



思远评估  
Seeing Appraisal

CAA China Appraisal Association  
中估联行

—— **估价报告编号：**

粤思远评字第 2023A0073 号

—— **估价项目名称：**

珠海金山房产有限公司位于珠海市香洲区拱北粤海东路（迎宾南路 1188 号）时代广场主楼在建工程的涉执房地产处置司法评估

—— **估价委托人：**

广东省珠海市中级人民法院

—— **房地产估价机构：**

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

—— **注册房地产估价师：**

李欣（注册号：4420130082）

谢锦昌（注册号：4420120066）

—— **估价报告出具日期：**

2023 年 08 月 18 日

案件编号：(2020) 粤 04 执 379 号  
案件承办人：何法官、黄书记员  
联系电话：0756-2666256、2666681



**涉执房地产  
处置司法  
评估报告  
(初稿)**



- 地址：珠海市吉大九洲大道中 1082 号中电大厦三层
- 联系电话/客服电话：0756-3331038



## 致估价委托人函

Letter of Transmittal

广东省珠海市中级人民法院：

承蒙委托，我公司组织评估专业人员于 2023 年 05 月 11 日至 2023 年 08 月 18 日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

**一、估价对象(Subject Property)：**珠海金山房产有限公司位于珠海市香洲区拱北粤海东路（迎宾南路 1188 号）时代广场主楼在建工程（主楼在建工程建筑面积为 116013.86 平方米，计价建筑面积为 110747.65 平方米）。

估价对象详见评估结果一览表。

**二、估价目的 (Appraisal Purpose)：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**三、价值时点 (Date of Value)：**现场勘查日为二〇二三年七月三日，则价值时点确定为二〇二三年七月三日。

**四、价值类型 (Value Type)：**市场价值。

**五、估价方法 (Appraisal Approaches)：**本次采用了成本法、假设开发法进行估价。

**六、估价结果 (Final Value Opinion)：**估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二三年七月三日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象为珠海金山房产有限公司位于珠海市香洲区拱北粤海东路（迎宾南路 1188 号）时代广场主楼在建工程的房地产市场价值合计为**¥2,194,420,000**元，大写：人民币贰拾壹亿玖仟肆佰肆拾贰万元整。

估价结果详见评估结果一览表。

### 估价结论相关说明：

1、根据《广东省珠海市中级人民法院委托书》（(2020)粤 04 执 379 号）、《广东省珠海市中级人民法院关于评估范围的复函》（(2020)粤 04 执 379 号），估价对象的评估范围为珠海金山房产有限公司位于珠海市香洲区拱北粤海东路（迎宾南路 1188 号）时代广场主楼在建工程，不包括副楼，其中主楼在建工程的范围包含地下室负一层及负二层、商业裙楼 1-6 层、酒店部分 7-21 层、住宅公寓部分 22-49 层，会所及空中花园部分 50-52 层及配套设施用房在内。

2、根据《房地产权证》（粤房地权证珠字第 0100206481 号）及珠海市不动产登记中心查询的《已办房地产登记单元列表》、《未办房地产登记单元列表》，项目共用土地使用权面积为 14045.50 平方米、整体在建工程建筑面积为 128864.32 平方米，主楼在建工程建筑面积合计为 116013.86 平方米，其中地下室一层及二层为 11451.47 平方米（已按附楼 11788.35 平方米的分摊比例扣除应分摊的地下消防水池、生活水池、设备房、人防等公共配套的面积 236.63 平方米）、商业面积为 46841.21 平方米（含地下一层商业 6466.75 平方米）、酒店面积为 20141.42



平方米、住宅公寓为 34626.95 平方米、会所及空中花园为 1986.84 平方米、其他配套设施用房及避难区为 965.97 平方米。

根据估价委托人要求，住宅功能按套分别列示评估结果，酒店、商业、地下车库及会所功能等按层分别列示评估结果，故本次估价中，配套用房、空中花园、避难区及地下人防等建设成本分别按各计价功能面积比例进行分摊。则计价建筑面积合计 110747.65 平方米，先见下表：

序号	用途	整体建筑面积 (m <sup>2</sup> )	整体计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	主楼在建工程的评估范围建筑面积 (m <sup>2</sup> )	附楼在建工程范围建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估在建工程的计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	地下室一层及二层	11688.1	-	<b>11451.47</b>	236.63	<b>8167.77</b>	地下室 (含人防、车库、设备用房等) 不计容。其中附楼 11788.35 平方米应分摊的地下消防水池、生活水池、设备房、人防等公共配套的面积 236.63 平方米，公共配套剩余部分面积按主楼地上各功能用途比例进行分摊建设成本。地下一层商业归于商业部分计算，地下车位 198 个，人防车位按 35 平方米/个设置
2	商业	46841.21	46841.21	<b>46841.21</b>	-	<b>46841.21</b>	含地下一层商业 6466.75 m <sup>2</sup>
3	酒店	20141.42	20141.42	<b>20141.42</b>	-	<b>20141.42</b>	-
4	住宅公寓	46415.3	46415.3	<b>34626.95</b>	11788.35	<b>34626.95</b>	整体建筑面积含 2 栋附楼 11788.35 m <sup>2</sup>
5	会所及空中花园	1986.84	970.3	<b>1986.84</b>	-	<b>970.3</b>	空中花园 1016.54 m <sup>2</sup> 不计容
6	其它配套设施用房及避难区	1791.45	1032.63	<b>965.97</b>	825.48	-	活动中心 481.31 m <sup>2</sup> 、避难区 210.83 m <sup>2</sup> 、物管用房 133.34 m <sup>2</sup> 属 2 栋附楼，避难区不计容。主楼地上公共配套用房按主楼地上各功能用途比例进行分摊建设成本。
-	合计	128864.32	115400.86	<b>116013.86</b>	12850.46	<b>110747.65</b>	-

本次估价中，估价对象的坐落、宗地信息内容来源于《房地产权证》(粤房地权证珠字第 0100206481 号) 及《建设用地批准书》(珠海市[2001]准字第 010 号) 等资料；估价对象主楼在建工程建筑面积等内容来源于珠海市不动产登记中心查询的《已办房地产登记单元列表》、《未



办房地产登记单元列表》等资料；估价对象抵押、查封信息来源于《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》、《不动产限制（查封）登记表》。若与实际情况不一致，本评估结果须作相应调整，提请报告使用者注意。

3、本次估价中，评估专业人员未能获取估价对象在建工程相关工程监理报告，经估价委托人同意，根据相关当事方提供的《法律尽职调查报告》及评估专业人员实地查勘，于价值时点，估价对象在建工程为停工状态（约于 2015 年开始停工），未办理消防、综合验收。施工进度为主体封顶已完成、外墙幕墙完成 90%（部分已损坏）、室内公共部分装修已完成 5%、强弱电及排水完成 80%，消防工程完成 70%、电梯安装完成 50%、基础设施及小区景观绿化完成 10%、建筑及装饰设计完成 70%。本次评估按上述现场勘察工程进度情况对估价对象进行评估，若与实际情况不一致，本评估结果须作相应调整，提请报告使用者注意。

4、本次估价中，对于主楼在建工程，评估专业人员未能获取珠海市建设工程质量监督检测站出具的质量监测报告，注册房地产估价师无法对估价对象的工程质量情况进行判断，本次评估已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，设定该项目工程质量符合国家有关质量安全标准。若与实际情况不一致，本评估结果须作相应调整，提请报告使用者注意。

5、根据相关当事方提供的《法律尽职调查报告》等资料，估价对象整体涉及多个诉讼，涉案金额较大，无法完全统计，其中包含尚未支付工程款、债权债务、欠付薪资等；根据《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》、《不动产限制（查封）登记表》，于价值时点，估价对象均为未抵押状态、估价对象部分为已查封状态。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，本次估价结果没有考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价结果影响，提请报告使用人注意。

6、本次估价结果未考虑地下一层商业及地下二层车库确权登记可能需补缴的地价款。根据类似补地价项目的测算结果，预计可能需补缴地价款及相关税费约 1.18 亿元，最终应补缴地价款及相关税费以政府相关部门核定为准，提请报告使用者注意。

7、根据《建设用地批准书》（珠海市[2001]准字第 010 号）记载：95 年已报建综合楼建筑面积 117920 平方米（其中含地下室 20685 平方米），原已付¥128108519.68 元；根据《建设工程规划许可证》（建字第 2008-018 号），建设规模为 130558.12 平方米（含地下室）。原报建面积与现报建面积不一致，估价对象地上建筑物的确权登记可能需补缴地价，最终应补缴地价款及相关税费以政府相关部门核定为准，提请报告使用者注意。

7、本次估价结果对应为交易税费按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担的市场价格，本次估价结果没有扣除估价对象交易过户涉及的相关税费，提请报告使用者注意。

8、本次估价中，评估专业人员未能获取估价对象相关欠缴税费及相关费用（包括税收、物业费及其滞纳金）的资料，本次估价结果没有考虑可能存在的与估价对象产权人有关的欠缴税费及相关费用对估价结果影响。



9、本次估价结果没有扣除涉执房地产在财产处置时可能产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提请报告使用者注意。

10、估价对象为土地及在建工程项目，其中住宅、商业、酒店部分已预售或抵债。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据估价委托人要求，估价对象已预售或抵债部分一并纳入评估范围。本次估价结果已考虑估价对象被迫转让因素及已预售或抵债部分对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

### 七、特别提示 (Special Notice):

- 1、本估价报告仅供人民法院确定财产处置参考价提供参考依据使用。
- 2、估价委托人或者其他报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 3、本估价报告使用人应当关注估价结论成立的假设前提、估价报告特别事项说明和使用限制。
- 4、本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
- 5、估价对象财产拍卖或者变卖之日与本估价报告记载价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费及费用状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 6、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

此致!

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇二三年八月十八日



## 评估结果一览表

估价机构：广东思远土地房地产评估咨询有限公司

价值时点：2023 年 07 月 03 日

币种：人民币/元

序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
1	珠海金山房产有限公司	1 栋 2201 房	成套住宅	42.17	22,800	961,476	已查封
2	珠海金山房产有限公司	1 栋 2202 房	成套住宅	77.30	22,800	1,762,440	已查封
3	珠海金山房产有限公司	1 栋 2203 房	成套住宅	77.29	22,800	1,762,212	已查封
4	珠海金山房产有限公司	1 栋 2204 房	成套住宅	42.19	22,800	961,932	已查封
5	珠海金山房产有限公司	1 栋 2205 房	成套住宅	120.56	22,800	2,748,768	已查封
6	珠海金山房产有限公司	1 栋 2206 房	成套住宅	48.94	22,800	1,115,832	已查封
7	珠海金山房产有限公司	1 栋 2207 房	成套住宅	42.14	22,800	960,792	已查封
8	珠海金山房产有限公司	1 栋 2208 房	成套住宅	77.25	22,800	1,761,300	已查封
9	珠海金山房产有限公司	1 栋 2209 房	成套住宅	77.24	22,800	1,761,072	已查封
10	珠海金山房产有限公司	1 栋 2210 房	成套住宅	42.14	22,800	960,792	已查封
11	珠海金山房产有限公司	1 栋 2211 房	成套住宅	120.58	22,800	2,749,224	已查封
12	珠海金山房产有限公司	1 栋 2212 房	成套住宅	48.93	22,800	1,115,604	已查封
13	珠海金山房产有限公司	1 栋 2213 房	成套住宅	42.14	22,800	960,792	已查封
14	珠海金山房产有限公司	1 栋 2214 房	成套住宅	77.26	22,800	1,761,528	已查封
15	珠海金山房产有限公司	1 栋 2215 房	成套住宅	77.24	22,800	1,761,072	已查封
16	珠海金山房产有限公司	1 栋 2216 房	成套住宅	42.15	22,800	961,020	-
17	珠海金山房产有限公司	1 栋 2217 房	成套住宅	120.56	22,800	2,748,768	已查封
18	珠海金山房产有限公司	1 栋 2218 房	成套住宅	48.94	22,800	1,115,832	已查封
19	珠海金山房产有限公司	1 栋 2301 房	成套住宅	42.17	22,900	965,693	已查封
20	珠海金山房产有限公司	1 栋 2302 房	成套住宅	77.30	22,900	1,770,170	已查封
21	珠海金山房产有限公司	1 栋 2303 房	成套住宅	77.29	22,900	1,769,941	已查封
22	珠海金山房产有限公司	1 栋 2304 房	成套住宅	42.19	22,900	966,151	已查封
23	珠海金山房产有限公司	1 栋 2305 房	成套住宅	120.56	22,900	2,760,824	已查封
24	珠海金山房产有限公司	1 栋 2306 房	成套住宅	48.94	22,900	1,120,726	已查封
25	珠海金山房产有限公司	1 栋 2307 房	成套住宅	42.14	22,900	965,006	已查封



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
26	珠海金山房产有限公司	1 栋 2308 房	成套住宅	77.25	22,900	1,769,025	已查封
27	珠海金山房产有限公司	1 栋 2309 房	成套住宅	77.24	22,900	1,768,796	已查封
28	珠海金山房产有限公司	1 栋 2310 房	成套住宅	42.14	22,900	965,006	已查封
29	珠海金山房产有限公司	1 栋 2311 房	成套住宅	120.58	22,900	2,761,282	已查封
30	珠海金山房产有限公司	1 栋 2312 房	成套住宅	48.93	22,900	1,120,497	已查封
31	珠海金山房产有限公司	1 栋 2313 房	成套住宅	42.14	22,900	965,006	已查封
32	珠海金山房产有限公司	1 栋 2314 房	成套住宅	77.26	22,900	1,769,254	已查封
33	珠海金山房产有限公司	1 栋 2315 房	成套住宅	77.24	22,900	1,768,796	已查封
34	珠海金山房产有限公司	1 栋 2316 房	成套住宅	42.15	22,900	965,235	已查封
35	珠海金山房产有限公司	1 栋 2317 房	成套住宅	120.56	22,900	2,760,824	已查封
36	珠海金山房产有限公司	1 栋 2318 房	成套住宅	48.94	22,900	1,120,726	已查封
37	珠海金山房产有限公司	1 栋 2401 房	成套住宅	42.17	23,000	969,910	已查封
38	珠海金山房产有限公司	1 栋 2402 房	成套住宅	77.30	23,000	1,777,900	已查封
39	珠海金山房产有限公司	1 栋 2403 房	成套住宅	77.29	23,000	1,777,670	已查封
40	珠海金山房产有限公司	1 栋 2404 房	成套住宅	42.19	23,000	970,370	已查封
41	珠海金山房产有限公司	1 栋 2405 房	成套住宅	120.56	23,000	2,772,880	已查封
42	珠海金山房产有限公司	1 栋 2406 房	成套住宅	48.94	23,000	1,125,620	-
43	珠海金山房产有限公司	1 栋 2407 房	成套住宅	42.14	23,000	969,220	-
44	珠海金山房产有限公司	1 栋 2408 房	成套住宅	77.25	23,000	1,776,750	已查封
45	珠海金山房产有限公司	1 栋 2409 房	成套住宅	77.24	23,000	1,776,520	已查封
46	珠海金山房产有限公司	1 栋 2410 房	成套住宅	42.14	23,000	969,220	-
47	珠海金山房产有限公司	1 栋 2411 房	成套住宅	120.58	23,000	2,773,340	已查封
48	珠海金山房产有限公司	1 栋 2412 房	成套住宅	48.93	23,000	1,125,390	已查封
49	珠海金山房产有限公司	1 栋 2413 房	成套住宅	42.14	23,000	969,220	已查封
50	珠海金山房产有限公司	1 栋 2414 房	成套住宅	77.26	23,000	1,776,980	已查封
51	珠海金山房产有限公司	1 栋 2415 房	成套住宅	77.24	23,000	1,776,520	已查封
52	珠海金山房产有限公司	1 栋 2416 房	成套住宅	42.15	23,000	969,450	已查封
53	珠海金山房产有限公司	1 栋 2417 房	成套住宅	120.56	23,000	2,772,880	已查封
54	珠海金山房产有限公司	1 栋 2418 房	成套住宅	48.94	23,000	1,125,620	已查封



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
55	珠海金山房产有限公司	1 栋 2501 房	成套住宅	42.17	23,100	974,127	已查封
56	珠海金山房产有限公司	1 栋 2502 房	成套住宅	77.30	23,100	1,785,630	已查封
57	珠海金山房产有限公司	1 栋 2503 房	成套住宅	77.29	23,100	1,785,399	已查封
58	珠海金山房产有限公司	1 栋 2504 房	成套住宅	42.19	23,100	974,589	-
59	珠海金山房产有限公司	1 栋 2505 房	成套住宅	120.56	23,100	2,784,936	已查封
60	珠海金山房产有限公司	1 栋 2506 房	成套住宅	48.94	23,100	1,130,514	已查封
61	珠海金山房产有限公司	1 栋 2507 房	成套住宅	42.14	23,100	973,434	已查封
62	珠海金山房产有限公司	1 栋 2508 房	成套住宅	77.25	23,100	1,784,475	已查封
63	珠海金山房产有限公司	1 栋 2509 房	成套住宅	77.24	23,100	1,784,244	已查封
64	珠海金山房产有限公司	1 栋 2510 房	成套住宅	42.14	23,100	973,434	已查封
65	珠海金山房产有限公司	1 栋 2511 房	成套住宅	120.58	23,100	2,785,398	已查封
66	珠海金山房产有限公司	1 栋 2512 房	成套住宅	48.93	23,100	1,130,283	已查封
67	珠海金山房产有限公司	1 栋 2513 房	成套住宅	42.14	23,100	973,434	已查封
68	珠海金山房产有限公司	1 栋 2514 房	成套住宅	77.26	23,100	1,784,706	已查封
69	珠海金山房产有限公司	1 栋 2515 房	成套住宅	77.24	23,100	1,784,244	已查封
70	珠海金山房产有限公司	1 栋 2516 房	成套住宅	42.15	23,100	973,665	已查封
71	珠海金山房产有限公司	1 栋 2517 房	成套住宅	120.56	23,100	2,784,936	已查封
72	珠海金山房产有限公司	1 栋 2518 房	成套住宅	48.94	23,100	1,130,514	已查封
73	珠海金山房产有限公司	1 栋 2601 房	成套住宅	42.17	23,200	978,344	-
74	珠海金山房产有限公司	1 栋 2602 房	成套住宅	77.30	23,200	1,793,360	已查封
75	珠海金山房产有限公司	1 栋 2603 房	成套住宅	77.29	23,200	1,793,128	已查封
76	珠海金山房产有限公司	1 栋 2604 房	成套住宅	42.19	23,200	978,808	已查封
77	珠海金山房产有限公司	1 栋 2605 房	成套住宅	120.56	23,200	2,796,992	已查封
78	珠海金山房产有限公司	1 栋 2606 房	成套住宅	48.94	23,200	1,135,408	已查封
79	珠海金山房产有限公司	1 栋 2607 房	成套住宅	42.14	23,200	977,648	已查封
80	珠海金山房产有限公司	1 栋 2608 房	成套住宅	77.25	23,200	1,792,200	已查封
81	珠海金山房产有限公司	1 栋 2609 房	成套住宅	77.24	23,200	1,791,968	已查封
82	珠海金山房产有限公司	1 栋 2610 房	成套住宅	42.14	23,200	977,648	已查封
83	珠海金山房产有限公司	1 栋 2611 房	成套住宅	120.58	23,200	2,797,456	已查封





序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
84	珠海金山房产有限公司	1 栋 2612 房	成套住宅	48.93	23,200	1,135,176	已查封
85	珠海金山房产有限公司	1 栋 2613 房	成套住宅	42.14	23,200	977,648	已查封
86	珠海金山房产有限公司	1 栋 2614 房	成套住宅	77.26	23,200	1,792,432	已查封
87	珠海金山房产有限公司	1 栋 2615 房	成套住宅	77.24	23,200	1,791,968	已查封
88	珠海金山房产有限公司	1 栋 2616 房	成套住宅	42.15	23,200	977,880	-
89	珠海金山房产有限公司	1 栋 2617 房	成套住宅	120.56	23,200	2,796,992	已查封
90	珠海金山房产有限公司	1 栋 2618 房	成套住宅	48.94	23,200	1,135,408	-
91	珠海金山房产有限公司	1 栋 2701 房	成套住宅	42.17	23,300	982,561	已查封
92	珠海金山房产有限公司	1 栋 2702 房	成套住宅	77.30	23,300	1,801,090	已查封
93	珠海金山房产有限公司	1 栋 2703 房	成套住宅	77.29	23,300	1,800,857	-
94	珠海金山房产有限公司	1 栋 2704 房	成套住宅	42.19	23,300	983,027	-
95	珠海金山房产有限公司	1 栋 2705 房	成套住宅	120.56	23,300	2,809,048	已查封
96	珠海金山房产有限公司	1 栋 2706 房	成套住宅	48.94	23,300	1,140,302	-
97	珠海金山房产有限公司	1 栋 2707 房	成套住宅	42.14	23,300	981,862	已查封
98	珠海金山房产有限公司	1 栋 2708 房	成套住宅	77.25	23,300	1,799,925	-
99	珠海金山房产有限公司	1 栋 2709 房	成套住宅	77.24	23,300	1,799,692	已查封
100	珠海金山房产有限公司	1 栋 2710 房	成套住宅	42.14	23,300	981,862	-
101	珠海金山房产有限公司	1 栋 2711 房	成套住宅	120.58	23,300	2,809,514	已查封
102	珠海金山房产有限公司	1 栋 2712 房	成套住宅	48.93	23,300	1,140,069	-
103	珠海金山房产有限公司	1 栋 2713 房	成套住宅	42.14	23,300	981,862	-
104	珠海金山房产有限公司	1 栋 2714 房	成套住宅	77.26	23,300	1,800,158	已查封
105	珠海金山房产有限公司	1 栋 2715 房	成套住宅	77.24	23,300	1,799,692	已查封
106	珠海金山房产有限公司	1 栋 2716 房	成套住宅	42.15	23,300	982,095	-
107	珠海金山房产有限公司	1 栋 2717 房	成套住宅	120.56	23,300	2,809,048	已查封
108	珠海金山房产有限公司	1 栋 2718 房	成套住宅	48.94	23,300	1,140,302	已查封
109	珠海金山房产有限公司	1 栋 2801 房	成套住宅	42.17	23,400	986,778	已查封
110	珠海金山房产有限公司	1 栋 2802 房	成套住宅	77.30	23,400	1,808,820	已查封
111	珠海金山房产有限公司	1 栋 2803 房	成套住宅	77.29	23,400	1,808,586	已查封
112	珠海金山房产有限公司	1 栋 2804 房	成套住宅	42.19	23,400	987,246	-



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
113	珠海金山房产有限公司	1 栋 2805 房	成套住宅	120.56	23,400	2,821,104	已查封
114	珠海金山房产有限公司	1 栋 2806 房	成套住宅	48.94	23,400	1,145,196	已查封
115	珠海金山房产有限公司	1 栋 2807 房	成套住宅	42.14	23,400	986,076	已查封
116	珠海金山房产有限公司	1 栋 2808 房	成套住宅	77.25	23,400	1,807,650	-
117	珠海金山房产有限公司	1 栋 2809 房	成套住宅	77.24	23,400	1,807,416	-
118	珠海金山房产有限公司	1 栋 2810 房	成套住宅	42.14	23,400	986,076	-
119	珠海金山房产有限公司	1 栋 2811 房	成套住宅	120.58	23,400	2,821,572	已查封
120	珠海金山房产有限公司	1 栋 2812 房	成套住宅	48.93	23,400	1,144,962	已查封
121	珠海金山房产有限公司	1 栋 2813 房	成套住宅	42.14	23,400	986,076	-
122	珠海金山房产有限公司	1 栋 2814 房	成套住宅	77.26	23,400	1,807,884	已查封
123	珠海金山房产有限公司	1 栋 2815 房	成套住宅	77.24	23,400	1,807,416	已查封
124	珠海金山房产有限公司	1 栋 2816 房	成套住宅	42.15	23,400	986,310	已查封
125	珠海金山房产有限公司	1 栋 2817 房	成套住宅	120.56	23,400	2,821,104	已查封
126	珠海金山房产有限公司	1 栋 2818 房	成套住宅	48.94	23,400	1,145,196	已查封
127	珠海金山房产有限公司	1 栋 2901 房	成套住宅	42.17	23,500	990,995	-
128	珠海金山房产有限公司	1 栋 2902 房	成套住宅	77.30	23,500	1,816,550	已查封
129	珠海金山房产有限公司	1 栋 2903 房	成套住宅	77.29	23,500	1,816,315	-
130	珠海金山房产有限公司	1 栋 2904 房	成套住宅	42.19	23,500	991,465	已查封
131	珠海金山房产有限公司	1 栋 2905 房	成套住宅	120.56	23,500	2,833,160	已查封
132	珠海金山房产有限公司	1 栋 2906 房	成套住宅	48.94	23,500	1,150,090	-
133	珠海金山房产有限公司	1 栋 2907 房	成套住宅	42.14	23,500	990,290	已查封
134	珠海金山房产有限公司	1 栋 2908 房	成套住宅	77.25	23,500	1,815,375	-
135	珠海金山房产有限公司	1 栋 2909 房	成套住宅	77.24	23,500	1,815,140	已查封
136	珠海金山房产有限公司	1 栋 2910 房	成套住宅	42.14	23,500	990,290	已查封
137	珠海金山房产有限公司	1 栋 2911 房	成套住宅	120.58	23,500	2,833,630	已查封
138	珠海金山房产有限公司	1 栋 2912 房	成套住宅	48.93	23,500	1,149,855	已查封
139	珠海金山房产有限公司	1 栋 2913 房	成套住宅	42.14	23,500	990,290	已查封
140	珠海金山房产有限公司	1 栋 2914 房	成套住宅	77.26	23,500	1,815,610	已查封
141	珠海金山房产有限公司	1 栋 2915 房	成套住宅	77.24	23,500	1,815,140	已查封



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
142	珠海金山房产有限公司	1 栋 2916 房	成套住宅	42.15	23,500	990,525	已查封
143	珠海金山房产有限公司	1 栋 2917 房	成套住宅	120.56	23,500	2,833,160	已查封
144	珠海金山房产有限公司	1 栋 2918 房	成套住宅	48.94	23,500	1,150,090	-
145	珠海金山房产有限公司	1 栋 3001 房	成套住宅	42.17	23,600	995,212	已查封
146	珠海金山房产有限公司	1 栋 3002 房	成套住宅	77.30	23,600	1,824,280	-
147	珠海金山房产有限公司	1 栋 3003 房	成套住宅	77.29	23,600	1,824,044	已查封
148	珠海金山房产有限公司	1 栋 3004 房	成套住宅	42.19	23,600	995,684	已查封
149	珠海金山房产有限公司	1 栋 3005 房	成套住宅	120.56	23,600	2,845,216	已查封
150	珠海金山房产有限公司	1 栋 3006 房	成套住宅	48.94	23,600	1,154,984	已查封
151	珠海金山房产有限公司	1 栋 3007 房	成套住宅	42.14	23,600	994,504	-
152	珠海金山房产有限公司	1 栋 3008 房	成套住宅	77.25	23,600	1,823,100	-
153	珠海金山房产有限公司	1 栋 3009 房	成套住宅	77.24	23,600	1,822,864	已查封
154	珠海金山房产有限公司	1 栋 3010 房	成套住宅	42.14	23,600	994,504	已查封
155	珠海金山房产有限公司	1 栋 3011 房	成套住宅	120.58	23,600	2,845,688	已查封
156	珠海金山房产有限公司	1 栋 3012 房	成套住宅	48.93	23,600	1,154,748	已查封
157	珠海金山房产有限公司	1 栋 3013 房	成套住宅	42.14	23,600	994,504	-
158	珠海金山房产有限公司	1 栋 3014 房	成套住宅	77.26	23,600	1,823,336	已查封
159	珠海金山房产有限公司	1 栋 3015 房	成套住宅	77.24	23,600	1,822,864	已查封
160	珠海金山房产有限公司	1 栋 3016 房	成套住宅	42.15	23,600	994,740	-
161	珠海金山房产有限公司	1 栋 3017 房	成套住宅	120.56	23,600	2,845,216	已查封
162	珠海金山房产有限公司	1 栋 3018 房	成套住宅	48.94	23,600	1,154,984	-
163	珠海金山房产有限公司	1 栋 3101 房	成套住宅	42.17	23,700	999,429	-
164	珠海金山房产有限公司	1 栋 3102 房	成套住宅	77.30	23,700	1,832,010	已查封
165	珠海金山房产有限公司	1 栋 3103 房	成套住宅	77.29	23,700	1,831,773	已查封
166	珠海金山房产有限公司	1 栋 3104 房	成套住宅	42.19	23,700	999,903	-
167	珠海金山房产有限公司	1 栋 3105 房	成套住宅	120.56	23,700	2,857,272	-
168	珠海金山房产有限公司	1 栋 3106 房	成套住宅	48.94	23,700	1,159,878	-
169	珠海金山房产有限公司	1 栋 3107 房	成套住宅	42.14	23,700	998,718	-
170	珠海金山房产有限公司	1 栋 3108 房	成套住宅	77.25	23,700	1,830,825	-



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
171	珠海金山房产有限公司	1 栋 3109 房	成套住宅	77.24	23,700	1,830,588	-
172	珠海金山房产有限公司	1 栋 3110 房	成套住宅	42.14	23,700	998,718	-
173	珠海金山房产有限公司	1 栋 3111 房	成套住宅	120.58	23,700	2,857,746	已查封
174	珠海金山房产有限公司	1 栋 3112 房	成套住宅	48.93	23,700	1,159,641	已查封
175	珠海金山房产有限公司	1 栋 3113 房	成套住宅	42.14	23,700	998,718	已查封
176	珠海金山房产有限公司	1 栋 3114 房	成套住宅	77.26	23,700	1,831,062	已查封
177	珠海金山房产有限公司	1 栋 3115 房	成套住宅	77.24	23,700	1,830,588	已查封
178	珠海金山房产有限公司	1 栋 3116 房	成套住宅	42.15	23,700	998,955	已查封
179	珠海金山房产有限公司	1 栋 3117 房	成套住宅	120.56	23,700	2,857,272	已查封
180	珠海金山房产有限公司	1 栋 3118 房	成套住宅	48.94	23,700	1,159,878	-
181	珠海金山房产有限公司	1 栋 3301 房	成套住宅	42.21	23,900	1,008,819	已查封
182	珠海金山房产有限公司	1 栋 3302 房	成套住宅	77.37	23,900	1,849,143	已查封
183	珠海金山房产有限公司	1 栋 3303 房	成套住宅	77.36	23,900	1,848,904	已查封
184	珠海金山房产有限公司	1 栋 3304 房	成套住宅	42.23	23,900	1,009,297	已查封
185	珠海金山房产有限公司	1 栋 3305 房	成套住宅	120.66	23,900	2,883,774	已查封
186	珠海金山房产有限公司	1 栋 3306 房	成套住宅	48.98	23,900	1,170,622	已查封
187	珠海金山房产有限公司	1 栋 3307 房	成套住宅	42.17	23,900	1,007,863	已查封
188	珠海金山房产有限公司	1 栋 3308 房	成套住宅	77.32	23,900	1,847,948	已查封
189	珠海金山房产有限公司	1 栋 3309 房	成套住宅	77.30	23,900	1,847,470	已查封
190	珠海金山房产有限公司	1 栋 3310 房	成套住宅	42.18	23,900	1,008,102	已查封
191	珠海金山房产有限公司	1 栋 3311 房	成套住宅	120.68	23,900	2,884,252	已查封
192	珠海金山房产有限公司	1 栋 3312 房	成套住宅	48.97	23,900	1,170,383	已查封
193	珠海金山房产有限公司	1 栋 3313 房	成套住宅	42.18	23,900	1,008,102	已查封
194	珠海金山房产有限公司	1 栋 3314 房	成套住宅	77.32	23,900	1,847,948	已查封
195	珠海金山房产有限公司	1 栋 3315 房	成套住宅	77.31	23,900	1,847,709	已查封
196	珠海金山房产有限公司	1 栋 3316 房	成套住宅	42.19	23,900	1,008,341	已查封
197	珠海金山房产有限公司	1 栋 3317 房	成套住宅	120.37	23,900	2,876,843	已查封
198	珠海金山房产有限公司	1 栋 3318 房	成套住宅	49.28	23,900	1,177,792	已查封
199	珠海金山房产有限公司	1 栋 3401 房	成套住宅	42.21	24,000	1,013,040	已查封



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
200	珠海金山房产有限公司	1 栋 3402 房	成套住宅	77.37	24,000	1,856,880	已查封
201	珠海金山房产有限公司	1 栋 3403 房	成套住宅	77.36	24,000	1,856,640	已查封
202	珠海金山房产有限公司	1 栋 3404 房	成套住宅	42.23	24,000	1,013,520	已查封
203	珠海金山房产有限公司	1 栋 3405 房	成套住宅	120.66	24,000	2,895,840	已查封
204	珠海金山房产有限公司	1 栋 3406 房	成套住宅	48.98	24,000	1,175,520	已查封
205	珠海金山房产有限公司	1 栋 3407 房	成套住宅	42.17	24,000	1,012,080	已查封
206	珠海金山房产有限公司	1 栋 3408 房	成套住宅	77.32	24,000	1,855,680	已查封
207	珠海金山房产有限公司	1 栋 3409 房	成套住宅	77.30	24,000	1,855,200	-
208	珠海金山房产有限公司	1 栋 3410 房	成套住宅	42.18	24,000	1,012,320	已查封
209	珠海金山房产有限公司	1 栋 3411 房	成套住宅	120.68	24,000	2,896,320	已查封
210	珠海金山房产有限公司	1 栋 3412 房	成套住宅	48.97	24,000	1,175,280	已查封
211	珠海金山房产有限公司	1 栋 3413 房	成套住宅	42.18	24,000	1,012,320	-
212	珠海金山房产有限公司	1 栋 3414 房	成套住宅	77.32	24,000	1,855,680	已查封
213	珠海金山房产有限公司	1 栋 3415 房	成套住宅	77.31	24,000	1,855,440	已查封
214	珠海金山房产有限公司	1 栋 3416 房	成套住宅	42.19	24,000	1,012,560	-
215	珠海金山房产有限公司	1 栋 3417 房	成套住宅	120.37	24,000	2,888,880	已查封
216	珠海金山房产有限公司	1 栋 3418 房	成套住宅	49.28	24,000	1,182,720	已查封
217	珠海金山房产有限公司	1 栋 3501 房	成套住宅	42.21	24,100	1,017,261	-
218	珠海金山房产有限公司	1 栋 3502 房	成套住宅	77.37	24,100	1,864,617	-
219	珠海金山房产有限公司	1 栋 3503 房	成套住宅	77.36	24,100	1,864,376	-
220	珠海金山房产有限公司	1 栋 3504 房	成套住宅	42.23	24,100	1,017,743	-
221	珠海金山房产有限公司	1 栋 3505 房	成套住宅	120.66	24,100	2,907,906	-
222	珠海金山房产有限公司	1 栋 3506 房	成套住宅	48.98	24,100	1,180,418	-
223	珠海金山房产有限公司	1 栋 3507 房	成套住宅	42.17	24,100	1,016,297	-
224	珠海金山房产有限公司	1 栋 3508 房	成套住宅	77.32	24,100	1,863,412	-
225	珠海金山房产有限公司	1 栋 3509 房	成套住宅	77.30	24,100	1,862,930	-
226	珠海金山房产有限公司	1 栋 3510 房	成套住宅	42.18	24,100	1,016,538	-
227	珠海金山房产有限公司	1 栋 3511 房	成套住宅	120.68	24,100	2,908,388	-
228	珠海金山房产有限公司	1 栋 3512 房	成套住宅	48.97	24,100	1,180,177	-



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
229	珠海金山房产有限公司	1 栋 3513 房	成套住宅	42.18	24,100	1,016,538	-
230	珠海金山房产有限公司	1 栋 3514 房	成套住宅	77.32	24,100	1,863,412	已查封
231	珠海金山房产有限公司	1 栋 3515 房	成套住宅	77.31	24,100	1,863,171	已查封
232	珠海金山房产有限公司	1 栋 3516 房	成套住宅	42.19	24,100	1,016,779	-
233	珠海金山房产有限公司	1 栋 3517 房	成套住宅	120.37	24,100	2,900,917	-
234	珠海金山房产有限公司	1 栋 3518 房	成套住宅	49.28	24,100	1,187,648	-
235	珠海金山房产有限公司	1 栋 3601 房	成套住宅	42.21	24,200	1,021,482	已查封
236	珠海金山房产有限公司	1 栋 3602 房	成套住宅	77.37	24,200	1,872,354	已查封
237	珠海金山房产有限公司	1 栋 3603 房	成套住宅	77.36	24,200	1,872,112	已查封
238	珠海金山房产有限公司	1 栋 3604 房	成套住宅	42.23	24,200	1,021,966	已查封
239	珠海金山房产有限公司	1 栋 3605 房	成套住宅	120.66	24,200	2,919,972	已查封
240	珠海金山房产有限公司	1 栋 3606 房	成套住宅	48.98	24,200	1,185,316	已查封
241	珠海金山房产有限公司	1 栋 3607 房	成套住宅	42.17	24,200	1,020,514	已查封
242	珠海金山房产有限公司	1 栋 3608 房	成套住宅	77.32	24,200	1,871,144	已查封
243	珠海金山房产有限公司	1 栋 3609 房	成套住宅	77.30	24,200	1,870,660	已查封
244	珠海金山房产有限公司	1 栋 3610 房	成套住宅	42.18	24,200	1,020,756	已查封
245	珠海金山房产有限公司	1 栋 3611 房	成套住宅	120.68	24,200	2,920,456	已查封
246	珠海金山房产有限公司	1 栋 3612 房	成套住宅	48.97	24,200	1,185,074	已查封
247	珠海金山房产有限公司	1 栋 3613 房	成套住宅	42.18	24,200	1,020,756	已查封
248	珠海金山房产有限公司	1 栋 3614 房	成套住宅	77.32	24,200	1,871,144	已查封
249	珠海金山房产有限公司	1 栋 3615 房	成套住宅	77.31	24,200	1,870,902	已查封
250	珠海金山房产有限公司	1 栋 3616 房	成套住宅	42.19	24,200	1,020,998	已查封
251	珠海金山房产有限公司	1 栋 3617 房	成套住宅	120.37	24,200	2,912,954	已查封
252	珠海金山房产有限公司	1 栋 3618 房	成套住宅	49.28	24,200	1,192,576	已查封
253	珠海金山房产有限公司	1 栋 3701 房	成套住宅	42.21	24,300	1,025,703	已查封
254	珠海金山房产有限公司	1 栋 3702 房	成套住宅	77.37	24,300	1,880,091	已查封
255	珠海金山房产有限公司	1 栋 3703 房	成套住宅	77.36	24,300	1,879,848	已查封
256	珠海金山房产有限公司	1 栋 3704 房	成套住宅	42.23	24,300	1,026,189	已查封
257	珠海金山房产有限公司	1 栋 3705 房	成套住宅	120.66	24,300	2,932,038	已查封



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
258	珠海金山房产有限公司	1 栋 3706 房	成套住宅	48.98	24,300	1,190,214	已查封
259	珠海金山房产有限公司	1 栋 3707 房	成套住宅	42.17	24,300	1,024,731	已查封
260	珠海金山房产有限公司	1 栋 3708 房	成套住宅	77.32	24,300	1,878,876	-
261	珠海金山房产有限公司	1 栋 3709 房	成套住宅	77.30	24,300	1,878,390	已查封
262	珠海金山房产有限公司	1 栋 3710 房	成套住宅	42.18	24,300	1,024,974	-
263	珠海金山房产有限公司	1 栋 3711 房	成套住宅	120.68	24,300	2,932,524	已查封
264	珠海金山房产有限公司	1 栋 3712 房	成套住宅	48.97	24,300	1,189,971	已查封
265	珠海金山房产有限公司	1 栋 3713 房	成套住宅	42.18	24,300	1,024,974	已查封
266	珠海金山房产有限公司	1 栋 3714 房	成套住宅	77.32	24,300	1,878,876	已查封
267	珠海金山房产有限公司	1 栋 3715 房	成套住宅	77.31	24,300	1,878,633	已查封
268	珠海金山房产有限公司	1 栋 3716 房	成套住宅	42.19	24,300	1,025,217	已查封
269	珠海金山房产有限公司	1 栋 3717 房	成套住宅	120.37	24,300	2,924,991	已查封
270	珠海金山房产有限公司	1 栋 3718 房	成套住宅	49.28	24,300	1,197,504	已查封
271	珠海金山房产有限公司	1 栋 3801 房	成套住宅	42.21	24,400	1,029,924	-
272	珠海金山房产有限公司	1 栋 3802 房	成套住宅	77.37	24,400	1,887,828	已查封
273	珠海金山房产有限公司	1 栋 3803 房	成套住宅	77.36	24,400	1,887,584	-
274	珠海金山房产有限公司	1 栋 3804 房	成套住宅	42.23	24,400	1,030,412	已查封
275	珠海金山房产有限公司	1 栋 3805 房	成套住宅	120.66	24,400	2,944,104	已查封
276	珠海金山房产有限公司	1 栋 3806 房	成套住宅	48.98	24,400	1,195,112	已查封
277	珠海金山房产有限公司	1 栋 3807 房	成套住宅	42.17	24,400	1,028,948	已查封
278	珠海金山房产有限公司	1 栋 3808 房	成套住宅	77.32	24,400	1,886,608	已查封
279	珠海金山房产有限公司	1 栋 3809 房	成套住宅	77.30	24,400	1,886,120	已查封
280	珠海金山房产有限公司	1 栋 3810 房	成套住宅	42.18	24,400	1,029,192	已查封
281	珠海金山房产有限公司	1 栋 3811 房	成套住宅	120.68	24,400	2,944,592	已查封
282	珠海金山房产有限公司	1 栋 3812 房	成套住宅	48.97	24,400	1,194,868	已查封
283	珠海金山房产有限公司	1 栋 3813 房	成套住宅	42.18	24,400	1,029,192	已查封
284	珠海金山房产有限公司	1 栋 3814 房	成套住宅	77.32	24,400	1,886,608	已查封
285	珠海金山房产有限公司	1 栋 3815 房	成套住宅	77.31	24,400	1,886,364	已查封
286	珠海金山房产有限公司	1 栋 3816 房	成套住宅	42.19	24,400	1,029,436	-



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
287	珠海金山房产有限公司	1 栋 3817 房	成套住宅	120.37	24,400	2,937,028	已查封
288	珠海金山房产有限公司	1 栋 3818 房	成套住宅	49.28	24,400	1,202,432	已查封
289	珠海金山房产有限公司	1 栋 3901 房	成套住宅	42.21	24,500	1,034,145	已查封
290	珠海金山房产有限公司	1 栋 3902 房	成套住宅	77.37	24,500	1,895,565	-
291	珠海金山房产有限公司	1 栋 3903 房	成套住宅	77.36	24,500	1,895,320	-
292	珠海金山房产有限公司	1 栋 3904 房	成套住宅	42.23	24,500	1,034,635	已查封
293	珠海金山房产有限公司	1 栋 3905 房	成套住宅	120.66	24,500	2,956,170	已查封
294	珠海金山房产有限公司	1 栋 3906 房	成套住宅	48.98	24,500	1,200,010	已查封
295	珠海金山房产有限公司	1 栋 3907 房	成套住宅	42.17	24,500	1,033,165	已查封
296	珠海金山房产有限公司	1 栋 3908 房	成套住宅	77.32	24,500	1,894,340	-
297	珠海金山房产有限公司	1 栋 3909 房	成套住宅	77.30	24,500	1,893,850	已查封
298	珠海金山房产有限公司	1 栋 3910 房	成套住宅	42.18	24,500	1,033,410	已查封
299	珠海金山房产有限公司	1 栋 3911 房	成套住宅	120.68	24,500	2,956,660	已查封
300	珠海金山房产有限公司	1 栋 3912 房	成套住宅	48.97	24,500	1,199,765	-
301	珠海金山房产有限公司	1 栋 3913 房	成套住宅	42.18	24,500	1,033,410	-
302	珠海金山房产有限公司	1 栋 3914 房	成套住宅	77.32	24,500	1,894,340	已查封
303	珠海金山房产有限公司	1 栋 3915 房	成套住宅	77.31	24,500	1,894,095	已查封
304	珠海金山房产有限公司	1 栋 3916 房	成套住宅	42.19	24,500	1,033,655	已查封
305	珠海金山房产有限公司	1 栋 3917 房	成套住宅	120.37	24,500	2,949,065	已查封
306	珠海金山房产有限公司	1 栋 3918 房	成套住宅	49.28	24,500	1,207,360	已查封
307	珠海金山房产有限公司	1 栋 4001 房	成套住宅	42.21	24,600	1,038,366	已查封
308	珠海金山房产有限公司	1 栋 4002 房	成套住宅	77.37	24,600	1,903,302	已查封
309	珠海金山房产有限公司	1 栋 4003 房	成套住宅	77.36	24,600	1,903,056	已查封
310	珠海金山房产有限公司	1 栋 4004 房	成套住宅	42.23	24,600	1,038,858	已查封
311	珠海金山房产有限公司	1 栋 4005 房	成套住宅	120.66	24,600	2,968,236	已查封
312	珠海金山房产有限公司	1 栋 4006 房	成套住宅	48.98	24,600	1,204,908	已查封
313	珠海金山房产有限公司	1 栋 4007 房	成套住宅	42.17	24,600	1,037,382	已查封
314	珠海金山房产有限公司	1 栋 4008 房	成套住宅	77.32	24,600	1,902,072	已查封
315	珠海金山房产有限公司	1 栋 4009 房	成套住宅	77.30	24,600	1,901,580	已查封





序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
316	珠海金山房产有限公司	1 栋 4010 房	成套住宅	42.18	24,600	1,037,628	已查封
317	珠海金山房产有限公司	1 栋 4011 房	成套住宅	120.68	24,600	2,968,728	已查封
318	珠海金山房产有限公司	1 栋 4012 房	成套住宅	48.97	24,600	1,204,662	已查封
319	珠海金山房产有限公司	1 栋 4013 房	成套住宅	42.18	24,600	1,037,628	已查封
320	珠海金山房产有限公司	1 栋 4014 房	成套住宅	77.32	24,600	1,902,072	已查封
321	珠海金山房产有限公司	1 栋 4015 房	成套住宅	77.31	24,600	1,901,826	已查封
322	珠海金山房产有限公司	1 栋 4016 房	成套住宅	42.19	24,600	1,037,874	已查封
323	珠海金山房产有限公司	1 栋 4017 房	成套住宅	120.37	24,600	2,961,102	已查封
324	珠海金山房产有限公司	1 栋 4018 房	成套住宅	49.28	24,600	1,212,288	已查封
325	珠海金山房产有限公司	1 栋 4101 房	成套住宅	42.21	24,700	1,042,587	已查封
326	珠海金山房产有限公司	1 栋 4102 房	成套住宅	77.37	24,700	1,911,039	已查封
327	珠海金山房产有限公司	1 栋 4103 房	成套住宅	77.36	24,700	1,910,792	已查封
328	珠海金山房产有限公司	1 栋 4104 房	成套住宅	42.23	24,700	1,043,081	已查封
329	珠海金山房产有限公司	1 栋 4105 房	成套住宅	120.66	24,700	2,980,302	已查封
330	珠海金山房产有限公司	1 栋 4106 房	成套住宅	48.98	24,700	1,209,806	已查封
331	珠海金山房产有限公司	1 栋 4107 房	成套住宅	42.17	24,700	1,041,599	已查封
332	珠海金山房产有限公司	1 栋 4108 房	成套住宅	77.32	24,700	1,909,804	已查封
333	珠海金山房产有限公司	1 栋 4109 房	成套住宅	77.30	24,700	1,909,310	已查封
334	珠海金山房产有限公司	1 栋 4110 房	成套住宅	42.18	24,700	1,041,846	已查封
335	珠海金山房产有限公司	1 栋 4111 房	成套住宅	120.68	24,700	2,980,796	已查封
336	珠海金山房产有限公司	1 栋 4112 房	成套住宅	48.97	24,700	1,209,559	已查封
337	珠海金山房产有限公司	1 栋 4113 房	成套住宅	42.18	24,700	1,041,846	已查封
338	珠海金山房产有限公司	1 栋 4114 房	成套住宅	77.32	24,700	1,909,804	已查封
339	珠海金山房产有限公司	1 栋 4115 房	成套住宅	77.31	24,700	1,909,557	已查封
340	珠海金山房产有限公司	1 栋 4116 房	成套住宅	42.19	24,700	1,042,093	已查封
341	珠海金山房产有限公司	1 栋 4117 房	成套住宅	120.37	24,700	2,973,139	已查封
342	珠海金山房产有限公司	1 栋 4118 房	成套住宅	49.28	24,700	1,217,216	已查封
343	珠海金山房产有限公司	1 栋 4201 房	成套住宅	42.21	24,800	1,046,808	已查封
344	珠海金山房产有限公司	1 栋 4202 房	成套住宅	77.37	24,800	1,918,776	已查封



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
345	珠海金山房产有限公司	1 栋 4203 房	成套住宅	77.36	24,800	1,918,528	已查封
346	珠海金山房产有限公司	1 栋 4204 房	成套住宅	42.23	24,800	1,047,304	已查封
347	珠海金山房产有限公司	1 栋 4205 房	成套住宅	120.66	24,800	2,992,368	已查封
348	珠海金山房产有限公司	1 栋 4206 房	成套住宅	48.98	24,800	1,214,704	已查封
349	珠海金山房产有限公司	1 栋 4207 房	成套住宅	42.17	24,800	1,045,816	已查封
350	珠海金山房产有限公司	1 栋 4208 房	成套住宅	77.32	24,800	1,917,536	已查封
351	珠海金山房产有限公司	1 栋 4209 房	成套住宅	77.30	24,800	1,917,040	已查封
352	珠海金山房产有限公司	1 栋 4210 房	成套住宅	42.18	24,800	1,046,064	已查封
353	珠海金山房产有限公司	1 栋 4211 房	成套住宅	120.68	24,800	2,992,864	已查封
354	珠海金山房产有限公司	1 栋 4212 房	成套住宅	48.97	24,800	1,214,456	已查封
355	珠海金山房产有限公司	1 栋 4213 房	成套住宅	42.18	24,800	1,046,064	已查封
356	珠海金山房产有限公司	1 栋 4214 房	成套住宅	77.32	24,800	1,917,536	已查封
357	珠海金山房产有限公司	1 栋 4215 房	成套住宅	77.31	24,800	1,917,288	已查封
358	珠海金山房产有限公司	1 栋 4216 房	成套住宅	42.19	24,800	1,046,312	已查封
359	珠海金山房产有限公司	1 栋 4217 房	成套住宅	120.37	24,800	2,985,176	已查封
360	珠海金山房产有限公司	1 栋 4218 房	成套住宅	49.28	24,800	1,222,144	已查封
361	珠海金山房产有限公司	1 栋 4301 房	成套住宅	113.47	24,900	2,825,403	已查封
362	珠海金山房产有限公司	1 栋 4302 房	成套住宅	46.09	24,900	1,147,641	已查封
363	珠海金山房产有限公司	1 栋 4303 房	成套住宅	39.67	24,900	987,783	已查封
364	珠海金山房产有限公司	1 栋 4304 房	成套住宅	72.72	24,900	1,810,728	已查封
365	珠海金山房产有限公司	1 栋 4305 房	成套住宅	72.70	24,900	1,810,230	已查封
366	珠海金山房产有限公司	1 栋 4306 房	成套住宅	39.68	24,900	988,032	已查封
367	珠海金山房产有限公司	1 栋 4307 房	成套住宅	113.49	24,900	2,825,901	已查封
368	珠海金山房产有限公司	1 栋 4308 房	成套住宅	46.08	24,900	1,147,392	已查封
369	珠海金山房产有限公司	1 栋 4309 房	成套住宅	39.67	24,900	987,783	已查封
370	珠海金山房产有限公司	1 栋 4310 房	成套住宅	72.72	24,900	1,810,728	已查封
371	珠海金山房产有限公司	1 栋 4311 房	成套住宅	72.71	24,900	1,810,479	已查封
372	珠海金山房产有限公司	1 栋 4312 房	成套住宅	39.68	24,900	988,032	已查封
373	珠海金山房产有限公司	1 栋 4313 房	成套住宅	113.19	24,900	2,818,431	已查封



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
374	珠海金山房产有限公司	1 栋 4314 房	成套住宅	46.36	24,900	1,154,364	已查封
375	珠海金山房产有限公司	1 栋 4401 房	成套住宅	42.15	25,000	1,053,750	已查封
376	珠海金山房产有限公司	1 栋 4402 房	成套住宅	77.26	25,000	1,931,500	已查封
377	珠海金山房产有限公司	1 栋 4403 房	成套住宅	77.25	25,000	1,931,250	已查封
378	珠海金山房产有限公司	1 栋 4404 房	成套住宅	42.17	25,000	1,054,250	已查封
379	珠海金山房产有限公司	1 栋 4405 房	成套住宅	123.42	25,000	3,085,500	已查封
380	珠海金山房产有限公司	1 栋 4406 房	成套住宅	48.91	25,000	1,222,750	已查封
381	珠海金山房产有限公司	1 栋 4407 房	成套住宅	42.11	25,000	1,052,750	已查封
382	珠海金山房产有限公司	1 栋 4408 房	成套住宅	77.21	25,000	1,930,250	已查封
383	珠海金山房产有限公司	1 栋 4409 房	成套住宅	77.19	25,000	1,929,750	已查封
384	珠海金山房产有限公司	1 栋 4410 房	成套住宅	42.13	25,000	1,053,250	已查封
385	珠海金山房产有限公司	1 栋 4411 房	成套住宅	123.38	25,000	3,084,500	已查封
386	珠海金山房产有限公司	1 栋 4412 房	成套住宅	48.90	25,000	1,222,500	已查封
387	珠海金山房产有限公司	1 栋 4413 房	成套住宅	42.12	25,000	1,053,000	已查封
388	珠海金山房产有限公司	1 栋 4414 房	成套住宅	77.21	25,000	1,930,250	已查封
389	珠海金山房产有限公司	1 栋 4415 房	成套住宅	77.20	25,000	1,930,000	已查封
390	珠海金山房产有限公司	1 栋 4416 房	成套住宅	42.13	25,000	1,053,250	已查封
391	珠海金山房产有限公司	1 栋 4417 房	成套住宅	123.11	25,000	3,077,750	已查封
392	珠海金山房产有限公司	1 栋 4418 房	成套住宅	49.23	25,000	1,230,750	已查封
393	珠海金山房产有限公司	1 栋 4501 房	成套住宅	250.43	25,100	6,285,793	已查封
394	珠海金山房产有限公司	1 栋 4502 房	成套住宅	211.95	25,100	5,319,945	已查封
395	珠海金山房产有限公司	1 栋 4503 房	成套住宅	233.35	25,100	5,857,085	已查封
396	珠海金山房产有限公司	1 栋 4504 房	成套住宅	239.07	25,100	6,000,657	已查封
397	珠海金山房产有限公司	1 栋 4505 房	成套住宅	201.00	25,100	5,045,100	已查封
398	珠海金山房产有限公司	1 栋 4506 房	成套住宅	189.28	25,100	4,750,928	已查封
399	珠海金山房产有限公司	1 栋 4601 房	成套住宅	250.43	25,200	6,310,836	已查封
400	珠海金山房产有限公司	1 栋 4602 房	成套住宅	211.95	25,200	5,341,140	已查封
401	珠海金山房产有限公司	1 栋 4603 房	成套住宅	233.35	25,200	5,880,420	已查封
402	珠海金山房产有限公司	1 栋 4604 房	成套住宅	239.07	25,200	6,024,564	已查封



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
403	珠海金山房产有限公司	1 栋 4605 房	成套住宅	201.00	25,200	5,065,200	已查封
404	珠海金山房产有限公司	1 栋 4606 房	成套住宅	189.28	25,200	4,769,856	已查封
405	珠海金山房产有限公司	1 栋 4701 房	成套住宅	250.43	25,300	6,335,879	已查封
406	珠海金山房产有限公司	1 栋 4702 房	成套住宅	211.95	25,300	5,362,335	已查封
407	珠海金山房产有限公司	1 栋 4703 房	成套住宅	233.35	25,300	5,903,755	已查封
408	珠海金山房产有限公司	1 栋 4704 房	成套住宅	239.07	25,300	6,048,471	已查封
409	珠海金山房产有限公司	1 栋 4705 房	成套住宅	201.00	25,300	5,085,300	已查封
410	珠海金山房产有限公司	1 栋 4706 房	成套住宅	189.28	25,300	4,788,784	已查封
411	珠海金山房产有限公司	1 栋 4801 房	成套住宅	250.43	25,400	6,360,922	已查封
412	珠海金山房产有限公司	1 栋 4802 房	成套住宅	211.95	25,400	5,383,530	已查封
413	珠海金山房产有限公司	1 栋 4803 房	成套住宅	233.35	25,400	5,927,090	已查封
414	珠海金山房产有限公司	1 栋 4804 房	成套住宅	239.07	25,400	6,072,378	已查封
415	珠海金山房产有限公司	1 栋 4805 房	成套住宅	201.00	25,400	5,105,400	已查封
416	珠海金山房产有限公司	1 栋 4806 房	成套住宅	189.28	25,400	4,807,712	已查封
417	珠海金山房产有限公司	1 栋 4901 房	成套住宅	250.43	25,500	6,385,965	已查封
418	珠海金山房产有限公司	1 栋 4902 房	成套住宅	211.95	25,500	5,404,725	已查封
419	珠海金山房产有限公司	1 栋 4903 房	成套住宅	233.35	25,500	5,950,425	已查封
420	珠海金山房产有限公司	1 栋 4904 房	成套住宅	239.07	25,500	6,096,285	已查封
421	珠海金山房产有限公司	1 栋 4905 房	成套住宅	201.00	25,500	5,125,500	已查封
422	珠海金山房产有限公司	1 栋 4906 房	成套住宅	189.28	25,500	4,826,640	已查封
423	珠海金山房产有限公司	1 栋 5001 房	成套住宅	440.23	25,600	11,269,888	已查封
424	珠海金山房产有限公司	1 栋 5002 房	成套住宅	446.10	25,600	11,420,160	已查封
425	珠海金山房产有限公司	1 栋 5003 房	成套住宅	442.91	25,600	11,338,496	已查封
住宅小计				34626.95	-	838,958,721	-
426	珠海金山房产有限公司	1 栋会所	会所	970.30	10,000	9,703,000	已查封
427	珠海金山房产有限公司	1 栋 7 层酒店	酒店	1616.95	10,000	16,169,500	已查封
428	珠海金山房产有限公司	1 栋 8 层酒店	酒店	1357.03	10,000	13,570,300	已查封
429	珠海金山房产有限公司	1 栋 9 层酒店	酒店	1359.90	10,000	13,599,000	已查封
430	珠海金山房产有限公司	1 栋 10 层酒店	酒店	1359.90	10,000	13,599,000	已查封



序号	权属人	项目名称	用途	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
431	珠海金山房产有限公司	1 栋 11 层酒店	酒店	1359.90	10,000	13,599,000	已查封
432	珠海金山房产有限公司	1 栋 12 层酒店	酒店	1359.90	10,000	13,599,000	已查封
433	珠海金山房产有限公司	1 栋 13 层酒店	酒店	1359.90	10,000	13,599,000	已查封
434	珠海金山房产有限公司	1 栋 14 层酒店	酒店	1359.90	10,000	13,599,000	已查封
435	珠海金山房产有限公司	1 栋 15 层酒店	酒店	1359.90	10,000	13,599,000	已查封
436	珠海金山房产有限公司	1 栋 16 层酒店	酒店	1359.90	10,000	13,599,000	已查封
437	珠海金山房产有限公司	1 栋 17 层酒店	酒店	1359.90	10,000	13,599,000	已查封
438	珠海金山房产有限公司	1 栋 18 层酒店	酒店	1359.90	10,000	13,599,000	已查封
439	珠海金山房产有限公司	1 栋 19 层酒店	酒店	1359.90	10,000	13,599,000	已查封
440	珠海金山房产有限公司	1 栋 20 层酒店	酒店	1371.58	10,000	13,715,800	已查封
441	珠海金山房产有限公司	1 栋 21 层酒店	酒店	836.96	10,000	8,369,600	已查封
酒店及会所小计				21111.72	-	211,117,200	-
442	珠海金山房产有限公司	1 栋-1 层商场	商业服务	6466.75	25,300	163,608,775	已查封
443	珠海金山房产有限公司	1 栋 1 层商场	商业服务	4513.01	46,100	208,049,761	已查封
444	珠海金山房产有限公司	1 栋 2 层商场	商业服务	7118.22	31,800	226,359,396	已查封
445	珠海金山房产有限公司	1 栋 3 层商场	商业服务	7188.39	22,400	161,019,936	已查封
446	珠海金山房产有限公司	1 栋 4 层商场	商业服务	7014.09	17,600	123,447,984	已查封
447	珠海金山房产有限公司	1 栋 5 层商场	商业服务	7114.74	15,200	108,144,048	已查封
448	珠海金山房产有限公司	1 栋 6 层商场	商业服务	7102.39	15,200	107,956,328	已查封
449	珠海金山房产有限公司	1 栋 7 层商场	商业服务	323.62	15,200	4,919,024	已查封
商业小计				46841.21	-	1,103,505,252	-
450	珠海金山房产有限公司	1 栋-2 层车库	地下车库	8167.77	5,000	40,838,850	已查封
地下车库小计				8167.77	-	40,838,850	-
总计				110747.65	-	2,194,420,000	-

注:

1、根据《广东省珠海市中级人民法院委托书》((2020)粤04执379号)、《广东省珠海市中级人民法院关于评估范围的复函》((2020)粤04执379号),估价对象的评估范围为珠海金山房产有限公司位于珠海市香洲区拱北粤海东路(迎宾南路1188号)时代广场主楼在建工程,不包括副楼,其中主楼在建工程的范围包含地下室负一层及负二层、商业裙楼1-6层、酒店部分7-21层、住宅公寓部分22-49层,会所及空中花园部分50-52层



及配套设施用房在内。

2、根据《房地产权证》(粤房地权证珠字第 0100206481 号)及珠海市不动产登记中心查询的《已办房地产登记单元列表》、《未办房地产登记单元列表》，项目共用土地使用权面积为 14045.50 平方米、整体在建工程建筑面积为 128864.32 平方米，主楼在建工程建筑面积合计为 116013.86 平方米，其中地下室一层及二层为 11451.47 平方米(已按附楼 11788.35 平方米的分摊比例扣除应分摊的地下消防水池、生活水池、设备房、人防等公共配套的面积 236.63 平方米)、商业面积为 46841.21 平方米(含地下一层商业 6466.75 平方米)、酒店面积为 20141.42 平方米、住宅公寓为 34626.95 平方米、会所及空中花园为 1986.84 平方米、其他配套设施用房及避难区为 965.97 平方米。

根据估价委托人要求，住宅功能按套分别列示评估结果，酒店、商业、地下车库及会所功能等按层分别列示评估结果。故本次估价中，配套用房、空中花园、避难区及地下人防等建设成本分别按各计价功能面积比例进行分摊，则计价建筑面积合计 110747.65 平方米，其中商业面积为 46841.21 平方米(含地下一层商业 6466.75 平方米)、酒店及会所面积为 21111.72 平方米(含会所 973.30 平方米)、住宅公寓为 34626.95 平方米、地下二层车库为 8167.77 平方米。

本次估价中，估价对象的坐落、宗地信息内容来源于《房地产权证》(粤房地权证珠字第 0100206481 号)及《建设用地批准书》(珠海市[2001]准字第 010 号)等资料；估价对象主楼在建工程建筑面积等内容来源于珠海市不动产登记中心查询的《已办房地产登记单元列表》、《未办房地产登记单元列表》等资料；估价对象抵押、查封信息来源于《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》、《不动产限制(查封)登记表》。若与实际情况不一致，本评估结果须作相应调整，提请报告使用者注意。

3、本次估价中，评估专业人员未能获取估价对象在建工程相关工程监理报告，经估价委托人同意，根据相关当事方提供的《法律尽职调查报告》及评估专业人员实地查勘，于价值时点，估价对象在建工程为停工状态(约于 2015 年开始停工)，未办理消防、综合验收。施工进度为主体封顶已完成、外墙幕墙完成 90%(部分已损坏)、室内公共部分装修已完成 5%、强弱电及排水完成 80%，消防工程完成 70%、电梯安装完成 50%、基础设施及小区景观绿化完成 10%、建筑及装饰设计完成 70%。本次评估按上述现场勘察工程进度情况对估价对象进行评估，若与实际情况不一致，本评估结果须作相应调整，提请报告使用者注意。

4、本次估价中，对于主楼在建工程，评估专业人员未能获取珠海市建设工程质量监督检测站出具的质量检测报告，注册房地产估价师无法对估价对象的工程质量情况进行判断，本次评估已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，设定该项目工程质量符合国家有关质



量安全标准。若与实际情况不一致，本评估结果须作相应调整，提请报告使用者注意。

5、根据相关当事方提供的《法律尽职调查报告》等资料，估价对象整体涉及多个诉讼，涉案金额较大，无法完全统计，其中包含尚未支付工程款、债权债务、欠付薪资等；根据《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》、《不动产限制（查封）登记表》，于价值时点，估价对象均为未抵押状态、估价对象部分为已查封状态。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，本次估价结果没有考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价结果影响，提请报告使用人注意。

6、本次估价结果未考虑地下一层商业及地下二层车库确权登记可能需补缴的地价款。根据类似补地价项目的测算结果，预计可能需补缴地价款及相关税费约 1.18 亿元，最终应补缴地价款及相关税费以政府相关部门核定为准，提请报告使用者注意。

7、根据《建设用地批准书》（珠海市[2001]准字第 010 号）记载：95 年已报建综合楼建筑面积 117920 平方米（其中含地下室 20685 平方米），原已付¥128108519.68 元；根据《建设工程规划许可证》（建字第 2008-018 号），建设规模为 130558.12 平方米（含地下室）。原报建面积与现报建面积不一致，估价对象地上建筑物的确权登记可能需补缴地价，最终应补缴地价款及相关税费以政府相关部门核定为准，提请报告使用者注意。

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

二〇二三年八月十八日



## 目录 Contents

<b>致估价委托人函</b> .....	i
<b>估价师声明</b> .....	1
<b>估价假设和限制条件</b> .....	2
一、一般假设 .....	2
二、未定事项假设 .....	3
三、背离事实假设 .....	4
四、不相一致假设 .....	5
五、依据不足假设 .....	5
六、估价报告使用限制 .....	5
<b>估价结果报告</b> .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	13
六、价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	13
八、估价依据 .....	16
九、估价方法 .....	18
十、估价结果 .....	19
十一、注册房地产估价师 .....	20
十二、实地查勘期 .....	20
十三、估价作业期 .....	20
<b>附件</b> .....	21
一、《广东省珠海市中级人民法院委托书》（（2020）粤 04 执 379 号）复印件；	
二、《广东省珠海市中级人民法院关于评估范围的复函》（（2020）粤 04 执 379 号）复印件；	
三、《房地产权证》（粤房地权证珠字第 0100206481 号）复印件；	
四、《建设用地批准书》（珠海市[2001]准字第 010 号）复印件；	
五、《建设用地规划许可证》（编号：92 拨字 089）复印件；	
六、《建设工程规划许可证》（建字第 2008-018 号）复印件；	
七、《建筑工程施工许可证》（编号：440400200610230101、440400201312020201）复印件；	
八、《广东省珠海市商品房预售许可证》（编号：S201300010）复印件	





- 九、《已办房地产登记单元列表》复印件；
- 十、《未办房地产登记单元列表》复印件；
- 十一、《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》复印件；
- 十二、《不动产限制（查封）登记表》汇总统计表；
- 十三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 十四、估价对象位置图
- 十五、房地产估价机构营业执照复印件
- 十六、房地产估价机构资质证书复印件
- 十七、注册房地产估价师注册证书复印件



## 估价师声明

### Declaration of Appraisers

#### 我们郑重声明：

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

二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》、《人民法院委托评估工作规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

六、注册房地产估价师已于 2023 年 07 月 03 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

七、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

八、本估价报告的解释权归广东思远土地房地产评估咨询有限公司。



## 估价假设和限制条件

### Appraisal Assumptions and Restrictions

#### 一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(二) 于价值时点，估价对象土地使用权已办理产权登记，在建工程尚未完成；经估价委托人同意，根据相关当事方提供的资料，估价对象已取得《建设用地批准书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》，报建资料齐全；本次评估设定估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(六) 根据相关当事方提供的《法律尽职调查报告》等资料，估价对象整体涉及多个诉讼，涉案金额较大，无法完全统计，其中包含尚未支付工程款、债权债务、欠付薪资等；根据《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》、《不动产限制（查封）登记表》，于价值时点，估价对象均为未抵押状态、估价对象部分为已查封状态。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，本次估价结果没有考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价结果影响，提请报告使用人注意。

(七) 本次估价中，评估专业人员未能获取估价对象相关欠缴税费及相关费用（包括税收、物业费及其滞纳金）的资料，本次估价结果没有考虑可能存在的与估价对象产权人有关的欠缴税费及相关费用对估价结果影响。

(八) 本次估价结果没有扣除涉执房地产在财产处置时可能产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提请报告使用者注意。

(九) 本次估价对象的土地、在建工程权属情况以《房地产权证》（粤房地权证珠字第 0100206481 号）等资料为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(十) 评估专业人员于 2023 年 07 月 03 日对估价对象进行了实地查勘，但评估专业人员



对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对估价对象做建筑物基础、结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构、消防工程等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

## 二、未定事项假设

1、根据《房地产权证》（粤房地权证珠字第 0100206481 号）及珠海市不动产登记中心查询的《已办房地产登记单元列表》、《未办房地产登记单元列表》，项目共用土地使用权面积为 14045.50 平方米、整体在建工程建筑面积为 128864.32 平方米，主楼在建工程建筑面积合计为 116013.86 平方米，其中地下室一层及二层为 11451.47 平方米（已按附楼 11788.35 平方米的分摊比例扣除应分摊的地下消防水池、生活水池、设备房、人防等公共配套的面积 236.63 平方米）、商业面积为 46841.21 平方米（含地下一层商业 6466.75 平方米）、酒店面积为 20141.42 平方米、住宅公寓为 34626.95 平方米、会所及空中花园为 1986.84 平方米、其他配套设施用房及避难区为 965.97 平方米。

根据估价委托人要求，住宅功能按套分别列示评估结果，酒店、商业、地下车库及会所功能等按层分别列示评估结果，故本次估价中，配套用房、空中花园、避难区及地下人防等建设成本分别按各计价功能面积比例进行分摊。则计价建筑面积合计 110747.65 平方米，先见下表：

序号	用途	整体建筑面积 (m <sup>2</sup> )	整体计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	主楼在建工程的评估范围建筑面积 (m <sup>2</sup> )	附楼在建工程范围建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估在建工程的计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	地下室一层及二层	11688.1	-	<b>11451.47</b>	236.63	<b>8167.77</b>	地下室（含人防、车库、设备用房等）不计容。其中附楼 11788.35 平方米应分摊的地下消防水池、生活水池、设备房、人防等公共配套的面积 236.63 平方米，公共配套剩余部分面积按主楼地上各功能用途比例进行分摊建设成本。地下一层商业归于商业部分计算，地下车位 198 个，人防车位按 35 平方米/个设置
2	商业	46841.21	46841.21	<b>46841.21</b>	-	<b>46841.21</b>	含地下一层商业 6466.75 m <sup>2</sup>
3	酒店	20141.42	20141.42	<b>20141.42</b>	-	<b>20141.42</b>	-
4	住宅公寓	46415.3	46415.3	<b>34626.95</b>	11788.35	<b>34626.95</b>	整体建筑面积含 2 栋附楼 11788.35 m <sup>2</sup>



序号	用途	整体建筑面积 (m <sup>2</sup> )	整体计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	主楼在建工程的评估范围建筑面积 (m <sup>2</sup> )	附楼在建工程范围建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估在建工程的计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
5	会所及空中花园	1986.84	970.3	<b>1986.84</b>	-	<b>970.3</b>	空中花园 1016.54 m <sup>2</sup> 不计容
6	其它配套设施用房及避难区	1791.45	1032.63	<b>965.97</b>	825.48	-	活动中心 481.31 m <sup>2</sup> 、避难区 210.83 m <sup>2</sup> 、物管用房 133.34 m <sup>2</sup> 属 2 栋附楼，避难区不计容。主楼地上公共配套用房按主楼地上各功能用途比例进行分摊建设成本。
-	合计	128864.32	115400.86	<b>116013.86</b>	12850.46	<b>110747.65</b>	-

本次估价中，估价对象的坐落、宗地信息内容来源于《房地产权证》（粤房地权证珠字第 0100206481 号）及《建设用地批准书》（珠海市[2001]准字第 010 号）等资料；估价对象主楼在建工程建筑面积等内容来源于珠海市不动产登记中心查询的《已办房地产登记单元列表》、《未办房地产登记单元列表》等资料；估价对象抵押、查封信息来源于《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》、《不动产限制（查封）登记表》。若与实际情况不一致，本评估结果须作相应调整，提请报告使用者注意。

2、本次估价中，评估专业人员未能获取估价对象在建工程相关工程监理报告，经估价委托人同意，根据相关当事方提供的《法律尽职调查报告》及评估专业人员实地查勘，于价值时点，估价对象在建工程为停工状态（约于 2015 年开始停工），未办理消防、综合验收。施工进度为主体封顶已完成、外墙幕墙完成 90%（部分已损坏）、室内公共部分装修已完成 5%、强弱电及排水完成 80%、消防工程完成 70%、电梯安装完成 50%、基础设施及小区景观绿化完成 10%、建筑及装饰设计完成 70%。本次评估按上述现场勘察工程进度情况对估价对象进行评估，若与实际情况不一致，本评估结果须作相应调整，提请报告使用者注意。

### 三、背离事实假设

（一）根据相关当事方提供的《法律尽职调查报告》等资料，估价对象整体涉及多个诉讼，涉案金额较大，无法完全统计，其中包含尚未支付工程款、债权债务、欠付薪资等；根据《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》、《不动产限制（查封）登记表》，于价值时点，估价对象均为未抵押状态、估价对象部分为已查封状态。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，本次估价结果没有考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价结果影响，提请报告使用人注意。

（二）估价对象为土地及在建工程项目，其中住宅、商业、酒店部分已预售或抵债。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据估价委托人要求，估价对象已预售或抵债



部分一并纳入评估范围。本次估价结果已考虑估价对象被迫转让因素及已预售或抵债部分对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

#### 四、不相一致假设

估价对象《房地产权证》(粤房地权证珠字第 0100206481 号)、《建设工程规划许可证》(建字第 2008-018 号)、《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》记载的地址存在前后不一致，本次估价以《房地产权证》(粤房地权证珠字第 0100206481 号)及《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》记载的地址为依据。提请报告使用者注意。

#### 五、依据不足假设

本次估价中，对于在建工程，评估专业人员未能获取珠海市建设工程质量监督检测站出具的质量监测报告，注册房地产估价师无法对估价对象的工程质量情况进行判断，本次评估已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，设定该项目工程质量符合国家有关质量安全标准。若与实际情况不一致，本评估结果须作相应调整，提请报告使用者注意。

#### 六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(二) 本报告估价结果为估价范围内的估价结果，受“估价的假设和限制条件”制约，敬请估价报告的使用者详细阅读报告内容，并合理使用评估价值。

(三) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(四) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(五) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2023 年 08 月 18 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、土地市场或估价对象自身状况发生重大变化，需委托估价机构重新评估。

(六) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装、装修在建工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

(七) 本次估价结果未考虑地下一层商业及地下二层车库确权登记可能需补缴的地价款。根据类似补地价项目的测算结果，预计可能需补缴地价款及相关税费约 1.18 亿元，最终应补缴地价款及相关税费以政府相关部门核定为准，提请报告使用者注意。

(八) 根据《建设用地批准书》(珠海市[2001]准字第 010 号)记载：95 年已报建综合楼建筑面积 117920 平方米 (其中含地下室 20685 平方米)，原已付¥128108519.68 元；根据《建设工程规划许可证》(建字第 2008-018 号)，建设规模为 130558.12 平方米 (含地下室)。原报建



面积与现报建面积不一致，估价对象地上建筑物的确权登记可能需补缴地价，最终应补缴地价款及相关税费以政府相关部门核定为准，提请报告使用者注意

(九) 本次估价结果对应为交易税费按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担的市场价格，本次估价结果没有扣除估价对象交易过户涉及的相关税费。在更名过户时，应按政府有关规定交纳税费，具体费用应以有关部门计算结果为准，提请报告使用者注意。



## 估价结果报告

### Summary Appraisal Report

#### 一、估价委托人

姓名：广东省珠海市中级人民法院  
联系人：何法官、黄书记员  
联系电话：0756-2666256、2666681

#### 二、房地产估价机构

名称：广东思远土地房地产评估咨询有限公司  
住所：珠海市吉大九洲大道中 1082 号中电大厦三层 5-9 轴 301B、302B、303、304  
法定代表人：刘敏军  
房地产估价机构资质证书编号：粤房估备字壹 0300005  
资质等级：壹级  
资质证书有效期：2025 年 04 月 28 日止  
统一社会信用代码：9144040070795932XA  
联系人：李欣  
联系电话：0756-3331038  
邮政编码：519000

#### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 四、估价对象

##### (一) 估价对象范围及基本状况

估价对象为珠海金山房产有限公司位于珠海市香洲区拱北粤海东路（迎宾南路 1188 号）时代广场主楼在建工程（主楼在建工程建筑面积为 116013.86 平方米，计价建筑面积为 110747.65 平方米）。

估价对象包含土地使用权、主楼在建工程以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

##### (二) 估价对象权益状况

###### 1、房地产权益状况

估价对象土地使用权已办理产权登记，在建工程整体尚未竣工未办理产权登记，部分已预售且已办理预购商品房预告登记。

###### (1) 土地使用权权益状况





① 《房地产权证》

根据《房地产权证》(粤房地权证珠字第 0100206481 号), 估价对象土地使用权登记情况见

下表:

产权证号	粤房地权证珠字第 0100206481 号
房地产权属人	珠海金山房产有限公司
共有情况	单独所有
登记时间	2013 年 07 月 16 日
房屋坐落	珠海市香洲区拱北粤海东路
地号	E0801001
土地性质	国有
自用面积 (m <sup>2</sup> )	14045.50
土地使用权取得方式	出让
附记	<p>土地用途: 商业服务业自 (2005 年 09 月 07 日至 2045 年 09 月 07 日止); 住宅用地自 (2005 年 09 月 07 日至 2075 年 09 月 07 日止); 写字楼自 (2005 年 09 月 07 日至 2055 年 09 月 07 日止); 酒店自 (2005 年 09 月 07 日至 2055 年 09 月 07 日止);</p> <p>1、本证由以下四本产权证合并变更而来: 粤房地证字第 2311396 号《房地产权证》、珠国用 (1995) 字第 0402-0100049 号《国有土地使用证》、珠国用 (1995) 字第 0402-0100051 号《国有土地使用证》、珠国用 (1995) 字第 0402-0100052 号《国有土地使用证》。</p> <p>2、地上有在建工程。</p>

② 《建设用地批准书》

根据《建设用地批准书》(珠海市[2001]准字第 010 号), 估价对象土地信息如下:

用地单位名称	珠海金山房产有限公司
批准用地面积	14045.50 平方米
土地用途	商业、办公、公寓
土地座落	拱北粤海东路
本批准书有效期	自 2001 年元月至 2003 年元月

③ 《建设用地规划许可证》

根据《建设用地规划许可证》(编号: 92 拨字 089 号), 估价对象土地使用权规划信息见下

表:

项目	单位	指标
用地单位	-	珠海金山房产有限公司
用地项目名称	-	商业、办公、公寓
用地位置	-	拱北粤海东路
用地面积	-	壹万肆仟零肆拾伍点伍平方米

(2) 在建工程权益状况

① 《建设工程规划许可证》

证号	建字第 2008-018 号
建设单位	珠海金山房产有限公司
建设项目名称	商业、住宅、酒店 (时代广场)
建设位置	拱北迎宾大道 1193 号
建设规模	130558.12 平方米 (含地下层)
附记	<p>1、商业、住宅、酒店; 2 栋, 地上 31、54 层, 地下 2 层; 基底面积 6494.39 平方米, 地上建筑面积 110749.70 平方米, 地下建筑面积 19808.42 平方米;</p> <p>2、地上建筑面积 110749.7 平方米, 含: 商业 43014.48 平方米、住宅 45350.18 平方米、酒店 17243.07 平方米、避难设备层 5141.97 平方米 (含通信设备房 151.20 平方米); 原发 2004 规字 061 号许可证及附件收回作废。</p>



② 《建设工程施工许可证》1

编号	440400200610230101
建设单位	珠海金山房产有限公司
工程名称	时代广场
建设地址	拱北粤海东路
建设规模	74517.54 平方米
合同价格	3394.71 万元
建筑型号等	裙楼/附楼, 1 幢, 地上 31 层、地下 2 层, 地上剪力墙结构, 地下面积 19808.26 平方米、地上面积 54709.28 平方米。

③ 《建设工程施工许可证》2

编号	440400201312020201
建设单位	珠海金山房产有限公司
工程名称	时代广场主楼修改工程
建设地址	拱北迎宾大道 1193 号
建设规模	-
合同价格	5000 万元

④ 《广东省珠海市商品房预售许可证》(编号: S201300010)

开发企业名称	珠海金山房产有限公司	资质证书编号	30050013	备注
项目名称	时代广场	项目座落	珠海迎宾南路 1188 号	房地产权证号: 珠国用 (1995) 字第 04020100049 号、珠国用 (1995) 字第 04020100051 号、珠国用 (1995) 字第 04020100052 号、粤房地证字第 2311396 号。 其中: 1、物业用房 368.01 平方米, 设在第 4 层 133.34 平方米及 1 栋 32 层 234.67 平方米; 2、配电用房 877.38 平方米, 设在 1 栋负一层、6 层、32 层; 3、垃圾用房 38.10 平方米, 设在 1 栋 1 层; 4、地下室 18154.85 平方米; 5、会所 970.30 平方米、活动中心 481.31 平方米, 分别设在 1 栋 52 层及 2 栋 7 层; 6、避难区 758.82 平方米, 设在 1 栋 21 层、32 层 43 层; 7、架空花园 1016.54 平方米, 设在 1 栋 51 层; 8、下列房屋不许预售: 住宅 1 栋 5001 房、5002 房、5003 房; 酒店 1 栋 7-21 层; 商业第 4 层。本证于 2013 年 7 月 17 日同意变更预售许可房地产权证信息为粤房地产权证珠字第 0100206481 号。
可预售建筑面积	78446.43 平方米	预售房屋占用土地是否抵押	未被抵押	
预售房屋栋号/报建层数/已建层数	1 栋/54 层/54 层、2 栋/31 层/31 层			
住宅	45086.06 平方米, 548 套	套内建筑面积	32670.27 平方米	
商业	33360.37 平方米, 6 套	套内建筑面积	26881.01 平方米	
办公	0 平方米 0 套	套内建筑面积	-	
其它	0 平方米 0 套	套内建筑面积	-	
预售款专用账号	交行银行珠海拱北支行/444000098018170048677 建行珠海拱北支行/44001646335053002794 广发行迎宾支行/113006520010000182 工行夏湾支行/2002025629000086936 浦发银行珠海分行/19610155300001218			

2、他项权利设立情况

根据《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》、《不动产限制 (查封) 登记表》，估价对象部分均已查封、未抵押、未变更，其具体情况如下：

楼层	用途	抵押情况	查封情况	异议登记情况
地下2层	车库、商场库房	无	已查封	无
地下1层	超市、酒店用房、商场库房	无	已查封	无
1层	商场	无	已查封	无
2层	商场	无	已查封	无
3层	商场	无	已查封	无
4层	商场	无	已查封	无
5层	商场	无	已查封	无
6层	商场	无	已查封	无
7层	酒店、商业用房	无	已查封	无
8层	酒店	无	已查封	无
9层	酒店	无	已查封	无
10层	酒店	无	已查封	无
11层	酒店	无	已查封	无
12层	酒店	无	已查封	无
13层	酒店	无	已查封	无
14层	酒店	无	已查封	无
15层	酒店	无	已查封	无
16层	酒店	无	已查封	无
17层	酒店	无	已查封	无
18层	酒店	无	已查封	无
19层	酒店	无	已查封	无
20层	酒店	无	已查封	无
21层	酒店	无	已查封	无
22层	2201-2215、2217、2218 住宅	无	已查封	无
23层	2301-2318 住宅	无	已查封	无
24层	2401-2405、2408、2409、2411-2418 住宅	无	已查封	无
25层	2501-2503、2505-2518 住宅	无	已查封	无
26层	2602-2615、2617 住宅	无	已查封	无
27层	2701、2702、2705、2707、2709、2711、2714、2715、2717、2718 住宅	无	已查封	无
28层	2801-2803、2805-2807、2811、2812、2814-2818 住宅	无	已查封	无
29层	2902、2904、2905、2907、2909-2917 住宅	无	已查封	无
30层	3001、3003-3006、3009-3012、3014、3015、3017 住宅	无	已查封	无
31层	3102、3103、3111-3117 住宅	无	已查封	无
32层	备用房	无	已查封	无
33层	3301-3318 住宅	无	已查封	无
34层	3401-3408、3410-3412、3414、3415、3417、3418 住宅	无	已查封	无
35层	3514、3515 住宅	无	已查封	无
36层	3601-3618 住宅	无	已查封	无
37层	3701-3707、3709、3711-3718 住宅	无	已查封	无
38层	3802、3804-3815、3817、3818 住宅	无	已查封	无
39层	3901、3904-3907、3909-3911、3914-3918 住宅	无	已查封	无
40层	4001-4018 住宅	无	已查封	无
41层	4101-4118 住宅	无	已查封	无
42层	4201-4218 住宅	无	已查封	无
43层	4301-4314 住宅	无	已查封	无
44层	4401-4418 住宅	无	已查封	无



楼层	用途	抵押情况	查封情况	异议登记情况
45 层	4501-4506 住宅	无	已查封	无
46 层	4601-4606 住宅	无	已查封	无
47 层	4701-4706 住宅	无	已查封	无
48 层	4801-4806 住宅	无	已查封	无
49 层	4901-4906 住宅	无	已查封	无
50 层	5001-5003 住宅	无	已查封	无
51 层	空中花园	无	已查封	无
52 层	会所	无	已查封	无

备注：估价对象其余部分均未抵押、未查封。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1、土地实物状况

①估价对象所在宗地位于珠海市香洲区拱北粤海东路（迎宾南路 1188 号）时代广场，东至凯悦丽景酒店，南至迎宾广场、滨海花园，西至迎宾南路，北至粤海东路，临主干道迎宾南路、次干道粤海东路；用地性质为商业、住宅、写字楼、酒店用地；共用土地面积为 14045.50 平方米；估价对象地形平坦、地势一般，地质承载力较好；宗地形状规则，对土地利用极为有利；宗地红线外围“六通”（给水、排水、通电、通路、通讯、通气），市政基础设施完善。

②估价对象共用宗地上建有在建工程，为两栋塔楼、一栋裙楼。主塔楼位于宗地东北角，附塔楼位于宗地西南角，裙楼临迎宾南路、粤海东路。

#### 2、建筑物实物状况

序号	用途	整体建筑面积 (m <sup>2</sup> )	整体计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	主楼在建工程的评估范围建筑面积 (m <sup>2</sup> )	附楼在建工程范围建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估在建工程的计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	地下室一层及二层	11688.1	-	<b>11451.47</b>	236.63	<b>8167.77</b>	地下室（含人防、车库、设备用房等）不计容。其中附楼 11788.35 平方米应分摊的地下消防水池、生活水池、设备房、人防等公共配套的面积 236.63 平方米，公共配套剩余部分面积按主楼地上各功能用途比例进行分摊建设成本。地下一层商业归于商业部分计算，地下车位 198 个，人防车位按 35 平方米/个设置
2	商业	46841.21	46841.21	<b>46841.21</b>	-	<b>46841.21</b>	含地下一层商业 6466.75 m <sup>2</sup>
3	酒店	20141.42	20141.42	<b>20141.42</b>	-	<b>20141.42</b>	-
4	住宅公寓	46415.3	46415.3	<b>34626.95</b>	11788.35	<b>34626.95</b>	整体建筑面积含 2 栋附楼 11788.35 m <sup>2</sup>



序号	用途	整体建筑面积 (m <sup>2</sup> )	整体计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	主楼在建工程的评估范围建筑面积 (m <sup>2</sup> )	附楼在建工程范围建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估在建工程的计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
5	会所及空中花园	1986.84	970.3	<b>1986.84</b>	-	<b>970.3</b>	空中花园 1016.54 m <sup>2</sup> 不计容
6	其它配套设施用房及避难区	1791.45	1032.63	<b>965.97</b>	825.48	-	活动中心 481.31 m <sup>2</sup> 、避难区 210.83 m <sup>2</sup> 、物管用房 133.34 m <sup>2</sup> 属 2 栋附楼，避难区不计容。主楼地上公共配套用房按主楼地上各功能用途比例进行分摊建设成本。
-	合计	128864.32	115400.86	<b>116013.86</b>	12850.46	<b>110747.65</b>	-

**说明：**根据《房地产权证》（粤房地权证珠字第 0100206481 号）及珠海市不动产登记中心查询的《已办房地产登记单元列表》、《未办房地产登记单元列表》，项目共用土地使用权面积为 14045.50 平方米、整体在建工程建筑面积为 128864.32 平方米，主楼在建工程建筑面积合计为 116013.86 平方米，其中地下室一层及二层为 11451.47 平方米（已按附楼 11788.35 平方米的分摊比例扣除应分摊的地下消防水池、生活水池、设备房、人防等公共配套的面积 236.63 平方米）、商业面积为 46841.21 平方米（含地下一层商业 6466.75 平方米）、酒店面积为 20141.42 平方米、住宅公寓为 34626.95 平方米、会所及空中花园为 1986.84 平方米、其他配套设施用房及避难区为 965.97 平方米。

根据估价委托人要求，住宅功能按套分别列示评估结果，酒店、商业、地下车库及会所功能等按层分别列示评估结果。故本次估价中，配套用房、空中花园、避难区及地下设备房、人防等建设成本分别按各计价功能面积比例进行分摊，则计价建筑面积合计 110747.65 平方米，其中商业面积为 46841.21 平方米（含地下一层商业 6466.75 平方米）、酒店及会所面积为 21111.72 平方米（含会所 973.30 平方米）、住宅公寓为 34626.95 平方米、地下二层车库为 8167.77 平方米。

本次估价中，估价对象的坐落、宗地信息内容来源于《房地产权证》（粤房地权证珠字第 0100206481 号）及《建设用地批准书》（珠海市[2001]准字第 010 号）等资料；估价对象在建工程建筑面积等内容来源于珠海市不动产登记中心查询的《已办房地产登记单元列表》、《未办房地产登记单元列表》等资料；估价对象抵押、查封信息来源于《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》、《不动产限制（查封）登记表》。若与实际情况不一致，本评估结果须作相应调整，提请报告使用者注意。

本次估价中，评估专业人员未能获取估价对象在建工程相关工程监理报告，经估价委托人同



意，根据相关当事方提供的《法律尽职调查报告》及评估专业人员实地查勘，于价值时点，估价对象在建工程为停工状态（约于 2015 年开始停工），未办理消防、综合验收。施工进度为主体封顶已完成、外墙幕墙完成 90%（部分已损坏）、室内公共部分装修已完成 5%、强弱电及排水完成 80%、消防工程完成 70%、电梯安装完成 50%、基础设施及小区景观绿化完成 10%、建筑及装饰设计完成 70%。本次评估按上述现场勘察工程进度情况对估价对象进行评估，若与实际情况不一致，本评估结果须作相应调整，提请报告使用者注意。

本次估价中，根据相关当事方提供的《法律尽职调查报告》等资料，估价对象整体涉及多个诉讼，涉案金额较大，无法完全统计，其中包含尚未支付工程款、债权债务、欠付薪资等。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，本次估价结果没有考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价结果影响，提请报告使用人注意。

估价对象所属楼宇为“烂尾楼”改造范围，房屋尚未通过消防、综合验收及确权等。本次估价中，对于主楼在建工程，评估专业人员未能获取珠海市建设工程质量监督检测站出具的质量监测报告，注册房地产估价师无法对估价对象的工程质量情况进行判断，本次评估已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，设定该项目工程质量符合国家有关质量安全标准。若与实际情况不一致，本评估结果须作相应调整，提请报告使用者注意。

#### （四）估价对象所在区域状况

估价对象位于珠海市香洲区拱北粤海东路（迎宾南路 1188 号）时代广场，东至凯悦丽景酒店，南至迎宾广场、滨海花园，西至迎宾南路，北至粤海东路，临主干道迎宾南路、次干道粤海东路，距估价对象较近的公交站点名称为银都站，附近有 4、9、13、36、99、101 路等多路公交线路经过，交通条件较好，区域通达度良好；周围公共、生活配套设施较齐全，有凉粉桥社区公园、米兰百货广场、迎宾广场、珠海市第二人民医院、珠海市中西医结合医院、拱北小学、拱北市场等，生活便利度良好。估价对象周边小区住宅分布较多，临近拱北口岸，商业氛围较浓厚。

### 五、价值时点

二〇二三年七月三日。

### 六、价值类型

本次评估价值内涵为市场价值。所谓市场价值，是指估价对象于价值时点在公开市场（是指竞争性的、以最大限度追求经济利益为目的、所有市场主体均可平等自由参与交易的市场）上最可能形成或成立的价格。

本报告价格货币单位均为人民币。

### 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：



### **(一) 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各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### **(二) 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

### **(三) 价值时点原则**

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值



时点对应的市场价值。

本次评估中，房价水平、租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

#### **(四) 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，利润率等参数参考市场同类房产进行确定，这些遵循了替代原则。

#### **(五) 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

估价对象为珠海金山房产有限公司位于珠海市香洲区拱北粤海东路（迎宾南路 1188 号）时代广场主楼在建工程，根据相关当事人提供的资料记载，土地为国有出让取得，用途为商业服务业、住宅、写字楼、酒店用地，在建工程用途为住宅、商业、酒店、地下商业、地下车库用途；估价对象规划条件符合区域规划及市场需求。故我们分析认为，估价对象土地作为商业服务业、住宅、写字楼、酒店用途，在建工程作为住宅、商业、酒店、地下商业、地下车库用途使用符合最高最佳利用原则。





## (六) 预期收益原则

遵循预期收益原则是指房地产估价应以估价对象在正常利用下的未来客观有效的预期收益为基准。预测的未来收益必须是客观的、合理的，是在正常的市场状况，经营管理水平下的房地产纯收益。这要求评估专业人员必须了解过去的收益状况，认真分析房地产市场的现状、发展趋势，以及对房地产市场产生影响的宏观经济形势、各项政策，合理预测各种房地产投资行为在正常情况下的客观的投入产出状况。对预期收益的预测分析，往往是运用收益还原法评估房地产价格的关键。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 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，2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，第三次修订于 2021 年 9 月 1 日起施行)；
- (5) 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法(2019 修正)》(2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订，自 2019 年 4 月 23 日起实施)；
- (7) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号，自 2018 年 9 月 1 日起施行)；
- (8) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号，自 1986 年 10 月 1 日起施行，2011 年 1 月 8 日根据国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；
- (9) 《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令第 51 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；
- (10) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行)；
- (11) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；
- (12) 《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》(财税



(2016) 43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);

(13) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);

(14) 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);

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

(16) 《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);

(17) 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98 号, 自 2010 年 11 月 7 日起施行)。

## **(二) 技术标准、规程、规范**

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 自 2015 年 12 月 1 日起实施);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 自 2014 年 2 月 1 日起实施);
3. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 自 2014 年 12 月 1 日起实施);
4. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号, 2018 年 12 月 10 日发布);
5. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号, 自 2021 年 9 月 1 日起施行);

## **(三) 估价委托人提供的有关资料**

1. 《广东省珠海市中级人民法院委托书》((2020) 粤 04 执 379 号);
2. 《广东省珠海市中级人民法院关于评估范围的复函》((2020) 粤 04 执 379 号);
3. 《房地产权证》(粤房地权证珠字第 0100206481 号);
4. 《建设用地批准书》(珠海市[2001]准字第 010 号);
5. 《建设用地规划许可证》(编号: 92 拨字 089);
6. 《建设工程规划许可证》(建字第 2008-018 号);
7. 《建筑工程施工许可证》(编号: 440400200610230101、440400201312020201);
8. 《广东省珠海市商品房预售许可证》(编号: S201300010)
9. 《已办房地产登记单元列表》;
10. 《未办房地产登记单元列表》;
11. 《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》;
12. 《不动产限制(查封)登记表》;
13. 估价委托人提供的其他资料。

## **(四) 估价机构和评估专业人员掌握和搜集的有关资料**



1. 实地查勘、摄影和记录；
2. 珠海市房地产市场信息；
3. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
4. 估价对象附近房地产投资回报状况；
5. 估价机构及评估专业人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### (一) 方法选用分析

评估专业人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T 50291 - 2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899 - 2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次选取成本法、假设开发法对估价对象进行测算，选用方法的理由及各方法定义如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是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。	估价对象用地性质为商业服务业、住宅、写字楼、酒店用地，目前地上建有在建工程，与估价对象位于同一区域或类似区域的类似用途、建设状况物业交易案例数量少，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。	不选取
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，应用收益法必须具备的基本前提有：被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；被评估资产预期获利年限可以预测。估价对象用地性质为商业服务业、住宅、写字楼、酒店用地，目前地上建有在建工程，较难预测估价对象的未来预期收益，故本次评估不选取收益法对估价对象进行估价。	不选取
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产。估价对象用地性质为商业服务业、住宅、写字楼、酒店用地，目前地上建有在建工程，可进行续建开发，故本次评估选取假设开发法作为估价方法。	选取
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将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。	估价对象用地性质为商业服务业、住宅、写字楼、酒店用地，目前地上建有在建工程，类似建筑物成本资料及土地成本资料可获取，故可用成本法进行评估，以开发房地产所耗费的各项费用之和为主要依据，考虑建造成本、前期投入费用、管理费用等得到房屋重置价值，再扣除掉实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，得到房屋建筑物评估现值。	选取



## (二) 本次选用估价方法定义及基本公式

### 1、采用成本法估价

成本法是指求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价充分考虑被迫转让开发，各类折旧等因素所导致价值减损。

成本法估价的基本公式为：

房地产成本价值=房地产重置成本-折旧

房地产重置成本=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

其中：评估土地成本，采用基准地价系数修正法进行计算。

### 2、采用假设开发法估价

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法，即将开发完成后的价值减去后续开发的必要成本及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。本次估价充分考虑被迫转让开发的前提及转让税费、重复投入的成本费用、开发期限延长等因素。

假设开发法估价的基本公式为：

土地及在建工程价值=续建完成后价值-在建工程取得税费-续建成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-续建利润

## (三) 估价技术路线

1. 运用成本法求取估价对象房地产价值。
2. 运用假设开发法求取估价对象房地产价值。
3. 将成本法和假设开发法求取的价值结果进行分析，确定估价对象房地产价值。

## 十、估价结果

评估专业人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法、假设开发法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二三年七月三日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象为珠海金山房产有限公司位于珠海市香洲区拱北粤海东路（迎宾南路 1188 号）时代广场主楼在建工程的房地产市场价值合计为**¥2,194,420,000**元，大写：人民币贰拾壹亿玖仟肆佰肆拾贰万元整。

估价结果详见评估结果一览表。



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李欣	4420130082		2023年08月18日
谢锦昌	4420120066		2023年08月18日
陈宇峥	评估专业人员		2023年08月18日

### 十二、实地查勘期

2023年07月03日至2023年07月03日。

### 十三、估价作业期

2023年05月11日至2023年08月18日。



## 附件

### Appendix

- 一、《广东省珠海市中级人民法院委托书》((2020) 粤 04 执 379 号) 复印件;
- 二、《广东省珠海市中级人民法院关于评估范围的复函》((2020) 粤 04 执 379 号) 复印件;
- 三、《房地产权证》(粤房地权证珠字第 0100206481 号) 复印件;
- 四、《建设用地批准书》(珠海市[2001]准字第 010 号) 复印件;
- 五、《建设用地规划许可证》(编号: 92 拨字 089) 复印件;
- 六、《建设工程规划许可证》(建字第 2008-018 号) 复印件;
- 七、《建筑工程施工许可证》(编号: 440400200610230101、440400201312020201) 复印件;
- 八、《广东省珠海市商品房预售许可证》(编号: S201300010) 复印件
- 九、《已办房地产登记单元列表》复印件;
- 十、《未办房地产登记单元列表》复印件;
- 十一、《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》复印件;
- 十二、《不动产限制(查封)登记表》汇总统计表;
- 十三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 十四、估价对象位置图
- 十五、房地产估价机构营业执照复印件
- 十六、房地产估价机构资质证书复印件
- 十七、注册房地产估价师注册证书复印件