



扫一扫，查真伪

房地产估价报告

思创房评字[2020]第102号

项目名称：合浦港荣置业投资有限公司位于合浦县廉州镇还珠大道西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-1301号房等7套房及1幢南侧商业1-1号铺等44个商铺涉执房地产处置司法评估

估价委托人：北海市中级人民法院

房地产估价机构：广西思创房地产估价事务有限责任公司

注册房地产估价师：罗小燕(注册号:4519970034)

万游龙(注册号:4520160039)

报告备案编号：202004020303

报告出具日期：2020年03月24日



扫描全能王 创建

致估价委托人函

北海市中级人民法院：

受贵单位的委托，我公司于2019年12月30日至2020年3月24日对合浦港荣置业投资有限公司位于合浦县廉州镇还珠大道西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-1301号房等7套房及1幢南侧商业1-1号铺等44个商铺房地产进行了评估，有关估价事项和估价结果如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：合浦港荣置业投资有限公司位于合浦县廉州镇还珠大道西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-1301号房等7套房及1幢南侧商业1-1号铺等44个商铺房地产，住宅部分总建筑面积为957.91平方米，商铺部分总建筑面积为3229.85平方米，宗地面积为22517.86平方米。据“《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》”记载，估价对象权利人为合浦港荣置业投资有限公司。

价值时点：2019年12月30日。

价值类型：市场价格。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。

估价方法：比较法、收益法。

报告使用人及报告使用范围：本报告使用人为北海市中级人民法院，使用范围为估价委托人办理涉执房地产司法处置。

估价结果：估价人员根据估价的目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产价格的各项因素，结合估价师的专业经验和合理测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：



涉执房地产市场总价：贰仟捌佰伍拾叁万柒仟壹佰陆拾玖元整人民币
(¥28537169 元)

具体见以下评估结果表：

涉执房地产处置司法评估结果表

币种：人民币

项目 对象	估价对	商铺部分		住宅部分
		建筑面积 (m ²)	3229.85	
评估结果	总价 (元)	25370608		3166561
	合计 (元)	28537169		
	大写	贰仟捌佰伍拾叁万柒仟壹佰陆拾玖元整		

各估价对象评估明细表：

序号	估价对象坐落	结构	总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价 (元)
1	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-1 号商铺	钢筋混凝土	4	62.27	8296	516592
2	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-2 号商铺	钢筋混凝土	4	79.19	8296	656960
3	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-3 号商铺	钢筋混凝土	4	67.21	8296	557574
4	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-4 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
5	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-5 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
6	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-6 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
7	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-7 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
8	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-8 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
9	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-9 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
10	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-10 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
11	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-11 号商铺	钢筋混凝土	4	75.13	8296	623278
12	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-12 号商铺	钢筋混凝土	4	75.13	8296	623278
13	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-13 号商铺	钢筋混凝土	4	57.53	8296	477269
14	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商	钢筋混凝土	4	75.13	8296	623278



	城1幢南侧1楼1-14号商铺	凝土				
15	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-15号商铺	钢筋混 凝土	4	75.13	8296	623278
16	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-16号商铺	钢筋混 凝土	4	75.13	8296	623278
17	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-17号商铺	钢筋混 凝土	4	75.13	8296	623278
18	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-18号商铺	钢筋混 凝土	4	75.13	8296	623278
19	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-19号商铺	钢筋混 凝土	4	75.13	8296	623278
20	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-20号商铺	钢筋混 凝土	4	75.13	8296	623278
21	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-21号商铺	钢筋混 凝土	4	65.18	8296	540733
22	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-22号商铺	钢筋混 凝土	4	73.1	8296	606438
23	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-23号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
24	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-24号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
25	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-25号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
26	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-26号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
27	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-27号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
28	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-28号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
29	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-29号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
30	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-30号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
31	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-31号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
32	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-32号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
33	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-33号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
34	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-34号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
35	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-35号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
36	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-36号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
37	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-37号商铺	钢筋混 凝土	4	77.16	8296	640119
38	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-38号商铺	钢筋混 凝土	4	89.04	8296	738676



39	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-39号商铺	钢筋混凝土	4	71.44	8296	592666
40	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼2-2号商铺	钢筋混凝土	4	79.19	4148	328480
41	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼2-3号商铺	钢筋混凝土	4	67.21	4148	278787
42	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼2-4号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	4148	289157
43	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼2-5号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	4148	289157
44	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼2-13号商铺	钢筋混凝土	4	57.53	4148	238634
45	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-1301号房	钢筋混凝土	30	154.98	3117	483073
46	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-1503号房	钢筋混凝土	30	128.89	3179	409741
47	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-2301号房	钢筋混凝土	30	154.98	3320	514534
48	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-2801号房	钢筋混凝土	30	154.98	3398	526622
49	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢2-603号房	钢筋混凝土	30	127.36	2899	369217
50	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢2-2903号房	钢筋混凝土	30	127.36	3413	434680
51	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢3-2601号房	钢筋混凝土	30	127.36	3366	428694
合计(元)					4205.76	28537169

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

1. 本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本报告仅适用于办理涉执房地产司法处置时使用, 提请报告使用者注意。

2. 本报告估价结果包括估价对象的房屋及土地使用权价值, 但不包括家具等可移动的电器、设备的价值, 也不包含变现过程中发生的税费(增值税及附加、土地增值税、契税、印花税以及拍卖服务费或拍卖佣金等费用)。该土地使用权若与房屋分割处置, 本报告估价结果无效。

3. 财产拍卖(或者变卖)日期与评估报告载明的价值时点不一致的。估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

4. 在估价结果有效期内, 估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 估价结果应当进行相应调整。

5. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的



使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6. 评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

7. 报告有效期自估价报告出具之日起壹年，即从2020年3月24日起至2021年3月23日止。

8. 本估价报告书一式叁份，其中本公司存档壹份，贰份交与估价委托人办理相关手续，他用无效；本估价报告书盖有骑缝章，涂改、复印均无效。

9. 以上内容摘自《涉执房地产处置司法评估报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全文。

广西思创房地产估价事务所有限责任公司



法定代表人：



致函日期：二〇二〇年三月二十四日



目 录

估价师声明.....	- 7 -
估价假设和限制条件.....	- 8 -
房地产估价结果报告.....	- 11 -
一、估价委托人.....	- 11 -
二、房地产估价机构.....	- 11 -
三、估价目的.....	- 11 -
四、估价对象.....	- 11 -
五、价值时点.....	- 14 -
六、价值类型.....	- 14 -
七、估价原则.....	- 15 -
八、估价依据.....	- 16 -
九、估价方法.....	- 17 -
十、估价结果.....	- 20 -
十一、注册房地产估价师.....	- 23 -
十二、实地查勘期.....	- 23 -
十三、估价作业期.....	- 23 -
十四、估价报告应用有效期.....	- 23 -
十五、有关风险提示.....	- 23 -
十六、评估结果使用特别提示.....	- 24 -
附 件.....	- 26 -
1. 估价委托书（复印件）；	
2. 估价对象权属证明（复印件）；	
3. 估价对象位置示意图；	
4. 估价对象现场照片；	
5. 估价机构营业执照及资质证书（复印件）；	
6. 估价人员资格证书（复印件）	



估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2. 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、法释[2018]15号《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》及法办[2018]273号“关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知”进行估价工作，撰写本估价报告；

5. 我公司估价人员和估价委托人代表于2019年12月30日共同对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 参加本次估价的注册房地产估价师：罗小燕、万游龙

估价师姓名	注册证书号	签 字	日期
罗小燕	4519970034	 中国注册房地产估价师 罗小燕 4519970034 有效期至 20230120	2019年3月24日
万游龙	4520160039	 中国注册房地产估价师 万游龙 4520160039 有效期至 20220605	2019年3月24日



估价假设和限制条件

一、估价假设

1. 一般假设

(1) 注册房地产估价师已对估价委托人提供的本次估价所依据的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未对这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性予以核实，又没有理由怀疑这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性，因此假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，估价委托人未提供房屋安全、环境污染等相应专业机构的鉴定、检测资料且估价过程中又无相应的专业机构进行鉴定、检测，但注册房地产估价师又无理由怀疑估价对象存在安全隐患，因此，假定估价对象是安全的。

(3) 实地勘察时，对估价对象仅进行一般性察看，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，因此假设其无基础、结构方面的重大质量问题。

(4) 假设估价对象保持法定用途在未来可预见的使用年限内不改变。

(5) 假设估价对象用途满足所采用的城市规划用途管制和限制条件。

(6) 假设估价对象房地产在本报告有效期内：

①环境因素不变；②当地的物价指数的变化不至于引起估价对象房地产价值的显著变化；③估价对象房地产的状况及使用性质不变。

(7) 如果在市场上交易，则交易双方都拥有完全的市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。

2. 未定事项假设：无

3. 背离事实假设：无。

4. 不相一致假设：无。

5. 依据不足假设：无。



当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、限制条件

1. 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途，本公司只对估价结果本身符合行业规范要求负责，而不对业务定价决策负责。

2. 本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产价值评估，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

3. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结论的影响。

4. 本估价报告使用期限为壹年（即从2020年3月24日起至2021年3月23日止）。超过壹年，需重新进行估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告，相关责任由使用者承担。

5. 本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列的评估目的使用，未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部，除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

6. 本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及盖章后方为有效。若使用缺乏本机构公章、签字件的估价报告，所产生的一切法律后果由报告使用者自负，本估价机构及估价人员不负任何责任。

7. 估价委托人提供了估价所依据的有关房地产权属及建筑面积资料复印件，注册房地产估价师已对委托人提供的有关资料的复印件与原件进行对照查验无误，本机构未对其合法性、真实性、准确性和完整性到相关部门予以核实，委托人对其提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性



负责。在此亦提醒报告使用者对估价对象的产权及权益（含他项权利等）状况再次予以核实。

8. 本估价报告由广西思创房地产估价事务所有限责任公司负责解释。

三、特别事项说明

1. 对于估价对象的区位条件、市场资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得；估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范，结合估价对象的具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2. 本估价报告书一式叁份，其中本公司存档壹份，贰份交于估价委托人办理相关手续，他用无效；本估价报告书盖有骑缝章，涂改、复印均无效。

3. 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

4. 报告使用者在使用本报告时，应注意如下情况：

(1) 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

(2) 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

(3) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(4) 评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为估价对象处置成交价的保证。

5. 房地产估价报告备查编号为：思创房评字[2020]第102号。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：北海市中级人民法院

联系人：刘助理

联系电话：0779-3963317

二、房地产估价机构

名称：广西思创房地产估价事务所有限责任公司

住所：梧州市新兴二路104-1号二单元202房、三单元202房

法定代表人：罗小燕

资质等级：贰级

资质证书编号：2018桂建房评备字4504A0002

资质证书有效期限：2018年7月17日至2021年7月17日

统一社会信用代码：914504007276589033

联系电话：0774-3823789

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象及估价范围

估价对象及估价范围为合浦港荣置业投资有限公司位于合浦县廉州镇还珠大道西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-1301号房等7套房及1幢南侧商业1-1号铺等44个商铺房地产，住宅部分总建筑面积为957.91平方米，商铺部分总建筑面积为3229.85平方米，宗地面积为22517.86平方米。含装饰装修，不含动产、特许经营权、债权债务。

（二）估价对象实物状况说明

1. 估价对象基本状况说明

名称：合浦县廉州镇还珠大道西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-1301号房等7套房及1幢南侧商业1-1号铺等44个商铺涉执房地产；



坐落：合浦县廉州镇还珠大道西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区；
规模：住宅部分总建筑面积为957.91平方米，商铺部分总建筑面积为3229.85平方米，宗地面积为22517.86平方米；

住宅部分基本状况：

房屋用途：住宅；

土地用途：住宅用地；

权属：权利人合浦港荣置业投资有限公司；

利用状况：空置。

商铺部分基本状况：

房屋用途：商铺；

土地用途：商服用地；

权属：权利人合浦港荣置业投资有限公司；

利用状况：在建工程，已完成主体结构。

2. 建筑物基本状况说明

建筑结构：钢筋混凝土结构；

设施设备：住宅部分已建设完成，水电、照明设施齐全，尚未办理竣工验收；商铺部分在建，已完成主体结构，未进行装修和水电安装；

装饰装修：(1)外部装修情况：估价对象住宅部分外墙贴瓷砖，商铺部分未有外部装修；(2)内部装修情况：住宅和商铺均为毛坯；

新旧程度：住宅部分已建设完成，水电、照明设施齐全，尚未办理竣工验收，属于全新状态；商铺部分在建，已完成主体结构，未进行装修和水电安装；

维护状况：估价对象外观及结构完好，工程质量良好，维护保养情况良好；

3. 土地状况说明

四至：估价对象所在宗地四至为：东面邻欧艺国际，南面邻合浦县政协人大，西面邻道路，北面邻道路；

形状：较规则；

开发程度：宗地内达到“五通、场地平整”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）及建筑物红线外为道路、硬化地及绿化地；

土地使用期限（终止日期）：住宅部分为2082年1月18日，商铺部



分为 2052 年 1 月 18 日；

使用权性质：出让；

规划用地条件：符合规划用地条件，正在建设中；

利用状况：宗地上已建成房屋，对土地利用无不良影响。

（三）估价对象权益状况说明

1. 房屋权益状况说明

房屋权属证书名称：未办理有房屋权属证书，提交有《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》

权利人：合浦港荣置业投资有限公司

共有状况：单独所有

坐落：合浦县廉州镇还珠大道西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城小区

房屋用途：商铺、住宅

建筑面积：住宅部分总建筑面积为 957.91 平方米，商铺部分总建筑面积为 3229.85 平方米

结构：钢筋混凝土结构

房屋总层数：住宅部分三十层，商铺部分四层

权属清晰状况：清晰

2. 土地权益状况说明

土地权属证书名称：未办理有《国有土地使用证》，提交有《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》

权利人：合浦港荣置业投资有限公司

共有状况：单独所有

坐落：合浦县廉州镇还珠大道西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城小区

土地权利性质：出让

土地用途：住宅、商服用地

土地使用权面积：宗地面积为 22517.86 平方米

土地使用期限（终止日期）：住宅部分为 2082 年 1 月 18 日，商铺部分为 2052 年 1 月 18 日

权属清晰状况：清晰

3. 其他权益状况说明

规划条件：符合规划条件，已完成开发



用益物权设立情况:未发现设定有用益物权

担保物权设立情况:未发现设定有担保物权

租赁或占用情况:在建工程

拖欠税费情况:未发现拖欠税费情况

查封等形式限制权利情况:法院已查封

其他特殊情况:未发现有其他特殊情况

权属清晰状况:清晰

(四) 区位状况概述

估价对象所在区域位于合浦县廉州镇,位置较好,临主干道还珠大道,东面为还珠广场商圈,西南面为美人鱼商圈,距大型购物广场约1000米。估价对象附近主干道有还珠南路、定海北路等,区域内路网密集度较高,有公交车、出租车经过,对外交通便捷度较高。估价对象所在区域目前已拥有完善的基础设施配套保障,区域基础设施配套目前达到“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水)条件,周边的公共服务配套设施较完备,有购物广场、生活市场、学校、银行、医院等。无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染,环境卫生较好,区域治安状况较好,人文环境较好。附近商业网点较多,商业氛围较好。概述估价对象所在位置较好。

五、价值时点

本评估报告所设定的价值时点为2019年12月30日(实地查勘完成之日),报告中一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

根据估价目的,本报告所指的房地产价值是指估价对象在价值时点、法定剩余使用年限下、包含国有土地使用权价值的法定用途房地产市场价格。

房地产市场价格是指该房地产在公开市场上最有可能形成的价格,它要求在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益,并掌握必要的市场信息,有较充裕的时间进行交易,对交易对象具有必要的专业知识,交易条件并不具有排他性。

本报告价格货币单位均为人民币。



七、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、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见；“公正”是要求房地产估价师要公平正直的进行估价，而不要偏袒相关当事人的任何一方。

2. 合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。

3. 价值时点原则：房地产市场是不断变化的、房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5. 最高最佳利用原则：所谓的最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用、这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是应为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分的发挥房地产的潜



力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

八、估价依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号，自1995年10月1日起施行）；
2. 《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，自2004年8月28日起施行）；
3. 《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七十二号，自2007年8月30日起施行）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第五十五号，自1990年5月19日起施行）；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第二五十六号，自1999年1月1日起施行）；
8. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第六五十六号，自2015年3月1日起施行）；
9. 法释[2018]15号《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）
10. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财政部 国家税务总局(财税[2016]36号)，自2016年5月1日起执行；
12. 其他相关法律、法规。

(二) 本次估价采用的技术标准、规范

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013) 及《条文说明》；
3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—



2014)；

4. 《房地产估价报告评审标准》（征求意见稿）；

5. 原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；

6. 建设部、财务部制定的《房地产单位会计制度—会计科目和会计报表》（建综[1992]349号）。

（四）产权依据

1. 《估价委托书》；

2. 《国有建设用地使用权出让合同》；

3. 《建设用地规划许可证》；

4. 《建设工程规划许可证》；

5. 《建设工程施工许可证》；

6. 《合浦县房产测绘成果报告书》。

（五）取价依据

1. 估价委托人提供的估价对象有效资料；

2. 估价对象当地近期房地产开发与交易的相关资料；

3. 估价人员实地查勘、调查所获取的有关资料。

九、估价方法

（一）估价思路

本次评估为房地产市场价值，采用市场价值标准。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。

首先结合估价对象房地产的特点分析选择适当的估价方法，然后根据选择的不同估价方法对估价对象的市场价值进行估价，并根据不同方法的估价测算结果，确定得出估价对象房地产在现状权属、装修、使用和维护状态下的房地产市场价值。

（二）估价方法的适用性分析及选择

根据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根



据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

本次评估结合估价目的及估价对象的特点，确定了采用比较法和收益法进行评估，理由如下：

(1) 假设开发法一般适用于评估具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的估价对象，由于估价对象属于已建成的物业，不具有开发或再开发潜力，因此不适用该方法评估。

(2) 成本法一般适用于可独立开发建设整体房地产的价值和价格的评估，在房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区难以采用比较法估价时，才采用成本法进行估价。而估价对象所在区域在价值时点近期有较多类似房地产的交易，估价对象同类房地产通常有租金等经济收入，因此适用比较法和收益法估价，不宜采用成本法估价。

(3) 估价对象所在区域内房地产市场发育较成熟，同类型房地产交易案例较多，故可采用比较法。依据替代原理，将估价对象与类似房地产的近期交易价格进行比较，通过对交易情况、市场状况、区域因素、个别因素等分别修正，得出估价对象于价值时点的价值。

(4) 估价对象作为具有潜在收益的物业，可以采用出租的方式获取未来的收益，且区域内同类型房地产出租案例较多，故可采用收益法。参照市场上类似房地产的租金收入与费用水平，对估价对象的实际收入和费用进行调整，即采用客观收入和客观费用作为估价依据，取得房地产净收益；同时，采用适合的综合还原利率，还原出估价对象于价值时点的价值。

综合上述分析，本报告确定采用比较法和收益法对估价对象房地产进行评估。



(三) 方法定义和估价步骤

1. 比较法

(1) 方法定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法公式：估价对象比较价值=各可比实例比较价值的简单算术平均数或加权平均数

$$\text{可比实例比较价值} = V_0 \times A \times B \times D \times E$$

式中：

V_0 -比较实例成交价格；A-交易情况修正系数；B-市场状况修正系数；D-待估房地产区域因素修正系数；E-待估房地产个别因素修正系数。

$$\text{可比实例比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{\text{交易情况修正值}} \times \frac{\text{市场状况调整值}}{100} \times \frac{100}{\text{房地产状况调整值}}$$

(2) 估价方法测算步骤

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行市场状况调整；
- ⑥进行房地产状况调整；
- ⑦计算比较价值。

2. 收益法

(1) 方法定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 选择具体的估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 4.3.2的规定，在收益法的报酬资本化法和直接资本化法两种具体方法，优先使用报酬资本化法。报酬资本化法又有全剩余寿命模式和持有加转售模式，根据对估价对象同类型房地产的调查，在估价对象所在区域，权属人对该类房地产的持



有期不明显，大部分房屋都用于自己使用，因此不适合使用持有期加转售模式。估价对象位于当地较成熟的区域，经对估价对象所在地过去、现在及未来的房地产价格及租金水平的变化趋势及长期趋势分析后，认为估价对象的净收益将会按一定比例递增，因此适合选用全剩余寿命模式的报酬资本化法。全剩余寿命模式的报酬资本化法公式如下：

$$V=A/(Y-g) \times [(1-(1+g)^n)/(1+Y)^n]$$

式中 V: 房地产价格； A: 年净收益； Y: 资本化率； g: 递增比例； n: 房地产的收益期。

(3) 估价方法测算步骤

- ① 估计未来收益期或持有期；
- ② 测算未来净收益；
- ③ 测算报酬率或资本化率、收益乘数；
- ④ 计算收益价值。

十、估价结果

估价人员根据估价的目的是，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产价格的各项因素，结合估价师的专业经验和合理测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

涉执房地产市场总价：贰仟捌佰伍拾叁万柒仟壹佰陆拾玖元整人民币
(¥28537169 元)

具体见以下评估结果表：

涉执房地产处置司法评估结果表

项目对象 \ 估价对象		币种：人民币	
		商铺部分	住宅部分
建筑面积 (m ²)		3229.85	975.91
评估结果	总价 (元)	25370608	3166561
	合计 (元)	28537169	
	大写	贰仟捌佰伍拾叁万柒仟壹佰陆拾玖元整	

各估价对象评估明细表：



序号	估价对象坐落	结构	总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价 (元)
1	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-1 号商铺	钢筋混凝土	4	62.27	8296	516592
2	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-2 号商铺	钢筋混凝土	4	79.19	8296	656960
3	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-3 号商铺	钢筋混凝土	4	67.21	8296	557574
4	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-4 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
5	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-5 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
6	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-6 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
7	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-7 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
8	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-8 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
9	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-9 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
10	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-10 号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	8296	578314
11	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-11 号商铺	钢筋混凝土	4	75.13	8296	623278
12	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-12 号商铺	钢筋混凝土	4	75.13	8296	623278
13	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-13 号商铺	钢筋混凝土	4	57.53	8296	477269
14	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-14 号商铺	钢筋混凝土	4	75.13	8296	623278
15	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-15 号商铺	钢筋混凝土	4	75.13	8296	623278
16	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-16 号商铺	钢筋混凝土	4	75.13	8296	623278
17	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-17 号商铺	钢筋混凝土	4	75.13	8296	623278
18	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-18 号商铺	钢筋混凝土	4	75.13	8296	623278
19	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-19 号商铺	钢筋混凝土	4	75.13	8296	623278
20	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-20 号商铺	钢筋混凝土	4	75.13	8296	623278
21	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-21 号商铺	钢筋混凝土	4	65.18	8296	540733
22	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-22 号商铺	钢筋混凝土	4	73.1	8296	606438
23	合浦县廉州镇西门江 A-2、A-3 明珠国贸商城 1 幢南侧 1 楼 1-23 号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119



24	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-24号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
25	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-25号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
26	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-26号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
27	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-27号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
28	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-28号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
29	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-29号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
30	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-30号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
31	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-31号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
32	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-32号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
33	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-33号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
34	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-34号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
35	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-35号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
36	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-36号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
37	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-37号商铺	钢筋混凝土	4	77.16	8296	640119
38	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-38号商铺	钢筋混凝土	4	89.04	8296	738676
39	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼1-39号商铺	钢筋混凝土	4	71.44	8296	592666
40	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼2-2号商铺	钢筋混凝土	4	79.19	4148	328480
41	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼2-3号商铺	钢筋混凝土	4	67.21	4148	278787
42	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼2-4号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	4148	289157
43	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼2-5号商铺	钢筋混凝土	4	69.71	4148	289157
44	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢南侧1楼2-13号商铺	钢筋混凝土	4	57.53	4148	238634
45	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-1301号房	钢筋混凝土	30	154.98	3117	483073
46	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-1503号房	钢筋混凝土	30	128.89	3179	409741
47	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-2301号房	钢筋混凝土	30	154.98	3320	514534
48	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商	钢筋混	30	154.98	3398	526622



48	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢1-2801号房	钢筋混 凝土	30	154.98	3398	526622
49	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢2-603号房	钢筋混 凝土	30	127.36	2899	369217
50	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢2-2903号房	钢筋混 凝土	30	127.36	3413	434680
51	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城小区1幢3-2601号房	钢筋混 凝土	30	127.36	3366	428694
合计(元)					4205.76	28537169

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签名	日期
罗小燕	4519970034		2020年3月24日
万游龙	4520160039		2020年3月24日

十二、实地查勘期

2019年12月30日

十三、估价作业期

2019年12月30日至2020年3月24日

十四、估价报告应用有效期

本估价报告有效期为壹年,自2020年3月24日至2021年3月23日。

十五、有关风险提示

(一)对预期可能导致房地产市场价值下跌的因素进行分析说明

1. 估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的减损。

2. 估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、所在区域同类型物业整体水平下降等导致市场价值减损。



3. 在案件执行期间，由于人为的使用不当或经营方式不当，有可能导致估价对象的市场价格降低；由于自然的或人为的原因，造成估价对象的灭失风险，如大灾、地震等。

(二) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生的影响

1. 房地产的使用和维护情况：房地产寿命长久，随时间推移，建筑物自然老化、使用磨损，以及人们观念的改变、建筑技术的进步、建筑设计的缺陷等功能损耗，将导致建筑物价值的下跌，若维护欠缺，房地产价值下跌将更为显著。

2. 区位因素的改变：因房地产位置固定性，其所处区位状况的变化将直接影响其价值。如房地产所处区域的自然或人文环境恶化、交通拥挤或者城市规划改变为不利于房地产的利用，将导致房产市场价值下跌。

3. 房地产市场供求变化情况：房地产价格水平及其变动，是由房地产供给和需求共同作用的结果。总体而言，房地产的价格与需求正相关，与供给负相关。未来年限内，若房地产市场供给过量或者需求不足，则估价对象的市场价值存在下跌风险。

4. 房地产政策的影响：房地产的自身特性（如下可移动性、价值量大），使其容易受到未来制度、政策变化的影响。估价委托人和相关权利人需关注房地产政策、税收政策对于估价对象价值的影响。

(三) 合理使用评估价值

1. 本报告估价结果是在满足房地产价值定义所设定条件及估价的假设条件下的房地产价值，若价值定义中的条件和估价的假设条件、市场环境等发生变化，则该估价价格应作相应调整甚至需要重新评估。

2. 本报告的估价结果仅为本次估价目的而用，只有在根据估价目的完整、合理使用估价报告和估价结果价值时，才能避免因不恰当的使用估价结果而产生不良后果。

十六、评估结果使用特别提示：

1. 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的。



估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

2. 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4. 评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

广西思创房地产估价事务所有限责任公司

二〇二〇年一月二十四日



附 件

1. 估价委托书（复印件）；
2. 估价对象权属证明（复印件）；
3. 估价对象位置示意图；
4. 估价对象现场照片；
5. 估价机构营业执照及资质证书（复印件）；
6. 估价人员资格证书（复印件）；



广西壮族自治区北海市中级人民法院 委 托 书

(2019)桂05执309号

广西思创房地产估价事务所有限责任公司：

本院在执行申请执行人广西建工集团第一建筑工程有限责任公司与被执行人合浦港荣置业投资有限公司建设工程施工合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起十五日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。如不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过五日。

需评估的财产如下：

被执行人合浦港荣置业投资有限公司坐落于合浦县还珠大道西门江“明珠国贸商城”小区1幢3-2601号、2-2903号、2-603号、1-1503号、1-2801号、1-2301号、1-1301号共7套房屋及1幢南侧商业1楼1-1号至39号、2-2号至5号、2-13号商铺共44个商铺。



二〇一九年十二月三十日

联系人：张法官 刘助理
本院地址：北海市广东路135号

联系电话：0779-3963317
邮 编：536000



扫描全能王 创建



电子监管号：4505212012B00206

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：合浦土出字 2012002

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：合浦县国土资源局；

通讯地址：合浦县金鸡路 160 号；

邮政编码：536100；

电话：07797286721；

传真：07797289462；

开户银行：/；

账号：/；

受让人：合浦港荣置业投资有限公司；

通讯地址：/；

邮政编码：/；

电话：/；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/；



第一章 总 则

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

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

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

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 HP2012002，宗地总面积大写 贰万贰仟伍佰壹拾柒点捌陆 平方米（小写 22517.86 平方米），其中出让宗地面积为大写 贰万贰仟伍佰壹拾柒点捌陆 平方米（小写 22517.86 平方米）。



本合同项下的出让宗地坐落于县城西门江 A-2、A-3 处。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /

_____ ;

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 面积: 0.663473 公顷, 住宿餐饮用
地 面积: 0.522736 公顷, 其他商服用地 面积: 1.065577 公
顷。

第六条 出让人同意在 2012 年 1 月 19 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 现状

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 其他普通商品住房用地 70 年; 住宿餐饮用地 40 年; 其他商服用地 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 贰仟伍佰叁拾万 元 (小写 25300000 元), 每平方米人民币大写 壹仟壹佰贰拾叁点伍伍 元 (小写 1123.55 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 (二) 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 0 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 二 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 壹仟贰佰陆拾伍万元 (小写 12650000 元), 付款时间: 2012 年 2 月 19 日之前。 第



二期 人民币大写 壹仟贰佰陆拾伍万元 (小写 12650000元), 付款时间: 2013年1月19日之前。

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 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(二)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 112000 平方米;

建筑容积率不高于 5 不低于 _____ / _____;

建筑限高 _____ / _____;

建筑密度不高于 48% 不低于 _____ / _____;

绿地率不高于 _____ / _____ 不低于 25% _____;

其他土地利用要求 停车位(车位/100平方米建筑面积) ≥ 0.6, 出让地设置的条件与要求详见合浦县人民政府合政函[2011]261号文批复。

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:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,根据规划部门确定的规划设计条件,本合同受让宗地范围内用于企业内部



行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的
/ %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 /
平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家
楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设
管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建
设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住
房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 /
。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以
下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合
同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府
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. /

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

/

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2013
年 1 月 19 日之前开工，在 2016 年 1 月 19 日之前竣工，



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

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

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

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

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

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

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的



建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

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

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合



同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

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

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

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

第五章 期限届满

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

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

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



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

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

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。



第六章 不可抗力

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

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

第七章 违约责任

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

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向



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

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

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

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

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付



相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金, 出让人有权要求受让人继续履约。

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

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

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的, 出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例, 要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金, 并有权要求受让人继续履行本合同; 建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的, 出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分, 有权按照实际差额部分占约定标准的比例, 要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务



设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的,受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款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(二)项约定的方式解决：

(一) 提交_____ / _____仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附则

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

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共21页整，以中文书写为准。

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

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同



附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式肆份，出让人贰份，受让人贰份，具有同等法律效力。

出让人(章):



受让人



法定代表人(委托代理人)

(签字):

法定代表人(委托代理人):

(签字)



二〇一二年一月十九日



附件 1

出让宗地平面界址图

北

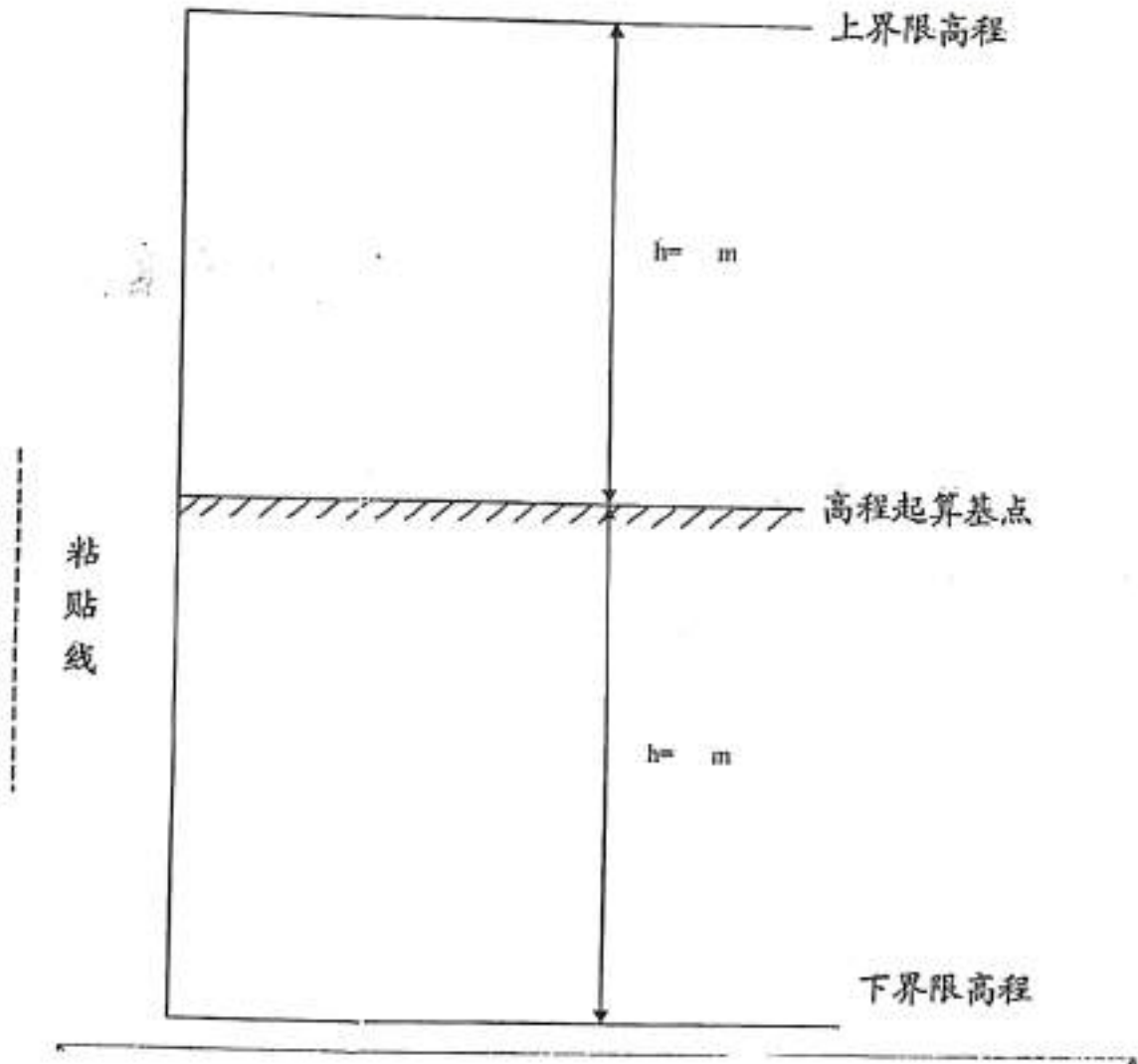


界址图
粘贴线

比例尺: 1: _____



出让宗地竖向界限



采用的高程系: _____

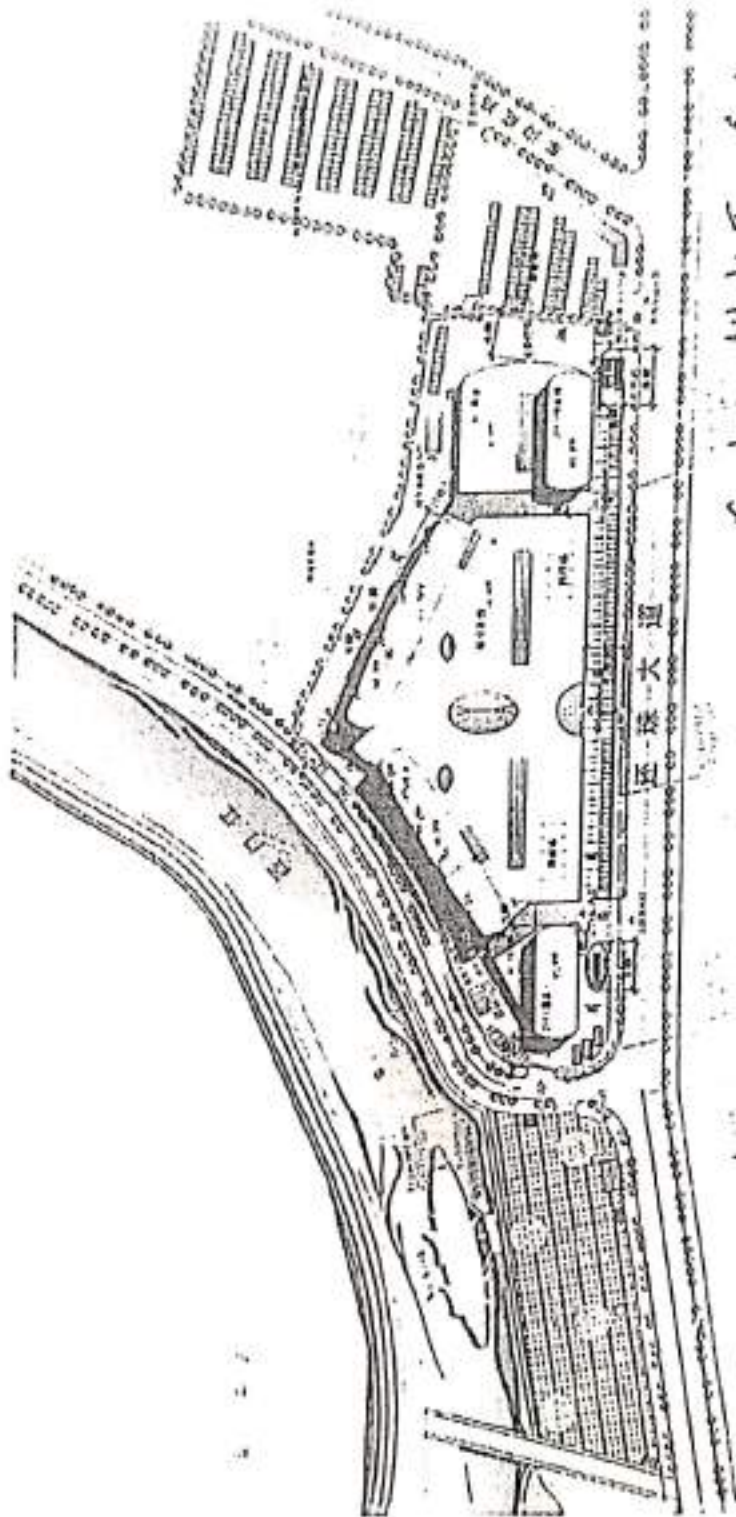
比例尺: 1: _____



附件 3

_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件





鸟瞰平面图

根据会议记录规划委员会审议
 [2012]43号会议纪要. 同意该规划
 设计方案. 2012.9.22

工程设计文件受审章
 单位: 高志远建筑设计
 资格: 甲级
 证书: A143005486

- 其中:
- 1. 商业建筑面积: 27497.42平方米
 - 2. 地上商业建筑面积: 52325.42平方米
 - 3. 地上住宅建筑面积: 23242平方米(不含地下室)
 - 4. 地上总建筑面积: 28467平方米(222层楼面)
 - 5. 办公建筑面积: 15334平方米
 - 6. 住宅建筑面积: 48888平方米
 - 7. 地上总建筑面积: 2485.41平方米(不计容积率)
 - 8. 地上总建筑面积: 25342平方米(不计容积率)
- 总建筑面积指标:
- 一. 总建筑面积: 21676.18平方米
 - 二. 地上总建筑面积: 15274.73平方米
 - 三. 住宅面积: 51.75
 - 四. 容积率: 5.127
 - 五. 绿化率: 5.255
 - 六. 建筑密度: 217.45.88平方米
 - 七. 容积率: 16.2554.42平方米



7



电子监管号：4505212016B02039

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：合浦土出字【2016】003号

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人：合浦县国土资源局；

通讯地址：廉州镇金鸡路160号；

邮政编码：536100；

电 话：07797289462；

传 真：07797289462；

开户银行： / ；

账 号： / 。

受 让 人：合浦港荣置业投资有限公司；

通讯地址：廉州镇爱卫东街3号；

邮政编码： / ；

电 话： 18077925666 ；

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 HP2016003，宗地总面积大写 壹仟玖佰肆拾伍点陆零 平方米（小写 1945.60 平方米），其中出让宗地面积为大写 壹仟玖佰肆拾伍点陆零 平方米（小写 1945.60 平方米）。



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 贰佰捌拾壹万元（小写
2810000元），每平方米人民币大写
壹仟肆佰肆拾肆点贰捌元（小写 1444.28元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写
伍拾陆万贰仟元（小写 562000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（二）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0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二期向出让人支付国有建
设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 壹佰肆拾壹万元（小写 1410000
元），付款时间：2016年6月25日之前。 第二期 人
民币大写 壹佰肆拾万元（小写 1400000元），付款时间：2016



年 8 月 25 日之前。

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 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 / 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 28211.20 平方米；

建筑容积率不高于 14.50 不低于 1；

建筑限高_____ / _____；

建筑密度不高于 97% 不低于 _____ / _____；

绿地率不高于 _____ / _____ 不低于 _____ / _____；

其他土地利用要求 停车位（车位/100平方米建筑面积）
≥ 0.6，建筑退让及间距按国家相关规范控制执行_____。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第（二）项规定执行：

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

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设



管理部门确定的规划建设条件,本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中,套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套,住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房,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. / 。

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

 /

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2017 年 6 月 25 日之前开工,在 2018 年 6 月 25 日之前竣工。

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

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时,有关



用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

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

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

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

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

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

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在



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

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

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

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



用年限后的剩余年限。

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

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

第五章 期限届满

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

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

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

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同



意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

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

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条



件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力,不具有免责效力。

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

第七章 违约责任

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

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设,向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的,出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权,该宗地范



围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

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

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

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

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

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用



地使用权出让价款总额 1 % 的违约金。

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

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 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 (二) 项约定的方式解决:



(一) 提交_____ / _____ 仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经合浦县人民政府批准, 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 本合同和附件共贰拾壹页整, 以中文书写为准。

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


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

第四十六条 本合同一式肆份, 出让人贰份, 受让人贰份, 具有同等法律效力。



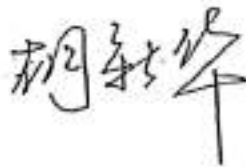


法定代表人（委托代理人）

（签字）：



法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

二〇一六年五月二十六日



附件 1

出让宗地平面界址图

北

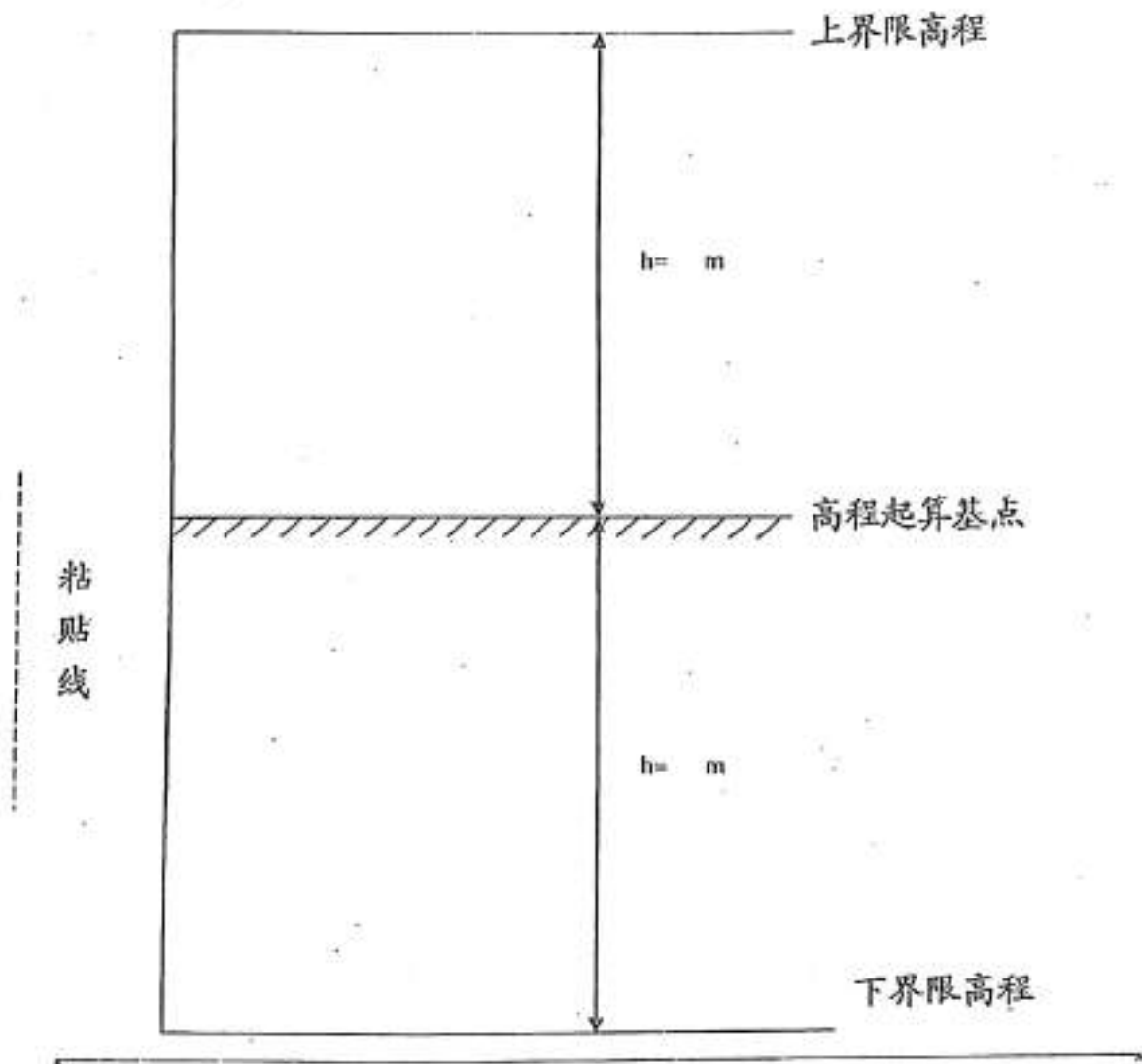


界址图粘贴线

比例尺: 1: _____



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



309

NOGX 0199287

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第450521201200076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。

发证机关合浦县住房和城乡建设局



二〇一二年十月十三日

用地单位	合浦港荣置业投资有限公司
用地项目名称	明珠国贸商城
用地位置	西门江A-2、A-3
用地性质	商业和居住用地
用地面积	

建设规模

附图及附件名称

- 1、用地范围图1: 1000。
- 2、建设用地规划许可证审批单。

遵守事项

- 一、本证是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，均属违法建设，为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得擅自变更。
- 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。



扫描全能王 创建

(2) NOGX 0270462

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第450521201300009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 二〇一三年六月



扫描全能王 创建

建设单位(个人)	合浦港荣置业投资有限公司
建设项目名称	明珠国贸商城
建设位置	西门江A-2、A-3处
建设规模	底层占地面积: 2472.41平方米; 30层, 建筑总面积: 49789.53平方米。
附图及附件名称	

- 1、定点图1: 800。
- 2、建设工程规划许可证审批单。
- 3、建筑有效期限为一年。

(Handwritten signature)

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 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 450521201501150101

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 合浦县住房和城乡建设局

发证日期 2015年12月 日

建设单位	合浦裕荣置业投资有限公司		
工程名称	明珠国贸商城二期		
建设地址	合浦还珠大道西门江A-2、A-3地块	合同价格	2954.16万元
建设规模	37473.42㎡	勘察单位	广西城乡勘察设计院有限公司(甲级)
设计单位	广西蓝天建筑设计有限公司(甲级)		
施工单位	广西壮族自治区冶金建设公司(房建壹级)		
监理单位	广西建业中天工程咨询有限公司(甲级)		
勘察单位项目负责人	陈赞颖	设计单位项目负责人	陈川
施工单位项目负责人	黄开道	总监理工程师	唐炼
合同工期	250日历天		
备注	明珠国贸商城: 2#楼商业部分及地下室 1#楼南侧商业部分及地下室		

社会事项。

- 一、本证发放施工现场,作为准予施工的依据。
- 二、本证发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、在办证过程中,发证机关管理部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内有效,逾期不办理延期手续,本证自行废止。
- 五、在规定的施工期限内,建设单位应当自开工之日起一个月内,向发证机关报告,并按照规定做好施工现场的安全管理工作。
- 六、在工程施工过程中,应当接受发证机关的监督检查;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的,应当依照《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



扫描全能王 创建

合浦县商品房预售许可证

编号：合房预 字第 201508号

售房单位：合浦港荣置业投资有限公司

项目名称：明珠国贸商城（二期）

项目座落：合浦县廉州镇还珠大道西门江A-2、A-3

售房幢号：2幢商业、1幢南侧商业

用途性质：商业

预售建筑面积：22152.83

平方米，共 429 套。

预售款监管银行：合浦县农村信用合作联社环城信用社

预售款监管帐户：860812010105940881

（商品房预售款存入银行监管帐户，预售商品房所得款项应用于有关工程建设）

经审查，批准以上所列商品房房屋公开预售。

发证机关（签章）：合浦县房产管理局

2015 年 30 日



合浦县房屋面积测绘报告

(合房测字第 6106091 号)

项目名称: 明珠国际商城二期(1幢南侧商业部分)

委托单位: 合浦浩典置业投资有限公司

测绘单位: 合浦县公共房产测绘队

测量日期: 2015年1月30日





一、概况
 根据《北京市房屋面积测绘管理办法》的委托，合清县公城房产测绘队
 测绘单位（名称）：合清县公城房产测绘队
 各幢房屋地址：新门柱A-1、A-3及国联国联看城二期1幢附楼等

- 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. 建设部《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房[2002]174号）
 3. 建设部《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》的通知
 4. 不在房产相关的、有效的规划、修建、房屋批文、协议
 5. 不动产权利测绘委托书《委托书》

三、房产测绘单位、人员

1. 房产测绘单位资质
 合清县公城房产测绘队为北京市甲级测绘资质单位，具有独立法人资格，测绘资质证书编号为：京测字45034016。
2. 房产测绘人员（资格）



四、房屋面积测绘仪器、设备

仪器名称	测量精度	检定日期
DJSD classic 手持式全站仪	±5"测角误差 (ppm) 0.6	2017-11-19
30米钢卷尺	合格	2017-11-19
PC机、笔记本电脑	图形面积绘制及面积计算	
PC机、CAD软件	图形面积绘制及面积计算	

五、房屋面积测绘项目、内容
 本项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. 整幢房屋各层面积测算统计表

单位: m²

楼名/幢号	套内面积	分摊面积	公摊系数	预售面积	备注
1幢南朝商业	10444.410	7228.340	0.692077	17672.75	
房屋名称	1幢南朝商业			幢号	1幢南朝商业
坐落	镇海门内A-2、A-3处明珠国际商业二期1			幢号	1幢南朝商业
测量人员					
测绘人员					
审核人					
测量单位				测量日期	2018.12

2. 各幢房屋内分层、分套各层面积测算统计表

单位: m²

幢号	层号	房号	套内建筑面积	共有分摊面积	公摊系数	预售面积	用途	层数	备注
1幢南朝商业	1	1-10号商舖	41.200	28.510	0.692060	69.71	商业		
1幢南朝商业	1	1-11号商舖	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
1幢南朝商业	1	1-12号商舖	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
1幢南朝商业	1	1-13号商舖	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
1幢南朝商业	1	1-14号商舖	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
1幢南朝商业	1	1-15号商舖	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
1幢南朝商业	1	1-16号商舖	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
1幢南朝商业	1	1-17号商舖	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
1幢南朝商业	1	1-18号商舖	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
1幢南朝商业	1	1-19号商舖	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
1幢南朝商业	1	1-1号商舖	36.800	25.370	0.692060	62.17	商业		
1幢南朝商业	1	1-20号商舖	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
1幢南朝商业	1	1-21号商舖	38.520	26.660	0.692060	65.18	商业		
1幢南朝商业	1	1-22号商舖	43.200	29.930	0.692060	73.13	商业		
1幢南朝商业	1	1-23号商舖	45.600	31.560	0.692060	77.16	商业		
1幢南朝商业	1	1-24号商舖	45.600	31.560	0.692060	77.16	商业		



扫描全能王 创建

住宅商业	1	1-25号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-26号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-27号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-28号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-29号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-30号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-31号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-32号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-33号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-34号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-35号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-36号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-37号高铺	45,000	31,500	0.692060	77.16	商业		
住宅商业	1	1-38号高铺	52,420	36,420	0.692060	70.82	商业		
住宅商业	1	1-39号高铺	42,220	29,220	0.692060	71.34	商业		
住宅商业	1	1-40号高铺	39,420	27,420	0.692060	67.21	商业		
住宅商业	1	1-41号高铺	32,000	22,150	0.692060	61.45	商业		
住宅商业	1	1-42号高铺	35,350	24,460	0.692060	67.61	商业		
住宅商业	1	1-43号高铺	46,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-44号高铺	55,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-45号高铺	56,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-46号高铺	56,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-47号高铺	56,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-48号高铺	56,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-49号高铺	56,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-50号高铺	56,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-51号高铺	56,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-52号高铺	56,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-53号高铺	56,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-54号高铺	56,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-55号高铺	56,800	39,310	0.692060	96.11	商业		
住宅商业	1	1-56号高铺	60,800	45,160	0.692060	85.96	商业		



恒南四商业	1	1-57号商铺	45.400	30.420	0.692060	76.82	商业		
恒南四商业	1	1-58号商铺	41.200	28.510	0.692060	69.71	商业		
恒南四商业	1	1-6号商铺	41.200	28.510	0.692060	69.71	商业		
恒南四商业	1	1-7号商铺	41.200	28.510	0.692060	69.71	商业		
恒南四商业	1	1-8号商铺	41.200	28.510	0.692060	69.71	商业		
恒南四商业	1	1-9号商铺	41.200	28.510	0.692060	69.71	商业		
恒南四商业	2	2-10号商铺	41.200	28.510	0.692060	69.71	商业		
恒南四商业	2	2-11号商铺	43.020	29.770	0.692060	72.79	商业		
恒南四商业	2	2-12号商铺	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
恒南四商业	2	2-16号商铺	44.000	23.530	0.692060	57.53	商业		
恒南四商业	2	2-14号商铺	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
恒南四商业	2	2-15号商铺	43.020	29.770	0.692060	72.79	商业		
恒南四商业	2	2-16号商铺	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
恒南四商业	2	2-17号商铺	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
恒南四商业	2	2-18号商铺	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
恒南四商业	2	2-19号商铺	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
恒南四商业	2	2-20号商铺	35.340	24.460	0.692060	69.18	商业		
恒南四商业	2	2-20号商铺	44.400	30.730	0.692060	75.13	商业		
恒南四商业	2	2-21号商铺	38.520	25.660	0.692060	65.18	商业		
恒南四商业	2	2-22号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		
恒南四商业	2	2-23号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		
恒南四商业	2	2-24号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		
恒南四商业	2	2-25号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		
恒南四商业	2	2-26号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		
恒南四商业	2	2-27号商铺	26.220	18.150	0.692060	44.37	商业		
恒南四商业	2	2-28号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		
恒南四商业	2	2-29号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		
恒南四商业	2	2-2号商铺	46.800	32.390	0.692060	79.19	商业		
恒南四商业	2	2-30号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		
恒南四商业	2	2-31号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		
恒南四商业	2	2-32号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		
恒南四商业	2	2-33号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		
恒南四商业	2	2-34号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		
恒南四商业	2	2-35号商铺	26.220	18.150	0.692060	44.37	商业		
恒南四商业	2	2-36号商铺	27.600	19.100	0.692060	46.7	商业		



扫描全能王 创建

1楼南面商业	2	2-32号商铺	27,400	19,100	0.692060	44.7	商业		
1楼南面商业	2	2-35号商铺	26,220	18,150	0.692060	44.37	商业		
1楼南面商业	2	2-39号商铺	38,400	26,580	0.692060	64.98	商业		
1楼南面商业	2	2-3号商铺	39,820	27,490	0.692060	67.21	商业		
1楼南面商业	2	2-40号商铺	38,300	26,380	0.692060	64.98	商业		
1楼南面商业	2	2-41号商铺	22,100	15,290	0.692060	37.38	商业		
1楼南面商业	2	2-42号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-43号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-44号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-45号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-46号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-47号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-48号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-49号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-50号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-51号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-52号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-53号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-54号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-55号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-56号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-57号商铺	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
1楼南面商业	2	2-58号商铺	32,540	22,520	0.692060	55.06	商业		
1楼南面商业	2	2-59号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
1楼南面商业	2	2-5号商铺	41,200	28,510	0.692060	69.71	商业		
1楼南面商业	2	2-60号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
1楼南面商业	2	2-61号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
1楼南面商业	2	2-62号商铺	38,540	25,290	0.692060	61.83	商业		
1楼南面商业	2	2-63号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
1楼南面商业	2	2-64号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
1楼南面商业	2	2-65号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
1楼南面商业	2	2-66号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
1楼南面商业	2	2-67号商铺	36,620	25,340	0.692060	61.96	商业		
1楼南面商业	2	2-68号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		



镇南商业	2	2-69号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.0	商业		
镇南商业	2	2-6号商铺	41,200	28,510	0.692060	69.71	商业		
镇南商业	2	2-70号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.0	商业		
镇南商业	2	2-71号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.0	商业		
镇南商业	2	2-72号商铺	36,620	25,340	0.692060	61.99	商业		
镇南商业	2	2-73号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.0	商业		
镇南商业	2	2-74号商铺	57,000	39,450	0.692060	65.45	商业		
镇南商业	2	2-75号商铺	49,400	34,190	0.692060	63.59	商业		
镇南商业	2	2-76号商铺	60,960	42,190	0.692060	106.35	商业		
镇南商业	2	2-7号商铺	41,200	28,510	0.692060	69.71	商业		
镇南商业	2	2-8号商铺	41,200	28,510	0.692060	69.71	商业		
镇南商业	2	2-9号商铺	41,200	28,510	0.692060	69.71	商业		
镇南商业	3	3-10号商铺	41,200	28,510	0.692060	69.71	商业		
镇南商业	3	3-11号商铺	43,020	29,770	0.692060	72.79	商业		
镇南商业	3	3-12号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
镇南商业	3	3-13号商铺	34,000	23,530	0.692060	57.53	商业		
镇南商业	3	3-14号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
镇南商业	3	3-15号商铺	43,020	29,770	0.692060	72.79	商业		
镇南商业	3	3-16号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
镇南商业	3	3-17号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
镇南商业	3	3-18号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
镇南商业	3	3-19号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
镇南商业	3	3-20号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
镇南商业	3	3-21号商铺	38,520	26,660	0.692060	65.16	商业		
镇南商业	3	3-22号商铺	27,600	19,100	0.692060	46.7	商业		
镇南商业	3	3-23号商铺	27,600	19,100	0.692060	46.7	商业		
镇南商业	3	3-24号商铺	27,600	19,100	0.692060	46.7	商业		
镇南商业	3	3-25号商铺	27,600	19,100	0.692060	46.7	商业		
镇南商业	3	3-26号商铺	27,600	19,100	0.692060	46.7	商业		
镇南商业	3	3-27号商铺	26,220	18,150	0.692060	44.37	商业		
镇南商业	3	3-28号商铺	27,600	19,100	0.692060	46.7	商业		
镇南商业	3	3-29号商铺	27,600	19,100	0.692060	46.7	商业		
镇南商业	3	3-2号商铺	46,800	32,390	0.692060	79.19	商业		
镇南商业	3	3-30号商铺	27,600	19,100	0.692060	46.7	商业		



恒南创商业	3	3-31号商舖	27,600	19,100	0.692060	48.7	商业		
恒南创商业	3	3-32号商舖	27,600	19,100	0.692060	48.7	商业		
恒南创商业	3	3-33号商舖	27,600	19,100	0.692060	48.7	商业		
恒南创商业	3	3-34号商舖	27,600	19,300	0.692060	48.7	商业		
恒南创商业	3	3-35号商舖	26,220	18,150	0.692060	44.37	商业		
恒南创商业	3	3-36号商舖	27,600	19,100	0.692060	48.7	商业		
恒南创商业	3	3-37号商舖	27,600	19,100	0.692060	48.7	商业		
恒南创商业	3	3-38号商舖	26,220	18,150	0.692060	44.37	商业		
恒南创商业	3	3-39号商舖	38,400	26,580	0.692060	64.68	商业		
恒南创商业	3	3-40号商舖	39,720	27,480	0.692060	67.12	商业		
恒南创商业	3	3-41号商舖	48,480	36,580	0.692060	64.93	商业		
恒南创商业	3	3-42号商舖	22,180	15,280	0.692060	37.29	商业		
恒南创商业	3	3-43号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-44号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-45号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-46号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-47号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-48号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-49号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-50号商舖	41,200	28,510	0.692060	63.71	商业		
恒南创商业	3	3-51号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-52号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-53号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-54号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-55号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-56号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-57号商舖	24,000	16,610	0.692060	40.61	商业		
恒南创商业	3	3-58号商舖	32,580	22,520	0.692060	55.05	商业		
恒南创商业	3	3-59号商舖	36,000	26,300	0.692060	64.31	商业		
恒南创商业	3	3-60号商舖	41,200	28,510	0.692060	69.71	商业		
恒南创商业	3	3-61号商舖	38,000	26,300	0.692060	64.31	商业		
恒南创商业	3	3-62号商舖	36,540	25,290	0.692060	61.48	商业		

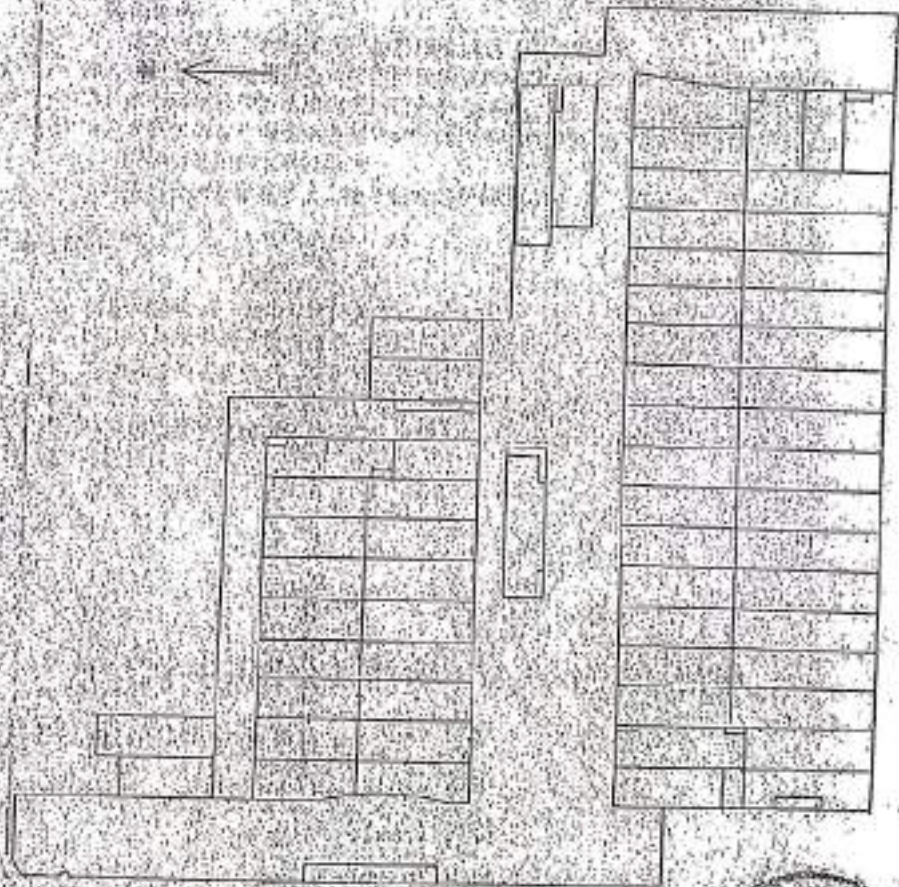


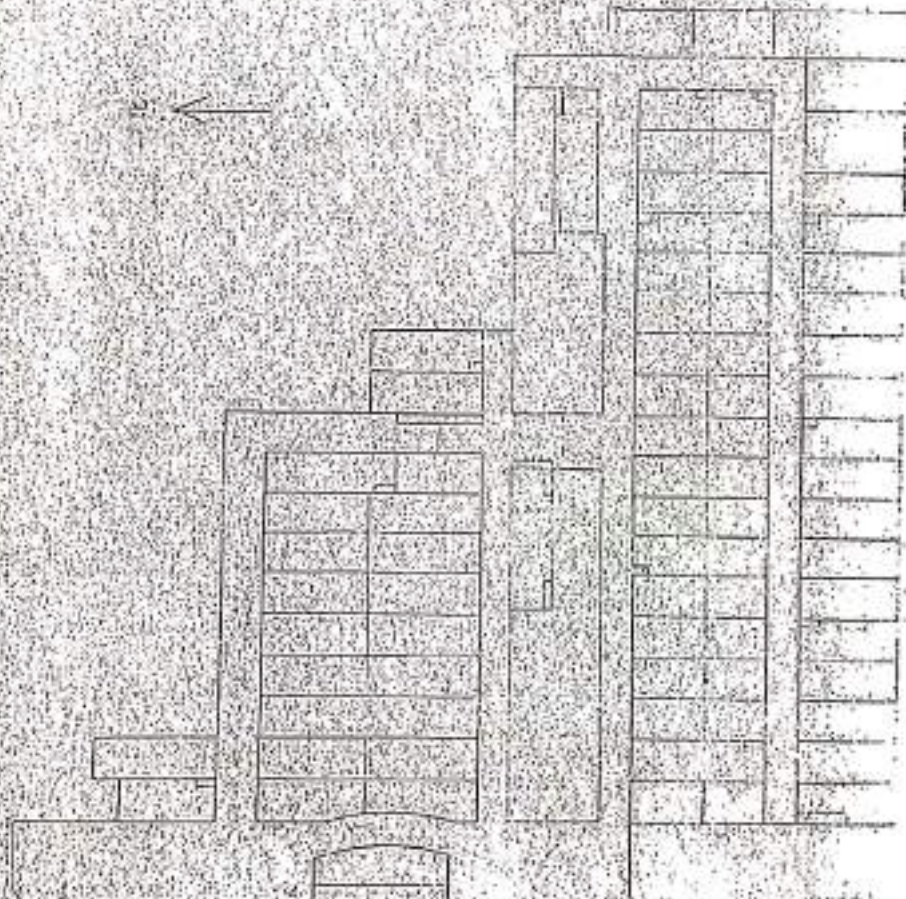
恒南创商业	3	3-63号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
恒南创商业	3	3-64号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
恒南创商业	3	3-65号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
恒南创商业	3	3-66号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
恒南创商业	3	3-67号商铺	36,620	25,340	0.692060	61.96	商业		
恒南创商业	3	3-68号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
恒南创商业	3	3-69号商铺	38,000	25,300	0.692060	64.3	商业		
恒南创商业	3	3-6号商铺	41,200	28,510	0.692060	69.71	商业		
恒南创商业	3	3-70号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
恒南创商业	3	3-71号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
恒南创商业	3	3-72号商铺	36,620	25,340	0.692060	61.96	商业		
恒南创商业	3	3-73号商铺	38,000	26,300	0.692060	64.3	商业		
恒南创商业	3	3-74号商铺	57,000	39,450	0.692060	96.45	商业		
恒南创商业	3	3-75号商铺	49,400	34,190	0.692060	83.59	商业		
恒南创商业	3	3-76号商铺	60,900	42,190	0.692060	103.10	商业		
恒南创商业	3	3-7号商铺	41,200	28,510	0.692060	69.71	商业		
恒南创商业	3	3-8号商铺	41,200	28,510	0.692060	69.71	商业		
恒南创商业	3	3-9号商铺	41,200	28,510	0.692060	69.71	商业		
恒南创商业	4	4-10号商铺	41,200	28,510	0.692060	69.71	商业		
恒南创商业	4	4-11号商铺	43,020	29,770	0.692060	72.79	商业		
恒南创商业	4	4-12号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
恒南创商业	4	4-13号商铺	34,000	23,530	0.692060	57.53	商业		
恒南创商业	4	4-14号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
恒南创商业	4	4-15号商铺	43,020	29,770	0.692060	72.79	商业		
恒南创商业	4	4-16号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
恒南创商业	4	4-17号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
恒南创商业	4	4-18号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
恒南创商业	4	4-19号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
恒南创商业	4	4-1号商铺	35,340	24,460	0.692060	59.8	商业		
恒南创商业	4	4-20号商铺	44,400	30,730	0.692060	75.13	商业		
恒南创商业	4	4-21号商铺	39,520	26,660	0.692060	65.18	商业		
恒南创商业	4	4-22号商铺	27,600	19,100	0.692060	46.7	商业		
恒南创商业	4	4-23号商铺	27,600	19,100	0.692060	46.7	商业		
恒南创商业	4	4-24号商铺	27,600	19,100	0.692060	46.7	商业		
恒南创商业	4	4-25号商铺	27,600	19,100	0.692060	46.7	商业		



房屋出租商业	4	4-08号商铺	22,510	22,520	0.092000	65.06	商业	
房屋出租商业	4	4-09号商铺	26,000	26,300	0.092000	64.7	商业	
房屋出租商业	4	4-10号商铺	26,200	26,610	0.092030	69.71	商业	
房屋出租商业	4	4-11号商铺	28,000	26,900	0.092070	64.9	商业	
房屋出租商业	4	4-12号商铺	28,000	26,300	0.092050	64.8	商业	
房屋出租商业	4	4-13号商铺	36,500	35,250	0.092090	61.63	商业	
房屋出租商业	4	4-14号商铺	30,000	26,300	0.092090	64.3	商业	
房屋出租商业	4	4-15号商铺	30,000	26,300	0.092060	64.3	商业	
房屋出租商业	4	4-16号商铺	35,000	26,300	0.092060	64.3	商业	
房屋出租商业	4	4-17号商铺	39,000	26,300	0.092060	64.3	商业	
房屋出租商业	4	4-18号商铺	35,620	28,340	0.092060	64.90	商业	
房屋出租商业	4	4-19号商铺	34,000	26,300	0.092060	64.1	商业	
房屋出租商业	4	4-20号商铺	38,000	25,300	0.092060	63.3	商业	
房屋出租商业	4	4-21号商铺	41,200	28,510	0.092060	69.71	商业	
房屋出租商业	4	4-22号商铺	38,000	25,300	0.092060	63.3	商业	
房屋出租商业	4	4-23号商铺	38,000	25,300	0.092060	63.3	商业	
房屋出租商业	4	4-24号商铺	36,620	25,340	0.092060	61.26	商业	
房屋出租商业	4	4-25号商铺	38,000	25,300	0.092060	63.3	商业	
房屋出租商业	4	4-26号商铺	37,000	32,450	0.092060	90.15	商业	
房屋出租商业	4	4-27号商铺	40,400	34,190	0.092060	83.50	商业	
房屋出租商业	4	4-28号商铺	40,000	32,190	0.092060	103.55	商业	
房屋出租商业	4	4-29号商铺	42,200	28,510	0.092060	69.51	商业	
房屋出租商业	4	4-30号商铺	42,200	28,510	0.092060	69.71	商业	
房屋出租商业	4	4-31号商铺	42,200	28,510	0.092060	69.71	商业	







合浦县房产测绘成果报告书 (试用版)

报告编号: _____
委托人: 合浦港荣置业投资有限公司
项目名称: 明珠国贸商城1幢住宅部分
项目地址: 合浦县廉州镇西门江A-2、A-3

测绘单位: 合浦县公诚房产测绘队
测绘日期: 二〇一三年八月三十日

单位地址: 合浦县学宫街38号三楼

联系电话: (0779) 7287162



目 录

一、测绘说明及声明	1
二、委托书	2
三、验收书	3
四、测绘成果基本信息	4
五、房屋建筑面积测绘成果	5~23
(一)、测绘成果说明	5
(二)、共有共用建筑面积分摊认定表	6
(三)、房屋分户面积明细表	7
(四)、房屋分户(分层)平面图	8
六、附件(复印件)	



测绘说明及声明

- 1、测绘目的：供委托方办理房屋预告登记手续。
- 2、测量方法：正交法测量。
- 3、测绘依据
 - (1) 中华人民共和国国家标准《房产测量规范》。
 - (2) 委托方提供的材料及委托书。
- 4、测量工具采用：全站仪、手持测距仪、玻璃纤维尺。
- 5、绘图工具采用Auto CAD 2004软件。
- 6、本报告的测绘成果是客观、公正、准确的，符合《房产测量规范》的房产面积精度要求。
- 7、我们与委托方及有关当事人没有利害关系。
- 8、本报告中有关的房屋面积测绘成果与委托单位的要求一致，内容完整，并经委托方合浦港荣置业投资有限公司验收认可。
- 9、除房产行政主管部门基于行政管理之目的可合理地、无偿地使用本报告的成果，且无须征得本声明中的委托方和受托方的同意外，本报告的成果仅作为该项目委托方和受托方合同约定目的下使用，不作为其它用途使用。
- 10、本报告中的房屋面积测绘成果（图、表）加盖测绘单位公章后即为有效，复印件不具有法律效力。

测绘人员：

年 月 日

检核人员：

年 月 日

单位负责人：

测绘单位：合浦县公诚房产测绘队

年 月 日



房屋调查测绘委托书

房屋坐落：合浦县廉州镇西门江A-2、A-3号明珠国贸商城1幢住宅部分

委托方：合浦港荣置业投资有限公司

服务方：合浦县公诚房产测绘队

根据国家有关法律、法规的规定，甲乙双方就上述房屋的调查测绘服务事项进行协商，并制订以下条款。

一、服务内容

乙方对上述房屋的建筑面积、占地面积以及有关房屋情况进行调查测绘，并绘制房产平面图。

二、协作事项

甲方应及时按乙方的要求提供有关材料并对测绘对象准确指界（界址范围须符合房屋登记的要求）；乙方按时向甲方提供服务成果。

三、履约期限

乙方在收到甲方提供的材料后，应在服务承诺工作日内完成服务；若因甲方未能补充所需材料或其他原因导致乙方未能在承诺工作日内完成服务的，服务完成时间顺延。

委托方：

联系电话：

委托日期：

服务方：合浦县公诚房产测绘队

联系电话：7287162

单位地址：合浦县学宫街38号三楼



验收书

合浦港荣置业投资有限公司委托合浦县公诚房产测绘队测绘计算合浦县廉州镇西门江A-2、A-3号明珠国贸商城1幢住宅部分的房屋建筑面积。现受托方已向委托方提交了该测绘成果。经检验，委托方同意将此测绘成果提交房屋权属登记主管部门办理房屋预告登记。

委托方代表：

委 托 方：

年 月 日



测绘成果基本信息

房屋坐落	合浦县廉州镇西门江A-2、A-3明珠国贸商城1幢住宅部分					
结构	钢筋混凝土			竣工时间		
房屋 总层数	三十二	地上层数	三十	四至及墙体归属	东至	通道(自有墙)
所在层数		地下层数	二		西至	通道(自有墙)
规划用途	商住				南至	通道(自有墙)
	6~30				北至	通道(自有墙)

规划报建		预测绘		规划验收		实测	
占地 面积	建筑 面积	占地 面积	建筑 面积	占地 面积	建筑 面积	占地 面积	建筑 面积
2472.41	44085.23		35775.47				
测绘人员				测绘单位(章) 2013年8月30日			
检核人员							



房屋建筑面积测绘成果

一、测绘成果说明

- 1、工程名称为明珠国贸商城1幢住宅部分。
- 2、共有共用面积的计算和分摊说明。

项	计算范围	计算方式	计算结果
一	总建筑面积	二+三+四	35775.26
二	套内面积	1+2+3+4	25838.00
1	一单元六~三十层		6774.75
2	二单元六~三十层		6144.25
3	三单元六~三十层		6144.25
4	四单元六~三十层		6774.75
三	公摊面积	5+6	9937.26
5	幢共有面积	A	875.00
A	房屋四至外墙一半		875.00
6	住宅共有面积	B+C+D+E	9062.26
B	一单元梯间1及屋顶梯间1		2235.46
C	二单元梯间2及屋顶梯间2		2295.67
D	三单元梯间3及屋顶梯间3		2295.67
E	四单元梯间4及屋顶梯间4		2235.46
四	公摊系数	5/二+6	0.0251
五	公摊系数(一单元)	$[(1+B) \cdot \text{四}+B]/1$	0.3633
六	公摊系数(二单元)	$[(2+C) \cdot \text{四}+C]/2$	0.4081
七	公摊系数(三单元)	$[(3+D) \cdot \text{四}+D]/3$	0.4081
八	公摊系数(四单元)	$[(4+E) \cdot \text{四}+E]/4$	0.3633

注：1、该楼外增为0.24m。

- 3、因该项目分一、二期建设，所以按功能区分开计算，现只是计算1幢住宅部分。



共有共用建筑面积分摊认定表

序号	单元号	层次	共有建筑名称	设计功能	共有建筑面积 (m ²)	分摊办法
1	一、二、三、四单元	6~30	1/2外墙	全幢使用	875.00	全幢分摊
2	一单元	1~30	梯间1	一单元住宅使用	2176.09	一单元住宅分摊
3	一单元	屋面层	屋顶梯间1	一单元住宅使用	59.37	一单元住宅分摊
4	二单元	1~30	梯间2	二单元住宅使用	2235.89	二单元住宅分摊
5	二单元	屋面层	屋顶梯间2	二单元住宅使用	59.78	二单元住宅分摊
6	三单元	1~30	梯间3	三单元住宅使用	2235.89	三单元住宅分摊
7	三单元	屋面层	屋顶梯间3	三单元住宅使用	59.78	三单元住宅分摊
8	四单元	1~30	梯间4	四单元住宅使用	2176.09	四单元住宅分摊
9	四单元	屋面层	屋顶梯间4	四单元住宅使用	59.37	四单元住宅分摊
合 计					9937.26	

填报单位：合浦港荣置业投资有限公司

测绘单位：合浦县公诚房产测绘队

填报人：

审核人：



房屋分户面积明细表

单元号	层次	房号	套内面积	分摊系数	阳台套内	公摊面积	预售面积
一单元	6~30	①号房	113.68	0.3633	2.30	41.30	154.98
		②号房	62.77	0.3633	5.31	22.80	85.57
		③号房	94.54	0.3633	15.15	34.35	128.89
二单元	6~30	①号房	96.50	0.4081	15.15	39.38	135.88
		②号房	58.82	0.4081	4.64	24.00	82.82
		③号房	90.45	0.4081	4.91	36.91	127.36
三单元	6~30	①号房	90.45	0.4081	4.91	36.91	127.36
		②号房	58.82	0.4081	4.64	24.00	82.82
		③号房	96.50	0.4081	15.15	39.38	135.88
四单元	6~30	①号房	94.54	0.3633	15.15	34.35	128.89
		②号房	62.77	0.3633	5.31	22.80	85.57
		③号房	113.68	0.3633	2.30	41.30	154.98
						1431	
						1431	
						= 31775	
小计			25838.00				35775.47
备注：1、因该项目分一、二期建设，所以按功能区分开计算，现只是计算1幢住宅部分，合计整幢建筑面积为35775.47平方米，统计多出部分属计算误差。							
测绘人员				测绘单位（章）			
检核人员				2013年8月30日			

912.20



合浦县公诚房产测绘队

明珠国贸商城 1 幢计算结果

S 总建筑面积: 35775.47m^2

其中 S 总套内面积: 25838.00m^2

预售面积:

一单元

六至三十层:

①号房:

套内建筑面积 (113.68m^2) + 公摊面积 (41.30m^2) = 预售面积 (154.98m^2)

②号房:

套内建筑面积 (62.77m^2) + 公摊面积 (22.80m^2) = 预售面积 (85.57m^2)

③号房:

套内建筑面积 (94.54m^2) + 公摊面积 (34.35m^2) = 预售面积 (128.89m^2)



合浦县公诚房产测绘队

二单元

六至三十层:

①号房:

套内建筑面积 (96.50m²) + 公摊面积 (39.38m²) = 预售面积 (135.88m²)

②号房:

套内建筑面积 (58.82m²) + 公摊面积 (24.00m²) = 预售面积 (82.82m²)

③号房:

套内建筑面积 (90.45m²) + 公摊面积 (36.91m²) = 预售面积 (127.36m²)

三单元

六至三十层:

①号房:

套内建筑面积 (90.45m²) + 公摊面积 (36.91m²) = 预售面积 (127.36m²)

②号房:

套内建筑面积 (58.82m²) + 公摊面积 (24.00m²) = 预售面积 (82.82m²)

③号房:

套内建筑面积 (96.50m²) + 公摊面积 (39.38m²) = 预售面积 (135.88m²)



合浦县公诚房产测绘队

四单元

六至三十层:

①号房:

套内建筑面积 (94.54m²) + 公摊面积 (34.35m²) = 预售面积 (128.89m²)

②号房:

套内建筑面积 (62.77m²) + 公摊面积 (22.80m²) = 预售面积 (85.57m²)

③号房:

套内建筑面积 (113.68m²) + 公摊面积 (41.30m²) = 预售面积 (154.98m²)



房屋分户（分层）平面图

房屋坐落	明珠国贸商城1幢						
结构	钢混	总层数	30	所在层数	6-30	占地面积 (m ²)	—————



阳台封闭尺寸为外尺寸是楼的总长度正负一倍外边线长度。
 其他尺寸均为中柱尺寸是楼的中柱至另一中柱之间的长度。
 阴影部分不计建筑面积。
 本《测绘报告》是依据开发商提供、按图纸绘制面积，只作为
 投资者参考面积，不能作为发放《房屋所有权证》的产权依据。

比例尺：1：500 单位：米

建筑面积 (m ²)	—————	测绘人	
套内面积 (m ²)	—————	审核人	
公摊面积 (m ²)	—————	测绘日期	2013年3月30日



合浦县公诚房产测绘队

明珠国贸商城1幢计算结果

S_{建筑} 35775.47m²

其中 S_{公用} 25838.00m²

预售面积

一单元

六至三十层:

①号房:

套内建筑面积 (113.58m²) + 公摊面积 (41.30m²) = 预售面积 (154.98m²)

②号房:

套内建筑面积 (62.77m²) + 公摊面积 (22.80m²) = 预售面积 (85.57m²)

③号房:

套内建筑面积 (94.50m²) + 公摊面积 (34.35m²) = 预售面积 (128.89m²)



合浦县公诚房产测绘队

二单元

六至三十层:

①号房:

套内建筑面积 (96.50m²) + 公摊面积 (39.38m²) = 预售面积 (135.88m²)

②号房:

套内建筑面积 (58.82m²) + 公摊面积 (24.00m²) = 预售面积 (82.82m²)

③号房:

套内建筑面积 (90.45m²) + 公摊面积 (36.91m²) = 预售面积 (127.36m²)

三单元

六至二十层:

①号房:

套内建筑面积 (90.45m²) + 公摊面积 (36.91m²) = 预售面积 (127.36m²)

②号房:

套内建筑面积 (58.82m²) + 公摊面积 (24.00m²) = 预售面积 (82.82m²)

③号房:

套内建筑面积 (96.50m²) + 公摊面积 (39.38m²) = 预售面积 (135.88m²)



合浦县公诚房产测绘队

四单元

六至三十层:

①号房:

套内建筑面积 (94.54m²) + 公摊面积 (34.35m²) = 预售面积 (128.89m²)

②号房:

套内建筑面积 (62.77m²) + 公摊面积 (22.80m²) = 预售面积 (85.57m²)

③号房:

套内建筑面积 (113.68m²) + 公摊面积 (41.30m²) = 预售面积 (154.98m²)



房屋分户(分层)平面图

房屋坐落	明珠国际商城1楼		
层数	栋数	栋层数	占地面积 (m ²)
15	1	30	6-30



1. 本图是根据房产测绘成果编制，仅供参考。
 2. 本图不作为法律依据，如有异议，请咨询房产测绘单位。
 3. 本图不作为法律依据，如有异议，请咨询房产测绘单位。

比例尺: 1: 500 单位: 米

建筑面积 (m ²)	——	测绘人	
套内面积 (m ²)	——	审核人	
公摊面积 (m ²)	——	测绘日期	2013年3月30日



估价对象位置图



估价对象现场照片
周围环境照片



商业部分外部状况照片



商业部分内部状况照片



住宅部分外部状况照片



住宅部分内部状况照片





营业执照

统一社会信用代码

914504007276589033



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 广西思创房地产估价事务有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 罗小燕

经营范围 房地产估价服务; 房地产咨询服务; 土地调查评估服务; 投资咨询服务(金融、期货、期货、证券信息咨询除外)(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。)

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2001年04月25日

营业期限 2001年04月25日至2031年04月24日

住所 梧州市新兴二路104-1号二单元202房、三单元202房



登记机关

2019年04月24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 COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：广西思创房地产估价事务有限责任公司

法定代表人：罗小燕
(执行事务合伙人)

住所：梧州市新兴二路104-1号二单元202房、三单元202房

统一社会信用代码：914504007276589033

备案等级：贰级

证书编号：2018桂建房评备字4504A0002

有效期限：2018年7月17日至2021年7月17日



发证机关(公章)





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. 00178503

姓名 / Full name

万游龙

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

445322198901190014

注册号 / Registration No.

4520160039

执业机构 / Employer

广西思创房地产估价事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建



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. 00200129



姓名 / Full name

罗小燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

45040219680808002X

注册号 / Registration No.

4519970034

执业机构 / Employer

广西思创房地产估价事务所有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建