

TOUCHSTONE

广东省韶关市武江区芙蓉北一路6号华
润大厦4001房等共73套在建工程房地产
市场价值评估

估价单位：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

房地产估价报告

估价报告编号： 深同诚评字(2020A)12WYQF 第 001 号

估价项目名称： 广东省韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 4001 房等共 73 套在建工程房地产市场价格评估

估价委托人： 深圳市龙岗区人民法院

房地产估价机构： 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师： 蒋 婧 4420180138
朱慧敏 4420200324

估价报告出具日期： 二〇二〇年十二月十六日

电脑编号：2020-12083921
防伪查询“同致诚评估”官方网站：www.lzcdg.com
郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款票据，
如有疑问，请致电：0755-82541265



防伪码(2020-12083921)

致估价委托人函

深圳市龙岗区人民法院：

承蒙委托，我公司对广东省韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦4001房等共73套在建工程房地产进行估价，价值时点设定为：完成实地查勘期二〇二〇年十一月十九日。估价目的是为委托方依法处分财产提供参考依据而评估房地产市场价值；本次估价报告中价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本报告中的估价对象华润大厦4001房等共73套在建工程房地产均为位于广东省韶关市武江区芙蓉北一路6号，根据委托方提供的《建设用地规划许可证》记载估价对象所在项目的用地面积为5,144平方米，《建筑工程施工许可证》记载估价对象所在项目的用建筑规模为42,546平方米，《国有土地使用权证》记载估价对象所在项目的土地用途为商用地，《广东省深圳市龙岗区人民法院房产委托评估合同》记载评估范围为韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦4001、4005、4007、4008、4009、5001-5010、6006-6010、7007-7010、8006-8010、1109、1110、1201-1210、1301-1310房产及1401-1412、1414-1422商铺等共73套在建工程房地产，《房产交易信息查询结果证明》建筑面积合计为8,158.11平方米，本次市场价值已包含其所应分摊的土地使用权价值。

根据现场查勘及委托方介绍截止至价值时点，估价对象已建至地上18层（不含地下1层），其中，主楼总层数为18层，南北两侧副楼总层数为14层（顶层，标记为第13层与主楼第14层为同一层），均已封顶，目前主体结构工程、楼地面工程、窗工程均已完工，部分设备安装工程已完工，砌体工程、室内装修工程、门工程、水电工程等均未完工。

本着独立、客观、公正、合法原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用假设开发法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的评估值为RMB32,893,495元，大写人民币叁仟贰佰捌拾玖万叁仟肆佰玖拾伍元整，估价结果详见下页《估价结果明细表》。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十二月十六日

 陈平

估价结果明细表

币种：人民币

序号	估价对象	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦4001房	住宅	138.92	3,820	530,674
2	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦4005房	住宅	211.4	4,080	862,512
3	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦4007房	住宅	94.22	3,770	355,209
4	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦4008房	住宅	115.97	3,770	437,207
5	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦4009房	住宅	113.55	3,770	428,084
6	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦5001房	住宅	138.92	3,950	548,734
7	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦5002房	住宅	140.13	4,000	560,520
8	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦5003房	住宅	72.48	3,750	271,800
9	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦5004房	住宅	135.3	4,000	541,200
10	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦5005房	住宅	211.4	4,100	866,740
11	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦5006房	住宅	142.54	4,000	570,160
12	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦5007房	住宅	94.22	3,790	357,094
13	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦5008房	住宅	115.97	3,790	439,526
14	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦5009房	住宅	113.55	3,900	442,845
15	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦5010房	住宅	167.91	4,000	671,640
16	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦6006房	住宅	142.54	4,020	573,011
17	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦6007房	住宅	94.22	3,820	359,920
18	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦6008房	住宅	115.97	3,820	443,005
19	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦6009房	住宅	113.55	3,930	446,252
20	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦6010房	住宅	167.91	4,020	674,998
21	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦7006房	住宅	142.54	4,050	577,287
22	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦7007房	住宅	94.22	3,850	362,747
23	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦7008房	住宅	115.97	3,850	446,485
24	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦7009房	住宅	113.55	3,950	448,523

序号	估价对象	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
25	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 7010 房	住宅	167.91	4,050	680,036
26	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 8006 房	住宅	142.54	4,080	581,563
27	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 8007 房	住宅	94.22	3,870	364,631
28	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 8008 房	住宅	115.97	3,870	448,804
29	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 8009 房	住宅	113.55	3,980	451,929
30	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 8010 房	住宅	167.91	4,080	685,073
31	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1109 房	住宅	113.55	4,050	459,878
32	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1110 房	住宅	167.91	4,160	698,506
33	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1201 房	住宅	138.92	4,130	573,740
34	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1202 房	住宅	140.13	4,180	585,743
35	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1203 房	住宅	72.48	3,920	284,122
36	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1204 房	住宅	135.3	4,180	565,554
37	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1205 房	住宅	211.4	4,300	909,020
38	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1206 房	住宅	142.54	4,180	595,817
39	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1207 房	住宅	94.22	3,980	374,996
40	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1208 房	住宅	115.97	3,980	461,561
41	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1209 房	住宅	113.55	4,070	462,149
42	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1210 房	住宅	167.91	4,190	703,543
43	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1301 房	住宅	138.92	4,130	573,740
44	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1302 房	住宅	140.13	4,210	589,947
45	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1303 房	住宅	72.48	3,950	286,296
46	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1304 房	住宅	135.3	4,210	569,613
47	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1305 房	住宅	211.4	4,320	913,248
48	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1306 房	住宅	142.54	4,210	600,093
49	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1307 房	住宅	94.22	4,000	376,880
50	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1308 房	住宅	115.97	4,000	463,880

序号	估价对象	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
51	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1309 房	住宅	113.55	4,100	465,555
52	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1310 房	住宅	167.91	4,220	708,580
53	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1401 商铺	住宅	97.67	4,050	395,564
54	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1402 商铺	住宅	55.69	3,990	222,203
55	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1403 商铺	住宅	55.69	3,990	222,203
56	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1404 商铺	住宅	55.69	3,990	222,203
57	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1405 商铺	住宅	55.69	3,990	222,203
58	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1406 商铺	住宅	55.69	3,990	222,203
59	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1407 商铺	住宅	55.69	3,990	222,203
60	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1408 商铺	住宅	55.69	3,990	222,203
61	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1409 商铺	住宅	55.69	3,990	222,203
62	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1410 商铺	住宅	97.46	4,050	394,713
63	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1411 商铺	住宅	61.88	4,040	249,995
64	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1412 商铺	住宅	55.69	4,040	224,988
65	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1414 商铺	住宅	61.88	4,040	249,995
66	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1415 商铺	住宅	61.88	4,040	249,995
67	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1416 商铺	住宅	61.88	4,040	249,995
68	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1417 商铺	住宅	61.88	4,040	249,995
69	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1418 商铺	住宅	61.88	4,040	249,995
70	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1419 商铺	住宅	61.88	4,040	249,995
71	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1420 商铺	住宅	55.69	4,040	224,988
72	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1421 商铺	住宅	55.69	4,040	224,988
73	韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦 1422 商铺	住宅	61.88	4,040	249,995
合计			8,158.11	--	32,893,495

特别提示:

1. 本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的, 如该假设和限制条件发生变化, 本报告结果必须作相应调整。

2. 本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年,

自报告出具日（二〇二〇年十二月十六日）起计算。若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，须重新进行评估。

3. 估价对象为在建工程，根据现场调查及委托方介绍，截至价值时点，估价对象可能存在应支付未支付工程款，但由于无法确定是否存在应支付未支付工程款，本次评估不考虑未支付工程价款对本次评估结果的影响。

4. 根据提供的《建筑工程施工许可证》中显示合同开工日期是 2005 年 7 月 19 日，合同竣工日期是 2008 年 12 月 31 日，截止查勘日期，此项目已停工。提请报告使用人关注。

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用限制.....	3
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	14
一、估价对象权益状况表.....	14
二、《广东省深圳市龙岗区人民法院房产委托评估合同》（（2019）粤 0307 执恢 735 号）.....	14
三、估价对象的地理位置示意图.....	14
四、估价对象实地查勘情况及相关照片.....	14
五、《国有土地使用证》[韶府国用（2009）第 030100038 号].....	14
六、《国有土地使用证》[韶府国用（2007）第 030100363 号].....	14
七、《土地他项权利证明书》[韶府他项（2009）第 030140032 号].....	14
八、《建设用地规划许可证》[编号：韶城征 2000[029]].....	14
九、《建设工程规划许可证》[韶城报编号 2003C:011 号].....	14
十、《建筑工程施工许可证》[编号 440202200712040101].....	14
十一、《广东省韶关市商品房预售许可证》[编号：韶预许证 11021 号].....	14
十二、《广东省商品房买卖合同（适用于商品房预售、销售）》[合同编号：11021080401、	

11021070846、11021070848 等].....	14
十三、《房产交易信息查询结果证明》[2020 年 07 月 13 日].....	14
十四、《房产交易信息查询结果证明》[2019 年 10 月 21 日].....	14
十五、韶关市不动产登记中心查档证明[2020 年 5 月 26 日].....	14
十六、专业帮助情况和相关专业意见（本次估价没有专业帮助或未依据相关专业意见）.....	14
十七、估价依据的其他文件资料（无）.....	14
十八、房地产估价机构估价资质证书与工商营业执照复印件.....	14
十九、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	14

估价师声明

一、注册房地产估价师在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。

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

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

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 我司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了外观及使用状况的实地查勘，对房屋质量安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，由于我司及估价人员均不具鉴定、检测的能力，因此未进行结构测试，不能确定其有无内部缺损，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象房屋质量是安全的、不存在质量缺陷。

(二) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

1. 交易双方自愿地进行交易；
2. 交易双方处于利己动机进行交易；
3. 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
4. 交易双方有较充裕的时间进行交易；
5. 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(三) 本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件原件与复印件。估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

(四) 对于估价对象的权属、面积、用途、土地年期等，以估价委托人提供的《广东省商品房买卖合同(适用于商品房预售、销售)》、《房产交易信息查询结果证明》、《国有土地使用权证》复印件记载为依据，无理由怀疑委托方提供的《广东省商品房买卖合同(适用于商品房预售、销售)》、《房产交易信息查询结果证明》、《国有土地使用权证》复印件的合法性、真实性、准确性和完整性，由于估价委托人未提供估价对象《广东省商品房买卖合同(适用于商品房预售、销售)》、《房产交易信息查询结果证明》、《国有土地使用权证》原件，注册房地产估价师无法核对《广东省商品房买卖合同(适用于商品房预售、销售)》、《房产交易信息查询结果证明》、《国有土地使用权证》原件与复印件的一致性。目前受国土、房管、规划管理等政府主管部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法到上述主管部门对权属证件及其记载的内容进行核实验证，上述相关主管部门官网公众信息平台也无法进行相应查询。本次估价以上述权属资料于价值时点真实、合法有效、准确、完整为假设前提。

(五) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(六) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，其建筑面积（规划建筑面积）以委托方提供的《房产交易信息查询结果证明》记载面积为准。

二、未定事项假设

估价对象的土地用途、房屋用途、容积率等事项清晰，无未定事项假设。

三、背离事实假设

(一) 根据委托方提供的韶关市不动产登记中心查档证明得知估价对象韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦4001房等共73套在建工程房地产在价值时点处于查封状况，结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

(二) 估价对象为在建工程，根据现场调查及委托方介绍，截至价值时点，估价对象可能存在应支付未支付工程款，但由于无法确定是否存在应支付未支付工程款，本次评估不考虑未支付工程价款对本次评估结果的影响。

四、不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途等用途一致，估价对象的证载名称、地址与现状名称、地址是一致的，无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 由于本次评估委托方未能提供权属证明原件，在评估时，对于估价对象的权属情况，根据委托方提供的《房产交易信息查询结果证明》复印件进行确定。

(二) 由于门被锁住的原因，本次未能进入估价对象华润大厦5004室内进行勘查，在评估时，我们假设物业的设备设施与内部状况与其他估价对象一致，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

六、估价报告使用限制

(一) 本报告中市场分析、判断，是估价人员根据价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，由于估价人员经验能力、数据资料的限制，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

(二) 本估价结果包含估价对象房屋建筑物及分摊的土地使用权价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房

屋分割处置时，本估价结果无效。

（三）本评估报告自报告出具之日起壹年内有效。在报告有效期内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

（四）本估价报告应用范围为委托方依法处分财产提供参考依据而评估房地产市场价格，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

（五）如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

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

（七）本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

（八）根据《中华人民共和国合同法》第十六章《建设工程合同》中第 286 条规定：“发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿”。2002 年 6 月 20 日，最高人民法院在《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》中规定：“人民法院在审理房地产纠纷案件和办理执行案件中，应当依照《中华人民共和国合同法》第 286 条的规定”。因此，提请报告使用人了解和关注估价对象合同涉及的价款、约定的竣工期限和已经支付的工程款情况。

（九）估价对象是否能顺利完成后续工程并取得项目竣工验收合格证书，对估价对象后期办理《不动产权证书》及正常交付使用存在一定影响，提请报告使用人关注估价对象的后续工程施工进度。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：深圳市龙岗区人民法院

地址：深圳市龙岗区中心城德政路8号

二、房地产估价机构

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

资质等级：国家壹级房地产估价机构（证书编号：粤建房估深备[2017]0006号）

土地备案与信用等级：一级（证书编号：A2020440112）

地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

电话：（0755）82541218

三、估价目的

为委托方依法处分财产提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

本次估价对象为位于韶关市武江区芙蓉北一路6号华润大厦4001、4005、4007、4008、4009、5001-5010、6006-6010、7007-7010、8006-8010、1109、1110、1201-1210、1301-1310房产及1401-1412、1414-1422商铺等共73套在建工程房地产。（包含房屋建筑物及分摊的土地使用权价值及保证房地产正常使用的设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）

（二）估价对象基本状况

1. 估价对象权益状况（详见附件一）

2. 估价对象所占用土地及建筑物的实物状况

估价对象名称	华润大厦4001房等共73套
所占用土地的实物状况	
土地四至	东临芙蓉北一路，南临城市支路，西临城市支路，北临如意路

估价对象名称		华润大厦 4001 房等共 73 套		
开发程度		估价对象所在土地已达到红线外“五通”（给水、排水、供电、通讯、通路），宗地红线内建设有房屋，供水供电保证度较好		
宗地形状		较规则多边形	地形、地势	地形良好，地势平坦
宗地面积（m ² ）		合计为 7,994	地质、土壤	地质土壤条件良好
建筑物实物状况				
总 楼 层	地上共 18 层, 地下 1 层	评估楼层	4001、4005、4007-4009 共 5 套房地产均位于第 5 层	
			5001-5010 共 10 套房地产均位于第 6 层	
			6006-6010 共 5 套房地产均位于第 7 层	
			7006-7010 共 5 套房地产均位于第 8 层	
			8006-8010 共 5 套房地产均位于第 9 层	
			1109-1110 共 2 套房地产均位于第 12 层	
			1201-1210 共 10 套房地产均位于第 13 层	
			1301-1310、1401-1412、1414-1422 共 31 套房地产均位于第 14 层	
建筑结构/功能		钢筋混凝土结构/住宅	层 高	约 3.2 米
建筑规模（m ² ）		合计为 8,158.11	景 观	无特别景观
朝 向	房号尾数：01、03、07、08：北		现实/法定用途	住宅/住宅
	房号尾数 02、04、06：南			
	1401-1410：西			
	房号尾数：05、09、10、1401-1412、1414-1422：东			
工程进度		根据现场查勘及委托方介绍，估价对象已建至地下 1 层，地上 18 层，其中，主楼总层高为 18 层，南北两侧副楼总层高为 14 层（顶层，标记为第 13 层与主楼第 14 层为同一层），均已封顶，目前主体结构工程、楼地面工程、窗工程均已完工，部分设备安装工程已完工，砌体工程、室内装修工程、门工程、水电工程等均未完工。		
装修状况	外 墙	墙面砖		
	内部装修	—		
	门 窗	门：— 窗：铝合金窗		

估价对象名称		华润大厦 4001 房等共 73 套		
	阳 台	无		
设施 设备	水 电	—	电 梯	—
	煤 气	—	消 防	—
	空 调	—	其它设备	—
使用 与维 护	竣工年月	—	成 新 度	—
	使用状况	空置，根据提供的《建筑工程施工许可证》中显示合同开工日期是 2005 年 7 月 19 日，合同竣工日期是 2008 年 12 月 31 日，截止查勘日期，此项目已停工。提请报告使用人关注。		
	维护与保 养	维护一般		
	物业管理	—		
备注		由于门被锁住的原因，本次未能进入估价对象华润大厦 5004 室内进行勘查，在评估时，我们假设物业的设备设施与内部状况与其他估价对象一致，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。		

截止至价值时点，广东省韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 4001 房等共 73 套在建工程房地产均未办理不动产权登记，其已获得《国有土地使用证》及报批报建手续《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《广东省韶关市商品房预售许可证》等资料，详见下文（规划批准法律文件明细表）。

规划批准法律文件明细表：

项目名称	证号	批准机关	批准日期	具体内容
《国有土地使用证》	韶府国用(2009)第 030100038 号	韶关市人民政府	2009 年 4 月 9 日	土地使用权人：韶关市伟强置业有限公司； 座落：韶关市武江区芙蓉新村小区； 地号：0343026； 图号：554424； 地类（用途）：商住用地； 使用权类型：出让； 终止日期：无； 使用权面积：489 平方米； 记事：使用年限：其他住房用地为 59 年，至 2068 年 02 月 23 日止；其他商服用地为 29 年，至 2038 年 02 月 23 日。
《国有土地使用证》	韶府国用(2007)第 030100363 号	韶关市人民政府	2007 年 11 月 22 日	土地使用权人：韶关市伟强置业有限公司； 座落：韶关市武江区芙蓉新村小区； 地号：0313090； 图号：564413； 地类（用途）：商住用地；

项目名称	证号	批准机关	批准日期	具体内容
				使用权类型：出让； 终止日期：2037年04月21日； 使用权面积：5,144平方米； 记事：此宗地由韶关府国用（1997）字第特21号证宗转让后与韶府国用（2000）字第特111号证宗地合并而来。合并后总面积为5,144平方米，其中道路面积为532平方米。土地使用年限：商业用地40年，至2037年4月21日止，住宅用地70年，至2067年4月21日止。
《土地他项权利证明书》	韶府他项（2009）第030140032号	韶关市国土资源局	2009年4月29日	土地他项权利人：韶关市伟强置业有限公司； 座落：韶关市武江区芙蓉小区； 地号：无； 图号：554424； 地类（用途）：绿化用地； 权属性质：国有建设用地使用权； 使用权面积：2,361平方米； 记事：此宗地的土地使用年限至2068年02月23日止。
《建设用地规划许可证》	编号：韶城征2000[029]	韶关市城市建设规划局	2000年10月11日	用地单位：市乡镇企业培训中心、市伟强置业有限公司； 用地项目名称：综合用地； 用地位置：武江区芙蓉新村小区； 用地面积：5,144平方米；
《建设工程规划许可证》	韶城报编号2003C:011号	韶关市城乡规划局	2003年4月16日	建设单位：韶关市伟强置业有限公司； 建设项目名称：商住楼（18层）； 建设位置：武江区芙蓉新村小区一路； 建设规模：建筑面积42,546平方米；
《建筑工程施工许可证》	编号：440202200712040101	韶关市建设局	2007年12月4日	建设单位：韶关市伟强置业有限公司； 工程名称：商住楼； 建设地址：武江区芙蓉新村小区一路； 建设规模：42,546平方米框/18层； 合同价格：2,400万元； 设计单位：韶关市建筑设计院； 施工单位：广东省第五建筑工程有限公司； 监理单位：韶关市工程建设监理有限公司； 合同开工日期：2005年7月19日； 合同竣工日期：2008年12月31日；
《广东省韶关市商品房预售许可证》	编号：韶预许证11021号	韶关市住房和城乡建设局	2011年6月2日	开发企业名称：韶关市伟强置业有限公司； 开发资质证书号：粤韶房开证字号0000028号； 项目名称：华润大厦； 项目坐落：韶关市武江区芙蓉北一路6号； 预售房屋建筑面积：39,083.77平方米389套，其中，住宅13,324.20平方米100套，商业用房25,674.57平方米288套，办公楼0

项目名称	证号	批准机关	批准日期	具体内容
				平方米0套,其他85平方米,1套; 土地使用权证号及用途:韶府国用(2007)第030100363号、韶府国用(2009)第030100038号、商住用地; 预售房屋栋号及层数:华润大厦、18层 发证时各栋已建层数:18层 预售房屋占用土地是否抵押:否 有效期:自2011年06月02日至2012年06月02日(过期无效)

3. 估价对象区位状况描述如下:

估价对象名称		华润大厦4001房等共73套
位置 状况	坐落	韶关市武江区芙蓉北一路6号
	方位	东临芙蓉北一路,南临城市支路,西临城市支路,北临如意路
	朝向	房号尾数:01、03、07、08:北
		房号尾数02、04、06:南
		1401-1410:西
		房号尾数:05、09、10、14011-1412、1414-1422:东
	临街状况	估价对象4001、4005、4007-4009共5套房地产均位于第5层,均不直接临街
		估价对象5001-5010共10套房地产均位于第6层,均不直接临街
		估价对象6006-6010共5套房地产均位于第7层,均不直接临街
		估价对象7006-7010共5套房地产均位于第8层,均不直接临街
		估价对象8006-8010共5套房地产均位于第9层,均不直接临街
		估价对象1109-1110共2套房地产均位于第12层,均不直接临街
		估价对象1201-1210共10套房地产均位于第13层,均不直接临街
		估价对象1301-1310、1401-1412、1414-1422共31套房地产均位于第14层,均不直接临街
楼层	估价对象4001、4005、4007-4009共5套房地产均位于第5层	
	估价对象5001-5010共10套房地产均位于第6层	
	估价对象6006-6010共5套房地产均位于第7层	
	估价对象7006-7010共5套房地产均位于第8层	
	估价对象8006-8010共5套房地产均位于第9层	

估价对象名称		华润大厦 4001 房等共 73 套
		估价对象 1109-1110 共 2 套房地产均位于第 12 层
		估价对象 1201-1210 共 10 套房地产均位于第 13 层
		估价对象 1301-1310、1401-1412、1414-1422 共 31 套房地产均位于第 14 层
交通状况	道路状况	临近工业中路、芙蓉北一路、如意路、丹霞大道等道路，周边区域内道路状况良好
	出入可利用交通工具	近“市第二人民医院”、“水泥厂”等公交站台，有 3 路、9 路、10 路、15 路、19 路、22 路等多条公交线路通达，交通便捷度较高
	交通管制情况	无
	停车方便程度	估价对象所在楼栋带停车场，停车便利度较好。
外部配套设施状况	基础设施	五通(通上水、通下水、通电、通路、通讯)
	公共配套	周边有田家炳小学、韶关市第十四中学、韶关市新天地广场、韶关市第二人民医院(西冲路)、中国建设银行、中国邮政储蓄银行等配套，公共配套完善度较好
环境状况	自然环境	近芙蓉山国家矿山公园，自然环境较好
	人文环境	周边学校众多，人文环境较好
	景观	无特别景观
居住环境		周边有山水华府、汇展华城、德雅居商住小区、繁荣锦苑、鸿业·优山美地花园等住宅小区，居住氛围及环境较好
区位因素未来变化趋势		估价对象周边公共配套设施较完善，土地利用状况良好。根据韶关市城市规划相关文件，估价对象所在片区未来发展前景良好。

五、价值时点

价值时点设定为：完成实地查勘期二〇二〇年十一月十九日。

六、价值类型

(一) 价值类型

本估价报告采用的价值类型为：市场价值。

(二) 价值定义

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，此交易的金额为包括增值税的交易价格。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

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

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则

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

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 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，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）
4. 《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第 256 号令，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日修正）
5. 《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》（中华人民共和国国务院令 55 号，自 1990 年 5 月 19 日施行）
6. 建设部颁发《房屋完损等级评定标准》（自 1985 年 1 月 1 日实施）
7. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号，自 2016 年 12 月

1日施行)

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(三) 委托人提供的资料

1. 估价对象产权证书复印件
2. 《广东省深圳市龙岗区人民法院房产委托评估合同》
3. 估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

(四) 估价人员调查的其它相关资料

1. 现时估价对象所在城市房地产市场租售价格调查及有关信息
2. 房地产估价机构掌握和收集的估价所需的资料、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料

九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查,以及遵循房地产市场价格评估的确定原则,结合估价对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况,确定采用**假设开发法**作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

估价方法定义为:

假设开发法,也称为剩余法、预期开发法、开发法,是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润,然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润后的余额来求取估价对象价值的方法。假设开发法的本质与收益法相同,都是以预期原理为理论依据,是以房地产的未来收益为导向来求取估价对象价值的一种方法。

十、估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则,估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象未设定法定优先受偿权利下的市场价值的各项有利和不利因素,根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的,按照科学的估价程序,采用假设开发法对估价对象进行估价测算,确定估价对象于价值时点的评估值为RMB32,893,495元,大写人民币叁仟贰佰捌拾玖万叁仟肆佰玖拾伍元整,详见第11页《估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
蒋 婧	4420180138		2020年12月16日
朱慧敏	4420200324		2020年12月16日

十二、实地查勘期

二〇二〇年十一月十九日至二〇二〇年十一月十九日。

十三、估价作业期

二〇二〇年十一月十九日至二〇二〇年十二月十六日。

附 件

- 一、估价对象权益状况表
- 二、《广东省深圳市龙岗区人民法院房产委托评估合同》（（2019）粤 0307 执恢 735 号）
- 三、估价对象的地理位置示意图
- 四、估价对象实地查勘情况及相关照片
- 五、《国有土地使用证》[韶府国用（2009）第 030100038 号]
- 六、《国有土地使用证》[韶府国用（2007）第 030100363 号]
- 七、《土地他项权利证明书》[韶府他项（2009）第 030140032 号]
- 八、《建设用地规划许可证》[编号：韶城征 2000[029]]
- 九、《建设工程规划许可证》[韶城报编号 2003C:011 号]
- 十、《建筑工程施工许可证》[编号 440202200712040101]
- 十一、《广东省韶关市商品房预售许可证》[编号：韶预许证 11021 号]
- 十二、《广东省商品房买卖合同（适用于商品房预售、销售）》[由于商品房合同较多，本次仅选取其中合同编号：11021080401、11021070434、11021080101、11021070524、11021070557、11021080301、11021070682、11021070714、11021080402 共 9 份买卖合同作为附件展示]
- 十三、《房产交易信息查询结果证明》[2020 年 07 月 13 日]
- 十四、《房产交易信息查询结果证明》[2019 年 10 月 21 日]
- 十五、韶关市不动产登记中心查档证明[2020 年 5 月 26 日]
- 十六、专业帮助情况和相关专业意见（本次估价没有专业帮助或未依据相关专业意见）
- 十七、估价依据的其他文件资料（无）
- 十八、房地产估价机构估价资质证书与工商营业执照复印件
- 十九、注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件一：估价对象权益状况表
表 1

名称		韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 4001 房等共 73 套在建工程房地产	
国有土地使用/土地他项权利证书证号	韶府国用 (2009) 第 030100038 号	韶府国用 (2007) 第 030100363 号	韶府他项 (2009) 第 030140032 号
土地使用权人/他项权利人	韶关市伟强置业有限公司		
座落	韶关市武江区芙蓉新村小区		
地号	0343026	0313090	—
图号	554424	564413	54424
地类 (用途)	商住用地		
取得价格	—		
使用权类型	出让		
终止日期	其他住宅用地 59 年, 至 2068 年 02 月 23 日止; 其他商服用地为 29 年, 至 2038 年 02 月 23 日止		
使用权面积	489 m ²	5,144 m ²	2,361 m ²
其中	独用面积	—	—
	分摊面积	—	—
登记日期	2009 年 4 月 9 日	2007 年 11 月 22 日	2009 年 4 月 29 日

表 2

根据委托方提供的《广东省商品房买卖合同(适用于商品房预售、销售)》复印件记载,估价对象权益状况如下:

序号	估价对象	合同编号	土地位置	国有土地使用证号	宗地面积 (㎡)	土地用途	土地取得方式	土地使用年限	建筑面积 (㎡)	套内建筑面积 (㎡)	房屋用途	合同价款	合同签订日期
1	华润大厦 4001 房	110210 80401	韶关市武江区芙蓉北路6号	韶府国用(2007)第 030100363 号、韶府国用(2009)第 030100038 号	5,633	商住用地	出让	至 2037 年 04 月 21 日、2038 年 02 月 23 日	138.92	115	住宅	人民币 1,411,427.97	2014-8-5
2	华润大厦 4005 房	110210 70846	—	—	—	—	—	—	—	—	—	人民币 1,776,977.66	2014-8-6
3	华润大厦 4007 房	110210 70848	—	—	—	—	—	—	94.22	78	—	人民币 792,024.33	—
4	华润大厦 4008 房	110210 70849	—	—	—	—	—	—	115.97	96	—	人民币 974,799.18	2014-8-6
5	华润大厦 4009 房	110210 70850	—	—	—	—	—	—	113.55	94	—	人民币 954,490.86	—
6	华润大厦 5001 房	110210 70434	—	—	—	—	—	—	138.92	115	—	人民币 1,167,728.18	—
7	华润大厦 5002 房	110210 70435	—	—	—	—	—	—	140.13	116	—	人民币 1,177,882.34	—
8	华润大厦 5003 房	110210 70436	韶关市武江区芙蓉北路6号	韶府国用(2007)第 030100363 号、韶府国用(2009)第 030100038 号	5,633	商住用地	出让	至 2037 年 04 月 21 日、2038 年 02 月 23 日	72.48	60	住宅	人民币 609,249.48	—
9	华润大厦 5004 房	110210 70437	—	—	—	—	—	—	135.3	112	—	人民币 1,137,265.70	2014-8-4
10	华润大厦 5005 房	110210 70438	—	—	—	—	—	—	211.4	175	—	人民币 1,776,977.66	—
11	华润大厦 5006 房	110210 70439	—	—	—	—	—	—	142.54	118	—	人民币 1,198,190.65	—
12	华润大厦 5007 房	110210 70440	—	—	—	—	—	—	94.22	78	—	人民币 792,024.33	—
13	华润大厦 5008 房	110210 70441	—	—	—	—	—	—	115.97	96	—	人民币 974,799.18	—



序号	估价对象	合同编号	土地位置	国有土地使用证号	宗地面积 (m ²)	土地用途	土地取得方式	土地使用年限	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	房屋用途	合同价款	合同签订日期
14	华润大厦 5009 房	110210 70442	韶关市武江区芙蓉北一路6号	韶府国用(2007)第030100363号、韶府国用(2009)第030100038号	5,633	商住用地	出让	至2037年04月21日、2038年02月23日	113.55	94	住宅	人民币 954,490.86	2014-8-4
15	华润大厦 5010 房	110210 70443							167.91	139		人民币 1,411,427.97	
16	华润大厦 6006 房	110210 80101							142.54	118		人民币 1,411,427.97	2014-8-5
17	华润大厦 6007 房	110210 80102							94.22	78		人民币 1,411,427.97	
18	华润大厦 6008 房	110210 70484							115.97	96		人民币 974,799.18	2014-8-6
19	华润大厦 6009 房	110210 80103							113.55	94		人民币 1,411,427.97	
20	华润大厦 6010 房	110210 80104							167.91	139		人民币 1,411,427.97	2014-8-5
21	华润大厦 7006 房	110210 70524							142.54	118		人民币 1,198,190.65	
22	华润大厦 7007 房	110210 70525							94.22	78		人民币 792,024.33	
23	华润大厦 7008 房	110210 70526							115.97	96		人民币 974,799.18	
24	华润大厦 7009 房	110210 70527							113.55	94		人民币 954,490.86	
25	华润大厦 7010 房	110210 70528							167.91	139		人民币 1,411,427.97	
26	华润大厦 8006 房	110210 70557							142.54	118		人民币 1,198,190.65	
27	华润大厦 8007 房	110210 70558							94.22	78		人民币 792,024.33	
28	华润大厦 8008 房	110210 70559							115.97	96		人民币 974,799.18	

序号	估价对象	合同编号	土地位置	国有土地使用证号	宗地面积 (m ²)	土地用途	土地取得方式	土地使用年限	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	房屋用途	合同价款	合同签订日期
29	华润大厦 8009 房	110210 70560	韶关市武江区芙蓉北一路6号	韶府国用(2007)第030100363号、韶府国用(2009)第030100038号	5,633	商住用地	出让	至2037年04月21日、2038年02月23日	113.55	94	住宅	人民币 954,490.86	2014-8-5
30	华润大厦 8010 房	110210 70561							167.91	139		人民币 1,411,427.97	
31	华润大厦 1109 房	110210 80301							113.55	94		人民币 1,411,427.97	
32	华润大厦 1110 房	110210 80302							167.91	139		人民币 1,411,427.97	
33	华润大厦 1201 房	110210 70682							138.92	115		人民币 1,167,728.18	
34	华润大厦 1202 房	110210 70683							140.13	116		人民币 1,177,882.34	
35	华润大厦 1203 房	110210 70684							72.48	60		人民币 609,249.48	
36	华润大厦 1204 房	110210 70685							135.3	112		人民币 1,137,265.70	
37	华润大厦 1205 房	110210 70686							211.4	175		人民币 1,776,977.66	
38	华润大厦 1206 房	110210 70687							142.54	118		人民币 1,198,190.65	
39	华润大厦 1207 房	110210 70688							94.22	78		人民币 792,024.33	
40	华润大厦 1208 房	110210 70689							115.97	96		人民币 974,799.18	
41	华润大厦 1209 房	110210 70690							113.55	94		人民币 954,490.86	
42	华润大厦 1210 房	110210 70691							167.91	139		人民币 1,411,427.97	
43	华润大厦 1301 房	110210 70714	138.92	115	人民币 1,167,728.18								

序号	估价对象	合同编号	土地位置	国有土地使用证号	宗地面积 (m ²)	土地用途	土地取得方式	土地使用年限	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	房屋用途	合同价款	合同签订日期
44	华润大厦 1302 房	110210 70715	韶关市武江区芙蓉北一路6号	韶府国用(2007)第030100363号、韶府国用(2009)第030100038号	5,633	商住用地	出让	至2037年04月21日、2038年02月23日	140.13	116	住宅	人民币 1,177,882.34	2014-8-4
45	华润大厦 1303 房	110210 70716							72.48	60		人民币 609,249.48	
46	华润大厦 1304 房	110210 70717							135.3	112		人民币 1,137,265.70	
47	华润大厦 1305 房	110210 70718							211.4	175		人民币 1,776,977.66	
48	华润大厦 1306 房	110210 70719							142.54	118		人民币 1,198,190.65	
49	华润大厦 1307 房	110210 70720							94.22	78		人民币 792,024.33	
50	华润大厦 1308 房	110210 70721							115.97	96		人民币 974,799.18	
51	华润大厦 1309 房	110210 70722							113.55	94		人民币 954,490.86	
52	华润大厦 1310 房	110210 70723							167.91	139		人民币 1,411,427.97	
53	华润大厦 1401 商铺	110210 80401							97.67	63		人民币 1,411,427.97	
54	华润大厦 1402 商铺	110210 80402							55.69	36		人民币 1,411,427.97	
55	华润大厦 1403 商铺	110210 80403							55.69	36		人民币 1,411,427.97	
56	华润大厦 1404 商铺	110210 80404							55.69	36		人民币 1,411,427.97	
57	华润大厦 1405 商铺	110210 80405							55.69	36		人民币 1,411,427.97	
58	华润大厦 1406 商铺	110210 80406	55.69	36	人民币 1,411,427.97								

序号	估价对象	合同编号	土地位置	国有土地使用证号	宗地面积 (㎡)	土地用途	土地取得方式	土地使用年限	建筑面积 (㎡)	套内建筑面积 (㎡)	房屋用途	合同价款	合同签订日期
59	华润大厦 1407 高铺	110210 80407	韶关市武 江区芙蓉 北一路6号	韶府国用(2007)第 030100363号、韶府国用 (2009)第030100038号	5,633	商住 用地	出让	至2037年04 月21日、2038 年02月23日	55.69	36	住宅	人民币 1,411,427.97	2014-8-5
60	华润大厦 1408 高铺	110210 80408							55.69	36		人民币 1,411,427.97	
61	华润大厦 1409 高铺	110210 80409							55.69	36		人民币 1,411,427.97	
62	华润大厦 1410 高铺	110210 80410							97.46	63		人民币 1,411,427.97	
63	华润大厦 1411 高铺	110210 80411							61.88	40		人民币 1,411,427.97	
64	华润大厦 1412 高铺	110210 80412							55.69	36		人民币 1,411,427.97	
65	华润大厦 1414 高铺	110210 80414							61.88	40		人民币 1,411,427.97	
66	华润大厦 1415 高铺	110210 80415							61.88	40		人民币 1,411,427.97	
67	华润大厦 1416 高铺	110210 80416							61.88	40		人民币 1,411,427.97	
68	华润大厦 1417 高铺	110210 80417							61.88	40		人民币 1,411,427.97	
69	华润大厦 1418 高铺	110210 80418							61.88	40		人民币 1,411,427.97	
70	华润大厦 1419 高铺	110210 80419							61.88	40		人民币 1,411,427.97	
71	华润大厦 1420 高铺	110210 80420							55.69	36		人民币 1,411,427.97	
72	华润大厦 1421 高铺	110210 80421							55.69	36		人民币 1,411,427.97	
73	华润大厦 1422 高铺	110210 80422	61.88	40	人民币 1,411,427.97								

表 3

根据委托方提供的《房产交易信息查询结果证明》（2019年10月21日、2020年07月13日）复印件记载，估价对象权益状况如下：

序号	房号	房屋地址	建筑面积 (m ²)	购房者	合同状态
1	华润大厦 4001 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 4001 房	138.92	陈玉林	申请备案
2	华润大厦 4005 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 4005 房	211.4		
3	华润大厦 4007 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 4007 房	94.22		
4	华润大厦 4008 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 4008 房	115.97		
5	华润大厦 4009 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 4009 房	113.55		
6	华润大厦 5001 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 5001 房	138.92		
7	华润大厦 5002 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 5002 房	140.13		
8	华润大厦 5003 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 5003 房	72.48		
9	华润大厦 5004 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 5004 房	135.3		
10	华润大厦 5005 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 5005 房	211.4		
11	华润大厦 5006 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 5006 房	142.54		
12	华润大厦 5007 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 5007 房	94.22		
13	华润大厦 5008 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 5008 房	115.97		
14	华润大厦 5009 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 5009 房	113.55		
15	华润大厦 5010 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 5010 房	167.91		
16	华润大厦 6006 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 6006 房	142.54		
17	华润大厦 6007 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 6007 房	94.22		
18	华润大厦 6008 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 6008 房	115.97		
19	华润大厦 6009 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 6009 房	113.55		
20	华润大厦 6010 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 6010 房	167.91		
21	华润大厦 7006 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 7006 房	142.54		
22	华润大厦 7007 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 7007 房	94.22		
23	华润大厦 7008 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 7008 房	115.97		
24	华润大厦 7009 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 7009 房	113.55		
25	华润大厦 7010 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 7010 房	167.91		
26	华润大厦 8006 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 8006 房	142.54		
27	华润大厦 8007 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 8007 房	94.22		

序号	房号	房屋地址	建筑面积 (m ²)	购房者	合同状态
28	华润大厦 8008 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 8008 房	115.97	陈玉林	申请备案
29	华润大厦 8009 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 8009 房	113.55		
30	华润大厦 8010 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 8010 房	167.91		
31	华润大厦 1109 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1109 房	113.55		
32	华润大厦 1110 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1110 房	167.91		
33	华润大厦 1201 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1201 房	138.92		
34	华润大厦 1202 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1202 房	140.13		
35	华润大厦 1203 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1203 房	72.48		
36	华润大厦 1204 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1204 房	135.3		
37	华润大厦 1205 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1205 房	211.4		
38	华润大厦 1206 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1206 房	142.54		
39	华润大厦 1207 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1207 房	94.22		
40	华润大厦 1208 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1208 房	115.97		
41	华润大厦 1209 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1209 房	113.55		
42	华润大厦 1210 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1210 房	167.91		
43	华润大厦 1301 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1301 房	138.92		
44	华润大厦 1302 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1302 房	140.13		
45	华润大厦 1303 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1303 房	72.48		
46	华润大厦 1304 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1304 房	135.3		
47	华润大厦 1305 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1305 房	211.4		
48	华润大厦 1306 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1306 房	142.54		
49	华润大厦 1307 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1307 房	94.22		
50	华润大厦 1308 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1308 房	115.97		
51	华润大厦 1309 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1309 房	113.55		
52	华润大厦 1310 房	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 1310 房	167.91		
53	华润大厦 14 层 01 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 01 商铺	97.67		
54	华润大厦 14 层 02 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 02 商铺	55.69		
55	华润大厦 14 层 03 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 03 商铺	55.69		
56	华润大厦 14 层 04 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 04 商铺	55.69		
57	华润大厦 14 层 05 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 05 商铺	55.69		
58	华润大厦 14 层 06 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 06 商铺	55.69		

序号	房号	房屋地址	建筑面积 (m ²)	购房者	合同状态
59	华润大厦 14 层 07 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 07 商铺	55.69	陈玉林	申请备案
60	华润大厦 14 层 08 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 08 商铺	55.69		
61	华润大厦 14 层 09 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 09 商铺	55.69		
62	华润大厦 14 层 10 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 10 商铺	97.46		
63	华润大厦 14 层 11 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 11 商铺	61.88		
64	华润大厦 14 层 12 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 12 商铺	55.69		
65	华润大厦 14 层 14 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 14 商铺	61.88		
66	华润大厦 14 层 15 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 15 商铺	61.88		
67	华润大厦 14 层 16 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 16 商铺	61.88		
68	华润大厦 14 层 17 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 17 商铺	61.88		
69	华润大厦 14 层 18 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 18 商铺	61.88		
70	华润大厦 14 层 19 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 19 商铺	61.88		
71	华润大厦 14 层 20 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 20 商铺	55.69		
72	华润大厦 14 层 21 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 21 商铺	55.69		
73	华润大厦 14 层 22 商铺	韶关市武江区芙蓉北一路 6 号华润大厦 14 层 22 商铺	61.88		

其它权利状况分析			
用益物权设立情况	——	担保物权设立情况	未设立
租赁或占用情况	空置	税费缴纳情况	——
查封等形式限制权利情况	已查封	权属清晰情况	清晰

广东省深圳市龙岗区人民法院 房产委托评估合同 (执行阶段)

委托方：深圳市龙岗区人民法院
受托方：深圳市龙岗区法院二地房地中心
（2013）深龙法执字第1007号
1007号案卷材料741号
委托方因执行工作需要，根据法律、法规，司法解释及有关的规定，经双方协商一致，约定如受托方依法进行房产评估，为明确双方在评估过程中的权利义务，经双方协商一致，约定如下：
一、标的物的基本情况
(1) 评估标的物：龙岗区龙城街道龙城社区龙城新村101-1310号及101-1310-1A27号房产
(2) 标的物的所有人：翟美安 翟美业 翟美成
(3) 标的物的状况：于查封

二、评估所需相关资料由委托方向受托方提供。
三、受托方应在决定接受委托评估之日起15个工作日内完成评估工作并出具评估报告，评估报告的份数为：送司法事务中心一份，送承办法官的份数按承办法官的人数另加了一份计算。特殊情况需延长评估期限的，需向受托方司法事务中心递交书面申请，是否同意由受托方决定。超过评估期限并未经两次催告，无正当理由仍未完成评估的，受托方有权收取评估费用。
四、对被评估的房产进行净值评估，即《房地产保值报告》的评估价应是评估房产的净值，不得在净值评估价格外作出建议拍卖保留价。
五、评估报告应对被评估的现状（内部瑕疵和外部瑕疵；被评估房产的租赁、土地使用情况、是否欠地价、管理费、水费、过户税费）等情况作出说明。
六、受托方应严格遵守国家有关法律、法规及行业规范的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评估和估算，并依照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告。
七、受托方必须自行完成评估业务，不得转托其他评估机构；必须指定受托方具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估报告的内容承担责任；必须指定受托方负责人或评估师对受托方负责，不得向他人隐瞒评估的有关情况和当事人的商业秘密；向当事人收集评估所需资料，询问有关情况或进行现场勘察，事先无须征得受托方相关业务部门的同意，不得擅自接触当事人。
八、当事人对评估报告提出异议，受托方应在收到异议书5日内作出书面答复。经受托方两次催告仍不作答复的，视为未作评估。受托方在收到异议书5日内作出书面答复，经受托方评估费用按国家规定选择异议处理的方式或执行。
九、当事人对评估结论或或异议结论有异议，且经所证或审查有证据证明评估结论有错误的，该评估结论无证据力或不作为拍卖依据。受托方有权另行委托评估机构进行评估，受托方不得收取此次评估费用。
十、评估费用按照国家规定选择异议处理的方式或执行。
十一、评估费用按国家规定选择异议处理的方式或执行。
十二、评估费用由委托方承担。受托方按照附表中规定的收费标准支付评估费。受托方在拍卖程序中，如在拍卖程序中高于评估价的价格成交的，受托方以评估价为基数，按照附表中规定的收费标准支付评估费。

十三、评估费用由委托方按有关规定在执行案件终结时向受托方支付，受托方应出具正式税务发票给委托方存档。
十四、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任重新评估的，不支付评估费用。
十五、受托方如有违法或违规行为，受托方将依据法律法规的规定，作出处理。直至取消受托方有权对受托方的评估活动进行监督和检查，对其在下列情况之一，并依法向法院追究造成重大不良影响的鉴定机构，受托方有权取消受托方以后进行评估的工作。
（一）受托评估机构因疏忽、过失，未认真履行必要的审查义务，导致出具错误评估报告的；
（二）接到出庭通知书，无正当理由，不履行出庭作证义务的；
（三）恶意提高评估价格或者拖延期限的；
（四）被两次审查为不合格的或者被告知反悔意见后仍不改正的。

附表：

档次	房地产价格总额（万元）	累进计费率%
1	100以下（含100）	5
2	101以上至1000	2.5
3	1001以上至2000	1.5
4	2001以上至5000	0.8
5	5001以上至8000	0.4
6	8001以上至10000	0.2
7	10000以上	0.1

注：按照房地产的价格总额采取累进费率计收

受托人：深圳市龙岗区法院二地房地中心
住所：深圳市龙岗区龙城街道龙城社区龙城新村101-1310号
邮政编码：518117
司法事务中心起步
受托人：深圳市龙岗区法院二地房地中心
住所：深圳市龙岗区龙城街道龙城社区龙城新村101-1310号
邮政编码：518117
司法事务中心起步
承办法官及电话（座机、手机）：
翟美安 518117 手机：13827459740
法官助理及电话（座机、手机）：
翟美成 518117 手机：13827459740
受托方签名（盖章）：
2013年11月11日

附件三：估价对象华地理位置图

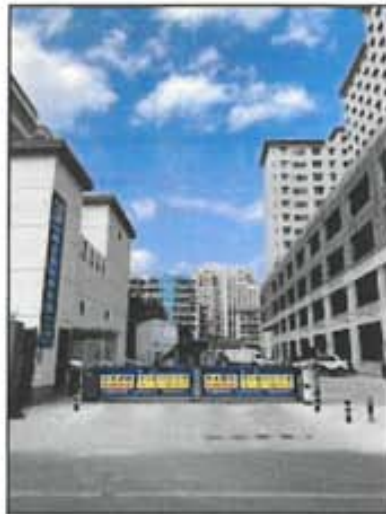


附件四：估价对象华润大厦 4001 等共 73 套现场查勘图

注册房地产估价师已于二〇二〇年十一月十九日查勘现场



物业外景



小区入口



楼梯



电梯



4001



4001



4005



4005



4007



4007



4008



4008



4009



4009



5001



5001



5002



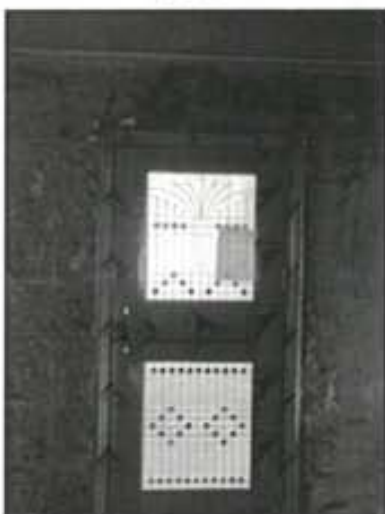
5002



5003



5003



5004



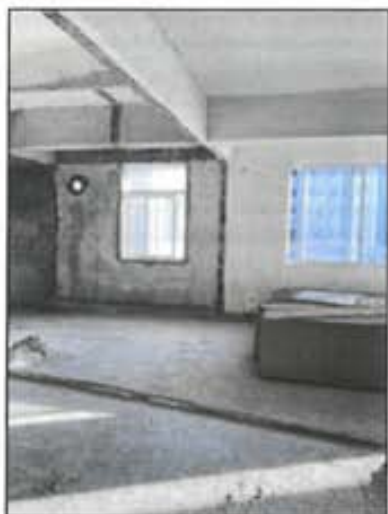
5005



5005



5006



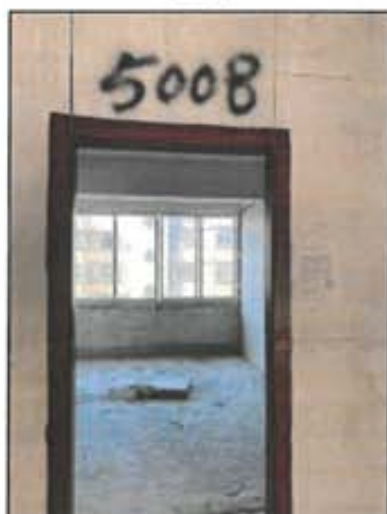
5006



5007



5007



5008



5008



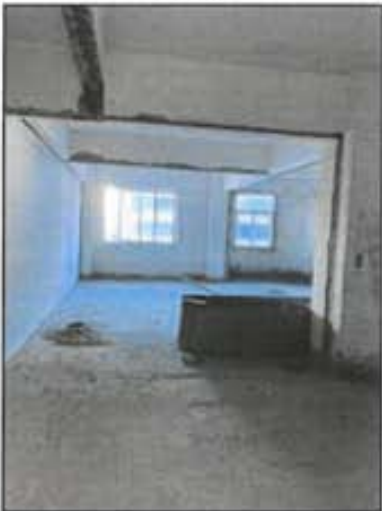
5009



5009



5010



5010



6006



6006



6007



6007



6008



6008



6009



6009



6010



6010



7006



7006



7007



7007



7008



7008



7009



7009



7010



7010



8006



8006



8007



8007



8008



8008



8009



8009



8010



8010



1109



1109



1110



1110



1201



1201



1202



1202



1203



1203



1204



1204



1205



1205



1206



1206



1207



1207



1208



1208



1209



1209



1210



1210



1301



1301



1302



1302



1303



1303



1304



1304



1305



1305



1306



1306



1307



1307



1308



1308



1309



1309



1310



1310



1401



1401



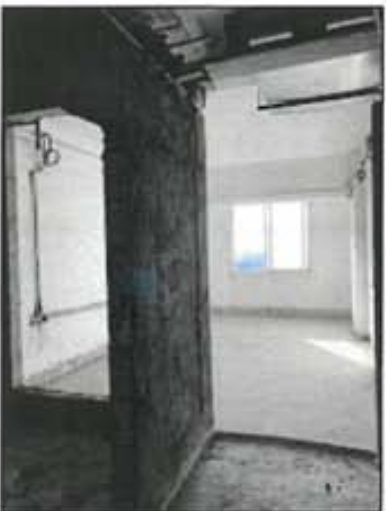
1402



1402



1403



1403



1404



1404



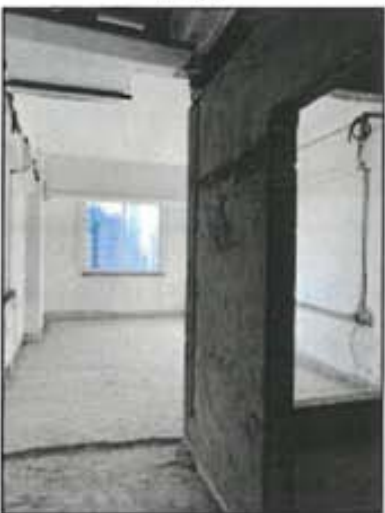
1405



1405



1406



1406



1407



1407



1408



1408



1409



1409



1410



1410



1411



1411



1412



1412



1414



1414



1415



1415



1416



1416



1417



1417



1418



1418



1419



1419



1420



1420



1421



1421



1422



1422



建筑物内部环境



建筑物内部环境



建筑物内部环境



建筑物内部环境



建筑物小区环境



建筑物小区环境



建筑物小区环境



周边道路（如意路）



周边道路（芙蓉北一路）



周边道路（城市支路）



周边道路（城市支路）

经现场勘查核实，并与委托方确认，该房产为华润大厦 4001 等共 73 套房地产。



中华人民共和国
国有土地使用证

地为 国用 2009 第030100038号

土地权利人	韶关市伟达置业有限公司		
坐落	韶关市武江区芙蓉新村小区		
地籍号	0343026	幢号	554424
用途(用途)	商住用地	取得价格	/
使用权利	出让	终止日期	年月日
独用面积	489 M ²	共用面积	7 M ²
分摊面积			7 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



地 址

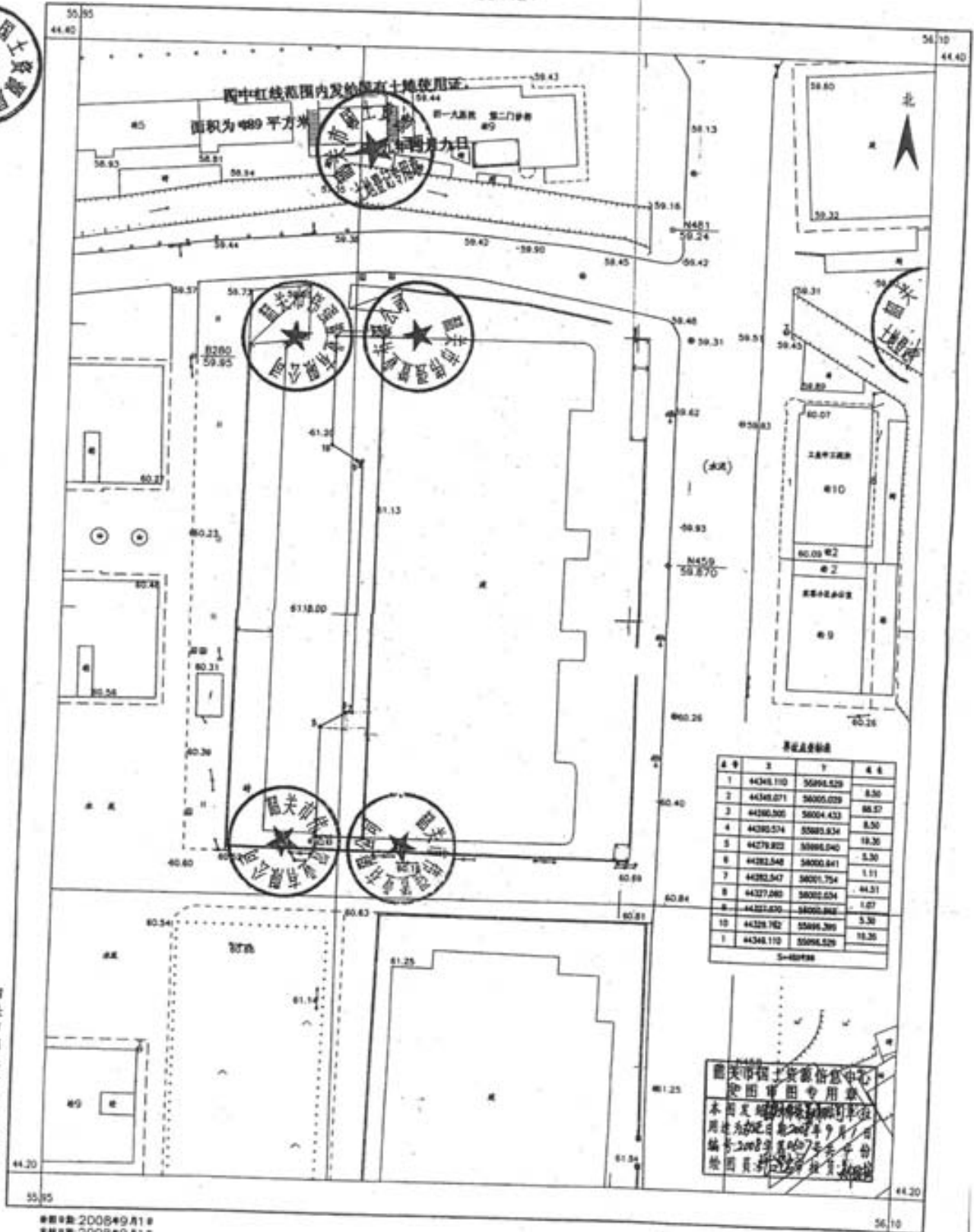
使用年限：其他住房用地为50年，至2068年02月23日
商业、其他非居住用地为29年，至2038年02月23日



证书监制机关



宗地图
554424



图中红线范围内发给国有土地使用证
面积为489平方米

宗地坐标表

点号	X	Y	备注
1	44348.110	55994.529	
2	44348.071	56005.029	8.30
3	44380.500	56004.433	88.57
4	44382.574	55993.834	8.50
5	44279.822	55998.040	19.30
6	44382.548	56000.841	5.30
7	44382.547	56001.754	1.11
8	44327.085	56002.024	44.51
9	44381.870	56000.888	1.07
10	44328.162	55998.393	5.30
1	44348.110	55994.529	18.30

S=489.588

广州市土地测量院
宗地图专用章
本图是根据2008年9月1日
用地红线图编制，有效期
为2008年9月1日至2011
年8月31日。
绘图员：[姓名]

广州市国土资源信息中心

图例号: 2008*9*1#
图例号: 2008*9*1#

1:500

图例号: 2008*9*1#
图例号: 2008*9*1#



中华人民共和国
国有土地使用证

韶府 国用 (2007) 第030100363号

土地使用权人	韶关市伟强置业有限公司			
座 落	韶关市武江区芙蓉新村小区			
地 号	0313090	图 号	564413	
地类 (用途)	商住用地	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2037年04月21日	
使用权面积	5144 M ²	其中	独用面积	/ M ²
			分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



韶关市人民政府 (章)
2007年11月22日

记 事

此宗地由韶府国用(1997)字第特21号证宗转让
与韶府国用(2000)字第特111号证宗地合并而来。
合并后总面积为5144平方米，其中道路面积为532平
方米。

土地使用年限：商业用地40年，至2037年4月21
日止；住宅用地70年，至2067年2067月04日21止。

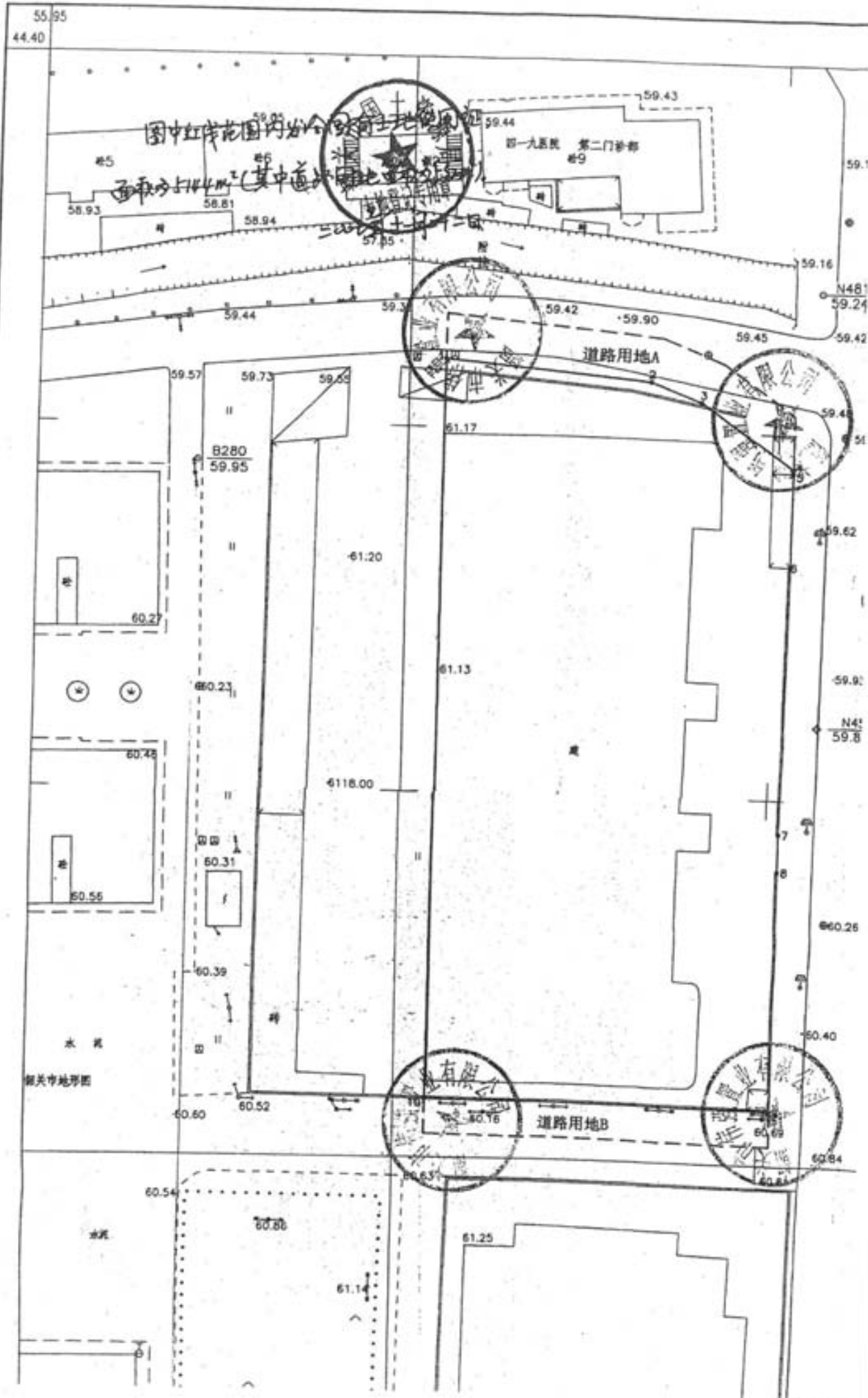
登记机关



证书监制机关



宗地图
564413



韶关市国土



土地他項權利

法律學

韶府 他项 (2009) 第 030140032 号

土地他项权利人	韶关市伟强置业有限公司		
义务人			
座 落	韶关市武江区芙蓉小区		
地 号	/	图 号	554424
权 属 性 质	国有建设用地 使用权	使用权面积	2361
地类 (用途)	绿化用地	使用权类型	

为保护土地他项权利人的合法权益，
对土地权利人申请登记的本证所列土地
他项权利，经审查核实，准予登记，颁发
此证。

(发证机关章)

2009年 4 月 29日

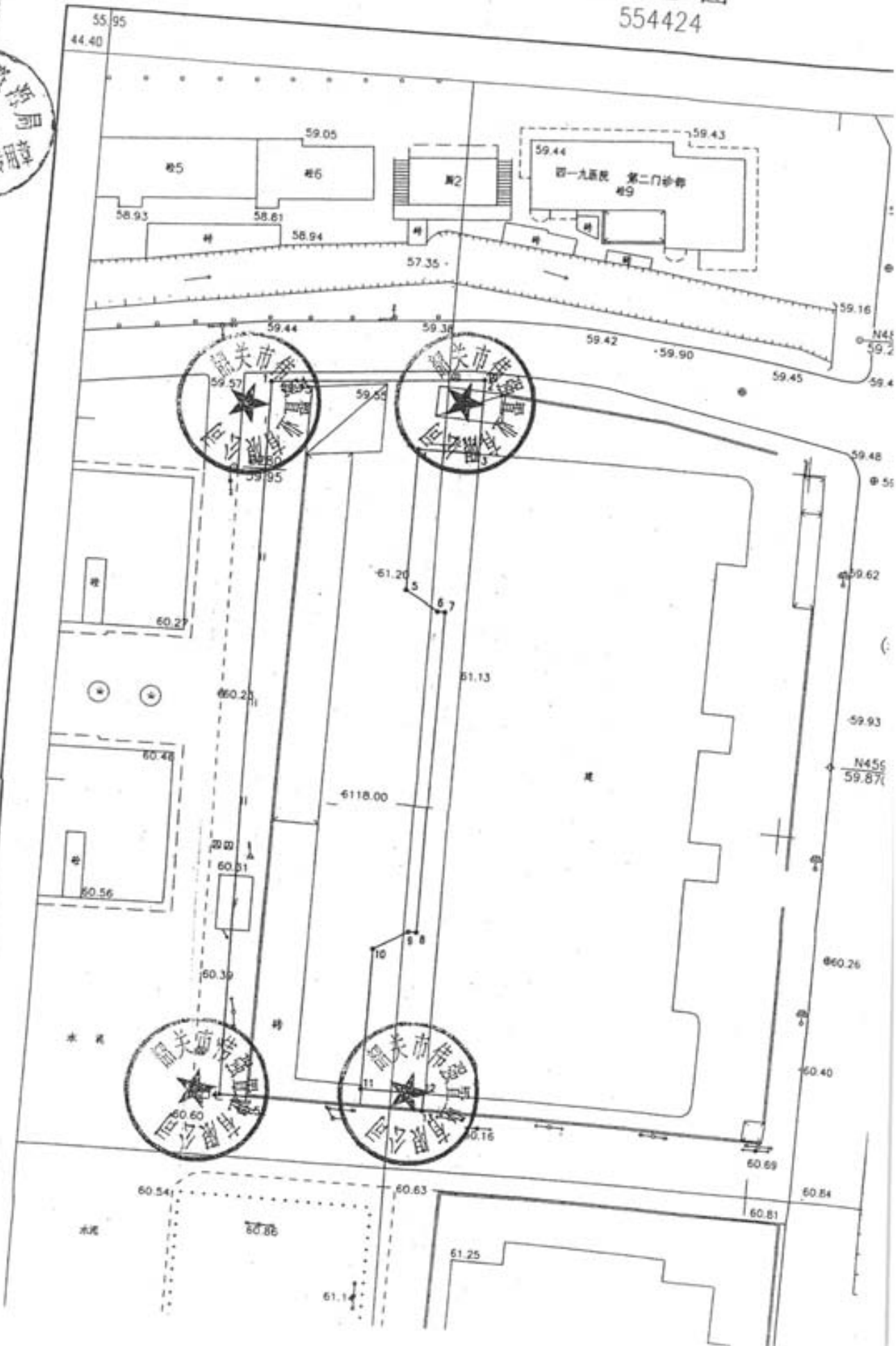
权利 类 范围	此宗地为绿化用地，面积为2361平方米， 权利人不得改变该用地用途。
设定日期	2009年04月29日
权利顺序	韶关市伟强置业有限公司
存续期限	
记 事	此宗地的土地使用年限至2068年02月23日止。

占
线

证书监制机关



宗地图
554424



韶关

中华人民共和国

建设用地规划许可证

编号 京城规证 4000 [029]

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关 北京市城市规划局
日期 二〇〇〇年 一月 一日

用地单位	市乡镇企业培训中心、市伟宏置业有限公司
用地项目名称	写字楼用地
用地位置	海淀区芙蓉新村小区
用地面积	5144平方米
附图及附件名称	1:500红线图一份

遵守事项：

- 一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审核，许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的有关规定不得变更。
- 四、本证自核发之日起，有效期为六个月，逾期未使用，本证自行失效。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

鄂城报号 2003 C:011号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证

此证属工期房用
不能作为办理产权证用途
待工程规划环境验收合格后换证

发证机关 鄂城城乡规划局
日期 二〇〇三年三月十六日

建设单位	鄂州市伟强置业有限公司
建设项目名称	商住楼 (18层)
建设位置	武江区芙蓉新村小区一路
建设规模	建筑面积: 42546 平方米
附图及附件名称	兴建工程报建表一份 建筑施工图 一份

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证自核发之日起,必须在六个月内,按规定进行建设,逾期本证自行失效。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号440202200712040101

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
绍兴市建设局

日期二〇〇七年十二月四日

建设单位	韶关市伟强置业有限公司		
工程名称	商住楼		
建设地址	武江区芙蓉新村小区一路		
建设规模	42546㎡	合同价格	2400 万元
设计单位	韶关市建筑设计院		
施工单位	广东省第五建筑工程有限公司		
监理单位	韶关市工程建设监理有限公司		
合同开工日期	2005年7月19日	合同竣工日期	2008年12月31日

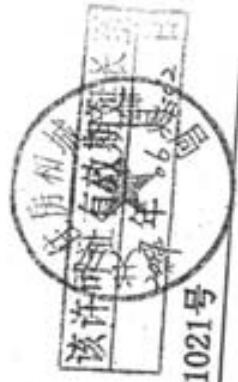
备注 该项目是“烂尾楼”（原乡镇企业培训大楼），2005年7月19日
复工，2007年12月4日换证及变更建设规模及延期竣工日期。

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，
不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国
建筑法》的规定予以处罚。

No 600554

广东省 韶关市 商品房预售许可证



编号：韶预售证11021号

开发企业名称	韶关市伟强置业有限公司			开发资质证书号	粤韶房开证字第0000028号	备注
项目名称	华润大厦			项目坐落	韶关市武江区芙蓉北一路6号	
预售房屋建筑面积	39,083.77平方米			土地使用权证号及用途	韶府国用(2007)第030100363号、韶府国用(2009)第030100038号 商住用地	该许可证有效期至2012年6月22日
其中	住宅	389套	100套	预售房屋栋数及层数	华润大厦 18层	
	商业用房	288套		发证时各栋已建层数	18层	该许可证有效期至2012年6月22日
	办公楼	0套		预售房屋占用土地是否抵押	否	
其他	85平方米	1套				
预售款专用帐户	开户银行：韶关市区农村信用合作联社 帐号：80020000002743853					

根据国家有关法律、法规和有关规定，以上所列房屋经审核已符合预售条件，准予预售。本证使用时须附上项目平面图，并注明预售房屋各栋位置。



发证机关查询、投诉电话：0751-8870230



发证机关(盖章)：韶关市住房和城乡建设局

有效期：自 2011年06月22日至 2012年06月22日 (过期无效)

发证日期：二〇一一年六月二十二日