

估价项目名称

位于中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭的21套住宅和金谷大道366号岚彩名苑的35套住宅共56宗房地产市场价格价值评估

估价委托人

中山市三乡镇投资促进和公有资产事务中心

房地产估价机构

广东国信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师

石新宏（注册号：4420110238）

郑志明（注册号：4420210101）

估价报告出具日期

二〇二五年十一月二十六日

估价报告编号

粤国信房（估）字[2025]第110040LLC-ZSN号

致估价委托人函

中山市三乡镇投资促进和国有资产事务中心：

承蒙委托，我们遵循独立、客观、公正的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法则、政策和标准，对估价对象进行了实地查勘与市场调研，在合理的假设下，对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

估价目的：为估价委托人拟出售房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象

1、位于中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭的21套住宅，建筑面积合计为2058.17平方米。

2、位于中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑的35套住宅，建筑面积合计为3340.86平方米。

本次估价范围包含分摊土地使用权、建筑物所有权及室内装修价值，不含动产（家具电器）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：二〇二五年十一月二十四日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果

估价对象在价值时点的市场总价值为 RMB35,055,293 元（大写人民币叁仟伍佰零伍万伍仟贰佰玖拾叁元整，评估值保留至个位）。

（详见附后《房地产市场价格评估结果明细表》）

特别提示

以上内容摘自房地产估价报告，要了解本估价项目的全面情况，必须认真阅读房地产估价报告全文。特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

广东国信土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：  

致函日期：二〇二五年十一月二十六日

房地产市场价值评估结果明细表

估价报告编号：粤国信房（估）字[2025]第110040LLC-ZSN号

估价委托人：中山市三乡镇投资促进和国有资产事务中心 价值时点：2025年11月24日

金额单位：人民币（元）

序号	地址	权属证号	不动产单元号	土地用途、终止日期	房产登记用途	建筑面积 (m ²)	房地产综合单价 (元/m ²)	房地产总价值 (元)	备注
1	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋101房	粤(2023)中山市不动产权第0428264号	442000114207GB01592F00010061	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	104.89	5,230	548,575	
2	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋102房	粤(2023)中山市不动产权第0429655号	442000114207GB01592F00010062	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	90.20	5,380	485,276	
3	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋103房	粤(2023)中山市不动产权第0429656号	442000114207GB01592F00010063	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	90.20	5,440	490,688	
4	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋201房	粤(2023)中山市不动产权第0429657号	442000114207GB01592F00010064	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	104.88	5,390	565,303	
5	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋202房	粤(2023)中山市不动产权第0429658号	442000114207GB01592F00010065	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	90.20	5,550	500,610	
6	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋301房	粤(2023)中山市不动产权第0429659号	442000114207GB01592F00010066	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	104.88	5,500	576,840	
7	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋302房	粤(2023)中山市不动产权第0429660号	442000114207GB01592F00010067	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	90.20	5,660	510,532	
8	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋401房	粤(2023)中山市不动产权第0429661号	442000114207GB01592F00010068	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	104.88	5,500	576,840	
9	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋402房	粤(2023)中山市不动产权第0429662号	442000114207GB01592F00010069	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	90.20	5,660	510,532	
10	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋501房	粤(2023)中山市不动产权第0429663号	442000114207GB01592F00010070	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	104.88	5,610	588,377	
11	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋502房	粤(2023)中山市不动产权第0429664号	442000114207GB01592F00010071	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	90.20	5,780	521,356	

12	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋101房	粤(2023)中山市不动产权第0429665号	442000114207GB01592F00020061	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	105.14	5,230	549,882	
13	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋102房	粤(2023)中山市不动产权第0429666号	442000114207GB01592F00020062	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	105.14	5,230	549,882	
14	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋203房	粤(2023)中山市不动产权第0429667号	442000114207GB01592F00020063	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	90.43	5,550	501,887	
15	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋204房	粤(2023)中山市不动产权第0429668号	442000114207GB01592F00020064	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	105.14	5,390	566,705	
16	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋303房	粤(2023)中山市不动产权第0429669号	442000114207GB01592F00020065	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	90.43	5,660	511,834	
17	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋304房	粤(2023)中山市不动产权第0429670号	442000114207GB01592F00020066	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	105.14	5,500	578,270	
18	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋403房	粤(2023)中山市不动产权第0429671号	442000114207GB01592F00020067	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	90.43	5,660	511,834	
19	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋404房	粤(2023)中山市不动产权第0429672号	442000114207GB01592F00020068	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	105.14	5,500	578,270	
20	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋503房	粤(2023)中山市不动产权第0429673号	442000114207GB01592F00020069	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	90.43	5,780	522,685	
21	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋504房	粤(2023)中山市不动产权第0429674号	442000114207GB01592F00020070	国有出让城镇住宅用地 2084-1-1	住宅	105.14	5,610	589,835	
22	中山市三乡镇金谷大道366号凤彩名苑2栋202房	粤(2021)中山市不动产权第0203707号	442000114201GB04034F00020002	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,220	687,416	
23	中山市三乡镇金谷大道366号凤彩名苑2栋203房	粤(2021)中山市不动产权第0203693号	442000114201GB04034F00020003	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,220	687,416	
24	中山市三乡镇金谷大道366号凤彩名苑2栋204房	粤(2021)中山市不动产权第0203926号	442000114201GB04034F00020004	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,230	688,368	
25	中山市三乡镇金谷大道366号凤彩名苑2栋205房	粤(2021)中山市不动产权第0203789号	442000114201GB04034F00020005	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,230	688,368	

26	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 2 栋 302 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0203868 号	442000114201GB04034F00020008	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,300	695,033
27	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 2 栋 303 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0203819 号	442000114201GB04034F00020009	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,300	695,033
28	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 2 栋 304 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0203874 号	442000114201GB04034F00020010	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,300	695,033
29	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 2 栋 305 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0203770 号	442000114201GB04034F00020011	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,300	695,033
30	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 2 栋 3002 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0203793 号	442000114201GB04034F00020170	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,520	715,979
31	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 2 栋 3003 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0203873 号	442000114201GB04034F00020171	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,520	715,979
32	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 2 栋 3004 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0203970 号	442000114201GB04034F00020172	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,590	722,644
33	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 2 栋 3005 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0203839 号	442000114201GB04034F00020173	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,450	709,315
34	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 3 栋 201 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0204928 号	442000114201GB04034F00110005	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	98.04	6,930	679,417
35	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 3 栋 202 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0204938 号	442000114201GB04034F00110006	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	6,930	659,805
36	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 3 栋 203 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0204932 号	442000114201GB04034F00110007	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	6,930	659,805
37	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 3 栋 204 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0204937 号	442000114201GB04034F00110008	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	6,790	646,476
38	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 3 栋 205 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0204927 号	442000114201GB04034F00110009	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	6,790	646,476
39	中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑 3 栋 206 房	粤 (2021) 中山市不动产权第 0204915 号	442000114201GB04034F00110010	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	98.06	6,790	665,827

40	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋302房	粤(2021)中山市不动产权第0204917号	442000114201GB04034F00110011	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,000	666,470
41	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋303房	粤(2021)中山市不动产权第0204918号	442000114201GB04034F00110012	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,000	666,470
42	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋304房	粤(2021)中山市不动产权第0204922号	442000114201GB04034F00110013	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	6,860	653,141
43	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋305房	粤(2021)中山市不动产权第0204925号	442000114201GB04034F00110014	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	6,860	653,141
44	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋402房	粤(2021)中山市不动产权第0204929号	442000114201GB04034F00110015	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,000	666,470
45	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋403房	粤(2021)中山市不动产权第0204921号	442000114201GB04034F00110016	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,000	666,470
46	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋404房	粤(2021)中山市不动产权第0204926号	442000114201GB04034F00110017	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	6,860	653,141
47	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋405房	粤(2021)中山市不动产权第0204939号	442000114201GB04034F00110018	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	6,860	653,141
48	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋502房	粤(2021)中山市不动产权第0204934号	442000114201GB04034F00110019	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,000	666,470
49	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋503房	粤(2021)中山市不动产权第0204919号	442000114201GB04034F00110020	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,000	666,470
50	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋504房	粤(2021)中山市不动产权第0204933号	442000114201GB04034F00110021	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	6,860	653,141
51	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋505房	粤(2021)中山市不动产权第0204936号	442000114201GB04034F00110022	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	6,860	653,141
52	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋2902房	粤(2021)中山市不动产权第0204931号	442000114201GB04034F00110023	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,210	686,464
53	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋2903房	粤(2021)中山市不动产权第0204914号	442000114201GB04034F00110024	国有出让城镇住宅用地 2064-5-15	住宅	95.21	7,210	686,464

54	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋2904房	粤(2021)中山市不动产权第0204916号	442000114201GB04034F00110025	国有出让城镇住宅用地2064-5-15	住宅	95.21	7,220	687,416	
55	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋2905房	粤(2021)中山市不动产权第0204920号	442000114201GB04034F00110026	国有出让城镇住宅用地2064-5-15	住宅	95.21	7,070	673,135	
56	中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑3栋3001房	粤(2021)中山市不动产权第0204923号	442000114201GB04034F00110027	国有出让城镇住宅用地2064-5-15	住宅	98.04	7,290	714,712	
合计						5399.03	—	35,055,293	—

房地产估价机构：广东国信土地房地产资产评估有限公司



制表日期：2025年11月26日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附件.....	13
估价对象实地查勘照片	
估价对象位置示意图	
估价对象权属证明（复印件）：《关于核准国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记的通知》、《不动产权证书》	
房地产估价机构营业执照（复印件）	
房地产估价机构备案证书（复印件）	
中国房地产估价师注册证书（复印件）	

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：

- ◆ 注册房地产估价师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。
- ◆ 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- ◆ 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- ◆ 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- ◆ 注册房地产估价师已于二〇二五年十一月二十四日对估价对象进行了现场查勘。
- ◆ 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

- ◆ 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- ◆ 估价委托人提供了估价对象的权属证书，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但无法定权限向政府有关部门进行核实，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。
- ◆ 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。
- ◆ 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。

二、未定事项假设

- ◆ 由于估价对象中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭的21套住宅于价值时点均尚未办理不动产权证，本次该21套房地产的建筑面积、不动产权证号、不动产单元号等分别以委托方提供的《关于核准国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记的通知》上记载的为依据。

三、背离事实假设

- ◆ 本报告项目无背离事实的事项，故本报告无背离事实事项的假设。

四、不相一致假设

- ◆ 根据估价委托人提供的估价对象中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭的21套住宅的《关于核准国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记的通知》和中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑的35套住宅的《不动产权证》，证载权利人分别为中山市鸿庭房地产开发有限公司、中山市岚彩房地产开发有限公司，本次评估委托人为中山市三乡镇投资促进和公有资产事务中心，我方仅对估价对象的市场价值进行评估，我司不对其中的利益关系负责，也不对最终受益方的归属作保证。

五、依据不足假设

- ◆ 估价对象相关权属资料未记载估价对象房屋的建成年份，经实地调查，大翼御景豪庭约建成于 2018 年、岚彩名苑约建成于 2018 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。
- ◆ 估价对象中山市三乡镇大布村振兴路 8 号之一大翼御景豪庭的 21 套住宅于价值时点均尚未办理不动产权证，本次评估依据《关于核准国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记的通知》，评估时假设该核准表登记的数据与日后出具不动产权证上的内容完全一致，如与实际情况不符，应做相应修正。

六、估价报告使用的限制

- ◆ 本估价报告仅适用于本次估价目的，不可用作其他目的用途。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构及估价人员不承担任何责任。
- ◆ 本报告书必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。
- ◆ 未经房地产估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。报告解释权为本房地产估价机构所有。
- ◆ 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。
- ◆ 本报告必须经估价机构加盖公章后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制概不认可且不承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人

- ◆ 名称：中山市三乡镇投资促进和公有资产事务中心。
- ◆ 住所：中山市三乡镇景观大道1号镇政府大楼。

二、房地产估价机构

- ◆ 机构全称：广东国信土地房地产资产评估有限公司。
- ◆ 法定代表人：郑妃永。
- ◆ 住所：广州市越秀区寺右新马路111-115号1317房。
- ◆ 统一社会信用代码：91442000759225694R。
- ◆ 备案等级：壹级。
- ◆ 证书编号：粤房估备字壹1100005。
- ◆ 有效期限：至2028年02月28日。
- ◆ 发证机关：广东省住房和城乡建设厅。

三、估价目的

- ◆ 为估价委托人拟出售房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价范围界定

1、位于中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭的21套住宅，建筑面积合计为2058.17平方米。

2、位于中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑的35套住宅，建筑面积合计为3340.86平方米。

本次估价范围包含分摊土地使用权、建筑物所有权及室内装修价值，不含动产（家具电器）债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）实物状况

中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭的21套住宅：

土地实物状况	名称	位于中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭的土地使用权。
	土地四至	估价对象所属宗地（小区）东面至相邻建筑，南面沙岗大街，西面至相邻地块，北面至水泥路。
	面积	——
	用途	城镇住宅用地。
	形状	估价对象所属宗地形状较规则。
	地形地势	估价对象所属宗地地势平坦。
	土地开发程度	估价对象所属宗地红线外六通（即通路、通水、通电、排水、通讯、通燃气），各项基础设施完备，宗地红线内已平整，建成建筑物及道路、绿化等附属设施。
建筑物实物状况	名称	位于中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭的房屋。
	规模	建筑面积合计为2058.17m ² 。
	用途	规划用途为住宅，实际用途为空置住宅。
	层数	共两幢，建筑总层数为18/-1层，估价对象所在楼层分别为：1栋第1-5层、2栋第1-5层。
	建筑结构	钢筋混凝土结构。
	设施设备	所处的建筑物消防、水电设备齐全。
	层高	约2.8米。
	空间布局	估价对象所处楼层首层为2梯3户，其余为2梯4户，户型均为平层户型，其中1栋01房、02房、03房户型均为3房2厅2卫2阳，01房朝北，看小区，02房、03房朝东南，看小区外景；2栋01房、02房、03房、04房户型均为3房2厅2卫2阳，01房朝北，看小区，03房朝东南，看小区外景，02房、04房朝西北，看小区。
	建成时间	房屋建筑物整体约建成于2018年。
	使用及维护状况	维护状况一般。
	完损状况	估价对象建筑物承重结构构件和围护墙完好，楼面平整，门窗开启灵活，墙面平整，设备、管道通畅，水、电、照明正常，为完好房。
装饰装修	建筑物整体外墙贴面砖，安装铝合金窗，估价对象室内均为毛坯。	

中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑的35套住宅：

土地实物状况	名称	位于中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑的土地使用权。
	土地四至	估价对象所属宗地（小区）东面至金谷大道，南面吟南路，西面至相邻地块，北面至相邻地块。
	面积	——
	用途	城镇住宅用地。
	形状	估价对象所属宗地形状较规则。
	地形地势	估价对象所属宗地地势平坦。
	土地开发程度	估价对象所属宗地红线外六通（即通路、通水、通电、排水、通讯、通燃气），各项基础设施完备，宗地红线内已平整，建成建筑物及道路、绿化等附属设施。
建筑物实物状况	名称	位于中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑的房屋。
	规模	建筑面积合计为 3340.86m ² 。
	用途	规划用途为住宅，实际用途为空置住宅。
	层数	共两幢，建筑总层数为 30/-1 层，估价对象所在楼层分别为：2 栋第 2-3、30 层、3 栋第 2-5、29-30 层。
	建筑结构	钢筋混凝土结构。
	设施设备	所处的建筑物消防、水电设备齐全。
	层高	约 2.8 米。
	空间布局	估价对象所处楼层均为 2 梯 6 户，户型均为平层户型，其中 2 栋 02 房、03 房、04 房、05 房户型均为 3 房 2 厅 2 卫 2 阳，02 房、03 房朝东南，看小区外景，04 房、05 房朝西南，看小区；3 栋 01 房、06 户型均为 3 房 2 厅 2 卫 2 阳，02 房、03 房、04 房、05 房户型均为 3 房 2 厅 2 卫 1 阳，01 房、02 房、03 房朝东南，看小区，04 房、05 房、06 房朝西南，看小区。
	建成时间	房屋建筑物整体约建成于 2018 年。
	使用及维护状况	维护状况较好、一般。
	完损状况	估价对象建筑物承重结构构件和围护墙完好，楼面平整，门窗开启灵活，墙面平整，设备、管道通畅，水、电、照明正常，为完好房。
装饰装修	建筑物整体外墙贴面砖，安装铝合金窗，估价对象部分室内为毛坯、部分室内有装修。	

（三）权益状况

中山市三乡镇大布村振兴路 8 号之一大翼御景豪庭的 21 套住宅：

土地权益状况	土地所有权状况	估价对象土地使用权类型为国有出让，属国家所有。
	土地使用权状况	根据《关于核准国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记的通知》，记载土地使用权人为中山市鸿庭房地产开发有限公司，土地用途为城镇住宅用地，使用权终止日期为2084-1-1。
	土地使用管制	估价对象无土地使用管制。
	其他特殊情况	无。
建筑物权益状况	房屋所有权状况	根据《关于核准国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记的通知》，记载房屋所有权人为中山市鸿庭房地产开发有限公司，建筑面积合计为2058.17平方米，房屋规划用途为住宅。
	出租或占用情况	于价值时点，估价对象使用状态为空置。
	其他特殊情况	无。

中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑的35套住宅：

土地权益状况	土地所有权状况	估价对象土地使用权类型为国有出让，属国家所有。
	土地使用权状况	根据《不动产权证书》，记载土地使用权人为中山市岚彩房地产开发有限公司，土地用途为城镇住宅用地，使用权终止日期为2064-5-15。
	土地使用管制	估价对象无土地使用管制。
	其他特殊情况	无。
建筑物权益状况	房屋所有权状况	根据《不动产权证书》，记载房屋所有权人为中山市岚彩房地产开发有限公司，建筑面积合计为3340.86平方米，房屋规划用途为住宅。
	出租或占用情况	于价值时点，估价对象使用状态为空置。
	其他特殊情况	无。

(四) 区位状况

中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭的21套住宅：

位置状况描述	坐落	估价对象坐落于中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭，所处小区属大翼御景豪庭。
	方位	估价对象处于中山市行政区南部。
	与重要场所（设施）的距离	距中山市三乡镇人民政府约1.2公里，距大布学校约0.9公里，距大布社区卫生服务站约0.7公里。
	临街（路）状况	估价对象所属小区东面临城桂公路，属主干道。
	朝向	1栋01房朝北，02房、03房朝东南； 2栋01房朝北，03房朝东南，02房、04房朝西北。

	楼层	共两幢,建筑总层数为18/-1层,估价对象所在楼层分别为1栋第1-5层、2栋第1-5层。
交通状况描述	道路状况	区域内有城桂公路等交通干道,主次干道道路通畅,状况良好。区域路网密集,道路通达度较高。
	出入可利用交通工具	主要以私家车、公交车为主,附近有多路公交线路经过并设有站点。
	交通管制情况	无交通管制情况。
	停车方便程度	估价对象小区内有充足停车位,停车方便程度较优。
环境状况描述	自然环境	区域内土地均已开发利用,分布较多商住小区,自然环境一般。
	人文环境	区域内商住小区较多,居住氛围良好,人文环境较优。
	景观	1栋01房看小区,02房、03房看小区外景; 2栋01房看小区,03房看小区外景,02房、04房看小区。
外部配套设施状况描述	基础设施	基础设施已达到六通(通路、通水、通电、排水、通讯、通燃气)。
	公共服务设施	区域内有三乡中心市场、大布市场、中国邮政储蓄银行、广发银行、交通银行等,公共服务设施完善。

中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑的35套住宅:

位置状况描述	坐落	估价对象坐落于中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑,所处小区属岚彩名苑。
	方位	估价对象处于中山市行政区南部。
	与重要场所(设施)的距离	距中山市三乡镇人民政府约2.4公里,距平岚小学约0.8公里,距三乡镇社区卫生服务站约0.2公里。
	临街(路)状况	估价对象所属小区东面至金谷大道,南面吟南路,属次干道。
	朝向	2栋02房、03房朝东南,04房、05房朝西南; 3栋01房、02房、03房朝东南,04房、05房、06房朝西南。
	楼层	共两幢,建筑总层数为30/-1层,估价对象所在楼层分别为2栋第2-3、30层、3栋第2-5、29-30层。
交通状况描述	道路状况	区域内有金谷大道、吟南路等交通干道,主次干道道路通畅,状况良好。区域路网密集,道路通达度较高。
	出入可利用交通工具	主要以私家车、公交车为主,附近有多路公交线路经过并设有站点。
	交通管制情况	无交通管制情况。
	停车方便程度	估价对象小区内有充足停车位,停车方便程度较优。
环境状况描述	自然环境	区域内土地均已开发利用,分布较多商住小区,自然环境一般。
	人文环境	区域内商住小区较多,居住氛围良好,人文环境较优。

	景观	2 栋 02 房、03 房看小区外景，04 房、05 房看小区； 3 栋 01 房、02 房、03 房看小区，04 房、05 房、06 房看小区。
外部配套设施状况 描述	基础设施	基础设施已达到六通（通路、通水、通电、排水、通讯、通燃气）。
	公共服务设施	区域内有平东农副产品批发市场、平岚楠樟公园、中山农商银行等，公共服务设施完善。

五、价值时点

- ◆ 二〇二五年十一月二十四日，以实地查勘之日为价值时点。

六、价值类型

- ◆ 本报告中的房地产价值是估价对象在价值时点的房地产市场价值。
- ◆ 房地产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。

七、估价原则

在本次估价中，我们遵循的原则主要有：独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳利用原则，替代原则，价值时点原则。

- ◆ 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。
- ◆ 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。
- ◆ 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的原则。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、档次等。
- ◆ 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的原则。
- ◆ 价值时点原则：要求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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

- ◆ 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员第十六次会议通过，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议第四次修改，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

- ◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，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第三次修改，自2020年1月1日起施行）；
- ◆ 《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，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；
- ◆ 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日表决通过，2021年1月1日起施行）。

（二）技术标准、规程、规范

- ◆ 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- ◆ 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的相关资料

- ◆ 中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭的21套住宅的《关于核准国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记的通知》；
- ◆ 中山市三乡镇金谷大道366号岚彩名苑的35套住宅的《不动产权证》。

（四）估价人员调查收集的相关资料

- ◆ 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- ◆ 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

（一）估价方法选用理由

- ◆ 根据《房地产估价规范》（以下简称《规范》），现行的估价方法有收益法、比较法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照评估的《规范》，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。
- ◆ 估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及本公司所掌握的资料，再通过实地勘查和调研的基础上确定估价方法。
- ◆ 估价对象为商品房，估价人员通过调查，发现市场上类似物业成交案例较多，且成交数据易于收集，因此，适宜选用比较法评估。

- ◆ 估价对象为商品房，有潜在收益，且同一供需圈内有较多类似物业出租案例，因此，适宜选用收益法评估。
- ◆ 估价对象为商品房，其土地使用权为分摊土地使用权，难以采用成本法测算其价值，因此，不适宜选用成本法评估。
- ◆ 估价对象为商品房，现状利用已达到最高最佳利用，无需再更新改造，因此，不适宜选用假设开发法评估。
- ◆ 综上，本次估价选用的估价方法为比较法与收益法。

（二）估价方法名称、定义

- ◆ 比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。采用的公式：评估价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区域状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数。
- ◆ 收益法，是测算估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。采用的公式：评估价值=年净收益/（报酬率-租金增长率）×（1- [（1+租金增长率）/（1+报酬率）]^{收益年限}）。

十、估价结果

- ◆ 估价对象在价值时点的市场总价值为 RMB35,055,293 元（大写人民币叁仟伍佰零伍万伍仟贰佰玖拾叁元整，评估值保留至个位）。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石新宏	4420110238		2025年11月26日
郑志明	4420210101		2025年11月26日

十二、实地查勘期

- ◆ 本次估价的实地查勘期为二〇二五年十一月二十四日。

十三、估价作业期

- ◆ 本次估价工作的起止日期为二〇二五年十一月二十四日至二〇二五年十一月二十六日。

附件

- ◆ 估价对象实地查勘照片；
- ◆ 估价对象位置示意图；
- ◆ 估价对象权属证明（复印件）：《关于核准国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记的通知》、《不动产权证》；
- ◆ 房地产估价机构营业执照（复印件）；
- ◆ 房地产估价机构备案证书（复印件）；
- ◆ 中国房地产估价师注册证书（复印件）。

中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭的21套住宅
(估价对象1-21)实地查勘照片



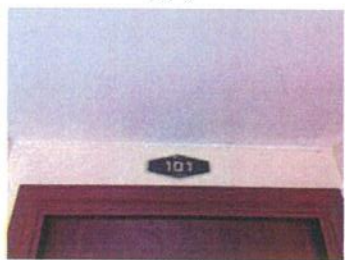
栋号



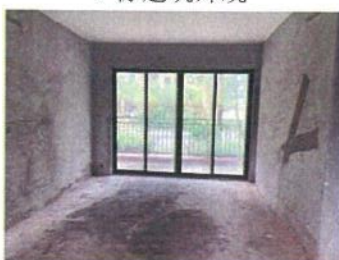
1栋建筑外观



公共梯间



101房



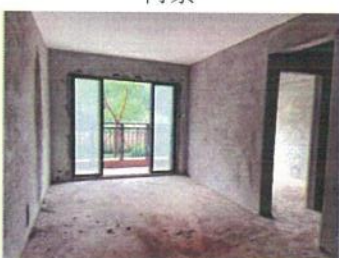
内景



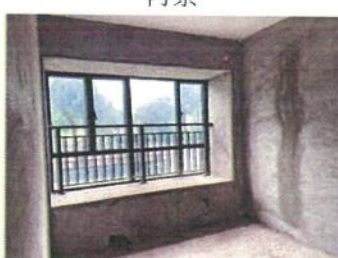
内景



102房



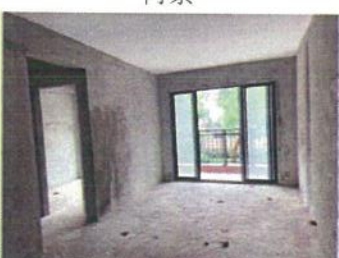
内景



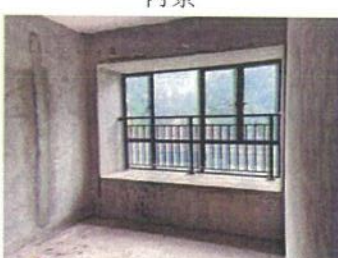
内景



103房



内景



内景



201房



内景



内景



202 房



内景



内景



301 房



内景



内景



302 房



内景



内景



401 房



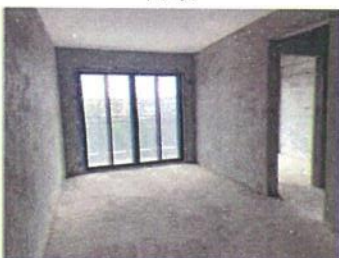
内景



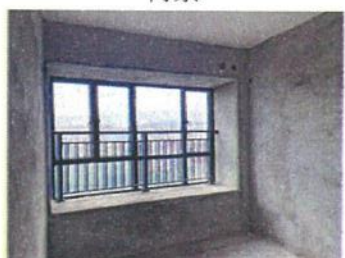
内景



402 房



内景



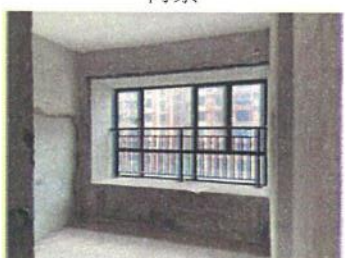
内景



501 房



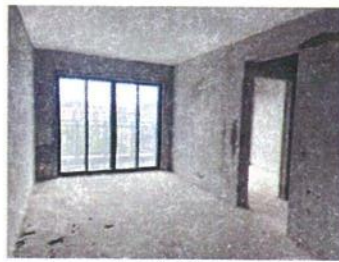
内景



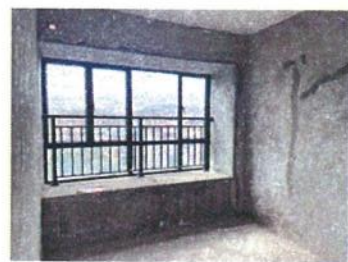
内景



502 房



内景



内景



2 栋



2 栋建筑外观



公共梯间



101 房



内景



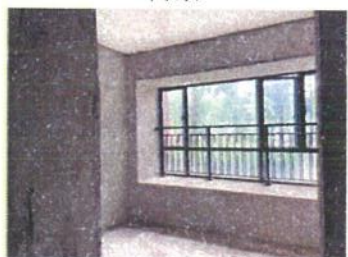
内景



102 房



内景



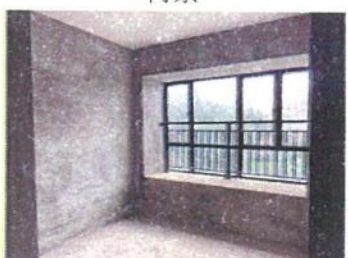
内景



203 房



内景



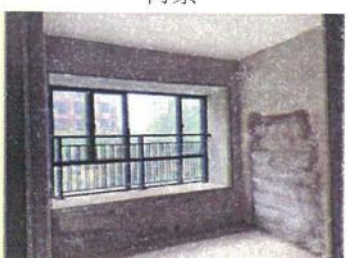
内景



204 房



内景



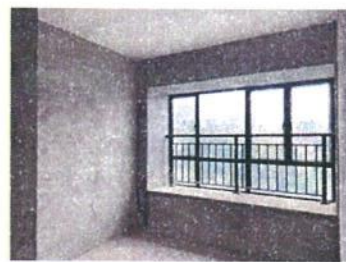
内景



303 房



内景



内景



304 房



内景



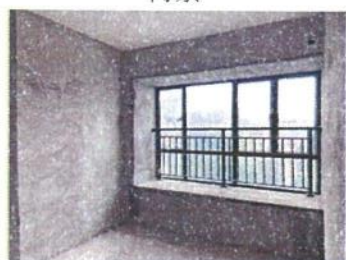
内景



403 房



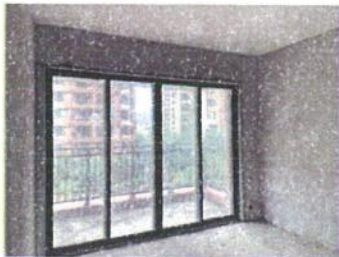
内景



内景



404 房



内景



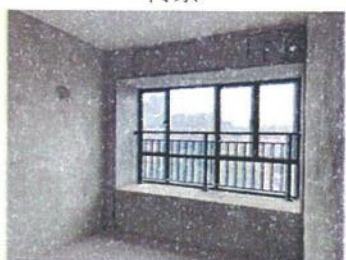
内景



503 房入户门



内景



内景



504 房



内景



内景



小区招牌



小区环境



周边环境

中山市三乡镇金谷大道 366 号岚彩名苑的 35 套住宅
(估价对象 22-56) 实地查勘照片



栋号



2 栋建筑外观



202 房入户门



203 房入户门



204 房入户门



205 房入户门



302 房



内景



内景



303 房



内景



内景



304 房入户门



305 房入户门



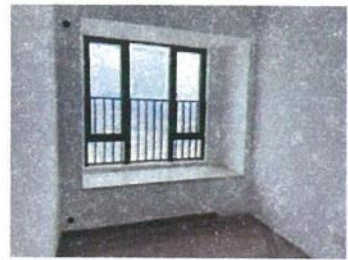
304 房入户门



3002 房



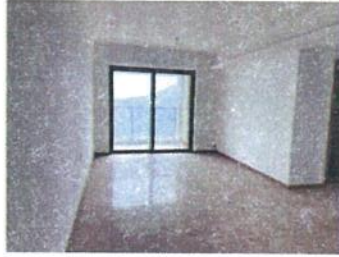
内景



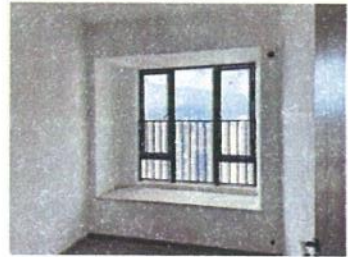
内景



3003 房



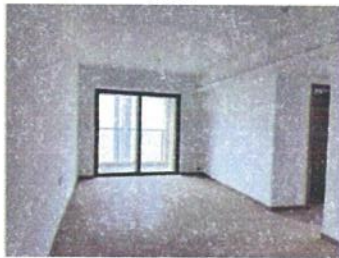
内景



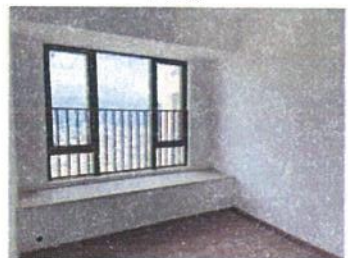
内景



3005 房



内景



内景



栋号



3 栋建筑外观



201 房入户门



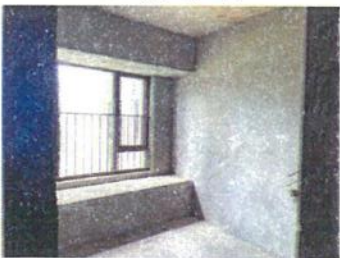
202 房入户门



203 房



内景



内景



204 房入户门



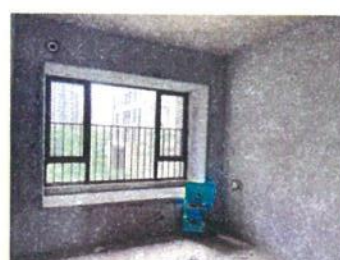
205 房入户门



206 房



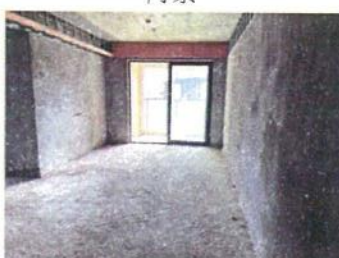
内景



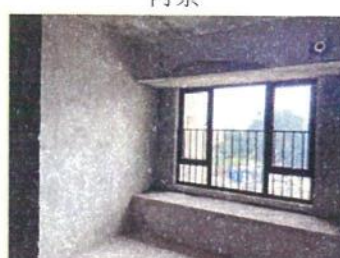
内景



302 房



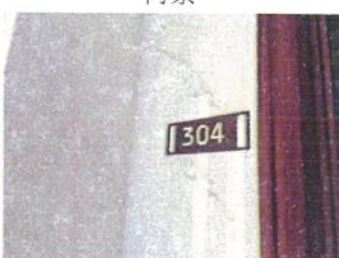
内景



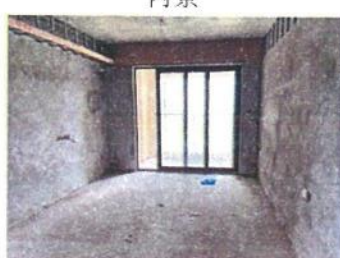
内景



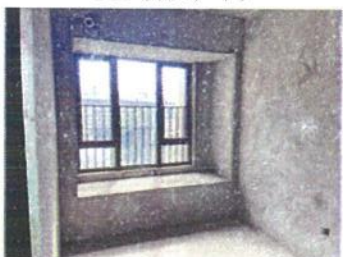
303 房入户门



304 房



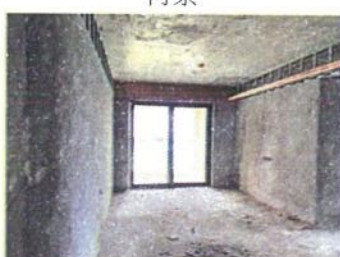
内景



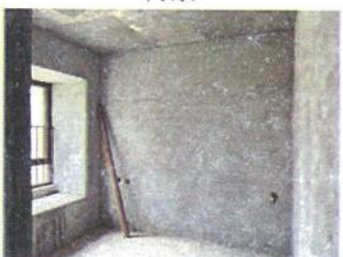
内景



305 房



内景



内景



402 房



内景



内景



403 房



内景



内景



404 房



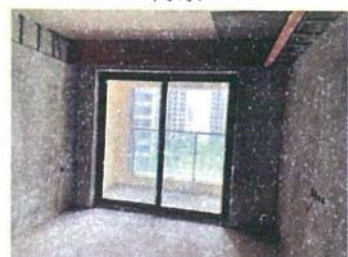
内景



内景



405 房



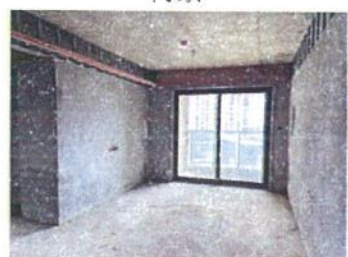
内景



内景



502 房



内景



内景



503 房入户门



504 房入户门



505 房入户门



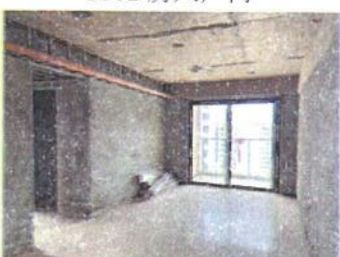
2902 房入户门



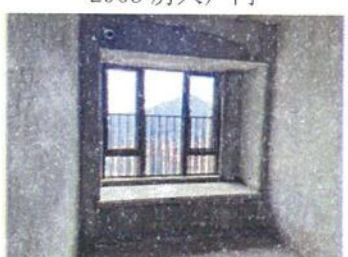
2903 房入户门



2904 房



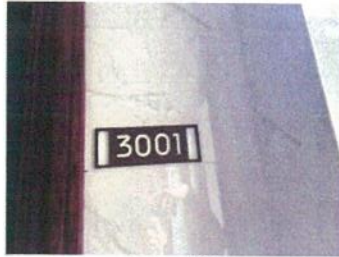
内景



内景



2905 房入户门



3001 房



内景



内景



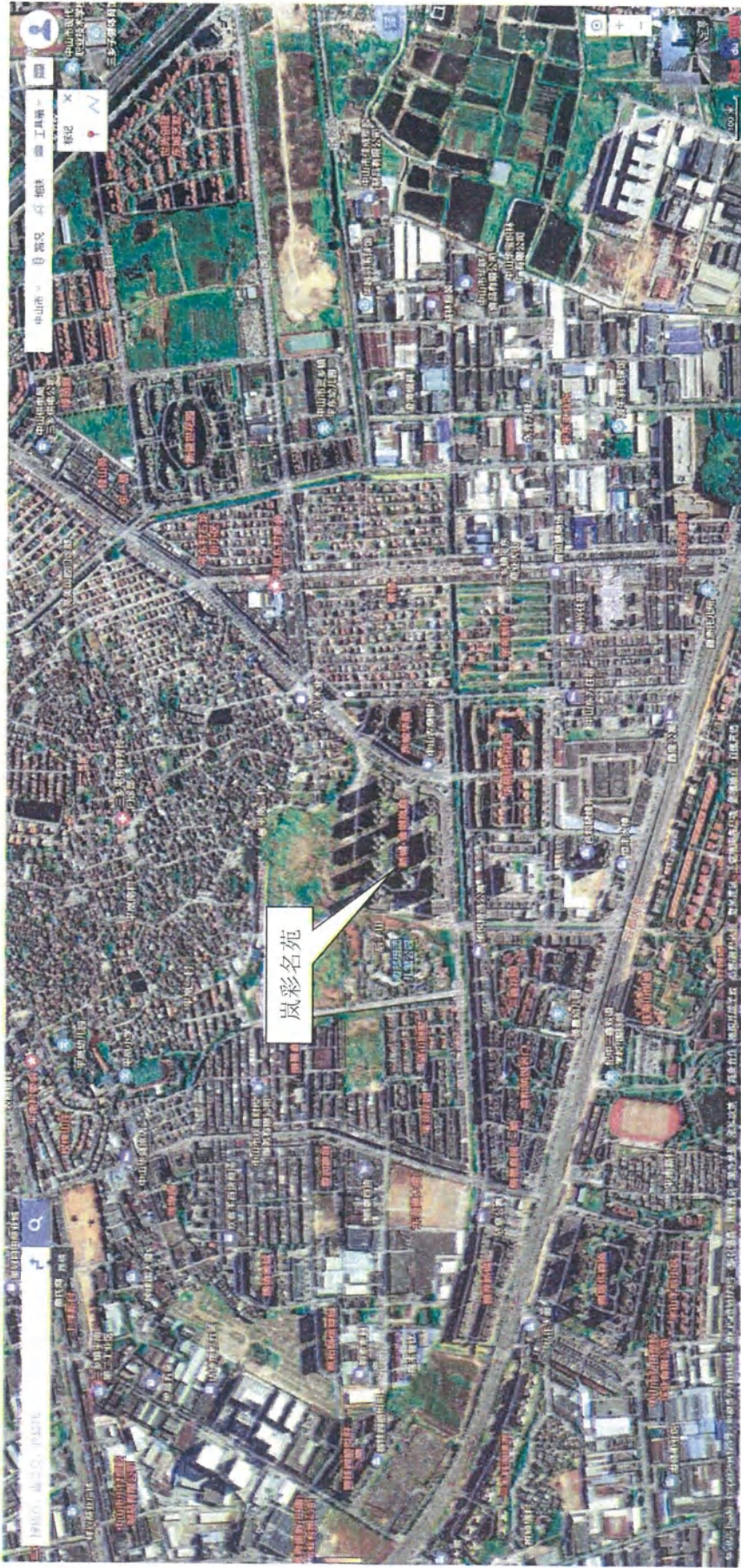
小区出入口



小区环境


中山市三乡镇大布村振兴路 8 号之一大翼御景豪庭的 21 套住宅和金谷大道 366 号岚彩名苑的 35 套住宅
位置示意图





关于核准国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记的通知

权利人	中山市鸿庭房地产开发有限公司
坐落	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋101房等22户
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
不动产单元号	442000114207GB01592F00010061等22户
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅/其他
使用期限	国有建设用地使用权 2014-01-02 起 2084-01-01 止

权利其他状况	 登记户数：22
--------	--

经核准同意办理不动产首次登记，请协助购房人按有关规定申请办理不动产转移登记。

特此通知

登记机构（章）

2023-09-28



核准国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记明细表

面积单位：平方米

序号	不动产单元号	不动产权证号	房屋坐落	建筑面积	专有建筑面积	分摊土地面积	规划用途	附记
1	442000114207GB01592F00010061	粤(2023)中山市不动产权第0428264号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋101房	104.89	85.17		住宅	
2	442000114207GB01592F00010062	粤(2023)中山市不动产权第0429665号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋102房	90.2	73.25		住宅	
3	442000114207GB01592F00010063	粤(2023)中山市不动产权第0429656号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋103房	90.2	73.25		住宅	
4	442000114207GB01592F00010064	粤(2023)中山市不动产权第0429657号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋201房	104.88	85.17		住宅	
5	442000114207GB01592F00010065	粤(2023)中山市不动产权第0429658号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋202房	90.2	73.25		住宅	
6	442000114207GB01592F00010066	粤(2023)中山市不动产权第0429659号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋301房	104.88	85.17		住宅	
7	442000114207GB01592F00010067	粤(2023)中山市不动产权第0429660号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋302房	90.2	73.25		住宅	
8	442000114207GB01592F00010068	粤(2023)中山市不动产权第0429661号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋401房	104.88	85.17		住宅	
9	442000114207GB01592F00010069	粤(2023)中山市不动产权第0429662号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋402房	90.2	73.25		住宅	
10	442000114207GB01592F00010070	粤(2023)中山市不动产权第0429663号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋501房	104.88	85.17		住宅	
11	442000114207GB01592F00010071	粤(2023)中山市不动产权第0429664号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋502房	90.2	73.25		住宅	
12	442000114207GB01592F00020061	粤(2023)中山市不动产权第0429665号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋101房	105.14	85.17		住宅	
13	442000114207GB01592F00020062	粤(2023)中山市不动产权第0429666号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋102房	105.14	85.17		住宅	
14	442000114207GB01592F00020063	粤(2023)中山市不动产权第0429667号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋203房	90.43	73.25		住宅	
15	442000114207GB01592F00020064	粤(2023)中山市不动产权第0429668号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋204房	105.14	85.17		住宅	
16	442000114207GB01592F00020065	粤(2023)中山市不动产权第0429669号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋303房	90.43	73.25		住宅	
17	442000114207GB01592F00020066	粤(2023)中山市不动产权第0429670号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋304房	105.14	85.17		住宅	
18	442000114207GB01592F00020067	粤(2023)中山市不动产权第0429671号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋403房	90.43	73.25		住宅	
19	442000114207GB01592F00020068	粤(2023)中山市不动产权第0429672号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋404房	105.14	85.17		住宅	
20	442000114207GB01592F00020069	粤(2023)中山市不动产权第0429673号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋503房	90.43	73.25		住宅	
21	442000114207GB01592F00020070	粤(2023)中山市不动产权第0429674号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭2栋504房	105.14	85.17		住宅	
22	442000114207GB01592F00060002	粤(2023)中山市不动产权第0429675号	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭6栋开关站	40.93	40.93		其他	



宗地图

二、幅

单位:mm 2

宗地代码:
 图幅编号:D3155/20230001
 测区图幅号:
 坐标系统:中山坐标系-高斯
 不动产单元号:

土地权利人:
 宗地面积:7755.15
 来源:中山市三乡镇人民政府2023年第一次国有建设用地出让合同,出让宗地-4,用地编号
 房屋来源:1985年国有建设用地



界址点坐标表

点号	X	Y	长度	点号	X	Y	长度
1	2476905.472	507024.333	4.33	20	2476902.897	507024.725	10.35
2	2476905.758	507042.637	0.86	21	2476903.232	507030.661	16.46
3	2476908.477	507030.016	0.85	22	2476900.442	507045.683	3.82
4	2476905.516	507050.106	35.81	23	2476908.997	507042.864	2.82
5	2476904.444	507043.311	21.68	24	2476908.958	507042.883	2.82
6	2476912.289	507062.552	16.56	25	2476908.582	507060.927	5.39
7	2476903.048	507019.328	11.82	26	2476903.226	507095.906	8.29
8	2476905.437	507035.436	37.68	27	2476900.239	507028.031	7.54
9	2476904.606	507044.122	2.78	28	2476900.817	507051.578	12.96
10	2476902.108	507045.864	6.93	29	2476903.890	507091.896	36.17
11	2476909.735	507059.863	1.70	30	2476904.763	507094.631	43.82
12	2476908.833	507048.039	3.28	31	2476905.477	507004.333	
13	2476905.715	507053.531	1.28				
14	2476906.877	507093.851	5.92				
15	2476904.505	507062.533	20.25				
16	2476908.187	507036.305	6.83				
17	2476905.215	507031.029	4.20				
18	2476904.528	507091.683	7.10				
19	2476901.848	507025.583	1.28				
20	2476902.897	507024.725					

中山三多测绘工程有限公司

2023年6月编制宗地图成果
 制图日期:2023年6月20日
 审核日期:2023年6月20日

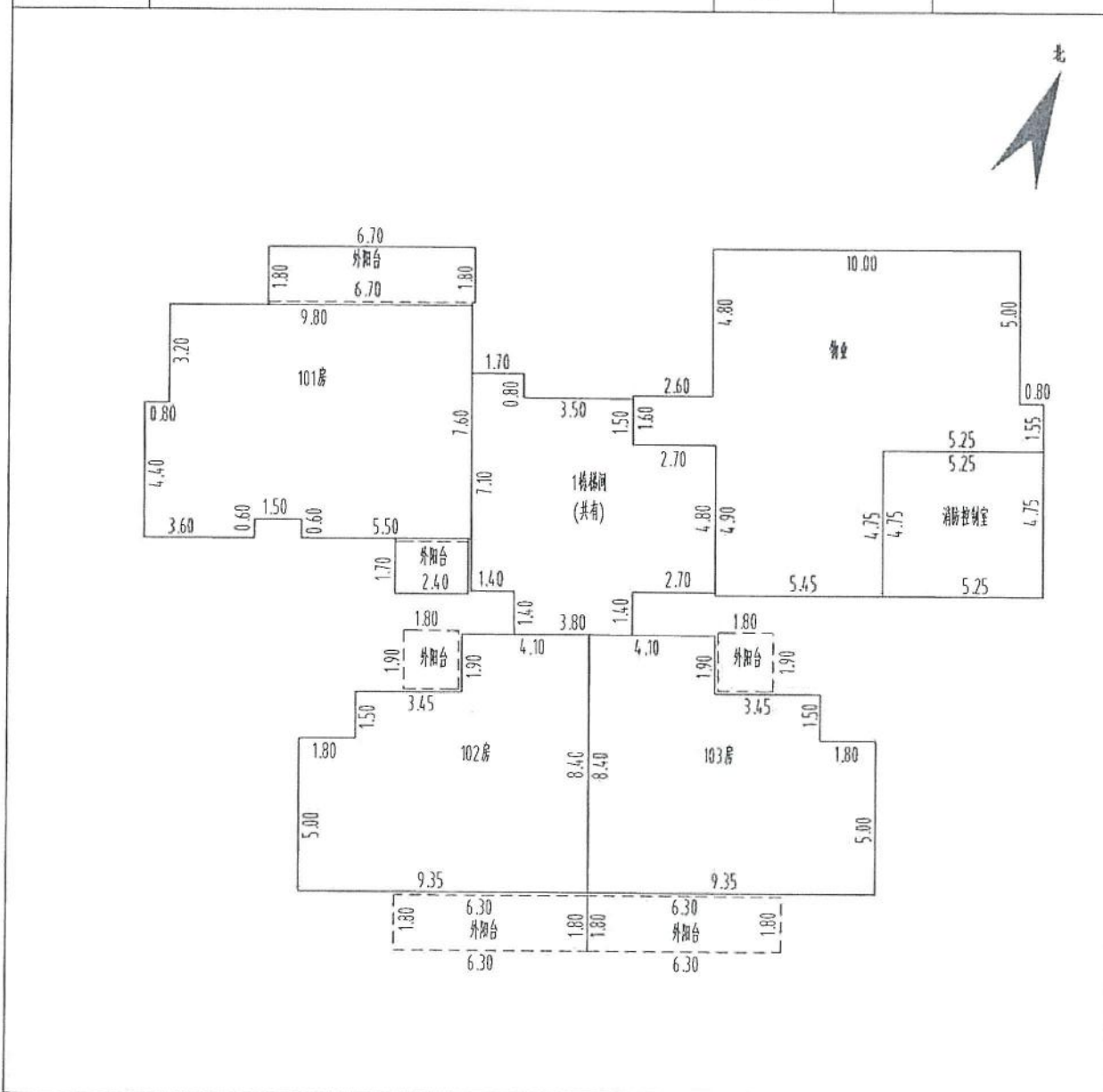
1:500

制图:冯国雄
 审核:冯国雄

房产分户图

单位:m.m

宗地代码		结构	钢筋混凝土	建筑面积	104.89
幢号	0001	总层数	18	分摊建筑面积	19.72
户号	0101	所在层次	1	专有建筑面积	85.17
图纸编号	Z31SSJ20230001SC-0001			分项建筑 面积	住宅 104.89
房屋坐落	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋101房			商业	0.00



中山市三乡测绘工程有限公司

制图日期: 2023年06月20日
审图日期: 2023年06月20日

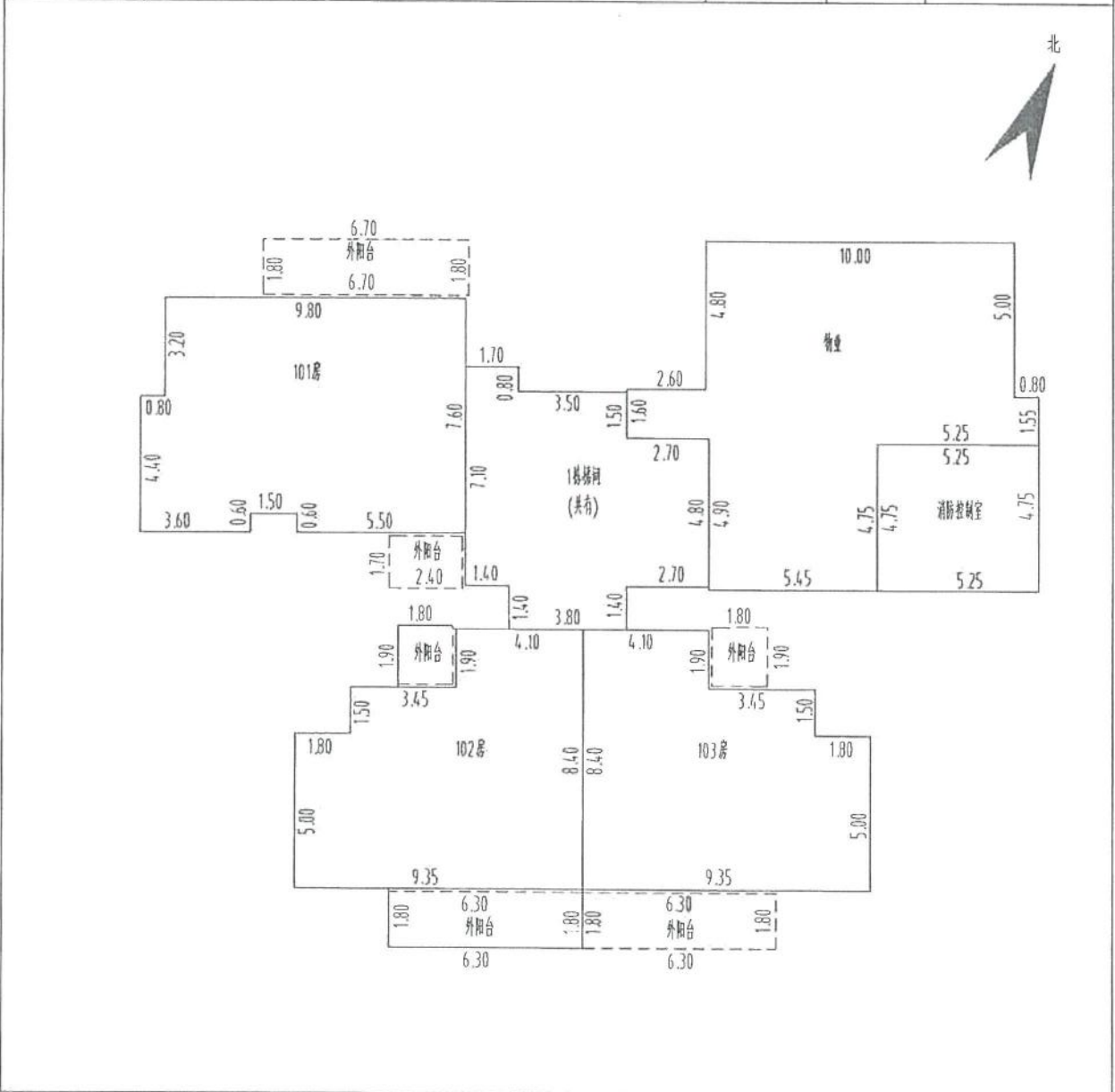
比例尺:1:200

制图者:郑金敏
审核者:刘线

房产分户图

单位:m.m

宗地代码		结构	钢筋混凝土	建筑面积	90.20
幢号	0001	总层数	18	分摊建筑面积	16.95
户号	0102	所在层次	1	专有建筑面积	73.25
图纸编号	Z31SSJ20230001SC-0019			分项建筑	住宅 90.20
房屋坐落	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋102房			面积	商业 0.00



中山市三乡测绘工程有限公司

制图日期: 2023年06月20日
 审图日期: 2023年06月20日

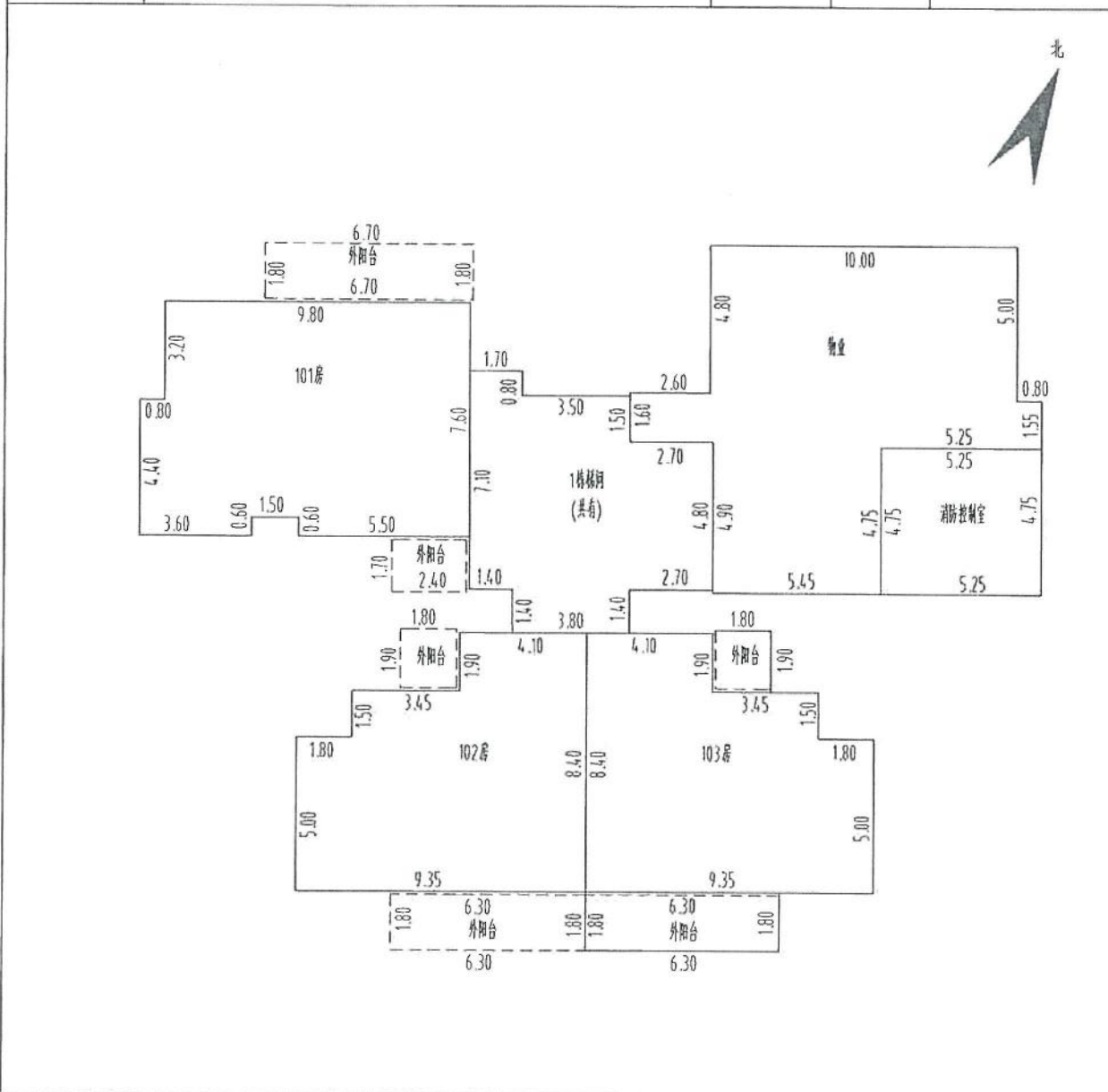
比例尺:1:200

制图者:郑金敏
 审核者:刘线

房产分户图

单位:m.m

宗地代码		结构	钢筋混凝土	建筑面积	90.20	
幢号	0001	总层数	18	分摊建筑面积	16.95	
户号	0103	所在层次	1	专有建筑面积	73.25	
图纸编号	Z31SSJ20230001SC-003/			分项 建筑 面积	住宅	90.20
房屋坐落	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋103房				商业	0.00



中山市三乡测绘工程有限公司

制图日期: 2023年06月20日
 审图日期: 2023年06月20日

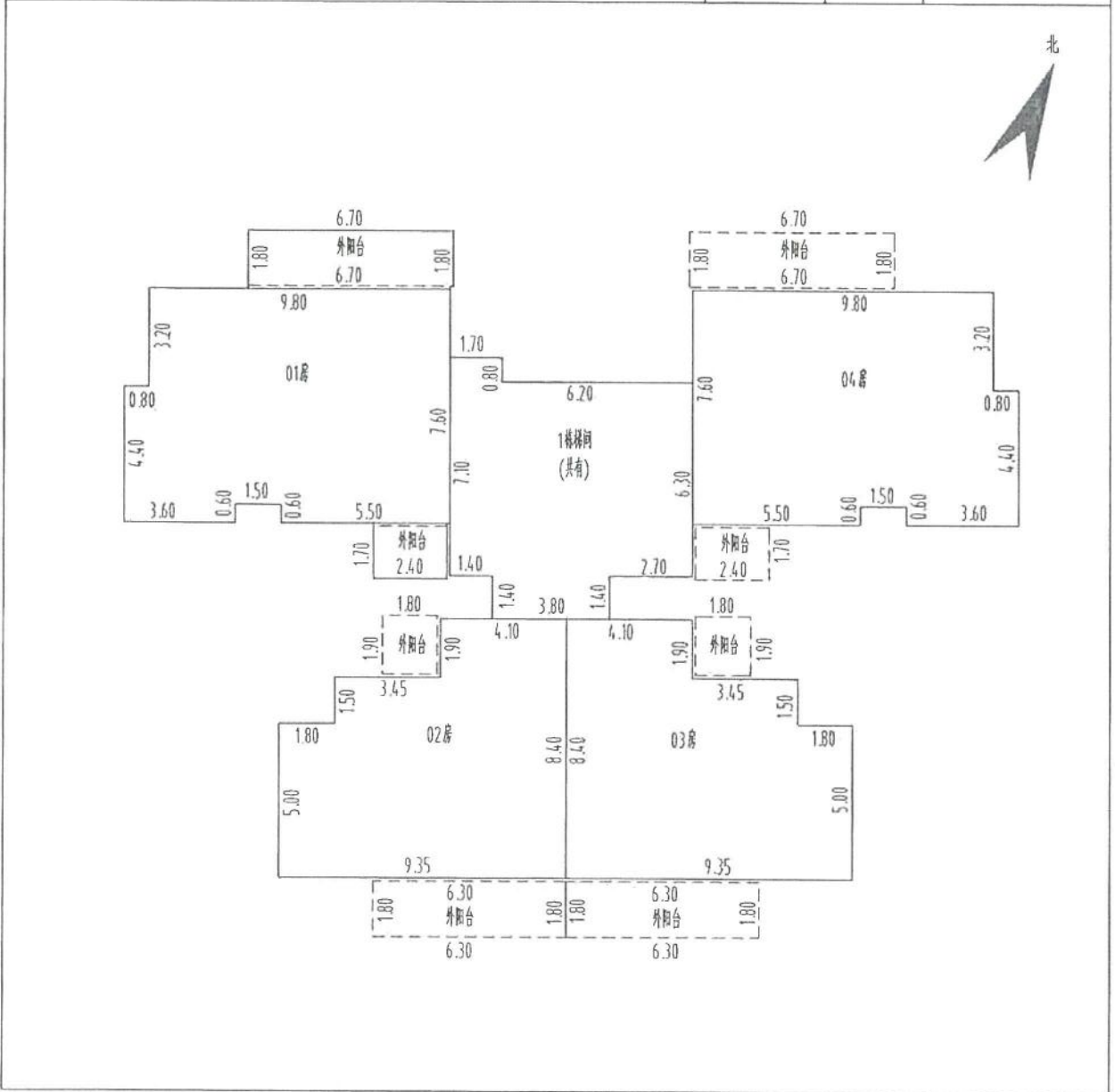
比例尺:1:200

制图者:郑金敏
 审核者:刘线

房产分户图

单位:m.m

宗地代码		结构	钢筋混凝土	建筑面积	104.88
幢号	0001	总层数	18	分摊建筑面积	19.71
户号	0201	所在层次	2	专有建筑面积	85.17
图纸编号	Z31SSJ20230001SC-0002			分项建筑 面积	住宅 104.88
房屋坐落	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋201房			商业	0.00



中山市三乡测绘工程有限公司

制图日期: 2023年06月20日

审图日期: 2023年06月20日

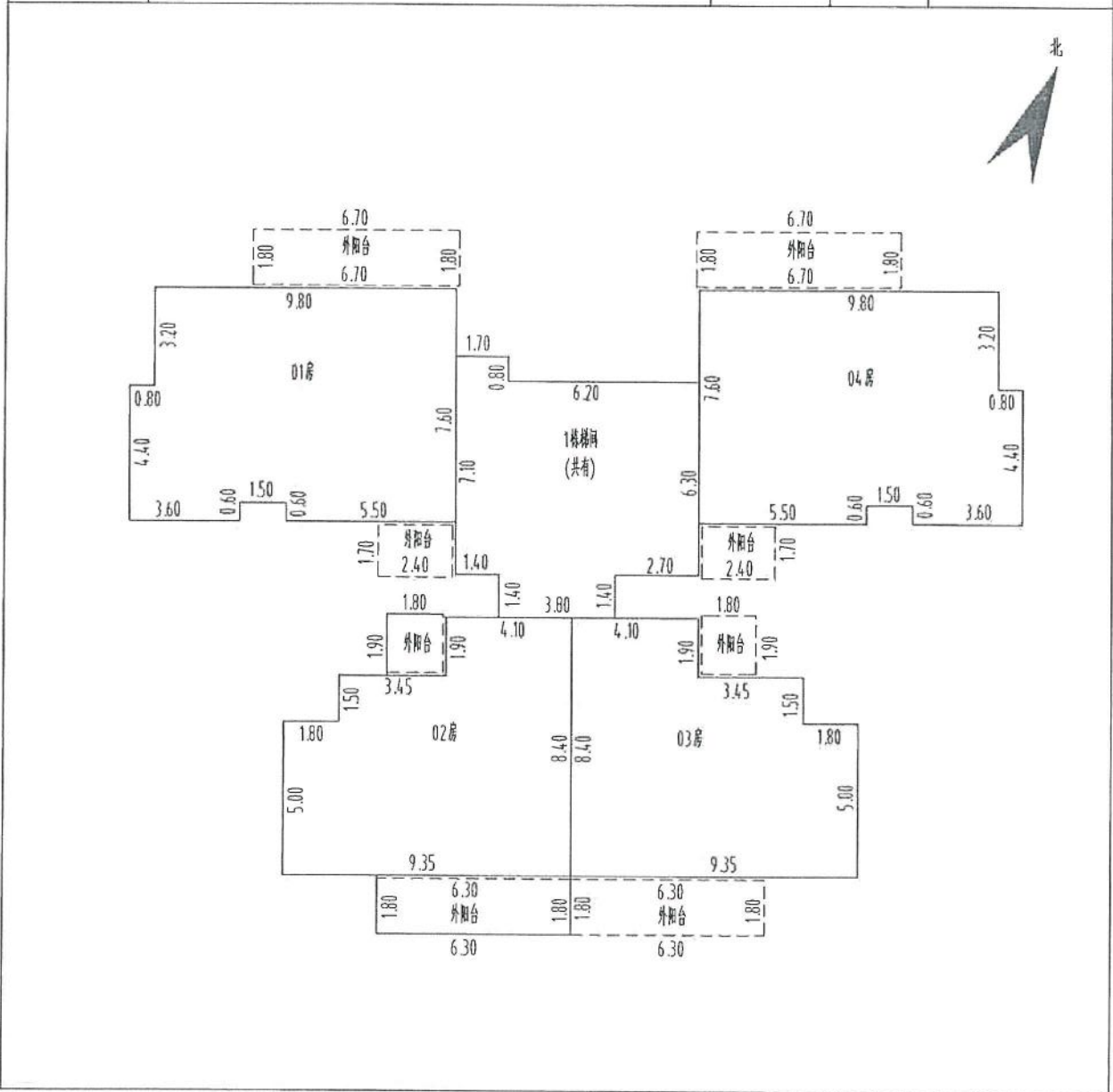
比例尺:1:200

制图者:郑金敏
审核者:刘线

房产分户图

单位:m.m

宗地代码		结构	钢筋混凝土	建筑面积	90.20
幢号	0001	总层数	18	分摊建筑面积	16.95
户号	0202	所在层次	2	专有建筑面积	73.25
图纸编号	Z31SSJ20230001SC-0020			分项建筑 面积	住宅 90.20
房屋坐落	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋202房			商业	0.00



中山市三乡测绘工程有限公司

制图日期: 2023年06月20日
审图日期: 2023年06月20日

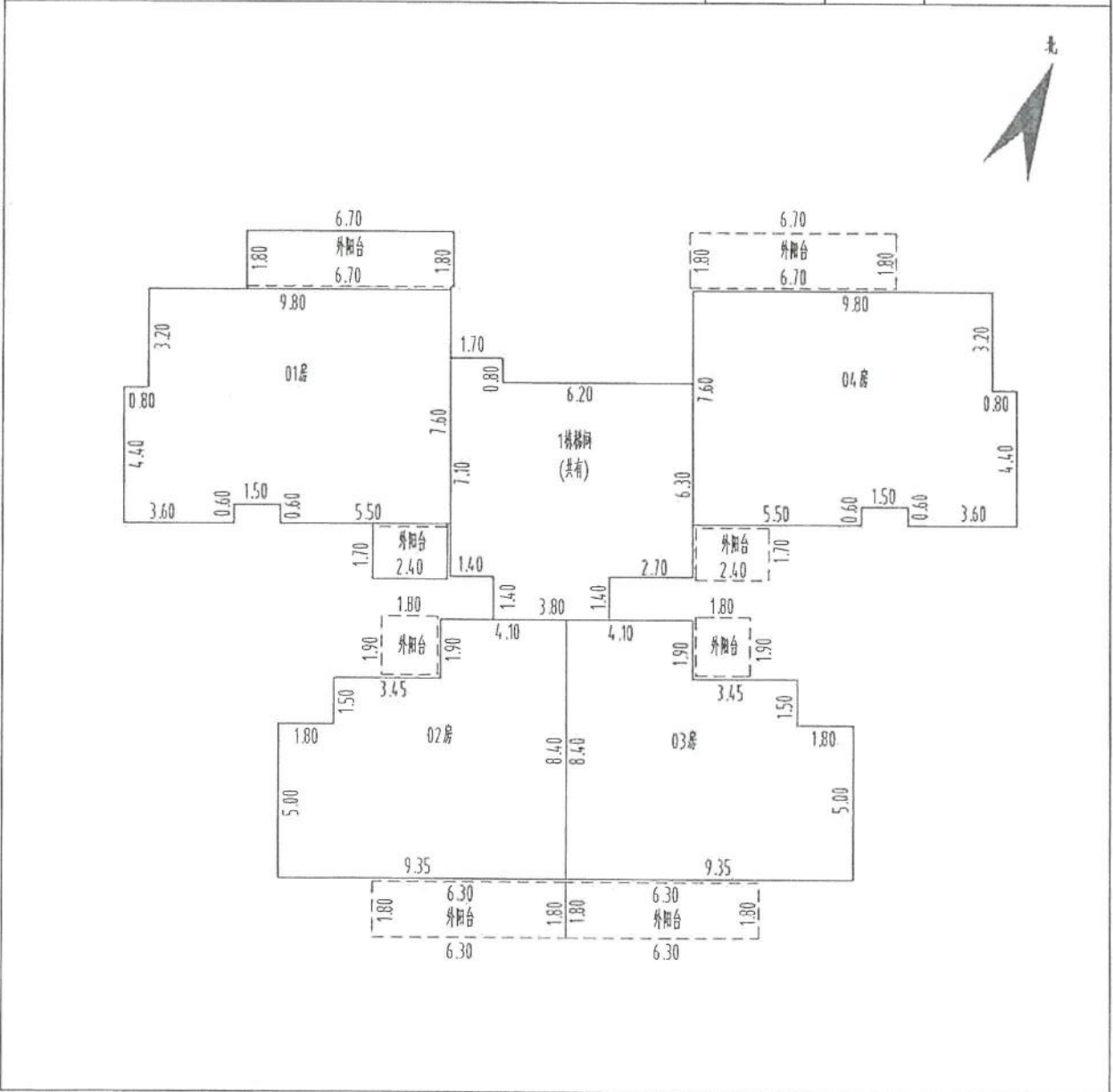
比例尺:1:200

制图者:郑金敏
审核者:刘线

房产分户图

单位:m.m

宗地代码		结构	钢筋混凝土	建筑面积	104.88
幢号	0001	总层数	18	分摊建筑面积	19.71
户号	0301	所在层次	3	专有建筑面积	85.17
图纸编号	Z31SSJ20230001SC-0003			分项建筑 面积	住宅 104.88
房屋坐落	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋301房			商业	0.00



中山市三乡测绘工程有限公司

制图日期: 2023年06月20日
审图日期: 2023年06月20日

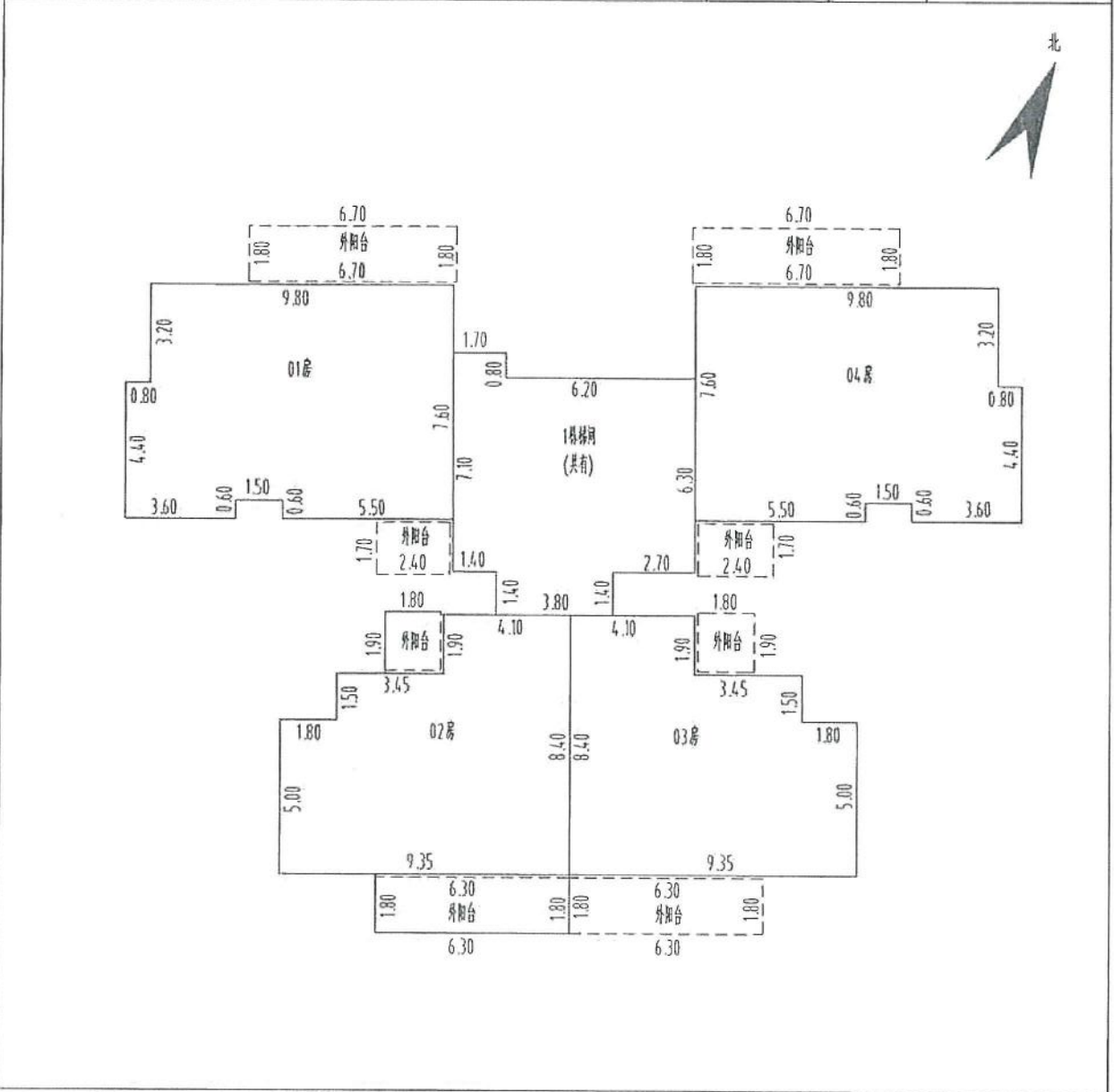
比例尺:1:200

制图者:郑金敏
审核者:刘线

房产分户图

单位:m.m

宗地代码		结构	钢筋混凝土	建筑面积	90.20	
幢号	0001	总层数	18	分摊建筑面积	16.95	
户号	0302	所在层次	3	专有建筑面积	73.25	
图纸编号	Z31SSJ20230001SC-0021			分项 建筑 面积	住宅	90.20
房屋坐落	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋302房				商业	0.00



中山市三乡测绘工程有限公司

制图日期: 2023年06月20日
 审图日期: 2023年06月20日

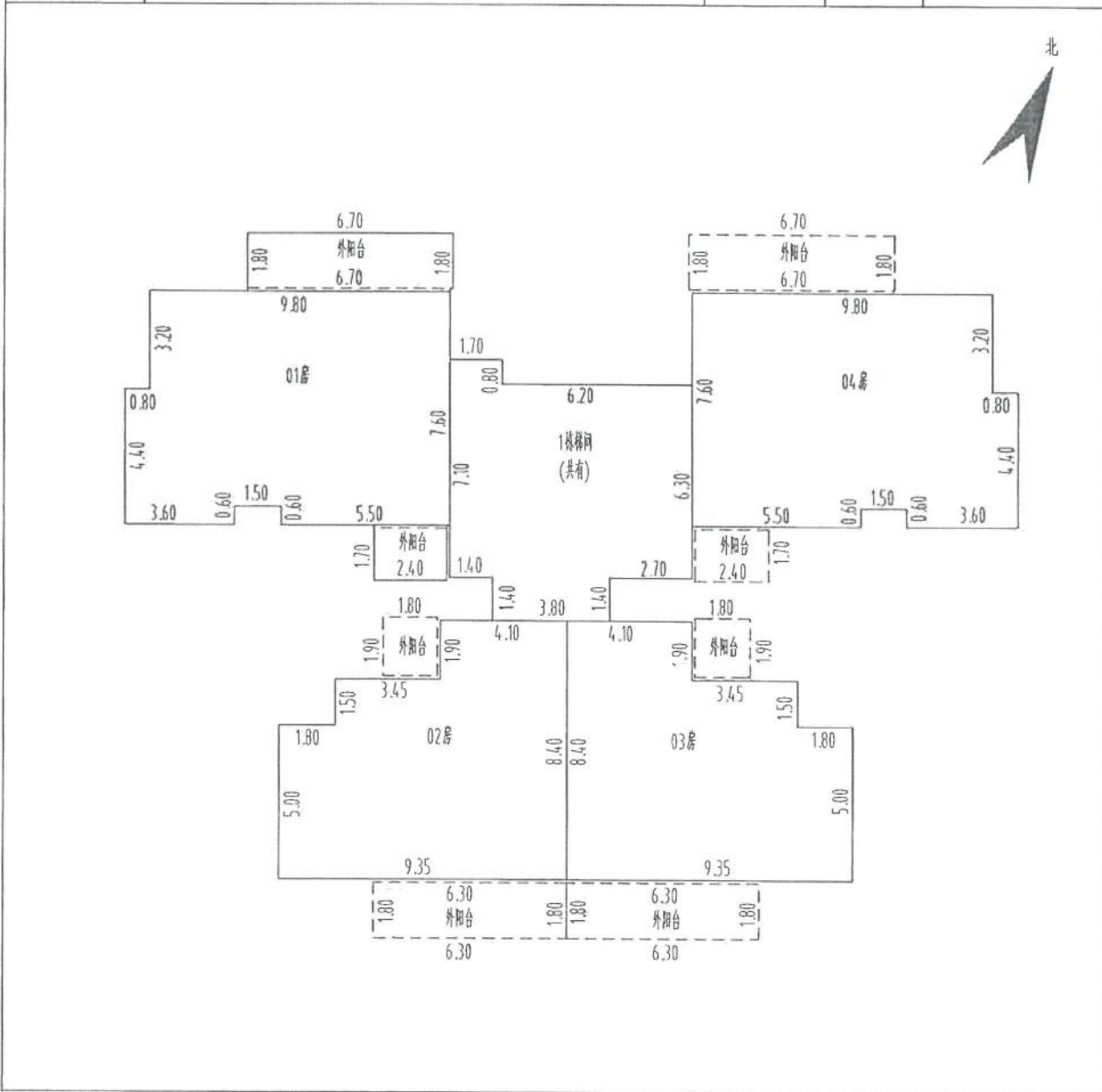
比例尺:1:200

制图者: 郑金敏
 审核者: 刘线

房产分户图

单位:m.m

宗地代码		结构	钢筋混凝土	建筑面积	104.88	
幢号	0001	总层数	18	分摊建筑面积	19.71	
户号	0401	所在层次	4	专有建筑面积	85.17	
图纸编号	Z31SSJ20230001SC-0004			分项 建筑 面积	住宅	104.88
房屋坐落	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋401房				商业	0.00



中山市三乡测绘工程有限公司

制图日期: 2023年06月20日
审图日期: 2023年06月20日

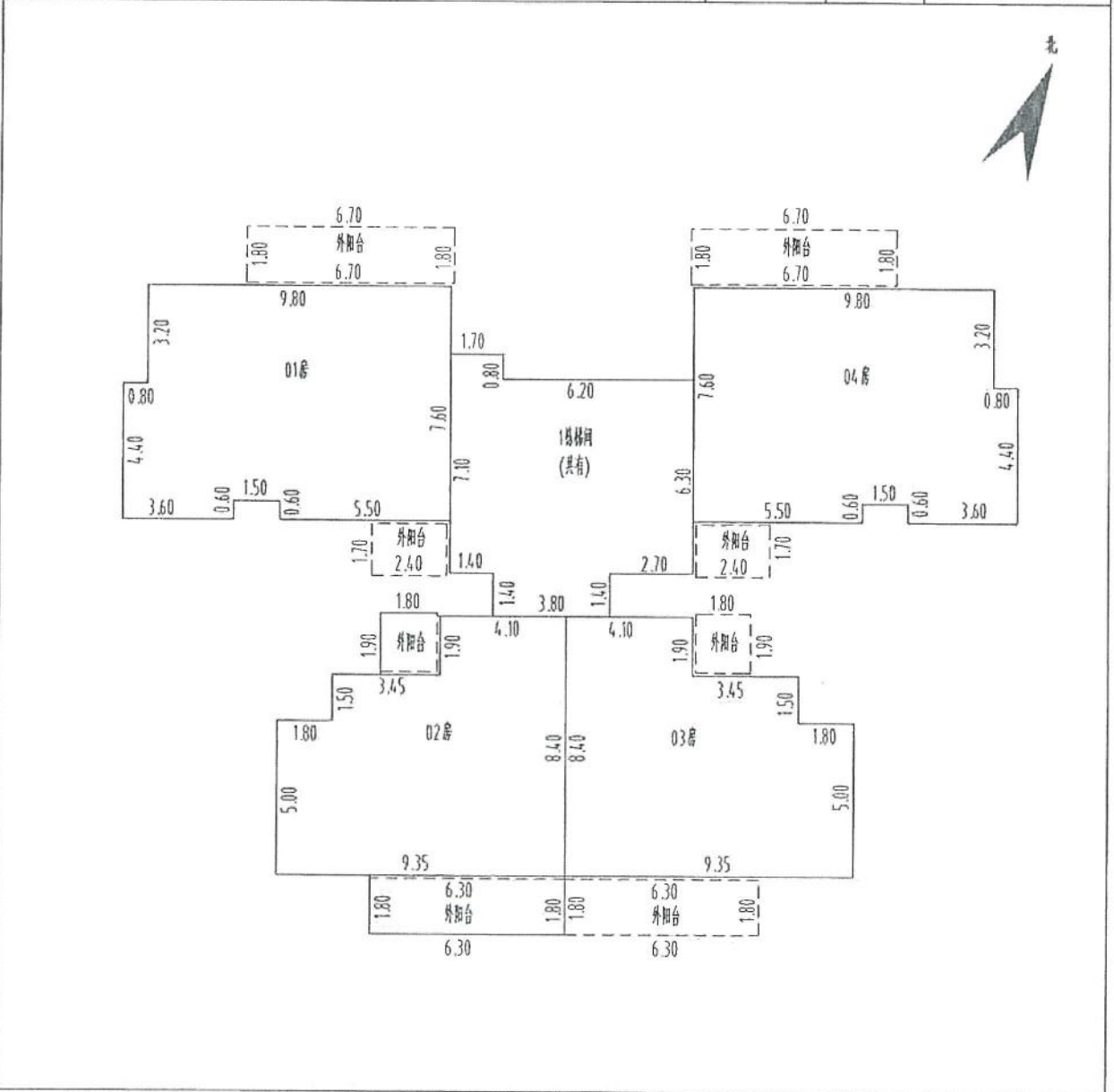
比例尺:1:200

制图者: 郑金敏
审核者: 刘线

房产分户图

单位:m,m

宗地代码		结构	钢筋混凝土	建筑面积	90.20
幢号	0001	总层数	18	分摊建筑面积	16.95
户号	0402	所在层次	4	专有建筑面积	73.25
图纸编号	Z31SSJ20230001SC-0022			分项建筑 面积	住宅 90.20
房屋坐落	中山市三乡镇大布村振兴路8号之一大翼御景豪庭1栋4.02房			商业	0.00



中山市三乡测绘工程有限公司

制图日期: 2023年06月20日
审图日期: 2023年06月20日

比例尺:1:200

制图者:郑金敏
审核者:刘线