

位于河源市源城区化龙路二期第 39、40 卡商业物业租金水平预  
测

## 房地产评估报告书

广中晟房评字第 2025-1-077 号

### 目 录

|                      |      |
|----------------------|------|
| 一、评估报告书摘要-----       | 1-2  |
| 二、评估报告书-----         | 3-10 |
| 三、附件-----            | 11   |
| (一) 《房地产租金明细表》       |      |
| (二) 地理位置图            |      |
| (三) 现状照片             |      |
| (四) 《面积确认函》复印件       |      |
| (五) 《房地产评估机构资质证书》复印件 |      |
| (六) 评估机构《营业执照》复印件    |      |

## 房地产评估报告书摘要

提示：本摘要内容摘自房地产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。

### 一、委托方及受托方：

委托方：广东省河源运通实业发展有限公司

受托方：广东中晟土地房地产资产评估有限公司

### 二、评估目的：为委托方了解物业租金底价提供参考依据。

### 三、评估范围和对象：

委托方指定的位于河源市源城区化龙路二期第 39、40 卡商业物业的租金水平。

### 四、评估基准日：2025 年 04 月 14 日

五、评估结论：在正常使用条件下，估价对象位于河源市源城区化龙路二期第 39、40 卡商业物业于评估基准日可能实现的每月市场租金收入为 4,000 元，大写人民币肆仟元整。详见附件 1

### 六、特别事项说明：

1、本报告仅为委托方了解物业租金底价提供参考依据，本次预测的租金收入是根据现时市场等因素测算出的每月市场租金水平，没有考虑空置率及租金递增率，并非出租人的实际租金，不作为委估房地产在评估期间实际租金的价格保证。本结果是依据委托方提供的资料作出的，其资料的真实性及合法性由委托方负责。

2、根据委托方提供的《面积确认函》，本次评估范围为河源市源城区化龙路二期第 39、40 卡商业物业，一层建筑面积为 60.00 平方米，二层建筑面积为 80.00 平方米，三层建筑面积为 80.00 平方米。

3、广东省河源运通实业发展有限公司委托我公司对河源市源城区化龙路二期第 39、40 卡商业物业，于 2025 年 04 月 14 日起达到可正常出租状态的每月租金水平进行预测，并出具房地产评估报告书。

广东中晟土地房地产资产评估有限公司

法定代表人:



二零二五年四月十四日

## 房地产评估报告书

广东中晟土地房地产资产评估有限公司接受广东省河源运通实业发展有限公司的委托，根据国家有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认估价的方法，对位于河源市源城区化龙路二期第 39、40 卡商业物业进行了现场勘察。本公司估价人员按照必要的估价程序对委托评估的项目进行了调查、询证等，对估价对象在本评估目的下所表现的租金价值作出了公允反映，现将评估意见书情况及结果报告如下：

### 一、委托方及受托方：

委托方：广东省河源运通实业发展有限公司

受托方：广东中晟土地房地产资产评估有限公司

### 二、评估目的：

为委托方了解物业租金底价提供参考依据。

### 三、评估范围和对象：

委托方指定位于河源市源城区化龙路二期第 39、40 卡商业物业的租金水平。

### 四、评估基准日： 2025 年 04 月 14 日

### 五、估价原则：

估价中遵循客观、独立、公正、科学的原则。

### 六、估价依据：

本次评估依据国务院、建设部、自然资源部、广东省、河源市人民政府及有关部门颁布的法律法规、政策性文件以及评估所需的具体资料，主要有：

## 1、法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第 29 号，2019 年 4 月 23 日修正，自 2019 年 4 月 23 日施行）。

## 2、技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2015 年 12 月 01 日实施）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫

疫总局联合发布，2014 年 02 月 01 日实施）；

（3）《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011 年 6 月起试用）。

### 3、估价委托人提供的资料

权属证明复印件及委托人提供的其它法律性文件及相关资料。

### 4、其他资料

（1）估价人员实地查看、调查获得的资料；

（2）估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；

（3）当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

（4）估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 七、估价对象市场前景分析：

根据委托方的要求，本公司派出估价人员对位于河源市源城区化龙路二期第 39、40 卡商业物业及周边市场进行了现场察勘。

### 1、估价对象的物业概况

根据委托方提供的《面积确认函》，本次的评估范围为河源市源城区化龙路二期第 39、40 卡商业物业，明细如下：

| 名称                                   |                             | 河源市源城区化龙路二期第 39、40 卡  |       |        |         |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------|--------|---------|
| 建<br>筑<br>物<br>实<br>物<br>状<br>况<br>描 | 物业管理公司                      | 自管                    |       | 物业管理费  | -       |
|                                      | 出租建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 一层                    | 60.00 | 建筑结构   | 框架      |
|                                      |                             | 二层                    | 80.00 |        |         |
|                                      |                             | 三层                    | 80.00 |        |         |
|                                      | 评估楼层                        | 估价对象位于第 1 层<br>至第 3 层 |       | 层高     | 每层约 3 米 |
|                                      | 建筑功能                        | 通风、采光、隔热、<br>防渗漏好     |       | 房屋现状用途 | 商铺      |

|   |      |     |                                                                                |      |            |
|---|------|-----|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| 述 | 设施设备 |     | 暗装水电、宽带                                                                        | 维护状况 | 维护和保养状况较好  |
|   | 竣工日期 |     | -                                                                              | 成新率  | 八成         |
|   | 装饰装修 | 外墙  | 外墙漆                                                                            | 内墙   | 乳胶漆、部分装饰墙面 |
|   |      | 门   | 外装卷帘门，内装木夹板门                                                                   | 窗    | 铝合金窗       |
|   |      | 地面  | 地砖                                                                             | 天花   | 乳胶漆、部分扣板吊顶 |
|   |      | 卫生间 | 地面为防滑地砖，墙面瓷片到顶                                                                 | 装修档次 | 普通         |
|   | 其他   |     | 1、上下设施为步梯，设有消防栓、无线宽带、监控等设施设备；<br>2、未取得估价对象土地信息；<br>3、位于源城区化龙路旁，商铺外停车位较多，停车较方便。 |      |            |

## 2、估价对象区位状况描述与分析

|            |                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 估价对象名称     | 河源市源城区化龙路二期第 39、40 卡                                                                    |
| 地理位置       | 估价对象位于化龙路旁，地理位置较优越。                                                                     |
| 道路通达度      | 估价对象周边有环城东路等交通主干道，周边道路网分布完善，道路通达度较好。                                                    |
| 交通便捷度      | 估价对象附近设有“街心花园”等公交站台，有 102 路、117 路、11 路、1 路、302 路、308 路、3 路、4 路、5 路、8 路等公交车途经，交通便捷，出行方便。 |
| 公共配套情况     | 估价对象周边有下城幼儿园、下城小学、源城中心市场、鳄湖公园、翔丰商业广场、美宜佳等多家便利店及多家银行等配套设施，公共配套较完善。                       |
| 商业氛围       | 估价对象为临街商铺，周边有丽江城、丽江豪庭、纯水岸等住宅小区；有太平古街、翔丰商业广场等商业街及商城，人流量较大，商业氛围较好。                        |
| 区位因素未来变化趋势 | 估价对象内部及周边公共配套设施完善，商业氛围较好，土地利用状况良好，地理位置优越，估价对象所在片区功能定位主要是商住区，未来片区房地产发展前景良好。              |

## 八、评估方法的选择：

租金评估方法主要有三种，分别为宏观类比因素评估法、微观类

比因素评估法和租金反推法。

1. 宏观类比因素评估法主要是通过对比同级别地市、县市经济情况、商业活跃程度、人口情况等宏观因素，得出处于同等地段位置项目的价格或租金水平。主要参与类比因素有全市人口、市区人口、年生产总值、人均生产总值、人均可支配收入、全市零售消费总额、市区零售消费总额等。

2. 微观类比因素评估法主要是通过对比处于同一地区，不同地段位置项目的硬性条件、软性条件及规划利好等因素，得出评估项目的价格或租金水平。

3. 租金反推法主要是通过先比较商铺实际成交价格，再以租金反推法得出市场租金（ $\text{市场租金} = \text{成交价格} / 12 \times \text{年回报率}$ ）。

故本次租金评估采用微观类比因素评估法、租金反推法进行测算。

## 九、评估结论：

1. 估价人员根据评估目的，遵循估价原则，对估价对象进行实地勘察，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场租金的各项有利和不利因素，调查周边类似物业的市场租赁情况，结合估价对象的实际情况，并运用了微观类比因素评估法及租金反推法，对估价对象进行估价测算、分析和判断，由于房地产市场环境的影响，导致商业物业的租售比明显偏离正常范围，微观类比因素评估法测算出来的结果更能体现房地产的市场租金水平，故本次估价只取微观类比因素评估法的测算结果作为最终结果，即本

次估价对象一层客观市场月租金单价为36元/平方米，二层客观市场月租金单价为13元/平方米，三层客观市场月租金单价为10元/平方米，市场月租金合计为4,000元/月。

2. 在正常使用条件下，估价对象位于河源市源城区化龙路二期第39、40卡商业物业于评估基准日可能实现的每月市场租金收入为4,000元，大写人民币肆仟元整。详见附件1

备注：1、不考虑租约限制的影响，租金评估结果仅从市场角度考虑；

2、租金评估结果考虑了物业使用现状的影响，假设物业持续出租。

## 十一、特别事项说明：

1、本报告仅为委托方了解物业租金底价提供参考依据，本次预测的租金收入是根据现时市场等因素测算出的每月市场租金水平，没有考虑空置率及租金递增率，并非出租人的实际租金，不作为委估房地产在评估期间实际租金的价格保证。本结果是依据委托方提供的资料作出的，其资料的真实性及合法性由委托方负责。

2、根据委托方提供的《面积确认函》，本次评估范围为河源市源城区化龙路二期第39、40卡商业物业，一层建筑面积为60.00平方米，二层建筑面积为80.00平方米，三层建筑面积为80.00平方米。

3、广东省河源运通实业发展有限公司委托我公司对河源市源城区化龙路二期第39、40卡商业物业，于2025年04月14日起达到可正常出租状态的每月租金水平进行预测，并出具房地产评估报告书。

## 十二、评估报告法律效力：

### （一）基本前提及假设条件

- 1、本结果考虑的是评估期间内的房地产完全租金收入；
- 2、本结果建立在委托方提供资料真实、准确、客观的基础上；
- 3、权属人能合法取得房地产权证，并以委托方所确认的房屋用途测算估价对象的价值；
- 4、估价对象不受可能影响其价值的债务限制和负有法律义务性质的开支所约束，也不考虑特殊交易方式对本评估结论的影响；
- 5、本次租金测算结果是在估价对象达到可使用状态的基础上得到；
- 6、本报告得出的估价结果以估价对象在价值时点的使用、功能状况完好，收益状况以公开市场收益为前提；

本结果仅在满足上述有关基本前提及假设条件的情况下成立。

## （二）法律效力

- 1、本结果依照法律法规的有关规定，针对本次评估目的，并在估价对象所处条件不变的情况下有效；
- 2、本公司不对委托方运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果负责；
- 3、本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

## （三）评估报告的使用范围

本评估报告仅供委托方为本次目的使用，本报告书的使用权归委托方所有，但未经评估机构书面许可，本报告书全部或部分不得公开发表。

十三、评估作业日期：2025 年 04 月 14 日至 2025 年 04 月 14 日

#### 十四、评估报告应用有效期

本报告应用有效期自完成报告之日起原则上为一年（即从 2025 年 04 月 14 日至 2026 年 04 月 13 日），但在房地产市场情况变化较大情况下估价报告应用的有效期不超过半年。

广东中晟土地房地产资产评估有限公司

二零二五年四月十四日



## 附 件

- (一) 《房地产租金明细表》
- (二) 地理位置图
- (三) 现状照片
- (四) 《面积确认函》复印件
- (五) 《房地产评估机构资质证书》复印件
- (六) 评估机构《营业执照》复印件

附件1:

房地产租金明细表

报告编号: 广中晟房询字第2025-1-077号

估价时点: 2025年4月14日

委托方名称: 广东省河源运通实业发展有限公司

金额单位: 人民币元

| 序号 | 相关资料 | 房屋用途 | 出租方             | 位置                 | 房屋结构 | 评估楼层 | 楼龄 | 出租建筑面积 (m²) | 租金单价 (元/m²) | 收益价值 (元/月) | 备注 |
|----|------|------|-----------------|--------------------|------|------|----|-------------|-------------|------------|----|
| 1  | -    | 商业   | 广东省河源运通实业发展有限公司 | 河源市源城区化龙路二期第39、40卡 | 框架   | 一层   | -  | 60.00       | 36          | 2,160      | -  |
| 2  | -    |      |                 |                    |      | 二层   | -  | 80.00       | 13          | 1,040      | -  |
| 3  | -    |      |                 |                    |      | 三层   | -  | 80.00       | 10          | 800        | -  |
| 合计 |      |      |                 | -                  | -    | -    | -  | 220.00      | -           | 4,000      | -  |

评估机构: 广东中晟土地房地产资产评估有限公司

法定代表人: 汪其法

## 附件2：地理位置图



附件3： 现状照片



## 面积确认函

兹证明位于河源市源城区化龙路二期第 39、40 卡，房屋用途为商业，由于商业房地产出租，纳入本次评估范围的一层建筑面积为 60.00 平方米，二层建筑面积为 80.00 平方米，三层建筑面积为 80.00 平方米。

特此证明。

备注：此证明仅作为为委托方了解物业租金底价提供参考依据，不作其他用途。

委托方：广东省河源运通实业发展有限公司



2025 年 4 月 14 日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1000012

企业名称：广东中晟土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91441900669815519U

法定代表人：汪其法

注册地址：广州市海珠区新涌中路171号五楼513 (仅限办公)

有效期：至2027年12月05日

备案等级：一级

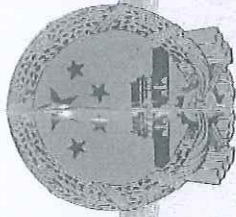


先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：



发证日期：2025年02月08日



编号: S0512024002048  
统一社会信用代码  
91441900669815519U

# 营业执照



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 广东中晟土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 汪其法

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注册资本 伍佰万元(人民币)

成立日期 2007年12月06日

住所 广州市海珠区新滘中路171号五楼513  
(仅限办公)

登记机关

2024年12月10日

