



GUOCE INSTITUTION
REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FZS[2025]080034 号

估价项目名称：中山德高勾带纺织有限公司位于中山市
东区濠江西路（起湾道至濠泗路）改
造及公共配套工程项目所涉及地上建
筑物残余价值评估

估价委托人：中山市东区街道城市更新和建设服务中心

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

区嘉成（注册证书编号：4420190311）

冯智涛（注册证书编号：4420150176）

估价报告出具日期：2025 年 8 月 5 日



防伪编码：20250800715

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.com

致估价委托人函

中山市东区街道城市更新和建设服务中心：

承蒙委托，我公司对中山德高勾带纺织有限公司拥有的位于中山市东区濠江西路（起湾道至濠泗路）改造及公共配套工程项目所涉及地上建筑物残余价值评估，估价目的是为估价委托人确认中山市东区濠江西路（起湾道至濠泗路）改造及公共配套工程项目所涉及地上建筑物的残余价值提供参考依据。

我公司估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2025 年 6 月 3 日的建筑物残余价值为 **284,856** 元，大写人民币**贰拾捌万肆仟捌佰伍拾陆**元整。

《估价结果一览表》

编号	项目名称	数量	单位	评估总值	备注
1	建筑物残值	1	项	284,856	详见《建（构）筑物残余价值评估结果明细表》
	合计	1	——	284,856	——



深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

法人代表：

（注册房地产估价师）

马志红

二〇二五年八月五日

建筑物残值评估明细表

编号	权属人	地址	项目结构	面积 (m ²)	预计废钢回收量 (kg/m ²)	预计废钢回收单价 (元/kg)	回收物总值 (元)	回收处理费用 (元)	残值 (元)	备注
1	中山德高勾带纺织有限公司	中山市东区东沙路	钢结构 1 层	5,454.50	32.00	2.04	356,070	71,214	284,856	-
				5,454.50	—	—	356,070	71,214	284,856	-



目 录

致估价委托人函	2
估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
一、估价假设条件	6
二、估价报告使用限制	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附 件	13
(一) 估价对象现状照片	14
(二) 估价对象位置示意图	15
(三) 中山市东区濠江西路(起湾道至濠泗路)改造及公共配套工程项目所涉及国有土地使用权、青苗及地上附着物测量资料等复印件	16
(四) 房地产评估机构《营业执照》、《资格证书》复印件	22
(五) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	24

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的位于中山市东区濠江西路（起湾道至濠泗路）改造及公共配套工程项目所涉及地上附着物测量资料复印件（见附件），我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。我们以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷，已对环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象有关地上附着物的工程量等数据，以委托方提供的位于中山市东区濠江西路（起湾道至濠泗路）改造及公共配套工程项目所涉及地上附着物测量资料上所载的查丈数据及相关信息为准，我们未进行实地丈量，不对由此引起的任何后果承担责任。

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

5、本报告以现场查勘日为估价报告的价值时点，即 2025 年 6 月 3 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

(二) 未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

(一) 本次估价报告估价结果仅为估价委托人确认中山市东区濠江西路（起湾道至濠泗路）改造及公共配套工程项目所涉及地上建筑物的残余价值提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2025 年 8 月 5 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

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

(四) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(五) 本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

姓名：中山市东区街道城市更新和建设服务中心

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

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

法人代表姓名：骆晓红

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200029

统一社会信用代码：91440300192381740H

三、估价目的

中山市东区街道城市更新和建设服务中心委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司对估价对象进行评估，估价目的是为估价委托人确认中山市东区濠江西路（起湾道至濠泗路）改造及公共配套工程项目所涉及地上建筑物的残余价值提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象之宗地上钢结构 1 层建筑物，详见附件；

2、产权权属

地上建筑物归属：根据委托方确定提供的位于中山市东区濠江西路（起湾道至濠泗路）改造及公共配套工程项目所涉及地上附着物测量资料，估价对象所涉及地上附着物的权利人为中山德高勾带纺织有限公司。

3、估价对象基本情况描述

编号	项目名称	规格	数量	单位	备注
1	A	钢结构 1 层	5,454.50	平方米	北面

4、区位状况未来变化趋势分析

东区位于广东省中山市中心城区，于 1988 年建区，是中山的政治、经济、文化中心，市委、市政府所在地。东区面积 71.4 平方公里，下辖 10 个社区居委会和 18 个经联社。全区户籍人口约 14.1449 万人，常住人口约 19.4422 万人。全区有旅居 50 多个

国家和地区的海外华侨、港澳台同胞3万多人，是中山侨乡之一。地区生产总值连续4个季度保持正增长，全年增速2.9%，总量达300.61亿元，成为全市第3个总量突破300亿元的镇街。三次产业结构优化调整为0:12.4:87.6，第三产业增加值263.25亿元，总量保持全市第1。举办政银企活动6场，开展“万千扶万企”活动，深入470家规上限上企业做好“管家式”服务。投入550万元开展消费节系列活动，拉动整体消费效应超1.5亿元。5个市重点项目落地开工，一批优质项目加快布局。增设线上服务措施，成立“政务管家”团队，政务服务水平不断提升。

估价对象位于中山市东区东沙一路13号，北临濠江西路，南临产权人分割地块，路况较好，交通便捷度较好。

五、价值时点

依据《估价委托合同》，本次评估的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即2025年6月3日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次评估报告的价值类型为建筑物的残余价值。

（二）价值定义

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以

保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点所对应的市场价值。

4、替代原则

要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1

日起施行)

2、《中华人民共和国土地管理法》修正案(2019年8月26日审议通过,自2020年1月1日起施行)

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号,2019年8月26日第三次修订,2020年1月1日施行)

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

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号,1990年5月19日起施行,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

6、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行)

(二) 估价依据的有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》

(三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、《濠江西路(起湾道至濠泗路)改造及公共配套工程(中山德高勾带纺织有限公司)征地红线范围内地上附着物(房屋)清点测量图》复印件

(四) 房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象实况资料
- 2、《中山市统计年鉴》
- 3、中山市的建筑工程造价信息

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘和周边市场调查后,根据估价对象的特点及本身的实际情况,遵照国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),经过反复研究和综合考虑,对估价对象采用市场法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

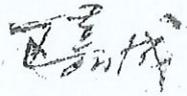
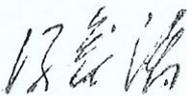
十、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选取比较法作为估价的基本方法，确定估价对象于价值时点2025年6月3日的建筑物残余价值为284,856元，大写人民币贰拾捌万肆仟捌佰伍拾陆元整。

《估价结果一览表》

编号	项目名称	数量	单位	评估总值	备注
1	建筑物残值	1	项	284,856	详见《建（构）筑物残值评估结果明细表》
合计		1	——	284,856	——

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
区嘉成	4420190311		2025年8月5日
冯智涛	4420150176		2025年8月5日

十二、实地查勘期

二〇二五年六月三日。

十三、估价作业期

二〇二五年六月三日至二〇二五年八月五日。

附 件

- (一) 估价对象现状照片
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 中山市东区濠江西路（起湾道至濠泗路）改造及公共配套工程项目所涉及国有土地使用权、青苗及地上附着物测量资料等复印件
- (四) 房地产评估机构《营业执照》、《资格证书》复印件
- (五) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

(一) 估价对象现状照片

中山德高勾带纺织有限公司—中山市东区东沙一路13号



地上建筑物



地上建筑物



地上建筑物内景



地上建筑物内景



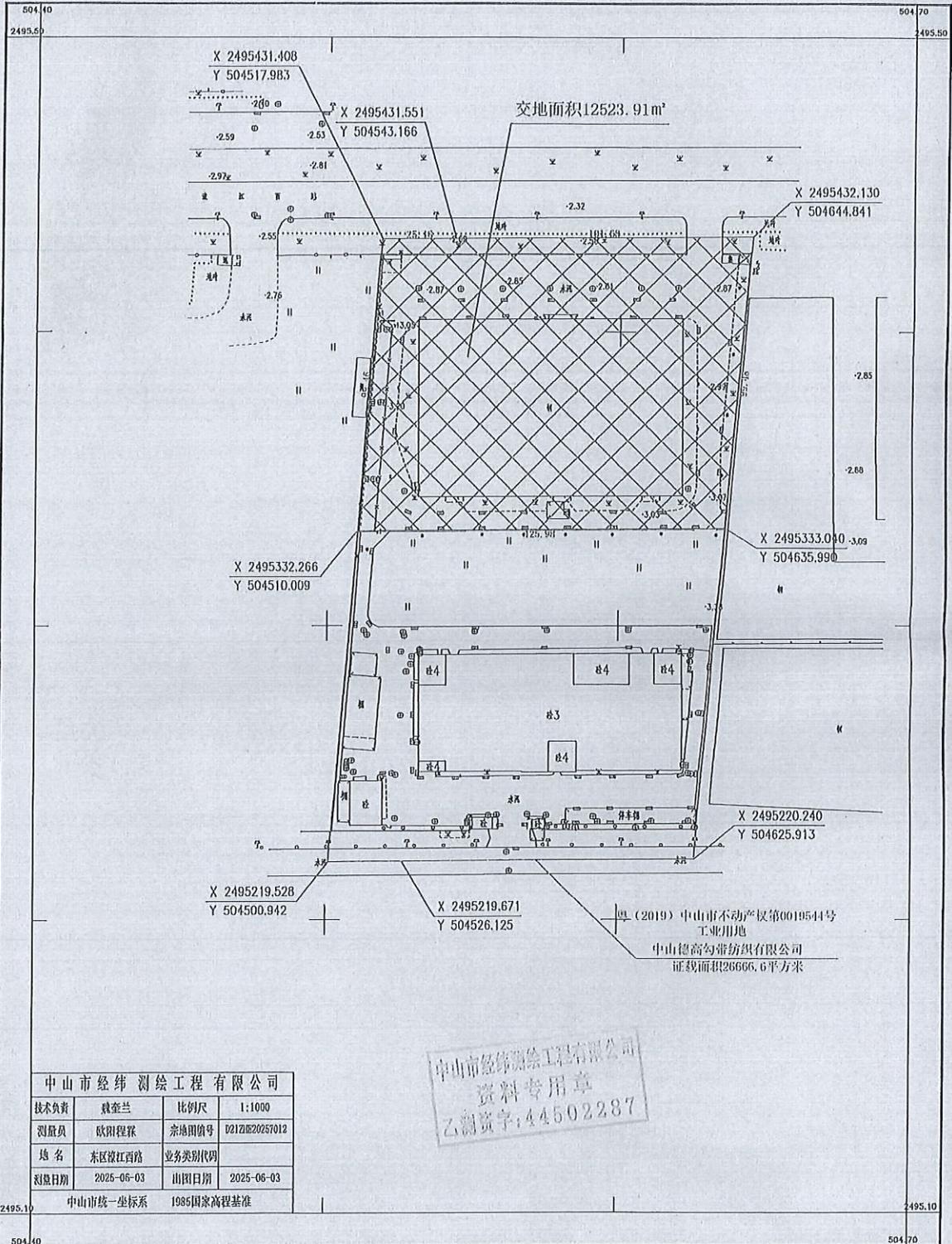
地上建筑物内景



地上建筑物内景

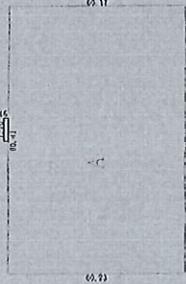
濠江西路(起湾道至濠泗路)改造及公共配套工程(中山德高勾带纺织有限公司)交地图

2495.100-504.400



濠江西路（起湾道至濠泗路）改造及公共配套工程（中山德高勾带纺织有限公司）征红线范围内地上附着物（房屋）清点测量图

房产平面图



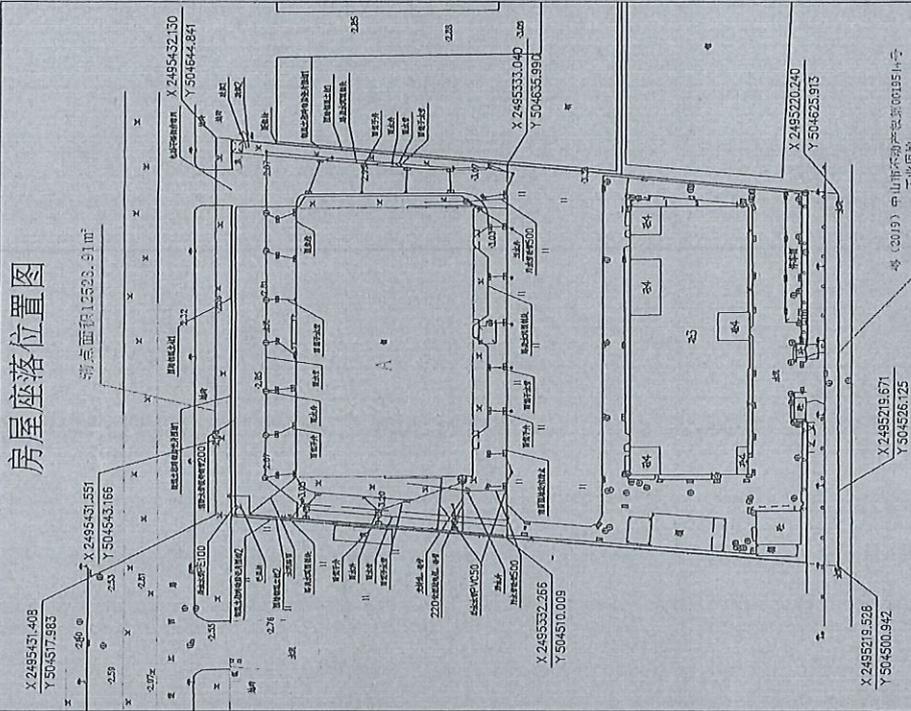
一层平面图

编号	名称	单位	数量	备注
1	A	平方米	5454.50	房屋面积

序号	名称	单位	数量	备注
1	钢筋混凝土预制板	平方米	453.08	长190.37米, 宽2.38米
2	钢筋混凝土柱	条	47	截面: 长0.4米, 宽0.4米, 高2.68米
3	钢筋混凝土梁	平方米	205.08	长85.50米, 宽2.38米
4	钢筋混凝土墙	平方米	21	截面: 长0.35米, 高2.35米
5	电动不锈钢伸缩门	平方米	15.92	长3.98米, 宽0.5米, 高1.6米
6	玻璃门	平方米	11.00	
7	水泥路面	平方米	4985.64	平均厚度: 0.20米
8	预制板预制块	块	679	规格: 长0.48米, 宽0.18米, 高0.3米; 总长322.71米
9	芒果树	株	1.00	直径: 22厘米
10	荔枝树	株	1.00	直径: 15厘米
11	荔枝2	株	1.00	直径: 17厘米
12	220伏单相电表	米	34.05	4*25, 1*10平方毫米单股
13	220伏单相电表管	米	34.05	管径: PVC110
14	排水管	米	166.86	管径: PVC50
15	消防水管	米	194.74	管径: 镀锌钢管200
16	污水管	米	61.74	管径: 镀锌500
17	污水井	个	2.00	井径: 即此米
18	雨水井	米	278.32	管径: 镀锌500
19	雨污水管	米	251.71	管径: PVC110
20	雨水井	个	14.00	直径: 即此米
21	雨污水井	个	48.00	长1.40米, 宽0.48米

单位: 米
比例尺: 1: 300

房屋座落位置图



中山市点特测量工程有限公司	
技术负责人	梁志兰
测量员	阮智强
测绘日期	2025-06-03
坐落宗地	中山市第一仙家庙
房屋座落	中山东区濠沙一路19号
产权人	中山德高勾带纺织有限公司
委托测量面积	—
图籍编号	PZ1000057011
比例尺	1: 1500
测量日期	2025-06-03
坐落宗地	中山东区濠沙一路19号
房屋座落	中山东区濠沙一路19号

此盖章仅供 厂房出租 使用，
 复印或超出本次使用范围一律无效。

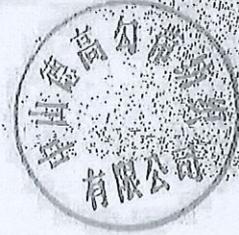
粤 (2019) 中山市 不动产权第 0019544 号

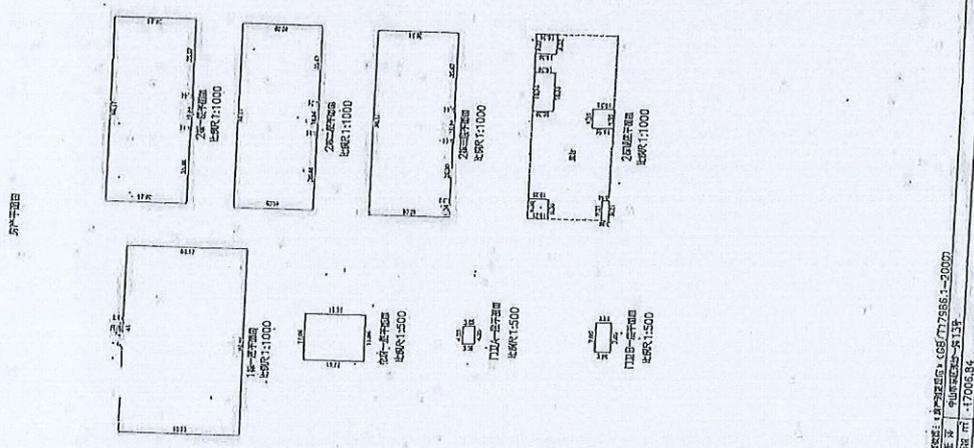
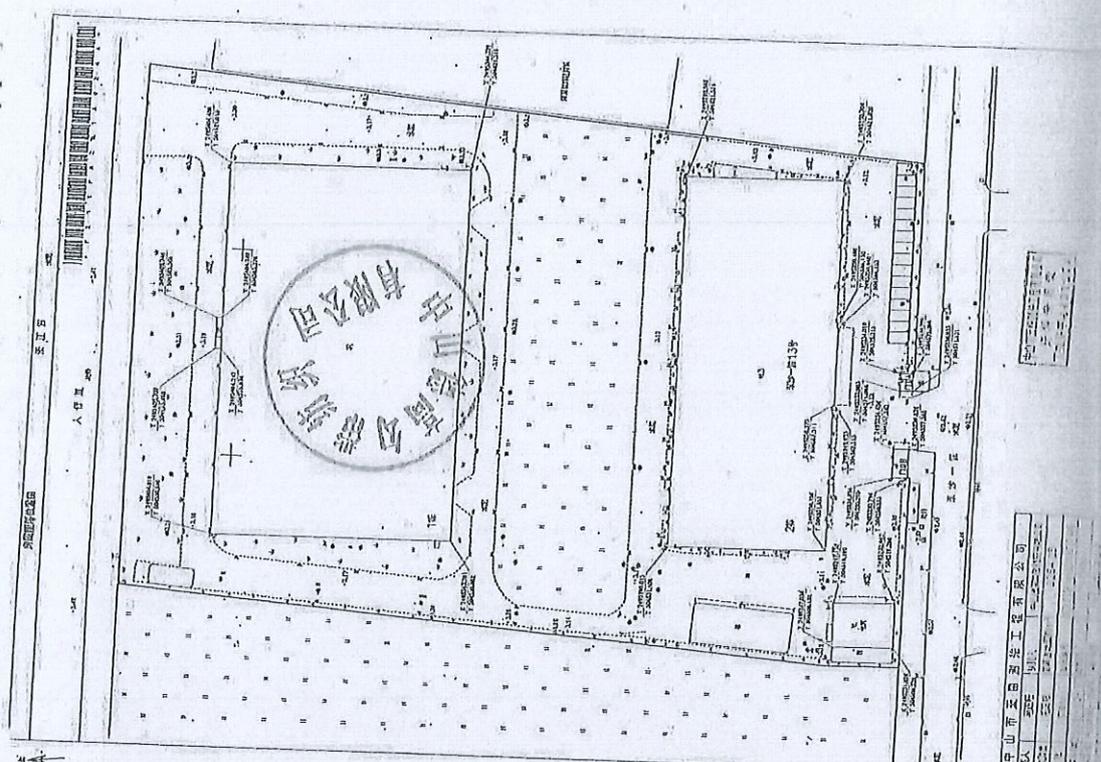
权利人	中山德高勾带纺织有限公司
共有情况	单独所有
坐落	中山市东区东沙一路13号
不动产单元号	442000 002019 GB44240 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地：26666.6m ² /房屋：17006.84m ²
使用期限	国有建设用地使用权1998年10月15日起 2048年10月14日止
权利其他状况	独用土地面积：26666.6m ² 专有建筑面积：m ² 房屋所有权取得方式：自建 

附 记

权利人证件种类:统一社会信用代码
权利人证件号码:91442000618127820K
房屋规划用途:工业\其他(其中工业面积:16799.56平方米;其他面积为门卫A:12.96平方米、门卫B:27.22平方米、配电房:167.1平方米。)
原不动产登记证明号:粤房地他项权证中府字第0115021975号\粤(2018)中山市不动产证明第0138288号

此盖章仅供 丁房出租 使用，
复印或超出本次使用范围一律无效。





PROJECT NO.: 11000001-0001 (11000001-0001)
 工程名称: 中山信通工程技术有限公司
 设计阶段: 施工图

名称	数量	单位	备注
建筑面积	5454.50	m ²	
结构面积	3802.47	m ²	
占地面积	1555.00	m ²	

中山市信通工程技术有限公司
 设计人: [Name]
 审核人: [Name]

此盖章仅供 [Name] 房出租使用。
 复印或超出本次使用范围一律无效。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300192381740H



名称 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 骆晓红

成立日期 1995年09月29日

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

登记机关

2022年01月29日



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、行政法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

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

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。

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200029

企业名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300192381740H

法定代表人：骆晓红

注册地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

有效期：至 2027年02月02日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码直验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年02月02日



广东省建设行业数据开放平台查询网址：<https://skrypt.gdcic.net>

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行业务，有权在房地产估价报告上签字。

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

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



No. 00298450



姓名 / Full name

冯晋涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

442000198512282991

注册号 / Registration No.

4420150176

执业机构 / Employer

深圳市国家房地产土地资产评估有限公司中山分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-06-17

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制
 本证书合法持有者有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

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

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



发证机关

No. 00225166



姓名 / Full name
区嘉成

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
442000199010025733

注册号 / Registration No.
4420190311

执业机构 / Employer
深圳市国策房地产土地资产评估有限

公司中山分公司

有效期至 / Date of expiry
2025-09-27

持证人签名 / Bearer's signature