

粤广信房评字【2026】第HY0003号

关于河源市源城区人民路38号下城小学
临街由西往东第7卡门店
市场租金价值评估

报告书

房地产估价报告

估价项目名称：关于河源市源城区人民路 38 号下城小学临街由西往东
第 7 卡门店市场租金价值评估

估价委托人：河源市源城区国有资产经营有限公司

房地产估价机构：广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡春鸣 注册号：3620040112

丁碧云 注册号：4420070116

估价报告出具日期：2026 年 06 月 09 日

估价报告编号：粤广信房评字【2026】第 HY0003 号

粤广信房评字【2026】第 HY0003 号

房地产租金评估结果明细表

价值时点：2026 月 06 月 06 日

估价机构：广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

估价委托人：河源市源城区国有资产经营有限公司

估价项目名称：关于河源市源城区人民路 38 号下城小学临街由西往东第 7 卡门店市场租金价值评估



序号	项目座落	物业类型	租赁用途	评估面积 (m ²)	市场租金价值			备注
					首年月租金单价 (元/m ² /月)	首年月租金价值 (元/月)	首年租金总值 (元/年)	
1	河源市源城区人民路 38 号下城小学临街由西往东第 7 卡门店	房产	商铺	30	141.00	4,230	50,760	
合计				30	--	4,230	50,760	

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业期	12
附件	13
(一) 估价对象位置图	13
(二) 估价对象实地查勘情况和相关照片	13
(三) 租赁评估委托函	13
(四) 估价机构营业执照和备案证书复印件	13
(五) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	13



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；
- 3、我们与本估价报告中的被估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、没有人对本评估报告提供重要的专业帮助。
- 5、我们依照中华人民共和国国家标准《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）进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、由于委托方未办理《不动产权登记证书》，提供了《租赁评估委托函》及相关资料，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查权属资料原件，并未能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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以估价委托人提供的《租赁评估委托函》所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、由于委托方未办理《不动产权登记证书》，本次评估涉及的建筑面积、出租用途等均以委托方提供的《租赁评估委托函》记载的相关数据为准，若与实际不符则估价结果应做相应调整或重估。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）租赁双方是自愿地进行交易的；
- （2）租赁双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）租赁双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）租赁双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）在此期间物业价值将保持稳定。

5、估价对象位置、评估范围及使用状况等，均以领勘人描述为准，本次估价时以此为前提进行评估，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。



（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、由于委托方未办理《不动产权登记证书》，提供了《租赁评估委托函》及相关资料，但无法提供权属证书原件以供查阅，我司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次估价假设估价委托人提供的权属资料复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

2、由于委托方未办理《不动产权登记证书》，本次评估涉及的建筑面积、出租用途等均以委托方提供的《租赁评估委托函》记载的相关数据为准，若与实际不符则估价结果应做相应调整或重估。

（六）估价报告使用限制及其它事项说明

1、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的（为委托方拟确定出租底价事宜提供房地产市场租金价值参考依据）下使用，不得做其他用途，亦不对其他用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、本估价报告包括致委托人函、注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告及附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

4、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律法律责任。

5、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二六年六月九日



至二〇二七年六月八日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

6、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、本次估价报告租金价值为估价对象在公开市场状况并满足报告所述的估价假设及限制条件下的租金价值，非为实际成交租金，实际成交租金应为租赁双方通过合法途径及谈判确定。



	四至	东至中山大道，南至人民路，西至太平新街，北至中堤路
	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	规则四边形
	基础设施完备程度	较完善
	地形地势	地形平坦
	开发程度	宗地内外已达“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地内土地平整

3、建筑物实物状况

名称		河源市源城区人民路 38 号下城小学临街由西往东第 7 卡	
		门店	
建筑物 实物状 况描述	出租面积 (m ²)	30	
	出租用途	商铺	
	所在楼层	第 1 层	
	建筑结构	框架结构	
	层高	标准层高	
	临路状况	一面临路	
	人流量	较大	
	空间布局	平面布局	
	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	
	室内装 修状况	外墙	条形砖
		内墙	乳胶漆
		天花	吊顶
		地面	地砖
门窗		卷闸门	
完损状况	约七成新		
其它	——		

4、估价对象他项权利设立情况

本次估价对象为租赁价格评估，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。

5、估价对象区位状况描述表

名称		河源市源城区人民路 38 号下城小学临街由西往东第 7 卡门店
位置状况	坐落	河源市源城区人民路 38 号下城小学临街由西往东第 7 卡门店
	方位	位于河源市源城区北部，人民路北侧
交通状况	道路状况	近人民路，此段为双向 2 车道，交通状况一般，车流量较大
	出入可利用交通工具	附近有“街心花园”公交站，有 1 路、3 路、4 路、5 路、8 路、11 路、102 路、117 路等公交经过，交通便捷度较好
	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	周边人口素质较高，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	周边有下城小学、源城区机关幼儿园、中心市场、太平古街、河源农村商业银行、地王大厦等，配套设施完善度较高。

(五) 价值时点

根据估价委托人提供的《租赁评估委托函》，本次价值时点设定为 2026 年 06 月 06 日。

(六) 价值类型

本次评估采用公开市场租金标准，是指估价对象于价值时点二〇二六年六月六日在正常市场条件下进行公开合理租赁的前提下及符合报告所述之假设和限制条件下所能体现的公开市场租金价值。



(七) 估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，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，即要求评估价值对各方评估利害关系人均是公平合理。所谓“独立”，是要求评估师和评估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、实践经验和职业道德进行评估。所谓“客观”，是要求估价师和估价机构在评估中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物本来的面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，是要求估价师和估价机构在评估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。

本次参与评估的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，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，依据自己的专业知识、实践经验和职业道德进行评估，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见，参与评估的注册房地产估价师和估价机构在评估中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，本次估价遵循了独立、客观、公正原则。

2、合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。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、有关批文和合同等（如规划意见书、建设用地使用权出让招标文件、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）。房地产之所以要遵循合法原则，是因为房地产状况不同，特别是实物状况、区位状况相同的房地产，如果权益状况不同，评估价值会有所不同。

根据估价委托人提供的资料，估价对象出租用途为商铺，本次估价按出租用途进行评估，相关假设为依法判定作出，故本次估价遵循了合法原则。

3、价值时点原则

价值时点原则是指要求估价结果是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。本次估价结果是估价对象在合法用途并正常使用的条件下，于2026年06月06日的租金市场价值，遵循了价值时点原则。

4、替代原则

替代原则是指要求估价结果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。

本次估价中，运用比较法测算估价对象租金市场价值。上述方法遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。



估价对象出租用途为商业，根据估价对象现状及估价委托人提供的产权资料，结合估价对象所在区域发展状况，估价对象在满足合法原则的前提下，按出租用途为最高最佳使用。估价专业人员在此前提下进行评估测算，遵循了最高最佳利用原则。

（八）估价依据

本次评估依据国家及地方人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

- （1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号 2016 年 12 月 1 日起实施）；
- （2）《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《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）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（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《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）；
- （4）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- （5）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号，2019 年 4 月 23 日第二次修订实施）。

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）《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011 年 6 月起试用）。

3、估价委托人提供的资料

- （1）《租赁评估委托函》；
- （2）《评估委托合同》。



4、其他资料

- (1) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- (2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

本次估价选择了比较法对估价对象市场租金价值进行评估。

比较法是指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

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选取比较法确定委托估价对象在价值时点二〇二六年六月六日的首年月租金市场单价为RMB 141.00 元/m²/月，首年月租金市场价值为RMB4,230 元（个位取整），大写人民币肆仟贰佰叁拾圆整，首年年租金市场总值为RMB50,760 元（个位取整），大写人民币伍万零柒佰陆拾圆整，详见评估结果明细表。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡春鸣	3620040112	胡春鸣	2026年06月09日
丁碧云	4420070116	丁碧云	2026年06月09日

(十二) 实地查勘期

二〇二六年六月六日



广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

报告编号：粤广信房评字【2026】第HY0003号

(十三) 估价作业期

二〇二六年六月六日至二〇二六年六月九日。



附件

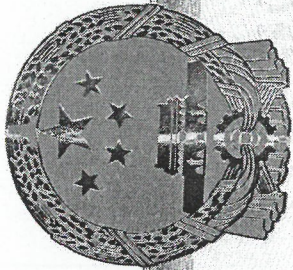
- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 委托方营业执照复印件
- (四) 租赁评估委托函
- (五) 估价机构营业执照和备案证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象区位图



估价对象照片





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”，了解更多信息、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

类型 有限责任公司(国有独资)

法定代表人 吴雨

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；资产管理；资产管理活动；（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）

注册资本 人民币陆佰万元

成立日期 2000年05月31日

住所 河源市源城区河源大道南15号



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

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

租赁评估委托函

广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司：

我方拟进行物业出租，现委托你公司对河源市源城区人民路 38 号下城小学临街由西往东第 7 卡门店的市场租金价值进行评估，评估目的是为我方拟进行物业出租而了解评估对象的市场租金价值提供参考。特对委托对象情况进行如下说明：

1、评估范围：河源市源城区人民路 38 号下城小学临街由西往东第 7 卡门店，拟出租建筑面积 30 平方米。

2、拟出租用途：商铺。

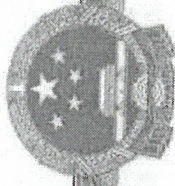
3、评估目的：为委托人拟进行物业出租而了解评估对象的市场租金价值提供参考。

4、评估基准日：2026 年 6 月 6 日。

委托人（盖章）：河源市源城区国有资产经营有限公司

2026 年 6 月 6 日





营业执照

(副本)

编号: S0612020046940G(1-1)

统一社会信用代码

91440000749187399P



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 广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈小斌

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

注册资本 伍佰万元(人民币)

成立日期 2003年04月17日

住所 广州市越秀区环市东路371-375号南楼1802房



登记机关

2024年08月27日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>

市场主体每年至少通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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: 粤房估备字壹0100025

企业名称: 广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91440000749187399P

法定代表人: 陈小斌

注册地址: 广州市越秀区环市东路371-375号南楼1802房

有效期: 至2028年09月01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:



发证日期: 2025年09月01日

全国房地产市场数据公共服务平台查询网址: <http://jzsc.mohurd.gov.cn>
广东省建设行业数据开放平台查询网址: <https://skyp1.gdic.net>

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. 00297669

姓名 / Full name

胡春鸣



性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

362101196702010645

注册号 / Registration No.

3620040112

执业机构 / Employer

广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-11

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.



No. 00274077



姓名 / Full name

丁碧云

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

360104197601311969

注册号 / Registration No.

4420070116

执业机构 / Employer

广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-06-19

持证人签名 / Bearer's signature