

备案号：44176221A0378

查询码：A505A314



土地估价报告

项目名称：关于阳山县人民法院因司法处置所涉及欧世雄所拥有的位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处一宗土地 面积为 336.6 平方米的商住用地国有土地使用权 市场价格评估（阳山县）

受托估价单位：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

土地估价报告编号：鹏信土估字[2022]第 YQY015 号

提交估价报告日期：2022 年 8 月 19 日

估价报告备案日期：2022 年 8 月 22 日

鹏信土估字[2022]第 YQY015 号



防伪二维码

关于阳山县人民法院因司法处置所涉及欧世雄所拥有的
位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处一宗土地
面积为 336.6 平方米的商住用地国有土地使用权
市场价格评估（阳山县）

报告书

土地估价报告

项目名称：关于阳山县人民法院因司法处置所涉及欧世雄所拥有的位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处一宗土地面积为 336.6 平方米的商住用地国有土地使用权市场价格评估（阳山县）

受托估价单位：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

估价人员：陈望 龚旭亮 陈国政

委托方：阳山县人民法院

土地估价报告编号：鹏信土估字[2022]第 YQY015 号

电子备案号：4417622IA0378

提交估价报告日期：二〇二二年八月十九日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

关于阳山县人民法院因司法处置所涉及欧世雄所拥有的位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处一宗土地面积为 336.6 平方米的商住用地国有土地使用权市场价格评估（阳山县）。

二、委托估价方

姓名：阳山县人民法院

联系地址：工业大道北 169 号

联系人：彭婉晶

联系电话：0763-6846655

三、估价目的

根据《广东省阳山县人民法院评估委托书》记载得知：本次估价是关于申请执行人杨雄腾与被执行人欧世雄民间借贷纠纷一案提供价值参考，故确定本次评估目的为：为阳山县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价期日

本次估价期日为现场查勘之日，即二〇二二年七月十一日。

五、估价日期

二〇二二年七月十一日至二〇二二年八月十九日

六、地价定义

本次评估宗地位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处，评估土地面积为 336.6 平方米。根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的相关资料《不动产登记资料查询结果证明》复印件、《国有土地使用证》复印件、《关于协助查询欧世雄土地资料的回复》复印件等及现场查勘情况，确定本次评估地价定义如下：

1、土地使用权性质：根据委托方提供的估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》、《国有土地使用证》复印件记载得知：估价对象权利性质为出让，本次评估依据土地估价的合法性原则将估价对象土地使用权性质设定为出让。

2、土地使用权年限：根据委托方提供的估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》、《国有土地使用证》复印件记载得知：估价对象终止日期为 2048 年 12 月 30 日，至估价期日，剩余使用年限约为 26.46 年，根据合法原则，本次估价设定剩余使用年限为 26.46 年。

3、土地用途：根据委托方提供的估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》、《国有土地使用证》复印件记载得知：估价对象土地用途为综合用地，根据委托方提供的由阳山县自然资源局于 2022 年 8 月 8 日出具的《关于协助查询欧世雄土地资料的回复》记载得知，估价对象规划用途为商住用地（商业面积不超过建筑总计容面积 10%），本次评估依据土地估价的合法性原则以及最高最佳使用原则，将估价对象的用途设定为商住用地，其中商业占比为 10%（取上限指标）。

4、估价期日：本次估价期日为现场查勘之日，即二〇二二年七月十一日。

5、实际与设定开发程度：经估价人员现场查勘得知：于估价期日委估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及宗地红线内为杂草。根据此次估价目的，本次评估设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通水、排水、通讯及宗地红线内场地平整）。

6、容积率：经估价人员现场查勘，在估价期日，估价对象宗地红线内为杂草。根据委托方提供的由阳山县自然资源局于2022年8月8日出具的《关于协助查询欧世雄土地资料的回复》记载得知，估价对象容积率为9.0，根据土地估价的合法性原则及最有效利用原则，故本次评估设定容积率为9.0。

7、土地使用权价格类型：本次估价目的是为阳山县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据本次估价目的，本次评估将估价对象的土地使用权价格类型设定为土地使用权市场价格。

综上所述，本次评估土地使用权价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用权类型及使用年限、开发程度、容积率等各项设定条件，土地使用权完整清晰，于估价期日2022年07月11日的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了剩余法和基准地价系数修正法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限、开发程度及规划指标条件下，于估价期日（2022年07月11日）的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。



鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书

REPORT OF PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

地址: 深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座 14 楼 电话: (0755)82406288 82403555 82404555

传真: (0755)82420222 邮编: 518026 Http: www.pengxin.com E-mail: px@pengxin.com

鹏信土估字[2022]第 YQY015 号

评估土地面积: 336.6 平方米

建筑面积: 3029.4 平方米

楼面地价: 1,150 元/平方米 (容积率为 9.0)

单位面积地价: 10,350 元/平方米

总地价 (评估市值): 3,483,810 元

总地价 (评估市值) 大写: 叁佰肆拾捌万叁仟捌佰壹拾圆整

币种: 人民币

估价对象的具体情况 & 详细估价结果详见《土地估价结果一览表》。

备注:

本报告所指评估市值 (总地价) 是指该评估宗地在估价期日未设定法定优先权利下的公开市场价值。

八、土地估价师签字

姓 名:	陈 望	龚旭亮
资格证号:	2013440097	2004440019
注册证号:	2017440005	2006440204

签 章:



九、估价机构

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二二年八月十九日

土地估价结果一览表

估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
估价期日的土地权属性质：国有土地使用权出让用地

估价报告编号：鹏信土估字[2022]第 YQY015 号

估价期日：2022 年 07 月 11 日

估价目的：为阳山县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价期日 证载土地使用者	宗地编号	宗地名称	产权证编号	估价期日的实际用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用年限	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	单位面积地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	总地价 (元)
				证载 (或批准)	实际	设定	规划	实际	设定								
欧世雄	22023152-1	阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处	阳府国用 (2009) 第 18230922243 号	综合用地	——	商住用地	9.0	——	9.0	红线外“五通” (即通路、供电、供水、排水、通讯) 及红线内场地平整	五通一平	26.46 年	336.6	3029.4	10,350	1,150	3,483,810

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：估价对象土地所有权属于国家所有，土地使用者以出让方式取得土地使用权并缴纳了有关税费；
- 2、基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通” (指已完成通路、通供水、通排水、通电力、通电讯)，宗地红线内为杂草 (通路、通电、通水、排水、通讯) 及红线内场地平整，本次评估设定土地开发程度为“五通一平” (指红线内已完成通路、通上水、通下水、通电力、通电讯，红线内场地平整)；
- 3、规划限制条件：根据评估人员现场查勘，于估价期日，估价对象宗地红线内场地平整；根据委托方提供的由阳山县自然资源局于 2022 年 8 月 8 日出具的《关于协助查询欧世雄土地资料的回复》记载得知，估价对象容积率为 9.0，根据土地估价的合法性原则及最有效利用原则，故本次评估设定容积率为 9.0，估价市值在该设定容积率下成立；
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

- 1、待估宗地总土地面积及权利状况以《不动产登记资料查询结果证明》复印件为准；
- 2、本报告的估价结果是在满足地价定义之条件下的土地使用权市场价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的要素发生变化，估价结果应按技术规程重新评估或调整；
- 3、评估结论为评估宗地依据上述用途 (商住用地) 及现状开发状况 (容积率 9.0) 下现时完整产权价值 (包含与容积率对应的国有土地出让金及相关税费等)，未考虑可能影响其价值的负债限制，报告书使用人应考虑相关税费的支付对评估结论使用的影响；
- 4、本报告所指评估市值 (总地价) 是指该评估宗地在估价期日未设定法定优先状况下的公开市场价值；
- 5、报告中有关法律性文件及证明材料由委托方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任；
- 6、本报告的估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效；
- 7、估价结果自本报告提交之日起一年内有效。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年八月十九日





第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

姓名：阳山县人民法院

联系地址：工业大道北 169 号

联系人：彭婉晶

联系电话：0763-6846655

二、估价对象概况

估价对象为位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处 1 宗国有土地，证载用途综合用地，规划用途为商住用地土地使用权面积为 336.6 m²，权利人为欧世雄。

（一）土地登记状况

1、土地使用权来源：欧世雄以出让方式取得土地使用权并领取了《国有土地使用证》【阳府国用（2009）第 18230922243 号】，登记日期为 2009 年 7 月 2 日，登记机关为阳山县人民政府；

2、宗地编号：22023152-1；

3、权属性质：国有土地使用权；

4、位置：位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处；

5、土地用途：综合用地；

6、土地面积：336.6 m²；

7、宗地四至：东至建筑物，南至无名巷道，西至光明大道，北至无名巷道；

8、土地级别：阳山县基准地价住宅用途 I 级，商业用途 II 级；



- 9、土地登记证书号：阳府国用（2009）第 18230922243 号；
- 10、权利人：欧世雄；
- 11、使用权类型：出让；
- 12、不动产单元号：441823008005GB03132W00000000；
- 13、土地使用终止日期：2048 年 12 月 30 日。

（二）土地权利状况

1、权属：于估价期日，估价对象为国有出让土地，土地所有权属于国家，证载土地使用权人为欧世雄。

2、权利：使用权人根据国家有关法律规定，估价对象的地下资源、埋藏物和市政公用设施等，均不在土地使用权出让范围内，在土地使用年限内土地使用权人依法享有对该宗地的抵押、出租、作价入股等权利，其权益受法律保护。

3、年期：终止日期为 2048 年 12 月 30 日，至估价期日，剩余使用年限约为 26.46 年，本次评估设定估价对象剩余使用年限为 26.46 年。

4、他项权利：根据《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载，估价对象查封及抵押情况为已查封、无抵押，本次评估目的为阳山县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37 号）第十三条记载，“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，故本次估价未考虑估价对象抵押、查封对本次估价的影响。

5、实际使用与证载状况分析：经估价人员现场查勘，在估价期日，估价对象实际使用状况为杂草，根据委托方提供的《关于协助查



询欧世雄土地资料的回复》复印件记载，规划用途为商住用地，实际用途与证载用途不一致。

（三）土地利用状况

1、开发程度：根据评估人员现场查勘，于估价期日，估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（指已完成通路、通供水、通排水、通电力、通电讯），宗地红线内为杂草。

2、规划指标：根据委托方提供的由阳山县自然资源局于 2022 年 8 月 8 日出具的《关于协助查询欧世雄土地资料的回复》等资料，阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处的规划条件：

A、规划用途为商住用地。

B、规划控制指标为：容积率为 9.0，建筑密度为 80%。宗地面积为 336.6 平方米。

根据土地估价的合法性原则及最有效利用原则，本次评估设定估价对象容积率指标为 9.0，计算容积率建筑面积为 3029.4 m²（取上限指标）。

3、批准机关：

《关于协助查询欧世雄土地资料的回复》签发单位为阳山县自然资源局；

4、批准日期：

《关于协助查询欧世雄土地资料的回复》批准日期为 2022 年 8 月 8 日；

5、闲置情况：《清远市闲置土地处置实施细则》：

第十条：土地闲置期间累计满 2 年的，政府可以依法无偿收回；但因不可抗力、政府及其有关部门行为或者动工开发必需的前期工作



(不含用地单位应承担的工作)造成土地闲置的除外。

根据现场勘查，估价对象宗地红线内为杂草，根据委托方提供的《国有土地使用证》复印件记载，估价对象登记日期为 2009 年 7 月 2 日，至估价期日待估宗地已超过 2 年未进行开发建设，宗地是否被无偿收回由政府相关部门认定，敬请报告使用人注意。

三、地价影响因素分析

影响估价对象土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。一般因素是指影响土地价格带有普遍性和共同性的因素，区域因素是指估价对象土地所在城镇内部区域条件对土地价格影响的因素，个别因素是指估价对象土地本身的条件对地价影响的因素。

（一）一般因素

1、自然因素

①城镇地理位置

清远市位于广东省的中北部、北江中游、南岭山脉南侧与珠江三角洲的结合带上。全境位于北纬 23°26'56"~25°11'40"、东经 111°55'17"~113°55'34"之间，南连广州和佛山市，北接湖南省和广西壮族自治区，东及东北部和韶关市交界，西及西南部与肇庆市为邻；南北相距 190 公里，东西相隔约 230 公里，边界线长 1200 余公里。清远市土地总面积 1.9 万平方千米，约占全省陆地总面积的 10.6%，是广东省陆地面积最大的地级市。

2015 年，清远市辖 2 个县、2 个自治县、2 个县级市、2 个市辖区，有 80 个乡镇，5 个街道办事处，1371 个村委会（含下移调整的 390 个），185 个社区居委会。其中，清城区新增维港社区、翠湖社区、美林湖社



区、湖景湾社区 4 个社区。

清远市位于广东省中北部,西北连接湖南省和广西壮族自治区,东北接壤韶关市,西南紧靠肇庆市,东南紧邻广州和佛山市。其中,中心城区与广州紧密相连,离广州白云机场约 40 公里,离广州市区约 60 公里,距香港、澳门 200 公里,乘高铁到广州仅 20 分钟,是珠三角北缘的门户城市。

②城市自然条件

A、气候条件

清远市属亚热带季风气候。其中,北部的阳山、连州、连南、连山属中亚热带;南部的清城、清新南部地区、佛冈、英德属南亚热带。一年内夏天最长,春、秋、冬季较短,南北差异明显。年平均气温在 18.9℃~22℃之间,雨水资源丰富,平均年降水量在 1631.4 毫米~2149.3 毫米,年平均降水日(日降水量≥0.1 毫米日数)为 160~173 天。

B、水文条件

清远市河流众多,分属长江水系的洞庭湖区和珠江水系的桂贺江区、珠江三角洲区及北江区。其中,北江区的集雨面积最大,占全市 94.7%,洞庭湖区的集雨面积最小,仅占 0.5%左右,其余 0.65%属珠江三角洲区,4.12%属桂贺江区。全市集雨面积 100 平方千米以上的河流有 74 条,其中集雨面积 1000 平方千米以上的河流有北江、连江、滘江、滨江、滙江、烟岭河、青莲水等。

C、地质条件

清远市地质大部分是华夏活化陆台的湘粤褶皱带,只有市区南部和阳山南部地区处于华夏活化陆台的粤西地块。主要由石灰岩、红色砂砾岩、石英砂岩、花岗岩四大系列岩构成。市境地势西北高东南低。连州



东部、阳山东北部的山岭构成全省地势最高峻的山地，海拔高度在 1000 米以上，最高峰为阳山县与乳源交界的石坑崆，海拔为 1902 米。东南部的英德、清新、清城境内的北江河谷地势最低，大多在海拔 20 米以下。

③发生自然灾害的几率

清远大地构造属于多轮回造山构造，东北——西南的广从断裂和近于东——西走向的广三断裂等形成了区域构造格局的基础，区域内的地貌景观、地层岩石、构造类型、工程地质条件等均受构造格局的控制。地质构造上属于基本稳定区，局部地段具备发生 5.5 级地震的地质背景，但清远不处在地震带，发生地震概率较小。

清远属海洋性亚热带季风气候，7-9 月天气炎热，多台风。

2、社会因素

①城镇发展与公共设施建设

根据《清远市总体规划（2016-2035 年）》记载，清远市未来发展目标为“南融北拓桥头堡、水秀山青后花园”战略地位得到明显巩固，基本建成珠三角北缘门户、环珠三角新兴产业与绿色产业集聚区、国际旅游休闲城市、山水生态宜居城市，融入广佛大都市区，实现一体化发展，与全国同步实现社会主义现代化社会；城市性质是珠三角北缘门户、环珠三角新兴产业与绿色产业集聚区、国际旅游休闲城市、山水生态宜居城市。

2013 年 4 月 12 日，清远市人民政府发布《清远市人民政府办公室关于印发清远市市区社区办公用房和公共服务设施建设实施办法》，对各类设施的建设进度进行了详尽的规定，对未进行规划验收的，由市城



乡规划局会同区政府按原审批（或承诺）面积进行追收。已办理规划验收手续的，由市住房城乡建设局会同区政府在办理竣工备案和确权发证环节予以追收。难以配建社区办公用房和公共服务设施的小型房地产开发项目，按照标准配建面积向政府提供相应资金，以政府名义购买。对拒不履行的房地产开发企业，结合目前正在开展的建设诚信体系工作进行约束。

3、经济因素

①地区经济增长（2022年1-4月清远市经济运行简况）

1-4月，全市部分主要经济指标增速有所回落，经济下行压力加大。

工业：生产放缓。1-4月，规模以上工业增加值203.2亿元，同比增长0.1%。分企业类型看，股份制企业129.4亿元，同比增长0.6%；外商及港澳台投资企业70.1亿元，同比下降2.5%。省级工业园区完成增加值87.6亿元，增长5.8%。

投资：有所下滑。1-4月，固定资产投资同比下降5.2%。分产业看，第一产业投资同比增长54.6%；第二产业投资同比增长27.0%，第三产业投资同比下降12.7%。分领域看，基础设施投资同比增长19.5%，制造业投资同比增长17.8%。房地产开发投资同比下降20.5%。商品房销售面积147.3万平方米，同比下降36.4%；实现销售额92.7亿元，同比下降40.2%。

消费：略有增长。1-4月，社会消费品零售总额186.5亿元，同比增长1.7%。限额以上消费品零售额同比增长6.5%，其中石油及制品类零售额同比增长30.0%，汽车类零售额同比下降5.3%。

物价：基本稳定。1-4月，居民消费价格指数（CPI）同比上涨0.5%。



分类别看，除食品烟酒类同比下降 4.3%外，其余七大类价格均不同程度上涨。商品零售价格指数（RPI）同比上涨 2.7%。工业生产者价格指数（PPI）同比上涨 8.0%。

外经外贸：进出口增势较好。1-4 月，外贸进出口总额 181.7 亿元，同比增长 11.3%，其中出口总额 79.0 亿元，同比增长 19.1%；进口总额 102.6 亿元，同比增长 6.0%。实际使用外资 4.06 亿元，同比下降 45.1%。

财政：平稳增长。1-4 月，地方一般公共预算收入 54.3 亿元，同比增长 2.4%。其中税收收入同比下降 10.6%，非税收入同比增长 25.5%。地方一般公共预算支出 147.4 亿元，同比增长 9.8%，其中教育支出同比增长 15.6%，社会保障和就业支出同比增长 16.0%。

金融：稳健运行。4 月末，金融机构本外币存款余额 2927.1 亿元，同比增长 9.0%。金融机构本外币贷款余额 2632.1 亿元，同比增长 14.7%，其中住户贷款 1404.0 亿元，同比增长 10.5%。

用电：负增长。1-4 月，全社会用电量 78.3 亿千瓦时，同比下降 0.9%，其中工业用电量 52.5 亿千瓦时，同比下降 7.9%。

② 财政金融状况与利率水平

中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控



和监督指导，提高货币政策传导效率。

自同日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励，对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率 0.5 个百分点。

金融机构人民币存款基准利率调整表

	单位：%
	调整后利率
一、城乡居民和单位存款	
（一）活期存款	0.35
（二）整存整取定期存款	
三个月	1.10
半年	1.30
一年	1.50
二年	2.10
三年	2.75
二、各项贷款	
一年以内（含一年）	4.35
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90
三、个人住房公积金贷款	
五年以下（含五年）	2.75
五年以上	3.25

2019 年 12 月 28 日，央行发布公告称，为进一步深化 LPR 改革，商业银行应自 2020 年 3 月 1 日起正式切换存量浮动利率贷款定价基准，原则上存量贷款利率定价基准切换工作要在 2020 年 8 月 31 日前全部完成。金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以 LPR 为定价基准加点形成，加点数值在合同剩余期限内固定不变；也可转换为固定利率。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022 年 6 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.7%，5 年期以上 LPR 为 4.45%。以上 LPR 在下一次发布 LPR 之前有效。



③交通体系

清远区位优势，交通便利，处于粤、湘、桂三省（区）交界处，素有“三省通衢、北江要塞”之称，位于珠三角“一小时生活圈”内，市距广州约 50 公里，距新白云机场约 30 公里，距香港、澳门约 200 公里。京广铁路、武广客运快线，京珠及广清、清连高速公路，国道 106、107、327 线贯穿境内，并与大、小北江航道组成四通八达的水陆交通网络。正在规划和建设中的广乐高速、二广高速和城市轻轨将使清远成为连接珠三角和内地广大市场的重要经济走廊。

④物价水平

全市居民消费价格（CPI）累计上涨 0.7%，八大类商品呈“五升三降”。其中交通和通信类、教育文化和娱乐类、居住类、医疗保健类、衣着类价格累计同比分别上涨 4.3%、2.2%、1.1%、0.9%、0.4%；其他用品和服务类、食品烟酒类、生活用品及服务类价格累计同比分别下降 1.6%、1.3%、0.4%。工业生产者价格指数（PPI）上涨 8.0%，商品零售价格指数（RPI）上涨 1.9%。

⑤就业状况

全年城镇新增就业人数 39807 人，失业人员实现再就业人数 14049 人，年末城镇实有登记失业人数 19089 人，城镇登记失业率 2.48%。组织农村劳动力培训人数 68715 人次。

⑥居民消费与收入水平

全市居民消费价格（CPI）累计上涨 0.7%，八大类商品呈“五升三降”。其中交通和通信类、教育文化和娱乐类、居住类、医疗保健类、衣着类价格累计同比分别上涨 4.3%、2.2%、1.1%、0.9%、0.4%；其他



用品和服务类、食品烟酒类、生活用品及服务类价格累计同比分别下降 1.6%、1.3%、0.4%。工业生产者价格指数（PPI）上涨 8.0%，商品零售价格指数（RPI）上涨 1.9%。

全年居民人均可支配收入 28741 元，增长 10.3%，扣除价格因素实际增长 9.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 36172 元，增长 9.1%，扣除价格因素实际增长 8.3%；农村居民人均可支配收入 19841 元，增长 11.0%，扣除价格因素实际增长 10.2%。

全年全体居民人均消费支出 20404 元，增长 11.8%。城镇居民人均消费支出 23987 元，其中教育文化娱乐所占比重为 9.7%；农村居民消费支出 16112 元，其中教育文化娱乐所占比重为 8.2%。

⑦土地与不动产市场状况

A、土地市场分析

截止 2021 年 12 月 31 日，清远 2021 年共挂牌出让商住用地 92 宗，其中成功出让 57 宗，总成交金额约 49.2 亿元，同比下跌 31.74%，总成功出让面积 118.2 万 m²，同比下跌 39.19%。

	宗数	同比	占地面积		建筑面积		出让金	
			m ²	同比	m ²	同比	万元	同比
供应	92	2.22%	1,929,247	-19.74%	4,356,685	-19.57%	862,587	9.90%
成交	57	-22.97%	1,182,847	-39.19%	2,706,439	-36.46%	492,463	-31.74%

虽整体供应相较 2020 年有所上涨，但在成交量上与 2020 年相比有明显下滑。一方面，受集中供地新政和市场下行的双重影响；另一方面，受政策调控、融资收紧以及反复不断的疫情影响。



2021年1-12月清远各区域土地供应情况								
地区	总出让地块 (宗)	出让用地面积 (m ²)	出让建筑面 积 (m ²)	起始总价 (万元)	总成交地块 (宗)	成交用地面积 (m ²)	成交建筑面 积 (m ²)	成交总价 (万元)
清城区	31	869,454	2,005,931	586,762	14	508,724	1,193,717	309,056
清新区	4	63,138	189,928	24,199	3	62,154	188,748	24,165
英德	22	213,526	431,249	57,218	14	48,669	90,990	15,685
佛冈	22	493,874	1,080,268	132,823	19	445,757	983,206	118,643
连州	5	117,689	331,354	38,374	4	59,054	167,174	19,164
连南	2	75,494	122,858	6,640	1	47,055	51,761	2,940
连山	3	62,452	98,520	3,870	1	8,646	22,480	1,430
阳山	3	33,619	96,576	12,701	1	2,788	8,364	1,380
合计	92	1,929,247	4,356,685	862,587	57	1,182,847	2,706,439	492,463

从各县市区的交易情况来看，清城区依旧占据土地供应的主力位置。全年清城区共供应地块 31 宗，成交 14 宗，成交地块总占地面积 50.8 万 m²，总建面 119.3 万 m²，成交总金额 30.9 亿元。

而清新区今年的土拍成绩就稍显“掉队”，2021 年全年仅 4 宗地块挂出，1 宗商住用地成交，2 宗零售商业用地成功成交。成交地块总占地面积 6.2 万 m²，总建面 1808 万 m²，成交总金额仅 2.4 亿元。

英德市则共挂出 22 宗商住地，成交 14 宗，总成交面积 4.8 万 m²，成交金额约 1.5 亿元，同比 2020 年有所下跌。其中 10 宗地块被以个人名义拿下，成交总价高达 989 万元，可见英德市“土豪”市民不少。

佛冈县也有 22 宗地块挂牌，19 宗成交，成交面积超 44.5 万平，成交金额约 11.8 亿元，总成交面积仅次于清城区，成交地块宗数甚至超过清城区。

另外，连州市今年共挂出 5 宗商住地块，成交 4 宗，总成交面积约 5.9 万 m²，总成交金额约 1.92 亿元；连南、阳山、连山均成交 1 宗出让地块。

2022 年，随着全国房地产“房住不炒”政策调控力度加大，尤其是房地产金融监管环境收紧之下，未来房企或将着重关注整体素质较好的高潜力地块。

B、不动产市场状况



2022 年 1-2 月，全市房地产投资 48.6 亿元，同比下降 21.5%，比去年同期低了 45.6 个百分点，其中，占房地产投资主体的商品房住宅完成投资 36.4 亿元，同比下降 26.6%，影响全市房地产投资下降 21.3 个百分点。

2022 年前 2 月，全市商品房销售面积 67.6 万平方米，同比下降 34.1%，比去年同期低了 184 个百分点，其中，商品住宅销售面积 55.4 万平方米，同比下降 27.3%，影响商品房销售面积下降 20.3 个百分点。商品房销售额 43 亿元，同比下降 35.6%。

2022 年截至 2 月末，全市房地产开发企业实际到位资金 82.3 亿元，同比下降 28.1%，其中国内贷款 9.7 亿元，自筹资金 20.9 亿元，定金及预收款 26.1 亿元，个人按揭贷款 23.4 亿元。

2022 年前 2 月，除了连山投资是正增长，其他县区同比下降，降幅较大的县区是：连南县、阳山县、清城区、连州市，分别下降 55.9%、47.1%、28.4%和 23.7%。除了连南和清新的销售面积是正增长，其他县区呈现双位数下降，对全市影响较大的县区是佛冈县、英德市和清城区，分别影响全市销售面积下降 10.6、9.1 和 8.2 个百分点。

⑧金融政策

2017 年 7 月 6 日，据中国人民银行网站消息，中国人民银行今日发布《2016 年中国人民银行年报》，在信贷政策方面，央行年报披露，2016 年，央行按照“分城施策”原则，指导省级市场利率定价自律机制对北京、上海等 20 多个城市住房信贷政策进行适当调整。

2017 年 8 月 1 日，继一线城市房贷利率大幅上涨之后，二线城市房贷利率也迎来全面收紧，各二线城市首套房贷平均利率接近甚至超过基准利率，预计后几个月仍将保持上行趋势。受房贷政策性紧缩的时滞效应影响。一线城市对于房地产政策反应敏感，大多数银行于



5 月份已率先调整至基准水平，甚至基准上浮 10%；二线城市相对缓慢，6 月份开始大面积的房贷利率收紧，全面上浮逼近基准利率。

2017 年 8 月 7 日，央行在最新发布的中国区域金融运行报告（2017）中为房地产和去产能划出了清晰的金融政策底线：在支持居民合理自住购房同时，严格限制信贷流向投资投机性购房。央行指出，“2017 年，各地区将认真落实‘房子是用来住的，不是用来炒的’的政策要求，继续强化‘因城施策’调控政策，全国房地产市场可能呈现‘成交回落、价格平稳略降’的发展态势。”央行指出，加强住房金融宏观审慎管理，继续做好房地产金融调控，在支持居民合理自住购房同时，严格限制信贷流向投资投机性购房。

2017 年 10 月全国 533 家银行中首套住房首付两成的有 80 家银行，占比 15%，较 9 月减少 1 家；首付三成的有 344 家银行，占比达 64.54%，较 9 月减少 5 家；首付三成半的银行有 51 家，占比 9.56%；暂停受理房贷业务的有 42 家银行分（支）行，占比 7.87%，较 9 月新增 6 家分（支）行暂停房贷业务受理。

4、行政因素

①土地利用规划与管制

2021 年度清市市区国有建设用地供应计划总量中，商服用地 74.75 公顷，占比 4.19%；工矿仓储用地 578.83 公顷，占比 32.47%；住宅用地 531.16 公顷，占比 29.8%；公共管理与公共服务用地 364.2 公顷，占比 20.43%；交通运输用地 217.08 公顷，占比 12.18%；水域及水利设施用地 16.47 公顷，占比 0.92%。



清远市区 2021 年国有建设用地供应计划表

/	合计	商服用地	工矿仓储用地	住宅用地（普通商品房用地）	公共管理与公共服务用地	交通运输用地	水域及水利设施用地	特殊用地
清远市区（公顷）	1782.4	74.75	578.83	531.16	364.2	217.08	16.47	0
占比	100.00%	4.19%	32.47%	29.8%	20.43%	12.18%	0.92%	0%

②城乡规划与管制

清远各类主体功能区重点发展产业指引

(1) 重点发展区重点发展产业指引。

a.南部地区（清远经济技术开发区、清城区、清新区及佛冈县）

产业定位：高新技术与综合服务产业发展区。

产业重点：汽车及配件、装备制造、电子信息、生物医药、新光电产业、新能源、新材料等高新技术产业；高端陶瓷、再生资源综合利用和金融、现代物流、房地产、旅游、会展、文化创意、科技研发等现代服务业；都市农业。

b.中部地区（英德市）

产业定位：资源与劳动密集型加工制造业产业发展区。

产业重点：水泥业、新兴建材产业、电气器材、家用电器、精细化工、通信设备、家具、食品加工等资源与劳动密集型加工制造业、商贸物流业、旅游业、生产性服务业等现代服务业、现代农业。

(2) 生态发展区重点发展产业指引（连州市、连山壮族瑶族自治县、连南瑶族自治县、阳山县）。

产业定位：旅游与生态经济产业发展区。

产业重点：生态、民族文化特色旅游休闲业；特色资源加工业；清洁能源产业；以中药材和绿色食品为特色的医药食品工业等生态经



济产业；特色农业。

(3) 生态严控区重点发展产业指引（38 个国家、省、市自然保护区、森林公园、地质公园、风景名胜区）。

产业定位：生态保护区。

产业重点：适度发展生态旅游。

重点园区重点发展产业指引

广东清远高新技术产业开发区[含佛山（清远）产业转移园]。

定位：现代化生态型产业新城和高端产业成长新区。

产业重点：以汽车整车及关键零部件制造业为特色的高端机械装备制造制造业、以稀土功能材料、高强合金材料为特色的新材料产业、以新型光电子及电子商务应用为特色的高端新型电子信息产业、以基因药物及天然生物药物为特色的生物医药产业、以现代物流、文化创意、服务外包、商务会展等为特色的现代服务业。

清远华侨工业园[含顺德（英德）产业转移园]。

定位：全国华侨产业新城示范基地、华侨文化交流基地和以生态新城、田园新城、文化新城为特色定位的现代化综合性产业新城。

产业重点：新材料（化学、建筑）、新能源（分布式能源、太阳能、光能）、节能环保、医疗器械、装备制造、电子电器及商务服务业。

广东顺德清远（英德）经济合作区。

定位：现代产业基地、地区性生产服务中心、现代化综合性产业新城。

产业重点：五金电器、家具、通信设备、电气机械及器材制造。

佛山禅城（清新）产业转移工业园。



定位：全国陶瓷清洁生产示范基地、陶瓷传统工艺升级改造生产示范基地及现代制造业特色产业园。

产业重点：主要以新型陶瓷建材及配套产业为发展基础，着力打造以新材料、生物食品、机械机电、航空器材等为主导产业的现代制造业园区。

清远民族工业园。

定位：生态工业新城。

产业重点：食品加工和生物医药、劳动密集型加工业、多功能复合新材料、节能环保材料、塑料制品、家具制造业。

③土地与不动产税收政策

2016年3月18日召开的国务院常务会议决定，自2016年5月1日起，中国已全面推开营改增试点，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全部纳入营改增试点，至此，营业税退出历史舞台，增值税制度将更加规范。

2016年3月31日，国家税务总局公布了《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》，自2016年5月1日起实施。

2016年4月25日，财政部、国家税务总局发布《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》。

2017年12月20日，国家财政部长肖捷在《人民日报》上发表文章，就房地产税表态：按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完



善的现代房地产税制度。

同时，新开设的税种，将力争 2019 年完成全部立法呈现，并于 2020 年完成“落实税收法定原则”的改革任务。当房地产税正式实施后，对于全国各地的房地产市场都将是一次重大影响。

2018 年 3 月 28 日国务院常务会议决定，从 2018 年 5 月 1 日起，将制造业等行业增值税税率从 17% 降至 16%，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从 11% 降至 10%。

根据财政部税务总局海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。

④土地与不动产政策

A、中央政府

2017 年 5 月份全国各地楼市层层加码，新措施频出，房地产调控力度持续加大

全国各地楼市新政频出，不断向外界释放一个信号：中国的楼市调控正在层层加码，由限购、限贷、限价、限售向楼市定向加息层层推进，持续收紧。

限购、限贷：一线城市和主要二线城市都普遍采用；

限价：住建部明确表示北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都等 16 个重点城市与去年十月份相比，环比不能上涨，只能下降；

限售：至 5 月底，已有成都、厦门、福州、青岛、杭州、广州、



珠海、惠州、扬州、常州、长乐、徐水、启东、白沟、东莞、西安、济南、郑州、高碑店等超过 30 个城市启动限售调控政策；保定甚至针对特殊地块出台限售 10 年新规。

认房又认贷：北上广深一线城市以及天津、厦门、杭州等二线城市；

信贷收紧：首付提升、利率提升、公积金政策收紧；

B、地方政府

2017 年 4 月 6 日,市住房公积金管理中心发文调整个人住房贷款额度。通知指出,个人最高可贷款金额由 40 万降至 30 万元,夫妻双方可贷金额由 50 万调整至 40 万元。调整自 5 月 1 日起正式执行。

2017 年 4 月 13 日,清远市住建局发布《关于严厉打击开发企业捂盘惜售、囤积房源等扰乱房地产市场秩序行为的通告》(以下简称《通告》),根据《通告》,此次专项行动将严厉查处:1、取得预售许可后不在 10 日内一次性公开全部房源信息并进行销售;2、不公示销售进度控制表;3、房地产经纪机构、信息广告服务机构参与炒房、哄抬房价、发布虚假房源及价格信息等违法违规行为,严厉打击各类交易欺诈行为。

2017 年 6 月 12 日,清远市住房和城乡建设管理局联合清远市发展和改革委员会发布《关于进一步加强我市房地产市场监管工作的通知》(以下称《通知》)该《通知》指出新建商品房备案价格允许在适当区间浮动,但增幅不得高于本项目同类型新建商品住房前 1 个月实际成交均价的 5%;没有前期价格的,备案价增幅不得高于周边地块同类型新建商品住房近 1 个月实际成交均价的 5%。实际销售价格相比备案价格出现下浮的,下浮幅度不得超过 15%。当商品住房实际销售



价格高于备案价格及低于下浮幅度时，暂停该项目商品住房网签。

⑤产业政策

按照《清远市主体功能区规划实施纲要》关于主体功能区的定位和要求，遵循产业发展规律，充分发挥市场配置资源的基础性作用，按照“因地制宜、营造特色、发挥优势、错位发展”的原则，促进各功能区区域内产业和区域间产业协调发展，增强产业竞争能力和协调发展能力。

从产业发展基础和潜力出发，引导各主体功能区形成能够发挥自身资源禀赋优势的产业结构，使各功能区产业发展更加符合整体发展和长远发展的需要。

主体功能区产业政策与财政政策、投资政策、土地政策、环境政策、人口政策等配套政策相互协调，互相配合，统筹兼顾，共同形成主体功能区政策体系。

主体功能区产业政策以市场机制为基础，对市场能够有效进行资源配置的领域，通过市场机制发挥其政策效应。产业政策的重点导向是建设周期长、收益相对低的基础产业和基础设施等公共物品的生产和供应、投入较大的基础性研究与开发活动以及市场失灵的领域。

主体功能区产业发展注重与人口、资源、环境的协调统一，注重传统产业转型升级与发展新兴产业的相互促进，注重各主体功能区之间产业的良性互补，和谐发展。

5、结论

综上所述，2021年清远市经济保持了稳定发展态势，工业、商业、投资、营利性服务业等主要领域运行平稳，经济新动能加快发展，



质量效益不断提升，经济稳中向好的基础和动力比较坚实，经济的发展，促进了清远城市面貌和居住环境的不断改善。

（二）、区域因素

估价对象位于阳山县阳城镇。

1、自然因素

①区域在城镇中的位置

阳山县位于广东省西北部、清远中部，南岭山脉南麓，连江中游，是广东省 21 个扶贫开发工作重点县之一。战国时期境内有阳禺国，秦朝末年设阳山关，西汉高祖时置阳山县，迄今已有 2200 多年的历史。全县总面积 3418 平方公里，辖 12 个镇 1 个瑶族乡，总人口 56.9 万人。

②自然条件及发生自然灾害的几率

阳山县属于以中亚热带气候为主的湿润性季风气候，一年四季均受季风影响，气候分明：春季冷暖空气交替频繁，多低温阴雨。夏季炎热酷暑，盛夏午后多雷阵雨。秋季晴朗，秋高气爽，昼夜温差大。冬季较为寒冷，每年均有低温天气出现，一些年份还有霜冻出现。气候资源比较丰富，日照充足，降水充沛，雨、热基本同季，对农作物生长有利，气候条件比较优越，但同时也有暴雨、干旱、低温阴雨、冰雹、寒露风、霜冻和大风等多种气象灾害。

2、社会因素

①社区规模功能与安全保障

截至 2018 年 10 月，阳山县辖 12 个镇、1 个民族乡：阳城镇、岭背镇、青莲镇、七拱镇、太平镇、黎埠镇、小江镇、黄盆镇、江英



镇、杜步镇、杨梅镇、大崑镇、秤架瑶族乡，县人民政府驻阳城镇。

2021 年有 271007 人参加社会养老保险，其中基本养老保险人数 51417 人（含离退休人员 16998 人），城乡居民基本养老保险参保人数 219590 人。22504 人参加工伤保险，14685 人参加失业保险，483175 人参加基本医疗保险，23289 参加生育保险。全年列入低保对象 6079 户 10894 人（其中城镇 144 户 212 人，农村 5935 户 10682 人），共发放低保救济金 7040 万元。全县共有特困户 2394 人，其中敬老院供养的 151 人，分散供养的 2243 人。年末拥有社会福利院 1 个，床位 204 张，收养 103 人，敬老院 13 个，床位 317 张，收养人数 155 人。

②人口密度

2021 年年末全县户籍总人口 57.9 万人，比上年增长 539 人，其中城镇人口 15.32 万人，农村人口 42.59 万人（户籍口径）。人口出生率 11.96%，比上年下降 2.37 个百分点；死亡率 6.14%，比上年下降 0.29 个百分点；人口自然增长率 5.82%，比上年下降 2.08 个百分点。

③邻里的社会归属文化程度及生活方式

2021 年，全县小学招生 6322 人，在校生 36121 人，毕业生 4621 人，小学专任教师 2072 人。普通中学招生 6275 人，其中高中招生 1772 人；普通中学在校生 18631 人，其中高中在校生 5058 人；普通中学毕业生 5355 人，其中高中毕业生 1414 人，普通中学专任教师 1472 人。小学学龄儿童入学率达 100%，初中和高中毕业生升学率分别为 99.59%和 98.44%。

全县拥有文化馆、科技馆、图书馆、博物馆、体育馆、影剧院、融媒体中心、文化艺术中心各 1 个。图书馆藏书 15.07 万册。博物馆



收藏文物 613 件（套），其中国家珍贵文物 289 件（套）。2021 年受新冠肺炎疫情影响以及体育馆进行全面修缮中，全年未举办各类运动会，经常参加体育锻炼人数 15.6 万人次。全年放映电影 8895 场，观看人数达 6.83 万人次。

3、交通条件

①距社会经济活动中心的距离

阳山县，隶属广东省清远市，拥有阳山县城市广场等，估价对象位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处，距离阳山县商业中心较近。

②道路状况与交通管制

阳山县水陆交通和通信便利，县城距广州 170 公里，至清远 110 公里。清连高速公路、107、323 国道和省道 206、114 线贯穿全县东西南北。县到乡镇通二级水泥路，已实现村村通公路。水运以小北江为主，水上运输直通清远、广州等地，长年可通航 150 吨左右货轮。

无交通管制。

③出行的便捷程度

水路经小北江可达珠江三角洲各地。陆路沿清连高速公路、广清高速公路到广州 160 公里，车程约 2.5 小时；从县城沿 323 国道至韶关 169 公里。阳山与毗邻的连州、连南、连山、怀集、乳源、清新、英德等县（市）均有公路直达，游客前来阳山观光旅游十分方便。县城开通专线巴士前往主要旅游景区，60 辆出租小汽车投放市场，至广州及珠江三角洲等地均有空调客车直达，出行较便捷。

4、基础设施状况与公用服务设施状况

①基础设施状况

待估宗地区域内通水、通路、通电、通讯等基础设施完善。



②教育事业

2021 年，全县小学招生 6322 人，在校生 36121 人，毕业生 4621 人，小学专任教师 2072 人。普通中学招生 6275 人，其中高中招生 1772 人；普通中学在校生 18631 人，其中高中在校生 5058 人；普通中学毕业生 5355 人，其中高中毕业生 1414 人，普通中学专任教师 1472 人。小学学龄儿童入学率达 100%，初中和高中毕业生升学率分别为 99.59% 和 98.44%。

③医疗卫生

2021 年全县基本医疗保险参保人数为 483175 人，其中城镇职工基本医疗保险参保人数为 39490 人；城乡居民基本医疗保险参保人数为 443685 人。医疗卫生机构技术人员数 1987 人；医疗卫生机构床位数 1852 张；全县孕产妇住院分娩率为 98.63%；5 岁以下儿童死亡率 6.29‰；婴儿死亡率 3.46‰。

5、经济发展水平

①区域经济发展规模及水平

阳山县行政区域土地面积 3329.5 平方公里，2021 年实现生产总值 139.06 亿元，同比增长 9.7%，其中：第一产业增加值 47.18 亿元，增长 6.3%；第二产业增加值 26.32 亿元，增长 35.3%；第三产业增加值 65.56 亿元，增长 5.4%，三大产业结构比例为 33.9 : 18.9 : 47.1，人均地区生产总值 37836 元，增长 9.7%。地方一般公共预算收入 5.91 亿元，增长 20.1%，其中税收收入 2.59 亿元，增长 4.8%；地方一般公共预算支出 36.71 亿元，下降 3.7%，居民消费价格总指数 99.5，比上年下降 0.5%。

②居民收入水平



2021 年城乡居民人均可支配收入 24498 元，同比增长 8.6%，其中：城镇居民人均可支配收入 32890 元，增长 8.3%；农村居民人均可支配收入 18409 元，增长 9.5%，高于城镇居民人均可支配收入增速 1.2 个百分点。

6、行政因素

①区域经济政策

2021 年是中国共产党成立 100 周年，是“十四五”开局、全面建设社会主义现代化国家新征程开启之年。一年来，在市委市政府的坚强领导下，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会，以及习近平总书记对广东系列重要讲话、重要指示批示精神，砥砺奋进、攻坚克难，有效推动经济社会持续健康发展。

②土地规划及城镇规划限制

区域内近年来土地主要以居住土地出让较多，配有少量商服用地。区域内已开发了多个居住楼盘，随着区域内开发日益成熟，区域内人流量及各项生活、公共配套设施将不断完善，住宅气氛将不断增浓，住宅物业的需求量将不断增加。

7、环境因素

①区域环境与景观

神峰关旅游景区成功创建国家 3A 旅游景区。阳山县“天南峡谷·康养吾乡”精品线路入选“广东美丽乡村精品线路”。大崮镇被认定为省休闲农业与乡村旅游示范镇。秤架乡被评为省旅游风情小镇，秤架乡秤架村被评为省文化和旅游特色村。完成南粤古驿道保护修复与活化利用项目。在疫情防控常态化的前提下，旅游市场回暖升温，全年



接待游客 77.83 万人次，综合旅游收入 5.05 亿元。

②空气、噪音、光源污染及危险设施或污染源的临近程度

区域内空气污染、噪音污染较轻，有一定的光污染，光污染源主要为夜幕降临后，商场、酒店及道路上的广告灯、霓虹灯等，区域内无危险设施。

8、微观区位分析

估价对象位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处，土地东至建筑物，南至无名巷道，西至光明大道，北至无名巷道。周边有学校、银行、车站、医院、超市等，公共配套设施完善，交通便利。

9、结论

综上所述，阳山县经济发展步伐加快，区域经济实力不断增强。全力推进工业化、农业产业化和城镇化，区域经济呈现较好的发展势头。

（三）个别因素

1、宗地位置及土地使用者：估价对象位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处，土地使用者为欧世雄；

2、宗地用途：土地证载用途为综合用地，规划用途为商住用地，本次评估设定用途为商住用地；

3、宗地形状及临街情况：估价对象宗地形状为多边形，西临光明大道，临街状况较好；

4、宗地面积：336.6 平方米；

5、宗地地形地质地势：宗地地形地质较优，地势较为平坦；

6、宗地四至：东至建筑物，南至无名巷道，西至光明大道，北



至无名巷道；

7、场地平整状况：宗地红线内场地平整；

8、地基承载力：估价对象地基承载力好，利于开发建设；

9、土地权利状况及使用：估价对象土地使用权人为欧世雄，在土地使用年限内土地使用权人依法享有对该宗地的抵押、出租、作价入股等权利，其权益受法律保护。根据《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载，估价对象查封及抵押情况为已查封、无抵押，本次评估目的为阳山县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）第十三条记载，“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，故本次估价未考虑估价对象抵押、查封对本次估价的影响。

10、规划利用状况：经估价人员现场查勘，在估价期日，估价对象宗地红线内为杂草。根据委托方提供的由阳山县自然资源局于2022年8月8日出具的《关于协助查询欧世雄土地资料的回复》记载得知，估价对象容积率为9.0，根据土地估价的合法性原则及最有效利用原则，故本次评估设定容积率为9.0；

11、邻接道路类型与级别：入口所接入的市政道路为光明大道；

12、给排水与通讯等的通达及保证程度：估价对象区域内给排水与通讯等的通达及保证程度高；

13、通风与瞭望景观：委估宗地通风好，无特殊瞭望景观；

14、与交通设施的距离：宗地与公交站距离近，交通便捷；

15、与商服设施、公共设施及公益设施的接近程度：区域内有学校、银行、车站、医院、超市等，估价对象与商服中心距离较近；



16、与危险设施及污染源的接近程度：与危险设施及污染源距离较远；

17、相邻土地利用：周边不动产多数作为自建民房、商住楼使用。

综上所述，委估宗地位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处，所处地理环境良好，交通便利，光明大道等贯穿其中。区域内主要以住宅用地、商住用地为主，周边居住环境优美，商业氛围一般，委估宗地的规划用途为商住用地，所在地段人口较密集，公共配套设施完善，交通方便，本次评估设定为商住用地，适合开发成商住楼使用。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)国家有关部门颁布的法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国国有土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，2019年4月23日第二次修订实施）；

5、《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5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行）；

6、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；



7、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号 2016 年 12 月 1 日起实施）；

8、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

9、国务院、建设部、国土资源部等国家有关部门颁布的其他有关法律、法规和政策文件；

（二）地方有关法规、政策文件

1、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2008 年修正本，自 2009 年 01 月 01 日起实施）；

2、《广东省契税实施办法》（1997 年 10 月 01 日起执行）；

3、《广东省关于调低城市基础设施费用标准的通知》（粤价[2003]160 号，2003 年 06 月 01 日起执行）；

4、《转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（粤地税发〔2010〕105 号）；

5、《广东省地价管理规定》（广东省人民政府令第 46 号）；

6、广东省人民政府、清远市、阳山县人民政府和清远市、阳山县自然资源局与房屋管理局颁布的有关文件。

（三）技术规程

1、中华人民共和国国家标准 TD/T 1060-2021《自然资源分等定级通则》（中华人民共和国自然资源部于 2021 年 3 月 2 日发布，2021 年 6 月 1 日实施）；

2、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（中华人民共和国自然资源部办公厅 2020 年 11 月 17 日发布实施）；

3、中华人民共和国国家标准 TD/T 1061-2021《自然资源价格评估



通则》(中华人民共和国自然资源部于 2021 年 3 月 2 日发布, 2021 年 6 月 1 日实施)。

(四) 其它资料

1、受托估价方掌握的有关资料

- (1) 阳山县土地及房地产市场信息;
- (2) 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料;
- (3) 估价对象所在地城市规划、城市基础设施基本情况等资料;
- (4) 人民银行公布的资金存、贷款利率;
- (5) 《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2018 年)、《广东省安装工程综合定额》(2018 年);
- (6) 《阳山县 2018 年度城镇国有建设用地基准地价成果》(阳山县人民政府于 2019 年 7 月公布);
- (7) 委估物业附近土地及房地产投资回报情况;
- (8) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

2、委托方提供的有关资料

- (1) 《广东省阳山县人民法院评估委托书》【(2022) 粤 1823 执 358 号】;
- (2) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件;
- (3) 《国有土地使用证》复印件;
- (4) 《关于协助查询欧世雄土地资料的回复》复印件等。

二、土地估价

(一)、估价原则



土地估价的原则有合法原则，预期收益原则，替代原则，最有效利用原则，多种方法相结合原则，估价期日原则，供需原则，报酬递增递减原则，贡献原则、变动原则和谨慎性原则等，本项目估价主要遵循以下原则：

1、合法原则

合法原则要求土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行，本次评估宗地规划用途为商住用地，已有规划设定条件，其产权、使用和处分均符合法律规定。

2、多种方法相结合原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。本次评估即选用了剩余法及基准地价系数修正法两种方法评估，相互进行校验。

3、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即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来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋



于一致。本报告中采用基准地价系数修正法对估价对象进行评估时，遵循了替代原则。

4、供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价师既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

于估价期日，估价对象所在区域同类型土地利用现状大致处于均衡状态，供求关系正常，价格平稳。但随着未来城市规划条件、房地产市场环境等因素发生变化，估价对象区域内的供求关系平衡若被打破，估价对象的市场价格也会因此发生较大变化，若出现供求失衡的情况则需重新进行评估。本报告中采用剩余法对土地和房地产市场价格进行分析测算，遵循了供需原则。

5、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。本次评估宗地位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处，规划用途为商住用地，其周边土地规划多为住宅用地、商住用地，较充分地体现了该区域土地利用发展趋势，故其最有效使用即为商住用地。

6、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是



由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，他的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。本报告中采用剩余法对估价对象进行评估时，遵循了预期收益原则。

（二）、估价方法

《城镇土地估价规程》规定的估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等。根据当地地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的等，我们选用了以下估价方法：

1、估价方法适宜性分析

a、根据《城镇土地估价规程》，住宅用地估价方法选择原则如下：

①评估住宅用地价格宜选择市场比较法，并至少另辅一种适宜的估价方法；

②对位于中心城区的住宅用地，不宜采用成本逼近法；

③对投资待建的住宅用地，可选用剩余法；

④对位于城镇规划区外零星分布的住宅用地，可选用剩余法；

⑤对新开发土地，可选用成本逼近法。

估价对象为城镇住宅用地，位于城镇居住规划区，综上所述适宜选用市场比较法及剩余法。

b、根据《城镇土地估价规程》，商服用地估价方法选择原则如下：

①评估商服用地价格宜选用市场比较法或收益还原法，并至少另辅一种适宜的估价方法；



- ②对位于中心城区的商服用地，不宜采用成本逼近法；
- ③对已建在用的租赁性商服用地，首选收益还原法；
- ④对投资待建的商服用地，可选择剩余法。

2、可选用估价方法选取分析

根据当地地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的等，对上述评估方法的选用考虑如下：

（1）对剩余法的考虑：

剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。主要适用于待开发或潜在开发的土地、待拆迁改造的再开发房地产估价等。估价对象现为杂草，根据委托方提供的由阳山县自然资源局于 2022 年 8 月 8 日出具的《关于协助查询欧世雄土地资料的回复》记载了其开发指标，具有待开发价值，可采用剩余法；

剩余法是根据委估地块所规划开发项目的总开发价值，参考委估地块的开发计划以及正常情况下的建设进度，考虑从估价期日到委估地块开发建设完成之间阳山县房地产的发展和变化，减去开发过程中的建筑成本、有关税费，以及它们的利息、利润，即可求出委估地块的价格。

（2）对市场比较法的考虑：

从市场比较法的适用条件来看，市场比较法主要用于地产市场发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，可以直接评估土地的价值。估价人员调查了一定的交易案例，但从交易案例信息的完整性、地段的可比性、容积率等各方面分析，找不到适合的交易案例作为可比实例，故本次评估不采用市场比较法进行评估。



(3) 对收益法的考虑：

收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时点收益总和的一种方法，适用范围为有收益或潜在收益的土地。根据委托方提供的资料，结合现场调查，区域内较少类似的商住用地租赁交易发生，租赁交易情况极不活跃，租赁案例较少。就目前土地租赁市场状况来看，难以准确调查与估算出土地的纯收益，故评估宗地不宜采用收益还原法。

(4) 对成本逼近法的考虑：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的方法。一般适用于新开发土地、工业用地（国有出让土地），或土地市场欠发育、土地交易实例少的地区。估价对象位于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处，所在的区域已发展多年，鉴于土地原始取得成本较低，与现时市场价格相差较大，不宜采用成本逼近法。

(5) 对基准地价系数修正法的考虑：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等地价评估成果，按照替代原则，对待估宗地的土地条件与同级别或均质地域内同类用地的土地条件相比较，根据二者在区域条件、个别条件等方面的差异大小，并对照修正系数及估价期日地价指数、容积率及使用年期等对基准地价进行修正，进而求取得估宗地在估价期日的价格的方法。

经调查，待估宗地所在区基准地价体系为阳山县在 2019 年 12 月 18 日公布实施的《阳山县 2018 年度城镇国有建设用地基准地价成果(含公共服务用地基准地价成果)》，估价期日为 2019 年 1 月 1 日，该体系分别对商服、办公、住宅、工业、公共服务项目用地 I、公共服务项目



用地 II 的基准地价水平和土地分级作了详细准确的划分，同时并配备有各种土地用途的基准地价系数修正体系，体系完整。基准地价评估的估价期日为 2019 年 1 月 1 日，本次估价对象的估价期日为 2022 年 7 月 11 日，间隔时间超过三年但尚未超过六年。经向阳山县自然资源局咨询，该基准地价及其图册仍在使用的。根据市场发展状况分析，阳山县经济发展未出现较大幅度增长，发展速度较滞后，对沿用 2019 年的基准地价数据未产生重大影响，故采用基准地价系数修正法具备了可用性；综上分析，由于市场比较法、成本逼近法及收益还原法均不具备可选用条件，根据《城镇土地估价规程》规定，评估土地价值必须选用两种评估方法，故采用基准地价系数修正法具备了必要性，故本次估价采用基准地价系数修正法作为另一种方法进行评估。

本次采用剩余法、基准地价系数修正法对估价对象的土地使用权价格进行评估，最后，对由上述估价方法得出的两个估价结果进行比较分析，综合确定最终估价结果。

（三）、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了剩余法和基准地价系数修正法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限、开发程度及规划指标条件下，于估价期日（2022 年 07 月 11 日）的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。

评估土地面积：**336.6** 平方米

建筑面积：**3029.4** 平方米

楼面地价：**1,150** 元/平方米（容积率为 9.0）

单位面积地价：**10,350** 元/平方米

总地价（评估市值）：**3,483,810** 元



总地价（评估市值）大写：叁佰肆拾捌万叁仟捌佰壹拾圆整

币种：人民币

估价对象的具体情况 & 详细估价结果详见《土地估价结果一览表》。

备注：

本报告所指评估市值（总地价）是指该评估宗地在估价期日未设定法定优先权利下的公开市场价值。

三、估价的前提条件和假设条件

（一）本次估价及估价报告与估价结果成立的前提条件

1、估价依据的可靠性：

①本次评估任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规的规定；

②土地使用权人以合法有偿方式取得土地使用权，并支付了有关税费和土地使用权出让金，委托方提供的估价对象《不动产登记资料查询结果证明》、《国有土地使用证》复印件是证明欧世雄取得土地使用权的法律凭证，我司查验了《不动产登记资料查询结果证明》、《国有土地使用证》原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的；

2、市场的客观性：在估价期日房地产市场为公平、公正、公开的均衡市场；

3、地价内涵：本次评估土地使用权价格是指在现状利用条件下，满足用途、使用权类型及使用年限、开发程度、容积率等各项设定条件，土地使用权完整清晰，于估价期日 2022 年 07 月 11 日的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。

根据《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载，估价对象查封及抵押情况为已查封、无抵押，本次评估目的为阳山县人民法院确定财



产处置参考价提供参考依据，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）第十三条记载，“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，故本次估价未考虑估价对象抵押、查封对本次估价的影响。

4、土地的持续利用：估价对象作为商住用地，得到或将得到最有效利用，并能按预期产生相应的土地收益；

5、宗地无明显标志及地界，评估人员在委托方带领下对宗地现场进行勘查，若本次评估勘查宗地与《不动产登记资料查询结果证明》、《国有土地使用证》复印件，证载宗地不为同一宗地，本次评估结论不成立；

（二）假设条件

- ①土地开发程度：估价对象红线外“五通”、红线内场地平整；
- ②土地性质及用途：估价对象为出让用地，用途为商住用地；
- ③他项权利状况：估价对象无他项权利限制；
- ④使用年限：剩余使用年限为 26.46 年；
- ⑤容积率：本次评估设定容积率为 9.0；
- ⑥估价期日：二〇二二年七月十一日，即本次评估勘察之日。

四、估价结果和估价报告的使用

（1）估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地估价技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法、及参数的选取；

（2）本估价报告及估价结果仅为本报告的估价目的服务，当用于



其他目的，本报告估价结果无效；

(3) 本报告的估价结果自提交报告之日起一年内有效（即自二〇二二年八月十九日至二〇二三年八月十八日）；

(4) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任；本报告由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司负责解释；

(5) 报告中有关产权证明材料由委托方提供并负责其准确性和真实性，评估机构和估价人员不具产权界定功能，我们不负责因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和责任；

(6) 任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告；如由于评估报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律风险；

(7) 本报告需经 2 名注册土地估价师签章、土地估价机构盖章后
方能生效；

(8) 本报告复印件无加盖公章无效。

五、需要特殊说明的事项

(1) 本报告所指评估市值（总地价）是指该评估宗地在估价期日未设定法定优先状况下的公开市场价值；

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得；

(3) 本报告估价结果是在满足地价定义条件下的国有土地使用权市场价值，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、



土地处置方式等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应的调整。本报告估价结果未考虑估价对象已设定抵押等他项权利、负债、转让成交时需承担的各种开支和税费对估价结果的影响；

(4) 评估结论为评估宗地依据上述用途（商住用地）及现状开发状况（容积率 9.0）下现时完整产权价值（包含与容积率对应的国有土地出让金及相关税费等），未考虑可能影响其价值的负债限制，报告书使用人应考虑相关税费的支付对评估结论使用的影响。



第四部分 附件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 3、《广东省阳山县人民法院评估委托书》复印件；
- 4、《广东省阳山县人民法院执行裁定书》复印件；
- 5、《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
- 6、《国有土地使用证》复印件；
- 7、《关于协助查询欧世雄土地资料的回复》复印件；
- 8、土地评估中介机构 A 级资信等级证书复印件；
- 9、广东省土地评估机构备案与信用等级证书；
- 10、土地评估资质证书复印件；
- 11、估价机构营业执照复印件；
- 12、土地估价师资格证书复印件。

估价对象位置图



估价对象照片



现场勘查用表

表 D.1 基本情况调查表

2022年7月1日		现场勘查人: <u>刘明</u> 土地估价师证号:				
项目类型	土地 (<input checked="" type="checkbox"/>)、在建工程 ()、已建成房产 ()					
项目名称	<u>阳城县阳城镇光明路东侧约3亩地</u>					
宗地位置						
评估(交易)目的	抵押 ()、司法鉴定、处置 (<input checked="" type="checkbox"/>)、出让、土地资产处置 () 收购补偿 ()、其他 (应注明具体内容):					
四至:	东至: <u>建设路</u> 南至: <u>建设路</u> 西至: <u>光明大街</u> 北至: <u>建设路</u>					
用途:	商服 () [是否低商 ()]、办公 ()、工业 ()、地下车库 ()、 住宅 [别墅 ()、公寓 ()、普通商品住宅 (<input checked="" type="checkbox"/>)、保障性住房 ()、 其他 ()]、设备用房 ()、人防 ()、其他 (应注明具体用途)					
现使用情况:	自用 ()、出租 ()、空闲 (<input checked="" type="checkbox"/>)					
项目基础设施情况	宗地红线外:	通路 (<input checked="" type="checkbox"/>)、通电 (<input checked="" type="checkbox"/>)、通讯 (<input checked="" type="checkbox"/>)、通 上水 (<input checked="" type="checkbox"/>)、通下水 (<input checked="" type="checkbox"/>)、通热力 ()、 通燃气 ()、场地平整 ()				
	宗地红线内:	通路 ()、通电 ()、通讯 ()、通 上水 ()、通下水 ()、通热力 ()、 通燃气 ()、场地平整 (<input checked="" type="checkbox"/>)				
房产情况						
序号及用途	总楼层	建筑结构	建成年份	装修情况	设施设备	备注
1.	<u>空房</u>					
2.						
3.						
4.						
周边道路:	<u>光明大街</u>					
公交线路:	<u>1、9</u>					
银行:	<u>中国银行</u>	学校:	<u>阳城二中</u>			
超市:	<u>泰来超市</u>	饭店:	<u>江苏本地2号</u>			
医院:	<u>阳城医院</u>	公园:	<u>韩会文化公园</u>			
同类型物业:	附市场案例情况调查表及资料					
备注						

表 D.2 区域及个别条件调查表

宗地名称:

现场勘查人:

土地估价师证号:

宗地	内容	备注
形状	宗地形状: 规则 <input type="radio"/> 较规则 <input type="radio"/> 不规则 <input checked="" type="radio"/>	
周围土地利用状况	1. 宗地位于城市 <u>市</u> 区内 (选填郊区、市区、开发区等); 2. 周围如有农地, 主要耕种类型为: <u>水稻</u> 3. 周围区域的工业企业主要有: _____;	
宗地所在区域交通路网状况	周围区域的主要交通道路有: 1. 道路名称 <u>东临路</u> , [属 (主、次、支路) 道路、路面宽 _____ 米、路面材料 _____]; 2. 道路名称 _____ 路, [属 (主、次、支路) 道路、路面宽 _____ 米、路面材料 _____];	
宗地距城市商服中心距离	距离市级商服中心约 <u>2</u> 千米; 距离区级商服中心约 _____ 千米;	工业用地评估时, 此栏可不填
宗地临路状况	东临路, [属 (主、次、支路) 道路、路面宽 _____ 米、路面材料 _____]; 南临路, [属 (主、次、支路) 道路、路面宽 _____ 米、路面材料 _____]; 西临路, [属 (主、次、支路) 道路、路面宽 _____ 米、路面材料 _____]; 北临路, [属 (主、次、支路) 道路、路面宽 _____ 米、路面材料 _____];	
宗地附近公共交通情况	1. 附近有 <u>19</u> 路等公交线路通过, 宗地距站点最近距离约 _____ 米; 2. 距 <u>2</u> 火车站 _____ 千米; 3. 距 _____ 机场为 _____ 千米;	
公用设施	附近有邮局 <input type="radio"/> 银行 <input type="radio"/> 学校 <input type="radio"/> 医院 <input type="radio"/>	
环境质量状况	附近污染性企业有 <input type="radio"/> (列出企业名称: _____) 无 <input checked="" type="radio"/> ; 主要污染源为 (大气、粉尘、噪音、水、其他 _____);	
宗地内部地质状况	宗地范围内土质结构: 良好 <input checked="" type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较差 <input type="radio"/> ; 地基承载力为 _____ t/m ² ;	
灾害情况	影响企业生产、施工的自然灾害: 有 <input type="radio"/> (地震 <input type="radio"/> 洪水 <input type="radio"/> 其他: _____) 无 <input checked="" type="radio"/>	
规划条件	规划限制: 有 <input type="radio"/> (规划容积率为: <u>4.0</u>) 无 <input type="radio"/>	

表 D.3 基础设施情况调查表

宗地名称:

现场勘察人:

土地估价师证号:

	条件描述	备注
道路	1.道路情况 好 <input checked="" type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较差 <input type="radio"/> 不通 <input type="radio"/> 2. 周边主要道路 路名 <u>200A</u> 道路类型与等级 _____ 路名 _____ 道路类型与等级 _____ 路名 _____ 道路类型与等级 _____ 路名 _____ 道路类型与等级 _____	
供电	1.供电来源: <u>200A</u> 所用电网名称: _____; 2.供电保证率为 <u>95%</u> ; 3.用户自备发电设备总功率: _____ Kv.A	
供水	1.供水来源: 由城市自来水厂供应, 供水保证率为 <u>95%</u> 2.企业自备深水井, 允许取水指标为 _____ 万 t/年, 占企业用水量的 _____ %;	
排水	1.宗地污水排入 Φ _____ mm 总污水管网后进入市政污水管网; 2.雨水: (如有管网) 排入 Φ _____ mm 总雨水管进入市政网; 3.如有明渠或暗渠, 则排水渠规格 (H) _____ m \times (W) _____ m; 4. 其他: _____	
供暖(热)	1.自建供暖锅炉 <u>有</u> , 锅炉型号为 _____, 吨数为 _____ t; 2.连接市政供暖管网系统 <input type="radio"/>	
供气	企业自建 <input type="radio"/> 市政供给天然气 <input checked="" type="radio"/> 或煤气 <input type="radio"/>	
通讯	总通讯能力为: <u>3部</u> , 交换机型号 _____; 实装电话门, 其中分机 _____ 门、直拨 _____ 门	
其他		
宗地内平整状况	平坦/基本平坦/有一定的坡度/有较大坡度, 其坡度约为 <u>2%</u> (请划钩选择)	

广东省阳山县人民法院 评估委托书

(2022)粤1823执358号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

本院在执行申请执行人杨雄腾与被执行人欧世雄、雄风大酒店民间借贷纠纷一案，现由于被执行人未履行生效裁判文书，特委托贵单位对涉案标的物进行土地价值评估。

委托内容如下：

评估被执行人欧世雄名下位于阳山县阳城镇光明路东侧约309处【不动产权证号：阳府国用(2009)第18230922243号】土地使用权（土地面积：336.6平方米）。

基准日为：2022年7月11日。



联系部门：阳山法院司法鉴定办公室 联系人：彭婉晶 联系电话：0763-6846655

广东省阳山县人民法院

执行裁定书

(2022)粤1823执358号

申请执行人:杨雄腾,男,汉族,1990年12月7日出生,住广东省普宁市大坝镇大坝村东陇三区33号,身份证号码:44528119901207379X。

被执行人:欧世雄,男,汉族,1965年7月10日出生,住广东省阳山县阳城镇阳城大街32号二幢102,身份证号码:440227196507102111。

被执行人:阳山县雄风大酒店,住所:阳山县阳城镇阳山大道69号。统一社会信用代码:914418237684200887。

本院依法执行申请执行人杨雄腾与被执行人欧世雄、阳山县雄风大酒店民间借贷纠纷一案,根据本院作出的(2021)粤1823民初1976号民事调解书确定:一、申请执行人杨雄腾与被执行人欧世雄确认借款本金200万元,被执行人欧世雄定于2021年12月31日归还200万元及计至2021年10月28日的利息612887.67元给申请执行人杨雄腾;二、如被执行人欧世雄逾期还款,被执行人欧世雄从2021年10月29日起至2021年12月31日止的利息以尚欠本金数额为基数按月利率1.2%计算,从2022年1月1日起以尚欠本金数额为基数按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率的四倍(即年利率15.4%)计算至本息还清之日止的利息给申请执行人杨雄腾;三、被执行人欧世雄同意于2021年12月31日前支付申请执行人因诉讼产生的诉讼保全责任保险费8062.92元及律师代理费10万元,合计108062.92元给申请执行人杨雄腾;四、被执行人阳山县雄风大酒店、欧世雄对被执行人欧世雄上述三项债

务承担连带清偿责任；五、本案诉讼费 14283.8 元，诉讼保全费 5000 元，由被执行人欧世雄负担。由于被执行人欧世雄、阳山县雄风大酒店至今未履行生效法律文书确定的义务，根据申请人的申请，本院于 2022 年 3 月 1 日立案执行，执行费 29660 元。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十九条、第二百五十条、第二百五十一条规定，裁定如下：

冻结、扣划被执行人欧世雄、阳山县雄风大酒店 2760610.59 元的银行存款，或查封、扣押同等价值的财产。

冻结银行存款及其他资金的期限为一年，查封、扣押动产的期限为二年，查封不动产、冻结其他财产的期限为三年。

当事人需要延长查封、扣押、冻结期限的，应在期限届满 10 天前向本院提出书面申请。

本裁定书送达后立即生效。

审判员 张展业



本件与原本核对无异

书记员 孟卫党

书记员 张楚略

广东省阳山县人民法院

民事裁定书

(2021)粤1823民初1976号

申请人：杨雄腾，男，1990年12月7日出生，汉族，住广东省普宁市大坝镇大坝村东陇三区33号，身份证号码：44528119901207379X。

委托诉讼代理人：黄炽民、马锦怡，广东苍华律师事务所律师。

被申请人：欧世雄，男，1965年7月10日出生，汉族，住广东省阳山县阳城镇阳城大街32号二幢102，身份证号码：440227196507102111。

原告杨雄腾与被告欧世雄、阳山县雄风大酒店民间借贷纠纷一案，申请人杨雄腾于2021年10月8日向本院申请财产保全，请求：查封被申请人欧世雄名下位于阳山县阳城镇光明路东侧约309米处的使用面积为336.600m²土地，土地地类为综合用地，土地使用权人为欧世雄，土地使用权证号：阳府国用（2019）第18230922243号，查封价值为2687638.35元。申请人杨雄腾以中国人民财产保险股份有限公司清远市分公司向本院出具的保函提供担保。

经审查认为，申请人的申请符合法律规定，应予准许。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百零二

条、第一百零三条第一款规定，裁定如下：

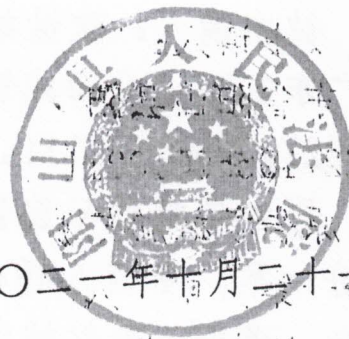
查封被申请人欧世雄名下坐落于阳山县阳城镇光明路东侧约 309 米处的国有建设用地使用权【产权证号：阳府国用（2009）第 18230922243 号】，查封价值以 2687638.35 元为限，查封期限为三年。

申请人申请续行财产保全的，应当在保全期限届满七日前向人民法院提出；逾期申请或者不申请的，自行承担不能续行保全的法律后果。

本裁定立即开始执行。

如不服本裁定，可以自收到裁定书之日起五日内向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审判员 熊志卫



二〇二一年十月二十七日

本件与原本核对无异

法官助理 赖姿君

书记员 梁宏图

广东省阳山县自然资源局

地址：阳山县阳城镇北门路362号 电话：(0763) 7820754

阳自然资（规划）函〔2022〕201号

关于协助查询欧世雄土地资料的回复

阳山县人民法院：

来文《广东省阳山县人民法院协助查询通知书》（2022）粤1823执358号已收悉。

经查核，用地位于阳山县阳城镇光明路东侧约309米处。根据《阳山县土地利用总体规划》（2010-2020），土地用途为城镇建设用地。根据《阳山县城南片区控制性详细规划》及2020年第2次局务会议纪要，规划条件如下：用地面积336.6平方米，规划用途为商住用地（商业面积不超过建筑总计容面积10%），容积率为9.0，建筑高度不大于30米（九层）。若建筑层数八层以上（含八层），按住户户数与停车位为1:0.3的比例设置停车位。建筑西侧（光明路路段）须与周边街道、建筑阳台外飘情况保持一致，其余方向阳台外飘不得超出建筑退让线及用地红线。



不动产登记资料查询结果证明

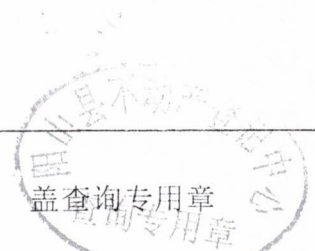
欧世雄

2022年05月10日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 20220510053

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	欧世雄	证件号码	440227196507102111		
共有情况	单独所有				
登记时间	2009年07月02日				
坐落	阳山县阳城镇光明路东侧约309米处				
不动产单元号	441823008005GB03132W0000000	产权证号	阳府国用(2009)第18230922243号		
土地用途	综合用地		权利类型	国有建设用地使用权	
土地面积	336.6	房屋建筑面积	\	权利性质	出让
房屋套内面积	\	房屋用途	\	土地使用终止日期	\
备注	该宗用地由阳山县建设工程公司阳府国用(2001)第18230122439号国有土地使用权变更(转让)而来。				
电脑状态	*抵押情况: 无抵押。 *查封情况: 1、查封文号:(2021)粤1823执保105号之一;查封类型:查封;登记时间:2021-10-21; 查封单位:阳山县人民法院;申请执行人:杨雄腾;被告:欧世雄。 *异议情况: 无异议。				



2022年05月10日 16:12:03

阳府 国用 (2009) 第182309222号

土地使用权人	欧世雄		
座 落	阳山县阳城镇光明路东侧约309米处		
地 号	22023152-1	图 号	/
地类 (用途)	综合用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2048年12月30
使用权面积	336.600 M ²	其中	
		独用面积	336.600
		分摊面积	/

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。

阳山县 人民政府 (章)
2009 年 07 月 02 日

该宗用地由阳山县建设工程公司阳府国用(2001)第18230122439号国有土地使用权变更(转让)而来。

该宗地已办理抵押登记,期限2012年10月1日至2018年10月16日。

该宗地已办理抵押注销。 2012.10.22
2015.12.24

该宗地已办理抵押登记,期限从2015.12.18月
至2018年12月18日止。 2015.12.25

2019-10-21

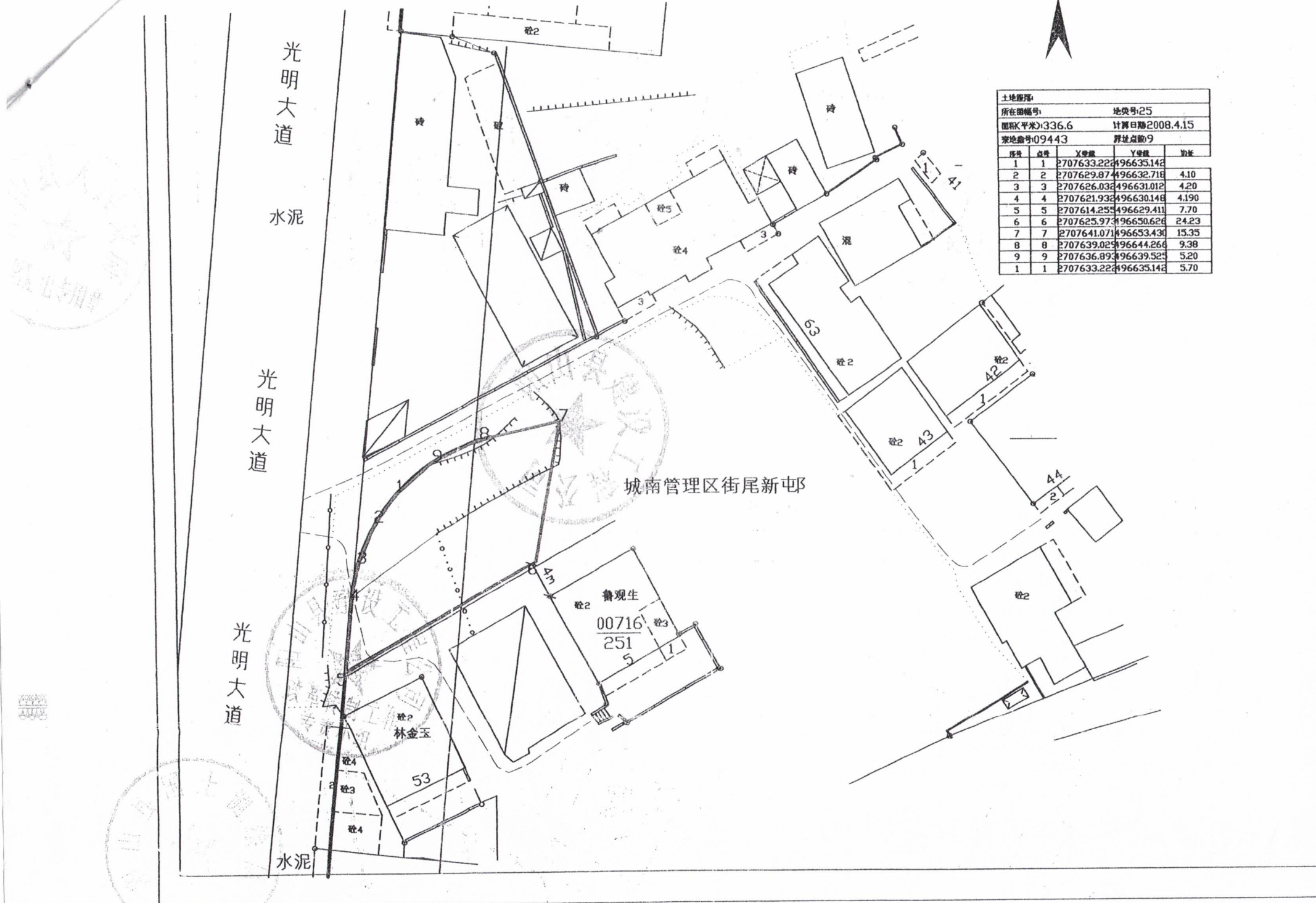
登记机关

证书监制机关

2009 年 07 月 02 日



No. 012320746



土地座落				
所在图幅号:		地类号:25		
面积(平方米):336.6		计算日期:2008.4.15		
宗地编号:09443		界址点编号		
序号	点号	Y坐标	X坐标	边长
1	1	2707633.222	496635.142	
2	2	2707629.874	496632.718	4.10
3	3	2707626.032	496631.012	4.20
4	4	2707621.932	496630.148	4.190
5	5	2707614.255	496629.411	7.70
6	6	2707625.973	496650.626	24.23
7	7	2707641.071	496653.430	15.35
8	8	2707639.025	496644.266	9.38
9	9	2707636.893	496639.525	5.20
1	1	2707633.222	496635.142	5.70



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401
法定代表人 聂竹青
成立日期 1998年07月06日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月27日



广东省自然资源厅

粤土估备字〔2020〕0459号

关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司备案情况的函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年10月16日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

备案编号：2020440459

法定代表人（执行事务合伙人）：聂竹青

评估师：谌运华（土地估价师 证书尾号：0007），姚创冰（土地估价师 证书尾号：0033），吴丽丽（土地估价师 证书尾号：0052），陆燕（资产评估师 证书尾号：0405），聂竹青（土地估价师 证书尾号：0169），陈智明（土地估价师 证书尾号：0001），唐刊（土地估价师 证书尾号：0153），陈亮（土地估价师 证书尾号：0246），刘聪（土地估价师 证书尾号：0063），赵文耿（土地估价师 证书尾号：0041），刘敏杰（土地估价师 证书尾号：0024），胡元龙（土地估价师 证书尾号：0053），曹月娥（土地估价师 证书尾号：0041），陈奕芝（土地估价师 证书尾号：0005），

张生垓(土地估价师 证书尾号: 0256), 赖敏和(土地估价师 证书尾号: 0123), 秦立新(土地估价师 证书尾号: 0011), 陈雅(土地估价师 证书尾号: 0004), 曹灿(土地估价师 证书尾号: 0081), 许勇飞(土地估价师 证书尾号: 0089), 刘学勤(土地估价师 证书尾号: 0108), 邓文秀(土地估价师 证书尾号: 0022), 庄云玉(土地估价师 证书尾号: 0122), 蒋旭(土地估价师 证书尾号: 0095), 凤玉莲(土地估价师 证书尾号: 0072), 刘承彬(土地估价师 证书尾号: 0314), 郑锦前(土地估价师 证书尾号: 0096), 周文斌(土地估价师 证书尾号: 0127), 林利民(土地估价师 证书尾号: 0273), 方呈伟(土地估价师 证书尾号: 0054), 惠文杰(土地估价师 证书尾号: 0091), 农秀莲(土地估价师 证书尾号: 0090), 覃向东(土地估价师 证书尾号: 0014), 何志明(土地估价师 证书尾号: 0092), 韦柳研(土地估价师 证书尾号: 0035), 张雪梅(土地估价师 证书尾号: 0155), 陈望(土地估价师 证书尾号: 0097), 郑育辉(土地估价师 证书尾号: 0005), 林秋标(土地估价师 证书尾号: 0179), 郑丹(土地估价师 证书尾号: 0038), 蔡裕(土地估价师 证书尾号: 0330), 易明(土地估价师 证书尾号: 0236), 陈英(土地估价师 证书尾号: 0028), 杨威(土地估价师 证书尾号: 0009), 张欣(土地估价师 证书尾号: 0056), 黄苑苑(土地估价师 证书尾号: 0222), 梁震花(土地估价师 证书尾号: 0094), 梁海波(土地估价师 证书尾号: 0003), 肖峰(土地估价师 证书尾号: 0044),

张玲（土地估价师 证书尾号：0152），沈国铭（土地估价师 证书尾号：0132），赵敏驰（土地估价师 证书尾号：0061），叶盛（土地估价师 证书尾号：0004），李玉梅（土地估价师 证书尾号：0010），曾芳芳（土地估价师 证书尾号：0068），胡三查（土地估价师 证书尾号：0024），潘菁（土地估价师 证书尾号：0093），申娟丽（土地估价师 证书尾号：0006），张向阳（土地估价师 证书尾号：0028），龚旭亮（土地估价师 证书尾号：0019），周珂（土地估价师 证书尾号：0030），王樱（土地估价师 证书尾号：0039），夏涛（土地估价师 证书尾号：0011），杨萍（土地估价师 证书尾号：0055），郑美娟（土地估价师 证书尾号：0030），谢正鹏（土地估价师 证书尾号：0045），张翠（土地估价师 证书尾号：0062），磨小玲（土地估价师 证书尾号：0028），孙忠才（土地估价师 证书尾号：0058），李达（土地估价师 证书尾号：0052），李水录（土地估价师 证书尾号：0136），刘媛媛（土地估价师 证书尾号：0037），罗勇江（土地估价师 证书尾号：0013），蔡花（土地估价师 证书尾号：0083），刘兴望（土地估价师 证书尾号：0181），龚小燕（土地估价师 证书尾号：0006），杨俊（土地估价师 证书尾号：0005），赖敏（土地估价师 证书尾号：0151），王方超（土地估价师 证书尾号：0037），夏坤（土地估价师 证书尾号：0070），王宇阳（土地估价师 证书尾号：0203），王虹（土地估价师 证书尾号：0026），王俊文（土地估价师 证书尾号：0043）。

原函（粤土估备字〔2020〕0244号）作废。



仅供评估报告使用

附记

估价师信息

备案日期：2022年8月5日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
姚创冰	土地估价师	0033	吴丽丽	土地估价师	0052
陆燕	资产评估师	0405	聂竹青	土地估价师	0169
陈智明	土地估价师	0001	唐刊	土地估价师	0153
陈亮	土地估价师	0246	刘聪	土地估价师	0063
赵文耿	土地估价师	0041	刘敏杰	土地估价师	0024
胡元龙	土地估价师	0053	陈奕芝	土地估价师	0005
张生垓	土地估价师	0256	赖敏和	土地估价师	0123
曹灿	土地估价师	0081	许勇飞	土地估价师	0089
刘学勤	土地估价师	0108	邓文秀	土地估价师	0022
庄云玉	土地估价师	0122	蒋旭	土地估价师	0095
郑锦前	土地估价师	0096	周文斌	土地估价师	0127
林利民	土地估价师	0273	方呈伟	土地估价师	0054
覃向东	土地估价师	0014	何志明	土地估价师	0092
张雪梅	土地估价师	0155	陈望	土地估价师	0097
郑育辉	土地估价师	0005	郑丹	土地估价师	0038
蔡裕	土地估价师	0330	易明	土地估价师	0236
陈英	土地估价师	0028	杨威	土地估价师	0009
黄苑苑	土地估价师	0222	肖峰	土地估价师	0044
张玲	土地估价师	0152	沈国铭	土地估价师	0132
赵敏驰	土地估价师	0061	曾芳芳	土地估价师	0068
胡三查	土地估价师	0024	潘菁	土地估价师	0093
申娟丽	土地估价师	0006	张向阳	土地估价师	0028
龚旭亮	土地估价师	0019	周珂	土地估价师	0030
夏涛	土地估价师	0011	杨萍	土地估价师	0055
张翠	土地估价师	0062	磨小玲	土地估价师	0028

附记

孙忠才	土地估价师	0058	李达	土地估价师	0052
蔡花	土地估价师	0083	龚小燕	土地估价师	0006
杨俊	土地估价师	0005	夏坤	土地估价师	0070
王宇阳	土地估价师	0203	王虹	土地估价师	0026
王俊文	土地估价师	0043	钟华	土地估价师	0202
刘新号	土地估价师	0133	张文杰	土地估价师	0014
王铁铃	土地估价师	0031	易丽莎	土地估价师	0001
曹均洋	土地估价师	0002	卢勇军	土地估价师	0072
石竹兰	土地估价师	0044	杨琴	土地估价师	0117
贾彬彬	土地估价师	0001	冯中伟	土地估价师	0011
蒋沅桀	土地估价师	0182			

变更前信息

备案日期：2022年5月20日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
姚创冰	土地估价师	0033	吴丽丽	土地估价师	0052
陆燕	资产评估师	0405	聂竹青	土地估价师	0169
陈智明	土地估价师	0001	唐刊	土地估价师	0153
陈亮	土地估价师	0246	刘聪	土地估价师	0063
赵文耿	土地估价师	0041	刘敏杰	土地估价师	0024
胡元龙	土地估价师	0053	陈奕芝	土地估价师	0005
张生垓	土地估价师	0256	赖敏和	土地估价师	0123
陈雅	土地估价师	0004	曹灿	土地估价师	0081
许勇飞	土地估价师	0089	刘学勤	土地估价师	0108
邓文秀	土地估价师	0022	庄云玉	土地估价师	0122
蒋旭	土地估价师	0095	郑锦前	土地估价师	0096
周文斌	土地估价师	0127	林利民	土地估价师	0273
方呈伟	土地估价师	0054	惠文杰	土地估价师	0091
农秀莲	土地估价师	0090	覃向东	土地估价师	0014

附记

何志明	土地估价师	0092	韦柳研	土地估价师	0035
张雪梅	土地估价师	0155	陈望	土地估价师	0097
郑育辉	土地估价师	0005	郑丹	土地估价师	0038
蔡裕	土地估价师	0330	易明	土地估价师	0236
陈英	土地估价师	0028	杨威	土地估价师	0009
张欣	土地估价师	0056	黄苑苑	土地估价师	0222
肖峰	土地估价师	0044	张玲	土地估价师	0152
沈国铭	土地估价师	0132	赵敏驰	土地估价师	0061
叶盛	土地估价师	0004	曾芳芳	土地估价师	0068
胡三查	土地估价师	0024	潘菁	土地估价师	0093
申娟丽	土地估价师	0006	张向阳	土地估价师	0028
龚旭亮	土地估价师	0019	周珂	土地估价师	0030
夏涛	土地估价师	0011	杨萍	土地估价师	0055
郑美娟	土地估价师	0030	张翠	土地估价师	0062
磨小玲	土地估价师	0028	孙忠才	土地估价师	0058
李达	土地估价师	0052	刘媛媛	土地估价师	0037
蔡花	土地估价师	0083	龚小燕	土地估价师	0006
杨俊	土地估价师	0005	王方超	土地估价师	0037
夏坤	土地估价师	0070	王宇阳	土地估价师	0203
王虹	土地估价师	0026	王俊文	土地估价师	0043
钟华	土地估价师	0202	刘新号	土地估价师	0133
张文杰	土地估价师	0014	王铁铃	土地估价师	0031
易丽莎	土地估价师	0001	曹均洋	土地估价师	0002
卢勇军	土地估价师	0072	石竹兰	土地估价师	0044
杨琴	土地估价师	0117	贾彬彬	土地估价师	0001

全国土地估价
监管系统
备案号 2020440459-010
2022.8.5



土地估价机构信用等级证书

机构名称：**深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司**

统一社会信用代码：**914403007084267362**

法定代表人：**聂竹青**
(执行事务合伙人)

住所：**深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401**

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地估价行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定信用等级。

土地估价备案信息查询：

等级：**一级**

证书编号：**A202244016**

有效期：**2022年1月1日至2022年12月31日**

发证单位：**广东省不动产登记与估价师协会**
二〇二二年十二月二十日





土地评估中介机构 资信等级证书

资信等级：A级

机构名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：聂竹青

资信年度：2022年度

资信编号：2022A-017

发证单位：

二零二二年一月一日





中华人民共和国
土地估价师
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.*



编号
No. 2004440019

姓名：
Full Name 黄旭亮

性别：
Sex 男

身份证号码：
I.D. No. 432930197911012055

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：
Date of Issue 2009 年 01 月 01 日

有效期至：
Date of Expiry 2028 年 12 月 31 日

发证机关：
Issued by: 中华人民共和国国土资源部
Ministry of Land and Resources, PRC



持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



盖印
Seal

2013440097

编号
No.



陈望

姓名：
Full Name

男

性别：
Sex

身份证号码：
I.D. No. 440202198001120613

持证人签名：
Signature of the bearer
陈望

发证日期：
Date of Issue 2014 年 3 月 1 日

有效期至：
Date of Expiry 2034 年 2 月 28 日

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC