

上海金融法院 执行裁定书

(2025)沪74执323号之二

申请执行人：上海[REDACTED]有限公司，住所地上海市黄浦区[REDACTED]。

法定代表人：潘[REDACTED]。

委托诉讼代理人：沈[REDACTED]，

委托诉讼代理人：卢[REDACTED]律师事务所律师。

被执行人：[REDACTED]有限公司，住所地重庆市渝北区[REDACTED]，

法定代表人：何[REDACTED]。

被执行人：[REDACTED]有限公司，住所地重庆市渝北区[REDACTED]。

法定代表人：苏[REDACTED]。

申请执行人上海[REDACTED]有限公司与被执行人[REDACTED]有限公司、[REDACTED]有限公司金融借款合同纠纷一案，上海市高级人民法院作出的(2023)沪民终58号民事

事判决书已经发生法律效力，但被执行人未履行上述生效法律文书所确定的支付本金 138,970,000.00 元及相应违约金等义务。申请执行人申请变价被执行人[REDACTED]有限公司名下位于重庆市两江新区，产权证号为渝（2020）两江新区不动产权第 000068820 号、第 000068767 号、第 000068670 号、第 000068868 号的土地使用权，本院经审查认为申请执行人的申请于法有据，予以准许。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，裁定如下：

变价被执行人[REDACTED]有限公司名下位于重庆市两江新区，产权证号为渝（2020）两江新区不动产权第 000068820 号、第 000068767 号、第 000068670 号、第 000068868 号的土地使用权。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 金殿军
审 判 员 杨现正
审 判 员 陈 曦



二〇二五年五月二十日

本件与原本核对无异

法 官 助 理 徐 俊
书 记 员 杨 尧

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

重庆市两江新区两路组团 I 分区 I 5-2/03 号宗地重庆金奕辉房地产开发有限公司所属国有出让城镇住宅用地土地使用权涉执土地处置司法评估

二、委托估价方

名 称：上海金融法院

地 址：上海市浦东新区前程路611号

联 系 人：王梦琪

联系 电话：021-33029898-12368

三、估价目的

估价对象为重庆市两江新区两路组团 I 分区 I 5-2/03 号宗地国有出让城镇住宅用地使用权，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，特委托我公司对估价对象进行评估，提供估价对象于二〇二五年六月二十四日的国有出让住宅用地土地使用权出让地价市场价格。

四、估价期日

根据《上海金融法院委托鉴定书》及估价目的，本次价值时点按照完成估价对象现场查勘日（二〇二五年六月二十四日）设定为二〇二五年六月二十四日。

五、估价日期

二〇二五年五月二十七日至二〇二五年七月二十四日

六、地价定义

1、土地使用权性质

根据本次估价目的，设定土地使用权性质为国有出让建设用地使用权。

2、土地使用年期

根据《不动产权证书》[渝（2020）两江新区不动产权第 000068767 号]记载，估价对象使用期限为 2069 年 06 月 24 日止，因此土地剩余使用年限为 44.0 年（自估价期日起计）。

3、估价期日

根据《上海金融法院委托鉴定书》及估价目的，本次价值时点按照完成估价对象现场查勘日（二〇二五年六月二十四日）设定为二〇二五年六月二十四日。

4、实际开发程度与设定开发程度

于现场查勘日，估价对象实际开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），红线内场地未平整。根据本次估价目的，设定土地开发程度应与土地交付时的土地开发程度相同，故设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），红线内场地未平整。

5、土地用途

根据《不动产权证书》[渝（2020）两江新区不动产权第 000068767 号]记载，土地用途为城镇住宅用地；根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：渝地（2019）合字（两江）第 123 号]记载，土地用途为二类居住用地；根据《建设用地规划许可证》[地字第 500141202100005 号]记载，用地性质为 R2-二类居住用地；综上，本次估价土地用途设定为城镇住宅用地。

6、现状利用和规划利用

现状利用：于现场查勘日，经估价人员实地查勘，估价对象所在地块

场地未平整，当前未开发利用。

规划利用：

根据《不动产权证书》[渝（2020）两江新区不动产权第 000068767 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：渝地（2019）合字（两江）第 123 号]、《重庆市规划和自然资源局关于渝地（2019）合字（两江）第 123 号国有建设用地使用权出让合同的变更协议》、《建设用地规划许可证》[地字第 500141202100005 号]等资料显示，土地面积为 23319.8 平方米，计容建筑面积为 34979.7 平方米，则容积率为 1.5（34979.7 平方米÷23319.8 平方米=1.5）；土地用途为城镇住宅用地；建筑密度不大于 30%；住宅净密度不大于 30%；绿地率不低于 30%；建筑控制高度不大于 36 米。J5-2/03 地块内规划配建公厕 1 座，建筑面积不小于 60 m²，且需对外开放，并沿市政道路布设；规划配建一所 9 班幼儿园，与社区综合服务中心结合布局，其建筑面积不得小于 2700 m²，占地面积不得小于 2700 m²，设置独立出入口且应有独立占地的室外游戏场地，每班的游戏场地面积不应小于 60 m²，该幼儿园仅做为公办及普惠性民办幼儿园使用，其建筑面积不计入计容建筑面积；规划配建一座开闭所，其建筑面积不宜小于 200 m²，宜结合该地块建筑布局方案统一考虑。15-2/03 地块规划一处社区综合服务中心，地块开发时需无偿配建并优先或同步于所在地块的建设项目实施，按本市相关政策规定移交。社区综合服务中心应在建筑方案中集中且临街布置，保证至少有两侧邻接道路，其中至少一条为城市道路，中心入口标高应与城市主要道路平接，应设置三个以上独立建筑出入口，其中日间照料中心和卫生服务站应设临街布局，并设置独立建筑出入口，停车位规模应严格按照现行规定中的办公建筑配置标准执行，同时应满足向社会公众开放，方便市民使用的原则。社区综合服务中心建设的各项内容应集中组合设置，室内建筑面积不少于 2700 m²，室外场地面积不少于 1500 m²（不包含本地块作为居

住用地配置的每户 1.5 平方米用地面积的多功能运动场)。社区综合服务中心内部各项功能用房的建筑面积可根据人口结构等因素的影响,进行优化配置,内部功能适宜建筑面积为:便民服务中心(社区服务站)800 m²、警务室 50 m²、老年人日间照料中心 750 m²(含社区食堂功能)、卫生服务站 300 m²、社区文化活动室 300 m²、菜店(平价超市)500 m²。社区综合服务中心室外场地应与社区综合服务中心邻近布局,包含两部分功能:一是多功能运动场室外场地面积不少于 1000 m²,具有露天舞台的文化广场、五人制足球场等功能;二是老年人日间照料中心室外场地面积不少于 500 m²。

7、其它制约条件

根据《不动产登记查询结果告知单》记载,估价对象所在地块于估价期日已存在抵押权登记及查封登记。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据对估价对象在价值时点的国有土地使用权市场价格进行评估,在司法拍卖中,原有的抵押权因拍卖而消失,查封等权利限制因拍卖而解除,因此本次估价不考虑相关权利限制因素对估价对象土地价格的影响。

综上,本次地价定义为:在公开市场条件下,于估价期日(二〇二五年六月二十四日)规划利用条件下、设定的开发程度与用途、剩余使用年限设定为 44.0 年,满足以上全部限制条件下的国有出让土地使用权市场价格。

七、估价结果(详见土地估价结果一览表)

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的评估方法,评估得出估价对象在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下,于估价期日的国有出让土地使用权市场价格为:

土地总价:人民币 9200 万元(取整)

(大写：人民币玖仟贰佰万元整)

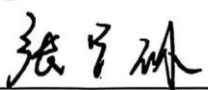
评估土地出让面积：23319.8 平方米

折合单位面积楼面地价：人民币 2630 元/平方米（取整）

折合单位面积地面地价：人民币 3945 元/平方米（取整）

(折合 263 万元/亩)

八、土地估价师签字

土地估价师姓名	执业登记号	资格证书号	签字
李 欣	2020310016	2019310012	
张昱琳	2016310050	2013310058	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人：



上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

二〇二五年七月二十四日



土地估价报告

项目名称：重庆市两江新区两路组团 I 分区 I 5-1/03 号宗地重庆金奕辉房地产开发有限公司所属国有出让城镇住宅用地土地使用权涉执土地处置司法评估

受托估价单位：上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

土地估价报告编号：沪 TX（2025）SSF00178

电子备案编号：3102725IA0042

提交估价报告日期：二〇二五年七月二十四日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

重庆市两江新区两路组团 I 分区 I 5-1/03 号宗地重庆金奕辉房地产开发有限公司所属国有出让城镇住宅用地土地使用权涉执土地处置司法评估

二、委托估价方

名称：上海金融法院

地址：上海市浦东新区前程路611号

联系人：王梦琪

联系电话：021-33029898-12368

三、估价目的

估价对象为重庆市两江新区两路组团 I 分区 I 5-1/03 号宗地国有出让城镇住宅用地使用权，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，特委托我公司对估价对象进行评估，提供估价对象于二〇二五年六月二十四日的国有出让住宅用地土地使用权出让地价市场价格。

四、估价期日

根据《上海金融法院委托鉴定书》及估价目的，本次价值时点按照完成估价对象现场查勘日（二〇二五年六月二十四日）设定为二〇二五年六月二十四日。

五、估价日期

二〇二五年五月二十七日至二〇二五年七月二十四日

六、地价定义

1、土地使用权性质

根据本次估价目的，设定土地使用权性质为国有出让建设用地使用权。

2、土地使用年期

根据《不动产权证书》[渝（2020）两江新区不动产权第 000068670 号]记载，估价对象使用期限为 2069 年 06 月 24 日止，因此土地剩余使用年限为 44.0 年（自估价期日起计）。

3、估价期日

根据《上海金融法院委托鉴定书》及估价目的，本次价值时点按照完成估价对象现场查勘日（二〇二五年六月二十四日）设定为二〇二五年六月二十四日。

4、实际开发程度与设定开发程度

于现场查勘日，估价对象实际开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），红线内场地未平整。根据本次估价目的，设定土地开发程度应与土地交付时的土地开发程度相同，故设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），红线内场地未平整。

5、土地用途

根据《不动产权证书》[渝（2020）两江新区不动产权第 000068670 号]记载，土地用途为城镇住宅用地；根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：渝地（2019）合字（两江）第 123 号]记载，土地用途为二类居住用地；根据《建设用地规划许可证》[地字第 500141202100005 号]记载，用地性质为 R2-二类居住用地；综上，本次估价土地用途设定为城镇住宅用地。

6、现状利用和规划利用

现状利用：于现场查勘日，经估价人员实地查勘，估价对象所在地块

场地未平整，当前未开发利用。

规划利用：

根据《不动产权证书》[渝（2020）两江新区不动产权第 000068670 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：渝地（2019）合字（两江）第 123 号]、《重庆市规划和自然资源局关于渝地（2019）合字（两江）第 123 号国有建设用地使用权出让合同的变更协议》、《建设用地规划许可证》[地字第 500141202100005 号]等资料显示，土地面积为 10134 平方米，计容建筑面积为 15201 平方米，则容积率为 1.5（ $15201 \text{ 平方米} \div 10134 \text{ 平方米} = 1.5$ ）；土地用途为城镇住宅用地；建筑密度不大于 30%；住宅净密度不大于 30%；绿地率不低于 30%；建筑控制高度不大于 36 米。

7、其它制约条件

根据《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象所在地块于估价期日已存在抵押权登记及查封登记。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据对估价对象在价值时点的国有土地使用权市场价格进行评估，在司法拍卖中，原有的抵押权因拍卖而消失，查封等权利限制因拍卖而解除，因此本次估价不考虑相关权利限制因素对估价对象土地价格的影响。

综上，本次地价定义为：在公开市场条件下，于估价期日（二〇二五年六月二十四日）规划利用条件下、设定的开发程度与用途、剩余使用年限设定为 44.0 年，满足以上全部限制条件下的国有出让土地使用权市场价格。

七、估价结果（详见土地估价结果一览表）

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得出估价对象在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价期日的国有出让土地使用权市场价格

为：

土地总价：人民币 4895 万元（取整）

（大写：人民币肆仟捌佰玖拾伍万元整）

评估土地出让面积：10134 平方米

折合单位面积楼面地价：人民币 3220 元/平方米（取整）

折合单位面积地面地价：人民币 4830 元/平方米（取整）

（折合 322 万元/亩）

八、土地估价师签字

土地估价师姓名	执业登记号	资格证书号	签字
李 欣	2020310016	2019310012	
张昱琳	2016310050	2013310058	张昱琳

九、土地估价机构

估价机构法定代表人：



上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

二〇一五年七月二十四日



土地估价报告

项目名称：重庆市两江新区两路组团 I 分区 I 6-4/04 号宗地重庆金奕辉房地产开发有限公司所属国有出让城镇住宅用地土地使用权涉执土地处置司法评估

受托估价单位：上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

土地估价报告编号：沪 TX（2025）SSF00151

电子备案编号：3102725IA0040

提交估价报告日期：二〇二五年七月二十四日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

重庆市两江新区两路组团 I 分区 I 6-4/04 号宗地重庆金奕辉房地产开发有限公司所属国有出让城镇住宅用地土地使用权涉执土地处置司法评估

二、委托估价方

名 称：上海金融法院

地 址：上海市浦东新区前程路611号

联 系 人：王梦琪

联系 电话：021-33029898-12368

三、估价目的

估价对象为重庆市两江新区两路组团 I 分区 I 6-4/04 号宗地国有出让城镇住宅用地使用权，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，特委托我公司对估价对象进行评估，提供估价对象于二〇二五年六月二十四日的国有出让住宅用地土地使用权出让地价市场价格。

四、估价期日

根据《上海金融法院委托鉴定书》及估价目的，本次价值时点按照完成估价对象现场查勘日（二〇二五年六月二十四日）设定为二〇二五年六月二十四日。

五、估价日期

二〇二五年五月二十七日至二〇二五年七月二十四日

六、地价定义

1、土地使用权性质

根据本次估价目的，设定土地使用权性质为国有出让建设用地使用权。

2、土地使用年期

根据《不动产权证书》[渝（2020）两江新区不动产权第 000068820 号]记载，估价对象使用期限为 2069 年 06 月 24 日止，因此土地剩余使用年限为 44.0 年（自估价期日起计）。

3、估价期日

根据《上海金融法院委托鉴定书》及估价目的，本次价值时点按照完成估价对象现场查勘日（二〇二五年六月二十四日）设定为二〇二五年六月二十四日。

4、实际开发程度与设定开发程度

于现场查勘日，估价对象实际开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），红线内场地未平整。根据本次估价目的，设定土地开发程度应与土地交付时的土地开发程度相同，故设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），红线内场地未平整。

5、土地用途

根据《不动产权证书》[渝（2020）两江新区不动产权第 000068820 号]记载，土地用途为城镇住宅用地；根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：渝地（2019）合字（两江）第 123 号]记载，土地用途为二类居住用地；根据《建设用地规划许可证》[地字第 500141202100005 号]记载，用地性质为 R2-二类居住用地；综上，本次估价土地用途设定为城镇住宅用地。

6、现状利用和规划利用

现状利用：于现场查勘日，经估价人员实地查勘，估价对象所在地块

场地未平整，当前未开发利用。

规划利用：

根据《不动产权证书》[渝（2020）两江新区不动产权第 000068820 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：渝地（2019）合字（两江）第 123 号]、《重庆市规划和自然资源局关于渝地（2019）合字（两江）第 123 号国有建设用地使用权出让合同的变更协议》、《建设用地规划许可证》[地字第 500141202100005 号]等资料显示，土地面积为 8505.5 平方米，计容建筑面积为 10206.6 平方米，则容积率为 1.2（ $10206.6 \text{ 平方米} \div 8505.5 \text{ 平方米} = 1.2$ ）；土地用途为城镇住宅用地；建筑密度不大于 35%；住宅净密度不大于 30%；绿地率不低于 30%；建筑控制高度不大于 20 米。

7、其它制约条件

根据《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象所在地块于估价期日已存在抵押权登记及查封登记。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据对估价对象在价值时点的国有土地使用权市场价格进行评估，在司法拍卖中，原有的抵押权因拍卖而消失，查封等权利限制因拍卖而解除，因此本次估价不考虑相关权利限制因素对估价对象土地价格的影响。

综上，本次地价定义为：在公开市场条件下，于估价期日（二〇二五年六月二十四日）规划利用条件下、设定的开发程度与用途、剩余使用年限设定为 44.0 年，满足以上全部限制条件下的国有出让土地使用权市场价格。

七、估价结果（详见土地估价结果一览表）

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得出估价对象在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价期日的国有出让土地使用权市场价格

为：

土地总价：人民币 4814 万元（取整）

（大写：人民币肆仟捌佰壹拾肆万元整）

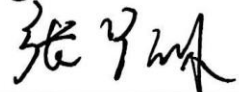
评估土地出让面积：8505.5 平方米

折合单位面积楼面地价：人民币 4717 元/平方米（取整）

折合单位面积地面地价：人民币 5660 元/平方米（取整）

（折合 377 万元/亩）

八、土地估价师签字

土地估价师姓名	执业登记号	资格证书号	签字
李 欣	2020310016	2019310012	
张昱琳	2016310050	2013310058	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人：



上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

二〇二五年七月二十四日



土地估价报告

项目名称：重庆市两江新区两路组团 I 分区 I 7-3/04 号宗地重庆金奕辉房地产开发有限公司所属国有出让城镇住宅用地土地使用权涉执土地处置司法评估

受托估价单位：上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

土地估价报告编号：沪 TX（2025）SSF00179

电子备案编号：3102725IA0043

提交估价报告日期：二〇二五年七月二十四日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

重庆市两江新区两路组团 I 分区 I 7-3/04 号宗地重庆金奕辉房地产开发有限公司所属国有出让城镇住宅用地土地使用权涉执土地处置司法评估

二、委托估价方

名称：上海金融法院

地址：上海市浦东新区前程路611号

联系人：王梦琪

联系电话：021-33029898-12368

三、估价目的

估价对象为重庆市两江新区两路组团 I 分区 I 7-3/04 号宗地国有出让城镇住宅用地使用权，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，特委托我公司对估价对象进行评估，提供估价对象于二〇二五年六月二十四日的国有出让住宅用地土地使用权出让地价市场价格。

四、估价期日

根据《上海金融法院委托鉴定书》及估价目的，本次价值时点按照完成估价对象现场查勘日（二〇二五年六月二十四日）设定为二〇二五年六月二十四日。

五、估价日期

二〇二五年五月二十七日至二〇二五年七月二十四日

六、地价定义

1、土地使用权性质

根据本次估价目的，设定土地使用权性质为国有出让建设用地使用权。

2、土地使用年期

根据《不动产权证书》[渝（2020）两江新区不动产权第 000068868 号]记载，估价对象使用期限为 2069 年 06 月 24 日止，因此土地剩余使用年限为 44.0 年（自估价期日起计）。

3、估价期日

根据《上海金融法院委托鉴定书》及估价目的，本次价值时点按照完成估价对象现场查勘日（二〇二五年六月二十四日）设定为二〇二五年六月二十四日。

4、实际开发程度与设定开发程度

于现场查勘日，估价对象实际开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），红线内场地未平整。根据本次估价目的，设定土地开发程度应与土地交付时的土地开发程度相同，故设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），红线内场地未平整。

5、土地用途

根据《不动产权证书》[渝（2020）两江新区不动产权第 000068868 号]记载，土地用途为城镇住宅用地；根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：渝地（2019）合字（两江）第 123 号]记载，土地用途为二类居住用地；根据《建设用地规划许可证》[地字第 500141202100005 号]记载，用地性质为 R2-二类居住用地；综上，本次估价土地用途设定为城镇住宅用地。

6、现状利用和规划利用

现状利用：于现场查勘日，经估价人员实地查勘，估价对象所在地块

场地未平整，当前未开发利用。

规划利用：

根据《不动产权证书》[渝（2020）两江新区不动产权第 000068868 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：渝地（2019）合字（两江）第 123 号]、《重庆市规划和自然资源局关于渝地（2019）合字（两江）第 123 号国有建设用地使用权出让合同的变更协议》、《建设用地规划许可证》[地字第 500141202100005 号]等资料显示，土地面积为 8431.5 平方米，计容建筑面积为 10117.8 平方米，则容积率为 1.2（ $10117.8 \text{ 平方米} \div 8431.5 \text{ 平方米} = 1.2$ ）；土地用途为城镇住宅用地；建筑密度不大于 35%；住宅净密度不大于 30%；绿地率不低于 30%；建筑控制高度不大于 20 米。

7、其它制约条件

根据《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象所在地块于估价期日已存在抵押权登记及查封登记。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据对估价对象在价值时点的国有土地使用权市场价格进行评估，在司法拍卖中，原有的抵押权因拍卖而消失，查封等权利限制因拍卖而解除，因此本次估价不考虑相关权利限制因素对估价对象土地价格的影响。

综上，本次地价定义为：在公开市场条件下，于估价期日（二〇二五年六月二十四日）规划利用条件下、设定的开发程度与用途、剩余使用年限设定为 44.0 年，满足以上全部限制条件下的国有出让土地使用权市场价格。

七、估价结果（详见土地估价结果一览表）

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得出估价对象在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价期日的国有出让土地使用权市场价格

为：

土地总价：人民币 4773 万元（取整）

（大写：人民币肆仟柒佰柒拾叁万元整）

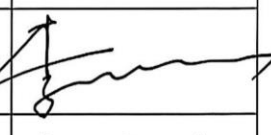
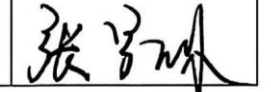
评估土地出让面积：8431.5 平方米

折合单位面积楼面地价：人民币 4717 元/平方米（取整）

折合单位面积地面地价：人民币 5661 元/平方米（取整）

（折合 377 万元/亩）

八、土地估价师签字

土地估价师姓名	执业登记号	资格证书号	签字
李 欣	2020310016	2019310012	
张昱琳	2016310050	2013310058	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人：



上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

二〇二五年七月二十四日

