

# 《建设用地规划许可证》附件

## 建设用地规划条件

(地字第(保税)2017- 014号)



珠海市住房和城乡建设局

2017年8月17日

### 一、用地基本情况及规划控制指标

1. 用地名称: 银基物流(珠海珠澳跨境工业区)有限公司;
2. 用地位置: 珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧(原 6-1 地块);
3. 用地面积: 12573.09 平方米;
4. 用地性质: 商务、商业用地;
5. 用地容积率: 4.8;
6. 建设规模: 计容积率建筑面积为 60350.83 平方米, 其中商务比例为 80%、商业比例 20%;
7. 一级建筑覆盖率: ≤40%; 二级建筑覆盖率: ≤30%;
8. 绿地率: ≥30%;
9. 建筑高度: <120 米;
10. 停车位: 按 0.4 车位/100 平方米建筑面积配置。

### 二、配建的公共服务设施及要求

1. 公共厕所: 1 处, 建筑面积约 60 平方米, 可结合其他建筑统一设置, 总图中须清晰标示具体位置。
2. 物业管理用房: 1 处, 具体按照按《珠海市物业管理条例》规定配置。
3. 垃圾收集点: 1 处, 建筑面积约 20-40 平方米, 总图中须清晰标示具体位置。
4. 公交首末站: 1 处, 用地面积 1740 平方米, 设置在用地西南侧, 与公交调度服务用房配合设置, 总图中须清晰标示具体位置。
5. 公交调度服务用房: 1 处, 建筑面积 >100 平方米, 设置在用地西南侧包括休息室、公厕、调度室等功能, 总图中须清晰标示具体位置。

### 三、用地规划要求

1. 建筑退让除满足图中标注的退让距离外, 方案设计还须满足《珠海经济特区城乡规划条例》、现行《珠海市城市规划技术标准与准则》要求。与周边建筑间距应同时满足有关日照标准等规定。
2. 本项目涉及消防、人防、防震、环保、安全生产、水利、航道、文物保护、国家安全、供电、供水、排水、交通、燃气、环卫、民航、卫生等专业设计需符合各行业规范。设计方案报审时应附有关各主管部门的书面意见。
3. 本建设用地规划条件未作具体规定的, 须按已批准实施的该片区控制性详细规划、现行《珠海市城市规划技术标准与准则》和国家、省、市现行的政策、规范及标准执行。

### 四、城市设计规划要求

1. 强制性设计要求
- 1) 在用地东侧设置休闲广场作为公共开敞空间, 公共广场内的公共设施应进行艺术化设计, 提升城市公

公共空间的艺术品位，不宜设置围墙。

- 2) 建筑裙楼主色调应以淡雅、明快的浅色系和中色系为主。建筑塔楼玻璃幕墙，应采用低反射玻璃，考虑对邻近建筑或周边环境的影响。
- 3) 建筑裙楼楼面须考虑广告位置的视觉影响。邻中心路、西环路两侧界面须进行夜景灯光的设计，避免光污染。
- 4) 城市主要道路、重要景观节点须做灯光夜景设计，提高商业店面、户外广告的装饰灯光档次，避免光污染，构建珠海特色的城市夜景。
- 5) 建筑造型应优美大方，审美品位高雅。建筑造型要素应简约，不应设计大量装饰性构件。建筑群中相邻建筑的屋顶形式应协调、呼应，不宜标新立异；一般建筑的建筑形式在相邻地块之间应具有相似性，相邻建筑基底应在高度、色彩、材质、雨棚、标识等方面取得统一或协调。为保证天际线的美观，同一地块内相同性质建筑中最低建筑的高度不低于最高建筑高度的  $1/3$ 。

## 2. 鼓励性设计要求

- 6) 建筑单体和建筑群的空间形象组织应有利于美化以黑白面将军山为背景的城市天际线。应尽量减少建筑面宽对城市景观的遮挡，建筑高度小于、等于 54 米时，高层建筑高度与最大连续面宽的投影比不得小于 3:2；建筑高度大于 54 米时，高层建筑高度与最大连续面宽的投影比不得小于 2:1；不同高度建筑组成的连体建筑，按其最大高度执行。
- 7) 独立集中布局的商业建筑宜向城市提供公共开敞空间，不应设置四周封闭的无顶盖内庭院。
- 8) 商业建筑立面设计中宜采取骑楼的形式，骑楼地面应与人行道地面相平，并应有防撞和安全措施。
- 9) 商铺低层宜半开放设置，并注重裙楼的橱窗设计。
- 10) 应注重并进行第五立面的设计，鼓励屋顶绿化。
- 11) 鼓励建设城市雕塑、街道小品、道路广场设施，以美化环境、标示区域、提高城市整体环境艺术品质。
- 12) 鼓励在地面、平台和屋顶的空间辟设休憩用地。
- 13) 鼓励公交首末站及建筑主要出入口等主要人流节点之间建立便捷、有遮阳避雨设施的步行衔接设施。人行天桥或地下通道的起点和终点宜与周边建筑进行连通。
- 14) 地面停车位需设置乔木遮阴，可结合地块内部绿地景观进行设计。

## 五、建筑设计要求

1. 建设项目在报审规划设计方案时，应提交三份总平面图，其中一份总平面图须制作在 1/500 或 1/2000 现状地形图上。如现状地形图属蓝图，可直接在蓝图上按等比例绘制方案总图；如现状地形图属电子文件，可在电子文件上绘制方案总图，打印出图后须由市测绘院核准并盖章确认。
2. 方案报建时，应提供交通组织分析图、竖向设计图、绿化景观设计总平面图、公共空间设计专篇、绿色建筑专篇。
3. 沿山风貌敏感区内以及沿城市主要干道两侧重要项目的总平面规划、重要的单体建筑设计，应至少征



集两个设计单位的不少于三个方案，进行比选，并经珠海市城市设计委员会的审议通过，特别重要的单体建筑应通过景观影响评价。其他建设项目报审规划设计方案，需提交三个以上不同布局、不同风格的规划设计方案。如为进行方案设计招标的项目，需送设计方案中标通知书，中标方案及评审意见。重要项目的方案阶段应提交工作模型。

4. 规划设计方案及施工图必须按照本设计条件中规定规划控制指标设计，严禁突破规定的容积率等开发强度指标。在统一规划分期实施且部分已建成的用地范围内，建设单位要求对剩余地块规划设计方案进行修改的，必须报原审批部门批准。
5. 新建项目报审设计方案时，若按规定需作日照分析的，应满足周边建筑的日照要求，所提交日照分析图应明确户型分隔、日照分析软件名称和版本、所分析日期、时间段、高度及结论，并加盖设计院出图章及注册建筑师章。
6. 应在报建的总图中表示垃圾收集点（垃圾房）、配电房、物业管理用房、社区工作用房等公共配套设施的位置。配电房建议独立设置，不得设在住宅正下方。
7. 按照规定配建的停车场（库）、无障碍设施、道路关系、消防、配套绿化、城市供电、排水、物业管理、社区用房、环境卫生、夜景亮化等公建配套设施，应对与建设工程统一设计，同步建设，同时交付使用，并不得擅自改作他用。
8. 防震设计按国家现行规范标准及有关珠海地震强度的要求执行。
9. 按珠海市人防主管部门相关规定建设人防地下室，明确平时用途。
10. 凡需配置烟囱、水泵房、加压水池、配电房等设施，应设置在建筑物内或结合建筑物设置。空调、防护（防盗）网、室外管道设置应与建筑主体设计统一考虑。屋顶冷却塔、擦窗机等设备应符合城市景观和环境保护要求，提供视觉遮挡。
11. 应结合规划，按照《无障碍设计规范》和《无障碍建设指南》（住房和城乡建设部标准定额司编）等有关标准、规范及规定，对用地与周围的外部环境空间及用地内室内外环境空间进行无障碍设计，设计文件中应有无障碍设计专项内容。
12. 应注重并进行第五立面的设计。
13. 酒店以及其它设置热水系统的公共建筑应采用太阳能热水系统，将太阳能热水系统作为建筑有机组成部分，与建筑、结构、水电等专业设计同时进行，且同步施工、同步验收，同步交付使用。
14. 办公空间设计要求应符合现行《珠海市规划技术标准与准则》及其他有关要求。
15. 开发项目方案在规划许可前，须在项目用地现场和网上作“批前公示”。在规划设计方案经我局批准之后，须作“批后公告”；
17. 本设计条件未作具体规定的，应按国家、省、市现行的政策、规范及标准执行。

## 六、绿色建筑及建筑产业化指标要求

1. 本项目应按照《关于新建民用建筑全面实施绿色建筑标准的通知》（珠规建质[2015]151号）要求，应达到三星绿色建筑等级标准。设计单位应在设计文件中增加绿色建筑设计专篇，在施工图设计文件



中应注明对绿色施工与建筑运营管理的技术要求。项目实施前应完成环境影响评价。

2. 参照《珠海市建筑产业现代化“十三五”发展规划》，鼓励该项目采用装配式、绿色建筑技术进行建设，鼓励单体工程预制率 $\geq 20\%$ ，装配率 $\geq 40\%$ 。
3. 按照《珠海市住房和城乡建设局关于进一步加强预拌砂浆生产使用管理工作的通知》（珠规建质〔2017〕67号）要求，该项目应该使用预拌砂浆，设计文件中需注明预拌砂浆的种类、强度等级等性能指标和技术要求。

## 七、海绵城市设计要求

参照《珠海市海绵城市专项规划（2015-2020）》及《珠海市西部中心城区海绵城市示范区建设规划》落实海绵城市建设强制性指标，并按照市海绵城市专项工作领导小组办公室的具体要求执行。

## 八、市政规划要求

1. 充电桩要求：
  - 1) 新建的大于2万平方米的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑配建停车场和社会公共停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的20%。对于面积小于2万平米的公共建筑，配建充电停车位视情况配置。
2. 车行路口数量与位置：
  - 1) 可开设车行路口2-3个，路口可在用地北侧、西侧、南侧市政路上留出，路口间距及路口距道路交叉口的距离须符合现行《珠海市城市规划技术标准与准则》及有关规范规定；
  - 2) 其他要求：交通影响评价工作事宜请以交通主管部门意见为准。
3. 给水、雨水、污水规划要求：
  - 1) 给水接口：接用地西侧12米西环路市政给水管网；
  - 2) 雨水接口：接用地西侧12米西环路市政雨水管网；
  - 3) 污水接口：接用地西侧12米西环路市政污水管网；
  - 4) 其他要求：污水管接口标高及位置须经市水务部门认可。
4. 电力规划要求：
  - 1) 10kV电源从西侧12米西环路电缆沟引来，10KV侧按照环网供电设置；
  - 2) 其他要求：高、低压线路全部采用电缆，埋地敷设。
5. 通信规划要求：
  - 1) 按照光纤到户的要求，同步设计建设本项目用地内地下通信管道和建筑物内的配线管网、电信间、设备间等有线电视及通信设施；
  - 2) 其他要求：必须满足多家电信运营商平等接入、用户自由选择运营商的要求，从西侧西环路边到设备间，再到电信间预埋4孔管道。
6. 燃气规划要求：



1) 按照市燃气办要求办理;

#### 7. 其他规划要求

1) 室外地坪标高: 参照邻近道路标高作方案报批;

2) 场地排水: 用地内自然排水沟须采取有效的排水措施后方可填平。

3) 在地块南侧设置 10 米宽市政道路, 其中 3 米为人行道 (红线范围内), 7 米为车行道 (红线范围外) 纳入市政道路管理。

#### 九、市政配套设施

1. 变配电房, 一处, 建筑面积约 100 平方米~140 平方米, 可独立式或附设式;

2. 电视、通信设备间, 建筑面积 15 平方米~20 平方米, 附设式;

3. 电信间, 每 300 户设置建筑面积约 10 平方米~15 平方米/间;

4. 变配电所、电视、通信设备间、电信间上一层不应安排住宅。

5. 本项目的市政配套建设工程, 应与建筑工程同步设计, 同步报建。

#### 十、其他市政规划要求

依据《珠海经济特区城乡规划条例》及现行《珠海市城市规划技术标准与准则》, 规划有辅道快速路 (含一级以上公路) 辅道两侧设置 5 米绿带, 无辅道快速路两侧设置 25 米绿带, 36-60 米宽交通性城市主干路或 24-50 米宽服务型城市主干路两侧设置 10 米绿带, 24-40 米宽次干路两侧设置 7 米绿带, 15-24 米宽支路两侧设置 5 米绿带, 其他小于 15 米宽道路两侧设置 3 米绿带, 绿带为规划预留市政管线空间, 经规划行政主管部门批准可以埋设市政管线, 用地单位应予配合。

本设计条件未作具体规定的, 应按国家、省、市现行的政策、规范、标准执行。

(以下为空)

《建设用地规划许可证》附图：

# 建设用地红线图 1: 1700 (1/2)

用地单位：恒通物流（珠海海陵岛旅游区）有限公司  
用地位置：珠海海陵岛旅游区一号码头、中心路西侧（原6-1地块）  
用地性质：商业、商业用地  
用地面积：12573.09 平方米

建设规模：计容建筑面积 60350.83 平方米  
(其中商业功能比例 80%，商业功能比例 20%)

许可证号：地字第（深）2017-014 号

说明：

1. 本案根据《珠海市人民政府关于珠海海陵岛旅游区工业发展园区A201c0117地块控制性详细规划修改——恒通物流（珠海海陵岛旅游区）有限公司用地规划条件调整的批复》（深府批〔2016〕129号）、《营业执照》（统一社会信用代码 91440400781189521K）、《投资项目投资协议书》（国有建设用地使用权出让合同书）（深地合〔2016〕440402-2006-000019之（一））、《广东省企业投资项目备案证》（备案项目编号：2017-440402-70-03-807868）、《珠海海陵岛旅游区工业发展园区控制性详细规划修改》及用地单位提供的申请资料办理用地手续，原《建设用地规划许可证》（2006用地字（香洲）第130号）收回作废。

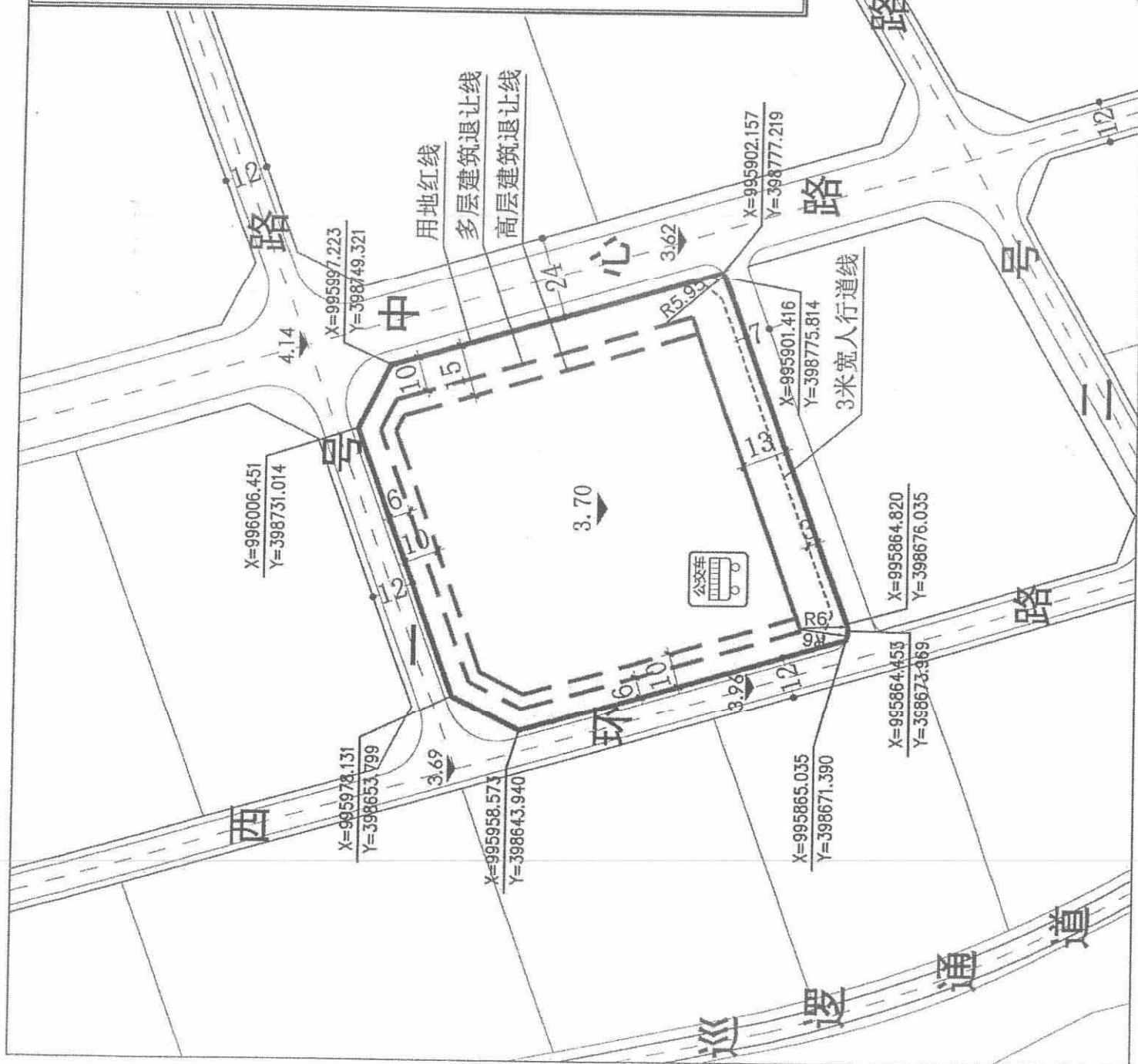
2. 地块南侧设置10米宽市政道路，其中3米为人行道（红线范围内），7米为车行道（红线范围外），纳入市政道路管理。

3. 建筑后退让距离满足建筑红线要求外，与周边建筑间距应同时满足有关日照标准等规定，与周边用地的建筑红线退让距离要求应参照《珠海市城市规划技术标准与准则》进行退让。

4. 本图与《建设用地规划许可证》及《建设用地规划条件》作为一个整体，是城市规划设计许可用地规划条件的重要组成部分。

5. 本图标注为珠海市城市规划设计院编制，其他单位和个人不得擅自复制或用于其他用途。

6. 本图一式二份，一份由发证机关留存，一份交用地单位。



# 珠海市建设工程（建筑类）规划许可申请表

建设单位填写	建设工程名称	银基大厦					
	建设工程地址	珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧（原 6-1 地块）					
	建设单位名称	银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司			地址	珠海市香洲区红山路 288 号国际科技大厦 B 座 11 层	
	原建设单位名称（更名）				电话	0756-2681662	邮政编码 519000
	受委托人	梅建珍		联系电话	办公： 手机：13925119841		
	有口 无口	污染源或易燃易爆等危险品					
	业务内容	<input type="checkbox"/> 申请《建设工程规划许可证》（含临时） <input type="checkbox"/> 申请《建设工程规划许可证》（含临时）续期 <input type="checkbox"/> 已投入使用的建筑工程申请改建 <input type="checkbox"/> 改建建筑工程申请《建设工程规划许可证》 <input type="checkbox"/> 建筑设计方案审查 <input type="checkbox"/> 遗失补办《建设工程规划许可证》 <input type="checkbox"/> 《建设工程规划许可证》更名 <input type="checkbox"/> 调整《建设工程规划许可证》					
设计单位填写	单位名称	珠海泰基建筑设计工程有限公司					
	法人代表	林慧娟		电话	0756-2114107		
	设计证书号	A144013159					
	注册建筑师	郭德培		电话	0756-2114107		
	注册证号	134402038		姓名：郭德培 注册号：注册4335-009 有效期至：2019年12月			
	送审项目名称（用途）	栋数	层数	基底面积（平方米）	建筑面积（平方米）		备注
		地上	地下		地上	地下	
	1#楼（商业、办公）	1	24	1633.40	34804.34		消防控制室：65.85 平方米 公共厕所：65.00 平方米 物业管理用房：160.58 平方米 环网室：68.65 平方米
	2#楼（商业、办公）	1	24	1241.78	20056.36		公交调度服务用房：100.94 平方米
	3#楼（商业）	1	5	1412.95	5738.27		架空层：269.22 平方米
	4#楼（垃圾房）	1	1	20.00	20.00		
	地下室		2			18355.88	电信间：32.87 平方米 电视、通讯设备用房：55.10 平方米 米、变电用房：307.00 平方米
设计指标	绿地率	30.04%			停车位	349 个	
	建筑密度	34.26%			容积率	4.80	
	总建筑面积	78974.85（平方米），其中计容积率面积：60349.75（平方米）					
备注	我单位（本人）已阅知有关备注说明，并承诺对申报资料的真实性及数据的准确性（含电子文件与图纸的一致性）负责，若有任何虚报、瞒报、造假等不正当手段，审批机关可终止审理，我单位（本人）自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。 （申请单位盖章） 2017 年 11 月 20 日 （建筑设计单位盖章） 2017 年 11 月 20 日						

该申请表下载网址 <http://www.zhghj.gov.cn>

珠海市规划局二〇一七年五月印制



# 珠海市住房和城乡建设局保税规划分局

珠规建（保税）批（2018）13号

## 关于银基大厦项目规划变更申请的批复

银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司：

来文《关于银基大厦项目调整修改的申请》收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意你司银基大厦项目（《建设工程规划许可证》-建字第（保税）2017-027号）进行以下设计变更：

（一）原位于1#楼首层1~5轴交A~D轴位置变配电房整体移至地下室一层10~12轴交M~J轴位置（该地下室共两层）地下室A轴交11轴位置增加进风井；变配电房建筑面积由78.26 m<sup>2</sup>增加到104.53 m<sup>2</sup>，原变电房位置改为普通办公和商业，其中普通办公面积为203.31 m<sup>2</sup>，商业面积为61 m<sup>2</sup>；调整后1#楼总计容面积不变。

（二）原地下一层10~12地轴交地M~J地轴位置的消防水池和消防泵房移至地下二层9~11地轴交G~K地轴位置，原地下室1~7地轴交Q~T地轴位置的边界向地下室内平移2m，地下室面积减少127.54 m<sup>2</sup>，地下室整体下降450mm，室外地面标高不变，地下室覆土厚度由原来1050mm调整为1500mm。

（三）因变配电房、消防水池和消防泵房的移位，以及





对施工图阶段人防功能的完善，对地下室的行车路线、停车位重新进行调整，调整后地下室的停车位数量为 347 辆（满足规划设计要点中停车数量 243 辆的要求）。

（四）由于地下一层变配电房功能的修改，在 3#楼首层 9 轴交 G 轴和 6 轴交 D 轴位置增加风井，在 2#楼首层 18~19 轴交 D~F 轴位置增加风井，E 轴交 8、9、16 轴位置增加风井，3#楼首层 4~6 轴交 F~H 轴位置的楼梯门向外移动。因消防规范原因，2#楼二层 F 轴交 9 轴位置增加排风井，3#楼二层 1 轴交 B 轴位置增加排风井。

二、本次变更，地下室面积比原来减少 127.54 m<sup>2</sup>，地下室的停车数量为 347 辆。调整后《建设工程规划许可证》（建字第（保税）2017-027 号）总建筑面积为 78847.31 平方米、地下建筑面积为 18228.34 平方米、办公筑面积为 47887.51 平方米、商业建筑面积为 11973.99 平方米。1#、2#、3#楼的单体总指标、项目的计容面积、容积率和绿化率等指标均不发生变化。本次变更需注销原核发总图 1 张及地下室 1/4 至 4/4 号、1#办公楼 1/14 号、2#3#办公楼 1/14 至 2/14 号建施图（共 8 张），变更后的总图及单体施工图予以替换，其余施工图均不调整，原发《建设工程规划许可证》（建字第 2017-027 号）不再重新核发。

三、本批复为《建设工程规划许可证》（建字第（保税）2017-027 号）的附件，须与该证配套使用方可有效。



此复。

珠海市住房和城乡建设局保税规划分局

2018年11月20日

(联系人：黎工，联系电话：8686895)



# 珠海市住房和城乡建设局保税规划分局

珠规建（保税）函（2019）20号

## 关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司用地项目名称变更申请的复函

银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司：

贵司报来《关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司用地项目名称变更的申请》收悉。经研究，函复意见如下：

一、根据市民政局《关于同意珠澳广场名称的批复》（珠民基（2018）12号），我分局原则同意贵司位于珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧用地项目名称由“银基大厦”变更为“珠澳广场”；

二、本复函为《建设工程规划许可证》（建字第（保税）2017-027号）的附件，须与其配套使用方可有效。

此复。

珠海市住房和城乡建设局保税规划分局

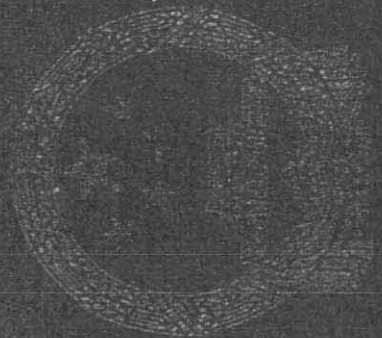
2019年4月10日



建设单位	银基物流（珠海珠海跨境工业区）有限公司		
工程名称	珠海广场工程		
建设地址	保税区珠海珠海跨境工业区一号路南侧、中心路西侧（原B-1地块）		
建设规模	78574.85平方米	合同价格	12000.00万元
勘察单位	中国有色金属长沙勘察设计院有限公司		
设计单位	珠海泰基建筑设计工程有限公司		
施工单位	中天建设集团有限公司		
监理单位	广东华森项目管理咨询有限公司		
勘察单位项目负责人	姚平	设计单位项目负责人	郭德培
施工单位项目负责人	蔡正良	总监理工程师	王德洪
建设单位项目负责人	李青	合同工期	733 天

备注：

施工单位资质证书编号			
资质证书名称	资质等级	资质证书编号	资质证书有效期
资质证书名称	资质等级	资质证书编号	资质证书有效期
监理单位资质证书编号			
资质证书名称	资质等级	资质证书编号	资质证书有效期
资质证书名称	资质等级	资质证书编号	资质证书有效期
建设单位资质证书编号			
资质证书名称	资质等级	资质证书编号	资质证书有效期
资质证书名称	资质等级	资质证书编号	资质证书有效期



中華人民共和國  
不動產權證書





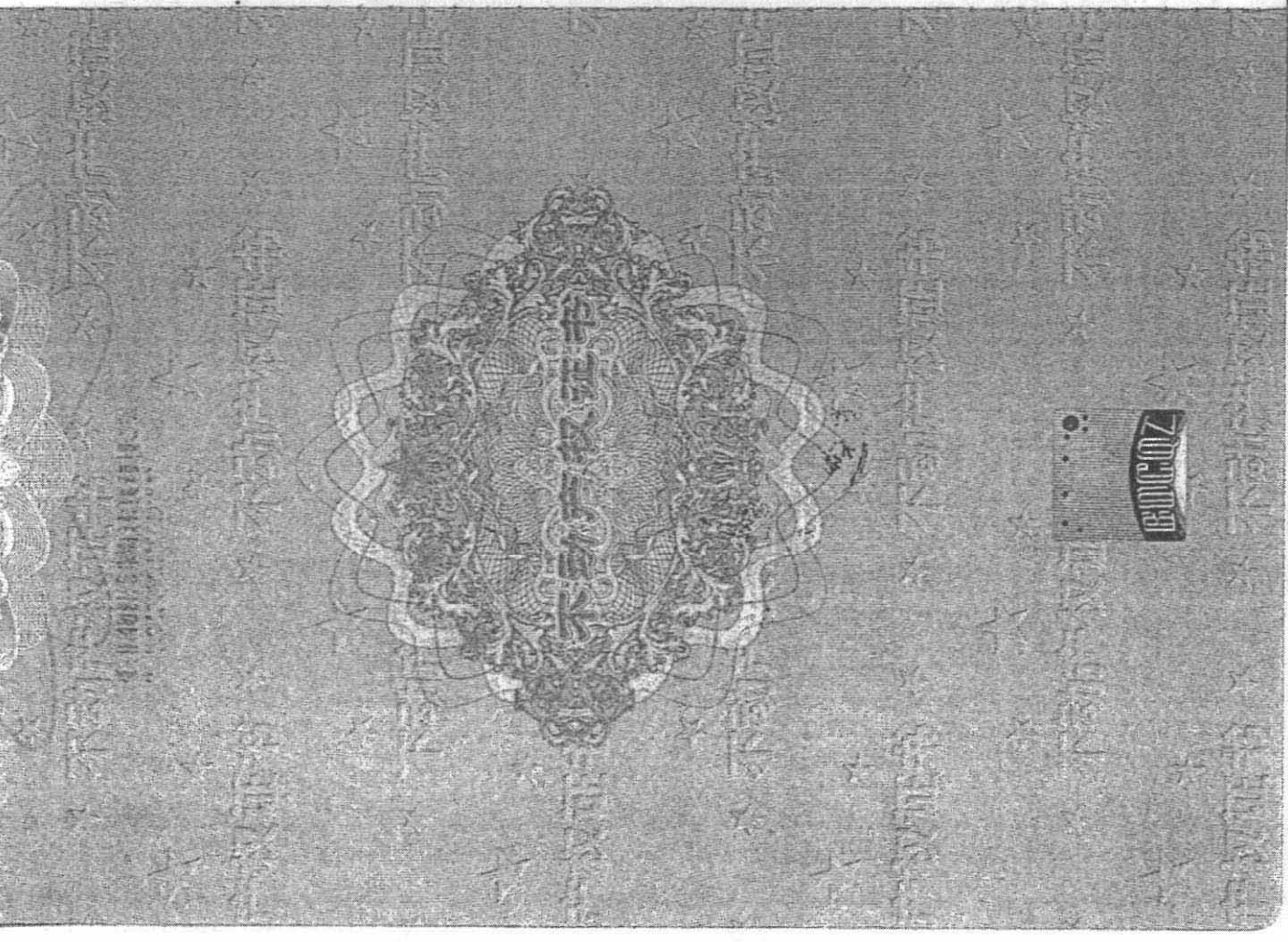
20180008737

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

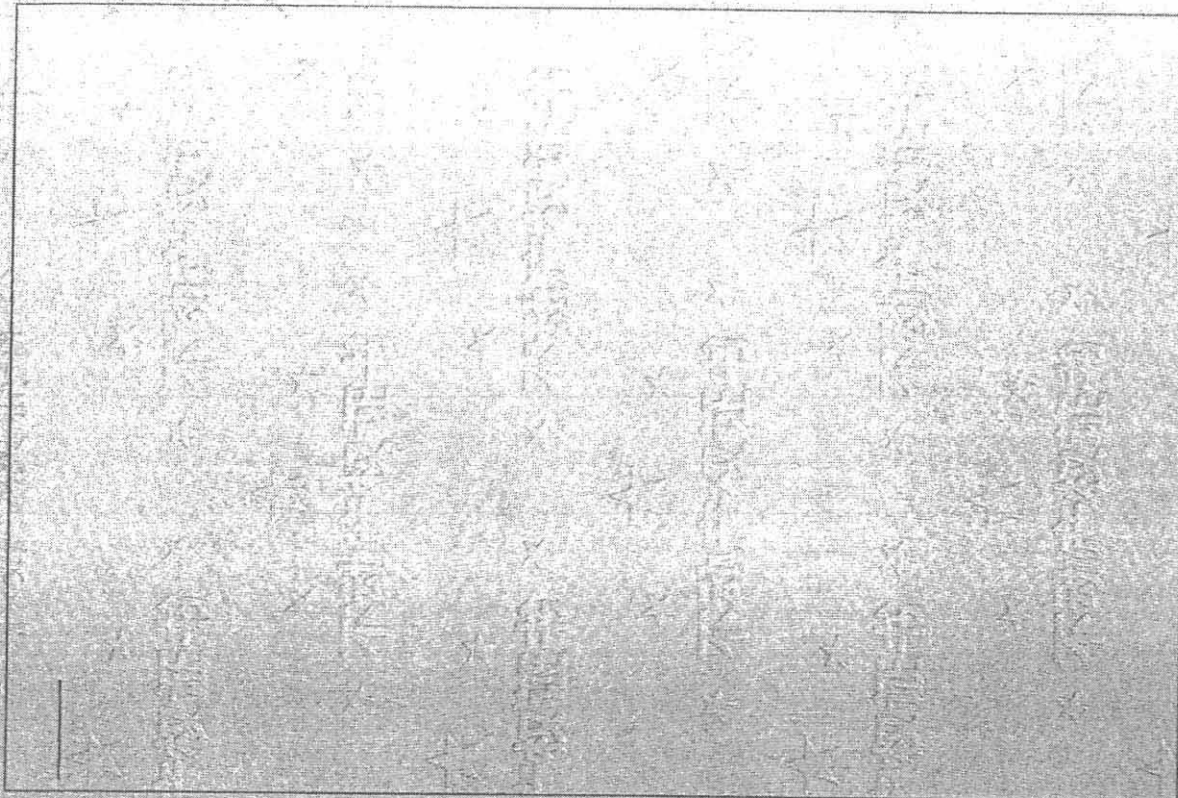


登记机构 (章)  
2018年 01月 31 日

中华人民共和国国土资源部监制  
编号 NO D 44270268759



权利人	银基物流(珠海珠澳跨境工业区)有限公司(营业执照: 9144040078118952XK)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧(原6-1地块)	
不动产单元号	440402013003GB00039W00000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	国有土地-出让	
用途	商务金融用地, 批发零售用地	
面积	宗地面积12573.0900m <sup>2</sup>	
使用期限	批发零售用地2016年12月28日起2056年12月27日止、商务金融用地2016年12月28日起2056年12月27日止	
权利其他状况		



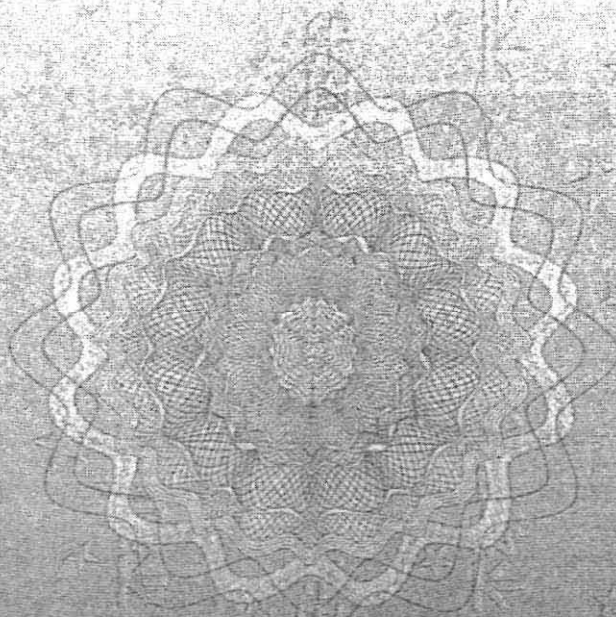




宗地

(宗地代码:)

点号	X
1	995978
2	996006
3	995997
4	995902
4.5	5.950
5	995901
6	995864
6.5	6.000
7	995864
7.5	6.000





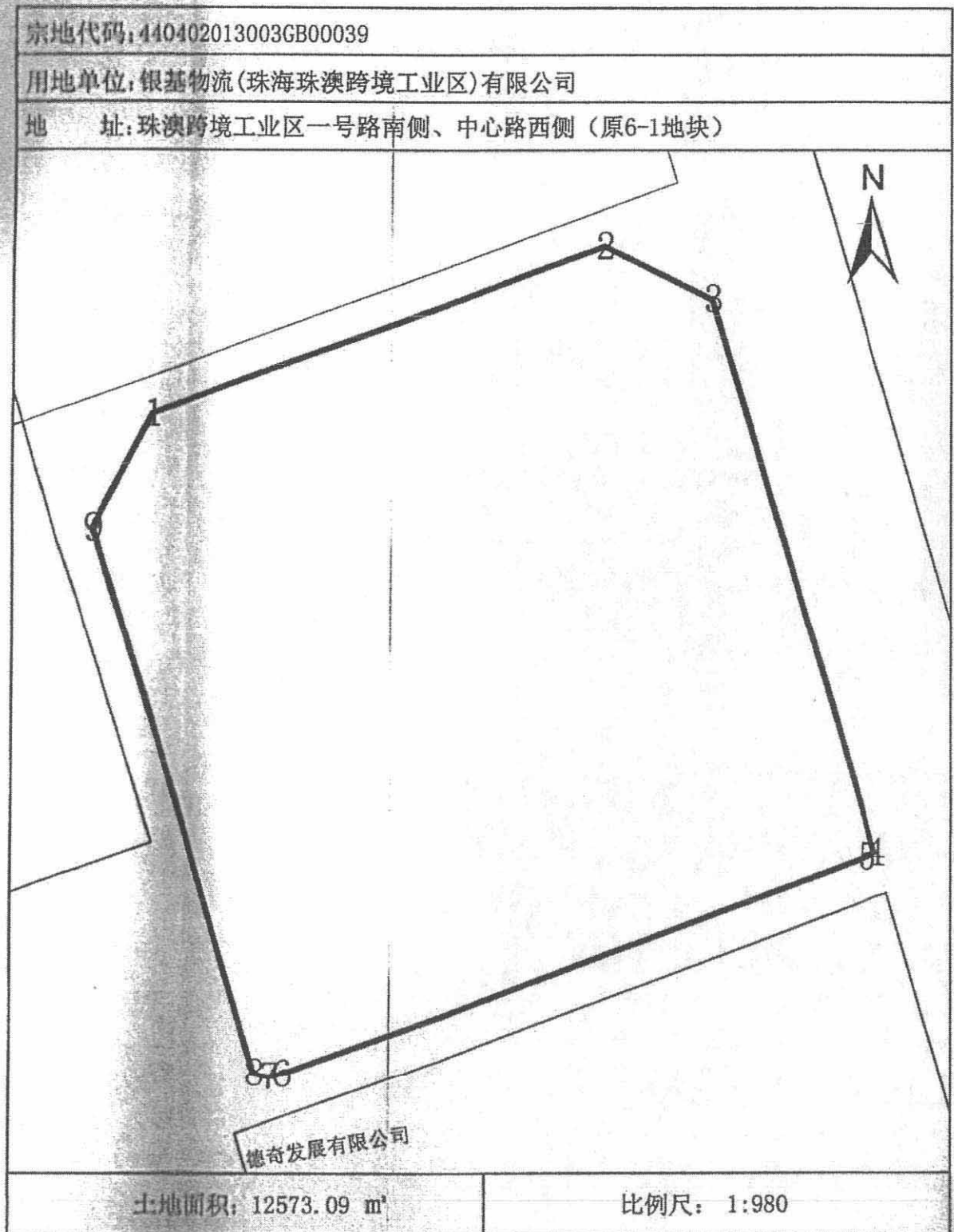


宗地界址点坐标

(宗地代码: 440402013003GB00039)

点号	X	Y
1	995978.1310	398653.7990
2	996006.4510	398731.0140
3	995997.2230	398749.3210
4	995902.1570	398777.2190
4.5	5.9500	4.0000
5	995901.4160	398775.8140
6	995864.8200	398676.0350
6.5	6.0000	4.0000
7	995864.4530	398673.9690
7.5	6.0000	4.0000
8	995865.0350	398671.3900
9	995958.5730	398643.9400

# 宗地图



打印日期: 2018/1/30

打印人: 惠改民

# 不动产权登记表



qa2017104

所有权信息	权属人	银基物流(珠海珠澳跨境工业区)有限公司				占有份额	全部	
	产权来源	2017年变更				成交价格		
	证件号码	9144040078118952XK				产权性质	中外合资	
	权证号码	20180008737				权证状态	未变更	
受理座落	地址	珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧(原6-1地块)						
	宗地代码	440402013003GB00039						
登记信息	登记类别	空地变更登记				登记编号	qa2017104	
	原证类别	房地产权证				原证号码	C5020572	
	原珠房字号	-----				档案号	G1H24515	
	受理日期	2017-11-20				审批日期	2018-01-31	
	登簿日期	2018-01-31				缮证日期	2018-01-31	
	领证日期	2018-01-31				案卷状态	已存档	
房屋信息	建筑结构					总层数		
	建成年份					基底面积		
	房屋座落							
	幢号	房间号	用途	建筑面积	套内面积	套外面积	土地分摊面积	房唯一号
共有权信息	姓名	证件号码			占有份额	权证号码	关系	
宗地信息	土地性质	国有			土地来源	国有土地-出让		
	共有面积	-----	自有面积	12573.09m²	分摊面积	-----		
	用途				期限	使用起始	使用终止	
	批发零售用地				40	2016年12月28日	2056年12月27日	
	商务金融用地				40	-----	2056年12月27日	
	-----				-----	-----	-----	
附记	-----							

注：本查询结果仅反映此查询时间的登记状态。

打印时间 2023-09-22 15:08:09





012023022201101

# 珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果



查询条件：珠海跨境工业区一一路路南侧、中心路西侧(原6-1地块)的土地抵押查封登记情况如下：

校验码： 5233

序号	不动产权证书号码	权证类型	不动产坐落	共有情况	不动产用途	建筑面积(㎡)	土地性质	土地来源	登记时间	有无抵押	有无查封	有无异议
1	20180008737	不动产权证书	珠海跨境工业区一一路路南侧、中心路西侧(原6-1地块)	银基物流(珠海珠澳跨境工业区)有限公司全部	批发零售用地、商业用地、金融用地	12573.09	国有	出让	2018-01-31	有	有	无

上述房产抵押、查封、异议登记情况如下：

抵押登记情况	查封登记情况	异议登记情况
1) 案卷编号：da2018906；抵押权人：广东粤财信托有限公司；被担保主债权数额：5311万元；抵押期限：2018-03-13至2022-03-31。 20000000元；债务履行期限：2018-03-13至2022-03-31。	1) 案卷编号：xa20211725；来文单位：珠海市公安局；法院：限制文号：(2021)粤0402财保98号；申请人：广东粤财信托有限公司；限制时间：2021-07-16至2024-07-15；限制金额：_____。 2) 案卷编号：xa20221495；来文单位：珠海市中级人民法院；限制文号：(2022)粤04民初142号之一；申请人：中天建设集团有限公司；限制时间：2022-06-14至2025-06-13；限制金额：_____。	无

## 备注：

- 1、本查询结果仅证明本中心不动产登记信息系统在珠海市辖区内在此查询条件、查询时间点、有效（不含已转让的）的不动产登记状态及记录。
- 2、不动产登记信息存在已过期查封的，权利人可向中心申请失效注销。
- 3、本查询证明仅证明该套产权抵押查封登记情况。
- 4、若本证明内容与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准。
- 5、查询结果可通过网站 (<http://bdc.zhuhai.gov.cn/>) 或采用手机扫描二维码验证。
- 6、不动产登记部门拥有最终解释权。





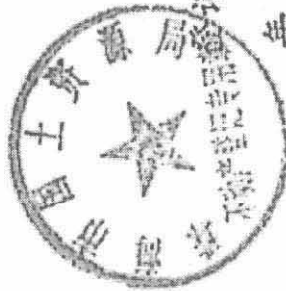
20180013228

# 不动产登记证明

GD000JZW

粤(2018) 珠海市 不动产证明第 0013228 号

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,对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项,经审查核实,准予登记,颁发此证明。



不动产登记专用登记机构(章)

2018 年 03 月 15 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 44270224770

证明权利或事项 抵押权	
权利人(申请人)	广东粤财信托有限公司
义务人	银基物流(珠海珠澳跨境工业区)有限公司
坐落	珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧(原6-1地块)
不动产单元号	440402013003CB00039W000000000
其他	不动产权证书号:粤(2018)珠海市不动产权第0008737号 抵押方式:一般抵押 担保债权数额:人民币532000000元
附记	该国有出让用地抵押,抵押担保范围详见合同。



# 珠海万山海洋开发试验区住房和城乡建设局

## 关于《广东省珠海市中级人民法院征询函》 的复函

广东省珠海市中级人民法院：

《广东省珠海市中级人民法院征询函》已收悉。经核准相关情况与建设行政法规后，现答复如下：

一、贵院来文中称“银基物流公司名下位于珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧(原 6-1 地块)及其地上在建工程(以下简称 6-1 地块及其地上在建工程”。相对应核发的施工许可证信息：

(一) 施工许可证编号：440407201712190101。

(二) 建设单位：银基物流(珠海珠澳跨境工业区)有限公司。

(三) 施工单位：中天建设集团有限公司。

(四) 监理单位：广东华晨项目管理咨询有限公司。

(五) 设计单位：珠海泰基建筑设计工程有限公司。

(六) 勘察单位：中国有色金属长沙勘察设计研究院有限公司。

(七) 建筑面积：78974.85 平方米。

(八) 工程合同造价：12000.00 万元。

(九) 工程名称：珠澳广场工程。

该项目目前建设至主体封顶，外立面未施工。我局已对该项目实施中止监督手续。

二、根据《建筑工程施工许可管理办法》第五条“建筑工程在施工过程中，建设单位或者施工单位发生变更的，应当重新申请领取施工许可证。”。贵院处置拍卖上述全部不动产后，原施工许可证注销，新的不动产所有人应当重新申请领取施工许可证方可继续施工。

三、不动产权证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证等权证，不属于我局管理范畴，请另行征询相对应的行政管理部门意见。

特此函复。

珠海万山海洋开发试验区住房和城乡建设局

2023年6月2日

(联系人：黄汉斌，联系电话：13727003379)



# 珠海市自然资源局

## 珠海市自然资源局关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司名下不动产 处置相关事宜的复函

珠海市中级人民法院：

来文《征询函》〔（2023）粤04执123号之二〕收悉。经研究，现函复如下：

一、来文所述珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧地块（原6-1地块）（以下简称原6-1地块），已办理《不动产权证》〔粤（2018）珠海市不动产权第0008737号〕，权属人为银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司（以下简称银基物流公司），用地面积为12573.09平方米，国有出让性质，土地用途为商务商业混合用地，有抵押，有查封。

根据《建设用地批准书》（珠海市〔2017〕珠国土（保税）字第020号）（附件1），银基物流公司已缴清地价款（已按容积率1.5缴清地价款12619563.6元、转型应补交的地价款158603489.8元、转型应补交的地价款利息1707564.82元和违约金9611371.48元）。

根据《国有建设用地使用权变更协议书》〔合同编号：

440402-2006-00019 之（一），以下简称《变更协议书》]（附件 2）附件 2 珠海保税区管理委员会与银基物流公司签订的《转型项目投资协议书》第 3.4 条，“未经甲方同意，本协议涉及的土地使用权，乙方不得进行出租、抵押、转让等土地使用权流转的行为”，建议贵院拍卖处置前征询珠海保税区管理委员会的意见。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上。

根据 2020 年 5 月 11 日签订的《国有建设用地使用权变更协议书补充协议（二）》（附件 3），原 6-1 地块约定于 2021 年 3 月 28 日前竣工，根据《变更协议书》第四条约定，“如乙方未按本协议书约定日期竣工的，每延期一日，应支付甲方转型后总地价款 1%的违约金”，即该宗地未能按期竣工的，每日的竣工违约金为 167063.17 元（167063167.6 元×1%）。截至 2023 年 5 月 22 日，仍未竣工未办理规划验收手续，造成竣工违约 785 天，合计竣工违约金 131,144,586.57 元（具体金额以书面通知为准）。如该用地及地上建筑物进行拍卖处置，为确保国有资产不流失，建议在拍卖价款中优先支付竣工违约金。

二、来文所述珠海保税区跨境工业区中心路 37 号仓库（以下简称 37 号仓库），已办理《不动产权证》[粤（2018）珠海市

不动产权第 0040521 号], 该建筑物位于珠海跨境工业区珠海园区编号 7-2 地块, 用地性质为国有出让工业用地, 房屋用途为仓储、办公, 有抵押, 有查封。

根据《建设用地批准书》(珠海市[2007]准(香洲)字第 012 号, 附件 4), 银基物流公司已按容积率 1.5 缴清地价款 9211112.4 元。该工业项目已于 2015 年 9 月竣工, 根据《关于银基物流(珠海珠海跨境工业区)有限公司银基(跨境)综合楼项目核实地价的复函》(珠国土保〔2018〕29 号, 附件 5), 验收仓库、门卫 1 室、门卫 2 室各 1 栋, 总建筑面积 28484.51 平方米(不含地下室 3341.1 平方米), 其中, 仓储 18533.67 平方米, 办公 9947.84 平方米, 工业用地配套建筑面积超过 15% 部分, 地价 10823362.15 元已缴清。

根据《珠海市人民政府关于印发珠海市国有建设用地地价管理规定的通知》(珠府〔2019〕61 号)第二十二条第(一)项的规定, 以出让方式取得的工业、物流、仓储用地, ……其工业、物流、仓储用地用途不变, 原则上用地及物业均不得分割转让。

此复。

- 附件: 1. 原 6-1 地块建设用地批准书  
2. 国有建设用地使用权变更协议书  
3. 国有建设用地使用权变更协议书补充协议(二)  
4. 7-2 地块建设用地批准书

5. 关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司银基（跨境）综合楼项目核实地价的复函
6. 国有土地使用权出让合同书



（联系人：林婵英，联系电话：8817216）

公开方式：依申请公开

建设 用地 批准 书

珠海市(县)[ 2017 ] 珠国土(保税)字第 020 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定,本项建设用地业经有权机关批准,现准予使用土地。特发此书。

本批准书在颁发之日起至 2019 年 11 月 期间有效。

填发机关 珠海国土资源局

2017 年 11 月 16 日

No 1000010

用地单位名称	根基物流(珠海茶湾跨境工业区)有限公司					
建设项目名称	根基大厦					
批准用地机关及批准文号						
批准用地面积	12573.09	平方米	建筑物占地面积	——	平方米	
土地所有权性质	国有	土地取得方式	出让	土地用途	商业、商业用地	
土地座落	珠海茶湾跨境工业区一号路南侧、中心路西侧(原G-1地块)					
四至	东	见地字第(保税)2017-014号		南	见地字第(保税)2017-014号	
	西	见地字第(保税)2017-014号		北	见地字第(保税)2017-014号	
批准的建设工期	自	——	年	——	月至	——年——月
本批准书有效期	自	2017	年	11	月至	2019年11月
备注	本证已设计费记录卡。本证与计费记录卡同时使用。					



# 国有建设用地使用权变更协议书

440402-2006-000019 之 (一)

甲方：珠海市国土资源局

乙方：银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司

根据国家法律法规、《珠海市闲置土地处置办法》、《珠海市国有建设用地使用权出让年限管理规定》、《珠海市人民政府办公室印发关于国有建设用地使用权评估市场价格确定及使用的规定（试行）的通知》（珠府办〔2012〕47号）、《国土资源部办公厅关于出让土地改变用途有关问题的复函》（国土资厅函〔2010〕104号）、《珠海保税区项目用地监管办法》、《关于印发〈珠海保税区（珠澳跨境工业区珠海园区）转型项目审批管理办法〉（2015年修订）的通知》（珠保〔2015〕57号）、2016年12月16日《转型项目投资协议书》、市政府《珠海市人民政府关于珠澳跨境工业区珠海园区A201c0117地块控制性详细规划修改——银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司用地规划条件调整的批复》（珠府批〔2016〕129号）、以及《珠海市国有土地使用权出让合同书》（合同编号：440402-2006-000019，以下简称《出让合同》）第二十条的规定，甲、乙双方经过协商，签订协议如下：

一、乙方位于珠澳跨境工业区珠海园区6-1地块，15023.29平方米工业、仓储用地（合同编号：440402-2006-000019，双方确认已交地，以下简称该地块），已按原用地的面积、用途、容积率缴清地价款12619563.6元。



市政府珠府批〔2016〕129号批复同意该地块将南部7米宽道路用地划为市政道路后的用地面积12573.09平方米，用地功能为商业、商务混合用地，容积率为4.8（商业计容建筑面积不高于项目计容总建筑面积的20%），一级建筑覆盖率 $\leq 40\%$ ，二级建筑覆盖率 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高120米，停车位按0.4车位/100平方米建筑面积配置；南侧建筑红线退让以控规的用地红线为基准，高、多层统一退让20米，即按现用地红线统一退让13米；配建占地1740平方米的公交首末站，并按相关要求配建不小于100平方米建筑面积的公交调度服务用房（包括休息室、公测、调度室等功能）。

2016年10月18日珠海市住房和城乡建设局保税规划分局以珠规建（保）函〔2016〕54号文函复乙方，规划条件中用地面积12573.09平方米，用地功能为商业、商务混合用地，计容积率建筑面积：60350.83平方米（商业计容积率建筑面积不高于项目计容积率建筑面积的20%）。2016年12月23日保税规划分局以珠规建（保）函〔2016〕65号文函复乙方，同意该地块用地规划条件延期。如项目建成面积未达到约定面积，乙方不得要求甲方退还已缴交地价款。

乙方同意该宗土地面积从15023.29平方米变更为12573.09平方米，并同意剩余2450.2平方米土地的国有建设用地使用权由政府收回，收地补偿协议按程序报批后，另行签订。

## 二、转型后地价计算方式：

### （一）转型后总地价款

根据珠府办〔2012〕47号文第二条第二款和珠保〔2015〕57号文第六条第一款的规定，乙方转型后总地价按照经规划部门批准改变后的总建筑面积和用途，以办理地价核准时相应用途评估市场价格（附

电脑截图)标准计算应缴纳的地价,即

1、转型后商业用途地价

$60350.83$  (计容积率建筑面积)  $\times 20\%$  (商业比例)  $\times 6549$  (珠海市国有建设用地评估市场价格项目成果 (2016年下半年执行))  
 $=79047517.13$  元;

2、转型后商务用途地价

$60350.83$  (计容积率建筑面积)  $\times 80\%$  (商务比例)  $\times 1823$  (珠海市国有建设用地评估市场价格项目成果 (2016年下半年执行))  
 $=88015650.47$  元;

3、转型后总地价

$79047517.13$  (转型后商业用途地价)  $+ 88015650.47$  (转型后商务用途地价)  $= 167063167.6$  元。

(二) 剩余土地使用年限地价款

该地块转型面积为  $12573.09$  平方米, 原地块每平方米地价为  $12619563.6$  (原用途已缴纳地价)  $\div 15023.29$  (原用地面积)  $\div 1.5$  (原容积率)  $= 560$  元, 原用途转型面积已缴纳地价款为  $12573.09$  (用地转型面积)  $\times 560$  (原每平方米地价)  $\times 1.5$  (原容积率)  $= 10561395.6$  元。

原土地使用年限为  $50$  年, 自  $2007$  年  $1$  月  $17$  日起算, 至  $2016$  年  $12$  月  $28$  日, 已使用土地  $9.95$  年, 剩余土地使用年限  $40.05$  年, 原用途已缴纳地价款年平均数额为  $10561395.6$  (原用途已缴纳地价款)  $\div 50$  (原土地使用年限)  $= 211227.91$  元, 剩余土地使用年限地价为  $211227.91$  (原用途已缴纳地价款年平均数额)  $\times 40.05$  (剩余土地使

用年限) = 8459677.80 元。

(三) 转型后应补交地价款

应补交地价为转型后总地价扣减剩余土地使用年限地价, 即  
167063167.6 (转型后总地价) - 8459677.80 (剩余土地使用年限地价)  
= 158603489.8 元。

三、乙方同意按照本条第一款第(二)项的规定向甲方支付转型后应补交地价款:

(一) 本变更协议书签订之日起 / 日内, 一次性付清转型后应补交地价款 / 元, 其中 / 元作为定金;

(二) 按以下时间和金额分三期向甲方支付转型后应补交地价款。

乙方应于本协议书签订之日起 15 日内, 即 2017 年 1 月 11 日前, 支付转型后应补交地价款的 10%, 即 15860348.98 元, 作为定金; 应于本协议书签订之日起 30 日内, 即 2017 年 1 月 26 日前, 支付转型后应补交地价款的 50%, 即 79301744.9 元 (含定金); 应于本协议书签订之日起 60 日内, 即 2017 年 2 月 25 日前, 付清全部转型后应补交地价款 158603489.8 元。

分期支付转型后应补交地价款的, 乙方在支付第二期及以后各期转型后应补交地价款时, 同意按照支付第一期转型后应补交地价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向甲方支付利息。

不能按时支付转型后应补交地价款的, 自滞纳之日起, 乙方每日按迟延支付款项的 1‰ 向甲方缴纳违约金, 延期付款超过 60 日, 甲方可以直接解除《出让合同》和本变更协议书, 收回土地使用权, 乙方无权要求返还定金, 乙方已缴交地价款扣除定金后, 其余部分予以返还。

四、本项目设置履约保证金制度, 具体按照珠海保税区管理委员

会和乙方签订的《转型项目投资协议书》相关约定执行。乙方承诺本变更协议书签订之日起12个月内,即2017年12月28日前开工建设;42个月内,即2020年6月28日前竣工。

如乙方未按本协议书约定日期开工建设的,每延期一日,应支付甲方转型后总地价款 1%的违约金。

如乙方未按本协议书约定日期竣工的,每延期一日,应支付甲方转型后总地价款 1%的违约金。

若因不可抗力或政府原因导致项目建设不能按期开工或竣工的,乙方须提供相关证明材料,向珠海保税区管理委员会申请时间相应顺延。经核实批准后,与甲方签订土地出让合同补充协议,顺延项目建设的时间。

五、根据市政府珠府函〔2016〕212号文及市政府同意的珠保〔2015〕57号文第六条第二款规定,该地块自签订本变更协议之日起算商业、商务用途的土地使用年限为40年。

六、乙方在该地块内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施与该地块外主管线、用电变电站接口和引入工程,应按有关规定办理。

七、乙方同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越该地块,但由此影响该地块使用功能的,政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

八、该地块在使用期限内,政府保留对该地块的规划调整权,原规划如有修改,该地块已有的建筑物不受影响,但在使用期限内该地块的建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建,或者期限届满申请续期时,必须按届时有效的规划执行。

九、土地使用期限届满，土地使用权人如需继续使用土地的，应当在届满前一年申请续期，除根据社会公共利益收回的，一般应予以批准。经批准予以续期的，土地使用权人须与甲方重新签订土地使用权出让合同，缴付地价款和办理土地使用权等登记手续。

土地使用期届满，土地使用权人未申请续期或申请续期但未获批准的，由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

十、《出让合同》其他条款涉及用地面积、建筑容积率、用途、最大允许建筑总面积、建设用地使用权出让价款、工程开工期限及竣工期限等与本协议书约定不一致的，按本协议书执行。除本协议书约定的事项修改外，《出让合同》其他约定继续有效。

十一、签订本协议书前，乙方必须确保该地块及其地上建筑物的产权清晰和权属无争议，无抵押、无查封、无预查封。

十二、该地块构成土地闲置的，按《珠海市闲置土地处置办法》等有关规定处置。

十三、本项目实行项目用地产权分阶段管理制度和项目用地退出制度，具体由珠海保税区管理委员会按照《珠海保税区项目用地监管办法》的规定执行。

乙方承诺遵守该办法，同意甲方和珠海保税区管理委员会按该办法对本项目进行监管。

十四、甲、乙双方在履行本协议书过程中如有争议，应协商解决，协商不成，任何一方均可向有管辖权的人民法院起诉。

十五、本协议书自双方签字盖章之日起生效。未尽事宜，由双方



另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

十六、本协议一式八份，甲、乙双方和珠海市国土资源局保税分局各执两份，市不动产登记中心、市地方税务局各执一份，与《出让合同》具有同等法律效力。

附件：1. 珠海市国有建设用地评估市场价格项目成果（电脑截图）

2. 《转型项目投资协议书》

3. 《关于明确银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司位于珠澳跨境工业区珠海园区中心路西侧、一号路南侧地块用地规划条件的复函》（珠规建（保）函〔2016〕54号）及用地范围图

4. 《关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司申请位于珠澳跨境工业区中心路西侧、一号路南侧地块用地规划条件延期的复函》（珠规建（保）函〔2016〕65号）

甲方：珠海市国土资源局

（盖章）



法定代表人（委托代理人）

签字：

何晓春

乙方：银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司

（盖章）



法定代表人（委托代理人）

签字：

梁日胜

签订地点：珠海市

经办人：陈国雄

二〇一六年十二月二十八日



区域编号	单价	面积	总建筑面积	总价
商业区片价值:	6549	0		0
住宅区片价值:	6398	0		0
工业区片价值:	978	0	30	0
酒店区片价值:	1319	0		0
办公区片价值:	1823	0		0

总价: 0

## 转型项目投资协议书

甲方：珠海保税区管理委员会

法定代表人：赵伟媛

地址：珠海保税区国际贸易展示中心

乙方：银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司

法定代表人：梁国胜

地址：珠海珠澳跨境工业区 6-1 号

甲乙双方经过友好协商，就乙方拟在珠海保税区（珠澳跨境工业区珠海园区）建设“银基广场”项目（以下称“本项目”），达成如下协议（以下称“本协议”）：

### 第一条 项目概况

1.1 本项目主要包括：商业商务混合，投资总额约为3.8亿元人民币，项目建成投产后主要经营范围为：总部经济、区域销售中心、研发中心、展示展销、商务办公、跨境电商等，本项目的产业业态需符合海关特殊监管的要求。

1.2 项目原注册资本金：300万元美金，本项目拟增加注册资本金：2800万美元，并于2020年12月30日前出资到位。

1.3 本项目用地位置：珠海珠澳跨境工业区 6-1 号地，

原用地性质为工业，用地面积为15023.29平方米，容积率为3.0；转型后用地性质为商业、商务混合用地，用地面积为12573.09平方米，容积率为4.8。用地具体规划指标以规划部门核定为准。

## 第二条 甲方的权利和义务

2.1 甲方同意协助乙方申请国家、广东省和珠海市的有关优惠政策。

2.2 甲方按照相关法律法规和政策为乙方创造良好的投资环境，并将在项目立项、可行性研究和环评、安评、工商税务登记、消防报批等方面对乙方予以全程指导、协助和配合。

2.3 根据保税区开发建设情况，甲方承诺在本项目开工建设之前，协助满足项目用地施工通水、通电配套、报装要求；在本项目竣工之前，协助完成至项目的通路、通水（给水、雨水、污水）、通电、通讯等市政配套设施建设，具体以签订的土地出让合同变更协议为准。

2.4 如因政府原因或不可抗力造成乙方不能按期开工、施工达不到建设标高 $\pm 0.00$ 以上、无法按期全部单体封顶、无法按期竣工等情况的，乙方提供相关证明材料，并同意采取向甲方书面申请延长开发建设期限、盘活用地等方式进行解决，经批准后如果可以延期，延期时间最长不得超过1年（具体延期期限应符合国土部门相关管理规定）。

2.5 甲方按照《珠海保税区项目用地监管办法》对本项目用地进行管理。

### 第三条 乙方的权利和义务

3.1 乙方应与国土资源主管部门签订土地出让合同补充（变更）协议，并按相关规定补缴地价。

3.2 乙方在本项目的投资强度（涉及原有建筑物改建费或拆除费不纳入投资强度统计范围内）：不低于4500元/平方米；年纳税贡献（不含关税及海关代征增值税）：不低于300元/平方米/年；年产出强度：不低于1800元/平方米/年；（以上内容均按计容建筑面积计算）。乙方在本项目的产出强度和年纳税贡献自项目竣工之日起12个月内开始考核，考核时间为五年。

3.3 乙方承诺在土地出让合同变更协议之日起12个月内办理完成施工许可证并开工，42个月内完成所有建筑物工程的竣工。

3.4 未经甲方同意，本协议涉及的土地使用权，乙方不得进行出租、抵押、转让等土地使用权流转的行为。

3.5 乙方应按转型后的用地性质、用地面积和规划条件进行建设，如果用地面积因转型而减少，乙方不能再提出调地和补地要求。

3.6.1 乙方承诺在签订本协议之日起3年内，完成实际利用外资2800万美元的指标贡献。



3.6.2 乙方承诺在签订本协议之日起,将广东省、港澳等地区的酒类进出口业务转移至珠海保税区,并在2017年12月31日前,培育至少一家高新技术企业进入省高新技术企业培育库。

3.6.3 乙方承诺将整合国内外资源,在珠海保税区设立总部企业,包括区域销售中心、结算中心,并在签订本协议之日起一年内,实现纳入统计的限额以上批零企业商品销售额不低于1亿元人民币,次年起每年增长率不低于10%,考核期限为3年。

#### 第四条 建设履约保证金制度

4.1 乙方按转型后地价款全额的30%缴纳履约保证金(5000万元人民币封顶)。该履约保证金按30%、30%、20%、20%的比例分为四个部分,分别以银行保函的形式保证项目的顺利进行。

4.2 乙方向银行提交《出具保函申请书》,待银行接受申请后将上述四部分履约保证金存入银行开立的保证金专户,并在取得建设用地批准书之前将银行出具的四份履约保函原件递交甲方,甲方根据乙方履约情况逐份退还保函并通知银行解冻保证金或要求银行支付违约金。项目用地监管内容在土地出让合同变更协议中约定。

4.2.1 履约保证金以甲方退还保函并通知银行解冻的方

式返还，具体返还比例为：

乙方取得工程施工许可证，按约定时间开工建设的，返还履约保证金的 30%；施工达到建设标高±0.00 以上的，返还履约保证金的 30%；完成全部单体封顶的，返还履约保证金的 20%；按约定时间完成竣工的，返还履约保证金的 20%。

4.2.2 履约保证金以甲方通知银行支付违约金的方式抵扣，具体抵扣办法为：

项目建设未按约定时间开工，未按约定时间完成竣工的，乙方按土地出让合同变更协议约定支付违约金，应支付的违约金款项从履约保证金中抵扣。开工违约的，抵扣不超过出让用地履约保证金的 30%；竣工违约的，抵扣不超过履约保证金的 20%。抵扣履约保证金不够支付违约金的，另行缴付。履约保证金抵扣应支付违约金后仍有剩余的，返还剩余部分。

### 第五条 违约责任

5.1 乙方未能按本协议 3.3 条约定日期开工建设及竣工的，乙方需承担的违约责任以土地出让合同变更协议约定为准。

5.2 考核期内乙方在本项目的投资强度、产出强度及税收贡献强度中任何一项未达到本协议 3.2 条约定的，乙方须每年按照土地出让合同变更协议中约定的土地价款总额 3%的标准向甲方支付违约金，多项违约多项累计。

5.3 乙方未能按本协议 3.6 条任一条款约定的事项执行的,乙方须按照土地出让合同变更协议中约定的土地价款总额 3%的标准向甲方支付违约金。

#### **第六条 不可抗力**

协议所指的不可抗力是指不能预见、不能避免和不能克服的客观情况。任何一方因不可抗力不能履行本协议项下义务,不承担违约责任。不可抗力消除后,双方同意尽力重新履行本协议。

#### **第七条 法律适用**

有关本协议的签订、履行、解除等适用中国大陆的法律。

#### **第八条 争议解决**

因执行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议,双方应友好协商解决;协商不成,任何一方均可向协议签订地有管辖权的法院提起诉讼。在法院做出生效判决前,各方应继续依照合同的约定享有权利和履行义务。

#### **第九条 附则**

9.1 本协议壹式肆份,甲乙双方各执贰份。

9.2 本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

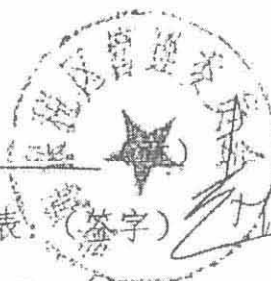
9.3 本协议未尽事宜,双方可另行协商,所签署之补充协议作为本协议的附件,与本协议有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方: \_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表: (签字)

签约日期: 2016年12月16日



*[Handwritten signature]*

乙方: \_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表: (签字)

签约日期: 2016年12月16日



*[Handwritten signature]*

珠澳广场工程

# 监 理 月 报

GD-B1-220□□□

(第 23 期)

2019 年 11 月 1 日 至 2019 年 11 月 30 日

总监理工程师 (签名):



广东华晨项目管理咨询有限公司

第五监理部

( 2019 ) 年 ( 11 ) 月 ( 30 ) 日



GD-B1-220



# 说 明

GD-B1-220□□□

一、监理实施细则规划应包括下列主要内容：

- 1) 专业工程特点。
- 2) 监理工作流程。
- 3) 监理工作要点。
- 4) 监理工作方法及措施。

二、在实施建设工程监理过程中，监理实施细则可根据实际情况进行补充、修改，并应经总监理工程师批准后实施。



## 一、本月工程质量实施情况

GD-B1-220/1 ☐ ☐ ☐

监理月报表 1

### 1. 本月主要管理人员到位情况

项目经理: 蔡正良 ☒ 到位 ☐ 不到位 ☐ 其他

项目技术负责人: 彭建良 ☐ 到位 ☒ 不到位 ☐ 其他

项目总监: 王德洪 ☒ 到位 ☐ 不到位 ☐ 其他

专业监理工程师: 王桂洪 ☒ 到位 ☐ 不到位 ☐ 其他

## 2. 本月质量管理文书收发情况

本月监理单位共签发质量整改通知书 0 份, 工程暂停令 0 份, 未得到落实 0 份; 审批专项施工方案 0 份。收到质监机构监督文书 0 份, 未得到落实 0 份。

备注: \_\_\_\_\_

### 3. 本月工程材料进退场及检验检测情况

本月进场材料、设备、构配件，共  1  批，签发材料报审表  1  份，见证送检  9  次。退场材料  0    
批，退场原因为\_\_\_\_\_。

砼试压件、砂浆试块留置情况说明: (留置组数、部位、留置的组数是否符合规范要求)

标准砧试压件: 21 组

同条件养护砼试压件: 5 组

抗渗砼试压件:

砂浆试块: \_\_\_\_\_

本月取回检测（试验）报告 49 份，结果不合格 0 份；

不合格原材、试压件、试块复检，销案情况说明：

无

#### 4. 本月工程主要检测项目情况说明

① 进场钢筋 1 批：钢筋原材送检 4 组。检测结果均为合格。

② 砼标养试块送检 31 组；同养试块送检 14 组。检测结果均为合格。

## 5. 本月主要隐蔽工程、主要分部分项工程质量验收情况

1、主体结构、屋面机房、花架施工钢筋模板验收符合要求。

2、后浇带施工验收符合要求。

3、砵施工符合要求。

6. 本月质量缺陷或质量隐患处理情况

质量缺陷:

无

质量隐患处理情况:

无



GD-B1-220/1

## 二、本月工程进度实施情况

GD-B1-220/2□□□

监理月报表 2

### 1. 本月施工进度累计完成情况或形象部位

- ① 完成 1#楼（塔楼）屋面板～花架下梁、柱施工。
- ② 完成 2#楼（塔楼）2#楼屋面花架梁柱施工。
- ③ 完成 1#楼 12～19 层后浇带封闭施工。
- ④ 完成 2#楼 7～15 层卫生间等反坎施工。

### 2. 对上月采取纠偏措施的效果

### 3. 本月施工进度偏差情况及原因分析

- 1、计划完成 1#楼（塔楼）屋面板～花架梁施工，实际完成屋面板～花架下梁、柱施工；剩余花架上梁、柱待浇筑。
- 2、计划完成 1#楼 12～24 层后浇带封闭施工，实际完成 12～19 层。
- 3、计划完成 1#楼 2～5 层卫生间等反坎施工，实际未完成。
- 4、计划完成 2#楼（塔楼）屋面花架梁施工，实际按计划完成。
- 5、计划完成 2#楼 7～24 层卫生间等反坎施工，实际完成 7～15 层。
- 6、计划完成 3#楼 1～屋面层后浇带封闭施工，实际按计划完成。
- 7、计划完成 3#楼 2～5 层卫生间等反坎施工，实际未完成。

原因分析：①11 月 15 日主体封顶仪式完成，工人大部分撤场。余铁工 7 人，木工约 25 人。屋面机房、花架施工进度放缓。 11 月 20 日木工部分撤场余 7 人。

②业主方进度款支付滞后，后续砌体工程无法正常进行。

### 4. 下月计划进度安排及拟采取的纠偏措施和对策

- 1、计划完成 1#楼花架上梁施工。
- 2、计划完成 1#楼 20～23 层后浇带封闭施工。
- 3、计划完成地下室顶板所有后浇带封闭施工。
- 4、计划完成 1#楼 2～5 层卫生间等反坎施工。
- 5、计划完成 2#楼 16～24 层卫生间等反坎施工。
- 6、计划完成 3#楼 2～5 层卫生间等反坎施工。

纠偏措施：

无



15 01 - 22 01 2

### 三、本月工程进度款支付实施情况

GD-B1-220/3□□□  
监理月报表 3

1. 工程进度款审批情况
本月施工单位申请支付进度款为 6824405.65 元。 累计完成产值 176082684.412 元。 合同价暂定 2.5 亿人民币(贰亿伍仟万元整)。
2. 工程进度款实际支付情况
累计支付 3100 0000 元。
3. 费用索赔
无





## 四、合同及其他事项的处理情况

GD-B1-220/4□□□

监理月报表 4

### 1、工程变更

本月监理单位共收到设计变更通知 0 份，总监理工程师签认 0 份，签名盖章不齐全 0 份。

☐ 一般变更； ☐ 结构； ☐ 建筑； ☐ 给排水； ☐ 其他；

备注：\_\_\_\_\_。

重大结构变更：涉及重大结构变更的主要内容：☐ 基础形式；☐ 面积；☐ 层数；☐ 高层；☐ 节能；☐

其他：

备注：\_\_\_\_\_。

重大结构变更施工前是否进行正常的重新审图备案：☐ 是； ☐ 否；

重大结构变更施工前监理单位有无发出监理通知书要求进行正常的重新审图备案：☐ 是； ☐ 否；

重大结构变更是否已施工：☐ 是； ☐ 否；

### 2、工程延期

8月15日施工单位上报工作联系单：本项目于2017年12月20日开工，原施工进度总计划在2018年4月15日完成桩基检测（原施工进度总计划详见附件），但在桩基施工过程中，因遇甲方修改规划图重新报审、大部分桩基管桩改为灌注桩（2018年5月7日才拿到电子版设计图）、桩基检测长时间等待原因，导致最终桩基检测完成时间为2018年10月7日，因桩基施工及检测为关键工序，在此施工期间无法穿插安排后续工序施工，因此，依据签订的合同的第三部分的7.5.1条款要求自2018年4月15日至2018年10月7日合计175个日历天予以工期顺延签证，其中因桩基检测及修改图纸等所影响的工期，双方均不计任何索赔费用，只用于工期的顺延。

监理审批：情况属实，同意顺延工期175个日历天。

建设单位审批：同意顺延工期175个日历天。

### 3、费用索赔

无



\* GD - B1 - 220 / 4 \*

## 五、现场安全生产与文明施工实施情况

GD-B1-220/5□□□

监理月报表 5

### 总体描述:

本月安全文明施工总体较好, 本月无工伤事故。

本月于 11 月 7 日组织安全文明施工大检查。

### 存在问题:

- 1、1#楼主体已封顶, 消防水到 20 层, 安装滞后。
- 2、1#楼 22 层 (2 轴~4 轴) 楼梯临边防护不到位; 踏步上钢管材料未清理。
- 3、1#楼 19 层东侧外架脚手板缺失。
- 4、2#楼 21~24 层外架安全平网未及时安装。
- 5、2#楼 23、24 层楼梯临边防护不到位。
- 6、2#楼 23、24 层外架上钢管、扣件等杂物较多未清理。
- 7、2#楼屋面花架支撑架局部剪刀撑未按要求设置。高处作业人员未系安全带。
- 8、2#楼机房顶板支撑架个别钢管锈蚀严重。
- 9、2#楼屋面层花架模板施工切割机无防护罩; 未配备灭火器。
- 10、2#楼 23 层楼梯间预留口封闭不到位。
- 11、2#楼 22 层人货梯通道顶棚防护不到位。

处理措施: 已下发安全隐患整改通知单要求施工单位限期内整改完成。

施工单位已按要求整改完成



\* GD - B 1 - 2 2 0 f 5 \*

## 六、工地协调及其他重大事项

GD-B1-220/6□□□

监理月报表 6

总体描述:

- 1、11月15日上午9:58分业主方举行主体封顶仪式。
- 2、主体封顶后工人大部分撤场，要求施工单位做好剩余工人安全教育，提高安全意识，克服年底施工麻痹大意心态，做到结伴施工，管理人员须加强安全巡查及监督，确保施工安全。
- 3、督促施工单位按住建局11月21日印发的《2019年下半年珠海市建设工程质量专项治理监督执法大检查实施方案》通知的各项要求做好自查，做好27日~29日质量大检查迎检工作。
- 4、11月27日上午10:00“省示范”工地评审检查组莅临对本项目进行“复评”。
- 5、督促施工单位对新进场工人落实做好安全、技术交底及三级教育。
- 6、要持续按照6个100%相关要求做好现场扬尘治理工作。
- 7、施工单位需要协调问题：
  - (1) 部分设计变更后的蓝图(7份)纸质版、签证单及需补盖章的联系单尽快给到施工单位。
  - (2) 业主方进度款支付严重滞后。



GD-B1-220/6□□□

## 七、有关建议和下月监理工作重点

GD-B1-220/7□□□

监理月报表 7

### 1. 有关本工程的建议:

1、目前现场施工进度滞后，由于工程进度款的延迟支付，现场的施工工人劳动力不足导致进度缓慢。建议建设单位明确节点工期指标，施工单位应及时调整完善施工计划上报，按计划调配劳动力、资源，必须满足各节点进度按计划完成，确保大节点、总工期如期实现。

2、珠澳广场工程项目由我华晨公司承担监理任务，合同到期时间为 2019 年 8 月 19 日。9 月、10 月、11 月份我方延续承担监理任务已属延期范围，请贵司尽快回复并签订监理延期补充协议为盼（建议监理合同期限从 2019 年 8 月 19 日起延期至项目完成综合验收及竣工档案备案为止）。

3、由于监理合同已到期，我方至今方收到正负零节点监理费用（监理费总价的 10%），请贵司尽快按监理合同中监理费支付方法的相关条款约定完成监理费支付。

### 2. 下月监理工作重点:

1) 监督施工单位对屋面花架、后浇带严格按图纸、规范要求施工；完善砌体工程施工方案的编制及审核，及时报审。

2) 对砌体进场原材进行检查并按要求取样送检。监督砌体施工质量。

3) 要求施工单位做好现场砼实体强度、楼板厚度、钢筋保护层自检，及时委托质检站进行实体检测。

4) 督促施工单位按总进度计划要求按时完成各节点进度。

5) 监督见证材料进场、按要求取样送检，检测合格符合要求后方可使用于工程中。

6) 要求总包履行管理职责，分包须服从总包管理。

7) 督促施工单位做好相应的资料整理，确保资料与现场同步。

8) 对落地式脚手架、悬挑式脚手架、模板支撑架进行检查验收，确保外架体系、模板支撑架体系严格按施工方案要求搭设。

9) 对塔吊机械设备的使用进行定期检查，对附墙、加节顶升进行旁站，确保塔吊使用安全。

10) 督促施工单位完善现场安全通道设置；做好“三宝、四口、五临边防护”；检查特

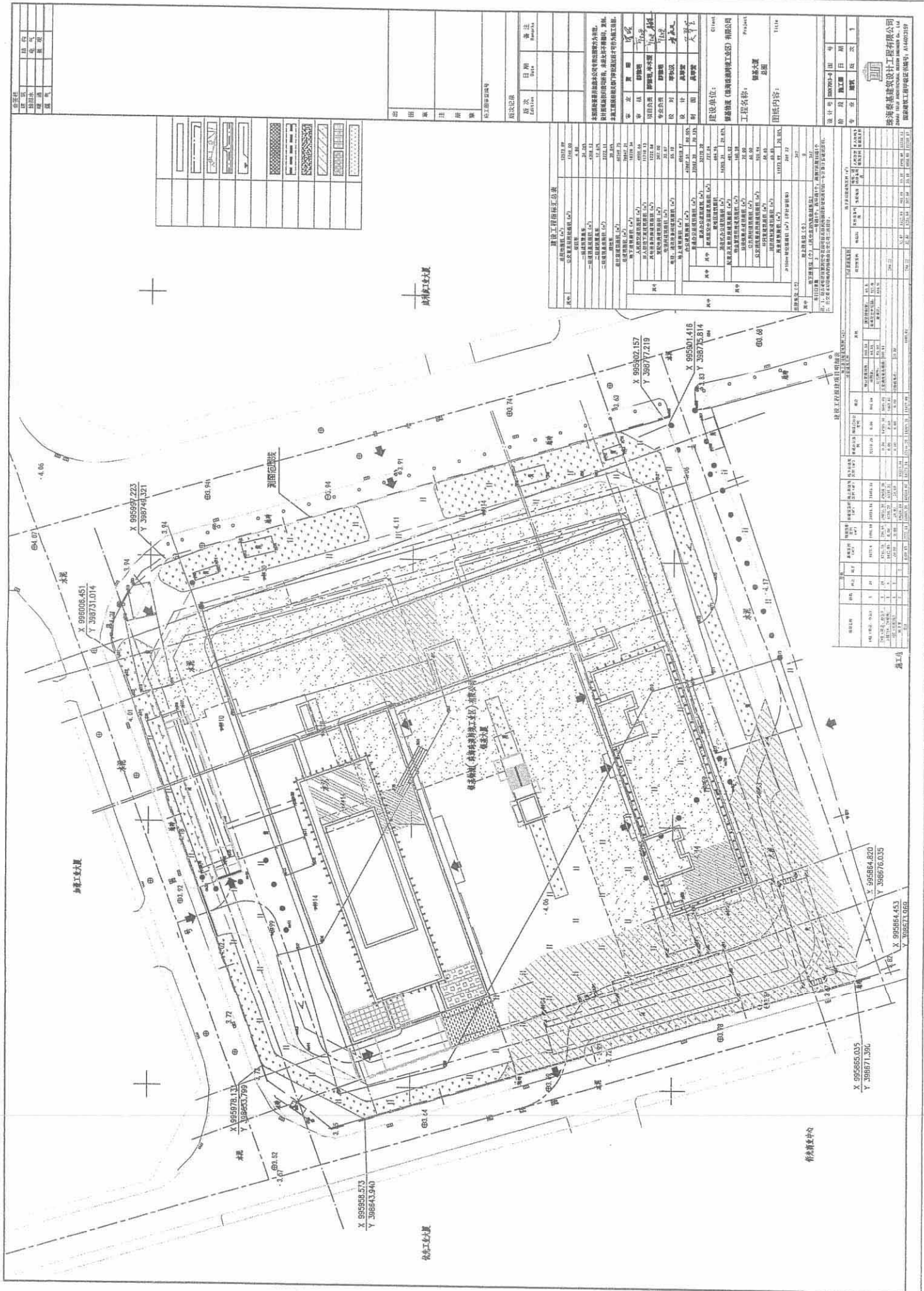
种人员持证上岗、高空作业人员安全措施佩戴、施工操作平台安全使用情况，确保施工安全。

11) 检查施工单位现场临时用电安全及消防措施落实情况。

12) 检查 1#、2#楼的人货梯的使用安全。严禁工人擅自使用人货梯。



\* GD-81-22917 \*



单位工程概算汇总表	
序号	名称
1	道路工程
2	绿化工程
3	其他工程
4	合计
5	备注

单位工程概算汇总表	
序号	名称
1	道路工程
2	绿化工程
3	其他工程
4	合计
5	备注

单位工程概算汇总表	
序号	名称
1	道路工程
2	绿化工程
3	其他工程
4	合计
5	备注

单位工程概算汇总表	
序号	名称
1	道路工程
2	绿化工程
3	其他工程
4	合计
5	备注

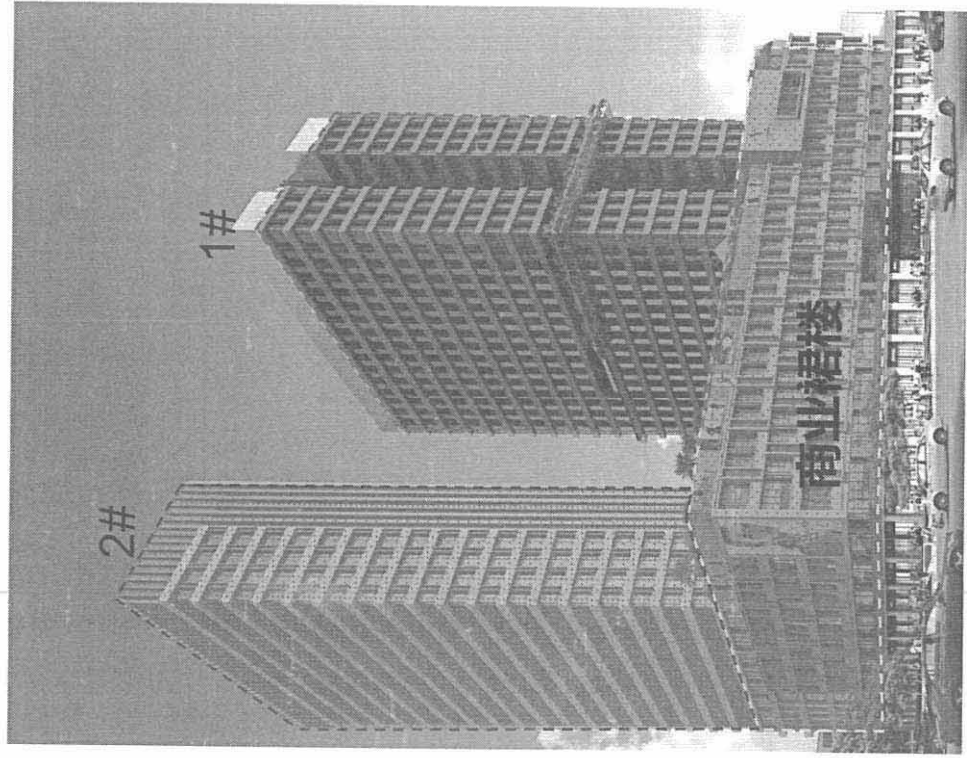
单位工程概算汇总表	
序号	名称
1	道路工程
2	绿化工程
3	其他工程
4	合计
5	备注

单位工程概算汇总表	
序号	名称
1	道路工程
2	绿化工程
3	其他工程
4	合计
5	备注



## 银基6-1项目基本信息

6-1项目物业类型为商业和办公，该项目用地面积：12573.09㎡，总建筑面积：78847.31㎡，其中地下建筑面积：18228.34㎡（为地下车库和配套用房，规划地下车位347个），地上建筑面积：60618.97㎡（办公建筑面积47887.51㎡，商业建筑面积11973.99㎡，其它为配套及设备用房）。6-1项目于2017年12月正式开工建设，2019年11月主体已封顶。

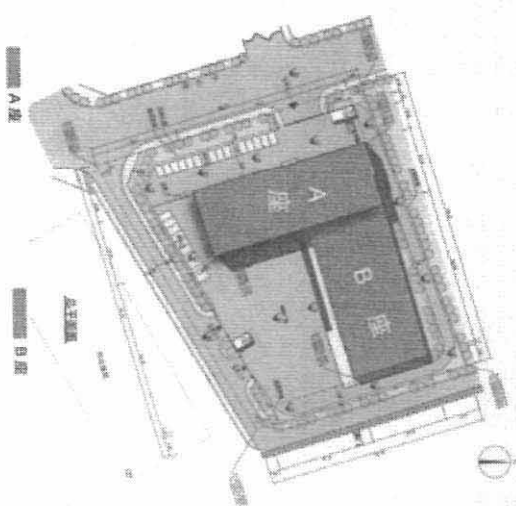


楼栋	物业类型	楼层	层高 (米)	面积 (㎡)
1#	普通办公	2-24	4.5	31966.89
2#	酒店式办公	6-24	3.9	14305.31
商业裙楼 (30-50平/户)				9441.61

银基7-2项目基本信息

7-2地块项目物业类型为办公和仓储，该地块用地面积10965.61㎡，建筑地下1层，地上11层，建筑高度45.65米，项目总建筑面积：31825.59㎡，其中地下建筑面积：3363.17㎡，地上建筑面积：28462.42㎡，目前B区已具备办公条件，且入驻企业已达20余家。

银基 总平面图  
General Layout



桦盛跨境工业区7-2项目物业信息								
物业性质	电梯	建筑面积	层数	层高 (m)	楼面荷载 (吨)	每层面积 (m²)	备注	
			1层	5.5	0.3			
A座-商务	载重1吨客梯3部	19448.72	2-4层	4.5	0.5	1694.17		
			5-11层	3.95	0.5			
			1-2层	9	3			二层设夹层748m²
B座-仓储	(设计电梯井道为3吨) 载重3吨货梯2部 (设计电梯井道为5吨)	9361.3	3-4层	7.9	2	1822		
			5层		0.8			设空中花园645.28m²
门卫1		38.85						
门卫2		30.24						
地上建筑面积		28879.11						
地下建筑面积		3495.6						
总建筑面积		32374.71						

# 银基物流向国众联行评估公司提交资料清单

序号	资料名称	原件/复印件	页数	备注
1	珠海市国有土地使用权出让合同书	复印件	15	
2	国有建设用地使用权变更协议书（之一）	复印件	8	
3	《建设用地规划许可证》附图	复印件	1	
4	总平面图	CAD		
5	《关于银基大厦项目规划变更申请的批复》（珠规建（保税）批（2018）13号）	复印件	4	
6	《项目名称变更的复函》	复印件	1	
7	规划许可申请表	复印件	1	
8	珠海银基6-1项目基本信息	复印件	1	供参考
9	珠海银基7-2项目物业信息	复印件	1	供参考
10	最新临理月报	复印件	11	
11	粤（2018）第0040521号不动产权证	复印件	4	
12	粤（2018）第0040522号不动产权证	复印件	4	
13	粤（2018）第0040523号不动产权证	复印件	4	
14	粤（2018）第0040521/0040522/040523号不动产权证附图	复印件	27	
15	粤（2018）第0008737号不动产权证宗地图	复印件	2	
16	地下车库平面图及车位数	复印件	1	

提交人：银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司

日期：2023年6月6日



(2023) 粤04执123号案评估材料清单

序号	资料名称	原件/复印件	页数	备注
1	珠海市国有土地使用权出让合同书	复印件	15	
2	国有建设用地使用权变更协议书（之一）	复印件	8	
3	《建设用地规划许可证》附图	复印件	1	
4	总平面图	CAD		
5	《关于银基大厦项目规划变更申请的批复》（珠规建（保税）批（2018）13号）	复印件	4	
6	《项目名称变更的复函》	复印件	1	
7	规划许可申请表	复印件	1	
8	珠海银基6-1项目基本信息	复印件	1	
9	珠海银基7-2项目物业信息	复印件	1	
10	最新临理月报	复印件	11	
11	粤（2018）第0040521号不动产权证	复印件	4	
12	粤（2018）第0040522号不动产权证	复印件	4	
13	粤（2018）第0040523号不动产权证	复印件	4	
14	粤（2018）第0040521/0040522/040523号不动产权证附图	复印件	27	
15	粤（2018）第0008737号不动产权证宗地图	复印件	2	
16	地下车库平面图及车位数	复印件	1	

我司确认对（2023）粤04执123号案司法评估中依据的上述相关材料无异议。

确认人：中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司

日期：



房地产现场勘查表(在建工程)

项目编号:

珠澳广场工程

在建项目名称		珠海市珠澳跨境工业区-号路南侧, 中心路西侧 (原6-1地块) 珠澳广场				
建筑面积		总78847.31m <sup>2</sup> , 计容建筑面积63571.25m <sup>2</sup> , 占地面积12573.09m <sup>2</sup>				
设计单位		珠海青基建筑设计工程有限公司				
施工单位		中天建设集团有限公司				
坐落		珠海市珠澳跨境工业区-号路南侧, 中心路西侧 (原6-1) 地块				
四至	东	中心路		南	跨境二路	
	西	西环路		北	加豪工业大厦	
规划许可证		建字第(珠规)2017-027号		施工许可证 440407201712190101		
环保审批文件						
防火审批文件						
工程预算		12000 万元	元	账面价值	元	
付款金额			元	付款比例		
开工日期		须基介绍于2019年底开工		预计完工日期 2021.3.28		
设计结构				设计总高度 ①约108m, 其他层约4.2m		
设计总层数		24层(另有地下室2层)		设计层高 ①号楼③号楼约4.5m, ②号楼约3.9m		
评估基准日形象进度						
项目	结构	装饰		设备		
设计标准	钢混	未装修		未安装		
现场状况	主体结构已封顶, 外墙装修工程, 幕墙工程已预埋, 室内墙体砌筑, 水电消防电梯等工程均未完成。					
房地产外部环境						
商业繁华度	距商业中心	中心内、较近、一般、较远、远		办公集聚度	距商务区距离	近、较近、一般、较远、远
	规模	大、较大、一般、较小、小			距政府部门	近、较近、一般、较远、远
	客流量	多、较多、一般、较少、少			规模	大、较大、一般、较小、小
	主要商业				主要写字楼	加豪大厦、银泰大厦、利时大厦
交通便捷度	公交线路	车站: 中心路 车号: 21、35、跨境通勤车		公共设施	银行	
	火车站	名称: 距离:			超市	
	飞机场	名称: 距离:			餐饮	
	主要交通干线	名称: 距离:			医院	
建筑物规模		①号楼办公 ②号楼公寓 46 层高 ③号楼裙楼				
他项权利状况	已抵押。抵押权人为广东粤财信托有限公司, 债权数额5.32亿元。					
备注	被发珠海香洲区人民法院、珠海中级人民法院查封。					

在勘查表背面绘制现场平面草图及记载市场案例调查情况

领勘人:

赖小华

勘查人:

陈苑芳 李思德

地址及联系方式:

1 李 勇

勘查日期:

2023.4.25