

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444170014202600003
合同编号:	(思远估合字) (2025) 第C12314号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	粤思远评字第2025C12314号
报告名称:	中山市三乡镇城市更新和建设服务中心 拟拆除建(构)筑物涉及的位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块(粤(2023)中山市不动产权第0452281号)的地上建(构)筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值资产评估报告
评估结论:	建(构)筑物的拆除费用合计为¥69,141元,拆除后的可回收废料残余价值合计¥93,897元
评估报告日:	2026年01月04日
评估机构名称:	广东思远土地房地产评估咨询有限公司
签名人员:	唐春林 (资产评估师) 正式会员 编号: 62070014 谢锦昌 (资产评估师) 正式会员 编号: 44190094
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年01月04日

ICP备案号 [京ICP备2020034749号](#)

中山市三乡镇城市更新和建设服务中心  
拟拆除建（构）筑物涉及的位于中山市三乡镇茅湾村工改  
范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第0452281号）  
的地上建（构）筑物拆除费用及拆除后的  
可回收废料残余价值  
**资产评估报告**

报告文号：粤思远评字第 2025C12314 号

（共1册，第1册）

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

二〇二六年一月四日

# 目 录

资产评估报告声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	8
一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人 .....	8
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
九、评估假设 .....	19
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	23
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	24
十三、资产评估报告日 .....	26
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	26
资产评估报告附件 .....	27

## 资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实

性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 资产评估报告摘要

广东思远土地房地产评估咨询有限公司接受中山市三乡镇城市更新和建设服务中心的委托，根据国家有关资产评估法律、行政法规的规定和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对委托人拟拆除建（构）筑物涉及的位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）的地上建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值进行评估。

提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事人的责任。我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，现将资产评估情况摘要如下：

一、委托人：中山市三乡镇城市更新和建设服务中心

二、产权持有单位：中山市三乡镇城市更新和建设服务中心

三、评估基准日：2025 年 12 月 23 日

四、评估目的

根据委托人提供的《三乡镇城市更新和建设服务中心文件呈批表》、《关于审议珠海市粮食储备有限公司土地及地上建构筑物处置方案的请示》及《关于〈关于征求接收并处置珠海市粮食储备有限公司土地及地上建构筑物处置方案意见的函〉的回复意见》，中山市三乡镇城市更新和建设服务中心拟对位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块的地上建（构）筑物进行拆除处置。

本次评估对上述经济行为所涉及的建（构）筑物拆除费用及拆除

后的可回收废料残余价值进行评估，为委托人拆除建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值提供价值参考意见。

## 五、评估对象和评估范围

评估对象为位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）的地上建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值。

评估范围为中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）的 5 幢地上建（构）筑物，红线范围内建筑面积合计为 3457.07 平方米，详见《资产评估申报表》。

**六、价值类型：**综合考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估建（构）筑物拆除费用价值类型为市场价值，拆除后可回收废料价值类型为残余价值。

## 七、评估过程及方法

本公司资产评估专业人员对列入评估范围的资产实施了实地察看与核对，并进行了必要的市场调查，履行了必要的评估程序，结合本次评估目的及评估对象实际情况，本次评估，采用成本法、市场法进行评估。

## 八、评估结论

本次评估，经过实施必要的评估程序，在本报告所述评估目的、评估假设与限制条件下，确定在评估基准日 2025 年 12 月 23 日，中山市三乡镇城市更新和建设服务中心位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）的地上建（构）筑物的拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值评估结论如下：

### 1. 建（构）筑物的拆除费用

建（构）筑物的拆除费用合计为 ¥69,141 元，大写：人民币陆万玖仟壹佰肆拾壹元整。

### 2. 拆除后的可回收废料残余价值

拆除后的可回收废料残余价值合计 ¥93,897 元，大写人民币玖万叁仟捌佰玖拾柒元整。

详见《评估结果一览表》及后附《资产评估结果明细表》。

### 评估结果一览表

委托人：中山市三乡镇城市更新和建设服务中心

币种：人民币/元

序号	项目	单位	金额	备注
一	建（构）筑物的拆除费用	元	69,141	包含建（构）筑物、附着物的拆除费用，不考虑混凝土砖渣清运费
二	拆除后的可回收废料残余价值	元	93,897	包含建（构）筑物的可回收废钢及混凝土砖渣

#### （一）评估结论成立的条件

1. 本评估结论是根据本报告估价原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在本报告估价原则、依据、假设存在的条件下成立；
2. 本评估结论仅为本评估目的服务；
3. 本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

#### （二）评估结论相关说明

1. 评估对象的相关资料由委托人提供，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，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 据《不动产权证书》（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号），评估对象原产权持有单位为珠海市粮食储备有限公司；根据委托人提供的《国有土地使用权收回协议》（中土储收字[2025]第 66 号）记载，珠海市粮食储备有限公司放弃地上附着物处置权利，无偿交由中山市三乡镇人民政府处置；根据委托人介绍，中山市三乡镇城市更新和建设服务中心为中山市三乡镇人民政府下属单位。

综上所述，本次评估对象产权持有单位为中山市三乡镇城市更新和建设服务中心。我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，不对其权属状况作任何保证。

3. 本评估结论仅为委托人拆除建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值提供价值参考意见，不作其它用途。

4. 本次评估，拆除费用已考虑拆除、破碎、块体吊运、就近清理、堆放等费用，以上费用包含增值税；可回收废料的价值为拆除后可回收物料的含增值税回收价值，其整理、装车、运输等费用由回收企业承担。

5. 本次评估未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需要支付各种交易服务费等开支。

6. 本次评估仅为委托人拆除建（构）筑物残余价值提供价值参考意见，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

7. 受客观原因限制，资产评估专业人员无法对委估资产进行专业的称重及体积计量，本次评估涉及的可回收金属材料重量及混凝土砖渣体积为资产评估专业人员根据类似工程概算指标及结合现场实际

结构等情况估算所得，可能与实际称重、测量数据存在误差，如实际重量、体积数据与估算数据不一致，评估总价以实际重量、体积数据为准进行调整。

8. 资产评估专业人员在现场勘查时，仅对评估对象进行一般性的察看，对评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，委托人及相关当事人在委托评估时未作特别说明，在资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

9. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日后重大事项”。

**九、资产评估报告有效期：**本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，本评估结论的有效期为自评估基准日起一年（自 2025 年 12 月 23 日起，至 2026 年 12 月 22 日止）。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

**十、资产评估报告日：**资产评估报告日通常为评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2026 年 1 月 4 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读本资产评估报告书全文。

## 资产评估报告正文

中山市三乡镇城市更新和建设服务中心：

广东思远土地房地产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、市场法作为评估方法，按照必要的评估程序，对贵单位拟拆除建（构）筑物涉及的位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）的地上建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值进行评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人

企业名称：中山市三乡镇城市更新和建设服务中心

统一社会信用代码：12442000G19173573P

机构类型：事业单位

住所：中山市三乡镇振华路 4 号三乡镇人民政府第二办公区四楼

法定代表人：容伟民

#### （二）产权持有单位

产权持有单位为中山市三乡镇城市更新和建设服务中心，详见

“（一）委托人”。

#### （三）委托人与产权持有单位关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

#### （四）其他评估报告使用人

其他资产评估报告使用人包括资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。本次其他报告使用人为本次经济行为所涉及的相关管理部门。

## 二、评估目的

根据委托人提供的《三乡镇城市更新和建设服务中心文件呈批表》、《关于审议珠海市粮食储备有限公司土地及地上建构筑物处置方案的请示》及《关于〈关于征求接收并处置珠海市粮食储备有限公司土地及地上建构筑物处置方案意见的函〉的回复意见》，中山市三乡镇城市更新和建设服务中心拟对位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块的地上建（构）筑物进行拆除处置。

本次评估对上述经济行为所涉及的建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值进行评估，为委托人拆除建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）的地上建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值。

评估范围为中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）的 5 幢地上建（构）筑物，红线范围内建筑面积合计为 3457.07 平方米，详见《资产评估申报表》。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致；本次评估没有引用相关机构出具的报告结论涉及的资产。

### （一）委估资产实物状况

于评估基准日，委估资产建筑主体尚未进行拆除，经资产评估专业人员现场勘查，厂房门窗均已拆除处置；建（构）筑物整体保养情况一般。

受客观原因限制，资产评估专业人员无法对委估资产进行专业的称重及体积计量，本次评估涉及的可回收金属材料重量及混凝土砖渣体积为资产评估专业人员估算所得，可能与实际称重、测量数据存在误差，如实际重量、体积数据与估算数据不一致，评估总价以实际重量、体积数据为准进行调整。

根据委托人提供《资产评估申报表》及介绍，评估对象于评估基准日的具体情况如下表：

序号	项目地址	项目名称	规格与描述	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	中山市三乡镇茅湾村	1 幢	檩条：双 30 角钢点焊连接，每条长约 32m，共 10 条 彩钢板（外飘）：厚 0.45mm	109.92
2		2 幢	桁架：40 角钢，跨度 40m，长 180m，共 13 个 檩条：双 30 角钢点焊连接，每条长约 50m，共 25 条；每条长约 40m，共 25 条 彩钢板：厚 0.45mm 钢筋混凝土立柱：0.4m×0.4m×5m，共 18 根 0.4m×0.5m×5m，共 26 根 0.4m×0.5m×5m，共 9 根 钢筋混凝土上梁：0.4m×0.6m×50m，共 1 条	637.26
3		3 幢	桁架：跨度 40m，3 根 50 钢管（长约 44m），3 倍 25 钢管（总长约 120m），共 11 个 檩条：双 30 角钢点焊连接，每条长约 50m，共 50 条	1012.93
4		4 幢	彩钢板：厚 0.45mm 钢筋混凝土立柱：0.4m×0.4m×5m，共 26 根 钢筋混凝土上梁：0.4m×0.6m×54m，共 2 条	994.4
5		5 幢	桁架：跨度 40m，3 根 50 钢管（长约 44m），3 倍 25 钢管（总长约 120m），共 14 个 檩条：双 30 角钢点焊连接，长约 40m，共 50 条 彩钢板：厚 0.45mm 钢筋混凝土立柱：0.4m×0.4m×5m，共 22 根	702.56

序号	项目地址	项目名称	规格与描述	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
			0.4m×0.5m×5m, 共 8 根 钢筋混凝土上梁: 0.4m×0.6m×47m, 共 1 条	

## （二）委估资产权属状况

据《不动产权证书》（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号），评估对象原产权持有单位为珠海市粮食储备有限公司；根据委托人提供的《国有土地使用权收回协议》（中土储收字[2025]第 66 号）记载，珠海市粮食储备有限公司放弃地上附着物处置权利，无偿交由中山市三乡镇人民政府处置；根据委托人介绍，中山市三乡镇城市更新和建设服务中心为中山市三乡镇人民政府下属单位。

综上所述，本次评估对象产权持有单位为中山市三乡镇城市更新和建设服务中心。我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，不对其权属状况作任何保证。

## 四、价值类型

综合考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估的价值类型为综合考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估建（构）筑物拆除费用价值类型为市场价值，拆除后可回收废料价值类型为残余价值。

## 五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为 2025 年 12 月 23 日。

（二）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为基准日有效的价格

标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

- 1、《三乡镇城市更新和建设服务中心文件呈批表》（复印件）；
- 2、《关于审议珠海市粮食储备有限公司土地及地上建构筑物处置方案的请示》（复印件）；
- 3、《关于〈关于征求接收并处置珠海市粮食储备有限公司土地及地上建构筑物处置方案意见的函〉的回复意见》（复印件）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号，自 1991 年 11 月 16 日起施行）；
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36 号，自 1992 年 07 月 18 日起施行）；
5. 《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发〔2001〕102 号，2001 年）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，自 2002 年 01 月 01 日起施行）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 378 号，2003 年）；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院 国资委令第 12 号，2005 年）；

9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院 国资委 财政部令第 32 号，2016 年）。

10. 其它相关的法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

10. 《资产评估估值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

12. 《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31 号）；

13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）。

#### （四）权属依据

1、《国有土地使用权收回协议》（中土储收字〔2025〕第 66 号）  
（复印件）；

2、《不动产权证》（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）  
（复印件）。

#### （五）取价依据及其他

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 资产评估专业人员尽职调查、现场勘察收集记录的资料；
3. 资产评估专业人员从各网站、书刊收集的相关价信息资料；
4. 其他与本次资产评估有关的资料。

#### （六）委托人提供的其它资料

1. 《资产评估申报表》；
2. 《资产评估委托合同》（（思远估合字）〔2025〕第 C12314 号）；
3. 《委托人（产权持有单位）承诺函》；
4. 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
5. 委托人统一社会信用代码证书（复印件）；
6. 其他与本次资产评估有关的资料。

## 七、评估方法

### （一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、收益法与成本法。

#### 1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直

接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

## 2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

## 3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产行业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- （1）被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

### （二）评估方法的选取

根据委托，本项目为委托人拟拆除建（构）筑物涉及的中山市三乡镇城市更新和建设服务中心位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（中府国用（出）字第 0408 号）的地上建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值进行评估。

#### 1. 拆除费用评估方法的选取

地上建筑物及设备拆除费用评估，参照《广东省建设工程计价依据》、《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额（2012年）》，由于能够获取到地上建（构）筑物拆除过程中的相关材料成本、人工成本等资料信息，因此采用成本法作为评估对象地上建（构）筑物拆除费用的评估方法。

拆除费用为拆除过程中的人工、材料、机械台班等费用的合计，资产评估专业人员无法预测其未来可能产生的预期收益，不宜采用收益法；由于难以在市场上获取与评估对象类似工程的拆除费用，故也不采用市场法进行评估。

综上分析，本次采取成本法对评估对象的拆除费用进行评估。

## 2. 可回收利用的材料回收价值评估方法的选取

纳入本次评估范围内的可回收废料主要为废旧金属和混凝土砖渣。由于废旧金属、混凝土砖渣等回收交易市场发育较成熟，市场交易较活跃，资产评估专业人员能够依据在废旧物资市场调查到可回收废料的回收价格进行评估，可比性较强，故本次评估可回收废料的残余价值采用市场法。

废旧金属、混凝土砖渣回收价值为拆零变现价值，非整体资产，无法直接带来预期收益，故不采用收益法进行评估；废旧金属、混凝土砖渣不满足资产持续使用的假设前提，故也不采用成本法。

综上分析，本次采取市场法对评估对象的残余价值进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）评估实施的主要程序

评估工作自 2025 年 10 月 21 日开始至 2026 年 1 月 4 日结束，分

四个阶段进行：

### 1. 组织、承接阶段

#### (1) 明确业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等评估业务基本事项。

#### (2) 签订业务委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估业务委托合同。

#### (3) 编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估专业人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### 1. 实施阶段

### (1) 现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场调查，调查手段包括询问、访谈、核对、勘查等，了解评估对象状况，关注评估对象法律权属。

### (2) 收集整理、核实验证评估资料

通过与委托人、产权持有单位沟通，对评估对象资料进行了解，要求委托人、产权持有单位及其他相关当事人提供涉及评估对象和评估范围的必要资料，指导产权持有单位填报《资产评估申报表》，同时通过各媒体网站等主动收集资产评估业务需要的其他资料。通过收集相关资料来了解产权持有单位委估资产状况，并对委托人及其他相关当事人提供的资料进行核查验证，通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式确信资料来源的可靠性。最后，要求委托人、产权持有单位及其他相关当事人对其提供的资产评估申报表及其他重要资料进行确认。

### (3) 评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，根据评估基本原理和规范要选取恰当的评估方法，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

### (4) 编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构

内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、产权持有单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人正确使用评估结论。

## （二）评估方法运用实施过程

1. 对于本项目的拆除费用，本次评估采用成本法；资产评估专业人员根据《广东省建设工程计价依据》、《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额》等定额依据，对各类房屋建（构）筑物拆除过程中的人工、材料及机械台班费用进行计算，确定拆除工程的成本费用，同时考虑拆除工程的二类费用，进而确定评估值。

2. 对于本项目的可回收废料残余价值，本次评估采用市场法；纳入本次评估范围内的可回收废料等可直接在废旧物资市场上变卖；资产评估专业人员根据行业数据对各类房屋建（构）筑物的可回收废料的重量进行预估，并通过废旧物资市场调查确定可回收废料的回收单价，由此计算出可回收废料的回收价格，进而确定评估值。

## 九、评估假设

### （一）一般性假设

1. 评估结论中的残余价值是评估对象在评估基准日在公开的市场中最可能达到的客观合理价值或价格。

2. 评估对象是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会与时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 假设本次委托人拆除中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）的地上建（构）筑物的行为

合法，可实现。

4. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象将拆除，其可回收废料被回收再利用。

### （二）评估对象于评估基准日状态假设

1. 假设评估对象的购置、取得、拆除过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设纳入评估范围的报废物资于评估基准日可回收变现。

3. 假设评估对象均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

### （三）评估限制条件

1. 本报告书中所依据的由委托人提供的法律文件、技术资料等评估相关资料，我们未向有关部门核实，其真实性由委托方负责，我们亦不承担与评估对象产权有关的任何法律事宜。

2. 我们对评估对象有形资产只对其可见实体外表进行视察，我们未对评估对象的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

3. 受客观条件限制，资产评估专业人员无法对委估资产进行专业的称重机体积测量，本次评估涉及的可回收金属材料重量等为资产评估专业人员估算所得，可能与实际称重、测量数据存在误差，如实际重量、体积等数据与估算数据不一致，评估总价以实际重量、体积数据为准进行调整。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

本次评估，经过实施必要的评估程序，在本报告所述评估目的、

评估假设与限制条件下，确定在评估基准日 2025 年 12 月 23 日，中山市三乡镇城市更新和建设服务中心位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）的地上建（构）筑物的拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值评估结论如下：

### 1. 建（构）筑物的拆除费用

建（构）筑物的拆除费用合计为 ¥69,141 元，大写：人民币陆万玖仟壹佰肆拾壹元整。

### 2. 拆除后的可回收废料残余价值

拆除后的可回收废料残余价值合计 ¥93,897 元，大写人民币玖万叁仟捌佰玖拾柒元整。

详见《评估结果一览表》及后附《资产评估结果明细表》。

## 评估结果一览表

委托人：中山市三乡镇城市更新和建设服务中心

币种：人民币/元

序号	项目	单位	金额	备注
一	建（构）筑物的拆除费用	元	69,141	包含建（构）筑物、附着物的拆除费用，不考虑混凝土砖渣清运费
二	拆除后的可回收废料残余价值	元	93,897	包含建（构）筑物的可回收废钢及混凝土砖渣

### （二）评估结论成立的条件

1. 本评估结论是根据本报告估价原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在本报告估价原则、依据、假设存在的条件下成立；

2. 本评估结论仅为本评估目的服务；

3. 本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

### （三）评估结论相关说明

1. 评估对象的相关资料由委托人提供，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，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 据《不动产权证书》（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号），评估对象原产权持有单位为珠海市粮食储备有限公司；根据委托人提供的《国有土地使用权收回协议》（中土储收字[2025]第 66 号）记载，珠海市粮食储备有限公司放弃地上附着物处置权利，无偿交由中山市三乡镇人民政府处置；根据委托人介绍，中山市三乡镇城市更新和建设服务中心为中山市三乡镇人民政府下属单位。

综上所述，本次评估对象产权持有单位为中山市三乡镇城市更新和建设服务中心。我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，不对其权属状况作任何保证。

3. 本评估结论仅为委托人拆除建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值提供价值参考意见，不作其它用途。

4. 本次评估，拆除费用已考虑拆除、破碎、块体吊运、就近清理、堆放等费用，以上费用包含增值税；可回收废料的价值为拆除后可回收物料的含增值税回收价值，其整理、装车、运输等费用由回收企业承担。

5. 本次评估未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需要支付各种交易服务费等开支。

6. 本次评估仅为委托人拆除建（构）筑物残余价值提供价值参考意见，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认

为是对评估对象可实现价格的保证。

7. 受客观原因限制，资产评估专业人员无法对委估资产进行专业的称重及体积计量，本次评估涉及的可回收金属材料重量及混凝土砖渣体积为资产评估专业人员根据类似工程概算指标及结合现场实际结构等情况估算所得，可能与实际称重、测量数据存在误差，如实际重量、体积数据与估算数据不一致，评估总价以实际重量、体积数据为准进行调整。

8. 资产评估专业人员在现场勘查时，仅对评估对象进行一般性的察看，对评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，委托人及相关当事人在委托评估时未作特别说明，在资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

9. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日后重大事项”。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于以下事项)，提示资产评估报告使用人应对以下特别事项予以关注：

(一) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的公允价值，没有考虑特殊的交易可能追加付出的价格等对评估结果的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）对企业存在的可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任，即本次评估未考虑委估资产或有存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素以及可能存在的抵押、担保等他项权利对其评估结果的影响。

（三）本公司对委托人提供的相关资料进行独立审查，但不对上述资料的真实性负责。本评估结果建立在委托人所提供之文件资料真实、准确、完整的基础上。

#### （四）重大期后事项

1. 在评估师所知范围内，未发现发生于评估基准日后至本资产评估报告提交日期之前需披露的重大期后事项。

2. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

3. 在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方、及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本报告的分析与结论是根据以上所述原则、依据、评估假设与限制条件、方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

（二）本资产评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

（三）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）我们已对资产评估报告中的评估范围内涉及的资产进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

#### （五）资产评估报告的使用范围

我们所出具的评估报告及所披露的评估结论仅限于评估报告中载明的评估目的和用途，仅在评估结论使用有效期限内供委托人及本报告约定的其他评估报告使用者使用，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及资产评估行业协会审查使用，任何其他得到评估报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和注册资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（六）遵守相关法律法规和遵循公认资产评估方法，对评估基准日特定目的下评估对象的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事方的责任。

（七）本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供

价值参考依据，本评估结论的有效期为自评估基准日起一年（自 2025 年 12 月 23 日起，至 2026 年 12 月 22 日止）。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日通常为评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2026 年 1 月 4 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

	姓名	
资产评估师	唐春林	
		
资产评估师	谢锦昌	



广东思远土地房地产评估咨询有限公司

二〇二六年一月四日

## 资产评估报告附件

- (一) 资产评估结果明细表；
- (二) 资产评估师承诺函；
- (三) 《资产评估说明》；
- (四) 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》（复印件）；
- (五) 《资产评估申报表》（复印件）；
- (六) 《资产评估委托合同》（（思远估合字）〔2025〕第 C12314 号（复印件））；
- (七) 《委托人（产权持有单位）承诺函》（复印件）；
- (八) 《不动产权证》（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）（复印件）；
- (九) 《国有土地使用权收回协议》（中土储收字〔2025〕第 66 号）（复印件）；
- (十) 《三乡镇城市更新和建设服务中心文件呈批表》（复印件）；
- (十一) 《关于审议珠海市粮食储备有限公司土地及地上建构建筑物处置方案的请示》（复印件）；
- (十二) 《关于〈关于征求接收并处置珠海市粮食储备有限公司土地及地上建构建筑物处置方案意见的函〉的回复意见》（复印件）；
- (十三) 委托人统一社会信用代码证书（复印件）；
- (十四) 评估对象及其所涉及资产部分勘查照片；
- (十五) 资产评估机构的营业执照副本（复印件）；
- (十六) 资产评估机构的登记备案公告（复印件）；
- (十七) 签名资产评估专业人员的执业会员证书（复印件）；

## 资产评估结果明细表

### 一、可回收利用的资产残余价值

#### (一) 废钢

序号	房屋名称	红线内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	项目名称	规格	单位	总数量	总重量 (kg)	回收单价 (元/kg)	回收总价 (元)	红线内建筑面积分摊回收总价 (元)
1	1幢	109.92	檩条	双30角钢点焊连接, 每条长约32m, 共10条	m	320	373	1.9	709	346
			屋顶	彩钢板, 厚0.45mm	m <sup>2</sup>	225.17	716	1.9	1,360	664
2	2幢	637.26	檩条	双30角钢点焊连接, 每条长约50m, 共25条; 每条长约40m, 共25条	m	4500	5252	1.9	9,979	3,525
			桁架	40角钢, 跨度40m, 长180m, 共13个	m	2340	3684	1.9	7,000	2,472
			屋顶	彩钢板, 厚0.45mm	m <sup>2</sup>	1804.25	5736	1.9	10,898	3,849
			立柱	钢筋混凝土结构 0.4m×0.4m×5m, 共18根	m <sup>3</sup>	14.4	2597	1.9	4,934	1,743
				钢筋混凝土结构 0.4m×0.5m×5m, 共26根	m <sup>3</sup>	26	4942	1.9	9,390	3,317
				钢筋混凝土结构 0.4m×0.5m×5m, 共9根	m <sup>3</sup>	9	1711	1.9	3,251	1,148
上梁	钢筋混凝土结构 0.4m×0.6m×50m, 共1条	m <sup>3</sup>	12	1978	1.9	3,758	1,327			
3	3、4幢	2007.33	檩条	双30角钢点焊连接, 每条长约50m, 共50条	m	5000	5835	1.9	11,087	11,087
			桁架	跨度40m, 3根50钢管 (长约44m), 3倍25钢管 (总长约120m), 共11个	m (50钢管)	1452	4835	1.9	9,187	9,187
					m (25钢管)	1320	2198	1.9	4,176	4,176
			屋顶	彩钢板, 厚0.45mm	m <sup>2</sup>	2007.33	6381	1.9	12,124	12,124
			立柱	钢筋混凝土结构 0.4m×0.4m×5m, 共26根	m <sup>3</sup>	20.8	3751	1.9	7,127	7,127
			上梁	钢筋混凝土结构 0.4m×0.6m×54m, 共2条	m <sup>3</sup>	25.92	4274	1.9	8,121	8,121
4	5幢	702.56	檩条	双30角钢点焊连接, 长约40m, 共50条	m	4000	4668	1.9	8,869	3,729
			桁架	跨度40m, 3根50钢管 (长约44m), 3倍25钢管 (总长约120m), 共14个	m (50钢管)	1848	6154	1.9	11,693	4,916
					m (25钢管)	1680	2797	1.9	5,314	2,234
			屋顶	彩钢板, 厚0.45mm	m <sup>2</sup>	1671.03	5312	1.9	10,093	4,243
			立柱	钢筋混凝土结构 0.4m×0.4m×5m, 共22根	m <sup>3</sup>	17.6	3174	1.9	6,031	2,536
				钢筋混凝土结构 0.4m×0.5m×5m, 共8根	m <sup>3</sup>	8	1521	1.9	2,890	1,215
				上梁	钢筋混凝土结构 0.4m×0.6m×47m, 共1条	m <sup>3</sup>	11.28	1859	1.9	3,532
合计		3457.07	-	-	28312.78	79748	-	151,523	90,571	

#### (二) 混凝土砖渣

序号	房屋名称	红线内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	项目名称	规格	单位	总数量	总重量 (kg)	回收单价 (元/m <sup>3</sup> )	回收总价 (元)	红线内建筑面积分摊回收总价 (元)
1	1幢	109.92	砖渣	砖混彩钢顶	m <sup>3</sup>	41	-	5	205	110
2	2幢	637.26	砖渣	砖混彩钢顶	m <sup>3</sup>	357	-	5	1,785	637
3	3、4幢	2007.33	砖渣	砖混彩钢顶	m <sup>3</sup>	380	-	5	1,900	2,007
4	5幢	702.56	砖渣	砖混彩钢顶	m <sup>3</sup>	331	-	5	1,655	703
合计		3457.07	-	-	-	1109	-	-	5,545	3,457

### 二、建筑物拆除费用

序号	房屋名称	红线内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	项目名称	规格	单位	总数量	总重量 (kg)	拆除单价 (元/m <sup>2</sup> )	回收总价 (元)	红线内建筑面积分摊回收总价 (元)
1	1幢	109.92	建筑物拆除	砖混彩钢顶	m <sup>2</sup>	-	-	20	2,198	2,198
2	2幢	637.26	建筑物拆除	砖混彩钢顶	m <sup>2</sup>	-	-	20	12,745	12,745
3	3幢	1012.93	建筑物拆除	砖混彩钢顶	m <sup>2</sup>	-	-	20	20,259	20,259
4	4幢	994.4	建筑物拆除	砖混彩钢顶	m <sup>2</sup>	-	-	20	19,888	19,888
5	5幢	702.56	建筑物拆除	砖混彩钢顶	m <sup>2</sup>	-	-	20	14,051	14,051
合计		3457.07	-	-	-	-	-	-	69,141	69,141

# 资产评估师承诺函

中山市三乡镇城市更新和建设服务中心：

受贵单位委托，我们对贵单位拟拆除建（构）筑物涉及的位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第0452281号）的地上建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值进行了评估，形成了资产评估报告书。在本报告书载明的评估目的及价值含义、披露的假设条件下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与《资产评估申报表》的范围基本一致。
- 3、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了恰当的评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、资产评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二六年一月四日

中国 珠海

中山市三乡镇城市更新和建设服务中心  
拟拆除建（构）筑物涉及的位于中山市三乡镇茅湾村工改  
范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）  
的地上建（构）筑物拆除费用及拆除后的  
可回收废料残余价值

## 资产评估说明

报告文号：粤思远评字第 2025C12314 号

（共1册，第1册）

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

二〇二六年一月四日

# 目 录

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分	资产评估说明正文.....	3
第一章	评估对象和评估范围说明.....	3
第二章	资产核实情况总体说明.....	5
第三章	评估技术说明.....	9
第四章	评估结论.....	23



## 第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供委托人及其他资产评估报告使用人工作之用，其他资产评估报告使用人包括资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。本次资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人为本次经济行为所涉及的相关管理部门。

除法律、行政法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

广东思远土地房地产评估咨询有限公司



二〇二六年一月四日

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人(产权持有单位)编写并盖章,内容见附件。

## 第三部分 资产评估说明正文

### 第一章 评估对象和评估范围说明

本次评估对象为位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）的地上建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值。

评估范围为中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）的 5 幢地上建（构）筑物，红线范围内建筑面积合计为 3457.07 平方米，详见《资产评估申报表》。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致；本次评估没有引用相关机构出具的报告结论涉及的资产。

#### 一、评估对象权属状况

据《不动产权证书》（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号），评估对象原产权持有单位为珠海市粮食储备有限公司；根据委托人提供的《国有土地使用权收回协议》（中土储收字[2025]第 66 号）记载，珠海市粮食储备有限公司放弃地上附着物处置权利，无偿交由中山市三乡镇人民政府处置；根据委托人介绍，中山市三乡镇城市更新和建设服务中心为中山市三乡镇人民政府下属单位。

综上所述，本次评估对象产权持有单位为中山市三乡镇城市更新和建设服务中心。我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，不对其权属状况作任何保证。

#### 二、评估对象实物状况

于评估基准日，委估资产建筑主体尚未进行拆除，经资产评估专业人员现场勘查，厂房门窗均已拆除处置；建（构）筑物整体保养情况一般。

受客观原因限制，资产评估专业人员无法对委估资产进行专业的称重及体积计量，本次评估涉及的可回收金属材料重量及混凝土砖渣体积为资产评估专业人员估算所得，可能与实际称重、测量数据存在误差，如实际重量、体积数据与估算数据不一致，评估总价以实际重量、体积数据为准进行调整。

根据委托人提供《资产评估申报表》及介绍，评估对象于评估基准日的具体情况如下表：

序号	项目地址	项目名称	规格与描述	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	中山市三乡镇茅湾村	1 幢	檩条：双 30 角钢点焊连接，每条长约 32m，共 10 条 彩钢板（外飘）：厚 0.45mm	109.92
2		2 幢	桁架：40 角钢，跨度 40m，长 180m，共 13 个 檩条：双 30 角钢点焊连接，每条长约 50m，共 25 条； 每条长约 40m，共 25 条 彩钢板：厚 0.45mm 钢筋混凝土立柱：0.4m×0.4m×5m，共 18 根 0.4m×0.5m×5m，共 26 根 0.4m×0.5m×5m，共 9 根 钢筋混凝土上梁：0.4m×0.6m×50m，共 1 条	637.26
3		3 幢	桁架：跨度 40m，3 根 50 钢管（长约 44m），3 倍 25 钢管（总长约 120m），共 11 个 檩条：双 30 角钢点焊连接，每条长约 50m，共 50 条	1012.93
4		4 幢	彩钢板：厚 0.45mm 钢筋混凝土立柱：0.4m×0.4m×5m，共 26 根 钢筋混凝土上梁：0.4m×0.6m×54m，共 2 条	994.4
5		5 幢	桁架：跨度 40m，3 根 50 钢管（长约 44m），3 倍 25 钢管（总长约 120m），共 14 个 檩条：双 30 角钢点焊连接，长约 40m，共 50 条 彩钢板：厚 0.45mm 钢筋混凝土立柱：0.4m×0.4m×5m，共 22 根 0.4m×0.5m×5m，共 8 根 钢筋混凝土上梁：0.4m×0.6m×47m，共 1 条	702.56

## 第二章 资产核实情况总体说明

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。

2024 年 10 月 21 日开始，资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。具体过程为：

### 一、资产核实、人员组织、实施时间和进程

#### 1. 资产核实人员的组织

在进入现场清查之前，成立了以现场项目经理为负责人的资产核实小组，制定了具体的现场清查实施计划，在委托人及相关人员的配合下分别对各项资产进行核实。

#### 2. 资产核实实施时间和过程

清查核实工作时间为 2025 年 10 月 21 日。

(1) 指导委托人填写资产评估申报表并收集准备应向评估机构提供的资料。

由资产评估专业人员指导委托人在资产清查的基础上，填写好资产评估申报表，细致准确的登记填报。

#### (2) 初步审查委托人提供的资产评估申报表

资产评估专业人员仔细阅读委估资产清单，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，检查有无漏报、错报项等。

#### (3) 现场实地勘察

资产评估专业人员向资产管理人员拆除建（构）筑物委估资产特点及分布状况，考虑资产分布特点，对实物资产进行核查。

#### (4) 补充、修改和完善资产评估申报表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，已做到“表”“实”相符。

#### (5) 分析、总结

最后，资产评估专业人员根据现场核实情况及收集的有关资料，对委托人提供的清查结果进行整理分析并做必要调整，形成资产清查结论。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

(一) 本报告书中所依据的由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，我们未向有关部门核实，其真实性由委托人负责，我们亦不承担与评估对象产权有关的任何法律事宜。

(二) 我们对评估对象有形资产只对其可见实体外表进行视察，我们未对评估对象的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

(三) 本次评估范围、对象按委托人申报《资产评估申报表》记载的工程量估算所得，可能与实际称重、测量数据存在误差，如实际不一致，评估结论应做相应调整。

(四) 本次评估未考虑可能与评估对象产权人有关的债权及债务情况对评估结论的影响。

### 三、核实结论

#### (一) 资产核实结论

##### 1、委估资产实物状况

通过对纳入评估范围的产权持有单位的资产实施清查核实程序

后，对委估资产的质量和数量有了较全面的了解。经核实，委托人提供的《资产评估申报表》等资料较全面地反映了评估对象及其范围。

于评估基准日，委估资产尚未进行拆除，经资产评估专业人员现场勘查，评估对象主体结构完整，厂房门窗均已拆除处置；建（构）筑物整体保养情况一般。

受客观原因限制，资产评估专业人员无法对委估资产进行专业的称重及体积计量，本次评估涉及的可回收金属材料重量及混凝土砖渣体积为资产评估专业人员估算所得，可能与实际称重、测量数据存在误差，如实际重量、体积数据与估算数据不一致，评估总价以实际重量、体积数据为准进行调整。

根据委托人提供《资产评估申报表》及介绍，评估对象于评估基准日的具体情况如下表：

序号	项目地址	项目名称	规格与描述	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	中山市三乡镇茅湾村	1 幢	檩条：双 30 角钢点焊连接，每条长约 32m，共 10 条 彩钢板（外飘）：厚 0.45mm	109.92
2		2 幢	桁架：40 角钢，跨度 40m，长 180m，共 13 个 檩条：双 30 角钢点焊连接，每条长约 50m，共 25 条； 每条长约 40m，共 25 条 彩钢板：厚 0.45mm 钢筋混凝土立柱：0.4m×0.4m×5m，共 18 根 0.4m×0.5m×5m，共 26 根 0.4m×0.5m×5m，共 9 根 钢筋混凝土上梁：0.4m×0.6m×50m，共 1 条	637.26
3		3 幢	桁架：跨度 40m，3 根 50 钢管（长约 44m），3 倍 25 钢管（总长约 120m），共 11 个 檩条：双 30 角钢点焊连接，每条长约 50m，共 50 条	1012.93
4		4 幢	彩钢板：厚 0.45mm 钢筋混凝土立柱：0.4m×0.4m×5m，共 26 根 钢筋混凝土上梁：0.4m×0.6m×54m，共 2 条	994.4
5		5 幢	桁架：跨度 40m，3 根 50 钢管（长约 44m），3 倍 25 钢管（总长约 120m），共 14 个 檩条：双 30 角钢点焊连接，长约 40m，共 50 条	702.56



## 第三章 评估技术说明

### 一、评估程序

评估工作自 2025 年 10 月 21 日开始至 2026 年 1 月 4 日结束,分四个阶段进行:

#### 1. 组织、承接阶段

##### (1) 明确业务基本事项

承接评估业务时,通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式,明确委托人、产权持有单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等评估业务基本事项。

##### (2) 签订业务委托合同

根据评估业务具体情况,综合分析专业胜任能力和独立性,评价项目风险,确定承接评估业务后,与委托人签订资产评估业务委托合同。

##### (3) 编制资产评估计划

根据本评估项目的特点,明确评估对象及范围,评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况,资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度,评估对象的性质、行业特点、发展趋势,资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况,相关资料收集情况,委托人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完

整性和相关性，资产评估专业人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

## 2. 实施阶段

### (1) 现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场调查，调查手段包括询问、访谈、核对、勘查等，了解评估对象状况，关注评估对象法律权属。

### (2) 收集整理、核实验证评估资料

通过与委托人、产权持有单位沟通，对评估对象资料进行了解，要求委托人、产权持有单位及其他相关当事人提供涉及评估对象和评估范围的必要资料，指导产权持有单位填报《资产评估申报表》，同时通过各媒体网站等主动收集资产评估业务需要的其他资料。通过收集相关资料来了解产权持有单位委估资产状况，并对委托人及其他相关当事人提供的资料进行核查验证，通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式确信资料来源的可靠性。最后，要求委托人、产权持有单位及其他相关当事人对其提供的资产评估申报表及其他重要资料进行确认。

### (3) 评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，根据评估基本原理和规范要选取恰当的评估方法，对信息资料、参数

数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### (4) 编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、产权持有单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人正确使用评估结论。

## 二、资产评估基本方法

### (一) 资产评估的基本方法

依据资产评估准则、规范和指导意见的相关规定，资产评估基本评估方法有市场法、收益法和成本法。

#### 1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

#### 2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货

币衡量；

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

### 3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本(重置成本),然后估测被评估资产行业已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

## (二) 评估方法的选取

根据委托,本项目为委托人拟拆除建(构)筑物涉及的中山市三乡镇城市更新和建设服务中心位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块(中府国用(出)字第 0408 号)的地上建(构)筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值进行评估。

### 1. 拆除费用评估方法的选取

地上建筑物及设备拆除费用评估,参照《广东省建设工程计价依据》、《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额(2012年)》,由于能够获取到地上建(构)筑物拆除过程中的相关材料成本、人工成本等资料信息,因此采用成本法作为评估对象地上建(构)筑物拆除费用的评估方法。

拆除费用为拆除过程中的人工、材料、机械台班等费用的合计,资产评估专业人员无法预测其未来可能产生的预期收益,不宜

采用收益法；由于难以在市场上获取与评估对象类似工程的拆除费用，故也不采用市场法进行评估。

综上分析，本次采取成本法对评估对象的拆除费用进行评估。

## 2. 可回收利用的材料回收价值评估方法的选取

纳入本次评估范围内的可回收废料主要为废旧金属和混凝土砖渣。由于废旧金属、混凝土砖渣等回收交易市场发育较成熟，市场交易较活跃，资产评估专业人员能够依据在废旧物资市场调查到可回收废料的回收价格进行评估，可比性较强，故本次评估可回收废料的残余价值采用市场法。

废旧金属、混凝土砖渣回收价值为拆零变现价值，非整体资产，无法直接带来预期收益，故不采用收益法进行评估；废旧金属、混凝土砖渣不满足资产持续使用的假设前提，故也不采用成本法。

综上分析，本次采取市场法对评估对象的残余价值进行评估。

## 三、评估方法说明

1. 对于本项目的拆除费用，本次评估采用成本法；资产评估专业人员根据《广东省建设工程计价依据》、《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额》等定额依据，对各类房屋建（构）筑物拆除过程中的人工、材料及机械台班费用进行计算，确定拆除工程的成本费用，同时考虑拆除工程二类费用，进而确定评估值。

2. 对于本项目的可回收废料残余价值，本次评估采用市场法；纳入本次评估范围内的可回收废料等可直接在废旧物资市场上变卖；资

产评估专业人员根据行业数据对各类房屋建（构）筑物的可回收废料的重量进行预估，并通过废旧物资市场调查确定可回收废料的回收单价，由此计算出可回收废料的回收价格，进而确定评估值。

#### 四、估算过程

##### （一）建筑物拆除费用-以评估对象 3、4 为例进行评估测算说明：

根据《广东省建设工程计价依据》、《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额》等定额依据，结合《珠海工程造价信息》及行业数据，对各类房屋建（构）筑物、附着物拆除过程中的人工、材料及机械台班费用进行计算，确定拆除工程的成本费用，同时考虑拆除工程二类费用，进而确定评估值。

成本法基本公式为：

拆除费用=直接工程费+管理费用+利息+销售税费+利润。

考虑评估对象为拆除工程，施工服务周期短，本次评估不考虑资金利息成本。

本报告拆除费用成本法具体公式为：

拆除费用=直接工程费+管理费用+税费+利润

#### 1. 确定拆除成本

##### （1）确定拆除施工费用

根据委托人提供的图纸资料以及《资产评估申报表》，评估对象 3、4 总建筑面积为 2007.33 m<sup>2</sup>，纳入本次评估范围内的建筑面积为 2007.33 m<sup>2</sup>。

根据《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额（2012 年）》第一册（建筑与装饰修缮工程）R1-1-99，机械整体拆除单层工业建筑

(含拆除、破碎、块体吊运、就近清理、堆放)，定额单价为 263.82 元/10 m<sup>2</sup> (综合工日单价为 51 元/工日，工期为 0.332 工日；105KW 履带式单头岩石破碎机设备台班单价为 1117.88 元/台班，工期为 0.21 台班)。

参考《珠海工程造价信息》2025 年 11 月，综合工日单价为 114.6 元/工日。

参考《广东省建设工程计价依据(2018)》(建设工程施工机具台班费用)履带式单头岩石破碎机(功率 105KW)设备台班单价为 1510.81 元/台班。

参考广东省发展改革委发布的相关信息，于评估基准日，柴油价格调整为 7.164 元/kg，均不含税。

则经以上调整后，确定施工费用单价为：

$$\{263.82+0.332 \times (114.6-51)+0.21 \times [1510.81+80 \times (7.164-5.65)]-1117.88\} \div 10=39.29 \text{ 元/m}^2$$

## (2) 确定绿色施工安全防护措施费

绿色施工安全防护措施费是在现阶段建设施工过程中，为达到绿色施工和安全防护标准，需实施实体工程之外的措施性项目而发生的费用。参考《广东省建设工程计价依据(2018)》中《广东省房屋建筑与装饰工程定额》，对于不能按工作内容单独计量的绿色施工安全防护措施费，具体包括绿色施工、临时设施、安全施工和用工实名制管理，编制概预算时，以分部分项工程的人工费与施工机具费之和为计算基础，以专业工程类型区分不同费率计算绿色施工安全防护措施费(本次评估按基本费率 13%计算)，则：

参考《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额 2012》第一册（建筑与装饰修缮工程）R1-1-99，经人工及机械台班价格调整后，人工费及机具费合计为：

$$\{114.6 \times 0.332 + [1510.81 + 80 \times (7.164 - 5.65)] \times 0.21\} / 10 \\ = 38.08 \text{ 元/平方米。}$$

$$\text{绿色施工安全防护措施费} = \text{人工费及机具费合计} \times \text{费率} \\ = 38.08 \times 13\% \\ = 4.95 \text{ 元/m}^2$$

### （3）确定直接工程费

$$\text{直接工程费} = \text{施工费用} + \text{不可预见费} + \text{绿色施工安全措施防护费；} \\ = 39.29 + 4.95 \\ = 44.24 \text{ 元/m}^2$$

考虑到本次拆除对象的特点，房屋屋顶为建议彩钢瓦屋顶，房屋结构无钢筋混凝土板、主体梁相对较少，内部墙体无分隔，本次评估对象拆除直接工程费约为上述结果的 40%。

$$\text{则：评估对象直接工程费} = 44.24 \times 40\% = 17.7 \text{ 元/m}^2。$$

## 2、确定管理费用

管理费用是指建设单位为组织和管理房地产开发建设所必要的费用，包括建设单位的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。

拆除工程管理费用一般为拆除成本的 2%-5%，根据市场调查并结合项目实际情况，本次评估中管理费用取拆除成本的 3%，故：

$$\text{管理费用} = 17.7 \times 3\% = 0.53 \text{ 元/m}^2。$$

## 4、确定税费

设拆除费用为  $V$ ，本次评估按建筑类小规模税率 3% 考虑评估对象增值率，按 12% 考虑增值税附加，则：

$$\text{税费} = V / (1+3\%) \times 3\% \times (1+12\%) = 3.26V \text{ 元/m}^2。$$

#### 4、确定利润

根据评估专业人员市场调查，拆除工程利润一般为 5%-10%，包含拆除成本及管理费用，本次评估，利润率取 8%，则：

$$\text{利润} = (\text{直接工程费} + \text{管理费用}) \times \text{利润率}；$$

$$\text{开发利润} = (17.7 + 0.53) \times 8\% = 1.46 \text{ 元/m}^2。$$

#### 6. 确定拆除费用

拆除费用 ( $V$ ) = 拆除成本 + 管理费用 + 税费 + 利润。

$$\text{拆除费用} (V) = 17.7 + 0.53 + 3.26V + 1.46； \text{即：}$$

$$\text{拆除费用} (V) = (17.7 + 0.53 + 1.46) / (1 - 3.26\%) = 20 \text{ 元/m}^2$$

(取整至个位)。

其他评估对象拆除费用参照上述测算过程，测算结果如下：

序号	项目名称	红线内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	拆除费用单价 (元/m <sup>2</sup> )	拆除费用总价 (元)
1	1 幢	109.92	20	2,198
2	2 幢	637.26	20	12,745
3	3、4 幢	2007.33	20	40,147
4	5 幢	702.56	20	14,051
合计		3457.07	--	69,141

(二) 拆除后可回收利用的资产残余价值-以评估对象 3、4 为例进行评估测算说明：

根据委托人提供的图纸资料以及《资产评估申报表》，评估对象 3、4 总建筑面积为 2007.33 m<sup>2</sup>，纳入本次评估范围内的建筑面积为 2007.33 m<sup>2</sup>。经资产评估专业人员现场勘查，可回收废料主要包括钢材、砖渣。

## 1. 钢材回收

建(构)筑物可回收钢材主要包括彩钢顶、桁架、檩条以及钢筋。

具体测算如下：

### (1) 钢材回收量的确定

#### ① 钢筋回收量的确定

由于无法获取完整的图纸等资料，本次根据现场勘查的具体情况  
及评估师经验确定建筑物钢筋回收量。经资产评估专业人员现场勘查，  
可回收钢筋主要来自于承重柱、房梁，承重柱规格为 0.4m×0.4m×  
5m，共 26 根、房梁规格为 0.4m×0.6m×54m，共 2 条。

参考《广东省房屋建筑工程概算定额》GA-5-2，周长 1800mm 以内的矩形  
柱螺纹钢含量为 1.584 吨/10m<sup>3</sup>，圆钢含量为 0.42 吨/10m<sup>3</sup>，则：

$$\text{承重柱钢筋单位重量} = (1.584 + 0.42) / 10 \times 1000 = 200.4 \text{kg/m}^3$$

$$\begin{aligned} \text{承重柱钢筋重量} &= \text{承重柱钢筋单位含量} \times \text{单根承重柱体积} \times \text{数量} \\ &= 200.4 \times 0.4 \times 0.4 \times 5 \times 26 \\ &= 4168.32 \text{kg} \end{aligned}$$

参考《广东省房屋建筑工程概算定额》GA-5-8，周长 2500mm 以内的矩形  
梁螺纹钢含量为 1.442 吨/10m<sup>3</sup>，圆钢含量为 0.39 吨/10m<sup>3</sup>，则：

$$\text{房梁钢筋单位重量} = (1.442 + 0.39) / 10 \times 1000 = 183.2 \text{kg/m}^3$$

$$\begin{aligned} \text{房梁钢筋重量} &= \text{房梁钢筋单位含量} \times \text{单条房梁体积} \times \text{数量} \\ &= 183.2 \times 0.4 \times 0.6 \times 54 \times 2 \\ &= 4748.544 \text{kg} \end{aligned}$$

根据资产评估专业人员查询的资料，并结合现场情况，考虑钢筋  
的锈蚀、部分钢筋难以从碎块中剥离、公称直径误差等影响因素，综

合确定钢筋回收率为 90%，即：

$$\begin{aligned} \text{可回收钢筋重量} &= (\text{承重柱钢筋重量} + \text{房梁钢筋重量}) \times \text{回收率} \\ &= (4168.32 + 4748.544) \times 90\% \\ &= 8025\text{kg} \text{ (取整至个位)} \end{aligned}$$

## ②其他废钢回收量的确定

其他可回收废钢主要来自于彩钢顶、桁架、檩条。根据委托人提供的《资产评估申报表》及资产评估专业人员现场勘查，彩钢顶厚 0.45mm；桁架采用 50 钢管、25 钢管，跨度 40m，每个 50 钢管总长度为 44m、25 钢管总长度为 120m，共 11 个；檩条由两根 30 角钢点焊制作而成，每条长 50m，共 50 条。

由于无法获取工程图纸等资料，本次根据现场勘查的具体情况 & 评估师经验确定构筑物、附着物废钢回收量。根据以往类似项目经验结合现场勘查数据，计算得出各钢材重量，如下表：

序号	项目	标准金属重量 (kg)	回收率	实际金属重量 (kg)
1	彩钢顶	7090	90%	6381
2	桁架	7814.4	90%	7033
3	檩条	6865	85%	5835
合计		21769	--	19249

## (2) 可回收废料回收单价的确定

### ①可比实例选择

本次评估测算挑选出的三个与评估对象相近的可比实例，详见下表：

评估对象与可比实例基本状况表				
项目名称	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		可回收废钢	中钢网可回收废钢	珠海粤裕丰钢铁有限公司可回收废钢
交易日期	2025 年 12 月			
交易状况	正常	正常	正常	正常
可比实例来源	—	网站公示	网站公示	网站公示
交易价格 (元/t)	待估	2,300	2,400	1,930

②建立比较基础

对可比实例的交易价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位等。评估对象与可比实例价格内涵说明如下：

项目名称	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
	可回收废钢	中钢网可回收废钢	珠海粤裕丰钢铁有限公司可回收废钢	我的钢铁网可回收废钢	
交易价格 (元/t)	待估	2,300	2,400	1,930	
价格内涵	财产范围	统废	重废	重废	小废
	付款方式	一次性支付	一次性支付	一次性支付	一次性支付
	融资条件	无需融资	无需融资	无需融资	无需融资
	税费负担	含税	含税	含税	不含税
	计价单位	元/t	元/t	元/t	元/t
	币种和货币单位	人民币：元	人民币：元	人民币：元	人民币：元

可比实例财产范围、付款方式、融资条件、税费负担、计价单位均与评估对象一致，本次评估无需进行调整，可比实例价格内涵标准化处理如下：

项目名称	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	可回收废钢	中钢网可回收废钢	珠海粤裕丰钢铁有限公司可回收废钢	我的钢铁网可回收废钢
交易价格 (元/t)	待估	2,300	2,400	1,930
价格内涵	统一财产范围	1	1	1
	统一付款方式	1	1	1
	统一融资条件	1	1	1
	统一税费负担	1	1	1.03
	统一计价单位	1	1	1
	统一币种和货币单位	1	1	1
标准化处理后的价格 (元/t)	待估	2,300	2,400	1,988

③市场法因素条件说明及指数表

根据评估专业人员调查，评估对象及可比实例的市场状况、基本情况及实物状况如下表所示：

项目名称	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	可回收废钢	中钢网可回收废钢	珠海粤裕丰钢铁有限公司可回收废钢	我的钢铁网可回收废钢
交易价格 (元/t)	待估	2,300	2,400	1,988
交易日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
实物状况	金属类别	统废	重废	小废
	堆积密度	一般	密集	较密集
	交付条件	买方上门运输, 物资已拆除但未剥离	卖方运输到冶炼厂, 含包装整理、装卸、管理、运输等费用	卖方运输到冶炼厂, 含包装整理、装卸、管理、运输等费用

④因素修正

本次评估根据不同因素、不同等级对委估车辆及可比实例实物状况进行评价, 修正指数表详见下表:

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	差
实物状况	金属类别	边角料	重废	中废	小废	统废
		8	4	0	-4	-8
	堆积密度	密集	较密集	一般	较松散	松散
		2	1	0	-1	-2
	交付条件	卖方运输到冶炼厂, 含包装整理、装卸、管理、运输等费用	卖方运输到废品收购站, 含包装整理、装卸、管理、运输等费用	买方上门运输, 物资已拆除、剥离	买方上门运输, 物资已拆除但未剥离	买方上门运输, 物资未拆除、剥离
4		2	0	-2	-4	

⑤因素修正

在各因素条件指数表的基础上, 将评估对象的因素条件与比较实例的因素条件进行比较, 得到各因素修正系数, 并计算出比较价值:

项目名称	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	可回收废钢	中钢网可回收废钢	珠海粤裕丰钢铁有限公司可回收废钢	我的钢铁网可回收废钢
标准化处理后的价格 (元/t)	待估	2,300	2,400	1,988
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
金属类别	100	112	112	104

项目名称	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	可回收废钢	中钢网可回收废钢	珠海粤裕丰钢铁有限公司可回收废钢	我的钢铁网可回收废钢
实物状况	堆积密度	100	102	101
	交付条件	100	106	104
比较价值 (元/t)		待估	1,899	1,982

根据市场法修正得出评估对象价格=(1899+1982+1820)÷3=1900

元/吨（取整至十位），即 1.9 元/kg。

### (3) 废钢回收价值的确定

废钢回收价值计算如下：

序号	项目	实际金属重量 (kg)	回收单价 (元/kg)	回收总价 (元)
1	钢筋	8025	1.9	15,248
2	彩钢顶	6381	1.9	12,124
3	桁架	7033	1.9	13,363
4	檩条	5835	1.9	11,087
合计		19249	-	51,822

其他评估对象废钢回收价值参照上述测算过程，结果如下：

序号	房屋名称	红线内建筑面积 (m²)	项目名称	总重量 (kg)	回收单价 (元/kg)	回收总价 (元)	红线内建筑面积分摊回收总价 (元)
1	1 幢	109.92	檩条	373	1.9	709	346
			屋顶	716	1.9	1,360	664
2	2 幢	637.26	檩条	5252	1.9	9,979	3,525
			桁架	3684	1.9	7,000	2,472
			屋顶	5736	1.9	10,898	3,849
			立柱	2597	1.9	4,934	1,743
				4942	1.9	9,390	3,317
				1711	1.9	3,251	1,148
上梁	1978	1.9	3,758	1,327			
3	3、4 幢	2007.33	檩条	5835	1.9	11,087	11,087
			桁架	4835	1.9	9,187	9,187
				2198	1.9	4,176	4,176
			屋顶	6381	1.9	12,124	12,124
			立柱	3751	1.9	7,127	7,127
上梁	4274	1.9	8,121	8,121			
4	5 幢	702.56	檩条	4668	1.9	8,869	3,729
			桁架	6154	1.9	11,693	4,916
				2797	1.9	5,314	2,234
屋顶	5312	1.9	10,093	4,243			

序号	房屋名称	红线内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	项目名称	总重量 (kg)	回收单价 (元/kg)	回收总价 (元)	红线内建筑面积分摊回收总价 (元)
			立柱	3174	1.9	6,031	2,536
				1521	1.9	2,890	1,215
			上梁	1859	1.9	3,532	1,485
合计		3457.07	-	79748	-	151,523	90,571

## 2. 砖渣回收

### (1) 砖渣回收量的确定

本次砖渣回收量主要来源于建筑物主体，根据资产评估专业人员查询的相关资料，结合现场勘查的具体情况，每平方米建筑面积可产生 0.21 立方米砖渣，则：

建筑物砖渣总体积=2007.33×0.21=422 m<sup>3</sup>（取整至个位）

本次评估砖渣回收率取 90%，则：

可回收砖渣体积=422×90%=380m<sup>3</sup>。

### (2) 砖渣回收价值

资产评估专业人员通过市场调查，目前市场上砖渣回收单价为 5 元/m<sup>3</sup>。

砖渣回收价值=砖渣回收单价×砖渣回收体积

$$=5 \times 380$$

$$=1900 \text{ 元（取整至个位）}$$

其他评估对象废钢回收价值参照上述测算过程，结果如下：

序号	房屋名称	红线内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	项目名称	单位	总数量	总重量 (kg)	回收单价 (元/m <sup>3</sup> )	回收总价 (元)	红线内建筑面积分摊回收总价 (元)
1	1 幢	109.92	砖渣	m <sup>3</sup>	41	-	5	205	110
2	2 幢	637.26	砖渣	m <sup>3</sup>	357	-	5	1,785	637
3	3、4 幢	2007.33	砖渣	m <sup>3</sup>	380	-	5	1,900	2,007
4	5 幢	702.56	砖渣	m <sup>3</sup>	331	-	5	1,655	703
合计		3457.07	-	-	1109	-	-	5,545	3,457

### 第四章 评估结论

本次评估，经过实施必要的评估程序，在本报告所述评估目的、评估假设与限制条件下，确定在评估基准日 2025 年 12 月 23 日，中山市三乡镇城市更新和建设服务中心位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）的地上建（构）筑物的拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值评估结论如下：

1. 建（构）筑物的拆除费用

建（构）筑物的拆除费用合计为 ¥69,141 元，大写：人民币陆万玖仟壹佰肆拾壹元整。

2. 拆除后的可回收废料残余价值

拆除后的可回收废料残余价值合计 ¥93,897 元，大写人民币玖万叁仟捌佰玖拾柒元整。

详见《评估结果一览表》及后附《资产评估结果明细表》。

#### 评估结果一览表

委托人：中山市三乡镇城市更新和建设服务中心

币种：人民币/元

序号	项目	单位	金额	备注
一	建（构）筑物的拆除费用	元	69,141	包含建（构）筑物、附着物的拆除费用，不考虑混凝土砖渣清运费
二	拆除后的可回收废料残余价值	元	93,897	包含建（构）筑物的可回收废钢及混凝土砖渣

#### （一）评估结论成立的条件

1. 本评估结论是根据本报告估价原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在本报告估价原则、依据、假设存在的条件下成立；

2. 本评估结论仅为本评估目的服务；

3. 本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## （二）评估结论相关说明：

1. 评估对象的相关资料由委托人提供，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，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 据《不动产权证》（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号），评估对象原产权持有单位为珠海市粮食储备有限公司；根据委托人提供的《国有土地使用权收回协议》（中土储收字[2025]第 66 号）记载，珠海市粮食储备有限公司放弃地上附着物处置权利，无偿交由中山市三乡镇人民政府处置；根据委托人介绍，中山市三乡镇城市更新和建设服务中心为中山市三乡镇人民政府下属单位。

综上所述，本次评估对象产权持有单位为中山市三乡镇城市更新和建设服务中心。我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，不对其权属状况作任何保证。

3. 本评估结论仅为委托人拆除建（构）筑物拆除费用及拆除后的可回收废料残余价值提供价值参考意见，不作其它用途。

4. 本次评估，拆除费用已考虑拆除、破碎、块体吊运、就近清理、堆放等费用，以上费用包含增值税；可回收废料的价值为拆除后可回收物料的含增值税回收价值，其整理、装车、运输等费用由回收企业承担。

5. 本次评估未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需要支付各

种交易服务费等开支。

6. 本次评估仅为委托人拆除建（构）筑物残余价值提供价值参考意见，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

7. 受客观原因限制，资产评估专业人员无法对委估资产进行专业的称重及体积计量，本次评估涉及的可回收金属材料重量及混凝土砖渣体积为资产评估专业人员根据类似工程概算指标及结合现场实际结构等情况估算所得，可能与实际称重、测量数据存在误差，如实际重量、体积数据与估算数据不一致，评估总价以实际重量、体积数据为准进行调整。

8. 资产评估专业人员在现场勘查时，仅对评估对象进行一般性的察看，对评估中可能存在的其他瑕疵事项，委托人及相关当事人在委托评估时未作特别说明，在资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

9. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日后重大事项”。

广东思远土地房屋资产评估咨询有限公司



附件：

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人及产权持有单位概况

#### (一) 委托人

企业名称：中山市三乡镇城市更新和建设服务中心

统一社会信用代码：12442000G19173573P

机构类型：事业单位

住所：中山市三乡镇振华路4号三乡镇人民政府第二办公区四楼

法定代表人：容伟民

#### (二) 产权持有单位

产权持有单位为中山市三乡镇城市更新和建设服务中心，详见“（一）委托人”。

#### (三) 委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

### 二、关于经济行为的说明

我单位拟对位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块(粤(2023)中山市不动产权第0452281号)的地上建(构)筑物进行拆除处置，委托贵司对上述经济行为所涉及的建(构)筑物拆除费用及拆除后的可回收材料残余价值进行评估，为我单位拆除建(构)筑物拆除费用及拆除后的可回收材料残余价值提供价值参考意见。

### 三、关于评估对象和范围的说明

#### (一) 评估对象和评估范围

评估对象为位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块(粤(2023)



中山市不动产权第 0452281 号) 的地上建(构) 筑物拆除费用及拆除后的可回收材料残余价值。

评估范围为位于中山市三乡镇茅湾村工改范围内地块(粤(2023) 中山市不动产权第 0452281 号) 的 5 幢地上建(构) 筑物, 红线范围内建筑面积合计为 3457.07 平方米, 详见《资产评估申报表》。

## (二) 评估对象法律权属状况

本次评估涉及的建(构) 筑物归属于中山市三乡镇城市更新和建设服务中心。

## 四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2025 年 12 月 23 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 五、价值类型

综合考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 本次评估建(构) 筑物拆除费用价值类型为市场价值, 拆除后可回收材料价值类型为残余价值。

## 六、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

## 六、资料清单

1. 《资产评估委托合同》( (思远估合字) [2025] 第 C12314 号);
2. 《委托人承诺函》;
3. 《产权持有单位承诺函》;
4. 《资产评估申报表》;

5. 委托人统一社会信用代码证书（复印件）；
6. 《不动产权证》（粤（2023）中山市不动产权第 0452281 号）  
（复印件）；
7. 其他。

委托人（盖章）：中山市三乡镇城市更新和建设服务中心



2025年12月23日



# 资产评估申报表

评估基准日：2025年12月23日

委托人（产权持有单位）：中山市三乡镇城市更新和建设服务中心

序号	项目地址	项目名称	规格与描述	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	中山市三乡镇茅湾村	1幢	檩条：双30角钢点焊连接，每条长约32m，共10条 彩钢板（外飘），厚0.45mm	109.92
2		2幢	桁架：40角钢，跨度40m，长180m，共13个 檩条：双30角钢点焊连接，每条长约50m，共25条；每条长约40m，共25条 彩钢板：厚0.45mm 钢筋混凝土立柱：0.4m×0.4m×5m，共18根 0.4m×0.5m×5m，共26根 0.4m×0.5m×5m，共9根 钢筋混凝土上梁：0.4m×0.6m×50m，共1条	637.26
3		3幢	桁架：跨度40m，3根50钢管（长约44m），3倍25钢管（总长约120m），共11个 檩条：双30角钢点焊连接，每条长约50m，共50条	1012.93
4		4幢	彩钢板：厚0.45mm 钢筋混凝土立柱：0.4m×0.4m×5m，共26根 钢筋混凝土上梁：0.4m×0.6m×54m，共2条	994.4
5		5幢	桁架：跨度40m，3根50钢管（长约44m），3倍25钢管（总长约120m），共14个 檩条：双30角钢点焊连接，长约40m，共50条 彩钢板：厚0.45mm 钢筋混凝土立柱：0.4m×0.4m×5m，共22根 0.4m×0.5m×5m，共8根 钢筋混凝土上梁：0.4m×0.6m×47m，共1条	702.56
合计				3457.07

填表人：

填表日期：2025年12月23日



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。



登记机构 (章)

2023年 10月 26日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44622022956  
D44622022956



粤 ( 2023 ) 中山市 不动产权第 0452281 号

附 记

权利人	珠海市粮食储备有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	中山市三乡镇茅湾村		
不动产单元号	442000 114211 GB00016 W000000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	工业用地		
面积	土地: 13182.5m <sup>2</sup>		
使用期限	国有建设用地使用权 1994-04-08 起 2044-04-07 止		
权利其他状况			

权利人证件类型: 统一社会信用代码 权利人证件号码: 91440400192525441C 批准土地用途: 厂房
--

附图

# 宗地图

宗地号: 01070200100  
 宗地面积: 11342.20平方米  
 宗地用途: 工业用地  
 宗地权利人: 山东中成建设工程有限公司

宗地权利人: 山东中成建设工程有限公司  
 宗地面积: 11342.20  
 宗地用途: 工业用地  
 宗地权利人: 山东中成建设工程有限公司



界址点坐标表

点号	X	Y	备注
1	248311.000	508731.997	122.82
2	248311.889	508606.215	8.52
3	248324.532	508672.431	5.82
4	248325.531	508651.506	10.80
5	248325.768	508624.853	12.42
6	248333.546	508635.541	8.25
7	248333.782	508634.992	11.91
8	248338.888	508635.280	21.45
9	248344.218	508635.218	24.58
10	248352.828	508635.182	8.00
11	248352.862	508634.524	8.87
12	248352.825	508631.525	8.75
13	248342.561	508605.287	7.14
14	248336.324	508644.023	7.45
15	248333.748	508644.023	10.21
16	248333.616	508629.070	10.17
17	248333.616	508614.240	2.94
18	248333.616	508615.810	7.89
19	248332.542	508625.185	14.88
20	248331.433	508650.347	18.65
21	248334.992	508781.806	10.18
22	248337.536	508711.832	6.28
23	248339.411	508705.606	14.44
24	248335.827	508731.782	12.78
25	248336.420	508735.627	18.21
26	248329.719	508732.492	8.52
27	248330.512	508715.883	1.52
28	248331.524	508714.408	11.42
29	248332.816	508715.845	12.56
30	248334.328	508708.454	12.71
31	248338.448	508708.499	12.22
32	248341.024	508711.987	

山东中成建设工程有限公司

2022年12月最新测绘成果  
 制图日期: 2022年12月27日  
 比例尺: 1:500

评估对象照片



图-1、评估对象



图-2、评估对象



图-3、评估对象



图-4、评估对象



图-5、评估对象



图-6、评估对象



图-7、评估对象



图-8、评估对象



# 营 业 执 照

(副 本) (副本号:1-1 )

统一社会信用代码: 9144040070795932XA

名 称 广东思远土地房地产评估咨询有限公司  
商事主体类型 有限责任公司  
住 所 珠海市吉大九洲大道中1082号中电大厦三层5-9轴301B、302B、303、304  
法定代表人 刘敏军  
成 立 日 期 1999年01月25日

## 重 要 提 示

1. 经营范围: 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, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描: 照上的二维码查询。



登 记 机 关



2016 年 11 月 11 日

# 广东省财政厅

---

粤财评备〔2017〕40号

## 关于广东思远土地房地产 评估咨询有限公司登记的备案公告

广东思远土地房地产评估咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东思远土地房地产评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为9144040070795932XA。

二、广东思远土地房地产评估咨询有限公司法定代表人为刘敏军。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：62070014

会员姓名：唐春林

证件号码：512924\*\*\*\*\*6



所在机构：广东思远土地房地产评估咨询有限  
公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

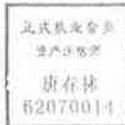
房地产估价师

土地估价师

矿业权评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44190094

会员姓名：谢锦昌

证件号码：440402\*\*\*\*\*5



所在机构：广东思远土地房地产评估咨询有限  
公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

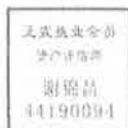
土地估价师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

谢锦昌



(有效期至 2026-04-30 日止)