

三亚市房地产权属登记信息查询结果



201800004322

打印时间: 2018-05-08 09:14

受理编号: 201800004322

查询申请人	王阳		身份证号	[REDACTED]	
权利人	海南东兰投资有限公司, 三亚市土产进出口公司, 三亚市轻工业品纺织品进出口公司		证件编号	[REDACTED]	
产权证号	三土房(2010)字第02896号	占有份额	/	发证日期	2016年03月17日
土地基本信息 (单位: 平方米)					
土地座落	三亚市河西区外贸路				
地籍号	04-20-5-1	土地用途	城镇混合住宅用地		
权属性质	国有土地使用权	使用权类型	出让		
使用权面积	5924.60	共用分摊面积	/		
使用期限	2079年10月19日止				
房屋基本信息 (单位: 平方米)					
幢号房号部位	/				
产权性质		房屋类型	/		
结构类型	/	产权来源	/		
建筑面积	/	分摊面积	/		
抵押情况	96-039号、96-057号、临时1995-0003号、临时1996-0004号、三房地押字第99083号、三房地押字第99263号、三房地他证字第134号、三公房他证字第950063号、三公房证字第950075号、三项房地他证字第132号				
限制情况					
备 注					

注: 本次查询结果是土地、房屋登记机关对房地产权属登记的数据库存储信息, 在查询时间点的记录状况, 准确信息应以纸质档案资料记载为准。逾期使用应重新查询。以上查询结果仅供参考。

土地房屋登记卡

土地房屋权证号：三土房(2010)字第02896号

权利人		海南东兰投资有限公司、三亚市土产进出口公司		100%		
通讯地址		海南省三亚市		权利人性质	有制、有限责	
座落		三亚市河西区外贸路				
土地	地号	04-20-5-1		图号	K103430, K103431	
	用地面积	*5924.6平方米	其中	独用面积	*5924.6平方米	
			共有分摊面积	*平方米		
	权属性质	国有		用途	城镇混合住宅用地	
	使用权类型	出让		终止日期	2079年10月19日	
	土地等级			归户卡号		
	调查表号			审批表号		
	标定地价			申报地价		
	建筑容积率			建筑密度		
	建筑限高			建筑物类型		
建筑占地面积	*平方米		申报建筑物权属			
土地	土地权属来源证明文件类型、编号、日期		由三土房(2010)字第02261号转让变更。			
	他项权利种类及范围					
房屋	栋号、房号或部位					
	四墙归属	东	南	西	北	
	四至					
	建筑面积					
	其中	实际建筑面积	其中	住宅面积		
		分摊共有面积	其中	非住宅面积		
	结构		层数			
所有权来源		土地权证号				
备注	注：联营协议为海南东兰投资有限公司土地面积为1108.12平方米占69.34%，三亚市土产进出口公司土地面积为1167.74平方米占19.71%，三亚市轻工业品纺织品进出口公司土地面积为648.74平方米占10.95%份额。 2010.3.18					

单位：平方米、元、M²

旧房改造合作项目合同

甲方：三亚市土产进出口公司

乙方：海南尔兰投资有限公司

甲方为了盘活资产，美化城市建设，进一步做好国有企业改制、职工安置工作，由于经济条件有限，需要社会参与，故引进乙方合作进行旧房改造项目。根据《中华人民共和国合同法》及其他有关规定，双方本着互惠互利，真诚合作原则，为明确双方责任，恪守信用，特签订本合同，共同遵守。

第一条 项目内容

1、项目名称：滨海住宅小区（暂命名）

2、项目位置：位于三亚市河西区外贸路外贸大院区。土地使用证号为：河西国地（1992）字第 0935 号，权利人三亚市土产进出口公司，使用权类型为划拨，面积4026.50 平方米。

3、建设规模：以规划建设部门批准建设的面积为总建筑面积。

第二条 合作项目改造方式

1、甲方提供上述宗地即建设用地的使用权，乙方提供资金、技术、劳务等，合作开发土地，建设旧房改造项目，共担风险，共享收益的旧房改造模式进行。

2、合作开发过程中，宗地产权归原权利人所有，乙方负责

投入, 按规划审批规模建设开发。

3、合作旧房改造项目期限为贰年。起始时间为本合同经主管部门审批生效之日计算。

第三条 利益分成

1、甲、乙双方对应的投资份额不再核算, 就合作开发旧房建设项目建筑面积进行利益分成, 按规划审批建设面积, 甲方应明确分得建筑面积为 4500 平方米的房产及相应分摊的土地, 其余房地产及相应分摊的土地归乙方所有。

2、房产分成比例中, 土地、房产公摊面积和公共设备部分相应计算比例。

3、考虑到企业职工便利, 甲方应得房产分配在第三层起至第七层, 并相应集中。

4、因为设计因素及房产的不可分割性, 房产分割过程产生过多或过少面积情况, 以每平方米 2500 元补偿对方, 以一套套房面积为限。

5、由于甲方经济困难及需要安置职工, 项目开发期产生规划、设计、报建、审批, 及安置搬迁、旧房拆除等费用均由乙方负担。

第四条 双方的权利义务

1、甲方权利义务

(1) 提供项目合作开发宗地, 变更办成出让用地, 并保证按产权证所示, 完整无瑕疵、争议, 并负责该项目范围内居住人员的搬迁和安置工作, 保证在进场施工前一个月, 协助清场建好围墙。

(2) 因项目开发过程, 宗地产权人没有变更, 故在本合同签

订经主管部门审批生效之日起三个月内,甲方必须协助乙方完成审批、规划、报建等手续,至少保证在2007年6月1日前项目建设(进场)动工。

(3)甲方承担本合同签订之前本项目用地遗留的债权债务。同时应在2007年5月1日前做好安置拆迁户工作,并与拆迁户签订《拆迁安置协议》。

(4)委托乙方按《中华人民共和国招标法》组织设计、施工和工程建设、监理招标工作,并协助做好本项目开发建设的其他各项工作,如施工、监理、销售、房地产证照办理、物业等。

2、乙方权利义务

(1)乙方必须保证项目前期费用、工程款、应缴税费等投资资金及时到位。乙方对分得的产权可自行处分,甲方无条件予以配合。

(2)协助甲方对项目前期审批、规划、报建、设计等工作,并承担相应费用。同时承担拆迁安置所产生的安置搬迁费(不涉及其他安置补偿费用),安置和搬迁费用计算期间为18个月,具体金额以《拆迁安置协议》确定。

(3)为解决甲方解除该项目土地的查封及有关手续,乙方借款30万元人民币予甲方。甲方在工程结算后应予还清或从甲方应取得的房产份额中折价以每平方米2500元偿还。

(4)积极做好在土地使用权获得、拆迁搬迁、招投标、工程的设计、施工、监理、设备安装到房屋的销售、物业管理等工作全过程,并接受甲方监督。

(5)合同签订并经主管审批及解查封10日内乙方必须把200

万元人民币打入双方共管帐户作为项目保证金。待工程完成至第三层后退还给乙方，如乙方在建设过程中因资金不足，无法继续施工，造成该项目成半拉子工程，则该保证金及新建工程归甲方所有。 18

第五条 税费承担和监督

1、甲、乙双方办理房产过户按规定各自承担相应的税费。倘若甲方无力承担，乙方可以垫付，后以应得的房产内(即 2500 元/平方米)相应冲抵。

2、甲、乙双方各自委派专人对相互应行使的权利和义务进行监督，对日常工作予以配合。

第六条 违约责任

1、若有一方怠于履行义务，造成本合同不能履行，将承担 100 万元违约金。

2、甲方在本项目建设前所产生的债务，由甲方自行承担，并保证本项目顺利进行，或在项目建成后仅能从其相应份额范围内承担，与乙方无关。

3、建设开发过程中产生工程欠款，乙方将承担全部责任，与甲方无关，即明确约定在乙方应得份额内优先清偿。

4、未约定部分，按法律相关规定办理。

第七条 特殊情况下逾期的处理

1、不可抗力造成项目合作建设延期；

2、因行政审批未批、规划、设计、报建、税费审核等原因造成合作建设延期；

3、其他原因；

上述情况，一方应当在情况发生的10天内通知对方。

第八条 其他约定

1、规划设计方案、建设设计方案及施工图等，须经甲、乙双方确认后，方可报批，实施。

2、本合同订立后，甲方须报经三亚市国资委审批同意，方可生效。

3、本合同不因甲、乙双方法定代表的变更而变更。合同履行期间，任何一方不得擅自变更或解除合同；合同履行中如有未尽事宜，应由甲、乙双方共同协商，作出补充规定。补充规定与本合同具有同等法律效力。

本合同正本一式贰份，合同副本一式肆份，甲、乙双方各执贰份，并报相关部门备查。

甲方：三亚市土产进出口公司

乙方：海南东兰投资有限公司

签名、盖章：



签名、盖章：



年 月 日 签于 三亚

房地产联合开发合同

甲方：三亚市轻工业品纺织品进出口公司

法定代表人：



乙方：海南东兰投资有限公司

法定代表人：



甲方为盘活资产，美化城市建设，进一步做好国有企业改革、职工安置工作，基于经济条件有限，需要社会参与，故联合乙方进行投资合作开发房地产项目。根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关规定，本着互惠互利，真诚合作原则，为明确双方责任，恪守信用，特签订本合同，共同遵守。

第一条 项目内容

1、项目名称：东兰外贸住宅小区（暂命名）。

2、项目位置和现状：

（1）位于三亚市河西区外贸路大院内。

（2）土地使用权证号为：河西国用（1993）字第 01143 号，地号 1-（20）-10，权利人：三亚市轻工业品纺织品进出口公司，使用权类型为划拨，面积*2037.86 平方米；房屋所有权证为：公房证字第 1468 号，权利人三亚市轻工业品纺织品进出口公司，用地面积*341.57 平方米，地号 4-20-10，建筑面积*1816.5 平方米。

3、建设规模：以规划部门核准容积为总建筑面积，建设商业住宅楼。

第二条 合作开发方式

1、甲方提供上述宗地即建设用地的使用权，乙方提供资金、技术、劳务等，合作开发土地，建设房地产项目。

2、乙方资金投入，按规划审批规模建设开发。

3、合作开发过程中，宗地产权证按权利人变更为甲乙双方共有。

4、合作开发房地产建设期限为二年。起始时间为本合同经主管部门审批生效之日起计算。

第三条 利益分成

1、甲、乙双方对应投资份额不再核算，就合作开发建设项目甲方应明确分得建筑面积为 2000 平方米的房产（不含公摊面积），用于安置甲方原住户，其余房地产归乙方所有。

考虑甲方的利益，乙方另以货币形式补偿甲方，如建筑容积率为 5.0 以上（含 5.0），则补偿 560 万元，如建筑容积率在 5.0 以下则补偿 460 万元。

该合作项目交纳的土地出让金由乙方替甲方垫付，按照《海南省国有企业改革划拨土地使用权管理办法》（琼府[2006]70 号）第十五条的规定，返还土地的土地出让金归甲方。甲方再全额归还乙方。

2、房产分成比例中，土地相应计算比例。

3、考虑到企业职工便利，甲方的应得房产分配在第一至七层，并相应集中。

4、因为设计因素及房产的不可分割性，房产分割过程产生过多或过少面积情况，以每平方米 2700 元补偿对方，以一个套房面积为限。

第四条 双方的权利义务

1、甲方的权利义务

①提供项目合作开发宗地，须保证按产权证书所示，完整无瑕疵、无争议。

②负责出具相应的文件资料按有关法律法规规定的程序处置

77

宗地。

③因项目合作开发过程，由于宗地上附有建筑物，故在本合同签订后报主管部门批准同意之日起一个月内。甲方必须完成宗地范围内居住人员的搬迁和安置，并协助清场建好围墙。

④承担本合同签订之前本项目用地遗留的债权债务。同时甲方应在本合同签订后报主管部门批准同意之日起一个月内，做好安置拆迁户工作，并与拆迁户签订《拆迁安置协议》。安置和搬迁费用计算期间为24个月。

《拆迁安置协议》作为本合同的附件，是本合同的有效组成部分。

⑤协助乙方做好审批、规划、报建及按有关规定组织设计、施工和工程建设、监理招标等工作，并协助作好本项目联合开发建设的其他各项工作，如施工、监理、销售、房地产证照办理、物业等。

2、乙方的权利义务

①乙方必须保证项目前期费用、工程款等投资资金及时到位。同时负责将宗地用地性质改变为商业住宅用地，使用类型变为出让、年限为70年。

②承担项目进行审批、规划、报建、设计、人防和消防的报批、旧房拆除等工作，并承担其全部费用，同时承担甲方旧宿舍拆迁安置费（每户每月800元）、搬迁费（每户300元）。

③负责办理对甲方原用地性质改变和使用类型、使用年限的变更手续，甲方应协助乙方做好政府所需的有关手续。

④为解决甲方企业改制需要，本合同经三亚市国资委审批同意后，乙方在10天内一次性支付100元人民币给甲方，余款在第次付款后三个月内支付完毕。

⑤积极做好在土地使用权获得、拆除搬迁、招投标、工程的设计、施工、监理、设备安装到房屋的销售、物业管理等工作全过程，并接受甲方监督。

⑥在新楼设计时，乙方应参照甲方原住户套间的结构布局和面积，安置的新房的标准以乙方另于2007年6月15日的承诺书详细写明。

⑦乙方未经甲方同意不得将甲方应分得的房产出售或用于抵押贷款。

⑧甲方原住户新安置房保修范围和保修期限按国家有关规定执行，在保修范围和保修期限内发生的质量问题乙方应履行保修义务。

⑨新楼物业管理由乙方负责，但对甲方原住户的物业管理费按0.35元/m²的最低收费标准给予优惠，同时应适当招收甲方待业人员参加物业管理工作。

⑩楼房的拆除、建设及管理均由乙方负责，甲方代表参与监管。

第五条 税费承担和监督

1. 甲方不承担该项目应缴纳的任何税费和费用。乙方办理应得利益分成的房产过户所产生的一切税费和费用，由乙方承担。甲方原住户分得的房产，如需办理房产证，则办房产证费用由原住户自理。

2. 甲、乙双方共同相应指定专人对对方应行使的权利和义务进行监督，对日常工作予配合。

第六条、甲方原住户的拆迁安置费，在拆迁前乙方应按安置时间24个月，每月每户800元，搬迁费每户300元，共计398000.00元一次性支付给各住户，如工程延期，也应如数支付安置费。

第七条、双方商定甲方原住户的安置房与原住房套间内的面积相等，面积误差不能超过2平方米，并尽量在甲方地块范围内安置。

第八条、原甲方住户在办理新建楼房供水、供电手续时，如供水或供电公司不同意保留甲方原住户原开户的户头，则水电费的缴纳标准可按供水供电公司的规定标准缴纳。

⑥在新楼设计时,乙方应参照甲方原住户套间的结构布局和面积,安置的新房的标准以乙方另于2007年6月15日的承诺书详细写明。

⑦乙方未经甲方同意不得将甲方应分得的房产出售或用于抵押贷款。

⑧甲方原住户新安置房保修范围和保修期限按国家有关规定执行,在保修范围和保修期限内发生的质量问题乙方应履行保修义务。

⑨新楼物业管理由乙方负责,但对甲方原住户的物业管理费按0.35元/㎡的最低收费标准给予优惠,同时应适当招收甲方待业人员参加物业管理工作。

⑩楼房的拆除、建设及管理均由乙方负责,甲方代表参与监督。

第五条 税费承担和监督

1、甲方不承担该项目应缴纳的任何税费和费用。乙方办理应得利益分成的房产过户所产生的一切税费和费用,由乙方承担。甲方原住户分得的房产,如需办理房产证,则办房产证费用由原住户自理。

2、甲、乙双方共同相应指定专人对对方应行使的权利和义务进行监督,对日常工作予配合。

第六条、甲方原住户的拆迁安置费,在拆迁前乙方应按安置时间24个月,每月每户800元,搬迁费每户300元,共计398000.00元一次性支付给各住户。如工程延期,也应如数支付安置费。

第七条、双方商定甲方原住户的安置房与原住房套间内的面积相等,面积误差不能超过2平方米,并尽量在甲方地块范围内安置。

第八条、原甲方住户在办理新建楼房供水、供电手续时,如供水或供电公司不同意保留甲方原住户原开户的户头,则水电费的缴纳标准可按供水供电公司的规定标准缴纳。

第九条、规划设计方案、建设设计方案及施工图等，须经甲、乙双方确认后方可报批、实施。甲方原住户安置房的设计，尽量考虑原住户的意见，合理安排。房屋平面布局出设计草案图纸后交给甲方，征求住户意见后才送给设计部门设计，最后以规划部门的审定为准。

第十条、新楼竣工后，乙方应通知甲方及质检部门共同验收，新楼验收合格后 20 天内，甲、乙双方应尽快办理回迁交接手续，此时安置费终止（以通知日期为准）。

第十一条、违约责任

1、建设开发过程中产生工程欠款，乙方将承担全部责任，与甲方无关，即明确在乙方应得份额内优先清偿。

2、甲方因本项目建设前产生债务，发生债务清偿法律责任，在项目建成以后，仅可以在其份额范围内承担，与乙方无关。

3、如甲方的宿舍楼拆除半年时间内由于乙方原因仍未动工建新楼，则合同终止，乙方付给甲方的补偿资金归甲方所有

4、甲方的宿舍楼拆除半年内如因甲方的原因造成乙方工程不能如期动工，甲方应赔偿乙方付给甲方的补偿金。

第十二条、特殊情况下逾期的处理

1、不可抗力造成项目合作建设延期；

2、因主管部门审批、规划、设计、报建、税费审核等 迟延造成合作建设延期；

3 其 他 原 由 或

上述情况，一方应当在情况发生的 10 天内通知对方。

第十三条、其它约定

1、本合同在履行过程中如发生纠纷，双方应协商解决，协商不成，可向人民法院起诉。

2、合同执行期间，任何一方不得擅自变更或解除合同；合同执行中如有未尽事宜，应由甲乙双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

3、本合同经甲、乙双方签字，并经甲方报主管部门审批同意后生效；本合同正本一式贰份，合同副本一式陆份，甲乙双方各执四份，并报相关部门备查。

甲 方：三亚市轻工业品纺织品进出口公司

代 表：



乙 方：海南东兰投资有限公司

代 表：



二〇〇七年六月十二日