

# 房屋评估报告公告送达通知书

被征收人：吴海泉、吴垣、吴佩韶

因香山古城孙文西路历史文化街区保护活化项目建设需要，需征收你所有的位于中山市石岐区文书巷9号之一（门牌地址：文书巷11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（远濠房评字第SQXS20230053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3月25日至2025年4月24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（远濠房评字第SQXS20230053号）

中山市人民政府石岐街道办事处

2025年3月25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：吴垣、吴佩韶、吴海泉

估价对象地址：中山市石岐区文书巷 11 号（证载文书巷 9 号之一）

估价报告编号：远濠房评字第 SQXS20230053 号





# 房地产征收补偿估价报告

估价项目名称：中山市石岐区文书巷 11 号（证载文书巷 9 号之一）市场价值评估

估价委托人：中山市人民政府石岐街道办事处

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：2024 年 1 月 4 日

估价报告出具日期：2024 年 7 月 26 日

估价报告编号：远濠房评字第 SQXS20230053 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 .....      | 22 |
| 七、估价依据 .....      | 22 |
| 八、估价原则 .....      | 23 |
| 九、估价方法 .....      | 25 |
| 十、估价结果确定 .....    | 27 |
| 十一、注册房地产估价师 ..... | 27 |
| 十二、估价作业日期 .....   | 27 |
| 十三、估价报告有效期 .....  | 27 |
| 附 件 .....         | 28 |

## 致估价委托人函

中山市人民政府石岐街道办事处：

承蒙委托，我司对中山市石岐区文书巷 11 号（证载文书巷 9 号之一）进行了价值评估，估价目的是为土地房屋征收部门与被征收人确定被征收房地产及地上附着物价值的补偿提供依据，而评估被征收房地产及地上附着物的价值。

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、成本法进行了认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2024 年 1 月 4 日的市场价值为 RMB282895 元，大写人民币贰拾捌万贰仟捌佰玖拾伍元整。

房地产市场价格价值结果汇总表

| 序号  | 估价对象                        |            |                                                                                                                         | 评估总价<br>(元) | 备注 |
|-----|-----------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|
|     | 名称和范围                       | 权属人        | 权属资料                                                                                                                    |             |    |
| 1   | 中山市石岐区文书巷 11 号（证载文书巷 9 号之一） | 吴垣、吴佩韶、吴海泉 | 中府国用总字第 004951 号/字（89）第 1800785 号《国有土地使用证》、粤房字第 0130782 号《房屋所有权证》、粤房共证字第 0185519 号《房屋共有权保持证》、粤房共证字第 0185520 号《房屋共有权保持证》 | 282895      | —— |
| 合 计 |                             | ——         | ——                                                                                                                      | 282895      | —— |

备注：1、本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、分摊或独用的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修；2、具体估价结果详见《评估明细表》。

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：



2024 年 7 月 26 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据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》、《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）和《中山市人民政府国有土地上房屋征收告知书》等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

注册房地产估价师：

姓名

注册号

签名

签名日期

王 飞

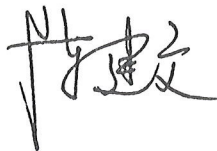
4220060016



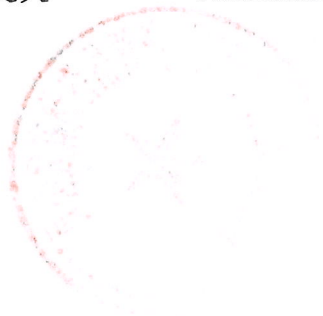
2024 年 7 月 26 日

陈建文

4420190305



2024 年 7 月 26 日



# 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《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《房屋共有权保持证》、《房产图》等复印件（见附件），我们未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，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、装修及设备情况，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《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《房屋共有权保持证》、《房产图》记载面积大体相当，评估时我们以《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《房屋共有权保持证》、《房产图》所记载数据为准进行相关说明和测算。如面积数据发生变化，估价结果需作相应调整。

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。

5、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实物状况、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《中山市人民政府国有土地上房屋征收告知书》发布之日为估价报告的价值时点，即 2024 年 1 月 4 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

1、估价对象《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《房屋共有权保持证》未载明估价对象建筑物建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象的建筑物约建成于 20 世纪 90 年代，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

### （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人民政府石岐街道办事处，《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《房屋共有权保持证》记载的权利人为吴垣、吴佩韶、吴海泉。本次评估以权利人知悉并同意本次评估及评估行为，且估价对象能达到评估条件为假设前提。

2、估价对象证载地址为中山市烟墩区孙文西路文书巷9号之一，实地勘察地址为中山市石岐区文书巷11号，经权属人及委托方确认，两者为同一物业。

3、估价对象证载土地面积为40平方米、建筑面积40.49平方米，《房产图》记载主体总建筑面积为41.31平方米，其他建筑面积为3.32平方米；根据委托方要求，本次估价以《国有土地使用证》记载的土地面积，《房产图》记载的主体总建筑面积进行测算，地上附着物面积按照《房产图》实测面积进行测算。如面积数据发生变化，估价结果需作相应调整。

### （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）本估价报告估价目的是为土地房屋征收部门与被征收人确定被征收房地产及地上附着物价值的补偿提供依据，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，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日2024年7月26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、建筑物在现状成新度下的房地产正常的市场价值。

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

（五）根据《国有土地上房屋征收评估办法》，本次估价不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

（六）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。

（七）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：中山市人民政府石岐街道办事处

## 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1007房（之一）

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

中山市人民政府石岐街道办事处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部门与被征收人确定被征收房地产及地上附着物价值的补偿提供依据，而评估被征收房地产及地上附着物的价值。

## 四、价值时点

本报告以《中山市人民政府国有土地上房屋征收告知书》发布之日为估价报告的价值时点，即2024年1月4日。

## 五、估价对象

本次估价对象为中山市石岐区文书巷11号（证载文书巷9号之一），概况如下：



### (一) 权利登记和测量情况

|           |                                                                                                                           |                      |      |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|
| 权属资料      | 中府国用总字第 004951 号/字 (89) 第 1800785 号《国有土地使用证》、粤房字第 0130782 号《房屋所有权证》、粤房共证字第 0185519 号《房屋共有权保持证》、粤房共证字第 0185520 号《房屋共有权保持证》 |                      |      |
| 坐落        | 中山市石岐区文书巷 11 号 (证载文书巷 9 号之一)                                                                                              |                      |      |
| 权利人       | 吴垣、吴佩韶、吴海泉                                                                                                                | 共有情况                 | 按份共有 |
| 登记日期      | 1990 年 6 月 25 日、1990 年 12 月 26 日                                                                                          |                      |      |
| ——        | 土地                                                                                                                        | 房屋                   |      |
| 权属资料登记面积  | 40 m <sup>2</sup>                                                                                                         | 40.49 m <sup>2</sup> |      |
| 实际测量面积    | ——                                                                                                                        | 41.31 m <sup>2</sup> |      |
| 权利类型      | 国家建设用地使用权                                                                                                                 | ——                   |      |
| 权利性质      | 设定为划拨                                                                                                                     | ——                   |      |
| 用途        | 住宅用地                                                                                                                      | 住宅                   |      |
| 土地使用权终止日期 | 2038 年 12 月 31 日                                                                                                          | 层数                   | ——   |
|           |                                                                                                                           | 建筑结构                 | 砖木结构 |
|           |                                                                                                                           | 房屋所有权来源              | 继承   |

### (二) 实地查勘情况

|      |                 |             |      |               |
|------|-----------------|-------------|------|---------------|
| 总楼层  | 共 1 层           |             | 评估楼层 | 整幢            |
| 户型   | 1 厅 1 房 1 卫 1 厨 |             | 朝向   | 向南            |
| 层高   | 约 3 米           |             | 建成年限 | 约 20 世纪 90 年代 |
| 装饰装修 | 外墙              | 批灰          |      |               |
|      | 客厅              | 天花: 石膏      | 房间   | 天花: 石膏        |
|      |                 | 墙身: 乳胶漆     |      | 墙身: 乳胶漆       |
|      |                 | 地板: 地砖      |      | 地板: 地砖        |
|      | 厨房              | 天花: 石膏      | 卫生间  | 天花: 石膏        |
|      |                 | 墙身: 乳胶漆     |      | 墙身: 瓷砖        |
|      |                 | 地板: 地砖      |      | 地板: 地砖        |
|      |                 | 橱柜: 简易砖砌橱柜  |      | ——            |
|      | 门窗              | 不锈钢门、铝合金窗   | 其他   | ——            |
|      | 设施及设备           | 水电明装、无管道天然气 | 使用情况 | ——            |

### （三）区域和环境状况

#### 1、估价对象周边配套一览表

|          |           |                                                  |
|----------|-----------|--------------------------------------------------|
| 名称       |           | 中山市石岐区文书巷 11 号（证载文书巷 9 号之一）                      |
| 位置状况     | 坐落        | 中山市石岐区孙文西路                                       |
|          | 方位        | 石岐区西部                                            |
|          | 所在楼层      | 共 1 层，整幢                                         |
|          | 距离        | 距孙文西路步行街约 15 米                                   |
| 交通状况     | 道路状况      | 邻近的悦来路为双向两车道道路，路面平直，道路状况较好，交通流量较大                |
|          | 出入可利用交通工具 | 附近有“中医院悦来门诊部”公交车站，有 001、002、050 等多路公交车经过，公共交通较便捷 |
|          | 交通管制情况    | 孙文西路为步行街，车辆禁止驶入，悦来路为单向行驶道路，其他道路无车辆及通行时间限制        |
|          | 停车方便程度    | 附近马路有部分地面停车位，停车便捷度一般                             |
| 环境状况     | 自然环境      | 临中山公园，区域内绿化率较高，自然环境较好                            |
|          | 人文环境      | 周边多为商业及居民住宅区，人文环境较好                              |
|          | 景观        | 附近有岐江河景观                                         |
| 外部配套设施状况 | 基础设施      | 供水、排水、排污、供电、通信等基础设施完善                            |
|          | 公共服务设施    | 附近有中山公园、中医院悦来门诊部、兴中广场、中国银行（悦来中路支行）等，市政公共配套设施完善   |

#### 2、区位状况分析

估价对象位于中山市石岐区文书巷 11 号（证载文书巷 9 号之一）。所在楼栋的四至为：东至文书巷 13 号之一、南至文书巷、西至文书巷 9 号、北至其他建筑；估价对象附近有“中医院悦来门诊部”公交车站，有 001、002、050 等多路公交车经过，公共交通较便捷。周边多为商业及居民住宅区，居住氛围一般。供电、供水、道路等市政基础设施配套较齐全，附近中山公园、中医院悦来门诊部、兴中广场、中国银行（悦来中路支行）等，市政公共配套设施完善。商业繁华程度高，人口密度高。

### （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。1949 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。

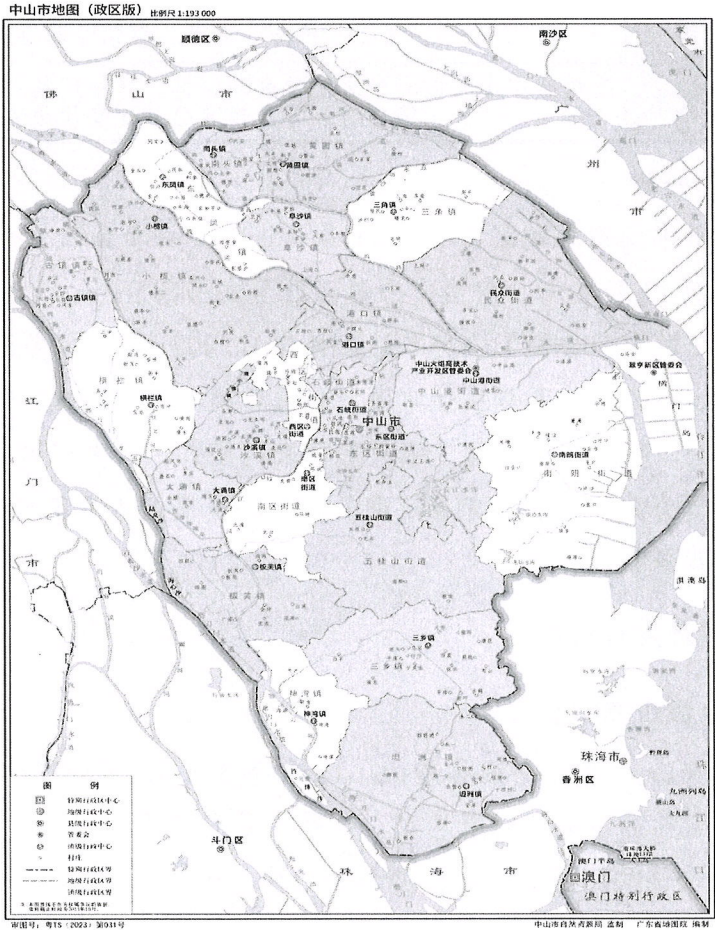


**地理位置：**中山市位于广东省中南部，珠江三角洲中部偏南的西江、北江下游出海处。位于北纬 22° 11′ ~22° 47′，东经 113° 09′ ~113° 46′ 之间。北接广州市南沙区和佛山市顺德区，西邻江门市区、新会区和珠海市斗门区，东南连珠海市，东隔珠江口伶仃洋与深圳市和香港特别行政区相望。

**自然资源：**中山市行政管辖面积 1783.67 平方千米。历年平均太阳总辐射量 44515.4 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 12 条，内河涌 1041 条，内河涌总长约 2016.35 千米，河网密布，流域宽广。探明并开发利用的矿产有花岗岩石料、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”。

**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 137 个社区和 150 个行政村。

中山市地图（政区版）



**人口构成：**根据 2021 年 5 月 18 日公布的《中山市第七次人口普查公报》，全市共有常住人口 441.81 万人。全市共有家庭户 16.97 万户，集体户 14.18 万户，家庭户人

口为 396.16 万人，集体户人口为 45.65 万人。平均每个家庭户的人口为 2.33 人。全市常住人口中，男性人口占比 53.94%；女性人口占比 46.06%。

2021 年末，中山市常住人口 446.69 万人，城镇化率为 87.0%，年末户籍人口 198.74 万人，其中城镇人口 176.71 万人，自然增长人口 1.26 万人，人口自然增长率 6.44‰。

**城市建设：**2023 年，中山全力推动村镇低效工业园改造升级，出台 65 项政策文件，探索形成“政府挂账收储”“单一主体归宗”“村企合作”等新模式，累计拆除整理低效工业用地 1.4 万亩，盘活批而未供和闲置土地 2.4 万亩。制造业数字化智能化转型步伐加快，成功引进中软国际等工业互联网与数字赋能平台，596 家规上工业企业实现数字化转型，带动 3000 多家企业上云用平台。创新主体加快发展，国家高新技术企业超 2600 家，规上高新技术企业占比提高到 65%。中山国际人才港建成启用，人才双创基金注册成立，培育引进“中山英才计划”首批特聘人才 236 人，省市级创新创业科研团队增至 63 个，博士、博士后平台增至 89 家。入选国家知识产权强市建设试点城市。

**城市交通：**南中城际项目前期工作取得重大突破，深江铁路中山段开工建设，建成南沙港铁路黄圃站、东风站。西环高速、古镇快线、南朗快线建成通车，逸仙路、沙港路、国道 105 南线完成改造，南外环先行段提前一年通车，“四纵五横”“三环十二快”高快速路网日益完善。以全国第一的成绩入选全国海绵城市建设示范城市，获中央和省财政补助资金 9.3 亿元。新增 12 个省级特色产业专业村镇，三角镇、横栏镇入选全国“一村一品”示范村镇。200 个村居达到省级美丽宜居村标准，崖口村获评中国美丽休闲乡村。恢复耕地超 6000 亩，粮食播种面积、产量双提升。

## （2）中山市 2023 年 1-11 月宏观经济状况

2023 年 1-11 月，中山坚持稳中求进工作总基调，着力推动高质量发展，全市经济平稳运行，向好态势持续巩固。

**规上工业加速增长。**1-11 月，全市规模以上工业实现增加值 1348.99 亿元，同比增长 6.0%。分门类看，制造业增长 6.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 6.9%。分行业看，在产的 34 个工业行业中，增长面为 64.7%，其中电气机械和器材制造业 14.2%；计算机、通信和其他电子设备制造业增长 9.9%。按现代产业看，先进制造业增长 9.9%，占规上工业的比重为 49.8%；高技术制造业增长 11.6%，占比为 15.9%。

**工业投资高速增长。**1-11 月，全市固定资产投资同比下降 1.5%。工业投资增长 43.5%，占固定资产投资的比重从上年同期的 26.4%升至 38.5%，其中工业技术改造投资增长 48.5%，占比升至 14.3%；先进制造业投资增长 47.8%；高技术制造业投资增长 47.5%。基础设施投资下降 8.3%。房地产开发投资下降 27.9%。

**消费市场持续回暖。**1-11 月，全市社会消费品零售总额 1509.91 亿元，同比增长 2.5%。限额以上单位主要零售商品类别中，家用电器和音像器材类、中西药品类增长较快，零售额增速分别为 81.5%、22.0%。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 12.6%。

物价水平总体稳定。1-11 月，中山居民消费价格指数（CPI）同比上涨 0.5%；工业生产者出厂价格指数（PPI）同比下降 0.6%。11 月当月，全市 CPI 同比持平；PPI 同比下降 1.4%。

2、中山市 2023 年上半年不动产市场状况

(1) 国有建设用地供应情况

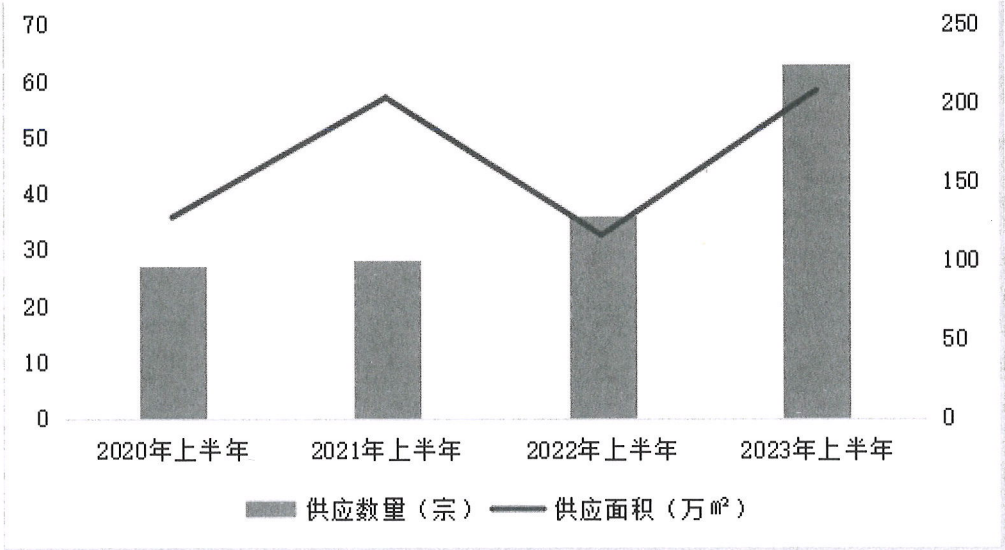
A. 土地供应总体情况

2023 年上半年，中山市政府土地招拍挂市场共供应各类土地 63 宗，合计占地面积 207.79 万 m<sup>2</sup>。与 2022 年上半年相比，2023 年上半年供应宗数同比增加 27 宗，同比上升 75.00%；面积同比增加 91.91 万 m<sup>2</sup>，同比上升 79.31%。

中山市 2020 年上半年至 2023 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 <sup>2</sup> ） | 供应面积同比增幅（%） |
|-----------|---------|-------------|-------------------------|-------------|
| 2020 年上半年 | 27      | ——          | 127.45                  | ——          |
| 2021 年上半年 | 28      | 3.70%       | 203.31                  | 59.52%      |
| 2022 年上半年 | 36      | 28.57%      | 115.88                  | -43.00%     |
| 2023 年上半年 | 63      | 75.00%      | 207.79                  | 79.31%      |

中山市 2020 年上半年至 2023 年上半年土地供应走势



B. 土地供应各镇区分布情况

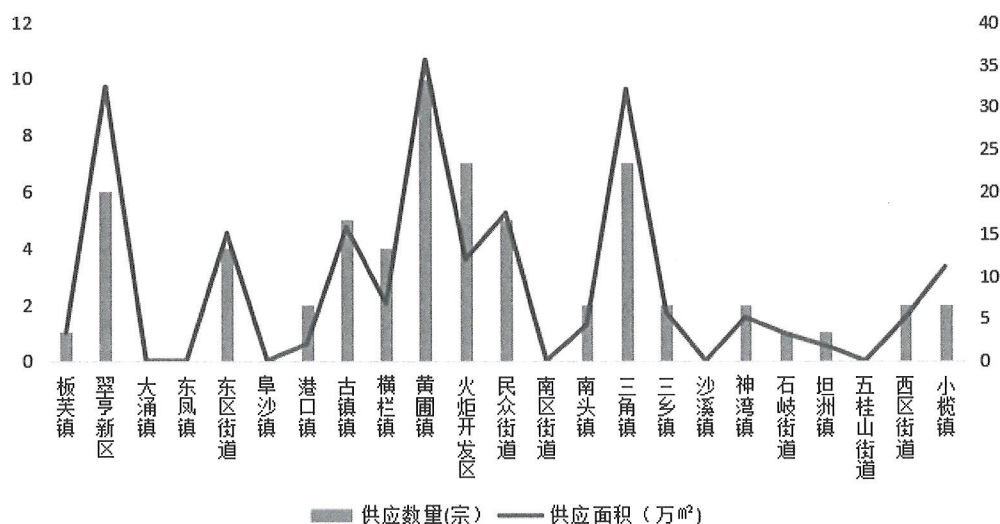
2023 年上半年中山市土地供应在各镇区的分布：

从宗数来看，黄圃镇为 10 宗，占比 15.87%；其次是火炬开发区和三角镇，各占 7 宗，各占比 11.11%；翠亨新区为 6 宗，占比 9.52%。

从面积来看，黄圃镇供应面积约为 35.50 万 m<sup>2</sup> 排名第一，占比 17.08%；翠亨新区为 32.31 万 m<sup>2</sup>，占比 15.55%；第三名为三角镇 31.98 万 m<sup>2</sup>，占比 15.39%。其他镇区

都各自有宗地供应，上半年供应市场较为分散。

中山市 2023 年上半年各镇区土地供应情况

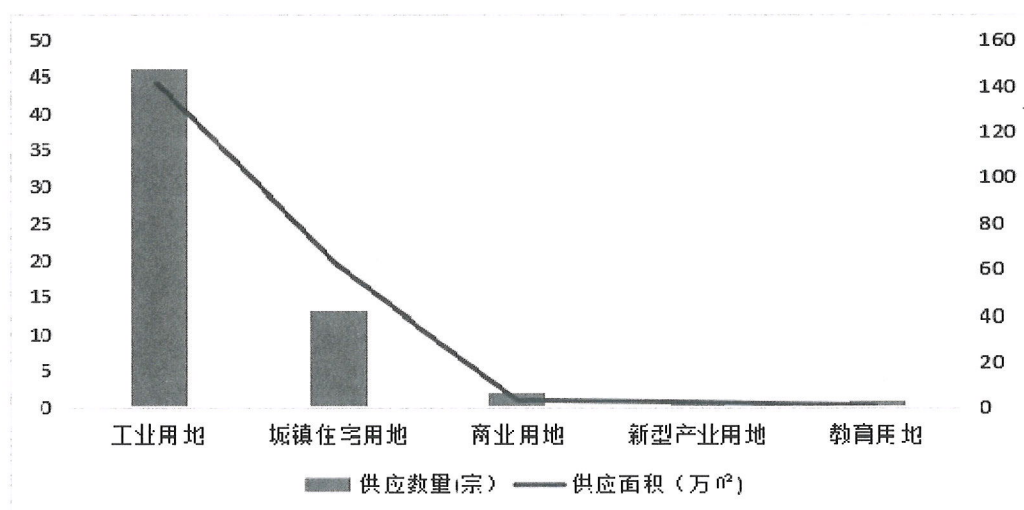


### C. 土地供应各用途分布情况

从供应土地的用途类型来看，2023 年上半年主要为工业用地，46 宗，占比 73.02%；其次为城镇住宅用地 13 宗，占比 20.63%；商业用地 2 宗，占比 3.17%；新型产业用地和教育用地各供应了 1 宗，各占比 1.59%。

从供应土地的面积来看，工业用地稳居第一，为 140.81 万  $\text{m}^2$ ，占比 67.76%；城镇住宅用地为 61.40 万  $\text{m}^2$ ，占比 29.55%；商业用地为 2.98 万  $\text{m}^2$ ，占比 1.44%；新型产业用地为 2.00 万  $\text{m}^2$ ，占比 0.96%；教育用地为 0.60 万  $\text{m}^2$ ，占比 0.29%。

中山市 2023 年上半年各用途土地供应情况



## (2) 土地一级市场成交情况

### A. 土地成交总体情况

2023 上半年共成交 39 宗土地（占供应量 63 宗的 61.91%），其中工业用地为 36 宗，商业用地 2 宗，城镇住宅用地 1 宗，新型产业用地 0 宗。土地市场成交量较 2022



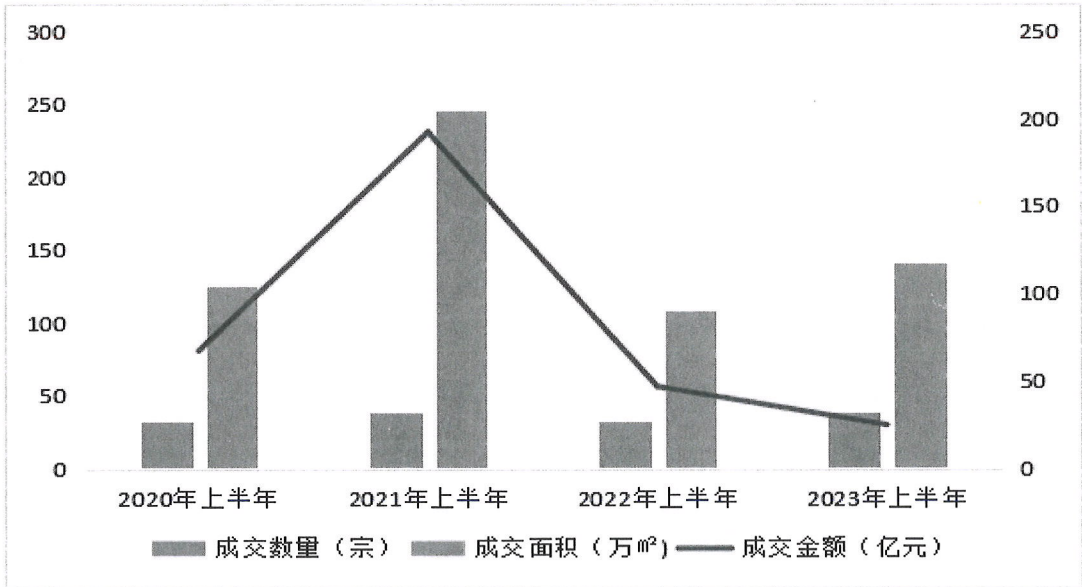
年上半年增加 7 宗，同比上升 21.88%。

2023 年上半年土地成交面积 141.01 万 m<sup>2</sup>，较 2022 年上半年的 108.42 万 m<sup>2</sup> 同比上升 30.06%；成交金额 25.02 亿元，同比下降 46.57%。

中山市 2020 年上半年至 2023 年上半年土地成交情况

| 年份        | 成交数量<br>(宗) | 成交数量同比<br>增幅 (%) | 成交面积<br>(万 m <sup>2</sup> ) | 成交面积同比<br>增幅 (%) | 成交金额<br>(亿元) | 成交金额同比<br>增幅 (%) |
|-----------|-------------|------------------|-----------------------------|------------------|--------------|------------------|
| 2020 年上半年 | 32          | ——               | 124.85                      | ——               | 67.39        | ——               |
| 2021 年上半年 | 39          | 21.88%           | 245.04                      | 96.27%           | 192.26       | 185.29%          |
| 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        | -46.57%          |

中山市2020年上半年至2023年上半年土地成交走势



B. 土地成交各镇区分布情况

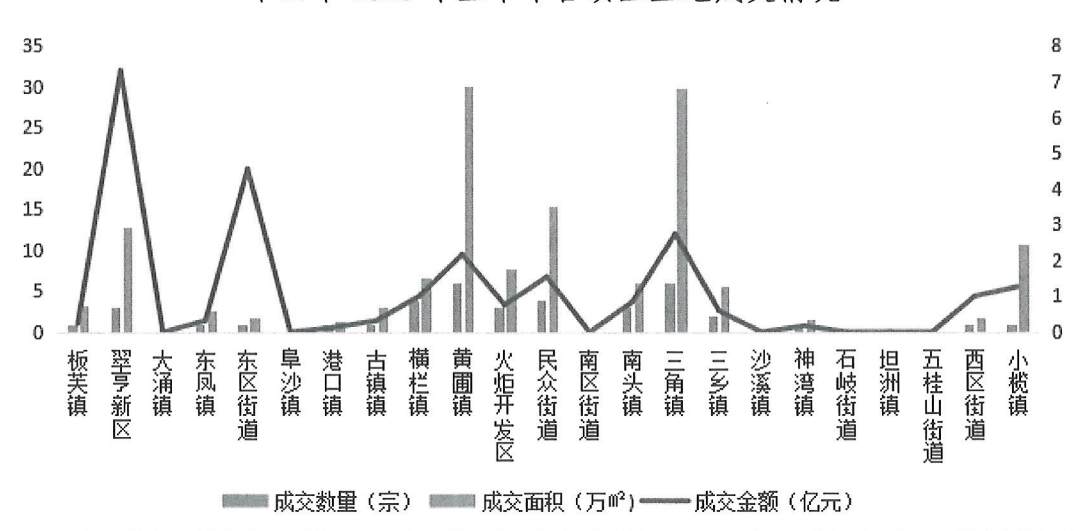
2023 年上半年中山市土地成交在各镇区的分布：

从宗数来看，黄圃镇、三角镇并列第一，各占 6 宗，各占比 15.38%；横栏镇、民众街道并列第二，各占 4 宗，各占比 10.26%；翠亨新区、火炬开发区、南头镇并列第三，各成交 3 宗，各占比 7.69%。

从成交面积来看，黄圃镇为 30.13 万 m<sup>2</sup> 排名第一，占比 21.37%；三角镇为 29.86 万 m<sup>2</sup> 占比 21.17%，民众街道为 15.38 万 m<sup>2</sup> 占比 10.90%。

从成交金额来看，翠亨新区为 7.32 亿元排名第一，占比 29.24%；东区街道为 4.56 亿元排名第二，占比 18.21%；三角镇为 2.75 亿元排名第三，占比 10.98%。

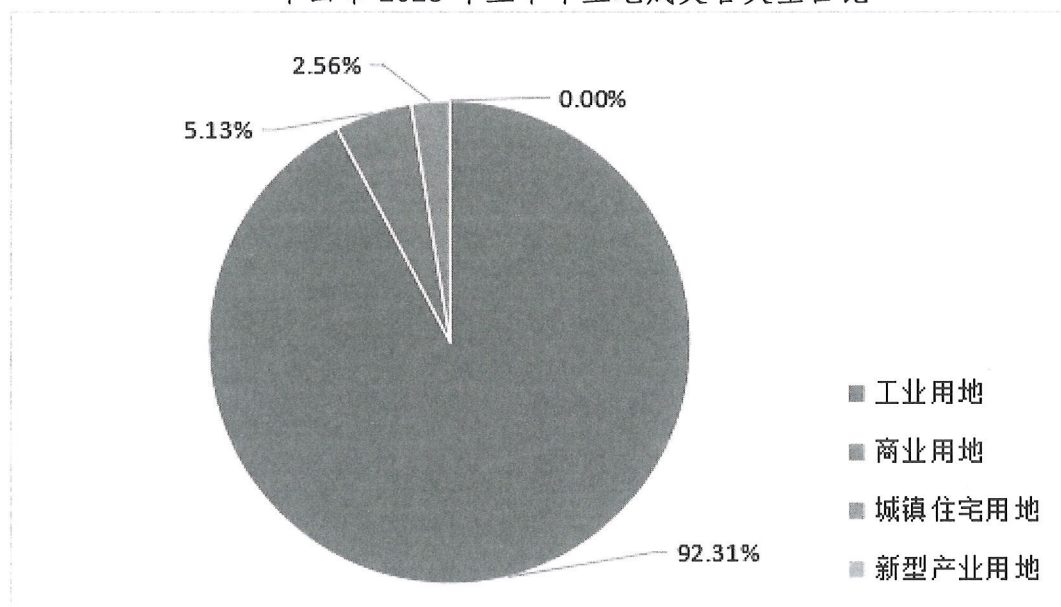
中山市 2023 年上半年各镇区土地成交情况



### C. 土地成交各用途分布情况

从成交土地的用途类型来看，成交主要为工业用地，36 宗，占比 92.31%；商业用地 2 宗，占比 5.13%；城镇住宅用地成交 1 宗，占比 2.56%；无新型产业用地成交。

中山市 2023 年上半年土地成交各类型占比



从成交的面积来看，工业成交最多，为 130.38 万  $m^2$ ，占比 92.46%；其次为商业用地 8.73 万  $m^2$ ，占比 6.19%，城镇住宅用地 1.90 万  $m^2$ ，占比 1.35%。主要分布详见下述工业土地市场成交情况。

从成交的金额看，工业用地的成交金额 13.09 亿元，占比达 52.33%；商业用地的成交金额 7.37 亿元，占比 29.46%；城镇住宅用地成交金额为 4.56 亿元，占比 18.21%。

中山市 2023 年上半年各用途土地成交汇总情况

| 用途     | 成交宗数<br>(宗) | 成交宗数占比<br>(%) | 成交面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 成交面积占比<br>(%) | 成交金额<br>(亿元) | 成交金额占比<br>(%) |
|--------|-------------|---------------|----------------------------|---------------|--------------|---------------|
| 工业用地   | 36          | 92.31%        | 130.38                     | 92.46%        | 13.09        | 52.33%        |
| 商业用地   | 2           | 5.13%         | 8.73                       | 6.19%         | 7.37         | 29.46%        |
| 城镇住宅用地 | 1           | 2.56%         | 1.90                       | 1.35%         | 4.56         | 18.21%        |
| 新型产业用地 | 0           | 0.00%         | 0.00                       | 0.00%         | 0.00         | 0.00%         |
| 合计     | 39          | 100%          | 141.01                     | 100%          | 25.02        | 100%          |

成交的两宗商业用地分别为翠亨新区的 68327.35m<sup>2</sup>、西区街道的 18978.92m<sup>2</sup>宗地，容积率均为 3.0，成交金额分别为 6.37 亿元和 1.00 亿元，成交楼面地价分别为 3100 元/m<sup>2</sup>和 1760 元/m<sup>2</sup>。

成交的城镇住宅用地为东区博爱七路一宗面积为 18986.18m<sup>2</sup>的用地，容积率为 3.0，成交金额约 4.56 亿元，成交楼面地价为 8000 元/m<sup>2</sup>。

#### D. 工业土地市场成交情况

2023 年上半年中山市政府挂牌出让成交的 39 宗土地中，工业类土地为 36 宗，占比达 92.31%，黄圃镇、三角镇并列第一，各占 6 宗，各占比 16.67%；横栏镇、民众街道并列第二，各占 4 宗，各占比 11.11%；火炬开发区、南头镇并列第三，各占 3 宗，各占比 8.33%。

而成交土地面积在前三位的分别为黄圃镇、三角镇、民众街道，分别为 30.13 万 m<sup>2</sup>、29.86 万 m<sup>2</sup>、15.38 万 m<sup>2</sup>，占比分别为 23.11%、22.90%、11.79%。

中山市 2023 年上半年工业土地成交各镇区分布情况

| 镇区    | 成交数量<br>(宗) | 成交数量占比<br>(%) | 成交面积<br>(万m <sup>2</sup> ) | 成交面积占比<br>(%) | 成交金额<br>(亿元) | 成交金额占比<br>(%) |
|-------|-------------|---------------|----------------------------|---------------|--------------|---------------|
| 板芙镇   | 1           | 2.78%         | 3.26                       | 2.50%         | 0.24         | 1.87%         |
| 翠亨新区  | 2           | 5.56%         | 6.01                       | 4.61%         | 0.95         | 7.23%         |
| 大涌镇   | 0           | 0.00%         | 0.00                       | 0.00%         | 0.00         | 0.00%         |
| 东凤镇   | 1           | 2.78%         | 2.71                       | 2.08%         | 0.32         | 2.48%         |
| 东区街道  | 0           | 0.00%         | 0.00                       | 0.00%         | 0.00         | 0.00%         |
| 阜沙镇   | 0           | 0.00%         | 0.00                       | 0.00%         | 0.00         | 0.00%         |
| 港口镇   | 1           | 2.78%         | 1.35                       | 1.04%         | 0.13         | 1.01%         |
| 古镇镇   | 1           | 2.78%         | 3.06                       | 2.35%         | 0.32         | 2.46%         |
| 横栏镇   | 4           | 11.11%        | 6.73                       | 5.16%         | 1.01         | 7.71%         |
| 黄圃镇   | 6           | 16.67%        | 30.13                      | 23.11%        | 2.17         | 16.57%        |
| 火炬开发区 | 3           | 8.33%         | 7.72                       | 5.92%         | 0.77         | 5.88%         |
| 民众街道  | 4           | 11.11%        | 15.38                      | 11.79%        | 1.54         | 11.78%        |
| 南区街道  | 0           | 0.00%         | 0.00                       | 0.00%         | 0.00         | 0.00%         |
| 南头镇   | 3           | 8.33%         | 5.98                       | 4.59%         | 0.84         | 6.44%         |
| 三角镇   | 6           | 16.67%        | 29.86                      | 22.90%        | 2.75         | 20.99%        |
| 三乡镇   | 2           | 5.56%         | 5.72                       | 4.39%         | 0.60         | 4.61%         |
| 沙溪镇   | 0           | 0.00%         | 0.00                       | 0.00%         | 0.00         | 0.00%         |
| 神湾镇   | 1           | 2.78%         | 1.69                       | 1.30%         | 0.18         | 1.35%         |



|       |    |       |        |       |       |       |
|-------|----|-------|--------|-------|-------|-------|
| 石岐街道  | 0  | 0.00% | 0.00   | 0.00% | 0.00  | 0.00% |
| 坦洲镇   | 0  | 0.00% | 0.00   | 0.00% | 0.00  | 0.00% |
| 五桂山街道 | 0  | 0.00% | 0.00   | 0.00% | 0.00  | 0.00% |
| 西区街道  | 0  | 0.00% | 0.00   | 0.00% | 0.00  | 0.00% |
| 小榄镇   | 0  | 0.00% | 0.00   | 8.27% | 0.00  | 9.63% |
| 合计    | 36 | 100%  | 130.38 | 100%  | 13.09 | 100%  |

### E. 土地市场情况总结

2023 年上半年，中山一手土地市场挂牌地块猛然激增，创近五个上半年来的新高，供地多位于东部组团和东北组团等有大量存量土地的片区。从成交数据来看，成交宗数与 2021、2022 年上半年相当，但成交面积远不如 2021、2022 年上半年，而且成交金额为近四个上半年来的新低（土地成交金额主要来源中山市东部及东北的工业用地）。住宅类土地的供应、成交均为近四个上半年最低，可以从一个侧面反映出住宅房地产大环境表现不乐观，房企“拿地”欲望整体表现不高。

### （3）房地产建设总体情况

2023 年上半年，中山市商品房施工面积 3414.12 万 m<sup>2</sup>，与 2022 年上半年同比下降 14.25%；商品房竣工面积 125.57 万 m<sup>2</sup>，与 2022 年上半年同比下降 22.66%；商品房销售面积 264.73 万 m<sup>2</sup>，与 2022 年上半年同比上升 0.39%；商品房销售额 336.29 亿元，与 2022 年上半年同比上升 12.88%。

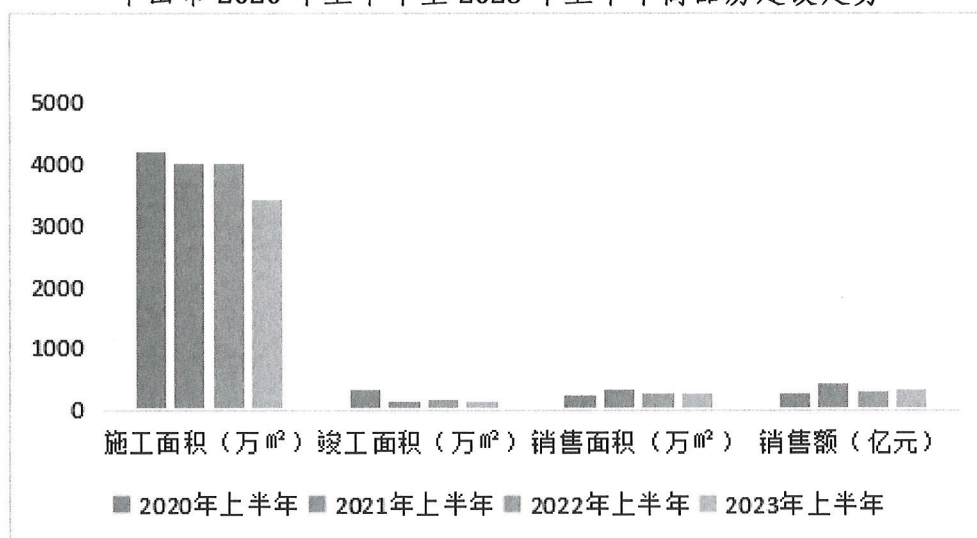
### 中山市 2020 年上半年至 2023 年上半年商品房建设情况

| 年份        | 施工面积<br>(万 m <sup>2</sup> ) | 竣工面积<br>(万 m <sup>2</sup> ) | 销售面积<br>(万 m <sup>2</sup> ) | 销售面积同比<br>(%) | 销售额<br>(亿元) | 销售额同比<br>(%) |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|-------------|--------------|
| 2020 年上半年 | 4176.16                     | 323.11                      | 249.88                      | ——            | 277.86      | ——           |
| 2021 年上半年 | 3982.06                     | 154.16                      | 326.03                      | 30.47%        | 423.5       | 52.41%       |
| 2022 年上半年 | 3981.40                     | 162.37                      | 263.70                      | -19.12%       | 297.93      | -29.65%      |
| 2023 年上半年 | 3414.12                     | 125.57                      | 264.73                      | 0.39%         | 336.29      | 12.88%       |

备注：上述商品房的含义，是指包含住宅和商业、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 2020 年上半年至 2023 年上半年商品房建设走势

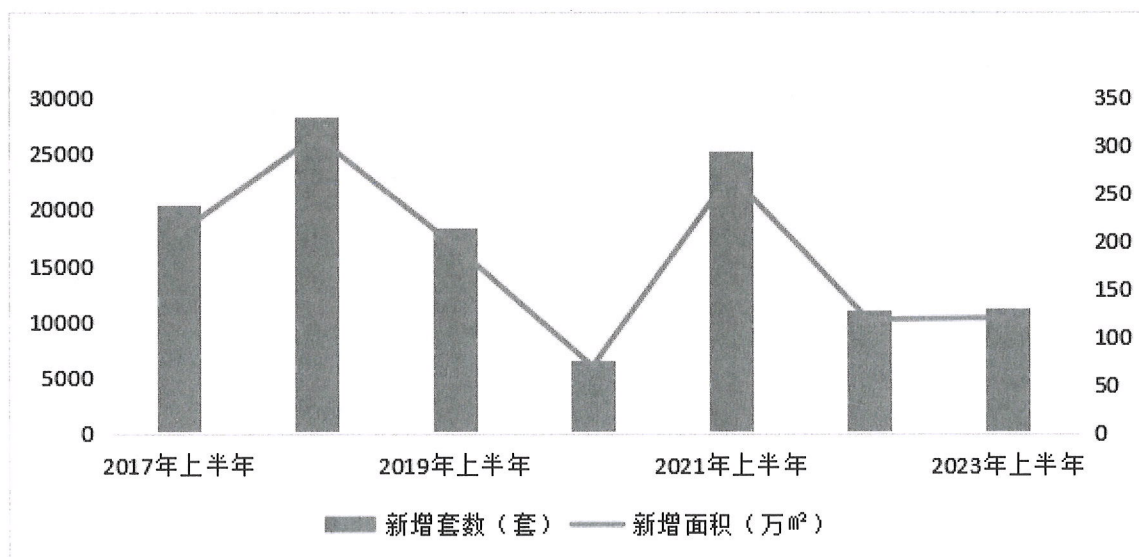


#### (4) 商品住宅市场情况

##### A. 新增情况

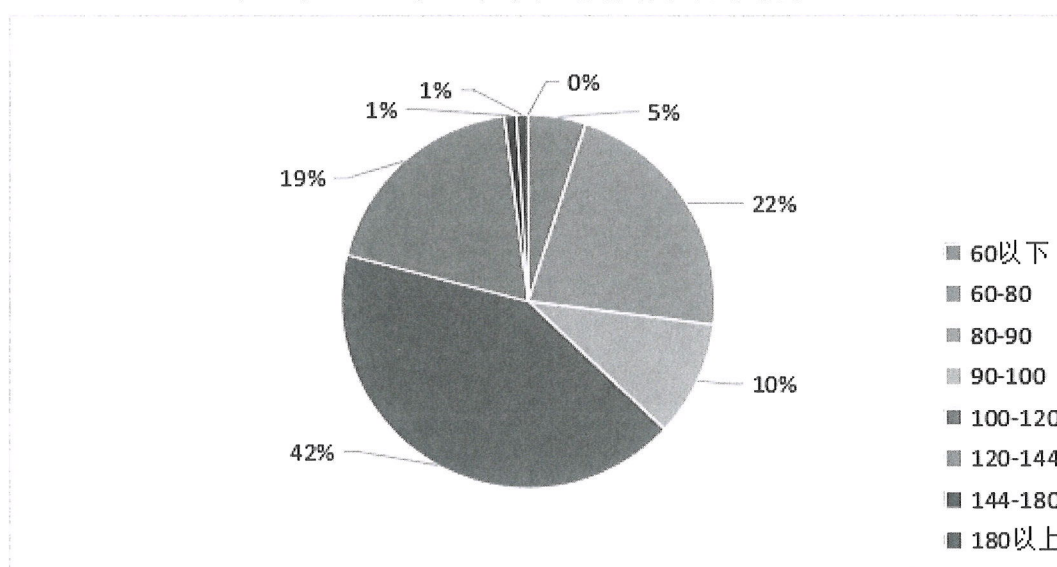
2023 年上半年，中山市商品住宅新增供应量为 11142 套，套数同比增幅 1.49%，新增供应面积为 120 万 m²，新增供应面积同比增幅 1.69%。

中山市 2017 年上半年至 2023 年上半年商品住宅新增走势



2023 年上半年新增的商品住宅从套数来看，坦洲镇以新增 2185 套排名第一，其次是火炬开发区新增 1926 套排名第二，翠亨新区以新增 1247 套排名第三。板芙镇、大涌镇、东凤镇、阜沙镇、港口镇、横栏镇、黄圃镇、南头镇、五桂山街道等 9 个镇区无新增。2023 年上半年中山市住宅新增各面积段占比中，100-120m² 面积段新增最多，占比 42%。

中山市 2023 年上半年住宅新增各面积段占比



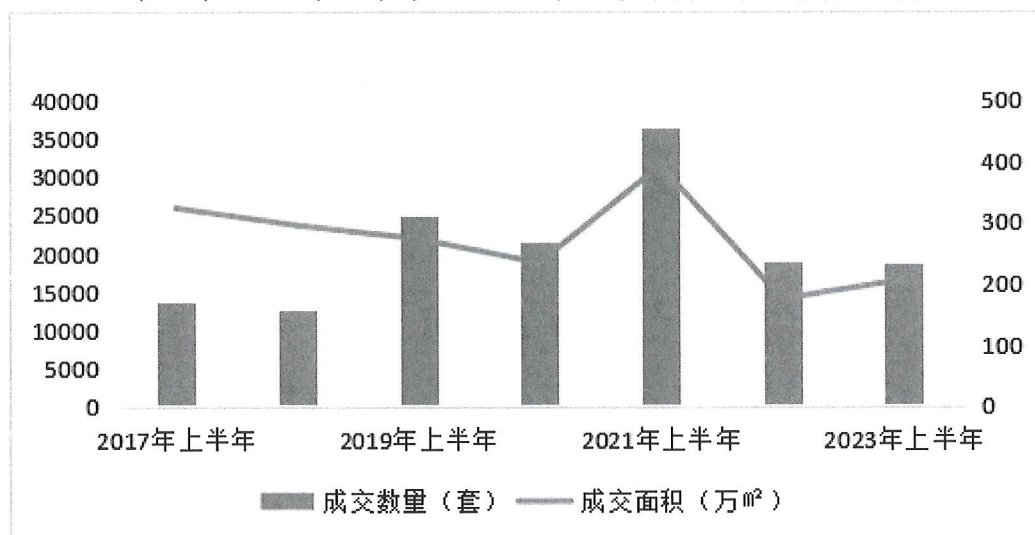
中山市 2023 年上半年商品住宅新增数量前十楼盘

| 序号 | 镇区    | 楼盘名称     | 新增数量 (套) | 新增面积 (m²) |
|----|-------|----------|----------|-----------|
| 1  | 坦洲镇   | 誉峯名门     | 1201     | 136924    |
| 2  | 东区街道  | 华鸿禧悦轩    | 755      | 89827     |
| 3  | 南朗街道  | 雅居乐湾际壹号  | 707      | 75165     |
| 4  | 南朗街道  | 万科深业湾中新城 | 641      | 60458     |
| 5  | 沙溪镇   | 汇豪万秀豪庭   | 583      | 63618     |
| 6  | 火炬开发区 | 健康花城璞悦   | 580      | 58793     |
| 7  | 南朗街道  | 保利天汇     | 448      | 45764     |
| 8  | 坦洲镇   | 锦绣国际花城   | 446      | 48437     |
| 9  | 民众街道  | 星樾荟花园    | 425      | 36763     |
| 10 | 神湾镇   | 蓝城鹭岛香山小镇 | 420      | 45693     |

## B. 成交情况

2023 年上半年中山市商品住宅成交量为 18696 套，较 2022 年上半年有所下降，同比降幅 0.61%。成交面积 205.41 万 m²，与 2022 年上半年相比同比增幅 17.38%。

中山市 2017 年上半年至 2023 年上半年商品住宅成交走势



2023 年上半年成交量排名，翠亨新区以成交 3024 套排名第一，坦洲镇成交 2127 套排名第二，火炬开发区成交 2020 套排名第三。

成交量主要集中在深中通道出入口附近或邻近珠海的区域，而位于中山市东北和西北组团区域的镇区，如小榄镇、黄圃镇、南头镇、阜沙镇等成交量就相对较少。加上近段时间频繁有房企“暴雷降价”情况的出现，导致购房者对一手房市场信心有所下降，一手房市场交易在上半年一直表现平平。

中山市 2023 年上半年商品住宅成交数量前十楼盘

| 序号 | 镇区    | 楼盘名称     | 成交数量 (套) | 成交面积 (㎡) |
|----|-------|----------|----------|----------|
| 1  | 翠亨新区  | 万科深业湾中新城 | 858      | 82754    |
| 2  | 三乡镇   | 华发观山水    | 610      | 70281    |
| 3  | 翠亨新区  | 招商臻湾府    | 546      | 51084    |
| 4  | 坦洲镇   | 逸骏半岛     | 536      | 59715    |
| 5  | 南区街道  | 碧桂园凤凰城   | 473      | 49185    |
| 6  | 翠亨新区  | 保利天汇     | 460      | 47377    |
| 7  | 火炬开发区 | 健康花城璞悦   | 421      | 42459    |
| 8  | 东区街道  | 中山宝龙城    | 372      | 41062    |
| 9  | 神湾镇   | 远洋繁花里    | 341      | 34705    |
| 10 | 西区街道  | 棕榈彩虹     | 318      | 35702    |

### C. 库存情况

2023 年上半年中山市住宅库存 55364 套，总面积 635 万  $\text{m}^2$ ，同比上升 5.75%，上半年月度住宅库存呈缓步上升趋势。全市上半年除了东区、火炬开发区、翠亨新区、三乡镇、石岐街道、坦洲镇、西区街道、小榄库存量较高外，其余镇区商品房存量均在 2500 套以下。全市库存量整体去化周期约为 18 个月。

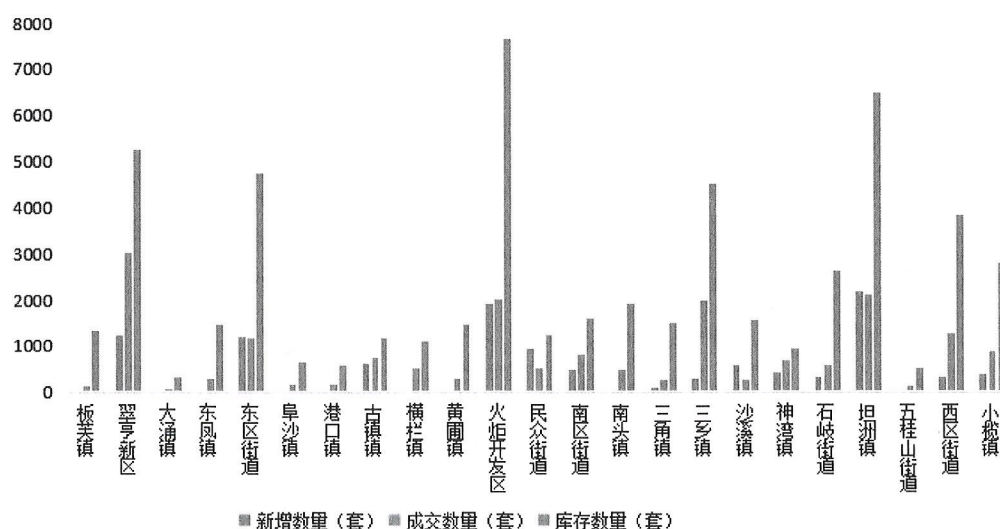
从各镇区住宅库存量来看，火炬开发区 7660 套排名第一，占比 13.84%；坦洲镇 6481 套排名第二，占比 11.71%，翠亨新区 5271 套排名第三，占比 9.52%。



中山市 2023 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<br>(套) | 成交数量<br>(套) | 库存数量<br>(套) | 成交数量占比<br>(%) | 库存数量占比<br>(%) |
|----|-------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| 1  | 板芙镇   | 0           | 139         | 1339        | 0.74%         | 2.42%         |
| 2  | 翠亨新区  | 1247        | 3024        | 5271        | 16.17%        | 9.52%         |
| 3  | 大涌镇   | 0           | 66          | 330         | 0.35%         | 0.60%         |
| 4  | 东凤镇   | 0           | 299         | 1467        | 1.60%         | 2.65%         |
| 5  | 东区街道  | 1220        | 1180        | 4756        | 6.31%         | 8.59%         |
| 6  | 阜沙镇   | 0           | 160         | 639         | 0.86%         | 1.15%         |
| 7  | 港口镇   | 0           | 176         | 581         | 0.94%         | 1.05%         |
| 8  | 古镇镇   | 630         | 751         | 1169        | 4.02%         | 2.11%         |
| 9  | 横栏镇   | 0           | 516         | 1099        | 2.76%         | 1.99%         |
| 10 | 黄圃镇   | 0           | 296         | 1465        | 1.58%         | 2.65%         |
| 11 | 火炬开发区 | 1926        | 2020        | 7660        | 10.80%        | 13.84%        |
| 12 | 民众街道  | 932         | 535         | 1249        | 2.86%         | 2.26%         |
| 13 | 南区街道  | 497         | 821         | 1600        | 4.39%         | 2.89%         |
| 14 | 南头镇   | 0           | 496         | 1932        | 2.65%         | 3.49%         |
| 15 | 三角镇   | 111         | 265         | 1511        | 1.42%         | 2.73%         |
| 16 | 三乡镇   | 300         | 1999        | 4507        | 10.69%        | 8.14%         |
| 17 | 沙溪镇   | 583         | 259         | 1575        | 1.39%         | 2.84%         |
| 18 | 神湾镇   | 440         | 693         | 931         | 3.71%         | 1.68%         |
| 19 | 石岐街道  | 328         | 590         | 2649        | 3.16%         | 4.78%         |
| 20 | 坦洲镇   | 2185        | 2127        | 6481        | 11.38%        | 11.71%        |
| 21 | 五桂山街道 | 0           | 134         | 525         | 0.72%         | 0.95%         |
| 22 | 西区街道  | 332         | 1270        | 3841        | 6.79%         | 6.94%         |
| 23 | 小榄镇   | 411         | 880         | 2787        | 4.71%         | 5.03%         |
| 合计 |       | 11142       | 18696       | 55364       | 100%          | 100%          |

中山市 2023 年上半年各镇区商品住宅新增、成交和库存情况



## (5) 商业房地产市场情况

### A. 新增情况

2023 年上半年, 中山商业新增 2772 套, 41 万  $\text{m}^2$ , 同比去年面积增加 29 万  $\text{m}^2$ 。从数据上看, 除西区、火炬开发区、南头镇、横栏镇有新增外, 其余区域均无新增商业或只有少数新增, 主力为利德丰广场、万科湾中新城等公寓项目新增。商业月度供应稀疏, 主要集中在 3 月份。

2023 年上半年中山各镇区商业新增里, 西区街道新增 1375 套排名第一, 同比 2022 上半年大涨 100%; 南头镇新增 549 套, 同比 2022 上半年大涨 100%; 火炬开发区 430 套排名第三, 同比 2022 上半年大涨 100%。

### B. 成交情况

成交方面, 2023 年上半年中山市商业成交 2974 套, 33 万  $\text{m}^2$ , 同比 2022 上半年套数上升 36%, 面积上涨 34%。上半年月均成交 496 套, 总体量呈上升趋势。

2023 年上半年中山市各镇区商业成交里, 港口镇成交 802 套排名第一, 南头镇成交 477 套排名第二, 西区成交 332 套排名第三。上半年板芙镇、神湾镇仅成交 5 套, 成交数量最少。

2023 年上半年各区商业成交较活跃的楼盘中, 港口镇的保利国际广场成交 484 套排名第一, 南头镇的海雅缤纷城成交 411 套排名第二, 西区的时代美宸成交 206 套排名第三。

中山市 2023 年上半年商业成交数量前十楼盘

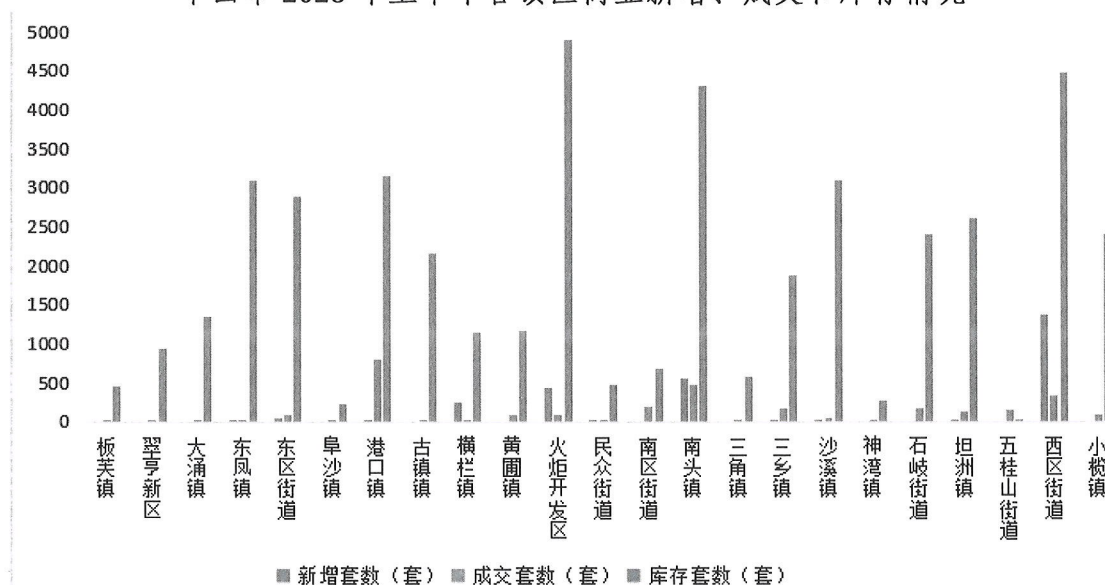
| 序号 | 镇区   | 楼盘名称    | 成交数量(套) | 成交面积(万 m <sup>2</sup> ) |
|----|------|---------|---------|-------------------------|
| 1  | 港口镇  | 保利国际广场  | 484     | 23023                   |
| 2  | 南头镇  | 海雅缤纷城   | 411     | 22813                   |
| 3  | 西区街道 | 时代美宸    | 206     | 14355                   |
| 4  | 五桂山  | 海伦堡青云台  | 145     | 10080                   |
| 5  | 港口镇  | 中海世纪荟   | 113     | 4558                    |
| 6  | 南区街道 | 碧桂园柏坦尼雅 | 98      | 3297                    |
| 7  | 港口镇  | 上乘世纪公园  | 82      | 9609                    |
| 8  | 坦洲镇  | 富璟公馆    | 78      | 2265                    |
| 9  | 南区街道 | 中澳滨河湾   | 59      | 4519                    |
| 10 | 三乡镇  | 艺墅花园    | 58      | 2347                    |

### C. 库存情况

2023 年上半年中山市商业库存 44622 套，630 万 m<sup>2</sup>，同比上升 38%。4 月份由于网签系统网站更新迁移，部分老盘数据录入增加阶段性库存提升，整体商业库存 4 万套以上。

在 2023 年上半年中山市各镇区商业库存里，火炬开发区 4884 套排名第一，同比上升 12%；西区 4467 套排名第二，同比上升 54%，南头镇 4303 套排名第三，同比上升 70%。

中山市 2023 年上半年各镇区商业新增、成交和库存情况



### (6) 中山市 2023 年上半年房地产市场小结和 2024 年市场展望

从 2020 年初开始蔓延的新冠疫情对房地产市场有着深远的影响，中山也不例外。以住宅楼市为例，新冠疫情结束以来，房地产的市场购买力并未得到完全释放，市场总体上仍处于“相对低迷”的状态。

从住宅类市场来看，2021 年以来，全国房地产市场先后经历了多次政策调控，“稳”字依然是国家对房地产市场调控的主基调，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也逐步回归理性。2023 上半年的 6 个月份，住宅类积压了不少的库存量，且与 2022 上半年相比未见明显的减少，反而略有增加。从长远来看，房地产尤其是住宅类房地产的金融属性会逐步减弱，居住的社会属性会逐步增强。

从商业类市场来看，商业公寓类的成交占据主力，传统的商业、商铺成交低迷，究其原因，一是受经济大环境的影响，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。

从工业类市场来看，从工业土地的供应、成交，以及中山近年实施的工改政策来看，工业类房地产市场受政府“土地集约利用、重振虎威”等主导政策的带动，近年正在进行调整和优化。

承接 2023，进入 2024 年，随着中山市内各类路网建设的逐步完善，加上深江铁路、南中城际地铁全线动工，深中通道也将建成通车，中山正加速融入“轨道上的大湾区”。从长远来看，中山的房地产市场是能够伴随经济复苏和大湾区建设稳定、持续和健康发展的。

## 六、价值定义

### （一）价值类型

本次房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

### （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的金额。

## 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 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日审议通过，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 72 号，2019 年 8 月 26 日第三次修订，2020 年 1 月 1 日施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日第二次修正）；

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）；

6、《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》（中华人民共和国国务院令 第 055 号，1990 年 5 月 19 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/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、《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 21 日发布、施行）；
- 4、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号，2011 年 6 月 3 日发布、施行）；
- 5、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）；
- 6、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922 号，2019 年 5 月 31 日印发实施）；
- 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》（中府规字〔2019〕19 号 中府〔2019〕107 号）；
- 8、《中山市建设用地规划条件管理办法》（中府〔2019〕81 号 中府规字〔2019〕16 号，实施日期 2019 年 7 月 16 日）。

## （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《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《房屋共有权保持证》、《房产图》等复印件

## （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；
- 3、《中山房地产年鉴》及中山市建筑工程造价信息。

## 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。

本次估价坚守独立、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、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有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。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。

本次评估中，比较法具有替代性的案例就遵循了替代原则。

## （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

对于价格的评估重要的并非是过去，而是未来。过去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。因此，房地产估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

## 九、估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、基准地价修正法、成本法对估价对象房地产进行估价。

### 1、比较法

比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地的方法。其计算公式：

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

式中：

P—待估宗地价格

PB—比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数 / 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

基准地价修正法，是我国土地估价的方法之一。它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，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其计算公式：

$$P_{\text{开}} = P_{\text{楼}} \times K_t \times (1 + ) \times [K_{lf}] \times K_v \times K_y \times K_q \times K_r \times K_g \pm D$$

式中：

P 开——待估宗地楼面地价

P 楼——待估宗地所在区片的楼面地价

K<sub>t</sub> ——用地类型修正系数

K<sub>i</sub> ——第 i 个区域因素修正系数

K<sub>lf</sub>——楼层分配系数，为可选项

K<sub>v</sub> ——容积率修正系数

K<sub>y</sub> ——年期修正系数

K<sub>q</sub> ——期日修正系数

K<sub>r</sub> ——临江条件修正系数

K<sub>g</sub> ——其他个别因素修正系数

D ——土地开发程度修正值

### 3、成本法

成本法是在价值时点重新购置或建造一个全新状态的估价对象建筑物（含无证建筑物），用所需的全部成本减去估价对象的实体性、功能性和经济性陈旧贬值后的差额，或乘以其成新率，以其作为估价对象价值的一种评估方法。其计算公式：

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或 = 重置成本 × (1 - 折旧率) = 重置成本 × 成新率

十、估价结果确定

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，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、成本法进行了认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2024 年 1 月 4 日的市场价值为 RMB282895 元，大写人民币贰拾捌万贰仟捌佰玖拾伍元整。

房地产市场价值结果汇总表

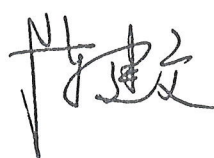
| 序号  | 估价对象                        |            |                                                                                                                         | 评估总价<br>(元) | 备注 |
|-----|-----------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|
|     | 名称和范围                       | 权属人        | 权属资料                                                                                                                    |             |    |
| 1   | 中山市石岐区文书巷 11 号（证载文书巷 9 号之一） | 吴垣、吴佩韶、吴海泉 | 中府国用总字第 004951 号/字（89）第 1800785 号《国有土地使用证》、粤房字第 0130782 号《房屋所有权证》、粤房共证字第 0185519 号《房屋共有权保持证》、粤房共证字第 0185520 号《房屋共有权保持证》 | 282895      | —— |
| 合 计 |                             | ——         | ——                                                                                                                      | 282895      | —— |

备注：1、本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、分摊或独用的土地在剩余使用年限的土地使用权及房屋内部装修；2、具体估价结果详见《评估明细表》。

十一、注册房地产估价师

姓名                                  注册号                                  签名                                  签名日期

王 飞                                  4220060016                                                                    2024 年 7 月 26 日

陈建文                                  4420190305                                                                    2024 年 7 月 26 日

十二、估价作业日期

本次估价作业期自 2024 年 1 月 4 日起至 2024 年 7 月 26 日止。

十三、估价报告有效期

本估价报告有效期为 2024 年 7 月 26 日至 2025 年 7 月 25 日。



## 附 件

附件一、《评估明细表》；

附件二、估价对象现场勘查照片和位置示意图；

附件三、估价对象权属证书复印件；

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。

香山古城保护活化工程项目评估明细表

委托方：中山市人民政府石岐街道办事处 (以人民币为本位币)

| 编号 | 产权人            | 地址                      | 评估项目 | 数量    | 单位  | 评估单价<br>(元/单位) | 总价(元)   | 备注            |
|----|----------------|-------------------------|------|-------|-----|----------------|---------|---------------|
| 1  | 吴垣、<br>吴佩韶、吴海泉 | 中山市石岐区文书巷11号(证载文书巷9号之一) | 土地   | 40.00 | 平方米 | 5,500          | 220,000 | 暂按国有划拨用地      |
| 2  |                |                         | 建筑物  | 41.31 | 平方米 | 1500           | 61,965  | 砖木结构,按照实际测量数据 |
| 3  |                |                         | 铁棚   | 3.32  | 平方米 | 280            | 930     |               |
| 合计 |                |                         | ——   | ——    | ——  | ——             | 282,895 | ——            |

制表日期：2024 年 7 月 26 日  
广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司





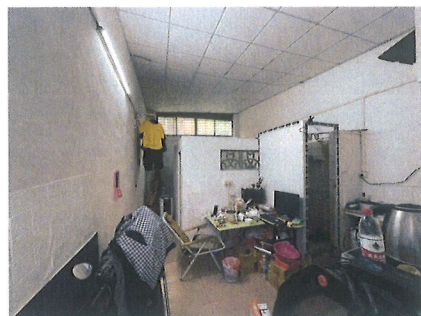
估价对象现场勘查照片  
位置：中山市石岐区文书巷 11 号



门牌



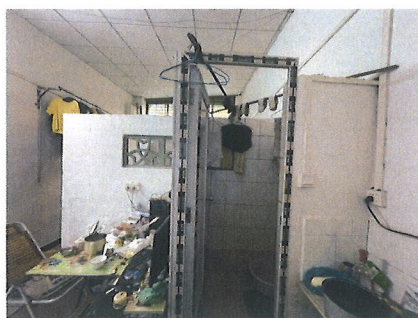
外观



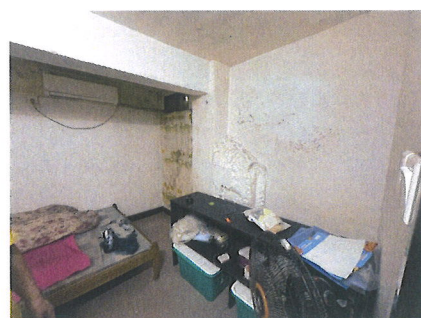
客厅



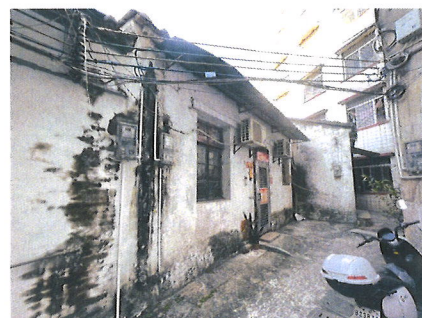
厨房



厕所



房间



周边环境





# 估价对象位置示意图

位置：中山市石岐区文书巷 11 号







号号

府国用字 (89) 第 004951  
字 (89) 第 180785

# 国有土地使用证



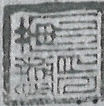


# 非农业建设用地

|        |         |   |   |   |   |       |
|--------|---------|---|---|---|---|-------|
| 用地面积   | 自有使用权面积 | 万 | 千 | 百 | 十 | $M^2$ |
|        | 共有使用权   | 万 | 千 | 百 | 十 | $M^2$ |
| 建筑占地面积 | 分摊面积    | 万 | 千 | 百 | 十 | $M^2$ |
|        | 建筑占地面积  | 万 | 千 | 百 | 十 | $M^2$ |
| 土地等级   |         |   |   |   |   |       |

农 林 牧 渔 场 用 地

| 土地总面积 |          | 万 千 百 十 亩 |  |
|-------|----------|-----------|--|
| 各地类面积 |          | (亩)       |  |
| 耕地    | 居民点及企业用地 |           |  |
|       | 企业建设用地   |           |  |
| 旱地    | 其中       |           |  |
|       | 宅基地      |           |  |
| 园 地   | 交通用地     |           |  |
| 林 地   | 水 域      |           |  |
| 牧 草 地 | 未利用土地    |           |  |

|        |                                                                                                                                                                                |   |                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------|
| 土地使用者  | 吴恒 吴恒高 吴恒歌                                                                                                                                                                     |   |                            |
| 地址     | 吴市城阳区村西                                                                                                                                                                        | 路 | 文巷街 9 号                    |
| 用地总面积  | 1 万 / 千                                                                                                                                                                        | 百 | 10 亩 + 零 (M <sup>2</sup> ) |
| 图号     | 6690                                                                                                                                                                           |   |                            |
| 地号     |                                                                                                                                                                                |   |                            |
| 用途     | 住宅                                                                                                                                                                             |   |                            |
| 土地使用期限 | 1989 年 1 月 1 日至 2038 年 12 月 31 日                                                                                                                                               |   |                            |
| 四至     | 东至 文巷 90.2                                                                                                                                                                     |   |                            |
|        | 南至 文巷                                                                                                                                                                          |   |                            |
|        | 西至 文巷 9.8                                                                                                                                                                      |   |                            |
|        | 北至 市里 2.5                                                                                                                                                                      |   |                            |
| 填发机关   | <br> |   |                            |
| 填证人    | 罗仲                                                                                                                                                                             |   |                            |
| 审核人    | 罗仲                                                                                                                                                                             |   |                            |
|        | 土地证专用章                                                                                                                                                                         |   |                            |
|        | 1990 年 12 月 26 日                                                                                                                                                               |   |                            |



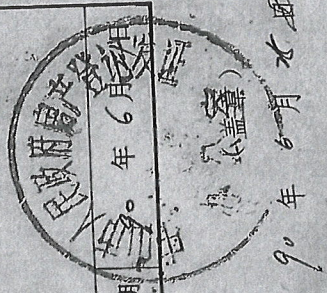
# 房屋所有权证

粤房字第 0130782 号



|         |     |                 |      |
|---------|-----|-----------------|------|
| 所有权人    |     | 吴恒              |      |
| 国籍      | 贯籍  | 身份证号码           | 护照号码 |
| 所有权性质   |     | 所有权人占有份额        |      |
| 共有      |     | 全部              |      |
| 房屋座落    |     | 中山县烟墩田子西头文卷9号之一 |      |
| 房屋      | 地址  | 东               | 南    |
| 四至      | 房屋  | 西               | 北    |
| 至       | 墙   | 如图              |      |
| 四至      | 属   | 如图              |      |
| 至       | 至   | 如图              |      |
| 建筑结构及层数 |     | 9号 文卷 9号 步思里    |      |
| 基底面积    |     | 平方米 平方分米        |      |
| 建筑面积    |     | 平方米 平方分米        |      |
| 其中      | 住宅  | 平方米 平方分米        |      |
| 其中      | 非住宅 | 平方米 平方分米        |      |
| 使用土地面积  |     | 平方米 平方分米        |      |
| 土地证号    |     | 字第000954号       |      |

|            |      |          |      |        |         |       |     |
|------------|------|----------|------|--------|---------|-------|-----|
| 房屋共有权保持证摘要 |      | 房屋他项权证摘要 |      | 契税摘要   |         | 附记    |     |
| 共有人        | 占有份额 | 共有权保持证号  | 共有人  | 占有份额   | 共有权保持证号 | 契税种类  | 契税率 |
| 吴恒         | 全部   | 0185419  |      |        |         |       |     |
| 吴海         | 全部   | 0185520  |      |        |         |       |     |
|            |      |          |      |        |         |       |     |
| 权利人        | 权利种类 | 权利范围     | 权利价值 | 权利设定日期 |         | 契税额   | 契税率 |
|            |      |          |      | 至      |         |       |     |
|            |      |          |      | 至      |         |       |     |
| 契价         | 契税种类 | 契税率      | 契税额  | 契税率    | 契税额     | 契税率   | 契税额 |
|            |      |          |      |        |         |       |     |
| 登记字号       |      | 6779     |      | 核准日期   |         | 90年6月 |     |



填发机关：  
填发日期：90年6月



# 房屋共有权保持证

粤房共证字第 0185519 号



|         |           |                   |      |       |           |
|---------|-----------|-------------------|------|-------|-----------|
| 共有权人    |           | 吴凤翥               |      | 所有权来源 |           |
| 国籍      | 贯籍        | 身份证号码             | 护照号码 |       |           |
| 所有权性质   |           | 占有份额              |      |       |           |
| 共有      |           | 单独                |      |       |           |
| 房屋座落    |           | 中山县烟墩已改文西路文市巷98之一 |      |       |           |
| 地址      |           |                   |      |       |           |
| 地号      |           |                   |      |       |           |
| 房屋      | 东         | 南                 | 西    | 北     |           |
| 房四归     | 如同        | 同                 | 如同   | 同     |           |
| 四至      | 98之一      | 文市巷               | 98   | 步思里28 |           |
| 建筑结构及层数 |           | 砖木结构平房            |      |       |           |
| 基底面积    | 平方米 肆拾玖分米 |                   |      |       |           |
| 建筑面积    | 平方米 肆拾玖分米 |                   |      |       |           |
| 其中      | 平方米 肆拾玖分米 |                   |      |       |           |
| 住宅      | 平方米 肆拾玖分米 |                   |      |       |           |
| 非住宅     | 平方米 肆拾玖分米 |                   |      |       |           |
| 使用土地面积  | 平方米 肆拾玖分米 |                   | 土地使  |       | 字第004951号 |

|            |      |          |         |      |         |           |  |
|------------|------|----------|---------|------|---------|-----------|--|
| 房屋共有权保持证摘要 |      | 房屋他项权证摘要 |         | 契税摘要 |         | 附记        |  |
| 共有权人       | 占有份额 | 共有权保持证号  | 共有权人    | 占有份额 | 共有权保持证号 |           |  |
| 吴凤翥        | 单独   | 0130782  |         |      |         |           |  |
| 吴凤翥        | 单独   | 0188520  |         |      |         |           |  |
|            |      |          |         |      |         |           |  |
| 权利种类       | 权利范围 | 权利价值     | 权利设定日期  |      |         |           |  |
|            |      |          | 至       |      |         |           |  |
|            |      |          | 至       |      |         |           |  |
| 契价         | 契税种类 | 契税率      | 契税金额(元) |      |         |           |  |
|            |      |          |         |      |         |           |  |
| 登记字号       |      | 6779     |         | 核准日期 |         | 90年11月21日 |  |

填发机关 (章)

填发日期: 90年11月25日



# 房屋共有权保持证

粤房共证字第 0185520 号



|        |      |      |      |            |
|--------|------|------|------|------------|
| 使用土地面积 | 平方米  | 平方分米 | 土地证号 | 字第0006951号 |
| 2000   | 2000 | 2000 | 2000 | 2000       |

|      |          |
|------|----------|
| 登记字号 | 6779     |
| 核准日期 | 90年6月21日 |

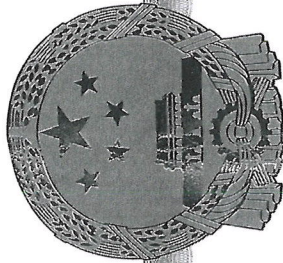
填发日期:



房产图

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |              |  |          |       |            |             |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------|--|----------|-------|------------|-------------|-------------|
| 自 编 号                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |              |  |          | 权 属 人 |            |             |             |
| 地 址                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   | 中山市石岐区文书巷11号 |  |          |       | 比例尺        | 1: 100      |             |
| 测绘单位                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   | 江门市正图测绘有限公司  |  | 证载面积(m²) |       |            | 日 期         | 2023年11月20日 |
| 楼层                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1 | 主体结构         |  | 混合结构     |       | 建筑占地面积(m²) |             | 41.31       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |              |  |          |       |            | 主体总建筑面积(m²) | 41.31       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |              |  |          |       |            | 其他建筑面积(m²)  | 3.32        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |              |  |          |       |            | 住宅面积(m²)    |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |              |  |          |       |            | 商业面积(m²)    |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |              |  |          |       |            | 阳台面积(m²)    |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |              |  |          |       |            | 本层建筑面积(m²)  | 41.31       |
| <div><div>N</div><div><div>一层</div><div><div><div>共 3.63</div><div>共 3.72</div><div>混</div><div>共 3.81</div><div>共 3.50</div><div>0.28</div><div>共 7.26</div><div>共 6.97</div><div>砖</div><div>自 4.09</div><div>铁棚</div><div>1.07</div><div>3.10</div><div>面积:3.32m²</div></div></div></div></div> |   |              |  |          |       |            |             |             |
| 测量员：麦志锐      绘图员：乔颖      审核员：龚国辉                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |              |  |          |       |            |             |             |

注：按实地测量绘图。图中阴影部分不参与主体总建筑面积计算



# 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 中山市石岐区兴中道5号1007房(之一)

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

2023

年02月21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：中山市石岐区兴中道5号1007房（之一）

有效期：至 2027年03月11日

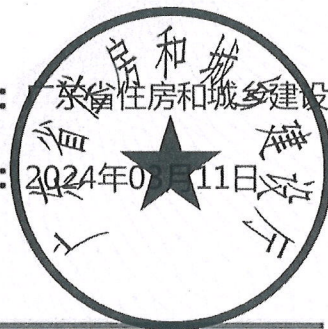
备案等级：一级



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：2024年03月11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



4220060016

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

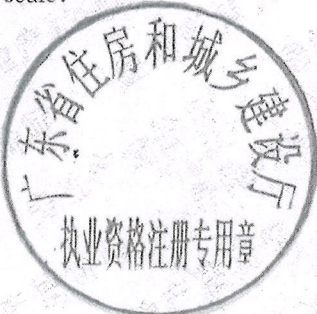
57

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.



发证机关

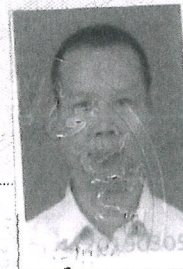
No. 00266345

姓名 / Full name

陈建义

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

2025-06-03

持证人签名 / Bearer's signature