

房地产估价报告

中国广东省珠海市香洲区厚德街 66 号华发新城左岸
1、2 栋长租公寓房地产

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 12 月 30 日

房地产估价报告

估价报告编号：

粤戴德梁行 F/BJX/2512/2118-2/CW/HJX

估价项目名称：

中国广东省珠海市香洲区厚德街 66 号华发新城左岸 1、2 栋
长租公寓房地产之市场价值

估价委托人：

中联前源不动产基金管理有限公司

建信资本管理有限责任公司

珠海华发实业股份有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

王天会（1420000047） 胡京湘（1120130040）

估价报告出具日期：

二〇二五年十二月三十日

致估价委托人函

中联前源不动产基金管理有限公司
建信资本管理有限责任公司
珠海华发实业股份有限公司

敬启者：

关于：中国广东省珠海市香洲区厚德街 66 号华发新城左岸 1、2 栋长租公寓房地产（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得中联前源不动产基金管理有限公司、建信资本管理有限责任公司、珠海华发实业股份有限公司（以下简称「贵公司」）委托，对估价对象进行评估，价值时点为 2025 年 11 月 30 日，为「贵公司」参与中联前海开源-华发租赁住房一号第一期资产支持专项计划了解估价对象的房地产市场价值而提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集估价所需的最新资讯等相关资料，遵循《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》所载的规定，选用「比较法」及「收益法」评估估价对象之市场价值。估价结果如下：

估价对象为珠海华发投资发展有限公司所拥有的位于中国广东省珠海市香洲区厚德街 66 号华发新城左岸 1、2 栋长租公寓房地产，房屋总建筑面积为 24,785.28 平方米（其中地上房屋建筑面积 18,047.62 平方米，地下房屋建筑面积 6,737.66 平方米），于 2025 年 11 月 30 日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币 **585,200,000** 元（大写人民币伍亿捌仟伍佰贰拾万元整），楼面单价为 25,092 元/平方米。

备注：①总估值取整至十万位，单价取整至个位。

②本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二五年十二月三十日至二〇二六年十二月二十九日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二五年十二月三十日

目 录

	页码
1. 注册房地产估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
3. 估价结果报告.....	5
3.1 估价委托人.....	5
3.2 房地产估价机构.....	5
3.3 估价对象.....	6
3.4 估价目的.....	36
3.5 价值时点.....	36
3.6 价值类型.....	36
3.7 估价依据.....	36
3.8 估价原则.....	37
3.9 估价方法.....	38
3.10 估价结果.....	38
3.11 注册房地产估价师.....	39
3.12 协助估价的人员.....	39
3.13 实地查勘期.....	39
3.14 估价作业日期.....	39
4. 附件.....	40
4.1 物业位置图.....	40
4.2 估价对象内外部状况照片.....	41
4.3 估价对象周围环境和景观照片.....	43
4.4 估价对象权属证明复印件.....	44
4.5 估价机构营业执照复印.....	46
4.6 估价机构相关资质证明复印.....	47
4.7 估价人员相关专业执业资格复印件.....	48

1. 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 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。
- 1.3 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，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。
- 1.4 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方依法拥有估价对象的合法产权，并依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得、利用或使用，取得、利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象在公开市场上转让时应符合《城市房地产转让管理规定》及估价对象所在地地方行政法规的规定。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的房地产市场价值。

同时，我们假设在土地使用权的法定年期内，估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2025年11月20日，根据贵公司指示价值时点为2025年11月30日，本次估价假设估价对象于价值时点的状况与实地查勘日状况保持一致。

本次估价中住宅及地下车位部分所采用之建筑面积以贵公司提供之《不动产权电子证书》【粤（2019）珠海市不动产权第0117873号】等共计256份中所载房屋建筑面积合计值为准；公共设施部分所采用之建筑面积以贵公司提供之《珠海市不动产测量报告》【编号：2018002652、2018002653、2018002654】中建筑面积合计值为准。若上述设定与实际不符，需以实际为准对估价结果作出调整，在此提请报告使用者注意。

本次估价中所采用之土地权属、土地用途、使用权终止日期及土地分摊面积等信息以贵公司提供之《不动产权电子证书》【粤（2019）珠海市不动产权第0117873号】等共计256份中所载为准。若上述设定与实际不符，需以实际为准对估价结果作出调整，在此提请报告使用者注意。

根据「贵公司」提供的《整租协议二》【合同编号：zlhf-sq-009-8-2】及介绍，估价对象由珠海华发优生活物业运营管理有限公司整体租赁，作为长租公寓经营，租赁合同起始日为2019年03月27日，每三年的期间为一个租赁周期，总租赁期限不超过法律规定的最长期限，到期后以产权方未发生《整租协议二》项下的违约为前提，产权方有权要求租赁方按照《整租协议二》约定的条款及条件（包括但不限于附件一的付租计划表）与产权方续租租赁物业（但双方另有约定的除外），本次估价考虑了上述租赁他项权利对估价结果的影响；除此以外，估价对象不存在抵押、担保等估价师知悉的其他他项权利，在此提请报告使用者注意。

根据估价委托人提供的《通知函》可知“2024年12月19日，前海开源召集并召开了中联建信资本-华发租赁住房一号第一期资产支持专项计划2024年第一次有控制权的资产支持证券持有人大会(简称‘持有人大会’)，根据持有人大会作出的《中联建信

资本-华发租赁住房一号第一期资产支持专项计划 2024年第一次有控制权的资产支持证券持有人大会【会议决议】》(简称‘持有人大会决议’), 同意前海开源辞任专项计划的管理人, 任命建信资本管理有限责任公司(简称‘建信资本’或‘继任管理人’)为专项计划的继任管理人, 建信资本承继前海开源在《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议》等专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。同时将专项计划名称变更为“中联建信资本-华发租赁住房一号第一期资产支持专项计划”。本次评估专项计划名称以中联建信资本-华发租赁住房一号第一期资产支持专项计划为准, 在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值, 最终税费金额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外, 我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

贵公司已提供给我们估价对象产权文件复印件, 但我们并未进行相关产权文件的查证及确认, 也未查核该产权文件所载的相关内容是否发生变更。所以在本次估价过程中, 我们将以贵公司提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据, 并不对其真实性、合法性和完整性负责。

我们亦已获得贵公司或有关人士提供给我们有关估价对象的租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性, 在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们, 并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2025年11月20日进行实地查勘估价对象外部, 并于可能情况下视察其内部, 但我们并未进行结构测量及设备测试, 因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏, 我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时, 我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积, 估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中, 我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响, 也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中, 我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时, 产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中, 我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素, 也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离实际情况事项，故本估价报告无背离实际情况假设。

2.3 不相一致假设

根据产权方提供的有关资料及介绍，估价对象建筑物规划用途为住宅（公寓），作为长租公寓经营，并将规划设置公共区域。根据估价委托人指示，本次评估该项目1栋101（地上）及2栋101（地上）、102（地上）房规划用途为住宅，实际用途作为公共区域，其中1栋101号房屋建筑面积267.52平方米（地下室119.72平方米），2栋101号房屋建筑面积268.87平方米（地下室119.72平方米），2栋102号房屋建筑面积268.83平方米（地下室119.72平方米），则公共区域地上建筑面积合计446.06平方米。若上述设定与实际情况不符，需以实际为准对估价结果作出调整，在此提请报告使用者注意。

2.4 依据不足假设

根据产权方提供的有关资料及介绍，估价对象房屋总建筑面积为24,785.28平方米，其中19,727.40平方米已取得《不动产权电子证书》，另有5,057.88平方米（含人防1,462.77平方米）经过了实测，但尚未取得《不动产权电子证书》；根据《整租协议二》记载可知：“双方确认该租赁物业的计租建筑面积为24,785.28平方米（含公共分摊面积）”，故本次估价对象建筑面积以24,785.28平方米为准，但未考虑5,057.88平方米（含人防1,462.77平方米）对估价结果的影响；若上述设定与实际情况不符，需以实际为准对估价结果作出调整，在此提请报告使用者注意。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二五年十二月三十日至二〇二六年十二月二十九日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供估价委托人为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

估价委托人应当正确理解估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：中联前源不动产基金管理有限公司

地 址：西藏自治区拉萨市柳梧新区北京大道以东、察古大道以西双创广场3栋B单元15层23号

法定代表人：周芊

单位名称：建信资本管理有限责任公司

地 址：上海市虹口区广纪路738号2幢232室

法定代表人：王宇

单位名称：珠海华发实业股份有限公司

住 所：珠海市昌盛路155号

法定代表人：郭俊勇

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地 址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

联系地址：北京市朝阳区光华路1号北京嘉里中心写字楼南楼4层

联系电话：010-65055010

3.3 估价对象

3.3.1 区域位置

3.3.1.1 估价对象坐落位置

估价对象所在项目「华发新城左岸」1、2栋长租公寓位于广东省珠海市香洲区厚德街66号，坐落于前山河北岸。估价对象四至为：东临金石街，南临前河北路，西邻正方滨河体育公园，北邻银苑新村。

估价对象位置示意图如下：



估价对象位置示意图

3.3.1.2 珠海市区位及概况

珠海市位于广东省中南部，东与香港、深圳隔海相望，南与澳门陆地相连，横琴新区与澳门隔江相望，西邻江门市，北与中山市接壤。面积为1,736.45平方公里，设有8个国家一类口岸，是珠三角中海洋面积最大、岛屿最多、海岸线最长的城市。

珠海于1980年成为经济特区，是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是仅次于深圳的中国第二大口岸城市。2008年国务院颁布实施珠江三角洲地区改革发展

规划纲要(2008-2020年),并明确珠海为珠江口西岸的核心城市。港珠澳大桥竣工后,珠海成为内地唯一与香港、澳门同时陆路相连的城市。

珠海市下辖香洲、斗门、金湾3个行政区,设有横琴新区、珠海高栏港经济区、珠海高新技术开发区、珠海保税区、珠海万山海洋开发试验区5个经济功能区。截至2024年底,珠海市常住人口为251.85万人。

航空

珠海机场位于珠海市西部三灶镇以南,距离珠海市区和澳门约35千米。1992年12月31日,珠海机场开工建设,1995年05月30日举行通航典礼并首航,1995年6月18日正式投入营运,由市政府全资所有企业珠海机场集团公司管理。首期跑道长4,000米、滑行道4,000米,可起降B747-400等大型客货机;机坪面积68.5万平方米,廊桥机位17个,远机位9个;候机楼面积9.16万平方米。



2024年,珠海机场旅客吞吐量实现1,297.1万人次,同比增长13.2%,创下历史新高。此外,珠海机场共完成了9.1万架次的运输航班,较上年同期增长了5.7%。

铁路

广珠城际铁路是中国广东省境内一条连接广州市与珠海市的城际铁路,呈南北走向,为中国“八纵八横”高速铁路网京哈~京港澳通道的南端部分,也是珠三角城际快速轨道交通的主干线路之一。广州南站至珠海站全长115.625千米,列车运营速度200千米/小时。珠机城际铁路是位于珠海市境内的城际铁路,起自珠海站,终至珠海机场站,全长39.475千米,全线最高时速160千米/小时,预留与澳门轻轨和广佛江珠城际铁路接轨条件。珠海境内设有珠海站、珠海北站、横琴站、唐家湾站、明珠站、前山站、湾仔北站、湾仔站、十字门站、横琴北站,在建车站为井湾站、鹤洲南站、三灶东站、珠海机场站。

公路

截至2024年末,公路通车里程1,487.63公里,比上年末减少2.5%。其中,高速公路通车里程259.05公里,增长4.3%。轨道交通通车里程117.6公里(2024年珠机城际二期开通,有轨电车拆除)。全年全市铁路客运量到发总数为2,751.07万人次。



广东西部沿海高速公路是一条位于广东省西部的高速公路,粤高速编号S32。东起于广东省珠海市香洲区唐家湾镇下栅,与G4京港澳高速公路,S47江珠高速公路相连,西止于广东省阳江市阳东县东城镇奕垌,连接G15沈海高速公路开阳段。全长201.194公里,双向四车道,设计时速120km/h。

珠江三角洲地区环线高速公路，简称珠三角环线高速，中国国家高速公路网编号：G94环线高速起点在香港，途经深圳、东莞、(广州)增城、花都、(肇庆)四会、(江门)鹤山、新会、中山、珠海、澳门，最后返回香港，全程约460公里；珠海涉及广珠西线中山至珠海段、西部沿海高速沿海支线(中山月环至珠海南屏)、港珠澳大桥等组成。其中港珠澳大桥已于2018年10月24日正式通车运营，珠三角环线高速实现全线通车。

水运



珠海水运以九洲港客运码头为主要枢纽，此外还有香洲码头及横琴码头等。九洲港客运码头位于广东省珠江口西岸，濒临南海，处在香港、澳门的交汇点上，南与澳门陆地相通，东距香港36海里、深圳蛇口28海里，距珠海机场约40公里，距外伶仃岛约27.5海里。依托得天独厚的地理位置，连通珠江东西两岸，成为珠海经济特区的重要对外窗口，珠三角水路客运的“黄金门户”和连接珠港澳地区的重要交通枢纽，国家一类对外开放口岸，在全国率先实现“海陆空”一站式服务的港站。香洲港为前往万山群岛各海岛旅游客轮的出发港，是珠海市唯一以海岛航线为主的港口客运站，水路航线涉及香洲往返伶仃岛、东澳岛、万山岛、桂山岛、担杆岛等，并于2016年07月开通桂山岛至香港航线，2017年02月开通外伶仃至深圳蛇口航线。

航运

珠海港是中国华南沿海主枢纽港，中国沿海主要港口之一，由九州、香洲、唐家、桂山和高栏五大海港区 and 前山、湾仔、井岸四个内河港区总共九个港区组成；珠海港有码头泊位109个，其中万吨级以上泊位8个，泊位总长6,937米，最大靠泊能力8万吨；仓库总面积32,764平方米，堆场总面积490,490平方米；起重装卸机械219台，最大起重能力50吨。

2024年，全市港口完成货物吞吐量12,562万吨，比上年增长5.7%。其中，外贸货物吞吐量5,803万吨，增长22.9%；内贸货物吞吐量6,759万吨，下降5.7%。港口集装箱128万标箱，增长4.5%。旅客吞吐量491万人次，下降1.9%。截至2024年底，全市共有泊位144个（其中生产性泊位134个、非生产性泊位10个），其中万吨级以上生产性泊位34个，设计年通过能力1.72亿吨、集装箱吞吐能力353万标准箱；干散货泊位20个，年吞吐能力8,064万吨；油、气、化工品液体散货泊位36个，年吞吐能力4,901万吨；多用途泊位17个，年吞吐能力货物705万吨、集装箱93万标箱；集装箱专用泊位5个，年吞吐能力260万标箱；件杂货泊位21个，年吞吐能力670万吨；客运及陆岛交通泊位35个，年吞吐能力旅客1,001万人、货物2万吨。

3.3.1.3 香洲区概况

香洲区，隶属于广东省珠海市，位于南海之滨、珠江口西岸，东水连香港，西连珠海市斗门区和金湾区，南接壤澳门，北岭中山市，背倚经济发达的珠江三角洲腹地。辖区总面积555.29平方千米，辖9个街道、6个镇，145个社区、7个行政村。根据2024年香洲区国民经济和社会发展统计公报，截至2024年12月31日，香洲区常住人口116.12万人。

3.3.1.4 物业邻近环境及建筑物

估价对象位于香洲区厚德街66号，属香洲区前山街道。项目周边住宅小区较多，如荣泰城墅、银苑新村、康宏花园、中臣花园、荣泰河庭、映晖湾、星河蓝湾、华发新城五期等，人口密集度较高。

估价对象临近以华发商都为代表的南屏商圈，商业聚集度高。离该项目约10公里处有为高端商务写字楼聚集、商业氛围成熟的吉大商圈。

周边分布的教育配套有珠海市壮志学校、容闳书院、荣泰小学等；医疗设施有香洲区第二人民医院、香洲区人民医院、南沙湾社区卫生服务站、造贝社区卫生服务站等；金融机构有交通银行、建设银行、中国银行、农业银行等众多银行；休闲娱乐场所有映晖湾公园、前山滨河公园、太阳广场社区公园、华发商都、诚丰广场、金石凯悦嘉轩酒店等；区域内公共服务配套设施较完善。

3.3.2 交通条件

估价对象位于香洲区厚德街66号，邻近金鸡路及珠海大道，道路交通便利；距离珠海金湾机场约40公里，距离九州港约11公里，距城轨珠海站及拱北口岸约8公里，距城轨明珠站约5.5公里，自驾出行便利；周边有中臣花园站、南屏大桥西站，周边有多条公交线路经过，包括5路、15路、30路、42路、45路、60路、80路、204路、204路短线、602a路、602路、k11路、k11路短线、坦洲拱北a线、坦洲拱北b线等，交通便捷度良好。

3.3.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象所在之地块东临金石街，南临前河北路，西邻正方滨河体育公园，北邻银苑新村。

估价对象所在宗地为规则四边形，地势平坦，地质条件良好。

3.3.4 产权状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》或《不动产权证》，以证明估价对象的土地使用权及房屋所有权。

自2016年01月01日起，《不动产登记暂行条例实施细则》正式施行。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

(2) 房地产权证

根据于2015年07月15日颁发的《房地产权证》【粤房地权证珠字第0100304295号】，有关内容摘录如下：

证号	粤房地权证珠字第0100304295号
房地产权属人	珠海华发投资发展有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	珠海市香洲区前山前河北路北侧、南屏大桥东侧
地号	440402005015GS00063
土地性质	国有
自用面积	9,024.72平方米
土地使用权取得方式	出让
土地用途	城镇住宅用地
土地使用年限	2015/04/07至2085/04/07

估价对象之分摊土地面积为上述《房地产权证》所载宗地面积其中一部分。

(3) 不动产权电子证书

根据珠海市不动产登记中心于2019年12月06日颁发的《不动产权电子证书》【粤(2019)珠海市不动产权第0117873号】，有关内容摘录如下：

备案编号	粤(2019)珠海市不动产权第0117873号
权利人	珠海华发左岸商业服务管理有限公司 (营业执照: 91440400MA52J29D05)
共有情况	单独所有
坐落	珠海市香洲区厚德街66号1栋101房
不动产单元号	440402005015GB00119F00010005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅、地下室
面积	共有宗地面积9024.7200㎡/房屋建筑面积267.52㎡
使用期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起2085年04月07日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 12.40㎡, 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 套内建筑面积: 234.79㎡, 分摊建筑面积: 32.73㎡, 房屋总层数: 21层, 所在层数: 第-1,1层, 房屋竣工时间: 2018年8月, 房屋用途: 成套住宅: 267.52㎡, 地下室: 0.00㎡
附记	——
登记机构	珠海市不动产登记中心
登记日期	2019年12月06日

估价对象其余《不动产权电子证书》关键信息摘录如下：

编号	产权证号 (粤(2019) 珠海市 不动产权 第**号)	坐落 (珠海市香洲区 厚德街 66号**)	建筑面积 (㎡)
1	0117873	1栋101房	267.52
2	0112244	1栋201房	136.74
3	0112548	1栋301房	136.74
4	0112399	1栋401房	136.74
5	0112549	1栋501房	136.74
6	0112361	1栋601房	136.74
7	0112294	1栋701房	136.74
8	0124638	1栋801房	136.74
9	0112362	1栋901房	136.74
10	0112360	1栋1001房	136.74
11	0112540	1栋1101房	136.74
12	0112564	1栋1201房	136.74
13	0112627	1栋1301房	136.74
14	0123204	1栋1401房	136.74

编号	产权证号 (粤(2019) 珠海市 不动产权 第**号)	坐落 (珠海市香洲区 厚德街 66号**)	建筑面积 (㎡)
129	0118397	2栋1903房	129.62
130	0118160	2栋2003房	129.62
131	0118340	2栋2103房	127.31
132	0116274	地下室001号车位	10.83
133	0117083	地下室002号车位	11.82
134	0116275	地下室003号车位	11.87
135	0117084	地下室004号车位	11.77
136	0116323	地下室005号车位	11.92
137	0116353	地下室006号车位	11.87
138	0116046	地下室007号车位	11.87
139	0118019	地下室008号车位	11.77
140	0116469	地下室009号车位	11.87
141	0116484	地下室010号车位	11.87
142	0116955	地下室011号车位	11.87

编号	产权证号 (粤(2019) 珠海市 不动产权 第**号)	坐落 (珠海市香洲区 厚德街 66号**)	建筑面积 (㎡)
15	0112207	1栋1501房	136.74
16	0112550	1栋1601房	136.74
17	0112363	1栋1701房	136.74
18	0112887	1栋1801房	136.74
19	0112551	1栋1901房	136.74
20	0112898	1栋2001房	132.95
21	0112400	1栋303房	128.44
22	0112302	1栋403房	128.44
23	0112552	1栋503房	128.44
24	0112068	1栋603房	128.44
25	0112448	1栋703房	128.44
26	0112245	1栋803房	128.44
27	0112295	1栋903房	128.44
28	0112553	1栋1003房	128.44
29	0112628	1栋1103房	128.44
30	0112541	1栋1203房	128.44
31	0112565	1栋1303房	128.44
32	0112730	1栋1403房	128.44
33	0112296	1栋1503房	128.44
34	0118161	1栋1603房	128.44
35	0112089	1栋1703房	128.44
36	0112471	1栋1803房	128.44
37	0116405	1栋1903房	128.44
38	0112612	1栋2003房	126.16
39	0113504	1栋102房	267.47
40	0112864	1栋202房	137.11
41	0112301	1栋302房	137.11
42	0113278	1栋402房	137.11
43	0112732	1栋502房	137.11
44	0112682	1栋602房	137.11
45	0112562	1栋702房	137.11
46	0112571	1栋802房	137.11
47	0112733	1栋902房	137.11
48	0112247	1栋1002房	137.11
49	0113584	1栋1102房	137.11
50	0116138	1栋1202房	137.11
51	0113279	1栋1302房	137.11
52	0112614	1栋1402房	137.11
53	0112615	1栋1502房	137.11
54	0112320	1栋1602房	137.11
55	0117191	1栋1702房	137.11

编号	产权证号 (粤(2019) 珠海市 不动产权 第**号)	坐落 (珠海市香洲区 厚德街 66号**)	建筑面积 (㎡)
143	0116324	地下室012号车位	11.87
144	0116055	地下室013号车位	11.87
145	0117096	地下室014号车位	11.87
146	0116550	地下室015号车位	11.87
147	0116354	地下室016号车位	11.87
148	0116047	地下室017号车位	11.87
149	0118020	地下室018号车位	11.87
150	0116048	地下室019号车位	11.92
151	0118021	地下室020号车位	11.87
152	0116470	地下室021号车位	11.87
153	0116485	地下室022号车位	11.87
154	0116956	地下室023号车位	11.92
155	0116471	地下室024号车位	11.92
156	0116486	地下室025号车位	11.92
157	0116957	地下室026号车位	11.92
158	0116276	地下室027号车位	11.97
159	0117082	地下室028号车位	11.87
160	0116325	地下室029号车位	11.92
161	0116056	地下室031号车位	11.82
162	0117097	地下室030号车位	11.82
163	0116551	地下室032号车位	11.92
164	0116355	地下室033号车位	11.77
165	0116552	地下室034号车位	11.82
166	0116356	地下室035号车位	11.92
167	0116049	地下室036号车位	11.87
168	0118022	地下室040号车位	11.87
169	0120081	地下室041号车位	11.82
170	0120150	地下室042号车位	11.87
171	0121134	地下室043号车位	11.87
172	0119222	地下室044号车位	11.82
173	0119815	地下室045号车位	11.87
174	0120224	地下室046号车位	11.87
175	0121033	地下室047号车位	11.82
176	0120082	地下室049号车位	11.87
177	0120151	地下室050号车位	11.92
178	0121135	地下室051号车位	11.82
179	0119251	地下室052号车位	11.77
180	0119816	地下室053号车位	11.92
181	0120225	地下室054号车位	11.82
182	0121032	地下室055号车位	13.81
183	0120083	地下室056号车位	13.19

编号	产权证号 (粤(2019) 珠海市 不动产权 第**号)	坐落 (珠海市香洲区 厚德街 66号**)	建筑面积 (㎡)
56	0112563	1栋1802房	137.11
57	0113280	1栋1902房	137.11
58	0112865	1栋2002房	132.95
59	0117182	2栋101房	268.87
60	0117884	2栋201房	138.37
61	0117774	2栋301房	138.37
62	0116911	2栋401房	138.37
63	0117508	2栋501房	138.37
64	0117892	2栋601房	138.37
65	0117129	2栋701房	138.37
66	0117895	2栋801房	138.37
67	0117558	2栋901房	138.37
68	0117613	2栋1001房	138.37
69	0117615	2栋1101房	138.37
70	0116916	2栋1201房	138.37
71	0117616	2栋1301房	138.37
72	0115963	2栋1401房	138.37
73	0117897	2栋1501房	138.37
74	0117559	2栋1601房	138.37
75	0117560	2栋1701房	138.37
76	0116563	2栋1801房	138.37
77	0117130	2栋1901房	138.37
78	0117137	2栋2001房	138.37
79	0117812	2栋2101房	138.37
80	0116330	2栋2201房	138.37
81	0116501	2栋2301房	138.37
82	0117898	2栋2401房	138.37
83	0117561	2栋2501房	138.37
84	0117131	2栋2601房	138.37
85	0117132	2栋2701房	134.17
86	0117133	2栋102房	268.83
87	0117899	2栋202房	137.99
88	0117808	2栋302房	137.99
89	0117119	2栋402房	137.99
90	0117134	2栋502房	137.99
91	0117900	2栋602房	137.99
92	0117120	2栋702房	137.99
93	0117557	2栋802房	137.99
94	0117617	2栋902房	137.99
95	0117814	2栋1002房	137.99
96	0117901	2栋1102房	137.99

编号	产权证号 (粤(2019) 珠海市 不动产权 第**号)	坐落 (珠海市香洲区 厚德街 66号**)	建筑面积 (㎡)
184	0120148	地下室057号车位	13.19
185	0121136	地下室059号车位	13.16
186	0119252	地下室060号车位	13.16
187	0119817	地下室061号车位	13.19
188	0119818	地下室062号车位	12.26
189	0120188	地下室063号车位	12.26
190	0120226	地下室064号车位	13.16
191	0121031	地下室065号车位	13.16
192	0120084	地下室066号车位	11.87
193	0120149	地下室067号车位	11.87
194	0121137	地下室068号车位	11.82
195	0119409	地下室070号车位	11.87
196	0119819	地下室071号车位	13.19
197	0120227	地下室072号车位	9.81
198	0121030	地下室073号车位	7.91
199	0120228	地下室074号车位	7.87
200	0121029	地下室075号车位	7.91
201	0120085	地下室076号车位	9.52
202	0120147	地下室077号车位	7.95
203	0121140	地下室078号车位	9.48
204	0119410	地下室079号车位	7.95
205	0119820	地下室080号车位	7.91
206	0120190	地下室081号车位	7.84
207	0120229	地下室082号车位	11.84
208	0121028	地下室083号车位	11.89
209	0120086	地下室084号车位	11.89
210	0120152	地下室085号车位	12.02
211	0121141	地下室086号车位	19.94
212	0119411	地下室087号车位	21.71
213	0120087	地下室088号车位	22.84
214	0120153	地下室089号车位	11.84
215	0121142	地下室105号车位	11.87
216	0119412	地下室106号车位	11.87
217	0119821	地下室107号车位	11.87
218	0120230	地下室108号车位	11.87
219	0121054	地下室109号车位	11.87
220	0120088	地下室110号车位	11.87
221	0120154	地下室111号车位	11.87
222	0121143	地下室112号车位	11.87
223	0119413	地下室113号车位	22.73
224	0119822	地下室114号车位	11.87

编号	产权证号 (粤(2019) 珠海市 不动产权 第**号)	坐落 (珠海市香洲区 厚德街 66号**)	建筑面积 (㎡)
97	0117902	2栋1202房	137.99
98	0117135	2栋1302房	137.99
99	0117136	2栋1402房	137.99
100	0117618	2栋1502房	137.99
101	0116564	2栋1602房	137.99
102	0116912	2栋1702房	137.99
103	0117562	2栋1802房	137.99
104	0117620	2栋1902房	137.99
105	0116333	2栋2002房	137.99
106	0117925	2栋2102房	137.99
107	0117621	2栋2202房	137.99
108	0116913	2栋2302房	137.99
109	0120986	2栋2402房	137.99
110	0117622	2栋2502房	137.99
111	0117563	2栋2602房	137.99
112	0116914	2栋2702房	134.17
113	0118392	2栋303房	129.62
114	0118157	2栋403房	129.62
115	0116559	2栋503房	129.62
116	0118158	2栋603房	129.62
117	0117809	2栋703房	129.62
118	0117780	2栋803房	129.62
119	0118159	2栋903房	129.62
120	0118393	2栋1003房	129.62
121	0117853	2栋1103房	129.62
122	0117810	2栋1203房	129.62
123	0118394	2栋1303房	129.62
124	0117781	2栋1403房	129.62
125	0116622	2栋1503房	129.62
126	0117782	2栋1603房	129.62
127	0117783	2栋1703房	129.62
128	0117811	2栋1803房	129.62

编号	产权证号 (粤(2019) 珠海市 不动产权 第**号)	坐落 (珠海市香洲区 厚德街 66号**)	建筑面积 (㎡)
225	0120192	地下室115号车位	11.87
226	0120231	地下室116号车位	11.87
227	0121053	地下室117号车位	11.82
228	0120089	地下室118号车位	11.87
229	0120155	地下室119号车位	11.92
230	0121144	地下室120号车位	11.97
231	0119414	地下室121号车位	11.82
232	0119823	地下室158号车位	13.81
233	0120194	地下室159号车位	11.56
234	0120232	地下室160号车位	11.56
235	0121052	地下室161号车位	11.56
236	0120090	地下室162号车位	11.87
237	0120156	地下室163号车位	11.92
238	0121145	地下室164号车位	11.92
239	0119415	地下室165号车位	11.92
240	0120034	地下室166号车位	11.92
241	0121051	地下室167号车位	11.92
242	0120064	地下室168号车位	10.96
243	0120778	地下室169号车位	7.43
244	0120465	地下室170号车位	8.3
245	0121050	地下室172号车位	11.92
246	0120549	地下室173号车位	11.87
247	0120258	地下室174号车位	11.97
248	0120356	地下室176号车位	11.87
249	0121148	地下室177号车位	11.92
250	0120204	地下室178号车位	11.92
251	0120740	地下室179号车位	8.66
252	0120065	地下室180号车位	8.66
253	0120779	地下室181号车位	13.81
254	0120466	地下室182号车位	13.81
255	0121049	地下室184号车位	22.33
256	0120550	地下室185号车位	22.43

3.3.5 估价对象概况

(1) 概况

估价对象位于珠海市香洲区厚德街66号，坐落于前山河北岸。估价对象东临金石街，南临前河北路，西邻正方滨河体育公园，北邻银苑新村。

估价对象由珠海奥华企业管理咨询有限公司建设，于2018年08月06日建成，于2019年08月30日正式对外运营。估价对象包括1栋及2栋共2幢。其中1栋地上总高

20层，2栋地上总高为27层，地上房屋总建筑面积为18,047.62平方米，其中住宅房屋建筑面积为17,736.47平方米，可出租面积为17,410.12平方米，可出租户数为128户，主要为128-140平方米的3室2厅2卫户型；地下总建筑面积为6,737.66平方米（含人防1,462.77平方米），其中非人防车位125个，房屋建筑面积合计为1,512.06平方米。详情如下：

华发新城左岸 1、2 栋长租公寓项目		
用途	建筑面积（平方米）	套数/个数
长租公寓	17,410.12	128
公共区域	805.22（含地下部分 359.16）	3（1 栋 101 及 2 栋 101, 102）
公共设施	311.15	
地下车位（非人防）	1,512.06	125
地下室	4,746.73	含人防 1,462.77 平方米
合计	24,785.28	—

(2) 装修情况如下：

外装修：贴石材，部分涂料

内装修：室内外均为精装修

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2025年11月30日，1栋已安装2部电梯、1道安全楼梯；2栋已安装2部电梯、1道安全楼梯，楼宇配有烟感、喷淋等消防系统。

(4) 物业占用情况

估价对象为「华发新城左岸」1、2栋长租公寓，根据估价师现场查勘，估价对象目前处于经营使用的状态，大约70%已出租；根据「贵公司」提供的《整租协议二》【合同编号：zlhf-sq-009-8-2】及介绍，项目于2019年08月30日起作为长租公寓正式运营。

3.3.6 估价对象租赁现状描述与分析

3.3.6.1 租约分析

根据「贵公司」提供的于2019年01月03日签订的《整租协议二》，估价对象由珠海华发优生活物业运营管理有限公司整体租赁，作为长租公寓经营，租赁合同起始日为2019年03月27日，每三年的期间为一个租赁周期，总租赁期限不超过法律规定的最长期限，到期后以产权方未发生《整租协议二》项下的违约为前提，产权方有权要求租

赁方按照《整租协议二》约定的条款及条件（包括但不限于附件一的付租计划表）与产权方续租租赁物业（但双方另有约定的除外）。

3.3.6.2 收入分析

根据「贵公司」提供的于2019年01月03日签订的《整租协议二》，估价对象由珠海华发优生活物业运营管理有限公司整体租赁，作为长租公寓经营，物业管理费等其他收入由物业运营方收取。租期内前18年各年年租金如下：

租赁期限	年租金（元）	租赁期限	年租金（元）
第 1 年	9,611,761.05	第 10 年	18,957,857.69
第 2 年	10,857,456.51	第 11 年	19,526,593.42
第 3 年	12,217,002.56	第 12 年	20,112,391.22
第 4 年	13,699,565.62	第 13 年	20,715,762.96
第 5 年	15,174,825.72	第 14 年	21,337,235.85
第 6 年	15,924,441.71	第 15 年	21,977,352.92
第 7 年	16,711,264.74	第 16 年	22,636,673.51
第 8 年	17,537,146.95	第 17 年	23,315,773.71
第 9 年	18,233,647.10	第 18 年	24,015,246.93

3.3.6.3 租期分析

根据「贵公司」提供的《整租协议二》，估价对象由珠海华发优生活物业运营管理有限公司整体租赁，作为长租公寓经营，租赁合同起始日为 2019 年 03 月 27 日，每三年的期间为一个租赁周期，总租赁期限不超过法律规定的最长期限，到期后以产权方未发生《整租协议二》项下的违约为前提，产权方有权要求租赁方按照《整租协议二》约定的条款及条件（包括但不限于附件一的付租计划表）与产权方续租租赁物业（但双方另有约定的除外）。本次估价租约期内租金以上述协议为准，额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。

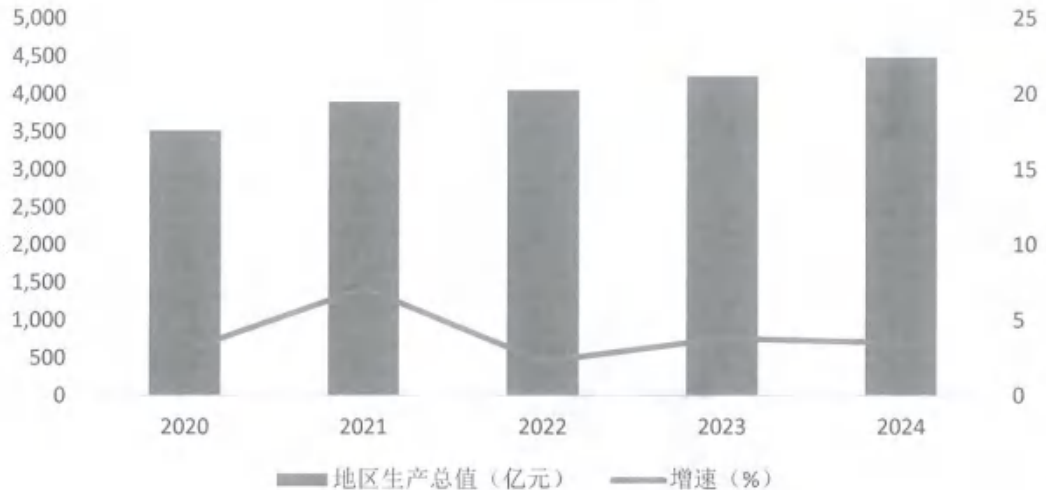
3.3.7 市场背景分析

3.3.7.1 珠海市经济运行状况

■ 珠海市地区生产总值

经广东省统计局统一核算，2024 年珠海实现地区生产总值（初步核算数）4,479.06 亿元，比上年增长 3.5%。珠海市 3 个市辖区 2024 年全部实现了 GDP 正增长，其中金湾区为 946.28 亿元，GDP 名义增长 6.7%，为全市最高；香洲区 2,993.29 亿元（含横琴合作区、高新区、万山区），与 2023 年相比增加了 174.14 亿元，GDP 名义增长 6.2%；斗门区 539.49 亿元，GDP 名义增长 2.4%。

珠海市地区生产总值及增速



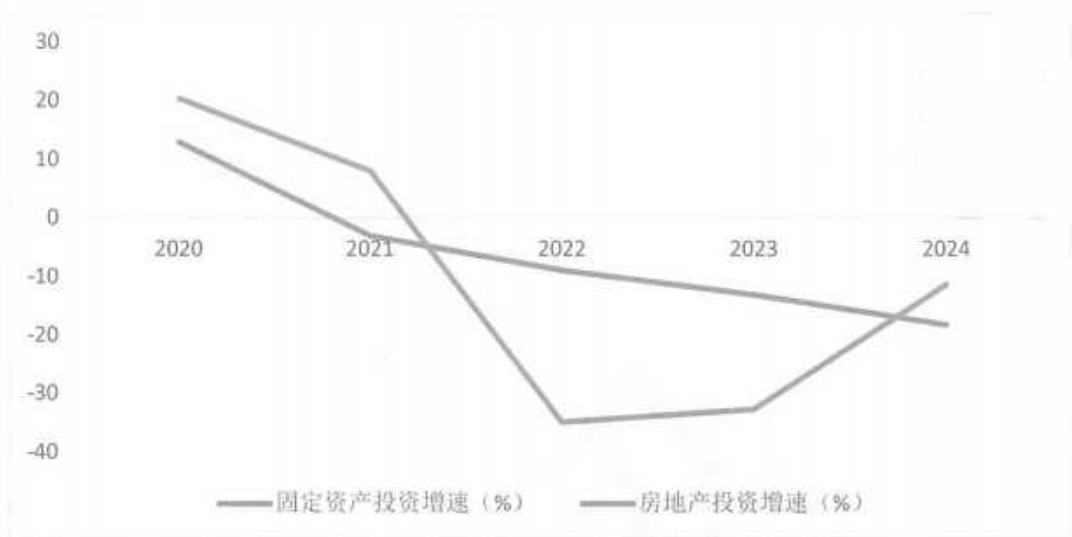
数据来源：珠海市统计局

■ 固定资产投资及其增长

2024 年全年完成固定资产投资比上年下降 18.2%。其中，房地产开发投资下降 11.4%。分投资主体看，国有经济投资下降 59.9%，民间投资下降 14.5%，港澳台及外商投资增长 13.7%。分地区看，香洲区下降 12.7%，金湾区下降 20.5%，斗门区下降 29.6%。

在固定资产投资中，第一产业投资比上年增长 490.2%，第二产业投资下降 27.8%；第三产业投资下降 13.1%。民间投资占固定资产投资比重 35.4%。工业投资下降 27.4%，占固定资产投资比重 31.8%。基础设施投资下降 16.8%，占固定资产投资比重 19.5%，其中，电力、燃气及水的生产和供应业投资下降 0.3%。铁路运输业投资下降 17.6%，航空运输业投资下降 33.0%。高技术制造业投资下降 22.4%，占固定资产投资比重 18.1%。其中，电子及通信设备制造业投资下降 19.1%，医疗设备及仪器仪表制造业投资下降 51.5%。先进制造业投资下降 30.4%，占固定资产投资的比重为 19.2%。

珠海市固定资产投资及房地产投资

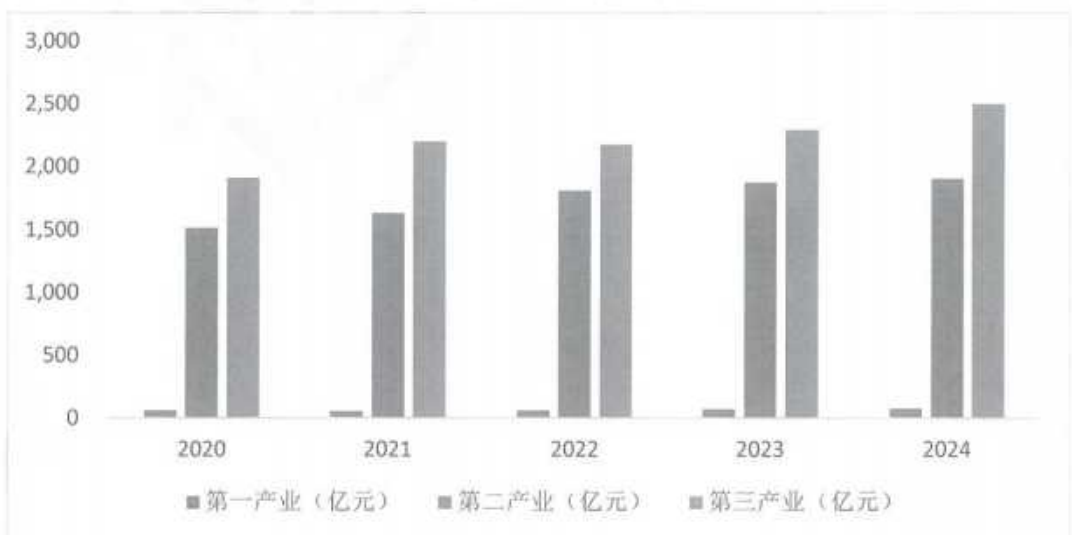


数据来源：珠海市统计局

■ 产业结构

2024 年珠海市第一产业增加值 73.61 亿元，比上年增长 3.5%，对地区生产总值增长的贡献率为 1.47%；第二产业增加值 1,904.93 亿元，增长 4.9%，对地区生产总值增长的贡献率为 59.34%；第三产业增加值 2,500.52 亿元，增长 2.4%，对地区生产总值增长的贡献率为 39.19%。三次产业的比例为 1.64 : 42.53 : 55.83。人均地区生产总值 17.87 万元，比上年增长 2.6%。

珠海市各产业生产总值



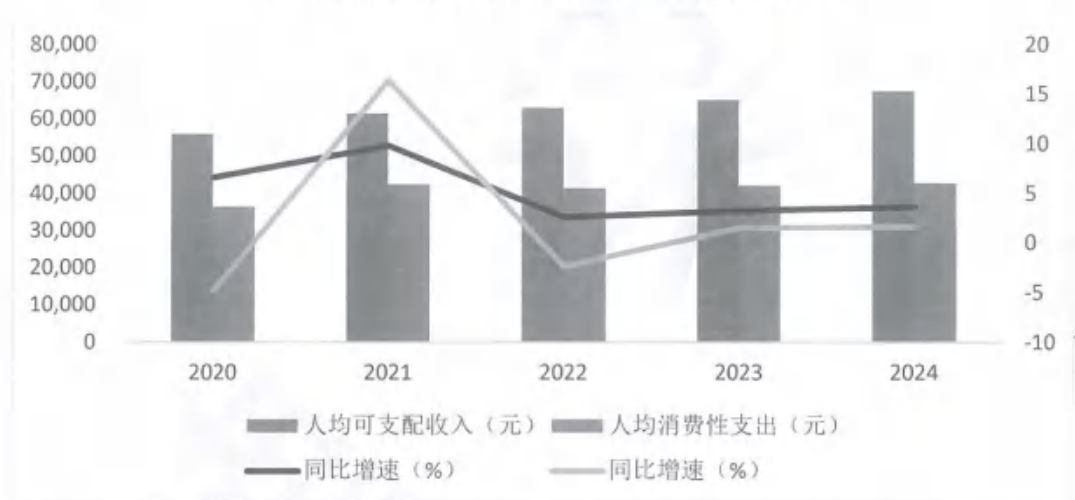
数据来源：珠海市统计局

■ 城镇居民收入与消费水平

2024 年，珠海市全体居民人均可支配收入 67,315 元，比上年名义（以下如无特别说明，均为名义增速）增长 3.6%，扣除价格因素实际增长 3.6%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 70,052 元，比上年增长 3.4%；农村常住居民人均可支配收入 40,077 元，比上年增长 5.4%。

全年全体居民人均消费支出 42,616 元，比上年增长 1.6%。按常住地分，城镇常住居民人均消费支出 44,125 元，比上年增长 1.4%；农村常住居民人均消费支出 27,588 元，比上年增长 3.3%。全体居民恩格尔系数为 31.0%，比上年提升 0.2 个百分点，其中城镇为 30.7%，农村为 36.6%。

珠海市城镇居民人均可支配收入与人均消费性支出

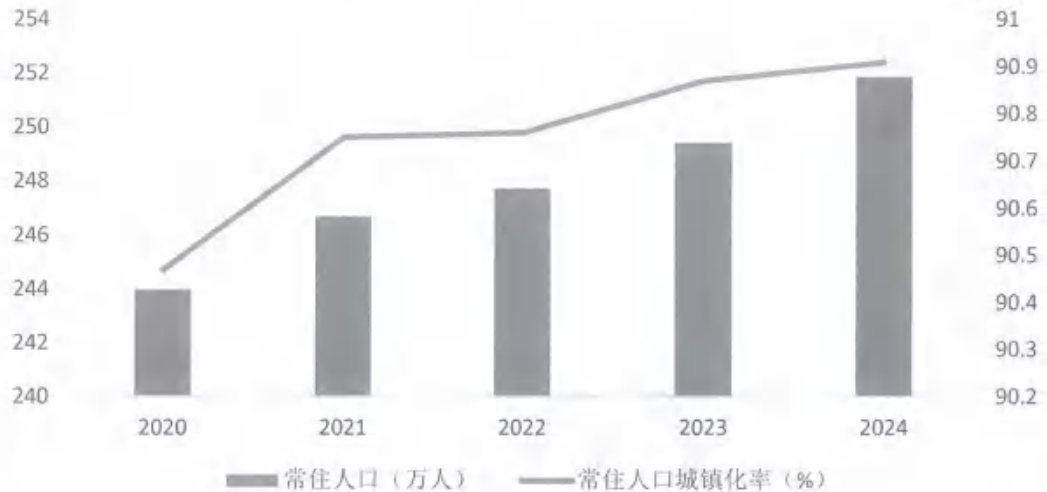


数据来源：珠海市统计局

■ 城镇化水平和人口增长

2024 年末，全市常住人口 251.85 万人，比上年末增加 2.44 万人，其中，城镇常住人口 228.95 万人，占常住人口比重（常住人口城镇化率）90.91%，比上年末提高 0.04 个百分点。全年出生人口 2.32 万人，出生率 9.26‰；死亡人口 0.76 万人，死亡率 3.03‰；自然增长人口 1.56 万人，自然增长率 6.22‰。

珠海市常住人口和城镇化率



数据来源：珠海统计局

3.3.7.2 珠海市土地市场

土地供求状况

自 2012 年以来，全市土地供求关系较为稳定，成交楼面地价逐步攀升，2016 和 2017 两年土地出让成交的平均溢价率较高。受土地供给类型和区域的影响，2013 年平均楼面地价较高；2014 年由于成交的工业用地较多，整体楼面地价较低。到 2017 年，珠海市土地供应大增，成交规模和金额都刷新了最近五年土拍的最高纪录。2018 年受全国范围房地产调控政策影响，珠海市土地供应及成交均能见有所回落。2019 年珠海土地市场热度较 2018 年有明显回升，主要得益于地价相对较高的住宅用地及商业办公用地成交量显著上升。2020 年珠海市土地成交量进一步增加，但在 2021 年受到房地产市场调控的影响，土地市场热度明显降低。2022 年珠海市土地市场交易回升，全市共推出 140 宗用地，成交 134 宗。之后珠海市土地市场热度再次大幅下滑，2023 年全市推出 75 宗用地，成交 68 宗用地；2024 年进一步遇冷，全年仅推出 52 宗用地，成交 50 宗用地。

2012-2024 年珠海市土地供求状况

年份	推出宗数 (宗)	成交宗数 (宗)	成交建设用地面积 (万平方米)	成交规划建筑面积 (万平方米)	成交平均楼面地价 (元/平方米)	平均溢价率 (%)
2012	68	59	580.95	802.55	1,523.20	8.90
2013	101	86	508.83	1,067.32	4,041.68	31.89
2014	108	99	453.48	767.81	2,115.08	11.29
2015	83	83	325.59	673.63	2,948.55	13.53
2016	103	86	506.47	814.65	2,945.10	82.25
2017	195	182	643.82	1,298.70	3,284.81	26.71

2018	78	72	402.70	904.32	2,489.99	11.54
2019	99	80	516.74	981.18	4,655.90	12.15
2020	115	110	651.63	1,446.94	2,650.85	15.53
2021	76	73	354.26	846.80	2,871.07	9.48
2022	140	134	743.62	1,992.16	1,403.68	0.04
2023	75	68	311.65	799.65	1,020.00	0.10
2024	52	50	166.69	435.43	1,817.00	0.00

数据来源：中指数据库

各类型土地成交状况

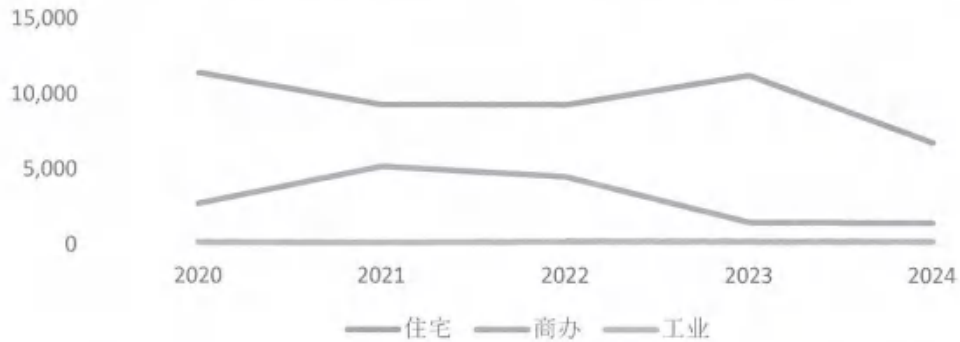
2012年至2022年，珠海市土地成交类型集中在工业用地，成交量约占土地成交总量的一半以上。分土地用途的楼面地价来看，工业楼面地价较平稳。2016年以来受地产热度影响，商住用地供应面积占比减小，但溢价率高，成交总价占比最大，因此全年平均楼面地价较高，且由于2016年住宅土地交易集中于中心城区香洲区，故推高了平均楼面价。2016年全市住宅用地平均楼面地价达到峰值1.3万元/平方米。

2024年珠海市成交住宅用地5宗，成交建设用地面积共计24.54万平方米，同比增加110.28%；成交商业/办公用地1宗，成交建设用地面积0.77万平方米，同比减少85.85%；工业用地41宗，成交建设用地面积共计130.73万平方米，同比减少51.13%。从成交宗数与面积来看，工业用地成交量高于非工业用地成交量，是2024年最主要土地交易类型，同时，住宅用地成交面积较上一年显著增加。从成交楼面地价来看，工业用地均价为238元/平方米，同比增加1.28%，商服用地均价为1,483元/平方米，同比下降31.06%，而住宅用地均价为6,810元/平方，同比上升39.53%。

分用途土地成交情况（宗数）

年份 土地用途	2019	2020	2021	2022	2023	2024
住宅	27	20	18	25	4	5
商业/ 办公用地	8	20	7	1	1	1
工业	38	68	46	106	56	41
其他	7	2	0	2	3	3
合计	80	110	110	134	64	50

数据来源：中指数据库

2019-2024 年珠海市不同用途土地成交楼面地价 (元/平方米)


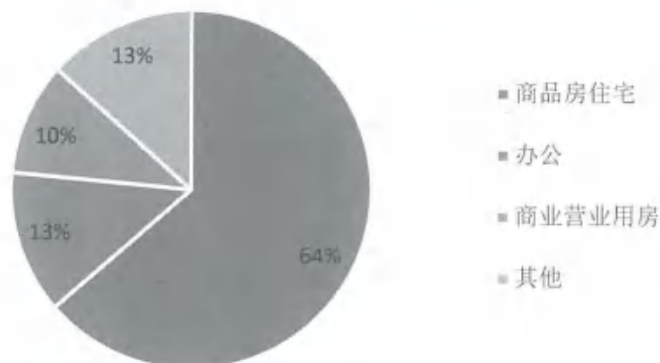
数据来源：中指数据库

3.3.7.3 珠海市房地产开发投资

2024 年，珠海市房地产开发投资 452.32 亿元，比上年下降 11.4%。按地区分，香洲区投资 320.81 亿元，下降 6.0%；金湾区投资 81.95 亿元，下降 9.0%；斗门区投资 49.56 亿元，下降 37.2%。

在房地产开发投资中，商品房住宅投资 287.80 亿元，下降 10.6%。其中，90 平方米及以下住宅投资 104.05 亿元，下降 15.6%；90~144 平方米住宅投资 155.78 亿元，下降 2.3%；144 平方米及以上住宅投资 27.97 亿元，下降 28.6%。按用途分，办公楼投资 58.31 亿元，下降 5.3%；商业营业用房投资 45.81 亿元，下降 15.5%。

全年商品房施工面积 2,928.69 万平方米，下降 8.5%，其中，商品住宅 1551.05 万平方米，下降 10.0%。商品房竣工面积 347.28 万平方米，下降 10.0%，其中，住宅 209.69 万平方米，下降 21.4%。商品房销售面积 251.17 万平方米，下降 7.3%，其中，住宅 203.46 万平方米，下降 6.2%。年末商品房待售面积 793.59 万平方米，增长 16.8%，其中，住宅 313.51 万平方米，增长 18.8%。

珠海市房地产开发投资占比


数据来源：中指数据库

3.3.7.4 珠海市租赁住房市场

珠海市长租公寓市场概述

珠海的长租公寓市场目前已初具规模，目前已有万科泊寓、龙湖冠寓、格创家青年公寓、华发优生活（华寓）等 7 个品牌设立 22 家长租公寓门店。此外，其他市场参与主体如中国建设银行珠海市分行及珠海市万村发展有限公司亦通过不同的方式在布局珠海长租公寓市场。

2018 年，万科泊寓及龙湖冠寓宣布进入珠海长租公寓市场。龙湖冠寓于 2018 年 05 月率先宣布将有两个冠寓项目入市，分别为横琴保税区店及前山逸仙路店。其中横琴保税区店已于 2018 年 08 月正式开业，前山逸仙路店则于 2018 年 11 月开门迎客。2019 年 05 月，珠海龙湖冠寓再添前山乐士店，2019 年 11 月和 12 月分别新开南屏珠海大道店和前山环宇城店，目前共有 6 家门店在运营。继龙湖冠寓之后，万科泊寓于 2018 年 07 月 22 日宣布将有两家泊寓进驻珠海，分别选址于横琴及新香洲，均已于 2018 年 12 月开业运营，万科泊寓在 2019 年以及 2020 年再添三家门店，目前共有 5 家门店在运营。

2019 年 05 月 06 日，由珠海格力集团有限公司主导的“珠港澳创业青年公寓计划”合作协议在珠海正式签约，首期包括“格创家”和“格创新天地”两个长租公寓项目。其中格创新天地于 2019 年 07 月开业，而格创家于 2019 年 08 月初正式投入运营。

2019 年 07 月，华寓横琴金融基地店的正式开业标志着华发优生活旗下长租公寓板块正式上线，此次推出的“华寓”产品主要针对白领青年客群。2019 年 09 月，华发优生活旗下主要面向中高端人群家庭的产品线“华庭”有 2 个项目入市，分别是坐落于前山河北岸的“左岸店”及位于十字门商务区“国际海岸店”。2020 年 12 月“华庭”线下的“华发云谷店”入市。

2021 年 10 月雅诗阁盛捷湾区星座服务公寓正式开业，服务公寓拥有 209 间简约舒适的客房，住客可以灵活选择入住的时间以及期限，如果入住超过 30 晚及以上，将享受特价优惠。

2017 年 11 月 14 日，中国建设银行珠海市分行联合保利地产、中铁置业、中冶置业、万科房产、招商地产、碧桂园、恒大地产、国维财富、恒隆集团、华策集团等珠海本地 22 家主要房地产企业举行“共建珠海住房租赁市场银企合作签约仪式”，将依托建行住房租赁全产业链的环境搭建，透过住房租赁平台和众多配套产品服务，建成覆盖满足政府、开发商和租客等多方需求的住房租赁体系。

2018 年 06 月 01 日，珠海市万村发展有限公司在珠海横琴新区石山村举行统租签约仪式，现场与 10 位业主完成第一批租赁签约，签约总面积 7,226.5 平方米；万村模式以“综合整治+内容运营”为思路，通过市场化运作的方式，将城中村内村民业主自建房或村集体自有物业进行统一租赁、专业化改造和规模化运营管理，开展城中村整治运营等各项工作。除上述旧村品牌改造外，横琴新区正在通过建设长租公寓、提供共有产权房等多种模式，来解决辖区内员工安居问题。从 2017 年开始，珠海大横琴投资有限公司已在辖区内开始建设彩虹公寓、横琴科学城长租公寓等，未来两到三年将能够提供上千套长租型的高品质公寓。同时，横琴共有产权房建设也正在逐步推进。

2019年05月14日，珠海市安居集团有限公司正式揭牌成立。在揭牌仪式上，安居集团分别与市住房保障服务中心、华发集团、广东建融公司签订了4个项目的合作协议。安居集团与华发集团签订《战略合作框架协议》，在安居住房开发建设、投融资和运营管理等方面进行全面战略合作；与华发城市运营投资控股有限公司签约，合作设立珠海安华安居开发建设有限公司，共同谋划建设一批共有产权住房、人才住房、市场化租赁住房等安居住房项目。安居集团还与建行下属广东省建融住房服务有限责任公司签订《珠海市安建租赁住房服务有限公司合资协议书》，合作开展市场化租赁住房的投资、建设和运营，打造长租公寓品牌，为广大租房群体提供高品质居住空间和一系列租房金融服务。

2020年第一季度，受新冠疫情影响，珠海市长租公寓租赁状况普遍受到冲击，在人员流动受到管控的情况下，不少租客因无法返回居住地而不得不选择退租，此外，部分租客对于长租公寓内可能产生交叉感染的风险而有所顾虑，随之出租率出现大幅下滑，各项目纷纷推出减免租金、推迟租户缴纳租金时间等优惠措施。进入下半年乃至2021年，随着疫情防控的稳步推进，企业得以顺利复工复产，使得供应端快速恢复，大部分项目的出租率已恢复至去年同期水平，更有部分项目达到满租的状态，租金水平亦有回升。

2022年，新冠疫情反复，部分长租公寓再次推行减免租金、管理费或推迟租户缴纳租金时间等优惠措施，全市长租公寓平均出租率及租金水平有所下滑。2023年初，珠海本地的格力集团“格创家”，宣布品牌全面焕新。从原来只有吉大的一家门店，“一夜”遍布高新、香洲、斗门和金湾的居住人口密集、交通便利的板块或产业集群、企业人才集中的新城板块，还细分出四大产品标准按照不同板块的居住需求布局。位于科创北围的为红标的格创家·北站店，以及绿标的格创家·芯谷店。其中红标有时尚和商务双重特性，特设功能齐全的住户共享空间，满足都市白领对于生活质量的追求。

2024年，龙湖集团全新资产管理品牌逍遥洲资管携手天地源，打造珠海天地源·唐潮冠寓项目，位于金业北路与北城东一路交汇处，属于天地源·上唐府的商住楼，预计供应427套长租公寓。2024年底珠海安居集团旗下首个市场化运营的长租公寓项目安居华宜（华发海港新城）正式开业运营，租赁住宅产品涵盖三房和四房户型，租金均价为1,600元/月。试营业期间，首批128套精装房源已基本预订完成，租客超80%为富士康工业园各企业员工。

2025年，珠海市安居集团面向全国正式发布新一代服务式长租住宅，配套上线“住在安居”官方服务平台，为租客提供一站式安心服务。在市场化安居住房方面，通过住房以旧换新、存量商品房收购等方式，已筹集市场化安居住房约1.16万套。并开创了“华宜”（宜居住宅）、“华寓”（白领住宅）、“华庭”（家庭住宅）、“华府”（服务住宅）等四大产品矩阵，精准满足多层次、多样化的居住需求。

随着国家“租购并举”、“保障性租赁住房”等政策的落实，租房人员的权益也逐渐增多。在珠海，泊寓、冠寓、窝趣、华寓、格创家这些公寓品牌遍地开花。长租公寓的月租与房贷月供相比相对较低，加之多择址在成熟地段，提供的共享空间、丰富配套、精装空间等服务，让租房也拥有品质生活。科创北围则集聚了中以国际产业园、智汇湾创新中心、国机（珠海）机器人科技园、汇金科技大厦等产业项目，汇聚了高知人才。这些人才对于品质且价格优惠的居住场所有着极大需求。

珠海长租公寓现有供应

珠海市现有的市场化长租公寓主要包括万科泊寓、龙湖冠寓、格创青年公寓、华发优生活（华寓）等。现有长租公寓项目主要集中在珠海市中心城区香洲区的传统商圈如前山、新香洲及吉大，开业时间集中在2018年中旬至2020年约两年内，户型以1室为主，房间面积介于15-40平方米，租金则介于1,000-3,000元/月；2019年下半年以来开业的项目新增了中大户型的覆盖，房间面积从80-140平方米，租金则从4,000-7,000元/月不等。2021年新增高档雅诗阁长租服务式公寓，房间面积从33-108平方米，租金则从11,220-26,520元/月不等。

珠海主要长租公寓项目分布图



数据来源：戴德梁行整理

珠海现有供应长租公寓项目概况

项目名	行政区	开业时间	规模(间)	出租率	主要户型	建筑面积(m ²)	租金(元/月)	租金(元/m ² /月)	管理费
万科泊寓(创想公社店)	香洲区新香洲	2018年12月	332	约97%	1室0厅(Loft) 1室0厅(平层)	25-34 23-43	1,959-2,149 1,599-2,349	63-78 55-70	4元/m ²
万科泊寓(横琴石山店)	香洲区横琴	2018年12月	34	100%	1室0厅(平层) 2室1厅(平层)	19-52 54-76	799-1,669 2,389-2,599	32-56 35-43	150元/月
万科泊寓(横琴向阳店)	香洲区横琴	2019年	800+	100%	1室0厅(平层) 1室1厅(平层)	11-42 30-32	740-1,280 1,029-1,129	30-70 34-35	100元/月

项目名	行政区	开业时间	规模(间)	出租率	主要户型	建筑面积(㎡)	租金(元/月)	租金(元/㎡/月)	管理费
万科泊寓(横琴下村店)	香洲区横琴	2020年08月	137	100%	1室0厅	21-41	569-1,399	27-34	100元/月
万科泊寓(横琴上村店)	香洲区横琴	2020年07月	—	100%	1室0厅(平层) 2室1厅(平层)	23-61 52-79	599-1,099 1,219-1,949	18-26 22-25	100元/月
龙湖冠寓(横琴保税区店)	香洲区横琴	2018年08月	142	100%	1室0厅(平层)	46	满租, 暂无报价	—	10%管理费
龙湖冠寓(横琴保税区二店)	香洲区横琴	2018年08月	—	100%	1室0厅(平层)	40	满租, 暂无报价	—	无
龙湖冠寓(前山逸仙路店)	香洲区前山	2018年11月	95	100%	1室0厅(平层)	13-27	满租, 暂无报价	—	无
龙湖冠寓(前山乐士店)	香洲区前山	2019年05月	156	95%	1室0厅(平层)	35-49	1,771-2,946	51-67	无
龙湖冠寓(南屏珠海大道店)	香洲区华发商都	2019年12月	不到100间	约90%	1室0厅(平层) 1室1厅(平层)	31-39 31-44	1,780-2,764 2,059-3,020	57-71 66-69	无
龙湖冠寓(前山环宇城店)	香洲区前山	2019年11月	108	约90%	1室0厅(平层) 1室1厅(平层)	23-43 33-44	1,879-4,330 2,202-4,312	82-100 67-98	无
龙湖冠寓(天地源唐湖店)	高新区北围	2024年	—	约80%	1室0厅(平层) 1室0厅(Loft)	32-43 32	1,232-2,871 1,517-2,316	39-67 47-72	无
格创家(北站店)	高新区北围	2023年	249	约75%	1室0厅 1室1厅	28-62 70.33	1,250-1,550 1,820	26-45 26	100元/月
格创家(芯谷店)	高新区北围	2023年	138	约100%	双人间\四人间\ 八人间 2室1厅	45 85	1,915 2,500	43 29	100元/月
格创家(竹苑店)	香洲区吉大	2019年07月	144	95%	1室0厅(平层) 2室1厅(平层)	34 69	1,730-2,000 2,660	51-59 39	100元/月
格创家(三溪店)	香洲区上冲	2019年08月	151	约80%	1室0厅(平层) 2室1厅(平层)	36-45 100-142	1,650-2,350 4,180-6,680	46-52 42-47	4元/㎡
格创家(金琴健康港店)	金湾区三灶	2025年	226	约45%	1室0厅 2室1厅	37-103	1,099-1,509 2,199-2,339	27-28 24-25	100元/月
格创家(富山店)	斗门区夏村	2023年	—	约70%	1室0厅 2室1厅 3室1厅	43-46 62-81 105.88	990-1,100 1,530-1,710 2,115	23-24 21-25 20	100元/月
华宜(海港新城店)	斗门区	—	—	—	三房两厅两卫 四房两厅两卫	76-99 111	1,141-1,399 1,508	14-15	—
华寓(华发国际产业园店)	高新区北围区	—	—	—	一房一厅 二房一厅 三房一厅	50 83 97	1,716 2,222 2,740	34 27 28	—
华寓(圣博立科创园店)	高新区北围区	—	—	—	单间 一房一厅 二房一厅	29 52 87	1,148 1,363 1,860	40 26 21	—
华寓(智汇湾创新中心店)	高新区北围	2023年	199	—	一房一厅 二房一厅 三房一厅	50 76 105	1,727 2,222 2,750	35 29 26	200元/月
华寓(十字门华发商都店)	香洲区湾仔	—	—	—	单间 一室一厅一卫 两室一厅一卫	50 60 89	2,300 3,100 4,000	46 52 45	—

项目名	行政区	开业时间	规模 (间)	出租率	主要户型	建筑面积 (㎡)	租金 (元/月)	租金 (元/㎡/月)	管理费
华寓 (金湾国际商务中心店)	金湾区	—	—	—	单间 一房一厅 两房一厅	45 65 68	1,850 2,100 2,200	41 32 32	—
华寓 (富山产服中心店)	斗门区	—	—	—	单间 一房一厅 两房一厅	41.67 55.43 56-71	749.7 947.7 1,009-1,145	18 17 16-18	—
华寓 (智谷圆芯广场店)	高新区 北围区	2020年	465	—	一房一厅 二房一厅 三房一厅	57 84 106 106-116	1,516 1,980 2,550	24-27	200元/月
华庭 (左岸店)	香洲区 前山	2019年 9月	125	70%	4室2厅(平层)	130-138	5,100-5,400	39-40	500元/月
华庭 (国际海岸店)	香洲区 湾仔	2019年 9月	390	90%	2室2厅(平层) 3室2厅(平层)	65 75-88	2,988 3,188-3,398	46 33-38	350 /280元/月
华庭 (华发云谷店)	香洲区 高新区	2020年 12月	407	90%	二室二厅一卫 三室二厅一卫 三室二厅二卫	64-66 77-81 89	1,700-2,400 1,800-2,630 2,540	27-33 23-32 29	200元/月
华庭 (云谷二店)	高新区 北围	2020年	443	—	三室二厅一卫 三室二厅二卫	77 90-112	1,800 1,900-2,300	23 20-21	3元/平方米/月
华庭 (创业大厦店)	金湾区	2025年	—	—	三房两厅两卫 四房两厅两卫	98-99 106-110	2,500 2,550	25-26 23-24	—
华庭 (南屏店)	斗门区	2025年	—	—	精装四房	122-142	3,300-3,600	25-27	—
华庭 (未来城市花园店)	斗门区	2025年	—	—	二室二厅一卫 三室二厅一卫 三室二厅二卫	65 77 91	1,554 1,760 1,983	24 23 22	—
华庭 (峰尚城市花园店)	斗门区	2025年	—	—	二室二厅一卫 三室二厅一卫 三室二厅二卫	64 78 101	1,320 1,420 1,520	21 18 15	—
华庭 (湖心路店)	斗门区	2025年	—	—	三室二厅一卫 三室二厅二卫	78.11 79.44	1,730 1,770	22	—
华庭 (国际产业园店)	高新区 北围区	2025年	—	—	一房一厅一卫 二房一厅一卫 三房一厅两卫	52 84 101	2,076 2,536 3,256	40 30 32	—
华庭 (十字门店)	香洲区 十字门	2025年	—	—	一房两厅一卫 二房两厅一卫 三房两厅一卫 三房两厅两卫 四房两厅两卫	52 73 83 89 142	2,388 3,098 3,425 3,783 4,458	46 42 41 43 31	—
华府 (唐家湾店)	香洲区	—	—	—	一房一厅一卫 三房一厅两卫 四房两厅两卫	63 192 160	2,200 6,600 6,000	35 34 38	—
华府 (南湾店)	香洲区	—	—	—	三房两厅两卫 四房两厅两卫	88-144 108-142	4,040-5,030 4,930-6,530	35-46 45-46	—

数据来源：戴德梁行整理

项目周边区域普通租赁住宅市场调研

相较于长租公寓，普通租赁住宅无法享受保洁、维修等完善的配套服务，且通常为钥匙入户，安全性较低，同时长租公寓往往会打造专属的社交场所，为住客创造社群氛围，而普通租赁住宅则缺乏社交属性。因此长租公寓较普通租赁住宅的不同主要体现在其在租金上的溢价。由于两者在客群定位上有相似之处，均以周边工业区/商务区内工作人士为主要客群，因此在长租公寓发展的初期将面临来自传统普通租赁住房的竞争。

项目周边区域普通租赁住宅可比案例示意图



我们以精装修并配备基本家具家电为标准，调研了南屏镇核心居住区内具有代表性的普通租赁住宅并对其租金信息进行了总结。

项目周边区域普通租赁住宅可比案例租金信息

小区名称	建筑类型	户型	建筑面积 (m ²)	月租金 (元/间)	月租金单价 (元/m ² /月)
华策南湾国际	高层住宅	三房两厅	91-133	3,900-5,200	39-43
		四房两厅	123-134	5,000-5,600	41-42
华发新城六期	高层住宅	三房两厅	89-129	3,300-5,900	37-46
		四房两厅	131-177	5,500-8,000	42-45

中信红树湾	高层住宅	三房两厅	119-149	6,500-8,000	54-55
		四房两厅	145-170	7,500-9,000	52-53
华发世纪城四期	高层住宅	三房两厅	89-145	3,500-5,000	34-39
		四房两厅	153-195	4,000-8,000	26-41

资料来源：市场调研

可比物业分析

珠海的长租公寓市场目前已初具规模，但已开业的项目与待估项目相比，从区位状况、项目规模、产品设计、客群定位上均无可比性，且租金单价偏高、缺乏性价比。已开业项目大多位于传统核心商圈内，通常为规模较小的独栋宿舍楼，产品多设计成面向年轻白领的单间或一房一厅，而待估项目则位于香洲区前山片区，由住宅小区改造而成，产品为 130-140 平方米三房或四房，主要满足中高端家庭的需求。因此我们选取了珠海市区 2 个具有代表性的长租公寓项目进行对比分析。

此外我们还扩大了市场调研所涉及的物业类型，对项目周边区域的其它租赁住房如普通租赁住宅进行了调研。相较于长租公寓，普通租赁住宅无法享受完善的配套服务，且安全性较低，同时缺乏社交属性，但由于两者在客群定位上有相似之处，在长租公寓发展的初期将面临来自传统普通租赁住房的竞争，因此我们在本项目所在的周边片区内选取 3 个拥有大量普通租赁住房存量的现代住宅小区作为竞争性物业对比分析的对象。具体项目情况如下：

竞争性物业位置分布图



竞争性物业一	
项目名称	华发新城六期
物业位置	香洲区珠海大道1号
建筑年份	2012年
建筑形态	高层住宅
开发商	珠海华发实业股份有限公司
物管公司	珠海华发物业管理有限公司
规模	30栋，共2,496户
主要户型	40-178 m ² ，一房至五房
租金信息	三房两厅，89-129 m ² ，单套月租金3,300-5,900元； 四房两厅，131-177 m ² ，单套月租金5,500-8,000元。
项目配套	综合超市、华发社区医院、游泳池
配套设施服务	设电燃、电信光纤、电梯、地上地下共3,600个停车位等； 重点区域监控录像、电子门禁、保安巡逻、物业公共区域定时清洁等。
交通状况	公路：珠海大道、南湾北路、明达路等； 有多条公交线路通过：14路，16路，25路，34路，201路，202路，206路，207路，601路，605路，608路，609路等。
周边配套	金融机构：交通银行、中国银行、农业银行、建设银行、工商银行、民生银行等； 商业配套：华发商都、华润万家、南屏商业街等； 教育机构：容闳国际幼儿园、海洋幼儿园、容闳书院、珠海德威国际高中； 医疗资源：香洲区第二人民医院、华发新城社区卫生服务中心。
与本项目的可比性	华发新城六期与华发新城左岸项目由于距离上接近，在客群上有直接竞争。华发新城六期的优势在于商业配套丰富完善，而华发新城左岸则胜在景观优越，客群因为两者各自的优势而形成差异化分流。



竞争性物业二	
项目名称	中信红树湾
物业位置	香洲区前山河西路 333 号
建筑年份	2012 年
建筑形态	高层住宅
开发商	中信华南（集团）珠海有限公司
物管公司	深圳市百利行物业发展有限公司
规模	23 栋，共 3,344 户
主要户型	42-543m ² ，一房到五房
租金信息	三房两厅，119-149 m ² ，单套月租金 6,500-8,000 元； 四房两厅，145-170 m ² ，单套月租金 7,500-9,000 元。
项目配套	幼儿园、游泳池、会所、商业
配套设施服务	设电燃、电信光纤、电梯、收费停车位等； 重点区域监控录像、电子门禁、保安巡逻、物业公共区域定时清洁等。
交通状况	公路：前海西路、秀毓路、茂丰路等； 有多条公交线路通过：14 路，16 路，25 路，34 路，201 路，202 路，206 路，207 路，601 路，605 路，608 路，609 路等。
周边配套	金融机构：农业银行、工商银行、建设银行、交通银行、中国银行、华润银行等； 商业配套：华发商都、华润万家、南屏商业街等； 教育机构：海洋幼儿园、弘华小学、容闳学校、珠海德威国际高中、珠海市第十一中学、珠海市第十三中学； 医疗资源：香洲区第二人民医院、华发新城社区卫生服务中心、明德医院。
与本项目的可比性	中信红树湾为南屏镇片区内少有的高品质住宅小区，其规划定位高端、入住业主层次较高、景观资源丰富，因此平均市场租金为区域之冠，与华发新城左岸之定位均有相似之处，吸引对居住品质要求较高的租户，与华发新城左岸项目形成竞争。



竞争性物业三	
项目名称	华发世纪城四期
物业位置	香洲区昌盛路 376 号
建筑年份	2011 年
建筑形态	高层住宅
开发商	珠海华发实业股份有限公司
物管公司	珠海华发物业管理有限公司
规模	42 栋，共 2,550 户
主要户型	40-455m ² ，一房到六房
租金信息	三房两厅，89-145 m ² ，单套月租金 3,500-5,000 元； 三房两厅，153-195 m ² ，单套月租金 4,000-8,000 元。
项目配套	商业街、会所、休憩公园
配套设施服务	设电燃、电信光纤、电梯、收费停车位等； 重点区域监控录像、电子门禁、保安巡逻、物业公共区域定时清洁等。
交通状况	公路：昌盛路、珠三角环线高速、等； 公交线路：62 路；82 路；k10 路；k8 路等。
周边配套	金融机构：珠海农商银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行等； 商业配套：华发新天地、华发商都等； 教育机构：珠海市第十三中学、珠海市湾仔中学、容闳国际幼稚园、弘华小学； 医疗资源：香洲区第二人民医院、明德医院、湾仔社区卫生服务中心。
与本项目的可比性	华发世纪城四期距离华发新城左岸直线距离约 3.5 公里。华发新城左岸与华发世纪城四期周边公共服务设施状况均较完善，但华发新城左岸更胜在景观优越，客群因为各自的优势而形成差异化分流。



竞争性物业四 龙湖冠寓（南屏珠海大道店）	
物业位置	珠海市香洲区南屏镇新都会花园4栋1、2单元
开业时间	2019年12月
建筑形态	住宅
运营商	龙湖冠寓
规模	不到100间
主要户型及面积	1室0厅（平层），31~39㎡ 1室1厅（平层），31~44㎡
出租率	约90%
租金信息	租金（根据楼层及朝向各异）： 1室0厅（平层），31~39㎡，月租金1,780-2,764元 1室1厅（平层），31~44㎡，月租金2,059-3,020元 押一付一；租期两个月起，按月加； 物管费：无；水电费：水4元/吨，电1元/度
家具家电配置	家具：床、床垫、沙发、衣柜、书桌书椅、储物柜（床上用品需自备）； 家电：空调、洗衣机、热水器、冰箱。
配套服务	设施维修、公共区域保洁、代收快递、活动组织。
配套设施	独立设施：智能门锁、公共区域监控； 公共设施：公共厨房、影音室、健身房。
交通状况	公路：珠海大道、南湾北路、珠三角环线高速等； 公交线路：16路；25路；34路；45路；80路；83路；86路；201路；202路；204路；207路；601路；603路；605路；B3路；Z18路。
周边配套	金融机构：交通银行、农业银行、农商银行、邮政储蓄银行、中国银行等； 商业配套：弘桥商城、南屏华翔百货商场、沃尔玛、华发商都等； 教育机构：南屏曾正中学、容国团小学、雅景小学、南桥小学等； 医疗资源：中西医结合医院、广东省中医院（珠海医院）、珠海市人民医院、香洲区第二人民医院等； 休闲娱乐：香洲社区公园、澳门回归纪念公园、竹仙公园等；
与本项目的可比性	龙湖冠寓（南屏珠海大道店）位于珠海市区传统商住核心区，公共配套完善，但由于其为多层公寓、户型较小且功能分区一般，居住舒适度将受到影响，而华发新城左岸则为普通住宅项目、户型适中且选择更多，居住舒适度更高，客群因为两者各自的优势而形成差异化分流。



竞争性物业五 万科泊寓（创想公社店）	
物业位置	香洲区敬业路 51 号
开业时间	2018 年 12 月
建筑形态	校舍改造
运营商	万科泊寓
规模	共 2 栋，332 套 159 套复式以及 173 套平层
所在楼层	2-6 层
主要户型及面积	1 室 0 厅（Loft），25~34 m ² 1 室 0 厅（平层），23~43 m ²
出租率	约 95%
租金信息	租金（根据楼层及朝向各异）： 1 室 0 厅（Loft），25-34 m ² ，月租金 1,959-2,149 元 1 室 0 厅（平层），23-43 m ² ，月租金 1,599-2,349 元 优惠信息：暖冬秒杀活动 4 个月起租，押一付一，折扣 8 折 物管费：4 元/m ² ；水电费：水 4 元/吨，电 0.7 元/度；网络费：60 或 80 元/月
家具家电配置	家具：床、床垫、沙发、衣柜、书桌书椅（床上用品需自备）； 家电：冰箱、空调、洗衣机、热水器。
配套服务	设施维修、公共区域保洁、代收快递、活动组织。
配套设施	独立设施：智能门锁、付费宽带、公共区域监控； 公共设施：公共厨房、台球室、健身房、影音区。
交通状况	公路：敬业路、梅华西路、明珠北路、人民西路等； 城际轨道：广珠线明珠站； 公交线路：23 路、33 路、99 路、992 路、999 路。
周边配套	金融机构：工商银行、邮政储蓄银行、农业银行、招商银行、厦门国际银行、华润银行等； 商业配套：旺角百货、新隆旺商场、华润万家超市等； 教育机构：香洲区第十七小学、香洲区第十二小学、珠海市第一中学、珠海市第九中学； 医疗资源：珠海博雅医院、梅华社区卫生服务中心等； 休闲娱乐：珠海市体育中心、香山湖公园；
与本项目的可比性	万科泊寓（创想公社店）位于珠海市区传统商住核心区，公共配套完善，但由于其为多层公寓、户型较小且功能分区一般，居住舒适度将受到影响，而华发新城左岸则为普通住宅项目、户型适中且选择更多，居住舒适度更高，客群因为两者各自的优势而形成差异化分流。



3.4 估价目的

为贵公司参与资产支持专项计划提供公寓项目公允值参考依据而评估房地产市场价格。

3.5 价值时点

实地查勘之日为2025年11月20日，根据贵公司指示价值时点为2025年11月30日，本次估价中估价对象于价值时点的状况与实地查勘日状况保持一致。

3.6 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年11月30日，房屋规划用途为住宅，土地剩余使用年限为59.35年，且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的房地产市场价值。

3.7 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

- (a) 《中华人民共和国民法典》（2020年05月28日中华人民共和国主席令第45号）；
- (b) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年08月28日中华人民共和国主席令第28号）；
- (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年08月30日中华人民共和国主席令第72号）；
- (d) 《中华人民共和国担保法》（1995年06月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）。

(e)

(2) 技术标准：

- (a) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (b) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》。

- (3) 贵公司提供的产权文件复印件等相关资料：
- (a) 《房地产权证》【粤房地权证珠字第0100304295号】复印件；
 - (b) 产权方《营业执照》【统一社会信用代码914404007673458218】复印件；
 - (c) 《珠海市不动产测量报告》【编号：2018002652、2018002653、2018002654】复印件；
 - (d) 《不动产权电子证书》【粤（2019）珠海市不动产权第0117873号】共计256份复印件；
 - (e) 《整租协议二》【合同编号：zlhf-sq-009-8-2】复印件；
 - (f) 《通知函》复印件；
 - (g) 贵公司提供的其它资料。
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.8 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已于价值时点取得其所在项目的《不动产权电子证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且房地产权方都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权电子证书》，建筑物规划用途为住宅，并按照住宅物业进行建造，现作为长租公寓使用，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.9 估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法（现金流量折现法和资本化法）、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了贵公司提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「比较法」及「收益法（现金流量折现法）」测算估价对象之市场价值。

比较法

比较法是将估价对象房地产价格与在价值时点近期已经发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算出估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

收益法（现金流量折现法）

收益法（现金流量折现法）是预计估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此评估为估价对象的客观合理价格或价值的方法。

3.10 估价结果

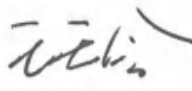
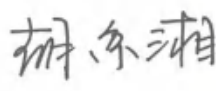
我们采用了比较法和现金流量折现法两种方法对估价对象的市场价值进行了测算。采用了比较法主要是通过选取实际交易案例，进行各项因素比较后，所得出的价格水平，反映了该区域同类房地产的市场价格；采用现金流量折现法首先确定出一定时期的现金流量，并就该现金流量采用适当贴现率，以制订关于该物业租金收入现值之指标，该方法用于衡量于假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出评估。

根据估价经验，综合分析影响房地产价格的因素，并结合估价对象的具体情况，我们认为两种估价方法测算出的结果相近，故本次评估取算术平均值作为估价对象的最终估价结果。

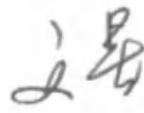
于2025年11月30日，估价对象之市场价值为人民币**585,200,000元**（大写人民币**伍亿捌仟伍佰贰拾万元整**），楼面单价为**25,092元/平方米**。估价结果具体明细如下：

估价对象	总建筑面积 (平方米)	比较法 (元)	权重	现金流量折现法 (元)	权重	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
珠海华发新城左岸1、2栋长租公寓	24,785.28	619,600,000	50%	550,800,000	50%	585,200,000	25,092

3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王天会	1420000047		2025年12月30日
胡京湘	1120130040		2025年12月30日

3.12 协助估价的人员

姓名	签名	签名日期
文星		2025年12月30日

3.13 实地查勘期

二〇二五年十一月二十日

3.14 估价作业日期

二〇二五年十一月二十日至二〇二五年十二月三十日

4. 附件

4.1 物业位置图



4.2 估价对象内外部状况照片



估价对象外部



估价对象外部



估价对象外部



估价对象外部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部

4.3 估价对象周围环境和景观照片



东侧-金石街



西侧-正方滨河体育公园



南侧-前河北路



北侧-银苑新村

4.4 估价对象权属证明复印件



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0112540号

权利人: 珠海华发房产置业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号1栋1101房

不动产单元号: 4404020050152800119F00010036

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积136.74m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地建筑面积: 8.24m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 106.48m² 分摊建筑面积: 30.26m² 房屋总层数: 21层, 所在层数: 第11层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月22日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0112295号

权利人: 珠海华发房产置业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号1栋1032房

不动产单元号: 4404020050152800119F00010036

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积136.74m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地建筑面积: 8.45m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 106.50m² 分摊建筑面积: 29.62m² 房屋总层数: 21层, 所在层数: 第10层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月21日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0112584号

权利人: 珠海华发房产置业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号1栋1102房

不动产单元号: 4404020050152800119F00010036

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积137.71m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地建筑面积: 8.25m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 106.75m² 分摊建筑面积: 30.50m² 房屋总层数: 21层, 所在层数: 第11层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月28日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0112360号

权利人: 珠海华发房产置业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号1栋1001房

不动产单元号: 4404020050152800119F00010031

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积136.74m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地建筑面积: 8.34m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 106.48m² 分摊建筑面积: 30.26m² 房屋总层数: 21层, 所在层数: 第10层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月21日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0112628号

权利人: 珠海华发房产置业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号1栋1131房

不动产单元号: 4404020050152800119F00010036

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积126.44m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地建筑面积: 5.95m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 102.22m² 分摊建筑面积: 29.44m² 房屋总层数: 21层, 所在层数: 第10层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月22日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0112247号

权利人: 珠海华发房产置业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号1栋1031房

不动产单元号: 4404020050152800119F00010032

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积137.71m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地建筑面积: 8.25m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 106.75m² 分摊建筑面积: 30.50m² 房屋总层数: 21层, 所在层数: 第10层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月21日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0112564号

权利人: 珠海华发房产置业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号1栋1201房

不动产单元号: 4404020050152800119F00010037

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积136.74m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地建筑面积: 8.34m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 106.50m² 分摊建筑面积: 29.26m² 房屋总层数: 21层, 所在层数: 第10层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月22日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0112853号

权利人: 珠海华发房产置业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号1栋1303房

不动产单元号: 4404020050152800119F00010031

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积126.44m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地建筑面积: 5.95m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 102.22m² 分摊建筑面积: 29.44m² 房屋总层数: 21层, 所在层数: 第10层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月22日

此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



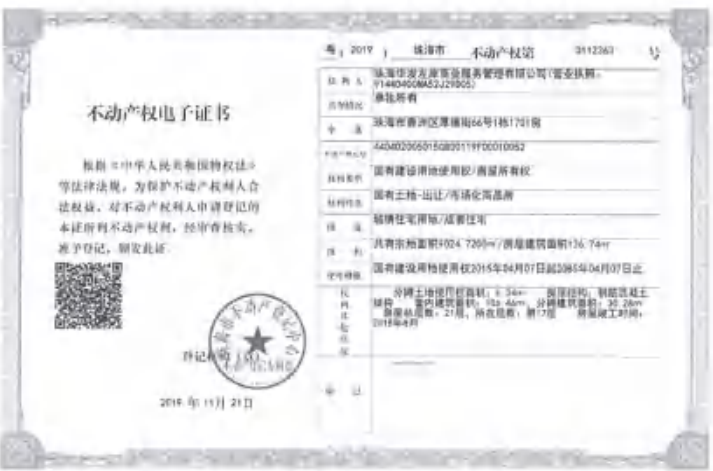
此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0112551 号

权利人: 珠海华发不动产资产管理股份有限公司(法定代表人: 91440400MA52J2905J) 单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里44号1栋703室

不动产单元号: 4404020050158200119F00010054

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利用途: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积126.74m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地面积使用面积: 6.34m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 126.40m² 分摊建筑面积: 20.34m² 房屋套内面积: 21层, 所在楼层: 第17层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月22日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0112881 号

权利人: 珠海华发不动产资产管理股份有限公司(法定代表人: 91440400MA52J2905J) 单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里44号1栋703室

不动产单元号: 4404020050158200119F00010054

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利用途: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积126.74m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地面积使用面积: 6.34m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 126.40m² 分摊建筑面积: 20.34m² 房屋套内面积: 21层, 所在楼层: 第17层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月20日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0113280 号

权利人: 珠海华发不动产资产管理股份有限公司(法定代表人: 91440400MA52J2905J) 单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里44号1栋1922室

不动产单元号: 4404020050158200119F00010059

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利用途: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积112.11m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地面积使用面积: 6.35m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 106.76m² 分摊建筑面积: 20.34m² 房屋套内面积: 21层, 所在楼层: 第19层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月26日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0112882 号

权利人: 珠海华发不动产资产管理股份有限公司(法定代表人: 91440400MA52J2905J) 单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里44号1栋1921室

不动产单元号: 4404020050158200119F00010058

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利用途: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积112.11m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地面积使用面积: 6.34m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 106.40m² 分摊建筑面积: 20.34m² 房屋套内面积: 21层, 所在楼层: 第19层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月22日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0116405 号

权利人: 珠海华发不动产资产管理股份有限公司(法定代表人: 91440400MA52J2905J) 单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里44号1栋1923室

不动产单元号: 4404020050158200119F00010062

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利用途: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积132.94m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地面积使用面积: 3.96m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 122.02m² 分摊建筑面积: 20.44m² 房屋套内面积: 21层, 所在楼层: 第19层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年12月04日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0112563 号

权利人: 珠海华发不动产资产管理股份有限公司(法定代表人: 91440400MA52J2905J) 单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里44号1栋1002室

不动产单元号: 4404020050158200119F00010056

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利用途: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积112.11m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地面积使用面积: 6.35m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 106.76m² 分摊建筑面积: 20.34m² 房屋套内面积: 21层, 所在楼层: 第19层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月22日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0112898 号

权利人: 珠海华发不动产资产管理股份有限公司(法定代表人: 91440400MA52J2905J) 单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里44号1栋2001室

不动产单元号: 4404020050158200119F00010061

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利用途: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积122.95m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地面积使用面积: 6.74m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 102.00m² 分摊建筑面积: 20.44m² 房屋套内面积: 21层, 所在楼层: 第19层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月22日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0112471 号

权利人: 珠海华发不动产资产管理股份有限公司(法定代表人: 91440400MA52J2905J) 单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里44号1栋1601室

不动产单元号: 4404020050158200119F00010061

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利用途: 城镇住宅用地/成套住宅

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积128.44m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地面积使用面积: 6.59m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 102.00m² 分摊建筑面积: 20.44m² 房屋套内面积: 21层, 所在楼层: 第16层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年11月21日

此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



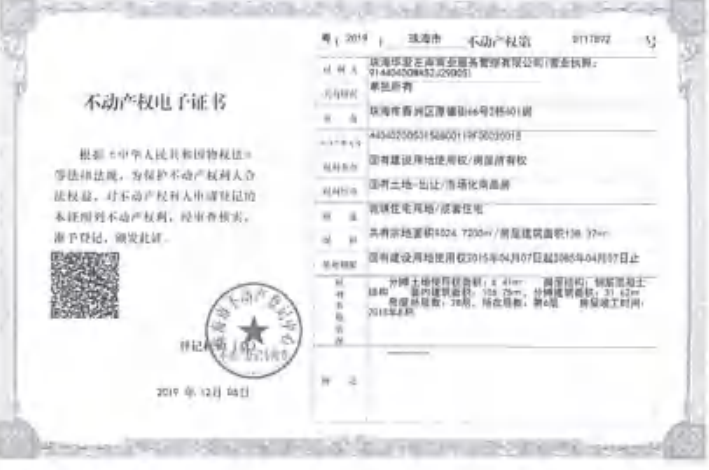
此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



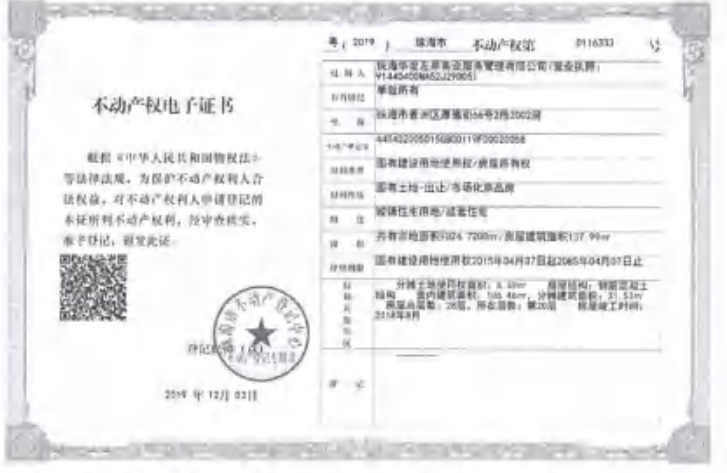
此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

珠海不动产登记中心

2019年12月04日

号	2019	珠海市	不动产权第	0117042	号
权利人	珠海华夏正康高志管理咨询有限公司(商业执照: 91440400MA52J29005)				
证件类型	单独所有				
坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室002号车位				
不动产单元号	440402000158800119F00010040				
权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利类型	国有土地-出让/市场化商品房				
权利范围	城镇住宅用地/车位				
用途	共有宗地面积924.7200m ² /房屋建筑面积11.82m ²				
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止				
其他	分摊土地分摊面积: 0.55m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.82m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月				
备注					

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

珠海不动产登记中心

2019年12月05日

号	2019	珠海市	不动产权第	0117043	号
权利人	珠海华夏正康高志管理咨询有限公司(商业执照: 91440400MA52J29005)				
证件类型	单独所有				
坐落	珠海市香洲区厚福里66号2楼2602房				
不动产单元号	440402000158800119F00020172				
权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利类型	国有土地-出让/市场化商品房				
权利范围	城镇住宅用地/经营性住宅				
用途	共有宗地面积924.7200m ² /房屋建筑面积127.99m ²				
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止				
其他	分摊土地分摊面积: 8.79m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 126.80m ² 分摊建筑面积: 21.63m ² 房屋总层数: 24层, 所在层数: 第24层 房屋竣工时间: 2018年8月				
备注					

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

珠海不动产登记中心

2019年12月03日

号	2019	珠海市	不动产权第	0116275	号
权利人	珠海华夏正康高志管理咨询有限公司(商业执照: 91440400MA52J29005)				
证件类型	单独所有				
坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室001号车位				
不动产单元号	440402000158800119F00010001				
权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利类型	国有土地-出让/市场化商品房				
权利范围	城镇住宅用地/车位				
用途	共有宗地面积924.7200m ² /房屋建筑面积11.87m ²				
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止				
其他	分摊土地分摊面积: 0.55m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.87m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月				
备注					

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

珠海不动产登记中心

2019年12月04日

号	2019	珠海市	不动产权第	0117132	号
权利人	珠海华夏正康高志管理咨询有限公司(商业执照: 91440400MA52J29005)				
证件类型	单独所有				
坐落	珠海市香洲区厚福里66号2楼2701房				
不动产单元号	440402000158800119F00020073				
权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利类型	国有土地-出让/市场化商品房				
权利范围	城镇住宅用地/经营性住宅				
用途	共有宗地面积924.7200m ² /房屋建筑面积134.11m ²				
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止				
其他	分摊土地分摊面积: 8.12m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 163.51m ² 分摊建筑面积: 30.66m ² 房屋总层数: 24层, 所在层数: 第24层 房屋竣工时间: 2018年8月				
备注					

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

珠海不动产登记中心

2019年12月04日

号	2019	珠海市	不动产权第	0117094	号
权利人	珠海华夏正康高志管理咨询有限公司(商业执照: 91440400MA52J29005)				
证件类型	单独所有				
坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室004号车位				
不动产单元号	440402000158800119F00010002				
权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利类型	国有土地-出让/市场化商品房				
权利范围	城镇住宅用地/车位				
用途	共有宗地面积924.7200m ² /房屋建筑面积11.77m ²				
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止				
其他	分摊土地分摊面积: 0.55m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.77m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月				
备注					

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

珠海不动产登记中心

2019年12月04日

号	2019	珠海市	不动产权第	0116714	号
权利人	珠海华夏正康高志管理咨询有限公司(商业执照: 91440400MA52J29005)				
证件类型	单独所有				
坐落	珠海市香洲区厚福里66号2楼2702房				
不动产单元号	440402000158800119F00020074				
权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利类型	国有土地-出让/市场化商品房				
权利范围	城镇住宅用地/经营性住宅				
用途	共有宗地面积924.7200m ² /房屋建筑面积134.15m ²				
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止				
其他	分摊土地分摊面积: 8.22m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 153.51m ² 分摊建筑面积: 28.54m ² 房屋总层数: 24层, 所在层数: 第24层 房屋竣工时间: 2018年8月				
备注					

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

珠海不动产登记中心

2019年12月03日

号	2019	珠海市	不动产权第	0116273	号
权利人	珠海华夏正康高志管理咨询有限公司(商业执照: 91440400MA52J29005)				
证件类型	单独所有				
坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室005号车位				
不动产单元号	440402000158800119F00010003				
权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利类型	国有土地-出让/市场化商品房				
权利范围	城镇住宅用地/车位				
用途	共有宗地面积924.7200m ² /房屋建筑面积11.92m ²				
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止				
其他	分摊土地分摊面积: 0.55m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.92m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月				
备注					

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

珠海不动产登记中心

2019年12月03日

号	2019	珠海市	不动产权第	0116274	号
权利人	珠海华夏正康高志管理咨询有限公司(商业执照: 91440400MA52J29005)				
证件类型	单独所有				
坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室001号车位				
不动产单元号	440402000158800119F00010001				
权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利类型	国有土地-出让/市场化商品房				
权利范围	城镇住宅用地/车位				
用途	共有宗地面积924.7200m ² /房屋建筑面积11.82m ²				
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止				
其他	分摊土地分摊面积: 0.55m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.82m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月				
备注					

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019) 珠海市 不动产权第 011815 号

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的不动产不动产,经审查核实,准予登记,颁发此证。




2019年12月11日

权利人	珠海华夏志海商业管理有限公司(商业执照: 91440400MA52J2905J)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室045号车位
不动产单元号	440402005152800119F00010123
权利种类	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化来源
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积924.7200㎡/房屋建筑面积11.87㎡
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他信息	分摊土地建筑面积: 0.35㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.87㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年3月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019) 珠海市 不动产权第 012081 号

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的不动产不动产,经审查核实,准予登记,颁发此证。




2019年12月12日

权利人	珠海华夏志海商业管理有限公司(商业执照: 91440400MA52J2905J)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室041号车位
不动产单元号	440402005152800119F00010114
权利种类	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化来源
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积924.7200㎡/房屋建筑面积11.87㎡
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他信息	分摊土地建筑面积: 0.35㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.87㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年3月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019) 珠海市 不动产权第 012224 号

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的不动产不动产,经审查核实,准予登记,颁发此证。




2019年12月12日

权利人	珠海华夏志海商业管理有限公司(商业执照: 91440400MA52J2905J)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室046号车位
不动产单元号	440402005152800119F00010121
权利种类	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化来源
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积924.7200㎡/房屋建筑面积11.87㎡
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他信息	分摊土地建筑面积: 0.35㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.87㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年3月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019) 珠海市 不动产权第 012050 号

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的不动产不动产,经审查核实,准予登记,颁发此证。




2019年12月12日


权利人	珠海华夏志海商业管理有限公司(商业执照: 91440400MA52J2905J)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室043号车位
不动产单元号	440402005152800119F00010117
权利种类	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化来源
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积924.7200㎡/房屋建筑面积11.87㎡
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他信息	分摊土地建筑面积: 0.35㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.87㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年3月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019) 珠海市 不动产权第 012103 号

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的不动产不动产,经审查核实,准予登记,颁发此证。

2019年12月16日

权利人	珠海华夏志海商业管理有限公司(商业执照: 91440400MA52J2905J)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室047号车位
不动产单元号	440402005152800119F00010122
权利种类	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化来源
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积924.7200㎡/房屋建筑面积11.87㎡
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他信息	分摊土地建筑面积: 0.35㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.87㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年3月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019) 珠海市 不动产权第 012154 号

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的不动产不动产,经审查核实,准予登记,颁发此证。




2019年12月16日

权利人	珠海华夏志海商业管理有限公司(商业执照: 91440400MA52J2905J)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室042号车位
不动产单元号	440402005152800119F00010118
权利种类	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化来源
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积924.7200㎡/房屋建筑面积11.87㎡
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他信息	分摊土地建筑面积: 0.35㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.87㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年3月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019) 珠海市 不动产权第 012082 号

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的不动产不动产,经审查核实,准予登记,颁发此证。




2019年12月12日

权利人	珠海华夏志海商业管理有限公司(商业执照: 91440400MA52J2905J)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室049号车位
不动产单元号	440402005152800119F00010123
权利种类	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化来源
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积924.7200㎡/房屋建筑面积11.87㎡
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他信息	分摊土地建筑面积: 0.35㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.87㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年3月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019) 珠海市 不动产权第 011922 号

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的不动产不动产,经审查核实,准予登记,颁发此证。




2019年12月11日

权利人	珠海华夏志海商业管理有限公司(商业执照: 91440400MA52J2905J)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里66号地下室044号车位
不动产单元号	440402005152800119F00010119
权利种类	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化来源
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积924.7200㎡/房屋建筑面积11.87㎡
权利期限	国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他信息	分摊土地建筑面积: 0.35㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.87㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年3月

此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



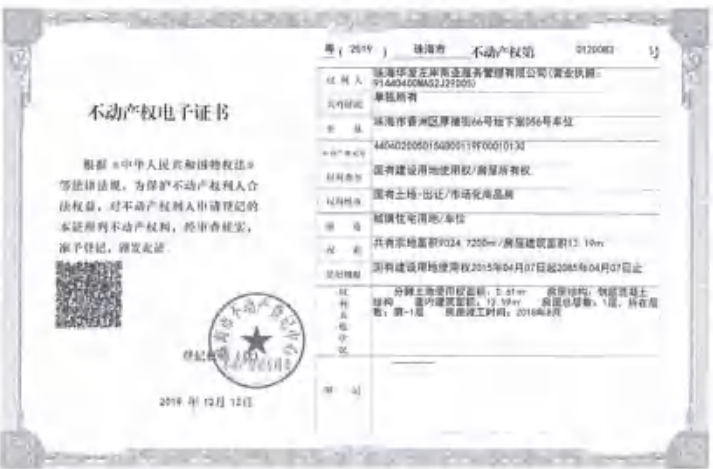
此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供



此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019)珠海市不动产权第 0119820 号

不动产权电子证书

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




2019年12月11日

权利人	珠海华夏左岸商业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29055)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里44号地下室080号车位
不动产单元号	4404020050150800119F00010153
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积9024.7200m ² /房屋建筑面积79.50m ²
权利期限	国有建设用地使用权自2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他	分摊土地分摊面积: 0.23m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 7.95m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年2月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019)珠海市不动产权第 0120085 号

不动产权电子证书

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




2019年12月12日

权利人	珠海华夏左岸商业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29055)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里44号地下室076号车位
不动产单元号	4404020050150800119F00010148
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积9024.7200m ² /房屋建筑面积79.50m ²
权利期限	国有建设用地使用权自2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他	分摊土地分摊面积: 0.24m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 7.95m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年2月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019)珠海市不动产权第 0120192 号

不动产权电子证书

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




2019年12月12日

权利人	珠海华夏左岸商业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29055)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里44号地下室081号车位
不动产单元号	4404020050150800119F00010153
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积9024.7200m ² /房屋建筑面积79.84m ²
权利期限	国有建设用地使用权自2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他	分摊土地分摊面积: 0.25m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 0.84m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年2月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019)珠海市不动产权第 0120167 号

不动产权电子证书

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




2019年12月12日

权利人	珠海华夏左岸商业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29055)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里44号地下室078号车位
不动产单元号	4404020050150800119F00010148
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积9024.7200m ² /房屋建筑面积79.50m ²
权利期限	国有建设用地使用权自2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他	分摊土地分摊面积: 0.27m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 7.95m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年2月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019)珠海市不动产权第 0120225 号

不动产权电子证书

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




2019年12月12日

权利人	珠海华夏左岸商业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29055)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里44号地下室082号车位
不动产单元号	4404020050150800119F00010154
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积9024.7200m ² /房屋建筑面积79.64m ²
权利期限	国有建设用地使用权自2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他	分摊土地分摊面积: 0.26m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 0.84m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年2月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019)珠海市不动产权第 0121148 号

不动产权电子证书

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




2019年12月16日

权利人	珠海华夏左岸商业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29055)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里44号地下室079号车位
不动产单元号	4404020050150800119F00010150
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积9024.7200m ² /房屋建筑面积79.46m ²
权利期限	国有建设用地使用权自2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他	分摊土地分摊面积: 0.24m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 0.84m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年2月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019)珠海市不动产权第 0121028 号

不动产权电子证书

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




2019年12月16日

权利人	珠海华夏左岸商业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29055)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里44号地下室083号车位
不动产单元号	4404020050150800119F00010155
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积9024.7200m ² /房屋建筑面积79.89m ²
权利期限	国有建设用地使用权自2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他	分摊土地分摊面积: 0.20m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 0.89m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年2月

此件由珠海市不动产登记中心提供

粤(2019)珠海市不动产权第 0120910 号

不动产权电子证书

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




2019年12月11日

权利人	珠海华夏左岸商业管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29055)
不动产坐落	珠海市香洲区厚福里44号地下室077号车位
不动产单元号	4404020050150800119F00010151
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品
用途	城镇住宅用地/车位
面积	共有宗地面积9024.7200m ² /房屋建筑面积79.85m ²
权利期限	国有建设用地使用权自2015年04月07日起至2065年04月07日止
其他	分摊土地分摊面积: 0.20m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 7.95m ² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年2月

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0120087 号

权利人: 珠海华夏志海企业管理有限公司(法定代表人: 91440400MA52J29005)
单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福路66号地下室089号车位

不动产单元号: 4404020050158800119F00010158

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积22.84m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他状况: 分摊土地专用权面积: 1.06m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 22.84m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年9月

登记日期: 2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0120086 号

权利人: 珠海华夏志海企业管理有限公司(法定代表人: 91440400MA52J29005)
单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福路66号地下室084号车位

不动产单元号: 4404020050158800119F00010158

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.89m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他状况: 分摊土地专用权面积: 0.55m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.89m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年9月

登记日期: 2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0120152 号

权利人: 珠海华夏志海企业管理有限公司(法定代表人: 91440400MA52J29005)
单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福路66号地下室089号车位

不动产单元号: 4404020050158800119F00010157

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.84m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他状况: 分摊土地专用权面积: 5.55m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.84m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年9月

登记日期: 2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0120152 号

权利人: 珠海华夏志海企业管理有限公司(法定代表人: 91440400MA52J29005)
单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福路66号地下室085号车位

不动产单元号: 4404020050158800119F00010157

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积12.32m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他状况: 分摊土地专用权面积: 5.56m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 12.32m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年9月

登记日期: 2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0121142 号

权利人: 珠海华夏志海企业管理有限公司(法定代表人: 91440400MA52J29005)
单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福路66号地下室105号车位

不动产单元号: 4404020050158800119F00010162

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.37m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他状况: 分摊土地专用权面积: 2.56m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.37m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年9月

登记日期: 2019年12月16日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0121141 号

权利人: 珠海华夏志海企业管理有限公司(法定代表人: 91440400MA52J29005)
单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福路66号地下室106号车位

不动产单元号: 4404020050158800119F00010158

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积14.56m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他状况: 分摊土地专用权面积: 0.42m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 14.56m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年9月

登记日期: 2019年12月16日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0119412 号

权利人: 珠海华夏志海企业管理有限公司(法定代表人: 91440400MA52J29005)
单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福路66号地下室104号车位

不动产单元号: 4404020050158800119F00010163

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积21.87m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他状况: 分摊土地专用权面积: 0.55m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 21.87m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年9月

登记日期: 2019年12月11日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第 0119411 号

权利人: 珠海华夏志海企业管理有限公司(法定代表人: 91440400MA52J29005)
单位所有

坐落: 珠海市香洲区厚福路66号地下室087号车位

不动产单元号: 4404020050158800119F00010159

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积21.71m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他状况: 分摊土地专用权面积: 1.01m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 21.71m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年9月

登记日期: 2019年12月11日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0120154

权利人：珠海华发龙湖商业管理有限公司(营业执照：91440400MA5J2J9005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区湾仔66号地下室117号车位

不动产单元号：4404020050158800119F00010168

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品房

权利范围：附属住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.87m²

登记日期：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2085年04月07日止

其他信息：分摊土地面积权益：0.55m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.87m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年4月

2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0119821

权利人：珠海华发龙湖商业管理有限公司(营业执照：91440400MA5J2J9005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区湾仔66号地下室107号车位

不动产单元号：4404020050158800119F00010164

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品房

权利范围：附属住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.87m²

登记日期：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2085年04月07日止

其他信息：分摊土地面积权益：0.55m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.87m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年4月

2019年12月11日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0121143

权利人：珠海华发龙湖商业管理有限公司(营业执照：91440400MA5J2J9005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区湾仔66号地下室112号车位

不动产单元号：4404020050158800119F00010169

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品房

权利范围：附属住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.83m²

登记日期：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2085年04月07日止

其他信息：分摊土地面积权益：0.55m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.87m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年4月

2019年12月16日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0120280

权利人：珠海华发龙湖商业管理有限公司(营业执照：91440400MA5J2J9005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区湾仔66号地下室108号车位

不动产单元号：4404020050158800119F00010165

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品房

权利范围：附属住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.87m²

登记日期：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2085年04月07日止

其他信息：分摊土地面积权益：0.55m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.87m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年4月

2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0119412

权利人：珠海华发龙湖商业管理有限公司(营业执照：91440400MA5J2J9005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区湾仔66号地下室113号车位

不动产单元号：4404020050158800119F00010170

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品房

权利范围：附属住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.75m²

登记日期：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2085年04月07日止

其他信息：分摊土地面积权益：0.55m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.87m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年4月

2019年12月11日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0121054

权利人：珠海华发龙湖商业管理有限公司(营业执照：91440400MA5J2J9005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区湾仔66号地下室109号车位

不动产单元号：4404020050158800119F00010166

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品房

权利范围：附属住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.87m²

登记日期：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2085年04月07日止

其他信息：分摊土地面积权益：0.55m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.87m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年4月

2019年12月16日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0119822

权利人：珠海华发龙湖商业管理有限公司(营业执照：91440400MA5J2J9005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区湾仔66号地下室114号车位

不动产单元号：4404020050158800119F00010171

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品房

权利范围：附属住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.87m²

登记日期：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2085年04月07日止

其他信息：分摊土地面积权益：0.55m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.87m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年4月

2019年12月11日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0120086

权利人：珠海华发龙湖商业管理有限公司(营业执照：91440400MA5J2J9005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区湾仔66号地下室115号车位

不动产单元号：4404020050158800119F00010167

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品房

权利范围：附属住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.87m²

登记日期：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2085年04月07日止

其他信息：分摊土地面积权益：0.55m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.87m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年4月

2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月12日

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 2020165 号

权利人：珠海华发房产商业管理有限公司(营业执照：91440400MA52J29005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区厚福街66号地下室116号车位

不动产单元号：4404020050158000119F00010176

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品

用途：城镇住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.72m²

期限：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息：分幢土地用途权面积：0.35m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.72m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年04月

登记

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月12日

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0120192 号

权利人：珠海华发房产商业管理有限公司(营业执照：91440400MA52J29005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区厚福街66号地下室116号车位

不动产单元号：4404020050158000119F00001172

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品

用途：城镇住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.87m²

期限：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息：分幢土地用途权面积：0.35m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.87m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年04月

登记

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月16日

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0121144 号

权利人：珠海华发房产商业管理有限公司(营业执照：91440400MA52J29005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区厚福街66号地下室120号车位

不动产单元号：4404020050158000119F00015177

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品

用途：城镇住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.97m²

期限：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息：分幢土地用途权面积：0.35m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.97m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年04月

登记

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月12日

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0120231 号

权利人：珠海华发房产商业管理有限公司(营业执照：91440400MA52J29005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区厚福街66号地下室116号车位

不动产单元号：4404020050158000119F00015173

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品

用途：城镇住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.87m²

期限：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息：分幢土地用途权面积：0.35m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.87m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年04月

登记

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月11日

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0119414 号

权利人：珠海华发房产商业管理有限公司(营业执照：91440400MA52J29005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区厚福街66号地下室121号车位

不动产单元号：4404020050158000119F00010176

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品

用途：城镇住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.82m²

期限：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息：分幢土地用途权面积：0.35m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.82m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年04月

登记

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月16日

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0121062 号

权利人：珠海华发房产商业管理有限公司(营业执照：91440400MA52J29005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区厚福街66号地下室117号车位

不动产单元号：4404020050158000119F00010174

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品

用途：城镇住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.42m²

期限：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息：分幢土地用途权面积：0.35m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.42m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年04月

登记

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月16日

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0119622 号

权利人：珠海华发房产商业管理有限公司(营业执照：91440400MA52J29005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区厚福街66号地下室118号车位

不动产单元号：4404020050158000119F00013179

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品

用途：城镇住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.91m²

期限：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息：分幢土地用途权面积：0.35m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.91m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年04月

登记

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月12日

号：2019 | 珠海市 | 不动产权第 0120200 号

权利人：珠海华发房产商业管理有限公司(营业执照：91440400MA52J29005)
单独所有

坐落：珠海市香洲区厚福街66号地下室116号车位

不动产单元号：4404020050158000119F00013175

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：国有土地-出让/市场化商品

用途：城镇住宅用地/车位

用途：共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.87m²

期限：国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息：分幢土地用途权面积：0.35m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 室内建筑面积：11.87m² 房屋总层数：1层，所在层数：第-1层 房屋竣工时间：2018年04月

登记

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

粤(2019)珠海市不动产权第0120158号

权利人: 珠海华发不动产服务有限公司(法定代表人: 91440400MA5J290051)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区湾仔66号地下室163号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010184

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 附属住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.92m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分宗土地面积: 0.36m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.92m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年4月

2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

粤(2019)珠海市不动产权第0120194号

权利人: 珠海华发不动产服务有限公司(法定代表人: 91440400MA5J290051)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区湾仔66号地下室169号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010185

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 附属住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.56m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分宗土地面积: 0.34m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.56m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年4月

2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

粤(2019)珠海市不动产权第0121145号

权利人: 珠海华发不动产服务有限公司(法定代表人: 91440400MA5J290051)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区湾仔66号地下室144号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010185

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 附属住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.92m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分宗土地面积: 0.35m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.92m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年4月

2019年12月18日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

粤(2019)珠海市不动产权第0120232号

权利人: 珠海华发不动产服务有限公司(法定代表人: 91440400MA5J290051)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区湾仔66号地下室146号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010185

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 附属住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.56m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分宗土地面积: 0.34m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.56m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年4月

2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

粤(2019)珠海市不动产权第0119410号

权利人: 珠海华发不动产服务有限公司(法定代表人: 91440400MA5J290051)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区湾仔66号地下室145号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010185

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 附属住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.92m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分宗土地面积: 0.35m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.92m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年4月

2019年12月13日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

粤(2019)珠海市不动产权第0121052号

权利人: 珠海华发不动产服务有限公司(法定代表人: 91440400MA5J290051)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区湾仔66号地下室141号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010182

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 附属住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.50m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分宗土地面积: 0.34m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.50m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年4月

2019年12月16日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

粤(2019)珠海市不动产权第0120034号

权利人: 珠海华发不动产服务有限公司(法定代表人: 91440400MA5J290051)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区湾仔66号地下室166号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010187

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 附属住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.92m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分宗土地面积: 0.36m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.92m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年4月

2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产不动产，经审查核实，准予登记，颁发此证。

粤(2019)珠海市不动产权第0120000号

权利人: 珠海华发不动产服务有限公司(法定代表人: 91440400MA5J290051)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区湾仔66号地下室162号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010181

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商品房

权利范围: 附属住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.67m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分宗土地面积: 0.35m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.67m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年4月

2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0121050号

权利人: 珠海华夏龙康商业运营管理有限公司(法定代表人: 91440400MA5J2P9052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室172号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010192

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商业用地

权利范围: 城镇住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.92m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.54m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.92m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年12月16日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0121051号

权利人: 珠海华夏龙康商业运营管理有限公司(法定代表人: 91440400MA5J2P9052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室167号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010188

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商业用地

权利范围: 城镇住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.92m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.54m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.92m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年12月16日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0120549号

权利人: 珠海华夏龙康商业运营管理有限公司(法定代表人: 91440400MA5J2P9052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室173号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010193

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商业用地

权利范围: 城镇住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.87m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.55m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.87m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年12月13日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0120548号

权利人: 珠海华夏龙康商业运营管理有限公司(法定代表人: 91440400MA5J2P9052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室168号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010189

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商业用地

权利范围: 城镇住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.96m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.51m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.96m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年12月12日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0120256号

权利人: 珠海华夏龙康商业运营管理有限公司(法定代表人: 91440400MA5J2P9052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室174号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010194

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商业用地

权利范围: 城镇住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.87m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.54m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.87m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年12月13日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0120258号

权利人: 珠海华夏龙康商业运营管理有限公司(法定代表人: 91440400MA5J2P9052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室169号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010190

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商业用地

权利范围: 城镇住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.43m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.34m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 7.43m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年12月13日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0120256号

权利人: 珠海华夏龙康商业运营管理有限公司(法定代表人: 91440400MA5J2P9052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室176号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010196

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商业用地

权利范围: 城镇住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.82m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.50m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.82m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年12月13日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

粤(2019)珠海市不动产权第0120465号

权利人: 珠海华夏龙康商业运营管理有限公司(法定代表人: 91440400MA5J2P9052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室170号车位

不动产单元号: 4404020050152800119F00010191

权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质: 国有土地-出让/市场化商业用地

权利范围: 城镇住宅用地/车位

用途: 共有宗地面积924.7200m²/房屋建筑面积11.20m²

权利期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.39m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 8.20m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年8月

登记日期: 2019年12月13日

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月12日

粤(2019)珠海市不动产权第0120779号

权利人: 珠海华发东岸商业运营管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室181号车位

不动产单元号: 440402005015800119F0010190

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.83m²

期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.34m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 12.19m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年04月

登记机构: 珠海市不动产登记中心

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月16日

粤(2019)珠海市不动产权第0121448号

权利人: 珠海华发东岸商业运营管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室177号车位

不动产单元号: 440402005015800119F00010190

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.72m²

期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.35m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.92m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年04月

登记机构: 珠海市不动产登记中心

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月13日

粤(2019)珠海市不动产权第0120486号

权利人: 珠海华发东岸商业运营管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室182号车位

不动产单元号: 440402005015800119F0010201

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.91m²

期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.34m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 12.19m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年04月

登记机构: 珠海市不动产登记中心

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月12日

粤(2019)珠海市不动产权第0120294号

权利人: 珠海华发东岸商业运营管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室179号车位

不动产单元号: 440402005015800119F0010197

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.92m²

期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.35m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 11.92m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年04月

登记机构: 珠海市不动产登记中心

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月16日

粤(2019)珠海市不动产权第0121347号

权利人: 珠海华发东岸商业运营管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室184号车位

不动产单元号: 440402005015800119F0010202

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积12.31m²

期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 1.04m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 22.33m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年04月

登记机构: 珠海市不动产登记中心

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月13日

粤(2019)珠海市不动产权第0120740号

权利人: 珠海华发东岸商业运营管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室179号车位

不动产单元号: 440402005015800119F0010198

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积9.66m²

期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.40m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 8.66m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年04月

登记机构: 珠海市不动产登记中心

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月12日

粤(2019)珠海市不动产权第0120550号

权利人: 珠海华发东岸商业运营管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室185号车位

不动产单元号: 440402005015800119F0010203

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积11.43m²

期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 1.06m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 22.43m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年04月

登记机构: 珠海市不动产登记中心

此件由珠海市不动产登记中心提供

不动产权电子证书

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

2019年12月12日

粤(2019)珠海市不动产权第0120060号

权利人: 珠海华发东岸商业运营管理有限公司(营业执照: 91440400MA52J29052)
单独所有

坐落: 珠海市香洲区厚福里66号地下室180号车位

不动产单元号: 440402005015800119F0010194

权利性质: 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利类型: 国有土地-出让/市场化商品房

用途: 城镇住宅用地/车位

面积: 共有宗地面积9024.7200m²/房屋建筑面积8.66m²

期限: 国有建设用地使用权2015年04月07日起至2065年04月07日止

其他信息: 分摊土地使用权面积: 0.42m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 室内建筑面积: 8.66m² 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年04月

登记机构: 珠海市不动产登记中心

此件由珠海市不动产登记中心提供

整租协议二

合同编号: zhlf-sq-009-8-2

出租方(甲方): 珠海华发左岸商业服务管理有限公司
 地址: 珠海香洲区昌盛路155号新建厂房(研发中心) 619室
 邮政编码: 519000
 法人代表: 郭凌勇
 统一社会信用代码: 91440400MA52J29D05
 联系人: 黄晓聪
 电话: 0756-8928099
 传真: 0756-8281000
 电子邮箱: huang.xiaocong@cnhuafas.com

承租方(乙方): 珠海华发优生活物业运营管理有限公司
 地址: 珠海市横琴新区宝华路6号105室-46622(集中办公区)
 邮政编码: 519000
 法人代表: 梁晓东
 统一社会信用代码: 91440400MA51GA1E2N
 联系人: 赵陈新

电话: 0756-8928800
 传真: 0756-8928053

电子邮箱: zhao.chenxin@cnhuafas.com

甲、乙双方本着互利互惠、平等自愿的原则,经充分协商,现就乙方租用甲方房产用于租赁经营用途事宜达成一致意见,并根据中华人民共和国有关法律、法规之规定,签订本整租协议(下称“本协议”),供双方共同遵守执行。

第一章 租赁房屋的位置、面积及使用条件

第1条 租赁房屋地址:位于珠海市香洲区厚德街66号的华发左岸公寓1栋及2栋物业及其对应的地下室(下称“租赁物业”)。物业资产信息详见附件二。

第2条 双方确认该租赁物业的计租建筑面积为24785.28平方米(含公共分摊面积),如租赁物业未来不动产权登记记载面积与本协议约定的计租面积不一致的,以本协议约定的计租建筑面积为准。

第3条 乙方保证租赁用途符合租赁物业总体经营定位以及甲方对租赁物业所在楼层及区域的经营定位,双方约定租赁物业仅限于用于租赁住房。乙方承租租赁物业后,经甲方同意,可以对外进行转租或者分租。未经甲方书面同意,乙方或转租承租人不得擅自改变租赁物业用途,否则,甲方有权提前终止合同并收回租赁物业另行处置,由此引起的一切后果由乙方自行承担。若乙方或转租承租人因实际经营需要增加或变更租赁物业租赁用途的,则须向甲方提出书面申请,经甲方或其委托的资产评估机构同意并备案后执行。

第4条 乙方将租赁物业用于品牌经营的,须经甲方确认经营品牌并书面同意后执行。未经甲方书面同意,乙方或转租承租人不得擅自改变经营品牌,否则,甲方有权提前终止合同并收回租赁物业另行处置,由此引起的一切后果由乙方自行承担。若乙方或转租承租人因实际经营需要增加或变更租赁物业经营品牌的,经甲方或其委托的资产评估机构同意并备案后执行。

第二章 租赁期限

第5条 本协议租赁期限为无固定期限,但总租赁期限不超过法律法规规定的最长期限。未经甲方书面同意,乙方不得单方终止本协议。

第6条 自本协议生效之日起每三年的期间为一个租赁周期(“租赁周期”),每年租金为附件一付租计划表约定当年租金,每个租赁周期届满前的第3个月起至该租赁周期

届满之日的期间为一个租金协商期(“租金协商期”)。租金协商期间内甲方与乙方可以对下一租赁周期适用的租金进行协商,经双方书面协商一致,双方可以对本协议附件租计划表约定的下一租赁周期的租金进行调整,双方至迟应当在租赁协商期最后一个工作日前就本款所述的租赁调整签署书面文件。

第三章 税费支付

第7条 依本协议约定应由乙方向甲方支付的所有款项,包括但不限于租金、滞纳金、违约金等(以下统称“应付款项”)均未包含增值税及其附加税等税费。甲、乙双方约定本协议所有应付款项相对应的增值税(不含增值税的附加税)由乙方承担,增值税的附加税由甲方自行承担。乙方每次支付款项同时向甲方支付相对应的增值税金额,即每次支付总额为应付款项加相应增值税金额。若乙方仅支付应付款项,未同时支付相应增值税,则视同乙方未全额支付应付款项,并计收滞纳金。

第8条 本协议所涉及及增值税税率如附件一所示。若遇政府或甲方依政策调整前述税率,双方按调整后的税率执行。

第9条 本协议所涉及及应付款项、增值税额及其附加税额应由乙方支付,甲方所开具对应的发票名称为乙方。本协议所涉及及印花税由甲、乙双方按照法律规定各自承担。若遇政府调整税率,双方按调整后的税率执行。

第四章 租金及支付方式

第10条 合同期内,租金按日计算,按年收取。

一年按365日计算,首个租赁周期的租金为附件一所列当期租金金额除以365。每个租赁周期的租金,应以附件一租计划表或按照本协议第6条双方签署的租赁调整文件中约定的租金为准。

第11条 乙方须按照以下时间付款,如遇法定节假日,则顺延至法定节假日后第一个工作日。

(1) 于签订本协议后【5】日一次性向甲方支付租赁保证金,租赁保证金的标准为租赁物业一个月的租金(按附件一列出的首个租赁周期内第一年度的租金金额除以12计算),金额暂定为人民币800980.17元(大写:捌拾万零

玖佰捌拾元壹角柒分);

(2) 于本协议签订后,【】年【】月【】日前的第30个工作日一次性向甲方支付第一期租金;本协议签署之日起至第一个租金支付日止的期间,项目公司需要对外支付任何与租赁物业有关的税费,但乙方支付的租赁保证金不足以支付该等费用的,甲方将及时向乙方发出书面通知要求乙方预付全部或部分第一期租金,乙方应于收到前述书面通知之日起2个工作日内按照书面通知载明的金额将相应资金支付至甲方指定账户。乙方根据前述约定预付的租金金额将在第一个租金支付日无息扣除;

(3) 于第一期租金支付日每满一年之日(如该日不为工作日,则为该日前的一个工作日),支付剩余年度当期的租金,具体金额按照附件一列示。

经甲方及乙方协商一致,双方可调整付租计划表及年度租金的付租日。

第12条 甲方应在租金收妥作实之日起【10】个工作日内向乙方提供合法税务发票。如乙方需要甲方开具增值税专用发票,则乙方应向甲方提供下述税务资质相关资料:营业执照副本(复印件)、税务登记证副本(复印件,如为三证合一,无需提供)、银行开户许可证(复印件)、增值税一般纳税人纳税人的证明文件及其他甲方开具增值税专用发票需要的资料。

第13条 乙方支付租金采用以下方式(缴费地址及账号等如有变动,以甲方另行通知为准):

银行转账:乙方须于每个付租日前将租金转入如下账户,且保证金于该日期前到账,每笔款项的到账日期及金额以甲方指定账户实际收到该笔款项为准:

收款单位:【】

开户行:【】

账号:【】

因乙方根据本协议规定支付任何款项而产生的任何费用(包括但不限于甲方因乙方未缴电费汇方式付款而发生的手续费)均由乙方承担。

第14条 乙方应向甲方支付租赁保证金,若乙方未将任何一期租金或本协议项下的其他

应付款项按时足额向甲方支付，且在经甲方催告并在甲方指定时限内仍不支付的，则甲方有权将乙方支付的租赁保证金用于抵扣乙方应支付前述款项。若前述抵扣后租赁保证金减少的，则乙方应于【5】个工作日内补足租赁保证金，直至租赁保证金数额等于第11条约定的租赁保证金金额。

甲方有权按照上述约定抵扣乙方支付的租赁保证金不代表甲方放弃本协议项下向乙方进行追索的任何其他途径。

若本协议终止后仍有部分或全部租赁保证金的，租赁保证金于本协议终止后【5】日内无息向乙方返还。

第五章 其它费用

第15条 乙方发生的如下费用均由乙方自行承担并缴纳：

- (1) 乙方实际经营发生的全部费用，均由乙方自行承担并向有关部门缴纳。
- (2) 电话申报费及通话费，宽带网申报及通讯费，由乙方自行承担并向电信局或其他有关服务提供者缴纳。
- (3) 水费、电费、燃气费、供暖费等能源费，由乙方自行承担并与市政管理部门或有关能源提供方签署合同并直接向该方缴纳。

第16条 就上述费用而言，若经乙方申请并确需以甲方名义签署合同并支付费用的，甲方应义务配合乙方，因此产生的成本、费用（包括但不限于因开票开具而产生的税费等）由乙方承担，乙方须提前将前述成本、费用支付予甲方。

第17条 乙方有权自行对租赁物业进行物业管理，物业管理的成本由乙方承担。乙方有权就租赁物业的物业管理与第三方物业服务机构签署物业服务协议，物业管理的成本由乙方承担。

第18条 因本协议发生的其它有关费用，由双方按国家规定各自承担。

第六章 租赁物业交付和使用

第19条 本协议租赁物业的交付标准如下：

按现状交付。

乙方应当在本协议签署后【1】个工作日内，向甲方提供租赁物业的具体装修方案，该装修方案应当符合本协议约定的租赁物业用途。乙方向甲方提供前述装修方案后，甲方有权将装修方案按照《中联-华发租赁住房一号第一期私募股权投资基金股权转让协议二》（编号 zlhf-sq-009-5-2）的约定提供项目公司的原股东珠海华发投资发展有限公司，并由珠海华发投资发展有限公司负责按照《中联-华发租赁住房一号第一期私募股权投资基金股权转让协议二》的相关安排对租赁物业进行装修。

第20条 本协议生效后或经双方书面认可的其他方式，视同甲方已按双方约定的要求将该房屋文件交付乙方使用。

第21条 双方同意，乙方应在“中联前海开源-华发租赁住房一号第一期资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）成立之日起9个月内实现全部物业资产正式运营，并向甲方书面提交开业通知书。如专项计划成立之日起9个月内，乙方未实现全部物业资产正式运营并向甲方提交开业通知书的，甲方有权书面通知乙方进行整改；如专项计划成立之日起12个月内乙方未实现全部物业资产正式运营，并向甲方书面提交开业通知书的，自专项计划成立满12个月之日起，甲方有权单方终止本协议。

第22条 双方同意，乙方应在专项计划成立之日起12个月内实现物业资产对外分租的出租率不低于50%的运营目标（以下简称“目标出租率”）。如专项计划成立之日起12个月内，乙方未能使物业资产对外分租的出租率达到目标出租率的，甲方有权书面通知乙方另行聘请第三方物业运营服务机构整体承租并运营物业资产；如专项计划成立之日起18个月内乙方仍未聘请第三方物业运营服务机构，且物业资产对外分租的出租率仍未达到目标出租率的，自专项计划成立满18个月之日起，甲方有权单方终止本协议。乙方按照上述要求聘请的第三方物业运营服务机构应当经甲方同意，且满足以下标准：

- (1) 三年内不存在任何违法、违规情况；
- (2) 具备整体承租并运营物业资产的必要资质（如需）；
- (3) 已就整体承租并运营物业资产出具合理可行的运营方案；
- (4) 与乙方不存在关联关系。

第七章 甲方的权利和义务

- 第23条** 甲方享有对租赁物业进行宣传和推广的自主权。
- 第24条** 甲方或其代表有权合理使用租赁物业所在楼宇的共用空间，但须事先征得乙方同意。
- 第25条** 经甲乙双方协商一致，甲方有权根据实际需要调整对租赁物业外立面、各楼层平面布局进行调整，有权改建、扩充、增加或减少租赁物业房屋的数量或面积，变更租赁物业名称，调整其它房屋用途，聘任或更换资产服务机构。
- 第26条** 经甲乙双方协商一致，甲方有权根据市场发展需求对租赁物业各楼层、各通道区域的经营业态及经营品类进行规划调整，或基于租赁物业经营环境需求对公共区域进行硬件升级改造，前述经营调整或升级改造不必事先征得乙方同意，但甲方需提前15日在租赁物业进行公告知会，由此对乙方所造成的任何影响甲方无须承担任何责任。如因租赁物业前述经营调整或升级改造须乙方调整租赁房屋或临时搬迁的，乙方应当配合，并与甲方签订租赁房屋调整或搬迁协议。
- 第27条** 甲方须定期进行租赁物业结构和共用设备检查和维修，乙方同意由乙方或其指定主体承担主体结构自然损坏的合理维护费用。
- 第28条** 甲方对租赁物业进行卫生、管理秩序、防火安全及工商等检查工作，乙方应当配合。
- 第29条** 如因租赁物业或该房屋须乙方临时搬迁的，应与乙方签订租赁房屋回迁或调整协议，乙方应当配合。
- 第30条** 甲方需为租赁物业向保险公司办理与租赁物业相关的人身、财产等各项保险(包括但不限于财产一切险和公众责任险，但本协议第38条约定的应由乙方自行投保的除外)并确保在租赁期限内持续有效，甲方为保险受益人。
- 第31条** 乙方声明自愿放弃租赁物业的优先购买权，并且承诺将确保乙方将租赁物业整体或拆分转租后的新承租人(以下简称“转租承租人”)在转租协议中书面承诺放弃租赁物业的优先购买权。租赁期间，甲方有权自行转让/出售/抵押租赁物业的全部或部分所有权或权益，且不必另行通知乙方和转租承租人或在征得乙方和转租承租人同意，乙方在此作出无保留、不可撤销的预先同意与授权。若该房

屋所有权或其所在项目公司的股东发生变更，甲方有权决定并提前30日书面通知乙方提前解除本协议，或决定该等变化不影响本协议效力与履行。

甲乙双方一致同意，在上述房屋所有权或其所在项目公司的股东发生变更的情况下，不解除本协议是否解除，乙方均应于房屋所有权或其所在项目公司的股东发生变更时，按照甲方的要求向甲方结算支付届时全部应付未付的租金。

第32条 除非本协议另有约定，在承租期内，甲乙双方均不得提前解约。

第33条 双方约定，下列事项对乙方或其租赁房屋造成影响的，甲方无需承担经济和法律责任：

- (1) 乙方违法经营，或严重违法本协议条款损害甲方及租赁物业整体利益、安全的；
- (2) 乙方故意破坏或非正常使用租赁物业设备和设施；
- (3) 因乙方进行的装修或对租赁物业建筑物及附属设施设备所作的改动；
- (4) 任何第三方的不法侵害；
- (5) 因外部公共事业供应(如供电、供气、供水、通讯、排污等)中断；
- (6) 因上级部门进行消防安全检测、演习等政府行政行为；
- (7) 突发事件发生时甲方为维护租赁物业秩序而采取紧急措施；
- (8) 非甲方故意或过失，或甲方无法控制的其它事件；
- (9) 由相关政府部门认定属甲方责任以外的消防、安全事故；
- (10) 乙方或任何第三方违反租赁物业的物业服务合同(如有)及相关物业管理规定所致的责任事故。

第八章 乙方的权利和义务

- 第34条** 乙方有权在租赁期内依约使用该房屋，进行正当合法的经营性活动。
- 第35条** 为了租赁物业的整体利益，乙方应履行有关保护知识产权、保护原创的义务，不得经营假冒劣劣商品，侵权商品和仿版商品。若乙方在经营过程中存在上述行为，经甲方或资产服务机构查实的，或被政府有关部门查处的，或引起任何

法律纠纷的，则乙方除按本协议相关条款承担违约责任外，并须自行承担由此而产生的一切责任及费用，以及赔偿因此而造成甲方的损失。

第36条 乙方须以自己名义向工商、税务部门申请办理工商营业执照及税务登记证等必要的行政许可和手续，特证合法经营，不得利用该房屋进行违法、犯罪或违反行业道德的活动，损害公众和消费者利益。

第37条 乙方应提供营业执照原件或有关资料证明原件办理租赁手续，资料必须真实无误，资料若有虚假行为，甲方有权停止办理一切租赁手续和/或终止本协议。

第38条 乙方须自行负责租赁物业经营中的一切债权债务，按规定向政府管理部门支付有关税费。对于乙方在经营租赁物业过程中所使用的财产、设备及人员，由乙方自行向保险公司办理其人身、财产等各项保险并确保在租赁期限内持续有效，乙方为保险受益人。否则由于不可抗力及任何事故造成的财产损失，均由乙方自行承担，甲方不负任何赔偿责任。

第39条 乙方自行负责租赁物业内乙方设备、设施、财物和人员的管理，并承担相应的修缮、改造、物业服务费以及由此产生的一切损失和法律责任。乙方对租赁物业内的全部设备、设施和物品（包括甲方出租部分和乙方自行添置部分）的使用承担消防、安全责任，做好租赁物业范围内的消防及治安的安全维护工作。乙方的法定代表人/负责人为消防安全责任人，乙方须组织其全体从业人员参加消防安全管理培训。

第40条 租赁期间，租赁物业内由乙方使用的设备、设施（本协议或物业服务合同另有约定的除外）及其内部装修、门窗和乙方增加的附属设施等的使用、保养、维修、更新均由乙方自行负责，乙方承担由此产生的一切费用。由于乙方原因造成的物业原有附属设备的损坏，乙方应负责修复或更新。

第41条 乙方在租赁物业内的经营类别及经营品牌须符合本协议第3条和第4条约定；若甲方对该房屋所在楼层或区域进行业态调整，应与乙方进行协商。

第42条 事先未获得甲方书面同意，乙方不得以任何形式将本协议项下权利义务转让、或转名给他人。否则，视为乙方严重违约，甲方可提前终止合同，收回该房屋，乙方除须承担违约责任外，还应承担由此导致的第三方损失及相关责任。

第43条 在不违反本协议约定的前提下，乙方可以将房屋转租。乙方应确保转租承租人的实际使用用途、经营品牌等方面符合本协议的约定，否则应视为乙方违约。

第44条 在不影响租赁物业及房屋建筑结构、使用安全及遵守甲方关于租赁物业装修要求的的前提下，乙方可对该房屋进行内部装修，但不允许破坏墙体，且装修设计方须事先经甲方及资产评估服务机构书面同意，并办妥有关报建手续后方可施工，装修的一切费用由乙方负责。乙方对该房屋装修完工后，须经消防及其他相关部门验收合格方能投入使用（包括试业），否则，乙方进行的任何装修、翻修、改造或添附的一切相关责任由乙方自行承担。乙方不得对租赁物业或房屋的承重结构进行任何改动。

第45条 在租赁期内，乙方不得随意改动和损坏租赁物业的公共设施、设备，若因乙方故意或过失致使租赁物业的公共设施、设备损毁的，乙方必须负责赔偿并给予修复。

第46条 租赁物业设有独立货梯的，乙方不得用租赁物业提供的手扶电梯（如有）载货。
第47条 乙方有权使用租赁物业公共设施，但不得在租赁物业非乙方专用面积范围内设置任何障碍或堆放杂物等。

第48条 乙方除经营所需并获得有关政府部门批准外，不得在其承租房屋内存储任何违禁物品，不得存放易燃、易爆、有害、有毒等危险物品，不得安装或使用超过电表容量的任何用电设备，如因乙方使用不当或失职出现事故引起租赁物业及其租户损失或危及他人人身或财物安全，全部经济和法律 responsibility 均由乙方负责。

第49条 乙方应按甲方或资产评估机构要求，积极配合并参加甲方或资产评估机构组织的各类宣传推广活动、市场调研、培训等工作。

第九章 违约责任

第50条 租赁期内，经房屋安全鉴定部门鉴定该房屋不符合安全使用标准的，本协议自然终止，因此造成的损失由责任方负责赔偿。

第51条 租赁期内征地拆迁的，双方应共同遵守国家及地方房屋拆迁方面的法律法规，否则，由此造成的损失由责任方承担。

第52条 租赁期间，因甲方原因导致租赁关系提前终止，甲方须另行向乙方支付相当于

当期六个月最高月租金额度的违约金，并赔偿由此导致乙方的一切损失。

第53条 租赁期间，因乙方原因导致租赁关系提前终止，乙方须另行向甲方支付相当于当期六个月最高月租金额度的违约金，并赔偿由此导致甲方的一切损失。

第54条 乙方须按本协议约定的时间和方式履行租金、及其他款项的付款义务，并以该等款项划入甲方指定账户且经甲方核对作实为标准，不以甲方是否发出通知为前提。

第55条 乙方未能依约按时支付租金等费用，每逾期一日须按拖欠金额的万分之五向甲方支付违约金。

第56条 违约金、赔偿金应在确定责任后10日内付清，否则，每逾期一日，另须按应付金额的万分之五支付滞纳金。

第57条 租赁期内，乙方或转租承租人有下列行为之一的，甲方有权对租赁物采取上锁加封和停止水电供应等限制措施，并无需就其后果承担任何责任；甲方有权单方面提前解除合同；同时，乙方（且乙方应确保转租承租人）应无条件按甲方要求将租赁物连同原附属物交还甲方，并须按本协议第53条的约定承担违约责任。

(1) 未经甲方同意在连续12个月合同期内累计无故歇业超过60日的；

(2) 违法经营或利用租赁物进行其它违法犯罪活动；

(3) 违反本协议第3条、第4条的约定擅自变更租赁物用途、经营类别或经营品牌；

(4) 违反本协议第41条的约定未按要求变更该房屋的经营产品类别或经营品牌；

(5) 违反本协议第42条的约定擅自将本协议项下权利义务转让或转借他人的；

(6) 违反本协议第44条的约定进行装修及/或装修完成后未验收合格即投入使用（按规定无需进行验收的除外），在整改限期内未完成整改的。

(7) 违反本协议第39条或第44条的约定，影响租赁物业安全，或对租赁物业造成损失的，或违反有关消防法规的；

(8) 持续或累计拖欠租金、物业服务费（如有）、水电费和其他公共事业使用费，以及相关的违约金、赔偿金、滞纳金等其中任何一项或多项总额超过一个月租金额度的；

(9) 违反本协议第35条的约定，经甲方或资产评估机构查实，或被政府有关部门查封，或因此导致法律诉讼的；或经甲方或资产评估机构查实存在其他扰乱市场经营秩序、有损市场声誉行为的；

(10) 被政府有关部门查封或被吊扣营业执照的；

(11) 违反本协议其它约定，甲方书面通知限期改正，在限期内拒不改正的。

第58条 在确定乙方是否违约或侵权时，乙方之雇员、代理人、营业代表或其他获准使用人之任何过失或违约行为，均构成乙方本身的过失、违约或侵权行为。

第十章 合同的变更、终止和期满

第59条 租赁期内，除本协议有明确约定外，未经双方书面协议，任何一方不得单方变更或解除合同。

第60条 本协议如提前终止、解除或届满时，租赁物内一切原有设施、镶嵌于建筑物结构的乙方附属物无偿归甲方，除经甲方同意外，一切因装修镶嵌在租赁物业上的附着物不得拆除。

第61条 租赁期满或提前解除合同之日，双方须共同检查和交接租赁物业，房屋结构或设备、设施有损坏或乙方有其它应付费用尚未支付的，乙方应立即另行支付。

乙方须于合同期满或解除之日或之前迁出租赁物业，否则，租赁物业内一切留置物品作废物处理；逾期不迁出的，乙方应按占用时间（占用时间不足一个月按一个月计）以本协议最后一个租赁年度租金标准的百分之二百（200%）向甲方支付租赁物业场地占用费；同时，甲方有权自行采取其认为必要的一切措施进入租赁物业及处理租赁物业内的物品，收回租赁物业，若因此给乙方造成损失的，甲方无须承担任何违约或侵权责任。

第十一章 不可抗力

第62条 因地震、台风、水灾、火灾、雷击等自然现象、动乱、战争等社会现象，政府行为及其它不可抗力影响本协议履行或造成损失的，双方互不向对方承担责任。

第十二章 争议解决

第63条 租赁期间双方发生争议的，任何一方可向本协议签署地有管辖权的法院提起诉讼。诉讼期间，除有争议正在提请诉讼的条款外，合同的其它条款应当继续履行。

第十三章 其他

第64条 甲方对乙方的通知，甲方可选择当面送达、按本协议所述通信地址（或乙方变更地址后书面通知甲方的通信地址）邮寄送达、或留置送达（即将信函置于该房屋适当位置后满7日）、传真、电子邮件等方式之一，均视为有效送达。乙方所租房屋内营业人员的签收行为视为乙方的签收行为。因乙方改变通信地址未能及时书面通知甲方，甲方发出的通知被退回的，视为该通知自被退回之日起已有效送达，相关后果由乙方自行承担。

第65条 双方同意尽可能不向传播媒介或公众透露本协议特别是租金等条款内容，如因政府部门要求、上市公司披露要求，甲方可直接按要求进行对外披露。

第66条 本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均适用中华人民共和国法律。

第67条 本协议未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商，并另行签订书面的补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

第68条 本协议一式柒份，甲方、乙方各执贰份，租赁备案主管部门壹份，其余备用，均具同等法律效力。

第69条 本协议于【2019】年【1】月【3】日签订，自双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章或合同专用章之日起成立，并于专项计划设立之日起生效。

附件：

- 一、 付租计划表
 - 二、 物业资产信息
- （以下无正文）

（本页为《整租协议二》之签署页，无正文）

出租方（甲方）：珠海华发五洲商业服务有限公司



法定代表人或授权代表：



承租方（乙方）：珠海华发优生活物业运营管理有限公司



法定代表人或授权代表：

附件一：付租计划表

币种：人民币；单位：元

本协议所涉及增值税税率为应付租金的10%，若遇政府或甲方依政策调整前述税率，双方按调整后的税率执行。

租赁期限		年租金	增值税		合计
			小写	小写	
第一期	本协议生效日(含该日)至本协议生效满1年之日(不含该日)	9,611,761.05	961,176.10	10,572,937.15	
第二期	本协议生效满1年之日(含该日)至本协议生效满2年之日(不含该日)	10,857,456.51	1,085,745.65	11,943,202.16	
第三期	本协议生效满2年之日(含该日)至本协议生效满3年之日(不含该日)	12,217,002.56	1,221,700.26	13,438,702.82	
第四年	本协议生效满3年之日(含该日)至本协议生效满4年之日(不含该日)	13,699,565.62	1,369,956.56	15,069,522.18	
第五年	本协议生效满4年之日(含该日)至本协议生效满5年之日(不含该日)	15,174,825.72	1,517,482.57	16,692,308.29	
第六年	本协议生效满5年之日(含该日)至本协议生效满6年之日(不含该日)	15,924,441.71	1,592,444.17	17,516,885.88	

第七年	本协议生效满6年之日(含该日)至本协议生效满7年之日(不含该日)	16,711,264.74	1,671,126.47	18,382,391.21	
第八年	本协议生效满7年之日(含该日)至本协议生效满8年之日(不含该日)	17,537,146.95	1,753,714.70	19,290,861.65	
第九年	本协议生效满8年之日(含该日)至本协议生效满9年之日(不含该日)	18,233,647.10	1,823,364.71	20,057,011.81	
第十年	本协议生效满9年之日(含该日)至本协议生效满10年之日(不含该日)	18,957,857.69	1,895,785.77	20,853,643.46	
第十一年	本协议生效满10年之日(含该日)至本协议生效满11年之日(不含该日)	19,526,593.42	1,952,659.34	21,479,252.76	
第十二年	本协议生效满11年之日(含该日)至本协议生效满12年之日(不含该日)	20,112,391.22	2,011,239.12	22,123,630.34	
第十三年	本协议生效满12年之日(含该日)至本协议生效满13年之日(不含该日)	20,715,762.96	2,071,576.30	22,787,339.26	
第十四年	本协议生效满13年之日(含该日)至本协议生效满14年之日(不含该日)	21,337,235.85	2,133,723.58	23,470,959.43	
第十五年	本协议生效满14年之日(含该日)至本	21,977,352.92	2,197,735.29	24,175,088.21	

	协议生效满 15 年之日 (不含该日)			
第十六期	本协议生效满 15 年之日 (含该日) 至本协议生效满 16 年之日 (不含该日)	22,636,673.51	2,263,667.35	24,900,340.86
第十七年	本协议生效满 16 年之日 (含该日) 至本协议生效满 17 年之日 (不含该日)	23,315,773.71	2,331,577.37	25,647,351.08
第十八年	本协议生效满 17 年之日 (含该日) 至本协议生效满 18 年之日 (不含该日)	24,015,246.93	2,401,524.69	26,416,771.62

附件二：租赁物业详情

- 一、华发左岸公寓 1 栋及 2 栋物业、及其对应的地下室
1. 项目公司名称：珠海华发左岸商业服务管理有限公司
 2. 资产服务机构：珠海华发实业股份有限公司
 3. 项目公司取得物业资产的方式：**【划转】**
 4. 拟通过资产划转或转让自物业持有人受让的，物业持有人名称：珠海华发投资发展有限公司
 5. 整租方：珠海华发优生活物业运营管理有限公司
 6. 详细情况：

地址	珠海市香洲区厚德街66号
权属证明书记号	珠房地权属字第 2018000086 号
用地性质	住宅用地
物业用途	住宅
地上及地下合计建筑面积	24785.28 平方米
层数	1 栋物业为 21 层, 2 栋物业为 28 层
住宅套数	131 套
地下停车位数量	人防车位 48 个, 非人防车位 133 个
使用期限	2015-04-07 至 2085-04-07

通知函

编号：18-C0160-tzh112

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

联系人：杜雨时、周冰冰

根据上述交易安排，建信资本作为继任管理人承继前海开源在《服务合同》项下的全部权利、权力、职责和义务。

鉴于：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司（简称“贵司”）、前海开源资产管理公司（简称“前海开源”或“原管理人”，作为中联前海开源-华发租赁住房一号第一期资产支持专项计划（简称“专项计划”）的管理人，以自己的名义，代表专项计划的利益）、中联前海开源不动产基金管理有限公司与珠海华发实业股份有限公司于2018年签署了《房地产评估及顾问服务合同》（编号18-C0160，简称“《服务合同》”）。

2024年12月19日，前海开源召集并召开了中联前海开源-华发租赁住房一号第一期资产支持专项计划2024年第一次有控制权的资产支持证券持有人大会（简称“持有人大会”），根据持有人大会作出的《中联前海开源-华发租赁住房一号第一期资产支持专项计划2024年第一次有控制权的资产支持证券持有人大会【会议决议】》（简称“持有人大会决议”），前海开源辞任专项计划的管理人，任命建信资本管理有限责任公司（简称“建信资本”或“继任管理人”）为专项计划的继任管理人，建信资本承继前海开源在《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议》等专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。同时将专项计划名称变更为中联建信资本-华发租赁住房一号第一期资产支持专项计划，专项计划管理人联系信息变更为：

管理人：建信资本管理有限责任公司

办公地址：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心10层

邮编：100033

电话：010-66228815、8725

传真：/

邮箱：duyushi@ccbcapital.cn、zhoubingbing@ccbcapital.cn



回函

前海开源资产管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司（简称“我司”）已完全知悉并理解前海开源资产管理有限责任公司与建信资本管理有限责任公司于 2025 年【】月【】日向我方发送的编号为 18-C0160-tzh112 的《通知函》内容，在此确认并同意包括但不限于管理人变更、专项计划名称变更等《通知函》内容和悉并同意建信资本作为继任管理人承担前海开源在《房地产评估及顾问服务合同》（简称“《服务合同》”）项下的全部权利、权力、职责和义务。我司承诺：（1）继续履行《服务合同》的约定，不因专项计划管理人及专项计划名称等变更而发生变化；（2）本回函系我司的真实意思表示，且已获得进行了进行本回函所应获得的所有同意、批准和授权。

本《回函》自加盖本公司公章之日起生效。本《回函》一经生效即构成对本公司有效且有法律约束力的文件。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司（盖章）

2025 年 月 日





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 914404007673458218

名称 珠海华发投资发展有限公司
商事主体类型 有限责任公司(国有控股)
住所 珠海市昌盛路155号401室
法定代表人 赖小航
成立日期 2004年10月19日

重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 应在获得许可后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当按每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://sqs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。



登记机关



2017年6月22日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

4.5 估价机构营业执照复印



4.6 估价机构相关资质证明复印



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号卓里建设广场T2座503A、502B1

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级



扫码关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“住建厅”扫码查询

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日



广东省建设行业数据开放平台查询网址：<http://data.gdgc.net/dop>

4.7 估价人员相关专业执业资格复印件

<p>27</p> <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00223460</p>	<p>姓名 / Full name 王天会</p> 
	<p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 140503197810191910</p> <p>注册号 / Registration No. 1420000047</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2026-06-19</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关
No. 00300920

姓名 / Full name

胡京湘

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

11010119820508402X

注册号 / Registration No.

1120130040

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2028-08-06

持证人签名 / Bearer's signature

