



## 房地产估价报告

估价报告编号：深世鹏评字第 AFQZS20241210016 号

估价项目名称：中山市三乡镇大布村桂新路 1 号畔山悦景花园 31 栋共 40  
套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：中山市三乡镇公有资产事务中心

房地产估价机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

注册房地产估价师：吴文才（注册号：4420150012）

刘 军（注册号：4219980142）

估价报告出具日期：二〇二四年十二月十日

## 致估价委托人函

中山市三乡镇公有资产事务中心：

承蒙委托，我对中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋共40套住宅房地产进行估价，估价目的是为估价委托人集体决策提供参考依据而评估房地产市场价格。房地产市场价格指估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

估价对象中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋共40套住宅房地产的建筑面积合计为4,413.8平方米，登记用途均为住宅，权利人均中山市三乡镇人民政府，共有情况均为单独所有。土地权利类型均为国有建设用地使用权，土地权利性质均为出让，土地用途均为城镇住宅用地，国有建设用地使用权期限均为1992年06月12日起2059年06月11日止，至价值时点剩余年限均为34.5年。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的及价值时点，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，选取比较法、收益法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二四年十二月九日的市场价值合计为人民币贰仟捌佰捌拾万零肆仟肆佰陆拾元整（¥28,804,460元，精确到个位），详见下页《估价结果明细表》。



深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

法定代表人：

丽王芳

二〇二四年十二月十日

## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	2
(五) 依据不足假设.....	2
(六) 估价报告使用限制.....	2
三、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.....	10
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师(评估从业人员).....	15
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
四、附件.....	16
1. 估价对象位置图;	
2. 估价对象实地查勘情况和相关照片;	
3. 估价对象权属资料(复印件);	
4. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书(复印件);	
5. 注册房地产估价师估价资格证书(复印件)。	

估价结果明细表

序号	估价对象名称	《不动产权证书》证号	不动产单元号	证载权利人	登记用途	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
1	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋601房	粤(2023)中山市不动产权第0002289号	442000114207GB01605F00300021	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55	6,435	730,694
2	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋602房	粤(2023)中山市不动产权第0002017号	442000114207GB01605F00300022	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92	6,435	816,730
3	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋603房	粤(2023)中山市不动产权第0001854号	442000114207GB01605F00300023	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51	6,435	646,782
4	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋604房	粤(2023)中山市不动产权第0001955号	442000114207GB01605F00300024	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.4	6,435	646,074
5	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋701房	粤(2022)中山市不动产权第0322834号	442000114207GB01605F00300025	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55	6,500	738,075
6	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋702房	粤(2022)中山市不动产权第0324159号	442000114207GB01605F00300026	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92	6,500	824,980
7	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋703房	粤(2022)中山市不动产权第0324165号	442000114207GB01605F00300027	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51	6,500	653,315
8	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋704房	粤(2022)中山市不动产权第0324102号	442000114207GB01605F00300028	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.4	6,500	652,600

# 房地产估价报告

9	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋801房	粤(2022)中山市不动产权第0322703号	442000114207GB01605F00300029	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55	6,500	738,075
10	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋802房	粤(2022)中山市不动产权第0324130号	442000114207GB01605F00300030	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92	6,500	824,980
11	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋803房	粤(2022)中山市不动产权第0324160号	442000114207GB01605F00300031	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51	6,500	653,315
12	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋804房	粤(2022)中山市不动产权第0324162号	442000114207GB01605F00300032	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.4	6,500	652,600
13	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋901房	粤(2022)中山市不动产权第0322696号	442000114207GB01605F00300033	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55	6,500	738,075
14	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋902房	粤(2022)中山市不动产权第0322854号	442000114207GB01605F00300034	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92	6,500	824,980
15	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋903房	粤(2022)中山市不动产权第0324138号	442000114207GB01605F00300035	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51	6,500	653,315
16	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋904房	粤(2022)中山市不动产权第0324155号	442000114207GB01605F00300036	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.4	6,500	652,600
17	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1001房	粤(2022)中山市不动产权第0322825号	442000114207GB01605F00300037	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55	6,500	738,075
18	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1002房	粤(2022)中山市不动产权第0324135号	442000114207GB01605F00300038	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92	6,500	824,980

# 房地产估价报告

19	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1003房	粤(2022)中山市不动产权第0324153号	442000114207GB01605F00300039	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51	6,500	653,315
20	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1004房	粤(2023)中山市不动产权第0000166号	442000114207GB01605F00300040	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.4	6,500	652,600
21	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1101房	粤(2022)中山市不动产权第0328165号	442000114207GB01605F00300041	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55	6,565	745,456
22	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1102房	粤(2022)中山市不动产权第0328104号	442000114207GB01605F00300042	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92	6,565	833,230
23	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1103房	粤(2022)中山市不动产权第0328012号	442000114207GB01605F00300043	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51	6,565	659,848
24	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1104房	粤(2022)中山市不动产权第0328133号	442000114207GB01605F00300044	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.4	6,565	659,126
25	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1201房	粤(2022)中山市不动产权第0328109号	442000114207GB01605F00300045	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55	6,565	745,456
26	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1202房	粤(2022)中山市不动产权第0326528号	442000114207GB01605F00300046	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92	6,565	833,230
27	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1203房	粤(2023)中山市不动产权第0005410号	442000114207GB01605F00300047	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51	6,565	659,848
28	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1204房	粤(2022)中山市不动产权第0324145号	442000114207GB01605F00300048	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.4	6,565	659,126

# 房地产估价报告

29	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1301房	粤(2022)中山市不动产权第0322814号	442000114207GB01605F00300049	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55	6,565	745,456
30	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1302房	粤(2022)中山市不动产权第0324141号	442000114207GB01605F00300050	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92	6,565	833,230
31	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1303房	粤(2022)中山市不动产权第0324071号	442000114207GB01605F00300051	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51	6,565	659,848
32	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1304房	粤(2022)中山市不动产权第0324156号	442000114207GB01605F00300052	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.4	6,565	659,126
33	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1401房	粤(2022)中山市不动产权第0322692号	442000114207GB01605F00300053	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55	6,565	745,456
34	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1402房	粤(2022)中山市不动产权第0324143号	442000114207GB01605F00300054	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92	6,565	833,230
35	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1403房	粤(2022)中山市不动产权第0324139号	442000114207GB01605F00300055	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51	6,565	659,848
36	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1404房	粤(2022)中山市不动产权第0322768号	442000114207GB01605F00300056	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.4	6,565	659,126
37	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1501房	粤(2022)中山市不动产权第0322688号	442000114207GB01605F00300057	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55	6,565	745,456
38	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1502房	粤(2022)中山市不动产权第0327309号	442000114207GB01605F00300058	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92	6,565	833,230

# 房地产估价报告

39	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1503房	粤(2022)中山市不动产权第0324125号	442000114207GB01605F00300059	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51	6,565	659,848
40	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1504房	粤(2022)中山市不动产权第0322845号	442000114207GB01605F00300060	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.4	6,565	659,126
合计		--	--	--	--	1,357.8	4,413.8	--	28,804,460

## 一、估价师声明

1. 注册房地产估价师在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. 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。
3. 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。
4. 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。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

### （二）未定事项假设

估价对象《不动产权证》上均未登记估价对象的竣工时间，据调查，估价对象中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋约于2020年竣工。

### （三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实的事项，故本估价报告无背离事实事项的假设。

### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致事项的假设。

### （五）依据不足假设

估价委托人仅提供了估价对象的《不动产权证》复印件而未提供原件，注册房地产估价师经过尽职调查仍无法取得该资料，本次评估假设估价委托人提供的《不动产权证》复印件内容合法、真实、准确和完整。

### （六）估价报告使用限制

1. 本报告仅为估价委托人集体决策提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备的价值，若地上房屋所有权、土地使用权或其配套的设施设备等被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二四年十二月十日至二〇二五年十二

月九日),若在壹年内,房地产市场发生较大变化,本报告的估价结果应作相应调整,或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分,不可分割使用。

5. 未经本估价机构书面同意,本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上,报告解释权归本估价机构所有。

6. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的,若以上假设和限制条件发生变化,则估价结果须作相应调整。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：中山市三乡镇公有资产事务中心。

地址：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

估价机构名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司；

法定代表人（执行合伙人）：王丽芳；

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A；

统一社会信用代码：91440300733089399U；

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹0200023；

有效期限：2027年10月21日止。

#### (三) 估价目的

为估价委托人集体决策提供参考依据而评估房地产市场价值。

#### (四) 估价对象

本次估价的估价对象为位于中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋共40套住宅房地产（包括房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权，并包括房屋装修装饰及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备），详见《估价对象基本状况表》、《估价对象土地使用权状况表》、《估价对象建筑物状况表》、《估价对象区位状况表》。

估价对象基本状况表

序号	估价对象名称	《不动产权证书》证号	不动产单元号	权利人	登记用途	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋601房	粤(2023)中山市不动产权第0002289号	442000114207GB01605F00300021	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.54
2	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋602房	粤(2023)中山市不动产权第0002017号	442000114207GB01605F00300022	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.05	126.93

3	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋603房	粤(2023)中山市不动产权第0001854号	442000114207GB01605F00300023	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.52
4	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋604房	粤(2023)中山市不动产权第0001955号	442000114207GB01605F00300024	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.52
5	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋701房	粤(2022)中山市不动产权第0322834号	442000114207GB01605F00300025	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.56
6	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋702房	粤(2022)中山市不动产权第0324159号	442000114207GB01605F00300026	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.05	126.93
7	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋703房	粤(2022)中山市不动产权第0324165号	442000114207GB01605F00300027	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.52
8	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋704房	粤(2022)中山市不动产权第0324102号	442000114207GB01605F00300028	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.41
9	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋801房	粤(2022)中山市不动产权第0322703号	442000114207GB01605F00300029	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55
10	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋802房	粤(2022)中山市不动产权第0324130号	442000114207GB01605F00300030	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92
11	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋803房	粤(2022)中山市不动产权第0324160号	442000114207GB01605F00300031	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51
12	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋804房	粤(2022)中山市不动产权第0324162号	442000114207GB01605F00300032	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.40
13	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋901房	粤(2022)中山市不动产权第0322696号	442000114207GB01605F00300033	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55
14	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋902房	粤(2022)中山市不动产权第0322854号	442000114207GB01605F00300034	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92
15	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋903房	粤(2022)中山市不动产权第0324138号	442000114207GB01605F00300035	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51
16	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋904房	粤(2022)中山市不动产权第0324155号	442000114207GB01605F00300036	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.40
17	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1001房	粤(2022)中山市不动产权第0322825号	442000114207GB01605F00300037	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55
18	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1002房	粤(2022)中山市不动产权第0324135号	442000114207GB01605F00300038	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92

19	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1003房	粤(2022)中山市不动产权第0324153号	442000114207GB01605F00300039	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51
20	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1004房	粤(2023)中山市不动产权第0000166号	442000114207GB01605F00300040	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.40
21	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1101房	粤(2022)中山市不动产权第0328165号	442000114207GB01605F00300041	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55
22	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1102房	粤(2022)中山市不动产权第0328104号	442000114207GB01605F00300042	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92
23	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1103房	粤(2022)中山市不动产权第0328012号	442000114207GB01605F00300043	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51
24	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1104房	粤(2022)中山市不动产权第0328133号	442000114207GB01605F00300044	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.40
25	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1201房	粤(2022)中山市不动产权第0328109号	442000114207GB01605F00300045	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55
26	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1202房	粤(2022)中山市不动产权第0326528号	442000114207GB01605F00300046	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92
27	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1203房	粤(2023)中山市不动产权第0005410号	442000114207GB01605F00300047	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51
28	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1204房	粤(2022)中山市不动产权第0324145号	442000114207GB01605F00300048	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.40
29	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1301房	粤(2022)中山市不动产权第0322814号	442000114207GB01605F00300049	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55
30	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1302房	粤(2022)中山市不动产权第0324141号	442000114207GB01605F00300050	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92
31	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1303房	粤(2022)中山市不动产权第0324071号	442000114207GB01605F00300051	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51
32	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1304房	粤(2022)中山市不动产权第0324156号	442000114207GB01605F00300052	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.40
33	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1401房	粤(2022)中山市不动产权第0322692号	442000114207GB01605F00300053	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55
34	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1402房	粤(2022)中山市不动产权第0324143号	442000114207GB01605F00300054	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92

35	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1403房	粤(2022)中山市不动产权第0324139号	442000114207GB01605F00300055	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51
36	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1404房	粤(2022)中山市不动产权第0322768号	442000114207GB01605F00300056	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.40
37	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1501房	粤(2022)中山市不动产权第0322688号	442000114207GB01605F00300057	中山市三乡镇人民政府	住宅	34.93	113.55
38	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1502房	粤(2022)中山市不动产权第0327309号	442000114207GB01605F00300058	中山市三乡镇人民政府	住宅	39.04	126.92
39	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1503房	粤(2022)中山市不动产权第0324125号	442000114207GB01605F00300059	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.92	100.51
40	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1504房	粤(2022)中山市不动产权第0322845号	442000114207GB01605F00300060	中山市三乡镇人民政府	住宅	30.89	100.40
合计		—	—	—	—	1,357.8	4,413.8

估价对象土地使用权状况表

估价对象名称	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋共40套住宅房地产							
小区四至	东	河涌	南	待开发用地	西	水泥地	北	水泥地
性质/用途	国有出让/城镇住宅用地				形状	形状不规则		
地势	地势较平坦				地质条件	无污染,无不良地质条件		
土地开发程度	宗地红线外六通(通路、通给水、通排水、通电、通燃气、通讯),红线内土地平整。							
使用年期	1992年06月12日起2059年06月11日止,至价值时点剩余年限均为34.58年。							
中山市基准地价信息系统:区片编号:ZZ617(住宅),区片楼面地价:2380元/m <sup>2</sup> ,级别:4级。								

估价对象建筑物状况表

估价对象名称	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋共40套住宅房地产		
建筑结构	钢筋混凝土	建筑面积	合计4,413.8m <sup>2</sup>
登记用途	均为住宅	现状用途	均为毛坯房
建筑格局及户型结构	估价对象均位于畔山悦景花园31栋,所在建筑共29层,电梯房,每层为2梯4户;均为平层结构,层高均约3米;其中01房、03房、04房布局均3房2厅1厨2卫2阳台,均朝东南,室内布局相似;02房布局均为4房2厅1厨2卫2阳台,均朝东南,室内布局相似;上述房产通风、采光情况均较好,噪音较小。		

装修情况	公共部分装修情况			
	外立面	饰面砖		
	大堂	地面铺抛光砖，墙面贴瓷片到顶，天花扫乳胶漆配照明灯饰		
	公共走廊	地面铺抛光砖，墙面贴瓷片到顶，天花扫乳胶漆配照明灯饰		
	估价对象内部装修状况			
	地面	室内及阳台均为混凝土原浆找平		
	内墙	混凝土原浆面		
	天花	混凝土原浆面扫白		
	门	阳台门为铝框配玻璃；入户门统一安装复合木门或防火门，室内其他门口留门洞	窗	铝框配玻璃
设施设备	水电	铺设至各户接入口	电梯	有，为2部
	煤气	无	消防	户外消防栓及消防预警
	空调	无	其它设备	无
使用与维护	竣工年月	据调查约于2020年	成新度	九五成新
	使用状况	毛坯房，暂空置	小区入住率	较低
	维护与保养	维护状况一般		
	物业管理	中山市世光创建物业管理有限公司		

估价对象区位状况表

估价对象名称	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋共40套住宅房地产
地理位置	估价对象均位于中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋，小区东至河涌，南至待开发用地，西至水泥路，北至水泥路。
道路通达度	估价对象所在小区周边有桂新路等经过，交通较方便，道路通达度较高。
交通便捷度	估价对象附近有公交线路经过并设有站点，公交车流量一般，所处区域无交通管制。
公共配套情况	附近有中山温泉旅游区、三乡中心市场、大布西安市场、三乡医院体检中心等，公共配套设施较完善。
居住氛围	周边分布有雅居乐御龙山、鼎盛花园、雅居乐新城、鸿都花园等住宅小区，居住氛围较好。

### （五）价值时点

2024年12月9日。

### （六）价值类型

本次估价所选用的是市场价值标准。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

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。具体为：

#### 1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

#### 2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

#### 3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

#### 4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间

的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

#### 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

#### （八）估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日第二次修正）；
4. 《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32号，2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；
5. 《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）；
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
8. 估价对象《不动产权证书》复印件；
9. 中山市房地产市场信息及相关调查资料；
10. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

#### （九）估价方法

本次估价选用比较法、收益法作为主要估价方法。

##### 1. 比较法

###### ① 比较法定义：

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。

###### ② 比较法估价步骤：

A. 搜集交易实例；B. 选取可比实例；C. 建立比较基础；D. 进行交易情况修正；E. 进行市场状况调整；F. 进行房地产状况调整（包括区位状况、实物状况、权益状况）；G. 计算比较价值。

③ 比较法计算公式:

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×  
 区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2. 收益法

① 收益法定义

收益法是预期估价对象的未来收益, 利用报酬利率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象或价格的方法。

② 收益法估价步骤:

A. 选择具体估价方法; B. 测算收益期或持有期; C. 测算未来收益; D. 确定报酬率或资本化率、收益乘数; E. 计算收益价值。

③ 收益法计算公式:

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中: V —— 收益价值

$A_n$  —— 年净收益

$Y_n$  —— 报酬率

n —— 收益年限

(十) 估价结果

1. 估价对象市场价值的确定

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况, 遵循估价工作中的独立、客观、公正原则, 合法原则, 价值时点原则, 替代原则, 最高最佳利用原则。通过对估价对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后, 根据市场调查及注册房地产估价师的经验, 选取比较法、收益法对估价对象进行估价, 详见下页《估价结果汇总表》:

估价结果汇总表

序号	估价对象名称	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值(元)
1	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋601房	中山市三乡镇人民政府	113.55	6,435	730,694
2	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋602房	中山市三乡镇人民政府	126.92	6,435	816,730
3	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋603房	中山市三乡镇人民政府	100.51	6,435	646,782
4	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋604房	中山市三乡镇人民政府	100.4	6,435	646,074
5	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋701房	中山市三乡镇人民政府	113.55	6,500	738,075
6	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋702房	中山市三乡镇人民政府	126.92	6,500	824,980
7	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋703房	中山市三乡镇人民政府	100.51	6,500	653,315
8	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋704房	中山市三乡镇人民政府	100.4	6,500	652,600
9	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋801房	中山市三乡镇人民政府	113.55	6,500	738,075
10	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋802房	中山市三乡镇人民政府	126.92	6,500	824,980
11	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋803房	中山市三乡镇人民政府	100.51	6,500	653,315
12	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋804房	中山市三乡镇人民政府	100.4	6,500	652,600
13	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋901房	中山市三乡镇人民政府	113.55	6,500	738,075
14	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋902房	中山市三乡镇人民政府	126.92	6,500	824,980
15	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋903房	中山市三乡镇人民政府	100.51	6,500	653,315

16	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋904房	中山市三乡镇人民政府	100.4	6,500	652,600
17	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1001房	中山市三乡镇人民政府	113.55	6,500	738,075
18	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1002房	中山市三乡镇人民政府	126.92	6,500	824,980
19	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1003房	中山市三乡镇人民政府	100.51	6,500	653,315
20	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1004房	中山市三乡镇人民政府	100.4	6,500	652,600
21	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1101房	中山市三乡镇人民政府	113.55	6,565	745,456
22	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1102房	中山市三乡镇人民政府	126.92	6,565	833,230
23	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1103房	中山市三乡镇人民政府	100.51	6,565	659,848
24	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1104房	中山市三乡镇人民政府	100.4	6,565	659,126
25	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1201房	中山市三乡镇人民政府	113.55	6,565	745,456
26	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1202房	中山市三乡镇人民政府	126.92	6,565	833,230
27	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1203房	中山市三乡镇人民政府	100.51	6,565	659,848
28	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1204房	中山市三乡镇人民政府	100.4	6,565	659,126
29	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1301房	中山市三乡镇人民政府	113.55	6,565	745,456
30	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1302房	中山市三乡镇人民政府	126.92	6,565	833,230
31	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1303房	中山市三乡镇人民政府	100.51	6,565	659,848

32	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1304房	中山市三乡镇人民政府	100.4	6,565	659,126
33	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1401房	中山市三乡镇人民政府	113.55	6,565	745,456
34	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1402房	中山市三乡镇人民政府	126.92	6,565	833,230
35	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1403房	中山市三乡镇人民政府	100.51	6,565	659,848
36	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1404房	中山市三乡镇人民政府	100.4	6,565	659,126
37	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1501房	中山市三乡镇人民政府	113.55	6,565	745,456
38	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1502房	中山市三乡镇人民政府	126.92	6,565	833,230
39	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1503房	中山市三乡镇人民政府	100.51	6,565	659,848
40	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1504房	中山市三乡镇人民政府	100.4	6,565	659,126
<b>合计</b>		—	<b>4,413.8</b>	—	<b>28,804,460</b>


则,估价对象中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋共40套住宅房地产的市场价值合计为28,804,460元。

(十一) 注册房地产估价师(评估从业人员)

1、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴文才	4420150012		2024年12月10日
刘军	4219980142		2024年12月10日

2、参加估价的评估从业人员

姓名	签名	签名日期
苏祖仪		2024年12月10日

(十二) 实地查勘期

二〇二四年十二月九日。

(十三) 估价作业期

二〇二四年十二月九日至二〇二四年十二月十日。

## 四、附件

1. 估价对象位置图；
2. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
3. 估价对象权属资料（复印件）；
4. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书（复印件）；
5. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）。



### 估价对象实地查勘情况及相关照片

估价对象名称	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋共74套房地产	
		
小区招牌	31栋建筑外观	栋号
		
601 房门牌号	601 房内观	601 房内观
		
602 房门牌号	602 房内观	602 房内观
		
603 房门牌号	603 房内观	603 房内观

		
604 房门牌号	604 房内观	604 房内观
		
701 房门牌号	701 房内观	701 房内观
		
702 房门牌号	702 房内观	702 房内观
		
703 房门牌号	703 房内观	703 房内观
		
704 房门牌号	704 房内观	704 房内观

		
801 房门牌号	801 房内观	801 房内观
		
802 房门牌号	802 房内观	802 房内观
		
803 房门牌号	803 房内观	803 房内观
		
804 房门牌号	804 房内观	804 房内观
		
901 房门牌号	901 房内观	901 房内观

		
902 房门牌号	902 房内观	902 房内观
		
903 房门牌号	903 房内观	903 房内观
		
904 房门牌号	904 房内观	904 房内观
		
1001 房门牌号	1001 房内观	1001 房内观
		
1002 房门牌号	1002 房内观	1002 房内观



1003 房内观



1003 房内观



1003 房内观



1004 房门牌号



1004 房内观



1004 房内观



1101 房门牌号



1101 房内观



1101 房内观



1102 房入户门



1102 房内观



1102 房内观



1103 房门牌号



1103 房内观



1103 房内观

		
<p>1104 房门牌号</p>	<p>1104 房内观</p>	<p>1104 房内观</p>
		
<p>1201 房门牌号</p>	<p>1201 房内观</p>	<p>1201 房内观</p>
		
<p>1202 房门牌号</p>	<p>1202 房内观</p>	<p>1202 房内观</p>
		
<p>1203 房门牌号</p>	<p>1203 房内观</p>	<p>1203 房内观</p>
		
<p>1204 房入户门</p>	<p>1204 房内观</p>	<p>1204 房内观</p>

		
1301 房门牌号	1301 房内观	1301 房内观
		
1302 房门牌号	1302 房内观	1302 房内观
		
1303 房门牌号	1303 房内观	1303 房内观
		
1304 房门牌号	1304 房内观	1304 房内观
		
1401 房门牌号	1401 房内观	1401 房内观



1402 房门牌号



1402 房内观



1402 房内观



1403 房门牌号



1403 房内观



1403 房内观



1404 房门牌号



1404 房内观



1404 房内观



1501 房门牌号



1501 房内观



1501 房内观



1502 房门牌号



1502 房内观



1502 房内观

		
<p>1503 房门牌号</p>	<p>1503 房内观</p>	<p>1503 房内观</p>
		
<p>1504 房门牌号</p>	<p>1504 房内观</p>	<p>1504 房内观</p>
		
<p>小区环境</p>	<p>周边环境及路况</p>	<p>周边环境及路况</p>

不动产登记簿

第 10001 号

# 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2023 年 01 月 06 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44621668963

D44621668963

粤 ( 2023 ) 中山市 不动产权第 0002289 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋601房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300021
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 34.93㎡/房屋: 113.55㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 34.93㎡ 专有建筑面积: 87.17㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
权利人证件号码: 11442000007357539P  
公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2023年 01月 05日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N<sub>0</sub> D44621668966  
D44621668966

不动产权证书



粤(2023) 中山市 不动产权第 0002017 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋602房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000022
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 39.04m <sup>2</sup> /房屋: 126.92m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 39.04m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 97.44m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 114420000007357539P  
 土地批准用途: 商业住宅  
 公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

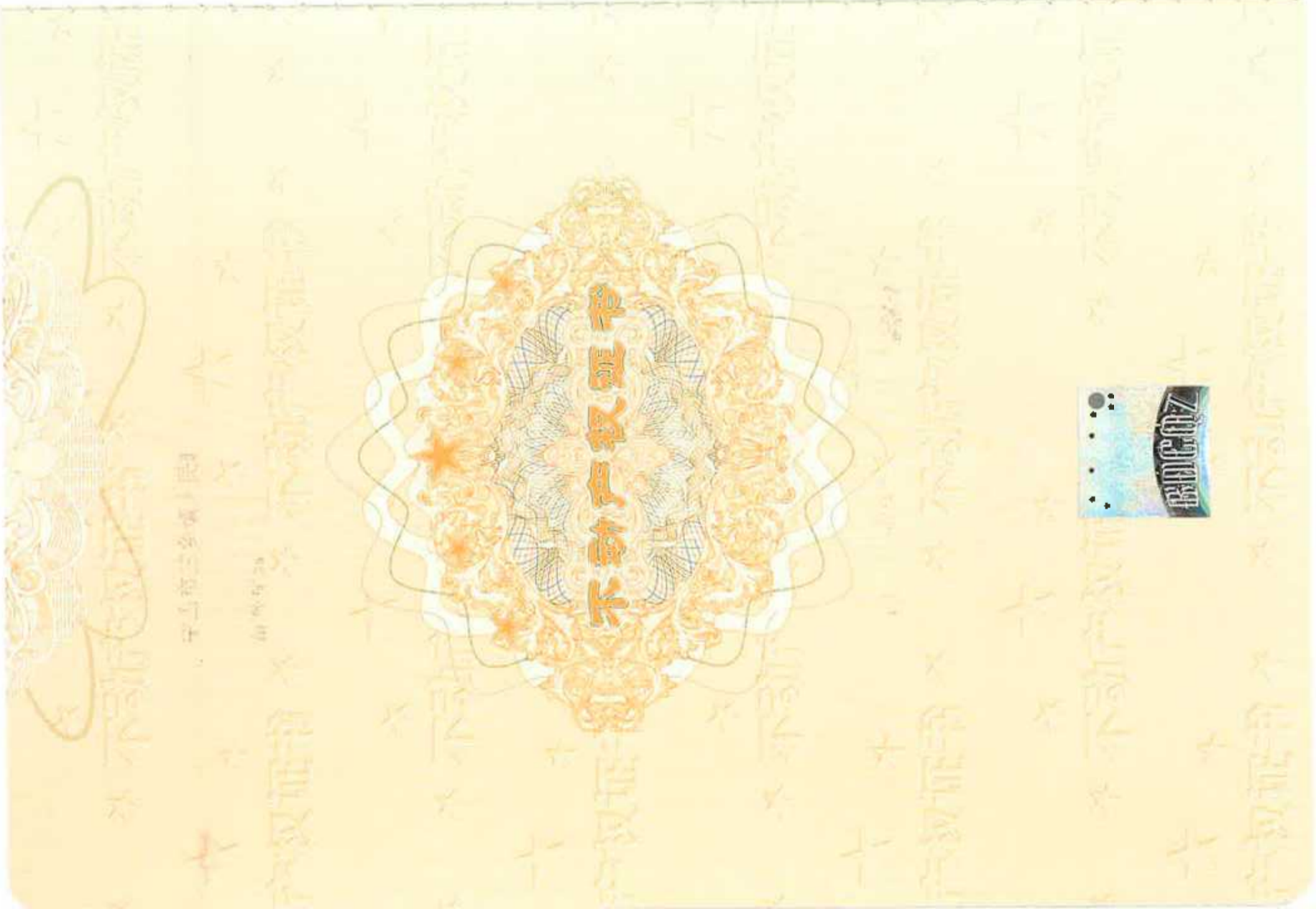
2023年 01月 05日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N: D44621668978

D44621668978



不动产权证书



粤(2023) 中山市 不动产权第 0001854 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋603房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000023
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.92㎡/房屋: 100.51㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.92㎡ 专有建筑面积: 77.16㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
 权利人证件号码:11442000007357539P  
 公建配套设施

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2023年01月05日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668970

D44621668970



粤(2023) 中山市 不动产权第 0001955 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋604房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300024
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.89m <sup>2</sup> /房屋: 100.4m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.89m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 77.08m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 11442000007357539P  
 公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



2022年 12月 27日  
登记机构 (章)



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621667574  
D44621667574

不动产权证书



粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0322834 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋701房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300025
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 34.93㎡/房屋: 113.55㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 34.93㎡ 专有建筑面积: 87.17㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
权利人证件号码:11442000007357539P  
公建配套设施

# 不动产权证书



不动产登记簿

不动产单元



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年 12月 27日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668371

D44621668371

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋702房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000026
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 39.04m <sup>2</sup> /房屋: 126.92m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 39.04m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 97.44m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

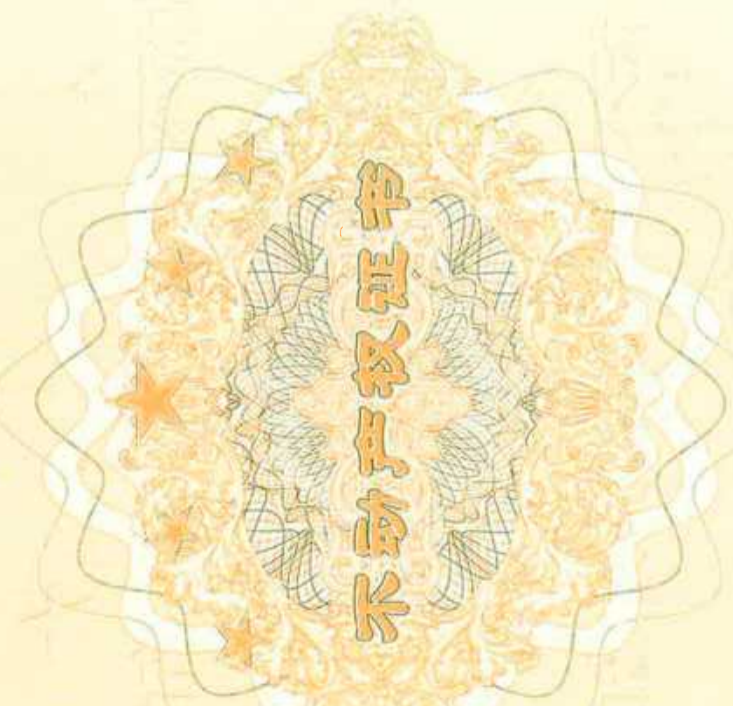
权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 11442000007357539P  
 公建配套设施

# 不动产权证书



不动产登记簿

不动产登记簿



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年 12月 27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668366

D44621668366

粤( 2022 ) 中山市 不动产权第 0324165 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋703房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000027
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.92㎡/房屋: 100.51㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.92㎡ 专有建筑面积: 77.16㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 11442000007357539P  
 土地批准用途: 商业住宅  
 公建配套设施

根据《中华人民共和国民法典》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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2022年 12月 27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621667572  
D44621667572

# 不动产权证书



粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0324102 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府	
共有情况	单独所有	
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋704房	
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300028	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	土地: 30.89㎡/房屋: 100.4㎡	
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止	
权利其他状况	分摊土地面积: 30.89㎡ 专有建筑面积: 77.08㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交	

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
权利人证件号码: 11442000007357539P  
公建配套设施

# 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



2022年 12月 27日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668377

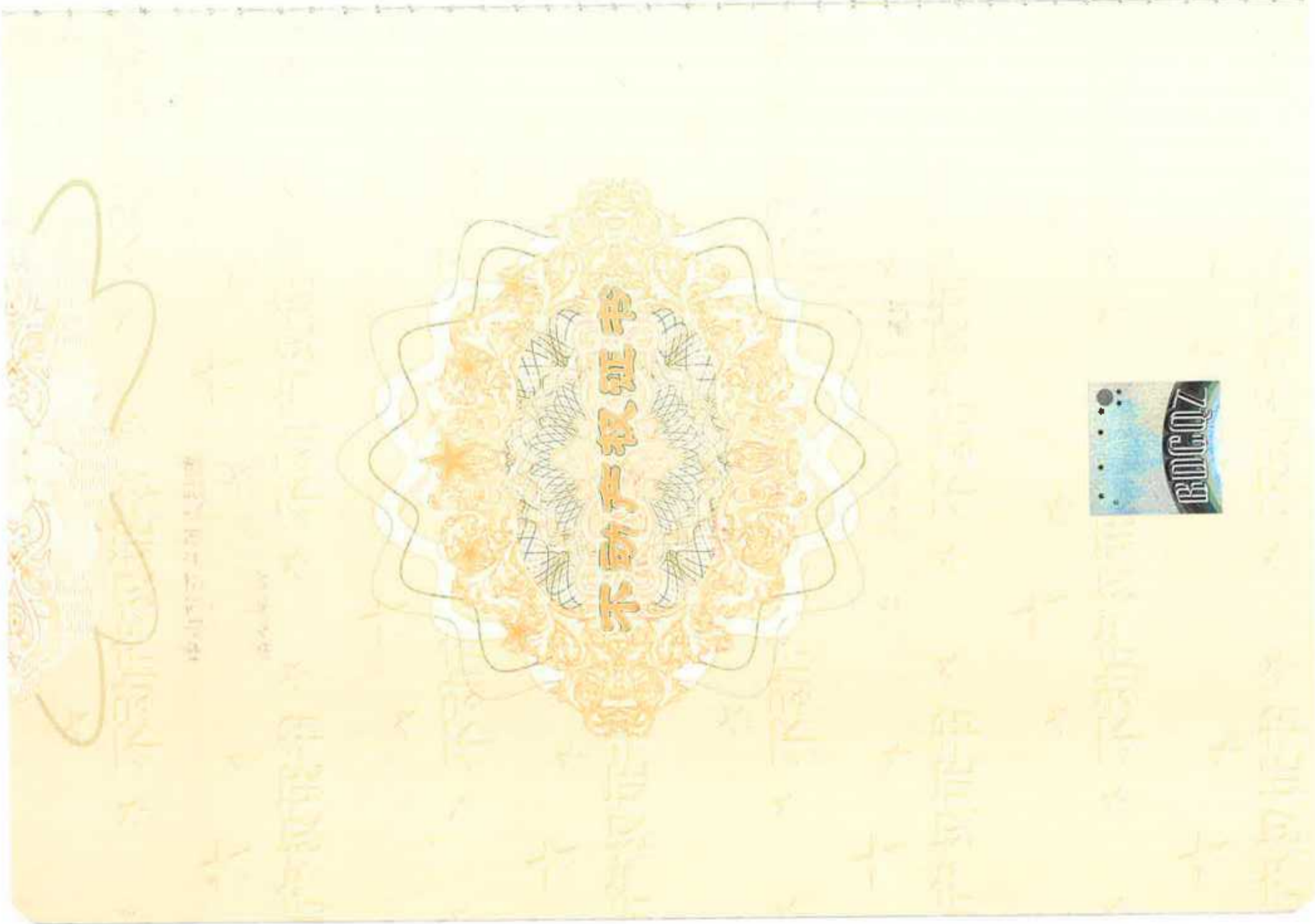
D44621668377

粤(2022) 中山市 不动产权第 0322703 号

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋801房
不动产单元号	442000 114207 GE01605 F00300029
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 34.93m <sup>2</sup> /房屋: 113.55m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 34.93m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 87.17m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

附 记

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 114420000007357539P  
 土地批准用途: 商业住宅  
 附房信息: 公建配套设施



粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0324130 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋802房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300030
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 39.04m <sup>2</sup> /房屋: 126.92m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 39.04m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 97.44m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
 权利人证件号码:114420000007357539P  
 公建配套设施

# 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)  
2022年 12月 27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 No D44621668367

D44621668367

粤(2022) 中山市 不动产权第 0324160 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋803房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300031
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.92m <sup>2</sup> /房屋: 100.51m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.92m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 77.16m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 114420000007357539P  
 土地批准用途: 商业住宅  
 公建配套设施

# 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2022年12月27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668376

D44621668376

粤(2022) 中山市 不动产权第 0324162 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋804房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300032
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.89m <sup>2</sup> /房屋: 100.4m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.89m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 77.08m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
权利人证件号码:11442000007357539P  
公建配套设施

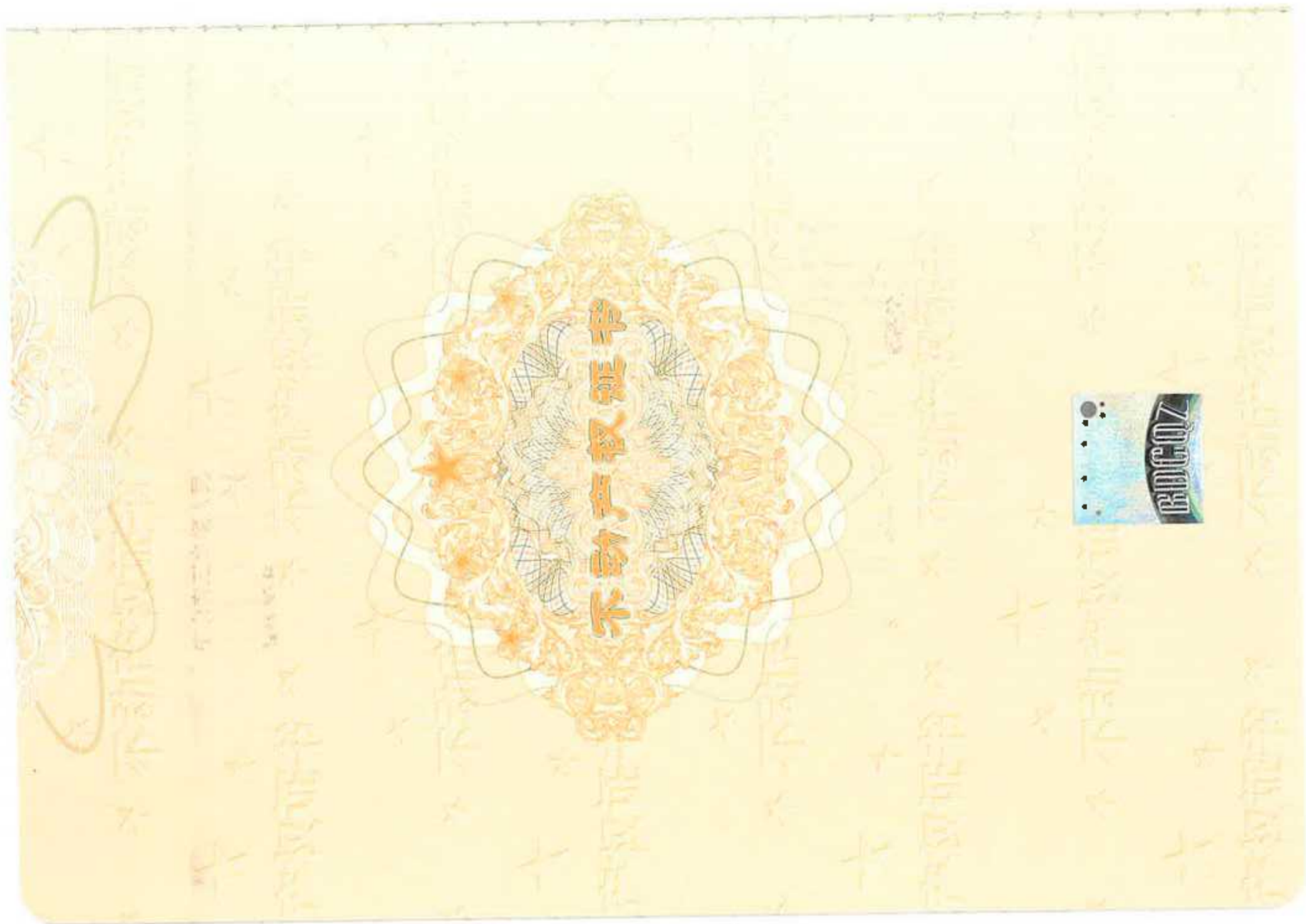


根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)  
2022年 12月 27日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 N0 D44621668378  
D44621668378



不动产权证书



权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋901房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000033
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 34.93m <sup>2</sup> /房屋: 113.55m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 34.93m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 87.17m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 114420000007357539P  
 土地批准用途: 商业住宅  
 附房信息: 公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年 12月 27日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621667576

D44621667576

不动产权证书

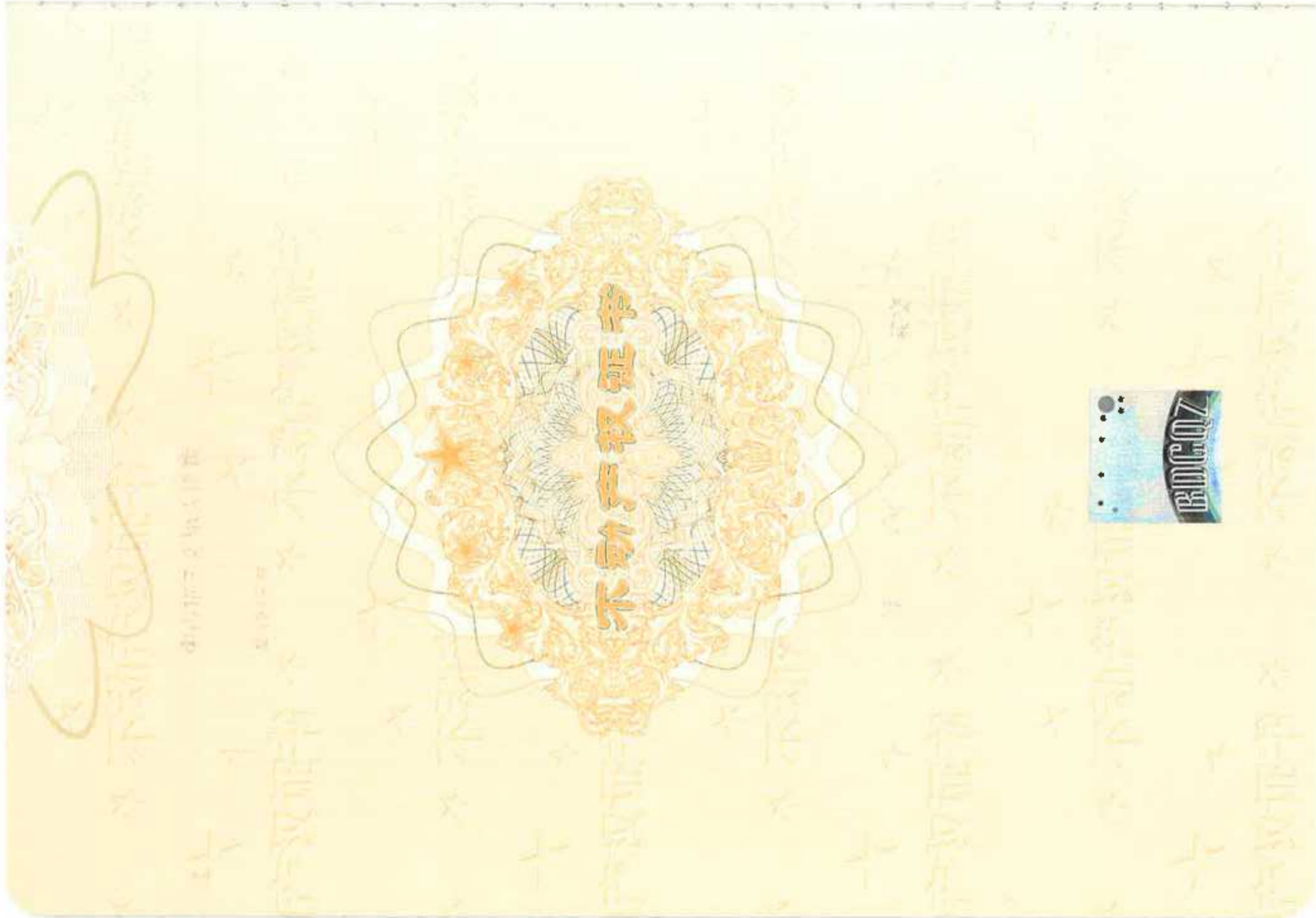


粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0322854 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋902房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300034
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 39.04m <sup>2</sup> /房屋: 126.92m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 39.04m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 97.44m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
权利人证件号码: 11442000007357539P  
公建配套设施



粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0324138 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋903房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00S00035
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.92㎡/房屋: 100.51㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.92㎡ 专有建筑面积: 77.16㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
 权利人证件号码:11442000007357539P  
 公建配套设施

# 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年 12月 27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668372

D44621668372

粤(2022) 中山市 不动产权第 0324155 号

附记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋904房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000036
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.89㎡/房屋: 100.4㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.89㎡ 专有建筑面积: 77.08㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
权利人证件号码: 11442000007357539P  
公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年12月27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44621667570

D44621667570

不动产权证书

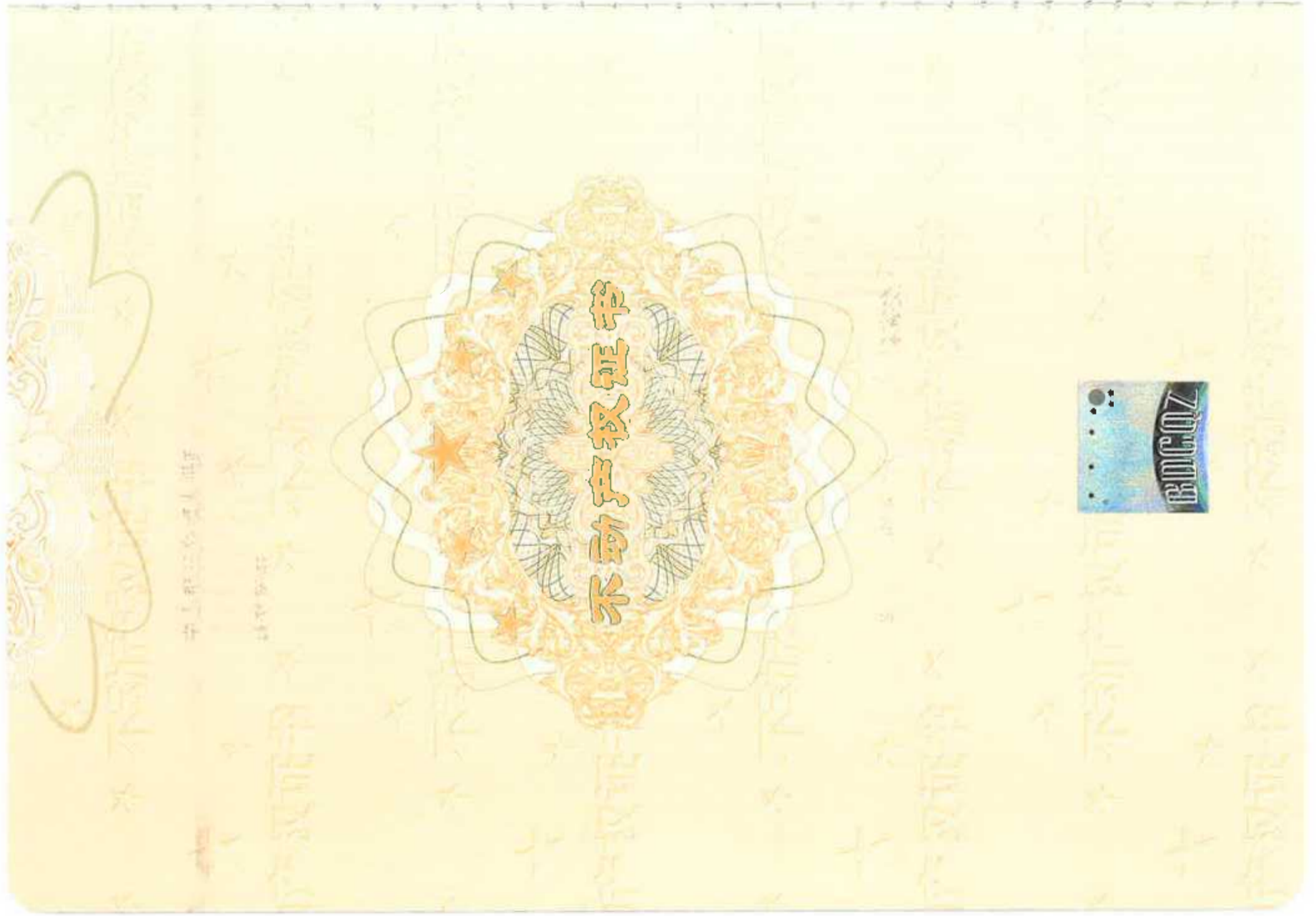


粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0322825 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1001房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000037
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 34.93m <sup>2</sup> /房屋: 113.55m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 34.93m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 87.17m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
权利人证件号码: 11442000007357539P  
公建配套设施

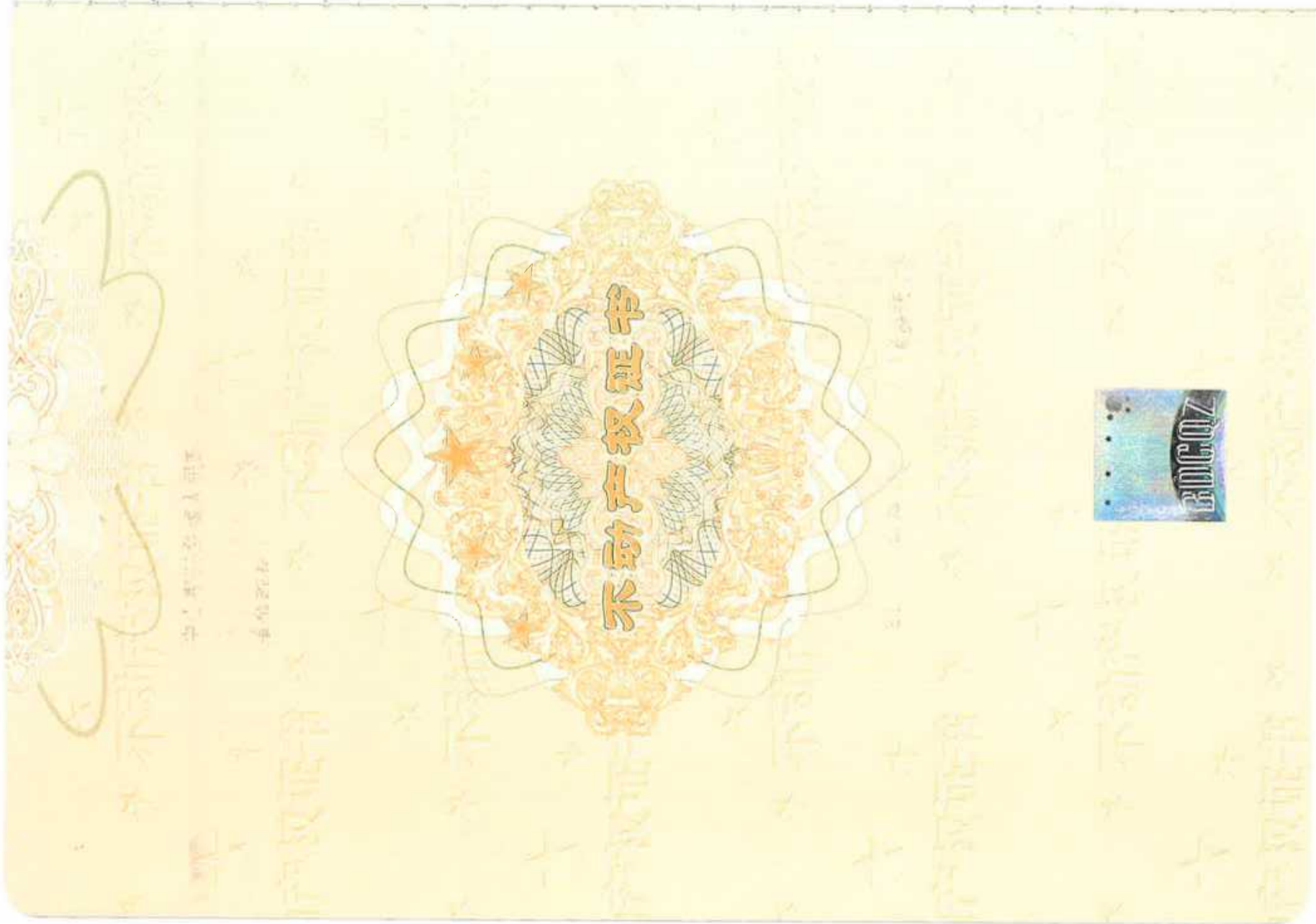


附 记

粤( 2022 ) 中山市 不动产权第 0324135 号

权利人	中山市三乡镇人民政府	
共有情况	单独所有	
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1002房	
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300038	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	土地: 39.04m <sup>2</sup> /房屋: 126.92m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2069年06月11日 止	
权利其他状况	分摊土地面积: 39.04m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 97.44m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交	

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 114420000007357539P  
 公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权人合法权益，对不动产权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。



登记机构 (章)

2022年 12月 27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668374

D44621668374

粤(2022) 中山市 不动产权第 0324153 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1003房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300039
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.92㎡/房屋: 100.51㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.92㎡ 专有建筑面积: 77.16㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
权利人证件号码: 114420000007357539P  
公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

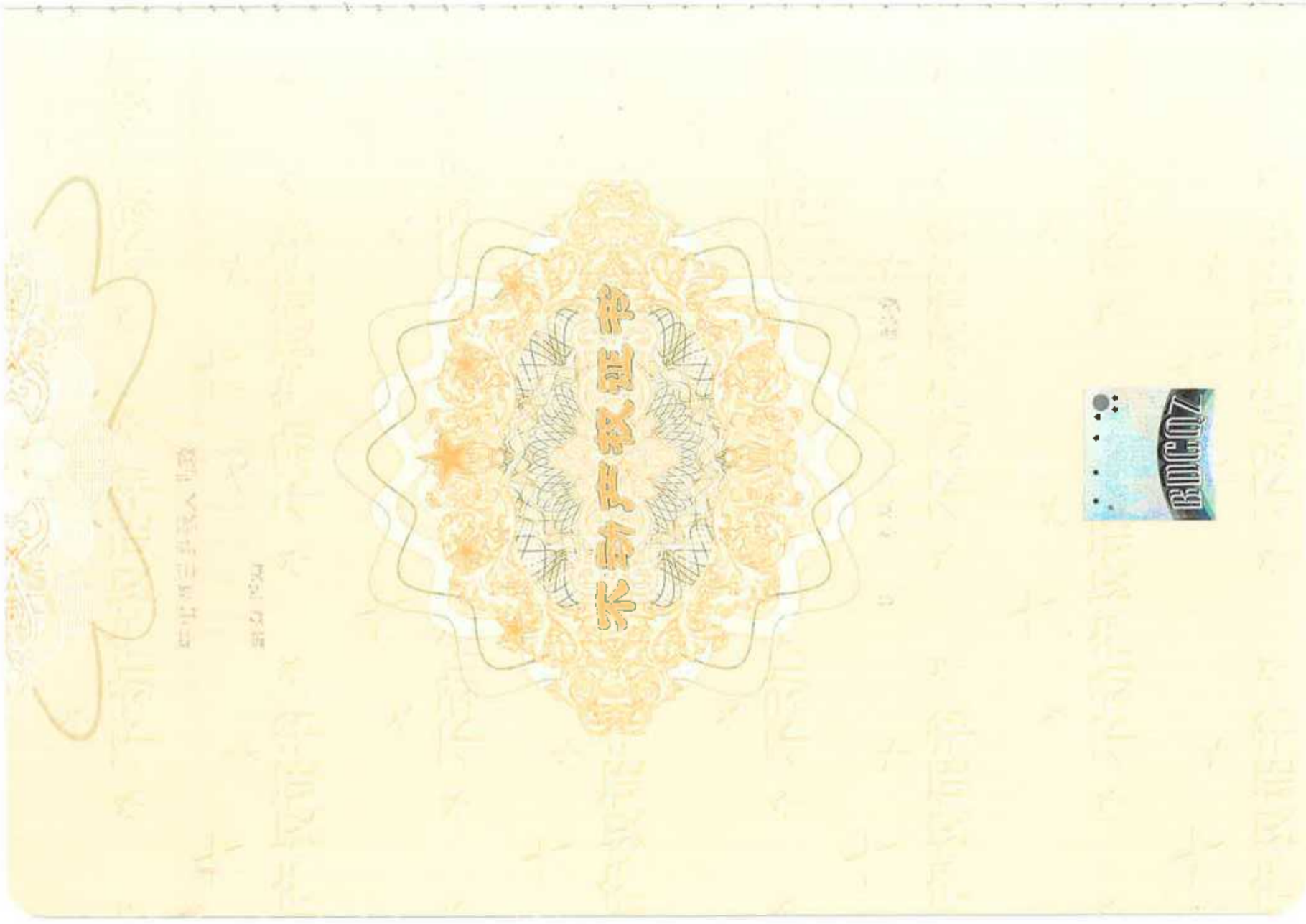
2023年 01月 03日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668640

D44621668640



不动产权证书  
证书编号



粤 ( 2023 ) 中山市 不动产权第 0000166 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1004房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300040
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.89㎡/房屋: 100.4㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.89㎡ 专有建筑面积: 77.08㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
权利人证件号码:11442000007357539P  
公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年 12月 30日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668642

D44621668642

不动产权证书



粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0328165 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园3I栋1101房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000041
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 34.93㎡/房屋: 113.55㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 34.93㎡ 专有建筑面积: 87.17㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
 权利人证件号码:11442000007357539P  
 土地批准用途:商业住宅  
 公建配套设施

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2022年 12月 30日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668646

D44621668646

不动产权证书



粤(2022) 中山市 不动产权第 0328104 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1102房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300042
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 39.04㎡/房屋: 126.92㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 39.04㎡ 专有建筑面积: 97.44㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
权利人证件号码: 11442000007357539P  
公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年 12月 30日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668643

D44621668643

不动产登记权利人姓名

证件号码

不动产权证书



粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0328012 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1103房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300043
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.92㎡/房屋: 100.51㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.92㎡ 专有建筑面积: 77.16㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
 权利人证件号码:11442000007357539P  
 公建配套设施

中华人民共和国自然资源部

不动产登记

# 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年12月30日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44621668647

D44621668647

粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0328133 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1104房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300044
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.89m <sup>2</sup> /房屋: 100.4m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.89m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 77.08m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
 权利人证件号码:11442000007357539F  
 公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年 12月 30日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668650  
D44621668650

中华人民共和国自然资源部

不动产登记

不动产权证书

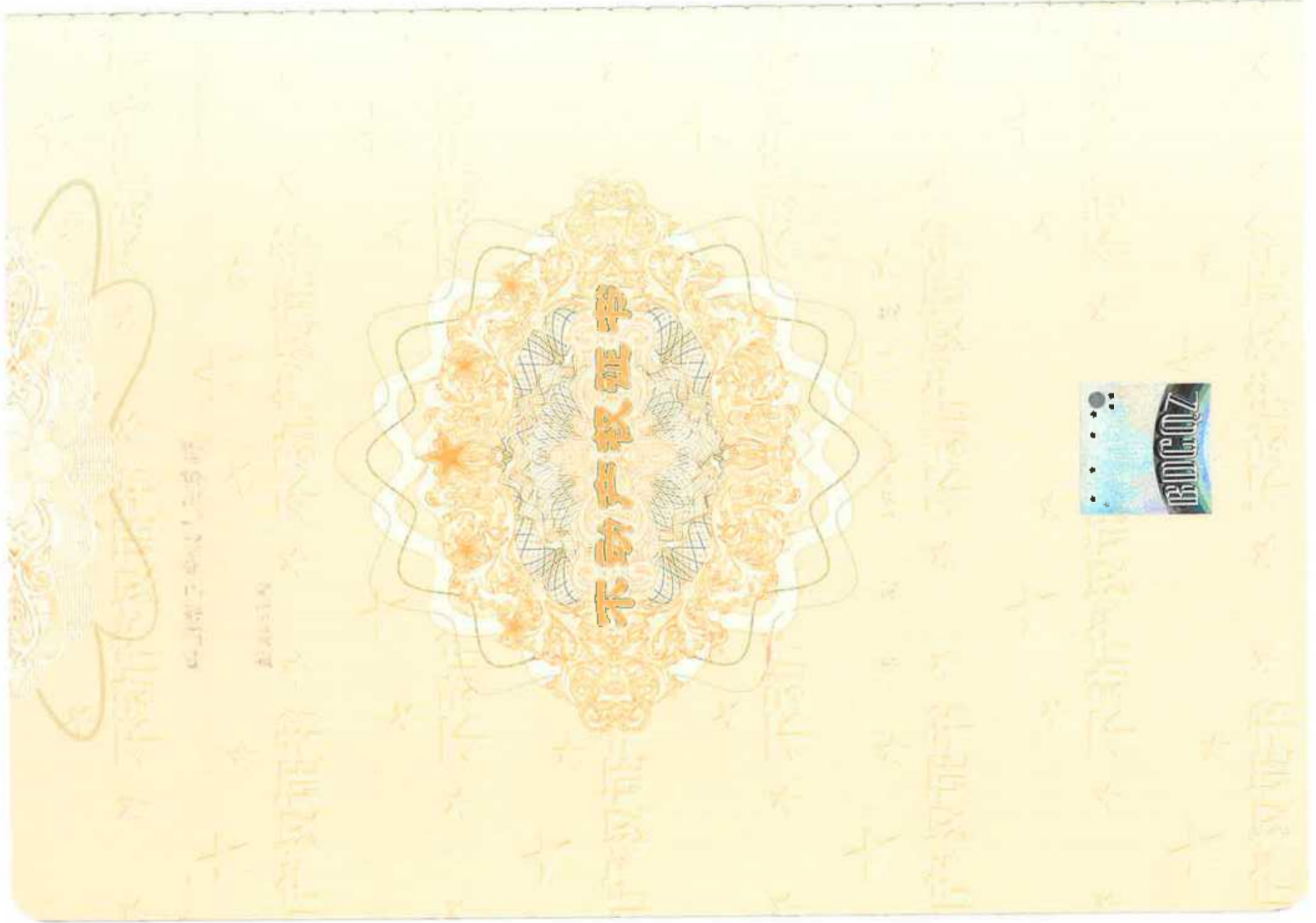


粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0328109 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1201房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000045
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 34.93㎡/房屋: 113.55㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 34.93㎡ 专有建筑面积: 87.17㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
权利人证件号码: 11442000007357539P  
公建配套设施



粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0326528 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1202房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300046
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 39.04㎡/房屋: 126.92㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 39.04㎡ 专有建筑面积: 97.44㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 11442000007357539P  
 土地批准用途: 商业住宅  
 附房信息: 公建配套设施

不动产登记簿



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2023年01月11日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621669263

D44621669263

不动产权证书



粤 ( 2023 ) 中山市 不动产权第 0005410 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1203房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300047
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.92m <sup>2</sup> /房屋: 100.51m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.92m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 77.16m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 11442000007357539P  
 土地批准用途: 商业住宅  
 公建配套设施



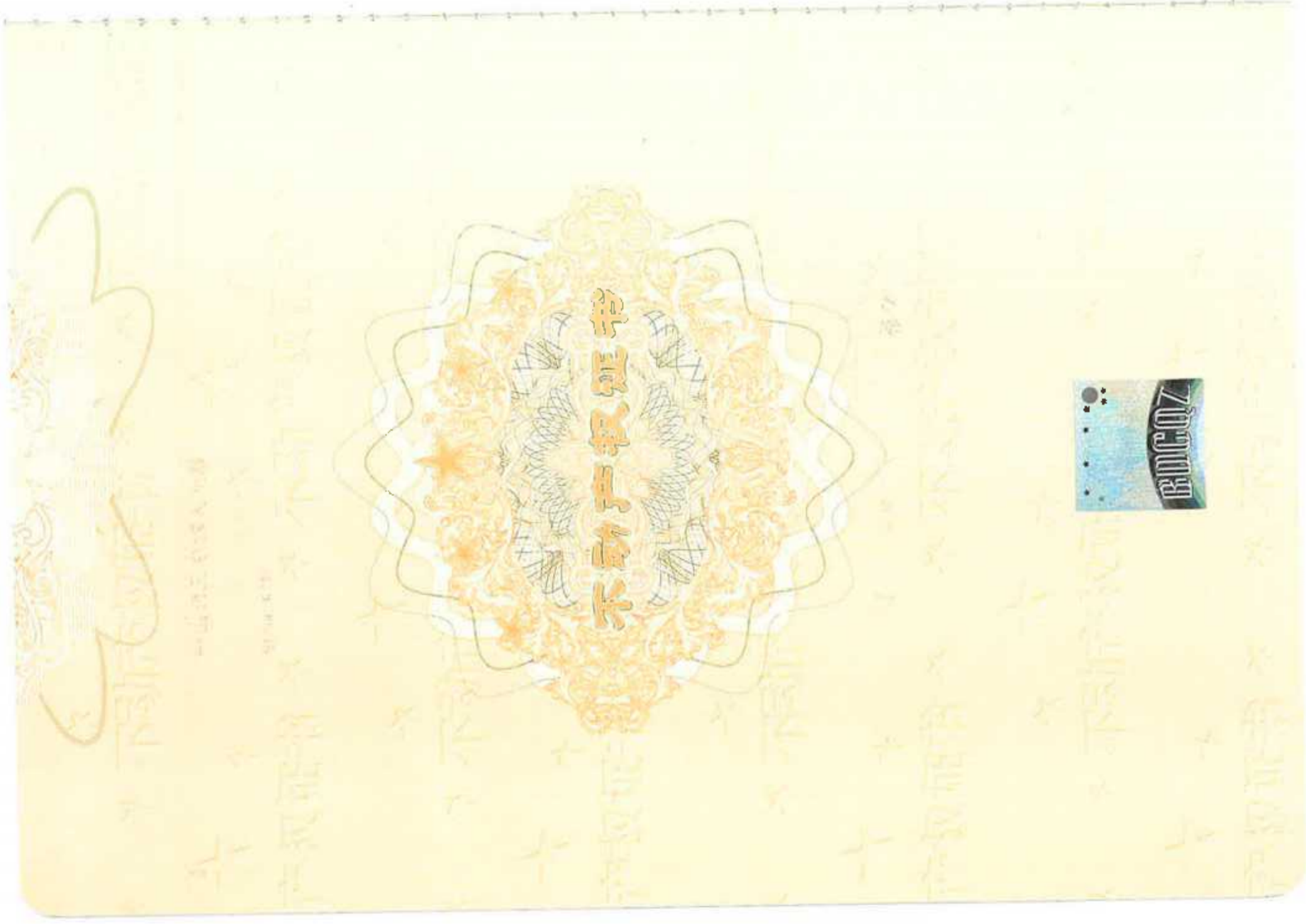
根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)  
2022年 12月 27日



中华人民共和国自然资源部监制  
编号 N0 D44621667567  
D44621667567



不动产权证书

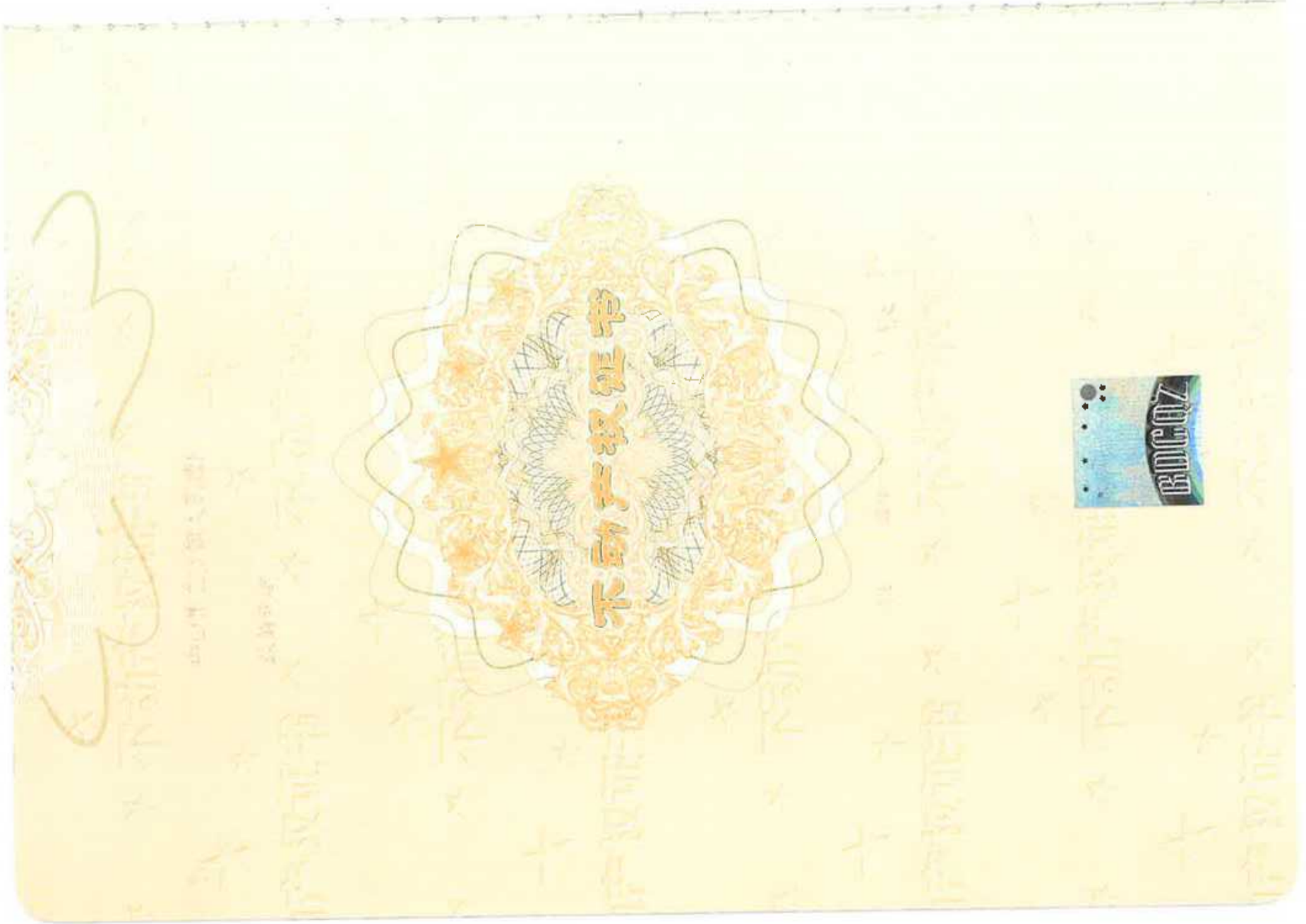


附 记

粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0324145 号

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1204房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300048
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.89m <sup>2</sup> /房屋: 100.4m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.89m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 77.08m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
权利人证件号码: 11442000007357539P  
公建配套设施



粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0322814 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1301房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300049
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 34.93m <sup>2</sup> /房屋: 113.55m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 34.93m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 87.17m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
权利人证件号码:11442000007357539P  
公建配套设施

# 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年 12月 27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668373

D44621668373

号( 2022 ) 中山市 不动产权第 0324141 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1302房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300050
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 39.04㎡/房屋: 126.92㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2069年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 39.04㎡ 专有建筑面积: 97.44㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
权利人证件号码: 11442000007357539P  
公建配套设施

证书



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年 12月 27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621667577

D44621667577

不动产权证书

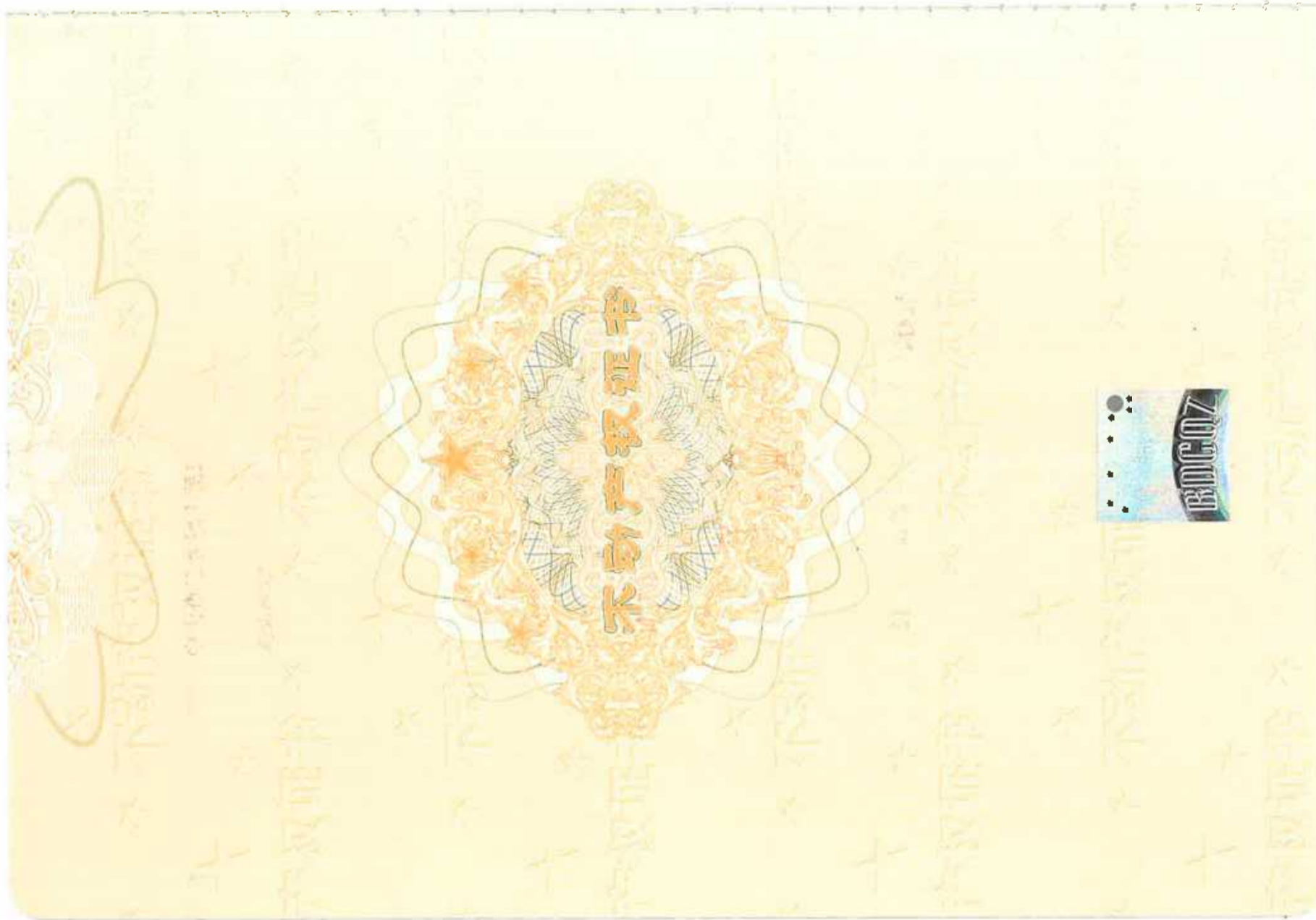


粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0324071 号

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1303房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000051
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.92m <sup>2</sup> /房屋: 100.51m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.92m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 77.16m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

附 记

权利人证件类型:统一社会信用代码  
权利人证件号码:11442000007357539P  
公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)  
2022年 1月 2日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621667579  
D44621667579

粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0324156 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府	
共有情况	单独所有	
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1304房	
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000052	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	土地: 30.89m <sup>2</sup> /房屋: 100.4m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止	
权利其他状况	分摊土地面积: 30.89m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 77.08m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交	

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 11442000007357539P  
 土地批准用途: 商业住宅  
 公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

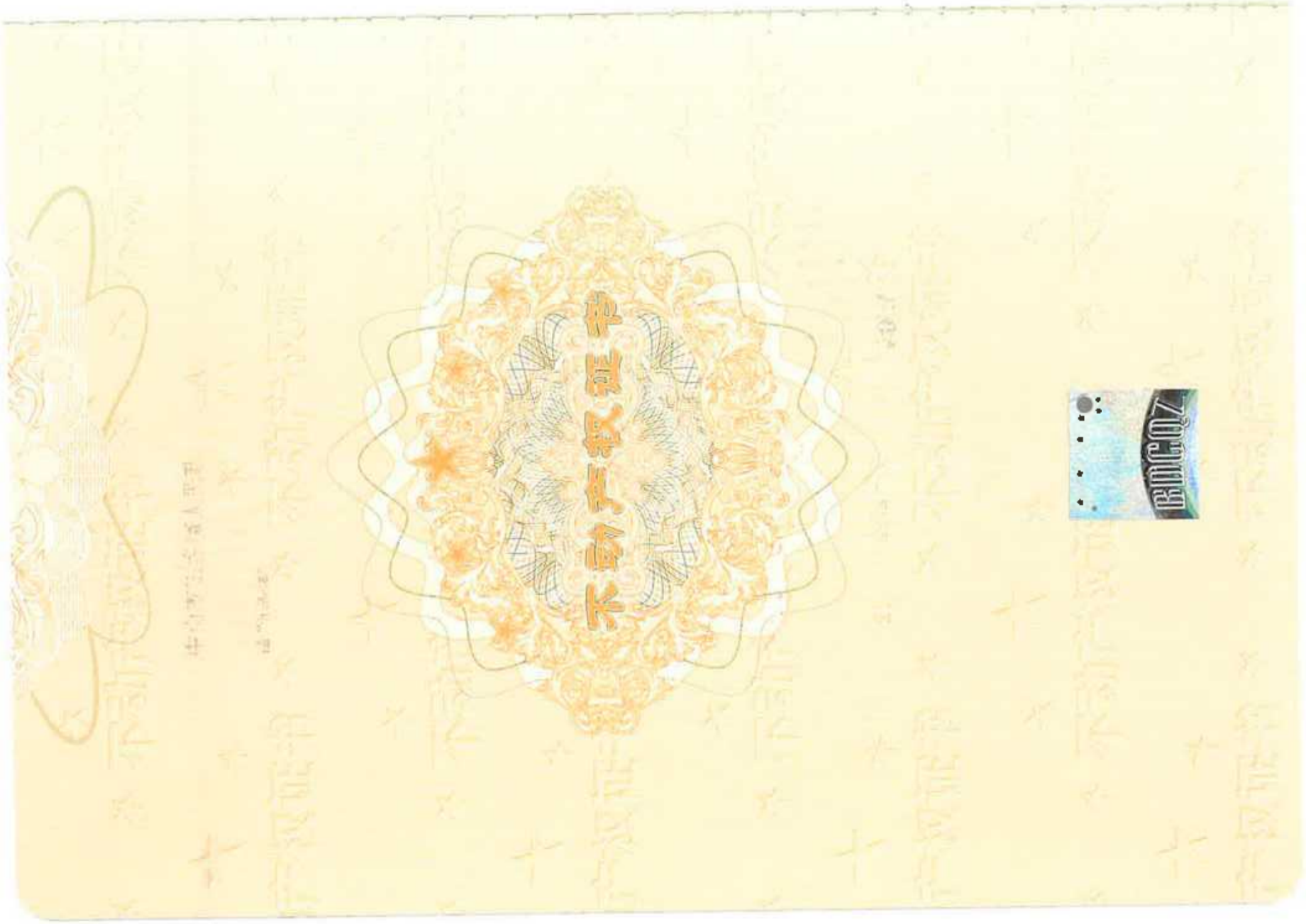
2022年 12月 27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44621668379

D44621668379



不动产权证书



粤(2022)中山不动产权第 0322692 号

附记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1401房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300053
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 34.93㎡/房屋: 113.55㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 34.93㎡ 专有建筑面积: 87.17㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 114420000007357539P  
 土地批准用途: 商业住宅  
 附房信息: 公建配套设施

# 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年 12月 27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668369

D44621668369

号( 2022 ) 中山市 不动产权第 0324143 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1402房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000054
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 39.04㎡/房屋: 126.92㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 39.04㎡ 专有建筑面积: 97.44㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
权利人证件号码:11442000007357539F  
公建配套设施

# 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)  
2022年 12月 27日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 N0 D44621668375  
D44621668375



粤(2022) 中山市 不动产权第 0324139 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1408房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300055
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.92㎡/房屋: 100.51㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.92㎡ 专有建筑面积: 77.16㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
权利人证件号码:11442000007357539P  
公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年12月27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 No D44621667568

D44621667568

不动产权证书



粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0322768 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1404房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000056
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.89m <sup>2</sup> /房屋: 100.4m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.89m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 77.08m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
权利人证件号码: 11442000007357539P  
公建配套设施



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年 12月 27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668380  
D44621668380

粤(2022)中山市不动产权第 0322888 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1501房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000057
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 34.93㎡/房屋: 113.55㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 34.93㎡ 专有建筑面积: 87.17㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
权利人证件号码: 114420000007357539P  
土地批准用途: 商业住宅  
附房信息: 公建配套设施

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年12月29日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621667864

D44621667864

不动产权证书



粤 ( 2022 ) 中山市 不动产权第 0327309 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1502房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000058
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 39.04m <sup>2</sup> /房屋: 126.92m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日起 2059年06月11日止
权利其他状况	分摊土地面积: 39.04m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 97.44m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
权利人证件号码:11442000007357539P  
公建配套设施

# 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2022年 12月 27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621668368

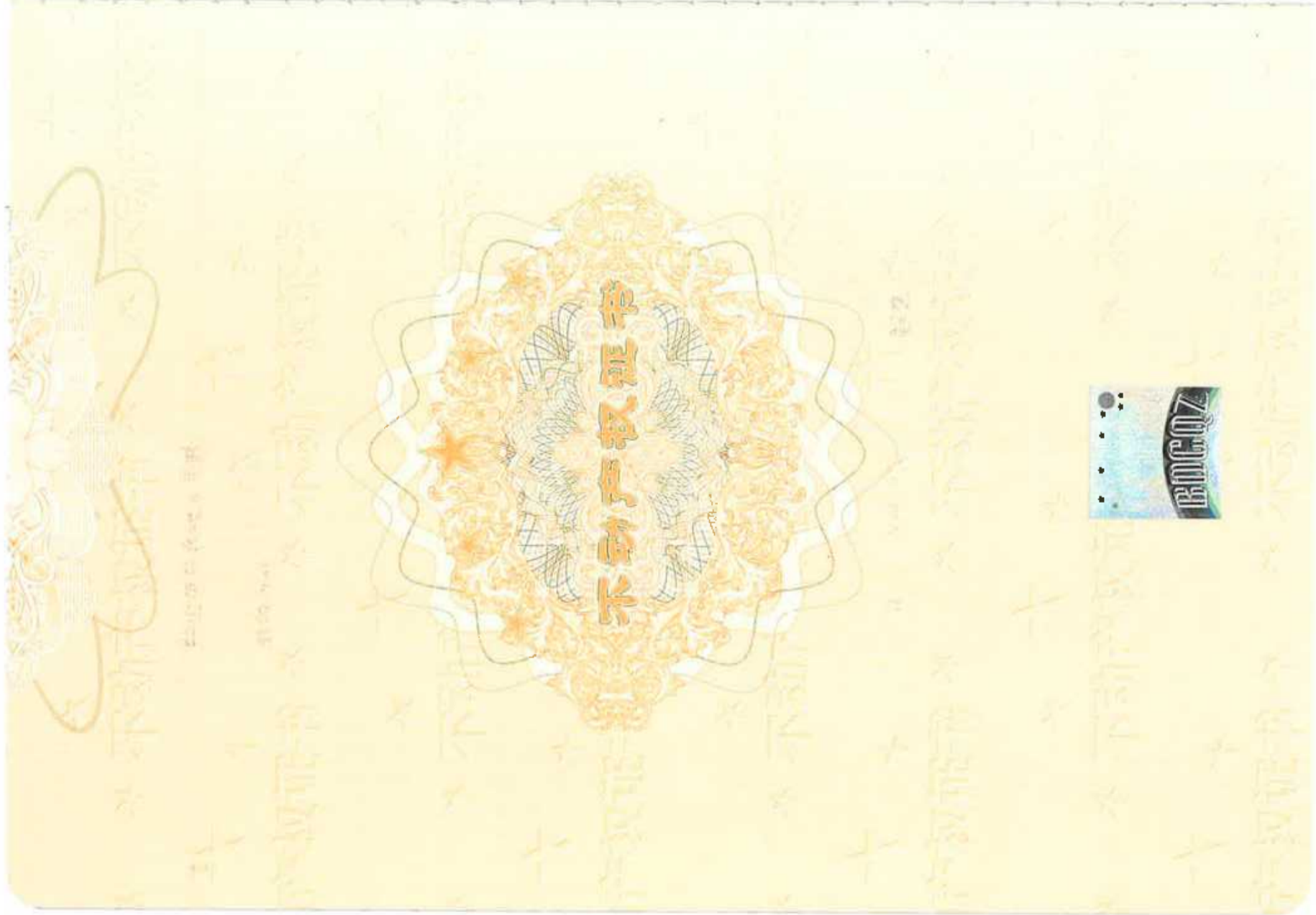
D44621668368

粤( 2022 ) 中山市 不动产权第 0324125 号

附 记

权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1503房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F003000059
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.92㎡/房屋: 100.51㎡
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.92㎡ 专有建筑面积: 77.16㎡ 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型:统一社会信用代码  
 权利人证件号码:11442000007357539P  
 公建配套设施



权利人	中山市三乡镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市三乡镇大布村桂新路1号畔山悦景花园31栋1504房
不动产单元号	442000 114207 GB01605 F00300060
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 30.89m <sup>2</sup> /房屋: 100.4m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权1992年06月12日 起 2059年06月11日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 30.89m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 77.08m <sup>2</sup> 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码  
 权利人证件号码: 11442000007357539P  
 公建配套设施



统一社会信用代码  
91440300733089399U

# 营业执照

(副本)



名称 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王丽芳

成立日期 2001年11月28日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A

## 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其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2023年



统一社会信用代码  
91442000MA5239HT4Y

# 营业执照

(副本(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 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司中山分公司 成立日期 2018年08月02日

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 营业期限 长期

负责人 吴文才 营业场所 中山市东区雍景园商住小区名店坊D区15号、16号

经营范围 房地产评估；土地评估；企业整体资产评估；各类单项资产评估以及所需的其他资产评估项目；房地产咨询；房地产经纪服务；（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

2022

年03月21日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业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



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200023

企业名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300733089399U

法定代表人：王丽芳

注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A

有效期：至2027年10月21日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众账号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年10月21日





中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00297082



姓名 / Full name  
吴文才

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
452523197812043815

注册号 / Registration No.  
4420150012

执业机构 / Employer  
深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2026-11-27

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国  
 房地产估价师注册证书  
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
 People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00297585



姓名 / Full name

刘军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422431197005140052

注册号 / Registration No.

4219980142

执业机构 / Employer

深圳市世隔资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-02-26

持证人签名 / Bearer's signature