

五、估价技术报告

（一）个别因素分析：

1、估价对象的范围：

①佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 60、90、94、99、132 号小车位，建筑面积合计为 126.78 m²。

②佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园二期 163、168、174、292、293 号汽车位，建筑面积合计为 129.77 m²。

③佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路 7 号倾城上筑 26、56、106、109、110、112、113、116、118、126、128、130、134、142、146、147、151、156、158、163、164、165、169、172、183、186、187、191、192、193、194、195、197、198 号汽车位，建筑面积合计为 1010.57 m²。

④佛山市顺德区容桂街道办事处海尾社区居民委员会南堤三路 26 号海景半岛 79 号，建筑面积为 351.40 m²。

⑤台山市台城海骏达花园三区 40 号全部，建筑面积为 278.61 m²。

⑥台山市台城海骏达花园三区 41 号全部，建筑面积为 278.61 m²。

⑦台山市台城海骏达花园三区 53 号全部，建筑面积为 369.74 m²。

2、估价对象的地理位置与周边设施状况及环境状况：

编号	坐落	四至				基础及公共配套设施、环境及其它
		东	南	西	北	
1	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 60、90、94、99、132 号小车位	河涌	桂洲大道东	容英路	佛罗伦斯二期	基础设施完善，达六通一平；公共配套较齐全；临近桂洲大道东，广珠城轨容桂站，交通较便利，周边有桂州医院、食肆、小商店等，商业氛围一般，综合环境一般。
2	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园二期 163、168、174、292、293 号汽车位	河道	桂洲大道东	佛罗伦斯一期	住宅小区	基础设施完善，达六通一平；公共配套较齐全；临近桂洲大道东，广珠城轨容桂站，交通较便利，周边有桂州医院、食肆、小商店等，商业氛围一般，综合环境一般。

3	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑26、56、106、109、110、112、113、116、118、126、128、130、134、142、146、147、151、156、158、163、164、165、169、172、183、186、187、191、192、193、194、195、197、198号汽车位	唯美嘉园	南苑西路	大成花园	道路	基础设施完善，达六通一平；公共配套较齐全；临近南苑西路、新成路，交通较便利，周边有大成花园、嘉琦豪庭等，商业氛围较差，综合环境一般。
4	佛山市顺德区容桂街道办事处海尾社区居民委员会南堤三路26号海景半岛79号	南堤三路	道路	海景半岛	海景半岛	基础设施完善，达六通一平；公共配套较齐全；临近南堤三路，广珠公路，交通较便利，周边有海尾公园、食肆、小商店等，商业氛围较差，综合环境一般。
5	台山市台城海骏达花园三区40号全部	河道	住宅 小区	沙岗湖路	沙岗湖村	基础设施完善，达六通一平；公共配套较齐全；临近沙岗湖，交通较不便利，周边有台山碧桂园、食肆等，商业氛围较差，综合环境一般。
6	台山市台城海骏达花园三区41号全部					
7	台山市台城海骏达花园三区53号全部					

3、估价对象的产权状况

房产部分：

编号	坐落	登记建筑面积(m ²)	登记用途	权属人及所占份额	房产证号	房屋所有权的来源	他项权利
1	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园60号小车位	24.71	车位	胡杰添占全部	0312074586	未注明	已抵押、已查封
2	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园90号小车位	24.51	车位	胡杰添占全部	0312074587	未注明	已抵押、已查封
3	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园94号小车位	26.60	车位	胡杰添占全部	0312074588	未注明	已抵押、已查封

4	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园99号小车位	24.67	车位	胡杰添占全部	0312074589	未注明	已抵押、已查封
5	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园132号小车位	26.29	车位	胡杰添占全部	0312076528	未注明	已抵押、已查封
6	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期163号汽车位	25.24	车位	胡杰添占全部	0312074591	未注明	已抵押、已查封
7	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期168号汽车位	26.18	车位	胡杰添占全部	0312074592	未注明	已抵押、已查封
8	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期174号汽车位	27.04	车位	胡杰添占全部	0312074593	未注明	已抵押、已查封
9	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期292号汽车位	25.31	车位	胡杰添占全部	0312074611	未注明	已抵押、已查封
10	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期293号汽车位	26.00	车位	胡杰添占全部	0312074612	未注明	已抵押、已查封
11	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑26号汽车位	26.41	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312014102	未注明	已抵押、已查封
12	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑56号汽车位	26.94	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312014103	未注明	已抵押、已查封
13	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑106号汽车位	30.24	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312014104	未注明	已抵押、已查封

14	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑109号汽车车位	30.14	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013149	未注明	已抵押、已查封
15	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑110号汽车车位	28.55	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013150	未注明	已抵押、已查封
16	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑112号汽车车位	30.71	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013151	未注明	已抵押、已查封
17	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑113号汽车车位	28.89	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013152	未注明	已抵押、已查封
18	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑116号汽车车位	29.87	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013153	未注明	已抵押、已查封
19	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑118号汽车车位	32.13	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013154	未注明	已抵押、已查封
20	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑126号汽车车位	30.04	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013155	未注明	已抵押、已查封
21	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑128号汽车车位	30.60	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013156	未注明	已抵押、已查封
22	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑130号汽车车位	28.99	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013157	未注明	已抵押、已查封
23	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑134号汽车车位	30.50	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013158	未注明	已抵押、已查封

24	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑142号汽车车位	28.52	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013159	未注明	已抵押、已查封
25	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑146号汽车车位	31.03	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013160	未注明	已抵押、已查封
26	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑147号汽车车位	31.03	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013161	未注明	已抵押、已查封
27	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑151号汽车车位	29.56	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013162	未注明	已抵押、已查封
28	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑156号汽车车位	30.91	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013163	未注明	已抵押、已查封
29	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑158号汽车车位	31.14	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013164	未注明	已抵押、已查封
30	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑163号汽车车位	28.52	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013165	未注明	已抵押、已查封
31	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑164号汽车车位	30.46	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013166	未注明	已抵押、已查封
32	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑165号汽车车位	30.92	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013167	未注明	已抵押、已查封
33	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑169号汽车车位	29.56	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013168	未注明	已抵押、已查封

34	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑172号汽车位	29.56	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013169	未注明	已抵押、已查封
35	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑183号汽车位	29.02	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013170	未注明	已抵押、已查封
36	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑186号汽车位	30.32	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013171	未注明	已抵押、已查封
37	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑187号汽车位	29.08	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013172	未注明	已抵押、已查封
38	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑191号汽车位	30.43	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013173	未注明	已抵押、已查封
39	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑192号汽车位	28.97	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013174	未注明	已抵押、已查封
40	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑193号汽车位	30.21	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013175	未注明	已抵押、已查封
41	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑194号汽车位	30.54	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013176	未注明	已抵押、已查封
42	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑195号汽车位	28.74	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013177	未注明	已抵押、已查封
43	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑197号汽车位	29.75	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013178	未注明	已抵押、已查封

44	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑198号汽车车位	28.29	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013179	未注明	已抵押、已查封
45	佛山市顺德区容桂街道办事处海尾社区居民委员会南堤三路26号海景半岛79号	351.40	成套住宅	曾婉笙占全部	0313030473	未注明	已抵押、已查封
46	台山市台城海骏达花园三区40号全部	278.61	住宅	胡丰盛占全部	粤房地权证台山字第0111001497号	2010年买卖	已抵押、已查封
47	台山市台城海骏达花园三区41号全部	278.61	住宅	胡杰添占全部	粤房地权证台山字第0111001493号	2010年买卖	已抵押、已查封
48	台山市台城海骏达花园三区53号全部	369.74	住宅	胡麟添占全部	粤房地权证台山字第0111001501号	2010年买卖	已抵押、已查封
合计		2545.48					

土地：

编号	终止日期	共（自）用面积(m ²)	登记用途	土地证号	地号	设定使用权类型	设定使用权性质
1-44	未注明	未注明	车位	未注明	未注明	出让	国有
45	未注明	299.21	城镇住宅用地	未注明	未注明	出让	国有
46	2077年02月14日	369.96	商住	台国用（2011）第04315号	未注明	出让	国有
47	2077年02月14日	370.65	商住	台国用（2011）第04314号	未注明	出让	国有
48	2077年02月14日	372.65	商住	台国用（2011）第04312号	未注明	出让	国有

4、估价对象的实物状况：

序号	项目	竣工年月	工程结构	工程装修、设施设备	其它
1-5	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园60、90、94、99、132号小车位	约2007年	钢混结构7层	本估价对象位于容桂街道佛罗伦斯花园内的地下室划线车位，水泥地面。照明、消防设施齐全，车场管理一般，维护保养一般。	水电卫生设施齐全、综合成新率为87%
6-10	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期163、168、174、292、293号汽车车位	约2007年	钢混结构7层	本估价对象位于容桂街道佛罗伦斯花园内的地下室划线车位，水泥地面。照明、消防设施齐全，车场管理一般，维护保养一般。	水电卫生设施齐全、综合成新率为87%

11-44	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号 倾城上筑26、56、106、109、110、112、113、116、118、126、128、130、134、142、146、147、151、156、158、163、164、165、169、172、183、186、187、191、192、193、194、195、197、198号汽车位	约2008年	钢混结构 9层	本估价对象位于伦教街道佛罗伦斯花园内的地下室划线车位,水泥地面。照明、消防设施齐全,车场管理一般,维护保养一般。	水电卫生设施齐全、综合成新率为88%
45	佛山市顺德区容桂街道办事处海尾社区居民委员会南堤三路26号 海景半岛79号	约2009年	钢混三层	本估价对象位于容桂街道海景半岛内的三层独立别墅,欧陆式别墅建筑风格,室内目前仍为毛坯房,不带装修。装铝合金窗、木门、铝合金窗,房屋南北朝向,通风采光较好,维护保养较好。	水电卫生设施齐全、综合成新率为90%
46	台山市台城海骏达花园三区40号 全部	约2009年	钢混三层	本估价对象位于台山市台城海骏达花园内的三层独立别墅,欧陆式别墅建筑风格,室内目前仍为毛坯房,不带装修。装铝合金窗、木门、铝合金窗,房屋南北朝向,通风采光较好,维护保养较好。	水电卫生设施齐全、综合成新率为90%
47	台山市台城海骏达花园三区41号 全部	约2009年	钢混三层	本估价对象位于台山市台城海骏达花园内的三层独立别墅,欧陆式别墅建筑风格,室内目前仍为毛坯房,不带装修。装铝合金窗、木门、铝合金窗,房屋南北朝向,通风采光较好,维护保养较好。	水电卫生设施齐全、综合成新率为90%
48	台山市台城海骏达花园三区53号 全部	约2009年	钢混三层	本估价对象位于台山市台城海骏达花园内的三层独立别墅,欧陆式别墅建筑风格,室内目前仍为毛坯房,不带装修。装铝合金窗、木门、铝合金窗,房屋南北朝向,通风采光较好,维护保养较好。	水电卫生设施齐全、综合成新率为90%

(二) 区域因素分析:

顺德区容桂街道

1、区域概况

佛山市位于中国广东省中南部,地处珠江三角洲腹地,东倚广州,南邻港澳,地理位置优越。佛山位于亚太经济发展活跃的东亚和东南亚的交汇处,与广州同处在中国最具经济实力和活力之一的珠江三角洲经济区中部,共同构建“广佛经济圈”。

佛山五区之一的顺德是广东省率先基本实现现代化试点城市及现代化科技示范市。顺德地处珠江三角洲腹地，东邻广州、西北与南海、禅城接壤，西南与新会隔江相望，南与中山交界，全区总面积 806 平方公里，常住人口 109 万人，流动人口 60 万人，旅居港澳台乡亲及国外华侨 40 万人。

容桂街道办位于佛山市顺德区南部，面积 80 平方公里，总人口 40 多万，其中户籍人口 19 万，辖 23 个社区和 3 个行政村。容桂是珠三角重要的工业制造基地，2005 年，实现国内生产总值 184 亿元，工业销售 553.6 亿元，第三产业收入 180 亿元，出口 21.6 亿美元，城乡居民年末储蓄余额 137.8 亿元，已形成智能家电、信息电子、医药保健、化工涂料等四大支柱产业，汽车配件、机械装备、模具加工、半导体制冷等新兴行业正迅速崛起，现有省高新技术企业 48 家，拥有中国驰名商标 3 个，中国名牌产品 7 个，博士后工作站 4 个。

2、交通状况

容桂地处粤港澳经济走廊交汇点，已构筑了完善的海陆空现代化交通大网络，永远向世界敞开大门。

水路：珠江主航道傍镇而流，直航穗、深、港、澳等地，连通五大洋，并拥有顺德货柜码头。

陆路：太澳高速公路在我镇回旋交接，使容桂成为珠江三角洲的重要交通枢纽；碧桂路，105 国道各级公路四通八达；兴建中的广珠西线高速公路，更将使容桂如虎添翼。

轨道交通：广珠城际轨道在容桂设站，即将动工建设的佛山地铁 3 号线在容桂设有 3 个站点。终点与广珠轻轨会合，打造立体交通网。

航空：北连广州国际机场，东邻深圳宝安机场和香港国际机场，南近珠海机场和澳门国际机场。

港口：通向世界的黄金口岸：顺德货柜码头筹划发展 3.5 万吨泊位两个。顺德港与西江、北江三方水网相连，与香港、澳门及华南诸港接通。港口设施完善，除设有海关、边检、检验检疫、港监等联检单位之外，客货轮码头、水路运输航线分别可直抵香港、广州、珠海、广西、梧州等地。

3、经济发展状况

2013 年实现规模以上工业生产总值 1414 亿，工商税收 55.41 亿元，金融机构人民币年末存款余额 464.76 亿元，居民储蓄余额 309.13 亿元。辖区内有各类企业及个体工商户超 2 万家，超亿元企业 123 家、超十亿元企业 15 家、超百亿元企业 2 家，高新技术企业 50 家；拥有占地 13.5 平方公里的顺德高新技术开发区以及中科院顺德基地、陶文铨院士工作站等研究院所；拥有海信科龙、德美化工、万和新电气、华声股份、顺威股份等 5 家上市公司以及盈天医药、鸿特精密、顾地科技等 3 家控股区外上市公司；拥有中国驰名商标 7 个，广东省

著名商标 27 个，广东省名牌产品 34 个。基本形成了以智能家电、信息电子、医药保健、化工涂料、机械模具、汽车配件、精密机械、电子商务、物联网等为主的产业体系。

4、城市发展规划

按照《容桂街道东部中心区控制性详细规划》，容桂将明确东部中心区的发展目标，即抓住广珠城际轨道和太澳高速公路（广珠西线）等区域性交通设施建设带来的良好发展机遇，推动本地制造业的快速转型与提升，强化生产性服务功能的优化与完善，携手容桂东、西板块，与德胜河北岸共同构筑顺德新城，打造珠江西岸富有人文特色、具有强大竞争力、功能复合、生态良好的高端制造业基地和宜居宜商宜旅的服务型城区。

顺德区伦教街道

1、区域概况

佛山市位于中国广东省中南部，地处珠江三角洲腹地，东倚广州，南邻港澳，地理位置优越。佛山位于亚太经济发展活跃的东亚和东南亚的交汇处，与广州同处在中国最具经济实力和活力之一的珠江三角洲经济区中部，共同构建“广佛经济圈”。

佛山市顺德区位于珠江三角洲中部，东邻广州、西北与南海、禅城接壤，西南与新会隔江相望，南与中山交界，近邻港澳，距香港 64 海里、澳门 80 公里，目前全区面积 806.55 平方公里，常住人口 110.96 万人，流动人口 60 万人，现辖 10 个镇（街道）。境内绝大部分是江河冲积的平原，河涌交错，土地肥沃，气候温和，雨量充沛，四季常春。

伦教原名“海心沙”，地处珠江三角洲腹地，与广州番禺一水之隔，是顺德百万人口中心城区的重要组成部分，总面积 59.2 平方公里，总人口约 19.5 万人，辖下：常教、三洲等 2 个居委会；永丰、鸡洲、霞石、熹涌、荔村、羊额、新塘、仕版村等 8 个村委会，其中常教社区辖区面积 7.76 平方公里，常住人口 31200 人，外来人口 51600 人，2010 年，常教社区实现工业总产值 9.92 亿元，位居伦教第三位。目前，常教社区辖区内现有企业 108 家，其中“三资企业”8 家，年产值超亿元企业 2 家，年产超千万元企业 13 家。企业以木工机械、服装纺织、自行车配件为主。

近年来，伦教街道先后获得“广东省教育强镇”、“国家卫生镇”、“中国木工机械重镇”、“中国玻璃机械重镇”等荣誉称号。

2、交通条件

佛山市中心区距广州三大交通枢纽（广州新白云机场、广州南沙港、广州火车站）车程均在 1 小时之内。佛山毗邻港澳，至香港 231 公里，至澳门 143

公里,使佛山能够充分地利用港澳的市场优势和国际性大都市的地位,推动佛山能广泛地参与世界经济,走向国际化。

顺德区伦教街道水陆交通方便。北靠顺德水道,广珠西线、105国道、碧桂路、龙洲路等多条快速主干线,结合近十年修建的100多公里大小道路,形成一个完善的陆上交通网络。

3、基础及公共配套设施

伦教被纳入顺德百万人口中心城区后,“路网、水网、绿网”三网建设取得实质性成效,“三旧”改造工程进展顺利,城市化程度不断提高。太澳高速、珠二环高速、广珠轻轨和105国道均穿越伦教,辖区内有碧桂路、龙洲路等多条快速主干线,地铁3号线正在规划实施中,结合顺德水道和近十年修建的100多公里大小道路,伦教基本形成一个完善的水陆交通网络。大洲电排站、羊额涌节制闸水位提升工程,龙田涌生物治理改造水质工程等“水网”建设取得明显成效。沿105国道、龙洲路和碧桂路的“城市绿廊”建设正在开展,一批道路、公园绿化改造工程也相继完成,村居“增绿”工程纳入民生福利工程资金扶持范围,绿网建设成效显著。在积极开展城市化建设过程中,伦教注意保护历史文化遗产,如细化了香云纱保护示范区开发建设规划,保护粤剧名伶千里驹故居、鸣石花园等文物遗产,伦教糕、羊额烧鹅等传统文化遗产得到继承和发扬光大。

4、经济发展状况

伦教街道自古以来是著名的鱼米之乡。从20世纪30年代开始,伦教就成为顺德蚕桑、丝织业中心和广东省土丝手织工业重镇。改革开放以来,伦教把握发展机遇,实现根本性转变,大大推动了经济向前发展。近年来,伦教实现工农业总产值达350亿元,其中工业总产值达340亿元;限额以上批发零售餐饮业销售额达3亿元;全社会固定资产投资达18亿元;实际利用外资达2千万美元,合同利用外资达1500亿元;城乡居民储蓄余额达70亿元,整体经济实力跃上一个新的台阶。

台山市

1、区域概况

台山市位于珠江三角洲西南部,毗邻港澳,南临南海,幅员辽阔,总面积3286平方公里。现辖两个试验区,20个镇和一个华侨农场,共分503个村(居)委会,3655条自然村。市内2012年户籍人口99.62万,旅居海外及港澳台等92个国家和地区的台山籍乡亲130多万,主要是旅居美国、加拿大、澳洲、巴西、墨西哥、马来西亚、新加坡和香港,其中旅美42万多人、旅加18万多人,有“全国第一侨乡”、“内外两个台山”、“排球之乡”、“广东音乐之乡”、“中国

曲艺之乡”、“飘色艺术之乡”之美誉。台城街道办事处位于台山市的北部，是台山市委市政府所在地，台山市政治、经济、文化的中心和交通的枢纽。

2、交通条件

台山位于珠江三角洲西南部，东邻珠海特区，北靠江门新会区，西连开平、恩平、阳江三市，南临南海。毗邻港澳，幅员辽阔，陆地总面积 3286 平方公里，是广东省面积最大的县市之一。

3、基础设施情况

台山电厂是规划总装机容量亚洲最大的燃煤发电厂，一期工程 5 台共 300 万千瓦（每台 60 万千瓦）的发电机组已建成 4 台，火力发电总装机容量居全省第一。投资总额超 800 亿元的台山腰古核电厂已列入国家“十一五”电力发展规划，前期工作进展顺利，将正式开工建设，一期工程建设两台 EPR 三代核发电机组，单机容量为 175 万千瓦，是目前世界上单机容量最大的核发电机组。装机容量 4.95 万千瓦的川岛风电场正争取于今年下半年投入建设。农网改造工程全面铺开，共有 220KV、110KV、35KV 等变电站 20 座，总变电容量 112.98 万千瓦安。台山是全国电信百强县（市）之一，信息化建设步伐加快，已建成总长近 2.6 万纤芯公里的光纤宽频传输网络，IT 技术正在加速向经济社会各个层面渗透，程控电话装机容量 32.1 万门，移动电话信号覆盖全市，有移动电话用户 45 万个，互联网用户 3.6 万个，中英文版《台山招商网》已开通使用，率先在全国县（市）中建立开播数字电视平台。

4、环境状况

台山多山。东北面有北峰山，台山市第一峰狮子头海拔高度是 982 米东南方的都斛镇，东南面有南峰山。台山与新会界山，其间高峰插云，绝壁排空，气势轩昂，过二、三公里，再起一峰，峰顶石排如一瑞兽晓首迎风仰天长啸，故名“望风朔”（831 米），比邻“望风塑”有一小峰“邱风云”（又称姆指峰或童子拜观音），再东行数里，又起一峰，据传，此峰乃此山脉中唯一面朝台山的山峰，故新会人又称之为“无情山”，而台山人因其和蔼可亲，山顶石壁如玉，远看如一女子，明眸皓首，故称之为“刘三妹”（694 米），临海尾峰，名叫“琴蒨头”（701 米），西南面有大隆山和紫罗山，南海中有上川山和下川山；西北面大山较少，丘陵却特别多。山地和丘陵，约占全县总面积的三分之二。

5、区域经济及产业发展状况：

台山是全国科技综合实力百强县（市）之一，广东省科技实力强县（市）之一。全市拥有各类专业技术人员 2.9 万人，有省、市认定的高新技术企业 10 家、民营科技企业 19 家，高新技术产品涉及光电一体化、生物工程、新材料、电子信息、微电子、家电、机械等技术领域共 43 个品种。“九五”期间，全市获县（市）以上科技进步奖的科技成果 102 项；推广科技成果 27 项；组织实施

国家、省级的科技计划项目 23 项，获国家知识产权局授权公告的专利申请 142 项。工业、农业、海洋经济实现了从资源型、粗放型到科技型、集约型转变，科技进步对经济增长的贡献率达 45%，开创了台山科技与人口、资源、环境相互促进的可持续发展局面。

在“外向带动”战略的推动下，台山市外贸企业已逐步走向集团化、规模化、多元化、科技化，不断发展壮大，初步形成了具有侨乡特色的外经贸新格局。现已和世界 30 多个国家和地区建立了经济贸易往来，出口商品 50 多类 300 多个品种。近年，外贸出口总额达 3.71 亿美元，实际利用外资 2.11 亿美元。

台山全市拥有集贸市场 58 个，面积 26 万多平方米，形成了以市区为中心，乡镇为依托，城乡结合，各种经济成分并举的集市市场格局。现有商业、粮食、供销、食品、烟草等集团公司，经营网点 1382 个，遍布城乡。企业已逐步向租赁、承包、有限责任公司和股份有限公司等多种形式经营体制转变，逐步采用连锁、代理制等方法经营，商品流通体系不断完善。台山城乡贸易活跃，市场繁荣，购销两旺。

（三）市场背景分析

2015 年 3 月国家出台新政，下调二套房个贷首付比例，放宽转卖二套房营业税免征期限。2015 年佛山市解除住房购房资格审查以及央行下降了存款准备金和存贷款利率。多项政策的相继发布无疑对房地产市场是利好消息。预计短期内对佛山市、台山市的楼市有一定的刺激作用，但需注意的是，不动产登记、楼价上涨速度放缓、实体产业及股市对资金的分流仍对房地产行业有较大的影响。预计 2015 年全年供求保持高位，全年价格稳中小幅回升。

（四）最高最佳使用分析：

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

据估价人员现场勘查现实用途与《顺德区房地产档案证明》、《房地产权证》、《国有土地使用证》、《顺德区房地产档案产权信息列表》记载法定用途一致。考虑估价对象的地理位置和周边自然与人文经济环境及其实际特点，从发展趋势和利用现状来看，确定估价对象现实用途为其最高最佳使用途径。

（五）估价方法选用：

根据国家有关房地产估价的规定，综合估价对象的特点及我们所掌握的资料，确定采用市场比较法评估。理由如下：

估价对象所在区域较为成熟，类似房地产近期交易案例较多，最适宜采用市场比较法评估；另估价对象为成套单元住宅、车位，不宜采用成本法评估，而估价对象为住宅类物业，其收益价值与市场价值有差异较大，也不适宜采用收益法评估，故本次评估仅采用市场比较法进行评估。

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

（六）估价测算过程

市场比较法：选择与估价对象地段邻近、用途相同、建筑结构相似、交易时间接近的交易案例 3 宗，考虑交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等差异进行修正，确定估价对象的市场价值。

市场比较法公式为： $评估单价 = 比较案例价格 \times 交易情况修正 \times 交易日期修正 \times 区域因素修正 \times 个别因素修正$

I、容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 60 号小车位

（1）根据近期房地产交易的价格信息选择三个相近区域、相同结构、相同用途的可比较实例，见下表。

比较因素条件说明表

项目	估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
位置	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 60 号小车位	顺德区容桂街道佛罗伦斯汽车位	顺德区容桂街道佛罗伦斯汽车位	顺德区容桂街道佛罗伦斯汽车位
法定用途	车位	车位	车位	车位
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
成交价格（元/个）		150000	152000	148000
成交日期		近期	近期	近期
交易情况		正常	正常	正常
区域因素	道路通达程度	较好	较好	较好
	公交便捷程度	一般	一般	一般
	商服繁华程度	一般	一般	一般
	环境、景观	较好	较好	较好
	基础设施	较完善	较完善	较完善

	公共配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	城市规划限制	商住区	商住区	商住区	商住区
个别因素	车库管理	较好	较好	较好	较好
	面积	较好	较好	较好	较好
	结构、工程质量	钢混、较好	钢混、较好	钢混、较好	钢混、较好
	出入方便度	较好	较好	较好	较好
	楼层	-1	-1	-1	-1
	长宽比	较好	较好	较好	较好
	照明及设备设施	较好	较好	较好	较好
	成新率	87%	87%	87%	87%

(2) 比较因素条件指数表

项目		估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
成交日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	道路通达程度	100	100	100	100
	公交便捷程度	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	100	100	100
	环境、景观	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	修正系数之和	100	100	100	100
个别因素	车库管理	100	100	100	100
	面积	100	100	100	100
	结构、工程质量	100	100	100	100
	出入方便度	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	长宽比	100	100	100	100
	照明及设备设施	100	100	100	100
	成新率	100	100	100	100
	修正系数之和	100	100	100	100

(3) 对估价对象与可比较实例之间的交易日期、交易情况、区域因素和个别因素等进行比较修正，根据公式：比准价格=交易单价×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数，计算得出比准价格，具体计算见下表：

因素比较修正计算表

可比较实例	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
成交价格（元/个）	150000	152000	148000
交易期日修正	100/100	100/100	100/100

交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/100	100/100	100/100
修正后价值（元/个）	150000.00	152000.00	148000.00
实例所占权重	1/3	1/3	1/3
加权价值	150000.00		

（4）评估价值为 150000.00 元，取整为 15 万元。评估单价=评估价值÷建筑面积=150000.00÷24.71=6070.42 元/平方米。

II、佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 90 号小车位等共九项

根据市场比较法计算方式，以佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 60 号小车位为比较案例，修正指数为 100，可得因素比较修正计算表如下：

编号	地址	建筑面积 (m ²)	区域因素	个别因素	评估价值 (元/个)	取整 (万元)	评估单价 (元/m ²)
1	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 90 号小车位	24.51	100/100	100/100	150000	15.00	6119.95
2	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 94 号小车位	26.60	100/100	100/100	150000	15.00	5639.10
3	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 99 号小车位	24.67	100/100	100/100	150000	15.00	6080.26
4	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 132 号小车位	26.29	100/100	100/100	150000	15.00	5705.59
5	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园二期 163 号汽车位	25.24	100/100	100/100	150000	15.00	5942.95
6	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园二期 168 号汽车位	26.18	100/100	100/100	150000	15.00	5729.56
7	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园二期 174 号汽车位	27.04	100/100	100/100	150000	15.00	5547.34
8	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园二期 292 号汽车位	25.31	100/100	100/100	150000	15.00	5926.51
9	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园二期 293 号汽车位	26.00	100/100	100/100	150000	15.00	5769.23
合计		231.84			1350000	135.00	

III、佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑26号汽车位

根据市场比较法计算方式，同理可得因素比较修正计算表如下：

可比较实例	顺德区伦教街道倾城上筑汽车位	顺德区伦教街道倾城上筑汽车位	顺德区伦教街道倾城上筑汽车位
成交价格(元/个)	135000	135000	135000
交易期日修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/100	100/100	100/100
修正后价值(元/个)	135000.00	135000.00	135000.00
实例所占权重	1/3	1/3	1/3
加权价值	135000.00		

评估价值为135000.00元，取整为13.50万元。评估单价=评估价值÷建筑面积=135000.00÷26.41=5111.70元/平方米。

IV、佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑56号汽车位等共三十三项

根据市场比较法计算方式，以佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑26号汽车位为比较案例，修正指数为100，可得因素比较修正计算表如下：

编号	地址	建筑面积(m ²)	区域因素	个别因素	评估价值(元/个)	取整(万元)	评估单价(元/m ²)
1	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑56号汽车位	26.94	100/100	100/100	135000	13.50	5011.14
2	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑106号汽车位	30.24	100/100	100/100	135000	13.50	4464.29
3	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑109号汽车位	30.14	100/100	100/100	135000	13.50	4479.10
4	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑110号汽车位	28.55	100/100	100/100	135000	13.50	4728.55

5	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑112号汽车位	30.71	100/100	100/100	135000	13.50	4395.96
6	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑113号汽车位	28.89	100/100	100/100	135000	13.50	4672.90
7	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑116号汽车位	29.87	100/100	100/100	135000	13.50	4519.58
8	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑118号汽车位	32.13	100/100	100/100	135000	13.50	4201.68
9	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑126号汽车位	30.04	100/100	100/100	135000	13.50	4494.01
10	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑128号汽车位	30.60	100/100	100/100	135000	13.50	4411.76
11	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑130号汽车位	28.99	100/100	100/100	135000	13.50	4656.78
12	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑134号汽车位	30.50	100/100	100/100	135000	13.50	4426.23
13	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑142号汽车位	28.52	100/100	100/100	135000	13.50	4733.52
14	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑146号汽车位	31.03	100/100	100/100	135000	13.50	4350.63
15	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑147号汽车位	31.03	100/100	100/100	135000	13.50	4350.63
16	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑151号汽车位	29.56	100/100	100/100	135000	13.50	4566.98
17	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑156号汽车位	30.91	100/100	100/100	135000	13.50	4367.52
18	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑158号汽车位	31.14	100/100	100/100	135000	13.50	4335.26
19	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑163号汽车位	28.52	100/100	100/100	135000	13.50	4733.52

20	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑164号汽车位	30.46	100/100	100/100	135000	13.50	4432.04
21	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑165号汽车位	30.92	100/100	100/100	135000	13.50	4366.11
22	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑169号汽车位	29.56	100/100	100/100	135000	13.50	4566.98
23	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑172号汽车位	29.56	100/100	100/100	135000	13.50	4566.98
24	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑183号汽车位	29.02	100/100	100/100	135000	13.50	4651.96
25	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑186号汽车位	30.32	100/100	100/100	135000	13.50	4452.51
26	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑187号汽车位	29.08	100/100	100/100	135000	13.50	4642.37
27	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑191号汽车位	30.43	100/100	100/100	135000	13.50	4436.41
28	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑192号汽车位	28.97	100/100	100/100	135000	13.50	4659.99
29	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑193号汽车位	30.21	100/100	100/100	135000	13.50	4468.72
30	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑194号汽车位	30.54	100/100	100/100	135000	13.50	4420.43
31	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑195号汽车位	28.74	100/100	100/100	135000	13.50	4697.29
32	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑197号汽车位	29.75	100/100	100/100	135000	13.50	4537.82
33	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑198号汽车位	28.29	100/100	100/100	135000	13.50	4772.00
合计		984.16			4455000	445.50	

V、佛山市顺德区容桂街道办事处海尾社区居民委员会南堤三路26号海景半岛79号

根据市场比较法计算方式，同理可得因素比较修正计算表如下：

可比较实例	顺德区容桂街道海景半岛独立别墅	顺德区容桂街道海景半岛独立别墅	顺德区容桂街道海景半岛独立别墅
交易单价(元/m ²)	12756	10824	10713
交易期日修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/106	100/100	100/100
修正后单价(元/m ²)	12033.96	10824.00	10713.00
实例所占权重	12756	10824	10713
加权单价	11190.32		

评估价值=评估单价×建筑面积=11190.32×351.40=3,932,278.45元，取整为393.23万元。

VI、台山市台城海骏达花园三区40号全部

根据市场比较法计算方式，同理可得因素比较修正计算表如下：

可比较实例	台山市海骏达花园独立别墅	台山市海骏达花园独立别墅	台山市海骏达花园独立别墅
交易单价(元/m ²)	5026	4854	4913
交易期日修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/100	100/97	100/97
修正后单价(元/m ²)	5026.00	5004.12	5064.95
实例所占权重	1/3	1/3	1/3
加权单价	5031.69		

评估价值=评估单价×建筑面积=5031.69×278.61=1,401,879.15元，取整为140.19万元。

VII、台山市台城海骏达花园三区41号全部等共二项

以台山市台城海骏达花园三区40号全部的市场单价为基准，比较两者的区域因素、个别因素，可得因素比较修正计算表如下：

编号	地址	建筑面积 (m ²)	区域因素	个别因素	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	取整 (万元)
1	台山市台城海骏达花园三区 41 号全部	278.61	100/100	100/100	5031.69	1401879.15	140.19
2	台山市台城海骏达花园三区 53 号全部	369.74	100/100	100/107	4702.51	1738706.05	173.87
合计		648.35				3140585.20	314.06

VIII、评估价值合计= I + II + III + IV + V + VI + VII = 15.00 + 135.00 + 13.50 + 445.50 + 393.23 + 140.19 + 314.06 = 1456.48 万元。

（七）估价结果的确定

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建筑特征及使用和维护情况，经过全面与细致的测算，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 2015 年 5 月 20 日的公开市场价值为人民币壹仟肆佰伍拾陆万肆仟捌佰元整（小写 ¥1456.48 万元）。

具体详见房地产估价结果表

六、附 件

- （一）估价对象现场照片（影印件）
- （二）位置示意图
- （三）估价机构营业执照（复印件）
- （四）估价机构资格证书（复印件）
- （五）房地产估价人员资格证书（复印件）
- （六）《顺德区房地产档案证明》（复印件）
- （七）《顺德区房地产档案产权信息列表》（复印件）
- （八）《房地产权证》、《国有土地使用证》（复印件）