

房地产估价报告

估价项目名称:河源市新市区火车站源城开发小区站前路东面(金沟湾农贸市场)A7 房地产租金市场价格估价报告

估价委托人: 广东省河源运通实业发展有限公司

房地产估价机构: 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师: 梁小军 (注册号 6319980001)

周 娜 (注册号 4420080011)

估价报告出具日期: 二〇二五年七月三十日

估价报告编号: 深长基评字 (2025) 第 G036 号

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

公司地址: 深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路 57 号侨福大厦 4F

电 话: (0755) 82975211 82975181

传 真: 82975182 **邮 编:** 518034

网 址: <http://www.cjreal.com>.

致估价委托人函

广东省河源运通实业发展有限公司：

承蒙委托,我公司对广东省河源运通实业发展有限公司持有管理的位于河源市新市区火车站源城开发小区站前路东面(金沟湾农贸市场)A7 房地产租金市场价格进行估价, 估价目的是为委托方拟出租物业而提供市场租金价格参考依据。

我公司估价人员根据估价目的, 遵循公认的估价原则, 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, 运用比较法进行认真的分析和测算, 确定估价对象在价值时点 2025 年 07 月 28 日, 确定估价对象月租金总额合计为 RMB1,504 元, 大写人民币壹仟伍佰零肆元整。年租金总额合计为 RMB18,048 元, 大写人民币壹万捌仟零肆拾捌元整。详见表《估价结果明细表》：

估价结果明细表

估价对象	出租面积 (㎡)	租金单价 (元/㎡/月)	月租金估价总值 (元/月)	年租金估价总值(元/年)
广河源市新市区火车站源城开发小区站前路东面(金沟湾农贸市场)A7	27.34	55	1,504	18,048
合计	27.34	——	1,504	18,048

特别说明：

- 1、截止至价值时点, 本次以委托人提供的《广东省河源运通实业发展有限公司拟出租物业清单》记载为依据, 由委托人保证其数据的真实性和准确性, 如最终与实际数据不一样, 需要重新估价, 我司不承担任何法律责任。
- 2、本次估价价格未包含相关税费, 提醒报告使用者注意。
- 3、因委托人未提供估价对象的权属资料, 本估价未对其归属进行认定, 我公司以委托人有关人员现场指认作为依据, 由此引起的任何后果我司不承担责任。
- 4、本次估价结果仅为委托人提供市场租金价格参考使用, 不作为其他依据。

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：



二〇二五年七月三十日



目 录

致 估 价 委 托 人 函	1
一、估价师声明	3
二、估价假设和限制条件	4
(一) 一般假设	4
(二) 未定事项假设	4
(三) 背离事实假设	5
(四) 不相一致假设	5
(五) 依据不足假设	5
(六) 估价报告使用限制	5
三、估 价 结 果 报 告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	15
(六) 价值类型	15
(七) 估价原则	15
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师	17
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
四、附 件	19

一、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》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次估价以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

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，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、注册房地产估价师未对估价对象进行专业测量，经现场查勘，估价对象面积与《广东省河源运通实业发展有限公司拟出租物业清单》记载面积大体相当，估价时我们以其所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、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) 自愿租赁的出租方与承租方；
- (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租，出租方与承租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租价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、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、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

7、房地产市场价值时点按委托人要求为，即 2025 年 07 月 28 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

本次估价无此项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价无此项假设。

(四) 不相一致假设

本次估价无此项假设。

(五) 依据不足假设

因委托人未能提供《不动产权证》，本次以委托人提供的《广东省河源运通实业发展有限公司拟出租物业清单》记载为依据。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告估价结果为委托方拟出租物业而提供市场租金价格参考依据，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，需向本公司估价后作必要调整甚至重新估价。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本次估价结果为市场价值，未考虑水电费、物管费等相关费用的缴纳情况对其价值的影响，在此提醒本报告使用者注意。

4、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市场价值，如估价对象规划用途、面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新估价。

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

6、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。

7、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。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托人名称：广东省河源运通实业发展有限公司

统一社会信用代码：914416021970246893

住所：河源市新市区火车站建设大道南

(二) 房地产估价机构

估价机构全称：深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：梁小军

统一社会信用代码：9144030075863033XE

营业执照营业期限：永续经营

机构地址：深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路 57 号侨福大厦 4F

资质等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200024

有效期限：2026 年 10 月 12 日止

(三) 估价目的

广东省河源运通实业发展有限公司委托深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司对估价对象进行估价，估价目的是为委托方拟出租物业而提供市场租金价格参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价的估价对象财产范围包括装饰装修及土地在剩余使用年期的土地使用权,但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

1)、土地实物状况

名称		河源市新市区火车站源城开发小区站前路东面(金沟湾农贸市场)A7
土地 实物 状况 描述	宗地代码	——
	面积	——
	四至	东至站前路, 南至前进街, 西至楼宇, 北至巷道
	用途	——
	土壤地基	土壤未受污染, 地基承载力及稳定性较好
	形状	较规则多边形
	基础设施 完备程度	完善
	地形地势	地形平坦
	开发程度	宗地内外已达“五通”, 宗地内土地平整

2)、建筑物实物状况

名称			河源市新市区火车站源城开发小区站前路东面(金沟湾农贸市场)A7
建筑 物实 物状 况描 述	出租面积（㎡）		27.34
	现状用途		店面
	所在楼层		第 1 层
	建筑结构		框架结构
	层高		标准层高
	空间布局		平面布局
	设施及设备		水电安装
	维护状况		维护及保养状况较好
	室内 装修 状况	外墙	条形砖
		内墙	乳胶漆
		天花	乳胶漆
		地面	地砖
门窗		卷闸门	
完损状况		约七成新	
其它		——	

3、估价对象他项权利设立情况

本次估价为项目租赁价格估价,不考虑估价对象他项权利及权益完整度对估价结果的影响。

4、估价对象区位状况描述表

名称		河源市新市区火车站源城开发小区站前路东面(金沟湾农贸市场)A7
位置状况	坐落	河源市新市区火车站源城开发小区站前路东面
	方位	广东省河源市源城区东部
交通状况	道路状况	近站前路,此段为双向4车道,交通状况较好,车流量较大
	出入可利用交通工具	附近设有“义乌商城”公交站牌,1、8、103、109等多路公交车经过,交通便捷度好
	交通管制情况	周边道路无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	停车位能满足用户的需求
环境状况	自然环境	周边主要以商业、住宅为主,自然环境一般
	人文环境	周边人口素质较好,治安状况较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施完备
	公共服务设施	周边有河源义乌小商品批发城、喜又多购物广场、翔丰商业广场、永安市场、金沟湾小学、河源市第二小学等,配套设施完善度较高。

5、区位状况及片区未来变化趋势分析

估价对象所在城市概况

地理位置:河源市位于广东省东北部,地处东江中上游,东靠梅州市,东南与汕尾市接壤,南接惠州市,西连韶关市,北邻江西省赣州市,与广州、深圳及香港的直线距离均

在 200 公里以内,是粤东西北唯一同时近距离接受三个国际都市辐射带动的地级市,其范围是东经 114 度 14 分至 115 度 36 分,北纬 23 度 10 分至 24 度 47 分。

自然资源:河源市土地总面积 1.57 万平方公里。河源是粤东北“资源宝库”,人均矿产、森林、水、土地资源拥有量居全省前列。全市已探明资源储量的矿种有 36 种,其中铁矿保有储量约 1.28 亿吨,占全省总储量 25%,钨矿保有储量 12.18 万吨,占全省总储量 23.3%,稀土矿储量不少于 28 万吨(氧化物)。新丰江水库、枫树坝水库是广东第一和第二大水库,其中新丰江水库库容达 139 亿立方米,入选首批“中国好水”水源地。地热资源丰富,有温泉之都美誉,目前查明 34 处温泉点。森林面积 114.58 万公顷,森林蓄积量 6619.19 万立方米。全市森林覆盖率达 73.18%;全市共有自然保护区 52 个,其中省级自然保护区 8 个、市级 6 个、县级 38 个。行政区域总面积 156.53 万公顷。其中农用地面积 140.77 万公顷(其中耕地面积 14.35 万公顷,林地面积 118.53 万公顷);建设用地面积 9.57 万公顷。

城市由来:河源历史悠久,人杰地灵,是个有着 2200 多年历史的客家古邑,全境五县一区皆为客家人聚居地,以新丰江为界,槎城划分为新老城区。老城具有 1500 多年的历史,而江北的新市区是 1988 年建市后才建起的新城。

行政区划:河源市属地级市,管辖源城区、东源县、和平县、龙川县、紫金县、连平县,另设市高新技术开发区、江东新区,有 95 个乡镇、6 个街道办事处,1251 个村委会、190 个社区居委会。

人口构成:统计显示,至 2020 年,河源市常住人口 283.56 万人,城镇人口 137.53 万人,占常住人口 48.5%,常住人口区域分布:源城区 70.41 万人,紫金县 55.01 万人,龙川县 59.46 万人,连平县 28.51 万人,和平县 35.38 万人,东源县 34.79 万人。户籍人口 372.18 万人,男性人口 191.40 万人,女性人口 180.78 万人,总人口性别比(以女性为 100,男性对女性的比例)105.87。0-17 岁人口 96.90 万人,18-34 岁人口 89.31 万人,35-59 岁人口 130.89 万人,60 岁及以上人口 55.08 万人。户籍人口区域分布:源城区 33.61 万人,紫金县 85.15 万人,龙川县 97.68 万人,连平县 41.15 万人,和平县 56.0 万人,东源县 58.59 万人。

气候情况:河源地处东江中上游,属亚热带季风气候区,四季分明,气候温和,全年无霜期长达 3,925~360 天。常年平均气温 20.7℃,日照充足,雨量充沛,年平均降雨量 1881.8 毫米,平均日照总时数 1835.9 小时。

城市发展定位:根据《广东省河源市国家森林城市建设总体规划(2019—2028)》,规划围绕创建国家森林城市的总体目标,从森林生态体系、森林服务体系、森林产业体系、森林生态文化体系和森林支撑保障体系五方面着手,有针对性地规划了五大体系中的各项

工程，在全市范围内构建起稳定健康、城乡一体化、富惠市民的自然生态系统，助力河源建成粤北生态安全屏障和融入粤港澳大湾区生态排头兵。河源市“创森”范围为源城区、东源县、和平县、龙川县、紫金县、连平县以及江东新区，力争在 2022 年建成“国家森林城市”。

6、河源市 2024 年度经济运行简况

2024 年，全市经济运行总体平稳，实现地区生产总值 1407.72 亿元，按不变价格计算，同比增长 2.2%。其中，第一产业增加值 184.44 亿元，增长 5.0%；第二产业增加值 493.78 亿元，增长 3.0%；第三产业增加值 729.50 亿元，增长 0.9%。

农业产能稳中有增，农产品供给有保障。2024 年，全市实现农林牧渔业总产值 284.53 亿元，比上年增长 5.1%。

工业经济持续发展，先进制造业贡献突出。2024 年，全市规模以上工业增加值比上年增长 2.6%。从经济类型看，股份制企业增加值增长 3.9%，增速高出全部规上工业 1.3 个百分点。从产品产量看，服装、粗钢和塑料制品等基础工业品产量分别增长 22.0%、18.6%和 17.1%，增速比上年提高 63.3、18.6 和 6.2 个百分点。从行业看，化学纤维制造业、印刷和记录媒介复制业全年保持较快增速，分别增长 246.5%和 71.9%，增速高出全部规上工业 243.9 和 69.3 个百分点；先进制造业增加值增长 4.8%，增速高出全部规上工业 2.2 个百分点，拉动全市规上工业增长 3.1 个百分点，发挥压舱石作用。

固定资产投资同比下降，部分行业投资快速增长。2024 年，全市固定资产投资比上年下降 11.6%。工业投资保持稳定，增长 7.6%，拉动全部固定资产投资增长 3.1 个百分点。高技术产业中，医药制造业投资大幅增长 435.5%；优势传统工业中，纺织服装、食品饮料投资分别快速增长 116.0%和 37.6%。分行业看，批发和零售业，住宿和餐饮业，科学研究和技术服务业投资分别增长 39.7%、33.2%和 22.6%，其中，住宿和餐饮业投资增速比 1-11 月提高 19.7 个百分点。商品房销售面积降幅有所收窄，全市完成商品房销售面积 132.59 万平方米，降幅（-40.6%）比 1-11 月收窄 4.0 个百分点。

消费市场持续回暖，以旧换新相关商品销售加快。2024 年，全市实现社会消费品零售总额 390.11 亿元，比上年增长 0.3%。从销售地域看，城镇消费品零售额 297.88 亿元，增长 0.1%，乡村消费品零售额 92.23 亿元，增长 0.5%，乡村消费增速高于城镇 0.4 个百分点。从消费类型看，商品零售 357.28 亿元，下降 0.1%，餐饮收入 32.83 亿元，增长 3.2%，

餐饮收入增速高于商品零售 3.3 个百分点。从限上商品零售额看，基本民生保障有力，粮油食品类、饮料类、日用品类分别增长 17.2%、10.9%和 4.3%，合计拉动限额以上单位商品零售额增速 2.0 个百分点。以旧换新等政策成效显著，升级换代类消费快速增长，通讯器材类，家用电器和音像器材类，新能源汽车类分别增长 36.8%、19.8%和 10.9%。

财政收入增速提高，金融形势运行稳健。全市实现一般公共预算收入 76.04 亿元，增长 4.3%，增速比 1-11 月提高 0.2 个百分点；一般公共预算支出 370.69 亿元，增长 10.3%；民生支出合计 275.55 亿元，占一般公共预算支出的比重达 74.3%；其中，城乡社区、节能环保、住房保障支出分别增长 40.7%、38.6%和 36.2%。12 月末，全市金融机构本外币存款余额 1832.03 亿元，同比增长 4.7%；本外币贷款余额 1874.11 亿元，同比增长 2.3%。

7、2024 年河源市房地产市场背景分析

(1) 2024 年河源市 1-9 月份土地市场状况

2024 年 1-9 月河源市工业土地投资拿地规模企业 50 强出炉，拿地面积累计 103.11 公顷，拿地金额 1.75 亿元，拿地数量 59 宗。

从区域拿地面积来看，紫金县的企业在 2024 年 1-9 月的工业土地投资中表现尤为突出，共计拿下了 40.17 公顷的土地，位居各区域之首，连平县和龙川县分别以 19.52 公顷和 14.98 公顷的拿地面积位列第二和第三位，前三市拿地面积占榜单总面积的比重为 72.41%。

从企业拿地面积排行来看，河源市拿地规模最大的 10 家企业累计拿地面积为 57 公顷，占上半年总拿地面积的 55.28%。这些企业依次是河源德润钢铁有限公司、广东明德实业有限公司、河源市皓吉达通讯器材有限公司、紫金县聚飞鑫科技有限公司、景旺电子科技（龙川）有限公司、广东维敏特科技有限公司、广东双孖科技发展有限公司、亚力斯特（东源）实业有限公司、广东保特新材料有限公司和大阳电工科技（河源）有限公司。

2024年1-9月河源市工业土地投资拿地规模企业50强					
排名	企业名称	所属区域	拿地面积(公顷)	拿地金额(万元)	拿地数量(宗)
1	河源德润钢铁有限公司	紫金县	13.99	1819.30	3
2	广东明德实业有限公司	紫金县	11.96	1554.78	1
3	河源市皓吉达通讯器材有限公司	源城区	6.60	1980.00	1
4	紫金县聚飞鑫科技有限公司	紫金县	5.02	602.60	2
5	景旺电子科技(龙川)有限公司	龙川县	4.91	637.75	1
6	广东维敬特科技有限公司	连平县	3.51	634.65	1
7	广东双孖科技发展有限公司	东源县	3.23	710.20	1
8	亚力斯特(东源)实业有限公司	东源县	2.67	588.07	1
9	广东保特新材料有限公司	和平县	2.59	344.72	1
10	大阳电工科技(河源)有限公司	紫金县	2.52	302.39	2
11	广东鑫捷科技有限公司	紫金县	2.33	303.33	1
12	龙川县合泰电子科技有限公司	龙川县	2.32	324.94	1
13	河源市新城科技有限公司	连平县	2.25	406.73	1
14	和平县盛和科技有限公司	和平县	2.15	286.15	1
15	广东睿旺新材料有限公司	源城区	2.01	805.43	1
16	富彩科技(广东)有限公司	龙川县	2.00	260.00	1
17	东源共舟环保科技有限公司	东源县	1.99	278.14	1
18	广东途瑞科技发展有限公司	连平县	1.83	335.05	1
19	河源市广福美智慧制造有限公司	连平县	1.81	327.74	1
20	中山市澳美家具制造有限公司	连平县	1.80	361.39	2
21	河源市立源生物农业科技有限公司	东源县	1.70	272.29	1
22	广东金奇辉电气技术有限公司	龙川县	1.61	208.77	1
23	广东龙开投资有限公司	东源县	1.50	330.00	1
24	河源市沛华家居科技有限公司	连平县	1.26	231.20	1
25	河源市电眼科技有限公司	连平县	1.23	264.55	1
26	广东金晟再生资源有限公司	连平县	1.21	220.58	1
27	广东宏盈新材料科技有限公司	紫金县	1.18	141.99	1
28	广东精美模具有限公司	源城区	1.16	462.91	1
29	河源市松兴新材料有限公司	紫金县	1.12	146.06	1
30	河源市拓普新材料有限公司	连平县	1.09	199.99	1
31	广东连泰精密制造有限公司	紫金县	1.03	123.60	1
32	龙川绿洲工艺有限公司	龙川县	1.01	131.93	1
33	紫金县金鸡食品有限公司	紫金县	1.00	120.00	1
34	龙川县金泰源矿业有限公司	龙川县	0.98	126.81	1
35	广东兆华种业有限公司	东源县	0.87	174.83	1
36	广东粤泰电气设备有限公司	连平县	0.87	158.08	1
37	河源源昌实业投资有限公司	江东新区	0.79	314.01	1
38	河源强盛科技有限公司	和平县	0.75	99.94	1
39	龙川锐发电子工艺制品有限公司	龙川县	0.68	88.18	1
40	盛世酒业(河源)有限公司	连平县	0.67	121.45	2
41	河源市新陆新材料有限公司	龙川县	0.60	78.48	1
42	河源力丰光电有限公司	龙川县	0.50	65.00	1
43	广东金进钢构科技有限公司	连平县	0.50	90.78	1
44	广东晨晨嘉礼食品有限公司	源城区	0.44	174.01	1
45	广东省连平县泥竹塘铁矿	连平县	0.39	69.85	1
46	龙川纽恩泰空气能设备有限公司	龙川县	0.38	48.96	1
47	广东德居世家新材料科技有限公司	连平县	0.36	64.34	3
48	连平县中彬发实业投资有限公司	连平县	0.26	46.85	1
49	河源东锋新材料技术有限公司	连平县	0.26	45.40	2
50	河源雅冠科技有限公司	连平县	0.23	42.09	1

制图：中商情报网(www.ASKCI.COM)

(2) 河源市工业用地管理政策

2021 年 11 月 29 日，河源市人民政府印发了《河源市中心城区工业用地使用权供应管理办法》，通过设立产业用地准入条件及灵活供地方式，建立工业用地“准入—供给—监管—退出”全生命周期管理机制等，构建更低成本、更高效率、更具弹性的产业用地运营模式。《办法》自 2022 年 1 月 1 日起实施，有效期 5 年。从产业类别、规划建设以及项目投入产出等方面对工业用地准入条件提出严格要求，并提出将工业项目土地亩均税收作为项目引入重要指标。办法优化了市中心城区工业用地供应方式和年限。除按国家规定的工业用地最高出让年限出让外，企业可按租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让等方式取得工业用地使用权，租赁年限最低缩短至 5 年。

2023 年 12 月 19 日以来，《工业用地使用权“带方案”供应 推进“交地即开工”工作指引（试行）》《源城区工业厂房“预验即试产”改革实施方案》《源城区工业项目“竣工即发证”工作指引》陆续发布。此次三项全流程高效服务机制改革，具备“减”“联”“便”的特点，即建立统一标准，大力精简时限、环节、材料、跑动，能减则减、能并则并、能便则便。同时，多个部门发挥各自职能和优势，通过建立工作群等方式，协同作为、高效联动，凝聚服务合力，为项目建设提供支持。

①“带方案”模式供地，推进“交地即开工”，是对于规划设计条件明确的工业项目，将建设工程设计方案、施工图设计文件纳入供地方案一并公告，实行“带方案”招标挂牌拍卖。这种“带方案”出让的供地方式，将原本以月为单位的审批周期压缩至日，大大缩减项目审批时间，推动工业项目早落地、早开工，让项目建设驶入“快车道”，推进“交地即开工”。

②“预验即试产”是指在竣工验收之前，建设单位组织参与工程建设的各方主体在相关部门的监督下，对工程建设项目进行初步验收，及时发现问题并进行整改。在预验收通过后，企业进行生产设备试运行，小规模试生产，以检验其是否满足正常生产需求。

③“竣工即发证”是为深化“放管服”改革，推动行政审批、自然资源、城乡建设、不动产登记的信息共享并联办理、协同审批，引导工业项目建设单位提出竣工联合验收申请的同时提出不动产首次登记申请，通过不动产登记提前介入、部门联动等方式，助推工业项目验收备案后同时取得《竣工验收合格意见书》和《不动产权证书》，实现项目“竣工即发证”。

(3) 2024 年 1-12 月河源市商品房市场分析

根据商品房网签系统提供的数据, 2024 年 1-12 月相关数据统计汇总如下:

①商品房供应情况。1-12 月份, 全市批准商品房预售面积 65.05 万 m^2 , 同比下降 55.94%。其中批准住宅预售面积 62.81 万 m^2 , 同比下降 54.50%, 批准住宅预售套数 5523 套, 同比下降 50.44%。

1-12 月份, 市区批准商品房预售面积 19.15 万 m^2 , 同比下降 67.03%。其中批准住宅预售面积 19.07 万 m^2 , 同比下降 64.22%, 批准住宅预售套数 1656 套, 同比下降 60.25%。

②新建商品房销售情况。1-12 月份, 全市新建商品房销售面积 142.99 万 m^2 , 同比下降 37.60%。其中新建住宅销售面积 110.98 万 m^2 , 同比下降 42.55%; 新建住宅销售套数 8841 套, 同比下降 43.66%。

1-12 月份, 市区新建商品房销售面积 55.75 万 m^2 , 同比下降 47.46%。其中新建住宅销售面积 37.94 万 m^2 , 同比下降 53.89%; 新建住宅销售套数 3102 套, 同比下降 53.83%。

③新建商品房销售均价。1-12 月份, 全市商品房销售均价 5270 元/ m^2 , 同比下降 9.16%, 其中新建住宅销售均价为 5659 元/ m^2 , 同比下降 4.56%。

1-12 月份, 市区新建商品房销售均价 5894 元/ m^2 , 同比下降 4.35%, 其中新建住宅销售均价为 7224 元/ m^2 , 同比增长 6.46%。

④二手房交易情况。1-12 月份, 全市二手房累计交易面积 167.17 万 m^2 , 同比增长 2.67%。其中二手住房交易面积 145.28 万 m^2 , 同比增长 1.05%; 二手住房成交套数 11096 套, 同比增长 1.56%。二手房交易均价 3470 元/ m^2 , 同比下降 0.05%, 其中二手住房交易均价 3668 元/ m^2 , 同比增长 4.15%

1-12 月份, 市区二手房累计交易面积 86.10 万 m^2 , 同比增长 8.04%。其中二手住房交易面积 69.74 万 m^2 , 同比增长 0.02%; 二手住房成交套数 5312 套, 同比增长 2.19%。二手房交易均价 3816 元/ m^2 , 同比下降 6.59%, 其中二手住房交易均价 4204 元/ m^2 , 同比下降 0.19%。

⑤商品房库存情况。至 12 月底, 全市商品房库存面积 384.44 万平方米, 环比 11 月份库存减少 2.94 万平方米, 市区商品房库存面积 102.20 万平方米, 环比 11 月份库存减少 4.67 万平方米。全市消化周期为 24.40 个月、市区消化周期为 22 个月。综上数据分析: 12 月份市区二手房交易活跃, 面积和套数增长, 均价微涨。商品房库存减少, 消化周期

缩短，但市区无新批准商品房，需关注市场供应。

（五）价值时点

本次查勘日期为 2025 年 07 月 28 日，依据现场勘查日期本次估价的价值时点为 2025 年 07 月 28 日。

（六）价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型：市场价值。

（二）价值定义

本次估价的市场价值是指估价对象在正常市场条件下，于价值时点进行合理销售的公开市场价值。

（七）估价原则

1、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。

2、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。

3、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。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。

4、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。

5、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。

（八）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》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,中华人民共和国主席令第四十五号公布,自2021年1月1日起施行)

2、《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29号,1995年1月1日起施行;2019年8月26日第三次修订,2020年1月1日起施行)

3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第41号公布,自1987年1月1日起施行;2019年8月26日第三次修订,2020年1月1日起施行)

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号发布,自1999年1月1日起执行,2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订,2021年9月1日起施行)

5、《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55号,1990年5月19日起施行,2020年11月29日修订)

6、《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)

(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/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》

(三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、评估委托书

2、委托人营业执照复印件

3、委托人提供的《广东省河源运通实业发展有限公司拟出租物业清单》

(四) 房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

1、估价人员现场查勘获得的估价对象实况资料

2、河源市房地产市场租售价格调查资料及相关信息

(九) 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后,根据估价对象的特点及本身的实际情况,遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》,经过反复研究,考虑估价对象现状用途,其所属区域房地产市场交投活跃,市场化程度高,较易收集相关可比实例,因此选取比较法作为基本方法求取估价对象价值。

比较法是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照,从已经

发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

$$P_i = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

$$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$

式中：P—待估房地产估价价格

A—交易情况修正系数

P_i—待估房地产比准价格

B—市场状况修正系数

P'—可比交易实例价格

C—区位状况修正系数

E—实物状况修正系数

D—权益状况修正系数

(十) 估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，运用比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2025 年 07 月 28 日，确定估价对象月租金总额合计为 RMB1,504 元，大写人民币壹仟伍佰零肆元整；年租金总额合计为 RMB18,048 元，大写人民币壹万捌仟零肆拾捌元整。详见表《估价结果明细表》：

估价结果明细表

估价对象	出租面积 (m ²)	租金单价 (元/m ² /月)	月租金估价总值 (元/月)	年租金估价总值(元 /年)
广河源市新市区火车站源城开发小区站前路东面(金沟湾农贸市场)A7	27.34	55	1,504	18,048
合计	27.34	—	1,504	18,048

特别说明：

1、截止至价值时点，本次以委托人提供的《广东省河源运通实业发展有限公司拟出租物业清单》记载为依据，由委托人保证其数据的真实性和准确性，如最终与实际数据不一样，需要重新估价，我司不承担任何法律责任。

2、本次估价价格未包含相关税费，提醒报告使用者注意。

3、因委托人未提供估价对象的权属资料，本估价未对其归属进行认定，我公司以委托人有关人员现场指认作为依据，由此引起的任何后果我司不承担责任。

4、本次估价结果仅为委托人提供市场租金价格参考使用，不作为其他依据。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证号	签 名	签名日期
梁小军	6319980001	梁小军	2025 年 7 月 30 日
周娜	4420080011	周娜	2025 年 7 月 30 日

(十二) 实地查勘期

二〇二五年七月二十八日

(十三) 估价作业期

二〇二五年七月二十八日至二〇二五年七月三十日

四、附 件

- 一、估价对象位置图及照片
- 二、委托人营业执照复印件
- 三、评估委托书
- 四、《广东省河源运通实业发展有限公司拟出租物业清单》复印件
- 五、房地产评估机构《营业执照》、《备案证书》复印件
- 六、《注册房地产估价师注册证书》复印件

咨询对象相关照片



评估委托书

兹委托深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司对
下列房地产进行评估，估价委托人对提供的资料的合法性、
真实性、完整性负责。

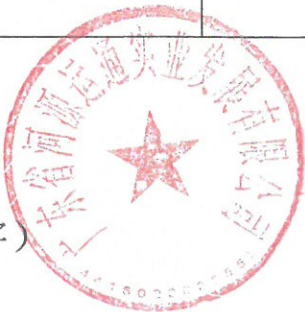
委托人	广东省河源运通实业发展有限公司
估价对象	河源市新市区火车站源城开发小区 站前路东面(金沟湾农贸市场)A7
估价目的	为委托方拟出租物业而提供租金价 格参考依据
价值时点	2025 年 7 月 28 日
估价要求 (估价报告提交日期要求等)	无
其他关于估价假设前提条件的 约定	无

估价委托人：

(盖章或签字)

联系电话：

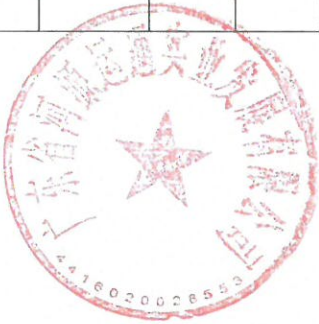
委托日期：2025 年 7 月 28 日

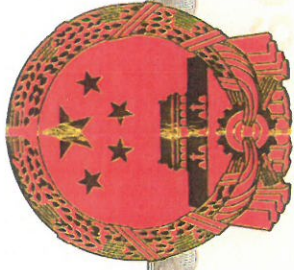


广东省河源运通实业发展有限公司拟出租物业清单

物业地址：河源市新市区火车站源城开发小区站前路东面(金沟湾农贸市场)A7

序号	权属人	地址	楼层\总楼层	用途	现状	装修状况	层高 (米)	建筑结构	面积(平 方米)
1	广东省河源运通实业发展有限公司	河源市新市区火车站源城开发小区站前路东面(金沟湾农贸市场)A7	1\3	店铺	空置	普通装修	3	框架结构	27.34
合计									27.34





营业执照

统一社会信用代码
914416021970246893

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 广东省河源运通实业发展有限公司
类型 有限责任公司(国有独资)
法定代表人 刘杲
注册资本 人民币贰亿壹仟万元
成立日期 1993年05月13日
营业期限 长期
住所 河源市新市区火车站建设大道南

经营范围 城市基础设施及社会事业投资与管理；土地整理；土地经营及管理；土地收购；房屋租赁业务；建筑材料批发与零售；对非金融市场的实业投资；房地产开发；工业与民用建筑施工；公用工程施工；园林绿化；物业管理；城乡基础设施的投资、建设、经营和管理；广告经营；市场管理服务；停车场服务；水力发电。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：水资源管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2021年08月26日

特别提醒：
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统填报上一年度年报信息



统一社会信用代码
9144030075863033XE

营业执照

(副本)



名称 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 梁小军

成立日期 2004年03月01日

住所 深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路57号侨福大厦4F

- 重要提示**
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
 2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
 3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



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



房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字壹0200024

企业名称: 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码: 9144030075863033XE

法定代表人: 梁小军

注册地址: 深圳市福田区莲花街道梅岭社区新闻路57号侨福大厦7DC、H

有效期: 至 2026年10月12日

备案等级: 一级



先关注广东住房和城乡建设厅
微信公众号, 进入“码建办事”主界面
查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年10月12日



注册房地产估价师注册证书复印件

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. 00225236	姓名 / Full name 梁小军 性别 / Sex 男 身份证件号码 / ID No. 632825196807100019 注册号 / Registration No. 6319980001 执业机构 / Employer 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司 有效期至 / Date of expiry 2025-12-06 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. 00225237	姓名 / Full name 周娜 性别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 450104197304150566 注册号 / Registration No. 4420080011 执业机构 / Employer 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司 有效期至 / Date of expiry 2025-12-06 持证人签名 / Bearer's signature
---	--