



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州市鑫诚置业有限公司管理人因破产清算处
置资产事宜涉及的广州市鑫诚置业有限公司持
有的房地产、车辆资产清算价值
评估报告

粤嘉评报资字【2025】第 00033 号

广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

二〇二五年五月十九日





目 录

第一部分 声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	6
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用人概况	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	7
五、评估基准日	61
六、评估依据	62
七、评估方法	64
八、评估程序实施过程 and 情况	69
九、评估假设	70
十、评估结论	71
十一、特别事项说明	71
十二、评估报告使用限制说明	72
十三、评估报告日	73



第四部分 附件

- 一、资产评估结果明细表
- 二、评估对象位置图、现场图片
- 三、资产评估委托合同（复印件）
- 四、《广州市鑫诚置业有限公司管理人关于申请法院摇号选定资产评估机构的报告》
[鑫管报（2024）10 号]
- 五、评估对象涉及的相关证明资料（复印件）
- 六、委托人承诺函（复印件）
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照副本（复印件）
- 九、资产评估机构备案公告（复印件）
- 十、资产评估师执业会员证书（复印件）



第一部分 声明

我们郑重声明：

(一) 本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

(二) 委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告仅供委托人、资产评估合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三) 本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

(四) 评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(五) 本资产评估机构及资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。



(六) 资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(七) 本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

(八) 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(九) 产权持有单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(十) 本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等效力。



第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

委托人：广州市鑫诚置业有限公司管理人

产权持有单位：广州市鑫诚置业有限公司

评估目的：根据评估委托人提供的《广州市鑫诚置业有限公司管理人关于申请法院摇号选定资产评估机构的报告》[鑫管报〔2024〕10号]及《资产评估委托合同》，因广州市鑫诚置业有限公司进行破产清算，管理人现需对广州市鑫诚置业有限公司所持有的房地产、车辆资产进行处置，本次资产评估结果作为委托人该经济行为的价值参考。

评估对象和评估范围：本次评估对象为广州市鑫诚置业有限公司所持有的房地产、车辆资产。

评估范围为白云区怡新路229号地下1层B101房等共153套商铺物业、白云区怡新路231号地下1层B162等共1482个车位及广州市鑫诚置业有限公司名下共12辆车辆。房地产财产范围包括房地产和附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施，不包括房屋建筑物内的动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益；车辆财产范围包括车辆本体、不包括软件、技术服务、技术资料等无形资产。评估对象具体情况详见评估明细表。

价值类型：本次评估的价值类型为清算价值。

清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。



评估基准日：2024 年 10 月 16 日。

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：市场法、收益法、成本法

评估结论：经过评估测算，评估基准日 2024 年 10 月 16 日时，广州市鑫诚置业有限公司管理人委托评估的广州市鑫诚置业有限公司所持有的房地产、车辆资产清算价值为肆亿肆仟陆佰肆拾壹万伍仟肆佰元整（¥446,415,400.00）（详见评估结果明细表）。

特别事项：

（一）本次评估的评估基准日为 2024 年 10 月 16 日，实地勘察日为 2025 年 01 月 20 日至 2025 年 01 月 21 日，本次评估中假设评估对象实地勘察日的实物状况与评估基准日的实物状况无重大变化，基本一致。

（二）评估人员对评估对象进行核实，其中车位的现场数量与《资产评估委托合同》列示的数量不一致。本次评估范围以现场清点核实数量经委托人盖章确认的评估申报表为准。

（三）评估范围内白云区御府新街 6 号地下 2 层、地下 3 层分别有 106 个、137 个人防车位。根据《人民防空法》等法律法规，人防车位的产权交易较复杂，根据“《中华人民共和国人民防空法》第五条第二款规定，国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设；人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有”，本次评估按照未来收益现值确定人防车位的价值。

（四）评估范围内有 21 个车位因电房设施等问题不能作停车使用，本次评估根据《车位划线图》资料结合现场情况及咨询楼宇管理人员确定情况。经委托人确认，本次评估未考虑其可能存在的其他权益价值，作零值处理。

（五）评估范围停车位的产权资料为查册表，没有附带分户图，本次评估停车位的具



体位置按委托人提供的《车位划线图》为准，评估人员现场勘查大概相符，但不排除具体划线有错标的问题。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论的有效使用期限：自评估基准日起一年，即评估结论在 2024 年 10 月 16 日至 2025 年 10 月 15 日内有效。

评估报告日：本评估报告日为二〇二五年五月十九日，是评估专业意见形成日。



第三部分 正文

资产评估报告

粤嘉评报资字【2025】第 00033 号

广州市鑫诚置业有限公司管理人：

广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法、成本法，按照必要的评估程序，对贵单位因破产清算处置资产事宜所涉及的广州市鑫诚置业有限公司所持有的房地产、车辆资产在 2024 年 10 月 16 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用人概况

（一）委托人

名 称：广州市鑫诚置业有限公司管理人

（二）产权持有单位

名 称：广州市鑫诚置业有限公司

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人是产权持有人的破产管理人

（四）委托人以外的其他报告使用人

根据资产评估合同的约定，产权持有单位以及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得



到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据评估委托人提供的《广州市鑫诚置业有限公司管理人关于申请法院摇珠选定资产评估机构的报告》[鑫管报（2024）10号]及《资产评估委托合同》，因广州市鑫诚置业有限公司进行破产清算，管理人现需对广州市鑫诚置业有限公司所持有的房地产、车辆资产进行处置，本次资产评估结果作为委托人该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广州市鑫诚置业有限公司所持有的房地产、车辆资产。

评估范围为白云区怡新路229号地下1层B101房等共153套商铺物业、白云区怡新路231号地下1层B162等共1482个车位及广州市鑫诚置业有限公司名下共12辆车辆。财产范围包括房地产和附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施，不包括房屋建筑物内的动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益；包括车辆本体、不包括软件、技术服务、技术资料等无形资产。评估对象具体情况详见评估明细表。



1、房地产基本状况

(1) 土地状况

I 土地权益及实物状况:

序号	物业地址	土地坐落	土地权证编号	证载权利人/产权单位	证载土地面积/共用地面积(m ²)	土地权利类型/权属性质	土地使用取得方式	证载用途	土地使用年限	四至	形状	地形地势	开发程度
1	白云区怡新路229号地下1层B101房等153套商铺	白云区沙太南路623号之一	穗府国用(2014)第14110032号	广州市鑫诚置业有限公司	44275.3770	国有	出让	商业	使用年限40年,从2013年12月18日起。	南至沙太南路,东至其他宗地,西至其他宗地,北至其他宗地。	不规则	地势平坦	五通一平
2	白云区怡新路231号地下1层等共1482个车位	白云区沙太南路623号之一	穗府国用(2014)第14110032号	广州市鑫诚置业有限公司	44275.3770	国有	出让	车位/汽车库	使用年限50年,从2013年12月18日起。	南至沙太南路,东至其他宗地,西至其他宗地,北至其他宗地。	不规则	地势平坦	五通一平



(2) 建筑物状况

I 建筑物权益状况

1) 商铺权益状况

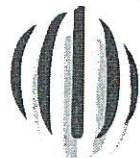
序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
1	白云区怡新路229号地下1层B101房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134495号	钢筋混凝土, 砼	-1	16	6栋	60.729	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2023-08-30, 查封期限36个月
2	白云区怡新路229号地下1层B102房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134496号	钢筋混凝土, 砼	-1	16	6栋	32.3798	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
3	白云区怡新路229号地下1层B103房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134497号	钢筋混凝土, 砼	-1	16	6栋	31.9593	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
4	白云区怡新路229号地下1层B104房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134498号	钢筋混凝土, 砼	-1	16	6栋	35.3234	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
5	白云区怡新路229号地下1层B105房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134499号	钢筋混凝土, 砼	-1	16	6栋	52.134	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月



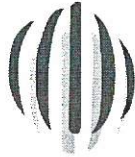
序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
6	白云区怡新路229号地下1层B106房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134500号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	16	6栋	67.531	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
7	白云区怡新路229号地下1层B107房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134501号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	16	6栋	43.6046	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
8	白云区怡新路229号地下1层B109房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134503号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	16	6栋	45.6159	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
9	白云区怡新路229号地下1层B110房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134505号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	16	6栋	58.8724	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
10	白云区怡新路229号地下1层B111房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134506号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	16	6栋	57.0383	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
11	白云区怡新路229号地下1层B112房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134507号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	16	6栋	35.5717	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
12	白云区怡新路229号地下1层B113房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134508号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	16	6栋	38.8294	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月



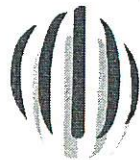
序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(㎡)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
13	白云区怡新路229号地下1层B114房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134509号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	16	6栋	40.091	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
14	白云区怡新路229号地下1层B116房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134511号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	16	6栋	43.0244	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
15	白云区怡新路229号地下1层B117房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134504号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	16	6栋	46.4468	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
16	白云区怡新路231号地下1层B101房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121584号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	11.2077	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
17	白云区怡新路231号地下1层B102房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121582号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
18	白云区怡新路231号地下1层B103房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121581号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月



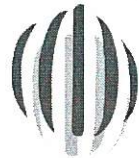
序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
19	白云区怡新路231号地下1层B104房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121580号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
20	白云区怡新路231号地下1层B105房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121579号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
21	白云区怡新路231号地下1层B106房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121578号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
22	白云区怡新路231号地下1层B107房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121577号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
23	白云区怡新路231号地下1层B108房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121576号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
24	白云区怡新路231号地下1层B109房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121575号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
25	白云区怡新路231号地下1层B110房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121574号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
26	白云区怡新路231号地下1层B111房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121573号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
27	白云区怡新路231号地下1层B112房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121572号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限, 36个月
28	白云区怡新路231号地下1层B113房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121571号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限, 36个月
29	白云区怡新路231号地下1层B114房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121570号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	10.708	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限, 36个月
30	白云区怡新路231号地下1层B115房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121569号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	7.7599	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限, 36个月
31	白云区怡新路231号地下1层B116房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121568号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.0929	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限, 36个月
32	白云区怡新路231号地下1层B117房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121567号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.5238	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限, 36个月
33	白云区怡新路231号地下1层B118房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121566号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.9356	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限, 36个月
34	白云区怡新路231号地下1层B119房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121564号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.5294	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限, 36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
35	白云区怡新路231号地下1层B120房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121563号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.4426	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
36	白云区怡新路231号地下1层B121房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121562号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.4426	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
37	白云区怡新路231号地下1层B122房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121561号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.2988	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
38	白云区怡新路231号地下1层B123房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121560号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.4351	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
39	白云区怡新路231号地下1层B124房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121559号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.7693	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
40	白云区怡新路231号地下1层B125房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121565号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.329	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
41	白云区怡新路231号地下1层B126房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121558号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	7.3942	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
42	白云区怡新路231号地下1层B127房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121557号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.6863	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
43	白云区怡新路231号地下1层B128房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121556号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
44	白云区怡新路231号地下1层B129房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121555号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
45	白云区怡新路231号地下1层B130房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121554号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.5089	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
46	白云区怡新路231号地下1层B131房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121553号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
47	白云区怡新路231号地下1层B132房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121552号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
48	白云区怡新路231号地下1层B133房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121551号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
49	白云区怡新路231号地下1层B134房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121550号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
50	白云区怡新路231号地下1层B135房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121549号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月



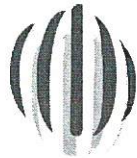
序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
51	白云区怡新路231号地下1层B136房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121548号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
52	白云区怡新路231号地下1层B137房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121399号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
53	白云区怡新路231号地下1层B138房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121396号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
54	白云区怡新路231号地下1层B139房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121393号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	9.7479	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
55	白云区怡新路231号地下1层B140房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121390号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	7.9052	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
56	白云区怡新路231号地下1层B141房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121387号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.509	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
57	白云区怡新路231号地下1层B142房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121384号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4974	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
58	白云区怡新路231号地下1层B143房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121381号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.5021	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
59	白云区怡新路231号地下1层B144房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121378号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.5217	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
60	白云区怡新路231号地下1层B145房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121375号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.307	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
61	白云区怡新路231号地下1层B146房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121372号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.1934	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
62	白云区怡新路231号地下1层B147房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121369号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.8639	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
63	白云区怡新路231号地下1层B148房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121366号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	7.7983	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
64	白云区怡新路231号地下1层B149房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121363号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.5645	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
65	白云区怡新路231号地下1层B150房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121360号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.5644	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
66	白云区怡新路231号地下1层B151房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121357号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.6806	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
67	白云区怡新路231号地下1层B152房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121354号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.6803	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
68	白云区怡新路231号地下1层B153房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121351号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.6164	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
69	白云区怡新路231号地下1层B154房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121348号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.6515	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
70	白云区怡新路231号地下1层B155房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121345号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.6982	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
71	白云区怡新路231号地下1层B156房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121342号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.6611	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
72	白云区怡新路231号地下1层B157房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121339号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.5025	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
73	白云区怡新路231号地下1层B158房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121336号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.3108	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
74	白云区怡新路231号地下1层B159房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121333号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	9.652	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
75	白云区怡新路231号地下1层B160房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00121330号	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.0732	房屋所有权	2053-12-17	自建	共同共有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
76	白云区怡新路233号地下1层B101房(复式单元)	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017918号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	17	5栋	272.5334	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
77	白云区怡新路233号地下1层B102房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017919号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	17	5栋	42.08	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
78	白云区怡新路233号地下1层B103房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017920号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	17	5栋	40.7444	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
79	白云区怡新路233号地下1层B104房(复式单元)	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017921号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	17	5栋	212.5553	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
80	白云区怡新路235号地下1层B101房(复式单元)	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017955号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	17	5栋	207.9112	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
81	白云区怡新路235号地下1层B102房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017954号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	17	5栋	40.7444	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
82	白云区怡新路235号地下1层B103房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017956号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	17	5栋	42.08	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
83	白云区怡新路235号地下1层B104房(复式单元)	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017957号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	17	5栋	219.1134	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
84	白云区怡新路237号地下1层B101房(复式单元)	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017990号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	17	5栋	212.5553	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
85	白云区怡新路237号地下1层B102房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017991号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	17	5栋	40.7444	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
86	白云区怡新路237号地下1层B103房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017880号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	17	5栋	42.08	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
87	白云区怡新路237号地下1层B104房(复式单元)	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017881号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	17	5栋	219.1134	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
88	白云区怡新路237号地下1层B105房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017882号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	17	5栋	39.9601	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
89	白云区怡新路237号地下1层B106房(复式单元)	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017883号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	17	5栋	136.1771	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限, 36个月
90	白云区怡新路237号地下1层B107房(复式单元)	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017884号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	17	5栋	144.3318	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限, 36个月
91	白云区怡新路237号地下1层B108房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00017885号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	17	5栋	61.9555	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限, 36个月
92	白云区怡新路239号地下1层B101房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134586号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	18	7栋	68.3946	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限, 36个月
93	白云区怡新路239号地下1层B102房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134587号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	18	7栋	59.6459	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限, 36个月
94	白云区怡新路239号地下1层B103房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134588号	钢筋混凝土(甲, 石, 砼)	-1	18	7栋	63.4593	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限, 36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
95	白云区怡新路239号地下1层B104房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134589号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	18	7栋	61.3724	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
96	白云区怡新路239号地下1层B105房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134590号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	18	7栋	59.733	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
97	白云区怡新路241号地下1层B101房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134662号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	18	7栋	32.1575	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
98	白云区怡新路241号地下1层B102房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134663号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	18	7栋	61.5521	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
99	白云区怡新路241号地下1层B103房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134664号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	18	7栋	61.2676	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	-	查封	2022-01-26, 查封期限36个月
100	白云区怡新路241号地下1层B104房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134665号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	18	7栋	61.9151	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	-	查封	2022-01-26, 查封期限36个月
101	白云区怡新路241号地下1层B105房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134666号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	18	7栋	58.3255	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	-	查封	2022-01-26, 查封期限36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
102	白云区怡新路241号地下1层B106房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134585号	钢筋混凝土(甲, 砼)	-1	18	7栋	87.5303	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	-	查封	2022-01-26, 查封期限36个月
103	白云区怡新路243号104房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134803号	钢筋混凝土(甲, 砼)	1	18	1栋	185.7909	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
104	白云区怡新路249号102房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134320号	钢筋混凝土(甲, 砼)	1	17	2栋	123.6355	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
105	白云区怡新路249号103房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134321号	钢筋混凝土(甲, 砼)	1	17	2栋	140.2787	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
106	白云区怡新路249号105房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134323号	钢筋混凝土(甲, 砼)	1	17	2栋	120.4111	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
107	白云区怡新路251号101房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2018)广州市不动产权第00134312号	钢筋混凝土(甲, 砼)	1	17	2栋	196.855	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
108	白云区怡新路253号101房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432149号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	88.0844	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月



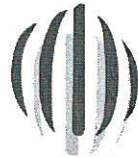
序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	记载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
109	白云区怡新路253号102房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432154号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	139.3594	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
110	白云区怡新路253号103房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432147号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	71.6367	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
111	白云区怡新路253号104房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432139号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	103.0393	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
112	白云区怡新路255号101房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432135号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	103.0393	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
113	白云区怡新路255号102房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432156号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	71.6367	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
114	白云区怡新路255号103房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432221号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	139.7213	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
115	白云区怡新路255号104房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432157号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	111.2318	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月



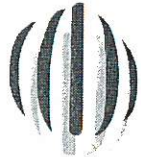
序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
116	白云区怡新路255号105房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432136号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	89.0079	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
117	白云区怡新路255号106房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432184号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	67.2888	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
118	白云区怡新路255号107房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432207号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	82.1019	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
119	白云区怡新路255号108房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432169号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	60.9489	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	无	无	无	无
120	白云区怡新路255号109房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00432188号	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	61.1989	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	最高额抵押	查封	2022-06-30, 查封期限36个月
121	白云区御府新街2号101房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060644号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	29.5361	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
122	白云区御府新街2号102房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060645号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	39.4101	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
123	白云区御府新街2号103房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060646号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	54.5581	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
124	白云区御府新街2号104房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060647号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	62.0551	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
125	白云区御府新街2号105房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060648号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	58.9887	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
126	白云区御府新街2号106房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060649号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	51.6125	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
127	白云区御府新街2号107房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060650号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	53.7806	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
128	白云区御府新街2号108房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060651号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	53.0175	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
129	白云区御府新街2号109房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060652号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	43.1535	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
130	白云区御府新街2号110房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060653号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	39.3996	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
131	白云区御府新街2号111房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060654号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	47.4607	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
132	白云区御府新街2号112房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060655号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	60.3201	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
133	白云区御府新街2号113房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060656号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	68.8239	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
134	白云区御府新街2号114房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060657号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	36.5634	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
135	白云区御府新街2号115房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060658号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	44.9829	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
136	白云区御府新街2号116房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060659号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	56.0751	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
137	白云区御府新街2号117房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060660号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	26.9548	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
138	白云区御府新街2号118房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00060661号	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	33.1214	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
139	白云区御府新街4号首层101房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062150号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	55.8739	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
140	白云区御府新街4号首层102房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062151号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	59.6181	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
141	白云区御府新街4号首层103房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062152号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	63.8416	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
142	白云区御府新街4号首层104房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062153号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	45.723	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
143	白云区御府新街4号首层105房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062154号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	52.6367	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
144	白云区御府新街4号首层106房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062155号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	47.1826	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
145	白云区御府新街4号首层107房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062156号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	52.298	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月



序号	位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积(m ²)	权利类型	不动产使用期限(终止)	所有取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
146	白云区御府新街4号首层108房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062157号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	52.298	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
147	白云区御府新街4号首层109房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062158号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	73.9822	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
148	白云区御府新街4号首层110房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062159号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	60.7833	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
149	白云区御府新街4号首层111房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062160号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	45.9274	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
150	白云区御府新街4号首层112房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062161号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	57.3562	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
151	白云区御府新街4号首层113房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062162号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	36.3702	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
152	白云区御府新街4号首层114房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062163号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	30.7752	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月
153	白云区御府新街4号首层115房	广州市鑫诚置业有限公司	粤(2020)广州市不动产权第00062164号	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	16.0727	房屋所有权	2053-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限36个月



2) 车位权益状况:

序号	物业位置	权属人	产权证号	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	权利类型	不动产使用期限 (终止)	所有权取得方式	共有方式	抵押权人	抵押方式	查封类型	查封起始时间
1	白云区怡新路 231 号地下 1 层	广州市鑫诚置业有限公司	粤 (2020) 广州市不动产权第 00121327 号等共 405 个停车位	钢筋混凝土结构	-1	17		5250.5558	房屋所有权	2063-12-17	自建	共同共有	广东南海农村商业银行股份有限公司里水支行	最高额抵押	--	--
2	白云区怡新路 231 号地下 2 层	广州市鑫诚置业有限公司	粤 (2020) 广州市不动产权第 00121583 号等共 684 个停车位	钢筋混凝土结构	-2	17		9018.0885	房屋所有权	2063-12-17	自建	共同共有	广东南海农村商业银行股份有限公司里水支行	最高额抵押	--	--
3	白云区御府新街 6 号地下 1 层 B107 房	广州市鑫诚置业有限公司	粤 (2020) 广州市不动产权第 00062146 号共 127 个停车位	钢筋混凝土结构	-1	16		5666.7012	房屋所有权	2063-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限 36 个月
4	白云区御府新街 6 号地下 2 层 B205 房	广州市鑫诚置业有限公司	粤 (2020) 广州市不动产权第 00062147 号共 129 个停车位	钢筋混凝土结构	-2	16		6529.8533	房屋所有权	2063-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限 36 个月
5	白云区御府新街 6 号地下 3 层 B305 房	广州市鑫诚置业有限公司	粤 (2020) 广州市不动产权第 00062148 号共 137 个停车位	钢筋混凝土结构	-3	16		6114.0834	房屋所有权	2063-12-17	自建	单独所有	光大兴陇信托有限责任公司	一般抵押	查封	2023-08-25, 查封期限 36 个月

根据委托人提供的《保障房地下室平面图》及现场核实, 白云区御府新街 6 号地下 2 层 B205 房有 106 个人防车位, 其余为非人

防车位 23 个 (具体编号为 021、022、023、032、033、034、035、036、037、038、039、040、041、042、043、071、072、073、074、

075、076、077、078)。



II 建筑物实物状况

1) 商铺实物状况

序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
1	白云区怡新路229号地下1层B101房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	60.729	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	室内墙面贴墙纸, 带天花吊顶, 地面铺地砖, 商铺入户门为玻璃门	临街首层	16层	约3.5	较方正	较齐备	可正常使用	出租
2	白云区怡新路229号地下1层B102房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	32.3798	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	室内墙面刷乳胶漆, 带天花吊顶, 地面铺地砖, 商铺入户门为玻璃门	临街首层	16层	约3.5	较方正	较齐备	可正常使用	出租
3	白云区怡新路229号地下1层B103房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	31.9593	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	室内墙面刷乳胶漆, 带天花吊顶, 地面铺地砖, 商铺入户门为玻璃门	临街首层	16层	约3.5	较方正	较齐备	可正常使用	出租
4	白云区怡新路229号地下1层B104房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	35.3234	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	室内墙面部分贴方形瓷砖部分贴墙纸, 带天花吊顶, 地面铺地砖, 商铺入户门为玻璃门	临街首层	16层	约3.5	较方正	较齐备	可正常使用	出租
5	白云区怡新路229号地下1层B105房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	52.134	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	室内墙面部分刷乳胶漆部分贴瓷砖, 带天花吊顶, 地面铺地砖, 商铺入户门为玻璃门	临街首层	16层	约3.5	较方正	较齐备	可正常使用	出租



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
6	白云区怡新路229号地下1层B106房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	67.531	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	室内墙面刷乳胶漆, 带天花吊顶, 地面铺地砖, 商铺入户门为玻璃门	临街首层	16层	约3.5	较方正, 与B107打通使用	较齐备	可正常使用	出租
7	白云区怡新路229号地下1层B107房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	43.6046	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	室内墙面刷乳胶漆, 带天花吊顶, 地面铺地砖, 商铺入户门为玻璃门	临街首层	16层	约3.5	较方正, 与B106打通使用	较齐备	可正常使用	出租
8	白云区怡新路229号地下1层B109房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	45.6159	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	室内墙面刷乳胶漆, 带天花吊顶, 地面铺地砖, 商铺入户门为玻璃门	临街首层	16层	约3.5	较方正	较齐备	可正常使用	出租
9	白云区怡新路229号地下1层B110房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	58.8724	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	室内墙面刷乳胶漆, 带装饰天花, 地面铺地砖, 商铺入户门为玻璃门	临街首层	16层	约3.5	较方正, 与B111打通使用	较齐备	可正常使用	出租
10	白云区怡新路229号地下1层B111房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	57.0383	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	室内墙面刷乳胶漆, 带装饰天花, 地面铺地砖, 商铺入户门为玻璃门	临街首层	16层	约3.5	较方正, 与B110打通使用	较齐备	可正常使用	出租
11	白云区怡新路229号地下1层B112房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	35.5717	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	室内墙面刷乳胶漆, 带天花吊顶, 地面铺地砖, 商铺入户门为玻璃门	临街首层	16层	约3.5	较方正	较齐备	可正常使用	出租



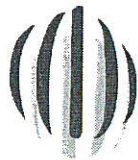
序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设施设备状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
12	白云区怡新路229号地下1层B113房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	38.8294	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	室内墙面刷乳胶漆, 带天花吊顶, 地面铺地砖, 商铺入户门为玻璃门	临街首层	16层	约3.5	较方正	较齐备	可正常使用	出租
13	白云区怡新路229号地下1层B114房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	40.091	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 部分贴装饰材料, 地面铺抛光砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临街首层	16层	约3.5	较方正, 与B115打通使用	较齐备	可正常使用	出租
14	白云区怡新路229号地下1层B116房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	43.0244	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 部分贴装饰材料, 地面铺抛光砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临街首层	16层	约3.5	较方正, 与B117打通使用	较齐备	可正常使用	出租
15	白云区怡新路229号地下1层B117房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	16	6栋	46.4468	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 部分贴装饰材料, 地面铺抛光砖, 带装饰天花, 水电暗敷	临街首层	16层	约3.5	较方正, 与B116打通使用	较齐备	可正常使用	出租
16	白云区怡新路231号地下1层B101房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	11.2077	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置
17	白云区怡新路231号地下1层B102房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m²)	楼宇装修状况	评估对象装饰装修状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
18	白云区怡新路231号地下1层B103房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置
19	白云区怡新路231号地下1层B104房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置
20	白云区怡新路231号地下1层B105房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置
21	白云区怡新路231号地下1层B106房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
22	白云区怡新路231号地下1层B107房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置
23	白云区怡新路231号地下1层B108房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租 (已续租)



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设施设备状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
24	白云区怡新路231号地下1层B109房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租 (已续租)
25	白云区怡新路231号地下1层B110房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
26	白云区怡新路231号地下1层B111房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
27	白云区怡新路231号地下1层B112房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
28	白云区怡新路231号地下1层B113房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
29	白云区怡新路231号地下1层B114房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	10.708	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m²)	楼宇装修状况	评估对象装饰装修状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
30	白云区怡新路231号地下1层B115房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	7.7599	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置
31	白云区怡新路231号地下1层B116房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.0929	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
32	白云区怡新路231号地下1层B117房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.5238	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
33	白云区怡新路231号地下1层B118房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.9356	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
34	白云区怡新路231号地下1层B119房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.5294	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
35	白云区怡新路231号地下1层B120房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.4426	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租



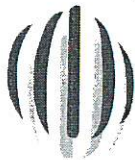
序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设施设备状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
36	白云区怡新路231号地下1层B121房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.4426	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置
37	白云区怡新路231号地下1层B122房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.2988	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
38	白云区怡新路231号地下1层B123房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.4351	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	无水电	出租
39	白云区怡新路231号地下1层B124房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.7693	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
40	白云区怡新路231号地下1层B125房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.329	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
41	白云区怡新路231号地下1层B126房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	7.3942	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租



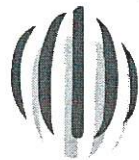
序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
42	白云区怡新路231号地下1层B127房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.6863	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
43	白云区怡新路231号地下1层B128房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
44	白云区怡新路231号地下1层B129房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
45	白云区怡新路231号地下1层B130房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.5089	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
46	白云区怡新路231号地下1层B131房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
47	白云区怡新路231号地下1层B132房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设施设备状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
48	白云区怡新路231号地下1层B133房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
49	白云区怡新路231号地下1层B134房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
50	白云区怡新路231号地下1层B135房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
51	白云区怡新路231号地下1层B136房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置
52	白云区怡新路231号地下1层B137房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
53	白云区怡新路231号地下1层B138房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4986	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租



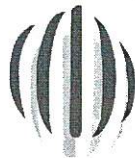
序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设施设备状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
54	白云区怡新路231号地下1层B139房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	9.7479	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
55	白云区怡新路231号地下1层B140房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	7.9052	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
56	白云区怡新路231号地下1层B141房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.509	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
57	白云区怡新路231号地下1层B142房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.4974	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
58	白云区怡新路231号地下1层B143房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.5021	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
59	白云区怡新路231号地下1层B144房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.5217	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设施设备状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
60	白云区怡新路231号地下1层B145房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.307	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
61	白云区怡新路231号地下1层B146房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.1934	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
62	白云区怡新路231号地下1层B147房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.8639	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
63	白云区怡新路231号地下1层B148房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	7.7983	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
64	白云区怡新路231号地下1层B149房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.5645	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置
65	白云区怡新路231号地下1层B150房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.5644	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坏	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰装修状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
66	白云区怡新路231号地下1层B151房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.6806	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置
67	白云区怡新路231号地下1层B152房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.6803	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	空置
68	白云区怡新路231号地下1层B153房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.6164	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
69	白云区怡新路231号地下1层B154房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.6515	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	
70	白云区怡新路231号地下1层B155房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.6982	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
71	白云区怡新路231号地下1层B156房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	6.6611	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设施设备状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
72	白云区怡新路231号地下1层B157房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.5025	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
73	白云区怡新路231号地下1层B158房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	5.3108	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
74	白云区怡新路231号地下1层B159房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	9.652	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
75	白云区怡新路231号地下1层B160房	商业	钢筋混凝土结构	-1	17	8栋	8.0732	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内部为毛坯	小区内负一层	17层	约3米	较方正, 进深较浅	有电无上下水	可正常使用	出租
76	白云区怡新路233号地下1层B101房(复式单元)	商业	钢筋混凝土(甲石, 砼)	-1	17	5栋	272.5334	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷, 楼梯上落	临街首层及二层	17层	首层约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
77	白云区怡新路233号地下1层B102房	商业	钢筋混凝土(甲石, 砼)	-1	17	5栋	42.08	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
78	白云区怡新路233号地下1层B103房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	40.7444	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	首层	17层	约4.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
79	白云区怡新路233号地下1层B104房(复式单元)	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	212.5553	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷, 带楼梯上落	临街首层及二层	17层	首层约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
80	白云区怡新路235号地下1层B101房(复式单元)	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	207.9112	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门	临街首层及二层	17层	首层约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
81	白云区怡新路235号地下1层B102房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	40.7444	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙部分刷漆, 部分贴装饰材料, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
82	白云区怡新路235号地下1层B103房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	42.08	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙贴装饰材料及墙柜, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
83	白云区怡新路235号地下1层B104房(复式单元)	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	219.1134	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙贴装饰材料及瓷砖, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷, 带楼梯上落	临街首层及二层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设施设备状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
84	白云区怡新路237号地下1层B101房(复式单元)	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	212.5553	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为卷闸门	临街首层及二层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
85	白云区怡新路237号地下1层B102房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	40.7444	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
86	白云区怡新路237号地下1层B103房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	42.08	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 部分贴装饰材料, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
87	白云区怡新路237号地下1层B104房(复式单元)	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	219.1134	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
88	白云区怡新路237号地下1层B105房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	39.9601	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
89	白云区怡新路237号地下1层B106房(复式单元)	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	136.1771	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 部分贴装饰材料, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷, 带楼梯上落	临街首层及二层	17层	首层约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
90	白云区怡新路237号地下1层B107房(复式单元)	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	144.3318	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 部分贴装饰材料, 地面铺花吊顶, 水电暗敷, 带楼梯上落	临街首层及二、三层	17层	首层约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
91	白云区怡新路237号地下1层B108房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	17	5栋	61.9555	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 部分贴装饰材料, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
92	白云区怡新路239号地下1层B101房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	18	7栋	68.3946	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺木纹砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	18层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
93	白云区怡新路239号地下1层B102房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	18	7栋	59.6459	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 部分贴装饰材料, 地面铺木纹砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	18层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
94	白云区怡新路239号地下1层B103房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	18	7栋	63.4593	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙贴装饰材料, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	18层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
95	白云区怡新路239号地下1层B104房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	18	7栋	61.3724	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为卷闸门, 内墙贴瓷砖, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	18层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租



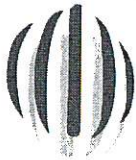
序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
96	白云区怡新路239号地下1层B105房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	18	7栋	59.733	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	18层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
97	白云区怡新路241号地下1层B101房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	18	7栋	32.1575	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	18层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
98	白云区怡新路241号地下1层B102房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	18	7栋	61.5521	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	18层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
99	白云区怡新路241号地下1层B103房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	18	7栋	61.2676	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 部分贴装饰材料, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	18层	约3.5米	较方正, 分割两铺出租	较齐备	可正常使用	出租
100	白云区怡新路241号地下1层B104房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	18	7栋	61.9151	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 水电部分明敷	临内街首层	18层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
101	白云区怡新路241号地下1层B105房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	18	7栋	58.3255	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	18层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
102	白云区怡新路241号地下1层B106房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	-1	18	7栋	87.5303	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	18层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
103	白云区怡新路243号104房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	1	18	1栋	185.7909	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 部分贴装饰材料, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	18层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
104	白云区怡新路249号102房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	1	17	2栋	123.6355	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 部分贴装饰材料, 地面铺地砖及木地板, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正, 与101号打通使用	较齐备	可正常使用	出租
105	白云区怡新路249号103房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	1	17	2栋	140.2787	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
106	白云区怡新路249号105房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	1	17	2栋	120.4111	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 部分贴装饰材料, 地面铺地砖及木地板, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正, 与104号打通使用	较齐备	可正常使用	出租



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
107	白云区怡新路251号101房	商业	钢筋混凝土 (甲石, 砼)	1	17	2栋	196.855	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 部分贴装饰材料, 地面铺地砖及木地板, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正, 与102号打通使用	较齐备	可正常使用	出租
108	白云区怡新路253号101房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	88.0844	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
109	白云区怡新路253号102房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	139.3594	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
110	白云区怡新路253号103房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	71.6367	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正, 与104号打通使用	较齐备	可正常使用	出租
111	白云区怡新路253号104房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	103.0393	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正, 与103号打通使用	较齐备	可正常使用	出租
112	白云区怡新路255号101房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	103.0393	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正, 与102号打通使用	较齐备	可正常使用	出租



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
113	白云区怡新路255号102房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	71.6367	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正, 与101打通使用	较齐备	可正常使用	出租
114	白云区怡新路255号103房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	139.7213	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正, 与104前半部份打通使用	较齐备	可正常使用	出租
115	白云区怡新路255号104房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	111.2318	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正, 与103打通使用	较齐备	可正常使用	出租
116	白云区怡新路255号105房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	89.0079	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺木地板, 部分铺木地板, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
117	白云区怡新路255号106房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3栋	67.2888	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺木地板, 部分铺木地板, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	出租



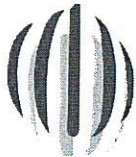
序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设施设备状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
118	白云区怡新路 255 号 107 房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3 栋	82.1019	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 部分铺木地板, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17 层	约 3.5 米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
119	白云区怡新路 255 号 108 房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3 栋	60.9489	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 部分铺木地板, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17 层	约 3.5 米	较方正, 与 109 打通使用	较齐备	可正常使用	出租
120	白云区怡新路 255 号 109 房	商业	钢筋混凝土结构	1	17	3 栋	61.1989	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全, 底商带中央空调	入户门为玻璃门, 内墙刷漆, 地面铺地砖, 部分铺木地板, 带天花吊顶, 水电暗敷	临内街首层	17 层	约 3.5 米	较方正, 与 108 打通使用	较齐备	可正常使用	出租
121	白云区御府新街 2 号 101 房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区 A 栋	29.5361	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17 层	约 3.5 米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
122	白云区御府新街 2 号 102 房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区 A 栋	39.4101	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17 层	约 3.5 米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
123	白云区御府新街 2 号 103 房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区 A 栋	54.5581	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17 层	约 3.5 米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
124	白云区御府新街 2 号 104 房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区 A 栋	62.0551	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17 层	约 3.5 米	较方正	较齐备	可正常使用	空置



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m²)	楼宇装修状况	评估对象装饰状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
125	白云区御府新街2号105房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	58.9887	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
126	白云区御府新街2号106房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	51.6125	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
127	白云区御府新街2号107房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	53.7806	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
128	白云区御府新街2号108房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	53.0175	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
129	白云区御府新街2号109房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	43.1535	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
130	白云区御府新街2号110房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	39.3996	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
131	白云区御府新街2号111房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	47.4607	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
132	白云区御府新街2号112房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	60.3201	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
133	白云区御府新街2号113房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	68.8239	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m²)	楼宇装修状况	评估对象装饰装修状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
134	白云区御府新街2号114房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	36.5634	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
135	白云区御府新街2号115房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	44.9829	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
136	白云区御府新街2号116房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	56.0751	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
137	白云区御府新街2号117房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	26.9548	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
138	白云区御府新街2号118房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区A栋	33.1214	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
139	白云区御府新街4号首层101房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	55.8739	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
140	白云区御府新街4号首层102房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	59.6181	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
141	白云区御府新街4号首层103房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	63.8416	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
142	白云区御府新街4号首层104房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	45.723	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置



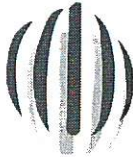
序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰装修状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
143	白云区御府新街4号首层105房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	52.6367	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坏, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
144	白云区御府新街4号首层106房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	47.1826	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坏, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
145	白云区御府新街4号首层107房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	52.298	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坏, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
146	白云区御府新街4号首层108房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	52.298	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坏, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
147	白云区御府新街4号首层109房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	73.9822	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坏, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
148	白云区御府新街4号首层110房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	60.7833	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坏, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
149	白云区御府新街4号首层111房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	45.9274	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坏, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
150	白云区御府新街4号首层112房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	57.3562	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坏, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
151	白云区御府新街4号首层113房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	36.3702	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坏, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置



序号	位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	所在楼栋	证载建筑面积 (m ²)	楼宇装修状况	评估对象装饰装修状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
152	白云区御府新街4号首层114房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	30.7752	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
153	白云区御府新街4号首层115房	商业	钢筋混凝土结构	1	20	北区B栋	16.0727	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	入户门为玻璃门, 内部为毛坯, 有预留水电消防	临内街首层	17层	约3.5米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
合计							7,326.5384									

2) 车位实物状况

序号	物业位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	证载建筑面积 (m ²)	车位 (个)	楼宇装修状况	评估对象装饰装修状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状态
1	白云区怡新路231号地下1层	车位	钢筋混凝土结构	-1	17	5250.5558	405	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	室内墙面刷漆, 地面刷地坪漆, 有电梯及楼梯通达地面	地下1层	17层	约3米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
2	白云区怡新路231号地下2层	车位	钢筋混凝土结构	-2	17	9018.0885	684	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	室内墙面刷漆, 地面刷地坪漆, 有电梯及楼梯通达地面	地下2层	17层	约3米	较方正	较齐备	可正常使用	出租
3	白云区御府新街6号地下1层B107房	汽车库	钢筋混凝土结构	-1	16	5666.7012	127	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	室内墙面刷漆, 地面刷地坪漆, 有电梯及楼梯通达地面	地下1层	16层	约3米	较方正	较齐备	可正常使用	出租



序号	物业位置	实际用途	房屋结构	所在楼层	总楼层	证载建筑面积 (m ²)	车位 (个)	楼宇装修状况	评估对象装饰装修状况	所在楼层	总楼层	层高 (m)	布局	设备设施状况	使用及维护状况	租赁/占用状况
4	白云区御府新街6号地下2层B205房	车库(部分为人民防空工程)	钢筋混凝土结构	-2	16	6529.8533	129	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	室内墙面刷漆, 地面刷地坪漆, 有电梯及楼梯通达地面	地下2层	16层	约3米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
5	白云区御府新街6号地下3层B305房	车库(人民防空工程)	钢筋混凝土结构	-3	16	6114.0834	137	楼宇贴外墙砖, 楼宇水电消防齐全	室内墙面刷漆, 地面刷地坪漆, 有电梯及楼梯通达地面	地下3层	16层	约3米	较方正	较齐备	可正常使用	空置
合计							1,482									

III 区位状况

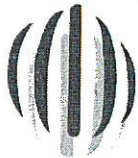
序号	物业位置	楼宇所在区域状况	评估对象区位状况	业态氛围	配套设施状况	公共交通站点	周边重点场所	商业/生活配套状况
1	白云区怡新路229号地下1层B101房等153套商铺	位于白云区京溪街道怡新路, 位于成熟居民区内, 周边多为住宅小区	位于小区临路一侧, 临怡新路, 位于道路转角位, 评估对象位于楼宇首层, 为住宅底商	周边有多个住宅小区, 居住氛围好; 评估对象为临街, 商业氛围较好	较完善	附近有地铁“梅花园”站, 公交“怡新路”站	距离广州火车站约7公里	较完善
2	白云区怡新路231号地下1层	位于白云区京溪街道怡新路, 位于成熟居民区内, 周边多为住宅小区	位于小区内地下一层	周边有多个住宅小区, 居住氛围好; 停车位需求量大, 停车位充足	较完善	附近有地铁“梅花园”站, 公交“怡新路”站	距离广州火车站约7公里	较完善



序号	物业位置	楼宇所在区域状况	评估对象区位状况	业态氛围	公共配套设施状况	公共交通站点	周边重点场所	商业/生活配套状况
3	白云区怡新路231号地下2层	位于白云区京溪街道怡新路，位于成熟居民区内，周边多为住宅小区	位于小区内地下二层	周边有多个住宅小区，居住氛围好；停车位需求量大，停车位充足	较完善	附近有地铁“梅花园”站，公交“怡新路”站	距离广州火车站约7公里	较完善
4	白云区御府新街6号地下1层B107房	位于白云区京溪街道怡新路，位于成熟居民区内，周边多为住宅小区	位于小区北区地下一层	周边有多个住宅小区，居住氛围好；停车位需求量大，停车位充足	较完善	附近有地铁“梅花园”站，公交“怡新路”站	距离广州火车站约7公里	较完善
5	白云区御府新街6号地下2层B205房	位于白云区京溪街道怡新路，位于成熟居民区内，周边多为住宅小区	位于小区北区地下二层	周边有多个住宅小区，居住氛围好；停车位需求量大，停车位充足	较完善	附近有地铁“梅花园”站，公交“怡新路”站	距离广州火车站约7公里	较完善
6	白云区御府新街6号地下3层B305房	位于白云区京溪街道怡新路，位于成熟居民区内，周边多为住宅小区	位于小区北区地下三层	周边有多个住宅小区，居住氛围好；停车位需求量大，停车位充足	较完善	附近有地铁“梅花园”站，公交“怡新路”站	距离广州火车站约7公里	较完善

2、车辆基本状况

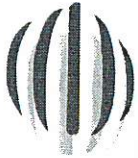
序号	车牌号	车辆型号	车辆识别号	发动机号	机动车所有人	生产厂家	行驶里程数	品牌	车身颜色	数量	计量单位	出厂日期	初次登记日期	存放地点	车辆实物状况
1	粤A3X8P8	大众汽车牌 /SVW72010CU	LSVD98A49HN131236	A18374	广州市鑫诚置业有限公司	上汽大众	64190	大众帕萨特	黑	1	辆	2017-9-26	2018-1-8	恒大中心地下3层停车场	保养状况一般，车辆可正常启动，车身及内饰有正常使用痕迹。



序号	车牌号	车辆型号	车辆识别号	发动机号	机动车所有人	生产厂家	行驶里程数	品牌	车身颜色	数量	计量单位	出厂日期	初次登记日期	存放地点	车辆实物状况
2	粤A1D6C2	大众汽车牌/SVW72010CU	LSVD98A45HN131220	A18623	广州市鑫诚置业有限公司	上汽大众	102519	大众帕萨特	黑	1	辆	2017-9-25	2018-1-18	恒大中心地下3层停车场	保养状况一般,车辆可正常启动,车身及内饰有正常使用痕迹。
3	粤A3X8P6	大众汽车牌/SVW72010CU	LSVD98A44HN123500	A18586	广州市鑫诚置业有限公司	上汽大众	164932	大众帕萨特	黑	1	辆	2017-9-12	2018-1-18	恒大中心地下3层停车场	保养状况一般,车辆可正常启动,车身及内饰有正常使用痕迹。
4	粤A2V1P6	大众汽车牌/SVW72010CU	LSVD98A49HN131253	A18377	广州市鑫诚置业有限公司	上汽大众	100302	大众帕萨特	黑	1	辆	2017-9-25	2018-1-18	恒大中心地下3层停车场	保养状况一般,车辆可正常启动,车身及内饰有正常使用痕迹;车辆前盖有少量划痕及凹陷。
5	粤A9W6K8	大众汽车牌/SVW72010CU	LSVD98A47HN131235	A18627	广州市鑫诚置业有限公司	上汽大众	132900	大众帕萨特	黑	1	辆	2017-9-25	2018-6-5	恒大中心地下3层停车场	保养状况一般,车辆可正常启动,车身及内饰有正常使用痕迹;车辆前盖有少量划痕及凹陷,左侧后视镜有损坏。
6	粤A7U4L8	大众汽车牌/SVW72010CU	LSVD98A41HN131246	A18369	广州市鑫诚置业有限公司	上汽大众	134090	大众帕萨特	黑	1	辆	2017-9-25	2018-1-18	恒大中心地下3层停车场	保养状况一般,车辆可正常启动,车身及内饰有正常使用痕迹。



序号	车牌号	车辆型号	车辆识别号	发动机号	机动车所有人	生产厂家	行驶里程数	品牌	车身颜色	数量	计量单位	出厂日期	初次登记日期	存放地点	车辆实物状况
7	粤A5D2C9	普瑞维亚/JTEGD54M	JTEGD54M1H7153322	2AZ4B00032	广州市鑫诚置业有限公司	丰田	117127	丰田普瑞维亚	白	1	辆	2017-7-1	2017-10-19	恒大中心地下3层停车场	保养状况一般,车辆可正常启动,车身及内饰有正常使用痕迹。
8	粤ABN020	柯斯达牌/SCT6705GRB53LEXB	LFME55815HS009453	H161604	广州市鑫诚置业有限公司	一汽丰田	35026	丰田考斯特	黄/白	1	辆	2017-4-21	2017-6-29	恒大中心户外广场	保养状况一般,车辆可正常启动,车身及内饰有正常使用痕迹。
9	粤A1T8N2	大众汽车牌/SVVW72010CU	LSVD98A47HN131185	A18652	广州市鑫诚置业有限公司	上汽大众	67481	大众帕萨特	黑	1	辆	2017-9-25	2018-1-18	恒大中心地下3层停车场	保养状况一般,车辆可正常启动,车身及内饰有正常使用痕迹。
10	粤A8U7U7	别克牌/SGM6522UAA1	LSGUL83L5HA131657	172235341	广州市鑫诚置业有限公司	上汽通用别克	141111	别克GL8	白	1	辆	2017-8-14	2017-11-16	恒大中心地下3层停车场	保养状况一般,车身及内饰有正常使用痕迹;车辆电池没电,车辆无法启动。
11	粤A3X5P5	大众汽车牌/SVVW72010CU	LSVD98A40HN131688	A18646	广州市鑫诚置业有限公司	上汽大众	161942	大众帕萨特	黑	1	辆	2017-9-26	2018-1-18	恒大中心地下3层停车场	保养状况一般,车辆可正常启动,车身及内饰有正常使用痕迹,左后侧门把手有轻微损坏,开门有卡顿。



序号	车牌号	车辆型号	车辆识别号	发动机号	机动车所有人	生产厂家	行驶里程数	品牌	车身颜色	数量	计量单位	出厂日期	初次登记日期	存放地点	车辆实物状况
12	粤A5QD51	埃尔法/JTNGZ3DH	JTNGZ3DH6J8049501	2GRK693185	广州市鑫诚置业有限公司	丰田	122508	埃尔法	黑	1	辆	2018-12-1	2019-5-27	恒大中心地下3层停车场	保养状况一般,车身及内饰有正常使用痕迹;车辆电池没电,车辆无法启动。
合计										12					



四、价值类型

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为清算价值。

由于资产清偿变现的原因不同，变现时限不同，资产变现的自身条件也不同，从而使清算价格又有了强制清算价格、有序清算价格和续用清算价格三种不同的形式。本次评估是以强制清算价格为假设前提。

强制清算价格，指资产所有者在短期内失去对资产的控制和支配权，按快速迫售变现的方法清偿债务。这种强制既有来自法律和合同的强制约束力要求变现清偿的压力，又有快速变现的时间压力。在快速变现条件下，资产公平市场是不存在的，因而，强制清算价格与现行市场价值存在较大的差异。

（二）选择价值类型的理由

- 1.本次评估目的为广州市鑫诚置业有限公司进行破产清算，拟对广州市鑫诚置业有限公司所持有的房地产、车辆资产进行处置；
- 2.根据资产评估委托合同要求，价值类型为清算价值；
- 3.本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件具有特别限制和要求，因此选择清算价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 10 月 16 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素



1. 评估基准日是委托人确定的；
2. 本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、《广州市鑫诚置业有限公司管理人关于申请法院摇号选定资产评估机构的报告》[鑫管报〔2024〕10号]及《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国企业破产法》（2006年8月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过，自2007年6月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 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，2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过）；

8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（四）其他规范准则依据

- 14、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 15、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（五）权属依据

- 1、委托人提供的权属证明。



（六）取价依据

- 1、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 2、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 3、《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程 2023 年度参考造价的通知》（穗建造价字〔2023〕131 号）；
- 4、向生产厂家及经销商询价获取的资料；
- 5、待估资产利用现状及周边环境调查资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）与《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）的规定，本准则所称资产评估方法，是指评定估算资产价值的途径和手段。资产评估方法主要包括市场法、成本法和收益法三种基本方法，评估方法的定义或内涵如下：

1、市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。

市场法应用的前提条件：

- (1)评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2)有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的评估对象未来各期的正常纯收益折算到价值



时点，将其累加后得出评估对象的公开市场价值。

收益法应用的前提条件：

- (1)评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2)预期收益所对应的风险能够度量；
- (3)收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法应用的前提条件：

- (1)评估对象能正常使用或者在用；
- (2)评估对象能够通过重置途径获得；
- (3)评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

（二）评估方法选择及理由

1)评估思路

本次评估的价值类型为清算价值，清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。因此，本次评估中，采用的思路为先求取委估资产的市场价值，然后根据清算条件得出委估资产的快速变现率，最后求取委估资产的清算价值，其具体公式如下：

委估资产清算价值=委估资产市场价值×快速变现率

2)评估方法选择

1.商铺、车位房地产



本次评估范围的商铺、车位房地产市场上较易收集同类型房地产的交易案例，评估人员较容易搜集足够的实际案例，故适宜采用市场法进行评估。

评估对象所在地同类型房地产租赁市场较为活跃，评估人员能搜集同类房地产的租赁案例，通过预测房地产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按照一定的折现率折为现值，故适宜采用收益法进行评估。

因房地产的租金取决于租赁市场供求关系，而非花费的成本，成本的增加不一定能增加其价值，故不适宜采用成本法进行评估。

经评估人员查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理。确定评估对象商铺和车位采用市场法、收益法方法进行评估。

2. 车辆

评估对象车辆在公开市场上二手交易较多，能收集到足够的同类车辆交易案例，故宜采用市场法进行评估。同时，委估资产系非营运资产，不产生收益，不具备使用收益法进行评估的前提，故不适宜采用收益法进行评估。评估人员可以取得重新购买该资产的现行途径及相应的社会平均成本资料，故可以采用成本法进行评估，在评估各项资产价值的基础上确定评估对象价值。故评估对象评估采用市场法、成本法进行评估。

（三） 所采用评估方法的说明

1. 商铺、车位房地产

（1） 市场法

市场法也称比较法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格在建统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此求取评估对象



市场价值的方法。

市场比较法计算公式为：计算公式：
$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—评估对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

(2) 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。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。本次估价采用报酬资本化法中全剩余寿命模式进行估价。具体采用收益年限有限年净收益按一定数额递增的公式。

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

式中： V 表示房地产的价格； A 表示房地产第 1 年的年净收益； g 表示年净收益逐年递增的比率； R 为报酬率； n 表示房地产的收益年限。

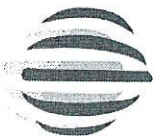
2. 车辆

(1) 市场法

市场法是根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。

计算公式为：

评估价值 = 可比实例价格 × 交易时间修正指数 × 交易情况修正指数 × 车辆状况修正指数



(2) 成本法

成本法是通过估算评估机器设备的重置成本和各种贬值，用重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

成本法计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

3.快速变现率

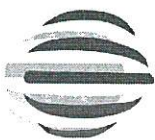
(1) 市场因素

参考国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录》（2013 版）中的行业分类对市场因素进行修正。

(2) 资产因素

资产本身特性因素包括产权瑕疵、违规销售、再利用障碍、非法占用对价值影响、未来增值可能、区域内资产稀缺情况、税费等因素。根据不同类型资产的实际情况，各类型资产的快速变现折扣率如下各表所示：

快速变现系数影响因素表	
a. 市场因素	1. 地区经济繁荣程度
	2. 强制性因素
	3. 市场供需情况
b. 资产因素	1. 权属瑕疵
	2. 功能瑕疵
	3. 独立使用性或分割转让性
	4. 通用性



快速变现系数影响因素表	
	5. 资产价值量大小
c. 其他需考虑的因素	例如：处置方式、税费情况、清偿顺序、闲置风险、变现时间长短等）

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员实地考察了委估对象的周边情况，并听取了委托人相关人员对项目的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了资产评估协议书。

（二）资产清查

1、资产清查的组织安排和时间计划

接受委托后，2025 年 01 月 20 日至 2025 年 01 月 21 日，评估人员在委托人有关人员的陪同下，对资产进行现场勘察并收集产权文件和市场资料。

2、资产清查的实施方案

本次评估，评估人员会同有关人员，对委托评估的房地产和车辆进行清查核实。

第一步：查清委估房地产分布状况，根据委托人提供的资产清单核实房屋坐落位置、产权证号、房屋和车辆使用性质等，做到表实相符，同时关注了房屋和车辆产权；

第二步：核查表实是否一致，在有关人员的陪同下，对房屋和车辆的位置，对其使用功能、施工年月、实际用途、房屋建筑结构、装饰、面积、使用完好状况、车辆里程数等，进行现场调查核实，并作出勘察记录。



（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结论的汇总。经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

九、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评信；

2、强制清算假设：假设评估对象的交易受到限制，处于被迫出售或快速变现条件下，假设经营主体在外部力量介入、控制下进行清算。清算活动不受破产经营主体的所有者控制。

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，并还将继续使用下去。

4、假设评估对象所涉及资产交易过程符合国家有关法律法规规定；

5、假设评估对象所涉及的环境无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

6、本次评估设定评估对象车辆评估基准日前使用频率正常，未发生影响价值的较大交通事故，若因本次评估假设与实际情况不一致而造成评估结果的影响，则评估结果应作相应的



调整或重新估价。

本评估结论仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

十、评估结论

经过评估测算，评估基准日 2024 年 10 月 16 日时，广州市鑫诚置业有限公司管理人委托评估的广州市鑫诚置业有限公司所持有的房地产、车辆资产清算价值为肆亿肆仟陆佰肆拾壹万伍仟肆佰元整（¥446,415,400.00）（详见评估结果明细表）。

十一、特别事项说明

（一）本次评估的评估基准日为 2024 年 10 月 16 日，实地勘察日为 2025 年 01 月 20 日至 2025 年 01 月 21 日，本次评估中假设评估对象实地勘察日的实物状况与评估基准日的实物状况无重大变化，基本一致。

（二）评估人员对评估对象进行核实，其中车位的现场数量与《资产评估委托合同》列示的数量不一致。本次评估范围以现场清点核实数量经委托人盖章确认的评估中报表为准。

（三）评估范围内白云区御府新街 6 号地下 2 层、地下 3 层分别有 106 个、137 个人防车位。根据《人民防空法》等法律法规，人防车位的产权交易较复杂，根据“《中华人民共和国人民防空法》第五条第二款规定，国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设；人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有”，本次评估按照未来收益现值确定人防车位的价值。

（四）评估范围内有 21 个车位因电房设施等问题不能作停车使用，本次评估根据《车位划线图》资料结合现场情况及咨询楼宇管理人员确定情况。经委托人确认，本次评估未考虑其可能存在的其他权益价值，作零值处理。



（五）评估范围停车位的产权资料为查册表，没有附带分户图，本次评估停车位的具体位置按委托人提供的《车位划线图》为准，评估人员现场勘查大概相符，但不排除具体划线有错标的问题。

（六）评估人员视察了被评建筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了评估所需的资料。然而，未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否确无腐朽、虫蛀或其它任何结构损坏。

（七）评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人和产权持有单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（二）评估报告仅供委托人、资产评估合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。



（三）评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（五）评估结论的使用有效期：自评估基准日起一年，即评估结论在 2024 年 10 月 16 日至 2025 年 10 月 15 日内有效。

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二五年五月十九日，是评估专业意见形成日。

（本文以下无正文）



(本页为粤嘉评报资字【2025】第 00033 号报告专用签字盖章页，无正文)

资产评估师：余巧萍



资产评估师：余卓慧



广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司



中国·广州