



GUOCE INSTITUTION REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FZS[2025]060022 号

估价项目名称：中山市神湾镇外沙村外沙工业大道
28 号繁花里花园 19 幢一项商业服
务房地产市场价格价值评估

估价委托方：中山市神湾镇投资促进和公有资产事务中心

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

冯智涛（注册证书编号：4420150176）

区嘉成（注册证书编号：4420190311）

估价报告出具日期：2025 年 6 月 19 日



防伪编码：20250602783

防伪询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.com

致估价委托方函

中山市神湾镇投资促进和国有资产事务中心：

承蒙委托，我对中山市神湾镇国有资产事务中心拥有的位于中山市神湾镇外沙村外沙工业大道28号繁花里花园19幢一项商业服务房地产市场价值进行评估，估价目的是为确定房地产挂牌出售价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

我公司估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，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，运用比较法和收益法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点2025年6月17日的市场价值为RMB9232.47万元，大写人民币玖仟贰佰叁拾贰万肆仟柒佰元整。

房地产市场价值评估结果明细表

序号	估价对象			评估单价 (元/m²)	市场价值 (万元)
	名称	土地面积 (m²)	建筑面积 (m²)		
1	中山市神湾镇外沙村外沙工业大道28号繁花里花园19幢一项商业服务房地产	5521.01	17097.17	5400	9232.47
合 计		5521.01	17097.17	—	9232.47

特别提示：1、本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所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。

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

法人代表：

(注册房地产估价师)

二〇二五年六月十九日

目 录

致估价委托方函	2
估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
一、估价假设条件	5
二、估价报告使用限制	6
估 价 结 果 报 告	7
一、估价委托方	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	17
六、价值类型	17
七、估价原则	17
八、估价依据	19
九、估价方法	20
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业期	23
附 件	24
一、估价对象位置图及相关照片	24
二、估价对象权属证明复印件	24
三、房地产评估机构《营业执照》及《备案证书》复印件	24
四、注册房地产估价师估价资格证书复印件	24

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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依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》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的《不动产权证书》复印件（见附件），我们已向委托方进行产权核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。我们以权属文件所载及产权查档结果的相关内容作为本次估价的依据。

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，估价对象土地面积、建筑面积与《不动产权证书》记载面积大体相当，评估时我们以产权证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。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

7、本次为房地产市场价值评估，价值时点为估价对象实地查勘之日，即 2025 年 6 月 17 日。本次评估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

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

（四）不相一致假设

1、本次估价委托方为中山市神湾镇投资促进和公有资产事务中心，估价对象现《不动产权证书》等资料记载所有权人为中山市神湾镇公有资产事务中心。本次评估以所有权人知悉并同意本次评估行为。

（五）依据不足假设

1、估价对象《不动产权证书》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建筑物约建成于 2021 年。本次估价设定估价对象建筑物约建成于 2021 年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告估价目的为确定房地产挂牌出售价格提供参考依据而评估房地产市场价值，按照既定目的提供给估价委托方使用，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 2025 年 6 月 19 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（三）本报告评估的市场价值是指咨询对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在咨询时点自愿进行交易的金额。

（四）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、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

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

（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。

估价结果报告

一、估价委托方

委托方：中山市神湾镇投资促进和公有资产事务中心

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

估价机构地址：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 层 A、B 房

法人代表姓名：骆晓红

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200029

统一社会信用代码：91440300192381740H

三、估价目的

中山市神湾镇投资促进和公有资产事务中心委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司对估价对象进行评估，估价目的是为确定房地产挂牌出售价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

本次评估的估价对象为产权人中山市神湾镇公有资产事务中心拥有的中山市神湾镇外沙村外沙工业大道 28 号繁花里花园 19 幢一项商业服务房地产。财产范围包括房屋所有权、所分摊土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

估价对象坐落于中山市神湾镇外沙村外沙工业大道 28 号繁花里花园，所在楼宇为钢筋混凝土结构共 4 层，估价对象为整幢楼宇，估价对象使用现状为空置。

(1) 估价对象产权登记情况

编号	权属人	坐落	建筑结构 及层数	房屋用途	出租或 占用情况	房屋所 有权取得方式	土地使 用权类型	《不动产 权证》证 号	土地使 用面积 (㎡)	土地 用途	土地使 用年 限	附记
1	中山市神 湾镇公有 资产事务 中心	中山市神湾镇外 沙村外沙工业大 道28号繁花里花 园19幢	钢筋混凝 土结构共4 层	商业服 务	空置	公建配 套移交	国有出 让	粤(2024) 中山市不 动产权第 0663987号	5521.01	城镇 住宅 用地	土地使用权 终止日期为 2081年12 月25日	—

(2) 估价对象土地基本情况

名称（座落）		中山市神湾镇外沙村外沙工业大道28号繁花里花园19幢一项商业服务房地产
土地 实物 状况 描述	宗地号	——
	宗地面积	5521.01 m ²
	区域四至	该小区东为中山市神湾镇崇正学校、南为农田、西为安隆街、北为外沙工业大道
	用途	城镇住宅用地
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好
	形状	较规则多边形
	基础设施完备程度	宗地内外“六通”，基础设施完备
	地形地势	地形平坦，地势平坦
	开发程度	宗地内外“六通”，宗地上已建有建筑物

(3) 估价对象建筑物基本情况

名称（座落）		中山市神湾镇外沙村外沙工业大道28号繁花里花园19幢一项商业服务房地产
建筑物 实物 状况 描述	规模	17097.17 m ²
	用途	商业服务
	层数或高度	共4层
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	层高	约5米
	空间布局	内部尚未装修，未间隔明显的功能区
	建成时间	约建成2021年（实地查勘）
	设施及设备	水电、通讯完善
	维护状况	维护及保养状况较好
	外墙	墙砖
	室内装修状况	内部尚未装修，为毛坯状态
	门窗	防盗门、铝合金窗
	完损状况	九成五新
	其他	估价对象使用现状为空置

(4) 估价对象他项权利设立情况

根据委托方提供的《不动产权证书》复印件，至价值时点，估价对象未设立抵押权，本次评估以估价对象未设立抵押权为假设前提。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

3、估价对象区位状况

(1) 估价对象周边配套一览表

名称		中山市神湾镇外沙村外沙工业大道 28 号繁花里花园 19 幢一项商业服务房地产
位置状况	坐落	中山市神湾镇外沙村外沙工业大道 28 号繁花里花园
	方位	中山市神湾镇北部
	距离	西面距离中山西环高速出入口约 2.0 公里
交通状况	道路状况	邻近的外沙工业大道路面铺沥青为双向 4 车道道路，路面较平直，道路状况较好，交通流量较大
	出入可利用交通工具	该处临近神湾繁花里公交车站，有 610 路公交车经过，公共交通便捷度较好
	交通管制情况	周边道路无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	周边设有露天停车位，停车方便
环境状况	自然环境	区域内绿化率一般，自然环境一般
	人文环境	附近有中山市神湾镇崇正学校、神湾第一中心幼儿园，人文环境较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	供水、排水排污、供电、通信等基础设施完备
公共服务设施		附近有沙湾市场、中山农商银行(神湾外沙分社)、神湾镇外沙幼儿园等，市政公共配套设施较完善

4、区位状况分析

估价对象位于中山市神湾镇外沙村外沙工业大道 28 号繁花里花园内。

神湾镇位于中山市南部，东临三乡镇、南接坦洲镇，北靠板芙镇，西与珠海斗门区隔江相望，总面积 60.9 平方公里，山、水、平地各占三分之一，下辖五村一居，常住人口约 4.47 万人，其中户籍人口 20322 人，境内有磨刀岛和竹排岛两个江心岛屿。神湾镇区位优良，G228 国道、古神公路、西部沿海高速、西环高速（在建）贯穿镇域，距市区石岐 30 公里，距珠海市拱北、澳门 20 公里。2020 年地区生产总值（GDP）22.78 亿元、同比增长 1.3%，三产比重调整为 8.81:63.42:27.77；规上工业增加值实现 11.33 亿元，固定资产投资完成 28.27 亿元、同比增长 16.2%，其中工业投资 2.69 亿元、同比增长 47.5%。神湾镇加快“文旅融合与产城一体”协同发展，推进全域旅游。按照整体设计、定位清晰、相互协调原则，编制并完善全域旅游规划和磨刀岛旅游发展规划、碧道规划、丫髻山森林公园整体提升方案等 N 个规划方

案构成的“1+N”文旅产业规划体系，推动历史人文、美丽乡村、自然景观等旅游资源“串珠成链”，全力打造粤港澳大湾区休闲旅游重要目的地。

5、市场背景状况

(1) 中山市城市基本状况

地理位置：中山市位于广东省中南部，地处珠江出海口。地理坐标：东经 $113^{\circ} 9' 2''$ 至 $113^{\circ} 46'$ ，北纬 $22^{\circ} 11' 12''$ 至 $22^{\circ} 46' 35''$ 。市境面积 1800 平方公里，东与深圳市、香港隔海相望，中山港至香港 51 海里；东南与珠海市接壤，毗邻澳门，石岐至澳门 60 公里；西面和西南面与江门市、新会市和斗门县相邻；北面和西北面与广州市南沙区和顺德市相接；马鞍和大茅等海岛分布在市境东西的珠江口沿岸。

自然资源：中山属丰水地区，年降雨量 1738 毫米，降水量共达 29.18 亿立方米，西江和北江流经该市的磨刀门、横门、洪奇沥总水量 1497 亿立方米，每亩平均水量达 12.57 万立方米。此外，中山市地处滨海，可利用潮差进行排灌。平均太阳总辐射量达 445155.4 焦耳/平方厘米，是广东省太阳辐射资源比较丰富的地区之一。

城市由来：中山原名香山，是我国伟大的民主革命先行者孙中山先生的诞生地。为了纪念孙中山，民国 14 年 4 月 15 日，香山县改名中山县。1983 年 12 月 22 日，撤销中山县，设立中山市（县级），以中山县的行政区域为中山市的行政区域。1988 年 1 月 7 日，中山市升为地级市，由广东省人民政府管辖。

行政区划：中山市下辖 15 个镇（黄圃镇、南头镇、东风镇、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 132 个社区和 150 个行政村。

人口构成：截至 2022 年末，中山市常住人口 443.11 万人。其中城镇常住人口 385.59 万人，占常住人口比重（常住人口城镇化率）87.02%，比上年末提高 0.02 个百分点。全年出生率 7.92‰，死亡率 3.44‰，自然增长率 4.48‰。

气候情况：中山处于北回归线以南，热带北缘，光照充足，热量丰富，气候温暖。太阳辐射角度大，终年气温较高，全年太阳辐射量为 105.3 千卡/ cm^2 ，其中散射辐射量为 57.7 千卡/ cm^2 ，平均直射辐量为 45.5 千卡/ cm^2 。全年太阳总辐射量最强为 7 月，可达 12 千卡/ cm^2 ，最弱为 2 月，只有 5.6 千卡/ cm^2 。光照时数较为充足，有高

产的光能利用潜力。光照年平均为 1843.5 小时，占年可照的 42%。全年光照时数最少时间为 2 月上旬至 4 月上旬，平均每天 2.8 小时，最多时间为 7 月至 10 月，平均每日 6.7 小时。

城市发展定位：省“十三五”规划中明确了中山城市发展定位，要求“十三五”期间中山要打造“世界级现代装备制造业基地、珠江西岸区域性综合交通枢纽、区域科技创新研发中心、珠三角宜居精品城市”。

(2) 2024 年中山市宏观经济状况

2024 年，中山深入贯彻落实习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，认真落实省委、省政府工作部署，坚持稳中求进工作总基调，坚定不移推动高质量发展，全市经济运行总体平稳。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2024 年，我市地区生产总值 4143.25 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.7%。其中，第一产业增加值 96.00 亿元，同比增长 2.6%；第二产业增加值 2124.14 亿元，同比增长 6.0%；第三产业增加值 1923.10 亿元，同比增长 1.3%。

农业经济运行平稳。2024 年，全市农林牧渔业总产值 157.33 亿元，同比增长 3.3%。各主要农产品生产稳中有增，其中粮食产量 2.39 万吨，增长 50.4%；水果产量 12.47 万吨，增长 1.4%；蔬菜及食用菌产量 37.02 万吨，下降 1.8%。水产品生产形势向好，水产品总量 41.83 万吨，增长 5.9%，其中海水产品产量 0.07 万吨，同比增长 5.9%；淡水产品产量 41.76 万吨，同比增长 5.9%。

工业生产稳定增长。2024 年，全市规模以上工业增加值同比增长 5.4%。分门类看，制造业增长 5.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。分行业看，在产的 34 个工业行业中，增长面为 70.6%，其中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 22.4%；橡胶和塑料制品业增长 11.3%；电气机械和器材制造业增长 4.7%。按现代产业看，先进制造业增长 6.6%，占规上工业增加值比重为 51.2%；高技术制造业增长 10.8%，占比 16.4%。

服务业生产逐步改善。1-11 月，全市规模以上服务业企业营业收入同比增长 3.3%。其中，互联网和相关服务业增长 56.4%，交通运输和仓储业增长 9.5%，租赁和商务服务业增长 7.5%。

投资结构持续优化。2024 年，全市固定资产投资同比下降 2.6%。工业投资同比

增长 10.9%，占固定资产投资的比重升至 44.8%，其中工业技术改造投资增长 18.8%，占比升至 17.7%；先进制造业投资增长 14.3%；高技术制造业投资下降 5.5%。基础设施投资同比下降 8.2%。房地产开发投资同比下降 16.4%。

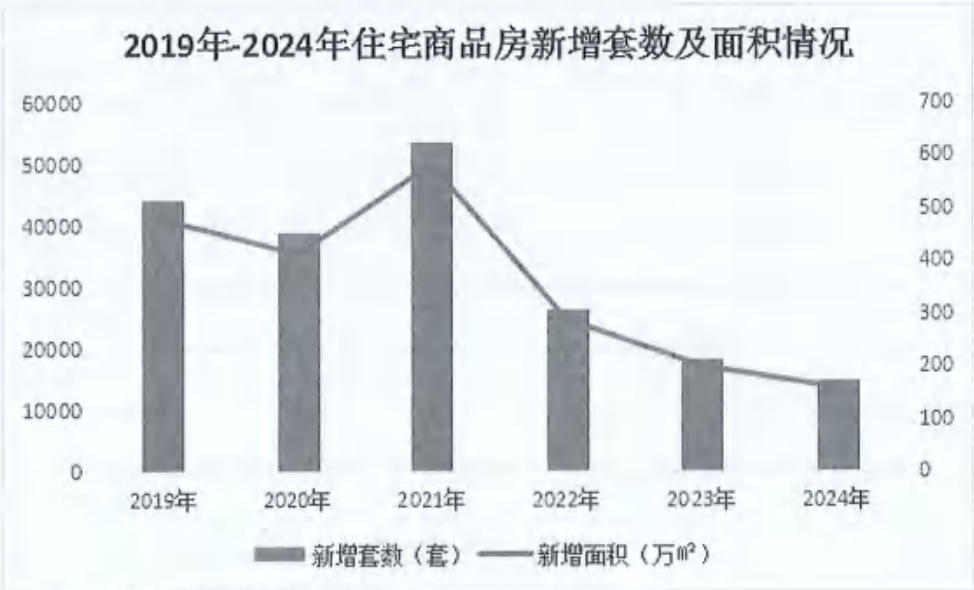
消费市场保持增长。2024 年，全市社会消费品零售总额同比增长 0.5%。限额以上单位主要零售商品类别中，建筑及装潢材料类，文化办公用品类，体育、娱乐用品类增长较快，零售额增速分别为 1417.0%、198.0%、55.0%。网络零售持续活跃，限额以上单位通过公共网络实现商品零售同比增长 4.1%。

物价水平总体稳定。2024 年，中山居民消费价格指数（CPI）同比下降 0.4%；其中服务价格指数下降 0.1%，消费品价格指数下降 0.5%。

（3）一手住宅市场新增供应情况

①、一手市场新增总体情况

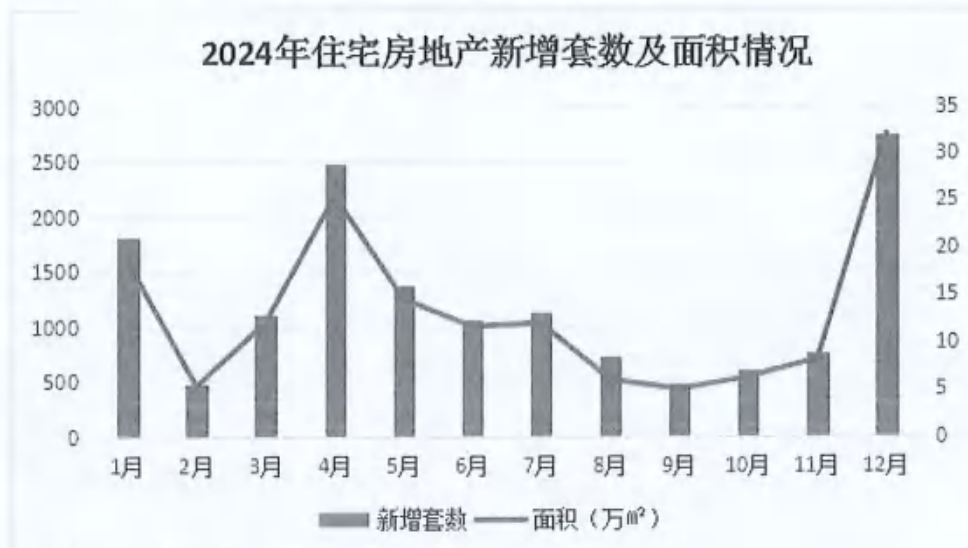
2024 年中山市商品房（含住宅、商业）新增 18013 套，新增面积 219.01 万 m²。其中住宅房地产新增 14735 套，同比下降了 19.57%，新增面积 157.25 万 m²，同比下降 20.93%；商业房地产新增 3278 套，同比上升了 30.86%，新增面积 32.25 万 m²，同比下降了 18.33%。可以看出整体市场相较往年持续走低，开发商以去库存为主，新增供应放缓。



②、住宅市场新增月度情况

今年新增供应的集中在 1 月份、4 月份和 12 月份，其中 12 月份最多，由于市场行情较淡，传统 9、10 月旺季的新增量反而较低，各大开发商多为以低价去库存为

主，仅在年中年底等需冲业绩的节点前加大供货。



③、住宅市场新增区域分布

从各镇区在供应方面，其中东区因基础设施建设及规划利好、南朗镇（含翠亨新区）因政策导向发展潜力较大、坦洲镇因毗邻珠海市价格优势明显，所以这三个区域受到市场关注较高，新增住宅较多，而其他周边一些区域受市场竞争及购买力分散影响，项目以调整策略、优化产品结构为主，推新速度相对较慢，整体市场呈现分化态势。南朗新增 2641 套排名第一，同比上升 10%；坦洲镇新增 2171 套，同比下降 5%；火炬 1539 套位列第三，同比下降 43%。今年南区、东凤镇、阜沙镇、横栏镇、沙溪镇、大涌镇全年无住宅新增，排名前三的为南朗、坦洲、东区，共计新增 3625 套，占全市的 44%。

④、住宅市场新增面积分布

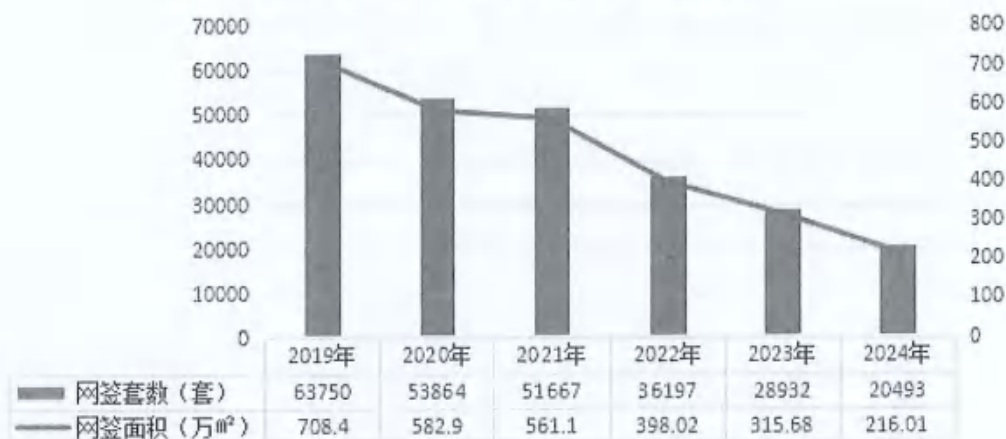
2024 年中山市住宅新增各面积段占比中，100 - 120 m^2 面积段产品新增最多，占比 37%，其次 60 - 90 m^2 产品占比 27%，市场仍然以刚需首改产品为主。

（4）一手市场住宅网签成交情况

①、一手住宅市场成交规模

2024 年中山市住宅成交 20493 套，同比下降 29.17%，成交面积 216.01 万 m^2 ，同比下降 31.57%。跟踪 2019 年到 2024 年的网签成交数据可以看出，网签情况呈逐年递降态势，甚至已低于 2017 年的谷底情况。

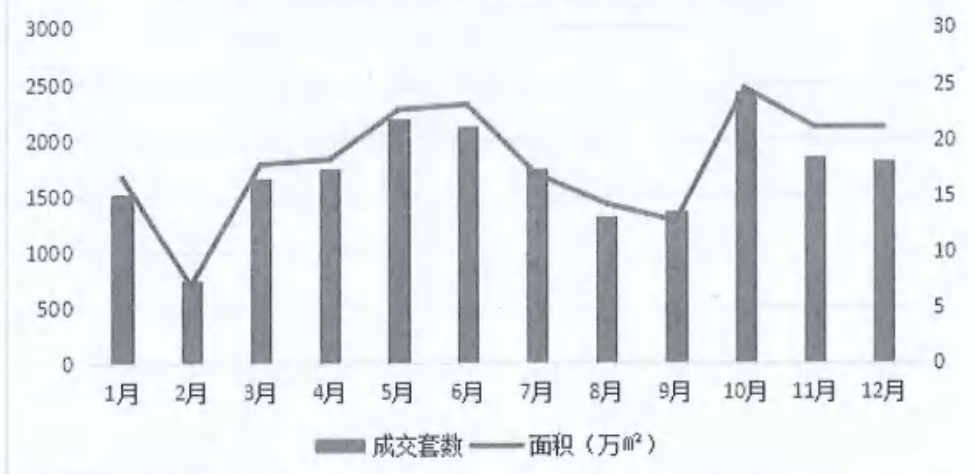
2014年-2024年住宅网签套数及面积



②、一手住宅成交月度情况

2024年中山市住宅商品房市场成交量呈现出阶段性变化态势。受春节长假影响，2月份为全年最低点，仅成交745套，约7万 m^2 ；3月开始在多项利好政策协同发力以及刚需与改善需求前期积压的双重作用下，市场成交显著回升，呈现平稳增长的良好态势。但6月过后，尽管政策及金融环境进一步放宽，但消费者信心不住，大多仍持观望态度，市场活跃度环比出现下滑，新增购房需求动力不足。下半年在传统旺季10月，房企优惠力度加大，10月达到全年最高成交量2436套，年末市场表现相对平淡，整体成交活跃度有所波动。

2024年住宅房地产成交套数及面积情况



③、住宅市场成交区域分布

从区域来看，往年成交热门地区仍旧凭借优质的资源和较为完善的配套，依然受到市场青睐；而非热点片区由于配套设施不完善、产业支撑不足等原因，去货难

度较大，开盘及加推的去化率普遍偏低，与核心区域的差距进一步拉大。

像临近珠海、澳门的坦洲镇，凭借位置和价格优势，整年成交 2913 套排名第一，而中山市经济产业发展较好的火炬开发区成交 2305 套排名第二，凭借深中通道和粤港澳大湾区的政策导向优势，近年发展势头最猛的马鞍岛成交也有 2266 套排名第三。其余排名靠前就是以往基建配套相对完善的区域，比如东区成交 1918 套，西区成交 1608 套，小榄成交 1507 套，三乡成交 1274 套。

④、一手住宅库存情况

今年成交全市成交均价为 1.25 万/m²，相较 2023 年也有小幅下跌。其中马鞍岛上备案均价在 2.0 万/m²，居全市之首，紧随其后就是东区 1.7 万/m²，石岐区 1.6 万/m²。根据调查阜沙镇为中山市最低备案价 0.61 万/m²。

⑤、一手住宅库存情况

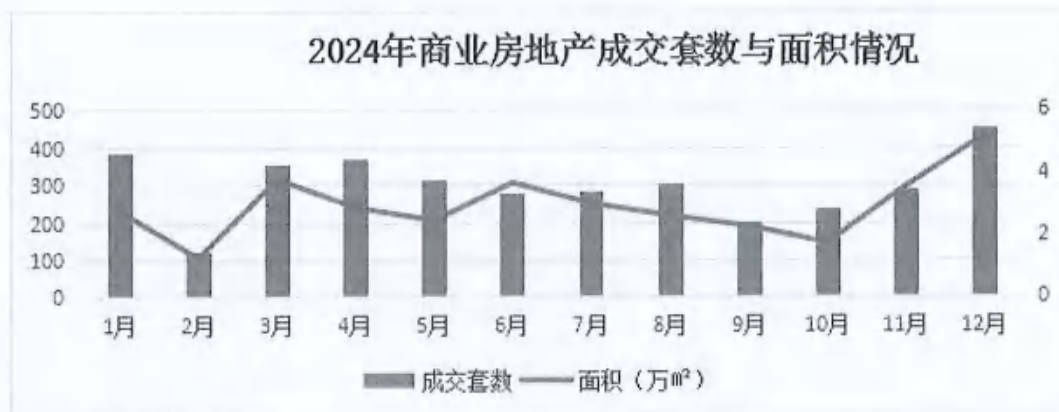
截止 2024 年 12 月 31 日，全市住宅去化时间仍处高位，全年各月份均超 30 个月，库存压力持续较大，全市新房住宅去化周期先升后降，受政策利好，10 月去化时间跌至年内低位，为 31.4 个月。

（5）一手市场商业市场分析

从新增数据来看，商业房地产新增 3278 套，同比上升了 30.78%，新增面积 32.25 万 m²，同比下降了 18.33%。从 2024 年全年月度商业新增走势来看，由于全年供应较少缘故，整体起伏波动较大，商业新增集中在 1 月、5 月、7 月和 8 月。

从成交数据来看，商业地产需求下降明显。2024 年商业成交 3602 套，月均成交仅 300 套，网签面积为 11.89 万 m²，同比下降 46.6%，除春节与年底的特殊时期，市场相对平稳，保持着低位运行的状态。从月度走势来看，2 月份为全年最低点，仅成交 123 套，随后走势较为平稳略有起伏，12 月迎来高峰，成交 453 套。从区域上看 2024 年中山商办市场热度集中与马鞍岛、港口与南头，分别对应网签套数最多的万科深业湾中新城、海雅缤纷城与中海世纪荟，仅这三个项目便占据中山商办市场成交量的 53%。

由于经济增长放缓，企业扩张意愿降低，对商业办公空间和商铺的需求减少；同时电商的持续冲击，传统商业形态面临挑战，投资者对商业地产的投资信心不足。商业市场与住宅市场一样均处于整体下行期。



(6) 结论与展望

2024 年中山市住宅及商业房地产市场整体呈现供下降、需下滑的态势，网签面积迎来近 10 年来的最低点，深中通道的开通也未能进一步提振东部组团的房市，市场信心有待进一步恢复。因库存积压和土拍规模下降，2024 年新盘入市减少，以去库存为主。城市核心区域成交量相对稳定，外围区域则持续低迷，区域分化态势明显。政策方面的积极调整为市场注入了活力，刺激了购房消费，加大了金融支持力度。

展望 2025 年，预计政策方向将继续以稳定市场为主，2025 年有望在 2024 年筑底的基础上，随着政策效果的持续积累以及市场信心的缓慢恢复，市场态势或有所缓和。

五、价值时点

依据《中山市神湾镇投资促进和国有资产事务中心资产及其他评估服务定点采购合同》，本次评估的价值时点确定为项目委托之日，即 2025 年 6 月 17 日。

六、价值类型

(一) 价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

(二) 价值定义

市场价值是指咨询对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在咨询时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、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方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方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，也不因注册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。

2、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，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、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。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，遵循了价值时点原则。

4、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，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。

5、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。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

八、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》修正案（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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，2021年4月21日修订版）

5、《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 55 号，1990 年 5 月 19 日起施行）

6、《城市房地产抵押管理办法》（1997 年 5 月 9 日建设部令第 56 号发布，根据 2001 年 8 月 15 日建设部令第 98 号、2021 年 3 月 30 日住房和城乡建设部令第 52 号修改）

7、《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）

（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》

（三）估价委托方及相关单位提供的有关资料

- 1、估价委托方提供的《不动产权证书》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》及中山市的建筑工程造价信息

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行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/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和收益法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
--------	--------	------------	------

比较法	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象规划用途为商业服务，所在区域与估价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取采用收益法进行估价	选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

2、本次选用估价方法定义及基本公式

(1) 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法

根据我公司估价人员市场调查结果及收集的相关资料、信息，目前区域内以长期持续收益为目的的商业房地产较多，且其发展前景看好，未来租金收益稳中有升。另外，考虑到收益期内，后期建筑物折旧越来越多，租金持续上涨空间有限，本次估价采用前 n1 年净收益按一定比率递增，n1 年后（即：收益年限-递增年期）净收益保持不变的“全剩余寿命模式”收益法进行估价。

选用公式如下：

$$V=a/(r-g) \times [1-((1+g)/(1+r))^{n1}]+(a(1+g)^{(n1-1)})/(r(1+r)^{n1}) \times [1-1/((1+r)^{n2})]$$

其中：

V：收益价值； a：第一年年纯收益；
r：报酬率； g：收益年递增比率；
n1：收益递增年期； n2：收益递增期外剩余使用年期

3、估价技术路线

- (1) 运用比较法和收益法求取估价对象价值；
- (2) 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行算术平均数，确定估价对象房地产价值。
- (3) 将估价对象房地产价值扣除法定优先受偿款，求取估价对象市场价值。

十、估价结果

根据估价委托方所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2025 年 6 月 17 日的市场价值为 **RMB9232.47 万元**，大写人民币玖仟贰佰叁拾贰万肆仟柒佰元整。

房地产市场价格评估结果明细表

序号	估价对象			评估单价 (元/m²)	市场价值 (万元)
	名称	土地面积 (m²)	建筑面积 (m²)		
1	中山市神湾镇外沙村外沙工业大道 28 号繁花里花园 19 幢一项商业服务房地产	5521.01	17097.17	5400	9232.47
合 计		5521.01	17097.17	——	9232.47

特别提示：1、本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所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。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
冯智涛	4420150176	冯智涛	2025 年 6 月 19 日
区嘉成	4420190311	区嘉成	2025 年 6 月 19 日

十二、实地查勘期

二〇二五年六月十七日

十三、估价作业期

二〇二五年六月十七日至二〇二五年六月十九日止。

附 件

- 一、估价对象位置图及相关照片
- 二、估价对象权属证明复印件
- 三、房地产评估机构《营业执照》及《备案证书》复印件
- 四、注册房地产估价师估价资格证书复印件

中山市神湾镇外沙村外沙工业大道 28 号繁花里花园 19 幢



外景



外景



商业区门牌



一层



一层



一层



一层



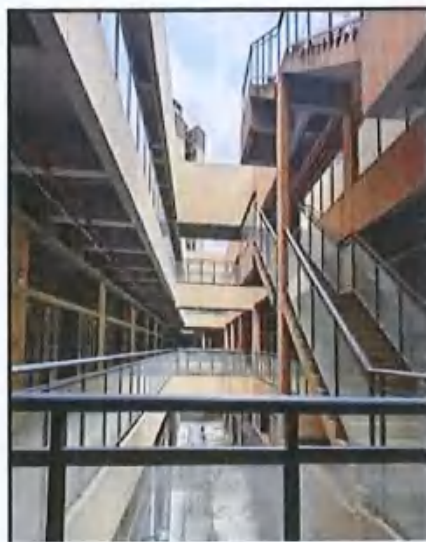
一层



楼梯



二层



二层



二层



二层



三层



三层



三层



三层阳台景观



四层



四层



车库入口



负一层车库内景



电梯

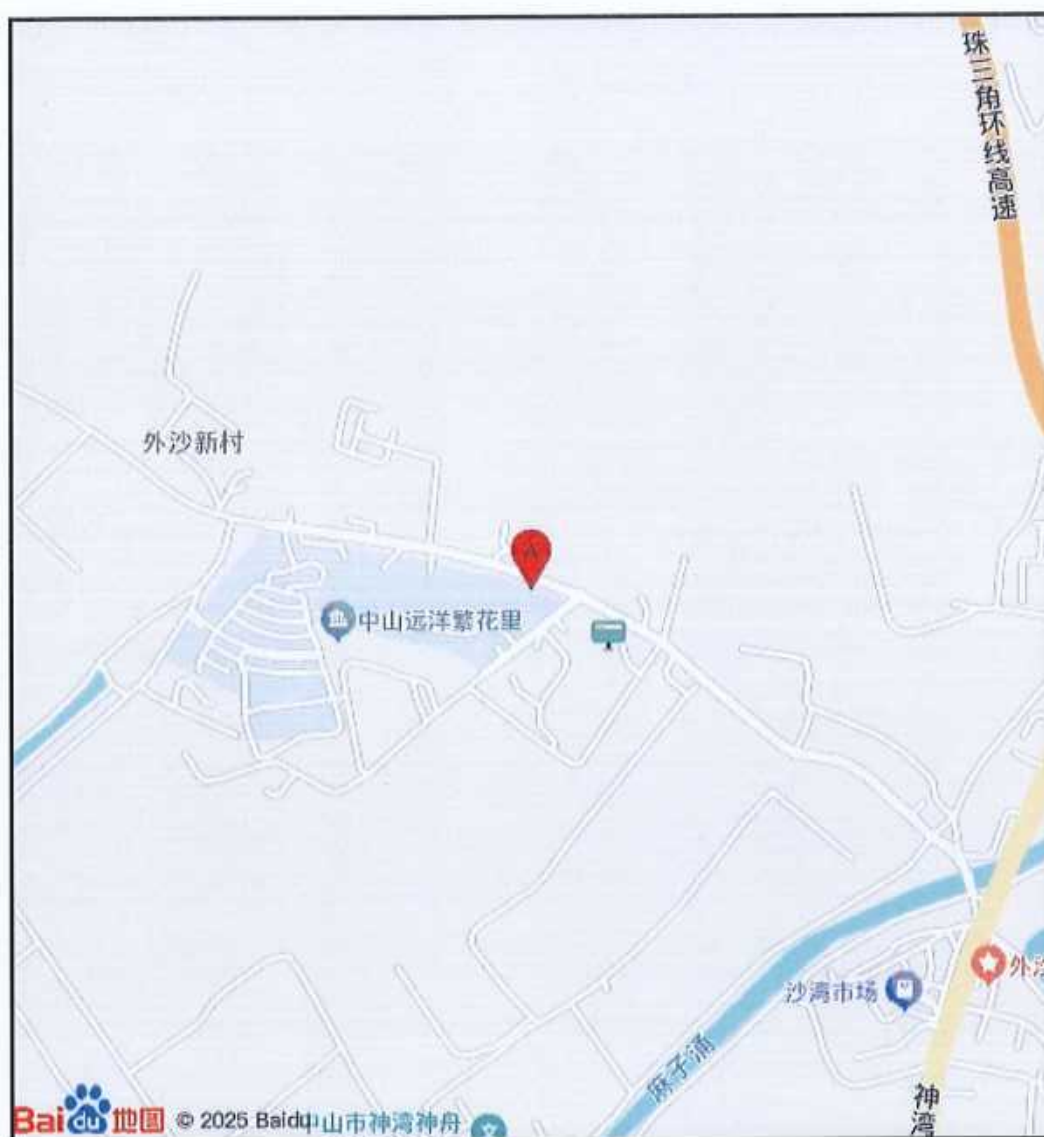


周边路况



周边路况

估价对象位置示意图



根据《中华人民共和国民法典》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。



2024年12月23日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NQ D44622241193

D44622241193



权利人	中山市神湾镇国有资产事务中心	
共有情况	单独所有	
坐落	中山市神湾镇外沙村外沙工业大道28号繁花里花园19幢	
不动产单元号	442000 117204 GB00985 F00260001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地：出让/房屋：市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/商业服务	
面积	土地：5521.01m²/房屋：17097.17m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2011-12-26 起 2081-12-25 止	
权利其他状况	分摊土地面积：5521.01m² 专有建筑面积：17097.17m² 房屋所有权取得方式：公建配套移交	

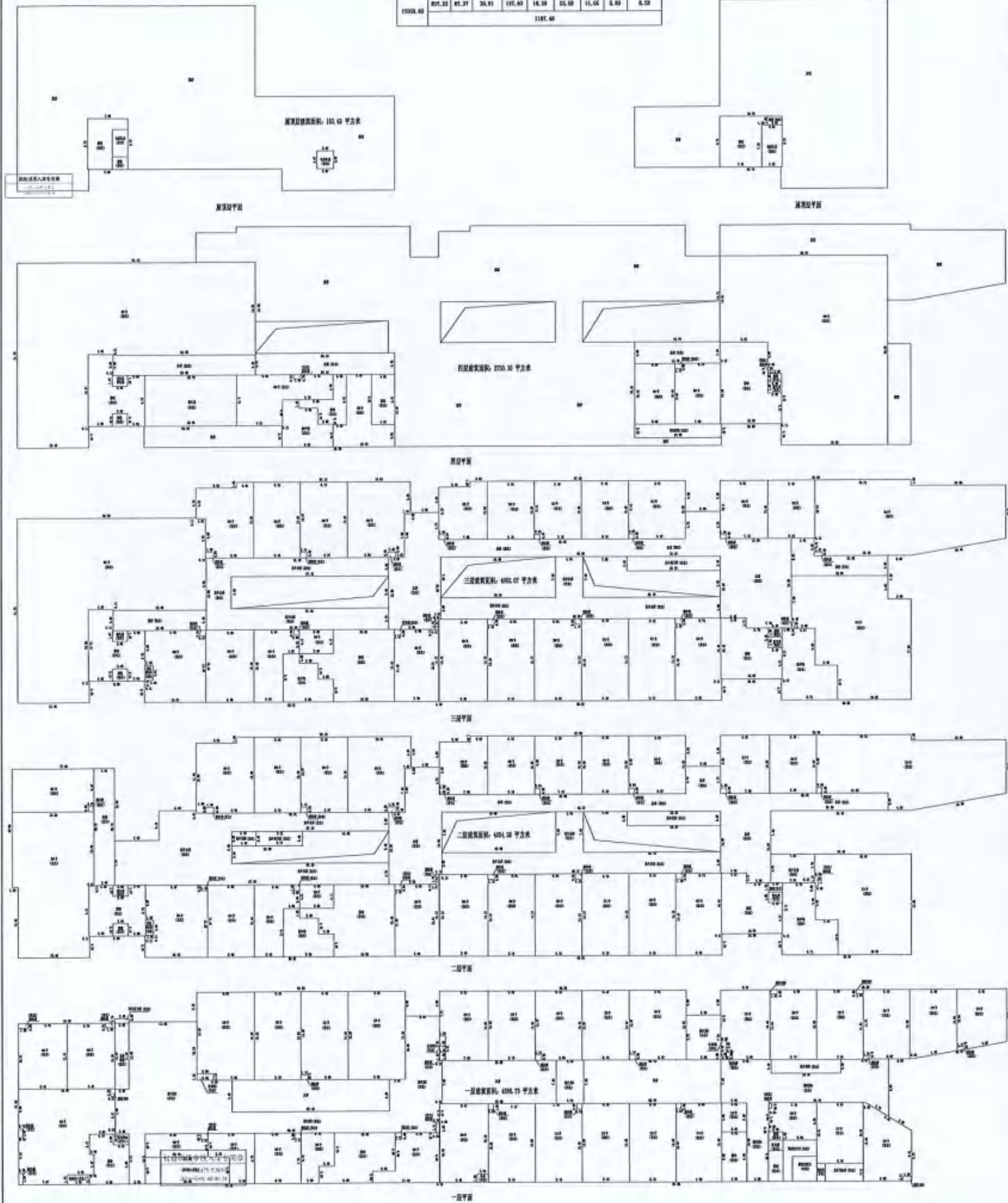
权利人证件类型：其他
权利人证件号码：12442000MB2D5272XQ
公建配套设施：房屋规划用途：商业，架空，配套设施

房产分户图

单位: mm

房地代码		结构	钢筋混凝土结构	建筑面积	17081.17
幢号	11幢	层数	4	分摊建筑面积	/
户号	11幢	所在层数	1-4	专有建筑面积	17081.17
规划编号	23030201107150-0001			公摊面积	15908.88
房屋用途	中山市神湾镇东升村东升工业大道28号富茂里项目11幢			其他	13187.48

分摊建筑面积明细						
单元	其他					
	架空层	公共站	共用设施	配电室	消防控制室	其他名称
15008.88	207.33	87.37	204.81	117.43	18.38	25.69
						11.05
						5.83
						5.53
						1187.48





营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91440300192381740H

名称 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 路晓红

成立日期 1995年09月29日

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后角的企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2022年01月29日

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200029

企业名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300192381740H

法定代表人：骆晓红

注册地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

有效期：至 2027年02月02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02月02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. 00298450

姓名 / Full name

冯智涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

442000198512282591

注册号 / Registration No.

4420150176

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司中山分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-06-17

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称、执行房地产估价业务、有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00225166

姓名 / Full name

区露威

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

442000199010025733

注册号 / Registration No.

4420190311

执业机构 / Employer

深圳市国骏房地产土地资产评估有限公司中山分公司

有效期至 / Date of expiry

2025-09-27

持证人签名 / Bearer's signature

