



房地产估价报告

估价项目名称

广州市越秀区东川路元运街 37 号 101 等
共 19 套房地产市场价值评估

估价委托人

广州市白云区人民法院

房地产估价机构

深圳市国资源土地房地产资产评估有限
公司

注册房地产估价师

郭丽英（注册号：4420150120）

邓林军（注册号：4420210041）

报告出具日期

二〇二二年三月十七日

报告编号

深国资源穗评字第[2022]GZ-FC-03004 号



致估价委托人函

广州市白云区人民法院：

承蒙委托，我对广州市越秀区东川路元运街 37 号 101 等共 19 套房地产进行了估价，估价结果列示如下：

一、估价对象基本状况：详见第 2-3 页“估价对象基本信息一览表”。

二、财产范围：包括国有土地使用权、房屋所有权及附属于建筑物的装饰装修和设施设备（水电、消防等）等，但不包含相关债权债务、动产和特许经营权等其他财产。

三、估价目的：为法院执行（2022）粤 0111 委字第 00054 号案件提供房地产市场价值参考。

四、价值时点：二〇二二年二月十一日。

五、价值类型：市场价值。

六、估价方法：比较法、收益法、成本法。

七、估价结果：市场价值为人民币肆仟陆佰陆拾陆万壹仟捌佰元整（¥46,661,800.00），详见第 4-5 页“房地产估价结果汇总表”。

深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

法人代表：

（注册房地产估价师）

二〇二二年三月十七日



估价对象基本信息一览表

序号	产权资料	估价对象	权利人	建筑结构及总层楼	估价对象所在楼层	建筑面积(m ²)	土地使用年限	房屋用途
1	《国有土地使用证》(穗府国用(2000)字第特116号)、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》(编号:穗规建证(2002)1896号、(2001)449号)、《广东省广州市商品房预售许可证》(编号:穗房预字第20010003号-17、20010003号-12、20010003号)、《房屋面积测绘成果报告书》(测字:11010969101)	广州市越秀区东川路元运街37号101	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	1	22.6182	40年,从2000年6月30日起计算。	商业
2		广州市越秀区东川路元运街37号102	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	1	5.8959	40年,从2000年6月30日起计算。	商业
3		广州市越秀区东川路元运街37号103	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	1	5.8612	40年,从2000年6月30日起计算。	商业
4		广州市越秀区东川路元运街37号104	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	1	27.641	40年,从2000年6月30日起计算。	商业
5		广州市越秀区东川路元运街37号105	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	1	62.2712	40年,从2000年6月30日起计算。	商业
6		广州市越秀区东川路元运街39号101	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	1	389.8591	40年,从2000年6月30日起计算。	商业
7		广州市越秀区东川路元运街41号101	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	1	112.8066	40年,从2000年6月30日起计算。	商业
8		广州市越秀区东川路元运街41号102	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	1	22.8432	40年,从2000年6月30日起计算。	商业
9		广州市越秀区东川路元运街35号218房	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	2	76.6886	50年,从2000年6月30日起计算。	办公
10		广州市越秀区东川路元运街35号219房	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	2	62.8167	50年,从2000年6月30日起计算。	办公
11		广州市越秀区东川路元运街35号303房	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	3	50.1669	50年,从2000年6月30日起计算。	办公
12		广州市越秀区东川路元运街35号317房	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	3	52.2860	50年,从2000年6月30日起计算。	办公
13		广州市越秀区东川路元运街35号318房	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	3	76.6886	50年,从2000年6月30日起计算。	办公



序号	产权资料	估价对象	权利人	建筑结构及总层楼	估价对象所在楼层	建筑面积(m ²)	土地使用年限	房屋用途
14		广州市越秀区东川路元运街35号319房	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	3	62.8167	50年,从2000年6月30日起计算。	办公
15		广州市越秀区东川路元运街35号416房	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	4	60.0936	50年,从2000年6月30日起计算。	办公
16		广州市越秀区东川路元运街35号417房	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	4	52.2860	50年,从2000年6月30日起计算。	办公
17		广州市越秀区东川路元运街35号418房	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	4	76.6886	50年,从2000年6月30日起计算。	办公
18		广州市越秀区东川路元运街31-41号(单)B101	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	-1	545.8291	50年,从2000年6月30日起计算。	地下非机动车库
19		广州市越秀区东川路元运街31-41号(单)B201	广州市世基置业有限公司	钢筋混凝土结构31层	-2	1,115.9079	50年,从2000年6月30日起计算。	地下汽车库
合计		——	——	——	——	2,882.0651	——	——



房地产估价结果汇总表

序号	估价对象	计价建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	广州市越秀区东川路元运街 37 号 101	22.6182	28,300	64.01
2	广州市越秀区东川路元运街 37 号 102	5.8959	29,600	17.45
3	广州市越秀区东川路元运街 37 号 103	5.8612	29,600	17.35
4	广州市越秀区东川路元运街 37 号 104	27.641	28,300	78.22
5	广州市越秀区东川路元运街 37 号 105	62.2712	30,800	191.80
6	广州市越秀区东川路元运街 39 号 101	389.8591	36,600	1426.88
7	广州市越秀区东川路元运街 41 号 101	112.8066	38,500	434.31
8	广州市越秀区东川路元运街 41 号 102	22.8432	28,300	64.65
9	广州市越秀区东川路元运街 35 号 218 房	76.6886	27,500	210.89
10	广州市越秀区东川路元运街 35 号 219 房	62.8167	27,500	172.75
11	广州市越秀区东川路元运街 35 号 303 房	50.1669	27,800	139.46
12	广州市越秀区东川路元运街 35 号 317 房	52.2860	27,800	145.36
13	广州市越秀区东川路元运街 35 号 318 房	76.6886	27,800	213.19
14	广州市越秀区东川路元运街 35 号 319 房	62.8167	27,800	174.63
15	广州市越秀区东川路元运街 35 号 416 房	60.0936	28,100	168.86
16	广州市越秀区东川路元运街 35 号 417 房	52.2860	28,100	146.92



17	广州市越秀区东川路元运街 35 号 418 房	76.6886	28,100	215.49
18	广州市越秀区东川路元运街 31-41 号 (单) B101	545.8291	5,490	299.66
19	广州市越秀区东川路元运街 31-41 号 (单) B201	1115.9079	4,340	484.30
合计		2,882.0651	—	4,666.18



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价对象.....	5
四、市场背景描述与分析.....	7
五、估价目的.....	1 7
六、价值时点.....	1 7
七、价值类型.....	1 7
八、估价原则.....	1 7
九、估价依据.....	1 7
十、估价方法.....	1 8
十一、估价结果.....	1 9
十二、注册房地产估价师.....	1 9
十三、实地查勘期.....	1 9
十四、估价作业期.....	1 9
附 件.....	2 0



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及最高人民法院相关司法解释等标准和规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

本估价报告及估价结果基于以下估价假设和限制条件成立：

一、一般假设

1. 对于估价对象的权属、建筑面积、用途等信息，我们仅以估价委托人提供的《国有土地使用证》（穗府国用（2000）字第特 116 号）、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》（编号：穗规建证（2002）1896 号、（2001）449 号）、《广东省广州市商品房预售许可证》（编号：穗房预字第 20010003 号-17、20010003 号-12、20010003 号）、《房屋面积测绘成果报告书》（测字：11010969101）等资料复印件为依据，未能核对相关原件，但已经向估价委托人求证其真实性和一致性，在无理由怀疑其真实性和一致性的情况下，我们假定复印件与原件一致并且真实、合法。

2. 我们未能对估价委托人提供的权属证明以外的资料的合法性、真实性、准确性和完整性进行确定，本次估价假定估价委托人提供资料是合法、真实、准确和完整的。

3. 估价对象为建成并已使用房地产，我们不具备建筑物安全检测之资质，无法判断建筑物的安全性，本次估价假定估价对象是安全的，不存在安全隐患。

4. 实地查勘过程中，我们没有发现估价对象及其周边存在明显的环境污染问题，而且我们不具备环境检测之资质，无法判断是否存在实现或潜在的环境污染问题，本次估价假设估价对象及其周边不存在环境污染问题或潜在的环境污染问题。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象于价值时点设有抵押权及已查封，基于估价目的，本次估价假定估价对象未设定抵押权或设定的抵押权已注销，查封已解封。不考虑估价对象抵押权及查封对估价对象市场价值的影响。

四、不相一致假设

根据委托方提供的《国有土地使用权》（穗府国用（2000）字第特 116 号）、



《广东省广州市商品房预售许可证》（编号：穗房预字第 20010003 号-17、20010003 号-12、20010003 号）记载：估价对象地址为东山区东川路元运新街 2-28 号、元运新街 45-117 号。根据我司估价人员现场勘查和委托方的现场指认及委托方提供的资料进行技术分析：估价对象现地址为广州市越秀区东川路元运街 31-41 号（单）。本次评估假设估价对象证载地址与现场查勘地址一致，评估结果是在假设前提条件下成立，查勘物业即为委托物业。

五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

六、报告使用限制

1. 本估价报告仅供估价委托人在本次估价目的下使用，我公司不承担任何第三方对本估价报告的全文或部分内容使用而产生的任何责任。

2. 本估价报告之估价结论是基于前述假设前提成立，如实际情况与前述假设不一致，估价结果应作相应调整。

3. 估价委托人提供的资料是本次估价的重要依据，该资料的真实性与准确性由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我方不承担任何责任。

4. 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并未作特别说明的，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。

5. 本估价报告未考虑估价对象所欠负抵押、担保、按揭或其他债项等可能影响其市场价值的因素限制，未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力对估价对象的价值影响，亦未考虑将来市场价格波动及税率的变化对其价值的影响。

6. 本估价报告仅为法院执行（2022）粤 0111 委字第 00054 号案件提供房地产市场价值参考，不能作为房地产权归属的依据。

7. 根据委托方提供的《国有土地使用证》（穗府国用（2000）字第特 116 号）未记载土地使用年限，而根据《广东省广州市商品房预售许可证》（编号：穗房预字第 20010003 号-17、20010003 号-12、20010003 号）记载：该土地使用权出让年限从 2000 年 6 月 30 日起计算，住宅用地 70 年，商业用地 40 年，工业用地 50 年，其他用地 50 年。本次评估估价对象土地使用年限根据《广东省广州市商品房预售许可证》（编号：穗房预字第 20010003 号-17、20010003 号-12、20010003 号）记



载的土地使用年限为准。

8. 经我司估价人员现场勘查，估价对象所在楼宇无电梯直达估价对象 18-19 的地下停车库，且无车库出入口，特提请报告使用者注意。

9. 根据现场勘查及领勘人介绍，估价对象所在楼宇第五层及以上均为住宅单元，目前大部分单元已售出，并已办理相关产权证，且均已竣工交付使用，本次评估以估价对象所在楼宇已达到竣工验收交付使用标准，且可顺利办理相关产权证明为假设前提，特提请报告使用者注意。

10. 未经我公司同意，本估价报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任。

11. 本估价报告不可分割使用，所有内容（含若干附件）具同等法律效力。

12. 本估价报告的使用期限自出具之日起为一年（从二〇二二年三月十七日起至二〇二三年三月十六日止），但在使用期限内的房地产市场发生剧烈变化的，应重新估价。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：广州市白云区人民法院

住所：广东省广州市白云区机场路 1668 号

二、估价机构

估价单位：深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

机构类型：有限责任公司

法定代表人：董新霞

地址：深圳市罗湖区深南东路华乐大厦 1303-1304

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200034

资质证书有效期：至 2024 年 05 月 26 日

三、估价对象

1. 估价对象及估价范围界定

估价对象为广州市越秀区东川路元运街 37 号 101 等共 19 套房地产（详见第 2-3 页“估价对象基本信息一览表”），包括国有土地使用权、房屋所有权及附属属于建筑物的装饰装修和设施设备（水电、消防等）等，但不包含相关债权债务、动产和特许经营权等其他财产。

2. 估价对象实物状况

（1）估价对象实物状况

估价对象 1-19 均位于广州市越秀区东川路元运街“都市晴川”内，权属人均为广州市世基置业有限公司，估价对象 1-8 规划用途均为商业，估价对象 9-17 规划用途均为办公，估价对象 18 规划用途为地下非机动车库，估价对象 19 规划用途为地下汽车库。估价对象 1-19 建筑面积合计为 2882.0651 平方米。

（2）估价对象土地实物状况

估价对象 1-19 均位于广州市越秀区东川路元运街“都市晴川”内，土地用途为综合用地，所在楼宇东至其他建筑物，南至内街，西至元运新街，北至元运街，开



发程度达宗地红线外“五通”（通路、通电、给水、排水及通讯），宗地红线内已按规划建成建筑物并投入使用。该土地使用权出让年限从2000年6月30日起计算，住宅用地70年，商业用地40年，工业用地50年，其他用地50年。

（3）估价对象建筑物实物状况

估价对象1-6分别位于广州市越秀区东川路元运街37、39号，所在建筑物为钢筋混凝土结构31层的商住楼，规划用途均为商业，约建于2005年，楼龄约17年，外墙为条形砖。估价对象均位于首层，层高均约7米。截至价值时点，估价对象1-3为空置（毛坯），估价对象4-6三间打通空置（毛坯），内部装修（地面为地砖，内墙刷白，天花刷白，预留水电、消防设施设备接口，保养状况一般）。

估价对象7-8均位于广州市越秀区东川路元运街41号，所在建筑物为钢筋混凝土结构31层的商住楼，规划用途为商业，约建于2005年，楼龄约17年，外墙为条形砖。估价对象均位于首层，层高约7米。截至价值时点，估价对象7现状为出租，估价对象8现状为占用，内部装修（地面为地砖，内墙刷乳胶漆，天花为立体吊顶、乳胶漆，整体装修普通），水电、消防、安防等配套完善，采光通风良好，维修养护状况较好。

估价对象9-17均位于广州市越秀区东川路元运街35号，所在建筑物为钢筋混凝土结构31层的商住楼，规划用途均为办公，约建于2005年，楼龄约17年，外墙为条形砖。估价对象分别位于第2-4层，层高约4.5米，有1电梯供上落。截至价值时点，估价对象均为空置，户型为大开间（复式），内部装修（地面为地砖，内墙刷乳胶漆，天花为乳胶漆，整体装修普通），水电、消防、安防等配套完善，采光通风良好，维修养护状况一般。

估价对象18-19均位于广州市越秀区东川路元运街35号，所在建筑物为钢筋混凝土结构31层的商住楼，规划用途分别为地下非机动车库、地下汽车库，约建于2005年，楼龄约17年，外墙为条形砖。估价对象分别位于负一层、负二层，层高约4.5米，截至价值时点，估价对象均为空置，内部装修（地面为水泥地，内墙刷白，天花为刷白），水电、消防、安防等配套完善，维修养护状况一般。

3. 估价对象权益状况

估价对象1-19均位于广州市越秀区东川路元运街“都市晴川”内，权属人均为



广州市世基置业有限公司，估价对象 1-8 规划用途均为商业，估价对象 9-17 规划用途均为办公，估价对象 18 规划用途为地下非机动车库，估价对象 19 规划用途为地下汽车库，共用地面积为 1075.6481 平方米，建筑面积合计为 2882.0651 平方米。所在宗地形状呈较规则矩形，东至其他建筑物，南至内街，西至元运新街，北至元运街，开发程度达宗地红线外“六通”（通路、通电、给水、排水、通讯及通气），宗地红线内已按规划建成建筑物并投入使用。该土地使用权出让年限从 2000 年 6 月 30 日起计算，住宅用地 70 年，商业用地 40 年，工业用地 50 年，其他用地 50 年。截至价值时点，估价对象已办理抵押登记，已被广州市越秀区人民法院、广州市白云区人民法院查封。

4. 估价对象区位状况

估价对象 1-19 均位于广州市越秀区东川路元运街“都市晴川”内，所在楼宇东至其他建筑物，南至内街，西至元运新街，北至元运街。区域属越秀区较繁华地区，为居住、商业、办公较集聚地段，位置较好；附近有银行（建设银行、农业银行等）、商业物业（地王广场、华润万家(盈泽苑店)等）、医疗（广东省人民医院等）、学校（东川路小学、广州市第十六中学）等，配套设施完善。区域距项目 300 米内设有“东华西路”公交站，有 3 路、76 路、93 路、106 路、211 路、215 路等多路公交车途径，公共交通便利。

四、市场背景描述与分析

（一）、广州宏观经济政策因素分析

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021 年，广州市地区生产总值为 28231.97 亿元，同比增长 8.1%，两年平均增长 5.4%。其中，第一产业增加值为 306.41 亿元，同比增长 5.5%，两年平均增长 7.6%；第二产业增加值为 7722.67 亿元，同比增长 8.5%，两年平均增长 5.9%；第三产业增加值为 20202.89 亿元，同比增长 8.0%，两年平均增长 5.1%。

1、农业保持快速增长，重点农产品增势较好

2021 年，全市农林牧渔业总产值同比增长 7.1%，保持较快增长势头。分行业看，种植业、林业产值增长较快，分别增长 8.2%和 10.6%，渔业产值增长 4.4%。重



要农产品产量增势较好,生猪产能持续扩大,全市生猪出栏 61.56 万头,增长 45.8%。水产品产量 51.51 万吨,增长 1.7%,其中海水产品产量 14.20 万吨,增长 14.4%。全市蔬菜及食用菌总产量达 403.84 万吨;单位产量 1835.92 公斤/亩,同比增长 3.0%。水果产量增势好,同比增长 3.4%。花卉种植亮点多,全市花卉实现产值 66.98 亿元,同比增长 27.0%。

2、工业生产稳中有进,高新技术制造领域发展快速

2021 年,全市规模以上工业增加值同比增长 7.8%,两年平均增长 5.1%。高技术制造业快速增长,实现增加值同比增长 25.7%,两年平均增长 15.6%。其中电子及通信设备制造业、医药制造业、计算机及办公设备制造业增加值同比分别增长 34.7%、23.1%和 14.5%。先进制造业增加值占规模以上制造业增加值比重为 65.7%。新能源汽车制造业继续保持良好增势,全年产量同比增长 87.9%,产值同比增长 63.4%。都市消费品需求强劲,家具、家用电热水器、果汁和蔬菜汁类饮料产量同比分别增长 1.5 倍、42.6%和 37.9%;新一代信息技术产品潜力释放,集成电路、显示器、光电子器件和移动通信基站设备产量同比分别增长 58.6%、45.5%、40.2%和 24.4%。

3、服务业稳步复苏,新兴服务业释放活力

1-11 月(错月数据),全市规模以上服务业营业收入同比增长 20.0%,其中营利性服务业营业收入同比增长 19.2%,两年平均分别增长 8.4%和 10.3%。主要行业中,互联网软件信息服务业、租赁和商务服务业、科学研究和技术服务业保持较快增长,同比分别增长 15.1%、23.8%、21.0%,两年平均增速为 14.7%、4.9%和 15.2%,增长势头较好。文化、体育和娱乐业同比恢复性增长 29.0%,两年平均增速下降 7.2%,两年平均降幅呈收窄态势,恢复有所改善。高技术服务业发展较快,相关行业合计实现营业收入同比增长 15.8%,两年平均增长 14.0%。其中科技成果转化服务、检验检测服务和电子商务服务两年平均分别增长 26.4%、24.1%和 20.1%。高端专业服务业发展韧劲足,全市规模以上高端专业服务业合计实现营业收入同比增长 23.4%,两年平均增长 13.2%。其中,人力资源服务、质检技术服务、专业设计服务业同比分别增长 43.2%、26.3%和 22.5%,两年平均增长均超过 20%,发展势头较好。

4、消费品市场持续恢复,新型消费保持畅旺



2021年，全市社会消费品零售总额首次突破万亿元大关，达10122.56亿元，同比增长9.8%，两年平均增长2.9%。其中批发和零售业、住宿和餐饮业零售额同比分别增长9.1%和18.5%。时尚品质消费势头旺，限额以上金银珠宝类、体育娱乐用品类等品质类零售额增长迅猛，分别增长24.9%和54.9%，两年平均分别增长18.8%和29.4%。生活办公类消费增势好，饮料类、文化办公用品类零售额同比分别增长40.9%和27.8%，两年平均分别增长31.4%和16.0%。居民健康防护意识强，中西药品类零售额同比增长23.9%，两年平均增长31.8%。网络消费热度高，限上实物商品网上零售额同比增长12.6%，两年平均增长22.1%。限上住宿餐饮企业通过公共网络实现的餐费收入同比增长32.8%，两年平均增长31.2%。

5、固定资产投资较快增长，新领域投资不断扩大

2021年，全市固定资产投资同比增长11.7%，两年平均增长10.8%，延续较快增长势头。分领域看，房地产开发投资同比增长10.1%，工业投资增长6.9%，基础设施投资下降2.9%。分产业看，制造业投资同比增长11.9%；高技术制造业投资占制造业投资的比重为41.5%，其中航空航天及设备制造业、电子及通信设备制造业投资同比分别增长43.2%和24.2%，发展后劲足。计算机及办公设备制造业、医药制造业投资持续扩大，两年平均分别增长1.2倍和22.9%。高技术服务业投资同比增长15.3%，其中科技成果转化服务投资同比增长96.3%。民间投资信心足，完成投资同比增长19.4%，两年平均增长14.3%。

6、货物进出口保持增长，贸易结构持续优化

2021年，全市外贸进出口总额为10825.9亿元，同比增长13.5%。其中，出口总额6312.2亿元，同比增长16.4%，两年平均增长9.6%；进口总额4513.7亿元，同比增长9.6%，两年平均下降2.7%。贸易结构持续优化，民营企业进出口增长17.4%，占进出口总额的比重为52.8%，比上年提高1.4个百分点。一般贸易进出口同比增长22.1%，占进出口总额比重为55.1%，比上年提高3.7个百分点。机电产品出口同比增长16.0%，占出口总额的比重为49.8%。全市实际使用外资543.26亿元，同比增长10.0%。

7、金融市场运行稳健，中长期贷款增长稳定



12月末，全市金融机构本外币存贷款余额13.64万亿元，同比增长11.6%。其中存款余额7.50万亿元、贷款余额6.14万亿元，同比分别增长10.6%和12.9%。企事业单位信贷力度加大，贷款增长13.2%，其中中长期货币信贷增长15.5%，保持较快增长势头。从行业分布看，租赁和商务服务业、交通运输仓储和邮政业新增贷款较多，同比分别增长16.3%和11.3%。

8、货运量逐步回升，快递业务量突破“百亿件”

2021年，全市货运量持续恢复，完成货运量9.82亿吨，同比增长6.0%。其中，铁路、公路货运增势良好，同比分别增长27.8%和13.3%。港口生产稳中向好，广州港完成货物吞吐量、集装箱吞吐量同比分别增长2.3%、4.1%。全市完成客运量2.2亿人次，其中航空、铁路客运量同比分别增长4.4%和4.1%。白云机场完成旅客吞吐量4025.70万人次，连续两年位居国内第一。邮政快递业迈入“百亿件”时代，全年快递业务量达到106.78亿件，同比增长40.2%，两年平均增长29.7%。

9、居民收入稳步提高，民生保障坚实有力

2021年，全市城镇居民人均可支配收入74416元，同比增长8.9%，两年平均增长6.9%。农村居民人均可支配收入34533元，同比增长10.4%，两年平均增长9.3%。城乡居民收入比进一步缩小。

民生得到有力保障，2021年，全市城镇新增就业人数33.55万人，同比上升13.7%。城镇登记失业率为2.22%，同比下降0.31个百分点。惠民生设施投资不断增加，社会领域投资增长24.4%，两年平均增长30.2%，其中教育行业投资额同比增长达46.8%。

总的来看，2021年广州市经济持续稳定恢复，呈现出较明显的高质量发展态势。同时也要看到，外部环境仍然复杂严峻，疫情防控仍然面临考验，不确定因素较多，国内经济还面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神，继续统筹做好疫情防控和经济社会发展，加大招商引资，优化要素资源配置，以加快构建现代产业体系为抓手，筑牢实体经济根基，专注高质量发展，持续增强广州经济发展的内生动力，不断巩固经济“稳”的态势、“进”的步伐，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。



（二）、广州市房地产市场状况分析

1、土地供应方面

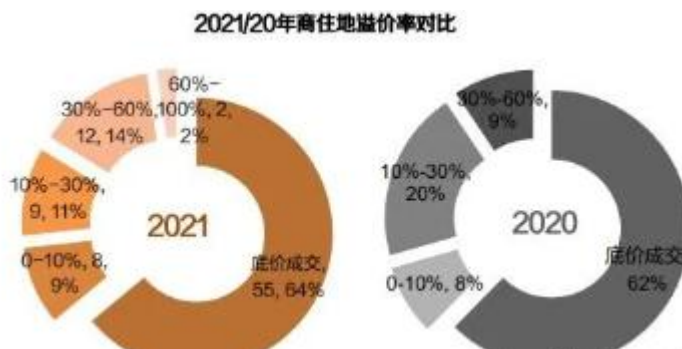
据《2021年广州经营性用地供地蓝皮书》中数据报告显示，2021年广州市计划供应经营性用地209宗，占地面积679.9公顷。其中住宅用地60宗占地面积462.3公顷，主要分布在白云、番禺、花都、南沙、增城等区域；商服用地131宗占地面积190.7公顷，主要分布在琶洲西区、金融城起步区、金融城东区、白云新城商务区、番禺南站片区等区域；其他用地18宗占地面积26.9公顷，主要分布在番禺、天河、海珠等区域。越秀区缺席今年供地“宴席”，番禺、天河两区成供应主力。从全年情况来看，广州共推出住宅用地125宗，规划建面共2252.7万平米；商住地118宗，共861.7万平方米（用地面积）。

2、土地成交方面

住宅用地推出规划建面2252.7万平米，共成交86宗，成交规划建面1495.6万平米，成交楼面均价为13246元/m²；商住地共成交83宗，面积同比增加46%，但成交面积仅比去年增加4.2%。

2021年推出118宗商住用地中，有83宗成功出让，55宗以底价成交，35宗出现流拍，流拍率高达30%，创近年新高。另一方面，30%以上的高溢价地块共14宗，占总出让地块的16%，比去年增加7%。

说明2021年商住地溢价率“两极化”现象更加显著，一方面开发商为靓地“竞配建”“摇号”，另一方面存在着大量的底价、流拍地。如图所示：





2021年溢价30%以上商住地分布情况



作为重磅文件《广州市 2017-2021 年住宅用地供应计划》的收官之年以及实行集中供地的“开局之年”，2021 年广州商住地供应创近年新高。相比之下，由于经济下行、企业资金紧张等原因，今年商服地供应表现相对黯淡，创 3 年低位。

虽然上半年伊始楼市延续去年火热态势，但春节后受人才购房、房贷政策收紧，以及 4 月出台的调控政策加码影响，供求波幅变动，调控效果明显，但受 5 月末突发疫情影响市场推货节奏，6 月网签量环降约 26%，网签均价方面，第一季楼价保持平稳态势，但二季度起，受限价影响，高价盘网签加快，高价盘占比加大，结构性拉升全市均价。但同比去年疫情期间的楼市，成交优势仍然明显。

在年末房企促销冲业绩、政府楼市维稳等多种因素作用下，广州房地产市场 12 月成交量大幅提升，其中商品住宅成交超过 1.2 万套，成交面积 133.66 万平，这也使得全年广州住宅市场成交面积达 1252.36 万平，超过去年总体水平，并站上历史第二高位，仅次于 2016 年。

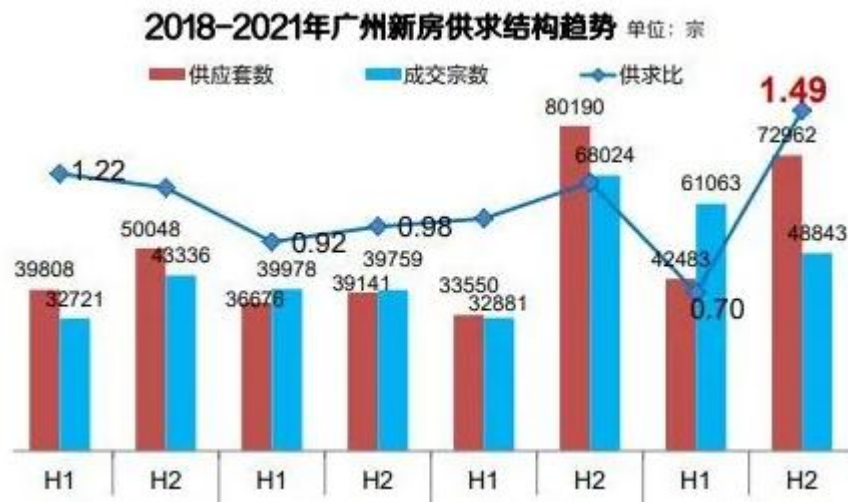
3、房地产市场分析

(1) 新房供需



2021年上半年房地产调控不断收严，新增供应规模呈“高位回落”特征。2021年上半年广州市商品住宅供应面积约428.54万平方米，同比上升18.05%，环比下降44.31%；签约面积约634.95万平方米，同比上升85.4%，环比下降11.71%；供求比约0.67。

2021年广州虽然实行“新取证单位备案价不高于上批次备案价下降3%”新政措施，但是在多维度的调节下，广州新房楼价保持稳定。今年新房困局主要表现在下半年轮番调控市场转冷。截至2021年下半年，广州新房供求比已达到1.49，为近4年新高。近年由于宅地供应面积增加，新房供应得到有效补充，但前买家有较浓的观望情绪，对市场信心不足。2018-2021年广州新房供求结构趋势如图所示：



由于成交量减少，供应猛增，新房源一再攀升，其中11月广州库存达到14个月，为去年同期的1.8倍。2021年成交破10万宗，部分区域成交同比递增，更多由小部分“网红大盘”拉动所致，但综合整体市场情况来看，实际去化表现未如理想。尤其增城、南沙、花都、白云外围板块，在轮番调控之后客户萎缩严重，去化仅10-30%，甚至有项目出现开盘仅卖出个位数单位的尴尬局面。番禺、南沙、从化库存消化周期已突破15个月（如图7所示），增城亦相当接近，由此表明部分区域成交、去化情况正加速放缓。

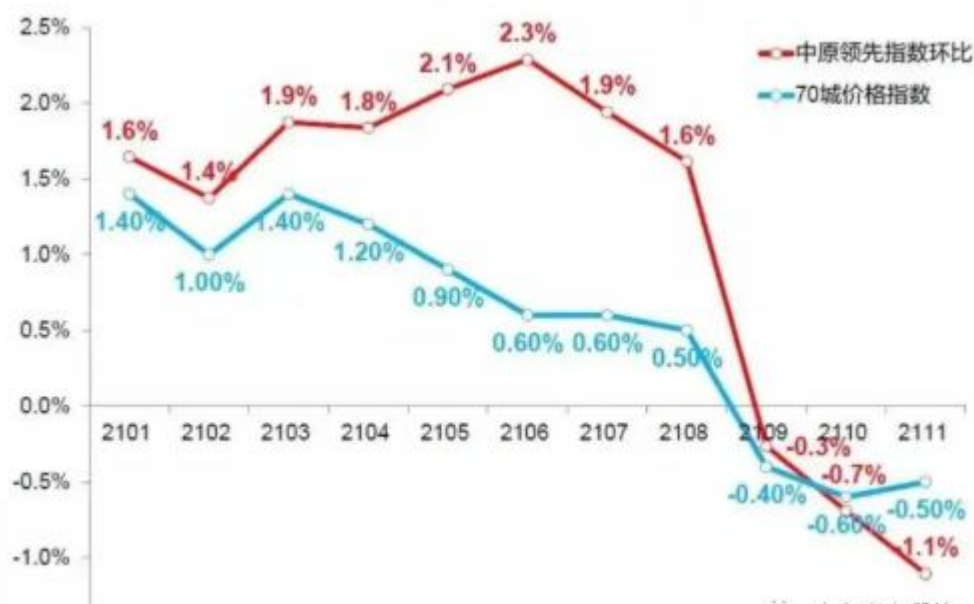
（2）二手房的成交



2021年，广州二手住宅共成交117103套，同比下降10.6%。自4月起，广州二手楼市进入调控密集期，市场交投氛围明显降温。下半年二手成交表现低迷，仅成交41891宗，同比去年下降49.6%，为近几年的最低位水平。



据中原领先指数及70城数据显示，价格涨跌幅度基本相似。广州二手房指导价出台后，楼市回归理性，价格进入下行通道。且现今信贷和政策环境并没有收紧迹象，故而2022年的价格走势恐怕还要持续一段时间的低迷状态。



(3) 商业市场分析



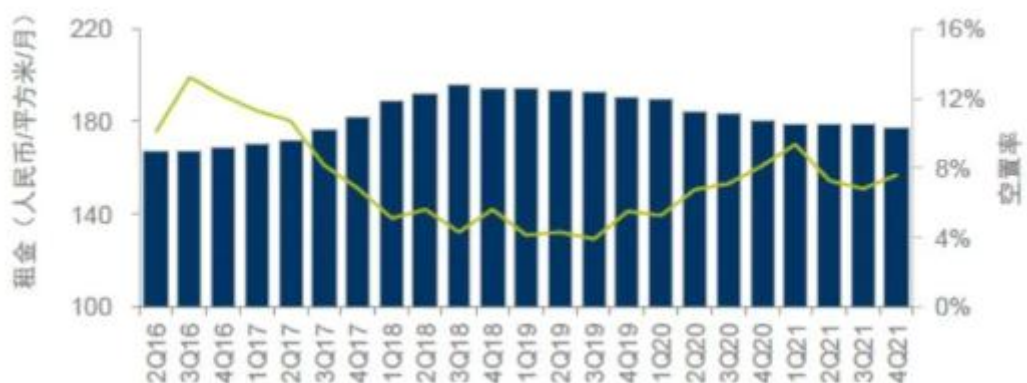
今年广州商铺市场供应回落，入市 4140 套 42.0 万 m^2 ，面积同比跌 14%；成交冲至 5182 套 68.0 万 m^2 的高位，同比涨 31%，不过今年商铺成交囊括了大部分非公开交易，这部分网签占比接近 3 成。

从年度看，2017-2021 年广州市商品市场的供应趋势是供不应求，交易市场活跃。其中供求走势对比下 2019 年的差距最大，今年次之，说明商业市场持续复苏。

从月度来看，广州市上半年商铺成交面积与供应面积大趋势呈均先降后升再降再升趋势，2021 年广州商铺市场供应峰值主要集中在 1 月、5 月和 10 月，均由热门板块商业项目底商批量供应支撑；市场成交在年初录得开门红，春节后保持稳步回暖的趋势，6 月受南沙区若干大单交易影响，成交量时隔 20 个月再次突破 12 万方；而后 8 月份起，市场批量交易活跃，月度成交均在 4.5 万方以上；12 月由于南沙、花都区项目非公开交易的大批量网签，市场成交翘尾，高达 16.8 万 m^2 ，为历史第二高位。

(4) 办公房地产市场分析

写字楼市场迎来供应大年，创近 5 年新高，入市 4745 套 111.6 万 m^2 ，同比涨 77%；全年成交 3257 套 81.1 万 m^2 ，同比涨 44%，但同样囊括了 17% 的非公开交易网签。



在新增供应的刺激下，广州甲级写字楼全年新增供应达到 43.1 万平方米，全年净吸纳量达到近五年新高至 42.6 万平方米，市场需求有效释放。在新入市项目预



招租情况比较好的背景下，全市空置率保持平稳，第四季度仍保持在 7.6% 的低位。在巨量供应的背景下，全市平均租金仍平稳发展，本季环比微调 0.8 个百分点至每月每平方米 177.2 元，这得益于一些运营良好的项目采取了积极的招商策略，以及头部企业的入驻带来的产业集聚效应。这也显示出市场的信心有所恢复。

2021 年最后一个季度，广州录得七个新增供应，共 39 万平方米，创下季度供应新高。全年新增供应达到 93 万平方米，仅略低于 2016 年的供应高峰，标志着由琶洲和金融城项目陆续交付所带来的广州优质写字楼新一轮供应高峰正式拉开序幕。

世邦魏理仕华南区顾问及交易服务及办公楼部负责人程志文表示，2022 至 2025 年，广州将迎来供应高峰，面积接近 360 万平方米的优质写字楼有望投入使用，其中 78% 的面积位于琶洲和金融城片区。升级和搬迁需求也将会被新增供应拉动。预计供应高峰期间，年均净吸纳量水平将从供应低谷期的 30 万平方米上升到一个新的台阶。

总结：2021 年末广州市调低了土地出让门槛，整体来看，土地出让要求仅略有降低，整体仍然较为严格。广州市楼市调控步伐紧跟中央调控指导，出台针对性措施，精准调控，遏制投机炒房。同时，各地政策调控机制也越发完善和精准，在中央要求加快发展保障性租赁住房的要求下，供地结构上保障住宅的比例将进一步提升。由于受疫情影响，成交量有所下降，随着疫情的受控与缓解，广州楼市已逐步回暖，广州房地产市场未来可期。

展望：广州拥有领先全国的大健康产业，也是大湾区发展中发挥重要角色的主要城市，蕴藏的商机在疫情期间得到蓬勃发展机会，催生大量自用需求，相关企业正积极拓展办公及物流面积，未来有更多优质项目的资产面向市场。加之今年优质写字楼吸纳量创新高，空置率维持一线城市最低，多重因素加持下，为明年的投资市场打下坚实基础。我们预期 2022 将会有更好表现，更多投资者将参与到广州的投资市场。综上，可以预估广州市房地产市场发展仍是以稳为主，整体市场也将稳中有进。



五、估价目的

为法院执行（2022）粤 0111 委字第 00054 号案件提供房地产市场价值参考。

六、价值时点

本次估价以完成实地查勘日确定为价值时点，即为二〇二二年二月十一日。

七、价值类型

本次估价的类型类型为房地产的市场价值。

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交易的双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

八、估价原则

估价时需遵循独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳利用原则，价值时点原则，替代原则。

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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。

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。

价值时点原则：要求估价结果是在根据目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

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。

九、估价依据

（一）国家有关政策及法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第 28 号，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，



2007年8月30日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修订)；

3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行)；

4. 《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，2016年7月2日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通过，自2016年12月1日起施行)；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74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三十次会议通过，自2008年1月1日起施行)

6. 《中华人民共和国拍卖法》(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通过)。

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 其他资料

1. 《广州市白云区人民法院司法委托书》((2022)粤0111委字第00054号)；
2. 《国有土地使用证》(穗府国用(2000)字第特116号)复印件；
3. 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》(编号：穗规建证(2002)1896号、(2001)449号)复印件；
4. 《广东省广州市商品房预售许可证》(编号：穗房预字第20010003号-17、20010003号-12、20010003号)复印件；
5. 《房屋面积测绘成果报告书》(测字：11010969101)；
6. 估价人员实地查勘调查获得的实况和资料；
7. 估价委托人提供的其他资料。

十、估价方法

根据估价对象的具体情况，本次估价对象1-17采用比较法、收益法进行估价，估价对象18-19采用成本法进行估价。



比较法：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：收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值时点的价值从而得到估价对象价值或价格的方法。

成本法：测算估价对象在价值时点的完全重置成本或重建成本和折旧，将完全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。

十一、估价结果

经过市场调查，结合估价对象的实物及权益状况，采用比较法、收益法及成本法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二二年二月十一日的市场价值为人民币肆仟陆佰陆拾陆万壹仟捌佰元整(¥46,661,800.00)，详见第 4-5 页“房地产估价结果汇总表”。

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭丽英	4420150120		2022.03.17
邓林军	4420210041		2022.03.17
吴科文			2022.03.17

十三、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为二〇二二年二月十一日。

十四、估价作业期

二〇二二年二月十一日至二〇二二年三月十七日。



附 件

- (一) 估价对象位置示意图；
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片；
- (三) 现场查勘表；
- (四) 《广州市白云区人民法院司法委托书》（（2022）粤 0111 委字第 00054 号）；
- (五) 《国有土地使用证》（穗府国用（2000）字第特 116 号）复印件；
- (六) 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》（编号：穗规建证（2002）1896 号、（2001）449 号）复印件；
- (七) 《广东省广州市商品房预售许可证》（编号：穗房预字第 20010003 号-17、20010003 号-12、20010003 号）复印件；
- (八) 《房屋面积测绘成果报告书》（测字：11010969101）复印件；
- (九) 估价所依据的其它文件资料；
- (十) 专业帮助情况和相关专业意见；
- (十一) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- (十二) 注册房地产估价师资格证书复印件。