

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心拟进行公开拍卖事宜
所涉及的位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权市场价值
资产评估报告

深世鹏评字第 ZPZS20260402004 号

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

二〇二六年四月二日

目 录

资产评估师声明.....	3
摘 要.....	5
资产评估报告.....	10
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人.....	10
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型和定义.....	14
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告出具日期.....	27
十四、签字盖章.....	28
评估报告附件.....	29

资产评估师声明

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、委托方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托方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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托方和法律、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、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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托方或产权持有人申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托方和产权持有人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估报告是根据委托方提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

九、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。

十、本次资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

十一、资产评估专业人员已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及的资产法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及的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，并且已提请委托方及产权持有人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十二、资产评估专业人员具备资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。评估结论仅在评估基准日有效，资产评估报告使用人应根据基准日后资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

十三、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心拟进行公开拍卖事宜
所涉及的位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权市场价值

资产评估报告

深世鹏评字第 ZPZS20260402004 号

摘 要

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司接受中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观公正、科学的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵方拟进行公开拍卖事宜所涉及的位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权在 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告摘要如下：

一、委托人及产权持有人和其他资产评估报告使用人的概况

(一) 委托人

机构名称：中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心

统一社会信用代码：12442000MB2D562969

负责人：郭梅芳

注册资本：7,768 万元

成立日期：2020 年 11 月 3 日

注册地址：中山市东凤镇凤翔大道 128 号 10 楼 1011 室

经营范围：负责把加强党的领导贯彻到本单位改革发展和履行职责各方面全过程，全面加强党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设，把制度建设贯穿其中，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用。组织开展招商引资活动，宣传推介本辖区投资环境，提供各类投资信息咨询服务。参与重大项目的洽谈、评审、引进。负责项目落地的跟

踪、协调服务工作。宣传和落实惠企政策，组织策划企业品牌宣传推广。协调企业与机关各部门开展沟通交流。协调处置企业诉求。代表镇政府履行出资人职责，负责所属公有企业的预算、监管、考核和收益分配等职责。代表镇政府作为接收各类资产、资源的产权主体并进行管理。指导所属公有企业建立有效的法人治理结构，完善管控机制和规章制度。协助编制和管理所属公有企业资本经营预算。负责所属物业的监督、管理。

（二）产权持有单位

中山市东凤镇人民政府、中山市东凤镇畜牧兽医站（东凤镇人民政府所有）、中山市东凤镇东和平村股份合作经济联合社（东凤镇人民政府所有）、中山市财政局（东凤镇人民政府所有）、中山市劳动服务公司东凤分公司（东凤镇人民政府所有）。

（三）委托人与产权持有单位的关系

委托人为本次公有物业经营权拍卖与评估事务的负责单位。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

根据资产委托评估函的约定，本评估报告的使用者为委托人以及国家法律法规明确的评估报告使用者。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

为委托人拟确定公有物业经营权拍卖底价事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心委托评

估的 31 宗公有物业经营权价值。

本次评估范围为中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心委托评估的位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权（物业清单详见报告正文）。

四、价值类型

市场价值。本评估报告所称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。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定，确定的理由是评估基准日有利于评估目的的实现，本次评估以评估基准日有效价格标准为取价标准。

六、评估方法

本次评估采用收益法进行评估。

七、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心拟进行公开拍卖事宜所涉及的位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权在 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估，评估结论如下：

中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心委托评估位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权市场价值为 **¥29,596,592 元**，人民币（大写）：**贰仟玖佰伍拾玖万陆仟伍佰玖拾贰元整**。评估结论详细情况见《评估结果明细表》。

八、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形:

根据委托方提供的《权属声明》，本次评估对象为位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权，其中部分物业已办理产权证书，部分尚未办理，上述物业的权属人分别为中山市东凤镇人民政府、中山市东凤镇畜牧兽医站（东凤镇人民政府所有）、中山市东凤镇东和平村股份合作经济联合社（东凤镇人民政府所有）、中山市财政局（东凤镇人民政府所有）、中山市劳动服务公司东凤分公司（东凤镇人民政府所有）。

本报告仅以《评估申报表》及《关于进行资产评估有关事项的说明》等相关资料为评估依据，对位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权价值进行评估，未考虑其权属法律关系，我司不对其他利益关系负责，也不对最终受益方的归属作保证。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况:

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素:

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告的情况:

本次评估没有利用专家工作及相关报告的情况。

(五) 重大期后事项:

无。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况:

无。

(七) 其他需要说明的事项:

本次评估在评定估算形成评估结论的过程中未考虑未来变现前提下所涉及的评估费、拍卖费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影

响。

本次评估对象为位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权，其价值内涵为上述物业在 2026 年 6 月 1 日至 2038 年 5 月 31 日期间的租金净收益价值，即基于合法租赁关系所享有的物业使用权与约定租金收取权。不含物业所有权、处置权等租赁以外的其他经营权衍生权利。

九、评估报告有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年内有效，即从资产评估基准日 2026 年 3 月 31 日至 2027 年 3 月 30 日止。

十、资产评估报告日

本次评估资产评估报告日为：2026 年 4 月 2 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心拟进行公开拍卖事宜
所涉及的位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权市场价值

资产评估报告

深世鹏评字第 ZPZS20260402004 号

中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心：

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司接受中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观公正、科学的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵方拟进行公开拍卖事宜所涉及的位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权在 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人

(一) 委托人

机构名称：中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心

统一社会信用代码：12442000MB2D562969

负责人：郭梅芳

注册资本：7,768 万元

成立日期：2020 年 11 月 3 日

注册地址：中山市东凤镇凤翔大道 128 号 10 楼 1011 室

经营范围：负责把加强党的领导贯彻到本单位改革发展和履行职责各方面全过程，全面加强党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设，把制度建设贯穿其中，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用。组织开展招商引资活动，宣传推介本辖区投资环境，提供各类投资

信息咨询服务。参与重大项目的洽谈、评审、引进。负责项目落地的跟踪、协调服务工作。宣传和落实惠企政策，组织策划企业品牌推广。协调企业与机关各部门开展沟通交流。协调处置企业诉求。代表镇政府履行出资人职责，负责所属公有企业的预算、监管、考核和收益分配等职责。代表镇政府作为接收各类资产、资源的产权主体并进行管理。指导所属公有企业建立有效的法人治理结构，完善管控机制和规章制度。协助编制和管理所属公有企业资本经营预算。负责所属物业的监督、管理。

（二）产权持有单位

中山市东凤镇人民政府、中山市东凤镇畜牧兽医站（东凤镇人民政府所有）、中山市东凤镇东和平村股份合作经济联合社（东凤镇人民政府所有）、中山市财政局（东凤镇人民政府所有）、中山市劳动服务公司东凤分公司（东凤镇人民政府所有）。

（三）委托人与产权持有单位的关系

委托人为本次公有物业经营权拍卖与评估事务的负责单位。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

根据资产委托评估函的约定，本评估报告的使用者为委托人以及国家法律法规明确的评估报告使用者。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

为委托人拟确定公有物业经营权拍卖底价事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心委托评估的 31 宗公有物业经营权价值。

本次评估范围为中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心委托评估的位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权，详情如下：

序号	权属人	出租物业位置	评估设定用途	评估建筑面积 (m ²)	评估土地使用权面积 (m ²)	备注
1	中山市东凤镇畜牧兽医站(东凤镇人民政府所有)	中山市东凤镇东阜路民乐路段(凤翔大道 143 号原兽医站楼房及星棚(办公楼二、三层))	办公、科研	663	---	
2	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇伯公社区(第三工业区星棚厂房 3 号)	仓库、工业	458.31	---	由于该建筑物消防距离不足, 物业经营权交付前地上建筑物需拆除成空地。
3	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇伯公社区(第三工业区星棚厂房 1 号)	仓库、工业	769.18	---	由于该建筑物消防距离不足, 物业经营权交付前地上建筑物需拆除成空地。
4	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇伯公社区(第三工业区原治保会)	仓库、工业	1140	---	由于该建筑物消防距离不足, 物业经营权交付前地上建筑物需拆除成空地。
5	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇民乐社区(东阜一路唯美家园对面空地)	工业用地	---	1147.17	
6	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇永乐路 13 号(永乐路 13 号办公楼)	营业、办公	664.22	---	
7	中山市东凤镇人民政府	东凤镇穗成村(穗成村美的厂附近土地之二)	合同期内: 种植、绿化; 合同期外: 停车场用地	---	666.7	由于该建筑物消防距离不足, 物业经营权交付前地上建筑物需拆除成空地。
8	中山市东凤镇人民政府	东凤镇穗成村(穗成村美的厂附近土地之一)	合同期内: 种植、绿化; 合同期外: 停车场用地	---	720.5	由于该建筑物消防距离不足, 物业经营权交付前地上建筑物需拆除成空地。
9	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇民乐社区(东富路和泰段一号食府旁)	建设用地, 可作幼儿教育场地	---	1212.38	
10	中山市东凤镇人民政府	同安用地(同安大道东地块土地)	机动车驾驶员培训	---	6211	宗地存在后期被公开出让的可能。
11	中山市东凤镇人民政府	东凤镇, 和泰村(和泰村宝利罐头厂附近土地)	临时建设用 地	---	1227.8	

12	中山市东风镇人民政府	中山市东风镇同安村(同安7队高压线底029号地块)	防护绿地	---	8239.4	
13	中山市东风镇人民政府	东风镇,伯公社区(东风镇文体中心原轮滑场086号地块)	游艺项目	---	1865.82	
14	中山市东风镇人民政府	东风镇,安乐村(东风镇安乐村14队44-2号)	临时用地	554.5	---	
15	中山市东风镇人民政府	中山市东风镇东御世家荣峰商铺外围098号地块	停车场用地	---	1495.53	
16	中山市东风镇东和平村股份合作经济联社(东风镇人民政府所有)	中山市东风镇东阜路东和平段095、096、097地块	临时停车和绿化用地	---	4822.67	
17	中山市东风镇人民政府	东风镇,安乐村(东风镇同乐工业园靠近围堤处034地块)	停车场用地	---	3907.51	
18	中山市东风镇人民政府	东风镇,和泰村(东风镇和穗湿地公园和泰段105号地块)	村农文旅项目	---	13333.33	该地块属于河堤外土地,有因水利问题随时被清退的风险。
19	中山市东风镇人民政府	东风镇,小沥社区(东风镇佛奥小区东海路边100号地块)	停车场用地	---	2388.91	
20	中山市东风镇人民政府	中山市东风镇东阜三路108号龙光天韵花园7幢1单元1027卡、1028卡(龙光天韵花园公建配套7幢1单元首层1027-1028卡)	商铺、办公	104.52	---	
21	中山市东风镇人民政府	中山市东风镇东阜三路108号龙光天韵花园7幢1单元201卡、202卡(龙光天韵花园7幢1单元201卡和202卡)	商铺、办公	546.36	---	
22	中山市东风镇人民政府	东风镇东风大道北39号国创星汇花园7栋22卡	商业服务	72.33	---	
23	中山市东风镇人民政府	中山市东风镇伯公社区(中山市东风镇东风大道南80号麦建明麦建华商住楼二层)	办公	929.82	---	
24	中山市东风镇人民政府	中山市东风镇同安大道东路7号(同安大道东路7号商住楼第四层公建171m ²)	住宿	170.83	---	
25	中山市东风镇人民政府	东风镇,和泰村(龙光天韵花园门口停车场用地092号地块)	停车场用地	---	1046.95	

26	中山市东凤镇人民政府	东凤镇同安大道东8队031地块	耕地	---	8333.46	
27	中山市财政局(东凤镇人民政府所有)	中山市东凤镇西堤路(西堤路28号地块)	停车场用地	---	1060.6	
28	中山市劳动服务公司东凤分公司(东凤镇人民政府所有)	中山市东凤镇兴华东路(小沥社区兴华中路55号办公楼)	商业、办公	531.95	216	
29	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇穗成村(穗成卫生站临街商铺)	商业	40.54	---	
30	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇永益村(东凤横沥原水厂星棚仓库及办公楼)	工业、办公及农用地	2747.45	4568.98	
31	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇东阜三路180号龙光天韵花园7幢1单元1024卡、1025卡、1026卡(东阜路三路108号龙光天韵花园公建配套7幢1单元首层1024-1026共3间商铺)	商业、办公	155	---	

根据委托方提供的《评估申报表》及《关于进行资产评估有关事项的说明》，上述物业设定12年经营权期限为2026年6月1日至2038年5月31日，租金递增方式设定为不递增，其现有租赁合同条款仍按原合同履行。

委托的评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型和定义

1. 价值类型及其选取：资产评估的价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经资产评估专业人员与委托方充分沟通后，根据本资产评估业务的评估目的、市场条件、评估对象自身条件及评估资料的收集情况等因素，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本资产评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本资产评估报告所称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。

3. 选择价值类型的理由：

(1) 与评估目的适用性：本次评估的目的是为中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心拟确定公有物业经营权拍卖底价事宜提供价值参考，选择市场价值类型符合经济行为的需要；

(2) 价值类型的选择与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

(3) 价值类型选择惯例：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

(一) 基准日的确定

本次评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定，确定的理由是评估基准日有利于评估目的的实现，本次评估以评估基准日有效价格标准为取价标准。

(二) 评估基准日选取考虑的因素：

委托人在与评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好地把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

2. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的具体行为依据、法规依据、主要评估准则依据、权属依据和取价依据包括：

（一）经济行为文件

1. 《评估服务定点采购合同》（合同编号：HT-2026-04616782）。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；

5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过）；

7. 《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）；

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；

9.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

10.《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资委国资发产权[2013]64号）；

11.《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

12.《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）；

13.《中山市市直行政事业单位国有资产处置管理办法》的通知（中财资[2018]13号）。

（三）主要评估准则依据

- 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——资产委托评估函（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.资产评估机构业务质量控制指南（中评协[2017]46号）；
- 9.资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；
- 10.资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）；
- 11.企业国有资产评估报告指南（中评协[2017]42号）；

（四）权属依据

- 1.《评估申报表》；
- 2.《权属声明》；

3. 《关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 产权资料、图纸等。

（五）取价标准依据

1. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
2. 物业租赁合同；
3. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料；
4. 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司价格信息资料库相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据资产评估准则规定，资产评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

2. 市场法，也称比较法、市场比较法，是指将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法包括许多具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

3. 收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其

价值的各种评估方法的总称。

收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

（二）评估方法选择

根据《资产评估准则》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

未选用市场法的原因：由于目前国内类似资产交易市场尚不活跃或交易信息尚缺乏透明度，评估对象交易市场数据难以采集，故不采用市场法进行评估。

选用收益法的原因：本次评估对象为公有物业经营权，其未来收益可通过当前租赁合同和参照公开市场中同类物业的租金水平进行可靠预测，同时，其经营所面临的宏观市场风险及物业特定风险均可被识别并合理量化，故采用收益法进行评估。

未选用成本法的原因：本次评估的目的是为委托人拟确定公有物业经营权拍卖底价事宜提供价值参考，根据评估委托方本次评估目的、范围以及委托评估资产的现状以及资产评估专业人员收集的资料，采用成本法对该类资产进行评估无法反映评估对象市场价值，故不采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估选取收益法对评估对象的经营权市场价值进行测算。

（三）评估方法介绍

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

1. 应用的前提条件：

- (1) 资产能够按现有用途和方式，在未来持续产生收益。
- (2) 资产的未来收益能够被合理地、量化地预测和计量。
- (3) 与未来收益相关的风险能够被量化和衡量，并能据此确定合理的折现率。

2. 计算公式：

$$V = \frac{A_1}{1 + Y_1} + \frac{A_2}{(1 + Y_1)(1 + Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1 + Y_1)(1 + Y_2) \dots (1 + Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1 + Y_j)}$$

其中：V --- 收益价值

A_n --- 年净收益

Y_n --- 报酬率

n --- 收益年限

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，随即选派资产评估人员，根据资产分布情况，组成各评估小组。先遣人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估经过前期准备工作、现场实地勘察和评估作价汇总等各阶段工作后，最终于 2026 年 4 月 2 日出具正式资产评估报告书。具体实施过程如下：

（一）评估前期准备工作阶段（2026 年 3 月 27 日）

本阶段的主要工作是：

1. 根据资产评估工作的要求，提出初步评估工作计划；
2. 确定评估项目负责人和评估人员；
3. 初步确定主要资产评估方法，拟定资产评估操作方案，同时收集资产评估所需文件资料；
4. 与委托人就评估方案进行详细讨论和适当修改，在双方取得一致意见的基础上，签署资产评估委托协议。

（二）现场评估阶段（2026 年 3 月 31 日）

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了产权核实和评估。

（三）评估汇总阶段（2026 年 4 月 1 日）

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况。并对资产市场法、收益法的初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（四）提交报告阶段（2026 年 4 月 2 日）

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经内部三级审核，确定资产评估报告书，并向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行评估。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时假定委估资产将按照当前的用途和方式（或根据评估目的所设定的用途和方式）继续使用，或者在改变后的基础上使用，并据此确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 本评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等对评估结果的影响。

2. 本评估假定近期内国家现行政策等无重大改变，国家产业政策无重大变化。

3. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。

4. 本评估结论基于租金收益在年度内均匀发生的预期，采用期中折现模型进行计算，将各期收益视为在其收益期间内均匀发生，并将折现时点设定在每一期的期中。

5. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及

其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

6. 对评估对象存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如委托人等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为评估对象不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（三）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心拟进行公开拍卖事宜所涉及的位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权在 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估，评估结论如下：

中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心委托评估位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权市场价值为 ¥29,596,592 元，人民币（大写）：贰仟玖佰伍拾玖万陆仟伍佰玖拾贰元整。评估结论详细情况见附件《评估结果明细表》。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

根据委托方提供的《权属声明》，本次评估对象为位于中山市东凤

镇 31 宗公有物业的 12 年经营权，其中部分物业已办理产权证书，部分尚未办理，上述物业的权属人分别为中山市东凤镇人民政府、中山市东凤镇畜牧兽医站（东凤镇人民政府所有）、中山市东凤镇东和平村股份合作经济联合社（东凤镇人民政府所有）、中山市财政局（东凤镇人民政府所有）、中山市劳动服务公司东凤分公司（东凤镇人民政府所有）。

本报告仅以《评估申报表》及《关于进行资产评估有关事项的说明》等相关资料为评估依据，对位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权价值进行评估，未考虑其权属法律关系，我司不对其他利益关系负责，也不对最终受益方的归属作保证。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况：

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告的情况：

本次评估没有利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项：

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

无。

（七）其他需要说明的事项：

本次评估在评定估算形成评估结论的过程中未考虑未来变现前提下所涉及的评估费、拍卖费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

本次评估对象为位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权，其价值内涵为上述物业在 2026 年 6 月 1 日至 2038 年 5 月 31 日期间的租

金净收益价值，即基于合法租赁关系所享有的物业使用权与约定租金收取权。不含物业所有权、处置权等租赁以外的其他经营权衍生权利。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估专业人员的责任；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，恰当使用评估报告是评估委托方和相关当事人的责任。

资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的资产评估师无关。

本评估报告结论是对 2026 年 3 月 31 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，本公司对评估基准日以后所评估资产价值发生的重大变化不负任何责任。

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

对于评估中可能存在的影响评估结果的其他事项，评估委托方及被评估单位在进行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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文同时使用方为有效。

对于以上事项对评估结论产生的影响，谨提请本评估报告的使用人注意。评估结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人

应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围：

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
3. 本评估结论仅供委托人和评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为本报告评估目的使用 and 送交财产评估主管机关审查使用。

（二）委托人或者资产委托评估函约定的其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产委托评估函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）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其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告的正文具有同等法律效力。

（六）本评估报告的评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估人员对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

（七）评估结果有效期

按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效使用期限为一年，即自 2026 年 3 月 31 日至 2027 年 3 月 30 日。

（八）评估报告使用限定

对本评估报告书的使用应遵循以下限定：

1. 本资产评估报告书的使用权归委托人和评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人所有。其他资产评估报告使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值前提、特别事项说明、评估假设条件和法律效力。

2. 除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书以外，未经委托人书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向其他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书以外，本公司也没有向其他任何第三方解释本报告书的义务。

（九）在评估基准日后，评估结论有效期内，若资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

1. 资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；
2. 资产价格发生较大波动时，并对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

十三、评估报告出具日期

评估报告出具日期为 2026 年 4 月 2 日。

报告出具日为专业意见形成日。

(此页无正文)

十四、签字盖章

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司



中国 ● 深圳

法定代表人:



资产评估师:



二〇二六年四月二日

资产评估师:



评估报告附件

1. 《评估结果明细表》；
2. 评估对象照片；
3. 委托人事业单位法人证书（复印件）；
4. 委托人承诺函（复印件）；
5. 《评估申报表》（复印件）；
6. 《权属声明》（复印件）；
7. 产权资料、图纸等（复印件）；
8. 资产评估师承诺函；
9. 评估机构营业执照（复印件）；
10. 评估机构备案证明（复印件）；
11. 资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。

位于中山市东凤镇31宗公有物业的12年经营权评估结果明细表

委托方：中山市东凤镇投资运营国有资产事务中心

评估基准日：2025年3月31日

序号	权利人	土地证号	房产证号	出租物业位置	评估设定用途	被让与期限	租金支付方式	相关说明	评估基准面积 (㎡)	评估土地面积 (㎡)	经营资产价值 (元)	折合资产单价 (元/㎡)	备注
1	中山市东凤镇人民政府 (东凤镇人民政府所有)	中府地证 (95东)字第 03041580号	房产证号 11834827号 房产证号 11834827号	中山市东凤镇民乐社区 (凤翔大道43号原凤城科技园原址(东凤镇三二二))	办公、科研	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	由于该建筑物距距离不足, 物业经营交付交付前地上建筑物拆除或	663	—	886,171	1,337	图证编号: F03FF82022-
2	中山市东凤镇人民政府	无	无	中山市东凤镇伯公社区(第三工业区原福厂第3号)	仓库、工业	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	由于该建筑物距距离不足, 物业经营交付交付前地上建筑物拆除或	458.31	—	241,955	528	图证编号: F03FF82022-
3	中山市东凤镇人民政府	无	无	中山市东凤镇伯公社区(第三工业区原福厂第1号)	仓库、工业	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	由于该建筑物距距离不足, 物业经营交付交付前地上建筑物拆除或	769.18	—	406,068	528	图证编号: F03FF82022-
4	中山市东凤镇人民政府	无	无	中山市东凤镇伯公社区(第三工业区原福厂第2号)	仓库、工业	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	由于该建筑物距距离不足, 物业经营交付交付前地上建筑物拆除或	1140	—	601,830	528	图证编号: F03FF82022-
5	中山市东凤镇人民政府	无	无	中山市东凤镇民乐社区(东阜一路原光泰源对面空地)	工业用地	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	—	—	1147.17	788,386	687	图证编号: D03FF82022-
6	中山市东凤镇人民政府	无	无	中山市东凤镇民乐社区(永承路13号办公楼)	营业、办公	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	—	664.22	—	1,495,757	2,252	图证编号: Z03FFC202504365 C-0001-
7	中山市东凤镇人民政府	无	无	东风镇德祥村(德祥村花的厂附近土地之一)	合同期内: 种植、绿化; 合同期外: 停车场用地	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	由于该建筑物距距离不足, 物业经营交付交付前地上建筑物拆除或	—	666.7	175,982	264	图证编号: D03FFA2016
8	中山市东凤镇人民政府	无	无	东风镇德祥村(德祥村花的厂附近土地之一)	合同期内: 种植、绿化; 合同期外: 停车场用地	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	由于该建筑物距距离不足, 物业经营交付交付前地上建筑物拆除或	—	720.5	190,185	264	图证编号: D03FFA2016
9	中山市东凤镇人民政府	无	无	中山市东凤镇民乐社区(东阜一路和路段一号楼旁)	建设用地, 可作幼儿教育	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	—	—	1212.38	743,141	613	图证编号: D03FFA2023XXXX D03FFA2023-
10	中山市东凤镇人民政府	无	无	同安用地(同安大道东地土)	机动车驾驶员培训	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	该地在年后由该公开出让的可能性。	—	621.1	4,137,935	666	—
11	中山市东凤镇人民政府	无	无	东风镇, 头厂附近土地)	临时建设用地	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	—	—	1227.8	905,427	737	图证编号: D03FFA20240618
12	中山市东凤镇人民政府	无	无	中山市东凤镇同安村(同安7队高旺队029号地块)	防护绿地	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	—	—	8239.4	869,952	106	图证编号: D03FFA2023-
13	中山市东凤镇人民政府	无	无	东风镇, 伯公社区(东凤镇文体中心原轮滑场086号地块)	演艺项目	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	—	—	1865.82	814,023	436	图证编号: D03FFA2023-
14	中山市东凤镇人民政府	无	无	东风镇, 安乐村(东风镇安乐村14K44-2号)	临时用地	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	—	554.5	—	1,174,782	2,119	图证编号: D03FFA2023-
15	中山市东凤镇人民政府	无	无	中山市东凤镇东脚茶寮村福福外团096号地块	停车场用地	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	—	—	1495.53	635,795	425	—
16	中山市东凤镇和平村股份合作经济联社(东凤镇人民政府所有)	部分权证, 粤(2025)中山市不动产权第 0000000 442000102008J83004200 0000000	房产证号 3389722号	中山市东凤镇民乐社区(东阜一路和路段一号楼旁)095、096、097地块	临时停车场和绿化用地	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	该地块源于河堤外土地, 有因水灾向河堤内冲刷清淤的风险。	—	4822.67	601,192	125	图证编号: D03FFA20241262
17	中山市东凤镇人民政府	无	无	东风镇, 安乐村(东风镇同乐工业园原团地034地块)	停车场用地	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	—	—	3907.51	530,781	136	图证编号: D03FFA20230887
18	中山市东凤镇人民政府	无	无	东风镇, 和安村(东风镇和安地公园原团地105号地块)	村文康休闲用地	2025.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳的12年租金, 不违约; 现有租赁合同条款仍按原合同执行。	—	—	13333.33	1,619,278	121	图证编号: D03FFA20241262



评估对象实地查勘情况及相关照片



1. 中山市东风镇东阜路民乐路段（凤翔大道 143 号原兽医站楼房及星棚(办公楼二、三层)）



2. 中山市东风镇伯公社区（第三工业区星棚厂房 3 号）



3. 中山市东风镇伯公社区（第三工业区星棚厂房 1 号）



4. 中山市东风镇伯公社区（第三工业区原冶保会）



5. 中山市东凤镇民乐社区（东阜一路唯美家园对面空地）



6. 中山市东凤镇永乐路 13 号（永乐路 13 号办公楼）



7. 东凤镇穗成村（穗成村美的厂附近土地之二）



8. 东凤镇穗成村（穗成村美的厂附近土地之一）



9. 中山市东凤镇民乐社区（东富路和泰段一号食府旁）



10. 同安用地（同安大道东地块土地）



11. 东凤镇，和泰村（和泰村宝利罐头厂附近土地）



12. 中山市东凤镇同安村（同安 7 队高压线底 029 号地块）



13. 东凤镇，伯公社区（东凤镇文体中心原轮滑场 086 号地块）



14. 东风镇，安乐村（东风镇安乐村 14 队 44-2 号）



15. 中山市东风镇东御世家荣峰商铺外围 098 号地块



16. 中山市东风镇东阜路东和平段 095、096、097 地块



17. 东风镇，安乐村（东风镇同乐工业园靠近围提处 034 地块）



18. 东风镇，和泰村（东风镇和穗湿地公园和泰段 105 号地块）



19. 东风镇，小沥社区（东风镇佛奥小区东海路边 100 号地块）



20. 中山市东风镇东阜三路 108 号龙光天韵花园 7 幢 1 单元 1027 卡、1028 卡（龙光天韵花园公建配套 7 幢 1 单元首层 1027-1028 卡）



21. 中山市东风镇东阜三路 108 号龙光天韵花园 7 幢 1 单元 201 卡、202 卡（龙光天韵花园 7 幢 1 单元 201 卡和 202 卡）



22. 东风镇东风大道北 39 号国创星汇花园 7 栋 22 卡





23. 中山市东凤镇伯公社区（中山市东凤镇东风大道南 80 号麦建明麦建华商住楼二层）



24. 中山市东凤镇同安大道东路 7 号（同安大道东路 7 号商住楼第四层公建 171m²）



25. 东凤镇，和泰村（龙光天韵花园门口停车场用地 092 号地块）



26. 东凤镇同安大道东 8 队 031 地块



27. 中山市东凤镇西堤路（西堤路 28 号地块）



28. 中山市东凤镇兴华东路（小沥社区兴华中路 55 号办公楼）



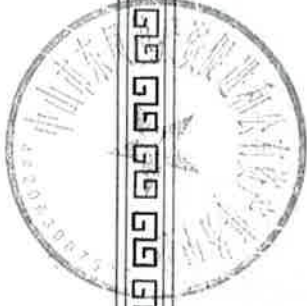
29. 中山市东凤镇穗成村（穗成卫生站临街商铺）



30. 中山市东凤镇永益村（东风横沥原水厂星棚仓库及办公楼）



31. 中山市东凤镇东阜三路 180 号龙光天韵花园 7 幢 1 单元 1024 卡、1025 卡、1026 卡（东阜路三路 108 号龙光天韵花园公建配套 7 幢 1 单元首层 1024-1026 共 3 间商铺）



事业单位法人证书

统一社会信用代码 12442000MB2D562969

名称 中山市东凤镇投资促进和国有资产事务中心

法定代表人 郭梅芳

宗旨 和

经费来源 财政补助一类

业务范围

开办资金 ￥7768万元

住所 中山市东凤镇凤翔大道128号10楼1011室

举办单位 中山市东凤镇人民政府



登记管理机关



有效期 自2025年10月11日至2030年10月10日

请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年度的年度报告

委托方承诺函

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司：

因拟进行公开拍卖事宜需对所涉及的位于中山市东风镇 31 宗公有物业的 12 年经营权价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、本公司确认委托评估的资产真实、合法和完整，对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；
- 2、本公司已提供有关的财务及会计记录、产权证明资料及其他有关资料；
- 3、本公司没有蓄意歪曲或虚列财务会计资料项目的金额或分类情形；
- 4、本公司对所提供的产权及其他有关的资料记载数据等信息确信准确；
- 5、本公司对委托评估的资产具有充分的所有权，委估资产不存在担保或抵押事项；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 7、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 8、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 9、不干预评估工作。



委托方公司名称：

法定代表人签字：

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the legal representative, written over the signature line.

2026 年 3 月 31 日

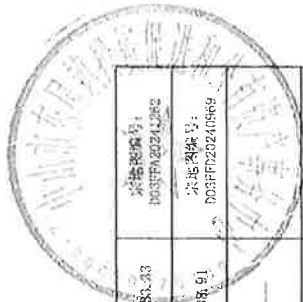
位于中山市东风镇31宗公有物业的12年经营权评估申报表

委托方：中山市东风镇投资促进和国有资产事务中心

评估基准日：2026年3月31日

序号	权利人	土地证号	房产证号	出租物业位置	评估设定用途	截至12年经营权期限	租金递增方式	相关说明	评估建筑面积 (m ²)	评估土地使用权面积 (m ²)	备注
1	中山市东风镇教育投资集团 (东风镇人民政府所有)	中府地建 (95东)字第 C3041580号	粤房字第11183827号	中山市东风镇东环路乐康路段 (凤翔大道113号原凤翔派出所及派出所办公楼, 三层)	办公、科研	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	由于该处建筑物结构老旧, 不足, 物业经营收支交付前地上建筑物需拆除或空壳。	863	—	—
2	中山市东风镇人民政府	无	无	中山市东风镇东环路 (第三工业区星耀1房1号)	仓库、工业	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	由于该处建筑物结构老旧, 不足, 物业经营收支交付前地上建筑物需拆除或空壳。	458.31	—	图证编号: F03FFA2022-
3	中山市东风镇人民政府	无	无	中山市东风镇东环路 (第三工业区星耀1房1号)	仓库、工业	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	由于该处建筑物结构老旧, 不足, 物业经营收支交付前地上建筑物需拆除或空壳。	769.18	—	图证编号: F03FFA2022-
4	中山市东风镇人民政府	无	无	中山市东风镇东环路 (第三工业区星耀1房1号)	仓库、工业	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	由于该处建筑物结构老旧, 不足, 物业经营收支交付前地上建筑物需拆除或空壳。	1140	—	图证编号: F03FFA2022-
5	中山市东风镇人民政府	无	无	中山市东风镇东环路 (第三工业区星耀1房1号)	工业用地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	—	—	1147.17	图证编号: D03FFA2022
6	中山市东风镇人民政府	无	无	中山市东风镇东环路 (第三工业区星耀1房1号)	营业、办公	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	—	661.29	—	图证编号: Z03FFC20250468SC-0001
7	中山市东风镇人民政府	无	无	东风镇成业村 (成业村美尚厂附近土地之一)	合同期内: 种植、绿化; 合同期外: 停车场用地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	由于该处建筑物结构老旧, 不足, 物业经营收支交付前地上建筑物需拆除或空壳。	—	666.7	图证编号: D03FFA2016
8	中山市东风镇人民政府	无	无	东风镇成业村 (成业村美尚厂附近土地之一)	合同期内: 种植、绿化; 合同期外: 停车场用地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	由于该处建筑物结构老旧, 不足, 物业经营收支交付前地上建筑物需拆除或空壳。	—	720.5	图证编号: D03FFA2016
9	中山市东风镇人民政府	无	无	中山市东风镇东环路 (东环路和东一路交汇处)	建设用地, 可作幼儿教育场地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	—	—	312.38	图证编号: D03FFA2024XXXX, D03FFA2023
10	中山市东风镇人民政府	无	无	同安用地 (同安大道东地块土地)	机动车驾驶员培训	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	—	—	621	—
11	中山市东风镇人民政府	无	无	东风镇, 和盛村 (和盛村宝利源头厂附近土地)	临时建设用地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	—	—	1227.8	图证编号: D03FFA20240948
12	中山市东风镇人民政府	无	无	中山市东风镇同安村 (同安7队高菜地029号地块)	防护绿地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	—	—	8238.4	图证编号: D03FFA2022-
13	中山市东风镇人民政府	无	无	东风镇, 同安村 (同安7队高菜地029号地块)	演艺项目	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	—	—	1985.82	图证编号: D03FFA2022*
14	中山市东风镇人民政府	无	无	东风镇, 同安村 (同安7队高菜地029号地块)	临时用地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	—	554.5	—	图证编号: D03FFA2021*
15	中山市东风镇人民政府	无	无	中山市东风镇东环路 (东环路和东一路交汇处)	停车场用地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	—	—	1495.53	—
16	中山市东风镇人民政府	无	无	中山市东风镇东环路 (东环路和东一路交汇处)	临时停车场和绿化用地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	—	—	4822.67	—
17	中山市东风镇人民政府	无	无	东风镇, 同安村 (同安7队高菜地029号地块)	停车场用地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金, 不递增; 现有租赁合同条款, 仍按原合同执行。	—	—	3907.51	图证编号: D03FFA20240897





18	中山市东凤镇人民政府	无	无	东凤镇、和农村(东凤镇和理社区公园和泰园105号地块)	村文旅项目	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	该地块属于河堤外土地, 有因水利问题而引发纠纷的风险。	18385.33	宗地编号: D033FF202241262
19	中山市东凤镇人民政府	无	无	东凤镇、小游社区(东凤镇镇医小区东游路100号地块)	停车场用地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。		21388.91	宗地编号: D033FF202241669
20	中山市东凤镇人民政府	442000103206000893F0 0060019、 442000103206000893F0 0060021	粤(2023)中山市不动产权第0066324号、粤(2023)中山市不动产权第0066300号	中山市东凤镇东三三路108号龙光太瀚花园7幢1单元1027卡、1028卡(龙光太瀚花园配套设施7幢1单元有层1027-1028卡)	商铺、办公	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	104.52		
21	中山市东凤镇人民政府	442000103206000893F0 0060012、 442000103206000893F0 0060043	粤(2023)中山市不动产权第0066348号、粤(2023)中山市不动产权第0066740号	中山市东凤镇东三三路108号龙光太瀚花园7幢1单元201卡、202卡(龙光太瀚花园配套设施7幢1单元201卡和202卡)	商铺、办公	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	516.36		
22	中山市东凤镇人民政府	无	无	东凤镇东凤大道北439号国创星苑花园7栋22卡	商业服务	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	72.33		
23	中山市东凤镇人民政府	无	无	中山市东凤镇恒安社区(中山市东凤镇东凤大道南80号委建明发建华源楼二楼)	办公	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	926.82		宗地编号: D033FF202231364
24	中山市东凤镇人民政府	无	无	中山市东凤镇同安大道东7号(同安大道东7号商住楼第四层公寓1711号)	住宿	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	170.83		
25	中山市东凤镇人民政府	无	无	东凤镇、和农村(龙光太瀚花园门前三号停车场1092号地块)	停车场用地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	1046.95		宗地编号: D033FF202240381
26	中山市东凤镇人民政府	无	无	东凤镇恒安大道东8B.031地块	耕地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	8353.46		
27	中山市东凤镇人民政府	中府国用(2005)第030.06号	无	中山市东凤镇恒安大道东8B.031地块	停车场用地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	1066.6		
28	中山市东凤镇物业服务公司东凤分公司(东凤镇人民政府所有)	中府国用(东)字第030155号	粤房产证4401556号	中山市东凤镇恒安大道东8B.031地块	商业、办公	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	531.95	216	
29	中山市东凤镇人民政府	无	无	中山市东凤镇御城村(御城卫生院宿舍楼)	商业	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	40.54		宗地编号: Z033FF2022XXXXXSG-0001
30	中山市东凤镇人民政府	无	无	中山市东凤镇御城村(东凤镇御城水厂五层宿舍及办公楼)	工业、办公及农用地	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	2747.45	4566.98	宗地编号: D033FF2022XXXX
31	中山市东凤镇人民政府	442000103206000893F0 0060037、 442000103206000893F0 0060038、 442000103206000893F0 0060039	粤(2023)中山市不动产权第0066568号、粤(2023)中山市不动产权第0066329号、粤(2023)中山市不动产权第0066789号	中山市东凤镇东三三路180号龙光太瀚花园7幢1单元1024卡、1025卡(龙光太瀚花园配套设施7幢1单元1024卡、1025卡)	商业、办公	2026.6.1-2038.5.31	因一次性缴纳12年租金,不违约; 现有租赁合同履行, 若仍按原合同履行。	155		
合计										
									9548.01	62464.71

注: 1、上述物业在设定的经营期限内仍受现有租赁合同约束, 请出租人结合租赁合同的具体条款及约定的租金递增方式进行。 2、本次评估范围位于中山市东凤镇恒安大道东8B.031地块, 其中部分物业已由出租人办理产权证, 部分尚未办理, 各物业的评估面积与用途, 请以上述表格内容作为参考。 3、本次评估对象为位于中山市东凤镇恒安大道东8B.031地块的12年经营期, 即基于合法租赁关系所享有的物业使用权与约定的租金收益权。

权属声明

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司：

因我单位拟进行公开拍卖事宜，委托你对所涉及的位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权价值于评估基准日 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，特声明如下：

1、本次委托评估对象为位于中山市东凤镇的 31 宗公有物业，其中部分物业已办理产权证书，部分尚未办理，上述物业的权属人分别为中山市东凤镇人民政府、中山市东凤镇畜牧兽医站（东凤镇人民政府所有）、中山市东凤镇东和平村股份合作经济联合社（东凤镇人民政府所有）、中山市财政局（东凤镇人民政府所有）、中山市劳动服务公司东凤分公司（东凤镇人民政府所有）（详见后附《公有物业评估清单》），并非我单位。

本次评估无需考虑权属法律关系，仅以《评估申报表》及相关资料为评估依据，对经营权价值进行评估。

2、本次评估所涉物业不存在抵押、担保、未付款项及法律纠纷等事项。

3、我单位作为本次拍卖与评估事务的负责单位，对为本次评估所提供的文件、资料的可靠性负责，申报的数据真实、准确、完整，所载明的信息与评估范围一致。

中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心

2026 年 3 月 31 日



公有物业评估清单

序号	权属人	出租物业位置	土地证号	房产证号	相关说明	评估建筑面积 (㎡)	评估土地面积 (㎡)	备注
1	中山市东凤镇畜牧兽医站 (东凤镇人民政府所有)	中山市东凤镇东阜路民乐路段 (凤翔大道 143 号原兽医站楼房及星棚 (办公楼二、三层))	中府集建 (95 东) 字第 03041580 号	粤房字第 1183827 号	---	663	---	
2	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇伯公社区 (第三工业区星棚厂房 3 号)	无	无	由于该建筑物消防距离不足, 物业经营权交付前地上建筑物需拆除成空地。	458.31	---	图纸编号: F03FF82022-
3	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇伯公社区 (第三工业区星棚厂房 1 号)	无	无	由于该建筑物消防距离不足, 物业经营权交付前地上建筑物需拆除成空地。	769.18	---	图纸编号: F03FF82022-
4	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇伯公社区 (第三工业区原治保会)	无	无	由于该建筑物消防距离不足, 物业经营权交付前地上建筑物需拆除成空地。	1140	---	图纸编号: F03FF82022-
5	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇民乐社区 (东阜一路唯美家园对面空地)	无	无	---	---	1147.17	图纸编号: D03FFB2022
6	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇永乐路 13 号 (永乐路 13 号办公楼)	无	无	---	664.22	---	图纸编号: Z03FFC20250436S C-0001
7	中山市东凤镇人民政府	东凤镇穗成村 (穗成村美的厂附近土地之二)	无	无	由于该建筑物消防距离不足, 物业经营权交付前地上建筑物需拆除成空地。	---	666.7	宗地图编号: D03ffa2016
8	中山市东凤镇人民政府	东凤镇穗成村 (穗成村美的厂附近土地之一)	无	无	由于该建筑物消防距离不足, 物业经营权交付前地上建筑物需拆除成空地。	---	720.5	宗地图编号: D03ffa2016
9	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇民乐社区 (东富路和泰段一号食府旁)	无	无	---	---	1212.38	图纸编号: D03FFA2023xxxx 、D03FFA2023





序号	土地权利人	土地用途	土地坐落	不动产权证书/其他权利证明	土地现状	土地面积 (m²)	备注	宗地编号
10	中山市东凤镇人民政府	同安用地 (同安大道东地块土地)	同安大道东地块土地	无	无	6211	宗地存在后期被公开出让的可能。	宗地编号: D03FFA20240648
11	中山市东凤镇人民政府	东凤镇, 和泰村 (和泰村宝利罐头厂附近土地)	和泰村 (和泰村宝利罐头厂附近土地)	无	无	1227.8	---	宗地编号: D03FFA20240648
12	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇同安村 (同安7队高压线底029号地块)	同安村 (同安7队高压线底029号地块)	无	无	8239.4	---	宗地编号: D03FFA2023-
13	中山市东凤镇人民政府	东凤镇, 伯公社区 (东凤镇文体中心原轮滑场086号地块)	伯公社区 (东凤镇文体中心原轮滑场086号地块)	无	无	1865.82	---	宗地编号: D03FFE2023*
14	中山市东凤镇人民政府	东凤镇, 安乐村 (东凤镇安乐村14队44-2号)	安乐村 (东凤镇安乐村14队44-2号)	无	无	554.5	---	宗地编号: D03ffa2021*
15	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇东御世家蒙峰商辅外园098号地块	东御世家蒙峰商辅外园098号地块	无	无	1495.53	---	
16	中山市东凤镇东和平村股份合作经济联合社 (东凤镇人民政府所有)	中山市东凤镇东阜路东和平段095、096、097地块	东阜路东和平段095、096、097地块	部分有证: 4420001032081B30042W00000000	部分有证: 粤 (2025) 中山市不动产权第0369722号	4822.67	---	
17	中山市东凤镇人民政府	东凤镇, 安乐村 (东凤镇同乐工业园靠近围美处034地块)	安乐村 (东凤镇同乐工业园靠近围美处034地块)	无	无	3907.51	---	宗地编号: D03FFB20230897
18	中山市东凤镇人民政府	东凤镇, 和泰村 (东凤镇和穗湿地公园和泰段105号地块)	和泰村 (东凤镇和穗湿地公园和泰段105号地块)	无	无	13333.33	该地块属于河堤外土地, 有因水利问题随时被清退的风险。	宗地编号: D03FFA20241262
19	中山市东凤镇人民政府	东凤镇, 小沥社区 (东凤镇傍奥小区东海路边100号地块)	小沥社区 (东凤镇傍奥小区东海路边100号地块)	无	无	2388.91	---	宗地编号: D03FFD20240969
20	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇东阜三路108号龙光天韵花园7幢1单元1027卡、1028卡 (龙光天韵花园公建配套7幢1单元首层1027-1028卡)	东阜三路108号龙光天韵花园7幢1单元1027卡、1028卡 (龙光天韵花园公建配套7幢1单元首层1027-1028卡)	442000103206GB00893F00060040、 442000103206GB00893F00060041	粤 (2023) 中山市不动产权第0066324号、粤 (2023) 中山市不动产权第0065030号	104.52	---	
21	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇东阜三路108号龙光天韵花园7幢1单元201卡、202卡 (龙光天韵花园7幢1单元201卡和202卡)	东阜三路108号龙光天韵花园7幢1单元201卡、202卡 (龙光天韵花园7幢1单元201卡和202卡)	442000103206GB00893F00060042、 442000103206GB00893F00060043	粤 (2023) 中山市不动产权第0066348号、粤 (2023) 中山市不动产权第0067460号	546.36	---	
22	中山市东凤镇人民政府	东凤镇东凤大道北39号国创星汇花园7栋22卡	东凤镇东凤大道北39号国创星汇花园7栋22卡	无	无	72.33	---	



23	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇伯社区(中山市东凤镇东凤大道南80号麦建明麦建华商住楼二层)	无	无	---	929.82	---	亲地图编号: D03FFB20231364
24	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇同安大道东路7号(同安大道东路7号商住楼第四层公建171㎡)	无	无	---	170.83	---	
25	中山市东凤镇人民政府	东凤镇,和泰村(龙光天韵花园门口停车场用地092号地块)	无	无	---	---	1046.95	宗地图编号: D03FFC20240281
26	中山市东凤镇人民政府	东凤镇同安大道东8队031地块	无	无	---	---	8333.46	
27	中山市财政局(东凤镇人民政府所有)	中山市东凤镇西堤路(西堤路28号地块)	中府国用(2005)第030106号	无	---	---	1060.6	
28	中山市劳动服务公司东凤分公司(东凤镇人民政府所有)	中山市东凤镇兴华东路(小沥社区兴华中路55号办公楼)	中府国用(东)字第030155号	粤房字第4451556号	---	531.95	216	
29	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇穗成村(穗成卫生站临街商铺)	无	无	---	40.54	---	图纸编号: Z03FFD2023xxxxS C-0001
30	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇永益村(东凤镇沥原水厂星棚仓库及办公楼)	无	无	---	2747.45	4568.98	图纸编号: D03FFA2022****
31	中山市东凤镇人民政府	中山市东凤镇东阜三路180号龙光天韵花园7幢1单元1024卡、1025卡、1026卡(东阜路三路108号龙光天韵花园公建配套7幢1单元首层1024-1026共3间商铺)	442000103206GB00893F00060037、 442000103206GB00893F00060038、 442000103206GB00893F00060039	粤(2023)中山市不动产权第0066368号、粤(2023)中山市不动产权第0066329号、粤(2023)中山市不动产权第0067199号	---	155	---	

面积单位：平方米

土地使用者	东风镇畜牧兽医站		
地址	中山路东风镇畜牧站		
图号	63041580		
地号			
土地类别	50		
土地等级			
用地面积	陆佰陆拾陆柒玖方米		
其中：建筑占地	贰佰壹拾贰方米		
共有使用权面积			
其中：分摊面积			
用途	办公、科研		
四至	东至	果林埔甲	
	南至	行人路	
	西至	洪家水尾	
	北至	行人路	

批准使用期限

备注：

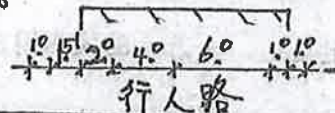
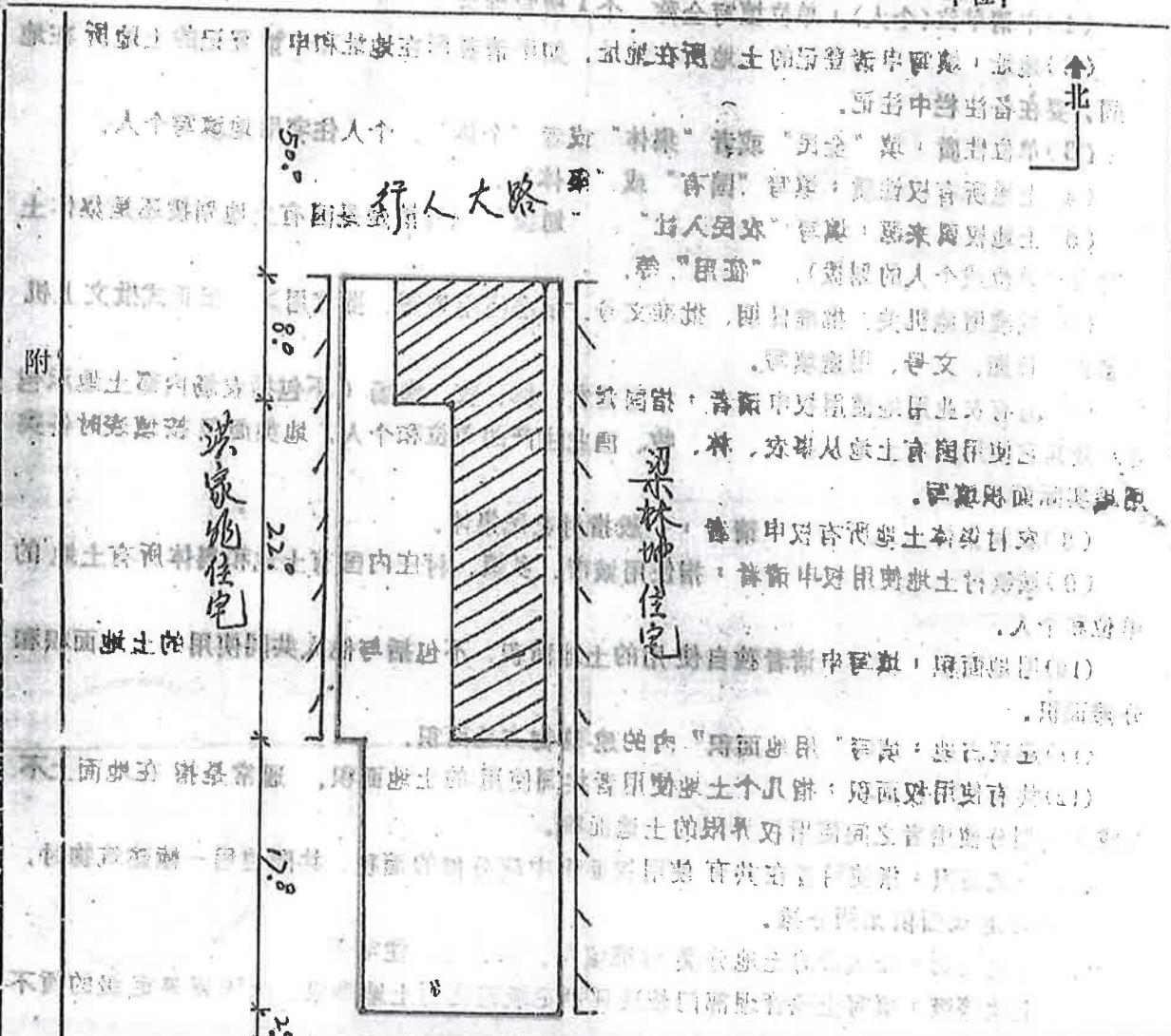


填发机关

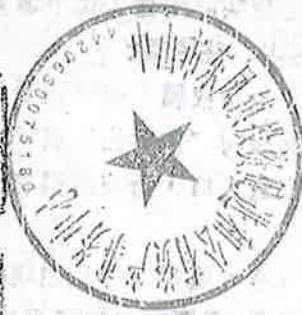
年 月 日

土地登记申请书

单位:



土地使用者	东风镇畜牧兽医站		
使用土地面积	666.7 m ²		
绘图	高钰添	比例	1:500
复核	梁桂坚	单位	m
日期	95.12.18.	图号	03001580

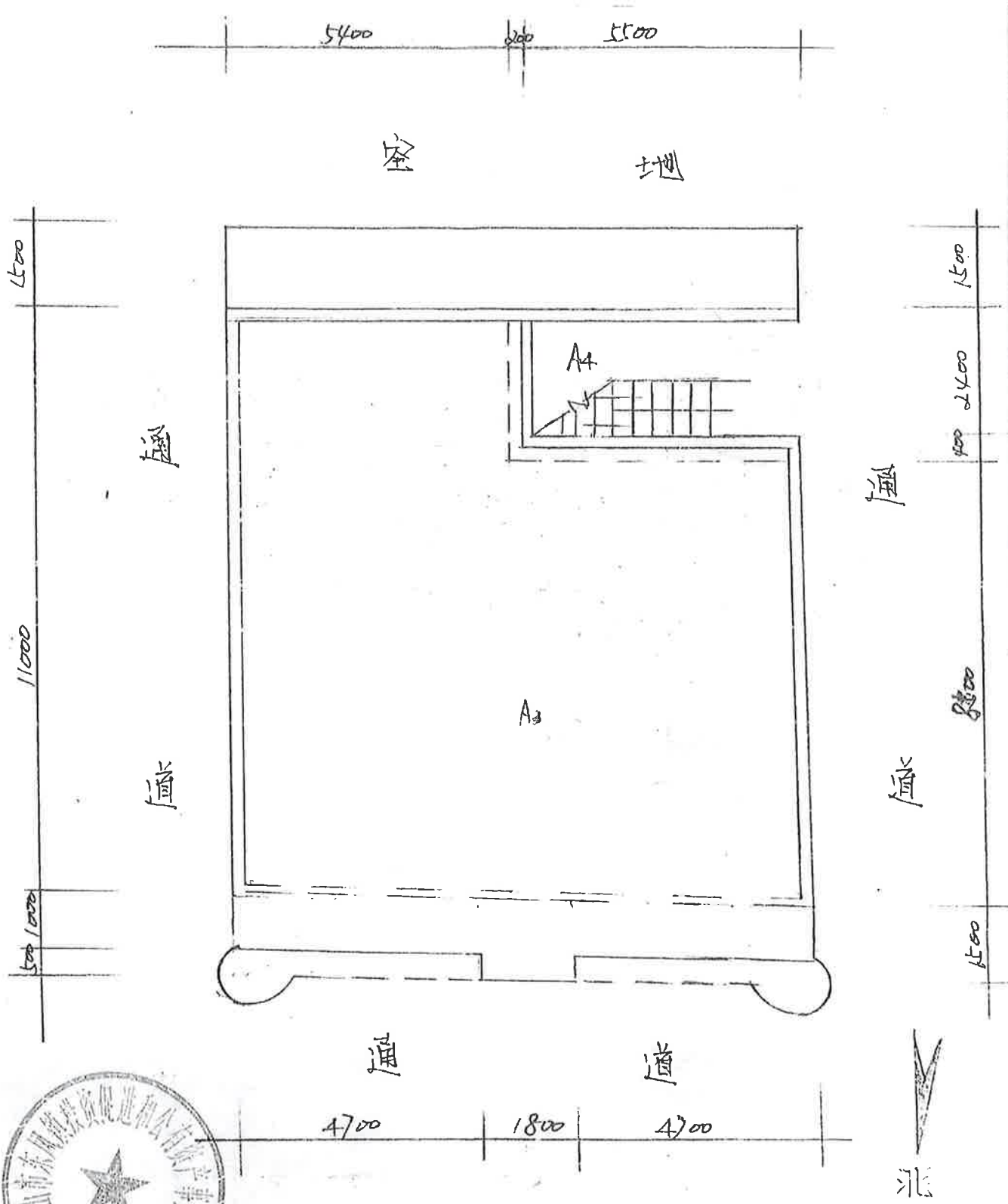


备注

房屋所有权证

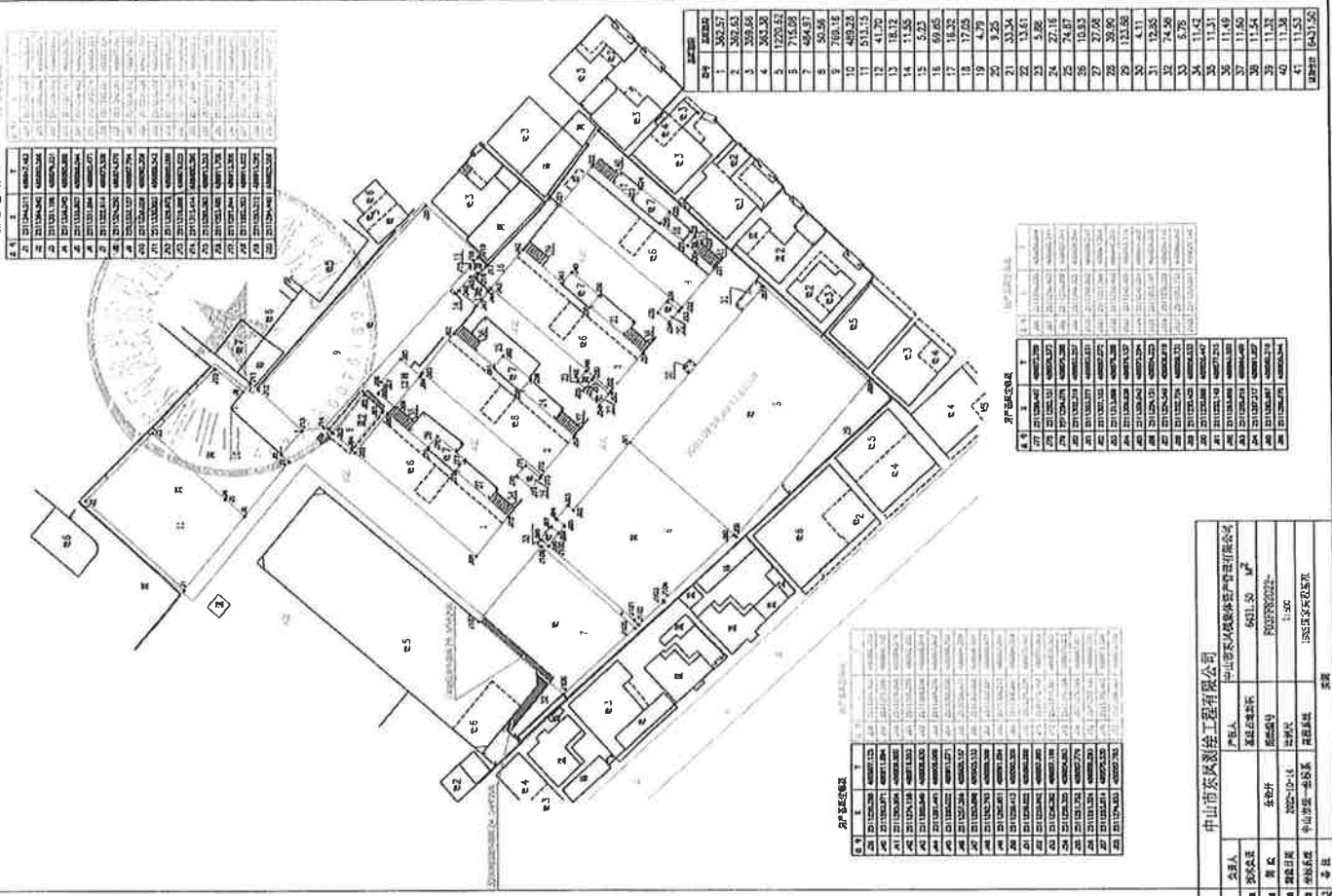
粤房字第 29951 号



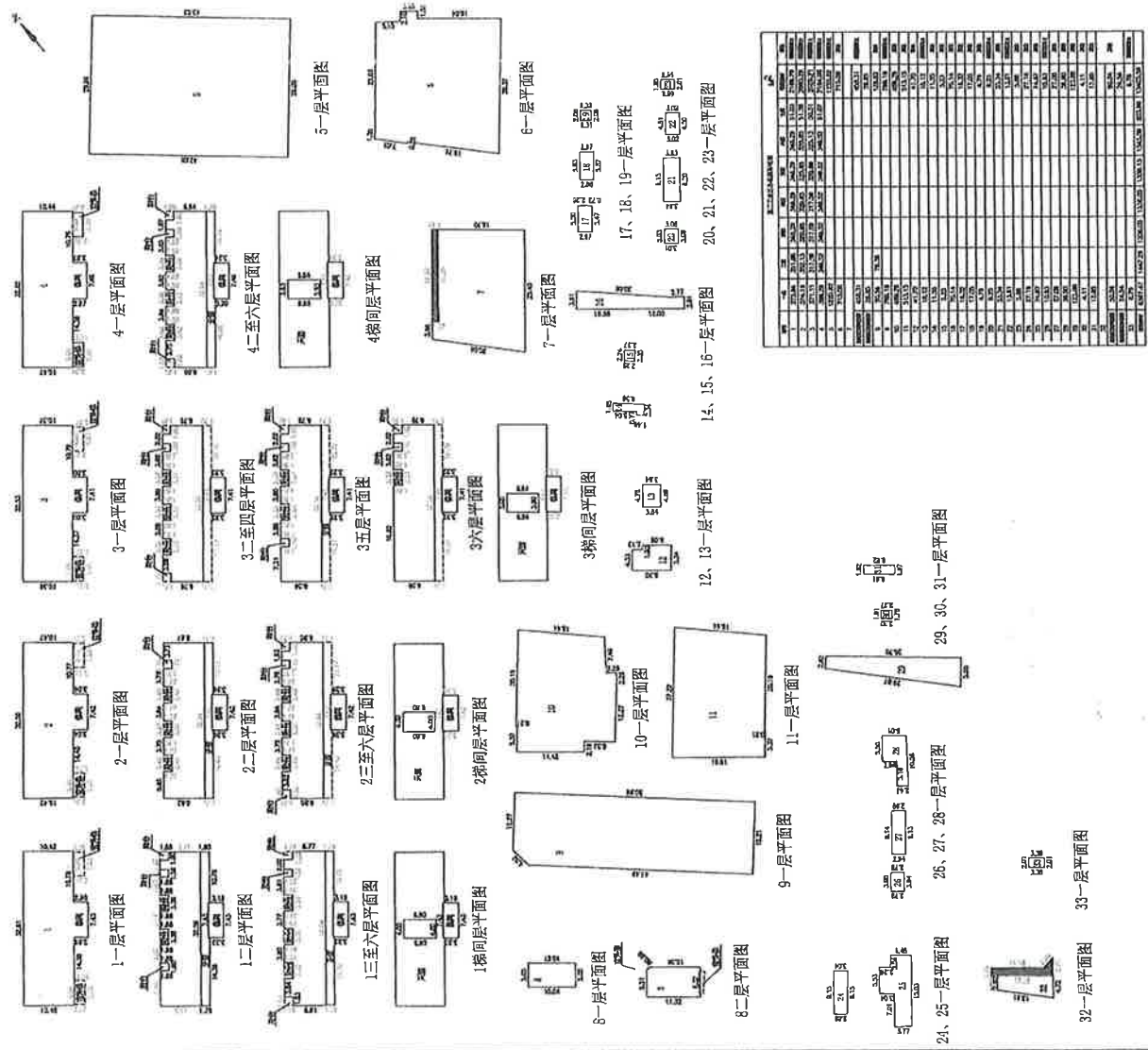


建筑面积(M ²)	其中	底层	二层	三层	四层	五层	测量	丁雁焯 金兰
444.14		124.32	153.07	153.07	13.68		绘图	丁雁焯
产权人	中山市东凤镇畜牧兽医站						复核	高 铨 坤
房屋座落	中山市东凤镇东阜公路良乐路段						单位	m.m
测绘单位	东凤房管所						比例	1:100
结构层数	框架结构叁层						日期	97.6.4

房屋底层平面图



房产平面图



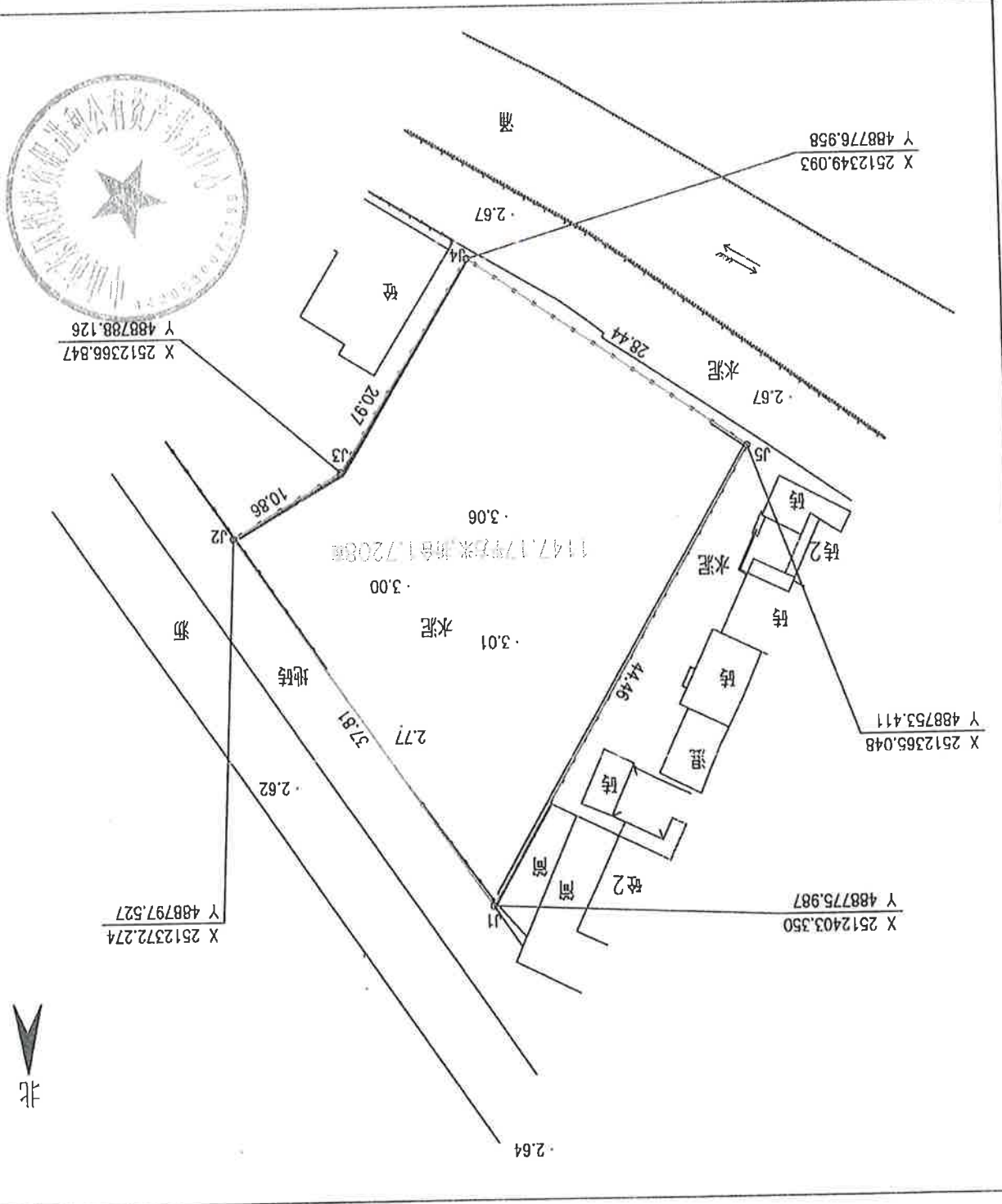
房屋名称		中山市民众科技园		建设单位	
房屋座落	中山市民众科技园	房屋用途	住宅	房屋层数	11层
房屋结构	钢筋混凝土	房屋面积	100.00 m ²	房屋编号	1000000000
房屋层数	11层	房屋名称	住宅	房屋日期	2000-10-14
房屋用途	住宅	房屋地址	中山市民众科技园	房屋性质	商品房
房屋面积	100.00 m ²	房屋编号	1000000000	房屋来源	商品房
房屋名称	住宅	房屋日期	2000-10-14	房屋来源	商品房
房屋地址	中山市民众科技园	房屋性质	商品房	房屋来源	商品房

比例尺 1:500
单位: 米

宗地图

单位: m.²

宗地代码: 宗地编号: D03FFB2022 所在图幅号:
 土地权利人: 东凤镇东阜一路民乐村唯美家园对面物业
 宗地面积: 1147.17 坐落: 中山市东凤镇民乐社区
 高程系统: 1985国家高程基准 坐标系: 中山市统一坐标系



2022年10月解析法测绘界址点
 制图日期: 2022年10月01日
 审核日期: 2022年10月17日

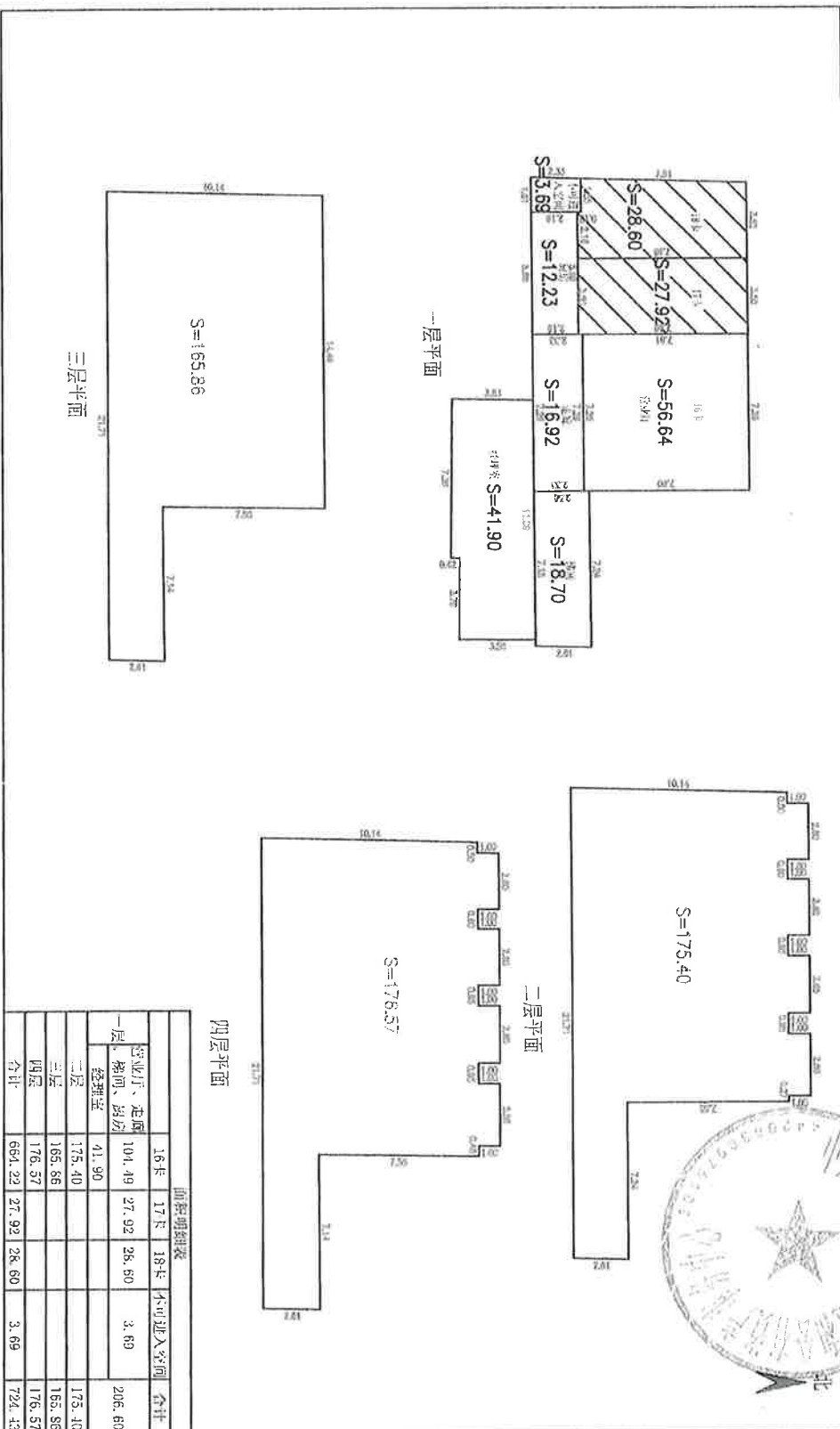
1:500

制图者: 张铨开
 审核者: 洗学文

东风镇东兴社区永乐路13号 房产分户图

单位: m. m²

宗地代码		结构	钢筋混凝土结构	建筑面积	724.43
幢号		总层数	4	分摊建筑面积	
户号	16卡、17卡、18卡	1F在层数	1-4	专有建筑面积	724.43
图纸编号:	Z03FRC20250436SC-0001	分摊	住宅	住宅	724.43
房屋坐落:	中山市东风镇永乐路13号	商业	商业	商业	



面积明细表		合计			
16卡	17卡	18卡	不可进入空间		
一层、梯间、走廊	104.49	27.92	26.60	3.69	206.60
二层	175.40				175.40
三层	165.86				165.86
四层	178.57				178.57
合计	664.22	27.92	26.60	3.69	724.43

1:200

制图日期:2025年03月25日
审核日期:2025年03月26日

制图者:周铁强
审核者:范学义

中山市东风测绘工程有限公司

宗地图

单位: m.m

宗地代码:

图纸编号:D03FFA2023xxxx

所在图幅号:

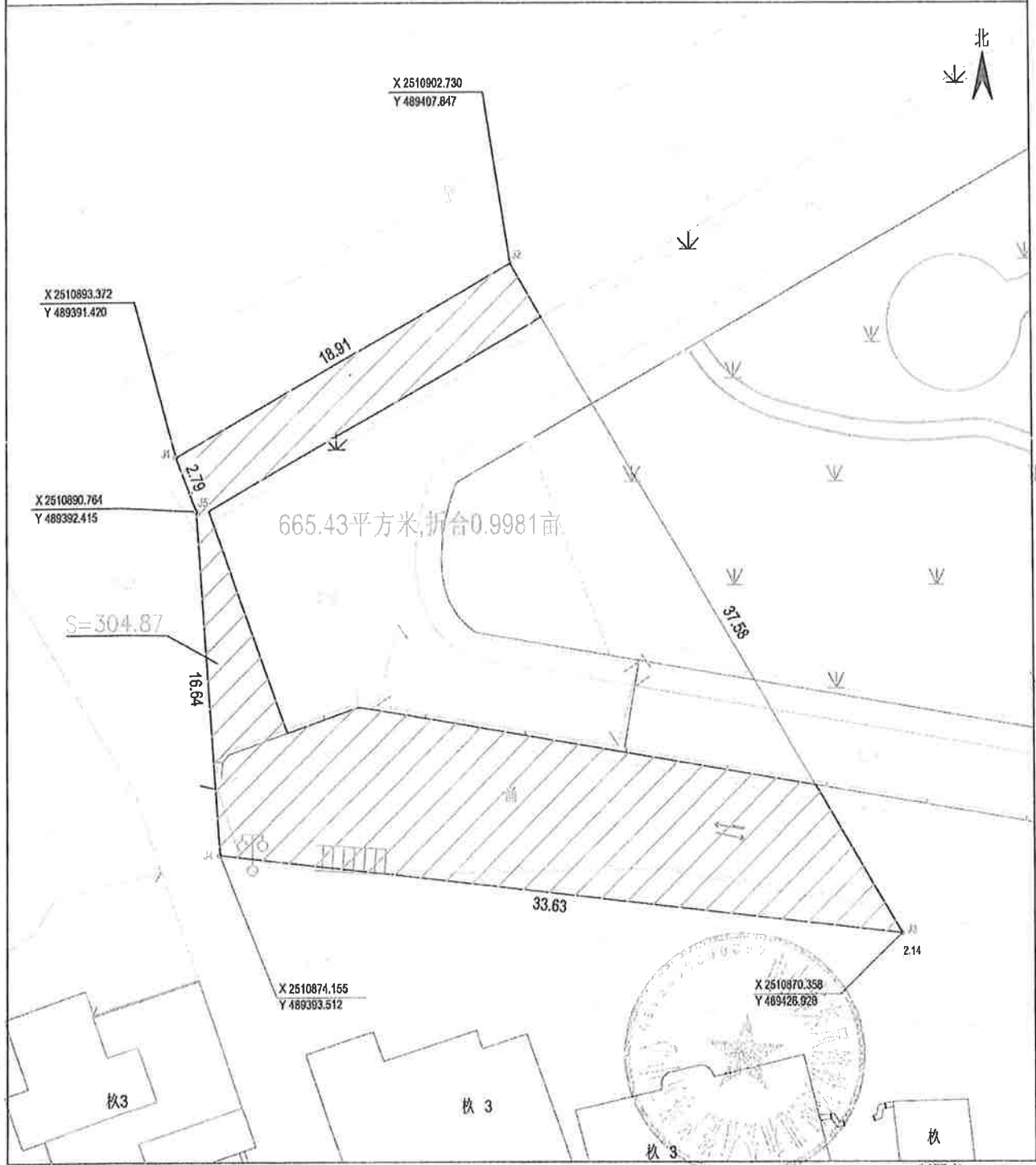
坐标系:中山市统一坐标系

土地权利人:东风镇集体资产管理有限公司

宗地面积:665.43

坐落:中山市东风镇民乐社区

高程系统:1985国家高程基准



中山市东风测绘工程有限公司

2023年4月解析法测绘界址点
制图日期: 2023年04月28日
审核日期: 2023年04月29日

1:200

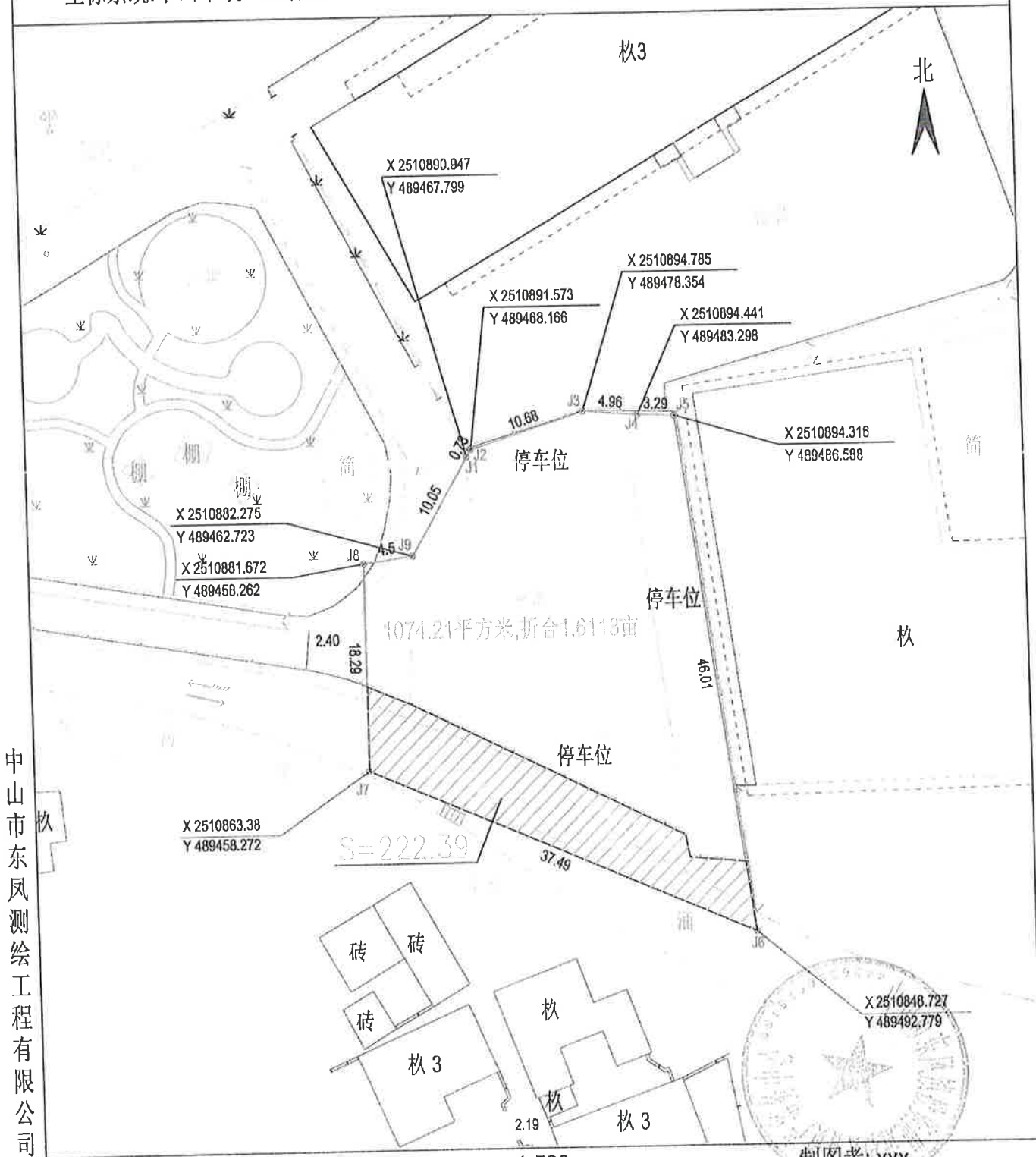
制图者: xxx
审核者: 洗学文

宗地图

单位: m.m²

宗地代码:
图纸编号:D03FFA2023
所在图幅号:
坐标系统:中山市统一坐标系

土地权利人:东风镇集体资产管理有限公司
宗地面积:1074.21
坐落:中山市东风镇民乐社区
高程系统:1985国家高程基准



中山市东风测绘工程有限公司

2023年4月解析法测绘界址点
制图日期: 2023年04月28日
审核日期: 2023年04月29日

1:500

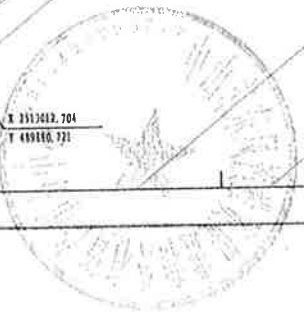
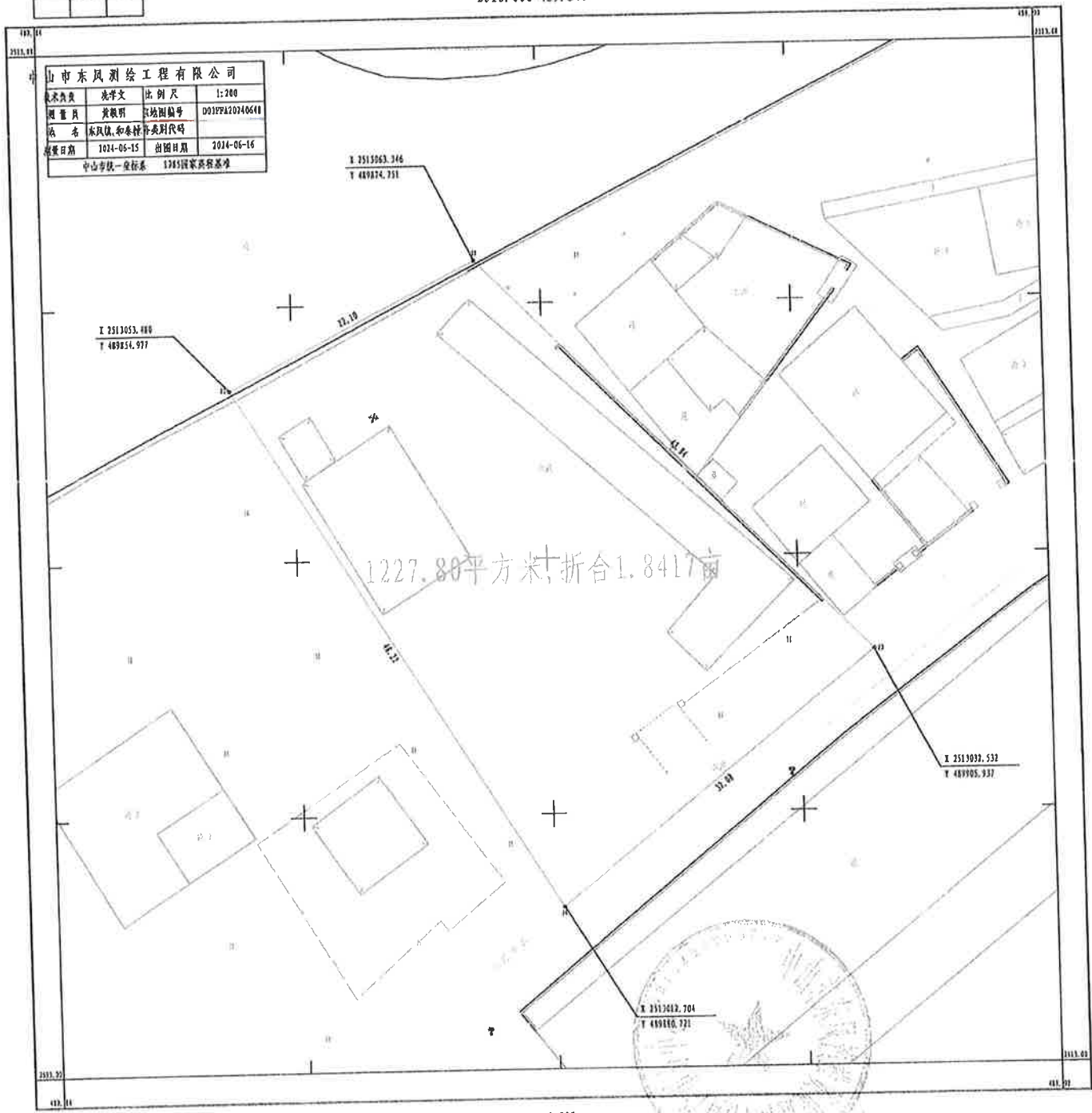
制图者: XXX
审核者: 冼学文



中山市东风镇集体资产管理有限公司用地图
2513.000-489.840

2513.000-489.840

中山市东风测绘工程有限公司			
技术负责人	梁学文	比例尺	1:200
测量员	黄耀明	宗地图编号	D019FA20740641
姓名	林凤旗、和春辉	分类代码	
测量日期	2014-05-15	制图日期	2014-05-16
中山市统一坐标系 1985国家高程基准			

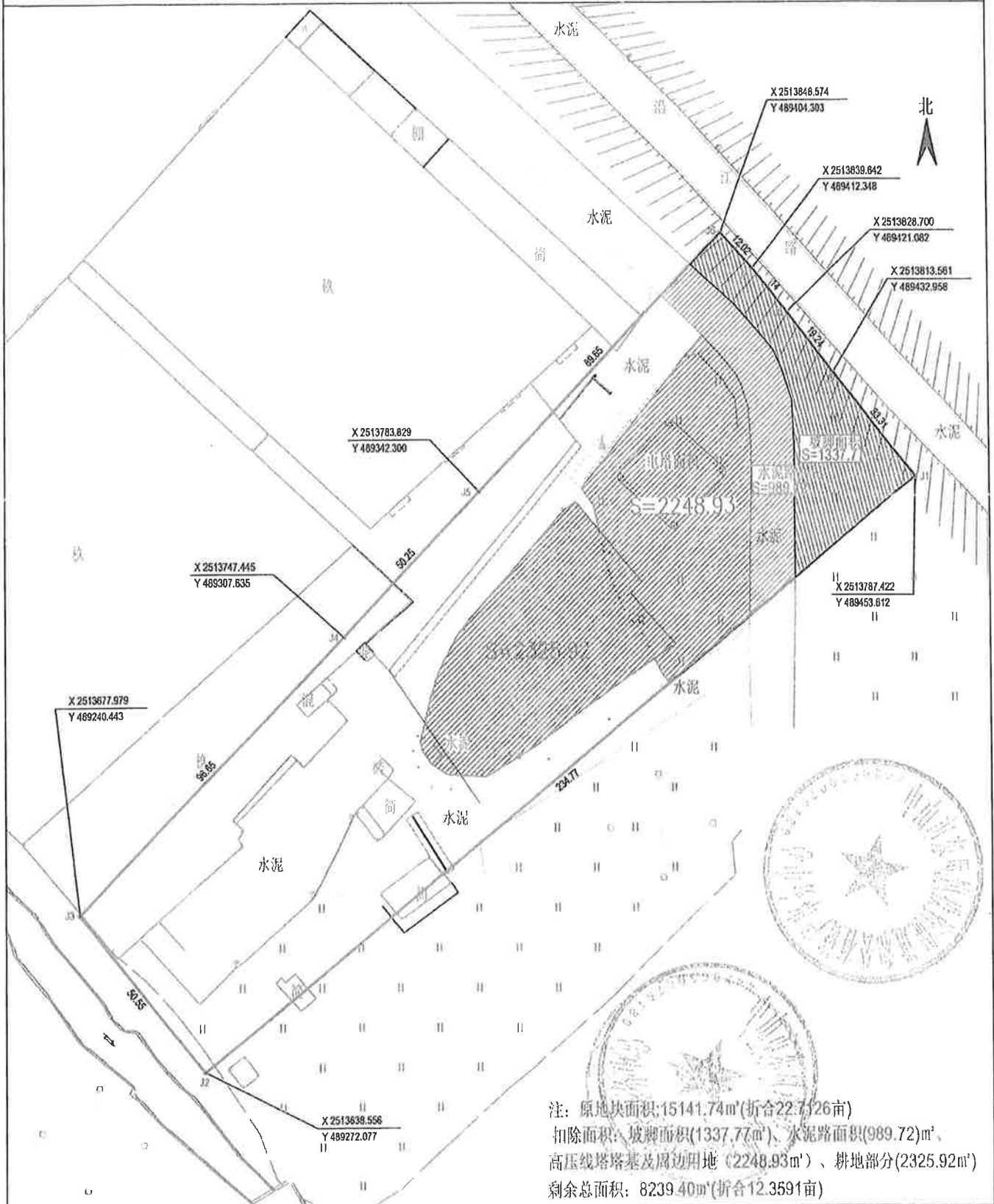


宗地图

单位:m.m²

宗地代码:
图证编号:003F1A2023
所在图幅号:
坐标系统:中山市统一坐标系

土地权利人:中山市东风镇集体管理有限公司
宗地面积:15141.74
坐落:中山市东风镇同安村
高程系统:1985国家高程基准



中山市东风测绘工程有限公司

注: 原地块面积:15141.74m²(折合22.7126亩)
扣除面积: 坡脚面积(1337.77m²)、水泥路面积(989.72m²)、
高压线塔塔基及周边用地(2248.93m²)、耕地部分(2325.92m²)
剩余总面积: 8239.40m²(折合12.3591亩)

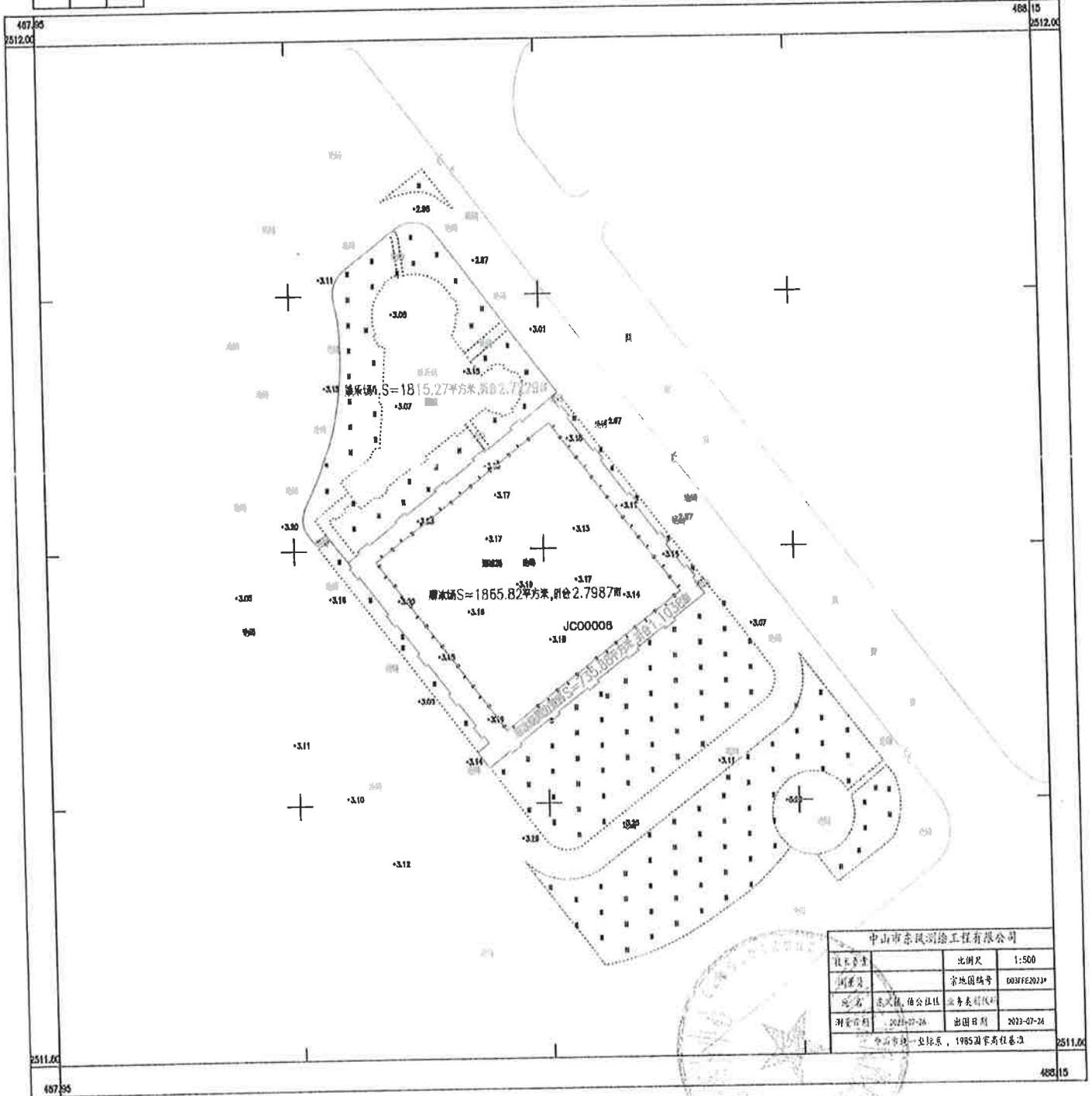
2023年9月解析法测绘界址点
制图日期:2023年9月11日
审核日期:2023年9月12日

1:1000

制图者: xxx
审核者: 洗学文

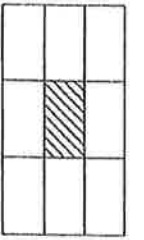


东风镇集体资产管理有限公司 (文体广场溜冰场及娱乐场)
2511.80-487.95



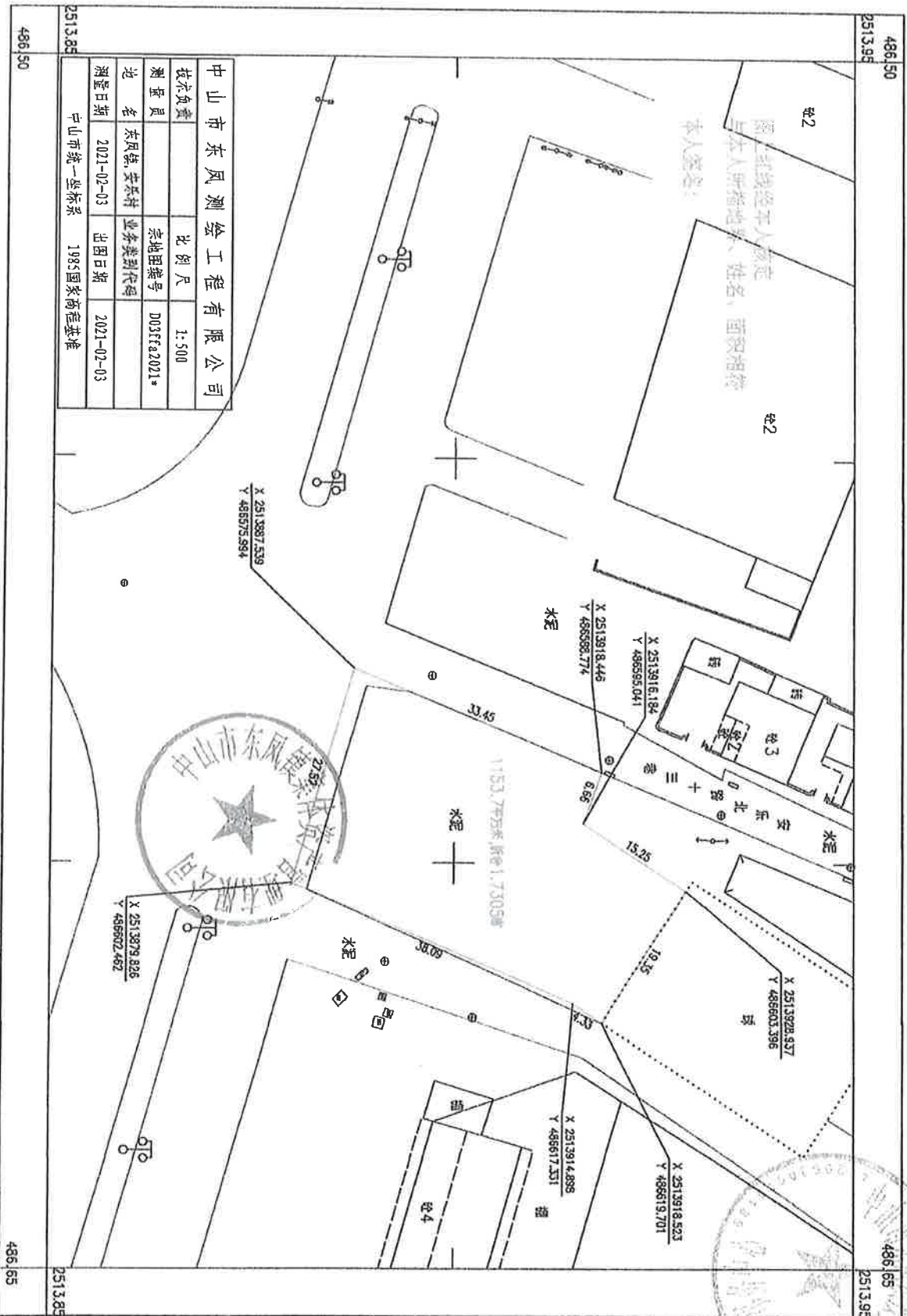
中山市东风测绘工程有限公司		
技术负责人		比例尺 1:500
制图员		宗地编号 0031FE2023*
姓名 陈文强, 伍公任		证书编号
测量日期 2023-07-26		出图日期 2023-07-26
中山市统一坐标系, 1985国家高程基准		





广东合成厨电科技有限公司租地图

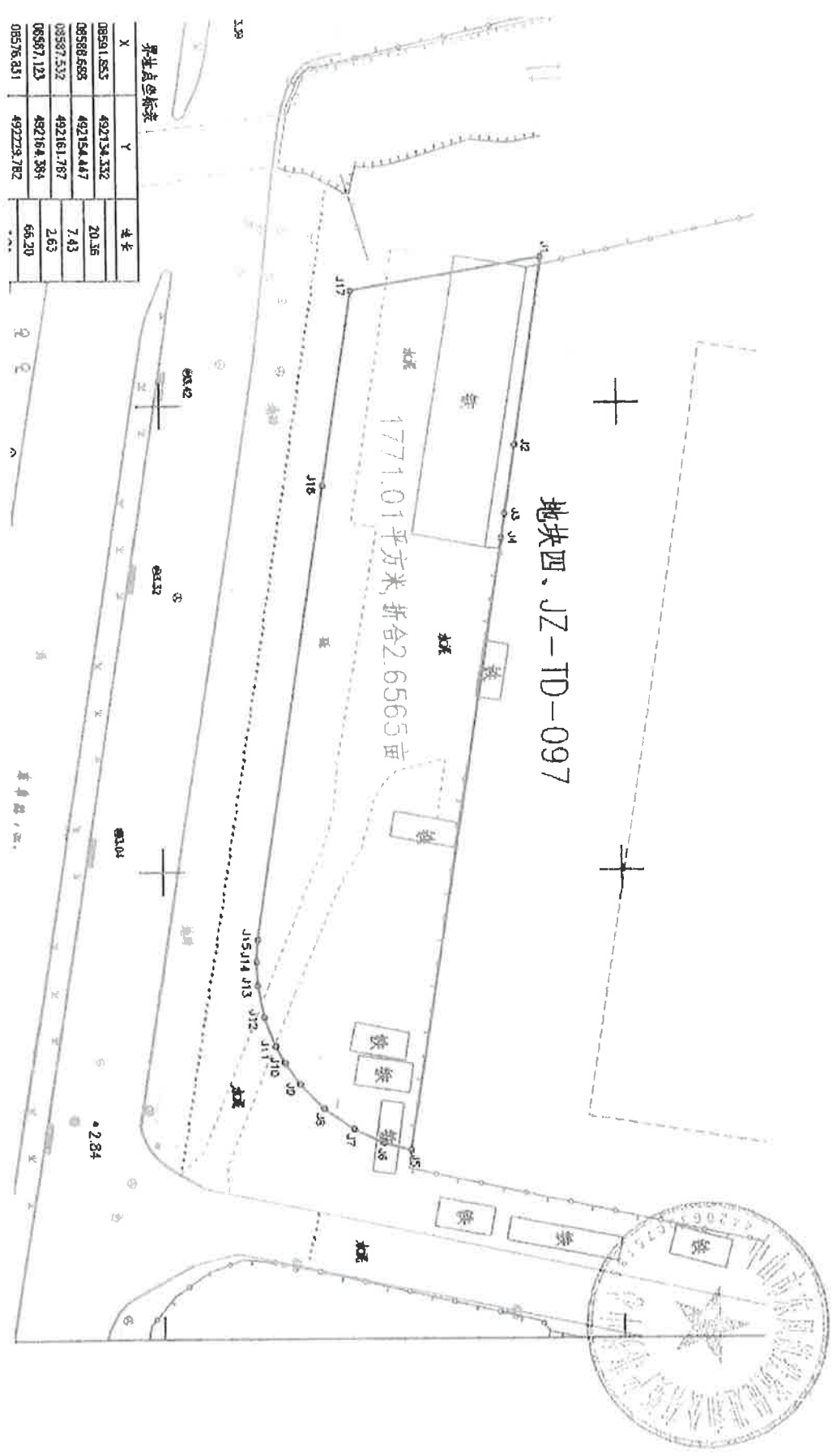
2513.85-486.50



中山市东风测绘工程有限公司	
技术负责	比例尺 1:500
测量员	宗地田籍号 D03Ft2021*
地名	东风镇安泰村 业务类别代码
测量日期	2021-02-03 出版日期 2021-02-03
中山市统一坐标系 1985国家高程基准	



1:500



地块四、JZ-TD-097

1771.01平方米, 折合2.6565亩

界址点坐标表		边长	
X	Y		
08591.885	492154.132	20.35	
08588.688	492154.447	7.43	
08587.532	492161.787	2.63	
08587.123	492164.384	66.20	
08576.831	492229.782		

JZ-TD-096

X=2508562.235
Y=492218.841

1236.08 平方米 折合 1.8541 亩

X=2508571.069
Y=492137.832

X=2508591.776
Y=492134.769

X=2508591.779
Y=492134.769

X=2508646.351
Y=492125.568

(2)

17886.66 平方米 折合 26.8300 亩

25.001

2.7234 亩

JZ-TD-095

JZ-TD-094

5.5345 亩

2356.34 平方米 折合 3.5345 亩

1815.56 平方米 折合 2.7234 亩

X=2508594.211
Y=492120.453

X=2508639.181
Y=492112.246

X=2508680.120
Y=492101.812

X=2508707.830
Y=492096.734

X=2508707.830
Y=492096.734

X=2508832.188
Y=492075.334

X=2508831.475
Y=492094.533




第 (2025) 号 中山市 不动产权第 0369722 号

附 记

权利人	中山市东凤镇东和平村股份合作经济联合社
共有情况	单独所有
坐落	中山市东凤镇东和平村
不动产单元号	442000 103208 JB30042 5000000000
权利类型	集体建设用地使用权
权利性质	批准拨用
用途	公园与绿地
面积	土地: 1771.01m ²
使用期限	—
权利其他状况	土地使用权面积: 1771.01m ²

权利人证件类型: 统一社会信用代码
 权利人证件号码: N244200065673816327
 *批准号: 中集用 (2024) 105号
 *中山自然资集用 (2024) 105号
 *集体自用





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。



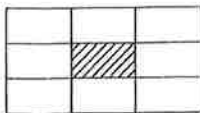
2025年03月28日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44622299212

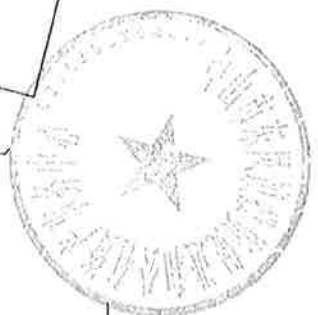
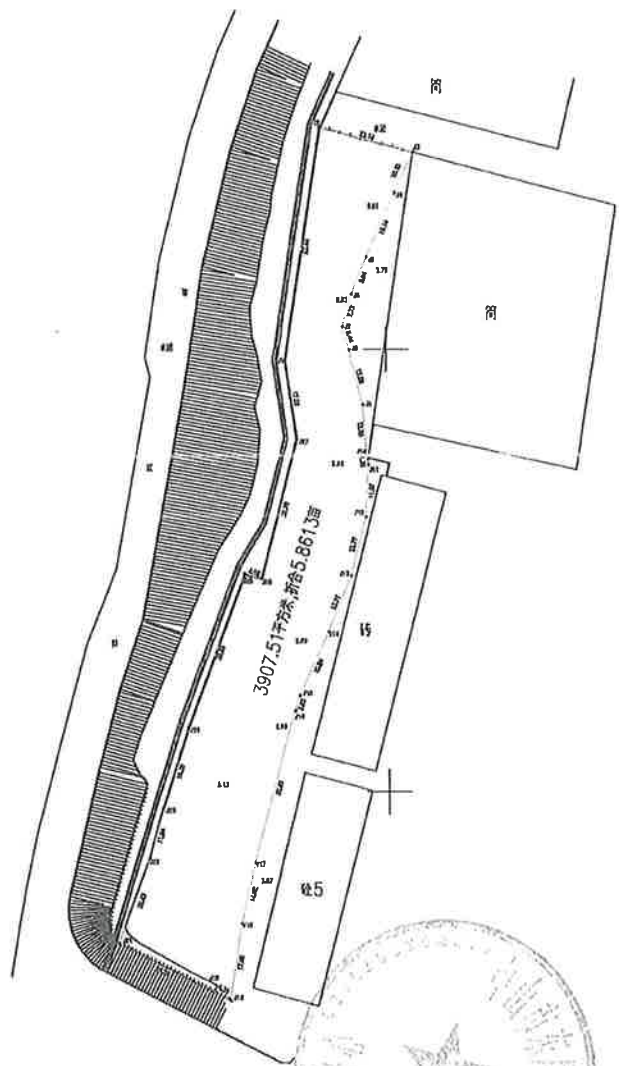
D44622299212



同乐工业园靠近围堤处24米土地(宗地图)
2513.4-485.2

485.2 2513.7 485.5 2513.7

房屋坐落		房屋面积	
幢号	房号	面积	用途
1	101	12.5	工业
1	102	12.5	工业
1	103	12.5	工业
1	104	12.5	工业
1	105	12.5	工业
1	106	12.5	工业
1	107	12.5	工业
1	108	12.5	工业
1	109	12.5	工业
1	110	12.5	工业
1	111	12.5	工业
1	112	12.5	工业
1	113	12.5	工业
1	114	12.5	工业
1	115	12.5	工业
1	116	12.5	工业
1	117	12.5	工业
1	118	12.5	工业
1	119	12.5	工业
1	120	12.5	工业
1	121	12.5	工业
1	122	12.5	工业
1	123	12.5	工业
1	124	12.5	工业
1	125	12.5	工业
1	126	12.5	工业
1	127	12.5	工业
1	128	12.5	工业
1	129	12.5	工业
1	130	12.5	工业
1	131	12.5	工业
1	132	12.5	工业
1	133	12.5	工业
1	134	12.5	工业
1	135	12.5	工业
1	136	12.5	工业
1	137	12.5	工业
1	138	12.5	工业
1	139	12.5	工业
1	140	12.5	工业
1	141	12.5	工业
1	142	12.5	工业
1	143	12.5	工业
1	144	12.5	工业
1	145	12.5	工业
1	146	12.5	工业
1	147	12.5	工业
1	148	12.5	工业
1	149	12.5	工业
1	150	12.5	工业
1	151	12.5	工业
1	152	12.5	工业
1	153	12.5	工业
1	154	12.5	工业
1	155	12.5	工业
1	156	12.5	工业
1	157	12.5	工业
1	158	12.5	工业
1	159	12.5	工业
1	160	12.5	工业
1	161	12.5	工业
1	162	12.5	工业
1	163	12.5	工业
1	164	12.5	工业
1	165	12.5	工业
1	166	12.5	工业
1	167	12.5	工业
1	168	12.5	工业
1	169	12.5	工业
1	170	12.5	工业
1	171	12.5	工业
1	172	12.5	工业
1	173	12.5	工业
1	174	12.5	工业
1	175	12.5	工业
1	176	12.5	工业
1	177	12.5	工业
1	178	12.5	工业
1	179	12.5	工业
1	180	12.5	工业
1	181	12.5	工业
1	182	12.5	工业
1	183	12.5	工业
1	184	12.5	工业
1	185	12.5	工业
1	186	12.5	工业
1	187	12.5	工业
1	188	12.5	工业
1	189	12.5	工业
1	190	12.5	工业
1	191	12.5	工业
1	192	12.5	工业
1	193	12.5	工业
1	194	12.5	工业
1	195	12.5	工业
1	196	12.5	工业
1	197	12.5	工业
1	198	12.5	工业
1	199	12.5	工业
1	200	12.5	工业



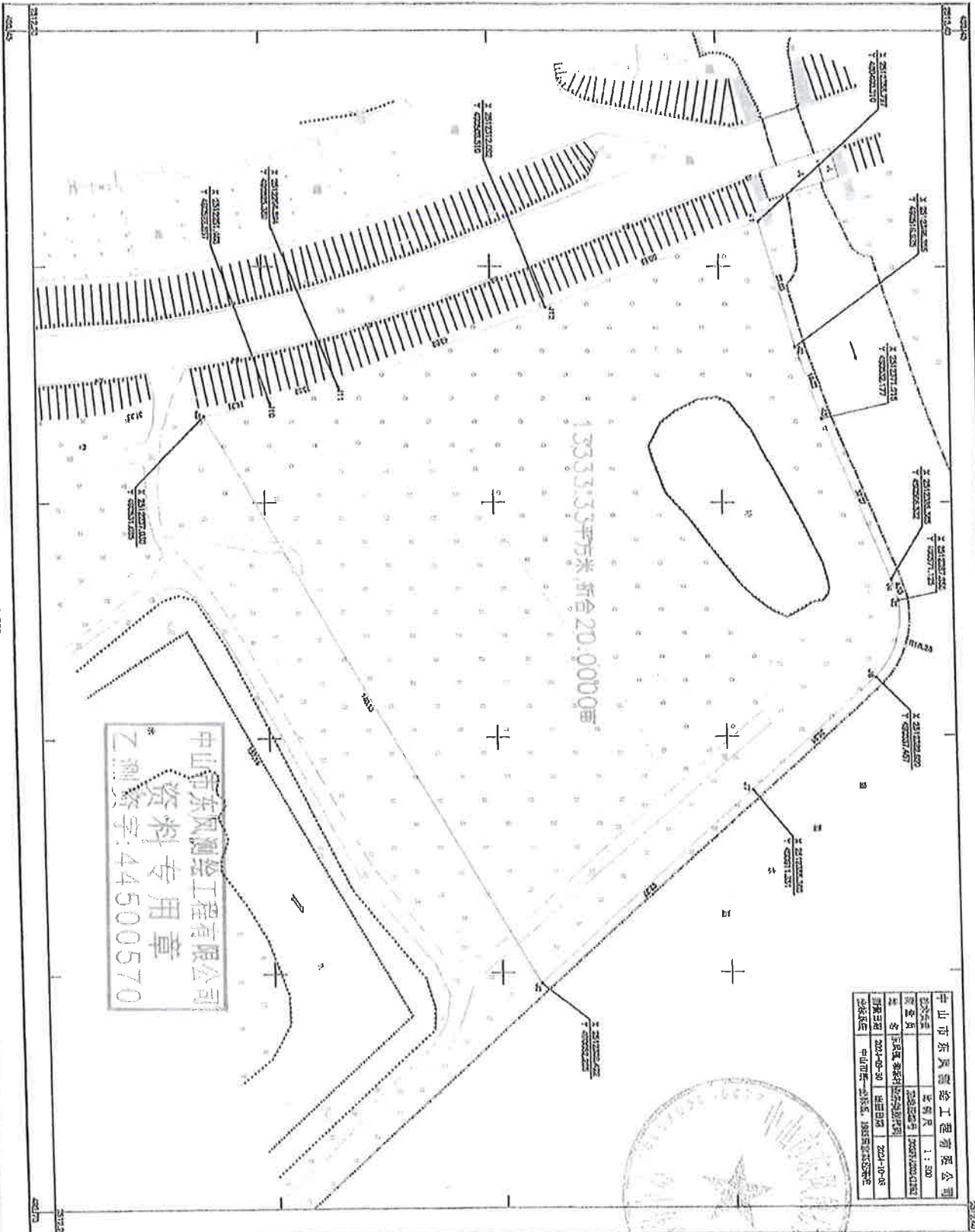
中山市东风测绘工程有限公司			
技术负责		比例尺	1:1000
测量员	张铨开	宗地图编号	D03FFH20230897
地名	东风镇, 安乐村	业务类别代码	
测量日期	2023-08-10	出图日期	2023-08-15
中山市统一坐标系		1985国家高程基准	

2513.4 485.2 485.5 2513.4

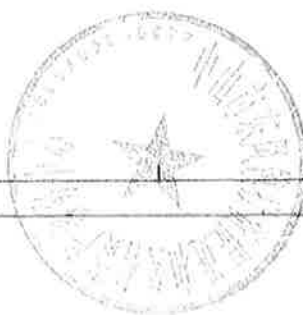


和藨湿地公园和藨段105号地块(用地测量)
2512.200-490.450

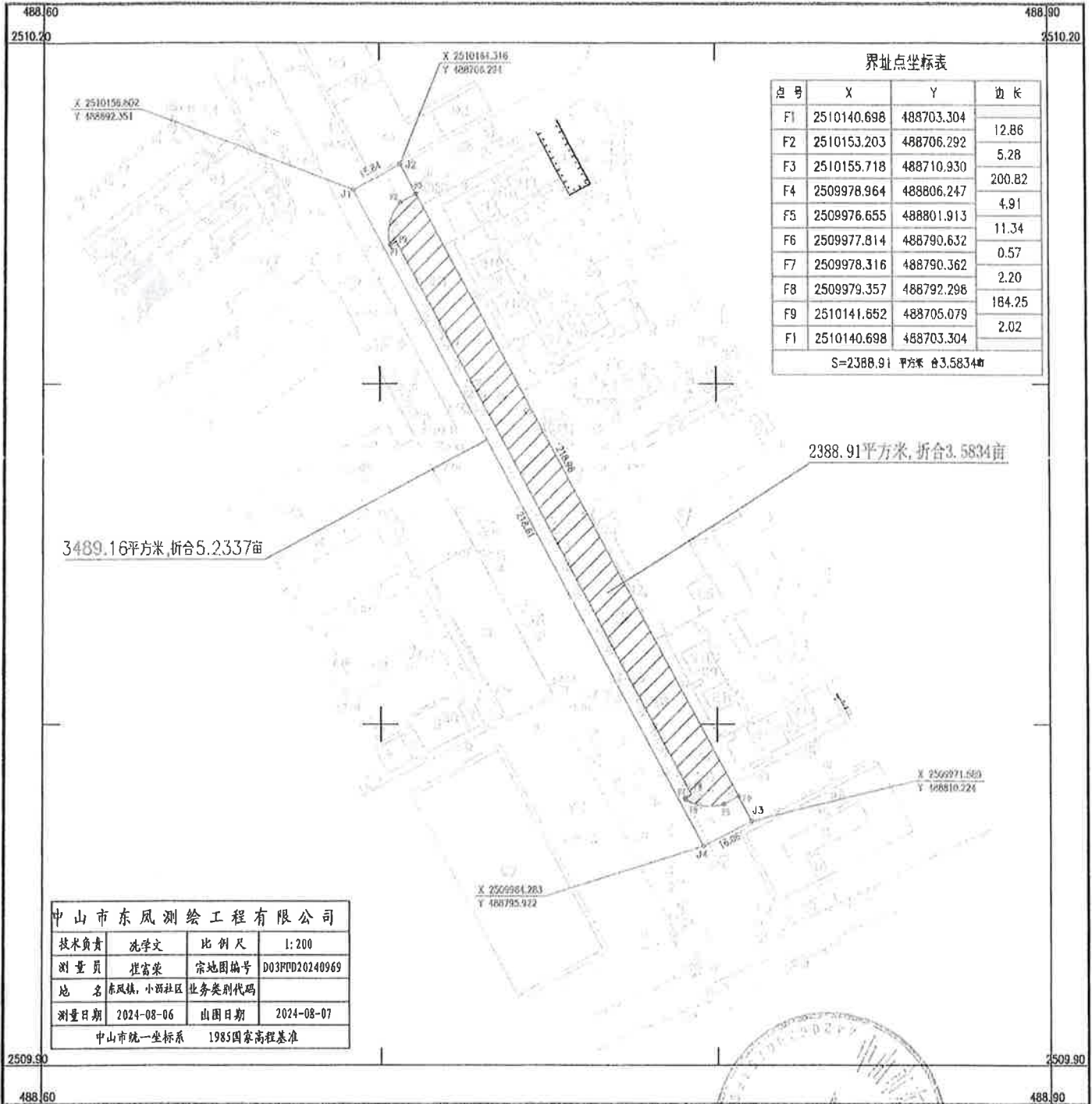
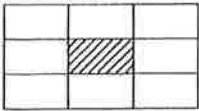
图例	比例尺	1:500
图号	图名	和藨湿地公园和藨段105号地块(用地测量)
日期	日期	2024-10-18
编制	编制	中山市和藨段105号地块(用地测量)



中山市东风测绘工程有限公司
资料专用章
Z测资字:44500570



佛奥小区东海路边100号地块
 中山市东风镇集体资产管理有限公司用地图
 2509.90-488.60



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
F1	2510140.698	488703.304	12.86
F2	2510153.203	488706.292	5.28
F3	2510155.718	488710.930	200.82
F4	2509978.964	488806.247	4.91
F5	2509976.655	488801.913	11.34
F6	2509977.814	488790.632	0.57
F7	2509978.316	488790.362	2.20
F8	2509979.357	488792.296	184.25
F9	2510141.652	488705.079	2.02
F1	2510140.698	488703.304	
S=2388.91 平方米 合3.5834亩			

3489.16平方米,折合5.2337亩

2388.91平方米,折合3.5834亩

中山市东风测绘工程有限公司			
技术负责	冼学文	比例尺	1:200
测量员	程富荣	宗地图编号	D03PDD20240969
地名	东风镇, 小西社区	业务类别代码	
测量日期	2024-08-06	出图日期	2024-08-07
中山市统一坐标系		1985国家高程基准	

1:1000



第 (2023) 号 中山市 不动产权第 00669324 号

权利人	中山市东凤镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市东凤镇东阜三路108号龙光天韵花园7幢1单元1027卡
不动产单元号	442000 103206 GB00893 F00060040
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地: 15.84m ² /房屋: 52.23m ²
使用期限	国有建设用地使用权2018年04月11日起 2058年04月10日止
权利其他状况	分摊土地面积: 15.84m ² 分摊建筑面积: 51.2m ² 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

附 记

权利人证件类型: 统一社会信用代码
权利人证件号码: 11442000707541514A
公建配套建设





不动产权证书



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 03 月 31 日




中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44621951808

D44621951808

权利人	中山市东凤镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市东凤镇东阜三路108号龙光天韵花园7幢1单元1028卡
不动产单元号	442000 103206 0300893 F00060041
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地: 15.84m ² /房屋: 52.26m ²
使用期限	国有建设用地使用权2018年04月11日起 2068年04月10日止
权利其他状况	分摊土地面积: 15.84m ² 分摊建筑面积: 51.2m ² 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码
 权利人证件号码: 11442000707841514A
 公建配套移交



不动产权证书



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 03 月 30 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44621951816

144621951816

粤 (2023) 中山市 不动产权第 0066348 号

权利人	中山市东凤镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市东凤镇东阜三路108号龙光天韵花园7幢1单元201卡
不动产单元号	442000 103226 GB00893 F00060042
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地: 57.13m ² /房屋: 183.47m ²
使用期限	国有建设用地使用权2018年04月11日起 2058年04月10日止
权利其他状况	分摊土地面积: 57.13m ² 专有建筑面积: 115.98m ² 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

附 记

权利人证件类型: 统一社会信用代码
 权利人证件号码: 11442000707641514A
 土地批准用途: 商业住宅
 附房信息: 公建配套





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。



2023年 03月 31日

登记机构(章)

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44621954463

D44621954463

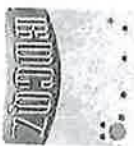
粤 (2023) 中山市 不动产权第 0067460 号

附 记

权利人	中山市东凤镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市东凤镇东阜三路108号龙光天鹅花园7幢1单元202卡
不动产单元号	442000 103206 GB00893 F00060043
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地: 138.02㎡/房屋: 455.3㎡
使用期限	国有建设用地使用权2018年04月11日起 2058年04月10日止
权利其他状况	分摊土地面积: 138.02㎡ 专有建筑面积: 280.18㎡ 专房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码
权利人证件号码: 11442000707641514A
公建配套设施





不动产权证书



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)

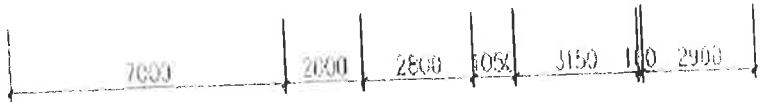
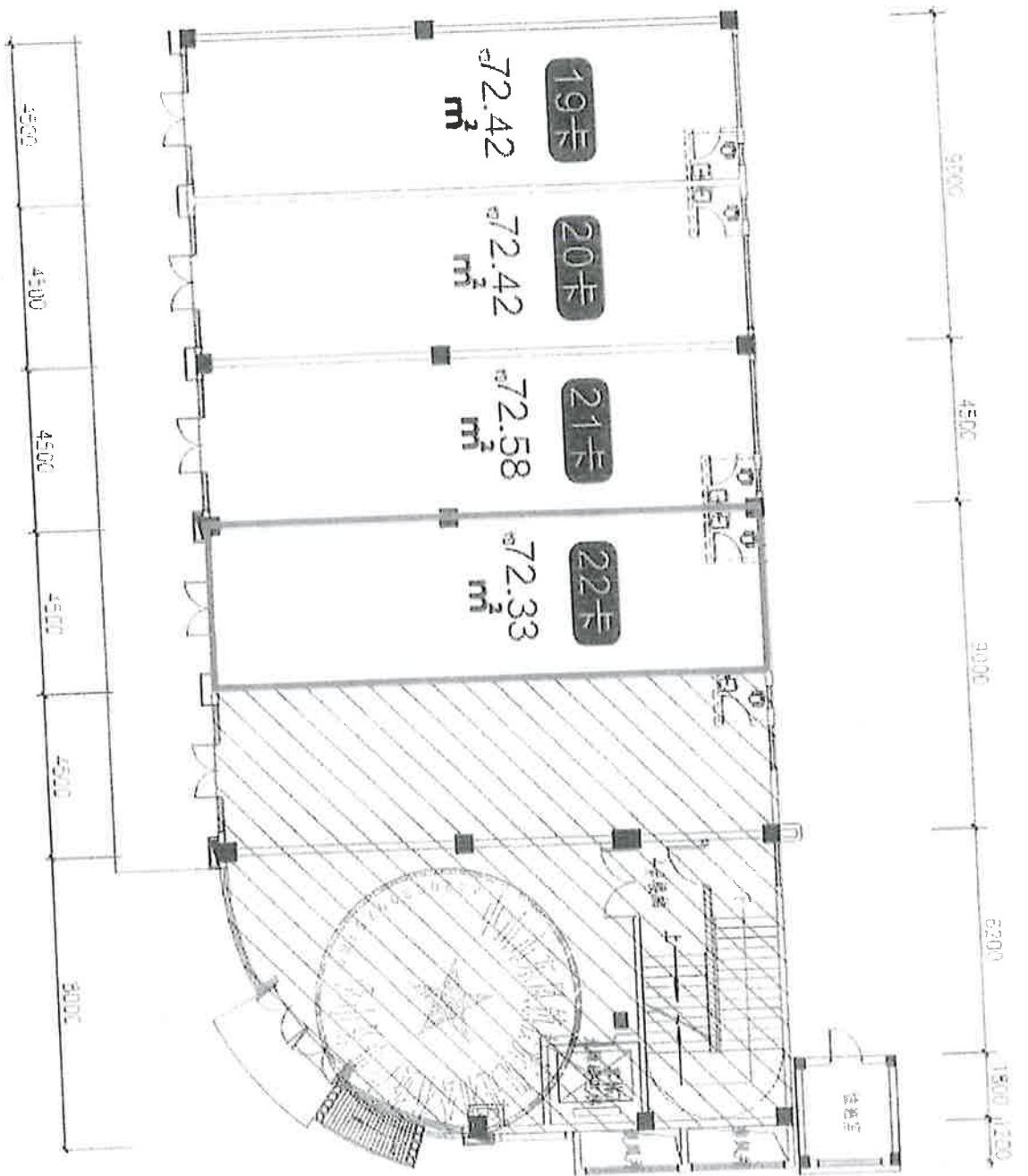
2023年 04月 03日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44621952560

D44621952560

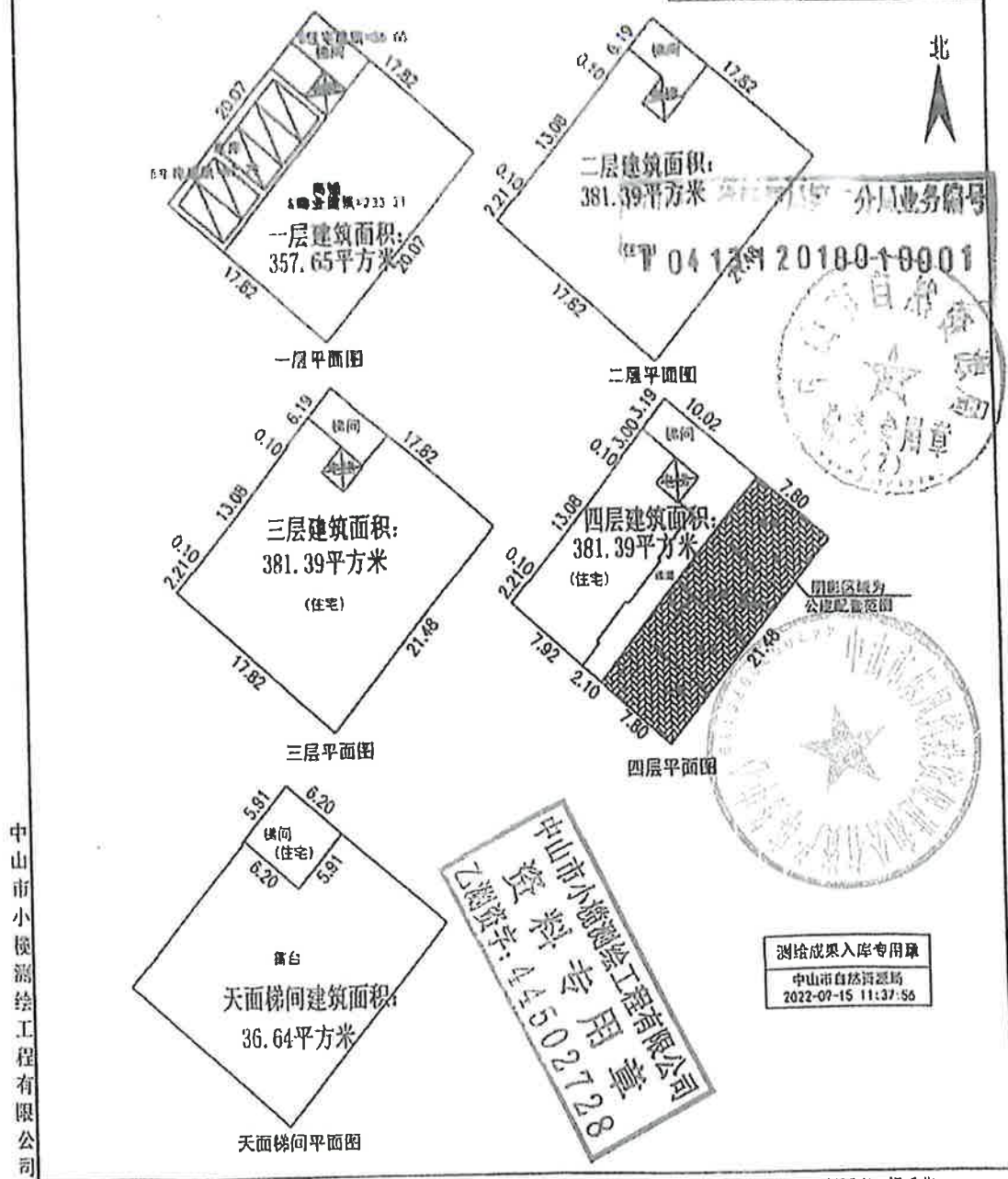


S 2x

房产分户图

单位: m²

宗地代码		结构	框架结构	建筑面积	1538.46	
幢号	1幢	总层数	4	分摊建筑面积	0.00	
户号		所在层数	1-4	专有建筑面积	1538.46	
图纸编号	Z031LE20221452SC-0001			分项 分摊 面积	住宅	1217.46
房屋坐落	中山市东风镇同安大道东路7号				车库	87.79
					商业	233.21



中山市小榄测绘工程有限公司

制图日期: 2022年3月16日
审核日期: 2022年3月16日

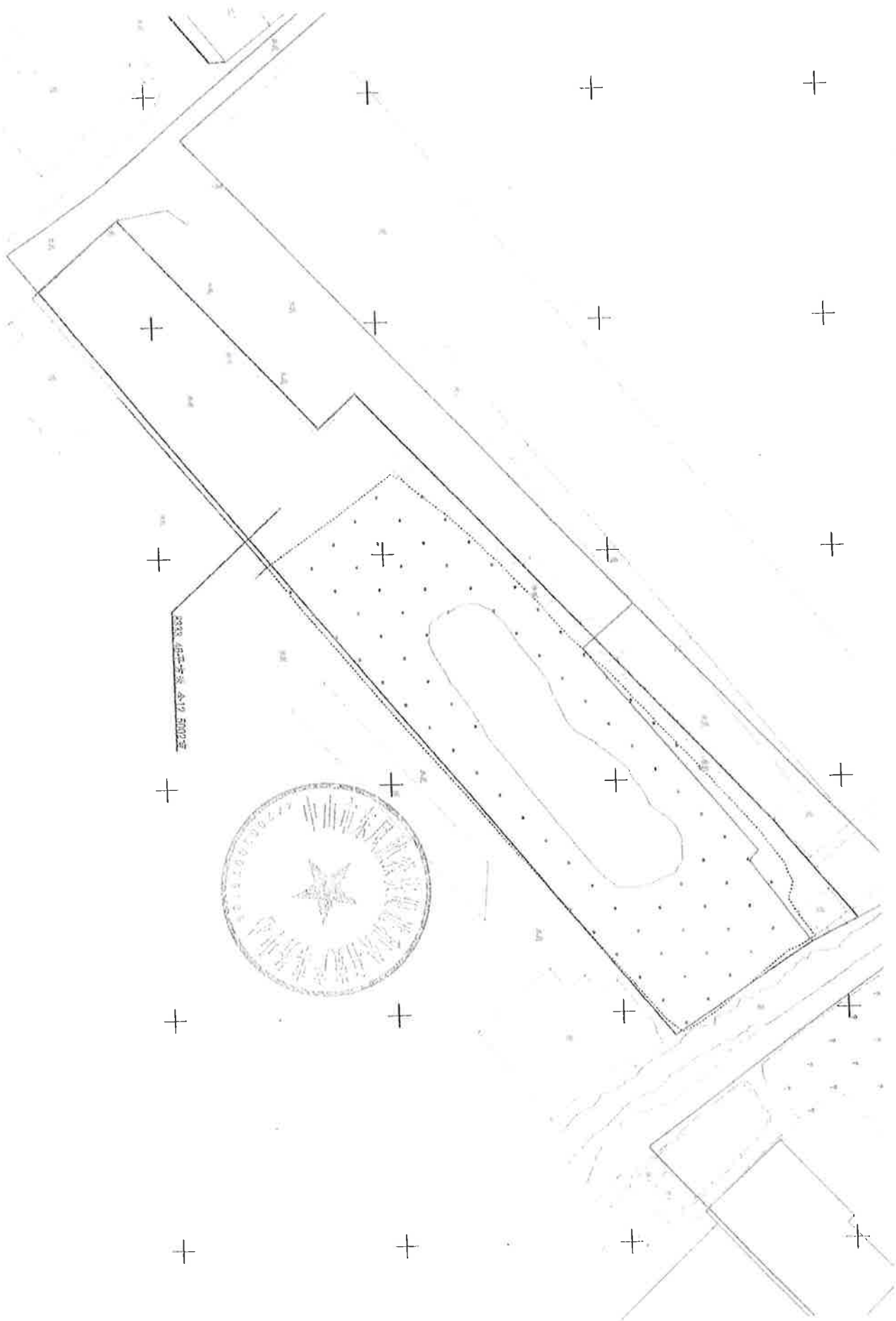
比例尺: 1:500

制图者: 梁荣华
审核者: 陈龙群



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App



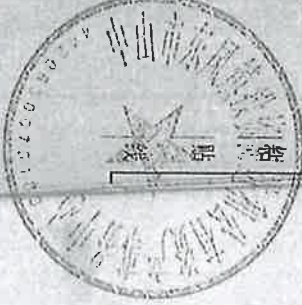
中府 国用 (2005) 第 030106 号

土地使用权人	中山市人民政府		
座落	中山市东凤镇西堤路		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	取得价格	终止日期	
使用权类型	单独面积	其中	
使用权面积	分摊面积		

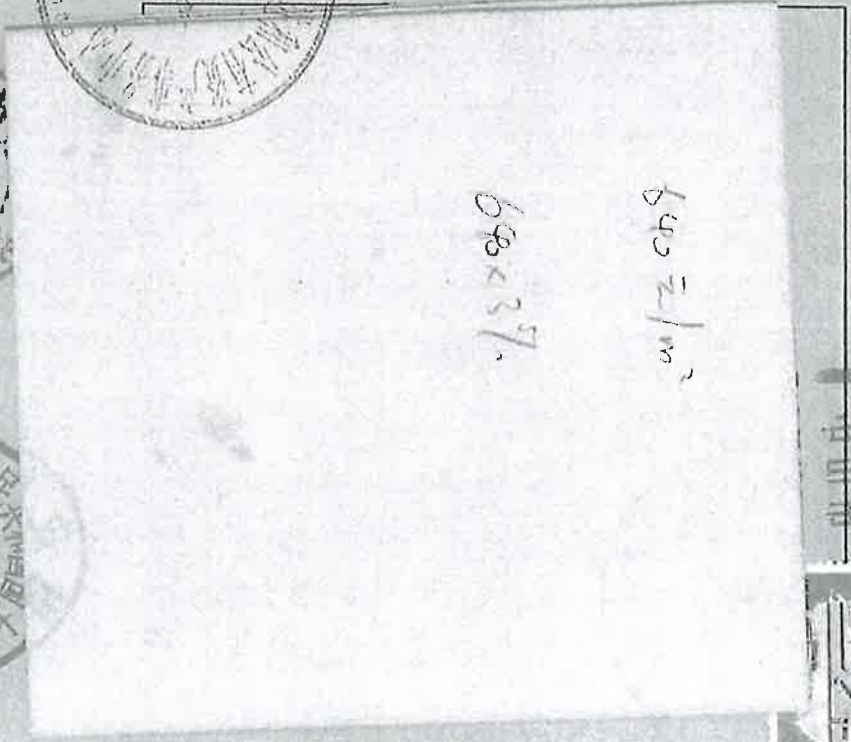
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中山市人民政府 (章)
 年 月 日



附图



中山市人民政府 (章)
 年 月 日

土地行政主管部门章
 NO: 005215387

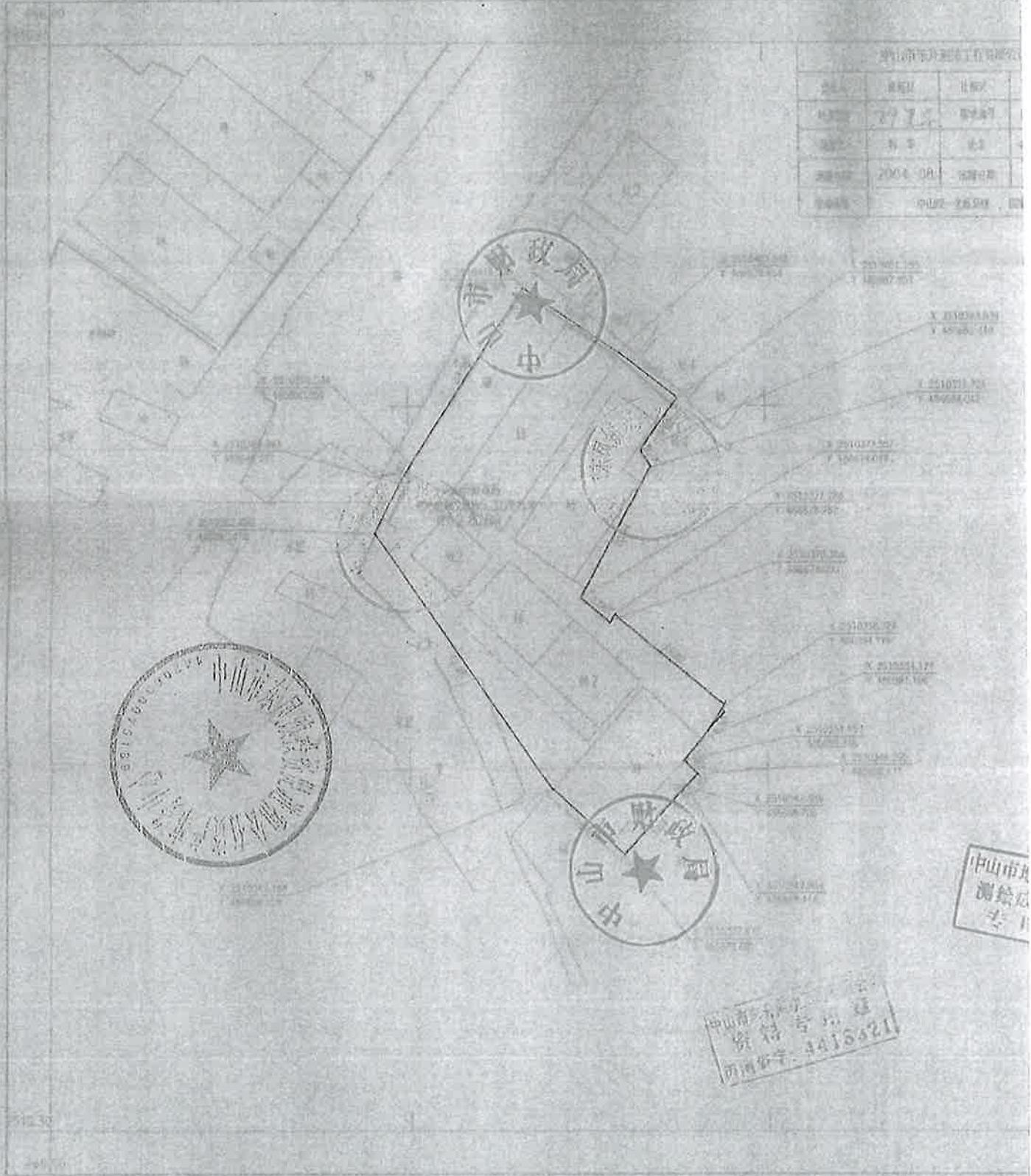
土地证附图
专用章

中山市东风镇农村土地确权登记发证图
251058 48840



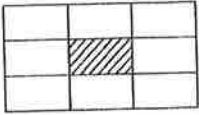
中山市东风镇农村土地确权登记发证图

宗地号	权利人	面积
251058-001	中山市人民政府	100.00
251058-002	中山市人民政府	100.00
251058-003	中山市人民政府	100.00
251058-004	中山市人民政府	100.00
251058-005	中山市人民政府	100.00



中山市
测绘局
专用章

中山市人民政府
资料专用章
编号: 4415021



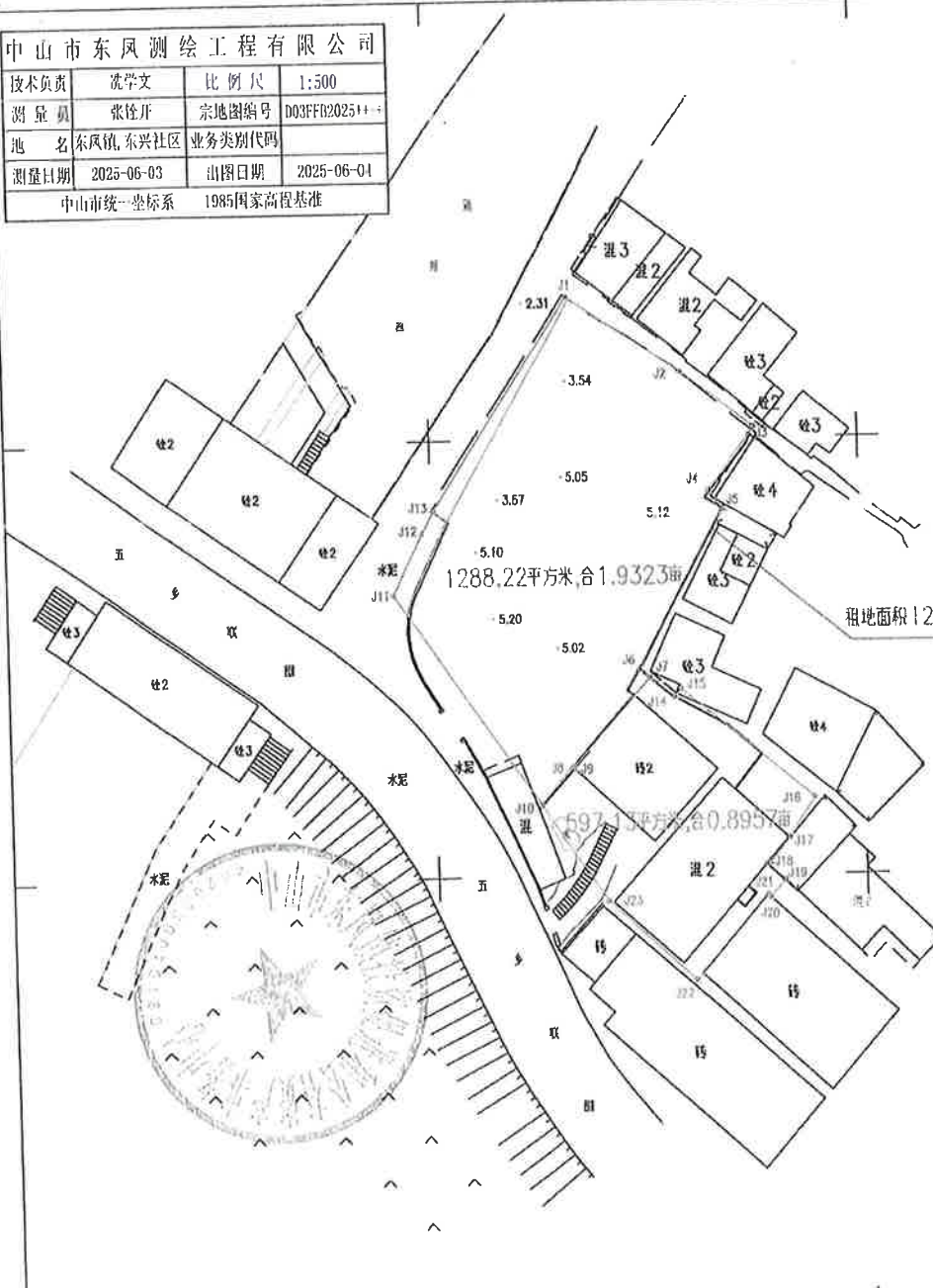
东兴社区西堤路28号（租地测量项目）

2510.300-486.600

中山市东风测绘工程有限公司			
技术负责	沈学文	比例尺	1:500
测量员	张铃开	宗地图编号	D03FF02025111
地名	东凤镇东兴社区	业务类别代码	
测量日期	2025-06-03	出图日期	2025-06-01
中山市统一坐标系		1985国家高程基准	

地块1界址点坐标表

点号	X	Y	面积
J1	2510416.209	486666.576	15.69
J2	2510497.542	486679.454	10.55
J3	2510401.165	486687.851	9.01
J4	2510393.939	486682.449	2.73
J5	2510391.728	486684.042	20.74
J6	2510373.557	486674.019	1.53
J7	2510372.596	486675.238	13.68
J8	2510362.471	486668.038	0.32
J9	2510362.252	486666.275	5.73
J10	2510358.093	486662.329	
J11	2510362.450	486665.415	29.85
J12	2510389.393	486648.911	7.77
J13	2510389.393	486648.911	0.00
J14	2510392.034	486650.357	3.01
J1	2510416.209	486666.576	29.60
S=1288.22 平方米 折合1.9323亩			



地块2界址点坐标表

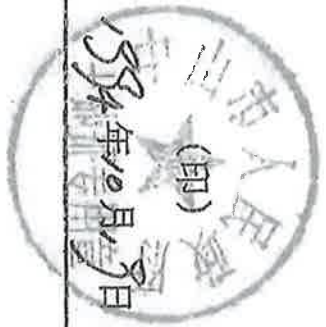
点号	X	Y	面积
J7	2510372.596	486675.238	3.55
J14	2510379.384	486668.000	1.19
J15	2510371.389	486678.792	19.82
J16	2510358.774	486684.119	5.50
J17	2510354.177	486691.106	4.97
J18	2510351.193	486688.345	2.85
J19	2510349.295	486689.471	2.60
J20	2510347.366	486688.708	0.49
J21	2510347.684	486688.416	12.91
J22	2510337.972	486679.681	13.56
J23	2510347.164	486669.519	13.31
J10	2510358.093	486662.329	5.73
J9	2510362.252	486666.275	0.32
J8	2510362.471	486668.038	13.68
J7	2510372.596	486675.238	
S=597.13 平方米 折合0.8957亩			

486.60 2510.45 486.75 2510.45

2510.30 486.60 2510.30 486.75

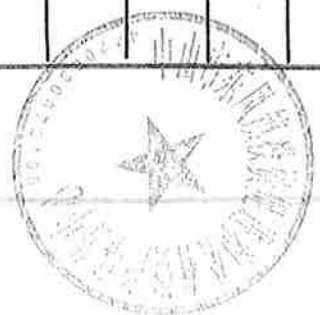
地使用者	唐山市劳动服务公司东区分公司
址	唐山市东凤镇兴华东路
号	030155
号	
用途	办公用
准使用期限	1989.1.1 - 2038.12.31

东至	兴华东路
西至	荒厂路
南至	芦花
北至	



城镇土地 (平方米)	
用地面积	关伯奇拾陆平米
其中：建筑占地	壹佰叁拾玖平米
共有使用权面积	
其中：分摊面积	
土地等级	

农村土地 (亩)	
土地总面积	
其中	积
耕地	居民点及工业用地
旱地	企业用地
其中	住宅基地
水田	交通用地
园地	水域
林地	未利用土地
牧草地	

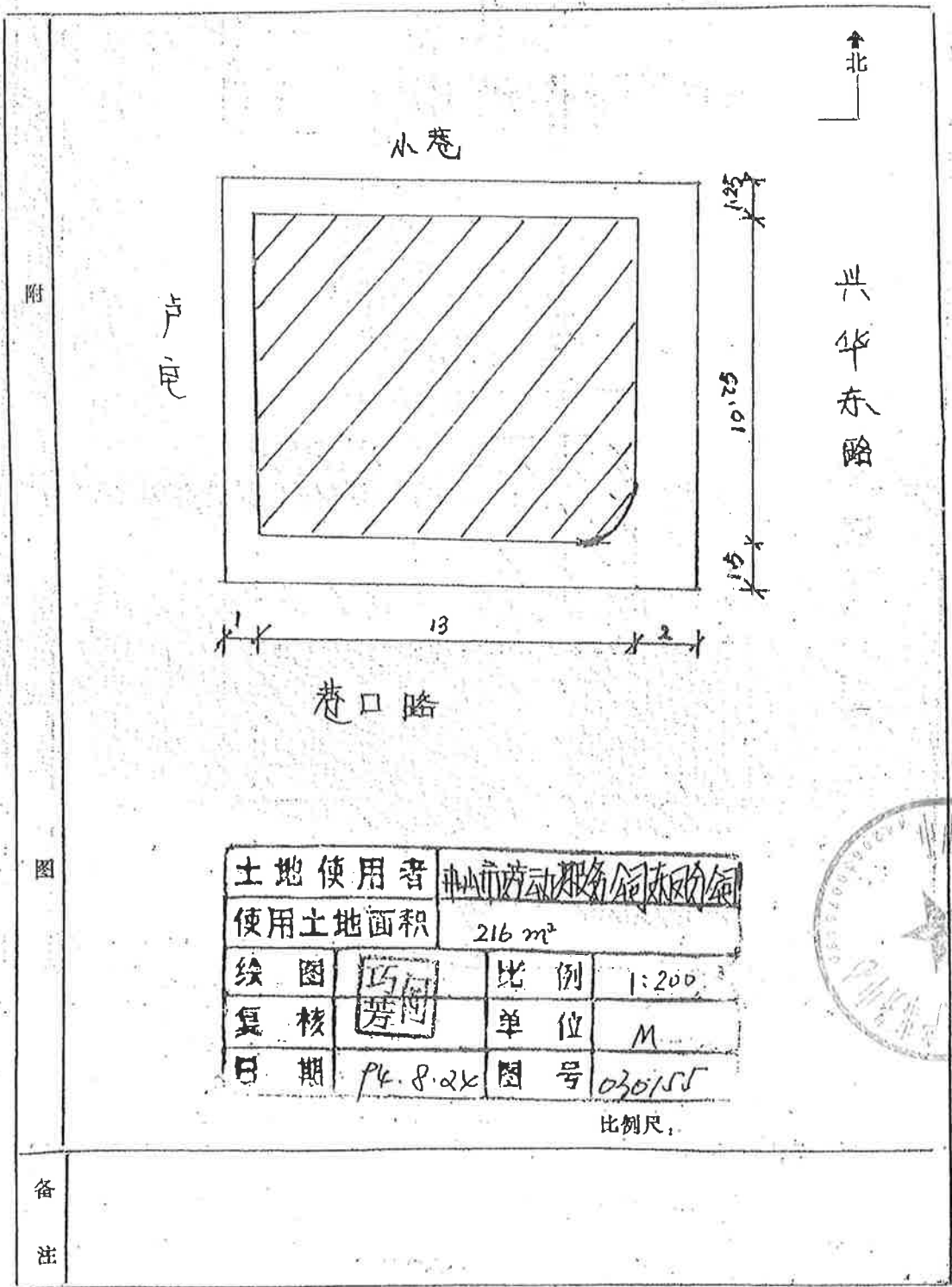


新 国用(未)字第030155号

国有土地使用证



单位:

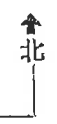


附

产电

小巷

兴华东路



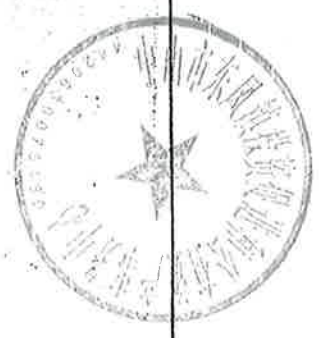
1 13 2

巷口路

图

土地使用者	佛山市劳动服务公司		
使用土地面积	216 m ²		
绘图	巧	比例	1:200
复核	芳	单位	M
日期	94.8.28	图号	030155

比例尺:




备注

房屋所有权证

粤房字第 4451556 号



所有权人		中山市劳动服务公司东风分公司			
国籍	国籍	身份证号	身份证号	身份证号	身份证号
所有性质	所有权人占有份额	所有权来源			
房屋座落		全民 全新 自建			
地址	中山市 市东凤镇兴华东路				
房屋座落	地址	地号			
房四归	屋	东	南	西	北
		南	西	北	东
四至	东至	南至	西至	北至	
建筑结构及层数		框架结构拾层			
基底面积	平方米	基底面积	平方米	基底面积	平方米
建筑面积	平方米	建筑面积	平方米	建筑面积	平方米
其中	住宅	平方米	平方米	平方米	平方米
	非住宅	平方米	平方米	平方米	平方米
使用土地面积	平方米	平方米	土地证号	字第	号

房屋共有权保持证摘要						
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	权利设定日期
房屋他项权证摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值	权利设定日期		
契税法摘要						
契价	契税种类	契税税率	纳税金额 (元)			
附记						
						
登记字号	28-14799	核准日期	1994年12月29日			

填发机关：
填发日期：

1994年12月29日

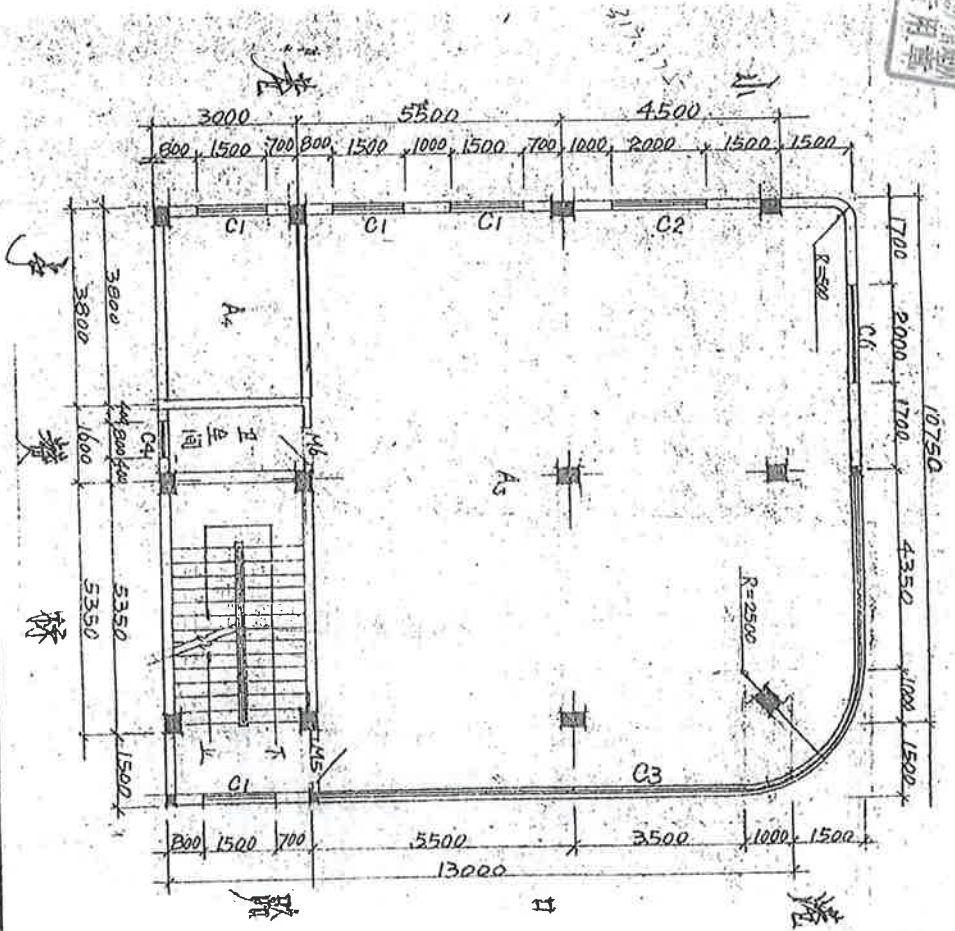
遵守事项

- 一、房屋所有权人必须遵守国家法律和政府有关房产管理的各项规定。
- 二、房屋所有权转移变更（如买卖、赠与、交换、转让、继承、析产等），房屋状况变动（如翻建、扩建、拆除、倒塌、焚毁等），他项权利变更（如设定、注销他项权利），应及时向房产登记机关申请登记。
- 三、此证不准涂改，如有遗失或损毁，应及时向房产登记机关申报补发。



兴华东

路北



建筑面积(M ²)	531.75	其中	底层	139.75	二层	178.50	三层	178.50	四层	39.20	五层		测图	高	复核	高	比例	1:100	日期	1994.8.22
产权单位	中山市劳动服务公司东风分公司											绘图	高	复核	高	比例	1:100	日期	1994.8.22	
房屋座落	东风路											绘图	高	复核	高	比例	1:100	日期	1994.8.22	
测绘单位	东风路											绘图	高	复核	高	比例	1:100	日期	1994.8.22	
结构层数	框剪结构五层											绘图	高	复核	高	比例	1:100	日期	1994.8.22	



房产分户图

单位: m. m²

宗地代码		结构	钢筋混凝土结构	建筑面积	40.54
幢号		总层数	1	分摊建筑面积	
户号		所在层次	1	专有建筑面积	40.54
图纸编号:	Z03FFD2023xxxxSC-0001			分项 建筑 面积	住宅
房屋坐落:	中山市东凤镇穗成村				商业



一层建筑面积:
40.54平方米
一层平面



中山市东凤测绘工程有限公司

制图日期: 2023年07月27日
审核日期: 2023年07月xx日

1:200

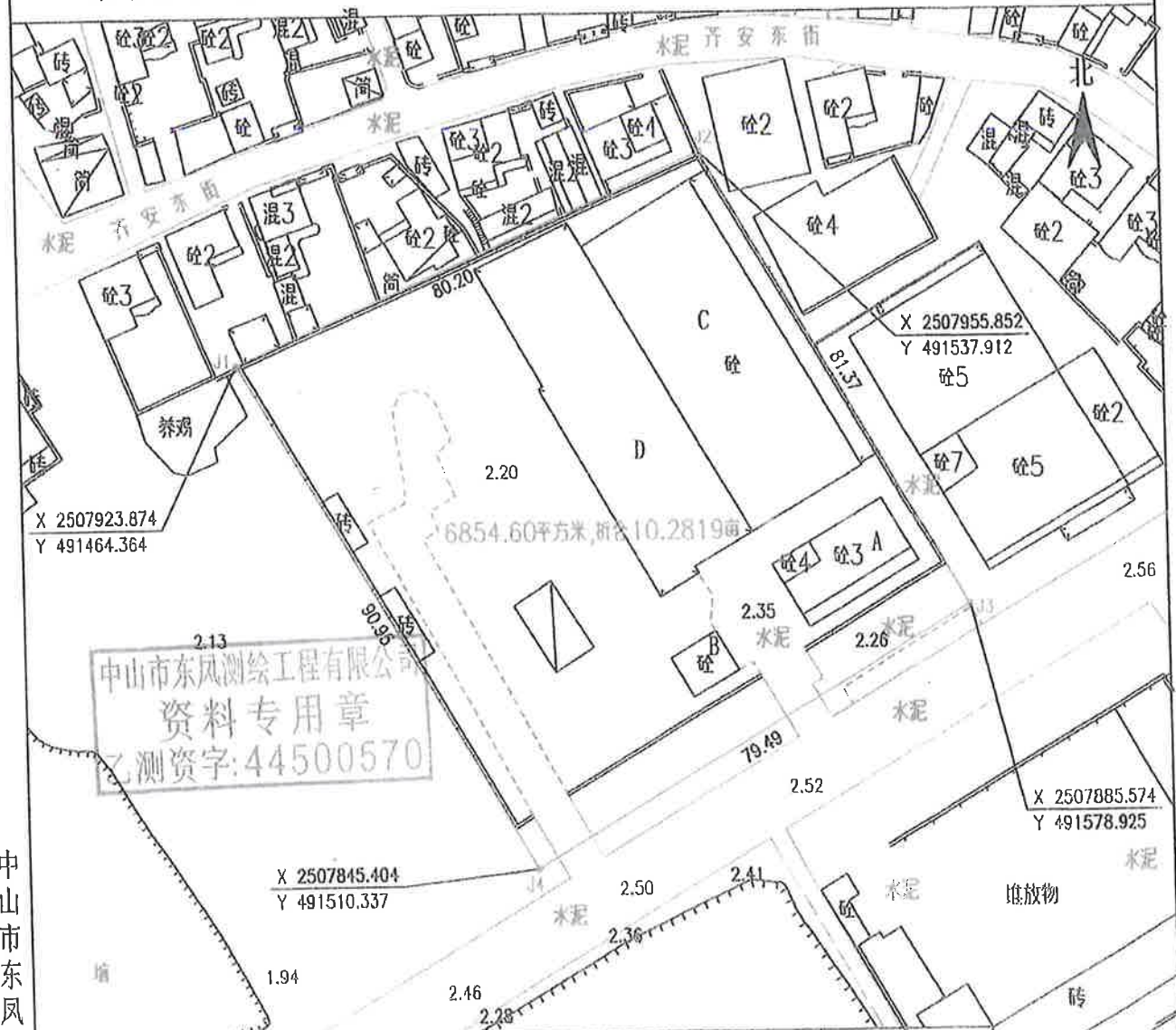
制图者: 崔富荣
审核者: 洗学文

宗地图

单位: m. m²

宗地代码:
 图纸编号: D03FFA2022****
 所在图幅号:
 坐标系统: 中山市统一坐标系

土地权利人: 中山市东凤镇集体资产管理有限公司
 宗地面积: 6854.60
 坐落: 中山市东凤镇永益村
 高程系统: 1985国家高程基准



中山市东凤测绘工程有限公司
 资料专用章
 测资字: 44500570

中山市东凤测绘工程有限公司

序号	A	B	C	D	合计
一层	226.10 ^{2.48}	57.34	1029.53	972.65	2285.62
二层	218.90				218.90
三层	219.79				219.79
四层	23.14				23.14
合计	687.93	57.34	1029.53	972.65	2747.45

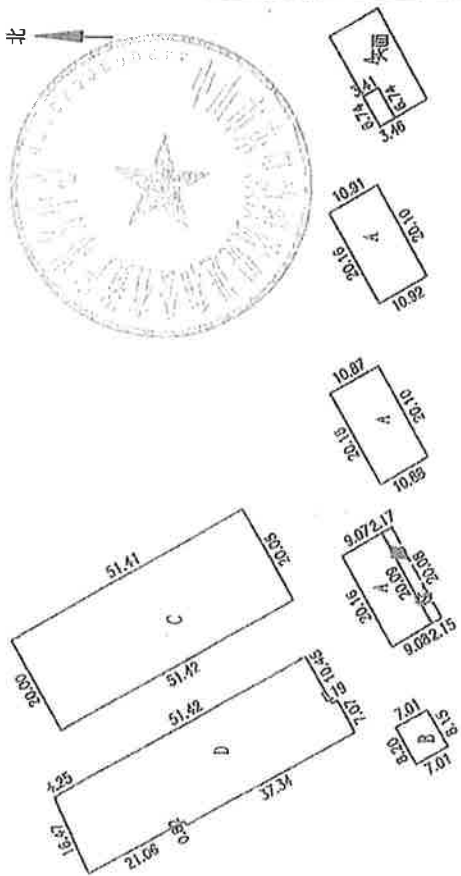
2022年6月解析法测绘界址点
 制图日期: 2022年6月09日
 审核日期: 2022年6月10日

1:1000

制图者: XXX
 审核者: 冼学文

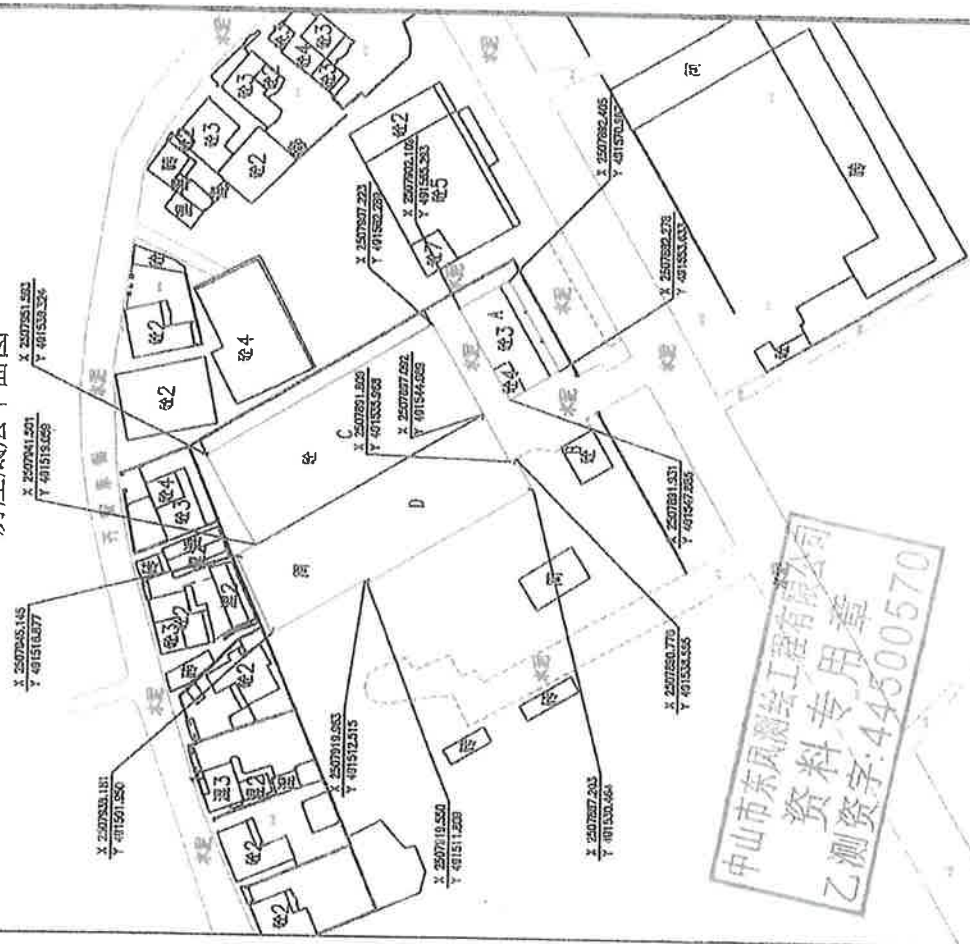


房产平面图



序号	A	B	C	D	合计
一层	226.10	57.34	1029.53	972.65	2285.62
二层	218.90				218.90
三层	219.79				219.79
四层	23.14				23.14
合计	687.93	57.34	1029.53	972.65	2747.45

房屋底层平面图



中山市东凤镇永益村

房屋坐落		中山市东凤镇永益村	
产权总面积 M ²	2747.45	四至及墙体归属	
一层产权面积 M ²	2285.62	东至	水巷
二层产权面积 M ²	218.90	南至	水巷
三层产权面积 M ²	219.79	西至	水巷
四层产权面积 M ²	23.14	北至	水巷
房屋竣工时间		结构层次	框架结构4层、混合结构1层、其它结构1层
产权人	中山市东凤镇集体资产管理委员会	负责人	
基底占地面积	2285.62 M ²	技术负责	
图纸编号	F03ffa2022****	测绘	
比例尺	1:1000	测量日期	2022-6-16
高程系统	中山市统一坐标系	坐标系	中山市统一坐标系
高程基准	1985国家高程基准	备注	实测

比例尺 1:1000

单位: 米

第 (2023) 号 中山市 不动产权第 0066366 号

权利人	中山市东凤镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市东凤镇东阜三路108号龙光天药花园7幢1单元1024卡
不动产单元号	442000 108205 GB00893 F00060037
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地: 15.44m ² /房屋: 50.95m ²
使用期限	国有建设用地使用权2018年04月11日起 2068年04月10日止
权利其他状况	分摊土地面积: 15.44m ² 分摊建筑面积: 49.92m ² 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

附 记

权利人证件类型:统一社会信用代码
权利人证件号码:11442000707641514A
公建配套移交





不动产登记簿



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 03 月 31 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44621951801

D44621951801

粤 (2023) 中山府 不动产权第 0066329 号

权利人	中山市东凤镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市东凤镇东阜三路108号龙光天韵花园7幢1单元1025卡
不动产单元号	442000 106205 GB00893 F00060038
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地: 15.84m ² /房屋: 52.26m ²
使用期限	国有建设用地使用权2018年04月11日起 2068年04月10日止
权利其他状况	分摊土地面积: 16.84m ² 分摊建筑面积: 51.2m ² 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

附 记

权利人证件类型: 统一社会信用代码
权利人证件号码: 11442000707641514A
公建配套移交





不动产登记簿



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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2023 年 03 月 31 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44621951809

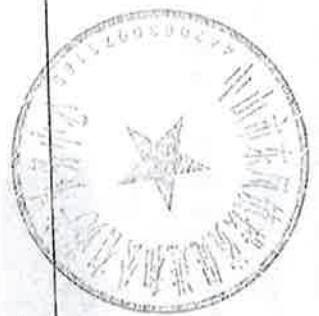
D44621951809

粤 (2023) 中山市 不动产权第 0067199 号

附 记

权利人	中山市东凤镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	中山市东凤镇东阜三路108号龙光天韵花园7幢1单元1026卡
不动产单元号	442000 103206 GB008993 F00060039
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	土地: 15.94m ² /房屋: 52.26m ²
使用期限	国有建设用地使用权2018年04月11日起 2058年04月10日止
权利其他状况	分摊土地面积: 15.94m ² 专有建筑面积: 51.2m ² 房屋所有权取得方式: 公建配套移交

权利人证件类型: 统一社会信用代码
 权利人证件号码: 11442000707641514A
 公建配套设施



不动产权证书



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 04月 03日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44621952558

D44621952558





统一社会信用代码
91440300733089399U

营业执照

(副本)



名称 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王丽芳

成立日期 2001年11月28日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A

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，请登录左下角的国家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

2023年11月28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

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕70号

深圳市财政委员会关于深圳市世鹏资产评估 房地产土地估价顾问有限公司 登记备案公告

(深财资备案〔2017〕028号)

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司报来的《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》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

法定代表人为邱振山。

三、深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司股东的基本情况，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。

四、深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47140001，序列号：00010793，发证时间 2014 年 10 月 13 日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年11月21日印发

深圳市财政委员会文件

深财会〔2018〕132号

深圳市财政委员会关于深圳市世鹏资产评估 房地产土地估价顾问有限公司变更 备案公告

(深财资备案〔2018〕72号)

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司法定代表人由原来的邱振山变更为王丽芳。

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司股

东及股权比例由原来的王丽芳：35.9%，谢乾坤：4.1%，邱振山：60%；变更为王丽芳：60%，谢乾坤：4.1%，黄丽云：35.9%。

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。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2018年11月26日印发

深圳市财政局文件

深财会〔2019〕83号

深圳市财政局关于深圳市世鹏资产评估 房地产土地估价顾问有限公司变更备案公告

(深财资备案〔2019〕26号)

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司办公场所由原来的深圳市福田区车公庙天安数码城泰然五路天吉大厦 AB 座 6B2-202 变更为深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路 8 号天安数码城天济大厦五层 F4.85A。

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。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政局办公室

2019年7月19日印发

深圳市财政局

深圳市财政局关于深圳市世鹏资产评估 房地产土地估价顾问有限公司变更备案公告

(深财资备案〔2020〕36号)

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司股东由原来的王丽芳：60.00%，谢乾坤：4.10%，黄丽云：35.90%；变更为王丽芳：60.00%，邵丽芳：4.10%，黄丽云：35.90%。

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。



(联系人：刘帅，电话：83938020)

抄送：市评协。

资产评估师承诺函

中山市东凤镇投资促进和公有资产事务中心：

承蒙委托，我们对贵方拟确定公有物业经营权拍卖底价事宜所涉及的位于中山市东凤镇 31 宗公有物业的 12 年经营权市场价值，以 2026 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围及资产评估委估的内容一致。
- 三、对评估对象及涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了适当的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师签字：



资产评估师签字：



资产评估师执业机构：

二〇二六年四月二日





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：47070012

会员姓名：沈晓伟

证件号码：652301*****8



所在机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估
价顾问有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

土地估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就辉煌

本人印鉴：



签名：

沈晓伟



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：47240045

会员姓名：陈永华

证件号码：442000*****1



所在机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估
价顾问有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)