

房 地 产 估 价 报 告



估 价 报 告 编 号：闽正房估字[2025]11027 号

估 价 项 目 名 称：福州市马尾区罗星街道济安支路 1 号三木誉海大厦
(三木中心) 共计 75 套办公房地产市场价值估价

估 价 委 托 人：福建三木集团股份有限公司

房 地 产 估 价 机 构：福建正德资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：陈晓光（注册号：3520150082）

陈真真（注册号：3520190030）

估价报告出具日期：2025 年 11 月 26 日

估价报告摘要表

闽正房估字[2025]11027 号

产权人	福建三木滨江建设发展有限公司	估价委托人	福建三木集团股份有限公司
估价项目名称	福州市马尾区罗星街道济安支路 1 号三木誉海大厦（三木中心）共计 75 套办公房地产市场价值估价		
权利证书	《不动产权证书》（证号详见下表 2-2）		
估价目的	为委托人整体出售房产提供参考而评估房地产市场价值		
估价方法	比较法		
价值时点	2025 年 11 月 25 日		
估价对象	共有情况	单独所有	规划用途
	建筑结构	钢混	土地使用权类型
	建筑面积合计	3765.17 m²	建成年份
	房屋总层数	1#楼 11 层 2、3#楼 17 层	估价对象所处楼层
估价结果	市场价值	总价	2410.68 万元
		均价	6403 元/平方米
特别事项说明	本次估价结果为整体出售价值。		
总经理	董立耀	投诉电话	0591-87629103
估价人员		联系方式	
项目审核人	陈晓光	0591-87629103 (公章)	
签字估价师	陈真真、陈晓光		



致估价委托人函

闽正房估字[2025]11027 号

福建三木集团股份有限公司：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师陈真真(注册号：3520190030)、陈晓光(注册号：3520150082)对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为委托人整体出售房产提供参考而评估房地产市场价值。

估价对象：福州市马尾区罗星街道济安支路1号三木誉海大厦（三木中心）共计75套办公房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积合计3765.17平方米；估价对象法定用途为办公，实际用途为办公，国有建设用地使用权类型为出让；位于楼幢（总层数1#楼11层，2、3#楼17层）的第2-4、6-7、11、16层；建筑结构为钢混结构；权属人为福建三木滨江建设发展有限公司。

价值时点：2025年11月25日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价值评估结果表

表1

项目	估价结果	
	均价（元/㎡）	总价或总额（万元）
福州市马尾区罗星街道济安支路1号三木誉海大厦（三木中心）共计75套办公房地产	6403	2410.68 (人民币贰仟肆佰壹拾万陆仟捌佰元整)

特别提示：（1）本次估价结果为整体出售价值。（2）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。（3）福建三木滨江建设发展有限公司（即产权所有人）为福建三木集团股份有限公司（即估价委托人）的子公司。（4）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

福建正德资产评估房地产土地估价有限公司（公章）

法定代表人：陈晓光（签名或盖章）

2025年11月26日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	3
一、估价委托人	3
二、房地产估价机构	3
三、估价目的	3
四、估价对象	3
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
估价技术报告	10
一、区位状况描述与分析	10
二、实物状况描述与分析	11
三、权益状况描述与分析	12
四、市场背景描述与分析	13
五、最高最佳利用分析	13
六、估价方法的适用性分析	15
七、估价测算过程	16
八、估价结果确定	16
附 件	27
一、估价对象位置图	
二、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片	
三、可比实例调查表、位置图和外观图片	
四、专业帮助情况和相关专业意见	
五、权属证明复印件	
六、估价机构营业执照复印件	
七、估价机构备案证书复印件	
八、房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1、估价权利人提供的估价对象权属证书复印件已与原件核对，假定估价权利人提供的资料是真实、完整和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2、关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、可比实例的规划条件、室内装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

2、由于估价权利人未提供相应的房屋建成年份、容积率资料，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2022 年，本次估价房屋建成年份、容积率以实际调查为准。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、估价报告使用者为估价委托人（福建三木集团股份有限公司），估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及估价人员签字后方可有效。

5、估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：福建三木集团股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：林昱

住所：福州市开发区君竹路 162 号

二、房地产估价机构

名称：福建正德资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：陈晓光

住所：福州市鼓楼区五一北路 129 号榕城商贸中心 2102 单元

备案等级：一级

证书编号：352020034

三、估价目的

估价目的是为委托人整体出售房产提供参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（二）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于福州市马尾区罗星街道济安支路 1 号，估价对象为三木誉海大厦（三木中心）共计 75 套办公房地产；所在楼幢为钢混结构，带电梯，总层数 1#楼 11 层，2、3#楼 17 层；估价对象位于地上第 2-4、6-7、11、16 层，建筑面积 3765.17 平方米，法定用途为办公，实际用途为办公，权属人为福建三木滨江建设发展有限公司。

《不动产权证书》登记摘录表

表 2-1

权利人	福建三木滨江建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	福州市马尾区罗星街道济安支路 1 号三木誉海大厦（三木中心）

权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商服用地/办公
面积	共有宗地面积：18744.9 m ²
使用期限	国有土地使用权使用期限：2015-10-10 起 2065-10-09 止
附记	取得方式：开发企业自留

登记摘录表 表 2-2

序号	房号	产权证号	面积 (m ²)
1	1#2 层 06 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017813 号	57.96
2	1#2 层 22 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017824 号	45.54
3	1#2 层 28 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017816 号	45.54
4	1#2 层 29 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017815 号	45.54
5	1#2 层 36 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017823 号	59.05
6	1#3 层 06 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017817 号	56.39
7	1#3 层 36 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017821 号	44.31
8	1#3 层 37 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017822 号	44.31
9	1#3 层 41 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017820 号	57.44
10	1#7 层 09 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017814 号	43.27
11	1#11 层 11 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017818 号	43.27
12	2#2 层 01 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017855 号	63.37
13	2#2 层 02 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017848 号	46.62
14	2#2 层 03 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017850 号	46.62
15	2#2 层 05 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017849 号	46.62
16	2#2 层 06 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017852 号	46.62
17	2#2 层 07 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017851 号	46.83
18	2#2 层 08 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017838 号	46.83
19	2#2 层 09 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017837 号	66.5
20	2#2 层 10 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017840 号	65.83
21	2#2 层 11 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017839 号	46.89
22	2#2 层 12 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017847 号	44
23	2#2 层 13 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017841 号	44
24	2#2 层 15 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017843 号	44
25	2#2 层 16 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017842 号	44
26	2#2 层 17 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017844 号	44.36
27	2#3 层 09 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017845 号	66.5
28	2#3 层 10 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017846 号	65.83
29	2#4 层 05 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017863 号	46.62
30	2#4 层 06 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017836 号	46.62
31	2#4 层 07 办公	闽 (2024) 福州市马尾区不动产权第 9017865 号	46.83

32	2#4层08办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017860号	46.83
33	2#4层09办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017861号	66.5
34	2#4层10办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017862号	65.83
35	2#4层11办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017856号	46.89
36	2#4层12办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017857号	44
37	2#4层13办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017858号	44
38	2#4层15办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017859号	44
39	2#4层16办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017866号	44
40	2#4层17办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017835号	44.36
41	3#6层01办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017764号	44.4
42	3#6层02办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017762号	44.04
43	3#6层03办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017763号	44.04
44	3#6层05办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017759号	44.04
45	3#6层06办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017768号	44.04
46	3#6层07办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017767号	46.94
47	3#6层08办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017766号	65.89
48	3#6层09办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017765号	66.56
49	3#6层10办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017771号	46.87
50	3#6层11办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017727号	46.87
51	3#6层12办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017728号	46.66
52	3#6层13办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017729号	46.66
53	3#6层15办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017769号	46.66
54	3#6层16办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017770号	46.66
55	3#6层17办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017730号	63.43
56	3#11层01办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017735号	44.4
57	3#11层02办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017734号	44.04
58	3#11层03办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017733号	44.04
59	3#11层05办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017747号	44.04
60	3#11层06办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017746号	44.04
61	3#11层07办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017749号	46.94
62	3#11层08办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017748号	65.89
63	3#11层09办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017743号	66.56
64	3#11层10办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017742号	46.87
65	3#11层11办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017745号	46.87
66	3#16层07办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017755号	46.94
67	3#16层08办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017761号	65.89
68	3#16层09办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017732号	66.56
69	3#16层10办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017736号	46.87
70	3#16层11办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017737号	46.87
71	3#16层12办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017738号	46.66
72	3#16层13办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017739号	46.66
73	3#16层15办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017752号	46.66
74	3#16层16办公	闽(2024)福州市马尾区不动产权第9017750号	46.66

75	3#16层 17 办公	闽（2024）福州市马尾区不动产权第 9017751 号	63.43
----	-------------	------------------------------	-------

（四）土地基本状况

- 1、小区四至：东临济安西路，南临福州市马尾区图书馆，西临马尾滨江文化广
场，北临济安支路。
- 2、土地使用权类型及土地使用期限：国有建设用地使用权类型为出让，土地所
有权期限 2015-10-10 起 2065-10-09 止。
- 3、规划条件：规划条件符合城市规划要求。
- 4、开发程度：2022 年已开发完成。

（五）建筑物基本状况

- 1、建筑结构：钢混。
- 2、设施设备：配有消防、水电、电梯（1#楼 4 部电梯、2-3#楼 3 部电梯）。
- 3、装饰装修：外墙面为玻璃幕墙及涂料、铝合金窗。估价对象室内未装修。入
户门为防盗门。室内水卫、电照、闭路、通讯、燃气、网络等设施均已入户。
- 4、建成时间及成新率：2022 年，按直线法测算成新率为 95%。
- 5、维护状况：估价对象使用正常，维护状况好，为完好房。

五、价值时点

价值时点为 2025 年 11 月 25 日，即估价人员实地查勘日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵为估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包含建筑物、分摊
的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，包含室内二次装修，不包括动产、
债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积
内涵为建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

- 1、独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。
- 2、合法原则。要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。
- 3、价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。
- 4、替代原则。要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。
- 5、最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2021 年中华人民共和国国务院令第 743 号，2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订）；
- 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，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《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，2016 年 7 月 2 日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通过）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会通过，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
- 6、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税的计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）；
- 7、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政

部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

8、《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 11 号）；

9、《国家税务总局福州市税务局关于个人房屋转让所得征收个人所得税有关问题的公告》（榕税公告〔2018〕3 号）；

10、《福州市马尾区人民政府关于印发福州市马尾区 2022 年 城镇基准地价更新成果的通知》（榕马政规〔2025〕1 号）。

（二）估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的资料依据

- 1、委托方营业执照复印件；
- 2、产权人营业执照复印件；
- 3、《不动产权证书》复印件。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料。

九、估价方法

本次选用比较法进行估算。

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2025 年 11 月 25 日）的最终估价结果见下表。

估价对象房地产市场价格价值评估汇总表表 3

项目	估价结果
----	------

	单价（元/㎡）	总价或总额（万元）
福州市马尾区罗星街道济安支路1号 三木誉海大厦（三木中心）共计75套 办公房地产	6403	2410.68 （人民币贰仟肆佰壹拾万陆仟捌佰元整）

估价结果内涵为估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包含房屋建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，包含室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵为建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师 表 4

姓 名	注册号	签 名	签名日期
陈晓光	3520150082		2025 年 11 月 26 日
陈真真	3520190030		2025 年 11 月 26 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2025 年 11 月 25 日。

十三、估价作业期

估价作业期：2025 年 11 月 25 日至 2025 年 11 月 26 日。

福建正德资产评估房地产土地估价有限公司

(公章)

2025 年 11 月 26 日



估价技术报告

一、区位状况描述与分析

(一) 位置状况

- 1、坐落：福州市马尾区罗星街道济安支路1号。
- 2、方位：根据《福州市马尾区人民政府关于印发福州市马尾区2022年城镇基准地价更新成果的通知》（榕马政规〔2025〕1号）划分，该区域属于马尾区马江片区一级商服用地，所在位置好。
- 3、与重要场所的距离：距马尾滨江文化广场约50米，距福州市马尾区图书馆约50米，距重要场所距离近。
- 4、临街（路）状况：估价对象临济安支路，临街状况较好。
- 5、楼幢位置：直接临街（路），楼幢位置一般。
- 6、朝向：估价对象朝向具体详见明细表。
- 7、楼层：位于楼宇（总层数1#楼11层，2、3#楼17层）的第2-4、6-7、11、16层，所在层次较好。
- 8、商务聚集度：周边有时代广场、马尾IDC大楼等写字楼，聚集度较高。

(二) 交通状况

- 1、道路状况：周边有济安路、罗星塔路、罗星西路等城市主次干道，道路通达度较好，线路较通畅，道路状况较好。
- 2、出入可利用交通工具：出入可利用私家车、公共交通等，在罗星西路上73路；116路；180路；M2路；M5路；马尾快线5号线等多路公交车停靠（站点：海军医院），小区门口即可停靠出租车，出租车流量较好，乘坐出租车较方便，无步行街、车辆限行等交通管制；交通便捷度较好。
- 3、交通管制情况：没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制。
- 4、停车方便程度：小区有地下停车场和地面停车位，周边有大型公共停车场，停车方便度较好。

(三) 外部配套设施状况

- 1、基础设施：基础设施已达“五通”（上水、下水、路、电、通讯），水、电供应保证率高，基础设施完善。

2、公共服务设施：周边有福州市马尾区文化馆、马江剧院、马尾滨江文化广场、福州市马尾区图书馆、罗星塔公园、各银行网点等，公共服务设施齐全。

（四）周围环境状况

1、自然环境：福州地貌属典型的河口盆地，盆地四周被群山峻岭所环抱，其海拔多在 600~1000 米之间。东有鼓山，西有旗山，南有五虎山，北有莲花峰。境内地势自西向东倾斜。全市总面积 12154 平方公里，其中市区总面积 1786 平方公里。福州属典型的亚热带季风气候，气温适宜，温暖湿润，四季常青，阳光充足，雨量充沛，霜少无雪，夏长冬短，无霜期达 326 天。年平均日照数为 1700~1980 小时；年平均降水量为 900~2100 毫米；年平均气温为 20~25℃。自然环境较好。

2、人文环境：周边居住的居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好。

3、景观：区域内临近马尾滨江文化广场，绿化景观较好。

（五）区位优势度

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况，估价对象的区位整体较优，对估价对象的价值产生有利影响。

二、实物状况描述与分析

（一）土地实物状况描述与分析

1、名称：福州市马尾区罗星街道济安支路 1 号三木誉海大厦（三木中心）共计 75 套办公所属宗地。

2、四至：宗地东临济安西路，南临福州市马尾区图书馆，西临马尾滨江文化广场，北临济安支路。

3、面积：估价对象共有宗地面积为 18744.9 平方米。

4、用途：办公。

5、形状：基本规则，较有利于规划布局。

6、地形：地形为平地，有利于小区的布局。

7、地势：地势平坦，小区路面比小区外路面略高，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小，有利于房地产价值的提升。

8、土壤及地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入。

9、开发程度：2022 年已开发建设完成。

（二）建筑物实物状况描述与分析

1、名称：福州市马尾区罗星街道济安支路1号三木眷海大厦（三木中心）共计75套办公。

2、规模：估价对象建筑面积合计3765.17平方米。

3、建筑结构：钢混，结构等级较高，抗震性能较好。

4、设施设备：配有消防、水电、电梯（1#楼4部电梯、2-3#楼3部电梯）。

5、装饰装修：建筑物外墙面为玻璃幕墙及涂料、窗为铝合金；楼梯间普通装修；估价对象室内毛坯。

6、层高：估价对象层高1号楼2、3层3.4米，其余5.7米。

7、空间布局：地下一、二层为车位，地上一层为商业，二层及以上各层均为办公，垂直交通为步行楼梯。平面为套房布局。建筑物总层数1#楼11层，2、3#楼17层。

8、建筑功能：主要为办公，功能配套、使用舒适，得房率、空间利用率较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好。

9、工程质量：未见有工程质量问题，工程质量较好。

10、外观：楼宇外观好。

11、新旧程度：建成年份为2022年，按直线法测算成新率为95%；基本无功能性折旧及外部性折旧。

12、物业管理：半封闭式物业管理，物业管理略好。

13、使用及维护状况：使用正常，维护状况好；经实地查勘，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，现状良好，为完好房；小区内道路路面完好，设备管道运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题。

14、特殊景观：部分可看闽江。

三、权益状况描述与分析

1、用途：办公。

2、规划条件：规划条件符合城市规划要求。

3、所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为福建三木滨江建设发展有限公司。

4、土地使用权：土地使用权人为福建三木滨江建设发展有限公司。

5、共有权情况：单独所有。

6、用益物权设立情况：国有建设用地使用权类型为出让。

7、担保物权设立情况：价值时点估价对象未设立担保物权。

8、租赁或占用情况：无租赁；无占用情况。

9、拖欠工程款情况：无。

10、查封等形式限制权利情况：无。

11、权属清晰情况：权属清晰。

四、市场背景描述与分析

（一）当地经济社会发展状况

福州别称榕城、三山、左海、冶城、闽都，简称“榕”，福建省省会，位于福建东部、闽江下游沿岸，是东南沿海重要都市，海峡西岸经济区政治、经济、文化、科研中心以及现代金融服务业中心，首批 14 个对外开放的沿海港口城市之一，全国综合实力五十强城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、全国环保模范城市、全国双拥模范城市、国家历史文化名城、全国文明城市、全国宜居城市、福布斯中国大陆最佳商业城市百强城市。辖鼓楼、台江、仓山、晋安、马尾、长乐 6 个区，闽侯、连江、罗源、闽清、永泰、平潭 6 个县，以及县级市福清。全市陆地总面积 11968 平方公里，其中市区面积 1786 平方公里，建成区面积 260 平方公里。全市海域总面积 11.09 万平方公里，海岸线长 1137 公里。

2025 年上半年，全市实现地区生产总值（GDP）6556.13 亿元，增长 5.8%。其中，第一产业增加值 298.53 亿元，增长 8.24%；第二产业增加值 2323.66 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 3933.94 亿元，增长 5.5%。

（二）当地房地产市场总体状况

根据福州市不动产登记和交易中心数据显示，2025 年上半年，福州市五城区新建商品房（含住宅商业办公车位等）销售 15811 套、面积 108.45 万平方米；其中住宅 7310 套、面积 77.34 万平方米。二手房交易 17563 套、面积 146.18 万平方米；其中住宅 14376 套、面积 135.29 万平方米。

在土地供应方面，2025 年 1-6 月，福州市共推出土地规划建面 57.98 万 m²，成交 35.48 万 m²，成交楼面均价 4430 元/m²。2025 年上半年总成交额 13.88 亿元，与全年

450 亿目标还有距离。其中金山区域竞拍达到 39 轮溢价 16.7%，左海等龙头国企你追我赶。但外围区域多宗土地无人问津，还有两宗直接撤牌。不难发现，在保障房配建比例提高、新增现售条款压缩利润情况下，多数民营企业索性选择暂避锋芒，把舞台留给资金实力雄厚的大玩家。这不仅改变了行业格局，也影响着未来几年内商品住房供应结构调整速度，对上下游建筑材料厂商乃至地方财政收入都有长远影响。

一直以来，土地市场都是楼市的风向标。此前，位于核心区的优质地块，成为房企竞相争抢的地块，而质量不佳、位置偏远、配套欠缺的地块则底价成交，甚至无人问津。如今，随着核心地块的上市，中心高端住宅的可选择性也更多。从成交结构来看，尽管市中心高端楼盘仍是成交主力，但整体去化速度放缓，房企对高价地持观望态度。

所以，在福州上半年土拍中，此前大受青睐的核心区地块，如今几乎是“底价成交”，均都由本土国企兜底。且不难发现，福州市属国企从兜底安商房、外围地块，到如今全面接手市中心优质地块，这一演变过程，也反映了市属国企的职能演变。本质是楼市从“高杠杆扩张”转向“稳存量保交付”的缩影。未来，若房票安置、楼市政策进一步宽松，或能激活需求，有望吸引头部房企回归或合作开发，否则市属国企独大的局面可能进一步固化市场的低活跃度。

（三）同类房地产市场状况

2025 年三季度马尾区供应面积为 2.15 万平方米，同比下降 14.00%，成交面积为 1.05 万平方米，环比下降 22.22%，同比下降 64.41%。

2025 年三季度马尾区新建商品住宅成交均价为 11,720 元/平方米，环比上涨 0.7%，同比下降 9.72%。

从供应量来看，福州市 2025 年三季度商业房地产供应面积为 7.65 万平方米，环比上涨 290.31%，同比上涨 311.29%；从成交量开看，福州市三季度商业房地产成交面积为 2.12 万平方米，环比上涨 109.90%，同比下跌 42.23%；从成交价格来看，福州市三季度商业房地产成交均价为 23,052 元/平方米，成交均价大幅回落，环比下降 34.39%，同比下降 30.81%。

从成交结构来看，2025 年三季度中小面积商业用房突增作为成交的主力户型。据统计，面积在 90 平方米以下区间范围内的成交套数占总量的 80%，与去年同期相比上升 40 个百分点。从成交价格来看，低价位的商业房地产同样反而占据大头，其中成

交总价在 200 万以下的占总量的 68%，与去年同期相比上升 45 个百分点。

从供应量来看，福州市 2025 年三季度办公房地产供应面积 11.08 万平方米，环比上升 22.94%；从成交量来看，福州市三季度办公房地产成交面积为 3.64 万平方米，环比上涨 58.95%，同比上涨 65.45%；从成交价格来看，福州市三季度办公房地产成交价格为 15,007 元/平方米，环比下降 15.78%，同比下降 19.01%。

从成交结构来看，2025 年三季度小面积商务用房依旧作为成交主力户型。据统计，面积在 50 平方米以下区间范围内的成交套数占总量的 57%，与去年同期相比上升 2 个百分点。而从成交价格来看，办公房地产成交总价在 100 万以下的占总量的 78%，与去年同期相比上涨 12 个百分点。

五、最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。根据估价对象的产权资料和实地查勘，估价对象法定用途为办公，实际用途为办公，满足用途合法性；估价对象所在建筑物从规划、设计、施工、材料等各方面都满足现有技术的可能性；估价对象所在区域的办公房地产有效需求较大，且估价对象能获得较好的经济收益，满足经济上的可行性；本估价以估价对象保持合法用途及现状为最高最佳利用方式。

六、估价方法的适用性分析

（一）不选用的估价方法及理由

1、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套办公价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套商业房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合选用成本法。

2、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

3、未选用收益法理由

估价对象虽然有潜在的租金收入，但目前房地产的租售比差距大且非房地产部分的收益难以较准确的剥离，故不适合选用收益法估价。

（二）选用的估价方法及理由

选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

（三）估价技术路线

设定一基准办公：位于马尾区罗星街道济安支路 1 号三木誉海大厦（三木中心）3#6 层 01 办公，建筑面积 44.4 平方米，位于 6/17 层，层高 5.7 米，朝东朝向，不可看江景。

1、比较法估价

- （1）选用直接比较法；
- （2）搜集交易实例；
- （3）选取 3 个可比实例；
- （4）对可比实例的实际成交价格进行适当处理；
- （5）求取比较价值（单价）。

2、确定估价结果

- （1）其余办公在基准办公的基础上进行面积、层高等因素的修正，求取单价。
- （2）根据单价及建筑面积，求取估价对象的市场价值

七、估价测算过程

基准办公：位于马尾区罗星街道济安支路 1 号三木誉海大厦（三木中心）3#6 层 01 办公，建筑面积 44.4 平方米，位于 6/17 层，层高 5.7 米，朝东朝向，不可看江景。

（一）比较法测算过程

1、选取可比实例

估价人员选取近期买卖的以下三个可比实例。

可比实例调查表			技表 1
项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋坐落	福州市马尾区马尾镇江滨东大道 68-1 号蓝波湾 2#楼 18 层 13 公寓式办公房产	福州市马尾区儒江东路 136 号阳光城 SOH018 层办公	福州市马尾区君竹路与岐路交叉口东 150 米马尾正荣财富中心 15 层办公
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	办公	办公	办公

建筑结构	钢混	钢混	钢混
所处楼层	18/31	18/22	15/21
建成年份（年）	2014	2015	2018
成交总价（万元）	32.6	31	36
建筑面积（平方米）	44.58	49.08	44.76
成交单价（元/平方米）	7313	6316	8043
成交日期	2024年9月6日	2025年5月18日	2025年7月1日
成交价格内涵	计价面积为建筑面积， 成交价中含室内装修， 各税	计价面积为建筑面积， 成交价中含室内装修， 各税	计价面积为建筑面积， 成交价中含室内装修， 各税
资料来源	司法拍卖	市场调查	市场调查

2、建立比较基础

①统一税费负担：可比实例 A、B、C 均为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格，与估价对象已一致。

②统一财产范围：主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产。可比实例 A、B、C 室内装修分别为普通装修、毛坯、毛坯，而估价对象室内装修为毛坯，故应将可比实例中所含装修的价值修正。

参考当地装修市场情况，经分析，室内二次装修价值考虑折旧后（包含物质折旧与功能折旧）；室内装修为普通装修；调整为-300 元/平方米；该价格仅在本次测算中参考使用，不做他用，则各可比实例统一财产范围后的单价为：

可比实例 A 为： $7313-300=7013$ (元/平方米)

可比实例 B 为： $6316-0=6316$ (元/平方米)

可比实例 C 为： $8043-0=8043$ (元/平方米)

土地出让金等其他方面财产范围，已满足建立比较基础条件。

③统一付款方式：可比实例付款方式均为一次性付款，与估价对象已一致。

④统一计价单位：可比实例计价单位均为人民币、建筑面积，与估价对象已一致。

⑤统一融资条件：可比实例融资条件与估价对象已一致。

3、各可比实例与估价对象因素比较分析

各可比实例分别与估价对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。

可比实例比基准办公好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；可比实例比基准办公差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、略差；可

比实例与估价对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

区位、实物及权益状况因素比照表

技表 2

因素名称		基准办公	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		子项因素	子项因素	子项因素	子项因素
区位状况	朝向	基准（朝东朝向（南北不通透））	朝南朝向（南北不通透）	朝东朝向（南北不通透）	朝南朝向（南北不通透）
	办公聚集度	基准（周边有时代广场、马尾 IDC 大楼等写字楼，聚集度较高）	周边有中建海峡商务广场、华亨国际商务中心、大德广场等办公，聚集度较高	周边有国脉时代广场、EFC 东部金融中心等写字楼，商务聚集度较高	周边有马尾城市中心广场、海峡高新双创产业园等写字楼，商务聚集度好
	层次/总层数	基准（6/17）	18/31	18/22	15/21
	交通状况	基准（周边有济安路、罗星塔路、罗星西路等城市主次干道，在罗星西路上 73 路；116 路；180 路；M2 路；M5 路；马尾快线 5 号线等多路公交车停靠（站点：海军医院），小区门口即可停靠出租车，出租车流量较好，乘坐出租车较方便，无步行街、车辆限行等交通管制；交通便捷度较好）	区域内有周边有魁岐路、双协路、葆祯路、儒江西路等道路，在魁岐路上有 179 路；m3 路等路公交车停靠小区入口（站点：滨海星商务中心），小区门口即可停靠出租车，出租车流量较好，乘坐出租车较方便，无步行街、车辆限行等交通管制；交通便捷度较好	周边有儒江东路、福马路等城市主次干道，在儒江东路上 58 路；179 路；530 路；532 路等多路公交车停靠（站点：马尾区检察院），小区门口即可停靠出租车，出租车流量较好，乘坐出租车较方便，无步行街、车辆限行等交通管制；交通便捷度较好	周边有星达路、建星路等城市主次干道，在建星路上 58 路区间；530 路；532 路等多路公交车停靠（站点：建星上岐路口），小区门口即可停靠出租车，出租车流量较好，乘坐出租车较方便，无步行街、车辆限行等交通管制；交通便捷度较好
	外部配套设施	基准（周边有福州市马尾区文化馆、马江剧院、马尾滨江文化广场、福州市马尾区图书馆、罗星塔公园、各银行网点等，公共服务设施齐全）	周边有滨城幼儿园、马尾体育馆、中国银行（中建海峡广场支行）、东江滨公园、福州江滨中学、双协村卫生所等，外部配套设施较齐全	周边有福州市和平中心小学、阳光学院（福州校本部）、福州市马尾区人民检察院、马尾区马尾镇旺岐社区卫生服务站等，公共配套设施较齐全	周边有永辉超市（马尾店）、君西河公园、中国邮政（马尾邮政支局）、中环广场、福州市马尾罗星儿童学园等，公共服务设施齐全
	周围环境状况	基准（景观较好）	景观较好	景观较好	景观较好
实物	建筑面积（平方米）	基准（44.4）	44.58	49.08	44.76

状况	建筑结构	基准（钢混）	钢混	钢混	钢混
	新旧程度	基准（2022 年建成）	2014	2015	2018
	层高	基准（5.7）	4.5	4.5	4.5
	外观	基准（玻璃幕墙及涂料）	玻璃幕墙及涂料	玻璃幕墙及涂料	涂料
	设施设备	基准（带电梯）	带电梯	带电梯	带电梯
	写字楼类型	基准（SOHO 写字楼）	SOHO 写字楼	SOHO 写字楼	SOHO 写字楼
	写字楼档次	基准（中档）	中档	中档	中档
	门前广场	基准（门前广场适中）	门前广场适中	门前广场适中	门前广场适中
	物业服务	基准（半封闭式物业管理，管理较好）	半封闭式物业管理，管理较好	半封闭式物业管理，管理较好	半封闭式物业管理，管理较好
	特殊景观	基准（无）	无	无	无
权益状况	规划条件	基准（符合城市规划限制，无特殊规划限制）	符合城市规划限制，无特殊规划限制	符合城市规划限制，无特殊规划限制	符合城市规划限制，无特殊规划限制
	土地使用权类型	基准（出让）	出让	出让	出让
	其他	基准（无）	无	无	无

4、各种因素的修正或调整

（1）交易情况修正

交易情况修正采用百分比修正法。

可比实例 A 属司法拍卖，需进行修正，司法拍卖房地产一般都经过一个查封和诉讼的过程，历时较久；还有可能欠交水电费、物业管理费等相关费用并存在租约等条件限制的可能；还有可能存在未付的税费，未腾空及其他权属瑕疵可能等因素，因此本次交易情况修正如下交易情况修正系数均取 100/90。可比实例 B、C 属正常交易，不必进行修正，交易情况修正系数均取 100/100。

（2）市场状况调整

市场状况调整采用变动率法。

由于缺少权威部门公布的办公房地产价格指数，根据注册房地产估价师的市场调查，近期办公房地产价格整体保持平稳，故市场状况调整系数均取 100/100。

（3）区位、实物及权益状况调整

以基准办公条件为基准 100，各可比实例分别与估价对象的区位、实物及权益状

况中的每个子项因素进行比较，比估价对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”。得出各可比实例的区位、实物、权益状况的调整系数。

区位、实物及权益状况的调整方法均采用直接比较法，并采用百分比调整法。

区位、实物及权益状况因素调整系数表

技表 3

项目名称		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
区 位 状 况	朝向	较好	5	相似	0	较好	5
	办公聚集度	相似	0	相似	0	略好	3
	层次/总层数	较好	4	较好	4	略好	3
	交通状况	相似	0	相似	0	相似	0
	外部配套设施	略差	-2	略差	-2	相似	0
	周围环境状况	相似	0	相似	0	相似	0
	区位状况调整值小计	7		2		11	
	区位状况调整系数	100/107		100/102		100/111	
实 物 状 况	建筑面积（平方米）	相似	0	相似	0	相似	0
	建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
	新旧程度	较差	-4	较差	-4	略差	-2
	层高	较差	-4	较差	-4	较差	-4
	外观	相似	0	相似	0	略差	-1
	设施设备	相似	0	相似	0	相似	0
	写字楼类型	相似	0	相似	0	相似	0
	写字楼档次	相似	0	相似	0	相似	0
	门前广场	相似	0	相似	0	相似	0
	物业服务	相似	0	相似	0	相似	0
	特殊景观	相似	0	相似	0	相似	0
	实物状况调整值小计	-8		-8		-7	
	实物状况调整系数	100/92		100/92		100/93	

权益状况	规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
	土地使用权类型	相似	0	相似	0	相似	0
	其他	相似	0	相似	0	相似	0
	权益状况调整值小计	0		0		0	
	权益状况调整系数	100/100		100/100		100/100	

（注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重）

5、测算结果公式选用和计算过程

由于估价对象为常见且单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以估价对象状况为基准，将各可比实例状况与估价对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

比较单价＝可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。测算过程见下表。

比较单价计算表

技表 4

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后的单价 (元/㎡)	7013	6316	8043
交易情况修正系数	100/90	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/107	100/102	100/111
实物状况调整系数	100/92	100/92	100/93
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较单价 (元/㎡)	7916	6731	7791

各可比实例的比较单价较接近，故采用简单算术平均数求取估价对象的比较单价。则：

基准办公比较单价＝(7916+6731+7791)/3≈7479（元/平方米）。

八、估价结果确定

（一）估价对象市场价值

估价对象其余办公在基准办公的基础上进行层高、楼层等因素的修正，具体修正

详见下表:

序号	房号	面积	面积修正	层高	层高修正	楼层	楼层修正	朝向	朝向修正	是否看江	看江修正	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	1#2层06 办公	57.96	-1%	3.4 米	0.8	2	-1%	朝北 朝向	0	否	0	5864	33.99
2	1#2层22 办公	45.54	0%	3.4 米	0.8	2	-1%	朝南 朝向	8%	否	0	6397	29.13
3	1#2层28 办公	45.54	0%	3.4 米	0.8	2	-1%	朝南 朝向	5%	否	0	6220	28.33
4	1#2层29 办公	45.54	0%	3.4 米	0.8	2	-1%	朝南 朝向	5%	否	0	6220	28.33
5	1#2层36 办公	59.05	-1%	3.4 米	0.8	2	-1%	东南 朝向	8%	否	0	6333	37.40
6	1#3层06 办公	56.39	-1%	3.4 米	0.8	3	-1%	朝北 朝向	0	否	0	5864	33.07
7	1#3层36 办公	44.31	0%	3.4 米	0.8	3	-1%	朝南 朝向	5%	否	0	6220	27.56
8	1#3层37 办公	44.31	0%	3.4 米	0.8	3	-1%	朝南 朝向	5%	否	0	6220	27.56
9	1#3层41 办公	57.44	-1%	3.4 米	0.8	3	-1%	东南 朝向	8%	否	0	6333	36.38
10	1#7层09 办公	43.27	0%	5.7 米	1	7	0%	朝南 朝向	5%	是	10%	8638	37.38
11	1#11层 11办公	43.27	0%	5.7 米	1	11	2%	朝南 朝向	5%	是	10%	8811	38.13
12	2#2层01 办公	63.37	-2%	5.7 米	1	2	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8381	53.11
13	2#2层02 办公	46.62	0%	5.7 米	1	2	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8552	39.87
14	2#2层03 办公	46.62	0%	5.7 米	1	2	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8552	39.87
15	2#2层05 办公	46.62	0%	5.7 米	1	2	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8552	39.87
16	2#2层06 办公	46.62	0%	5.7 米	1	2	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8552	39.87
17	2#2层07 办公	46.83	0%	5.7 米	1	2	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8552	40.05
18	2#2层08 办公	46.83	0%	5.7 米	1	2	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8552	40.05
19	2#2层09 办公	66.5	-2%	5.7 米	1	2	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8381	55.73
20	2#2层10	65.83	-2%	5.7	1	2	-1%	西南	8%	是	10%	8620	56.75

序号	房号	面积	面积修正	层高	层高修正	楼层	楼层修正	朝向	朝向修正	是否看江	看江修正	单价 (元/m ²)	总价 ()万元
	办公			米				朝向					
21	2#2层11 办公	46.89	0%	5.7 米	1	2	-1%	朝西 朝向	0	否	0	7404	34.72
22	2#2层12 办公	44	0%	5.7 米	1	2	-1%	朝西 朝向	0	否	0	7404	32.58
23	2#2层13 办公	44	0%	5.7 米	1	2	-1%	朝西 朝向	0	否	0	7404	32.58
24	2#2层15 办公	44	0%	5.7 米	1	2	-1%	朝西 朝向	0	否	0	7404	32.58
25	2#2层16 办公	44	0%	5.7 米	1	2	-1%	朝西 朝向	0	否	0	7404	32.58
26	2#2层17 办公	44.36	0%	5.7 米	1	2	-1%	朝西 朝向	0	否	0	7404	32.84
27	2#3层09 办公	66.5	-2%	5.7 米	1	3	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8381	55.73
28	2#3层10 办公	65.83	-2%	5.7 米	1	3	-1%	西南 朝向	8%	是	10%	8620	56.75
29	2#4层05 办公	46.62	0%	5.7 米	1	4	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8552	39.87
30	2#4层06 办公	46.62	0%	5.7 米	1	4	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8552	39.87
31	2#4层07 办公	46.83	0%	5.7 米	1	4	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8552	40.05
32	2#4层08 办公	46.83	0%	5.7 米	1	4	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8552	40.05
33	2#4层09 办公	66.5	-2%	5.7 米	1	4	-1%	朝南 朝向	5%	是	10%	8381	55.73
34	2#4层10 办公	65.83	-2%	5.7 米	1	4	-1%	西南 朝向	8%	是	10%	8620	56.75
35	2#4层11 办公	46.89	0%	5.7 米	1	4	-1%	朝西 朝向	0	否	0	7404	34.72
36	2#4层12 办公	44	0%	5.7 米	1	4	-1%	朝西 朝向	0	否	0	7404	32.58
37	2#4层13 办公	44	0%	5.7 米	1	4	-1%	朝西 朝向	0	否	0	7404	32.58
38	2#4层15 办公	44	0%	5.7 米	1	4	-1%	朝西 朝向	0	否	0	7404	32.58
39	2#4层16 办公	44	0%	5.7 米	1	4	-1%	朝西 朝向	0	否	0	7404	32.58
40	2#4层17 办公	44.36	0%	5.7 米	1	4	-1%	朝西 朝向	0	否	0	7404	32.84

序号	房号	面积	面积修正	层高	层高修正	楼层	楼层修正	朝向	朝向修正	是否看江	看江修正	单价 (元/m ²)	总价 ()万元
	办公			米				朝向					
41	3#6层01 办公	44.4	0%	5.7 米	1	6	0%	朝东 朝向	0	否	0	7479	33.21
42	3#6层02 办公	44.04	0%	5.7 米	1	6	0%	朝东 朝向	0	否	0	7479	32.94
43	3#6层03 办公	44.04	0%	5.7 米	1	6	0%	朝东 朝向	0	否	0	7479	32.94
44	3#6层05 办公	44.04	0%	5.7 米	1	6	0%	朝东 朝向	0	否	0	7479	32.94
45	3#6层06 办公	44.04	0%	5.7 米	1	6	0%	朝东 朝向	0	否	0	7479	32.94
46	3#6层07 办公	46.94	0%	5.7 米	1	6	0%	朝东 朝向	0	否	0	7479	35.11
47	3#6层08 办公	65.89	-2%	5.7 米	1	6	0%	东南 朝向	8%	是	10%	8707	57.37
48	3#6层09 办公	66.56	-2%	5.7 米	1	6	0%	朝南 朝向	5%	是	10%	8465	56.34
49	3#6层10 办公	46.87	0%	5.7 米	1	6	0%	朝南 朝向	5%	是	10%	8638	40.49
50	3#6层11 办公	46.87	0%	5.7 米	1	6	0%	朝南 朝向	5%	是	10%	8638	40.49
51	3#6层12 办公	46.66	0%	5.7 米	1	6	0%	朝南 朝向	5%	是	10%	8638	40.30
52	3#6层13 办公	46.66	0%	5.7 米	1	6	0%	朝南 朝向	5%	是	10%	8638	40.30
53	3#6层15 办公	46.66	0%	5.7 米	1	6	0%	朝南 朝向	5%	是	10%	8638	40.30
54	3#6层16 办公	46.66	0%	5.7 米	1	6	0%	朝南 朝向	5%	是	10%	8638	40.30
55	3#6层17 办公	63.43	-2%	5.7 米	1	6	0%	朝南 朝向	5%	是	10%	8465	53.69
56	3#11层 01 办公	44.4	0%	5.7 米	1	11	2%	朝东 朝向	0	否	0	7629	33.87
57	3#11层 02 办公	44.04	0%	5.7 米	1	11	2%	朝东 朝向	0	否	0	7629	33.60
58	3#11层 03 办公	44.04	0%	5.7 米	1	11	2%	朝东 朝向	0	否	0	7629	33.60
59	3#11层 05 办公	44.04	0%	5.7 米	1	11	2%	朝东 朝向	0	否	0	7629	33.60
60	3#11层	44.04	0%	5.7	1	11	2%	朝东	0	否	0	7629	33.60

序号	房号	面积	面积修正	层高	层高修正	楼层	楼层修正	朝向	朝向修正	是否看江	看江修正	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
	06 办公			米				朝向					
61	3#11 层 07 办公	46.94	0%	5.7 米	1	11	2%	朝东 朝向	0	否	0	7629	35.81
62	3#11 层 08 办公	65.89	-2%	5.7 米	1	11	2%	东南 朝向	8%	是	10%	8881	58.52
63	3#11 层 09 办公	66.56	-2%	5.7 米	1	11	2%	朝南 朝向	5%	是	10%	8635	57.47
64	3#11 层 10 办公	46.87	0%	5.7 米	1	11	2%	朝南 朝向	5%	是	10%	8811	41.30
65	3#11 层 11 办公	46.87	0%	5.7 米	1	11	2%	朝南 朝向	5%	是	10%	8811	41.30
66	3#16 层 07 办公	46.94	0%	5.7 米	1	16	3%	朝东 朝向	0	否	0	7703	36.16
67	3#16 层 08 办公	65.89	-2%	5.7 米	1	16	3%	东南 朝向	8%	是	10%	8969	59.10
68	3#16 层 09 办公	66.56	-2%	5.7 米	1	16	3%	朝南 朝向	5%	是	10%	8719	58.03
69	3#16 层 10 办公	46.87	0%	5.7 米	1	16	3%	朝南 朝向	5%	是	10%	8897	41.70
70	3#16 层 11 办公	46.87	0%	5.7 米	1	16	3%	朝南 朝向	5%	是	10%	8897	41.70
71	3#16 层 12 办公	46.66	0%	5.7 米	1	16	3%	朝南 朝向	5%	是	10%	8897	41.51
72	3#16 层 13 办公	46.66	0%	5.7 米	1	16	3%	朝南 朝向	5%	是	10%	8897	41.51
73	3#16 层 15 办公	46.66	0%	5.7 米	1	16	3%	朝南 朝向	5%	是	10%	8897	41.51
74	3#16 层 16 办公	46.66	0%	5.7 米	1	16	3%	朝南 朝向	5%	是	10%	8897	41.51
75	3#16 层 17 办公	63.43	-2%	5.7 米	1	16	3%	朝南 朝向	5%	是	10%	8719	55.30
合计		3765. 17											3013. 35

综上，估价对象价值合计为 3013.35 万元。

(二) 估价对象整体出售价值的确定

根据估价目的，本次估价对象 75 套办公整体打包出售。根据市场调查，打包出售由于建筑面积大、价值量大等因素影响，同时考虑到市场买受人的资金成本、市场风险和合理利润，整体出售会比单独出售价格低 20% 左右，则：估价对象整体出售价值

=3013.35×80%=2410.68 万元。

均价=2410.68×10⁴/3765.17=6403 元/平方米

（三）估价对象结果确定

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2025 年 11 月 25 日）的最终估价结果为人民币贰仟肆佰壹拾万陆仟捌佰元整（小写：¥2410.68 万元）。

福建正德资产评估房地产土地估价有限公司（公章）



附 件

(附件目录)

一、估价对象位置图

二、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片

三、可比实例调查表

四、专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本报告提供专业帮助情况和相关专业意见。

五、权属证明复印件

1、委托方营业执照复印件；

2、产权人营业执照复印件；

3、《不动产权证书》复印件。

六、估价机构营业执照复印件

七、估价机构备案证书复印件

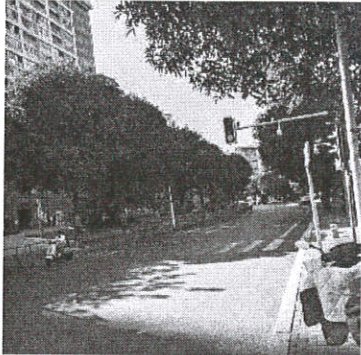
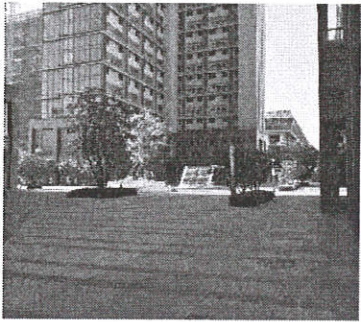
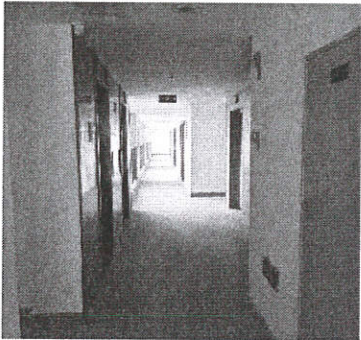
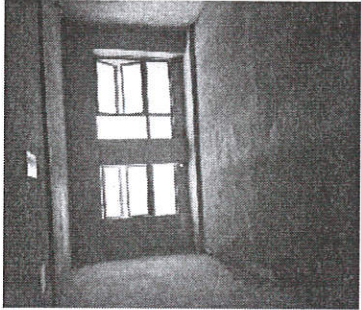
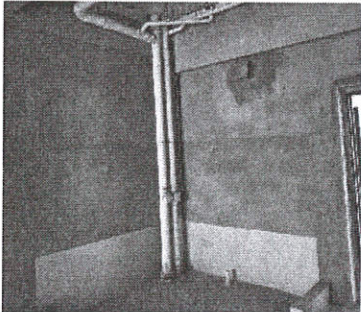
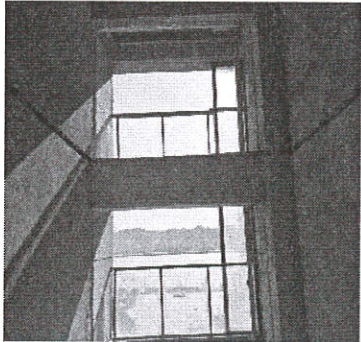
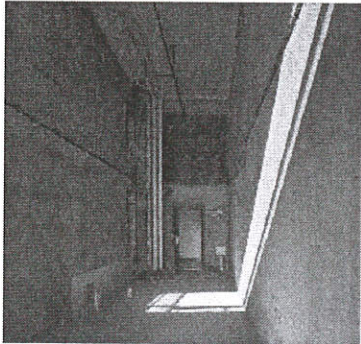
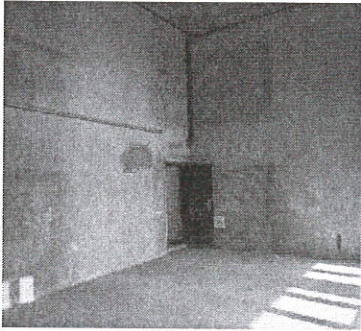
八、房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置图



估价对象位置

估价对象内部状况、外部状况及周围环境照片

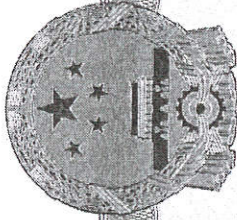
		
建筑外观	建筑外观	周边环境
		
小区环境	走廊	入户门
		
室内	室内	室内
		
室内	室内	室内

比较法可比实例调查表

项 目	可比实例 A _i	可比实例 B _i	可比实例 C _i
房屋坐落	福州市马尾区马尾镇江滨东大道 68-1 号蓝波湾 2#楼 18 层 13 公寓式办公房产	福州市马尾区儒江东路 136 号阳光城 SOHO18 层办公	福州市马尾区君竹路与岐路交叉口东 150 米马尾正荣财富中心 15 层办公
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	办公	办公	办公
建筑结构	钢混	钢混	钢混
所处楼层	18/31	18/22	15/21
建成年份（年）	2014	2015	2018
成交总价（万元）	32.6	31	36
建筑面积（平方米）	44.58	49.08	44.76
成交单价（元/平方米）	7313	6316	8043
成交日期	2024 年 9 月 6 日	2025 年 5 月 18 日	2025 年 7 月 1 日
成交价格内涵	计价面积为建筑面积，成交价中含室内装修，各税	计价面积为建筑面积，成交价中含室内装修，各税	计价面积为建筑面积，成交价中含室内装修，各税
资料来源	司法拍卖	市场调查	市场调查

专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本报告提供专业帮助情况和相关专业意见。



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91350105MA346A2F1E



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 福建三木滨江建设发展有限公司

注册资本 壹亿圆整

类型 有限责任公司(法人独资)

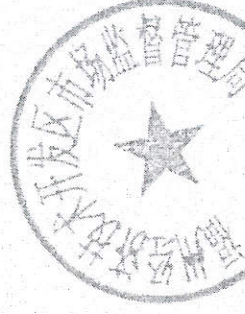
成立日期 2016年03月04日

法定代表人 詹景忠

营业期限 2016年03月04日 至 2036年03月03日

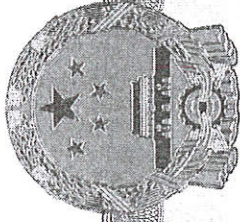
经营范围 房地产开发、销售;自有房产和赁;房产居间服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 福州市马尾区江滨东大道108号福建留学人员创业园研究试验综合楼506(自贸试验区内)



登记机关

2022年4月20日



营业执照

统一社会信用代码

9135000015458140XD



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。

(副本) 副本编号: 1-1

名称 福建三木集团股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 林昱

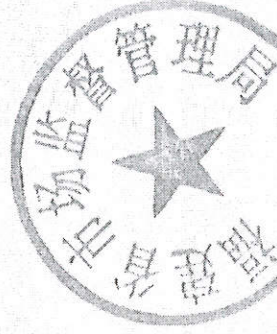
经营范围

一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用
权租赁；土地调查评估服务；房地产评估；房地产经纪；房地
产咨询；非居住房地产租赁；建筑材料销售；家用电器销售；电
器销售；家用器具制造；家用器具安装服务；家用器具零配件
销售；金属材料制造；金属材料销售；化工产品销售（不含许
可类化工产品）；针纺织品及原料销售；针纺织品销售；金银
制品销售；服装制造；货物进出口；技术进出口；进出口代理；石
油制品销售（不含危险化学品）。（除依法须经批准的项目外，凭
营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；房
地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为
准）

注册资本 肆亿陆仟伍佰伍拾壹万玖仟伍佰柒拾圆整

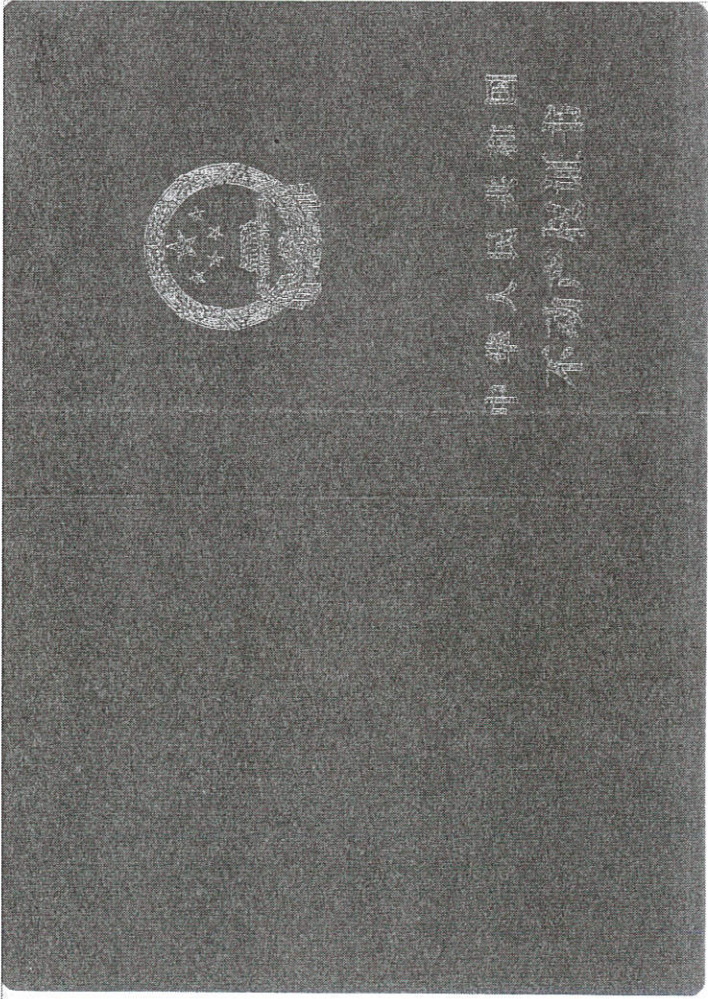
成立日期 1992年10月24日

住所 福州市开发区君竹路162号



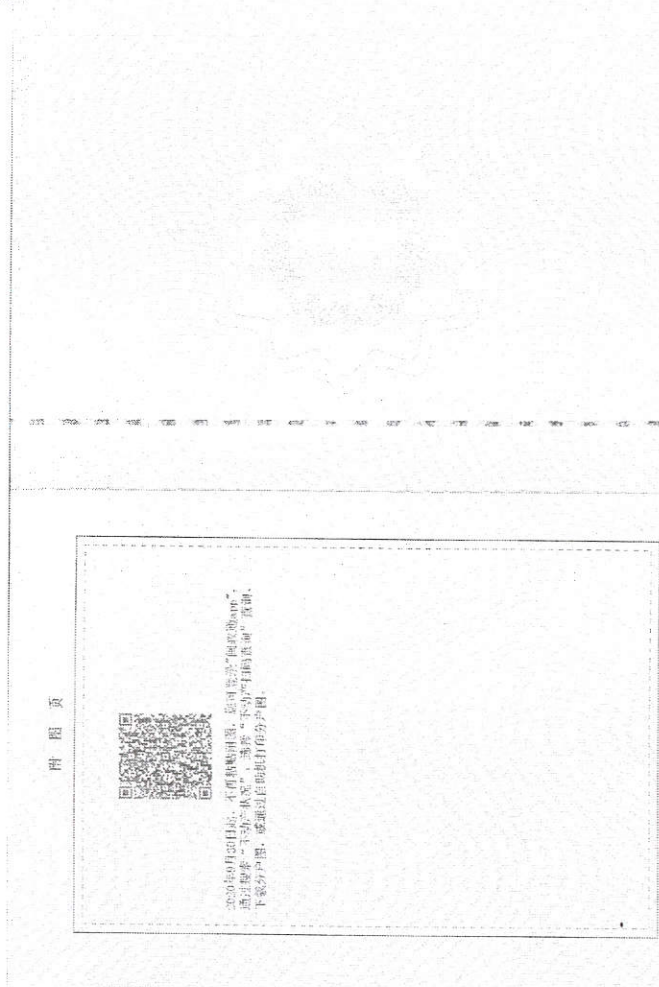
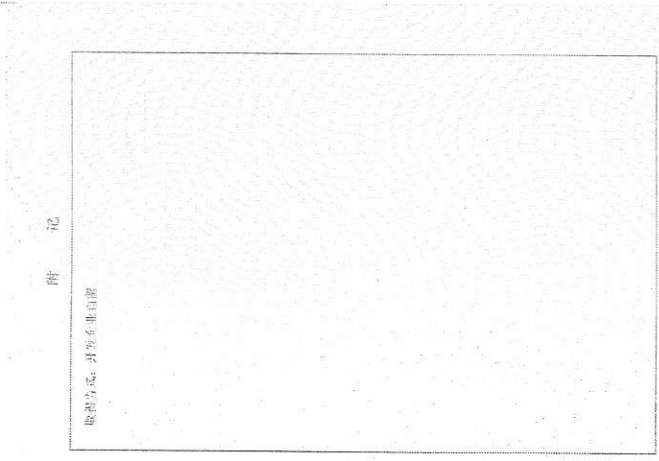
登记机关

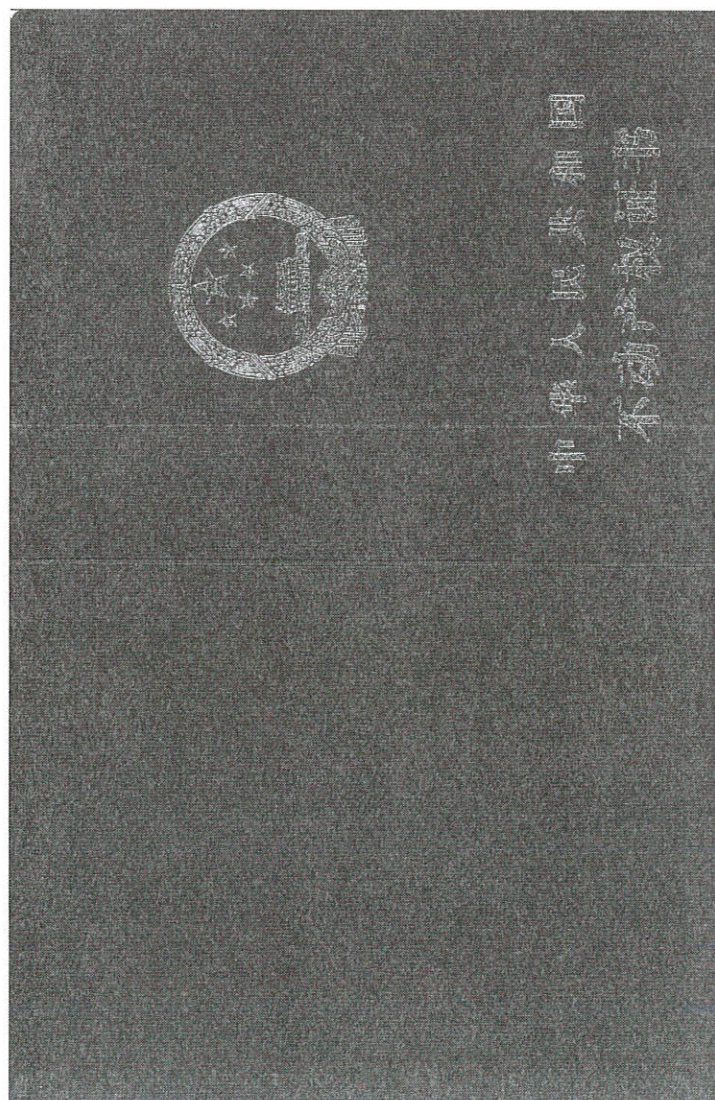
2023年 11月 6 日



附 (2024) 第 001 号 不动产权证书 202403

权利人	福建三木房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马六甲经济开发区安发路1号三木置地大厦(三木中心)15楼2500办公室
不动产单元号	33010501200100005000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	具有所有权面积: 117.14 3m²/房屋建筑面积: 99m²
使用期限	国有土地使用权使用期限: 2016-10-10起至65-10-10止
权利其他状况	2层2500办公室, 建筑面积: 17.36; 专有面积: 12.28; 房屋结构: 办公





第 1034 号

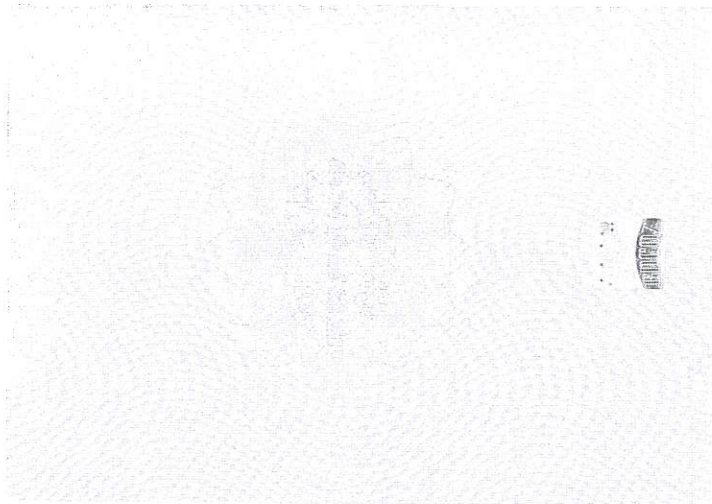
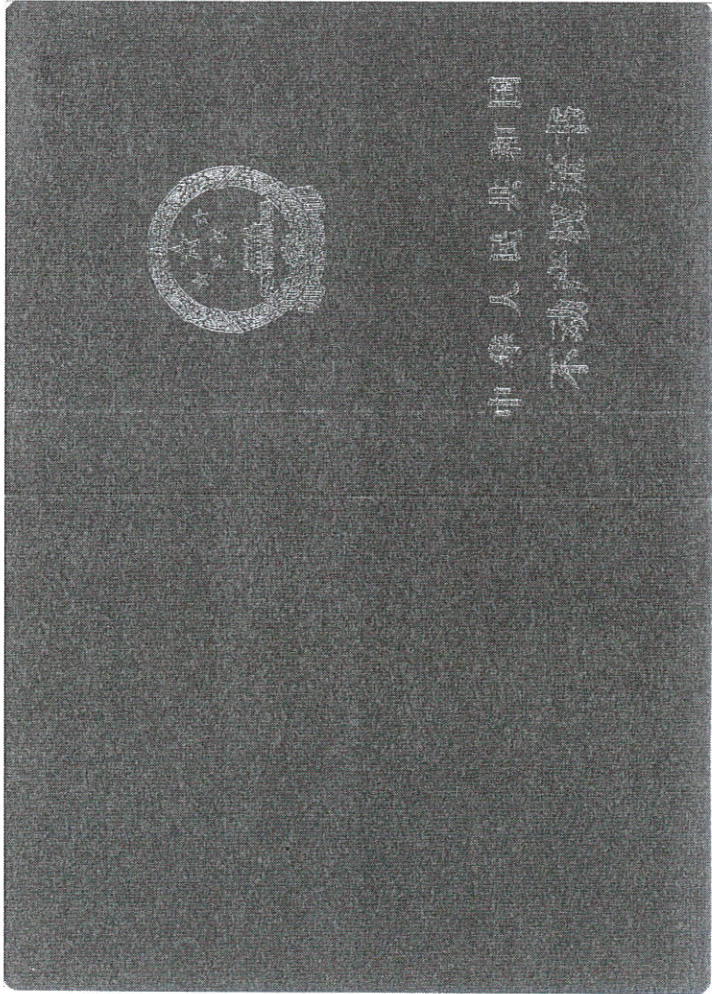
专利权人	如康三丰建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马林庄乡前道桥大街1号三丰管沟工程三丰中心11楼2202室
不动产单元号	330105012002000925-0-010102
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/房屋所有权
用途	商服用地/办公
面积	共有该地面积: 107.41. 30m ² 房屋建筑面积: 15.50m ²
使用期限	国有土地使用年限期限: 2015-10-10至2065-10-09 止
抵押情况	抵押情况: 未抵押; 查封情况: 未查封; 租赁情况: 办公。
其他情况	其他情况

取得方式: 开发, 技术转让

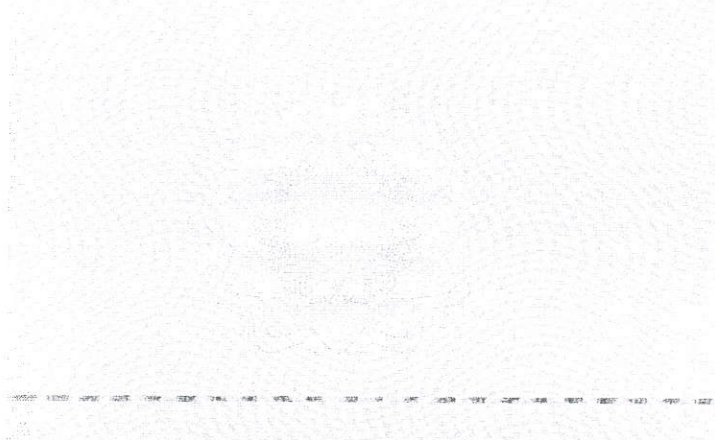
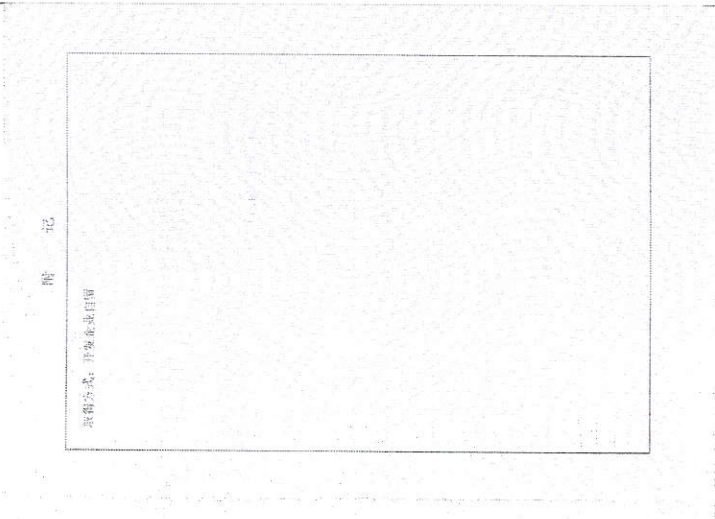


2020年9月30日起,不再张贴附赠,您可登录“畅爽通app”,通过搜索“卡费状况”,选择“不动产扫码查账”查询,不收费户圈,感谢过启利机打(4分户圈)。

图号	页
----	---



权利人	德通三木(浙江)建材贸易有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	浙江省宁波市鄞州区姜山镇1号三木常南大厦(三木中心)15楼1502室办公					
不动产单元号	3301050120066000200601007					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权					
权利性质	出让/商品房					
用途	商业用地/办公					
面积	共有面积: 187.14.3m²/房屋建筑面积: 187.14m²					
使用期限	国有土地用途使用年限: 2015-12-15至2045-12-15止 房屋用途: 办公					
权利其他状况	房屋用途: 办公					



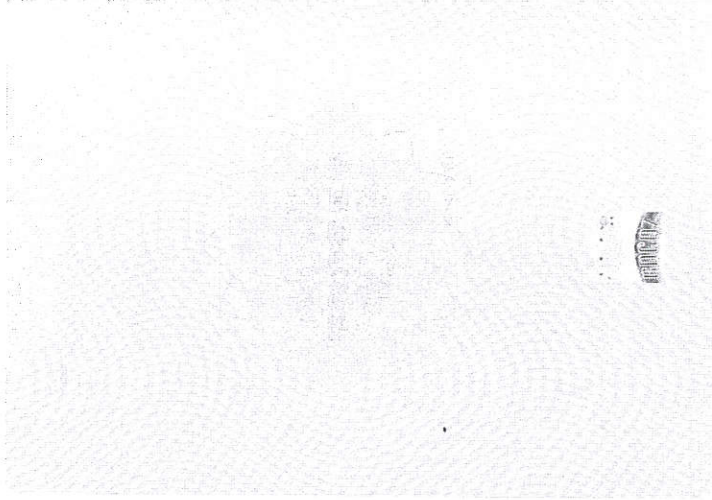
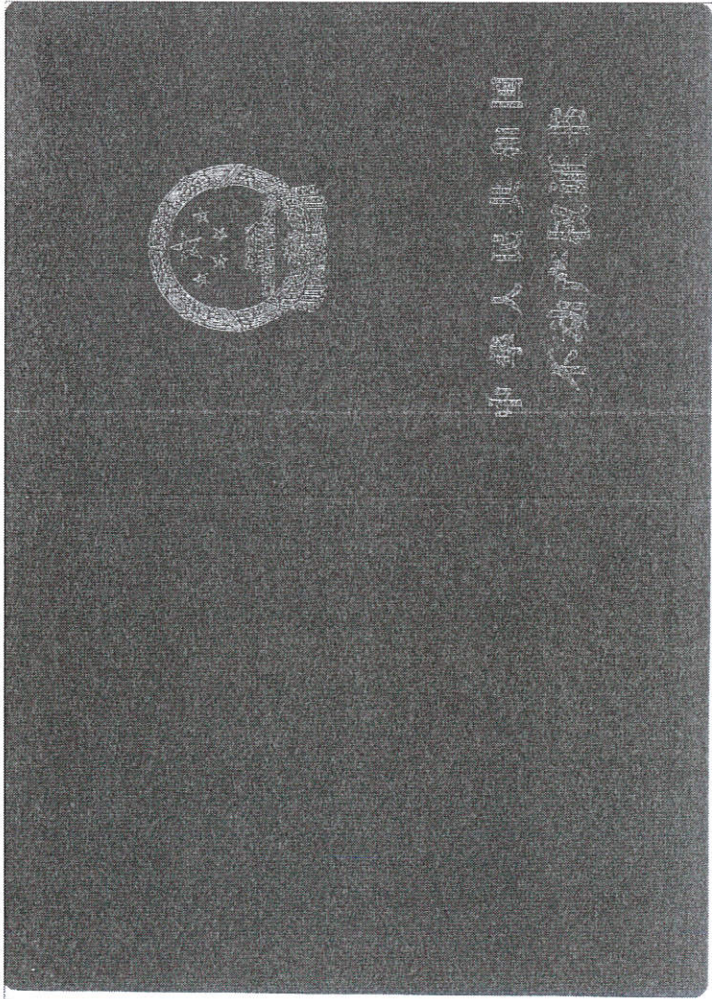
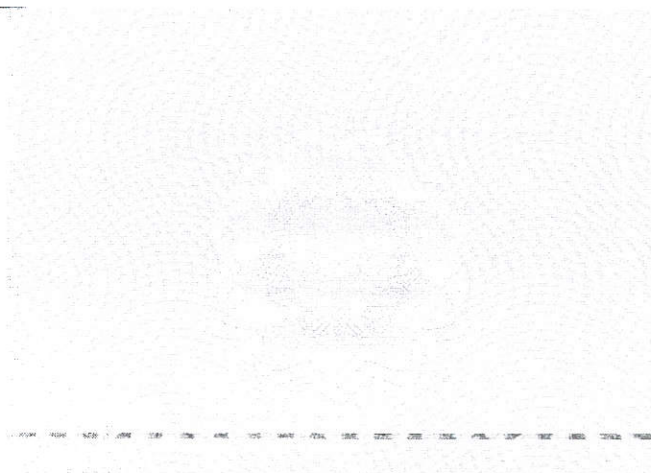
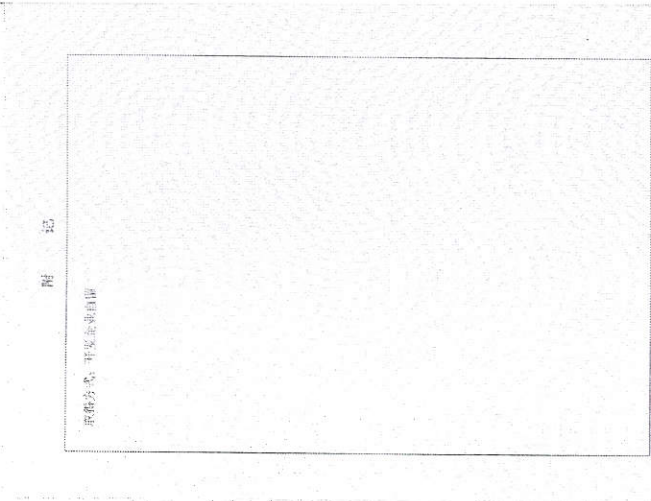
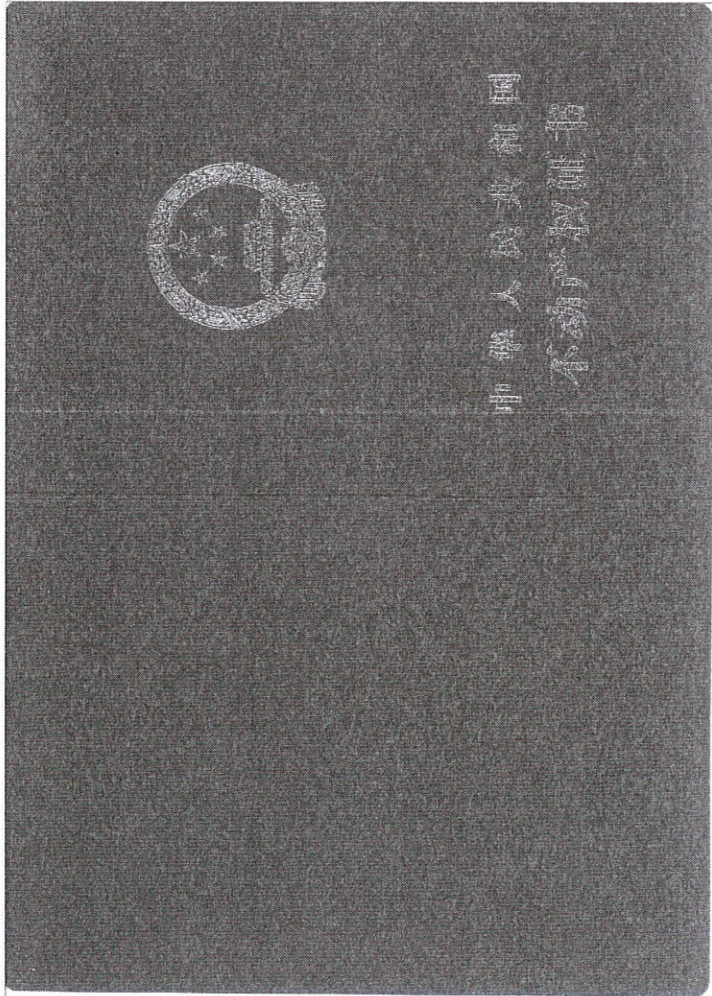


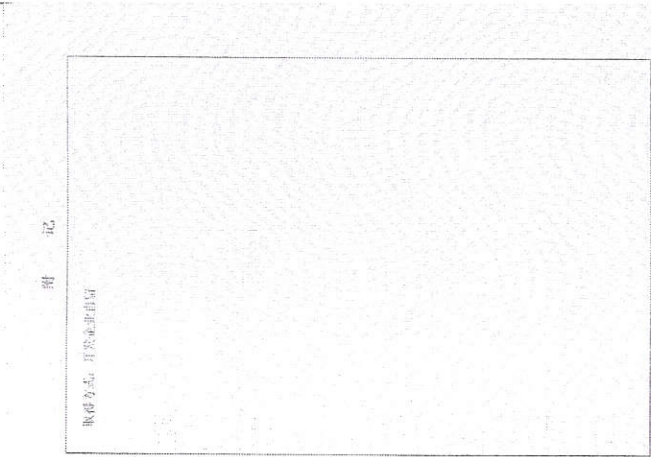
图 (3021) 温州蓝马岛不动产权益 9675815 号	
权利人	和康三木浙江蓝马岛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马家河村马家河村村委会支路1号三木蓝马岛三期(三木中心)10层25号房
不动产单元号	33010600200000000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商服用地/办公
面积	共有宗地面积: 10741.5m²/房屋建筑面积: 64m²
使用期限	国有土地用途使用年限: 2015-10-10起至2055-10-09止 2层25号房, 建筑面积: 45.34, 专有部分: 27.72, 所属起始: 办公。
权利其他状况	





权利人	福建三永源江建设发展有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	厦门市思明区梧槽路安发里1号二楼普源7层（三永中心）14楼2525号办公				
不动产单元号	350105401240320002000400114				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让/商品房				
用途	商业用地/办公				
面积	共有宗地面积：10744.9m ² ；房屋建筑面积39.05m ²				
使用期限	国有土地用途使用年限：2018-10-09起2658-10-09止				
其他情况	2层2525号办公；建筑面积：59.05；专有面积：35.91；房屋用途：办公。				
权利其他状况					

图（201） 福州信息园不动产单元号 35010523



附 记



附 图 页



100

林 司 人	福建三十里江建设投资有限公司
共有情况	0 独所有
地 址	福建省罗源湾街道东安路123号东安大厦（三来中 大）10楼1006号分公
不动产单元号	350105001200629006JF02010124
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利范围	住宅/商业/
用 途	商业用地/办公
面 积	共有宗地面积：18744.30㎡/房屋建筑面积：290㎡
使用期限	该办公土地的使用期限到2041年10月10日起算为10-59 止
权利期限	2026.5.5 起算期限：55.95，专看面积：25.25， 房屋用途：办公。
权 利 利 有 人 姓 名	林 司 人

取樣方式：實地抽樣與問卷



2009年9月30日起，下再翻站阻圍，監督意見「國政網app」，通過搜索“不動產登記”，選擇“不動產查詢”頁面，下我分戶圖，或請至自助機打印分戶圖。

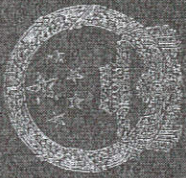
附圖頁



1586146013201

[illegible]

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D35010024315



中华人民共和国
不动产权证书

图 (2024) 福田区不动产登记簿 3812824 号

权利人	福田区三木源和盛源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	深圳市福田区清溪路1号三木源大厦13层A中0211282833分套
不动产单元号	350106-01290600604020148
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业服务用地/办公
面积	共有宗地面积: 16741.90m²; 房屋建筑面积: 14.31m²
使用期限	国有建设用地使用权期限: 2015-10-10起至66-10-09止
权利其他状况	2层3分套, 建筑面积: 41.31, 套内面积: 23.72; 房屋用途: 办公。

附 记

取得方式: 买卖合同

附 图 页



2024年11月20日起, 本册不动产权利人可通过“粤省事”小程序, 通过“粤省事-不动产登记”栏目, 查询“不动产登记簿”查询, 下载分户图, 或前往不动产登记中心查询。

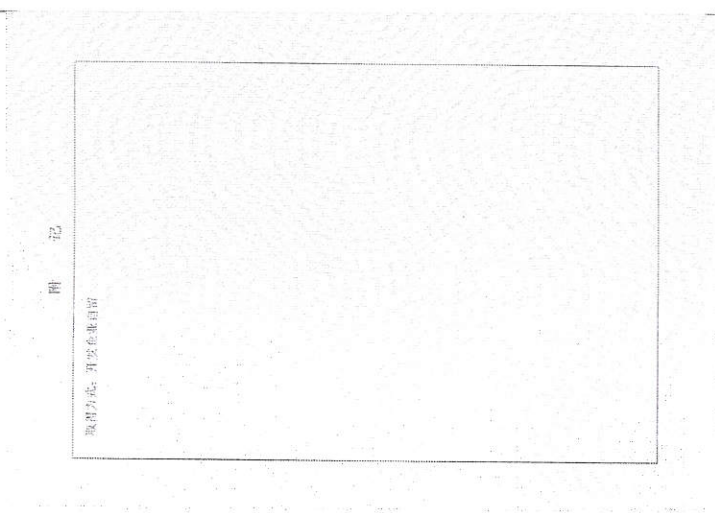


407C-00413307

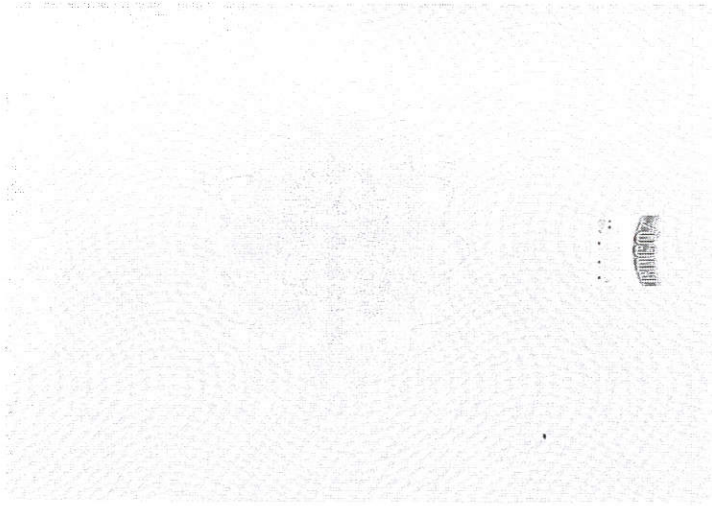
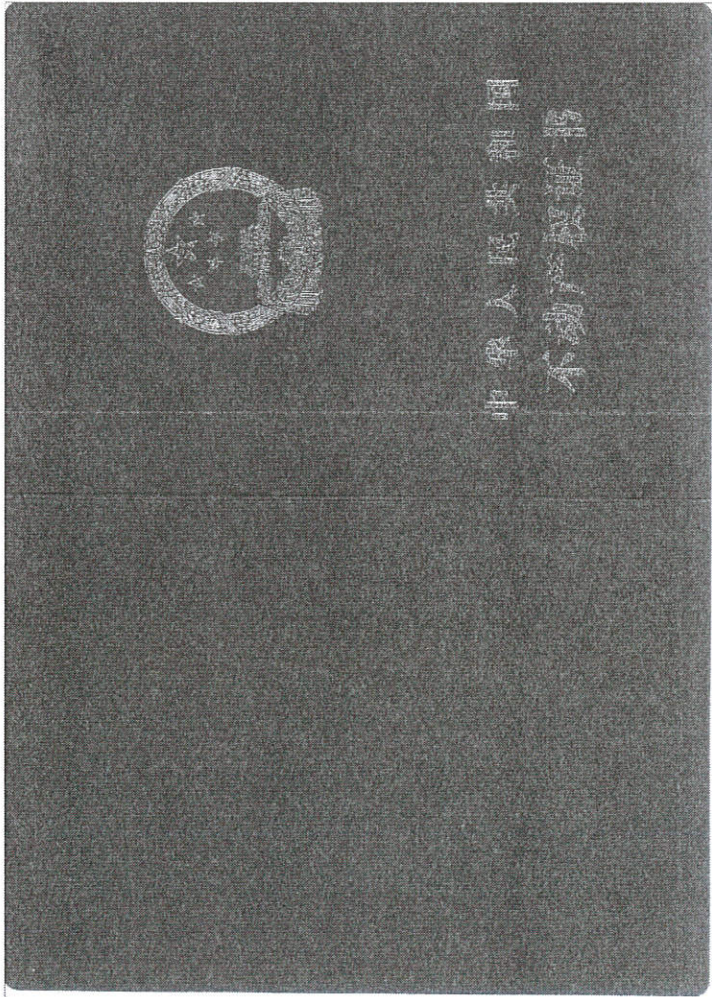
根据《中华人民共和国民法典》等法律法规, 为保护不动产权利人合法权益, 对不动产权利人申请登记的未证所列不动产权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D35010094322



类 (2024)	温州市乃冠不动产收第 9017022
权利人	福建三永建设工程有限公司
共有情况	单独所有
坐落	福建省福州市晋安区瑞宁里三永置业有限公司(三永中心)1#楼5层501室
不动产单元号	35010506012002006001005010169
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务用地、办公
面积	共有宗地面积：10744.5m ² ;房屋建筑面积1413.80m ²
使用期限	国有土地出租使用期限:2015-10-10起至2065-10-09止 33.37年; 起始日期: 44.31年; 专用期限: 33.72年 房屋使用年限: 永久
权利其他状况或说明	

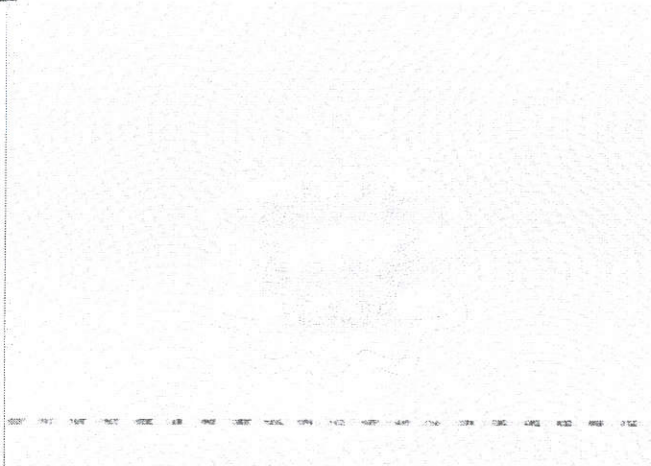
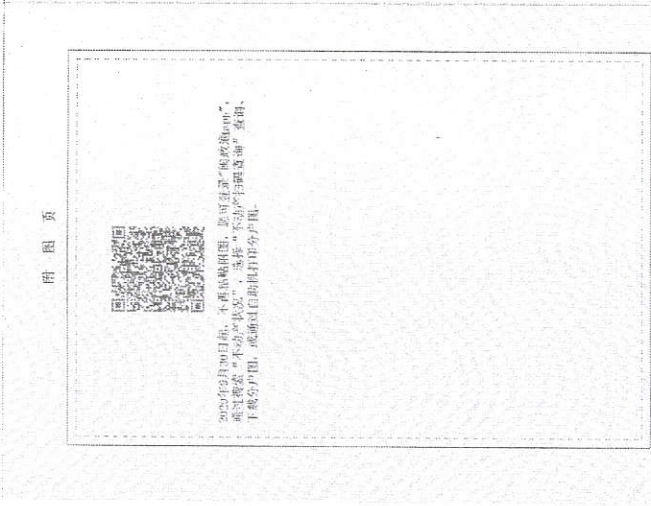


编 (2024) 郑州市不动产登记 5017520 号

权利人	福建三土建设工程有限公司
共有情况	单独所有
坐落	郑州市郑东新区管城回族区三土路两翼大厦 (三本中心) 11楼1101办公室
不动产单元号	35010501130000000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/租赁
用途	商业用地/办公
面积	共有建筑面积: 11714.3m ² /房屋建筑面积: 57.41m ²
使用期限	国有土地土地使用期限: 2015-10-10起至2055-10-09止 房屋期限: 57.41, 专有部分: 36.04, 房屋用途: 办公
权利其他状况	

附 记

取得方式: 开发建设自留



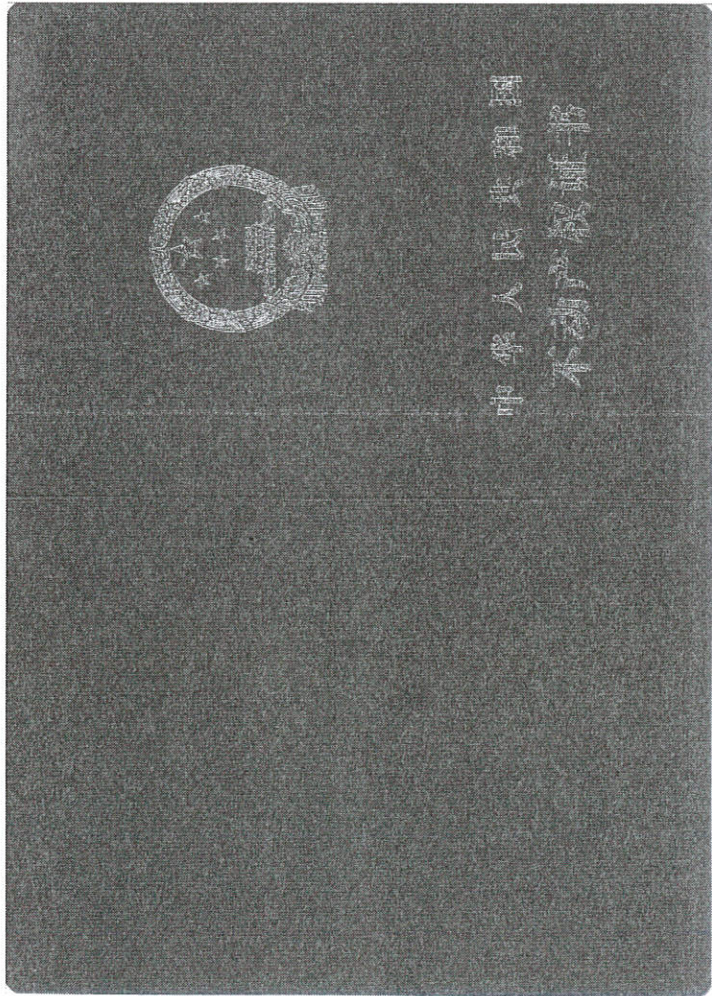
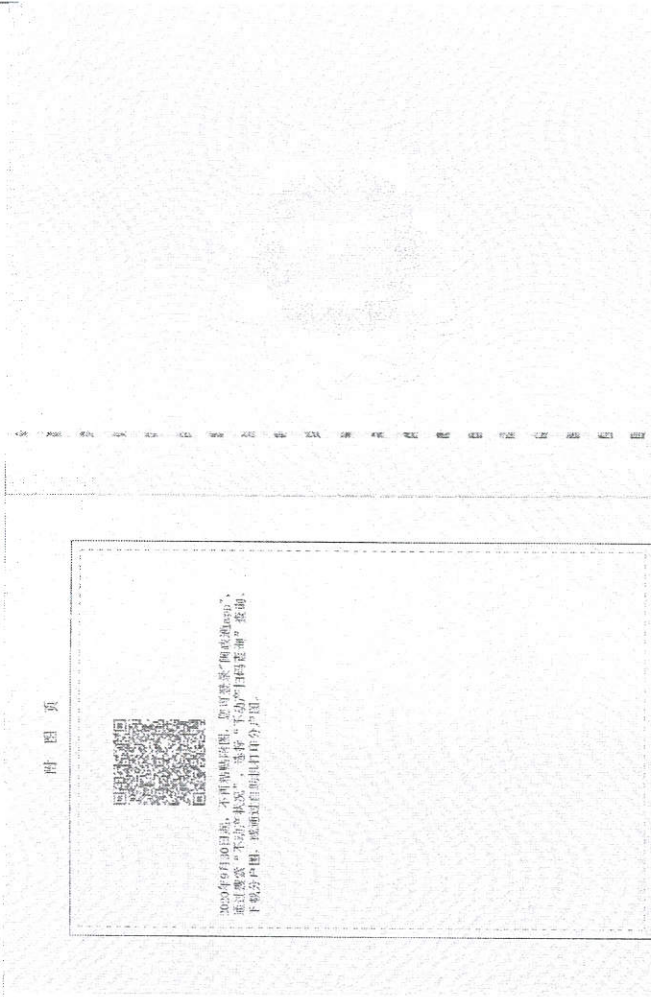
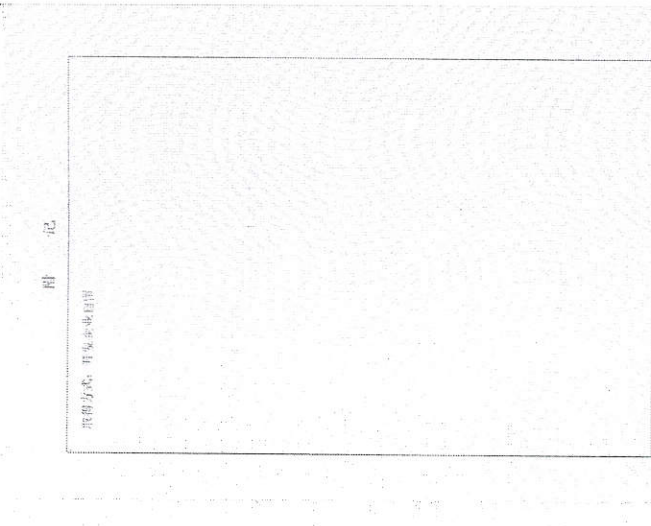


图 (2021) 扬州市马桥经济开发区 5912314 号	
权利人	扬州三木滨江建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马桥经济开发区马桥社区安民路1号三木智海大厦(三木中心)11楼1101室
不动产单元号	3401050120062000700010023
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/租赁
用途	商服用地/办公
面积	具有宗地面积: 10744.9m²/房屋建筑面积: 3.27m²
使用期限	国有土地使用年限自2016-10-08起至2045-10-09止
权利其他状况	
7500.00m², 建筑面积: 43.37, 专有部分: 35.24, 共用部分: 8.13	



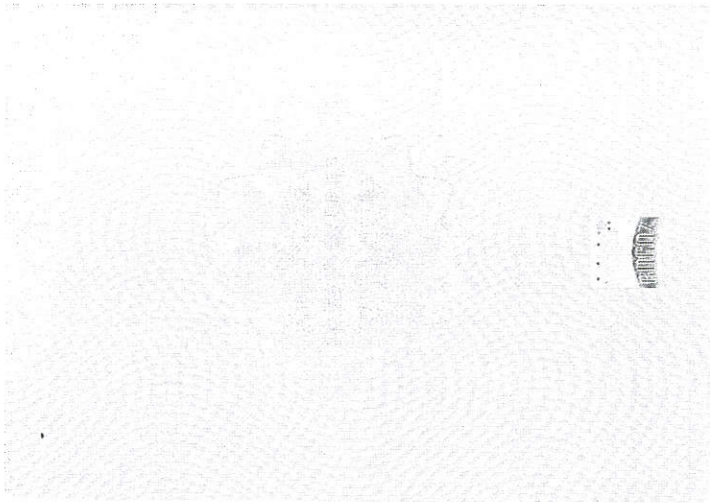
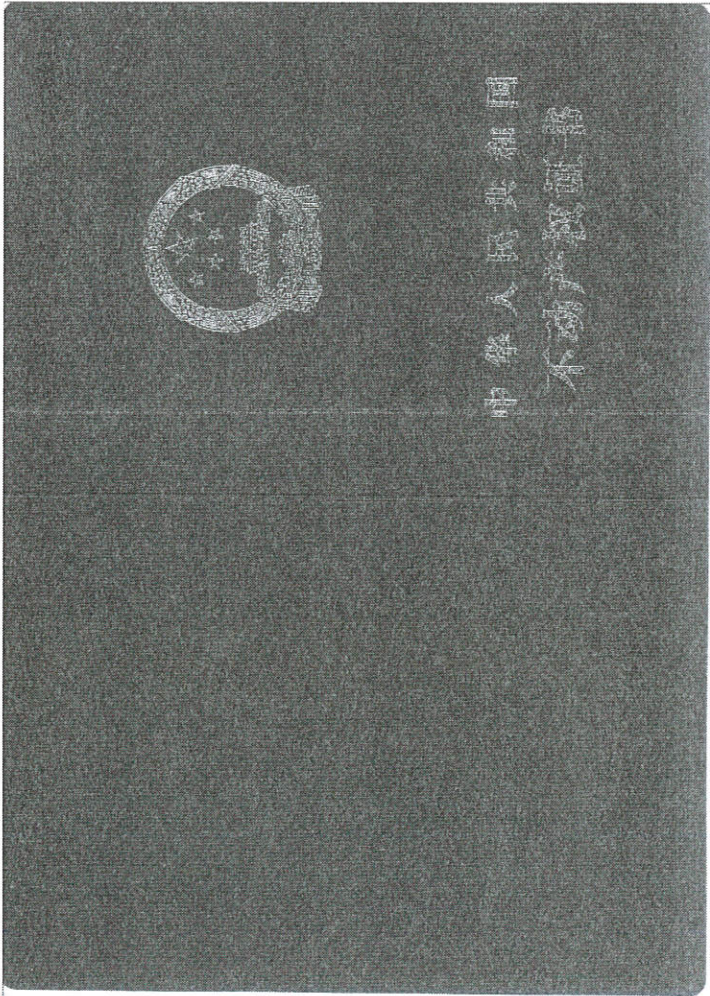
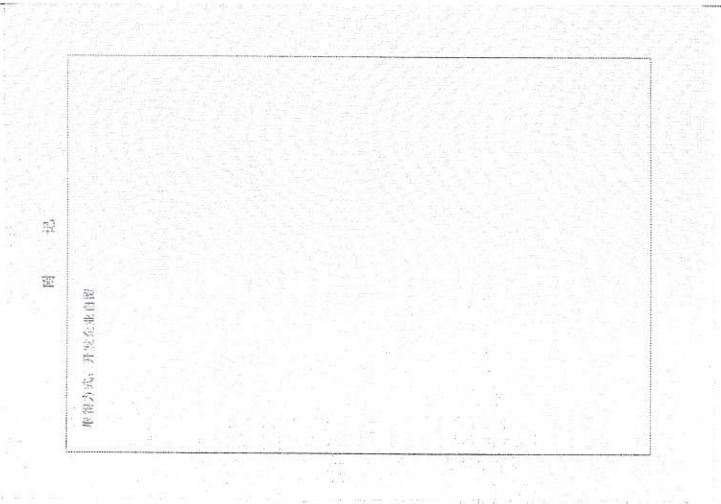
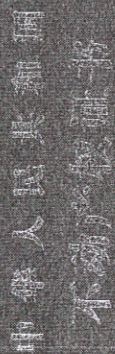


图 1 2021 年《不动产权证书》

权利人	北京三和房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北京市昌平区回龙观镇文华园1号三和房地产开发有限公司14楼1411分户
不动产单元号	36010500200520062004010074
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有建筑面积: 10741.9m ² ; 房屋建筑面积: 43.27m ²
使用期限	国有土地使用权出让年限: 2016-10-06至2066-10-09止
权利其他状况	14楼1411分户, 建筑面积: 43.27; 专有面积: 25.86; 房屋用途: 办公。





根据《中华人民共和国民法通则》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事项所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



卷一百一十五 (第 115 卷)

中华人民共和国自然资源部监制
编号NQ D35010094387



例 (2011) 温州市场局第 1 号

材料人	傅强	三木建设股份有限公司
所有单位	中德共有	
地址	深圳市福田区华强北路(号)三木建设大厦(三木中心)2802室(0)办公室	
电话/传真/手机	33313901;36630002;36629157	
材料来源	供应商定期提供并经过检验合格有保	
木材种类	由北西尼亚	
用途	做内墙板、办公	
品牌	莫有安牌面板、1874L、987L、密林居实木饰面E3、E5等	
使用期限	因有土地使用权使用期限20年，10-10年起至25-30年止 房屋租期：65.37%；专有部分：46.88% 房屋租金：办公。	
其他情况		

权利其他状况

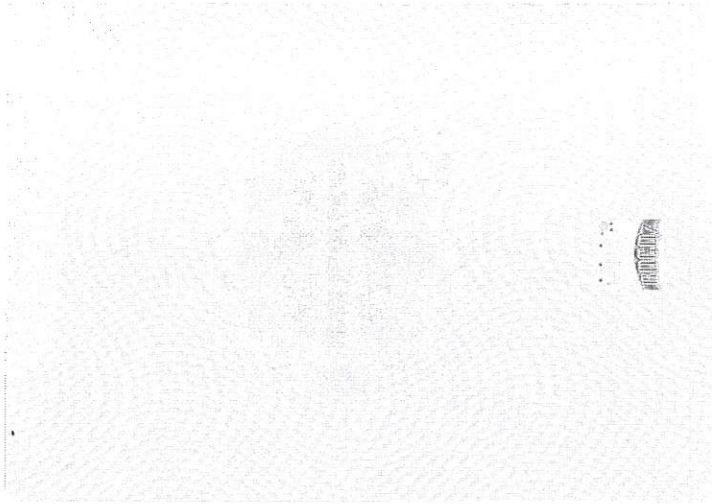
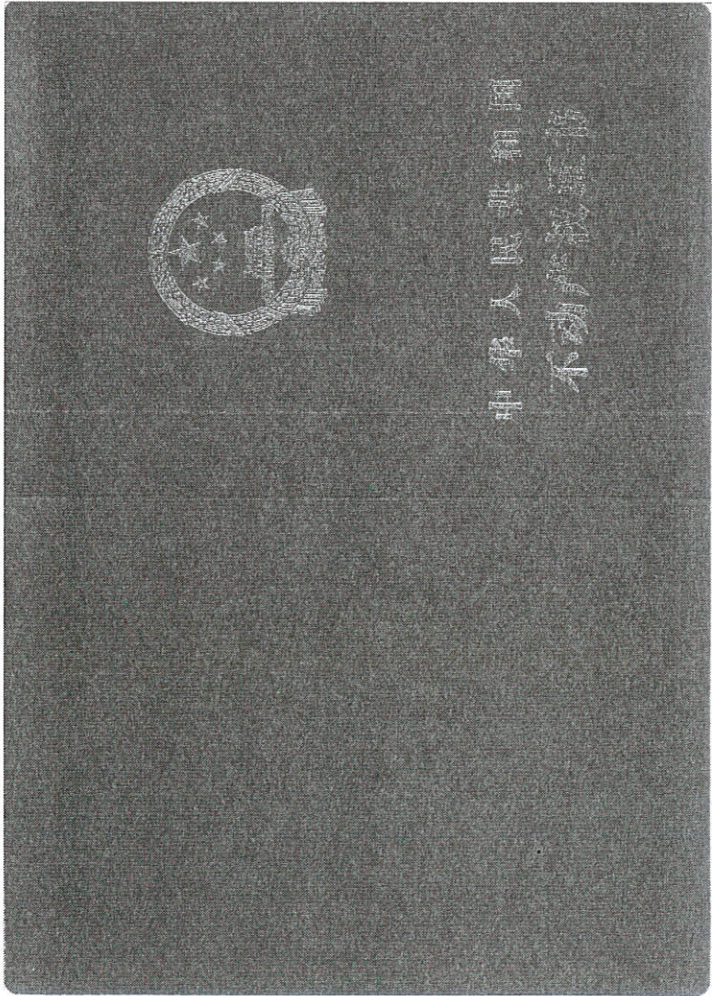
附 記

取得方式 开发企业创造

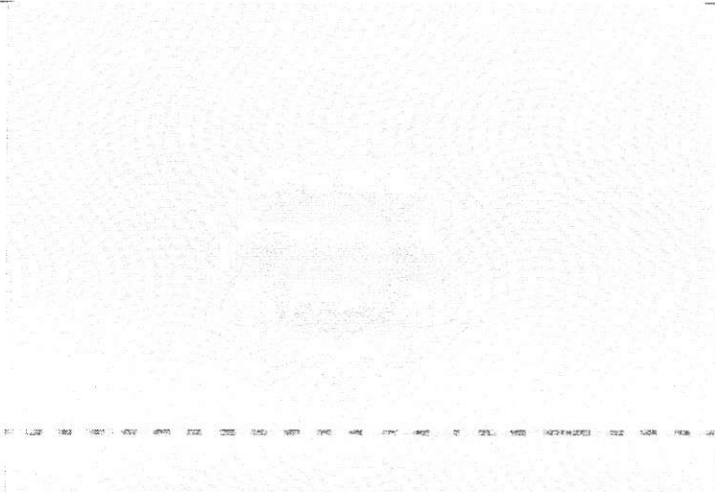
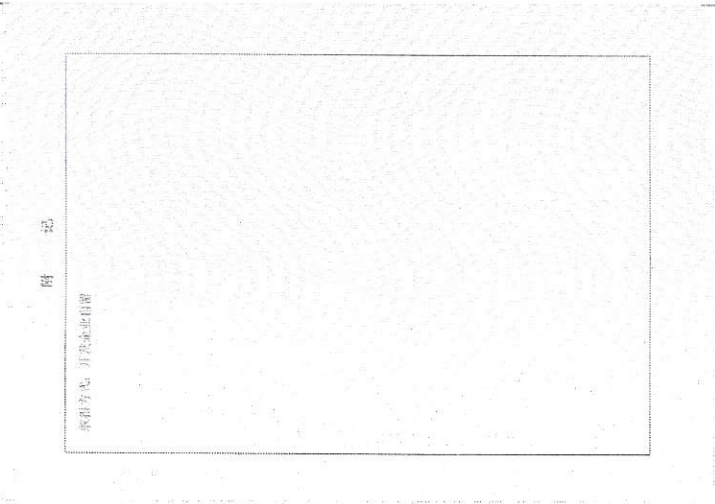
五、



於今年五月廿四日就，下再點點照圖，參閱雙溪、陳勝所屬“”，並說生計家“不動”狀況”。選擇“不動”點點魚海”舊相。不說分戶圖，視前這段些些其以分戶圖。



编 (2024) 第 1 号 不动产权属证书 5617818	
权利人	福建三木建设工程有限公司
共有情况	单独所有
坐落	福建省厦门市思明区思明南路(三木中心) 2楼202室
不动产单元号	3501050113050060030000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	国有宗地面积: 10744.90m ² /房屋建筑面积: 61.62m ²
使用期限	国有土地用途年限期限: 2015-10-10起至 2065-10-09止
权利其他状况	2500.26m ² , 建筑面积: 61.62m ² , 专有面积: 34.32m ² , 房屋用途: 办公。





中华人民共和国自然资源部监制
编号 No. D35010094389

根据《中华人民共和国民法典》等法律



登記機構 (章)

圖 (漢) 福州晉寧縣 不動產收第 一五二號

权利人	福建三木滨江投资发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马尾区陈厝港街道东港路1号三木滨江大厦（在建中） 心，土地证编号：办公
不动产单元号	3501060101200400009100020109
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/出让地
用途	商业用地
面积	共有建筑面积：1074.5m ² /房屋建筑面积：870m ²
使用期限	国有土地使用期限：2013-10-10起至25-10-10止 房屋期限：40.00年；专有部分：34.33年 房屋用途：办公
权利人其他情况	

附 记

附录二

附 圖	頁
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100



2009年1月实施时，即可登录“胡委通组”页面，通过搜索“不违农时”、“不误农时”等关键词，或通过电话进行部分产图。



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未证引不动产权利,经审查属实,准予登记,颁发此证。



登记机关 (章)

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D35010094380



1950年9月30日，不再张贴国旗，宣布建立“国耻纪念日”，悬挂“反共产国际旗帜”，选择“反共产国际旗帜”主题，张贴有国旗，或则立即拆除国旗。

附記

开发方式: 开发在北白垩

第 1 号

林 刊 人	福建三和江建設發展有限公司
承 有 權 人	曾國有
坐 落 地 點	馬六甲勞勿蘭街旁地塊193三永源大馬路(三永源公司)2樓202辦公室
承 割 人 姓 名	330102001206320000F00020169
承 割 契 憑	由曾國有申請使用取得之房屋所有權
承 割 性 質	住宅商業地
用 途	商業服務、辦公
面 積	共有商業地約: 10741.297平方呎面積約46.42m ²
估 價 加 價	因有止地用契使用則約: 25765.40起至25765.40止 止 25765.40公公, 其範圍約: 96.42, 共有面積: 38.23; 所屬用途: 辦公。
稅 利 其 他 收 入	

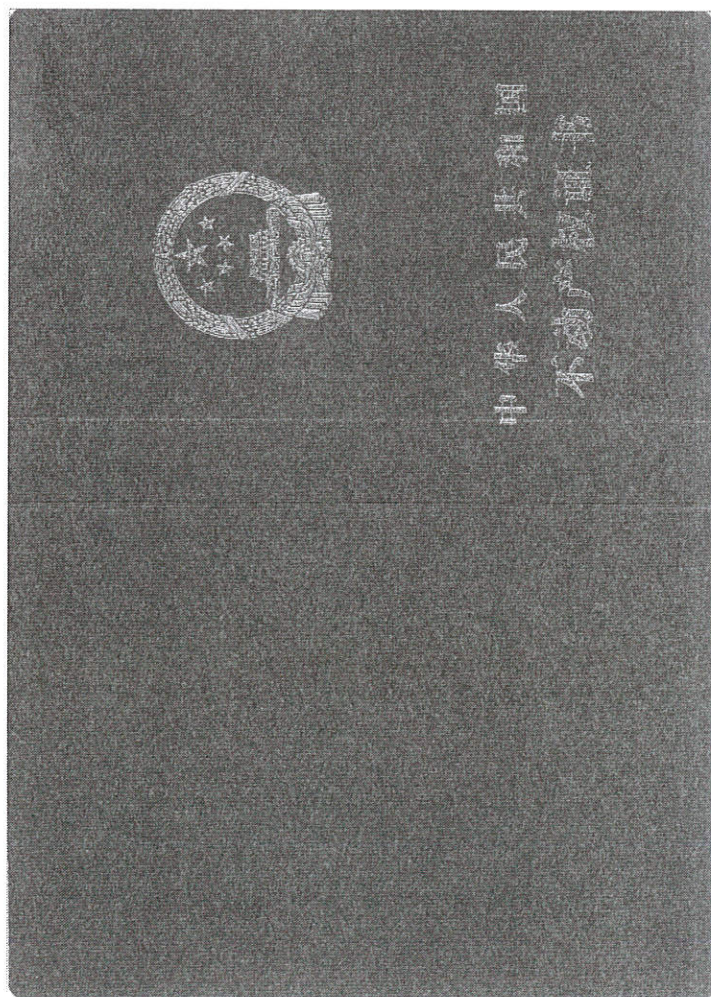


图 (201)	福州市马山区不动产档案馆	59178632	号
权利人	福建三木建设发展有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	马尼拉罗宾逊路富安塔1号三木国际大厦(三木中心) 4/5 37楼(连裙房)2号		
不动产单元号	35010500120060450020080021011		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利种类	出让/商品房		
用途	商业服务用地		
面积	国有建设用地: 10744.40㎡/房屋建筑面积: 4640㎡		
使用期限	国有建设用地使用权期限: 2011-10-10起至2051-10-09止		
使用期限	2段: 60年; 建筑面积: 4640㎡; 专用面积: 3413㎡; 专用用途: 办公。		
权利其他权利人			





附記

叔病人	胡第三十七號化驗股份有限公司
共有情況	年終所有
坐落	馬尼拉聖地牙哥海濱城邊路170三米雷沙大厝(三米中 心) 菲律賓總領事館對面
土地所有權人姓名	3800690160729069029000102
福利類型	所有建築用地使用稅/角屋所有稅
支付款項	建造物品房
用途	前開州辦公
面積	共有零地兩塊，057-01-007房屋整面價值約為
使用期限	因資本主義制度使用期限：2015-10-10起至2040-09-止 35年分公。建議面積：46.85；專有面積：24.47； 所屬用途：公寓。
權利其他收款說明	

集得方式, 开发企业取得



自2009年10月1日起，不再貼貼前圖，即可標記“國政類app”，
通過搜索“下場狀況”，選擇“不成、悲劇收場”查詢、
本報分戶圖，或通過自由助打年分戶圖。

附圖頁



07-10348-95

根据《中华人民共和国民法典》等法律



登记机关 (章)

中华人民共和国自然资源部监制
编号 No D35010094383

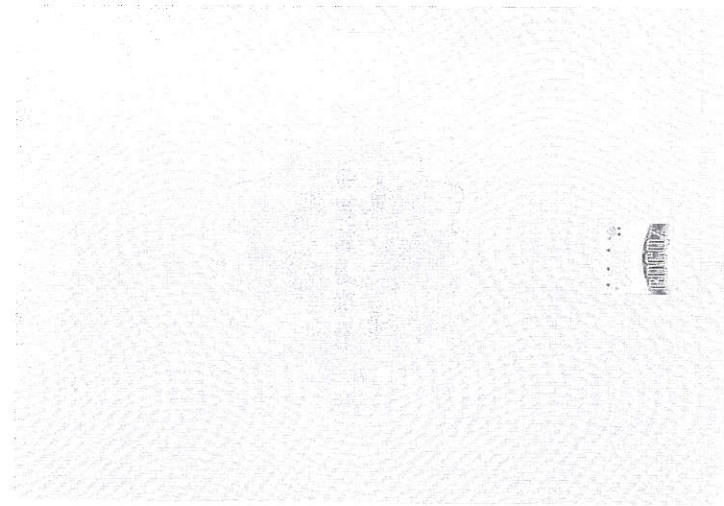
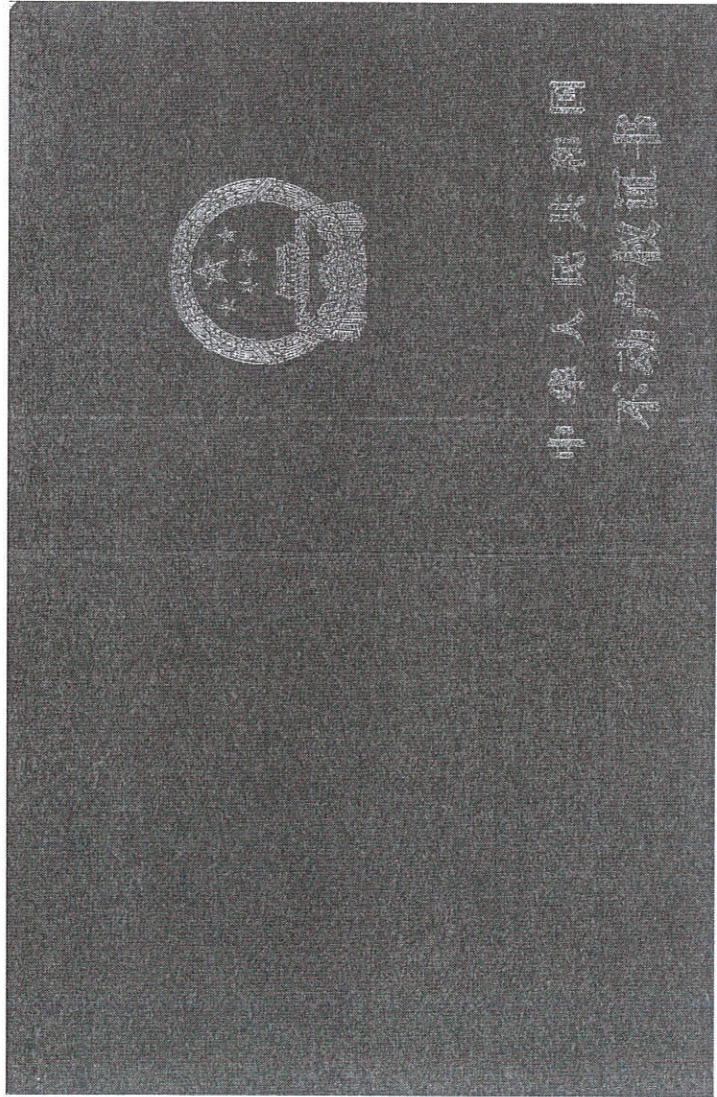
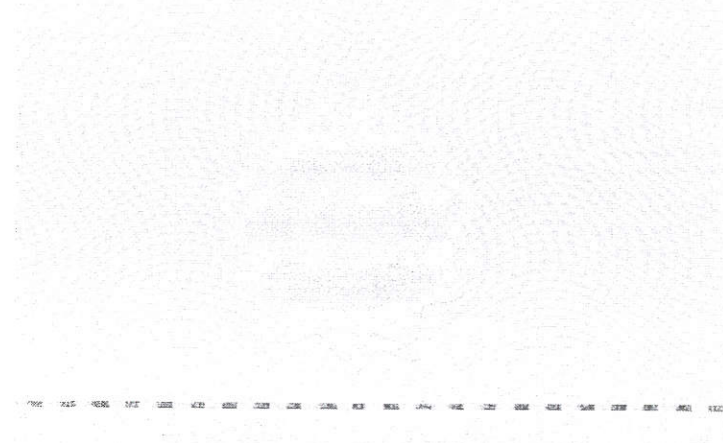


图 (2024) 苏州市吴江区不动产权属 9813323 号

权利人	福建三木滨江建设投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马陆江湾岸利源社区及第1号三木碧桂园(三木中心)25楼2506办公
不动产单元号	33010801200200900250000102
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有建筑面积: 10744.50㎡/房屋建筑面积: 650㎡
使用期限	房屋土地用途使用期限: 2015-10-10至2065-10-09止 2层06号公: 建筑面积: 46.93; 专有部分: 34.37; 房屋用途: 办公;
权利其他状况	





根据《中华人民共和国民法典》等法律



隆记机构 (章)

中華人民共和國自然資源部監制
編號 N9 D35010094367

福州(2021) 福州市房屋不动产权证 房屋所有权

股权结构	福建三木家居投资发展有限公司
实际控制人	卓德有
主要业务	为俄罗斯联邦海关采购(9号三木家居)及(三木中心)25层的办公室。
注册资本	3,400,000.00(25,000,000.00人民币)
股权结构	俄罗斯联邦海关采购(9号)及(三木中心)
实际控制人	谢士福福
主要业务	俄罗斯联邦海关
注册资本	共有流动资金, 15744, 007.22(俄罗斯卢布6.5m ³)
实际控制人	拥有士毛尼毛毯材料限制(2016-11-10起)25, 10 09 止
主要业务	2016年办公: 俄罗斯联邦: 65.5%; 专有资产: 10.95%; 俄罗斯联邦: 办公。
实际控制人	俄罗斯联邦海关

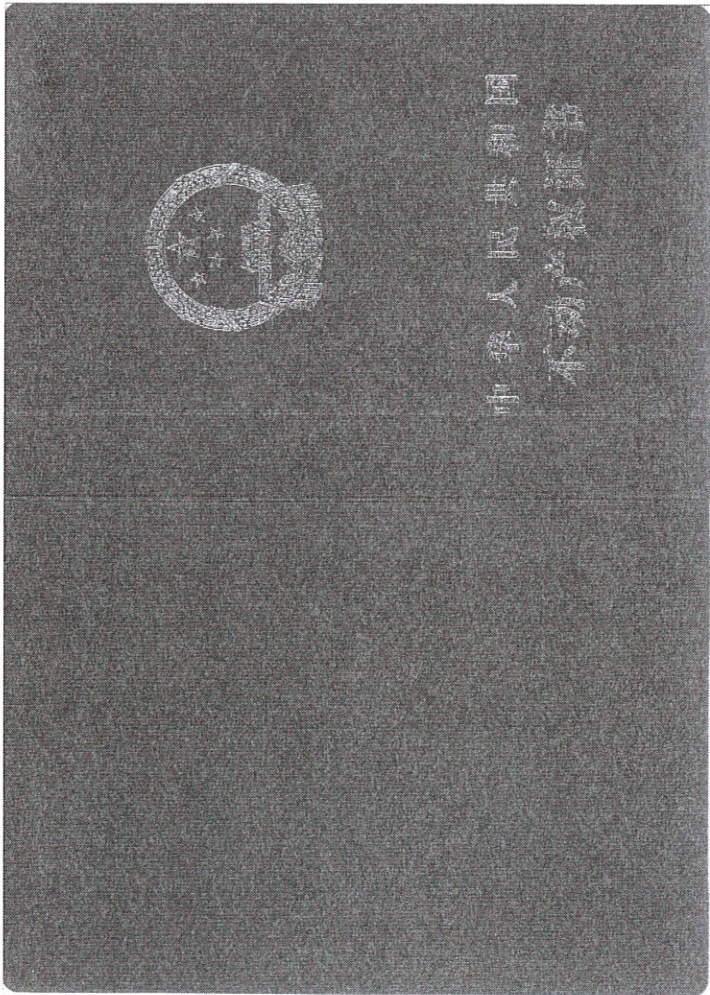
解 記

取得方式: 非企业性组织

單 圖 換



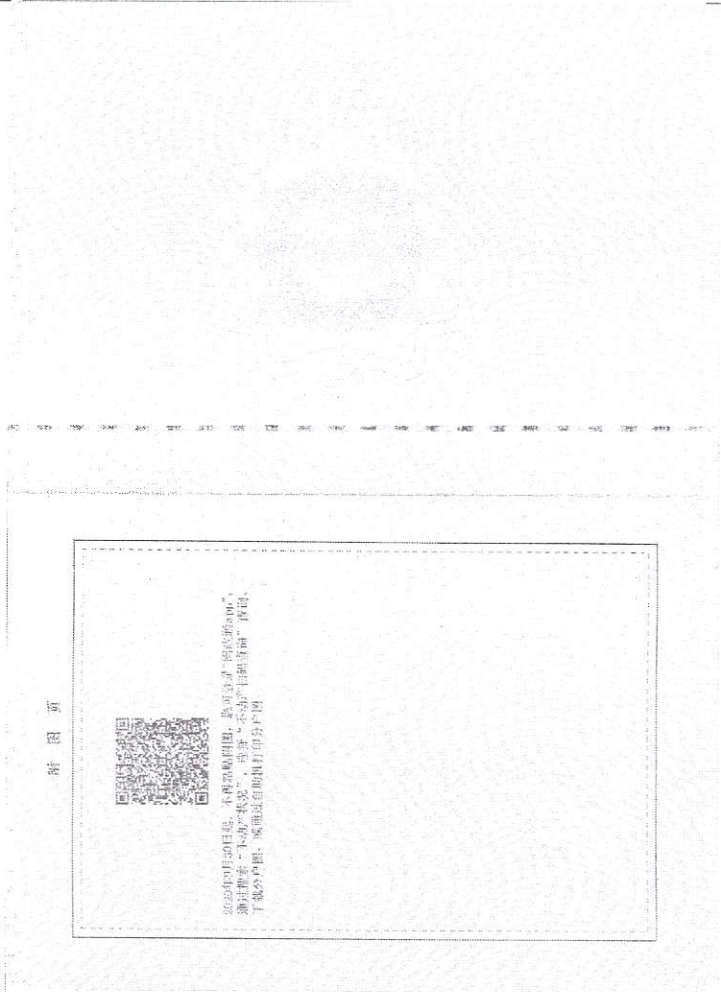
2009年9月30日起,不再单独附图,暂归附录“附录四”内,通过要素“不动产状况”、“选择”不动产时查证”注释,归并附图,或通过自助打印部分图。



附 记

取得方式: 买卖合同

权利人	福建三木纸业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	福建省莆田市涵江区莆田三木纸业有限公司(三木中街)222号101室
不动产单元号	45010601203000000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/办公
面积	共有土地面积: 10741.50m²; 房屋建筑面积: 2016.10m²
使用期限	国有土地土地使用年限: 2015-10-10起至2045-10-09止
权利其他状况	2层101室; 建筑面积: 65.03; 专用部分: 独; 他; 房屋用途: 办公。



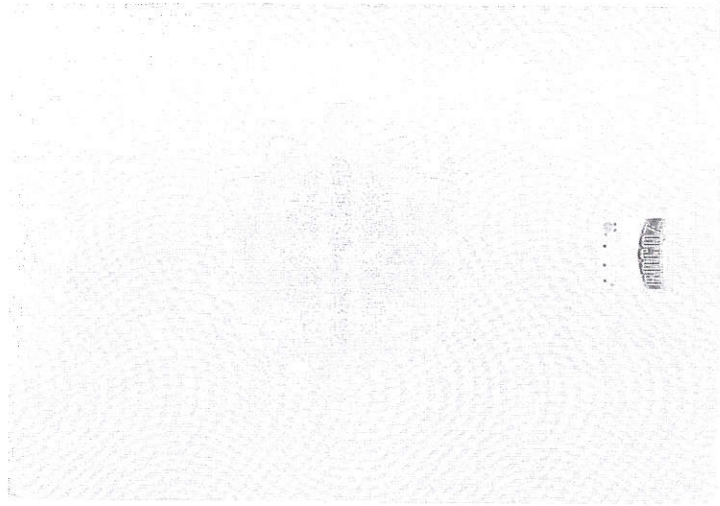
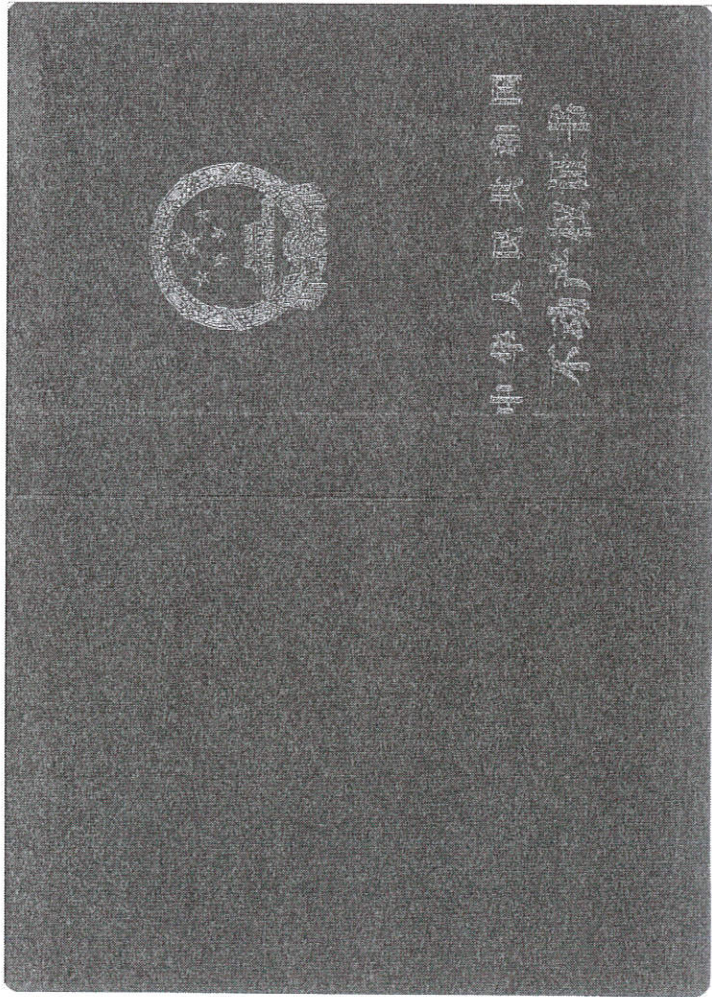
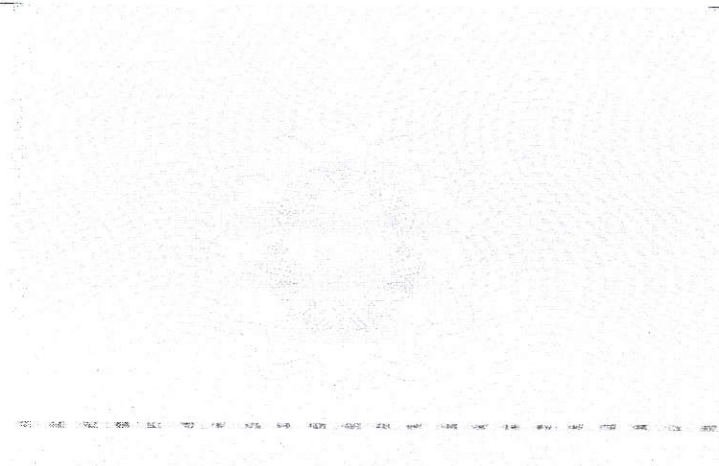
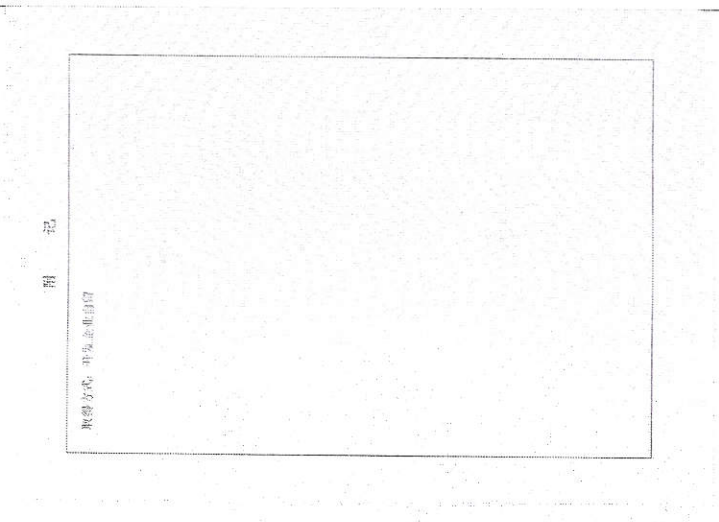


图 1 (2024) 蓝田县马泉村不动产权证 4507020 号

权利人	福建三禾建设工程有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	蓝田县马泉村新建农舍1号三禾源农舍(三禾中心)2楼211办公室				
不动产单元号	450106010504000040020106				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让/商品房				
用途	商用办公/办公				
面积	国有建设用地: 187.4 5m ² 房屋建筑面积: 6.80m ²				
使用期限	国有建设用地使用权使用期限: 2015-10-01至2045-10-01				
	2层11办公室: 建筑面积: 46.80; 专有面积: 38.50; 房屋用途: 办公。				
权利其他状况					





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权证所列不动产权利,经审查属实,准予登记,颁发此证。



登記機樹(章) 2023年11月30日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 No. D35010094378

例(第21) 温州鹿马路1号不动产产权第 0018817 号

[illegible]

附記

取得方式: 无条件的捐赠

夏 臨



2009年9月30日起，不再貼附圖，警司登錄“傾軌道”時，選擇“不動之狀況”，選擇“不動之狀況”查詢，查詢結果顯示，經過查詢部分資料。



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。



登記机构 (章)

二〇一一年一月二十日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D35010094371

福州地区不动产税率

专利权人	浙江三才实业投资有限公司
共有情况	单独所有
类 别	发明专利：浙江三才实业投资有限公司《三才家中G-2型空调13分公
专利号	350105612/2006000407500.0(18)
专利类型	发明专利使用费使用户,房屋所有者
权利性质	依法转让
用 途	家用办公
面 积	具有使用面积: 107.4. 967/房屋使用面积: 140m ²
使用期限	四有土地使用使用期限: 2015-10-10起至: 25-10-10止
取 利 其 他 收 入 况	2015年公、排面积: 4t; 专利费: 3.1. 381. 另房屋、办公、

附記

取得方式: 开发企业自置

頁四第



2025年9月30日前，不再张贴附图，您可要求“向被通知人”，通过提交“不动产状况”，选择“不动产查封”查询、冻结、查封、或通过网络机打部分用。



号

权利人	南通三木装饰建筑安装有限公司
共有情况	单独所有
坐落	苏北物资局院内东头路1号三木装饰大厦十三号中 401, 建筑面积1692方米
不动产单元号	250105001-056-000030-05620163
房屋类型	国有建设用地使用权/房屋所有
权利性质	出让/房屋属
用途	商业用地/办公
面积	共有建筑面积: 18744.96㎡; 房屋建筑面积: 4444
使用期限	国有土地出让使用权期限: 2015-10-10起至2055-10-09止 2015.15方米; 建筑面积: 44; 无自有权; 33.25%; 房屋用途: 办公。
权利其他状况	

附 记

经营模式：开发企业自营

附 图 五



2002年2月20日起,不再张贴附函,即可登录“网络庭审”查询,选择“不动产查封登记”查询,查找产图,或通过自助机打印产图。



0172420449205

根据《中华人民共和国民法通则》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未证所到不动产权利,经审查属实,准予登记,颁发权证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D35010094381



级 入 人	德润一水微行建设发展有限公司
类 情 况	单独清算
变 更	因化债需要由德润建设发展有限公司三本清算大纲(七上中全)变更清算方案
不 收 产 品 号	350110501120647929290000011
核 料 类 型	既有在建工程使用材料/房屋有联
核 的 姓 属	供方(原单位)
用 途	前陈用康/办公
面 积	共有宗地面积: 10744.39㎡/约按面积和14.36亩
使 用 期 限	因方主继续使用使用期限:2016-10-10起至2016-10-09止
核 的 其 他 收 费 况	2层17办公, 按面积收: 44.35; 有面积: 42.65; 按面积收: 办公。

2023年9月30日起，不再张贴附票，即可凭票“陶艺进馆”，速来要“本边秋况”，或征“本边秋况”致函，下边分图，或随过自动进馆分图。

中華人民共和國自然資源部監制
編號 NQ D2501094375

登記規則 (章)

根据《中华人民共和国民法典》等法律

1. The first step is to identify the problem. In this case, the problem is that the system is not working properly.

2. The next step is to gather information about the problem. This includes checking the logs, looking at the error messages, and talking to the users.

3. Once you have gathered the information, you can start to troubleshoot the problem. This involves testing different hypotheses and seeing if they solve the problem.

4. If you are unable to solve the problem, you may need to escalate it to a higher level of support. This could be a manager or a specialist.

5. Finally, once the problem is solved, you should document the solution. This will help you and others in the future to avoid the same problem.

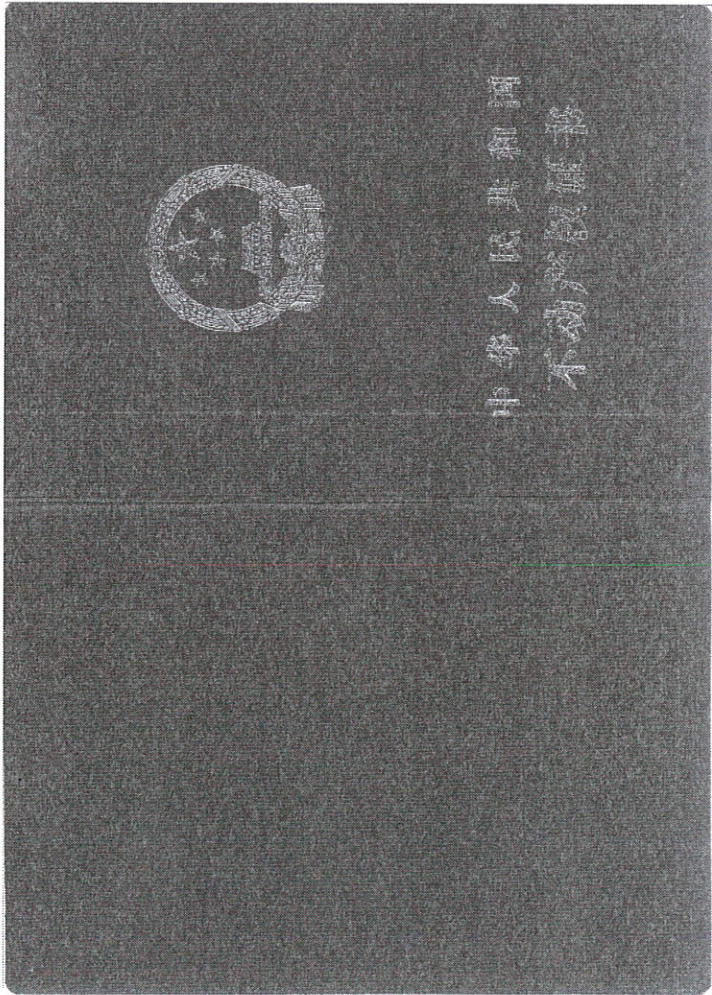
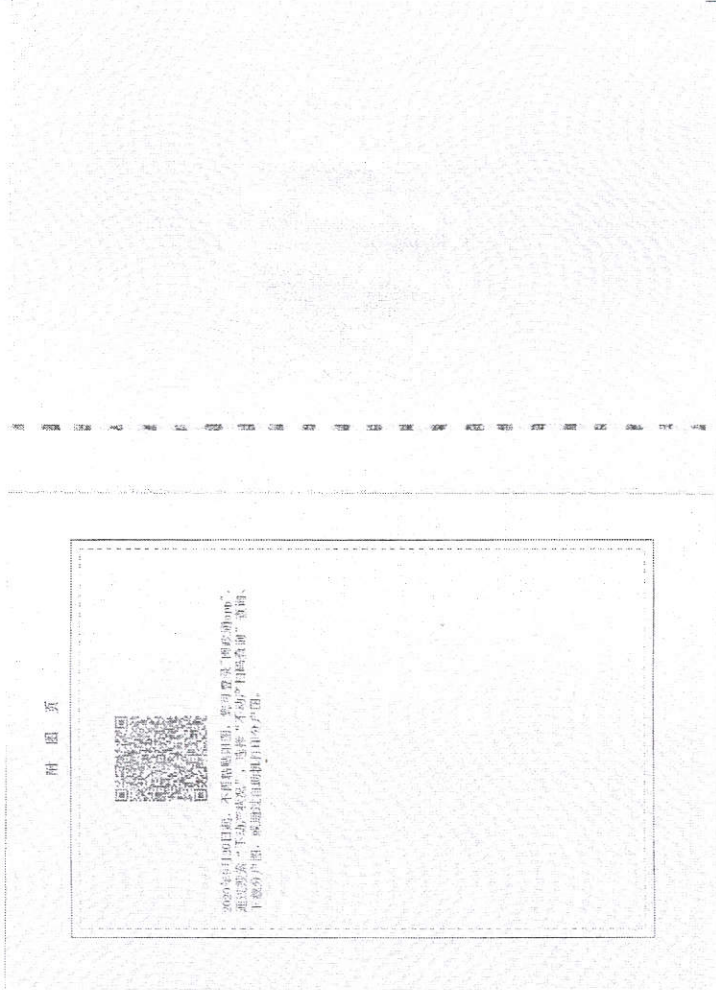
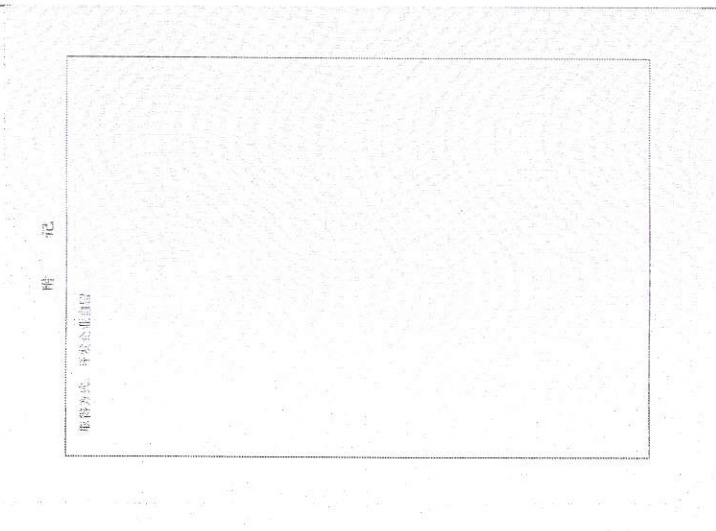


图 (2024) 德州马思恩不动产权证 3012045

权利人	德州三木城江亚房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马思恩置业有限公司开发(德州)三木城江亚房地产开发有限公司(三木城中区)2号楼3层301室
不动产单元号	35010501200120002000200020002000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
不动产坐落	三木城江亚
用途	商业用地/办公
面积	国有宗地面积: 11714.30㎡/房屋建筑面积: 50㎡
使用期限	国有土地建设用地使用权期限: 2015.10.10起至 2045.10.10止
权利其他状况	35010501200120002000200020002000, 建筑面积: 66.51, 专有面积: 36.05, 房屋用途: 办公。





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未注记、颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号: D35010094377



（卷二）温州府城區不動產稅第 201 條

权利人	福建三木置业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	厦门市湖里区湖里街道1号三木置业大厦三楼316室
不动产单元号	350205001020GB000000000000000001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/出让房屋
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积: 1974.9m ² /房屋建筑面积: 54m ²
使用期限	国有建设用地使用权期限: 2011-10-06至2041-10-09 房屋使用: 办公。
权利人姓名	权利人姓名: 郭志雄; 共有面积: 48.48%;

12

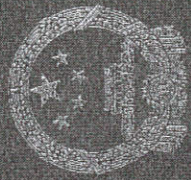
求得公式:

三三三



2020年9月30日起，不再粘貼稅收圖，原可量置“國政通”APP，通過搜索“不動產狀況”，選擇“不動產查詢費由”查詢。

下就分戶圖，咸通以自費出機打印分戶圖。



中华人民共和国
不动产权证书

内 (页) 编号: 不动产单元号: 1005003

权利人	浙江三和置业发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	浙江省宁波市江北区洪塘大街1号二栋楼六层(三和中心)22楼2201室
不动产单元号	33010501060000050000101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积: 10344.20㎡;房屋建筑面积: 6200㎡
使用期限	国有建设用地使用权期限自2015-10-10起至2045-10-09止
	4层05号公: 建筑面积: 16.63㎡; 使用期限: 21.72年; 房屋用途: 办公。
权利其他状况	

附 记

取得方式: 买卖合同

附 图 页

2020年01月30日起, 为便利权利人, 实行“一窗受理、集成服务”, 不动产登记“一窗受理”后, 权利人可持《不动产权证书》, 通过不动产登记系统, 自助打印不动产登记证明。

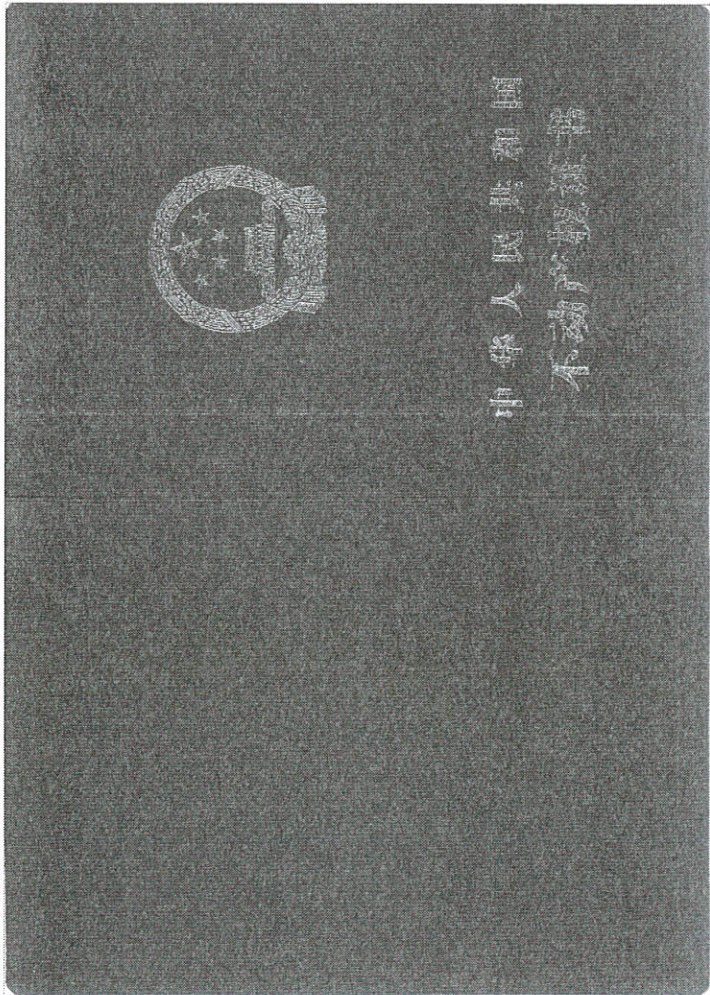


根据《中华人民共和国民法典》等法律法规, 为保护不动产权利人合法权益, 对不动产权利人申请登记的不动产, 经审核属实, 准予登记, 颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号: 00 D35010094392

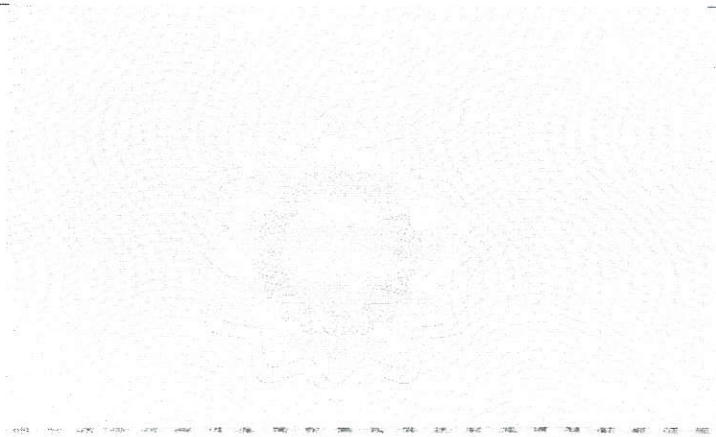
100500302018



附 录

使用方式：可另加贴目录

编 号	温州市不动产登记单元
权利人	温州市不动产登记单元有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	温州市鹿城区江滨路1号三本房地产开发有限公司
不动产单元号	33010500100000000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面 积	共有建筑面积：15714.90㎡/房屋建筑面积：15714.90㎡
使用期限	国有土地使用权出让年限：2015-10-10起至2065-10-09止 房屋用途：办公；专有部分：34.22㎡
权利其他状况	



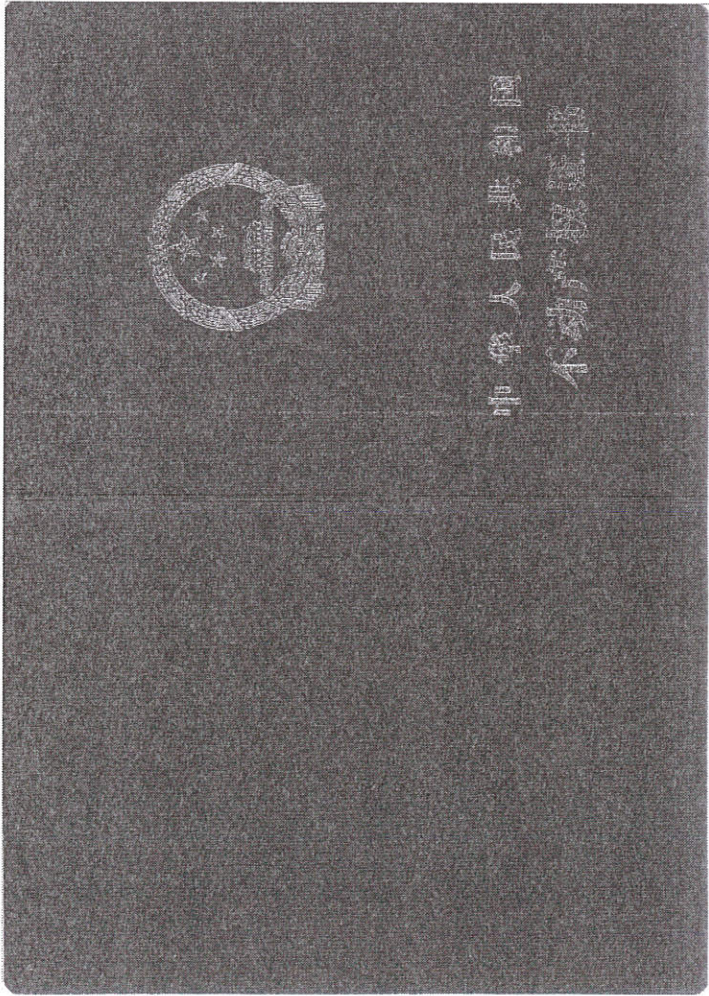


图 (2024) 德州信昌房地产开发有限公司

权利人	德州信昌房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	德州市经济开发区信昌路1号三号楼单元101室(2-101)
不动产单元号	33010500120000000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业/办公
面积	共有建筑面积: 10744.90㎡/房屋建筑面积: 530㎡
使用期限	国有建设用地使用权期限: 2016-05-10起至2066-05-09止 房屋年限: 46.33; 含有期限: 34.47; 房屋用途: 办公。
权利其他情况	

附 记

限制方式: 无其他限制

附 图 页

2024年05月10日, 在不动产登记簿上, 权利人信昌房地产开发有限公司, 申请登记“不动产单元”, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



根据《中华人民共和国民法典》等法律



516014712000



登记机关 (章)

2014年1月31日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO. D35010094394



(2024) 潮州府不动产第 001234 号

投标人	福建三木建设工程有限公司
开户情况	可列所有
企业	马尾郑和街和顺兴五金商行1号三木管业大厦（三木中 心）2楼4层100分公
不动产证号	33010501-0003006003-0020105
林权类型	国有出让林地使用权, 房屋所有权
权利性质	出让/租赁
用途	商业服务/办公
面积	共有面积面积：107.34㎡房屋建筑面积：54㎡
使用期限	国有土地使用权和房屋期限：2015-10-10起至2046-10-09 止
权利其他情况	无抵押、无查封、无租赁、无其他 抵押担保：办公、

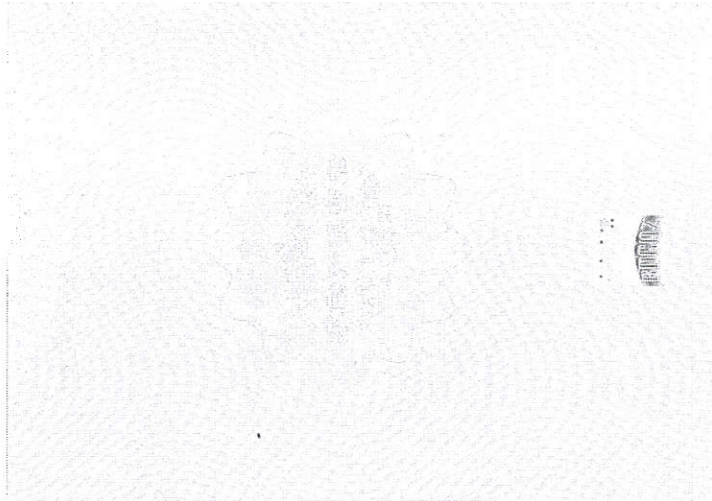
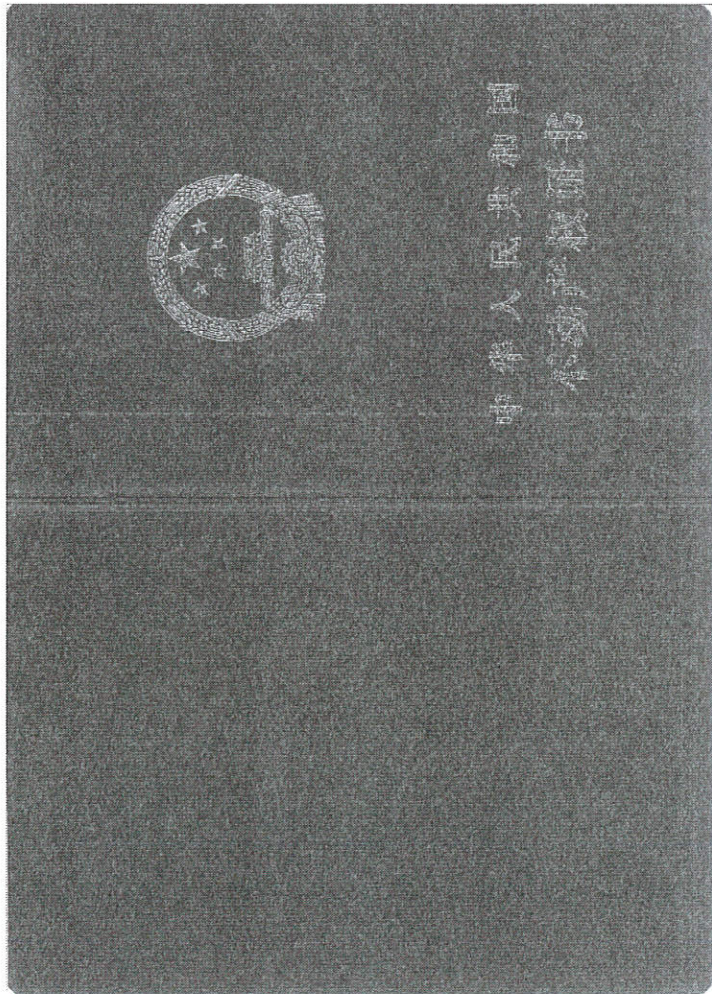
記

Figure 1

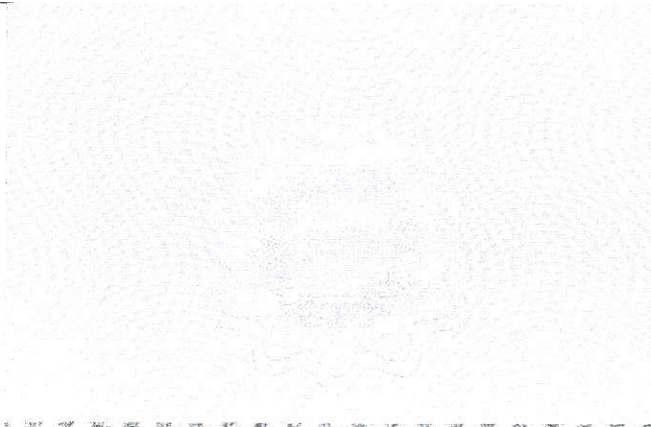
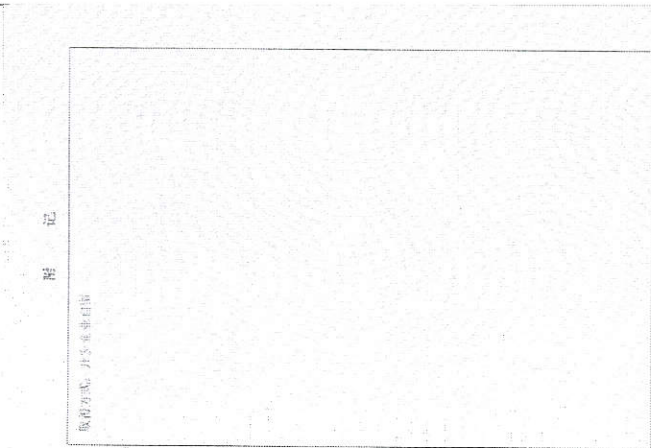
附圖頁



2000年11月26日略。不要貼貼附圖。您可尋求“倒戈適性”，通過搜索“才立恭況”，詮釋“不法者歸為懲罰”等類，云云分戶圖，或通過自助機打印部分內容。



附 录		号
附 录 1		不动产权证
权利人	福建三洲建设工程有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	福建省厦门市思明区思明南路171号三洲大厦A座《三洲大厦》22楼2201室	
不动产单元号	35010500100100000000000000000000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利期限	出让/商品房	
用 途	商业用地/办公	
面 积	共有建筑面积：107.44.96/总建筑面积107.44.96	
使用期限	国有土地使用年限自2015-05-16起20.50-39.50止	
权利其他状况	4层11户办公；建筑总面积：65.383；共有面积：48.48；根据用途：办公。	





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合法权益,颁发权证,准予登记,颁发权证。



登記机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D35010094388



2020年9月20日起，不再张贴高图，高图登录“国家地理”网站，通过搜索“不动产状况”，选择“不动产档案查询”栏目，下载分图，或通过电话拨打12345。

三

取價方式：次次在車位管理

不动产权证

权利人	广东三木油漆有限公司
专利情况	专利所有
专利名称	无溶剂型油漆及其施工方法(三木专利)
专利证书号	39105001, 39105002, 39105003
专利来源	自主研发使用使用技术/公知技术有限
专利归属	企业/国家/地方
用途	油漆用漆/涂料
面积	具有专利面积, 1074.1m ² (油漆使用面积46.09m ²)
使用期限	自有土地使用年限到期: 2015.10.10 (2005.10.10 - 2015.10.10); 续租期限: 46.89年; 有效期至: 24.64年; 续租用途: 办公。
其他情况	



权利人	福建三木建设工程有限公司
权利种类	发明专利
申请号	201310001439.6
申请日期	2013.06.13
公告号	25110001439600026020108
公告日期	2013.06.13
权利类型	发明专利
权利期限	发明专利使用期限:发明专利权
用途	发明专利使用
面积	发明专利使用
使用期限	发明专利使用期限:发明专利权
使用费	发明专利使用费:发明专利权

政體為民，其政也直，其政也平。

2020年9月30日起，不再给贴附图，即可登录“闽政通app”，通过搜索“平潭情况”，选择“平潭码虚期”查询。不区分户籍，或通过自助机打印分户图。

[illegible]

02103163

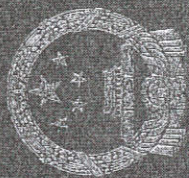
根据《中华人民共和国民法典》等法律、法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的权证所列不动产权利,经审查属实、准予登记、颁发凭证。



珠兒姐的

2021年10月30日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NG D35010094390



中华人民共和国
不动产登记簿

图 (2024) 温州市鹿城区 不动产权证 46033530 号

权利人	福建三上沙江置业发展有限公司
不动产坐落	温州市
坐落	温州市鹿城区双屿街道三上沙江大厦(三上中分公司)2楼201室
不动产单元号	33030500400600000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业服务办公
面积	共有产权面积: 187.44. ㎡; 房屋建筑面积: 14. ㎡
使用期限	国有土地建设用地使用权期限: 2015-10-10起至 2045-10-09止
权利其他状况	房屋总价: 32. 20. 万 使用费: 办公

附 记

取得方式: 司法拍卖

附 图 页



2024年10月25日, 为依法保护权利人合法权益, 特将权利人不动产登记信息, 通过“不动产登记”微信小程序, 向社会公开, 敬请权利人及时关注并妥善处理。



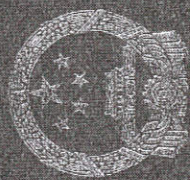
1752410043391

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不动产登记簿
权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



登记机关(章):
2024 年 11 月 25 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 No D35010094331



中华人民共和国
不动产权证书

号 5017009 不动产权第 2024 年 01 月 01 日

权利人	福建三禾源信置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	福建省厦门市思明区思明南路111号三禾源信大厦（三禾中心）20楼01-02单元
不动产单元号	35010500100060002000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利期限	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有宗地面积：18744.20㎡/房屋建筑面积18744.20㎡
使用期限	国有建设用地使用权期限：2015-10-10起至2045-10-09止
其他	4层15单元；建筑面积：41.45㎡；用途：办公。
其他情况	

附 记

房屋所有权人：三禾源信置业有限公司

附 图



2024年01月01日起，三禾源信置业有限公司“三禾源信大厦”项目正式启用“三禾源信大厦”不动产登记单元号，请权利人及时办理变更登记。

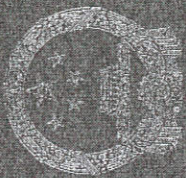


1024640206

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未证不动产，经审核属实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 No D35010084396



中华人民共和国
不动产权证书

图 (2021) 福州不动产不动产权第 9815506 号

权利人	福州三泰源日源置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马江镇龙江新城东基路1号三泰源日源中心22层411室(公寓)
不动产单元号	35010500300120000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权、房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	国有建设用地使用权面积: 18741.207平方米; 房屋建筑面积: 14.00平方米
使用期限	国有土地使用权使用期限: 2015-10-10起至2065-10-09止
权利其他情况	4层15号公: 建筑面积: 41.1平方米; 房屋用途: 办公。

附 记

他项权利, 详见不动产登记簿。

附 图



2021年10月10日起, 在本市不动产登记系统, 通过“不动产单元号”查询, 可查询该不动产单元号对应的不动产信息。



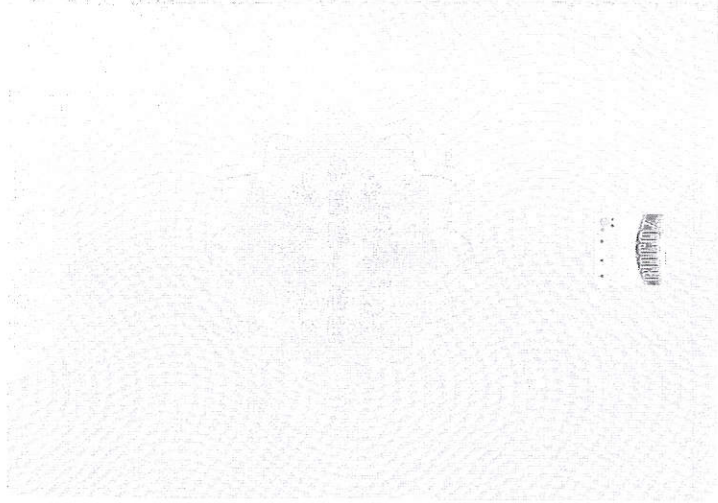
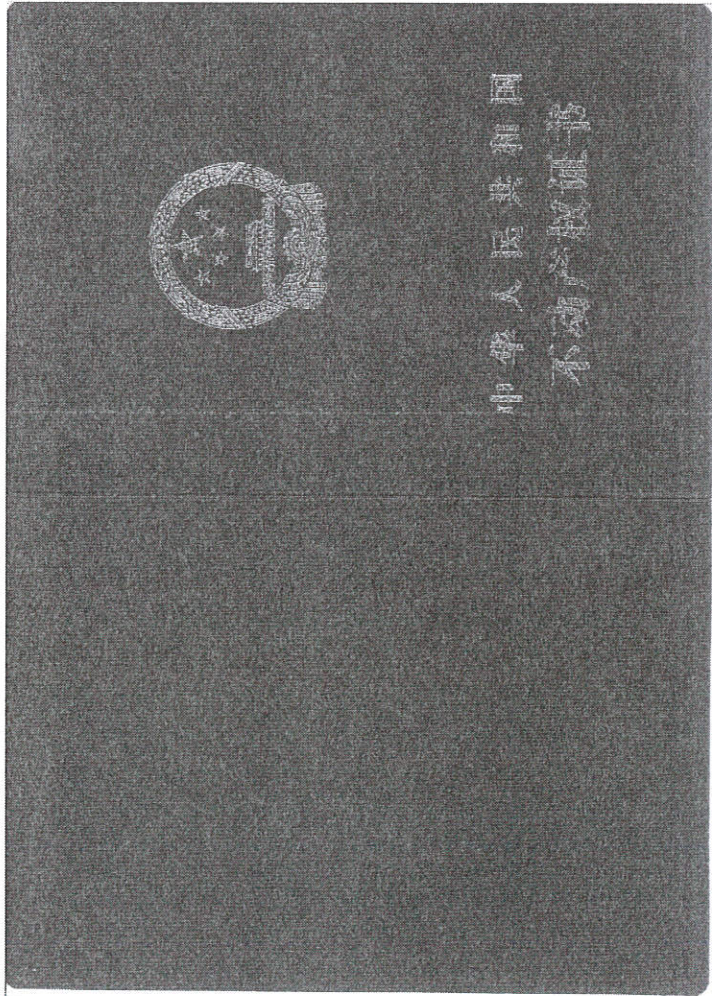
D35010094366

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不动产权利, 经审核
权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

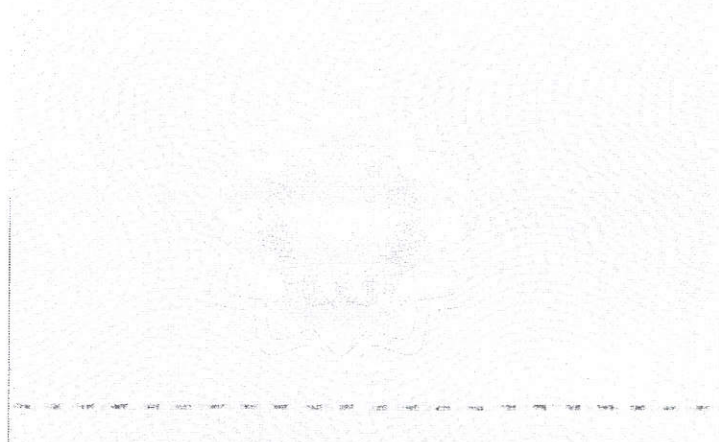
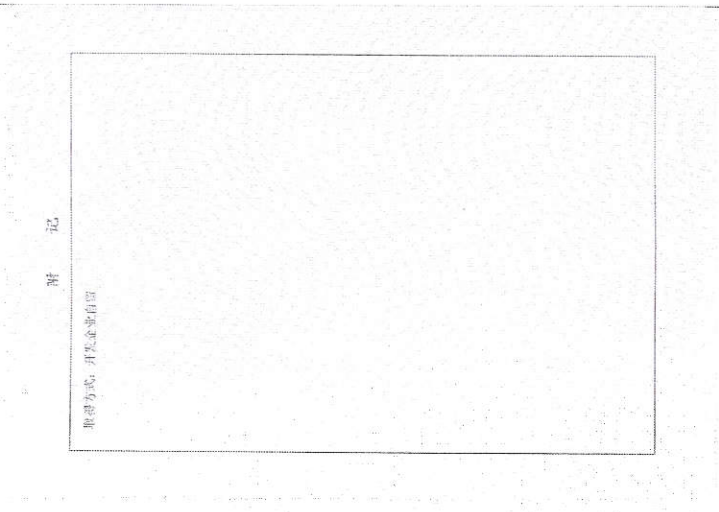


登记机关 (章)
2021 年 11 月 29 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号: D35010094366



权利人	福建三木源江源实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马尾区罗厝街道镇长路1号三木源大厦（三木中6）25楼1011分室
不动产单元号	350105001200000060201020202
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/办公
面积	共有建筑面积：187.41.96㎡/房屋建筑面积：184.39㎡
使用期限	国有土地使用权使用期限：2015-10-19至2065-10-09止 40年办公、商业年限：4.36年；共有面积：32.65㎡ 房屋用途：办公
权利其他状况	





权利人	福建三木院工业设计股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙岩市永定区湖坑镇安美路1号三木智创大厦（三层中）24楼201办公室
不动产单元号	35010901600400070030217
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/划拨
用途	商务办公、商业、其他使用/办公
面积	约14.9㎡/房屋建筑面积14.9㎡
使用期限	国有土地使用年限使用期限：2015-10-10起至：10-09止
其他状况	6层01办公；套数面积：44.41 专有部分：42.65； 附属设施：办公。

给药方式: 肌肉注射



2000年9月30日起，不再粘貼國圖，您可照原“備用通函”，通過搜索“不動產狀況”，選擇“不動產拍賣查詢”查詢，下載分戶圖，或可到自助服務打印分戶圖。

中华人民共和国自然资源部监制
编号: N9 D35010094270

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求证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



日 期 11 年 12 月

1932-00143427

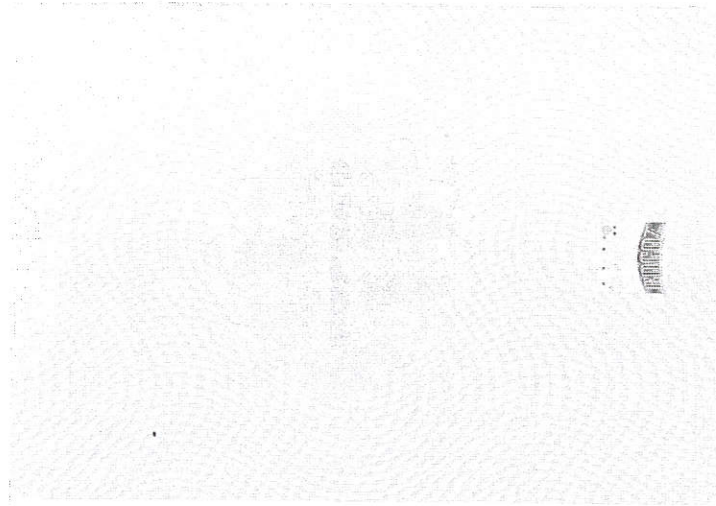
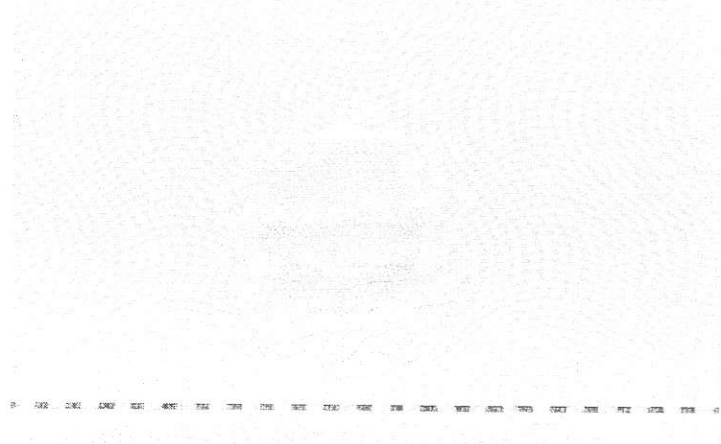
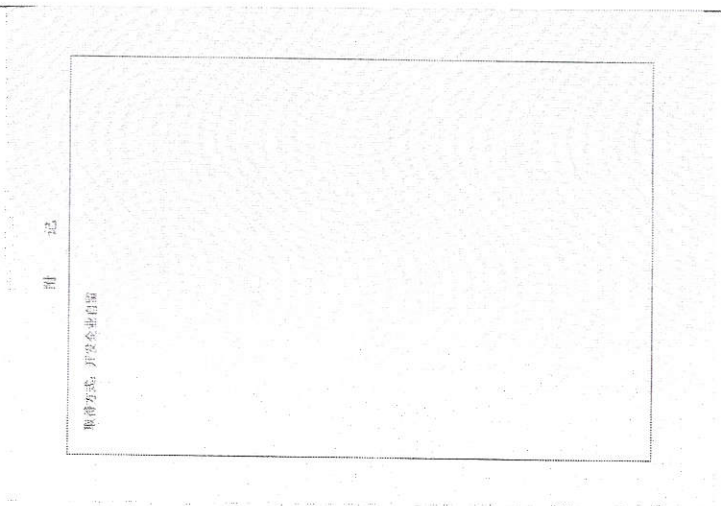
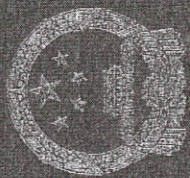


图 (324) 福州里马路不动产证书 991732 号

权利人	福建三兴建设股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马厝港里同福路安泰路1号三兴建设大厦《三兴中心》3楼301室
不动产单元号	3501050120052000030030218
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化设施/办公
面积	共有面积面积: 157.41 m ² /房屋建筑面积14.04 m ²
使用期限	国有土地使用年限自2015-10-10起至2055-10-09止
权利其他状况	6月10日办公、商业用途: 44.94; 专用面积: 32.53; 商业用途: 办公。





中华人民共和国
不动产权证书

例 (2021) 温州市马厩区不动产第 9917253 号

权利人	福建三木建设集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马厩区马厩街道康乐支路1号三木滨海大厦(三本中心) 44层01-02办公
不动产单元号	3501050010060070000000000210
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化设施/办公
面积	共有土地面积: 18744.90㎡;房屋建筑面积146.01㎡
使用期限	国有土地使用年限自2015-10-10起至2065-10-09止
权利其他状况	6500办公; 建筑面积: 44.01; 专有面积: 32.25; 房屋用途: 办公;

附 记

取得方式: 出让/建设用地

附 图 页



2023年9月30日起, 本证书附带的, 即可登录“闽政通app”, 通过搜索“不动产单元号”, 选择“不动产单元号”查询, 下载附图, 或可通过自助服务终端查询。



10500041327

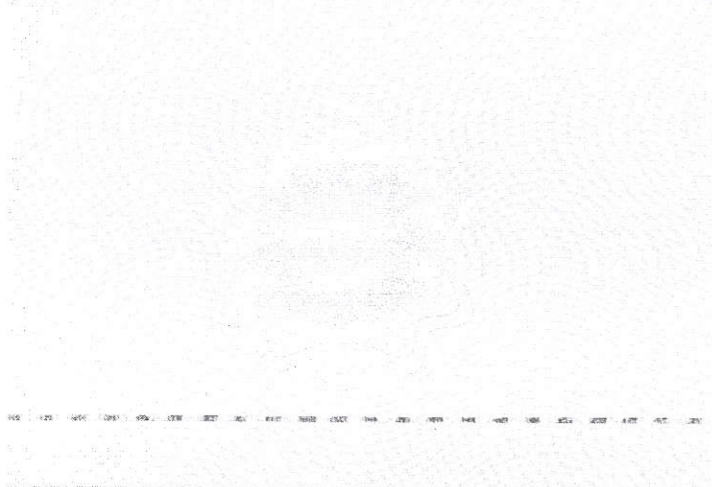
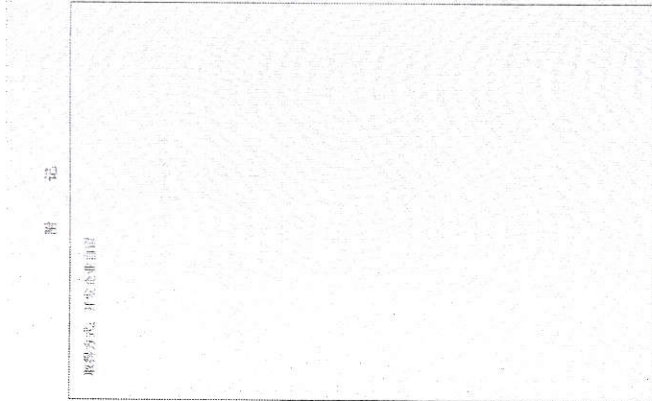
根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规, 为保护不动产权利人合法权益, 对
不动产权利人申请登记的未证列下列不动
权利, 经审查属实, 准予登记, 颁发此证。

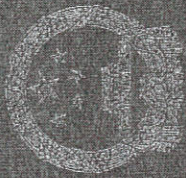


中华人民共和国自然资源部监制
编号: DP D35010094272



权利人	福建省三木建设工程有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马尾区罗厝镇后港村后港路1号三木湾海山园（三木中心）2#楼020202房
不动产单元号	35010500200600002000000020
权利来源	国有建设用地使用权出让/房屋买卖合同
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、其他用途/办公
面积	共有宗地面积：19744.96㎡/房屋建筑面积：14.64㎡
使用期限	国有土地使用权出让年限：2015-10-10起265-16-09止
权利其他状况	44.04：专有面积：32.39； 附属用房、办公。





中华人民共和国
不动产权证书

附 (2024) 温州市龙湾区不动产权第 5301758 号

权利人	福建二十世纪壹传媒有限公司
权利类型	单独所有
坐落	马厝区罗屋集镇海安支路1号三丰海大厦 (三丰中心) 8楼6506办公
不动产单元号	350125004130600000200000221
权利类别	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公, 商业, 文化设施/办公
面积	共有宗地面积: 18746.20m ² /房屋建筑面积: 14.61m ²
使用期限	国有土地使用年限: 2015-10-10起25年-10-09止 6506办公: 建筑面积: 41.04; 专有面积: 22.28; 房屋用途: 办公;
权利和其他状况	

附 记

他项权利: 详见企业信第

附 图 页



2024年9月16日起, 不再打印附图, 您可登录“闽政通app”, 通过搜索不动产单元号, 查看不动产“扫码查询”查询、下载附图, 或前往当地不动产登记中心查询。

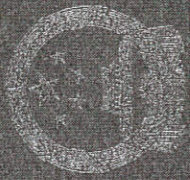


105240541327

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不动产单元所对应的权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号: ND D35010094253



中華人民共和國
不動產登記簿

附 (2023) 地籍信息區存不動產登記簿 38017557 号

权利人	福建三本城江建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泉州市鲤城区南门外涂门街三本城商业大厦（三本城中）25楼2507号办公
不动产单元号	35010500120040600300300222
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文体设施/办公
面积	共有建筑面积：18744.9m ² ；房屋建筑面积：910m ²
使用期限	国有土地使用权使用期限：2018-10-10起2055-10-09止
权利其他状况	01002办公、建筑面积：46.194；专有部分：34.824；房屋用途：办公。

附 记

取得方式：买卖/企业自留

附 图 页



2023年12月01日起，本簿数据迁移，您可登录“网政通”APP，通过“不动产单元号”或“权利人名称”查询“不动产单元号”或“权利人名称”，并下载打印。



1805380545127

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不动产单元号、权利人
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NB D35010094266

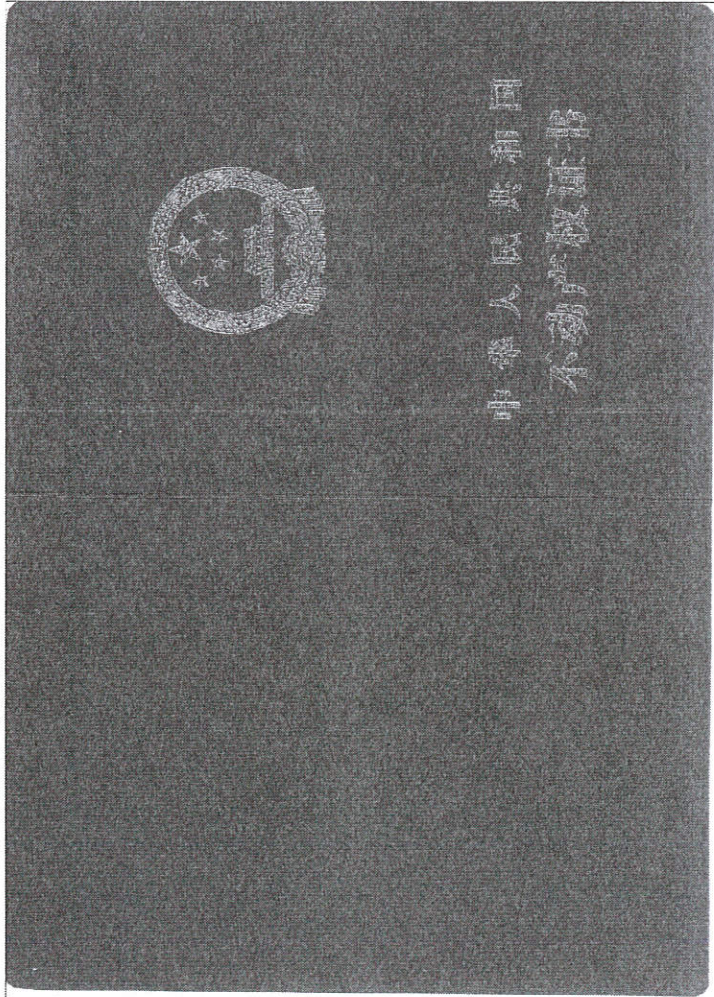
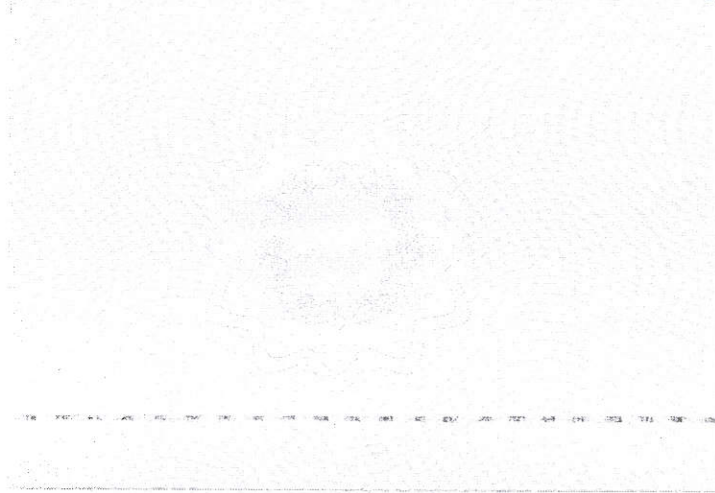
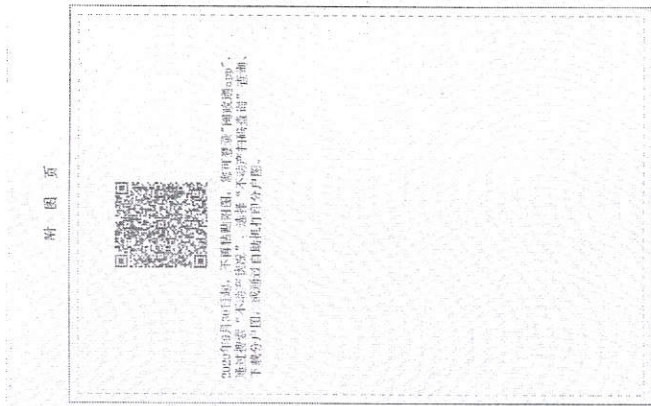
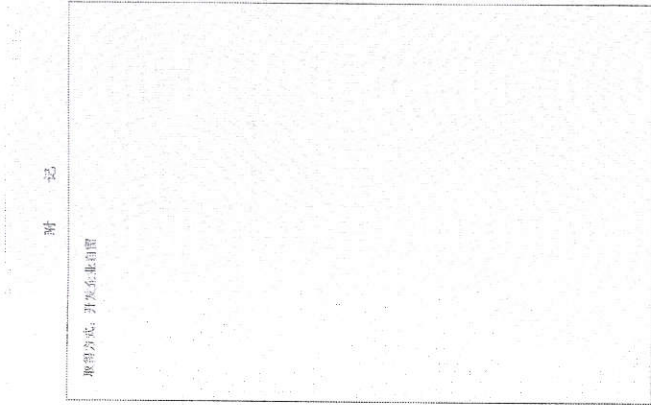
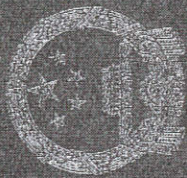


图 (2024) 不动产单元号/不动产单元第 581766 号	权利人	福建三木浙江建设投资集团有限公司
共有情况	单独所有	
坐落	马尾区罗星街道港头路1号三木大厦大厦(三木中心)30楼3005办公室	
不动产单元号	35010604120530000250000231	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	商务办公、商业、文化设施/办公	
面积	共有宗地面积: 18744.9m ² /房屋建筑面积: 65.89m ²	
使用期限	国有土地建设用地使用权期限: 2015-10-10起2065-10-09止	
权利其他状况	6楼2005办公室, 建筑面积: 65.89, 专有面积: 18.46; 房屋用途: 办公	





中华人民共和国
不动产权证书

闽 (2021) 福州市马尾区不动产权第 9017265 号

权利人	福建三六联云计算技术有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马尾区罗星山街道罗星山1号三六联大厦(三六联公司)3楼309号办公
不动产单元号	35010500120030000200300221
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、办公兼辅/办公
面积	共有宗地面积: 18744.3m ² /房屋建筑面积: 66.56m ²
使用期限	国有土地使用权使用期限: 2015-10-16至2065-10-09 62年50天; 建筑面积: 66.56; 车有面积: 48.95; 房屋用途: 办公、
权利其他状况	

附 记

取得方式: 出让企业自用

附 图 页



本证书为电子证书, 不须贴附图形。如有疑问, 请访问“国家不动产登记平台”网站, 或拨打“12345”市民服务热线, 进行咨询。



1932409-14527

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不动产不动
权利, 经审查属实, 准予登记, 颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号: NO. D35010094271

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登记所列不动产权利,经审查属实,准予登记,颁发此证。



053400147477



登記机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制
编号 N9 D35010094229



福州(2024)不动产第0000000000号

利 人 叔	福建三七设计建设股份有限公司	
所有情况	单独所有	
需 求	马尼拉罗萨里奥路第14号三楼整栋大明 三水中 心 35660平方公	
不动产单元号	350105011201203000240030225	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/租赁	
用 途	商务办公、商业、文化设施/办公	
宗 地 价	共有宗地面积：10744.30㎡;房屋建筑面积：87㎡	
使用期限	国有土地使用权出让年限：2015-10-10起至2065-10-09止 62年6月6日，续置期限：46.87；专有部分：34.47； 房屋用途：办公。	
具 体 使 用 状 况		

叔明其德使

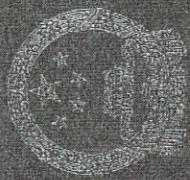
三 記

的 意 義 是 什 麼 呢

附 圖	頁
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100



2020年9月10日起,不再张贴限售、限购政策“阿政通app”, 选择“不动产扫码查询”页面, 通过自助扫码打印产证。



中华人民共和国
不动产权证书

例（2024） 温州市瓯海区不动产权第 301727 号

权利人	温州二水滨江建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	温州市瓯海区梧田街道江滨支路1号三水碧园八期（三水中 心）302室80111办公
不动产单元号	35010500100600900300500505
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化设施/办公
面积	共有宗地面积：10744.50㎡;房屋建筑面积487㎡
使用期限	国有土地使用年限自期限：2015-10-03起2055-10-09 止
权利其他状况	6层11办公；建筑面积：46.87；专有面积：34.47； 房屋用途：办公。

附 记

取得方式：开发企业自建

附 图



2024年01月26日起，本证书启用“网络验证”功能，权利人可通过“网络验证”系统，对不动产权证书的真实性进行验证。请权利人及时下载并安装“网络验证”系统。



15520643377

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不动产单元所
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号W 035010094228



The image shows the front cover of a book. The main part of the cover is a dark, textured material, possibly cloth or leatherette, with a mottled appearance. A vertical strip of lighter, patterned material runs along the right edge, suggesting a spine or a half-binding style. The pattern on this strip is intricate and somewhat abstract. The overall lighting is dim, highlighting the textures of the materials.

根据《中华人民共和国民法典》等法律



952450143427



登記規則

2024-11-17 20:17

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO. D35010094236



2023年9月30日起，不再粘贴附圖，郵司警云“郵政通app”，
通过搜索“不动产状态”，选择“不动产归册查询”查询、
生成分户图，或通过自助机打印分户图。

附 图 页

附 记

取得方式: 开发企业自建

类：(2021) 福州市马尾区不动产第 0017778 号

权利人	福建三洲建设工程有限公司
共有情况	单独所有
坐落	厦门市思明区海山支路1号三洲滨海大厦（三洲中心）3B座01层1号房
不动产单元号	340105001020200000000000027
取得类型	因投资建设取得使用权房屋所有权
权利性质	出让/划拨房屋
用途	商业办公、商业、文化设施/办公
面积	共有建筑面积：887.46㎡/55层楼地面积：66㎡
使用期限	国有土地土地使用权期限：2015-10-10起至2050-09-09止 房屋面积：46.50；专有部分：21.32； 附属用途：办公。
其他情况	权利其他状况无



中國通史
錢穆

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查证所列不动产权利,经审查属实、准予登记、颁发凭证。



臺北機構 (章)
2004 年 11 月 20 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NQ D35010094245

号
第 权产不动区屋基房
（ 2024 ）
闽 （ 2024 ）

权利人	福建三木滨江建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马尾区罗星街道罗星支路1号三木罗星大厦（三木中心）裙楼6层14号房
不动产单元号	35012501120640060010000209
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/租赁
用途	商务办公、商业、文化设施/办公
面积	共有建筑面积：187.44㎡/分摊建筑面积：69㎡
公用期限	国有土地使用年限/使用期限：50年/（0-10）年20年、10-50年
其他状况	6层14号房，被征收时：46.95%，评估单价：24.32元/平方米；办公。

附記

采集方式: 开发、采集、存储



2023年9月30日起,不再张贴入园。您可登录“园政通app”,通过搜索“不动产状况”,选择“不动产扫码入园”查询、下载分户图,或通过自助机打印分户图。

附 照 页



根据《中华人民共和国民法典》等法律



2011 年 11 月 28 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号N0 D35010094237

第 2 章 不动产权属

权利人	福建三木滨江建设发展有限公司
具体情况	普通房屋
坐落	马尾区罗厝港街道罗厝港1号三木滨江大厦《三木中心》3楼301室16办
不动产单元号	35010500100600600900300230
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业办公、商业、文化用地办公
面积	共有用地面积：19744.90㎡;房屋建筑面积:6.66㎡
使用期限	原为土地使用者使用期限:2016-10-10起2055-10-09止 6年限止办公; 新建道路: 45.68; 专有面积: 24.22; 房屋用途: 办公。
权利其他情况	

附記

取得方式: 开发企业自留

五、



2020年9月30日起, 不再船舶固网, 即可登录“铜鼓通app”, 通过搜索“不动产状况”, 选择“1. 不动产代码查询”查询, 三载分户图, 或通过自助机打印分户图。

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案所列不动产权利,经审查属实,准予登记,颁发此证。



069-1073474-32



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO D35010094231

（2023）浙0106民终1001号

权利人	福建三木设计建设发展有限公司
共有情况	全部所有
坐落	龙岩市龙岩市旧港旁(与153米路为邻居)(三木中心)3E座3层1号办公
不动产单元号	3501020410064000200000000001
取得来源	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/划拨
用途	商务办公、商业、其他用途/办公
面积	具有平等面积: 181.44. 30%为房屋建筑面积(54.43m²)
占用面积	国有土地所有权划拨面积: 301.5-1E-10起2525-10-09止
房屋面积	6层7办公, 建筑面积: 65.02; 占有面积: 46.61; 房屋用途: 办公。
权利人其他权利人	

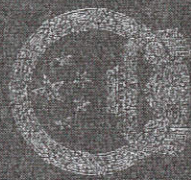
附記

張君之說

頁四第



2023年3月30日起，不再张贴房屋，您可登录“闽政通”APP，通过搜索“不动产状况”，选择“不动产扫码查询”查询，下载分户图，或通过自助机打印分户图。



中华人民共和国
不动产权证书

图 (2024) 福州市马尾区不动产权第 5917255 号

权利人	福建三木滨江置业发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马尾区罗星山街东港路1号三木滨江大厦《三木中心》3F楼11层01办公
不动产单元号	350105012009309602078000051
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化设施/办公
面积	共有宗地面积: 15744.90㎡/房屋建筑面积: 44.40㎡
使用期限	国有土地建设用地使用权期限: 2015-10-10起至2065-10-09止 房屋面积: 44.41 专有面积: 32.65; 房屋用途: 办公。
权利其他状况	

附 记

取得方式: 开发企业自留

附 图



2024年09月30日起, 本证书将启用, 您可登录“闽政通app”, 通过输入“不动产单元号”或“不动产单元号”查询, 可验证真伪, 或拨打12345市民服务热线。



中华人民共和国自然资源部监制
编号: NO. D35010094244

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不动产进行权属调查, 经审查属实, 准予登记, 颁发此证。

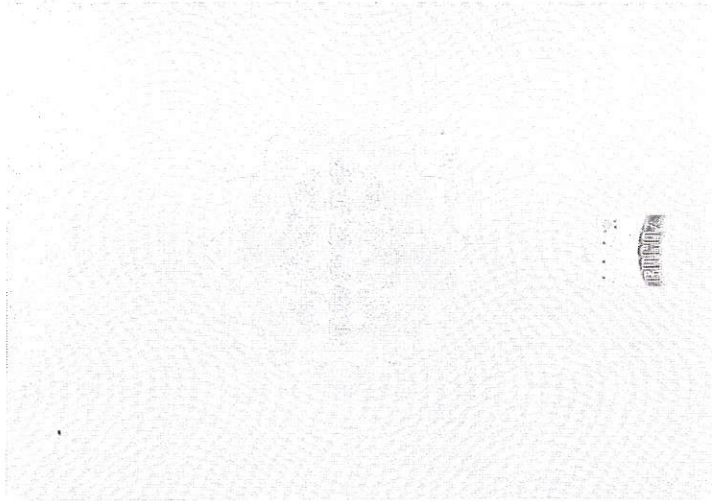
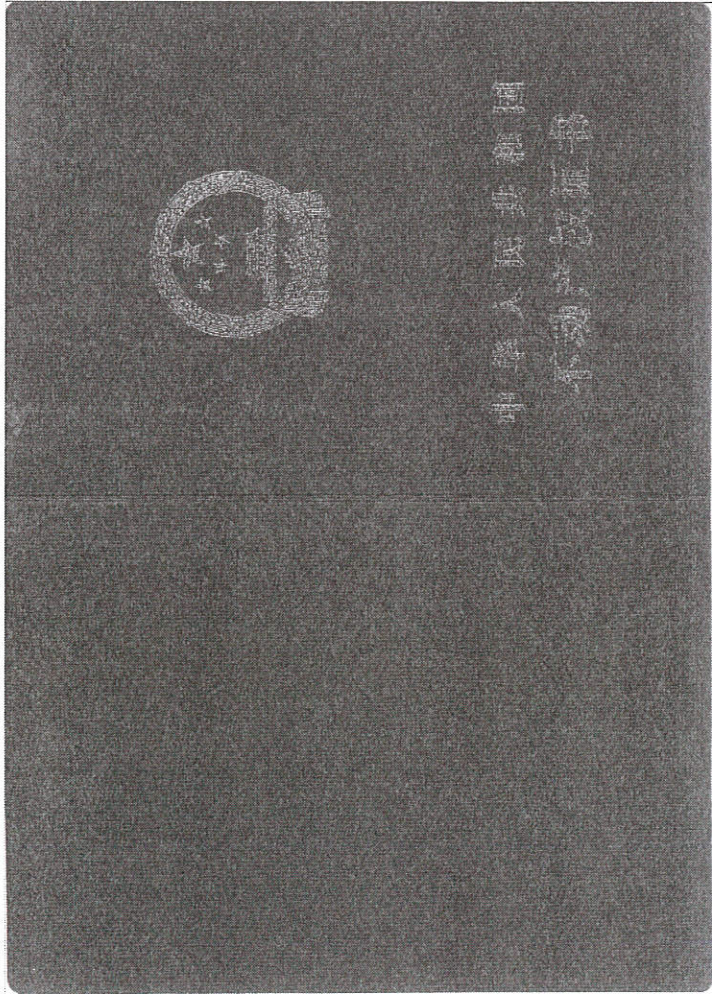


图 (2024) 温州市不动产登记簿 6037234 号

权利人	福建三泰建设工程有限公司
共有情况	单独所有
坐落	福建省厦门市湖里区软件园二期(三期)三期11区1122号公
不动产单元号	35010500103050000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文体设施/办公
面积	共有建筑面积: 16741.50㎡; 房屋建筑面积: 14.01㎡
使用期限	国有建设用地使用权出让年限: 2015-10-10起至2055-10-09止 11层02办公; 建筑面积: 41.04; 专有部分: 32.39; 房屋用途: 办公;
权利其他情况	

附 记

使用方式: 开发/出租/自用

附 图 页

 2024年09月20日起, 不再使用旧图, 您可登录“闽政通”APP, 通过搜索“不动产登记簿”, 选择“不动产登记簿”页面, 下载分图, 或通过自助终端打印分图。
--



根据《中华人民共和国民法典》等法律



隆记机构 ()
2021 年 11 月 30 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号: D35010094234



2020年9月30日起，不再张贴附页，您可登录“闽政通APP”，通过搜索“不动产权况”，选择“不动产权属查询”查询、下载产权附页，或通过自助机打印分户图。

图 (表) : 福州市马场区不动产产权第 5017700 号

[illegible]

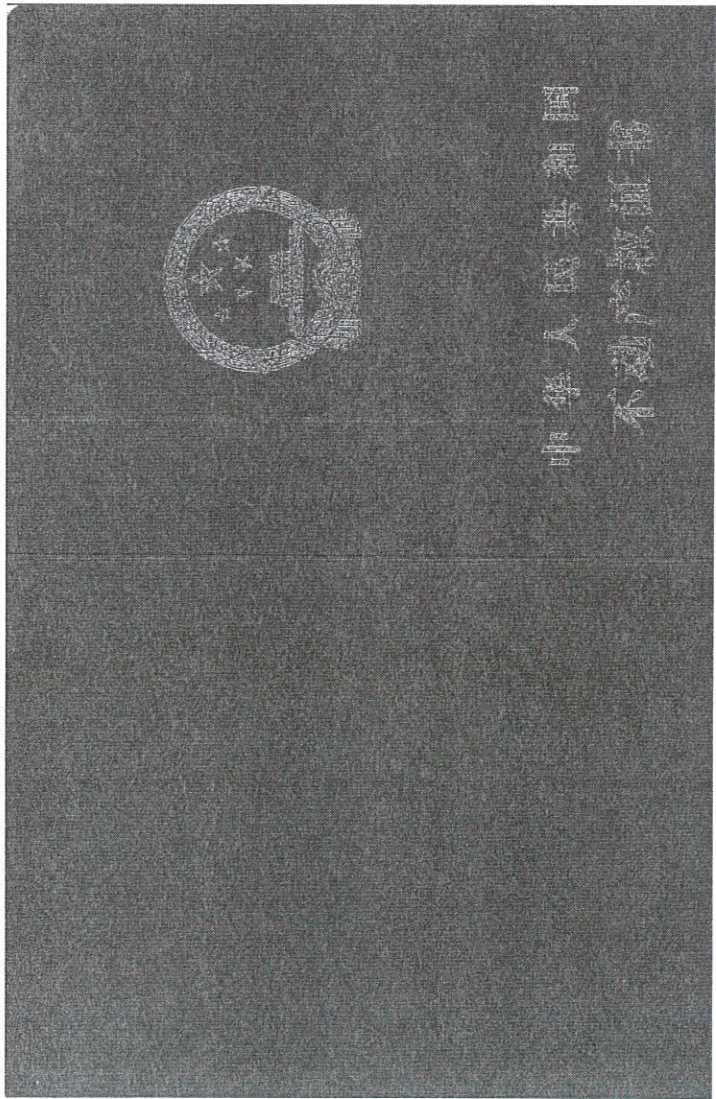


图 (2024) 福州市马尾区不动产投第 503747 号

权利人	福建三本建设工程有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马尾区罗星街道林林支路1号三本售楼大厦（三本中心）25楼11102办公室
不动产单元号	350105201250200050000000000004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化展览/办公
面积	共有宗地面积：18744.39m²；房屋建筑面积44.04m²
使用期限	国有土地用途使用年限：2013-10-10起265-10-09止
其他情况	11层55户；建筑面积：44.04；含有部分：32.29；房屋用途：办公。

附 记

取得方式：出让/商品房

附 图 页



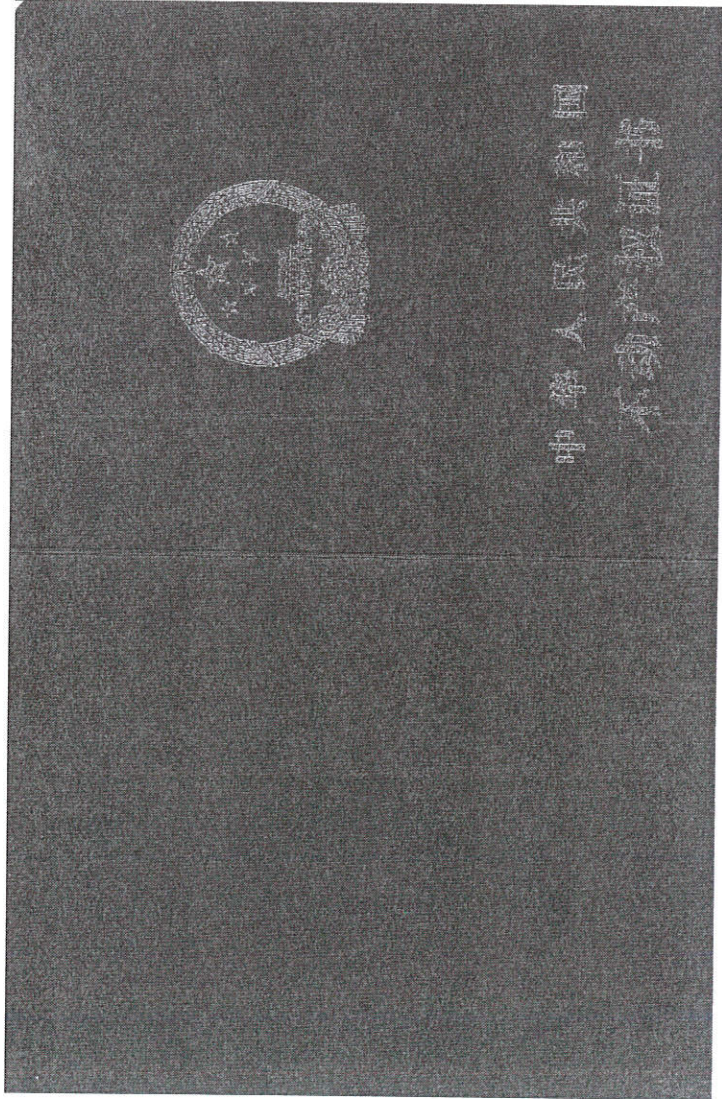


图 (254) 郑州市马居沙不动产拉第 0017766 号

权利人	瑞益三和滨江建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马居沙罗里街通安路1号三和新城大厦(三和中心)3#楼11层1101室
不动产单元号	23010300100000000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化设施/办公
面积	共有宗地面积: 15714.907/房屋建筑面积: 14.09m²
使用期限	国有土地使用权期限: 2015-10-10至2055-10-09 止 11层部分公: 建筑面积: 41.04; 专有面积: 32.39 ; 房屋用途: 办公。
权利其他状况	

图 记

取得方式: 开发企业自建

附图页





根据《中华人民共和国民法通则》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证据进行审查核实,准予登记,颁发此证。



登记机关 (章)

2023 年 11 月 23 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 ND D35010094260

图 (2024) 温州市马屿区不动产权第 20240000000000000000 号

权利人	福建三木源工程建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙岩市龙岩市旧港路及西1号三木源大厦《三木中心》3楼111室112室113室
不动产单元号	3501050012048309002000500056
权利人类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化设施/办公
面积	共有使用面积：18744.99㎡/房屋建筑面积：94㎡
使用期限	国有土地使用权使用期限：2016-10-10起/2066-10-09止
其他情况	1.同时为：建设工程； 2.面积：46.94； 3.面积：34.32； 4.用途：办公。

附記

取得方式：开发企业自用

頁四第



2022年9月30日起，您可登录“何家湾app”，通过搜索“不动产登记”，选择“不动产登记”查询。在海下房产网，或通过自助打印房产网。



福州不动产征收第 17 号

杭州入	福建三和汇康药业集团有限公司	
基本情况	单药销售	
坐落	马江罗星街道保安支路1号三和普海大厦（三和中心）3F楼11层06分套	
不动产单元号	3501050012062200400193-030037	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商业用地	
用途	商务办公、商业、文化娱乐/办公	
面积	共有土地面积：107744.98㎡；房屋建筑面积：6947.62㎡	
使用期限	取得土地使用权证/房屋所有权证：2015-10-16起2055-10-09止 ；房屋用途：办公、	
规划其他权属情况	11层06分套，建筑面积：66.89㎡；专有部分：49.46㎡	

三

謝世英先生遺著



2020年9月10日起，不再张贴附赠，您可登录“国家通用语言文字推广网”或“国家通用语言文字推广APP”，通过搜索“不贴”关键词，选择“不贴附赠查询”获知贴附情况，或通过电话、短信、微信等方式进行咨询。

三、



052-09442426

根据《中华人民共和国民法通则》等法律



中华人民共和国自然资源部监制
编号: D35010094251

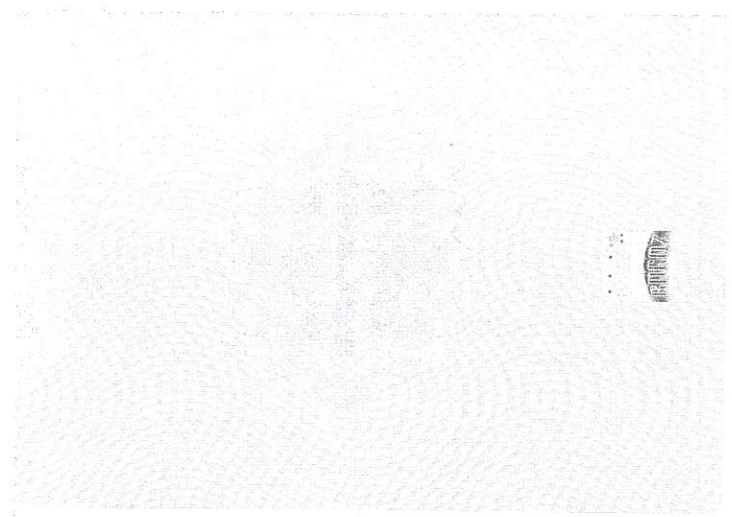
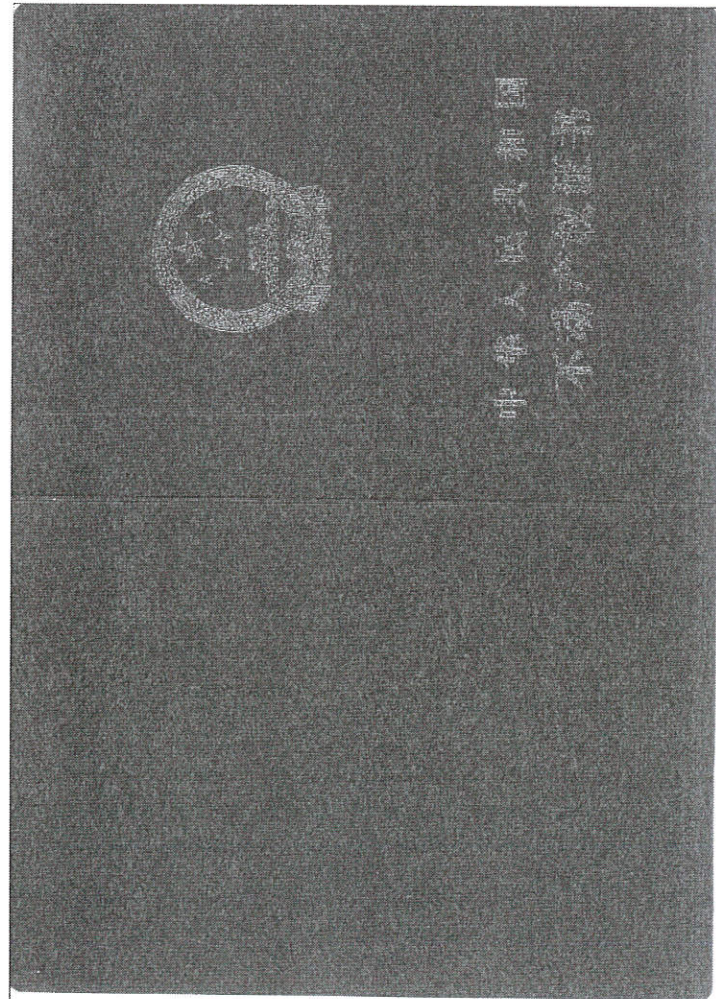
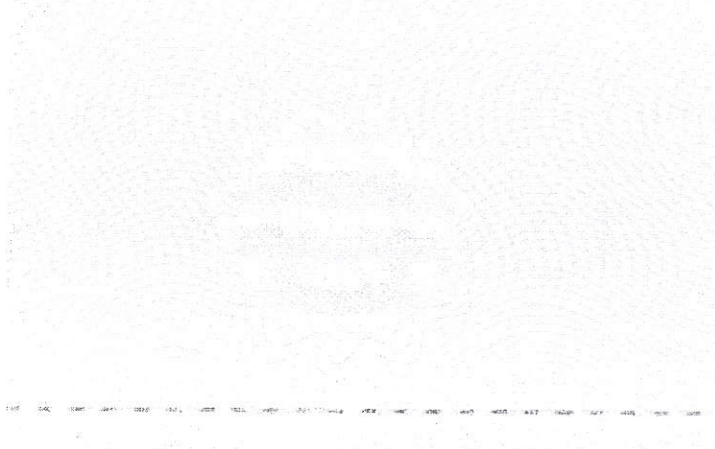
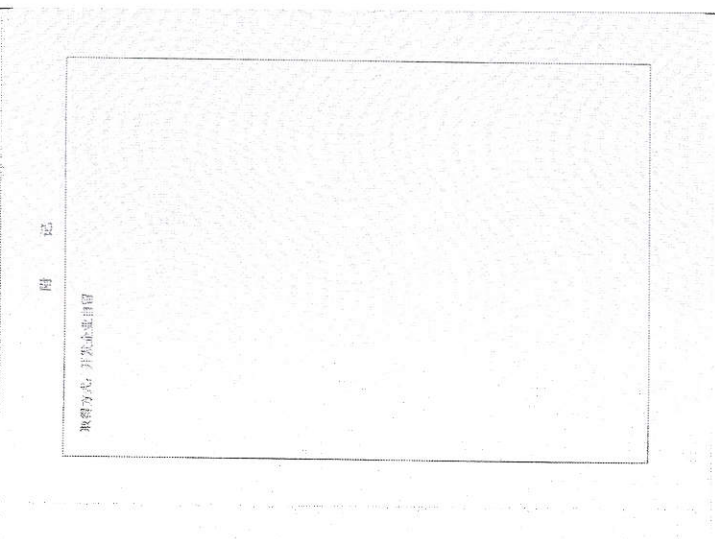


图 (2021) 福州市马尾区不动产权第 9017753 号

权利人	福建三才滨江建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马尾区罗星街道罗星中路1号三才滨江大厦(三才中心)24楼11层09办公
不动产单元号	35010501206000000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/租赁
用途	商务办公、商务、文化设施/办公
面积	共有宗地面积: 13714.30㎡/房屋建筑面积: 50㎡
使用期限	国有土地租赁使用期限: 2015-10-10起至2055-10-09止
权利其他状况	11层09办公; 建筑面积: 60.36㎡; 专有面积: 48.95㎡; 楼梯用途: 办公。





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证据所引不动产权利,经审查属实,准予登记,颁发凭证。



登记机关 (章)

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D35010094252



2020年9月30日起,不再粘贴附页,您可登录“闽政通app”,通过搜索“不动产登记”选择“不动产登记查询”查询、下载分户图,或通过自助机打印分户图。

2

取得方式：开发企业自置

福州不动产权第 9017912 号

投 资 人	福建三木设计建设发展有限公司
具 体 情 况	单独所有
坐 落	马尼拉西里湖路宏安湾1号三木湾海大厦门三楼中 心, 36楼11层110单元
产权证号	3501050012368709024020029
抵押类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
抵押性质	住宅/商业房
用 途	商务办公、商业、文化设施/办公
面 积	其房产证面积: 107.44; 107.44的房屋建筑面积46.87m ²
使用期限	国有土地使用权使用期限: 2015-10-10起2065-10-09 止 11层110单元: 建设年限: 46.87; 享有面积: 34.47 ; 房屋用途: 办公。
抵押车信息表	无

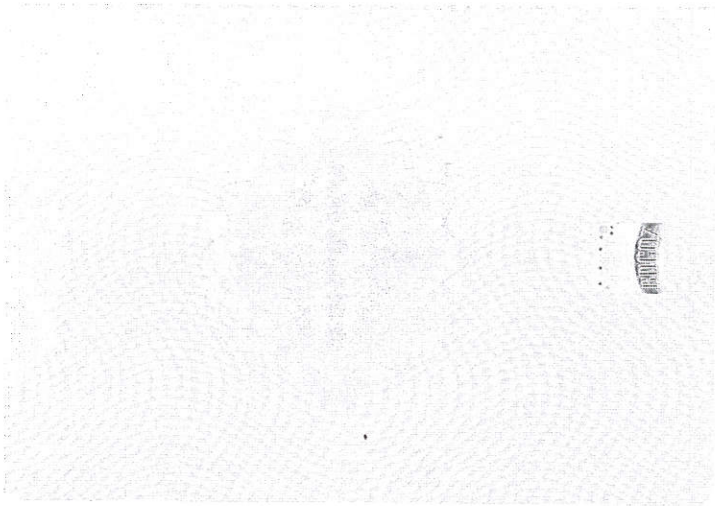
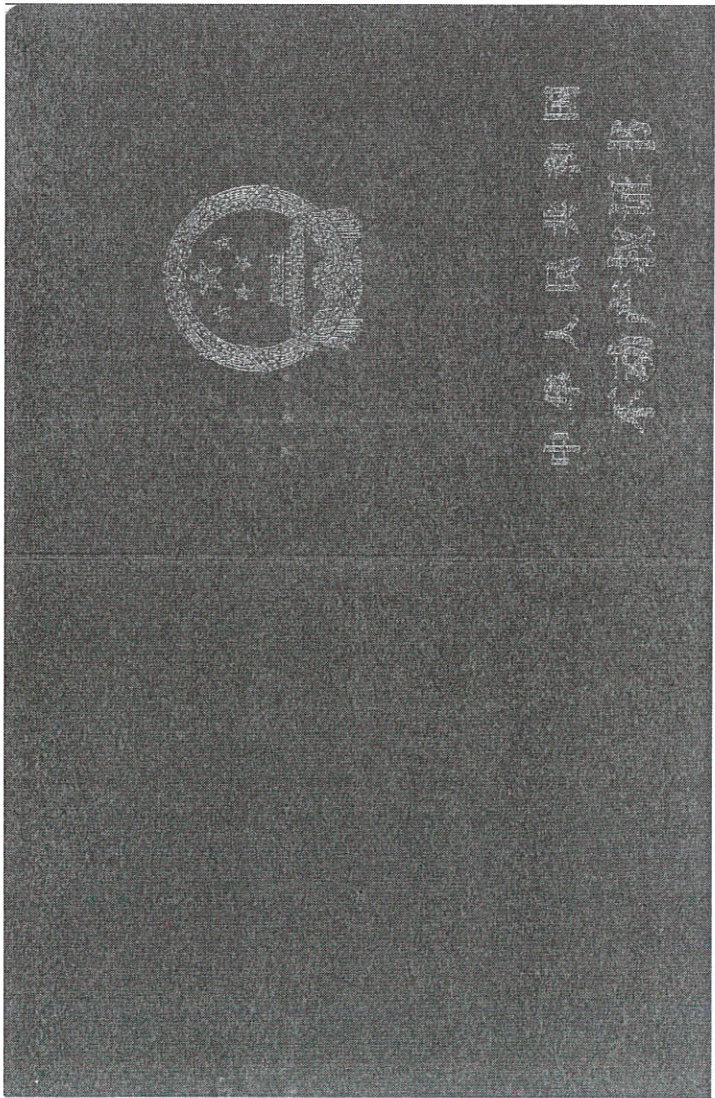
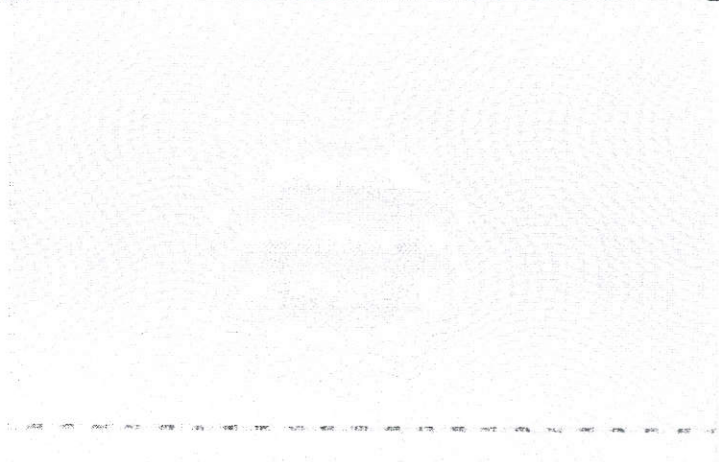
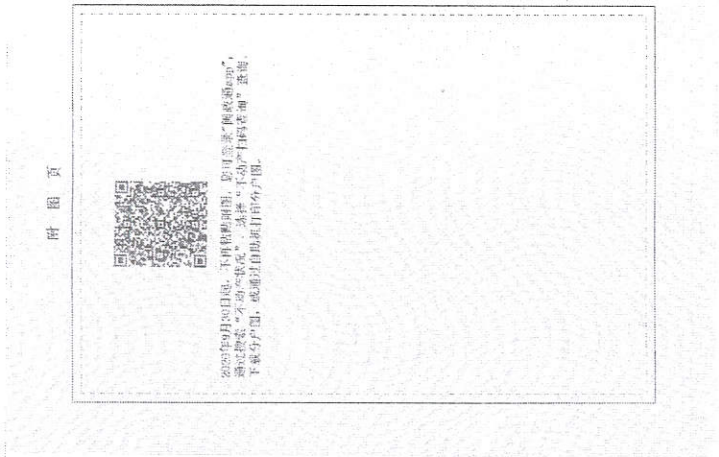
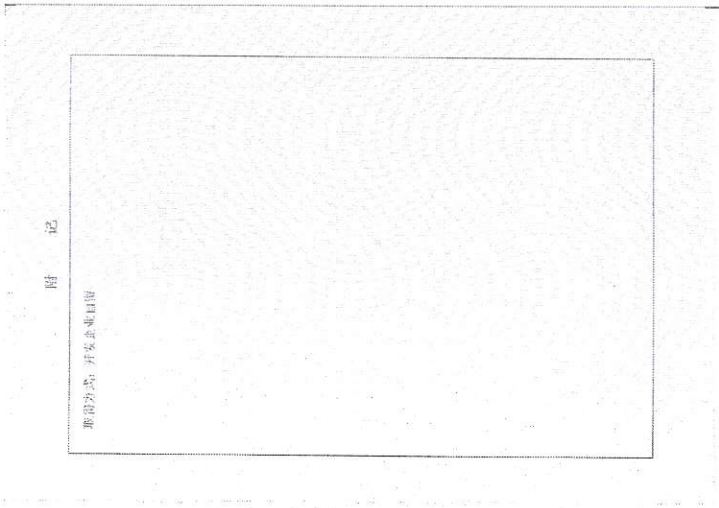


图 (2024) 温州市房屋不动产权证 901745 号	
权利人	福建三丰建设工程有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马江区罗厝村罗厝村安置房1号三丰公寓大厦《三丰中心》10楼11层1117公
不动产单元号	350105012003R0002P000003050
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化娱乐/办公
面积	共有宗地面积: 10744.9m ² /房屋建筑面积: 16.87m ²
使用期限	国有建设用地使用权期限: 2015-10-10起至2055-10-09止
权利其他状况	10楼11办公, 建筑面积: 46.07, 专有面积: 34.47, 房屋用途: 办公。





根据《中华人民共和国民法通则》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不动产所有权、抵押权、经查封事实,准予登记。颁发权证。



登记机关 (章)

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO. D35010094259



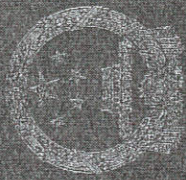
2023年9月30日起,不再粘贴附照,您可登录“闽政通app”,通过搜索“不动产状况”,选择“不动产档案查询”查询名下房产,或通过自助机打印分户图。

附 记

取得方式：开发企业自留

第 4 章 不动产征收

权利人	浙江三夫实业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马山区聚源里治政路42号二楼第六层《三夫中心》3楼1610室办公
不动产单元号	35010500702000800200300131
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/租赁/商品房
用途	商业办公、商业、文体设施/办公
面积	共有常用地面积：1074.50m ² /房屋建筑面积：910m ²
使用期限	国有土地使用年限期限：2015-12-10起至2055-10-09止 15年办公；租赁期限：46.94；专有部分：31.82；附属设施：办公。
权利其他权利人	无



中华人民共和国
不动产权证书

图 (2021-) 温州市马市不动产 3917781 号

权利人	福建三木滨江建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	温州市鹿城区江滨二路与三木滨江大厦(三木中心)24楼16101公区
不动产单元号	330105-00129063000000000000122
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化设施/办公
面积	共有宗地面积: 13774.90m ² /房屋建筑面积: 56.09m ²
使用期限	国有土地使用年限: 2015-10-10起至2055-10-09止
权利其他状况	15.00m ² 公区; 建筑面积: 66.55m ² ; 专有部分: 66.55m ² ; 房屋用途: 办公。

附 记

取得方式: 开列企业日常

附图页



2021年10月10日起, 本证书和附图, 将通过“国家政务服务平台”APP, 通过搜索“不动产单元号”, 选择“不动产单元号”查询, 下载分户图, 系统自动打印分户图。



190006031127

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未证所列不动产, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NB D36010094267

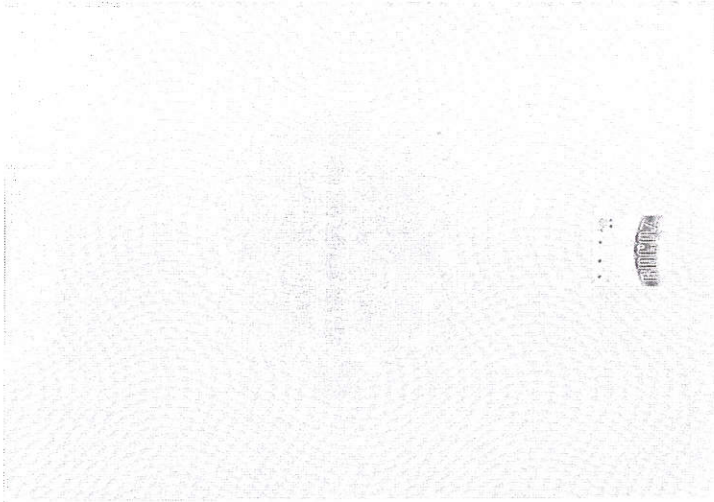
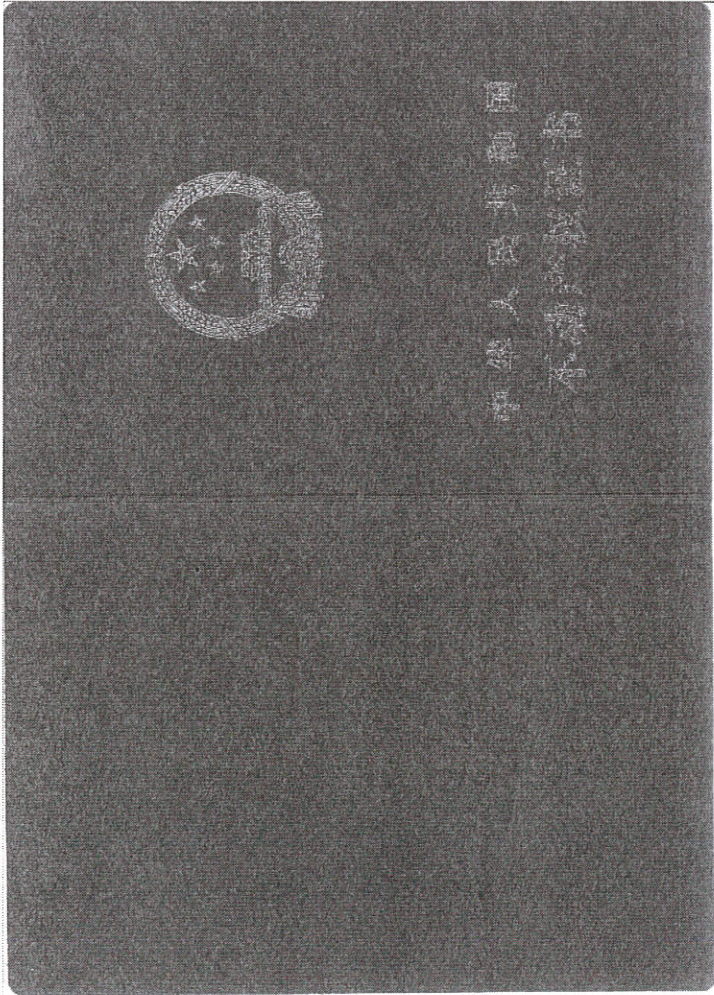
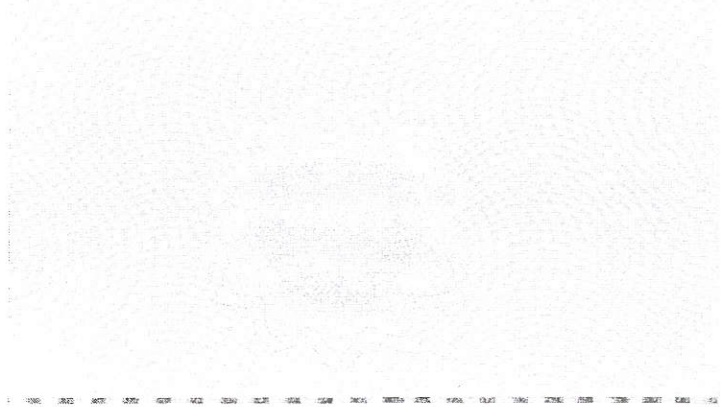
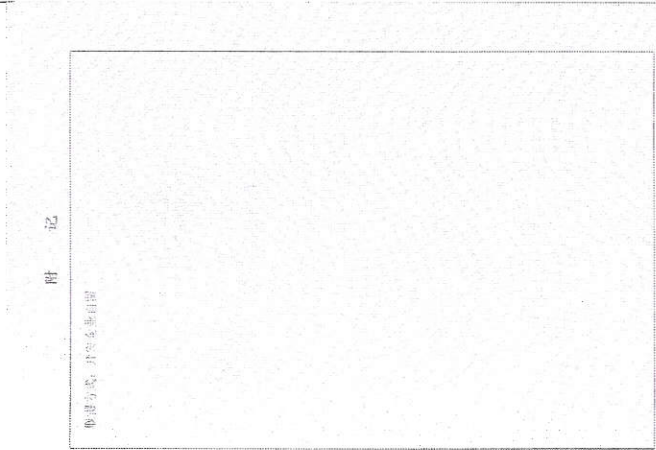


图 1 2024 年 1 月 1 日起不动产登记簿 9617727 号

权利人	福建三六三三建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	福建省厦门市思明区思明南路 1 号 2 楼 201 室 (三六三中) 201 室 10 层 09 办公
不动产单元号	35010500105000000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化设施/办公
面积	具有宗地面积：181.34.3m ² 的国有建设用地 66.66m ²
使用期限	国有土地划拨使用权使用期限：2015-10-10 起至 2065-10-09 止
其他	10 层 09 办公；建筑面积：89.56；专有部分：48.95；附属用房：办公。
权利人姓名	福建三六三三建设有限公司





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未登记不动产,经审查属实,准予登记,颁发此证。



登記机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D35010094238



2020年9月30日起，不再粘贴附圖，您可登錄“國政通app”，通過搜索“不存案狀況”，選擇“工業產權查詢”查詢、下載戶圖，或通過自助機打印分戶圖。

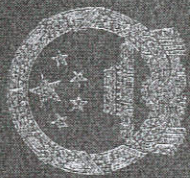
附圖頁

附 記

取得方式: 开发企业自留

闻 (2024) 揭州市马陆区不动产第 0037736 号

权利人	杭州一士滨江科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马场湾罗晋里通海安里10号三米新海大厦，二单元中心3层16层10办公
不动产单元号	350125010130065000200000134
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/租赁
用途	商务办公、商业、文体设施、办公
面积	共有建筑面积：16744.3677平方米建筑面积546.87m ²
使用期限	国有土地建设用地使用权期限：2015-10-10至2045-10-09止 房屋10年期：建筑年限：35.87，计有面积：34.47；房屋用途：办公。
权利其他状况	



中华人民共和国
不动产权证书

图 (2024) 温州市龙湾区不动产权证第 0007737 号

权利人	福建三木源建设工程有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	马尼拉路温州龙湾商务区1号三木源大厦(三木中心)16楼1601办公				
不动产单元号	350105004060600020000125				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让/商品房				
用途	商务办公, 商业, 文化设施/办公				
面积	共有宗地面积: 10744.20㎡/房屋建筑面积16.87㎡				
使用期限	国有土地使用年限: 2015-10-10起20年 09 起				
权利其他状况	房屋用途: 办公, 共有面积: 24.47				

附 记

取得方式: 开发企业自留

附 图 页



2024年01月20日起, 本证书启用, 您可登录“温州市不动产登记”网站, 通过“不动产单元号”查询不动产信息, 或通过自助机打印不动产信息。

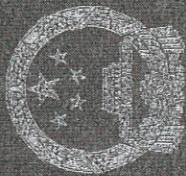


10500941327

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不动产予以
权利, 经审查属实, 准予登记, 颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO D35010094239



中华人民共和国
不动产权证书

图 (2021) 福州市马厝化不动产第 5017238 号

权利人	福建二大滨江建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马厝化安置房项目安置房(三期)3#楼16层124号
不动产单元号	35010601204030000500020196
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化设施/办公
面积	共有宗地面积: 12734.5m ² ;房屋建筑面积: 66m ²
使用期限	国有土地使用年限/使用期限: 2015-10-10起/2051-10-09止
权利其他状况	16层124号; 建筑面积: 46.06m ² ; 专有面积: 34.32; 附属设施: 办公。

附 记

地籍分区, 开发至五层

附 图 页



2025年9月30日起, 不动产单元图, 即可通过“闽政通”APP, 通过搜索不动产单元号, 进行“不动产”查询。下方为附图, 或可通过自助服务终端查询。



16570014137

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未登记不动产
权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D35610094240



根据《中华人民共和国民法典》等法律



登記机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制
编号ND D35010094241



2002年9月30日起,不再粘贴附四,您可登录“国家建设网”,选择“不动产状况”,选择“不动产资料查询”直接下载产权图,或通过自助机打印产权图。

图 1

附 记

经营方式：开发企业自营

福州(2004) 福州市房屋区不动产产第 9017700 号

权利人	福建三木家居股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	厦门市思明区前埔街道前埔4号三木家居大厦（三木中心）3楼101室（办公）
不动产单元号	350105001020630060020002001037
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/租赁房屋
用途	商务办公、商业、其他用途/办公
面积	共有宗地面积：1874.3977平方米/房屋建筑面积：665m ²
使用期限	国有建设用地使用权期限：2016-10-10起2055-10-09止
权利期限	16个月/办公；租赁期限：46.09；共有面积：34.32；房屋用途：办公
权利人姓名	权利人姓名



根据《中华人民共和国民法通则》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权证所引不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发权证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D35010094256



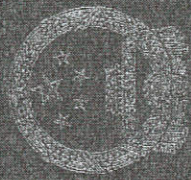
2009年9月30日起,不再张贴附图,即可登录“国政通app”,通过搜索“不动产”状态”,选择“不动产查询”查询,下载附图,或通过自助机打印附图。

25

取樣方式：開採金北山留

网 (2024) 福州市房屋区不动产第 5037162 号

权利人	福建三木家居建材有限公司
共有情况	单独所有
坐落	乃欧罗斯街浦洪安路1号三木家居大厦三楼中 101室101室101室
不动产单元号	35010300126600082300201308
权利人类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化体育、办公
面积	共有等面积：187.44.50㎡/房屋建筑面积：66㎡
使用期限	国有土地使用权使用期限：2015-10-10起25年；10.09止 10.10后为无；建设期限：40.09；享有期限：34.22； 租赁期限：无。
其他情况	



中华人民共和国
不动产权证书

闽（2021）福州市晋安区不动产权字第 0317790 号

权利人	福建三木源江益发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马尾区罗星街道外安支路1号三木源大厦（三木中40）24楼16层16办公
不动产单元号	350105012040500020000179
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化娱乐/办公
面积	共有宗地面积：1374.9m ² /房屋建筑面积46.05m ²
使用期限	国有土地使用年限使用期限：2015-10-10起2065-10-09止 16层16办公：建筑面积：46.05m ² ，专有部分：34.22；房屋用途：办公。
权利其他状况	

附 记

取得方式：开发企业自留

附 图 页



2021年3月30日起，本证书启用“版式防伪”，请扫描本“不动产单元号”，选择“不动产单元号”查询，于该分户图，或通过网络自行打印分户图。



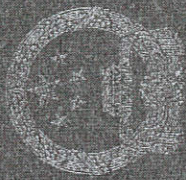
107206-11232

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未证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年11月20日

中华人民共和国自然资源部监制
编号：NB D35010094254



中华人民共和国
不动产权证书

闽（2024）福州市不动产权第 20017723 号

权利人	福建三木线业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马江区罗刹河滨安支路1号三木线业大厦（工业中 心）32楼10层办公室
不动产单元号	3501050120050092250030140
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务办公、商业、文化娱乐/办公
面积	共有宗地面积：18744.9㎡/房屋建筑面积53.43㎡
使用期限	国有土地使用权使用期限：2015-03-10起2051-03-09 止
权利其他状况	该层办公室：建筑面积：63.43；专有部分：36.65 ；房屋用途：办公。

附 记

取得方式：出让/单独所有

附图页



自2024年10月31日起，本不动产权证书“附图页”失效，权利人可通过“不动产单元号”查询“附图”。

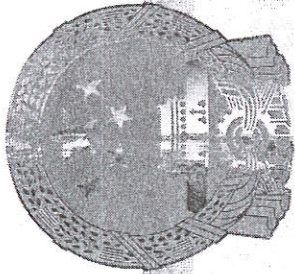


1050105014317

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不动产单元
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号闽 D35010094255



营业执照

统一社会信用代码

913500007463753867

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 福建正德资产评估房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 陈晓光

经营范围

一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；海洋服务；水资源管理；自然生态系统保护管理；环保咨询服务；森林经营和保护；森林固碳服务；工程和技术研究和试验发展；卫星遥感应用系统集成（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：测绘服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2003年03月03日

住所 福建省福州市鼓楼区五一北路129号榕城商贸中心2102单元



登记机关

2025年2月27日



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：福建正德资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

陈晓光

住所：

福建省福州市鼓楼区五一北路129号榕城商贸中心2102单元

统一社会信用代码：

913500007463753867

备案等级：

一级

证书编号：

352020034

有效期限：

2023年5月22日至2026年5月21日



发证机关(公章)

二〇二三年十一月二十七日



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批准颁发。

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。

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.



No. 00331809

姓名 / Full name

陈晓光

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

350783198311244017

注册号 / Registration No.

3520150082

执业机构 / Employer

福建正德资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-10-31

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批准颁发。

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。

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.



发证机关

No. 00340628

姓名 / Full name

陈真真

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

350103199101173521

注册号 / Registration No.

3520190030

执业机构 / Employer

福建正德资产评估房地产土地估价
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-05-25

持证人签名 / Bearer's signature

