

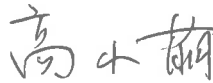


八、评估专业人员签字

土地估价师

姓名	资格证号	签名
赵 雯	2011110090	
王 鹏	2002110030	

其他评估专业人员

姓名	相关资格或职称	签名
高小萌	——	

九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年四月二十日



八、评估专业人员签字

土地估价师

姓名	资格证号	签名
赵 雯	2011110090	
王 鹏	2002110030	

其他评估专业人员

姓名	相关资格或职称	签名
高小萌	——	

九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人:

二〇一八年四月二十日



附

估价结果一览表

估价机构: 北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号: A2011111009-2018-00010 估价期日: 2018年4月20日 估价期日的国有建设用地使用权性质: 出让

估价期日 土地使用者	不动产单元号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途			容积率		估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用年限/年	出让国有建设用地使用权面积/m²	规划建筑面积/m²	单位面积地价/元/m²	楼面地价/元/m²	总地价/万元
				证载	实际	设定	规划	实际								
重庆镇运房地产权经纪有限公司	500108106001GB00673	重庆市南岸区茶园—鹿角组团B分区35-1/03宗地出让国有建设用地	渝(2017)南岸区不动产权第000530720号	城镇住宅用地(商业、住宅)	—	城镇住宅用地(商业、住宅)	3	—	红线外六通、宗地红线内场地平整	红线外六通、宗地红线内场地平整	商业36.5年、住宅46.5年	94520	283560	15903	5301	150315
抵押担保权已注销时的抵押价格																150315

币种: 人民币

(转下页)



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A2011111009-2018-00010 估价日期：2018年4月20日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价期日 土地使用者	不动产单元号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途			容积率		估价期日的 实际开发程度	估价设 定的土 地开发 程度	剩余土 地使用 年限/年	出让国有 建设用地 使用权面 积/m ²	规划建筑 面积/m ²	单位面积 地价/ 元/m ²	楼面地价 /元/m ²	总地价/ 万元
				证载	实际	设定	规划	实际								
重庆裕运 房地产经 纪有限公 司	50010 81060 01GB 00673	重庆市南岸区 茶园一鹿角组 团B分区35- 1/03宗地出 让国有建设用 地	渝(2017) 南岸区不动 产权第 000530720 号	城镇住 宅用地 (商 业、住 宅)	—	城镇住 宅用地 (商 业、住 宅)	3	—	红线外六 通、宗地 红线内场 地平整	红线外 六通、 宗地红 线内场 地平整	商业 36.5 年、住 宅46.5 年	94520	283560	15903	5301	150315
																150315

抵押担保权已注销时的抵押价格

币种：人民币

(转下页)



一、上述估价结果的限定条件

（一）土地权利限制：根据估价对象《不动产权证书》，截至估价期日，估价对象已设定抵押权。未设定租赁等其他他项权利。

（二）基础设施条件：估价对象实际开发程度为红线外六通、宗地红线内场地平整；本次评估设定开发程度为红线外六通、宗地红线内场地平整。

（三）规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5001082017B00199]及附件。

二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年4月20日





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。



登记机构 (章)

2017年 06月 08日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 50001772900

渝 (2017) 南岸区 不动产权第 000530720 号

权利人

重庆望运房地产经纪有限公司

共有情况

单独所有

坐落

南岸区茶园-鹿角组团B分区35-1/03宗地

不动产单元号

500108 106001 GB00673

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

面积

94520 m²

使用期限

2063年12月30日 止

权利人营业执照: 915001040756551758
业务编号: 201706051030322

权利人
营业执照
业务编号

附 记

根据渝地(2017)合字(南岸)第97号出让合同补充条款:规划范围线内,地块南侧半幅道路(宽16米,长345米)由受让方实施修建,建成并经验收合格后,无偿移交当地人民政府,权属归当地政府所有。

土地用途为二类居住用地;

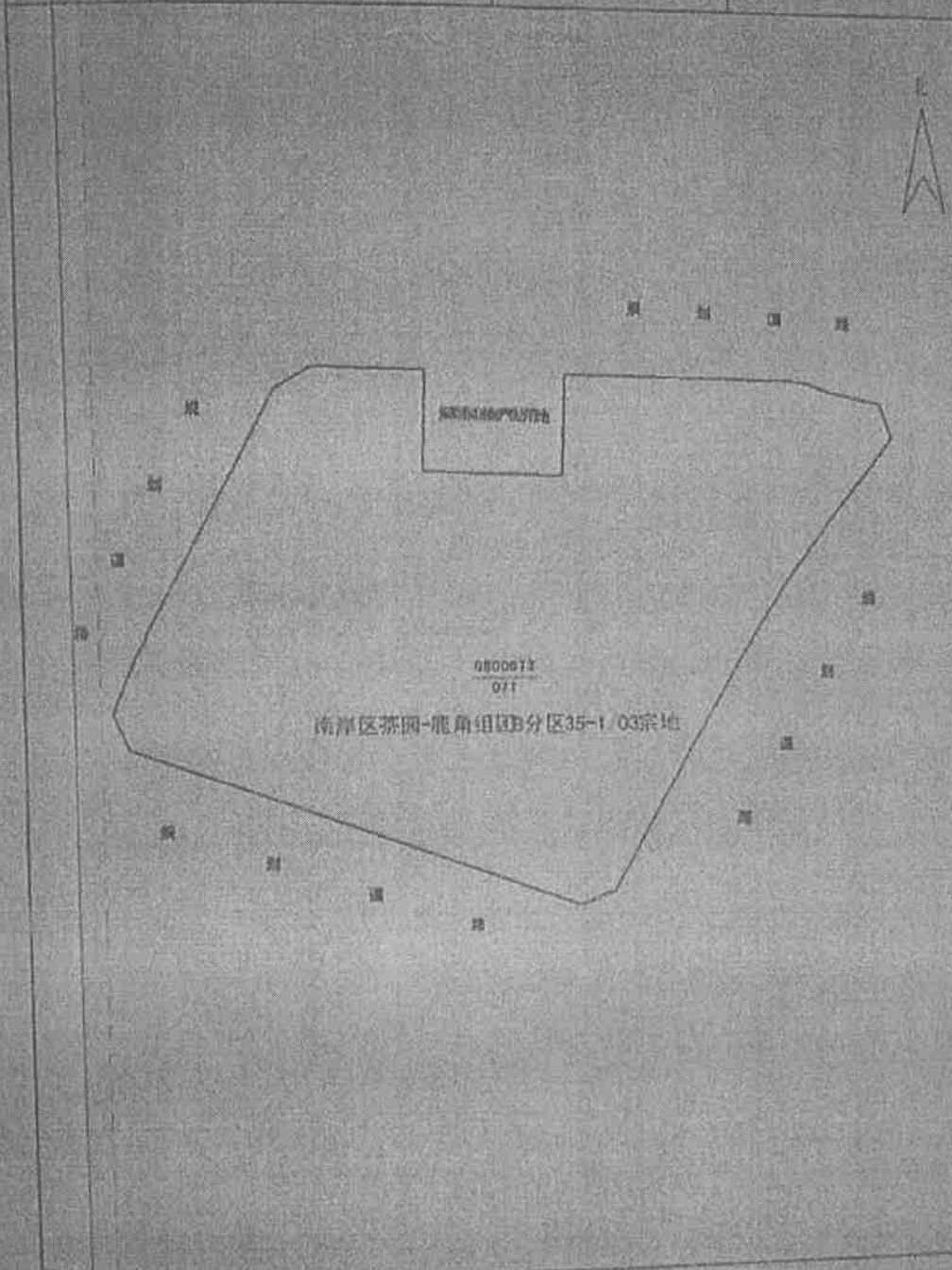
土地使用权终止日期:住宅:2063年12月30日止、商业:2053年12月30日止

渝房地证(2017-000609335)

编号:201706271030192

2017.6.29

宗地代码	500108106001GB00679	宗地面积	94520m ²
------	---------------------	------	---------------------



有限公司



八、评估专业人员签字

土地估价师

姓名	资格证号	签名
赵 雯	2011110090	
王 鹏	2002110030	

其他评估专业人员

姓名	相关资格或职称	签名
韩佳睿	——	

九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人:

二〇一八年四月二十日



十一、评估专业人员签字

土地估价师

姓名	资格证号	签名
赵 雯	2011110090	
王 鹏	2002110030	

其他评估专业人员

姓名	相关资格或职称	签名
韩佳睿	——	

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人:

二〇一八年四月二十日



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A2011111009-2018-00011 估价期日：2017年7月25日 价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价期日 土地使用者	地号	宗地名称	土地使用证 编号	估价期日的用途			容积率		估价期 日的实地 开发程度	估价设 定的土发 开发程度	土地使 用年限/年	土地面积 /m²	规划建筑 面积/m²	单位面积 地价/ 元/m²	楼面地价 /元/m²	总地价/ 万元
				证载	实际	设定	规划	实际								
杭州御景 置业有限公司	330106011027G B0031	浙江省杭州市西湖 区纬四路与经三 路交叉处西南 角（之江度假 元C2-B-14-11 地块）	杭西国用 （2015）第 100051号	商服用地	——	商服用 地	2.5	——	2.5	红线外 五通、 宗地红 线内宗 地内已 开工建 设	37.5年	26128	100290	23497	6121	61392

币种：人民币

（转下页）



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00011 估价日期：2017年7月25日 价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价期日 土地使用者	地号	宗地名称	土地使用证 编号	估价期日的用途			容积率		估价期 日的实 际土地 开发程 度	估价设 定的土 地开发 程度	土地使 用年 限/年	土地面积 /m²	规划建筑 面积/m²	单位面积 地价/ 元/m²	楼面地价 /元/m²	总地价/ 万元
				证载	实际	设定	规划	实际								
杭州御景 置业有限公司	330106011027GB0031	浙江省杭州市西湖区纬四路与经三路交叉口西南角（之江度假单元C2-B-14-11地块）	杭西国用（2015）第100051号	商服用地	——	商服用地	2.5	——	红线外五通、宗地红线内宗地内已开工建设	红线外五通、宗地红线内场地平整	37.5年	26128	100290	23497	6121	61392

币种：人民币

（转下页）



一、上述估价结果的限定条件

(一) 土地权利限制：根据估价对象《国有土地使用证》[杭西国用(2015)第100051号]，截至估价期日，估价对象已设定抵押权，本次评估未考虑估价对象抵押权对估价结果的影响；

(二) 基础设施条件：估价对象实际开发程度为红线外五通、宗地红线内宗地内已开工建设；本次评估设定开发程度为红线外五通、宗地红线内场地平整；

(三) 规划限制条件：详见《杭州市国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：3301002014A21002]及附件、《国有土地使用证》[杭西国用(2015)第100051号]；

(四) 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年4月10日

浙江省编号: 3301061201504464544

杭西 国用 (2015) 第 100051 号

土地使用权人	杭州御景置业有限公司		
座 落	西湖区纬四路与经三路交叉口西南角 (之江度假单元 C2-B-14-11地块)		
地 号	33010601102 7GB00031	图 号	74-71.2-A、B
地类 (用途)	商服用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2055年01月18日
使用权面积	26128 M ²	其中	独用面积 26128 M ²
			分摊面积 / M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



杭州御景置业有限公司（杭政储出[2013]100号）宗地图

74-71.2-A、B

之江度假区单元C2-B-14-09地块

规划绿化

杭州御景置业有限公司（杭政储出[2013]100号）

330106011027600031 28128平方米
050

之江度假区单元C2-B-14-13地块

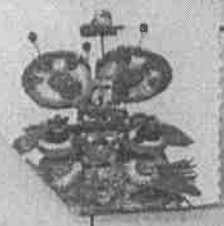
规划路二路

1:1000

2015年4月核算调查
2015年4月计算机成图
杭州御景置业有限公司
1992年浙江省地质院地质所

制图员：陈淑娟
审核员：陈淑娟
审核员：陈淑娟
审核员：李永明

5元
中国印花税票



记 事

- 1、本宗地西北侧(B-14-10地块)为规划绿化,土地面积4136平方米,出让人同步实施后按规定移交相关部门;
- 2、本宗地建设项目竣工后三十日内,向市国土资源局申请用地情况和复核验收。

第一次变更,杭土抵他项(2016)第014号,该宗地在杭州联合农村商业银行有限公司已办理抵押,面积为2668平方米,抵押金额3336.8万元,抵押期限自2016.02.23至2022.02.23。抵押双方当事人应在抵押期满15日内到杭州市国土资源局办理注销抵押登记手续。



登记机关

证书监制机关





八、评估专业人员签字

土地估价师

姓名

资格证号

签名

王 鹏

2002110030

赵 雯

2011110090

其他评估专业人员

姓名

相关资格或职称

签名

——

——

九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年四月二十日



十一、评估专业人员签字

土地估价师

姓名

资格证号

签名

王 鹏

2002110030

赵 雯

2011110090

其他评估专业人员

姓名

相关资格或职称

签名

——

——

——

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年四月二十日



附

估价结果一览表

估价机构: 北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号: A2011111009-2018-00018 估价日期: 2017年8月31日 估价期日的国有建设用地使用权性质: 出让

估价期 日土地 使用者	不动 产单 元号	宗地名称	不动产权证书	估价期日的用途			容积率			估价期 日的实 地开发 程度	估价设 定的土 地开发 程度	设定土地 使用年 限/年	土地面积 /m ²	规划建筑 面积/m ²	单位面积 地价/ 元/m ²	楼面地价 /元/m ²	总地价 /万元
				证载 (或批 准)	实际	设定	规划	实际	设定								
昆明国 瑞房地 产发展 有限公 司	530 111 007 004 GB0 000 3 W0 000 000 0	云南省昆明市官渡区小板桥街道办事处(不动产单元号: 530111007004GB00003W000000)一宗住宅、商业、地下车库用地出让国有建设用地使用权	云(2017)官渡区不动产权第0095982号	城镇住宅用地	—	住宅、商业、地下车库	不高于3.2且不低于1	—	3.2	红线外“三通”、宗地红线内进行基础设施工程	红线外“三通”、宗地红线内场地平整	住宅69.4年、商业39.4年、地下车库49.4年	41205.80	183193.92	14606	3285	60187
抵押价格																	60187



附

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00018 估价日期：2017年8月31日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价结果一览表

估价期 日土地 使用者	不动 产单 元号	宗地名称	不动产权证书	估价期日的用途			容积率		估价期 日的实 际土地 开发程 度	估价设 定的土 地开发 程度	设定土地 使用年 限/年	土地面积 /m²	规划建筑 面积/m²	单位面积 地价/ 元/m²	楼面地价 /元/m²	总地价 /万元
				证载 (或批 准)	实际	设定	规划	实际								
昆明国 瑞房地 产发展 有限公 司	530 111 007 004 GB0 000 3 W0 000 000 0	云南省昆明市官 渡区小板桥街道 办事处(不动产 单元号: 530111007004G B00003W00000 000)一宗住 宅、商业、地下 车库用地出让国 有建设用地使用 权	云(2017) 官渡区不动 产权第 0095982号	城镇住宅 用地	—	住宅、 商业、 地下车 库	不高于 3.2 且不低于 1	—	红线外 “三 通”、 宗地红 线内进 行基础 设施工 程	红线外 “三 通”、 宗地红 线内场 地平整	住宅 69.4 年、商业 39.4年、 地下车库 49.4年	41205.80	183193.92	14606	3285	60187
抵押价格																60187

币种：人民币

(转下页)



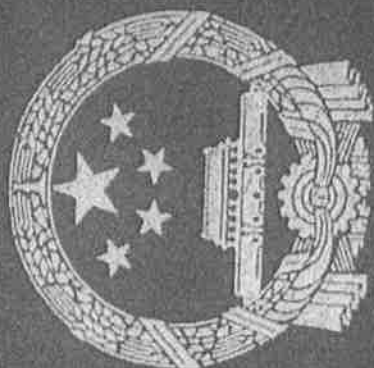
一、上述估价结果的限定条件

- (一) 土地权利限制：截至估价期日，估价对象未设定抵押、租赁等他项权利；
- (二) 基础设施条件：估价对象实际开发程度为：红线外市政基础设施达“三通”、宗地红线内进行基础工程施工；本次评估设定开发程度为：红线外市政基础设施达“三通”、宗地红线内场地平整。
- (三) 规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：5301002017B00135]；
- (四) 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年4月20日



中华人民共和国

不动产权证书



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



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 53000715035



权利人	昆明国瑞房地产发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	昆明市官渡区小板桥街道办事处	
不动产单元号	530111 007004 GB00003 W000000000	
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	
面积	41205.80m ²	
使用期限	城镇住宅用地 2017年1月22日 起 2087年1月21日 止	
权利其他状况		

宗地图

地址：官渡区小板桥街道办事处

宗地代码：

所在宗地编号：264.0-497.0

土地权利人：昆明国通房地产开发有限公司

宗地面积：4165.10m²

北

昆明市国土资源局
官渡分局图件审核章

昆明市国土资源局综合服务中心
地籍调查员：陈永明
审核：2017.2.23
地籍图不受理与更新转让变更登记

2017年2月23日地籍图数字化制图；
2004版地籍图；
审核时间：2017年2月23日；
2012年地籍图调查成果图式。

1:2000

昆明市官渡区地政综合服务中心



八、评估专业人员签字

土地估价师

姓 名	资格证号	签名
王 鹏	2002110030	
赵 雯	2011110090	

其他评估专业人员

姓 名	相关资格或职称	签名
周 彤	——	

九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人：

二〇一八年四月二十日

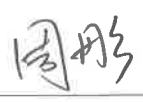


十一、评估专业人员签字

土地估价师

姓 名	资格证号	签名
王 鹏	2002110030	
赵 雯	2011110090	

其他评估专业人员

姓 名	相关资格或职称	签名
周 彤	——	

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人：

二〇一八年四月二十日



附

估价结果一览表

估价机构: 北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号: A2011111009-2018-00016 估价日期: 2017年8月28日 估价期日的国有建设用地使用权性质: 出让

估价期 日土地 使用者	地号	宗地名称	土地使用 证编号	估价期日的用途			容积率		估价期 日的实际 土地开发 程度	估价设 定的土 地开发 程度	剩余土地 使用年限/ 年	土地面积 /m²	规划建筑 面积/m²	单位面积 地价/ 元/m²	楼面地价 /元/m²	总地价/ 万元
				证载 (或批 准)	实际	设定	规划	实际								
北京京 投藏德 置业有 限公司	110109 101001 GB001 66	北京市门头沟区 潭柘寺 MC01- 0003-0058 (C5)地块住 宅、商业、地下 仓储及地下车库 用地出让国有建 设用地使用权	京门国用 (2015 出)第 00078号	F1住 宅混合 公建用 地	住宅、 商业、 地下仓 储及地 下车库	住宅、 商业、 地下仓 储及地 下车库	1.4	1.4	1.4	宗地红 线外市 政基础 设施达 “六 通”、 宗地红 线内场 地平整	住宅 67.2 年、商业 37.2年、 地下仓储 及地下车 库 47.2年	34549.75	71039.86	36076	17545	124640
抵押价格																124640

币种: 人民币

(转下页)



附

估价结果一览表

估价机构: 北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号: A2011111009-2018-00016 估价日期: 2017年8月28日 估价期日的国有建设用地使用权性质: 出让

估价期 日土地 使用者	地号	宗地名称	土地使用 证编号	估价期日的用途			容积率			估价期 日的土地 开发程 度	估价设 定的土 地开发 程度	剩余土地 使用年 限/年	土地面积 /m ²	规划建筑 面积/m ²	单位面积 地价/ 元/m ²	楼面地 价/元/m ²	总地价/ 万元
				证载 (或批 准)	实际	设定	规划	实际	设定								
北京 投 置 有 限 公 司	110109 101001 GB001 66	北京市门头沟区 潭柘寺 MC01- 0003-0058 (C5) 地块住 宅、商业、地下 仓储及地下车库 用地出让国有建 设用地使用权	京门国用 (2015 出)第 00078号	F1住 宅混合 公建用 地	住宅、 商业、 地下仓 储及地 下车库	住宅、 商业、 地下仓 储及地 下车库	1.4	1.4	1.4	宗地红 线外市 政基础 设施达 “六 通”、 宗地红 线内场 地平整	宗地红 线外市 政基础 设施达 “六 通”、 宗地红 线内场 地平整	住宅 67.2 年、商业 37.2年、 地下仓储 及地下车 库 47.2年	34549.75	71039.86	36076	17545	124640
抵押价格																	125356



一、上述估价结果的限定条件

- (一) 土地权利限制：截至估价期日，估价对象未设定抵押、租赁等他项权利；
 - (二) 基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整；本次评估设定开发程度为宗地红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整；
 - (三) 规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：1101002014B02807]、《国有土地使用证》[京门国用（2015出）第00078号]以及《北京市规划委员会关于门头沟区潭柘寺 MC01-0003-0067 等地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地等用途用地（配建经济适用房）（原门头沟区潭柘寺镇中心区 C 地块项目）项目设计方案审查意见》及附图[2015 规（门）复函字 0014 号]；
 - (四) 影响土地价格的其他限定条件：无。
- 二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018 年 4 月 20 日

五期



中华人民共和国
国有土地使用证

京门 国用(2015出)第 00078 号

土地使用权人	北京京投银泰置业有限公司		
座 落	门头沟区潭柘寺MC01-0003-0058地块		
地 号	110109-015-010B00153	图 号	IV-6-1-[20]
地类(用途)	F1住宅混合公建用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	住宅2041.11.4 商业 2054.11.4 综合 2064.11.4
使用权面积	4549.75 M ²	其中	
		独用面积	34519.75 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



北京市门头沟区



2015年 06月 15日

记 事

《出让合同》批准土地用途及年限为：F1
 住宅混合公建用地（住宅70年，公建50年），本项目《出让合同》范围内除经济适用住房建筑面积6000平方米、MC01-0003-6007地块内设置的邮电所建筑面积200平方米所占用的用地面积（以下简称“出让宗地”）外，其余土地收益，待相关部门明确其用途及范围后，再进行合同变更，受让方所获得的出让宗地面积相应减少。另有14333.29平方米用地为R52小学用地、2533.21平方米用地为C1行政办公用地、5253.26平方米用地为R53托幼用地、2100平方米用地为U1供应设施用地不出让，未收取政府土地收益。另有MC01-0003-6007地块内设置邮电所建筑面积200平方米、经济适用住房建筑面积6000平方米、R52小学用地建筑面积11467平方米、C1行政办公用地建筑面积2031平方米、R53托幼用地建筑面积4203平方米、U1供应设施用地建筑面积1260平方米。



登 记 机 关

证书监制机关



No.

021368870

宗地图

1:2000

北
↑
1:2000

图号: IV-6-1-[20]
宗地号: 110109101001GB00166
坐落: 门头沟区潭柘寺MC01-0003-0058地块

代征绿地
110109101001GB00152

代征道路
110109101001GB00161

北京京投福地置业有限公司
34549.75
110109101001GB00166

潭柘寺镇十里
110109101001GB00193

代征绿地
110109101001GB00167

代征道路
110109101001GB00151

宗地号
宗地名称
宗地用途
宗地性质

宗地用途
宗地性质

制图人: 张德胜

审核人: 张德胜

2010年10月14日 28日



八、评估专业人员签字

土地估价师

姓 名

资格证号

签名

王 鹏

2002110030

赵 雯

2011110090

其他评估专业人员

姓 名

相关资格或职称

签名

周 彤

——

九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年四月二十日



十一、评估专业人员签字

土地估价师

姓 名	资格证号	签名
王 鹏	2002110030	
赵 雯	2011110090	

其他评估专业人员

姓 名	相关资格或职称	签名
周 彤	——	

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人:

二〇一八年四月二十日



附

估价结果一览表

估价机构: 北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号: A201111009-2018-00017 估价日期: 2017年8月28日 估价期日的国有建设用地使用权性质: 出让

估价期 日土地 使用者	地号	宗地名称	土地使 用证编 号	估价期日的用途			容积率			估价期 日的实 际土地 开发程 度	估价设 定的土 地开发 程度	剩余土地 使用期限/ 年	分摊土地 面积/m²	规划建筑 面积/m²	单位面积 地价/ 元/m²	楼面地价 /元/m²	总地价/ 万元
				证载 (或批 准)	实际	设定	规划	实际	设定								
北京京 投源德 置业有 限公司	110109 101001 GB001 48	北京市门头沟 区潭柘寺 MC01-0003- 6007 (C11) 地块住宅、商 业、地下仓储 业、地下车库 用地分幢的出 让国有建设用 地使用权	京门国 用 (2015 出)第 00074 号	F1住 宅混合 公建用 地	住宅、 商业、 地下仓 库及地 下车库	住宅、 商业、 地下仓 库及地 下车库	1.62	1.62	1.62	宗地红 线外市 政基础 设施达 “六 通”、 宗地红 线内场 地平整	宗地红 线外市 政基础 设施达 “六 通”、 宗地红 线内场 地平整	住宅 67.2 年、商业 37.2年、 地下仓储 及地下车 库 47.2年	11101.13	24722.94	41270	18531	45814
抵押价格																	45814

附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00017 估价日期：2017年8月28日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价期 日土地 使用者	地号	宗地名称	土地使用 证编号	估价期日的用途			容积率		估价期 日的实地 开发程 度	估价设 定的土 地开发 程度	剩余土地 使用年限/ 年	分摊土地 面积/m²	规划建筑 面积/m²	单位面积 地价/ 元/m²	楼面地价 /元/m²	总地价/ 万元
				证载 (或批 准)	实际	设定	规划	实际								
北京京 投瀛德 置业有 限公司	110109 101001 GB001 48	北京市门头沟区 潭柘寺 MC01- 0003-6007 (C11) 地块住 宅、商业、地下 仓储及地下车库 用地分幢的出让 国有建设用地使 用权	京门国用 (2015 出)第 00074号	F1住 宅混合 公建用 地	住宅、 商业、 地下仓 储及地 下车库	住宅、 商业、 地下仓 储及地 下车库	1.62	1.62	1.62	宗地红 线外市 政基础 设施达 “六 通”、 宗地红 线内场 地平整	住宅 67.2 年、商业 37.2 年、 地下仓储 及地下车 库 47.2 年	11101.13	24722.94	41270	18531	45814
抵押价格																45814

币种：人民币

(转下页)



一、上述估价结果的限定条件

（一）土地权利限制：截至估价期日，估价对象未设定抵押、租赁等他项权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整；本次评估设定开发程度为宗地红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整；

（三）规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：1101002014B02807]、《国有土地使用证》[京门国用（2015出）第00074号]以及《北京市规划委员会关于门头沟区潭柘寺MC01-0003-0067等地块R2二类居住用地、F1住宅混合公建用地等用途用地（配建经济适用房）（原门头沟区潭柘寺镇中心区C地块项目）项目设计方案审查意见》及附图[2015规（门）复函字0014号]、《建设工程规划许可证》及附件附图[2016规（门）建字0008、0011号]；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年4月20日

6007

70



中华人民共和国
国有土地使用证

京门 国用(2015)第 00074 号

土地使用权人	北京京投懋德置业有限公司		
座 落	门头沟区潭柘寺MC01-0003-6001地块		
地 号	1101031010016236149	图 号	IX-6-1-[19]
地类(用途)	M1住宅混合公建用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	住宅2054.11.4 商业2054.11.4 综合2054.11.4
使用权面积	13362.33 M ²	其中 独用面积	13362.30 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



北京市门头沟区



2015年06月11日

记 事

《出让合同》批准土地用途为住宅、商业、工业、仓储、交通、市政、公用、绿地、水面、其他等用地（住宅、商业、工业、仓储、交通、市政、公用、绿地、水面、其他等用地50年）。

本项目《出让合同》范围内土地用途为住宅、商业、工业、仓储、交通、市政、公用、绿地、水面、其他等用地（住宅、商业、工业、仓储、交通、市政、公用、绿地、水面、其他等用地50年）。

住宅建筑面积6000平方米，商业建筑面积1000平方米，工业建筑面积1000平方米，仓储建筑面积1000平方米，交通建筑面积1000平方米，市政建筑面积1000平方米，公用建筑面积1000平方米，绿地建筑面积1000平方米，水面建筑面积1000平方米，其他建筑面积1000平方米。

该用地未收取土地出让金，待相关部门明确其用地面积及用途后，再行办理土地出让手续。受让方所取得的出让土地面积相应减少，另有1433.25平方米用地为R52小学用地、2538.21平方米用地为C1行政办公用地、5253.28平方米用地为R53托幼用地、2100平方米用地为U1城市设施用地不出让，未收取或取得土地收益。另有MC01-0103-6607地块内设置邮电所建筑面积100平方米，经济适用住房建筑面积6000平方米，R52小学用地建筑面积11457平方米，C1行政办公用地建筑面积3031平方米，R53托幼用地建筑面积4203平方米，U1城市设施用地建筑面积1290平方米。



登 记 机 关

证书监制机关



宗地

房屋所有权
土地所有权

图号: W-6-1-[19]
宗地号: 110109101001G800146
坐落: 门头沟区潭柘寺镇M01-0003-6007地号

代售单位
110109101001G800143
北京京泰置地有限公司
110109101001G800146
北京京泰置地有限公司
110109101001G800147

代售单位
1336233
110109101001G800148
北京京泰置地有限公司

代售单位
110109101001G800149

2015年	110109101001G800143	110109101001G800146	110109101001G800147
2015年	110109101001G800148	110109101001G800149	

有效期至2016年02月11日

2015年 04 月 28 日

检查人: 张坤

制图人: 高建伟



八、评估专业人员签字

土地估价师

姓名	资格证号	签名
----	------	----

吴 薇	2002110125	
-----	------------	--

刘 梅	2008110059	
-----	------------	--

刘梅

其他评估专业人员

姓名	相关资格或职称	签名
----	---------	----

王超岳		
-----	--	--

王超岳

九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人：

二〇一八年四月二十日



十一、评估专业人员签字

土地估价师

姓名	资格证号	签名
----	------	----

吴 薇	2002110125	
-----	------------	--

刘 梅	2008110059	
-----	------------	--

其他评估专业人员

姓名	相关资格或职称	签名
----	---------	----

王超岳		
-----	--	--

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年四月二十日



附

估价结果一览表

估价机构: 北京康正宏基房地产评估有限公司

估价报告编号: A201111009-2018-00015

估价日期: 2017年8月18日

估价期日的国有建设用地使用权性质: 出让

估价期日 土地使用者	不动产 单元编 号	宗地名称	不动产权 证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日 的实际土 地开发程 度	估价设定 的土开 发程度	土地使 年限/年	土地面 积/m ²	规划建筑 面积/m ²	单位面 积地价/ 元/m ²	楼面 地价/ 元/m ²	总地价/ 万元
				记载	实际	设定	规 划	实 际	设 定								
重庆康田 米源房地 产开发有 限公司	500108 106001 GB006 83	重庆市南岸区茶 园组团B分区 B44-1号1宗住 宅、商业用地出 让国有建设用地 使用权	渝 (2017) 南岸区不 动产权第 0009032 84号	城镇 住宅用 地	—	住 宅、 商业	1.5	—	1.5	红线外三 通、宗地 红线内场 地平整	红线外三 通、宗地 红线内场 地平整	住宅47.3 年、商业 37.3年	142417	213625.5	8058	5372	114760
重庆康田 米源房地 产开发有 限公司	500108 106001 GB006 85	重庆市南岸区茶 园组团B分区 B44-2号1宗住 宅、商业用地出 让国有建设用地 使用权	渝 (2017) 南岸区不 动产权第 0009034 99号	城镇 住宅用 地	—	住 宅、 商业	1.5	—	1.5	红线外三 通、宗地 红线内场 地平整	红线外三 通、宗地 红线内场 地平整	住宅47.3 年、商业 37.3年	73129	109693.5	7900	5267	57771
重庆康田 米源房地 产开发有 限公司	500108 106001 GB006 84	重庆市南岸区茶 园组团B分区 B48-3住宅、商 业用地出让国有 建设用地使用权	渝 (2017) 南岸区不 动产权第 0009036 62号	城镇 住宅用 地	—	住 宅、 商业	1.5	—	1.5	红线外三 通、宗地 红线内场 地平整	红线外三 通、宗地 红线内场 地平整	住宅47.3 年、商业 37.3年	77627	116440.5	7900	5267	61329
合计																	
抵押价格																	
币种: 人民币																	
													293173	439759.5	—	—	233860
233860																	



附

估价结果一览表

估价期日 土地使用者	不动产 单元编 号	宗地名称	不动产权 证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日 的实际土 地开发程 度	估价设定 的土地开 发程度	土地使 年限/年	土地面 积/m ²	规划建筑 面积/m ²	单位面 积地价/ 元/m ²	楼面 地价/ 元/m ²	总地价/ 万元
				证载	实际	设定	规 划	实 际	设 定								
重庆康田 米源房地 产开发有 限公司	500108 106001 GB006 83	重庆市南岸区茶 园组团B分区 B44-1号1宗住 宅、商业用地出 让国有建设用地 使用权	渝 (2017) 南岸区不 动产权第 0009032 84号	城镇 住宅 用地	—	住 宅、 商业	1.5	—	1.5	红线外三 通、宗地 红线内场 地平整	红线外三 通、宗地 红线内场 地平整	住宅 47.3 年、商业 37.3 年	142417	213625.5	8058	5372	114760
重庆康田 米源房地 产开发有 限公司	500108 106001 GB006 85	重庆市南岸区茶 园组团B分区 B44-2号1宗住 宅、商业用地出 让国有建设用地 使用权	渝 (2017) 南岸区不 动产权第 0009034 99号	城镇 住宅 用地	—	住 宅、 商业	1.5	—	1.5	红线外三 通、宗地 红线内场 地平整	红线外三 通、宗地 红线内场 地平整	住宅 47.3 年、商业 37.3 年	73129	109693.5	7900	5267	57771
重庆康田 米源房地 产开发有 限公司	500108 106001 GB006 84	重庆市南岸区茶 园组团B分区 B48-3住宅、商 业用地出让国有 建设用地使用权	渝 (2017) 南岸区不 动产权第 0009036 62号	城镇 住宅 用地	—	住 宅、 商业	1.5	—	1.5	红线外三 通、宗地 红线内场 地平整	红线外三 通、宗地 红线内场 地平整	住宅 47.3 年、商业 37.3 年	77627	116440.5	7900	5267	61329
合计																	
抵押价格																	
233860																	

币种：人民币

(转下页)



一、上述估价结果的限定条件

（一）土地权利限制：截至估价期日，本次评估设定估价对象未设定抵押、租赁等其他权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际开发程度为红线外三通、宗地红线内场地平整；本次评估设定开发程度为红线外三通、宗地红线内场地平整；

（三）规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5001082014B00208、5001082014B00210]及附件、《不动产权证书》[渝（2017）南岸区不动产权第 000903284、000903499、000903662 号]；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018 年 4 月 20 日

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 500108201700009 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



用地单位	重庆康田米源房地产开发有限公司				
用地项目名称	茶园B44-1项目、茶园B45-3、B44-2项目				
用地位置	茶园组团B标准分区				
用地性质	详见附图				
用地面积	293173.00平方米				
建设规模	439760平方米				
附图及附件名称					

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

重庆市规划局

地字第500108201700009号

建设用地规划许可证附件

重庆康田米源房地产开发有限公司；

地字第500108201700009号《建设用地规划许可证》批准的茶园B44-1项目、茶园B48-3、B44-2项目项目位于茶园组团B标准分区，其规划条件和要求如下：

一、规划条件

(一) 总体规划条件

控 规 条 件	用地性质	R2-二类居住用地	强制性
	建设用地总面积	293173平方米	
	总计容建筑面积	不得大于439760平方米	强制性
	停车位配建指标按《重庆市城市规划管理技术规定》执行。(强制性)		

(二) 地块规划条件

茶园B、C组团B分区B44-2/03地块

控 规 条 件	用地性质	R2-二类居住用地	
	建设用地面积	73129平方米	
	计容建筑面积	不得大于109694平方米	
	容积率	不得大于1.50	
	建筑密度	不得大于35.0%	
	绿地率	不得小于30%	
	建筑高度	24	

	公共服务设施	1、开闭所 2、菜市场：建筑面积不小于2000平方米，占地面积不小于2500平方米，内部应配置1处公共厕所，1处垃圾收集站（点）以及一定的机动车和非机动车停车场地。 3、文化站：建筑面积不小于540平方米，用地面积不小于675平方米。 4、社区卫生服务站：建筑面积不小于150平方米，宜与社区服务站组合设置。	
--	--------	--	--

茶园B、C组团B分区B44-1/03地块

控 规 条 件	用地性质	R2-二类居住用地	
	建设用地面积	142417平方米	
	计容建筑面积	不得大于213626平方米	
	容积率	不得大于1.50	
	建筑密度	不得大于35.0%	
	绿地率	不得小于30%	
	建筑高度	24	
	公共服务设施	1、幼儿园：12班，建筑面积不得小于3000平方米，用地面积不得小于3000平方米，应独立设置，宜接近绿地，有独立院落和出口，位置可结合地块开发作适当调整。 2、体育活动场地：建筑面积不小于60平方米，用地面积不小于800平方米。	

茶园B、C组团B分区B48-3/03地块

控 规 条 件	用地性质	R2-二类居住用地	
	建设用地面积	77627平方米	
	计容建筑面积	不得大于116441平方米	
	容积率	不得大于1.50	

建筑密度	不得大于35.0%	
绿地率	不得小于30%	
建筑高度	24	
公共服务设施		

(三) 其它规划条件

1、该用地涉及一般管控区，应按《重庆市主城区城市空间形态规划管理办法》（渝府办〔2015〕17号）执行。（强制性）

2、该项目在实施外立面之前需进行外立面样墙现场确认。（强制性）

二、其他要求

1、承担本项目勘测、设计的机构，其资质、业务范围须符合有关规定。

2、建设工程的设计方案、建筑施工图应符合国家和重庆有关技术规范、标准，其表达方式和设计深度应符合有关规定。

3、你单位申请建设工程规划许可时，应报送建设工程设计方案图说及其电子文件；在办理《建设工程规划许可证》时，应提供建筑施工图说有关规划部分的内容及其电子文件供复核。电子文件须符合《重庆市规划局关于进一步规范建设项目报建电子文件格式的通知》的要求。

4、建设工程设计方案文本中应包括下列附件：a. 项目区位图（有关资料可在 www.cqupb.gov.cn 网站下载）、b. 《建设用地规划许可证》及其附件（复印件）、c. 设计单位资质证明（复印件）

三、说明

1、建设工程设计方案应遵循我局核发的《建设用地规划许可证》及其附件附图中明确的规划要求和重庆市城乡规划管理相关规定。各类规划控制线及其控制要求见附图。（强制性）

2、标注为“强制性”的规划条件应严格遵循，非经法定程序，不得修改；未标注“强制性”的为非强制性规划条件，按控规一般技术性内容修改，相关文件详见《重庆市关于进一步加强主城区控制性详细规划修改管理工作的通知》（渝府发〔2016〕14号）和《重庆市都市区建筑项目控规一般技术性内容修改工作细则》（渝规发〔2014〕73号）。

3、建设项目除整体转让外，其余形式的转让应征求规划部门意见。

四、时效

截止至2018年2月28日，若未取得《建设工程规划许可证》，本《建设用地规划许可证》失效。需要延期的，建设单位应在期限届满三十日前向原发机关申请。

