

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：粤国众联估字[2024]第 13-05005 号

项目名称：为人民法院确定财产处置参考价涉及的广州市海珠区
大千围路 38 号第五工业区 11 号楼、12 号楼首层北边
及 2-8 楼北边共 3 项工业房地产市场价值评估

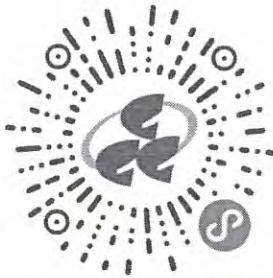
估价委托人：广东省广州市中级人民法院

房地产估价机构：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

注册房地产估价师：马翠莲（注册证号：4420180103）

宋生德（注册证号：4420110127）

估价报告出具日期：2024 年 06 月 04 日



扫描防伪码核对报告结果

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

公司地址：广州市海珠区金菊路 1 号佳兴大厦 205 室

电 话：（020）84222309 84222310 84222312

传 真：（020）84200880 邮 编：510300

网 址：www.gzlchina.com

致估价委托人函

广东省广州市中级人民法院：

承蒙委托，我对广州市海珠区大千围路 38 号第五工业区 11 号楼、12 号楼首层北边及 2-8 楼北边共 3 项工业房地产市场价值进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为广州市海珠区大千围路 38 号第五工业区 11 号楼、12 号楼首层北边及 2-8 楼北边共 3 项工业房地产，详见下表：

序号	地址	权利人	房屋规划用途	建筑面积 (m ²)	土地用途	共用面积 (m ²)	土地权利类型	土地权利性质	土地使用期限
1	海珠区大千围路 38 号第五工业区 11 号楼	广州市南华制衣公司	厂房	17,512.0236	未见记载	25,688	国有建设用地使用权	国有土地	土地未办有偿使用手续
2	海珠区大千围路 38 号第五工业区 12 号楼首层北边	广州市南华制衣公司	厂房	346.8172					
3	海珠区大千围路 38 号第五工业区 12 号楼 2-8 楼北边	广州市南华制衣公司	厂房	4,805.4388					
合计				22,664.2796	-	-	-	-	-

价值时点：2024 年 4 月 23 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法、收益法。

估价结果：估价对象在符合本报告价值类型和满足本估价报告假设和限制条件下，于价值时点 2024 年 4 月 23 日的市场价值合计人民币 **133,195,185** 元（大写人民币**壹亿叁仟叁佰壹拾玖万伍仟壹佰捌拾伍圆整**），详见《房地产估价结果明细表》。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》，对于涉执房地产处置司法评估的价值类型一般为市场价值，且本次估价委托人提供的委托函未明确房地产交易税金、费用（如房地产转让双方的交易税费、财产处置费用[包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等]、相关费用[物业费、供暖费、水电气费等和滞纳金]等）的披露要求，亦未提供交易税费、费用涉及金额的其他书面资料。据此本次按照涉执房地产处置司法评估的一般规定，评估的是转让人和买受人各自负担房地产交易过户税、费情况下的市场价值，未考虑在交易过程中税费转嫁、欠缴费用、财产处置费用等对估价结果的影响，特请报告使用人注意。

2、本报告中的市场价值为含增值税价值，包含分摊土地使用权的市场地价；市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、根据估价委托人提供的《关于（2024）粤 01 执恢 72 号、（2024）粤 01 执恢 77 号征询意见函的复函》（穗规划资源协查〔2024〕989 号）第二条第（五）点记载“上述房屋均未办土地有偿使用手续。根据《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（2020 修正）》第十二条‘土地使用权出让最高年限按下列用途确定：…（二）工业用地五十年；…’。另根据《广州市规划和自然资源局关于印发广州市国有建设用地使用权出让金计收规则的通知》（穗规划资源规字〔2023〕1 号）第二十五条（四）项：‘划拨用地或者未办土地有偿使用手续的地上房屋出租经营、企业改制或者权属转移等应当补办土地出让手续的及自行申请补办土地出让手续的，按规划和自然资源部门依法受理补办出让手续申请时市场评估总地价的 40%计收出让金。’现上述房屋尚未缴纳国有土地使用权出让金，需缴纳后方可办理转移登记。”。结合本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本报告结果已扣减预计应缴纳的土地出让金，财产处置成交后实际缴纳土地出让金应以相关部门核定为准，提请报告使用人注意！

4、本报告的使用期限自报告出具之日起一年内有效[自 2024 年 06 月 04 日-2025 年 06 月 03 日止]。

5、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

6、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评

估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

8、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

9、在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

10、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

法定代表人：

江东平

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

二〇二四年六月四日



房地产估价结果明细表

估价委托人：广东省广州市中级人民法院
价值时点：2024年4月23日

报告编号：粤国众联估字[2024]第13-05005号
估价机构：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

序号	产权资料	权利人	地址	房屋结构	规划用途	总楼层	所在楼层	建筑面积(m ²)	评估总价(元)	评估单价(元/m ²)	备注
1	《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:穗47409)	广州市南华制衣公司	海珠区大干围路38号第五工业区11号楼	钢筋混凝土	厂房	7	1-7	17,512.0236	103,601,131	5,916	-
2	《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:穗47410)	广州市南华制衣公司	海珠区大干围路38号第五工业区12号楼首层北边	钢筋混凝土	厂房	8	1	346.8172	2,943,091	8,486	
3	《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:穗47411)	广州市南华制衣公司	海珠区大干围路38号第五工业区12号楼2-8楼北边	钢筋混凝土		8	2-8	4,805.4388	26,650,963	5,546	
合计								22,664.2796	133,195,185	-	

备注：根据估价委托人提供的《关于(2024)粤01执恢72号(2024)粤01执恢77号征询意见函的复函》(穗规划资源协查[2024]989号)第二条第(五)点记载“上述房屋均未办土地有偿使用手续。根据《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(2020修正)》第十二条‘土地使用权出让最高年限按下列用途确定：...(二)工业用地五十年；...’。另根据《广州市规划和自然资源局关于印发广州市国有建设用地使用权出让金计收规则的通知》(穗规划资源规字[2023]1号)第二十五条(四)项：‘划拨用地或者未办土地有偿使用手续的用地地上房屋出租经营、企业改制或者权属转移等应当补办土地出让手续的及自行申请补办土地出让手续的，按规划和自然资源部门依法受理补办出让手续申请时市场评估总地价的40%计收出让金。’现上述房屋尚未缴纳国有土地使用权出让金，需缴纳后方可办理转移登记。”。结合本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本报告结果已扣减预计应缴纳的土地出让金，财产处置成交后实际缴纳土地出让金应以相关部门核定为准，提请报告使用人注意！

房地产状况明细表

房屋产权人：广州市南华制衣公司

序号	产权资料	坐落	权利人	房屋所有权取得方式	共有情况	房屋结构	规划用途	建筑面积 (m ²)	土地用途	共用面积 (m ²)	土地权利类型	土地权利性质	土地使用期限	其他权属情况
1	《广州市不动产登记证查册表》 (不动产权证登记 字号:穗47409)	海珠区大干围 路38号第五 工业区11号 楼	广州市南 华制衣公 司	其他	单独所有	钢筋混凝 土	厂房	17,512.0236	未见 记载	25,688	国有 建设用 地 使用权	国有 土地	土地 未办 有偿 使用 手续	设有抵 押、查封 登记,至 价值时 点,未见 注销抵 押、解除 查封记 录
2	《广州市不动产登记证查册表》 (不动产权证登记 字号:穗47410)	海珠区大干围 路38号第五 工业区12号 楼首层北边	广州市南 华制衣公 司	其他	单独所有	钢筋混凝 土	厂房	346.8172						
3	《广州市不动产登记证查册表》 (不动产权证登记 字号:穗47411)	海珠区大干围 路38号第五 工业区12号 楼2-8楼北边	广州市南 华制衣公 司	其他	单独所有	钢筋混凝 土	厂房	4,805.4388						

备注：以上信息来源于估价委托人提供的《广州市不动产登记证查册表》（不动产权证登记字号：穗47409、47410、47411）共3份资料复印件。

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	4
(三) 背离事实假设	4
(四) 不相一致假设	5
(五) 依据不足假设	5
(六) 估价报告使用限制	5
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	20
(十一) 注册房地产估价师	21
(十二) 实地查勘期	21
(十三) 估价作业期	21
(十四) 参与估价人员	21
四、附件	22
(一) 估价对象实景照片及位置图	22
(二) 《广东省广州市中级人民法院委托书》[(2024)粤01执恢72号、(2024)粤01执恢77号]复印件	22
(三) 《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:穗47409、47410、47411)共3份复印件	22
(四) 《广州市房地产查丈原图》(测字:9951)共3份复印件	22
(五) 《关于(2024)粤01执恢72号、(2024)粤01执恢77号征询意见函的复函》(穗规划资源协查[2024]989号)复印件	22
(六) 《关于广州市南华制衣公司分摊占地面积的情况说明》及其附件资料复印件	22
(七) 估价方《营业执照》复印件	22
(八) 《房地产估价机构备案证书》复印件	22
(九) 《中华人民共和国房地产估价师注册证书》复印件	22

一、估价师声明

我们郑重声明:

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

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

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）和《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、我公司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本次查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：穗47409、47410、47411）、《广州市房地产查丈原图》（测字：9951）的复印件，我们已经履行了相应的核查验证程序，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何估价风险和责任。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、我公司估价人员未对房屋建筑面积等进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：穗47409、47410、47411）、《广州市房地产查丈原图》（测字：9951）记载建筑面积大体相当，本次估价以《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：穗47409、47410、47411）、《广州市房地产查丈原图》（测字：9951）记载的建筑面积为准。

4、估价对象在合法的前提下，按其证载用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；
- (6) 房地产交易符合国家法律规定；
- (7) 期间房地产市场基本保持稳定。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。

8、在未来的经营期内，估价对象能持续经营并获取稳定的收益。资本化率在经营期内不发生重大变化。

9、价值时点一年内，建筑材料、人工、机械等成本费用保持稳定。

10、根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》，对于涉执房地产处置司法评估的价值类型一般为市场价值，且本次估价委托人提供的委托函未明确房地产交易税金、费用（如房地产转让双方的交易税费、财产处置费用[包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等]、相关费用[物业费、供暖费、水电气费等和滞纳金]等）的披露要求，亦未提供交易税费、费用涉及金额的其他书面资料。据此本次按照涉执房地产处置司法评估的一般规定，评估的是转让人和买受人各自负担房地产交易过户税、费情况下的市场价值，未考虑在交易过程中税费转嫁、欠缴费用、财产处置费用等对估价结果的影响，特请报告使用人注意。

11、根据估价委托人提供的《关于（2024）粤 01 执恢 72 号、（2024）粤 01 执恢 77 号征询意见函的复函》（穗规划资源协查〔2024〕989 号）第二条第（五）点记载“上述房屋均未办土地有偿使用手续。根据《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（2020 修正）》第十二条‘土地使用权出让最高年限按下列用途确定：…（二）工业用地五十年；…’。另根据《广州市规划和自然资源局关于印发广州市国有建设用地使用权出

让金计收规则的通知》（穗规划资源规字〔2023〕1号）第二十五条（四）项：‘划拨用地或者未办土地有偿使用手续的地上房屋出租经营、企业改制或者权属转移等应当补办土地出让手续的及自行申请补办土地出让手续的，按规划和自然资源部门依法受理补办出让手续申请时市场评估总地价的40%计收出让金。’现上述房屋尚未缴纳国有土地使用权出让金，需缴纳后方可办理转移登记。”。结合本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本报告结果已扣减预计应缴纳的土地出让金，财产处置成交后实际缴纳土地出让金应以相关部门核定为准，提请报告使用人注意！

（二）未定事项假设

根据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：穗47409、47410、47411）记载，估价对象所在宗地共用土地使用面积25,688m²；经估价人员实地查勘，25,688m²用地上建有5栋建筑物，本次估价对象仅为其中2栋；另据估价委托人提供的《关于广州市南华制衣公司分摊占地面积的情况说明》及其附件资料记载，估价对象所在25,688m²用地上已建成建筑物的总建筑面积为76,815.7407m²，本次评估按总建筑面积76,815.7407m²分摊土地面积进行地价测算。

（三）背离事实假设

1、据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：穗47409、47410、47411）记载，估价对象均于2001年09月30日办理抵押登记，抵押权人均为中国农业银行广州市淘金支行；至价值时点，未见涂销抵押登记。估价对象被广州市中级人民法院查封；至价值时点，未见解除查封记录。结合本次估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价值，故本次评估未考虑估价对象的抵押、

查封等可能影响其估价结果的任何限制，特提醒报告使用者注意。

2、经估价人员实地查勘，估价对象现状为出租，因估价委托人未能提供相关租赁合同，故本次估价未考虑租约限制对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

本项目不存在不相一致情况，故本估价报告没有不相一致假设。

（五）依据不足假设

本项目不存在依据不足情况，故本估价报告没有依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为广东省广州市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其它用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和相关部门。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的机构或个人不能因得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归我公司所有。

5、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。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

8、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价结果产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

9、本报告使用期限为出具报告之日起一年[自 2024 年 06 月 04 日-2025 年 06 月 03 日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

10、本报告估价结果包含所分摊土地的市场地价，包含未来发生交易或转让时卖方应缴纳的各项税费，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格和评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

11、估价报告和估价结果使用的特别提示：

(1) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(2) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(3) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(4) 在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(5) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：广东省广州市中级人民法院

联系人：徐建军、朱助理

联系电话：020-83211099、32620852

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执行三庭

(二) 房地产估价机构

名称：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

住所：广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室

法定代表人：江建华

统一社会信用代码：91440000734094325J

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0100008

有效期限：2025年07月04日止

联系电话：(020) 84222309 84222310

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围：

估价对象为广州市南华制衣公司名下的广州市海珠区大干围路38号第五工业区11号楼、12号楼首层北边及2-8楼北边共3项工业房地产，建筑面积合计22,664.2796 m²。估价范围包括房屋及附属房屋建筑物的供水、

供电、电讯、排水、消防等辅助设施和所分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况：

(1) 总体描述

①名称：广州市海珠区大干围路38号第五工业区11号楼、12号楼首层北边及2-8楼北边共3项工业房地产；

②坐落：估价对象均位于海珠创意产业园，该产业园整体东至瑞宝路，南至其他用地，西至其他用地，北至其他用地（近广州环城高速）；周边有大干围工业区、浩诚创意产业园、石溪一社工业园等工业厂房，工业聚集度较高；附近有大干围(海珠创意产业园)公交站，有766路、997路、夜128路、夜30路公交途经，公共交通便捷度一般；区域内有康乐中学、春华小学、上海浦东发展银行、怡家酒店公寓等，公共设施完善度一般。

③规模：共用地面积25,688m²，建筑面积分别为17,512.0236m²、346.8172m²、4,805.4388m²；

④用途：土地用途未见记载，房屋规划用途为厂房；

⑤权属：根据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：穗47409、47410、47411）记载，估价对象权利人均均为广州市南华制衣公司，共有方式均为单独所有，房屋结构均为钢筋混凝土结构，房屋所有权取得方式均为其他，房屋规划用途均为厂房；估价对象土地用途未见记载，共用地面积25,688m²，土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为国有土地，土地未办有偿使用手续；

⑥其他需要说明的状况：

据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：穗47409、47410、47411）记载，估价对象均于2001年09月30日办理抵押登记，抵押权人均均为中国农业银行广州市淘金支行；至价值时点，未见涂销抵押登记。估价对象被广州市中级人民法院查封；至价值时点，未见解除

查封记录。

(2) 土地基本状况:

①名称: 广州市海珠区大千围路38号第五工业区。

②四至: 东至瑞宝路, 南至其他用地, 西至其他用地, 北至其他用地
(近广州环城高速);

③面积: 共用地面积25,688m²;

④土地形状: 多边形, 形状规则;

⑤土地权利类型: 国有建设用地使用权;

⑥土地权利性质: 国有土地;

⑦图幅地号: D0311图2幅15地号;

⑧土地使用年限: 土地未办有偿使用手续;

⑨开发程度: 已达到宗地红线内外“五通”(即通路、通电、给水、排水、通讯)及红线内场地已建成海珠创意产业园。

(3) 建筑物基本状况

①建成时间: 1992年建;

②建筑结构: 钢筋混凝土结构;

③楼层: 11号楼总楼层为7层, 估价对象为整栋; 12号楼总楼层为8层, 估价对象分别位于第1层、第2-8层;

④装饰装修: 物业外墙为马赛克, 楼梯间地面部分为水磨石、部分铺地砖, 墙面及天花刷乳胶漆; 室内装修为: 地面部分为水磨石、部分为地坪漆、部分铺地砖, 墙面刷乳胶漆, 天花部分吊顶、部分刷乳胶漆; 安装卷帘门、推拉门、玻璃钢门, 铝合金窗;

⑤设施设备: 已安装电梯、水电、消防等, 设施设备较齐全;

⑥维护状况: 估价对象所在楼宇维护保养情况一般, 实地查勘房屋结构基本完好, 属基本完好房, 综合成新度约为60%;

⑦层高: 首层层高约6米, 其它楼层层高约4米;

⑧现状用途：工业创意园用房。

（五）价值时点

本次估价委托人未对价值时点作特别要求，根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）规定，以实地查勘之日二〇二四年四月二十三日作为本次估价对象的价值时点。

（六）价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

定义：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原则。

本次估价在合法产权方面，以估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：穗47409、47410、47411）为依据；在合法使用方面，以估价对象合法用途为依据；在合法处分方面，以估价对象容许

的处分方式为依据。

3、价值时点原则

定义：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价采用的法律、法规均为价值时点正在实施的法律、法规；相关市场交易资料、市场背景分析、取价依据等均以价值时点为基准，严格遵循价值时点原则。

4、替代原则

定义：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

本次估价比较法通过选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较后，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后求出估价对象的客观租金，运用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

定义：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价按照房屋法定用途进行估价，符合“法律上允许”条件；估价对象现状判断为创意园的工业厂房，建筑结构为钢筋混凝土结构，技术上可用于工业厂房使用，符合“技术上可能”条件；无需另行改造即可使用，于现状用途下综合收益最大，符合“财务上可行”条件；周边有大干围工业区、浩诚创意产业园、石溪一社工业园等工业厂房，工业聚集度较高，估价对象于工业厂房用途下价值最大，符合“价值最大化”条件。

（八）估价依据

本次估价依据国务院、住房和城乡建设部、自然资源部及广东省和广

州市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、有关法律法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法（2019 年 8 月 26 日修订）》（中华人民共和国主席令第 32 号，从 2020 年 1 月 1 日起实施）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 年 8 月 26 日修订）》（中华人民共和国主席令第 32 号，从 2020 年 1 月 1 日起实施）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，从 2019 年 4 月 23 日起实施）；

(5) 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 《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》（国务院令第 55 号，从 1990 年 05 月 19 日起实施，根据 2020 年 11 月 29 日<国务院关于修改和废止部分行政法规的决定>修订）；

(7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例（2021 年 4 月 21 日修订）》（中华人民共和国国务院令第 743 号，从 2021 年 9 月 1 日起实施）；

(8) 《广东省土地管理条例》（2022 年 6 月 1 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议已通过，自 2022 年 8 月 1 日起施行）；

(9) 《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

(10) 《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）；

(11) 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日起实施）；

(12) 《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第八十九号，自2022年7月1日起施行）；

(13) 《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）；

(14) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

(15) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》[法释(2019)19号]；

(16) 《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

(17) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

(18) 《广东省发展改革委广东省财政厅关于调整防空地下室异地建设费》（粤发改价格〔2020〕435号，从2021年1月1日起实施）；

(19) 《广东省人民政府办公厅转发省人防办省发展改革委省财政厅省自然资源厅省住房城乡建设厅关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号，从2021年1月1日起实施）；

(20)《广东省防空地下室易地建设费收费标准》(粤发改价格函〔2021〕150号，从2021年1月1日起实施)；

(21) 《广州市发展改革委 广州市财政局关于调整我市防空地下室易地建设费收费标准的通知》（穗发改〔2021〕14号，从2021年1月1日起施行）；

(22) 《广州市规划和自然资源局关于印发广州市国有建设用地使用权出让金计收规则的通知》（穗规划资源规字〔2023〕1号）。

2、技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37号)。

3、估价委托人提供的估价对象有关资料

(1) 《广东省广州市中级人民法院委托书》[(2024)粤01执恢72号、(2024)粤01执恢77号]；

(2) 《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:穗47409、47410、47411)共3份复印件；

(3) 《广州市房地产查丈原图》(测字:9951)共3份复印件；

(4) 《关于(2024)粤01执恢72号、(2024)粤01执恢77号征询意见函的复函》(穗规划资源协查〔2024〕989号)复印件；

(5) 《关于广州市南华制衣公司分摊占地面积的情况说明》及其附件资料复印件。

4、注册房地产估价师平时收集和调查的资料

(1) 估价对象权利状况调查资料；

(2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

(3) 估价对象所在区域房地产租售价格调查资料；

(4) 估价对象自身条件实地查勘记录；

(5) 广州市房地产市场交易资料及技术参数；

(6) 《广州市规划和自然资源局关于公布2023年广州市国有建设用地基准地价等4项成果的通告》(穗规划资源字〔2023〕38号)；

(7) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》；

(8) 《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2023年度参考造价的通知》(穗建造价〔2023〕131号)；

(9) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

（九）估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、估价方法适用性：比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产。

2、估价思路分析：

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：穗 47409、47410、47411）记载，估价对象土地未办有偿使用手续；另据《关于（2024）粤 01 执恢 72 号、（2024）粤 01 执恢 77 号征询意见函的复函》（穗规划资源协查〔2024〕989 号）第二条第（五）点记载，现上述房屋尚未缴纳国有土地使用权出让金，需缴纳后方可办理转移登记。

针对估价对象的特点，本次估价先测算估价对象于完全产权状态下的房地产市场价格，再减去估价对象预计应缴纳的土地出让金，得出估价对象土地未办有偿使用手续状态下的市场价格。

3、估价方法适用性分析：

如上估价思路分析，对估价对象土地未办有偿使用手续状态下的市场价格评估的测算思路为完全产权状态下的房地产市场价格减去应缴纳的土地出让金。

（1）估价对象于完全产权状态下的房地产市场价值的估价方法选用分析：

经调查，估价对象所处区域的同类房地产一般由业主建成后自用或出租，出售成交案例较少，交易市场不发达，不适宜采用比较法进行评估；估价对象周边同类型房地产租赁实例较多，未来收益和风险都能预测，因此适

宜采用收益法对估价对象进行估价；估价对象类似房地产在房地产市场上直接可比实例较少，权属来源一般为业主取得土地后自用或出租，所在区域土地取得成本容易确定，成本构成清晰、取费依据充分，建筑物的重置成本、成新率容易确定，故适宜采用成本法进行估价；估价对象均为已完成开发的，已不存在可开发或潜在开发的可能，因此不适宜采用假设开发法进行估价。

（2）估价对象所在用地的市场地价的估价方法选用分析：

估价对象所在用地的土地用途未见记载，房屋规划用途为厂房。经调查，目前估价对象区域内无类似厂房用地成交，交易市场不发达，不适宜采用比较法；本次估价对象所在宗地已完成开发建设，已建成物业房地产价值可通过收益法获取，建造成本易于获得，故本次估价适宜采用假设开发法进行测算；估价对象所在区域基准地价体系为广州市规划和自然资源局于2023年12月21日公布、2024年1月1日日实施的《广州市规划和自然资源局关于公布2023年广州市国有建设用地基准地价等4项成果的通告》（穗规划资源字〔2023〕38号），价格基准日为2023年01月01日，基准地价系数修正体系完整，故本次估价宜采用基准地价系数修正法；估价对象所在区域征收（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工业用地土地使用权价格会明显低于正常市场价值，故本次不宜采用成本逼近法；另外从土地租赁市场状况来看，难以准确调查与估算出工业用地的纯收益，故本次不宜采用收益还原法。

综上所述，本次采用**成本法**与**收益法**对估价对象于完全产权状态下的房地产市场价值进行估价，采用**假设开发法**与**基准地价系数修正法**对估价对象所在用地的市场地价进行估价。

4、选用方法估价技术路线：

（1）估价对象于完全产权状态下的房地产市场价值的估价方法技术路

线:

① 成本法

定义: 成本法是假定存在一个潜在的购买者, 重置一宗与待估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用, 也应当是待估房地产价值的衡量标准。即是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础, 加上正常的资金利息和开发利润, 并扣除相应的折旧来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

基本公式: 估价对象价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-折旧

其中, 土地取得成本采用基准地价系数修正法确定。

② 收益法

定义: 收益法是预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式:

$$V = \frac{a_1}{(r-s)} \times \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中: V: 物业现值 (收益价格) a_1 : 未来第 1 年末净收益

r: 资本化率 (还原利率) s: 物业租金收益年增长率 ($s \neq r$)

n: 收益期限 (剩余使用年限)

(2) 估价对象所在用地的市场地价的估价方法技术路线:

① 假设开发法

定义: 假设开发法, 是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上, 扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等费用后, 以价格余额来估算待估土地价格的方法。

公式: 地价 = 总开发价值 - 总开发费用 - 管理费用 - 投资利息 - 开发利润 - 销售税费 - 销售费用 - 购地税费

本次估价对象所在宗地于价值时点已建成海珠创意产业园，则本次假设开发法为在现状房地产正常交易价格的基准上，扣除建筑物的价值，包含其正常开发成本及有关专业费用、管理费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法，根据上述计算思路推导出本次假设开发法公式：

地价 = 房地产价值 - 建筑物现值 - 土地投资利息 - 土地开发利润 - 土地销售税费及费用 - 购地税费 - 土地管理费用

② 基准地价系数修正法

定义：基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，就待估宗地的区域条件和别条件与其所处区域的平均条件相比较，对基准地价进行修正，进而求取估价对象在价值时点价格的一种方法。

基本公式：工业用地单位地面地价 = (工业网格点价 ± 开发程度修正值) × 工业期日修正系数 × 容积率修正系数 × 临江（海）修正 × (1 + 其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数

5、估价测算的简要过程：

成本法：根据上述成本法公式，采用基准地价系数修正法确定土地取得成本，然后按照土地取得后所进行的房地产开发建设程序，结合广州市工程造价参考指标等信息，分别测算开发成本（包括土地开发成本、建筑物建设成本）、管理费用、投资利息、销售费用及税费、开发投资利润等，并对建筑物的重新购建价进行折旧得出估价对象的积算价值。

收益法：采用比较法选取三个出租实例，比较得出估价对象的客观平均租金水平，通过分别分析估价对象所在片区同类型物业出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，结合所在区域同类型物业的出租情况考虑一定的空置率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的资本化率，

将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出估价对象的收益法的估价结果。

假设开发法：根据上述假设开发法公式，首先采用成本法、收益法测算估价对象房地产价值，然后在现状房地产正常交易价格的基准上，扣除建筑物的价值，包含其正常开发成本及有关专业费用、管理费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格。

基准地价系数修正法：查询宗地工业网格点价，根据修正体系要求，就估价对象开发程度、期日、区域条件、个别条件以及土地剩余使用年期与其所处区域的平均条件相比较，对基准地价进行修正。

6、估价结果的确定：

（1）估价对象于完全产权状态下的房地产市场价格：

根据估价人员对当地房地产市场的调查了解，分析了该区域房地产价格水平及估价方法的适宜性，选用了成本法和收益法进行测算。经比较两种方法测算的结果较大：收益法是将未来剩余收益年限的年收益以一定的资本化率累加，得出其收益价值，其结果合理性取决于租金的递增率和资本化率，估价对象证载用途为厂房，现状为工业创意园用房，在同一供求圈内，同类或类似工业房地产用于出租作创意园用房较为普遍，其收益较普通工业房地产高，且各项收益参数能较准确地获得，故其测算的结果能反映估价对象的价值；成本法是从成本角度考虑，用其积算的价格测算其成本价值，而房地产价格取决于其效用，而非花费的成本，房地产成本增加不一定能增加其价值，往往采用成本测算结果与市场价值有一定的差距，故用收益法测算出的收益法价值较成本法更能真实反映估价对象客观市场价值，结合上述两种测算方法的适宜性与合理性分析，本次估价以该两种方法测算结果的加权平均值（其中成本法权重为 10%，收益法权重为 90%）确定完全产权状态下的估价结果。

（2）估价对象所在用地的市场地价：

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，本次市场地价采用假设开发法及基准地价系数修正法予以确定，经比较两种方法测算结果差异较大，基准地价系数修正法主要反映的是“五通一平”的熟地价格，而待估宗地已开发建设，其地上建筑物对土地价值、土地利用均有一定影响，且估价对象为已建物业其租赁市场价格透明，其房地产价值可通过收益法测算得出，所处区域房地产市场开发的各项实际构成成本亦可预测计算，其估价结果与其实际地价水平最为接近，也最能反映土地市场，结合上述两种测算方法的适宜性与合理性分析，本次估价以该两种方法测算结果的加权平均值（其中假设开发法权重为 90%，基准地价系数修正法为 10%）确定市场地价。

（十）估价结果

估价对象为广州市南华制衣公司名下的广州市海珠区大千围路 38 号第五工业区 11 号楼、12 号楼首层北边及 2-8 楼北边共 3 项工业房地产，房屋规划用途为厂房，建筑面积合计 22,664.2796 m²，在符合本报告价值类型和满足本估价报告假设和限制条件下，于价值时点 2024 年 4 月 23 日的市场价值合计人民币 **133,195,185** 元（大写人民币**壹亿叁仟叁佰壹拾玖万伍仟壹佰捌拾伍圆整**），详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币


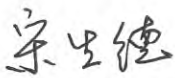
序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	估价方法及估价结果（完全产权状态下）				预计应缴纳的 土地出让金	估价对象估 价结果
			—	成本法	收益法	完全产权状 态下估价结 果[采用加权 平均值(成本 法 10%，收益 法 90%)]		
1	海珠区大千围路 38 号第五工业区 11 号楼	17,512.0236	总价(元)	54,112,153	135,192,822	127,137,291	23,536,160	103,601,131
			单价(元/m ²)	3,090	7,720	7,260	1,344	5,916
2	海珠区大千围路 38 号第五工业区 12 号楼首层北边	346.8172	总价(元)	1,071,665	3,669,326	3,409,213	466,122	2,943,091
			单价(元/m ²)	3,090	10,580	9,830	1,344	8,486

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	估价方法及估价结果 (完全产权状态下)				预计应缴纳的 土地出让金	估价对象估 价结果
			--	成本法	收益法	完全产权状 态下估价结 果[采用加权 平均值(成本 法10%, 收益 法90%)]		
3	海珠区大干围 路38号第五工 业区12号楼 2-8楼北边	4,805.4388	总价(元)	14,848,806	35,127,758	33,109,473	6,458,510	26,650,963
			单价(元/m ²)	3,090	7,310	6,890	1,344	5,546

备注：根据《广州市规划和自然资源局关于印发广州市国有建设用地使用权出让金计收规则的通知》（穗规规划资源规字〔2023〕1号）第二十五条（四）项：“划拨用地或者未办土地有偿使用手续的用地出租经营、企业改制或者权属转移等应当补办土地出让手续的及自行申请补办土地出让手续的，按规划和自然资源部门依法受理补办出让手续申请时市场评估总地价的40%计收出让金。”。结合本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本报告结果已扣减预计应缴纳的土地出让金，财产处置成交后实际缴纳土地出让金应以相关部门核定为准，提请报告使用人注意！

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马翠莲	4420180103		2024年6月4日
宋生德	4420110127		2024年6月4日

（十二）实地查勘期

我公司估价人员马翠莲于2024年4月23日对估价对象进行了实地查勘。

（十三）估价作业期

2024年4月23日至2024年06月04日。

（十四）参与估价人员

注册房地产估价师马翠莲、宋生德。

四、附件

- (一) 估价对象实景照片及位置图
- (二) 《广东省广州市中级人民法院委托书》[(2024)粤01执恢72号、(2024)粤01执恢77号]复印件
- (三) 《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:穗47409、47410、47411)共3份复印件
- (四) 《广州市房地产查丈原图》(测字:9951)共3份复印件
- (五) 《关于(2024)粤01执恢72号、(2024)粤01执恢77号征询意见函的复函》(穗规划资源协查[2024]989号)复印件
- (六) 《关于广州市南华制衣公司分摊占地面积的情况说明》及其附件资料复印件
- (七) 估价方《营业执照》复印件
- (八) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (九) 《中华人民共和国房地产估价师注册证书》复印件



11号楼实景照片



12 号楼实景照片



位置图

广东省广州市中级人民法院

委托书

(2024)粤01执恢72号

(2024)粤01执恢77号

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司：

我院在执行钟维玉与被执行人广州市南华制衣公司、广州市南华西企业集团有限公司借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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，委托你机构对财产进行评估，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。

需评估的财产如下：

被执行人广州市南华制衣公司名下位于广州市海珠区大干围路38号第五工业区12号楼2-8楼北边、广州市海珠区大干围路38号第五工业区12号楼首层北边、广州市海珠区大干围路38号第五工业区11号楼。



联系人：徐建军、朱助理

联系电话：020-83211099、32620852

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
执行三庭

广州市规划和自然资源局

穗规划资源协查〔2024〕989号

关于（2024）粤01执恢72号、（2024）粤01执恢77号征询意见函的复函

广州市中级人民法院：

《征询意见函》〔（2024）粤01执恢72号、（2024）粤01执恢77号〕收悉。经查，现函复如下：

一、房屋基本情况

（一）海珠区大千围路38号第五工业区12号楼2-8楼北边以穗字47411号案办理不动产登记。涉案房屋现产权登记情况、抵押权登记情况以及查封登记情况请详见附件1。

（二）海珠区大千围路38号第五工业区12号楼首层北边以穗字47410号案办理不动产登记。涉案房屋现产权登记情况、抵押权登记情况以及查封登记情况请详见附件2。

（三）海珠区大千围路38号第五工业区11号楼以穗字47409号案办理不动产登记。涉案房屋现产权登记情况、抵押权登记情况以及查封登记情况请详见附件3。

二、处理建议

（一）上述房屋规划用途均为厂房，根据《关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》（建房〔2010〕186号）的规定，境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房。在境内设立分支、

代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。关于非住宅用房限购政策问题，建议你院向广州市住房和城乡建设局征询。

(二) 登记档案内无房屋小区名称、楼龄、朝向、户型等信息。涉案房屋的平面图、抵押合同等不动产登记资料，你院可根据上述登记字号直接通过广州市规划和自然资源局档案馆向你院开通的系统端口查询，或到广州市规划和自然资源局档案馆司法协助查询窗口（地址：广州市政务服务中心4楼409室，2024年5月6日起搬迁至天河区华就路31号广州市不动产登记中心二楼办事大厅7-10号窗）调取。

(三) 已登记的不动产单元申请分割登记的，房屋间隔情况需与原规划审批一致，否则不能办理分割登记。

(四) 关于涉案房屋的租赁问题不属我局职能，建议你院向住建部门征询。

(五) 上述房屋均未办土地有偿使用手续。根据《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（2020修正）》第十二条：“土地使用权出让最高年限按下列用途确定：...（二）工业用地五十年；...”。另根据《广州市规划和自然资源局关于印发广州市国有建设用地使用权出让金计收规则的通知》（穗规划资源规字〔2023〕1号）第二十五条（四）项：“划拨用地或者未办土地有偿使用手续的用地上房屋出租经营、企业改制或者权属转移等应当补办土地出让手续的及自行申请补办土地出让手续的，按规划和自然资源部门依法受理补办出让手续申请时市场评估总

地价的40%计收出让金。”现上述房屋尚未缴纳国有土地使用权出让金，需缴纳后方可办理转移登记。

(六) 上述房屋是否存在欠缴税费或其他费用问题，以及拍卖、以物抵债后的税费数额、计算标准、负担方式、计税基准价、政府定价或者政府指导价等问题，建议你院向住建、税务等相关职能部门征询。

(七) 你院将涉案房屋依法拍卖或变卖后，需向我局出具协助执行通知书，我局再按协助执行通知书内容办理相关登记手续。协助执行文书内容需明确房屋抵押权情况的处理意见。若上述房屋不存在查封、抵押或其他限制转移的情形，在符合法律法规、政策的情况下，受让人可按照《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等相关规定提交广州市不动产登记综合申请表、申请人(代理人)身份证明、拍卖成交确认书、税务部门出具的纳(免)税证明、已缴纳土地使用权出让金的财政票据等材料办理过户手续。

(八) 信息查询时间: 2024年4月22日，最新信息以不动产登记簿为准。不动产登记资料涉及隐私秘密，要严格履行保密义务，未经权利人同意，不得泄露查询获得的登记资料，要按照查询用途使用查询结果，不得将登记资料用于其他用途，不得提供第三方使用。

此复。

- 附件: 1. 广州市不动产登记查册表(穗字47411号)
2. 广州市不动产登记查册表(穗字47410号)

关于广州市南华制衣公司分摊占地面积的情况说明

广州市中级人民法院执行局徐建军法官、朱助理：

申请执行人钟维玉与被执行人广州市南华制衣公司、广州市南华西企业集团有限公司借款合同纠纷案【案号：（2024）粤01执恢72、77号】，贵院已委托评估机构对被执行人广州市南华制衣公司名下位于广州市海珠区大于围路38号第五工业区11号楼、12号楼2-8楼北边、12号楼首层北边物业进行评估。评估机构勘察现场后反馈因被执行人物业分摊占地面积不详，暂不能进行评估。现申请执行人经调查，就上述物业公摊面积情况，作如下说明：

“海珠创意产业园”一直由广州市顺南物业管理有限公司整体运营，从该公司公布的关于召开业主大会的文件显示园区所有物业建筑面积为76815.407平方米，广州市南华制衣公司房产建筑面积为22664.28平方米，广州市南华制衣公司占物业总面积比例为29.48%。

“海珠创意产业园”共占地面积为25688平方米，由此可知广州市南华制衣公司应占总占地面积分摊比例为： $25688 \text{ 平方米} \times 29.48\% = 7572.8224 \text{ 平方米}$ 。

以上情况，特此说明。

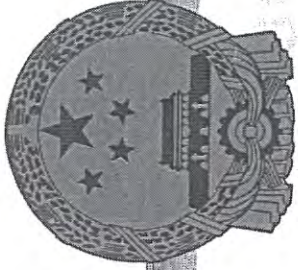
说明人：钟维玉

诉讼代理人：

二〇二四年五月七日

附：1、业主大会公开文件；

2、查册表。



营业执照

统一社会信用代码

91440000734094325J

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 江建华

注册资本 壹仟万元人民币

成立日期 2001年11月26日

营业期限 长期

住所 广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室

经营范围 房地产价格评估, 土地评估, 土地资产评估, 单项资产评估, 土地登记代理, 项目资产评估, 其他资产评估, 预算评审, 绩效跟踪, 绩效评价, 土地登记代理, 项目资产评估, 事前评估, 绩效跟踪, 绩效评价, 土地登记代理, 项目资产评估, 政府和社会资本合作法律、投融资、财务、征收、房屋征迁咨询和服务, 土地资产评估, 相关项目咨询, 可行性研究, 房地产中介服务, 房地产信息咨询服务, 广东省内土地服务的项目评估咨询; 房地产开发整理规划、耕地保护规划、土地生态建设稳定风险规划、企业投资(不含期货和证券)咨询服务; 广东省内土地规划、咨询等, 报国务院审批的土地利用总体规划除外。(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

2019年04月30日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100008

企业名称：广东国众联行资产评估土地房地产估价
规划咨询有限公司

统一社会信用代码：91440000734094325J

法定代表人：江建华

注册地址：广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室

有效期：至2025年07月04日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅
微信公众号，进入“粤建办事”扫码
查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2022年07月04日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00298175

姓名 / Full name

马翠莲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

4420180103

执业机构 / Employer

广东国众联行资产评估土地房地产
估价规划咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-05-20

持证人签名 / Bearer's signature

马翠莲





中华人民共和国
 房地产估价师注册证书
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser
 People's Republic of China

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



发证机关
 No. 00224696



姓名 / Full name
 宋生德
 性别 / Sex
 男
 身份证件号码 / ID No.
 [Redacted]
 注册号 / Registration No.
 4420110127
 执业机构 / Employer
 广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司
 有效期至 / Date of expiry
 2025-12-25
 持证人签名 / Bearer's signature
 宋生德