

估价对象现场照片

地址：位于湖北省孝感市应城市城北街道办事处杨岭镇地段（地号：090902030）1宗商服用地，及应城市杨岭镇团山村地段（地号：090902032、090902035、090902036、090902037）4宗住宅兼容商服用地



照片 1-3：估价对象 3、4、5（地号：090902035、090902036、090902037）



照片 4-6：估价对象 3、4、5（地号：090902035、090902036、090902037）



照片 7-9：估价对象 1（地号：090902030）



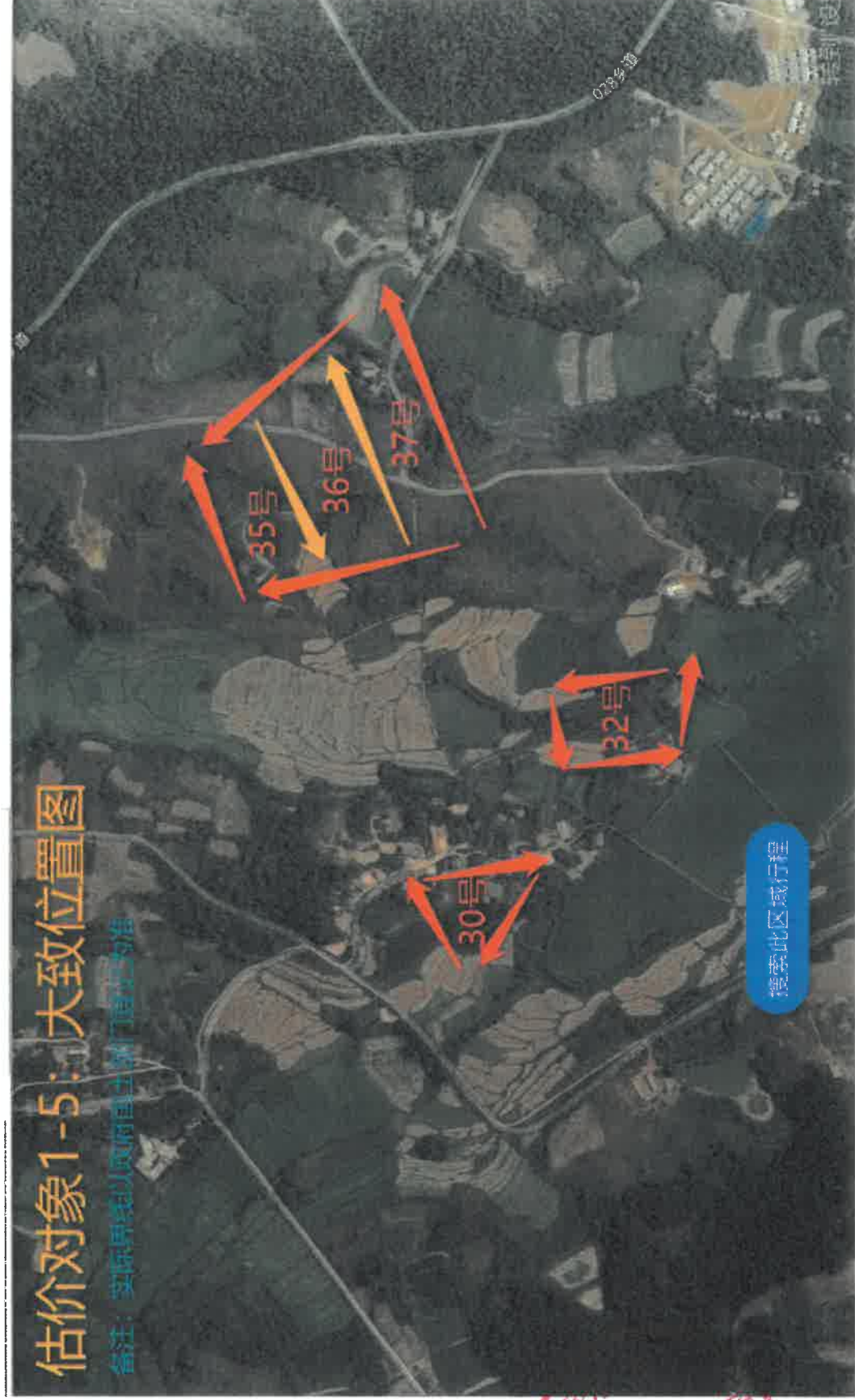
照片 10-12：估价对象 2（地号：090902032）



估价对象位置图

地址：位于湖北省孝感市应城市城北街道办事处杨岭镇地段（地号：090902030）1 宗商服用地，及应城市杨岭镇团山村地段（地号：090902032、090902035、090902036、090902037）4 宗住宅兼容商服用地

(卫星图)



广东省佛山市中级人民法院 评估委托书

(2019)佛中法鉴(评)字第170号

广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司：

本院在执行(2018)粤06执595号案件过程中，经摇珠选定你单位为下列标的物的评估机构：湖北振鹏实业发展有限公司所有的位于湖北省应城市城北街道办事处、杨岭镇地段的土地[应城国用(2014)第090902030]、应城市杨岭镇团山村地段的土地[应城国用(2014)第090902035, 090902036、090902037号、090902032号]。

本院现委托你单位对上述财产进行评估，请你单位在接到委托书后30日内完成上述标的物的评估工作，若在规定时间内不能完成评估请向本院执行局申请延期。具体事项请与案件承办人联系。

附：1、案件材料；

2、执行案件承办人：郑振康 电话：0757-82631209



单位: √平方米/☐公顷、万元

出让国有建设用地使用权初始登记

登记类型

登记申请人

☐所有权人 √使用权人 ☐抵押权人 ☐需役地权利人 ☐权利受让人
☐更正登记申请人 ☐异议登记申请人 ☐预告登记申请人 ☐其他

名称(姓名) 湖北振鹏实业发展有限公司

证件种类 组织机构代码证

证件编号 56270371-X

单位性质 股份制企业

通讯地址 应城市八汤线松林岗 邮编: 432400

法定代表人或负责人 郭汉石

登记申请人

☐抵押人 ☐供役地权利人 ☐权利转让人 ☐预告登记义务人 ☐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 /

申请人情况

土地情况

地号 090902030 图号 29.3-45.0

坐落 应城市城北街道办事处杨岭镇地段

宗地面积 38481.4 用途 其他商服用地

权属性质 国有建设用地使用权 使用权类型 出让

使用期限 40年 终止日期 2053年6月8日

权利设立情况 √地表☐地上 ☐地下 取得价格 1000万元

使用权面积 38481.4 其中 独用面积 38481.4

调查表号 090902030 其中 分摊面积 /

提交的土地权利证书号 /

土地权属来源证明文件名称: 编号: 日期:

合同编号：鄂 XG(YC)-2013-0017

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人： 中华人民共和国湖北省应城市国土资源局；

通讯地址： 湖北省应城市汉宜大道9号；

邮政编码： 432400；

电 话： 0712—3222670；

传 真： 0712—3222670；

开户银行： /；

账 号： /。

受 让 人： 湖北振鹏实业发展有限公司；

通讯地址： 应城市八汤线松林岗；

邮政编码： 432400；

电 话： 13789993329；

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 G(2013)007 号，宗地总面积大写 叁万捌仟肆佰捌拾壹点肆零 平方米（小写 38481.40 平方米），其中出让宗地面积为大写 叁万捌仟肆佰捌拾壹点肆零 平方米（小写 38481.40 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 应城市城北街道办事处杨岭镇地段。

本合同项下出让宗地的平面界址见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标高 +0 米（1985 年国家

高程系统)为上界限,以标高-0米(1985年国家高程系统)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商服用地。

第六条 出让人同意在二〇一三年六月九日前将出让宗地交付给受让人,出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第(一)项规定的土地条件:

(一) 场地平整达到 / ;

周围基础设施达到 宗地红线外“三通”(通路、通电、通上水);

(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40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 壹仟万元(小写 10000000.00元),每平方米人民币大写 贰佰伍拾玖点捌柒元(小写 259.87元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 贰佰万元(小写 2000000.00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 伍仟万 元 (小写 5000.00 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 其他建设用地 (H9) ;
附属建筑物性质 其他建设用地 (H9) 及其配套设施 ;
建筑总面积 不大于 38481.4 平方米;
建筑容积率不高于 1.0 不低于 / ;
建筑限高 / ;
建筑密度不高于 100% 不低于 / ;
绿地率不高于 / 不低于 / ;
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 / 项规定执行:

(二) _____ ;

(三) _____ 。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在二〇一三年十二月九日之前开工，在二〇一五年六月九日之前竣工。

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

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。

出让人
应城市国



法定代表人(委托代理人)

(签字):

受让人



湖北振鹏实业发展有限公司

法定代表人(委托代理人):

(签字):

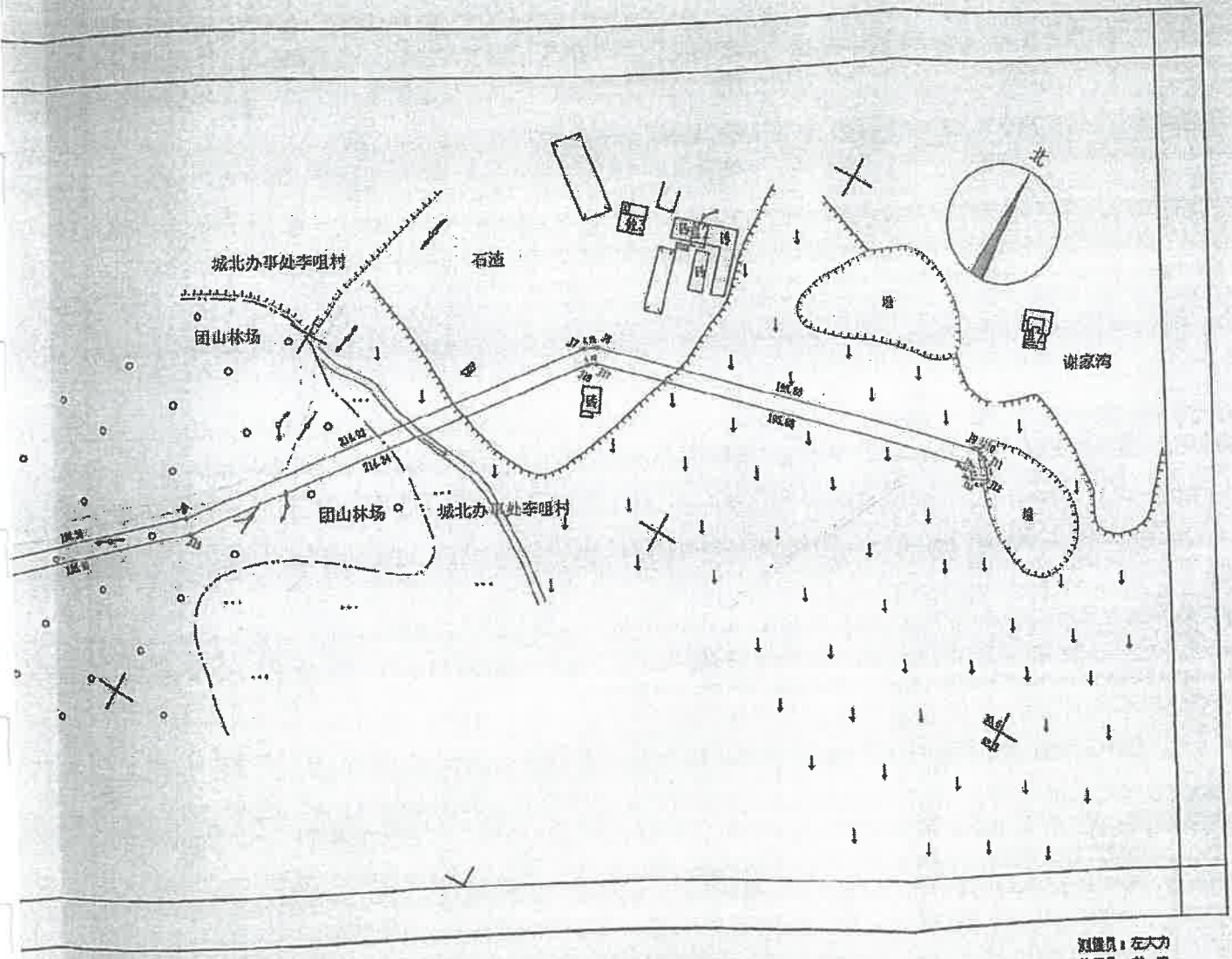
二〇一三年五月九日

应城市规划局
规划条件通知单

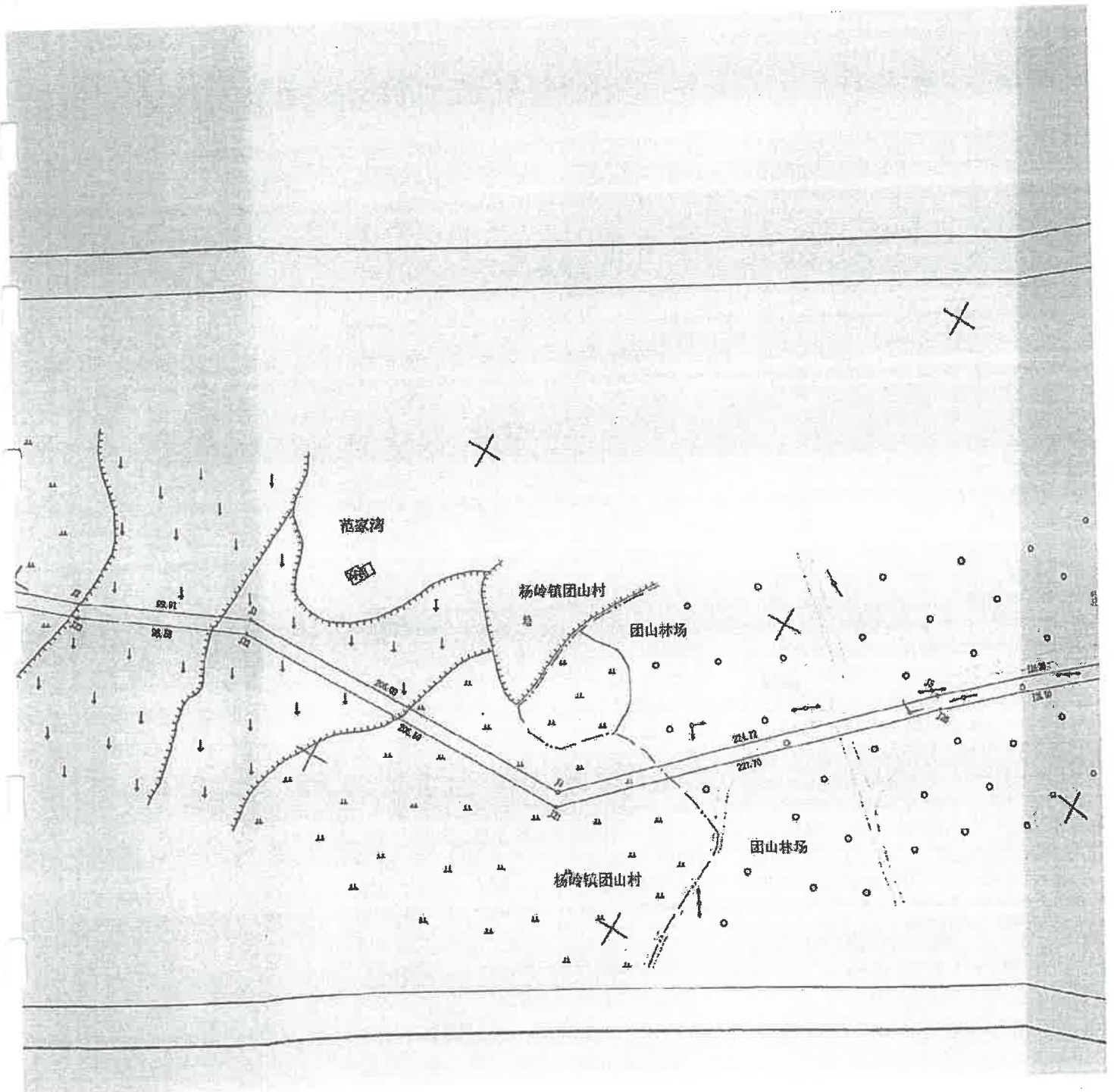
编号: 2013-004 号

申请 单位 (人)	名称	应城市土地储备中心			联系人	
	建设项目 名称	矿山公园项目(园区道路)			用地面积	38481.40m ²
	建设项目 位置	城北街道办事处, 杨岭镇地段				
<p>根据 2013 年度第 1 次局办公例会意见及相关规范要求, 特提出以下规划设计要求。 (盖章) 2013 年 1 月 22 日</p>						
规 划 设 计 条 件	临街 及周 边退 让距 离	方位	北	东	西	南
		道路名称				
		后退道路 中心线				
	建设规模	道路面积为 38481.40 平方米				
	用地性质	其他建设用地(H9)		容积率	不大于 1.0	
	建筑密度	100%		绿地率		
	间距要求			建筑限高		
	交通 组织	主入口				
		次入口				
		机动车停车位				
	公共设 施					
	高压走廊、历史文化保护、河道控制、 地下管线、无障碍设施					
其 它 要 求			其他建设用地: 包括边境口岸和风景名胜区、森林公园等的管理及服务设施等用地。			

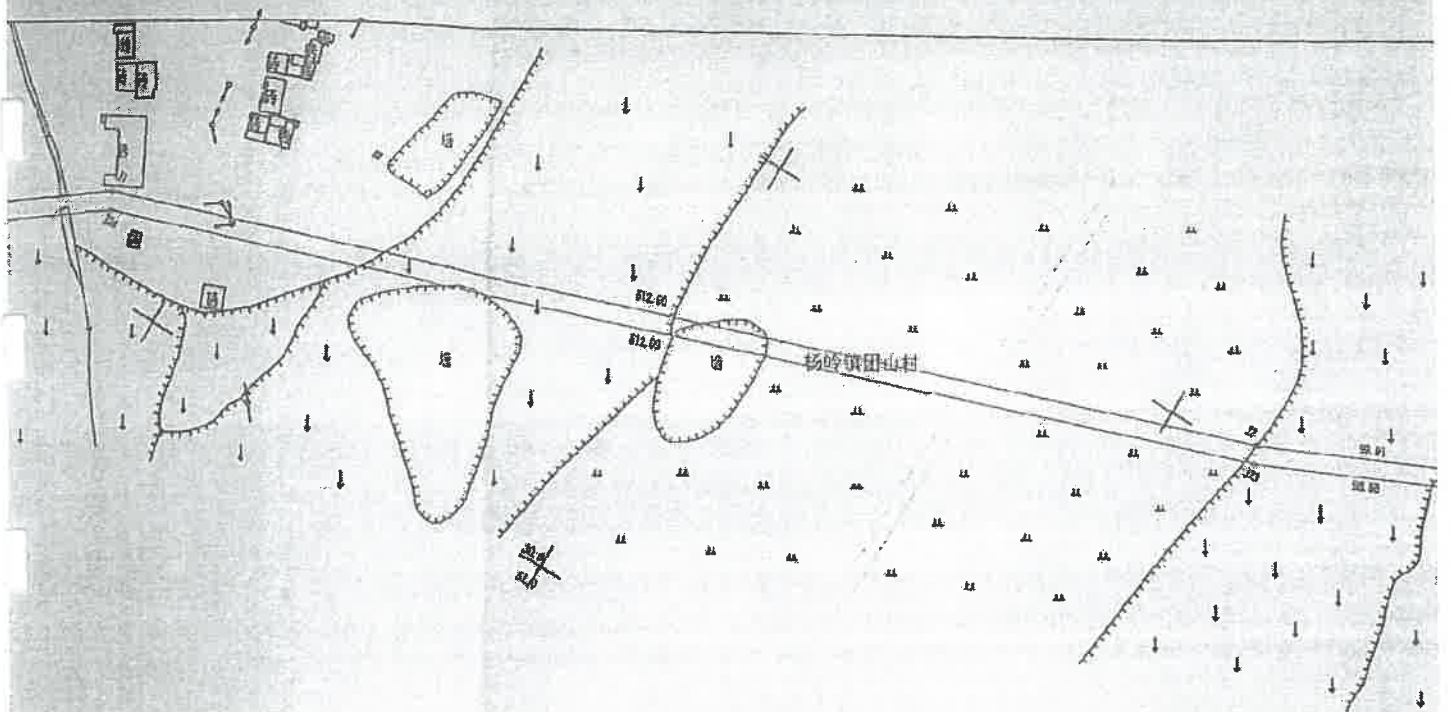
090902030



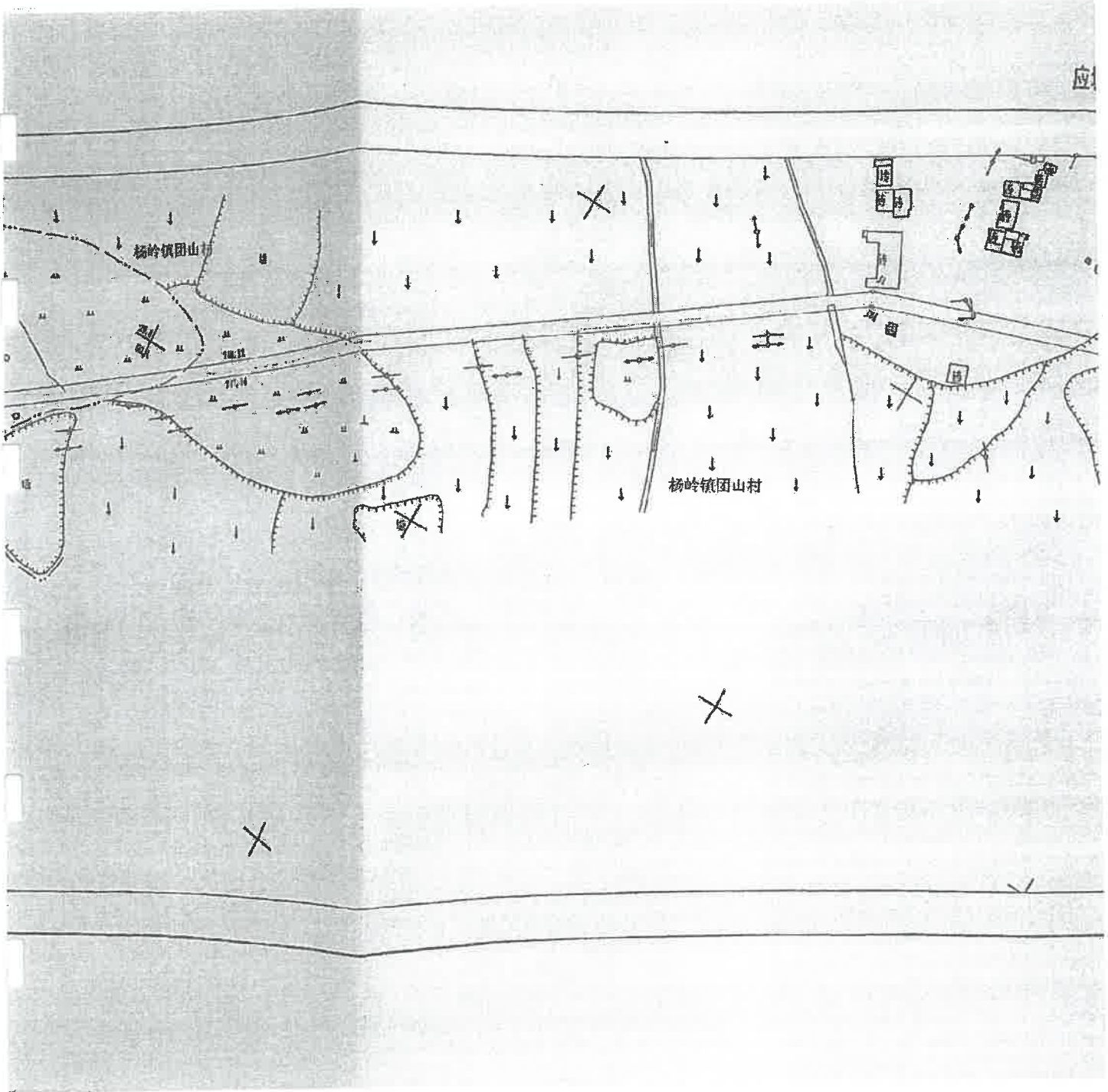
测量员：左大力
 绘图员：龙甲
 检查员：王利文

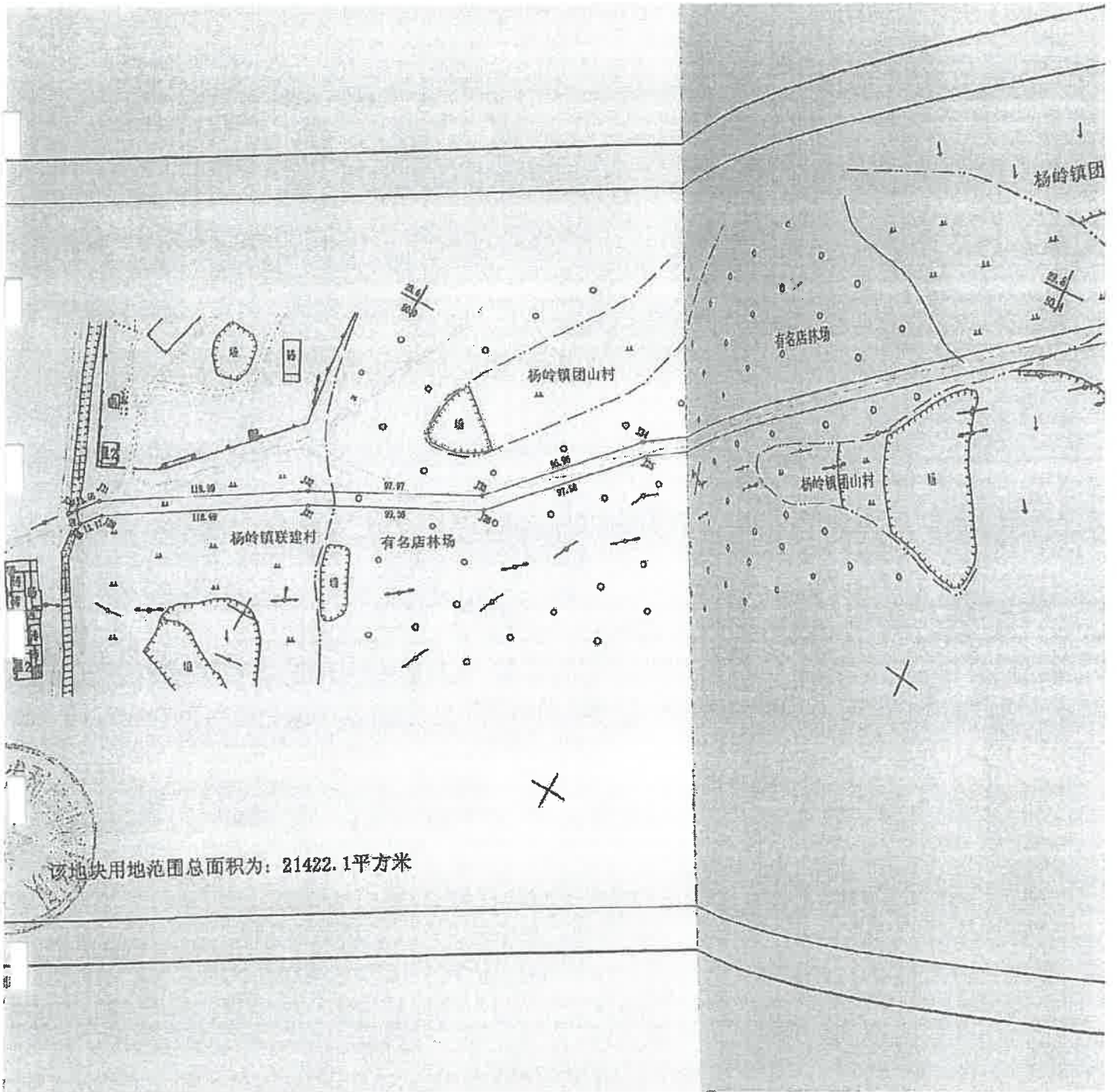


应城市G(2013)007号挂牌出让地块宗地图(一)

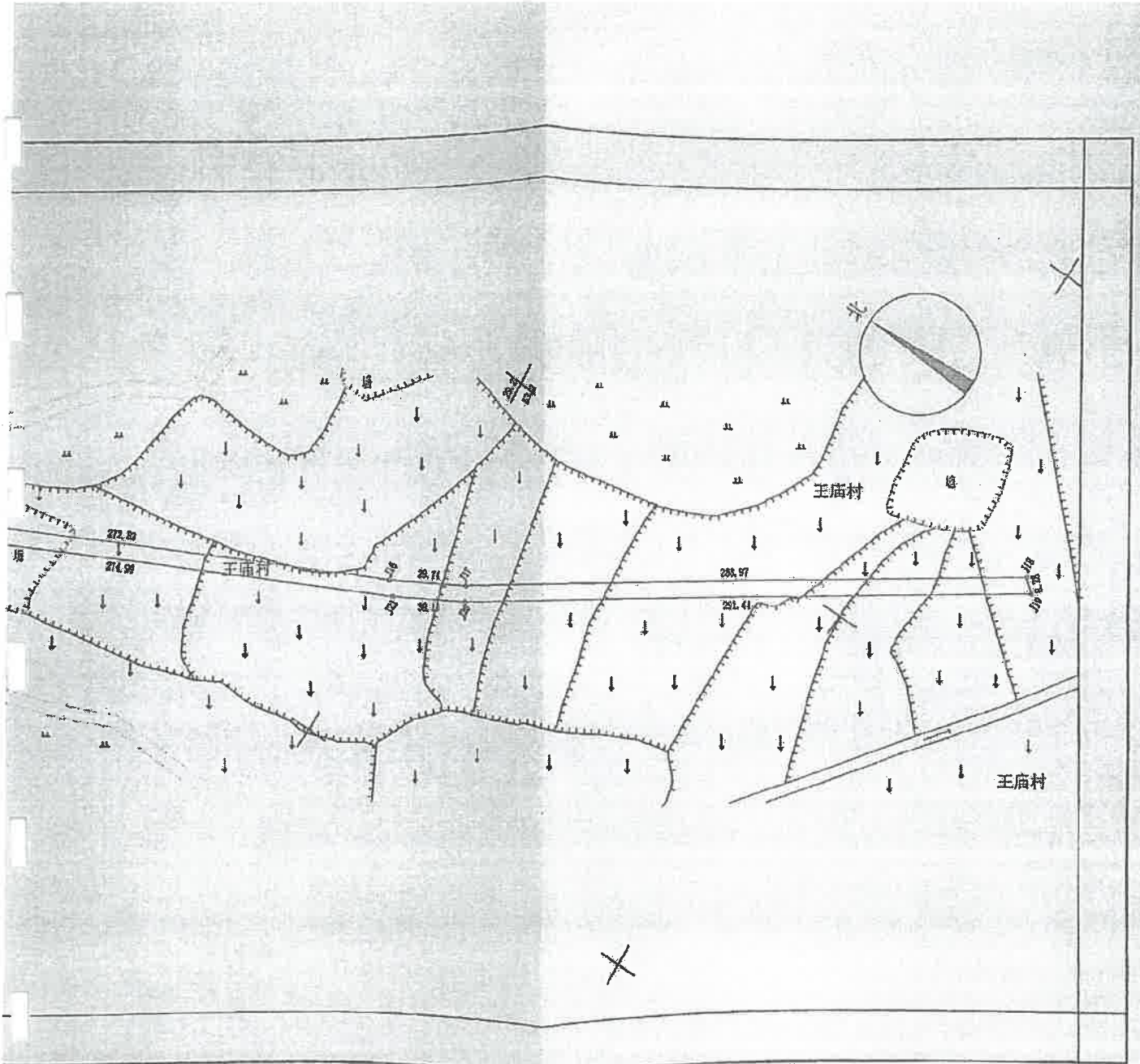


1:2000

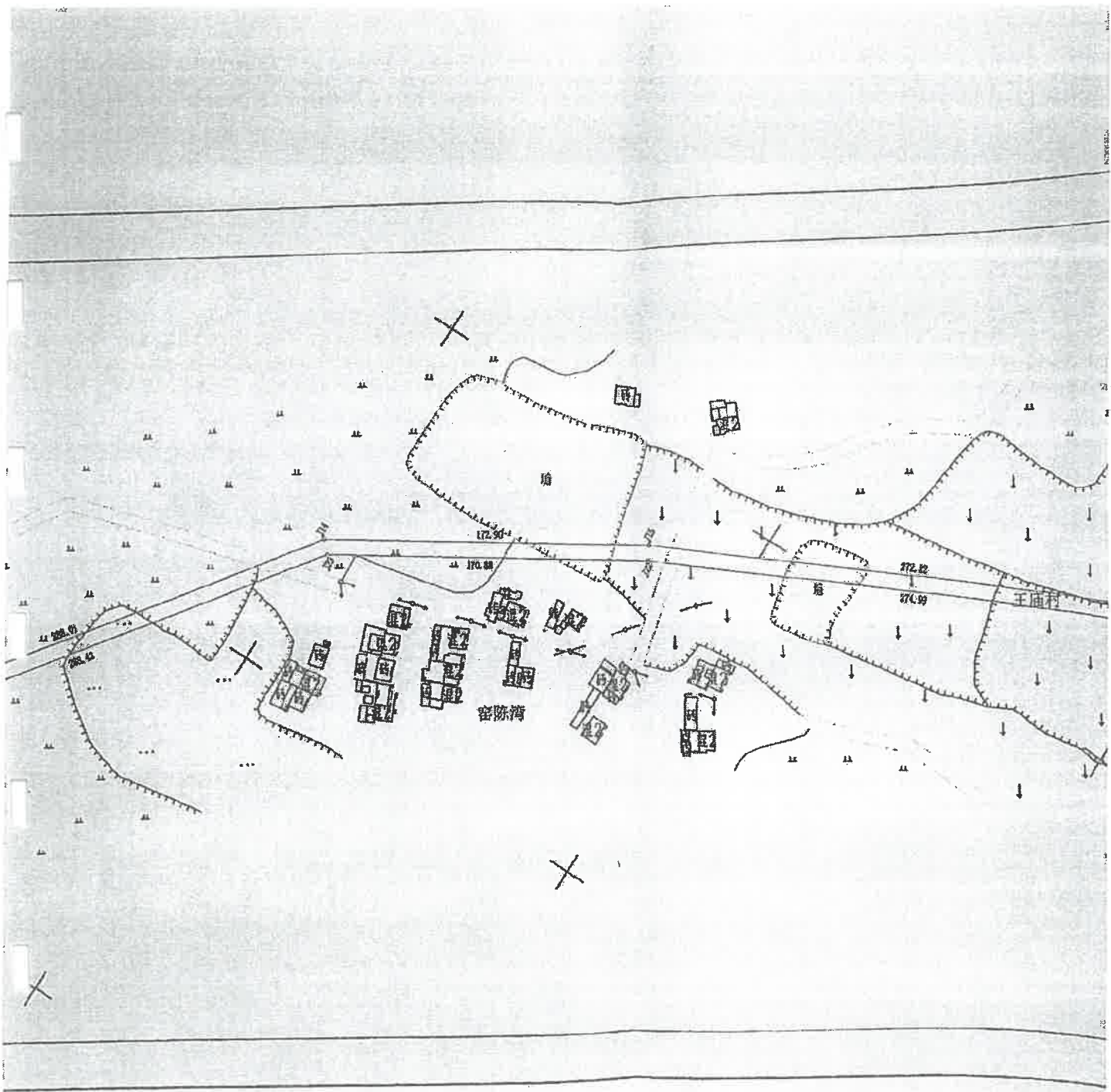




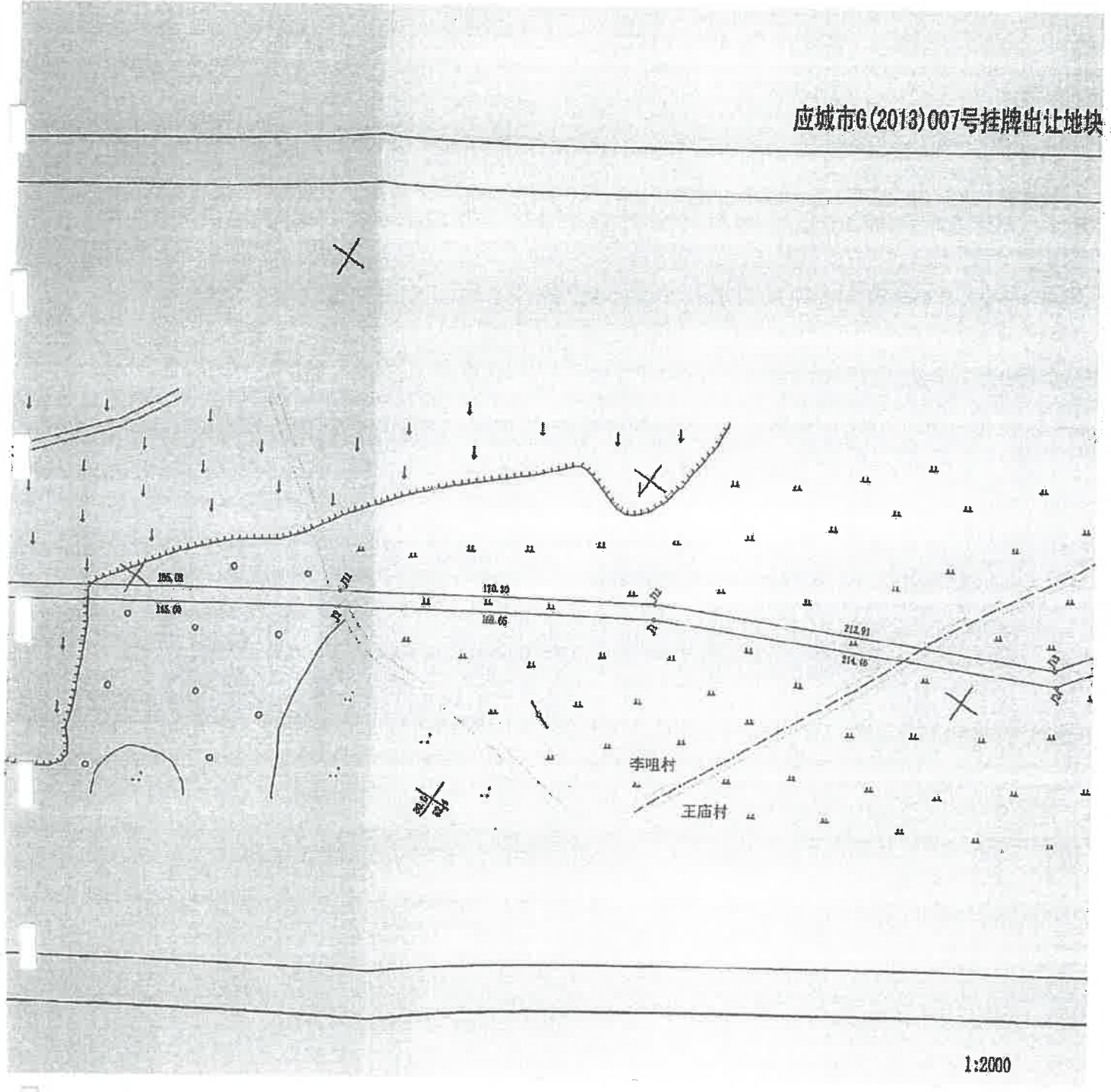
该地块用地范围总面积为：21422.1平方米



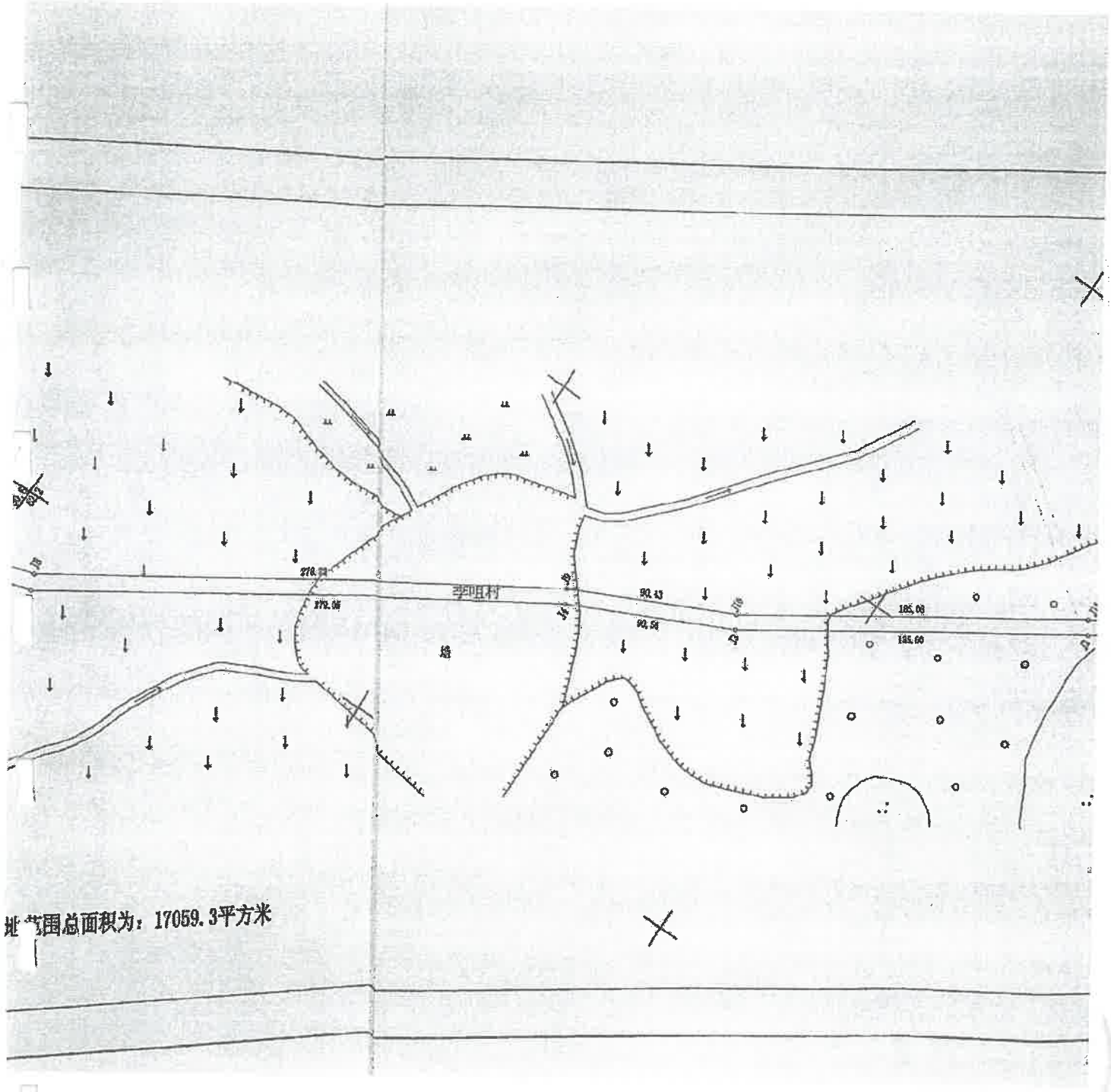
测量员: 左大力
 绘图员: 龙中
 检查员: 王利文



应城市G(2013)007号挂牌出让地块

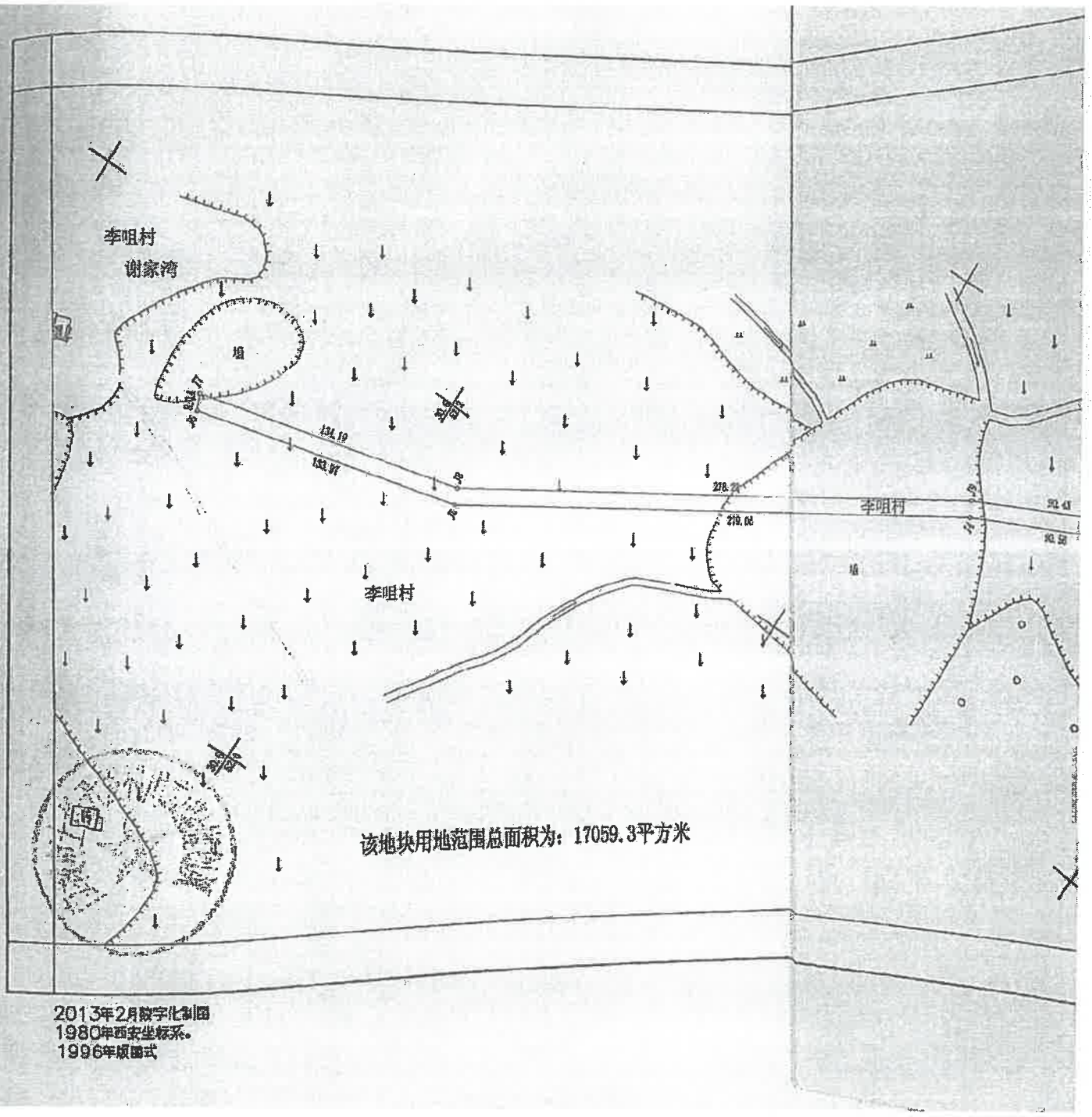


1:2000



地围总面积为：17059.3平方米

应城市土地开发利用勘测规划队



单位: √平方米/公顷、万元

登记类型		出让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)	湖北振鹏实业发展有限公司			
	证件种类	组织机构代码证			
	证件编号	56270371-X			
	单位性质	股份制企业			
	通讯地址	应城市八汤线松林岗		邮编: 432400	
	法定代表人或负责人	郭汉石			
	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	090902032	图号	29.2-51.0	
	坐落	应城市杨岭镇团山村地段			
	宗地面积	50000.0	用途	城镇住宅兼容商服用地	
	权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让	
	使用期限	城镇住宅: 70年; 商服: 40年	终止日期	城镇住宅: 2083年9月22日; 商服: 2053年9月22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	2200万元	
	使用权面积	50000.0	其中	独用面积	50000.0
				分摊面积	/
	调查表号	090902032	提交的土地权利证书号		/

土地情况

附着物情况

土地抵押情况

土地权属来源证明文件名称、编号、日期

合同编号：鄂 XG(YC)-2013-0042

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人：中华人民共和国湖北省应城市国土资源局；

通讯地址：湖北省应城市汉宜大道9号；

邮政编码：432400；

电 话：0712—3222670；

传 真：0712—3222670；

开户银行： / ；

账 号： / 。

受 让 人：湖北振鹏实业发展有限公司；

通讯地址：应城市八汤线松林岗；

邮政编码： / ；

电 话：13789993379；

传 真： / ；

开户银行： / ；

账 号： / 。

市
地
局

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 G(2013)012 号，宗地总面积大写 伍万 平方米（小写 50000.00 平方米），其中出让宗地面积为大写 伍万 平方米（小写 50000.00 平方米）。

本合同项下的出让宗地座落于 应城市杨岭镇团山村地段。

本合同项下出让宗地的平面界址见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 标高 + 60 米（1985 年国家高程系统） 为上界限，以 标高 - 0 米（1985 年国家高程系统） 为下界限，高差为 60 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 城镇住宅用地兼容商服用地。

第六条 出让人同意在二〇一三年九月二十三日前将出让宗地交付给受让人，出让人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城镇住宅用地 70、商服用地 40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 贰仟贰佰万元（小写 22000000.00元），每平方米人民币大写 肆佰肆拾元（小写 440.00元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 肆佰肆拾万元（小写 4400000.00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 / 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 居住用地兼容商业服务业设施用地 (R/B);

附属建筑物性质 居住用地兼容商业服务业设施用地 (R/B)

及配套设施 ;

建筑总面积 不大于 125000 平方米;

建筑容积率不高于 2.5 不低于 1.0 ;

建筑限高 不超过 60 米 ;

建筑密度不高于 30% 不低于 / ;

绿地率不高于 / 不低于 30% ;

其他土地利用要求 临街及周边退让距离：北空地，满足正
间距要求；东空地，满足侧间距要求；西空地，满足侧间距要求；
南空地，满足正间距要求。

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 70 %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 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. _____/_____;

5. _____/_____。

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：

(一) _____/_____;

(二) _____/_____;

(三) _____/_____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 二〇一四年三月二十三 日之前开工，在 二〇一五年九月二十三 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：

第四十三条 本合同和附件共十九页，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。

出让人



应城市国土资源局

受让人 (章)



湖北振鹏实业发展有限公司

法定代表人(委托代理人)

(签字):

法定代表人(委托代理人):

(签字):

二〇一三年八月二十三日

090902032

应城市规划局 规划条件通知单

编号: 2013-021 号

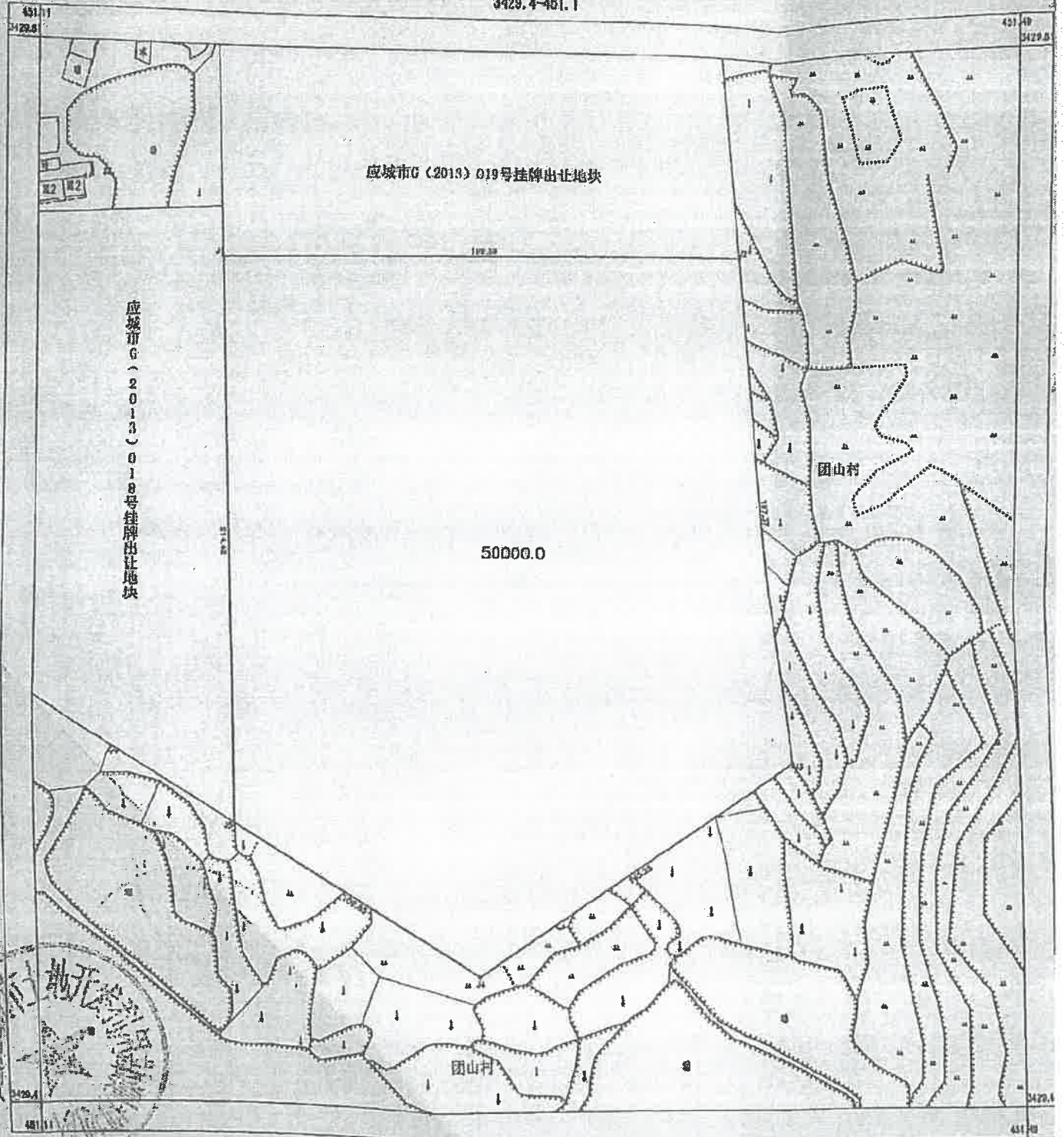
申请单位(人)	名称	应城市土地储备交易中心	联系人	
	建设项目名称	商居项目	用地面积	50000.00m ²
	建设项目位置	团山林场地段		

根据 2013 年第 5 次局办公例会意见及相关规范要求, 特提出以下规划设计要求。
(盖章)

2013 年 3 月 25 日

规 划 条 件	临街及 周边退 让距 离	方位	北	东	西	南	
		道路名称	空地	空地	空地	空地	
		距道路中心线	满足正间距要求	满足侧间距要求	满足侧间距要求	满足正间距要求	
	建设规模		建筑面积不大于 125000.00m ² (计入容积率部分)				
	用地性质		居住用地兼容商业服务业设施用地(R/B)	容积率	不大于 2.5		
	建筑密度		不大于 30%	绿地率	不小于 30%		
	间距要求		满足居住建筑日照间距要求	建筑限高	不超过 60 米		
	交 通	主入口					
		次入口					
	组 织	机动车停车泊位		不少于 380 个			
公 共 设 施							
		高压走廊、历史文化保护、河道控制、地下管线、无障碍设施					
其 它 要 求							

应城市G(2013)012号挂牌出让地块
3429.4-461.1



应城市G(2013)018号挂牌出让地块

应城市土地开...队



2012年04月...
1880...
20079...

制图员: 念大力
检查员: 王利文

1:1000

单位: 平方米/公顷、万元

登记类型		出让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)	湖北振鹏实业发展有限公司			
	证件种类	组织机构代码证			
	证件编号	56270371-X			
	单位性质	股份制企业			
	通讯地址	应城市八汤线松林岗	邮编: 432400		
	法定代表人或负责人	郭汉石			
	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	090902035	图 号	29.9-51.5	
	坐 落	应城市杨岭镇团山村地段			
	宗地面积	50000.0	用 途	城镇住宅兼容商服用地	
	权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出 让	
	使用期限	城镇住宅: 70年; 商服: 40年	终止日期	城镇住宅: 2083年9月22日; 商服: 2053年9月22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	2200万元	
	使用权面积	50000.0	其 中	独用面积	50000.0
				分摊面积	/
	调查表号	090902035	提交的土地权利证书号		/

土地权属来源证明文件名称、编号、日期

合同编号：鄂 XG (YC)-2013-0043

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人：中华人民共和国湖北省应城市国土资源局

通讯地址：湖北省应城市汉宜大道9号

邮政编码：432400

电 话：0712—3222670

传 真：0712—3222670

开户银行： /

账 号： /

受 让 人：湖北振鹏实业发展有限公司

通讯地址：应城市八汤线松林岗

邮政编码： /

电 话：13789993379

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 G(2013)013 号，宗地总面积大写 伍万 平方米（小写 50000.00 平方米），其中出让宗地面积为大写 伍万 平方米（小写 50000.00 平方米）。

本合同项下的出让宗地座落于 应城市杨岭镇团山村地段。

本合同项下出让宗地的平面界址见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 标高 + 60 米（1985 年国家高程系统） 为上界限，以 标高 - 0 米（1985 年国家高程系统） 为下界限，高差为 60 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 城镇住宅用地兼容商服用地。

第六条 出让人同意在 二〇一三年 九 月 二十三 日前将出让宗地交付给受让人，出让人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 城镇住宅用地 70、商服用地 40 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 贰仟贰佰万 元（小写 22000000.00 元），每平方米人民币大写 肆佰肆拾 元（小写 440.00 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 肆佰肆拾万 元（小写 4400000.00 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 / 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 居住用地兼容商业服务业设施用地 (R/B) ;

附属建筑物性质 居住用地兼容商业服务业设施用地 (R/B)

及配套设施 _____ ;

建筑总面积 不大于 125000 平方米;

建筑容积率不高于 2.5 不低于 1.0 ;

建筑限高 不超过 60 米 ;

建筑密度不高于 30% 不低于 / ;

绿地率不高于 / 不低于 30% ;

其他土地利用要求 临街及周边退让距离：北空地，满足正
间距要求；东空地，满足侧间距要求；西空地，满足侧间距要求；
南空地，满足正间距要求。

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 70 %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 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. _____ / _____;

5. _____ / _____。

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：

(一) _____ / _____;

(二) _____ / _____;

(三) _____ / _____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 二〇一四年三月二十三日 之前开工，在 二〇一五年九月二十三日 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：

第四十三条 本合同和附件共十九页，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。

出让人（章）：

应城市国土资源局

法定代表人（委托代理人）

（签字）：



受让人（章）

湖北振鹏实业发展有限公司

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：



二〇一三年八月二十三日

090902035

应城市规划局 规划条件通知单

编号: 2013-022号

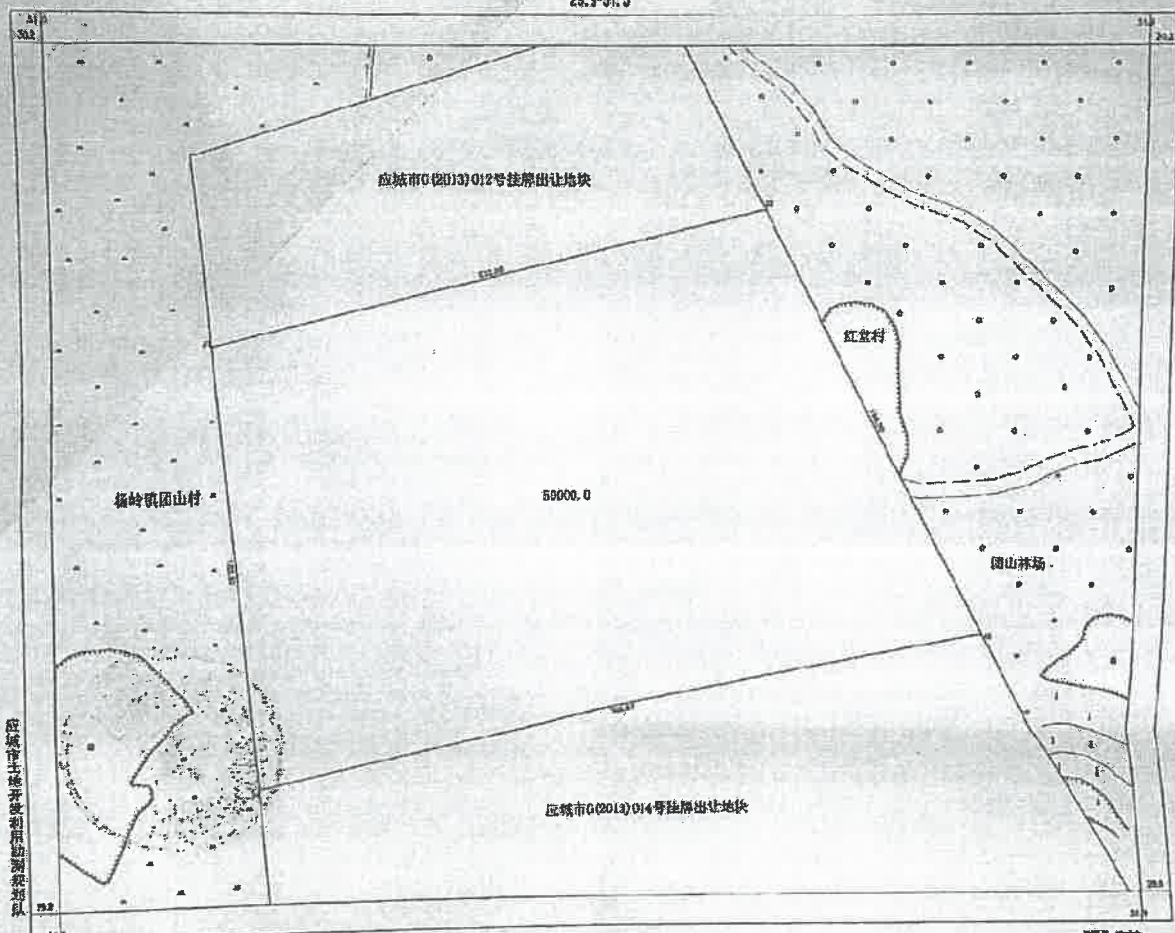
申请 单位 (人)	名称	应城市土地储备交易中心	联系人	
	建设项目 名称	商居项目	用地面积	50000.00m ²
	建设项目 位置	杨岭镇团山村地段		

根据 2013 年第 5 次局办公例会意见及相关规范要求, 特提出以下规划设计要求。
(盖章)

2013 年 3 月 25 日

规 划 条 件	临街 及周 边退 让距 离	方位	北	东	西	南
		道路名称	空地	空地	空地	空地
		距道路 中心线	满足正间 距要求	满足侧间距 要求	满足侧间距 要求	满足正间 距要求
	建设规模		建筑面积不大于 125000.00m ² (计入容积率部分)			
	用地性质		居住用地兼容 商业服务业设 施用地 (R/B)	容积率	不大于 2.5	
	建筑密度		不大于 30%	绿地率	不小于 30%	
	间距要求		满足居住建筑 日照间距要求	建筑限高	不超过 60 米	
	交通	主入口				
		次入口				
	组织	机动车停车泊位		不少于 380 个		
	公共设 施					
	高压走廊、历史文化保护、河道控制、 地下管线、无障碍设施					
	其它要求					

应城市G(2013)013号挂牌出让地块
29.3-01.5



2012年01月批准
1:1000地形图
2007年数据

1:1000

制图：张永成
审核：张永成
日期：2013.12

单位: √平方米/公顷、万元

登记类型		出让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)	湖北振鹏实业发展有限公司		
	证件种类	组织机构代码证		
	证件编号	56270371-X		
	单位性质	股份制企业		
	通讯地址	应城市八场线松林岗	邮编: 432400	
	法定代表人或负责人	郭汉石		
	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	090902036	图号	29.6-51.5
	坐落	应城市杨岭镇团山村地段		
	宗地面积	50000.0	用途	城镇住宅兼容商服用地
	权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让
	使用期限	城镇住宅: 70年; 商服: 40年	终止日期	城镇住宅: 2083年9月8日; 商服: 2053年9月8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	2200万元
	使用权面积	50000.0	其中	独用面积 50000.0 分摊面积 /
	调查表号	090902036	提交的土地权利证书号	/

合同编号：鄂 XG(YC)-2013-0031

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人： 中华人民共和国湖北省应城市国土资源局 ；

通讯地址： 湖北省应城市汉宜大道9号 ；

邮政编码： 432400 ；

电 话： 0712—3222670 ；

传 真： 0712—3222670 ；

开户银行： / ；

账 号： / 。

受 让 人： 湖北振鹏实业发展有限公司 ；

通讯地址： 应城市八汤线松林岗 ；

邮政编码： / ；

电 话： 13789993379 ；

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 G(2013)014 号，宗地总面积大写 伍万 平方米（小写 50000.00 平方米），其中出让宗地面积为大写 伍万 平方米（小写 50000.00 平方米）。

本合同项下的出让宗地座落于 应城市杨岭镇团山村地段。

本合同项下出让宗地的平面界址见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标高 + 60 米（1985年国家高程系统）为上界限，以 标高 - 0 米（1985年国家高程系统）为下界限，高差为 60 米。出让宗地竖向界限见附件2。

界
商
法
条
城
土
续
人
卷

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 城镇住宅用地兼容商服用地。

第六条 出让人同意在二〇一三年 九月九日前将出让宗地交付给受让人，出让人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 城镇住宅用地 70、商服用地 40 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 贰仟贰佰万 元（小写 22000000.00 元）；每平方米人民币大写 肆佰肆拾 元（小写 440.00 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 肆佰肆拾万 元（小写 4400000.00 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 叁亿柒仟伍佰万 元 (小写 37500.00 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 居住用地兼容商业服务业设施用地 (R/B) ;

附属建筑物性质 居住用地兼容商业服务业设施用地 (R/B)

及配套设施 ;

建筑总面积 不大于 125000 平方米;

建筑容积率不高于 2.5 不低于 1.0 ;

建筑限高 不超过 60 米 ;

建筑密度不高于 30% 不低于 / ;

绿地率不高于 / 不低于 30% ;

其他土地利用要求 临街及周边退让距离：北空地，满足正间距要求；东空地，满足侧间距要求；西空地，满足侧间距要求；南空地，满足正间距要求。

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1%，即不超过1平方米，建筑面积不超过1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1套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于1套，住宅建设套型要求为1。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70%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，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. _____;

5. _____。

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：

(一) _____;

(二) _____;

(三) _____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 二〇一四年三月九日 之前开工，在 二〇一五年九月九日 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：

第四十三条 本合同和附件共十九页，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。

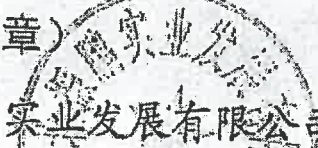
第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

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。

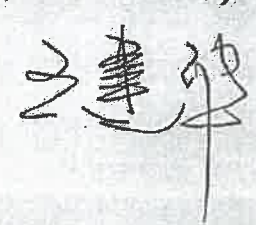
出让人 (章) 
应城市国土资源局

法定代表人 (委托代理人)

(签字): 

受让人 (章) 
湖北振鹏实业发展有限公司

法定代表人 (委托代理人):

(签字): 

二〇一三年八月九日

090902036

应城市规划局 规划条件通知单

编号: 2013-024 号

申请	名称	应城市土地储备交易中心		联系人			
单位	建设项目名称	商居项目		用地面积	50000.00m ²		
(人)	建设项目位置	团山林场地段					
<p>根据 2013 年第 5 次局办公例会意见及相关规范要求, 特提出以下规划设计要求。 (盖章)</p> <p style="text-align: right;">2013 年 3 月 25 日</p>							
规 划 条 件	临街 及周 边退 让距 离	方位	北	东	西	南	
		道路名称	空地	空地	空地	空地	
		距道路 中心线	满足正间 距要求	满足侧间距 要求	满足侧间距 要求	满足正间 距要求	
	建设规模		建筑面积不大于 125000.00m ² (计入容积率部分)				
	用地性质		居住用地兼容 商业服务业设 施用地 (R/B)	容积率	不大于 2.5		
	建筑密度		不大于 30%	绿地率	不小于 30%		
	间距要求		满足居住建筑 日照间距要求	建筑限高	不超过 60 米		
	交 通 组 织	主入口					
		次入口					
		机动车停车泊位		不少于 380 个			
公 共 设 施							
高压走廊、历史文化保护、河道控制、 地下管线、无障碍设施							
其 它 要 求							

应城市G(2013)014号挂牌出让地块

29.7-51.5

应城市G(2013)013号挂牌出让地块

306.67

50000.0

354.74

应城市G(2013)015号挂牌出让地块

团山林场

城北办事处红安村

团山林场

杨岭镇团山村

应城市国土资源局测绘队

2012年与开发单位共同
1987年地质队测
2007年更新

1:1000

测量员: 王大为

2013年11月

单位: √平方米/公顷、万元

出让国有建设用地使用权初始登记

登记类型

登记申请人

所有权人 使用权人 抵押权人 需役地权利人 权利受让人
更正登记申请人 异议登记申请人 预告登记申请人 其他

名称(姓名) 湖北振鹏实业发展有限公司

证件种类 组织机构代码证

证件编号 56270371-X

单位性质 股份制企业

通讯地址 应城市八汤线松林岗 邮编: 432400

法定代表人或负责人 郭汉石

登记申请人

抵押人 供役地权利人 权利转让人 预告登记义务人 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 /

地号 090902037 图号 29.60-51.50

坐落 应城市杨岭镇团山村地段

宗地面积 50000.0 用途 城镇住宅兼容商服用地

权属性质 国有建设用地使用权 使用权类型 出让

使用期限 城镇住宅: 70年; 商服: 40年 终止日期 城镇住宅: 2083年9月8日;
商服: 2053年9月8日

权利设立情况 地表 地上 地下 取得价格 2200万元

使用权面积 50000.0 其中 独用面积 50000.0

其中 分摊面积 /

调查表号 090902037 提交的土地权利证书号 /

申
请
人
情
况

土
地
情
况

土地权属

附着物情况

抵押

土地抵押情况

土地权属来源证明文件名称、编号、日期

合同编号：鄂 XG(YC)-2013-0032

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人： 中华人民共和国湖北省应城市国土资源局 ;

通讯地址： 湖北省应城市汉宜大道9号 ;

邮政编码： 432400 ;

电 话： 0712—3222670 ;

传 真： 0712—3222670 ;

开户银行： / ;

账 号： / ;

受 让 人： 湖北振鹏实业发展有限公司 ;

通讯地址： 应城市八汤线松林岗 ;

邮政编码： / ;

电 话： 13789993379 ;

传 真： / ;

开户银行： / ;

账 号： / ;

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 城镇住宅用地兼容商服用地。

第六条 出让人同意在二〇一三年九月九日前将出让宗地交付给受让人，出让人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城镇住宅用地 70、商服用地 40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 贰仟贰佰万元（小写 22000000.00元），每平方米人民币大写 肆佰肆拾元（小写 440.00元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 肆佰肆拾万元（小写 4400000.00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 叁亿柒仟伍佰万 元 (小写 37500.00 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 居住用地兼容商业服务业设施用地 (R/B) ;

附属建筑物性质 居住用地兼容商业服务业设施用地 (R/B)

及配套设施 _____;

建筑总面积 不大于 125000 平方米;

建筑容积率不高于 2.5 不低于 1.0 ;

建筑限高 不超过 60 米 ;

建筑密度不高于 30% 不低于 / ;

绿地率不高于 / 不低于 30% ;

其他土地利用要求 临街及周边退让距离：北空地，满足正间距要求；东空地，满足侧间距要求；西空地，满足侧间距要求；南空地，满足正间距要求。

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 70 %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 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. _____;

5. _____。

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：

(一) _____;

(二) _____;

(三) _____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 二〇一四年三月九日 之前开工，在 二〇一五年九月九日 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：

第四十三条 本合同和附件共十九页，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。

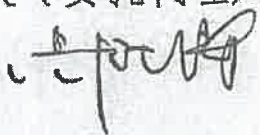
出让人(章)

应城市国土资源局



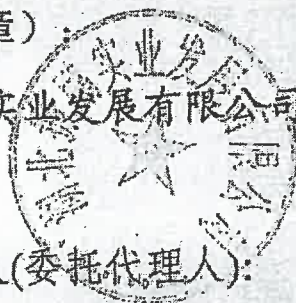
法定代表人(委托代理人)

(签字):



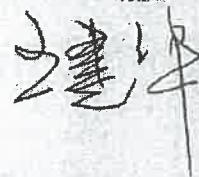
受让人(章)

湖北振鹏实业发展有限公司



法定代表人(委托代理人):

(签字):



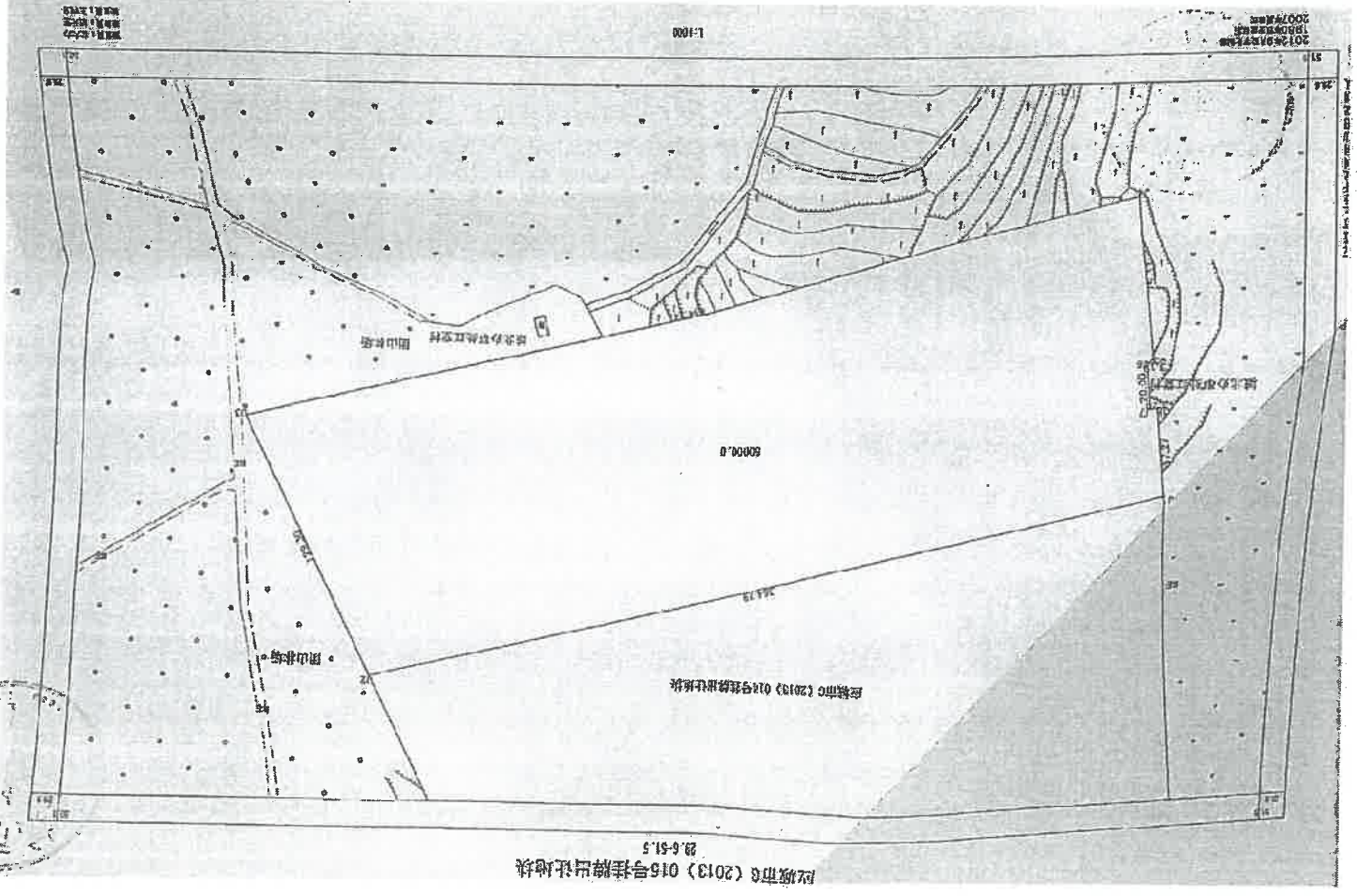
二〇一三年八月九日

090902037

应城市规划局 规划条件通知单

编号：2013-023 号

申请 单位 (人)	名称	应城市土地储备交易中心		联系人			
	建设项目 名称	商居项目		用地面积	50000.00m ²		
	建设项目 位置	杨岭镇团山村地段					
根据 2013 年第 5 次局办公例会意见及相关规范要求，特提出以下规划设计要求。 (盖章) 2013 年 3 月 25 日							
规 划 条 件	临街 及周 边退 让距 离	方位	北	东	西	南	
		道路名称	空地	空地	空地	空地	
		距道路 中心线	满足正间 距要求	满足侧间距 要求	满足侧间距 要求	满足正间 距要求	
	建设规模		建筑面积不大于 125000.00m ² (计入容积率部分)				
	用地性质		居住用地兼容 商业服务业设 施用地 (R/B)	容积率	不大于 2.5		
	建筑密度		不大于 30%	绿地率	不小于 30%		
	间距要求		满足居住建筑 日照间距要求	建筑限高	不超过 60 米		
	交 通 组 织	主入口					
		次入口					
		机动车停车位		不少于 380 个			
	公共设施						
	高压走廊、历史文化保护、河道控制、 地下管线、无障碍设施						
	其它要求						



应城市 (2013) 016号挂牌出让地块
29.6-51.5

应城市 (2013) 018号挂牌出让地块

60800.0

应城市 (2013) 020号挂牌出让地块

应城市 (2013) 021号挂牌出让地块

1:1000

2013年11月
1:1000

2013年11月
1:1000

应城国家矿山公园项目协议书

2010年9月6日

协 议 书

甲 方：湖北省应城市人民政府 （以下简称甲方）

乙 方：广东振鹏集团有限公司 （以下简称乙方）

甲乙双方本着平等互利、发展共赢的原则，经过反复友好协商，就乙方在湖北省应城市投资建设“应城国家矿山公园”（暂定名）项目达成如下协议：

一、项目概况

应城国家矿山公园建设项目的子项目包括公益性项目，经营性项目，房地产开发项目共三大类：

1、公益性项目：包括（1）博物馆。（2）主碑。（3）广场。
（4）游客接待中心。（5）矿业遗迹遗址景区等。

2、经营性项目：甲乙双方初步商定经营性项目为（1）五星级酒店。（2）文体公园（高尔夫球场）。（3）水上乐园。（4）动漫城。（5）游乐场。（6）生态农业园。（7）团山寺。具体项目内容在本协议签定后三个月内根据项目初步规划由乙方提出项目清单，甲乙双方共同确定。

3、房地产开发项目：产权式酒店、商业街、住宅等。

二、项目选址



项目选址于应城市城北办事处红堂村和杨岭镇团山村以及周边位置。项目区面积约 20 平方公里（具体范围以规划部门出具的规划红线图为准）。同时双方约定在李咀水库及周边预留约 3000 亩土地作为该项目长远发展用地。

三、投资规模

双方约定本项目总投资不低于壹拾亿元人民币。

四、建设周期

乙方承诺在本协议签定之日起六个月以内完成项目规划设计并正式启动项目建设。第一个年度（正式动工之日起一年以内，以下投资年度依此类推）投资不低于人民币贰亿元，第二个年度投资不低于人民币叁亿元，第三个年度投资不低于人民币贰亿元，第四个年度投资不低于人民币贰亿元，五年内完成全部项目投资。矿山公园的公益性项目（五大要素）要求在 2011 年 10 月 1 日前完成。如果第一个投资年度达不到投资强度则供地价格每亩增加人民币壹万元，第二个投资年度达不到投资强度则供地价格在上一年的基础上每亩再增加人民币壹万元。同时，如果上个年度达不到投资强度则缩减下一个年度商住用地的供地面积。

五、项目用地

本项目用地分为三种类型：1、公益性项目用地。公益性项目用地由甲方负责提供给乙方。2、商业、住宅用地共计 3500 亩。本协议签字之日起第一年供地 1000 亩，第二年供地 1000 亩，第三年供地 500 亩，第四年供地 500 亩，第五年供地 500 亩，共计

3500 亩。地块大致位置在项目区内清凉湖和燕子山水库周边，具体地块及面积由乙方提出申请，以国土资源部门红线图为准。商业和住宅用地的比例由乙方根据项目建设需要提出。双方约定供地价格为人民币叁万元/亩，具体操作办法另外签定补充协议。3、其他项目用地。其他项目用地采取租赁的形式提供给乙方（按照乙方项目的实际需要~~提供~~提供相应的面积），租赁年限确定为 70 年。具体租用标准为：水田每年每亩租金人民币叁佰元整，旱田荒地每年每亩租金人民币壹佰元整，林地每年每亩租金人民币陆拾元整，水面（清凉湖和燕子山水库）按照每年壹拾万元人民币价格标准包干。租赁费用在每年 12 月 30 日之前一次性付清。

六、双方责任

1、甲方责任：

（1）在应城国家矿山公园 20 平方公里的规划园区内，在乙方全部履约的前提下甲方保证乙方拥有项目独家开发权。

（2）甲方授权乙方具有“应城国家矿山公园”品牌使用权及经营权，使用年限为 70 年，但产生的一切法律和经济责任由乙方承担。

（3）甲方负责成立由市级领导牵头的工作专班全程协助乙方办理各项手续，全程搞好项目的协调服务。

（4）甲方积极推动本地银行与乙方就应城国家矿山公园建设项目进行融资合作。

（5）本投资协议签定后三个月内完成项目用地的拆迁工作，



产生的费用由甲乙双方共同承担，乙方具体承担标准按照人民币壹仟万元包干。

(6)根据矿山公园项目需要，将新勘探开发的汤池温泉地热资源(2000方/日)引入矿山公园园区提供给乙方使用，该工程产生的所有费用由乙方承担，占压土地费用及协调工作由甲方负责。若乙方项目扩大规模增加投资，甲方协助乙方另行开发温泉取水并取水。

(7)乙方建设项目竣工完成投入运营后，享受应城市招商引资的相关税收奖励政策。

2、乙方责任：

(1)乙方在正式协议签定后十五个工作日内在应城为本项目而注册成立新的公司，注册资本金应不少于5000万元人民币。

(2)乙方在正式协议签定后三十个工作日内将拆迁补偿资金人民币壹仟万元一次性支付给甲方。

(3)乙方拥有包括公益性项目在内所有项目的经营管理权，自主经营，自负盈亏。

(4)乙方有责任保护园区的生态环境，不得随意砍伐园区的树木。

(5)乙方项目建设必须符合国家的环保政策，园区要自建污水处理厂，园区内的污水要做到达标排放。

七、配套建设

1、道路建设：甲方负责完成园区内长约6.8公里的主干道建

设工程，园区其它经营项目所需的道路建设由乙方完成。

2、给排水工程：由乙方自行建设独立的供排水体系。甲方根据有关政策积极向国家、省争取项目资金并全额用于园区建设。

3、电力设施建设：甲方提供项目建设所需的电源，园区内的电力设施建设由乙方完成，甲方协调电力部门给予支持。

八、违约责任

1、甲乙双方必须严格按照本协议的全部约定履约，如果单方违约造成的一切损失由违约方全额补偿给对方。

2、因自然灾害等不可抗力因素而影响项目建设造成的不能履约可免除相应的责任。

3、因地质条件的影响而造成的项目调整或建设延期可免除相应的责任。

本协议未尽事宜，双方将本着友好互利的原则另行协商。本协议一式二份，甲乙双方各执一份。签字之日起产生法律和相应的约束力。

甲方(盖章):



代表(签字):

Handwritten signature of the representative of the government.

乙方(盖章):



代表(签字):

Handwritten signature of the representative of Xiangyang Group Co., Ltd.

二〇一〇年九月六日

有限公司

应城市人民政府办公室备忘录

应城国家矿山公园项目投资开发备忘录

湖北省应城市人民政府（以下简称甲方）和广东振鹏集团有限公司（以下简称乙方）本着平等、互利的原则，经过友好协商，于2010年9月6日签定了“应城国家矿山公园”项目投资协议书。为进一步明确双方的责任、权利和义务，加快推进项目建设，尽早产生良好的社会和经济效益，2010年9月26日，双方就汤池温泉使用、土地、税费等相关问题进一步协商并达成共识，现备忘如下：

一、关于汤池温泉的引入与使用问题

- 1、甲方按照投资协议的约定，将甲方在应城市汤池镇新开发的两口温泉取水井提供给乙方使用70年。
- 2、乙方按国家的税费标准承担相应的税费并享受相应的税收优惠政策，除此以外不再承担任何费用。
- 3、甲方提供的两口温泉取水井由乙方独家使用，甲方保证乙方使用温泉资源的合法有效性。

二、关于土地的供地程序与操作方式

1、协议书中约定的 3500 亩商住用地严格按照土地的“招拍挂”程序供地，乙方按照土地挂牌交易价摘牌。

2、按照协议的约定，挂牌出让的商住用地超出 3 万元/亩的资金部分由甲方在一个月以内以基础设施建设的名义全额奖励给乙方。

3、双方约定出让的商住用地 3 万元/亩的土地价格包括所有的涉及本项目土地证办理的税费（包括各级规费、土地出让金、征地补偿费、劳动力安置费、青苗费、契税、耕地占用税、土地测量费、评估费、土地拍卖佣金等）。

4、双方约定涉及本项目中乙方租用的土地改为承包经营的方式，承包经营年限为 70 年，双方不再签定承包协议，甲方保证其有效性和连续性。

三、税费优惠政策

1、甲方承诺乙方投资项目享受《应城市招商引资优惠政策》。

2、乙方项目建成正式营业后，五年时间内，所得税的甲方地方留成部分，由甲方全额奖励给乙方。

3、乙方项目建设涉及的“人防费”、“城市建设配套费”等行政事业性收费按照现行《应城市招商引资优惠政策》执行，服务性收费由双方协商“一费制”标准后，乙方一次性支付给甲方，由甲方负责协调分配，乙方不再承担任何费用。使用汤池温泉资源本级行政规费按现行政策优惠 50%收取。

甲方参加人员：席国爱 李晚霞 黄建军 金 洋

乙方参加人员：刘振忠 林良海

二〇一〇年九月二十七日





营业执照

统一社会信用代码 91440606740845690F

名称	广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	佛山市顺德区乐从镇路州村委会乐从大道东B270号 星光广场A座13A01、13A02、13A03、13A04
法定代表人	叶卓波
注册资本	人民币伍佰万元
成立日期	2002年07月22日
营业期限	长期
经营范围	资产评估, 资产评估咨询; 土地评估; 地价咨询; 房地产评估, 房地产咨询; 房地产项目可行性研究及投资估算编制; 房地产项目策划及交易代理, 房地产工程造价咨询。(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



2018 年 7 月 26 日

广东省土地评估机构 备案与信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》以及土地评估行业管理规定，经广东省自然资源厅批准，业已备案。依照年度信用档案，综合评定信用等级。

等级：二级

有效期：2020年12月 31日

机构名称：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440606740845690F
(工商注册号)



法定代表人：叶卓波
(执行事务合伙人)

住所：佛山市顺德区乐从镇路州村委会乐从大道东B270号星光广场A座
13A01、13A02、13A03、13A04

证书编号：B2020440016



发证单位

二〇一九年十二月十三日



广东省自然资源厅

粤土估备字〔2019〕0507号

关于广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司备案情况的函

广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2019年11月26日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

备案编号：2019440507

法定代表人（执行事务合伙人）：叶卓波

评估师：陈志峰（土地估价师 证书尾号：0158），邓锦生（土地估价师 证书尾号：0047），李昌瑜（土地估价师 证书尾号：0063），林展鹏（土地估价师 证书尾号：0065），叶卓波（土地估价师 证书尾号：0001），张财娇（土地估价师 证书尾号：0186），黄凤德（土地估价师 证书尾号：0240），吴河儒（土地估价师 证书尾号：0159），杨伟红（房地产估价师 证书尾号：0147），伍宇漩（资产评估师 证书尾号：0777），赵婷（土地估价师 证书尾号：0130），冯亚虎（土地估价师 证书尾号：0021）。



原函（粤土估备字〔2018〕0486号）作废



中华人民共和国
土地估价师
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



姓名：
Full Name

叶卓波

性别：
Sex

男



身份证号码：
ID. No.

440602197306290637

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：2008年1月1日
Date of Issue

有效期至：2027年12月31日
Date of Expiry

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认定，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



2013440139

编号
No.



姓名：
Full Name

吴河儒

性别：
Sex

男

身份证号码：
ID. No.

440882198503025012

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：
Date of issue

2014 年 3 月 1 日

有效期至：
Date of expiry

2034 年 2 月 28 日

发证机关：
Issued by:

中华人民共和国国土资源部
Ministry of Land and Resources, PRC

