

备案号：4410520IA0078

查询码：5CF12061



土地估价报告

项 目 名 称：广东省广州市中级人民法院委托的为委托方解决诉讼纠纷提供价值参考依据为目的的位于广州市花都区狮岭镇(现花城街)长岗岭的三宗总用地面积为282,090.43 m²的住宅用地土地使用权市场价值评估

受托估价单位：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

土地估价报告编号：业评地字[2020]第0111号

提交估价报告日期：2020年4月13日

估价报告备案日期：2020年4月26日

土地估价报告

项目名称：广东省广州市中级人民法院委托的为委托方解决诉讼纠纷提供价值参考依据为目的的位于广州市花都区狮岭镇（现花城街）长岗岭的三宗总用地面积为282,090.43 m²的住宅用地土地使用权市场价值评估

受托估价单位：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

土地估价报告编号：业评地字[2020]第0111号

提交估价报告日期：二〇二〇年四月十三日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

广东省广州市中级人民法院委托的为委托方解决诉讼纠纷提供价值参考依据为目的的位于广州市花都区狮岭镇(现花城街)长岗岭的三宗总用地面积为 282,090.43 m²的住宅用地土地使用权市场价值评估。

二、委托估价方

委托单位：广东省广州市中级人民法院

单位地址：广州市白云区启德路 66 号广州市中级人民法院执行局

联系人：周法官

联系电话：020-83211048 83211049

三、受托估价方

名称：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：广州市番禺区南村镇捷顺路 9 号 3 栋 2202、2203

统一社会信用代码：914401137181791934

法定代表人姓名：何占平

注册资本：叁佰万元

经营范围：商务服务业

房地产估价机构备案证书编号：粤房估备字壹 0100012-1/1

广东省土地评估机构备案号：粤土估备字（2019）0137号

资产评估资格证书备案号：粤财评备（2017）8号

资产评估执业范围：各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。

四、估价目的

为委托方解决诉讼纠纷提供价值参考依据参考依据。

五、估价期日

按现场勘查之日确定，即估价期日为2020年2月28日。

六、估价日期

2020年2月28日至2020年4月13日。

七、地价定义

本次估价对象为位于广州市花都区狮岭镇（现花城街）长岗岭的三宗总用地面积为282,090.43 m²的住宅用地土地使用权。根据估价目的、估价依据及地价评估技术规范和项目的具体要求，结合委托方提供的《关于广州市冠华房地产开发有限公司名下房地产相关情况的复函》（穗规划资源花函[2020]161号）及《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》（穗花规函[2011]69号）复印件记载及现场勘查情况，确定本次评估地价定义为：

本次估价的价格是指：估价对象于估价期日2020年2月28日，在下列估价设定条件下的国有土地使用权市场价格：

1、土地使用权性质

土地使用权性质：国有出让土地；

2、估价期日

2020年2月28日。

3、土地使用权年期

估价对象 1、2 用途为住宅用地（252），土地权属均为国有，土地使用权类型为出让，土地使用权期限：住宅 1994 年 6 月 30 日至 2064 年 6 月 29 日；商业 1994 年 6 月 30 日至 2034 年 6 月 29 日；估价对象 3 用途为城镇住宅用地（071），土地权属为国有，土地使用权类型为出让，土地使用权期限：住宅 1994 年 6 月 30 日至 2064 年 6 月 29 日。

4、价值类型

本次估价价值类型为国有土地使用权公开市场价值。

5、开发程度设定

估价对象实际开发程度为宗地红线内外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，根据此次估价目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）和红线内场地平整。

6、用途设定

估价对象已办理《国有土地使用证》，根据委托方提供的《广州市不动产权登记查册表》显示，估价对象 1、2 证载用途为住宅用地（252），实际用途为商住，故此次估价设定用途为商住用地；估价对象 3 用途为城镇住宅用地（071），实际用途为住宅，故此次估价设定用途为住宅用地。

7、关于容积率的设定

宗地一、二

根据委托方提供的《关于广州市冠华房地产开发有限公司名下房地产

相关情况的复函》（穗规划资源花函[2020]161号）及《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》（穗花规函[2011]69号）记载，《国有土地使用证》花国用2004字第720051号、花国用2004字第720053号土地即委估宗地一、二的规划情况为：该二地块均属于《广州市花都区控制性详细规划全覆盖成果》-CA04规划管理单元范围内，地块红线范围内规划以二类居住用地(R2)为主，并包含部分小学用地(R22)及商业金融用地(C2)，具体详见下表：

项目名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率
二类居住用地 (R2)	151,027.6	2.2	30%	35%
小学用地 (R22)	10,922.7			
商业金融用地 (C2)	15,348.3	3	35%	35%
道路用地	48,623.5			
总用地面积	225,922.1			

根据国家计委发布《中小学校建筑设计规范》中“第2.2.2条 学校建筑用地的设计应符合下列规定：一、学校的建筑容积率可根据其性质、建筑用地和建筑面积的多少确定。小学不宜大于0.8；中学不宜大于0.9；中师、幼师不宜大于0.7。”设定小学用地容积率为0.8。

根据上述指标容积率建筑面积为387,043.78平方米，总用地面积225,921.51平方米，从而计算出其综合容积率为1.7，具体详见下表：

项目名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	计容积率建筑面积 (m ²)
二类居住用地 (R2)	151,027.6	2.2	30%	35%	332,260.72
小学用地 (R22)	10,922.7				8,738.16
商业金融用地 (C2)	15,348.3	3	35%	35%	46,044.9
道路用地	48,623.5				
总用地面积	225,922.1				387,043.78

由于委托方提供的《国有土地使用证》所记载估价对象一、二的土地使用权面积合计225,921.51m²，对于道路面积未见记载，本次评估根据合

法性原则和最有效利用原则，设定估价对象规划用途住宅用地(252)为最有效利用方式，评估计价土地面积按照证载土地使用权面积合计 225,921.51 m² 来计算，根据委托方提供的《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》(穗花规函[2011]69号)复印件规划计算综合容积率为 1.7。

宗地三

委托方未能提供待估宗地三地块规划情况，待估宗地三与待估宗地一、二位置相近，根据委托方提供的《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》(穗花规函[2011]69号)，宗地一、二住宅用地的容积率为 2.2，宗地三的证载用途为城镇住宅用地，故设定待估宗地三的容积率为 2.2，其他符合当地相关部门的规划，具体详见下表：

项目名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	计容积率建 筑面积 (m ²)
住宅用地	56,168.92	2.2	30%	35%	123,571.62
总用地面积	56,168.92				123,571.62

本报告评估结果是在上述设定用途、开发程度、容积率、土地使用年限条件下于估价期日 2020 年 2 月 28 日的出让国有建设用地使用权市场价格。

估价对象的实际用途、评估设定用途、设定容积率、宗地实际开发程度、评估设定开发程度等详见下表：

估价对象地价定义一览表

序号	土地使 用人	土地使用 证编号	用地位置	规划用途	实 际 用 途	评 估 设 定 用 途	设 定 容 积 率	估 价 期 日 实 际 土 地 开 发 程 度	估 价 设 定 土 地 开 发 程 度	土 地 实 际 剩 余 使 用 权 使 用 年 限	规 划 总 用 地 面 积 (m ²)
----	-----------	-------------	------	------	------------------	----------------------------	-----------------------	--	--	---	---

1	广州冠 华房地 产开发 有限公 司	花国用 (2004) 字第 720051号	广州市花都 区狮岭镇(现 花城街)长岗 岭	住宅用地 (252)	住宅 用地 (25 2)	住宅用 地 (252)	1.7	宗地 红线 外五 通、红	宗地 红线 外五 通、红	.住宅 44.36 年,商业 14年	201,851.01
2		花国用 (2004) 字第 720053号	广州市花都 区狮岭镇(现 花城街)长岗 岭	住宅用地 (252)	住宅 用地 (25 2)	住宅用 地 (252)	1.7	宗地 红线 内场 地已平 整	宗地 红线 内场 地已平 整	.住宅 44.36 年,商业 14年	24,070.50
3		00722156	广州市花都 区狮岭镇(现 花城街)长岗 岭	城镇住宅 用地 (071)	城镇 住宅 用地 (07 1)	城镇住 宅用 地 (071)	2.2			.住宅 44.36年	56,168.92
合计											282,090.43

八、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地地产市场的分析,按照地价估价的基本原则和估价程序,选择合适的估价方法,估价得到估价对象在设定用途、设定年限、设定开发程度和规划条件下,估价期日为2020年2月28日的正常市场条件下的市场价值为:

总用地面积: 282,090.43 m²

可建设用地面积: 282,090.43 m²

宗地一、二评估地面单价: 11,242 元/m²

宗地三评估地面单价: 17,160 元/m²

宗地一、二评估楼面单价：6,613 元/m²

宗地三评估楼面单价：7,800 元/m²

总地价：RMB3,503,691,000 元

大写金额：人民币叁拾伍亿零叁佰陆拾玖万壹仟元整

注：具体土地估价结果详见“土地估价结果一览表”。

九、土地估价师签名

姓名	资格证书号
梁燕平	2013440070



侯西臣	2000440041
-----	------------



十、土地估价机构

资 产 评 估

广州业勤

土地房地产估价

估价机构负责人：



二〇二〇年四月十三日

土地估价结果一览表

估价机构：广州建勤资产评估有限公司

估价日期：2020年2月28日

评估基准日土地用途性质：出让

序号	估价期目土地权利人	地号	《国有土地 使用证》编 号	宗地位置	宗地用途 (用途)	评估用途 (用途)	容积率	宗地开发程度	估价项目设定开 发程度	土地使用年限起止 日期	评估土地面积 (m ²)	评估结果		备注		
												楼面单价 (元/m ²)	总地价 (元,取整至千 位)			
1	广州冠华房地 产开发有限公司	0116064	花圈用 (2004)字 第7200651号	广州市花都区 狮岭镇长岗岭	住宅用地 (252)	住宅用地 (252)	1.7	宗地红线内外 五通”及红线内 场地平整	宗地红线内外 五通”及红线内 场地平整	住宅: 1991年6月 30日至2061年6月 29日止 商业: 1991年6月 30日至2081年6月 29日止	201,851.01	6,613.00	11,242	2,268,229,000		
2	广州冠华房地 产开发有限公司	0116068	花园用 (2004)字 第7200652号	广州市花都区 狮岭镇长岗岭	住宅用地 (252)	住宅用地 (252)	1.7	宗地红线内外 五通”及红线内 场地平整	宗地红线内外 五通”及红线内 场地平整	住宅: 1991年6月 30日至2061年6月 29日止 商业: 1991年6月 30日至2081年6月 29日止	21,070.50	6,613.00	11,242	270,603,000		
3	广州冠华房地 产开发有限公司	0116063	00722156	广州市花都区 狮岭镇长岗岭	城镇住宅用 地(071)	城镇住宅用 地(071)	2.2	宗地红线内外 五通”及红线内 场地平整	宗地红线内外 五通”及红线内 场地平整	住宅: 1991年6月 30日至2061年6月 29日止	56,168.92	7,800.00	17,160	963,859,000		
合 计												282,090.43			3,503,691,000	

一、上述土地估价结果的限制条件

- 1、土地权利限制：未办他项权利限制；
- 2、基础设施条件：估价宗地现状开发程度为宗地红线内外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“三通”（通路、水、电）；
- 3、规划限制条件：根据委托方提供的《关于花都区狮岭镇长岗岭地段规划意见的报告》可知宗地用途为住宅用地，整体规划开发，居住用途容积率率为2.2，商业金融用途为3.0，另根据国家发改委在《中小学校建设设计规范》中“第2.2.2条 学校建设用地的设计应符合下列规定：1、学校建设用地的容积率，应根据建设用地的建设性质、建设规模、建设年限等因素综合确定，小学不宜大于0.8；中学不宜大于0.9；中专、幼师不宜大于0.7。”设定小学用地容积率为0.8，根据上述指标计算容积率率为1.7。本次评估容积率率为1.7，设定商业容积率率为1.7，设定商业容积率率为1.7，设定商业容积率率为1.7。
- 2.2、其他符合当地相关部门的规划要求。

二、其他需要说明的事项

- 1、影响土地价格的其他限制条件：该宗地土地开发用途进行开发建设。
- 2、本评估结果仅用于本次评估目的，不作为其他用途。
- 3、估价结果是根据委托方提供的相关资料确定的土地用途等规划条件作为依据下的土地市场价格，若将来宗地土地用途等规划条件发生变化，该估价结果应作相应调整。
- 4、国家宏观经济政策发生变化，遇有自然力和其他不可抗力，未来市场交易价格均可能发生波动，本评估报告并未考虑上述风险因素对估价结果的影响。
- 5、委托方应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因委托方提供资料的失真、不实等原因引起估价结果的失真，估价人员不承担法律责任。
- 6、估价人员根据国家的有关法律、法规，估价程序及地方有关估价技术规范，结合估价对象具体情况，确定估价原则、方法及参数选取。
- 7、对于估价中可能存在影响估价结果的其他特殊事项，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关法律责任。



第二部分估价对象描述及地价影响因素分析

一、委托估价方

委托单位：广东省广州市中级人民法院

单位地址：广州市白云区启德路 66 号广州市中级人民法院执行局

联系人：周法官

联系电话：020-83211048 83211049

二、估价对象

本次估价对象为位于广州市花都区狮岭镇(现花城街)长岗岭的三宗总用地面积为 282,090.43 m²，规划用途为住宅用地的国有土地使用权。

三、估价对象描述

(一)估价对象界定

具体范围为广东省广州市中级人民法院拟出让的位于广州市花都区狮岭镇(现花城街)长岗岭的三宗总用地面积为 282,090.43 m²，规划用途为住宅用地的国有土地使用权；

土地面积：282,090.43 m²；

用途：待估宗地一、二规划用途为住宅用地（252），待估宗地三规划用途为城镇住宅用地（071）；

土地使用权人：广州冠华房地产开发有限公司。

(二)土地位置和登记状况

1、位置：广州市花都区狮岭镇(现花城街)长岗岭；

2、土地权属性质：出让国有土地使用权；

3、地形图号：未见记载；

4、宗地编号：估价对象 1：0116064；估价对象 2：0116068；估价对

象 3: 0116063;

5、土地等级: 六级;

6、土地用途: 估价对象 1、2 用途为住宅用地 (252), 估价对象 3 用途为城镇住宅用地 (071);

7、土地面积: 总用地面积为 282,090.43 m², 规划建设用地面积亦为 282,090.43 m²;

8、四至: 估价对象 1 东至其他宗地、南至冠华新城、西至建设北路、北至其他宗地; 估价对象 2 东至其他宗地、南至三东大道、西至建设北路、北至冠华新城; 估价对象 3 东至其他宗地、南至其他宗地、西至其他宗地、北至平步大道。

(三)土地权利状况

1、权属: 估价对象现状权属性质为国有土地使用权;

2、权利: 估价对象的土地所有权属于国家所有, 现状权属性质为国有出让土地; 因委托方未能提供出让合同, 出让土地取得时间、出让价款、合同约定宗地使用的事项说明不详。

3、土地权属人: 广州冠华房地产开发有限公司

4、年期: 估价对象 1、2 用途为住宅用地 (252), 土地权属均为国有, 土地使用权类型为出让, 土地使用权期限: 住宅 1994 年 6 月 30 日至 2064 年 6 月 29 日, 至估价期日剩余约 44.36 年; 商业 1994 年 6 月 30 日至 2034 年 6 月 29 日, 至估价期日剩余约 14 年; 估价对象 3 用途为城镇住宅用地 (071), 土地权属为国有, 土地使用权类型为出让, 土地使用权期限: 住宅 1994 年 6 月 30 日至 2064 年 6 月 29 日, 至估价期日剩余约 44.36 年;

5、他项权利: 根据委托方提供的《广州市不动产登记查册表》估价对

象 1、2 于 2002 年 12 月 31 日共同设定抵押权，并办理了《土地他项权利证明书》，证号为花抵他项（2004）第 0027 号，记载土地他项权利人为华夏银行股份有限公司广州分行，至估价期日，均未见注销登记。估价对象均无担保权、地役权、租赁权、地上地下权等及相邻关系权利限制。

6、特殊情况：估价对象均被法院查封。

7、估价对象宗地一、二实际用途和设定的规划用途为商业、住宅用地，证载用途为住宅用地，实际用途、规划用途与证载用途不一致；宗地三实际用途和设定的规划用途为住宅用地，证载用途为城镇住宅用地，实际用途、规划用途与证载用途一致，本次估价以规划用途为准。

（四）土地利用状况

1、土地现状利用条件

估价期日时，待估宗地均为待开发空地，宗地外实际开发程度为宗地红线外“五通”、红线内“场地已平整”。

2、土地规划利用条件

宗地一、二

根据委托方提供的《关于广州市冠华房地产开发有限公司名下房地产相关情况的复函》（穗规划资源花函[2020]161号）《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》（穗花规函[2011]69号）记载，《国有土地使用证》花国用 2004 字第 720051 号、花国用 2004 字第 720053 号土地即委估宗地一、二的规划情况为：该二地块均属于《广州市花都区控制性详细规划全覆盖成果》-CA04 规划管理单元范围内，地块红线范围内规划以二类居住用地（R2）为主，并包含部分小学用地（R22）及商业金融用地

(C2)，具体详见下表：

项目名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率
二类居住用地 (R2)	151,027.6	2.2	30%	35%
小学用地 (R22)	10,922.7			
商业金融用地 (C2)	15,348.3	3	35%	35%
道路用地	48,623.5			
总用地面积	225,922.1			

根据国家计委发布《中小学校建筑设计规范》中“第 2.2.2 条 学校建筑用地的设计应符合下列规定：一、学校的建筑容积率可根据其性质、建筑用地和建筑面积的多少确定。小学不宜大于 0.8；中学不宜大于 0.9；中师、幼师不宜大于 0.7。”设定小学用地容积率为 0.8。

根据上述指标容积率建筑面积为 387,043.78 平方米，总用地面积 225,921.51 平方米，从而计算出其综合容积率为 1.7，具体详见下表：

项目名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	计容积率建筑面积 (m ²)
二类居住用地 (R2)	151,027.6	2.2	30%	35%	332,260.72
小学用地 (R22)	10,922.7				8,738.16
商业金融用地 (C2)	15,348.3	3	35%	35%	46,044.9
道路用地	48,623.5				
总用地面积	225,922.1				387,043.78

由于委托方提供的《国有土地使用证》所记载估价对象一、二的土地使用权面积合计 225,921.51 m²，对于道路面积未见记载，本次评估根据合法性原则和最有效利用原则，设定估价对象规划用途住宅用地(252)为最有效利用方式，评估计价土地面积按照证载土地使用权面积合计 225,921.51 m² 来计算，根据委托方提供的《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》(穗花规函[2011]69 号)复印件规划计算综合容积率为 1.7。

宗地三

委托方未能提供待估宗地三地块规划情况，待估宗地三与待估宗地一、

二位置相近，根据委托方提供的《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》(穗花规函[2011]69号)，宗地一、二住宅用地的容积率为 2.2，宗地三的证载用途为城镇住宅用地，故设定待估宗地三的容积率为 2.2，其他符合当地相关部门的规划，具体详见下表：

项目名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	计容积率建 筑面积 (m ²)
住宅用地	56,168.92	2.2	30%	35%	123,571.62
总用地面积	56,168.92				123,571.62

3、闲置土地处理办法

根据 2012 年 7 月 1 日《闲置土地处置办法》的规定，具有下列情形之一的，可以认定为闲置土地：(1)国有建设用地有偿使用合同或者划拨决定书未约定、规定动工开发建设日期，自国有建设用地有偿使用合同生效或者划拨决定书核发之日起满 1 年未动工开发建设的土地，(2)已动工开发建设但开发建设面积占应动工开发建设总面积不足 1/3 或者已投资额(不含土地取得成本)占总投资额不足 25%(不含土地取得成本)，且未经原批准用地的人民政府批准，中止开发建设连续满 1 年的；(3)法律、行政法规规定的其他情形。

根据委托方提供的《关于广州市冠华房地产开发有限公司名下房地产相关情况的复函》(穗规划资源花函[2020]161号)，三宗土地均为闲置土地，由于三宗土地受法院轮候查封，广州市规划和自然资源局花都区分局暂缓处理，根据委托方要求，本次估价不对土地闲置引起的费用、无法办理规划许可和转移登记进行核查及扣减。

四、地价影响因素分析

影响估价对象土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。一

般因素是指影响土地价格带有普遍性和共同性的因素，区域因素是指估价对象土地所在城镇内部区域条件对土地价格影响的因素，个别因素是指估价对象土地本身的条件对地价影响的因素。

(一)一般因素

影响地价的一般因素主要是指估价期日时影响估价对象价格的宏观因素，如：产业政策、税收政策、金融政策、房地产市场状况等，上述一般因素主要通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

1、城市资源状况

广州，简称穗，地处广东中南部，珠江三角洲中北缘，是中国的南大门，中国国家中心城市，国际大都市，国家三大综合性门户城市之一，世界著名的港口城市，国家的经济、金融、贸易、航运和会展中心，中国南方的政治、军事、文化、科教中心，国家综合交通枢纽，社会经济文化辐射力直指东南亚。广州有着两千多年的历史，是中国历史文化名城，历史最悠久的对外通商口岸，海上丝绸之路的起点之一，有“千年商都”之称。广州是岭南文化的代表、广府文化的兴盛之地。作为中国对外贸易的窗口，广州外国人士众多，被称为“第三世界首都”，是全国华侨最多的大城市，与北京、上海并称“北上广”。

2014年2月，撤销黄埔区、萝岗区，设立新的广州市黄埔区；撤销从化市、增城市，设立从化区、增城区。广州市下辖11个市辖区。

2018年末常住人口1490.44万人，城镇化率为86.38%。年末户籍人口927.69万人，城镇化率为79.78%；全年户籍出生人口17.10万人，出生率

18.7%；死亡人口 5.23 万人，死亡率 5.7%；自然增长人口 11.87 万人，自然增长率 13.0%。户籍迁入人口 22.81 万人，迁出人口 4.88 万人，机械增长人口 17.93 万人。

2、广州市宏观经济形势

2019 年，广州市坚持稳中求进工作总基调，全面聚焦高质量发展要求，加快构建现代产业体系，主动调结构促转型，扎实推进“六稳”工作，经济结构不断优化，新动能活力不断增强，全市经济运行总体平稳，稳中向好。

(1)经济增长保持平稳，主要领域发展稳定

据初步核算并经省统计局核定，2019 年，广州市实现地区生产总值 23628.60 亿元，按可比价计算，比上年增长 6.8%，增速比上年提升 0.6 个百分点。其中，第一产业增加值 251.37 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 6454.00 亿元，增长 5.5%；第三产业增加值 16923.23 亿元，增长 7.5%。产业结构不断优化，三次产业比重为 1.06：27.32：71.62。现代服务业增加值增长 9.3%，占服务业比重达 67.5%，比上年提升 1.0 个百分点。

工业生产稳中有升。2019 年，全市规模以上工业总产值和工业增加值分别为 19201.01 亿元和 4582.95 亿元，同比分别增长 4.7%和 5.1%。三大支柱产业实现总产值同比增长 1.5%，其中汽车制造业今年下半年以来降幅逐月收窄，同比下降 0.5%；电子产品制造业增长 5.2%，石油化工制造业增长 2.2%，增速同比均提升 2.4 个百分点。部分行业增势较好，其中燃气生产和供应业，非金属矿物制品业，电力、热力生产和供应业等行业产值分别增长 31.5%、32.8 %和 10.9%。

服务业增势良好。1-11月，全市规模以上服务业企业实现营业收入11256.50亿元，增长12.6%。其中，其他营利性服务业实现营业收入4757.99亿元，增长17.3%，非营利性服务业实现营业收入1220.50亿元，增长15.8%。主导行业中的交通运输、仓储和邮政业实现营业收入同比增长8.5%；信息传输、软件和信息技术服务业同比增长16.9%；租赁和商务服务业实现同比增长14.5%。现代高端服务业中的人力资源服务业同比增长35.2%，以总部经济管理投资为基础的综合管理服务和组织管理服务业发展加快，同比分别增长11.2%和29.6%，同比分别提高23.1个和15.6个百分点。与居民服务消费密切相关的行业增长较快，其中文化体育娱乐业（12.9%），服务、修理和其他服务业（10.9%），卫生和社会工作（16.1%）均保持两位数增长。

(2) 三大需求稳中提质

固定资产投资增长提速。2019年，全市固定资产投资同比增长16.5%，增速同比提高8.3个百分点，是2014年以来的最快增速。投资三大领域中，基础设施投资增长24.5%，房地产开发投资增长14.8%，工业投资增长9.1%。随着国铁、城际铁路、地铁、高速公路、港口码头等项目持续推进，全市铁路运输业、道路运输业、水上运输业投资分别增长29.5%、25.5%和21.6%。5G网络及基站建设带动电信、广播电视和卫星传输服务业投资增长22.7%。民间和国有投资齐发力，全市民间投资同比增长27.8%，增速比上年提高36.9个百分点。在交通运输、电力、水利等项目的带动下，国有投资同比增长36.1%，比上年提高6.6个百分点。

消费升级类商品保持旺销。2019年，全市社会消费品零售总额增长

7.8%，增速同比提高0.2个百分点，其中批发零售业增长7.7%，住宿餐饮业增长8.1%。限额以上日用品类、粮油食品类、中西药品类商品零售额分别增长17.5%、9.9%和34.0%。同时，品质化类消费增长势头好，限额以上化妆品类和金银珠宝类商品零售额分别增长14.8%和28.9%。

高端产品进出口占比提升。2019年，商品进出口总值9995.81亿元，增长1.9%，对欧盟、日本进出口保持两位数增长。其中进口总值4737.83亿元，增长12.7%。积极扩大先进技术装备、优质消费品进出口。高新技术产品、机电产品出口总值占商品出口总值比重分别为15.8%和51.3%，占比分别提高0.4个和1.0个百分点。高新技术产品、机电产品进口总值占商品进口总值比重分别为31.5%和48.6%，同比分别提升3.1个和1.5个百分点。全年实际使用外资71.43亿美元，增长8.1%。

(3)民生领域表现良好

民生福祉持续改善。城乡居民收入稳步增加，2019年，城镇常住居民和农村常住居民人均可支配收入分别为65052元和28868元，分别增长8.5%和10.9%，居民收入与经济增长同步。就业持续扩大，全市新增就业33.73万人，城镇登记失业率2.15%，保持在合理区间。财政支出结构优化，全市完成一般公共预算支出2865.12亿元，同比增长14.3%。其中与民生有关的节能环保、科学技术和教育支出增长较快，分别增长1.2倍、48.9%和18.8%。

价格水平总体平稳。2019年，全市居民消费价格指数（CPI）同比上涨3.0%，全年食品烟酒类价格上涨7.5%，涨幅同比扩大5.0个百分点。扣除食品和能源之后的核心CPI上涨2.1%，涨幅同比降低0.2个百分点。生产价格方面，工业生产者购进价格和出厂价格持续走弱，分别下降1.4%和

1.0%，购进价格降幅持续扩大。

总体来看，2019年全市凝心聚力，攻坚克难，积极化解经济运行中的困难和问题，经济保持稳定发展态势，高质量发展步伐更加稳健，新经济新动能加快发展，质量效益不断提升，民生福祉持续改善，经济稳中向好的基础和动力坚实稳固。

3、政策因素

(1) 不动产制度与行业政策 不动产制度与行业政策

① 不将房地产作为短期刺激经济的手段

长期坚持房住不炒定位，全面落实因城施策。进入2019年，中央重申坚持房住不炒，并明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实因城施策。

1月，习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上提出，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。

3月，两会政府工作报告提到更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。韩正到住建部调研时强调，始终坚持房住不炒定位要求，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，夯实城市主体责任，坚决防范化解房地产市场风险。住建部部长也表示，2019年住建部将稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，坚持房住不炒，坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，保持政策的连续性和稳定性，防止楼市大起大落。

4月，政治局会议重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。自然资源部要求各地根据商品住房库存消化周期，制定实施2019年住宅用地“五类”调控目标。

5月，住建部在此前对六个城市进行预警提示的基础上，又对新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁四个城市进行预警提示。

7月，政治局会议进一步明确，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

12月，中央经济工作会议明确要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。韩正在住建部召开座谈会时也强调要坚持房住不炒定位，保持定力，不将房地产作为短期刺激经济的手段。要坚持因城施策，落实城市政府主体责任，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，完善长效管理调控机制，做好重点区域房地产市场调控工作。全国住房和城乡建设工作会议也强调2020年要着力稳地价稳房价稳预期，长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制。

②着力防范房地产金融风险

遏制房地产泡沫化倾向，防范房地产金融风险。进入2019年，银保监会、央行等部门密集表态须加强房地产金融风险防范。

2月，银保监会副主席表示要继续紧盯房地产金融风险，对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准。央行召开的金融市场工作会议也强调加强房地产金融审慎管理。

3月，银保监会主席郭树清表示2019年的房地产金融政策总的方针不会改变，副主席进一步明确将加强房地产贷款方面的监测，保障住房贷款的基本需要，对投机性的房地产贷款要严格控制，防止资金通过影子银行渠道进入房地产市场，房地产金融仍是防范风险的重点领域。银保监会另外发文要求进一步提升风险管控能力，防止小微企业贷款资金被挪用至政府平台、房地产等调控领域形成新风险隐患。

4月，银保监会官网发文指出继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长。

5月，央行金融市场司副司长在媒体吹风会上表示，房地产调控和房地产金融政策的取向没有改变，坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。

6月，郭树清在第十一届陆家嘴论坛上作开幕致辞中强调，必须正视一些地方房地产金融化问题，房地产业过度融资，不仅挤占其他产业信贷资源，也容易助长房地产的投资投机行为，使其泡沫化问题更趋严重。

7月，央行召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会，强调合理控制房地产贷款投放，加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示。

8月，央行召开2019年下半年工作电视会议，强调要坚持房住不炒，持续加强房地产市场资金管控。

9月，郭树清表示银保监会坚决遏制房地产金融化泡沫化倾向，守住不

发生系统性风险的底线。

11月，郭树清进一步强调将继续拆解影子银行，遏制房地产泡沫化倾向。央行金融稳定报告同时指出，坚持从宏观审慎视角防范住户部门债务风险，多措并举应对部分地区住户部门债务增速过快和部分低收入家庭债务负担过重问题。

12月，央行行长易纲撰文表示，将加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节。央行党委召开座谈会时进一步强调坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，统筹做好房地产金融调控。银保监会也明确将完善房地产融资统计和监测体系，严厉打击各类违规行为。

③深化土地、住房制度改革，稳妥实施长效机制方案

长效机制由“建立完善”转向“稳妥实施”。2019年中央强调要加快完善住房保障体系和住房市场体系，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案。

1月，习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上提出，要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。

3月，两会政府工作报告提到，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。住建部部长在“部长通道”答记者问时表示，2019年住建部将稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，坚持完善住房的市场体系和住房保障体系，大力培育和发展住房租赁市场，重点解决新市民的住房问

题。

4月，政治局会议重申要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。

6月，财政部表示将积极协同有关部门进一步完善住房市场体系和住房保障体系。

7月，政治局会议再次强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制。

9月，住建部长在新闻发布会上表示，要加快完善住房保障体系和住房市场体系，促进实现全体人民住有所居。

11月，十九届四中全会强调加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

④ 落户限制放开放宽，新一轮人才引进聚焦住房安居

放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，确保完成1亿非户籍人口在城市落户目标。

2月，国家发改委印发《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，要求放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，在具备条件的都市圈率先实现户籍准入年限同城化累积互认，统筹推进本地人口和外来人口市民化。

4月，国家发改委发布《2019年新型城镇化建设重点任务》，继续加大户籍制度改革力度，明确城区常住人口100万-300万的II型大城市要全面取消落户限制，城区常住人口300万-500万的I型大城市全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制，超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住

年限分数占主要比例。

5月，国务院发布《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》，明确到2022年，城市落户限制逐步消除。

6月，国家发改委就宏观经济运行情况举行新闻发布会，强调进一步深化户籍制度改革，打通在城镇稳定就业居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口等重点群体的落户通道，允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户，确保有意愿、有能力、有条件的农业转移人口在城市应落尽落、便捷落户。

7月，韩正出席全国户籍制度改革推进电视电话会议并讲话，强调要突出抓好已经在城镇就业的农业转移人口的落户工作，确保完成1亿非户籍人口在城市落户目标。

11月，国务院发布《国家积极应对人口老龄化中长期规划》，强调深化户籍等制度改革。

12月，中办、国办印发《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》，进一步强调全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口300万至500万的大城市落户条件。完善城区常住人口500万以上的超大特大城市积分落户政策，精简积分项目，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例。推进基本公共服务均等化，全面落实支持农业转移人口市民化的财政政策。另外，中央政法委书记郭声琨再次强调，要“加大户籍制度改革措施落实力度，完善相关配套政策，确保到2020年1亿左右非户籍人口在城市落户的目标如期完成。”

2020年这些政策依然会影响楼市接下来的发展，中共中央政治局会议

上也进一步强调加快住房制度改革和长效机制建设是2020年要着力抓好的一项重点工作，楼市调控征程任重而道远。

(2) 税收政策

2016年3月24日，国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，通知经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

2016年4月26日，国家税务总局发布《国家税务总局关于明确营改增试点若干征管问题的公告》(国家税务总局公告2016年第30号)。公告中提到，个人转让住房，在2016年4月30日前已签订转让合同，2016年5月1日以后办理产权变更事项的，应缴纳增值税，不缴纳营业税。

2016年5月10日，国家税务总局发布《国家税务总局关于营业税改征增值税部分试点纳税人增值税纳税申报有关事项调整的公告》(国家税务总局公告2016年第30号)。公告提到，在增值税纳税申报其他资料中增加《营改增税负分析测算明细表》，由从事建筑、房地产、金融或生活服务等经营业务的增值税一般纳税人办理增值税纳税申报时填报，具体名单由主管税务机关确定。

2018年4月4日国家税务总局发布《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)通知提到纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。纳税人购进农产品，原适用11%扣除率的，扣除率调整为10%。纳税人购进

用于生产销售或委托加工 16%税率货物的农产品，按照 12%的扣除率计算进项税额。原适用 17%税率且出口退税率为 17%的出口货物，出口退税率调整至 16%。原适用 11%税率且出口退税率为 11%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整至 10%。

2019 年 3 月 20 日财政部、税务总局发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（海关总署公告 2019 年第 39 号），增值税一般纳税人（以下简称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。纳税人购进农产品，原适用 10%扣除率的，扣除率调整为 9%。纳税人购进用于生产或者委托加工 13%税率货物的农产品，按照 10%的扣除率计算进项税额。原适用 16%税率且出口退税率为 16%的出口货物劳务，出口退税率调整为 13%；原适用 10%税率且出口退税率为 10%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整为 9%。

（3）金融政策

2015 年 10 月 24 日，央行宣布，自 2016 年 5 月 24 日起金融机构人民币一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.50%。其他各档次贷款及存款基准率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。中国人民银行决定，自 2016 年 5 月 24 日起针对性地对金融机构实施定向降准，以进一步支持实体经济发展，促进结构调整。进一步维稳房地产市场的稳步健康的发展，从而达到维持国家经济稳增长的目标。

2019 年 8 月 18 日，央行发布公告称，为坚决贯彻落实“房子是用来住

的、不是用来炒的”定位和房地产市场长效管理机制，在改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制过程中，确保区域差异化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定，自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成；在此之前，已发放的商业性个人住房贷款和已签订合同但未发放的商业性个人住房贷款，仍按原合同约定执行。央行规定了银行新发放的个人住房贷款利率的“下限”，即在最近一个月相应期限的LPR利率基础上加点，而加点的“下限”则由两部分组成：一部分是央行规定的全国最低标准，首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR(按8月20日5年期以上LPR为4.85%)，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点(按8月20日5年期以上LPR计算为5.45%)。另一部分为央行省一级分支机构在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。

自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率将以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成。其中，LPR由贷款市场报价利率报价行报价计算形成。每笔贷款具体的加点数值由贷款银行按照全国和当地住房信贷政策要求，综合贷款风险状况，在发放贷款时与借款人协商约定。加点数值一旦确定，整个合同期限内都固定不变。

4、房地产市场分析

(1)广州市土地市场情况

2019年广州供应各类土地261宗，供应面积1,460万 m^2 ，与2018年同比

增加约52%。居住用地和商住综合用地共供应76宗，供应用地面积564.5万m²，可建计容面积达1,387.7万m²，供应面积合计占比38.7%；商服用地供应18宗，用地面积190.6万m²，计容建筑面积447.6万m²；工矿仓储用地供应123宗，用地面积672.7万m²。

2019年公告出让的261幅土地中，其中纯住宅用地供应54宗，商住用地20宗，工业用地122宗，商办用地50宗，其他用地13宗，综合用地2宗。

2019年，广州共成交（出让）各类土地219宗，成交用地面积合计1,507万m²，计容建筑面积达4,017万m²。居住用地和商住、综合用地共供应56宗；商服用地供应36宗；工矿仓储用地供应117宗。广州市各类土地成交量金额达18,287,220.89万元，广州宅地土地成交价格继续上升，商服用地价格大幅下降。

2019年成交土地219幅，其中白云区26幅，从化区10幅，番禺区21幅，黄埔区55幅，南沙区30幅，增城区39幅，荔湾区7幅，海珠区6幅，天河区6幅，花都区18幅，越秀区1幅。本年度成交土地集中在黄埔、南沙、增城等外围区域。

2019，广州土地市场可谓是跌宕起伏。纵观全年土拍，从年初土地市场升温、开发商热情高涨到下半年冷静落槌，土地溢价率持续走低已成现实。据克而瑞数据统计，今年广州土地平均成交溢价率仅达5.5%，在成交的55宗涉宅地块有32宗底价成交，尤其在年底，底价成交已成土地市场常态。归结原因，2019年楼市严格调控，再叠加上下半年来房企融资渠道收紧、融资成本大幅上升，大部分房企对拿地的态度愈发谨慎。从广州各区土市成交情况来看，今年增城土市吸金最多，卖地面积也最高，成交总建超400万，卖地金额也达457亿元，其次为南沙，揽金337亿，卖地总建369

万平，紧随增城其后。白云区在卖地金额与建面上均排在第三，成交金额239亿元，成交总建287万平。此外，天河、番禺、黄埔等区，卖地收入均超百亿。

(2)广州市房地产市场状况

截止到2019年12月15日，广州11区一手住宅共成交81415套，成交面积867万 m^2 ，近五年中处于最低水平，其中，成交最好的在2016年，成交超12.7万套，面积1401万 m^2 。

二手房方面，截止到2019年10月15日，广州11区二手成交共75429套，成交面积645万 m^2 。广州中原研究发展部数据显示，11月1-27日成交3665套，如加上官方数据，累计成交79094套，在近五年中处于最低水平，其中，成交最好年份在2017年，成交超13.4万套，面积882万 m^2 。

全年商品住宅成交均价为28009元/ m^2 ，同比大涨29%，主因是随着2018年下半年全市逐步取消限价，2019年广州楼盘全线恢复单合同销售，签约均价回归实际水平。从真实房价走势来看，年初乘着大湾区利好部分楼盘一度酝酿涨价，但随着四五月份中央持续收紧楼市政策，从下半年开始广州外围区域局部出现降价潮，全市楼价呈现稳中有松的态势。

2019年住宅市场的调控政策多为定向微调，如入户政策微调、商改住政策、LPR利率、南沙共有产权房及人才政策、花都人才新政、黄埔购房新政等，刺激楼市去化。一手住宅市场供需回归理性，成交相对平稳。分区供应来看，2019年一手商品住宅供应较2018年减少2成，全市各区供需整体平衡。二手住宅市场成交量持续走低，2019年前十一个月一手与二手住宅成交套数之比为1.0，尚未全面进入存量房时代。

(二)区域因素

区域因素指估价对象所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部之间地价水平的聚集度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

1、区域位置及经济状况

区域因素指估价对象所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部之间地价水平的聚集度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

花都区位于广州市北缘，地处北纬 $23^{\circ} 14' 01'' \sim 23^{\circ} 37' 01''$ ，东经 $112^{\circ} 57' 06'' \sim 113^{\circ} 28' 10''$ ，全区总面积970.04平方千米，东接广州从化区，西连佛山三水和南海区，南与广州白云区接壤，北邻清远市。京广铁路、武广客运专线纵贯全境，京港澳高速公路、广清高速公路、机场高速公路、广乐高速公路、肇花高速公路、广州市北二环高速和街北高速公路构成花都境内南北和东西走向高速公路网。东部流溪河、西部的巴江（白坭河）南汇珠江，船只直航港澳。位于花都的广州白云国际机场是国内三大空中交通枢纽之一。2017年12月28日，花都区首个地铁线路—广州地铁9号线一期开通。花都的地理位置和发达的水、陆、空交通，为花都发展经济提供有利条件。

2018年，全区下辖新华、花城、新雅、秀全4个街道办事处和花东、花山、梯面、狮岭、赤坭、炭步6个镇，辖188个村民委员会，其中新华街8个、花城街9个、新雅街11个、秀全街7个、花东镇45个、花山镇26个、梯面镇8个、狮岭镇17个、赤坭镇30个、炭步镇27个。全区社区居民委员会64个，

其中新华街32个、花城街9个、新雅街4个、秀全街6个、花东镇5个、花山镇1个、梯面镇1个、狮岭镇3个、赤坭镇2个、炭步镇1个。全区村民小组1980个、居民小组225个。

2018年末，花都区常住人口105.49万人，户籍总人口261297户，782351人，比上年增加5453户33351人。

2019年花都区实现地区生产总值1520亿元，增长6.5%。规模以上工业总产值2625.99亿元，增长5%，规模位居全市第二。在减税降费政策背景下，一般公共预算收入83.22亿元。财政八项支出129.43亿元，增长17.6%。税收总收入（含海关代征税）431.45亿元。完成固定资产投资456.32亿元，增长10.3%。社会消费品零售总额564.99亿元，增长7.7%。实体经济提质增效。预计汽车产业完成规上工业总产值1868.40亿元，增长3.2%；东风日产、东风启辰整车销量合计128.79万辆，增长2.8%。临空产业集聚发展，新科宇航与空客公司结成客改货业务合作伙伴，美华航空项目开工建设。花都智能电子绿色价值创新园纳入广州市十大重点价值创新园名录，入驻高新技术企业17家。以化妆品总部集聚园区为代表的传统产业转型升级步伐加快。强化土地节约集约利用，处置闲置土地53宗。科技创新成效显著。加大科技创新扶持力度，全社会研发经费投入增长4%，占地区生产总值2.68%，高于全市平均水平。大力实施“鲲鹏计划”，下大力气培育科技创新主体，新增高新技术企业83家、规模以上工业企业建立研发机构87家，分别增长19.8%、27%。高新技术产品产值增长16.7%，全市排名第二。发展后劲不断夯实。统筹招商引资，大力开展产业链招商、园区招商、以商引商。采埃孚集团华南地区研发总部、国航华南基地等36个重点项目签约，总投资约

480亿元。京东湾区电子商务运营结算总部等26个项目成功落地，总投资139.71亿元。杰赛科技等35个重点产业项目集体动工，总投资约387亿元。新设企业数量增长12.4%，注册资本总额增长49.6%。

估价对象位于广州市花都区建设北路东侧，周边有四季花园小区、骏辉雅苑、卓雅名苑等，居住氛围良好，区域内有合兴酒店、杨屋小学、邝维煜纪念中学等，生活配套设施较齐全，开发前景看好。

2、交通条件

(1) 交通条件

①航空枢纽+大综合交通

通过地铁、城际、快速公路以及轻轨等多种交通方式快速连接广州白云国际机场和广州北站，实现10分钟快速换乘，形成“空铁联运”国际综合交通枢纽和对外贸易平台，是广州引领珠三角、辐射中国南部、面向世界的合作开放门户。

②广州白云国际机场

中国三大航空枢纽之一，2017年机场旅客吞吐量6583.69万人次，货邮吞吐量233.85万吨，分别增长10.2%和8.3%。309条航线（国内160条、国际149条），通达全球200多个通航点，每天1000多个航班通达亚、非、欧、北美和大洋洲五大洲共207个目的地。位于亚太地区中心，可最短时间内到达港、澳、台、东盟等地区。

③广州北站

日客运量5万人次，连接京广铁路、武广高铁、广清城轨、地铁8、9号线、广佛城际环线、穗莞深城际等。广州北站将作为广河高铁、广湛高

铁的始发站，建成后将是集普铁、高铁、城轨、地铁为一体共 18 台 37 线的铁路交汇站，将成为亚太地区大型综合交通枢纽。

(2) 估价对象位广州市花都区建设北路东侧，距离白云国际机场约 8 公里，距离广州北站及花都客运站约 7.4 公里，综合对外联系和方便程度较高。

(3) 出入可利用交通工具：估价对象出入可利用交通工具主要为公交、私家车、地铁，附近设有区人力资源市场公交站，有花 23 路、花 25A 路等多路公交车线路经过；离地铁 9 号线花都广场地铁站约 1.8 公里，离地铁站稍远；出入可利用交通工具数量较多，综合分析公交便捷程度较高。

(4) 根据调查，估价对象周边暂无交通管制情况。

(5) 停车方便程度：估价对象周边地上停车位也较充裕，综合分析停车较便捷。

3、基础设施条件

供水状况：用水供应充足。

排水状况：区域排水通畅。

供电状况：现有供电设施能满足用电需要。

通讯状况：委估宗地周边均已铺设通讯电缆，可直接接入市政通信管网。

4、环境条件

花都位处南亚热带季风气候区，常年气候总特点是：气温高，降水多，夏长冬短，无霜期长。温度、湿度、降水、风向、风速等均有明显的季节性变化。

花都夏季长约五个半月，冬季约一个半月，春秋两季约五个月。冬季时间短暂，偶有低温，但持续时间短，回暖较快。夏季虽热，但少酷暑，春秋两季气候温和。夏季盛吹偏南风，冬季盛吹偏北风，年主导风向为北偏东，风力多为1~2级。

估价对象周边无污染，周边多为民宅、居住小区，综合而言环境质量较好；

估价对象位于花都区建设北路东侧，附近景观较少，综合而言周边景观一般。

5、商住氛围

估价对象周边商业配套较少，周边多为民宅、居住小区、建设区，居住氛围良好，商服繁华度一般。

6、区域土地利用状况

待估宗地位于花都区建设北路东侧，人口密集度一般，区域内公共配套设施较完善，区域内土地主要以民宅、居住小区为主，区域内土地利用状况较好。

(三)个别因素

①土地利用现状

估价期日时，待估宗地现状为一宗空地，宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路，通电，供水，排水，通讯）及宗地红线内“场地已平整”。

②临路状况：估价对象1东至其他宗地、南至冠华新城、西至建设北路、北至其他宗地；估价对象2东至其他宗地、南至三东大道、西至建设

北路、北至冠华新城；估价对象 3 东至其他宗地、南至其他宗地、西至其他宗地、北至平步大道。

③地质基础状况

地质条件较好，地势较平坦。

④宗地形状

估价对象大致呈四边形，形状较规则。

⑤基础设施条件

估价期日时，估价对象为待开发空地，宗地外实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路，通电，供水，排水，通讯）及宗地红线内“场地已平整”，本次评估设定宗地开发程度为“五通一平”。

⑥土地用途

土地用途：住宅用地；

⑦剩余使用年限

估价对象 1、2 用途为住宅用地（252），土地权属均为国有，土地使用权类型为出让，土地使用权期限：住宅 1994 年 6 月 30 日至 2064 年 6 月 29 日，至估价期日剩余 44.36 年；商业 1994 年 6 月 30 日至 2034 年 6 月 29 日，至估价期日剩余 14 年；估价对象 3 用途为城镇住宅用地（071），土地权属为国有，土地使用权类型为出让，土地使用权期限：住宅 1994 年 6 月 30 日至 2064 年 6 月 29 日，至估价期日剩余 44.36 年。

⑧最合理和最有效利用

根据委托方提供的资料，估价对象用地性质为住宅用地。据估价人员现场勘察收集的有关资料及空港经济区城市总体规划。我们认为估价对象按规划用途为住宅用地符合最高最佳利用原则。

(四) 地价影响因素分析

估价对象地质较好，地势较平坦，估价设定开发程度为宗地红线外“五通”、红线内场地已平整，开发成本相对较适中；用地面积较大，形状较规则，比较利于建筑布局，这些因素对地价具有一定的影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)法律、法规与政策文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行，2004年8月28日修订）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，1995年1月1日起施行，2007年8月30日修订、公布并实施）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第29号，2007年10月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，自1999年1月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令 第55号发布，自发布之日起施行）；
- 6、《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令，自2012年7月1日起施行）；
- 7、广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（广东省人民代表大会常务委员会公告第15号，2009年1月1日起施行）；
- 8、《广东省地价管理规定》（广东省人民政府令 第46号，1998年12月1日起施行）；
- 9、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令 第39号）；
- 10、《协议出让国有土地使用权规范》（试行）（国土资发[2006]

- 11、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）；
- 12、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；
- 13、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）；
- 14、《广东省契税实施办法》（广东省人民政府令（第41号））；
- 15、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令（第四十六号））；

16、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

17、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；

18、《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》（广州市人民政府令第138号）；

19、《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）；

20、《广州市住房和城乡建设局关于进一步加强城市基础设施配套费征收管理的通知》（穗规建字〔2019〕3号）；

21、《广州市规划和自然资源局关于公布广州市2019年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告》（穗规划资源字〔2020〕5号）。

（二）技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，

2017年11月1日)；

4、国土资源部关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2015]12号）；

5、《城市地价动态监测技术规范》（GB/T 1009-2007，2007年9月1日起执行）。

(三)委托方提供的资料

1、《广州市不动产登记查册表》、《国有土地使用证》；

2、《关于查询广州市冠华房地产开发有限公司名下房屋及土地登记信息事项的复函》（穗花国规函[2018]1543号）；

3、《关于广州市冠华房地产开发有限公司名下房地产相关情况的复函》（穗规划资源花函[2020]161号）；

4、《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》（穗花规函[2011]69号）；

5、《广东省广州市中级人民法院委托评估函》。

(四)实勘资料及其它资料

1、委托方提供的估价对象有关资料；

2、估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

(1) 估价对象宗地位置情况；

(2) 估价对象现状利用情况；

(3) 宗地所在区域情况；

(4) 《广州市规划和自然资源局关于公布广州市2019年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告》（穗规划资源字〔2020〕5号）。

二、土地估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。在本次估价过程中，根据地价评估技术规程及委估宗地的具体情况主要遵循以下原则：

(一)合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次评估是以委托方提供的《国有土地使用证》、《广州市不动产登记查册表》和《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》（穗花规函[2011]69号）和其他法律文件为依据，并充分考虑了广州市花都区规划对土地用途、容积率等方面的限制，以此作为估价对象的评估前提。

(二)贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

(三)替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的；

土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格受其它具有相同使用价值的地块；同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之。具有相同使用价值，替代可能的地块之间会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

此次评估中，基准地价系数修正法、剩余法中采用比较法测算房地产预售价值评估中运用了替代原则。

(四)供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

(五)预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析与预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

(六)最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以

能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

根据本次估价目的和估价对象的规划设计条件，结合估价对象区域市场的实际情况，本估价报告遵循最有效利用原则对估价对象的开发利用情况进行了设定。

(七)多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

按照《城镇土地估价规程》要求，本次评估已采用两种适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

总之，在评估过程中，按照国家、地方有关规定，恪守客观、谨慎、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

三、估价方法

1、估价方法介绍

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），现行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特

点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价期日时地价的方法。其计算公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域情况修正系数×个别因素修正系数

(2) 收益法

收益法：根据土地的出租率水平、客观租金收入及费用，分析确定估价对象的未来净收益水平，采用适宜的报酬率进行资本化计算确定评估值。根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中对采用收益法估价的规定：对有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金；对于自营用途的土地，其土地收益应结合客观市场状况科学合理的测算。采用收益法估价的公式为：

收益法计算公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V = 待估物业价值；

A_i = 委估宗地未来第 i 年的客观净收益；

R = 报酬率；

n = 委估宗地未来可获收益的年限

(3) 成本法

在评估宗地时，成本法又称成本逼近法。成本逼近法是以开发土地随耗费的各项费用之和为依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

(4) 剩余法

剩余法：在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常建造成本及有关专业费、利息、利润和税收等，以其余额来确定土地价格的方法。剩余法又可细分为传统方法与现金流量折现法。传统方法，即在预计开发完成后不动产正常市场价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的方法；现金流量折现法是模拟不动产开发过程，采用动态测算的方法：将不同时点各项收入、支出折现到同一个时点，将利息和利润隐含在折现过程中，不单独考虑利息和利润。公式如下：

传统方法：地价=开发完成后房地产价值-开发成本-管理费用-投资利息-销售税费-销售费用-开发利润-获取土地所发生的税费。

现金流量折现法：地价=销售收入现值-开发成本现值-管理费用现值-销售税费现值-开发商购买土地的税费

(5) 基准地价系数修正法

采用基准地价系数修正法评估土地使用权的价值，即选取估价

对象所在区域的同用途用地的基准地价，再分析评估土地所在区域的地价历史变动情况、法定土地使用年限及剩余使用年限、其他个别影响因素、综合容积率等情况，考虑规划限制、前景、使用年限、开发费用等因素进行系数修正，估算出估价对象土地使用权的价值。

2、估价方法的确定

(1)估价对象位于广州市花都区，目前待估宗地所在区域为城市建成区，区域内类似住宅用地土地市场交易量虽较大，但由于各宗土地对应的价格内涵均不一致，且相应的修正幅度较难确定，故本次评估不宜采用市场比较法。

(2)收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将估价对象在未来每年的纯收益折算为估价期日时收益总和的方法。适用于评估有收益或潜在收益的土地和建筑物。待估宗地现规划条件中仅知道可建建筑面积以及容积率，规划限制条件较少，且未来每年的正常收益又难以准确预测，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故此评估不适宜采用收益还原法，需采用其它更切合实际的评估方法。

(3)委估宗地为待开发用地，根据规划指标，可建成居住小区，建成后房地产价格公开明确，委估宗地后续投入可以测算，可选用剩余法进行评估。

(4)从成本逼近法所测算之土地价格来看，其价格构成主要为土地取得费用、土地开发费用和土地增值收益等，土地取得费用为取得土地而向原土地使用者（或土地所有者）支付的费用，主要形式有：国家征收集体土地所发生的土地补偿费用；征用城市土地而向原土地使用者支付的拆迁补

偿费用。经调查，目前广州市各地征收（用）土地补偿参差不齐，差别较大，对个别的征地成本费用较难掌握，往往采用成本逼近法积算得的住宅用地土地使用权价格会明显低于正常市场价值，故本次评估不宜采用成本逼近法。

(5)根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的要求，两种方法要在市场比较法、收益法、剩余法中选一个，在基准地价系数修正法、成本法中选一个；且根据广州市人民政府于2020年2月1日开始施行的《广州市国有建设用地使用权基准地价》，基准地价价格基准日为2019年1月1日，而采用基准地价系数修正法对待估宗地进行评估相对于成本法更为适用。

综上所述，本次评估可采用剩余法和基准地价系数修正法进行地价测算，在上述两种方法测算结果的基础上，再结合市场行情进一步分析，从而得到估价对象的最终估价结果。

四、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地地产市场的分析，按照地价估价的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，估价得到估价对象在设定用途、设定年限、设定开发程度和规划条件下，估价期日为2020年2月28日的正常市场条件下的市场价值为：

总用地面积：282,090.43 m²

可建设用地面积：282,090.43 m²

宗地一、二评估地面单价：11,242 元/m²

宗地三评估地面单价：17,160 元/m²

宗地一、二评估楼面单价：6,613 元/m²

宗地三评估楼面单价：7,800 元/m²

总地价：RMB3,503,691,000 元

大写金额：人民币叁拾伍亿零叁佰陆拾玖万壹仟元整

注：具体土地估价结果详见“土地估价结果一览表”。

五、估价结果和估价报告的使用

(一)估价的前提条件和假设条件

1、估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

2、估价对象与其他生产要素相结合，能够满足设定使用年期内经营管理的正常进行，保证土地使用者的持续发展。

3、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

4、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5、委托方提供资料属实。

6、关于容积率的设定

宗地一、二

根据委托方提供的《关于广州市冠华房地产开发有限公司名下房地产相关情况的复函》（穗规划资源花函[2020]161号）及《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》（穗花规函[2011]69号）记载，《国有土地使用证》花国用2004字第720051号、花国用2004字第720053号土地即委估宗地一、二的规划情况为：该二地块均属于《广州市花都区控

制性详细规划全覆盖成果》-CA04 规划管理单元范围内，地块红线范围内规划以二类居住用地(R2)为主，并包含部分小学用地(R22)及商业金融用地(C2)，具体详见下表：

项目名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率
二类居住用地 (R2)	151,027.6	2.2	30%	35%
小学用地 (R22)	10,922.7			
商业金融用地 (C2)	15,348.3	3	35%	35%
道路用地	48,623.5			
总用地面积	225,922.1			

根据国家计委发布《中小学校建筑设计规范》中“第 2.2.2 条 学校建筑用地的设计应符合下列规定：一、学校的建筑容积率可根据其性质、建筑用地和建筑面积的多少确定。小学不宜大于 0.8；中学不宜大于 0.9；中师、幼师不宜大于 0.7。”设定小学用地容积率为 0.8。

根据上述指标容积率建筑面积为 387,043.78 平方米，总用地面积 225,921.51 平方米，从而计算出其综合容积率为 1.7，具体详见下表：

项目名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	计容积率 建筑面积 (m ²)
二类居住用地 (R2)	151,027.6	2.2	30%	35%	332,260.7 2
小学用地 (R22)	10,922.7				8,738.16
商业金融用地 (C2)	15,348.3	3	35%	35%	46,044.9
道路用地	48,623.5				
总用地面积	225,922.1				387,043.7 8

由于委托方提供的《国有土地使用证》所记载估价对象一、二的土地使用权面积合计 225,921.51 m²，对于道路面积未见记载，本次评估根据合法性原则和最有效利用原则，设定估价对象规划用途住宅用地(252)为最有效利用方式，评估计价土地面积按照证载土地使用权面积合计 225,921.51

m²来计算,根据委托方提供的《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》(穗花规函[2011]69号)复印件规划计算综合容积率为1.7。

宗地三

委托方未能提供待估宗地三地块规划情况,待估宗地三与待估宗地一、二位置相近,根据委托方提供的《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》(穗花规函[2011]69号),宗地一、二住宅用地的容积率为2.2,宗地三的证载用途为城镇住宅用地,故设定待估宗地三的容积率为2.2,其他符合当地相关部门的规划,具体详见下表:

项目名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	计容积率 建筑面积 (m ²)
住宅用地	56,168.92	2.2	30%	35%	123,571.6 2
总用地面积	56,168.92				123,571.6 2

(二)估价结果和估价报告的使用

1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)撰写本估价报告,形成意见和结论。

2、本报告及估价结果仅为委托方通过集体决策确定土地使用权出让底价提供价值参考依据,不作其它使用。

3、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格,若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积、规划设计条件等影响地价的因素发生变化,该评估价格应作相应调整。

4、本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损

失，受托估价机构不承担责任。

5、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。

6、本报告的估价结果自评估报告日起一年内有效。

(三)资料来源说明

1、本次估价对象属出让国有土地，估价中土地权属来源合法清晰，权属清晰。报告中关于估价对象的土地权属状况、土地面积等以委托方提供的《广州市不动产登记查册表》为依据。

2、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(四)需要特殊说明的事项

1、估价对象的土地面积和用途以委托方提供的《广州市不动产登记查册表》确定的用途、面积为准。

2、由于委托方提供的《广州市不动产登记查册表》所记载估价对象一、二的土地使用权面积合计 225,921.51 m²，对于道路面积未见记载，本次评估根据合法性原则和最有效利用原则，设定估价对象规划用途住宅用地(252)为最有效利用方式，评估计土地面积按照证载土地使用权面积合 225,921.51 m²来计算。

3、待估宗地一、二估价规划指标以委托方提供的《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》（穗花规函[2011]69号）进行设定，若设定的规划条件与政府部门最终批准建设的规划指标不符，则需对估价结果进行重新评估，请相关使用人注意。

4、委托方未能提供待估宗地三地块规划情况，待估宗地三与待估宗地一、二位置相近，根据委托方提供的《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》（穗花规函[2011]69号），宗地一、二住宅用地的容积率为2.2，宗地三的证载用途为城镇住宅用地，故设定待估宗地三的容积率为2.2，若设定的规划条件与政府部门最终批准建设的规划指标不符，则需对估价结果进行重新评估，请相关使用人注意。

5、根据委托方提供的《广州市不动产登记查册表》估价对象1、2于2002年12月31日共同设定抵押权，并办理了《土地他项权利证明书》，证号为花抵他项（2004）第0027号，记载土地他项权利人为华夏银行股份有限公司广州分行，至估价期日，均未见注销登记。

6、估价对象三宗土地均被法院查封。

7、根据委托方提供的《关于广州市冠华房地产开发有限公司名下房地产相关情况的复函》（穗规划资源花函[2020]161号），三宗土地均为闲置土地，由于三宗土地受法院轮候查封，广州市规划和自然资源局花都区分局暂缓处理，根据委托方要求，本次估价不对土地闲置引起的费用、无法办理规划许可和转移登记进行核查及扣减。

8、根据《关于广州市冠华房地产开发有限公司名下房地产相关情况的复函》（穗规划资源花函[2020]161号）记载，三宗地块的已缴纳土地出让金，根据出让合同，该用地未明确规划建筑面积，在后续办理建设用地批准书、签订出让合同变更协议、房屋首次确权登记时，需按办理调整出让金手续，本次估价不对后续补缴出让金的金额进行核查。

9、根据《广东省广州市中级人民法院委托评估函》委托评估的土地共四块（地号：0116067、0116068、0116064、0116063），其中地号：0116067的宗地因缺乏必要的评估资料而暂缓评估，为配合广东省广州市中级人民法院加快案件的处理，委托方要求先出具评估地号：0116068、0116064、0116063的三块宗地的市场价值报告。

10、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

11、本估价结果是以相关假设和限制条件为前提，测算得出的结论，请报告相关使用人注意。

12、本估价报告分土地估价报告和土地估价技术报告，土地估价技术报告仅供估价机构存档和作为估价结果提交有关部门备案时的附件。

第四部分 附件（复印件）

- 1、《广州市不动产登记查册表》；
- 2、《国有土地使用证》；
- 3、《关于查询广州市冠华房地产开发有限公司名下房屋及土地登记信息事项的复函》（穗花国规函[2018]1543号）；
- 4、《关于广州市冠华房地产开发有限公司名下房地产相关情况的复函》（穗规划资源花函[2020]161号）；
- 5、《关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的复函》（穗花规函[2011]69号）；
- 6、《广东省广州市中级人民法院委托评估函》
- 7、《广州市规划和自然资源局关于公布广州市 2019 年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告》（穗规划资源字（2020）5号）（1份）
- 8、估价对象地理位置图（1页）
- 9、宗地实景照片（1页）
- 10、估价机构营业执照（1页）
- 11、估价机构备案公告（1份共2页）
- 12、土地估价师资格证书（2份共2页）

广州市不动产登记查册表

登记字号：花地登 0000952

地号：0116063

档案号：HD-1.3.1-03B-003662

房屋坐落：广州市花都区狮岭镇长岗岭

不动产单元编号：

权属人	广州冠华房地产开发有限公司	产权证号	00722156	所有权性质	股份制
权属来源				占有份额	全部

四墙	东： 西：		南： 北：		
建筑结构		层数		房屋用途	
建基面积	m ²	建筑面积	m ²	住宅面积	m ²
自用面积	56168.92 m ²	共用地面积	m ²	批准用地面积	56168.92 m ²
竣工日期			权属来源说明		
土地分摊面积	m ²	土地批准用途		实际用途	
土地使用期限	至 2064-06-29			土地权属性质	国有土地使用权
土地使用权类型	出让	登记日期	2014年12月22日	是否缴税	免税
四至	东： 西：		南： 北：		
备注	(2008)从法执字第 3530-8 号案实际查封期限：2016年3月16日至2019年3月15日。 上手产权地址：广州市花都区狮岭镇长岗岭				
附记	土地用途:071,使用年限:70年,使用权起始日期:1994年06月30日				
限制权利状态	查封	抵押状态	未抵押	异议状态	正常
		附注状态	无附注		

限制权利机关	广东省从化市人民法院		限制权利文号	(2008)从法执字第 3530-8 号	
送达时间	2015-02-11	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2019)粤01执恢294号	
送达时间	2019-11-04	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

日期：2020年01月17日

花国用(2004)字第720051号

中华人民共和国 国有土地使用证



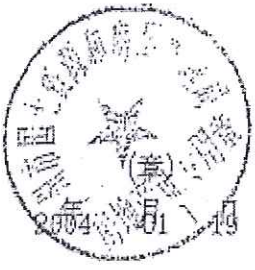
2004年01月19日



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

No 014040558

土地使用者	广州冠华房地产开发有限公司		
座 落	广州市花都区狮岭镇长岗岭		
地 号	0116064	图 号	
用 途	住宅用地(252)	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	住宅:2064-06-29 商业:2034-06-29
使用权面积	贰拾万壹仟捌佰伍拾壹点零壹平方米		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关			

记 事

日期 内 容

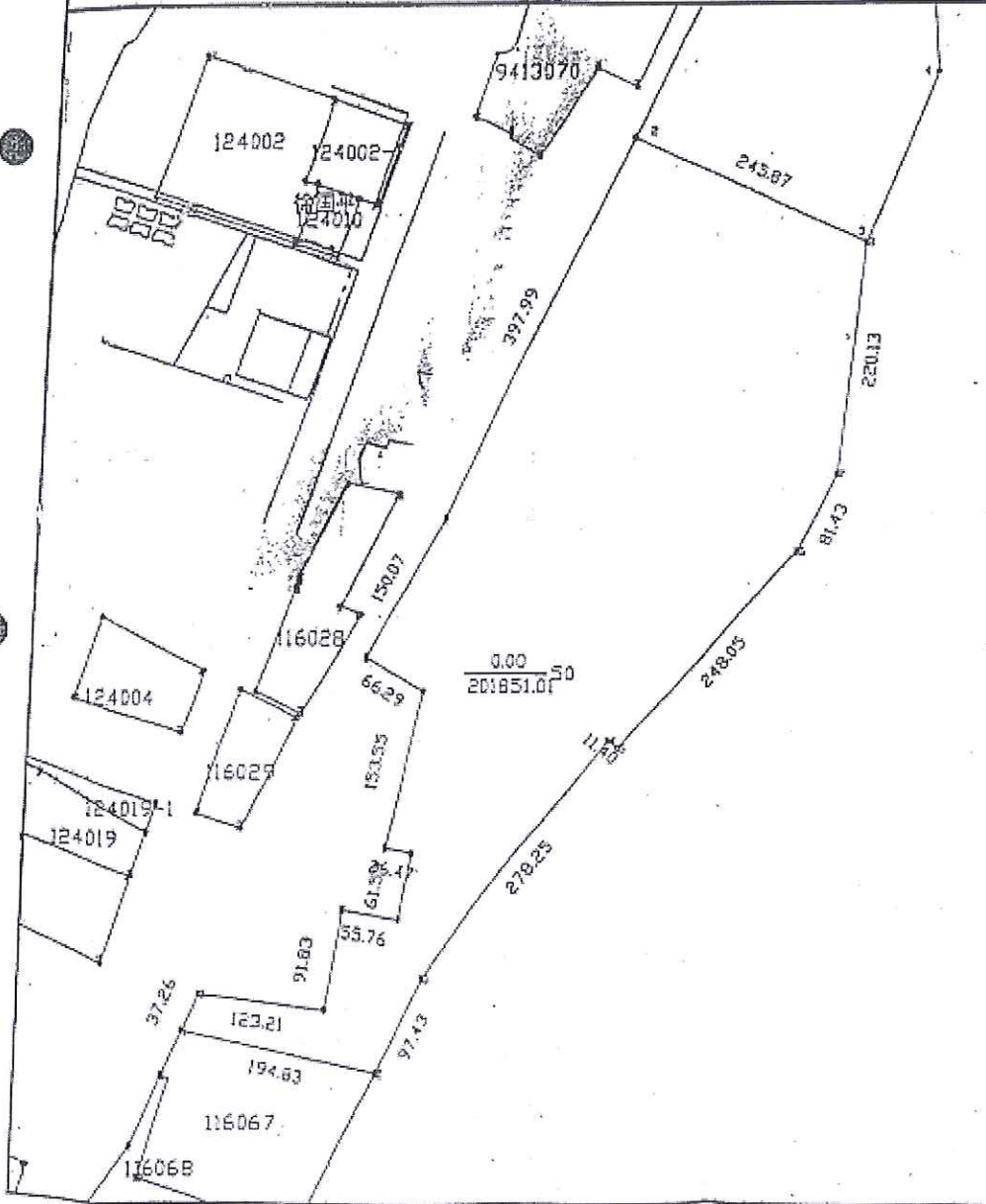
该笔资金自11月1日起一年向华夏银行股份有限公司
花都区土地房产抵押押款人民币玖拾万元。 2014-1-20

宗地

宗地编号: 110064

单位名称: 广州冠华房地产开发有限公司

北



绘图日期: 2004.1.18

1 : 6000

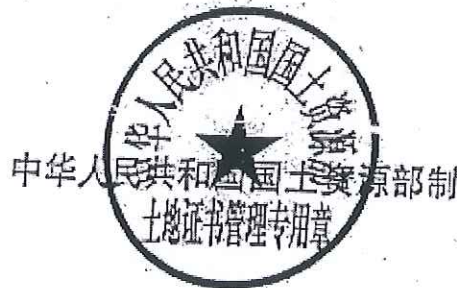
绘图员: qw

审核日期:

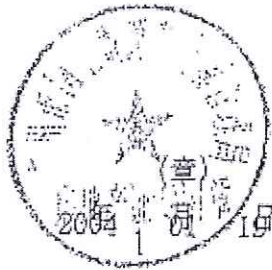
审核员:

花国用 (2004) 字第 720053 号

中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 014040446

土地使用者	广州冠华房地产开发有限公司		
座落	广州市花都区狮岭镇长岗岭		
地号	0116068	图号	
用途	住宅用地(252)	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	住宅:2064-06-29 商业:2034-06-29
使用权面积	贰万肆仟零柒拾点伍平方米		
其中共用分摊面积			
登记机关			

事 记

日期

内 容

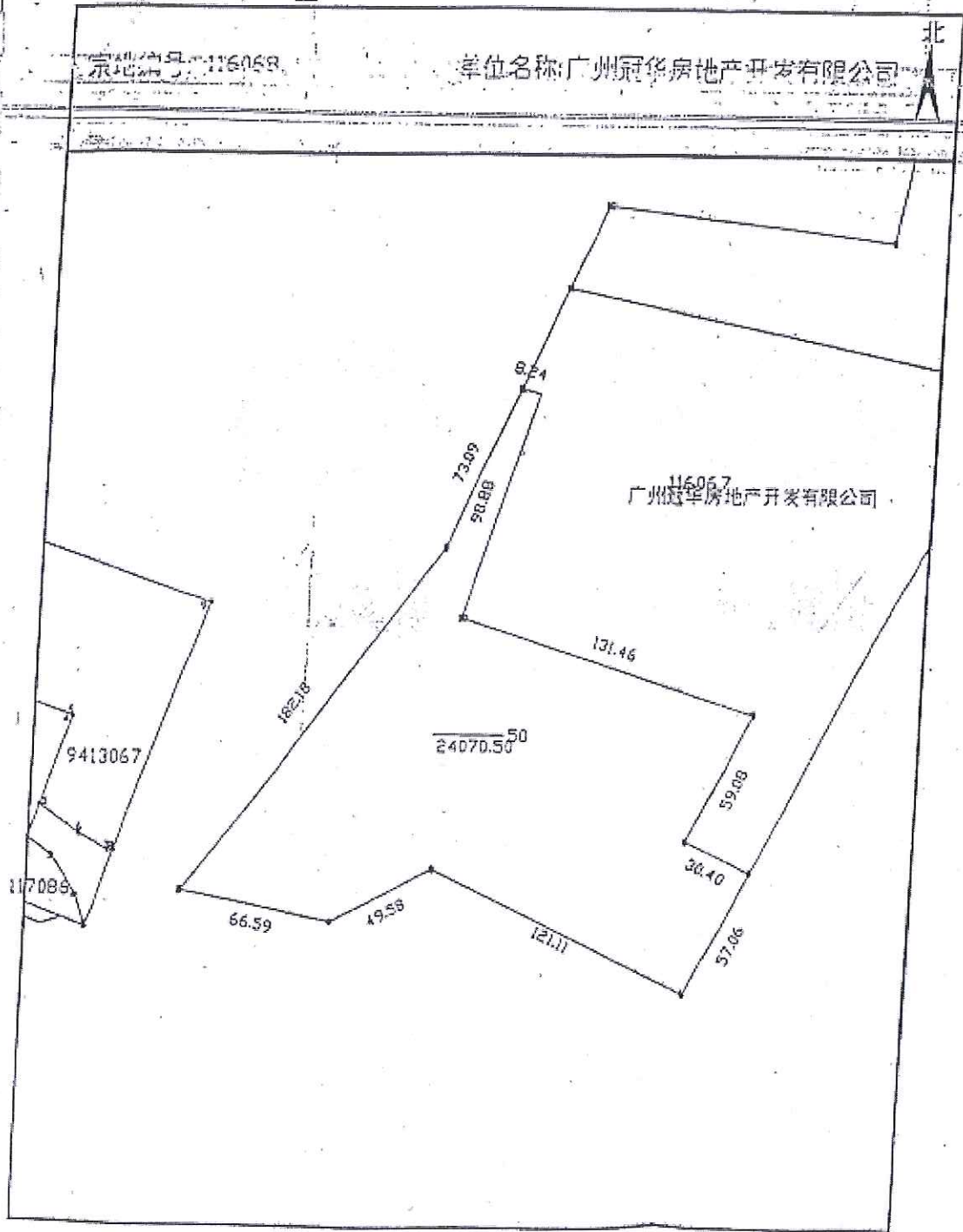
德都德生号 典当 泉武一并向华夏银行股份有限
公司 抵押 登记 有 限 公 司 款 人 民 币 玖 拾 万 元。 2014-1-20.

宗地 图

宗地编号: 116058

单位名称: 广州冠华房地产开发有限公司

北



绘图日期: 2004.1.18

1 : 2400

绘图员: QW

审核日期:

审核员:

11.21 13:21

广州市花都区国土资源和规划局

穗花国规函〔2018〕1543号

关于查询广州冠华房地产开发有限公司 名下房屋及土地登记信息事项的复函

广东省广州市中级人民法院：

送来（2003）穗中法执字第786号函收悉，关于广州冠华房地产开发有限公司、广州冠益房地产开发有限公司、香港中冠有限公司名下房地产的登记情况，经核查，现复函如下：

一、冠华花园在建工程及用地登记情况

所涉三宗地块（地号为0116067、0116068、0116064）的权属人均广州冠华房地产开发有限公司，地址位于广州市花都区狮岭镇长岗岭，登记详情详见附件1（不含查封事项）。

三宗地块的查封详情详见附件2（查封详情以此为准）。

三宗地块上涉及抵押的建筑项目为冠华新城1-27栋，预售证号为穗花国房预字[2004009]号，于2004年3月16日抵押给广州市芳村农村信用合作社联合社，抵押、查封的详情详见附件3。

二、广州冠华房地产开发有限公司其他土地的登记情况

另有一宗地块，地号为 0116063，地址位于广州市花都区狮岭镇长岗岭，登记详情及其他限制情形详见附件 4。

三、广州冠益房地产开发有限公司、香港中冠有限公司的土地房产情况

经核查我局登记簿系统，未查询到广州冠益房地产开发有限公司、香港中冠有限公司的房地产登记信息。

四、来函所涉三宗地块出让金及其他费用情况

三宗地块(地号为 0116067、0116068、0116064)经转让所得，其一手土地已按当时区级政府标准缴清地价款（不含征地补偿款）；该项目原出让合同未明确出让建筑面积，在项目办理《建设用地批准书》时，需按申请时点的规划计容建筑面积及出让金计收标准补缴出让金。

五、来函所涉三宗地块的现状规划及历史审批手续情况

（一）三宗地块(地号为 0116067、0116068、0116064)在现行控制性详细规划中，主要规划为二类居住用地，涉及部分商业商务设施用地、中小学用地及道路用地；在现行土地利用总体规划中，规划为城乡建设用地；总规为适建区。

（二）该三宗地块于 1993 年取得《建设用地规划许可证》(编号 930037)，用地单位为广州冠华房地产开发有限公司，用地项目名称为冠华别墅城，用地位置位于花县狮岭镇，用地面积 338962 m²。

（三）广州冠华房地产开发有限公司于 1999 年 8 月 10 日经《建设工程规划许可证》(编号：A_199900174)批准，建设项目名称：南区商住楼，建设位置：花都市狮岭长岗岭，

建设规模：大型（91954.6平方米）；后因《建设工程规划许可证》（编号：A_199900174）遗失及部分规划调整，重新办理规划报建手续，于2003年7月25日经《建设工程规划许可证》（编号：A_200300108）批准，建设项目名称：商住楼A型（13栋）、B型（8栋）、C型（6栋），建设位置：新华镇建设北路，建设规模：大型（65183.3平方米）；于2005年4月8日取得《建设工程规划许可证》（编号：SL_200500017），建设项目名称：首期幼儿园，建设位置：花都区狮岭镇长岗村。未查询到与上述项目相关的规划验收信息。

（四）冠华花园二期用地（地号：0116068）及三期用地（地号：0116064）已认定为闲置土地，冠华花园一期（地号：0116067）涉嫌闲置土地，解封后均需进行闲置土地处置，根据闲置土地处理办法的相关规定，闲置土地须由承接单位承担闲置责任，服从相关部门的处理决定。目前暂未纳入广州市年度储备计划。

六、其他注意事项

（一）土地和房地产登记须符合《土地管理法》《城市房地产管理法》《物权法》《城乡规划法》《广州市闲置土地处理办法》等国家法律法规和省、市有关房地产管理的政策、条例和规定，并按登记规范提供初始登记、转移登记的申请材料，缴纳登记费用。

（二）如涉及土地规划用途、使用面积、界线界址、设计条件等用地规划指标调整的，须根据城市规划和房地产管

理的规定，办理相关的变更手续，并承担因用地规划调整对土地开发利用产生影响的风险。

（三）根据闲置土地处理办法的相关规定，闲置土地须由承接单位承担闲置责任，服从相关部门的处理决定。

（四）土地面积、土地用途、使用年限、用地界址及界线、道路退缩等以出让合同、规划许可、地籍调查、测量成果报告和产权登记核定为准。凡符合土地出让管理相关规定的，按标准计补土地出让金及相关税费。

（五）地上已建成建筑物的，宗地连同地上建筑物适宜整体处理。需提供土地权属证明材料、建设工程许可、规划验收、测量报告等资料，办理宗地上房地产的初始登记和转移登记手续。房屋建筑面积、房屋用途等以规划许可、测量成果报告以及产权登记核定为准。地上建筑物如属违章建筑、超出用地红线或不符合房产登记要求的，须按照城市监督管理、国土规划、住房建设等主管部门的意见进行处理。

（六）如涉及租赁经营使用、土地权属纠纷、房屋质量安全等其他事项，拍卖处理请协调好相关权利人的权益，以免引起其他纠纷。

（七）如涉及规划调整、政府收回储备、土地闲置处理、土地出让金补缴、违章建筑处理、税费缴纳、其他变更等事项请按有关法律、法规及相关职能部门意见办理，并注意本复函内容未能涵盖的所有风险和瑕疵。

此复

附件: 1. 三宗地块(地号为 0116067、0116068、0116064)
查册表

2. 冠华房地产开发有限公司土地证号 720051、
720052、720053 等三宗土地查封情况表

3. 冠华房地产开发有限公司在建工程抵押和查封
情况

4. 地块(地号为 0116063)的查册表

广州市花都区国土资源和规划局

2018年11月



(联系人: 周文贵, 联系电话: 37736810)

公开方式: 免于公开

广州市花都区国土资源和规划局办公室

2018年11月20日印发

广州市不动产登记查册表

登记字号：花房

地号：0116067

档案号：HD-I1.3.1-03B-712

房屋坐落：广州市花都区狮岭镇长岗岭

不动产单元编号：

权属人	广州冠华房地产开发有限公司	产权证号	720052	所有权性质	
权属来源				占有份额	全部

四墙	东： 南： 西： 北：				
建筑结构		层数		房屋用途	
建基面积	m ²	建筑面积	m ²	住宅面积	m ²
自用地面积	29503.54 m ²	共用地面积	m ²	批准用地面积	29503.54 m ²
竣工日期		权属来源说明			
土地分摊面积	m ²	土地批准用途	住宅用地 (252)	实际用途	住宅用地 (252)
土地使用期限	1994-6-30	至 住宅	:2064-06-29/ 商	土地权属性质	国有土地使用权
		业:2034-06-29			
土地使用权类型	出让	登记日期	2004年01月19日	是否缴税	
四至	东： 南： 西： 北：				
备注	上手产权地址:广州市花都区狮岭镇长岗岭				
附记					
限制权利状态	查封	抵押状态	未抵押	异议状态	正常
				附注状态	无附注

限制权利机关	广东省从化市人民法院	限制权利文号	(2008)从法执字第3530-8号
送达时间	2015-02-11	限制权利类型	司法限制
			限制权利状态 未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤01执508号
送达时间	2016-02-25	限制权利类型	司法限制
			限制权利状态 未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤01执196号
送达时间	2016-05-11	限制权利类型	司法限制
			限制权利状态 未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤01执1172号
送达时间	2016-07-06	限制权利类型	司法限制
			限制权利状态 未解封

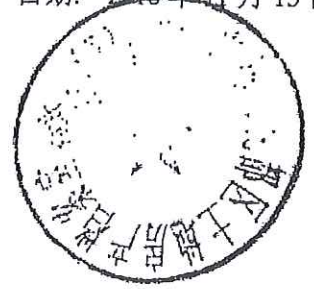
限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2002)穗中法执字第1077-1079、1332-1334号、(2003)穗中法执字第786号
--------	-----------	--------	---

送达时间	2018-10-30	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封
------	------------	--------	------	--------	-----

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。



日期：2018年11月15日



广州市不动产登记查册表

登记字号：花房

地号：0116064

档案号：HD-I1.3.1-03B-713

房屋坐落：广州市花都区狮岭镇长岗岭

不动产单元编号：

权属人	广州冠华房地产开发有限公司	产权证号	720051	所有权性质	
权属来源				占有份额	全部

四墙	东： 西： 南： 北：				
建筑结构		层数		房屋用途	
建基面积	m ²	建筑面积	m ²	住宅面积	m ²
自用地面积	201851.02 m ²	共用地面积	m ²	批准用地面积	201851.02 m ²
竣工日期	权属来源说明				
土地分摊面积	m ²	土地批准用途	住宅用地 (252)	实际用途	住宅用地 (252)
土地使用期限	1994-6-30	至 住宅	:2064-06-29/ 商 业:2034-06-29	土地权属性质	国有土地使用权
土地使用权类型	出让	登记日期	2004年01月19日	是否缴税	
四至	东： 西： 南： 北：				
备注	上手产权地址:广州市花都区狮岭镇长岗岭				
附记					
限制权利状态	查封	抵押状态	有抵押	异议状态	正常
				附注状态	无附注

抵押权人	华夏银行股份有限公司广州分行			抵押人	广州冠华房地产开发有限公司
债务人	广州冠华房地产开发有限公司、广州市花都中冠商贸发展有限公司	登记字号	他证登记字号 000005816	抵押类型	一般抵押
设定开始日期	2002-12-31	设定结束日期		印刷编号	
债权数额	90000000	他证证号	穗花 20040027	担保范围	本证房产

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2005)穗中法执字第 1100、1224号恢字 1号-2	
送达时间	2013-06-19	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2013)穗中法民二初字第 25 号	
送达时间	2013-08-16	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2005)穗中法执字第 1100、1224 号 字 1 号-3	
送达时间	2014-06-11	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2008)穗中法执字第 2634、2658、 2659 号	
送达时间	2014-12-03	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广东省从化市人民法院		限制权利文号	(2008)从法执字第 3530-8 号	
送达时间	2015-02-11	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2016)粤 01 执 508 号	
送达时间	2016-02-25	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2016)粤 01 执 196 号	
送达时间	2016-05-11	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2016)粤 01 执 1172 号	
送达时间	2016-07-06	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2016)粤 01 执 2454 号	
送达时间	2016-10-24	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2017)粤 01 执 3554 号	
送达时间	2017-12-19	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2002)穗中法执字第 1077-1079、 1332-1334 号、(2003)穗中法执字第 786 号	
送达时间	2018-10-30	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

经办人:youyf 2018年 11月 15日



广州市不动产登记查册表

登记字号：花房

地号：0116068

档案号：HD-11.3.1-03B-711

房屋坐落：广州市花都区狮岭镇长岗岭

不动产单元编号：

权属人	广州冠华房地产开发有限公司	产权证号	720053	所有权性质	
权属来源				占有份额	全部

四墙	东： 西：	南： 北：			
建筑结构		层数		房屋用途	
建基面积	m ²	建筑面积	m ²	住宅面积	m ²
自用地面积	24070.5 m ²	共用地面积	m ²	批准用地面积	24070.5 m ²
竣工日期	权属来源说明				
土地分摊面积	m ²	土地批准用途	住宅用地(252)	实际用途	住宅用地(252)
土地使用期限	1994-6-30	至住宅	:2064-06-29/ 商 业:2034-06-29	土地权属性质	国有土地使用权
土地使用权类型	出让	登记日期	2004年01月19日	是否缴税	
四至	东： 西：	南： 北：			
备注	上手产权地址:广州市花都区狮岭镇长岗岭				
附记					
限制权利状态	查封	抵押状态	有抵押	异议状态	正常
				附注状态	无附注

抵押权人	华夏银行股份有限公司广州分行	抵押人	广州冠华房地产开发有限公司
债务人	广州冠华房地产开发有限公司、广州市花都中冠商贸发展有限公司	登记字号	他证登记字号 000005816
设定开始日期	2002-12-31	设定结束日期	
债权数额	90000000	他证证号	穗花 20040027
		印刷编号	
		担保范围	本证房产

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2005)穗中法执字第 1100、1224号恢字 1号-2
送达时间	2013-06-19	限制权利类型	司法限制
		限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市花都区人民法院	限制权利文号	(2010)花法执字第 1259 号
送达时间	2010-07-09	限制权利类型	司法限制
		限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2013)穗中法民二初字第25号
送达时间	2013-08-16	限制权利类型	司法限制
		限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2005)穗中法执字第1100、1224号恢字1号-3
送达时间	2014-06-11	限制权利类型	司法限制
		限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2008)穗中法执字第2634、2658、2659号
送达时间	2014-12-03	限制权利类型	司法限制
		限制权利状态	未解封

限制权利机关	广东省从化市人民法院	限制权利文号	(2008)从法执字第3530-8号
送达时间	2015-02-11	限制权利类型	司法限制
		限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤01执508号
送达时间	2016-02-25	限制权利类型	司法限制
		限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤01执196号
送达时间	2016-05-11	限制权利类型	司法限制
		限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤01执1172号
送达时间	2016-07-06	限制权利类型	司法限制
		限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤01执2454号
送达时间	2016-10-24	限制权利类型	司法限制
		限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2017)粤01执3554号
送达时间	2017-12-19	限制权利类型	司法限制
		限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2002)穗中法执字第1077-1079、1332-1334号、(2003)穗中法执字第786号
送达时间	2018-10-30	限制权利类型	司法限制
		限制权利状态	未解封

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。



经办人:youyf

日期: 2018年11月15日

广州冠华房地产开发有限公司土地证号 720051、720052、720053 等三宗土地查封情况表

国有土地使用证号：720051

送达顺序	送达时间、法院、文号	实际查封期限
1	2013年6月19日，广州市中级人民法院（续）查封。（2005）穗中法执字第1100、1224号恢字1号-2	2018.3.16-2019.3.15
2	2014年6月11日，广州市中级人民法院（续）查封。（2005）穗中法执字第1100、1224号恢字1号-3	轮侯（上述查封到期后，续封一年，主动解封除外）
3	2013年8月16日，广州市中级人民法院（轮候）查封。（2013）穗中法民二初字第25号	轮侯查封2年
4	2014年12月3日，广州市中级人民法院（轮候）查封。（2008）穗中法执字第2634、2658、2659号	轮侯查封2年
5	2015年2月11日，广东省佛山市中级人民法院（轮候）查封。（2008）从法执字第3530-8号	轮侯查封3年
6	2016年2月25日，广州市中级人民法院（轮候）查封。（2015）粤01执508号	轮侯查封3年
7	2016年5月11日，广州市中级人民法院（轮候）查封。（2016）粤01执196号	轮侯查封3年
8	2016年7月6日，广州市中级人民法院（轮候）查封。（2016）粤01执1172号	轮侯查封3年
9	2016年10月24日，广州市中级人民法院（轮候）查封。（2016）粤01执2454号	轮侯查封3年
10	2017年12月19日，广州市中级人民法院（轮候）查封。（2017）粤01执3554号	轮侯查封3年
11	2018年10月30日，广州市中级人民法院（轮候）查封，（2002）穗中法执字第1077-1079、1332-1334号、（2003）穗中法执字第786号	轮侯查封3年

国有土地使用证号：720052

送达顺序	送达时间、法院、文号	实际查封期限
1	2015年2月11日，广东省从化市人民法院查封。(2008)从法执字第3530-8号	2016.11.15-2019.11.14
2	2016年2月25日，广州市中级人民法院(轮候)查封。(2015)粤01执508号	轮候查封3年
3	2016年5月11日，广州市中级人民法院(轮候)查封。(2016)粤01执196号	轮候查封3年
4	2016年7月6日，广州市中级人民法院(轮候)查封。(2016)粤01执1172号	轮候查封3年
5	2018年10月30日，广州市中级人民法院(轮候)查封。(2002)穗中法执字第1077-1079、1332-1334号、(2003)穗中法执字第786号	轮候查封3年

国有土地使用证号：720053

送达顺序	送达时间、法院、文号	实际查封期限
1	2013年6月19日，广州市中级人民法院查封。(2005)穗中法执字第1100、1224号恢字1号-2	2018.3.16-2019.3.15
2	2014年6月11日，广州市中级人民法院(续)查封。(2005)穗中法执字第1100、1224号恢字1号-3	轮候(上述查封到期后，续封一年，主动解封除外)
3	2010年7月09日，花都区人民法院(轮候)查封。(2010)花法执字第1259号	轮候查封2年
4	2013年8月16日，广州市中级人民法院(轮候)查封。(2013)穗中法民二初字第25号	轮候查封2年

5	2014年12月3日, 广州市中级人民法院 (轮候) 查封。(2008)穗中法执字第2634、2658、2659号	轮候查封2年
6	2015年2月11日, 广东省从化市人民法院 (轮候) 查封。(2008)从法执字第3530-8号	轮候查封3年
7	2016年2月25日, 广州市中级人民法院 (轮候) 查封。(2015)粤01执508号	轮候查封3年
8	2016年5月11日, 广州市中级人民法院 (轮候) 查封。(2016)粤01执196号	轮候查封3年
9	2016年7月6日, 广州市中级人民法院 (轮候) 查封。(2016)粤01执1172号	轮候查封3年
10	2016年10月24日, 广州市中级人民法院 (轮候) 查封。(2016)粤01执2454号	轮候查封3年
11	2017年12月19日, 广州市中级人民法院 (轮候) 查封。(2017)粤01执3554号	轮候查封3年
12	2018年10月30日, 广州市中级人民法院 (轮候) 查封, (2002)穗中法执字第1077-1079、1332-1334号、(2003)穗中法执字第786号	轮候查封3年

更新日期: 2018年10月31日

广州冠华房地产开发有限公司在建工程 抵押和查封情况

建设工程抵押情况

州冠华房地产开发有限公司在我区地号 720051、720052、720053 宗地上有在建工程，涉及抵
筑项目为冠华新城 1-27 栋，预售证号：穗花国房预字[2004009]号，于 2004 年 3 月 16 日抵押
市芳村农村信用合作社联社。

建设工程查封情况（更新至 2018 年 10 月 31 日）

送达时间、法院、文号	实际查封期限
006 年 3 月 23 日，广州市花都区人民法院查封，（2005）花法执字第 1861 号	2017.7.25-2019.7.24
006 年 3 月 23 日，广州市花都区人民法院轮侯查封，（2006）花法执字第 661 号	轮侯查封 2 年
007 年 5 月 6 日，广州市花都区人民法院轮侯查封，（2007）花法执字第 432 号	轮侯查封 2 年

4	2007年5月11日，广州市中级人民法院查封，（2002）穗中法执字第1077号恢字	轮侯查封2年
5	2016年2月26日，广州市中级人民法院轮侯查封，（2016）粤01执508号	轮侯查封3年
6	2016年5月11日，广州市中级人民法院轮侯查封，（2016）粤01执196号	轮侯查封3年
7	2016年7月6日，广州市中级人民法院轮侯查封，（2016）粤01执1172号	轮侯查封3年
8	2016年10月24日，广州市中级人民法院轮侯查封，（2016）粤01执2454号	轮侯查封3年
9	2017年12月19日，广州市中级人民法院轮侯查封，（2016）粤01执2454号	轮侯查封3年（二次送达）
10	2018年10月30日，广州市中级人民法院（轮侯）查封，（2002）穗中法执字第1077-1079、1332-1334号、（2003）穗中法执字第786号	轮侯查封3年

广州市不动产登记查册表

登记字号：花地登 0000952

地号：0116063

档案号：HD-11.3.1-03B-0036

房屋坐落：广州市花都区狮岭镇长岗岭

不动产单元编号：

权属人	广州冠华房地产开发有限公司	产权证号	00722156	所有权性质	股份制
权属来源				占有份额	全部

四墙	东： 西：	南： 北：			
建筑结构		层数		房屋用途	
建基面积	m ²	建筑面积	m ²	住宅面积	m ²
自用地面积	56168.92 m ²	共用地面积	m ²	批准用地面积	56168.92 m ²
竣工日期		权属来源说明			
土地分摊面积	m ²	土地批准用途		实际用途	
土地使用期限	至 2064-06-29			土地权属性质	国有土地使用权
土地使用权类型	出让	登记日期	2014年12月22日	是否缴税	免税
四至	东： 西：	南： 北：			
备注	上手产权地址:广州市花都区狮岭镇长岗岭				
附记	土地用途:城镇住宅用地 071,使用年限:70年,使用权起始日期:1994年06月30日				
限制权利状态	查封	抵押状态	未抵押	异议状态	正常
				附注状态	无附注

限制权利机关	广东省从化市人民法院	限制权利文号	(2008)从法执字第 3530-8 号		
送达时间	2015-02-11	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

经办人:youyf 日期: 2018年11月15日



广州市规划和自然资源局花都区分局

穗规划资源花函〔2020〕161号

关于广州市冠华房地产开发有限公司 名下房地产相关情况的复函

广东省广州市中级人民法院：

（2019）粤01执恢294号文收悉。经核查，现复函如下：

一、冠华新城1-27栋的历史审批情况

1993年，广州冠华房地产开发有限公司取得《建设用地规划许可证》（编号930037）。

2003年7月25日，该企业取得《建设工程规划许可证》（编号：200300108），建设项目名称：商住楼（首期）A型（13栋）、B型（8栋）、C型（6栋），建设位置：新华镇建设北路，建筑面积65183.3平方米。

2004年3月16日，冠华新城1-27栋的建筑项目办理了在建工程抵押登记，抵押权人为广州市芳村农村信用合作社联合社。查封登记情况见附件1。

未查询到该建筑项目的规划条件核实手续及首次登记情况。

二、土地登记及闲置情况

四宗地块的登记情况见附件2。

该地块（产权证号：00722156）未按期动工开发，我局于2007年对该地块开展闲置调查，并认定其为闲置土地。由于该地块受

法院轮候查封，我局暂缓处置。

三、四宗地块(产权证号:00722156、720051、720052、720053)的规划情况

在现行广州市城市总体规划中，四宗地块规划为适建区。

在现行土地利用总体规划中，四宗地块规划为城乡建设用地。

在现行控制性详细规划中，四宗地块规划为二类居住用地(R2)、商业商务用地(B1/B2)、中小学用地(A33)、城市道路用地等。

四、出让金缴交情况

四宗地块的一手地价款已缴清，在办理转移登记时不需调整土地出让金。根据出让合同，该用地未明确规划建筑面积，在后续办理建设用地批准书、签订出让合同变更协议、房屋首次确权登记时，需按规定办理调整出让金手续。

五、处理建议

(一) 处置方式

冠华地块的盘活对花都区中轴线片区的整体开发、城市形象的塑造及城市风味的提升有着重大意义，结合地块形状与规划的适应程度、开发建设难度、社会效益、经济效益等综合因素，建议将四块土地合并处置。

地块(产权证号:720052)地上已建冠华新城1-27栋，根据《物权法》第一百四十六条规定，建议将附着于四宗土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并提出处置意见。

(二) 受让方资格

冠华新城1-27栋为商品房项目，且已办理预售，鉴于前期处

理类似案件的经验，建议对项目整体拍卖，并且限定竞购人为有开发及销售资质的房地产开发企业，以便于承接办理后续规划条件核实、销售及首次登记等相关手续，避免拍卖后由于无法办理登记等问题引起社会矛盾。涉及房地产开发企业的资质问题，建议拍卖前征询住建部门意见。

（三）抵押及预售事项

地块（产权证号：720051、720053）已办理抵押登记，及冠华新城 1-27 栋已办理在建工程抵押登记，建议裁定的法律文书明确债务关系的处置，妥善保障好各方权益。

冠华新城 1-27 栋已办理预售，我局未掌握该项目销售及合同签订情况，如部分房产已销售，建议裁定的法院文书明确合同效力及权属人。

（四）闲置用地及开发建设事项

三宗地块（地号：0116068、0116064、116063）已被认定为闲置土地，无法办理规划许可和转移登记，一宗地块（地号：0116067）已涉嫌闲置，如被认定为闲置土地，将无法办理规划许可和转移登记。如完成司法拍卖，拍卖竞得人须先配合我局完成所涉地块的闲置处置。

根据穗规函〔2008〕5957号、穗规函〔2016〕3670号文及相关政策文件，穗花批字〔2004〕124号文审批意见已过有效期，该区域在具备重新开发建设的条件时，应按法定控规要求建设，需在拍卖前明确告知买受人。

（五）完善产权登记的相关流程

受让方须先行完善地上建筑的规划条件核实手续，在项目向社会公开销售后，依程序申请首次及转移登记。建议明确告知竞

买人相关风险。

六、注意事项

(一) 涉及不动产的价值评估及拍卖地点等问题，建议征询相关的职能部门及社会机构的意见。

(二) 不动产权属登记应符合现行法律法规的规定。

(三) 涉案地块已办理产权登记，买受人如申请规划许可或转移登记，涉及土地面积、土地用途、使用年限、用地界址及界线、道路退缩等信息可能因出让合同、规划调整、规划许可、地籍调查、测量成果报告等文件作出调整。

(四) 如涉及政府收回储备、项目征拆等其他事项，应按照相关法律法规进行处理。如涉及建设、税费缴纳等事项建议征询相关职能部门的意见。拍卖处理请协调好相关权利人的权益，并注意本复函未能包括所有的风险和瑕疵。

此复。

附件：1.在建工程查封登记情况
2.广州市不动产登记查册表

广州市规划和自然资源局花都区分局

2020年1月27日

(联系人：周文贵；联系方式：37736825)

公开方式：免于公开

广州市规划和自然资源局花都区分局办公室

2020年2月6日印发

冠华新城产权情况

一、抵押情况

冠华新城 1-27 栋（预售证号：穗花国房预字[2004009]号，包括地号 720051、720052、720053）于 2004 年 3 月 16 日在广州市芳村农村信用合作社联合社办理了在建工程抵押，权属人是广州冠华房地产开发有限公司。

二、查封情况

- 1、2006 年 3 月 23 日，广州市花都区人民法院查封，（2005）花法执字第 2751 号；
（2015-7-25 至 2017-7-24，已失效）；
- 2、2006 年 3 月 23 日，广州市花都区人民法院查封，（2005）花法执字第 1861 号；
（2017 年 7 月 25 日起）
- 3、2006 年 3 月 23 日，广州市花都区人民法院查封，（2006）花法执字第 661 号；
（轮候 1）
- 4、2007 年 5 月 6 日，广州市花都区人民法院查封，（2007）花法执字第 432 号；
（轮候 2）
- 5、2007 年 5 月 11 日，广州市中级人民法院查封，（2002）穗中法执字第 1077 号
恢字；（轮候 3）
- 6、2009 年 8 月 19 日，广东省高级人民法院查封，（2009）粤高法民一初字第 3
号；（已解封）
- 7、2010 年 11 月 16 日，广州市中级人民法院查封，（2008）穗中法执字第 1631

号; (已解封)

8、2011年7月8日,广东省高级人民法院续封,(2009)粤高法民一初字第3号;
(已解封)

9、2012年4月13日,广州铁路运输中级法院查封,(2012)广铁中法执字6-1
号之二;(已解封)

10、2012年11月14日,广州市中级人民法院续封,(2008)穗中法执字第1631
号-1(已解封)

11、2016年2月26日,广州市中级人民法院轮侯查封,(2016)粤01执508号(轮
侯4)

12、2016年5月11日,广州市中级人民法院轮侯查封,(2016)粤01执196号(轮
侯5)

13、2016年7月6日,广州市中级人民法院轮侯查封,(2016)粤01执1172号(轮
侯6)

14、2016年10月24日,广州市中级人民法院轮侯查封,(2016)粤01执2454
号(轮侯7)

15、2017年12月19日,广州市中级人民法院轮侯查封,(2016)粤01执2454
号(轮侯8)

16、2018年10月31日,广州市中级人民法院轮侯查封,(2002)穗中法执字第
1077-1079、1332-1334号、(2003)穗中法执字第786号(轮侯9)

三、解封情况

- 1、2015年12月7日，广州市中级人民法院解封，(2014)穗中法执恢字第109号（解封2008穗中法执字第1631号）；
- 2、2016年3月16日，广州铁路运输中级法院解封，(2013)广铁中法执恢字第3-2号（解封(2009)粤高法民一初字第3号、(2012)广铁中法执字6-1号之二）；

广州市不动产登记查册表

登记字号：花地登 0000952

地号：0116063

档案号：HD-I1.3.1-03B-003662

房屋坐落：广州市花都区狮岭镇长岗岭

不动产单元编号：

权属人	广州冠华房地产开发有限公司	产权证号	00722156	所有权性质	股份制
权属来源				占有份额	全部

四墙	东： 西：					南： 北：				
建筑结构		层数		房屋用途						
建基面积	m ²	建筑面积	m ²	住宅面积	m ²					
自用地面积	56168.92 m ²	共用地面积	m ²	批准用地面积	56168.92 m ²					
竣工日期		权属来源说明								
土地分摊面积	m ²	土地批准用途		实际用途						
土地使用期限	至 2064-06-29			土地权属性质	国有土地使用权					
土地使用权类型	出让	登记日期	2014年12月22日	是否缴税	免税					
四至	东： 西：					南： 北：				
备注	(2008)从法执字第3530-8号案实际查封期限：2016年3月16日至2019年3月15日 上手产权地址：广州市花都区狮岭镇长岗岭									
附记	土地用途：071,使用年限：70年,使用权起始日期：1994年06月30日									
限制权利状态	查封	抵押状态	未抵押	异议状态	正常	附注状态	无附注			

限制权利机关	广东省从化市人民法院	限制权利文号	(2008)从法执字第3530-8号		
送达时间	2015-02-11	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2019)粤01执恢294号		
送达时间	2019-11-04	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

日期：2020年01月17日

广州市不动产登记查册表

登记字号：花房

地号：0116064

档案号：HD-I1.3.1-03B-713

房屋坐落：广州市花都区狮岭镇长岗岭

不动产单元编号：

权属人	广州冠华房地产开发有限公司	产权证号	720051	所有权性质	
权属来源				占有份额	全部

四墙	东：南： 西：北：						
建筑结构		层数		房屋用途			
建基面积	m ²	建筑面积	m ²	住宅面积	m ²		
自用地面积	201851.02 m ²	共用地面积	m ²	批准用地面积	201851.02 m ²		
竣工日期	权属来源说明						
土地分摊面积	m ²	土地批准用途	住宅用地(252)	实际用途	住宅用地(252)		
土地使用期限	1994-6-30	至	住宅:2064-06-29/ 商业:2034-06-29	土地权属性质	国有土地使用权		
土地使用权类型	出让	登记日期	2004年01月19日	是否缴税	未纳税		
四至	东：南： 西：北：						
备注	上手产权地址:广州市花都区狮岭镇长岗岭						
附记							
限制权利状态	查封	抵押状态	有抵押	异议状态	正常	附注状态	无附注

抵押权人	华夏银行股份有限公司广州分行			抵押人	广州冠华房地产开发有限公司
债务人	广州冠华房地产开发有限公司、广州市花都中冠商贸发展有限公司	登记字号	他证登记字号 000005816	抵押类型	一般抵押
设定开始日期	2002-12-31	设定结束日期		印刷编号	
债权数额	90000000	他证证号	穗花 20040027	担保范围	本证房产

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2013)穗中法民二初字第25号	
送达时间	2013-08-16	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2008)穗中法执字第2634、2658、2659号	
送达时间	2014-12-03	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广东省从化市人民法院	限制权利文号	(2008)从法执字第 3530-8 号	
送达时间	2015-02-11	限制权利类型	司法限制	限制权利状态 未解封
限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤 01 执 508 号	
送达时间	2016-02-25	限制权利类型	司法限制	限制权利状态 未解封
限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤 01 执 196 号	
送达时间	2016-05-11	限制权利类型	司法限制	限制权利状态 未解封
限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤 01 执 1172 号	
送达时间	2016-07-06	限制权利类型	司法限制	限制权利状态 未解封
限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤 01 执 2454 号	
送达时间	2016-10-24	限制权利类型	司法限制	限制权利状态 未解封
限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2017)粤 01 执 3554 号	
送达时间	2017-12-19	限制权利类型	司法限制	限制权利状态 未解封
限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2002)穗中法执字第 1077-1079、 1332-1334 号、(2003)穗中法执字 第 786 号	
送达时间	2018-10-30	限制权利类型	司法限制	限制权利状态 未解封

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

日期：2020年01月17日

广州市不动产登记查册表

登记字号：花房

地号：0116067

档案号：HD-I1.3.1-03B-712

房屋坐落：广州市花都区狮岭镇长岗岭

不动产单元编号：

权属人	广州冠华房地产开发有限公司	产权证号	720052	所有权性质	
权属来源				占有份额	全部

四墙	东： 西：。	南： 北：			
建筑结构		层数		房屋用途	
建基面积	m ²	建筑面积	m ²	住宅面积	m ²
自用地面积	29503.54 m ²	共用地面积	m ²	批准用地面积	29503.54 m ²
竣工日期	权属来源说明				
土地分摊面积	m ²	土地批准用途	住宅用地（252）	实际用途	住宅用地（252）
土地使用期限	1994-6-30	至住宅	:2064-06-29/ 商	土地权属性质	国有土地使用权
		业:	2034-06-29		
土地使用权类型	出让	登记日期	2004年01月19日	是否缴税	未纳税
四至	东： 西：	南： 北：			
备注	上手产权地址:广州市花都区狮岭镇长岗岭				
附记					
限制权利状态	查封	抵押状态	未抵押	异议状态	正常
				附注状态	无附注

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤.01执.508号		
送达时间	2016-02-25	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤.01执.196号		
送达时间	2016-05-11	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2016)粤.01执.1172号		
送达时间	2016-07-06	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院	限制权利文号	(2002)穗中法执字第1077-1079、1332-1334号、(2003)穗中法执字第786号		
送达时间	2018-10-30	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

日期: 2020年01月17日

广州市不动产登记查册表

登记字号：花房

地号：0116068

档案号：HD-I1.3.1-03B-711

房屋坐落：广州市花都区狮岭镇长岗岭

不动产单元编号：

权属人	广州冠华房地产开发有限公司	产权证号	720053	所有权性质	
权属来源				占有份额	全部

四墙	东：南： 西：北：				
建筑结构		层数		房屋用途	
建基面积	m ²	建筑面积	m ²	住宅面积	m ²
自用地面积	24070.5 m ²	共用地面积	m ²	批准用地面积	24070.5 m ²
竣工日期		权属来源说明			
土地分摊面积	m ²	土地批准用途	住宅用地(252)	实际用途	住宅用地(252)
土地使用期限	1994-6-30	至住宅	:2064-06-29/ 商	土地权属性质	国有土地使用权
		业	:2034-06-29		
土地使用权类型	出让	登记日期	2004年01月19日	是否缴税	未纳税
四至	东：南： 西：北：				
备注	上手产权地址:广州市花都区狮岭镇长岗岭				
附记					
限制权利状态	查封	抵押状态	有抵押	异议状态	正常
				附注状态	无附注

抵押权人	华夏银行股份有限公司广州分行			抵押人	广州冠华房地产开发有限公司
债务人	广州冠华房地产开发有限公司、广州市花都中冠商贸发展有限公司	登记字号	他证登记字号	抵押类型	一般抵押
			000005816		
设定开始日期	2002-12-31	设定结束日期		印刷编号	
责权数额	90000000	他证证号	穗花 20040027	担保范围	本证房产

限制权利机关	广州市花都区人民法院		限制权利文号	(2010)花法执字第 1259 号	
送达时间	2010-07-09	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2013)穗中法民二初字第 25 号	
送达时间	2013-08-16	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2008)穗中法执字第 2634、2658、	
--------	-----------	--	--------	-------------------------	--

				2659号	
送达时间	2014-12-03	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封
限制权利机关	广东省从化市人民法院		限制权利文号	(2008)从法执字第3530-8号	
送达时间	2015-02-11	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封
限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2016)粤01执508号	
送达时间	2016-02-25	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封
限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2016)粤01执196号	
送达时间	2016-05-11	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封
限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2016)粤01执1172号	
送达时间	2016-07-06	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封
限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2016)粤01执2454号	
送达时间	2016-10-24	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封
限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2017)粤01执3554号	
送达时间	2017-12-19	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封
限制权利机关	广州市中级人民法院		限制权利文号	(2002)穗中法执字第1077-1079、1332-1334号、(2003)穗中法执字第786号	
送达时间	2018-10-30	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

日期：2020年01月17日

广州市规划和国土资源委员会

穗花规函〔2011〕69号

关于提供花都区狮岭镇长岗岭地块规划情况的

复函

广州市中级人民法院：

你院发来的关于查询广州清华房地产开发有限公司狮岭镇长岗岭地块（《国有土地使用证》号为：花国用〔2004〕字第720051号、花国用〔2004〕字第720053号）规划情况的函及相关资料收悉。经查，该二地块的具体规划情况如下：

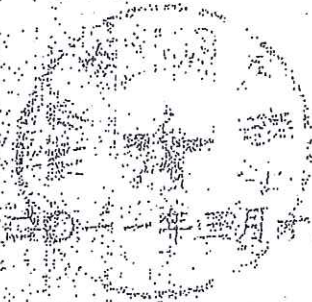
一、该二地块均属于《广州市花都区控制性详细规划全覆盖成果》-CA04规划管理单元范围内，地块红线范围内规划以二类居住用地（R2）为主，并包含部分小学用地（K22）及商业金融用地（C2）（具体规划控制情况详见附件）。

二、目前，由于《广州市花都区控制性详细规划全覆盖成果》还未经广州市人民政府批准公布实施，故上述规划控制要求仅做参考，该地块最终的规划控制要求应以市政府批准实施的控制

性详细规划为基

专此函复。

附件：地块控制详细规划图

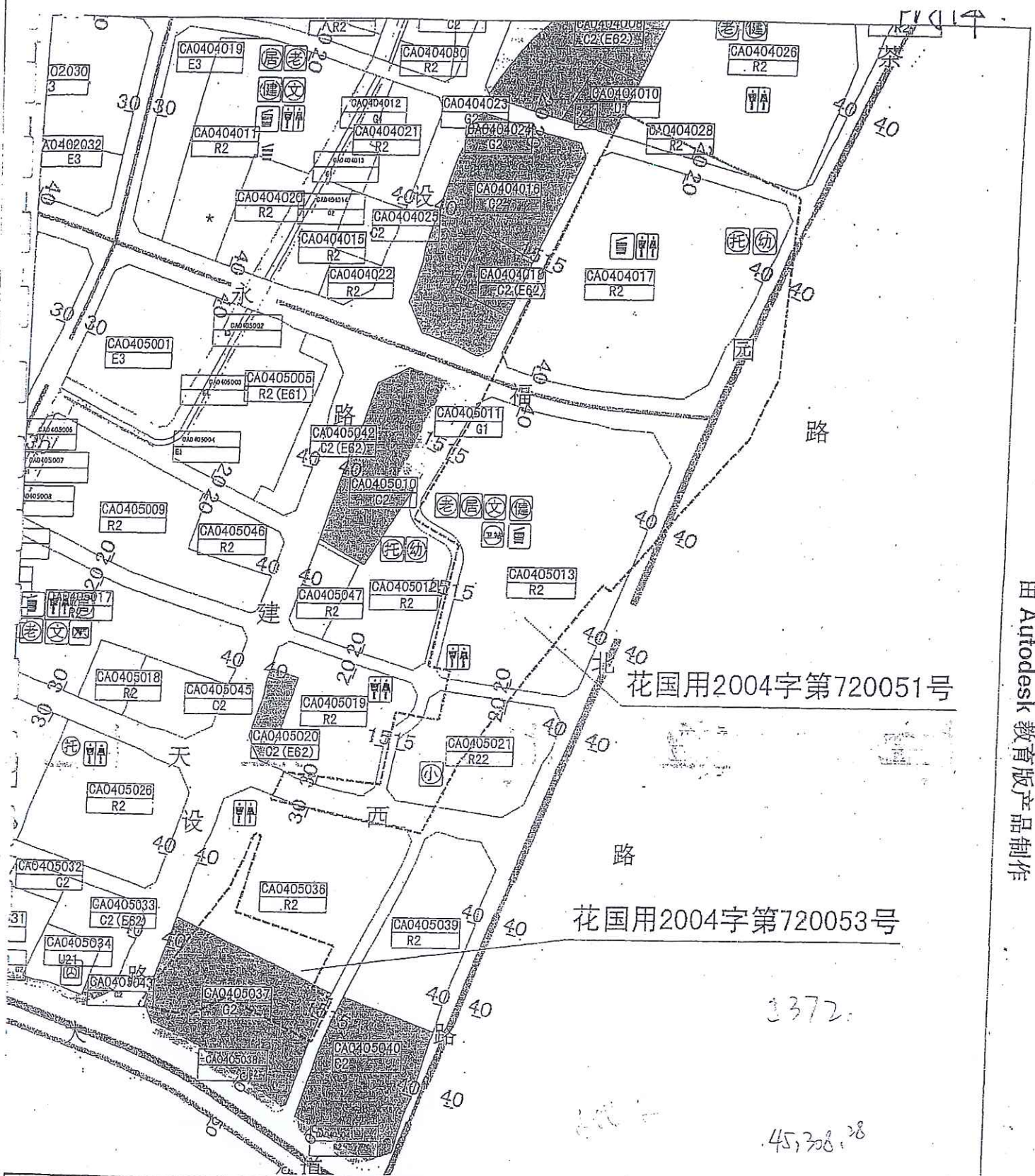


公开类别：依申请公开

主题词：城乡建设 规划

广州市规划局花都分局

2011年3月21日印发



由 Autodesk 教育版产品制作

	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率
二类居住用地 (R2)	151027.6	2.2	30.0%	35.0%
小学用地 (R22)	10922.7			
商业金融用地 (C2)	15348.3	3.0	35.0%	35.0%
道路用地	48623.5			
总用地面积	225922.1			

广东省广州市中级人民法院

委托评估函

(2002)穗中法执字第 1077-1079、1332-1334 号、

(2003)穗中法执字第 786 号、(2019)粤 01 执恢 294 号：

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司：

本院立案执行申请执行人广州市社会保险基金管理中心与被执行人广州冠华房地产开发有限公司、广东冠城房地产开发有限公司、广州冠益房地产开发有限公司、香港中冠有限公司借款合同纠纷七案，根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，现委托你机构对涉案财产进行评估，并以评估价作为处置参考价。

请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

评估财产：

1. 被执行人广州冠华房地产开发有限公司名下位于广州市花都区狮岭镇建设北路冠华花园(土地证号：720052, 地号：0116067)、(土地证号：720053, 地号：0116068)、(土地证号：720051, 地号：0116064)的房产及土地使用权；
2. 被执行人广州冠华房地产开发有限公司名下位于广州市花都区狮岭镇长岗岭(土地证号：00722156, 地号：0116063)的土

地使用权。



执行法官：周法官

电话：020-83211048 83211049

联系地址：广州市白云区启德路66号广州市中级人民法院执行局



营 业 执 照

(副 本)

编号 S2612014062936 (3-1)

统一社会信用代码 914401137181791934

名 称	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	广州市番禺区南村镇捷顺路9号3栋2202、2203
法 定 代 表 人	何占平
注 册 资 本	叁佰万元整
成 立 日 期	2000年01月20日
营 业 期 限	2000年01月20日 至 2050年01月20日
经 营 范 围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登 记 机 关



2017 年 11 月 02 日

广东省自然资源厅

粤土估备字〔2019〕0419号

关于广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司备案情况的函

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2019年10月12日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

备案编号：2019440419

法定代表人（执行事务合伙人）：何占平

评估师：邓虹（土地估价师 证书尾号：0007），龚鸣镝（土地估价师 证书尾号：0138），郭晓焕（土地估价师 证书尾号：0030），何福强（土地估价师 证书尾号：0061），何柳（土地估价师 证书尾号：0044），何占平（土地估价师 证书尾号：0076），侯西臣（土地估价师 证书尾号：0041），黄莎（土地估价师 证书尾号：0073），黄炎宏（土地估价师 证书尾号：0237），赖焕明（土地估价师 证书尾号：0104），李绍灼（土地估价师 证书尾号：0067），梁伟潮（土地估价师 证书尾号：0228），梁燕平

(土地估价师 证书尾号: 0070), 廖强 (土地估价师 证书尾号: 0119), 廖雅清 (土地估价师 证书尾号: 0299), 孙卫森 (土地估价师 证书尾号: 0061), 张馨文 (土地估价师 证书尾号: 0051), 庄冬松 (土地估价师 证书尾号: 0008), 蔡二友 (土地估价师 证书尾号: 0185), 曹璐 (土地估价师 证书尾号: 0265), 周含芳 (土地估价师 证书尾号: 0194), 林楚明 (土地估价师 证书尾号: 0341)。

原函 (粤土估备字 [2019] 0313 号) 作废。



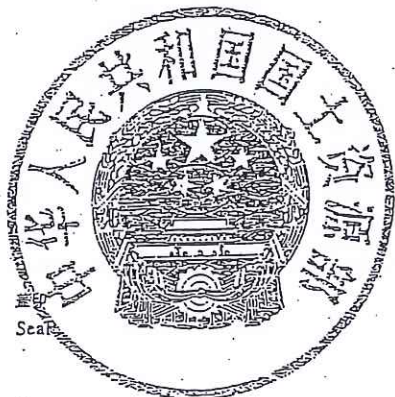


中华人民共和国
土地估价师
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

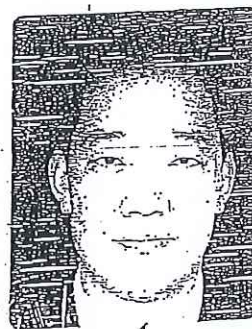
持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.



编号
No. 2000440041

姓名：侯西臣
Full Name



性别：男
Sex

身份证号码：440126196407143635
ID. No.

持证人签名：侯西臣
Signature of the bearer

发证日期：2007 年 1 月 1 日
Date of Issue

有效期至：2026 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



中华人民共和国
土地估价师
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No.

2013440070

姓名: 梁燕平
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码: 440111198506040943
I.D. No.

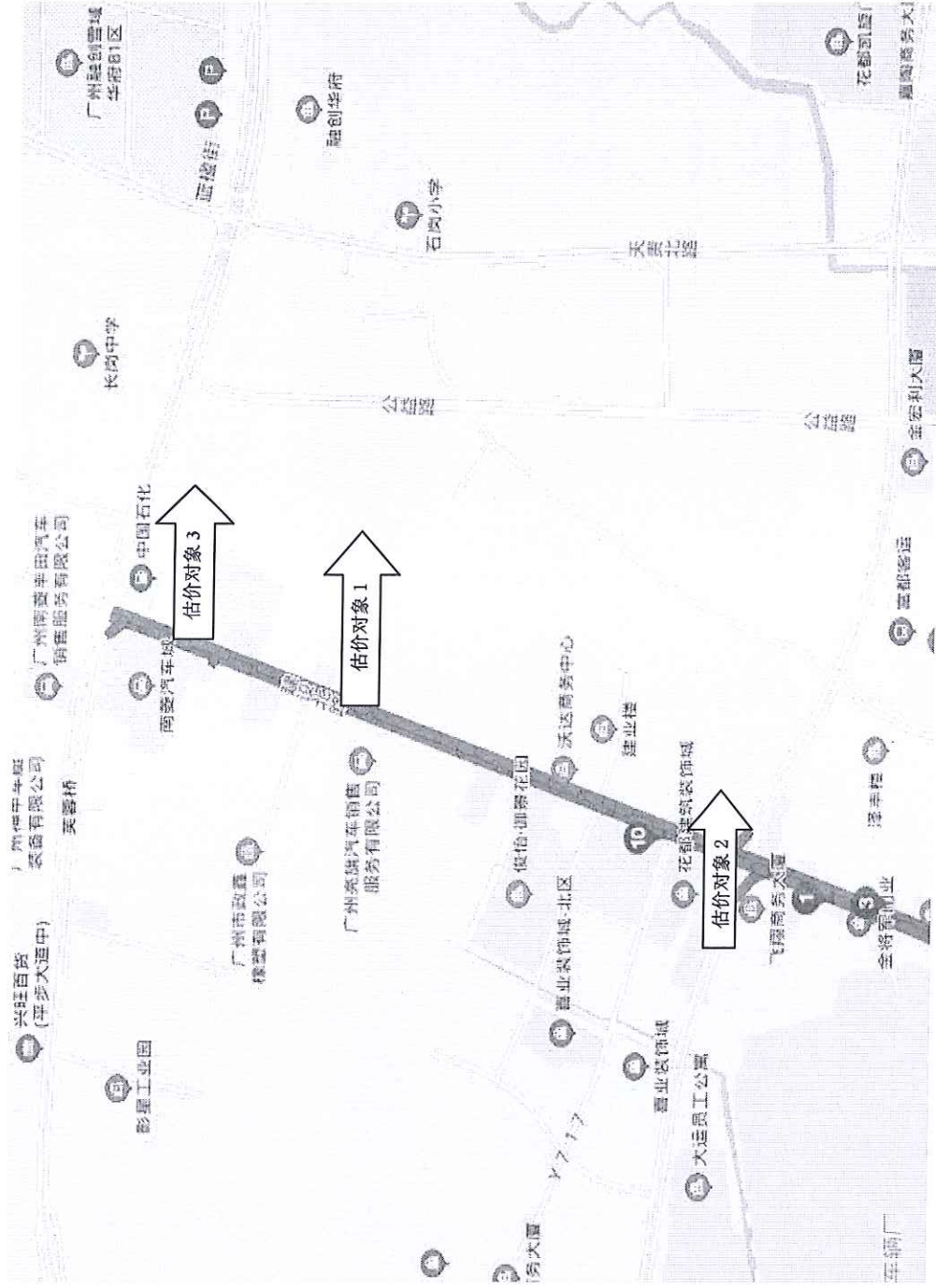
持证人签名:
Signature of the bearer

梁燕平

发证日期: 2014 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2034 年 2 月 28 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



估价对象所在区域位置示意图



估价对象 1



估价对象 1



估价对象 1



估价对象 1



估价对象 2



估价对象 2



估价对象 3



估价对象 3



估价对象 3



估价对象 3