

# 房地产估价报告

估价项目名称：广州市天河区安厦一街 25 号 2302 房因执行案件需要的房地  
地产市场价值评估

估价委托人：广州市黄埔区人民法院

房地产估价机构：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李建林（注册证号：4420110086）

黄颂扬（注册证号：4420180146）

估价报告出具日期：2020 年 7 月 30 日

估价报告使用有效期：2020 年 7 月 30 日至 2021 年 7 月 29 日

估价报告编号：粤卓越评[2020]估字第 R171 号



## 致估价委托人函

广州市黄埔区人民法院：

承蒙贵院委托，我对广州市天河区安厦一街 25 号 2302 房用途为住宅的房地产进行了估价，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，进行了合理的测算，现将估价结果报告如下：

- 1、估价目的：为估价委托人执行案件的需要提供房地产市场价值参考。
- 2、估价对象：

| 产权证明                                     | 权属人 | 地址                     | 房屋用途 | 土地使用年限   | 评估建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|--|-----|------------------------|------|--|--------------------------|
| 《经济适用住房买卖合同》(预售)(编号：穗经合字〔2011〕第 02900 号) | 黄月金 | 广州市天河区安厦一街 25 号 2302 房 | 住宅   | 估价对象为经济适用住房，尚未办理相关产权登记，根据《广州市经济适用住房制度实施办法(试行)》第十七条规定，经济适用住房：土地未办有偿使用 | 52.24                    |

3、价值时点：结合估价目的，确定以现场勘察日 2020 年 7 月 24 日为价值时点。

4、价值类型：本估价报告的估价结果，是指估价对象在价值时点、设定用途和符合本报告设定条件下的房地产价值。

5、估价方法：采用比较法进行评估。

6、估价结果：

评估建筑面积：52.24 平方米

房地产总价(已扣除应补缴土地出让金)：956525.28 元

(大写：人民币玖拾伍万陆仟伍佰贰拾伍元贰角捌分)

房地产单价：18310 元/平方米(按照房地产总价÷评估建筑面积计算，取整至十位)

7、特别提示

(1)现场勘查时，由法院相关经办人陪同进行，因门锁被破坏等客观原因未能对估价对象内部的装修和布局等实物状况进行勘查，估价人员仅对估价对象所处的小区地理位置和外观进行勘查。在本次评估过程中，根据《经济适用住房买卖合同》(预售)(编号：穗经合字〔2011〕第 02900 号)记载的装修、设备标准，设定估价对象①厅、房：地面铺地砖、天花和内墙刷乳胶漆；②阳台：地面铺地砖、天花刷乳胶漆、栏杆为铁管通透栏杆；③厨房、卫生间：地面铺地砖、墙面为瓷片、天花为乳胶漆；④门窗：入户门为单扇钢木防火或非防火门、户内门为夹板门、厨房、卫生间为塑钢门、窗为铝合金窗、窗安全防护栏杆为不锈钢管。内部水电及相关设施设备较完备，在此提醒报告使用者注意。

(2) 根据估价委托人提供的《广州市住房保障办公室关于黄月金家庭所购经济适用住房补缴土地收益等价款数额有关问题的复函》及其附件显示,估价对象的基准价值时点为 2019 年 10 月 31 日,应缴土地收益等价款为 893292.72 元。经我司工作人员到广州市住房保障办公室窗口现场咨询,该应缴土地收益等价款有效期为一年,至 2020 年 10 月 30 日止,有效期范围内应缴土地收益等价款不变。而我司本次评估的价值时点为 2020 年 7 月 24 日,在该有效期范围内,故估价对象在价值时点(2020 年 7 月 24 日)应缴土地收益等价款为 893292.72 元,在此提醒报告使用者注意。

(3) 估价报告使用期限:在房地产市场波动不大的情况下,至 2021 年 7 月 29 日。

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人:

2020 年 7 月 30 日



# 目 录

|  |    |
|--|----|
| 注册房地产估价师声明 .....   | 1  |
| 估价的假设和限制条件 .....   | 2  |
| 房地产估价结果报告 .....  | 5  |
| 一、估价委托人 .....  | 5  |
| 二、房地产估价机构 .....  | 5  |
| 三、估价目的 .....   | 5  |
| 四、估价对象 .....   | 5  |
| 五、价值时点 .....   | 7  |
| 六、价值类型 .....   | 7  |
| 七、估价原则 .....   | 7  |
| 八、估价依据 .....   | 8  |
| 九、估价方法 .....   | 9  |
| 十、估价结果 .....   | 10 |
| 十一、注册房地产估价师 .....  | 10 |
| 十二、实地查勘期 .....   | 10 |
| 十三、估价作业期 .....   | 10 |
| 附 件 .....  | 11 |
| 一、《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函》((2020)穗黄法司法委托 121 号) .....            | 11 |
| 二、《经济适用住房买卖合同》(预售)(编号:穗经合字〔2011〕第 02900 号)复印件 .....          | 11 |
| 三、《广州市住房保障办公室关于黄月金家庭所购经济适用住房补缴土地收益等价款数额有关问题的复函》及其附件复印件 ..... | 11 |
| 四、估价对象位置图 .....  | 11 |
| 五、估价对象现场图片 .....   | 11 |
| 六、估价机构营业执照复印件 .....  | 11 |
| 七、房地产估价机构备案证书复印件 .....                                       | 11 |
| 八、估价师注册证书复印件 .....   | 11 |

# 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。有关假设限制条件详见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中的相关说明。对本估价报告揭示的相关事项所引起的法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

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

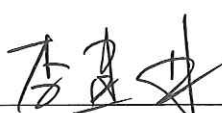

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本次估价，我公司已派出注册房地产估价师李建林于2020年7月24日对估价对象进行了查勘。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，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，依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有第三方公司或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为估价委托人执行案件需要提供房地产市场价值参考。

8、参与本次估价的中国注册房地产估价师：

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期       |
|-----|------------|---|------------|
| 李建林 | 4420110086 |  | 2020年7月30日 |
| 黄颂扬 | 4420180146 |  | 2020年7月30日 |

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

### (一) 一般假设

1、本估价报告的估价结果采用公开市场价值标准，是在公开市场条件下形成的客观、合理价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、估价对象的权利人合法取得土地使用权和房屋所有权，并已按规定支付完有关税费。

3、本报告以估价对象外部及未能进行检验的内部结构在价值时点处于完好状态，并能以其对应用途的使用功能为假设前提。

4、估价对象能够按照设定用途持续使用，并产生相应的收益。任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

5、估价委托人和相关当事人提供的资料属实。

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

### (二) 未定事项假设

根据《广州市住房保障办公室关于黄月金家庭所购经济适用住房补缴土地收益等价款数额有关问题的复函》记载，估价对象尚未办理《不动产权证书》，且估价委托人亦未能提供估价对象查册表等有关资料，故本次估价以《经济适用住房买卖合同》(预售)(编号：穗经合字〔2011〕第 02900 号)记载的建筑面积 52.24 平方米为准，在此提醒报告使用者注意。

### (三) 背离事实假设

无背离事实假设。

### (四) 不相一致假设

根据估价委托人提供的《广州市住房保障办公室关于黄月金家庭所购经济适用住房补缴土地收益等价款数额有关问题的复函》记载，“此前因法院查封，目前尚未办理《不动产权证》。”估价师根据估价经验亦未能获悉于价值时点的查封情况，结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象查封因素及未办理产权登记的影响，在此提醒报告使用者注意。

### (五) 依据不足假设

现场勘查时，由法院相关经办人陪同进行，因门锁被破坏等客观原因未能对估价对象内部的装修和布局等实物状况进行勘查，估价人员仅对估价对象所处的小区地理位置和外观进行勘查。在本次评估过程中，根据《经济适用住房买卖合同》(预售)(编号：穗经合字〔2011〕

第 02900 号) 记载的装修、设备标准, 设定估价对象①厅、房: 地面铺地砖、天花和内墙刷乳胶漆; ②阳台: 地面铺地砖、天花刷乳胶漆、栏杆为铁管通透栏杆; ③厨房、卫生间: 地面铺地砖、墙面为瓷片、天花为乳胶漆; ④门窗: 入户门为单扇钢木防火或非防火门、户内门为夹板门、厨房、卫生间为塑钢门、窗为铝合金窗、窗安全防护栏杆为不锈钢管。内部水电及相关设施设备较完备, 在此提醒报告使用者注意。

## 二、估价的限制条件

(一) 本估价报告结果为估价对象在价值时点满足本报告设定条件下的房地产市场价格, 估价结果不考虑租赁权、抵押权等他项权的影响。该估价结果只为估价委托人执行案件的需要提供房地产市场价格参考, 不做其他用途。

(二) 在房地产市场没有重大变化的前提下, 估价报告使用的有效期为一年, 即自 2020 年 7 月 30 日至 2021 年 7 月 29 日止, 若房地产市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

(三) 估价委托人及当事人对其所提供的相关资料、各种数据的合法性、真实性和可靠性负责, 并承担相应的法律责任。若由于估价委托人或当事人提供虚假的情况和失效的资料致使估价结果失实, 由资料提供方负完全责任。

(四) 本报告中有关估价对象的权属状况、建筑面积等内容以估价委托人提供的《经济适用住房买卖合同》(预售)(编号: 穗经合字〔2011〕第 02900 号) 记载为准, 估价对象建筑面积 52.24 平方米, 故本报告按估价对象建筑面积 52.24 平方米进行评估测算。估价人员并没有对以上建筑面积进行测量, 也没有到当地相关部门调查核实估价对象的房屋权属状况, 如有差异应以当地自然资源等相关部门确认为准, 估价结果应作相应调整或者重新评估。

(五) 依据《广州市经济适用住房制度实施办法(试行)》第二十条“购得经济适用住房满 5 年的, 购房人可转让经济适用住房, 但应当缴纳土地收益等价款, 市房改办住建办可优先回购。购房人缴纳土地收益等价款后, 可以取得完全产权, 房地产管理部门应当在其房地产权证上重新注记。”

根据估价委托人提供的《广州市住房保障办公室关于黄月金家庭所购经济适用住房补缴土地收益等价款数额有关问题的复函》及其附件显示, 估价对象的基准价价值时点为 2019 年 10 月 31 日, 应缴土地收益等价款为 893292.72 元。经我司工作人员到广州市住房保障办公室窗口现场咨询, 该应缴土地收益等价款有效期为一年, 至 2020 年 10 月 30 日止, 有效期范围内应缴土地收益等价款不变。而我司本次评估的价值时点为 2020 年 7 月 24 日, 在该有效期范围内, 故估价对象在价值时点(2020 年 7 月 24 日)应缴土地收益等价款为 893292.72 元, 在此提醒报告使用者注意。

(六) 未经本估价机构书面同意, 本估价报告不得向委托人和按规定报送的有关部门以外的单位和个人提供; 本估价报告的全部或任一部分内容不得用于公开的文书中, 也不得以任何方式公开发表。因报告使用者使用不当而造成的责任和纠纷与本估价机构无关。

## 三、其它需要说明的事项

(一)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的因素对估价结论的影响。

(二)本估价报告采用的币种为人民币，估价结果已包含土地和建筑物的价值。

(三)本估价报告不对房地产权属负责，亦未考虑其权属状况对估价对象价值的影响。

(四)我公司估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。

(五)对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，估价委托人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。

(六)估价委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担任何责任。

(七)本报告由广东卓越土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

(本页以下空白)



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人名称：广州市黄埔区人民法院  
地址：广州市黄埔区大沙东路 313 号 1304 室  
联系人：陈梓钊  
联系电话：020-83006342

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司  
法定代表人：陈智华  
机构地址：广州市天河区长福路 217 号 G201 单元（仅限办公）  
房地产评估资质级别：壹级  
资质证书编号：粤房估备字壹 0100010  
联系人：亢冬伟  
联系电话：020-87371987  
邮政编码：510650

## 三、估价目的

为估价委托人执行案件的需要提供房地产市场价值参考。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

估价对象为广州市天河区安厦一街 25 号 2302 房，评估建筑面积为 52.24 平方米，包括房屋建筑物产权和对应的土地使用权，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

### （二）估价对象基本状况

- 1、名称：广州市天河区安厦一街 25 号 2302 房。
- 2、坐落：估价对象位于广州市天河区安厦一街 25 号 2302 房，所在楼栋东至其他宗地、西至其他楼栋，南至小区道路、北至小区花园。主要由珠吉路构成对外交通，有多路公交车途径，交通较便捷。估价对象附近有安厦幼儿园、珠村小学、珠村农贸市场、银行、超市等，公共配套设施较完善。

3、规模、用途、权属等其他基本状况:

| 序号 | 权属人 | 名称                          | 坐落                     | 评估建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 用途 | 产权证明                                     | 其他需要说明的状况   |
|----|-----|-----------------------------|------------------------|--------------------------|----|--|-------------|
| 1  | 黄月金 | 广州市天河区安厦一街 25 号 2302 房住宅房地产 | 广州市天河区安厦一街 25 号 2302 房 | 52.24                    | 住宅 | 《经济适用住房买卖合同》(预售)(编号:穗经合字[2011]第 02900 号) | 未办理《不动产权证书》 |
| 合计 | -   | -                           | -                      | 52.24                    | -  | -  | -           |

(三) 实物状况描述

1、土地实物状况描述

- (1) 名称: 广州市天河区安厦一街 25 号 2302 房土地使用权。
- (2) 四至: 所在楼栋东至其他宗地、西至其他楼栋, 南至小区道路、北至小区花园。
- (3) 土地用途: 未记载。
- (4) 共用地面积: 未记载。
- (5) 形状: 较规则。
- (6) 土地使用年期: 估价对象为经济适用住房, 尚未办理相关产权登记, 根据《广州市经济适用住房制度实施办法(试行)》第十七条规定, 经济适用住房: 土地未办有偿使用。
- (7) 地形地势: 所处土地地形平坦, 地势平缓, 地质条件较好。
- (8) 开发程度: 宗地红线外“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气), 宗地红线内场地平整, 所在宗地已完成开发建设, 建有一栋钢筋混凝土结构 31 层的电梯住宅楼。

2、建筑物实物状况

- (1) 建筑结构、总层数及所在层数: 钢筋混凝土结构 31 层, 估价对象位于 23 层。
- (2) 规划用途: 住宅。
- (3) 设施设备: 配备 3 部电梯, 有水电系统等, 配套设施完备度较完备。
- (4) 装饰装修:

外墙装修情况: 方形瓷砖;

内部装修情况: 现场勘查时, 由法院相关经办人陪同进行, 因门锁被破坏等客观原因未能对估价对象内部的装修和布局等实物状况进行勘查, 估价人员仅对估价对象所处的小区地理位置和外观进行勘查。在本次评估过程中, 根据《经济适用住房买卖合同》(预售)(编号:穗经合字[2011]第 02900 号)记载的装修、设备标准, 设定估价对象①厅、房: 地面铺地砖、天花和内墙刷乳胶漆; ②阳台: 地面铺地砖、天花刷乳胶漆、栏杆为铁管通透栏杆; ③厨房、卫生间: 地面铺地砖、墙面为瓷片、天花为乳胶漆; ④门窗: 入户门为单扇钢木防火或非防火门、户内门为夹板门、厨房、卫生间为塑钢门、窗为铝合金窗、窗安全防护栏杆为不锈钢管。内部水电及相关设施设备较完备, 在此提醒报告使用者注意。

- (5) 层高: 正常层高。

(6) 空间布局: 根据《经济适用住房买卖合同》(预售)(编号:穗经合字〔2011〕第 02900 号)记载的房屋平面图,设定估价对象为两房一厅一厨一卫一阳台,在此提醒报告使用者注意。

(7) 维护状况、完损状况: 维护保养情况较好,现场勘查房屋结构完好,属完好房,综合成新率为九成新。

(8) 其他需要说明的情况: 无。

## 五、价值时点

结合估价目的,确定以现场勘察日 2020 年 7 月 24 日为价值时点。

## 六、价值类型

1、价值类型: 市场价值。

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

## 七、估价原则

### (一) 合法原则

估价时遵循国家和地方政府颁布的相关法令、法规、条例和政策。

估价人员根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》等相关法律法规,在法律规定的条件下对估价对象进行评估,对评估资料的合理、合法性进行了甄别,在设定价值定义时,按合法原则对估价对象的用途、剩余使用年限等条件进行了设定。根据《经济适用住房买卖合同》(预售)(编号:穗经合字〔2011〕第 02900 号),本报告估价对象的合法用途为住宅,在使用上符合法定用途。

### (二) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

本报告估价人员未受第三方影响,与委托人也无利益关系约束,估价人员严格按照国家、地方的有关规定,以公正、公平的态度和良好的职业道德对估价对象进行评估。

### (三) 最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下,房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象产生最高价值的利用方式。

估价对象房屋用途为住宅,房屋使用现状为住宅,估价人员认为,估价对象的现状利用在法律允许的前提下能与周围环境协调并达到最有效利用,本次评估设定用途为住宅,符合最高最佳利用原则。

#### （四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。在测算中估价人员已对相关的可比案例进行了分析与相应的期日修正。

#### （五）替代原则

房地产价格遵循替代原则。某宗房地产价格，受与其用途相同、区位相近、具有可替代性的其它房地产价格的影响和牵制。在市场竞争机制作用下，其价格趋同或趋于一致。

本次评估选用了比较法对估价对象进行测算，估价人员在案例的选取中遵循替代原则，结合实际状况，选取相同用途，区位相近且居住氛围类似，具有可替代性的可比实例。

#### （六）综合分析原则

在房地产市场中，房地产价格受一般因素（自然、社会、经济、政策等）、区位状况（居住氛围、距离、朝向、交通便捷程度、自然环境、人文环境、景观、公共配套设施完备程度等）、实物状况（建筑结构、平面布置、装修状况、设施设备、面积大小、维护状况、综合成新度等）诸多因素的影响，因而进行房地产估价时，必须从综合的角度出发，全面分析作用于房地产价格的各种因素。

本次评估中估价人员对估价对象权益状况、区位状况、所在路段的居住环境、区位规划前景及房地产市场环境等因素进行了详细的分析，并在测算中对影响因素进行了相应的量化，以计算出合理准确的估价结果。

### 八、估价依据

#### （一）有关法律、法规文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日开始实行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日开始实行）；

3、《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，2007年3月16日）；

4、《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，自2016年12月1日起施行）；

5、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

6、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；

7、国务院、地方政府及有关部门颁布的法律、法规。

#### （二）技术规范标准

1、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 2015年12月1日起实施);

2、《中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2014年2月1日起实施)。

### (三) 委托人提供的资料

1、《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函》((2020)穗黄法司法委托121号);

2、《经济适用住房买卖合同》(预售)(编号:穗经合字〔2011〕第02900号);

3、《广州市住房保障办公室关于黄月金家庭所购经济适用住房补缴土地收益等价款数额有关问题的复函》及其附件。

### (四) 估价人员调查资料

1、估价人员实地勘察、摄影及调查记录获取的资料;

2、房地产市场相关信息;

3、中国人民银行公布的人民币存、贷款利率;

4、其他所需的调查资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员认真分析所掌握的资料结合周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

### (一) 估价方法的选取

1、鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场有一定的交易案例，宜采用比较法进行评估。

2、现时住宅用途房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

3、估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

4、估价对象现状用途为住宅物业，属收益性物业，但考虑到现时住宅房地产市场租金相对滞后于房价的增长速度，其测算精度易受限制，故不宜采用收益法。

综上所述，本报告采用比较法进行评估。

### (二) 估价方法的介绍

“比较法”就是在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与在较近时期内已发生交易的类似房地产交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、市场状况、房地产状况（区位、实物、权益等）等差别，修正得出估价对象在价

值时点的市场价格的方法。

### 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，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2020 年 7 月 24 日估价结果为：

估价结果汇总表


币种：人民币

| 序号 | 地址                         | 评估建筑面积<br>(平方米) | 房地产单价<br>(元/平方米) | 房地产总价(已扣除应补缴<br>土地出让金)<br>(元)             |
|----|----------------------------|-----------------|------------------|---|
| 1  | 广州市天河区安厦<br>一街 25 号 2302 房 | 52.24           | 18310            | 956525.28<br>(大写：人民币玖拾伍万陆<br>仟伍佰贰拾伍元贰角捌分) |

备注：房地产单价：18310 元/平方米（按照房地产总价 ÷ 估价对象评估建筑面积计算，取整至十位）

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期            |
|-----|------------|---|-----------------|
| 李建林 | 4420110086 |  | 2020 年 7 月 30 日 |
| 黄颂扬 | 4420180146 |  | 2020 年 7 月 30 日 |

### 十二、实地查勘期

2020 年 7 月 24 日

### 十三、估价作业期

2020 年 7 月 17 日至 2020 年 7 月 30 日

(本页以下为空白)

## 附 件

- 一、《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函》((2020)穗黄法司法委托 121 号)
  - 二、《经济适用住房买卖合同》(预售)(编号:穗经合字〔2011〕第 02900 号)复印件
  - 三、《广州市住房保障办公室关于黄月金家庭所购经济适用住房补缴土地收益等价款数额有关问题的复函》及其附件复印件
  - 四、估价对象位置图
  - 五、估价对象现场图片
  - 六、估价机构营业执照复印件
  - 七、房地产估价机构备案证书复印件
  - 八、估价师注册证书复印件
- (本页以下为空白)

# 广东省广州市黄埔区人民法院

## 委托评估函

(2020)穗黄法司法委托 121 号

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司:

本院审理的(2020)粤0112执恢91号,在审理中依法需对被执行人黄月金名下的广州市天河区安厦一街25号2302房进行评估。经本院摇珠选定,你司为中签机构。现本院委托你司对上述财产按以下要求进行评估。特别注意:你司是否具备评估该标的物的资质,应在评估报告中作特别说明。

1、按现状评出标的物的市场价格。

2、在评估报告中列明标的物证照是否齐备,补齐证照需要的费用,标的物的瑕疵等有关情况。

3、评估不动产的,需根据方位图,到实地核对登记编号与实际使用编号是否一致。对没有核对或核对错误造成的损失承担责任;核对时发现登记编号与实际使用编号不一致的,应及时告知本院,以便予以解决。

4、评估费:按照拍卖成交价或抵债价,按有关行业收费标准进行收取,并在评估报告中列明收取标准、计算公式



及收费依据。

5、委托有效期为 30 天,即从 2020 年 7 月 17 日起至 2020 年 8 月 16 日止,如超期未能评出的,应书面提出延期,得到本院批准后方有效。否则,本次委托因超过有效期而自然失效,委托终止。

6、请你司在接到委托函之日起 3 日内确定现场勘验的时间并提前 5 日书面通知本院。如需补充资料,应在接到委托函之日起 10 日内向本院提出。在评估期间,评估人员不得与本案双方当事人私下接触,需要当事人提交有关评估资料的,应通过本院进行。

7、评估报告有效期应在首页显著位置标出。请你司制作并向本院提交书面评估报告(一式六份)。评估报告电子文档发送至广州市黄埔区人民法院电子邮箱([Huangpfy111@sohu.com](mailto:Huangpfy111@sohu.com))。

二〇二〇年七月十七日



联系人:严巧玲、陈梓钊,联系电话:83006430、83006342,

传真: 83006577

联系地址:广州市黄埔区大沙东路 313 号 1304 室

附件

复制自[2011经适字2900号]档案 复制人-001-484 复制时间 2020-03-02 10:46:03  
页25 共2302

正本



编号：穗经合字（2011）第02900号

# 经济适用住房买卖合同

（预售）

广州市国土资源和房屋管理局

广州市住房保障办公室

制

| 类别号   | 项目编号 | 宗卷号  | 页号 |
|-------|------|------|----|
| 117 5 | 2011 | 2162 | 61 |

### 经济适用住房买卖合同（预售）

合同双方当事人：

甲方（卖方）：广州市住房保障办公室

法定代表人：李俊夫 联系电话：×

委托代理人：杜树灵 联系电话：83370855

乙方（买方）：

姓名：黄月金身份证号码：440112196401140320联系电话：13928820093

共同申请的家庭成员：

| 家庭成员 | 姓名  | 与买方关系 | 身份证号码              |
|------|-----|-------|--------------------|
| 1    | 黄圣乐 | ×     | 440112199102210310 |

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《关于印发〈广州市城市廉租住房保障制度实施办法（试行）〉和〈广州市经济适用住房制度实施办法（试行）〉的通知》（穗府〔2007〕48号）及《广州市保障性住房小区管理扣分办法（试行）》（穗住保〔2010〕65号）等相关规定，鉴于：1. 乙方保证其在申请购买经济适用住房时所提供的家庭收入、资产、住房情况等资料无虚假、隐瞒，并已通过审核获得了准购证明；2. 乙方签订本合同时已了解《广州市经济适用住房制度实施办法（试行）》及《广州市保障性住房小区管理扣分办法（试行）》有关权利和义务。现甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖经济适用住房达成如下协议：

第一条 说明

1. 本合同文本中相关条款后都有空白行,供双方自行约定,合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意的内容。

2. 对合同文本中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容,双方应当协商确定。对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时,应在空格部位打“×”,以示删除。

3. 本合同及其附件内,空格部位填写的文字与印刷文字具有同等效力。

4. 本合同条款中对双方权利义务没有约定的,适用《广州市经济适用住房制度实施办法(试行)》及《广州市保障性住房小区管理扣分办法(试行)》中规定的购房人和卖方应承担的责任和义务。

#### 第二条 乙方所购经济适用住房的基本情况

乙方向甲方购买坐落于广州市天河区安厦一街25号2302房(施工编号:×),建筑面积共52.24平方米(其中,套内建筑面积0.0平方米,共有分摊面积约×平方米)的经济适用住房一套(附件1),该经济适用住房为预售经济适用住房,用途为住宅。

#### 第三条 经济适用住房价款

该套经济适用住房总购买金额为人民币229814元(大写:贰佰贰拾贰万玖仟捌佰壹拾肆元零角零分);其中,该套房屋建筑面积70㎡以内(含70㎡)的部分按标准价计价,每平方米价格为人民币4399.2元,超出70㎡的部分按同地段同类普通商品住房价格计价,每平方米价格为人民币7751.25元。

#### 第四条 有关税费

政府收取的有关税费包括:交易管理费、契税、产权登记费、测绘费、印花税等,由甲乙双方按有关规定承担各自应缴纳的費用。

#### 第五条 付款方式

乙方选择下列第1种付款方式。

##### 1. 一次性付款:

签订本买卖合同后,乙方应当在2011年11月07日前付清全部房价款。

##### 2. 分期付款(半年内分x期付清):

(1)第一期:自本合同签订之日起x日内(不超过5日),即x年x月x日之前支付全部房价款的x%,金额为人民币x元(大写:x佰x拾x万x仟x佰x拾x元整)。

(2)第二期:在x年x月x日前支付全部房价款的x%,金额为人民币x元(大写:x佰x拾x万x仟x佰x拾x元整)。

(3)第三期:在x年x月x日前支付全部房价款的x%,金额为人民币x元(大写:x佰x拾x万x仟x佰x拾x元整)。

##### 3. 银行按揭付款:

签订本买卖合同后,乙方应当在x年x月x日前首付x元(大写:x佰x拾x万x仟x佰x拾x元整),余款x元(大写:x佰x拾x万x仟x佰x拾x元整)由乙方持相关材料到x银行办理贷款手续,并于x年x月x日前支付给甲方。

#### 第六条 乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按本合同规定的时间付款,按下列第1种方式处理:

1. 按逾期时间处理:

(1) 逾期在30日之内, 合同继续履行, 自本合同规定的应付款限期第二日至实际金额支付应付款之日止, 乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之五的违约金。

(2) 逾期超过30日后, 甲方有权解除合同, 甲方要求解除合同的, 甲方应在15日内退回乙方累计实际已支付的应付款, 乙方须自合同规定的应付款限期第二日至实际解除合同之日止, 按日向甲方支付应付款的万分之五的违约金, 该违约金在乙方实际支付的应付款中抵扣。

2. x。

第七条 住房交付办法

在乙方交清房款(银行按揭的, 需在银行放款并支付给甲方后)及交纳首期专项维修资金后, 甲方应当在2013年03月01日起向乙方签发入住通知书, 将符合下列第x种条件的经济适用住房交付乙方使用:

1. 该经济适用住房已经竣工验收合格;
2. 另行约定交房条件: x。

第八条 延期交付住房的情形

甲方因下列情形延期交房或解除本合同的, 无需承担违约责任:

1. 不可抗力;
2. 经济适用住房相关政策调整;
3. 发现乙方提供的申请材料有虚假内容;
4. 因本小区配套变电站选址等问题或其他不可控因素导致甲方

无法正常交楼的;

如遇前述情形导致甲方延期交房的,本合同规定乙方尚未到期支付的购房款项的缴交期限亦按实际影响的时间相应延期,并无需承担该延期产生的违约责任。

#### 第九条 房屋及有关资料的交接

经济适用住房达到交付使用条件后,甲方应当在合同约定的交付日期前通知乙方办理交接手续;乙方应在收到该通知之日起30日内,会同甲方指定的物业公司对该房屋进行验收交接。如乙方认为该经济适用住房不符合交接标准的,应当在验收期限届满之日前一次性提出书面意见,逾期不提出的,视为同意接收该房屋。

双方验收交接时,甲方应当出示本合同第七条约定房屋交付条件相应的证明文件及有关资料,并提供《住宅质量保证书》(附件4)、《住宅使用说明书》(附件5),签署房屋交接单。

乙方应当在甲方发出的交付入住通知书所规定的期限内办理领取该经济适用住房钥匙手续,逾期不办理的,视为已交付(入住)使用。

#### 第十条 甲方逾期交房的违约责任

除本合同第八条规定的特殊情形外,甲方未按本合同第七条规定的期限将该经济适用住房交付乙方使用的,按下列第1种方式处理:

1. 按逾期时间,分别处理(不作累加):

(1) 逾期不超过30日,自本合同第七条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止,甲方按日向乙方支付已交付房价款万

分之一的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过30日后，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，甲方应当自乙方解除合同通知送达之日起15日内退还全部已付款，并按乙方累计已交付房价款的万分之五向乙方支付违约金。乙方要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第七条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已交付房价款万分之二（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2. 双方自行约定：    。

#### 第十一条 面积差异处理

经济适用住房交付后，合同约定计价面积与实际测绘的产权登记面积若有差异；面积误差比绝对值在1%以内（含本数）的，甲乙双方不作任何补偿；面积误差比绝对值超过1%以上的，按照本合同第三条约定的每平方米建筑面积的价格和实测面积据实结算、多退少补。如实测面积大于70㎡，超出70㎡以外的部分按同地段同类普通商品住房价格结算。

#### 第十二条 规划、设计的变更

该经济适用住房预售前，由于经济适用住房规划、设计方面的相关政策调整，甲方可以根据政策变更规划、设计，并报规划管理部门审核批准。这种设计变更不视为违约，如果乙方要求解除买卖合同的，应书面通知甲方，甲方应在收到乙方解除合同之日起30日内（不超过30日）退还乙方已支付房价款并支付利息（利息以乙方付款日起至退款日止为期，按中国人民银行公布的同期贷款利率计算）。



第十三条 甲方关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

甲方交付使用的经济适用住房的装饰、设备应符合双方约定（附件2）的标准。甲方有权根据施工的实际需要，以相近价格变更装饰、设备标准中的个别项目。对于所变更的住房装饰、设备标准价格高于双方合同所约定的，双方不予以补退，对于所变更的住房装饰、设备标准价格明显低于双方合同约定的，乙方有权要求甲方按照下列第1种方式处理：

1. 甲方赔偿相应的装饰、设备价差。
2. ×。

第十四条 保修责任

甲方自该经济适用住房交付乙方使用之日起，按照《住宅质量保证书》及有关规定，提供质量保修服务；因不可抗力或者乙方不按住宅使用规定造成的房屋质量问题，甲方不承担责任，但可协助维修，维修费用由乙方承担。

甲方承担保修责任时，乙方应对甲方的保修行为提供必要的便利，若因乙方拒绝甲方入场维修等原因致甲方无法履行保修责任的，由此产生的责任由乙方承担。

若与乙方所购买经济适用住房相邻或上下的物业或公共配套设施发生质量问题而需在乙方场地进行维修的，乙方应在收到甲方或物业管理公司的通知起3天内为相邻或上下的物业或公共配套设施维修提供便利，否则由此造成延误维修而导致相邻或上下的物业或公共配套设施损害加重的，乙方应赔偿相应损失。维修完成后维修单位负责修复因此损坏的乙方房屋。

第十五条 乙方承诺及义务

1. 乙方保证在入住该经济适用住房后3个月内退回原租住的公房或廉租住房,逾期不退的,按原价向甲方退回所购买的经济适用住房。

2. 乙方家庭购得经济适用住房后又购买其他住房的,所购经济适用住房在购买的其他住房交付使用后90天内,按照《广州市经济适用住房制度实施办法(试行)》的规定由市住房保障办回购,回购的价格按原购房价格每年扣减1%计算,且不退回经济适用住房的装修费用。

3. 按照《广州市保障性住房小区管理扣分办法(试行)》的有关规定,乙方发生除非常严重违规行为外的其他违规行为,如累计被扣分数两年内达到20分,由市住房保障办公室派驻小区服务管理中心组织并监督乙方在3个月内进行义务公共服务活动,服务时间累计不少于40小时。乙方拒绝履行义务公共服务责任的,甲方可收回本合同所载的经济适用住房,按原购房价格每年扣减1%计算退回房款给乙方,经济适用住房的装修费用不退。乙方须于60日内结清有关费用并交出房屋。

4. 乙方保证在收楼时与物业服务企业签订遵守小区管理的临时管理规约及其他有关文件,按规定支付管理费、水电、煤气、通讯服务等费用及其他应缴付的费用。

5. 乙方应按规定使用所购买的经济适用住房,不得擅自加建和改变楼宇的建筑主体结构、承重结构、间隔、楼宇外观及其他设备,不得占用共用设施、通道、空地和草坪,不得损坏小区公共设

施,未经甲方和城乡规划管理部门批准,乙方不得改变房屋使用性质。

6. 乙方同意按照《广州市经济适用住房制度实施办法(试行)》、《广州市保障性住房小区管理和办法(试行)》及甲方依法制定的有关规定承担责任和义务,如有违反,甲方可按照上述的有关规定对乙方及本合同所载明的经济适用住房进行处理。

#### 第十六条 产权限制

乙方在付清经济适用住房房款后,拥有该经济适用住房的有限产权,不得出租、出借。该经济适用住房上市交易或因赠与、离婚析产等原因需要转移房屋产权的,乙方应当按《广州市经济适用住房制度实施办法(试行)》的相关规定办理。建筑面积在70平方米以上的房屋,70平方米以内(含70平方米)部分,产权性质为经济适用住房,超出70平方米按同地段同类普通商品住房价格购买部分,产权为完全产权。房屋上市交易时应执行经济适用住房关于上市交易的规定,不能分割上市。

#### 第十七条 瞒购经济适用住房的处理约定

若乙方提供家庭收入、资产、住房情况等虚假资料,瞒购经济适用住房的,按《广州市经济适用住房制度实施办法(试行)》第二十四条的规定处理。若乙方对房屋及其附属设备造成损坏,应当负责修复,或者支付因修复所需的费用。

#### 第十八条 违规情形及处理约定

若乙方购房后将经济适用住房出租、出借或无正当理由连续空置6个月以上,或隐瞒发生不符合经济适用住房继续享受条件情形的,按《广州市经济适用住房制度实施办法(试行)》第二十五条

及《广州市保障性住房小区管理扣分办法(试行)》第十二条的规定处理。若乙方对房屋及其附属设备造成损坏,应当负责修复,或者支付因修复所需的费用。

#### 第十九条 交存住宅专项维修资金的义务

乙方按照有关规定承担交存首期住宅专项维修资金的义务。住宅专项维修资金属于业主所有,应存入房地产行政主管部门指定银行设立的专款专户。根据《粤国房字〔2008〕557号文规定,乙方应当按照以下第1种标准交存首期专项维修资金。

1. 购买高层住宅(有电梯)的按住宅建筑面积105元/m<sup>2</sup>交存。
2. 购买多层住宅(无电梯)的按住宅建筑面积77元/m<sup>2</sup>交存。

#### 第二十条 办理产权登记的约定

甲方应当在经济适用住房交付使用后720日内到房地产交易管理部门办妥房屋买卖过户手续,乙方应配合甲方办理房屋买卖过户手续,甲、乙双方按规定交纳有关税费。乙方采取银行按揭方式购房的,乙方同意甲方将房地产权证及其他房地产权利凭证交付给按揭银行,如因甲方的责任,乙方不能在規定期限内取得房地产权证的,双方同意按下列第2项处理:

1. 乙方退房,甲方在乙方提出退房要求之日起x日内将乙方已付房价款退还给乙方,并按已付房价款的万分之x赔偿乙方损失。
2. 乙方不退房,甲方按已付房价款的万分之五向乙方支付违约金。
3. x。

#### 第二十一条 物业管理

1. 在小区业主委员会未成立前,乙方委托甲方按规定选聘物业

服务企业，签订前期物业服务合同并督促物业服务企业做好服务工作。

2. 小区业主委员会成立后，由业主委员会按规定选聘物业服务企业并订立书面物业服务合同，对物业服务事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

业主、业主委员会、物业服务企业的权利和义务应依照《广东省物业管理条例》及相关规定执行。

#### 第二十二条 争议解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，经协商不能解决的，可依法向人民法院提起诉讼。

第二十三条 本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议（附件3）。

第二十四条 本合同连同附件共12页，壹式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，均具同等法律效力。



甲方(盖章): 广州市住房公积金办公室 乙方(盖章):

法定代表人: 李俊夫

委托代理人:

委托代理人:

经办人:

地址: 广州市聚贤路193号

地址: 广州市番禺区东涌镇福寿村

邮政编码: 510030

邮政编码: 510700

电话: 83370855

电话: 13928820093

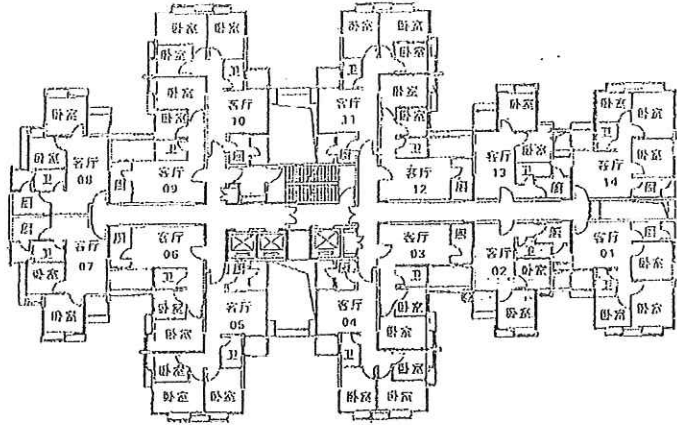
年 月 日  
2012年 3月 5日

2011年10月18日

附件1: 房屋平面图



安厦一街25号02户型



附件2: 装饰、设备标准

1. 厅、房

地面: 地砖。  
天花: 乳胶漆。  
内墙: 乳胶漆。

2. 阳台

地面: 地砖。  
天花: 乳胶漆。  
栏杆: 钢管通透栏杆。

3. 厨房、卫生间

地面: 地砖。  
墙面: 瓷片。  
天花: 乳胶漆。

4. 门窗

入户门: 单扇钢木防火或非防火门。  
户内门: 夹板门。  
厨房、卫生间门: 塑钢门。  
窗: 铝合金窗。  
窗安全防护栏杆: 不锈钢管。

5. 电气

设独立电表, 房、厅、阳台、厨房、卫生间设置灯及插座。设置非可视对讲、有线电视、电话接口。

6. 水

设置独立水表, 卫生间设置热水管道、洗手盆及座便器。

7. 煤气

设置独立煤气表。



附件3: 合同补充协议

甲方针对乙方所购的经济适用住房及其所在楼宇、项目所做的广告宣传资料(包括但不限于售楼书、户型册、建筑规划模型、户型模型、报纸、广播、电视广告、网络广告、宣传单等)仅供乙方购房时参考,甲、乙双方权利义务以本合同及补充协议约定内容为准。

附件4

住宅质量保证书

|                    |               |   |        |        |
|--------------------|---------------|---|--------|--------|
| 建设单位<br>(公章)       | 名称            | 广州御仕居房地产开发有限公司  |        |        |
|                    | 地址            | 广州御仕居售楼中心   |        |        |
|                    | 电话            | 020-22222222  | 邮编     | 510030 |
| 项目名称               | 宝悦花园(住宅项目)    | 工程名称  | 合格     |        |
| 负责质保部门             | 广东宝悦房地产开发有限公司 |   |        |        |
| 联系电话               | 31352008      | 答复时限  | 15个工作日 |        |
| 保修项目               | 保修年限          | 保修范围  |        |        |
| 地基与主体结构            | 合理年限          | 在保修期内因设计或施工的原因造成结构性的地基下沉、开裂、沉降及主体结构开裂、变形、脱落、脱落等设计规定的正常使用，将无偿进行修复并满足有关规范及标准。 |        |        |
| 屋面防水               | 5年            | 在保修期内因防水材料、设计或施工质量原因导致屋面漏水、渗漏，将无偿进行修复并满足有关规范及标准。                            |        |        |
| 墙面、顶棚和卫生间、地下室、管道渗漏 | 5年            | 在保修期内因施工质量问题导致的墙面、顶棚和卫生间、地下室、管道渗漏，将无偿进行修复并满足有关规范及标准。                        |        |        |
| 门窗、幕墙等部位           | 2年            | 在保修期内因质量问题出现的门窗、幕墙渗漏、脱落、脱落等问题，将无偿进行修复并满足有关规范及标准。                            |        |        |
| 电梯、空调、采暖系统         | 2年            | 在保修期内因产品质量问题、安装、调试、运行、维护、修理等问题，将无偿进行修复并满足有关规范及标准。                           |        |        |
| 门窗翘裂、五金件损坏         | 2年            | 在保修期内因产品质量问题出现的门窗翘裂、五金件损坏，将无偿进行修复并满足有关规范及标准。                                |        |        |
| 卫生洁具               | 1年            | 在保修期内因产品质量问题出现的卫生洁具开裂、漏水等问题，将无偿进行修复并满足有关规范及标准。                              |        |        |
| 灯具、电照开关            | 1年            | 在保修期内因产品质量问题出现的灯具(不含光源)、电照及开关等问题，将无偿进行修复，但业主(或住户)自行改动后不在保修范围内。              |        |        |
| 电气管线               | 2年            | 在保修期内因产品质量问题出现的电气管线损坏，将无偿进行修复并满足有关规范及标准。                                    |        |        |
| 管道堵塞               | 3个月           | 在保修期内因产品质量问题出现的管道堵塞问题，将无偿进行修复。  |        |        |
| 其他保修项目             | 1年            | 在保修期内因产品质量问题出现的其他保修项目，将无偿进行修复并满足有关规范及标准。                                    |        |        |

附件5

住宅使用说明书

|               |  |                                   |    |        |
|---------------|--|-----------------------------------|----|--------|
| 建设单位<br>(公章)  | 名称   | 广州市住房公积金办公室                       |    |        |
|               | 地址   | 广州市荔湾区103号                        |    |        |
|               | 电话   | 83192727                          | 邮编 | 510030 |
| 设计单位          | 名称   | 广东省建筑设计研究院                        |    |        |
|               | 地址   | 广州市莲花路97号                         |    |        |
|               | 电话   | 86677617                          | 邮编 | 510060 |
| 施工单位          | 名称   | 广东省第一建筑工程有限公司                     |    |        |
|               | 地址   | 广州市莲花路69号                         |    |        |
|               | 电话   | 34362098                          | 邮编 | 510060 |
| 监理单位          | 名称   | 广东华工工程建设监理有限公司                    |    |        |
|               | 地址   | 广州天河区五山391号华南理工大学南校区东区综合楼中工大厦四楼二房 |    |        |
|               | 电话   | 87111682                          | 邮编 | 510000 |
| 住宅部位          | 使用须知和注意事项  |                                   |    |        |
| 结构和装修结构       | 主体结构的质量、使用、维修不能随意拆除、更改或移动。装修按装修或管理部门提供的装修项目进行。     |                                   |    |        |
| 上水、下水         | 上水、下水主管不要改动、堵塞或损坏。                                 |                                   |    |        |
| 供电设施、<br>配电装置 | 不要改动供电设施和增加用电负荷。                                   |                                   |    |        |
| 通讯            | 不要改动户外通信设施。  |                                   |    |        |
| 燃气            | 不要改动燃气管、燃气表、燃气阀门、燃气气表等设施。                          |                                   |    |        |
| 消防            | 消防设施不要随意拆除、损坏。消防通道、消防栓、灭火器、火灾报警、(在厂)消防报警设施保持畅通。    |                                   |    |        |
| 门窗            | 更改或设置门、窗及其他附属设施,必须不影响外墙立面和公共部分的风格,并报物业管理处和门批准。     |                                   |    |        |
| 阳台            | 承重墙、外窗、分户墙不能开洞拆除,改动那承重墙须经物业管理处审批同意方可进行。            |                                   |    |        |
| 防水层           | 设置在厨房、卫生间、阳台的防水层,装修时注意不要损坏。                        |                                   |    |        |
| 阳台            | 加装阳台附属设施不得影响外墙立面和公共部分的风格,不能超出使用荷载,并报物业管理处审批。       |                                   |    |        |
| 电线、供水管        | 业主装修时,必须审批不得随意改动暗装管状。                              |                                   |    |        |
| 有线电视设施        | 不能随意改动有线电视线路及插座。                                   |                                   |    |        |
| 公共天线          | 不能改动户外公共天线设施。                                      |                                   |    |        |
| 其他            | 不得擅自将管道接入楼道内,不得擅自堵塞消防通道,不得擅自将燃气管上任意开孔,空调机位不要改动和使用。 |                                   |    |        |

注:本使用说明书和住宅质量保证书与政府在买卖合同中约定,以现行规定为准。如有使用不当造成房屋损坏和设施设备损坏,由业主负责。

公开方式: 免于公开

# 广州市住房保障办公室

---

## 广州市住房保障办公室关于黄月金家庭所购 经济适用住房补缴土地收益等价款 数额有关问题的复函

广州市黄埔区人民法院：

你院《征询函》〔2020〕粤 0112 执恢 91 号之一）收悉。经研究，现函复如下：

### 一、基本情况

经查，黄月金家庭于 2012 年 3 月与我办网上签订《经济适用住房买卖合同》（合同编号：穗经合字〔2011〕第 02900 号），购买了位于天河区安厦一街 25 号 2302 房的经济适用住房，产权人为黄月金，共同申请的家庭成员为黄圣乐。此前因法院查封，目前尚未办理《不动产权证》。

### 二、关于补缴土地收益等价款数额问题

由于目前该家庭未取得《不动产权证》，我办暂按该房屋合同登记的建筑面积 52.24 平方米和目前的评估价格核算该房屋需补缴的土地收益等价款供你院参考，具体需补缴的土地收益等价款需按届时《不动产权证》中登记建筑面积及届时的评估价格重新核算。

---

广州市住房保障办公室经济适用房评估系统

核价操作信息

操作流水号：20200521052754448

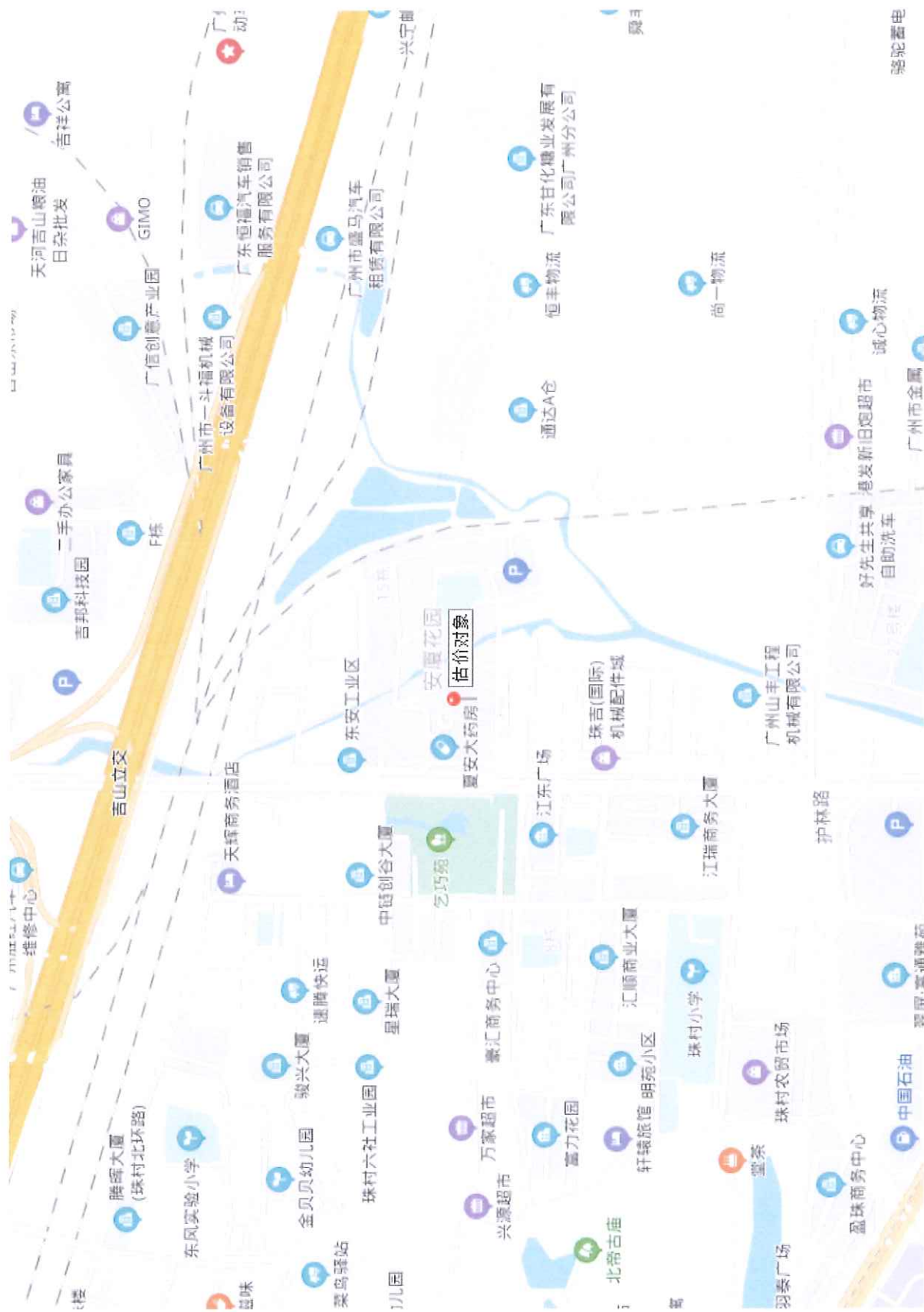
|              |                |          |            |                    |                  |  |  |  |  |        |             |
|--------------|----------------|----------|------------|--------------------|------------------|--|--|--|--|--------|-------------|
| 基本信息         |                |          |            |                    |                  |  |  |  |  |        |             |
| 产权人          | 姓名             | 贾月金      | 身份证        | 440112196401140320 |                  |  |  |  |  |        |             |
| 房屋地址         | 天河区安源一街25号2302 |          |            |                    |                  |  |  |  |  |        |             |
| 总楼层          | 31             | 所在楼层     | 23         | 房屋朝向               | 南                |  |  |  |  |        |             |
| 不动产单元号       | &mdash;        |          |            |                    |                  |  |  |  |  |        |             |
| 总建筑面积        | 52.24㎡         | 楼栋/电梯    | 电梯         | 是否加装电梯             | 否                |  |  |  |  |        |             |
| 性质为经适房部分建筑面积 | 52.24㎡         |          |            |                    |                  |  |  |  |  |        |             |
| 性质为经适房部分购买单价 | 4399.2元        | 购房合同签订日期 | 2011-10-18 |                    |                  |  |  |  |  | 年限折扣   | 9.00%       |
| 交易类型         | 变更完全产权         |          |            |                    |                  |  |  |  |  | 基准价值时点 | 2019年10月31日 |
| 核价结果         |                |          |            |                    |                  |  |  |  |  |        |             |
| 评估单价         | 283230元        |          |            | 核定单价               | 25773.93元        |  |  |  |  |        |             |
| 应缴土地收益等价款    | 893292.72元     |          |            | 大写                 | 捌拾玖万叁仟贰佰玖拾贰元柒角贰分 |  |  |  |  |        |             |

公式：核定单价=评估单价×(1-年限折扣) (注：年限折扣为每年1%，年限自经济适用房购房人签订购房合同（含预售合同）之日起至向市住房保障局完成完全产权申报之日止（不满一年按一年计算），折扣计算年限最长为10年，最高折扣率为10%）

应缴土地收益等价款=（核定单价-性质为经适房部分购买单价）×性质为经适房部分建筑面积×80%

# 估价对象位置示意图

## 广州市天河区安厦一街25号2302房



估价对象现场图片  
广州市天河区安厦一街 25 号 2302 房



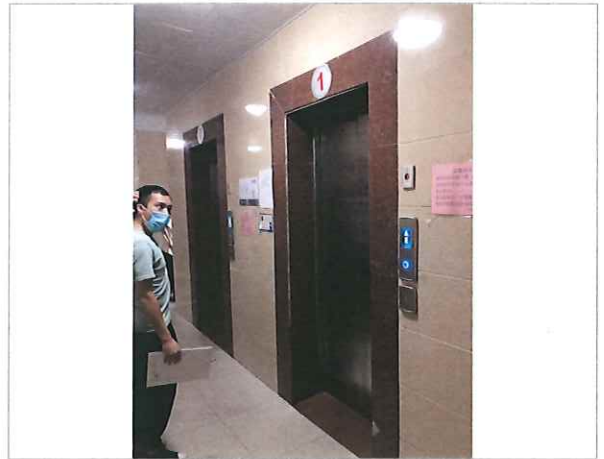
1、外观



2、楼栋大门



3、入户门



4、电梯间



5、周边状况



6、周边状况



编号: S06120192042436 (3-1)

统一社会信用代码

91440000744471390H

# 营业执照

(副本)



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

名称 广东卓越土地房产评估咨询有限公司

注册资本 叁佰万元 (人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年11月05日

法定代表人 陈智华

营业期限 2002年11月05日 至 长期

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://ori.gz.gov.cn/>。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。)

住所 广州市天河区长福路217号G201单元(仅限办公)



登记机关



2020年05月26日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制





# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100010

企业名称：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91440000744471390H

法定代表人：陈智华

注册地址：广州市天河区长福路217号G201单元（仅限办公）

有效期：至 2020年09月08日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年06月11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. 00126338

姓名 / Full name

李建林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440184198210073971

注册号 / Registration No.

4420110086

执业机构 / Employer

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

持证人签名 / Bearer's signature

李建林



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. 00158228

姓名 / Full name

黄颂扬

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

44010219861225181X

注册号 / Registration No.

4420180146

执业机构 / Employer

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

黄颂扬

