



房地产抵押估价报告

估价报告编号: GZ/2020/RE/20/YT/TC/KC/sw

估价委托人

广州市环城房地产开发有限公司

估价项目名称

广州市环城房地产开发有限公司拟抵押贷款涉及位于广州市荔湾区环市西路49号君荟名轩商业群楼及地下车位项目(总建筑面积为为15,755.25平方米)之房地产估价项目

注册房地产估价师

周志鹏

廖健

注册号

4420080168

4420000068

估价报告出具日期 2020年04月15日

房地产估价机构

广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司

Savills Real Estate Valuation (Guangzhou) Limited





致估价委托人函

广州市环城房地产开发有限公司:

广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司接受贵公司的委托,对贵公司委托估价的房地产价值进行评估,我们在估价中遵循了《资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及结合本估价目的应执行的相应估价规定,履行了房地产估价必要程序,对估价对象进行了实地查勘,收集并核查验证估价相关资料,并进行了市场调研,在综合分析判断后选用科学、合理的房地产估价方法,经过内部审核程序后形成了本估价报告,现将估价情况摘要报告如下:

【估价目的】 为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据。

【估价对象】 根据估价委托人委托,本次估价的估价对象为完工房地产,具体请见下表:

序号	估价对象名称	坐落	财产范围	规模	法定/规划用途	评估设定用途	权属		
估价对象 A1	君荟名轩 第四层商业	广州市荔湾区环市西路47号	土地使用权、房屋	建筑面积 1,604.62 平方米	商业	商业	广州市环城房地产开发有限公司		
估价对象 A2	君荟名轩 第三层商业		土地使用权、房屋	建筑面积 1,497.38 平方米	商业	商业			
估价对象 A3	君荟名轩 第二层商业		土地使用权、房屋	建筑面积 2,505.71 平方米	商业	商业			
估价对象 A4	君荟名轩 首层商业		土地使用权、房屋	建筑面积 1,449.64 平方米	商业	商业			
估价对象 A5	君荟名轩 地下第一层商业		土地使用权、房屋	建筑面积 2,066.38 平方米	商业	商业			
估价对象 A6	君荟名轩 地下第二层商业		土地使用权、房屋	建筑面积 2,371.10 平方米	商业	商业			
估价对象 A	君荟名轩-商业裙楼部分		小计 建筑面积 11,494.83 平方米						
估价对象 B	君荟名轩-地下三层车库部分		土地使用权、房屋	小计 建筑面积 4,381.38 平方米	地下车库	地下车库			
合计建筑面积 15,876.21 平方米, 共用土地使用权面积 5,344.00 平方米。									



- 【价值时点】 本项目的价值时点由估价委托人确定为实地查勘日 2020 年 03 月 25 日
 【价值类型】 抵押价值
 【估价方法】 比较法、收益法、成本法

序号	估价对象名称	采用估价方法
估价对象 A	君荟名轩-商业裙楼部分	比较法、收益法
估价对象 B	君荟名轩-地下车库部分	收益法、成本法

【估价结果】 经过实施必要的估价程序, 在本报告所述之估价目的、估价假设与限制条件下, 待估广州市环城房地产开发有限公司位于 广州市荔湾区环市西路 49 号君荟名轩商业群楼及地下车库项目 之房地产于 2020 年 03 月 25 日的抵押价值合计人民币陆亿贰仟伍佰万元(RMB 62,500 万元), 评估单价请参见房地产估价明细表, 具体如下表所示:

币种: 人民币

项目及结果		估价对象 A	估价对象 B	估价对象合计	备注
1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价 (万元)	59,785	2,715	62,500	房地合一价值, 含国有建设用地使用权价值, 结果取整至万位数。
	单价 (元/平方米)	52,010	6,196	-----	房地合一价值, 含国有建设用地使用权价值。
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额 (万元)	0	0	0	
2.1 已抵押担保的债权数额	总额 (万元)	0	0	0	
2.2 拖欠的建设工程价款	总额 (万元)	0	0	0	
2.3 其他法定优先受偿款	总额 (万元)	0	0	0	
3. 抵押价值	总价 (万元)	59,785	2,715	62,500	房地合一价值, 含国有建设用地使用权价值, 结果取整至万位数。
	单价 (元/平方米)	52,010	6,196	-----	房地合一价值, 含国有建设用地使用权价值。

【特别提示】

提请本报告使用人注意以下特别事项对本次估价结果的影响:

1. 根据贵公司之要求, 我们把以下费项扣除以达至估价对象之净值; 增值税及附加 5.60%、印花税 0.05%、拍卖费及相关费用 3.0%; 净值为人民币伍亿柒仟贰佰伍拾玖万元 (RMB 57,259 万元);
2. 根据贵公司之要求, 房屋建筑物于价值时点的重置价值为人民币捌仟叁佰叁拾贰万元 (RMB 8,332 万元);
3. 按估价委托人提供的《关于房地产已设定优先受偿权利的说明》, 估价对象设有抵押权, 权利人为恒生银行(中国)有限公司广州分行, 已设定抵押担保债权金额为 20,000 万元。本次估价目的是为同一家银行续贷项目提供抵押价值参考依据, 本次估价不考虑该法定优先受偿权, 故本次评估设定法定优先受偿权为 0 万元;
4. 估价结果详见“房地产估价明细表”。

欲了解本估价项目的全面情况, 须认真阅读本房地产估价报告全文。

广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司 (公章)

法定代表人 (签名或盖章)

致函日期: 2020 年 04 月 15 日

如果您对本报告有任何疑问, 欢迎来电咨询:

联系人/项目负责人: 陈思茵

联系电话: 020-3665 4975

电子邮箱: Katharine.Chen@savills.com.cn

广州第一太平戴维纳斯房地产与土地评估有限公司
 联系电话: (020) 3665 4977 公司网址: www.savills.com.cn
 联系地址: 广州市天河区珠江新城华夏路10号富力中心21楼2105室



房地产估价明细表

价值时点: 2020年3月25日

广州第一太平戴维纳斯房地产与土地评估有限公司
 币种: 人民币 单位: 万元



产权持有人: 广州市环城房地产开发有限公司

序号	权证编号	权利人	建筑物名称	估价对象地址	用途	主要特征参数	估价对象所在楼层	计量单位	数量	建成年月	评估单价 (万元)	评估价值 (万元)	备注
1	粤(2016)广州市不动产权第0100813号等	广州市环城房地产开发有限公司	君荟名轩	荔湾区环市西路49号	商业	钢混/25层	第四层	m ²	1,604.62	2016年	27,496	4,412	房地合一价值, 含国有建设用地使用权出让金。
2	粤(2016)广州市不动产权第0100858号等	广州市环城房地产开发有限公司	君荟名轩	荔湾区环市西路49号	商业	钢混/25层	第三层	m ²	1,497.38	2016年	38,228	5,724	房地合一价值, 含国有建设用地使用权出让金。
3	粤(2016)广州市不动产权第0100863号等	广州市环城房地产开发有限公司	君荟名轩	荔湾区环市西路49号	商业	钢混/25层	第二层	m ²	2,505.71	2016年	45,346	11,362	房地合一价值, 含国有建设用地使用权出让金。
4	粤(2016)广州市不动产权第0100900号等	广州市环城房地产开发有限公司	君荟名轩	荔湾区环市西路49号	商业	钢混/25层	首层	m ²	1,449.64	2016年	70,076	10,158	房地合一价值, 含国有建设用地使用权出让金。
5	粤(2016)广州市不动产权第0100774号等	广州市环城房地产开发有限公司	君荟名轩	荔湾区环市西路49号	商业	钢混/25层	地下一层	m ²	2,066.38	2016年	67,626	13,974	房地合一价值, 含国有建设用地使用权出让金。
6	粤(2016)广州市不动产权第0100775号等	广州市环城房地产开发有限公司	君荟名轩	荔湾区环市西路49号	商业	钢混/25层	地下二层	m ²	2,371.10	2016年	59,699	14,155	房地合一价值, 含国有建设用地使用权出让金。
7	粤(2016)广州市不动产权第0100812号	广州市环城房地产开发有限公司	君荟名轩	荔湾区环市西路49号 地下三层B301	地下汽车库 (人民防空工程)	钢混/25层	地下三层	m ²	4,381.38	2016年	6,196	2,715	房地合一价值, 含国有建设用地使用权出让金。
[房地产] 合计									15,876.21			62,500	

签字估价师: 周志鹏、廖健

报告编号: GZ/2020/RE/20/YT/TC/KC/SW



房地产估价结果报告目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、 本次估价的估价假设.....	2
二、 估价报告使用限制.....	3
估价结果报告.....	6
一、 估价委托人/权属人.....	6
二、 房地产估价机构.....	6
三、 估价目的.....	6
四、 估价对象.....	6
五、 价值时点.....	25
六、 价值类型.....	25
七、 估价原则.....	25
八、 估价依据.....	26
九、 估价方法.....	28
十、 估价结果.....	32
十一、 注册房地产估价师.....	33
十二、 实地查勘期.....	33
十三、 估价作业日期.....	33
十四、 估价对象变现能力分析.....	33
十五、 估价对象相关风险提示.....	35
附件.....	37
1 估价委托书复印件（节选）.....	37
2 估价对象位置图.....	38
3 估价对象实地查勘情况及相关照片.....	39
4 估价对象权属证明复印件（节选）.....	44
5 估价对象法定优先受偿款调查情况.....	53

广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司
联系电话: (020) 3665 4977 公司网址: www.savills.com.cn
联系地址: 广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 21 楼 2105 室



6 可比实例位置图和外观照片	54
7 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	55
8 注册房地产估价师估价资格证书复印件	56



估价师声明

我们郑重声明:

(一).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。

(二).本次估价我们遵守诚实守信原则,估价报告中的分析、意见和结论是我们自己依法独立、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。

(三).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。

(四).我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

(五).我们恪守了在估价过程中保守所知悉的国家秘密、商业秘密,不泄露估价涉及的个人隐私,并妥善保管委托人提供的资料。

(六).所有参加本次估价的注册房地产估价师承诺并保证:我们遵守了房地产估价职业道德规范和评估准则,履行了调查职责、独立分析估算的义务,并勤勉谨慎从事本次业务;本次估价是在我们专业胜任能力范围之内。

(七).注册房地产估价师于2020年03月25日(实地查勘期)对估价对象进行了实地查勘,具体情况如下:

**注册房地产估价师中的周志鹏对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,其他注册房地产估价师未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

(八).没有外部专家和单位对本估价报告提供了专业帮助。

估价假设和限制条件

一、 本次估价的估价假设

(一) 一般假设

1、 法律状态假设

(1) 注册房地产估价师对于估价委托人提供的《不动产权证书》、《国有土地使用证》等文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证；注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的权属资料所记载建筑面积大体相当。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性前提下，经估价人员核实上述资料后，假设估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料为合法、真实、准确和完整。

(2) 本次估价对象具体位置及范围由估价委托人相关工作人员现场确认，评估专业人员已根据估价委托人提供的资料勤勉尽责对比现场，本次估价假设现场查勘的估价对象与估价委托人委托的估价对象一致；若评估专业人员受限制条件导致估价对象或范围与实际不符，应重新估价。特提请报告使用人落实估价范围与实际状况一致后使用本估价报告。

(3) 除估价师所知范围之外，假设估价对象及其所涉及房地产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

(4) 除估价师所知范围之外，假设估价对象及其所涉及房地产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设估价对象及其所涉及房地产之国有建设用地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

(5) 我们根据规范要求，只是向委托人收取书面的“关于设定法定优先受偿款的说明”，注册房地产估价师对于估价委托人提供的该等资料真实性、准确性、完整性进行了核查和验证，由于估价师存在自身难以判断其真实性的能力所限，其真实性由提供方负责。

(6) 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：

- (a) 交易双方自愿地进行交易；
- (b) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (c) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (d) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (e) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(7) 假设国家宏观经济政策未发生重大变化，以及未发生不可抗力和其他不可抗拒的因素，本估价报告没有考虑估价对象拍卖或其他特殊方式处置所造成的价格偏差。

(8) 根据现场查勘及资料核实，估价对象于价值时点设定了抵押、担保等他项

权利，但根据本次评估目的为向同一家银行续贷，因此本次估价假设估价对象未设立抵押、担保等他项权利，本次估价未考虑该等事项对最终估价结果的影响；

(9) 对于估价涉及的相关产权资料的验证，我们进行了原件与复印件一致性对比，假设上述产权资料真实、合法，其真实性由提供方负责。

(10) 假设估价对象附带的租赁或租约均为合法有效合同，假设该等合同均可得到完整履行。估价师对于上述资料，只是进行了目测和收取租赁合同，并未对其真实性进行鉴定，其真实性由提供方负责。

2、 实体技术状态假设

(1) 估价人员对影响估价对象价值的房屋安全、环境污染等重大事项给与了关注，在无理由怀疑该等房地产所在地存在安全隐患，以及无相关专业机构提供鉴定、检查报告的前提下，假设估价对象所涉及房地产无影响其持续使用的重大技术障碍，估价对象不存在安全隐患及其他有害环境条件对该等房地产价值产生不利影响。

(2) 除另有载明外，均假设委估房地产于价值时点已交吉。

3、 预测假设

假设估价对象所涉及房地产在估价目的经济行为实现后，仍按照预定之经营计划、经营方式持续或经营。

(二) 本次估价的未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设本次估价，注册房地产估价师根据估价目的为抵押贷款，估价对象满足抵押相关条例的要求，结合估价师查阅了估价对象的权属、图纸等资料，进行了现场查勘等尽职调查工作，同时依据估价双方签订的估价业务约定书有关条款约定，本次估价涉及的未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足的情况如下：

- 1、未定事项假设：无；
- 2、背离事实假设：无；
- 3、不相一致假设：无；
- 4、依据不足假设：无；

二、 估价报告使用限制

(一) 估价报告及估价结果的用途、使用者、使用期限及其他事项

1、 估价报告及结果的用途

本估价报告仅供本报告所述估价目的相对应的条件下使用；或本估价报告所述估价目的经济行为涉及相关当事人，但须经本次估价委托人书面授权同意下使用，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及估价行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外，本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。因估价报告使用不当造成的后果与签字房地产估价师及其所在估价

机构无关。

2、估价报告的使用者

根据估价双方签订的“估价服务合同”有关条款,本估价报告使用者为估价委托人,或本估价报告所述估价目的经济行为涉及相关当事人,但须经本次估价委托人书面授权同意下使用。

3、估价报告使用期限

本报告估价结果具有很强的时效性,在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化,估价对象的价格或价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据价值时点后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。

一般情况下,本估价报告使用期限建议自估价报告出具之日起计算,根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定,不宜超过一年,即从2020年04月15日至2021年04月14日;但在房地产市场价格波动很大的场合,本估价报告使用期限自估价报告出具之日起不超过半年,则委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新委托评估。

4、估价报告与估价结果需要注意的事项

本报告的分析与结论系根据本估价报告所述估价原则、估价依据、估价假设与限制条件、估价方法而得出,仅在本报告所述估价假设和限制条件下成立。

(二) 估价其它限制说明

- 1、本估价报告中所依据的由估价委托人提供的权属证明和其它资料,我们对上述文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证;委托人应当对其提供的资料等的真实性、完整性和合法性负责。
- 2、我们未对估价对象及其所涉及房地产界址进行测量,该等房地产的所有面积及形状等资料数据均由估价委托人提供,其真实性由估价委托人负责。
- 3、我们对估价对象及其所涉及房地产只对其可见实体外表进行视察,未对该等房地产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。
- 4、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。
- 5、遵守相关法律法规和遵循公认房地产估价方法,对价值时点特定目的下估价对象的价值进行分析、估算并发表专业意见,是房地产估价师的责任;提供必要的资



料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用房地产估价报告是估价委托人和相关当事方的责任。

- 6、本报告签字房地产估价师已对估价对象的法律权属给予了合理关注,本报告中对估价对象法律权属的陈述不代表估价师对估价对象的法律权属提供保证或鉴证意见。



估价结果报告

一、估价委托人/权属人

本项目估价委托人: 广州市环城房地产开发有限公司

法定代表人: 楼仕宜

住 所: 广州市荔湾区环市西路49号地下一层自编101 (仅限办公用途)

权属人: 广州市环城房地产开发有限公司

二、房地产估价机构

机 构 名 称: 广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司

法定代表人: 廖健

住 所: 广州市天河区珠江新城华夏路10号富力中心写字楼第21层05单元
(仅限办公用途)

营业执照注册号: 440104000025904

统一社会信用代码: 914401067268275333

备 案 等 级: 壹级

证 书 编 号: 粤房估备字壹0100032

有 效 期 限: 2021年08月01日止

三、估价目的

为广州市环城房地产开发有限公司确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

根据估价委托人的委托, 本项目估价对象为君荟名轩商场地上四层及地下三层 (共182间商铺及1层地下汽车库), 具体情况分述如下:

楼层	合计建筑面积 (平方米)	合计套内面积 (平方米)	合计分摊面积 (平方米)	合计产证数量 (件)	用途
第4层	1,604.62	592.38	1,012.15	22	土地: /房屋: 商业
第3层	1,497.38	718.52	778.92	28	土地: /房屋: 商业
第2层	2,505.71	1,161.84	1,343.50	37	土地: /房屋: 商业
第1层	1,449.64	728.76	720.86	25	土地: /房屋: 商业
第B1层	2,066.38	876.68	1,189.74	33	土地: /房屋: 商业
第B2层	2,371.10	1,006.93	1,364.19	37	土地: /房屋: 商业
第B3层	4,381.38	2,271.65	2,109.73	1	土地: /房屋: 地下 汽车库 (人民防空 工程)
汇总	15,876.21	7,356.76	8,519.09	183	



本次估价对象范围为土地使用权、房屋以及室内装饰装修工程、房屋附属中央空调、消防喷淋、电梯等设备设施等不动产；但并不包括构筑物、树木以及动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。其中：估价对象均为位于广州市荔湾区环市西路49号君荟名轩商场内，具体估价对象清单如下：

序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
1	4层	401	粤(2016)广州市不动产权第00100813号	荔湾区环市西路49号401房	90.69	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
2	4层	402	粤(2016)广州市不动产权第00100814号	荔湾区环市西路49号402房	62.16	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
3	4层	403	粤(2016)广州市不动产权第00100815号	荔湾区环市西路49号403房	412.44	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
4	4层	404	粤(2016)广州市不动产权第00100816号	荔湾区环市西路49号404房	99.47	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
5	4层	405	粤(2016)广州市不动产权第00100834号	荔湾区环市西路49号405房	46.76	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
6	4层	406	粤(2016)广州市不动产权第00100833号	荔湾区环市西路49号406房	50.31	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
7	4层	407	粤(2016)广州市不动产权第00100832号	荔湾区环市西路49号407房	48.24	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
8	4层	408	粤(2016)广州市不动产权第00100817号	荔湾区环市西路49号408房	56.49	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
9	4层	409	粤(2016)广州市不动产权第00100831号	荔湾区环市西路49号409房	74.06	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
10	4层	410	粤(2016)广州市不动产权第00100818号	荔湾区环市西路49号410房	86.39	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
11	4层	411	粤(2016)广州市不动产权第00100830号	荔湾区环市西路49号411房	91.65	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
12	4层	412	粤(2016)广州市不动产权第00100819号	荔湾区环市西路49号412房	126.17	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起

序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
13	4层	413	粤(2016)广州市不动产权第00100829号	荔湾区环市西路49号413房	37.88	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
14	4层	414	粤(2016)广州市不动产权第00100820号	荔湾区环市西路49号414房	23.12	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
15	4层	415	粤(2016)广州市不动产权第00100828号	荔湾区环市西路49号415房	28.10	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
16	4层	416	粤(2016)广州市不动产权第00100821号	荔湾区环市西路49号416房	25.94	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
17	4层	417	粤(2016)广州市不动产权第00100827号	荔湾区环市西路49号417房	25.94	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
18	4层	418	粤(2016)广州市不动产权第00100826号	荔湾区环市西路49号418房	28.93	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
19	4层	419	粤(2016)广州市不动产权第00100825号	荔湾区环市西路49号419房	31.27	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
20	4层	420	粤(2016)广州市不动产权第00100824号	荔湾区环市西路49号420房	56.82	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
21	4层	421	粤(2016)广州市不动产权第00100823号	荔湾区环市西路49号421房	56.53	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
22	4层	422	粤(2016)广州市不动产权第00100822号	荔湾区环市西路49号422房	45.26	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
23	3层	301	粤(2016)广州市不动产权第00100858号	荔湾区环市西路49号301房	56.50	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
24	3层	302	粤(2016)广州市不动产权第00100857号	荔湾区环市西路49号302房	53.46	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
25	3层	303	粤(2016)广州市不动产权第00100856号	荔湾区环市西路49号303房	61.40	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
26	3层	304	粤(2016)广州市不动产权第00100855号	荔湾区环市西路49号304房	203.39	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起



序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
27	3层	305	粤(2016)广州市不动产权第00100854号	荔湾区环市西路49号305房	55.16	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
28	3层	306	粤(2016)广州市不动产权第00100853号	荔湾区环市西路49号306房	59.02	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
29	3层	307	粤(2016)广州市不动产权第00100852号	荔湾区环市西路49号307房	45.85	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
30	3层	308	粤(2016)广州市不动产权第00100851号	荔湾区环市西路49号308房	38.70	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
31	3层	309	粤(2016)广州市不动产权第00100850号	荔湾区环市西路49号309房	42.77	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
32	3层	310	粤(2016)广州市不动产权第00100849号	荔湾区环市西路49号310房	58.53	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
33	3层	311	粤(2016)广州市不动产权第00100848号	荔湾区环市西路49号311房	61.38	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
34	3层	312	粤(2016)广州市不动产权第00100847号	荔湾区环市西路49号312房	33.85	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
35	3层	313	粤(2016)广州市不动产权第00100846号	荔湾区环市西路49号313房	33.67	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
36	3层	314	粤(2016)广州市不动产权第00100845号	荔湾区环市西路49号314房	44.53	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
37	3层	315	粤(2016)广州市不动产权第00100844号	荔湾区环市西路49号315房	37.17	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
38	3层	316	粤(2016)广州市不动产权第00100835号	荔湾区环市西路49号316房	26.97	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
39	3层	317	粤(2016)广州市不动产权第00100836号	荔湾区环市西路49号317房	14.83	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
40	3层	318	粤(2016)广州市不动产权第00100837号	荔湾区环市西路49号318房	21.87	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起

序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
41	3层	319	粤(2016)广州市不动产权第00100862号	荔湾区环市西路49号319房	21.87	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
42	3层	320	粤(2016)广州市不动产权第00100838号	荔湾区环市西路49号320房	21.87	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
43	3层	321	粤(2016)广州市不动产权第00100861号	荔湾区环市西路49号321房	21.61	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
44	3层	322	粤(2016)广州市不动产权第00100839号	荔湾区环市西路49号322房	114.08	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
45	3层	324	粤(2016)广州市不动产权第00100840号	荔湾区环市西路49号324房	33.93	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
46	3层	325	粤(2016)广州市不动产权第00100860号	荔湾区环市西路49号325房	47.08	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
47	3层	326	粤(2016)广州市不动产权第00100841号	荔湾区环市西路49号326房	57.53	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
48	3层	328	粤(2016)广州市不动产权第00100842号	荔湾区环市西路49号328房	53.04	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
49	3层	329	粤(2016)广州市不动产权第00100859号	荔湾区环市西路49号329房	56.36	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
50	3层	330	粤(2016)广州市不动产权第00100843号	荔湾区环市西路49号330房	120.96	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
51	2层	201	粤(2016)广州市不动产权第00100863号	荔湾区环市西路49号201房	58.76	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
52	2层	202	粤(2016)广州市不动产权第00100895号	荔湾区环市西路49号202房	53.76	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
53	2层	203	粤(2016)广州市不动产权第00100899号	荔湾区环市西路49号203房	63.03	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
54	2层	204	粤(2016)广州市不动产权第00100896号	荔湾区环市西路49号204房	393.91	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起



序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
55	2层	205	粤(2016)广州市不动产权第00100897号	荔湾区环市西路49号205房	66.66	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
56	2层	206	粤(2016)广州市不动产权第00100898号	荔湾区环市西路49号206房	51.22	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
57	2层	207	粤(2016)广州市不动产权第00100894号	荔湾区环市西路49号207房	50.54	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
58	2层	208	粤(2016)广州市不动产权第00100864号	荔湾区环市西路49号208房	42.82	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
59	2层	209	粤(2016)广州市不动产权第00100873号	荔湾区环市西路49号209房	44.55	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
60	2层	210	粤(2016)广州市不动产权第00100872号	荔湾区环市西路49号210房	60.80	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
61	2层	211	粤(2016)广州市不动产权第00100871号	荔湾区环市西路49号211房	64.53	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
62	2层	212	粤(2016)广州市不动产权第00100870号	荔湾区环市西路49号212房	35.14	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
63	2层	213	粤(2016)广州市不动产权第00100869号	荔湾区环市西路49号213房	35.74	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
64	2层	214	粤(2016)广州市不动产权第00100868号	荔湾区环市西路49号214房	45.50	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
65	2层	215	粤(2016)广州市不动产权第00100867号	荔湾区环市西路49号215房	36.73	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
66	2层	216	粤(2016)广州市不动产权第00100866号	荔湾区环市西路49号216房	102.05	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
67	2层	217	粤(2016)广州市不动产权第00100865号	荔湾区环市西路49号217房	70.13	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起
68	2层	218	粤(2016)广州市不动产权第00100893号	荔湾区环市西路49号218房	80.95	土地：/房屋：商业	使用年限40年，从2001年4月18日起



序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
69	2层	219	粤(2016)广州市不动产权第00100892号	荔湾区环市西路49号219房	142.03	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
70	2层	220	粤(2016)广州市不动产权第00100891号	荔湾区环市西路49号220房	36.38	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
71	2层	221	粤(2016)广州市不动产权第00100890号	荔湾区环市西路49号221房	30.35	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
72	2层	222	粤(2016)广州市不动产权第00100889号	荔湾区环市西路49号222房	43.14	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
73	2层	223	粤(2016)广州市不动产权第00100888号	荔湾区环市西路49号223房	29.02	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
74	2层	224	粤(2016)广州市不动产权第00100887号	荔湾区环市西路49号224房	35.09	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
75	2层	225	粤(2016)广州市不动产权第00100886号	荔湾区环市西路49号225房	48.54	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
76	2层	226	粤(2016)广州市不动产权第00100882号	荔湾区环市西路49号226房	50.86	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
77	2层	227	粤(2016)广州市不动产权第00100881号	荔湾区环市西路49号227房	50.86	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
78	2层	228	粤(2016)广州市不动产权第00100880号	荔湾区环市西路49号228房	50.86	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
79	2层	229	粤(2016)广州市不动产权第00100879号	荔湾区环市西路49号229房	89.21	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
80	2层	230	粤(2016)广州市不动产权第00100878号	荔湾区环市西路49号230房	32.30	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
81	2层	231	粤(2016)广州市不动产权第00100877号	荔湾区环市西路49号231房	28.92	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
82	2层	232	粤(2016)广州市不动产权第00100876号	荔湾区环市西路49号232房	44.92	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起

序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
83	2层	233	粤(2016)广州市不动产权第00100875号	荔湾区环市西路49号233房	40.59	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
84	2层	234	粤(2016)广州市不动产权第00100874号	荔湾区环市西路49号234房	175.12	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
85	2层	235	粤(2016)广州市不动产权第00100885号	荔湾区环市西路49号235房	94.49	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
86	2层	236	粤(2016)广州市不动产权第00100884号	荔湾区环市西路49号236房	65.27	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
87	2层	237	粤(2016)广州市不动产权第00100883号	荔湾区环市西路49号237房	60.94	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
88	1层	101	粤(2016)广州市不动产权第00100900号	荔湾区环市西路49号101房	44.81	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
89	1层	102	粤(2016)广州市不动产权第00100737号	荔湾区环市西路49号102房	35.35	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
90	1层	103	粤(2016)广州市不动产权第00100741号	荔湾区环市西路49号103房	31.21	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
91	1层	104	粤(2016)广州市不动产权第00100738号	荔湾区环市西路49号104房	35.48	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
92	1层	105	粤(2016)广州市不动产权第00100739号	荔湾区环市西路49号105房	38.39	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
93	1层	106	粤(2016)广州市不动产权第00100740号	荔湾区环市西路49号106房	190.37	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
94	1层	107	粤(2016)广州市不动产权第00100736号	荔湾区环市西路49号107房	81.63	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
95	1层	108	粤(2016)广州市不动产权第00100901号	荔湾区环市西路49号108房	52.49	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
96	1层	109	粤(2016)广州市不动产权第00100727号	荔湾区环市西路49号109房	47.54	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起

序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
97	1层	110	粤(2016)广州市不动产权第00100726号	荔湾区环市西路49号110房	39.86	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
98	1层	111	粤(2016)广州市不动产权第00100908号	荔湾区环市西路49号111房	55.93	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
99	1层	112	粤(2016)广州市不动产权第00100907号	荔湾区环市西路49号112房	59.71	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
100	1层	113	粤(2016)广州市不动产权第00100906号	荔湾区环市西路49号113房	67.95	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
101	1层	114	粤(2016)广州市不动产权第00100905号	荔湾区环市西路49号114房	49.48	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
102	1层	115	粤(2016)广州市不动产权第00100904号	荔湾区环市西路49号115房	38.91	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
103	1层	116	粤(2016)广州市不动产权第00100903号	荔湾区环市西路49号116房	57.74	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
104	1层	117	粤(2016)广州市不动产权第00100902号	荔湾区环市西路49号117房	54.88	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
105	1层	118	粤(2016)广州市不动产权第00100735号	荔湾区环市西路49号118房	44.16	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
106	1层	119	粤(2016)广州市不动产权第00100734号	荔湾区环市西路49号119房	59.34	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
107	1层	120	粤(2016)广州市不动产权第00100733号	荔湾区环市西路49号120房	27.05	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
108	1层	121	粤(2016)广州市不动产权第00100732号	荔湾区环市西路49号121房	104.61	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
109	1层	122	粤(2016)广州市不动产权第00100731号	荔湾区环市西路49号122房	63.50	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
110	1层	123	粤(2016)广州市不动产权第00100730号	荔湾区环市西路49号123房	56.11	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起



序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
111	1层	124	粤(2016)广州市不动产权第00100729号	荔湾区环市西路49号124房	40.22	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
112	1层	125	粤(2016)广州市不动产权第00100728号	荔湾区环市西路49号125房	72.92	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
113	B1层	B101	粤(2016)广州市不动产权第00100774号	荔湾区环市西路49号地下一层B101房	79.04	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
114	B1层	B102	粤(2016)广州市不动产权第00100769号	荔湾区环市西路49号地下一层B102房	102.77	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
115	B1层	B103	粤(2016)广州市不动产权第00100773号	荔湾区环市西路49号地下一层B103房	113.66	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
116	B1层	B104	粤(2016)广州市不动产权第00100770号	荔湾区环市西路49号地下一层B104房	43.61	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
117	B1层	B105	粤(2016)广州市不动产权第00100771号	荔湾区环市西路49号地下一层B105房	35.90	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
118	B1层	B106	粤(2016)广州市不动产权第00100772号	荔湾区环市西路49号地下一层B106房	38.77	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
119	B1层	B107	粤(2016)广州市不动产权第00100768号	荔湾区环市西路49号地下一层B107房	55.23	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
120	B1层	B108	粤(2016)广州市不动产权第00100742号	荔湾区环市西路49号地下一层B108房	54.49	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
121	B1层	B109	粤(2016)广州市不动产权第00100751号	荔湾区环市西路49号地下一层B109房	73.46	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
122	B1层	B110	粤(2016)广州市不动产权第00100750号	荔湾区环市西路49号地下一层B110房	62.79	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
123	B1层	B111	粤(2016)广州市不动产权第00100749号	荔湾区环市西路49号地下一层B111房	47.93	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
124	B1层	B112	粤(2016)广州市不动产权第00100748号	荔湾区环市西路49号地下一层B112房	31.89	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起



序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
125	B1层	B113	粤(2016)广州市不动产权第00100747号	荔湾区环市西路49号地下一层B113房	35.27	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
126	B1层	B114	粤(2016)广州市不动产权第00100746号	荔湾区环市西路49号地下一层B114房	38.62	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
127	B1层	B115	粤(2016)广州市不动产权第00100745号	荔湾区环市西路49号地下一层B115房	76.95	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
128	B1层	B116	粤(2016)广州市不动产权第00100744号	荔湾区环市西路49号地下一层B116房	61.85	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
129	B1层	B117	粤(2016)广州市不动产权第00100743号	荔湾区环市西路49号地下一层B117房	58.83	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
130	B1层	B118	粤(2016)广州市不动产权第00100767号	荔湾区环市西路49号地下一层B118房	56.42	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
131	B1层	B119	粤(2016)广州市不动产权第00100766号	荔湾区环市西路49号地下一层B119房	52.80	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
132	B1层	B120	粤(2016)广州市不动产权第00100765号	荔湾区环市西路49号地下一层B120房	54.86	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
133	B1层	B121	粤(2016)广州市不动产权第00100764号	荔湾区环市西路49号地下一层B121房	60.18	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
134	B1层	B122	粤(2016)广州市不动产权第00100763号	荔湾区环市西路49号地下一层B122房	52.90	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
135	B1层	B123	粤(2016)广州市不动产权第00100762号	荔湾区环市西路49号地下一层B123房	73.74	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
136	B1层	B124	粤(2016)广州市不动产权第00100761号	荔湾区环市西路49号地下一层B124房	67.70	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
137	B1层	B125	粤(2016)广州市不动产权第00100760号	荔湾区环市西路49号地下一层B125房	66.50	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
138	B1层	B126	粤(2016)广州市不动产权第00100759号	荔湾区环市西路49号地下一层B126房	49.13	土地: /房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起



序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
139	B1层	B127	粤(2016)广州市不动产权第00100758号	荔湾区环市西路49号地下一层B127房	38.02	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
140	B1层	B128	粤(2016)广州市不动产权第00100757号	荔湾区环市西路49号地下一层B128房	71.93	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
141	B1层	B129	粤(2016)广州市不动产权第00100756号	荔湾区环市西路49号地下一层B129房	77.91	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
142	B1层	B130	粤(2016)广州市不动产权第00100755号	荔湾区环市西路49号地下一层B130房	117.42	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
143	B1层	B131	粤(2016)广州市不动产权第00100754号	荔湾区环市西路49号地下一层B131房	78.86	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
144	B1层	B132	粤(2016)广州市不动产权第00100753号	荔湾区环市西路49号地下一层B132房	69.80	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
145	B1层	B133	粤(2016)广州市不动产权第00100752号	荔湾区环市西路49号地下一层B133房	67.15	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
146	B2层	B201	粤(2016)广州市不动产权第00100775号	荔湾区环市西路49号地下二层B201房	93.48	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
147	B2层	B202	粤(2016)广州市不动产权第00100807号	荔湾区环市西路49号地下二层B202房	167.21	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
148	B2层	B203	粤(2016)广州市不动产权第00100808号	荔湾区环市西路49号地下二层B203房	152.69	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
149	B2层	B204	粤(2016)广州市不动产权第00100809号	荔湾区环市西路49号地下二层B204房	41.29	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
150	B2层	B205	粤(2016)广州市不动产权第00100811号	荔湾区环市西路49号地下二层B205房	98.82	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
151	B2层	B206	粤(2016)广州市不动产权第00100810号	荔湾区环市西路49号地下二层B206房	37.80	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
152	B2层	B207	粤(2016)广州市不动产权第00100806号	荔湾区环市西路49号地下二层B207房	46.85	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起

序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
153	B2层	B208	粤(2016)广州市不动产权第00100805号	荔湾区环市西路49号地下二层B208房	28.30	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
154	B2层	B209	粤(2016)广州市不动产权第00100804号	荔湾区环市西路49号地下二层B209房	69.58	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
155	B2层	B210	粤(2016)广州市不动产权第00100803号	荔湾区环市西路49号地下二层B210房	46.50	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
156	B2层	B211	粤(2016)广州市不动产权第00100802号	荔湾区环市西路49号地下二层B211房	48.51	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
157	B2层	B212	粤(2016)广州市不动产权第00100801号	荔湾区环市西路49号地下二层B212房	49.80	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
158	B2层	B213	粤(2016)广州市不动产权第00100800号	荔湾区环市西路49号地下二层B213房	48.09	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
159	B2层	B214	粤(2016)广州市不动产权第00100799号	荔湾区环市西路49号地下二层B214房	66.88	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
160	B2层	B216	粤(2016)广州市不动产权第00100783号	荔湾区环市西路49号地下二层B216房	78.21	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
161	B2层	B217	粤(2016)广州市不动产权第00100782号	荔湾区环市西路49号地下二层B217房	29.67	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
162	B2层	B218	粤(2016)广州市不动产权第00100781号	荔湾区环市西路49号地下二层B218房	28.94	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
163	B2层	B219	粤(2016)广州市不动产权第00100780号	荔湾区环市西路49号地下二层B219房	70.08	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
164	B2层	B220	粤(2016)广州市不动产权第00100779号	荔湾区环市西路49号地下二层B220房	64.24	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
165	B2层	B221	粤(2016)广州市不动产权第00100778号	荔湾区环市西路49号地下二层B221房	64.24	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
166	B2层	B222	粤(2016)广州市不动产权第00100777号	荔湾区环市西路49号地下二层B222房	64.24	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起



序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
167	B2层	B223	粤(2016)广州市不动产权第00100776号	荔湾区环市西路49号地下二层B223房	64.24	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
168	B2层	B224	粤(2016)广州市不动产权第00100798号	荔湾区环市西路49号地下二层B224房	64.73	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
169	B2层	B225	粤(2016)广州市不动产权第00100797号	荔湾区环市西路49号地下二层B225房	48.68	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
170	B2层	B226	粤(2016)广州市不动产权第00100796号	荔湾区环市西路49号地下二层B226房	36.51	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
171	B2层	B227	粤(2016)广州市不动产权第00100795号	荔湾区环市西路49号地下二层B227房	47.49	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
172	B2层	B228	粤(2016)广州市不动产权第00100794号	荔湾区环市西路49号地下二层B228房	62.24	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
173	B2层	B229	粤(2016)广州市不动产权第00100793号	荔湾区环市西路49号地下二层B229房	38.46	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
174	B2层	B230	粤(2016)广州市不动产权第00100792号	荔湾区环市西路49号地下二层B230房	40.52	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
175	B2层	B231	粤(2016)广州市不动产权第00100791号	荔湾区环市西路49号地下二层B231房	36.51	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
176	B2层	B232	粤(2016)广州市不动产权第00100790号	荔湾区环市西路49号地下二层B232房	40.33	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
177	B2层	B233	粤(2016)广州市不动产权第00100789号	荔湾区环市西路49号地下二层B233房	100.35	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
178	B2层	B234	粤(2016)广州市不动产权第00100788号	荔湾区环市西路49号地下二层B234房	74.61	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
179	B2层	B235	粤(2016)广州市不动产权第00100787号	荔湾区环市西路49号地下二层B235房	82.94	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起
180	B2层	B236	粤(2016)广州市不动产权第00100786号	荔湾区环市西路49号地下二层B236房	92.98	土地: / 房屋: 商业	使用年限40年, 从2001年4月18日起

序号	所在楼层	房号	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积 (平方米)	用途	土地使用年限
181	B2 层	B237	粤 (2016) 广州市不动产权第 00100785 号	荔湾区环市西路 49 号地下二层 B237 房	76.19	土地: / 房屋: 商业	使用年限 40 年, 从 2001 年 4 月 18 日起
182	B2 层	B238	粤 (2016) 广州市不动产权第 00100784 号	荔湾区环市西路 49 号地下二层 B238 房	68.90	土地: / 房屋: 商业	使用年限 40 年, 从 2001 年 4 月 18 日起
183	B3 层	B301	粤 (2016) 广州市不动产权第 00100812 号	荔湾区环市西路 49 号地下三层 B301	4,381.38	土地: / 房屋: 地下汽车库 (人民防空工程)	使用年限 50 年, 从 2001 年 4 月 18 日起

合计 建筑面积 15,876.21 平方米, 共用土地使用权面积 5,344 平方米。

(一) 估价对象基本状况、土地及建筑物基本状况

根据估价委托人的委托以及其提供的资料, 估价师进行了实地查勘、记录、核对, 估价对象基本状况、土地及建筑物基本状况请见下表:

估价对象 A、B 基本状况介绍		
(1)	(估价对象)名称	君荟名轩
(2)	(估价对象)坐落	广州市荔湾区环市西路 49 号
(3)	(估价对象)范围	土地使用权、房屋以及室内装饰装修工程、房屋附属中央空调、消防喷淋、电梯等设备设施等不动产; 但并不包括构筑物、树木以及动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益
(4)	(估价对象)规模	估价对象 A 建筑面积 11,494.83 平方米; 估价对象 B 建筑面积 4,381.38 平方米; 合计房屋建筑面积为 15,876.21 平方米, 建筑物共用土地面积 5,344 平方米
(5)	(估价对象)用途	估价对象 A: 商业; 估价对象 B: 地下车库
(6)	(估价对象)权属	估价对象房地产已办理《不动产权证书》、《国有土地使用权证》, 权属人均均为广州市环城房地产开发有限公司

土地基本状况介绍		
(1)	(土地)四至	所属用地东至内部道路、西至羊城西湾大厦(西湾路)、南至环市西路、北至西湾二十七街
(2)	(土地)形状	估价对象所在土地形状呈不规则
(3)	(土地)开发程度	七通一平
(4)	(土地)使用期限	根据《不动产权证书》、《土地使用权证书》确定,至价值时点,估价对象A(商业用途)之土地使用权剩余使用年限21.06年;估价对象B(地下车库用途)之土地使用权剩余使用年限31.06年
建筑物基本状况介绍		
(1)	(建筑物)建筑结构	钢筋混凝土结构
(2)	(建筑物)设施设备	供水、供电、管道煤气、电讯等
(3)	(建筑物)装饰装修	估价对象A(负二层至第四层商业):走廊地面铺抛光地砖,内墙扫乳胶漆,天花吊平顶,商铺内部为毛坯,装落地玻璃门。商业部分配有12部手扶电梯,4台垂直电梯,中央空调,监控系统、消防喷淋系统、烟感系统,水电管线暗装,维护情况良好。 估价对象B(负三层地下停车场):地面刷环氧树脂漆,墙面及天花刷乳胶漆,有机械车位装置,监控系统、消防喷淋系统、烟感系统,水电管线暗装,维护情况良好。
(4)	(建筑物)新旧程度	经现场查勘,建筑物成新率约90%,属于完好房
(5)	(建筑物)建成年月	2016年
(6)	(建筑物)维护状况	日常维护状况较好

(二)估价对象区位状况介绍

估价对象A、B所在的物业项目位置东至内部道路、西至羊城西湾大厦(西湾路)、南至环市西路、北至西湾二十七街。估价对象位于广州市荔湾区环市西路与西湾路交界处,临路状况好,是君荟名轩住宅项目的商业裙楼(为地上四层及地下三层)。估价对象周边有富力环市西苑、岭南雅苑等多个住宅小区,以及环球国际皮具中心、越秀财富公馆、白马大厦等多个专业市场,居住生活以及商服气氛浓郁,人口密度较高。估价对象临近主干道环市西路和西湾路,距离广州白云机场约30.8公里,距广州火车站、广东省客运站、广州市客运站约3.5公里,估价对象周边具有多个公交站点“西湾路站”、“地铁西村站”及多条公交线路;估价对象属于地铁上盖物业,现连接地铁五号线以及未来地铁八号线延长线交汇处——西村站,交通便利。综合分析,估价对象区位状况好。

(三) 估价对象权属状况介绍

根据估价委托人提供的产权资料显示, 估价对象 A、B 之房地产均已办理《不动产权证书》及《国有土地使用权证》。其中《国有土地使用权证》, 证号为: 穗府国用(2004)第 54 号, 权利人为: 广州市环城房地产开发有限公司, 共有情况: 单独所有, 坐落: 广州荔湾区环市西路 47 号、西湾路二十五街以南, 其余权属情况分述如下:

估价对象土地使用权权属情况:

序号	权属相关内容	权益状况及分析 (根据现场查勘、核实后的情况)
1	土地用途	住宅用地
2	土地规划条件	容积率为 4.60、地上工程总建筑面积为: 20,381.6 平方米、地下工程总建筑面积为 10,360.9 平方米
3	土地面积	共用地面积 5,344 平方米
4	土地所有权状况	国有
5	土地使用期限	根据《国有土地使用权证》上记载: 居住份额用地 70 年, 商业、旅游、娱乐份额用地 40 年, 其他用地 50 年; 根据《不动产权证书》上记载: 估价对象 A 使用年限 40 年, 从 2001 年 4 月 18 日起; 估价对象 B 使用年限 50 年, 从 2001 年 4 月 18 日起
6	土地使用权状况	广州市环城房地产开发有限公司取得的国有协议出让建设用地使用权
7	共有情况	独用
8	用益物权设立情况	房屋部分出租
9	担保物权设立情况	已设立抵押, 抵押权人为: 恒生银行(中国)有限公司广州分行
10	租赁或占用情况	部分出租、部分空置
11	拖欠税费情况	未获知
12	查封等形式限制权利情况	无
13	权属清晰程度	已办理权属证明, 权属清晰
14	其他情况	无

房屋权属情况:

序号	权属相关内容	权益状况及分析 (根据现场查勘、核实后的情况)
1	房屋用途	估价对象 A 为商业、估价对象 B 为地下停车库
2	房屋面积	估价对象 A 建筑面积 11,494.83 平方米; 估价对象 B 建筑面积 4,381.38 平方米; 合计房屋建筑面积为 15,876.21 平方米。
3	房屋结构	钢筋混凝土结构
4	房屋所有权取得方式	自建
5	房屋所有权状况	广州市环城房地产开发有限公司
6	他项权利设立情况	已设立抵押他项权利
7	出租或占用情况	部分出租、部分空置
8	其他特殊情况	无

估价对象目前为部分出租部分空置状态。根据租赁合同及租赁清单,租期多为 2 年内结束,最长的租期到期日为 2031 年;租金为含税租金。

估价对象存在抵押情况,抵押权人为恒生银行(中国)有限公司广州分行,债权金额为人民币 2,000 万元整。

(四) 估价对象实物状况介绍

估价对象 A、B 之房地产所在楼宇为钢筋混凝土结构,房屋总层数 25 层(地上 22 层,地下 3 层)。估价对象 A 位于地下二层至地上四层,首层层高约 5 米,其余楼层层高约 4.5 米,建筑平面布局为大开间商场,配有手扶电梯、垂直客梯及货梯、中央空调,监控系统、消防喷淋系统、烟感系统;估价对象 B 位于地下三层,层高约 4.65 米,配有机械车位装置、监控系统、消防喷淋系统。具体的土地实物状况及建筑物实物状况分析如下:

(1) 土地实物状况及分析

序号	土地实物状况名称	土地实物状况及分析 (根据现场查勘、核实后的情况)
1	名称	君荟名轩房地产用地
2	四至	东至内部道路、西至羊城西湾大厦(西湾路)、南至环市西路、北至西湾二十七街
3	土地面积	5,344 平方米
4	用途	住宅用地
5	形状	不规则

序号	土地实物状况名称	土地实物状况及分析 (根据现场查勘、核实后的情况)
6	地形	平原
7	地势	平坦
8	地质	一般
9	开发程度	七通一平
10	其他	无

(2) 建筑物实物状况及分析

序号	建筑物实物状况名称	建筑物实物状况及分析 (根据现场查勘、核实后的情况)
1	名称	君荟名轩
2	规模	估价对象 A 建筑面积 11,494.83 平方米; 估价对象 B 建筑面积 4,381.38 平方米; 合计房屋建筑面积为 15,876.21 平方米。
3	用途	估价对象 A 为商业; 估价对象 B 为地下车库
4	层数	地上 22 层, 地下 3 层
5	建筑结构	钢筋混凝土结构
6	设施设备	手扶电梯、垂直客梯及货梯、中央空调、消防喷淋系统、中央监控系统
7	装修装饰	估价对象 A (负二层至第四层商业): 走廊地面铺抛光地砖, 内墙扫乳胶漆, 天花吊平顶, 商铺内部为毛坯, 装落地玻璃门。商业部分配套有 12 部手扶电梯, 4 台垂直电梯, 中央空调, 监控系统、消防喷淋系统、烟感系统, 水电管线暗装, 维护情况良好。 估价对象 B (负三层停车场): 地面刷环氧树脂漆, 墙面及天花刷乳胶漆, 配有机械车位装置、监控系统、消防喷淋系统。
8	层高	估价对象 A: 首层层高约 5 米, 其余楼层层高约 4.5 米; 估价对象 B: 层高约为 4.65 米。
9	空间布局	估价对象 A: 大开间商场; 估价对象 B: 地下车库
10	建成时间	2016 年
11	使用及维护状况	估价对象 A、B 目前均为部分出租、部分空置, 有日常维护, 保养程度较好。

序号	建筑物实物状况名称	建筑物实物状况及分析 (根据现场查勘、核实后的情况)
12	完损状况	经现场查勘, 建筑物成新率约 90%, 属于完好房
13	建筑功能	估价对象 A: 商铺; 估价对象 B: 地下停车库
14	工程质量	较优
15	外观	设计新颖、时尚
16	物业管理	商场物业管理
17	其他	无

(五) 估价师知悉的各项法定优先受偿款情况介绍

注册房地产估价师对估价对象设定的各项法定优先受偿款进行了全面了解, 并听取了委托人介绍; 根据权属人提供的《关于房地产设定法定优先受偿权利的说明》, 估价对象交易时除交易费用及法定税费外, 存在法定优先受偿款, 已设定抵押担保债权金额: 20,000 万元。

五、价值时点

本次估价的价值时点由估价委托人确定为实地查勘日 2020 年 03 月 25 日。

六、价值类型

(一) 价值名称:

本次估价目的为抵押贷款, 根据国家抵押相关法律、法规规定以及《房地产估价规范》要求, 本次估价选择的价值名称要与估价目的相适应, 故价值名称为抵押价值。

(二) 价值定义:

本估价报告所评估的房地产抵押价值是指抵押房地产在价值时点的市场价值, 等于假定未设定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时, 法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额, 包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款, 已抵押担保的债权数额, 以及其他法定优先受偿款。

房地产市场价值, 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的交易的金额。

七、估价原则

(一) 遵循独立、客观、公正原则

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。

(二) 遵循合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 遵循价值时点原则

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。

(四) 遵循替代原则

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。

(五) 遵循最高最佳利用原则

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。

结合本次估价目的,我们认为估价对象 A、B 目前保持现状继续使用可实现最高最佳利用,而不适宜更新改造、改变用途、改变规模、重新开发以及它们某种组合或其他特殊利用的情形,作为商业、地下停车库用途,保持现有规模、档次已达到最高最佳利用方式。

(六) 遵循谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格存在不确定性的情况下对其做出判断时,应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的因素,慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格原则。本次估价运用遵循谨慎原则于具体估价之中。

八、估价依据

(一) 本次房地产估价的行为依据
估价服务合同

(二) 房地产估价相关的法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过,2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号公布,自 2016 年 12 月 1 日起施行);
2. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过);
3. 《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七十二号,中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30 日通过 2007 年 8 月 30 日施行,2016 年 3 月 14 日修正);

4. 《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, 2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
5. 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第五十号 1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995年6月30日公布自1995年10月1日起施行);
6. 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房[2006]8号);
7. 《城市房地产抵押管理办法》(中华人民共和国建设部令第98号, 2001年8月15日颁布);
8. 《最高人民法院关于适用<中华人民共和国担保法>若干问题的解释》(2000年12月13日起施行);
9. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(2005年1月1日起施行);
10. 《广州市房地产抵押登记管理条例》(2000年7月28日广东省九届人大常委会第19次会议批准);
11. 《广州市房地产交易管理办法》(广州市人民政府穗府[1995]156号)。

(三) 房地产估价规范、标准与指导意见

1. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015);
2. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013);
3. 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014);
4. 《房地产抵押估价指导意见》(建住房[2006]8号);
5. 《广州市2019年国有建设用地使用权基准地价更新成果》(穗规划资源字[2020]5号)

(四) 估价委托人或第三方提供的资料

1. 估价委托人提供的《不动产权证》、《国有土地使用证》、估价委托人提供的《关于要求调整建筑设计的复函(穗规函[2014]2296号)》、《关于房地产设定法定优先受偿权利的说明》、租约及租赁清单;
2. 估价委托人提供的其他产权证明文件及其他有关文件。

(五) 房地产估价机构、房地产估价师掌握和收集的估价相关资料

1. 估价对象所在地的房地产市场交易价格信息及基准地价标准;
2. 估价对象所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息;
3. 中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率;
4. 本公司现场勘察、核对的结果及搜集的有关资料。

九、估价方法

(一) 房地产估价的基本方法简介

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015), 房地产估价方法有比较法、收益法与成本法三种基本估价方法, 另外还有基本估价方法衍生的其他估价方法, 如假设开发法、长期趋势法、土地使用权的路线价估价法、土地使用权的基准地价修正法等。

(二) 基本方法的适用/不适用一般范围简介

估价方法	适用/不适用的估价对象类型
比较法	<p>适用同类房地产有较多交易的房地产, 如主要有: (1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)房地产开发用地。</p> <p>不适用的估价对象: (1)数量很少的房地产, 如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等; (2)很少发生交易的房地产, 如学校、医院、行政办公楼等; (3)可比性很差的房地产, 如在建工程等。</p>
收益法	<p>适用有租金等经济收入或潜在经济收益的房地产, 如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。</p> <p>不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产。</p>
成本法	<p>适用在可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产, 或当估价对象的同类房地产没有交易或交易较少, 且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时; 如新近开发建设完成的房地产(新开发的房地产)、可以假设重新开发建设的现有房地产(旧的房地产)、正在开发建设的房地产(在建工程)、计划开发建设的房地产(期房)均可适用。</p> <p>对于很少发生交易而限制了比较法运用, 有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产, 如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产, 均特别适用成本法估价。</p> <p>化工厂、钢铁厂、发电厂、油田、码头、机场之类有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产, 以及单纯的建筑物或其装饰装修部分, 通常采用成本法估价。</p> <p>以购买房屋保险为目的的估价中; 一般不适用于建筑物过于老旧的房地产。</p>

估价方法	适用/不适用的估价对象类型
假设开发法	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法、如比较法、收益法等方法求取的房地产均可适用,包括可供开发建设的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程(房地产开发项目)、可重新改造或改变用途的旧房(含改建、扩建、重新装饰装修等)等各类“待开发房地产”。 估价对象具有潜在开发价值时,假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。

(三)基本方法采用的前提条件简介

估价方法	估价方法应用的前提条件
比较法	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易。 房地产市场不够发育或类似房地产的交易较少的地区,以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生房地产交易的地区,均难以采用比较法。
收益法	房地产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。
成本法	估价对象可以重新建设,重新建设的客观成本可以量化。
假设开发法	具有合法、明确的规划设计指标并可实施。有良好的社会经济环境,包括(1)有统一、严谨及健全的房地产法规;(2)有明朗、稳定及长远的房地产政策;(3)有全面、连续及开放的房地产信息资料库及清晰、全面的房地产开发建设和交易的税费清单或目录。

(四)本次估价选用/不选用的估价方法分析

具体采用何种估价方法,要根据《房地产估价规范》指引,在综合分析上述基本方法理论上适用/不使用前提下,首先必须满足估价目的和设定的价值类型的需要,还要具体分析本次估价客观条件限制等情况,进行综合分析,以确定本次估价采用的具体方法;同时,运用不同估价方法,对估价结论进行相互验证、互相补充、互相引用,从而计算出符合估价规范要求、估价目的的估价结论。

根据本次估价目的为抵押贷款,价值类型为抵押价值,从委托人提供的权属及租赁合同等现状使用资料分析,结合估价师现场对估价对象的现场查勘了解,同时进行了充分的市场调研,结合本公司现行的数据库资料;在认真分析了本次估价可能采用的现行估价方法优缺点及结果与市场价格水平接近程度的基础上,确定本次估价的具体方法,具体理由及分析如下:

估价对象	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价对象 A	选用, 理由是估价对象均为收益型物业, 而此类型物业市场成交较为活跃、且交易资料可以获得并可作为案例参考, 满足比较法计算要求, 故本次估价采用比较法。	选用, 理由是估价对象均为收益型物业, 而市场上此类物业租赁市场较为活跃、且相应的租赁资料可以获得并作为案例参考, 满足收益法计算要求, 故本次估价采用收益法。	不选用, 理由是估价对象均为收益型物业, 成本法难以把握整体收益的市场利润水平, 从而不能反映出估价对象应有的市场收益价值, 故本次估价不采用成本法估价。	不选用, 理由是估价对象均已建成, 已经发挥了所在宗地的开发利用价值, 属于正常经营利用的房地产, 故本次估价不采用假设开发法。
估价对象 B	不选用, 理由是估价对象虽为收益型物业, 但此类型物业市场成交不活跃、交易资料难以获得以作为案例参考, 因此不满足比较法计算要求, 故本次估价不采用比较法。	选用, 理由是估价对象均为收益型物业, 而市场上此类物业租赁市场较为活跃、且相应的租赁资料可以获得并作为案例参考, 满足收益法计算要求, 故本次估价采用收益法。	选用, 理由是估价对象可用成本法计算其重置成本, 能通过市场上建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息能获得计算, 从而反映出估价对象应有的市场价值, 故本次估价采用成本法估价。	不选用, 理由是估价对象均已建成, 已经发挥了所在宗地的开发利用价值, 属于正常经营利用的房地产, 故本次估价不采用假设开发法。

根据上述分析, 本次估价对象 A 采用比较法、收益法, 估价对象 B 采用收益法、成本法计算, 然后综合计价, 估价师认为经过上述计算得出的结果, 可满足本次以抵押为估价目的的需要。

(五) 估价方法的选用结果

序号	估价对象名称	采用估价方法
估价对象 A	君荟名轩-商业裙楼部分	比较法、收益法
估价对象 B	君荟名轩-地下车库部分	收益法、成本法

(六) 本次估价选用的估价方法定义

比较法是选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(七) 最终估价结果的确定及分析

居于上述理由，本次估价对象 A 分别采用比较法、收益法进行估价，估价对象 B 分别采用收益法、成本法进行估价。

其中，估价对象 A 分别采用比较法、收益法进行估价，然后分析上述估价方法得出的结论与市场行情进行对比分析，认为上述两种方法分别从不同的角度反映了估价对象的市场价值，但得出的结论有一定差距。由于比较法是将可比案例与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法，能够一定程度上反映物业的市场价值，其与市场实际贴近程度较高；又收益法由于目前估价对象所在君荟名轩商场仅开业运营三年，因此往往采用低租金吸引租户，以提高商场出租率与人气，且估价对象属于地铁上盖物业，现连接地铁五号线以及未来半年内即将开通的地铁八号线延长线交汇处——西村站，未来发展潜力大。因此收益中收益具有滞后性，不能较好地反映物业的价值；

估价对象 B 分别采用收益法、成本法进行估价，然后分析上述估价方法得出的结论与市场行情进行对比分析，估价师认为上述两种方法得出的结论相差不大，且相对都较贴近市场实际，满足本次估价目的和价值类型的要求，最终估价结果采用上述两种方法结果值的简单算术平均值。

鉴于上述分析，估价对象 A 最终估价结果采用比较法和收益法两种方法结果值的加权算术平均值，而估价对象 B 最终估价结果采用收益法和成本法两种方法结果值的简单算术平均值。

其中，估价对象 A 与市场贴近程度较高的比较法权重取 0.6，相对贴近程度稍差收益法的权重取 0.4；而估价对象 B 收益法和成本法权重均为 0.5。经上述计算得出的结论满足本次估价目的和价值类型的要求。

十、估价结果

经过实施必要的估价程序,在本报告所述之估价目的、估价假设与限制条件下,待估广州市环城房地产开发有限公司位于广州市荔湾区环市西路49号君荟名轩商业群楼及地下车库项目之房地产于2020年03月25日的抵押价值合计人民币陆亿贰仟伍佰万元(RMB 62,500万元),评估单价请参见房地产估价明细表,具体如下表所示:

币种:人民币

项目/估价对象		估价对象 A	估价对象 B	估价对象合计	备注
1.假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价(万元)	59,785	2,715	62,500	房地合一价值,含国有建设用地使用权价值,结果取整至万位数。
	单价(元/平方米)	52,010	6,196	-----	房地合一价值,含国有建设用地使用权价值。
2.估价师知悉的法定优先受偿款	总额(万元)	0	0	0	
2.1 已抵押担保的债权数额	总额(万元)	0	0	0	
2.2 拖欠的建设工程价款	总额(万元)	0	0	0	
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)	0	0	0	
3.抵押价值	总价(万元)	59,785	2,715	62,500	房地合一价值,含国有建设用地使用权价值,结果取整至万位数。

1、估价结果详见“房地产估价明细表”;

2、本估价结果含国有建设用地使用权出让金,但未扣除估价对象交易相关费用和税金。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周志鹏	4420080168	 	2020年04月15日
廖健	4420000068	 	2020年04月15日

十二、实地查勘期

根据估价各方委托协议及项目计划安排，本次估价实地查勘期为2020年03月25日。

十三、估价作业日期

根据估价各方委托协议及项目计划安排，本次估价作业期为2020年03月06日至2020年04月15日。

十四、估价对象变现能力分析

1. 估价对象的通用性、独立使用性、可分割转让性分析

估价对象A为购物商业中心、估价对象B为地下停车库，根据委托人提供的产权资料、图纸，结合现场核对情况分析如下：

(1) 通用性分析：估价对象A为购物商业中心，根据估价对象实际的建筑结构、平面布局、使用功能设计特点均按照购物商业中心标准设计，符合本地对该类房地产使用习惯，具有较好的通用性；估价对象B为地下车库，根据估价对象实际的建筑结构、平面布局、使用功能设计等特点，结合当地同类房地产使用习惯进行分析，通用性良好；

(2) 独立使用性分析：估价对象均分别取得各自的《不动产权证》，保证了其在权属方面的独立使用；又根据相关图纸等资料，估价对象平面布局中有独立的外墙及明显的使用边线。

(3) 可分割转让性分析：估价对象A为单独使用的购物商业中心、估价对象B为地下停车库，达到了其发挥了正常功能的最小平面、空间能力；估价对象虽均具有单独《不动产权证》，但具体是否可分割还需得到国家相关部门的许可。

综上所述,我们认为估价对象 A、B 通用性较好,独立使用性较好,可分割转让性较差;

2. 估价对象的区位、开发程度、价值大小及房地产市场状况分析

(1) 估价对象区位分析

估价对象 A、B 位于广州市荔湾区环市西路与西湾路,属于当地的成熟的市一级商业中心区域,周边有多个住宅小区以及专业市场,各项公共及生活配套设施齐全,人口密度较多,居住生活以及商业氛围浓厚,故估价对象所处区位条件好;

(2) 估价对象开发程度(配套成熟度)分析

虽估价对象为刚开业经营 2-3 年的商业物业,但估价对象所处的区域为环市西路-西村传统商业区,人口密度高,居住及商服气氛、房地产市场成熟,故估价对象所在区位的开发程度较高;

(3) 估价对象价值大小分析

本次评估价值为 RMB 62,500 万元,价值量较大,一次支付价款较大,市场上缺乏能承受如此高价值的客户群,市场流动性较弱,故估价对象的变现能力较差;

(4) 房地产市场状况分析

估价对象所在区域商业物业二级市场交易案例较多,租售市场较为活跃,售价及租金稳中有升,房地产市场价格波动基本平稳。当前整体房地产处于调控阶段,根据全国百城价格指数、新房价格指数(含住宅、写字楼、商铺)、广州市商服用地地价监测数据及估价师个人专业判断,我们认为,当此类型房地产价格处于趋于平稳,价格波动不大,则处置抵押物变现能力较强、变现速度较快,反之,则变现能力较差、变现速度较慢。

3. 假定估价对象在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格与其市场价值或价格的差异程度分析

根据以上对估价对象的通用性、独立使用性或可分割转让性,估价对象所在地房地产市场状况分析,又考虑到拍卖最终成交价格受到诸多因素影响,且未来房地产市场走势的不确定性,居于估价师本人的专业判断,估价对象假定在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格可能约为其未设定法定优先受偿权利条件下市场价值的 50%左右。

4. 估价对象变现的时间长短分析

我们认为,估价对象最终能否顺利拍卖处置,除了上述估价对象自身因素及房地产整体和当地市场交投活跃程度影响因素外,还与委托的拍卖公司运作能力相关;根据估价师专业判断,估价对象预期变现时间约需 9-12 个月;

5. 估价对象变现费用、税金的种类分析

根据估价对象所在地房地产交易条例规定，以及当地拍卖行业收取费用惯例，估价对象变现费用、税金的种类如下：

- (1) 交易佣金：约为成交价格的3%~5%；
- (2) 增值税及各项附加、印花税：约为成交价格的5.65%(按简易计税方法)；
- (3) 土地增值税：按成交价格比原开发购置成本的增值额的一定比例；
- (4) 评估费、法律服务费、诉讼费等。

6. 估价对象变现时的清偿顺序分析

根据《中华人民共和国合同法》以及相关法律法规，通常估价对象变现时的清偿顺序如下：

- (1) 设定了法定优先受偿款额，包括划拨土地使用权应缴纳的土地使用权出让金、发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已抵押担保的债权数额，但不包括实现抵押权的费用、抵押房地产应缴纳的税款；
- (2) 法律法规规定的优先受偿的债权人；
- (3) 贷款银行；
- (4) 其他相关债权人。

十五、估价对象相关风险提示

(一) 房地产抵押价值未来下跌的风险，对预期可能导致房地产抵押价值下跌的因素进行分析说明

- (1) 抵押期间，估价对象所属土地使用权剩余使用年限随着时间推移将有所减少，预期估价对象抵押价值相对于价值时点时有所下降；
- (2) 抵押期间，如果当地商业类型物业市场供求发生变化，当供大于求时，预期将导致该类型物业价格下跌；

(二) 评估续贷房地产的抵押价值时，对房地产市场已发生的变化予以考虑说明

由于当地与估价对象类似房地产价格波动，呈现价格平稳状态，暂时未影响到续贷房地产（抵押物）原有抵押价值的变化；当房地产价格上升，则当前市场价值大于原抵押价值，此时抵押无风险；但当价格下跌，会导致市场价值低于原抵押价值，此时存在抵押风险，他项权人可提请原抵押人采取补足此价值差额的措施，以确保续贷房地产的抵押价值不变。

(三) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生的影响

估价对象自身状况，如客观存在的物质折旧、功能折旧、经济折旧等，随着时间的推移，预期将引起其价值波动；同时，房地产市场状况因时间变化，其价值也会随之发生变化，请本报告使用者密切注意该等事项的影响；

(四) 抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点

房地产抵押期间, 房地产信贷风险客观存在, 如国家房地产信贷相关政策走向, 当地经济发展规划的变动, 以及房地产及土地市场交易活跃程度等, 均对已抵押物的价值产生影响, 请本报告使用者关注抵押期间可能产生的房地产信贷风险;

(五) 合理使用评估价值

本评估价值是估价师根据国家法律、法规以及严格执行《房地产估价规范》等行业相关规范、标准, 以及居于估价师的专业判断下得出的结论, 难免受个人主观因素的影响, 但结论尚属于一个合理房地产市场价格水平区间, 请报告使用者可根据经济行为的目的, 合理参考使用本报告价值结论;

(六) 定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估等

由于客观存在诸多影响房地产市场价格变动的因素, 其变化具有不确定性, 如受国家宏观政策以及当地经济发展微观因素的影响; 本报告价值是居于价值时点的价值, 居于上述原因, 建议本报告使用者定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司
 联系电话: (020) 3665 4977 公司网址: www.savills.com.cn
 联系地址: 广州市天河区珠江新城华夏路10号富力中心21楼2105室



附件

1 估价委托书复印件 (节选)



广州市环境房地产开发有限公司
 广州越秀区
 惠爱中路299号中远城
 联系人
 招商编号: PKZ2020/RE/20/YT/TC/sw

电话
 020-3665 4977
 020-3665 4988
 020-3665 4881
 广州珠江新城华夏路10号
 富力中心2105室 邮编 510623
savills.com.cn

估价服务合同

委托方(甲方): 广州市环境房地产开发有限公司
 估价机构(乙方): 广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司

乙方受甲方委托,对甲方指定的以下标的物进行估价,双方友好协商,达成以下约定:

- 服务内容**
甲方需就标的物委托乙方进行估价服务,向甲方指定之信任银行(中国)有限公司申请银行出具一份独立的房地产估价报告,作为研究参考。
- 市值**
本估价报告所评估的债权抵押物是位于中国境内的市场价值,基于假定最佳使用及受限制下的市场价值或土地总价值即最佳使用价值。
- 估价优先受偿权**
是指债权人在债务人破产清算时,按照法定优先于未受清偿的债权,包括债务人破产承包人的清偿权利,已抵押担保的债权,以及其他法定优先受偿权。
- 估价标的物**
广州市海珠区环市西线40号首层商业裙楼及地下车位项目,总建筑面积约为15,756.25平方米。
- 估价时点**
现场勘察日
- 服务期限**
根据甲方的要求,乙方需就标的物运用适当方法进行估价及出具房地产估价报告。
- 估价方法**
符合标的物特点及估价目的,乙方应根据市场调研及现场勘察所收集资料以合理市场比较法和收益法或其他方法进行估价。
- 时期限**
在甲方签署确认本合同、提供完整物业资料并支付定金的前提下,乙方需在现场勘察后十

1. 本估价报告仅供甲方内部参考,不作为任何法律行为的依据。
 2. 本估价报告所评估的标的物,其价值受市场波动影响较大,乙方不承担任何因市场波动而产生的责任。
 3. 本估价报告所评估的标的物,其价值受政策影响较大,乙方不承担任何因政策变化而产生的责任。
 4. 本估价报告所评估的标的物,其价值受其他因素影响较大,乙方不承担任何因其他因素而产生的责任。



在签署本合同前,乙方应仔细阅读本合同条款,乙方应对其理解本合同条款之真实性负责。
 (3) 乙方不得以任何不正当行为损害甲方利益,乙方应遵守甲方的规章制度。

16. **违约责任**
 乙方已行履行任何义务,乙方未能按照上述规定履行工作义务的,甲方有权在乙方在违约行为发生之日起立即通知,且正式书面通知发出后,乙方应立即停止任何违约行为,乙方应立即赔偿甲方因此遭受的损失,乙方应承担任何专业过失责任,乙方应承担违约责任,乙方应承担违约责任。

17. **争议处理**
 如发生争议,并且不能进行协商解决,可提交中国国际经济贸易仲裁委员会在广州仲裁。

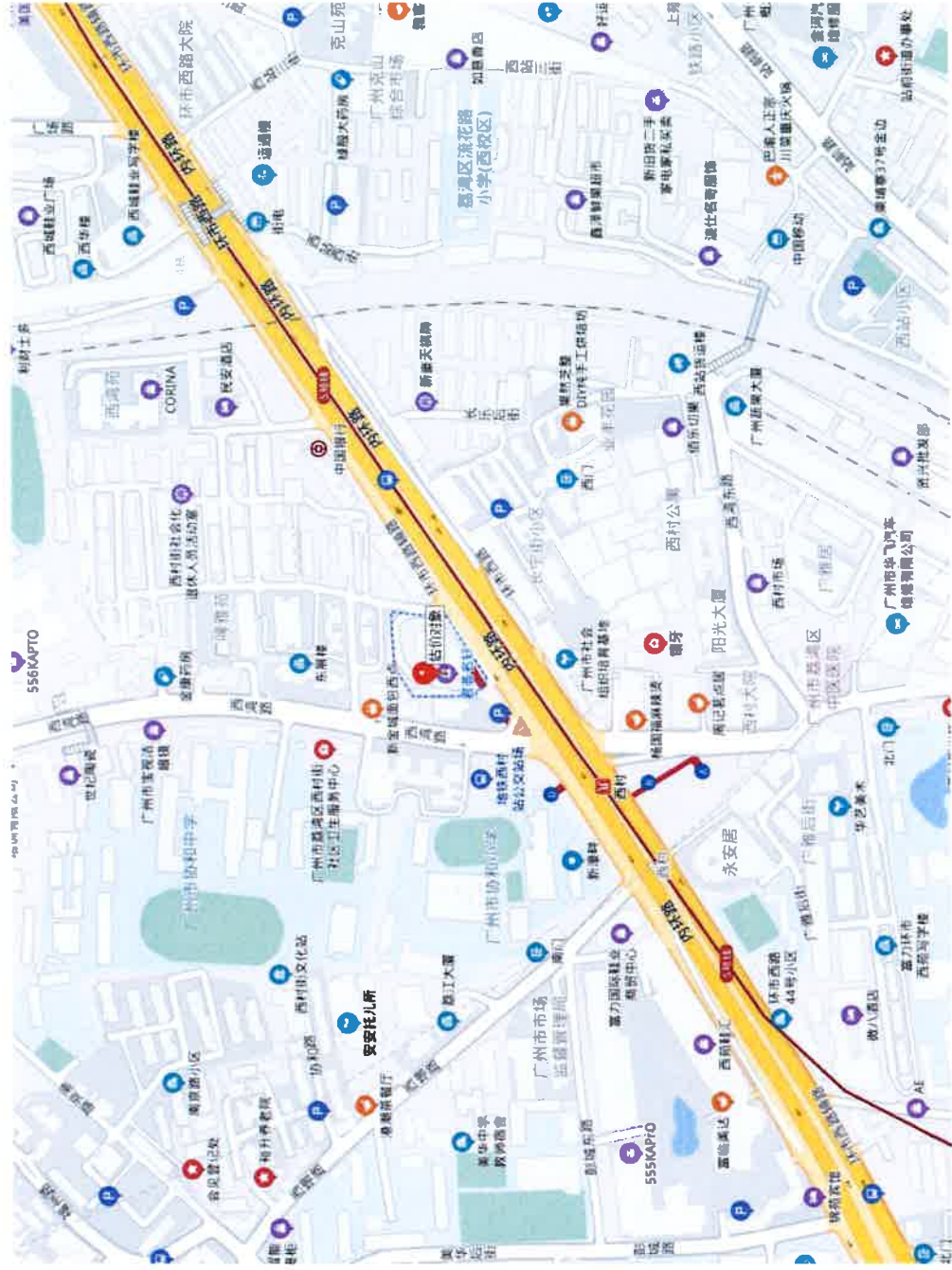
18. **联系人**
 甲方 - 朱经理, 手机: 186 1633 1129
 乙方 - 周三副, 电话: (020) 3665 4962, 手机: 135 7323 3987

甲方: 广州市环境房地产开发有限公司
 乙方: 广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司

签署人: 朱经理, 日期: 2020年 月 日
 签署人: 周三副, 日期: 2020年 月 日

广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司
 联系电话: (020) 3665 4977 公司网址: www.savills.com.cn
 联系地址: 广州市天河区珠江新城华夏路10号富力中心21楼2105室

2 估价对象位置图



3 估价对象实地查勘情况及相关照片



估价对象物业外观



估价对象物业外观



估价对象物业主出入口



估价对象物业主出入口



估价对象 A 第四层商业



估价对象 A 第四层商业



估价对象 A 第四层户外平台



估价对象 A 第四层户外平台



估价对象 A 第三层商业



估价对象 A 第三层商业



估价对象 A 第二层商业



估价对象 A 第二层商业



估价对象 A 首层商业



估价对象 A 首层商业



估价对象 A 首层临街商业



估价对象 A 首层临街商业



估价对象 A 地下一层商业



估价对象 A 地下一层商业



估价对象 A 地下二层商业



估价对象 A 地下二层商业与地铁站出口连接



估价对象 B 地下三层停车库



估价对象 B 地下三层停车库



估价对象停车库出入口



估价对象停车库出入口



估价对象周边公共交通设施



估价对象周边公共交通设施



估价对象周边道路



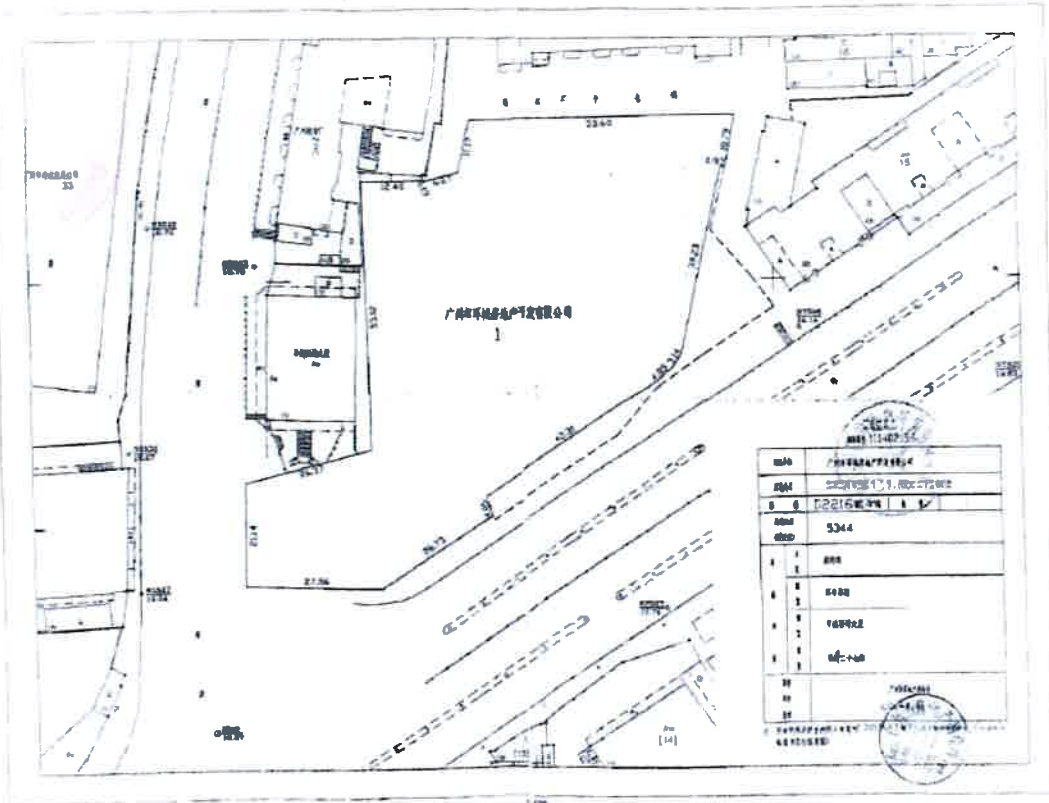
估价对象周边道路

4 估价对象权属证明复印件 (节选)

穗字 国用 (2004) 第 54 号			
土地使用权人	广州市环城房地产开发有限公司		
坐落	荔湾区环市西路47号、西湾路二十五号以南		
地号	1	图号	图: D2216幅
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	协议出让	终止日期	自2004年12月28日起, 至2034年12月28日止
使用权面积	5344 M ²	其中	使用面积 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

广州市人民政府
 人 范建生 局长
 2004年 12月 28日





广州市规划局

穗规函〔2014〕2296号

关于要求调整建筑设计的复函

广州市环城房地产开发有限公司:

你公司现申请调整商业住宅楼工程(自编环城商厦)建筑设计的来函和附送的图纸收悉。经核,你单位前经我局穗规建证〔2008〕165号《建设工程规划许可证》批准,同意在广州市荔湾区环市西路47号、西湾路二十五街以南地段建设1幢地上22层(部分3、4层)的商业住宅楼工程;后经我局穗规函〔2012〕3345号《关于同意调整建筑设计的复函》同意调整建筑设计。鉴于该建设工程尚未预(销)售,暂无其他利害关系人,经审查,函复如下:

一、同意按送审的建筑设计图更换穗规建证〔2008〕165号《建设工程规划许可证》之附图共16张图纸。调整后该建设项目的使用性质、层数不变。

二、由于临规划道路和用地红线的退让间距只能作为绿化及人流集散场地使用,因此,不同意在地下二层、地下一层、建筑

穗规函〔2014〕2296号附件1

建筑功能指标明细表

日期: 2014年05月21日(盖章)

项目	项目名称		楼数				
	商业、住宅、公建(自编号A1)		1				
一 建筑 指标	总建筑面积(M ²)	地上	30766.5				
		地下	20081.60	10384.90			
	建筑层数(层)	地上	23				
		地下	3				
二 主要 功能	功能名称	建筑面积(M ²)	功能名称	建筑面积(M ²)			
	商业	11325.60	其它	25.30			
	住宅	12369.80					
备注:							
三 公建 配套	功能名称	建筑面积(M ²)	功能名称	建筑面积(M ²)			
	文化站	491.50	居委会	123.70			
	公共厕所	80	物业管理用房	117.30			
备注:							
四 其他 功能	功能名称		建筑面积(M ²)	备注			
	1. 地下汽车库 / 地下非机动车库		3605.90 / 309.20	99 车位 /			
	2. 地下设备用房		2151.90				
	3. 首层架空		0				
	4. 地上汽车库 / 地上非机动车库		0 / 0	/			
	5. 其他层架空 / 避难层		0 / 0	/			
	6. 屋顶机房及电梯机房		107.40				
7. 其他		66.90					
相关 指标	总建筑面积(M ²)	住宅户数	阳台面积(M ²)	地下商业面积(M ²)	地下其他层面积(M ²)	计算容积率面积(M ²)	容积率
	2193.00	144	281.10	4109.60	0	24516.10	-
说明							
1. 计算容积率面积为本表中第二、三和第四项的第4、7点的面积总和。							
2. 第三项中的全部设备用房以公建的净建筑面积计算, 不含公建分摊面积。							
3. 屋顶至顶层首层外檐(柱)外包线所围合的范围的面积。							
4. 如首层架空作汽车库使用, 则该部分只地上汽车库、非机动车库计算, 不重复计入首层架空面积。							
5. 阳台面积为封闭阳台面积加不封闭阳台二分之一面积的总和。							



号 (2016) 广州市 不动产权第 00100813 号	
权利人	广州市环城房地产开发有限公司 (营业执照: 21440191208315201T)
共有情况	单独所有
坐落	荔湾区环市西路49号101房
不动产单元号	440103011002GB00102F00010319
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商业
用途	土地: /房屋: 商业
面积	房屋(建筑面积): 90.69平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋坐落: 荔湾区环市西路 房屋套数: 1套 套内面积: 33.48平方米 分摊面积: 57.21平方米 分摊系数: 1.71 分摊部位: 4

附 记

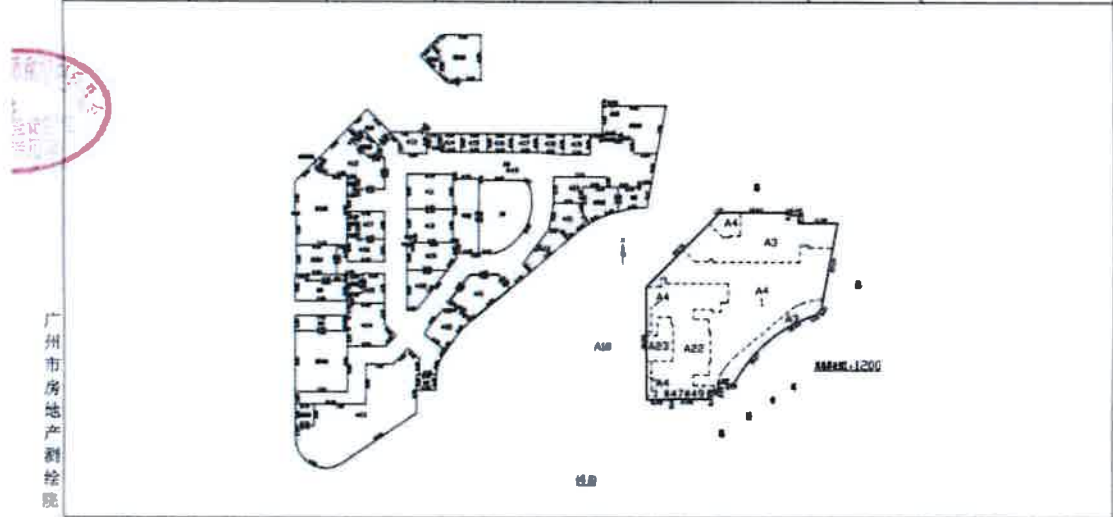
登记号: 16粤记01590350
 该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》
 已收取国有土地使用权出让金, 使用年限40年, 从2011年4月19日起
 该房屋土地面积由权利人共同使用

房地产平面附图



面积单位: m²

坐落	环市西路(49 401)			图幅地号	D2216-14-1
共用地面积	2090.7855	建筑主体结构	A	套内建筑面积	33.4799
建基面积	2090.7855	建筑层数	22	共有分摊面积	57.2122
栋总建筑面积	30760.8952	所在层次	4层	单元总建筑面积	90.6921
				其中	
				封闭阳台	0.0000
				不封闭阳台	0.0000



1:600

2016-07-05

粤 (2016) 广州 不动产权第 00100898 号	
权利人	广州市环境房地产开发有限公司 (营业执照: 214421011083152517)
共有情况	单独所有
坐落	荔湾区环市西路49号301房
不动产单元号	440103011002GB00102P00010289
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	土地: 出让/房屋:
用途	土地: /房屋: 商业
面积	房屋(建筑面积): 56.5平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	☆房屋结构: 钢筋混凝土结构 ☆分摊建筑面积(套内面积): 27.11平方米/分摊建筑面积: 29.39平方米 ☆房屋总层数: 22; 所在层: 3

附 记

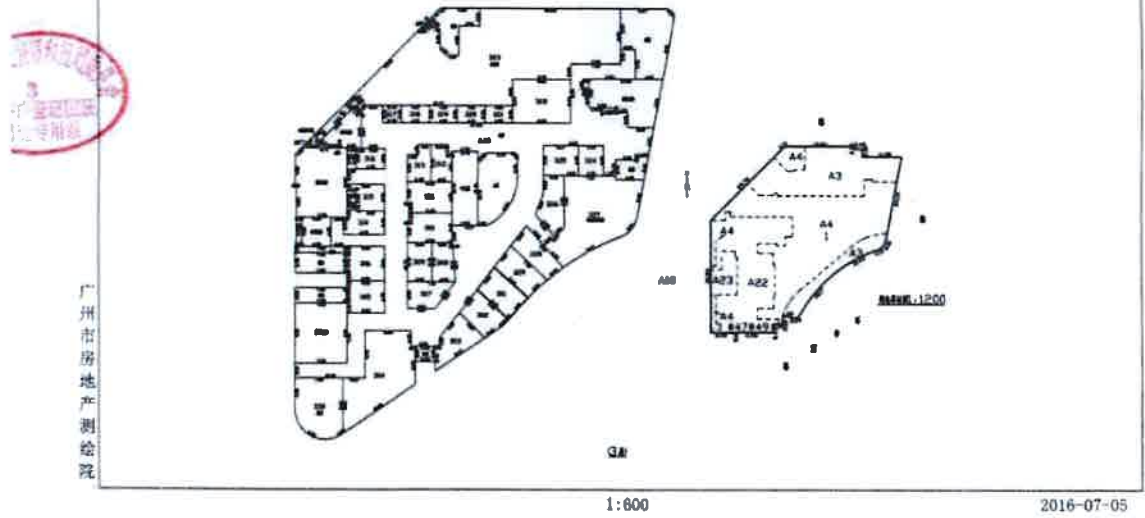
☆登记字号: 16登记0159030
 ☆该房屋已纳入《广州市房屋管理信息系统》
 ☆已收取国有土地使用权出让金, 使用年限30年, 从2001年4月18日起
 ☆ 公共用地面积由权利人共同使用

房地产平面附图



面积单位: m² 06CH88160607000024

坐落	环市西路(#49 301)			图幅地号	D2216-14-1	
共用建筑面积	2090.7855	建筑主结构	A	套内建筑面积	27.1116	其中
建基面积	2090.7855	建筑层数	22	共有分摊面积	29.3914	封闭阳台 0.0000
栋总建筑面积	30760.8952	所在层次	3层	单元总建筑面积	56.5030	不封闭阳台 0.0000





穗 (2016) 广州市 不动产权第 001009363 号

权利人	广州东环达德地产有限公司 (营业执照: 440146101709315201F)
共有情况	单独所有
坐落	荔湾区环市西路49号101号
不动产单元号	440103011002GR01107EX010352
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	土地: 出让/商业;
用途	土地: /房屋: 商业
面积	房屋: 建筑面积: 28.75平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	1. 房屋结构: 钢筋混凝土结构 2. 共有建筑面积: 套内面积: 28.75平方米/分摊建筑面积: 31.5118平方米 3. 房屋套数: 22; 所在层数: 2

附 记

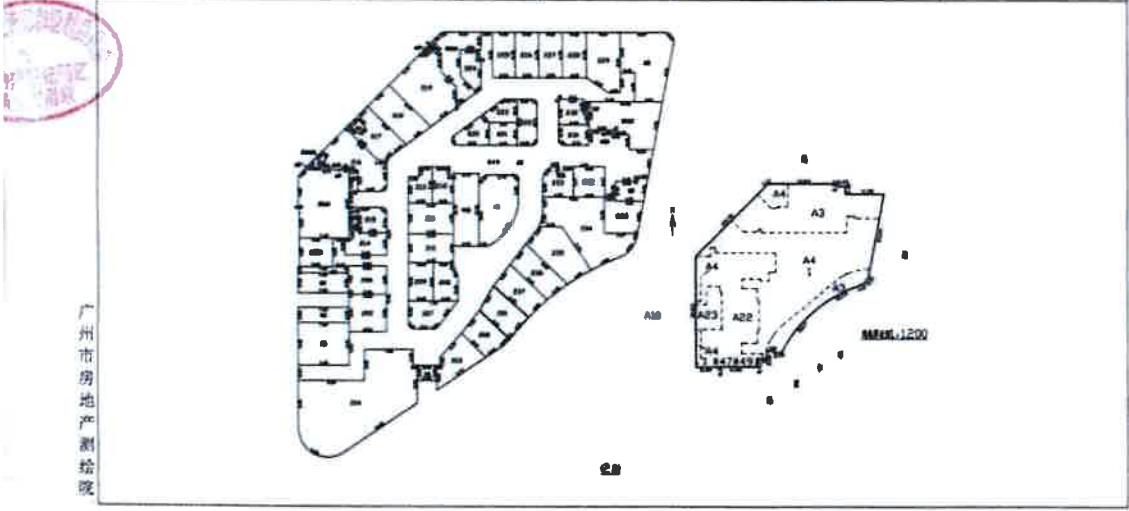
☆登记字号: 16登证01590283
 ☆该楼盘已纳入《广州市房屋管理系统》
 ☆已收取国有土地使用权出让金, 使用年限40年, 从2001年4月19日起
 ☆该共用土地面积由权利人共同使用

房地产平面附图



面积单位: m²

坐落	环市西路(49 201)			图幅地号	D2216-14-1		
共用建筑面积	2090.7855	建筑主结构	A	套内建筑面积	27.2509	其中	
建筑面积	2090.7855	建筑层数	22	共有分摊面积	31.5118	封闭阳台	0.0000
栋总建筑面积	30760.8952	所在层次	2层	单元总建筑面积	58.7627	不封闭阳台	0.0000



1:600

2016-07-05

穗 (2016) 广州市 不动产权第 001009300 号

权利人	广州市环城房地产开发有限公司 (营业执照: 9144010108313551E)
共有情况	单独所有
坐落	荔湾区环市西路9号101房
不动产单元号	440103011002CB0102F00010224
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	土地: 出让/房屋:
用途	土地: /房屋: 商业
面积	房屋(建筑面积): 44.81平方米
使用期限	详见附记 房屋结构: 钢筋混凝土结构 合用层建筑面积(套内面积): 22.53平方米/分摊建筑面积: 22.28平方米 房屋层数: 22/所在层: 1
权利其他状况	

附 记

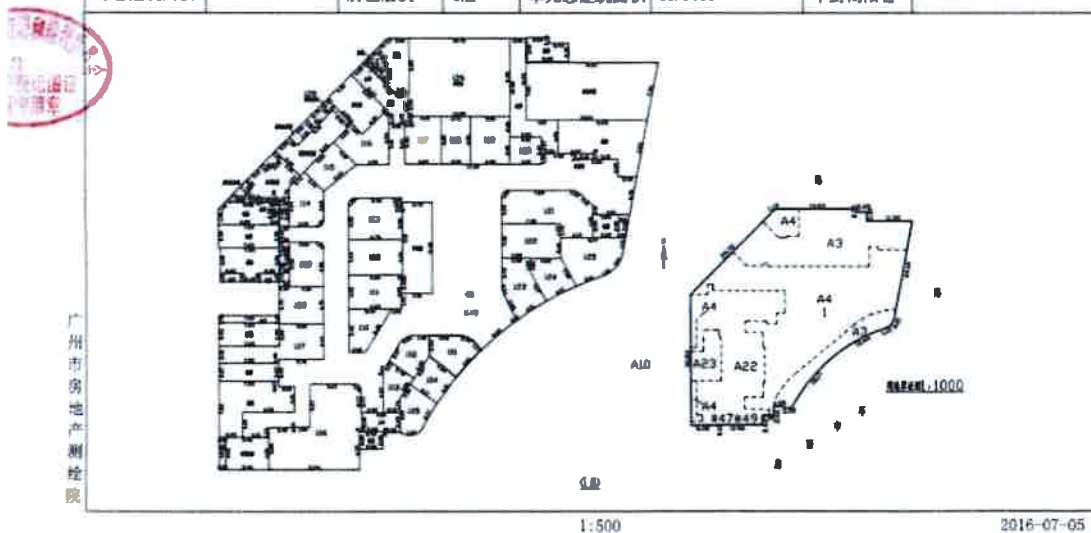
不动产登记簿、记载号: 01000224
 该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》
 并已收取国有土地使用权出让金, 按照合同约定, 从2001年4月18日起
 该房屋土地所有权在权利人处使用

房地产平面附图



面积单位: m² 06C188160607000023

坐落	环市西路(49 101)			图幅地号	D2216-14-1		
共用建筑面积	2090.7855	建筑主体结构	A	套内建筑面积	22.5256	其中	
建筑面积	2090.7855	建筑层数	22	共有分摊面积	22.2827	封闭阳台	0.0000
栋总建筑面积	30760.8952	所在层次	1层	单元总建筑面积	44.8063	不封闭阳台	0.0000





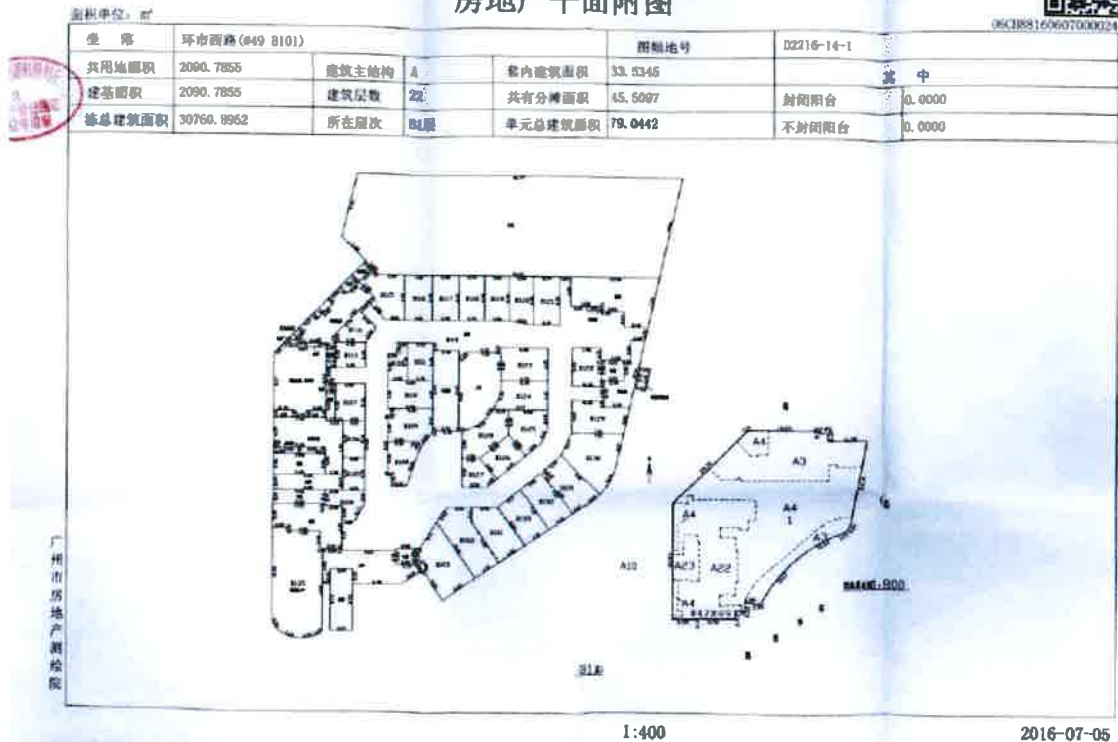
穗 (2016) 广不动产权第 00160774 号

权利人	广州市环境房地产开发有限公司 (营业状态: 91440101729315291T)
共有情况	单独所有
坐落	荔湾区环市西路49号地下一层B101房
不动产单元号	4401030110030600103E9010145
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/房屋
用途	商业/房屋: 商业
面积	房屋(建筑面积): 79.04平方米
使用期限	详见附图
权利其他状况	1. 房屋结构: 钢筋混凝土结构 2. 自有建筑面积(室内面积): 73.54平方米, 分摊建筑面积: 45.51平方米 3. 房屋用途: 商业(用途)

附 记

房屋编号: 16登证01590179
 该房屋已纳入《广州市房屋登记系统》
 该房屋国有土地类型在出让前, 从2001年4月18日起
 该房屋土地面积使用权属人共同使用

房地产平面附图





穗 (2016) 广不动产权第 00180775 号

权利人	广州市环城房地产开发有限公司 (营业期限: 9144010179851852JT)
共有情况	单独所有
坐落	荔湾区环市西路40号地下二楼B201房
不动产单元号	4401030110020800102P00010181
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	土地: 出让/房屋:
用途	土地: /房屋: 商业
面积	房屋(建筑面积): 93.48平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	1. 该房屋结构: 钢筋混凝土结构 2. 该房屋层高: (室内层高): 3.0 米/分户建筑面积: 93.48 平方米 3. 该房屋用途: 商业/商住楼/住宅

附 记

合建房字第: 16 院记 01560115
 该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》
 该房屋国有土地使用证出证日期: 使用期限40年, 从2001年4月18日起
 分, 该房屋土地面积使用权属人共同使用

房地产平面附图





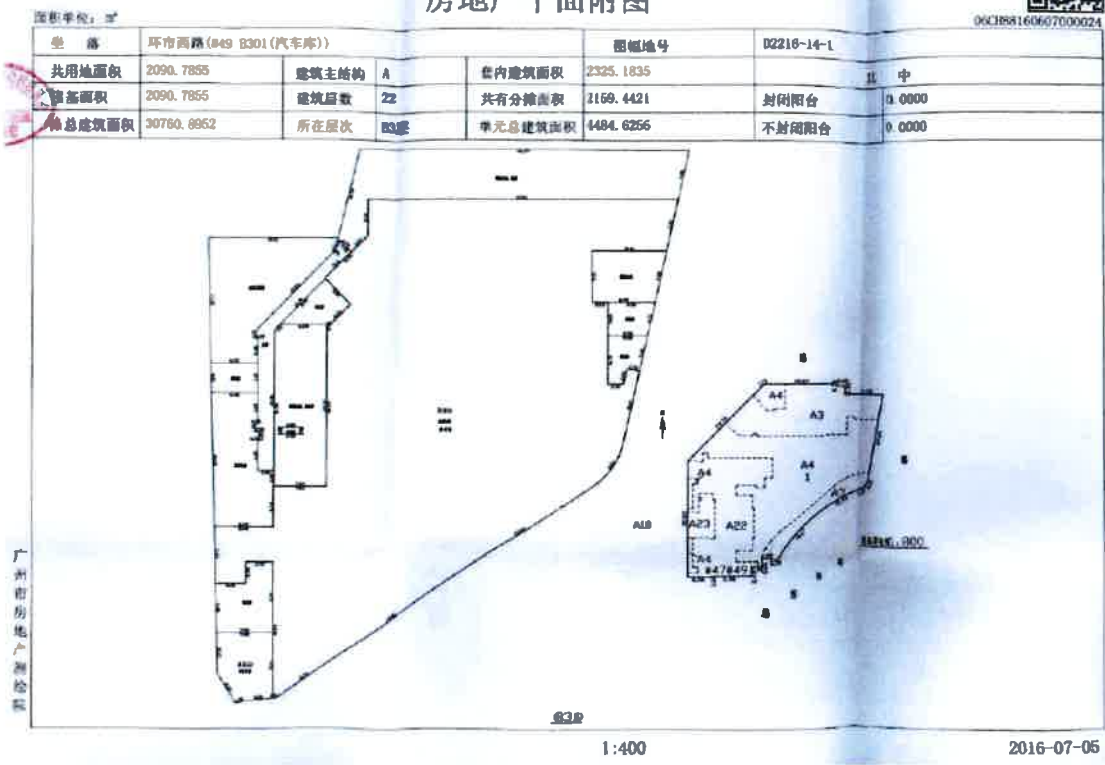
穗 (2016) 广州市 不动产权第 00100912 号

权利人	广州市环城房地产开发有限公司 (营业执照: 91440101708031525J)
共有情况	单独所有
坐落	越秀区环市西路科园地下三层B301
不动产单元号	4401030110027800(02F0001022)
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	土地: 出让/房屋:
用途	土地: /房屋: 详见附图
面积	房屋(建筑面积): 4281.38平方米
使用期限	详见附图
权利其他状况	公用建筑面积: 根据房屋土地局 命令有建筑面积: 室内面积: 2271.45平方米, 分摊建筑面积: 积: 2109.73平方米 以房屋身为准: 22(所在层:)

附 记

☆登记字号: 16登记01590253
 ☆该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》
 ☆已收取国有土地租赁费出让金, 使用年限30年, 从2001年4月18日起
 ☆该房屋土地面积由权利人共同使用
 ☆规划用途: 地下汽车库(人民防空工程)

房地产平面附图



6 可比实例位置图和外观照片

比较法可比实例ABC照片

报告编号：GZ/2020/RE/20/YT/TC/KC/sw



可比案例1



可比案例2



可比案例3

广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司
 联系电话: (020) 3665 4977 公司网址: www.savills.com.cn
 联系地址: 广州市天河区珠江新城华夏路10号富力中心21楼2105室



7 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件



8 注册房地产估价师估价资格证书复印件



广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司
 联系电话: (020) 3665 4977 公司网址: www.savills.com.cn
 联系地址: 广州市天河区珠江新城华夏路10号富力中心21楼2105室



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. 00191827

姓名 / Full name	
廖健	
性别 / Sex	男
身份证件号码 / ID No.	440103196205265736
注册号 / Registration No.	4420000068
执业机构 / Employer	广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司
有效期至 / Date of expiry	2023-03-17
持证人签名 / Bearer's signature	

