

# 房地产估价报告

**估价项目名称：**河源市源城区化龙路 F 栋第 2 层房地产市场租金价格估价报告

**估价委托方：**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）

黎东泽（注册号 4420170045）

**估价报告出具日期：**二〇二六年四月二十四日

**估价报告编号：**深长基评字(2026)第 E002 号



## 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

**公司地址：**深圳市福田区梅林街道梅丰社区梅秀路 1 号中粮福田大悦广场 1 栋 A 座 1402

**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，我公司对位于河源市源城区化龙路 F 栋第 2 层房地产的市场租赁价格进行估价，估价目的是为委托方内部决策而提供市场租赁价格参考依据。

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 2026 年 04 月 21 日，估价对象月租金总额合计为 RMB8,600 元，大写人民币捌仟陆佰元整。年租金总额合计为 RMB103,200 元，大写人民币壹拾万零叁仟贰佰元整。详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

估价对象	出租面积 (m <sup>2</sup> )	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	月租金估价总值 (元/月)	年租金估价总值 (元/年)
河源市源城区化龙路 F 栋第 2 层	860.00	10	8,600	103,200

特别说明：

1、本次评估以委托方提供的《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。

4、本次估价结果仅为委托方提供市场租赁价格参考使用，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：梁小云

二〇二六年四月二十四日



## 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 .....	5
(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) 估价委托方 .....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的 .....	6
(四) 估价对象 .....	7
(五) 价值时点 .....	15
(六) 价值类型 .....	15
(七) 估价原则 .....	15
(八) 估价依据 .....	16
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	18
(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：

1、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。

2、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。

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益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

4、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，本次估价以估价委托方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、本次评估的价值时点按委托方提供的《评估委托书》记载为：2026 年 04 月 21 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

因委托方未能提供《不动产权证书》，本次以委托方提供的《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，提醒报告使用者注意。

## （六）估价报告使用限制

1、本估价报告估价结果为委托方内部决策而提供市场租赁价格参考依据，按照既定目的提供给估价委托方使用，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租赁价格，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租赁价格，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) 估价委托方

委托方名称：广东省河源运通实业发展有限公司

统一社会信用代码：914416021970246893

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

#### (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：深圳市福田区梅林街道梅丰社区梅秀路 1 号中粮福田大悦广场 1 栋 A 座  
1402

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内部决策而提供市场租赁价格参考依据。

#### (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		河源市源城区化龙路 F 栋第 2 层
土地实物状况描述	宗地代码	---
	面积	---
	四至	东至太平新街, 南至长塘路, 西至楼宇, 北至石苟巷
	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		河源市源城区化龙路 F 栋第 2 层
建筑物实物状况描述	出租面积 (m <sup>2</sup> )	860.00
	现状	暂空置
	所在楼层	第 2 层
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	层高	标准层高
	空间布局	平面
	设施及设备	水电安装、消防设备
	维护状况	维护及保养状况一般

建筑 实物 状况 描述	室内 装修 状况	外墙	墙砖
		内墙	刷白
		天花	刷白
		地面	地砖、水泥地
		门窗	铝合金窗、木夹板门、防盗门
	完损状况	约七成新	
	其它	——	

### 3、估价对象他项权利设立情况

本次估价为项目市场租赁价格估价，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		河源市源城区化龙路 F 栋第 2 层
位置 状况	坐落	河源市源城区化龙路
	方位	河源市源城区北部
交通 状况	道路状况	近长塘路，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“长塘路”公交站牌，1、3、4、5、6、7、8 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，自然环境较好
	人文环境	周边人口素质一般，治安状况一般
	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	周边有下城小学、上角小学、翔丰商业广场、化龙商业中心等，配套设施完善度较高。

## 5、估价对象所在城市概况

河源，亦称槎城，广东省地级市、深圳都市圈城市。地处广东省东北部、东江中上游、韩江上游，全市面积 1.57 万平方公里。辖 1 个区、5 个县，另设河源国家高新区、江东新区。根据第七次人口普查数据，有常住人口数 283.77 万。

河源水环境质量持续位居全省第一，万绿湖、青龙湖是华南第一大、广东第二大人工湖，万绿湖入选首批“中国好水”水源地。2018 年环境空气质量优良率居全省第二。钨矿、铁矿、萤石矿和稀土储量位居全省第一。2018 年 4 月，境内探明世界首个超大型独立铷矿床。

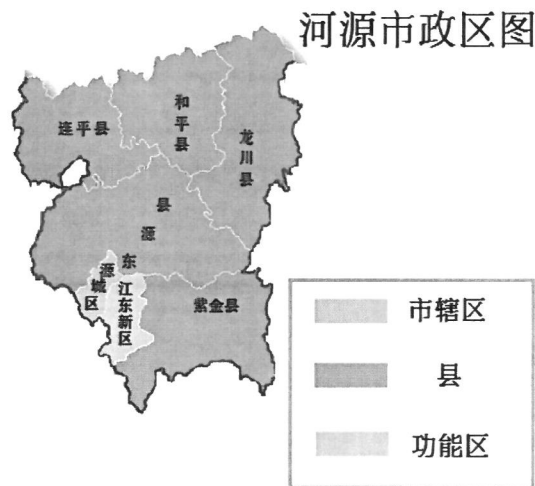
河源是全国文明城市提名城市、国家园林城市、国家卫生城市、中国优秀旅游城市、全国双拥模范城市、广东省文明城市、国家级生态保护与建设示范区、中国优质饮用水资源开发基地、中国节能减排二十佳城市。广东省社会科学院报告显示，2014 年至 2016 年，河源连续 3 年发展后劲排名全省第一。2019 年，河源在北部生态发展区 5 市区域竞争力排行中位列第一。

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。

城市简史：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 个村委员会、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，属南亚热带季风气候区，四季分明，气候温和，全年无霜期长达 355~360 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。

## 6、不动产市场状况

2025 年，河源市土地市场整体呈现供应量下降、成交量上升、土地出让金增长的态势，市场活跃度有所提升。

### （1）2025 年河源市土地供应与成交情况

全年共推出各类用地规划建筑面积 143.25 万平方米，同比下降 16.02%；但成交规划建筑面积达 129.15 万平方米，同比增长 13.96%。这表明尽管土地供应减少，但成交效率提高。

### （2）2025 年河源市土地成交价格与出让金

2025 年河源成交楼面均价为 144 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 14.29%；平均溢价率为 4.73%，较去年同期增长 4.72 个百分点。各类用地出让金总额达 1.86 亿元，同比增长 30.26%。

### （3）2025 年河源市住宅用地市场情况：

截至 2025 年第四季度，全市存量住宅用地共 67 宗，总面积 464.73 公顷。其中，东源县存量用地面积最大（168.68 公顷），江东新区和市本级区次之（分别为 107.16 公顷和 96.79 公顷）。

（4）2025 年河源市工业用地交易情况：2025 年 12 月 26 日，河源市挂牌出让 1 宗一类工业用地，位于源城区工业园龙岭大道南边，面积 0.26 公顷，成交价 78.62 万元，受让单位为广东东江产业投资有限公司。

总体来看，2025 年河源土地市场在供应收缩的背景下，通过价格上涨和溢价率提升，实现了出让金的显著增长，市场趋于理性。

### （5）2025 年河源市商品房市场分析

①商品房供应情况。1-12 月份，全市批准商品房预售面积 45.31 万 m<sup>2</sup>，同比下降 30.35%。其中批准住宅预售面积 40.59 万 m<sup>2</sup>，同比下降 35.38%，批准住宅预售套数 3244 套，同比下降 41.26%。

1-12 月份，市区批准商品房预售面积 12.80 万 m<sup>2</sup>，同比下降 33.15%。其中批准住宅预售面积 12.78 万 m<sup>2</sup>，同比下降 33.02%，批准住宅预售套数 1029 套，同比下降 37.86%。

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 104.21 万 $m^2$ ，同比下降 27.13%。其中新建住宅销售面积 82.60 万 $m^2$ ，同比下降 25.57%；新建住宅销售套数 6498 套，同比下降 26.50%。

1-12 月份，市区新建商品房销售面积 42.52 万 $m^2$ ，同比下降 23.73%。其中新建住宅销售面积 31.00 万 $m^2$ ，同比下降 18.29%；新建住宅销售套数 2479 套，同比下降 20.08%。

③新建商品房销售均价。1-12 月份，全市商品房销售均价 5189 元/ $m^2$ ，同比下降 1.55%，其中新建住宅销售均价为 5670 元/ $m^2$ ，同比增长 0.20%。

1-12 月份，市区新建商品房销售均价 5902 元/ $m^2$ ，同比增长 0.13%，其中新建住宅销售均价为 6833 元/ $m^2$ ，同比下降 5.41%。

④二手房交易情况。1-12 月份，全市二手房交易面积 188.14 万 $m^2$ ，同比增长 12.55%。其中二手住房交易面积 162.18 万 $m^2$ ，同比增长 11.63%；二手住房成交套数 12409 套，同比增长 11.83%。二手房交易均价 3522 元/ $m^2$ ，同比增长 1.53%，其中二手住房交易均价 3626 元/ $m^2$ ，同比下降 1.15%。

1-12 月份，市区二手房交易面积 103.93 万 $m^2$ ，同比增长 20.71%。其中二手住房交易面积 82.20 万 $m^2$ ，同比增长 17.86%；二手住房成交套数 6235 套，同比增长 17.38%。二手房交易均价 3824 元/ $m^2$ ，同比增长 0.20%，其中二手住房交易均价 4119 元/ $m^2$ ，同比下降 2.04%。

⑤商品房库存情况。至 12 月底，全市商品房库存面积 342.60 万平方米，环比 11 月份库存下降 1.04 万平方米，市区商品房库存面积 87.30 万平方米，环比 11 月份库存增加 2.13 万平方米。全市消化周期为 32.50 个月、市区消化周期为 21.38 个月。

综上数据分析：1-12 月份，河源市新建商品房销售面积同比下降，销售均价同比下降；二手房交易面积同比增长，交易均价同比增长。

## 7、城市社会经济发展状况

2025 年，河源市全市地区生产总值 1434.57 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.3%。其中，第一产业增加值 191.00 亿元，增长 5.0%；第二产业增加值 482.70 亿元，增长 2.4%；第三产业增加值 760.87 亿元，增长 3.4%。

农业生产稳中向好，畜牧业产值增长较快。2025 年，全市农林牧渔业总产值 295.90 亿元，同比增长 5.1%。其中：农业（种植业）产值 159.29 亿元，增长 2.4%；林业产值

60.26 亿元，增长 8.0%；牧业产值 61.36 亿元，增长 8.4%；渔业产值 9.21 亿元，增长 7.8%；专业及辅助性活动产值 5.77 亿元，增长 11.1%。

工业经济持续增长，采矿业增加值降幅收窄。2025 年，全市规上工业增加值同比增长 3.1%，增速比 1-11 月提升 0.5 个百分点。分三大门类看，规上制造业增加值同比增长 4.5%，增速比 1-11 月提升 0.4 个百分点；规上采矿业增加值同比下降 24.4%，降幅比 1-11 月收窄 5.4 个百分点；规上电力热力燃气与水生产和供应业增加值同比下降 1.3%。分行业看，全市在产的 34 个行业中，15 个行业增加值保持正增长，占比 44.1%。酒、饮料和精制茶制造业，黑色金属冶炼和压延加工业，电气机械和器材制造业，计算机、通信和其他电子设备制造业分别同比增长 55.9%、18.4%、10.9%和 3.2%。

固定资产投资同比下降，高技术制造业保持增长。2025 年，全市固定资产投资同比下降 16.5%。工业技改投资保持增长，全市工业投资同比下降 14.6%，其中：工业技改投资增长 2.2%；高技术产业（制造业）投资同比增长 4.7%，其中：医药、医疗设备及仪器仪表、电子及通信设备制造业分别增长 53.4%、20.4%和 5.8%。基础设施投资同比增长 5.8%，其中：公共设施管理业投资增长 8.9%。民间投资同比下降 13.0%，降幅比 1-11 月收窄 0.8 个百分点。商品房销售面积降幅扩大，全市商品房销售面积 86.99 万平方米，同比下降 34.4%，降幅比 1-11 月扩大 2.6 个百分点。

市场销售规模扩大，居民消费价格下降。2025 年，全市社会消费品零售总额 449.61 亿元，同比增长 2.0%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 355.27 亿元，增长 2.0%；乡村消费品零售额 94.35 亿元，增长 1.9%。按消费形态看，商品零售额 394.04 亿元，增长 2.0%；餐饮收入 55.57 亿元，增长 1.9%。家电通讯类商品持续增长，限上家用电器和音像器材类增长 51.9%，通讯器材类增长 49.4%。新能源汽车零售较快增长，限上汽车类商品零售下降 0.6%，但新能源汽车零售增长 11.3%。绿色智能化商品增速强劲，限上智能家用电器和音像器材零售增长 222.2%，可穿戴智能设备零售增长 73.8%，智能手机零售增长 48.0%。

2025 年，全市居民消费价格总指数（CPI）同比下降 0.9%。分类别看，八大类消费品价格呈“三升五降”：其他用品和服务类上涨 6.9%，衣着类上涨 2.3%，生活用品及服务类上涨 1.3%；医疗保健类下降 0.1%，教育文化和娱乐类下降 0.2%，居住类下降 1.3%，食品烟酒类下降 1.6%，交通和通信类下降 2.9%。

财政收支持续增长，贷款余额增速提高。2025 年，全市一般公共预算收入 95.34 亿元，按可比口径，增长 6.1%，其中：税收收入 53.55 亿元，按可比口径，增长 9.1%，占一般公共预算收入比重为 56.2%；非税收入 41.79 亿元，同比增长 2.4%。一般公共预算支出 386.30 亿元，同比增长 4.2%，其中：民生支出 295.21 亿元，同比增长 7.1%，占一般公共预算支出 76.4%。

12 月末，全市金融机构本外币存款余额 1958.89 亿元，同比增长 6.9%；金融机构本外币贷款余额 1965.12 亿元，同比增长 4.9%，增速比 11 月末提高 1.7 个百分点。其中，企（事）业单位贷款增长 13.7%，比 11 月末提高 4.6 个百分点。

### 8、经济发展状况（源城区）

根据河源市地区生产总值统一核算结果，2025 年源城区地区生产总值 558.74 亿元（行政辖区），按不变价格计算，同比增长 3.0%。其中，第一产业增加值 3.92 亿元，增长 7.5%；第二产业增加值 238.3 亿元，增长 4.3%；第三产业增加值 316.52 亿元，增长 2.1%。

指标	1-12月总量	增长(%)
地区生产总值（亿元）	558.74	3.0
#不含高新区、城东	329.42	3.9
农林牧渔业总产值（亿元）	6.13	7.7
#不含高新区、城东	5.96	9.2
规模以上工业增加值（亿元）	——	7.5
#不含高新区、城东	——	12.8
社会消费品零售总额（亿元）	180.52	1.1
#不含高新区、城东	164.39	0.4
建筑业总产值（亿元）	36.76	5.0
一般公共预算收入（亿元）	14.38	12.2
税收总收入（亿元）	35.97	1.2
进出口总额（亿元）	76.6	10.5

注：根据上级统计部门要求，规模以上工业增加值对外只公布增速：一般公共预算收入增速剔除财政体制调整影响。

附注：按照我国地区生产总值统一核算和数据发布制度规定，地区生产总值核算包括初步核算和最终核实两个步骤。经最终核实，2024 年源城区生产总值现价总量为 548.46 亿元，按不变价格计算，比上年增长 0.1%。

## （五）价值时点

本次估价的价值时点按委托方要求为 2026 年 04 月 21 日，本次查勘日期为 2026 年 04 月 21 日。

## （六）价值类型

### 1、价值类型

本次估价的价值类型：市场租赁价格。

### 2、价值定义

本次估价的市场租赁价格是指在价值时点无租约限制的公开市场情况下和设定使用条件下，咨询对象用于出租经营最可能获得的租金收益，其价格内涵不包含物业管理费、维护费等在出租经营过程中应由承租方负担的费用。

## （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、公平正直地估价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）估价委托方及相关单位提供的有关资料

1、评估委托书

2、委托方营业执照复印件

3、《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<sub>i</sub>—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**

根据估价委托方所提供的资料和估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,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 2026 年 04 月 21 日,估价对象月租金总额合计为 **RMB8,600 元**,大写人民币捌仟陆佰元整。年租金总额合计为 **RMB103,200 元**,大写人民币壹拾万零叁仟贰佰元整。详见《估价结果明细表》:

估价结果明细表

估价对象	出租面积 (m <sup>2</sup> )	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	月租金估价总值 (元/月)	年租金估价总值 (元/年)
河源市源城区化龙路 F 栋第 2 层	860.00	10	8,600	103,200

特别说明:

1、本次评估以委托方提供的《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

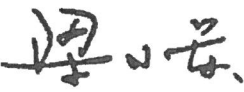
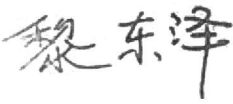
法律责任。

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。

4、本次估价结果仅为委托方提供市场租赁价格参考使用，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		2026 年 04 月 24 日
黎东泽	4420170045		2026 年 04 月 24 日

### (十二) 实地查勘期

二〇二六年四月二十一日

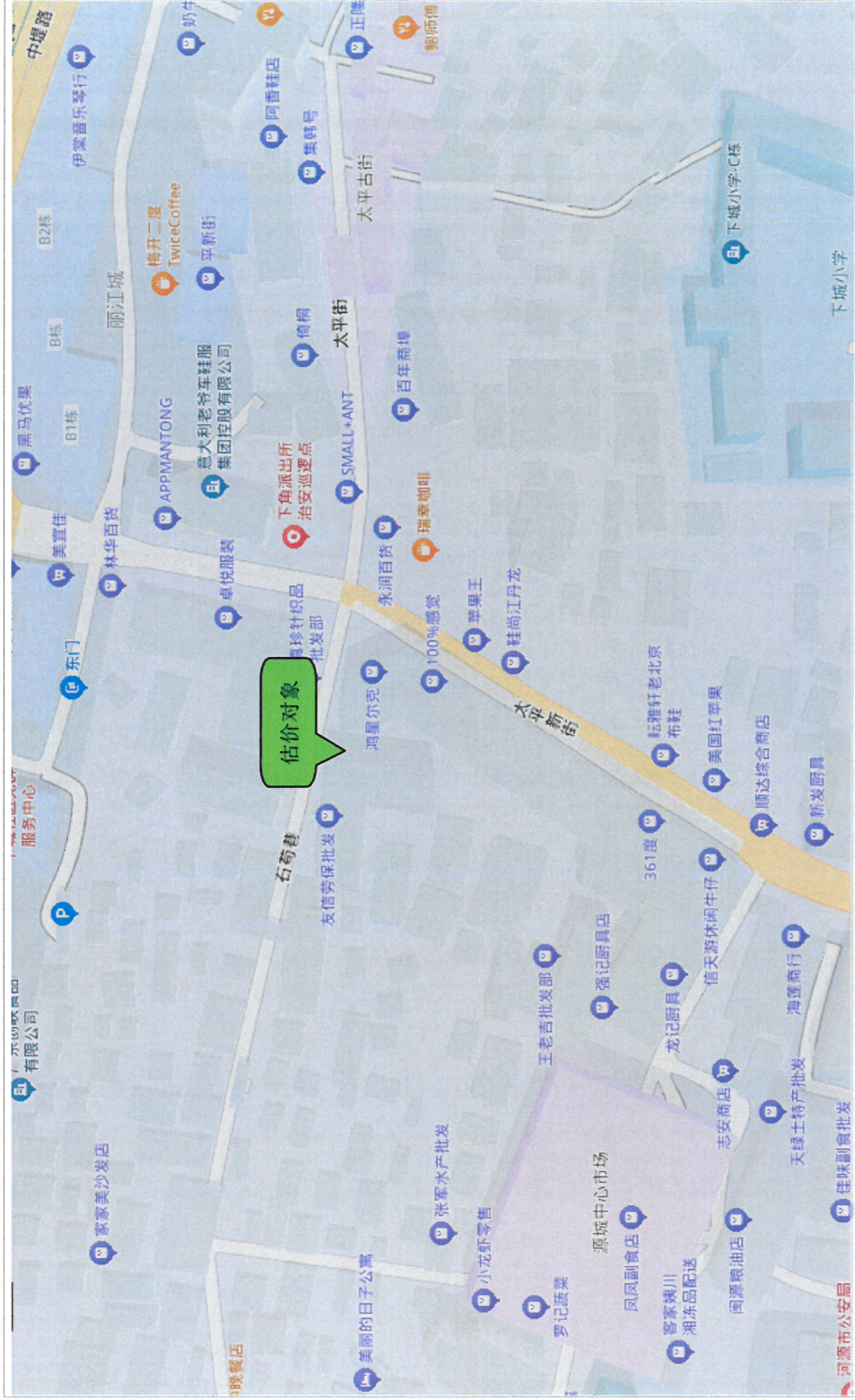
### (十三) 估价作业期

二〇二六年四月二十一日至二〇二六年四月二十四日

## 四、附 件

- (一) 估价对象位置图及照片
- (二) 《评估委托书》
- (三) 委托方营业执照复印件
- (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

估价对象位置示意图



# 估价对象相关照片



外观



内况



内况



内况



内况



内况



内况



周边路况

# 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	河源市源城区化龙路F栋第2层房地产
估价目的	为委托方内部决策而提供租金价格参考依据
价值时点	2026年4月21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

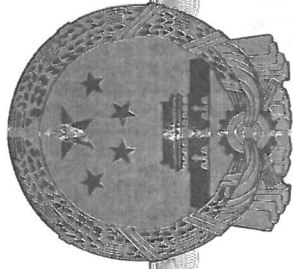
估价委托人

(盖章或签字)

联系电话:

委托日期: 2026年4月21日





# 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

注册资本 人民币贰亿壹仟万元

类型 有限责任公司(国有独资)

成立日期 1993年05月13日

法定代表人 刘杲

营业期限 长期

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；公用市政施工；园林绿化；物业管理；城乡基础设施的投资、建设、经营和管理；广告经营管理。许可项目：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）

住所 河源市新市区火车站建设大道南

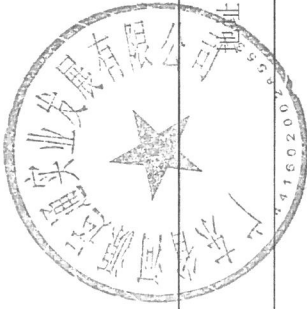


登记机关

特别提示：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

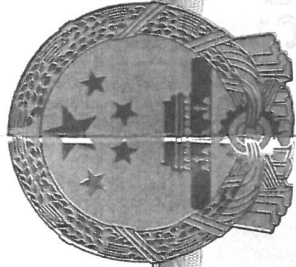
2021

年08月26日



广东省河源通实业发展有限公司拟出租物业清单

序号	地址	楼层\总楼层	现状用途	装修状况	层高 (米)	建筑结构	面积 (平方米)
1	河源市源城区化龙路F栋第2层房地产	2层\3层	仓库	普通装修	3	框架结构	860
合计							860



# 营业执照

统一社会信用代码

9144030075863033XE



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 深圳市福田区梅林街道梅丰社区梅秀路1号中粮福田大悦广场1栋A座1402

## 重要提示

- 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。
- 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，请登录左下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。
- 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



2026年04月01日



# 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4F

有效期：至2026年11月02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05月23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. 00305765

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  
2028-11-17

持证人签名 / Bearer's signature

18

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. 00305495

姓名 / Full name  
黎东萍

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
430523199010254374

注册号 / Registration No.  
4420170045

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  
2029-03-09

持证人签名 / Bearer's signature

17