

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：方正房评字[2026]第 0211 号

项目名称：河源市源城区上城环城东 86 号第一至四卡门店及
二至三层住宅市场租赁价格估价

估价委托人：河源市尚诚建设发展有限公司

估价机构：广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：甘 文（注册号：4420020175）

林林波（注册号：4420100043）

估价报告出具日期：二〇二六年八月五日

广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司

地址：广州市南沙区东耀街 1 号 1501 房自编 03 号

电话：020-38800375

邮箱：3297233706@qq.com

目 录

一、致估价委托人函	2
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
四、估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价对象	9
(四) 估价目的	11
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价依据	11
(八) 估价原则	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	15
(十一) 房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业日期	16
(十四) 估价报告应用的有效期	16
五、附件	
1、评估委托书复印件	
2、评估清单复印件	
3、估价委托人事业单位法人证书复印件	
4、委估房地产位置图	
5、房地产价格评估机构营业执照复印件	
6、房地产价格评估机构资格证书复印件	
7、房地产估价师注册证复印件	
8、委估房地产实地拍摄照片	

一、致估价委托人函

河源市尚诚建设发展有限公司：

承蒙贵中心委托，本公司对位于河源市源城区上城环城东 86 号第一至四卡门店及二至三层住宅的市场租赁价格进行了估价，为估价委托人在设定条件下拟对外招租需要提供市场租赁价格作参考依据。

根据《房地产估价规范》，估价人员根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，对现场进行了查勘与市场调查，采用比较法进行估算，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验并分析影响估价对象价值的因素，确定估价对象于价值时点 2026 年 08 月 03 日在本估价报告的假设和限制条件下的月租金总额为人民币 13,560 元（大写：人民币壹万叁仟伍佰陆拾元整），年租金总额为人民币 162,720 元（大写：人民币壹拾陆万贰仟柒佰贰拾元整）。

房地产估价结果明细表

序号	权利人	坐落	楼层	用途	面积 (㎡)	单价 (元/㎡·月)	月租金价 值(元)	年租金价 值(元)
1	河源市 尚诚建 设发展 有限公 司	河源市源城区 上城环城东 86 号第一卡	第一层	商业	40.00	72	2,880	34,560
2		河源市源城区 上城环城东 86 号第二卡	第一层	商业	40.00	72	2,880	34,560
			第二层	住宅	170.00	6	1,020	12,240
3		河源市源城区 上城环城东 86 号第三卡	第一层	商业	40.00	72	2,880	34,560

广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司

4		河源市源城区 上城环城东 86 号第四卡	第一层	商业	40.00	72	2,880	34,560
			第三层	住宅	170.00	6	1,020	12,240
合计:					500.00	—	13,560	162,720

详细结果见“房地产估价结果报告”。

(本估价报告一式四份,送估价委托人三份,本公司存档一份)。

此致!

广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:



二〇二六年八月五日

二、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在方正房评字[2026]第 0211 号评估报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、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，但受到本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本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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，撰写本估价报告；没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 5、于 2026 年 08 月 03 日，估价人员对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、本评估价格是现时租赁价格，未考虑将来市场价格的波动及税费率的影响

参与估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	盖 章	签名时间
甘 文	4420020175	甘 文		2026 年 8 月 5 日
林林波	4420100043	林林波		2026 年 8 月 5 日

二〇二六年八月五日

三、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了《评估清单》，我们审慎检查了估价委托人提供的有关资料，但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。本次估价以估价委托人提供的相关资料作为估价依据。

2、本次估价我们以估价委托人提供的相关资料内容记载数据为准进行相关说明和测算。根据现场查勘，估价对象的现状为正常使用，估价委托人提供的相关内容记载用途为商业、住宅，本次估价假设可按现状使用为前提进行评定估算。

3、我们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；我们已对房屋安全、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、环境污染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。

4、我司房地产估价师已于 2026 年 08 月 03 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以触及的部分进行检视的责任

5、本评估价格是现时长期租赁价格的首年度租金价格，未考虑将来市场价格的波动及税费率的影响。估价对象为普通装修，承租方不得擅自改变建筑结构。

6、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) 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；
- (5) 该房地产可以继续使用；
- (6) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (7) 不考虑特殊使用方的额外出价。

(二) 未定事项的假设

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) 背离事实的假设

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事项假设。

(四) 不相一致的假设

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) 依据不足的假设

估价委托人提供了相关资料（评估清单），我司未能向政府有关部门进行核实。本次估价假设估价委托人提供的相关资料及其记载信息合法、真实、准确、完整。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅为估价委托人在设定条件下拟对外招租需要提供市场租赁价格作参考依据，不对其他用途负责。

2、本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，以及遇到自然力或其他不

可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑可能对房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

3、本估价结果，是在反映估价对象符合规划要求的前提下，对应于本次估价的價值時點和估價目的，不存在任何他項權利限制的房地產市場租賃價格。

4、本房地產估價報告經估價機構加蓋公章並由註冊房地產估價師簽字後方可使用。本報告中的【估價技術報告】僅供估價機構存檔或提交有關主管部門審查或備案所用。

（七）、需要特殊說明的事項

1、本報告中市場趨勢、估價對象變現能力分析等專業意見，是估價人員根據具體情況和價值時點的市場狀況分析推斷、預測得出，僅供估價委託人參考，其結論受估價人員經驗、能力的限制及一定程度主觀因素影響，可能並不完全表示估價對象在價值時點變現時的實際情況，特提請報告使用人注意。

2、隨著時間推移，房地產市場狀況和估價對象自身情況發生變化，估價對象的市場租賃價格將發生相應變化。建議估價報告使用者應定期或在房地產市場租金變化較快時或房地產狀況發生改變時對房地產市場租金進行再評估。

3、本報告在確定市場租賃價格時，僅考慮了估價人員知悉的法定優先受償款，但未考慮估價人員未知悉的法定優先受償款及其它法律糾紛等可能影響其市場租金的因素。

4、本估價報告應用範圍僅為估價委託人擬對外招租需要提供市場租賃價格作參考依據，不對其他用途負責。

5、如無特別說明，本估價報告中所使用的貨幣均為人民幣。

6、本報告必須完整使用方為有效，對使用本報告中的部分內容導致的可能發生的損失，評估機構不承擔責任。同時未經我公司書面同意，本估價報告全部或

部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

7、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须做相应调整。

8、本报告书含若干附件，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待。

二〇二六年八月五日

四、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：河源市尚诚建设发展有限公司

（二）房地产估价机构

名称：广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司

地址：广州市南沙区东耀街 1 号 1501 房自编 03 号

企业法人营业统一社会信用代码：91440800728787766G

法定代表人：欧力思

注册日期：2001 年 05 月 25 日

营业期限：2001 年 05 月 25 日至长期

房地产价格评估机构资格：壹级，资质证书编号：粤房估备字壹 1500004 号，证书有效期限至 2027 年 11 月 21 日。

公司经营范围为：商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，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）。

（三）估价对象

1、估价对象财产范围

财产范围：纳入本次估价的估价对象为河源市源城区上城环城东 86 号第一至四卡门店及二至三层住宅的市场租赁价格，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

名称：河源市源城区上城环城东 86 号第一至四卡门店及二至三层住宅。

坐落：河源市源城区上城环城东 86 号，具体位置见位置图。

规模：建筑面积为 500.00 m²。

交通便捷度：估价对象位于河源市源城区上城环城东 86 号，鳄湖公园附近，北向临环城西路，南向临区间路，西向临北直街，东向临环城东路，交通较便利，道路为双向车道，道路状况好，距鳄湖公园约 100 米，距人民公园约 1 公里，交通便捷程度较佳。

自然及人文环境：附近有以下城小学、上城小学、鳄湖公园、地王大厦、远东大厦等公共服务单位及住宅小区；居住环境、景观较佳。

3、建筑物基本状况

建筑物基本状况

建筑规模：建筑面积为一楼四卡等共 160.00 m²（每卡 40.00 m²），二楼 170.00 m²，三楼 170.00 m²。

建筑结构：钢筋混凝土结构。

用途：一楼实际用途为商业，二至三楼实际用途为住宅。

层数：建筑物整栋四层，评估为第一至三层。

装饰装修：该建筑物入户门安装卷闸门，楼地面铺贴地板砖，内墙乳胶漆，天花为乳胶漆，窗户安装铝合金玻璃窗，电力、消防设施齐全。

使用及维护状况：维护状况良好。

完损状况：估价对象建筑物地基无不均匀沉降；房屋承重结构件和围护墙基本完好；窗户开启较为灵活，油漆光泽较好；墙面较为平整；顶棚面层基本完好无脱落现象；电力设施基本齐全，房屋完损等级为基本完好房。

4、权属状况

因估价委托人未能提供相关的产权资料，本公司不对委估房地产的权属关系作出描述。

（四）估价目的

本次估价目的是为估价委托人在设定条件下拟对外招租需要提供市场租赁价格作参考依据。

（五）价值时点

本次价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日：2026 年 08 月 03 日。

（六）价值定义

本次估价的价值定义为房地产市场租赁价格。

市场租赁价格：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指自愿双方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

（七）估价依据

本次评估依据国务院、住建部、自然资源部、广东省、河源市人民政府及有关部门颁布的法律法规、政策性文件以及评估所需的具体资料，主要有：

1、法律法规和政策文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 29 号 2019 年 8 月 26 日修订）。

（2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号 2019 年 8 月 28 日修订）

（3）《中华人民共和国担保法》（主席令第 50 号 1995 年 6 月 30 日发布）。

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 29 号 2019 年 4 月 23 日起实施）。

（5）《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）。

(6) 《中华人民共和国资产评估法》。

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/T50899-2015）；

(3) 《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011 年 6 月起试用）。

3、取价依据

(1) 《广东省建筑工程计价办法》（粤建价字[2005]145 号）。

(2) 《广东省建筑工程综合定额》（粤建价 2018 年版）。

(3) 《河源市工程造价信息》（2026 年第 2 期）。

(4) 估价人员现场勘查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) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(7) 其他资料。

4、行为依据

估价委托人出具的《评估委托书》。

5、估价委托人提供的资料

估价委托人提供的《评估清单》。

（八）估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据以下估价原则：

1. 独立客观公正原则。要求房地产估价师在估价过程中必须保持独立、客观、公正的立场，不受其他无关因素影响；

2. 合法原则。房地产必须以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前

提。

3. 最高最佳使用原则。要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

4. 替代原则。房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。房地产估价结果不得不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 价值时点原则。由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

（九）估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。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勘察后，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》，在确定估价方法时，我们作了以下考虑：

1、方法的选用

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》，经过认真分析、反复研究：

（1）成本法主要适用于学校、医院、政府办公楼、工业厂房、在建工程及特殊用途建筑，对于标准住宅、活跃市场的商业物业等，比较法和收益法通常是更优选择。因此不适用成本法。

（2）估价对象建筑设计格局为体育馆相关设施，其所在区域经营案例较多，

但难以确定房地产的利润贡献率，因此不适用收益法。

(3) 估价对象位于河源市源城区上城环城东附近，同一商业圈类似房地产租赁案例较多，容易收集到相关可比实例，故适用比较法。

(4) 估价对象属于已建成的房地产，从现实情况和后续重装投入成本分析，投入成本难以测算，故不适用于假设开发法。

然而《房地产估价规范》并没有明确房地产租金评估的方法，由此目前租金评估的方法一般都是从房地产评估的几种方法中演化而来，目前被业界广泛认可且采用的方法是比较法，该方法应用广泛且测算的结果较为准确。

综上所述，本次估价采用比较法进行评估。

2、技术路线

比较法是指在求取一宗待评估的物业价格时，根据替代原则，将待评估物业与在较近时期内已经发生交易的类似物业交易实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该物业的交易情况、期日、交易类型、用途、剩余年限、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象的客观合理租赁价格的一种方法。

其计算公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F\times G$

式中 V：待估估价对象价格；VB 比较实例价格

A：待估估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B：待估估价对象估价期日价格指数/比较实例交易日期价格指数

C：待估估价对象交易类型指数/比较实例交易类型指数

D：待估估价对象用途指数/比较实例用途指数

E：待估估价对象使用年期条件指数/比较实例使用年期条件指数

F：待估估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

G：待估估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

(十) 估价结果

根据《房地产估价规范》，估价人员根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，对现场进行了查勘与市场调查，采用比较法进行估算，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验并对影响估价对象价值的因素分析，确定估价对象于价值时点 2026 年 08 月 03 日在本估价报告的假设和限制条件下的月租金总额为人民币 13,560 元（大写：人民币壹万叁仟伍佰陆拾元整），年租金总额为人民币 162,720 元（大写：人民币壹拾陆万贰仟柒佰贰拾元整）。

房地产估价结果明细表

序号	权利人	坐落	楼层	用途	面积 (㎡)	单价 (元/㎡·月)	月租金价 值(元)	年租金价 值(元)
1	河源市 尚诚建 设发展 有限公 司	河源市源城区 上城环城东 86 号第一卡	第一层	商业	40.00	72	2,880	34,560
2		河源市源城区 上城环城东 86 号第二卡	第一层	商业	40.00	72	2,880	34,560
			第二层	住宅	170.00	6	1,020	12,240
3		河源市源城区 上城环城东 86 号第三卡	第一层	商业	40.00	72	2,880	34,560
4		河源市源城区 上城环城东 86 号第四卡	第一层	商业	40.00	72	2,880	34,560
			第三层	住宅	170.00	6	1,020	12,240
合计:					500.00	—	13,560	162,720

(十一) 房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	签名时间
甘文	4420020175	甘文		2026年8月5日
林林波	4420100043	林林波		2026年8月5日

(十二) 实地查勘期

本公司的房地产估价师于 2026 年 08 月 03 日对估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业日期

本估价报告作业日期为 2026 年 08 月 03 日至 2026 年 08 月 05 日。

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期为一年，即从 2026 年 08 月 05 日至 2027 年 08 月 04 日止。

(以下无正文)。

广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二六年八月五日

评估委托书

广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司：

兹委托你公司对下列估价对象进行评估，具体委托事项如下：

1. 估价目的：估价委托人在设定条件下拟对外招租需要提供市场租赁价格作为参考依据。
2. 估价对象：位于河源市源城区上城环城东 86 号第一至四卡门店及二至三层住宅房地产；
3. 估价对象用途：商业，住宅；
4. 出租面积：500.00 平方米；
5. 价值类型：市场租金价值；
6. 价值时点：2026 年 08 月 03 日。

附件：《评估清单》

评估委托人：



2026 年 08 月 03 日

评估清单

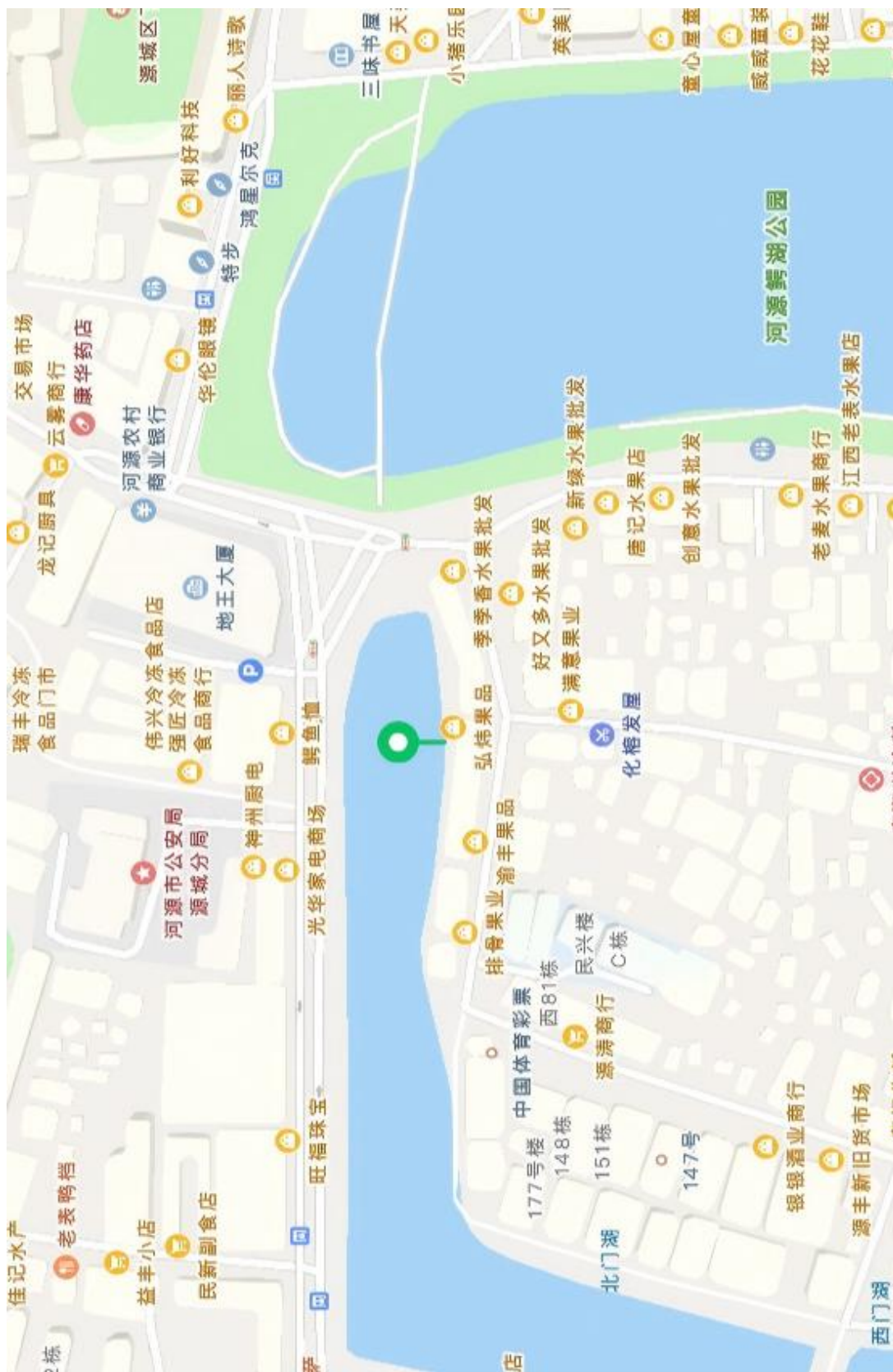
序号	权利人	坐落	楼层	用途	面积(m²)	备注
1	河源市尚诚建设 发展有限公司	河源市源城区上城环城东86号第一卡	第一层	商业	40.00	
2		河源市源城区上城环城东86号第二卡	第一层	商业	40.00	
			第二层	住宅	170.00	
3		河源市源城区上城环城东86号第三卡	第一层	商业	40.00	
4		河源市源城区上城环城东86号第四卡	第一层	商业	40.00	
			第三层	住宅	170.00	
合计			—	—	500.00	

单位名称：河源市尚诚建设发展有限公司

日 期：2026年8月3日



委估房地产位置图



编号: SI012022002577G(1-1)

统一社会信用代码

91440800728787766G



营业执照

(副本)



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

广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本

伍佰万元 (人民币)

类型

有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期

2001年05月25日

法定代表人

欧力思

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。)

住所

广州市南沙区东涌街1号1501房自编03号

登记机关

2024年07月23日



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

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报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

- 20 -



房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字壹1500004

企业名称: 广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码: 91440800728787766G

法定代表人: 欧力思

注册地址: 广州市南沙区东涌镇1号1501房自编03号

有效期: 至2027年11月21日

备案等级: 一级

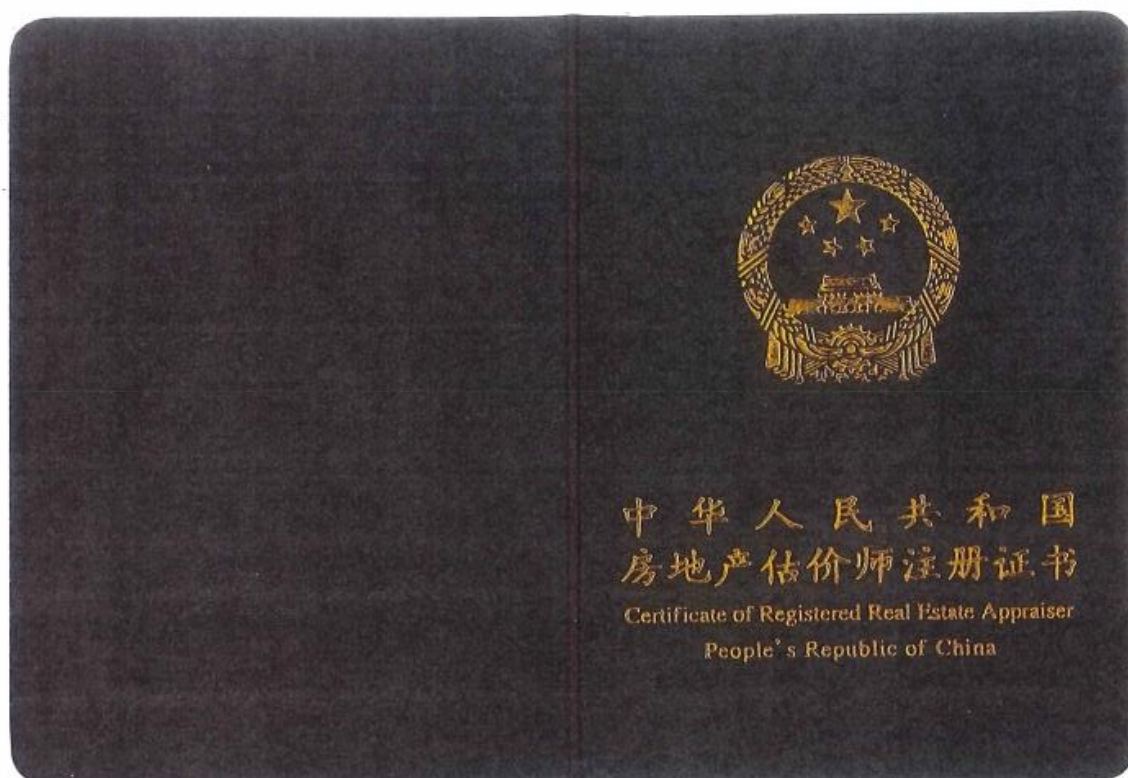


先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办”小程序查询

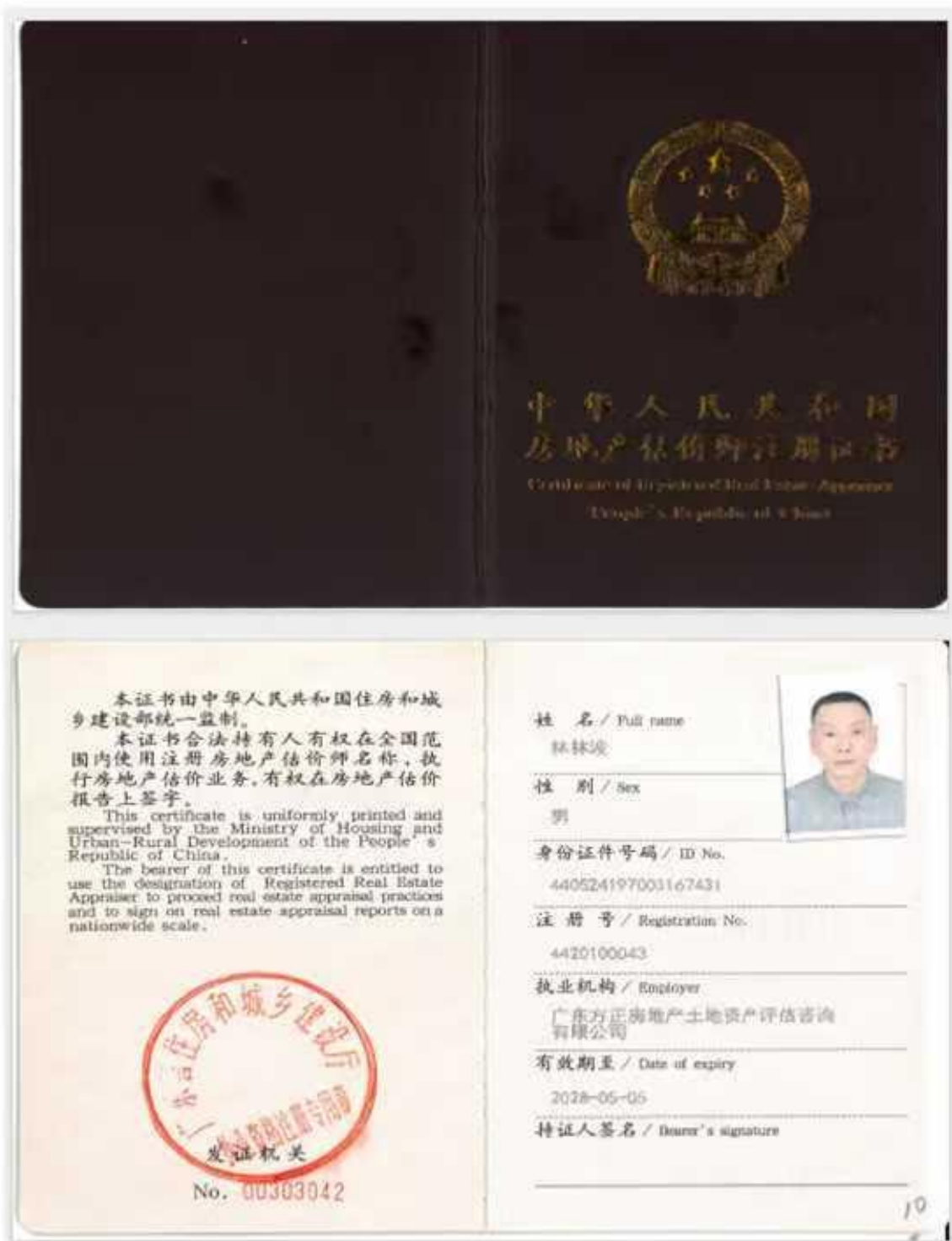
发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2025年05月19日

全国住房和城乡建设公共服务平台查询网址: <http://jrc.mohurd.gov.cn>
广东省建设行业数据开放平台查询网址: <https://kwypt.gdclz.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. 00274386	姓名 / Full name 甘文 性别 / Sex 男 身份证件号码 / ID No. 440105197602225751 注册号 / Registration No. 4420020175 执业机构 / Employer 广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司 有效期至 / Date of expiry 2026-08-28 持证人签名 / Bearer's signature
---	--



委估房地产现状



估价对象——路况



估价对象——路况



估价对象——第一卡第一层



估价对象——第一卡第一层



估价对象——第二卡第一层



估价对象——第二卡第一层



估价对象——第二卡第二层



估价对象——第二卡第二层



估价对象——第三卡第一层



估价对象——第三卡第一层



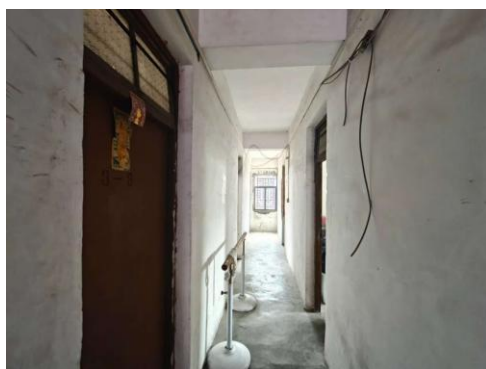
估价对象——第四卡第一层



估价对象——第四卡第一层



估价对象——第四卡第三层



估价对象——第四卡第三层