业机构 / Employer

深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00131516

姓名 / Full name

王克坚

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

522501197912010834

注册号 / Registration No.

4420080147

执业机构 / Employer

深圳市格衡土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature