

关于延长《房地产估价报告》（国众联评报字（2025）第 ZS-10444 号） 报告有效期的函

中山广播电视台：

我公司于 2025 年 4 月 9 日受贵单位委托，对中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢 704 房及车房房地产进行估价，并于 2025 年 4 月 11 日出具了《房地产估价报告》（国众联评报字（2025）第 ZS-10444 号）（以下简称“估价报告”），详见附件《估价结果明细表》，估价报告有效期为一年[即自 2025 年 4 月 11 日至 2026 年 4 月 10 日止]。

该估价报告有效期即将到期，根据贵单位业务办理的需求，本公司估价技术小组重新对该房地产所在区域的房地产市场状况进行调查，经过慎重考虑决定在估价目的和价值时点不变的前提下，延长该估价报告的有效期限 3 个月，即估价报告应用有效期截止日自 2026 年 4 月 10 日延长至 2026 年 7 月 10 日。

该房地产状况根据价值时点状态确定，因价值时点不变，故该估价报告中该房地产照片仍采用价值时点时的照片，同时估价结果不作调整。

特此函达。

估价结果明细表

估价对象	权利人	分摊土地面积 (m ²)	房屋结构、用途	建筑面积 (m ²)	房地产综合单价 (元/m ²)	总值 (元)
位于中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢 704 房及车房的房地产	中山广播电视台	11.8	框架结构、住宅	67.72	4,300	291,200
合计		11.8		67.72		291,200

国众联资产评估土地房地产估价有限公司中山市分公司

2026 年 3 月 4 日

房地产估价报告

估价报告编号： 国众联评报字（2025）第 ZS-10444 号
估价项目名称： 中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢
704 房及车房的住宅房地产市场价值估价
估价委托人： 中山广播电视台
估价机构： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司
注册房地产估价师： 史晓林（注册证号：4420110114）
苏运华（注册证号：4420210086）
估价报告出具日期： 二〇二五年四月十一日



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

总公司地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1C栋

中山市分公司地址：中山市东区雍景园商住小区名店坊A区31号商铺

电话及传真：0760-88551688

邮政编码：528400

致估价委托人函

中山广播电视台：

承蒙委托，我对中山广播电视台名下的位于中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢704房及车房的房地产进行了估价。

估价目的：为估价委托人资产处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：本次估价对象为中山广播电视台名下的位于中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢704房及车房的房地产，建筑面积为67.72平方米，分摊土地面积为11.8平方米，证载房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，国有建设用地使用权2017年12月05日起2087年12月04日止。

价值时点：2025年4月9日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象在价值时点满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下的评估单价为4,300元/平方米，市场价值为 **RMB291,200** 元（大写：人民币贰拾玖万壹仟贰佰元整）。详见《估价结果明细表》。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、本报告中的市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。

3、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

法定代表人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二五年四月十一日

估价结果明细表

估价委托人：中山广播电视台		价值时点：2025年4月9日		货币单位：人民币 元		
估价对象	权利人	分摊土地面积 (m ²)	房屋结构、用途	建筑面积 (m ²)	房地产综合单 价 (元/m ²)	总值 (元)
位于中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢704房及车房的房地产	中山广播电 视台	11.8	框架结构、住宅	67.72	4,300	291,200
合计		11.8		67.72		291,200

备注：本次评估结果取整至佰位。

房地产权状况明细表

序号	房地产名称	权利人	不动产权证书号	不动产单元号	土地				房产										
					批准用途	权利类型	权利性质	分摊土地面积(m ²)	使用期限	用途	共有情况	房屋取得方式	权利类型	权利性质	建筑面积(m ²)	专有建筑面积(m ²)	所在楼层	总楼层	房屋结构
1	位于中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢704房及车房的房地产	中山广播电视台	粤(2018)中山市不动产权第0027537号	442000002005GB01213F00010021	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	出让	11.8	国有建设用地使用权2017年12月05日起2087年12月04日止	住宅	单独所有	买卖	房屋所有权	市场化商品房	67.72	67.72	位于第7层及第1层	7	框架

备注：以上资料来源于估价委托人提供的《不动产权证书》。

目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	3
(五) 依据不足假设	3
(六) 估价报告使用限制	4
三、 估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象概述	5
(五) 价值时点	5
(六) 价值类型	7
(七) 估价依据	7
(八) 估价原则	8
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	13
(十一) 估价人员	13
(十二) 实地查勘日期	13
(十三) 估价作业日期	13
(十四) 估价报告应用有效期	13
四、 附 件	14

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、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假设和限制条件的限制。

3、我们与本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。

4、我们是依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、注册房地产估价师苏运华和估价师助理贺文港已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠的。

2、估价对象在价值时点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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)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；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

3、估价对象的建筑面积等数据以估价委托人提供的《不动产权证书》为依据，我们并未进行实地丈量。

4、估价师实地查看时确认，估价对象的实际用途与权属证明上的用途一致，本次评估假设按权属证明上的用途进行评估。

5、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对委托方提供的资料履行了必要的审核程序，但不对估价委托人提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

6、注册房地产估价师对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本次评估假设估价对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染

问题的前提下的评估结论。

7、估价结果是为估价委托人因资产处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值，估价时没有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他项权利限制、法定优先受偿款、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。

8、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

9、假设资本化率在经营期内不发生重大变化。

10、假设在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

（二）未定事项假设

根据本项目不存在未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

（三）背离事实假设

经估价人员实地查勘，估价对象户型结构原为2房2厅1厨1卫2阳台，现为3房1厅1厨1卫1阳台，内部空间结构有所改变，估价人员对其改变空间结构的合法性也无法证实，本次评估假设估价对象的空间结构能恢复原状，故假设本次评估不考虑内部空间结构改变对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

本项目不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致假设。

（五）依据不足假设

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载显示，房屋竣工日期未记载。经咨询估价委托人和实地调查得知，估价对象约建成于1993年，特提请报告使用者注意。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为估价委托人资产处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值，不得用于其他用途。

2、本估价报告的使用者为估价委托人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、本估价报告自出具之日起一年内有效，即有效期自2025年4月11日至2026年4月10日止。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；超过一年，需重新进行估价。

4、任何单位或个人未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料不得以任何方式公开发表。

5、本估价报告由国众联资产评估土地房地产估价有限公司负责解释。

6、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，本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。

7、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：中山广播电视台

统一社会信用代码：12442000457264938F

地址：中山市东区长桂路

(二) 估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期：至2027年4月10日

(三) 估价目的

为估价委托人资产处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象概述

1. 权益状况：

不动产权证书号	粤（2018）中山市不动产权第 0027537 号
权利人	中山广播电视台
坐落	中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢 704 房及车房
不动产单元号	442000 002005 GB01213 F00010021
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	城镇住宅用地/住宅
面积	土地：11.8 平方米/房屋：67.72 平方米

使用期限	国有建设用地使用权 2017 年 12 月 05 日起 2087 年 12 月 04 日止
权利其他状况	分摊土地面积：11.8 平方米 专有建筑面积：67.72 平方米 房屋所有权取得方式：买卖

2. 区位状况：

估价对象为位于中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢704房及车房的楼梯商品房及配套车房，处于柏苑新村宝丽坊小区内，该小区整体东至康乐大街、近兴中道，南近柏苑路，西近华苑大街，北至秀丽街、近孙文东路，交通较便利；中山市人民代表大会、电子科技大学中山学院、中山市人民医院、中山石岐万象汇、假日广场、中山市同方颐和幼儿园、中山市华侨中学南校区(初中部)、中山纪念图书馆、中山市人民政府、中山市东区松苑中学、竹苑市场、东区公安分局竹苑派出所、中山市东区柏苑中心小学、中山利和广场、国防教育公园、东区街道花苑社区卫生服务站、松苑新村、华柏新村、花园新村、东逸豪园、莲柏新村、莲峰新村等在附近，各项基础设施配套完善，公共设施配套完善，附近有003路、009路、013路、015路、B19路公交线路往返经过周边站点，公共交通较便捷。

3. 实物状况：

实物状况一览表

使用情况	空置	所在楼层	第 7 层及第 1 层	建成年代	1993 年
房屋类型	平层	总层数	共 7 层	建筑面积(m ²)	67.72
户型结构	住宅为一梯二户型 现为 3 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，原为 2 房 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台；车房为独立单间，可正常使用				
维护利用	较差	通风采光	良好	建筑结构	框架
物业朝向	南	环境景观	小区景观	物业管理类型	半封闭式
噪声	较少	装修情况	简单装修	物业外墙	贴马赛克
设施设备	水电	齐备		电梯	无
	燃气	已通		消防	有
室内装修情况	进户为防盗门，窗户为铝窗及装防盗网；估价对象室内客厅地面铺地砖，内墙面及天花均刷乳胶漆；房间地面铺地砖，内墙面及天花均刷乳胶漆；				

厨房地面铺地砖，内墙面贴瓷砖至顶，天花刷乳胶漆（部分天花有裂缝）；卫生间地面铺地砖，内墙面贴瓷砖至顶，塑胶板天花吊顶。车房装有铁门。
--

（五）价值时点

根据《中山广播电视台资产及其他评估服务定点采购合同》签订合同日期为2025年4月9日，本公司受托后于2025年4月9日对估价对象进行了实地查勘，故本次评估价值时点为2025年4月9日。

（六）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价依据

本次评估依据国务院、住建部、自然资源部及广东省和中山市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自2020年1月1日起施行）；

（2）《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三十二号，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）《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

（5）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起施行）；

（6）《关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的

公告》（国家税务总局公告2016年第14号，自2016年5月1日起施行）。

(7) 《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号，自2021年9月1日起施行）；

(8) 《中华人民共和国印花税法》（自2022年7月1日起实施）。

2、技术规程

(1) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，自2014年2月1日起施行）；

(2) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日实施）；

(3) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《不动产权证书》[粤（2018）中山市不动产权第0027537号]；

(2) 用地图及房产平面图；

(3) 《中山广播电视台资产及其他评估服务定点采购合同》；

(4) 委托人提供的《事业单位法人证书》。

4、房地产估价人员掌握和搜集的估价所需资料

(1) 估价人员现场查勘、拍照和记录；

(2) 价值时点中山市房地产市场相关价格信息；

(3) 估价委托人提供的估价相关资料；

(4) 估价人员掌握和搜集的其他估价相关资料；

(5) 中山市住房和城乡建设局于2024年12月30日公布的《中山市房屋租金参考价》（2024年制）。

（八）估价原则

1、客观、独立、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。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值

或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果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的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（九）估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、估价方法适用性：比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少、且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算房地产。

2、估价方法适用性分析：具体分析如下：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所处区域的住宅房地产交易市场较为活跃且交易实例较多，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估；

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象虽现为空置，但存在潜在收益；且估价对象周边同类型房地产租赁案例较多，未来收益和风险都能预测，故可以采用收益法估价；

（3）成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少

发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。房地产的价值取决于其效用，与其花费的成本关系不大，估价对象作为住宅房地产，其市场价值大于以各成本累加为基础的积算结果，因此不适宜采用成本法估价；

(4) 假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成住宅物业，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用比较法与收益法进行评估。

3、选用方法估价技术路线：

(1) 比较法

定义：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式：} P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P——估价对象房地产价格

n——选取的可比实例个数

X_i ——第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i ——第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

估价技术路线：本次评估过程中根据选取可比实例的要求及原则，从房地产的交易市场中选取了与价值时点相接近成交的周边三个与估价对象类似的住宅房地产作为可比实例，对其房地产状况进行调整，得出三个实例的比较价格，然后采用算术平均法得出估价对象评估单价。

(2) 收益法

定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—— 收益价值

A_i —— 未来第 i 年的净收益

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率

n —— 收益期（年）

估价技术路线：找出三个同类型的物业的租金案例，用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此得出估价对象在价值时点的评估单价。

4、估价测算的简要过程：

(1) 比较法的简要过程：本次评估过程中根据选取可比实例的要求及原则，从房地产的三级市场中选取了与价值时点相接近的周边三个与估价对象类似的住宅房地产成交案例作为可比实例，对其房地产状况进行调整，得出三个实例的比准价格，采用算术平均得出的比较法评估单价为 4,300 元/平方米。

(2) 收益法的简要过程：采用比较法选取三个住宅房地产出租的案例，比较得出估价对象的客观平均租金水平；通过分析估价对象片区住宅房地产出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，根据片区商品房的出租情况考虑一定的空置率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的资本化率 7%，将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出的收益法评估单价为 1,600 元/平方米。

(3) 估价结果的确定：

通过对估价对象评估过程中两种评估方法测算的评估结果进行比较