

房地产估价报告

估价项目名称：中山市古镇镇国有资产物业屋面分布式光伏项目中拟安装光伏建筑屋顶面积共 62600 平方米租金价格评估

估价委托人：中山市古镇镇发展改革和统计局

房地产估价机构：广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：梁德强（注册号：3220110103）

李蔓秀（注册号：4420100149）

估价报告出具日期：2025 年 1 月 18 日

估价报告编号：（2024）粤联诚评字第 110203 号

致估价委托人函

中山市古镇镇发展改革和统计局：

我司受贵单位委托，对中山市古镇镇国有资产物业屋面分布式光伏项目中拟安装光伏建筑屋顶面积共 62600 平方米租金价格进行了评估。此次估价目的是为确定中山市古镇镇国有资产物业屋顶租金提供价值参考依据。价值时点为 2025 年 1 月 10 日。经实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的年租金价值为 1,496,140 元，大写：人民币壹佰肆拾玖万陆仟壹佰肆拾元整，详细见下表：

评估结果明细表							
序号	估价对象	地址	数量(平方米)	租赁期限(年)	年租金(元/平方米.年)	年租金价值(元)	20年租金价值(元)
1	古镇镇国有资产物业屋顶租金	古镇镇	62,600	20	23.9	1,496,140	29,922,800

[报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。]



广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

吴白东

2025 年 1 月 18 日

目 录

注册房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人:	7
二、房地产估价机构:	7
三、估价目的:	7
四、估价对象:	7
五、价值时点:	15
六、价值类型:	15
七、估价原则:	15
八、估价依据:	15
九、估价方法:	16
十、估价结果:	17
十一、注册房地产估价师:	17
十二、实地查勘期:	17
十三、估价作业期:	17
附 件	18

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设:

(一) 估价对象产权明晰、手续齐全,可在公开市场上自由转让。

(二) 估价委托人提供了《中介超市公开选取中选通知书》、古镇镇行政事业单位及镇属企业建筑屋顶面积统计表、中山市古镇镇国有资产物业屋面分布式光伏项目可行性研究报告等资料,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。

(三) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(四) 我们已对环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注,在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假设估价对象能正常安全使用。

(五) 估价对象在价值实地的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:1、自愿销售的卖方及自愿购买的买方;2、交易双方无任何利害关系,交易的目的是追求各自利益的最大化;3、交易双方了解交易对象、知晓市场行情;4、交易双方有较充裕的时间进行交易;5、不存在特殊买者的附加出价。

二、未定事项假设:

无。

三、背离事实假设

(一) 本报告对估价对象市场价格的把握,仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言,并未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对租金价格的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

(二) 本次评估类型为国有资产物业屋顶租金价格。

(三) 本次评估以租金价格参考中山市公共资源交易平台中公布的已招标完成的中山火炬统筹区公有物业屋顶光伏资源盘活存量资产项目评标结果、三乡镇政府控制屋顶光伏资源有偿使用项目招标公告等,以及根据该项目的实际情况和规模等确定租金水平价格。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无。

六、本估价报告使用的限制条件：

(一)本估价报告仅用于为估价委托人确定中山市古镇镇国有资产物业屋顶租金提供价值参考依据，不得用于其他用途。

(二)本估价报告自出具之日起壹年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，估价结果需作相应的调整或重新进行估价；超过壹年，需重新进行估价。

(三)本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门以外的单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料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。

(四)本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(五)本估价报告由广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

(2024)粤联诚评字第 110203 号

一、估价委托人：

中山市古镇镇发展改革和统计局

二、房地产估价机构：

估价机构名称：广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：吴向东。

房地产估价机构资质证书编号：粤房估备字壹 1100006。

备案等级：壹级。

地址：中山市石岐区孙文东路富兴街 12-18 号二层 7 卡商铺。

电话号码：88327967、88332621。

三、估价目的：

为确定中山市古镇镇国有资产物业屋顶租金提供价值参考依据。

四、估价对象：

1、估价对象范围：

根据估价委托人及本次估价目的共同确定，估价对象范围为中山市古镇镇国有资产物业屋面分布式光伏项目中拟安装光伏建筑屋顶面积共 62600 平方米。

2、估价对象基本状况：

中国政府近年来在多个层面大力推动新能源的发展，特别是光伏发电作为清洁能源的典型代表，已成为国家“十四五”期间能源结构转型的重要抓手。《中华人民共和国可再生能源法》明确提出要加大对分布式光伏发电的支持力度，推动分布式发电并网。这类政策为包括古镇镇在内的各地政府提供了明确的方向，并给予项目开发诸多的优惠政策，包括补贴、税收优惠以及并网电价的保护等。

中山市也顺应这一趋势，发布了多项相关政策文件，其中《中山市分布式光伏发电项目建设管理暂行办法》明确了分布式光伏项目建设的准则，特别是在国有资产物业屋顶资源的利用上，提出要因地制宜，高效利用现有建筑设施。

古镇镇国有资产物业屋面分布式光伏项目的实施，紧密契合国家和省市级的多项政

策。分布式光伏项目相较于传统集中式发电站有其独特优势。古镇镇作为中山市乃至珠三角地区知名的灯饰制造重镇，拥有大面积的工业厂房和商业建筑屋顶，这为屋面光伏项目提供了天然的优势。分布式光伏通过在建筑屋顶直接铺设光伏面板，将太阳能转化为电能，可用于自发自用或余电上网，具备较强的灵活性。

分布式光伏发电可以有效减少古镇镇企业对传统电力的依赖，降低其用电成本。利用国有资产物业的屋顶建设光伏系统，不仅能够实现自发自用，节省企业用电开支，还能通过余电上网的形式增加收益。光伏能源的应用将助力古镇镇企业实现绿色生产，提升企业环保形象，增强市场竞争力。通过发展分布式光伏发电项目，企业能够在高峰期利用光伏电力，缓解电网供电压力，提高能源的安全性和可靠性，减少因停电导致的经济损失。光伏发电项目的建设和运维将带动相关技术和服务产业的发展，推动古镇镇的产业结构升级。此外，光伏项目建设涉及设备安装、维护和技术支持等方面的工作，将为当地创造新的就业机会，促进经济增长。

古镇镇内国有资产物业的屋顶资源丰富，利用这些闲置资源建设光伏发电项目不仅可以提高资源的利用效率，还能为公共设施提供清洁能源。通过合理规划屋顶光伏项目，古镇镇可以实现能源的自给自足，并为其他地区的新能源发展提供示范效应。

中山市古镇镇国有资产物业屋面分布式光伏发电项目的建设具有重要意义。本项目通过在古镇镇国有资产物业的屋顶安装分布式光伏系统，旨在解决当前能源供需矛盾、优化能源结构，推动当地经济绿色发展。

依托古镇镇国有资产物业的广阔屋面面积，项目规划安装分布式光伏发电系统，实现自发自用、余电上网。通过这一模式，预计项目建成后将实现每年数百万千瓦时的光伏发电量，逐步减少对传统化石能源的依赖，有效降低全镇的碳排放水平，为古镇镇的能源结构转型做出积极贡献。

该项目建成后，光伏发电将成为古镇镇日常电力供应的重要组成部分，助力镇内企业向低碳生产转型，推进绿色发展。通过优化能源结构，古镇镇将逐步减少煤炭、天然气等化石能源的使用，降低全镇空气污染和温室气体排放的总量。降低古镇镇企业的用电成本，增强企业的竞争力。灯饰产业作为当地的支柱产业，企业用电需求量巨大，电费支出占据了运营成本中的较大比例。通过建设屋面光伏发电系统，企业可以自发自用光伏电力，从而减少对传统电网的依赖，降低用电成本。

通过前期对中山市古镇镇政府物业调研，本次光伏项目屋顶租金主要涉及政府国有

资产物业，主要分为政府单位、事业单位、医院、学校等，详见下表：

序号	所在建筑	使用单位	建筑物权属(行政事业单位、镇属企业)	建筑管理权	办公建筑物屋顶面积(平方米)	拟安装光伏面积(平方米)	建筑物总层数或总高度	建筑物建成时间	备注
1	中山市古镇镇南兴花园	对外出租、部分产权为私人	镇属企业	古镇镇资产经营有限公司	997.6	部分私人产权	6层	90年代	共分三个区域
2	中山市古镇镇祥兴花园公园路4号	对外出租、部分产权为私人	镇属企业	古镇镇资产经营有限公司	915	部分私人产权	8层	90年代	共分三个区域
3	中山市古镇镇怡廷路金怡楼	对外出租	镇属企业	古镇镇资产经营有限公司	200	天面小	7层	90年代	共分两个区域
4	古镇医院宿舍楼(原国贸宿舍楼)	对外出租	镇属企业	古镇镇资产经营有限公司	900	800	8层	2005年	
5	中山市古镇镇东兴东路3号1幢	古镇公安分局	镇属企业	古镇建设开发总公司	1600	1200	9层	2010年	
6	中山市古镇镇东兴东路3号2幢	行政服务中心、劳动局、应急等部门	镇属企业	古镇建设开发总公司	950		6层	2010年	
7	中山市古镇镇东兴东路3号3幢	市场监督、卫计、执法等部门	镇属企业	古镇建设开发总公司	910		6层	2010年	
8	中山市古镇镇东兴东路3号5幢	城住农、维稳	镇属企业	古镇建设开发总公司	950		6层	2010年	
9	中山市古镇镇东兴东路3号6幢	古镇法庭	镇属企业	古镇建设开发总公司	910		6层	2010年	
10	中山市古镇镇中兴大道中66号	古镇灯饰大厦	镇属企业	古镇镇资产经营有限公司	1700	天面有建筑装饰	25层	2010年	共分两个区域
11	海洲村海兴路海洲初级中学侧海洲派出所办公楼	海洲派出所	镇属企业	中山市古镇建设开发总公司	283	天面小	3层	2004	
12	古镇镇和兴路8号古镇派出所办公楼	古镇派出所	镇属企业	中山市古镇建设开发总公司	495	300	5层	2017	
13	古镇镇同兴南路七坊花木基地燃气公司-办公楼	古镇燃气有限公司	镇属企业	古镇燃气有限公司	743.6	400	4层	2015年	
14	古镇镇同兴南路七坊花木基地燃气公司-开票室	古镇燃气有限公司	镇属企业	古镇燃气有限公司	141	天面小	1层	2015年	
15	古镇镇同兴南路七坊花木基地燃气公司-瓶库、变配电房及辅助用房	古镇燃气有限公司	镇属企业	古镇燃气有限公司	327.85	300	1层	2015年	
16	古镇镇同兴南路七坊花木基地燃气公司-门卫室	古镇燃气有限公司	镇属企业	古镇燃气有限公司	32.25	天面小	1层	2015年	

17	古镇镇东岸中路水务公司-综合楼	古镇水务公司	镇属企业	古镇水务公司	565.5	天面小, 并网点远	4层	2009年	
18	古镇镇东岸中路水务公司-机修部+管网部+饭堂	古镇水务公司	镇属企业	古镇水务公司	580	天面小, 并网点远	1层	2009年	
19	古镇镇东岸中路水务公司-加氯间	古镇水务公司	镇属企业	古镇水务公司	266	天面小, 并网点远	1层	2009年	
20	古镇镇东岸中路水务公司-脱水车间	古镇水务公司	镇属企业	古镇水务公司	643.2	天面小, 并网点远	2层	2009年	
21	古镇镇东岸中路水务公司-鼓风机房	古镇水务公司	镇属企业	古镇水务公司	468	天面小, 并网点远	1层	2009年	
22	古镇镇东岸中路水务公司-进水泵房	古镇水务公司	镇属企业	古镇水务公司	120	天面小, 并网点远	1层	2009年	
23	中山市古镇镇东兴东路1号	古镇镇人民政府	行政事业单位	古镇镇人民政府	2000	1500	9层	2010年	
24	中山市古镇镇古镇体育馆	对外出租	行政事业单位	古镇镇资产经营有限公司	3000	1000	2层	2010年	
25	中山市古镇镇中兴大道	新古镇人民医院	行政事业单位	古镇人民医院	11200	3500		2024年	停车楼3500方、门诊楼3600方、医技楼2600方、住院楼1500方(住院楼留550方作为屋面太阳能集热器)
26	中山市古镇镇中兴东路15号	古镇人民医院	行政事业单位	古镇人民医院	7065	4000	7层	1994年	
27	中山市古镇镇南兴路17号	古镇镇古四社区卫生服务站	行政事业单位	古镇镇人民政府	192.88	天面小	4层	1999年	
28	古镇镇东兴中路5号文化公园	宣传文化中心	行政事业单位	古镇镇人民政府	1500	三栋建筑, 天面部分区域为中空	3层	90年代	共分三个区域
29	古镇镇新兴大道旧工商办公楼	古镇人民医院	行政事业单位	古镇镇人民政府	300	天面小	5层	2002年	
30	中山市古镇镇冈南村西岸南路1号办公楼	中山市古镇镇水务事务中心	行政事业单位	中山市古镇镇国有资产事务中心	500	三栋建筑较分散天面小	4层	2012年	
31	中山市古镇镇古三村二明窰泵站-泵房	中山市古镇镇水务事务中心	行政事业单位	中山市古镇镇国有资产事务中心	490	天面为琉璃瓦非上人斜面, 施工围	3层	2010年	

						护难, 面积不大			
32	中山市古镇镇古三村二明窰泵站-管理楼	中山市古镇镇水务事务中心	行政事业单位	中山市古镇镇镇国有资产事务中心	276	天面小, 本期不建设	3层	2010年	
33	中山市古镇镇龙鳞沙上围泵站-泵房	中山市古镇镇水务事务中心	行政事业单位	中山市古镇镇镇国有资产事务中心	120	天面小, 本期不建设	3层	2017年	
34	中山市古镇镇龙鳞沙下围泵站-泵房	中山市古镇镇水务事务中心	行政事业单位	中山市古镇镇镇国有资产事务中心	120	天面小, 本期不建设	3层	2017年	
35	中山市古镇镇大梗涌泵站	中山市古镇镇水务事务中心	行政事业单位	中山市古镇镇镇国有资产事务中心	378	天面小, 本期不建设	2层	2014年	
36	中山市古镇镇东闸泵站	中山市古镇镇水务事务中心	行政事业单位	中山市古镇镇镇国有资产事务中心	165	天面小, 本期不建设	2层	1995年	
37	中山市古镇镇六坊村南兴路87号3楼	古镇镇农业服务中心	行政事业单位	古镇镇人民政府	100	天面小, 本期不建设	3层	2009年	
38	广东省中山市岐江公路古镇路段	中山市公安局古镇分局交通警察大队	行政事业单位	中山市公安局交通警察支队	1440	500	5层	2000年	
39	广东省中山市古镇古镇公路曹二村路段	中山市消防救援支队古镇大队	行政事业单位	中山市古镇镇人民政府	1516	1000	4层	2012年	
40	中山市古镇镇古一中心大道1号古一小小学教学楼	古一小小学	行政事业单位	古一小小学	1031.49	900	5层	1995年	
41	中山市古镇镇古一中心大道1号古一小小学宿舍楼	古一小小学	行政事业单位	古一小小学	419.08	300	3层	1995年	
42	中山市古镇镇古一中心大道1号古一小小学体育管	古一小小学	行政事业单位	古一小小学	1730.41	1300	1层	2001年	
43	中山市古镇镇古一中心大道1号古一小小学综艺楼	古一小小学	行政事业单位	古一小小学	334.21	200	3层	1995年	
44	中山市古镇镇永昌东一街1号	古二小学	行政事业单位	古二小学	1445.55	1000	4层	1999年	
45	古镇镇古三村北苑路1号教学楼	古三小学	行政事业单位	古三小学	1329.7	1000	5层	2009年	
46	古镇镇古三村北苑路1号体育馆	古三小学	行政事业单位	古三小学	983	体育馆屋面圆拱形, 疑为膜结构材料	2层	2010年	

47	中山市古镇镇昆山大道50号旧教学楼	海洲第一小学	行政事业单位	海洲第一小学	312.73	建筑老旧天面小	4层	1993年	
48	中山市古镇镇昆山大道50号图书馆楼	海洲第一小学	行政事业单位	海洲第一小学	825.83	600	3层	2001年	
49	中山市古镇镇昆山大道50号新教学楼	海洲第一小学	行政事业单位	海洲第一小学	943.1	800	5层	2001年	
50	中山市古镇镇海洲胜利二路47号海洲第二小学教师宿舍楼	中山市古镇镇海洲第二小学	行政事业单位	中山市古镇镇海洲第二小学	867.2	三栋楼每栋天面小	5层	1999年	
51	中山市古镇镇海洲胜利二路47号海洲第二小学教学综合楼(旧楼)	中山市古镇镇海洲第二小学	行政事业单位	中山市古镇镇海洲第二小学	1409.6	1100	5层	1998年	
52	中山市古镇镇海洲胜利二路47号海洲第二小学教学综合楼(新楼)	中山市古镇镇海洲第二小学	行政事业单位	中山市古镇镇海洲第二小学	754.52	600	5层	2012年	
53	中山市古镇镇曹一小学	中山市古镇镇曹一小学	行政事业单位	中山市古镇镇曹一小学	1200	1000	5层	1995年	
54	中山市古镇镇曹一小学体育馆	中山市古镇镇曹一小学	行政事业单位	中山市古镇镇曹一小学	1887	1500	3层	2023年	
55	中山市古镇镇曹二文化路13号功能楼	中山市古镇镇曹二小学	行政事业单位	中山市古镇镇曹二小学	740.85	600	4层	2013年	
56	中山市古镇镇曹二文化路13号教学楼	中山市古镇镇曹二小学	行政事业单位	中山市古镇镇曹二小学	1594.28	1000	6层	1999年	
57	中山市古镇镇曹三同益工业区1号	中山市古镇镇曹三小学	行政事业单位	中山市古镇镇曹三小学	1600	1500	5层	2001年	
58	中山市古镇镇镇南小学教学楼5幢4楼	中山市古镇镇镇南小学	行政事业单位	中山市古镇镇镇南小学	1756	1500	4层	2012年	
59	中山市古镇镇镇南小学教学楼二幢4楼	中山市古镇镇镇南小学	行政事业单位	中山市古镇镇镇南小学	778	600	4层	2012年	
60	中山市古镇镇镇南小学教学楼三幢4楼	中山市古镇镇镇南小学	行政事业单位	中山市古镇镇镇南小学	778	600	4层	2012年	
61	中山市古镇镇镇南小学教学楼四幢4楼	中山市古镇镇镇南小学	行政事业单位	中山市古镇镇镇南小学	778	600	4层	2012年	
62	中山市古镇镇镇南小学教学楼一幢4楼	中山市古镇镇镇南小学	行政事业单位	中山市古镇镇镇南小学	690	550	4层	2012年	
63	古镇镇古四校园路28号教学楼(古镇初中)	古镇初级中学	行政事业单位	古镇初级中学	4995	4000	15.5m(五层)	2007年	
64	古镇镇古四校园路28号综合楼(古镇初中)	古镇初级中学	行政事业单位	古镇初级中学	409	有遮挡	11.8	2008年	
65	古镇镇古四校园路28号体育馆(古镇初中)	古镇初级中学	行政事业单位	古镇初级中学	1224	1000	3层	2023年	

66	中山市古镇镇曹一西安上街14巷36号教学楼	中山市曹步初级中学	行政事业单位	中山市曹步初级中学	3083.2	2350	4层	2002年	
67	中山市古镇镇曹一曹步初中宿舍楼	对外出租、部分产权为私人	行政事业单位	古镇教育事务指导中心	744	部分产权为私人	6层	2002年	
68	中山市海洲初级中学教学楼和实验楼	中山市海洲初级中学	行政事业单位	中山市海洲初级中学	1861	1500	教学楼5层；实验楼4层	1998年	
69	中山市海洲初级中学图书馆	中山市海洲初级中学	行政事业单位	中山市海洲初级中学	463	非上人天面，施工维护难	3层	2001年	
70	中山市古镇镇海洲村海兴路海洲初中宿舍楼	对外出租、部分产权为私人	行政事业单位	古镇教育事务指导中心	1260	部分产权为私人	6层	2008年	
71	会展中心	古镇会展中心			24000	22000	1层		
合计					107288.63	62600			

3、估价对象实物状况：

经实地勘察，估价对象主要分为政府单位、事业单位、医院、学校等国有资产物业的屋顶，现处于使用或拟建设状态。

4、区位状况：

估价对象位于古镇镇，古镇镇是闻名国内外的“中国灯饰之都”。位于广东省中山市西北面，是中山、江门、佛山市（顺德区）三市的交汇处，毗邻港澳。2023年地区生产总值突破150亿元大关，达到151亿元，增长5.4%，三次产业结构优化至3:38:59。实体经济基本盘进一步夯实，新增达到规模以上的生产企业69家。规上工业增加值保持两位数增长，增速10.1%，全市排名第3。工业投资增速扭负为正，增速31.4%。装备制造业增加值、工业技改投资和税收等增速排名全市前列。市场主体活力迸发，经营主体净增长1.1万户，增长率全市第2，个转企户数全市第1。坚持制造业当家，高规格举办全球招商推介大会，签约鸿雁智能等22个重点项目，投资额超110亿元。推动雷士家居照明基地落地，松伟灯饰等5个重点项目开工建设，左向照明等14个重点项目竣工投产。低效工业园改造高效推进，推进“工改”项目19个，拆除整理502亩，曹一天宏、冈南兆普、海洲嘉隆等一批项目加快建设。建立企业服务中心、招商办、“落地办”和“马上办”联动机制，营商环境持续优化。以盘活镇村用地、腾挪物业等方式，为34家企业解决约73万平方米厂房需求。打好外贸组合拳，全力推动展会贸易、产品对接、技术扶持、金融服务等。全国光电产品技术性贸易措施研究评议基地落户古镇，

为企业提供技术性贸易措施支撑服务。第 28、29 届灯博会吸引超 55 万人次采购参观，超 6800 家次灯饰照明企业参展，主会场专业观众比 2019 年增长 7.6%。出口备案主体近 3000 家，组织 600 家次企业组团参加迪拜、俄罗斯、香港、宁波和广交会等国内外展会。推动多家金融机构提供外贸信贷、外贸结算、出口信用保险等金融服务，出口信用保险服务增长超 3 倍。市场贸易采购方式出口增长 55.2%，外贸出口增速 38.8%，全市排名第 1，有力拉动制造业发展。改革开放以来，古镇镇按照“工业立镇，工农商并举”的发展思路，逐步从单一的农业经济镇发展成为区域特色经济明显，以灯饰、花卉苗木两大产业为支柱的工业城镇。经济建设和社会各项事业的全面发展，为古镇赢得了各种荣誉，被授予和评为“中国灯饰之都”、“中国花木之乡”、“国家文明镇”、“国家卫生镇”、“国家新型工业化产业示范基地”、“中国轻工业特色区域和产业升级示范区”、“国家外贸转型升级基地（灯饰）”、“中国特色小镇”、“中国盆景小镇”、“全国环境优美乡镇”、“省教育强镇”、“省农业现代化示范区”、“省产业集群升级示范区”、“省现代服务业集聚区”、“省半导体照明产业基地”等一系列荣誉称号。

古镇镇从大湾区发展态势确立城市新定位，集聚系列生态湿地公园、产业基地、优质住宅群等核心要素，展示“城中有园、园中建城”“既有城，又有业”的现代化国际灯饰特色小镇。拥有利和广场、星光联盟、华艺广场、大信新都汇等为代表的一批大型商贸综合体。全镇投资超 3 亿元建成占地超千亩的灯都生态公园，推进中心滨河湿地公园、灯都体育公园建设，致力打造园林式生态城镇。

分布式光伏具有清洁、低碳、高效等优点，是新型电力系统的重要组成部分，也是实现能源体系“碳达峰、碳中和”的有效方式。中山认真贯彻落实省委、省政府关于推动分布式光伏高质量发展的部署要求，积极谋划分布式光伏发展。《2024 年市政府工作报告》提出，加快氢能、光伏发电等清洁能源应用推广。《中山市碳达峰实施方案》提出，推动太阳能光伏建筑一体化（BIPV）项目应用示范，在政府、事业单位、学校、医院、国有企业等既有公共机构建筑与国有资产物业屋顶安装光伏发电系统等。

2024 年 10 月 23 日，中山市政府发布了《中山市推动分布式光伏高质量发展行动计划（2024-2030 年）》，推进公共机构、公共设施等宜装尽装。新建建筑应按规定安装光伏发电系统，鼓励机关、医院、学校、体育场、图书馆、美术馆等新建建筑，以及新建的污水处理厂、停车场等，同时设计建设光伏发电系统，力争新建公共机构屋顶光伏覆盖率到 2025 年达到 50%。积极推动上述既有公共机构、设施屋顶资源加装光伏发

电系统，做到宜装尽装。古镇镇作为中山市的重要区域，积极响应省市文件精神，推进光伏项目的发展。

五、价值时点：

2025年1月10日。

六、价值类型：

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本评估选择市场价值类型。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则。

(二) 合法原则。以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。

(三) 最高最佳使用原则。能使估价对象产生最高价值的使用，这种使用在法律上允许、技术上可能、经济上可行。

(四) 替代原则。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(五) 价值时点原则。估价结果是在价值时点的客观合理价值。

八、估价依据：

(一) 法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《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，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行，根据2019年4月23日第

十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订，自2021年9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》(1990年5月19日实施，中华人民共和国国务院令 第55号，2020年11月29日中华人民共和国国务院令 第732号，国务院决定修改的行政法规)。

(二) 技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料及房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法：

(一) 租金评估的基本方法有两种，比较法和收益法。

1、比较法

比较法是利用市场上同样或类似资产的交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

2、收益法

收益法，是指通过将委估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

(二) 评估方法的选择

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，还是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值，都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

1、比较法的适用性

使用比较法必须具备两个前提条件，一是要有一个充分发育的、活跃的与所评估对象类似的参照物的交易市场，且相同或相似的交易案例较多；二是可搜集取得所评估对象及其参照物的各项比较指标与参数。由于中山市公共资源交易平台中公布的有相同或类似情况的交易案例，因此，本次评估采用比较法。

2、收益法的适用性

经营屋面分布式光伏项目，经营者可以通过取得经营收入，扣除运营成本等费用计算出租金价值，但收入及运营成本的数据市场并不公开，因此，本次评估没有采用收益法。

十、估价结果:

我公司根据国家有关的政策、法规、估价规范及估价委托人提供的相关资料, 经过注册房地产估价师实地查勘以及市场调查, 在了解和分析估价对象状况的基础上, 运用科学的方法进行认真的分析和测算, 最终确定估价对象在价值时点的年租金价值为 1,496,140 元, 大写: 人民币壹佰肆拾玖万陆仟壹佰肆拾元整, 详见下表:

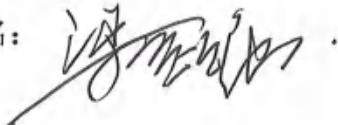
评估结果明细表							
序号	估价对象	地址	数量(平方米)	租赁期限(年)	年租金(元/平方米.年)	年租金价值(元)	20 年租金价值(元)
1	古镇镇国有资产物业屋顶租金	古镇镇	62,600	20	23.9	1,496,140	29,922,800

十一、注册房地产估价师:

注册房地产估价师: 梁德强
(项目负责人)

注册号: 3220110103

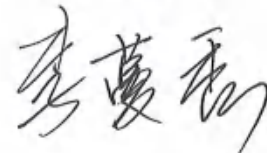
签名:



报告审核人: 李蔓秀
(项目复核人)

注册号: 4420100149

签名:



十二、实地查勘期:

2025 年 1 月 10 日至 2025 年 1 月 10 日

十三、估价作业期:

2025 年 1 月 10 日至 2025 年 1 月 18 日。

广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

2025 年 1 月 18 日

报告书专用章

附 件

- (一) 估价对象实地查勘照片
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 房地产估价机构营业执照复印件和估价资质证书复印件
- (四) 注册房地产估价师估价资格证书复印件
- (五) 中介超市公开选取中选通知书

附：现场照片



部分屋顶现状



部分屋顶现状



部分屋顶现状



部分屋顶现状



部分屋顶现状



部分屋顶现状



部分屋顶现状



部分屋顶现状



部分屋顶现状

广东省网上中介服务超市

中选中介服务机构通知书

编号：ZS2501030518

广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司：

受中山市古镇镇发展改革和统计局委托，中山市古镇镇公有物业屋顶租金评估（采购项目编码：442000105MB2D553812412230610），通过广东省网上中介服务超市直接选取进行公开选取并经过项目业主确认，你机构为本项目的中选中介服务机构，服务金额确定为人民币贰万圆整（¥20,000.00元）。服务时限为：按照合同双方自行约定。。

请你机构在接到此通知书之日按照规定，在3个工作日内与中山市古镇镇发展改革和统计局接洽，在15个工作日内与中山市古镇镇发展改革和统计局按照采购公告确定的内容以及网上报名承诺书有关内容签订中介服务合同，在合同签订之日起5个工作日内将合同在广东省网上中介服务超市上备案公示（合同中法定保密的内容应去掉），并依合同约定完成工作。

中山市公共资源交易中心

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. 00299025

姓名 / Full name

李蔓秀

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

422324197810147223

注册号 / Registration No.

4420100149

执业机构 / Employer

广东联诚房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-08

持证人签名 / Bearer's signature

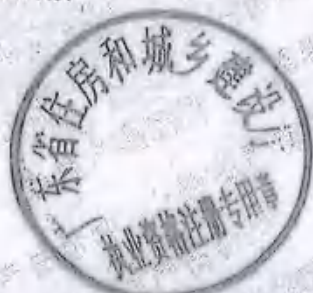
李蔓秀

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. 00224939

姓名 / Full name

梁德强

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

42060119720527761X

注册号 / Registration No.

3220110103

执业机构 / Employer

广东联诚房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-02-07

持证人签名 / Bearer's signature

梁德强



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1100006

企业名称：广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：914420007211871940

法定代表人：吴向东

注册地址：中山市石岐区孙文东路富兴街12-18号2层7卡商铺

有效期：至 2025年09月29日

备案等级：壹级



请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：2022年09月29日





营业执照

统一社会信用代码
914420007211871940



扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息

名称 广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 人民币叁佰零叁万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年02月28日

法定代表人 吴向东

营业期限 长期

经营范围

房地产价格评估,土地估价,资产评估机构,房地产价格评估信息咨询
咨询服务,土地估价信息咨询业务,资产评估信息咨询业务;(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。)

住所

中山市石岐区孙文东路富兴街12-18号2层
7卡商铺



登记机关

2022

年07月12日