

PENGXIN

報告書



深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司
SHENZHEN PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

•机密•

编号： 鹏信房估字[2011]第 437 号

关于东莞市常平镇横江厦村厂房、宿舍及食堂
共五栋建筑物及其所在宗地
房地产估价

报告 书

中国·深圳

SHENZHEN·CHINA

地址：深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座14楼

电话：(0755)82406288 83005988 82403555 82404555 82441777

82408555 82446555 82429222 82426222 82424222

传真：(0755)82420222

邮编：518026

Http: www.pengxin.com

E-mail: px@pengxin.com

鹏信机构简介

鹏信机构是一家以资产评估、土地评估及房地产估价为核心，集评估、工程造价咨询、拆迁项目管理咨询、房地产经营咨询于一体的综合性专业服务机构。机构成立于1998年，由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司、深圳市鹏信工程造价咨询有限公司、深圳市安居伟业拆迁项目管理咨询有限公司等组成。机构现拥有财政部资产评估资质、建设部一级房地产估价资质、国土资源部A级土地评估资质、国家工程造价咨询资质、国家发改委工程咨询资质、深圳市房屋拆迁服务执业资格。

鹏信机构秉承“求实为本、以法为准、严谨执业、服务至诚”的经营信条，凭籍“崇尚职业理性、提倡勤勉创新、鼓励团队精神、强调个人正直”的文化取向，依赖全体同仁的特有技术、经验和专业精神，先后在全国的多个省市同客户建立起长期、稳定的合作关系。鹏信机构将立足于港、澳、台等地区，逐步走向全球。

鹏信机构一贯致力于对国际上先进的评估理念及技能的探索，并结合国内的实际情况建立了有效的经营管理机制和科学的执业规范体系。一批高素质的评估、工程、经济、地产、法律、会计、证券等专业人才汇集成鹏信机构的坚实力量，以其敬业勤勉之力，肩负着鹏信的过去、现在和将来。

业务范围：

1、**整体资产评估范围：**包括企业股份制改造、企业兼并评估；中外企业合资、合作评估；投资入股、股权、产权转让、产权重组、破产清算评估；国有企业改制评估等。

2、**单项资产评估：**包括各类房地产、土地、机器设备、流动资产、无形资产（商标、商誉、知识产权等）评估；企业著名商标、著名专利技术评估；抵押（按揭）、境外招商、融资、保险、拍卖、清算、租赁、产权纠纷、拆迁补偿评估等提供决策依据。

3、**房地产估价：**房地产抵押（按揭）、租售评估；房地产纠纷、拍卖评估；拆迁补偿旧城改造评估；房地产投资与参股、保险、课税评估；股份制重组、兼并、破产、清算中的各类房地产评估等。

4、**土地评估：**全国地方各级政府及管理部門的土地专项评估，土地拍卖评估；土地协议、邀标出让评估；土地使用权买卖、交换、赠与、抵押及作价入股评估；股份制企业重组、上市、合并、合资、合股、破产、清算等涉及各类土地评估等。

5、**工程造价：**工程概算、预算、竣工结（决）算的编制或审核；工程招标标底、投标限价、施工单位投标报价的编制或审核；项目各阶段工程造价监控。

6、**工程咨询：**规划咨询、编制项目建议书、项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、工程项目管理（全过程策划）。

7、**拆迁服务：**包括项目前期调查、拆迁补偿方案制定；拆迁督导；审核评估报告；拆迁项目信息咨询；房屋、建筑物、构筑物、管线、道路场地的拆迁工程。

8、**房地产经营咨询：**包括房地产市场调查、预测、策划及推广；为开发商投资开发房地产项目的上市交易、房地产中介、代理和引进外资开发房地产提供项目信息及配套服务。

9、**财务顾问：**包括财务审计、建帐建制、财务、税务代理；国有企业改制顾问等。

鹏信本着公正、科学、独立的原则和本行业准则，竭诚为社会各界提供专业、规范、公正的服务。

中国·深圳·鹏信



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书

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

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

传真: (0755)82420222

邮编: 518026

Http: www.pengxin.com

E-mail: px@pengxin.com

房地产估价报告

估价项目名称: 关于东莞市常平镇横江夏村厂房、宿舍及食堂共五栋建筑物及其所在宗地房地产估价

委 托 方: 东莞威亮电器有限公司

估 价 方: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

估 价 人 员: 陈智明 李睿智

估价作业日期: 2011 年 06 月 08 日至 2011 年 06 月 23 日

估价报告编号: 鹏信房估字[2011]第 437 号



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书

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

地址: 深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座 14 楼 电话: (0755)82406288 82403555 82404555
传真: (0755)82420222 邮编: 518026 Http: www.pengxin.com E-mail: px@pengxin.com

目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	2
三、估价的假设和限制条件.....	4
四、房地产估价结果报告.....	6
(一) 委托方.....	6
(二) 估价方.....	6
(三) 估价对象.....	6
(四) 估价目的.....	9
(五) 估价时点.....	10
(六) 价值定义.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	11
(十一) 评估人员.....	12
(十二) 估价工作日期.....	12
(十三) 估价报告应用的有效期.....	12
五、估价技术报告.....	13
(一) 估价物业个别因素.....	13
(二) 估价物业区域因素.....	15
(三) 市场背景分析.....	16
(四) 最高最佳使用分析.....	21
(五) 估价方法选用.....	21
(六) 估价测算过程.....	22
(七) 估价结论.....	26
六、附件.....	27



一、致委托方函

东莞威亮电器有限公司:

承蒙委托, 我对东莞市常平镇横江夏村厂房、宿舍及食堂共五栋建筑物及其所在宗地(建筑面积合计为 25,490.49 平方米、土地面积为 18,775.98 平方米, 详见下文评估结果明细表)之市场价值进行评定估算, 估价目的为委托方拟转让估价物业提供价值参考。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托方提供的有关资料以及评估人员实地查勘、查阅掌握的资料, 遵循估价原则, 按照估价程序, 选取收益法、成本法作为主要估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算, 确定委托评估物业在估价时点二〇一一年六月八日的市场评估总值为 31,693,600 元, 大写人民币叁仟壹佰陆拾玖万叁仟陆佰元整。详见下页“评估结果明细表”。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人:

二〇一一年六月二十三日





评估结果明细表。

序号	物业名称	权属人	产权证号	物业用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	备注
1	厂房	东莞威亮电器有限公司	粤房地证字第 C4286061号	厂房	13,593.90	820	11,147,000	建筑物价值不含地价
2	宿舍(6栋)		粤房地证字第 C4286062号	宿舍	4,879.90	850	4,147,900	
3	宿舍(5栋)		粤房地证字第 C4286063号	宿舍	3,733.48	870	3,248,100	
4	宿舍(4栋)		粤房地证字第 C4286064号	宿舍	1,406.51	850	1,195,500	
5	食堂		粤房地证字第 C4286065号	食堂	1,876.70	900	1,689,000	
	小计				25,490.49		21,427,500	
6	土地	东莞威亮电器有限公司	东府国用(2005)第特840号	工业用地			10,266,100	
	合计				25,490.49		31,693,600	



二、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司估价人员胡元龙于 2011 年 06 月 21 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师：

注册号：4420060134

中国注册房地产估价师：

注册号：4420060116



三、估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的假设前提

1、 根据《房地产估价规范》规定，房地产价值评估应以公开市场价值为原则确定其客观合理价格。

公开市场价值，即在估价时点对物业权益进行合理销售的最佳价格，假设：

- (1) 自愿销售的卖主；
- (2) 有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- (3) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (4) 该物业可以在公开市场上自由转让；
- (5) 不考虑特殊买家的额外出价。

2、 使用本估价报告结论时，应考虑物业未来房地产市场变化风险等因素对物业价值的影响。

3、 我们假设物业不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束。

4、 我们查勘了该物业视力可及的部分，但并未进行结构测试，不能确定物业有无结构性损坏。

5、 估价对象的建筑面积、用地面积等数据以委托方提供的《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件为准，我公司未进行实地丈量。

6、 本估价报告中相关产权证明资料，由委托方提供。其产权信息我方仅根据委托方提供的《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件予以列示，评估人员未查验房地产权证原件。评估机构不具备产权界定的功能，其真实性、合法性、准确性由委托方负责。

(二) 本次估价的限制条件

1、 本估价报告仅作为委托方拟转让估价物业提供价值参考，不对其他用途负



责。

2、 房地产估价时点为 2011 年 06 月 08 日，设定其实物状况与估价对象实地查勘之日 2011 年 06 月 21 日完全一致。

3、 本估价报告估价结果自提交报告日一年内有效。在有效期内，如作价标准发生重大变化，对委估物业价值影响较大时，须委托评估机构重新估价。

4、 委估物业评估价值以现行市场转让价为基础，本次估价结果为完全市场价值，包含法定优先受偿款（转让税费等）的价值。

5、 由于委托方提供的是《房地产权证》的复印件，估价对象在评估基准日是否设定他项权利我方无法得知，提醒报告使用者注意。

6、 委托方提供的法律文件是此次估价的重要依据，我们并未向政府部门核实，对于该资料的真实性由委托方负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

7、 本估价报告包括致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

8、 使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律法律责任。

9、 未经本公司同意，本报告不得转载或向任何媒介公开。



四、房地产估价结果报告

(一) 委托方

委托方：东莞威亮电器有限公司
住 所：东莞市常平镇元江元村
法人代表：李淑贤
注册资本：壹仟陆佰捌拾万港币
公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

(二) 估价方

估 价 方：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
住 所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#楼 14 层 1401
资格等级：一级
证书编号：建房估证字[2010]014 号
法人代表：唐刊
联系电话：0755-82404555

(三) 估价对象

1、估价对象权属状况

根据委托方提供的《房地产权证》（证号详见“评估结果明细表”）记载：估价对象权利人为东莞威亮电器有限公司，房地座落于东莞市常平镇横江厦村，登记日期为 2006 年 06 月 06 日。土地使用证号为东府国用（2005）第特 840 号，土地宗地号 1924190600003，图号为 543.25-400.75，土地用途为工业，使用权类型为出让用地，土地使用权终止日期为 2048 年 12 月 29 日，宗地面积 18,775.98 平方米。

详见附后“物业权属状况明细表”。



2、估价对象区域状况

东莞市位于广东省中南部,珠江口东岸,东江下游的珠江三角洲。地处东经 113°31'-114°15'北纬 22°39'-23°09'。最东是清溪的银瓶嘴山,与惠州市接壤;最北是中堂大坦乡,与广州市、惠州市隔江为邻;最西是沙田西大坦西北的狮子洋中心航线,与广州市隔海相望;最南是凤岗雁田水库,与深圳市相连,毗邻港澳,处于广州至深圳经济走廊中西间。北距广州 59 公里,东南距深圳 99 公里,距香港 140 公里。东西长约 70.45 公里,南北宽约 46.8 公里,全市陆地面积 2465 平方公里。

常平镇位于东莞东部,地处广深经济走廊中段。全镇面积 108 平方公里,下辖 33 个村(社区),户籍人口 7.1 万,总人口 40 余万。2010 年全镇生产总值 169 亿元,同比增长 10.43%;规模以上工业总产值 296 亿元;出口总额 35 亿美元;社会消费品零售总额 63 亿元,增长 17.8%;固定资产投资总额 29.94 亿元,增长 2.8%;各项税收总额 19.44 亿元,增长 7.18%;可支配财政收入 9.46 亿元,增长 6.17%;金融机构各项存款余额 229.5 亿元,增长 13.87%。因经济实力名列京九沿线县(市)前茅,常平素有“京九第一镇”之誉。

常平是珠三角铁路交通枢纽。辖区内有京九铁路、广梅汕铁路、广深铁路三线交汇,是全国唯一设有两个大型客运站(东莞站、东莞东站)和一个国家一类铁路口岸的镇,两个火车站日停靠列车 344 趟,年接送旅客近 2000 万人次,口岸年出入境人数 60 多万人次。常平是珠三角未来的轨道交通换乘中心。未来的莞惠城际铁路轨道和东莞市内轨道 R3 线都将在常平辖区内设站,并与国铁实现无缝对接。常平是珠三角多条高速路汇合的重要节点,常虎高速、莞惠高速以及未来的从莞高速、环莞快速都在常平设有进出口。依托环城路和新建十条向外发射的主干道路,常平镇打通逐步打通了镇内各骨干道路、高速路的连接,打通了与周边 8 个镇、珠三角区域乃至全国的沟通联系,珠三角的交通枢纽的地位正在不断凸显。

估价对象位于东莞市常平镇横江夏村,东、北近横江夏围面前路,南临横江夏工业一路、近常马路,西临横江夏工业二路、近东征路,离广深铁路东莞站仅二三公里的距离,交通运输方便。附近有辉发塑胶、翔佑塑胶制品厂、同窗电线厂、金荣印刷及上坑工业园等,工业聚集度高。且附近有新辉幼儿园、丽景幼儿园、常平实验小



学、新惠百货、好而佳百货、军记百货及丽景花园、丽都花园、新天美地花园等生活基础配套设施齐全。

3、装修情况及使用现状

厂房

装修情况

外墙：外墙漆；

内墙：乳胶漆；

天花：乳胶漆，其中夹层办公部分有吊顶；

门窗：铝合金窗、铁门、木门、玻璃门；

地面：地坪漆、办公室部分贴地砖；

楼层：共二层；

结构及设施情况

建筑结构：钢混结构、轻钢屋架；

层高：约 6 米；

设备设施：水电暗装，消防栓等消防设施齐全；

使用现状：现正按规划用途厂房使用；其中一层有隔出部分夹层作办公；

日常维护情况：专业物业管理公司实施日常维护管理，物业及设备设施使用状况良好。

宿舍

装修情况

外墙：马赛克；

内墙：乳胶漆；

天花：乳胶漆；

门窗：铝合金窗、木门；

地面：水磨石地面；其中宿舍（5 栋）一二层办公部分为地砖地面；

楼层：共七层；

结构及设施情况



建筑结构：钢混结构；

层高：约 3 米；

设备设施：水电暗装，消防栓等消防设施齐全；

使用现状：现正按规划用途宿舍使用；其中宿舍（5 栋）第一二层有重新装修用作办公；

日常维护情况：专业物业管理公司实施日常维护管理，物业及设备设施使用状况良好。

食堂

装修情况

外墙：马赛克；

内墙：乳胶漆；

天花：一层为乳胶漆，二层为石膏板吊顶；

门窗：铝合金窗、木门；

地面：水磨石地面；

楼层：共二层；

结构及设施情况

建筑结构：钢混结构，钢屋架；

层高：约 4.5 米；

设备设施：水电暗装，消防栓等消防设施齐全；

使用现状：现正按规划用途食堂使用；

日常维护情况：专业物业管理公司实施日常维护管理，物业及设备设施使用状况良好。

(四) 估价目的

为委托方拟转让估价物业提供价值参考。



(五) 估价时点

二〇一一年六月八日。

(六) 价值定义

本估价报告出具的公开市场价值是指估价对象于估价时点二〇一一年六月八日、对应剩余使用年限为国有土地使用证登记的土地剩余使用年限及符合前述假设和限制条件下、最高最佳使用情况下所能体现的市场价值。

(七) 估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日起实施）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号 2004 年 8 月 28 日发布）；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号 2008 年 1 月 1 日起实施）；
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 5、委托方提供的《房地产权证书》、《国有土地使用证》复印件；
- 6、委托方与我公司签订的委托估价书；
- 7、公司和估价人员掌握的有关资料；
- 8、估价人员市场调查及实地勘查的资料。

(八) 估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、估价时点原则、最高最佳使用原则、替代原则为操作性原则。

- 1、合法原则，是指以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；
- 2、估价时点原则，指估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值；
- 3、最高最佳使用原则，是指应以估价对象的最高最佳使用为前提估价；



4、替代原则，是指估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

估价对象为工业物业，根据评估人员现场勘查，估价对象为收益性房地产，且周边同类物业租赁案例较多，故我们首先采用收益法作为主要评估方法，评估测算出房地合一的市价值；然后我们采用成本法，测算出建筑物的价值；最后用房地合一的价值减去建筑物的价值，即可得到等估宗地的价值。

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。

成本法是先分别求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

（十）估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用收益法、成本法确定委估物业在估价时点二〇一一年六月八日的市场评估总值为 31,693,600 元，大写人民币叁仟壹佰陆拾玖万叁仟陆佰元整，详见评估结果明细表。



(十一) 评估人员

中国注册房地产估价师：

注册号：4420060134

中国注册房地产估价师：

注册号：4420060116

(十二) 估价工作日期

二〇一一年六月八日至二〇一一年六月二十三日。

(十三) 估价报告应用的有效期

本评估报告有效使用期为出具估价报告之日起一年内有效，即 2011 年 06 月 23 日至 2012 年 06 月 22 日。在有效期内，如作价标准发生重大变化，对估价对象房地产价值影响较大时，须委托评估机构重新估价。



五、估价技术报告

(一) 估价物业个别因素

1、估价对象权属状况

根据委托方提供的《房地产权证》(证号详见“评估结果明细表”)记载：估价对象权利人为东莞威亮电器有限公司，房地座落于东莞市常平镇横江厦村，登记日期为 2006 年 06 月 06 日。土地使用证号为东府国用(2005)第特 840 号，土地宗地号 1924190600003，图号为 543.25-400.75，土地用途为工业，使用权类型为出让用地，土地使用权终止日期为 2048 年 12 月 29 日，宗地面积 18,775.98 平方米。

详见附后“物业权属状况明细表”。

2、装修情况及使用现状

厂房

装修情况

外墙：外墙漆；

内墙：乳胶漆；

天花：乳胶漆，其中夹层办公部分有吊顶；

门窗：铝合金窗、铁门、木门、玻璃门；

地面：地坪漆、办公室部分贴地砖；

楼层：共二层；

结构及设施情况

建筑结构：钢混结构、轻钢屋架；

层高：约 6 米；

设备设施：水电暗装，消防栓等消防设施齐全；

使用现状：现正按规划用途厂房使用，其中一层有隔出部分夹层作办公；

日常维护情况：专业物业管理公司实施日常维护管理，物业及设备设施使用状况良好。



宿舍

装修情况

外墙：马赛克；

内墙：乳胶漆；

天花：乳胶漆；

门窗：铝合金窗、木门；

地面：水磨石地面；其中宿舍（5 栋）一二层办公部分为地砖地面；

楼层：共七层；

结构及设施情况

建筑结构：钢混结构；

层高：约 3 米；

设备设施：水电暗装，消防栓等消防设施齐全；

使用现状：现正按规划用途宿舍使用；其中宿舍（5 栋）第一二层有重新装修用作办公；

日常维护情况：专业物业管理公司实施日常维护管理，物业及设备设施使用状况良好。

食堂

装修情况

外墙：马赛克；

内墙：乳胶漆；

天花：一层为乳胶漆，二层为石膏板吊顶；

门窗：铝合金窗、木门；

地面：水磨石地面；

楼层：共二层；

结构及设施情况

建筑结构：钢混结构、钢屋架；

层高：约 4.5 米；



设备设施：水电暗装，消防栓等消防设施齐全；

使用现状：现正按规划用途食堂使用；

日常维护情况：专业物业管理公司实施日常维护管理，物业及设备设施使用状况良好。

（二）估价物业区域因素

东莞市位于广东省中南部,珠江口东岸,东江下游的珠江三角洲。地处东经 113°31'-114°15'北纬 22°39'-23°09'。最东是清溪的银瓶嘴山,与惠州市接壤;最北是中堂大坦乡,与广州市、惠州市隔江为邻;最西是沙田西大坦西北的狮子洋中心航线,与广州市隔海相望;最南是凤岗雁田水库,与深圳市相连,毗邻港澳,处于广州至深圳经济走廊中西间。北距广州 59 公里,东南距深圳 99 公里,距香港 140 公里。东西长约 70.45 公里,南北宽约 46.8 公里,全市陆地面积 2465 平方公里。

常平镇位于东莞东部,地处广深经济走廊中段。全镇面积 108 平方公里,下辖 33 个村(社区),户籍人口 7.1 万,总人口 40 余万。2010 年全镇生产总值 169 亿元,同比增长 10.43%;规模以上工业总产值 296 亿元;出口总额 35 亿美元;社会消费品零售总额 63 亿元,增长 17.8%;固定资产投资总额 29.94 亿元,增长 2.8%;各项税收总额 19.44 亿元,增长 7.18%;可支配财政收入 9.46 亿元,增长 6.17%;金融机构各项存款余额 229.5 亿元,增长 13.87%。因经济实力名列京九沿线县(市)前茅,常平素有“京九第一镇”之誉。

常平是珠三角铁路交通枢纽。辖区内有京九铁路、广梅汕铁路、广深铁路三线交汇,是全国唯一设有两个大型客运站(东莞站、东莞东站)和一个国家一类铁路口岸的镇,两个火车站日停靠列车 344 趟,年接送旅客近 2000 万人次,口岸年出入境人数 60 多万人次。常平是珠三角未来的轨道交通换乘中心。未来的莞惠城际铁路轨道和东莞市内轨道 R3 线都将在常平辖区内设站,并与国铁实现无缝对接。常平是珠三角多条高速路汇合的重要节点,常虎高速、莞惠高速以及未来的从莞高速、环莞快速都在常平设有进出口。依托环城路和新建十条向外发射的主干道路,常平镇打通逐步打通了镇内各骨干道路、高速路的连接,打通了与周边 8 个镇、珠三角区域乃至全国的



沟通联系，珠三角的交通枢纽的地位正在不断凸显。

估价对象位于东莞市常平镇横江厦村，东、北近横江厦围面前路，南临横江厦工业一路、近常马路，西临横江厦工业二路、近东征路，离广深铁路东莞站仅二三公里的距离，交通运输方便。附近有辉发塑胶、翔佑塑胶制品厂、同窗电线厂、金荣印刷及上坑工业园等，工业聚集度高。且附近有新辉幼儿园、丽景幼儿园、常平实验小学、新惠百货、好而佳百货、军记百货及丽景花园、丽都花园、新天美地花园等生活基础配套设施齐全。

（三）市场背景分析

第一部分：宏观经济背景

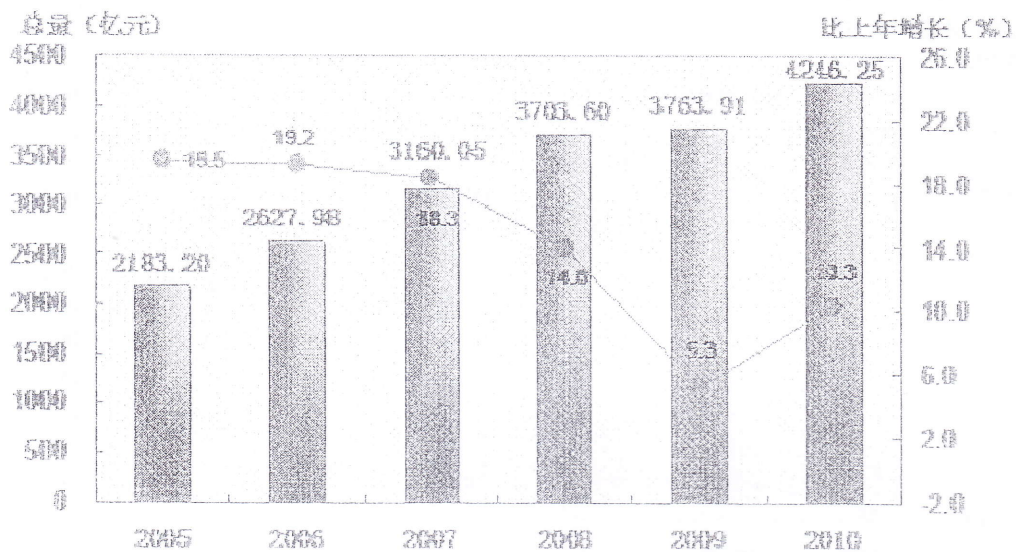
2010年，东莞人民在市委、市政府的坚强领导下，以科学发展观统领全局，全面实施《珠三角地区改革发展规划纲要（2008-2020年）》，突出以转变发展方式为主线，继续稳增长，加力调结构，积极优环境，全面强管理，继续巩固应对国际金融危机取得的成果，国民经济发展逐步摆脱了金融危机带来的影响，呈现出经济平稳较快增长，社会事业不断进步的格局。

◆ 经济总量

初步核算，2010年东莞市生产总值（GDP）4246.25亿元，按可比价格计算，比上年增长10.3%。其中第一产业增加值16.64亿元，增长1.9%；第二产业增加值2183.18亿元，增长16.8%；第三产业增加值2046.43亿元，增长3.9%。三大产业比例为0.4：51.4：48.2。在第三产业中，交通运输、仓储和邮政业增长6.9%，批发和零售业增长9.1%，住宿和餐饮业增长0.9%，金融业增长4.5%，房地产业下降1.1%，其他服务业增长3.4%。



图一 2005—2010年地区生产总值及增长速度



全年来源于东莞的财政收入 785.10 亿元，比上年增长 25.1%。其中市财政一般预算收入 277.84 亿元，增长 20.2%。在市财政一般预算收入中，增值税 62.63 亿元，增长 17.2%；营业税 45.87 亿元，增长 2.6%；企业所得税 24.80 亿元，增长 40.3%；个人所得税 11.04 亿元，增长 26.5%；城市维护建设税 11.38 亿元，增长 23.6%；房产税 9.27 亿元，增长 22.3%；契税 18.70 亿元，增长 18.7%。全年全市工商税收总额 688.72 亿元，比上年增长 25.8%。其中国税 439.44 亿元，增长 29.8%；地税 249.29 亿元，增长 19.3%。全年地方一般财政支出 308.61 亿元，比上年增长 32.7%。其中，一般公共服务支出 16.77 亿元，公共安全支出 28.86 亿元，教育支出 41.30 亿元，科学技术支出 8.60 亿元，文化体育与传媒支出 3.66 亿元，社会保障和就业支出 19.05 亿元，医疗卫生支出 3.21 亿元，环境保护支出 12.26 亿元，城乡社区事务支出 3.19 亿元，农林水事务支出 9.86 亿元，交通运输支出 26.17 亿元。

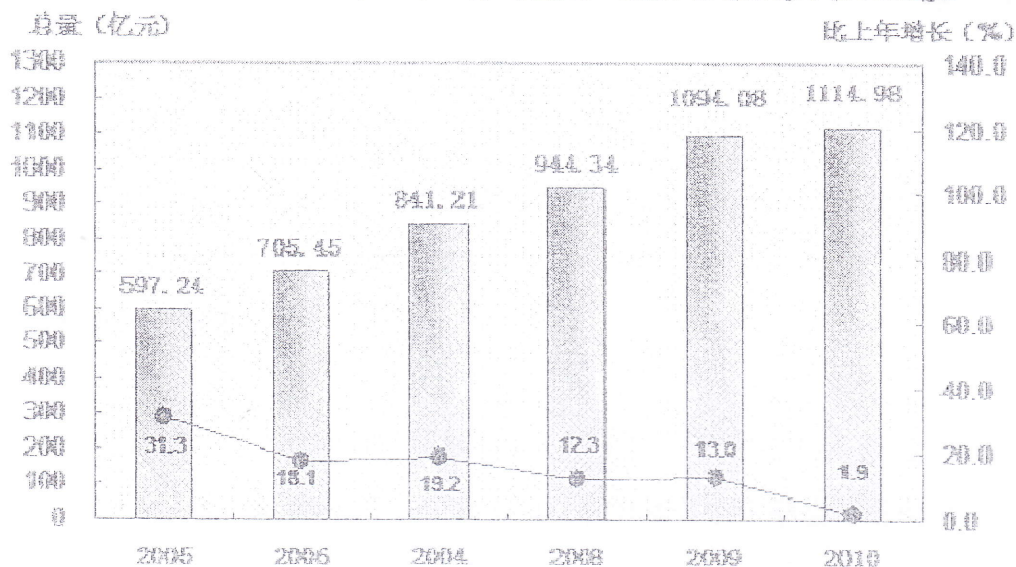
◆ 固定资产投资

全年全社会固定资产投资 1114.98 亿元，比上年增长 1.9%。

在固定资产投资总额中，新建 713.12 亿元，比上年下降 1.0%；扩建 73.58 亿元，下降 9.4%；改建和技术改造投资 112.03 亿元，增长 33.4%；房地产开发投资 298.99 亿元，增长 7.7%。从产业投向看，投资集中在二、三产业。第二产业投资 407.9 亿元，占 36.6%。其中制造业投资 338.75 亿元；第三产业投资 706.89 亿元，占 63.4%。



图二 2005—2010年全社会固定资产投资总额及其增长速度



第二部分：房地产市场背景

5 月份，东莞二手房市场有着不俗的表现，据金信联行市场研究部统计数据显示，5 月份东莞市中心区（以下同）二手房成交量持续居高，环比上升了 8.4%，同比则暴增了 63.6%。主要原因在于东莞的住房刚需依然强劲，而近期推出的一手房多为总价过高的户型，不少客户难以承受进而转向二手房市场，从而拉动成交量。

5 月份二手成交均价也被刷新，高达 6798 元，环比上升 4.7%。从成交数据看，四房及以上的大户型开始走俏，客户群体以改善型置业者为主，他们在资金筹备方面更加充裕，受近期银行上调存款准备金率的调控影响不大，大量大户型单位的成交拉高了均价。从置业次数可得知，虽然首次置业者依然是二手市场的主力，但二次置业占比有所上升，达 14%；三次以上置业占比回落，仅为 1%。而写字楼和商铺的成交量有所增加，这表明投资客更愿意投资商业地产以获取长期较高的投资回报率。

租赁市场方面，5 月份成交量依然高企，与去年同期相比更有 25.3% 的增幅。最受欢迎的是 41-80 m² 的二房单位。租金也逐月上涨，2000 元以上的单位租赁成交套数比上月增多了 9%。主要在于目前坚挺的房价和银行贷款利率、成数的提高等均增加了购房的难度，不少购房者不得不选择租房来进行过渡。

◆ 二手房买卖市场



1、成交量

据金信联行市场部统计数据显示，2011年5月份市中心区（以下同）二手房销售套数环比4月份上升了8.4%，而同比增幅更大，达到63.6%。

2、成交均价

据金信联行数据显示，5月份东莞市区普通住宅二手房成交均价继续高走，达到6798元。环比4月份的6491元，上涨了307元，涨幅达4.7%；同比则上涨了18.4%。今年的最高成交均价不断被刷新。

3、成交户型

从成交户型来看，5月份三房及以上的大户型比较受欢迎，其中三房成交比例占39%，环比下降了8%；但四房的比例上升到17%，五房及以上户型成交量也增多，占6%的比例；其余的二房占31%，单房和一房分别占6%和1%。

4、成交单位面积

从成交单位面积来看，5月份延续了4月份的发展态势，继续偏向较大面积单位。其中100—144 m²的单位占比与4月份基本持平，占据了成交单位总量的35%，而144—170 m²的大户型占9%，此比例环比上升了5%；另外，80—100 m²的单位和40—80 m²的单位各占22%。其余占比均不大。

5、成交价格区间

根据金信联行近三个月的数据，3、4、5月份成交总价占比最高的单位分别是45-60万、60-80万和80-120万。由此可看出买家越来越偏向于中高价的大户型单位，选择一步到位。5月份80-120万价格段的单位占26%，环比上升了11%；其次是45-60万单位占23%。

6、成交单价

在成交单价上，均价7000元的单位成交比例与4月份相同，占41%；其次是6000—7000元和5000-6000元的单位，分别占24%和23%。

7、产权取得时间

在产权取得时间上，证未过5年的占66%，比3月份高出11%；未出一手证的占22%；而证过五年的仅为12%。



8、付款方式

金信联行统计数据显示，在付款方式上，64%是通过银行按揭付款，与上月持平；选择一次性付款的比重为 30%，环比有小幅增加；公积金贷款为 6%。

9、置业次数

根据置业次数划分，5 月份首次置业占比与 4 月份相同，为 85%；二次置业单位占比继续增多，达 14%，高于 4 月的 10%；三次以上置业占比回落，仅为 1%。可以看到，改善性需求更加旺盛了。

◆ 二手房租赁市场

1、租房成交

据金信联行数据显示，5 月份租赁成交套数虽然环比微降了 1.7%，但成交量依然高企，与去年同期相比更有 25.3%的增幅。

2、成交户型

在户型上，需求最大的是二房，占成交总量的 33%，环比增幅 4%。其次是三房占 26%，一房占 20%，单房占 16%。四房及以上单位较少。

3、成交面积

在租房面积上，主要集中在 41-80 m²的单位，占 39%，环比略有下降；然后是 40 m²以下单位和 101-130 m²的三房，均占 21%，其他占比较小。

4、租金水平

从金信联行统计的数据来看，各个租金区间比例均衡，占比最多的依然是 801-1200 元单位，为 26%；然后是 1201-1500 元和 1501-2000 元的单位，都占 18%。本月 2000 元以上的单位租赁成交套数比上月增多了 9%。

◆ 二手楼市未来走向预测

1、关于成交量

楼市政策的持续影响、银行贷款的利率及首付成数的提高、放款难度的加大等，都制约着楼市成交量的提升，另外，由于 CPI 的持续高企，通胀严重，股市又持续低迷，豪宅及商业地产的保值增值功能进一步被放大，相当一部分热钱已经涌向豪宅及商业地产市场，初步预计未来一段时间豪宅及商业地产的成交量会有明显的增加。



2、关于成交价格

近几个月来，二手楼市均价不断攀升，5 月份更是高达 6798 元，创历史新高，这与高端物业需求的升温有关。但由于首次置业者依然是二手楼市的购房主力，其资金不会很宽裕，青睐的是中低价的二房或小三房。预计未来二手房均价不会大幅度波动，主要处于稳中有升的水平。

3、关于租赁市场

5 月份租赁市场延续了前两月的良好态势，被迫租赁需求上升，成交量活跃，租金也有所上涨。而 6 月份已开始进入暑期租赁旺季，随着大量毕业生离校高峰的到来，部分租赁需求会提前释放，拉动成交量。传统的 7、8 月份的租赁旺季也会不约而至，新的需求和租赁到期换房将拉动未来几个月的租赁成交量。

（四）最高最佳使用分析

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。估价对象建筑物法定用途为工业厂房、宿舍及食堂，在估价对象实际的使用中，亦遵循了合法使用原则，分别做厂房、宿舍及食堂使用。

房地产价格受土地与建筑物组合状态、位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态，房地产价格评估据此进行。

估价对象规划用途与现状用途相同，根据委托方提供的有关资料、估价人员现场勘察以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价，并可采用收益法进行评估。

（五）估价方法选用

根据《房地产估价规范》，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法



进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

1、估价技术路线

估价对象为工业物业，根据评估人员现场勘查，估价对象为收益性房地产，且周边同类物业租赁案例较多，故我们首先采用收益法作为主要评估方法，评估测算出房地合一的市价值；然后我们采用成本法，测算出建筑物的价值；最后用房地合一的价值减去建筑物的价值，即可得到等估宗地的价值。

2、基本估价方法介绍

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。

计算公式为： $V=A \div (Y-g) \times [1 - (1+g)^n \div (1+Y)^n]$

公式中：V——房地产价格；

A——年净收益；

Y——报酬率；

g——年净收益递增比率；

n——收益期限，自估价时点起至未来可获得收益时间。

成本法，是指在评估房地产时按被评估房地产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估房地产价值的方法。根据成本法的要求，成本法估价的基本公式为：

建筑物价值=建筑物重新购建价格—建筑物的折旧

(六) 估价测算过程

1、用收益法测算委估物业房地合一的价值（以“评估结果明细表”中第 1 项、“厂房”为例）：

根据评估人员市场调查，委估对象“厂房”所在区域内同类工业厂房的租金为 5.5-7.0 元/平方米·月，空置率为 3%-10%。我们根据物业整体面积大的特点、参照所在片区的规划及对未来的预期，综合考虑确定估价对象“厂房”未来的租金为 6 元/平方米·月，空置率取 5%；考虑到估价物业有较长期的租约，风险较小，故根据安全利率加风险利率的方法确定还原利率（资本化率）为 5.5%，并根据现场调查考虑估价



对象年净收益递增比率为 2.5%。(测算过程详见下表)：

收益法计算表

委估物业名称		厂房	
项目内容	计算公式	数值	
B 原建购单价(元/m ²)	原登记价/建筑面积	-	
S 建筑面积(m ²)		13,593.90	
n 收益年限	n=N-C	37.55	
r 资本化率		5.50%	
E 年收益(元/m ²)	(1)×(2)×12×[1-(3)]	68.40	
1 月租金(元/m ²)	根据周围同类物业租赁水平及物业具体情况取值	6.00	
2 可出租面积比例	可出租面积占总建筑面积的比例	100%	
3 空置率		5.00%	
F 年经租成本	(4)+(5)+.....+(11)	14.26	
4 租赁管理费(元/m ²)	年租金×2%	1.37	
5 维修费(元/m ²)	年租金×1%	0.68	
6 房产税(元/m ²)	年租金×12%	8.21	
7 营业税(元/m ²)	年租金×5%	3.42	
8 教育费附加(元/m ²)	营业税×3%	0.10	
9 城建维护税(元/m ²)	营业税×7%	0.24	
10 印花税(元/m ²)	年租金×0.1%	0.07	
11 保险费(元/m ²)	年租金×2.5%	0.17	
D 押金年收益(元/m ²)	押金×年利率(押金按三个月计算)	0.56	
A 年纯收益(元/m ²)	E-F+D	54.70	
年纯收益递增率(%)	根据市场调查确定	2.5%	
PV市场单价(元/m ²)	$A \times [1 - (1+g)^n] / (1+r)^n \div (r-g)$	1,210.00	

根据以上测算及我们估价人员对当地房地产市场的了解，认为取 1,210 元/平方米作为估价对象“厂房”的市场评估单价较为适宜，则“厂房”的市场评估总值为：

$$\begin{aligned} \text{厂房评估总值} &= 13,593.90 \text{ 平方米} \times 1,210 \text{ 元/平方米} \\ &= 16,448,600 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

其它委估物业宿舍、食堂房地合一的市场评估值同理可以测算得出如下：



序号	物业名称	权属人	产权证号	物业用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	厂房	东莞威亮 电器有限公司	粤房地证字第 C4286061号	厂房	13,593.90	1,210	16,448,600
2	宿舍(6栋)		粤房地证字第 C4286062号	宿舍	4,879.90	1,250	6,099,900
3	宿舍(5栋)		粤房地证字第 C4286063号	宿舍	3,733.48	1,300	4,853,500
4	宿舍(4栋)		粤房地证字第 C4286064号	宿舍	1,406.51	1,250	1,758,100
5	食堂		粤房地证字第 C4286065号	食堂	1,876.70	1,350	2,533,500
	小计				25,490.49		31,693,600

2、用成本法测算建筑物的价值（以“评估结果明细表”中第 1 项、“厂房”为例）：

成本法，是指在评估房地产时按被评估房地产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估房地产价值的方法。根据成本法的要求，成本法估价的基本公式为：

建筑物价值=建筑物重新购建价格-建筑物的折旧

建筑物重新购建价格=建筑物建造成本+管理费用+不可预见费用+销售税金及费用+投资利息+ 开发利润

详细计算过程如下（因是自建物业，不考虑销售税费）：



厂房成本法测算表

序号	房地产价格构成	计算公式或说明	费率	单价 (元/m ²)
一	建造成本	1+2+3+4+5		897
1	前期工程费	根据近期《东莞市建设工程价格信息》、同类建筑物预决算资料、待估建筑物具体情况调整计算。		50
2	勘察、设计费	同上		50
3	建筑工程费	1)+2)		625
	1) 基础工程	同前期工程费有关说明		25
	2) 主体工程	同上		600
4	安装工程	3)+4)+5)+6)+7)+8)		142
	3) 水电安装	同前期工程费有关说明		50
	4) 电梯	同上		30
	5) 空调	同上		-
	6) 消防	同上		12
	7) 通讯及智能	同上		10
	8) 装饰工程	同上		40
	-5	室外配套	同上	
二	专业人员费用	一×费率	4.00%	36
三	不可预见费	一×费率	5.00%	45
四	工程管理费	一×费率	3.00%	27
五	利息费用	工期一年，利率5.81%，费用均匀投入	5.81%	29
六	利润	一×直接成本利润率	15%	135
七	销售税金及费用	包含广告费、销售代理费、营业税及附加和其它交易费用等。[一+二+...+六]×费率	0.00%	-
八	完全重置价	一+二+...+七		1,168
九	建筑物折旧	[一+二+...+七]×(1-成新率)	70%	351
十	房地产评估单价	评估单价=土地重置成本单价+建筑物重置成本单价		820

根据以上评估计算结果以及估价师的经验和对市场的了解，确定委托的厂房的评估单价为 820 元/m²。

则厂房的评估值=13,593.90 m²×820 元/m²=11,147,000 元。



同理可以测算出宿舍、食堂的评估单价及总值，详见下表：

序号	物业名称	权属人	产权证号	物业用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	备注
1	厂房	东莞威亮 电器有限 公司	粤房地证字第 C4286061号	厂房	13,593.90	820	11,147,000	建筑物 价值不 含地价
2	宿舍(6栋)		粤房地证字第 C4286062号	宿舍	4,879.90	850	4,147,900	
3	宿舍(5栋)		粤房地证字第 C4286063号	宿舍	3,733.48	870	3,248,100	
4	宿舍(4栋)		粤房地证字第 C4286064号	宿舍	1,406.51	850	1,195,500	
5	食堂		粤房地证字第 C4286065号	食堂	1,876.70	900	1,689,000	
	小计				25,490.49		21,427,500	

3、土地价值的确定

由上述评估测算过程可知，委估物业房地合一的价值为 31,693,600 元，建筑物的价值（不含地价）为 21,427,500 元，则

$$\begin{aligned}
 \text{土地价值} &= \text{房地产价值} - \text{建筑物价值} \\
 &= 31,693,600 \text{ 元} - 21,427,500 \text{ 元} \\
 &= 10,266,100 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

详见“评估结果明细表”。

（七）估价结论

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用收益法确定委托评估物业在估价时点二〇一一年六月八日的市场评估总值为 31,693,600 元，大写人民币叁仟壹佰陆拾玖万叁仟陆佰元整，详见评估结果明细表。



六、附件

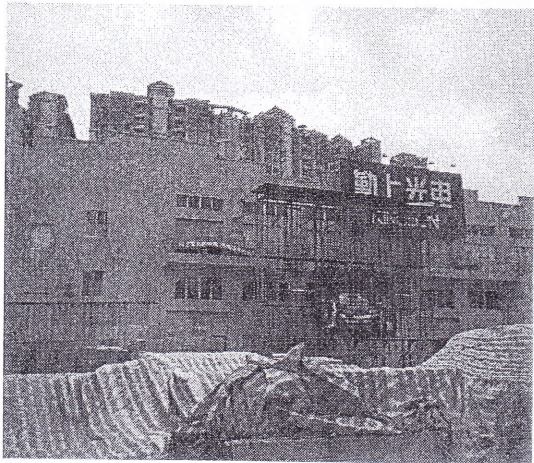
- (一) 估价物业权属状况明细表
- (二) 估价对象相片
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象《房地产权证》复印件
- (五) 估价对象《国有土地使用证》复印件
- (六) 委托方营业执照复印件
- (七) 估价人员资格证书复印件
- (八) 估价机构资格证书复印件
- (九) 估价机构营业执照复印件



物业权属状况明细表

序号	物业名称	权属人	产权证号	物业用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	宗地号	宗地面积	土地用途	土地位置	土地使用权终止日期
1	厂房		粤房地证字第 C4286061号	厂房	13,593.90		1924190600003	18,775.98	工业	常平镇横江厦村	2048-12-29
2	宿舍(6栋)		粤房地证字第 C4286062号	宿舍	4,879.90		1924190600003	18,775.98	工业	常平镇横江厦村	2048-12-29
3	宿舍(5栋)	东莞威亮电器有限公司	粤房地证字第 C4286063号	宿舍	3,733.48		1924190600003	18,775.98	工业	常平镇横江厦村	2048-12-29
4	宿舍(4栋)		粤房地证字第 C4286064号	宿舍	1,406.51		1924190600003	18,775.98	工业	常平镇横江厦村	2048-12-29
5	食堂		粤房地证字第 C4286065号	食堂	1,876.70		1924190600003	18,775.98	工业	常平镇横江厦村	2048-12-29
	小计				25,490.49						
合	土地	东莞威亮电器有限公司	东府国用(2005)第特840号	工业用地		18,775.98	1924190600003	18,775.98	工业	常平镇横江厦村	2048-12-29
合	计				25,490.49	18,775.98					

物 业 照 片



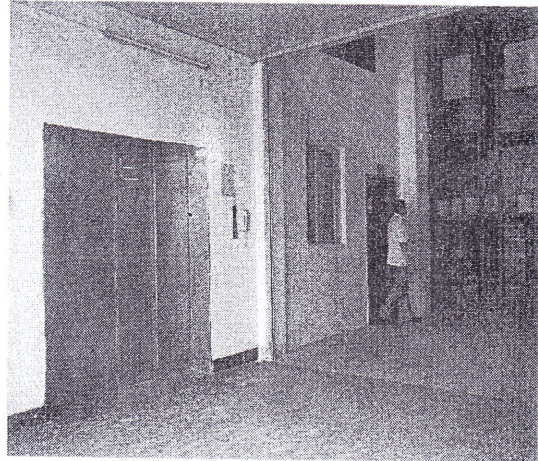
厂房外景



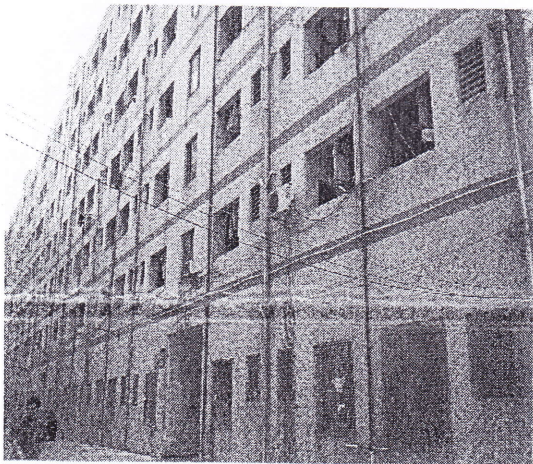
厂房内景



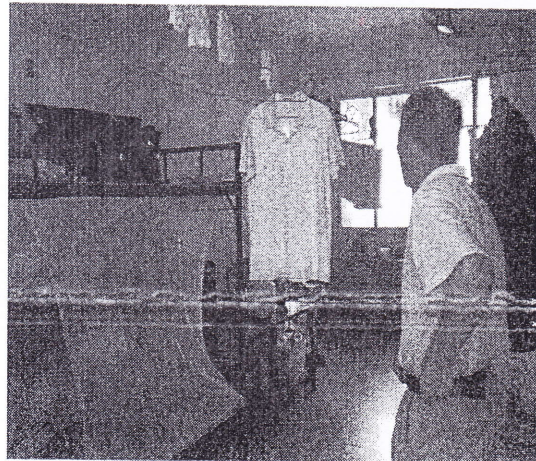
厂房内景



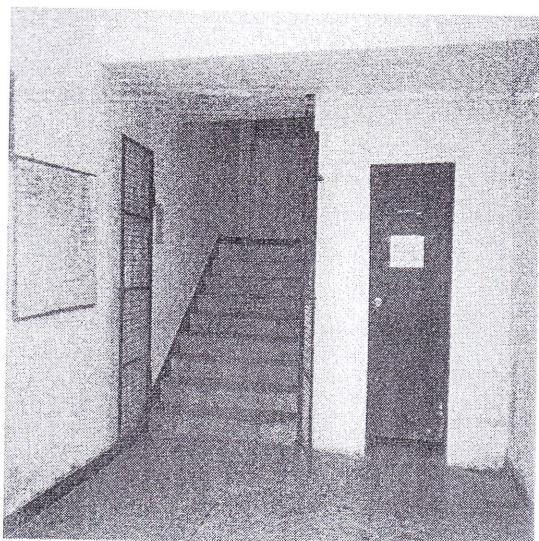
厂房内景



宿舍（6栋）外景



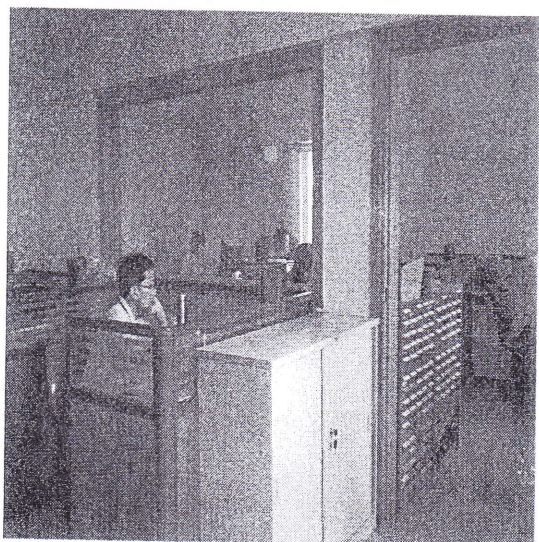
宿舍（6栋）内景



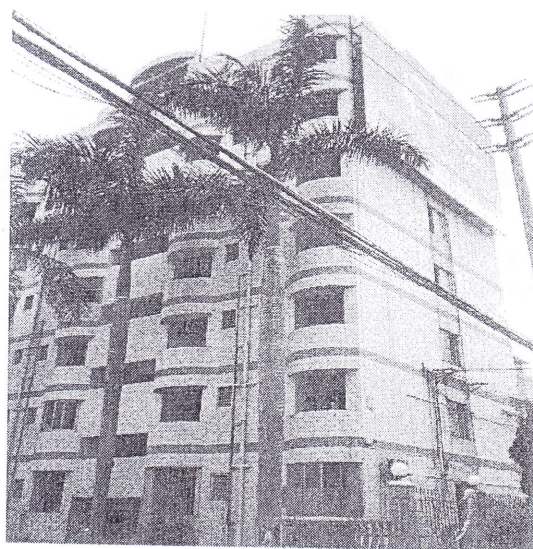
宿舍（6 栋）内景



宿舍（5 栋）外景



宿舍（5 栋）二层办公



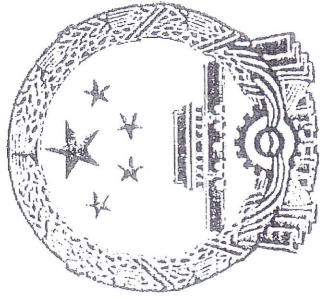
宿舍（4 栋）外景



食堂外景

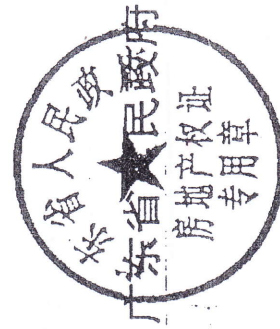


食堂内景



房地产权证

根据《中华人民共和国城市房地
 产管理法》和《广东省城镇房地产
 登记条例》规定，为保护房屋所有权
 及其所占土地使用权的权利人的合
 法权益，对权属人申请登记本证所列
 房地产，经审查属实，特发此证。



粤房地证字第 C 4286061 号

权属人		东莞威亮电器有限公司		国籍	
身份证号码	房屋来源	房屋用途	房屋性质	厂房	
	全部	1999年12月建成	有质		
土地来源	出让		土地使用权	国有	
房地座落	东莞市常平镇横江厦村				
建筑结构	钢混、轻钢屋架				
层数	二层	竣工日期			
建基面积	陆仟肆佰伍拾陆点壹零				
建筑面积	壹万叁仟伍佰玖拾叁点玖零				
其中住宅建筑面积					
其中套内建筑面积					
四 归	东至(自墙): 水泥路 南至(自墙): 东莞威亮电器有限公司 西至(自墙): 2米水沟 北至(自墙): 横江厦十三村民小组				

地号	1924190600003	图号	
用途	工业用地	土地等级	
使用类型		终止日期	
使用面积	壹万捌仟柒佰柒拾伍点玖捌		
自用面积			平方米
共用面积			平方米
使用权证号	东国2005特840号	填证机关	东莞市国土局
共有(用)人		占有房屋份	
共有(用)权证号			
房地产权共有(用)情况			
纳税情况			



他 项 权 情 况

	附 记
登记号	常27604013



登记机关：

登记日期：

房屋平面图

宗地图



平面图

房屋平面图

号

区

地籍

登记号 27604013

房屋基底面积: _____ M²

使用土地面积: _____ M²

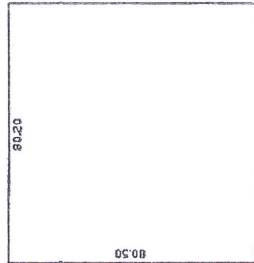
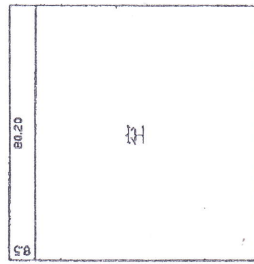
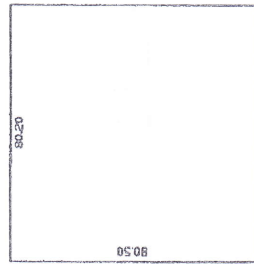
其中套内面积: _____ M²

房屋建筑面积: _____ M²

比例: 1: _____

比例: 1: 2000
单位: 米
建筑面积: 6455.1 平方米
基底面积: 13593.9 平方米

北



二层

三层

一层

宗地平面图

房屋平面图



房屋平面图

登记号 27604013号

使用土地面积: _____ M²

房屋建筑面积: _____ M²

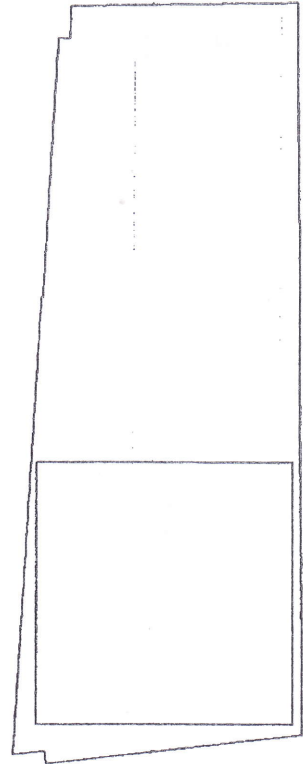
比例: 1: _____

地籍区 号

房屋基底面积: _____ M²

其中套内面积: _____ M²

北

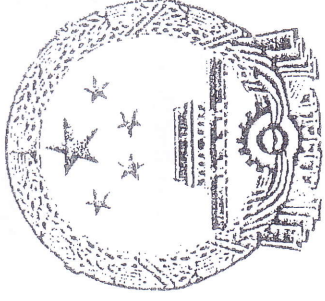


遵守事项

一、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的各项规定。

二、房地产权转移（如买卖、赠与、交换、继承、分析等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、灭失等），他项权利设定、注销，应及时向房地产管理机构申请登记。

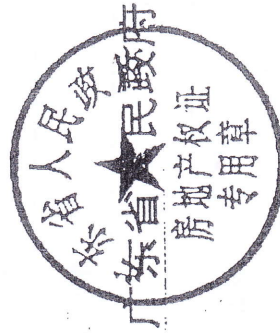
三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房地产管理机构申报补发。



根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。

房地产权证

粤房地证字第 C 4286062 号



权属人		东莞威亮电器有限公司			
身份证号	证件码	国籍			
房屋来源	占有房屋面积	房屋用途	宿舍		
2001年8月建成	全部	房屋性质	国有		
土地使用权来源	出让	土地性质	国有		
房地座落		东莞市常平镇横江厦村			
建筑结构	钢混				
层数	七层	竣工日期			
建筑面积	陆佰肆拾叁点零陆		平方米		
建筑面积	肆仟捌佰柒拾玖点玖零		平方米		
其中住宅建筑面积	肆仟捌佰柒拾玖点玖零		平方米		
其中套内建筑面积			平方米		
四归	东至(自墙): 水泥路 南至(自墙): 厂内水泥路 西至(自墙): 厂内水泥路 北至(自墙): 横江厦十三村民小组				

土地情况		图号	1924190600003	图号	
用途	工业用地	土地等级		土地等级	
使用类型		终止日期		终止日期	
使用面积	壹万捌仟柒佰柒拾伍点玖捌		平方米		
占地面积			平方米		
共用面积			平方米		
使用权证	东国2005特840号	登记机关	东莞市国土局		
共有(用)人	占有房屋份	共有(用)权证号			
房地产共有(用)情况					
纳税情况					



他 项 权 情 况

附 记	登记字 号 常27604015
--------	-----------------------



登记机关：

登记日期：



房屋平面图

宗地平面图

号

区

地籍

地

登记 27501015号

房屋基底面积: _____ M²

使用土地面积: _____ M²

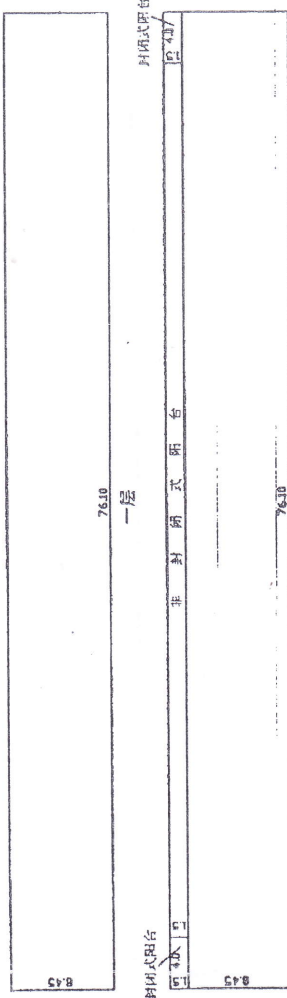
其中套内面积: _____ M²

房屋建筑面积: _____ M²

比例: 1: _____

比例: 1: 500
单位: 米
基底面积: 643.06 平方米
建筑面积: 4879.9 平方米

北





房地平面图

登记号 27604015号

使用土地面积: _____ M²

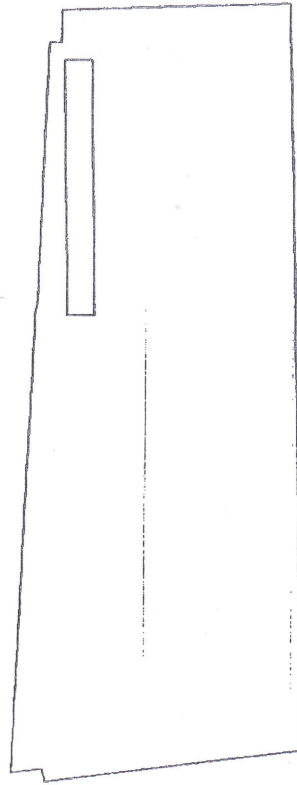
房屋基底面积: _____ M²

房屋建筑面积: _____ M²

其中套内面积: _____ M²

区 _____ 号 _____

北 



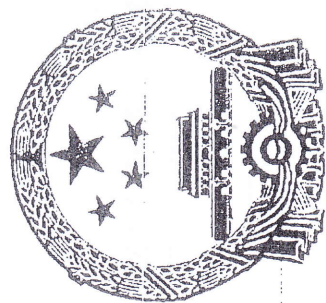
比例: 1: _____

遵守事项

一、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的各项规定。

二、房地产权转移（如买卖、赠与、交换、继承、分析等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、灭失等），他项权利设定、注销，应及时向房地产管理机构申请登记。

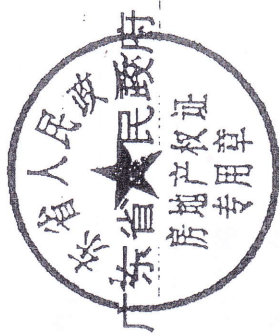
三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房地产管理机构申报补发。



根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。

房地产权证

粤房地证字第 C 4286063 号



权属人		东莞威亮电器有限公司	
身份证号	证明码	国籍	
房屋来源	2001年8月建成	房屋用途	宿舍
房屋面积	全部	房屋性质	有质
土地使用权	出让	土地性质	国有
房地座落	东莞市常平镇横江厦村		
建筑结构	钢混		
层数	七层	竣工日期	
建筑面积	伍佰玖拾捌		
建筑面积	叁仟柒佰叁拾叁点肆捌		
其中住宅建筑面积	叁仟柒佰叁拾叁点肆捌		
其中套内建筑面积			
四属	东至(自墙): 厂内水泥路	南至(自墙): 厂内水泥路	西至(自墙): 厂内水泥路
属	北至(自墙): 厂内水泥路		

地号	1924190600003	图号	
用途	工业用地	土地等级	
使用类型		终止日期	
使用面积	壹万捌仟柒佰柒拾伍点玖捌 平方米		
自用面积			
共用面积			
使用证号	东国2005特840号	登记机关	东莞市国土局
共有(用)人	占有房屋份	共有(用)权证号	
房地产权共有(用)情况			
纳税情况			



他 项 权 利 出 租

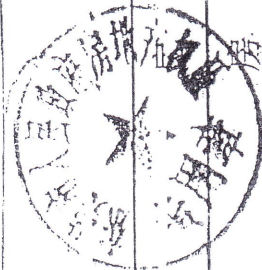
常27604014

巨潮资讯

0106-06-08

房屋平面图

宗地图



宗地平面

宗地平面图

登记号: 27604014

号

区

地籍

使用土地面积: _____ M²

房屋基底面积: _____ M²

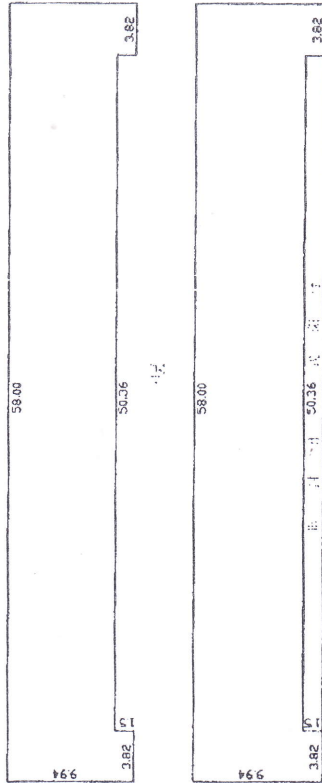
房屋建筑面积: _____ M²

其中套内面积: _____ M²

比例: 1: _____

比例: 1:500
宗地: 水
建筑面积: 500.98 平方米
基底面积: 373.18 平方米

北



房屋平面图

宗地平面图



房地平面图 地籍 号

区 号

登记: 21904014

使用土地面积: _____ M²

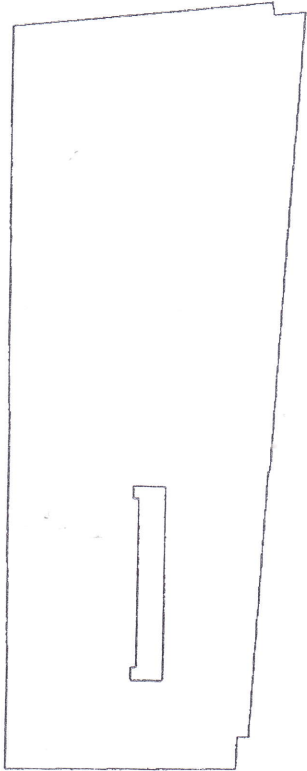
房屋基底面积: _____ M²

房屋建筑面积: _____ M²

其中套内面积: _____ M²

比例: 1: _____

北
◆



遵守事项

一、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的各项规定。

二、房地产权转移（如买卖、赠与、交换、继承、分拆等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、灭失等），他项权利设定、注销，应及时向房地产管理机构申请登记。

三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房地产管理机构申报补发。

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。

房地产权证



粤房地证字第 C 4286064 号

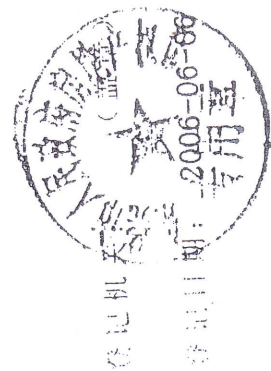
权利人		东莞威亮电器有限公司	
身份证号	证件号码	国籍	
房屋来源	1999年12月建成	房屋用途	宿舍
自有房屋	全部	房屋所有权性质	国有
土地使用情况	出让	土地使用权性质	国有
房地座落	东莞市常平镇横江厦村		
建筑结构	钢混		
层数	七层		
建筑面积	贰佰玖拾叁 平方米		
建筑面积	壹仟肆佰零陆点伍壹 平方米		
其中住宅建筑面积	平方米		
其中套内建筑面积	平方米		
说明	东至(自墙): 厂内水泥路 南至(自墙): 厂内水泥路 西至(自墙): 厂内水泥路 北至(自墙): 厂内水泥路		

地号	1924190600003	图号	
用途	工业用地	土地等级	
使用权限		终止日期	
使用面积	壹万捌仟柒佰柒拾伍点玖捌	平方米	
占地面积		平方米	
共前面积		平方米	
使用证明	东国2005特840号	填证机关	东莞市国土局
共有(用)人	共有(用)人	占有房屋份额	共有(用)权证号
房地产权共有(用)情况			
纳税情况			

他 项 权 情 况

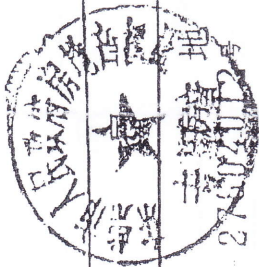
附 记

登记号 常27604012



房屋平面图

宗地图



平面图

平面图

号

区

地籍

地号

登记

房屋基底面积: _____ M²

使用土地面积: _____ M²

其中套内面积: _____ M²

房屋建筑面积: _____ M²

比例: 1: _____

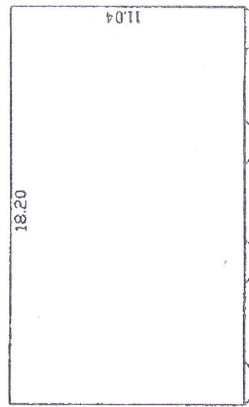
比例: 1:300

单位: 米

建筑面积: 200.93 平方米

建筑基底面积: 108.51 平方米

北



一至七层同

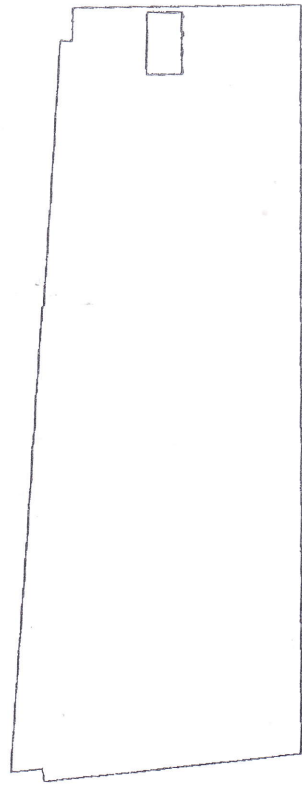
房地平面图

登记地籍号

使用土地面积: _____ M² 房屋建筑面积: _____ M²
房屋基底面积: _____ M² 其中套内面积: _____ M²

比例: 1: _____

北 

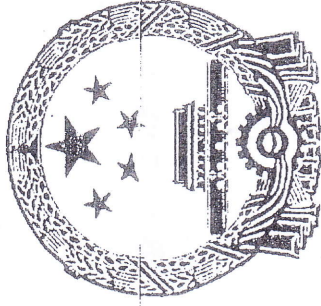


遵守事项

一、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的各项规定。

二、房地产权转移（如买卖、赠与、交换、继承、分析等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、灭失等），他项权利设定、注销，应及时向房地产管理机构申请登记。

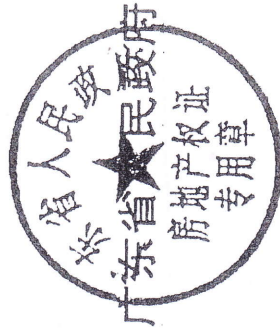
三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房地产管理机构申报补发。



根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。

房地产权证

粤房地证字第 C 4266065 号



权属人		东莞威亮电器有限公司		国籍	
身份证号码	房屋来源	房屋用途	房屋性质	土地性质	用途
	1999年12月建成	食堂	全部	国有	
房屋占有份	房屋额	东莞市常平镇横江厦村			
土地来源	土地用途				
出让					
房地座落		东莞市常平镇横江厦村			
房屋情况	建筑结构	钢筋、钢屋架	竣工日期		
	层数	二层			
	建筑面积	玖佰叁拾捌点叁伍		平方米	
	建筑面积	壹仟捌佰柒拾陆点柒零		平方米	
其中住宅建筑				平方米	
其中套内建筑				平方米	
四属	墙属	东至(自墙): 厂内球场 南至(自墙): 东莞威亮电器有限公司 西至(自墙): 厂内水泥路 北至(自墙): 厂内水泥路			

地号	1924190600003	图号	
用途	工业用地	土地等级	
使用类型		终止日期	
使用面积	壹万捌仟柒佰柒拾伍点玖捌		
占地面积	平方米		
共用面积	平方米		
使用证号	东国2005特840号	证机关	东莞市国土局
共有(用)人	占有房额	共有(用)权证号	
房地产共有(用)情况			
纳税情况			



他 项 权 情 况	
-----------------------	--

附 记	
登记号	常27604011

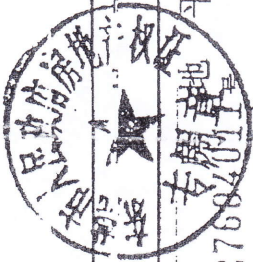


登记机关：

登记日期：2006-08-01

宗地 图

房屋平面图



平面图

地籍 区 号

登记号: 2768401号

使用土地面积: _____ M² 房屋基底面积: _____ M²

房屋建筑面积: _____ M² 其中套内面积: _____ M²

比例: 1: _____

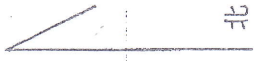
比例 1:500

单位: 米

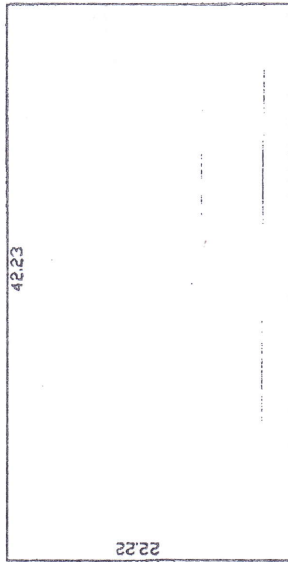
建筑面积: 938.35 平方米

建筑面积: 1876.7 平方米

北



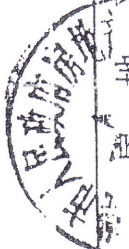
北



一层平面图

宗地 图

房屋平面图



房地籍 平面图

号

区

地籍

号

登记 27604011

使用土地面积: _____ M²

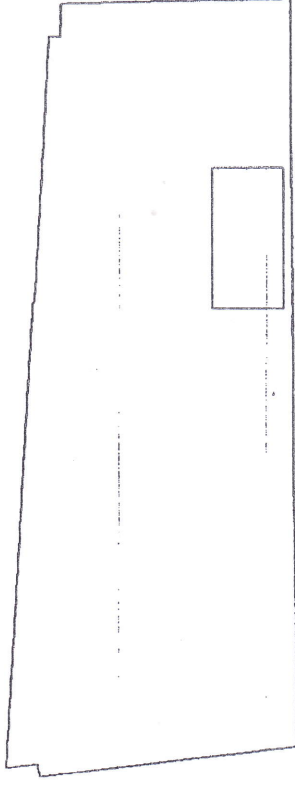
房屋基底面积: _____ M²

房屋建筑面积: _____ M²

其中套内面积: _____ M²

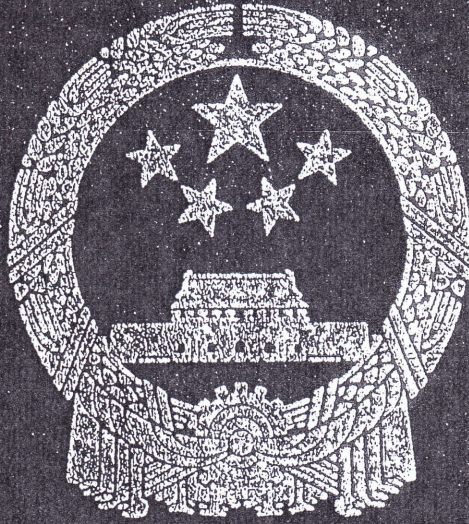
比例: 1: _____

北



遵守事项

- 一、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的各项规定。
- 二、房地产权转移（如买卖、赠与、交换、继承、分析等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、灭失等），他项权利设定、注销，应及时向房地产管理机构申请登记。
- 三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房地产管理机构申报补发。



中华人民共和国
国有土地使用证

东府 特840
国用(2005)第 号

土地使用权人	东莞威亮电器有限公司		
座 落	常平镇横江厦村		
地 号	1924190600003	图 号	543.25-400.75
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	二〇四八年十二月二十九日
使用权面积	壹万捌仟柒佰柒拾伍点玖捌 ^M ²	其中	独用面积
			柒拾伍点玖捌 ^M ²
		其中	分摊面积
			零点零 ^M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

东莞市人民政府(章)

2005

月 日



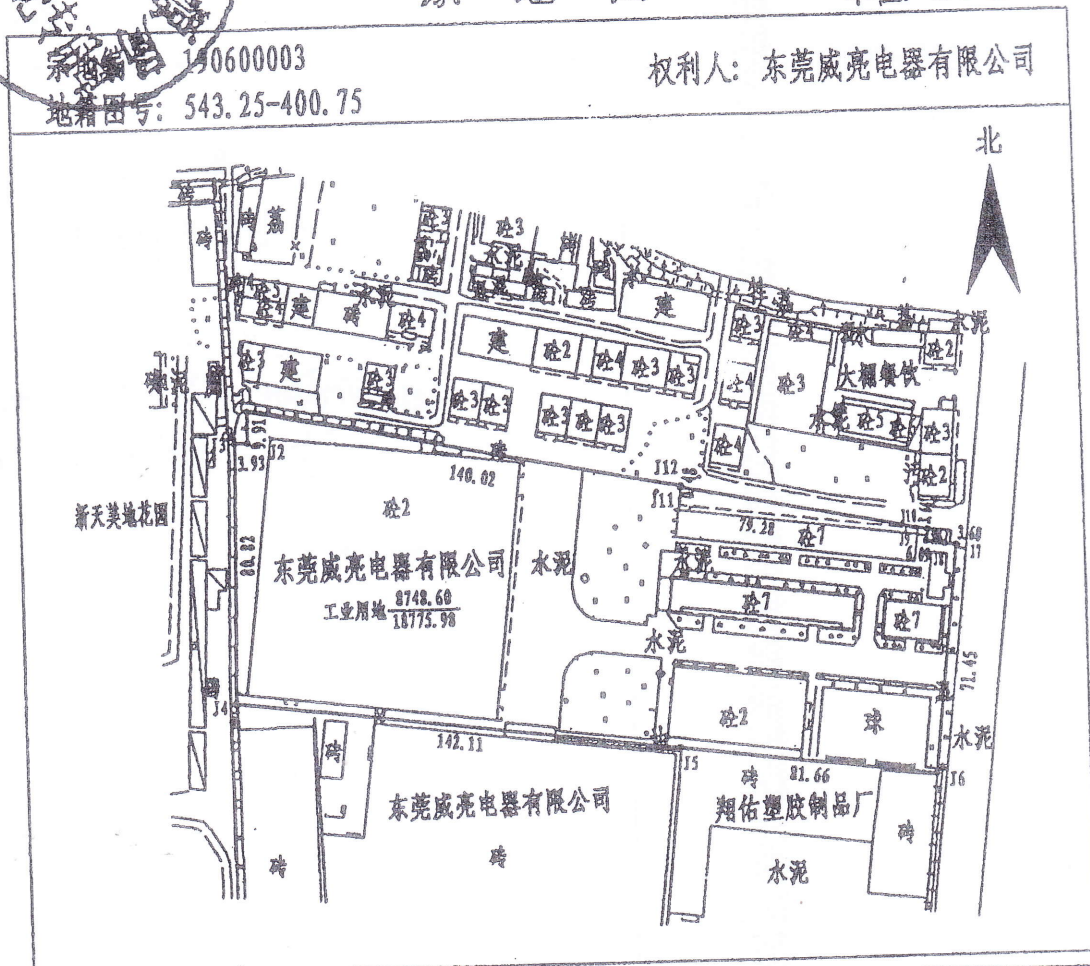
宗地图

单位: m . m²

宗地编号: 190600003

权利人: 东莞威亮电器有限公司

地籍图号: 543.25-400.75

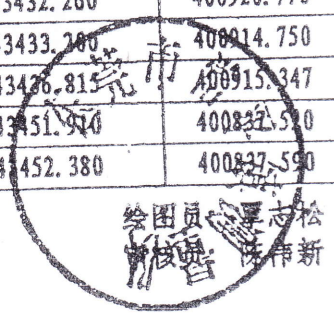


区号: 1924	地号: 190600003	图号: 543.25-400.75			
权利人: 东莞威亮电器有限公司					
身份证号:	电话:				
土地座落: 常平镇横江厦村	实际用途: 工业用地				
权属性质: 国有土地使用权	使用权类型: 出让	批准用途: 工业用地			
宗地总面积: 18775.98 m ²	终止日期:	土地等级:			
独自面积: 18775.98 m ²	东至: 水泥路	申报地价:			
基 地 用 途 面 积 总 面 积: 0.00 m ²	南至: 东莞威亮电器有限公司 翔佑塑胶制品厂	建筑限高:			
分 摊 面 积: 0.00 m ²	西至: 2米水沟至新天美地花园	建筑容积率: 1.289			
建筑占地面积: 8748.60 m ²	北至: 横江夏第十三村民小组	建筑总面积: 24204.22 m ²			
点号	x坐标	y坐标	点号	x坐标	y坐标
J1	543479.300	400700.180	J7	543431.800	400924.340
J2	543469.390	400699.890	J8	543432.260	400920.770
J3	543469.410	400695.960	J9	543433.200	400914.750
J4	543388.608	400694.071	J10	543436.815	400915.347
J5	543370.998	400835.081	J11	543451.920	400832.520
J6	543360.823	400916.104	J12	543452.380	400837.590

绘图日期: 2003.08

比例尺 1:2285

审核日期: 2003.08



绘图员: 梁志松
审核员: 陈伟新



记 事

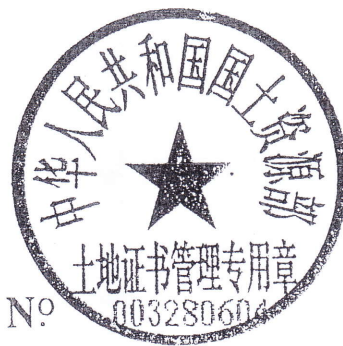
2005.07.29 土地证书年检合格

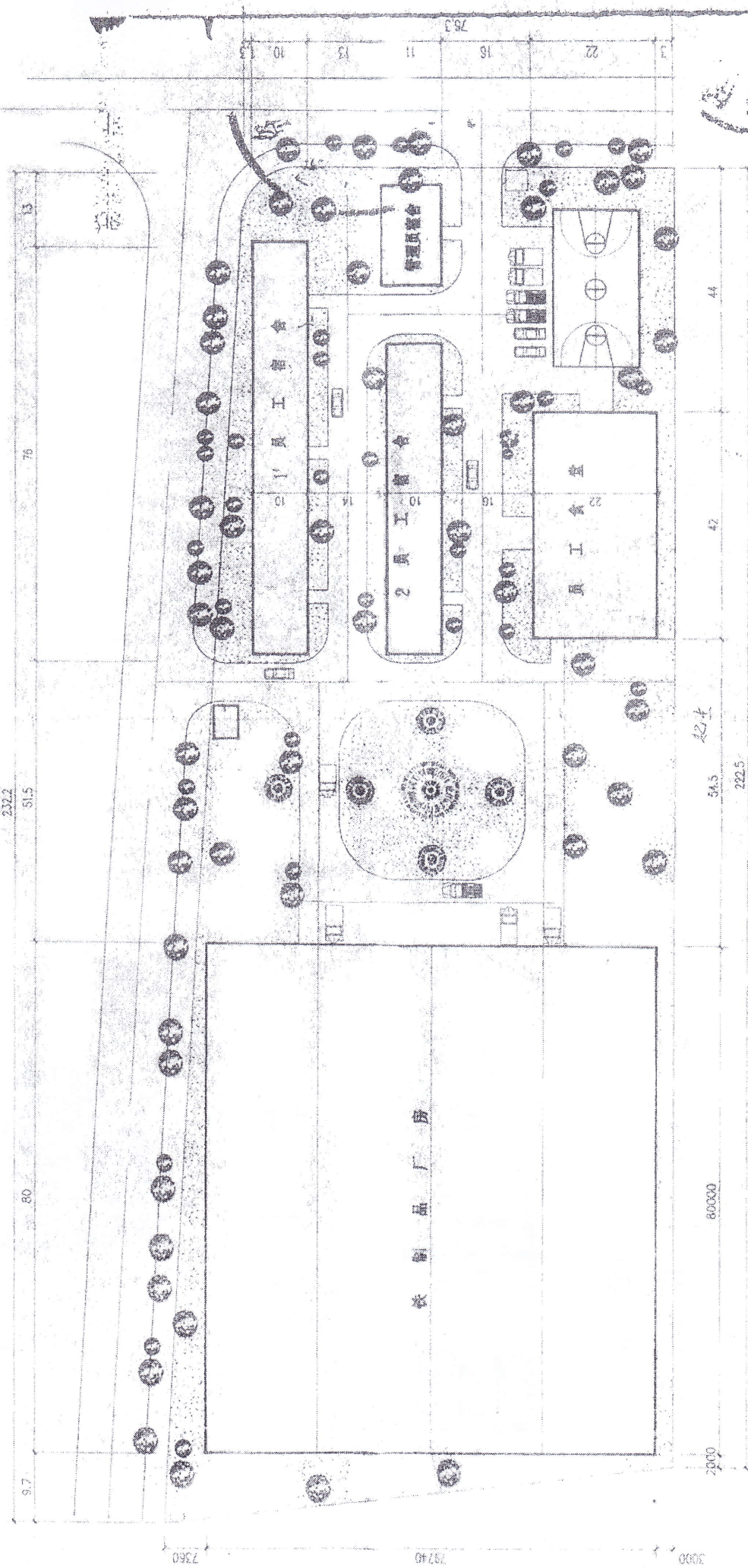
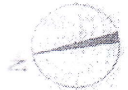
东莞市房地产权登记
 于2006年6月6日 增地楼
 号5幢办理房地产权登记 建筑面积
 共8739.42平方米

付
图
粘
贴
线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



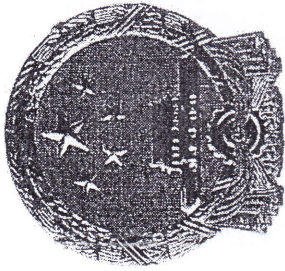


设计单位
东莞市平建建筑设计室

总平面图

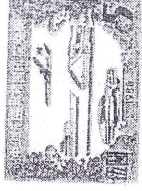
1:500

设计单位		东莞市平建建筑设计室	
设计日期		2011.11	
项目名称		铁制品厂	
设计人	审核人	设计人	审核人
王耀强	王耀强	王耀强	王耀强
陈国栋	陈国栋	陈国栋	陈国栋
王耀强	王耀强	王耀强	王耀强



企业法人 营业执照

编号: No 0933449



名称 亮器有限公司
住所 东莞市常平镇元江元村

法定代表人 李淑贤

注册资本 壹仟陆佰捌拾万港币

实收资本 壹仟陆佰捌拾万港币

企业类型 有限责任公司(台港澳与境内合资)

经营范围 生产和销售金属线材制品、节能照明灯具;金属板材、管材、棒材的加工、剪裁,上述产品涉限或涉证者除外。

股东(发起人) 东莞勤上集团有限公司, 勤上企业(香港)有限公司。



注册号: 441900400062697

成立日期: 一九九八年四月二十日



登记机关 东莞工商行政管理局
营业期限 自 一九九八年四月二十日

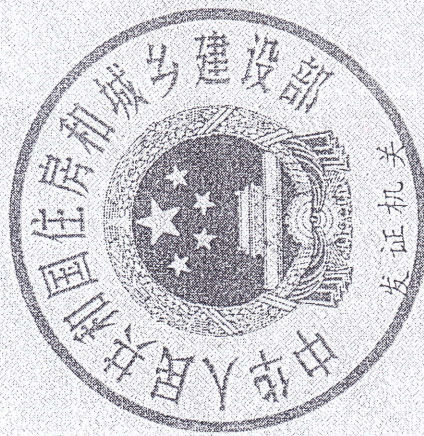
一九九八年四月二十日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00012886



姓名 / Full name

李睿君

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430521197509142863

注册号 / Registration No.

4420060116

执业机构 / Employer

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2012-8-31

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00015152



姓名 / Full name

陈智明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440523197212050039

注册号 / Registration No.

4420060134

执业机构 / Employer

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2012-11-22

持证人签名 / Bearer's signature

中华人民共和国

房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人：
(执行合伙人) 唐刊
住所： 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处玫瑰福景大厦3楼14层1401
营业执照注册号： 440301103473838
资质等级： 一级
行政许可决定书号： 建住房许(2010)165
证书编号： 建房估证字[2010]014号
有效期限： 2010年4月7日 至 2013年4月6日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

企业法人营业执照

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

(副本) 副本1

注册号 440201108473858

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所 深圳市福田区彩田路与福中路口交汇处瑞福大厦5F
楼14层1401

法定代表人姓名 唐利

注册资本 328万元


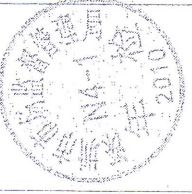
实收资本 328万元

企业类型 有限责任公司

经营范围 企业整体资产评估, 单项资产评估, 包括: 房地产、机械设备、流动资产、无形资产等; 全国范围内从事土地评估业务。(注册号A300944014); 房地产咨询、策划, 企业投资顾问。(以上不含限制项目)

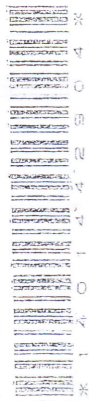


年度检验情况

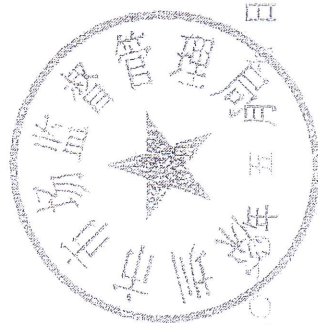
			
---	---	--	--

成立日期 一九九八年七月六日

营业期限 自一九九八年七月六日至二〇二八年七月六日



31901425043*



2008年夏已年检

福公特编号: 40790