

备案号：44089181A0167

查询码：A403E06E



土地估价报告

项目名称：广州市增城区石滩镇岗贝村（岭吓）及岗贝村竹园社岭吓（土名）共2宗住宅用地土地使用权市场价值评估

受托估价单位：广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司

土地估价报告编号：粤正诚土报字第 A201811008 号

提交估价报告日期：2018 年 11 月 5 日

估价报告备案日期：2018 年 11 月 7 日

土地估价报告

估价项目名称：广州市增城区石滩镇岗贝村（岭吓）及岗贝村竹园社岭吓（土名）共2宗住宅用地土地使用权市场价值评估

受托估价单位：广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司

土地估价报告编号：粤正诚土报字第 A201811008 号

提交估价报告日期：二〇一八年十一月五日



目 录

第一部分	摘 要	1
一、	估价项目名称.....	1
二、	委托估价方.....	1
三、	估价目的.....	1
四、	估价期日.....	1
五、	估价日期.....	1
六、	地价定义.....	1
七、	估价结果.....	2
八、	土地估价师签字盖章.....	3
九、	土地估价机构.....	3
第二部分	估价对象界定	6
一、	委托方名称.....	6
二、	估价对象.....	6
三、	估价对象概况.....	6
四、	地价影响因素分析.....	8
第三部分	土地估价结果及其使用	27
一、	估价依据.....	27
二、	土地估价.....	29
三、	估价结果和估价报告的使用.....	33
第四部分	附 件	37
一、	估价对象现场照片;	37
二、	估价对象位置图;	37
三、	《广东省广州市增城区人民法院委托评估函》(复印件);	37
四、	《广东省广州市增城区人民法院执行裁定书》(复印件);	37
五、	《登记簿查册表》(复印件);	37
六、	《国有土地使用证》(复印件);	37
七、	《建设用地规划许可证》(复印件);	37
八、	《广州市国土资源和规划委员会关于协助查询相关土地房产情况的复函》(复印件);	37
九、	估价机构营业执照(复印件);	37
十、	广东省土地评估机构备案与信用等级证书(复印件);	37
十一、	《关于广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司备案情况的函》(复印件);	37
十二、	估价人员资格证书(复印件);	37

第一部分 摘要

一、估价项目名称：广州市增城区石滩镇岗贝村（岭吓）及岗贝村竹园社岭吓（土名）共 2 宗住宅用地土地使用权市场价值评估。

二、委托估价方：广东省广州市增城区人民法院。

三、估价目的：为委托人办理案件提供价值参考依据而评估土地使用权市场价值。

四、估价期日：根据委托方出具的《广东省广州市增城区人民法院委托评估函》（（2018）粤 0118 土评字第 8 号），本次估价以现场勘查日二〇一八年十月二十五日为本报告估价期日。

五、估价日期：二〇一八年十月二十五日至二〇一八年十一月五日。

六、地价定义：

根据委托方提供的《广东省广州市增城区人民法院委托评估函》（（2018）粤 0118 土评字第 8 号）、《登记簿查册表》、《国有土地使用证》（增国用(1994)字第 01250400045 号、增国用(2001)字第 C0400042 号）、《建设用地规划许可证》（编号 0243、编号 9706B028）、《广州市国土资源和规划委员会关于协助查询相关土地房产情况的复函》（穗国土规划协查[2018]491 号）等相关资料，估价对象权利状况如下：

1、使用权类型：所有权属于国家，使用权人为姚萌强，土地使用权取得方式为出让。

2、土地用途：估价对象规划用地性质为住宅用地；根据本次估价目的及合法原则，本次评估设定估价对象为住宅用地。

3、使用年限：根据委托人提供的《国有土地使用证》（增国用(1994)字第 01250400045 号、增国用(2001)字第 C0400042 号）记载，估价对象第 1 项土地使用年限至 2065 年 5 月 29 日止、至估价期日剩余 46.59 年，估价对象第 2 项土地使用年限至 2071 年 1 月 9 日止、至估价期日剩余 52.21 年；本次评估设定估价对象

第 1 项剩余土地使用年限为 46.59 年, 估价对象第 2 项剩余土地使用年限为 52.21 年。

4、开发程度: 至估价期日, 土地实际开发程度达到宗地红线内外“五通”(通路、通电、通讯、通给水、通排水)及红线内场地平整; 本次评估根据估价目的设定估价对象所在地块开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、通给水、通排水)及红线内场地平整。

5、容积率: 根据委托人提供的《登记簿查册表》、《国有土地使用证》(增国用(1994)字第 01250400045 号、增国用(2001)字第 C0400042 号)、《建设用地规划许可证》(编号 0243、编号 9706B028)、《广州市国土资源和规划委员会关于协助查询相关土地房产情况的复函》(穗国土规划协查[2018]491 号), 估价对象第 1 项用地面积为 80 平方米, 估价对象第 2 项用地面积为 100 平方米; 根据委托人提供的《建设用地规划许可证》(编号 9706B028)记载, 用地项目名称为住宅(三层), 由于委托人提供的其他资料未记载相关的规划信息, 参考估价对象所在区域同类型房地产, 大多数均为三层住宅楼, 故本次评估设定估价对象容积率为 3.0。

因此, 估价对象的价值定义为: 估价对象作为出让用地, 在估价期日为 2018 年 10 月 25 日, 用途为住宅用地, 剩余使用年限分别为 46.59 年、52.21 年, 开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、通给水、通排水)及红线内场地平整, 设定容积率均为 3.0 条件下的国有建设用地土地使用权市场价值。

七、估价结果:

经估价人员现场查勘和对当地地产市场分析, 按照地价评估的基本原则和估价程序, 选择合适的评估方法, 评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度、容积率条件下, 估价期日为 2018 年 10 月 25 日的土地使用权市场价值为:

序号	地址	用地面积(m ²)	楼面单价(元/m ²)	地面单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	增城区石滩镇岗贝村(岭吓)	80	2290	6870	54.96
2	增城区石滩镇岗贝村竹园社岭吓(土名)	100	2310	6930	69.30
	合计	180			124.26

评估总价: 124.26 万元 (取整至百位)

大 写: 壹佰贰拾肆万贰仟陆佰元整

币 种: 人民币

八、土地估价师签字盖章:

姓名 资格证书编号 签名 盖章

刘健 2007440038

刘健



曾志强 2013440035

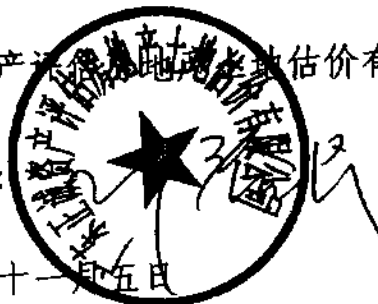
曾志强



九、土地估价机构:

广东正诚资产评估有限公司

法定代表人:

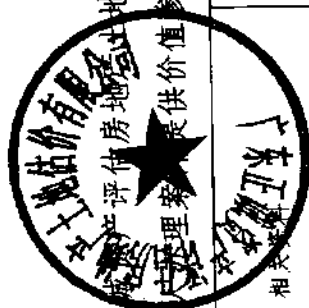


二〇一八年十一月五日

土地估价结果一览表

估价机构：广东正诚资产评估房地产估价有限公司 估价报告编号：粤正诚土报字第 A201811008 号 估价日期：2018 年 10 月 25 日

估价目的：为委托方提供土地估价参考依据而评估土地使用权市场价值 估价日期的土地使用权性质：出让



序号	土地使用者(受让)者	地址	用途		容积率		估价日期实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	用地面积(m ²)	楼面单价(元/m ²)	地面单价(元/m ²)	总地价(万元)
			证载	实际	证载	实际							
1	姚萌强	增城区石滩镇岗贝村(岭吓)	住宅	住宅	--	--	红线外“五通”及红线内场地平整	红线外“五通”及红线内场地平整	46.59	80	2290	6870	54.96
2	姚萌强	增城区石滩镇岗贝村竹园社岭吓(土名)	住宅	住宅	--	--	红线外“五通”及红线内场地平整	红线外“五通”及红线内场地平整	52.21	100	2310	6930	69.30
										180			124.26

合计

一、上述土地估价结果的限制条件

1、土地权利限制：以委托方提供的《登记簿查册表》、《国有土地使用证》、《增用(1994)字第 01250400045 号、增用(2001)字第 C0400042 号》、《建设用地规划许可证》(编号 0243、编号 9706B028)、《广州市国土资源和规划委员会关于协助查询相关土地房产情况的复函》(德国土规划协查[2018]491 号)等相关资料为依据。

2、基础设施条件：于估价日期宗地红线内外达到“五通”(即通路、通电、通讯、通给水、通排水)及红线内场地平整。

3、规划限制条件：

- (1) 用途：根据委托方提供的资料，估价对象规划用地性质为住宅用地；根据本次估价目的及合法原则，本次评估设定估价对象为住宅用地。
- (2) 容积率：根据委托人提供的《登记簿查册表》、《国有土地使用证》(增用(1994)字第 01250400045 号、增用(2001)字第 C0400042 号)、《建设用地规划许可证》(编号 0243、编号 9706B028)、《广州市国土资源和规划委员会关于协助查询相关土地房产情况的复函》(德国土规

划协查[2018]491号)，估价对象第1项用地面积为80平方米，估价对象第2项用地面积为100平方米；根据委托人提供的《建设用地规划许可证》（编号9706B028）记载，用地项目名称为住宅（三层），由于委托人提供的其他资料未记载相关的规划信息，参考估价对象所在区域同类型房地产，大多数均为三层住宅楼，故本次评估设定估价对象容积率为3.0。

4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

1、委托方应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和评估机构不承担任何责任。

2、对于特殊估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明的，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责任。

3、估价报告未考虑估价对象因出租、出售、抵押、担保、应付税费等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素对待估宗地评估价值的影响。

4、现场勘查时未发现估价对象可识别的门牌号码，估价对象实勘地址由委托人代理人指引并结合宗地图确认，请本报告使用者注意。

5、根据委托人提供的《广东省广州市增城区人民法院执行裁定书》（（2018）粤0118执恢114号之五）记载，估价对象均已被查封，查封期限为三年，自2018年8月2日至2021年8月1日止，结合本次评估估价目的，本次评估不考虑查封因素对评估结果的影响，请本报告使用者注意。

6、根据委托人提供资料记载，估价对象《国有土地使用证》出具日分别为1995年7月11日和2001年1月11日，且已分别办理《建设用地规划许可证》（编号0243、编号9706B028），至估价期日，估价对象存在被认定为闲置用地的风险，请本报告使用者注意。

7、报告评估结果为满足上述所有假设与限制条件下的结果，若上述条件发生变化，评估结果要作相应调整或重新评估。

8、本报告使用币种为人民币。



估价机构：广东正诚资产评估有限公司

二〇一八年十一月五日

第二部分 估价对象界定

一、委托方名称：广东省广州市增城区人民法院

住所：广州市增城区人民法院司法委托管理科

负责人（联系人）：姚智毅

联系电话：（020）82710367

二、估价对象：广州市增城区石滩镇岗贝村（岭吓）及岗贝村竹园社岭吓（土名）共2宗住宅用地土地使用权市场价值评估。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

1、估价对象登记状况：

序号	土地使用权人	座落	相关资料	地类(用途)	用地面积(m ²)	剩余土地使用年限	四至
1	姚萌强	增城区石滩镇岗贝村(岭吓)	《登记簿查册表》、《国有土地使用证》(增国用(1994)字第01250400045号)、《建设用地规划许可证》(编号0243)	住宅	80	46.59年	东、南至空地,西、北至巷
2	姚萌强	增城区石滩镇岗贝村竹园社岭吓(土名)	《登记簿查册表》、《国有土地使用证》(增国用(2001)字第C0400042号)、《建设用地规划许可证》(编号9706B028)	住宅	100	52.21年	东至空地,西至规划路,南、北至巷

2、土地等级：

根据《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号），估价对象所在的广州市增城区土地等别为八等。

根据《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市2017年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规字〔2017〕229号），估价对象土地的基准地价级别为住宅十级。

（二）土地权利状况

1、土地所有权：国家所有。

2、土地使用权：所有权属于国家，使用权人为姚萌强，土地使用权方式为出让。

3、使用年限：根据委托人提供的《国有土地使用证》（增国用(1994)字第

01250400045号、增国用(2001)字第C0400042号)记载,估价对象第1项土地使用年限至2065年5月29日止、至估价期日剩余46.59年,估价对象第2项土地使用年限至2071年1月9日止、至估价期日剩余52.21年;本次评估设定估价对象第1项剩余土地使用年限为46.59年,估价对象第2项剩余土地使用年限为52.21年。

4、他项权利:根据委托方提供的资料,估价对象有设立抵押权等他项权利,结合本次评估估价目的,本次评估不考虑查封因素对评估结果的影响。

(三) 土地利用状况

1、利用现状

据委托方提供的资料及现场勘察,于估价期日估价对象宗地开发程度已达到红线外“五通”(通路、通电、通讯、通给水、通排水)及红线内场地平整。

2、土地利用条件

根据委托人提供的《登记簿查册表》、《国有土地使用证》(增国用(1994)字第01250400045号、增国用(2001)字第C0400042号)、《建设用地规划许可证》(编号0243、编号9706B028)、《广州市国土资源和规划委员会关于协助查询相关土地房产情况的复函》(穗国土规划协查[2018]491号),估价对象第1项用地面积为80平方米,估价对象第2项用地面积为100平方米;根据委托人提供的《建设用地规划许可证》(编号9706B028)记载,用地项目名称为住宅(三层),由于委托人提供的其他资料未记载相关的规划信息,参考估价对象所在区域同类型房地产,大多数均为三层住宅楼,故本次评估设定估价对象容积率为3.0。

3、宗地闲置情况

根据《闲置土地处置办法》(2012年5月22日国土资源部第1次部务会议修订通过,2012年7月1日起施行)记载,以下两种情况均可确认为闲置土地:①依法取得土地使用权,但未按出让合同约定或批准用地文件规定日期动工开发,以出让合同生效之日或批准用地文件规定之日起,满1年未动工开发的;②已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五,未经批准中止开发建设满一年的国有建设用

地,也可以认定为闲置土地。

根据委托人提供资料记载,估价对象《国有土地使用证》出具日起分别为 1995 年 7 月 11 日和 2001 年 1 月 11 日,且已分别办理《建设用地规划许可证》(编号 0243、编号 9706B028),至估价期日,估价对象宗地尚未开发,估价对象存在被认定为闲置用地的风险。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1、城市资源状况

(1) 地理位置

广州市是广东省省会,广东省政治、经济、科技、教育和文化的中心。广州市地处中国大陆南方,广东省的中南部,珠江三角洲的北缘,接近珠江流域下游入海口。其范围是东经 112 度 57 分至 114 度 3 分,北纬 22 度 26 分至 23 度 56 分。东连惠州市博罗、龙门两县,西邻佛山市的三水、南海和顺德区,北靠清远市的市区和佛冈县及韶关市的新丰县,南接东莞市和中山市,隔海与香港、澳门特别行政区相望。由于珠江口岛屿众多,水道密布,有虎门、蕉门、洪奇门等水道出海,使广州成为中国远洋航运的优良海港和珠江流域的进出口岸。广州又是京广、广深、广茂和广梅汕和武广铁路的交汇点和华南民用航空交通中心,与全国各地的联系极为密切,因此,广州有中国“南大门”之称。

(2) 土地资源特征

广州市耕地面积为 8.59 万公顷,林业用地面积 25.61 万公顷。广州市土地类型多样,适宜性广,地形复杂。地势自北向南降低,最高峰为北部从化市与龙门县交界处的天堂顶,海拔为 1210 米;东北部为中低山区;中部为丘陵盆地;南部为沿海冲积平原,是珠江三角洲的组成部分。由于受各种自然因素的互相作用,形成多样的土地类型。根据土地垂直地带可划分为以下几种:①中低山地。是海拔 400 米~500 米以上的山地,主要分布在广州市的东北部,一般坡度在 20 度~25 度以上,成土母质以花岗岩和砂页岩为主。这类土地是重要的水源涵养林基地,宜发展生态林和水电。②丘陵地。是海拔 400 米~500 米以下垂直地带内的坡地,

主要分布在地、盆谷地和平原之间，在增城区、从化区、花都区以及市区东部、北部均有分布，成土母质主要由砂页岩、花岗岩和变质岩构成。这类土地可作为用材林和经济林生长基地。③岗台地。是相对高程 80 米以下，坡度小于 15 度的缓坡地或低平坡地。主要分布在增城区、从化区、白云区和黄埔区，番禺区、花都区、天河区亦有零星分布，成土母质以堆积红土、红色岩系和砂页岩为主。这类土地可开发利用为农用地，也很适宜种水果、经济林或牧草。④冲积平原。主要有珠江三角洲平原，流溪河冲积的广花平原，番禺和南沙沿海地带的冲积、海积平原，土层深厚，土地肥沃，是广州市粮食、甘蔗、蔬菜的主要生产基地。⑤滩涂。主要分布在南沙区南沙、万顷沙、新垦镇沿海一带。

(3) 区划、人口

广州管辖的城市总面积 7434.4 平方公里，市本级统筹区即越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、南沙，简称“老七区”。东山、芳村、萝岗原为老七区之一，后因合并而撤销，南沙为新的老七区组成部分。老四区原指越秀区、东山区、海珠区、荔湾区，但是区域调整之后，就采用老三区（老城区），指越秀、荔湾、海珠；新四区为番禺区、花都区、从化区、增城区。

2015 年末，广州常住人口 1350.11 万人，户籍人口 854.19 万人，城镇人口比重为 85.53%。

2、广州市总体经济状况

2018 年以来，广州市坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，攻坚克难，狠抓转型升级，上半年经济运行稳中有升，新动能加快成长，质量效益总体良好，呈现“升、快、稳、好”的特点。上半年，广州市完成地区生产总值（GDP）10652.98 亿元，增长 6.2%。

(1) 经济运行稳健，稳中有“升”

一是 GDP 增速提升。上半年，广州市完成地区生产总值（GDP）10652.98 亿元，增长 6.2%，比一季度提升 1.9 个百分点。其中第一、二、三次产业增加值分别为 101.14 亿元、3032.07 亿元和 7519.77 亿元，分别增长 0.8%、6.6%和 6.1%。

二是工业生产提升。上半年，广州市规模以上工业增加值和总产值分别为

2100.99 亿元和 8693.44 亿元,分别增长 7.4%和 6.0%,增速比一季度分别提升 0.3 个和 0.2 个百分点。三大支柱产业稳定增长,总产值增速为 6.1%,其中汽车制造业增长 10.7%,石油化工制造业增长 3.7%,增速比一季度分别提升 1.0 个和 0.8 个百分点。除三大支柱产业外,其他行业产值合计增长 5.9%,比一季度提升 1.1 个百分点。先进制造业较快增长,其中电气器械、医药、通用设备制造业产值分别增长 14.0%、13.9%和 7.4%。传统优势产业中的酒饮料、食品制造业受龙头企业产品结构调整、创新商业模式带动,产值分别增长 26.4%和 12.6%;家具制造业加速向智能生产、个性定制转型,产值上半年增长 7.1%,高于广州市工业平均水平。

三是投资增速提升。上半年,广州市固定资产投资增长 9.1%,增速较一季度提升 6.6 个百分点。在飞机购置、轨道交通、配套基建等大项目带动下,基础设施投资增长 11.7%,增速比一季度加快 1.7 个百分点。工业投资在富士康 10.5 代显示器、乐金项目厂房建设等项目带动下高速增长 54.3%,比一季度加快 36.8 个百分点;占广州市投资的 15.5%,同比提升 4.5 个百分点。其中制造业投资增长 85.5%,高技术制造业投资增长 1.3 倍。工业技改投资加快推进,止跌回升,扭转上年同期和今年一季度负增长态势,同比增长 36.5%,比一季度大幅提升 38.1 个百分点。在广州国际科技创新城等项目带动下,房地产开发投资由负转正,增长 6.3%。大项目引领作用显著,三大投资领域完成投资超十亿元的项目达 39 个,同比增加 12 个;完成投资 954.24 亿元,增长 97.7%。

(2) 新动能发展壮大,增长加“快”

一是新产业规模扩大快。上半年,先进制造业和高技术制造业增加值占规模以上工业增加值比重提升,其占比分别为 61.0%和 12.8%,同比分别提高 3.7 个和 0.7 个百分点。新一代信息技术蓬勃发展,带动信息传输软件和信息技术服务业增加值增长 29.0%,占 GDP 比重为 5.9%,同比提高 1.6 个百分点。1-5 月,互联网、软件和信息技术服务业营业收入占规模以上服务业营业收入的比重 19.6%,同比提高 4.1 个百分点。其中视源电子、华多科技、虎牙科技等企业营业收入增速超 20%。

二是新业态、新模式发展快。“互联网+消费”新业态助推消费新增长,网络购物持续火爆,限额以上网上商店零售额增长 24.6%,增速同比提高 5.5 个百分点;

新零售模式加快布局，“盒马鲜生”、“超级物种”等落户广州、天猫无人汽车贩卖机等新零售企业正式营业，线上线下融合发展。

三是新产品释放潜力快。工业新产品加快产出，自主研发的广汽传祺 GE3 车型今年开始量产，上半年新能源汽车产量 7038 辆，增长 4.9 倍；信息技术产品中的移动通信基站设备、集成电路、智能电视产量分别增长 1.5 倍、24.2%和 10.6%；新材料产品中锂离子电池产量增长 21.9%，高端装备类产品中的工业自动调节仪表与控制系统产量增长 17.7%；专用设备中的医疗仪器设备及器械增长 48.2%。广汽智能网联项目加快建设，新引进和培育小鹏汽车、睿驰电动汽车、小马智行、景驰科技等新能源汽车和无人驾驶创新企业。

四是营利性服务业增长快。1-5 月，规模以上其他营利性服务业企业增长 20.5%。互联网和相关服务、软件和信息技术服务业在网易、小米和优视科技等互联网软件龙头企业高速增长带动下增势良好，增速达 35.1%。营利性服务业百强企业合计实现营业收入增长 41.0%，占全部其他营利性服务业的 52.4%。

(3) 经济基础稳固，运行平“稳”

一是消费市场稳。上半年，广州市社会消费品零售总额 4488.94 亿元，批发和零售业商品销售总额 30909.26 亿元，同比分别增长 7.8%和 11.7%。与居民消费质量提升和品质改善相关行业零售额超两位数增长。限额以上粮油食品类、化妆品类、服装鞋帽针纺织品类、体育娱乐用品类零售额分别增长 21.5%、18.2%、14.4%和 10.7%。

二是客货运输稳。上半年，旅客周转量、机场货邮行吞吐量、机场旅客吞吐量、货运量、客运量分别增长 8.6%、7.4%、7.2%、6.4%和 4.3%，增速较一季度分别提高 3.5 个、0.4 个、0.8 个、4.3 个和 0.3 个百分点；货物周转量下降 5.7%，但降幅比一季度收窄 5.2 个百分点。港口货物吞吐量、港口集装箱吞吐量分别增长 10.1%和 8.8%。

三是价格水平稳。消费价格涨幅回落，工业品出厂价格微涨。上半年，城市居民消费价格（CPI）同比上涨 2.3%，涨幅比一季度回落 0.5 个百分点。工业生产者购进价格（IPI）延续放缓态势，同比增长 3.7%，涨幅较一季度回落 0.3 个百分

点；出厂价格（PPI）结束逐月放缓态势，同比增长 0.7%，涨幅较一季度扩大 0.3 个百分点。

（4）经济提质增效，稳中向“好”

一是财政收支质量好。上半年，广州市完成一般公共预算收入 866.66 亿元，增长 8.0%，其中个人所得税增长 23.9%。一般公共预算支出 1262.66 亿元，增长 17.4%，其中与民生相关的社会保障和就业支出、公共安全支出、医疗卫生与计划生育支出分别增长 26.8%、26.4%和 18.3%。

二是企业盈利能力好。1-5 月，广州市规模以上工业企业利润增长为 11.8%；主营业务收入利润率为 7.70%，同比提升 0.50 个百分点，高于全国（6.36%）、全省（6.02%）、北京（6.84%）等；规模以上服务业企业营业利润 296.28 亿元，增长 48.6%。

三是居民收入增长好。上半年，城市和农村居民年人均可支配收入分别为 31540 元和 13972 元，分别增长 8.1%和 10.3%，增速均高于同期 GDP 增长水平。

3、房地产市场状况

（1）土地市场

2018 年上半年广州市十一区共推出 398.3104 万 m² 土地，与 2017 年下半年 625.0576 万 m² 相比减少 226.7472 万 m²，环比下降 56.93%。2018 年土地供应明显减少。纯住宅用地供应 14 宗，商住用地 7 宗，商务金融用地 19 宗，工业用地 35 宗，其他用地 5 宗，总共 80 宗，由于土地供应的减少，土地的稀缺性程度增加，房地产市场的火爆，地块成交持续火爆特征明显。

2018 年上半年，广州市共成交 355.3080 万 m² 土地，与 2017 年下半年 597.0144 万 m² 相比减少 241.7064 万 m²，同比下降 68.02%，共有 64 宗土地成交，纯住宅用地成交 13 宗，商住用地成交 4 宗，商办用地成交 17 宗，工业用地成交 26 宗，还有 4 宗其他用地成交。均为招拍挂方式挂牌出让的地块。

（2）商品房市场分析

2018 年上半年广州市商品房供应面积为 549.7497 万 m²，比 2017 年下半年环比下跌 33.11%；成交面积为 532.2477 万 m²，比 2017 年下半年环比下跌 27.08%；

成交均价: 18,206 元/m², 环比上涨 3.98%。

① 商品房供应面积与成交面积供求比分析

从月度看, 商品房供应面积与成交面积均先降后升再降再升, 受春节特殊影响 2018 年 1 月、2 月供应面积大幅减少, 供应面积小于成交面积, 3 月供应面积与成交面积均大幅增加, 供应面积较 2 月环比上升 198.95%, 成交面积较 2 月环比上升 168.64%, 6 月为上半年以来供应面积与成交面积最高峰, 供应面积为 164.5741 万 m², 成交面积为 147.4950 万 m²。

② 商品房月度供应面积与供应套数分析

受春节特殊影响 1 月、2 月供应面积、供应套数均大幅减少, 2018 年 1 月-3 月供应面积合计 191.1766 万 m², 供应套数合计为 1.8248 万套, 4 月-6 月供应面积合计为 358.5731 万 m², 较 1-3 月环比上涨 87.56%, 供应套数合计为 3.7901 万套, 较 1-3 月环比上涨 107.70%, 1 月-6 月供应面积合计为 549.7497 万 m², 较 2017 年下半年环比下降 12.08%, 1 月-6 月供应套数合计为 5.6149 万套, 较 2017 年下半年环比下降 4.14%。

③ 商品房月度成交面积与成交套数分析

2018 年 1 月-3 月成交面积合计 209.8731 万 m², 成交套数合计为 2.6515 万套, 4 月-6 月成交面积合计为 322.3746 万 m², 较 1-3 月环比上涨 53.60%, 成交套数合计为 4.0036 万套, 较 1-3 月环比上涨 50.99%, 1 月-6 月成交面积合计为 532.2477 万 m², 较 2017 年下半年环比下降 8.66%, 1 月-6 月成交套数合计为 6.6551 万套, 较 2017 年下半年环比下降 21.02%。

④ 商品房月度成交金额与成交均价分析

从月度来看, 广州市上半年商品房成交均价先降后升, 2 月、3 月成交均价小幅回落, 4 月-6 月成交均价有不同幅度上涨; 从季度来看, 2018 年 1 月-3 月成交均价为 17,725 元/m², 4 月-6 月成交均价为 18,689 元/m², 较 1-3 月环比上涨 5.44%; 从半年度来看, 1 月-6 月成交均价为 18207 元/m², 较 2017 年下半年环比上升 3.98%。

4. 综合政策一览表

时间	政策名称	内容
----	------	----

时间	政策名称	内容
2017年1月10日	《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》	1月10日,住建部官网公布,住建部、财政部近日印发《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》。《意见》指出以建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度为主要方向,进一步完善住房保障制度。城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式,逐步转向以租赁补贴为主。住房保障家庭租赁补贴面积不超过60平米。
2017年2月6日	《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》	国务院办公厅2017年2月6日发布《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》,就促进开发区改革和创新发展提出五方面重点任务。一是优化开发区形态和布局,二是加快开发区转型升级,三是全面深化开发区体制改革,鼓励以政府和社会资本合作(PPP)模式进行开发区公共服务、基础设施类项目建设,鼓励社会资本在现有的开发区中投资建设、运营特色产业园,积极探索合作办园区的发展模式。四是完善开发区土地利用机制,五是完善开发区管理制度。
2017年2月23日		2月23日,在国务院新闻办公室举行房地产和棚户区改造有关情况新闻发布会上,关于房地产去库存问题,住建部部长陈政高表示,房地产去库存主要采取以下措施:和城镇化相结合,引导鼓励农民工和农民进城;发展租赁市场,把目前的库存房转化为租赁房;发展跨界地产,鼓励企业,同时鼓励开发企业,把现有的库存转化为双创提供条件,为体育、卫生、医疗、养老提供条件等。关于房地产税工作问题,住建部副部长陆克华表示,房地产税是十八届三中全会明确的改革任务,要加快房地产税立法,并适时推进改革,有关部门正在按照中央要求开展工作。
2017年7月11日	《广州市人民政府办公厅关于规范我市国有企业物业出租管理的指导意见》	7月11日,广州市政府印发《广州市人民政府办公厅关于规范我市国有企业物业出租管理的指导意见》(以下简称《指导意见》)。根据《指导意见》,企业拟签订物业租赁合同单次出租的期限原则上不超过6年,出租项目应依照本意见和市属企业建立的物业出租管理制度加强管理,规范审批。因政府产业引导、扶持政策或其他扶持的原因需要延长租期的,单次出租期限最长租期应不超过12年。 《指导意见》还明确,单次出租物业超过一定面积的,应通过符合资质要求的产权交易机构进行公开招租。这些情况包括:广州市4区(越秀区、海珠区、荔湾区、天河区)内的房产(含地下建筑物)超过500平方米或土地超过1000平方米的物业;上述4区以外及其他区域的房产(含地下建筑物)超过1000平方米或土地超过2000平方米的物业。
2017年7月18日	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	7月18日,住建部等9部门近日联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,要求人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业,鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展。 除了提供服务和保障权益两大功能外,住房租赁交易服务平台还应具备监管行为和市场监测两大功能。通过搭建住房租赁交易服务平台,可以建立健全住房租赁企业和房地产经纪机构备案制度,强化住房租赁信用管理,建立多部门守信联合激励和失信联合惩戒机制。同时,可以借助平台,加强对住房租赁市场的监测,为政府决策提供数据基础。

时间	政策名称	内容
2017年8月2日	关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知	8月2日,广州市住房城乡建设委等10部门发布《关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知》(以下简称《通知》),明确落实调控部署、全面加强房地产市场管理。 《通知》要求,严格落实商品房销售管理措施,进一步强化商品房价格监管。对房地产项目预售、销售定价不合理的,要坚决予以调整,对不接受政府价格指导的项目,一律不予核发预售证或不予办理交易网签备案。此外,加大对房地产开发企业执行明码标价,要求备案价格在楼盘销控表明位置进行公开标示,销售价格不得高于备案价格。
2017年9月11日	《关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》	9月11日,国土资源部、住房城乡建设部发布《关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》(以下简称《通知》),《通知》提出,不动产统一登记制度实施前已经形成的房屋登记纸质资料要移交至不动产登记机构,确实难以拆分移交的,应复制移交,复制移交的资料应与原件一致,并于年底前全面复制移交到位。 《通知》中针对目前各地不动产统一登记后出现的历史遗留问题有所体现:不动产登记机构和房屋交易管理部门要加强配合,共同协商推动地方政府依法合规分类妥善处理,及时解决问题。同时也着重强调,要防止小产权房通过不动产登记合法化。
2017年10月1日	《融资担保公司监督管理条例》	10月1日,国务院发布的《融资担保公司监督管理条例》(以下简称《条例》)开始实施,《条例》有利于加大政策扶持力度,完善监管制度,有效防范风险,促进融资担保行业健康发展,更好地为小微企业和“三农”服务。 《条例》规定,国家推动建立政府性融资担保体系,发展政府支持的融资担保公司,建立政府、银行业金融机构、融资担保公司合作机制,扩大为小微企业和“三农”提供融资担保业务的规模并保持较低的费率水平。各级人民政府财政部门对主要为小微企业和“三农”服务的融资担保公司提供财政支持。政府支持的融资担保公司应当增强运用大数据等现代信息技术手段的能力,为小微企业和“三农”融资需求服务。纳入政府推动建立的融资担保风险分担机制的融资担保公司,应当按照国家有关规定降低对小微企业和“三农”的融资担保费率。
2017年12月11日	《建筑市场信用管理暂行办法》	12月11日,住房城乡建设部发布《建筑市场信用管理暂行办法》,《暂行办法》规定,各级住建主管部门按照“谁处罚、谁列入”的原则,将存在下列情形的建筑市场各方主体,列入建筑市场主体“黑名单”:利用虚假材料、以欺骗手段取得企业资质的;发生转包、出借资质,受到行政处罚的;发生重大及以上工程质量安全事故,或1年内累计发生2次及以上较大工程质量安全事故,或发生性质恶劣、危害性严重、社会影响大的较大工程质量安全事故,受到行政处罚的;经法院判决或仲裁机构裁决,认定为拖欠工程款,且拒不履行生效法律文书确定的义务的。同时,要对被人力资源社会保障主管部门列入拖欠农民工工资“黑名单”的建筑市场各方主体加强监管。

5、土地政策

时间	政策名称	内容
----	------	----

时间	政策名称	内容
2017年1月9日	《土地督察“十三五”发展规划》	1月9日,我国首部土地督察发展规划《土地督察“十三五”发展规划》印发。明确了“十三五”土地督察工作的主要目标,其中包括围绕中心服务大局,土地督察成效更加显化;土地督察工作的法治化规范化信息化建设水平显著提升;符合国家治理体系和治理能力现代化要求的土地督察业务体系基本健全等。
2017年1月12日		1月12日,国土资源部表示,要根据供需形势因城因地施策,对房价上涨压力大的城市合理增加土地供应,调整用地结构,提高住宅用地比例;去库存压力大的三四线城市则要减少以至暂停住宅用地供应。
2017年1月22日	《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》	日前,国土资源部印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》,对全面开展完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点做出重要部署。试点地区涉及30个省(区、市)的34个市县(区),试点计划于2018年底前完成。
2017年2月5日	《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》	2月5日,2017年中央一号文件《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》公布。文件提到,探索建立农业农村发展用地保障机制,在控制农村建设用地总量、不占用永久基本农田前提下,加大盘活农村存量建设用地力度。允许通过村庄整治、宅基地整理等节约的建设用地采取入股、联营等方式,重点支持乡村休闲旅游养老等产业和农村三产融合发展。
2017年2月13日		近日,国土资源部与财政部联合下发通知,从2017年1月1日起,新增建设用地土地有偿使用费由政府性基金预算调整转列为一项公共预算,中央财政将设立“土地整治工作专项”,对地方开展的高标准农田建设、土地整治重大工程和灾毁耕地复垦等土地整治工作予以重点支持。
2017年2月27日		日前,国土资源部部长姜大明接受采访时表示,针对房地产过度投资、投机的问题,要建立分类调控制度,同时,要加强国土规划和土地利用规划管控,探索房地产多元化供地机制。
2017年3月8日		3月8日,国土资源部部长姜大明在全国两会“部长通道”中回应称,住宅土地70年产权到期后,居民住房财产一定会受到法律充分保护。并表示国土部在加快建立房地产健康发展长效机制方面的工作重点是明确住房用地的本质属性,规范市场秩序,遏制炒作土地的行为;落实地方的主体责任,因城因地分类施策,坚持去库存与防过热两者并重;调整建设用地结构,提高住宅用地比例,用市场配置满足多元化住房的用地需求。
2017年5月15日	《2017年全国土地利用计划》	国土资源部近日印发的《2017年全国土地利用计划》显示,2017年安排新增建设用地指标600万亩。不去年相比,总量基本持平。促进房地产市场平稳健康发展。房地产库存压力过大的城镇要减少乃至停止下达住房建设新增建设用地指标。房价上涨压力大的城市要统筹存量和增量建设用地,综合考虑区域人口、就业、公共服务设施建设等因素,优化土地供应结构,相应增加年度住宅用地供应。

时间	政策名称	内容
2017年5月23日	《中华人民共和国土地管理法(修正案)》	5月23日,国土资源部发布《中华人民共和国土地管理法(修正案)》,将“征收宅基地和地上房屋,应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则,采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平合理补偿,保障被征地农民的居住权。”纳入新条例。
2017年7月25日	《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》	7月25日,广东省国土资源厅发布了《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》(以下简称《通知》),《通知》对宅地出让的规模、开发时间、容积率都有了明确要求。包括住宅用地禁止“捆绑”出让和超三年开发周期出让。同时,住宅用地宗地出让面积不得超过下列标准:小城市和建制镇7公顷,中等城市14公顷,大城市及大城市以上20公顷;住宅用地容积率必须大于1.0,规划条件其他内容应当符合控制性详细规划,并明确不得建设封闭小区。 《通知》还规定,企业参与竞买保证金不得低于出让最低价20%,不超过出让最低价的50%。竞买保证金应当明确缴交至指定账户,不得以项目投资额等形式代替。
2017年8月21日	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	8月21日,国土资源部住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知 国土资发〔2017〕100号,确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆和成都13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。 该方案核心内容是,“试点城市村镇集体经济组织,可自行开发运营,也可通过联营、入股等方式,建设运营集体租赁住房”。

6、税收政策

土地相关的税收制度方面,在土地交易和使用过程中涉及的税种最主要的是土地增值税、城镇土地使用税、契税等。

土地增值税

征收范围	计征时间	税率	计征公式
转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人 增值额未超过扣除项目金额50%	房地产转让合同签订后7日内	30%	增值额 × 30%
增值额超过扣除项目金额50%,未超过100%		40%	增值额 × 40% - 扣除项目金额 × 5%
增值额超过扣除项目金额100%,未超过200%		50%	增值额 × 50% - 扣除项目金额 × 15%
增值额超过扣除项目金额200%		60%	增值额 × 60% - 扣除项目金额 × 35%
建造普通住宅出售增值额未超过扣除项目金额20%		免征	

城镇土地使用税

征收范围	计征时间	定额税率	计征公式
在城市、县城、建制镇、工矿区拥有土地使用权的单位和人、大城市	按年计算,分期缴纳	1.5-30元	应税土地面积 × 适用税率

中等城市		1.2-24元	
小城市		0.9-18元	
县城、建制镇、工矿区		0.6-12元	

2013年12月31日,财政部国家税务总局《关于夫妻之间房屋土地权属变更有关契税政策的通知》(财税[2014]4号)经研究,现将夫妻之间房屋、土地权属变更有关契税政策通知如下:在婚姻关系存续期间,房屋、土地权属原归夫妻一方所有,变更为夫妻双方共有或另一方所有的,或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有,变更为其中一方所有的,或者房屋、土地权属原归夫妻双方共有,双方约定、变更共有份额的,免征契税。本通知自发布之日起施行。《财政部国家税务总局关于房屋土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策的通知》(财税[2011]82号)同时废止。

2016年2月22日,财政部、国家税务总局、住房城乡建设部《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》,对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭,购买的家庭第二套住房。个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征营业税。

2016年3月23日,财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》,并将于5月1日起施行。实施细则规定土地出让成本可在销售额中抵扣,购置不动产可抵扣;另此次细则明确个人销售购买所得住房所缴增值税与此前应缴营业税基本一致,但由于增值税的计算需要剔除含税部分,根据简易计税方法,税负4.76%,较此前下降0.24%。

6、城市规划与发展目标

根据《广州城市总体规划(2011-2020)》,本次《总规》规划区范围为广州

市域，包括越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、花都、番禺、南沙、萝岗 10 个市辖区以及增城、从化 2 个县级市，面积 7434.4 平方公里。

城市性质、发展目标和规模

(1) 城市性质

国家中心城市之一，国家历史文化名城，广东省省会，我国重要的国际商贸中心、对外交往中心和综合交通枢纽，南方国际航运中心。

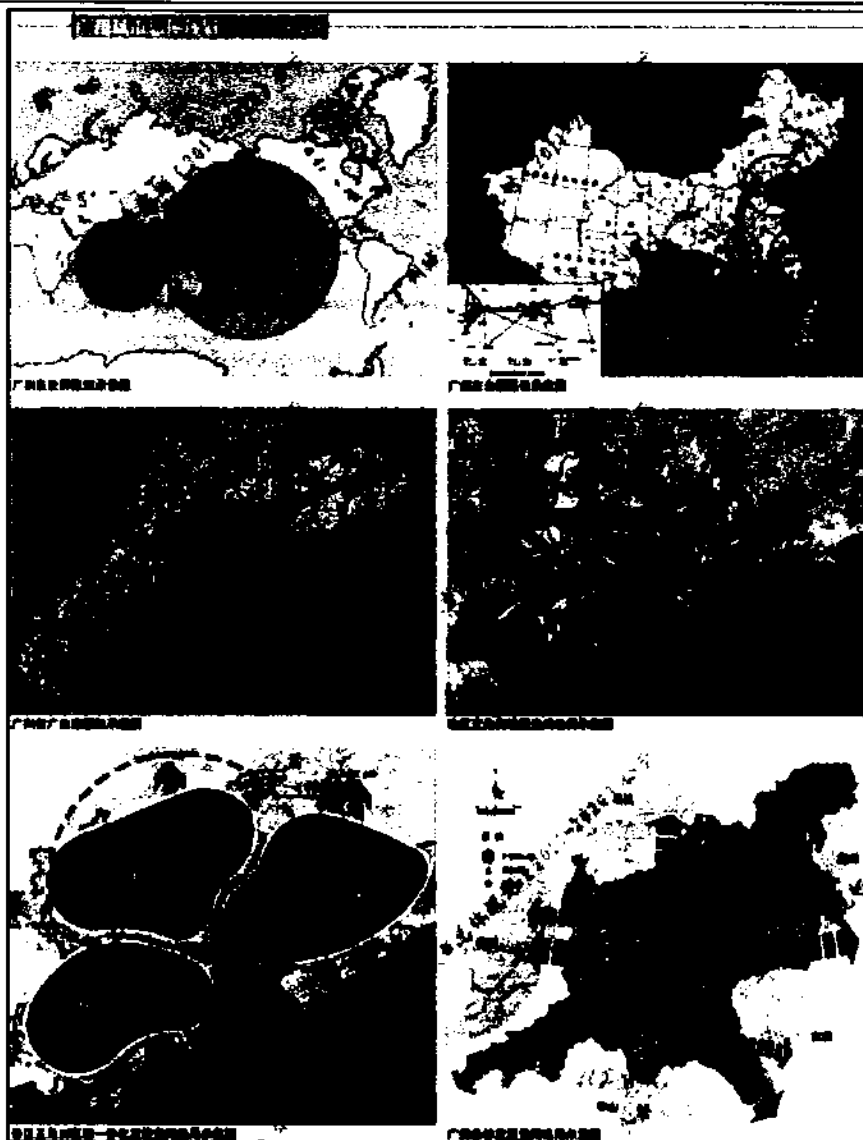
(2) 发展目标

坚持低碳经济、智慧城市、幸福生活的城市发展理念。大力推进战略性基础设施、战略性主导产业、战略性发展平台实现重大突破。走新型城市化发展道路，提升城市生态文明水平、核心竞争力、文化软实力和国际影响力。率先转型升级、建设幸福广州，将广州建成广东省宜居城乡的“首善之区”和服务全国、面向世界的现代化国际大都市，全面实现国家中心城市的定位。

(3) 城市规模

根据国家住建部对《广州城市总体规划纲要(2011-2020)》的批复，2020 年，城乡建设用地 1772 平方公里，常住人口 1800 万人(包括户籍人口和非户籍常住人口)，管理服务人口 2000 万人(包括户籍人口、非户籍常住人口、流动人口等在内)。

(4) 城市总体发展战略



①从城市到区域，强化区域中心

在全国层面，代表国家参与国际分工合作与竞争，建设国家中心城市。在泛珠江三角洲层面，加强区域合作，拓展腹地，成为广东服务泛珠江三角洲的集聚辐射中心。在珠江三角洲层面，深化粤港澳合作，携领珠三角一体化发展。在广佛肇经济圈层面，加快广佛肇经济圈建设，重点推进广佛同城化发展。

②从制造到创造，发展现代产业

增强产业核心竞争力。推进产业高端化、集群化、融合化发展。形成以服务经济为主体、现代服务业为主导，现代服务业、战略性新兴产业与先进制造业有机融合、互动发展的现代产业体系。

③从实力到魅力，建设文化名城

保护历史传统文脉。重点保护与修复反映海上丝绸之路发源地、岭南文化中

心地、中国近代革命策源地、改革开放前沿地的“四地”特色的空间载体。凸显现代特色风貌。以珠江文化生态带、传统中轴线、新城市中轴线为重点，打造传统与现代呼应的城市名片。统筹利用各类文化资源，发展文化产业，打造具有多元、包容、创新精神的文化创意之都。

④从安居到宜居，构筑宜居城乡

加强城乡生态环境保护。大力推进公交优先，倡导绿色、低碳生活方式。优化公共中心体系。全面提升“花城”、“绿城”、“水城”魅力，打造宜居宜业“生态城市”。

⑤从二元到一体，实现城乡统筹

高标准、高起点推进镇村规划编制，实现城乡规划全域覆盖。逐步完善城乡一体化基础设施，健全城乡一体化基本公共服务体系。

⑥从粗放到集约，强化组团发展

加强土地节约集约利用，优化各组团空间结构与功能布局，促进土地利用与城市交通的协调互动，完善城市功能组团的综合服务功能，实现职住相对平衡，强化紧凑集约发展，构建舒展的紧凑型多中心网络型空间结构。

重点疏解中心城区人口、分流外来人口，提升人口素质。优化用地开发强度，引导居住、就业、基本公共服务设施配置等的相对平衡，保障城市的良性循环和可持续发展。

城市空间结构

继续实施“南拓、北优、东进、西联、中调”的十字方针，促进城市空间发展从拓展增长走向优化提升，形成“一个都会区、两个新城、三个副中心”的多中心网络型城市空间结构。

(1) 一个都会区

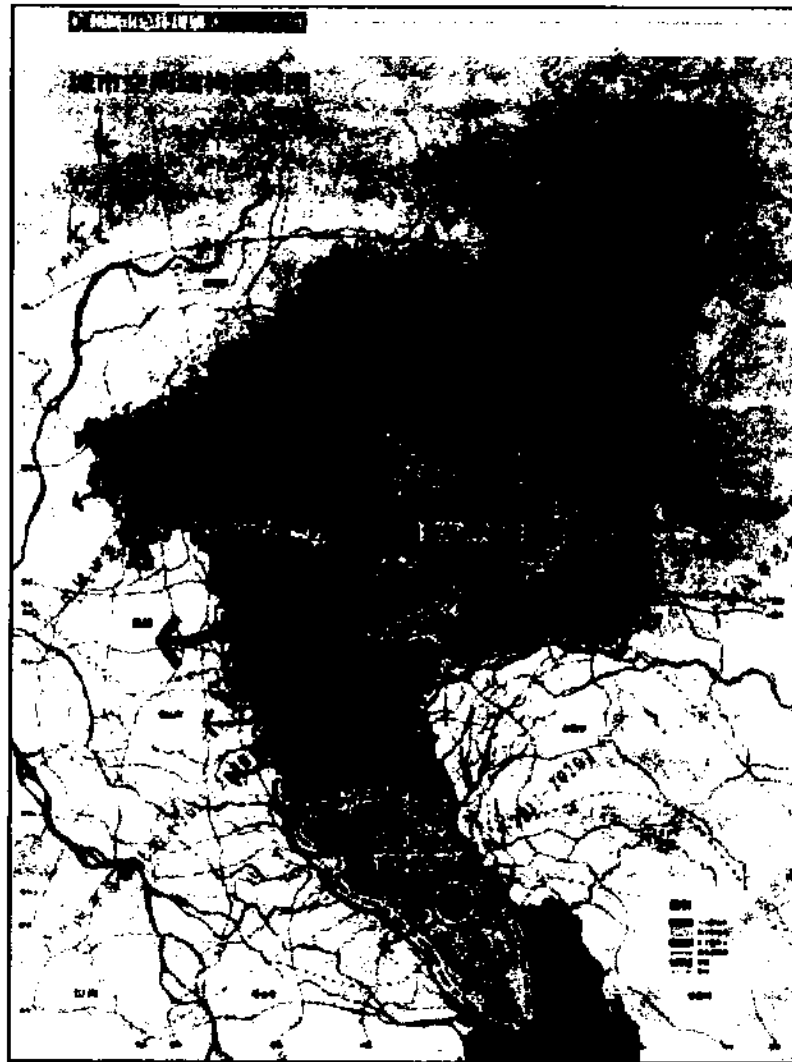
是国家中心城市功能的主要承载地。重点发展现代商贸、金融保险、文化创意、医疗健康、商务与科技信息和总部经济等现代服务业，优化布局区域及城市高端功能；加强历史文化保护，提升都会区用地效益和环境品质。

(2) 两个新城

指南沙滨海新城和东部山水新城，是带动率先转型升级的两个战略性新区。重点完善综合配套，注重提升新城区综合服务功能，实现居住、就业、基本公共服务设施均衡协调及与产业同步发展，吸引人口加快集聚。

(3) 三个副中心

指花都、从化、增城三个副中心，是城乡统筹的重要载体。提升综合服务功能，承接都会区人口和功能的疏解，辐射带动镇、村整体联动、共同发展。



(二) 区域因素

1、区域概况

(1) 增城区概况

增城区是广州市市辖区，位于广东省中东部、广州市东部，南与东莞隔江相望，东临惠州，北界从化，截至2017年底面积1616.47平方公里，常住人口141万，拥有一个国家级经济技术开发区，以及中国第五个国家级侨商产业聚集区“侨

梦苑”。

增城建县于东汉建安六年(201年),隶属南海郡,因南海郡原辖6县,新设一县,增多一城,故曰“增城”。1993年撤县设市,2014年2月撤市设区。辖4个街道办事处、7个镇、282个行政村和55个社区,人口89.08万人。辖区内的增城经济技术开发区是广州市三个国家级开发区之一。

增城区是全国著名的荔枝之乡、牛仔服装名城、新兴的汽车产业基地和生态旅游示范区,先后荣获“全国生态文明建设示范市”、“联合国和谐城市提名奖”、“中国最具幸福感城市”、“中国和谐之城”、“中国金融生态城市”、“中国全面小康10大示范市”、“全国绿色小康县(市)”、“全国绿化模范县(市)”、“全国科技先进市”等称号。

2017年12月14日,获评中国工业百强区。

2018年9月,《2018年中国百强区发展白皮书》在京发布,当选2018年中国百强区。2018年10月,入选2018年度全国投资潜力百强区、全国科技创新百强区、全国绿色发展百强区。

(2) 估价对象位置概况

估价对象位于广州市增城区石滩镇立新西路之西南面,其东北面为立新西路,西面为珠三角环线高速。估价对象附近有增城201路公交车经过,交通便利度一般。周边多为自建房,有一定居住氛围;有石滩第一中学、石滩广场、和兴室内肉菜市场、超市,生活配套设施较完善。

2、交通条件

增城地处穗莞深港黄金走廊和广深科技创新走廊的重要节点,穗莞深城际轨道、广州地铁13号线和21号线,以及广汕客专、东北客货车外绕线等汇集增城,形成广州东部交通枢纽中心和广州新东站;广惠、广深等7条高速公路贯穿全境。30分钟可达广州中心城区,40分钟内坐拥广州、深圳两大空港和黄埔港、新塘港两大海港资源,1小时左右可达珠三角任何一个城市,形成了现代化陆运、海运、空运立体式“大交通”网络。

3、基础设施条件

- (1) 供水: 该区域为市政供水系统相连, 保证率较高。
- (2) 供电: 该区域为市政供电, 保证率较高。
- (3) 通讯: 区域内通讯与市政通讯网相联, 通讯线路通畅。
- (4) 排水: 该区域为市政排污, 排水线路通畅。

4、环境条件

增城区属南亚热带海洋性季风气候, 北回归线经过增城北部, 特点是气温高、雨量充沛、霜日少、光照充足, 全年都可栽培作物。但因季风交替迟早及强弱不同, 气候多变。受地势影响, 北部山区与南部平原气候有差异。 [22]

一年四季的气候特征: 春季, 从立春日始, 阴雨连绵空气潮湿, 温度较低, 一般是 12.7~21.7℃ 之间。夏季, 从 4 月中旬始, 气温上升, 最高气温为 28.5℃, 天气常受副热带高压控制, 空气闷热; 4~6 月份多锋面雨, 7~9 月份多台风雨; 常发生洪涝灾害。秋季, 从 10 月下旬始, 受北方干冷空气南下影响, 气温下降, 干旱少雨, 但天气凉爽; 12~1 月, 常有寒潮侵袭, 偶有霜天。冬季, 境内无气候学上的冬季, 但人们仍将气温较低的 11~1 月称为冬季。

多年平均气压为 1012.2 毫巴, 冬夏相差较大。冬季受极地高压控制, 气压较高, 12~1 月平均 1020 毫巴左右; 夏季受热带气旋影响, 气压较低, 7~8 月平均在 1003 毫巴左右。

(三) 个别因素

- 1、宗地位置: 估价对象位于广州市增城区石滩镇立新西路之西南面, 其东北面为立新西路, 西面为珠三角环线高速。
- 2、用途: 估价对象规划用地性质均为住宅用地。
- 3、面积: 估价对象第 1 项用地面积为 80 平方米、估价对象第 2 项为 100 平方米, 面积小对土地利用有一定影响。
- 4、形状: 估价对象地块形状规则, 对土地利用极为有利。
- 5、临街状况: 估价对象第 1 项西、北临巷, 估价对象第 2 项西至规划路。
- 6、地质条件: 估价对象地块地质状况一般。

7、地势：估价对象宗地地势平坦，与周边土地基本持平。

8、四至：估价对象第1项宗地东、南至空地，西、北至巷；估价对象第2项宗地东至空地，西至规划路，南、北至巷。

9、利用状况：

(1) 规划条件

根据委托人提供的《登记簿查册表》、《国有土地使用证》（增国用(1994)字第01250400045号、增国用(2001)字第C0400042号）、《建设用地规划许可证》（编号0243、编号9706B028）、《广州市国土资源和规划委员会关于协助查询相关土地房产情况的复函》（穗国土规划协查[2018]491号），估价对象第1项用地面积为80平方米，估价对象第2项用地面积为100平方米；根据委托人提供的《建设用地规划许可证》（编号9706B028）记载，用地项目名称为住宅（三层），由于委托人提供的其他资料未记载相关的规划信息，参考估价对象所在区域同类型房地产，大多数均为三层住宅楼，故本次评估设定估价对象容积率为3.0。

(2) 利用现状

据委托方提供的资料及现场勘察，于估价期日估价对象宗地开发程度已达到红线内外“五通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水）及红线内场地平整。

10、最合理和最有效利用

估价对象位于广州市增城区石滩镇岗贝村，规划用地性质为住宅用地，本报告估价目的是为委托人办理案件提供价值参考依据而评估土地使用权市场价值，根据合法原则及估价对象规划用途，本次估价确定估价对象按住宅用地用途为最合理和最有效利用。

11、土地使用年期

根据委托人提供的《国有土地使用证》（增国用(1994)字第01250400045号、增国用(2001)字第C0400042号）记载，估价对象第1项土地使用年限至2065年5月29日止、至估价期日剩余46.59年，估价对象第2项土地使用年限至2071年1月9日止、至估价期日剩余52.21年；本次评估设定估价对象第1项剩余土地使用年限为46.59年，估价对象第2项剩余土地使用年限为52.21年。

总体来看，估价对象个别条件较优，能体现土地使用权正常价值。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 法律、法规和政策文件

- 1、《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72号, 1995年1月1日施行; 全国人大常委会2007年8月30日修订);
- 2、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号, 2007年10月1日施行);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号, 1999年1月1日施行; 全国人大常委会2004年8月28日修订);
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》(2008年1月1日施行);
- 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》(中华人民共和国国务院令第55号, 1990年5月19日施行);
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1999年1月1日起执行, 根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修正);
- 7、《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);
- 8、《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);
- 9、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号);
- 10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号);
- 11、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号);
- 12、《中华人民共和国资产评估法》(由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布, 2016年12月1日实施);
- 13、《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市2017年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》(穗国土规字〔2017〕229号);
- 14、《广州市人民政府办公厅关于土地管理的实施意见》(穗府办规〔2018〕

7号)；

15、国务院、国土资源部、建设部、财政部、广东省人民政府、广州市人民政府颁布的其他有关法规和政策文件。

(二) 技术标准

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 2014年12月1日施行)；
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014, 2014年12月1日施行)；
- 3、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007, 2007年8月10日施行)；
- 4、《城市土地动态监测技术规范》(T0/T1009-2007)；
- 5、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4号)。

(三) 委托方提供的资料

- 1、《广东省广州市增城区人民法院委托评估函》((2018)粤0118土评字第8号)；
- 2、《广东省广州市增城区人民法院执行裁定书》((2018)粤0118执恢114号之五)；
- 3、《登记簿查册表》；
- 4、《国有土地使用证》(增国用(1994)字第01250400045号、增国用(2001)字第C0400042号)；
- 5、《建设用地规划许可证》(编号0243、编号9706B028)；
- 6、《广州市国土资源和规划委员会关于协助查询相关土地房产情况的复函》(穗国土规划协查[2018]491号)。

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

- 1、估价对象所在区域的建筑工程造价等资料；
- 2、广州市房地产市场资料；
- 3、《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市2017年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》(穗国土规划字〔2017〕229号)。

二、土地估价

(一) 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、相互影响所形成的,而这些因素又经常处于变动之中,土地估价必须要对此进行细致分析并准确判断其变动趋向,才能做出正确的估计,我们在本次估价过程中,根据地价评估技术以及估价对象的具体情况主要遵循以下原则。

(1) 合法原则

估价对象应符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度等技术指标的要求,即土地使用权价格评估应以土地的合法使用、合法处分为前提。

(2) 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,受其他具有相同使用价值的地块,即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。

(3) 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。

(4) 变动原则

土地估价时,必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中,因此应把握各因素之间的因果关系及变动规律,以便根据目前地价水平预测未来的土地价格。

(5) 协调原则

土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

(6) 预期收益原则

对于价格评估，重要的并非是过去，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和预测，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及收益价格。

(7) 最有效利用原则（最高最佳使用原则）

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的收益不同，而且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用最有效发挥为前提的。

(8) 报酬递增递减原则

土地估价要考虑在技术条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

(9) 估价期日原则

估价期日原则强调的是估价具有很强的时间相关性和时效性。估价结论具有很强的时间相关性，这主要是考虑资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流对其价值的影响是不同的。估价结论具有很强的时效性，这主要考虑是房地产市场价格的波动性，同一待估宗地在不同的估价期日会有不同的市场价格，因此在进行估价时应根据不同的估价期日确定出估价所依据的市场情况，进而确定出在此房地产市场情况下的待估宗地总体价格水平。

(10) 贡献原则

土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，土地的

价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

(11) 多种方法相结合原则

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、剩余法和公示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。

(12) 价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响主要因素。

(13) 审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

(14) 公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、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。

(二) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4号)，目前通行的宗地估价方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等几种方法。估价方法的选择应按照评估的技术规程，根据当地土地市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

估价对象为待开发住宅用地土地使用权，估价对象附近有较多的同类型房地产出售实例，故估价对象房地产市场价格可以预测，且所在区域的房地产开发建设的各项成本及交易税费均可通过调查取得，故可采用假设开发测算地价。广州

市已建立比较完善的基准地价及其修正体系，估价对象宗地位于公布的基准地价覆盖范围内，且其基准地价体系在不断更新，最新基准地价评估基准日为 2017 年 1 月 1 日，距离估价期日未超过三年，故适宜采用公示地价系数修正法进行评估。

估价方法适用性分析

可选估价方法	估价方法定义	是否选取	估价方法选择理由
市场比较法	根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。	不选取	因估价对象土地面积小，市场上缺少面积相近的交易实例，故不采用市场比较法进行估价。
收益还原法	将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。	不选取	因估价对象所在区域内没有与估价对象相同或相近类型的出租实例，故不宜采用收益法进行估价。
剩余法（假设开发法）	在测算完成开发后的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、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。	选取	估价对象为待开发住宅用地土地使用权，估价对象附近有较多的同类型房地产出售实例，故估价对象房地产市场价格可以预测，且所在区域的房地产开发建设的各项成本及交易税费均可通过调查取得，故可采用剩余法测算地价。
成本逼近法	以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。	不选取	因估价对象所在区域征收补偿案例较少，且成本逼近法较市场比较法、剩余法及公示地价系数修正法的测算精度要低，故不宜采用成本逼近法进行估价。
公示地价系数修正法	利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。	选取	广州市已建立比较完善的基准地价及其修正体系，估价对象宗地位于公布的基准地价覆盖范围内，且其基准地价体系在不断更新，最新基准地价评估基准日为 2017 年 1 月 1 日，距离估价期日未超过三年，故适宜采用公示地价系数修正法进行评估。

综上所述，按照地价评估技术规程和当地类似用途土地市场发育状况，结合该项目的具体情况及估价目的，对估价对象市场价值采用假设开发法和公示地价系数修正法进行评估。

(三) 估价结果

经估价人员现场查勘和对当地地产市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度、容积率条件下，估价期日为 2018 年 10 月 25 日的土地使用权市场价值为：

序号	地址	用地面积(m ²)	楼面单价(元/m ²)	地面单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	增城区石滩镇岗贝村(岭)	80	2290	6870	54.96

	吓)				
2	增城区石滩镇岗贝村竹园社岭吓(土名)	100	2310	6930	69.30
	合计	180			124.26

评估总价: 124.26 万元 (取整至百位)

大 写: 壹佰贰拾肆万贰仟陆佰元整

币 种: 人民币

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 前提条件和假设条件

- (1) 估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。
- (2) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (3) 在估价期间地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- (4) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律法规。
- (5) 根据委托人提供的《登记簿查册表》、《国有土地使用证》(增国用(1994)字第 01250400045 号、增国用(2001)字第 C0400042 号)、《建设用地规划许可证》(编号 0243、编号 9706B028)、《广州市国土资源和规划委员会关于协助查询相关土地房产情况的复函》(穗国土规划协查[2018]491 号), 估价对象第 1 项用地面积为 80 平方米, 估价对象第 2 项用地面积为 100 平方米; 根据委托人提供的《建设用地规划许可证》(编号 9706B028) 记载, 用地项目名称为住宅(三层), 由于委托人提供的其他资料未记载相关的规划信息, 参考估价对象所在区域同类型房地产, 大多数均为三层住宅楼, 故本次评估设定估价对象容积率为 3.0。

(6) 本估价报告出具的价值, 是指估价对象作为出让用地, 在估价日期为 2018 年 10 月 25 日, 用途为住宅用地, 剩余使用年限分别为 46.59 年、52.21 年, 开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、通给水、通排水)及红线内场地平整, 设定容积率均为 3.0 条件下的国有建设用地土地使用权市场价值。

(7) 报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途并持续经营, 以及在保持估价期日之状况和外部经济环境的前提下, 为本报告书所确定的评估目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下, 交

易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

(8) 估价人员未能取得估价对象相关的地质工程报告资料,无法调查落实其实际地质状况,据实地勘察判断其地质状况一般。本次估价未考虑特殊地质状况对土地价值的影响,特提请本报告使用者注意。

(二) 估价结果和估价报告的使用

(1) 本报告估价结果仅为委托人办理案件提供价值参考依据而评估土地使用权市场价值,土地估价技术报告仅供委托方使用和送审土地管理部门审查用。

(2) 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,若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、容积率、土地面积等影响地价的因素发生变化,该评估价格应作相应调整。本报告估价结果未考虑估价对象可能设定抵押权他项权利、负债、转让成交需承担的各种开支和税费对估价结果的影响。

(3) 本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容所导致不良后果,本公司不承担责任。

(4) 估价对象的土地权属状况、土地面积等以委托方提供的《登记簿查册表》、《国有土地使用证》(增国用(1994)字第 01250400045 号、增国用(2001)字第 C0400042 号)、《建设用地规划许可证》(编号 0243、编号 9706B028)、《广州市国土资源和规划委员会关于协助查询相关土地房产情况的复函》(穗国土规划协查[2018]491 号)为依据。

(5) 本报告需经 2 名注册土地估价师签名、土地估价机构盖章后方能生效。

(6) 本报告复印件无加盖公章无效。

(7) 本公司注册土地估价师仅对委托方指定的估价对象范围进行了实地踏勘,但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据委托方提供的资料以及当前行业一般标准或相关规范进行评估,相关权属资料仅以委托方提供的复印件为基础进行了一般性核对。

(8) 本报告的估价结果自估价报告提交日期起壹年内有效(即自二〇一八年十一月五日至二〇一九年十一月四日)。若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

(9) 估价报告和估价结果使用权归委托方所有, 估价结果的解释权属于本公司。

(三) 资料来源说明及无法核实的估价事项

(1) 土地利用状况、权属等资料由委托方提供。

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由土地估价师现场勘查整理得到。

(3) 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。

(4) 在估价作业期间, 估价机构以及估价机构的估价人员无法核实委托方提供上述资料的真实性, 只能采信委托方的介绍。

(四) 需要特殊说明的事项

(1) 委托方应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责, 如因资料的失真、不完整等原因引起的后果, 估价人员和评估机构不承担任何责任。

(2) 对于特殊估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项, 委托方在委托估价时未作特别说明的, 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责任。

(3) 估价报告未考虑估价对象因出租、出售、抵押、担保、应付税费等对评估价值的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素对待估宗地评估价值的影响。

(4) 根据委托人提供的《广东省广州市增城区人民法院执行裁定书》((2018)粤0118执恢114号之五)记载, 估价对象均已被查封, 查封期限为三年, 自2018年8月2日至2021年8月1日止, 结合本次评估估价目的, 本次评估不考虑查封因素对评估结果的影响, 请本报告使用者注意。

(5) 根据委托人提供资料记载, 估价对象《国有土地使用证》出具日起分别为1995年7月11日和2001年1月11日, 且已分别办理《建设用地规划许可

证》(编号 0243、编号 9706B028)，至估价期日，估价对象宗地尚未开发，估价对象存在被认定为闲置用地的风险，请本报告使用者注意。

(6) 本报告中计算以人民币为本位币。

第四部分 附件

- 一、估价对象现场照片；
- 二、估价对象位置图；
- 三、《广东省广州市增城区人民法院委托评估函》（复印件）；
- 四、《广东省广州市增城区人民法院执行裁定书》（复印件）；
- 五、《登记簿查册表》（复印件）；
- 六、《国有土地使用证》（复印件）；
- 七、《建设用地规划许可证》（复印件）；
- 八、《广州市国土资源和规划委员会关于协助查询相关土地房产情况的复函》（复印件）；
- 九、估价机构营业执照（复印件）；
- 十、广东省土地评估机构备案与信用等级证书（复印件）；
- 十一、《关于广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司备案情况的函》（复印件）；
- 十二、估价人员资格证书（复印件）。

估价对象现场照片

粤正诚土报字第A201811008号



估价对象



估价对象



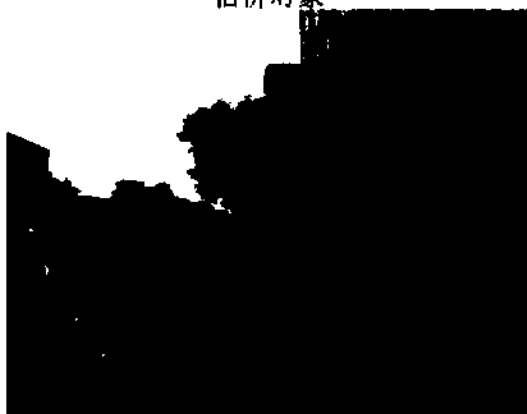
估价对象



估价对象



周边环境



周边环境



周边道路



周边道路

项目名称：增城区石滩镇岗贝村岭吓等2宗住宅用地土地使用权市场价值评估

广东省广州市增城区人民法院

执行裁定书

(2018)粤0183执恢14号之五

申请执行人：广州农村商业银行股份有限公司增城支行，住所地广州市增城区荔城街荔乡路119号。

负责人：麦愈强，职务：行长。

被执行人：广州市强丰纸品有限公司，住所地广州市增城区石滩镇塘头村和西舍济岭，注册号：4401252002425。

法定代表人：姚荫强。

被执行人：增城市强丰纸品包装厂，住所地广州市增城区石滩镇济头岭工业开发区，注册号：4401252101529。

法定代表人：姚荫强。

被执行人：姚荫强，男，1963年8月12日出生，汉族，住地广州市增城区荔城街挂绿街东三巷2号403房，公民身份号码：440125196308121776。

被执行人：顾燕飞，女，1965年10月12日出生，汉族，住广州市增城区荔城街挂绿街东三巷2号403房，公民身份号码：440125196510121729。

被执行人：姚荫堂，男，1958年12月15日出生，汉族，住广州市增城区荔城街挂绿街东三巷2号403房，公民身份号码：440125195812151718。

被执行人：姚锦嫦，女，1970年12月11日出生，汉

族，住广州市增城区荔城街挂绿街东三巷2号403房，公民身份号码：440125197012111725。

被执行人：姚银英，女，1968年1月24日出生，汉族，住广州市增城区石滩镇红荔东路23号二栋603房，公民身份号码：440125196801241747。

被执行人：赖凤，女，1936年3月3日出生，汉族，住广州市增城区石滩镇前进路11号，公民身份号码：440125193603031729。

被执行人：赖锦葵，女，1965年2月5日出生，汉族。住广州市增城区石滩镇沙园路六家塘一巷4号，公民身份号码：440125196502051804。

关于申请执行人广州农村商业银行股份有限公司增城支行申请执行被执行人广州市强丰纸品有限公司、增城市强丰纸品包装厂、姚荫强、顾燕飞、姚荫堂、姚锦嫦、姚银英、姚锦葵、赖凤借款合同纠纷一案，本院作出的（2008）增法民二初字第1140号民事调解书已发生法律效力。本院依据上述生效法律文书，已向上述被执行人发出执行通知书，责令被执行人履行上述法律文书确定的义务。但被执行人至今未按执行通知书履行法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人姚荫强所有位于广州市增城区石滩镇岗贝村（岭吓）【土地证号：增国用（1994）字第01250400045

号】的土地使用权;

二、查封被执行人姚荫强所有位于广州市增城区石滩镇岗贝村竹园社岭吓(土名)【土地证号:增国用(2001)字第C0400042号】的土地使用权。

上述土地查封期限为三年,自2018年8月2日至2021年8月1日止,需延长查封期限的,申请执行人应在期限届满前10日向本院书面提出申请,逾期未提出续封申请,造成查封失效及财产被转移等,该风险由申请执行人自行承担。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原件核对无异

助理执行员 刘达华

二〇一

书记 员 徐嘉莉



广州市国土资源和规划委员会

穗国土规划协查〔2018〕491号

广州市国土资源和规划委员会关于协助查询 相关土地房产情况的复函

区人民法院：

发来《广州市增城区人民法院协助查询函》〔案号：（2018）粤0118执恢114号〕及相关附件材料收悉。经核查，现函复如下：

一、经查询综合业务管理系统系统，登记在被执行人姚荫强名下，位于石滩镇岗贝村岭吓（土名）的地块，土地证号为增国用（1994）第01250400045号，面积80平方米。档案资料存有《用地平面图》（见附件1）。

二、经查询城建档案，姚荫强于1995年4月24日办理了位于石滩镇岗贝村岭吓（土名）地块的《建设用地规划许可证》（编号为0243，见附件2），但未办理其他用地规划业务（如用地规划条件、修建性详细规划或建设工程设计方案总平面图等）审批，无相关的宗地规划指标。且根据贵院提供的资料，未能查询到该土地地上建筑物的相关报建资料。

三、经查询综合业务管理系统系统，登记在被执行人姚荫强名下，位于石滩镇岗贝村竹园社岭吓（土名）的地块，土地证号为增国用（2001）第C0400042号，面积100平方米。档案资料

存有《宗地图》(见附件3)。

四、经查询城建档案,姚荫强于1997年12月26日办理了位于石滩镇岗贝村竹园社岭吓(土名)地块的《建设用地规划许可证》(编号为9706B028,用地项目名称为“住宅三层”,见附件4),但未办理其他用地规划业务(如用地规划条件、修建性详细规划或建设工程设计方案总平面图等)审批,无相关的宗地规划指标。且根据贵院提供的资料,未能查询到该土地地上建筑物的相关报建资料及房屋登记信息。

五、由于上述《国有土地使用权证》是1994年和2001年核发的,当时的测量技术较为落后,宗地红线图未实现数字化,准确界址尚无法详细确定。如需获取详细宗地红线图可到有测绘资质的单位申请出图。

专此函复。

- 附件: 1. 《用地平面图》
2. 《建设用地规划许可证》(编号为0243)
3. 《宗地图》
4. 《建设用地规划许可证》(编号为9706B028)



(联系人: 温劲峰, 联系电话: 82629883)

待审核

经核对与原件相符



增 国用(1994)字第 号
0125 0400045

国有土地使用证

增 国土地字第 200609040 号

本宗土地使用权已于 2006 年 5 月 12 日向增城市石堆村股份合作社
抵押，在借款本息还清前使用权不得转移。

于 2006 年 8 月 7 日抵押给增城市石堆村股份合作社。

增城市国土资源局
宗地于 2006 年 8 月 9 日抵押给增城市石堆村股份合作社。

增城市国土资源局
于 2007 年 7 月 11 日抵押给增城市石堆村股份合作社。

增城市国土资源局
宗地于 2007 年 7 月 11 日抵押给增城市石堆村股份合作社。

经核对与原件相符



鄂农房

城镇土地 (平方米)

用地面积	捌拾平方米
其中：建筑占地	
共有使用权面积	
其中：分摊面积	
土地等级	

农村土地 (亩)

土地总面积			
其中地类面积			
耕地		居民点及 工矿用地	
其中旱地		企业建 设用地	
其中水田		宅基地	
园地		交通用地	
林地		水域	
牧草地		未利用土地	

土地使用者	姚荫强
地址	石滩镇岗贝村(岭吓)
图号	
地号	
用途	住宅
批准使用期限	柒拾年 至 二〇六五年五月二十九日
东至	空地
南至	空地
西至	巷1米、巨湖
北至	巷4米、刘文
填发机关	 

经核对与原件相符

鹰翠水泥
丁宿舍

石礁女
通中队

陈广顺
化工厂
用地

石礁

石礁联营
加油站

立新路西路

空地

水利会

长兴下

陈利

文

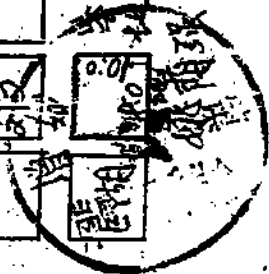
文

文

文

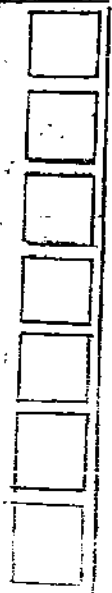
文

文



马林村

水



经核对与原件相符

增 国用 (2001) 字第 C0400042 号

中华人民共和国 国有土地使用证

增国土押字第 20060801 号

本宗土地使用权已于 2002 年 5 月 18 日向增城市石滩农村信用合作社
抵押借款，在借款本息未还清前使用权不得转移。

于 2006 年 8 月 18 日抵押借款本息未还清前。

增国土押字第 20060801 号
宗地于 2006 年 8 月 9 日抵押借款给增城市石滩农村信用合作社。
于 2007 年 7 月 28 日抵押借款本息未还清前。
业务专用章

增国土行字 (2007) 189 号
宗地于 2007 年 7 月 24 日抵押借款给增城市石滩农村信用合作社。




中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

№ 013222841

符叔洪

经核对与原件相符

土地使用者	姚荫强		
座落	石滩镇岗贝村竹园社岭吓(土名)		
地号		图号	
用途	住宅用地	土地等级	住宅6级
使用权类型	出让	终止日期	2071-01-09
使用权面积	壹佰点零零零零平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关			

注明边长 (米)

经核对与原件相符

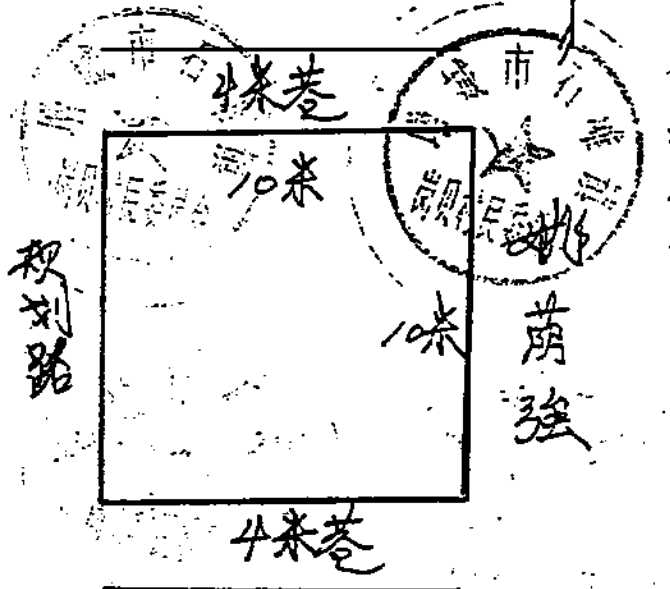
请放

土

增城县岗贝村民委员会

北

叶于安



淑英

- 一、本
- 地使月
- 二、凡
- 设定、
- 须按用
- 不得月
- 三、本
- 登记十
- 四、本
- 主动

登记簿查册表

宗地详细资料			
图号		地号	
宗地面积	100 平方米	权属性质	国有建设用地使用权
土地类		土地等级	住宅6级
土地坐落	石滩镇岗贝村竹园村岭吓(土名)		
东至	姚荫强	南至	巷4.00M
西至	规划路	北至	巷4.00M
权利人详细资料			
权利人	姚荫强		
使用权面积	100 平方米	共用面积	0 平方米
分摊面积	平方米	填发日期	2001-01-11
土地权属来源	出让	身份证号	440125630816177
使用开始时间	2001-01-10	使用终止时间	2071-01-09
用途	住宅用地		
土地证号	2001第C0400042号		
记事	201-01-10至2071-01-09		
土地状态说明	**查封****		

1、查封、抵押、注销需经增城区不动产登记中心确认。

2、说明:此表信息作为权属情况证明,只能按查询目的使用,查询人因不当使用造成他人损失的,依法承担法律责任。

3、查册人:liuhuiqi

广州市增城区国土资源和规划局

查档日期: 2018-08-07



704843907054322891302534423343

增城区规划和自然资源局

增城区国土资源和规划局

登记簿查册表

宗地详细资料			
图号		地号	
宗地面积	80 平方米	权属性质	国有建设用地使用权
土地类		土地等级	
土地坐落	石滩镇岗贝村岭吓		
东至	空地	西至	空地
西至	巷巨湖	北至	巷刘文
权利人详细资料			
权利人	姚荫强		
使用权面积	80 平方米	共有面积	0 平方米
分摊面积	0 平方米	填发日期	1997-09-08
土地权属来源	出让	身份证号码	
使用开始时间	1995-07-11	使用终止时间	2065-05-29
用途	住宅		
土地证号	1994第0125040004号		
记事	1995-07-11至2065-05-29		
土地状态	****查封****		

1、查封、抵押、注销需经增城区不动产登记中心确认。

2、说明:此表仅作为权属情况证明,不能按查询目的使用。查询人因不当使用造成他人损失的,依法承担法律责任。

3、查册人:liuhuiqi

广州市增城区国土资源和规划局

查档日期: 2018-08-07



729082200933725327374617784736

中华人民共和国
建设用地规划许可证

编号 0243

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关 增城市规划管理局

日期 一九九八年四月二十四日

14

用地单位	姚莉媛
用地项目名称	住宅
用地位置	石碛堡在新西路边
用地面积	80M ²
附图及附件名称 ①. 建设用地规划许可证申请表 ②. 协议书 附图各表	

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核、许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 四、本证自核发之日起,有效期为六个月,逾期未使用,本证自行失效。

14

中华人民共和国
建设用地规划许可证

编号 97063028

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关



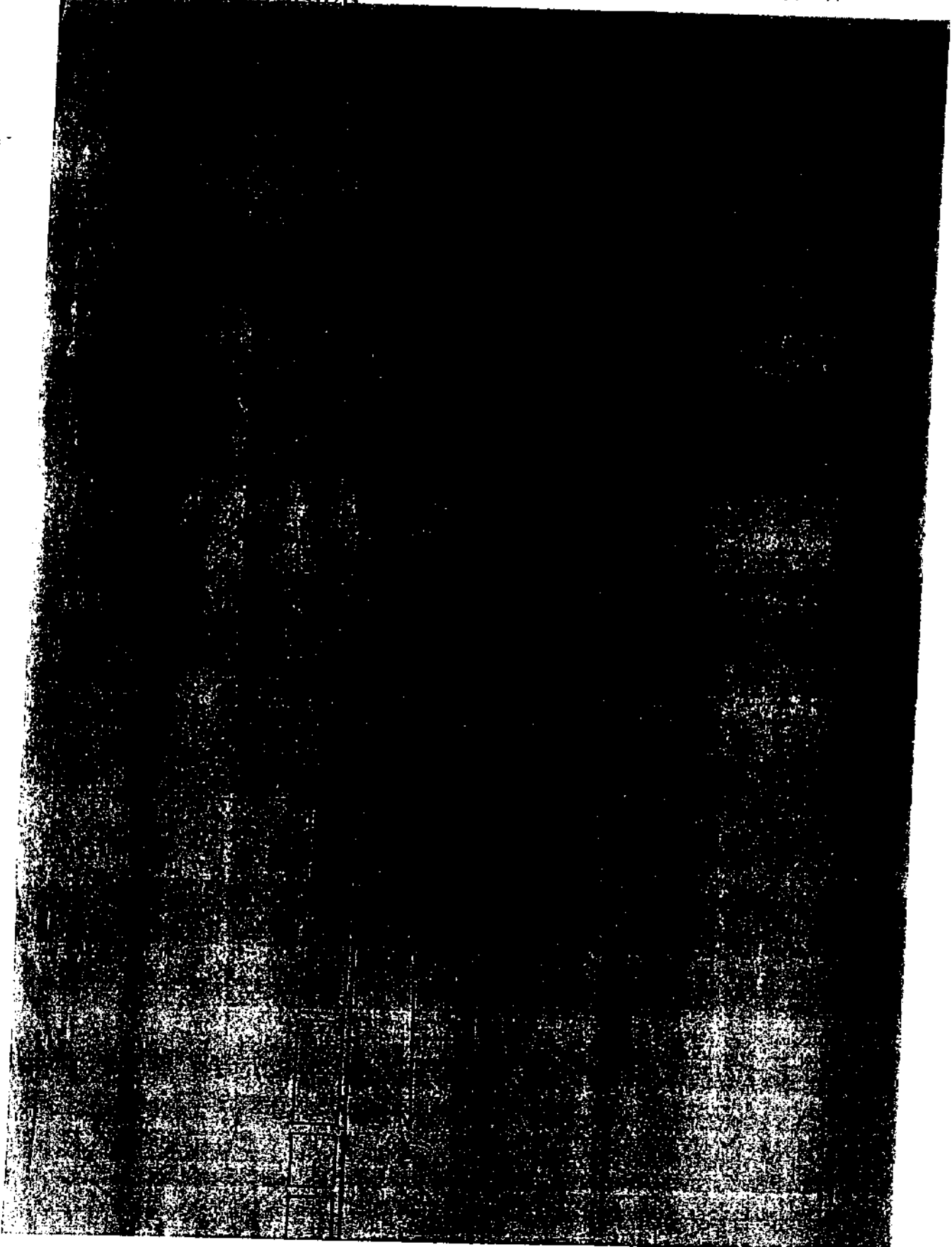
日期 一九九七年十月二十六日

用地单位	姚荫强
用地项目名称	住宅(三层)
用地位置	石埭镇周贝社竹园社(种旺)土名
用地面积	100平方米
附图及附件名称	1. 建设用地规划许可证申请书壹份。 2. 身份证壹份 3. 用地协议书壹份 4. 红线图壹份

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,未取得建设用地批准文件,占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 四、本证自核发之日起,有效期为六个月,逾期未使用,本证自行失效。

687031529285897860321741532213





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000722457192P

名称 广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 广东省广州市越秀区寺右南一街一巷7号二层之一
法定代表人 邓春根
注册资本 人民币叁佰零陆万元
成立日期 2000年03月28日
营业期限 长期
经营范围 房地产价格评估;土地评估(全国范围内执业);单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、知识产权评估、设备评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务;政府财政绩效评价服务,企业财务管理能力评价,企业内部控制评价;房地产、商贸信息、市场营销、投资可行性研究、投资决策的咨询,管理咨询,企业兼并重组咨询,投资融资服务咨询、中介服务;资产托管。(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



2016年1月20日

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.gdgs.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

广东省土地评估机构 备案与信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》以及土地评估行业管理规定，经广东省国土资源厅批准，业已备案。依照年度信用档案，综合评定信用等级。

等级：一级

有效期：2018年12月31日

机构名称：广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91440300722457192P
(工商注册号)



法定代表人：邓春根
(持有营业执照)

住所：广东省广州市越秀区寺右甫一街一零七号二楼之二

证书编号：A201844019



发证单位
二〇一七年十二月十八日

广东省国土资源厅

粤土估备字〔2018〕0250号

关于广东正诚资产评估房地产土地估价 有限公司备案情况的函

广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年7月26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：广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司

备案编号：2018440250

法定代表人（执行事务合伙人）：邓春根

评估师：李耀佳（土地估价师 证书尾号：0029），邓春根（土地估价师 证书尾号：0301），李炜（土地估价师 证书尾号：0119），梁小君（土地估价师 证书尾号：0061），武卫（土地估价师 证书尾号：0066），单超雄（土地估价师 证书尾号：0083），黄青发（土地估价师 证书尾号：0169），刘健（土地估价师 证书尾号：0038），涂铭（土地估价师 证书尾号：0059），陈威旭（土地估价师 证书尾号：0046），霍兆晖（土地估价师 证书尾号：0014），王松（土地估价师 证书尾号：0026），罗宝（土地估价师 证书尾号：0172），麦穗贤（土地估价师 证书尾号：0005），曾志强（土地估价师 证书尾号：0035），陈细铭（土地估价师 证

书尾号：0178），万文杰（土地估价师 证书尾号：0047）。

原函（粤土估备字〔2017〕0269号）作废。



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.



2007440038

姓名: 刘健
 Full Name: Liu Jian

性别: 女
 Sex: Female



身份证号码: 130202196606122728
 ID No.

持证人签名: 刘健
 Signature of the bearer

发证日期: 2008 年 4 月 1 日
 Date of issue

有效期至: 2022 年 3 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

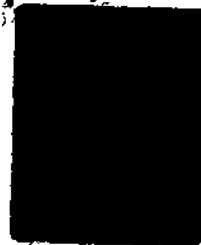
持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。
 The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



2013440035

姓名: 曾志强
 Full Name: Zeng Zhiqiang

性别: 男
 Sex: Male



身份证号码: 440102198010151450
 ID No.

持证人签名: 曾志强
 Signature of the bearer

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