

关于延长《房地产估价报告》（国众联评报字（2025）第 ZS-10458 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,对中山市石岐区河泊大街 5 号 603 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-10458 号)(以下简称“估价报告”),详见附表《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)
位于中山市石岐区河泊大街 5 号 603 房及车房的房地产	中山广播电视台	13.06	钢筋混凝土结构、住宅	78.67	3,800	298,900
合计		13.06		78.67		298,900

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-10458 号

估价项目名称： 中山市石岐区河泊大街 5 号 603 房
及车房的住宅房地产市场价格价值估价

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，我公司对中山广播电视台名下的位于中山市石岐区河泊大街5号603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石岐区河泊大街5号603房及车房的房地产，建筑面积为78.67平方米，分摊土地面积为13.06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8月7日起2087年8月6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3,800元/平方米，市场价值为RMB298,900元（大写：人民币贰拾玖万捌仟玖佰元整）。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)
位于中山市石岐区河泊大街5号603房及车房的房地产	中山广播电视台	13.06	钢筋混凝土结构、住宅	78.67	3,800	298,900
合计		13.06		78.67		298,900

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	房屋所有权取得方式	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	位于中山市石岐区河泊大街5号603房及车房的房地产	中山广播电视台	粤(2017)中山市不动产权第0245245号	442000001901GB07807F00010001	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	出让	13.06	国有建设用地使用权2017年8月7日起2087年8月6日止	住宅	单独所有	撤改	房屋所有权	市场化商品房	78.67	78.67	位于第6层及第1层	6	钢筋混凝土

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	3
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	7
(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，但不对其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格，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

本项目不存在背离事实事项，故本估价报告没有背离事实假设。

(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1985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格，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格。

(四) 估价对象概述

1. 权益状况：

不动产权证书号	粤（2017）中山市不动产权第 0245245 号
权利人	中山广播电视台
坐落	中山市石岐区河泊大街 5 号 603 房及车房
不动产单元号	442000 001901 GB07807 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/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地：13.06 平方米/房屋：78.67 平方米

使用期限	国有建设用地使用权 2017 年 8 月 7 日起 2087 年 8 月 6 日止
权利其他状况	分摊土地面积：13.06 平方米 专有建筑面积：78.67 平方米 房屋所有权取得方式：撤改

2. 区位状况：

估价对象为位于中山市石岐区河泊大街5号603房的商品房及配套车房，估价对象所处建筑物整体东北近孙文东路，南近桂园路，西北近河泊大街及孙文中路，交通较便利；中山市第一人民医院、中山市机关第一幼儿园、壹加壹超市、石岐区天真幼儿园、中山石岐万象汇、假日广场、电子科技大学中山学院、中山市中级人民法院执行局、安居园、金鹰半山花园、星际豪庭、莲柏新村、华柏新村、莲峰新村等在附近，各项基础设施配套完善，公共设施配套较完善，附近有001路、003路、009路、013路、022路等多条公交线路往返经过周边站点，公共交通便利。

3. 实物状况：

实物状况一览表

使用情况	空置	所在楼层	第 6 层及第 1 层	建成年代	1985 年
房屋类型	平层	总层数	共 6 层	建筑面积 (m ²)	78.67
户型结构	住宅为一梯二户型 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	钢筋混凝土
物业朝向	北	环境景观	街景	物业管理类型	开放式
噪声	有一定影响	装修情况	简单装修	物业外墙	涂料
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，窗户为铁窗及装防盗网；估价对象室内客厅地面铺水磨石砖，内墙面及天花均刷乳胶漆；房间地面为水泥地，内墙面及天花均刷乳胶漆；厨房及卫生间地面均铺地砖，内墙面部分刷乳胶漆、部分贴墙砖，天花均刷乳胶漆。车房装有铁门，室内地面为水泥地坪，内墙面及天花均刷乳胶漆。				

（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(2017)中山市不动产权第0245245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。估价对象现虽为空置，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三个位于中山市石岐区河泊大街附近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 3,800 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 1,800 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分析，结合评估人员的估价经验以及该区域房地产供需状况，我们认为两种方法测算的结果差异较大，差异超过 50%，经分析，收益法是在求取估



价对象房地产的价格时，运用适当的还原利率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产的价格的一种估价方法。收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格，其未来潜在收益存在一些不确定因素，其准确度取决于纯收益及还原率的准确程度，对评估结果有较大的影响。结合评估人员的估价经验以及该区域的物业供需状况，分析认为比较法的测算结果比较接近于市场价格，且能合理可靠地反映估价对象市场价格。为了评估结果的合理性和客观性，本次评估以比较法测算的结果作为最终评估结果。

(十) 估价结果

估价对象为位于中山市石岐区河泊大街5号603房及车房的房地产，权利人为中山广播电视台，土地用途为城镇住宅用地，分摊土地面积为13.06平方米，房屋用途为住宅，建筑面积为78.67平方米，在价值时点2025年4月9日，符合价值类型和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已含地价及税费的评估单价为3,800元/平方米，市场价值为 **RMB298,900** 元(大写：人民币**贰拾玖万捌仟玖佰**元整)。详见《估价结果明细表》。

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
史晓林	4420110114		2025年4月11日
苏运华	4420210086		2025年4月11日

(十二) 实地查勘日期

2025年4月9日

(十三) 估价作业日期

2025年4月9日至2025年4月11日。

(十四) 估价报告应用有效期

估价报告应用的有效期限自完成并提交估价报告日起原则上规定为一年，即2025年4月11日至2026年4月10日。

四、附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象勘察照片
- (三) 《不动产权证书》[粤（2017）中山市不动产权第 0245245号]复印件
- (四) 用地图及房产平面图复印件
- (五) 《事业单位法人证书》复印件
- (六) 《中山广播电视台资产及其他评估服务定点采购合同》复印件
- (七) 估价机构营业执照复印件
- (八) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (九) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

估价对象位置图





估价对象现状实景图



小区环境及路况



小区环境及路况



楼宇外观



入户门口



估价对象内观



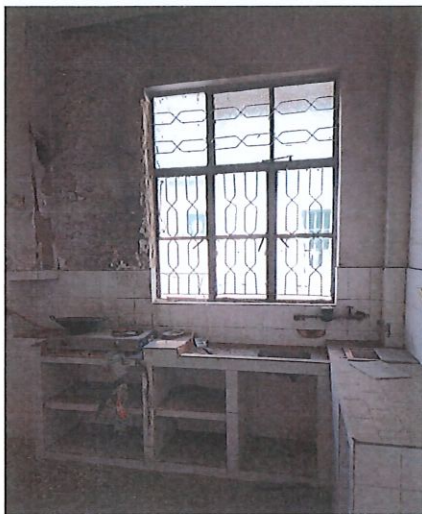
估价对象内观



估价对象内观



估价对象内观



估价对象内观



车房现状

座落：中山市石岐区河泊大街5号603房及车房



根据《中华人民共和国物权法》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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44620471384

D44620471384

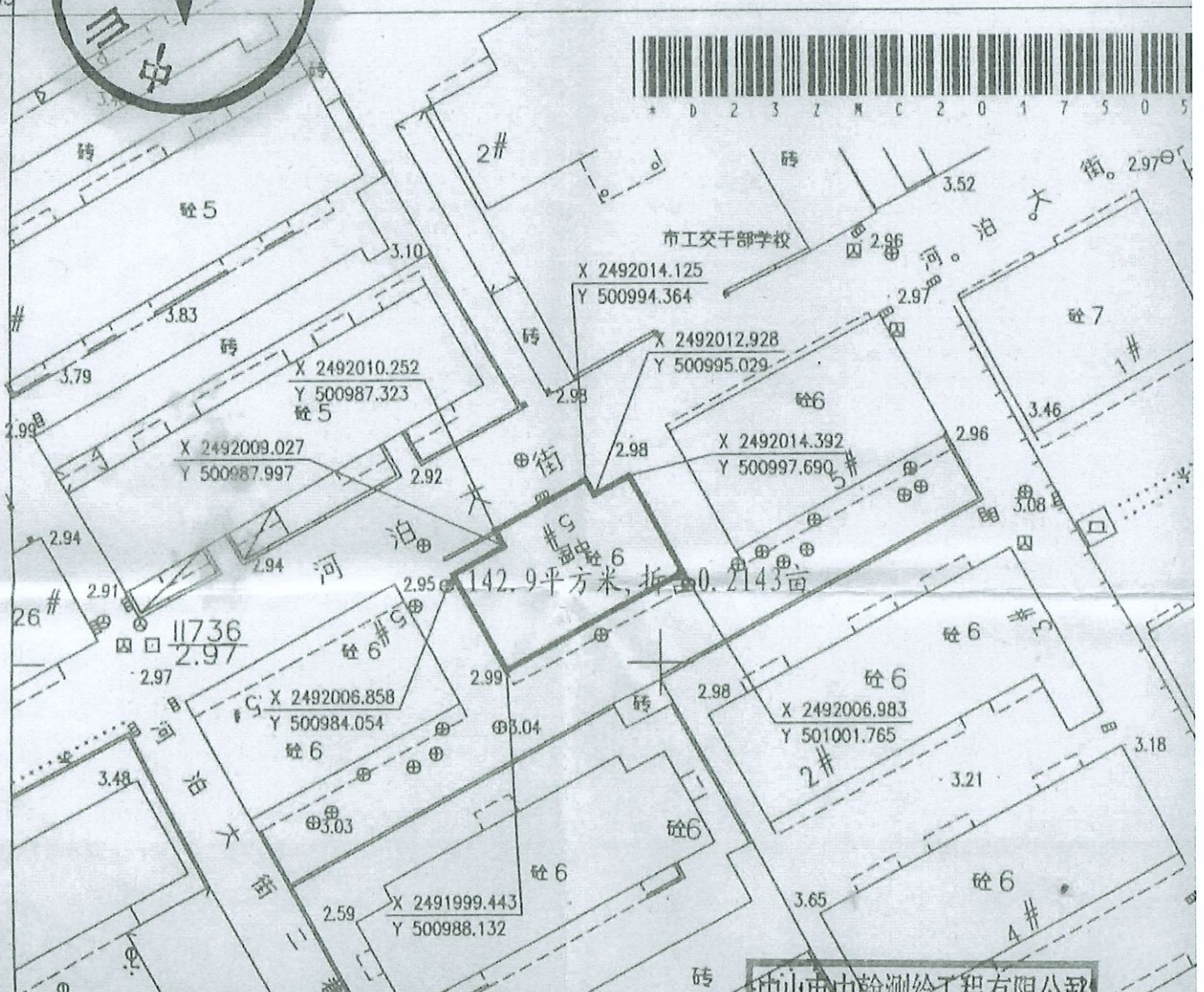
权利人	中山广播电视台
共有情况	单独所有
坐落	中山市石岐区河泊大街5号603房及车房
不动产单元号	442000 001901 GB07807 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 13.06m ² /房屋: 78.67m ²
使用期限	国有建设用地使用权2017年08月07日起 2087年08月06日止
权利其他状况	分摊土地面积: 13.06m ² 专有建筑面积: 78.67m ² 房屋所有权取得方式: 撤改

附 记

权利人证件种类:统一社会信用代码
权利人证件号码:12442000457264938F
公用建筑面积属全体业主所有
中国土地政函(2017)1919号
土地批准用途:住宅
房屋规划用途:住宅

中山市石岐区河泊大街5号603房及车房用地图

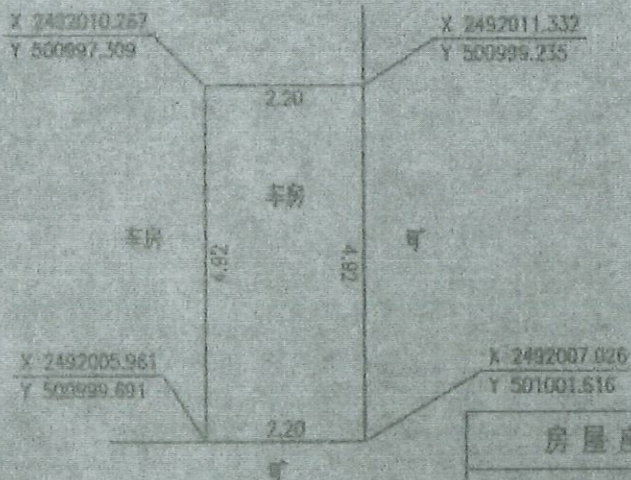
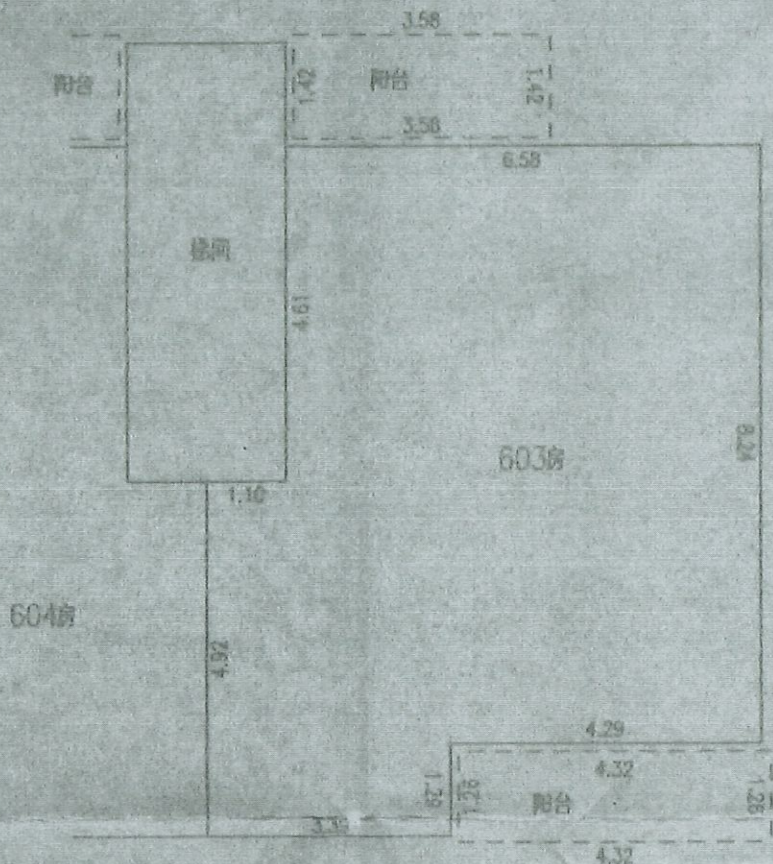
2491.95 - 500.95



中山市中翰测绘工程有限公司			
技术负责	李约方	比例尺	1 : 500
测量员	洗建雄	宗地图编号	D23ZMc20175053
地名	石岐区河泊大街	业务类别代码	

中山市中翰测绘工程有限公司
资料专用章(3)
丁测资字: 4481256

房产平面图



中山市子午测绘工程有限公司
资料专用章
丁测资字: 4430719

比例尺 1:100
单位: 米

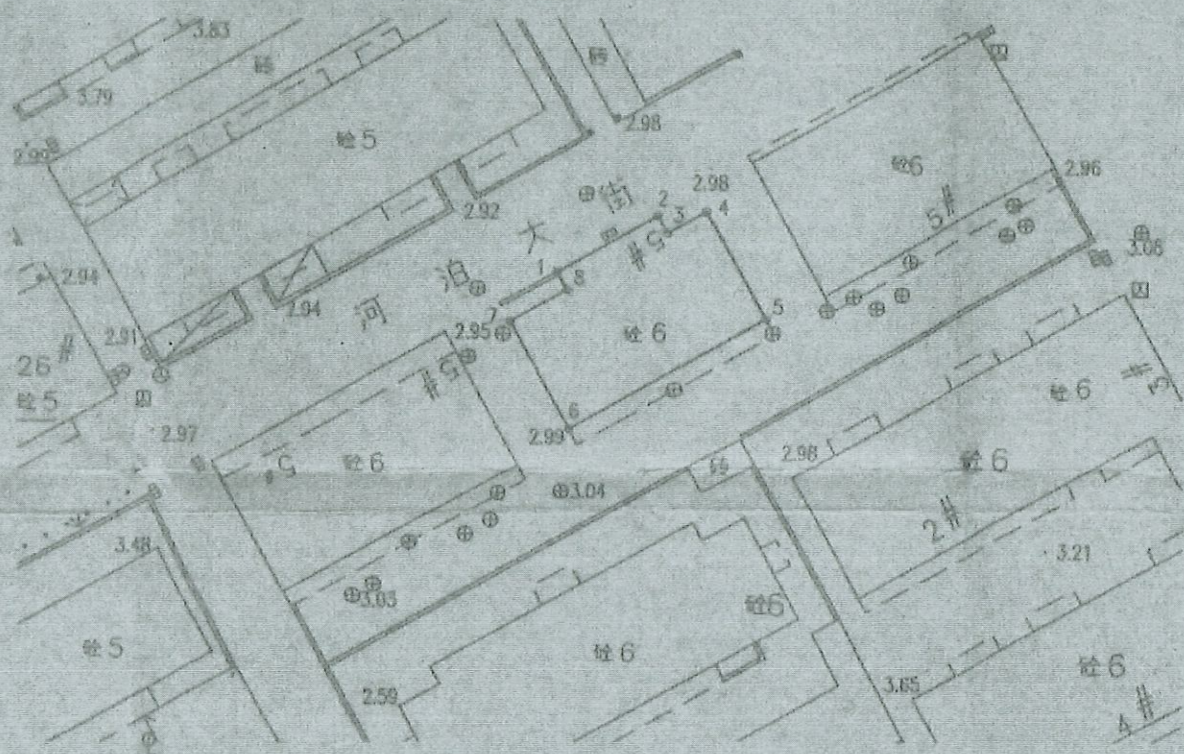
业务联系电话: 0760-88807289

房屋座落		中山市石岐区河泊大街5号603房及车房				
产权面积 m ²		78.67 (不含共有分摊面积)				负责人
其中	主网套内建筑面积 m ²	67.85	四至墙体归属	东至	矿	20共墙 技术负责
	主网共有分摊面积 m ²	未计分摊		南至	矿	20共墙 测绘
	车房套内建筑面积 m ²	10.82		西至	楼梯间, 604房	20众墙 测量日期
	车房共有分摊面积 m ²	未计分摊		北至	矿	20共墙 坐标系系统
房屋竣工日期			结构层次	钢筋混凝土结构6层		备注

房屋座落位置图



* F 2 3 X A 1 2 0 1 3 6 6 3 1 *



03房及车房

中山市子午测绘工程有限公司

	负责人	李嘉楠	权利人		
20共墙	技术负责	李俊	基底占地面积 m ²	142.88	
20共墙	测绘	朱春红	图纸编号	F23XAa20156631	
604房	20众墙	测量日期	2015-11-23	比例尺	1:500
	20共墙	坐标系统	中山市统一坐标系	高程系统	1985国家高程基准
混凝土结构6层	备注				

点号	X	Y
1	2492010.252	500987.323
2	2492014.125	500994.364
3	2492012.926	500995.029
4	2492014.392	500997.690
5	2492008.983	501001.765
6	2491999.443	500988.132
7	2492006.858	500984.054
8	2492009.027	500987.997

中华人民共和国 事业单位法人证书

(副本)

统一社会信用代码 12442000457264938F



名称 中山广播电视台
宗旨和业务范围 广播电视新闻制作、播放；广播电视节目、广告播放；频率、频道运营；节目宣传研究；广播电视技术服务；广播电视传输业务（有线、无线）。
住所 中山市东区长桂路
法定代表人 伍学标
经费来源 经费自筹
开办资金 ¥2138.93万元
举办单位 中共中山市委宣传部
登记管理机关



有效期 自 2021年04月19日 至 2026年04月18日

国家事业单位登记管理局监制

GZL2025-4-069

中山广播电视台 资产及其他评估服务定点采购合同

合同名称：中山广播电视台资产评估服务定点服务定点议价采购合同

合同编号：HT-2025-04060183

甲方：中山广播电视台

乙方：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

合同金额(元)：4500.00

人民币大写：肆仟伍佰元整

为保护甲乙双方合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律、法规，以及广东省定点采购相关规定，签订本合同，并共同遵守。

一、总则

- 1.本合同甲乙双方必须遵守《中华人民共和国民法典》，并各自履行相应的义务和承担相应的责任。
- 2.乙方保证全部按照合同条款的规定在本合同书规定的义务期间，向甲方履行相关服务。
- 3.甲方保证按照合同条款规定的时间和方式付给乙方到期应付的费用。

二、合同标的

服务内容：中山广播电视台三处闲置物业评估项目：中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢704房及车房、石岐区河泊大街5号603房及车房及石岐区东明花园东乐街14号B幢601房

品目名称	需求描述	采 购 数 量	计 量 单 位	单 价	其它服务内容	金 额 (元)
C20020700 资产评估服务	因资产处置需求，分别出具市场价值评估报告	1	项	4500.0000	人员要求：无 服务开始时间：2025年4月	¥4,500
合计	¥4,500 大写（人民币）：肆仟伍佰元整					

合同总额包括技术服务费、技术人员的工勤费用（包括工资、福利、交通、住宿、通讯费用等）、各项税费及合同实施过程中不可预见费用等。

商务需求：

序号	商务需求	商务需求响应内容
1	具有房地产估价一级资质。	我公司具有房地产估价一级资质

三、付款方式

付款方式：乙方完成合同约定的服务内容，且甲方收齐乙方验收报告及正式发票后5个工作日内向乙方支付100%合同款项。

四、服务时间及服务地点

服务时间：合同签订30天内；

服务地点：广东省中山市；

五、甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

- 1.对乙方提供的服务项目工作进行监督。
- 2.对本合同标的服务项目报告进行审核确认。
- 3.根据市场需求和客户需求对服务内容、标准、费用进行调整；
- 4.要求乙方提供服务过程数据和评价信息至电子化采购执行平台统一收集管理。

（二）甲方的义务

- 1.为乙方提供必要的工作合作。
- 2.协调解决服务开展中出现的问题。
- 3.在更改服务内容、标准、费用前提前通知乙方，以便达成双方共识。

六、乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

- 1.要求甲方为本合同标的服务工作的开展提供必要的资料和便利。
- 2.要求甲方按本合同约定及时支付合同款项。

（二）乙方的义务

- 1.在履行本合同书规定的义务期间，按甲方的指示进行服务工作。
- 2.为本合同的服务内容建立专项专业服务小组。

3.确保本合同服务小组的服务人员和负责人必须固定，如人员确需变更，须提前通知甲方，并经甲方同意。

4.通过信息化建设提供真实有效的服务过程数据和评价信息等，接受甲方的考核管理，并不断提升自身服务质量。

5.不得将本合同委托的事项转委托第三方。

七、验收

乙方在提交齐全的服务过程文件及自检报告后的15个工作日内，甲方应组织验收，服务验收合格的，甲方向乙方签发《验收报告》；不合格的，甲方及时向乙方提出异议和投诉；若由于甲方原因在收到乙方提交的服务过程文件及自检报告后15个工作日内未组织验收则视为自动验收通过。验收标准由甲乙双方根据相关标准进行友好协商确定。

八、违约责任

1.甲方逾期支付服务费的，每逾期一天，甲方向乙方偿付欠款总额千分之五的违约金，累计违约金总额不超过欠款总额的百分之五。

2.乙方所提供的服务不符合合同规定的，甲方有权要求乙方在合理时间内对服务进行改进，规定时间内改进结果无法得到甲方满意时，乙方向甲方支付服务费总值百分之五的违约金。

3.乙方逾期提供服务的，每逾期一天，乙方向甲方偿付逾期提供服务部分费用总额千分之五的违约金，累计违约金总额不超过逾期提供的服务部分费用总额的百分之五。逾期提供服务超过十天，甲方有权终止合同。

九、保密

甲乙双方在订立合同、合同履行过程中，知悉的商业秘密或者其他应当保密的信息，不得泄露或者不正当地使用；泄露、不正当地使用该商业秘密或者信息，造成对方损失的，应当承担赔偿责任。

十、争议处理

因本合同引起的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决。如果协商或调解不能解决争议，则向采购单位所在地或所在地上一级的人人民法院提交诉讼解决。

十一、其它

1.合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，需经双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同有同等法律效力。

2.本合同一式3份，由甲乙双方盖章即生效，具有同等法律效力。

(以下无正文)

-第3页-

第 67 页

甲方(盖章): 中山广播电视台

甲方联系人: 谭永耀

联系电话: 0760-86939188

合同签订日期:

合同履约开始日期: 2025-04-09

合同履约截止日期: 2025-05-08

乙方(盖章): 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

开户银行: 中国工商银行深圳深东支行

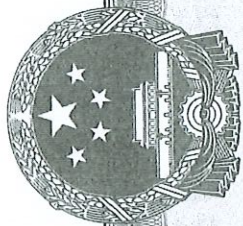
银行账号: 4000021019200145019

乙方联系人: 高甜

联系电话: 15071324732

合同签订日期:





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91440300674802843P



名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 黄西勤

成立日期 2008年05月26日

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

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

2021年12月13日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200028

企业名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91440300674802843P

法定代表人：黄西勤

注册地址：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1栋1C618

有效期：至 2027年04月10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：2024年04月10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. 00273744

姓名 / Full name

史晓林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430703197311160052

注册号 / Registration No.

4420110114

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-11

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. 00299046

姓名 / Full name

苏运华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441422197511090031

注册号 / Registration No.

4420210086

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-29

持证人签名 / Bearer's signature

