

**沧州市中级人民法院拟拍卖沧州市住美
房地产开发有限公司孟村分公司
土地使用权项目资产评估报告**

冀通评报字(2021)第157号



资产评估机构：河北华通资产评估有限公司

评估机构地址：沧州市运河区世界3号楼911室

评估机构电话：0317-2015679

报告提交日期：二〇二一年十月二十五日

资产评估报告

目 录

资产评估报告·声明.....	3
资产评估报告·摘要.....	5
资产评估报告·正文.....	7
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程 and 情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、评估报告提交日.....	14
十四、资产评估专业人员签字和资产评估机构印章.....	14
附件.....	15

沧州市中级人民法院拟拍卖沧州市住美 房地产开发有限公司孟村分公司土地使 用权项目资产评估报告·声明

冀通评报字（2021）第 157 号

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不

承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、本评估报告的使用仅限于报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及本评估机构无关。

资产评估师：



资产评估师：



合计		5840177.00	
----	--	------------	--

本评估结论自评估基准日起一年内有效，即从2021年09月28日至2022年09月27日止。

以上内容摘自资产评估报告书，本摘要与评估报告书正文具有同等法律效力，欲了解本次评估项目的全面情况，请阅读资产评估报告书全文。

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

评估机构：河北华通资产评估有限公司

报告提交日期：二〇二一年十月二十五日



沧州市中级人民法院拟拍卖沧州市住美 房地产开发有限公司孟村分公司土地使 用权项目资产评估报告·正文

冀通评报字(2021)第157号

河北华通资产评估有限公司接受沧州市中级人民法院的委托,依据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照国际公认的资产评估方法,对沧州市中级人民法院委估的资产进行了资产价值评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了现场查勘、市场调查,对委估资产在2021年09月28日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者:

委托方为沧州市中级人民法院,产权持有者为沧州市住美房地产开发有限公司孟村分公司,评估报告使用者为委托方及法律法规规定的其他使用者。

二、评估目的:

委托单位拟核实委估资产价值为拍卖提供保留价参考的需要,我们为此目的所涉及的资产提供公允的市场价格参考依据。

三、评估对象和评估范围: 单项资产: 土地使用权 1宗。

委估土地使用权位于河北省沧州市孟村回族自治县县城团结东南侧,朝阳大街西侧(不临朝阳大街),面积为2972.1平方米,国有建设用地使用权出让合同记载:土地用途:商住(其中其他普通商品住房用地2836.1平方米,其他商服用地136平方米),使用权类型:出让,尚未办理产权证书,已于2011年10月通过招拍挂签订成交确定书,并于2011年11月2日与孟村回族自治县国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同,合同约定:其他普通商品住房用地出让年期70年;其他商服用地出让年期40年,建筑容积率不高于3.5不低于1,建筑限高60米,建筑密度不高于40%;委估土地使用权位于孟村回族自治县东部,为孟村回族自治县新兴发展区域,土地使用权所在区域交通条件较优。土地四至:北至团结东路13.34米、南至孟村三街地、西至小公

路、东至河北渤海清真食品有限公司，地块规整，土地现状：大部分平整，局部有土堆，杂草丛生。

沧州市中级人民法院转交的孟村回族自治县国土资源局关于沧州市中院要求协查事项的复函（2016年4月28日）中记载：2013年，因县城规划调整，该宗土地用途调整为商业用地，未能提供该地块的详细规划。本次评估以该复函中土地性质：商业用地为评估基准，规划参照2020年1月1日的孟村回族自治县城区新基准地价体系中商业容积率2.0，商服用地的最高年限40年。

四、价值类型及其定义：

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为2021年09月28日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、被评估单位根据以下具体情况协商择定的

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据：

- 1、沧州市中级人民法院说明；

（二）法规依据：

1. 《中华人民共和国资产评估法》

2. 《国有资产评估管理办法》；

3. 《城镇土地估价规程》

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；

9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

(四) 权属依据

1. 成交确认书和国有建设用地使用权出让合同；

2. 其他相关资料。

(五) 取价依据：

1. 市场调查及询价；

2. 《资产评估常用数据与参数手册》；

七、评估方法：

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），宗地地价的评估方法有市场比较法、

收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》，根据当地房地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

宗地位于孟村县城区，宗地属较成熟地段，土地用途为商业用地，其成本已经反映不出其市场价值，故不适合选择成本逼近法。区域内近年来土地市场交易情况个体差异性强，无法找出满足要求的3个以上类似用途的交易案例，故不宜选择市场比较法。结合估价对象的具体特点及估价目的本次评估采用剩余法进行评估。

公式： $P=A-B-C$

其中：p—待估宗地价格

A— 不动产总价

B— 开发项目整体的开发成本

C— 客观开发利润

开发成本包括购地税费、将土地开发完成所需的开发费用、管理费用、投资利息和销售税费，投资利息率参照银行同期利率计算，资本均匀投入。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于2021年09月28日开始，至2021年10月25日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，对评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨，予以明确；根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批

准；辅导委托方填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，在核实确认具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设：

（一）评估的假设条件

我们评估的是评估对象的现时市场价值，是指在评估时点评估对象的正常合理价格，它依据如下假设：

- 1、任何有关评估对象运作方式、程序，符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴税费。
- 2、在评估时点评估对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法的进行交易。
- 3、在评估时点的市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 4、有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑资产性质和市场情形进行议价。

本次评估结果是反映评估对象在特定评估目的下，根据公开市场原则确定的委估资产的现行公允价值，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的资产评估假设条件及评估原则等其它情况发生变化时，本报告评估结果一般会失效。

(二) 评估的限制条件

1、评估人员对评估对象进行了现场勘察，并对评估对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对评估对象的勘察，仅限于评估对象的外观和使用状况。

2、本报告对评估对象市场价格的把握，仅相当于评估时点假设条件、市场状况而言，如果市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及不可抗力等因素，可能对评估对象价值产生影响，使用者在运用本报告的结果时应充分加以考虑。

十、评估结论

经评估，我们得出委估资产的评估值为6,840,177.00元，大写：人民币伍佰捌拾肆万零壹佰柒拾柒元整（详见资产评估明细表）。

十一、特别事项说明：

1、委估土地使用权尚未办理土地使用权证书，已于2011年10月通过招拍挂签订成交确定书，并于2011年11月2日与孟村回族自治县国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同。据孟村回族自治县国土资源局出具的相关资料中记载：2013年，因县城规划调整，该宗土地用途调整为商业用地。本次评估以该复函中土地性质：商业用地为评估基准。

2、本次纳入评估范围的委估资产，评估人员仅根据委托方提供的相关证明材料以及相关人员进行现场指正进行评估，不对资产的相关权属负责。委托方及资产占有方对所提供委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师的责任是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对检验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。对因委托方及资产占有方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

3、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本评估机构及参加本次评估工作人员与委托单位无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范并进行了充分的努力。

4、本报告评估结果是评估师遵守相关法律、法规及资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5、评估基准日后至本报告提交日，委托方及产权持有者未提出且评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

(1) 在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

当资产价格标准发生变化、对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

(2) 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6、本评估价值不含交易过程中的相关税、费。

7、对产权持有者存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8、本报告书评估结果只服务于委托单位拟核实委估土地使用权价值为拍卖提供保留价参考依据的需要这一特定目的，不得用于这一特定目的以外的其它任何目的，若委托方将本报告书用于其它目的，所造成的一切后果我公司不负任何责任。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明：

1、本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、评估报告的有效使用期限

根据国家有关规定，本评估报告有效期限为自评估基准日起一年内有效，即从 2021 年 09 月 28 日起至 2022 年 09 月 27 日止。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为参考。超过一年，需重新进行资产评估。

5、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告提交日期

本评估报告提交日期为 2021 年 10 月 25 日，评估报告提交日即为专业意见形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

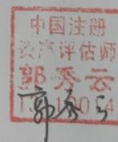
河北华通资产评估有限公司

法定代表人：



河北●沧州

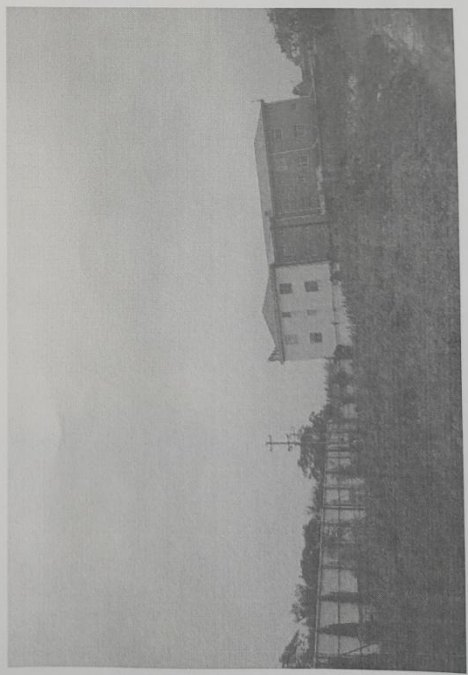
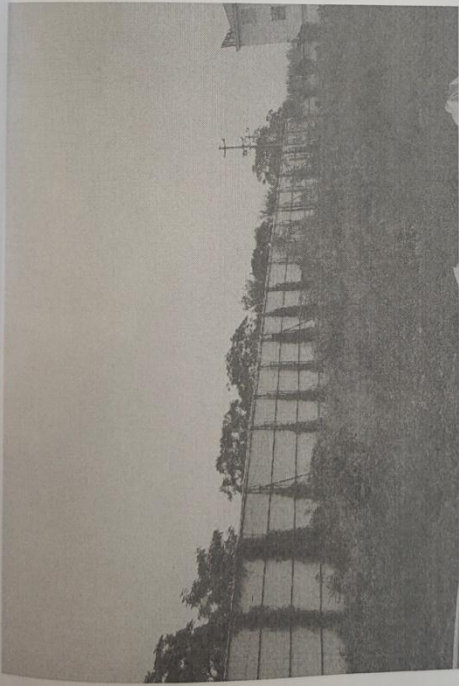
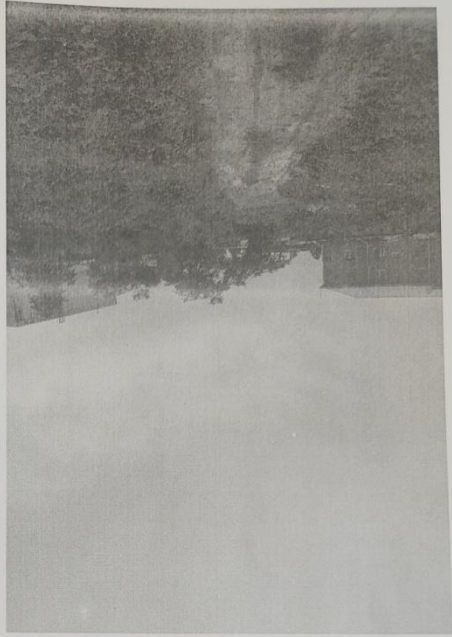
资产评估师：



二〇二一年十月二十五日

资产评估师：





说明

河北华通资产评估有限公司：

我院受理河北渤海清真食品有限公司与沧州市住美房地产开发有限公司执行一案，需对该案中已查封的被执行人沧州市住美房地产开发有限公司名下的位于孟村县团结东路南侧土地使用权一宗依法进行评估，为执行拍卖确定保留价提供参考依据。因评估报告已过期，需你公司重新出具评估报告（以2021年9月28日为评估基准日）。

沧州市中级人民法院

司法技术辅助室

2021年9月28日

对外委托专用章

孟村回族自治县国土资源局
关于沧州市中院要求协查事项的复函

沧州市中院：

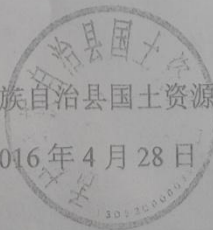
你院所查询宗地，2011年我局进行了公开出让，由沧州市住美房地产开发有限公司孟村分公司取得该宗地的国有建设用地使用权，土地用途为商住用地，面积2972.1平方米（合4.46亩），出让总价5352000元，出让金已缴清。

2013年，因县城规划调整，该宗地土地用途调整为商业用地。经县政府批准，收购该宗地国有土地使用权。由于沧州市中院2014年9月查封该地块，收购终止。

特此函复。

孟村回族自治县国土资源局

2016年4月28日





电子监管号：1309302011B00427

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:

c1309300201100024

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 孟村回族自治县国土资源局;

通讯地址: 县城建设大街东侧;

邮政编码: 061400;

电话: 0317-6721483;

传真: 0317-6721483;

开户银行: 中国建设银行股份有限公司孟村回族自治县支行;

账号: 130016979080500029;

受让人: 沧州市住美房地产开发有限公司孟村分公司;

通讯地址: 沧州市运河区朝阳路;

邮政编码: 061000;

电话: 0317-2089799;

传真: /;

开户银行: 中国建设银行股份有限公司孟村回族自治县支行;

账号： 13001697908050504324

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 2011-24 ，宗地

总面积大写 贰仟玖佰柒拾贰点壹零 平方米 (小写 2972.10 平方米), 其中出让宗地面积为大写 贰仟玖佰柒拾贰点壹零 平方米 (小写 2972.10 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 县城团结东路南侧。

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: 0.28361 公顷, 其他商服用地 面积: 0.0136 公顷。

第六条 出让人同意在 2011 年 11 月 4 日前将出让宗地交付给受让人, 出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (二) 项规定的土地条件:

(一) 场地平整达到 /

周围基础设施达到_____;

(二) 现状土地条件_____;

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为其他普通商品住房用地 70 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 伍佰叁拾伍万贰仟 元 (小写 5352000 元), 每平方米人民币大写 壹仟捌佰点柒肆 元 (小写 1800.74 元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 伍佰叁拾万 元 (小写 5300000 元), 定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (一) 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:

(一) 本合同签订之日起 30 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 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

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 土地开发建设与利用

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 框架 _____;

附属建筑物性质 框架 _____;

建筑总面积 10397.20 _____平方米;

建筑容积率不高于 3.50 不低于 1 _____;

建筑限高 60米 _____;

建筑密度不高于 40% 不低于 / _____;

绿地率不高于 / 不低于 30% _____;

其他土地利用要求 / _____。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行:

(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 2011 年 11 月 4 日之前开工，在 2013 年 11 月 3 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

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（一）项约定的方式解决：

（一）提交 孟村回族自治县 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 孟村回族自治县 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 1

出让宗地平面界址图

北



界址图
粘贴线

比例尺: 1: _____

统一社会信用代码

9113090060465678G

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

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 河北华通资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郭锋

经营范围 单项资产评估、资产重组评估、企业价值评估、房地产评估、其他资产评估以及相关的咨询业务。(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 壹佰万元整

成立日期 2013年01月07日

营业期限 2013年01月07日至 2033年01月06日

住所 沧州市运河区一世界3号楼011室



登记机关

2020年5月14日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过市场主体信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郭秀云

性别：女

登记编号：13110014

单位名称：河北华通资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2011-03-29

年检信息：通过 (2021-06-15)

所在行业组织：中国资产评估协会

(扫描二维码，查询评估师信息)



本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-06-15



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵文发

性别：男

登记编号：13140014



单位名称：河北华通资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2014-04-22

年检信息：通过 (2021-06-15)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会



本人签名：



本人印鉴：

打印日期：2021-06-15

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>