

南山区高新公寓改造项目 120 套房屋室内自行装修装饰、搬迁费及临时安置费评估价值咨询报告



咨询报告编号：鹏信咨询字[2018]第 600 号

咨询项目名称：关于南山区高新公寓改造项目中深圳市桑达实业股份有限公司所拥有的室内自行装修装饰、搬迁费及临时安置费的价值咨询

委 托 方：深圳市桑达实业股份有限公司

咨 询 方：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

咨询作业日期：2018 年 10 月 23 日至 2018 年 10 月 25 日



目 录

一、致委托方函.....	1
二、价值咨询报告（正文）	2
(一)委托方.....	2
(二)咨询对象.....	2
(三)咨询目的.....	2
(四)咨询时点.....	2
(五)价值定义.....	2
(六)本次咨询的假设限制条件.....	3
(七)咨询依据.....	4
(八)咨询原则.....	4
(九)咨询方法.....	4
(十)咨询过程.....	4
(十一)咨询结果.....	10
(十二)咨询工作日期.....	11
(十三)咨询报告应用的有效期.....	11
(十四)特别事项说明.....	11
三、附件.....	12



一、致委托方函

深圳市桑达实业股份有限公司：

承蒙委托，我公司对位于深圳市南山区科技园科技南路高新公寓改造项目中权利人深圳市桑达实业股份有限公司拥有的室内自行装修装饰、搬迁费及临时安置费的价值进行咨询，为委托方开展相关工作提供价值参考。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托方的要求进行咨询，在认真分析现有资料的基础上，结合价值咨询经验和对影响咨询对象价值的因素进行分析、估算，确定委托咨询对象在咨询时点二〇一八年九月三十日的咨询总值为 **21,647,193** 元，大写人民币**贰仟壹佰陆拾肆万柒仟壹佰玖拾叁元整**，详见价值咨询结果汇总表：

咨询结果汇总表

序号	咨询对象	权利人	工程量	单位	评估总值（元）
1	室内装修	深圳市桑达实业股份有限公司	4,673.4	m ²	1,757,203
2	搬迁补偿		4,673.4	m ²	373,872
3	临时安置		4,673.4	m ²	19,516,118
合 计					21,647,193

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一八年十月二十五日



二、价值咨询报告（正文）

（一）委托方

委 托 方：深圳市桑达实业股份有限公司

（二）咨询对象

咨询对象位于深圳市南山区科技园科技南路，周边以办公为主，交通便捷程度较好，有部分公交线路经过，周边银行、超市、学校等生活配套设施和公共配套设施齐全。本次咨询对象为项目范围内 120 套房屋的室内自行装修装饰、搬迁费及临时安置费，总建筑面积为 4,673.4 平方米，现状用途为单身公寓。根据委托方提供的产权资料，其权利人为深圳市桑达实业股份有限公司，我司不对产权归属发表意见，如有问题由委托方解释，我司概不负责。

（三）咨询目的

测算南山区高新公寓改造项目委托方所有的房屋自行装修装饰及相关补偿价格，为委托方协商谈判提供价值参考。

（四）咨询时点

二〇一八年九月三十日

（五）价值定义

- 1、本报告中室内自行装修装饰的评估价值按重置价进行计算；
- 2、本报告的搬迁费用及临时安置费根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深府令 292 号）的相关补偿规定给予补偿。



(六)本次咨询的假设限制条件

(1) 本咨询报告仅为委托方了解咨询对象的价值作为参考。

(2) 咨询对象建筑物的名称、规格、数量等有关数据及相关信息，以委托方提供的《不动产权证书》为准；室内自行装修装饰、搬迁费及临时安置费等有关数据及相关信息，以咨询人员实地查勘、委托方提供的相关资料为准，如对该数据有异议，本咨询报告应作相应调整。

(3) 根据委托方提供的资料，咨询对象的权利人为深圳市桑达实业股份有限公司，我公司不对其权属进行认定，不对由此引起的任何后果承担责任。

(4) 根据委托方提供的资料及咨询人员调查，咨询对象之建筑物有 1 栋，用途为单身公寓，结构为框架结构，建筑面积为 4673.4 平方米。本次咨询对其室内自行装修装饰及其搬迁费、临时安置费进行评估。

(5) 我们假设咨询对象不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束，同时，我们假定在一定时期内，建筑市场的建筑材料价格和人工成本基本稳定。

(6) 我公司咨询人员仅对待估咨询对象进行了一般性察看，并未接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此，不能确定其有无内部缺损。

(7) 本咨询报告及咨询结果并未考虑咨询对象可能存在的抵押、担保、查封等影响其价值的因素限制；也未考虑国家和地方政策变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对咨询对象房地产价值的影响。

(8) 本咨询报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准，合计结果精确到元。

(9) 使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与咨询机构无关，同时，咨询机构保留追究因报告使用不当给咨询机构造成损失的法律责任。

(10) 未经本公司同意，本报告不得转载或向任何媒介公开。



(七)咨询依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、国务院、建设部、国土资源部颁发的有关法律、法规；
- 3、深圳市有关房地产估价的管理办法、条例等；
- 4、委托方与我公司签订的委托合同；
- 5、公司和咨询工作人员掌握的有关资料；
- 6、咨询工作人员市场调查及实地勘查的资料。

(八)咨询原则

本次咨询以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、咨询时点原则、最高最佳使用原则、替代原则为操作性原则。

- 1、合法原则，是指以咨询对象的合法使用、合法处分为前提咨询；
- 2、咨询时点原则，是指咨询结果应是咨询对象在咨询时点的客观合理价格或价值；
- 3、最高最佳使用原则，是指应以咨询对象的最高最佳使用为前提咨询；
- 4、替代原则，是指咨询结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(九)咨询方法

- 1、本报告中室内自行装修装饰的评估价值按重置价进行计算；
- 2、本报告的搬迁费用及临时安置费根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》（深府令 292 号）的相关补偿规定给予补偿。

(十)咨询过程

1、咨询对象个别因素

(1) 权属状况

根据委托方提供的资料，确定咨询对象权利人为深圳市桑达实业股份有限公司，我公司不对其权属进行认定，不对由此引起的任何后果承担责任。如有任何问题由委



托方负责。

(2) 实物状况

本次咨询对象为项目范围内 120 套房屋的室内自行装修装饰、搬迁费及临时安置费，总建筑面积为 4,673.4 平方米，现状用途为单身公寓。土地用途为低层公寓用地，使用年限共 50 年，从 1999 年 01 月 28 日始至 2049 年 01 月 27 日止。根据咨询人员实地查勘的资料，咨询对象室内装修内容主要为地面水泥地，墙面乳胶漆及踢脚线，门窗安装，水电安装、洁卫具安装等，综合确定其室内自行装修装饰状况为一般装修。详见下表：

序号	产权单位名称	房产权证编号	用途	房号	建筑面积 (m ²)	装修等级
1	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第 0090442 号	单身公寓	4 栋 435-450	616.10	一般
2	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第 0087548 号	单身公寓	4 栋 333	46.10	一般
3	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第 0093491 号	单身公寓	4 栋 233	46.10	一般
4	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第 0088130 号	单身公寓	4 栋 133-150	700.20	一般
5	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第 0088266 号	单身公寓	4 栋 433	46.10	一般
6	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第 0088267 号	单身公寓	4 栋 235-250	616.10	一般
7	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第 0093479 号	单身公寓	4 栋 633	46.10	一般
8	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第 0091751 号	单身公寓	4 栋 635-650	616.10	一般
9	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第 0091753 号	单身公寓	4 栋 733	46.10	一般
10	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第 0090229 号	单身公寓	4 栋 735-750	616.10	一般
11	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第	单身公寓	4 栋 335-350	616.10	一般



		0088080 号				
12	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第0090238号	单身公寓	4 栋 535-550	616.10	一般
13	深圳市桑达实业股份有限公司	粤(2016)深圳市不动产权第0090448号	单身公寓	4 栋 533	46.10	一般
合计					4,673.40	

2、咨询对象区域因素

深圳位于中国南部海滨，毗邻香港，地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相联；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。深圳位于北回归线以南，东经 113° 46' 至 114° 37'，北纬 22° 27' 至 22° 52'。深圳下辖 6 个行政区和 4 个新区，下辖 57 个街道、790 个居民委员会。2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到深圳市。

深圳南山科技园于 2001 年投资建设，总投资 60 亿元人民币，园区占地 70.6 万平方米，建筑面积 300 万平方米。是以市场为导向，集高新技术的研发、高新技术企业的孵化、创新人才的吸纳与培育于一体的国家级大学科技园。2003 年 10 月，在深圳被科技部和教育部授予“国家大学科技园”称号。园区矗立在地理环境优越，文化氛围浓郁，众多科研院所云集，是深圳市科技、信息、人才资源最密集的区域之一。

3、市场背景分析

1、2018 年上半年深圳主要宏观经济数据

一、经济运行总体平稳

初步核算并经广东省统计局核定,上半年全市生产总值 11009.38 亿元,按可比价格计算,比上年同期(下同)增长 8.0%。分产业看,第一产业增加值 10.71 亿元,增长 10.9%;第二产业增加值 4363.88 亿元,增长 7.6%;第三产业增加值 6634.79 亿元,增长 8.3%。三次产业结构由上年同期的 0.1:40.5:59.4 调整为 0.1:39.6:60.3。

分行业看,农林牧渔业增加值 11.13 亿元,增长 8.9%;工业增加值 4099.71 亿元,增长 7.3%;建筑业增加值 272.65 亿元,增长 12.0%;批发和零售业增加值 1077.46 亿元,增长 5.6%;交通运输、仓储和邮政业增加值 323.09 亿元,增长 5.8%;住宿和餐饮业增加值



170.97 亿元,增长 3.1%;金融业增加值 1564.46 亿元,增长 4.8%;房地产业增加值 975.17 亿元,增长 8.1%;其他服务业增加值 2514.74 亿元,增长 13.1%。

二、主要经济指标表现良好

工业增速有所回落,结构继续优化

上半年,全市规模以上工业增加值增长 7.4%。从主要经济类型来看,股份制企业增长 9.0%,外商及港澳台商投资企业增长 3.9%。从主要行业看,前十大行业有七行业正增长,增速较快的有计算机、通信和其他电子设备制造业增长 10.1%,专用设备制造业增长 9.7%,汽车制造业增长 35.1%,医药制造业增长 28.7%。

上半年,先进制造业、高技术制造业分别增长 10.7%和 9.9%,分别快于规模以上工业增加值增速 3.3 个和 2.5 个百分点。

三、战略性新兴产业和新增企业持续增长

(一)七大战略性新兴产业平稳增长

上半年,七大战略性新兴产业增加值 4146.04 亿元,按可比价计算,增长 8.3%,高于 GDP 增速 0.3 个百分点。其中,新一代信息技术产业增加值 2111.99 亿元,增长 9.6%;数字经济产业增加值 645.79 亿元,增长 6.9%;高端装备制造产业增加值 466.58 亿元,增长 6.9%;绿色低碳产业增加值 444.05 亿元,增长 14.4%;海洋经济产业增加值 193.96 亿元,下降 16.9%;新材料产业增加值 141.75 亿元,增长 8.8%;生物医药产业增加值 141.92 亿元,增长 23.8%。

2、2017 年深圳房地产市场情况分析

据深圳市房地产信息系统数据,2017 年新房成交 25820 套,同比去年(40443 套)减少 56.63%。自 2010 年以来,深圳新房住宅成交量多在 30000-50000 套之间波动,其中 2015 年成交量最多,为 66450 套,2017 年成交量最少,仅为 25820 套,同比减少 36.2%。

2017 年深圳新房成交量下滑主要原因是,2016 年 104 新政对限购限贷政策的再度收紧,如深户购买二套房首付七成、非深户社保年限从 2 年提高到 5 年;此外,2017 年房贷利率的不断提高,也是制约市场购买力的一大因素;深圳房价的高企导致部分需求外流东莞惠州中山等临深市场。



稳房价，是 2017 年深圳楼市的主方向，在平价盘持续入市、刚需购买力不断发力的情况下，深圳房价连续 12 个月微幅下滑，1 月均价 54931 元/m²，12 月均价 54256 元/m²。自 2016 年深圳楼市调控以来，深圳新房已经连续 15 个月下跌。但是 2017 年全年深圳新房住宅成交均价 54502/m²，同比上涨 1.96%。

4、价值咨询测算过程

(1) 室内自行装修装饰评估价值的测算

根据《深圳市建筑工程计价办法》、《深圳建设工程价格信息》（2018 年第 9 期）等，结合咨询对象的自身状况及咨询人员的现场勘察，对于门窗、踢脚线、防滑地砖、蹲厕等室内自行装修装饰按 376 元/m²计算，详见下表：

序号	项目	单价（元）	备注
1	装修	100	门窗、踢脚线、防滑地砖、蹲厕等
2	给排水安装	74	
3	电路安装	202	
合计		376	

以序号 1 房产权证编号为粤（2016）深圳市不动产权第 0090442 号为例，具体测算过程如下：

1、估价对象的工程量=616.1 m²；

2、根据《深圳市工程计价办法》、《深圳建设工程价格信息》（2018 年第 9 期）及咨询人员的现场勘察，确定咨询对象单价为：376 元/ m²；

$616.1 \times 376 = 231,654$ （元）（取整至个位）

同理可得咨询对象其它装修装饰项目的评估价格，详见《室内自行装修装饰咨询结果明细表》。

室内自行装修装饰咨询结果明细表

序号	房产权证编号	用途	房号	建筑面积（m ² ）	装修评估单价（元/m ² ）	评估总额（元）
1	粤（2016）深圳市不动产权第 0090442 号	单身公寓	4 栋 435-450	616.10	376	231,654
2	粤（2016）深圳市不动产权第 0087548 号	单身公寓	4 栋 333	46.10	376	17,334



3	粤（2016）深圳市不动产权第0093491号	单身公寓	4栋233	46.10	376	17,334
4	粤（2016）深圳市不动产权第0088130号	单身公寓	4栋133-150	700.20	376	263,275
5	粤（2016）深圳市不动产权第0088266号	单身公寓	4栋433	46.10	376	17,334
6	粤（2016）深圳市不动产权第0088267号	单身公寓	4栋235-250	616.10	376	231,654
7	粤（2016）深圳市不动产权第0093479号	单身公寓	4栋633	46.10	376	17,334
8	粤（2016）深圳市不动产权第0091751号	单身公寓	4栋635-650	616.10	376	231,654
9	粤（2016）深圳市不动产权第0091753号	单身公寓	4栋733	46.10	376	17,334
10	粤（2016）深圳市不动产权第0090229号	单身公寓	4栋735-750	616.10	376	231,654
11	粤（2016）深圳市不动产权第0088080号	单身公寓	4栋335-350	616.10	376	231,654
12	粤（2016）深圳市不动产权第0090238号	单身公寓	4栋535-550	616.10	376	231,654
13	粤（2016）深圳市不动产权第0090448号	单身公寓	4栋533	46.10	376	17,334
合计				4,673.40		1,757,203

（2）搬迁费的测算

本咨询对象现状用途为单身公寓用途，根据深圳市人民政府令第292号《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》，依据房屋的使用建筑面积，参照以下标准计算搬迁费：宿舍、公寓、工业配套房屋搬迁费每平方米40元，征收住宅或者生产经营性房屋，征收人以期房产权调换或者征收人认可需要二次搬迁的，应当给予二次搬迁费用，并一次付清。本费用按二次搬迁计算。具体费用详见下表：



搬迁费明细表

权利人	现状用途	建筑面积 (m ²)	补偿标准 (元/m ²)	补偿总值 (元)	备注
深圳市桑达实业股份有限公司	单身公寓	4673.4	80	373,872	二次搬迁
合计	——	4673.4	——	373,872	

(3) 临时安置费的测算

根据深圳市人民政府令第 292 号《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》，参照以往更新改造项目，按照项目改造工期给予临时安置费，依据委托方提供的资料，工期确定为 4 年，即 48 个月。咨询人员根据市场调查，参考市场同类型房屋租金，结合房屋内部装修、公寓配套及外部配套设施，综合确定租金为 87 元/m²·月。详见下表：

临时安置费明细表

权利人	现状用途	建筑面积 (m ²)	临时安置期 (月)	补偿标准 (元/m ² ·月)	补偿总值 (元)
深圳市桑达实业股份有限公司	单身公寓	4673.4	48	87	19,516,118
合计	——	4673.4	——	——	19,516,118

(十一) 咨询结果

我公司根据国家有关政策、法规文件、委托方提供的有关资料以及工作人员实地查勘、查阅掌握的资料，在认真分析现有资料的基础上，结合价值咨询工作经验和对影响房地产价值因素分析，确定委托咨询物业在咨询时点二〇一八年九月三十日的市场咨询总值为 21,647,193 元，大写人民币贰仟壹佰陆拾肆万柒仟壹佰玖拾叁元整，详见价值咨询结果汇总表：

价值咨询结果汇总表

序号	咨询对象	权利人	工程量	单位	评估总值 (元)
1	室内装修	深圳市桑达实业股份有限公司	4,673.4	m ²	1,757,203
2	搬迁补偿		4,673.4	m ²	373,872
3	临时安置		4,673.4	m ²	19,516,118
合 计					21,647,193



(十二)咨询工作日期

2018 年 10 月 23 日至 2018 年 10 月 25 日。

(十三)咨询报告应用的有效期

本价值咨询报告有效使用期为出具咨询报告之日起半年内有效，即 2018 年 10 月 25 日至 2019 年 04 月 24 日。在有效期内，如作价标准发生重大变化，对咨询对象房地产价值影响较大时，须委托咨询机构重新提供价值咨询。

(十四)特别事项说明

1、本价值咨询报告为咨询机构出具的价值咨询意见书，非价值类报告，仅用于委托方了解咨询对象价值提供参考使用。本价值咨询报告不承担任何的法律效力。

2、使用本价值咨询报告时，本价值咨询报告使用人应明确本次咨询的价值定义以及本估值咨询报告中的“假设和限制条件”。本价值咨询报告咨询结果是在满足全部假设和限制条件下的咨询对象价值。若国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素及本报告的假设、限制条件发生重大变化，并对咨询结果产生重大影响时，需重新对咨询对象进行价值咨询。

3、本价值咨询报告及附件必须完整使用方为有效，对仅使用报告和附件中部分内容所导致的可能的损失，我们不承担任何责任。

4、本报告仅供委托方为本报告所列明的咨询目的使用。咨询报告书全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，也不得用于本报告所述咨询目的之外的其他目的。

5、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该咨询结果之意见。



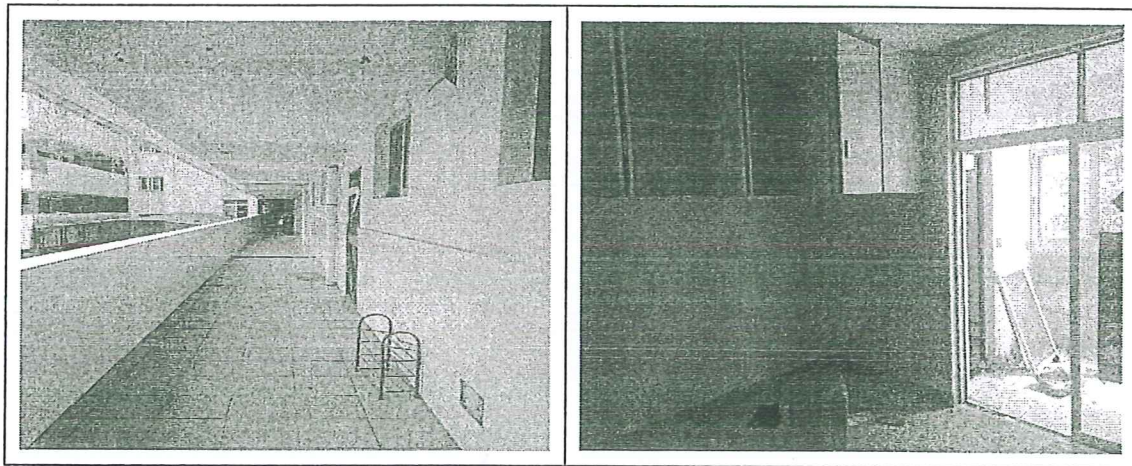
三、附件

- (一) 咨询对象位置图
- (二) 咨询对象照片
- (三) 《咨询委托合同书》
- (四) 《不动产权证》及委托方营业执照
- (五) 咨询机构营业执照复印件

咨询对象位置图



咨询对象照片（部分）



房地产咨询业务约定书

鹏信约字[2018]第 号

甲方：深圳市桑达实业股份有限公司

乙方：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

甲方高新公寓改造项目等相关事宜需进行房地产搬迁价值咨询，委托乙方作为房地产咨询机构，乙方同意接受甲方的委托，甲、乙双方遵照国家有关法律、法规之规定，经协商一致，特订立本约定书。

第一条：甲方委托乙方进行房地产咨询目的是测算高新公寓改造项目房屋搬迁及相关补偿价格，为委托方开展工作提供价值参考。

第二条：咨询标的物范围：深圳市南山区高新公寓 120 套房屋的室内装饰装修、搬迁及临时安置补偿。

评估标的物座落或位置：深圳市南山区粤海街道科技南路 22 号

第三条：评估基准日：2018 年 9 月 30 日

第四条：特别说明事项

- 1、本次评估属于：☐ 房地产 ☐ 土地 ☐ 房地产土地混合 ☒ 咨询报告
☐ 中英文报告 ☐ 需送审或备案 ☐ 需加急 ☐ 其它
- 2、本次评估需提交四份报告。

第五条：委托期限

甲方向乙方提供房地产权属证明文件及相关权属证明材料，包括：房地产证、建筑工程施工许可证、建筑工程规划许可证、建筑用地规划许可证、土地使用证、工程验收合格证、标的物地图、工程图纸、工程概（预）算、决算书等之相应的全部评估资料，乙方收到甲方提供的全部评估所需资料并且现场堪查完成后于 7 个工作日提交《房地产咨询报告书》（初稿），甲方认可后乙方于 3 个工作日内向甲方提交正式的《房地产咨询报告书》。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

第六条：乙方指派 胡勇 项目经理等 2 人承办该项业务；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权提出回避。

第七条：甲方的权利和义务

- 1、按约定的日期为乙方提供与评估相关的文件、资料，并对提供的文件、资料的真实性、准确性和合法性负责；
- 2、按约定的条件及时足额支付评估费用；
- 3、乙方评估人员到甲方现场工作，甲方应提供食宿、交通费用及必要的评估现场工作条件，并给予协助；
- 4、乙方在评估工作中需配合的，特别是在进行现场勘查或房地产清查核实工作时甲方应指定相应专业的技术人员及其他有关人员积极配合，使评估工作顺利进行；
- 5、甲方应为乙方在工作过程中协调甲方内部及评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件；
- 6、按委托评估目的正确使用乙方提交的房地产咨询报告书。

第八条：乙方的义务和权利：

- 1、按照《房地产评估规范》、《土地评估规范》的要求出具房地产咨询报告书；
- 2、对在执行评估业务过程中知晓的商业秘密保守秘密；
- 3、主动做好与其它机构的协调工作，并指导甲方人员正确进行房地产评估备案或送审工作；
- 4、按约定时间提交《房地产咨询报告书》。若因甲方不能按规定时间提供材料，乙方有权延长交付报告书时间；若因甲方不能按约定支付评估费，乙方有权拒交《房地产咨询报告书》；
- 5、在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方另行协商加收评估费和延长出具《房地产咨询报告书》时间。

第九条：收费标准及付款方式：

- 1、收费标准：根据国家规定及此次评估之特定目的，经协商收取评估服务费总额为 20,000 元。人民币大写贰万元整。
- 2、付款方式为本约定书签字生效后，乙方提交房地产评估报告书，甲方确认后十个工作日内支付合同总价款。
- 3、当出具的房地产评估报告为中英文时，其外文翻译费由甲方承担，乙方代收等额外币。

第十条：违约责任：

- 1、如乙方无故终止履行本约定，所收评估费用应退还甲方；如甲方原因造成本次评估无法进行，乙方有权终止本次评估工作并且不退还评估费用；
- 2、甲、乙双方如一方违反本约定书，应根据“合同法”的有关规定，向对方支付违约金，违约金按评估服务费的3%支付；造成经济损失的，还应进行赔偿。

第十一条：争议的解决

因本约定书或执行本约定书产生的任何争议，应当由甲乙双方协商解决，如协商不成，双方均可起诉至龙岗区人民法院。

第十二条：本约定书一式肆份，甲乙双方各持贰份，自双方法定代表人或授权代表签字加盖公章之日起至双方约定事项全部完成止有效。如遇特殊情况，未尽事宜，经双方协商议定。

甲方（盖章）：深圳市桑达实业股份有限公司

乙方（盖章）：深圳市鹏信资产评估土地

房地产估价有限公司

有权签字人（签字）：

有权签字人（签字）：

2018年10月23日

年 月 日

电话：(0755) 86316009

电话：(0755)82406288 82403555 82404555

传真：(0755) 86316006

传真：(0755)82420222

联系人：胡勇

联系电话：18018705459

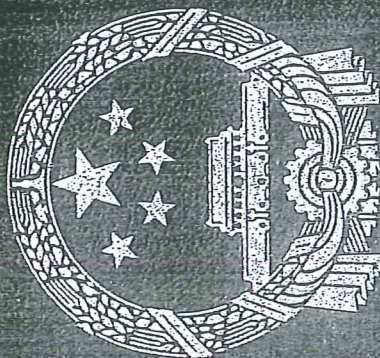
地址：南山区科技园桑达科技大厦16楼 地址：福田区福中路（彩田路口）福景大厦中座1401

邮编：518057

户名全称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

开户银行：上海浦东发展银行深圳分行

账号：990004292035037



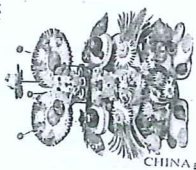
中华人民共和国 不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

中国印花税额

元

根据《中华人民共和国印花税法》,应纳税额按照应纳税额的千分之五计算,应纳税额在五百元以下的,免征印花税额。



登记机构 (章)

2016 年 月 日

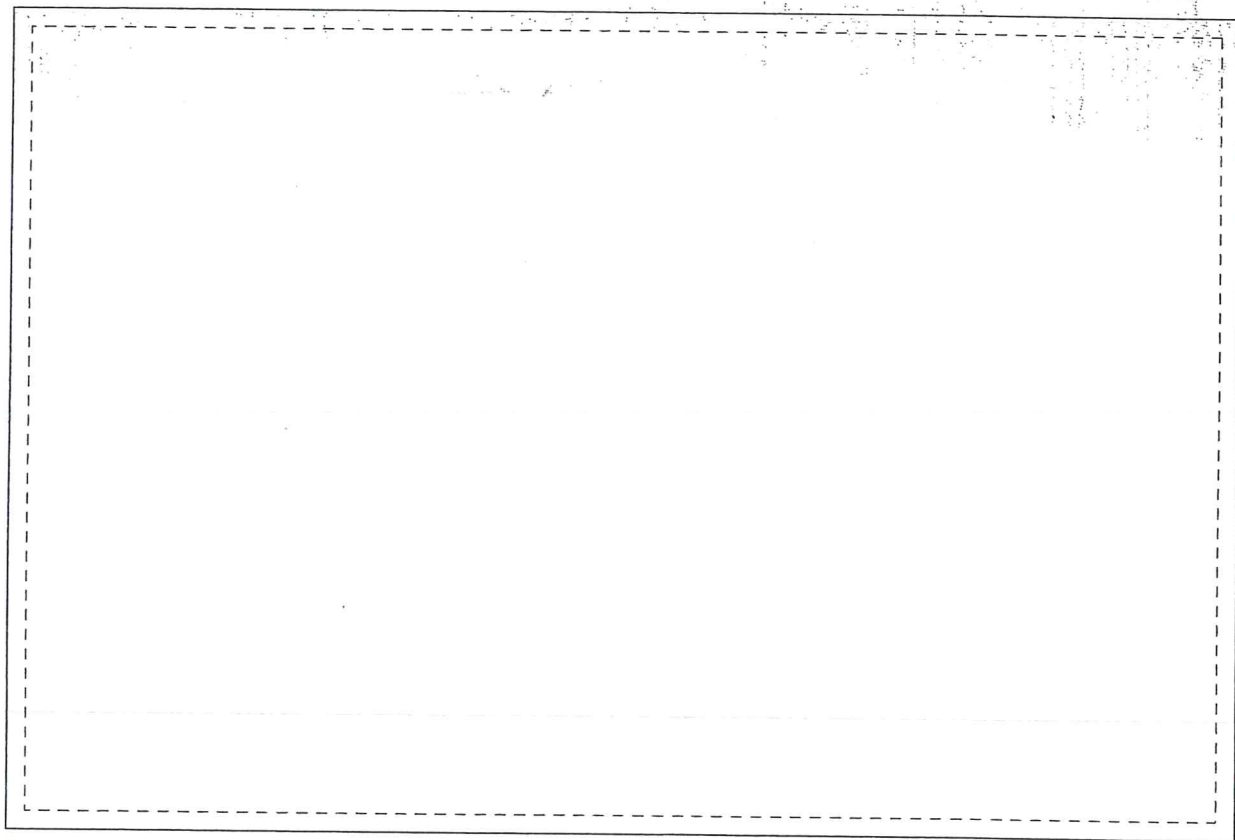
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130162489



有限公司

附 图 页



权利人	深圳市荣达实业股份有限公司[100%]	
共有情况	单独所有	
坐落	南山区高新技术产业园高科技配套公寓4栋233	
不动产单元号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	其他	
用途	单身公寓	
面积	46.1平方米	
使用期限	50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。	
权利其他状况	宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米 套内建筑面积:***平方米 竣工日期:1997年07月03日 登记价:人民币121611.80元	

此复印件仅供高新公寓改造
项目咨询使用, 办理其它无效。
2018.10

非市场商品房。
由原深房地字第4000045506号证变更而来，原购房日期：1999年08月23日。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。



权利人	深圳市泰达实业股份有限公司[100%]	
坐落	南山区高新技术产业园科技配套公寓4栋235-250	
不动产单元号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	其他	
用途	单身公寓	
面积	616.1平方米	
使用期限	50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。	
权利其他状况	宗地号：T205-0047；宗地面积：25442平方米 套内建筑面积：***平方米 竣工日期：1997年07月03日 登记价：人民币1625271.80元	

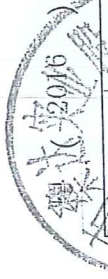
此复印件仅供高新公寓改造
项目查询使用，办理其它无效。
2018.10

非市场商品房。
由原深房地字第400045509号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。

权利人	深圳市桑达实业股份有限公司[100%]				
共有情况	单独所有				
坐落	南山区高新技术产业园高科技配套公寓4栋333				
不动产单元号					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）				
权利性质	其他				
用途	单身公寓				
面积	46.1平方米				
使用期限	50年，从1999年01月23日至2049年01月27日止。				
权利其他状况	宗地号：T205-0047；宗地面积：25442平方米 套内建筑面积：333平方米 竣工日期：1997年07月03日 登记价：人民币1:7697.00元				

此复印件仅供高新公寓使用
项目台同使用
2018.10
其他
办理其它无效。

非市场商品房。
由原深房地字第4000045502号证变更而来。
除不动产登记事项，以不动产登记簿记载为准。



深圳市 不动产权第 0088080 号

权利人	深圳前海达实业股份有限公司[100%]	
共有情况	单独所有	
坐落	南山区高新技术产业园科技配套公寓4栋335-350	
不动产单元号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	其他	
用途	单身公寓	
面积	616.1平方米	
使用期限	50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。	
权利其他状况	宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米 套内建筑面积:***平方米 竣工日期:1997年07月03日 登记价:人民币1706597.00元	

此复印件仅供高新云阁改造
项目使用，办理其它无效。
2018.10

附 记

非市场商品房。
由原深房地字第4000045521号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。



深圳市 不动产权第 0088266 号

附 记

权利人	深圳市桑达实业股份有限公司[100%]	
共有情况	单独所有	
坐落	南山区高新技术产业园高科技配套公寓4栋433	
不动产单元号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	其他	
用途	单身公寓	
面积	46.1平方米	
使用期限	50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。	
权利其他状况	宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米 套内建筑面积:44平方米 竣工日期:1997年07月03日 登记价:人民币127697.00元	

此复印件仅供高新云属改造
项目咨询使用，不得其它无效。
2018.10

非市场商品房。
由原深房地字第4000045508号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。



权利人	深圳市豪达实业股份有限公司[100%]	
共有情况	单独所有	
坐落	南山区高新技术产业园工业村高科技配套公寓4栋435-430	
不动产单元号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	其他	
用途	单身公寓	
面积	616.1平方米	
使用期限	50年，从1993年01月28日至2043年01月27日止。	
权利其他状况	宗地号：T205-0047；宗地面积：25442平方米 套内建筑面积：**平方米 竣工日期：1997年07月03日 登记价：人民币1706597.00元	

此复印件仅供高新科技园改造
项目咨询使用，办理其它无效。

非市场商品房。由原深房地字第4000045499号正变更而来。
原购房合同日期：1999年08月23日。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。

权利人	深圳市桑达实业股份有限公司[100%]				
基本情况	单独所有				
坐落	南山区高新技术产业园高科技配套公寓4栋533				
不动产单元号					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权				
权利性质	其他				
用途	单身公寓				
面积	46.1平方米				
使用期限	50年，从1999年01月23日至2049年01月27日止。				
权利其他状况	宗地号：T205-0047；宗地面积：25442平方米 套内建筑面积：88平方米 竣工日期：1997年07月03日 登记价：人民币127697.00元				

此复印件仅供
项目咨询使用
2016.10
高新科技园改造
办理其它无效。

非市场商品房。
由原深房地字第4000045526号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。

权利人	深圳市桑达实业股份有限公司[100%]				
共有情况	单独所有				
坐落	南山区高新技术产业园工业村高科技配套公寓4栋535-550				
不动产单元号					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权				
权利性质	房改房				
用途	单身公寓				
面积	616.1平方米				
使用期限	50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。				
权利其他状况	宗地号：T205-0047；宗地面积：25442平方米 套内建筑面积：**平方米 竣工日期：1997年07月03日 登记价：人民币1706597.00元				

此复印件仅供高桑印务改造
项目咨询使用，不得通其它无效。
2018.10

非市场商品房。
自原房地字第4000045524号证变更而来。
不动产登记事项，以不动产登记记载为准。

权利	深圳市桑达实业股份有限公司[100%]				
共有情况	单独所有				
坐落	南山区高新技术产业园村高科技配套公寓4栋633				
不动产单元号					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权				
权利性质	其他				
用途	单身公寓				
面积	46.1平方米				
使用期限	50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。				
权利其他状况	宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米 套内建筑面积:333平方米 竣工日期:1997年07月03日 登记价:人民币121611.80元				

非市场商品房。
由原深房地字第4000045511号证变更而来，原购房日期：1999年08月23日。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。

此复印件仅供高新科技园改造
项目咨询使用
2018.10.10

权利人	深圳市桑达实业股份有限公司[100%]				
共有情况	单独所有				
坐落	南山区高新科技园工业村高科技配套公寓4栋635-650				
不动产单元号					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权				
权利性质	商品房				
用途	单身公寓				
面积	616.1平方米				
使用期限	50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。				
权利其他状况	宗地号：T205-0047；宗地面积：25442平方米 套内建筑面积： 444 平方米 竣工日期：1997年07月03日 登记价：人民币1625271.30元				

此复印件仅供 高新科技园改造
项目咨询使用 2018.10
其他无效。

非市场商品房。
由原深房地字第4000045513号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。

权利人	深圳市桑达实业股份有限公司[100%]	
共有情况	单独所有	
坐落	南山区高新技术产业园工业村高科技配套公寓4栋733	
不动产单元号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	其他	
用途	单身公寓	
面积	46.1平方米	
使用期限	50年，从1999年01月23日至2049年01月27日止。	
权利其他状况	宗地号：T205-0047；宗地面积：25442平方米 套内建筑面积：***平方米 竣工日期：1997年07月03日 登记价：人民币119168.50元	

此复印件仅供高新公寓改造
项目咨询使用，办理其它无效。
2018.10

非市场商品房。
由原深房地字第4000045516号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。

权利人	深圳市桑达实业股份有限公司[100%]		
共有情况	单独所有		
坐落	南山区高新技术产业园4栋735-760		
不动产单元号			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
权利性质	房改房		
用途	单身公寓		
面积	616.1平方米		
使用期限	50年，从1999年01月28日至2049年01月27日止。		
权利其他状况	宗地号:T205-0047;宗地面积:25442平方米 套内建筑面积:222平方米 竣工日期:1997年07月03日 登记价:人民币1592618.50元		

非市场商品房。
由原深房地字第4000045510号证变更而来。
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记记载为准。

此复印件仅供项目咨询使用，办理其它无效。



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403001922517431

名称 深圳市桑达实业股份有限公司

主体类型 股份有限公司

住所 深圳市南山区科技园科技路1号桑达科技大厦15-17层 (仅限

法定代表人 周剑

成立日期 1993年12月04日

项目咨询 使用 办理其它无效。
2018.10

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。

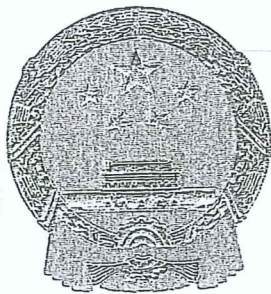


登记机关

2016 年 02 月 25 日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401
法定代表人 聂竹青
成立日期 1998年07月06日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 05 月 27 日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制