

房地产估价报告

估价报告编号：云衡（深圳）评字 SZ【2026】FC0001 号

估价项目名称：广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台 8 幢
1702 室等共 6 套住宅物业的房地产市场价格评估

估价委托人：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

估价机构：云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：何晶晶（注册号：4220160016）

王志勇（注册号：4420120020）

估价报告出具日期：2025 年 12 月 30 日

致估价委托人函

深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司：

本评估机构接受委托，对位于广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台 8 幢 1702 室等共 6 套住宅物业的房地产市场价值市场价值进行了评估。

估价目的：为管理层决策提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2025 年 12 月 15 日。

价值类型：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。

估价方法：本次估价选用比较法。

估价结果：估价人员遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用科学的估价方法对估价对象进行了分析和测算判断，确定广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台 8 幢 1702 室等共 6 套住宅物业在价值时点 2025 年 12 月 15 日的估价结果为：

市场价值合计为：10,055,760.00 元

大写人民币：壹仟零伍万伍仟柒佰陆拾元整

估价结果详见《房地产估价明细表》。

特别提示：无

估价机构：云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司

法人代表：王志勇

致函日期：2025 年 12 月 30 日



房地产估价明细表

金额单位：人民币元

序号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	中铁诺德梓悦台 8 幢 1702 室	住宅	114.40	14,400	1,647,360
2	中铁诺德梓悦台 8 幢 2601 室	住宅	114.40	14,700	1,681,680
3	中铁诺德梓悦台 8 幢 2602 室	住宅	114.40	14,700	1,681,680
4	中铁诺德梓悦台 8 幢 2701 室	住宅	114.40	14,700	1,681,680
5	中铁诺德梓悦台 8 幢 2702 室	住宅	114.40	14,700	1,681,680
6	中铁诺德梓悦台 8 幢 2902 室	住宅	114.40	14,700	1,681,680
合计			686.40		10,055,760

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价依据	10
八、估价原则	11
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、实地勘察期	12
十三、估价作业期	13
估价技术报告	14
一、估价对象描述与分析	14
二、市场背景描述与分析	15
三、最高最佳利用分析	23
四、估价方法适用性分析	24
五、估价测算过程	25
附 件	33

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：

- 1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。
- 3、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。
- 4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等标准和规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

（1）本估价报告中依据的与估价对象有关的产权状况、估价面积是根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《土地使用权证》等复印件资料所记载的内容，并据此资料评估估价对象的价值；

（2）市场洽谈交易期间房地产价值将保持稳定，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。本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响；

（3）交易双方都具有完全市场信息，估价过程不考虑特殊买家的附加出价；

（4）估价对象产权明晰，手续齐全，在缴纳国家规定有关费用后能在公开市场上自由转让；

（5）本次估价查勘时仅对房屋进行了一般性的察看未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，估价对象正常使用情况下，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题；

（6）假设估价对象均为合法使用与按现行用途继续使用。

2、未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价不存在背离事实的假设。

4、不相一致假设

本次估价不存在不相一致的假设。

5、依据不足假设

未获提供与估价对象相关的产权证资料，本次估价对象之权属、用途、建筑面积等信息，均以委托方提供之相关资料为准，如与实际不符，则估价结果须作相应调整。

（二）估价限制条件

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，该估价结果只为委托人管理层决策提供参考依据，不做其他用途，其他用途的运用均属无效。

2、估价对象权属、面积等情况，以估价委托人提供的有关资料为依据，资料真实性、

合法性、完整性由估价委托人负责。有关产权证明资料的内容确定最终以相关部门确认为准，若与估价委托人向我们提供的资料存在差异，本公司保留对报告书的修正权。

3、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

（三）估价报告及估价结果使用说明

1、本估价报告结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

2、估价结果未考虑未来处置风险。

3、本报告有效期为自报告出具之日起一年，即 2025 年 12 月 30 日至 2026 年 12 月 29 日，随着时间、估价目的、估价假设、限制条件及市场情况部分或全部发生变化，估价结果需作相应调整或重新进行估价。

4、本报告和估价结果的使用权归委托人所有，本公司对估价结果拥有最终解析权。

估价结果报告

一、估价委托人

企业名称：深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

注册地址：深圳市福田区梅林街道梅丰社区梅秀路2号深华科技园厂房1栋401

统一社会信用代码：91440300192178451A

法定代表人：何申健

二、估价机构

估价机构：云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司

机构地址：深圳市福田区福保街道福保社区紫荆道2号顺通安科技厂房2栋五层501

法人代表：王志勇

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹1300012

有效期限：2026年11月21日止

三、估价目的

为管理层决策提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台8幢1702室等共6套住宅物业，建筑面积合计为686.40 m²。本次估价包含分摊土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的设施设备，不含室内家电、家具等动产价值及相关的债权债务。

2、估价对象权属状况描述与分析

估价对象尚未分割办理《不动产权证书》，根据委托方提供的估价对象所属的整宗地块的《不动产权证书》，其权益状况具体如下表：

表 1-1 产权状况表

产权证号	粤（2019）广州市不动产权第10800004号
权利人	广州中铁诺德置业有限公司

共有情况	全部
坐落	广州市增城区荔城街蒋村村、新联村
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
宗地面积	37495.62
土地使用权终止日期	2088 年 7 月 24 日

3、估价对象实物状况描述与分析

(1) 土地基本状况：估价对象位于广州市增城区荔城街蒋村村、新联村，南临明慧路、北临荔枝林，东临增城中学附属小学，西临荔星大道北。宗地形状较不规则，地质条件对开发利用较为有利，证载用途为城镇住宅用地，共有宗地面积 37495.62 m²，使用权类型为国有出让，使用权终止日期为 2088 年 7 月 24 日止，截止价值时点宗地上已建多栋住宅类建筑，剩余使用年期 62.61 年；宗地红线外开发程度为“六通”（指：通路、通电、通水、排水、通讯、通气）。

(2) 建筑物基本状况：估价对象所在楼幢为框架剪力墙结构，整幢总层数为 34 层，其中地上 32 层、地下 2 层，估价对象位于 8 幢 1702、2601、2602、2701、2702 和 2902 室，每套建筑面积均为 114.40m²，建筑面积合计为 686.40m²，层高约 3 米。约建于 2022 年。室内装修情况：地面为瓷砖，内墙及天花均为乳胶漆；厨房、卫浴间地面为防滑地砖，内墙铺贴瓷砖到顶，天花为装饰吊顶；安装防盗门、铝合金窗等；水电设施齐全。朝向为朝南，每套户型均为 3 房 2 厅 2 卫，装修为开发商统一装修，室内采光通风较好。估价对象现场维护保养情况良好。

4、估价对象区位状况描述与分析

(1) 估价对象广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台 8 幢 1702 室等共 6 套住宅物业

所在位置	坐落	广州市增城区荔城街蒋村村、新联村
	临路状况	南临明慧路，西临荔星大道北。所临道路无特殊交通管制状况
	地段繁华程度	位于广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台小区内，住宅集聚程度较高，人流、车流较大，地段繁华程度一般
交通状况	道路通达度	周边分布有荔星大道等交通主、次干道，区域道路等级较高、路面状况良好
	公交便捷度	距离“增城收费站”约 5000 米。，附近设有“荔星大道北”、“新联村委”、“蒋村总站”公交站约 400 米，有 77 路、80 路、47 路、3 路等多路公交车

		途经，公交班次频密，搭乘公共交通工具出行较一般
	停车方便程度	设有地面、地下停车场，停车位较充足
	外部配套设施	周边有万达广场、增城敏捷广场、增江画廊景区、古荔园、广州医科大学附属第四医院、增城区中医院，邮政储蓄银行、工商银行、浦发银行等配套设施，基础设施与公共服务设施齐全
	周围环境状况	周边环境较好，无明显的空气、噪声、水、辐射、固体废弃物等污染，该区域以住宅为主，环境污染指数一般，城市公共绿化较好。

五、价值时点

根据估价目的并经委托人认可后确定价值时点为 2025 年 12 月 15 日。

六、价值类型

1、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

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。

七、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日由第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过的第三次修正版本）；

(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修订）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；

(4) 《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）；

(5) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 2008 年第 50 号）

(6) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）、《关于调整房地产交易环节契税增值税优惠政策的通知》（财税[2016]23 号）；

2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

(3) 《房地产估价基本术语规范》（GB/T 50999-2013）。

3、委托人提供的相关资料

(1) 建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及土地使用权证（粤（2019）广州市不动产权第 10800004 号）复印件；

(2) 委托人提供的其他相关资料。

4、估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易数据资料。

八、估价原则

1. 独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2. 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。

3. 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。

4. 价值时点原则：估价结果是在价值时点的客观合理价格或价值。

5. 最高最佳利用原则：房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用是指估价对象在法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化，经充分合理考虑使估价对象产生最高最佳的利用价值。房地产价格受土地与建筑物组合状态以及位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态，房地产价格评估据此进行。

九、估价方法

1. 估价方法的适用性分析

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益还原法、成本法、假设开发法等。估价对象用途为商品住宅，通过实地查勘及对房地产所处区域的市场影响因素等资料进行收集、分析和整理后得出，当地房地产市场交易较活跃，市场信息相对丰富齐全，因此采用比较法进行评估。

估价对象可出租获取租金收益，有收益或潜在收益的房地产，但现行市场租售比严重背离，因此不宜采用收益法。

近几年，房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得市场价格与成本价格差异较大，故而采用成本法进行评估难以客观真实地还原出估价对象价值，所

以在本次评估过程中亦不采用成本法进行评估。

估价对象为已建成使用的物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度来看，不具有开发或再开发潜力，因此不适合采用假设开发法。

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。其基本公式为：

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

2. 估价技术路线

本次评估运用比较法测算其比准价格；通过上述技术路径分析，结合当前同类市场实际和估价师经验，确定可比案例的影响因素，得出估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价人员遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用科学的估价方法对估价对象进行了分析和测算判断，确定广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台 8 幢 1702 室等共 6 套住宅物业在价值时点 2025 年 12 月 15 日的估价结果为：

市场价值合计为：10,055,760.00 元

大写人民币：壹仟零伍万伍仟柒佰陆拾元整

估价结果详见《房地产估价明细表》。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册证号	签 名	签名日期
何晶晶	4220160016		2025 年 12 月 30 日
王志勇	4420120020		2025 年 12 月 30 日

十二、实地勘察期

本次价值时点为 2025 年 12 月 15 日。

十三、估价作业期

2025 年 12 月 30 日至 2025 年 12 月 30 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、估价对象区位状况描述与分析

(1) 估价对象广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台 8 幢 1702 室等共 6 套住宅物业

所在位置	坐落	广州市增城区荔城街蒋村村、新联村
	临路状况	南临明慧路，西临荔星大道北。所临道路无特殊交通管制状况
	地段繁华程度	位于广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台小区内，住宅集聚程度较高，人流、车流较大，地段繁华程度一般
交通状况	道路通达度	周边分布有荔星大道等交通主、次干道，区域道路等级较高、路面状况良好
	公交便捷度	距离“增城收费站”约 5000 米。，附近设有“荔星大道北”、“新联村委”、“蒋村总站”公交站约 400 米，有 77 路、80 路、47 路、3 路等多路公交车途经，公交班次频密，搭乘公共交通工具出行较一般
	停车方便程度	设有地面、地下停车场，停车位较充足
外部配套设施		周边有万达广场、增城敏捷广场、增江画廊景区、古荔园、广州医科大学附属第四医院、增城区中医院，邮政储蓄银行、工商银行、浦发银行等配套设施，基础设施与公共服务设施齐全
周围环境状况		周边环境较好，无明显的空气、噪声、水、辐射、固体废弃物等污染，该区域以住宅为主，环境污染指数一般，城市公共绿化较好。

2、估价对象范围

估价对象为广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台 8 幢 1702 室等共 6 套住宅物业，建筑面积合计为 686.40 m²。本次估价包含分摊土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的设施设备，不含室内家电、家具等动产价值及相关的债权债务。

3、估价对象权属状况描述与分析

估价对象尚未分割办理《不动产权证书》，根据委托方提供的估价对象所属的整宗地块的《不动产权证书》，其权益状况具体如下表：

表 1-1 产权状况表

产权证号	粤（2019）广州市不动产权第 10800004 号
------	----------------------------

权利人	广州中铁诺德置业有限公司
共有情况	全部
坐落	广州市增城区荔城街蒋村村、新联村
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
宗地面积	37495.62
土地使用权终止日期	2088 年 7 月 24 日

4、估价对象实物状况描述与分析

（1）土地基本状况：估价对象位于广州市增城区荔城街蒋村村、新联村，南临凯德荔花园、北临荔枝林，东临荔星大道北。宗地形状较规则，地质条件对开发利用较为有利，证载用途为城镇住宅用地，共有宗地面积 37495.62 m²，使用权类型为国有出让，使用权终止日期为 2088 年 7 月 24 日止，截止价值时点宗地上已建多栋住宅类建筑，剩余使用年期 62.61 年；宗地红线外开发程度为“六通”（指：通路、通电、通水、排水、通讯、通气）。

（2）建筑物基本状况：估价对象所在楼幢为框架剪力墙结构，整幢总层数为 34 层，其中地上 32 层、地下 2 层，建筑面积合计为 686.40m²，层高约 3 米。约建于 2022 年。室内装修情况：外墙为水刷石，地面为瓷砖，内墙及天花均为乳胶漆；厨房、卫浴间地面为防滑地砖，内墙铺贴瓷砖到顶，天花为装饰吊顶；安装防盗门、铝合金窗等；水电设施齐全。南北朝向，室内采光通风较好。估价对象现场维护保养情况良好。

二、市场背景描述与分析

1、行政区划

广州是广东省省会、国家中心城市、超大城市、南部战区司令部驻地。是国务院定位的国际大都市、国际商贸中心、国际综合交通枢纽、国家综合性门户城市、国家历史文化名城。从秦朝开始，广州一直是华南地区的政治、军事、经济、文化和科教中心。广州从 3 世纪 30 年代起成为海上丝绸之路的主港，唐宋时期成为中国第一大港，明清两代成为中国唯一的对外贸易大港。广州被全球最权威的世界城市研究机构之一 GaWC 评为世界一线城市；五次被福布斯评为中国大陆最佳商业城市第一位。广州总部经济发展能力居中国前三，在广州投资的外资企业达 2.7 万家；世界 500 强企业 288 家，其中

120 家把总部或地区总部设在广州。广州互联网企业超过 3,000 家，诞生了微信、唯品会、YY 语音、酷狗音乐、网易、UC 浏览器等。广州第三产业占 GDP 比重达到 68.56%。广州城区常住人口数量居全国第三，2016 年人口增量居中国第一，吸纳高校毕业生全省最多。根据国务院规划，广州 2020 年常住人口控制在 1,800 万人。联合国报告指出广州人类发展指数居中国第一。广州社会消费品零售总额居全国第三，人均消费额居全国第一；居民人均可支配收入、住户存款总额（居民储蓄存款）、人均住户存款均居全省第一。广州拥有 82 所高校，在校大学生总数达 113.96 万人，数量居中国第一；集结了全省 97% 的国家重点学科、70% 的科技人员和 95% 的博士；各级重点实验室数量均居全省第一。

增城区是广州市市辖区，位于广东省中东部、广州市东部，南与东莞隔江相望，东临惠州，北界从化，西连广州经济技术开发区和中新知识城。

增城建县于东汉建安六年（201 年），隶属南海郡，因南海郡原辖 6 县，新设一县，增多一城，故曰“增城”。1993 年撤县设市，2014 年 2 月撤市设区。辖 4 个街道办事处、7 个镇、282 个行政村和 55 个社区，常住人口 103.68 万。辖区内的增城经济技术开发区是广州市三个国家级开发区之一。

增城区是全国著名的荔枝之乡、牛仔服装名城、新兴的汽车产业基地和生态旅游示范区，先后荣获“全国生态文明建设示范市”、“联合国和谐城市提名奖”、“中国最具幸福感城市”、“中国和谐之城”、“中国金融生态城市”、“中国全面小康 10 大示范市”、“全国绿色小康县(市)”、“全国绿化模范县(市)”、“全国科技先进市”等称号。

2、广州市经济运行情况简析

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2025 年前三季度，广州市地区生产总值 23265.65 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.1%。其中，第一产业增加值 197.94 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 5564.37 亿元，增长 2.7%；第三产业增加值 17503.34 亿元，增长 4.6%。

（1）农业发展平稳向好，主要产品产量提升

前三季度，全市农林牧渔业实现总产值 395.70 亿元，同比增长 4.6%，比上半年提升 0.2 个百分点。重点行业中，种植业增势平稳，增长 4.4%；渔业稳中有升，增长 5.4%，比上半年提升 1.0 个百分点；农业生产服务发展向好，农林牧渔专业及辅助性活动增长 6.8%，比上半年提升 2.7 个百分点。重点农产品中，水果产量在荔枝丰收带动下，提速增长 12.0%；水产品持续增产，实现产量增长 4.3%。特色农业中，花卉、观赏鱼增势较

好，实现产值分别增长 5.0%和 34.5%。

（2）工业生产稳步改善，新质生产力加快成长

前三季度，全市规模以上工业增加值同比增长 1.4%，比上半年提升 0.7 个百分点。三大支柱产业中，汽车制造业降幅收窄，实现增加值同比下降 2.6%；新能源车提速产出，累计产量同比增长 20.6%，比上半年提升 11.1 个百分点；电子产品制造业、石油化工业延续稳的增势，实现增加值分别增长 2.0%和 6.1%。“两新”政策效应持续显现，带动电气机械和器材制造业、专用设备制造业增加值分别增长 10.5%、6.8%，电梯、环境污染防治专用设备、家用冰箱、热水器等产品产量均实现两位数增长。新一代信息技术产业发展壮大，显示器件制造业、集成电路制造业增加值分别增长 19.4%和 37.4%，液晶显示模组、模拟芯片、集成电路圆片产量分别增长 1.3 倍、20.5%和 56.3%。新兴动能加速培育，航空航天器制造业、修理业实现工业增加值分别增长 19.6%和 15.5%，民用无人机产量增长 35.2%。

（3）服务业增长较快，多领域发力提供支撑

1-8 月（错月），全市营利性服务业实现营业收入同比增长 10.7%，比 1-5 月提升 1.5 个百分点。主要行业中，互联网、软件和信息技术服务业提速发展，实现营业收入增长 10.1%，其中，互联网生活服务平台（增 18.3%）、互联网信息服务（增 12.4%）等平台服务保持活跃；数字内容服务（增 20.3%）、信息系统集成服务（增 18.1%）等产业数智化服务增长强劲。租赁和商务服务业保持良好增势，实现营业收入增长 13.7%，其中，人力资源服务、广告、咨询与调查等专业服务行业表现亮眼，分别增长 12.9%、22.1%和 33.7%。科学研究和技术服务业运行向好，实现营业收入增长 9.4%，其中，专业技术服务业、科技推广和应用服务业分别增长 11.1%和 7.3%。“全运之约”带动文体商旅深度融合，文化艺术业、体育业实现营业收入分别增长 35.3%和 15.9%，旅行社及相关服务、休闲观光活动分别增长 8.4%和 9.7%。

（4）消费品市场平稳增长，线上消费保持热度

前三季度，全市实现社会消费品零售总额 8157.59 亿元，同比增长 4.1%。限额以上单位零售商品中，通讯器材类（增 2.7%）、新能源汽车（增 3.5%）、家用电器和音像器材类（增 5.7%）、家具类（增 2.6 倍）等购置换新补贴覆盖领域的商品零售额持续增长；文化办公用品类（增 19.7%）、体育娱乐用品类（增 26.0%）、电子出版物及音像制品类（增 1.1 倍）等文体娱乐商品持续热销；金银珠宝类（增 12.2%）、化妆品类（增 4.0%）等升级类商品消费增长稳定。线上消费延续良好增势，限额以上批发零售业实物

商品网上零售额、住宿餐饮企业通过公共网络实现餐费收入分别增长 10.1%和 14.9%。

（5）固定资产投资规模扩大，产业投资助力赋能

前三季度，全市完成固定资产投资同比增长 1.3%，比上半年提升 0.5 个百分点。分领域看，工业投资增长 9.6%，基础设施投资增长 2.2%，房地产开发投资在城市更新项目带动下增长 2.4%。大规模设备更新政策效应持续释放，带动设备工器具购置投资加速增长 12.4%。汽车制造业加快转型补链，完成投资增长 15.8%，其中汽车零配件制造业投资快速增长 38.6%。高技术产业投资向优向新聚集，医疗仪器设备及仪器仪表制造业、航空航天器及设备制造业完成投资分别增长 38.0%和 55.2%；高技术服务业投资中的信息服务、研发设计服务投资分别增长 26.2%和 39.8%。

（6）交通运输业运行平稳，枢纽功能不断增强

前三季度，全市累计完成客运量 2.54 亿人次，实现旅客周转量同比增长 6.5%，其中，航空、铁路运输两大出行方式完成客运量分别增长 2.4%和 0.9%。货物运输稳中有升，完成货运量 7.00 亿吨，增长 2.4%，其中 9 月单月增长 4.1%；港口集装箱吞吐量延续平稳增势，增长 4.9%，其中出港集装箱吞吐量增长 4.7%。白云机场客货齐增，完成旅客吞吐量 6109.83 万人次，增长 8.4%，其中国际航线旅客吞吐量大幅增长 20.0%；完成货邮行吞吐量增长 4.3%，综合交通枢纽承运功能不断增强。

（7）存贷款余额稳健增长，市场信贷支撑坚实

9 月末，全市金融机构本外币存贷款余额 18.32 万亿元，同比增长 8.0%。存款余额 9.64 万亿元，增长 8.8%，其中，住户存款增长 9.7%。贷款余额 8.68 万亿元，增长 7.1%，其中，企业贷款余额较快增长 13.5%；小型、微型企业信贷需求增加，贷款余额分别增长 24.2%和 43.5%。产业发展的信贷支撑有力，制造业、信息传输软件和信息技术服务业、科学研究和技术服务业贷款余额分别增长 3.0%、18.0%和 23.2%。

（8）城乡居民收入比缩小，民生保障扎实有力

前三季度，广州城镇居民人均可支配收入 68462 元，同比增长 3.3%；农村居民人均可支配收入 36122 元，同比增长 5.6%，城乡居民收入比缩小至 1.90。民生重点领域财政投入保障有力，教育、社会保障和就业支出分别增长 5.3%、8.9%。社会领域投资加快推进，教育投资增长 7.0%；电力热力燃气及水生产和供应、交通运输仓储和邮政两大行业的基础设施投资分别增长 9.8%和 5.0%。

总体来看，前三季度，广州经济呈现稳中有进、进中提质的发展态势。但也要看到，当前广州经济运行仍面临多重风险挑战，外部不稳定不确定因素较多，且处于新旧动能

转换关键阶段，供给侧的结构性问题仍待解决，需求端的潜在动力还需进一步激发。下一阶段，要坚持稳中求进工作总基调，全面落实落细稳存量、扩增量、提质量的政策举措，持续强化政策协同发力，推动产业向新而行、结构向优升级，壮大高质量发展新动能，加力巩固经济回升向好势头。

3、房地产政策

（1）房地产政策

①中国中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2025年10月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

（2）房地产市场分析

1) 2025年1-3季度广州土地市场分析

①土地供应总体情况

2025年1-9月，广州共供应各类用地共273宗，推出各类用地规划建筑面积262.1万平方米，同比增长1.5%。供应土地中有33宗为涉宅用地（纯宅地+商住），商办用地供应21宗，工业用地21宗，其他用地7宗。见下表：

规划用途	土地宗数 (宗)	同比(%)	规划建筑面积 (万平方米)	同比(%)	楼面均价(元/平方米)	同比(%)
住宅用地	33	-8.3	192.62	-39.5	20019	-3.4
商办用地	21	-38.2	77.27	-31	4987	-37.8
工业用地	212	31.7	2346.08	10.5	449	15.7
其他用地	7	16.7	5.17	-81.4	6776	27.7
各类用地	273	15.2	2621.14	1.5	2033	-38

②土地成交总体情况 2025年1-9月，广州共成交各类土地218宗，其中涉宅用地22宗，商办用地17宗，工业用地175宗，其他用地4宗，成交规划建筑面积2030.04万平方米，同比下降8%，广州成交楼面均价为1641元/平方米，同比下降22.7%；平均溢价率为1.5%；各类用地出让金达333.45亿元，同比下降28.8%。见下表：

规划用途	土地宗数 (宗)	同比 (%)	规划建筑面积 (万平方米)	同比 (%)	楼面均价 (元/平方米)	同比 (%)	溢价率 (%)	较去年同期变化 (%)	土地出让金 (亿元)	同比 (%)
住宅用地	22	46.7	116.63	-34.9	18172	-5.6	2.4	-7.5	211.95	-38.6
商办用地	17	-19.1	71.34	12.2	5338	-20.5	0	-1	38.08	-10.8
工业用地	175	25	1842.07	-5.9	451	18.1	0	0	83.03	11
其他用地	4	100	0	-100	--	--	0	--	0.4	-92.6
各类用地	218	22.5	2030.04	-8	1641	-22.7	1.5	-5.7	333.45	-28.8

③涉宅用地供应及成交情况 2025 年 1-9 月，广州共推出住宅用地 33 宗，规划建筑面积 192.62 万 m^2 ，同比下降 39.51%；成交规划建筑面积 116.63 万 m^2 ，同比下降 34.93%。2025 年 1-9 月，成交住宅用地 22 宗，广州成交楼面均价为 18172 元/ m^2 ，同比下跌 5.64%；平均溢价率为 2.39%，较去年同期下降 7.53 个百分点；住宅用地出让金达 211.95 亿元，同比下降 38.6%。

④商办用地供应及成交情况 2025 年 1-9 月，广州市共推出商办用地规划建筑面积 77.27 万 m^2 ，同比下降 31.01%；成交规划建筑面积 71.34 万 m^2 ，同比增长 12.21%。2025 年 1-9 月，广州市成交楼面均价为 5338 元/ m^2 ，同比下跌 20.52%；平均溢价率为 0%，较去年同期下降 0.95 个百分点；商办用地出让金达 38.08 亿元，同比下降 10.82%。

2) 2025 年 1-3 季度广州房地产市场分析

①住宅房地产市场分析

I. 新建商品住宅市场分析

i. 商品住宅供应及成交总体分析 2025 年 1-9 月，广州商品住宅（不含保障性住房）月均新批上市面积为 45.53 万 m^2 ，同比下降 11.0%。2025 年 1-9 月，广州商品住宅（不含保障性住房）成交面积为 496.3 万 m^2 ，同比增长 2.4%；商品住宅（不含保障性住房）成交套数为 45061 套，同比增长 3.9%。2025 年 1-9 月，广州新建住宅价格累计上涨 1.40%，涨幅较去年同期扩大 1.40 个百分点。其中 2025 年 9 月，广州新建住宅均价 25037 元/ m^2 同比上涨 1.50%，涨幅较去年同期扩大 1.35 个百分点。

ii. 商品住宅区域成交规模分析

2025 年 1-9 月，增城区、番禺区、白云区等区域为广州商品住宅（不含保障性住房）成交主力区域，共成交 220.51 万 m^2 ，占城市成交面积的 44.4%。其中，成交面积同比增长的区域有天河区、越秀区、黄埔区等，同比分别增长 48.3%、41.5%、20.1%；成交面积同比下降的区域有南沙区、从化区、荔湾区等，同比分别下降 23.2%、21.0%、13.6%。

区域	1-9月成交		同比(%)	9月成交面		同比(%)
	面积	占比(%)		积	占比(%)	
	(万㎡)			(万㎡)		
增城区	88.82	17.9	10.1	7.28	14	-30.1
番禺区	75.3	15.2	9.2	6.76	13	5
白云区	56.39	11.4	4.3	5.39	10.3	12.5
黄埔区	50.54	10.2	20.1	4.57	8.8	16.6
花都区	49.58	10	-7.4	6.76	13	-7.3
南沙区	48.29	9.7	-23.2	7.28	14	-1.7
天河区	41.26	8.3	48.3	6.36	12.2	176.1
荔湾区	36.97	7.4	-13.6	3.34	6.4	-47.6
海珠区	32.64	6.6	0.4	2.89	5.5	-4.3
从化区	13.96	2.8	-21	1.25	2.4	-35.7
越秀区	2.55	0.5	41.5	0.27	0.5	-47.3

iii. 商品住宅区域成交均价分析

2025年1-9月,越秀区、天河区、海珠区等区域为广州商品住宅（不含保障性住房）成交均价最高区域。成交均价同比下跌的区域有海珠区、番禺区、荔湾区等, 同比分别下跌 20.5%、18.5%、16.0%。详见下表:

区域	1-9月成交均价	同比(%)	9月成交均价	同比(%)
	(元/平方米)		(元/平方米)	
越秀区	84170	-3.2	79696.78	-15.4
天河区	69657	-11.4	68648.01	-11.8
海珠区	66682	-20.5	63962.01	-10
荔湾区	47880	-16	48574.18	-6.7
白云区	38855	-6.4	35632.6	-7.1
黄埔区	34563	-10.5	35219.7	5
番禺区	33607	-18.5	33914.53	-12.9
南沙区	23578	-13.1	24236.35	3.1
花都区	18049	-7.9	17958.43	3.2
增城区	15303	-8.6	14845.83	2.8

II. 二手住宅供应量及成交量分析

2025年1-9月,广州商品住宅成交面积为648.4万㎡,同比增长3.8%;商品住宅成交套数为68140套,同比增长0.9%。2025年1-9月,番禺区、海珠区、增城区等区域为广州商品住宅成交主力区域,共成交25813套,占城市成交套数的37.9%。其中,成交套数同比增长的区域有南沙区、荔湾区、白云区等, 同比分别增长27.6%、20.0%、10.4%;成交套数同比下降的区域有越秀区、花都区、番禺区等, 同比分别下降14.7%、8.8%、5.7%。各区成交量如下表:

区域	1-9月成交面积	占比(%)	同比(%)
	(万㎡)		
南沙区	14.06	22.9	6.2
白云区	11.79	19.2	20.2
海珠区	9.62	15.7	-52.6
番禺区	8.73	14.2	-25.9
天河区	5.73	9.4	-4.8
荔湾区	4.62	7.5	2
增城区	2.1	3.4	-46.4
黄埔区	1.62	2.6	-77.9
越秀区	1.12	1.8	0.6
从化区	1.04	1.7	32.9
花都区	0.83	1.4	-39

②新建办公市场分析

I. 总体供求情况 2025 年 1-9 月，广州写字楼月均新批上市面积为 7.79 万㎡，同比下降 8.2%。2025 年 1-9 月，广州写字楼成交面积为 61.3 万㎡，同比下降 23.6%；写字楼成交套数为 6034 套，同比下降 32.8%；2025 年 1-9 月，广州写字楼成交均价为 28213 元/㎡，同比下跌 11.7%。

II. 各区交易情况 2025 年 1-9 月，南沙区、白云区、海珠区等区域为广州写字楼成交主力区域，共成交 35.48 万㎡，占城市成交面积的 57.9%。其中，成交面积同比增长的区域有从化区、白云区、南沙区等，同比分别增长 32.9%、20.2%、6.2%；成交面积同比下降的区域有黄埔区、海珠区、增城区等，同比分别下降 77.9%、52.6%、46.4%。

详见下表：

区域	1-9月成交面积	占比(%)	同比(%)
	(万平方米)		
南沙区	14.06	22.9	6.2
白云区	11.79	19.2	20.2
海珠区	9.62	15.7	-52.6
番禺区	8.73	14.2	-25.9
天河区	5.73	9.4	-4.8
荔湾区	4.62	7.5	2
增城区	2.1	3.4	-46.4
黄埔区	1.62	2.6	-77.9
越秀区	1.12	1.8	0.6
从化区	1.04	1.7	32.9
花都区	0.83	1.4	-39

③新建商业市场分析

I. 总体供求情况 2025 年 1-9 月，广州商业月均新批上市面积为 3.88 万 m²，同比增长 17.6%；2025 年 1-9 月，广州商业成交面积为 50.2 万 m²，同比增长 18.1%；商业成交套数为 2201 套，同比下降 23.7%。2025 年 1-9 月，广州商业成交均价为 27155 元/m²，同比下跌 24.9%。

II. 各区交易情况 2025 年 1-9 月，南沙区、番禺区、白云区等区域为广州商业成交主力区域，共成交 37.9 万 m²，占城市成交面积的 75.6%。其中，成交面积同比增长的区域有白云区、南沙区、番禺区等，同比分别增长 223.8%、126.2%、102.0%；成交面积同比下降的区域有越秀区、黄埔区、增城区等，同比分别下降 98.8%、79.7%、66.7%。详见下表：

区域	1-9月成交面积 (万平方米)	占比(%)	同比(%)
南沙区	23.6	47	126.2
番禺区	9.28	18.5	102
白云区	5.03	10	223.8
海珠区	3.34	6.7	67.5
增城区	2.44	4.9	-66.7
黄埔区	1.69	3.4	-79.7
花都区	1.63	3.3	39.9
荔湾区	1.21	2.4	-19.1
天河区	1	2	38.1
从化区	0.91	1.8	-61.4
越秀区	0.03	0.1	-98.8

3) 房地产市场总结与展望

土地市场方面：供应方面，2025 年 1-9 月广州新供应土地 273 宗，其中 33 宗为涉宅用地（纯宅地+商住），商办用地供应 21 宗，工业用地 212 宗，其他用地 7 宗，供应主要为工业用地；在成交方面，主要还是以工业用地为主，2025 年 1-9 月有 22 宗住宅用地成交，较去年同期对比有明显上升。房地产市场方面：2025 年 1-9 月广州新建住房市场成交量较去年同期有所增长；同时广州二手房市场上半年成交量也略高于去年同期水平。随着公积金贷款利率及商贷转公贷的政策落地，同时在政府相关利好政策的影响下，刚需及置换群体购房意愿有所增强。

三、最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用是指估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行，并使价值得以最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用前提主要有维持现状利用前提、更新改

造前提、改变用途前提、改变规模前提、重新开发前提、上述前提的某种组合。本次估价主要从下列方面考虑。

1、法律上允许：对于每一种潜在的使用方式，首先检查其是否为法律所允许。如果法律是不允许的，应被禁止使用。

估价对象规划合法用途为住宅类，未有其他不利行使合法权利的限制，故估价对象维持现状作为住宅房地产使用是被法律所认可、允许的。

2、技术上可能：对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果技术上达不到的，应放弃。

估价对象建筑物是根据住宅规划标准所建造的房屋，其采光、通风、楼间距都符合住宅类房产使用条件及要求，故估价对象维持现状作为住宅类房产使用在技术上是可能的。

3、经济上可行：对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验，只有未来收入现值大于未来支出现值的使用方式才具有经济可行性，否则应被淘汰。

估价对象作为住宅使用符合估价对象所处区域内住宅类房产特性，基础配套及道路交通、绿化等均符合住宅房地产的使用要求，在未来经济收益大于支出，所以其在经济上是可行的。

4、价值最大化：在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的利用方式。

在用途的合法性限定下，房地产规划、设计、建造、使用均按合法用途住宅类房产进行，且维持现状作为住宅类房产使用与区域发展、周边物业、周边自然和人文经济环境、土地的集约使用、估价对象位置相协调，价值也达到最大化。

5、其他利用方式分析：估价对象更新改造使用会造成浪费，无现实意义；改变用途、改变规模、重新开发再利用均无法得到法律上的许可，且与同区域发展不相适应。

综上所述，经分析、判断，估价对象以维持现状、继续利用最为合理，为最高最佳利用方式，因此以法定住宅用途为前提进行估价。

四、估价方法适用性分析

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。估价对象

的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可作为独立的开发建设项目重新开发建设的，应选用成本法；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预测或测算的，应选用假设开发法。

1. 选用的估价方法及理由

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，考虑到估价对象周边区域类似房地产的买卖可比实例及租赁可比实例较多，因此本次估价选用比较法。

2. 不选用的估价方法及理由

估价对象可出租获取租金收益，有收益或潜在收益的房地产，但现行市场租售比严重背离，故本次估价不适合选用收益法。

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到客观条件限制，特别是现时住宅房地产的价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产的价格与成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故本次估价不适合选用成本法。

由于估价对象为非待开发的房地产，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

3. 估价技术路线

（1）比较法估价

- A 搜集交易实例；
- B 选取可比实例；
- C 对可比实例的实际成交价格进行适当处理；
- D 求取比较价值的单价。

（2）根据单价及建筑面积求取估价对象的市场价值。

五、估价测算过程

1、比较法分析测算过程

比较法估价思路：由于目前类似房地产交易实例较多，估价人员根据估价对象的状况和估价目的搜集了大量交易实例，从中选取可比实例；将可比实例房地产与估价对象房地产进行比较，并进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况（实物状况、权益

状况、区位状况）调整；结合估价经验，依据估价对象的具体情况计算出一个综合结果作为比准价值，以此估算估价对象房地产的客观合理价格。其基本公式为：

比准价格＝可比实例成交价格×交易修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

（1）选取可比案例，建立比较基础

我们通过对当地市场行情的了解，通过各种渠道搜集交易案例及参考相关资料，从中选取具有真实性、客观性、信息完备性、可比性等符合一定条件的交易实例作为比较实例。选取交易案例，统一财产范围、付款方式、融资条件、税费负担、计价单位后，可比实例情况如下：

可比实例情况说明表

比较基础 比较实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
统一 房地 产范 围	是否带有债权债务	不考虑设立抵押权， 没拖欠建设工程价 款，未代缴相关税费	未设立抵押权，没拖 欠建设工程价款，未 代缴相关税费	未设立抵押权，没拖 欠建设工程价款，未 代缴相关税费	未设立抵押权，没拖 欠建设工程价款，未 代缴相关税费
	是否含有非房地 产成分	不含附赠家具、家用 电器、汽车位等	不含附赠家具、家用 电器、汽车位等	不含附赠家具、家用 电器、汽车位等	不含附赠家具、家用 电器、汽车位等
	实物范围	住宅	住宅	住宅	住宅
统一付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
统一 价格 单位	价格单位	以建筑面积计算	以建筑面积计算	以建筑面积计算	以建筑面积计算
	货币单位	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
	面积内涵和单 位	建筑面积，用“平方 米”表示	建筑面积，用“平方 米”表示	建筑面积，用“平方 米”表示	建筑面积，用“平方 米”表示
交易价格(元/m ²)		待估	16,297	13,482	13,943

（2）比较因素选择

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与可比实例各自特点的分析，本次估价选择了交易情况、交易日期、实物状况、权益状况、区位状况等因素进行比较，详见下表。

比较因素条件说明表

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	中铁诺德梓悦台 8 幢 1702 室	中铁诺德梓悦台	凯德凯荔花园	中铁诺德梓悦台

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	中铁诺德梓悦台 8 幢 1702 室	中铁诺德梓悦台	凯德凯荔花园	中铁诺德梓悦台
坐落	广州市增城区荔城街蒋村村、新联村	广州市增城区荔城街蒋村村、新联村	广州市增城区新围路	广州市增城区荔城街蒋村村、新联村
与有关重要场所的距离	距离“增城高铁站”约 160000 米，距离“增城区政务服务中心”约 4000 米，距离“增城收费站”约 5000 米。	距离“增城高铁站”约 160000 米，距离“增城区政务服务中心”约 4000 米，距离“增城收费站”约 5000 米。	距离“增城高铁站”约 160000 米，距离“增城区政务服务中心”约 4000 米，距离“增城收费站”约 5000 米。	距离“增城高铁站”约 160000 米，距离“增城区政务服务中心”约 4000 米，距离“增城收费站”约 5000 米。
朝向	南	东南	东南	西南
所处楼栋	8 栋	7 栋	10 栋	6 栋
楼层	17	5	15	20
住宅聚集度	周边有凯德凯荔花园、雅居乐三千院、广悦轩泊爵、锦绣御景苑、荔城碧桂园等住宅氛围较好	周边有凯德凯荔花园、雅居乐三千院、广悦轩泊爵、锦绣御景苑、荔城碧桂园等住宅氛围较好	周边有中铁诺德梓悦台、雅居乐三千院、广悦轩泊爵、锦绣御景苑、荔城碧桂园等住宅氛围较好	周边有中铁诺德梓悦台、雅居乐三千院、广悦轩泊爵、锦绣御景苑、荔城碧桂园等住宅氛围较好
交通条件	距离公交站“荔星大道北”、“新联村委”、“蒋村总站”站约 400 米，有 77 路、80 路、47 路、3 路等多路公交车途经	距离公交站“荔星大道北”、“新联村委”、“蒋村总站”站约 400 米，有 77 路、80 路、47 路、3 路等多路公交车途经	距离公交站“荔星大道北”、“新联村委”、“蒋村总站”站约 400 米，有 77 路、80 路、47 路、3 路等多路公交车途经	距离公交站“荔星大道北”、“新联村委”、“蒋村总站”站约 400 米，有 77 路、80 路、47 路、3 路等多路公交车途经
停车便利程度	设有地下停车场，停车方便程度好	设有地上地下停车场，停车方便程度好	设有地上地下停车场，停车方便程度较好	设有地上地下停车场，停车方便程度好
基础设施	完善	完善	完善	完善
公共配套完善度	周边有万达广场、增城敏捷广场、广州医科大学附属第四医院、增城区中医院，邮政储蓄银行、工商银行、浦发银行等，公共服务设施完备	周边有万达广场、增城敏捷广场、广州医科大学附属第四医院、增城区中医院，邮政储蓄银行、工商银行、浦发银行等，公共服务设施完备	周边有万达广场、增城敏捷广场、广州医科大学附属第四医院、增城区中医院，邮政储蓄银行、工商银行、浦发银行等，公共服务设施完备	周边有万达广场、增城敏捷广场、广州医科大学附属第四医院、增城区中医院，邮政储蓄银行、工商银行、浦发银行等，公共服务设施完备
自然环境	周边为住宅及商业区，邻近增江画廊景区、古荔园等，自然环境较好	周边为住宅及商业区，邻近增江画廊景区、古荔园等，自然环境较好	周边为住宅及商业区，邻近增江画廊景区、古荔园等，自然环境较好	周边为住宅及商业区，邻近增江画廊景区、古荔园等，自然环境较好
人文环境	周边有增城中学附属小学、荔城三中小学、增城中学、实验小学、荔景中学等，人口素质	周边有增城中学附属小学、荔城三中小学、增城中学、实验小学、荔景中学等，人口素质	周边有增城中学附属小学、荔城三中小学、增城中学、实验小学、荔景中学等，人口素质	周边有增城中学附属小学、荔城三中小学、增城中学、实验小学、荔景中学等，人口素质

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	中铁诺德梓悦台 8 幢 1702 室	中铁诺德梓悦台	凯德凯荔花园	中铁诺德梓悦台
	高，治安良好	高，治安良好	高，治安良好	质高，治安良好
景观	绿地	绿地	绿地	绿地
土地剩余 年期	66	66	66	66
其他物权 设立情况	未设立	未设立	未设立	未设立
出租或占 用状况	空置	空置	空置	空置
规划等利 用限制状 况	一般	一般	一般	一般
共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
物业管理	较好	较好	较好	较好
土地面积	37,495.62 m ²	37,495.62 m ²	49,925.00 m ²	37,495.62 m ²
土地形状	不规则	不规则	不规则	不规则
地形地势	平坦	平坦	平坦	平坦
地质土壤	好	好	好	好
土地开发 程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
建筑规模	114.40 m ²	115.00 m ²	96.43 m ²	114.76 m ²
建筑外观	水刷石	水刷石	涂料	水刷石
层高	3 米	3 米	3 米	3 米
空间布局	平层	平层	平层	平层
装修情况	中高档装修	中高档装修	中高档装修	中高档装修
设施设备	电梯、消防栓等	电梯、消防栓等	电梯、消防栓等	电梯、消防栓等
新旧程度	完好房	完好房	完好房	完好房
交易时间	2025 年 12 月	2025 年 11 月	2025 年 11 月	2025 年 11 月
成交单价 (按建筑 面积计)	——	16,297 元/m ²	13,482 元/m ²	13,943 元/m ²
付费方式	--	税费各付	税费各付	税费各付

根据估价对象与可比实例的差异，以估价对象的各因素条件为基础，指数均设定为

100，将可比实例与估价对象状况因素进行比较，确定可比实例各因素的相应指数，上表中比较因素指数确定说明如下：

比较项目			估价对象	可比实例 A	可比实例	可比实例 C
			中铁诺德梓悦台 8 幢	中铁诺德	凯德凯荔	中铁诺德
交易情况			期房	现房	现房	现房
市场状况			正常	正常	正常	正常
区位 状况	位置	坐落	一般	一般	一般	一般
		与有关重要场	一般	一般	一般	一般
		朝向	南	东南	东南	西南
		所处楼栋	好	好	好	好
		楼层	第 17 层	第 5 层	第 15 层	第 20 层
		住宅聚集度	较好	较好	较好	较好
	交通	交通条件	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
		停车便利程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	配套	基础设施	完善	完善	完善	完善
		公共配套完善	完善	完善	完善	完善
	环境	自然环境	较好	较好	较好	较好
		人文环境	较好	较好	较好	较好
		景观	绿地	绿地	绿地	绿地
权益 状况	土地剩余年期		66	66	66	66
	其他物权设立情况		未设立	未设立	未设立	未设立
	出租或占用状况		空置	空置	空置	空置
	规划等利用限制状况		一般	一般	一般	一般
	共有情况		单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	物业管理		较好	较好	较好	较好
实物 状况	土地实物 状况	土地面积	适中	适中	适中	适中
		土地形状	不规则	不规则	不规则	不规则
		地形地势	平坦	平坦	平坦	平坦
		地质土壤	好	好	好	好
		土地开发程度	好	好	好	好
	建筑物实 物状况	建筑规模	适中	适中	适中	适中
		建筑外观	涂料	涂料	涂料	涂料
		层高	3 米	3 米	3 米	3 米
		空间布局	较好	较好	较好	较好
		装修情况	中高档	中高档	中高档	中高档
		设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
		新旧程度	完好房	完好房	完好房	完好房

① 交易情况修正：交易情况修正主要是排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。可比实例 A、B、C 均为正

常情况下进行，故其交易修正系数均为 100/100。

② 交易日期修正：可比实例 A、B、C 的交易日期与估价对象相近，故其交易修正系数均为 100/100。

③ 实物状况：

a. 可比实例 A、B、C 的建筑面积、建筑外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、采光通风、空间布局、噪声影响、竣工日期、楼盘知名度、维护及完损状况与估价对象一致，故其交易修正系数均为 100/100；

④ 权益状况修正

a. 共有权益状况：可比实例 A、B、C 与估价对象一致，故其交易修正系数均为 100/100；

b. 权属清晰情况：可比实例 A、B、C 与估价对象都为权属清晰，故其交易修正系数均为 100/100。

⑤ 区位状况修正：

a. 可比实例 A、B、C 的地段繁华程度、楼层、临路状况、公交便捷度、基础设施、公共服务设施、自然环境、人文环境、景观与估价对象一致，故其交易修正系数均为 100/100；

b. 可比实例 A、B、C 的朝向与估价对象不一致，将朝向分为西（或西北）、北（或东北）、东（或东西通）、西南、南（或东南）、南北通 6 个等级，相差 1 个等级，修正±2%，故其交易修正系数分别为 100/97、100/100、100/100；

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较，得到因素比较修正系数表、比较法测算过程表：

（3）因素比较修正系数表

因素比较修正系数表

比较项目			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
			中铁诺德梓悦台	凯德凯荔花园	中铁诺德梓悦台
正常成交单价			16,297 元/m ²	13,482 元/m ²	13,943 元/m ²
交易情况			100\101	100\101	100\101
市场状况			100\100	100\100	100\100
区位 状况 比较	位置	坐落	100\100	100\100	100\100
		与有关重要场所的距离	100\100	100\100	100\100

比较项目			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
			中铁诺德梓悦台	凯德凯荔花园	中铁诺德梓悦台
		朝向	100\100	100\98	100\96
		所处楼栋	100\100	100\100	100\100
		楼层	100\102	100\102	100\102
		住宅聚集度	100\100	100\100	100\100
	交通	交通条件	100\100	100\100	100\100
		停车便利程度	100\100	100\100	100\100
	配套	基础设施	100\100	100\100	100\100
		公共配套完善度	100\100	100\100	100\100
	环境	自然环境	100\100	100\100	100\100
		人文环境	100\100	100\100	100\100
		景观	100\100	100\100	100\100
权益状况比较因素	土地剩余年期		100\100	100\100	100\100
	其他物权设立情况		100\100	100\100	100\100
	出租或占用状况		100\100	100\100	100\100
	规划等利用限制状况		100\100	100\100	100\100
	共有情况		100\100	100\100	100\100
	物业管理		100\100	100\100	100\100
实物状况比较因素	土地实物状况	土地面积	100\100	100\100	100\100
		土地形状	100\100	100\100	100\100
		地形地势	100\100	100\100	100\100
		地质土壤	100\100	100\100	100\100
		土地开发程度	100\100	100\100	100\100
	建筑物实物状况	建筑规模	100\100	100\100	100\100
		建筑外观	100\100	100\100	100\100
		层高	100\100	100\100	100\100
		空间布局	100\100	100\100	100\100
		装修情况	100\100	100\100	100\100
		设施设备	100\100	100\100	100\100

比较项目			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
			中铁诺德梓悦台	凯德凯荔花园	中铁诺德梓悦台
		新旧程度	100\100	100\100	100\100
综合调整系数			0.9707	0.9905	1.0111
比准价格			15,819	13,354	14,098
权重			1/3	1/3	1/3
评估单价(元/m ²)			14,400.00		
建筑面积(m ²)			114.40		
评估总价(元)			1,647,360.00		

备注：经过比较分析，三个比准价格比较接近，能反映当地房地产市场状况，故取三个比准价格的简单算术平均值作为比较法的评估结果

同理可得其余估价对象的市场价格，估价结果详见《房地产估价明细表》。

2、最终评估结论确定

估价结果：估价人员遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用科学的估价方法对估价对象进行了分析和测算判断，确定广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台 8 幢 1702 室等共 6 套住宅物业在价值时点 2025 年 12 月 15 日的估价结果为：

市场价值合计为：10,055,760.00 元

大写人民币：壹仟零伍万伍仟柒佰陆拾元整

估价结果详见《房地产估价明细表》。

特别提示：无

附 件

附件一：估价对象现场实勘照片及位置图；

附件二：委托估价函

附件三：产权资料

附件四：房地产申报明细表

附件五：估价机构营业执照复印件；

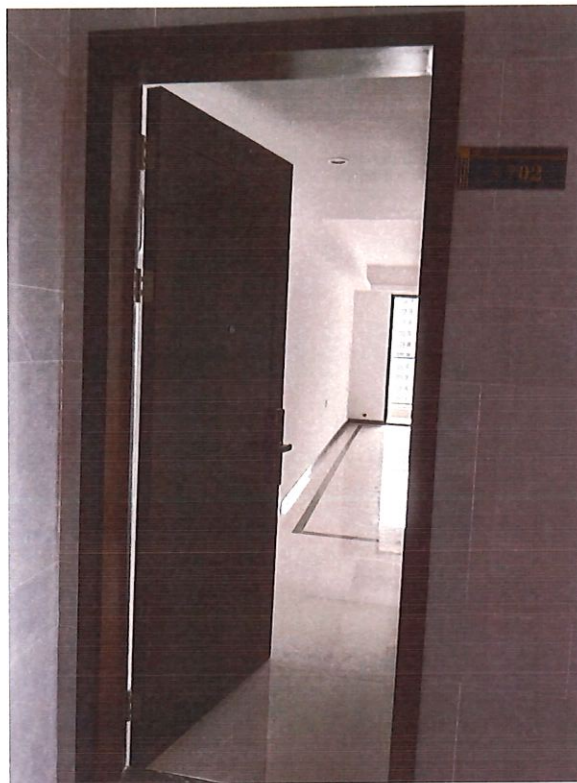
附件六：估价机构资质证书复印件；

附件七：注册房地产估价师注册证书复印件。

估价对象现场实勘部分查照片



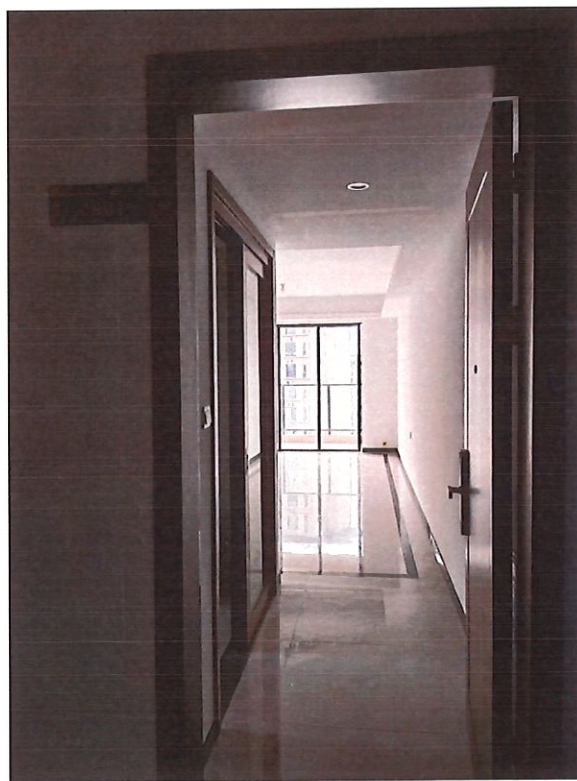
建筑外观



入户门



客厅



入户门



房 间



房 间



厨 房



卫 生 间

估价委托书

估价委托书

云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司：

兹委托贵公司对我司委托的位于广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台8幢1702室等共6套住宅物业市场价值进行评估。

估价范围：广州市增城区荔城街蒋村村、新联村中铁诺德梓悦台8幢1702室等共6套住宅物业。

估价目的：为委托方管理层决策提供价格参考依据。

价值时点：2025年12月15日。

特此委托！

估价委托方：深圳市美艺装饰设计工程有限公司

估价委托日期：2025年12月30日



产权资料

粤（2019）广州市不动产权第10800004号

权利人	广州中教资源置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	广州市增城区新塘镇陈村村、新联村
不动产单元号	440115001011CE000006W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	37495.62平方米
使用期限	本宗地土地使用权出让年限自2019年07月25日起计算，住宅用地年限70年，商业用地年限40年，其他用途用地50年。
权利其他状况	1.地号：440115001011CE000006W000000000。 2.用途：住宅、商业。 3.其他状况：无抵押、无查封。

附记

*项目代码：2018-440115-47-03-819786
1、办理国有土地建设用地使用权初始登记，详细约定见《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440115-2018-000029）。
2、《建设用地批准书》附件收回存根，编号：穗国土规建用字[2019]202号。
3、本宗地的用途为：二类居住用地。
4、本宗地已缴纳国有土地使用权出让金。
5、本宗地总面积为37495.62平方米，其中规划建设用地面积为36905.6平方米，代征道路及防护绿地用地面积为590.02平方米。

房地产申报明细表

房地产申报明细表

评估基准日：2025年12月15日

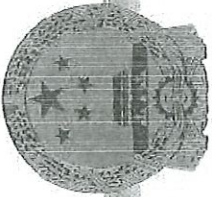
委托方：深圳市美家装饰设计工程有限公司



序号		用途	建筑面积 (m2)	备注
1	广州市增城区荔城街蒋村、新联村中 铁诺德梓悦台8幢1702室	住宅	114.40	
2	广州市增城区荔城街蒋村、新联村中 铁诺德梓悦台8幢2601室	住宅	114.40	
3	广州市增城区荔城街蒋村、新联村中 铁诺德梓悦台8幢2602室	住宅	114.40	
4	广州市增城区荔城街蒋村、新联村中 铁诺德梓悦台8幢2701室	住宅	114.40	
5	广州市增城区荔城街蒋村、新联村中 铁诺德梓悦台8幢2702室	住宅	114.40	
6	广州市增城区荔城街蒋村、新联村中 铁诺德梓悦台8幢2902室	住宅	114.40	
合计			686.40	

填表人：叶文斌
日期：

估价机构营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码
91440605764940269R

名称 云衡（深圳）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 王志勇

成立日期 2004年07月26日
住所 深圳市福田区福保街道福保社区紫荆道2号顺通安科技厂房2栋五层501

登记机关
2025年03月06日

重要提示

1. 国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

2. 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

估价机构资质证书复印件



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1300012

企业名称：云衡（深圳）房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440605764946269R

法定代表人：王志勇

注册地址：深圳市福田区福保街道福保社区紫荆道2号顺通安科技厂房2栋五层501

有效期：至2026年12月22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04月24日

注册房地产估价师注册证书复印件

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. 00296915

姓名 / Full name

王小明

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

362523198103032635

注册号 / Registration No.

4420120020

执业机构 / Employer

广东省大禹行房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-10-16

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. 00216425

姓名 / Full name

何晶晶

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

360123198309111337

注册号 / Registration No.

4220160016

执业机构 / Employer

广东省大禹行房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-24

持证人签名 / Bearer's signature