



四川维益

评估报告

APPRAISAL REPORT

四川维益资产评估有限责任公司
四川维益土地评估咨询有限责任公司
四川维益房地产评估咨询有限责任公司

中国·成都



致估价委托人函

重庆市长寿区人民法院：

受贵院的委托，我公司委派注册房地产估价师赵新颖（注册号：5120200052）、林欢（注册号：5120190078）按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

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：“白龙华府（二期）”的 25 套在建住宅房地产，坐落于广元市剑阁县白龙镇三湾村 7 组白龙华府（二期）7 幢、8 幢，权属人为四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司；

估价对象范围包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权，以及室内属于不动产范畴的房屋配套的设施设备，但不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；

具体规模为建筑面积合计 2618.38 平方米的在建住宅用房及其所在宗地占用范围内应分摊的出让城镇住宅用地的土地使用权。

价值时点：2021 年 11 月 23 日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法、假设开发法

估价结果：估价对象在满足本估价报告的“估价假设前提和限制条件”下的估价结果如下：

币 种：人民币

评估总建筑面积：2618.38 平方米

评估单价：1833 元/平方米

评估总价：479.95 万元

大 写：肆佰柒拾玖万玖仟伍佰元整

（详见估价结果一览表）

估价结果一览表

序号	房屋所有权人	房屋坐落	栋号	房号	房屋总层数	所在层数	设计用途	(预测)建筑面积(m ²)	评估面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司	广元市剑阁县白龙镇三湾村七组	7	1-6-2	16	6	住宅	99.88	99.88	1833	18.31
2			7	1-6-6	16	6	住宅	109.1	109.1	1833	20.00
3			7	1-7-1	16	7	住宅	109.82	109.82	1833	20.13
4			7	1-7-3	16	7	住宅	101.37	101.37	1833	18.58
5			7	1-8-3	16	8	住宅	101.37	101.37	1833	18.58
6			7	1-8-4	16	8	住宅	100.74	100.74	1833	18.47
7			7	1-9-2	16	9	住宅	99.88	99.88	1833	18.31
8			7	1-9-3	16	9	住宅	101.37	101.37	1833	18.58
9			7	1-9-4	16	9	住宅	100.74	100.74	1833	18.47
10			7	1-9-6	16	9	住宅	109.1	109.1	1833	20.00
11			7	1-10-3	16	10	住宅	101.37	101.37	1833	18.58
12			7	1-11-2	16	11	住宅	99.88	99.88	1833	18.31
13			7	1-11-3	16	11	住宅	101.37	101.37	1833	18.58
14			7	1-12-6	16	12	住宅	109.1	109.1	1833	20.00
15			7	1-15-3	16	15	住宅	101.37	101.37	1833	18.58
16			8	1-6-1	16	6	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
17			8	1-8-1	16	8	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
18			8	1-6-5	16	8	住宅	99.76	99.76	1833	18.29
19			8	1-10-1	16	10	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
20			8	1-11-1	16	11	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
21			8	1-11-5	16	11	住宅	99.76	99.76	1833	18.29

22		8	1-12-1	16	12	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
23		8	1-12-6	16	12	住宅	109.68	109.68	1833	20.10
24		8	1-13-1	16	13	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
25		8	1-15-1	16	15	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
合计							2618.38	2618.38	/	479.95

特别提示:

1. 本评估结果为房地价值,即包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地使用权价值。
2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致的,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。
5. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。
6. 估价报告随函发送,如有异议,请相关当事人依据《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》《人民法院委托评估工作规范》等在规定时间内向我公司提出。
7. 本评估结果以估价对象作为“白龙华府二期”在建工程的一部分能够与整体同时续建,且能按时按施工进度计划完工交付使用为前提进行估价。
8. 在价值时点,估价对象为在建工程,未办理权属登记,根据估价委托人提供的《申明》、《重庆市长寿区人民法院送达回证》,现25套在建住宅已网签在吴凤、张宇、王翔名下。根据估价委托人提供的《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》记载所有权人为四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司。本次估价以四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司作为合法权利人且权属无争议为假设前提。

本估价报告使用期限自估价报告出具日期起为一年,即2021年12月6日起至2022年12月5日止。

使用本结论时,请认真阅读川维房评[2021]公房(司)字第135号涉执房地产处置司法评估报告全文。

此函

法定代表人:

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

2021年12月6日

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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

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

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人或其他相关当事人及估价对象没有利害关系。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及其他相关当事人没有偏见。

4. 我们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》（GB/T50899—2013）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于价值时点2021年11月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

6. 估价人员具备相关司法评估专业知识和相应房地产市场分析能力。

7. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助，我们力求在专业知识和业务能力范围内努力做到估价报告的准确性。

8. 注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	盖章	签名日期
林欢	5120190078	林欢		2021年12月6日
赵新颖	5120200052	赵新颖		2021年12月6日



二、估价假设和限制条件

(一) 本次估价的假设前提

1. 本次估价的一般假设

(1) 在价值时点，估价对象系合法取得，估价对象能够合法进入交易市场，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变，本次估价以此为假设前提。

(2) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 估价委托人提供的权属证明材料为有效法律凭证，我们已对其进行审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(4) 估价对象为整体物业的局部，公共配套设施、水、电、讯、气等为该整体物业不可分割的部分。因此，本次估价以估价对象可合理享有公共配套设施、水、电、讯、气等共用设施的使用权益为假设前提。

(5) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，以估价对象房屋建筑面积与《房屋面积预测绘报告》记载建筑面积相一致为假设前提。

(6) 估价委托人提供的估价对象《商品房预售许可证》登记房屋用途性质为商品住房，其实际用途为在建住宅房地产，其所在宗地的土地使用权为出让城镇住宅用地（注：国有土地使用权证记载估价对象土地为住宅商业用地，未办理分户）；其登记用途与实际用途均一致，按照合法性原则、价值时点原则、最高最佳利用原则，本次评估按估价对象的登记用途设定为住宅用房，并假定在未来剩余使用年期内不改变用途，并继续使用。

(7) 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金、税金及相关

费用。本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及其滞纳金的情况。

(8) 根据估价委托人明确及估价人员实地查勘，估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价以此为假设前提。

(9) 估价对象为在建住宅房地产，采用假设开发法评估时，以被迫转让开发为前提，且开发完成后的房屋全部用于出售，根据资料及实际情况，设定其后续开发经营期为 0.67 年，即房屋全部竣工后房屋全部售出，假设房屋售价在销售期间保持稳定，建造成本在建造期内保持稳定。

(10) 估价对象为在建住宅房地产，采用成本法房地分估路径评估时，设定估价对象建筑物建设周期为 1 年，估价对象勘察设计和前期工程费用、开发期间税费在建设期内一次性投入，而建安工程费、管理费用和销售费用等在整个建设期内均匀投入。

2. 本次估价未定事项假设

(1) 本评估结果以估价对象作为“白龙华府二期”在建工程的一部分能够与整体同时续建，且能按时按施工进度计划完工交付使用为前提进行估价。

(2) 估价对象的土地使用权还未办理分户，本次评估结果包含其应分摊的土地使用权价值。估价对象《国有土地使用权》证登记用途与实际用途均为出让城镇住宅用地（注：国有土地使用权证记载估价对象土地为住宅商业用地，未办理分户），因此假设估价委托人能合法取得估价对象应分摊的出让城镇住宅用地的土地使用权。

3. 本次估价背离事实假设

至价值时点，根据估价委托人提供的资料及当事人介绍，估价对象存在拖欠工程款的情形，但具体金额不详，且已被重庆市长寿县人民法院查封。根据本次估价目的要求，本次评估未考虑被查封和拖欠工程款对估价对象价值的影响。

4. 本次估价不相一致事项假设

(1) 本次评估根据估价委托人于 2021 年 11 月 16 日提供的《白龙华府项目二期（5#-8#）工程进度说明》，估价人员于价值时点 2021 年 11 月 23 日对估价对象进行了实地查勘，二者时间不一致。本次估价以估价

报告审查
章
委托人提供的工程进度情况与价值时点的实际工程进度一致为假设前提。

(2) 根据估价委托人提供的《申明》、《重庆市长寿区人民法院送达回证》，现 25 套在建住宅已网签在吴凤、张宇、王栩名下。根据估价委托人提供的《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》记载所有权人为四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司。本次估价以四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司作为合法权利人且权属无争议为假设前提。

5. 本次估价依据不足事项假设

(1) 估价人员进行实地查勘时，由于该项目还未完工，因此未见到门牌号，根据估价委托人确认，实地查勘标的物与估价委托人提供资料中登记一致，本次估价以其一致为假设前提。

(2) 本次被执行人为房地产开发企业，估价对象是被执行人自行开发并销售的房地产项目，在计算增值税时选用简易计税方法，以此为前提进行评估。

(3) 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，根据与重庆市长寿区人民法院沟通，若该房屋进行拍卖或者变卖，不考虑处置时的税费处理方式，也未扣除处置时应缴纳的相关税费，提醒报告使用者注意。

(4) 若该房屋进行拍卖或者变卖，本次评估中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(二) 本估价报告使用限制

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。

2. 本报告使用期限为一年，即自 2021 年 12 月 6 日起至 2022 年 12 月 5 日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3. 本报告估价对象由估价委托人、申请人代理人 and 被执行人代理人共同指认，其权属资料由估价委托人提供。估价机构的责任是对委托估价对象在符合“估价假设和限制条件”下的价格发表意见。估价委托人提供的

资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，估价委托人对提供资料 and 陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和评估人员不承担相应责任。

4. 本估价结果包括估价对象建筑物及其占用范围内的土地使用权价值，该土地使用权若与房屋分割处置，本估价结果无效。

5. 本公司仅向估价委托人提供本报告，任何单位和个人未经受托估价机构书面同意，不得以任何形式公开发表、复制、摘抄，出现上述行为以及引起的不良后果，受托估价机构及本报告签名人不承担任何责任，并保留依法追究责任人的权利。

6. 在本报告使用期限内，本涉执房地产处置司法评估报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。“估价技术报告”不提供给估价委托人，仅供房地产估价机构存档及相关管理部门查询。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；

7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8. 报告使用人应全面阅读本报告，并特别注意本报告“估价假设和限制条件”和“价值类型”中所载明内容，正确运用本报告，否则由此引起的一切可能损失，本公司和估价人员不承担相应责任。

9. 本报告估价结果为估价对象价值类型下的价格。如估价目的、价值时点、评估面积、估价对象用途、权利状况、土地使用年期、房地产市场供需状况、国家政策及宏观经济政策等影响房地产价格的因素发生变化，本报告估价结果将不成立。

10. 价值时点后，估价报告使用期限内，估价假设前提条件、估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价格产生明显影响时，不能

直接使用本报告估价结论。

11. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及自然灾害等不可抗力对估价结论的影响。

12. 本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

13. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

14. 本报告需经法定代表人签章，注册房地产估价师签名，估价机构盖章并作为一个整体使用时有效。

15. 本报告附件中涉及本公司的附件需加盖本公司评估报告附件专用章方能生效。

16. 本报告解释权属于四川维益房地产土地资产评估有限责任公司。

三、估价结果报告



(一) 估价委托人

名称：重庆市长寿区人民法院

联系人：黄洪彬

联系电话：023-40669117

(二) 房地产估价机构

机构名称：四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

单位地址：中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区盛安街401号
1栋2单元21层2116号

统一社会信用代码：91510000MA61Y03L5H

法定代表人：鲜条

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0217号

联系人：李伟

联系电话：（028）86122291，18683938393

(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) 价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》规定，“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”。本次估价中重庆市长寿区人民法院未明确价值时点，因此以实地查勘完成之日2021年11月23日作为价值时点。

(五) 价值类型

价值类型名称：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。不考虑设置抵押、担保等他项权利，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑

处置后交易的税费以及税费的转移分担。则估价对象的价值内涵如下：

1. 用途：在建住宅；

2. 开发程度及年限：宗地内开发程度为“六通一平”（指通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整），土地为出让城镇住宅用地（注：国有土地使用权证记载估价对象土地为住宅商业用地，未办理分户），剩余年限为 61.19 年。

3. 本次评估范围包括建筑物及其所在宗地占用范围内应分摊的出让土地使用权，以及室内属于不动产范畴的房屋配套的设施设备，但不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；

4. 本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格；

5. 本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；

6. 币种为人民币。

（六）估价对象

1. 估价对象财产范围

根据估价委托人确定，本次估价对象为“白龙华府（二期）”的 25 套在建住宅房地产，坐落于广元市剑阁县白龙镇三湾村 7 组白龙华府（二期）7 幢、8 幢，权属人为四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司；

估价对象范围包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权，以及室内属于不动产范畴的房屋配套的设施设备，但不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；

具体规模为建筑面积合计 2618.38 平方米的在建住宅用房及其所在宗地占用范围内应分摊的出让城镇住宅用地的土地使用权。

2. 估价对象权属登记状况

本次估价对象房屋权属登记状况见表 2-表 6：

估价对象《国有土地使用权》登记状况表

表 2

《国有土地使用权》编号	剑国用（2014）第 02650 号
-------------	--------------------

使用权人	四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司	
座落	剑阁县白龙镇三湾村七组	
地类(用途)	城镇住宅用地	
使用权类型	出让	
终止日期	2083年01月15日	
使用权面积	独用面积	19952.96 m ²
	分摊面积	/
附记	总建筑面积不大于52404.16平方米, 本宗地土地用途为住宅商业用地, 其中住宅用地使用期限70年, 终止日期为2083年01月15日, 商业用地使用期限40年, 终止日期为2053年01月15日。	

估价对象《商品房预售许可证》登记状况表

表3

《商品房预售许可证》编号	2018房预售证第03号
售房单位	四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司
项目总称	白龙华府5#-8#
房屋坐落地点	剑阁县白龙镇三湾村七组
房屋用途性质	商品住房
权利限制状况	/
预售总建筑面积	27252.01平方米
幢号	5#, 6#, 7#, 8#
套数	共260套
预售对象	公众
预售资金监管账号	剑阁县农村信用合作联社白龙信用社: 33730120000000491

估价对象《建设用地规划许可证》登记状况表

表4

《建设用地规划许可证》编号	地字第 510823201409040002 号
用地单位	四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司
用地项目名称	白龙华府项目
用地位置	剑阁县白龙镇三湾村七组

用地性质	新建
用地面积	19953.00 平方米
建设规模	52405 平方米

估价对象《建设工程规划许可证》登记状况表

表 5

《建设工程规划许可证》编号	地字第 510823201711090001 号
建设单位(个人)	四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司
建设项目名称	白龙华府项目二期
建设位置	剑阁县白龙镇三湾村七组
建设规模	42793 平方米

估价对象《建设工程施工许可证》登记状况表

表 6

《建设工程施工许可证》编号	地字第 510823201409040002 号		
建设单位	四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司		
工程名称	白龙华府项目二期		
建设地址	四川省广元市剑阁县白龙镇三湾村七组		
建设规模	面积 42793 平方米		
合同价格	4000 万元		
勘察单位	湖北核工业勘察设计院		
设计单位	广元方圆建筑设计有限公司		
监理单位	四川鼎泰建设项目管理咨询有限公司		
施工单位	广安市西江建筑工程有限公司		
专业分包单位	/		
劳务分包单位	/		
项目总监	高军生	专业监理工程师	李季永
项目负责人	唐自明	职业资格	川 251121362224
项目技术负责人	张淼	安全负责人	/

合同开工日期	2017-08-07	合同竣工日期	2018-10-07
--------	------------	--------	------------

3. 估价对象建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况详见表 7:

表 7

项目		估价对象 1-25 建筑物基本状况
楼盘名称		白龙华府（二期）
坐落		广元市剑阁县白龙镇三湾村七组
权属	权属人名称	四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司
	权属证书编号	剑国用（2014）第 02650 号
规模（m ² ）		合计 2618.38 m ²
用途		住宅
总层数		16
所在层数		估价对象 1-2 位于 7 幢 6 层；估价对象 3-4 位于 7 幢 7 层；估价对象 5-6 位于 7 幢 8 层；估价对象 7-10 位于 7 幢 9 层；估价对象 11 位于 7 幢 10 层；估价对象 12-13 位于 7 幢 11 层；估价对象 14 位于 7 幢 12 层；估价对象 15 位于 7 幢 15 层；估价对象 16 位于 8 幢 6 层；估价对象 17-18 位于 8 幢 8 层；估价对象 19 位于 8 幢 10 层；估价对象 20-21 位于 8 幢 11 层；估价对象 22-23 位于 8 幢 12 层；估价对象 24 位于 8 幢 13 层；估价对象 25 位于 8 幢 15 层。
层高（米）		3
建筑结构		混合
建成时间		未完工
设计用途		住宅
实际用途及使用现状		住宅/在建
空间布局		空间布局合理
装饰装修状况		估价对象建筑物整体外墙刷外墙漆，估价对象入户为防盗门，内部地面、墙面、顶部均为水泥。
设施设备情况		所在建筑物内部水、电、气等配套设施完善，有 1 部升降电梯，有 1 个消防通道。
使用及维护保养情况、新旧程度、工程质量完损状况、工程进度		估价委托人提供的资料显示，至价值时点，估价对象所在的在建工程已完成 95%，基础、主体、屋面、水电安装、外装基层、外装饰面已完工，工程质量及维护、保养情况较好，成新度较高，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。

4. 估价对象土地基本状况详见表 8

表 8

项目	估价对象 1-25 土地基本状况
楼盘名称	白龙华府（二期）
坐落	广元市剑阁县白龙镇三湾村七组

权属	权属人名称	四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司
	权属证书编号	剑国用(2014)第02650号
四至		未分摊土地, 无明显四至
土地使用权面积(㎡)		未分摊
用途		出让城镇住宅用地(注: 国有土地使用权证记载估价对象土地为住宅商业用地, 未办理分户)
土地使用期限		终止日期为2083年1月15日, 土地使用期限剩余61.19年;
形状		估价对象所属宗地大致呈三角形
地形、地势及工程地质		宗地地形平坦, 无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。
开发程度		宗地外开发程度达到“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气), 宗地内开发程度为“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整)。

5. 权益权利及使用状况

(1) 权益状况

在价值时点, 估价对象为在建工程, 未办理权属登记, 根据估价委托人提供的《申明》、《重庆市长寿区人民法院送达回证》, 现25套在建住宅已网签在吴凤、张宇、王栩名下。根据估价委托人提供的《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》记载所有权人为四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司。估价对象存在拖欠工程款的情形, 且已被重庆长寿区人民法院查封, 由于本次评估目的为涉执财产处置司法评估, 因此不考虑已查封和拖欠工程款对其价值的影响。

(2) 使用状况

估价对象为在建住宅, 未完工, 未使用, 无租约限制。

6. 区位状况

(1) 位置状况描述

坐落: 估价对象位于广元市剑阁县白龙镇三湾村7组“白龙华府”项目二期7幢、8幢;

方位: 位于广元市剑阁县白龙镇的北面;

与重要场所(设施)的距离: 距离新白龙汽车站约100米;

距农贸市场距离: 距离百信超市约700米;

临街(路)状况: 建筑物所临道路为剑南路, 为生活道路, 双向两车道, 中间无隔离栏;

朝向：估价对象所在建筑物东西朝向；

楼层：总层数为 16 层，估价对象 1-2 位于 7 幢 6 层；估价对象 3-4 位于 7 幢 7 层；估价对象 5-6 位于 7 幢 8 层；

估价对象 7-10 位于 7 幢 9 层；估价对象 11 位于 7 幢 10 层；估价对象 12-13 位于 7 幢 11 层；估价对象 14 位于 7 幢 12 层；估价对象 15 位于 7 幢 15 层；估价对象 16 位于 8 幢 6 层；估价对象 17-18 位于 8 幢 8 层；估价对象 19 位于 8 幢 10 层；估价对象 20-21 位于 8 幢 11 层；估价对象 22-23 位于 8 幢 12 层；估价对象 24 位于 8 幢 13 层；估价对象 25 位于 8 幢 15 层；

(2) 交通状况描述

道路状况：估价对象所在区域有剑南路等主次要交通贯穿其间，道路状况一般；

出入可利用交通工具：估价对象所在区域有城乡客车等，出入可利用交通工具不多，交通便捷度一般；

交通管制情况：该区域位于广元市剑阁县白龙镇，无交通管制；

停车方便程度：该区域车流量一般，且停车位充足，因此停车方便；

(3) 环境状况描述

自然环境：所在区域内无明显污染，绿化较好，空气质量状况良好；

人文环境：所在区域为住宅集中区，治安环境良好，人文环境较好；

景观：区域有街头绿地，景观较好。

(4) 外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施完备度较好，达到“六通”（通供水、通电、通讯、通视、通气、通路），基础设施保障率为 90-95%，对估价对象的价值有正面影响。

公共服务设施：估价对象所在区域分布有白龙镇中心卫生院、幼儿园等医疗教育卫生机构，还分布有银行等金融机构，区域公共服务配套设施较好。

(七) 估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

报告审查
专用

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改,自2020年1月1日起施行);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(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通过对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改,自2020年1月1日起施行);

(3) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号公布,自2016年12月1日起施行);

(4) 《中华人民共和国民事诉讼法》(中华人民共和国主席令第七十一号,自2017年7月1日起实施);

(5) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号,2012年1月1日起施行);

(6) 《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,2018年9月1日起施行);

(7) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

(8) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行);

2. 技术标准、规程、规范、指导意见

① 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

② 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

③ 《成都市房地产评估协会关于印发《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)估价技术指引的通知》(成房评协[2016]05号);

④ 《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知》(中房学[2021]37号)。

3. 估价委托人提供的相关资料

① 《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》【(2021)渝0115执1647号】;

② 《国有土地使用证》(复印件);

③ 《商品房预售许可证》(复印件);



- ④《建设用地规划许可证》（复印件）
- ⑤《建设工程规划许可证》（复印件）
- ⑥《建设工程施工许可证》（复印件）
- ⑦《四川省建设工程施工合同》（复印件）；
- ⑧《房屋面积测绘报告》（剑房测字【2017-12-28】）（复印件）
- ⑨《白龙华府项目二期（5#-8#）楼工程进度说明》（复印件）
- ⑩《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5107012013031）（复印件）

⑪《申明》、《重庆市长寿区人民法院送达回证》（复印件）

4. 估价人员掌握和调查搜集的相关资料

- ①广元市剑阁县近期房地产交易价格、修建成本资料；
- ②本公司掌握的统计资料；
- ③估价人员实地查勘资料和实地调查的相关资料。

（八）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、最高最佳利用原则、替代原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

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。

3. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。价值时点是评估房地产价格的时间界限。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场时不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4. 最高最佳利用原则

报告审查
专用章
最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指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，包括最佳的用途，规模和档次等。

5. 替代原则

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。房地产估价之所以遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

(九) 估价方法

1. 本次评估估价方法的选用

估价人员深入细致地分析了项目的特点或实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：本次评估采用成本法、假设开发法对估价对象进行评估。

比较法：不选用，理由：估价对象为在建住宅房地产，区域内很少有类似房地产交易实例，不具备选用比较法的条件，因此本次评估不选用比较法进行评估。

收益法：不选用，理由：估价对象为在建住宅房地产，还未产生收益，属于在建工程，周边类似房屋出租案例很少，因此本次评估不采用收益法进行评估。

成本法：选用，理由：估价对象为在建住宅房地产，可以通过积算价格求取估价对象的重新购建价格，因此可采用成本法进行评估；

假设开发法：选用，理由：估价对象为在建工程，其工程形象进度较高，属于具有开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，因此可采用假设开发法进行评估。

2. 所选用的估价方法定义

根据上述分析，本次评估选用了成本法、假设开发法进行评估，结合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），对选用的估价方法进行介绍。

成本法定义为：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。

假设开发法的定义为：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。

3. 所选用的估价方法的技术路线

本次评估的估价对象为在建住宅房地产，采用成本法、假设开发法进行评估，并以两者的简单算术平均值作为本次估价结果。

本次评估对象为在建住宅房地产，采用成本法进行评估，采用房地分估路径；房地分估路径即把房地产分解为土地和建筑物两个组成部分，采用基准地价系数修正法和剩余法对其土地使用权进行评估，对建筑物采用成本法进行评估， $\text{房地产价值} = \text{土地楼面地价} + \text{建筑物重新购建价格} - \text{建筑物折旧}$ 。

估价对象为在建工程，采用假设开发法进行评估，并运用静态分析法进行测算。

①运用成本法进行测算的技术路线：

本次评估采用房地分估路径进行测算。

房地分估路径中， $\text{房地产价值} = \text{土地楼面地价} + \text{建筑物重新购建价格} - \text{建筑物折旧}$ 。

②运用假设开发法进行测算的技术路线：

假设开发法基本公式如下：

$\text{待开发房地产价值} = \text{开发完成后的价值} - \text{后续开发的必要支出及应得利润}$ ，后续开发的必要支出及应得利润为待开发房地产取得税费与后续的建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费及开发利润之和。静态分析法中，投资利息和开发利润都单独显现出来，在动态分析法中，投资利息和开发利润都不显示出来，而是隐含在折现过程中。

（十）估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用成本法、假设开发法，在

认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点 2021 年 11 月 23 日可能实现的市场价值为：

币 种：人民币

评估总建筑面积：2618.38 平方米

评估单价：1833 元/平方米

评估总价：479.95 万元

大 写：肆佰柒拾玖万玖仟伍佰元整

(详见估价结果一览表)

估价结果一览表

表 9

编号	房屋所有权人	房屋坐落	栋号	房号	房屋总层数	所在层数	设计用途	(预测)建筑面积(m ²)	评估面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	四川省天球房地产开发有限公司剑阁县分公司	广元市剑阁县白龙镇三湾村二组	7	1-6-2	16	6	住宅	99.88	99.88	1833	18.31
2			7	1-6-6	16	6	住宅	109.1	109.1	1833	20.00
3			7	1-7-1	16	7	住宅	109.62	109.62	1833	20.13
4			7	1-7-3	16	7	住宅	101.37	101.37	1833	18.58
5			7	1-8-3	16	8	住宅	101.37	101.37	1833	18.58
6			7	1-8-4	16	8	住宅	100.74	100.74	1833	18.47
7			7	1-9-2	16	9	住宅	99.88	99.88	1833	18.31
8			7	1-9-3	16	9	住宅	101.37	101.37	1833	18.58
9			7	1-9-4	16	9	住宅	100.74	100.74	1833	18.47
10			7	1-9-6	16	9	住宅	109.1	109.1	1833	20.00
11			7	1-10-3	16	10	住宅	101.37	101.37	1833	18.58
12			7	1-11-2	16	11	住宅	99.88	99.88	1833	18.31

13	7	1-11-3	16	11	住宅	101.37	101.37	1833	18.58
14	7	1-12-6	16	12	住宅	109.1	109.1	1833	20.00
15	7	1-15-3	16	15	住宅	101.37	101.37	1833	18.58
16	8	1-6-1	16	6	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
17	8	1-8-1	16	8	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
18	8	1-8-5	16	8	住宅	99.76	99.76	1833	18.29
19	8	1-10-1	16	10	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
20	8	1-11-1	16	11	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
21	8	1-11-5	16	11	住宅	99.76	99.76	1833	18.29
22	8	1-12-1	16	12	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
23	8	1-12-6	16	12	住宅	109.68	109.68	1833	20.10
24	8	1-13-1	16	13	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
25	8	1-15-1	16	15	住宅	108.96	108.96	1833	19.97
合计						2618.38	2618.38	/	479.95

特别提示:

1. 本评估结果为房地价值，即包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地使用权价值。
2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致的，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
5. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
6. 估价报告随函发送，如有异议，请相关当事人依据《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》《人民法院委托评估工作规范》等在规定时间内向我公司提出。
7. 本评估结果以估价对象作为“白龙华府二期”在建工程的一部分能够与整体同时续建，且能按时按施工进度计划完工交付使用为前提进行估价。
8. 在价值时点，估价对象为在建工程，未办产权登记，根据估价委托人提供的《申明》、《五

报告审查
专用章

庆市长寿区人民法院送达回证》，现 25 套在建住宅已网签在吴凤、张宇、王翔名下。根据估价委托人提供的《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》记载所有权人为四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司。本次估价以四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司作为合法权利人且权属无争议为假设前提。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	签名日期
林欢	5120190078	林欢	中国注册 房地产估价师 林欢 5120190078	2021年12月6日
赵新颖	5120200052	赵新颖	中国注册 房地产估价师 赵新颖 5120200052	2021年12月6日

(十二) 实地查勘期

估价人员进入估价对象现场之日为 2021 年 11 月 23 日，并于当天完成实地查勘。

(十三) 估价作业期

2021 年 11 月 23 日至 2021 年 12 月 6 日

四、附 件



- (一) 《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》（复印件）
- (二) 司法评估实地查勘记录表（复印件）
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 估价对象照片
- (五) 《国有土地使用证》（复印件）。
- (六) 《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》、《商品房预售许可证》（复印件）
- (七) 《四川省建设工程施工合同》（复印件）
- (八) 《房屋面积测绘报告》（剑房测字【2017-12-28】）（复印件）
- (九) 《白龙华府项目二期（5#-8#楼）工程进度说明》（复印件）
- (十) 《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5107012013031）（复印件）
- (十一) 《申明》、《重庆市长寿区人民法院送达回证》（复印件）
- (十二) 房地产估价机构《营业执照》（复印件）
- (十三) 房地产估价机构《情况说明》（复印件）
- (十四) 房地产估价机构《准予变更登记通知书》（复印件）
- (十五) 房地产估价机构备案证书（复印件）
- (十六) 注册房地产估价师注册证书（复印件）
- (十七) 专业帮助情况和相关专业意见说明

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

2021年12月6日



重庆市长寿区人民法院

司法评估委托书

(2021)渝0115执1647号

四川维益房地产评估咨询有限公司：

本院在执行重庆天壶善润商业管理有限公司与四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司民间借贷合同纠纷一案中，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三十日内出具评估报告。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。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，每次不超过十五日。评估基准日为现场勘查日。

需评估的财产如下：

按现状对四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司

所有的位于四川省广元市剑阁县白龙镇三湾村7组白龙华府（二期）25套房屋（2018房预售证第03号）：第7幢1单元6层1-6-2号、1-6-6号；第7幢1单元7层1-7-1号、1-7-3号；第7幢1单元8层1-8-3号、1-8-4号；第7幢1单元9层1-9-2号、1-9-3号、1-9-4号、1-9-6号；第7幢1单元10层1-10-3号；第7幢1单元11层1-11-2号、1-11-3号；第7幢1单元12层1-12-6号；第7幢1单元15层1-15-3号；第8幢1单元6层1-6-1号；第8幢1单元8层1-8-1号、1-8-5号；第8幢1单元10层1-10-1号；第8幢1单元11层1-11-1号、1-11-5号；第8幢1单元12层1-12-1号、1-12-6号；第8幢1单元13层1-13-1号；第8幢1单元15层1-15-1号进行市场价值评估。财产状况以现场勘查为准。



二〇二一年十一月十五日

四川维益公司在建工程司法评估实地查勘记录表

在建项目名称	百龙华府二期		
坐落	广元市剑阁县百龙镇三湾村7组7、8幢25套在建工程		
查勘日期	2021.11.23	土地是否办理产权:	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否抵押:	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	是否查封:	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否拖欠工程款:	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	房屋是否办理产权	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
建筑面积	7.8幢: 2618.38m ²	土地面积	/
设计单位	广元方圆建筑设计有限公司		
施工单位	广安市西江建筑工程有限公司		
四至	东: / 南: / 西: / 北: /		
规划许可证	地字第51082320171070001号	施工许可证	地字第510823201409040002号
工程预算	元	账面价值	元
付款金额	元	付款比例	/
开工日期	2017年8月7日	预计完工日期	预计竣工
设计结构	钢混	设计总高度	/
总层数	7.8号楼16层 5.6号10层	层高	3m
评估基准日形象进度 5.6. 7.8 楼层完成, 电梯安装			
项目	结构	装饰	设备
现场状况	已封顶, 外墙抹灰, 7.8 楼层完成, 电梯安装。		
房地产外部环境			
商业繁华度	距商业中心	<input type="checkbox"/> 中心内 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远	
	规模	<input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小	
	客流量	<input type="checkbox"/> 多 <input type="checkbox"/> 较多 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较少 <input type="checkbox"/> 少	
	主要商业		
交通便捷度	公交线路	站点: / 车次: /	银行
	汽车站	名称: 百龙客运站 距离: 200	农贸市场
	主要交通干线	名称: 剑阁路 距离: /	医院
基础配套设施	齐各程度 (<input type="checkbox"/> 三通一平 <input type="checkbox"/> 五通一平 <input checked="" type="checkbox"/> 六通一平 <input type="checkbox"/> 七通一平) <input type="checkbox"/> 保证率 (
建筑物规划			
备注	5.6. 处置, 5.6. 11.4P. 7.8. 21.6P		
处置事项说明			
法院人员签字确认	黄洪林		
现场指认人签字确认	王江 王承俊		
评估人员签字确认	赵乾俊		
其他特殊事项			

估价对象照片



估价对象临路状况（剑南路）



估价对象临路状况（剑南路）



估价对象入口状况



估价对象整体建筑物外观状况



估价对象实物状况



估价对象实物状况



估价对象实物状况



估价对象实物状况



估价对象现场查勘人、指认人

中华人民共和国

建设工程规划许可证

证号: 510823300311090001

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



建设单位(个人)	四川恒大地产开发有限公司剑阁县分公司
建设项目名称	白龙州项目二期
建设单位	剑阁县白龙镇三湾村七组
占地面积	43790 平方米
附图附件名称	

遵守事项

- 一、本证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, 依法发证。
- 二、未取得本证或未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, 本证的许可事项不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权监督检查, 建设单位、个人应积极配合调查。
- 五、本证所附附图与印章由发证机关依法制作, 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

证号: 51082330121140501

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定, 经审查, 准予

颁发建筑工程施工许可证, 准予在成都市锦江区

建设



建设单位	四川锦泰房地产开发有限公司
监理单位	四川省建设工程监理有限公司
设计单位	四川省建筑设计研究院
施工单位	四川省建筑工程总公司
工程名称	锦泰房地产开发有限公司
工程地址	四川省成都市锦江区
工程规模	总建筑面积: 100000.00㎡
工程类别	房屋建筑工程
工程等级	二级
工程负责人	张明
项目负责人	李强
技术负责人	王德
安全负责人	赵刚
质量负责人	孙伟
环境负责人	周志
文明施工负责人	吴昊
工程开工日期	2017-08-01
工程竣工日期	2018-10-31

一、本工程施工许可证有效期为一年, 自颁发之日起计算。
二、建设单位应当在工程开工前, 将本工程施工许可证报送工程所在地县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门备案。
三、建设单位应当在工程开工前, 将本工程施工许可证报送工程所在地县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门备案。
四、本工程施工许可证有效期满前, 建设单位应当向发证机关申请延期。
五、本工程施工许可证有效期满前, 建设单位应当向发证机关申请延期。
六、本工程施工许可证有效期满前, 建设单位应当向发证机关申请延期。

第一部分 合同协议书

甲方：四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司（以下简称“发包人”）

乙方：广安市两江建筑工程有限公司（以下简称“承包人”）

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件；

(1) 合同协议书；

(2) 专用条款及其补充条款；

(3) 通用条款；

(4) 标准、规范、图纸及有关技术文件；

(5) 其他合同文件（发包人有关工程管理办法、制度、安全协议、廉政协议等）。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定第三部分专用合同条款为准。

2. 工程规模：白龙华府项目（项目名称），土建工程及水电、范围内工程，总建筑面积约 45000 m²（以竣工实测面积为准）

承包范围：白龙华府项目（项目名称）土建工程及水电范围内的所有设计施工图纸及图说等资料明确的相关内容，包括主体结构工程、建筑工程、公区精装、屋面工程、防水工程，建筑给排水（给水从市政府一户一表后起）、建筑电气、消防、建筑弱电、门窗、栏杆、外窗保温、装饰工程等工程内容。

(1) 房建各单位工程施工至室外散水（含散水）；

(2) 室内装修按交房标准施工，其余公共部分装修按设计图施工；

(3) 车库屋面只做至刚性强面保护层（含保护层），其余防水层、过楼层、种植土、小区道路等做法纳入室外配套设施及环境工程未纳入投标报价范围。

(4) 电系统工程

①、不包括配电系统高低压配电室及进线，包括低压配电室出线端到楼

层电表总箱转用户电表箱的电缆、楼层电表总箱；其预留预埋相应配管和套管及其余配电系统全部按设计图纸施工。

②、照明系统前期按图示内容施工预留预埋管、盒和穿线。

③、电话、电视、宽带网络工程以户内弱电箱前的预留预埋管、线、盒至单元指定位置。

④、防雷接地按图示内容。

⑤、室外电气管网按图示内容，室内与室外的界线以室内外墙皮1m为界。

(6) 水系统工程

①、各单位工程给水系统施工范围为自每层分户水表后（不含水表，具体以当地自来水公司为准）起到各户用水的全部水系统及屋顶水箱。

②、排水系统按图示内容施工至室外墙皮1m内。

3. 签约合同价（暂定合同价，结算金额以竣工结算价为准）：人民币（大写）柒千万元（¥70000000.00元）其中安全文明施工专项费用：根据2015《四川省建设工程预算计价定额》及相关配套文件执行；

4. 工程地址：四川省广元市剑阁县白龙镇三湾村七组

5. 承包人承诺按合同约定承担工程的实施、完成及缺陷修复。

6. 发包人承诺按合同约定的条件、时间和方式向承包人支付合同价款。

7. 承包人应按照监理人指示开工，工期为450日历天。

8. 本协议书一式陆份，合同双方各执叁份。

9. 合同生效后，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

发包人：（盖单位公章）

承包人：（盖单位公章）

法定代表人
或委托代理人：
2017年
 (签字)

法定代表人
或委托代理人：
2017年 4 月 19 日


预算、结算、材料采购计划报表,以及合格的工程技术竣工资料等。

承包人提供文件的期限、数量:根据相关规定、现场实际情况、监理工程师及发包人的要求确定。

5. 监理人批复承包人提供文件的期限:收到承包人提供的文件后 7 天。

6. 提供施工场地

6.1 发包人提供施工场地和有关资料的时间:发出开工通知前提供。

6.2 发包人派驻的工程师

姓名: _____ 身份证: _____ 职务: 工程师

职权:督促指导监理工程师行使职权,协调施工现场多方关系,协调工程质量、进度和安全文明施工中存在的问题,解决有关设计和技术签证,办理现场经济技术签证,审核工程进度报表,对该项目的技术资料和经济资料负责。

承包人派驻现场项目负责人

姓名: _____ 身份证: _____ 职务: 执行项目经理

职权:负责该项目质量、安全、进度、文明施工,组建项目管理机构,协调处理与发包人、监理公司之间相关事宜,配合项目经理组织编制施工组织设计及各类专项施工方案;对项目经济资料负责。

发包人与承包人对上述人员均以公司委托书告知对方。

6.3 建设方应按约定的时间和要求完成以下工作:

(1)施工场地具备施工条件的要求及完成的时间:开二前完成。

(2)将施工所需的水、电、电讯线路接至施工场地的时间、地点和供应要求:由建设方提供一处水电的接口,满足工程需要,费用由发包人承担;电讯线路和施工场地内的管、线由承包人自行完善,费用由承包人承担。

(3)施工场地与公共道路的通道开通时间和要求:进场施工便道区具备,承包人认为如有必要再增设开口,由承包人负责实施并承担手续费及施工费用,发包人配合。

(4)工程地质和地下管线资料的提供时间:已提供。

(5)由建设方办理的施工所需证件、批件的名称和完成时间：及时办理相关的证件手续，满足工程施工进度要求。

(6)水准点与座标控制点交验要求：双方技术人员和监理现场交验并以书面的形式明确。

(7)图纸会审和设计交底时间：提供图纸后 7 日内。

(8)协调处理施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护建筑）、古树名木的保护工作：开工前完成。

(9)双方约定建设方应做的其他工作：及时办理征地拆迁工作，以满足施工条件。

7. 合同工期

7.1 本工程拟定 2017 年 ____ 月 ____ 日开工，合同工期为 450 日历天，具体开工时间以监理公司总监理工程师签订开工令为准（如因发包人或不可抗力等因素，发包人与承包人协商处理或补充协议）。

7.2 工程竣工时间认定：以工程竣工验收合格后，并形成参建各方参会议纪要签字，盖章后为准。在此之前竣工图及各种资料已经相关部门认可和移交档案完备。

8. 停工处理

8.1 若因承包人原因造成暂停施工，或因承包人安全、技术等管理不到位，发包人有权要求承包人暂停施工，暂停施工的工期不予顺延；若因发包人原因造成必须暂停施工，暂停施工工期除顺延外，发包人还应赔偿承包人在暂停施工期间的停工损失（包括停工期间管理人工工资、机械设备、各种架料租金及违约金等）。

8.2 工期顺延条件：

A、非承包人原因造成停电、停水、进场道路堵塞等超过 24 小时，可顺延一天；

B、不可抗力的自然因素发生；

C、因发包人原因造成连续停工 24 小时以上。

9. 工程质量

工程竣工后，按国家和地方现行的施工验收标准及规范执行，经当地建设主管部门及相关单位参加工程验收评定，工程质量等级：合格。

10. 工程计价方式及结算依据

10.1 本工程设计图纸范围内及变更增减工程量按 2015 年《四川省建设工程预算计价定额》及相关配套文件执行，工程结算总价上浮 5%；

10.2 工程取费：根据上述定额及相关配套文件规定费率按一级一类上限标准取费；

10.3 各种材料、人工参照广元市造价信息站公布的施工期间价格及四川省建设工程造价站“川建价发（2016）41 号文件”为准（施工期间如发布有新的文件，则按新文件执行）；

10.4 安全文明施工专项费用：根据 2015《四川省建设工程预算计价定额》及相关配套文件执行；

10.5 配合费：实行包干价，按建筑面积计 15 元/m²；发包人其他分包单位（包括电梯、市政水电、天然气等预留、预埋、洞口防火材料填塞、修补；发包人迎接上级领导检查；看房安全通道的搭设等）配合与修补等费用。

10.6 造价信息没有的材料价格：经发包人同意，承包人自开始使用至结束，按使用期间当地的平均价格执行。

10.7 结算依据：结算依据内容的约定：本协议、施工图会审纪要、施工图及图说、设计变更及现场签证、技术核定；经发包人确认的材料价格核定单、定额、取费标准及有关配套文件。

11. 工程款支付方式

11.1 承包人从基础垫层到封顶后 15 天（日历天）内支付已完工程量的 80%，后续工程量承包人每月 25 日前报量，发包人次月 10 日前完成审核并按已完工程量的 80% 支付工程款；

11.2 工程验收合格（档案验收）后 30 天内支付至总工程量 90%；

11.3 工程结算办理完成后 90 天内支付至总工程量 97%，剩余 3% 作为工程质保金；工程结算时间为承包人提供结算资料后 90 天，逾期未审核完成视为认可。

11.4 质保金根据保修协议完成后 30 天内无息支付；

11.5 由于本工程的特殊性，发包人与承包人特别约定：

A、售房款项实行“双控”（即发包人与承包人对该项目售房款同时控制），售房所得款项的 70% 作为工程建设费用，发包人不得用于该工程实体建设以外的其他事宜，剩余 30% 发包人可自由开支；承包人进场后 5 日内发包人提供有效“双控”账户，同时承诺该账户为唯一售房款指定账户，保证该账户即时生效。

B、在工程封顶后 30 日内，发包人无法支付进度款，发包人必须用该工程房产（限住宅部分）按已售成交价格下浮 30% 网签给承包人；同时承包人必须无条件保证继续垫资施工至该工程竣工验收；

C、施工期间如发包人房屋销售良好，承包人在完成（6、7、8#楼）10 层；（3、4、5#楼）6 层后 15 天内支付已完工程量的 80%；

D、在施工期间如非承包人原因，发包人要求停止施工或单方解除合同，发包人必须在 15 日完成对承包人已完工程量的结算并支付全额工程款，同时赔偿承包人人民币 100 万的违约金。

12. 履约保证金

12.1 签订本合同后 15 日内承包人向发包人缴纳人民币 20 万元作为本工程合同履约保证金，该履约保证金直接转账至发包人与承包人双控的指定账户；

12.2 履约保证金在承包人各管理人员均已到位以及劳务班组进场施工后 45 天内退还给承包人；

12.3 如承包人在发包人具备开工条件后 30 天内未出场施工，发包人有权单方解除合同，该履约保证金不予退还，同时保留追究承包人法律责任的权利。

12.4 承包人在缴纳履约保证金 30 日后，如发包人现场不具备开工条件，承包人有权单方将该履约保证金从指定账户提出，同时有权单方解除合同。

13 材料设备供应

13.1 钢材、水泥：本工程所用钢材及水泥品牌（厂家或规格型号）根据当地使用情况，由发包人与承包人共同协商确定 3~5 种，承包人根据双方确定的品牌（厂家或规格型号）进行采购，如因市场原因需更换品牌（厂家或规格型号），承包人必须在提前 7 天向发包人提出更换申请，经发包人同意后方可进行采购，如承包人未经发包人同意自行采购的材料，发包人有权不予认可并不计算工程进度价款和结算价款；特殊情况确要核价的，以发包人最终核定的单价为结算价，由此延误的工期不顺延。

13.2 材料进场验收：

经确认的材料设备进场后，由发包人、承包人、监理单位、供货商共同按照双方确定产品的规格、型号等进行检验，检验不符合要求的不得使用。

13.3 材料在使用前，承包人必须对进场的材料设备按规范要求进行检查或试验，不合格的不得使用，承包人自行采购的材料设备质量由承包人负责，如因质量引起的一切后果及责任由承包人承担。

13.4 发包人如发现承包人采购、使用的材料设备不符合设计或不符合标准要求发包人有权要求承包人负责更换、拆除并重新采购，发生的费用由承包人承担，因此延误的工期不顺延。

14. 保修

14.1 保修内容、范围及期限：承包人施工范围内的全部工程内容均为保修范围。地基基础工程和主体结构保修期为设计文件规定的该工程的合理使用年限；其他参见“质量保修书范围及保修期”保修期从该工程验收合格之日起开始计算。

14.2 保修金的约定：保修金按本工程竣工结算总价款的 3% 留存在发包人处，工程保修期到 1 年时无质量问题退还保修金的 30%，到 2 年时无质量问题退还保修金的 20%，每次退还保修金时承包人须附质量维修情况说明。保

修金不计利息)。

15 违约与违约责任

15.1 如因承包人原因未能按期竣工或者延误交付工程(除发包人未按合同约定支付工程款外),延期超过15日以后的部分,每延误一天,由承包人承担3千元的违约金;但因不可抗力或因发包人原因或其他由发包人分包的工程导致了延期的除外。

15.2 工程质量若验收不合格,由承包人整改至符合约定,如因此逾期完工的,承包人按本条15.1条款承担违约责任。

15.3 如因承包人原因(15.1条至15.2条)未能按期竣工,导致发包人不能按期交房给购房业主及其他第三人的,承包人还应承担由此造成的一切经济损失。

15.4 承包人签订协议后不得将承包的工程转包和挂靠(发包人同意的除外),否则发包人将工程暂定总价2%作为承包人的违约赔偿。

15.5 施工过程中,不论是承包范围内工程项目的增减还是发包人零星增加的工作项目等(包括设计变更、技术核定、发包人指令、发包人通知、发包人任务书),均执行本合同约定的计价标准,承包人不得以任何理由要求执行其它价格或重新议价或推卸不干。

15.6 承包人在履约过程中,不得有损发包人形象的行为,应妥善处理工人、民工、材料商及与施工有关的纠纷,除发包人未按合同支付工程款外,出现工人、民工、材料设备商闹事、爬塔吊、阻碍交通以及在发包人办公场地、施工现场、相关部门等静坐、吵闹事件,每出现一次,由承包人承担违约责任2万(发包人原因除外)。

15.7 承包人不得以任何理由拖欠工人(含民工)工资,承包人应在交付工程前付清所欠工人(含民工)工资(发包人未按时支付工程款除外)。

16 工程验收和工程移交

16.1 过程竣工验收:承包人完成其承包的全部工程内容,经过分户验收合格后10日内书面通知发包人,发包人在收到通知后5日内通知相关单位进

行验收。验收合格，办理移交（含质保书），验收不合格或需要整改的，由承包人维修整改至合格（以发包人和监理验收合格为准）止。因此逾期的，承包人承担相关责任。

16.2 工程资料移交：在本工程竣工验收合格后 14 日内承包人应将符合工程验收备案条件的工程竣工资料移交档案馆，取得档案馆出具的验收合格证明，将档案馆出具的验收合格证明原件交付给发包人，同时将工程竣工资料二套及相关资料、物件（含钥匙、完整的竣工图电子光盘两张等）移交给发包人。

16.3 竣工验收合格后 15 日内由承包人列出工程移交清单，逐项向发包人和其委托的物业管理公司进行移交（厨房、厕所、屋面应关水并无渗漏后移交），移交清单经各方签字确认后作为交接依据。若移交过程中发现质量问题，承包人应立即无条件进行整改，直到合格后方可移交。

16.4 发包人因特殊情况未经验收而提前使用的工程出现质量问题，除因发包人原因引起外，均由承包人承担其工程质量返工和维修的责任。

17. 保险

发包人、承包人双方办理各自人员及财产保险业务，并各自承担相应费用和保险受益。承包人应在进场后 30 日内须完成施工及管理人員的保险手续。

18. 工程争议

发包人、承包人在履行合同时发生争议，可以协商解决，协商不成功可要求有关主管部门调解，仍不能达成一致时，可向发包人所在地人民法院起诉。

19. 合同解除

19.1 承包人不按合同履行责任和义务的，发包人有权解除合同，所造成的损失由承包人负责。

19.2 合同解除后，违约方应赔偿因解除合同给对方所造成的一切经济损失。承包人应妥善做好已完工程和已购材料、设备的保护和移交工作，按发

包人规定时间（48小时内）和要求将所有机械设备和人员撤出施工场地。如承包人不能在规定时间内清场，除按每逾期一天2万元赔偿损失外，发包人有权强制清场，所发生的费用在承包人已完工程产值的工程款中扣除，并且发包人只按承包人已完合格施工产值的50%支付工程款。（因发包人原因造成合同解除的，发包人支付承包人已完工程量的工程款。同时按照本协议11.5.D条执行）

19.3 如因承包人违约，造成合同解除的，履约保证金不退还。

20. 其他

本协议书一式陆份，合同双方各执叁份。合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

第四部分 房屋建筑工程质量保修书

甲方：四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司（以下简称“发包人”）

乙方：广安市两江建筑工程有限公司（以下简称“承包人”）

发包人、承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致，对白塔华府 3、4、5、6、7、8 号楼签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章规定和双方约定，承担本工程质量保修责任。

质量保修范围包括：主体结构工程，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，供热与供冷系统，电气管线，给排水管道、设备安装和装修工程，以及双方约定的其他项目。具体质量保修内容双方约定

如下:

按国家相关的法律、法规、规定执行,但因发包人或使用人造成的损坏和质量问题承包人不承担保修责任及费用。

二、质量保修期

1. 双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定,约定本工程的质量保修期如下:

- (1) 地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程合理使用年限;
- (2) 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为 2 年;
- (3) 装修工程为 1 年;
- (4) 电气管线、给排水管道、设备安装工程为 1 年;
- (5) 供热与供冷系统为 1 个采暖期、供冷期;
- (6) 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为 1 年;
- (7) 其他项目: 1 年;

2. 质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、质量保修责任

1. 工程竣工交接后,发包人全权委托物业管理单位对工程后期质量进行全面管理。保修期内,如工程出现质量问题,承包人应在接到小区物管单位(或发包方)通知之日起 15 天内必须对工程进行维修,在工期合理时间内完成维修任务,否则物管单位有权另找施工队伍进行维修,同时收取维修价款的 10% 管理费。所发生的维修费用及物管单位应收取的维修管理费均从承包人的质量保证金中扣除。

2. 发生紧急抢修事故的,承包人在接到事故通知后,应当立即到达事故现场抢修。

3. 对于涉及结构安全的质量问题,应当按照《房屋建筑工程质量保修办法》的规定,立即向当地建设行政主管部门报告,采取安全防范措施,由原

设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，承包人实施保修。

4、质量保修完成后，由发包人组织验收。

四、保修费用

1、保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

五、其他

双方约定的其他工程质量保修事项：本工程约定的工程质量保修金最终结算价款的3%，工程竣工验收满1年之日起14天内，发包人将质量保修金的80%（同时扣除由承包人承担的责任款）免息返还承包人，工程竣工验收满2年之日起14天内，剩余的质量保修金（同时扣除由承包人承担的责任款和防水保修金）免息返还承包人。

本工程质量保修书，由施工合同发包人、承包人双方在竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

发包人：（盖单位公章）

法定代表人

或委托代理人：



2017年 7 月 15 日

承包人：（盖单位公章）

法定代表人

或委托代理人：（签字）



2017年 6 月 15 日

房屋面积测绘报告

剑房测字【2017-12-28】

项目名称：剑阁县白龙镇白龙华府 7#楼房产测绘

委托人：四川省天琪房地产开发有限公司

测绘单位：广元市华信测绘有限公司 (盖章)



测量日期：2017年12月28日



2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表(二)

单位: m²

单元	楼层	房号	套内面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	间数	备注
1	3	4	84.37	16.37	0.194076	100.74	住宅	1	
1	3	5	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	3	6	91.37	17.73	0.194076	109.10	住宅	1	
1	4	1	91.97	17.85	0.194076	109.82	住宅	1	
1	4	2	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	4	3	84.89	16.48	0.194076	101.37	住宅	1	
1	4	4	84.37	16.37	0.194076	100.74	住宅	1	
1	4	5	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	4	6	91.37	17.73	0.194076	109.10	住宅	1	
1	5	1	91.97	17.85	0.194076	109.82	住宅	1	
1	5	2	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	5	3	84.89	16.48	0.194076	101.37	住宅	1	
1	5	4	84.37	16.37	0.194076	100.74	住宅	1	
1	5	5	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	5	6	91.37	17.73	0.194076	109.10	住宅	1	
1	6	1	91.97	17.85	0.194076	109.82	住宅	1	
	小计:		1591.16	269.96		1661.12			
房屋名称	剑阁县白龙镇白龙华府 7#楼					结构	框剪		
座落	剑阁县白龙镇剑阁路					幢号	7#		
测绘人员	梁腾冬、刘立					广元市华信测绘有限公司 (可从事 5125598)			
审核人员	吴芳					测绘成果资料专用章			
负责人	罗存英					有效期至2019年12月 四川测绘地理信息局			

测绘单位: 广元市华信测绘有限公司

测量日期: 2017年12月28日

广元市华信测绘有限公司

2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表(二)

单位: m²

单元	楼层	房号	套内面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	间数	备注
1	6	2	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	6	3	84.89	16.48	0.194076	101.37	住宅	1	
1	6	4	84.37	16.37	0.194076	100.74	住宅	1	
1	6	5	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	6	6	91.37	17.73	0.194076	109.10	住宅	1	
1	7	1	91.97	17.85	0.194076	109.82	住宅	1	
1	7	2	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	7	3	84.89	16.48	0.194076	101.37	住宅	1	
1	7	4	84.37	16.37	0.194076	100.74	住宅	1	
1	7	5	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	7	6	91.37	17.73	0.194076	109.10	住宅	1	
1	8	1	91.97	17.85	0.194076	109.82	住宅	1	
1	8	2	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	8	3	84.89	16.48	0.194076	101.37	住宅	1	
1	8	4	84.37	16.37	0.194076	100.74	住宅	1	
1	8	5	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
	小计		3376.38	267.69		3643.45			
房屋名称	剑阁县白龙镇白龙华府 7#楼					结构	框剪		
座落	剑阁县白龙镇剑南路					幢号	7#		
测绘人员	梁晓文 等					广元市华信测绘有限公司 统一社会信用代码: 51082555687 测绘成果资料专用章(一) 有效期限: 2019年12月 四川省测绘地理信息局监制			
审核人员	吴志								
负责人	梁晓文								

测绘单位: 广元市华信测绘有限公司

测绘日期: 2017年12月28日

2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表(二)

单位: m²

单元	楼层	房号	套内面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	间数	备注
1	14	2	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	14	3	84.89	16.48	0.194076	101.37	住宅	1	
1	14	4	84.37	16.37	0.194076	100.74	住宅	1	
1	14	5	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	14	6	91.37	17.73	0.194076	109.10	住宅	1	
1	15	1	91.97	17.85	0.194076	109.82	住宅	1	
1	15	2	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	15	3	84.89	16.48	0.194076	101.37	住宅	1	
1	15	4	84.37	16.37	0.194076	100.74	住宅	1	
1	15	5	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	15	6	91.37	17.73	0.194076	109.10	住宅	1	
1	16	1	91.97	17.85	0.194076	109.82	住宅	1	
1	16	2	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	16	3	84.89	16.48	0.194076	101.37	住宅	1	
1	16	4	84.37	16.37	0.194076	100.74	住宅	1	
1	16	5	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
	合计		1376.36	267.09		1643.45			

房屋名称 剑阁县白龙镇白龙华府 7#楼

结构

框架

座落 剑阁县白龙镇剑南路

测绘人员 梁晓冬 舒四

审核人员 吴龙

负责人 罗程勇



测绘单位: 广元市华信测绘有限公司

测量日期: 2017年12月28日

广元市华信测绘有限公司

2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表 (一)

单位: m²

单元	楼层	房号	套内面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	间数	备注
1	1	1	91.97	17.85	0.194076	109.82	住宅	1	
1	1	2	91.37	17.73	0.194076	109.10	住宅	1	
1	1	信报箱	14.28	2.77	0.194076	17.05	信报箱	1	
1	1	停车场1	37.7	1.19	0.0316343	38.89	停车场1	1	
1	1	停车场2	258.76	8.19	0.0316343	266.95	停车场2	1	
1	1	垃圾房	15.00	2.91	0.194076	17.91	垃圾房	1	
1	2	1	91.97	17.85	0.194076	109.82	住宅	1	
1	2	2	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	2	3	84.89	16.48	0.194076	101.37	住宅	1	
1	2	4	84.37	16.37	0.194076	100.74	住宅	1	
1	2	5	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	2	6	91.37	17.73	0.194076	109.10	住宅	1	
1	3	1	91.97	17.85	0.194076	109.82	住宅	1	
1	3	2	83.65	16.23	0.194076	99.88	住宅	1	
1	3	3	84.89	16.48	0.194076	101.37	住宅	1	
合计			1294.45	202.09		1496.54			

房屋名称	剑阁县白龙镇白龙华府 7#楼	结构	框剪
座落	剑阁县白龙镇剑南路	幢号	7#
测绘人员	梁晓冬、刘江	广元市华信测绘有限公司 可研字[2019]5125598 测绘成果资料专用章(一) 有效期:2019年12月 测绘资质等级:甲级	
物业人员	梁晓冬		
负责人	梁晓冬		

测绘单位: 广元市华信测绘有限公司

测绘日期: 2017年12月28日

房屋面积测绘报告

剑房测字【2017-12-28】

项目名称：剑阁县白龙镇白龙华府 8#楼房产测绘

委托人：四川省天琪房地产开发有限公司

测绘单位：广元市华信测绘有限公司（盖章）

测量日期：2017年12月28日



前 言

房产测绘是我国的法定测绘。房产测绘必须符合《中华人民共和国测绘法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房产测绘管理办法》、《四川省测绘管理条例》的规定。为此

广元市华信测绘有限公司郑重声明:

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本报告中所涉及的测量成果和计算成果是客观、公正、准确、规范的。
- 3、我们与本宗房屋的委托单位没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系。
- 4、我们依据中华人民共和国国家标准《房产测量规范》进行测量和计算并撰写本报告。
- 5、本宗房屋面积测绘按房产面积精度的第(二)级执行，我们对本报告中的测绘对象进行了实地测量。
- 6、中华人民共和国国家标准《房产测量规范》中房屋面积测绘的主要规定(节选)见副封底。
- 7、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。
- 8、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，复印件不具法律效力。

2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表(二)

单位: m²

单元	楼层	房号	套内面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	间数	备注
1	3	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	3	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	3	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	4	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	4	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	4	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	4	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	4	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	4	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	5	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	5	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	5	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	5	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	5	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	5	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	6	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
	小计		1391.68	267.95		1659.63			
房屋名称	剑阁县白龙镇白龙华府8#楼					结构	框剪		
座落	剑阁县白龙镇剑南街					幢号	8#		
测绘人员	梁晓冬 罗廷勇					广元市华信测绘有限公司 (四川)测 绘 单 位 (盖章) 测绘成果资料专用章(一) 有效期至2019年12月 剑阁县白龙镇白龙华府8#楼			
审核人员	吴龙								
负责人	罗廷勇								
测绘单位: 广元市华信测绘有限公司						测量日期: 2017年12月28日			

2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表(二)

单位: m²

单元	楼层	房号	套内面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	间数	备注
1	14	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	14	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	14	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	14	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	14	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	15	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	15	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	15	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	15	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	15	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	15	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	16	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	16	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	16	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	16	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	16	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
合计			1376.36	285.00		1661.36			


房屋名称	剑阁县白龙镇白龙华府 8#楼			结构	框架
座落	剑阁县白龙镇剑阁南路			幢号	8#
测绘人员	吴晓冬、郑立				
审核人员	吴晓冬				
负责人	罗德勇				

广元市华信测绘有限公司
 测绘成果资料专用章
 有效期至2015年12月31日

测绘单位: 广元市华信测绘有限公司

2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表(二)

单位: m²

单元	楼层	房号	套内面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	间数	备注
1	8	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	9	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	9	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	9	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	9	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	9	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	9	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	10	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	10	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	10	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	10	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	10	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	10	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	11	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	11	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	11	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
合计			1401.16	267.85		1659.01			
房屋名称		剑阁县白龙镇白龙华府2#楼				结构	框剪		
座落		剑阁县白龙镇剑南路				 元市华信测绘有限公司 测绘成果资料专用章 有效期至2018年12月31日 统一社会信用代码: 915125598...			
测绘人员		樊晓冬、袁立							
审核人员		袁立							
负责人		袁立							

测绘单位: 元市华信测绘有限公司

测量日期: 2017年12月28日

元市华信测绘有限公司

2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表(二)

单位: m²

单元	楼层	房号	套内面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	间数	备注
1	6	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	6	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	6	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	6	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	6	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	7	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	7	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	7	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	7	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	7	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	7	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	8	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	8	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	8	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	8	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	8	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
	小计		1376.88	265.00		1641.88			
房屋名称	剑阁县白龙镇白龙华府8#楼					结构	框剪		
座落	剑阁县白龙镇白龙华府					幢号	8#		
测绘人员	梁晓冬、范立					广元市华信测绘有限公司			
审核人员	吴龙					测绘成果资料专用章			
负责人	罗德勇					有效期至2019年12月31日 广元市华信测绘有限公司			

测绘单位: 广元市华信测绘有限公司

测绘日期: 2017年12月28日

广元市华信测绘有限公司

六、房屋面积测绘结果

1、整幢房屋各类面积测算统计表

单位: m²

楼名/幢号	套内面积	共有分摊面积	产权面积	备注
8#	8086.60	1556.97	9643.57	住宅
8#	224.63	8.35	232.98	停车场
合计:	8311.23	1565.32	9876.55	



说明:

1、共有建筑面积为按其套内面积比例分摊外增水平投影面积的一半, 楼梯间、室外钢结构楼梯面积。

房屋名称	剑阁县白龙镇白龙华府 8#楼	结构	框架
座落	剑阁县白龙镇包雨路	幢号	8#
测绘人员	张洪冬、刘正		
审核人员	刘正		
负责人	刘正		

测绘单位: 广元市华信测绘有限公司

测绘日期: 2017年12月28日

2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表(二)

单位: m²

单元	楼层	房号	套内面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	间数	备注
1	11	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	11	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	11	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	12	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	12	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	12	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	12	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	12	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	12	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	13	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	13	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	13	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	13	4	84.89	16.34	0.192539	101.23	住宅	1	
1	13	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	13	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	14	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
	合计		1391.68	267.95		1659.63			

房屋名称: 剑阁县白龙镇白龙华府 8#楼

结构:

框架

坐落: 剑阁县白龙镇剑南路

幢号:

8#

测绘人员: 梁映冬、范立

审核人员: 吴龙

负责人: 罗伟勇

测绘单位: 广元市华信测绘有限公司



广元市华信测绘有限公司

2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表(一)

单位: m²

单元	楼层	房号	套内面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	间数	备注
1	1	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	1	2	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	1	物管用房	90.48	17.42	0.192539	107.9	物管用房	1	
1	1	停车场1	186.93	6.95	0.037172	193.88	停车场1	1	
1	1	停车场2	37.7	1.40	0.037172	39.10	停车场2	1	
1	1	信报箱	14.28	2.76	0.192539	17.03	信报箱	1	
1	2	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	2	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	2	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
1	2	4	84.89	16.84	0.192539	101.73	住宅	1	
1	2	5	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	2	6	91.97	17.71	0.192539	109.68	住宅	1	
1	3	1	91.37	17.59	0.192539	108.96	住宅	1	
1	3	2	83.65	16.11	0.192539	99.76	住宅	1	
1	3	3	84.37	16.24	0.192539	100.61	住宅	1	
小计			1297.02	213.86		1505.88			
房屋名称	剑阁县白龙镇白龙华府8#住宅楼					结构	框剪		
座落	剑阁县白龙镇白龙华府					幢号	8#		
测绘人员	梁志各 范					广元市华信测绘有限公司 (为产权测绘单程盖章)			
审核人员	梁志各					测绘成果资料专用章(一)			
负责人	梁志各					广元市华信测绘有限公司 日期: 2017年12月28日			

测绘单位: 广元市华信测绘有限公司

广元市华信测绘有限公司

白龙华府项目二期（5#-8#楼）工程进度说明

5#楼工程进度：基础、主体、屋面已完工，内装、水电安装、外装基层、外装饰面已完工，窗户安装、栏杆安装、消防工程未完工，总完成率约95%；

6#楼工程进度：基础、主体、屋面已完工，内装、水电安装、外装基层、外装饰面已完工，窗户安装、栏杆安装、消防工程未完工，总完成率约95%；

7#楼工程进度：基础、主体、屋面已完工，内装、水电安装、外装基层、外装饰面已完工，窗户安装、栏杆安装、消防工程、公共部分装饰未完工、水电气未入户，总完成率约95%；

8#楼工程进度：基础、主体、屋面已完工，内装、水电安装、外装基层、外装饰面已完工，窗户安装、栏杆安装、消防工程、公共部分装饰未完工、水电气未入户，总完成率约95%。



年 3 月 16 日之前开工,在 2016 年 3 月 16 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,政府或公用事业管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，出让入不得收回；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，出让入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 贰 份，出让人 壹 份，受让人 壹 份，具有同等法律效力。

出让人 ()



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):

二〇一二年一月十六日

重庆市长寿区人民法院

送达回证



案由	民间借贷纠纷	案号	(2021)渝0115执1647号
送达文书名称和件数	(2021)渝0115执1647号之六执行裁定书、协助执行通知书各壹份		
受送达人	四川省剑阁县住房和城乡建设局		
送达地址	该局		
受送达人签名或盖章	需有文书送达回证已网签，未签收 告知法院，仍查封		
代收人及代收理由	该对套房尾号网签份张 封		



填发人:

送达人:

注: 代收诉讼文书时, 由代收人签名或盖章后, 还应注明其与受送达人的关系及代收理由





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91510300MA61Y0315T1



四川二维码是继
“国家企业信用信息公示系统”
信息公示系统
了国家多部门、多
业务、多司、多
级信息。



名称 四川维流房地产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 鲜条

注册资本 柒佰万元整
成立日期 2002年10月15日
营业期限 2002年10月15日至长期

经营范围 许可项目：国土空间规划编制，地质灾害危险性评估，测绘服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产经纪；资产评估；土地调查评估服务；房地产咨询；房地产经纪；不动产登记代理服务；二手车鉴定评估；社会稳定风险评估；规划设计管理；咨询管理服务；软件开发；数据处理和存储支持服务；规划设计管理；咨询管理服务；资产评估服务；市场调查（不含涉外调查）；汽车租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

住所 中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区
区盛安街401号1栋2单元2116号



登记机关

2021年12月1日

准予变更登记通知书

(高新)登记内变核字(2020)第62393号

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司：

经审查，提交的名称变更（原名称四川维益房地产评估咨询有
限责任公司，变更后名称四川维益房地产土地资产评估有限责任公
司）、章程备案登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定
准予变更登记。

(印章)



2020年8月18日

(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支
机构、其他营业单位的名称变更登记，企业凭此通知书办理有关手续，
登记机关不再出具企业名称变更登记证明)

准予变更登记通知书

(高新)登记内变核字(2021)第109465号

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司：

经审查，提交的四川维益房地产土地资产评估有限责任公司章程备案、投资人(股权)变更、董事备案、注册资本(金)变更、法定代表人变更、经理备案登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。



2021年12月1日

(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的除名称变更以外的变更登记)

说 明

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司于 2021 年 12 月 01 日变更法定代表人，由邓杰变更为鲜条；注册资本变更为 700 万元；投资人（股权）变更为鲜条、阮小姣、李德谦。

根据《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价机构管理办法》的要求，四川维益房地产土地资产评估有限责任公司正向上级主管单位提交评估机构备案变更的申报，故现有的评估机构资质证书暂未更新。

特此说明

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

2021 年 12 月 03 日