

房地产估价报告

估价报告编号：佛华鹏房字[2020]第 B0910 号

项目名称：鹤山市主要房地产楼盘及住宅区租金评估

估价委托人：鹤山市住房和城乡建设局

房地产估价机构：佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司

注册房地产估价师：秦胜敏（注册号：4419980148）

秦勉（注册号：4320020035）

估价报告出具日期：2020 年 09 月 30 日

致估价委托人函

鹤山市住房和城乡建设局：

承蒙委托，我们秉着独立、客观、公正的原则，对鹤山市主要房地产楼盘及住宅区的房地产租金进行了评估。本公司遵循估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，采用科学合理的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

1. 估价目的：对估价对象的市场租金价值进行评估。

2. 估价对象：

| 片区名称 | | 主要楼盘及道路 |
|------|------------|--|
| 沙坪街道 | 兴业-新升片区 | 旭日村小区、新升苑小区、乐民村住宅区、置业花园、新村、人民一巷、中山二巷小区、新湖住宅小区、长塘街住宅区、华侨新村、兴业苑、桂林苑、桂北村住宅区、富华村住宅区、美雅新村 |
| | 新业一东升片区 | 凤凰湾、御景湾、恒昌花园、祥盛花园、文汇华府、东升村住宅区、尚城雅苑、嘉悦名都、华侨新村三区住宅区、锦绣华虹、华景轩、丽城花园、松鹤广场、华庭轩、新城苑、大富花园、美景花园、华苑大厦、蓝鸟花园、福景花园、大昌花园、屏苑新村、汇豪居。 |
| | 和平片区 | 园外苑住宅区、南景湾、南景华府、信和公寓、小范苑、惠民苑、经纬花园、凯旋城小区、松鹤百合苑、爱琴湾、金信花园、名雅苑、昆英绿洲、新航路安居工程小区、碧水湾。 |
| | 南山片区 | 碧桂园(骏景湾·天汇)、保利中央花园。 |
| | 楼冲一谷埠片区 | 赤坎花园、汇源谷埠商业城、汇源新都 |
| | 坚美一碧桂园片区 | 鹤山市碧桂园、坚美园、越秀星汇名庭 |
| | 十里方圆一新华城片区 | 新华城、城市之光、公园1号、云溪山庄、十里方圆 |
| 龙口镇 | 龙口大道片区 | 龙口大道106号、新城路2号、5号、龙腾路7号、金华路37号 |
| | 河滨路片区 | 裕丰花园、荣华花园 |
| 桃源镇 | 新圩片区 | 和记花苑、宏盛花园、宏盛花园二区、富民新村、桃源保障房住宅小区 |
| | 建桃工业区 | 桃花源住宅小区、顺雅苑 |
| 共和镇 | 共和中心片区 | 万和嘉苑、国瑞山海湖庄园、碧桂园天麓湖、宝丰新城、幸福花园、仁和路保障房住宅小区、共富路保障房、虹景家园、南兴里保障房 |
| | 工业城片区 | 时代春树里 |
| 双合镇 | 双合镇圩 | 合盛花园小区、星珑湾小区 |
| 宅梧镇 | 镇中心片区 | 平湖小区、颐景新城小区、宅建路21号、梧岗北路68-72号 |

| | | |
|-----|---------|--------------------------------------|
| 雅瑶镇 | 镇中心片区 | 为民路61、63、95号、中心路40、44号、农林路4号 |
| 鹤城镇 | 鹤城镇中心片区 | 茶行街、彩虹新邨 |
| | 小官田片区 | 官田人家、华业丽景、尚城华庭 |
| | 鹤城大道片区 | 融创御府、尚城雅居 |
| 址山镇 | 址山镇中心片区 | 址山兴业街11号、13号、15号、17号、19号、21号、23号、25号 |
| 古劳镇 | 古劳坪片区 | 古劳街15号、17号、76号 |

3. 价值时点：2020年09月02日。

4. 价值类型：采用公开市场价值标准。

5. 估价方法：采用比较法进行估价。

6. 估价结果：

估价对象在价值时点2020年09月02日的完整权利状况下的房地产租赁价值，详见《房地产租金估价结果一览表》（单位：元/建筑面积平方米·月）。

房地产租金估价结果一览表—沙坪街道

| 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020年 | | | 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020年 | | |
|---------|----------|-------|-----|------|---------|-----------|-------|-----|-----|
| | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 | | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 |
| 兴业-新升片区 | 旭日村小区 | 8 | --- | --- | 新业一东升片区 | 凤凰湾 | --- | 19 | --- |
| | 新升苑小区 | 8 | --- | --- | | 御景湾 | --- | 19 | --- |
| | 乐民村住宅区 | 8 | --- | --- | | 恒昌花园 | 6 | --- | --- |
| | 置业花园 | 8 | --- | --- | | 祥盛花园 | 9 | --- | --- |
| | 新村 | 6 | --- | --- | | 文汇华府 | --- | 19 | --- |
| | 人民一巷 | 6 | --- | 公有住房 | | 东升村住宅区 | 7 | --- | --- |
| | 中山二巷小区 | 6 | --- | --- | | 尚城雅苑 | --- | 19 | --- |
| | 新湖住宅小区 | 7 | --- | --- | | 嘉悦名都 | 11 | --- | --- |
| | 长塘街住宅区 | 6 | --- | --- | | 华侨新村三区住宅区 | 12 | --- | --- |

| | | | | | | | | | |
|---------|-------------|----|----|------|-------------|------|----|----|---|
| 兴业-新升片区 | 华侨新村 | 7 | — | — | 新业一东 升片区 | 锦绣华虹 | 12 | 16 | — |
| | 兴业苑 | 7 | — | — | | 华景轩 | — | 17 | — |
| | 桂林苑 | 6 | — | 公有住房 | | 丽城花园 | 12 | — | — |
| | 桂北村住宅区 | 6 | — | 公有住房 | | 松鹤广场 | 9 | — | — |
| | 富华村住宅区 | 7 | — | 公有住房 | | 华庭轩 | 10 | — | — |
| | 美雅新村 | 7 | — | — | | 新城苑 | 9 | — | — |
| 和平片区 | 园外苑住宅区 | 6 | — | — | 大富花园 | 8 | — | — | |
| | 南景湾 | 12 | — | — | 美景花园 | 8 | — | — | |
| | 南景华府 | 12 | 15 | — | 华苑大厦 | — | 11 | — | |
| | 信和公寓 | — | 14 | 公寓 | 蓝鸟花园 | 9 | — | — | |
| | 小范苑 | 10 | — | — | 福景花园 | 9 | — | — | |
| | 惠民苑 | 9 | — | 公有住房 | 大昌花园 | 8 | — | — | |
| 和平片区 | 经纬花园 | 13 | — | — | 屏苑新村 | 8 | — | — | |
| | 凯旋城小区 | — | 19 | — | 汇豪居 | 9 | — | — | |
| | 松鹤百合苑 | 11 | — | — | 鹤山市碧桂园 | 13 | — | — | |
| | 爱琴湾 | — | 17 | — | 坚美园 | — | 17 | — | |
| | 金信花园 | 11 | — | — | 越秀星汇名庭 | — | 17 | — | |
| | 名雅苑 | 13 | 16 | — | 新华城 | — | 17 | — | |
| 和平片区 | 昆英绿洲 | — | 16 | — | 城市之光 | — | 17 | — | |
| | 新航路安居工程小区 | 9 | — | 公有住房 | 公园1号 | 12 | 16 | — | |
| | 碧水湾 | — | 14 | — | 云溪山庄 | 7 | — | — | |
| | 碧桂园(骏景湾.天汇) | — | 17 | — | 十里方圆 | — | 17 | — | |
| 南山片区 | 碧桂园(骏景湾.天汇) | — | 17 | — | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|------|--------|---|----|---|-------------|---------|----|----|----|
| 南山片区 | 保利中央花园 | — | 17 | | 楼冲一谷埠 片区 | 赤坎花园 | 7 | — | |
| | — | — | — | — | | 汇源谷埠商业城 | 10 | — | 公寓 |
| | — | — | — | — | | 汇源新都 | — | 16 | |

房地产租金估价结果一览表--龙口镇

| 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020 年 | | | 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020 年 | | |
|--------|-------------|--------|-----|------|-------|----------|--------|-----|----|
| | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 | | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 |
| 龙口大道片区 | 龙口大道 106 号 | 8 | — | 公有住房 | 河滨路片区 | 裕丰花园 | 9 | — | — |
| | 新城路 2 号、5 号 | 8 | — | — | | 荣华花园 | 9 | — | — |
| | 龙腾路 7 号 | 8 | — | — | — | — | — | — | |
| | 金华路 37 号 | 7 | — | 公有住房 | — | — | — | — | |



房地产租金估价结果一览表--桃源镇

| 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020 年 | | | 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020 年 | | |
|------|-----------|--------|-----|------|-------|----------|--------|-----|----|
| | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 | | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 |
| 新圩片区 | 和记花苑 | 9 | 14 | — | 建桃工业区 | 桃花源住宅小区 | 9 | — | — |
| | 宏盛花园 | 9 | — | — | | 顺雅苑 | — | 12 | — |
| | 宏盛花园二区 | 9 | — | — | | — | — | — | — |
| | 富民新村 | 9 | — | — | | — | — | — | — |
| | 桃源保障房住宅小区 | 9 | — | 公有住房 | | — | — | — | — |

房地产租金估价结果一览表—共和镇

| 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020 年 | | | 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020 年 | | |
|--------|----------|--------|-----|----|--------|------------|--------|-----|------|
| | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 | | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 |
| 共和中心片区 | 万和嘉苑 | — | 13 | — | 共和中心片区 | 仁和路保障房住宅小区 | 9 | — | 公有住房 |
| | 国瑞山海湖庄园 | — | 18 | — | | 共富路保障房 | 9 | — | 公有住房 |
| | 碧桂园天麓湖 | — | 18 | — | | 虹景家园 | 11 | — | — |
| | 宝丰新城 | — | 16 | — | | 南兴里保障房 | 9 | — | 公有住房 |
| | 幸福花园 | 11 | — | — | 工业城片区 | 时代春树里 | — | 16 | — |

房地产租金估价结果一览表—双合镇

| 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020 年 | | | 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020 年 | | |
|------|----------|--------|-----|----|------|----------|--------|-----|----|
| | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 | | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 |
| 双合镇圩 | 合盛花园小区 | 8 | — | — | 双合镇圩 | 星珑湾小区 | — | 12 | — |

房地产租金估价结果一览表—宅梧镇

| 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020 年 | | | 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020 年 | | |
|-------|----------|--------|-----|----|-------|--------------|--------|-----|------|
| | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 | | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 |
| 镇中心片区 | 平湖小区 | 8 | — | — | 镇中心片区 | 宅建路 21 号 | 6 | — | 公有住房 |
| | 颐景新城小区 | 8 | — | — | | 梧岗北路 68-72 号 | 6 | — | 公有住房 |

房地产租金估价结果一览表—雅瑶镇

| 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020年 | | | 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020年 | | |
|-------|----------|-------|-----|------|-------|----------|-------|-----|----|
| | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 | | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 |
| 镇中心片区 | 为民路61号 | 9 | — | 公有住房 | 镇中心片区 | 中心路40号 | 9 | — | — |
| | 为民路63号 | 9 | — | 公有住房 | | 中心路44号 | 9 | — | — |
| | 为民路95号 | 10 | — | — | | 农林路4号 | 9 | — | — |

房地产租金估价结果一览表—鹤城镇

| 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020年 | | | 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020年 | | |
|---------|----------|-------|-----|------|-------|----------|-------|-----|----|
| | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 | | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 |
| 鹤城镇中心片区 | 茶行街 | 4 | — | 公有住房 | 小官田片区 | 官田人家 | 11 | — | — |
| | 彩虹新邨 | 11 | — | — | | 华业丽景 | 11 | 16 | — |
| 鹤城大道片区 | 融创御府 | — | 17 | — | — | 尚城华庭 | — | 16 | — |
| | 尚城雅居 | — | 16 | — | | — | — | — | — |

房地产租金估价结果一览表—址山镇

| 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020年 | | | 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020年 | | |
|---------|----------|-------|-----|----|---------|----------------------------------|-------|-----|------|
| | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 | | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 |
| 址山镇中心片区 | 址山碧桂园 | — | 13 | — | 址山镇中心片区 | 址山兴业街11号、13号、15号、17号、19号、21号、25号 | 7 | — | — |
| | 教师新邨 | 8 | — | — | | 址山兴业街23号 | 4.5 | — | 公有住房 |
| | 嘉和苑 | — | 11 | — | | — | — | — | — |

房地产租金估价结果一览表—古劳镇

| 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020 年 | | | 片区名称 | 楼盘、路段、区域 | 2020 年 | | |
|-------|--------------------|--------|-----|------|-------|----------|--------|-----|----|
| | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 | | | 步梯楼 | 电梯楼 | 备注 |
| 古劳坪片区 | 古劳街 15 号、17 号、76 号 | 10 | — | 公有住房 | 古劳坪片区 | — | — | — | |

适用说明 1)、本租金调查结果适用于鹤山市范围内的房屋租赁双方协商议定租金的参考。租赁双方可参考本租金调研结果并综合考虑其它因素，确定实际租金。

2)、本租金调查结果是指鹤山市范围内，在正常市场条件下，按照居住用途，依据地段相同价格相近的原则划分区片等均质地域，根据房屋出租情况设定总楼层、所在楼层、楼龄、建筑结构、装修等标准，分别评估确定的估价基准日的平均租金。

3)、本租金调查结果内容为居住用房，其中居住用房包括住宅和公寓。

4)、房屋租金计算面积采用建筑面积。房屋租金表现形式为楼盘价，即以单体建筑、居住小区或社区为单位测定的租金。

5)、居住用房分为国有土地上的居住用房和集体土地上的居住用房。非公有居住用房租金参考价为普通装修、含家私电器状态下的市场租金，公有住房租金参考价为普通装修、不含家私电器状态下的市场租金。

6)、本次租金居住用房分为步梯楼与电梯楼，经过调查研究，不同楼层居住用房，特别是步梯楼的市场租金价格水平存在一定差异，而电梯楼的不同楼层市场租金价格水平差异则较小。因此，居住用房楼层修正主要为针对步梯楼的楼层修正。居住用房步梯楼楼层修正如下表：

| 楼层 | 第一层 | 第二层 | 第三层 | 第四层 | 第五层 | 第六层 | 第七层 | 第八层 |
|------|------|------|-----|------|------|------|------|------|
| 修正系数 | 0.94 | 0.97 | 1.0 | 0.97 | 0.94 | 0.91 | 0.88 | 0.85 |

7)、各街道单列的楼盘中如果某项价格显示“—”字样，表示缺乏此类出租形式或交易数据。

8)、为减低租金参考价成果篇幅，租金采用并行排列方式。即在查阅各街镇租金成果表时，请自上而下先阅读该街镇左半部分信息，再以同样方式阅读该街镇右半部分信息。

9)、本租金调查结果仅供房屋租赁双方议定实际租金参考，并不是政府强制性定价行为。实际租金价格仍坚持租赁当事人双方协商一致确定的原则，各企业事业单位（包括拆迁单位、房地产开发公司等）、个人不能违反《中华人民共和国合同法》和房屋租赁合同的约定，不能单方强制性进行租金调整。此外，公有住房租金标准是由鹤山市房地产行政主管部门和市物价行政主管部门制定，任何单位不得擅自调整公有住房租金价格。

10)、本租金调查结果获取的数据主要来源于：

- ①委托人提供的参考数据；
- ②鹤山市实地调查获得的数据；
- ③评估机构自有数据库系统的数据；
- ④鹤山市房地产中介提供的数据；
- ⑤互联网站上搜集到的数据。

7. 特别提示：

1)、本报告仅供鹤山市住房和城乡建设局进行房地产租赁时参考，不对其他机构和其它用途、目的的使用负责。

2)、本报告的估价结果自估价报告出具之日起一年内有效。

3)、本次估价报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格。估价委托人在利用本报告结果时，应予以充分的考虑和重视。提请报告使用人应完整、详细阅读本估价报告，本报告必须完整使用方为有效。

佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司

法人代表（签字）：

二〇二〇年九月三十日

