



清远市中信华

资产房地产土地评估有限公司

报
告
书

地址：清远市新城连江路53号市卫生局综合大楼A栋201 邮编：511515
电话：0763-3381989 3381665 3369720 传真：3381139

房地产估价报告

估价项目名称：连南瑶族自治县人民法院因司法鉴定需要涉及位于“连南瑶族自治县三江镇商业城开发区”一宗 1175.14 平方米商住用地土地使用权市场价值评估



估价委托人：连南瑶族自治县人民法院

估价机构：清远市中信华资产房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：郑轰(注册号：4420000061)

黄潇(注册号：4420050120)

估价报告出具日期：2019 年 8 月 26 日

估价报告编号：清远市中信华(连南房)评报字(2019)第 17 号

致估价委托人函

连南瑶族自治县人民法院:

承蒙委托, 我对位于“连南瑶族自治县三江镇商业城开发区”的一宗 1175.14 平方米商住用地土地使用权市场价值进行了评估。估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 运用恰当的评估方法, 仔细考察估价对象的土地特征、使用维护和相关房地产市场的实际情况, 经过全面与细致的测算, 并结合估价经验对影响物业价值的因素进行分析, 确定了估价对象于价值时点的估价结果, 现将估价结果函告如下:

1. 估价对象: 位于“连南瑶族自治县三江镇商业城开发区”的一宗 1175.14 平方米商住用地土地使用权;
2. 估价目的: 为估价委托人因司法鉴定需要提供估价对象市场价值参考意见;
3. 价值时点: 2019 年 7 月 23 日;
4. 估价方法: 比较法、假设开发法;
5. 价值类型: 市场价值;
6. 权属状况: 未设立抵押权, 无出租 (估价结果不考虑土地使用权人存在的各项债务对土地价值的影响);
7. 估价结果: 估价对象在价值时点的估价结果详见下表:

权利人	土地证号	坐落	用途	剩余年限 (年)	土地面积 (m ²)	单位价格 (元/m ²)	评估总价 (元)
连南瑶族自治县凤庆房地产开发有限公司	南府国用 (2011)第 182616 号	三江镇商业 城开发区	商住 用地	41.6	1175.14	3960	4653554
总价大写: 人民币肆佰陆拾伍万叁仟伍佰伍拾肆元整							

本函仅摘录了估价报告的基本事项, 请报告使用人在使用本报告前认真阅读报告全文, 以免使用不当, 造成损失!

清远市中信华资产房地产土地评估有限公司

法定代表人:  

二〇一九年八月二十六日

目 录

房地产估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、现场踏勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	13
1、估价对象位置图;	13
2、估价对象现场照片(影印件);	13
3、《连南瑶族自治县人民法院司法鉴定委托书》(复印件);	13
4、《国有土地使用证》(复印件);	13
5、《广东省连南瑶族自治县人民法院民事裁定书》(复印件);	13
6、《总平面》(复印件);	13
7、《关于规划许可证作废声明》;	13
8、房地产估价机构营业执照和备案证书(复印件);	13
9、注册房地产估价师资格证书(复印件)。.....	13

房地产估价师声明

我们郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象产权清晰，手续齐全，无权属纠纷等权利瑕疵，可在公开市场上自由转让。

2. 估价对象的面积规模、权利状况等依据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件，现场勘查时估价委托人未能提供其原件进行比对，本次估价时假设上述资料的复印件与原件一致，并与相关管理部门的登记簿册所记载的内容一致，若与实际不符，则应对估价结果进行调整或重新估价。同时，估价委托人提供的相关资料为本次估价的重要依据，本估价结果建立在估价委托人提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，因其不实所造成的影响和损失，本公司不承担任何责任。

3. 估价期间和报告应用的有效期内，市场供需关系、市场结构等各类市场要素保持稳定，不发生重大变化及实质性改变。

4. 我公司估价人员郑轰、黄潇及助理人员于2019年7月23日对估价对象进行实地查勘，本次估价以现场勘查日作为价值时点；我公司人员现场勘查时仅对估价对象可视部分进行察看，未对其结构等进行测量和实验，本次估价假设其无结构等方面的质量问题和内部缺陷。

5. 现场勘查时由估价委托人领勘，我公司估价人员根据现有的资料进行了必要的确认工作，估价时假定估价对象即为估价委托人领勘物业，若与实际不符，估价机构和估价人员不承担任何责任。

6. 估价对象与周边环境相互间未有突出的污染问题。

7. 估价对象所在的市场为公开市场，交易双方均具有完全市场信息，对估价对象充分了解，并具有必要的专业知识，不考虑非正常交易情况形成的价格。

二、不确定事项假设

1. 在价值时点至本报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发

生任何变化，但本公司不能预计本估价报告出具后的政策与市场变化对估价结果的影响。

2. 估价时未考虑遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响；也未考虑市场供需关系、市场结构转变等对估价对象价值的影响。

三、背离实际情况假设

1. 本次估价不存在背离实际情况假设。

四、不相一致假设

2. 本次估价不存在不相一致假设。

五、依据不足假设

3. 本次估价不存在依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结果并未扣除土地使用权人拖欠的建筑工程款等各项债务数额，特提请报告使用者注意！

2. 估价结果以原规划条件作为参考，但原规划条件因延期开发已作废，重新开发时是否能延续原规划条件存在不确定性，提请报告使用者注意该风险！

3. 本估价报告仅为估价委托人因司法鉴定需要提供市场价值参考意见，我公司不对估价委托人运用本估价报告于本次估价目的以外的经济行为负责。

4. 本估价报告应用的有效期限为出具之日起一年（2019年8月26日至2020年8月25日），即在此期间市场状况和国家政策等未发生重大变化的情况下应用本估价报告实现本次估价目的有效，若在此期间市场状况和国家政策等发生重大变化，则应重新进行评估。

5. 本报告的全部或部分内容未经本评估机构书面同意，不得发表于任何公开媒体上及不得向除估价委托人、相关当事人和有关监管部门以外的任何人员出示或披露，本报告的解释权归本估价机构所有。

6. 报告使用者必须完整使用本估价报告，肢解使用本估价报告或估价结果无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：连南瑶族自治县人民法院

二、估价机构

名称：清远市中信华资产房地产土地评估有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：清远市清城区新城连江路 53 号市卫生局综合大楼 A 栋 201

法定代表人：尹建平

统一社会信用代码：91441802784864877L

备案证书编号：粤房估备字贰 1800002

备案等级：贰级

备案证书有效期限：2019 年 10 月 17 日止

经营范围：资产评估、房地产价格评估、土地价格评估、其他专业咨询、社会经济咨询(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

三、估价目的

为估价委托人因司法鉴定需要提供估价对象市场价值参考意见。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为位于“连南瑶族自治县三江镇商业城开发区”的一宗 1175.14 平方米商住用地土地使用权。

2、估价对象基本状况：

估价对象为一宗土地使用权，已办理产权登记，土地证号：南府国用(2011)第 182616 号，土地使用权人为连南瑶族自治县凰庆房地产开发有限公司，用途为商住用地，使用权类型为出让，终止日期为 2061 年 2 月（于价值时点剩余年期约为 41.6 年），使用权面积为 1175.14 平方米，登记日期为 2011 年 2

月 23 日。

根据估价委托人提供的资料，估价方尽力获悉，估价对象于价值时点未设立抵押权，无出租。

3、土地基本状况：

估价对象面积为 1175.14 平方米，土地形状规则，长宽比例适中，西临沿江东路，北临黄埔东路，目前宗地尚为一片水塘，宗地实际开发程度为红线外“五通”（通路、通水、通电、排水、通讯），红线内“场地未平整”。

根据估价委托人提供的《总平面》，估价对象与另一宗土地一起进行了规划设计，主要技术经济指标如下：总用地面积 3148.57 平方米，总建筑面积 37116.10 平方米，计容建筑面积 35013.08 平方米，不计容建筑面积 2103.02 平方米，建筑占地面积 1985.12 平方米，停车位 40 个（地下 24 个，地上 16 个），建筑密度 63%，容积率 11.12。根据 2016 年 3 月 31 日连南瑶族自治县住房和城乡建设管理局《关于规划许可证作废声明》，估价对象因一直未开工建设已超出规划许可有效期，原建设工程规划许可证（建字第[2014]11号）作废。

4、区位状况：

估价对象主要区位状况如下（以下距离皆指交通道路距离）：

商服及生活设施：所在区域大型商服设施和集贸市场较少，商服设施以小型临路店铺为主，商服设施数量、规模、种类及档次状况一般，距瑶山路商服中心约 1200 米，距中心集贸市场约 1100 米，总体上，该项条件一般。

交通状况：估价对象西临沿江东路，北临黄埔东路，道路通达度较好；所在区域道路主要有沿江东路、沿江西路、黄埔东路、顺德路等，区域道路类型以次干道及支路为主，道路网络较完善；区域已通公交，距连南县汽车客运站约 1800 米。总体上，估价对象交通状况良好。

环境状况：所在区域为连南县综合性园区，大气、噪声和绿化等状况一般，总体上环境状况一般。

基础设施状况：所在区域道路、供水、排水、供电、通讯等市政基础设施完善，供水、供电保证率高，排水和通讯畅通，基础设施状况好。

公共配套设施状况：附近有连南民族高级中学(约 200 米)、三江中心小学(约 600 米)、三江派出所(约 400 米)、连南县人民医院(约 800 米)、工行营业厅(约 150 米)等，总体上，区域公共配套设施较完善。

五、价值时点

为使估价结果能客观体现估价对象实际价值，结合本次估价目的，特选取现场勘查日 2019 年 7 月 23 日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价结果是估价委托人指定之估价对象在满足估价假设和限制条件下于价值时点的市场价值。

七、估价依据

1、国家及地方政府有关部门颁布的法律、法规

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第二次修正)；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日修正)；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》(自 2008 年 1 月 1 日起施行)；
- (5) 《中华人民共和国物权法》(自 2007 年 10 月 1 日起施行)；
- (6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 05 月 19 日施行)；
- (7) 《中华人民共和国拍卖法》(2015 年 4 月 24 日修正施行)；

2、有关技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- (3) 《房地产估价报告评审标准》(试行)(2010 年 1 月 1 日起施行)；
- (4) 本地区适用的其它相关房地产管理法规和规定。

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 《连南瑶族自治县人民法院司法鉴定委托书》（原件）；
- (2) 《广东省连南瑶族自治县人民法院民事裁定书》（复印件）；
- (3) 《国有土地使用证》（复印件）；
- (4) 《总平面》（复印件）；

4、估价单位掌握的与评估相关的资料

- (1) 连南瑶族自治县近期统计资料；
- (2) 估价人员向政府部门等调查、收集的相关资料。

5、估价人员实地调查的资料

- (1) 估价人员实地勘察记录；
- (2) 估价对象权利状况调查资料；
- (3) 估价对象利用现状及周边环境调查资料。

八、估价原则

本次估价遵循合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则，独立、客观、公正原则，谨慎原则等房地产估价原则。

1. 合法原则：

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面；其中合法产权应以房地产权属证书和相关证件及管理部門的登记簿册等为依据；合法使用以房地产权属证载用途、土地权属证载用途或城市规划等资料为依据；合法处分应以现行法律、法规或有效合同等允许的处置方式为依据。

2. 最高最佳使用原则：

最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。具体是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房

地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3. 价值时点原则：

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，房地产的价格是某一时点上的价格，同一宗房地产在不同的时点往往会有不同的价格。所以在评估具体的房地产价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4. 独立、客观、公正原则：

独立客观公正原则是要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值，不受估价委托人或第三者的干扰，估价机构及估价师若与估价对象或当事人有利害关系的，应采取回避措施。

5. 替代原则：

在同一商品市场上，当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确定的。房地产价格也遵循这一替代规律，即其价格同样受具有替代性的其它房地产价格的牵制。也即是说，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产评估中常用的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等，其中最基本的估价方法有比较法、收益法和成本法。估价方法的选择应按照房地产估价规范，根据当地房地产市场发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法的选用

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察，并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查，近几年周边类似土地有一些交易，故适宜采用比较法评估；估价对象目前为空地，并无现实收益，且这类用地一般

用于开发住宅楼并销售，其预期收益难以确定，因此不适宜采用收益法评估；作为城市建成区内的商住用地，其价值绝大部分取决于效用，而非取决于成本，因此不适宜采用成本法评估；估价对象作为商住用地，潜在开发价值明显，适宜采用假设开发法评估；由于连南县并未公布现行基准地价修正体系，因此本次估价不采用基准地价系数修正法。综上所述，本次估价采用比较法和假设开发法进行估价。

2、估价方法的定义

比较法：比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法：假设开发法是模拟房地产开发过程，以开发完成后的项目售价扣除开发成本、利润、税金等得出土地价格的方法。


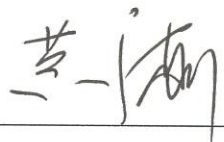
十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在满足本次估价假设和限制条件下，仔细考察估价对象的土地特征、使用维护和相关房地产市场的实际情况，经过全面与细致的测算，并结合估价经验对影响物业价值的因素进行分析，确定估价对象在2019年7月23日的估价结果详见下表：

权利人	土地证号	坐落	用途	剩余年限 (年)	土地面积 (m ²)	单位价格 (元/m ²)	评估总价 (元)
连南瑶族自治县凤庆房地产开发有限公司	南府国用 (2011)第 182616号	三江镇商业 城开发区	商住 用地	41.6	1175.14	3960	4653554
总价大写：人民币肆佰陆拾伍万叁仟伍佰伍拾肆元整							

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师如下表:

姓名	注册号	签名	签名日期
郑 轰	4420000061		2019.8.26
黄 潇	4420050120		2019.8.26

十二、现场踏勘期

本项目现场踏勘期为 2019 年 7 月 23 日。

十三、估价作业期

本项目估价作业期为 2019 年 7 月 23 日至 2019 年 8 月 26 日。

附 件

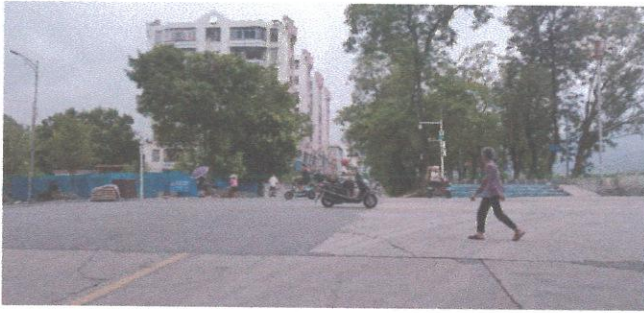
- 1、估价对象位置图;
- 2、估价对象现场照片(影印件);
- 3、《连南瑶族自治县人民法院司法鉴定委托书》(复印件);
- 4、《国有土地使用证》(复印件);
- 5、《广东省连南瑶族自治县人民法院民事裁定书》(复印件);
- 6、《总平面》(复印件);
- 7、《关于规划许可证作废声明》;
- 8、房地产估价机构营业执照和备案证书(复印件);
- 9、注册房地产估价师资格证书(复印件)。

二〇一九年八月二十六日

估价对象区域位置图



估价对象现场照片



连南瑶族自治县人民法院

司法鉴定委托书

(2019)清南法技鉴字第16号

委托机构	审判管理办公室		
委托类别	鉴定		
受委托机构	清远市中信华资产房地产土地评估有限公司		
案号	(2019)粤1826破1号	案由	申请破产清算
委托事项	对坐落于连南瑶族自治县三江镇商业城开发区土地价值予以评估[土地使用权证号:南府国用(2011)第182616号;土地使用权人为连南瑶族自治县凰庆房地产开发有限公司]		
简要案情	我院依法受理的(2019)粤1826破1号审理过程中需对连南瑶族自治县凰庆房地产开发有限公司资产价值予以评估,故申请司法鉴定。		
移送材料	土地使用权证书复印件		
鉴定要求	1. 请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定,不得违反。2. 必须独立、客观、科学地完成委托; 3. 时限: 2019年12月31日,超过时限须办理延时申请; 4. 同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知; 5. 受理中遇到问题可随时与法院委托人联系,不得直接与本案其他任何一方联系。		
备注	1. 移送材料是原件的须注明原件。		

联系人:胡彩萍 联系电话:0763-6838017 法院盖章:2019年7月23日



国用 (201) 第 182616 号

土地使用权人	连南瑶族自治县房地产开发公司		
座落	三江镇商业城开发区		
地号	图号		
地类(用途)	高位用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2061-2
使用权面积	175.14 M ²	其中	独用面积 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。

连南瑶族自治县人民政府 (章)

二〇一一年二月二十日

记事

附
图
粘
贴
线

黄

登记机关

证书监制机关

(章)

年 月 日

No

广东省连南瑶族自治县人民法院

民事裁定书

(2018)粤1826破申1号

申请人：广东电白二建集团有限公司，住所：茂名市电白区水东镇新湖街93号。

法定代表人：崔雅基，该公司总经理。

委托诉讼代理人：陈丹蓉，广东一粤律师事务所律师。

被申请人：连南瑶族自治县凰庆房地产开发有限公司，住所：连南县三江镇五星村湖其塘（曙光路）。

法定代表人：廖文举，该公司执行董事。

2018年12月21日，广东电白二建集团有限公司（以下简称电白二建）以连南瑶族自治县凰庆房地产开发有限公司（以下简称凰庆地产公司）不能清偿到期债务且资产不足以清偿全部债务为由向本院申请对凰庆地产公司进行破产清算。本院于2018年12月21日通知了凰庆地产公司。凰庆地产公司在法定期限内未提出异议。

本院查明：凰庆地产公司成立于2011年5月19日，为有限责任公司（自然人投资或控股），股东为赖伟坚、曾锦庭，廖文举

为法定代表人。2015年8月13日，茂名市电白区人民法院审结电白二建与凰庆地产公司建设工程价款优先受偿权纠纷一案并作出（2015）茂电法民四初字第230号民事判决书，判决凰庆地产公司在判决发生法律效力之日起十日内向电白二建支付工程款30972000元；电白二建在凰庆地产公司应支付的30972000元工程款范围内对于凰庆苑工程，包括判决生效之日前，凰庆地产公司已销售部分房屋但买售人尚未支付给凰庆地产公司的房屋价款及提供凰庆苑商品房按揭的相关银行应支付给凰庆地产公司的相关款项享有建设工程价款优先受偿权，但在采取财产保全措施之日前已办理预售登记、变更登记或广东省连南瑶族自治县商品房预售许可证（编号20131225）注明未计入批准预售面积内不得销售的房屋部分除外。凰庆地产公司不服该判决向广东省茂名市中级人民法院提起上诉，广东省茂名市中级人民法院于2015年11月6日作出（2015）茂中法立民终字第150号民事裁定书，裁定按凰庆地产公司自动撤回上诉处理。该裁定生效后，电白二建向茂名市电白区人民法院申请强制执行（2015）茂电法民四初字第230号民事判决书，茂名市电白区人民法院于2015年12月14日委托本院执行，本院依法立案执行后于2016年6月28日作出（2016）粤1826执5号之二执行裁定书，裁定本院（2016）粤1826执5号案终结本次执行。现在执行案件中凰庆地产公司的资产已不足以清偿全部债务。

本院认为，《中华人民共和国企业破产法》第二条规定：“企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明

显缺乏清偿能力的，依照本法规定清理债务。企业法人有前款规定情形，或者有明显丧失清偿能力可能的，可以依照本法规定进行重整。”《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第一条规定：“债务人不能清偿到期债务并且具有下列情形之一的，人民法院应当认定其具备破产原因：（一）资产不足以清偿全部债务；（二）明显缺乏清偿能力。相关当事人以对债务人的债务负有连带责任的人未丧失清偿能力为由，主张债务人不具备破产原因的，人民法院应不予支持。”第二条规定：“下列情形同时存在的，人民法院应当认定债务人不能清偿到期债务：（一）债权债务关系依法成立；（二）债务履行期限已经届满；（三）债务人未完全清偿债务。”第四条规定：“债务人账面资产虽大于负债，但存在下列情形之一的，人民法院应当认定其明显缺乏清偿能力：（一）因资金严重不足或者财产不能变现等原因，无法清偿债务；（二）法定代表人下落不明且无其他人员负责管理财产，无法清偿债务；（三）经人民法院强制执行，无法清偿债务；（四）长期亏损且经营扭亏困难，无法清偿债务；（五）导致债务人丧失清偿能力的其他情形。”凰庆地产公司的注册地及主要办事机构在连南瑶族自治县，本院依法对凰庆地产公司的破产案件具有管辖权。凰庆地产公司的企业类型为有限责任公司，属于企业法人，其破产主体适格。现凰庆地产公司经本院强制执行，无法清偿电白二建的到期债务，明显缺乏清偿能力，且在异议期限内未对申请人电白二建主张的破产原因提出异议，符合《中华人民共和国企业破产法》第二条规定的破产清算情形，本院予以

以受理。为此，依据《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第三条、第七条第二款、第十条第一款及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第一条第一款、第二条、第四条第三项、第六条第一款规定，裁定如下：

受理广东电白二建集团有限公司对连南瑶族自治县凰庆房地产开发有限公司的破产清算申请。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 易积良

审 判 员 胡彩萍

审 判 员 李春娜

本件与原本核对无异



法官助理 欧颖

书 记 员 房莲



广东建设工程专业注册建造师
姓名: 霍燕 注册编号: A440006773
注册有效期至: 2014年06月18日
工作单位: 广州市海珠区建设局
发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 霍燕 注册编号: A440006773
注册有效期至: 2014年6月

广东省建设工程勘察设计出国留学
姓名: 霍燕 注册编号: A440006773
注册有效期至: 2014年06月06日

广州市海珠建筑设计院

GUANGZHOU HAIJUE ARCHITECTURE DESIGN INSTITUTE

姓名	霍燕	注册编号	A440006773
工作单位	广州市海珠区建设局	发证机关	广东省住房和城乡建设厅

注册日期: 2014年06月06日

建筑统一说明

工程概况

1. 建设地点: 清远
2. 建筑层数: 23层 建筑高度: 73.40m
建筑占地面积: 718.99 m² 总建筑面积: 13158.04 m²
3. 建筑耐火等级: 一级; 厂房生产火灾危险性为乙类
4. 屋面防水等级为I级
5. 高层综合楼, 一类建筑 建筑使用寿命年限: (50年)
6. 抗震设防烈度六度
7. 结构形式: 框剪结构
8. 地下车库: 防火分类为IV类 火灾等级为一级 防水等级为二级

设计依据

1. 甲方的设计 委托书 合同
2. 清远市有关部门划定的用地红线、建筑红线
3. 清远市有关部门批准的设计方案及甲方认可的设计方案
4. 中华人民共和国建设部、公安部及省、市主管单位颁发的现行设计规范和规定及技术措施
5. 《民用建筑设计通则》(GB 50352-2005)
6. 《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)
7. 《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95 2005版)
8. 《工程建设标准强制性条文(房屋建筑部分)》2013年版
9. 《办公建筑设计规范》(JGJ67-2006)
10. 《住宅设计规范》(GB50368-2005 版)
11. 《住宅设计标准》(GB50096-1999 2011版)
12. 《无障碍设计规范》GB 50763-2012
13. 《宿舍建筑设计规范》(JGJ 36-2005)
14. 《中小学建筑设计规范》(CEJ99-86 2002版)
15. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-97)
16. 《屋面工程质量验收规范》(GB50207-2002)
17. 《建筑防水工程技术规程》(DBJ15-19-2006)
18. 《城市道路与无障碍设计规范》(JGJ50-2001)
19. 《老年人建筑设计规范》(JGJ121-99)

采用的标准图集

1. 国家建筑设计标准图集
2. 中南地区建筑设计标准图集
3. 广东省建筑设计标准图集

本工程图设计标高及尺寸单位

1. 本工程设计标高±0.000m 相当于总图标高(±0.000)112.89m
 黄海高程 珠江高程 本工程设计标高±0.000m 现场确定
2. 本工程施工图所注尺寸, 除总平面及标高以米(m)为单位外, 其余均以毫米(mm)为单位; 建筑图中标高除注明为结构面标高者外, 其余标高为建筑完成面标高

墙体

1. 200及150、100厚砖墙用M5混合砂浆砌MU10.0砖, 100厚砖墙用M10混合砂浆砌MU10.0砖, 当墙长超过5000mm时, 必须加构造柱, 详见结构图
2. 材料: 实心粘土砖 灰砂砖 加气混凝土砌块 夹板 岩棉板
 铝扣板, 板厚≥1.4mm 彩色压型钢板, 板厚≥0.45mm
3. 墙厚: 外墙厚200 内墙厚200 内墙厚100 楼梯间墙200
 电梯井墙厚240 外墙 现浇混凝土墙
 内墙及卫生间隔墙厚120 楼梯栏杆墙厚60
4. 墙体防潮层: 在-0.060 标高外做20厚1:2防水水泥砂浆加5%防水剂(按水泥重量计); 外墙找平层按DBJ15-9-97要求全面挂钢丝网, 规格φ2@30, 用射钉固定

门窗

1. 断桥铝180系列, 颜色按效果图 型材壁厚>2.0mm 5mm厚平板玻璃;
抗风压>1500Pa 空气渗透<3.0m³/m²h(10Pa) 雨水渗透>150Pa
2. 断桥铝65系列, 颜色按效果图 型材壁厚≥1.4mm 热反射镀膜玻璃;
抗风压>2000Pa 空气渗透<2.5m³/m²h(10Pa) 雨水渗透>250Pa
3. 高级木门详9820618 常用水窗详8827061 专用木窗详922167
4. 玻璃幕墙由专业公司设计及施工, 按国标技术规范GJ102-96执行
5. 甲级防火门、乙级防火门、防盗门、甲级防火卷帘门、乙级防火卷帘门、甲级防火窗、隔声门、保压门、防辐射门等由专业厂家制作及安装
6. 丙级防火门用夹板制作, 双面刷防火漆, 防火涂料或防火纸贴面
7. 立樘位置: (1) 铝合金、钢门窗、弹簧门的立樘位置, 除图中已注明者外, 均居墙中。
(2) 塑料门窗、木门窗的立樘位置, 除图中已注明者外, 一般平窗均朝窗墙面
8. 凡未注明门窗框均为100mm 或平柱连; 凡二米以上外窗及空的窗台低于900mm的窗均设护栏, 做法详05ZJ401

9. 门窗五金: 凡选用标准门窗均应按标准图配置齐全, 非标准门窗设计指定品种规格配置(由铝合金门窗生产厂家配置)
10. 除注明者外, 所有门隔头均为100mm
11. 本工程以下部位必须使用安全玻璃:
 - (1) 单块大于1.5m²的窗玻璃和落地窗玻璃
 - (2) 玻璃幕墙、采光棚、雨篷、出入口通道上盖及天花等所用的玻璃
 - (3) 裙楼围蔽, 内庭围蔽, 朝向内庭的窗, 内庭栏杆、楼梯栏杆、阳台栏杆等所用的玻璃
 - (4) 公共场合的室内玻璃隔断, 玻璃门
 - (5) 观光电梯及电梯井所用的玻璃

注: 本工程所有东西窗百叶遮阳做法详见11ZJ903

七、分格缝

1. 屋面找平层分格缝: 缝宽20mm, 并应在板端缝处; 其纵横间距大于6m, 缝内填嵌密封材料, 加沥青等密封胶

八、油漆

1. 铁制构配件: 外露部分先除锈, 红丹打底, 再油二遍防锈漆
2. 木门窗: 油二度 栗色调和漆, 色磁漆, 本色清漆

九、电梯

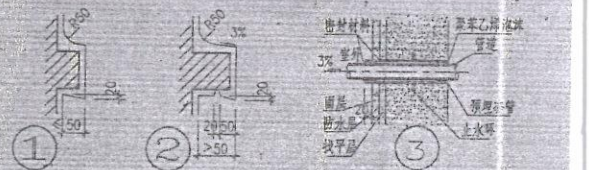
1. 选用(NF-2000-2S45 型)电梯; 速度0.75M/S 载重2T
2. 井道施工应与电梯厂紧密配合; 埋好预埋件, 预留必要的孔洞
- 注: 当电梯井道与住宅卧室、客厅相邻布置时, 应采取如下隔声减振措施
3. 电梯井道壁须采用不小于200mm厚的钢筋混凝土墙
4. 电梯厂商在设计安装时采用减振装置

十、防水设计

1. 屋面防水按下列规范、图集执行:
 1. 国标GB50207-2002 《屋面工程质量验收规范》; 国标DBJ15 《防水管》中南标05ZJ001-P105~P127 页, 建议使用AY-3刚柔结合性防水卷材
2. 厨房与卫生间防水: 建议使用AY-5JS复合防水涂料
 - (1) 厨房、卫生间(外廊及阳台)的地坪除注明者外, 一般均比同地坪降低20mm
 - (2) 凡有水的房间应设地漏, 楼面找坡1% 坡向地漏, 地漏应低于该楼地面20mm 以上
 - (3) 轻质墙下端做C20 H=120mm 混凝土墙基, 同墙厚
 - (4) 楼地面防水层及饰面详见列表所选中南标做法

十一、其它

1. 凡洞口、雨篷、飘板均宜做滴水线, 用1:2.5 水泥砂浆找平15X20 或另详大样, 采用贴面材料时 与滴水线下接



2. 排水管、雨水管用 铸铁管 镀锌钢管 PVC 管
3. 地漏选用 铸铁 不锈钢 PVC
4. 预埋件: (1) 埋入墙内铁件, 均做防锈处理, 刷红丹二遍
(2) 埋入墙内木质构件, 均刷热沥青防腐处理
5. 所有PVC 雨水管应按有关技术规范施工
6. 外檐预留安装空调器位置处应安装收集冷凝水的PVC管, 并预留接口
7. 凡贴墙、柱面的大理石、花岗岩的颜色及纹理要一致, 须经试排确定后方可
8. 室外雨水管的油漆颜色按设计图所示或选用与建筑物外墙一致的顏色
9. 外露铁件均涂防锈漆二遍, 调和漆二度, 颜色同所在墙面颜色
10. 室内墙面、柱面粉刷部分的阳角和门洞口的阳角应用1:2水泥砂浆做护角, 其高度不应低于2000, 每侧宽度不小于50
11. 工程中所有橱柜、货架、货柜、壁柜、家具及厨具等一律由建设单位或自理, 图中仅作位置示意
12. 凡食用水池内壁所用的防水材料, 必须经检验鉴定无毒后方可施工, 并需经水质符合卫生标准后方可使用
13. 建筑物内的管道井、电梯井每层在楼板处用相当于该板耐火极限的不燃烧本工程中构造柱、顶板及其它构件用C20混凝土, 按构造配筋
14. 本工程所选用的建筑材料和装饰材料必须符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2006的规定
15. 图中未尽详之处, 须严格按国家现行“工程施工及验收规范”执行
16. 本施工图未经本设计单位书面同意不得擅自修改

连南瑶族自治县住房和城乡建设管理局

关于规划许可证作废声明

连南瑶族自治县凰庆房地产开发有限公司建设的名庭百辉商住楼项目因 A 栋一直未开工建设已超出规划许可有效期、B 栋权属及建设单位名称变更，需重新办理规划许可手续，原建设工程规划许可证（建字第[2014]11号）作废，特此声明。





营业执照

(副本)

(副本号:1-1)

统一社会信用代码 91441802784864877L

名称 清远市中信华资产房地产土地评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 清远市清城区新城连江路53号市卫生局综合大楼A栋201

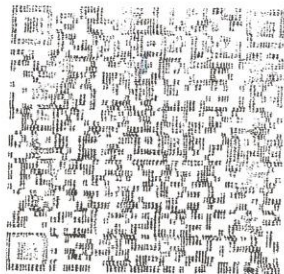
法定代表人 尹建平

注册资本 人民币壹佰万元

成立日期 2006年01月17日

营业期限 长期

经营范围 资产评估、房地产价格评估、土地价格评估、其他专业咨询、社会经济咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2017 年 10 月 12 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：清远市中信华资产房地产土地评估有限公司
法定代表人：尹建平
(执行事务合伙人)

住所：清远市清城区新城连江路53号市卫生局综合大楼A栋201
统一社会信用代码：91441802784864877L
备案等级：贰级
证书编号：粤房估备字贰1800002
有效期限：2019年10月17日止



发证机关(公章)

2017年10月25日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00144672



姓名 / Full name

郑褒

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440104196510213752

注册号 / Registration No.

4420000061

执业机构 / Employer

清远市中信华资产房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature

郑褒

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00144671



姓名 / Full name

黄潇

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

441802196907056923

注册号 / Registration No.

4420050120

执业机构 / Employer

清远市中信华资产房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature

黄潇