

房屋评估报告公告送达通知书

被征收人：刘麟茂

因中山市第一中学（月山校区）建设工程需要，需征收你所有的位于中山市石岐区孙文中路 34 号（证载地址为中山市石岐区孙文中路 128 号）的房屋，我街道已委托有资质的评估机构出具评估报告书（远濠房估字第 SQY20230004 号）。因房屋产权人下落不明，现将上述评估报告书进行公告。

本通知书公告期为 2025 年 10 月 10 日至 2025 年 11 月 9 日。若被征收人在公告期内未联系石岐街道办事处（联系电话：0760-23328005）领取报告原件的，视为本评估报告已依法送达。

若对评估报告有异议的，应当自收到房地产估价报告之日起 10 日内，向原房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，应自收到复核结果之日起 10 日内向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定，逾期视为没有异议。

特此通知。

附件：评估报告书（远濠房估字第 SQY20230004 号）

中山市人民政府石岐街道办事处

2025 年 10 月 10 日



广东远濠土地房地产
与资产评估咨询有限公司

评估报告书

权 利 人：刘麟茂（已故）

估价对象地址：中山市石岐区孙文中路 128 号

估价报告编号：远濠房估字第 SQY20230004 号

房地产征收补偿估价报告

估价项目名称：中山市石岐区孙文中路 128 号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：中山市石岐街道城市建设和管理局

房地产估价机构：广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王 飞 注册号 4220060016

陈建文 注册号 4420190305

价值时点：2025 年 9 月 22 日

估价报告出具日期：2025 年 10 月 10 日

估价报告编号：远濠房估字第 SQY20230004 号

目 录

致估价委托人函	1
估 价 师 声 明	2
估价假设和限制条件	3
一、估价假设条件	3
二、估价报告使用限制	4
房地产征收估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、价值时点	5
五、估价对象	5
六、价值定义	7
七、估价依据	27
八、估价原则	28
九、估价方法	30
十、估价结果确定	30
十一、注册房地产估价师	33
十二、估价作业日期	33
十三、估价报告有效期	33
附 件	34

致估价委托人函

中山市石岐街道城市建设和管理局：

承蒙委托，我司对中山市石岐区孙文中路 128 号的房地产进行了评估，估价目的是为土地房屋征收实施部门与被征收人确定被征收房地产及地上附着物的补偿提供价格参考依据，而评估其市场价值。

我司遵循独立、客观、公正的原则，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、基准地价修正法、剩余（增值收益扣减）法和成本法进行了认真的分析和测算，并参照政府关于建（构）筑物等的相关补偿标准，确定估价对象在价值时点 2025 年 9 月 22 日的评估总值为 RMB1042318 元，大写人民币壹佰零肆万贰仟叁佰壹拾捌元整。

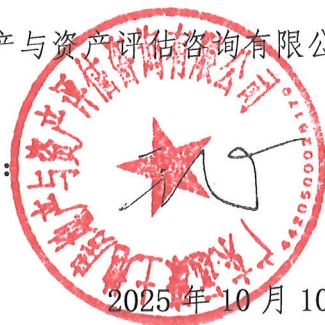
估价结果汇总表

序号	估价对象				评估总价 (元)	备注
	名称和范围	权属人	权属资料	评估土地和房屋面积		
1	中山市石岐区孙文中路 128 号	刘麟茂 (已故)	粤(2016)中山市不动产权第 0057580 号《不动产权证书》、D23ZDC20235015 号《孙文中路 128 号地上附着物及构筑物数量和位置示意图》	土地: 135.6m ² 房屋: 171.2m ²	1042318	国有划拨住宅用地及自建房屋
合 计		——	——		1042318	——

备注：1、本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权及房屋内部装修、土地在剩余使用年限的使用权和围墙、铁门等附着物以及需要搬迁的物资和迁移的青苗。2、具体结果详见附件《评估结果明细表》。

广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

法定代表人：



2025 年 10 月 10 日

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《房地产估价规范》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《城镇土地估价规程》《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》等相关规定，并根据《中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》（中府〔2019〕107号）、《中山市中山市第一中学（月山校区）建设工程国有土地上房屋征收告知书》（中山市石岐街道城市建设和管理局2023年12月26日发布）、《中山市人民政府关于中山市第一中学（月山校区）建设工程项目国有土地上房屋征收决定的公告》及其附件（中山市人民政府2025年9月22日发布）等，以及我们对估价对象和中山房地产市场的专业分析，形成意见和结论，撰写本报告。



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》《孙文中路 128 号地上附着物及构筑物数量和位置示意图》等权属资料（见附件），我们进行了必要的谨慎查验。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。我们以该文件所载的相关内容作为估价的依据。

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、内部布局、装修等情况，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必要的关注，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，假定估价对象经过必要的修缮后能正常、安全使用。

3、我们未进行实地测量以核实估价对象的土地面积、建筑面积等数据，经实地查勘观察，估价对象土地、建筑面积与《不动产权证书》记载面积大体相当，评估时我们以《不动产权证书》《孙文中路 128 号地上附着物及构筑物数量和位置示意图》所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、我们假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且能满足以下条件：

- (1) 自愿交易的买卖双方；
- (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让，买卖双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价。

(6) 土地属于划拨性质的房地产转让，需按政府管理部门相关规定补缴相应的土地出让金。

5、本次评估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、法定用途和实际用途持续使用为假设前提。

6、本报告以《中山市人民政府关于中山市第一中学(月山校区)建设工程项目国有土地上房屋征收决定的公告》发布之日为价值时点，即 2025 年 9 月 22 日。

（二）未定事项假设

估价对象权属资料未载明估价对象建筑物的建成年份，经注册房地产估价师实地调查和领勘人咨询，估价对象建筑物约建成于 20 世纪 30 年代。

（三）背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

（四）不相一致假设

1、本次估价委托人为中山市石岐街道城市建设和管理局，《不动产权证书》记载的权属人为刘麟茂（已故）。本次评估以权属人其法定继承人知悉并同意本次评估行为为假设前提。

2、估价对象证载地址为中山市石岐区孙文中路 128 号，实地勘察的门牌地址为石岐市孙文中路 34 号，经我司现场核对产权资料并与委托方确认，房屋所附带的是多年前的旧门牌，中山多年前的行政区划当中曾经有“石岐市”。经现场核对和确认，证载、实勘为同一物业。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本报告估价目的是为土地房屋征收实施部门与被征收人确定被征收房地产及地上附着物的补偿提供价格依据，而评估被征收房地产及地上附着物的价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，用于其他估价目的，则本报告无效。

（二）本估价报告使用期限自出具之日 2025 年 10 月 10 日起为壹年。

（三）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和性质（设定为国有划拨）、建筑物及附着物在现状使用条件下房地产正常的市场价值以及物资搬迁费用和青苗迁移费用。

（四）本报告未考虑国家宏观经济政策等发生变化或其他不可抗力因素对估价对象的价值影响。

（五）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。

（六）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。

房地产征收估价结果报告

一、估价委托人

名称：中山市石岐街道城市建设和管理局

二、房地产估价机构

名称：广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

住所：中山市石岐区兴中道 5 号 807 房

法定代表人：王飞

资质级别：壹级

证书有效期：2027 年 03 月 11 日止

证书编号：粤房估备字壹 1100011

电话：0760-89886113

三、估价目的

中山市石岐街道城市建设和管理局委托广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司对估价对象进行评估,估价目的是为土地房屋征收实施部门与被征收人确定被征收房地产及地上附着物的补偿提供参考依据,而评估被征收房地产及地上附着物的价值以及物资搬迁费用和青苗迁移费用。

四、价值时点

本报告以《中山市人民政府关于中山市第一中学(月山校区)建设工程项目国有土地上房屋征收决定的公告》发布之日为价值时点,即 2025 年 9 月 22 日。

五、估价对象

本次估价对象为中山市石岐区孙文中路 128 号,其概况如下:

(一) 权利登记和测量情况

权属资料	粤(2016)中山市不动产权第 0057580 号《不动产权证书》、D23ZDC20235015 号《孙文中路 128 号地上附着物及构筑物数量和位置示意图》		
坐落	中山市石岐区孙文中路 128 号		
权利人	刘麟茂(已故)	共有情况	单独所有
填发日期	2016 年 6 月 13 日		
——	土地	房屋	
权属资料登记面积	135.6 m ²	171.2 m ²	
权利类型	国有建设用地使用权	房屋(构筑物)所有权	
使用权性质	划拨	自建房	
用途	住宅	住宅	
土地使用权终止日期	——	层数	2
		建筑结构	砖木结构
		房屋所有权取得方式	自建
其他	有围墙、铁门等测量数据,详见附件。		

(二) 实地查勘情况

总楼层	共 2 层		评估楼层	整幢
户型	1 层: 1 房 2 厅 1 卫 1 厨 2 花园 2 层: 3 房 2 厅 2 阳台		朝向	向南
层高	约 4.4 米		建成年限	约 20 世纪 30 年代
装饰装修	外墙	灰水		
	1 层	天花: 灰浆批荡	2 层	天花: 塑扣板吊顶、木梁瓦顶
		墙身: 部分乳胶漆、部分灰浆批荡		墙身: 乳胶漆
		地板: 地砖		地板: 防滑砖
	厨房	天花: 灰浆批荡	卫生间	天花: 灰浆批荡
		墙身: 瓷片墙裙、灰浆批荡		墙身: 瓷片墙裙
		地板: 防滑砖		地板: 防滑砖
	门窗	铁门、木门、老式铁窗	其他	——
其他	带入户庭院, 庭院建成了棚房			

（三）区域和环境状况

1、估价对象周边配套一览表

名称		中山市石岐区孙文中路 128 号
位置 状况	坐落	中山市石岐区孙文中路
	方位	石岐区东南部
	所在楼层	整幢
	距离	距中山市第一中学（月山校区，筹备中）约 60 米
交通 状况	道路状况	邻近的孙文中路铺水泥为单向两车道道路，路面平直，道路状况一般，交通流量一般
	出入可利用交通工具	附近有人民医院 B2 公交车站，有 002、032、050 等多路公交车经过，公共交通便捷度较优
	交通管制情况	周边孙文中路自东向西单行线行驶
	停车方便程度	孙文中路附近路边有少量免费停车位，附近有收费停车场，停车便捷度一般
环境 状况	自然环境	邻近月山公园，绿化率较高，自然环境较好
	人文环境	附近有启发中学、石岐太平小学、中山市第一中学（月山校区，筹备中）等，人文环境较好
	景观环境	附近有月山公园景观，景观环境优美
外部 配套 设施 状况	基础设施	供水、排水、排污、供电、通信等基础设施较完善
	公共服务设施	附近有中山市人民医院、月山公园、石岐万象汇、假日广场、中山农商银行（石岐支行）等，公共配套及服务设施较完善

2、区位状况分析

估价对象位于中山市石岐区孙文中路 128 号。所在楼栋的四至为：东至小巷、南至孙文中路、西至其他建筑、北至其他建筑；邻近月山公园景观，景观环境优。估价对象附近有人民医院 B2 公交车站，有 002、032、050 等多路公交车经过，公共交通便捷度较优。周边多为自建房和住宅楼，居住氛围较好。供电、供水、道路等市政基础设施配套较齐全，附近有中山市人民医院、月山公园、石岐万象汇、假日广场、中山农商银行（石岐支行）等，公共配套设施较完善。附近的孙文中路路段商业繁华程度一般，人口密度一般。

（四）市场背景状况分析

1、中山市经济发展状况

（1）中山市城市基本状况

城市由来：中山，1925 年前称香山。1925 年 3 月 12 日，孙中山逝世，同年 4 月 15 日，广州中华民国陆海军大元帅府决定，将香山县更名为中山县，以纪念孙中山。19

49年10月，中华人民共和国成立后，仍为中山县，属佛山地区管辖。1983年12月，经国务院批准，中山县改为中山市（县级），属佛山市管辖。

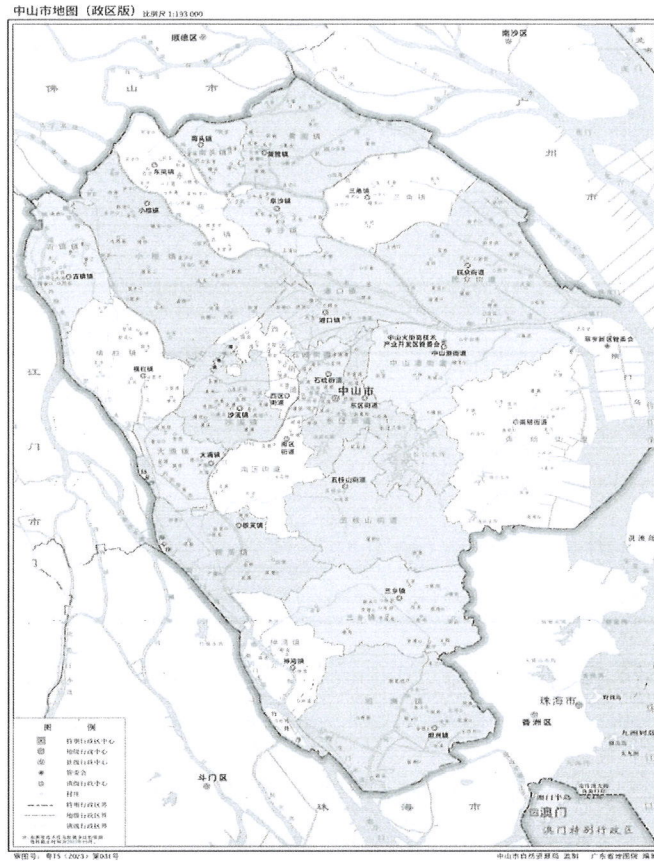
1988年1月，经国务院批复，中山市升格为地级市，直属广东省管辖。

地理位置：中山市位于广东省中南部，珠江三角洲中部偏南的西江、北江下游出海处。位于北纬 $22^{\circ}11'$ ~ $22^{\circ}47'$ ，东经 $113^{\circ}09'$ ~ $113^{\circ}46'$ 之间。北接广州市南沙区和佛山市顺德区，西邻江门市区、新会区和珠海市斗门区，东南连珠海市，东隔珠江口伶仃洋与深圳市和香港特别行政区相望。

自然资源：中山市行政管辖面积为1783.8497平方千米。历年平均太阳总辐射量445155.4焦耳/平方厘米，是广东省内太阳辐射资源比较丰富的地区之一。中山市域范围内有外江13条，内河涌1041条，内河涌总长约2016.35千米，河网密布，流域宽广。探明矿产有花岗岩石料、砂料、耐火黏土和矿泉水、地下热水。因拥有优质的沉香资源和深厚的沉香文化底蕴，中山市于2011年获评“中国沉香之乡”。2021年“中山五桂山沉香”地理标志证明商标成功注册。中山拥有中山温泉、长江水库旅游区、泉林山庄、紫马岭公园、名树园、树木园、金钟水库、五桂山逍遥谷、翠竹园漂流乐园、逸仙湖公园、大涌卓旗山公园及烟墩山古塔、西山禅寺、南山古香林、宋帝遗迹、罗三妹山、桥头小琅环等景观。

行政区划：中山市下辖15个镇（黄圃镇、南头镇、东凤镇、阜沙镇、小榄镇、古镇镇、横栏镇、三角镇、港口镇、大涌镇、沙溪镇、三乡镇、板芙镇、神湾镇、坦洲镇）、8个街道（石岐街道、东区街道、西区街道、南区街道、五桂山街道、中山港街道、民众街道、南朗街道），区域内含有1个国家级开发区—中山火炬高技术产业开发区和1个经济协作区—翠亨新区，辖150个行政村139个社区。

中山市地图（政区版）



人口构成：截至 2024 年末，中山市全市常住人口 449.46 万人，其中城镇常住人口 394.50 万人，占常住人口比重（常住人口城镇化率）87.77%，比上年末提高 0.21 个百分点。全年出生率 8.33‰，死亡率 3.13‰，自然增长率 5.21‰。

城乡建设：南中城际中山段加快建设，深江铁路中山段建设稳步推进，中开高速、中江高速改扩建、南中高速、广澳高速改扩建先行段（中山城区至珠海段）建成通车，南外环主线、坦神北路主线、南三公路三标、隆盛路至溪叠路全线、古神公路与古镇快线互通立交工程（主线）建成通车，西环高速永宁互通、广中江高速东风出入口立交桥、国道 G105 线新东阜路路口立交化改造工程主线顺利完工，“四纵五横”“三环十二快”高快速路网日益完善。

截至 2025 年初，中山 100 个公园目标已开工建设 60 个，其中建成开放 24 个。中山以全国第一的成绩入选全国海绵城市建设示范城市，建成中山人才公园等一批海绵城市建设精品项目，2023 年获全省唯一 A 档评价，2024 年 5 月示范经验入选住房城乡建设部《海绵城市建设可复制政策机制清单》。截至 2024 年 8 月，中山市老旧小区改造累计开工 152 个小区，累计完成改造小区 49 个。小榄镇、三乡镇、古镇镇成功入选广

东省首批典型镇创建。近年来，全市特色精品示范村共 27 个村（社区），美丽宜居示范村共 96 个村（社区）。

（2）中山市 2025 年上半年宏观经济状况

2025 年上半年，中山坚持稳中求进工作总基调，着力推动经济高质量发展，全市经济运行平稳。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2025 年上半年，全市地区生产总值 1974.65 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.4%。其中第一产业增加值 36.63 亿元，同比增长 6.3%；第二产业增加值 1015.09 亿元，同比增长 3.3%；第三产业增加值 922.92 亿元，同比增长 3.3%。

农业经济稳步提升。上半年，全市农林牧渔业总产值 76.51 亿元，同比增长 6.3%。农业产值 25.95 亿元，同比增长 4.2%。渔业产值 47.41 亿元，同比增长 7.3%。

规上工业平稳增长。上半年，全市规模以上工业增加值同比增长 4.4%。分门类看，制造业同比增长 5.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业同比下降 5.9%。分行业看，在产的 34 个工业行业中，增长面为 61.8%，其中增加值占比较大的电气机械和器材制造业同比增长 4.0%；计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长 14.6%。按现代产业看，先进制造业增加值同比增长 8.3%，占规上工业的比重为 52.6%；高技术制造业同比增长 19.4%，占规上工业的比重为 18.2%。

服务业持续增长。上半年，全市服务业增加值同比增长 3.3%。其中信息传输、软件和信息技术服务业增加值同比增长 8.8%；租赁和商务服务业增加值同比增长 6.2%；住宿和餐饮业增加值同比增长 4.6%。规模以上服务业增势平稳，1-5 月营业收入同比增长 3.6%，其中交通运输、仓储和邮政业营业收入同比增长 6.7%；信息传输、软件和信息技术服务业营业收入同比增长 3.8%；租赁和商务服务业营业收入同比增长 3.5%。

固定资产投资承压运行。上半年，全市固定资产投资同比下降 22.2%。工业投资同比下降 10.1%，占固定资产投资比重 49.1%，其中工业技术改造投资同比下降 18.2%，占固定资产投资比重 17.9%，比重同比提高 0.9 个百分点。

消费市场平稳运行。上半年，全市社会消费品零售总额 816.00 亿元，与去年同期持平。限额以上单位 21 个主要零售商品类别中，增长面为 42.9%，其中，电子出版物及音像制品类、通讯器材类、文化办公用品类同比增长较快，零售额增速分别为 324.3%、68.3%、40.8%。网络零售持续活跃，限额以上单位通过公共网络实现商品零售同比增长 5.7%。

物价水平总体稳定。上半年，中山居民消费价格指数（CPI）与上年同期持平，比5月提升0.1个百分点。其中服务价格指数同比下降0.6%；消费品价格指数同比上涨0.3%。

居民收入保持稳定。上半年，中山居民人均可支配收入33570元，同比增长2.5%。分城乡来看，城镇居民人均可支配收入34697元，同比增长2.2%；农村居民人均可支配收入25485元，同比增长4.3%。

2、中山市2025年上半年不动产市场状况

（1）国有建设用地供应情况

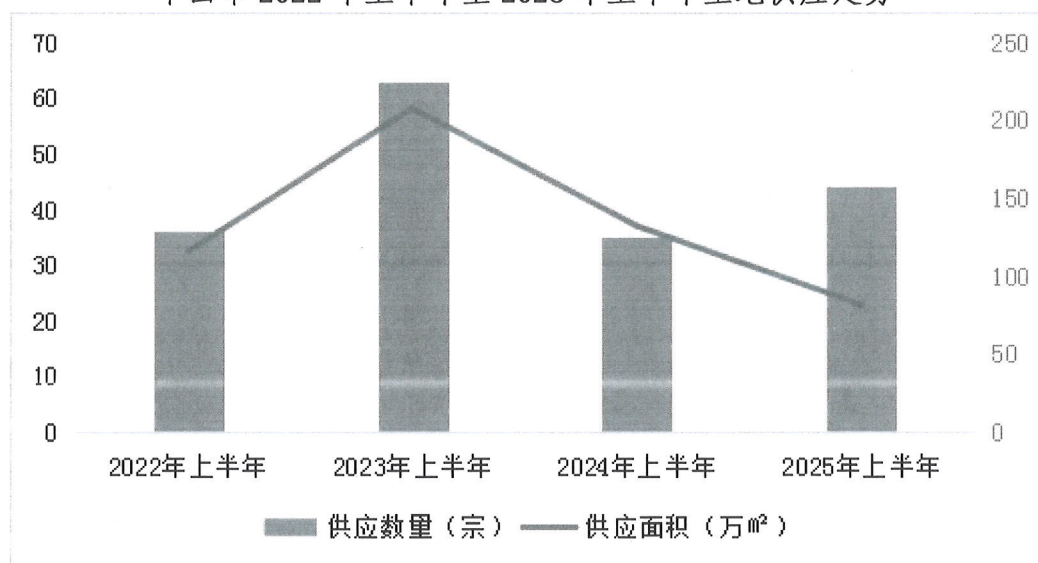
A. 土地供应总体情况

2025年上半年，中山市政府土地招拍挂市场共供应各类拟出让土地44宗，合计占地面积81.49万 m^2 。与2024年上半年相比，2025年上半年供应宗数同比增加9宗，同比上升25.71%；面积同比减少50.82万 m^2 ，同比下降38.41%。

中山市2022年上半年至2025年上半年土地供应及对比情况

年份	供应数量（宗）	供应数量同比增幅（%）	供应面积（万 m^2 ）	供应面积同比增幅（%）
2022年上半年	36	28.57%	115.88	-43.00%
2023年上半年	63	75.00%	207.79	79.31%
2024年上半年	35	-44.44%	132.31	-36.33%
2025年上半年	44	25.71%	81.49	-38.41%

中山市2022年上半年至2025年上半年土地供应走势



B. 土地供应各镇区分布情况

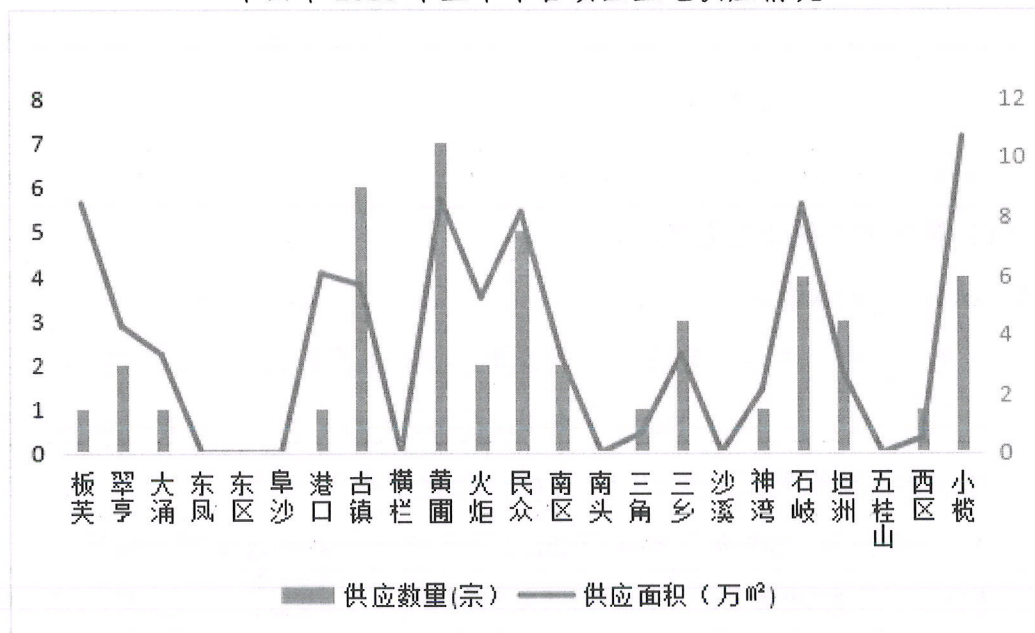
2025年上半年中山市土地供应在各镇区的分布：

从宗数来看，前三名分别为：黄圃镇7宗，占比15.91%，排名第一；古镇镇

6宗，占比13.64%，排名第二；民众街道5宗，占比11.36%，排名第三。

从面积来看，前三名分别为：小榄镇10.68万 m^2 ，占比13.11%，排名第一；黄圃镇8.58万 m^2 ，占比10.53%，排名第二；板芙镇8.44万 m^2 ，占比10.36%，排名第三。

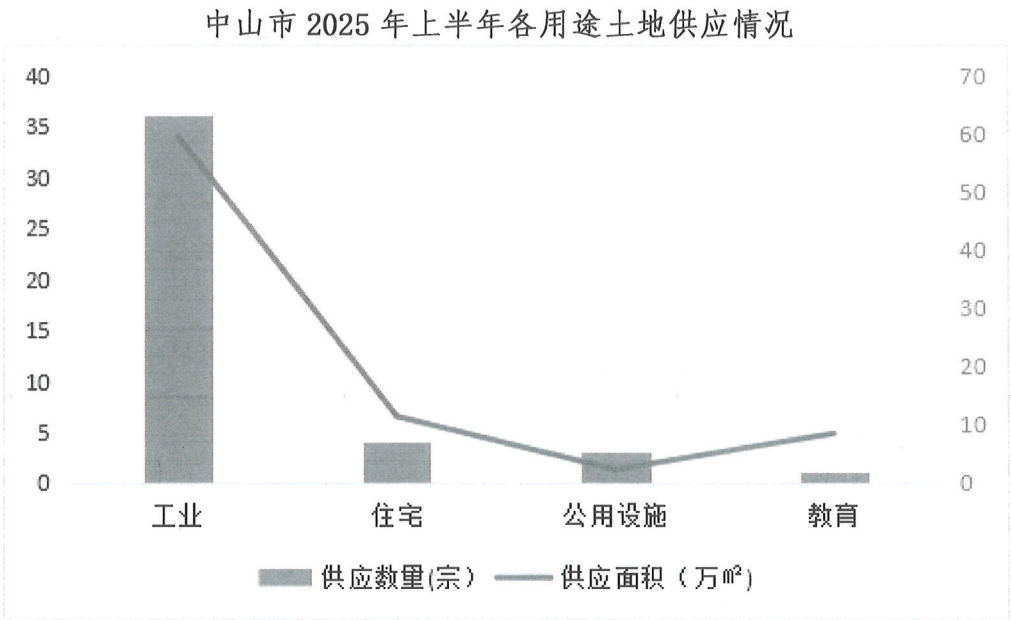
中山市2025年上半年各镇区土地供应情况



C. 土地供应各用途分布情况

从供应土地的用途类型来看，从宗数看，2025年上半年主要类型仍为工业用地，共36宗，占比81.82%；其次为城镇住宅用地4宗，占比9.09%；公用设施营业网点用地3宗，占比6.82%；教育用地1宗，占比2.27%。

从供应土地的面积来看，工业用地仍然稳居第一，为59.40万 m^2 ，占比72.89%；城镇住宅用地为11.37万 m^2 ，占比13.95%；公用设施营业网点用地为2.28万 m^2 ，占比2.80%；教育用地为8.44万 m^2 ，占比10.36%。



(2) 土地一级市场成交情况

A. 土地成交总体情况

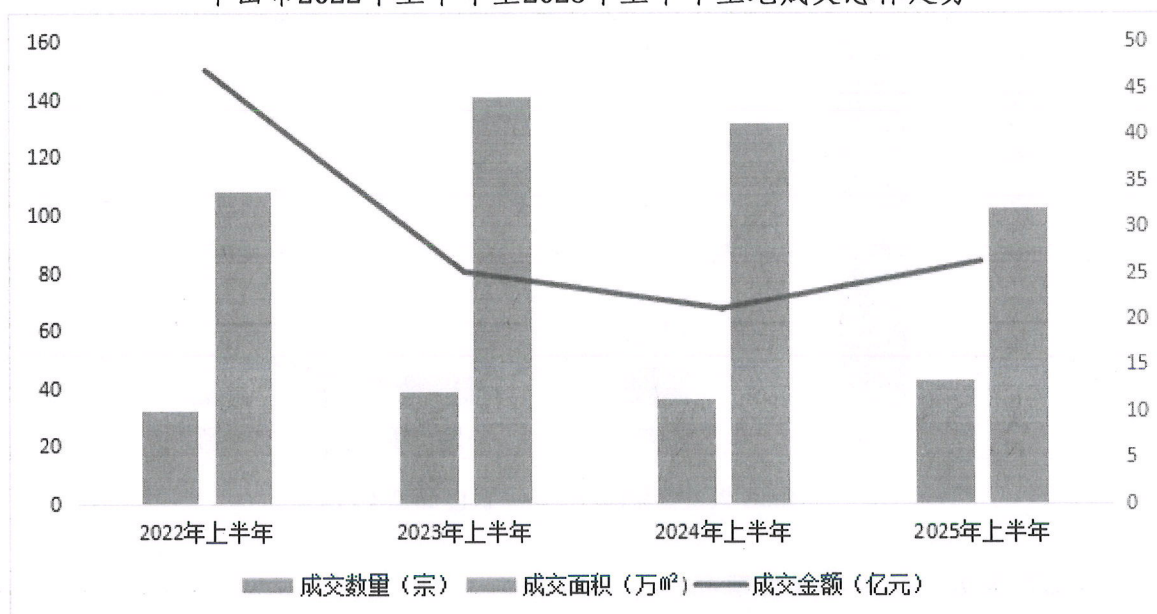
2025 年上半年，全市政府出让土地共成交各类土地 43 宗，其中工业用地为 32 宗，城镇住宅用地 4 宗，公用设施营业网点用地 3 宗，商业用地、教育用地各 2 宗。土地市场成交总量较 2024 年上半年增加 7 宗，同比上升 19.44%。

2025 年上半年土地成交面积 102.51 万㎡，较 2024 年上半年的 131.73 万㎡同比下降 22.18%；成交金额 26.13 亿元，同比上升 24.25%。

中山市 2022 年上半年至 2025 年上半年土地成交总体情况

年份	成交数量 (宗)	成交数量同比 增幅 (%)	成交面积 (万㎡)	成交面积同比 增幅 (%)	成交金额 (亿元)	成交金额同 比增幅 (%)
2022 年上半年	32	-17.95%	108.42	-55.75%	46.84	-75.64%
2023 年上半年	39	21.88%	141.01	30.06%	25.02	-46.58%
2024 年上半年	36	-7.69%	131.73	-6.58%	21.03	-15.95%
2025 年上半年	43	19.44%	102.51	-22.18%	26.13	24.25%

中山市2022年上半年至2025年上半年土地成交总体走势



B. 土地成交各镇区分布情况

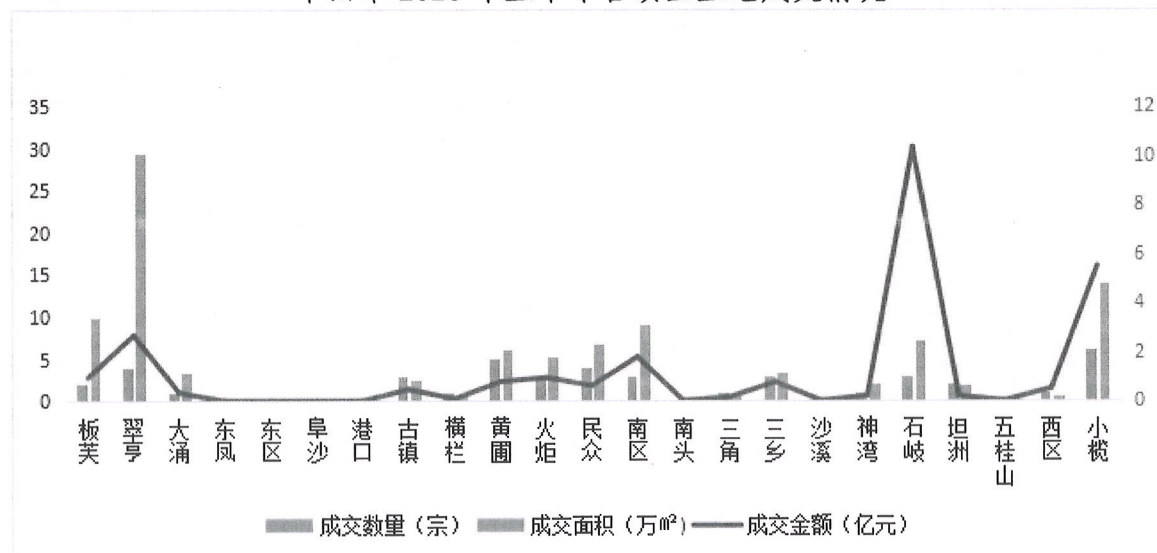
2025 年上半年中山市土地成交在各镇区的分布：

从宗数来看，小榄镇排名第一，为 6 宗，占比 13.95%；黄圃镇排名第二，为 5 宗，占比 11.63%；翠亨新区、民众街道并列排名第三，为 4 宗，各占比 9.30%。

从成交面积来看，翠亨新区为 29.46 万㎡排名第一，占比 28.74%；小榄镇为 13.98 万㎡，占比 13.64%；板芙镇为 9.88 万㎡，占比 9.64%。

从成交金额来看，石岐街道为 10.31 亿元排名第一，占比 39.46%；小榄镇为 5.47 亿元排名第二，占比 20.93%；翠亨新区为 2.67 亿元排名第三，占比 10.22%。

中山市 2025 年上半年各镇区土地成交情况



C. 土地成交各用途分布情况

从成交土地的用途类型来看，从宗数看，主要仍为工业用地，32 宗，占比 74.42%，城镇住宅用地成交 4 宗，占比 9.30%，公用设施营业网点用地成交 3 宗，占比 6.98%，商业用地、教育用地各成交 2 宗，各占比 4.65%。

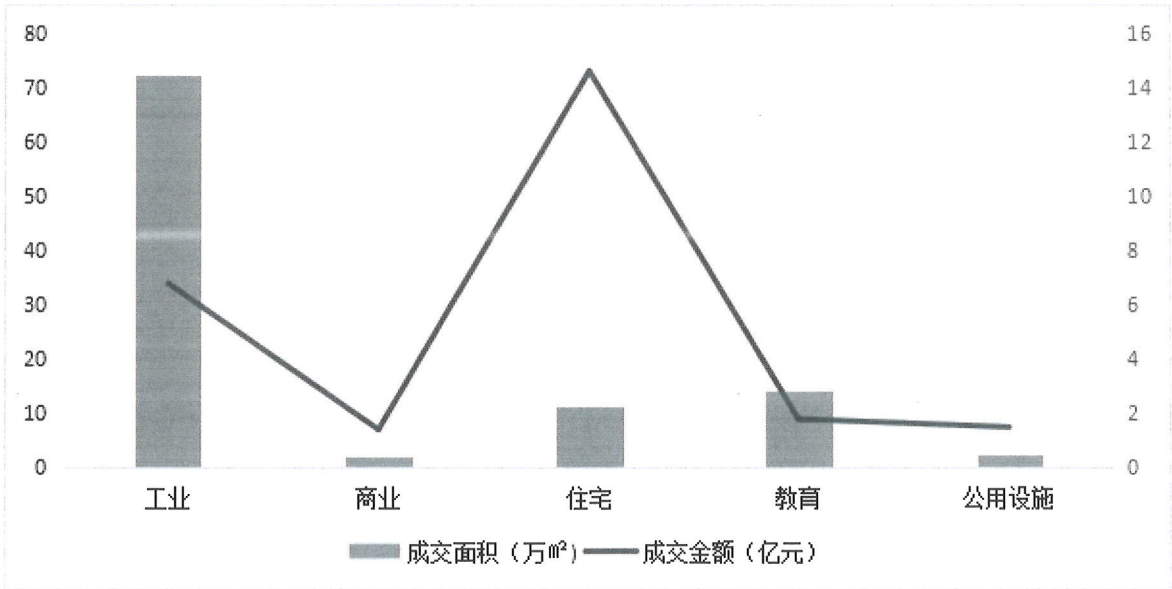
从成交的面积来看，工业成交最多，为 72.30 万 m²，占比 70.53%，主要分布详见下述工业土地市场成交情况。其次为教育用地 14.31 万 m²，占比 13.96%；城镇住宅用地 11.37 万 m²，占比 11.09%；公用设施营业网点用地 2.28 万 m²，占比 2.22%；商业用地最少，为 2.25 万 m²，占比 2.19%。

从成交的金额看，城镇住宅用地的成交金额 14.62 亿元，占比达 55.95%；工业用地的成交金额 6.80 亿元，占比 26.02%；教育用地成交金额为 1.80 亿元，占比 6.89%；公用设施营业网点用地成交金额为 1.50 亿元，占比 5.74%；商业用地成交金额为 1.41 亿元，占比 5.40%。

中山市 2025 年上半年各用途土地成交汇总情况

用途	成交宗数 (宗)	成交宗数占比 (%)	成交面积 (万 m ²)	成交面积占比 (%)	成交金额 (亿元)	成交金额占比 (%)
工业	32	74.42%	72.30	70.53%	6.80	26.02%
商业	2	4.65%	2.25	2.19%	1.41	5.40%
住宅	4	9.30%	11.37	11.09%	14.62	55.95%
教育	2	4.65%	14.31	13.96%	1.80	6.89%
公用设施	3	6.98%	2.28	2.22%	1.50	5.74%
总计	43	100.00%	102.51	100.00%	26.13	100.00%

中山市 2025 年上半年土地成交各用途情况



成交的两宗商业用地分别为中山市火炬开发区逸仙路 16 号 11414.2 m²商业用地和中山市翠亨新区东片区军垦围 11064.12 m²加油加气站用地，容积率上限分别为 2.5、0.8，成交金额分别为 0.67 亿元、0.74 亿元，成交楼面地价分别为 2348 元/m²、8353 元/m²。

成交的四宗城镇住宅用地分别为中山市石岐街道大沙南路南侧 21814.18 m²、中山市小榄镇泰弘南路 43106.14 m²、中山市石岐街道东华路东侧 30290.7 m²、中山市石岐街道大沙北路北侧 18516.95 m²的宗地，容积率上限分别为 2.0、2.5、2.0、2.0，成交金额分别为 3.18 亿元、4.31 亿元、4.42 亿元、2.70 亿元，成交楼面地价分别为 7300 元/m²、4000 元/m²、7300 元/m²、7300 元/m²。

成交的两宗教育用地分别为中山市南区街道圣都路东侧 58744.45 m²中山市和板芙镇板尾村 84378.56 m²宗地，容积率上限分别为 1.5、1.0，成交金额分别为 0.93 亿元、0.87 亿元，成交楼面地价分别为 1050 元/m²、1035 元/m²。

成交的三宗公用设施营业网点用地分别为中山市三乡镇乌石村 9130.2 m²、中山市南区街道中环路东侧 8610.93 m²和中山市西区街道北环路南侧 5068.46 m²宗地，容积率上限分别为 1.0、1.2、1.5，成交金额分别为 0.49 亿元、0.51 亿元、0.49 亿元，成交楼面地价分别为 5385 元/m²、4955 元/m²、6500 元/m²。

D. 工业土地市场成交情况

2025 年上半年中山市政府挂牌出让成交的 43 宗土地中，工业类土地为 32 宗，占比达 74.42%。工业地成交的镇区分布为：黄圃镇、小榄镇并列排名第一，为 5 宗，各占比 15.63%；民众街道排名第二，为 4 宗，占比 12.50%；翠亨新区、古镇镇并列排名第三，为 3 宗，各占比 9.38%。板芙镇、大涌镇、横栏镇、南区街道、三角镇、神湾镇等 6 个镇区工业用地成交较少，均为 1 宗。

成交面积在前三位的分别为翠亨新区、小榄镇、民众街道，分别为 28.35 万 m²、9.67 万 m²、6.82 万 m²，占比分别为 39.21%、13.37%、9.43%。

成交金额在前三位的是翠亨新区、小榄镇、黄圃镇，分别为 1.93 亿元、1.16 亿元、0.77 亿元，占比分别为 28.39%、17.06%、11.31%。

中山市 2024 年工业土地成交各镇区分布情况

镇区	成交数量 (宗)	成交数量占比 (%)	成交面积 (万 m ²)	成交面积占比 (%)	成交金额 (亿元)	成交金额占比 (%)
板芙	1	3.13%	1.44	1.99%	0.08	1.18%
翠亨	3	9.38%	28.35	39.21%	1.93	28.39%
大涌	1	3.13%	3.33	4.61%	0.33	4.85%
东凤	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
东区	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
阜沙	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
港口	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
古镇	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
横栏	1	3.13%	0.56	0.78%	0.08	1.25%
黄圃	5	15.63%	5.98	8.27%	0.77	11.31%
火炬	2	6.25%	4.14	5.72%	0.27	3.97%
民众	4	12.50%	6.82	9.43%	0.61	9.01%
南区	1	3.13%	2.40	3.31%	0.34	5.02%
南头	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
三角	1	3.13%	0.67	0.93%	0.14	2.01%
三乡	2	6.25%	2.42	3.35%	0.26	3.85%
沙溪	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
神湾	1	3.13%	2.12	2.93%	0.19	2.74%
石岐	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
坦洲	2	6.25%	1.87	2.58%	0.18	2.66%
五桂山	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
西区	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
小榄	5	15.63%	9.67	13.37%	1.16	17.06%
合计	32	100.00%	72.30	100.00%	6.80	100.00%

E. 土地市场情况总结

2025 年上半年，中山一级土地市场挂牌地块和成交地块均较去年有所下降，其中几个主城区、泛城区以及几个北部镇区均出现了无土地挂牌和成交的情况。土地供应是近四个半年度以来，再次出现少于 100 万平方米供应量的情况，仅为 81.49 万 m²，成交量则保持平稳，在近五个半年度来，保持在 100 万平方米上下的成交量，成交金额保持在 20-30 亿元范围。

由于市场大环境的变化，中山市房价近年尤其是今年以来出现较大幅度下滑，商品房市场处于饱和甚至库存状态，房企对“拿地开发”整体上保持谨慎态度。政府对于城镇住宅用地的供应也是较为谨慎，上半年仅供应 4 宗城镇住宅用地。相对地，中山工业升级转移持续推进，招商引资情况相对向好，工业用地的供求依旧作为土地市场的主心

骨，在供求双方无论是数量还是面积均占比超 70%。

（3）房地产建设总体情况

我们暂时未能获取 2025 年上半年的数据。回顾 2024 年全年，全市房地产开发投资同比 2023 年下降 16.4%。分用途看，商品住宅类开发投资下降 21.5%；办公楼类投资增长 58.6%；商业营业用房类投资下降 12.6%。

2024 年全年，中山市商品房屋（包含商品房住宅和商业公寓等商品性质的各类房地产，下同）施工面积 3258.02 万 m²，与 2023 年同比下降 8.34%；竣工面积 313.56 万 m²，与 2023 年同比上升 20.84%；销售面积 354.28 万 m²，与 2023 年同比下降 23.76%；销售额 346.95 亿元，与 2023 年同比下降 35.33%。其中商品住宅的占比情况如下：

2024 年全市商品房屋建设开发销售指标中住宅类占比情况

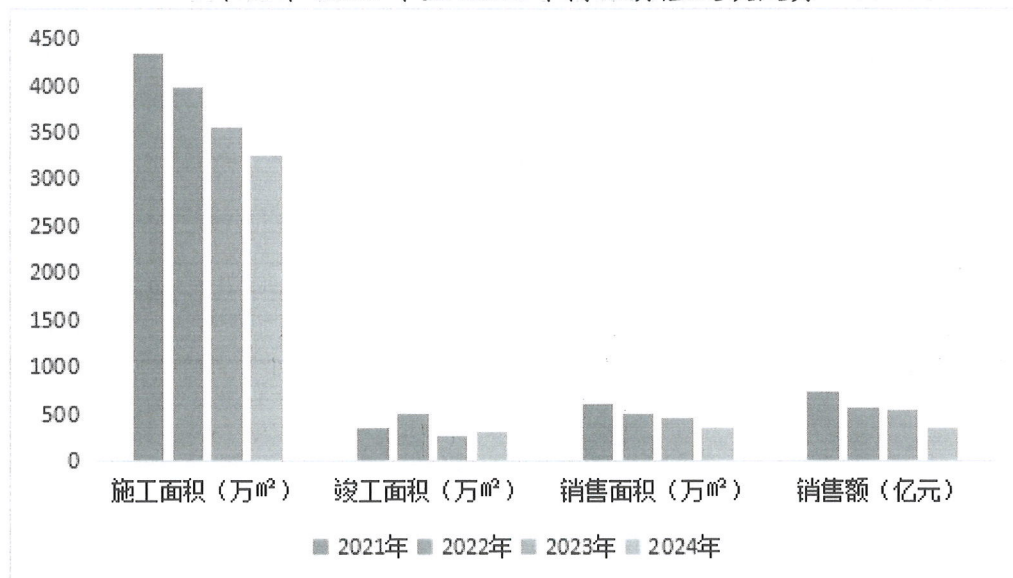
细项	施工面积 (万 m ²)	竣工面积 (万 m ²)	销售面积 (万 m ²)	销售额 (亿元)	待售面积 (万 m ²)	备注
全部	3258.02	313.56	354.28	346.95	896.36	——
其中住宅类	2163.80	233.98	241.88	302.83	361.67	——
住宅类占比	66.41%	74.62%	68.27%	87.28%	40.35%	——

备注：商品房屋包含商品住宅和商业公寓等商品性质的各类房地产，不单独指商品住宅。

中山市 2021 年至 2024 年商品房屋建设对比情况

年份	施工面积 (万 m ²)	竣工面积 (万 m ²)	销售面积 (万 m ²)	销售额 (亿元)	施工面积同比 (%)	销售额同比 (%)
2021 年	4342.92	348.53	602.23	738.31	——	——
2022 年	3971.91	502.65	506.88	562.63	-8.54%	-23.79%
2023 年	3554.41	259.49	464.72	536.53	-10.51%	-4.64%
2024 年	3258.02	313.56	354.28	346.95	-8.34%	-35.33%

中山市 2021 年至 2024 年商品房屋建设走势

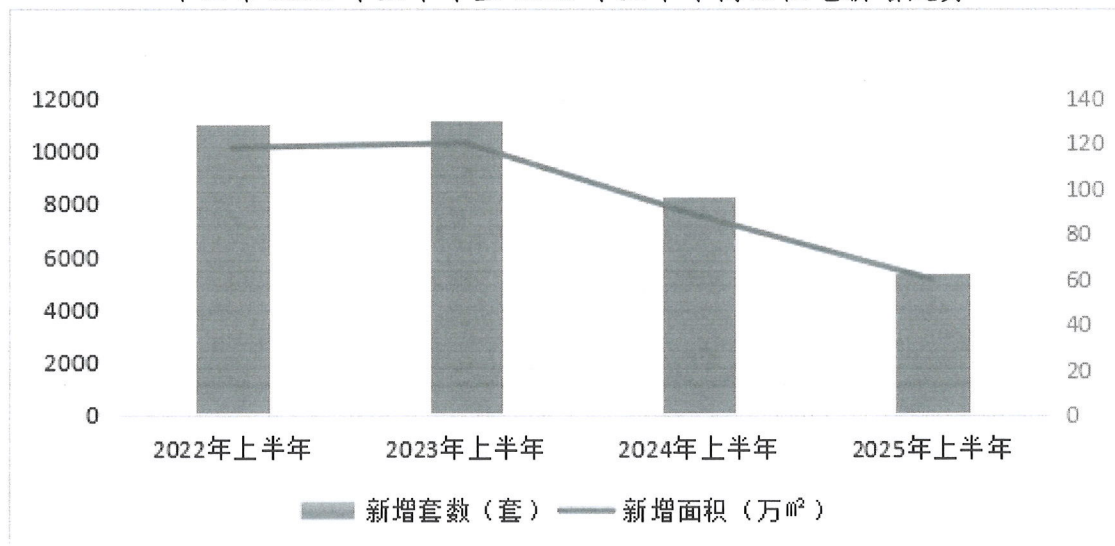


(4) 商品住宅市场情况

A. 新增情况

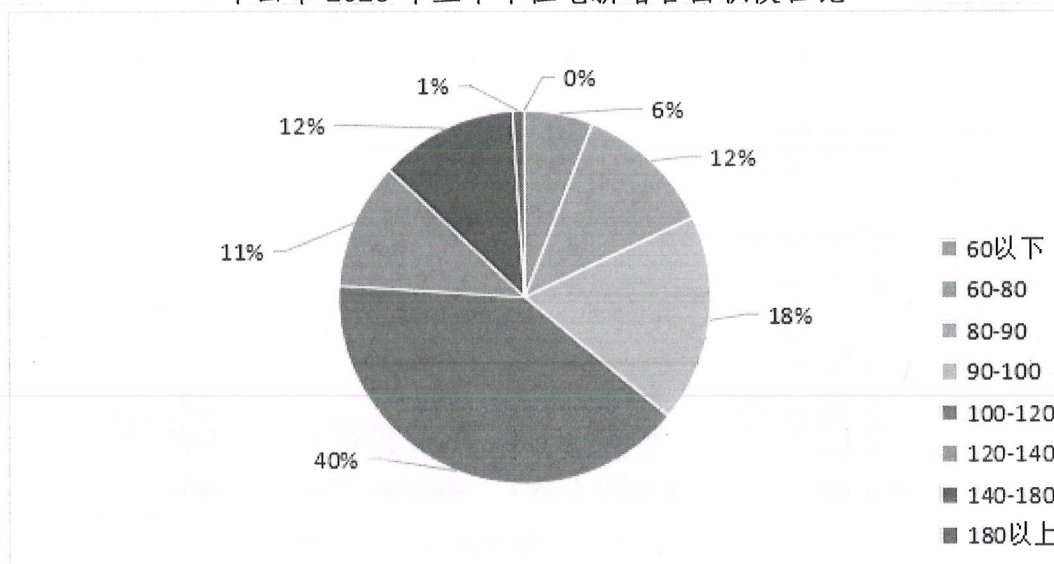
2025 年上半年, 中山市商品住宅新增供应量为 5350 套, 套数同比下降 35.44%, 新增供应面积为 59.80 万 m^2 , 新增供应面积同比下降 31.89%。

中山市 2022 年上半年至 2025 年上半年商品住宅新增走势



2025 年上半年新增的商品住宅, 从套数来看, 坦洲镇以新增 1370 套排名第一, 其次是翠亨新区新增 791 套排名第二, 东区街道以新增 686 套排名第三。大涌镇、阜沙镇、横栏镇、黄圃镇、火炬开发区、南头镇、三角镇、神湾镇、五桂山街道、西区街道等 10 个镇区无新增。2025 年上半年中山市住宅新增各面积段占比中, 100-120 m^2 面积段新增最多, 占比 40%。

中山市 2025 年上半年住宅新增各面积段占比



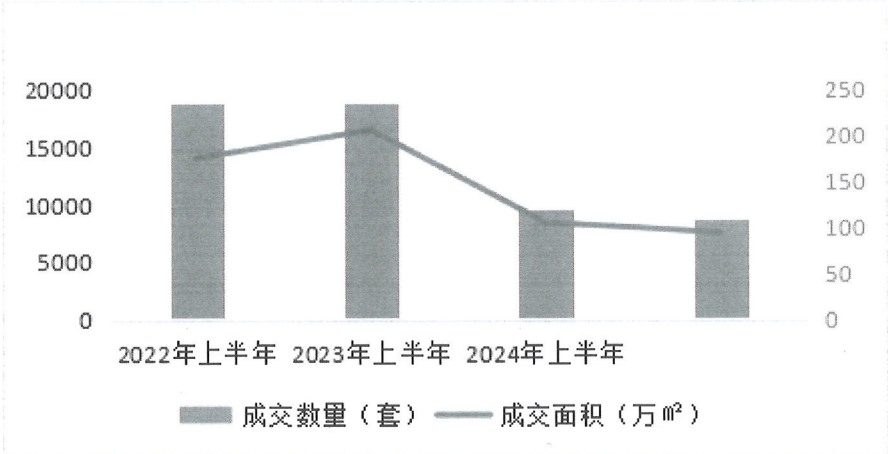
中山市 2025 年上半年商品住宅新增数量前十楼盘

序号	镇区	楼盘名称	新增数量 (套)	新增面积 (m²)
1	翠亨	锦绣海湾城	662	73089
2	坦洲	逸骏半岛	619	65476
3	坦洲	锦绣国际花城	341	36996
4	三乡	丽晴花园	326	32539
5	东区	保利天珺	256	25830
6	坦洲	朗诗新城	248	24341
7	小榄	信业尚上名筑	240	22995
8	小榄	越秀龙湖天樾	230	25580
9	南区	远洋天著	220	31898
10	港口	海伦堡玖悦府	208	19465
合计			3350	358209

B. 成交情况

2025 年上半年中山市商品住宅成交量为 8777 套，较 2024 年上半年有所下降，同比降幅 9.04%。成交面积 94.33 万 m²，与 2024 年上半年相比同比降幅 10.43%。

中山市 2022 上半年年至 2025 年上半年商品住宅成交走势



2025 年上半年成交量排名，坦洲镇以成交 1431 套排名第一，小榄镇成交 974 套排名第二，火炬开发区成交 786 套排名第三。

中山市 2025 年上半年商品住宅成交数量前十楼盘

排名	镇区	楼盘名称	成交数量（套）	成交面积（㎡）
1	神湾	远洋繁花里	573	57984
2	三乡	华发观山水	454	43650
3	小榄	金乐·上东城	401	48025
4	坦洲	锦绣国际花城	310	31877
5	坦洲	朗诗新城	282	29382
6	坦洲	逸骏半岛	193	20024
7	坦洲	中澳春城	172	18427
8	西区	华润仁恒公园四季	165	17639
9	坦洲	佳境康城	157	16096
10	翠亨	锦绣海湾城	126	16566
合计			2833	299670

中山市 2025 年上半年商品住宅成交套数前十房企

排名	房企	成交套数（套）	成交面积（㎡）	主力楼盘
1	远洋集团	603	61826	远洋繁花里、远洋天著
2	华发股份	501	49061	华发观山水、华发学府壹号等 4 个盘
3	敏捷集团	473	49476	敏捷国际花城、敏捷海湾城、敏捷紫岭天玺
4	金乐地产	401	48025	金乐·上东城
5	万科地产	394	43010	万科深业湾中新城、万科金域国际、万科城市之光等 7 个盘
6	保利发展	371	45892	保利天汇、保利天珺、保利臻悦等 6 个盘
7	朗诗地产	344	37061	朗诗新城、朗诗金钟湖壹号

8	越秀地产	269	28718	越秀天樾湾、越秀建发玺樾、越秀龙湖天樾
9	菊城地产	230	27473	菊城御景湾壹号、誉美花园、菊城云玥湾等 4 个盘
10	逸骏置业	193	20024	逸骏半岛
合计		3779	410566	——

C. 库存情况

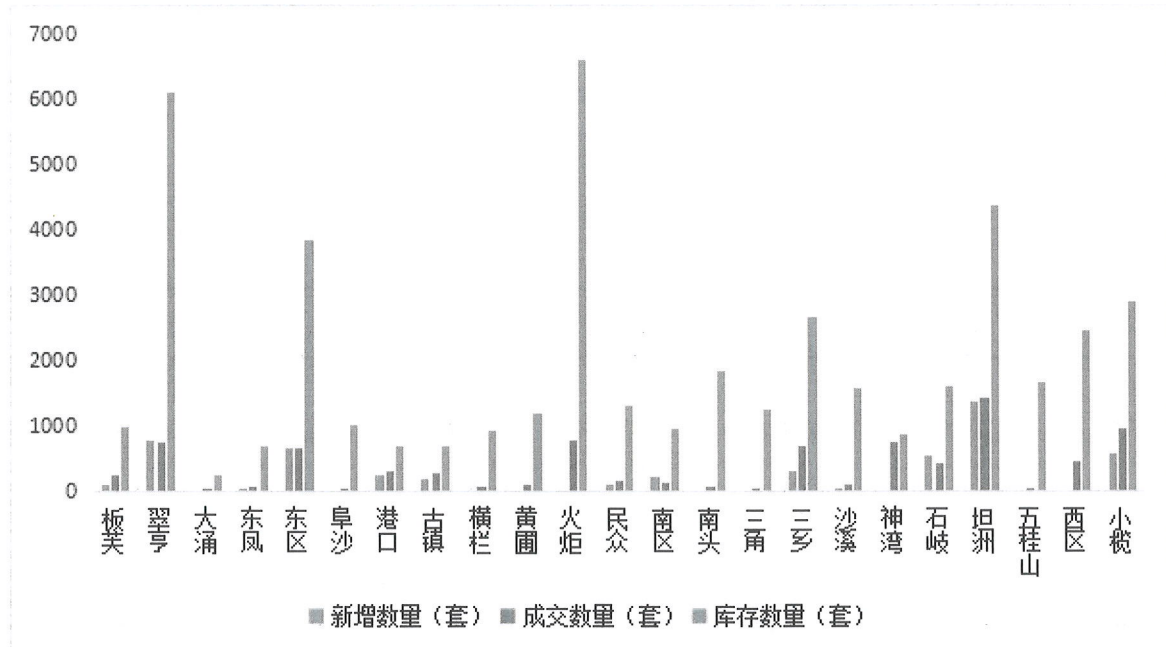
2025 年上半年中山市商品住宅库存量为 46657 套，其中火炬开发区库存量为 6595 套，排名第一；第二名为翠亨新区，库存量为 6114 套；第三名为坦洲镇，为 4369 套。

全市库存面积为 559.66 万 m²，同比下降 10.03%，去化周期为 31.09 个月，同比延长 1.09 个月。去化周期在 2025 年上半年内持续波动，总体未呈现上扬趋势，但去化压力依旧较高。

中山市 2025 年上半年各镇区商品住宅新增、成交、库存情况

序号	镇区	新增数量 (套)	新增占比 (%)	成交数量 (套)	成交占比 (%)	库存数量 (套)	库存占比 (%)
1	板芙	120	2.24%	253	2.88%	993	2.13%
2	翠亨	791	14.79%	751	8.56%	6114	13.10%
3	大涌	0	0.00%	19	0.22%	263	0.56%
4	东凤	64	1.20%	85	0.97%	698	1.50%
5	东区	686	12.82%	674	7.68%	3845	8.24%
6	阜沙	0	0.00%	45	0.51%	1018	2.18%
7	港口	258	4.82%	322	3.67%	695	1.49%
8	古镇	192	3.59%	293	3.34%	700	1.50%
9	横栏	0	0.00%	75	0.85%	951	2.04%
10	黄圃	0	0.00%	108	1.23%	1217	2.61%
11	火炬	0	0.00%	786	8.96%	6595	14.14%
12	民众	126	2.36%	168	1.91%	1316	2.82%
13	南区	231	4.32%	159	1.81%	964	2.07%
14	南头	0	0.00%	73	0.83%	1850	3.97%
15	三角	0	0.00%	50	0.57%	1276	2.73%
16	三乡	326	6.09%	709	8.08%	2684	5.75%
17	沙溪	45	0.84%	117	1.33%	1578	3.38%
18	神湾	0	0.00%	761	8.67%	888	1.90%
19	石岐	551	10.30%	435	4.96%	1601	3.43%
20	坦洲	1370	25.61%	1431	16.30%	4369	9.36%
21	五桂山	0	0.00%	23	0.26%	1659	3.56%
22	西区	0	0.00%	466	5.31%	2464	5.28%
23	小榄	590	11.03%	974	11.10%	2919	6.26%
合计		5350	100.00%	8777	100.00%	46657	100.00%

中山市 2025 年上半年各镇区商品住宅新增、成交、库存情况



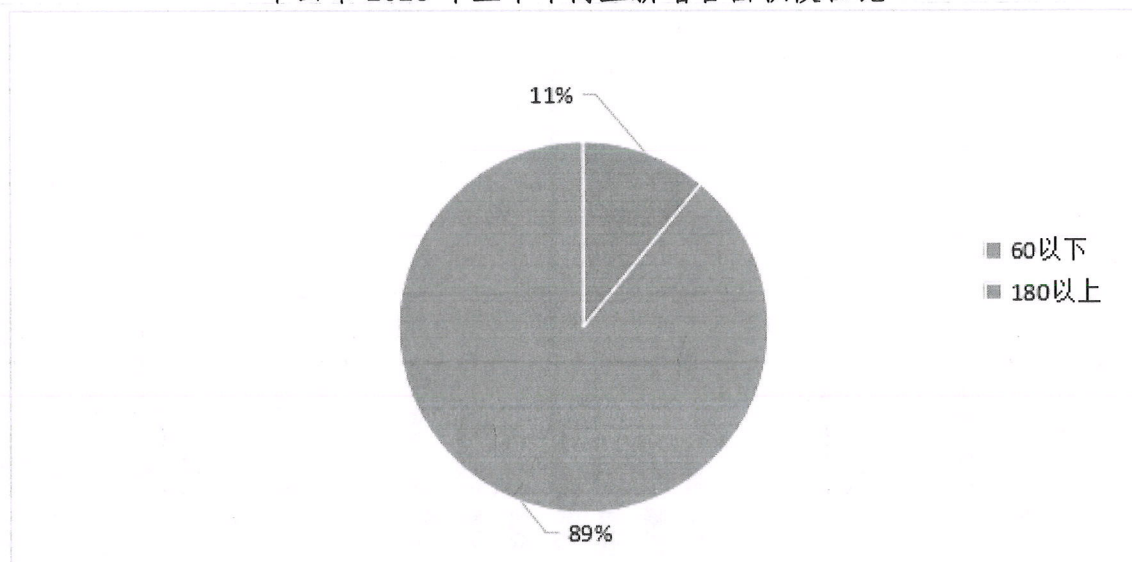
(5) 商业房地产市场情况

A. 新增情况

2025 年上半年,中山商业新增 64 套,同比下降 97%;新增面积为 1.62 万 m^2 ,由于 2024 年上半年同期存在多宗大体量商业网签,导致 2025 年上半年新增面积大幅减少,同比下降 90%,从上半年月度新增走势来看,主要集中在 6 月份,主要为沙溪镇的凤凰一品集中供应。从数据上看,板芙镇、大涌镇、东凤镇、东区街道、阜沙镇、港口镇、古镇镇、横栏镇、黄圃镇、火炬开发区、民众街道、南区街道、南头镇、三角镇、三乡镇、神湾镇、石岐街道、坦洲镇、五桂山街道、西区街道等 20 个镇区无新增;翠亨新区、小榄镇等镇区有少量新增。

2025 年上半年中山各镇区商业新增当中,沙溪镇新增 49 套排名第一;翠亨新区新增 8 套排名第二;小榄镇 7 套排名第三。商业新增各面积段占比中,180 m^2 以上面积段产品新增最多,占比 89%,其次是 60 m^2 以下占比 11%。

中山市 2025 年上半年商业新增各面积段占比



B. 成交情况

成交方面，2025 年上半年中山市商业成交 1958 套，同比 2024 年上半年套数上升 6.70%，成交面积较 2024 年上半年上升 60.12%。从月度商业成交走势来看，上半年商业成交波动较大，除 2 月份春节假期原因进入低谷外，3 月份成交数量暴增。

2025 年上半年中山市各镇区商业成交当中，阜沙镇成交 302 套排名第一，西区街道成交 290 套排名第二，坦洲镇成交 175 套排名第三。五桂山街道成交数量最少仅为 1 套。

2025 年上半年各区商业成交较活跃的楼盘中，阜沙镇的大信新都公馆成交 284 套排名第一，西区街道的汇成公馆成交 132 套排名第二，南头镇的海雅缤纷城成交 131 套排名第三。

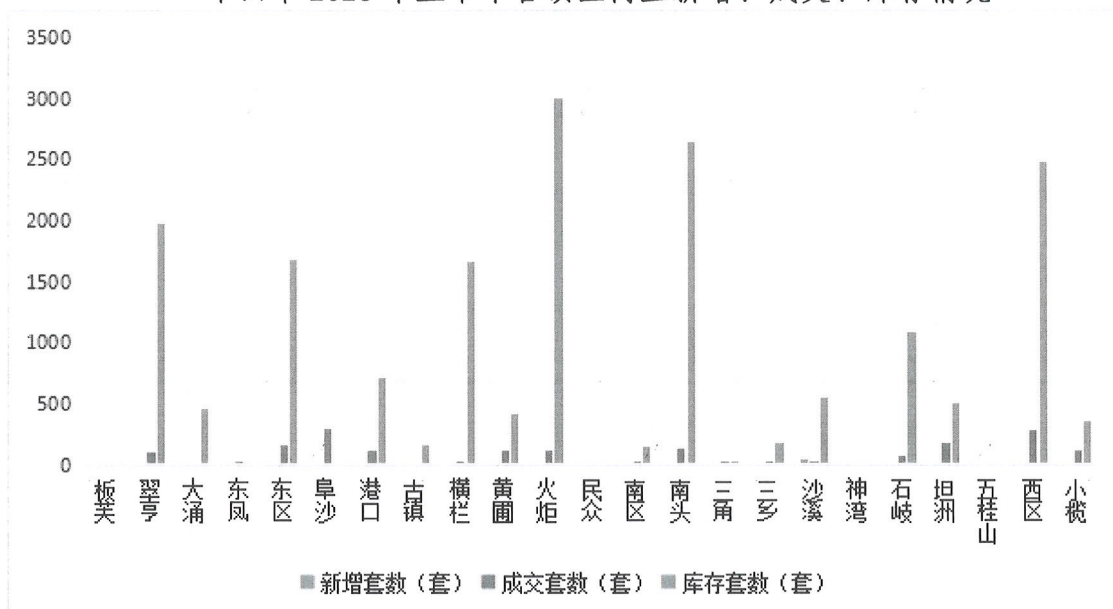
中山市 2025 年上半年商业成交数量前十楼盘

序号	镇区	楼盘名称	成交数量（套）	成交面积（m²）
1	阜沙	大信新都公馆	284	18348
2	西区	汇成公馆	132	4730
3	南头	海雅缤纷城	131	7443
4	黄圃	蓝天金地	122	6601
5	坦洲	优越香格里	115	63411
6	港口	中海世纪荟	111	4416
7	西区	御水湾	105	6365
8	翠亨	万科深业湾中新城	96	3227
9	东区	中山 108 天玺	91	7550
10	火炬	港航汇	68	2227
合计			1255	124318

C. 商业库存情况

2025 年上半年，中山全市商业市场库存 117.79 万 m²，同比增长 7.43%，去化周期 159.52 个月，同比增加 81.31 个月，全市商业市场库存高压持续。各库存区域中，中心组团为全市商业市场的主要库存区域，其次为西北组团。

中山市 2025 年上半年各镇区商业新增、成交、库存情况



(6) 中山市近年房地产市场小结和未来市场展望

近年来，住宅类房地产的金融属性逐步减弱，居住的社会属性会逐步增强和回归本源。我们一并简要回顾近年住宅市场的状况：

2021 年，全国住宅房地产市场先后经历了多次政策调控，“稳”字是国家对当年房地产市场调控的主基调，当年政策调控在一定程度上扼制了投机炒房的行为。秉承着中央提出的“房子是用来住的，不是用来炒的”的主线，中山的住宅市场和成交价格自此也逐步开始回归理性。

2022 年以来，中山的住宅市场逐步回落，2022-2023 年期间，全市除在 2023 年 3 月有过一次较为明显的反弹外，全年均呈现疲软态势，新增量、成交量均持续走低。虽然当年在购房套数认定标准、限购和住房证明等政策均得以放宽，但市场对其敏感度并不明显。政府“稳”字当头的调控措施、购房者对宏观经济环境预判和对购房的观望态度，以及住房供应和需求之间的不平衡，均对整个住宅房地产市场产生重要影响。

2024 年，中山的住宅市场以“盘活市场”为主旋律，政府“个人购买家庭第二套住房在 140 平方米及以下的，减按 1%征收契税”，以及“首套、二套首付统一为不低于 15%比例”和贷款利率下调等政策的实施，起到一定的助力作用，但市场整体上仍处于“保守”状态。

从住宅类市场来看，2025 年上半年，住宅楼市受中央“稳楼市”政策导向的利好影响，中山也同步出台《中山市住房公积金贷款购买法拍房操作细则》以及“2025 年 5 月 1 日至 6 月 30 日期间，凡在中山购买新建商品住房，在缴纳契税后给予购房款一定比例的电子消费券补贴”的“买房补贴”等相关政策，对楼市复苏产生了一定的正向影响。中山响应全国“好房子”建设号召，推进住宅品质提升，第四代住宅开始建设入市。整体来说，上半年中山的住宅楼市成交情况整体呈现波动上升趋势。但从供给与需求这个根本性的角度来看，住宅楼市的供需平衡仍是影响市场的重要和核心因素，预计未来中山住宅楼市将仍然存在较大的“去库存”压力。

从商业类市场来看，近年来，传统的商业、商铺成交整体低迷，究其原因，一是受商业大环境的影响，二是受到人们消费观念和新型网购经济和消费模式（各类平台网络下单+仓储发货+物流配送）的影响，人们足不出户就可完成购买，也是给传统的商铺门店经营和商业房地产市场造成冲击的一个重要原因。2025 年上半年，中山的商业房地产市场仍然处于低位运行状态，市场仅在 1、3 月出现小幅回弹，之后便持续走低，半年内仅有 5 个镇区的商业项目有网签，分别为东区、西区、港口、翠亨新区和南头，大项目占据中山商业市场网签量的 89%，商业市场的需求将继续分化，核心区域的优质项目仍将受到市场青睐，而其他区域可能面临更大的去化压力。商业市场去化周期继续延长，目前去化周期已增加至 159.52 个月，预计 2025 下半年商业市场仍存在较大的去库存压力。此外，商业类二手交易税费不像住宅类产品证过两年可享受一定减免，交易税费的“不减免”也是影响商业市场的一个原因。

从工业类市场来看，工业土地增量利用方面，近年来，工业用地在土地一手市场，无论是供应还是成交方面均是土地市场的“主力军”，政府也同步出台了《中山市进一步培育和支持专精特新企业发展的若干政策措施》等多个产业政策文件。存量工业土地集约利用方面，随着近年中山市政府工改政策和高质量发展目标工作的全面实施，中山市的存量工业土地也在不断调整和优化，工改项目形成的高容积率产业园区逐渐增多，政策引导“工业上楼”，政府也配套出台了工业房地产分割销售和办证的相关政策，中山的工业房地产市场近年也逐步进入“商品房”时代。

总体来说，随着粤港澳大湾区建设的不断推进，中山将进一步融入大湾区发展，从长远来看，中山的房地产市场有足够的能力和空间健康发展。但我们也必须看到，预计市场的有效改善及购房者对市场信心的恢复仍然需一定时间，中山的房地产市场在短期内仍将面临较大的去库存压力。

六、价值定义

（一）价值类型

本次评估的价值类型设定为房地产市场价格。其中物资为搬迁补偿费用，青苗为迁移补偿费用。

（二）价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易最可能实现的金额。

本报告的房地产市场价格评估结果，为假设土地性质为出让状态下的房地产价值，扣减假设在正常交易过程中同类或类似房地产需补缴的土地出让金之后的价值。

物资的搬迁费用，是在价值时点进行物资搬迁所必须的拆卸、人工、车辆、重新安装和整理等加上合理的搬迁利润所构成的总费用。青苗的迁移补偿费用是指估价对象苗木在价值时点，由被征收地进行迁移至同一镇区内的异地或附近区域。

七、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》（中华人民共和国主席令第四十五号，2021年1月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自2020年1月1日起施行）；
- 3、《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三十二号，自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743号，2021年4月21日修订，自2021年9月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，自2019年4月23日起施行）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；
- 7、《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》（国务院令 第055号，1990年5月19日起施行，2020年11月29日修订）；
- 8、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第590号，2011年1月起施行）；

9、《中山市第一中学(月山校区)建设工程国有土地上房屋征收告知书》(中山市石岐街道城市建设和管理局 2023 年 12 月 26 日发布)；

10、《中山市人民政府关于中山市第一中学(月山校区)建设工程项目国有土地上房屋征收决定的公告》及其附件(中山市人民政府 2025 年 9 月 22 日发布)。

(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/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 4、《国有土地上房屋征收评估办法》(住房和城乡建设部 2011 年 6 月发布)；
- 5、《协议出让国有土地使用权规范(试行)》(国土资源部 2006 年 5 月发布)；
- 6、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》(自然资源部 2019 年 5 月发布)；
- 7、《中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》(中府〔2019〕107 号)。

(三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

估价委托人提供的《不动产权证书》《孙文中路 128 号地上附着物及构筑物数量和位置示意图》等权属资料。

(四) 房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象实况资料；
- 2、中山市房地产市场租售价格调查资料及相关信息。

八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

(一) 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价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、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产

估价机构在估价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。

本次估价坚持独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）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。

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政府规章和政策，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、《孙文中路 128 号地上附着物及构筑物数量和位置示意图》和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、土地划拨决定书、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

（三）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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性，估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府适用的有关房地产法律法规、税收政策、估价标准等估价依据，估价结果是根据估价目的确定的价值时点所对应的市场价值。

（四）替代原则

要求评估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，即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常市场价值或价格。同时，根

据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》，被评估房屋的价值不得低于房屋征收公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。同一供求范围内，在区位、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基本一致。

同理，物资搬迁费用估价结果的偏差也应在合理范围内，即估价结果不得明显偏离类似物资物料在同等条件下的正常搬迁费用。青苗的迁移费用偏差也应在合理范围内。

（五）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。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。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，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

（六）预期收益原则

房地产的价值应体现同类物业未来预期可获得的出租等收益，过去和现在收益的重要意义在于为推测未来的收益变化动向提供依据。除考虑市场交易外，房地产估价的另一方面，应以估价对象于价值时点在正常利用条件下的未来客观、有效预期收益为依据。

九、估价思路和方法

估价对象为自建住宅，本次估价采用房地分评的估价思路，即住宅用地、建筑物、附着物分别单独估价。我们根据估价委托方提供的资料及估价对象具体情况，估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《城镇土地估价规程》（GB/T 50899-2013）等，遵照国家有关法律、法规和其他估价技术标准，最终选取比较法、基准地价修正法和剩余法（扣减土地增值收益）对估价对象划拨土地价值进行评估。选择成本法对搬迁费用等进行估算。

（一）划拨土地价值评估

1、先分别采用比较法、基准地价修正法求取估价对象宗地（假设）在出让条件下的市场价值：

（1）比较法

比较法是根据替代原理，将估价对象与具有替代性、在价值时点近期交易的相同或

类似国有出让土地成交价进行比较,对类似出让宗地的成交价格进行差异修正,以此估算待估宗地(假设在出让状态下)价值的方法。其计算公式为:

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中:

P—待估宗地价格

P_B —比较实例成交价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地价值时点地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数

(2) 基准地价修正法

基准地价是政府用于地价管理的该类用地的区域平均价格。基准地价修正法是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数修正表对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在价值时点价格的方法,可从另一个侧面反映土地的市场价值。中山市自然资源局于2025年6月26日公布了基准日为2025年1月1日的国有出让商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地五种土地用途的基准地价更新成果,估价对象宗地位于基准地价覆盖范围内,且基准地价的基准日与本次价值时点相距时间不超过三年,符合使用基准地价评估的规范和要求。

住宅用地计算公式:

$$P=P_{\#} \times K_t \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times [K_{lr}] \times K_v \times K_y \times K_q \times K_r \times K_g \pm D$$

式中:

P —— 待估宗地楼面地价

$P_{\#}$ —— 待估宗地所在区片的基准楼面地价

K_t —— 用地类型修正系数

K_i —— 第*i*个区域因素修正系数

K_{lr} —— 楼层分配系数,为可选项

K_v —— 容积率修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

- K_r —— 临江条件修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正值

通过上述基准地价修正体系求取的楼面地价，再乘以宗地的证载容积率（产权建筑面积÷土地面积），得出其地面地价，即每平方米土地的单价。

2、然后采用剩余（增值收益扣减）法求取估价对象划拨用地的市场价值：

把通过上述比较法、基准地价修正法求取的（假设）出让条件下的土地市场价值，扣减土地增值收益，求取划拨土地的市场价值。土地增值收益我们通过近期类似宗地的划拨补出让案例，通过地块之间的因素差异修正进行求取，或参照同一区域内类似自建房地地的划拨补出让水平确定。

（二）建筑物和围墙等附着物价值，以及物资搬迁、苗木迁移等费用评估

本次采用成本法对建筑物和围墙等附着物的价值，以及物资搬迁等费用进行评估，政府有明确补偿标准的，则参照政府发布的有关标准执行。

1、本次对建筑物、围墙、铁门等附着物以及苗木迁移费用的补偿，我们参照了《中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》（中府〔2019〕107号）的相关标准。

2、本次对物资物料搬迁费用的补偿，我们按物资物料搬迁所必须的拆卸、人工、车辆、重新安装和整理等加上合理的搬迁利润所构成的总费用来进行估算。

十、估价结果确定

我司遵循独立、客观、公正的原则，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、基准地价修正法、剩余（增值收益扣减）法和成本法进行了认真的分析和测算，并参照政府关于建（构）筑物等的相关补偿标准，确定估价对象在价值时点2025年9月22日，在土地性质为国有划拨状态下的评估总值为RMB1042318元，大写人民币壹佰零肆万贰仟叁佰壹拾捌元整。

估价结果汇总表

序号	估价对象				评估总价 (元)	备注
	名称和范围	权属人	权属资料	评估土地和房屋面积		
1	中山市石岐区孙文中路128号	刘麟茂 (已故)	粤(2016)中山市不动产权第0057580号《不动产权证书》、D23ZDC20235015《孙文中路128号地上附着物及构筑物数量和位置示意图》	土地: 135.6m ² 房屋: 171.2m ²	1042318	国有划拨住宅用地及自建房屋
合 计		——	——	——	1042318	——

备注: 1、本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权及房屋内部装修、土地在剩余使用年限的使用权和围墙、铁门等附着物以及需要搬迁的物资和迁移的青苗。2、具体结果详见附件《评估结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 飞	4220060016		2025 年 10 月 10 日
陈建文	4420190305		2025 年 10 月 10 日

十二、估价作业日期

本次估价作业期自 2025 年 9 月 22 日起至 2025 年 10 月 10 日止。

十三、估价报告有效期

本估价报告有效期为 2025 年 10 月 10 日至 2026 年 10 月 9 日。

附 件

附件一、评估结果明细表

附件二、估价对象现场查勘图片和位置示意图

附件三、估价对象权属证书、《孙文中路 128 号地上附着物及构筑物数量和位置示意图》
复印件

附件四、房地产估价机构营业执照复印件

附件五、房地产估价机构备案证书复印件

附件六、注册房地产估价师资格证书复印件

中山市第一中学（月山校区）建设工程项目评估结果明细表

委托方：中山市石岐街道城市建设和管理局

（计价币种：人民币）

编号	产权人	地址	评估项目	数量	单位	评估单价 (元/单位)	总价(元)	备注 (单位:米)
1	刘麟茂 (已故)	中山市 石岐区 孙文中 路 128 号	证载土地面积	135.6	平方米	5500	745800	国有划拨住宅用地
2			证载房屋面积	171.2	平方米	1500	256800	砖木二层
3			围墙 1	8.92	平方米	210	1873	长 3.47*高 2.57, 厚 0.26
4			围墙 2	10.77	平方米	200	2154	长 7.69*高 2.80, 厚 0.24, 与邻宅 130 号共用, 按 21.53 平方米对半分摊
5			铁门	3.7	平方米	120	444	长 1.45*高 2.57
6			门柱	6	米	500	3000	长 0.37*宽 0.37, 高 3.00, 2 条
7			石板凳	2	张	200	400	长 2.86*宽 0.37, 高 0.50, 石板厚 0.10, 搬迁费用
8			棚房	25.5	平方米	700	17850	形状不规则, 砖墙铁皮顶
9			雨篷	2.9	平方米	170	493	长 2.80*宽 1.05, 铁皮, 不含水泥地
10			水泥地坪	24.4	平方米	110	2684	形状不规则, 厚 0.10
11			阁楼	15.8	平方米	400	6320	长 4.05*3.90, 内部木板搭建
12			芒果树	1	棵	4500	4500	直径 0.68, 迁移费用
合计			——	——	——	——	1042318	

制表日期：2025 年 10 月 10 日

广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司



估价对象现场查勘图片

估价对象地址：中山市石岐区孙文中路 128 号



外景（红框范围）



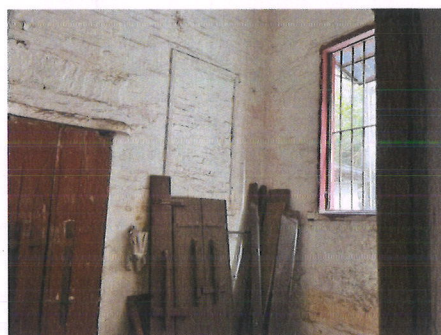
房屋旧门牌（无新门牌）



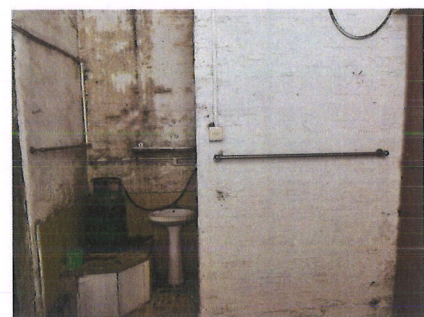
入户门



一层实景



一层实景



一层实景



楼梯



二层实景



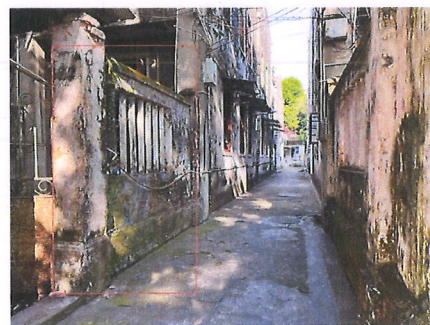
二层实景



二层实景



天台



围墙（红框处）



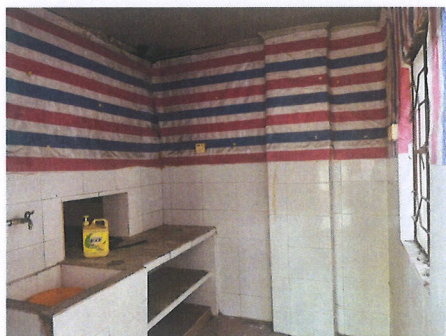
铁门



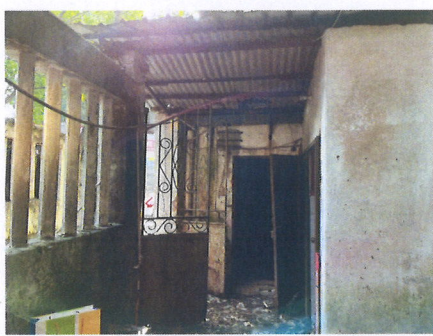
门柱（红框处）



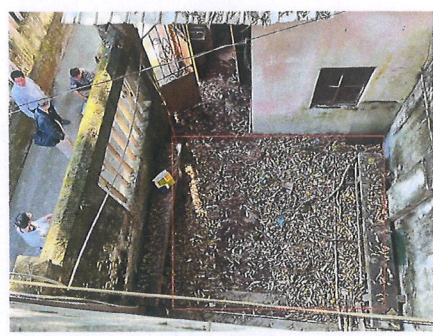
石板凳



棚房内景



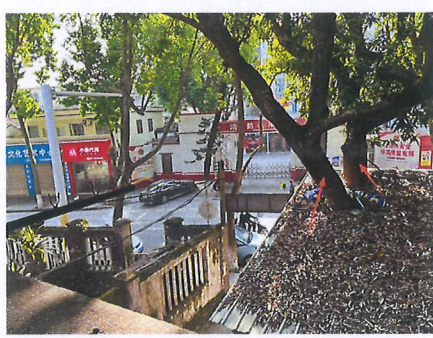
雨蓬



地坪（红框处）



阁楼



芒果树（树干）



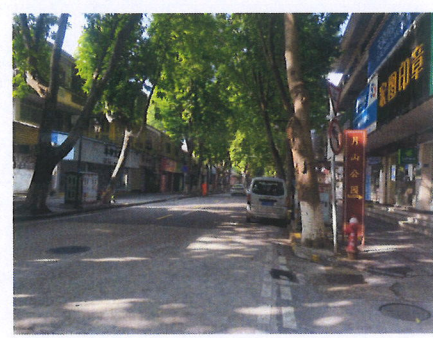
芒果树（树干底部，位于棚房内）



周边环境和路况



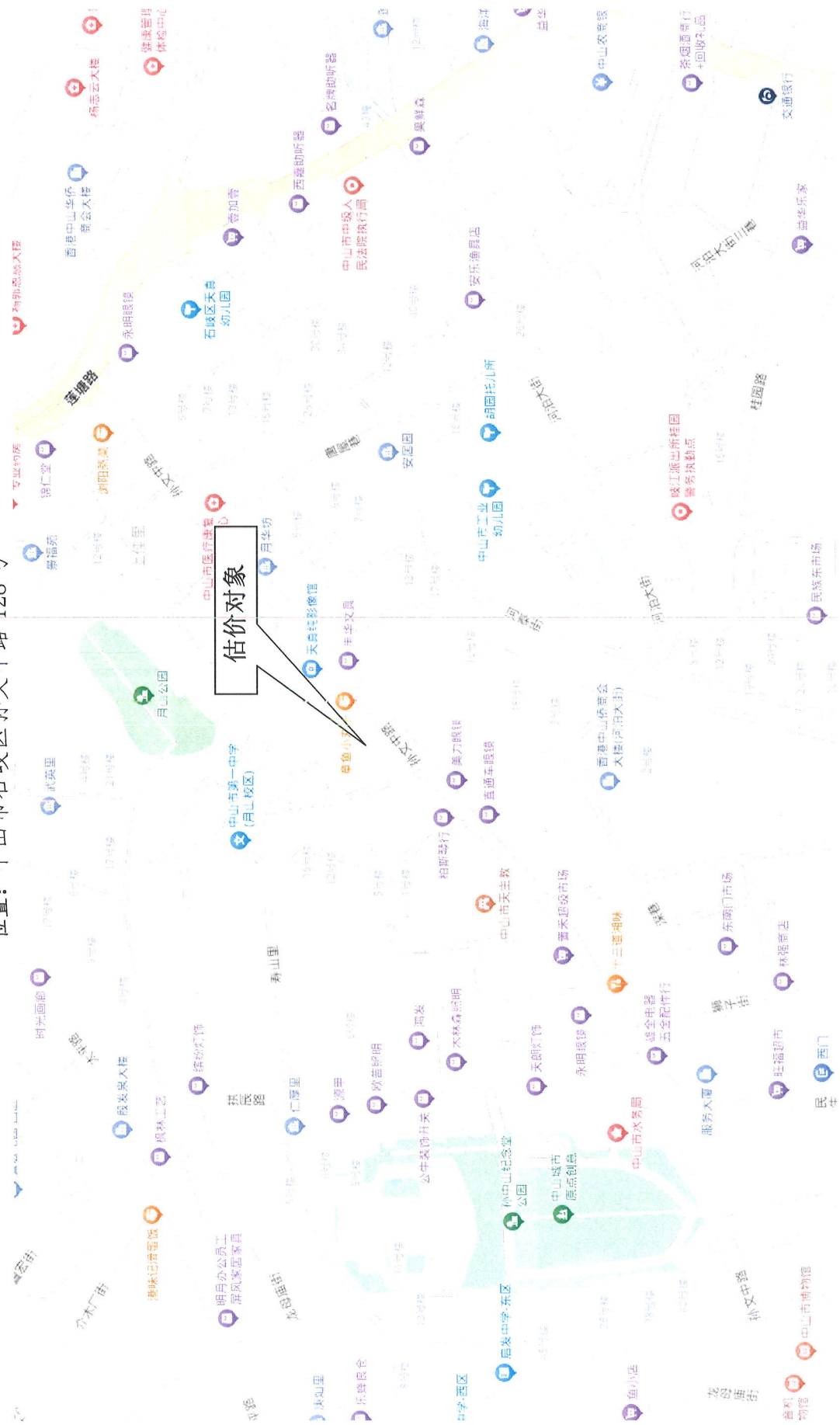
周边环境和路况



周边环境和路况

估价对象位置示意图

位置：中山市石岐区孙文中路128号





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016 年 06 月 13 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44620069845

No D44620069845

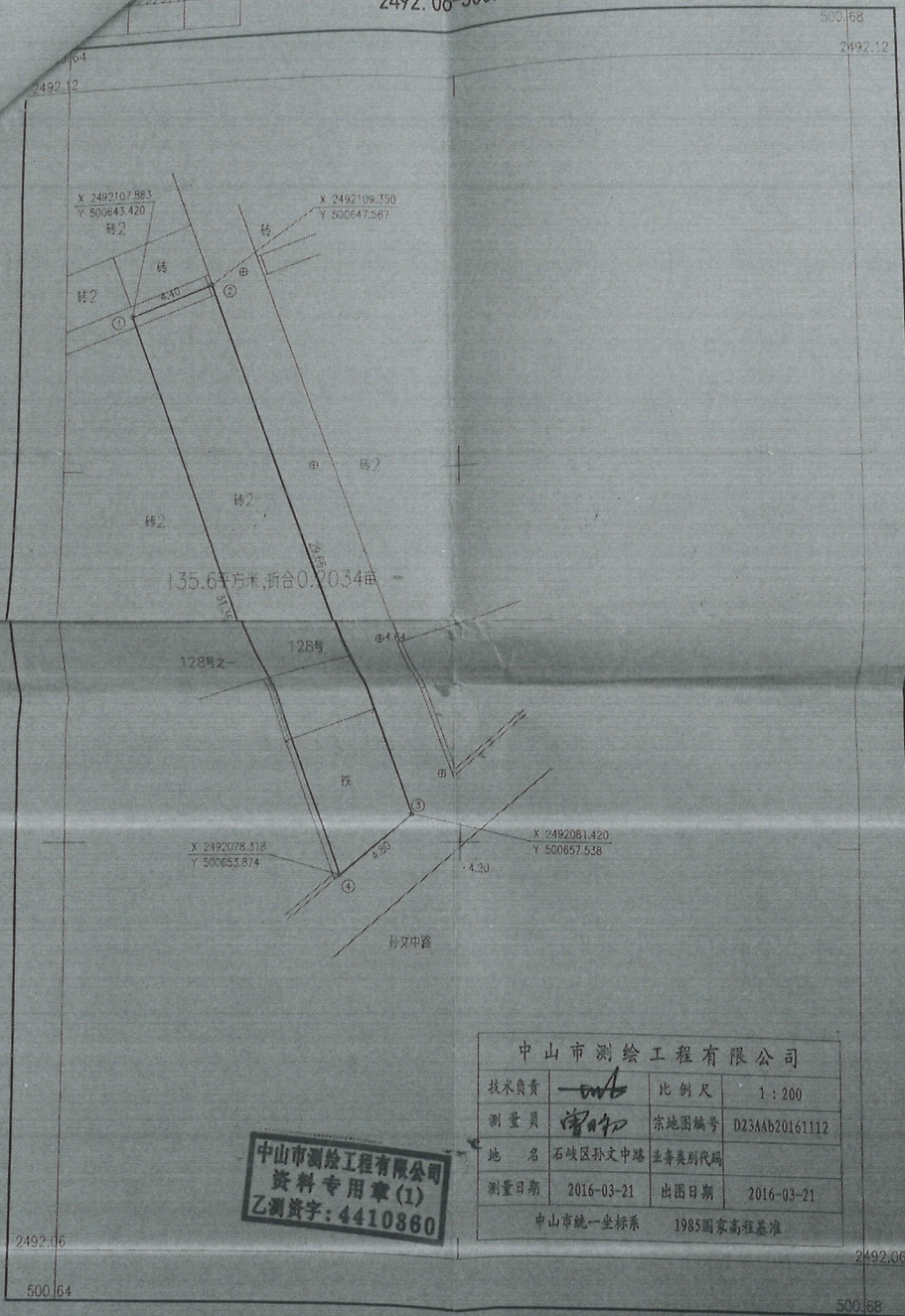


权利人证件类型: _____
权利人证件号码: _____

权利人	刘麟茂 (已故)
共有情况	单独所有
坐落	中山市石岐区孙文中路128号
不动产单元号	442000001901GB01021F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	土地: 划拨/房屋: 自建房
用途	土地: 住宅/房屋: 住宅
面积	土地: 135.6平方米/房屋: 171.2平方米
使用期限	/
权利其他状况	【土地使用权】: 独用土地面积: 135.60平方米; 分摊土地面积: _____平方米; 【房屋所有权】: 房屋结构: 砖木结构; _____平方米; 专有建筑面积: _____平方米; 房屋总层数: 2; 房屋所在层: _____; 房屋竣工时间: _____; 房屋所有权取得方式: 自建;



中山市石岐区孙文中路128号用地图
2492.06-500.64



中山市测绘工程有限公司
资料专用章(1)
乙测资字: 4410360

中山市测绘工程有限公司			
技术负责	<i>[Signature]</i>	比例尺	1:200
测量员	<i>[Signature]</i>	宗地图编号	D23AAB20161112
地名	石岐区孙文中路	业务类别代码	
测量日期	2016-03-21	出图日期	2016-03-21
中山市统一坐标系		1985国家高程基准	

1:200

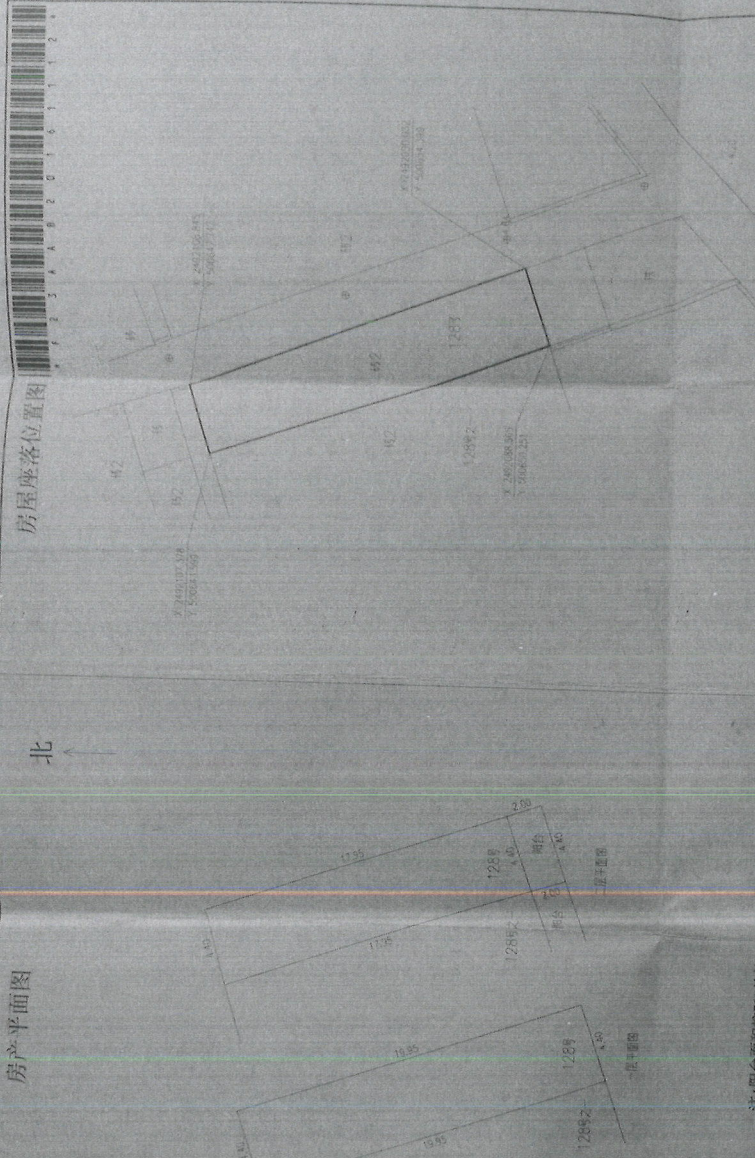
测量员:
绘图员:
检查员:

中山永大测绘有限公司
测量师：陈清伟
(02)

房产平面图

北 ↑

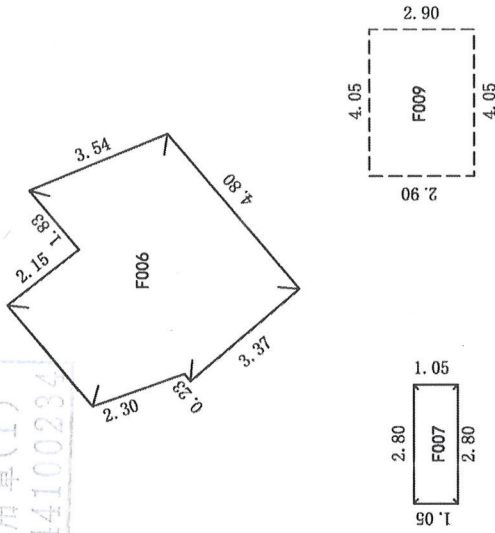
房屋座落位置图



孙文中路128号地上附着物及构筑物数量和位置示意图

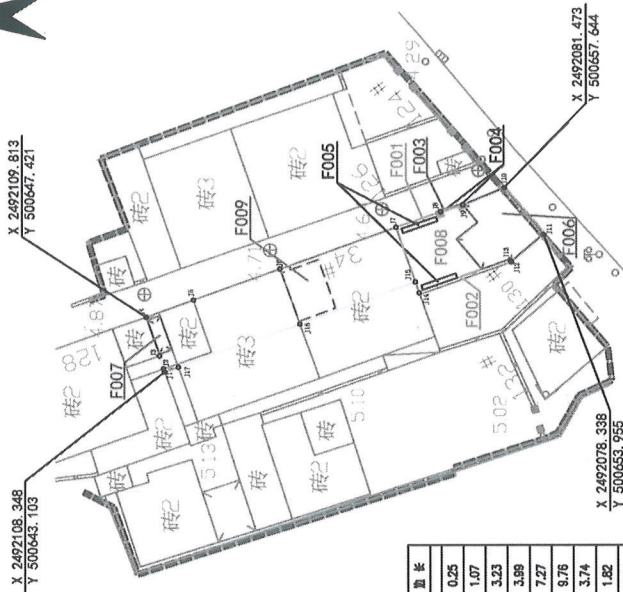
房产平面图

华远规划设计有限公司
资料专用章(1)
印字:44100234



界址点坐标表

点号	X	Y	长度
J1	2492108.348	500643.103	0.25
J2	2492108.433	500643.339	1.07
J3	2492108.757	500644.364	3.23
J4	2492109.813	500647.421	3.99
J5	2492105.083	500648.777	7.27
J6	2492098.221	500651.231	8.76
J7	2492080.030	500654.528	3.74
J8	2492086.489	500655.746	1.82
J9	2492084.753	500656.303	3.54
J10	2492081.473	500657.644	4.84
J11	2492078.338	500653.955	3.37
J12	2492080.904	500651.774	0.14
J13	2492080.997	500651.683	7.64
J14	2492086.203	500649.337	0.92
J15	2492086.507	500650.203	9.74
J16	2492097.666	500646.896	10.20
J17	2492107.275	500643.472	1.15
J1	2492108.348	500643.103	



华远规划设计有限公司

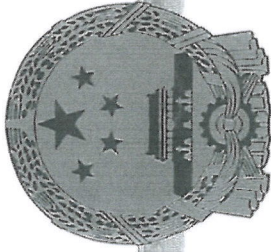
技术负责	王发胜	比例尺	
测量员	邓嘉相	宗地图编号	D23ZC20235015
地名	石岐街道孙文中路	权利人	刘鹏茂
测量日期	2023-11-27	出图日期	2023-11-27
中山市统一坐标系 1985国家高程基准			

图例

F001	编号
——	项目范围线
——	清点范围线

孙文中路128号地上附着物与构筑物调查清单

编号	种类	规格 (m)	数量/面积 (m²) / 体积 (m³)	备注
F001	围墙1	长3.47*高2.57, 厚0.26	8.92m²	
F002	围墙2	长7.69*高2.80, 厚0.24	10.77m²	与130号共有 (共21.53m²)
F003	铁门	长1.45*高2.57	3.73m²	
F004	门柱	长0.37*宽0.37, 高3.00	0.41m²*2	
F005	石板凳	长2.86*宽0.37, 高0.50	1.06m²*2	石板厚0.10M
F006	棚房	不规则	25.5m²	砖墙铁皮顶
F007	雨蓬	长2.80*宽1.05	2.94m²	铁皮
F008	地坪	不规则, 厚0.10	24.41m²	水泥
F009	阁楼	长4.05*宽3.90	15.80m²	内部木板搭建
	芒果树	直径0.68	1	



营业执照

统一社会信用代码

91442000661528216K

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 广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

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 2007年05月22日

法定代表人 王飞

住所 中山市石岐街道兴中道5号807房

经营范围 房地产中介服务；土地估价业务；房地产评估；资产评估（上述经营范围涉及资产评估机构）；城市更新项目策划、咨询服务。（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）



登记机关

2025年02月18日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1100011

企业名称：广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91442000661528216K

法定代表人：王飞

注册地址：中山市石岐街道兴中道5号807房

有效期：至2027年03月11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：2023年06月17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.



No. 00298449

姓名 / Full name

王飞

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

4220060016

执业机构 / Employer

广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-06-17

持证人签名 / Bearer's signature

57

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. 00303449

姓名 / Full name

陈建文

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

4420190305

执业机构 / Employer

广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-06-09

持证人签名 / Bearer's signature

74