

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

房地产估价报告

重庆中鼎【2019】评鉴字第 35 号

估价项目名称：重庆市江北区人民法院执行案件涉及的四川通江县诺江镇城南大道
血浆站南侧天府映象（权证号：通（2014）房屋预售证第 20 号、第
01 号）的 29 套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市江北区人民法院

房地产估价机构：重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：周亚兰 注册号：5020020022

郑 荣 注册号：5020040088

估价报告出具日期：二〇一九年四月二十九日

致估价委托人函

重庆市江北区人民法院：

我们接受贵院的委托对四川金信置业有限公司名下位于四川通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象（权证号：通（2014）房屋预售证第20号、第01号）的29套住宅房地产的市场价值进行了估价，现将估价情况报告如下：

1、估价目的

获取估价对象在价值时点的市场价值，为委托方执行案件提供参考依据。

2、估价对象

估价对象为四川金信置业有限公司名下位于四川通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象的29套住宅，建筑面积共2324.34平方米及其分摊的土地使用权，具体详见下表：

估价对象—房地产明细表										
估价对象	商品房预售许可证	权利人	产权坐落	房屋用途	楼层	土地用途	土地使用类型	终止日期	土地使用权面积(m ²)	建筑面积(m ²)
1	通（2014）房屋预售证第20号	四川金信置业有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象一期1号楼01-704	住宅	第7层	商住	出让	商业：2053.1.30 住宅：2083.1.30	共有 15605.00平方米	89.21
2	通（2014）房屋预售证第20号	四川金信置业有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象一期2号楼01-604	住宅	第6层	商住	出让	商业：2053.1.30 住宅：2083.1.30	共有 15605.00平方米	89.37
3	通（2014）房屋预售证第20号	四川金信置业有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象二期2号楼02-704	住宅	第7层	商住	出让	商业：2053.1.30 住宅：2083.1.30	共有 15605.00平方米	89.37
4	通（2014）房屋预售证第01号	四川金信置业有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象二期3号楼2503	住宅	第25层	商住	出让	商业：2053.1.30 住宅：2083.1.30	共有 15605.00平方米	79.13
5	通（2014）房屋预售证第01号	四川金信置业有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象二期3号楼2502	住宅	第25层	商住	出让	商业：2053.1.30 住宅：2083.1.30	共有 15605.00平方米	79.74
6	通（2014）房屋预售证第01号	四川金信置业有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象二期3号楼1603	住宅	第16层	商住	出让	商业：2053.1.30 住宅：2083.1.30	共有 15605.00平方米	76.04
7	通（2014）房屋预售证第01号	四川金信置业有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象二期3号楼1304	住宅	第13层	商住	出让	商业：2053.1.30 住宅：2083.1.30	共有 15605.00平方米	91.09
8	通（2014）房屋预售证第01号	四川金信置业有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象二期3号楼1203	住宅	第12层	商住	出让	商业：2053.1.30 住宅：2083.1.30	共有 15605.00平方米	79.13

28	通(2014)房展预售证第01号	四川金信置业有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血棠站街天府映象二期3号楼1106	住宅	第11层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平方米	76.04
29	通(2014)房展预售证第01号	四川金信置业有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血棠站街天府映象二期3号楼1007	住宅	第10层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平方米	76.04
合计										2324.34

3、价值时点

2019年4月15日。

4、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

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。

5、估价方法

本次估价采用比较法。

6、估价结果：

我们根据本次的估价目的，选用比较法，经分析测算，估价对象在价值时点满足估价假设限制条件下的估价结果见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法	估价结果
测算结果	总价(万元)	763.08	763.08
	单价(元/m ²)	-	-
评估价值	总值(万元)	763.08	763.08
	单价(元/m ²)	-	-

评估总价大写：人民币柒佰陆拾叁万零捌佰元整（¥763.08万元）。

评估结论详见评估结果明细表。（后附）

特别提示：

- 1、我们未查看产权证原件，据重庆市江北区人民法院提供《国有土地使用证》复印

件中显示该房地产权利人为四川金信置业有限公司,据委托方介绍估价对象已办理抵押,已被江北区法院查封。本次估价目的为委托方执行案件提供市场价值参考依据,故未考虑抵押、担保、查封等他项权利对估价对象价值的影响。

2、估价结果含房屋及房屋所分摊的出让土地使用权价值未扣司法变现时及交易可能发生的税费。

以上内容摘自本公司“重庆中鼎【2019】评鉴字第35号”房地产估价结果报告,欲了解本评估项目的全面情况,应阅读该房地产估价报告全文。

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司



二〇一九年四月二十九日

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

重庆中鼎【2019】评鉴字第21号

★

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市江北区人民法院

地址：重庆市江北区海尔路金港新区28号

联系电话：023-67564020

二、房地产估价机构

机构名称：重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册地址：重庆市渝中区民生路329号渝海大厦13楼

统一社会信用代码：9150010379803492XC

法定代表人：王彭果

资质等级：二级

资质证书编号：渝房评备字（2019）第2-003号

三、估价目的

获取估价对象在价值时点的市场价值，为委托方执行案件提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估对象为位于四川通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象的29套住宅，建筑面积共2324.34平方米及其分摊的土地使用权。

（二）估价对象基本情况

本次估价对象基本情况详情如下：

重庆市江北区人民法院房地产估价报告

估价对象一房地产权利表											
估价对象	商品房预售许可证	权利人	产权坐落	房屋用途	楼层	土地用途	土地使用类型	终止日期	土地使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	
正	1	通 (2014) 房屋预售证第 20 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象一期 1 号楼 01-704	住宅	第 7 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	89.21
办	2	通 (2014) 房屋预售证第 20 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象一期 2 号楼 01-604	住宅	第 6 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	89.37
0	3	通 (2014) 房屋预售证第 20 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象一期 2 号楼 02-704	住宅	第 7 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	89.37
√	4	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 2503	住宅	第 25 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	79.13
2	5	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 2502	住宅	第 25 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	79.74
√	6	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 1603	住宅	第 16 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	76.94
2	7	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 1304	住宅	第 13 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	91.09
↓	8	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 1203	住宅	第 12 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	79.13
证	9	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 1104	住宅	第 11 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	91.09
办	10	通 (2014) 房屋预售证第 20 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象一期 1 号楼 02-702	住宅	第 7 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	87.46
证	11	通 (2014) 房屋预售证第 20 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象一期 2 号楼 02-601	住宅	第 6 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	89.09
	12	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 2408	住宅	第 24 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	90.94
	13	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 2307	住宅	第 23 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	76.04
	14	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 2306	住宅	第 23 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	76.04
	15	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 2207	住宅	第 22 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	76.04
	16	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 2205	住宅	第 22 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	76.04
	17	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 2105	住宅	第 21 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	76.04
	18	通 (2014) 房屋预售证第 01 号	四川金信置业有限公司	四川省通江县滨江新城南大道血炭站南侧天府映象二期 3 号楼 2107	住宅	第 21 层	商住	出让	商业: 2053.1.30 住宅: 2083.1.30	共有 15605.00 平方米	76.04

入注。

重庆市江北区人民法院房地产估价报告

19	通(2014)房屋 预售证第01号	四川金信置 业有限公司	四川省江津县滨江新城 南大道血染站南侧天府 映象二期3号楼2006	住宅	第20层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平 方米	76.04
20	通(2014)房屋 预售证第01号	四川金信置 业有限公司	四川省江津县滨江新城 南大道血染站南侧天府 映象二期3号楼1907	住宅	第19层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平 方米	76.04
21	通(2014)房屋 预售证第01号	四川金信置 业有限公司	四川省江津县滨江新城 南大道血染站南侧天府 映象二期3号楼1506	住宅	第15层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平 方米	76.04
22	通(2014)房屋 预售证第01号	四川金信置 业有限公司	四川省江津县滨江新城 南大道血染站南侧天府 映象二期3号楼1507	住宅	第15层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平 方米	76.04
23	通(2014)房屋 预售证第01号	四川金信置 业有限公司	四川省江津县滨江新城 南大道血染站南侧天府 映象二期3号楼1407	住宅	第14层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平 方米	76.04
24	通(2014)房屋 预售证第01号	四川金信置 业有限公司	四川省江津县滨江新城 南大道血染站南侧天府 映象二期3号楼1406	住宅	第14层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平 方米	76.04
25	通(2014)房屋 预售证第01号	四川金信置 业有限公司	四川省江津县滨江新城 南大道血染站南侧天府 映象二期3号楼1306	住宅	第13层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平 方米	76.04
26	通(2014)房屋 预售证第01号	四川金信置 业有限公司	四川省江津县滨江新城 南大道血染站南侧天府 映象二期3号楼1207	住宅	第12层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平 方米	76.04
27	通(2014)房屋 预售证第01号	四川金信置 业有限公司	四川省江津县滨江新城 南大道血染站南侧天府 映象二期3号楼1107	住宅	第11层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平 方米	76.04
28	通(2014)房屋 预售证第01号	四川金信置 业有限公司	四川省江津县滨江新城 南大道血染站南侧天府 映象二期3号楼1106	住宅	第11层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平 方米	76.04
29	通(2014)房屋 预售证第01号	四川金信置 业有限公司	四川省江津县滨江新城 南大道血染站南侧天府 映象二期3号楼1007	住宅	第10层	商住	出让	商业:2053.1.30 住宅:2083.1.30	共有 15605.00平 方米	76.04
合计										2324.34

1、建筑物实物状况

- (1) 名称: 天府映象
- (2) 建筑面积: 共 2324.34 平方米;
- (3) 用途: 住宅;
- (4) 所在层数及总层数: 天府映象一期, 共 12 层; 天府映象二期, 共 27 层。评
估对象楼层分布详见评估结论明细表;
- (5) 建筑结构: 钢筋混凝土;
- (6) 建筑物外观: 建筑物外墙涂料, 外观较好;
- (7) 设施设备: 供水: 暗装; 供电: 暗装; 通讯: 有电话线路和宽带; 消防设施:
消防栓和灭火器; 电梯: 天府映象一期 1 梯 4 户, 天府映象二期 2 梯 8 户;

- (8) 装饰装修：入户安装防盗门、塑钢窗，室内套家门，塑钢玻璃窗，室内清水；
- (9) 层高：标准层高；
- (10) 空间布局：户型有两种为三室两厅两卫和三室一厅一卫；
- (11) 建成时间：2019年，尚未竣工验收；
- (12) 使用及维护状况：估价对象目前由产权人空置，维护保养状况良好；
- (13) 完损状况：根据注册房地产估价师现场勘查，表面装修和设备均完好，管道畅通，现状良好，使用正常，一些朝江景、一些朝山景，属于完好房，目测判断成新度为全新。

2、土地实物状况

- (1) 名称：商住土地使用权；
- (2) 四至：东临道路、南临空地、西临天府映象项目用地、北临通平路；
- (3) 土地使用权面积：共 15605 平方米；
- (4) 用途：商住；
- (5) 土地使用权性质：出让；
- (6) 土地使用权年限：2083 年 1 月 30 日；
- (7) 土地剩余使用年限：63.79 年；
- (8) 土地形状：不规则多边形；
- (9) 地形地势：有一定坡度；
- (10) 开发程度：红线外六通一平（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及场地平整），红线内已建成住宅用房；
- (11) 水文、地质、土壤状况：水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象；
- (12) 开发程度：红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通燃气、通路、通讯），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通燃气、通路、通讯及场地平整），地上已建成住宅小区；
- (13) 规划条件：红线内已建成住宅楼，符合城市规划。

3、权益状况描述

估价对象未办理产权证，商品房预售许可证为通（2014）房屋预售证第 20 号、第

01号,权利人为四川金信置业有限公司。四川金信置业有限公司拥有估价对象房屋所有权和分摊的土地使用权,房屋用途为住宅,土地用途:商住,土地使用权类型为出让。估价对象现为产权人空置,截至价值时点,据重庆市江北区人民法院提供《国有土地使用证》复印件中显示该房地产权利人为四川金信置业有限公司,据委托方介绍估价对象已办理抵押。本次估价目的为委托方执行案件提供市场价值参考依据,故未考虑抵押、担保、查封等权利对估价对象价值的影响。其他特殊情况:无。

(三) 估价对象区位状况

1. 位置状况

估价对象位于四川省通江县诺江镇,诺江镇地处通江县委、县政府驻地,是全县政治、经济、文化、交通、信息、人流物流中心。全镇幅员面积130平方公里,建成区面积10.3平方公里,总规面积30平方公里,现有耕地16453亩。辖21个行政村145个村民小组和8个社区居委会89个居民小组。

估价对象位于四川通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象,临通平路,位于通江城南汽车站对面,位置状况良好。

2. 交通状况

估价对象位于四川通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府映象,紧临城南公交车站,通有3路、6路、8路等多条公交线路,交通便捷度较高。

3. 外部配套设施状况

基础设施状况:区域内道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、供气、通信、有线电视等基础设施状况完备;

公共服务设施:估价对象附近有通江城南汽车站、茹氏骨科医院、通江第五小学、金太阳幼儿园、汽车加油站、兰梦生活超市等周边配套完善。

4. 周围环境状况

估价对象所在区域土地利用类型多为住宅用地,住宅楼聚集度较高,卫生环境、自然环境较好;附近多为住宅用房,人文环境较好;周边市政绿化较好,景观较好。

5. 住宅聚集度

估价对象周边有华府首座、丽景花园等住宅物业,住宅聚集度较高。

五、价值时点

重庆市江北区人民法院司法评估委托书约定价值时点为现场勘查日，注册房地产估价师于2019年4月15日对估价对象进行现场勘察，即本次评估价值时点为2019年4月15日。

六、价值类型

本次评估的是市场价值，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、遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直的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。

2、遵循合法原则，估价结果应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、遵循价值时点原则，估价结果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、遵循替代原则，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应在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的在价值或价格。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 5、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；

4、假设开发法，也称剩余法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造的旧房等。

估价对象为已开发完成的房地产，故不适用假设开发法。

经上述分析，根据《房地产估价规范》及当地市场条件，本次对估价对象采用比较法进行评估。

(二) 估价方法简介

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

计算公式为：

比准价格=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

十、估价结果

我们根据本次的估价目的，选用比较法，经分析测算，估价对象在价值时点满足估价假设限制条件下的估价结果见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	估价结果
测算结果	总价(万元)		763.08	763.08
	单价(元/m ²)		-	-
评估价值	总值(万元)		763.08	763.08
	单价(元/m ²)		-	-

评估总价大写：人民币柒佰陆拾叁万零捌佰元整（¥763.08万元）。

（评估结论详见评估结果明细表）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周亚兰	5020020022	周亚兰	2019年4月29日
郑荣	5020040088	郑荣	2019年4月29日

十二、实地查勘期

二〇一九年四月十五日。

十三、估价作业期

从二〇一八年十一月二十二日起至二〇一九年四月二十九日止。

十四、估价报告使用期限

本估价报告结论自估价报告完成之日起一年内有效,即从二〇一九年四月二十九日至二〇二〇年四月二十八日。

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一九年四月二十九日



四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象房屋评估结果明细表

朝向	序号	权利人	房屋坐落	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
朝江	1	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象一期1号楼01-704	89.21	3330	29.71
	2	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期2号楼01-604	89.37	3330	29.76
	3	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期2号楼02-704	89.37	3330	29.76
	4	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼2503	79.13	3330	26.35
	5	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼2502	√ 79.74	3330	26.55
	6	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1603	76.04	3330	25.32
	7	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1304	√ 91.09	3330	30.33
	8	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1203	79.13	3330	26.35
	9	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1104	91.09	3330	30.33
朝江合计						
	10	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象一期1号楼02-702	764.17		254.47
	11	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期2号楼02-601	87.46	3260	28.51
	12	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼2408	89.09	3260	29.04
	13	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼2307	90.94	3260	29.65
	14	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼2306	76.04	3260	24.79
	15	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诺江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼2207	76.04	3260	24.79

16	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼2206	76.04	3260	24.79
17	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼2106	76.04	3260	24.79
18	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼2107	76.04	3260	24.79
19	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼2006	76.04	3260	24.79
20	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1907	76.04	3260	24.79
21	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1506	76.04	3260	24.79
22	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1507	76.04	3260	24.79
23	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1407	76.04	3260	24.79
24	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1406	76.04	3260	24.79
25	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1306	76.04	3260	24.79
26	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1207	76.04	3260	24.79
27	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1107	76.04	3260	24.79
28	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1106	76.04	3260	24.79
29	四川金信置业 有限公司	四川省通江县诸江镇城南大道血浆站南侧天府印象二期3号楼1007	76.04	3260	24.79
朝山合计			15607.17	508.62	
总计			2324.34		763.08



中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号(192120)40160101

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 2014-03-03

建设单位	四川金信置业有限公司	
工程名称	天府铁象二期工程	
建设地址	遂宁市遂宁市遂宁市遂宁市遂宁市	
建设规模	面积27582.00(m ²) 跨度(高度)	
合同价格	3588.00 万元	
勘察单位	湖北核工业岩土工程勘察设计院	
设计单位	中铁工程设计院有限公司	
监理单位	四川兢业工程项目管理有限公司	
施工单位	广安银河建筑有限责任公司	
专业分包单位	成都华永装饰材料有限公司	
劳务分包单位	四川坤虹建筑劳务有限责任公司	
项目总监	朱旭东	专业监理工程师 杨万山
项目负责人	王文忠	执业资格 川251000814123
项目技术负责人	何一霖	安全负责人 刘福芬
合同开工日期	2014-01-22	合同竣工日期 2016-01-27

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 511921201408200101

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 2014-08-31

建设单位	四川金信置业有限公司	
工程名称	天府铁象二期工程(3#楼25F负1F、4#楼25F负3F、4#楼22F负1F)	
建设地址	四川省遂宁市遂宁市遂宁市遂宁市	
建设规模	面积63271.60m ²	跨度(高度) (m)
合同价格	7673.00	万元
勘察单位	湖北核工业岩土工程勘察设计院	
设计单位	中铁工程设计院有限公司	
监理单位	四川兢业工程项目管理有限公司	
施工单位	广安银河建筑有限责任公司	
专业分包单位	巴中市华邦建材有限公司	
劳务分包单位	四川坤虹建筑劳务有限责任公司	
项目总监	朱旭东	专业监理工程师 杨万山
项目负责人	段晋伟	执业资格 川251000813679
项目技术负责人	黄秀武	安全负责人 罗天生
合同开工日期	2014-09-01	合同竣工日期 2016-08-31

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。

页
下



号

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

售房单位:
SELLER:

四川金信置业有限公司

通(2014)房预售证第20号
NO.FYSZD:

项目名称:
PROJECT NAME:

天府映象一期工程

房屋座落地点:
LOCATION:

通江县诺江镇城南大道血车站南侧

房屋用途性质:
USAGE:

商住

预售总建筑面积: 18095
TOTAL CONSTRUCTION AREA:

平方米(幢号:)共 188套
SQUARE METERS/BLOCK NO.) SETS

权利限制情况:
AUTHORITY LIMITATION:

预售对象:
BUYER:

社会

经审查, 批准以上所列 1[#]、2[#]楼、会所 商品房房屋公开预售
AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED COMMODITY HOUSES ALLOW TO BE FORWARD SELL

四川省建设厅印制



页
下
通
江
县
房
屋
管
理
局
印
制

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

售房单位:
SELLER:

四川金信置业有限公司

通(2015)房预售证第01号
NO.FYSZD:

项目名称:
PROJECT NAME:

天府映象二期

房屋座落地点:
LOCATION:

通江县诺江镇城南血车站南侧

房屋用途性质:
USAGE:

商住、车库

预售总建筑面积: 18228
TOTAL CONSTRUCTION AREA:

平方米(幢号:)共 213套
SQUARE METERS/BLOCK NO.) SETS

权利限制情况:
AUTHORITY LIMITATION:

预售对象:
BUYER:

社会

经审查, 批准以上所列 3[#]楼 商品房房屋公开预售
AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED COMMODITY HOUSES ALLOW TO BE FORWARD SELL

四川省建设厅印制



2012-3-03号拍卖出让宗地示意图

——城南新区血案站南侧地块用地

通 用 用 (2013 第 274 号)

土地使用权人	四川金信置业有限公司		
座 落	通江县城南路血案站南侧地块		
地 号	宗 号	/ /	
地类 (用途)	商住	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2032.03.03
使用权面积	S: 15605.00 M ²	其中 自用面积 S: 15605.00 M ² 分摊面积 S: 0.00 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》、《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。

通江县人民政府 (章)
2012年3月25日



该报告为预测绘报告。



2014.8.10.

房屋面积测绘成果报告书

精全预测绘2014第(69)号

精全

精全

测绘单位: (加盖公章)

2014年12月30日

四、房屋建筑面积分户计算明细表（表 4）

名称：天府映象3号楼

部位及房号	建筑面积	其 中			共有共用面积分摊系数
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积	
-101商业	14.71	14.04	0.00	0.67	0.047543
-102商业	12.26	11.70	0.00	0.56	0.047543
-103商业	20.84	19.89	0.00	0.95	0.047543
-104商业	11.03	10.53	0.00	0.50	0.047543
-105商业	12.26	11.70	0.00	0.56	0.047543
-106商业	12.26	11.70	0.00	0.56	0.047543
-107商业	12.26	11.70	0.00	0.56	0.047543
-108商业	12.26	11.70	0.00	0.56	0.047543
-109商业	11.03	10.53	0.00	0.50	0.047543
-110商业	12.26	11.70	0.00	0.56	0.047543
-111商业	14.71	14.04	0.00	0.67	0.047543
-112车库	868.03	765.22	0.00	102.81	0.134353
101	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
102	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
103	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
104	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
105车库	362.14	343.42	0.00	18.72	0.054518
201	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
202	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
203	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
204	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
205	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
206	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
207	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
208	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
301	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
302	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
303	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
本页小计	2642.07	2278.27	86.46	363.80	
总计	18592.35	15259.95	1212.10	3332.40	

四、房屋建筑面积分户计算明细表 (表 4)

项目名称: 天府映象3号楼

部位及房号	建筑面积	其 中			共有共用面积分摊系数
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积	
304	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
305	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
306	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
307	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
308	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
401	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
402	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
403	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
404	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
405	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
406	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
407	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
408	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
501	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
502	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
503	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
504	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
505	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
506	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
507	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
508	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
601	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
602	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
603	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
604	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
605	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
606	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
607	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
本页小计	2359.14	1920.07	167.64	439.07	
总计					

四、房屋建筑面积分户计算明细表 (表 4)

项目名称: 天府映象3号楼

部位及房号	建筑面积	其 中			共有共用面积分摊系数
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积	
					备 注
608	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
701	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
702	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
703	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
704	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
705	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
706	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
707	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
708	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
801	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
802	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
803	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
804	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
805	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
806	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
807	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
808	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
901	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
902	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
903	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
904	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
905	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
906	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
907	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
908	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1001	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1002	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
1003	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
本页小计	2365.93	1925.59	165.42	440.34	
总 计					

四、房屋建筑面积分户计算明细表 (表 4)

项目名称: 天府映象3号楼

部位及房号	建筑面积	其 中			共有共用面积分摊系数
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积	
1004	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1005	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1006	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1007	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1008	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1101	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1102	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
1103	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
1104	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1105	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1106	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1107	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1108	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1201	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1202	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
1203	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
1204	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1205	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1206	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1207	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1208	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1301	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1302	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
1303	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
1304	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1305	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1306	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1307	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
本页小计	2359.14	1920.07	167.64	439.07	
总计					

四、房屋建筑面积分户计算明细表 (表 4)

项目名称: 天府映象3号楼

部位及房号	建筑面积	其 中			共有共用面积分摊系数
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积	备 注
1308	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1401	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1402	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
1403	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
1404	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1405	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1406	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1407	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1408	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1501	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1502	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
1503	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
1504	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1505	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1506	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1507	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1508	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1601	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1602	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
1603	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
1604	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1605	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1606	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1607	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1608	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1701	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1702	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
1703	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
本页小计	2365.93	1925.59	165.42	440.34	
总计					

四、房屋建筑面积分户计算明细表 (表 4)

项目名称: 天府映象3号楼

部位及房号	建筑面积	其 中			共有共用面积分摊系数
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积	
1704	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1705	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1706	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1707	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1708	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1801	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1802	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
1803	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
1804	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1805	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1806	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1807	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1808	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1901	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1902	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
1903	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
1904	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
1905	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
1906	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1907	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
1908	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
2001	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
2002	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688
2003	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688
2004	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688
2005	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688
2006	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
2007	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688
本页小计	2359.14	1920.07	167.64	439.07	
总计					

项目名称: 天府映象3号楼

四、房屋建筑面积分户计算明细表 (表 4)

部位及房号	建筑面积	其 中			共有共用面积分摊系数	备 注
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积		
2008	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688	
2101	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688	
2102	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688	
2103	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688	
2104	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688	
2105	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688	
2106	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688	
2107	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688	
2108	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688	
2201	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688	
2202	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688	
2203	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688	
2204	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688	
2205	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688	
2206	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688	
2207	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688	
2208	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688	
2301	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688	
2302	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688	
2303	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688	
2304	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688	
2305	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688	
2306	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688	
2307	76.04	61.89	6.09	14.15	0.228688	
2308	90.94	74.01	6.40	16.93	0.228688	
2401	91.09	74.14	6.32	16.95	0.228688	
2402	79.74	64.90	4.98	14.84	0.228688	
2403	79.13	64.40	4.98	14.73	0.228688	
本页小计	2365.93	1925.59	165.42	440.34		
总计						

