

温州华明资产评估有限公司

WENZHOU HUAXIN ASSETS EVALUATION CO., LTD.

地址：温州市锦江路 458 号汇锦·深蓝国际大厦第 15 层

电话：0577-88065953 传真：0577-88065911 Tel: 0577-88065953 Fax: 0577-88065911

文号：(FileNo.)温华评咨报字[2019]0112 号

温州东日房地产开发有限公司拟了解 温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目 建成后出售的住宅销售价格 评估咨询报告书

评估咨询报告声明.....	1
摘要.....	2
评估咨询报告书.....	4
一、委托方、产权持有单位和委托合同约定的其他报告使用者.....	4
二、评估咨询目的.....	4
三、评估对象与范围	4
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估咨询基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程 and 情况.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估咨询结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、评估咨询报告使用限制说明.....	10
十三、评估咨询报告日.....	11
评估咨询报告书附件.....	12
评估明细表	
评估说明	



扫描全能王 创建

评估咨询报告声明

一、本评估咨询报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他评估咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估咨询报告载明的使用范围使用评估咨询报告；委托人或者其他评估咨询报告使用人违反前述规定使用评估咨询报告的，评估咨询机构及其资产评估师不承担责任。

评估咨询报告仅供委托人、评估咨询委托合同中约定的其他评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的评估咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为评估咨询报告的使用人。

评估咨询报告使用人应当正确理解评估咨询结论，评估咨询结论不等同于评估对象可实现价，评估咨询结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、评估咨询机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的评估咨询报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有方申报并经其签章或法律允许的其他方式确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估咨询报告是委托方和相关当事方的责任。

五、我们与评估咨询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。

六、我们已对评估咨询报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；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，对法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、我们履行评估程序，依据评估准则出具的评估咨询报告中的分析、判断和结论受评估咨询报告中假设和限定条件的限制，评估咨询报告使用者应当充分关注评估咨询报告中载明的特别事项说明及其对评估咨询结论的影响。



摘要

温华评咨报字[2019]0112号

重要提示

以下内容摘自评估咨询报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估咨询结论，应当阅读评估咨询报告正文。

温州华明资产评估有限公司接受温州东日房地产开发有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对温州东日房地产开发有限公司拟了解房地产市场价值事宜涉及的温州市核心片区洪殿单元C-14地块建设工程项目房地产销售价格在2019年7月31日的市场价值进行了评估。现将评估咨询情况摘要如下：

一、资产评估委托方及产权持有单位：

委托方与产权持有单位均为温州东日房地产开发有限公司。

二、评估咨询目的：为委托方建设工程项目建成后拟对外出售房地产提供委估资产销售价格的参考依据。

三、评估对象与范围：评估对象为温州东日房地产开发有限公司拟建成后出售的住宅销售价格。评估范围为温州东日房地产开发有限公司拥有的位于温州市核心片区洪殿单元C-14地块建设工程项目拟建成后出售的住宅，土地使用权面积为4,122.00平方米，拟建造的建筑面积为11,546.00平方米。

四、价值类型：市场价值。

五、评估咨询基准日：2019年7月31日。

六、评估方法：市场法。

七、评估咨询结论：在本报告揭示的假设前提条件基础上，委估资产在评估咨询基准日2019年7月31日模拟建成条件下可能实现的销售价格评估结果为人民币27,580.00元/m²（大写：贰万柒仟伍佰捌拾元每平方米），房地产评估价值为人民币318,438,680.00元（大写：叁亿壹仟捌佰肆拾叁万捌仟陆佰捌拾元整）。具体如下：

序号	项目名称	规划用途	建筑结构	楼层	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	房地产评估单价(元/m ²)
1	温州市核心片区洪殿单元C-14地块建设工程项目	住宅	钢混	1至27层	4,122.00	11,546.00	27,580.00



八、特别事项说明:

(一)委估资产评估咨询结果已考虑增值税价格因素。

(二)截止评估咨询基准日,委估资产温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目尚未建成,预计于 2021 年初完工。本次评估结果系在评估基准日模拟建成条件下的房地产的销售价格。

(三)委估资产温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目房地产拟建造的建筑面积、建筑结构和功能用途以委托方提供资料为准,若评估咨询基准日后、评估咨询结论有效期以内实际出售面积、建筑结构或功能用途发生变化,委托方需调整评估咨询结论。

(四)评估咨询结论是在委托方、产权持有单位提供基础文件、数据资料的基础上所作出的,委托方、产权持有单位对所提供的基础文件、数据资料得真实性和可靠性负责,并承担相关法律责任。

(五)本次评估咨询未考虑房地产抵押、担保、诉讼及其他可能存在的或有事项对评估结果的影响。

评估咨询报告使用者应注意以上的特别事项对评估咨询结论所产生的影响。

九、评估咨询报告日:2019 年 9 月 23 日。

十、本报告由咨询报告书、评估咨询说明及评估明细表三部分构成,装订一册。



评估咨询报告书

温华评咨报字[2019]0112 号

温州东日房地产开发有限公司：

温州华明资产评估有限公司接受温州东日房地产开发有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对温州东日房地产开发有限公司拟了解房地产市场价值事宜涉及的温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目房地产销售价格在 2019 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估咨询情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托合同约定的其他评估咨询报告使用者概况

(一)委托方与产权持有单位均为温州东日房地产开发有限公司

1. 名 称：温州东日房地产开发有限公司
2. 类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
3. 住 所：温州市矮凳桥92号
4. 法 定 代 表 人：杨澄宇
5. 注 册 资 本：人民币肆仟伍佰万元整
6. 成 立 日 期：1995年3月23日
7. 经 营 范 围：建筑材料销售、停车服务。（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）

8. 社会统一社会信用代码：91330300145053058G

(二)委托合同约定的其他评估咨询报告使用者

本评估咨询报告的使用权归温州东日房地产开发有限公司所有。报告使用者包括委托方、产权持有方及其他可能涉及本次评估咨询目的的相关方。

二、评估咨询目的

本次评估咨询目的系为温州东日房地产开发有限公司拟建成后出售位于温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目的住宅而提供委估资产价值参考依据。

三、评估对象与范围

评估对象为温州东日房地产开发有限公司拟建成后出售的住宅销售价格。

评估范围为温州东日房地产开发有限公司拥有的位于温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目拟建成后出售的住宅，土地使用权面积为 4,122.00 平方米，拟建造的建筑面积为 11,546.00 平方米。具体详见下表：



序号	土地证编号	项目名称	规划用途	建筑结构	楼层	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	浙(2018)温州市不动产权第 0118693 号	温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块工程项目	住宅	钢混	1 至 27 层	4,122.00	11,546.00

委估资产温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目, 建成后的住宅建筑面积为 11,546.00 平方米, 建筑结构为钢混, 房屋楼层为 1 至 27 层。项目地块规划为二类居住兼容商业用地, 地块总用地面积 10,011 平方米, 本项目分摊用地约 4,122 平方米, 已取得编号为浙(2018)温州市不动产权第 0118693 号的不动产权证书, 证载土地面积为 4,122.00 平方米。建设工程项目总规模为 31,034.40 平方米, 属于温州东日房地产开发有限公司的总建筑面积为 12,779.00 平方米, 其中住宅面积 11,546.00 平方米、商业面积为 1,043.00 平方米。

本项目于 2017 年 11 月 10 日取得了温州市发展和改革委员会《关于温州市和芯片器洪殿单元 C-14 地块建设工程项目申请报告重新核准的批复》(温发改审[2017]95 号), 批复如下: ①温州“东方花苑”东区地块位于黎明路和温瑞大道交叉口, 后因规划调整及温瑞大道建设需要, 项目一直无法实施。根据温州市人民政府专题会议纪要([2014]146 号), 将原地块和市区民航路北段灰桥改建区安置房工程一起置换落实到洪殿片区 C-14 号地块, 由市城投集团与东日公司共同作为业主联合开发建设, 原项目用地收回。②项目建设地点为温州市鹿城区滨江街道黎一村, 地块西侧为已建民航路, 南侧为已建黎明路, 北侧为洪殿片区 C-12 地块, 东侧为怡景公寓。

截止评估咨询基准日, 温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目已取得建筑工程规划许可证和施工许可证, 合同工期为 815 天, 于 2019 年 1 月开工建设, 预计工程于 2021 年初完工。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式, 即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

(二) 本次分析的价值类型

依据评估咨询目的、市场条件及评估对象等因素, 本次评估所选用的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且不受任何强迫的情况下, 在评估咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。



五、评估咨询基准日

本项目资产评估咨询基准日是 2019 年 7 月 31 日,评估咨询基准日是由委托方根据本次特定经济行为与评估咨询目的实现日最便于操作的原则确定。

本评估咨询报告书中一切取价标准均为评估咨询基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

与温州东日房地产开发有限公司签订的《评估咨询委托合同》。

(二)法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号);
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(全国人大 2008 年 10 月 28 日通过);
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令);
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院第 378 号令);
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部(2001)第 14 号令);
6. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅国办发[2001]102 号);
7. 《国有资产评估施行细则》(国有资产管理局 1992 年 7 月印发);
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);
9. 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 23 号);
10. 财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》通知(财企[2001]802 号);
11. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(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——评估咨询报告》(中评协[2018]35 号);
5. 《资产评估执业准则——评估咨询委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);



9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
10. 《企业国有评估咨询报告指南》(中评协[2017]42 号);
11. 《评估咨询机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
13. 《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. 不动产权证;
2. 委托方提供的有关资料。

(五) 取价依据及参考资料

1. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
2. 评估人员现场勘察、纪录等;
3. 资产评估常用数据及参考手册(第二版);
4. 委托方申报材料及其他资料;
5. 有关询价资料和参考资料。

七、评估方法

(一) 资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

1. 市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格, 经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本(重置成本), 然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素, 并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3. 收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测;



(4)企业能通过不断地自我调节,使企业持续经营下去并保证其获利能力。

(二)评估方法的选取

本次评估对象为不动产类资产,依据《资产评估基本准则》,资产评估师根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,并分析了成本法、市场法、收益法等三种资产评估基本方法的适用性。

由于本次评估咨询目的是为委托方房地产对外出售提供委估资产销售价格的参考依据。根据评估目的,本次评估不适宜选取成本法、收益法,评估对象系委估资产销售价格,成本法和收益法难以实现其评估目的;评估对象位于温州市鹿城区,同类型房地产销售有较多的交易成交案例,市场比较活跃,故采用市场法评估更符合本次评估要求。

市场法:即将待估资产与在评估咨询基准日较近时期内已经成交的若干类似资产进行比较、分析,并在交易实例价格的基础上进行各种差异因素修正从而得出待估资产的市场价格,通常通过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等系数修正。

八、评估程序实施过程和情况

评估时间从2019年7月31日至2019年9月23日,经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下:

(一)接受委托

本公司在洽谈项目时,在明确评估对象、评估咨询目的及评估咨询基准日等基本事项,并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估人员可控制范围内的前提下,我们接受委托并签订评估咨询委托合同;指定项目负责人并组建评估项目组;拟定初步技术方案。

(二)核实资产

选派项目经理指导公司相关人员编制申报明细表;结合项目具体情况,向委托方提供所需资料明细清单;辅助产权持有单位财务和资产管理人员对评估范围的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报;评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料;对产权持有单位填报的评估申报明细表进行账物核实;现场检查核实资产与验证相关评估资料,分别对评估范围进行了现场调查,并对评估明细申报表以及相关证明资料均以盖章方式予以确认。

(三)评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理,并通过市场调研获取市场信息,或通过政府机关、中介机构、互联网、中评协及我公司数据库等渠道,开展市场调研和询价



工作,根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型,评定估算评估对象价值。

(四)编写评估咨询报告

汇集评估咨询工作底稿,得出评估结果。汇总编写评估咨询报告书、评估明细表;评估咨询机构内部三级审核,并在不影响评估人员独立判断的前提下,与委托方沟通,听取意见。

(五)提交评估咨询报告

根据评估咨询机构内部审核意见和委托方反馈意见,对评估咨询报告进行必要的修改后,向委托方提交正式的评估咨询报告。

九、评估假设

(一)交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

(二)公开市场假设

1. 有自愿的卖主和买主,地位是平等的;
2. 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间,交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的;
3. 待估房地产可以在公开市场上自由转让;
4. 不考虑特殊买家的额外出价。

(三)持续经营假设

假设被评估企业经营业务合法,并不会出现不可预见因素导致其无法持续经营。

(四)宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

(五)利率保持为目前的水平,无重大变化。

(六)被评估单位和委托方提供的与委估资产相关的的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(七)评估范围仅以委托方提供的评估申报表为准。

(八)特殊假设



1. 假设委托方提供的土地面积、建筑面积与实际面积一致, 本次评估不对面积进行核对;
2. 假设评估咨询结论暂不考虑被评估资产的时间货币价值。

十、评估咨询结论

在本报告揭示的假设前提条件基础上, 委估资产在评估咨询基准日 2019 年 7 月 31 日模拟建成条件下可能实现的销售价格评估结果为人民币 27,580.00 元/m² (大写: 贰万柒仟伍佰捌拾元每平方米), 房地产评估价值为人民币 318,438,680.00 元 (大写: 叁亿壹仟捌佰肆拾叁万捌仟陆佰捌拾元整)。具体详见下表:

序号	项目名称	规划用途	建筑结构	楼层	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产评估单价 (元/m ²)
1	温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目	住宅	钢混	1 至 27 层	4,122.00	11,546.00	27,580.00

十一、特别事项说明

- (一) 委估资产评估咨询结果已考虑增值税价格因素。
- (二) 截止评估咨询基准日, 委估资产温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目尚未建成, 预计于 2021 年初完工。本次评估结果系在评估基准日模拟建成条件下的房地产的销售价格。
- (三) 委估资产温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目房地产拟建造的建筑面积、建筑结构和功能用途以委托方提供资料为准, 若评估咨询基准日后、评估咨询结论有效期以内实际出售面积、建筑结构或功能用途发生变化, 委托方需调整评估咨询结论。
- (四) 评估咨询结论是在委托方、产权持有单位提供基础文件、数据资料的基础上所作出的, 委托方、产权持有单位对所提供的基础文件、数据资料得真实性和可靠性负责, 并承担相关法律责任。
- (五) 本次评估咨询未考虑房地产抵押、担保、诉讼及其他可能存在的或有事项对评估结果的影响。

评估咨询报告使用者应注意以上的特别事项对评估咨询结论所产生的影响。

十二、评估咨询报告使用限制说明

本评估咨询报告的使用受以下限制:

- (一) 评估咨询报告只能用于评估咨询报告载明的评估咨询目的和用途。



(二) 委托人或者其他评估咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估咨询报告载明的使用范围使用评估咨询报告的, 评估咨询机构及其评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、评估咨询委托合同中约定的其他评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的评估咨询报告使用人外, 其他任何机构和个人不能成为评估咨询报告的使用人;

(四) 评估咨询报告使用人应当正确理解评估咨询结论。评估咨询结论不等同于评估对象可实现价格, 评估咨询结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、评估咨询报告日

本评估咨询报告出具日为 2019 年 9 月 23 日。



中国·温州

资产评估师:



资产评估师:



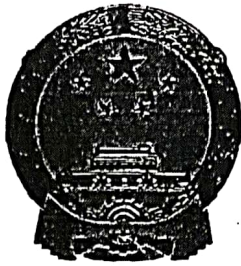
报告日期: 二〇一九年九月二十三日



评估咨询报告书附件

- 1、委托方和产权持有单位营业执照；
- 2、委托方和产权持有单位承诺函；
- 3、不动产权证；
- 4、项目申请报告重新核准的批复；
- 5、委托方关于进行评估咨询有关事项的说明；
- 6、评估咨询机构营业执照和备案公告；
- 7、参加本次评估咨询项目人员资格证书；
- 8、资产评估师承诺函；
- 9、评估咨询明细表；
- 10、评估咨询说明。





营业执照

统一社会信用代码 91330300145053058G

名称 温州东日房地产开发有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 温州市矮凳桥 92 号
法定代表人 杨澄宇
注册资本 叁亿伍仟玖佰万元整
成立日期 1995 年 03 月 23 日
营业期限 1995 年 03 月 23 日至 长期
经营范围 房地产开发、经营(三级)、建筑材料销售、停车服务。
(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)



登记机关



2016 年 04 月 15 日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.zjafc.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



扫描全能王 创建

委托方和产权持有单位承诺函

温州华明资产评估有限公司：

我公司因拟了解房地产市场价值的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目拟建成后出售的住宅销售价格进行评估咨询。为确保评估咨询机构客观、公正、合理地进行评估咨询，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估咨询目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
2. 所提供的与评估咨询相关资料真实、准确、完整；
3. 委托方提供的评估咨询明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
4. 本次委托评估咨询机构进行评估的资产为本公司合法拥有；
5. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行评估咨询有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
6. 委托方负责协调及时提供符合评估咨询规范要求的基础资料；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估咨询工作的人员均与评估咨询机构和参与本次评估咨询的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估咨询独立性的关系；
8. 在评估咨询工作的整个过程中未采用任何方式干预评估咨询工作。

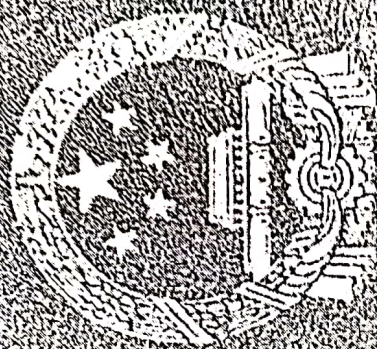
温州东日房地产开发有限公司(盖章)

负责人：

2019 年 9 月 23 日



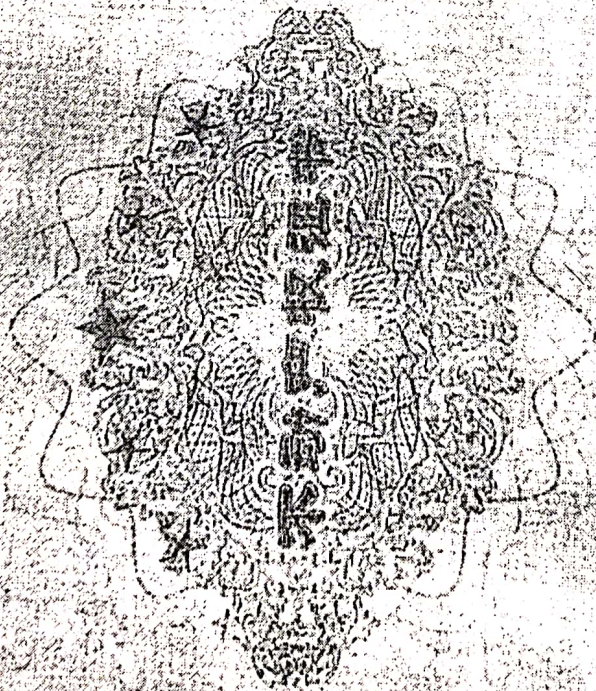
扫描全能王 创建



中国
人民
大学
图书馆
藏



扫描全能王 创建



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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ D33004882908



扫描全能王 创建

浙江省编号: EDC3303021201858095908

浙 2018 温州市

不动产权第 0118693 号

权利人	温州东日房地产开发有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	鹿城区滨江街道梨一村		
不动产单元号	330302005001GB01479W00000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	城镇住宅用地兼零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地		
面积	4122.00㎡		
使用期限	国有建设用地使用权至2088年09月24日止		
权利其他状况	持证人: 温州东日房地产开发有限公司		

附 记

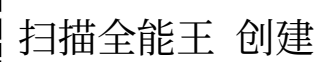
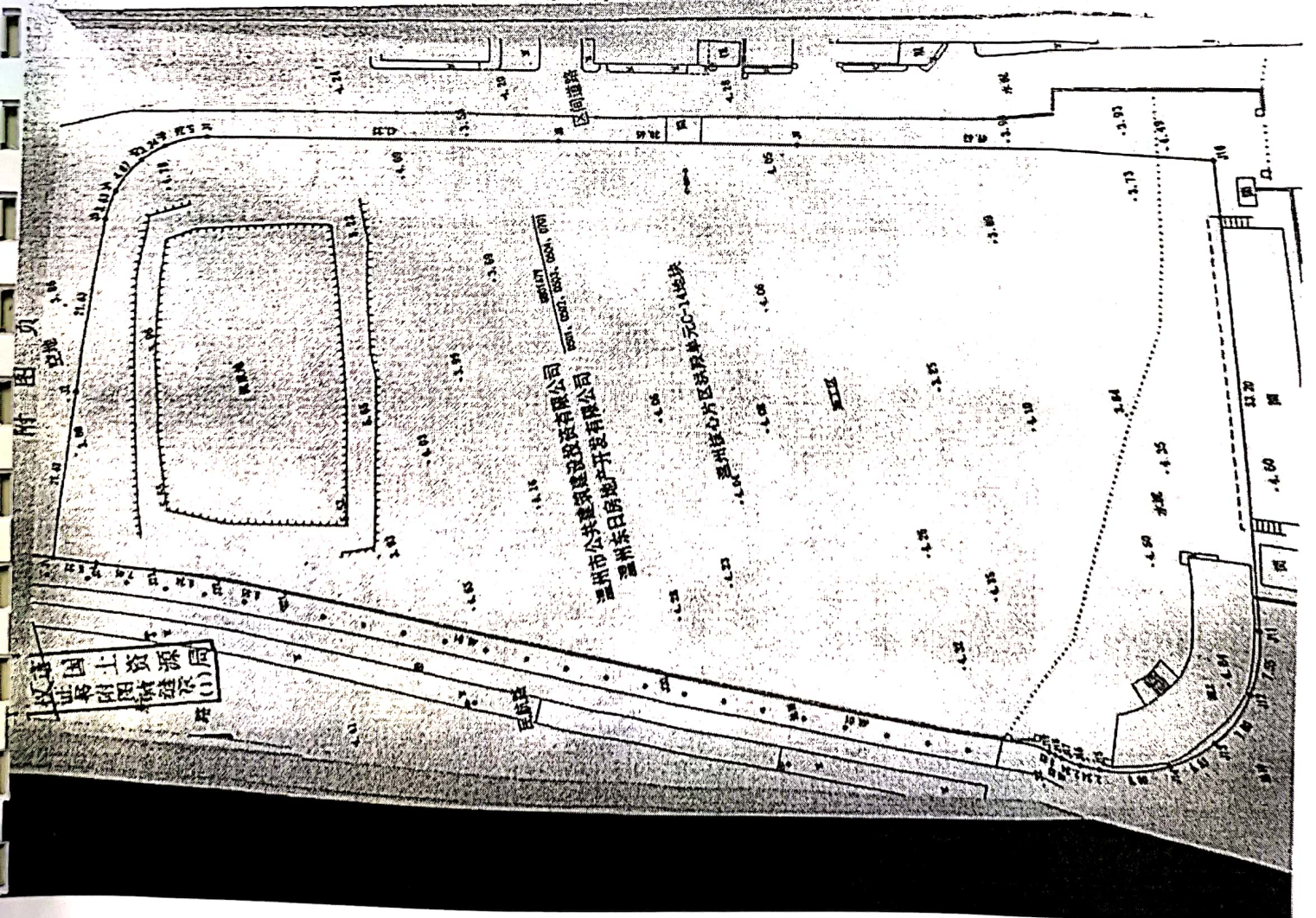
1. 温州东日房地产开发有限公司C-14地块, 总批准面积为10011.00平方米, 其中出让类地面积4122.00平方米, 划拨类面积5889.00平方米(净用地面积4994.00平方米, 规划道路面积995.00平方米)。本宗登记出让类地面积为4122.00平方米, 划拨类用地使用期限至2088年09月24日, 零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地使用期限至2088年09月24日。

2. 其他事项详见出让合同(编号: 3303022018A22031)。

序号 所在层 总层数 规划用途 建筑面积 专有建筑面积 分摊建筑面积



扫描全能王 创建



温州市发展和改革委员会文件

温发改审〔2017〕95号

关于温州市核心片区洪殿单元C-14地块 建设工程项目申请报告重新核准的批复

温州东日房地产开发有限公司：

你单位《关于要求温州市核心片区洪殿单元C-14地块建设工程项目立项重新核准的申请报告》（温东日房字〔2017〕第3号）及相关附件收悉。本项目业经我委温发改审〔2015〕57号文核准批复，现因《温州市人民政府办公室关于进一步推进绿色建筑和建筑工业化发展的补充意见》（温政办〔2017〕33号）规定，本项目部分住宅需要实施装配式建造，初步设计文本及概算需进行修改调整，导致原核准批复文件超出有效期。根据相关规定，该项目需重新核准。现将核准事项批复如下：

一、温州“东方花苑”东区地块位于黎明路和温瑞大道交叉口，后因规划调整及温瑞大道建设需要，项目一直无法实施，根



据温州市人民政府专题会议纪要（〔2014〕146号），将原地块和市区民航路北段灰桥改建区安置房工程一起置换落实到洪殿片区C-14号地块，由市城投集团与东日公司共同作为业主联合开发建设，原项目用地收回。工程要按照“一次规划、统一设计、统一实施”的原则进行建设。

二、项目建设地点为温州市鹿城区滨江街道黎一村，地块西侧为已建民航路，南侧为已建黎明路，北侧为洪殿片区C-12地块，东侧为怡景公寓。总用地面积10011平方米，根据双方业主合作建设方案，本项目用地面积约4122.38平方米。

三、项目建设内容及规模：温州市核心片区洪殿单元C-14地块建设工程计入容积率的总建筑面积31034.4平方米，地下建筑面积15499.94平方米。本项目计入容积率的总建筑面积12779平方米，其中，住宅11546平方米，商业1043平方米，物业用房92平方米，配套用房98平方米。另地下建筑面积6736.51平方米，机动车停车位131辆，非机动车停车位227辆。结建的地下室除作为车库及消防、人防等配套设备用房外，其余功能建筑面积另行单列建筑面积指标。

四、项目总投资12351万元，其中项目资本金为2470万元，项目资本金占项目总投资的比例为20%。

五、项目节能按国家和省有关节能规范标准执行，项目开工前做好环评审批工作。

六、核准项目的相关文件

1. 浙江省温州市国土资源局关于温州市核心片区洪殿单元C-14地块开发项目的预审意见（温鹿预审〔2015〕0302019号）



2. 温州市规划局规划条件通知书（[2017]规划条件 02 号）

七、如需对本项目核准文件所规定的有关内容进行调整，请及时以书面形式向我委报告，并按照有关规定办理。

八、本核准文件有效期限为 2 年，自发布之日起计算。在核准文件有效期内未开工建设项目的，应在核准文件有效期届满 30 日前向我委申请延期。项目在核准文件有效期内未开工建设也未申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准的，本核准文件自动失效。

九、根据省人民政府办公厅《转发省发改委关于做好全省投资项目管理信息系统运行工作的通知》要求，请相关职能部门在完成该项目审批事项后及时录入相关审批信息，项目申报单位在项目开工后，及时录入实施进展信息。

十、原我委温计投[2003]200 号文同时注销。

温州市发展和改革委员会

2017 年 11 月 10 日

抄送：市政府办公室、市住建委、市规划局、市国土资源局、市环保局、
市审计局、市统计局

温州市发展和改革委员会办公室

2017 年 11 月 10 日印发

项目代码：2017-330300-70-01-021336-000



扫描全能王 创建

委托方关于进行评估咨询有关事项的说明

一、委托方与产权持有单位概况

委托方与产权持有单位均为温州东日房地产开发有限公司

1. 名称：温州东日房地产开发有限公司
2. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
3. 住所：温州市矮凳桥 92 号
4. 法定代表人：杨澄宇
5. 注册资本：人民币肆仟伍佰万元整
6. 成立日期：1995 年 3 月 23 日
7. 经营范围：建筑材料销售、停车服务。（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）

8. 社会统一社会信用代码：91330300145053058G

二、关于经济行为的说明

本次评估咨询目的系为温州东日房地产开发有限公司拟建成后出售位于温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼的住宅而提供委估资产价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为温州东日房地产开发有限公司拟建成后出售的住宅销售价格。

评估范围为温州东日房地产开发有限公司拥有的位于温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼拟建成后出售的住宅（实际未建成），土地使用权面积为 4,158.31 平方米，拟建造的建筑面积为 9,925.00 平方米。具体详见下表：

序号	土地证编号	项目名称	规划用途	建筑结构	楼层	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	温国用(2004)字第 1-11776 号	温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼	住宅	混合	1 至 7 层	4,158.31	9,925.00

委估资产温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼，建成后的住宅建筑面积为 9,925.00 平方米，建筑结构为混合，房屋楼层为 1 至 7 层。项目地块取得了编号为温国用(2004)字第 1-11776 号的国有土地使用权证，证载土地面积为 4,158.31 平方米，土地用途为商住，使用权类型为出让，终止日期为 2069 年 11 月 23 日。委估资产东方花苑东区商住楼为项目 B 区，总建筑面积为 10,830.00 平方米，其中住宅面积 9,925.00 平方米、商店面积 831.00 平方米、配电房 66.00 平方米、配线房 8.00 平方米。

2000 年因规划调整及温瑞大道建设的需要，委托方暂停了项目开发。2003 年，将



东方花苑东区商住楼开发项目与原市政开发办民航路北段灰桥改建区安置房一期工程合并开发，因拆迁原因再次暂停。2014 年，因城市拆迁安置政策，将东方花苑东区商住楼开发项目置换落实到温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块，原位于鹿城区灰桥路口的项目用地收回。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估咨询基准日的说明

本项目资产评估咨询基准日 1999 年 8 月 31 日，评估咨询基准日是根据本次特定经济行为与评估咨询目的的实现日最易对接且便于操作的原则确定。

五、影响评估工作的重要事项说明

委估资产温州市鹿城区灰桥路口东方花苑东区商住楼实际未建成，拟建造的建筑面积、建筑结构和功能用途以我方提供资料为准。

六、资料清单

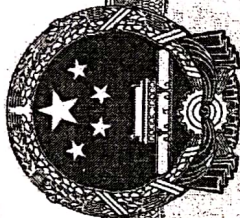
1. 企业法人营业执照；
2. 委托方承诺函；
3. 国有土地使用权证；
4. 资产评估委托合同；
5. 房地产评估申报表。

单位名称：温州东日房地产开发有限公司

负责人：杨澄宇

日期：2019 年 9 月 23 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330300720008975T (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 温州华明资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈志刚

经营范围 企业整体评估, 单项评估(房地产、机器设备、流动资产、无形资产); 咨询服务(不含证券、期货咨询); (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 壹佰零陆万元整

成立日期 2000年03月15日

营业期限 2000年03月10日至2030年03月15日

住所 温州市锦江路458号深蓝大厦15层1501室

登记机关



2019年04月08日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家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

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



扫描全能王 创建

温州市财政局

变更备案公告

(温财资备案〔2019〕2号)

温州华欣资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部第86号令)《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》(浙财企〔2017〕92号)的有关规定,予以备案。变更备案的相关信息如下:

资产评估机构名称由“温州华欣资产评估有限公司”变更为“温州华明资产评估有限公司”。

相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



扫描全能王 创建



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 黄明

性别: 男

登记编号: 33130038

单位名称: 温州华明资产评估有限
公司

初次执业登记日期: 2013-11-12

年检信息: 通过 (2019-03-26)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



(扫描二维码, 查询评估师信息)



打印日期: 2019-04-25

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: 戴蒙蒙

性别: 女

登记编号: 33170084

单位名称: 温州华明资产评估有限
公司

初次执业登记日期: 2017-07-27

年检信息: 通过 (2019-03-26)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



(扫描二维码, 查询评估师信息)



打印日期: 2019-04-25

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>



扫描全能王 创建

评估师承诺函

温州东日房地产开发有限公司：

受贵单位的委托，我们对温州东日房地产开发有限公司拟对了解位于温州市核心片区洪殿单元C-14地块建设工程项目拟建成后出售的住宅销售价格以2019年7月31日为咨询基准日进行了评估咨询，并形成了评估咨询报告。在本咨询报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估咨询委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估咨询结论合理。
- 七、评估咨询工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2019年9月23日



扫描全能王 创建

房地产市场价值评估咨询明细表

评估咨询基准日：2019年7月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：温州东日房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地证编号	项目名称	规划用途	建筑结构	楼层	土地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	房地产评估单价 (元/m²)	备注
1	浙(2018)温州市不动产权第0118693号	温州市核心片区洪殿单元C-14地块工程项目	住宅	钢混	1至27层	4,122.00	11,546.00	27,580.00	工程项目尚在建造过程中，建筑面积为拟建造的面积。
合 计							11,546.00		

填表人：廖跃

填表日期：2019年8月05日

评估人员：黄明、戴蒙蒙



扫描全能王 创建

温州东日房地产开发有限公司拟了解
温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目建成后
出售的住宅销售价格

评估咨询说明

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分 资产评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围的说明.....	3
二、资产核实情况总体说明.....	3
三、评估技术说明.....	4
第三部分 评估咨询结论.....	9



第一部分、关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构、单位主管部门审查评估咨询报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



第二部分、资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象与范围

评估对象为温州东日房地产开发有限公司拟建成后出售的住宅销售价格。

评估范围为温州东日房地产开发有限公司拥有的位于温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目拟建成后出售的住宅，土地使用权面积为 4,122.00 平方米，拟建造的建筑面积为 11,546.00 平方米。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 实物资产的分布情况及特点

委估资产温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目建成后的东方花苑商住楼，坐落于温州市鹿城区滨江街道黎一村，西侧为已建民航路，南侧为已建黎明路，北侧为洪殿片区规划二类居住用地 C-12 地块，东侧为已建规划局办公楼和怡景公寓。委估资产四周道路通达、交通便利，地理位置较好，周围经济繁荣，公共基础设施齐全。拟建造房屋的建筑结构为钢混，房屋楼层为 1 至 27 层，朝向均为坐北朝南。

二、资产核实总体情况说明

本公司接受委托，评估人员首先根据产权持有单位提供的资产评估申报明细表、不动产权证等资料进行了一一核实查对环境、平面布局，周边环境等有了充分的了解。

委估资产系温州市鹿城区滨江街道黎一村核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目 2#楼，建筑面积 11,546.00 平方米。具体详见下表：

序号	土地证编号	项目名称	规划用途	建筑结构	楼层	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)
1	浙(2018)温州市不动产权第 0118693 号	温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块工程项目	住宅	钢混	1 至 27 层	4,122.00	11,546.00

委估资产温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目，建成后的住宅建筑面积为 11,546.00 平方米，建筑结构为钢混，房屋楼层为 1 至 27 层。项目地块规划为二类居住兼容商业用地，地块总用地面积 10,011 平方米，本项目分摊用地约 4,122 平方米，已取得编号为浙(2018)温州市不动产权第 0118693 号的



不动产权证书, 证载土地面积为 4,122.00 平方米。建设工程项目总规模为 31,034.40 平方米, 归属于温州东日房地产开发有限公司的总建筑面积为 12,779.00 平方米, 其中住宅面积 11,546.00 平方米、商业面积为 1,043.00 平方米。

本项目于 2017 年 11 月 10 日取得了温州市发展和改革委员会《关于温州市和芯片器洪殿单元 C-14 地块建设工程项目申请报告重新核准的批复》(温发改审[2017]95 号), 批复如下: ①温州“东方花苑”东区地块位于黎明路和温瑞大道交叉口, 后因规划调整及温瑞大道建设需要, 项目一直无法实施。根据温州市人民政府专题会议纪要([2014]146 号), 将原地块和市区民航路北段灰桥改建区安置房工程一起置换落实到洪殿片区 C-14 号地块, 由市城投集团与东日公司共同作为业主联合开发建设, 原项目用地收回。②项目建设地点为温州市鹿城区滨江街道黎一村, 地块西侧为已建民航路, 南侧为已建黎明路, 北侧为洪殿片区 C-12 地块, 东侧为怡景公寓。

截止评估咨询基准日, 温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目已取得建筑工程规划许可证和施工许可证, 合同工期为 815 天, 于 2019 年 1 月开工建设, 预计工程于 2021 年初完工。

资产核实结果与申报情况相符。

三、评估技术说明

(一) 资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

1. 市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格, 经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有:

(1) 存在一个活跃的公开市场;

(2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本(重置成本), 然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素, 并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有:

(1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3. 收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的



评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2)资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3)被评估资产预期获利年限可以预测；
- (4)企业能通过不断地自我调节，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

(二)评估方法的选取

本次评估对象为不动产类资产，依据《资产评估基本准则》，资产评估师根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了成本法、市场法、收益法等三种资产评估基本方法的适用性。

由于本次评估咨询目的是为委托方房地产对外出售提供委估资产销售价格的参考依据。根据评估目的，本次评估不适宜选取成本法、收益法，评估对象系委估资产销售价格，成本法和收益法难以实现其评估目的；评估对象位于温州市鹿城区，同类型房地产销售有较多的交易成交案例，市场比较活跃，故采用市场法评估更符合本次评估要求。

市场法：即将待估资产与在评估咨询基准日较近时期内已经成交的若干类似资产进行比较、分析，并在交易实例价格的基础上进行各种差异因素修正从而得出待估资产的市场价格，通常通过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等系数修正

(三)评估测算过程

评估案例：温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目

1、资产概况

委估资产温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目建筑面积 11,546.00 平方米。目前已取得不动产权证，权证编号：浙(2018)温州市不动产权第 0118693 号，建筑结构：钢混，规划用途：住宅。(评估明细表第 1 项)

2、选择可比实例

根据委估资产的特点，评估人员寻找与其功能设施类似的已经成交的参照物，经评估人员了解，温州市有较多类似市场交易案例，具体情况如下：

A、鹿城区江滨中路鸿旭嘉苑，建筑面积 141.40 平方米的住宅，2019 年 9 月的交易价格为 33,946 元/m²；



B、鹿城区会展路学院十一峯，建筑面积 130.60 平方米的住宅，2019 年 9 月的交易价格为 31,394 元/m²；

C、鹿城区瓯江路江晨佳苑，建筑面积 167.88 平方米的单元式住宅，2019 年 6 月的交易价格为 32,464 元/m²。

根据委估资产的交通条件、住宅繁华度、公共设施配套等情况，按照交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等系数进行修正，编制比较因素条件说明表，具体详见下表。

表一：比较因素条件说明表

比较因素		待估物	案例 1	案例 2	案例 3
项 目		温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目	鹿城区江滨中路鸿旭嘉苑	鹿城区会展路学院十一峯	鹿城区瓯江路江晨佳苑
交易价格（元/m ² ）		待估	33,946	31,394	32,464
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		咨询基准日	2019 年 9 月	2019 年 9 月	2019 年 6 月
房屋用途		住宅	住宅	住宅	住宅
土地性质		国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
区域因素	商服繁华度	繁华度一般	繁华度较好	繁华度一般	繁华度一般
	基础设施、公共设施完善程度	设施完善度一般	设施完善度较好	设施完善度一般	设施完善度一般
	交通便捷程度	交通便捷度一般	交通便捷度一般	交通便捷度一般	交通便捷度一般
	环境质量、周围景观	一般	较好	一般	一般
个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修情况	毛坯	毛坯	一般	一般
	建筑面积	每户平均面积 100 m ² 左右	141.40 m ²	130.60 m ²	167.88 m ²
	所在层次	1 至 27F（基准楼层为 18 层）	23F/32F	16F/32F	23F/24F
	房屋朝向	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南
	权利性质	安置房	商品房	商品房	商品房
	物业管理	一般	较好	较好	一般
	新旧程度	新建	新建	新建	新建

2、以委估资产的条件为基准条件，按照各可比实例的实际情况编制比较因



素条件质数表，对各因素进行修正。

(1) 交易情况因素修正：实例 A、B、C 为正常交易，则可比实例交易情况指数分别为 100、100、100。

(2) 交易日期因素修正：各实例的成交时间与评估咨询基准日距离均较近，且该段时间内温州市房地产交易价格呈小幅增长趋势，则可比实例交易时间修正指数分别为 100、100、99。

(3) 区域因素修正：将所选实例各项影响房地产价格的区域因素分别与委估资产进行比较，以委估资产的区域因素基数为 100，将比较实例各项因素逐一进行修正，具体修正情况详见表二。

(4) 个别因素修正：将所选实例各项影响房地产价格的个别因素分别与委估资产进行比较，以委估资产的个别因素基数为 100，将比较实例各项因素逐一进行修正，具体修正情况详见表二。

表二：比较因素条件指数表

比较因素		待估物	案例 1	案例 2	案例 3
项 目		温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目	鹿城区江滨中路鸿旭嘉苑	鹿城区会展路学院十一峯	鹿城区瓯江路江晨佳苑
交易价格 (元/m ²)		待估	33,946	31,394	32,464
交易情况		100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/(100)	100/100	100/100	100/99
房屋用途		100/(100)	100/100	100/100	100/100
土地性质		100/(100)	100/100	100/100	100/100
区域因素	商服繁华度	100/(100)	100/103	100/100	100/100
	基础设施、公共设施完善程度	100/(100)	100/102	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	环境质量、周围景观	100/(100)	100/103	100/100	100/100
个别因素	建筑结构	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/(100)	100/100	100/105	100/105
	建筑面积	100/(100)	100/103	100/102	100/105
	所在层次	100/(100)	100/101	100/99	100/103
	房屋朝向	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	权利性质	100/(100)	100/105	100/105	100/105



温州东日房地产开发有限公司拟了解
温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目建成后出售的住宅销售价格评估咨询说明

物业管理	100/(100)	100/103	100/103	100/100
新旧程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
比准单价(元/月·m ²)		27,882	27,378	27,502
修正取整单价(元/m ²)		27,587.25		

(5) 修正后单价：本次评估考虑到房地产交易的过程中仍存在有些不确定的因素，谨慎起见估价对象的比准价格取整至 27,580.00 元/m²。

故委估资产温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目的销售价格评估值为 27,580.00 元/m²

(四) 评估结果

根据房地产市场交易的一般惯例及委估资产使用特点，委估资产销售价格评估结果为人民币 27,580.00 元/m²。



第三部分、评估咨询结论

在本报告揭示的假设前提条件基础上，委估资产在评估咨询基准日 2019 年 7 月 31 日模拟建成条件下可能实现的销售价格评估结果为人民币 27,580.00 元/ m^2 （大写：贰万柒仟伍佰捌拾元每平方米），房地产评估价值为 318,438,680.00 元（大写：叁亿壹仟捌佰肆拾叁万捌仟陆佰捌拾元整）。具体详见下表：

序号	项目名称	规划用途	建筑结构	楼层	土地面积 (m^2)	建筑面积 (m^2)	房地产评估单价 (元/ m^2)
1	温州市核心片区洪殿单元 C-14 地块建设工程项目	住宅	钢混	1 至 27 层	4,122.00	11,546.00	27,580.00

温州华明资产评估有限公司

2019 年 9 月 23 日

