

香洲区广生村及周边片区城中村改造项目 村集体物业拆除残值费回收利用价值评估服 务采购任务书

编制:

审核:

审核:

编制单位: 珠海正方世康投资有限公司

编制日期: 2026 年 7 月

1、项目概况

珠海正方世康投资有限公司（下称“世康公司”）为香洲区广生村及周边片区城中村改造项目（下称“广生项目”）项目改造主体，为项目提供统筹管理服务，包括但不限于统筹管理第三方专业单位开展签约谈判、城市设计及规划研究、土地整备、回迁房开发建设、土地储备入库及挂牌等相关工作。

2、评估目的及依据：

（1）评估目的

根据广生项目实际需要，我公司拟配合南屏镇对广生村村集体物业进行拆除，需要对拟拆除物业的残值开展相关评估工作。

设施坐落：香洲区广生村及周边片区城中村改造项目

评估内容：广生村范围内拟拆除的集体物业（详见附件），具体为：

拆除广生村村集体物业 30 处（详见附件），零星分布在广生村范围内，拆除永久建筑面积 27952.64 m²，临时建筑面积 16353.8 m²，其他构筑物及附着物 11662.8 m²，最终评估量以实际需求为准。

由采购人提供必要的评估资料，因建筑年代久远，建筑图纸缺失或残缺不全，需以现场实际情况评估残值价值。

3、招标内容

（1）完成广生村村集体物业拆除残值价值评估工作，价值时点为实际评估日。

在保证质量并符合实际价值的前提下，出具评估报告书。本次采购服务不仅限于房地产评估报告或资产评估报告，以最终委托人的要求为准。

（2）编制项目物业的评估报告书，所有成果文件符合国家及广东省资产评估标准并组织并确保通过相关主管部门的评审。

（3）提供评估相关的其它咨询服务。

4、价值评估要求

(1) 评估要求及计算方法：

评估在对设施进行评估时，应充分考虑但不限于砖渣价值、钢筋回收、铝合金门窗、铁大门、防盗钢窗、预埋钢管、电缆、铁皮屋面、钢结构支架等，并充分考虑季节、周边市场价格等方面的对价值的影响。

(2) 评估方法。

1. 评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告。

2. 执行标准：执行国家、广东省、珠海市现行法律法规及相关规定要求。

3. 其他事项：评估报告出具后，须发送一份成果扫描版给采购人指定经办人，并装订 3 份成果文件送采购人存档。

5、工作进度及成果要求

(1) 中标后，接到正式评估委托函之日起 7 个工作日内提交咨询报告（初稿），满足动态管理要求；

(2) 如采购人对咨询报告（初稿）有修改意见，需在采购人提出修改意见后的 3 个工作日内作出修改；如采购人无相关修改意见，则在采购人确认通知后的 1 个工作日内出具正式盖章的咨询报告。

(3) 出具一份评估报告：广生村村集体物业拆除残值评估报告。

(4) 服务期限为中标通知书发出之日起至项目完成时止。

广生村集体物业拆除台账（不含生产队）												
序号	测绘编号	测绘名称	物业地址	拆留情况	永久房屋面积（㎡）	临时建筑面积（㎡）	其他构筑物及附着物（㎡）	基底面积（㎡）	结构类型	层高	物业现状	评估内容
2	2-JN-025	广汽本田宿舍楼	广汽本田4S店内部	拆	1096.83	0	0	248.56	砖墙水泥顶	房1(4层)	宿舍	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
14	17-JN-033	广生五街水泵站	广生五街60号北侧	广联公司	53.36	0	0.89	53.36	砖墙水泥顶	房1(1层)	水泵站	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
15	19-JN-032	广生五街幼儿园	广生五街86号（广生五街幼儿园）	拆	1125.33	861.02	2433.28	496.46	砖墙水泥顶	房1（3层） 房2（2层） 房3（1层） 房4（3层）	幼儿园	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
19	27-JN-024	广联工业公司	广生工业区入口西侧（广联工业公司）	拆	17.37	163.1	0	17.37	铁皮棚	房1(1层)	商铺	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
20	28-JN-022	工业区保安室	广生工业区入口东侧	拆	59.09	75.49	6.33	24.88	砖墙水泥顶	房1(2层)	保安室	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
21	29-JN-023	工业区保安室之一	广生工业区入口东侧	拆	107	22.58	0	52.88	砖墙水泥顶	房1(2层)	保安室	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
22	30-JN-021	广生路9号（圆通白铁）	广生路9号（广生路37号之二）	拆	99.06	203.66	1.37	99.06	砖墙水泥顶	房1(1层)	厂房 仓库	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
23	31-JN-007	广生路39号（广联公司）	广生路39号	拆	2798.1	1442.65	45.96	939.13	砖墙水泥顶	房1(3层) 房2（1层） 房3（1层）	厂房	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
24	32-JN-005	广生路57号	广生路57号	拆	2976.7	1036.78	117.39	981.58	砖墙水泥顶	房1(3层) 房2（1层）	厂房 仓库	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
25	33-JN-018	杨培军	广生路45号北侧（杨培军）	拆	416.75	982.08	293.52	958.3	砖墙水泥顶 半砖半铁皮墙钢架 铁皮顶	房1(2层) 房2(1层) 房3(1层)	厂房	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
26	34-JN-036	杨培军之一	广生路26号北侧	拆	57.15	1319.97	49.78	1084.55	半砖半铁皮墙钢架 铁皮顶	房1（1层） 房2（1层）	厂房	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
27	35-JN-013	广生路26号	广生路26号	拆	4846.5	0	52.13	799.32	砖墙水泥顶	房1(6层)	厂房 仓库	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
28	36-JN-020	广生路45号	广生路45号	拆	4844.28	3.84	30.29	799.04	砖墙水泥顶	房1(6层)	厂房	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
29	37-JN-001	珠海市盛铭工贸企业有限公司	广生路47号	拆	1835.11	1773.12	448.16	607.84	砖墙水泥顶	房1(4层) 房2(2层) 房3（1层）	厂房	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。

广生村集体物业拆除台账（不含生产队）												
序号	测绘编号	测绘名称	物业地址	拆留情况	永久房屋面积（㎡）	临时建筑面积（㎡）	其他构筑物及附着物（㎡）	基底面积（㎡）	结构类型	层高	物业现状	评估内容
30	38-JN-042	康源星瓦面（广联公司）	广生路47号南侧（康源星瓦面）	拆	5.67	2223.37	292.29	1888.54	砖墙钢架铁皮顶	房2（1层）	厂房	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
31	39-JN-012	广生路30号	广生路30号	拆	2437.9	0	31.99	788.1	砖墙水泥顶	房1（3层）	厂房 仓库	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
32	40-JN-011	广生工业区32号	广生工业区32号	拆	8.2	31.65	0	8.2	砖墙水泥顶	房1（1层）	厨房	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
33	41-JN-010	正鑫精密旁配电房	广生路26号南侧（正鑫精密旁配电房）	拆	174.78	36.37	4.84	87.39	砖墙水泥顶	房1（2层）	配电房	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
34	42-JN-014	广生路32号	广生路32号	拆	3233.91	385.45	65.36	793.9	砖墙水泥顶	房1（4层）	厂房 仓库	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
35	44-JB-010	广生村中草药诊室	珠海市香洲区南屏镇广生村	拆	62.9	0	0	62.9	砖木结构	房1（1层）	卫生站	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
36	47-JB-009	旧办公室	珠海市香洲区南屏镇广生村	拆	51.04	0	0	47.81	砖墙水泥顶	房1（2层） 房2（1层）	办公室	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
37	48-JB-004	广生村卫生站	珠海市香洲区南屏镇广生村	拆	340.15	11.32	118.97	168.8	砖墙水泥顶	房1（3层） 房2（1层） 房3（1层）	卫生站	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
38	49-JB-007	广生旧卫生站北侧	广生旧卫生站北侧（广联工业公司）	拆	36.32	162.02	0	36.32	砖墙水泥顶 砖墙铁皮顶	房1（1层） 房2（1层）	废品站	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
39	51-JB-006	珠海经济特区广联工业公司	珠海市香洲区南屏镇广生村（广联工业公司）	拆	226.46	0	4.95	141.21	砖瓦结构	房1（2层） 房2（1层）	仓库	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
40	52-JB-013	广生三队泵站	广生四队吴华带房屋北侧	拆	10.4	0	0	10.4	砖墙水泥顶	房1（1层）	泵站	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
41	53-JB-014	广生四队泵站	广生四队黄华员房屋南侧	拆	10.73	0	0	10.73	砖墙水泥顶	房1（1层）	泵站	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
42	56-JB-002	广联工业公司	广生三街西排洪渠西侧（广生三街）	拆	3.76	24.94	2282.37	3.76	砖墙铁皮顶	房1（1层） 房2（1层）	垃圾房	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
49	69-JN-49	广汽本田	广本地块	拆	910.57	4219.98	5372.81	3349.16		房1（1层）	4S店	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。

广生村集体物业拆除台账（不含生产队）												
序号	测绘编号	测绘名称	物业地址	拆留情况	永久房屋面积 （㎡）	临时建筑面积 （㎡）	其他构筑物及附着 物（㎡）	基底面积（㎡）	结构类型	层高	物业现状	评估内容
52	73-JN-53	正鑫精密	广生路32号	拆	0.00	1330.29	0.00	0.00		/	简易厂房	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。
53	14-JN-037	广生六队办公室之一、广生六队办公室之二	广生北街120号南侧	拆	107.22	44.12	10.13	107.22		之一（1层） 之二（1层）	办公室、商铺	建筑主体、临时建筑、附着物等的钢筋、砖渣、设备、门窗、栏杆、基础、弱电及电缆等存在残值的内容；此建筑物需拆除。

合计

32641.24