

# 现场踏勘确认书

项目名称：笋岗仓库综合楼丙栋 101-525 房产转让项目

转让方：深业泰富物流集团股份有限公司

踏勘方（意向受让方）：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码/身份证号码：\_\_\_\_\_

踏勘日期：2026 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 1. 踏勘声明

- 1.1 踏勘人已详细阅读并充分理解深圳联合产权交易所发布的笋岗仓库综合楼丙栋 101-525 挂牌公告及其附件材料（包括但不限于房地产价值咨询报告等备查资料）所披露的全部内容。
- 1.2 踏勘人已对本次转让标的资产——笋岗仓库综合楼丙栋 101-525（下称“标的资产”）的物理现状、周边环境、配套设施等情况进行了现场实地踏勘。
- 1.3 踏勘人确认，本次踏勘系基于转让方在信息公告期间组织的现场踏勘安排，踏勘期间产生的费用及由此产生的一切风险由踏勘人自行承担。

## 2. 踏勘确认事项——标的资产现场现状

- 2.1 标的资产现场实际布局与原始竣工图纸存在出入，存在由既往租户加建的面积（下称“加建部分”），加建部分未进行测绘、办理规划审批以及不动产登记，不属于可过户的物权。踏勘人确认已现场查看并了解加建部分的现状。
- 2.2 标的资产现有电梯并非项目竣工配套原有设施，由场内租户出资增设。
- 2.3 标的资产所在建筑物共计 7 层，转让方产权为 1-5 层，6-7 层的产权非转让方所有。

## 3. 踏勘确认事项——标的资产使用现状

- 3.1 标的资产目前状态为部分出租、部分空置。
- 3.2 标的资产 1-5 层的房地产证登记用途为单身宿舍，但实际使用用途为商业、办公、酒店，存在实际使用用途与房地产证登记用途不一致的行政处罚风险。

## 4. 踏勘确认事项——标的资产周边附属设施

- 4.1 本次标的资产转让的交易范围不包括笋岗仓库综合楼丙栋、乙栋共用的地面车位，踏勘人确认不因受让丙栋 1-5 层物业而取得停车场的任何权利。
- 4.2 标的资产西侧墙体 LED 显示屏广告位相关设备为原租户投资安装，本次出让的资产不包括上述广告位经营权。

## 5. 踏勘确认事项——标的资产物业管理情况

- 5.1 标的资产已委托深圳市深业泰富商业物业管理有限公司提供物业管理服务，物业管理费标准为 10 元/㎡/月（以产权证面积计），由业主方承担，物业合同履行期限至 2027 年 4 月 30 日。

## 6. 踏勘确认事项——标的资产法律风险提示

踏勘人确认已了解以下法律风险：

- 6.1 加建部分因未办理产权登记，后续可能存在被政府认定为违法建筑而被拆除或行政处罚的风险；受让方需自行承担上述风险。对于加建部分，转让方不负有办理转移登记的义务，转让方按照加建部分的现状移交给受让方，后续的产权登记事项由受让方自行负责；价值咨询报告的咨询对象仅为已办理不动产权证的物业，未包括加建部分；价值咨询报告的结果未扣除未来可能发生的拆除或罚没成本。
- 6.2 标的资产存在实际使用用途与房地产证登记用途不一致的行政处罚风险。
- 6.3 标的资产存在欠租情形，截至 2026 年 7 月 8 日欠租金额累计达 173.89 万元。
- 6.4 标的资产 202 房存在租赁纠纷【(2023) 粤 0303 民初 13364 号】，205 房暂未完成解约流程。

## 7. 踏勘方承诺

- 7.1 踏勘人确认，本次踏勘系基于自身独立判断自愿参加，踏勘人已对标的资产的历史情况、现状和潜在风险进行了充分了解。
- 7.2 踏勘人确认，本次转让以现场可见实物为准，按现状转让。踏勘人不得以不了解本次转让标的的全部现状为由拒绝签署交易合同或拒绝支付交易价款或放弃受让或退还转让标的；
- 7.3 踏勘人承诺，在尽职调查期间不干扰转让方正常生产经营活动，不与其他意向受让方进行不正当的联系和接触。

## 签署

踏勘人（意向受让方）

盖章/签字：\_\_\_\_\_

法定代表人/授权代表签字：\_\_\_\_\_

踏勘日期：\_\_\_\_\_



授权代表签字：\_\_\_\_\_

踏勘日期：\_\_\_\_\_

## 附件

☐ 意向受让方为个人：本人踏勘，需提供身份证复印件并签名（非本人踏勘，需提供授权委托书、本人及被委托人的身份证复印件，并由本人签名）。

☐ 意向受让方为公司：法定代表人踏勘，需提供营业执照复印件加盖公章、法定代表人身份证复印件并由法定代表人签名与加盖公章（非法定代表人踏勘，需提供营业执照复印件加盖公章、授权委托书、法定代表人及被委托人的身份证复印件并由法定代表人签名与加盖公章）。