



## 房地产估价报告

### 估价项目名称

广州市从化区城郊街龙新横街二巷2号  
等共2套住宅及商业用途房地产市场价值评估

### 估价委托人

广州市天河区人民法院

### 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)

### 估价报告出具日期

二〇二二年三月二十五日

### 估价报告编号

深国资源穗评字第[2022]GZ-FC-03008号





## 致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我对广州市从化区城郊街龙新横街二巷2号等共2套住宅及商业用途房地产进行了估价，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（2021）粤0106执恢426号案件提供房地产市场价值参考。

四、价值时点：二〇二二年三月二十三日。

五、价值类型：市场价值。

六、估价方法：比较法、收益法。

七、估价结果：市场价值为人民币壹仟零柒拾捌万伍仟陆佰元整（¥10,785,600.00），详见第3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）

二〇二二年三月二十五日



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 <sup>2</sup> )	土地使用年限	房屋用途
1	《广州市不动产登记查册表》 (从统字 08132 号之 001)	广州市从化区城郊街 龙新横街二巷 2 号	李准亮、李俊 杰、李松、戚 翠兴	钢筋混凝土 结构 4 层 (实勘为 5 层)	整栋	334.44	终止日期至 2074 年 7 月 23 日。	住宅
2	《广州市不动产登记查册表》 (从统字 28946 号之 002)	广州市从化区城郊街 旺城大道 8 号 202 房	戚翠兴	钢筋混凝土 结构 9 层	2	798.16	终止日期至 2072 年 8 月 18 日。	商业
	合计	—	—	—	—	1132.60	—	—



房地产估价结果汇总表

序号	估价对象	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	广州市从化区城郊街龙新横街二巷2号	334.44	9,100	304.34
2	广州市从化区城郊街旺城大道8号202房	798.16	9,700	774.22
	合计	1,132.60	—	1,078.56





## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价对象.....	4
四、市场背景描述与分析.....	7
五、估价目的.....	1 6
六、价值时点.....	1 6
七、价值类型.....	1 6
八、估价原则.....	1 6
九、估价依据.....	1 7
十、估价方法.....	1 8
十一、估价结果.....	1 8
十二、注册房地产估价师.....	1 8
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《广州市不动产登记查册表》（从统字 08132 号之 001）等 2 份资料复印件为依据，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

经实地查勘，估价对象 1 广州市从化区城郊街龙新横街二巷 2 号没有可标示的“门牌”，本次评估在领勘人指认下对估价对象 1 进行实地查勘，经向领勘人证实及委托方提供的《广州市不动产登记查册表》（从统字 08132 号之 001）显示，实地查勘拍摄该物业地址即为“广州市从化区城郊街龙新横街二巷 2 号”。本次估价未考虑该事项对估价结果的影响，特提请报告使用者注意。

### 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

本次评估无不相一致假设。



## 五、依据不足假设

因估价利害关系人原因，我司估价人员未能进入估价对象 1 内部进行查勘，本次估价设定估价对象内部为普通装修（设定：房厅：地面铺抛光砖，内墙及天花刷乳胶漆，厨卫：地砖地面、墙面瓷片到顶、天花为扣板吊顶），内部布局较合理，可满足正常使用条件。

## 六、估价报告使用限制

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. 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，我方不负担任何责任。

3. 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。

4. 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。

5. 本估价报告仅为法院执行（2021）粤 0106 执恢 426 号案件提供房地产市场价值参考，不能作为房地产产权归属的依据。

6. 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。

7. 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。

8. 本报告的使用期限自出具之日起为一年（从二〇二二年三月二十五日起至二〇二三年三月二十四日止），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：广州市天河区人民法院  
住所：广州市天河区东圃明镜路1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

估价对象为广州市从化区城郊街龙新横街二巷2号等共2套住宅及商业用途房地产（详见第2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. 估价对象基本状况

估价对象基本状况一览表

估价对象	广州市从化区城郊街龙新横街二巷2号	广州市从化区城郊街旺城大道8号202房
坐落	广州市从化区城郊街龙新横街二巷2号	广州市从化区城郊街旺城大道8号202房
权利人	李准亮、李炫、戚翠兴、李俊杰	戚翠兴
土地基本状况		
地号	——	——
幢占地面积	88.241 m <sup>2</sup>	165.508 m <sup>2</sup>
用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地



估价对象	广州市从化区城郊街龙新横街二巷2号	广州市从化区城郊街旺城大道8号202房	
四至	东至内街, 南至内街, 西至龙新横街, 北至镇北路	东至河涌, 南至旺城南路四巷, 西至上横南路, 北至旺城大道	
形状	呈较规则多边形	呈较规则多边形	
土地使用期限	终止日期至2074年7月23日。	终止日期至2072年8月18日。	
规划条件	已按规划建成, 已办理产权证	已按规划建成, 已办理产权证	
开发程度	五通一平, 地上建有建筑物	五通一平, 地上建有建筑物	
<b>建筑物基本状况</b>			
用途	住宅	商业	
小区名称	——	蜜糖苑	
户型	未能进入室内查勘	自行间隔	
建筑面积	334.44 m <sup>2</sup>	798.16 m <sup>2</sup>	
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	
总层数	4层(实勘为5层)	9层	
建成时间	约2000年	2007年	
装饰 装修	外墙	条形砖	条形砖
	内墙	设定乳胶漆	乳胶漆
	天花	设定为乳胶漆	立体吊顶、乳胶漆
	地面	设定为抛光砖	地砖
	门窗	防盗门、铝合金窗	实木门、铝合金窗
	厨房及卫生间	设定为地砖地面、墙面瓷片到顶、天花扣板吊顶	——
设施设备	1条楼梯、消防栓、网络连线等	2条楼梯、消防栓、网络连线等	
完损状况	完好/成新率为85%	完好/成新率为85%	
维护与使用状况	维护及使用状况较好	维护及使用状况较好	

### 3. 估价对象权益状况

估价对象	广州市从化区城郊街龙新横街二巷2号	广州市从化区城郊街旺城大道8号202房
土地 权益 状况	地号	——
	权属证明文件	详见“估价对象基本信息一览表”
	用途	城镇住宅用地
	土地使用年限	终止日期至2074年7月23日。
		终止日期至2072年8月18日。



	规划条件	已按规划建设, 已办理产权证	已按规划建设, 已办理产权证
建筑物权益状况	权属证明文件	详见“估价对象基本信息一览表”	详见“估价对象基本信息一览表”
	用途	住宅	商业
	权利人	李准亮、李炫、戚翠兴、李俊杰	戚翠兴
	用益物权	无	无
	担保物权	无	无
	出租或占用情况	估价对象为自用状态。	估价对象为部分出租、部分空置状态。
	拖欠税费情况	根据估价人员实地调查, 未发现存在拖欠税费的情况。	根据估价人员实地调查, 未发现存在拖欠税费的情况。
	查封等权利限制	已查封。	已查封。

#### 4. 估价对象区位状况

估价对象		广州市从化区城郊街龙新横街二巷2号	广州市从化区城郊街旺城大道8号202房
1	位置状况	坐落	位于广州市从化区城郊街龙新横街二巷地段, 详见附件“估价对象位置示意图”
		方位	镇北路以南
		距离	距离从化区人民政府约2公里
		临路状况	镇北路、龙新横街二巷
		楼层	共4层(实勘为5层), 估价对象为整栋
2	交通状况	道路状况	近镇北路等, 交通较畅通。
		出入可利用交通工具	估价对象近“向阳村委”公交站, 有从17路、从20路、从21路、从8路等多路公交车途径, 交通便利度较好。
		交通管制情况	周边道路无车辆及通行时间限制。
		停车方便程度	有地上停车位, 停车方便度较好。
3	环境状况	自然环境	周边环境整洁度较好, 无空气、噪声、水、辐射、固体等污染, 无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。
		人文环境	周边以住宅为主, 人文素质较好、社会治安秩序较好、相邻房地产的利用状况较好。
4	外部配套设施	基础设施	宗地红线外五通一平
		公共服务设施	周边有广州银行、农业银行、洪福超市、北街清新市场、广州市从化区从化市中医院、广州市从化区第七中学、街口街中心小学等, 配套较完善。
5	区位状况优劣度	估价对象位于广州市从化区城郊街龙新横街二巷地段, 区域内配套齐全度较好, 交通便捷度较好, 环境状况较好, 住宅区位状况为较好。	估价对象位于广州市从化区城郊街旺城大道地段, 区域内配套齐全度较好, 交通便捷度较好, 环境状况较好, 区位状况为较好。



## 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

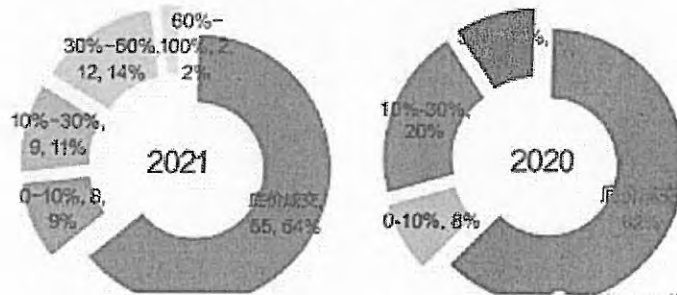
住宅用地推出规划建面 2252.7 万平米，共成交 86 宗，成交规划建面 1495.6 万平米，成交楼面均价为 13246 元/m<sup>2</sup>；商住地共成交 83 宗，面积同比增加 46%，但成交面积仅比去年增加 4.2%。

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：

2021/20年商住地溢价率对比



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。

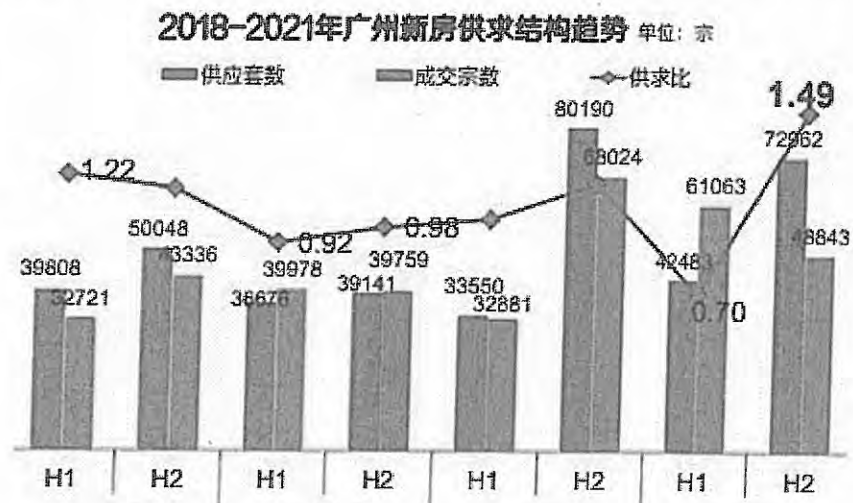
在年末房企促销冲业绩、政府楼市维稳等多种因素作用下，广州房地产市场12月成交量大幅提升，其中商品住宅成交超过1.2万套，成交面积133.66万平，这也使得全年广州住宅市场成交面积达1252.36万平，超过去年总体水平，并站上历史第二高位，仅次于2016年。

### 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：

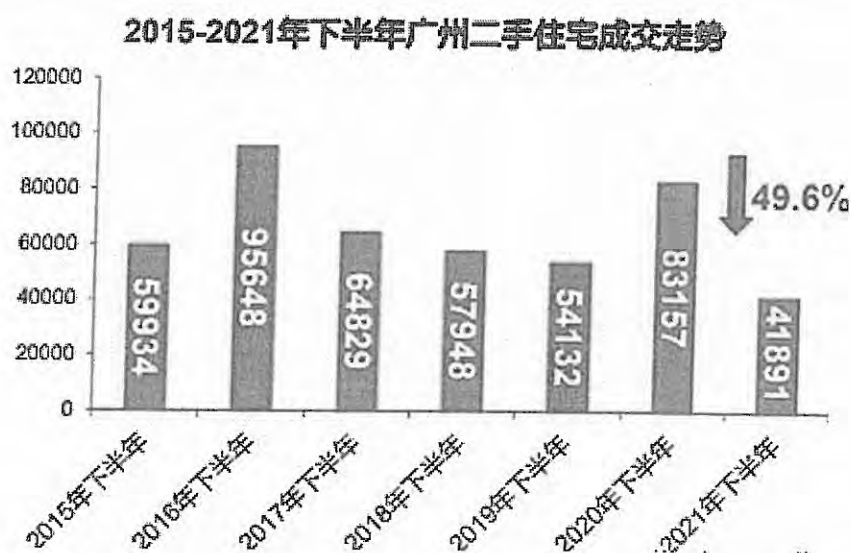




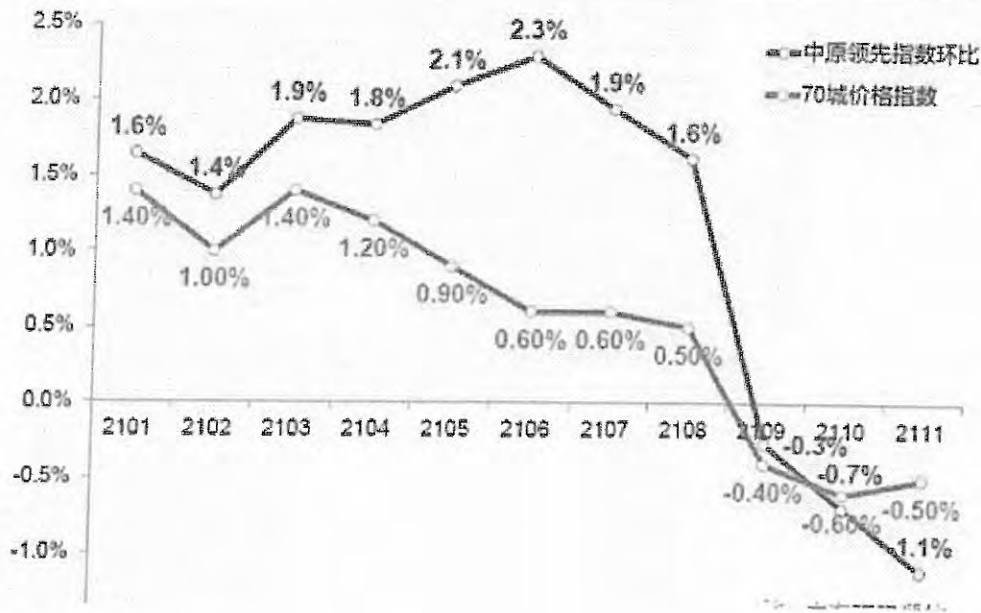
由于成交量减少，供应猛增，新房库存一再攀升，其中 11 月广州库存达到 14 个月，为去年同期的 1.8 倍。2021 年成交破 10 万宗，部分区域成交同比递增，更多由小部分“网红大盘”拉动所致，但综合整体市场情况来看，实际去化表现未如理想。尤其增城、南沙、花都、白云外围板块，在轮番调控之后客户萎缩严重，去化仅 10-30%，甚至有项目出现开盘仅卖出个位数单位的尴尬局面。番禺、南沙、从化库存消化周期已突破 15 个月（如图 7 所示），增城亦相当接近，由此表明部分区域成交、去化情况正加速放缓。

## （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。

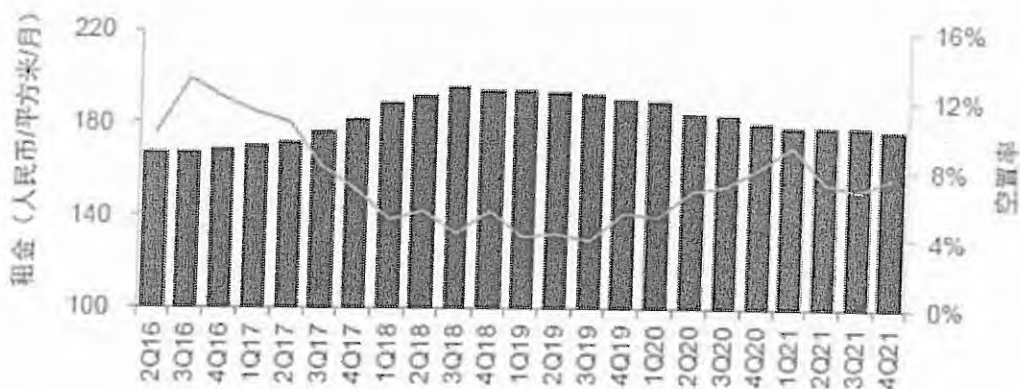
从年度看，2017-2021 年广州市商品市场的供应趋势是供不应求，交易市场活跃。其中供求走势对比下 2019 年的差距最大，今年次之，说明商业市场持续复苏。

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<sup>2</sup>，同比涨 77%；全年成交 3257 套 81.1 万 m<sup>2</sup>，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。





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第 32 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 01 月 01 日起施行）；

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 32 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 01 月 01 日起施行）；

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. 《广东省广州市天河区人民法院重新出具评估报告函》（（2021）粤 0106 执恢 426 号）；
2. 《广州市不动产登记查册表》（从统字 08132 号之 001）等 2 份复印件
3. 估价人员实地查勘调查获得的实况和资料；
4. 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 采用比较法进行估价，估价对象 2 采用比较法、收益法进行估价。

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。

### 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、收益法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二二年三月二十三日的市场价值为人民币壹仟零柒拾捌万伍仟陆佰元整(¥10,785,600.00)，详见第 3 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		2022.03.25
邓林军	4420210041		2022.03.25
吴科文			2022.03.25



---

### 十三、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为二〇二二年三月二十三日。

### 十四、估价作业期

二〇二二年三月二十三日至二〇二二年三月二十五日。



---

## 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) 《广东省广州市天河区人民法院重新出具评估报告函》复印件；
- (五) 《广州市不动产登记查册表》（从统字 08132 号之 001）等 2 份复印件；
- (六) 估价所依据的其它文件资料；
- (七) 专业帮助情况和相关专业意见；
- (八) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- (九) 注册房地产估价师资格证书复印件。





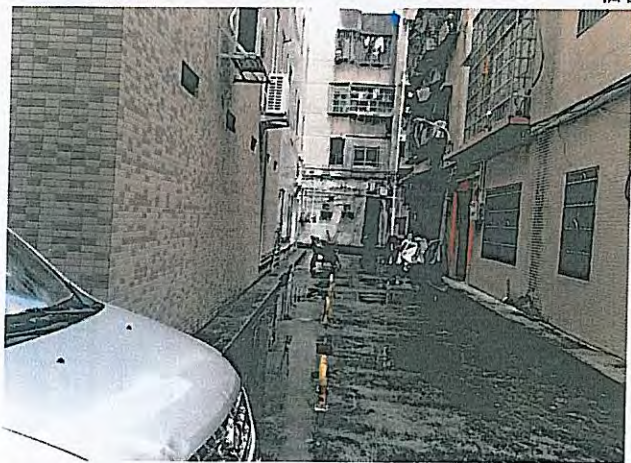




估价对象外观



估价对象入户门



估价对象周边环境



估价对象周边环境

估价对象广州市从化区城郊街龙新横街二巷2号实地查勘图片