

高明210亩商住用地法拍推介资料

2023年3月

中国深圳

一、现场实景

高明商住用地现场实景



二、地理位置

该地块位于佛山市高明区的东北部，距离佛山市中心约27公里，与广州市相邻。它位于石湾镇和沙口镇之间，东北与南海区相接，西北则紧邻顺德区。

北靠南海区万顷沙镇，东侧是南海区九江镇，西北和西南分别是顺德区伦教镇和北滘镇。地势平坦，处于珠江三角洲的南端，拥有较为丰富的自然资源和发达的交通网络。



三、土地基本情况

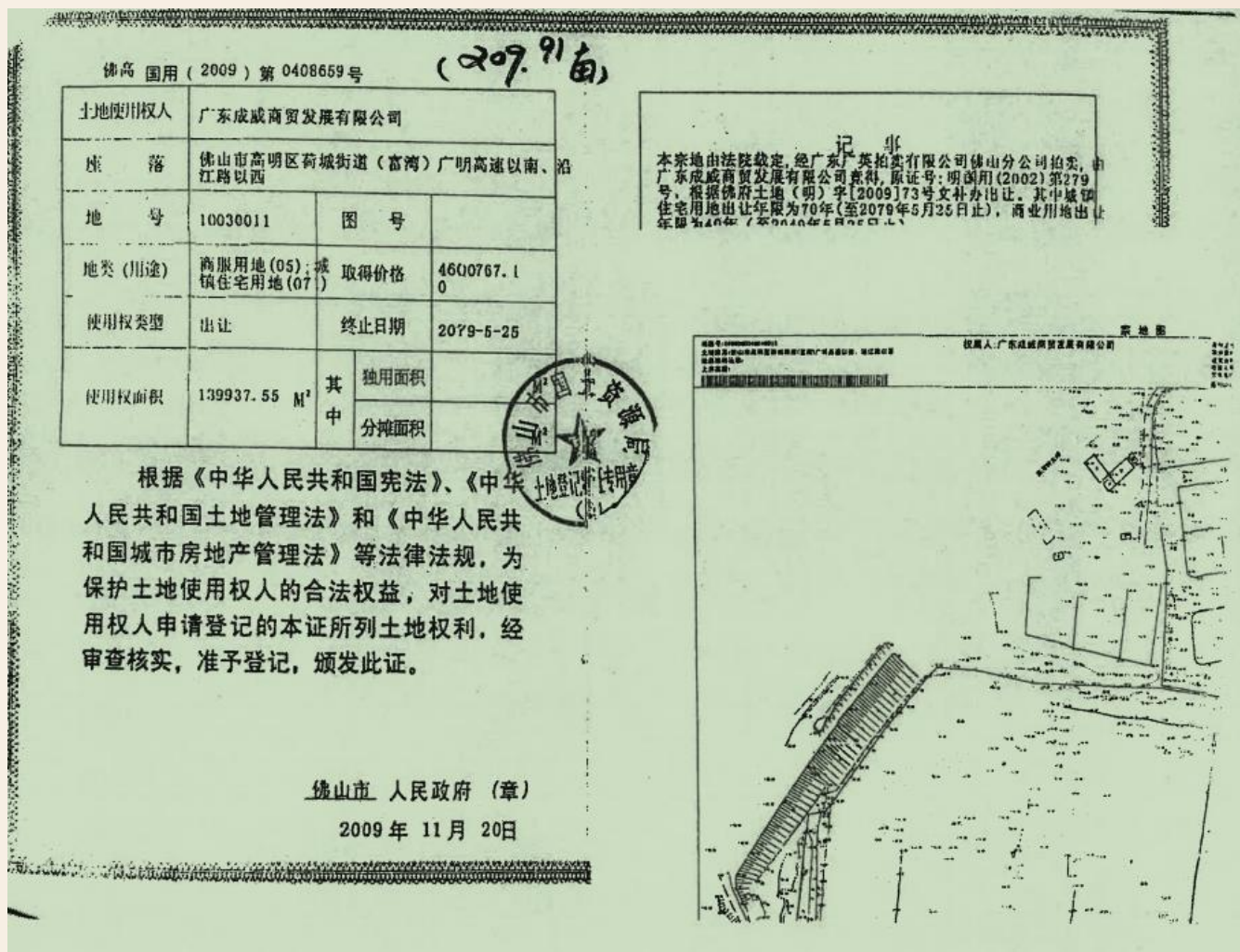
地块信息：

- 1、容积率(FAR)： $FAR \leq 2.2$ ；
- 2、建筑密度(D)： $D \leq 27\%$ ；
- 3、图绿地率(GR)： $GR > 35\%$ ；
- 4、建筑层数：不高于9层；
- 5、土地面积：139937.55平方米（约210亩）。

土地登记 证号	宗地座 落位置	地号/图 号	终止日 期	土地使 用权性 质	土地 用途	土地面积 (m ²)	宗地四至			
							东	南	西	北
佛高国 用 (2009) 第 0408659 号	佛山市高明 区荷城街道 (富湾)广 明高速以 南、沿江路 以西	100300 11	城镇住 宅用地 2079年 5月25 日；商 服用地 2049年 5月25 日	国有 出让	商服用地； 城镇住宅 用地	139,937.55	沿江 路	规划 道路	广明 高速	广明 高速

三、土地基本情况

该土地为工业用地改为商住用地，地表仍残留部分工业用地时期的厂房、办公楼及宿舍，上述建筑皆处于废弃状态待拆除。



土地使用权证

四、土地评估情况

根据广东贵源土地房地产与资产评估有限公司2022年11月8日出具的最新评估报告，该地块评估价为7.3亿元，若通过司法拍卖，该地块二拍起拍价预计为4.1亿元。

土地评估结果明细表

评估基准日：2022年11月4日

资产评估委托方：佛山市中级人民法院

金额单位：人民币（元）

评估基准日土地使用者	地号	宗地位置	土地使用证号	评估基准日用途			容积率			评估基准日实际土地开发程度	评估设定的土地开发程度	剩余土地使用年限	土地面积(m ²)		评估价值				备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定①				证载土地面积②	规划用地面积③	单位楼面地价(按规划用地面积计算)(元/m ²)④	单位地面地价(按规划用地面积计算)(元/m ²)⑤=④×①	单位地面地价(按证载土地面积计算)(元/m ²)⑥=(④×①×③)/②	评估总值(取整到佰位)⑦=⑥×②	
广东威商发展有限公司	10030011	佛山市高明区荷城街道(富湾)广明高速以南、沿江路以西	佛高国用(2009)第0408659号	商服用地;城镇住宅用地	-	城镇住宅用地(兼容商服用地)	F≤2.2(以规划用地面积为计算的基数)	-	2.2(以规划用地面积为计算的基数)	宗地红线外“五通”、红线内场地平整,建有厂房、宿舍等多栋建筑物	住宅约56.55年、商服约26.55年	139,937.55	125,070.53	2,663.00	5,859.00	5,236.00	732,713,000.00		
合计	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	139,937.55	125,070.53	*	*	*	732,713,000.00	*	

1、上述宗地评估结果的限制条件
 (1) 土地权利限制: 服从城市规划需要, 其他法定限制条件及法定使用年限;
 (2) 基础设施条件: 场地平整, 达到开发建设条件; 供电状况: 来源于市镇供电局有供电保证; 供水状况: 通过市镇自来水厂有供水保障; 周围道路状况: 宗地外接市政道路; 排水状况: 通过市政排水管道; 电讯条件: 通过中继线与市政通讯网相连有通讯保证; 供气、供热状况: 无;
 (3) 规划限制条件: 宗地作为二类居住用地, 兼容商服用地, 容积率≤2.2、建筑密度≤27%、建筑层数≤9层等规划条件不变。
 2、其他需要说明的事项
 (1) 评估对象土地面积、性质以土地使用证、土地使用规划设计条件等委托方提供资料为依据;
 (2) 评估结果未扣除拍卖处置后应由原产权持有人承担的相关税费、交易成本等款项税费, 经估算, 拍卖处置后原产权持有人需承担的相关税费、交易成本等合计102,230,900.00元(详见后附《评估对象(土地)处置时预计卖方应交税费参考明细表》, 当发生实际拍卖时由原产权持有人承担的相关税费、交易成本等款项的具体金额以税务部门核定为准;
 (3) 评估对象土地证证载土地面积为139,937.55平方米, 土地用途规划条件记载规划用地面积为125,070.53平方米, 本次评估以土地使用规划设计条件记载规划用地面积作为土地经济技术指标的基数;
 (4) 本项评估结果包含土地证证载土地面积的价值, 评估总价为宗地证载土地用途面积折算后的单位地面地价与土地证证载土地用途面积折算后的单位地面地价之和, 并未改变以土地使用规划设计条件记载规划用地面积作为土地经济技术指标的基数进行测算得出土地用途价值的实质;
 (5) 截止评估基准日, 评估对象宗地红线内建有厂房、宿舍等多栋建筑物, 本项评估未考虑宗地内地上建筑物对土地评估价值的影响, 评估时设定评估对象宗地内土地开发程度为红线内场地平整。
 (6) 宗地内地上建筑物规划用途与土地规划用途不一致, 本次评估分析, 评估对象土地要实现最高最佳利用, 需要拆除宗地内影响土地实现规划的地上建筑物, 本次评估, 地上建筑物以配合土地实现规划进行拆回收进行评估, 拆拆标准为达到评估对象设定的宗地内土地开发程度为限。

评估机构：广东贵源土地房地产与资产评估有限公司

报告日期：2022年11月8日

投资有风险，决策需理性

谢谢