

## 房地产咨询报告

咨询报告编号：广东信利房评字[2023]第 H2309-37 号

咨询项目名称：鹤山市全市住宅、商业用途房地产租金市场价值咨询  
评估

咨询委托人：鹤山市住房和城乡建设局

估价机构：广东信利土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：林兵（4420040211）、欧阳青（5220140056）

咨询报告出具日期：二〇二三年八月十五日

## 致咨询委托人函

鹤山市住房和城乡建设局：

受贵方委托，我对鹤山市全市住宅、商业房地产租金市场价值进行了评估。估价目的是为咨询委托人确定咨询对象的租赁价值提供参考依据。价值时点为 2023 年 7 月 24 日。

注册房地产估价师林兵、欧阳青根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋租赁管理办法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，经过实地查勘和市场调查，对影响房地产价格的各种因素进行分析，选用比较法进行了分析，经测算和判断，最终确定咨询对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的咨询结果。（详见《住宅、商业用途房地产租金咨询结果一览表》）。

广东信利土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：



林兵

2023 年 8 月 15 日

# 目 录

致咨询委托人函 .....	0
注册房地产估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
(一) 一般假设 .....	2
(二) 未定事项假设 .....	2
(三) 背离实际情况假设 .....	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
(七) 其他需要说明的事项 .....	3
房地产咨询结果报告 .....	5
(一) 咨询委托人 .....	5
(二) 估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 咨询对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	7
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价原则 .....	8
(八) 估价依据 .....	8
(九) 估价方法 .....	9
(十) 咨询结果 .....	11
(十一) 估价人员 .....	23
(十二) 实地查勘期 .....	22
(十三) 估价作业期 .....	22
(十四) 咨询报告使用期限 .....	23
附件 .....	23
(一) 房地产估价机构企业法人营业执照 (复印件)	
(二) 房地产估价机构资格证书 (复印件)	
(三) 注册房地产估价师注册证书 (复印件)	



## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 我们在本咨询报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本咨询报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本咨询报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们与本次估价的咨询对象没有现实或潜在利益，也与咨询委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对本次估价的咨询对象、咨询委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依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，撰写本咨询报告。



## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

#### 1、一般假设

对咨询对象的市场价值评估基于如下假设：

本次评估的是咨询对象的租金市场价值，是指咨询对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的租赁交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

- （1）任何有关咨询对象运作方式、程序符合国家和地方法律、法规；
- （2）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- （3）在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法地进行租赁行为；
- （4）存在自愿租赁的出租方，不考虑特殊承租方的额外出价；
- （5）该房地产能够正常使用；
- （6）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑咨询对象的用途、性质和现时市场行情，商议价格及合同，并最终完成租赁行为，在此期间市场保持相对稳定；
- （7）不考虑任何影响咨询对象价格的债权债务等限制性约束；
- （8）估价报告中所依据的咨询对象的权属、面积、用途等相关信息以咨询委托人及相关当事人提供的资料为准。我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定咨询对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整；
- （9）我们已对咨询对象进行实地查勘，并对房屋安全、环境污染等影响咨询对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑咨询对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定其在房屋安全和环境污染等方面无重大问题。

### （二）未定事项假设

1. 本次估价对咨询对象土地使用权类型为出让，本次评估仅对咨询对象的市场价值进行估价，故本次估价假设咨询对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

### （三）背离实际情况假设

咨询对象无背离实际情况假设。

### （四）不相一致假设

咨询对象无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

咨询对象依据无不足假设。

### （六）估价报告使用限制

1、本报告仅针对咨询委托人本次估价目的进行租金价值评估，且仅是测算咨询对象于价值时点的市场租金，为咨询委托人确定咨询对象的租赁价值提供参考依据，不对其他用途负责，不是对咨询对象可实现价格的保证，不能作为其他任何经济行为的价值依据。

2、本次估价价值时点设定为 2023 年 7 月 24 日。

3、本咨询报告有效期为出具报告之日起一年。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，咨询结果应相应调整或重新估价，特请报告使用者注意。

4、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5、未经本公司同意，本估价报告不得向委托人和估价报告审核部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

### （七）其他需要说明的事项

1、咨询结果是反映咨询对象在本次估价目的下的租金市场价值，不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证，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，也没有考虑咨询对象将来可能承担违约责任的事宜、咨询结果中评估值增减可能产生的纳税义务变化以及特殊情况对房地产价值的影响。

2、本次委托仅对咨询对象作价值评估，我公司的责任和义务也仅限于价值评估，评估过程中我公司的估价人员已对咨询对象的法律权属予以充分关注，但不不对咨询对象的法律权属提供任何形式的保证，若因咨询对象权属瑕疵引起的一切法律后果，与我公

司及估价人员无关。



## 房地产咨询结果报告

### (一) 咨询委托人

名称：鹤山市住房和城乡建设局

### (二) 估价机构

单位名称：广东信利土地房地产资产评估咨询有限公司

单位地址：台山市台城陈宜禧路南 263 号台山碧桂园盛世华府二街 2 座 129 室

法定代表人：林兵

估价资质证书编号：粤房估备字壹 1200003

估价资格等级：壹级房地产估价资格

联系人：冯小姐

联系电话：0750-8998789

### (三) 估价目的

为委托人确定咨询对象的租赁价值提供参考依据。

### (四) 咨询对象

#### 1、咨询对象范围

本次咨询对象范围是鹤山市全市主要街道的住宅、商业用途房地产。

#### 2、片区说明详见下表：

鹤山市——住宅		
片区名称	主要楼盘及道路	
沙坪街道	碧桂园片区	碧桂园、碧桂园星语、黄金时代、清华苑、城市 1 号
	人民南路-镇南工业城片区	时代中国（天韵）、鸿升春风里、爱琴湾、粤宇碧水湾
	连南大桥片区	恒晖花园、罗岗苑
	鹤山市第四小学片区	大昌花园、围仔苑、美景花园、福景花园、朗泰花园、兴教苑、屏苑新村、屏苑新村（二区）、屏苑新村（三区）、莱茵花园、蓝鸟花园、汇豪居、抛网苑、抛网苑（新城苑三区）、新城苑（一区）、新城苑（二区）、丽城花园、华苑大厦、雍逸豪庭、松鹤广场
	坚美园—汇新天地片区	坚美园、南景湾山水城、南景湾、南景华府、文明苑、经纬凯旋城、经纬花园、小范苑、小范新村、中宝温馨家园、康乐苑、永安路、义学路、银行路、中山路、金信花园、松鹤百合苑、名雅苑 B 区、名雅苑 A 区、昆英绿洲、翡翠绿洲、新航路安居工程住宅小区、美雅苑、惠民苑、人民一巷、园外苑、前进路段、前进一巷、和平路住宅





		区、和平二巷住宅楼、中山一巷、北街口住宅区、北湖路住宅区、新航路住宅区
	新环路东-东升片区	华庭轩、锦绣华虹、华景轩、嘉悦名都、华侨新村三区、中华园、东升小苑、水围新村、帕佳图尚城雅苑
	鹤山广场-人民东路片区	众域御景湾、鼎丰凤凰湾、鹤山广场、屏苑雅居、骏景湾星悦、恒昌花园、文汇华府、祥盛花园、阳光花园、银山花园、岗贝苑、商会大厦、松鹤新城西苑、松鹤国际新城东苑、绿地公园城、名门、帝豪居、谷阜商业城、翡翠华府、碧桂园天誉、骏景湾豪庭
	新华城商业区-雁山片区	保利中央公园、骏景湾天汇、新华城、城市之光、方圆旭辉天赋、公园1号、公园1号柏丽湾、都荟、时代倾城、十里方圆、奥园汇源新都、赤坎花园、云溪山庄、时代雁山湖、雁山豪苑、方圆·鹤山云山诗意
	兴业-新升片区	美雅新邨、桂林苑、富华邨、桂北邨、北秀苑、华山苑、兴业苑、华侨新村、置业花园、乐民邨、新升苑、旭日邨、新村住宅区、新湖二巷、长塘二街住宅楼、新风路住宅楼
龙口镇	光明路片区	裕丰花园、荣华花园
	龙口大道片区	富力尚悦居、龙口大道106号、新城路2、5号、龙腾路7号、金华路20、22、37号保障房、兴榕街1、4号保障房、新城三街7-17号保障房、新城南街6、8号保障房
桃源镇	建桃工业区	桃花源住宅小区、顺雅苑
	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、源雅名轩、新城三街31、35号保障房
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40、46号保障房、共富路012号保障房、虹景家园、南兴里保障房、方盛苑、祥和学府、祥和花园、畔山花园、侨城颐景园
	工业城片区	时代春树里
双合镇	双合镇圩	合盛花园、星珑湾、中兴街65号保障房
宅梧镇	镇中心片区	颐景新城、平湖小区、宅建路11、21、34号保障房、梧岗北路63、68、70、72号保障房
雅瑶镇	大岗-中宝工业片区	财富广场、越秀星汇名庭
	镇中心片区	为民路55、56、61、63、72号保障房、新雅一巷一号保障房、为民路95号、中心路40号、中心路44号、农林路4号、龙翔花园
鹤城镇	鹤城镇中心片区	、彩虹新邨、茶行街35、38号保障房
	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、蓝绿双城·江门玉兰花园、鹤舞昆仑、时代芳华、镇南街009号保障房
址山镇	址山镇中心片区	址山碧桂园山水豪园、教师新邨、嘉和苑、址山兴业街11号、13号、15号、17号、19号、21号、25号、址山兴业街23号
古劳镇	古劳镇片区	金碧家园、峻廷湾、雅景豪庭、古劳街6、15、17、67、76号保障房、升平圩3座保障房

鹤山市——商业	
片区名称	片区主要道路
沙坪街道	碧桂大道、凤盈西街、（碧桂园）悦湖湾一街、鹤山大道（镇南工业区段）、文明路、前进南路、经华路、小范街、前进路、永安路、义学路、银行路、中山路（新城路至新环路段）、中山路（新城路至新华市场段）、中山路（新华市场至人民路段）、人民西路、人民南路、人民东路（沙坪社区医院至铁夫路交界段）、人民东路鹤山中学路段、人民东路（文华路交界至纪元中学段）、人民东路谷埠路段、人民路、北社街、美雅街、和平路、新航路、新村街、北湖路、莺朗街、筍山街、石岭街、越塘街、雁前路、鹤山大道（大润发段）、鹤山大道（鹤山市汽车总站段）、鹤山大道（鹤山公园段）、鹤山大道（赤坎段）、金碧家园、新环路、新业路、富华路、新城路、新华路、东升路、裕民路、新鹤路、新风路、美雅街、中东西大道、铁夫路北（文汇华府）、文华路、梁赞路（松鹤新城段）、容章路、大鹏路、铁夫路、兴文路（保利）、文成路、长塘一街、人民一巷、连南大桥往 Y905 方向、一汇新天地、文丰商业城、凤凰新都荟、坚美广场、鹤山广场、新华城广场、易达广场、中邦装饰广场、鹤山时代美食城、长塘二街、崇德路、新湖路
龙口镇	龙口大道、龙腾路、文明路、金华路、龙口市场外街商铺、光明路、新城路、河滨路、龙胜路、龙津路
桃源镇	桃花源小区外（民源路）、桃源大道南、富源路、新城三街、龙源路
共和镇	碧桂园临街商铺、宝丰新城、畔山花园、共富路、共建路、共兴路、德和路、共和大道、祥和路、平安大道、顺和路、仁和路、铁岗工业区商铺
双合镇	府前路、华康路、府中路
宅梧镇	双和公路、宅新路、梧岗北路、宅建路、中心路
雅瑶镇	雅瑶市场（圩镇）、中心路、方民路、为民路、农林路
鹤城镇	城中路、茶行路、崑源路、鹤城大道、正业三区、福茂广场
址山镇	人民北路、人民南路、兴业路、莲花路、嘉和苑外街商铺、东溪工业区 B、东溪工业区 A
古劳镇	三连工业区内、三连市场、古劳街、大口圩、Y092

### （五）价值时点

依估价目的、接受估价委托的时间、以及现场查勘时间，经与咨询委托人协商，价值时点定为 2023 年 7 月 24 日。

### （六）价值类型

本报告所称评估价值，是指本评估机构对被评估对象在本报告所列明的评估原则、假设和前提条件下，依据本报告所述的评估依据、评估程序和评估方法，为本评估报告所列明的评估目的而作出的公允价值反映。

根据评估目的，本次评估的是咨询对象的租金市场价值，是指咨询对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的租赁交易双方，以公平交易方式在价值时点自

愿进行交易的金额。

## （七）估价原则

### 1. 遵循独立、客观、公正。

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与咨询对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价师及估价人员与咨询对象及相关当事人均没有利害关系，一切从实际出发，实事求是进行评估。

### 2. 遵循合法原则。

房地产估价应当以咨询对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提来进行。

本次评估设定咨询对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的咨询对象用途合法。本次评估按其证载用途评估，体现了合法原则。

### 3. 遵循替代原则。

咨询结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

本次评估主要参照公开市场、一定数量、可比性较强的类似房地产近期成交租售价格、公开建筑工程造价成本，综合比较法来确定咨询对象的客观合理价格或价值，体现了替代原则。

### 4. 遵循价值时点原则。

价值时点原则要求咨询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。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一咨询对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次价值时点是 2023 年 7 月 24 日，市场状况、法律法规、计价依据与该时点对应，体现了价值时点原则。

### 5. 遵循最高最佳使用原则。

房地产估价应当以咨询对象的最高最佳使用为前提来进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使咨询对象产生最高价值的使用方式。

## （八）估价依据

## I. 国家和地方的法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》，（中华人民共和国主席令第 28 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过修改并公布于 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国房地产管理法》，（中华人民共和国主席令第 72 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过修改并公布于 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于 2019 年 4 月 23 日通过修改并公布施行）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

## II. 有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015 年 12 月 1 日实施）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014 年 2 月 1 日实施）；

3. 《房地产咨询报告评审标准(试行)》（2019 年 4 月 18 日修改稿）。

## III. 咨询委托人提供的资料

1. 咨询委托人提供的参考数据；

## IV. 估价机构和估价人员掌握的相关资料

1. 估价人员实地查勘所取得的资料；

2. 估价机构自有数据库系统的数据及掌握的其他资料；

3. 中山市房地产中介机构提供的资料；

## （九）估价方法

### I. 估价方法及其技术路线

通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合咨询对象的特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1. **比较法**——将咨询对象与在价值时点近期有过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的修正，以此估算咨询对象的客观合理价格或价值的



方法。

技术路线：将咨询对象房地产与在同一区域内较近时期内已发生交易的类似房地产交易案例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出咨询对象房地产的价值时点时的房地产价格，通常把由比较法求得的价格称为比准价格。

$$\begin{aligned} \text{比较法计算公式为: } P_i &= P' \times A \times B \times C \times D \times E \\ P &= \sum (P_i \times \text{权重系数}) \end{aligned}$$

式中：

P—待估房地产评估价格	$P_i$ —待估房地产比准价格
$P'$ —可比交易实例价格	A—交易情况修正系数
B—市场状况修正系数	C—区位状况修正系数
D—权益状况修正系数	E—实物状况修正系数

2. 收益法——是求取咨询对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算咨询对象的客观合理价格或价值。假设咨询对象在未来使用年限内，每年可获得稳定的年净收益，且每年报酬率（还原利率）保持不变。

技术路线：通过采用比较法原理，在同一供需圈或类似区域选择三个以上相同或相近的房地产租赁资料数据，将比较实例与咨询对象在影响价格的各因素条件进行比较修正，求得比准租金价格，从而估算咨询对象房地产租赁（收益）价格；计算房地产年总收益和总费用，求得房地产纯收益；然后选择合理的资本化率，估算咨询对象的客观价值。

收益法计算公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中 V 表示咨询对象的价格；A 表示咨询对象的年纯收益；Y 表示资本化率；g 表示年收益递增率且大于零；n 表示有限收益年限。

3. 成本法——是求取咨询对象房地产在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取咨询对象房地产价值的方法。

技术路线：以开发或建造与咨询对象相同或相近的房地产各项必要费用之和为基础计算成本价格；计算合理利润和税金，累加后作为重置价格；扣减建筑物折旧费后，求取咨询对象的合理价值。

计算公式：房地产价值=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税金-建筑物折旧费

4. 假设开发法——是预计咨询对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将咨询对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取咨询对象价值的方法。

技术路线：根据比较法原理求取合理的比准价格，测算咨询对象开发完成后价值和后续开发建设的必要支出及利润，以两者差值求得咨询对象于价值时点的价格。

计算公式：房地产价值=开发完成后价值-后续必要支出及应得利润

后续必要支出及应得利润=取得成本+后续开发成本+后续管理费用+后续销售费用+后续投资利息+后续销售税费+后续开发利润

## II. 估价方法选择

需根据适用性分析确定适用评估方法。本次估价评估方法选用如下表：

估价方法	咨询对象分析	是否选用
比较法	咨询对象所处区域同类房地产市场租赁交易案例多	选用
收益法	咨询对象类似房地产租售比差异大，较难反算租金	不选用
成本法	咨询对象的重新购建价格和折旧的测算有较大的难度	不选用
假设开发法	咨询对象房地产于价值时点开发已建成	不选用

## (十) 咨询结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，在本报告所述之估价目的、估价假设与限制条件下，确定咨询对象于价值时点 2023 年 7 月 24 日的租赁价值。详见《住宅、商业用途房地产租金咨询结果一览表》。

### 住宅用途房地产租金咨询结果一览表—沙坪街道

(单位：元/建筑面积平方米·月)

片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年			片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年		
		步梯楼	电梯楼	公有住房			步梯楼	电梯楼	公有住房
碧桂园片区	碧桂园	13	17	-	坚美园—汇新天地片区	坚美园	-	17	-
	碧桂园星语	13	-	-		南景湾山水城	-	17	-
	黄金时代	-	17	-		南景湾	12	-	-
	清华苑	-	15	-		南景华府	12	-	-
	城市 1 号	-	17	-		文明苑	8	-	-

人民南路- 镇南工业 城片区	时代中国 (天韵)	-	15	-				
	爱琴湾	-	15	-				
	粤宇碧水 湾	-	15	-				
连南大桥 片区	罗岗苑	8	-	-				
	恒晖花园	8	-	-				
	经纬凯旋城	-				17	-	
	经纬花园	12	-	-				
	小范苑	9	-	-				
	小范新村	8	-	-				
	人民一巷	6	-	3				
	园外苑	6	-	3				
鹤山市第 四小学片 区	前进路段	7	-	4				
	前进一巷	7	-	3.5				
	中宝温馨家 园	-				15	-	
	康乐苑	8	-	-				
	永安路	8	-	4.5				
	义学路	8	-					
	银行路	8	-	4				
	中心路	6	-	3				
	和平路住宅 区	7	-	5				
	和平二巷住 宅楼	6	-	4				
	中山路	8	-	-				
	中山一巷	6	-	-				
	北街口住宅 区	8	-	4				
	金信花园	10	-	-				
	松鹤百合苑	10	-	-				
	名雅苑B区	-				16	-	
	名雅苑A区	13	-	-				
	昆英绿洲	-				16	-	
	翡翠绿洲	-				16	-	
	北湖路住宅 区	7	-	4				
	新航路安居 工程住宅小 区	-					6	
	新航路住宅 区	8	-	4				
	美雅苑	8	-	-				
	惠民苑	-				11	6	
	华庭轩	10	-	-				
					新环路东-东			

				升片区	锦绣华虹(步梯、电梯)	13	17	-
					华景轩	-	17	-
					嘉悦名都	12	16	-
					华侨新村三区	10	-	-
					中华园	8	-	-
					东升小苑	10	-	-
					东升邨	8	-	-
					水围新村	8	-	-
					帕佳图尚城雅苑	-	17	-
鹤山广场-人民东路片区	众域御景湾	-	17	-	保利中央公园	-	17	-
	鼎丰凤凰湾	-	17	-	骏景湾天汇	-	17	-
	鹤山广场	-	19	-	新华城	-	19	-
	屏苑雅居	10	-	-	城市之光	-	17	-
	骏景湾星悦	-	17	-	方圆旭辉天赋	-	17	-
	恒昌花园	8	-	-	公园1号	12	-	-
	文汇华府	-	17	-	公园1号柏丽湾	-	17	-
	祥盛花园	10	-	-	都荟	-	16	-
	阳光花园	9	-	-	时代倾城	-	15	-
	银山花园	6	-	-	十里方圆	-	17	-
	岗贝苑	6	-	-	奥园汇源新都	-	15	-
	商会大厦	-	17	-	赤坎花园	6	-	-
	松鹤新城西苑	-	17	-	云溪山庄	7	-	-
	松鹤国际新城东苑	-	17	-	时代雁山湖	12	15	-
	绿地公园城	-	17	-	方圆·鹤山云山诗意	-	15	-
	绿地名门	-	17	-	美雅新邨	8	-	-
	帝豪居	-	17	-	-	-	-	-
	谷埠商业城	10	-	-	桂林苑	8	-	4
	翡翠华府	10	-	-	富华邨	8	-	4
	碧桂园天誉	-	17	-	桂北邨	6	-	3
骏景湾豪庭	-	17	-	北秀苑	6	-	-	
-	-	-	-	兴业-新升片区	华山苑	6	-	-



			兴业苑	6	-	-
			华侨新村	6	-	-
			置业花园	6	-	-
			新村住宅区	6	-	4
			新湖二巷	6	-	4
			长塘二街住宅楼	6	-	3
			新风路住宅楼	7	-	3.5
			乐民邨	6	-	-
			新升苑	8	-	-
			旭日邨	8	-	-

住宅用途房地产租金咨询结果一览表—龙口镇

(单位：元/建筑面积平方米·月)

片区名称	楼盘、路段、区域	2023年			片区名称	楼盘、路段、区域	2023年		
		步梯楼	电梯楼	公有住房			步梯楼	电梯楼	公有住房
光明路片区	裕丰花园	8	-	-		富力尚悦居	-	12	-
	荣华花园	8	-	-		龙口大道106号	-	-	4.5
					龙口大道片区	新城路2、5号	6	-	-
					龙腾路7号	6	-	-	
					金华路20、22、37号保障房	-	-	5	
					兴榕街1、4号保障房	-	-	4	

住宅用途房地产租金咨询结果一览表一桃源镇

(单位：元/建筑面积平方米·月)

片区名称	楼盘、路段、区域	2023年			片区名称	楼盘、路段、区域	2023年		
		步梯楼	电梯楼	公有住房			步梯楼	电梯楼	公有住房
建桃工业区	桃花源住宅小区	8	12	-	新圩片区	和记花苑	8	12	-
	顺雅苑	-	12	-		宏盛花园	8	-	-
-				宏盛花园二区		8	-	-	
				富民新村		8	-	-	
				桃源保障房住宅小区		-	-	6	
				新城三街31、35号保障房		-	-	6	
				新城三街7-17号保障房		-	-	3	
				新城南街6、8号保障房		-	-	4	
				源雅名轩		8	-	-	

住宅用途房地产租金咨询结果一览表一共和镇

(单位：元/建筑面积平方米·月)

片区名称	楼盘、路段、区域	2023年			片区名称	楼盘、路段、区域	2023年		
		步梯楼	电梯楼	公有住房			步梯楼	电梯楼	公有住房
共和中心片区	万和嘉苑	-	13	-	工业城片区	时代春树里	-	15	-
	国瑞山海湖庄园	-	15	-		-			
	碧桂园天麓湖	-	15	-					
	宝丰新城	-	13	-					
	丽景雅居	10	-	-					
	幸福花园	10	-	-					

仁和路 40、46 号保障房	-	-	6
共富路 012 号保障房	-	-	6
虹景家园	10	-	-
南兴里保障房	-	-	6
方盛苑	10	-	-
畔山花园	-	13	-
侨城颐景园	-	14	-

住宅用途房地产租金咨询结果一览表一双合镇

(单位：元/建筑面积平方米·月)

片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年			片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年		
		步梯楼	电梯楼	公有住房			步梯楼	电梯楼	公有住房
双合镇圩	合盛花园	6	-	-	星珑湾	-	8	-	
	中兴街 65 号保障房	-	-	2		-	-	-	

住宅用途房地产租金咨询结果一览表一宅梧镇

(单位：元/建筑面积平方米·月)

片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年			片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年		
		步梯楼	电梯楼	公有住房			步梯楼	电梯楼	公有住房
镇中心片区	平湖小区	8	-	-	宅建路 11、21、34 号保障房	-	-	3	
	颐景新城	8	-	-		梧岗北路 63、68、70、72 号保障房	-	-	4

住宅用途房地产租金咨询结果一览表一雅瑶镇

(单位：元/建筑面积平方米·月)

片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年			片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年		
		步梯楼	电梯楼	公有住房			步梯楼	电梯楼	公有住房
大岗-中宝工业片区	财富广场	-	13	-	镇中心片区	为民路 55、56、61、63、72 号保障房	-	-	5
	越秀星汇名庭	-	17	-		新雅一巷一号保障房	-	-	5
-	-	-	-	-		为民路 95 号	7	-	-

	中心路 40 号	7	-	-
	中心路 44 号	7	-	-
	农林路 4 号	7	-	-
	龙翔花园	10	13	-

住宅用途房地产租金咨询结果一览表—鹤城镇

(单位：元/建筑面积平方米·月)

片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年			片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年		
		步梯楼	电梯楼	公有住房			步梯楼	电梯楼	公有住房
鹤城镇中心片区	茶行街 35、38 号保障房	-	-	2.5	鹤城大道片区	融创御府	-	15	-
	彩虹新邨	10	-	-		尚城雅居	-	13	-
小官田片区	官田人家	10	-	-		鹤舞昆仑	10	13	-
	华业丽景	10	13	-		镇南街 009 号保障房	-	-	5
	尚城华庭	-	13	-		玉兰花园	-	15	-

住宅用途房地产租金咨询结果一览表—址山镇

(单位：元/建筑面积平方米·月)

片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年			片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年		
		步梯楼	电梯楼	公有住房			步梯楼	电梯楼	公有住房
址山镇中心片区	址山碧桂园山水豪园	-	13	-	址山兴业街 11 号、13 号、15 号、17 号、19 号、21 号、25 号	址山兴业街 23 号	6	-	-
	教师新邨	6	-	-			-	-	3.5
	嘉和苑	-	11	-			-	-	-

住宅用途房地产租金咨询结果一览表—古劳镇

(单位：元/建筑面积平方米·月)

片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年			片区名称	楼盘、路段、区域	2023 年		
		步梯楼	电梯楼	公有住房			步梯楼	电梯楼	公有住房
古劳镇片区	奥园峻廷湾	-	16	-	古劳街 6、15、17、67、76 号保障房	金碧家园	-	-	8
	雅景豪庭	-	13	-			-	16	-
	鸿升春江明月	-	-	-			升平圩 3 座保障房	-	-

## 商业用途房地产租金咨询结果一览表—沙坪镇

(单位:元/建筑面积平方米·月)

楼盘、路段、区域	2023年	楼盘、路段、区域	2023年
	租金		租金
碧桂大道	45	雁前路	25
(碧桂园)悦湖湾一街	55		
凤盈西街	55	鹤山大道(大润发段)	35
鹤山大道(镇南工业区段)	35	鹤山大道(鹤山市汽车总站段)	40
文明路	60	鹤山大道(鹤山公园段)	40
前进南路	60	鹤山大道(赤坎段)	45
经华路	40	金碧家园	35
小范街	45	新环路	40
前进路	50	新业路	50
永安路	45	富华路	45
义学路	60	新城路	65
银行路	40	新华路	60
中山路(新城路至新环路路段)	55	东升路	65
中山路(新城路至新华市场路段)	150	裕民路	60
中山路(新华市场至人民路段)	160	新鹤路	60
人民西路	25	新风路	50
人民南路	30	美雅街	25
人民东路(沙坪社区医院至铁夫路交界段)	30	中东西大道	75
人民东路鹤华中学路段	60	铁夫路北(文汇华府段)	50
人民东路(文华路交界至纪元中学段)	25	文华路	30
人民东路谷埠路段	45	梁赞路(松鹤新城段)	35
人民路	55	新潮路	60
北社街	25	大鹏路	100
美雅街	30	铁夫路	50
和平路	60	兴文路(保利)	100
新航路	35	长塘一街	20
新村街	35	长塘二街	20
北湖路	30	人民一巷	20
莺朗街	55	连南大桥往Y905方向	20
简山街	55	一汇新天地	150
石岭街	55	文丰商业城	40
越塘街	55	凤凰新都荟	50

崇德路（临中山路段）	110	坚美广场（商场外）	75
崇德路	55	坚美广场（商场内）	150
中邦装饰广场	120	新华城广场	150
鹤山时代美食城	55	易达广场	50
鹤山广场	150		

商业用途房地产租金咨询结果一览表一龙口镇

（单位：元/建筑面积平方米·月）

楼盘、路段、区域	2023年	楼盘、路段、区域	2023年
	租金		租金
龙口大道	30	光明路	30
龙腾路	30	新城路	20
文明路	30	河滨路	25
金华路	20	龙胜路	20
龙口市场外街商铺	40	龙津路	20

商业用途房地产租金咨询结果一览表一桃源镇

（单位：元/建筑面积平方米·月）

楼盘、路段、区域	2023年	楼盘、路段、区域	2023年
	租金		租金
桃花源小区，君威酒店（民源路）	30	新城三街	20
桃源大道南	35	龙源路	20
富源路	25	-	-

商业用途房地产租金咨询结果一览表一共和镇

（单位：元/建筑面积平方米·月）

楼盘、路段、区域	2023年	楼盘、路段、区域	2023年
	租金		租金
碧桂园临街商铺	40	德和路	55
宝丰新城	35（临街）	共和大道	35
	20	祥和路	35
畔山花园	20	平安大道	40
共富路	20	顺和路	40
共建路	30	仁和路	20
共兴路	55	铁岗工业区商铺	25

商业用途房地产租金咨询结果一览表一双合镇

（单位：元/建筑面积平方米·月）

楼盘、路段、区域	2023年	楼盘、路段、区域	2023年
	租金		租金
府前路	25	府中路	30
华康路	25	-	-

商业用途房地产租金咨询结果一览表一宅梧镇

(单位:元/建筑面积平方米·月)

楼盘、路段、区域	2023年	楼盘、路段、区域	2023年
	租金		租金
双和公路	30	宅建路	30
宅新路	30	中心路	30
梧岗北路	25	-	-

商业用途房地产租金咨询结果一览表一雅瑶镇

(单位:元/建筑面积平方米·月)

楼盘、路段、区域	2023年	楼盘、路段、区域	2023年
	租金		租金
雅瑶市场(圩镇)	40	为民路	20
中心路	45	农林路	20
方民路	30	-	-

商业用途房地产租金咨询结果一览表一鹤城镇

(单位:元/建筑面积平方米·月)

楼盘、路段、区域	2023年	楼盘、路段、区域	2023年
	租金		租金
城中路	25	鹤城大道	40
茶行路	10	工业三区	25
崑源路	30	福茂广场	35

商业用途房地产租金咨询结果一览表一址山镇

(单位:元/建筑面积平方米·月)

楼盘、路段、区域	2023年	楼盘、路段、区域	2023年
	租金		租金
人民北路	45	嘉和苑外街商铺	25
人民南路	30	东溪工业区B	25
		东溪工业区A	25
兴业路	45	-	40(圩镇)
莲花路	25	-	-

商业用途房地产租金咨询结果一览表一古劳镇

(单位:元/建筑面积平方米·月)

楼盘、路段、区域	2023年	楼盘、路段、区域	2023年
	租金		租金
三连工业区内	25	古劳街	40
三连市场	55(外街)	大口圩	15
	25(内街)	Y092	20

## 适用说明

一、本租金调查结果适用于鹤山市全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。

二、本租金调查结果是指鹤山市全市范围内在正常市场条件下，按照居住、商业、公有住房等用途分类，依据地段相近的原则划分区片和路线（段）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。

三、本租金调查结果内容包括居住用房、商业用房、公有住房三种用途，其中居住用房包括住宅和公寓，商业用房包括临街商业用房、购物中心等。

四、房屋租金计算面积采用建筑面积。房屋租金表现形式有三种：一是路线价，即以道路沿线的房屋为单位测定的租金；二是区片价，即以区片内的房屋为单位测定的租金；三是楼盘价，即以单体建筑、居住小区或社区为单位测定的租金。

五、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，其中国有土地上的居住用房又分为步梯楼与电梯楼。集体土地上的居住用房通常无电梯。居住用房租金参考价为普通装修、含家私电器状态下的租金。

六、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	1.12	1.09	1.06	1.03	1.0	0.97	0.94	0.91

七、本租金调查结果的商业用房是指首层商业用房。首层商业用房进深标准为临街12米。对于商业体，二层、负一层商业用房租金可按照首层商业用房租金的60%计算，三层、负二层商业用房租金采用二、负一层商业用房租金的60%计算，以此类推，最低一般不低于首层商业用房租金的20%。

八、各街道单列的楼盘、路段、社区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。

九、各类用房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。



十、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，保障性住房和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保障性住房和公有住房租金价格。

十一、鹤山市城镇各路段普通住宅在普通装修下平均月租金为 8.5 元/m<sup>2</sup>，商品房在普通装修下平均月租金为 11 元/m<sup>2</sup>。

### （十一）估价人员

中国注册房地产估价师

注册号

签名

林 兵

4420040211

林兵

欧阳青

5220140056

欧阳青

### （十二）实地查勘期

2023 年 7 月 24 日

### （十三）估价作业期

2023 年 7 月 24 日至 2023 年 8 月 15 日

### （十四）咨询报告使用期限

咨询报告应用的有效期限自完成咨询报告之日起原则上为壹年，即 2023 年 8 月 15 日至 2024 年 8 月 14 日，但市场状况变化很大时，咨询报告应用的有效期限不超过半年。



## 附件

- (一) 房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）
- (二) 房地产估价机构资格证书（复印件）
- (三) 注册房地产估价师注册证书（复印件）

