

广东远濠土地房地产
与资产评估咨询有限公司

评估报告书

权 利 人：中山市合生灏景房地产有限公司

估价对象地址：中山市西区彩虹规划区内

估价报告编号：远濠房估字第 XQS20220012 号

房地产征收补偿估价报告

估价项目名称：位于中山市西区彩虹规划区内的房地产市场价值评估

估价委托人：中山市西区街道城市建设和管理局

房地产估价机构：广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王 飞 注册号 4220060016

陈建文 注册号 4420190305

价值时点：2023 年 9 月 22 日

估价报告出具日期：2023 年 10 月 26 日

估价报告编号：远濠房估字第 XQS20220012 号

目 录

致估价委托人函	1
估 价 师 声 明	2
估价假设和限制条件	3
一、估价假设条件	3
二、估价报告使用限制	4
房地产征收估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、价值时点	5
五、估价对象	5
六、价值定义	7
七、估价依据	24
八、估价原则	25
九、估价方法	28
十、估价结果确定	29
十一、注册房地产估价师	29
十二、估价作业日期	29
十三、估价报告有效期	29
附 件	30

致估价委托人函

中山市西区街道城市建设和管理局：

承蒙委托，我司对位于中山市西区彩虹规划区内的房地产及地上附着物进行了价值评估，估价目的是为土地房屋征收部门与被征收人确定被征收房地产及地上附着物价值的补偿提供依据，而评估被征收房地产及地上附着物的价值。

我司遵循独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用比较法、成本法、剩余法进行了认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2023 年 9 月 22 日的评估总价为 RMB56929079 元，大写人民币伍仟陆佰玖拾贰万玖仟零柒拾玖元整。

估价结果汇总表

序号	估价对象			评估总价 (元)	备注
	名称和范围	权属人	权属资料		
1	中山市西区彩虹规划区内	中山市合生灏景房地产有限公司	中府国用(2011)第 2000882 号《国有土地使用证》、图纸编号 D20RRC20230012 号《深江铁路(中山段项目)中山市合生灏景房地产有限公司征收土地及地上物统计图、测量图》	56929079	——
合 计		——	——	56929079	——

备注：1、本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、分摊或独用的土地在剩余使用年限的土地使用权和房屋内部装修、地上附着物以及需评估的其它相关补偿费用；2、具体估价结果详见《评估明细表》。

广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

法定代表人：



2023 年 10 月 26 日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

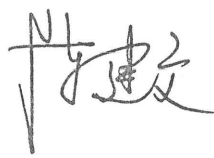
三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》（中府[2019]107号）和《中山市自然资源局关于深江铁路中山段西区街道收回国有建设用地使用权补偿方案征求意见情况的公告》等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

王 飞	4220060016		2023 年 10 月 26 日
-----	------------	--	------------------

陈建文	4420190305		2023 年 10 月 26 日
-----	------------	---	------------------

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《深江铁路（中山段项目）中山市合生灏景房地产有限公司征收土地及地上物统计图、测量图》等复印件（见附件），我们未向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。我们以该文件所载的相关内容作为估价的依据。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、我们未进行实地测量以核实估价对象的土地面积数据，经实地查勘观察，估价对象土地面积与《深江铁路（中山段项目）中山市合生灏景房地产有限公司征收土地及地上物统计图、测量图》记载面积大体相当，评估时我们以《深江铁路（中山段项目）中山市合生灏景房地产有限公司征收土地及地上物统计图、测量图》所记载数据为准进行相关说明和测算。如面积数据发生变化，估价结果需作相应调整。

4、我们假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且能满足以下条件：

- （1）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价。

5、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况、法定用途和实际用途持续使用为假设前提。

6、本报告以《中山市自然资源局关于深江铁路中山段西区街道收回国有建设用地使用权补偿方案征求意见情况的公告》发布之日为估价报告的价值时点，即 2023 年 9 月 22 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

（二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设

（三）背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

（四）不相一致假设

1、本次估价委托人为中山市西区街道城市建设和管理局，《国有土地使用证》资料记载的所有权人为中山市合生灏景房地产有限公司。本次评估以所有权人知悉并同意本次评估及评估行为，且估价对象能达到评估条件为假设前提。

2、估价对象证载土地面积为 91838.8 平方米，本次为部分征收，根据委托方要求，征收部分涉及的土地面积为 4366.82 平方米，本次评估以征收部分涉及的土地面积进行测算。如上述条件发生变化，则估价结果需作相应调整。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告估价目的为土地房屋征收部门与被征收人确定被征收房地产及地上附着物价值的补偿提供依据，而评估被征收房地产及地上附着物的价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2023 年 10 月 26 日起为壹年。

（三）本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常的市场价值。

（四）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力对估价对象的价值影响。

（五）根据《国有土地上房屋征收评估办法》，本次估价不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

（六）未经估价机构书面同意，本估价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。

（七）本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。



房地产征收估价结果报告

一、估价委托人

名称：中山市西区街道城市建设和管理局

二、房地产估价机构

名称：广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

住所：中山市石岐区兴中道5号1007

法定代表人：王飞

资质级别：壹级

证书有效期：2024年03月24日止

证书编号：粤房估备字壹1100011

电话：0760-89886113

三、估价目的

中山市西区街道城市建设和管理局委托广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司对估价对象进行评估，估价目的是为土地房屋征收部门与被征收人确定被征收房地产及地上附着物价值的补偿提供依据，而评估被征收房地产及地上附着物的价值。

四、价值时点

本报告以《中山市自然资源局关于深江铁路中山段西区街道收回国有建设用地使用权补偿方案征求意见情况的公告》发布之日为估价报告的价值时点，即2023年9月22日。

五、估价对象

本次估价对象为中山市西区彩虹规划区内，概况如下：



(一) 权利登记和测量情况

权属资料	中府国用(2011)第2000882号《国有土地使用证》、图纸编号D20RRC20230012号《深江铁路(中山段项目)中山市合生灏景房地产有限公司征收土地及地上物统计图、测量图》		
坐落	中山市西区彩虹规划区内		
权利人	中山市合生灏景房地产有限公司	共有情况	——
登记日期	2011年10月24日		
——	土地	房屋	
权属资料登记面积	91838.8 m ²	——	
实际测量面积	征收土地面积: 4366.82 m ²	——	
权利类型	国有	——	
权利性质	出让	——	
用途	商住	——	
土地使用权终止日期	2081年8月18日	层数	——
		建筑结构	——
		房屋所有权取得方式	——

(二) 实地查勘情况

估价对象现状为空地,有小部分地块现状为出租,租户自建铁皮棚房自用,另有一小块地有部分构筑物,如避雷针、水泥地坪、围坎、水泥平台等。



(三) 区域和环境状况

1、估价对象周边配套一览表

名称		中山市西区彩虹规划区内
位置状况	坐落	中山市西区
	方位	西区中部
	所在楼层	——
	距离	北环路南侧
交通状况	道路状况	邻近的北环路铺水泥为双向八车道道路，路面平直，道路状况较好，交通流量较大
	出入可利用交通工具	附近有彩虹大道(北外环路口)公交车站，有 003、025、050 等多路公交车经过，公共交通便利
	交通管制情况	周边暂无交通管制情况
	停车方便程度	内部有较多空地可供停车，停车便捷度较好
环境状况	自然环境	区域内绿化率一般，自然环境一般
	人文环境	周边多为花木场及住宅区，人文环境一般
	景观	附近有彩虹绿洲湿地公园景观
外部配套设施状况	基础设施	供水、排水、排污、供电、通信等基础设施较完善
	公共服务设施	附近有中山市中医院、彩虹绿洲湿地公园、壹加壹(新家园店)、中山农产品交易中心、新长江学校等，市政公共配套设施较完善

2、区位状况分析

估价对象位于中山市西区彩虹规划区内。所在地块的四至为：东至河涌、南至空地、西至其他建筑、北至空地；估价对象附近有彩虹大道(北外环路口)公交车站，有 003、025、050 等多路公交车经过，公共交通便利。周边多为花木场及住宅区，人文环境一般。供电、供水、道路等市政基础设施配套较齐全，附近有中山市中医院、彩虹绿洲湿地公园、壹加壹(新家园店)、中山农产品交易中心、新长江学校等，市政公共配套设施较完善。商业繁华程度一般，人口密度一般。

(四) 市场背景状况分析

1、中山市经济发展状况

(1) 中山市城市基本状况

城市由来：中山，1925 年前称香山，1925 年 3 月 12 日孙中山逝世，同年 4 月 15 日，广州中华民国陆海军大元帅府决定，将香山县更名为中山县，以纪念孙中山。1949 年 10 月，中华人民共和国成立后，仍为中山县，属佛山地区管辖。

1983年12月，经国务院批准，中山县改为中山市（县级），属佛山市管辖。1988年1月，经国务院批复，中山市升格为地级市，直属广东省管辖。

地理位置：中山市位于广东省中南部，珠江三角洲中部偏南的西江、北江下游出海处。位于北纬 $22^{\circ}11' \sim 22^{\circ}47'$ ，东经 $113^{\circ}09' \sim 113^{\circ}46'$ 之间。北接广州市南沙区和佛山市顺德区，西邻江门市区、新会区和珠海市斗门区，东南连珠海市，东隔珠江口伶仃洋与深圳市和香港特别行政区相望。

自然资源：行政管辖面积1783.67平方千米。历年平均太阳总辐射量44515.4焦耳/平方厘米，是广东省内太阳辐射资源比较丰富的地区之一。中山市域范围内有外江12条，内河涌1041条，内河涌总长约2016.35千米，河网密布，流域宽广。探明并开发利用的矿产有花岗岩石料、砂料、耐火黏土和矿泉水、地下热水。因拥有优质的沉香资源和深厚的沉香文化底蕴，中山市于2011年获评“中国沉香之乡”。

行政区划：中山市下辖15个镇（黄圃镇、南头镇、东风镇、阜沙镇、小榄镇、古镇镇、横栏镇、三角镇、港口镇、大涌镇、沙溪镇、三乡镇、板芙镇、神湾镇、坦洲镇）、8个街道（石岐街道、东区街道、西区街道、南区街道、五桂山街道、中山港街道、民众街道、南朗街道），区域内含有1个国家级开发区——中山火炬高技术产业开发区和1个经济协作区——翠亨新区，辖137个社区和150个行政村。





人口构成：根据 2021 年 5 月 18 日公布的《中山市第七次人口普查公报》，全市共有常住人口 441.81 万人。全市共有家庭户 16.97 万户，集体户 14.18 万户，家庭户人口为 396.16 万人，集体户人口为 45.65 万人。平均每个家庭户的人口为 2.33 人。全市常住人口中，男性人口占比 53.94%；女性人口占比 46.06%。

2021 年末，中山市常住人口 446.69 万人，城镇化率为 87.0%，年末户籍人口 198.74 万人，其中城镇人口 176.71 万人，自然增长人口 1.26 万人，人口自然增长率 6.44%。

城市建设：2019 年至 2022 年 8 月期间，全市出台 120 项制度重塑国土空间规划管理体系，强化基础设施、公共服务设施和产业发展用地保障，土地、规划对城市发展的支撑作用得到根本性转变。国土空间总体规划编制稳步推进，村庄规划实现全覆盖。2017 年至 2022 年 8 月，累计处置闲置土地 5.33 万亩、批而未供用地 4.08 万亩，完成“三旧”改造超过 1.25 万亩。交通建设扎实推进，全市公路总里程 3307.4 公里（含群众出行“最后一公里”畅通工程 577.35 公里），南沙港铁路、深中通道等一批重大交通项目建设加快推进中，二环快速路东段、国道 G105 南段以及古镇快线主线等一批快速路建成通车，打通一批“瓶颈路”，完成一批市政道路升级改造。海绵城市、地下综合管廊、能源基础设施建设有序推进。乡村振兴成效显著，超过 70%行政村达到美丽宜居村标准，正在创建 4 个省级现代农业产业园、1 个省级农业科技园，培育 20 家省级以上重点农业龙头企业，形成一批特色农业品牌。

（2）中山市 2022 年宏观经济状况

2022 年，中山坚持稳中求进的工作总基调，有效应对内外部挑战，高效统筹疫情防控和经济社会发展，经济大局平稳运行。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2022 年我市地区生产总值为 3631.28 亿元，同比增长 0.5%。其中，第一产业增加值 89.20 亿元，增长 5.9%；第二产业增加值 1795.25 亿元，与上年持平；第三产业增加值 1746.83 亿元，增长 0.8%。

①农业生产状况良好。全年全市实现农林牧渔业总产值 146.74 亿元，同比增长 6.1%。其中，种植业实现产值 50.49 亿元，同比增长 8.0%；渔业实现产值 89.70 亿元，同比增长 5.8%。各类主要作物生产稳定，全年稻谷、蔬菜和水果产



量分别为 1.27 万吨、37.29 万吨和 11.66 万吨，同比增长 7.1%、1.4%和 12.3%。

②规上工业承压运行。全年全市规模以上工业实现增加值 1399.52 亿元，同比下降 1.4%。分门类看，全年制造业同比下降 1.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 3.2%。在产的 30 个制造业行业中，增长面为 33.3%，其中电气机械和器材制造业下降 1.6%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 6.7%。

③服务业缓慢恢复。全年全市服务业增加值同比增长 0.8%，其中金融业增加值增长 6.9%，12 月末金融机构本外币存款余额增长 12.7%，贷款余额增长 8.8%。

④固定资产投资结构优化。全年全市固定资产投资同比下降 0.7%。分领域看，工业投资增长 20.4%，占全部投资比重 27.2%，同比提高 4.8 个百分点，其中制造业投资增长 20.2%，先进制造业投资增长 29.7%，高技术制造业增长 38.2%，工业技术改造投资下降 8.6%。基础设施投资增长 11.5%，占全部投资比重 36.7%，同比提高 4.0 个百分点。房地产开发投资下降 23.4%。

⑤消费市场平稳发展。全年全市社会消费品零售总额 1593.42 亿元，同比增长 4.1%。限额以上单位 21 个主要零售商品类别中，增长面为 42.9%，其中，通讯器材类、文化办公用品类和家用电器和音像器材类增长较快，增速分别为 47.6%、25.2%和 24.4%。全市全年限额以上批发零售业通过公共网络实现的零售额为 88.40 亿元，同比增长 138.9%。

⑥消费价格指数温和上涨。全年全市居民消费价格指数（CPI）同比上涨 1.9%；12 月当月同比上涨 2.0%。分类别看，全年交通和通信上涨 5.0%，生活用品及服务上涨 3.0%，教育文化和娱乐上涨 1.8%，衣着上涨 1.7%，食品烟酒上涨 1.4%，居住上涨 1.1%，医疗保健上涨 0.4%。

⑦居民收入稳步增长。全年全市居民人均可支配收入 59764 元，同比名义增长 3.2%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 62196 元，增长 3.1%；农村居民人均可支配收入 43490 元，增长 4.2%。

2、中山市 2022 年房地产市场状况

（1）国有建设用地供应计划

2022 年，中山市国有建设用地供应总量为 983.53 公顷（折 14753 亩），其中包含公共管理与公共服务用地 58.43 公顷（折 876 亩，占 5.94%）、交通运输用地 132.05 公顷（折 1981 亩，占 13.43%）、工矿仓储用地 482.80 公顷（折 7242



亩，占 49.09%）、住宅用地 213.49 公顷（折 3202 亩，占 21.71%）、商服用地 96.77 公顷（折 1451 亩，占 9.84%）。

全市工矿仓储用地主要分布在小榄、横栏、黄圃、南区、三乡、港口等镇街；公共管理与公共服务用地主要分布在翠亨新区、火炬开发区、横栏镇、神湾镇等；交通运输用地主要为中开高速、深中通道等沿线镇街；住宅用地主要分布在东区、南区、西区、翠亨新区、三角镇等；商服用地主要分布在翠亨新区、石岐街道、横栏镇等。

此外，属于重大产业平台范围内的用地面积共 579.47 公顷（折 8692 亩），以工矿仓储用地为主，纳入计划面积为 343.65 公顷（折 5155 亩），占 59.3%；其他用途为：公共管理与公共服务用地 51.50 公顷（折 773 亩）、交通运输用地 10.54 公顷（折 158 亩）、住宅用地 96.03 公顷（折 1440 亩）、商服用地 77.75 公顷（折 1166 亩）。



中山市 2020-2022 年度国有建设用地供应计划

单位: 万 m²

用途 年份	合计	商服用地	工矿仓储 用地	住宅用地					公共管理与 公共服务用 地	交通运 输用地	水域及 水利设 施用地	特殊用地
				合计	廉租房 用地	经济适用 房用地	公共租赁房 用地	商品房 用地	其他 用地			
2020	820.64	106.42	308.19	142.05	/	/	/	142.05	/	192.18	/	/
2021	920.16	81.00	260.26	229.79	/	/	24.85	204.94	/	272.10	/	/
2022	983.53	96.77	482.80	213.49	/	/	23.93	189.55	/	132.05	/	/



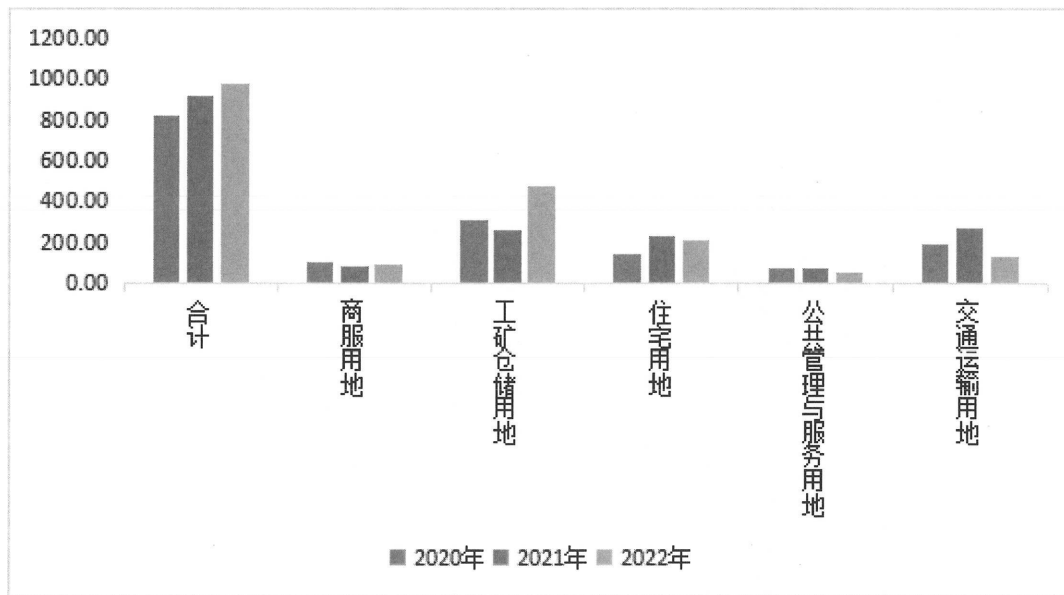
中山市 2020-2022 年度城市住房供应计划

单位：万 m²

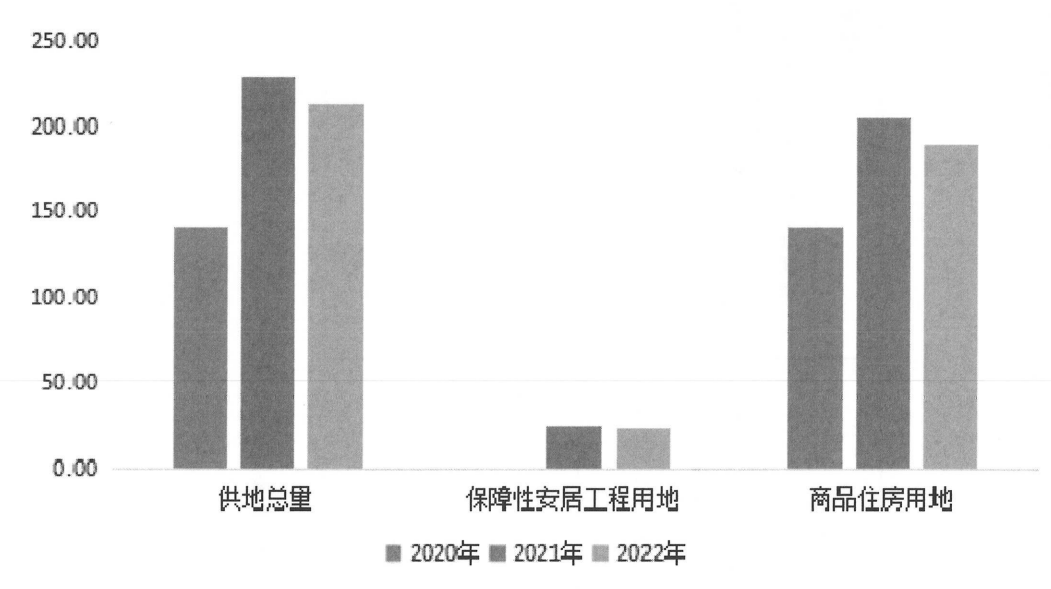
内容 年份	供地总量			保障性安居工程用地							商品住房用地			保障性安居工程 和中小套型商品 房用地占比（%）	
				合计	存量	增量	保障性住房用地		各类棚户区改造用地			公共租赁住房	限价商品房		合计
	廉租房	经济适用房	保障房				中小套型								
2020	142.05	79.15	62.89	/	/	/	/	/	/	/	142.05	/	/	/	
2021	229.79	71.62	158.17	/	/	/	/	/	/	24.85	/	204.94	/	/	10.8%
2022	213.49	102.58	110.90	/	/	/	/	/	/	23.93	/	189.55	/	/	11.2%

备注：中小套型商品住房是指套内建筑面积在 90 平方米以下的住房。

中山市 2020-2022 年度国有建设用地供应计划



中山市 2020-2022 年城市住房用地供应计划



(2) 土地一级市场成交情况

①土地成交总体情况

2022 年，中山全市政府挂牌出让共计成交土地 76 宗（含 2021 年底供应、在 2022 年初成交的部分，以成交日期为统计基准，下同），合计面积 214.66 万 m²。同比 2021 年，宗数增加 16.92%，面积下降 33.94%。2022 年全市土地出让成交总金额约为 68.04 亿元。

中山市 2020-2022 年土地成交情况比较

年份	供应数量 (宗)	成交数量 (宗)	成交宗数 同比增幅	成交总面积 (万 m ²)	成交总面积 同比增幅	成交金额 (亿元)
2020	88	75	27.12%	374.60	70.09%	293.46
2021	61	65	-13.33%	324.97	-13.25%	210.71
2022	71	76	16.92%	214.66	-33.94%	68.04

②各镇区分布情况

2022 年全市土地成交在各镇区的分布：

从宗数来看，火炬开发区为 12 宗占比 15.79%，其次是民众街道 9 宗占比 11.84%，港口镇 7 宗占比 9.21%。

从成交的总面积来看，翠亨新区为 31.83 万 m²排名第一，占比 14.83%；民众街道为 31.23 万 m²占比 14.55%，火炬开发区为 30.54 万 m²占比 14.23%。

从成交的总金额来看，翠亨新区为 28.75 亿元排名第一，占比 42.26%；火炬开发区为 9.44 亿元占比 13.88%，石岐街道为 6.92 亿元占比 10.17%。

中山市 2022 年土地成交各镇区分布情况

序号	区域	成交宗数 (宗)	成交面积 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	成交宗数 占比	成交面积 占比	成交金额 占比
1	板芙	3	7.01	0.57	3.95%	3.27%	0.83%
2	翠亨	4	31.83	28.75	5.26%	14.83%	42.26%
3	东风	4	9.75	2.43	5.26%	4.54%	3.58%

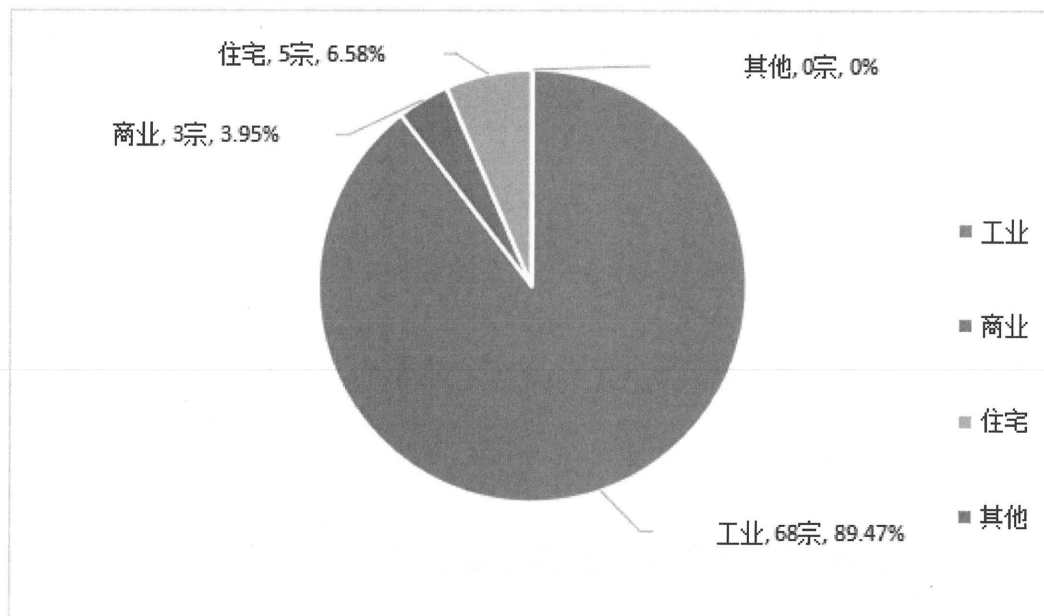


4	阜沙	5	12.41	1.51	6.58%	5.78%	2.23%
5	港口	7	13.02	1.23	9.21%	6.06%	1.81%
6	古镇	1	7.86	0.7	1.32%	3.66%	1.02%
7	黄圃	6	7.01	1.48	7.89%	3.26%	2.18%
8	火炬	12	30.54	9.44	15.79%	14.23%	13.88%
9	民众	9	31.23	3.68	11.84%	14.55%	5.41%
10	南区	3	6.96	0.69	3.95%	3.24%	1.02%
11	南头	1	0.32	0.04	1.32%	0.15%	0.05%
12	三角	2	4.79	1.01	2.63%	2.23%	1.48%
13	三乡	1	9.1	0.52	1.32%	4.24%	0.76%
14	沙溪	1	1.79	0.27	1.32%	0.83%	0.39%
15	神湾	1	1.15	0.1	1.32%	0.54%	0.15%
16	石岐	1	2.23	6.92	1.32%	1.04%	10.17%
17	坦洲	4	11.99	0.95	5.26%	5.58%	1.40%
18	西区	6	17.23	1.93	7.89%	8.03%	2.84%
19	小榄	5	8.45	5.81	6.58%	3.94%	8.53%
合计	合计	76	214.66	68.04	100.00%	100.00%	100.00%

③各用途分布情况

从成交土地的类型来看，成交主要为工业用地，68宗，占比89.47%；住宅用地5宗，占比6.58%；商业用地3宗，占比3.95%，无其他类型用地成交。

中山市 2022 年成交土地类型占比



从成交的面积看，工业成交最多，为185.17万m²，占比86.26%；其次为商业用地16.59万m²，占比7.73%。

从成交的金额看，住宅用地的成交金额32.08亿元，占比达47.14%，其中翠亨新



区的一宗住宅用地其成交金额就超过 120 亿元，除此之外，住宅用地的成交主要分布在石岐、小榄、火炬、三角等五个镇区。

中山市 2022 年各类用地成交汇总情况

用途	成交宗数 (宗)	成交面积 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	成交宗数 占比	成交面积 占比	成交金额 占比
工业	68	185.17	22.39	89.47%	86.26%	32.91%
商业	3	16.59	13.58	6.58%	7.73%	19.95%
住宅	5	12.90	32.08	3.95%	6.01%	47.14%
其他	0	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
合计	76	214.66	68.04	100.00%	100.00%	100.00%

成交的三宗商业用地分别为翠亨新区的 149177.80 m²、黄圃的 11825.39 m²和东风的 4944.31 m²宗地，成交金额分别为 14.92 亿元、1.18 亿元和 0.49 亿元。

④土地市场情况总结

从上述数据可以看出，2022 年，工业用地无论在供应还是成交，其在数量和面积上都占比最大，结合中山出台的系列工改政策不难理解，工业强市、重振虎威仍然是未来中山经济的主导方向。政府对商住类用地的供应，以及市场的实际成交近年来都非常“谨慎”，这跟从国家到地方层面，政府对商住类房地产的调控基调高度一致。全年土地市场较 2021 年有所回落。

(3) 房地产建设总体情况

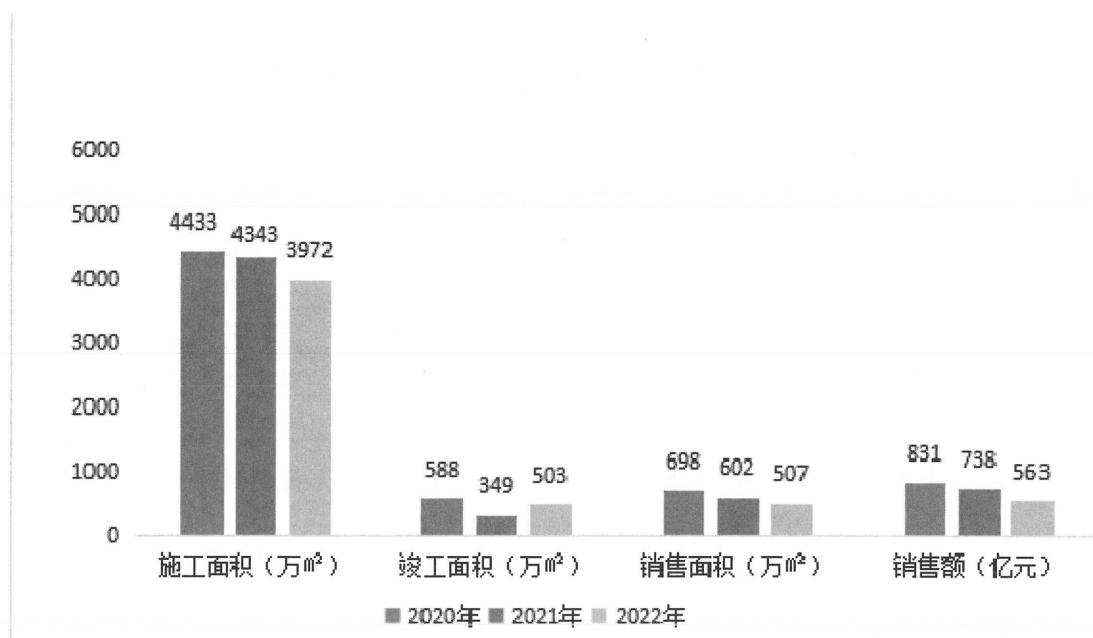
2022 年，中山市商品房施工面积 3971.91 万 m²，同比下降 8.54%；商品房竣工面积 502.65 万 m²，同比增加 44.22%，商品房销售面积 506.88 万 m²，同比下降 15.83%；商品房销售额 562.63 亿元，同比下降 23.79%。全年房地产市场总体上比 2021 年有所回落。

中山市 2020-2022 年房地产建设情况

项目 年份	商品房施工面积 (万 m ²)	商品房竣工面积 (万 m ²)	商品房销售面 积 (万 m ²)	销售面积 同比	商品房销售额 (亿元)	销售额 同比
2020 年	4432.57	588.13	697.65	0.68%	831.32	4.55%
2021 年	4342.92	348.53	602.23	-13.68%	738.31	-11.19%
2022 年	3971.91	502.65	506.88	-15.83%	562.63	-23.79%

备注：上述商品房的含义，是指包含住宅和商业、商业公寓等商品性质的各类房地产，不单独指商品住宅。

中山市 2020 年-2022 年商品房建设情况

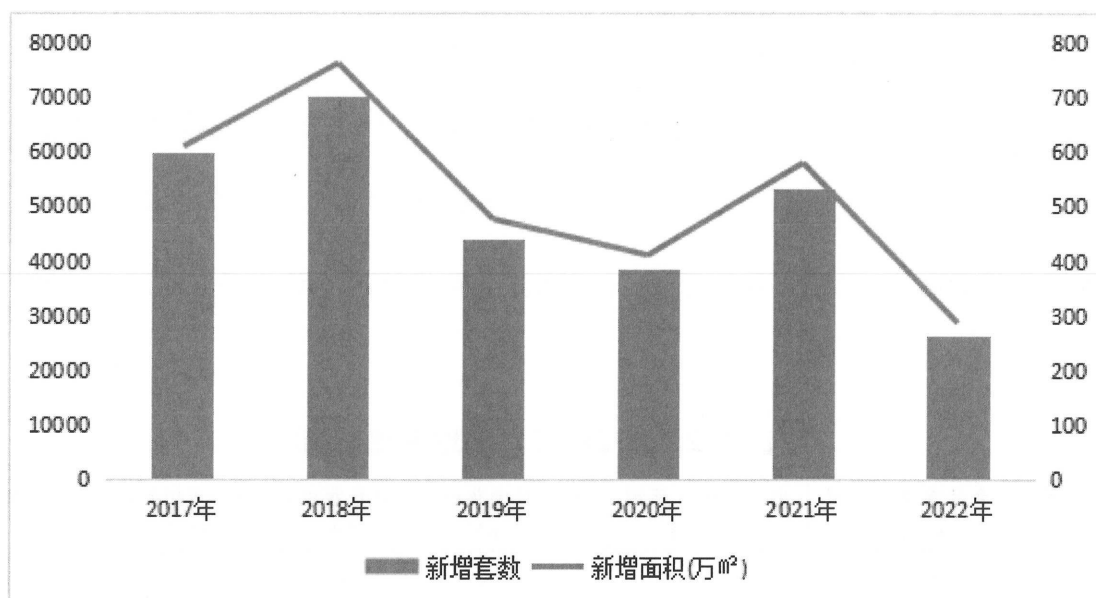


(4) 商品住宅市场情况

① 新增情况

2022 年中山新增商品住宅 26484 套，套数同比去年减少 26876 套，同比下降 50%；新增面积 287.03 万 m^2 ，新增同比去年减少 292.97 万 m^2 ，同比下降 50%。

中山市 2017-2022 年住宅新增情况



2022 年新增的商品住宅从镇区排名看，南朗街道（含翠亨新区）新增 4065 套排名

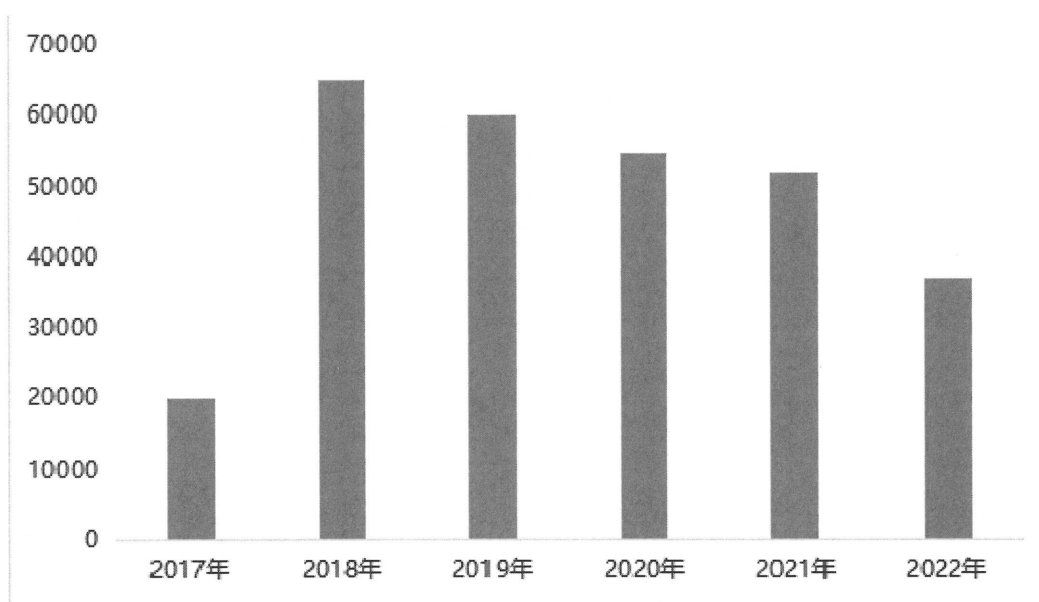


第一，同比下降 58%；火炬区新增 3117 套，同比下降 38%；东区 2595 套位列第三，同比下降 7%。今年各区下降最多的是阜沙镇，阜沙镇全年无新增，而 2021 年阜沙镇新增 1937 套。

②成交情况

2022 年中山市商品房成交量为 36886 套，同比去年减少 15209 套，同比下跌 29%。成交面积 406.32 万 m²，同比去年下跌 28%。

中山市 2017-2022 年商品房成交套数



2022 年成交量排名，第一名为南朗街道（含翠亨新区），成交量为 4336 套；第二名为三乡镇，成交量 3996 套；第三名火炬开发区，成交量 3710 套。

③交易均价

根据中山市住房和城乡建设局官方公布的数据，2022 年上半年住房平均交易价格，城区为 14766.55 元 / 平方米、镇区为 11945.44 元 / 平方米。

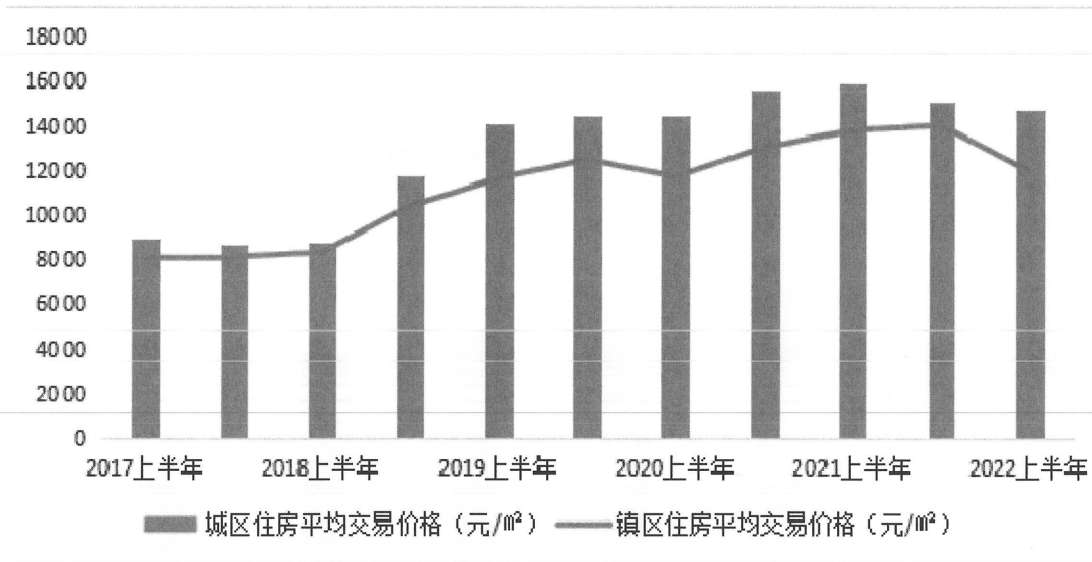
中山市 2017 年至 2022 年上半年住房平均交易价格

年份 \ 备案均价	城区（元/m ² ）	城区环比	镇区（元/m ² ）	镇区环比	备注
2017 上半年	9005.23	——	8079.54	——	1、数据以中山市房地产交易和资金监管平台的网上签约数据统计，按建筑面
2017 下半年	8670.93	-4.00%	8126.93	1.00%	
2018 上半年	8755.71	1.00%	8326.37	2.00%	
2018 下半年	11763.43	34.00%	10393.7	25.00%	



2019 上半年	14127.25	20.00%	11650.65	12.00%	积计算。2、城区包含：石岐区、东区、南区、西区。3、每半年度的住房平均交易价格作为下一半年度确认普通住宅标准的计算依据。
2019 下半年	14480.54	3.00%	12479.91	7.00%	
2020 上半年	14462.84	0.00%	11715.42	-6.00%	
2020 下半年	15597.92	8.00%	13033.49	11.00%	
2021 上半年	15925.13	2.00%	13801.65	6.00%	
2021 下半年	15116.60	-5.00%	14027.51	2.00%	
2022 上半年	14766.55	-2.00%	11945.44	-15%	

中山市 2017 年至 2022 年上半年住房平均交易价格



④库存情况

2022 年中山市住宅库存 47211 套，540 万 m^2 ，套数同比去年减少 11730 套，下降 20%；面积同比去年减少 134 万 m^2 ，下降 20%。

从各镇区住宅库存量，火炬开发区以 6730 套排名第一，同比下降 8%；南朗以 5670 套排名第二，同比下降 11%，坦洲镇以 5092 套排名第三，同比去年基本持平。

中山市 2022 年各镇区住宅新增、成交、库存情况

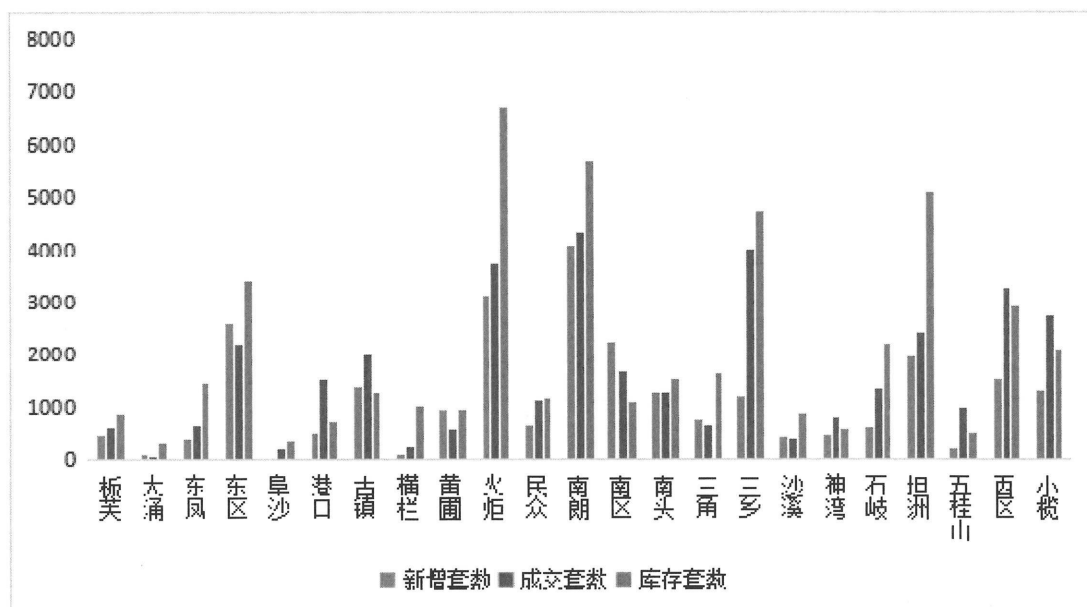
序号	区域	新增套数	成交套数	库存套数	成交套数占比	库存套数占比
1	板芙	469	615	878	1.67%	1.86%
2	大涌	105	51	339	0.14%	0.72%
3	东风	400	670	1460	1.82%	3.09%
4	东区	2595	2221	3416	6.02%	7.24%
5	阜沙	0	209	363	0.57%	0.77%
6	港口	504	1547	713	4.19%	1.51%
7	古镇	1385	1981	1285	5.37%	2.72%



8	横栏	106	246	1000	0.67%	2.12%
9	黄圃	954	586	925	1.59%	1.96%
10	火炬	3117	3710	6730	10.06%	14.26%
11	民众	672	1102	1163	2.99%	2.46%
12	南朗	4065	4336	5670	11.76%	12.01%
13	南区	2236	1697	1089	4.60%	2.31%
14	南头	1281	1281	1551	3.47%	3.29%
15	三角	781	664	1641	1.80%	3.48%
16	三乡	1234	3996	4723	10.83%	10.00%
17	沙溪	463	425	876	1.15%	1.86%
18	神湾	479	793	576	2.15%	1.22%
19	石岐	629	1362	2222	3.69%	4.71%
20	坦洲	1957	2423	5092	6.57%	10.79%
21	五桂山	184	963	514	2.61%	1.09%
22	西区	1548	3267	2927	8.86%	6.20%
23	小榄	1320	2741	2058	7.43%	4.36%
合计		26484	36886	47211	100%	100%

2022 年 1-12 月，中山市住宅存量整体呈下降趋势，库存的最高峰 1 月为 56688 套。

中山市 2022 年各镇区住宅新增、成交和库存



(5) 商业房地产市场情况

①新增情况

2022 年，供应方面，中山商业新增 4073 套，同比 2021 年减少 2846 套，下降 41%；



新增面积为 72 万 m²，同比去年增加 15 万 m²，上升 26%。从 2022 年全年月度商业新增走势来看，起伏波动较大，上半年商业新增较少，第三、四季度始复苏明显，9-10 月大幅度上升。

2022 年中山各镇区商业新增里，石岐新增 835 套排名第一，同比大涨 1225%；港口镇新增 801 套，同比上涨 489%；南头镇 552 位列第三，同比大涨 5420%。

②成交情况

成交方面，2022 年中山市商业成交 5535 套，70 万 m²，同比去年下降 25%。全年商业成交波动较大，2 月成交仅 239 套；9 月成交回升至 877 套，为全年最高，全年月均成交 461 套。从 2022 年月度商业成交走势来看，全年商业成交波动较大，2 月成交仅 239 套；9 月成交回升至 877 套，为全年最高，全年月均成交 461 套。

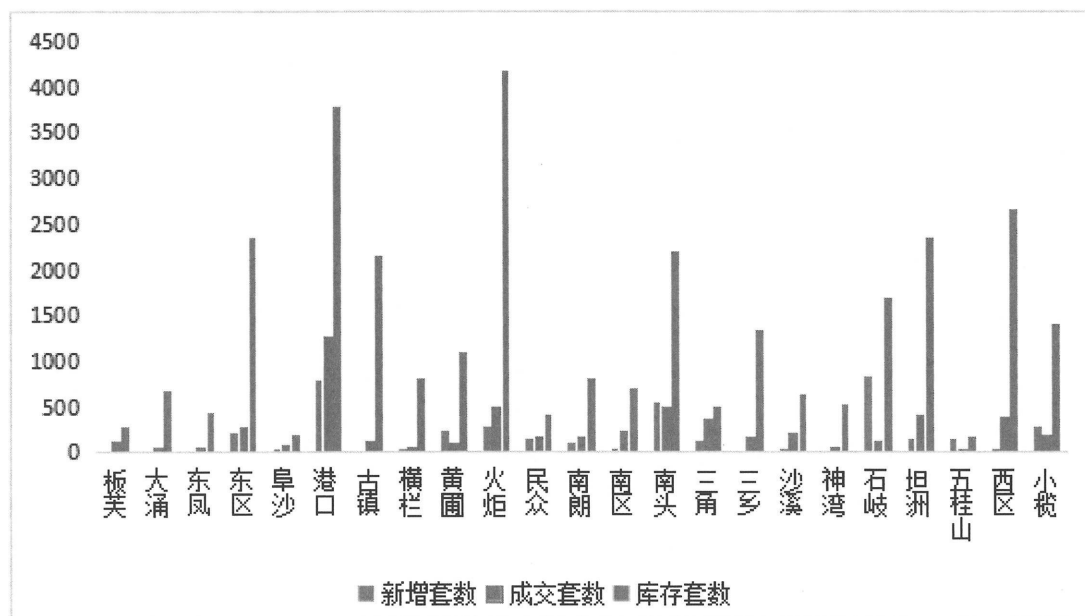
2022 年中山市各镇区商业成交里，港口镇成交 1268 套排名第一，南头镇成交 492 套排名第二，火炬区成交 489 套排名第三。

③库存情况

2022 年中山市商业库存 31428 套，451 万 m²，套数同比下降 4%，历年来看，2016 年至今库存一直维持在 3 万套左右。2022 年中山市商业库存月度走势来看，全年库存维持在 3.1-3.2 万套左右，基本保持平稳。

2022 年中山市各镇区商业库存，火炬开发区以 4173 套排名第一，同比下降 2%；港口镇 3786 套排名第二，同比下降 10%，西区以 2661 套排名第三，同比下降 14%。

中山市 2022 年各镇区商业新增、成交和库存情况



2022 年各区商业成交较活跃的楼盘中，港口镇的碧桂园卓越协信天际成交 671 套排名第一，排名第二的为港口镇保利国际广场成交 423 套，排名第三的为三角镇融创月湾首府成交 238 套。在排名 TOP15 的榜单里，泛城区项目占 5 席。

中山市 2022 年商业（含商业公寓）成交活跃项目

套数排名	所在区域	楼盘名称	成交套数	成交面积 /万 m ²
1	港口	碧桂园卓越协信天际	671	1.82
2	港口	保利国际广场	423	2.11
3	三角	融创月湾首府	238	1.25
4	南头	海雅君悦湾	214	1.11
5	坦洲	富璟公馆	193	0.61
6	西区	华润仁恒公园四季	161	1.61
7	沙溪	佳兆业大都汇	145	0.64
8	南头	瀚康首府	136	0.81
9	坦洲	锦绣国际花城	135	1.30
10	火炬	赢家	126	1.27
11	民众	远洋山水	118	0.81
12	南朗	锦绣海湾城	104	1.27
13	东区	利和文华里	97	1.17
14	港口	敏捷领航公馆	87	0.46
15	南区	中澳滨河湾	75	0.58
合计			2923	16.81



（6）中山市 2022 年房地产市场总结和 2023 年展望

从 2020 年初开始蔓延的新冠疫情对房地产市场有着较大程度的影响，房地产市场总体低迷，中山也不例外。全国房地产市场先后经历了多次政策调控，“稳”字依然是国家对房地产市场调控的主基调，政策调控在一定程度上扼制了投机炒房的行为，中山的住宅成交价格也逐步回归理性，秉承着中央提出的“房子是用来住的，不是用来炒的”的主线，使商品住宅市场进一步回归理性。

2022 年 10 月中山首套个人住房公积金贷款利率下降 0.15%，工行、农行等银行相继推出“带押过户”模式下新型个人二手房贷款服务，从一手房到二手房，房地产利好持续输出，随着调控政策持续放宽，楼市整体宏观环境改善，楼市供需有望稳步回升。但从长远来看，房地产尤其是住宅类房地产的金融属性会逐步减弱，社会属性会逐步增强。

2023 年，随着中山轨道交通项目相继传出新进展，深江铁路全线动工，深中城际、深中公交项目相继启动招标，中山正加速融入“轨道上的大湾区”。从全国、大湾区乃至中山的经济和政策层面来看，中山将凭借在“双区”建设中得天独厚的区位优势，借助深中通道，全面凸显在珠江口东西两岸融合互动发展支撑点的战略地位，打造翠亨新区、岐江新城、火炬开发区为全市重大发展平台，从长远来看，对中山房地产业的健康和稳步发展是利好的。

六、价值定义

（一）价值类型

本次房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

（二）价值定义

市场价值是指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、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日审议通过，自 2020 年 1 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72号，2019年8月26日第三次修订，2020年1月1日施行）

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日第二次修正）

5、《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，自2016年12月1日起施行）

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第055号，1990年5月19日起施行）

（二）估价依据的有关估价标准

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》

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

3、《国有土地上房屋征收与补偿条例》国务院令 第590号

4、《国有土地上房屋征收评估办法》

5、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4号）

6、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》

7、《中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》（中府规字[2019]19号 中府[2019]107号）

8、《中山市建设用地规划条件管理办法》

9、《中山市自然资源局关于深江铁路中山段西区街道收回国有建设用地使用权补偿方案征求意见情况的公告》

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

估价委托人提供的《国有土地使用证》、《深江铁路（中山段项目）中山市合生灏景房地产有限公司征收土地及地上物统计图、测量图》等复印件

（四）房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

1、评估人员现场查勘获得的估价对象实况资料

2、中山市房地产市场租售价格调查资料及相关信息

3、《中山房地产年鉴》及中山市建筑工程造价信息

八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估

价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,我们建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例),国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文、《深江铁路(中山段项目)中山市合生灏景房地产有限公司征收土地及地上物统计图、测量图》和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

本次估价以估价对象合法用途为前提,根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

(三) 价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以,在房地产估价时统一规定:如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产市场价格的波动,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提,根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点所对应的市场价值。

(四) 替代原则

要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，比较法、收益法具有替代性的案例就遵循了替代原则。

（五）最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

（六）预期收益原则

对于价格的评估重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，房地产估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。



九、估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、剩余法等。根据估价委托方提供的资料及估价对象具体情况，估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、成本法、剩余法对估价对象房地产进行估价。

1、比较法

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，比较法计算公式：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0}, \text{ 其中:}$$

V---待估房地产价值

V₀---可比实例成交价格

A---待估房地产交易情况指数

A₀---可比实例交易情况指数

B---价值时点房地产价格指数

B₀---可比实例成交日期房地产价格指数

C---待估房地产区域因素条件指数

C₀---可比实例区域因素条件指数

D---待估房地产个别因素条件指数

D₀---可比实例个别因素条件指数

2、成本法：

重置成本法是指在资产继续使用的前提下，从估计的更新或重置资产的现时成本中减去应计损耗而求及的一个价值指标的方法。

基本公式：评估价值＝重置成本－折旧

3、剩余法

剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除土地平整、建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税费等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。这种估价方法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，也即待开发土地的估价。

计算公式为：总地价=开发完成后的房地价值-开发成本-管理费用-销售费用-销售税费-投资利息-销售利润-买方购买土地的税费



十、估价结果确定

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用比较法、成本法、剩余法进行了认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2023 年 9 月 22 日的评估总价为 RMB56929079 元，大写人民币伍仟陆佰玖拾贰万玖仟零柒拾玖元整。

估价结果汇总表

序号	估价对象			评估总价 (元)	备注
	名称和范围	权属人	权属资料		
1	中山市西区彩虹规划区内	中山市合生灏景房地产有限公司	中府国用(2011)第 2000882 号《国有土地使用证》、图纸编号 D20RRC20230012 号《深江铁路(中山段项目)中山市合生灏景房地产有限公司征收土地及地上物统计图、测量图》	56929079	——
合 计		——	——	56929079	——

备注：1、本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、分摊或独用的土地在剩余使用年期的土地使用权和房屋内部装修、地上附着物以及需评估的相关补偿费用；2、具体估价结果详见《评估明细表》。

十一、注册房地产估价师

姓名

注册号

签名

签名日期

王 飞

4220060016

2023 年 10 月 26 日

陈建文

4420190305

2023 年 10 月 26 日

十二、估价作业日期

本次估价作业期自 2023 年 9 月 22 日起至 2023 年 10 月 26 日止。

十三、估价报告有效期

本估价报告有效期为 2023 年 10 月 26 日至 2024 年 10 月 25 日。



附 件

附件一、评估明细表

附件二、估价对象现场查勘图片和位置示意图

附件三、估价对象权属证书、《深江铁路（中山段项目）中山市合生灏景房地产有限公司征收土地及地上物统计图、测量图》复印件

附件四、房地产估价机构营业执照复印件

附件五、房地产估价机构备案证书复印件

附件六、注册房地产估价师资格证书复印件



深江铁路西区段征拆项目评估明细表

委托方：中山市西区街道城市建设和管理局

(以人民币为本位币)

编号	产权人	地址	评估项目	数量	单位	评估单价 (元/单位)	总价(元)	备注
1	中山市合生源房地产有限公司	中山市西区彩虹规划区内	土地使用权	4366.82	平方米	13,000	56,768,660	中府国用(2011)第2000882号;国有出让商住用地,使用权终止日期为2081年8月18日;设定容积率为2.5
2			建筑物 F1	170.62	平方米	380	64,836	铁皮棚房,房屋高度3M
3			避雷针	1	个	3,200	3,200	1条,直径0.16米,15米高
4			围坎	2.6316	平方米	200	526	长度:7.31米,宽度:0.12米,高度:0.36米
5			水泥地坪	594.93	平方米	140	83,290	厚度0.15米
6			围坎	11.6242	平方米	230	2,674	长度:30.59米,宽度:0.16米,高度:0.38米
7			水泥平台	33	平方米	180	5893	厚度0.23米
合计			——	——	——	——	56,929,079	——

制表日期:2023年10月26日

广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司





估价对象照片

估价对象地址：中山市西区彩虹规划区内



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



建筑物 F1



围坎及水泥平台



避雷针



围坎及水泥平台



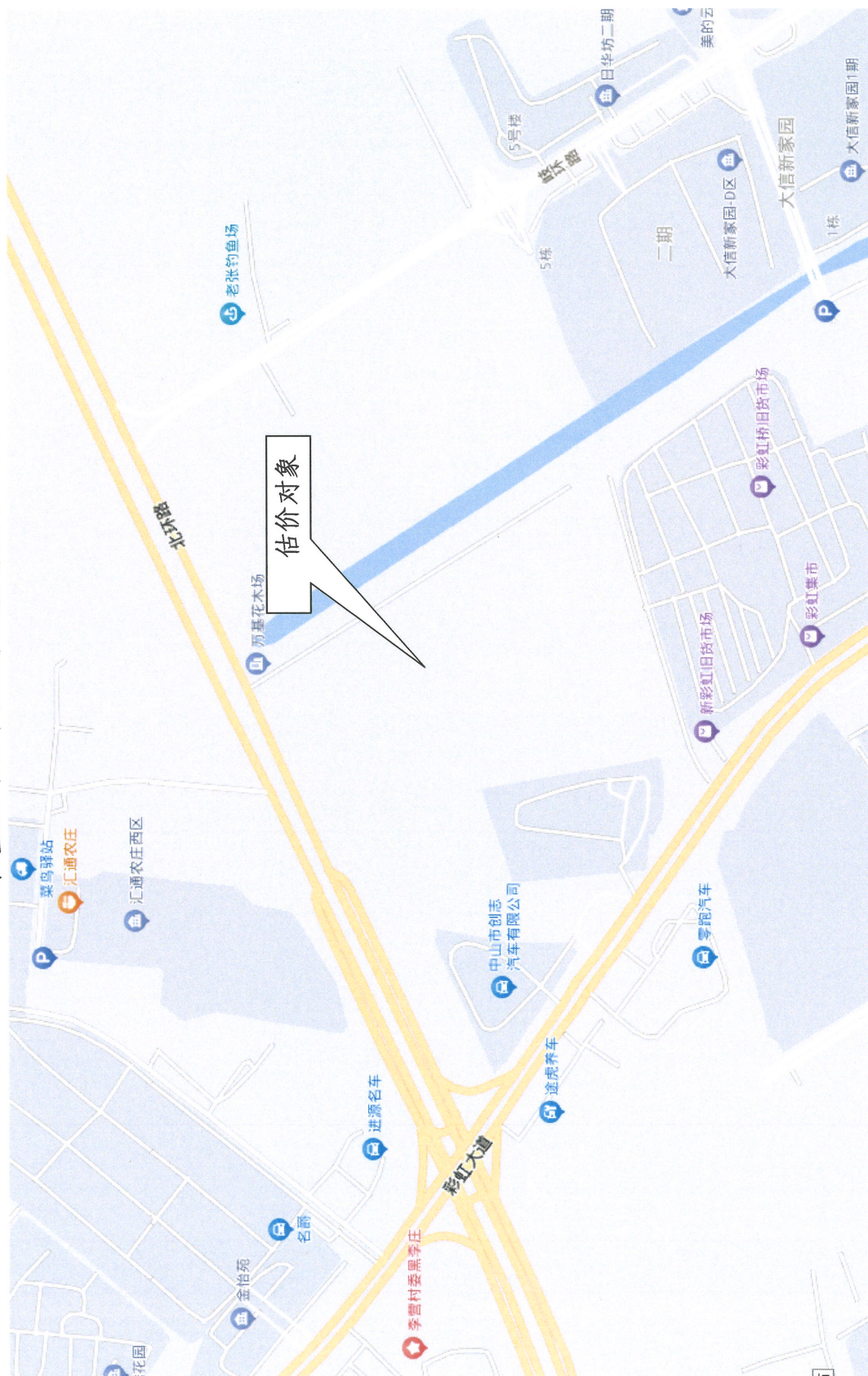
水泥地坪



围坎及水泥平台

估价对象位置示意图

位置：中山市西区彩虹规划区内



5



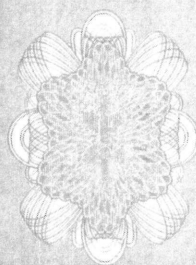
记事

用地地址：品，中国土地

中府 国用 (2011) 第2000882 号

土地使用权人	中山市合生源房地产开发有限公司		
座落	中山市西区彩虹规划区内		
地号		图号	
地类(用途)	商住	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	二〇八一年八月十八日
使用权面积	玖万壹仟捌佰叁拾捌点捌 M ²	其中 独用面积 M ²	玖万壹仟捌佰叁拾捌点捌 M ²

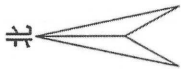
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





深江铁路（中山段项目）

中山市合生源房地产有限公司征收土地及地上物统计图



19.8
2.51
5.55
12.61
13.73
F1

建筑物数据统计明细表

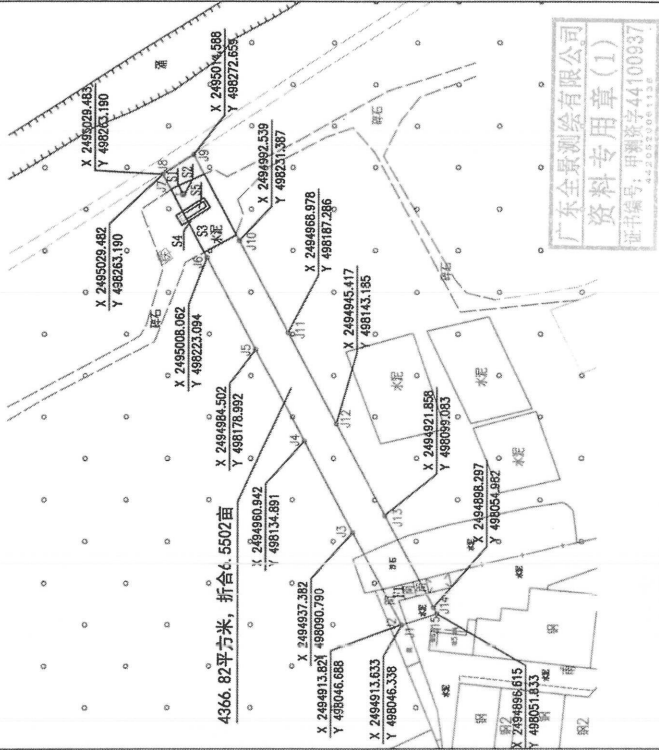
序号	面积 (m²)	房屋高度 (m)	结构层数	备注
F1	170.82	3.00	其他结构/层	联建棚房
合计	170.82			

附属物信息一览表		
序号	名称	数量
S1	围墙	1
S2	图坎	1
S3	水泥地坪	1
S4	图坎	1
S5	水泥平台	1
合计		4

土地征收面积汇总表		
序号	征收面积 (平方米)	折合 (亩)
1	4366.82	6.5502
		备注

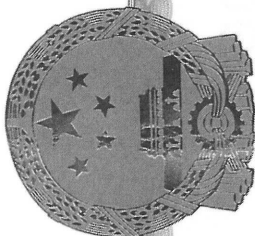
比例尺: 1:2000

深江铁路（中山段项目）
中山市合生源房地产有限公司征收土地及地上物测量图



广东全景测绘有限公司

负责人	梁佩仪	权利人	中山市合生源房地产有限公司
技术负责	李慧标	基底占地面积	
测绘	李慧标	图纸编号	D20RRC20230012
测量日期	2023-10-23	比例尺	1: 2000
			中山市统一坐标系 1985国家高程基准
备注			



营业执照

统一社会信用代码
91442000661528216K

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 广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 王飞
注册资本 人民币伍佰万元
成立日期 2007年05月22日
住所 中山市石岐区兴中道5号1007房(之一)

经营范围 房地产中介服务；土地估价业务；房地产评估；资产评估（上述经营范围涉及资产评估机构）；城市更新项目策划、咨询服务。（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
2023



房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字壹1100011

企业名称: 广东远濠土地房地产与资产评估咨询有
限公司

统一社会信用代码: 91442000661528216K

法定代表人: 王飞

注册地址: 中山市石岐区兴中道5号1007房(之一)

有效期: 至 2024年03月24日

备案等级: 一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微
信公众号, 进入“粤建办事”扫码
查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年08月23日



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. 00215416

姓名 / Full name

王飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-07-27

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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. 00266345

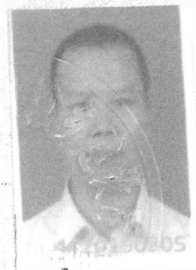
姓名 / Full name

陈建义

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-03

持证人签名 / Bearer's signature

