



## 致估价委托人函

河源市源城区国有资产经营有限公司：

受贵方委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则，对河源市源城区长塘路 19 号右边门店第四、五卡的房地产市场租金价格进行评估，估价目的是为委托方确定房地产租金价格提供参考依据而评估房地产市场租金价格。

本公司注册房地产估价师根据评估目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选取比较法作为估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算、比较，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在价值时点 2026 年 04 月 21 日的市场租金价格详见下表：

房地产市场租金评估明细表

地址	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼层	评估租金 (元 /m <sup>2</sup> ·月)	月租金总价 (元/月)
河源市源城区长塘路 19 号右边门店第四、五卡	商铺	40.30	第 1 层	54.00	2,176

月租金总价大写：人民币贰仟壹佰柒拾陆元整

特别说明：

- 1、截止至价值时点，本次以委托方提供的《评估委托书》、《河源市源城区国有资产经营有限公司拟租赁物业清单》记载为依据，由委托方保证其数据的真实性和准确性，如最终与实际数据不一样，需要重新评估，我司不承担任何法律责任。
- 2、因委托方未提供估价对象的权属资料，本估价未对其归属进行认定，我公司以委托方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。
- 3、本次估价结果仅为委托方提供参考使用，不作为其他依据。

广东博邦资产土地房地产价格鉴证评估有限公司

2026 年 04 月 22 日



## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2
(一) 一般假设 .....	2
(二) 未定事项假设 .....	3
(三) 背离事实假设 .....	3
(四) 不相一致假设 .....	3
(五) 依据不足假设 .....	3
(六) 估价报告使用限制 .....	3
三、房地产估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	7
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价原则 .....	7
(八) 估价依据 .....	8
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	11
(十二) 实地查勘期 .....	12
(十三) 估价作业日期 .....	12
(十四) 估价报告应用有效期 .....	12

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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；

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、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害，现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；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价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、估价委托方未能提供估价对象的《不动产权证书》，注册房地产估价师对估价委托方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方提供的有关情况和资料的真实性，本次评估假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予关注，估价对象可能存在的安全隐患无相应的专业机构进行鉴定、检查，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《评估委托书》、《河源市源城区国有资产经营有限公司拟租赁物业清单》记载建筑面积大体相当。

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，即满足以下条件：

（1）交易双方是自愿地进行交易的；

（2）交易双方是出于利己动机进行交易的；

（3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识；

（5）该房地产可以继续使用，在此期间物业价值将保持稳定；

（6）不考虑特殊买家的额外出价。

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。

## （二）未定事项假设

1、委托方提供的《评估委托书》、《河源市源城区国有资产经营有限公司拟租赁物业清单》未记载房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 1998 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、委托方提供的《评估委托书》、《河源市源城区国有资产经营有限公司拟租赁物业清单》已记载估价对象用途为商铺，无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

本次估价价值时点为 2026 年 04 月 21 日，实地查勘日期为 2026 年 04 月 21 日，价值时点与实地查勘日期一致，无背离事项假设。

## （四）不相一致假设

估价对象无不相一致情况。

## （五）依据不足假设

因委托人未能提供估价对象的《不动产权证》，本次以委托人提供的《评估委托书》、《河源市源城区国有资产经营有限公司拟租赁物业清单》记载为依据。

## （六）估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，报告相关意见和结论仅供参考，不对其他用途和目的负责。

2、估价报告使用期限应自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期内，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评估。

3、本估价结果为房地产市场租金价格，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施使用条件价值，不包括动产、债权、债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。该土地使用权或包括的配套设施等若与房屋分割处置时，本结果无效。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，受托机构不承担责任。

5、未经本公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或审查备案部门以外的单位和个人提供。

6、如发现本评估报告内的文字或数字因为校印或其他原因出现误差等，请委托方通知本公司进行更正，否则，报告误差部分及受影响部分无效。

7、本报告由广东博邦资产土地房地产价格鉴证评估有限公司负责解释。

## 三、房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

名称：河源市源城区国有资产经营有限公司

### （二）估价机构

机构名称：广东博邦资产土地房地产价格鉴证评估有限公司

法定代表人：谭伟红

住所：惠州市下埔路3号广发证券大厦第10楼

统一社会信用代码：914413026730828056

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0800103

有效期限：2026年07月05日止

### （三）估价目的

为委托方确定房地产租金价格提供参考依据而评估房地产市场租金价格。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象范围为河源市源城区长塘路19号右边门店第四、五卡的房地产（建筑面积40.30平方米）。

## 2、权益状况及实物状况

根据委托方提供的《评估委托书》、《河源市源城区国有资产经营有限公司拟租赁物业清单》记载及注册房地产估价师获知的其他相关权益状况如下：

估价对象权益状况明细表

《不动产权证书》编号	无		
委托人	河源市源城区国有资产经营有限公司		
房屋坐落	河源市源城区长塘路19号右边门店第四、五卡		
建筑结构	钢筋混凝土结构	竣工日期	约1998年
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	40.30	总楼层/所在楼层	共2层/第1层
现状用途	商铺	楼龄	约28年

估价对象实物状况表

朝向	朝北	楼层面	现浇
使用状况	空置	用途	商铺
外立面装修	铝塑板	楼地面装修	抛光砖
内面墙装修	扫白	天棚装修	乳胶漆、石膏板吊顶
门	卷闸门、玻璃门	窗	铝合金窗
层高	约5米	采光、通风情况	良好
水电设备	水电设施完善	有无电梯	无
维护保养	一般	有无物业公司	无

## 3、区域状况

估价对象位于长塘路，属于新江街道，区域内有城市花园、锦绣花园、星河湾畔等成熟住宅小区。

交通条件：估价对象北临长塘路，与市汽车客运站(长塘路站)公

交站点距离约为 100 米，有 1 路、3 路、4 路等多路公交车通过，交通较便利。

自然人文环境：该片区市政绿化率较高，自然环境较好，人文环境较好。

基础、配套设施状况：该片区供水、排水、供电、通气、通讯等市政基础设施完善，有长塘路中英文幼儿园、光明眼科医院、河源儿童城、河源市公安局源城分局等公共服务配套设施较齐全。

## （五）价值时点

此次估价以委托方确定的日期作为价值时点，即价值时点为 2026 年 04 月 21 日。

## （六）价值类型

本估价报告出具的公开市场租金价值是指估价对象于价值时点 2026 年 04 月 21 日，对应估价对象法定条件下及符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场租金价值。

## （七）估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

评估价值应为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。

### 2、合法原则

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、价值时点原则

评估价值应为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。

### 4、替代原则

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的原则。

### 5、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳状况下的价值或价格的原则。

## （八）估价依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自2019年04月23

日起施行)；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

(6) 《国有资产评估管理法》(2020年国务院令 第732号)；

(7) 《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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,2020年1月1日起施行)；

(8) 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,自2009年5月1日起施行)；

(9) 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019年3月2日修正版)；

(10) 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 第14号)；

(11) 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部第97号令)；

(12) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

(13) 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号)；

(14) 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令 第32号令)；

(15)《河源市市属国有企业国有资产租赁管理办法(试行)》(自2021年3月15日起施行)。

## 2、技术规程

- (1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

## 3、其它资料

- (1)《评估委托书》复印件；
- (2)《河源市源城区国有资产经营有限公司拟租赁物业清单》复印件；
- (3)委托人《营业执照》复印件；
- (4)注册房地产估价师现场勘察调查获得的实况和资料；
- (5)当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (6)估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

## (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

根据本次估价目的，同时结合注册房地产估价师现场勘查情况及

估价对象的具体情况，遵循估价原则，按照估价程序，运用专业知识和经验，并对影响房地产价格的因素进行综合分析后，本次评估采用比较法测算得出房地产租金价值。

比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

### （十）估价结果

经过估算评定，估价对象在价值时点 2026 年 04 月 21 日的市场租金价格详见下表：

房地产市场租金评估明细表

地址	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼层	评估租金(元 /m <sup>2</sup> ·月)	月租金总价 (元/月)
河源市源城区长塘路 19 号右边门店第四、五卡	商铺	40.30	第 1 层	54.00	2,176
月租金总价大写：人民币贰仟壹佰柒拾陆元整					

特别说明：

1、截止至价值时点，本次以委托方提供的《评估委托书》、《河源市源城区国有资产经营有限公司拟租赁物业清单》记载为依据，由委托方保证其数据的真实性和准确性，如最终与实际数据不一样，需要重新评估，我司不承担任何法律责任。

2、因委托方未提供估价对象的权属资料，本估价未对其归属进行认定，我公司以委托方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。

3、本次估价结果仅为委托方提供参考使用，不作为其他依据。

(十一) 注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
李建滨	4420170041	李建滨	2026年04月22日
邝振隆	4420240132	邝振隆	2026年04月22日

(十二) 实地查勘期

2026年04月21日。

(十三) 估价作业日期

2026年04月21日至2026年04月22日。

(十四) 估价报告应用有效期

估价报告使用期限应自估价报告出具之日起为壹年，即2026年04月22日起至2027年04月21日止。

## 四、附件

- (一) 《评估委托书》（复印件）
- (二) 《租赁物业清单》（复印件）
- (三) 委托人《营业执照》（复印件）
- (四) 估价对象实地查勘照片及位置示意图
- (五) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 评估委托书

广东博邦资产土地房地产价格鉴证评估有限公司：

为实施估价对象的  抵押贷款  挂牌出让  转让  司法  
处置  其他（租金评估）工作，兹委托 广东博邦资产土地房地产  
价格鉴证评估有限公司 按照下列条件对物业进行评估。具体如下：

委托约定事项：

1. 估价对象：河源市源城区长塘路19号右边门店第四、五卡
2. 委托人：河源市源城区国有资产经营有限公司
3. 建筑面积：40.30平方米
4. 设定用途：商铺
5. 价值时点：2026年4月21日
6. 特殊事项说明：委托方对提供的资料的合法性、真实性、完整性负责，提供的资料详见附件。

委托方：

（盖章或签字）

2026年4月21日



河源市源城区国有资产经营有限公司拟租赁物业清单

物业地址：河源市源城区河源大道南133号港源商业楼第11、12卡

价值时点：2026年4月21日

序号	建筑物	用途	楼层	面积（平方米）
1	河源市源城区长塘路19号右边门店第四、五卡	商铺	第1层	40.30
	合计	/	/	40.30



# 营业执照

统一社会信用代码

91441602721136178U



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 河源市源城区国有资产经营有限公司

注册资本 人民币陆佰万元

类型 有限责任公司(国有独资)

成立日期 2000年05月31日

法定代表人 吴雨

住所 河源市源城区河源大道南15号

经营范围 城市管理；物业管理；园林绿化服务；车辆运行及看护管理；房屋修缮服务；停车场服务；房地产经纪服务；房屋租赁业务；会务服务；机关后勤及维护服务；资源经营和管理；资产经营和管理。  
(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 年09 月22 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



项目地址:河源市源城区长塘路19号右边门店第四、五卡



临近道路



临近道路



所在幢



大门



室内



室内



室内



室内

委托人：河源市源城区国有资产经营有限公司  
项目地址：河源市源城区长塘路 19 号右边门店第四、五卡

统一社会信用代码  
914413026730828056

## 登记通知书

(粤惠)登字(2025)第44130012500061433号

广东博邦资产土地房地产价格鉴证评估有限公司:

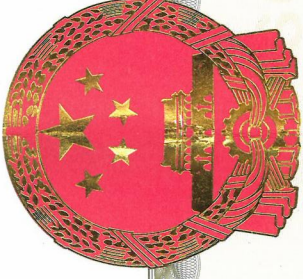
你单位提交的变更 登记申请材料齐全,符合法定形式,我局予以登记。

经核准的变更登记事项如下:

登记事项	变更前内容	变更后内容
名称	广东博邦资产土地房地产评估有限公司	广东博邦资产土地房地产价格鉴证评估有限公司
住所	惠州市下埔路3号广发证券大厦第10楼A、E、F、G、H写字楼	惠州市下埔路3号广发证券大厦第10楼
经营范围	一般项目: 房地产评估; 土地调查评估服务; 资产评估; 物业管理; 房地产经纪; 不动产登记代理服务; 社会稳定风险评估; 规划设计管理; 工程管理服务; 工业互联网数据服务; 信息系统集成服务; 数据处理和存储支持服务; 软件开发; 软件外包服务; 房地产咨询; 信息技术咨询服务; 科技中介服务; 承接档案服务外包; 办公服务; 房屋拆迁服务; 政策法规课题研究; 财政资金项目预算绩效评价服务; 生态资源监测; 公共资源交易平台运行技术服务; 土地整治服务; 地理遥感信息服务; 生物质能技术服务; 企业形象策划; 创业投资(限投资未上市企业); 对外承包工程; 市场调查(不含涉外调查)。(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)许可项目: 国土空间规划编制; 测绘服务。(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,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: 房地产评估; 土地调查评估服务; 资产评估; 物业管理; 房地产经纪; 不动产登记代理服务; 社会稳定风险评估; 规划设计管理; 工程管理服务; 工业互联网数据服务; 信息系统集成服务; 数据处理和存储支持服务; 软件开发; 软件外包服务; 房地产咨询; 信息技术咨询服务; 科技中介服务; 承接档案服务外包; 办公服务; 房屋拆迁服务; 政策法规课题研究; 财政资金项目预算绩效评价服务; 生态资源监测; 公共资源交易平台运行技术服务; 土地整治服务; 地理遥感信息服务; 生物质能技术服务; 企业形象策划; 创业投资(限投资未上市企业); 对外承包工程; 市场调查(不含涉外调查); 价格鉴证评估; 海洋环境服务; 环保咨询服务。(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)许可项目: 国土空间规划编制; 测绘服务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

特此通知。





统一社会信用代码

914413026730828056

# 营业执照

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 广东博邦资产土地房地产价格鉴证评估有限公司

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 2008年04月02日

法定代表人 谭伟红

住所 惠州市下埔路3号广发证券大厦第10楼

经营范围

一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；物业管理；房地产经纪；不动产登记代理服务；社会稳定风险评估；规划设计；工程管理服务；工业互联网服务；软件开发；信息系统集成服务；数据处理和存储服务；工业软件开发；软件外包服务；房地产业务；信息技术咨询服务；科技中介服务；承接档案服务外包；办公服务；房屋拆迁服务；政策课题研究；财政资金管理；预算编制；绩效评价服务；生态资源监测；公共事务管理；企业管理咨询；土地整治服务；地理遥感信息服务；生物质能技术服务；企业形象策划；创业投资（限投资未上市企业）；对外承包工程；市场调查（不含涉外调查）；价格鉴证评估；海洋环境服务；环保咨询服务。（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）许可项目：国土空间规划编制；测绘服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关

2025

年11





# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0800103

企业名称：广东博邦资产土地房地产价格鉴证评估有限公司

统一社会信用代码：914413026730828056

法定代表人：谭伟红

注册地址：惠州市下埔路3号广发证券大厦第10楼

有效期：至2026年07月05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：2025年12月05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. 00305339

姓名 / Full name

李建滨

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441322198510284634

注册号 / Registration No.

4420170041

执业机构 / Employer

广东博邦资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2029-01-26

持证人签名 / Bearer's signature



39

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，执行房地产权估价业务，有权在房地产权估价报告上签字。

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. 00302776

姓名 / Full name

卢振隆

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441602198512080214

注册号 / Registration No.

4420240132

执业机构 / Employer

广东博邦资产评估有限公司  
广东博邦资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-10-28

持证人签名 / Bearer's signature