

中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心拟进行公开拍卖事宜
所涉及的位于中山市东凤镇 9 宗公有物业的 20 年经营权市场价值
资产评估报告

深世鹏评字第 ZPZS20251119016 号

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

二〇二五年十一月十九日

目 录

资产评估师声明.....	3
摘 要.....	5
资产评估报告.....	10
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人.....	10
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型和定义.....	12
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告出具日期.....	26
十四、签字盖章.....	27
评估报告附件.....	28

资产评估师声明

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

二、委托方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托方或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托方或产权持有人申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托方和产权持有人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估报告是根据委托方提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

九、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估

对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

十、本次资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

十一、资产评估专业人员已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及的资产法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托方及产权持有人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十二、资产评估专业人员具备资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。评估结论仅在评估基准日有效，资产评估报告使用人应根据基准日后资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

十三、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心拟进行公开拍卖事宜
所涉及的位于中山市东凤镇 9 宗公有物业的 20 年经营权市场价值

资产评估报告

深世鹏评字第 ZPZS20251119016 号

摘 要

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司接受中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观公正、科学的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵方拟进行公开拍卖事宜所涉及的位于中山市东凤镇 9 宗公有物业的 20 年经营权在 2025 年 11 月 17 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告摘要如下：

一、委托人及产权持有人和其他资产评估报告使用人的概况

(一) 委托人

机构名称：中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心

统一社会信用代码：12442000MB2D562969

负责人：郭梅芳

注册资本：7,768 万元

成立日期：2020 年 11 月 3 日

注册地址：中山市东凤镇凤翔大道 128 号 10 楼 1011 室

经营范围：负责把加强党的领导贯彻到本单位改革发展和履行职责各方面全过程，全面加强党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设，把制度建设贯穿其中，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用。组织开展招商引资活动，宣传推介本辖区投资环境，提供各类投资信息咨询服务。参与重大项目的洽谈、评审、引进。负责项目落地的跟

踪、协调服务工作。宣传和落实惠企政策，组织策划企业品牌宣传推广。协调企业与机关各部门开展沟通交流。协调处置企业诉求。代表镇政府履行出资人职责，负责所属公有企业的预算、监管、考核和收益分配等职责。代表镇政府作为接收各类资产、资源的产权主体并进行管理。指导所属公有企业建立有效的法人治理结构，完善管控机制和规章制度。协助编制和管理所属公有企业资本经营预算。负责所属物业的监督、管理。

（二）产权持有单位

中山市东凤镇人民政府、中山市地方公路东凤道班、中山市工商行政管理局东凤分局。

（三）委托人与产权持有单位的关系

委托人为本次公有物业经营权拍卖与评估事务的负责单位。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

根据资产委托评估函的约定，本评估报告的使用者为委托人以及国家法律法规明确的评估报告使用者。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

为委托人拟确定公有物业经营权拍卖底价事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心委托评估的 9 宗公有物业经营权价值。

本次评估范围为中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心委托评

估的位于中山市东风镇9宗公有物业的20年经营权(物业清单详见报告正文)。

四、价值类型

市场价值。本评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为2025年11月17日。

评估基准日由委托人确定,确定的理由是评估基准日有利于评估目的的实现,本次评估以评估基准日有效价格标准为取价标准。

六、评估方法

本次评估采用收益法进行评估。

七、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则,坚持独立、客观、公正的原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对中山市东风镇投资促进和公有资产事务中心拟进行公开拍卖事宜所涉及的位于中山市东风镇9宗公有物业的20年经营权在2025年11月17日的市场价值进行了评估,评估结论如下:

中山市东风镇投资促进和公有资产事务中心委托评估位于中山市东风镇9宗公有物业的20年经营权市场价值为¥139,295,595元,人民币(大写):壹亿叁仟玖佰贰拾玖万伍仟伍佰玖拾伍元整。评估结论详细情况见《评估结果明细表》。

八、特别事项说明

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形:

根据委托方提供的《权属声明》,本次评估对象为位于中山市东风

镇 9 宗公有物业的 20 年经营权，其中部分物业已办理产权证书，部分尚未办理，上述物业的权属人分别为中山市东凤镇人民政府、中山市地方公路东凤道班、中山市工商行政管理局东凤分局。

本报告仅以《评估申报表》及《关于进行资产评估有关事项的说明》等相关资料为评估依据，对位于中山市东凤镇 9 宗公有物业的 20 年经营权价值进行评估，未考虑其权属法律关系，我司不对其他利益关系负责，也不对最终受益方的归属作保证。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况：

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告的情况：

本次评估没有利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项：

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

无。

（七）其他需要说明的事项：

本次评估在评定估算形成评估结论的过程中未考虑未来变现前提下所涉及的评估费、拍卖费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

本次评估对象为位于中山市东凤镇 9 宗公有物业的 20 年经营权，其价值内涵为上述物业在 2026 年 1 月 1 日至 2045 年 12 月 31 日期间的租金净收益价值，即基于合法租赁关系所享有的物业使用权与约定租金收

取权。不含物业所有权、处置权等租赁以外的其他经营权衍生权利。

九、评估报告有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年内有效，即从资产评估基准日 2025 年 11 月 17 日至 2026 年 11 月 16 日止。

十、资产评估报告日

本次评估资产评估报告日为：2025 年 11 月 19 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心拟进行公开拍卖事宜
所涉及的位于中山市东凤镇 9 宗公有物业的 20 年经营权市场价值

资产评估报告

深世鹏评字第 ZPZS20251119016 号

中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心：

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司接受中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观公正、科学的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵方拟进行公开拍卖事宜所涉及的位于中山市东凤镇 9 宗公有物业的 20 年经营权在 2025 年 11 月 17 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人

（一）委托人

机构名称：中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心

统一社会信用代码：12442000MB2D562969

负责人：郭梅芳

注册资本：7,768 万元

成立日期：2020 年 11 月 3 日

注册地址：中山市东凤镇凤翔大道 128 号 10 楼 1011 室

经营范围：负责把加强党的领导贯彻到本单位改革发展和履行职责各方面全过程，全面加强党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设，把制度建设贯穿其中，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用。组织开展招商引资活动，宣传推介本辖区投资环境，提供各类投资

信息咨询服务。参与重大项目的洽谈、评审、引进。负责项目落地的跟踪、协调服务工作。宣传和落实惠企政策，组织策划企业品牌宣传推广。协调企业与机关各部门开展沟通交流。协调处置企业诉求。代表镇政府履行出资人职责，负责所属公有企业的预算、监管、考核和收益分配等职责。代表镇政府作为接收各类资产、资源的产权主体并进行管理。指导所属公有企业建立有效的法人治理结构，完善管控机制和规章制度。协助编制和管理所属公有企业资本经营预算。负责所属物业的监督、管理。

（二）产权持有单位

中山市东凤镇人民政府、中山市地方公路东凤道班、中山市工商行政管理局东凤分局。

（三）委托人与产权持有单位的关系

委托人为本次公有物业经营权拍卖与评估事务的负责单位。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

根据资产委托评估函的约定，本评估报告的使用者为委托人以及国家法律法规明确的评估报告使用者。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

为委托人拟确定公有物业经营权拍卖底价事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心委托评估的 9 宗公有物业经营权价值。

本次评估范围为中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心委托评估的位于中山市东凤镇 9 宗公有物业的 20 年经营权，详情如下：

序号	权属人	出租物业位置	评估设定用途	评估建筑面积(m ²)	评估土地使用权面积(m ²)	备注
1	中山市地方公路东凤道班	中山市东凤镇穗成村(东阜三路 151 号原道班楼房及场地)	商业办公	770	1913.2	
2	中山市工商行政管理局东凤分局	中山市东凤镇民乐村(凤翔大道 132 号)	商业办公	2218.98	3995.2	
3	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇伯公社区(第三工业区生活区宿舍共 4 栋楼房)	宿舍	8435.25	---	
4	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇伯公社区(第三工业区星棚厂房)	工业	1220.62	1935.7	
5	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇同安村(东凤镇资产公司 17 号厂房(原同安水厂)楼房及土地)	工业	2432	10176.6	
6	中山市东凤镇人民政府	东凤镇同乐工业区二闸南侧气库旁围堤边地块	防护绿地	---	6680.2	
7	中山市东凤镇人民政府	伯公社区 6 队 50 万千瓦与广中江高速夹缝区	退让用地	---	10528.7	按国土空间规划
8	中山市东凤镇人民政府	东海一路伯公 6 队高压线底土地	退让用地	---	6009.8	按国土空间规划
9	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇凤安路 3 号万科金色家园 45 幢及 45 幢地下车库	商业办公	25281.64	---	

根据委托方提供的《评估申报表》及《关于进行资产评估有关事项的说明》，上述物业设定 20 年经营权期限为 2026 年 1 月 1 日至 2045 年 12 月 31 日，租金递增方式设定为不递增，其现有租赁合同条款仍按原合同履行。

委托的评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型和定义

1. 价值类型及其选取：资产评估的价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经资产评估专业人员与委托方充分沟通后，根据本资产评估业

务的评估目的、市场条件、评估对象自身条件及评估资料的收集情况等因素，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本资产评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

3. 选择价值类型的理由：

(1) 与评估目的适用性：本次评估的目的是为中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心拟确定公有物业经营权拍卖底价事宜提供价值参考，选择市场价值类型符合经济行为的需要；

(2) 价值类型的选择与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

(3) 价值类型选择惯例：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

(一) 基准日的确定

本次评估基准日为 2025 年 11 月 17 日。

评估基准日由委托人确定，确定的理由是评估基准日有利于评估目的的实现，本次评估以评估基准日有效价格标准为取价标准。

(二) 评估基准日选取考虑的因素：

委托人在与评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使

评估人员能更好地把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值；

2. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的具体行为依据、法规依据、主要评估准则依据、权属依据和取价依据包括：

（一）经济行为文件

1. 《评估服务定点采购合同》（合同编号：HT-2025-04423823）。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；

5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过）；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
10. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资委国资发产权[2013]64 号）；
11. 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
12. 《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）；
13. 《中山市市直行政事业单位国有资产处置管理办法》的通知（中财资[2018]13 号）。

（三）主要评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 资产评估执业准则——资产评估程序（中评协[2018]36 号）；
4. 资产评估执业准则——资产评估报告（中评协[2018]35 号）；
5. 资产评估执业准则——资产评估方法（中评协[2019]35 号）；
6. 资产评估执业准则——资产委托评估函（中评协[2017]33 号）；
7. 资产评估执业准则——资产评估档案（中评协[2018]37 号）；
8. 资产评估机构业务质量控制指南（中评协[2017]46 号）；
9. 资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47 号）；

10. 资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）；
11. 企业国有资产评估报告指南（中评协[2017]42号）；

（四）权属依据

1. 《评估申报表》；
2. 《权属声明》；
3. 《关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 产权资料、图纸等。

（五）取价标准依据

1. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
2. 物业租赁合同；
3. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料；
4. 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司价格信息资料库相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据资产评估准则规定，资产评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

2. 市场法，也称比较法、市场比较法，是指将评估对象与可比参照

物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法包括许多具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

3. 收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

（二）评估方法选择

根据《资产评估准则》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

未选用市场法的原因：由于目前国内类似资产交易市场尚不活跃或交易信息尚缺乏透明度，评估对象交易市场数据难以采集，故不采用市场法进行评估。

选用收益法的原因：本次评估对象为公有物业经营权，其未来收益可通过当前租赁合同和参照公开市场中同类物业的租金水平进行可靠预测，同时，其经营所面临的宏观市场风险及物业特定风险均可被识别并合理量化，故采用收益法进行评估。

未选用成本法的原因：本次评估的目的是为委托人拟确定公有物业经营权拍卖底价事宜提供价值参考，根据评估委托方本次评估目的、范围以及委托评估资产的现状以及资产评估专业人员收集的资料，采用成本法对该类资产进行评估无法反映评估对象市场价值，故不采用成本法进行评

估。

综上所述，本次评估选取收益法对评估对象的经营权市场价值进行测算。

（三）评估方法介绍

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

1. 应用的前提条件：

- （1）资产能够按现有用途和方式，在未来持续产生收益。
- （2）资产的未来收益能够被合理地、量化地预测和计量。
- （3）与未来收益相关的风险能够被量化和衡量，并能据此确定合理的折现率。

2. 计算公式：

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

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

其中：V --- 收益价值

A_n --- 年净收益

Y_n --- 报酬率

n --- 收益年限

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，随即选派资产评估人员，根据资产分布情况，组成各评估小组。先遣人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估经过前期准备工作、现场实地勘察和评估作价汇总等各阶段工作后，最终于2025年11月19日出具正式资产评估报告书。具体实施过程如下：

（一）评估前期准备工作阶段（2025年11月17日）

本阶段的主要工作是：

1. 根据资产评估工作的要求，提出初步评估工作计划；
2. 确定评估项目负责人和评估人员；
3. 初步确定主要资产评估方法，拟定资产评估操作方案，同时收集资产评估所需文件资料；
4. 与委托人就评估方案进行详细讨论和适当修改，在双方取得一致意见的基础上，签署资产评估委托协议。

（二）现场评估阶段（2025年11月17日）

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了产权核实和评估。

（三）评估汇总阶段（2025年11月17日至11月18日）

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况。并对资产市场法、收益法的初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（四）提交报告阶段（2025年11月19日）

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经内部三级审核，确定资产评估报告书，并向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行评估。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时假定委估资产将按照当前的用途和方式（或根据评估目的所设定的用途和方式）继续使用，或者在改变后的基础上使用，并据此确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 本评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等对评估结果的影响。

2. 本评估假定近期内国家现行政策等无重大改变，国家产业政策无重大变化。

3. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在

市场上进行交易的。

4. 本评估结论基于租金收益在年度内均匀发生的预期，采用期中折现模型进行计算，将各期收益视为在其收益期间内均匀发生，并将折现时点设定在每一期的期中。

5. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

6. 对评估对象存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如委托人等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为评估对象不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（三）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心拟进行公开拍卖事宜所涉及的位于中山市东凤镇9宗公有物业的20年经营权在2025年11月17日的市场价值进行了评估，评估结论如下：

中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心委托评估位于中山市东凤镇9宗公有物业的20年经营权市场价值为¥139,295,595元，人民币

(大写)：壹亿叁仟玖佰贰拾玖万伍仟伍佰玖拾伍元整。评估结论详细情况见附件《评估结果明细表》。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

根据委托方提供的《权属声明》，本次评估对象为位于中山市东凤镇9宗公有物业的20年经营权，其中部分物业已办理产权证书，部分尚未办理，上述物业的权属人分别为中山市东凤镇人民政府、中山市地方公路东凤道班、中山市工商行政管理局东凤分局。

本报告仅以《评估申报表》及《关于进行资产评估有关事项的说明》等相关资料为评估依据，对位于中山市东凤镇9宗公有物业的20年经营权价值进行评估，未考虑其权属法律关系，我司不对其他利益关系负责，也不对最终受益方的归属作保证。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况：

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素：

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告的情况：

本次评估没有利用专家工作及相关报告的情况。

(五) 重大期后事项：

无。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

无。

(七) 其他需要说明的事项：

本次评估在评定估算形成评估结论的过程中未考虑未来变现前提下所涉及的评估费、拍卖费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影

响。

本次评估对象为位于中山市东凤镇 9 宗公有物业的 20 年经营权，其价值内涵为上述物业在 2026 年 1 月 1 日至 2045 年 12 月 31 日期间的租金净收益价值，即基于合法租赁关系所享有的物业使用权与约定租金收取权。不含物业所有权、处置权等租赁以外的其他经营权衍生权利。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估专业人员的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是评估委托方和相关当事人的责任。

资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的资产评估师无关。

本评估报告结论是对 2025 年 11 月 17 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，本公司对评估基准日以后所评估资产价值发生的重大变化不负任何责任。

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

对于评估中可能存在的影响评估结果的其他事项，评估委托方及被评估单位在进行评估时未作特别说明，在资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，

与本报告正文同时使用方为有效。

对于以上事项对评估结论产生的影响，谨提请本评估报告的使用人注意。评估结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围：

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
3. 本评估结论仅供委托人和评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为本报告评估目的使用 and 送交财产评估主管机关审查使用。

（二）委托人或者资产委托评估函约定的其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产委托评估函约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告的正文具有同等法律效力。

（六）本评估报告的评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估人员对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

（七）评估结果有效期

按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效使用期限为一年，即自 2025 年 11 月 17 日至 2026 年 11 月 16 日。

（八）评估报告使用限定

对本评估报告书的使用应遵循以下限定：

1. 本资产评估报告书的使用权归委托人和评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人所有。其他资产评估报告使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值前提、特别事项说明、评估假设条件和法律效力。

2. 除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书以外，未经委托人书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向其他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书以外，本公司也没有向其他任何第三方解释本报告书的义务。

（九）在评估基准日后，评估结论有效期内，若资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

1. 资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；
2. 资产价格发生较大波动时，并对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

十三、评估报告出具日期

评估报告出具日期为 2025 年 11 月 19 日。

报告出具日为专业意见形成日。

(此页无正文)

十四、签字盖章

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司



中国 ● 深圳

法定代表人:



资产评估师:



二〇二五年十一月十九日

资产评估师:



评估报告附件

1. 《评估结果明细表》；
2. 评估对象照片；
3. 委托人事业单位法人证书（复印件）；
4. 委托人承诺函（复印件）；
5. 《评估申报表》（复印件）；
6. 《权属声明》（复印件）；
7. 产权资料、图纸等（复印件）；
8. 资产评估师承诺函；
9. 评估机构营业执照（复印件）；
10. 评估机构备案证明（复印件）；
11. 资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。

位于中山市东凤镇9宗公有物业的20年经营权评估结果明细表

委托方：中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心

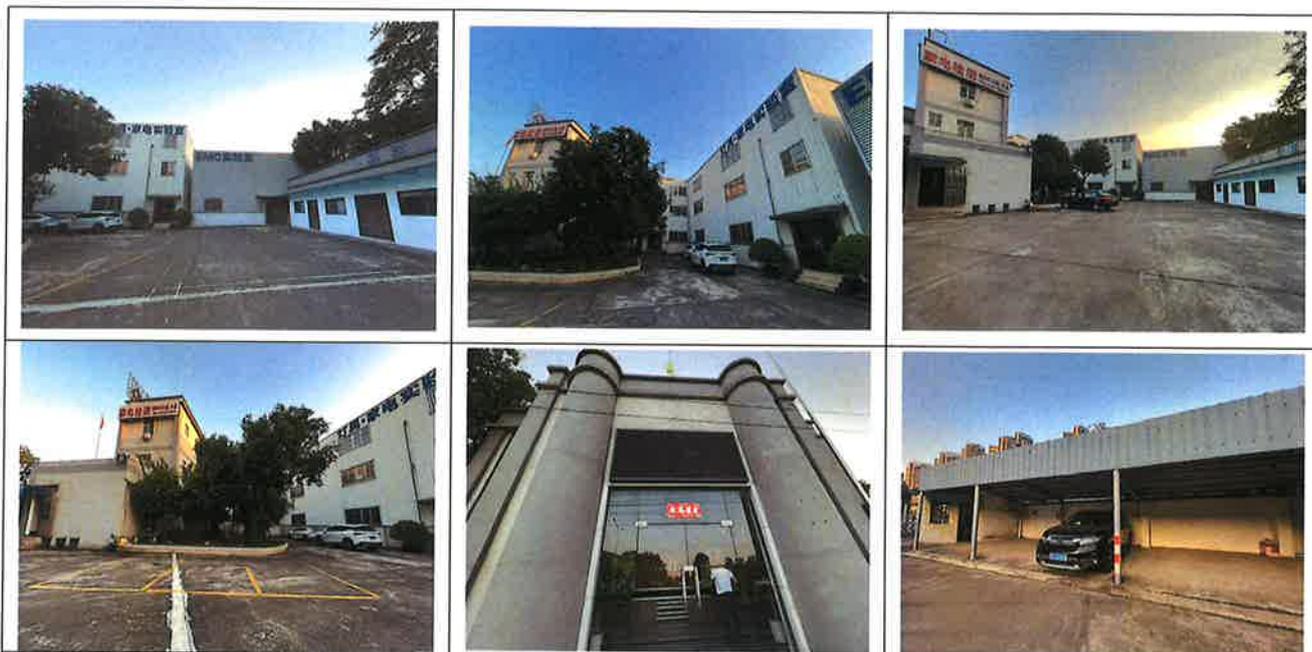
评估基准日：2025年11月17日

序号	权利人	土地证号	房产证号	出租物业位置	评估用途	设定20年经营权期限	租金递增方式	评估建筑面积 (㎡)	评估土地使用面积 (㎡)	经营权价值 (元)	折合评估单价 (元/㎡)	备注
1	中山市地方公路东凤班	粤(2018)中山市不动产权第0087964号	无证	中山市东凤镇陂成村(东凤三路151号原迎班楼及场地)	商业办公	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	770	1913.2	2,951,566	3,833	
2	中山市工商行政管理局东凤分局	中府国用(2002)字第031581号	粤房地权证中府字第0111003039号	中山市东凤镇民乐村(凤翔大道132号)	商业办公	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	2218.98	3995.2	14,659,968	6,607	
3	中山市东凤镇人民政府	无证	无证	中山市东凤镇伯安社区(第三工业区生活区宿舍共4栋楼旁)	宿舍	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	8435.25	—	8,247,453	978	图纸编号: F03FF82022-
4	中山市东凤镇人民政府	无证	无证	中山市东凤镇伯安社区(第三工业区星棚厂房)	工业	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	1220.62	1935.7	2,957,564	2,423	图纸编号: F03FF82022-
5	中山市东凤镇人民政府	房产证部分: 中府集建总字第071418/宗(LJ990)第0302418	无证	中山市东凤镇同安村(东凤镇资产公司17号厂房(原同安水厂)楼房及土地)	工业	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	2432	10176.6	9,941,373	4,088	宗地图编号: D03FFA20250664, 有证部分权属人为同安水厂。
6	中山市东凤镇人民政府	无证	无证	东凤镇同乐工业区二间隔间气库旁田边地堆场	防护绿地	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	—	6680.2	3,213,095	481	宗地图编号: D03FF82024
7	中山市东凤镇人民政府	无证	无证	伯安社区6队50千伏与厂中江高压夹缝区	退让用地	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	—	10528.7	6,147,377	584	按国土空间规划
8	中山市东凤镇人民政府	无证	无证	东海一路伯安队高压线底土地	退让用地	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	—	6009.8	3,508,938	584	按国土空间规划
9	中山市东凤镇人民政府	《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、明确权》、《不动产登记移交认定书》、移交协议	《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、明确权》、《不动产登记移交认定书》、移交协议	中山市东凤镇凤安路3号万科金域豪园46幢及45幢地下车库	商业办公	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	25281.64	—	87,688,261	3,468	
合计										139,295,595	—	

注：本次评估对象为位于中山市东凤镇9宗公有物业的20年经营权，其价值内涵为上述物业在2026年1月1日至2045年12月31日期间的租金收益价值，即基于合法租赁关系所享有的物业使用权与约定租金收取权。不含物业所有权、处置权、转租权、运营改造权及租赁以外的增值收益权等其他经营权衍生权利。



评估对象实地查勘情况及相关照片



① 中山市东凤镇穗成村（东阜三路 151 号原道班楼房及场地）



② 中山市东凤镇民乐村（凤翔大道 132 号）



③ 中山市东凤镇伯公社区（第三工业区生活区宿舍共 4 栋楼房）



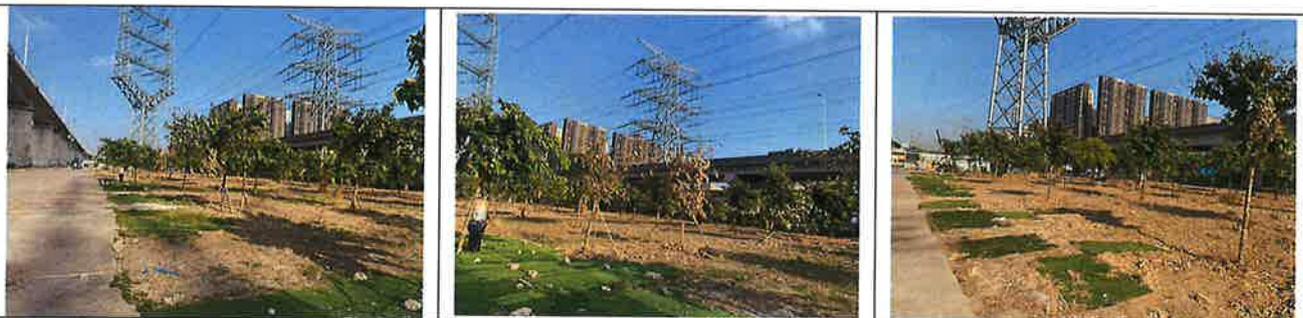
④ 中山市东凤镇伯公社区（第三工业区星棚厂房）



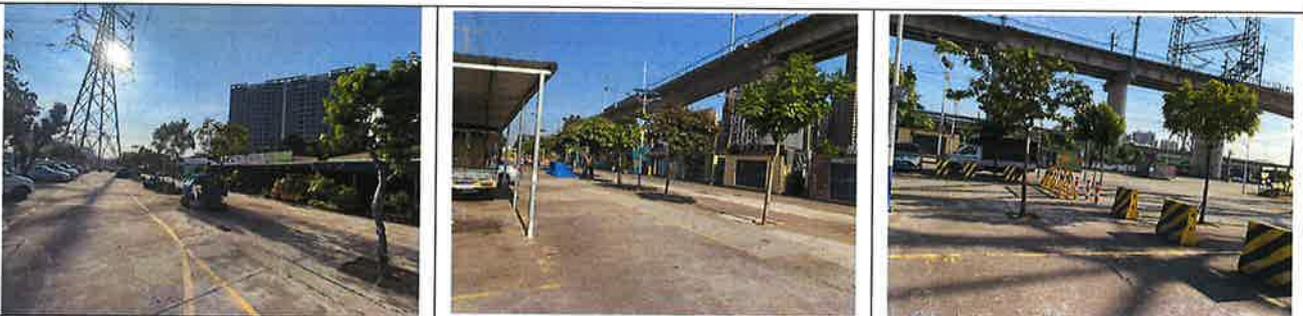
⑤ 中山市东凤镇同安村（东凤镇资产公司 17 号厂房（原同安水厂）楼房及土地）



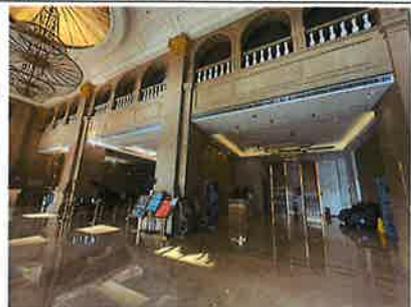
⑥ 东凤镇同乐工业区二闸南侧气库旁围堤边地块

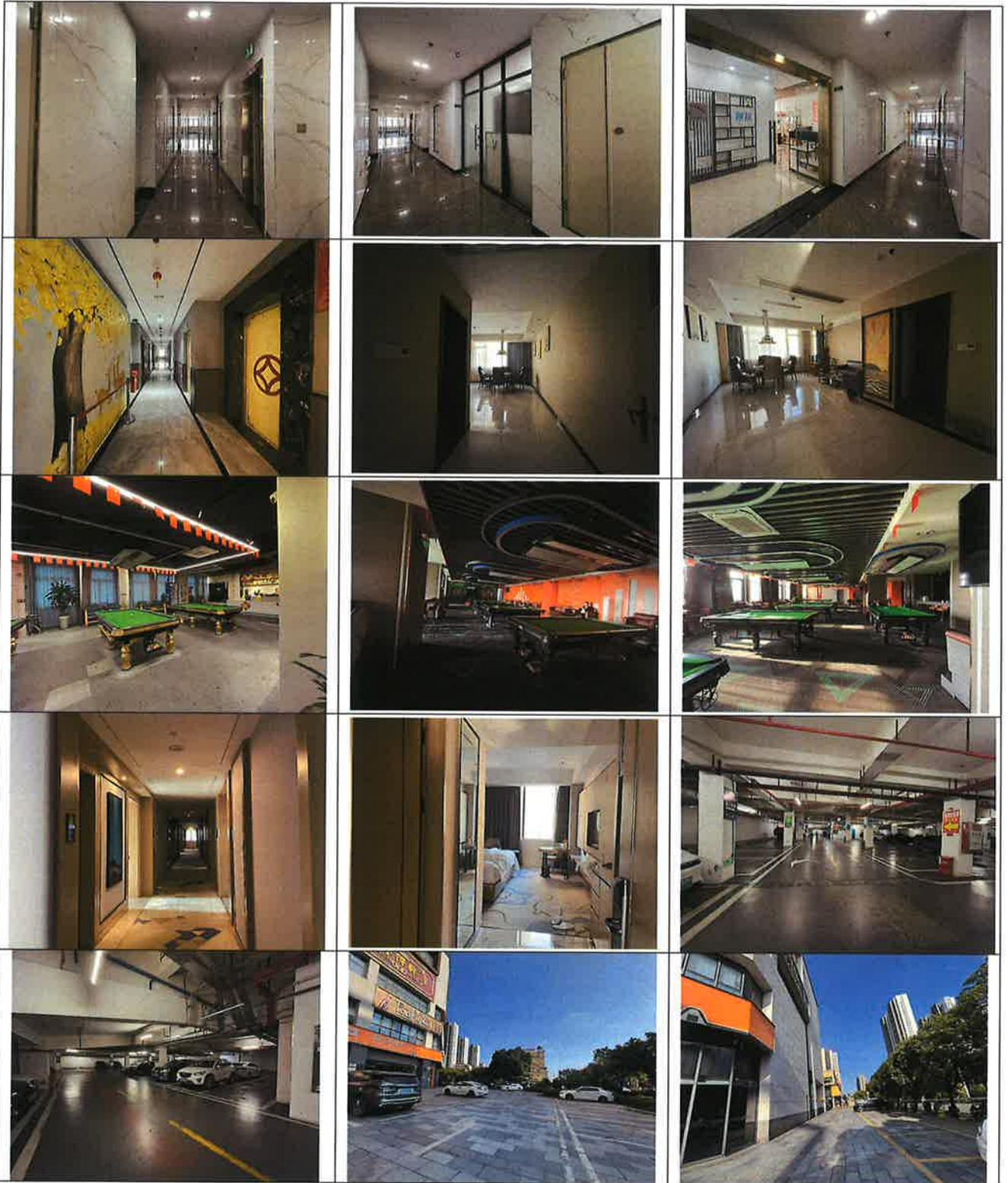


⑦ 伯公社区 6 队 50 万千伏与广中江高速夹缝区

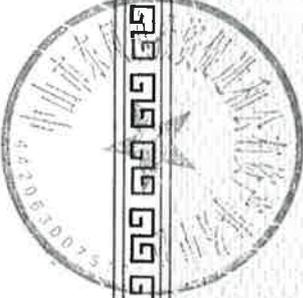


⑧ 东海一路伯公 6 队高压线底土地





◎中山市东风镇凤安路3号万科金色家园45幢及45幢地下车库



事业单位法人证书

统一社会信用代码 12442000MB2D562969

名称 中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心

法定代表人 郭梅芳

宗旨 和
业务范围
贯彻落实党的路线方针政策，全面加强党的建设，思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设，把制度建设贯穿其中，深入推进反腐败斗争，着力提升治理效能，为全市经济社会高质量发展提供坚强保障。承担市委、市政府交办的各项工作任务，参与重大项目的谋划、协调、推进、落实，负责项目落地建设、协调服务工作，组织开展企业、社会组织、社会团体、民办非企业单位等各类组织的党建工作，指导督促企业、社会组织、社会团体、民办非企业单位建立健全党组织，指导督促企业、社会组织、社会团体、民办非企业单位开展党建工作，指导督促企业、社会组织、社会团体、民办非企业单位开展党建工作。

经费来源 财政补助一类

开办资金 ￥7768万元

住所 中山市东凤镇凤翔大道128号10楼1011室

举办单位 中山市东凤镇人民政府



登记机关



有效期自 2025年10月11日 至 2030年10月10日
请于每年3月31日前向登记机关报送上一年度的年度报告

委托方承诺函

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司：

因拟进行公开拍卖事宜需对所涉及的位于中山市东凤镇9宗公有物业的20年经营权价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，公资中心承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、公资中心确认委托评估的资产真实、合法和完整，对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；
- 2、公资中心已提供有关的财务及会计记录、产权证明资料及其他有关资料；
- 3、公资中心没有蓄意歪曲或虚列财务会计资料项目的金额或分类情形；
- 4、公资中心对所提供的产权及其他有关的资料记载数据等信息确信准确；
- 5、公资中心对委托评估的资产具有充分的所有权，委估资产不存在担保或抵押事项；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 7、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 8、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 9、不干预评估工作。

中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心

2025年11月17日



位于中山市东凤镇9宗公有物业的20年经营权评估申报表

评估基准日：2025年11月17日

委托方：中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心

序号	权利人	土地证号	房产证号	出租物业位置	评估设定用途	设定20年经营期限	租金递增方式	评估建筑面积 (m ²)	评估土地使用权面积 (m ²)	备注
1	中山市东凤镇公路事务中心	2018/中山市不动产权第00087964号	无证	中山市东凤镇穗成村(东阜三路151号原道班楼房及场地)	商业办公	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	770	1913.2	
2	中山市工商行政管理局东凤分局	中府国用(2002)字第031581号	粤房地权证中府字第01111003039号	中山市东凤镇民乐村(凤翔大道132号)	商业办公	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	2218.98	3995.2	
3	中山市东凤镇人民政府	无证	无证	中山市东凤镇伯公社区(第三工业区生活区宿舍共4栋楼房)	宿舍	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	8435.25	—	图纸编号: F03FF82022-
4	中山市东凤镇人民政府	无证	无证	中山市东凤镇伯公社区(第三工业区星棚厂房)	工业	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	1220.62	1935.7	图纸编号: F03FF82022-
5	中山市东凤镇人民政府	有证部分: 中府集建总字第071418/字(1990)第03022418	无证	中山市东凤镇同安村(东凤镇资产公司17号厂房(原同安水厂)楼房及土地)	工业	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	2432	10176.6	宗地图编号: D03FFA20250664, 有证部分权属人为同安水厂。
6	中山市东凤镇人民政府	无证	无证	东凤镇同乐工业区二圃南侧气库旁围堤边地块	防护绿地	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	—	6680.2	宗地图编号: D03FF82024
7	中山市东凤镇人民政府	无证	无证	伯公社区6队50万千瓦与广中江高速夹缝区	退让用地	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	—	10528.7	按国土空间规划
8	中山市东凤镇人民政府	无证	无证	东海一路伯公6队高压线底土地	退让用地	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	—	6009.8	按国土空间规划
9	中山市东凤镇人民政府	《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、明细表》、《公建配套设施移交认定书》、移交协议	《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、明细表》、《公建配套设施移交认定书》、移交协议	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢及45幢地下车库	商业办公	2026.1.1-2045.12-31	因一次性缴纳20年租金,不递增;现有租赁合同条款仍按原合同履行。	25281.64	—	
合计								40358.49	41239.4	

注：1、上述物业在设定的经营期限内仍受现有租赁合同的具体条款及设定的租金递增方式进行。

2、本次评估范围为位于中山市东凤镇的9宗公有物业，其中部分物业已办理产权证，部分尚未办理。各物业的评估面积与用途，请以上述表格内容作为参考。

3、本次评估对象为位于中山市东凤镇9宗公有物业的20年经营权，其价值内涵为上述物业在2026年1月1日至2045年12月31日期间的租金净收益价值，即基于合法租赁关系所享有的物业使用权与约定租金收取权。

权属声明

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司：

因国资中心拟进行公开拍卖事宜，委托贵司对所涉及的位于中山市东凤镇9宗公有物业的20年经营权价值于评估基准日2025年11月17日的市场价值进行评估，特声明如下：

1、本次委托评估对象为位于中山市东凤镇的9宗公有物业，其中部分物业已办理产权证书，部分尚未办理，上述物业的权属人分别为中山市东凤镇人民政府、中山市地方公路东凤道班、中山市工商行政管理局东凤分局（详见后附《公有物业评估清单》），并非国资中心。

本次评估无需考虑权属法律关系，仅以《评估申报表》及相关资料为评估依据，对经营权价值进行评估。

3、本次评估所涉物业不存在抵押、担保、未付款项及法律纠纷等事项。

4、我单位作为本次拍卖与评估事务的负责单位，对为本次评估所提供的文件、资料的可靠性负责，申报的数据真实、准确、完整，所载明的信息与评估范围一致。

中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心

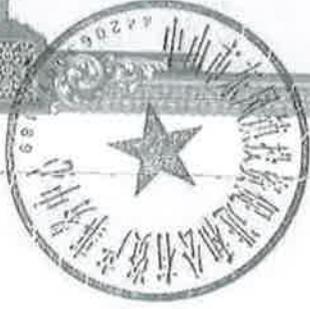
2025年11月17日



公有物业评估清单

序号	权属人	出租物业位置	土地证号	房产证号	评估建筑面积 (m ²)	评估土地使用面积 (m ²)	备注
1	中山市地方公路 东风道班	中山市东风镇穗成村(东阜三路 151号原道班楼房及场地)	粤(2018)中山市不动产权第0087964号	无证	770	1913.2	
2	中山市工商行政管理局 东风分局	中山市东风镇民乐村(凤翔大道 132号)	中府国用(2002)字第031581号	粤房地权证中府字第0111003039号	2218.98	3995.2	
3	中山市东风镇人民政府	中山市东风镇伯公社区(第三工 业区生活区宿舍共4栋楼房)	无证	无证	8435.25	---	图纸编号: F03FF82022-
4	中山市东风镇人民政府	中山市东风镇伯公社区(第三工 业区星棚厂房)	无证	无证	1220.62	1935.7	图纸编号: F03FF82022-
5	中山市东风镇人民政府	中山市东风镇同安村(东风镇资 产公司17号厂房(原同安水 厂)楼房及土地)	有证部分:中府集建 总字第071418/字 [1990]第03022418	无证	2432	20176.6	宗地图编号: D03FFA20250664, 有证部分权属人为 同安水厂。
6	中山市东风镇人民政府	东风镇同乐工业区二闸南侧气库 旁围堤边地块	无证	无证	---	6680.2	宗地图编号: D03FFB2024
7	中山市东风镇人民政府	伯公社区6队50万千伏与广中 江高速夹缝区	无证	无证	---	10528.7	
8	中山市东风镇人民政府	东海一路伯公6队高压线底土地	无证	无证	---	6009.8	
9	中山市东风镇人民政府	中山市东风镇凤安路3号万科金 色家园45幢及45幢地下车库	《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、明细表》、公建配套移交认定书、移交协议		25281.64	---	





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)

2018年05月02日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44620503075

D44620503075

不动产登记



权利人	中山市地方公路东凤道班
共有情况	单独所有
坐落	中山市东凤镇穗成村
不动产单元号	442000 103207 GB00774 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	工业用地
面积	1913.20㎡
使用期限	国有建设用地使用权 起止 独用土地面积: 1913.2㎡
权利其他状况	



权利人证件类型:组织机构代码
 权利人证件号码:72381356-6
 土地批准用途:工业
 补发

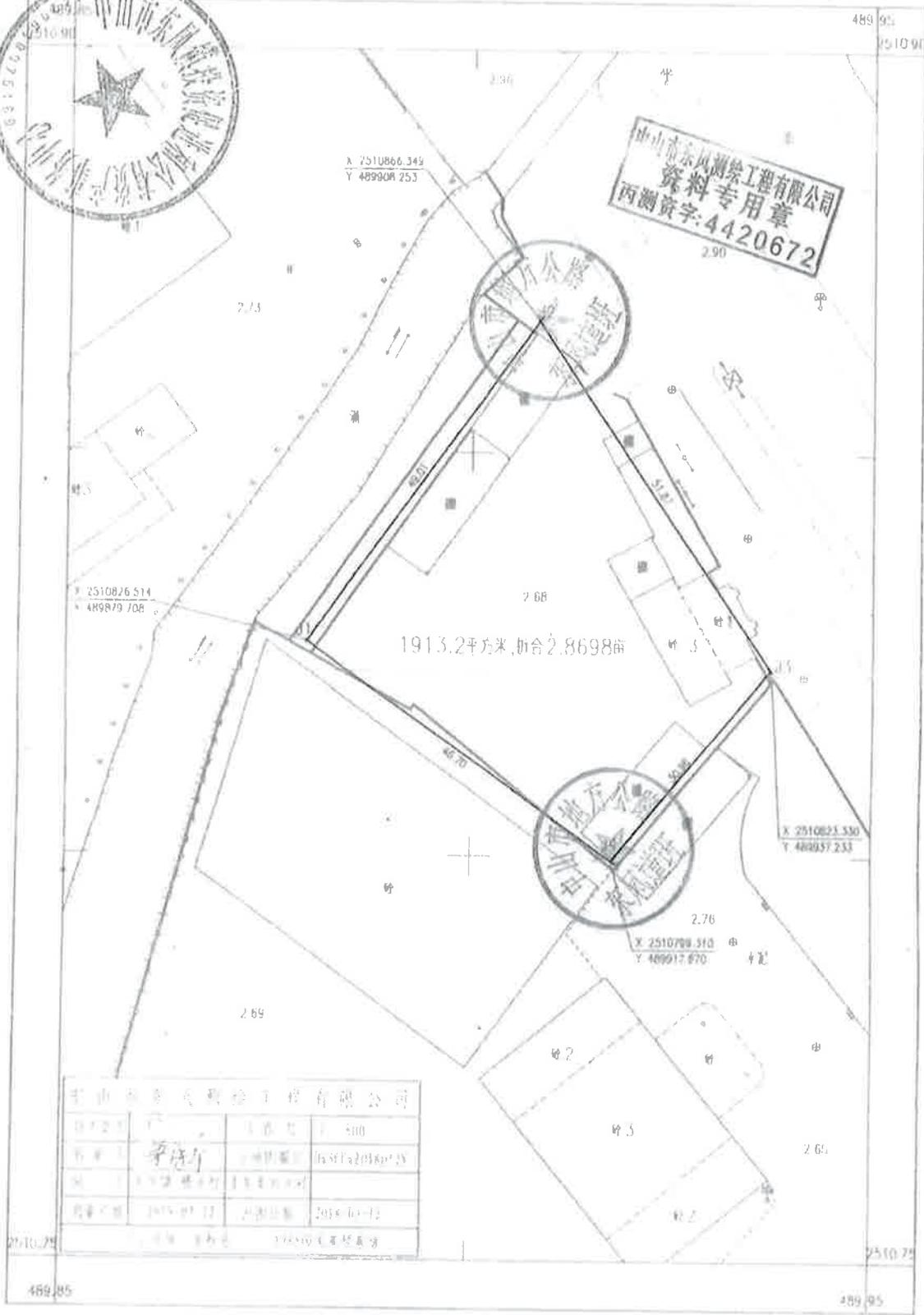
资料专用

中山市地方公路东风地规划图

2510.75 (89.85) 

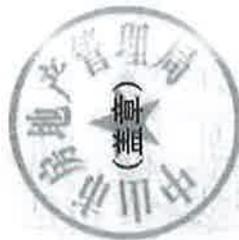


中山市东风测绘工程有限公司
资料专用章
丙测资字:4420672



中山市东风测绘工程有限公司			
图号	图名	比例尺	1:500
图例	图例	图例	图例
图例	图例	图例	图例
图例	图例	图例	图例
图例	图例	图例	图例
图例	图例	图例	图例
图例	图例	图例	图例
图例	图例	图例	图例
图例	图例	图例	图例

根据《中华人民共和国物权法》，房地产权证书是权利人享有房屋所有权及其所占土地使用权的证明。



登记机构:

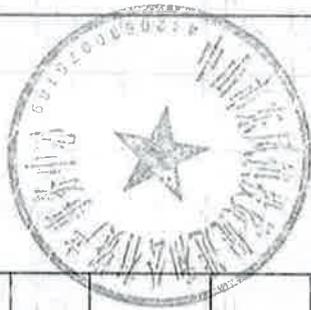


广东省建设厅监制 (2008 版)

建房注册号: 44040

粤房地权证 中府 字第1111003039 号

房地产权属人	中山市工商行政管理局东凤分局		
身份证明号			
房屋性质		规划用途	办公楼
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2011年9月21日
房屋坐落	中山市东凤镇民乐村		
房屋结构	框架	层数	5
建筑面积 (m ²)	2218.98平方米	套内建筑面积 (m ²)	
地号		土地性质	
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	
土地使用方式		土地使用年限	年 月 日取得 使用年限 年



附 记
登记字号: 2011-0300141

编号: 00207677



填发单位: (盖章)

填发时间: 二〇一一年三月二十一日

政府
用章(1)

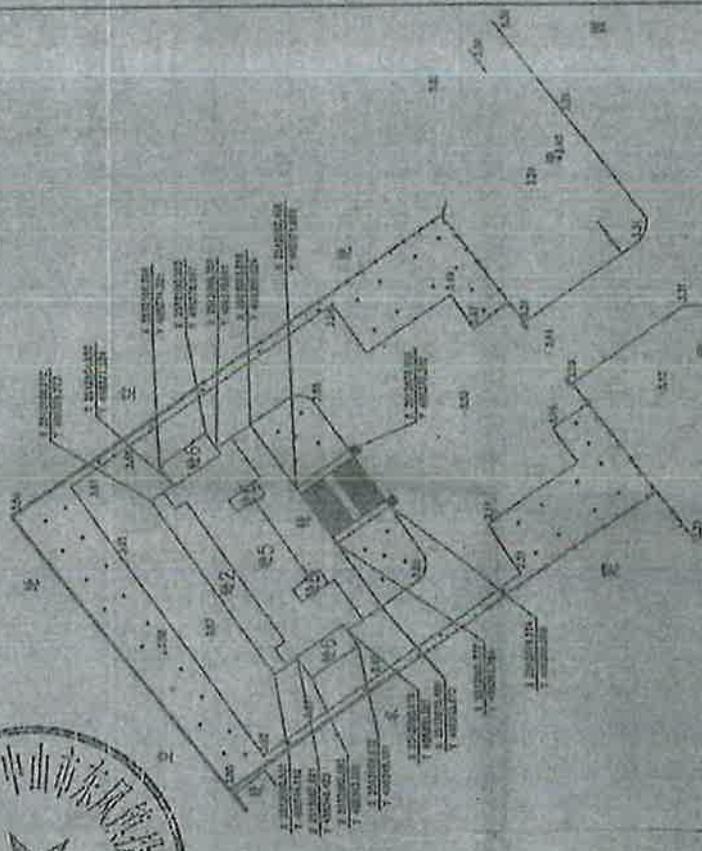
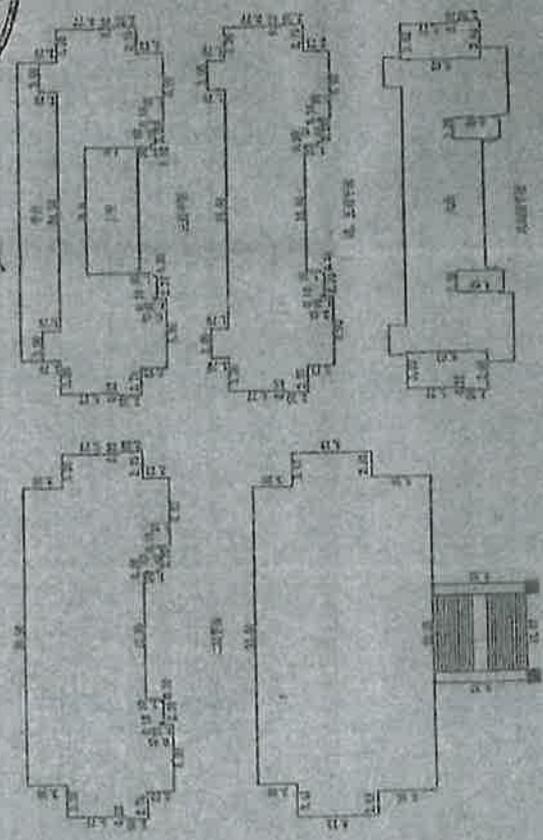
房产平面图

自编号: 201004137F

房屋座落位置图



北



中山市岩土工程勘察有限公司
资料专用章
内审编号: 44112036

中山市地理信息系统中心
测绘成果资料入库
专用章(1)

中山市东凤镇民乐村		中山市岩土工程勘察有限公司	
房屋座落	幢至及墙体归属	负责人	黄衍康
产权总面积 m ²	2218.28	技术负责人	刘国河
一层产权面积 m ²	663.64	测量日期	2010-04-27
二层产权面积 m ²	458.97	测量系统	中山市政一坐标系
三层产权面积 m ²	288.89	测量方法	比例尺
四层产权面积 m ²	358.32	测量精度	1:500
房屋竣工日期	结构层数	备注	1:500 房屋竣工日期
	幢数		
	层数		
	占地面积		
	建筑面积		
	容积率		
	绿化率		
	其他		

比例尺: 1:500

中府 国用 (2002) 字第 031581 号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

Nº 014648229

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

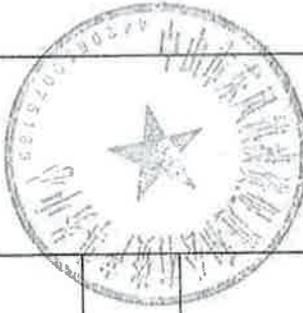
——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



二〇〇二年九月

土地使用者		中山市工商行政管理局东风分局	
座落		中山市东风镇民乐村	
地号	图号	土地等级	
用途	办公楼	终止日期	
使用权类型	划拨		
使用权面积	叁仟玖佰玖拾伍点贰平方米		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关			



记 事	
日期	中国土征复[1998]16118号
容 容	

粤房地权证 中府 字第111003039 号



房地产权利人	中山市工商行政管理局东风分局	
身份证明号		
房屋性质	规划用途	办公楼
房屋所有权的取得方式	共有情况	单独所有
房屋编号	登记时间	2011年3月21日
房屋座落	中山市东风镇民乐村	
房屋结构	层数	5
建筑面积 (m ²)	占地面积 (m ²)	
2218.98		
土地号	土地性质	
共用面积 (m ²)	自用面积 (m ²)	
土地取得方式	土地使用年限	年月日取得 使用年限

附记
登记号: 2011-0300141

编号: 00207677



2011年3月21日

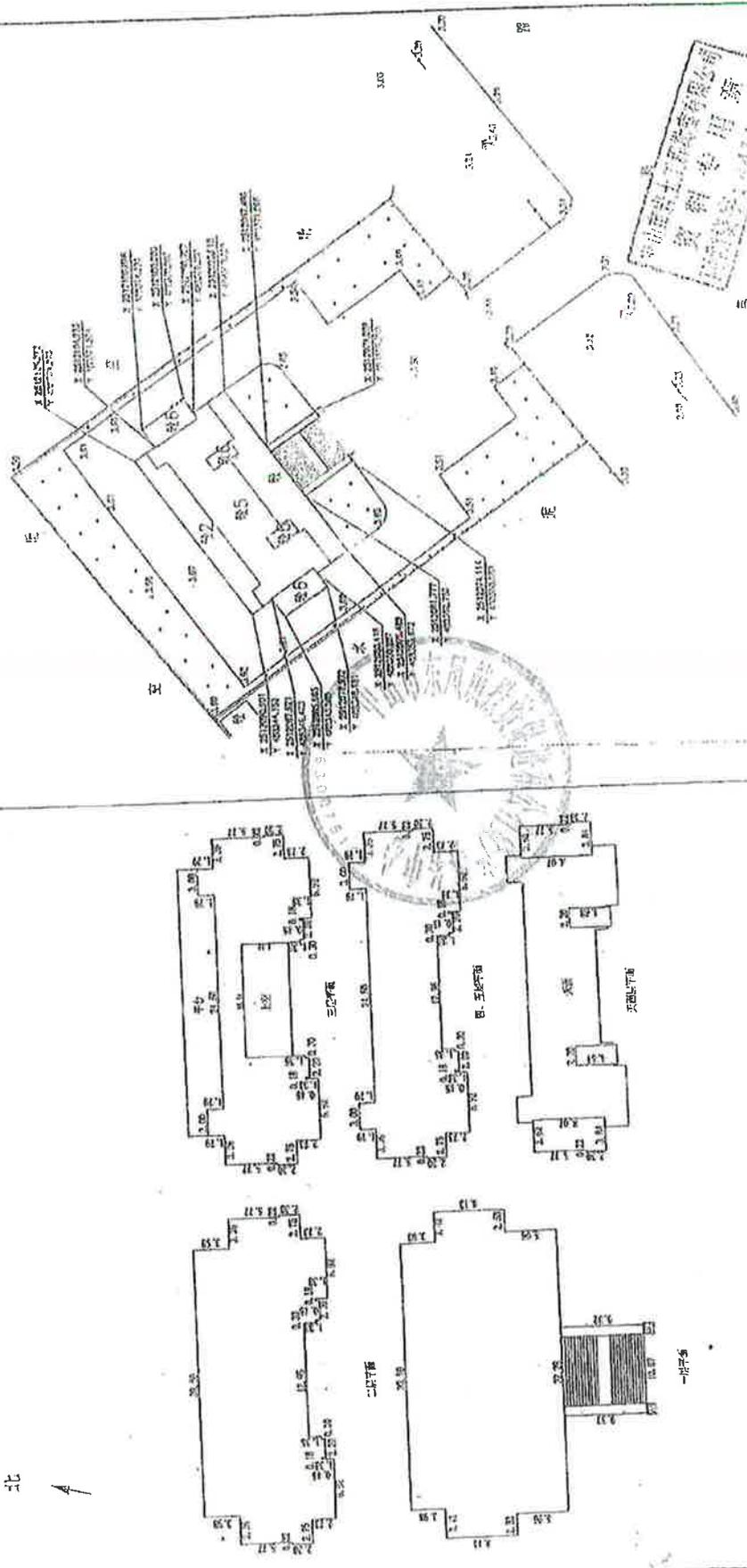
政府
注册(1)

自编号: 201004157f

房屋座落位置图

房产平面图

北



中山市岩土工程勘察有限公司
资料专用章
13308000000

中山市地理信息系统中心
测绘成果资料入库
专用章(1)

房屋座落		中山市东凤镇民乐村		中山市岩土工程勘察有限公司	
产权总面积 m ²	2213.98	四至及墙体归属	负层人	产权人	712.16
一层产权面积 m ²	663.44	18自墙	技术负责	总占地面积 m ²	712.16
二层产权面积 m ²	468.97	18自墙	著绘	图证编号	FC03B-26107-15
三层产权面积 m ²	289.89	18自墙	测日日期	比例尺	1:700
四层产权面积 m ²	358.32	18自墙	坐落坐标	高程系统	1955国家高程基准
房屋竣工日期		结构层次	备注		
		北至	5层		
		南至	5层		
		西至	5层		
		东至	5层		

比例尺: 1:500



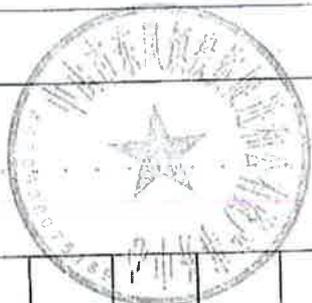
中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

No 014648229

日期	内容	备注
	中国土证发[1988]16118号	



土地使用者	中山市工商行政管理局东风分局		
座落	中山市东风镇民乐村		
地号	图号	土地等级	
用途	办公楼	终止日期	
使用权类型	划拨		
使用权面积	叁仟玖佰玖拾伍点贰平方米		
其中共用分摊面积			
登记机关	 二〇〇		

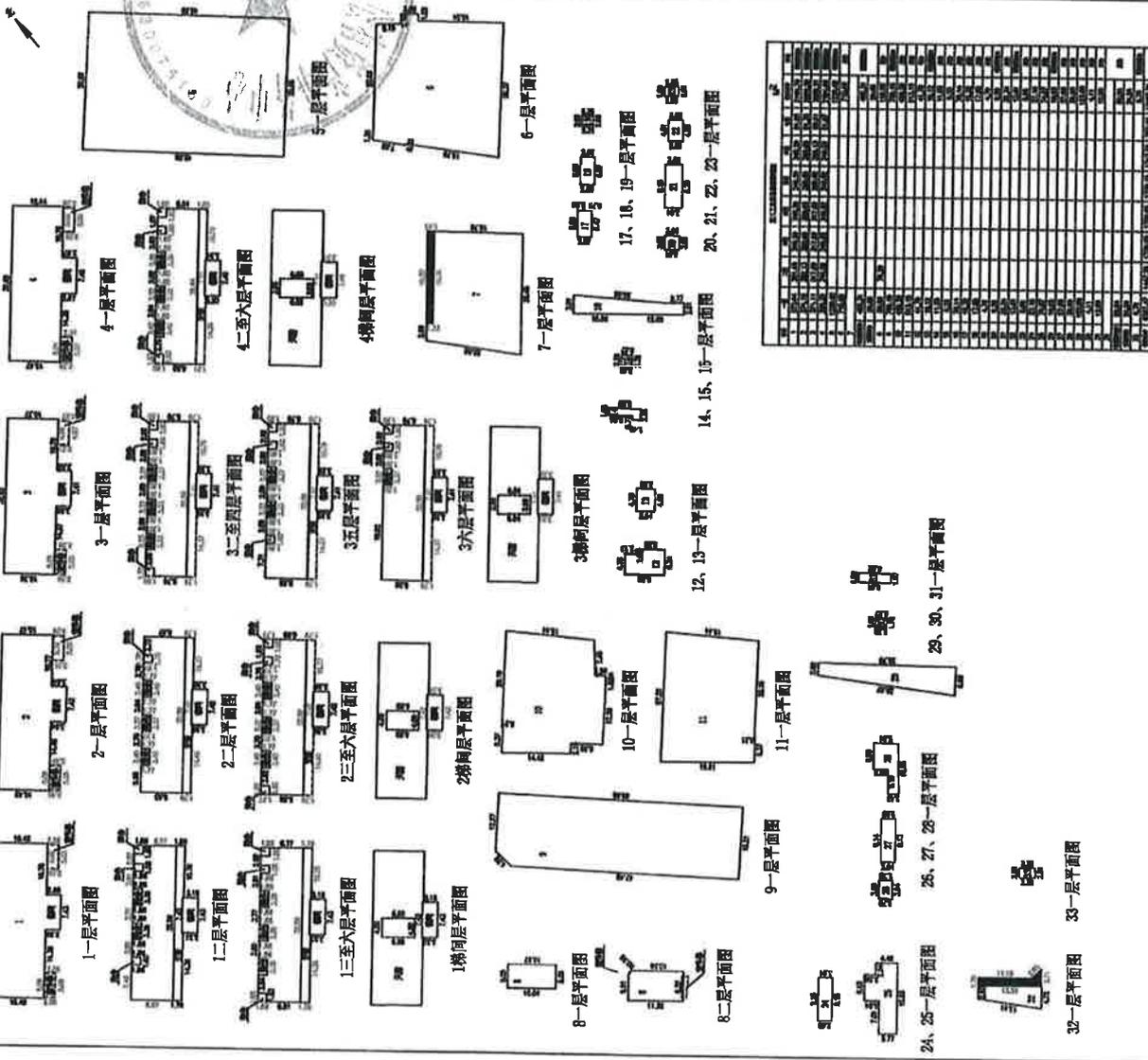
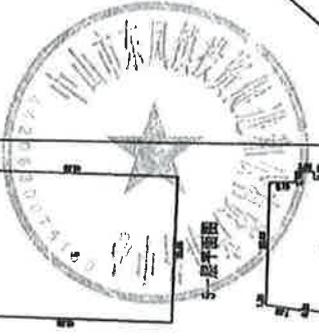
\\hrcmsing\114_多套文件天\房产部\南沙\第三工业区\中山市东凤镇集体产权产房项目\中山产房项目\01\01.dwg

房屋底层平面图

房号	面积	用途	备注
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

房号	面积	用途	备注
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

房号	面积	用途	备注
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



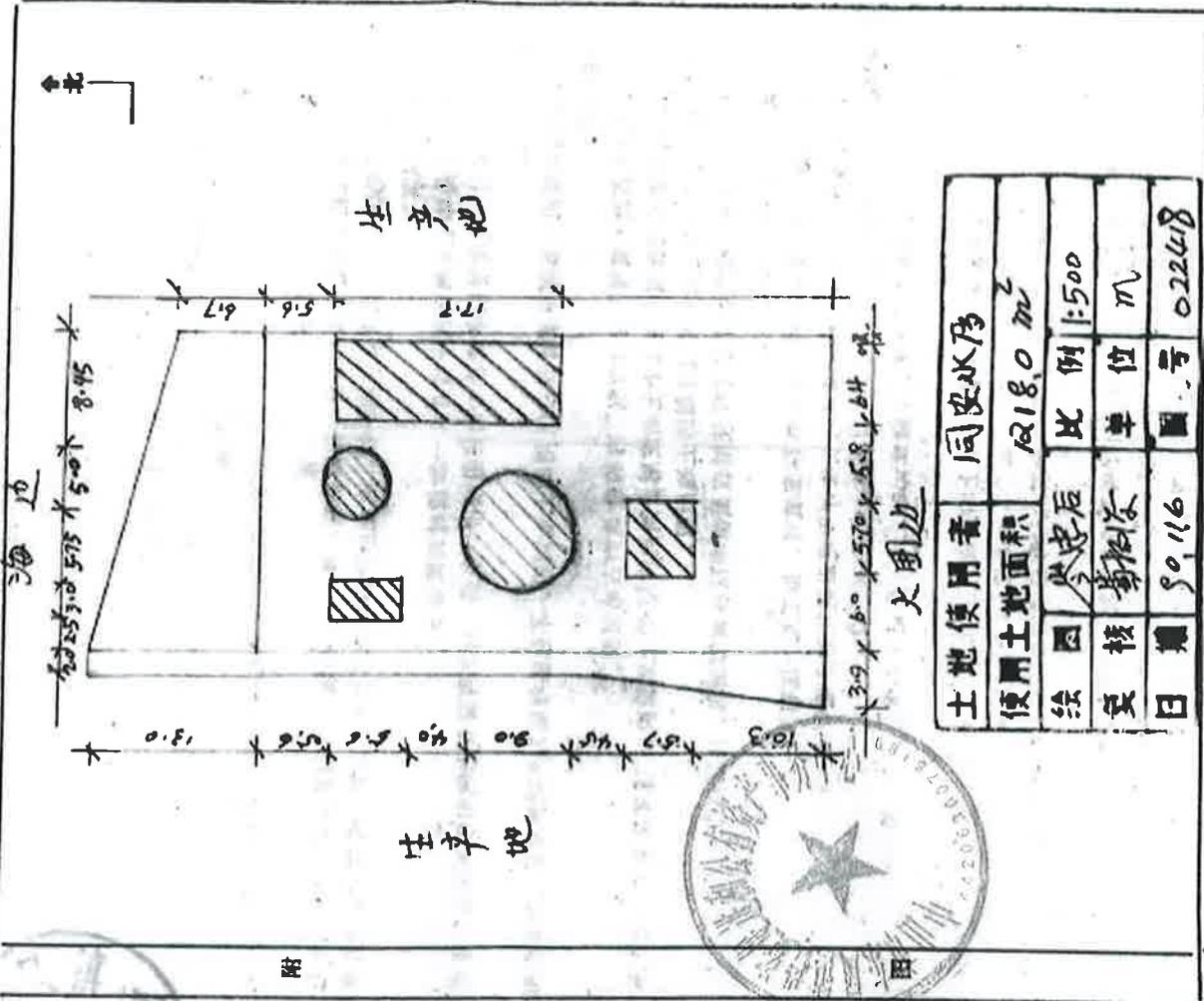
房号	面积	用途	备注
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33

项目名称		建设单位		设计单位	
项目名称	中山市东凤镇集体产权产房项目	建设单位	中山市东凤镇集体产权产房项目	设计单位	中山市东凤镇集体产权产房项目
项目负责人	...	项目负责人	...	项目负责人	...
设计负责人	...	设计负责人	...	设计负责人	...
审核人	...	审核人	...	审核人	...
日期	2023-10-11	日期	2023-10-11	日期	2023-10-11

比例尺 1:100

单位: 米

单位:

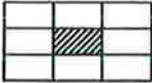


土地使用者	同安水房
使用土地面积	1218.0 m ²
绘图	岑忠后
比例	1:500
审核	葛相家
单位	m
日期	90.11.6
图号	022418

附

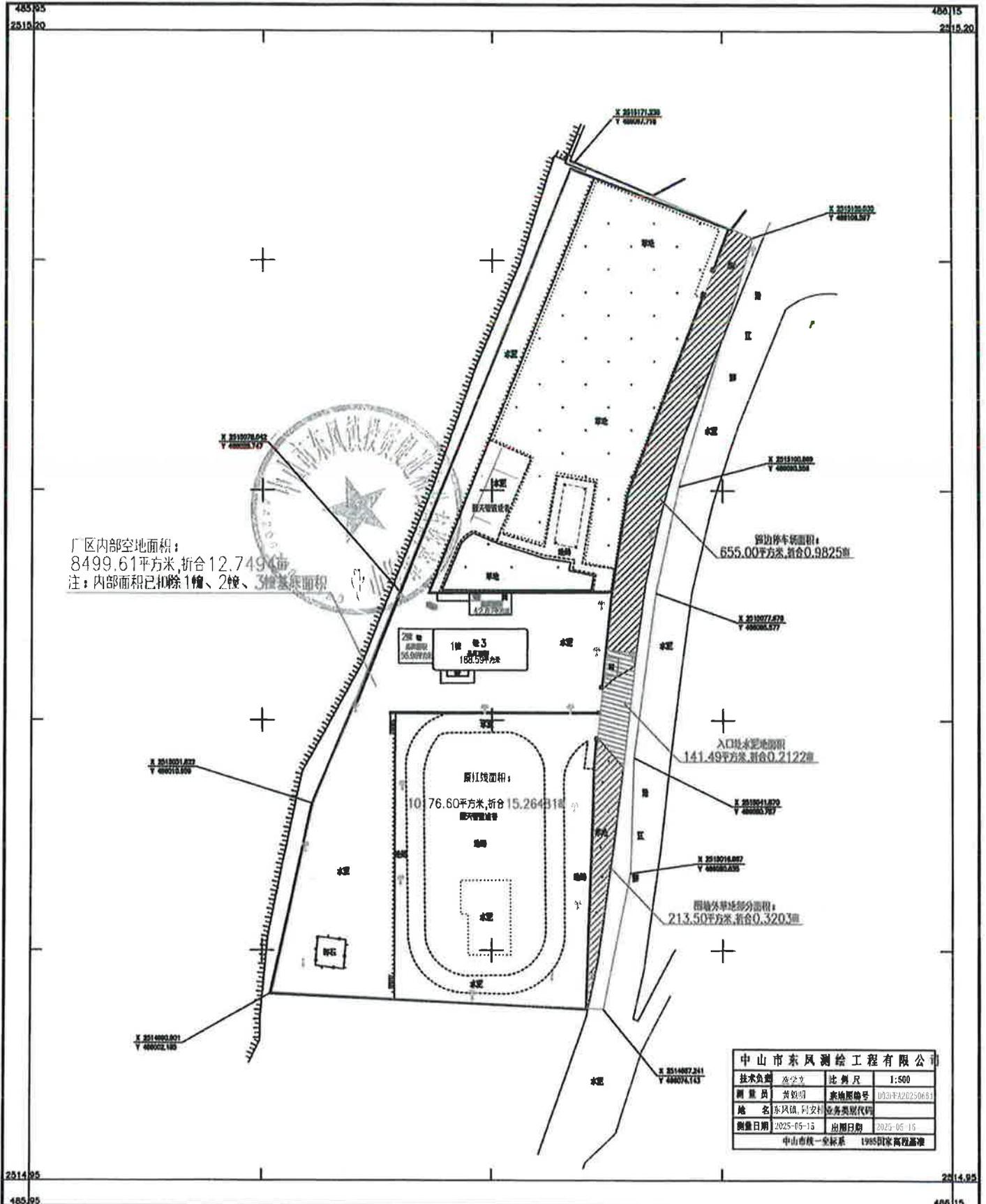
图

备注



东风镇资产公司17号厂房（原同安水厂）用地图

2514.950-485.950



厂区内空地面积：
8499.61平方米，折合12.7494亩
注：内部面积已扣除1幢、2幢、3幢建筑面积

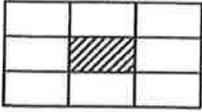
路边停车位面积：
655.00平方米，折合0.9825亩

入口地坪地面积：
141.49平方米，折合0.2122亩

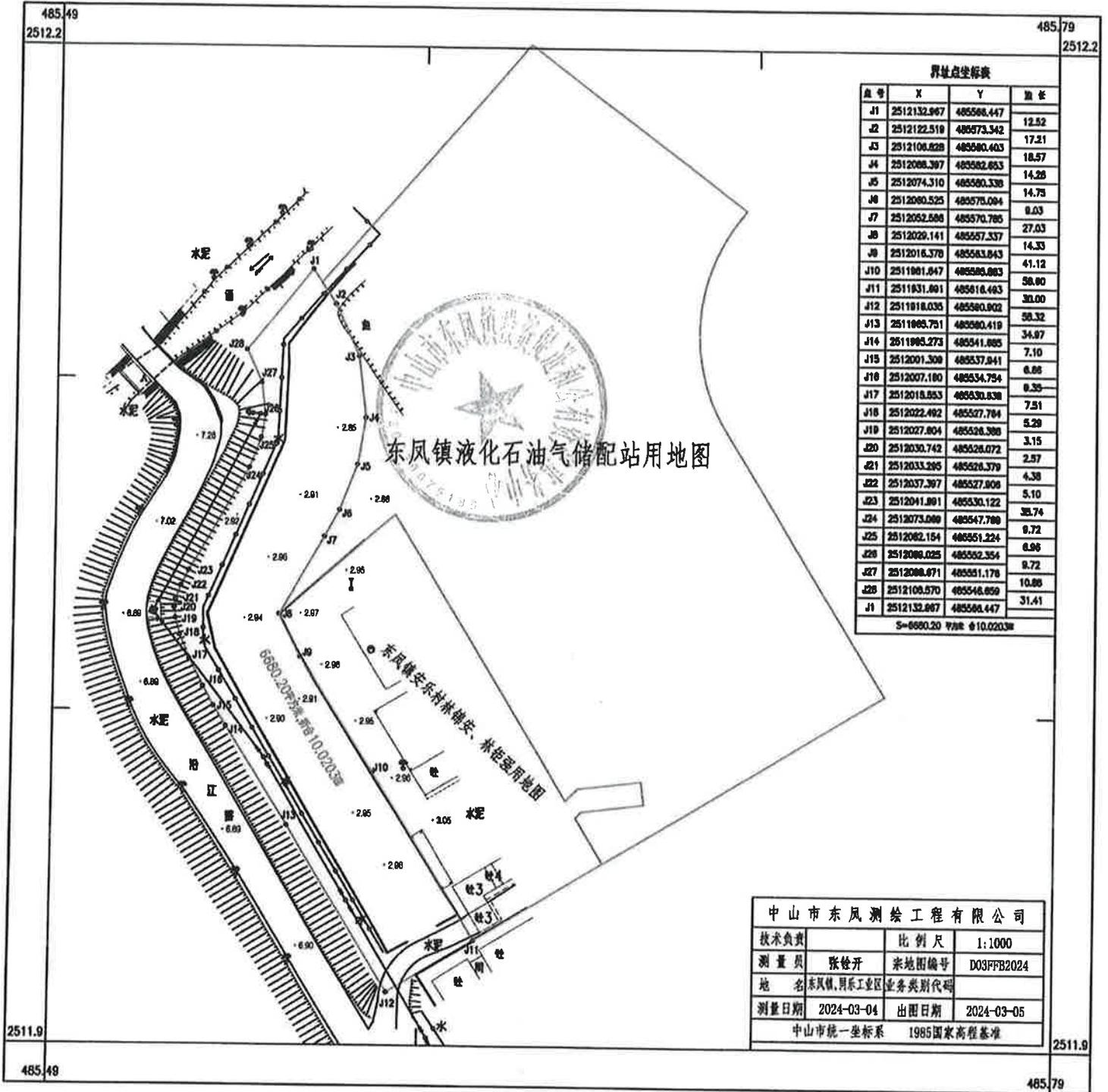
原红线面积：
10176.60平方米，折合15.2643亩

图格外草地部分面积：
213.50平方米，折合0.3203亩

中山市东风测绘工程有限公司			
技术负责人	陈学文	比例尺	1:500
测量员	黄毅明	表格图例号	033-FA2025061
地名	东风镇, 同安村	业务类型代码	
测量日期	2025-05-15	出版日期	2025-05-15
中山市统一坐标系 1985国家高程基准			



东风镇同乐工业区二闸南侧气库旁围堤边地块
2511.9-485.5



点号	X	Y	边长
J1	2512132.967	485568.447	
J2	2512122.519	485673.342	12.52
J3	2512106.828	485680.403	17.21
J4	2512088.397	485682.653	18.57
J5	2512074.310	485580.338	14.26
J6	2512060.525	485578.094	14.75
J7	2512052.588	485570.785	8.03
J8	2512029.141	485567.337	27.03
J9	2512016.378	485563.843	14.33
J10	2511981.847	485568.883	41.12
J11	2511931.891	485518.483	58.80
J12	2511918.035	485580.902	30.00
J13	2511895.751	485580.419	58.32
J14	2511985.273	485541.885	34.87
J15	2512001.309	485537.841	7.10
J16	2512007.180	485534.754	6.88
J17	2512018.853	485530.838	9.35
J18	2512022.482	485527.784	7.51
J19	2512027.804	485528.388	5.29
J20	2512030.742	485528.072	3.15
J21	2512033.285	485528.379	2.57
J22	2512037.397	485527.808	4.38
J23	2512041.881	485530.122	5.10
J24	2512073.088	485547.788	33.74
J25	2512082.154	485551.224	9.72
J26	2512088.025	485552.354	8.96
J27	2512088.871	485551.178	9.72
J28	2512108.570	485548.859	10.88
J1	2512132.967	485568.447	31.41

S=6680.20 方位角 610.0203度

中山市东风测绘工程有限公司			
技术负责		比例尺	1:1000
测量员	张铨开	宗地图编号	D03FFB2024
地名	东风镇同乐工业区	业务类别代码	
测量日期	2024-03-04	出图日期	2024-03-05
中山市统一坐标系		1985国家高程基准	



X=2512053.972
Y=487063.593



X=2512065.741
Y=487038.901

X=2512076.776
Y=486976.681
X=2512068.807
Y=486957.131

X=2512053.455
Y=486939.937

X=2512040.817
Y=486973.702
X=2512038.355
Y=486925.217
X=2512037.558
Y=486920.518

X=2512067.115
Y=486943.231

X=2512035.603
Y=486914.655

X=2512041.240
Y=486907.281

X=2512038.931
Y=486908.438

X=2512041.524
Y=486910.735

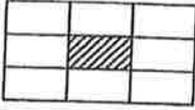
X=2512038.953
Y=486909.517

X=2512041.796
Y=486909.194

X=2512001.284
Y=486932.110

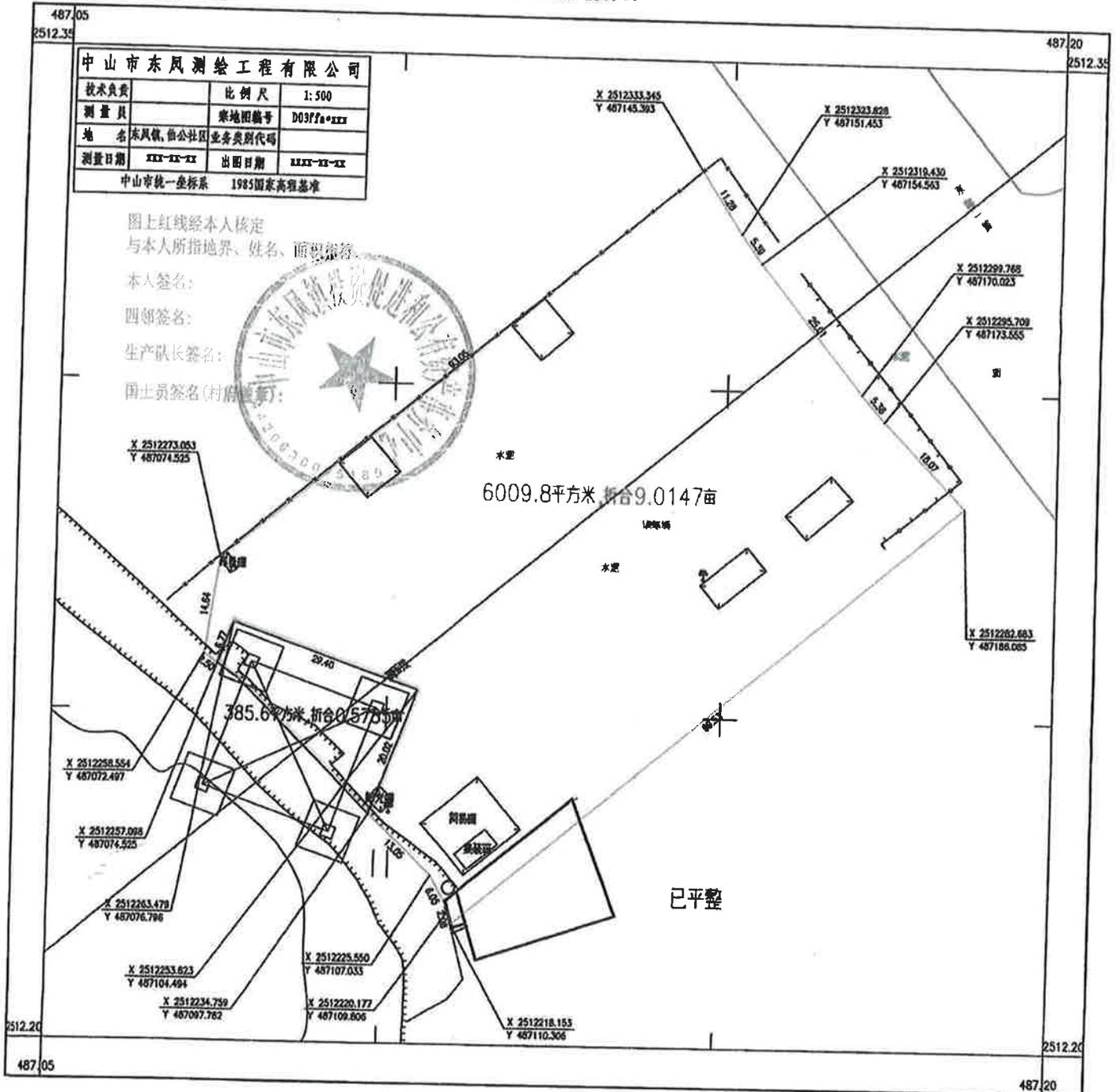
X=2511907.965
Y=486932.818

伯公羊地区: 10528.7平方千米, 折合15.7931亩



东风镇集体资产管理有限公司用地图

2512.20-487.05



中山市东风测绘工程有限公司	
技术负责	比例尺 1:500
测量员	宗地编号 D03ffa*xxx
地名 东风镇, 田公社	业务类别代码
测量日期 xx-xx-xx	出图日期 xx-xx-xx
中山市统一坐标系 1985国家高程基准	

图上红线经本人核定
与本人所指地界、姓名、面积相符。

本人签名:

四邻签名:

生产队长签名:

国土员签名(村府盖章):



6009.8平方米 折合9.0147亩

385.6平方米 折合0.575亩

已平整

1:500



公共配套设施（建设）移交协议

移交方：中山市万科城房地产有限公司（以下简称甲方）

接收方：中山市东风镇集体资产管理有限公司（以下简称乙方）



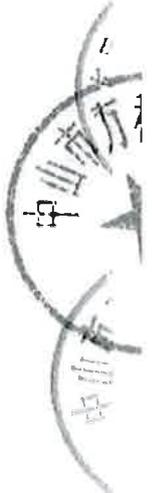
根据国家有关法律、法规的规定及中规通【2015】72号《中山市建设
用地配套公建设施规划管理暂行办法》的通知，经甲、乙双方协商一致，甲
方将开发建设的万科金色家园二期（小区），根据中山市规划局《建设用地
规划许可证》（业务编号：040322010110004、040322012070001、
040322010110005）中有关规定，须无偿提供一定比例的建设用地及建筑面
积作该小区公共配套设施，并于建成后将以上公共配套的使用权和管理
权全部无偿移交乙方，并就建设及移交的有关事宜签订如下协议：

一、甲方开发建设的万科金色家园二期（小区）设计要点内容应提供
酒店及公交站场各一处，其提供的土地面积分别为酒店：4979平方米，公
交站场：2660平方米，公共绿地：235平方米；建筑面积分别为酒店：
24065.37平方米（商业面积按照1.2倍折算后面积为28878.44平方米），
公交站场：0平方米，公共绿地：0平方米（具体位置详见小区总图，并以
实测面积为准）。该配套公建建筑提供的面积明细表具体如下：

公建项目	建筑面积	土地面积
酒店	24065.37	4979
公交站场	0	2660
公共绿地	0	235
合计	24065.37	7874

以上公建配套使用权、管理权及其竣工平面图在竣工后全部移交给乙方，
公共配套工程开工时间为2016年6月1日，竣工时间为2018年6月30日。

二、该处建筑项目（包括公共配套）由甲方自行办理相关报建报批手





续并按国家有关房屋质量及使用竣工验收标准进行建造和验收，并缴付相关费用。不符合验收标准的由甲方负责返工并支付相关费用。

三、甲方应在竣工后 60 天内办理各项验收（如单体、消防及防雷等）并移交给乙方使用时。公共配套移交乙方使用时应达到以下装修标准：

- 1、完善通往该项目的道路、绿化、给排水管和强弱电的铺设，并负责安装公建房内的通水通电及用电照明设施、用水设施等。
- 2、公建房内应配套相应的洗手间及设备，并具备排污排水条件。
- 3、公建房内墙身及天花需抹灰批荡，室内外门、窗及配件装配齐全。
- 4、梯间、天面及阳台必须安装牢固的护栏。
- 5、外墙需做好防水防护处理，保证结构不受水的侵袭；内部空间不受雨水的渗透危害。
- 6、屋面必须做好防水防护处理，保证天面及阳台排水通畅，无积水、不渗漏。

四、甲方必须委托监理公司对公共配套设施的建设进行监督管理，按国家建筑工程规范组织施工并确保工程质量；甲方必须在规定的时间将符合质量及数量的公共配套移交给乙方，具体在移交时再办理交接手续。

五、上述公建房屋移交后，甲方须对法律、法规规定的保修期内的项目承担保修责任，乙方对公建房屋实行自治管理并承担使用期间所产生的维修养护及水、电等各项费用。

六、甲方负责办理上述公建土地及房屋产权证至乙方名下，办证费用由甲方支付。上述公建土地及房屋的使用期限与该处建设物土地使用证及房产证一致。

七、由于中山市建设用地配套公建设施具体实施细则尚未出台，经双





方协商，在公建设施按本协议约定由甲方移交至乙方的手续完成前，上述公共配套的本协议中尚未明确的事项按具体实施细则执行，如与细则有冲突的，则以细则为准。

八、凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由双方协商解决，协商不成的，均应提交中山市人民法院仲裁。

九、本协议未尽事宜，甲、乙双方另行协商并签订补偿协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

十、本协议一式四份，甲、乙双方各执两份，具有同等效力，自双方签字盖章之日起生效。

移交方（盖章）：

法人代表或授权委托人（签字）：

2015年12月8日



Handwritten signature of the transferor.

接收方（盖章）：

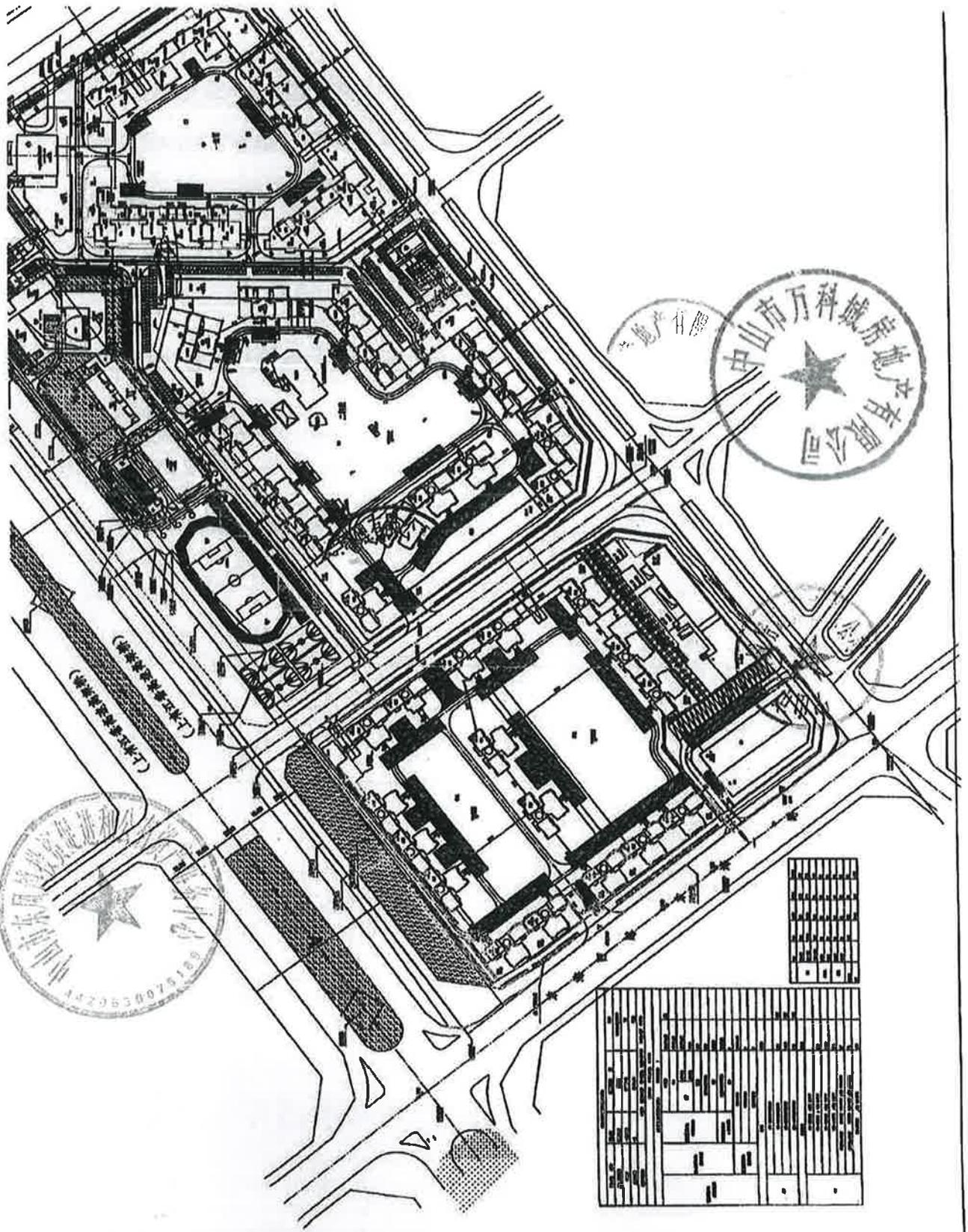
法人代表或授权委托人（签字）：

2015年12月8日



Handwritten signature of the receiver.

Vertical handwritten text on the right margin.



1:1000



公共配套设施（建设）移交补充协议

移交方：中山市万科城房地产有限公司 （以下简称甲方）

接收方：中山市东凤镇集体资产管理有限公司 （以下简称乙方）

甲、乙双方于 2015 年 12 月 8 日签署公共配套设施（建设）移交协议，现双方协商一致，对移交协议作出补充条款如下：

一、原协议协定甲方提供公建建筑面积为：酒店 24065.37 m²。现调整为甲方提供公建建筑面积为：酒店 25269.83 m²。

二、原协议协定甲方提供公建用地面积为：酒店 4979 m²，公交站场 2660 m²，公共绿地 235 m²。现调整为甲方提供公建用地面积为：酒店及公交站场共 7668.92 m²，公共绿地 204.73 m²（具体位置详见规划总平面图）

三、原协议其余相关条款不作调整，本补充协议与原协议具有同等法律效力。

四、公共配套设施（建设）移交协议及补充协议一式四份，甲、乙双方各执壹份，市城乡规划局东凤分局存壹份，市财政局非税收入管理办公室存壹份。

移交方（盖章）

法人代表或授权委托人（签字）：←

2016 年 3 月 16 日

接收方（盖章）

法人代表或授权委托人（签字）

2016 年 3 月 16 日



关于万科金色家园公共配套设施（建设）移交 面积调整的补充协议

移交方：中山市万科城房地产有限公司（以下简称甲方）

接收方：中山市东凤镇集体资产管理有限公司（以下简称乙方）

甲、乙双方于 2015 年 12 月 8 日签署公共配套设施（建设）移交协议，
及于 2016 年 3 月签署的补充协议，现双方协商一致，对移交协议作出补充
条款如下：

一、原协议的补充协议协定甲方提供公建建筑面积为：酒店 25269.83
m²。现调整为甲方提供公建建筑面积为：酒店 25281.3 m²。

二、原协议其余相关条款不作调整，本补充协议与原协议及其补充协
议具有同等法律效力。

四、公共配套设施（建设）移交协议及补充协议一式四份，甲、乙双
方各执壹份，市城乡规划局东风分局存壹份，市财政局非税收入管理办公
室存壹份。

移交方（盖章）

法人代表或授权委托人（签字）

2016 年 3 月 31 日



胡昊

接收方（盖章）

法人代表或授权委托人（签字）

2016 年 3 月 31 日



胡林

25-WKCC-102-1
2015-6



公共配套设施（建设）移交补充协议

移交方：中山市万科城房地产有限公司（以下简称甲方）

接收方：中山市东凤镇集体资产管理有限公司（以下简称乙方）



甲、乙双方于2015年12月8日签署公共配套设施（建设）移交协议，
及于2016年3月16日、2016年3月31日签署两份补充协议。现由于甲方
开发建设的万科金色家园二期四标段新增住宅建筑面积1720.31平方米，
根据《中山市建设用地配套公建设施规划管理暂行办法》有关要求，甲方
需无偿提供商铺作为抵缴。经双方协商一致，对移交协议作以下补充：

一、甲方应补充提供位于万科金色家园二期四标段30-1号楼首层商铺
二卡，建筑面积为129.03平方米（具体位置详见图纸、并以实测面积为准）。

二、原协议其余相关条款不作调整，本补充协议与原协议及其补充协
议具有同等法律效力。

三、以上公建配套使用权、管理权及其竣工平面图在竣工后全部移交
给乙方，公共配套工程开工时间为2017年3月1日，竣工时间为2018年6
月30日。

四、该处建筑项目（包括公共配套）由甲方自行办理相关报建报批手
续并按国家有关房屋质量及使用竣工验收标准进行建造和验收，并缴付一
切费用，不符合验收标准的由甲方负责返工并支付相关费用。

五、甲方应在竣工后30天内办理各项验收（如单体、消防及防雷等）
并移交给乙方使用；公共配套移交乙方使用时，应达到以下装修标准：

1、完善通往该项目的道路、绿化、给排水管和强弱电的铺设，并负责
安装公建房内的通水通电及用电照明设施、用水设施等。





2、公建房内应配套相应的洗水间及设备，并具备排污排水条件。

3、公建房内墙身及天花需抹灰批荡，室内外门、窗及配件装配齐全。

4、梯间、天面及阳台必须安装牢固的护栏。

5、外墙需做好防水防护处理，保证结构不受水的侵袭、内部空间不受雨水的渗透危害。

6、屋面必须做防水防护处理，保证天面及阳台排水通畅，无积水、不渗漏。

六、甲方必须委托监理公司对公共配套的建设进行监督管理，按国家建筑工程规范组织施工并确保工程质量；甲方必须在规定的时间内将符合质量及数量的公共配套移交给乙方，具体在移交时再办理交接手续。

七、上述公建房屋移交后，甲方须对法律、法规规定保修期内的项目承担保修责任，乙方对公建房屋实行自治管理并承担使用期间所产生的维修保养及水、电等费用。

八、甲方负责办理上述公建土地及房屋产权证至乙方名下，全部办证税费用由甲方支付，上述公建土地及房屋的使用期限与该处建设物土地使用证及房产证一致。

九、由于中山市建设用地配套公建设施具体实施细则未出台，经双方协商，上述公共配套在本协议中尚未明确的事项按具体实施细则执行，如与细则有冲突的，则以细则为准。

十、凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由双方协商解决，协商不成的，均应提交中山市人民法院仲裁。

十一、本协议未尽事宜，甲、乙双方另行协商并签订补充协议，补充协



议与本协议具有同等法律效力。

十二、本次公共配套设施（建设）移交补充协议一式四份，甲、乙双方各执壹份，市城乡规划局东风分局存壹份，市财政局非税收入管理办公室存壹份。

移交方：（盖章）

法人代表或授权委托人（签字）：
何根

年 月 日



接收方：（盖章）

法人代表或授权委托人（签字）：
何根

2016年12月26日



- (二) 建设工程规划许可证;
- (三) 建设工程施工许可证;
- (四) 中山市建设工程规划验收批复书;
- (五) 中山市建设工程竣工验收备案登记证;
- (六) 房屋质量保证书;
- (七) 房屋大门及门匙。

乙方对上述资料经实地核对无误, 并达到《公共配套设施(建设)补充协议》条款内的移交标准同意接收。

三、甲方必须在该公共配套设施保修期内, 承担公共配套设施维修保养责任(详见房屋质量保证书)。

四、甲方负责办理该房地产的《综合验收合格证》、《中华人民共和国不动产权证书》和《国有土地使用证》到(中山市东凤镇人民政府)名下, 并于2021年6月30日前移交给乙方, 所有办证费用由甲方承担。

五、该房产(或项目面积)移交后, 管理使用权归乙方所有。

六、本协议书如有未尽事宜, 甲乙双方经协商达成一致的, 另签补充协议, 补充协议与本协议均具同等效力。

七、本协议书一式四份, 甲、乙方各一份, 市规划局报建科存一份, 市不动产登记中心存一份, 甲、乙双方签章后生效。

甲方(签字或盖章):

法定代表人:

年 月 日

乙方(签字或盖章):

法定代表人:

年 月 日





中山市建设工程规划条件核实确认书



业务编号: 041312019030003

规划项目编号: 042016050029

申请单位/申请人	中山市万科城房地产有限公司								
项目名称	万科金色家园二期五标段								
项目代码									
项目地点	中山市东凤镇伯公村、民乐村								
申请事项	首次办理建设工程规划条件核实								
土地使用证号	中府国用(2013)第0300007号								
不动产权证号									
建设用地规划许可证及附件编号									
建设工程规划许可证及附件编号	041212017060022								
土地证地类(用途)	商住	总用地规模(m ²)	72463.5	幢数	1				
总竣工面积(m ²)	31264.84	基底面积(m ²)	5983.20	结构	框剪结构				
		起始层数	-1	终止层数	22				
分项面积(m ²)									
商业面积	办公面积	住宅面积	工业厂房面积	工业配套面积	车库面积	绿地面积			
23999.18	973.50				5207.73	434			
架空			补充说明	配套设施说明: 配电房215.05平方米、通信机房41.86平方米、消防控制室52.05平方米 其他说明: 其他面积为地下设备房(水泵房376.59平方米, 人防设备81.75平方米, 机房317.13平方米)					
物业管理用房									
配套设施	308.96								
其他	775.47								
公建配套内容									
公建配套接收单位	配套用途	宗数	面积	联系方式					
中山市东凤镇集体资产管理有限公司	酒店	1	25281.64	13392938229					
管线设施(米)									
雨水管道	污水管道	电力管线	燃气管道	信息管线	给水管道	道路	开路口	通信基站	其他
审查意见	同意办理建设工程规划设计条件核实。								
备注	建设工程竣工验收合格六个月内, 建设单位应向城建档案馆报送竣工档案资料。(10)								



公共配套设施产权移交认定书

甲方：中山市万科城房地产有限公司（建设单位）

注册地址：中山市东凤镇路风安路3号万科金色家园30幢一单元3卡

统一社会信用代码：91442000560811960R

法定代表人：何杰财

经办人：盛武龙 联系电话：13825665095

乙方：中山市东凤镇集体资产管理有限公司（接收单位）

注册地址：中山市东凤镇东阜路镇政府大楼六楼

统一社会信用代码：91442000757865786N

法定代表人：何镇华

经办人： 联系电话：22600443

根据甲、乙双方所签订的《公共配套设施（建设）补充协议》，甲方兴建的位于中山市东凤镇路风安路3号万科金色家园30幢一单元3卡的商铺（公建项目）属于公共配套设施，可以移交给乙方，有关移交的事项，经甲、乙双方协商一致，签订本协议：

一、位于中山市东凤镇路风安路3号万科金色家园30幢一单元3卡的商铺（公建项目）土地分摊面积5.41平方米，建筑面积134.79平方米，房地产权属（中山市东凤镇人民政府）所有，该房地产于2018年11月1日起正式移交给乙方。

二、甲方移交上述公共配套设施时，应同时移交下列资料（复印件）：

（一）工程立项批文；

（二）建设工程规划许可证；



(三) 建设工程施工许可证;

(四) 中山市建设工程规划验收批复书;

(五) 中山市建设工程竣工验收备案登记证;

(六) 房屋质量保证书;

(七) 房屋大门及门匙。

乙方对上述资料经实地核对无误, 并达到《公共配套设施(建设)补充协议》条款内的移交标准同意接收。

三、甲方必须在该公共配套设施保修期内, 承担公共配套设施维修保养责任(详见房屋质量保证书)。

四、甲方负责办理该房地产的《综合验收合格证》、《中华人民共和国不动产权证书》和《国有土地使用证》到(中山市东凤镇人民政府)名下, 并于2020年12月30日前移交给乙方, 所有办证费用由甲方承担。

五、该房产(或项目面积)移交后, 管理使用权归乙方所有。

六、本协议书如有未尽事宜, 甲乙双方经协商达成一致的, 另签补充协议, 补充协议与本协议均具同等效力。

七、本协议书一式四份, 甲、乙方各一份, 市规划局报建科存一份, 市不动产登记中心存一份, 甲、乙双方签章后生效。

甲方(签字或盖章):

法定代表人:

乙方(签字或盖章):

法定代表人:

2018年11月7日



建设工程规划条件核实批复书

规划项目编号: 012016050029

业务编号: 011312018070005

申请单位/申请人	中山市万科城房地产有限公司				
项目名称	万科金色家园二期四标段30幢一至四单元及地下车库				
项目地点	中山市东风镇伯公村、民乐村				
申请事项	首次办理建设工程规划条件核实				
土地使用证号	中府国用(2013)第0300007号				
不动产权证号					
建设用地规划许可证及附件编号			建设工程规划许可证及附件编号	011212017020002	
土地证地类(用途)	商业住宅	总用地规模(m ²)	205027.97	幢数	1
总建筑面积(m ²)	82845.04	基底面积(m ²)	5895.20	结构	框剪结构
		起始层数	-2	终止层数	35
分项面积(m ²)					
商业面积	办公面积	住宅面积	工业厂房面积	工业配套面积	车库面积
8241.69		49117.76			24016.58
架空	1130.24	补充说明	配套设施: 公交管理用房34.38; 人防报警室12.78; 风井41.25; 人防专用疏散梯250.36		
物业管理用房					
配套设施	338.77				
其他					
公建配套内容					
公建配套接收单位	配套用途	宗数	面积		
中山市东风镇集体资产管理有限公司	商铺(30幢一单元首层3卡商铺)	1	134.79	22600215	
审查意见	同意办理建设工程规划设计条件核实				
备注	<p>一、本意见书作为办理建设项目综合验收的依据,并以此向国土主管部门办理房地手续;</p> <p>二、申请人对本行政决定不服的,可以在本决定送达之日起60日内向中山市人民政府行政复议委员会或广东省住房和城乡建设厅申请行政复议,或者六个月内向人民法院提起行政诉讼;</p>				

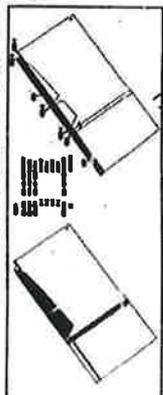




NO.	NAME	POST	DATE	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

NO.	NAME	POST	DATE	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

NO.	NAME	POST	DATE	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



NO.	NAME	POST	DATE	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

NO.	NAME	POST	DATE	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



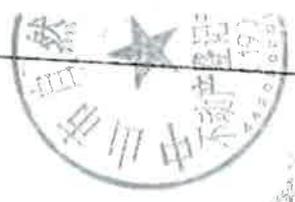
NO.	NAME	POST	DATE	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

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	中山市万科城房地产有限公司
坐落	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
不动产单元号	442000103202GB01922F00260001
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/商业服务
使用期限	国有建设用地使用权 2012-10-08 起 2082-10-07 止

权利其他状况	/
--------	---



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)

2022-05-27

核准国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记明细表

序号		不动产权单元号		不动产权证号		面积单位：平方米					附记
1		4420001032020801922E00260001		粤(2022)中山市不动产权证书0118606		建筑面积	套内建筑面积	分摊土地面积	规划用途		
				中山市东凤镇凤安路8号万科金色家园45楼		25281.64	25281.64	4638.25	商业服务		



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	套内建筑面积	分摊土地面积	规划用途	附记
1	442000103202020201922F00250002	粤(2022)中山市不动产权证书0118625	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库001号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
2	442000103202020201922F00250003	粤(2022)中山市不动产权证书0118626	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库002号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
3	442000103202020201922F00250004	粤(2022)中山市不动产权证书0118627	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库003号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
4	442000103202020201922F00250005	粤(2022)中山市不动产权证书0118628	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库004号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
5	442000103202020201922F00250006	粤(2022)中山市不动产权证书0118629	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库005号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
6	442000103202020201922F00250007	粤(2022)中山市不动产权证书0118630	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库006号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
7	442000103202020201922F00250008	粤(2022)中山市不动产权证书0118631	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库007号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
8	442000103202020201922F00250009	粤(2022)中山市不动产权证书0118632	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库008号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
9	442000103202020201922F00250010	粤(2022)中山市不动产权证书0118633	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库009号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
10	442000103202020201922F00250011	粤(2022)中山市不动产权证书0118634	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库010号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
11	442000103202020201922F00250012	粤(2022)中山市不动产权证书0118635	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库011号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
12	442000103202020201922F00250013	粤(2022)中山市不动产权证书0118636	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库012号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
13	442000103202020201922F00250014	粤(2022)中山市不动产权证书0118637	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库013号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
14	442000103202020201922F00250015	粤(2022)中山市不动产权证书0118638	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库014号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
15	442000103202020201922F00250016	粤(2022)中山市不动产权证书0118639	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库015号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
16	442000103202020201922F00250017	粤(2022)中山市不动产权证书0118640	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库016号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
17	442000103202020201922F00250018	粤(2022)中山市不动产权证书0118641	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库017号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
18	442000103202020201922F00250019	粤(2022)中山市不动产权证书0118642	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库018号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
19	442000103202020201922F00250020	粤(2022)中山市不动产权证书0118643	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库019号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
20	442000103202020201922F00250021	粤(2022)中山市不动产权证书0118644	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库020号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
21	442000103202020201922F00250022	粤(2022)中山市不动产权证书0118645	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库021号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
22	442000103202020201922F00250023	粤(2022)中山市不动产权证书0118646	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库022号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
23	442000103202020201922F00250024	粤(2022)中山市不动产权证书0118647	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库023号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
24	442000103202020201922F00250025	粤(2022)中山市不动产权证书0118648	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库024号小车位	28.05	5.37	车库/车位	
25	442000103202020201922F00250026	粤(2022)中山市不动产权证书0118649	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库025号小车位	28.05	5.37	车库/车位	



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



权利其他状况
登记户数:204

权利人	中山市万科城房地产有限公司
坐落	中山市东凤镇凤安路3号万科金色家园45幢地下车库共204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	442000103202GB01922F00250191等204户
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/车库/车位
使用期限	国有建设用地使用权 2012-10-08 起 2082-10-07 止

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登记转移登记。

特此通知



登记机构(章)

2022-05-27



序号	不动产单元号	不动产权证号	房屋坐落	建筑面积	套内建筑面积	分摊土地面积	规划用途	附记
200	442000103202001922F00250201	号 (2022) 中山市不动产权证0118824	中山市东区凤城凤安路3号万科金色家园45幢地下车库W069号库位	3.97	1.8	0.76	车库/车位	
201	442000103202001922F00250202	号 (2022) 中山市不动产权证0118825	中山市东区凤城凤安路3号万科金色家园45幢地下车库W070号库位	3.97	1.8	0.76	车库/车位	
202	442000103202001922F00250203	号 (2022) 中山市不动产权证0118826	中山市东区凤城凤安路3号万科金色家园45幢地下车库W071号库位	3.97	1.8	0.76	车库/车位	
203	442000103202001922F00250204	号 (2022) 中山市不动产权证0118827	中山市东区凤城凤安路3号万科金色家园45幢地下车库W072号库位	3.97	1.8	0.76	车库/车位	
204	442000103202001922F00250205	号 (2022) 中山市不动产权证0118828	中山市东区凤城凤安路3号万科金色家园45幢地下车库W073号库位	3.97	1.8	0.76	车库/车位	



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

- 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。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，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。
- 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11月28日

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕70号

深圳市财政委员会关于深圳市世鹏资产评估 房地产土地估价顾问有限公司 登记备案公告

(深财资备案〔2017〕028号)

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

法定代表人为邱振山。

三、深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47140001，序列号：00010793，发证时间 2014 年 10 月 13 日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年11月21日印发

深圳市财政委员会文件

深财会〔2018〕132号

深圳市财政委员会关于深圳市世鹏资产评估 房地产土地估价顾问有限公司变更 备案公告

(深财资备案〔2018〕72号)

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

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由原来的邱振山变更为王丽芳。

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司股

东及股权比例由原来的王丽芳：35.9%，谢乾坤：4.1%，邱振山：60%；变更为王丽芳：60%，谢乾坤：4.1%，黄丽云：35.9%。

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

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2018年11月26日印发

深圳市财政局文件

深财会〔2019〕83号

深圳市财政局关于深圳市世鹏资产评估 房地产土地估价顾问有限公司变更备案公告

(深财资备案〔2019〕26号)

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司办公场所由原来的深圳市福田区车公庙天安数码城泰然五路天吉大厦 AB 座 6B2-202 变更为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。

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

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政局办公室

2019年7月19日印发

深 圳 市 财 政 局

深圳市财政局关于深圳市世鹏资产评估 房地产土地估价顾问有限公司变更备案公告

(深财资备案〔2020〕36号)

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司股东由原来的王丽芳：60.00%，谢乾坤：4.10%，黄丽云：35.90%；变更为王丽芳：60.00%，邵丽芳：4.10%，黄丽云：35.90%。

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

特此公告。



(联系人：刘帅，电话：83938020)

抄送：市评协。

资产评估师承诺函

中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心：

承蒙委托，我们对贵方拟确定公有物业经营权拍卖底价事宜所涉及的位于中山市东凤镇9宗公有物业的20年经营权市场价值，以2025年11月17日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围及资产评估委估的内容一致。
- 三、对评估对象及涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了适当的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师签字：



资产评估师签字：



资产评估师执业机构（公章）

二〇二五年十一月十九日





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：47070012

会员姓名：沈晓伟

证件号码：652301*****8

所在机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估
价顾问有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师
土地估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

沈晓伟



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：47240045

会员姓名：陈永华

证件号码：442000*****1

所在机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估
价顾问有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)