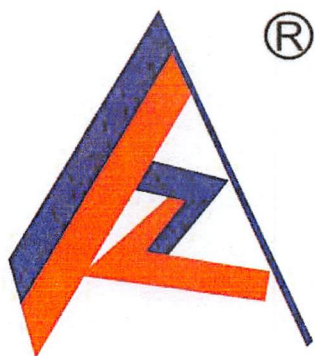


台山市土地开发储备中心委托评估位于
台山市台城街道办事处兴业路1号和2号土地使用权
及其地上共二十七项建（构）筑物收回市场价值

房地产估价报告

粤中坤房评报字[2025]第 C258 号



中 坤

广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司



房地产估价报告

估价报告编号：粤中坤房评报字[2025]第 C258 号

估价项目名称：台山市台城街道办事处兴业路 1 号和 2 号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物[建（构）筑物面积合计为 39,316.99 m²，土地使用权面积合计为 108,814.00 m²]市场价值估价

估价委托人：台山市土地开发储备中心

房地产估价机构：广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：张琼升（注册号 4420180041）

卢启佳（注册号 4420020228）

估价报告出具日期：二〇二五年六月二十七日

致估价委托人函

台山市土地开发储备中心：

承蒙委托，我们对坐落于台山市台城街道办事处兴业路1号和2号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物[建（构）筑物面积合计为39,316.99 m²，土地使用权面积合计为108,814.00 m²]的市场价值进行了估价。

估价目的：为台山市土地开发储备中心确定土地和建（构）筑物收回市场价值作参考依据。

估价对象：本次估价对象为台山市台城街道办事处兴业路1号和2号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物，详见下表：

1、建（构）筑物

序号	产权证 编号	资产 占有方	地址	建筑物名称	用途	结构及总层数	竣工时间 (年)	证载/测绘 面积(m²)
1	粤(2022) 台山市不动产权第 0034085 号	广东迪生 力汽配股 份有限公 司	台山市台城街道办事处 兴业路1号 F0001	仓库2	工业	钢结构1层	2002	2,109.24
2			台山市台城街道办事处 兴业路1号 F0002	厂房A	工业	钢结构1层	2009	1,512.00
3			台山市台城街道办事处 兴业路1号 F0003	厂房办公楼	工业	钢、钢筋混凝土结构3层	2002	11,567.41
4			台山市台城街道办事处 兴业路1号 F0004	厂房B1、B2	工业	钢结构1层	2009	2,927.89
5			台山市台城街道办事处 兴业路1号 F0005	厂房C1、C2	工业	钢结构1层	2009	2,932.76
6			台山市台城街道办事处 兴业路1号 F0006	仓库3	工业	钢结构1层	2002	2,105.99
7			台山市台城街道办事处 兴业路1号 F0007	仓库4	工业	钢结构1层	2005	2,128.75
8			台山市台城街道办事处 兴业路1号 F0008	厂房D	工业	钢、钢筋混凝土结构1层	2011	1,625.04
兴业路1号已办理产权证建筑物小计								26,909.08
9	未办理产 权证	广东迪生 力汽配股 份有限公 司	台山市台城街道办事处 兴业路1号临建001	遮篷(成品仓)	工业	钢结构1层	——	386.40
10			台山市台城街道办事处 兴业路1号临建002	旧粗磨车间	工业	钢结构1层	——	341.81
11			台山市台城街道办事处 兴业路1号临建003	车间通道	工业	钢结构1层	——	630.47
12			台山市台城街道办事处 兴业路1号临建004	车间通道	工业	钢结构1层	——	810.00
13			台山市台城街道办事处 兴业路1号临建005	新粗磨车间	工业	钢结构1层	——	603.61
14			台山市台城街道办事处 兴业路1号临建006	设备车间	工业	钢结构1层	——	492.74
15			台山市台城街道办事处 兴业路1号临建007	卫生间	工业	钢筋混凝土结构1层	——	51.68
16			台山市台城街道办事处 兴业路1号临建008	保安室	工业	钢筋混凝土结构1层	——	60.84
17			台山市台城街道办事处 兴业路1号临建009	保安亭	工业	简易结构1层	——	5.00
兴业路1号未办理产权证建(构)筑物小计								3,382.55
兴业路1号建(构)筑物合计								30,291.63

台山市台城街道办事处兴业路 1 号和 2 号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物市场价值估价报告

序号	产权证 编号	资产 占有方	地址	建筑物名称	用途	结构及总层数	竣工时间 (年)	证载/测绘 面积(m²)
18	粤（2023） 台山市不动产权第 0003406 号	广东迪生 力汽配股 份有限公 司	台山市台城街道办事处 兴业路2号 F0002	干部食堂	工业	钢筋混凝土结构1层	2011	412.99
19			台山市台城街道办事处 兴业路2号 F0003	干部宿舍	工业	钢筋混凝土结构4层	2011	2,297.30
20			台山市台城街道办事处 兴业路2号 F0004	干部宿舍2	工业	钢筋混凝土结构3层	2011	2,071.18
21			台山市台城街道办事处 兴业路2号 F0005	内宿舍楼	工业	钢筋混凝土结构3层	2002	3,495.43
兴业路2号已办理产权证建筑物小计								8,276.90
22	未办理产 权证	广东迪生 力汽配股 份有限公 司	台山市台城街道办事处 兴业路2号临建 001	洗衣房	工业	钢筋混凝土结构1层	——	103.81
23			台山市台城街道办事处 兴业路2号临建 002	名流储物间	工业	钢筋混凝土结构1层	——	48.36
24			台山市台城街道办事处 兴业路2号临建 003	停车棚	工业	钢结构1层	——	489.59
25			台山市台城街道办事处 兴业路2号临建 004	保安亭	工业	钢筋混凝土结构1层	——	8.69
26			台山市台城街道办事处 兴业路2号临建 005	新增1	工业	钢筋混凝土结构1层	——	19.43
27			台山市台城街道办事处 兴业路2号临建 006	新增2	工业	钢结构1层	——	78.58
兴业路2号未办理产权证建（构）筑物小计								748.46
兴业路2号建（构）筑物合计								9,025.36
兴业路1号及2号建（构）筑物总计								39,316.99

2、土地使用权

序号	产权证编号	证载权利人	地址及名称	土地用途	权利性质	使用期限	土地使用权面积(m ²)
1	粤(2022)台山市不动产权第0034085号	广东迪生力汽配股份有限公司	台山市台城街道办事处兴业路1号	工业用地	出让	至2052年12月30日止,至价值时点,土地使用权剩余使用年限为27.75年	90,018.00
2	粤(2023)台山市不动产权第0003406号	广东迪生力汽配股份有限公司	台山市台城街道办事处兴业路2号	工业用地	出让	至2053年9月2日止,至价值时点,土地使用权剩余使用年限为28.42年	18,796.00
合计							108,814.00

价值时点:2025年3月31日。

价值类型:市场价值,是估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法:选用成本法。

估价结果:满足本估价报告假设与限制条件下,确定权利人为广东迪生力汽配股份有限公司的坐落于台山市台城街道办事处兴业路1号和2号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物[建（构）筑物面积合计为39,316.99 m²,土地使用权面积合计为108,814.00 m²]的市场价值合计为人民币壹亿壹仟叁佰玖拾壹万贰仟叁佰叁拾伍元整(¥113,912,335元),详见《估

台山市台城街道办事处兴业路 1 号和 2 号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物市场价值估价报告
价结果汇总表》。

特别提示：

1、本次估价的建（构）筑物面积、土地使用权面积以委托人提供的《不动产权证书》及《不动产测量报告》复印件为依据，本公司对其建（构）筑物面积、土地使用权面积的准确性不作保证。此外，委托人提供的产权资料为产权证复印件的扫描件，由于条件所限本公司未能核对产权证原件，且未能到不动产登记部门进行核实，请委托人关注并核实。若建（构）筑物面积、土地使用权面积与实际情况存在差异，本估价结果需作相应调整。

2、本次估价范围中，除台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0001 等 8 项建筑物（建筑面积共 26,909.08 m²）及台山市台城街道办事处兴业路 2 号 F0002 等共 4 项建筑物（建筑面积共 8,276.90 m²）已办理产权证外，其余建（构）筑物均未办理产权证，本公司对未办理产权证的建（构）筑物建设手续是否完备、会否被认定为违章建筑或能否办理至完整产权、日后是否能按设计用途继续使用或者是否会被拆除不作保证。

3、由于条件所限，本公司未能到不动产登记部门查询委评不动产的权利情况，本公司不清楚估价对象是否存在抵押、担保、租赁、查封等他项权利情况，且委托人未能提供估价对象若涉及的他项权利相关资料，故本次估价未考虑估价对象若存在查封、抵押、担保、租赁等他项权利所带来的影响。

4、本公司不清楚委评宗地是否存在欠缴土地使用税等税费，故本次估价未考虑若存在欠缴土地使用税等税费所带来的影响。

5、本估价结果已扣除委评建（构）筑物的残值[残值为 132 万（取整至万位）]。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

报告有效期自二〇二五年六月二十七日至二〇二六年六月二十六日

广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二五年六月二十七日

目录

一、房地产估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
（一）估价假设条件.....	2
（二）估价报告使用限制.....	2
三、估价结果报告.....	5
（一）估价委托人.....	5
（二）房地产估价机构.....	5
（三）估价目的.....	5
（四）估价对象.....	5
（五）价值时点.....	9
（六）价值类型.....	9
（七）估价原则.....	9
（八）估价依据.....	10
（九）估价方法.....	11
（十）估价结果.....	12
（十一）参与估价人员.....	13
（十二）注册房地产估价师.....	13
（十三）实地查勘期.....	13
（十四）估价作业期.....	13
（十五）估价报告使用期限.....	13
四、附件	
（一）《估价结果汇总表》及附表一、二共 4 页	
（二）《不动产权证书》复印件共 8 页	
（三）《不动产测量报告》复印件共 64 页	
（四）估价对象现状图及位置图共 11 页	
（五）注册房地产估价师资格证书复印件 2 页	
（六）估价机构备案证书复印件 1 页	
（七）估价机构营业执照复印件 1 页	

房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

（一）我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告，请仔细阅读本估价报告及有关附件；

（二）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

（三）本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

（四）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

（五）我们在本报告中对估价对象的价值提供专业意见，我们没有承接超出自己专业胜任能力的估价业务；

（六）本公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录；

（七）我们严格保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不泄露个人隐私；同时，妥善保管估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不得擅自将其提供给其他个人和单位。

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	日期
----	-----	----	----	----

张琼升	4420180041			
-----	------------	--	--	--



[Handwritten signature of Zhang Qiongsheng]

2025.6.27

卢启佳	4420020228			
-----	------------	--	--	--



[Handwritten signature of Lu Qijia]

2025.6.27

二〇二五年六月二十七日

估价假设和限制条件

估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司注册房地产估价师根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，若以下条件不成立，本估价结果无效。

（一）估价假设条件

1、一般假设

(1)注册房地产估价师对委托人提供的资料所记载的面积、用途等进行了审慎检查，本次估价假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整；

(2)假设房地产市场在估价有效期内市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化；

(3)假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；②交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在特殊买者的附加出价；

(4)本报告建（构）筑物估价结果不含土地使用权价值，土地使用权估价结果不含地上建（构）筑物价值，本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施及道路交通使用的权益为假设前提。

2、未定事项假设

估价对象不存在未定事项，故本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

估价对象不存在背离事实事项，故本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价对象不存在依据不足事项，故本次估价无依据不足假设。

（二）估价报告使用限制

1、本次估价目的是为台山市土地开发储备中心确定土地和建（构）筑物收回市场价值作参考依据，不作其他用途，本估价报告书及列明结论仅对本次估价目的、委托人有效，其他用途使用无效；

2、本估价报告自出具之日起一年内有效（即2025年6月27日至2026年6月26日）。

但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价；

3、本估价报告和估价结果系本专业估价机构和专业注册房地产估价师依据《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等国家有关法律法规对估价对象市场价值出具的专业意见，估价报告和估价结果具有法律、法规规定的法律效力；

4、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表；

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任；

6、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任；

7、本次估价以估价对象与注册房地产估价师在委托人的相关人员协助下，于实地查勘之日所拍摄的实物相一致为假设前提，其具体位置、范围由委托人的相关人员领勘、指认，请估价报告使用者注意；

8、本估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证；

9、本次估价的建（构）筑物面积、土地使用权面积以委托人提供的《不动产权证书》及《不动产测量报告》复印件为依据，本公司对其建（构）筑物面积、土地使用权面积的准确性不作保证。此外，委托人提供的产权资料为产权证复印件的扫描件，由于条件所限本公司未能核对产权证原件，且未能到不动产登记部门进行核实，请委托人关注并核实。若建（构）筑物面积、土地使用权面积与实际情况存在差异，本估价结果需作相应调整；

10、由于条件所限，本公司未能到不动产登记部门查询委评不动产的权利情况，本公司不清楚估价对象是否存在抵押、担保、租赁、查封等他项权利情况，且委托人未能提供估价对象若涉及的他项权利相关资料，故本次估价未考虑估价对象若存在查封、抵押、担保、租赁等他项权利所带来的影响；

11、本次估价中，估价当事人对待估房地产的法律权属问题给予了合理的关注，本估价报告中对估价对象法律权属的陈述不代表估价师对估价对象的法律权属提供保证或鉴证意见，亦

台山市台城街道办事处兴业路 1 号和 2 号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物市场价值估价报告
不能成为有关房产的权属证明文件，也不为有关房产的权属状况承担任何责任。本次估价对估价对象的产权归属不作界定或发表意见，仅对估价对象的价值发表专业意见；

12、本次估价范围中，除台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0001 等 8 项建筑物（建筑面积共 26,909.08 m²）及台山市台城街道办事处兴业路 2 号 F0002 等共 4 项建筑物（建筑面积共 8,276.90 m²）已办理产权证外，其余建（构）筑物均未办理产权证，本公司对未办理产权证的建（构）筑物建设手续是否完备、会否被认定为违章建筑或能否办理至完整产权、日后是否能按设计用途继续使用或者是否会被拆除不作保证；

13、本公司不清楚委评宗地是否存在欠缴土地使用税等税费，故本次估价未考虑若存在欠缴土地使用税等税费所带来的影响；

14、本估价结果已扣除委评建（构）筑物的残值[残值为 132 万（取整至万位）]；

15、本估价报告书一式伍份，其中本公司存档壹份，其余交于委托人办理相关手续，他用无效；本估价报告书盖有我公司公章，涂改、换页、复印均无效；

16、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

（本页余下空白）

估价结果报告

估价报告编号：粤中坤房评报字[2025]第 C258 号

（一）估价委托人

估价委托人：台山市土地开发储备中心

单位地址：台山市台城石化路 28 号

（二）房地产估价机构

估价机构：广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：卢启佳

单位地址：江门市蓬江区建设三路 19 号 2 幢 1905 室

统一社会信用代码：91440703740843206D

备案等级：贰级

证书编号：粤房估备字贰 1200105

联系电话：0750-3088114

（三）估价目的

为台山市土地开发储备中心确定土地和建（构）筑物收回市场价值作参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围

委托人所提供的估价范围及有关基础资料复印件和数据，我们进行了初步的核对，委托人指定的估价范围为：台山市台城街道办事处兴业路 1 号和 2 号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物[建（构）筑物面积合计为 39,316.99 m²，土地使用权面积合计为 108,814.00 m²]。

2、估价对象基本情况

估价对象为台山市台城街道办事处兴业路 1 号和 2 号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物，资产占有方为广东迪生力汽配股份有限公司，其中台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0001 等 8 项建筑物（建筑面积共 26,909.08 m²）及台山市台城街道办事处兴业路 2 号 F0002 等共 4 项建筑物（建筑面积共 8,276.90 m²）已办理产权证，其余建（构）筑物未办理产权证（详见《估价结果汇总表》）。

3、估价对象实物状况

(1)土地实物状况

①台山市台城街道办事处兴业路1号

估价对象位于台山市台城街道办事处兴业路1号，宗地面积为90,018.00 m²，土地用途为工业用地，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地权利性质为出让，国有建设用地使用权使用期限至2052年12月30日止，至价值时点，土地使用权剩余使用年限为27.75年。

估价对象形状规则，地势较平坦；宗地开发程度：宗地红线外为“五通（路、上水、下水、电、通讯通）”，红线内场地平整；估价对象地处台山市台城街道办事处兴业路1号，西面临兴业路，南面临东成路，其余面均临其他用地，距西湖路较近，道路通达度一般。

②台山市台城街道办事处兴业路2号

估价对象位于台山市台城街道办事处兴业路2号，宗地面积为18,796.00 m²，土地用途为工业用地，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地权利性质为出让，国有建设用地使用权使用期限至2053年9月2日止，至价值时点，土地使用权剩余使用年限为28.42年。

估价对象形状规则，地势较平坦；宗地开发程度：宗地红线外为“五通（路、上水、下水、电、通讯通）”，红线内场地平整；估价对象地处台山市台城街道办事处兴业路2号，东面临兴业路，北面临支路，其余面均临其他用地，距西湖路较近，道路通达度一般。



估价对象位置示意图

台山市台城街道办事处兴业路 1 号和 2 号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物市场价值估价报告

(2)建筑物实物状况

序号	地址	建筑物名称	用途	结构层数	竣工时间 (年)	证载/测绘 面积(m ²)	现状
1	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0001	仓库 2	工业	钢结构 1 层	2002	2,109.24	外墙部分为砖墙、部分为彩钢板，部分门窗已拆除
2	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0002	厂房 A	工业	钢结构 1 层	2009	1,512.00	外墙部分为砖墙、部分为彩钢板，部分门窗已拆除
3	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0003	厂房办公楼	工业	钢、钢筋混凝土结构 3 层	2002	11,567.41	外墙部分为砖墙、部分为彩钢板，部分门窗已拆除
4	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0004	厂房 B1、B2	工业	钢结构 1 层	2009	2,927.89	外墙部分为砖墙、部分为彩钢板，部分门窗已拆除
5	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0005	厂房 C1、C2	工业	钢结构 1 层	2009	2,932.76	外墙部分为砖墙、部分为彩钢板，部分门窗已拆除
6	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0006	仓库 3	工业	钢结构 1 层	2002	2,105.99	外墙部分为砖墙、部分为彩钢板，部分门窗已拆除
7	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0007	仓库 4	工业	钢结构 1 层	2005	2,128.75	外墙部分为砖墙、部分为彩钢板，部分门窗已拆除
8	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0008	厂房 D	工业	钢、钢筋混凝土结构 1 层	2011	1,625.04	外墙部分为砖墙、部分为彩钢板，部分门窗已拆除
兴业路 1 号已办理产权证建筑物小计						26,909.08	——
9	台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 001	遮篷(成品仓)	工业	钢结构 1 层	——	386.40	实地查勘为铁皮棚
10	台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 002	旧粗磨车间	工业	钢结构 1 层	——	341.81	外墙部分为砖墙、部分为彩钢板，部分门窗已拆除
11	台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 003	车间通道	工业	钢结构 1 层	——	630.47	实地查勘为铁皮棚
12	台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 004	车间通道	工业	钢结构 1 层	——	810.00	实地查勘为铁皮棚
13	台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 005	新粗磨车间	工业	钢结构 1 层	——	603.61	外墙部分为砖墙、部分为彩钢板，部分门窗已拆除
14	台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 006	设备车间	工业	钢结构 1 层	——	492.74	外墙部分为砖墙、部分为彩钢板，部分门窗已拆除
15	台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 007	卫生间	工业	钢筋混凝土结构 1 层	——	51.68	外墙贴小方砖，部分门窗已拆除
16	台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 008	保安室	工业	钢筋混凝土结构 1 层	——	60.84	外墙贴小方砖，室内地面铺地面砖，内墙扫白
17	台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 009	保安亭	工业	简易结构 1 层	——	5.00	安装铝合金窗
兴业路 1 号未办理产权证建（构）筑物小计						3,382.55	——
兴业路 1 号建（构）筑物合计						30,291.63	——

台山市台城街道办事处兴业路 1 号和 2 号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物市场价值估价报告

序号	地址	建筑物名称	用途	结构层数	竣工时间 (年)	证载/测绘 面积(m²)	现状
18	台山市台城街道办事处兴业路 2 号 F0002	干部食堂	工业	钢筋混凝土结构 1 层	2011	412.99	外墙扫墙面漆或贴墙面砖, 安装铝合金窗, 室内地面铺设抛光砖
19	台山市台城街道办事处兴业路 2 号 F0003	干部宿舍	工业	钢筋混凝土结构 4 层	2011	2,297.30	外墙贴小方砖, 安装铝合金窗, 因客观原因无法进入室内查勘, 故内部装修不详
20	台山市台城街道办事处兴业路 2 号 F0004	干部宿舍 2	工业	钢筋混凝土结构 3 层	2011	2,071.18	外墙贴小方砖, 安装铝合金窗, 因客观原因无法进入室内查勘, 故内部装修不详
21	台山市台城街道办事处兴业路 2 号 F0005	内宿舍楼	工业	钢筋混凝土结构 3 层	2002	3,495.43	外墙贴小方砖, 安装铝合金窗, 室内地面铺设地面砖, 内墙墙面及天花扫白
兴业路 2 号已办理产权证建筑物小计						8,276.90	——
22	台山市台城街道办事处兴业路 2 号临建 001	洗衣房	工业	钢筋混凝土结构 1 层	——	103.81	外墙贴小方砖, 安装铝合金窗, 室内地面铺设地面砖, 内墙墙面及天花扫白
23	台山市台城街道办事处兴业路 2 号临建 002	名流储物间	工业	钢筋混凝土结构 1 层	——	48.36	外墙扫墙面漆或贴墙面砖, 室内墙面扫白
24	台山市台城街道办事处兴业路 2 号临建 003	停车棚	工业	钢结构 1 层	——	489.59	实地查勘为简易结构棚
25	台山市台城街道办事处兴业路 2 号临建 004	保安亭	工业	钢筋混凝土结构 1 层	——	8.69	外墙贴小方砖, 安装铝合金窗, 室内地面铺设地面砖, 内墙墙面及天花扫白
26	台山市台城街道办事处兴业路 2 号临建 005	新增 1	工业	钢筋混凝土结构 1 层	——	19.43	外墙贴小方砖, 安装铝合金窗
27	台山市台城街道办事处兴业路 2 号临建 006	新增 2	工业	钢结构 1 层	——	78.58	实地查勘为铁皮棚
兴业路 2 号未办理产权证建（构）筑物小计						748.46	——
兴业路 2 号建（构）筑物合计						9,025.36	——
兴业路 1 号及 2 号建（构）筑物总计						39,316.99	——

4、区位状况

(1)位置状况

台城街道位于台山市北部,是台山市委市政府所在地,是台山市的政治、经济、文化中心和交通枢纽。行政区域总面积 156.9 平方千米,其中中心城区面积 39 平方千米;下辖 18 个居民社区,26 个行政村,常住人口 35 万。

估价对象均位于台山市台城街道办事处兴业路,属南新区,距台山中心图书馆约 720 米,距万达广场(江门台山店)1 公里有余,距昌大昌广场约 2.2 公里,距新宁中学(李树芬校区)约 1.7 公里,距北大杰慧幼儿园约 1.6 公里,位置状况较好。

(2)交通状况

台城交通便利,境内有深湛铁路台山站、新台高速公路、沿海高速公路,可直达港澳,处

台山市台城街道办事处兴业路 1 号和 2 号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物市场价值估价报告
在粤港澳大湾区“一小时生活圈”内。

估价对象均位于台山市台城街道办事处兴业路，距台城收费站(新台高速入口)约 2.5 公里，与西湖路直线距离约 320 米，与陈宜禧路直线距离约 1 公里，交通状况较好。

(3)环境状况

2024 年，台城街道新建或改造污水管网 15.19 公里。新建 17 个四分类垃圾收集亭及 21 个二分类垃圾收集点，基本实现城区垃圾分类收集设施全覆盖。通济社区等 4 个社区获评江门市绿色社区，街道 18 个社区实现“绿色社区”创建全覆盖。

估价对象均位于台山市台城街道办事处兴业路，周边多为工业区和住宅区，环境状况一般。

(4)外部配套设施状况

估价对象均位于台山市台城街道办事处兴业路，区域周围土地大部分已开发，周边厂企较多且均为中大型企业，有信诚橡胶有限公司、生旺塑胶电器有限公司、台山西湖水泥制品厂等厂企。区域内有万达广场（江门台山店）、五福公园、台山中心图书馆、新宁中学(李树芬校区)、北大杰慧幼儿园等配套设施，博富福美城、隆泰尚筑、侨雅耀东明珠等住宅小区。估价对象地块开发红线内外“五通”（通供水、通排水、通电、通路、通信），宗地红线内土地平整，外部配套设施较完善。

（五）价值时点

本估价报告的价值时点确定为 2025 年 3 月 31 日，本价值时点的选取是结合本次估价目的及实地查勘的时间，并经委托人同意而确定的。

（六）价值类型

本报告提供的房地产价值在所列明的目的及满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则：

客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格原则。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可行、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

本次估价的主要依据有：

1、行为依据

与委托人签订的《不动产估价委托合同》。

2、法律法规依据

(1)《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，于 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大第三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(4)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

3、技术标准、规程、规范

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

4、委托人提供的有关资料

1、《不动产权证书》复印件共 8 页；

2、《不动产测量报告》复印件共 64 页。

5、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

1、本公司注册房地产估价师所调查得到的市场交易实例等相关基础资料；

2、委托人提供的其他辅助资料和本公司注册房地产估价师实地查勘，调查所得的资料；

3、本公司收集的建设工程造价信息等资料；

4、本公司收集的其他询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

（九）估价方法

估价对象用途为工业用地及其地上建筑物，根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、各估价方法的适用性

(1)估价对象同类房地产有较多交易的，适用比较法。

(2)估价对象或其同类房地产有合理租金等经济收入的，适用收益法。

(3)估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发的，或当估价对象的同类房地产没有或者交易很少，适用成本法。

(4)估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预算或测算的，适用假设开发法。

2、不适用的估价方法及理由

(1)不适用比较法的理由：估价对象为非标准工业生产用房，在同一供需圈内缺乏用途、结构、功能等方面相似的可比交易实例，且难以对案例中地上建筑物的建筑面积、层高等差异因素进行价格调整，故不选用比较法。

(2)不适用假设开发法的理由：估价对象为台山市台城街道办事处兴业路 1 号和 2 号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物，地上建（构）筑物已竣工，不具有投资开发或再开发潜力，故不选用假设开发法。

(3)不选用收益法的理由：估价对象为非标准工业生产用房，在同一供需圈内缺乏用途、结构、功能等方面相似的可比租赁实例，故不选用收益法。

3、选用的估价方法及理由

估价对象用途为工业用地及其地上建筑物，宜用成本法；根据本次估价目的及基本前提限制条件以及估价对象所处地区市场状况等因素，因此本次估价选用成本法对估价对象进行测算。

成本法原理：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重新购建成本和折旧额或成新率，将重置成本或重新购建成本减去折旧额或乘以成新率得到估价对象价值价格的方法。本次估价采用房地分估的方式，分别求取土地和建筑物的重新购建成本，然后将两者相加，再减去建筑物折旧，基本公式如下：

旧的房地价值=土地重新购建成本+建筑物重新购建成本-建筑物折旧

其中：土地重新购建成本采用比较法及基准地价系数修正法进行测算

建筑物重新购建成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

（十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，科学确定估价对象在价值时点的价值。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

权利人为广东迪生力汽配股份有限公司的坐落于台山市台城街道办事处兴业路1号和2号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物[建（构）筑物面积合计为39,316.99 m²，土地使用权面积合计为108,814.00 m²]的市场价值合计为人民币壹亿壹仟叁佰玖拾壹万贰仟叁佰叁拾伍元整（¥113,912,335元），详见《估价结果汇总表》。

特别提示：

1、本次估价的建（构）筑物面积、土地使用权面积以委托人提供的《不动产权证书》及《不动产测量报告》复印件为依据，本公司对其建（构）筑物面积、土地使用权面积的准确性不作保证。此外，委托人提供的产权资料为产权证复印件的扫描件，由于条件所限本公司未能核对产权证原件，且未能到不动产登记部门进行核实，请委托人关注并核实。若建（构）筑物面积、土地使用权面积与实际情况存在差异，本估价结果需作相应调整。

2、本次估价范围中，除台山市台城街道办事处兴业路1号F0001等8项建筑物（建筑面积共26,909.08 m²）及台山市台城街道办事处兴业路2号F0002等共4项建筑物（建筑面积共8,276.90 m²）已办理产权证外，其余建（构）筑物均未办理产权证，本公司对未办理产权证的建（构）筑物建设手续是否完备、会否被认定为违章建筑或能否办理至完整产权、日后是否能按设计用途继续使用或者是否会被拆除不作保证。

3、由于条件所限，本公司未能到不动产登记部门查询委评不动产的权利情况，本公司不清楚估价对象是否存在抵押、担保、租赁、查封等他项权利情况，且委托人未能提供估价对象若涉及的他项权利相关资料，故本次估价未考虑估价对象若存在查封、抵押、担保、租赁等他项权利所带来的影响。

4、本公司不清楚委评宗地是否存在欠缴土地使用税等税费，故本次估价未考虑若存在欠缴土地使用税等税费所带来的影响。

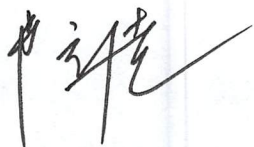
5、本估价结果已扣除委评建（构）筑物的残值[残值为132万（取整至万位）]。

(十一) 参与估价人员

姓名	签名	日期
陈钰莹	陈钰莹	2025.6.27

(十二) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	日期
张琼升	4420180041			2025.6.27
卢启佳	4420020228			2025.6.27

(十三) 实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为二〇二五年三月三十一日。

(十四) 估价作业期

本估价报告的作业日期为二〇二五年三月三十一日至二〇二五年六月二十七日。

(十五) 估价报告使用期限

报告有效期自二〇二五年六月二十七日至二〇二六年六月二十六日止。

广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司
二〇二五年六月二十七日



估价结果汇总表

报告编号：粤中坤房评报字[2025]第C258号

委托人：台山市土地开发储备中心

价值时点：2025年3月31日

币种：人民币

序号	估价对象	证载/测绘面积 (m²)	市场价值 (元)	备注
1	台山市台城街道办事处兴业路1号和台山市台城街道办事处兴业路2号 共二十七项建（构）筑物	39,316.99	27,363,651	不含地价，详见附表一
2	台山市台城街道办事处兴业路1号和台山市台城街道办事处兴业路2号 共两宗工业用地	108,814.00	86,548,684	不含地上建（构）筑物 价值，详见附表二
合计		—	113,912,335	—

特别提示：

- 1、本次估价的建（构）筑物面积、土地使用权面积以委托人提供的《不动产权证书》及《不动产测量报告》复印件为依据，本公司对其建（构）筑物面积、土地使用权面积的准确性不作保证。此外，委托人提供的产权资料为产权证复印件的扫描件，由于条件所限本公司未能核对产权证原件，且未能到不动产登记部门进行核实，请委托人关注并核实。若建（构）筑物面积、土地使用权面积与实际情况存在差异，本估价结果需作相应调整。
- 2、本次估价范围内，除台山市台城街道办事处兴业路1号F0001等8项建筑物（建筑面积共26,909.08m²）及台山市台城街道办事处兴业路2号F0002等共4项建筑物（建筑面积共8,276.90m²）已办理产权证外，其余建（构）筑物均未办理产权证，本公司对未办理产权证的建（构）筑物建设手续是否完备、会否被认定为违章建筑或能否办理至完整产权、日后是否能按设计用途继续使用或者是否会被拆除不作保证。
- 3、由于条件所限，本公司未能到不动产登记部门查询委评不动产的权利情况，本公司不清楚估价对象是否存在抵押、担保、租赁、查封等其他权利情况，且委托人未能提供估价对象涉及的其他权利相关资料，故本次估价未考虑估价对象存在查封、抵押、担保、租赁等其他权利所带来的影响。
- 4、本公司不清楚委评宗地是否存在欠缴土地地使用税等税费，故本次估价未考虑若存在欠缴土地地使用税等税费所带来的影响。
- 5、本估价结果已扣除委评建（构）筑物的残值[残值为132万（取整至万元）]。



估价机构：广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

二〇二五年六月二十七日

附表一：建（构）筑物估价结果明细表

报告编号：粤中坤房评报字[2025]第C258号

价值时点：2025年3月31日

单位：人民币 元

序号	产权证编号	资产占有方	地址	建筑物名称	用途	结构及总层数	竣工时间 (年)	证载/测绘面积 (m²)	单价 (元/m²)	市场价值 (元)	备注
1	粤（2022）台山市不动产权第0034085号	广东迪生力汽配股份有限公司	台山市台城街道办事处兴业路1号F0001	仓库2	工业	钢结构1层	2002	2,109.24	550	1,160,082	不含土地使 用权
2			台山市台城街道办事处兴业路1号F0002	厂房A	工业	钢结构1层	2009	1,512.00	640	967,680	
3			台山市台城街道办事处兴业路1号F0003	厂房办公楼	工业	钢、钢筋混凝土结构3层	2002	11,567.41	550	6,362,076	
4			台山市台城街道办事处兴业路1号F0004	厂房B1、B2	工业	钢结构1层	2009	2,927.89	640	1,873,850	
5			台山市台城街道办事处兴业路1号F0005	厂房C1、C2	工业	钢结构1层	2009	2,932.76	640	1,876,966	
6			台山市台城街道办事处兴业路1号F0006	仓库3	工业	钢结构1层	2002	2,105.99	550	1,158,295	
7			台山市台城街道办事处兴业路1号F0007	仓库4	工业	钢结构1层	2005	2,128.75	590	1,255,963	
8			台山市台城街道办事处兴业路1号F0008	厂房D	工业	钢、钢筋混凝土结构1层	2011	1,625.04	670	1,088,777	
兴业路1号已办理产权证建筑物小计											
9	未办理产权证	广东迪生力汽配股份有限公司	台山市台城街道办事处兴业路1号临建001	遮篷（成品仓）	工业	钢结构1层	——	386.40	100	38,640	不含土地使 用权
10			台山市台城街道办事处兴业路1号临建002	旧粗磨车间	工业	钢结构1层	——	341.81	550	187,996	
11			台山市台城街道办事处兴业路1号临建003	车间通道	工业	钢结构1层	——	630.47	100	63,047	
12			台山市台城街道办事处兴业路1号临建004	车间通道	工业	钢结构1层	——	810.00	100	81,000	
13			台山市台城街道办事处兴业路1号临建005	新粗磨车间	工业	钢结构1层	——	603.61	680	410,455	
14			台山市台城街道办事处兴业路1号临建006	设备车间	工业	钢结构1层	——	492.74	550	271,007	
15			台山市台城街道办事处兴业路1号临建007	卫生间	工业	钢筋混凝土结构1层	——	51.68	550	28,424	
16			台山市台城街道办事处兴业路1号临建008	保安室	工业	钢筋混凝土结构1层	——	60.84	1,070	65,099	
17			台山市台城街道办事处兴业路1号临建009	保安亭	工业	简易结构4层	——	5.00	450	2,250	
兴业路1号未办理产权证建（构）筑物小计											
兴业路1号建（构）筑物合计											
16,891,607											



附表一：建（构）筑物估价结果明细表

报告编号：粤中坤房评报字[2025]第C258号

价值时点：2025年3月31日

单位：人民币 元

序号	产权证编号	资产占有方	地址	建筑物名称	用途	结构及总层数	竣工时间 (年)	证载/测绘面积 (m²)	单价 (元/m²)	市场价值 (元)	备注
18	粤（2023）台山市不动产权第0003406号	广东迪生力汽配股份有限公司	台山市台城街道办事处兴业路2号F0002	干部食堂	工业	钢筋混凝土结构1层	2011	412.99	1,340	553,407	不含土地使用 权
19			台山市台城街道办事处兴业路2号F0003	干部宿舍	工业	钢筋混凝土结构4层	2011	2,297.30	1,340	3,078,382	
20			台山市台城街道办事处兴业路2号F0004	干部宿舍2	工业	钢筋混凝土结构3层	2011	2,071.18	1,340	2,775,381	
21			台山市台城街道办事处兴业路2号F0005	内宿舍楼	工业	钢筋混凝土结构3层	2002	3,495.43	1,080	3,775,064	
兴业路2号已办理产权证建筑物小计											
22	未办理产权证	广东迪生力汽配股份有限公司	台山市台城街道办事处兴业路2号临建001	洗衣房	工业	钢筋混凝土结构1层	——	103.81	1,140	118,343	不含土地使用 权
23			台山市台城街道办事处兴业路2号临建002	名流储物间	工业	钢筋混凝土结构1层	——	48.36	1,140	55,130	
24			台山市台城街道办事处兴业路2号临建003	停车棚	工业	钢结构1层	——	489.59	160	78,334	
25			台山市台城街道办事处兴业路2号临建004	保安亭	工业	钢筋混凝土结构1层	——	8.69	920	7,995	
26			台山市台城街道办事处兴业路2号临建005	新增1	工业	钢筋混凝土结构1层	——	19.43	1,140	22,150	
27			台山市台城街道办事处兴业路2号临建006	新增2	工业	钢结构1层	——	78.58	100	7,858	
兴业路2号未办理产权证（构）建筑物小计								748.46	——	289,810	——
兴业路2号建（构）建筑物合计								9,025.36	——	10,472,044	——
兴业路1号及2号建（构）建筑物总计								39,316.99	——	27,363,651	——

估价机构：广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

二〇二五年六月二十七日



附表二：土地使用权估价结果明细表

报告编号：粤中坤房评报字[2025]第C258号										
价值时点：2025年3月31日										
单位：人民币 元										
序号	产权证编号	证载权利人	地址及名称	土地用途	权利性质	使用期限	土地使用权面积 (m²)	单价 (元/m²)	市场价值 (元)	备注
1	粤（2022）台山市不动 产权第0034085号	广东迪生力汽配股份 有限公司	台山市台城街道办事处 兴业路1号	工业用地	出让	至2052年12月30日 止，至价值时点，土 地使用权剩余使用年 限为27.75年	90,018.00	794	71,474,292	不含地上建 (构)筑物价值
2	粤（2023）台山市不动 产权第0003406号	广东迪生力汽配股份 有限公司	台山市台城街道办事处 兴业路2号	工业用地	出让	至2053年9月2日止， 至价值时点，土地使 用权剩余使用年限为 28.42年	18,796.00	802	15,074,392	不含地上建 (构)筑物价值
合计							108,814.00	——	86,548,684	——

估价机构：广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

二〇二五年六月二十七日





根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 No D44660196486

不动产权证书

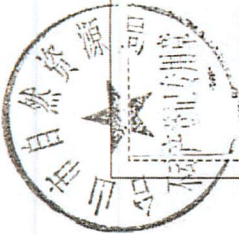


权利人	广东迪生力汽配股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	台山市台城街道办事处兴业路1号	
不动产单元号	440781004039GB02395F00030001 (其他详见清单)	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	宗地面积: 90018.00m²/房屋建筑面积: 26909.08m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2002年12月31日起 至 2052年12月30日止	
权利其他状况	/	

附 记

2022年因台国用(2015)第01174号、台国用(2015)第01173号、台国用(2015)第01172号合并办理变更

序号	幢号	房屋结构	总层数	建筑面积	建筑面积	竣工时间	房屋用途
1	F0001	钢结构	1	2109.24	2109.24	2002年	工业
2	F0002	钢结构	1	1512	1512	2009年	工业
3	F0003	钢和钢筋混凝土结构	3	11567.41	3286.56	2002年	工业
4	F0004	钢结构	1	2927.89	2927.89	2009年	工业
5	F0005	钢结构	1	2932.76	2932.76	2009年	工业
6	F0006	钢结构	1	2105.99	2105.99	2002年	工业
7	F0007	钢结构	1	2128.75	2128.75	2005年	工业
8	F0008	钢和钢筋混凝土结构	1	1625.04	1625.04	2011年	工业



不动产单元清单

业务号: 20220719-031130

面积单位: 平方米

序号	不动产单元号	坐落	面积	用途	权利性质	产权证号
1	440781004039GB02395F00010001	台山市台城街道办事处兴业路1号1栋(仓库2)	2109.24	工业用地/工业	出让/自建房	粤(2022)台山市不动产权第0034085号
2	440781004039GB02395F00020001	台山市台城街道办事处兴业路1号2栋(厂房A)	1512	工业用地/工业	出让/自建房	粤(2022)台山市不动产权第0034085号
3	440781004039GB02395F00030001	台山市台城街道办事处兴业路1号3栋(厂房办公楼)	11567.41	工业用地/工业	出让/自建房	粤(2022)台山市不动产权第0034085号
4	440781004039GB02395F00040001	台山市台城街道办事处兴业路1号4栋(厂房B1、B2)	2927.89	工业用地/工业	出让/自建房	粤(2022)台山市不动产权第0034085号
5	440781004039GB02395F00050001	台山市台城街道办事处兴业路1号5栋(厂房C1、C2)	2932.76	工业用地/工业	出让/自建房	粤(2022)台山市不动产权第0034085号
6	440781004039GB02395F00060001	台山市台城街道办事处兴业路1号6栋(仓库3)	2105.99	工业用地/工业	出让/自建房	粤(2022)台山市不动产权第0034085号
7	440781004039GB02395F00070001	台山市台城街道办事处兴业路1号7栋(仓库4)	2128.75	工业用地/工业	出让/自建房	粤(2022)台山市不动产权第0034085号
8	440781004039GB02395F00080001	台山市台城街道办事处兴业路1号8栋(厂房D)	1625.04	工业用地/工业	出让/自建房	粤(2022)台山市不动产权第0034085号

宗地图

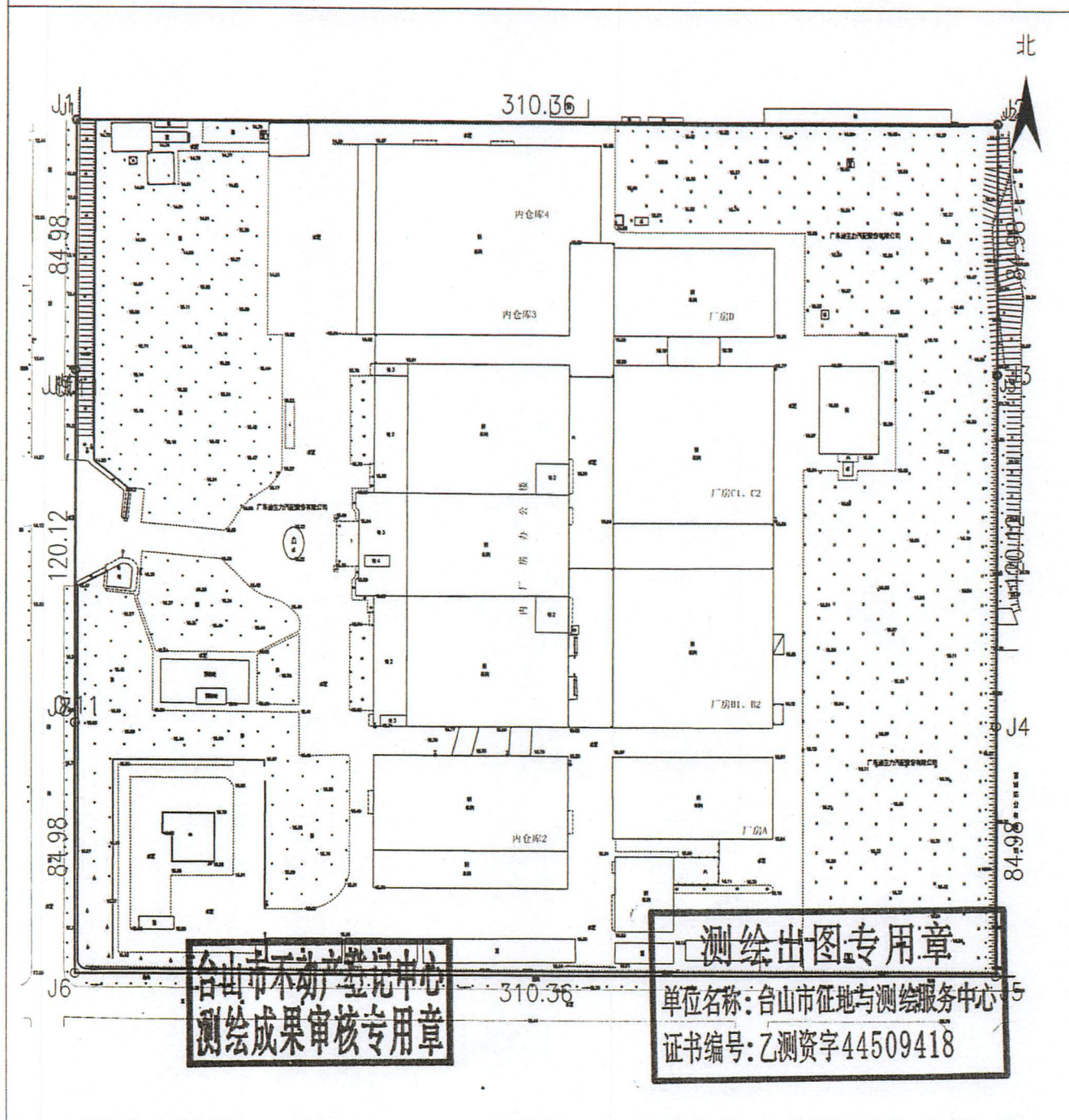
单位: m.m²

宗地代码: 440781004039GB02395

宗地座落: 台山市台城街道办事处兴业路1号

地籍图号:

宗地面积: 90018.00 平方米



2019年12月数字化制图。
本图采用2000国家大地坐标系。
1985国家高程基准,等高距为1米。
2007年版图式。

1:2000

绘图员: 李嘉诚
检查员: 朱娟玉
审核员: 吴立沛

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 No D44660214334



权利人	广东迪生力汽配股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	台山市台城街道办事处兴业路2号	
不动产单元号	440781 004039 GB01093 F00020001(其它详见清单)	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	宗地面积: 18796.00m²/房屋建筑面积: 8276.90m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2003年09月03日起 至 2053年09月02日止	
权利其他状况	/	

附 记

2023年变更

序号	幢号	房屋结构	总层数	建筑面积	建筑面积	竣工时间	房屋用途
1	F0005	钢筋混凝土结构	3	3495.43	1058.79	2002年	工业
2	F0003	钢筋混凝土结构	4	2297.3	565.06	2011年	工业
3	F0004	钢筋混凝土结构	3	2071.18	876.39	2011年	工业
4	F0002	钢筋混凝土结构	1	412.99	412.99	2011年	工业



附图页

不动产单元清单

业务号: 20230120-004003

面积单位: 平方米											
序号	不动产单元号	坐落	建筑面积	套内面积	分摊面积	用途	房屋性质	房屋结构	层数	产权证号	原产权证号
1	440781004039GB01093F00020001	台山市台城街道办事处 兴业路2号1栋(干部食堂)	412.99	412.99	0	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	全部/1	粤(2023)台山市不动产权证第0003406号	粤房地权证台山字第0114015744号
2	440781004039GB01093F00030001	台山市台城街道办事处 兴业路2号2栋(干部宿舍)	2297.3	2297.3	0	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	全部/4	粤(2023)台山市不动产权证第0003406号	粤房地权证台山字第0114015745号
3	440781004039GB01093F00040001	台山市台城街道办事处 兴业路2号3栋(干部宿舍2)	2071.18	2071.18	0	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	全部/3	粤(2023)台山市不动产权证第0003406号	粤房地权证台山字第0114015746号
4	440781004039GB01093F00050001	台山市台城街道办事处 兴业路2号4栋(内宿舍楼)	3495.43	3495.43	0	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	全部/3	粤(2023)台山市不动产权证第0003406号	粤房地权证台山字第0114015747号

宗地图

单位: m.m²

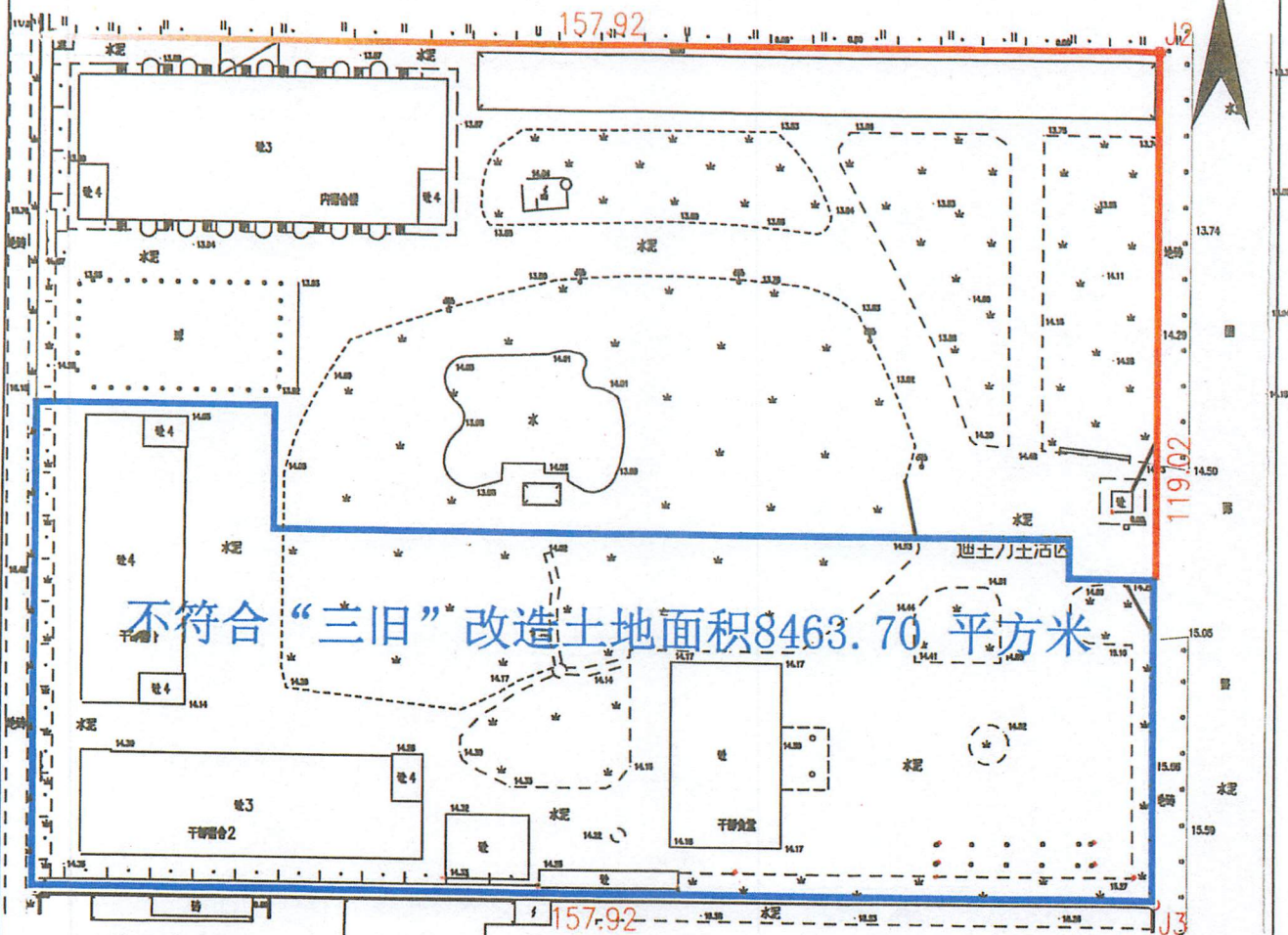
宗地代码: 440781004039GB01093

宗地座落: 台山市台城街道办事处兴业路2号

地籍图号:

宗地面积: 18796.00平方米

北



不符合“三旧”改造土地面积8463.70 平方米

测绘出图专用章

单位名称: 台山市征地与测绘服务中心
证书编号: 乙测资字44509418

2020年11月数字化制图.
本图采用2000国家大地坐标系.
1985国家高程基准, 等高距为1米.
2007年版图式

1:1000

绘图员: 李嘉诚
检查员: 黄建忠
审核员: 吴立沛

不动产测量报告

(台山市台城街道办事处兴业路1号)

台山市科格测绘有限公司

地址：台城河滨中路26号1-3号铺

电话：0750-5579799



编号：

不动产权测量报告

宗地位置：台山市台城街道办事处兴业路 1 号

项目名称：台山市台城街道办事处兴业路 1 号不动产测量

测绘员：陈茂英

检查员：黄巧珍

审核员：麦瑞灯

测量单位：台山市科格测绘有限公司



报告说明

1.本测量报告根据中华人民共和国国家标准 GB/T 17986—2000 《房产测量规范》、《建筑工程建筑面积计算规范 GB/T50353-2013》及业主要求计算面积。根据业主要求，临时建筑按投影面积计算。

2.委托方必须对所提供的资料、证件等负真实性、合法性、有效性的责任。

3.本测量报告是依据委托方提供经规划部门批准的建筑平面图纸，实地测绘采集房屋边长数据，并将数据输入计算机，利用 EPCAD2012 房产项目测绘计算系统软件绘制成图，计算出各类面积。

4.本测量报告一式三份，以打印为准。委托方持两份，本单位持一份。

不动产测量报告

项目名称：台山市台城街道办事处兴业路 1 号不动产测量

项目座落：台山市台城街道办事处兴业路 1 号

委托方：广东迪生力汽配股份有限公司

测绘日期：2025 年 03 月 18 日

宗地面积：90018.00m²

建筑总面积：30291.63m²

具体测量结果如下表及附件：

序号	栋号	地址	房屋结构	总层数	建筑面积	备注
1	F0001	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 1 栋(仓库 2)	钢结构	1	2109.24	
2	F0002	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 2 栋(厂房 A)	钢结构	1	1512	
3	F0003	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 3 栋(厂房办公楼)	钢、钢筋混凝土结构	3	11567.41	
4	F0004	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 4 栋(厂房 B1、B2)	钢结构	1	2927.89	
5	F0005	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 5 栋(厂房 C1、C2)	钢结构	1	2932.76	
6	F0006	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 6 栋(仓库 3)	钢结构	1	2105.99	
7	F0007	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 7 栋(仓库 4)	钢结构	1	2128.75	
8	F0008	台山市台城街道办事处兴业路 1 号 8 栋(厂房 D)	钢、钢筋混凝土结构	1	1625.04	
9	临建 001	台山市台城街道办事处兴业路 1 号遮篷(成品仓)	钢结构	1	386.4	临建
10	临建 002	台山市台城街道办事处兴业路 1 号旧粗磨车间	钢结构	1	341.81	临建

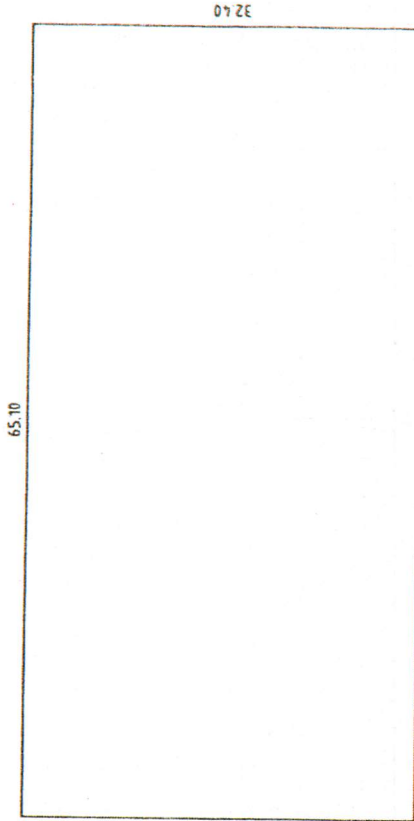
11	临建 003	台山市台城街道办事处兴业路1号车间通道	钢结构	1	630.17	临建
12	临建 004	台山市台城街道办事处兴业路1号车间通道	钢结构	1	810	临建
13	临建 005	台山市台城街道办事处兴业路1号新粗磨车间	钢结构	1	603.61	临建
14	临建 006	台山市台城街道办事处兴业路1号设备车间	钢结构	1	492.74	临建
15	临建 007	台山市台城街道办事处兴业路1号卫生间	钢筋混凝土结构	1	51.68	临建
16	临建 008	台山市台城街道办事处兴业路1号保安室	钢筋混凝土结构	1	60.84	临建
17	临建 009	台山市台城街道办事处兴业路1号保安亭	简易结构	1	5	临建
18	合计				30291.63	


 台山市科格测绘有限公司
 2025年03月18日

附件1：台山市台城街道办事处兴业路1号1栋(仓库2)

房产分层分户图

单位: m.m



测绘出图专用章
单位:台山市科格测绘有限公司
证书编号:乙测资字44504393

宗地代码	440781004039GB02395	结构	钢	套内建筑面积	2109.21
幢号	F0001	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	0001	层次	1	建筑面积	2109.21
座落	台山市台城街道办事处兴业路1号1栋(仓库2)				

房屋编号:

打印日期: 2025年03月18日

1:600

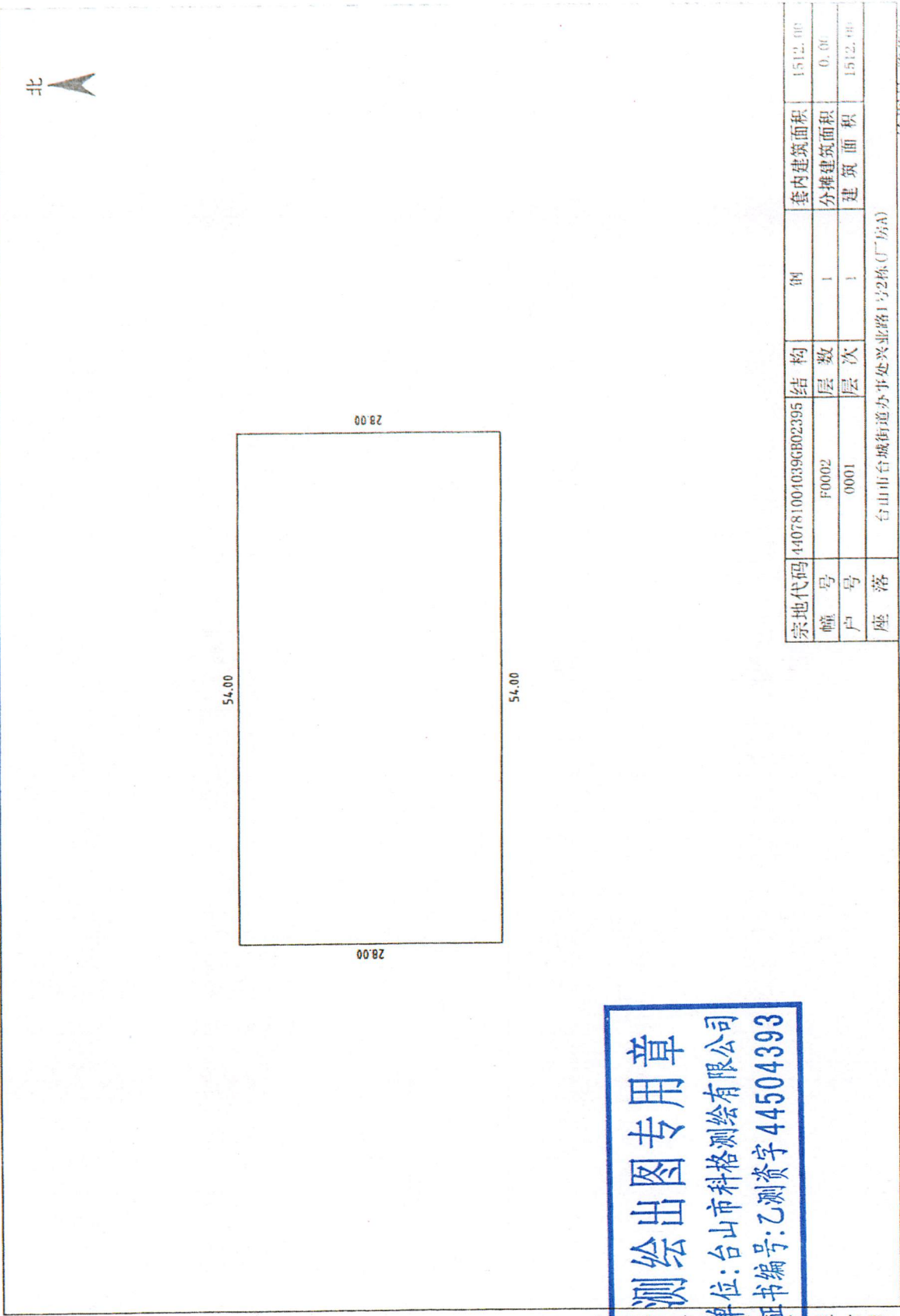
绘图员:陈茂章

审核员:麦瑞玲

附件2：台山市台城街道办事处兴业路1号2栋（厂房A）

房产分层分户图

单位：mm



测绘出图专用章
单位：台山市科格测绘有限公司
证书编号：乙测资字44504393

宗地代码	440781004039GB02395	结构	例	套内建筑面积	1512.00
幢号	F0002	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	0001	层次	1	建筑面积	1512.00
座落	台山市台城街道办事处兴业路1号2栋（厂房A）				

绘图员：陈茂海
审核员：李国兴

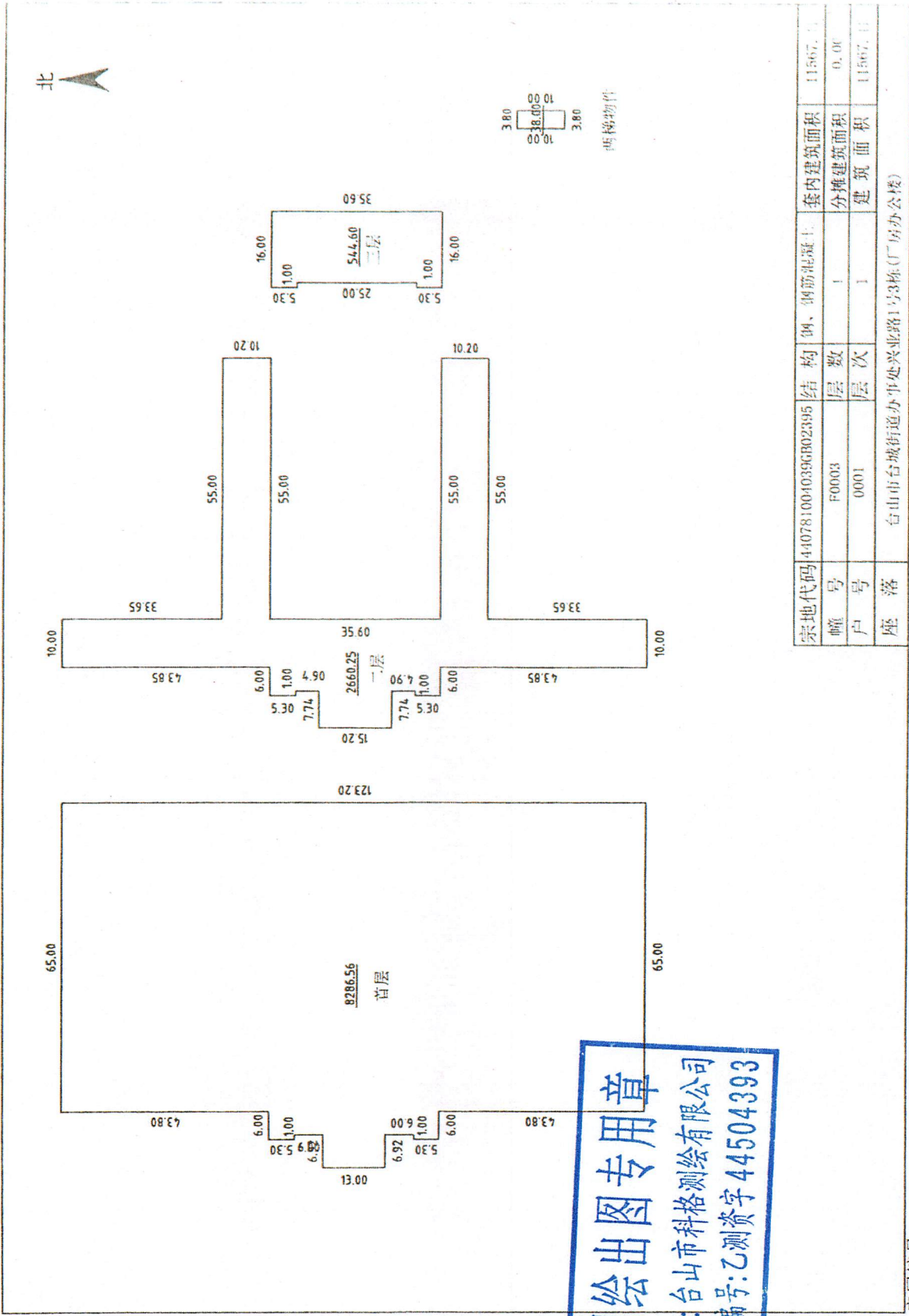
1:600

房屋编号：
打印日期：2025年03月18日

附件3: 台山市台城街道办事处兴业路1号3栋(厂房办公楼)

房产分层分户图

单位: m.m

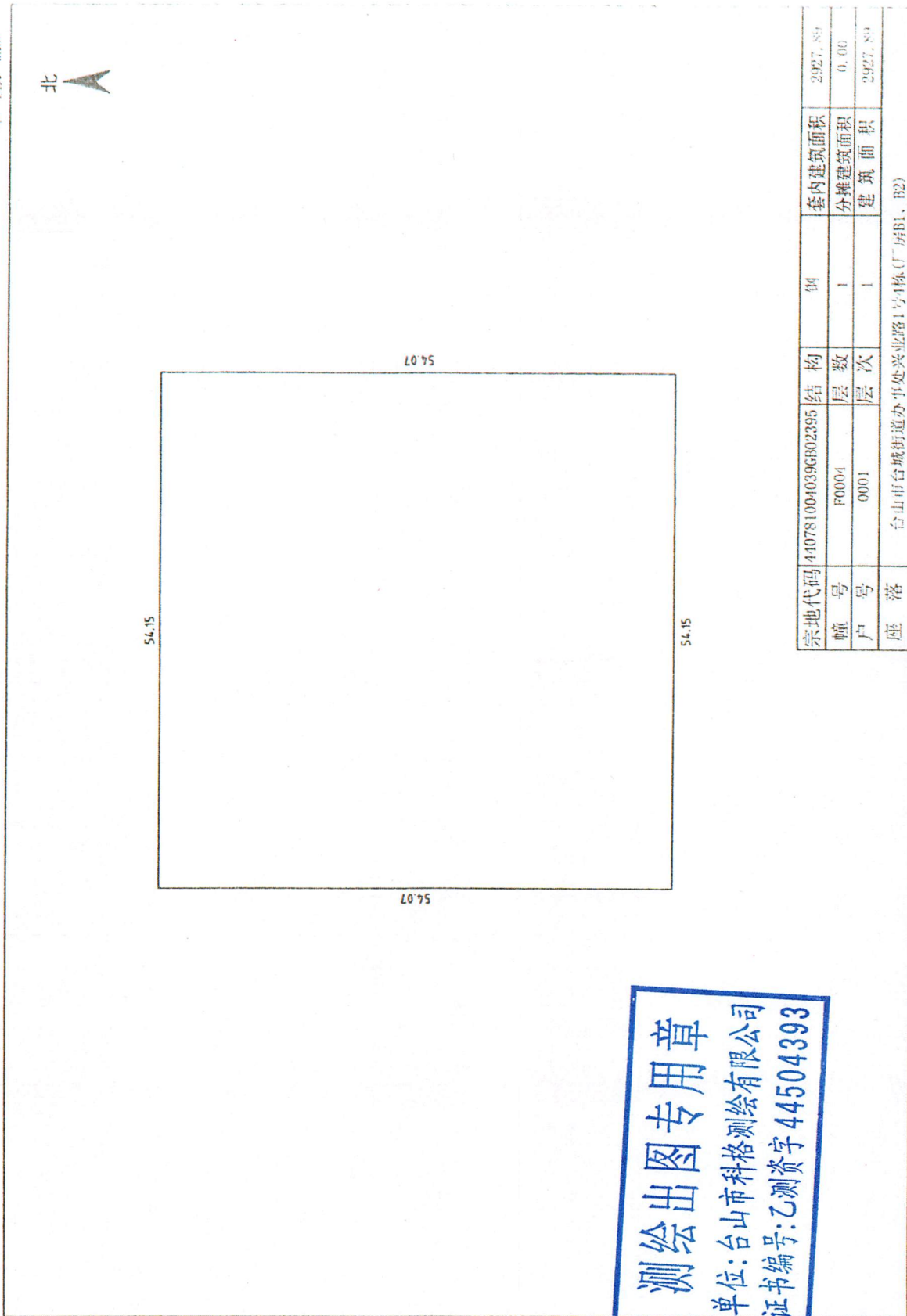


测绘出图专用章
单位: 台山市科格测绘有限公司
证书编号: 乙测资字 44504393

附件4：台山市台城街道办事处兴业路1号4栋（厂房B1、B2）

房产分层分户图

单位：m.m



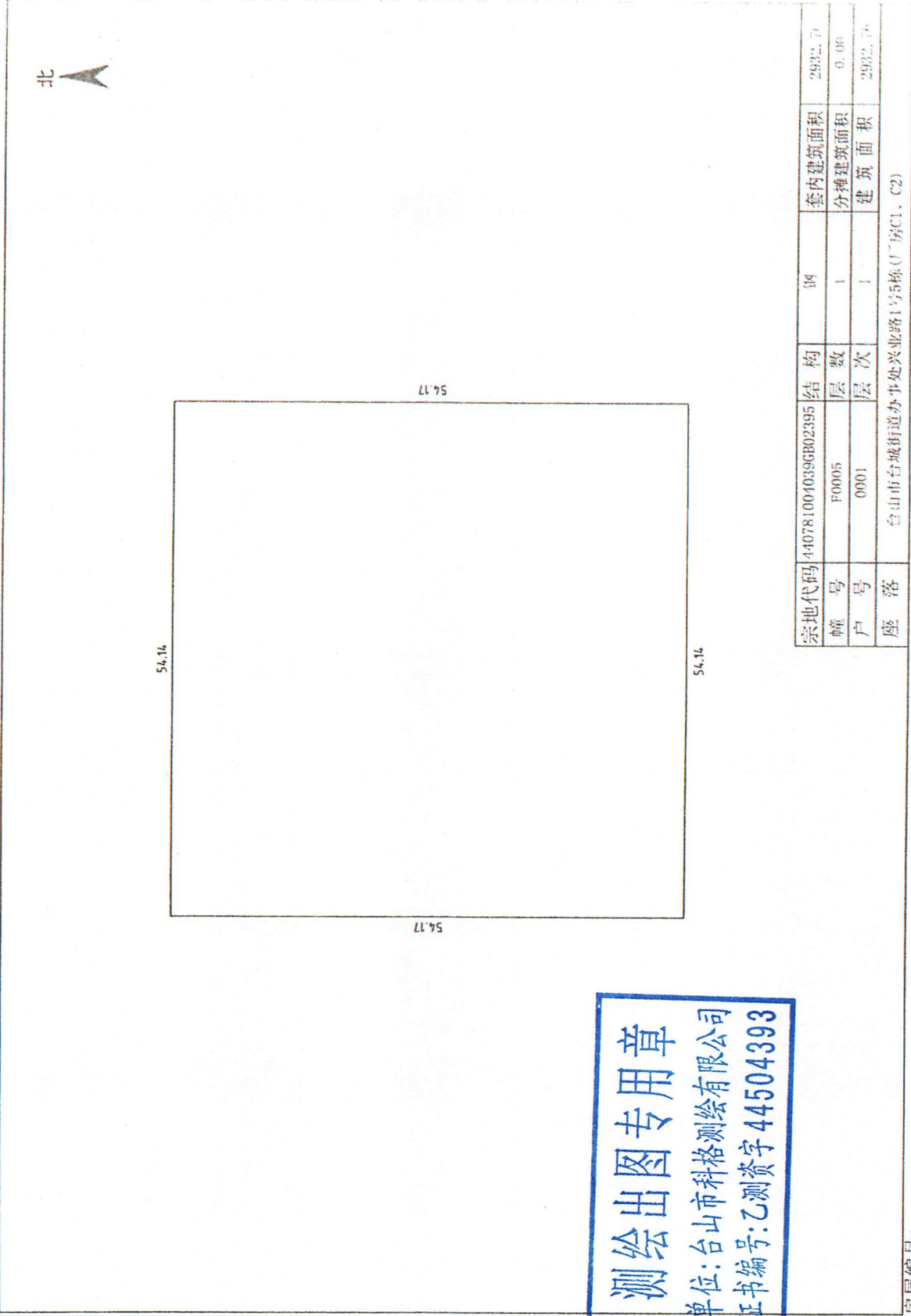
测绘出图专用章
单位：台山市科格测绘有限公司
证书编号：乙测资字44504393

台山市科格测绘有限公司

附件5: 台山市台城街道办事处兴业路1号5栋(厂房C1、C2)

房产分层分户图

单位: m.m²



测绘出图专用章
单位: 台山市科格测绘有限公司
证书编号: 乙测资字 44504393

宗地代码	440781004039GB02395	结构	钢	套内建筑面积	2932.70
幢号	F0005	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	0001	层数	1	建筑面积	2932.70
座落	台山市台城街道办事处兴业路1号5栋(厂房C1、C2)				

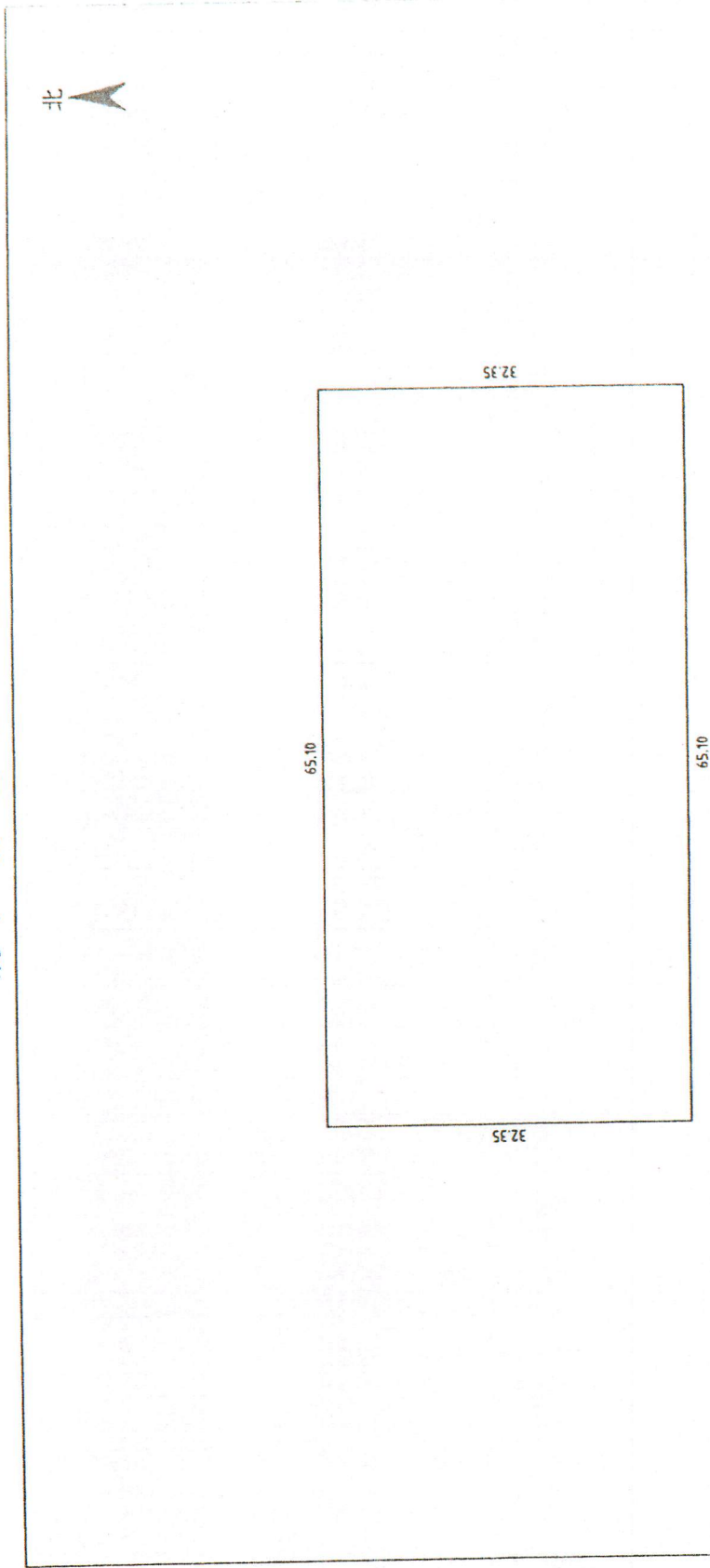
房屋编号:
打印日期: 2025年03月18日

1:600

附件6：台山市台城街道办事处兴业路1号6栋（仓库3）

房产分层分户图

单位：mm



台山市科格测绘有限公司

测绘出图专用章
单位：台山市科格测绘有限公司
证书编号：乙测资字44504393

宗地代码	440781004039GB02395	结构	94	套内建筑面积	2105.90
幢号	F0006	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	0001	层次	1	建筑面积	2105.90
座落	台山市台城街道办事处兴业路1号6栋（仓库3）				

绘图员：陈茂英
审核员：麦国

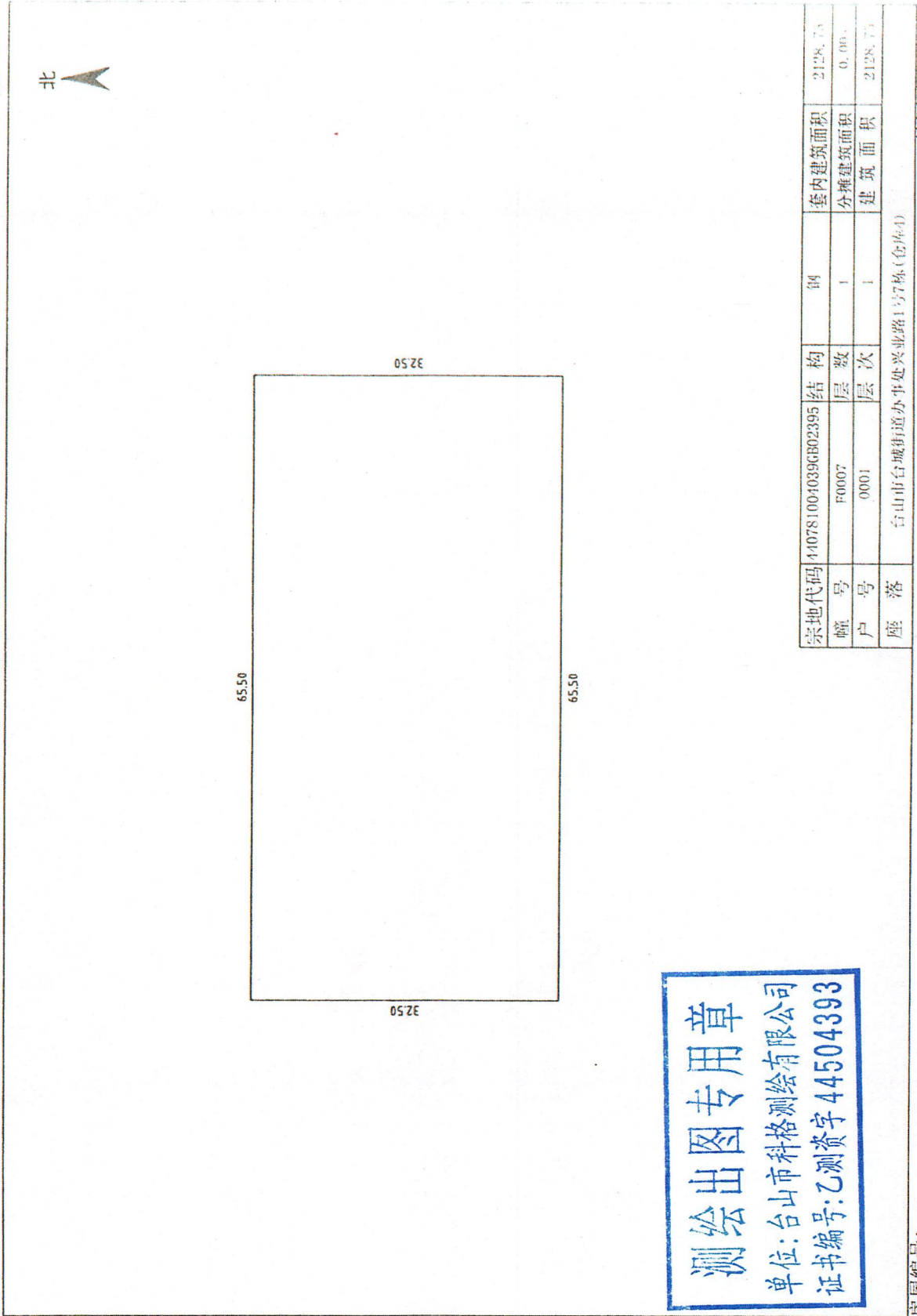
1:600

房屋编号：
打印日期：2025年03月18日

附件7: 台山市台城街道办事处兴业路1号7栋(仓库4)

房产分层分户图

单位: m.m



测绘出图专用章
单位: 台山市科格测绘有限公司
证书编号: 乙测资字 44504393

宗地代码	440781004039GB02395	结构	例	套内建筑面积	2128.73
幢号	F0007	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	0001	层次	1	建筑面积	2128.73
座落	台山市台城街道办事处兴业路1号7栋(仓库4)				

绘图员: 陈发良
审核员: 麦瑞文

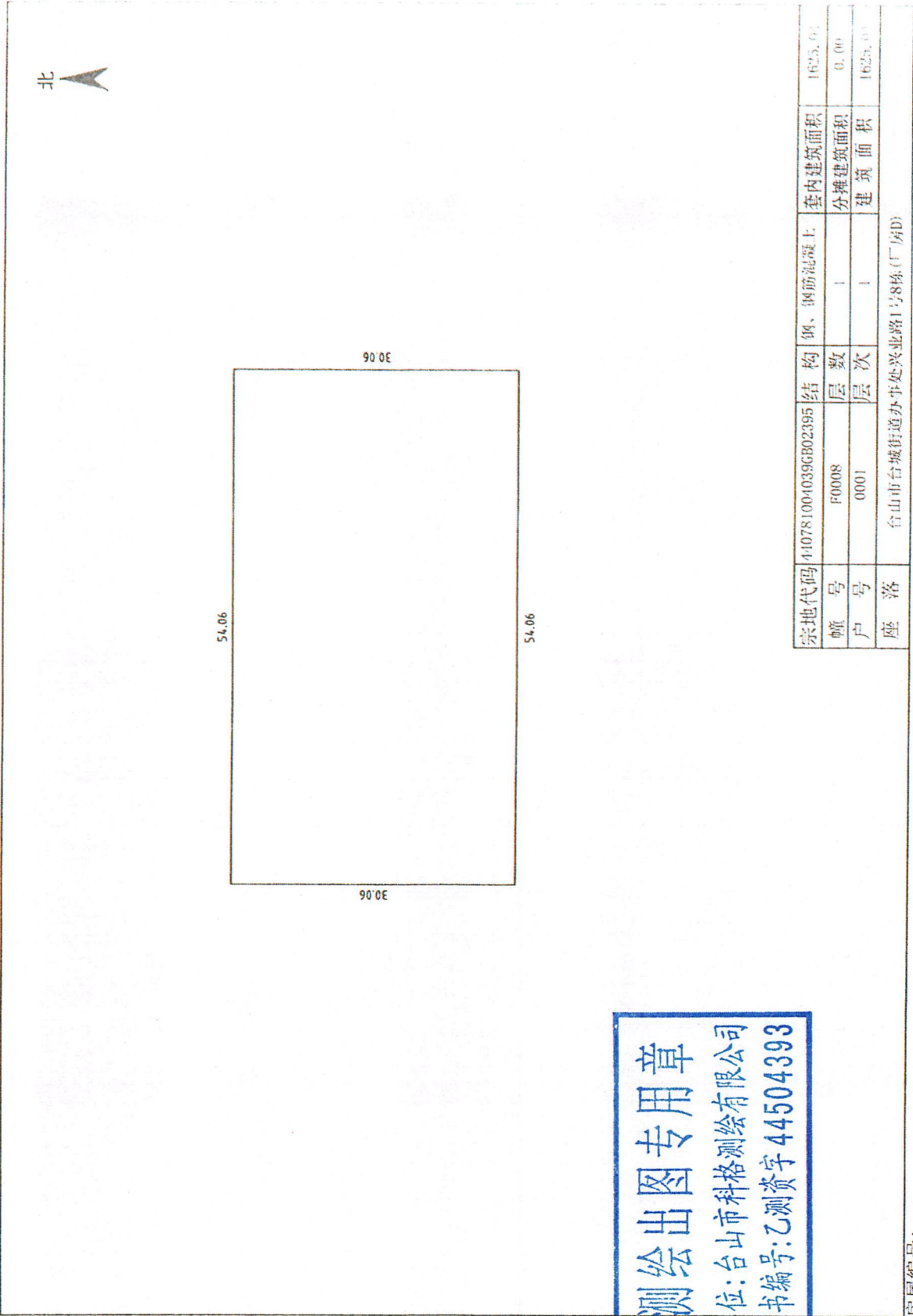
1:600

房屋编号:
打印日期: 2025年03月18日

附件8：台山市台城街道办事处兴业路1号8栋（厂房D）

房产分层分户图

单位：m.m²



测绘出图专用章
单位：台山市科格测绘有限公司
证书编号：乙测资字44504393

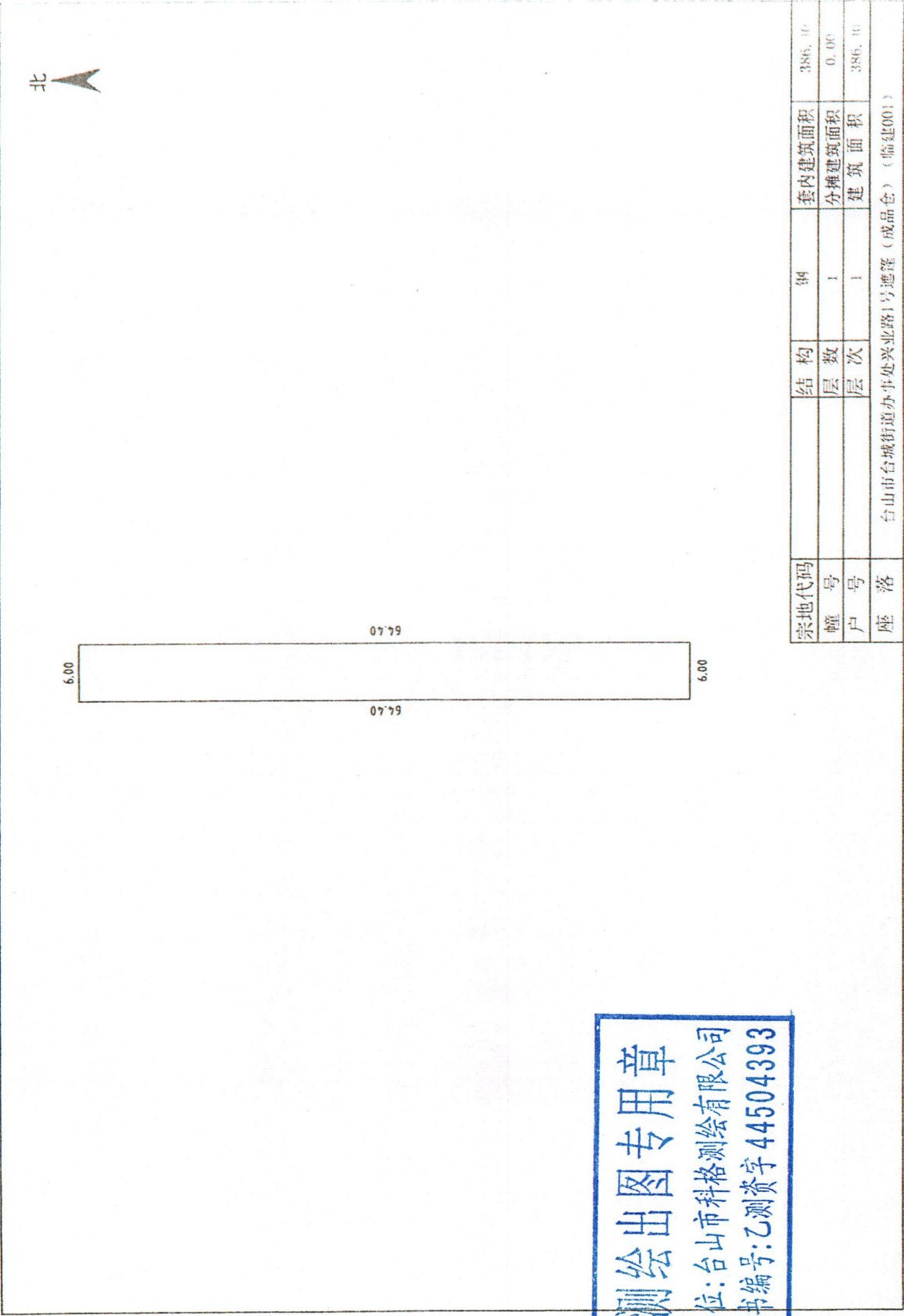
台山市科格测绘有限公司

房屋编号： 打印日期：2025年03月18日 1:600 绘图员：陈茂华 审核员：麦瑞

附件9：台山市台城街道办事处兴业路1号遮篷（成品仓）（临建001）

房产分层分户图

单位：m.m



测绘出图专用章
单位：台山市科格测绘有限公司
证书编号：乙测资字 44504393

宗地代码		结构	钢	套内建筑面积	386.10
幢号		层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号		层数	1	建筑面积	386.10
座落	台山市台城街道办事处兴业路1号遮篷（成品仓）（临建001）				

绘图员：陈发英
审核员：麦瑞村

1:600

13

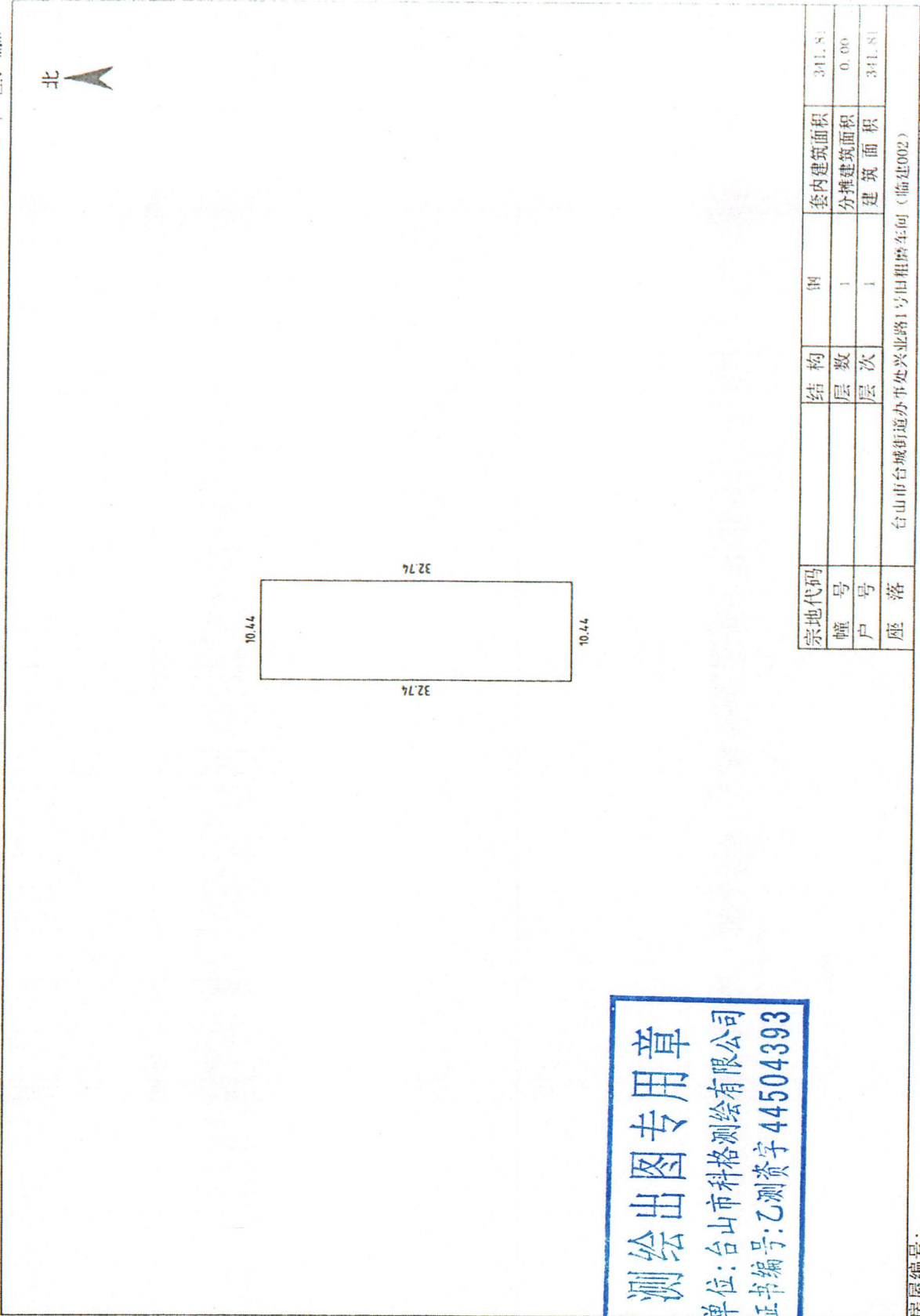
房屋编号：
打印日期：2025年03月18日

台山市科格测绘有限公司

附件10: 台山市台城街道办事处兴业路1号旧粗磨车间(临建002)

房产分层分户图

单位: mm



测绘出图专用章
单位: 台山市科格测绘有限公司
证书编号: 乙测资字 44504393

台山市科格测绘有限公司

房屋编号:
打印日期: 2025年03月18日

1:600

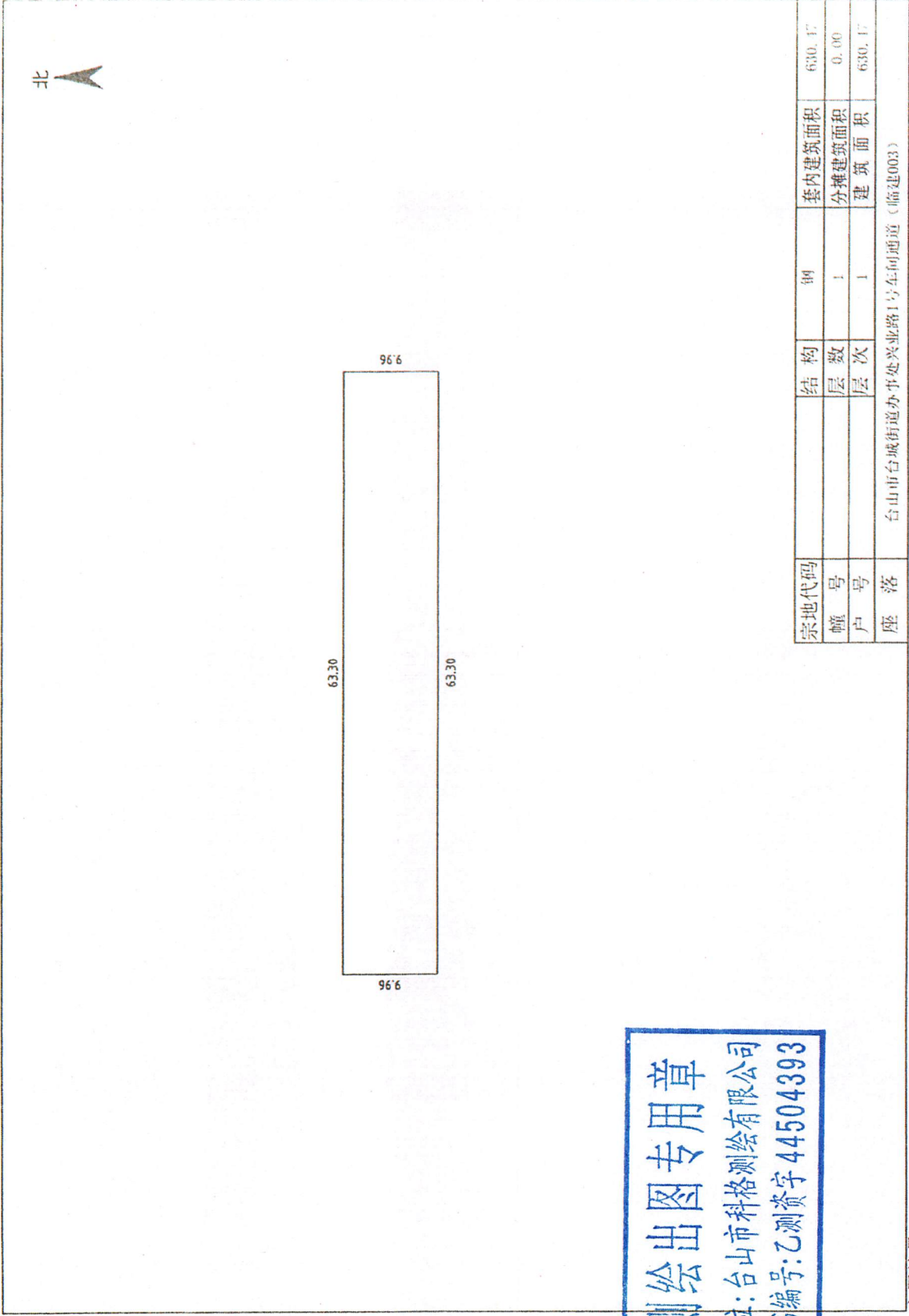
14

绘图员: 陈茂英
审核员: 麦瑞利

附件11：台山市台城街道办事处兴业路1号车间通道(临建003)

房产分层分户图

单位: m.m'



台山市科格测绘有限公司

测绘出图专用章
单位: 台山市科格测绘有限公司
证书编号: 乙测资字 44504393

宗地代码	结构	钢	套内建筑面积	630.17
幢号	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	层次	1	建筑面积	630.17
座落	台山市台城街道办事处兴业路1号车间通道(临建003)			

绘图员: 陈茂生
审核员: 姜瑞

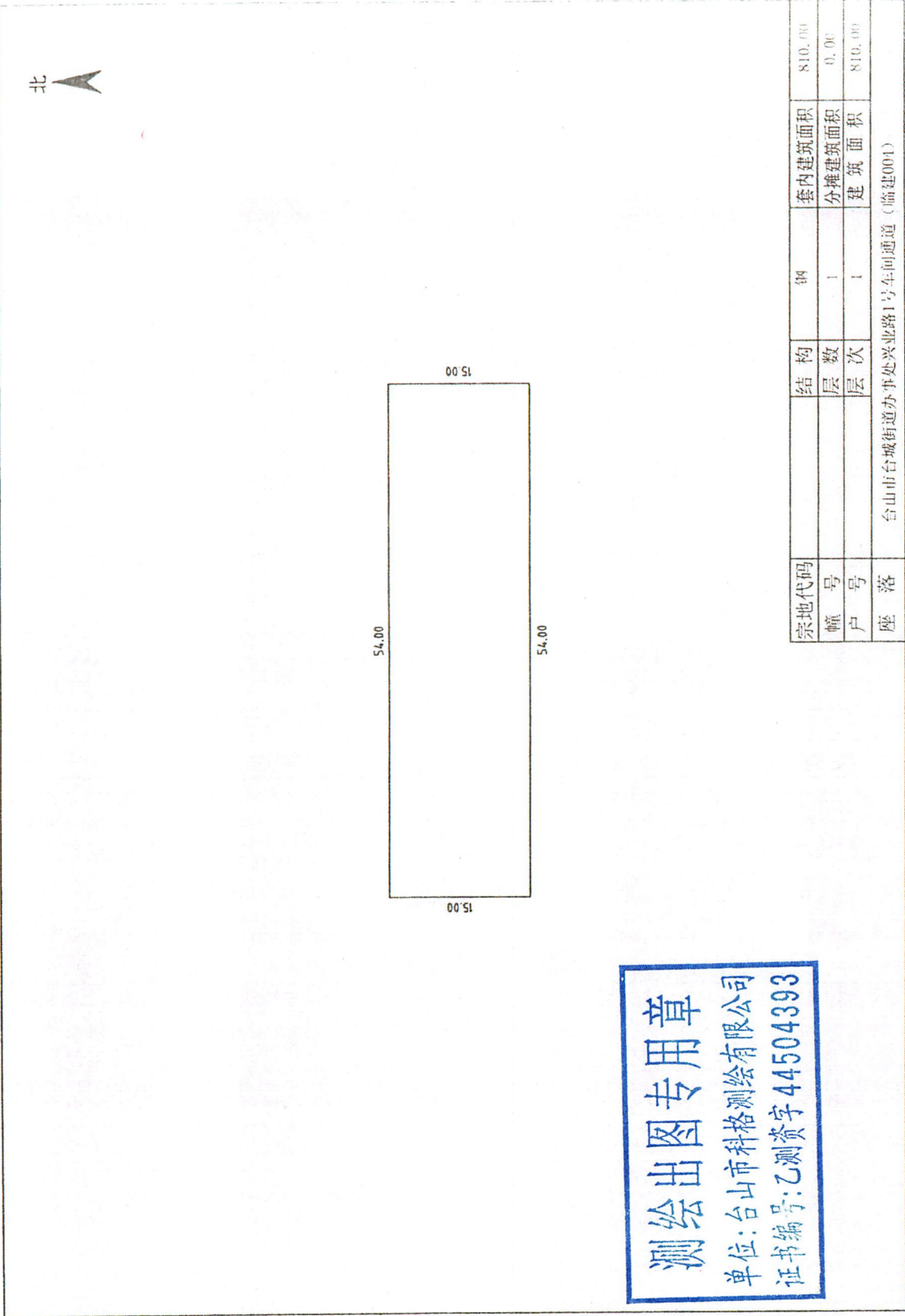
1:600

房屋编号:
打印日期: 2025年03月18日

附件12: 台山市台城街道办事处兴业路1号车间通道(临建004)

房产分层分户图

单位: m.m²



测绘出图专用章
单位: 台山市科格测绘有限公司
证书编号: 乙测资字 44504393

宗地代码	结构	钢	套内建筑面积	810.00
幢号	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	层次	1	建筑面积	810.00
座落	台山市台城街道办事处兴业路1号车间通道(临建004)			

绘图员: 陈茂英
审核员: 麦烈利

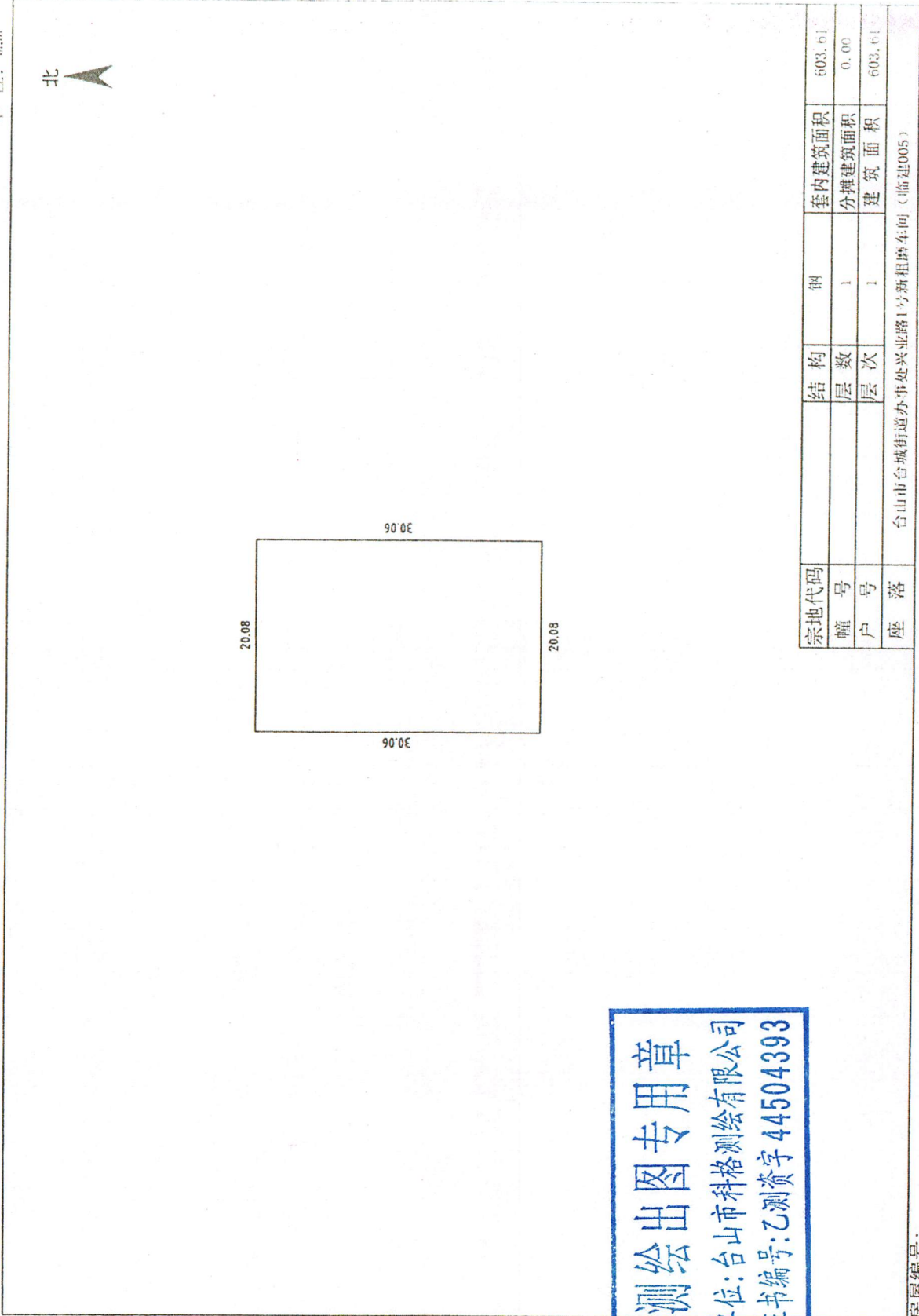
1:600

房屋编号:
打印日期: 2025年03月18日

附件13: 台山市台城街道办事处兴业路1号新粗磨车间(临建005)

房产分层分户图

单位: m.m²



测绘出图专用章
单位: 台山市科格测绘有限公司
证书编号: 乙测资字 44504393

台山市科格测绘有限公司

宗地代码	结构	套内建筑面积	603.61
幢号	层数	分摊建筑面积	0.00
户号	层数	建筑面积	603.61
座落	台山市台城街道办事处兴业路1号新粗磨车间(临建005)		

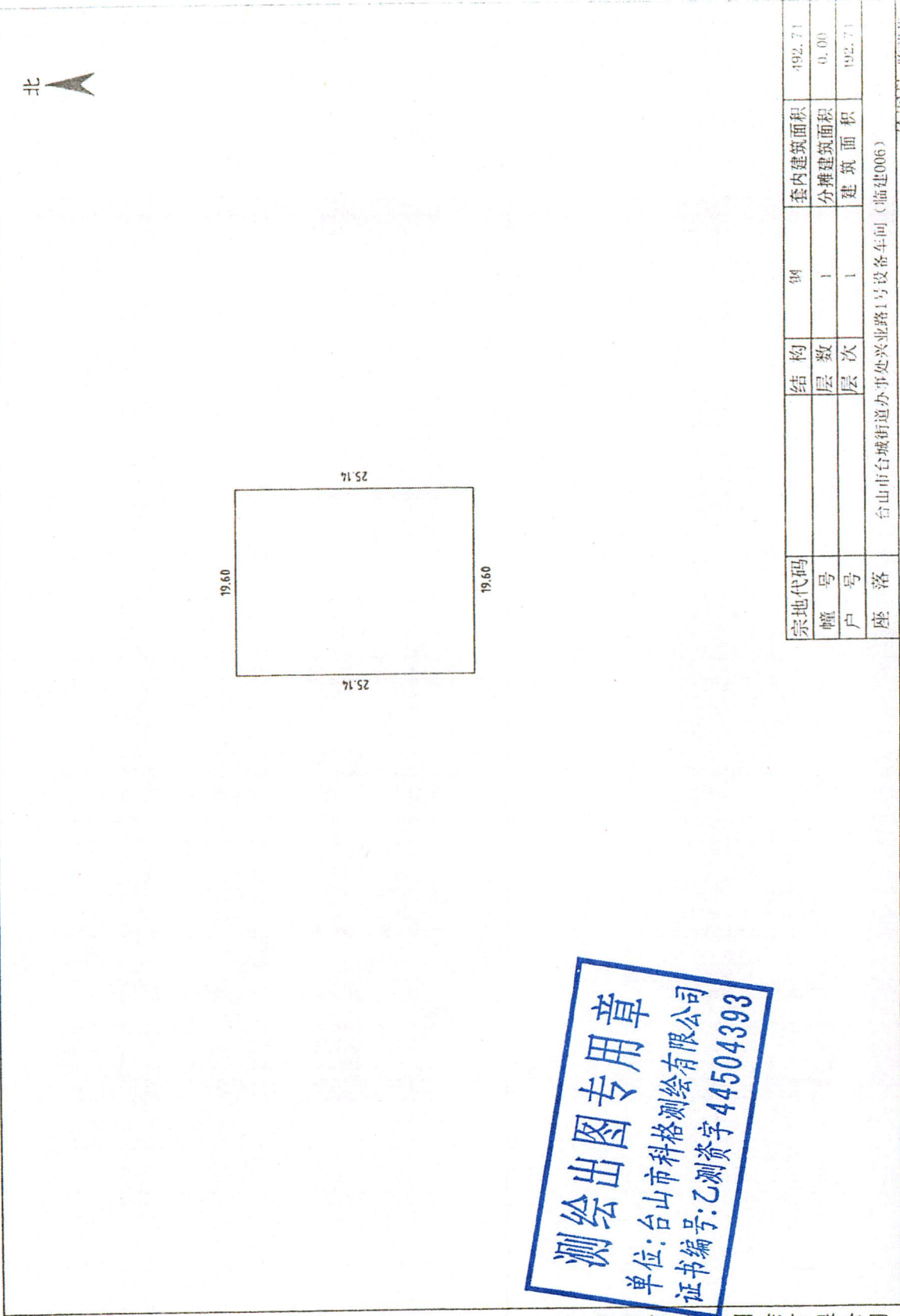
房屋编号:
打印日期: 2025年03月18日

1:600

附件14：台山市台城街道办事处兴业路1号设备车间(临建006)

房产分层分户图

单位：m.m



宗地代码	结构	例	套内建筑面积	492.71
幢号	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	层次	1	建筑面积	192.71
座落	台山市台城街道办事处兴业路1号设备车间(临建006)			

绘图员：陈茂英
审核员：麦瑞司

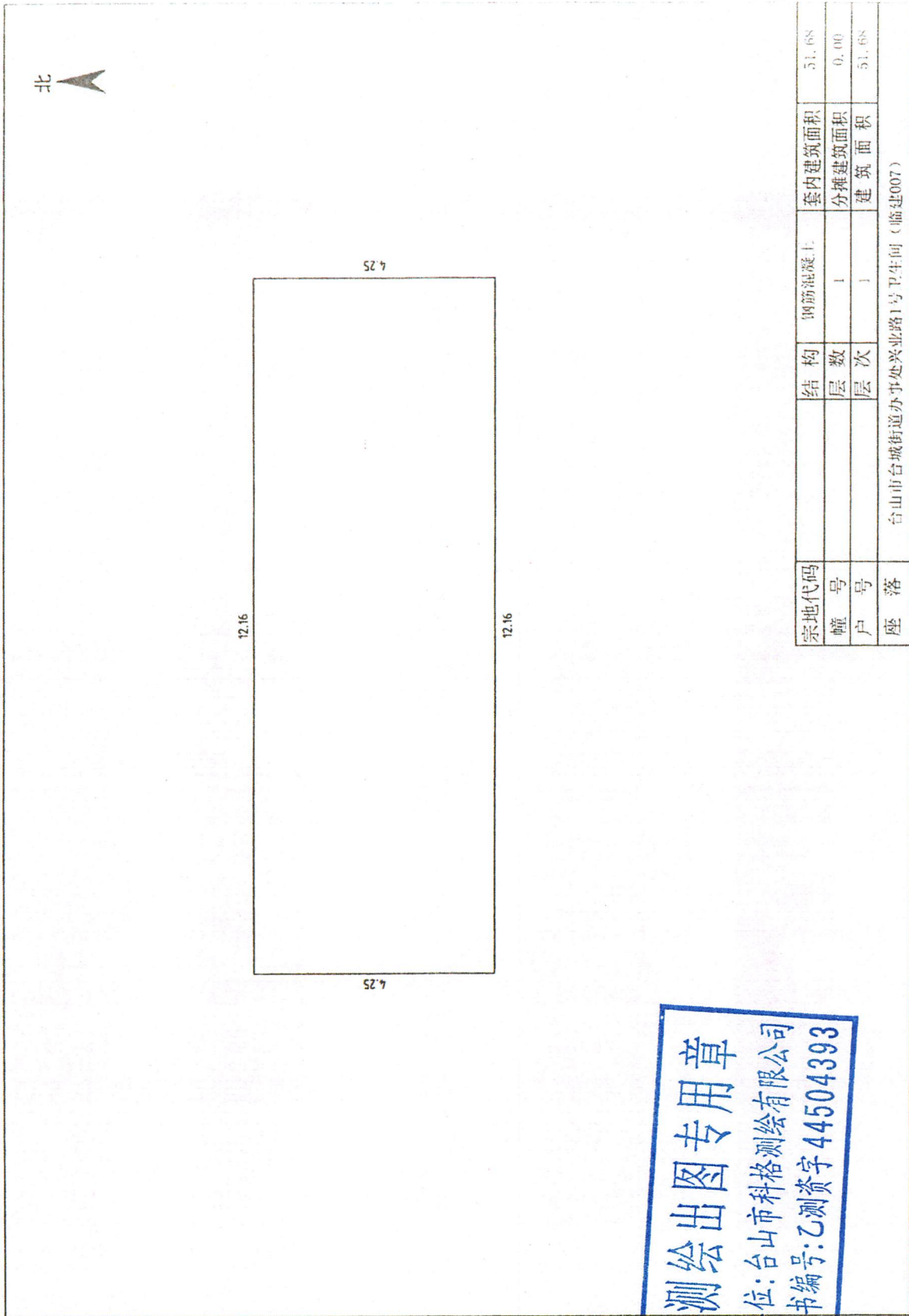
1:600

房屋编号：
打印日期：2025年03月18日

附件15: 台山市台城街道办事处兴业路1号卫生间(临建007)

房产分层分户图

单位: m.m²



测绘出图专用章
单位: 台山市科格测绘有限公司
证书编号: 乙测资字 44504393

台山市科格测绘有限公司

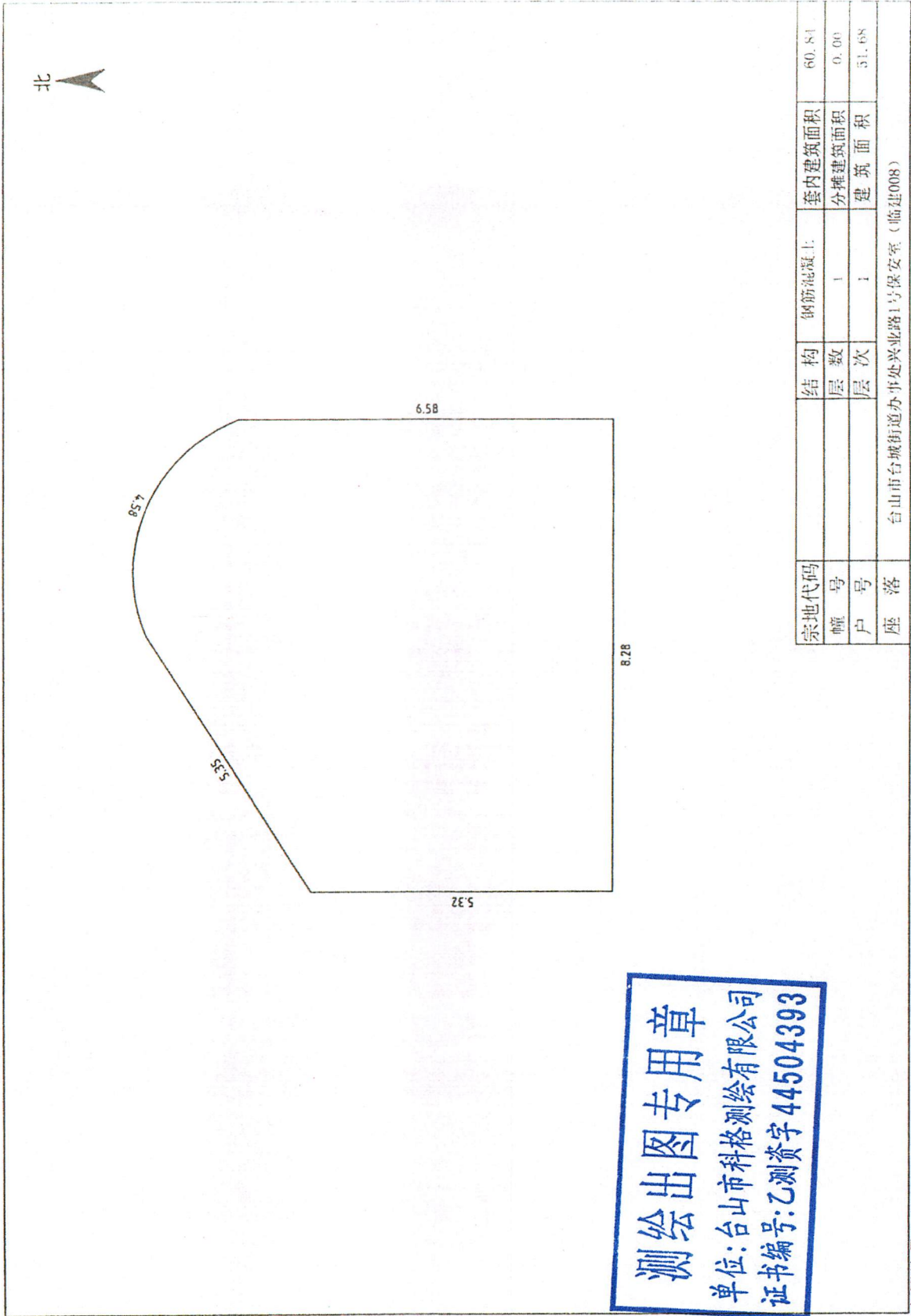
房屋编号:
打印日期: 2025年03月18日

1:100

绘图员: 陈茂英
审核员: 麦瑞尧

房产分层分户图

单位: m.m²



测绘出图专用章
单位: 台山市科格测绘有限公司
证书编号: 乙测资字 44504393

宗地代码	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	60.81
幢号	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	层数	1	建筑面积	31.68
座落	台山市台城街道办事处兴业路1号保安室(临建008)			

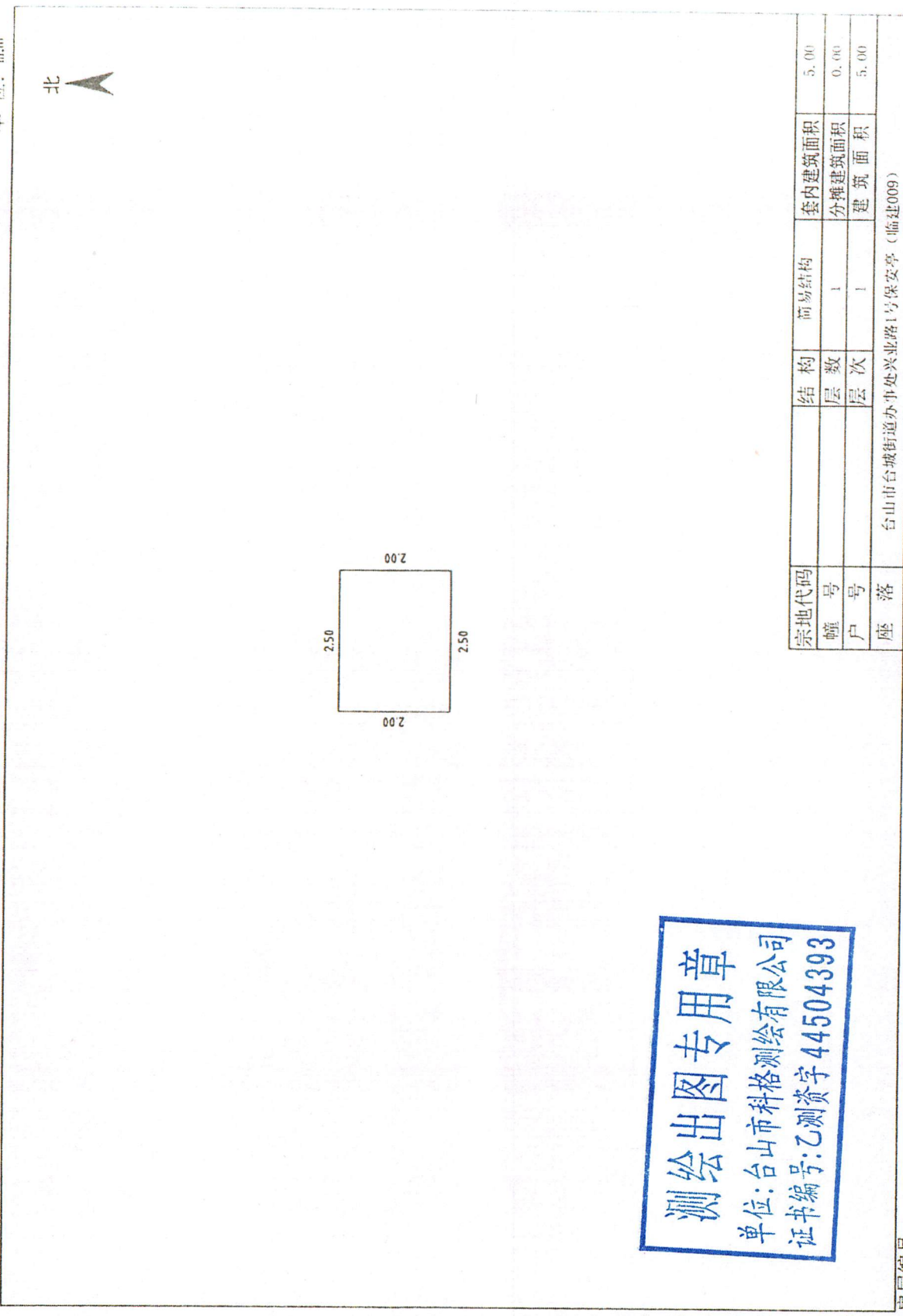
房屋编号:
打印日期: 2025年03月18日

1:100

附件17: 台山市台城街道办事处兴业路1号保安亭(临建009)

房产分层分户图

单位: m.m²



测绘出图专用章
单位: 台山市科格测绘有限公司
证书编号: 乙测资字 44504393

台山市科格测绘有限公司

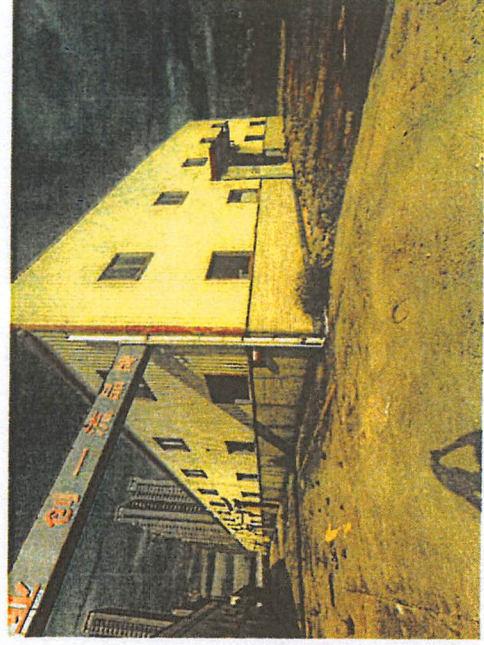
房屋编号:
打印日期: 2025年03月18日

1:100

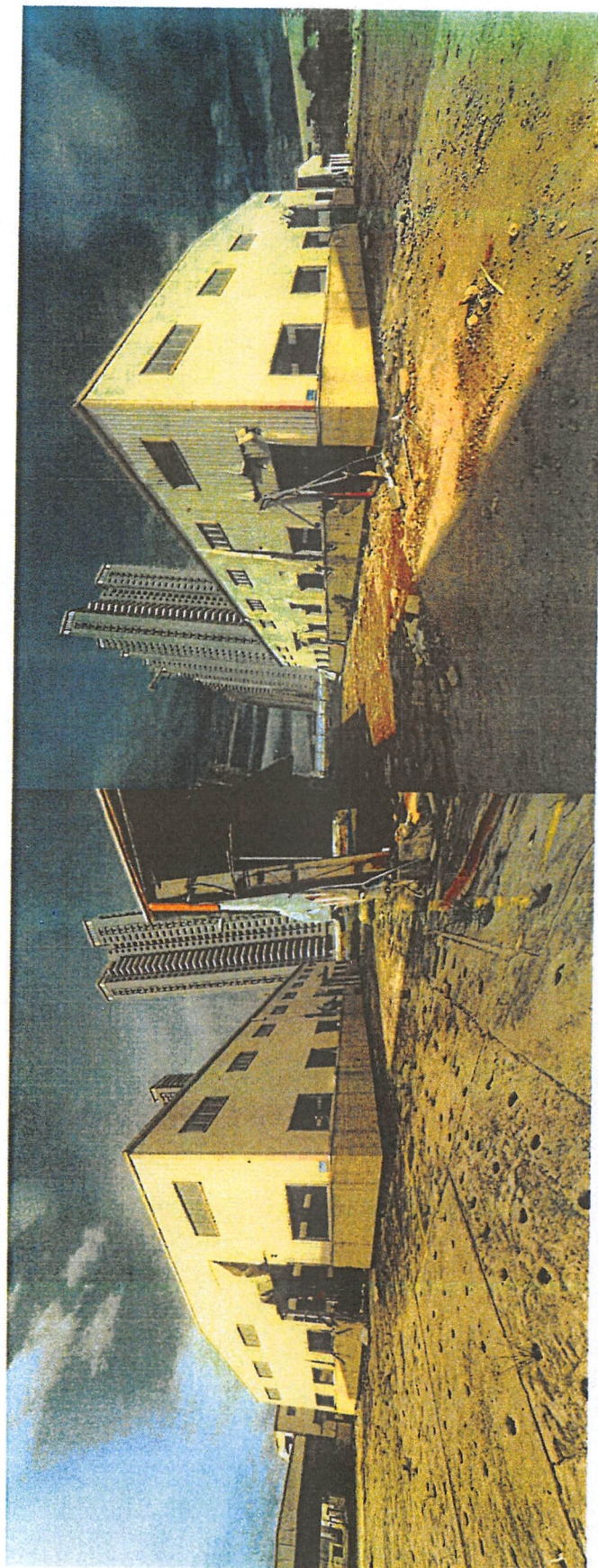
绘图员: 陈茂英
审核员: 姜瑞利

附件 18 : 1-8 栋现场照片

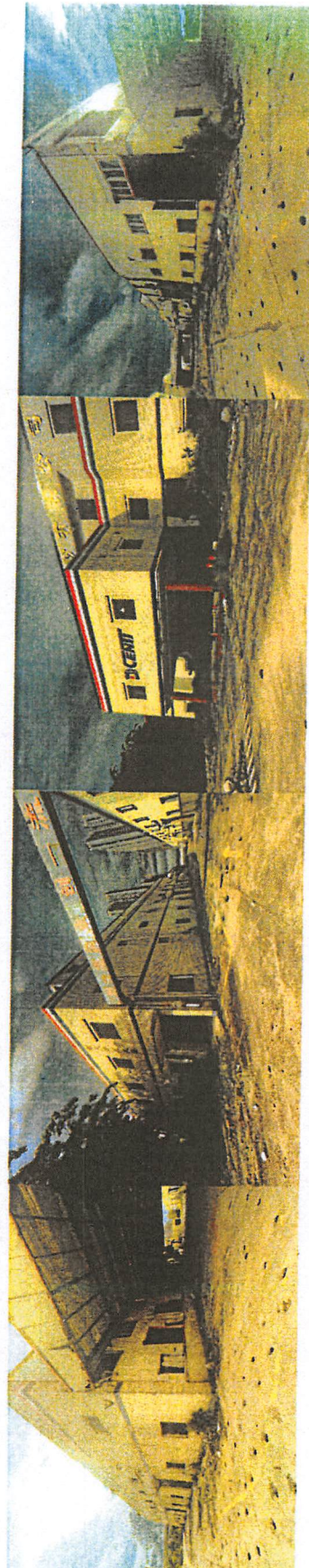
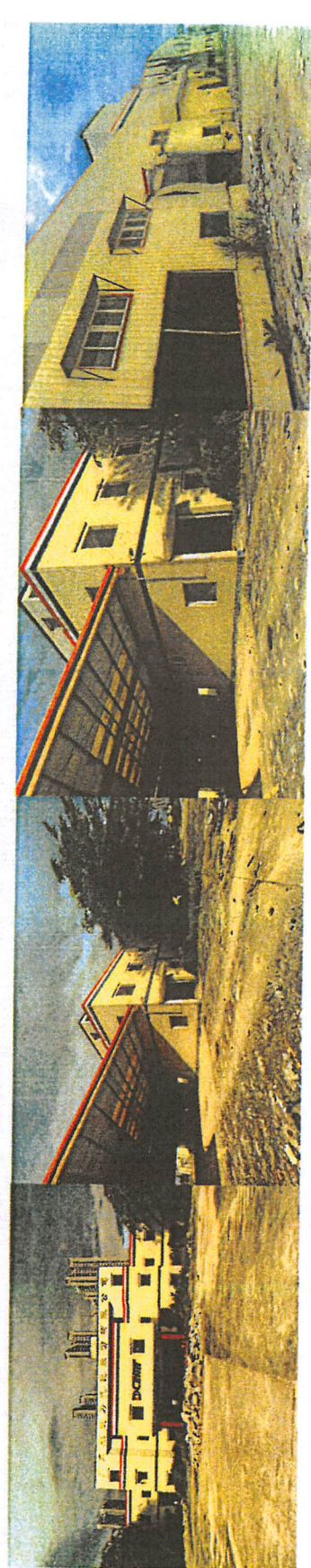
仓库 2F0001 :



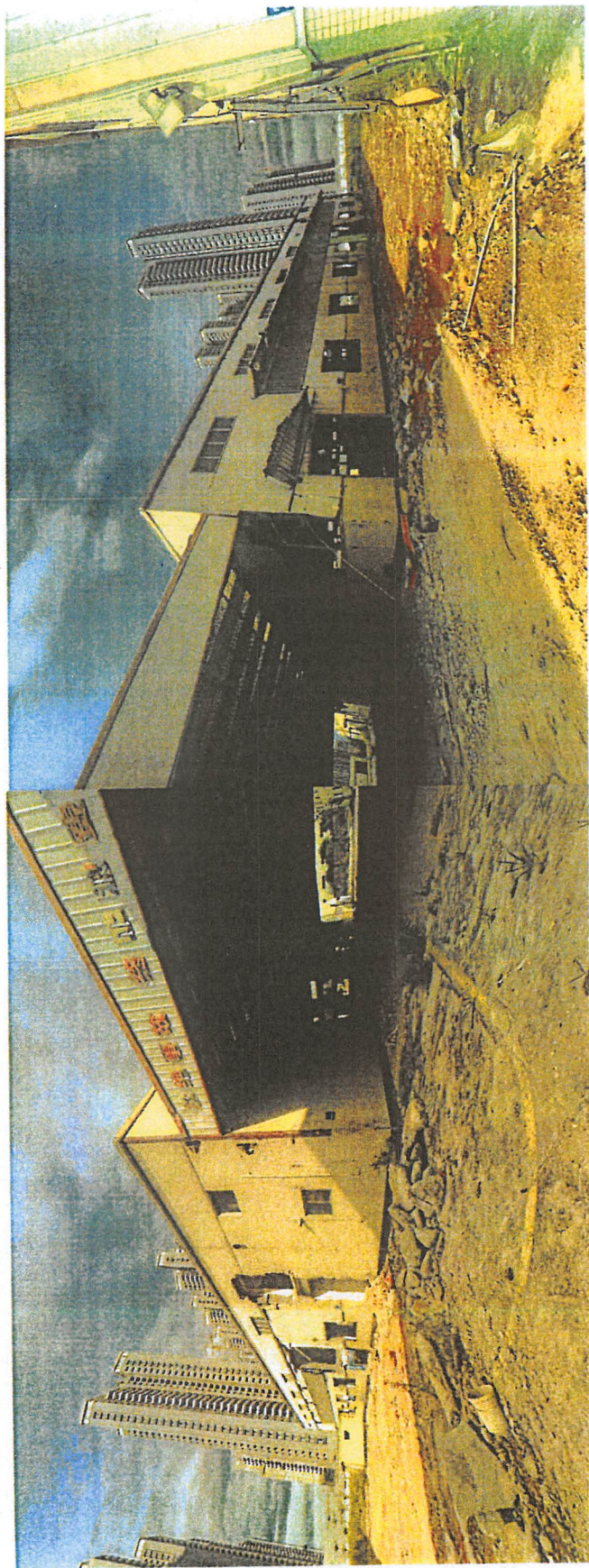
厂房 AF0002 :



厂房办公楼 F0003 :



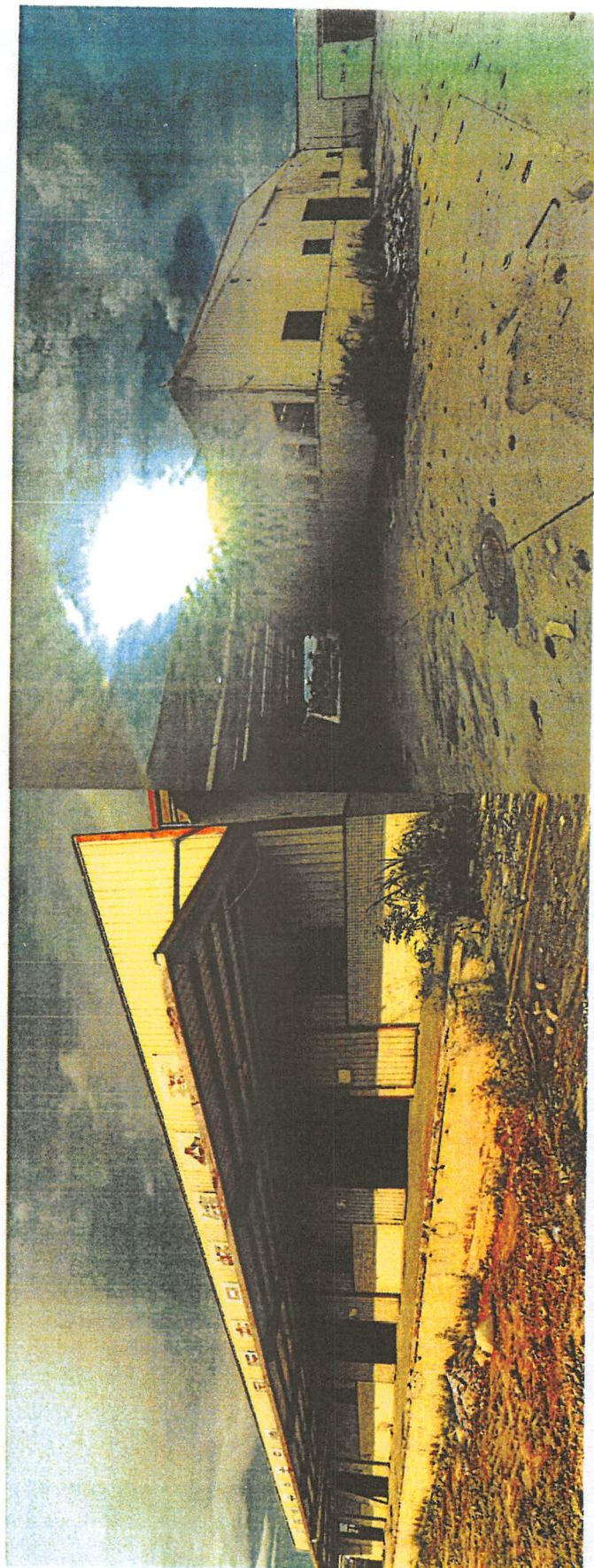
厂房 B1、B2F0004：



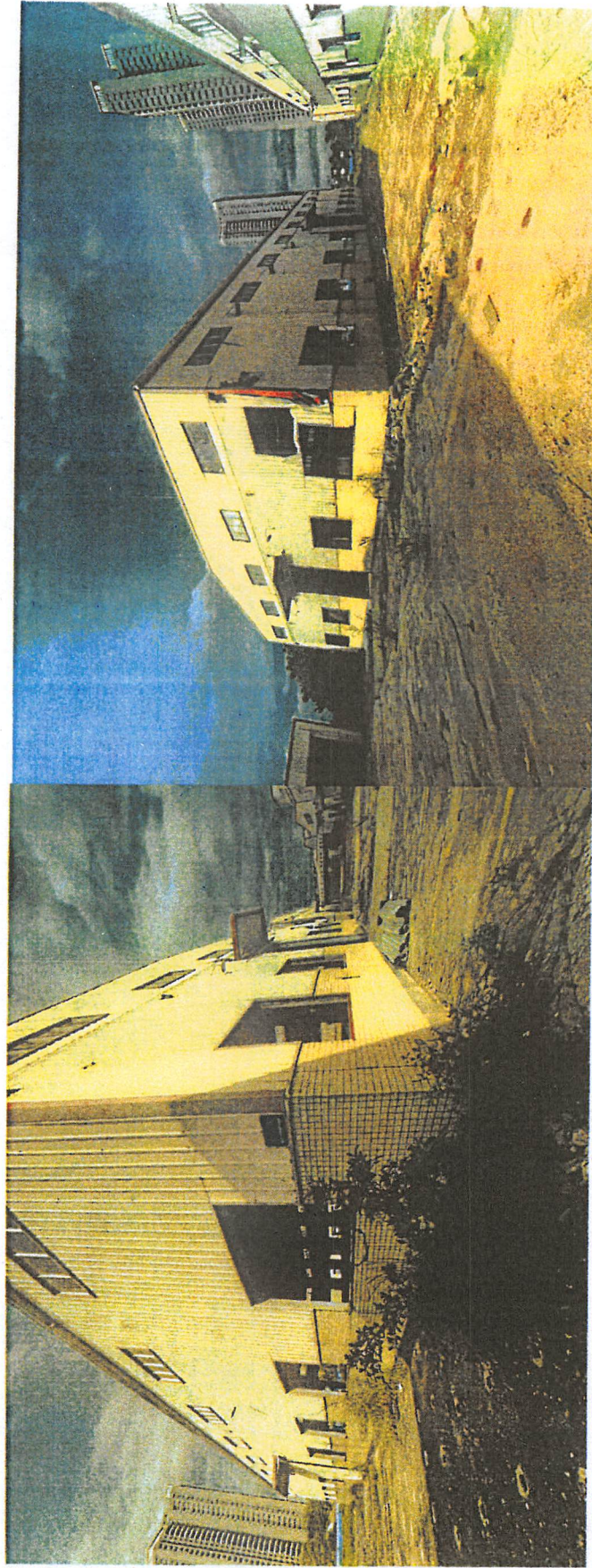
厂房 C1、C2F0005 :



仓库 3F0006、仓库 4F0007：

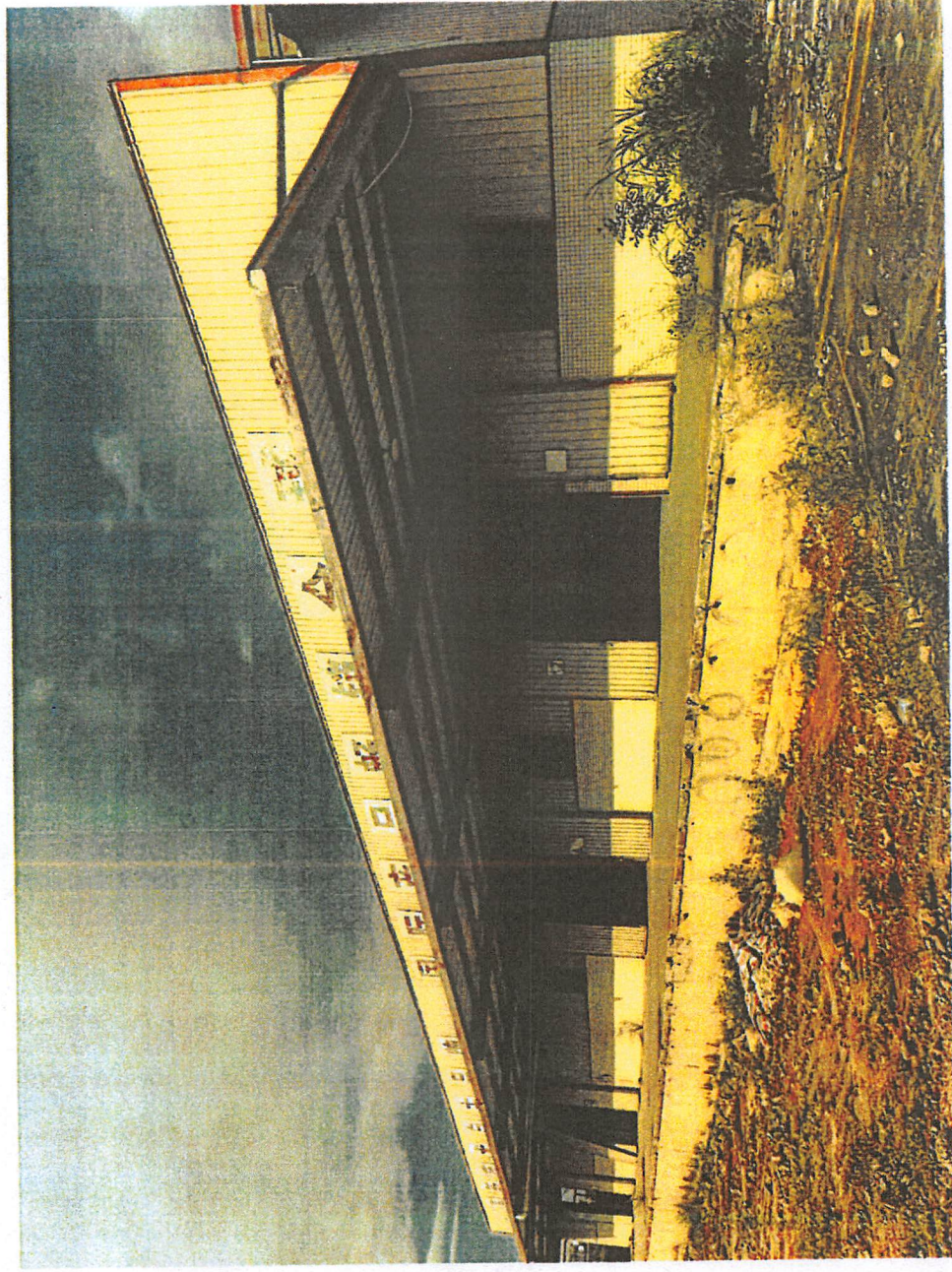


厂房 DF0008 :

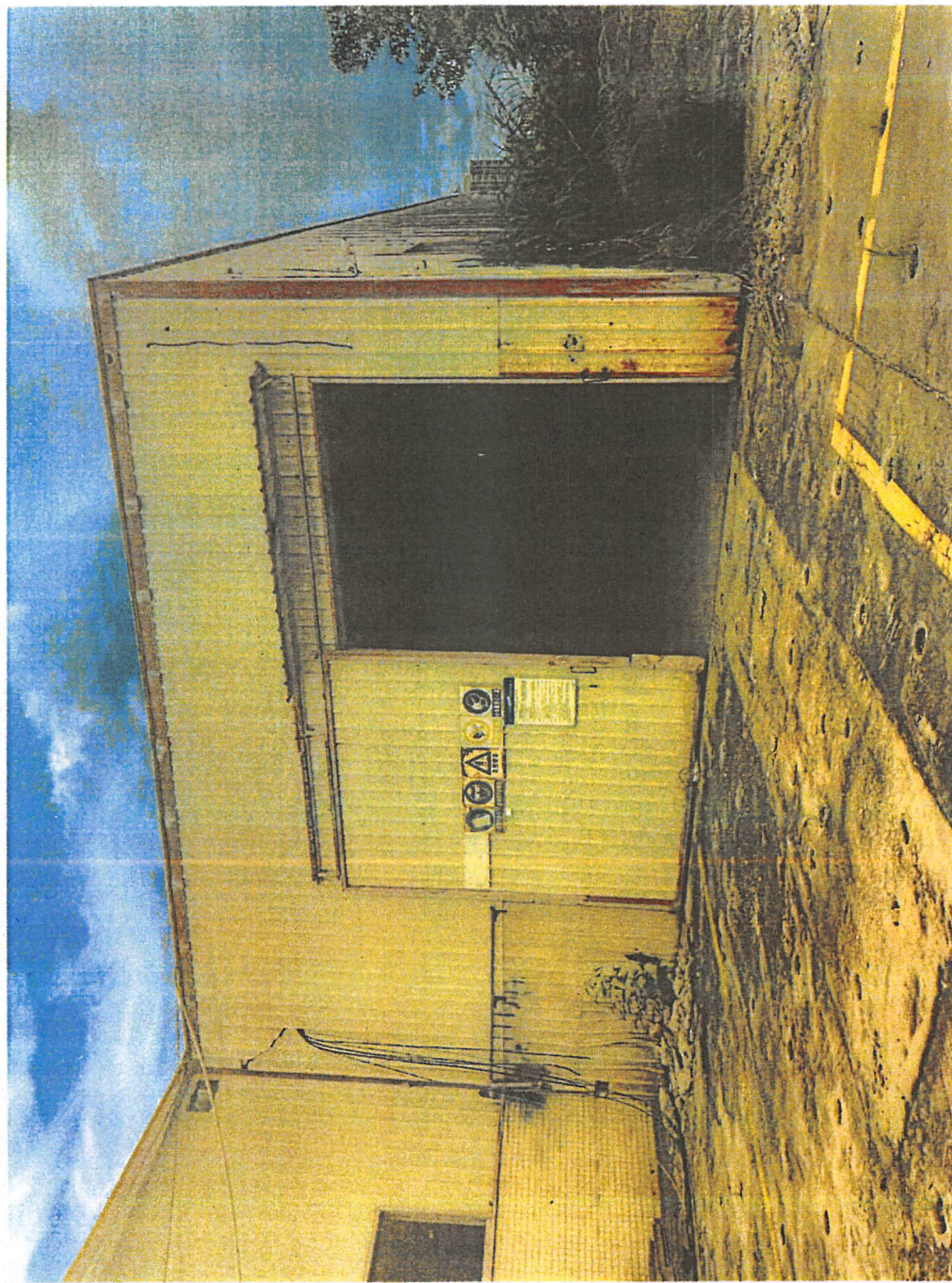


附件 19：临建 001-009 现场照片

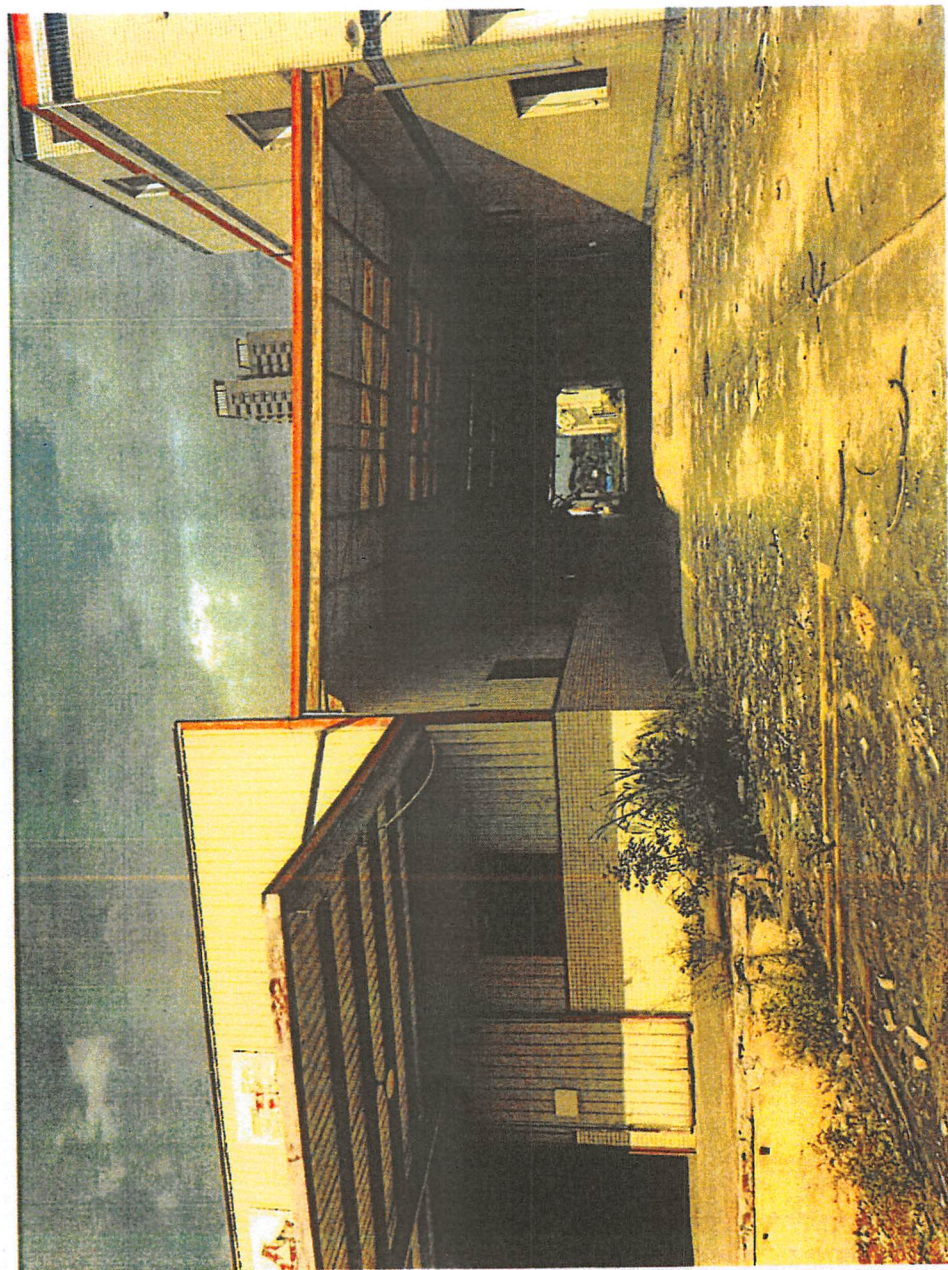
遮篷（成品仓）临建 001：



旧粗磨车间临建 002 :



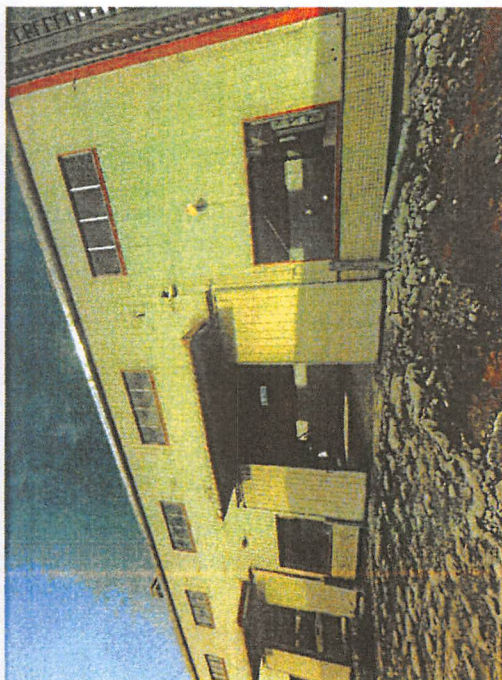
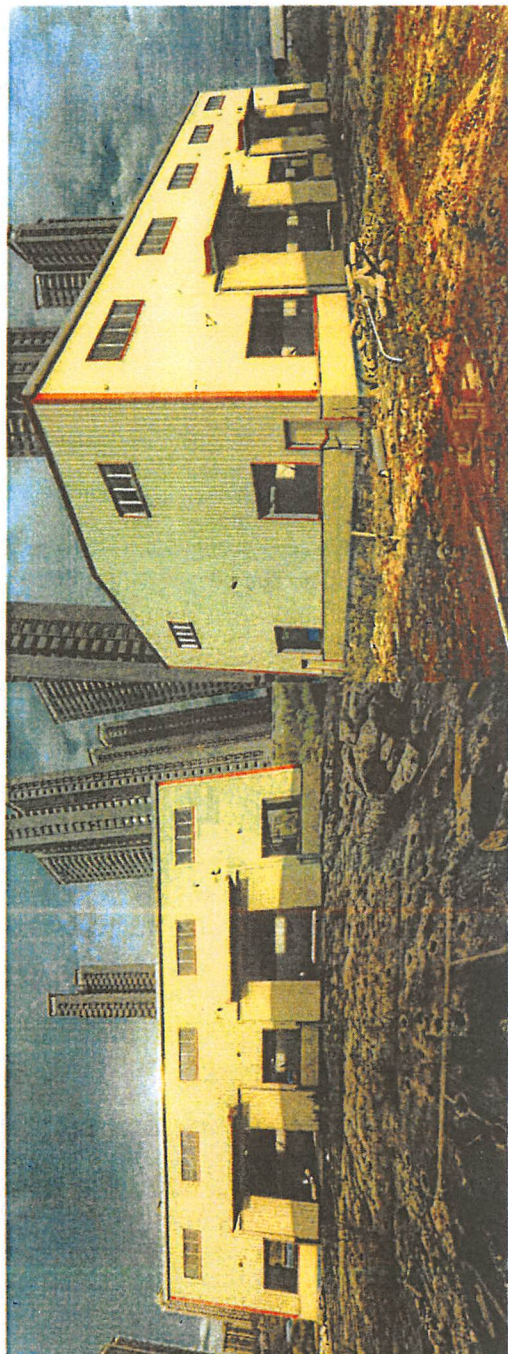
车间通道临建 003 :



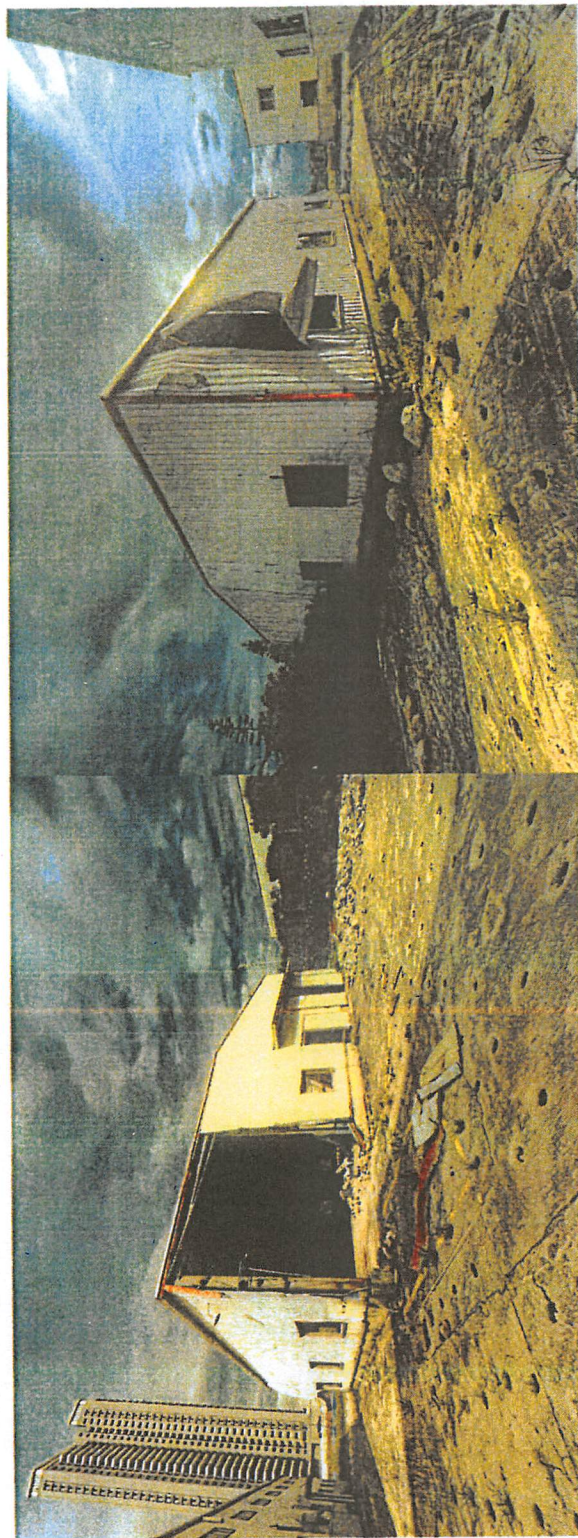
车间通道临建 004 :



新粗磨车间临建 005 :



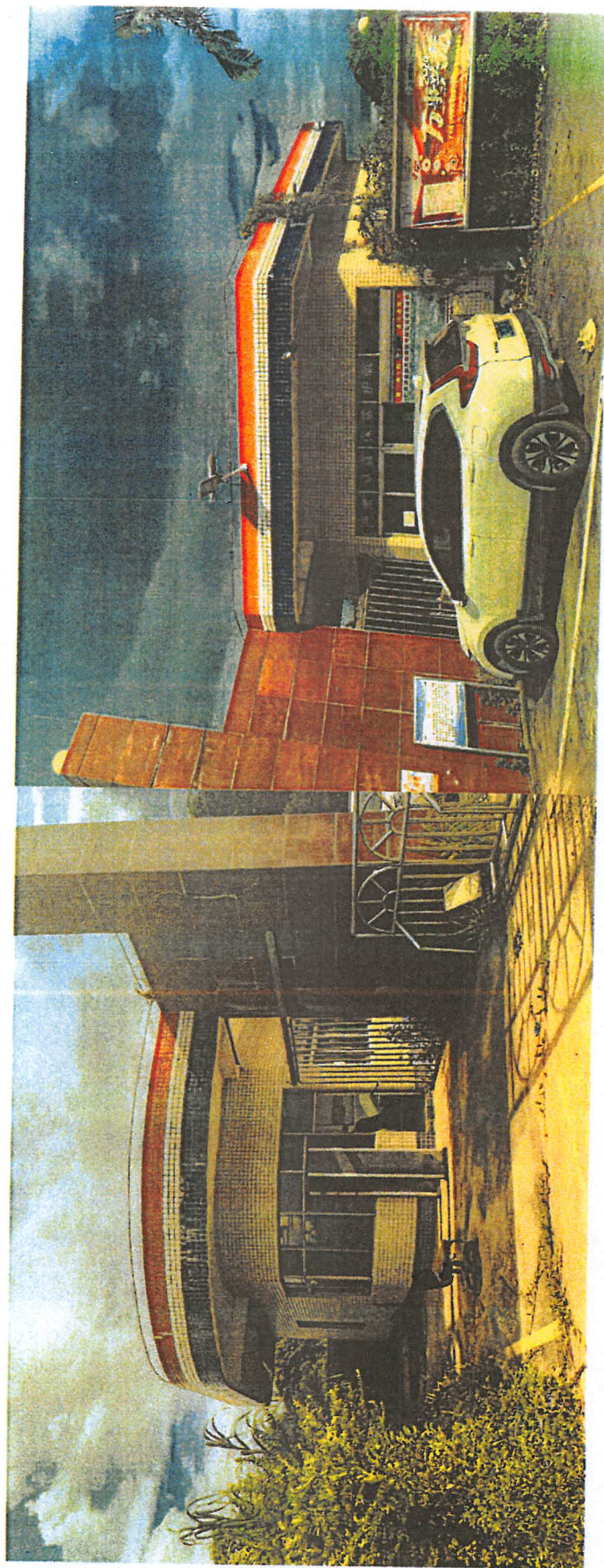
设备车间临建 006 :



洗手间临建 007 :



保安室临建 008 :



保安亭临建 009:



附件20：台山市台城街道办事处兴业路1号宗地图

宗 地 图

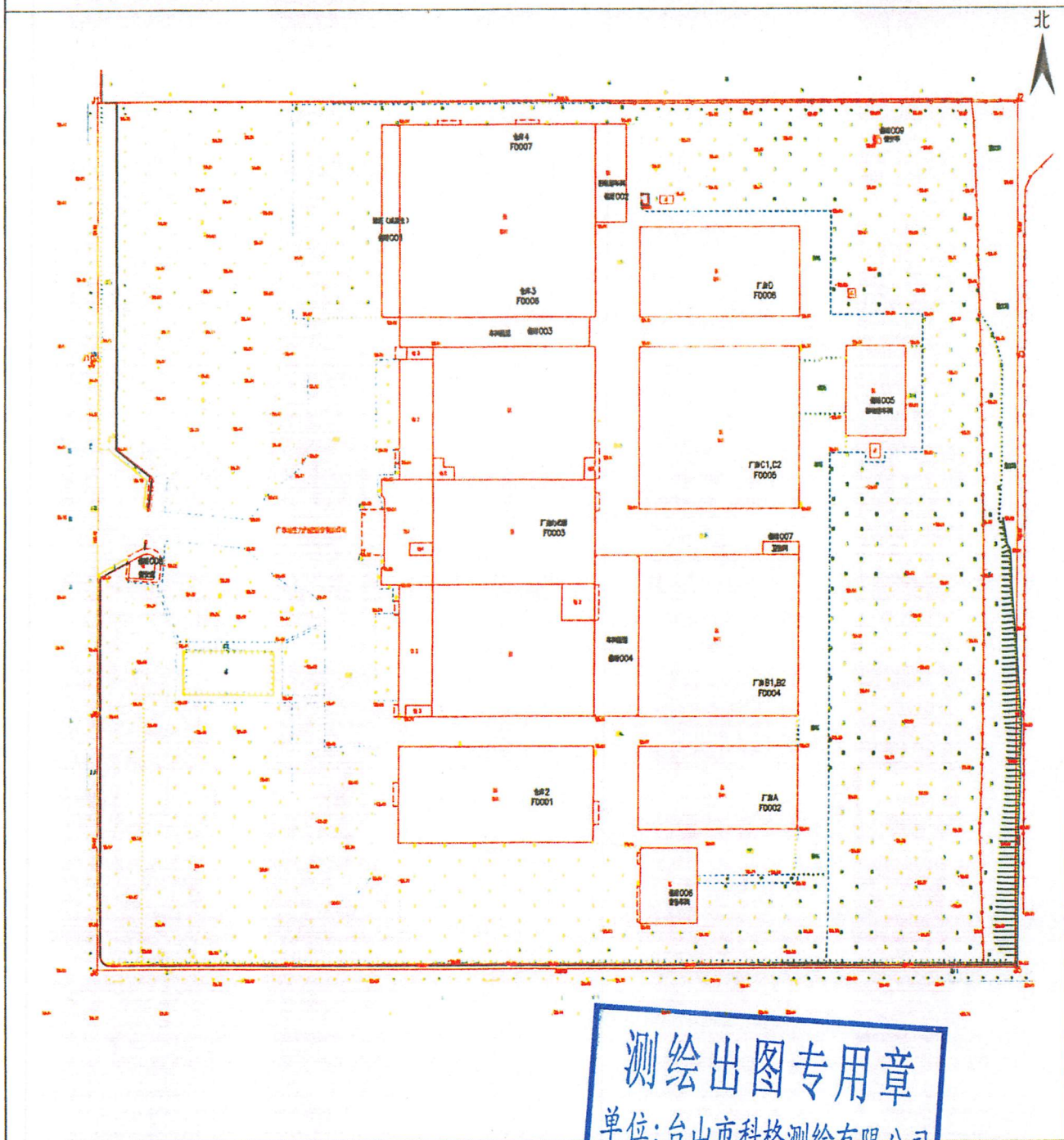
单位：m.m²

宗地代码：

宗地座落：台山市台城街道办事处兴业路1号

地籍图号：

宗地面积：90018.00平方米



台山市科格测绘有限公司

测绘出图专用章

单位：台山市科格测绘有限公司

1:2000

证书编号：乙测资字 4450439

测量员：邓超
检查员：杨辉
审核员：李悦龙

2025年03月数字化制图。
2000国家大地坐标系（中央子午线114°）。
1985国家高程基准，等高距为1米。
2007年版图式。

不动产测量报告

(台山市台城街道办事处兴业路2号)

科格测绘有限公司

台山市科格测绘有限公司

地址：台城河滨中路26号1-3号铺

电话：0750-5579799



编号：

不动产权测量报告

宗地位置：台山市台城街道办事处兴业路 2 号

项目名称：台山市台城街道办事处兴业路 2 号不动产测量

测绘员：陈茂英

检查员：黄巧珍

审核员：麦瑞灯

测量单位：台山市科格测绘有限公司



报告说明

1.本测量报告根据中华人民共和国国家标准 GB/T 17986—2000 《房产测量规范》及《建筑工程建筑面积计算规范 GB/T50353-2013》及业主要求计算面积。根据业主要求，临时建筑按投影面积计算。

2.委托方必须对所提供的资料、证件等负真实性、合法性、有效性的责任。

3.本测量报告是依据委托方提供经规划部门批准的建筑平面图纸，实地测绘采集房屋边长数据，并将数据输入计算机，利用EPCAD2012房产项目测绘计算系统软件绘制成图，计算出各类面积。

4.本测量报告一式三份，以打印为准。委托方持两份，本单位持一份。

不动产测量报告

项目名称：台山市台城街道办事处兴业路 2 号不动产测量

项目座落：台山市台城街道办事处兴业路 2 号

委托方：广东迪生力汽配股份有限公司

测绘日期：2025 年 03 月 18 日

宗地面积：18796.00m²

建筑总面积：9025.36m²

具体测量结果如下表及附件：

序号	栋号	地址	房屋结构	总层数	建筑面积	备注
1	F0002	台山市台城街道办事处兴业路 2 号 1 栋(干部食堂)	钢筋混凝土结构	1	412.99	
2	F0003	台山市台城街道办事处兴业路 2 号 2 栋(干部宿舍)	钢筋混凝土结构	4	2297.3	
3	F0004	台山市台城街道办事处兴业路 2 号 3 栋(干部宿舍 2)	钢筋混凝土结构	3	2071.18	
4	F0005	台山市台城街道办事处兴业路 2 号 4 栋(内宿舍楼)	钢筋混凝土结构	3	3495.43	
5	临建 001	台山市台城街道办事处兴业路 2 号洗衣房	钢筋混凝土结构	1	103.81	
6	临建 002	台山市台城街道办事处兴业路 2 号名流储物间	钢筋混凝土结构	1	48.36	
7	临建 003	台山市台城街道办事处兴业路 2 号停车棚	钢结构	1	489.59	
8	临建 004	台山市台城街道办事处兴业路 2 号保安亭	钢筋混凝土结构	1	8.69	
9	临建 005	台山市台城街道办事处兴业路 2 号新增 1	钢筋混凝土结构	1	19.43	
10	临建 006	台山市台城街道办事处兴业路 2 号新增 2	钢结构	1	78.58	
11	合计					9025.36

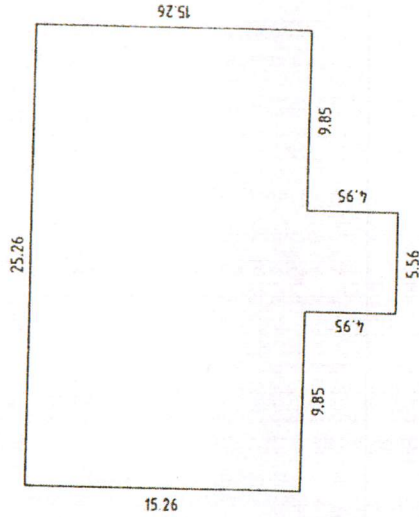
台山市科格测绘有限公司

2025 年 03 月 18 日

附件1：台山市台城街道办事处兴业路2号1栋(干部食堂)

房产分层分户图

单位：m.m



测绘出图专用章
单位：台山市科格测绘有限公司
证书编号：乙测资字44504393

宗地代码	440781004039GB01093	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	412.99
幢号	F0002	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	0001	层次	1	建筑面积	112.99
座落	台山市台城街道办事处兴业路2号1栋(干部食堂)				

房屋编号：
打印日期：2025年03月18日

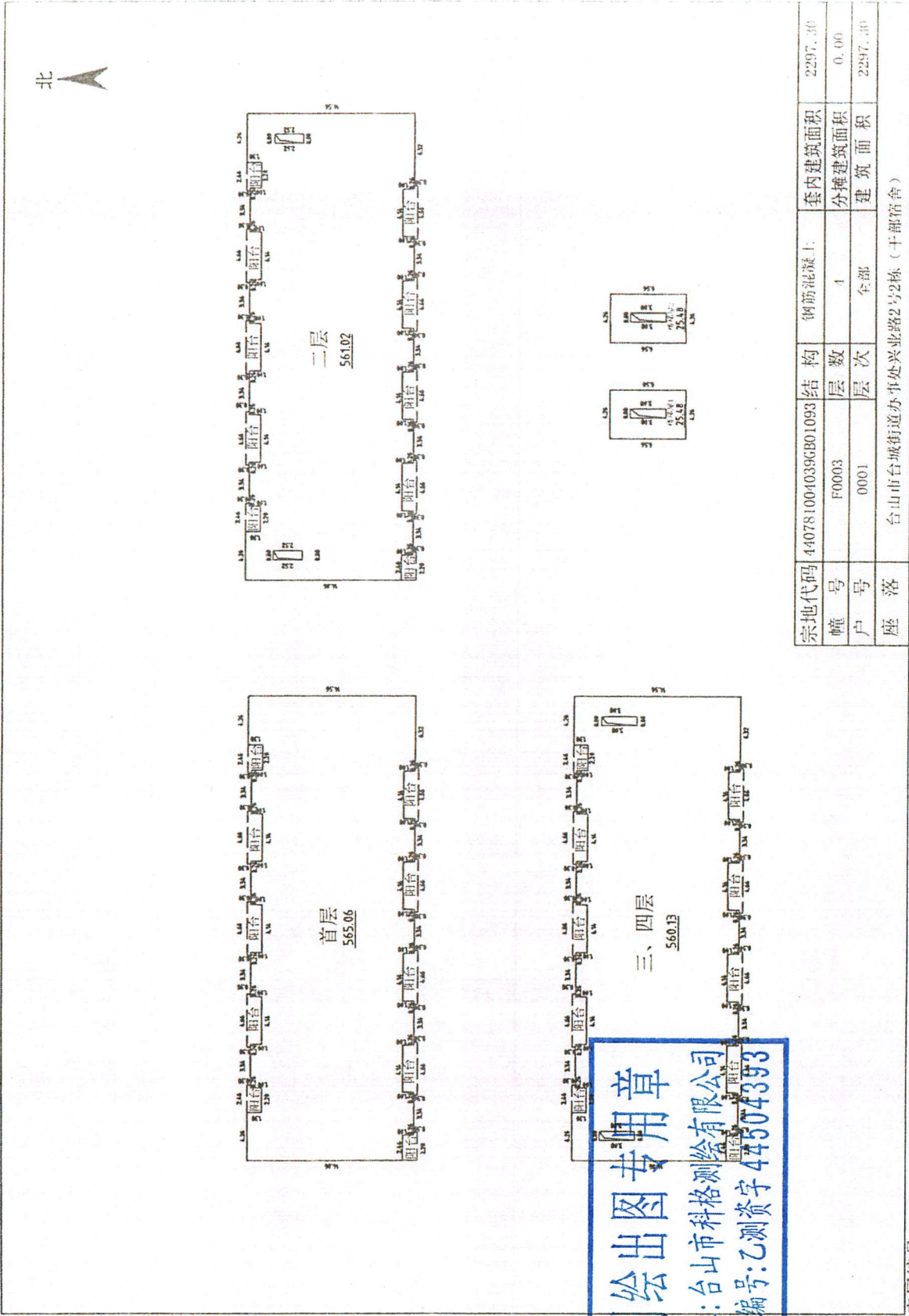
绘图员：陈茂章
审核员：姜瑞光

1:400

附件2：台山市台城街道办事处兴业路2号2栋（干部宿舍）

房产分层分户图

单位: m.m²



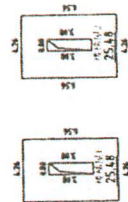
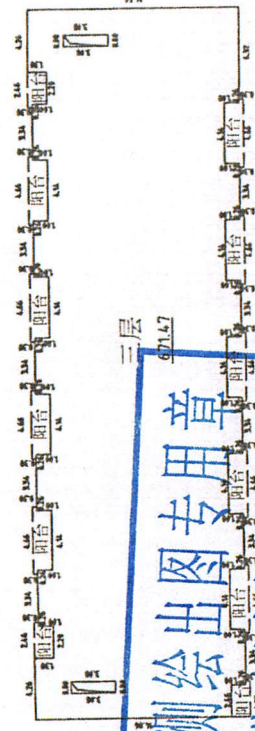
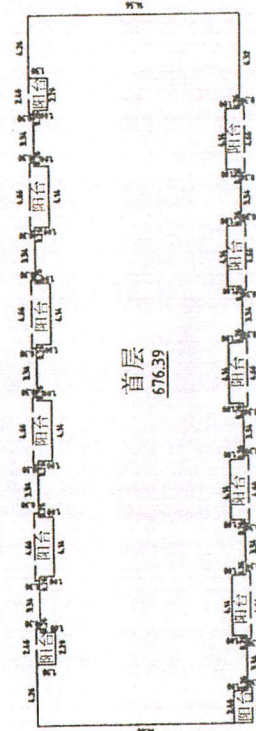
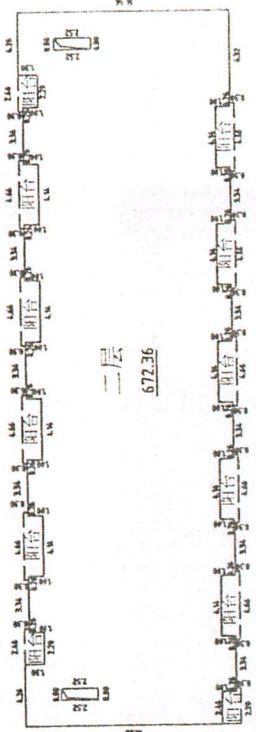
测绘出图专用章
单位: 台山市科格测绘有限公司
证号: 乙测资字 44504393

附件3：台山市台城街道办事处兴业路2号3栋（干部宿舍2）

房产分层分户图

单位：m,m²

北



测绘出图专用章
单位：台山市科格测绘有限公司
证书编号：乙测资字44504393

宗地代码	440781004039GB01093	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	2071.18
幢号	F0004	层数	3	分摊建筑面积	0.00
户号	0001	层次	全部	建筑面积	2071.18
座落	台山市台城街道办事处兴业路2号3栋（干部宿舍2）				

绘图员：陈茂英
审核员：麦陈利

1:500

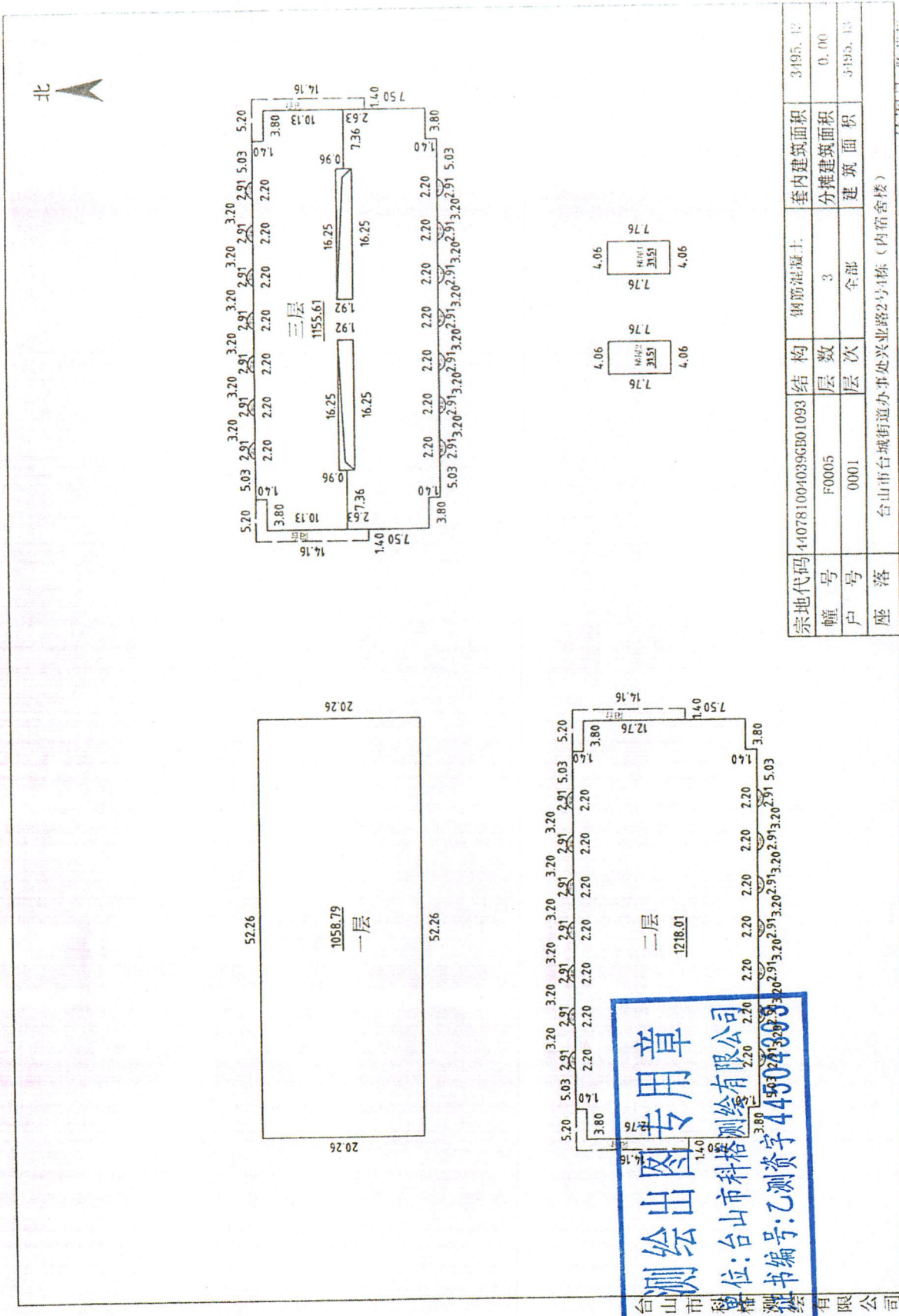
房屋编号：
打印日期：2025年03月18日

台山市科格测绘有限公司

附件4：台山市台城街道办事处兴业路2号4栋(内宿舍楼)

房产分层分户图

单位：m.m



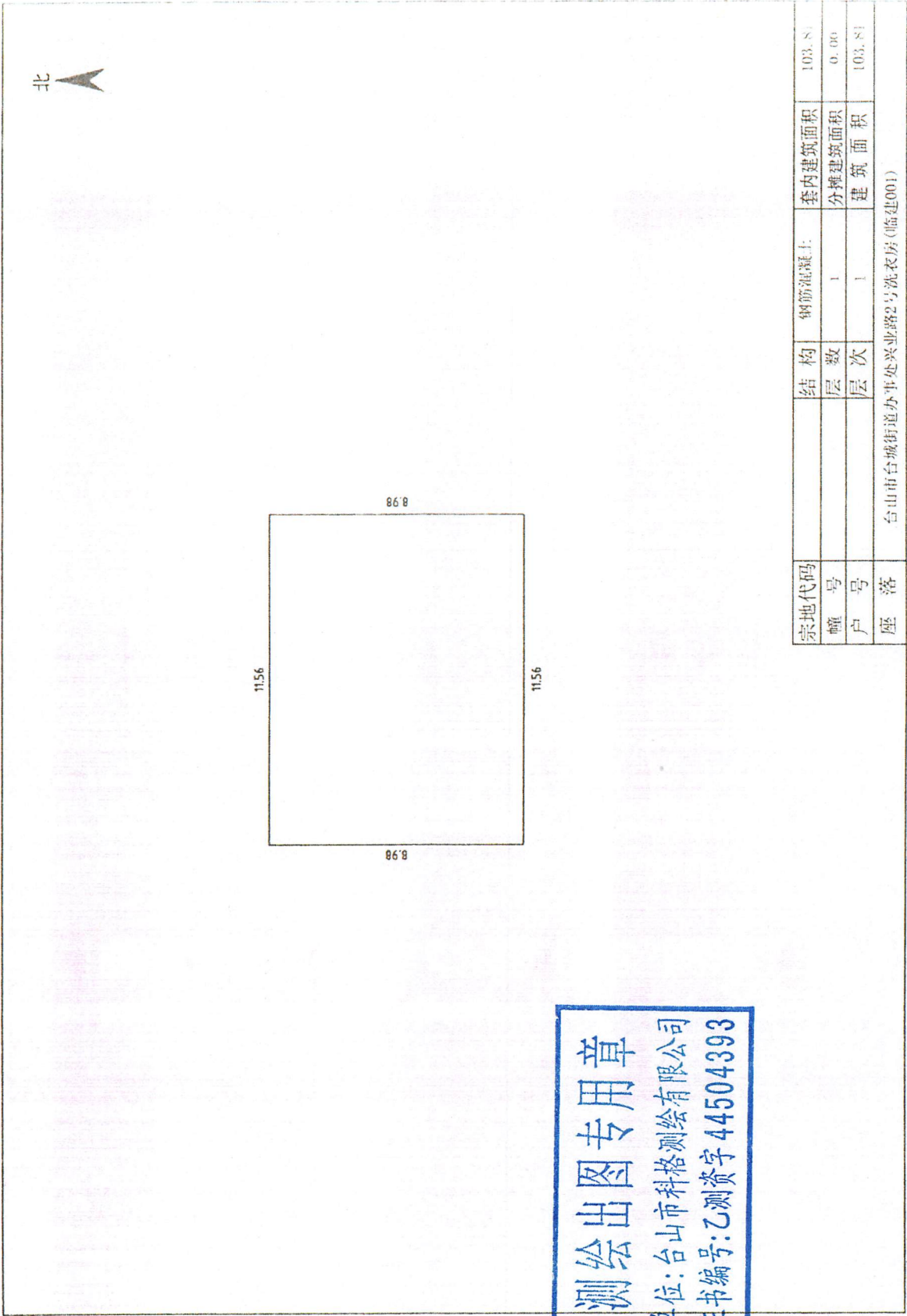
房屋编号：
打印日期：2025年03月18日

1:700

附件5：台山市台城街道办事处兴业路2号洗衣房(临建001)

房产分层分户图

单位：m.m'



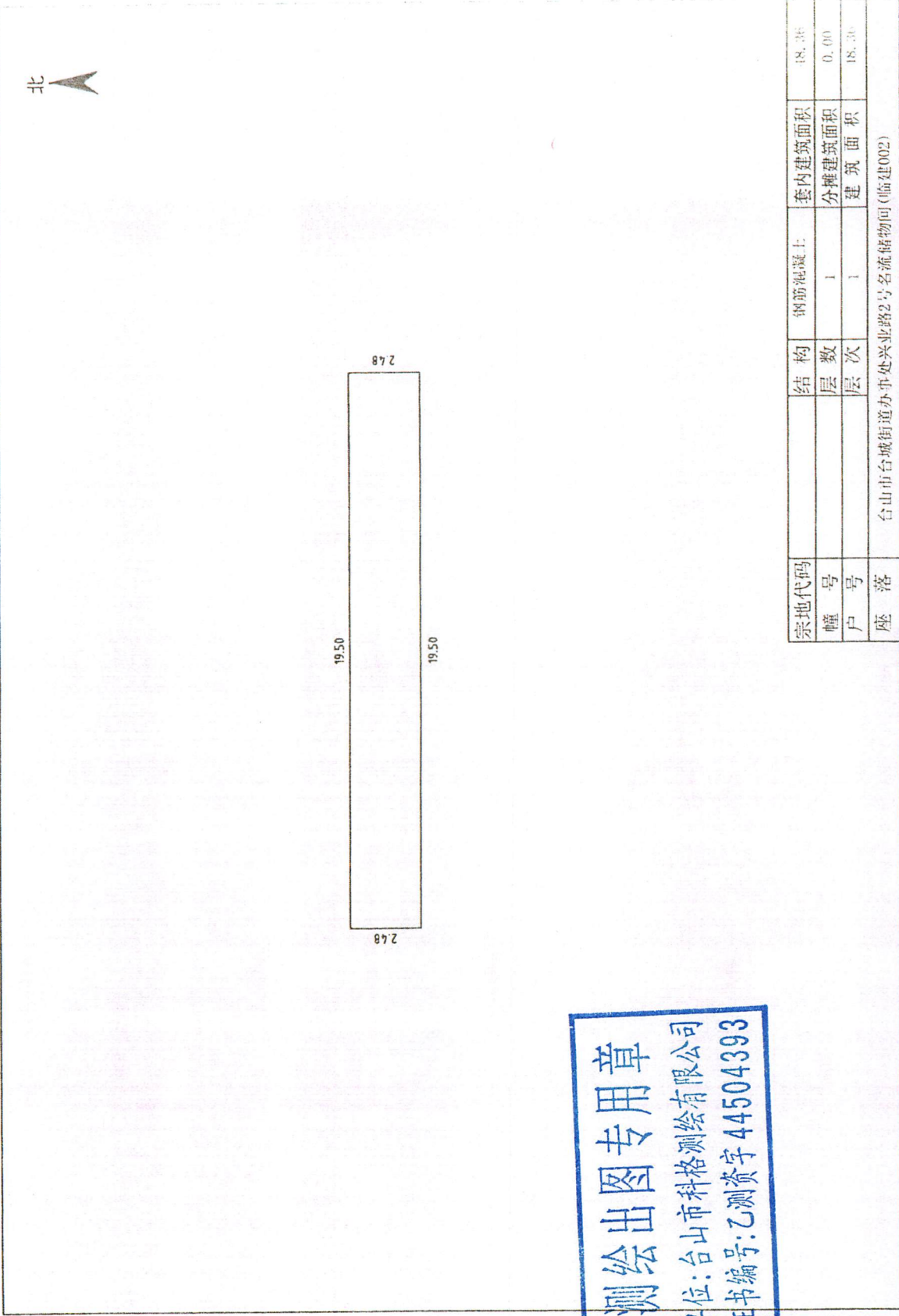
房屋编号：
打印日期：2025年03月18日

1:200

附件6：台山市台城街道办事处兴业路2号名流储物间(临建002)

房产分层分户图

单位：m.m



测绘出图专用章
单位：台山市科格测绘有限公司
证书编号：乙测资字44504393

宗地代码	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	18.36
幢号	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	层次	1	建筑面积	18.36
座落	台山市台城街道办事处兴业路2号名流储物间(临建002)			

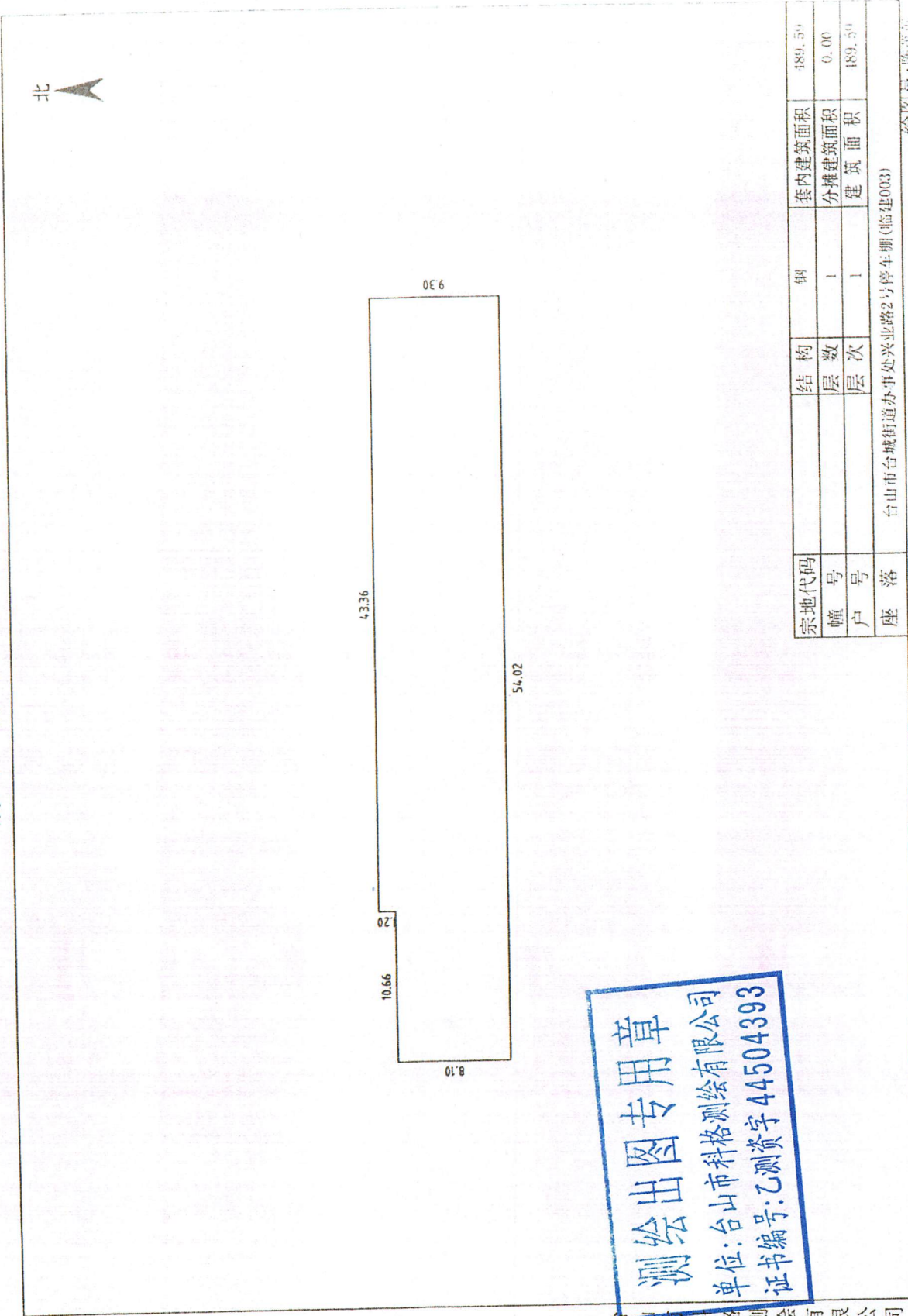
房屋编号： 打印日期：2025年03月18日 绘图员：陈茂英 审核员：姜瑞丹

1:200

附件7：台山市台城街道办事处兴业路2号停车棚（临建003）

房产分层分户图

单位：m.m²



宗地代码	结构	套内建筑面积	189.59
幢号	层数	分摊建筑面积	0.00
户号	层数	建筑面积	189.59
座落	台山市台城街道办事处兴业路2号停车棚(临建003)		

绘图员：陈霞霞
审核员：龙瑞昌

测绘出图专用章
单位：台山市科格测绘有限公司
证书编号：乙测资字44504393

台山市科格测绘有限公司

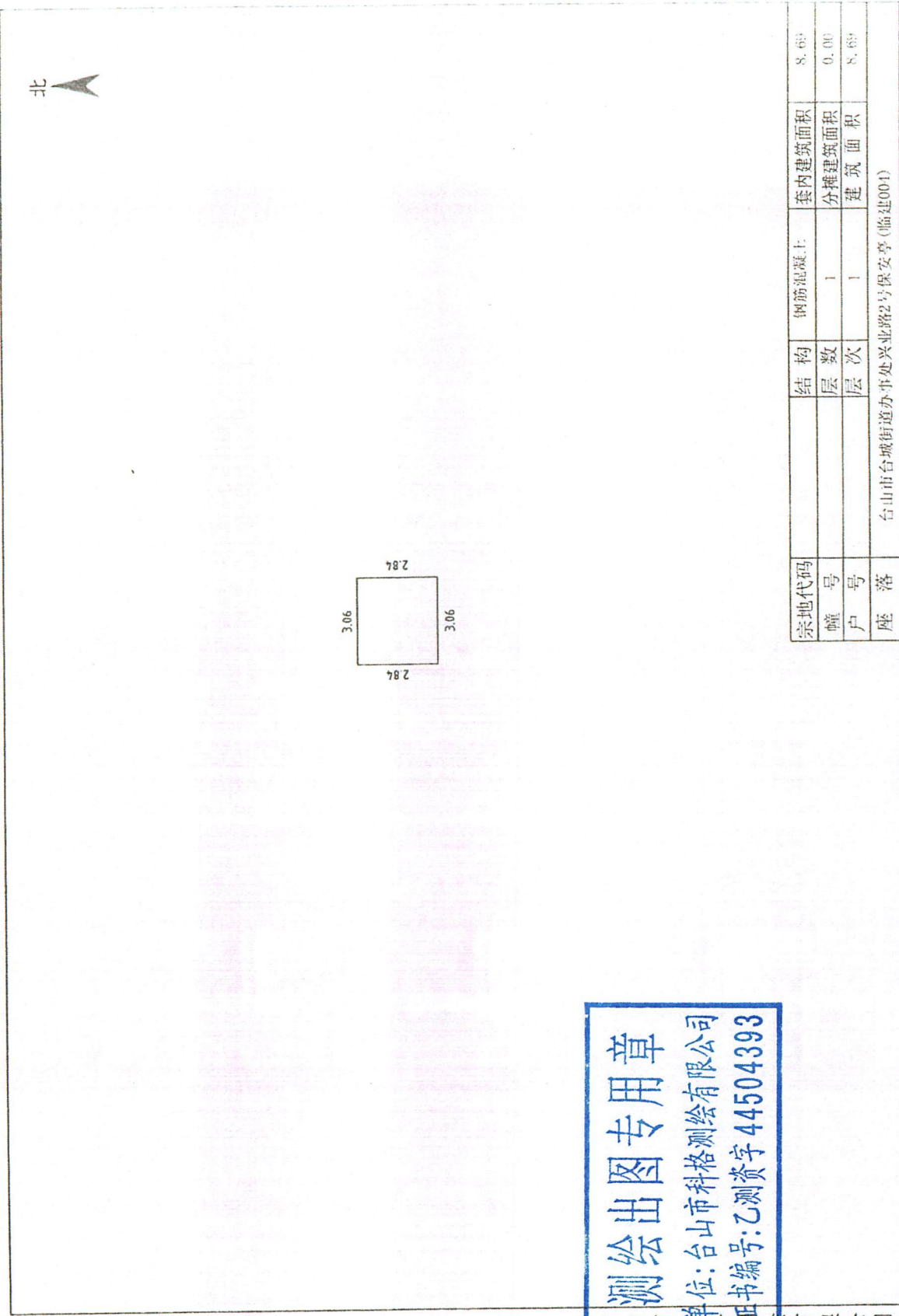
房屋编号：
打印日期：2025年03月18日

1:400

附件8：台山市台城街道办事处兴业路2号保安亭(临建004)

房产分层分户图

单位: m.m²



测绘出图专用章
单位: 台山市科格测绘有限公司
证书编号: 乙测资字 44504393

宗地代码	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	8.69
幢号	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	层数	1	建筑面积	8.69
座落	台山市台城街道办事处兴业路2号保安亭(临建004)			

房屋编号:
打印日期: 2025年03月18日

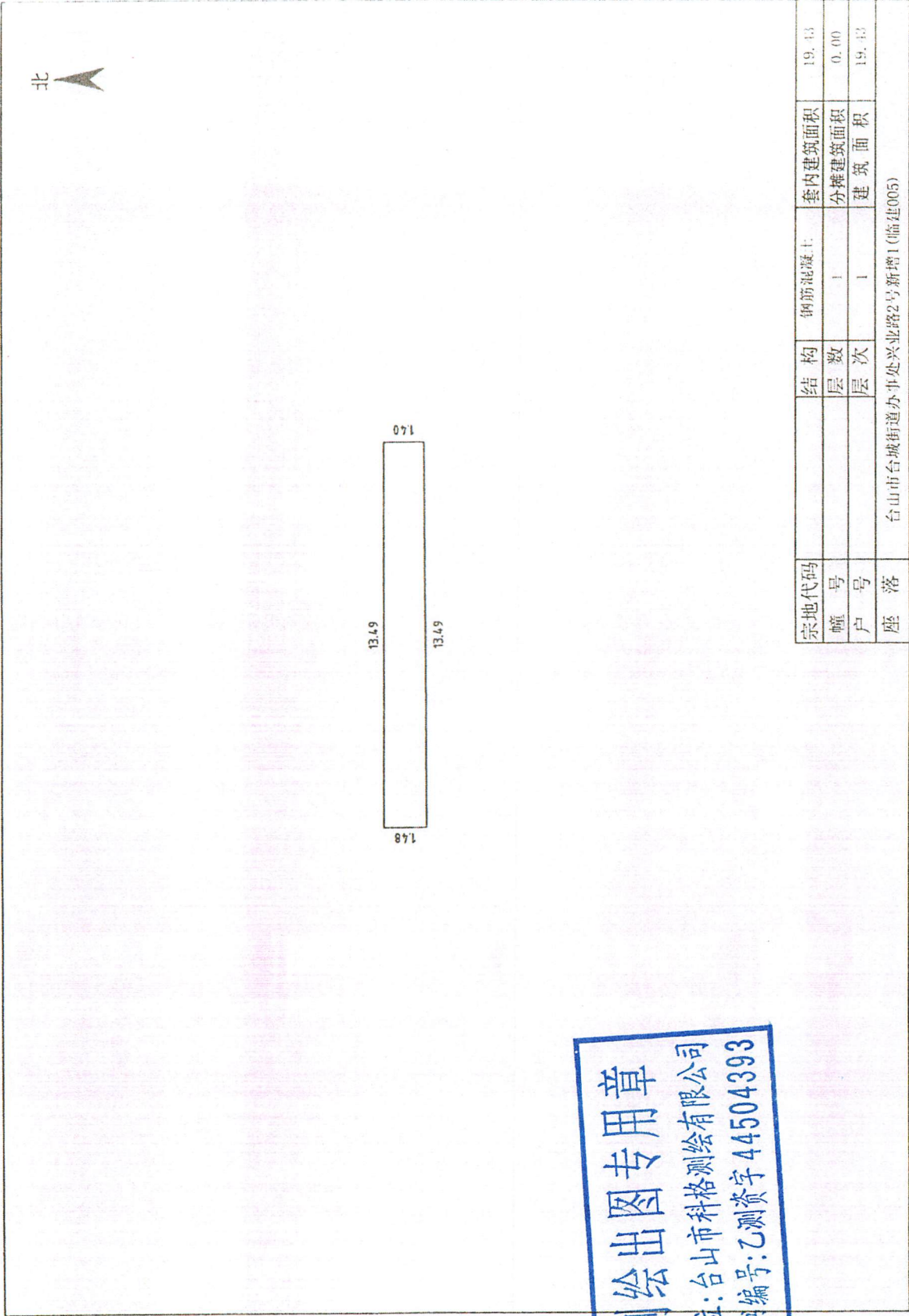
1:200

绘图员: 陈茂华
审核员: 麦瑞其

附件9：台山市台城街道办事处兴业路2号(临建005)

房产分层分户图

单位：m.m



测绘出图专用章
单位：台山市科格测绘有限公司
证书编号：乙测资字 44504393

宗地代码	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	19.43
幢号	层数	1	分摊建筑面积	0.00
户号	层数	1	建筑面积	19.43
座落	台山市台城街道办事处兴业路2号新塔1(临建005)			

房屋编号：
打印日期：2025年03月18日

1:200

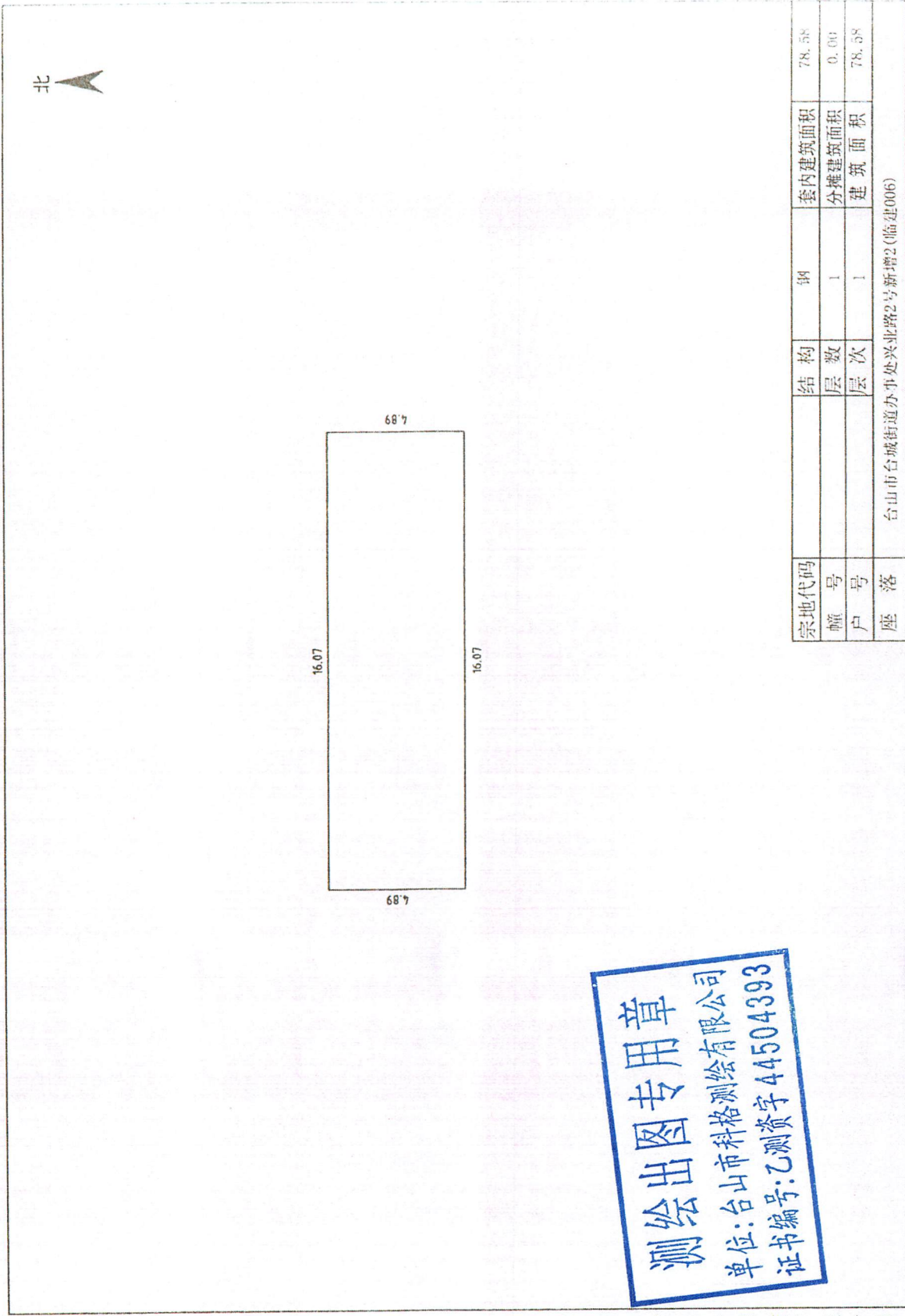
12

绘图员：陈茂章
审核员：麦瑞文

附件10：台山市台城街道办事处兴业路2号(临建006)

房产分层分户图

单位: m.m²



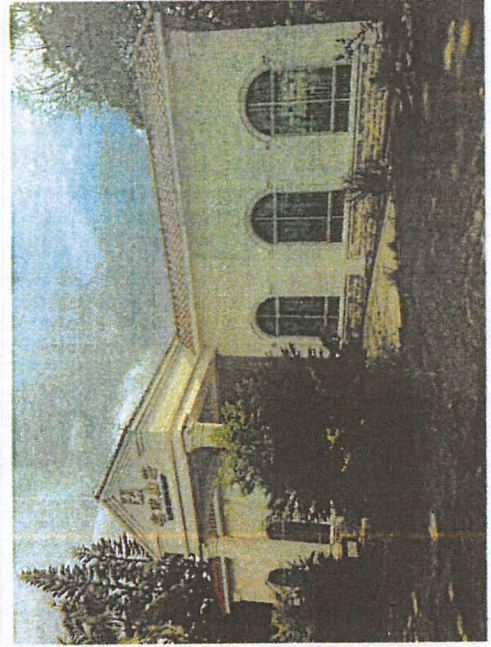
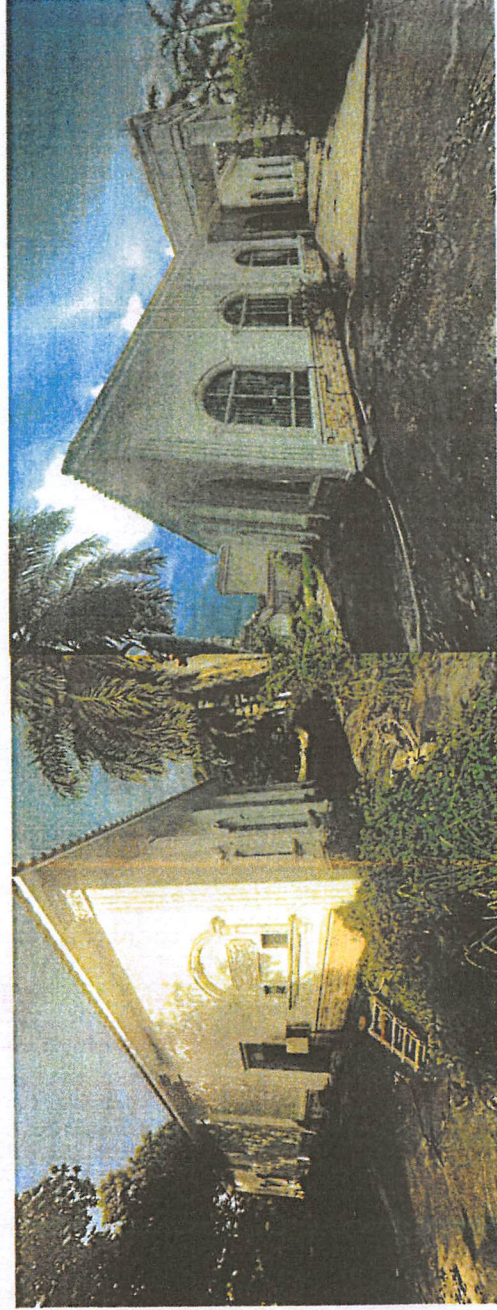
测绘出图专用章
单位:台山市科格测绘有限公司
证书编号:乙测资字44504393

台山市科格测绘有限公司

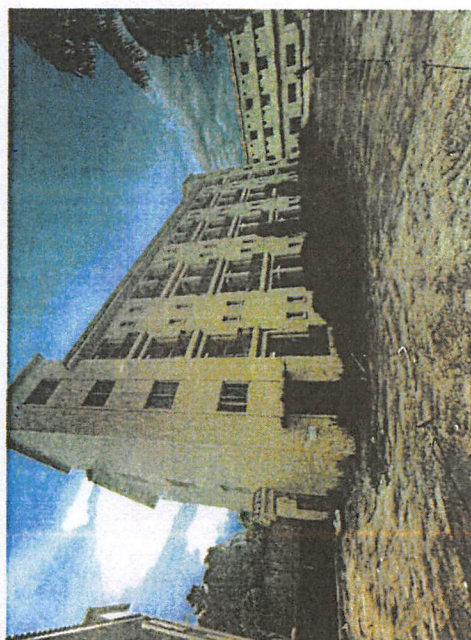
房屋编号: 1:200
打印日期: 2025年03月18日
绘图员:陈茂英
审核员:麦瑞娟

附件 11 : 1-4 栋现场照片

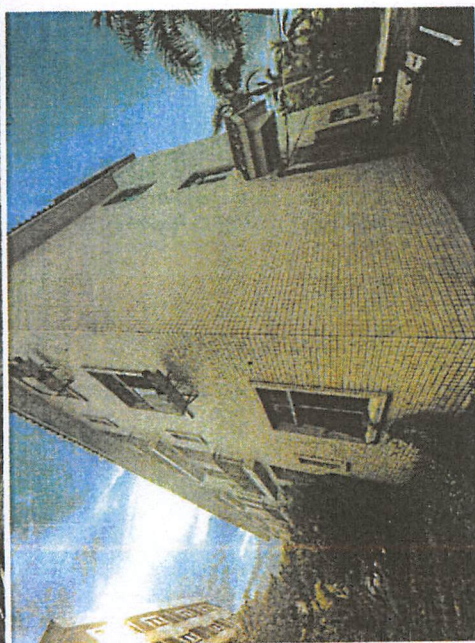
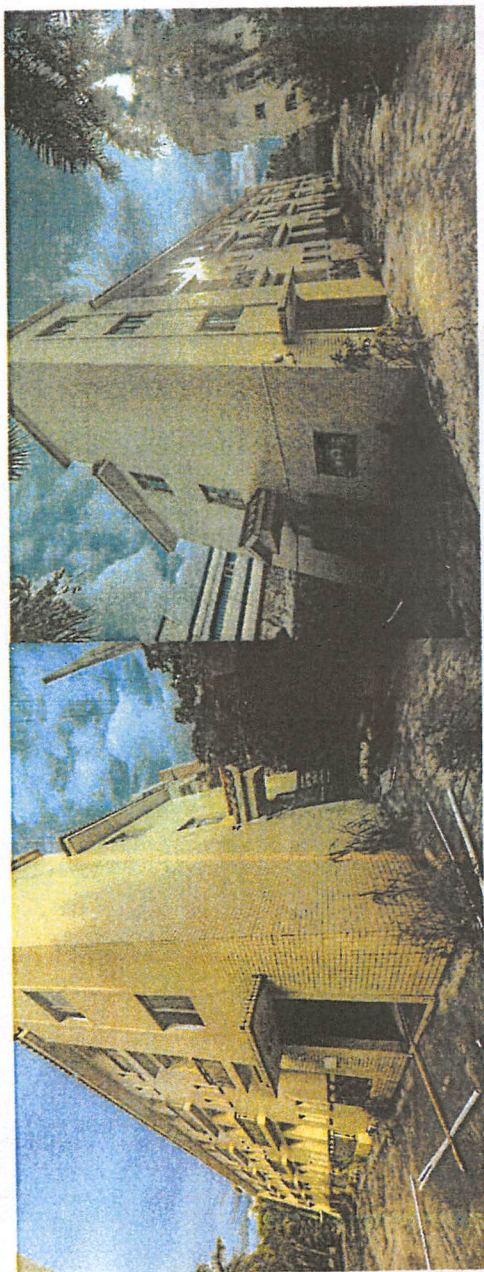
干部食堂 F0002 :



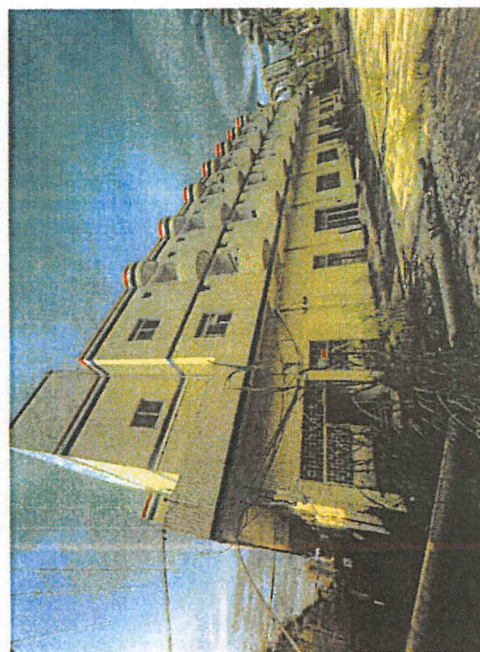
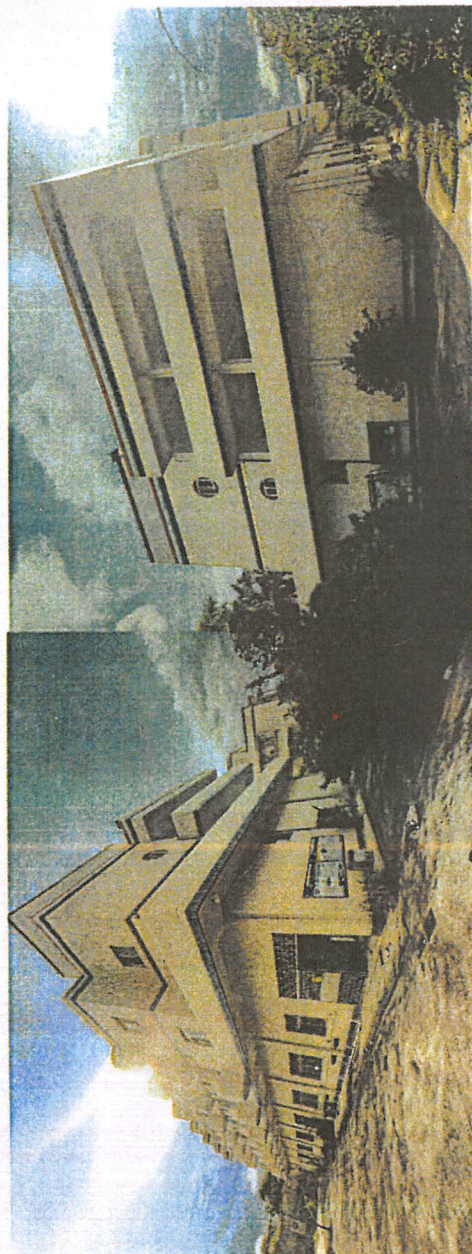
干部宿舍 F0003 :



干部宿舍 2F0004:

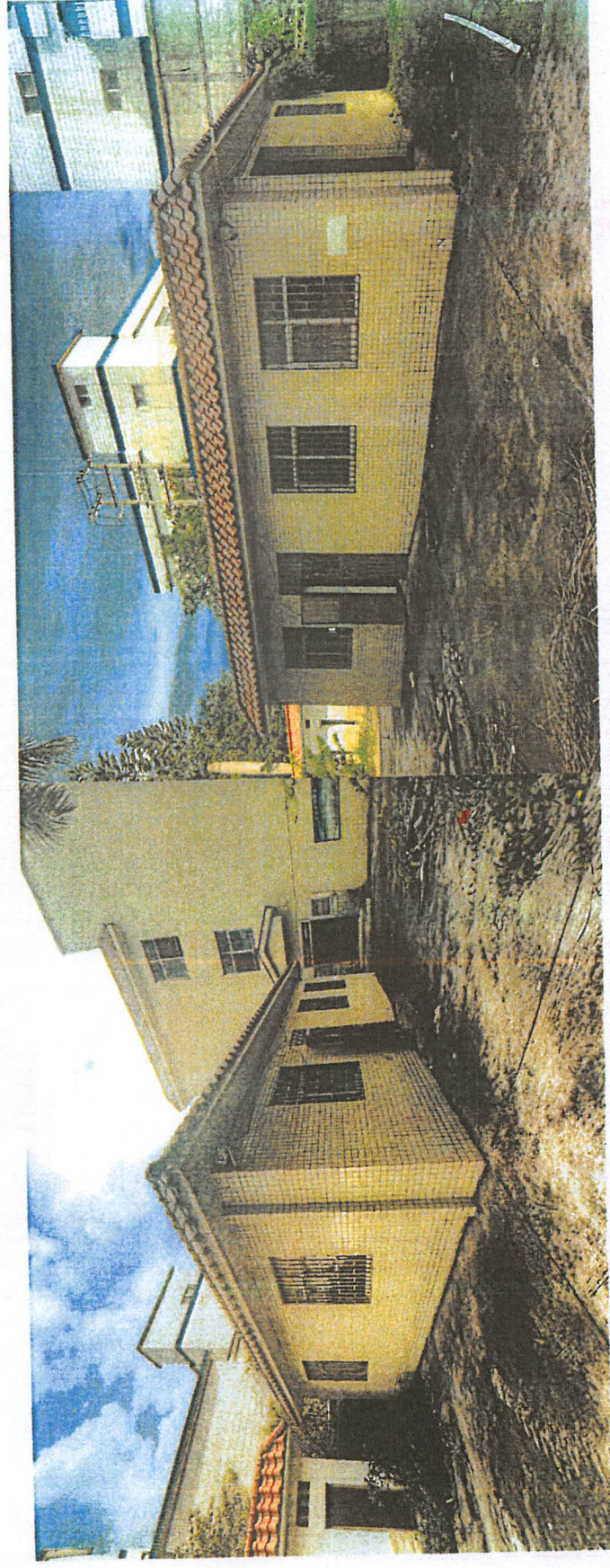


内宿舍楼 F0005 :

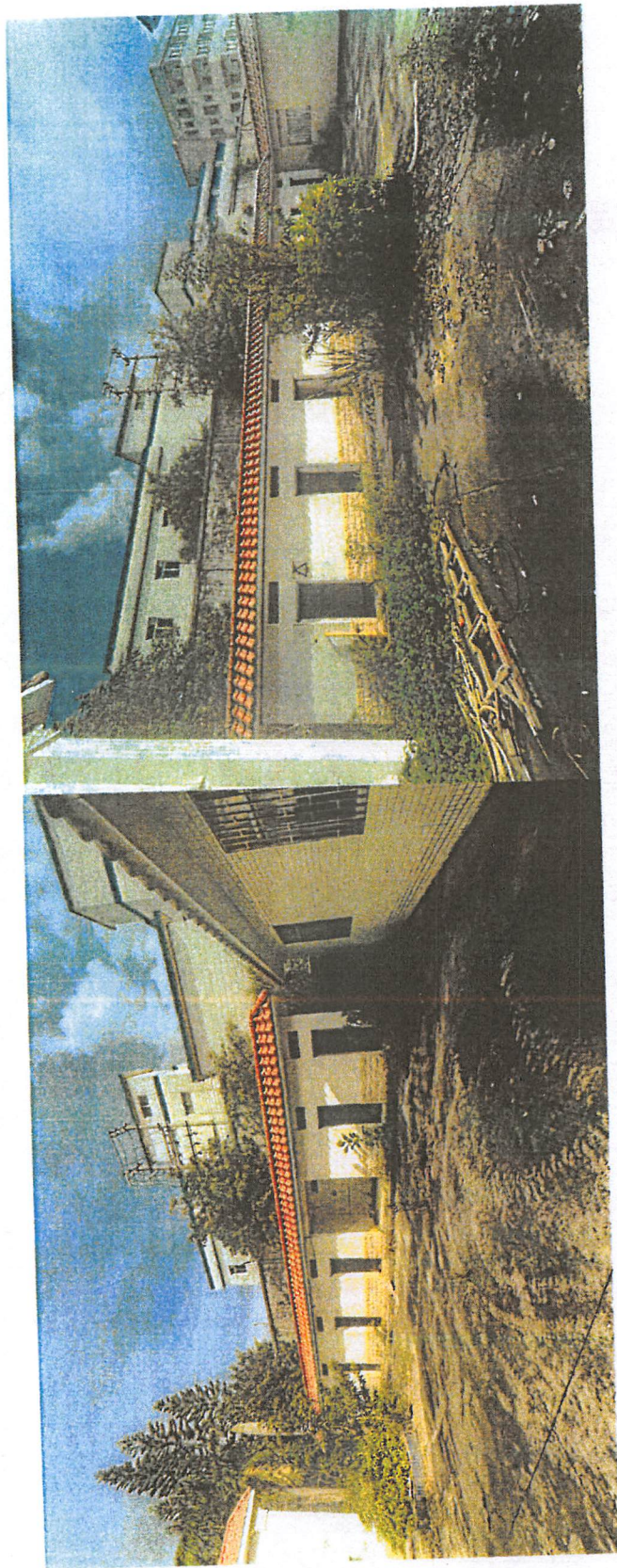


附件 12：临建 001-006 现场照片

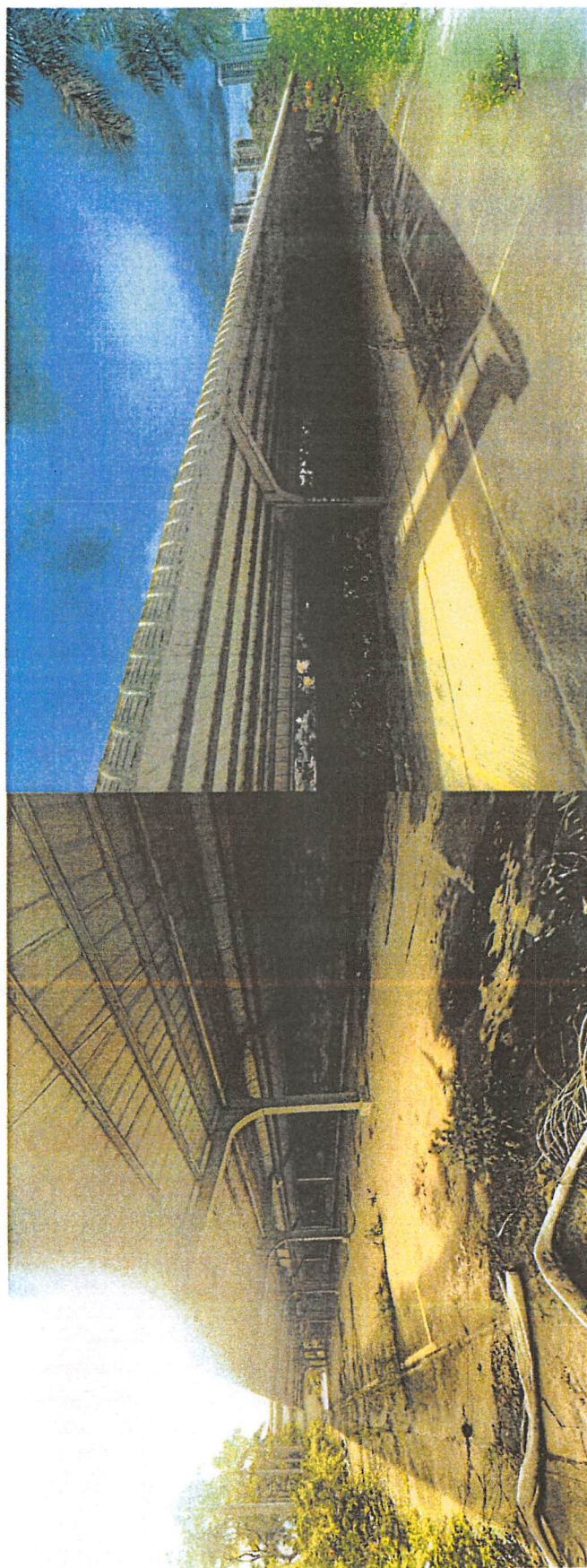
洗衣房临建 001：



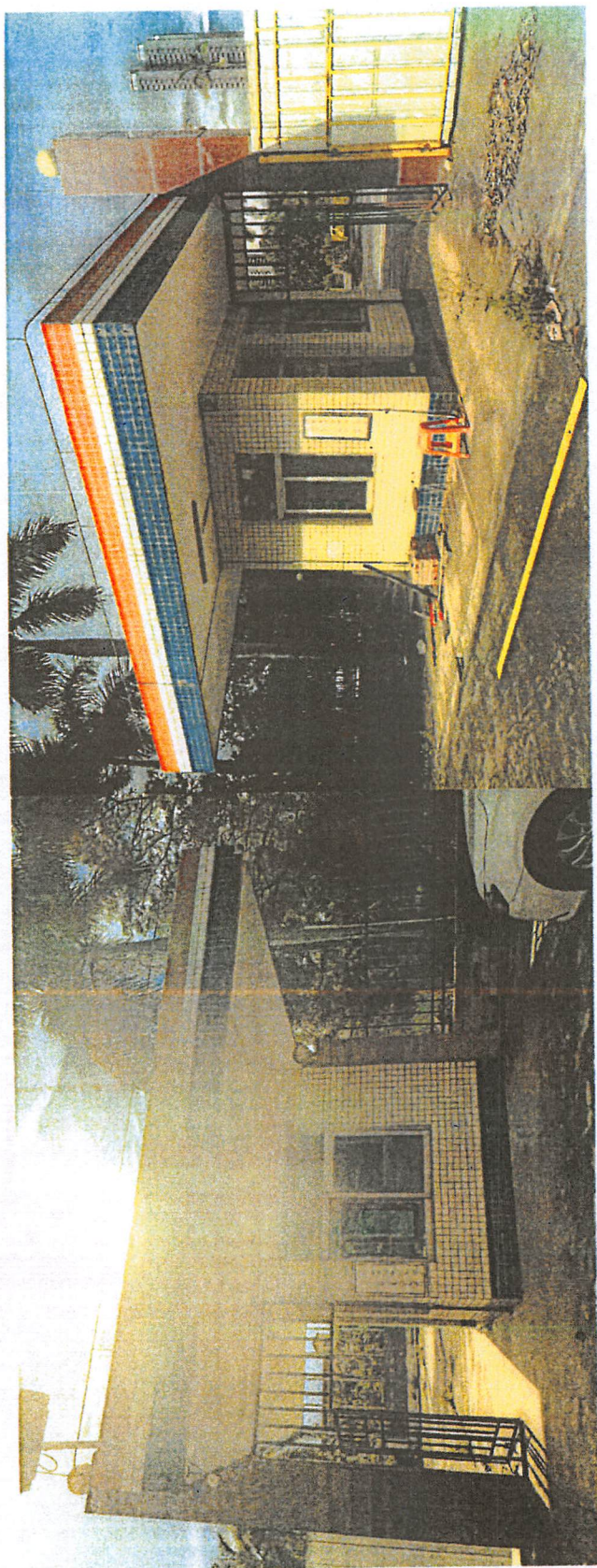
名流储物间临建 002:



停车棚临建 003 :



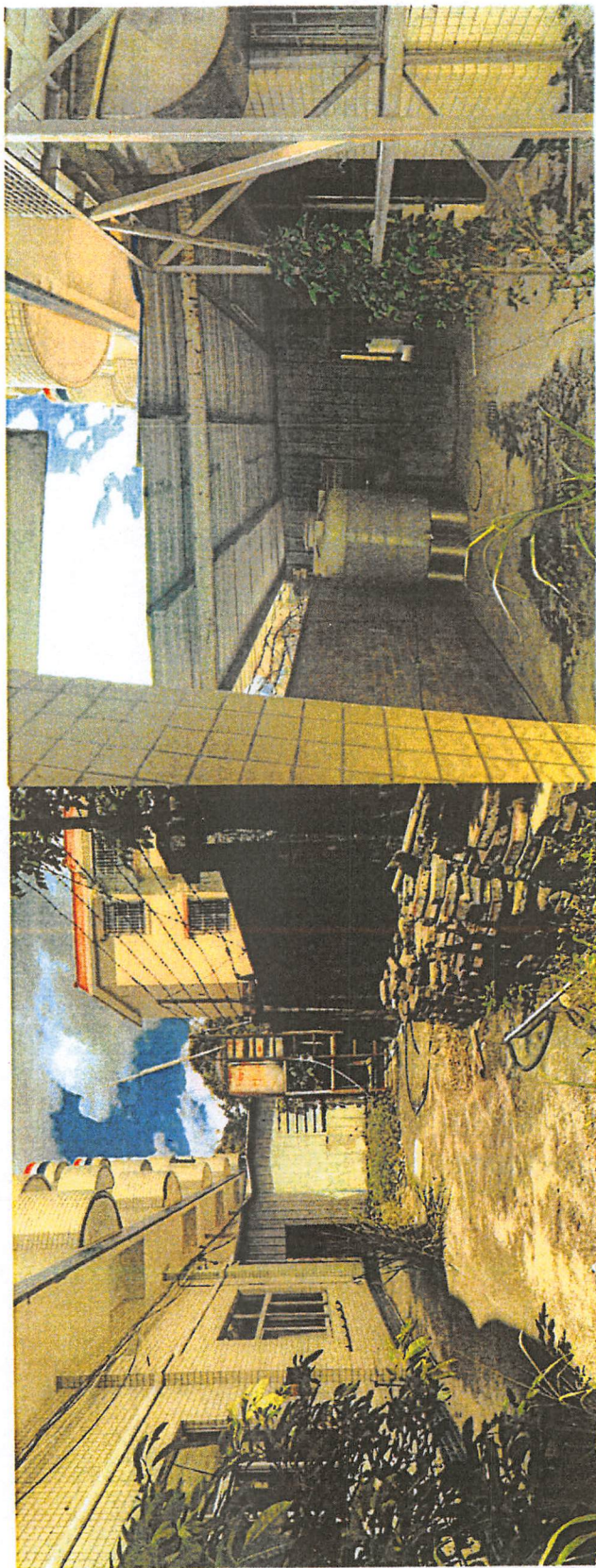
保安亭|临建 004 :



新增 1 临建 005



新增 2 临建 006



附件13: 台山市台城街道办事处兴业路2号宗地图

宗 地 图

单位: m.m²

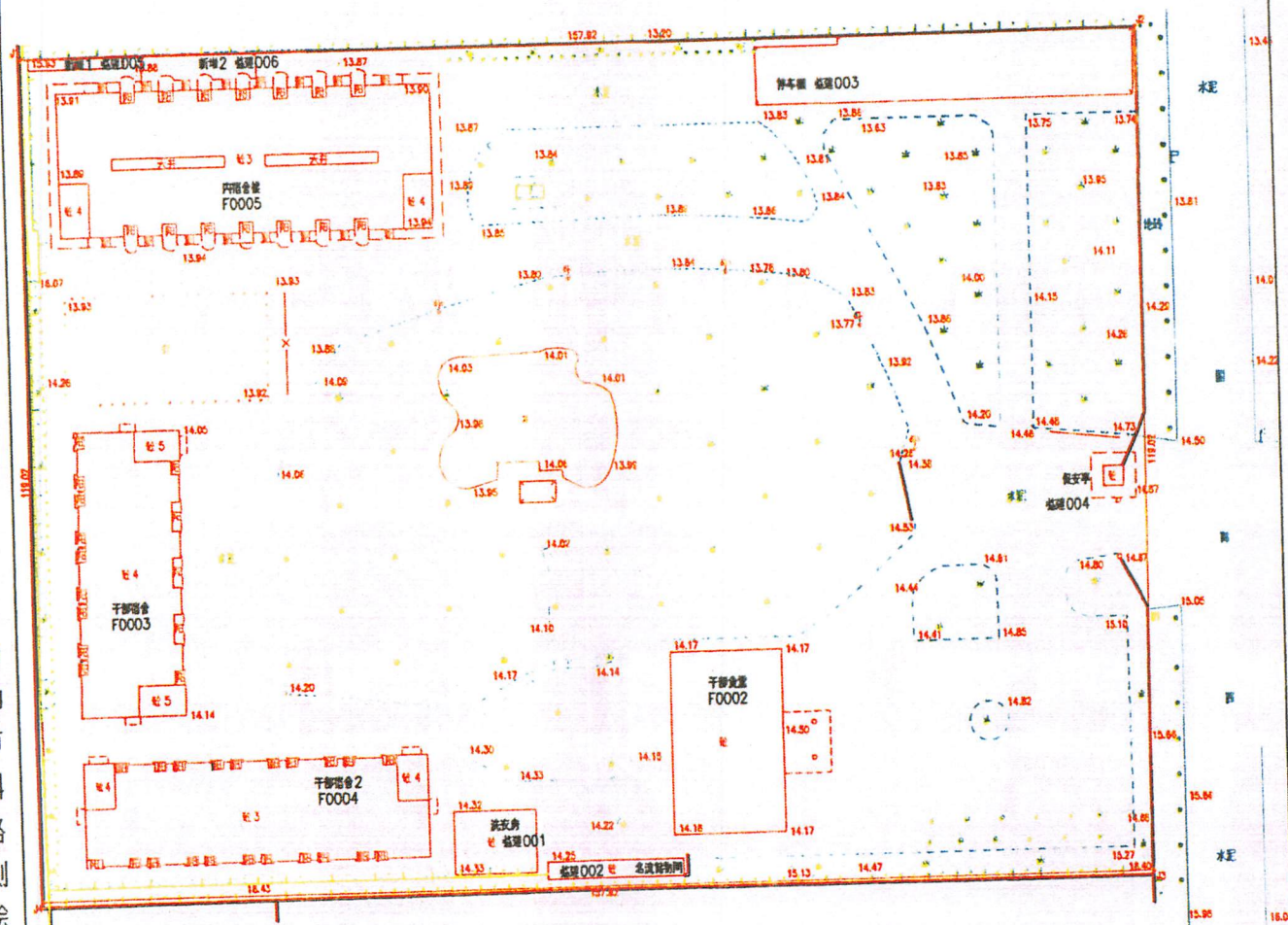
宗地代码:

宗地座落: 台山市台城街道办事处兴业路2号

地籍图号:

宗地面积: 18796.00 平方米

北



台山市科格测绘有限公司

测绘出图专用章

单位: 台山市科格测绘有限公司
证书编号: 乙测资字 44504393

测量员: 邓超
检查员: 杨辉
审核员: 李悦龙

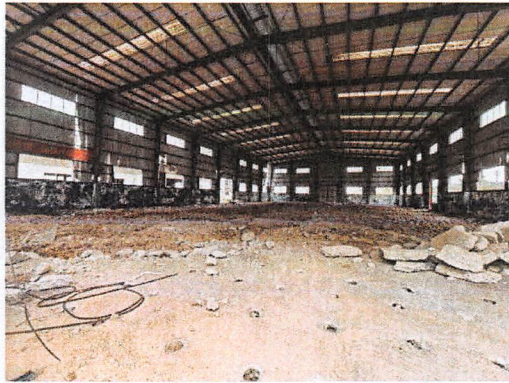
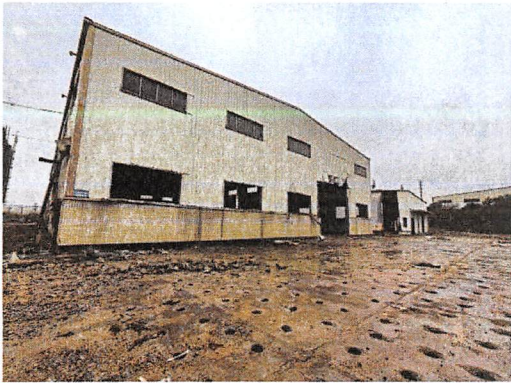
2025年3月数字化制图。
2000国家大地坐标系(中央子午线114°)。
1985国家高程基准,等高距为1米。
2007年版图式。

现状图（一）

序号 1——台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0001——仓库 2



序号 2——台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0002——厂房 A



序号 3——台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0003——厂房办公楼



现状图（二）

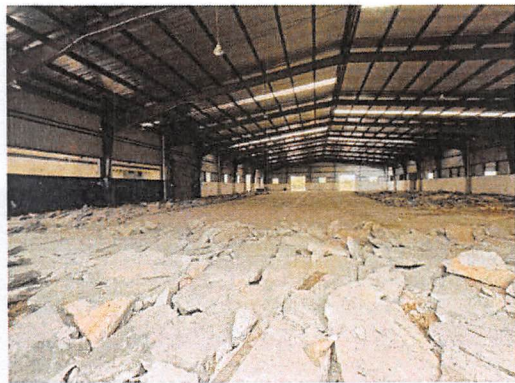
序号 4——台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0004——厂房 B1、B2



序号 5——台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0005——厂房 C1、C2

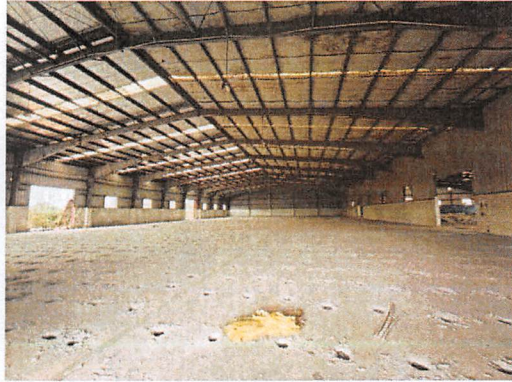


序号 6——台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0006——仓库 3



现状图（三）

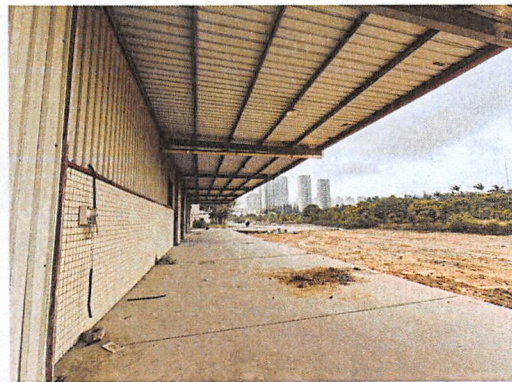
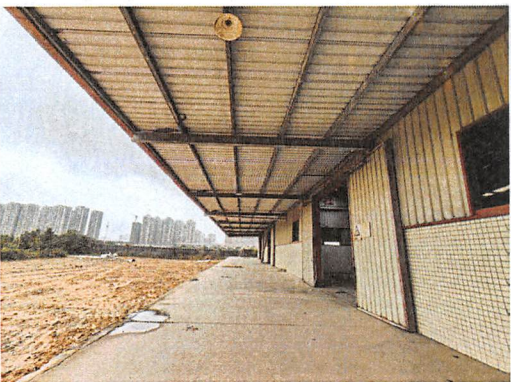
序号 7——台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0007——仓库 4



序号 8——台山市台城街道办事处兴业路 1 号 F0008——厂房 D

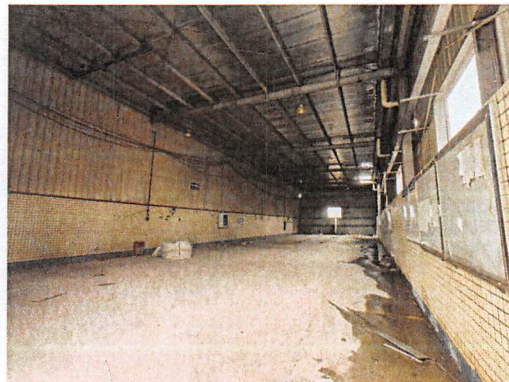


序号 9——台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 001——遮篷(成品仓)

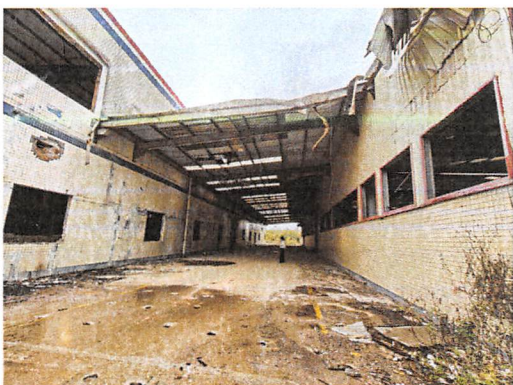


现状图（四）

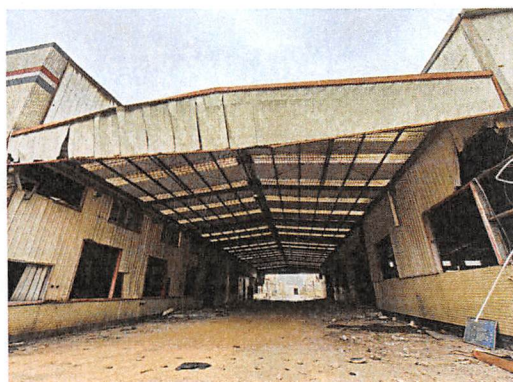
序号 10——台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 002——旧粗磨车间



序号 11——台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 003——车间通道

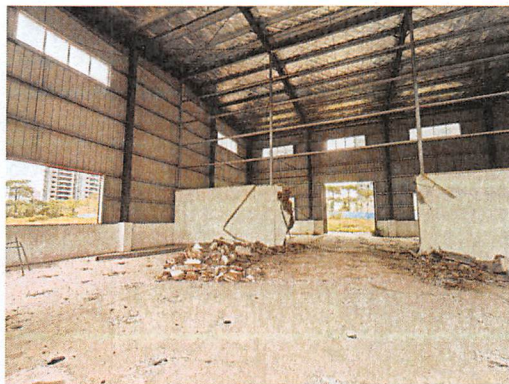


序号 12——台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 004——车间通道



现状图（五）

序号 13——台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 005——新粗磨车间



序号 14——台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 006——设备车间



序号 15——台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 007——卫生间

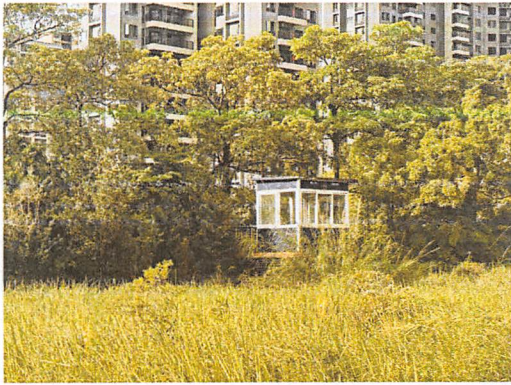


现状图（六）

序号 16——台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 008——保安室



序号 17——台山市台城街道办事处兴业路 1 号临建 009——保安亭



序号 18——台山市台城街道办事处兴业路 2 号 F0002——干部食堂



现状图（七）

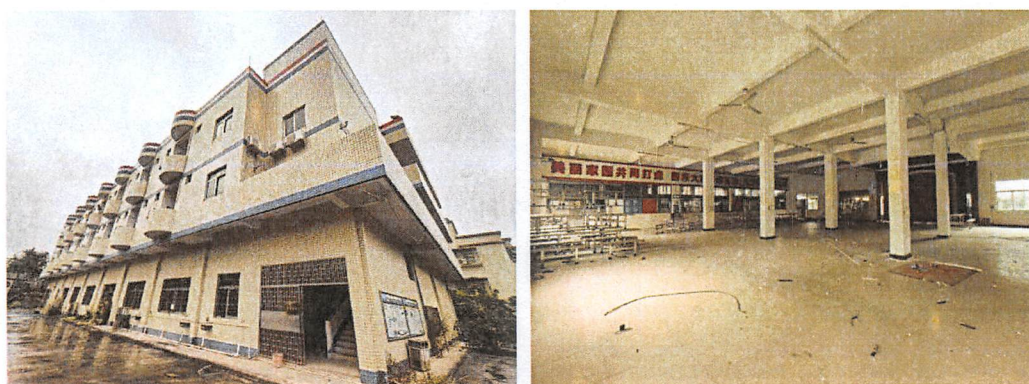
序号 19——台山市台城街道办事处兴业路 2 号 F0003——干部宿舍



序号 20——台山市台城街道办事处兴业路 2 号 F0004——干部宿舍 2

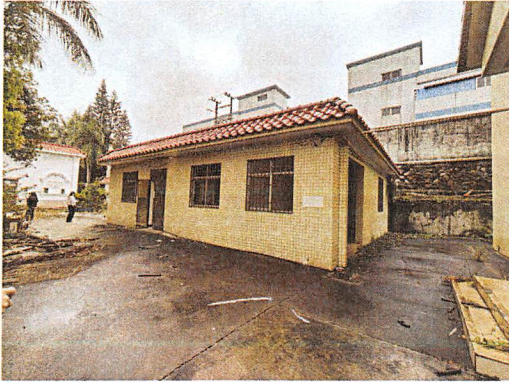


序号 21——台山市台城街道办事处兴业路 2 号 F0005——内宿舍楼

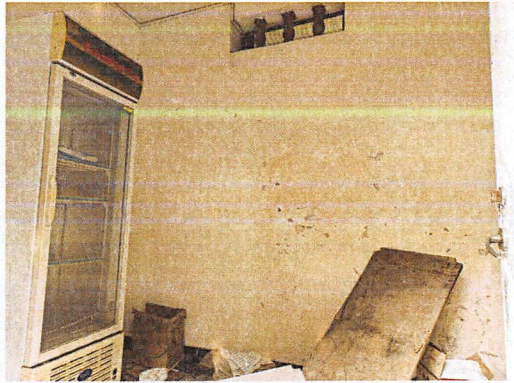
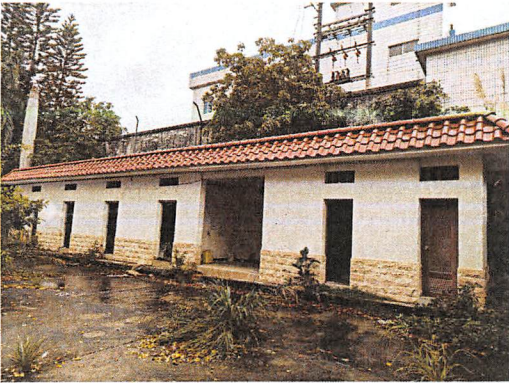


现状图（八）

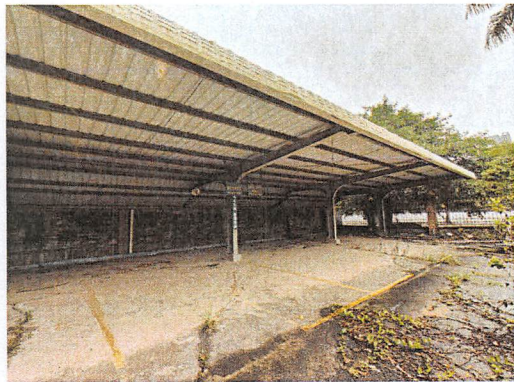
序号 22——台山市台城街道办事处兴业路 2 号临建 001——洗衣房



序号 23——台山市台城街道办事处兴业路 2 号临建 002——名流储物间



序号 24——台山市台城街道办事处兴业路 2 号临建 003——停车棚

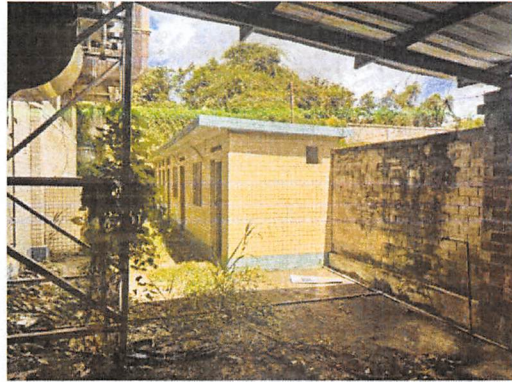


现状图（九）

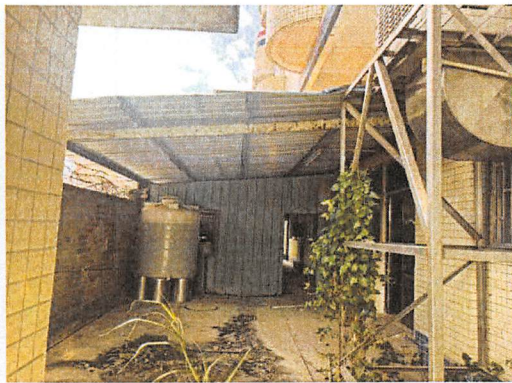
序号 25——台山市台城街道办事处兴业路 2 号临建 004——保安亭



序号 26——台山市台城街道办事处兴业路 2 号临建 005——新增 1

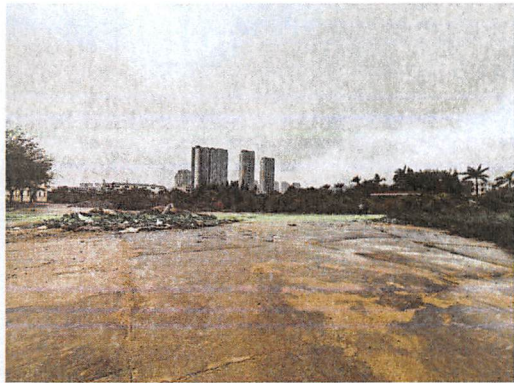


序号 27——台山市台城街道办事处兴业路 2 号临建 006——新增 2

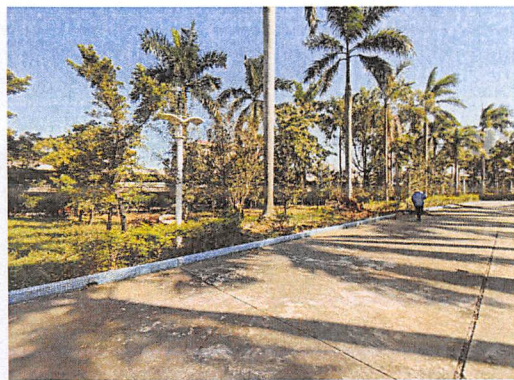


现状图（十）

台山市台城街道办事处兴业路 1 号



台山市台城街道办事处兴业路 2 号





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00297811



姓名 / Full name

张琰升

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

44098119850110172X

注册号 / Registration No.

44201800041

执业机构 / Employer

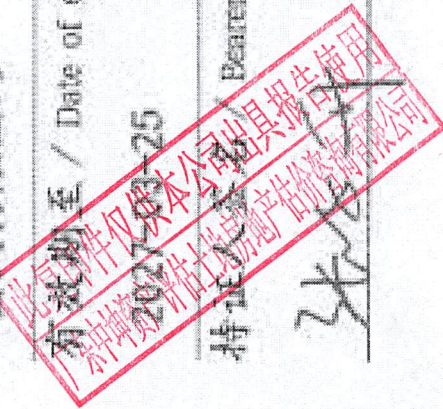
广东中坤资产评估土地房地产估价
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-25

持证人名 / Bearer's signature

张琰升



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00296573

姓名 / Full name

卢启佳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440711197507153614

注册号 / Registration No.

4420020228

执业机构 / Employer

广东中坤资产评估土地房地产估价
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-31

持证人签名 / Bearer's signature

卢启佳





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字第200105

企业名称：广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

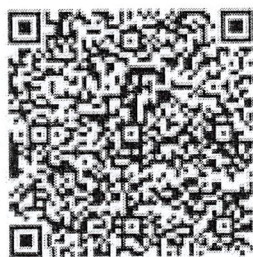
统一社会信用代码：91440703740843206D

法定代表人：卢启佳

注册地址：江门市蓬江区建设三路19号2楼1905室

有效期：至2027年09月24日

备案等级：二级

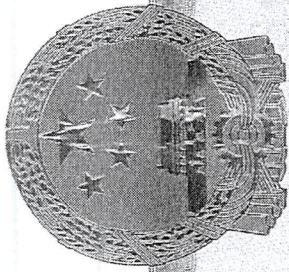


先关注广东住房和城乡建设厅微信公众号，进入“惠建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年09月24日





营业执照

统一社会信用代码
91440703740843206D

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

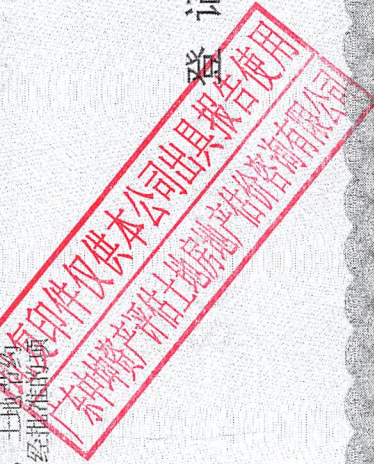


名称 广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司 注册资本 人民币伍佰万元
类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2002年07月15日
法定代表人 卢启佳 住所 江门市蓬江区建设三路19号2幢1905室

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或项目评估；土地评估；项目可行性研究；市场调查；证券、保险、期货类咨询；经济信息咨询；投资咨询（不含金融、城市更新产业信息咨询、征收补偿方案咨询、自然资源资产评估、土地估价、土地估价师业务）；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关
2024 年 07 月 23 日



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制