

房地产估价报告

估价项目名称：位于中山市中医院院内院外共三宗房地产（中山市西区康欣路 3 号医技楼二楼眼镜店、中山市西区康欣路 3 号住院部一楼原面包店区域、中山市石岐区孙文西路大庙前 9 号整栋）租金价格评估

估价委托人：中山市中医院

房地产估价机构：广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：林嘉明（注册号：4420200170）

李蔓秀（注册号：4420100149）

估价报告出具日期：2026 年 5 月 19 日

估价报告编号：（2026）粤联诚评字第 051911 号

致估价委托人函

中山市中医院:

承蒙委托, 我司对位于中山市中医院院内院外共三宗房地产(中山市西区康欣路3号医技楼二楼眼镜店、中山市西区康欣路3号住院部一楼原面包店区域、中山市石岐区孙文西路大庙前9号整栋)租金进行了估价。此次估价目的是为委托方了解估价对象于价值时点的租赁价格提供参考依据。价值时点为2026年5月16日。经实地查勘和市场调查, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 选用比较法进行了分析、测算和判断, 确定估价对象在价值时点的租赁市场价值如下表:

序号	坐落	评估建筑面积 (m ²)	月租金单价 (元/m ²)	月租金价值 (元/月)
1	中山市石岐区孙文西路大庙前9号整栋	730.17	15	10953
2	中山市西区康欣路3号住院部一楼原面包店区域	58	500	29000
3	中山市西区康欣路3号医技楼二楼眼镜店	61.1	250	15275
	合计	849.27		55228

[报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失! 估价的详细结果、过程及有关说明, 请见《估价结果报告》。]



广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:

吴白东

2026年5月19日



目 录

一、注册房地产估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	5
三、房地产估价结果报告	7
(一)、估价委托人:	7
(二)、房地产估价机构:	7
(三)、估价目的:	7
(四)、估价对象:	7
(五)、价值时点:	8
(六)、价值类型:	9
(七)、估价原则:	9
(八)、估价依据:	9
(九)、估价方法:	10
(十)、估价结果:	10
(十一)、注册房地产估价师:	11
(十二)、实地查勘期:	11
(十三)、估价作业期:	11
(十四)、房地产估价明细表:	12
四、附 件	13
(一) 估价对象实地查勘照片	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 《关于委托标的物的情况说明》、《不动产权证》	
(四) 房地产估价机构营业执照复印件和估价资质证书复印件	
(五) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们是按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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价的假设和限制条件

一、一般假设:

(一) 估价对象产权明晰、手续齐全, 可在公开市场上自由租赁。

(二) 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》、《关于委托标的物的情况说明》, 我们对记载的面积、用途等资料进行了审慎检查, 但未予以核实, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(三) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(四) 我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注, 在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 假设估价对象能正常安全使用。

(五) 估价对象在价值实地的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 即能满足以下条件: 1、交易双方无任何利害关系, 交易的目的是追求各自利益的最大化; 2、交易双方了解交易对象、知晓市场行情; 3、交易双方有较充裕的时间进行交易; 4、不存在特殊买者的附加出价。

二、未定事项假设:

(一) 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》, 该项目一旦发生清偿处置, 处分方法应参照国家有关政策、法规进行。本报告估价结果未考虑未来处置变现所带来得影响。

三、背离事实假设

(一) 本报告对估价对象市场价格的把握, 仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言, 并未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响, 也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

(二) 本次评估类型为房地产租金价格, 按租赁合同一贯性原则确定, 除合同另外确定外, 其市场租金税费承担方式通常为出租方出租后承担税费。本次评估, 根据委托方要求, 评估结果包含出租方应承担的税款如增值税、租赁税、发票税额等。

(三) 本次评估为租金价格, 以市场租金水平为参考, 该价格水平可能因众多具体因



素的影响而有所不同,如拟租赁的期限、承租方如何利用、出租方或承租方供需情况等均有为重要因素,同时与双方对市场的了解程度、谈判技巧也有关系。因此,本次评估结果反映的是房地产租金水平,并不代表将来实际成交的租赁价格,委托方使用本价格时应就实际情况进行具体考虑。

四、不相一致假设

根据委托方的要求及估价目的,本次评估面积以委托方提供的《关于委托标的物的情况说明》为依据。

五、依据不足假设

无。

六、本估价报告使用的限制条件:

(一)本估价报告仅为本次评估报告相关的当事人提供估价对象于价值时点的租金参考,不作它用。如果改变估价目的或若用于其他用途,对使用者造成的损失,我公司不承担任何责任。

(二)本估价报告自出具之日起壹年内有效。但价值时点后,在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时,不能直接使用本估价结果,估价结果需作相应的调整或重新进行估价;超过壹年,需重新进行估价。

(三)本估价报告专为估价委托人使用,未经本估价机构同意,不得向估价委托人和估价报告审查部门以外的单位和个人提供;本估价报告的全部或部分及任何参考资料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。

(四)本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价机构仅对本估价报告的原件承担责任,对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(五)本估价报告由广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。



房地产估价结果报告

(2026) 粤联诚评字第 051911 号

一、估价委托人:

中山市中医院

二、房地产估价机构:

估价机构名称: 广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人: 吴向东。

房地产估价机构资质证书编号: 粤房估备字壹 1100006。

备案等级: 壹级。

地址: 中山市石岐区孙文东路富兴街 12-18 号二层 7 卡商铺。

电话号码: 88327967、88332621。

三、估价目的:

为委托方了解估价对象于价值时点的租赁价格提供参考依据。

四、估价对象:

1、估价对象财产范围:

根据估价委托人及本次估价目的共同确定, 估价对象范围为房屋及其占用范围内的土地使用权、不含室内动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况:

估价对象为位于中山市中医院院内院外共三宗房地产(中山市西区康欣路 3 号医技楼二楼眼镜店、中山市西区康欣路 3 号住院部一楼原面包店区域、中山市石岐区孙文西路大庙前 9 号整栋, 评估建筑面积合计为 849.27 平方米。根据中山市政府部门签发的房地产权属证件, 详情见下表:

序号	坐落(权属人)	不动产单元号	土地使用权面积(m ²)	土地使用权类型/用途/终止日期	不动产权证书号	建筑面积(m ²)	房屋用途/结构及所在楼层	房屋权利性质/共有情况/取得方式
1	中山市石岐区孙文西路大庙前 9 号(中山市中医院)	442000 001901 GB00273 F00010001	218.60	划拨/医疗卫生用地/—	粤(2025)中山市不动产权第 0592857 号	730.17	医疗卫生/钢筋混凝土结构 3 层/独幢	市场化商品房/单独所有/自置



2	中山市西区康欣路 3号（中山市中 医院）	442000 004006 GB01568 F00010001	133558.9	划拨/医疗卫 生用地/一	粤（2025）中 山市不动产权 第0517115号	230413.01	医疗卫生/ 钢筋混凝土 结构/独幢	自建房/单独所 有/自建
	合计		133777.5			231143.18		

3、建筑物基本状况：

本次评估物业的实际地址、面积以委托方提供的《关于委托标的物的情况说明》为准，经实地勘察以及结合委托方提供的资料，各估价对象实际地址、出租面积、室内状况详细见下表：

序号	坐落	评估建筑面积（m ² ）
1	中山市石岐区孙文西路大庙前9号整栋	730.17
2	中山市西区康欣路3号住院部一楼原面包店区域	58
3	中山市西区康欣路3号医技楼二楼眼镜店	61.1
	合计	849.27

上述房产室内均有装修，室内地面铺抛光砖，内墙面刷乳胶漆，天花简单吊顶，房产整体完整，通讯、水、电等配套设施较完善。

4、区位状况：

估价对象1位于中山市石岐区孙文西路大庙前9号，估价对象1南临翁菜塘，北临孙文西路，周边路网较完善，对外交通较便捷，附近有康泰苑康怡阁、康乐苑（泰安路）、岐江阁等商住小区，还分布有泰安市场、中山市中医院悦来门诊部、中天广场、逢源商业街、石岐西厂小学（小学校区）等，人口密集，生活、购物便利，基础设施及公共设施配套完善。

估价对象2-3位于中山市西区康欣路3号，北临翠沙路，东临康欣路，周边路网较完善，对外交通较便捷，附近有天誉·虹悦1925、彩虹新苑、御水湾、优格国际等商住小区，还分布有彩虹绿洲公园、中山市西区中心小学、中山市西区第一幼儿园、彩虹荟等，人口密集，生活、购物便利，基础设施及公共设施配套完善。

五、价值时点：

2026年5月16日，此价值时点为现场勘查之日。



六、价值类型：

本次评估采用的是公开市场价值标准：估价房地产在价值时点、公开市场上的正常房屋租赁费用，等于该房地产在同地段、同类型、物业利用状况相似的其他房地产在自由租赁市场上最可能形成的使用价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并且不具有排它性。

七、估价原则：

（一）独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，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的原则。

（二）合法原则：以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。

（三）最高最佳使用原则。能使估价对象产生最高价值的使用，这种使用在法律上允许、技术上可能、经济上可行。

（四）替代原则。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

（五）价值时点原则。估价结果是在价值时点的客观合理价值。

八、估价依据：

（一）法律、法规和政策性文件

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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日施行）；

3、《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，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，2016 年 12 月 1 日起施行）；

4、《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）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会



常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

6、《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，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

（二）技术标准、规程、规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；

3、《关于公布实施中山市 2025 年国有建设用地基准地价更新成果的公告》

（中山市自然资源局，2025 年 6 月 26 日实施）

（三）估价委托人提供的有关资料及房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际情况，采用了比较法进行评估：

1、比较法，是将估价对象房地产与在价值时点近期发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格的一种估价方法。计算公式：评估价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素具体分析，最终确定估价对象的市场租金如下：

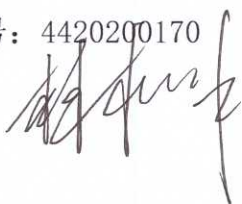
序号	坐落	评估建筑面积 (m ²)	月租金单价 (元/m ²)	月租金价值 (元/月)
1	中山市石岐区孙文西路大庙前 9 号整栋	730.17	15	10953
2	中山市西区康欣路 3 号住院部一楼原面包店区域	58	500	29000
3	中山市西区康欣路 3 号医技楼二楼眼镜店	61.1	250	15275
	合计	849.27		55228

十一、注册房地产估价师:

注册房地产估价师: 林嘉明
(项目负责人)

注册号: 4420200170

签名:



报告审核人: 李蔓秀
(项目复核人)

注册号: 4420100149

签名:



十二、实地查勘期:

2026 年 5 月 16 日至 2026 年 5 月 16 日

十三、估价作业期:

2026 年 5 月 16 日至 2026 年 5 月 19 日。

广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

2026 年 5 月 19 日

房地产估价明细表

委托人：中山市中医院

价值时点：2026年5月16日

金额单位：人民币元

序号	座落地	不动产单元号	土地使用权类型/用途/终止日期	土地面积(m²)	不动产权证书号	房屋用途/结构及所在楼层	建筑 面积(m²)	评估建筑 面积(m²)	月租金单 价(元/m²)	月租金价 值(元/月)	备注
1	中山市石岐区孙文西路大庙前9号 (中山市中医院)	442000001901GB00273F00010001	划拨/医疗卫生用地 /—	218.60	粤(2025)中山市不动产权第0592857号	医疗卫生/钢筋混凝土结构3层/独幢	730.17	730.17	15	10953	整栋
2	中山市西区康欣路3号(中山市中医院)	442000004006GB01568F00010001	划拨/医疗卫生用地 /—	133558.9	粤(2025)中山市不动产权第0517115号	医疗卫生/钢筋混凝土结构/独幢	230413.01	58	500	29000	住院部一楼原面包店区域
							231143.18	61.1	250	15275	医技楼二楼眼镜店
	合计			133777.5				849.27		55228	

估价人员：林嘉明、李蔓秀

填表日期：2026年5月19日

附 件

- (一) 估价对象实地查勘照片
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 《关于委托标的物的情况说明》、《不动产权证》
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件和估价资质证书复印件
- (五) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

附：现场照片 1



房产外观



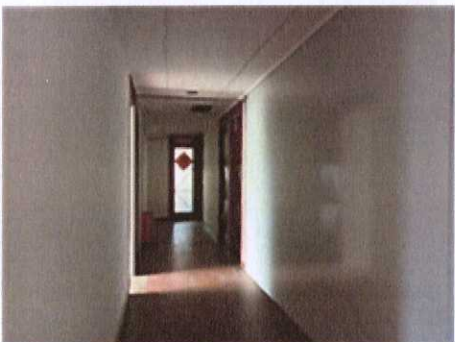
房产外观



外观



房产内况



房产内况



房产内况



周边环境路况

位于中山市石岐区孙文西路大庙前 9 号

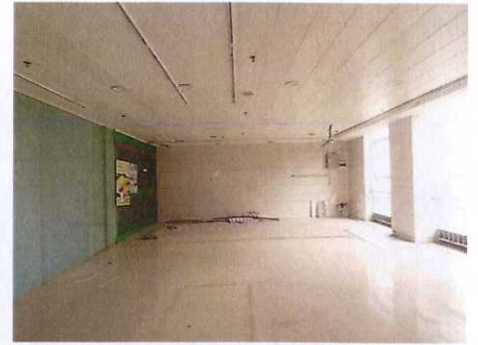
附：现场照片 2



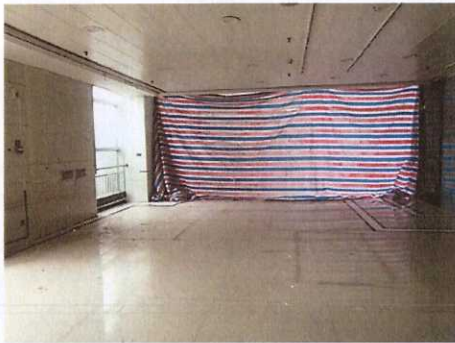
外观



一层原面包店



一层原面包店



一层原面包店



一层原面包店



一层原面包店



二楼眼镜店



二楼眼镜店



二楼眼镜店



二楼眼镜店



周边路况

位于中山市西区康欣路 3 号



关于委托标的物的情况说明

广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司：

按照医院工作安排，需委托贵司对医院内外对外出租物业进行租金价格评估，标的物地址分别为：中山市西区康欣路3号医技楼二楼眼镜店（面积约61.1平方米）、中山市西区康欣路3号住院部一楼原面包店区域（面积约58平方米）；中山市石岐区孙文西路大庙前9号整栋（面积730.17平方米）。请贵司依据行业准则及有关规范出具相应报告，报告内需显示租金单价及价值。

特此说明。



粤 (2025) 中山市 不动产权第 0592857 号

附 记

权利人	中山市中医院	
共有情况	单独所有	
坐落	中山市石岐区孙文西路大庙前9号	
不动产单元号	442000 001901 GB00273 F000100601	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地：划拨/房屋：市场化商品房	
用途	医疗卫生用地/医疗卫生	
面积	土地：26.60m ² /房屋：730.17m ²	
使用期限	独用土地面积：218.60m ² 专有建筑面积：730.17m ² 房屋所有权取得方式：其他	
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：124420004572653322
房屋所有权取得方式：自置

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。



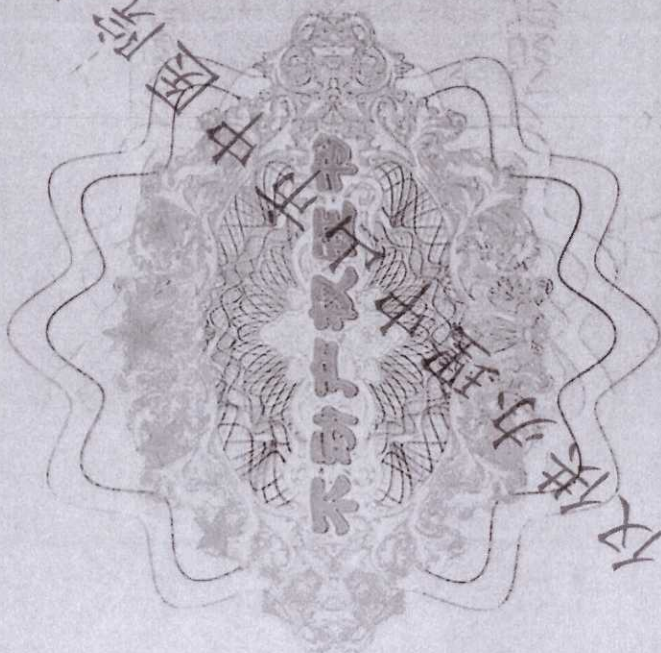
2025



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0D44622419424

D44622419424



权利人	中山市中医院
共有情况	单独所有
坐落	中山市西区康欣路3号
不动产单元号	442000 004006 GB01568 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：划拨/房屋：自建房
用途	医疗卫生用地/医疗卫生
面积	土地：133558.90㎡/房屋：230413.01㎡
使用期限	
权利其他状况	独用土地面积：133558.90㎡ 专有建筑面积：230413.01㎡ 房屋所有权取得方式：自建

权利人证件类型：统一社会信用代码
权利人证件号码：124420004572653322
房屋规划用途：其他/车库 [其中其他面积为门诊楼
：27905.48㎡ (含架空面积1061.98㎡)、医技楼：16537.35㎡
、后勤楼：6656.92㎡、行政办公楼：7136.3㎡、病房大楼
：75077.92㎡ (含架空面积271.17㎡)、学生宿舍：5690.61㎡
(含架空面积1012.79㎡)、专家公寓：6950.67㎡、中
积78.74㎡)、药学大楼：5326.8㎡、体育馆：1707.06㎡、中
医药博物馆：4232.03㎡ (含架空面积124.47㎡)、医疗设施用
房：1962.94㎡；车库面积为地下车库：40542.39㎡ (含人防工
程及其口部配套面积4274.16㎡)、停车楼：30686.54㎡)

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

中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0D44622364624

D44622364624



仅供办理中山市自然资源局租金评估使用



营业执照

统一社会信用代码
914420007211871940

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	广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司	注册资本	人民币叁佰零叁万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年02月28日
法定代表人	吴向东	营业期限	长期
经营范围	房地产价格评估、土地估价；资产评估机构；房地产价格评估信息（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。）		
住所	中山市石岐区孙文东路富兴街12-18号2层7卡商铺		



登记机关

2022

国家企业信用信息公示系统网址：

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

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：粤房估备字壹1100006

企业名称：广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：914420007211871940

法定代表人：吴向东

注册地址：中山市石岐区孙文东路富兴街12-18号2层7卡商铺

有效期：至2028年07月07日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2025年07月07日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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

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

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



发证机关

No. 00303916

姓名 / Full name

李蔓秀

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

422324197810147223

注册号 / Registration No.

4420100149

执业机构 / Employer

广东联诚房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-03-24

持证人签名 / Bearer's signature

33

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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

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

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



发证机关

No. 00341206

姓名 / Full name

林嘉明

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

442000198608108379

注册号 / Registration No.

4420200170

执业机构 / Employer

广东联诚房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2029-03-23

持证人签名 / Bearer's signature

35