

桐梓县娄山关街道蟠龙大道水云涧商业街2号楼2-1号、
3-1号两处资产整体公开拍卖电子竞价交易文件

贵州光铭拍卖有限公司
二〇二三年七月二十六日

目 录

第一章 电子竞价公告	- 3 -
第二章 竞买须知	- 7 -
第三章 评估信息	- 18 -
第四章 格式文件	错误! 未定义书签。
(一) 电子竞价风险告知及接受确认书	- 43 -
(二) 国有资产处置网上竞价规则	- 46 -
第五章 转让合同范本	- 48 -

第一章 电子竞价公告

桐梓县娄山关街道蟠龙大道水云涧商业街2号楼2-1号、3-1号两处资产公开拍卖电子竞价公告

经 贵州省桐梓县城市投资建设开发(集团)有限公司 批准, 本单位定于 2023年8月10日11时 在全国公共资源交易平台(遵义市) 国有产权电子交易系统(以下简称电子交易系统, 网址: <http://220.197.200.182:88/ZYHY/login.aspx?ReturnUrl=%2fZYHY%2f>), 以网络竞价方式, 对 : 桐梓县娄山关街道蟠龙大道水云涧商业街2号楼2-1号、3-1号两处资产公开电子竞价。现公告如下:

一、标的基本情况

序号	项目名称	用途	面积(m ²)	拍卖底价(万元)	保证金(元)	备注
1	桐梓县娄山关街道蟠龙大道水云涧商业街2号楼2-1号	商业	568.48	402.48	5000	特别说明: 两宗资产均有抵押, 暂时不能办理产权证明
2	桐梓县娄山关街道蟠龙大道水云涧商业街2号楼3-1号	商业	276.55	173.67	5000	

该次电子竞价标的详细情况详见《交易文件》第三章标的评估信

息。具体以实物现状为准。加价幅度 1000 元。

二、竞买人资格及优先购买权

除法律另有规定外，在“信用中国”网站等渠道查询中未被列入失信被执行人名单的中国境内的法人、自然人或其他组织均可申请竞买。列入失信被执行人名单中的各类主体如参加竞买将取消其竞买资格，并承担由此造成的一切法律责任及后果。

本标的无优先购买权。

三、交易方式

本次电子竞价采取有保留价的增价式的网络竞价方式。竞买人的最高报价不低于保留价的，电子竞价成交；最高报价低于保留价的，电子竞价不成交。

四、竞买报名时间及方式

竞买报名时间自 2023年07月26日 起至 2023年8月9日17:00 截止。竞买报名和电子竞价均通过电子交易系统（网址：<http://20.197.200.182:88/ZYHY/login.aspx?ReturnUrl=%2fZYHY%2f>）进行，竞买人须按照本《交易文件》第二章“竞买须知”进行登记、提交报名申请、交纳保证金及参与竞价等操作。

本次竞买不收取报名费、资料费和佣金。

五、竞买保证金

竞买保证金为人民币 5000 元。缴纳时间为 2023年07月26日 起至 2023年8月9日17:00 截止，竞买保证金须以转账方式支付至遵义市公共资源交易中心，不接受现金支付。

保证金收款单位：遵义市公共资源交易中心；保证金开户银行：交通银行遵义分行厦门路支行；保证金银行账号：（523061500018150073564）

竞买保证金的支付方式及处置方式详见“竞买须知”。

特别提示：竞买人交纳保证金且保证金到账后方可参与竞买。保证金到账时间以到达收款银行时间为准。（如跨行支付，实际到账时间可能延迟，请竞买人注意掌握支付时间，尽量提前支付）。

六、标的展示

标的所在地现场展示

地址：桐梓县娄山关街道蟠龙大道水云涧商业街2号楼

展示时间：2023年07月26日起至2023年8月9日17:00截止
查看标的请提前预约。

七、网络竞价

网上竞价分为自由竞价时间和延时竞价周期两个阶段。自由竞价时间为30分钟；在自由竞价截止时间5分钟内，有竞买人报价，系统自动延长竞价时间5分钟。

若在延长的5分钟内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束。

若在延长的5分钟内有新的报价，则从新的报价时间起重新5分钟倒计时，直至5分钟倒计时内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束，系统确认并显示最高报价。

网络竞价开始时间：2023年08月10日11时。

八、签订电子竞价《成交确认书》、缴纳成交价款

买受人在竞价结束次日起3个工作日内按“竞买须知”要求持相关材料与本单位签署电子竞价《成交确认书》，缴纳成交价款的具体要求详见《交易文件》第二章“竞买须知”。

九、对异议的处理方式

按“竞买须知”第十三条执行。

十、电子竞价咨询地点及电话

1. 刘先生，电话：18585288776

2 遵义市新蒲新区播州大道东（遵义市公共资源交易中心

账号注册：0851-28766839 保证金缴纳和退付：0851-287668

21 业务办理：0851-28766832 软件系统使用：0851-28766826、1
8183437863、（qq：736359940）

附件：《交易文件》

贵州光铭拍卖有限公司

2023年07月26日

第二章 竞买须知

桐梓县娄山关街道蟠龙大道水云涧商业街2号楼2-1号、3-1号两处资产公开拍卖电子竞价公告

经 贵州省桐梓县城市投资建设开发(集团)有限公司 批准, 本单位定于 2023年8月10日11时 在全国公共资源交易平台(遵义市) 国有产权电子交易系统(以下简称电子交易系统, 网址: <http://220.197.200.182:88/ZYHY/login.aspx?ReturnUrl=%2fZYHY%2f>), 以网络竞价方式, 对 : 桐梓县娄山关街道蟠龙大道水云涧商业街2号楼2-1号、3-1号两处资产公开电子竞价。现公告如下:

二、标的基本情况

序号	项目名称	用途	面积(m ²)	拍卖底价(万元)	保证金(元)	备注
1	桐梓县娄山关街道蟠龙大道水云涧商业街2号楼2-1号	商业	568.48	402.48	5000	特别说明: 两宗资产均有抵押, 暂时不能办理产权证明
2	桐梓县娄山关街道蟠龙大道水云涧商业街2号楼3-1号	商业	276.55	173.67	5000	

该次电子竞价标的详细情况详见《交易文件》第三章标的评估信息。具体以实物现状为准。加价幅度 1000。

该标的已按照国家有关规定依法进行了评估，并经 贵州省桐梓县城市投资建设开发（集团）有限公司 批准进行公开处置，按规定进入遵义市公共资源交易中心进行公开电子竞价。

二、竞买报名时间及方式

竞买人在报名之前，需登录贵州省公共资源交易统一注册平台（网址为 <http://58.16.67.227:8090/G2/gfm/login.do?systemId=4028c7b35a8cfff2015a8df8bba001fc>：）按要求完成信息登记录入，如实登记单位名称、统一社会信用代码证（自然人填写姓名、身份证号码）、银行账户等相关信息，上传其符合国有资产处置竞买人主体资质的有效证明等相关资料，并对其真实性有效性负责。免费注册用户账号后，电话通知遵义市公共资源交易中心信息部（电话：0851—28766839）完成账号启用确认，然后登录“遵义市国有产权电子交易系统”（网址为：<http://220.197.200.182:88/ZYHY/1login.aspx?ReturnUrl=%2fZYHY%2f>）开展交易。

竞买人应当仔细阅读《电子竞价公告》、本“竞买须知”和其他相关文件，竞买报名和保证金一经提交，即视为对《电子竞价公告》、本“竞买须知”和其他相关文件及标的现状等完全知晓且无异议，且对具备竞买人资格进行了自我确认，并完全接受可能存在的风险。

竞买报名及竞价均通过全国公共资源交易平台（遵义市）国有产权交易系统进行，账号注册可参阅遵义市公共资源交易中心网站“下载中心”栏目公布的 [《遵义市公共资源交易中心产权交易主体单位账号注册操作手册》](#)。报名、交纳保证金及参与竞价等操作可参阅遵义市公共资源交易中心网站“下载中心”栏目公布的 [《遵义市公](#)

[公共资源交易中心 国有产权电子系统竞买人操作手册](#) 》。

三、竞买保证金

1. 竞买保证金为 5000 元，收款单位为：贵州省遵义市公共资源交易中心。

2. 保证金缴纳流程：第一步在系统内领取交易文件获取【保证金随机码】，第二步转账缴纳保证金，在汇款备注栏中填写【保证金随机码】，第三步系统内查询保证金到账情况。

竞买保证金须以转账方式支付至指定账户，或以电子保函方式缴纳，不接受现金支付。竞买人须通过登记时填写的自然人银行账户或单位银行账户向保证金账号转账交纳规定金额的竞买保证金（不接受线下通过支付宝、微信等电子支付渠道转款以及通过 ATM 机存现等方式交付到竞买保证金账号）。竞买人交纳保证金后，请务必自行登录系统查询保证金到账情况，若交纳成功，查看结果会显示具体到账金额；若查看结果显示“未缴纳”，请核对付款户名和账号是否与登记录入时的信息一致，并及时与工作人员联系。（若跨行支付，到账时间可能延迟，请竞买申请人注意掌握支付时间，尽量提前支付）。

特别提示：若竞买人错交、漏交保证金，未获得竞买资格，须等本场电子竞价会结束后按本“竞买须知”第八条的相关规定退还保证金。若竞买人违约的，需按照本“竞买须知”第十二条的相关规定进行处置。

3. 竞买人一旦成功交纳保证金，即视为对《电子竞价公告》、本“竞买须知”以及其他相关文件和标的现状等完全知晓且无异议，并愿意自行承担可能存在的任何风险。

四、标的交割特别说明

1. 买受人须严格按照国家相关法律法规及行业规定进行安全运输，期间产生的所有费用由买受人自行承担，同时须接受委托人及相关部门的监督和指挥，确保生产安全，承担相应的安全责任。

2. 运输等相关手续由买受人自行负责申报办理，发生的费用由买受人自行承担。

3. 买受人需做好环境卫生等各项工作，并自行承担相关责任。

4. 买受人须自行做好设备安全管理工作，因管理不善、丢失等相关情况，由买受人自行承担。

5. 本次电子竞价标的的交割地点为《电子竞价公告》的标的实际存放地。搬运期限以买受人与委托人签订的《转让合同》约定为准。买受人须配备足够的转运设备及装卸人员，听从委托人指挥，若超过约定的搬运期限，应按《转让合同》的约定承担违约责任。

6. 买受人需按照国家相关法律法规及行业管理规定处置竞得标的的，生产经营所需相关手续自行办理，涉及标的物产权过户等相关的税费由买受人自行承担。

五、网络竞价

1. 国有产权网上竞价以限时竞价方式进行，竞买人初次报价不得低于起始价。报价以增价方式进行，每次加价不得低于该标的设定的加价幅度。

2. 竞买人应当谨慎报价。网上报价是一种合同要约，一经提交，不得修改或者撤回，受《拍卖法》《合同法》及其他相关法律法规的保护和约束。

3. 网络竞价开始时间：2023年08月10日11时。网上竞价分为自由竞价时间和延时竞价周期两个阶段。凡是获得竞买资格的竞买人，

在自由竞价时间和延时竞价阶段均可报价。

(1) 自由竞价时间：标的的自由竞价时间为 30 分钟，在此期间竞买人可随时报价。

(2) 延时竞价周期：在自由竞价截止时间 5 分钟前，有竞买人报价，系统自动延长竞价时间 5 分钟。

若在延长的 5 分钟内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束。

若在延长的 5 分钟内有新的报价，则从新的报价时间起重新 5 分钟倒计时，直至 5 分钟倒计时内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束，系统确认并显示最高报价。

4. 在自由竞价时间结束时，若无竞买人报价的，则网上交易系统自动显示该标的“流拍”。

5. 网上竞价有竞买人报价的，按下列规定确定买受人：

竞买人的最高报价不低于保留价的，电子竞价成交，该竞买人即为买受人，系统自动生成《买受人通知书》；最高报价低于保留价的，电子竞价不成交，网上交易系统自动显示该标的“流拍”。

6. 上述时间均以网络技术支持方的服务器时间以及该服务器接收报价的时间为准。

六、网上竞价中止和终止

1. 有下列情形之一的，电子竞价平台方将通知出让人发布中止或者终止网上处置公告，并中止或者终止交易活动：

(1) 司法、监察机关依法要求中止或者终止网上交易活动的；

(2) 因相关政策、规划变化等原因，对国有资产有重大不利影响的；

(3) 网上交易系统故障，主要包括系统软、硬件故障；网上交易系统网络专线故障；代理银行保证金交纳系统故障等，导致网上交易系统不能正常运行的；

(4) 因不可抗力等不可控因素，导致交易时间变更的；

(5) 委托人书面通知中止或终止网上交易的；

(6) 依法应当中止或者终止网上交易活动的其他情形。

因上述异常情况造成国有资产处置无法正常交易的，电子竞价平台方按照相关规定进行处置。

2. 网上交易中止时间超过5个工作日的，交易终止，电子竞价平台方发布《XX项目电子竞价终止公告》。竞买人交纳的竞买保证金按进账渠道全额无息退还。电子竞价平台方根据委托人委托重新组织交易。

网上交易中止事项在5个工作日内消除的，委托人及时委托电子竞价平台方发布《XX项目恢复电子竞价公告》，重新明确交易截止时间，恢复网上交易。

3. 因竞买申请人使用的计算机遭遇网络堵塞、网络入侵及其软、硬件出现故障、停电、计算机时间与竞价系统服务器时间不一致而导致未按时参与竞价或遗忘、泄露相关密码、未及时关注电子竞价人发布的竞价活动相关信息和通知等原因，不能正常登录网上交易系统进行申请、报价、竞价的，后果由竞买申请人自行承担，网上交易活动不中止。

七、签署电子竞价《成交确认书》

竞价结束后，买受人在竞价结束次日起3个工作日内，须持在线打印的国有资产处置《交易证明书》及以下资料到委托人处签署电子

竞价《成交确认书》。

1. 买受人为自然人的带本人身份证原件，若委托他人代办手续须公证委托；

2. 买受人为法人或其他组织的须授权代理人持营业执照或其他有效证件复印件（加盖公章）、法定代表人或负责人身份证明及授权委托书（加盖公章），代理人身份证复印件（加盖公章）。

3. 若买受人未按时或拒绝签署的，视为放弃买受人资格，保证金不予退还。

时间：9:00-17:00（工作日）

八、竞买保证金的处置方式

1. 未竞买成交且无违反本《竞买须知》约定的竞买人，其竞买保证金由遵义市公共资源交易中心于本次电子竞价结束后 5个 工作日内原路径无息退回至竞买人银行账户。

2. 竞买成交后买受人的竞买保证金自动转为履约保证金，买受人须在接到委托人通知次日起 3个工作日 内与委托人签订《转让合同》（见本交易文件第五章）并一次性缴清全部成交价款（一次性付清确有困难的，自行与出让方协商付款方式）。遵义市公共资源交易中心根据委托方指令在 5个 工作日内原路径无息退回至买受人银行账户。

特别提示：履约保证金不冲抵成交价款。

3. 竞买人、买受人经查实有违约情形的，其保证金不予退还。

九、缴纳成交价款

1. 成交价款的缴纳时间

竞买成功的，买受人应于接到转让方通知起 5 个工作日内持电子竞价《交易证明书》到转让方处办理包括缴纳成交价款、签署 《转

让合同》等相关手续。

名称：桐梓县溱茂置业有限公司

账号：820000000005614959

开户行：桐梓农商银行马鞍山支行

十、风险告知

1. 委托人保证对电子竞价标的具有无可争议的所有权或处分权，无任何权属纠纷。本次电子竞价标的是真实意愿表示，标的权属清晰，对该标的拥有完全的处置权。

标的电子竞价的相关行为已履行了相关程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准；

电子竞价成交后由委托人负责办理标的交割手续。具体办理时间和方式等在电子竞价成交后委托人与买受人签订的 《转让合同》 中约定。

2. 电子竞价之前，委托人就电子竞价标的向竞买人提供的资料、介绍等仅供竞买人参考，标的按现状进行电子竞价。竞买人申请参加网上竞买前到现场仔细查看标的，自行对标的及标的的相关资料进行全面勘察、鉴定，并充分了解标的可能存在的风险及瑕疵。一经确认参加竞买则表示知晓并认可标的现状。电子竞价人提供的资料如与实际状况有任何出入，均不影响电子竞价进行及电子竞价成交价格（含总价及单价）。电子竞价成交后，买受人不得以未对电子竞价标的进行调查核实或存在欺诈、重大误解或数量、质量、规格、尺寸、完整度、里程等差异等为由，主张撤销竞买、拒不按时足额支付成交价款或者接受标的、拒绝与委托人签订合同、或者要求委托人作出任何赔偿（补偿），且不得对本次电子竞价及成交结果提出异议。

3. 竞买人应当保证其交付的竞买保证金来源合法，以及提交的身份证明文件是真实、合法、有效的。如因竞买人资金来源非法或身份信息有误所引起的责任和后果概由竞买人自行承担。

4. 竞买人竞买成功后，《成交确认书》中买受人的姓名（名称）必须与竞买人申请竞拍时的姓名（名称）一致；买受人不得要求电子竞价人变更买受人姓名（名称）、付款期限或方式等。

十一、网上交易特别约定

1. 凡在电子交易系统上以竞买人的账号和密码或 CA 登陆进行的操作，均被视为竞买人本人的行为，竞买人应当对以其账号、CA 进行的所有活动负法律责任。

2. 因竞买人如下行为产生的一切后果，由竞买人承担：

（1）未及时登录交易系统、未及时关注相关竞价信息、未及时出价等导致没有参加竞价活动的；

（2）因网上交易系统异常情况导致电子竞价中止或终止，恢复交易或重新组织交易后竞买人未及时参加竞价活动的；

（3）由于竞买人自身的终端设备和网络异常或操作不当等原因导致无法正常出价的；

（4）网络竞价的时间以交易系统服务器时间为准，由于竞买人自身终端设备时间与交易系统服务器时间不符而导致未能及时参与竞价的。

3. 由于互联网存在不稳定因素，不排除竞价过程中发生异常情况（包括但不限于网络故障、电路故障、系统故障）以及被网络黑客恶意攻击等风险，使用网络竞价系统的竞买人必须充分估计上述原因导致网上竞价不同于现场竞价的风险。如果发生上述情况以及本人操作

差错所造成的竞买人损失，由竞买人自行承担。委托人，市交易中心均不承担任何赔偿责任。竞买人一旦参与网上竞价，即表明认同和接受网络竞价的客观状态、竞价系统传导给客户端的标的图文信息、电子竞价师的主持、成交价等。

十二、违约责任

1. 竞买人须对国有资产处置网上交易活动中实施的行为承担相应的法律责任。

2. 竞买人有下列行为之一的，构成违约，委托人有权取消其竞买资格，不予退还其缴纳的竞买保证金，并按照公共资源交易领域失信联合惩戒要求，对失信主体信息进行记录、管理、公开：

(1) 竞买人串通报价，损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

(2) 竞买人弄虚作假，在不符合竞买资格条件下骗取竞买资格的；

(3) 在“信用中国”网站等渠道查询中被列入失信被执行人名单的中国境内的法人、自然人或其他组织；

(4) 构成违约的其他行为。

3. 买受人有下列行为之一的，视为违约，委托人有权取消其买受人资格，不予退还其缴纳的竞买保证金或履约保证金，并按照公共资源交易领域失信联合惩戒要求，对失信主体信息进行记录、管理、公开：

(1) 买受人串通报价，损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

(2) 买受人弄虚作假，在不符合竞买资格条件下骗取竞买资格

的；

- (3) 逾期或拒绝提交相关资料的；
- (4) 提交的资格资料与登记录入信息和上传资料不一致的；
- (5) 逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- (6) 逾期或拒绝签订合同、缴清成交价款的；
- (7) 逾期或拒绝办理标的转移交割的；
- (8) 构成违约的其他行为。

4. 竞买人、买受人经查实有违约情形的，委托人可将电子竞价标的再次进行电子竞价，且不予退还买受人的竞买保证金或履约保证金，由此造成委托人及买受人的各项损失，均由买受人全部承担。并根据《中华人民共和国拍卖法》追究竞买人、买受人的违约责任。

十三、争议及其管辖

因参加国有资产网上交易所发生的争议，由竞买人、买受人与委托人协商解决。协商不成的，任何一方可将争议提交委托单位所在地法院裁决，由违约方承担守约方主张权利发生的案件受理费、保全费、调查取证费、公证费、评估费、律师费等维权费用。

若竞买人、买受人违约导致委托人遭受损失的，委托人可以向竞买人、买受人提起诉讼并适用本条前款之约定。

贵州光铭拍卖有限公司

2023年07月26日

第三章 评估信息

桐梓县水云洞商业街建设项目

2#第 2-3 层商业房地产市场价值

评估报告

贵安达吉房评字（2023）第 086 号



贵州安达吉房地产估价有限公司

房地产估价报告

估价项目名称：桐梓县水云涧商业街建设项目 2#第 2-3 层商业房地产市场价值评估

委 托 方：贵州省桐梓县恒浩置业建设开发（集团）股份有限公司

估 价 方：贵州安达吉房地产估价有限公司

估 价 人 员：陈 航（注册证号：5220080021）
陈 英（注册证号：5220160020）

报告出具日期：二零二三年五月十日

估价报告编号：贵安达吉房评字（2023）第 086 号



致估价委托人函

一、估价委托人：贵州省桐梓县恒浩置业建设开发（集团）股份公司

二、估价目的：为委托方了解房地产价格提供参考依据而评估房地产市场价值

三、估价方法：市场比较法

四、估价对象：贵州省桐梓县恒浩置业建设开发（集团）股份公司拥有的位于桐梓县水云洞商业街建设项目2#第2-3层商业房地产，设定用途为其他商服用地，土地性质设定为国有出让；房地产面积详情见《资产清单》。

五、价值时点：二零二三年四月二十五日

六、价值类型：市场价值

七、估价结果：

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，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，选取比较法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二零二三年四月二十五日在本次估价目下的市场价值为¥349.38万元，大写人民币叁佰肆拾玖万叁仟捌佰元整。如下表：

估价结果明细表

序号	估价对象	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	桐梓县水云洞商业街建设项目2#楼	2	商业	568.48	4200	238.76	
2		3	商业	276.55	4000	110.62	
总计						349.38	

八、特别提示：

“致估价委托人函”仅为估价报告其中一部分，必须与估价报告完整使用；估价结果在相关估价假设条件下成立，估价报告使用受估价目的等条件

限制，详见评估报告中“估价的假设和限制条件”。

报告使用者在使用本评估报告时，应详细阅读估价报告全文。

此 致

贵州安达吉房地产估价有限公司
法定代表人：符英
二零二三年五月十日

目 录

致估价委托人函	0
注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产评估结果报告	6
一、委托估价人	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价依据	8
八、估价原则	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十二、估价报告应用的有效期	11
十三、风险提示	11
十四、估价人员	12
附件	13

注册房地产估价师声明

对于本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象及相关当事人没有利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已于 2023 年 4 月 25 日对估价对象进行了实地查勘。我们仅对估价对象的外观和使用状况进行查勘，未对估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘，也未对估价对象建筑质量进行调查。
- 6、本估价报告由我公司独立完成，没有商业机构或人士对本报告提供重要的专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次的估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向估价委托人、报告使用者及报告审查部门以外的单位或个人提供，亦不得以任何形式公开发表。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈 航	5220080021		年 月 日
陈 英	5220160020	陈英	2023年5月10日

估价的假设和限制条件

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

1、本次评估未考虑估价对象在价值时点存在担保抵押情况，优先受偿款等对估价对象价值的影响。

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假设的事项，故本估价报告本无不相一致事项的假设。

五、依据不足假设

本次估价委托方未提供产权证，根据《评估委托及承诺书》，估价对象用途为商业房地产，土地性质为出让，故设定本次估价对象用途为其他商服用地，土地性质设定为国有出让。

六、估价报告使用限制

1、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被分割处置时，本报告估价结果无效。

2、本估价报告有效期自估价报告出具之日起为壹年（二零二三年五月十日起至二零二四年五月九日止）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、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。

4、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。

5、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

6、本估价报告的知识产权和解释权为本报告出具机构所有。

贵州安达吉房地产估价有限公司

二零二三年五月十日

房地产评估结果报告

贵安达吉房评字（2023）第 086 号

一、委托估价人

委托方名称：贵州省桐梓县恒浩置业建设开发（集团）股份公司

类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

法定代表人：曾宏

注册资本：壹亿柒仟伍佰万圆整

成立日期：2012 年 08 月 30 日

营业期限：长期

住所：贵州省遵义市桐梓县燎原镇蟠龙大道国裕山园城

二、估价机构

机构名称：贵州安达吉房地产估价有限公司

住 所：遵义市汇川区南京路金旭城上城综合大楼八楼

法定代表人：陈英

证书编号：黔建房估字 C2015014

联系电话：13985694118

三、估价目的

为委托方了解房地产价格提供参考依据而评估房地产市场价格

四、估价对象

1. 估价对象范围及产权状况

纳入本次估价范围的估价对象为贵州省桐梓县恒浩置业建设开发（集团）

股份公司拥有的位于桐梓县水云涧商业街建设项目 2#第 2-3 层商业房地产，设定用途为其他商服用地，土地性质设定为国有出让；房地产面积详情见《资产清单》。

本次估价对象范围包括上述房屋所有权，包含估价对象与其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动设备设施的价值，不包含动产等其他财产或权益。

2. 区域位置及地理环境

桐梓县，位于贵州省北部，与重庆市接壤。南北最长处 81 公里，东西最宽处 52 公里。国土总面积 3202 平方公里，川黔铁路、210 国道和渝湛高速公路纵贯县境，县城至贵阳、重庆行车时间 2 小时左右，交通区位优势明显。娄山关镇是贵州省遵义市桐梓县所辖的一个镇，是桐梓县城所在地，位于县城南部，东连茅石乡，南接遵义县板桥镇，西邻本县燎原镇，北抵楚米镇、九坝镇。是贵州省距重庆大经济辐射圈最近的、经济发展最快的乡镇。

估价对象位于桐梓县娄山关镇鞍山村逸景佳苑 8 号楼，地理位置一般。综合分析，估价对象附近有桐楚公交车经过，估价对象位置处公共服务设施完备，交通方便、商业氛围一般、人流量一般。

3. 实物状况

本次估价对象为桐梓县水云涧商业街建设项目 2#第 2-3 层商业房地产，具体实物状况如下：

建筑结构为混合结构，总层数 3 层，估价对象位于第 2-3 层，估价对象外墙清水墙饰面，估价人员现场实勘时第 2-3 层室内装修为毛坯房。

设定估价对象所占土地用途为其他商服用地，估价对象土地使用权类型设定为国有出让。土地形状较规则，地势较平坦，地质条件良好，土地开发程度达到“五通一平”。

五. 价值时点

二零二三年四月二十五日，该时点系完成估价对象实勘之日。

六. 价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，是指所评估出客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格，估价结果中未考虑该房地产可能发生转让时应缴纳税费。

七. 估价依据

(一) 评估委托书；

(二) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行。）；

(三) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，于2021年1月1日正式实施）；

(四) 《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七十二号，由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过，自公布之日2007年8月30日起施行。）；

(五) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于2004年8月28日通过，自公布之日2004年8月28日起施行。）；

(六) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

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

- (八) 《资产清单》；
- (九) 《房屋平面图》；
- (十) 《营业执照》；
- (十一) 估价人员现场实勘，掌握和收集的有关资料。

八. 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

(二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

(三) 最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

(四) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(五) 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互

影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九. 估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取比较法对对象进行评估。

(一) 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

十. 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过科学、独立、客观的分析与测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象房地产于价值时点二零二三年四月二十五日在本次估价目的下的市场价值为¥349.38万元，大写人民币叁佰肆拾玖万叁仟捌佰元整。如下表：

估价结果明细表

序号	估价对象	所在层数	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
1	桐梓县水云洞商业街建设项目2#楼	2	商业	568.48	4200	238.76	
2		3	商业	276.55	4000	110.62	
总计						349.38	

十一. 估价作业日期

二零二三年四月二十五日至二零二三年五月十日。

十二. 估价报告应用的有效期

随着时间的变化,估价对象的价值也应作相应调整。本报告应用的有效期不宜超过一年(自二零二三年五月十日起至二零二四年五月九日止)。

十三. 风险提示

- 1、 本次评估报告中采用的面积等数据以委托方提供的《资产清单》、《房屋平面图》为依据,委托方需对其真实性承担相关法律责任。
- 2、 估价对象状况和房地产市场状况会因时间变化对房地产市场价值产生一定的影响。
- 3、 为委托方了解房地产价格提供参考依据而评估房地产市场价值,不得用于其他目的。
- 4、 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值再评估。

十四. 估价人员

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
陈 航	5220080021		年 月 日
陈 英	5220160020	陈英	2023年 5月 10日

贵州安达吉房地产评估有限公司

二零二三年五月十日

附件

1. 《估价委托书》（复印件）；
2. 估价对象位置图及相关照片；
3. 委托方营业执照（复印件）；
4. 《资产清单》（复印件）；
5. 《房屋平面图》（复印件）；
6. 注册房地产估价师和估价机构资格复印件（复印件）；
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）；

评估委托及承诺书

贵州安达吉房地产估价有限公司：

我（单位）因了解房地产价格的需要，现委托贵公司对我提供的下列资产于2023年4月25日的市场价值进行评估。

资产评估范围：位于桐梓县水云洞商业街建设项目2#第2-3层商业房地产，设定用途为其他商服用地，土地性质设定为国有出让；房地产面积详情见《资产清单》。

提供资料如下：

- 1、《资产清单》；
- 2、《房屋平面图》；
- 3、《营业执照》。

为确保评估机构客观、合理地进行评估，并特向贵公司承诺提供的所有资料是真实、准确、完整的；如有虚假，所产生的一切后果均由我们承担，并承担相应的法律责任。

委托方：



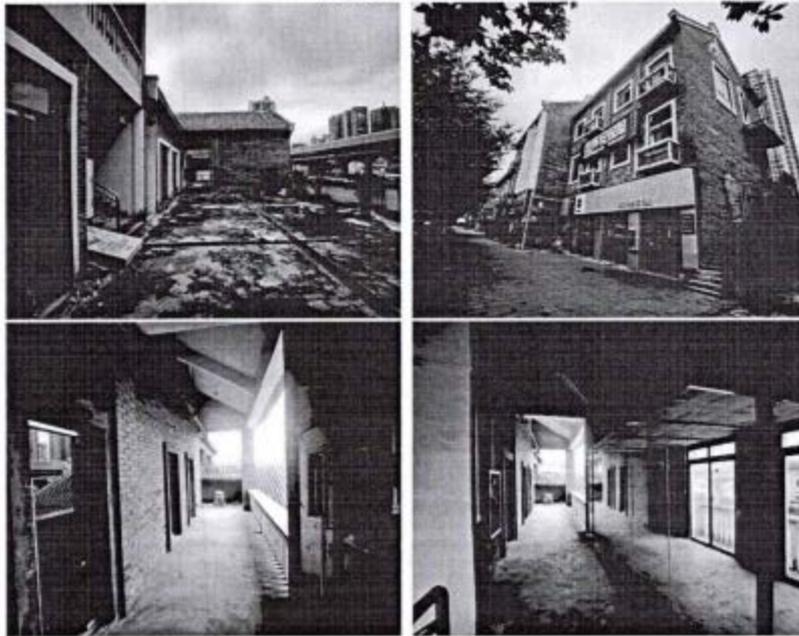


资产清单

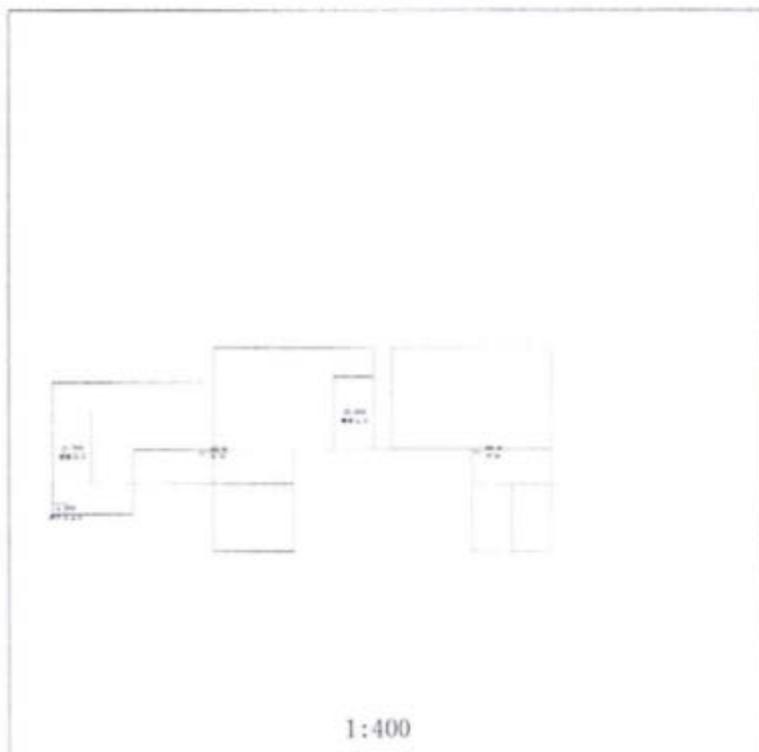
序号	估价对象	楼层	用途	建筑面积(m ²)	备注
1	桐梓县永兴街商业街建设项目2#楼	2	商业	568.48	
2		3	商业	276.55	



估价对象所在地理位置图示



房屋平面图

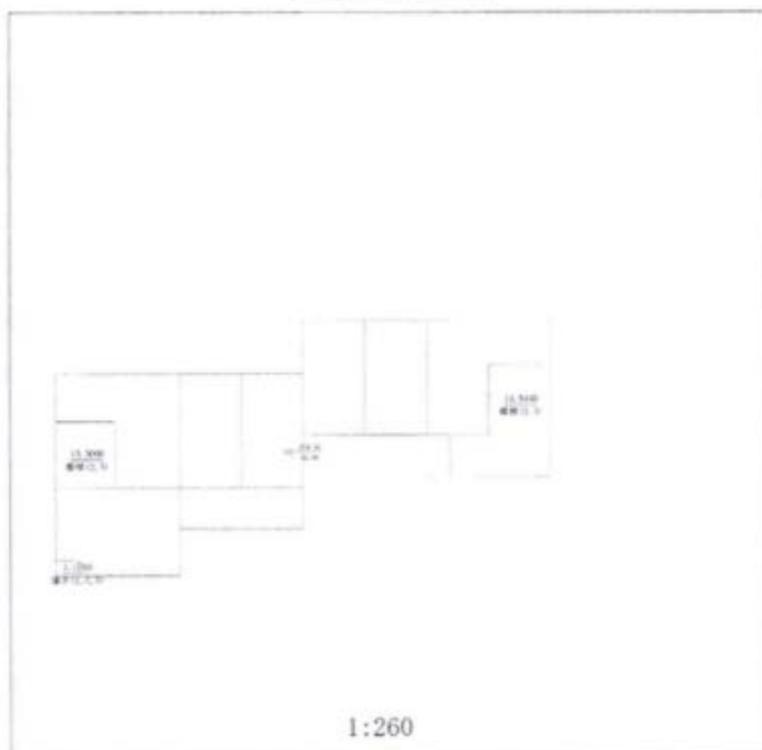


坐落	娄山关镇官渡河	房屋用途	商业用房
房屋名称	桐梓县水云洞商业街建设项目2#实例	房屋结构	混合
楼号	2	套内面积 (m ²)	480.99
所在楼层	第 2 层	分摊面积 (m ²)	87.46
总层数	3	建筑面积 (m ²)	568.45
测绘人员	方成、赵雄		
检核人员	李佩昌		
负责人	魏兴江		

测绘单位: 贵州智保房地产测绘服务有限公司

测绘日期: 2018年6月22日

房屋平面图



坐落	梨山关镇官渡河	房屋用途	商业用房
房屋名称	桐梓县水云洞商业街建设项目2#实测	房屋结构	混合
幢号	2	套内面积 (m ²)	233.99
所在楼层	第3层	分摊面积 (m ²)	
总层数	3	建筑面积 (m ²)	276.55
测绘人员	方成、赵雄		
检核人员	李佩昌		
负责人	魏兴江		

测绘单位:贵州智强房地产测绘服务有限公司

测绘日期:2018年6月22日



统一社会信用代码
9152032205330094740

营业执照



扫描二维码
登录全国市场主体公示系统
系统“了解更多登记、备案、许可监管信息。”

名称 贵州省桐梓县恒浩置业建设开发(集团)股份公司
类型 股份有限公司(非上市、国有控股)

注册资本 壹亿柒仟伍佰万圆整

成立日期 2012年08月30日

法定代表人 曾宏

营业期限 长期

经营范围 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。房地产开发、建材销售、房屋拆迁、土地开发治理、农业及发展、道路交通建设、城乡基础设施建设和旅游开发、物业服务、餐饮服务、住宿服务、停车场服务；实施土地综合整治治理项目和地质灾害治理项目(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07月18日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9153030077801940015



名称 贵州安达占房地产估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 陈英

注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2006年01月24日
住所 贵州省遵义市汇川区南京路金旭
城上城综合大楼八楼

经营范围 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关核准后凭许可(审批)文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。房地产经纪、资产评估、社会稳定风险评估、不动产登记代理服务、测绘服务、国土空间规划编制、社会经济咨询服务(不得从事金融管理、证券管理、期货业务、不得从事非法集资、非吸收公众存款等违法金融活动，不得从事未经批准的金融活动)

登记机关
2022



地址: 贵州省遵义市汇川区南京路金旭城上城综合大楼八楼
国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：
贵州安达吉房地产估价有限公司

法定代表人：
陈英

(执行事务合伙人)

住所：
贵州省遵义市汇川区南京路念慈源上城
综合大楼八楼

统一社会信用代码：
915203007801940015

备案等级：
黔建房估字C201E014

证书编号：
2023年01月06日

有效期：
2023年01月06日

本证书有效期至2026年01月06日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>本证书合法持有人有权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。</p> <p>This certificate is approved and issued 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.</p>	
 <p>发证机关</p> <p>No. 00283365</p>	

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>本证书合法持有人有权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。</p> <p>This certificate is approved and issued 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.</p>	
 <p>发证机关</p> <p>No. 00289893</p>	

第四章 格式文件

(一) 电子竞价风险告知及接受确认书

尊敬的竞买人：

为了使您更好地了解其中的风险，根据有关法律法规及本市公共资源交易中心电子竞价规则，特向您披露电子竞价存在如下风险，若您经过综合评判后，仍然能够接受包括但不限于已经披露的竞价交易风险，请予以确认。

1、交易风险：竞价平台提供的仅是平台型服务，交易信息由委托方提供，委托方应保证提供的信息真实、准确、完整，该信息包括但不限于交易标的基本信息、标的权属、标的描述和说明、交易条件、相关图片等。因委托方提交的信息、数据不真实或违反相关法律法规等规定导致的任何责任均由委托方承担，本竞价系统不承担任何法律责任。

2、政策风险：有关法律法规及相关政策的变更，可能引起价格波动，使您存在亏损的可能，您将不得不承担由此造成的损失。

3、技术风险：由于电子竞价是通过电脑技术实现的，这些技术被网络黑客和计算机病毒攻击后，可能导致电子竞价系统非正常运行甚至瘫痪，这些会使您的交易无法顺利进行和成交。

4、设备与网络风险：因投标人自身的终端设备或网络传输速度等原因导致无法正常竞价。

5、不可抗力因素导致的风险：诸如地震、火灾、水灾、战争等不可抗力因素导致电子竞价系统的瘫痪、交易的停止；交易机构无法控制和不可预测的系统故障、通讯故障、电力故障也可能导致电子竞

价系统非正常运行甚至瘫痪，这些会使您的交易无法顺利进行和成交。

6、时间风险：由于整个竞价过程时间均以系统服务器时间为准，如您所参照的时间（如手表或电脑终端显示时间）与系统服务器时间不一致，可能导致无法正常参与交易。

7、人为风险：由于您的密码失密、操作不当、投资决策失误等原因可能使您发生亏损，该损失将由您自行承担，在您进行电子竞价中他人给予您的获利保证或不发生亏损的任何承诺都是没有根据的，类似的承诺不会减少您发生亏损的可能。

8、注意事项：

自备电脑，操作系统建议使用 windows 7 及以上版本操作系统，1366*768 及以上分辨率，配备 2G 以上内存，2M 以上有线宽带网络，**请务必使用微软 IE10、IE11 浏览器登录竞价系统，采取其他浏览器可能导致电子竞价系统无法正常竞价，责任由竞买申请人自行承担。**

1) 定期对浏览器进行插件扫描，卸载不必要的插件。

2) 定期对系统进行病毒检测。

3) 建议将竞价地址设置为浏览器可信站点，并严格按照 CA 安装手册等要求完成环境设置及测试。

4) 建议在竞价过程中，调低将系统安装的防火墙软件的安全保护级别至不影响系统性能的级别。

5) 在竞价过程中，请关闭其他与本次竞价无关的应用软件，特别是迅雷、BT 等下载软件。

6) 竞价请尽量提前，以免突发网络异常情况造成报价不成功而最终导致竞买失败。

9、其他：其他适用互联网和中华人民共和国法律法规规定的免

责条款，同样适用于本竞价系统。

10、一旦参与电子竞价，视为同意《电子竞价风险告知及确认书》，即表明愿意承担电子竞价可能出现的一切风险，并放弃要求本市公共资源交易中心承担责任的权利。

特别提示：您应当根据自身的经济实力和心理承受能力认真制定竞价投资策略。我们并不能揭示参与电子竞价的全部风险，您务必有清醒的认识。

(二) 国有资产处置网上竞价规则

第一条 国有资产网上竞价以限时竞价方式进行，竞买人初次报价不得低于起始价。报价以增价方式进行，每次加价不得低于交易文件规定的加价幅度。

第二条 竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

第三条 网上竞价分为自由竞价时间和延时竞价周期两个阶段。

自由竞价时间：每个标的的自由竞价时间由电子竞价机构根据实际情况确定，在此期间竞买人可随时报价。

(2) 延时竞价周期：在自由竞价截止时间 5 分钟内，有竞买人报价，系统自动延长竞价时间 5 分钟。

若在延长的 5 分钟内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束。

若在延长的 5 分钟内有新的报价，则从新的报价时间起重新 5 分钟倒计时，直至 5 分钟倒计时内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束，系统确认并显示最高报价。

凡是获得竞买资格的竞买人，在自由竞价时间和延时竞价阶段均可报价。

第四条 在自由竞价时间结束时，若无竞买人报价的，则网上交易系统自动显示该标的“流拍”。

第五条 网上竞价有竞买人报价的，按下列规定确定买受人：

(一) 未设保留价的，最高报价者即为买受人，系统自动生成买受人通知书；

（二）设有保留价的，不低于保留价的最高报价者即为买受人；最高报价低于保留价的，竞价不成交，网上交易系统自动显示该标的“流拍”。

第五章 合同范本（仅供参考）

转让合同

转让方（以下简称“甲方”）：

住所：

法定代表人：

联系方式：

受让方（以下简称“乙方”）：_____；

住所：_____；

法定代表人：_____；

身份证号（自然人填写）：

联系方式：_____

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律法规的规定，甲、乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，协商一致，订立本合同。

一、转让标的的范围

1. 本次转让的标的为_____；具体详见明细表，最终以 现场实际情况为准。

二、标的交割相关要求

1. 本次电子竞价标的交割地点为《电子竞价公告》的标的实际存放地。

2. 乙方须一次性缴清所有价款后，按照甲方通知安排时间方能交割。

3. 乙方必须服从甲方现场人员的管理。

三、交易价款及支付方式

1. 本次交易通过 _____ 专用账户结算。

账户信息如下：

开户名：

开户行：

账号：

乙方在签订本《转让合同》当日内，应一次性付清成交价款____元。若逾期支付的，应按逾期金额价款_____的标准向甲方支付违约金作为违约金。延期天数超过_____天的，甲方有权解除合同，乙方报名时交纳的保证金不予退还。若造成甲方其他损失的，乙方还应赔偿甲方全部损失。

四、标的权属及税、费承担

1. 完成电子竞价工作并结清标的所有款项之日起，转让标的的所有权归属乙方。款项未付清前，甲方保留标的所有权。

2. 转让涉及的相关税、费由乙方承担。

五、违约责任

1. 乙方必须按照电子竞价《成交确认书》表述的范围内的标的实施拆卸、装运，不得超出规定的范围进行装运，对超出规定范围的，按相关法律法规处置。

2. 乙方必须在规定的时间内完成标的交易，对超出规定时间的，将按照逾期支付方式处理。

3. 违约行为及违约责任包括但不限于上述几条的情形。本合同未提及的违约责任，依照《合同法》及《民法总则》等法律法规规定执行。

七、合同争议解决方式

1. 本合同经甲乙双方签字（盖章）后生效。双方对合同的争议协商解决，协商不成，提交甲方住所地人民法院诉讼解决，由违约方承担守约方主张权利发生的案件受理费、保全费、调查取证费、公证费、评估费、律师费等维权费用。

2. 本合同一式_____份，甲方_____份，乙方_____份。

甲方（盖章）：_____

乙方（签字/盖章）：_____

法定代表人：_____

法定代表人：_____

代理人：_____

代理人：_____

签订时间：

签订地点：