



房地产估价报告

估价报告编号：粤千福田房估字[2026]B0055 号

估价项目名称：位于湛江经济技术开发区人民大道北 6 号南国豪苑三
期、霞山区新尚路 1 号冷冻厂等二处房地产的租金市
场价值评估

估价委托人：广东湛江食品进出口有限公司

房地产估价机构：广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司

注册房地产估价师：谭伟能（注册号：4420100112）

张坤明（注册号：4420150108）

估价报告出具日期：2026 年 4 月 1 日



致估价委托人函

广东湛江食品进出口有限公司：

承蒙委托，我公司对位于湛江经济技术开发区人民大道北 6 号南国豪苑三期、霞山区新尚路 1 号冷冻厂等二处房地产的租金市场价值进行评估，现将估价结果函告如下：

一、估价目的：为估价对象对外招租提供价值参考而评估年租金市场价值。

二、估价对象：位于湛江经济技术开发区人民大道北 6 号南国豪苑三期、霞山区新尚路 1 号冷冻厂等二处房地产，建筑面积合计为 1,929.12 m²（租期 5 年）。

三、价值时点：根据双方签订的《房地产估价委托合同》，本次价值时点设定为 2026 年 3 月 25 日。

四、价值类型：

市场价值：估价对象于价值时点的区位、实物、权利状态下，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。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

注册房地产估价师遵循适用的估价原则，依据相关法律法规及规范，按照估价程序，结合实地查勘与市场调查，经过科学分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价目的、全部假设和限制条件要求，于价值时点的估价结果详见下表：

估价结果汇总表

序号	项目名称	所在层	出租用途	租期（年）	出租面积（平方米）	月租金单价（元/平方米）	月租金（元）	第一年租金总价（元）	第二年租金总价（元）	第三年租金总价（元）	第四年租金总价（元）	第五年租金总价（元）	备注
1	湛江经济技术开发区人民大道北 6 号南国豪苑三期 14 号楼 1 层 04 号商铺	1 层	商铺	5	145.26	56	8135	97620	97620	97620	99572	99572	不含物业管理费
2	湛江经济技术开发区人民大道北 6 号南国豪苑三期 14 号楼 1 层 05 号商铺	1 层	商铺	5	92.59	56	5185	62220	62220	62220	63464	63464	不含物业管理费



广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司
Guangdong QianF utian Asset Land Real Estate Appraisal P lanning and
S urv ey ing Co., Ltd

序号	项目名称	所在层	出租用途	租期(年)	出租面积(平方米)	月租金单价(元/平方米)	月租金(元)	第一年租金总价(元)	第二年租金总价(元)	第三年租金总价(元)	第四年租金总价(元)	第五年租金总价(元)	备注
	号商铺												
3	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期14号楼1层06号商铺	1层	商铺	5	88.38	56	4949	59388	59388	59388	60576	60576	不含物业管理费
4	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层02号商铺	1层	商铺	5	89.43	54	4829	57948	57948	57948	59107	59107	不含物业管理费
5	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层03号商铺	1层	商铺	5	89.43	54	4829	57948	57948	57948	59107	59107	不含物业管理费
6	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层06号商铺	1层	商铺	5	167.67	54	9054	108648	108648	108648	110821	110821	不含物业管理费
7	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层07号商铺	1层	商铺	5	145.43	54	7853	94236	94236	94236	96121	96121	不含物业管理费
8	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层08号商铺	1层	商铺	5	120.46	54	6505	78060	78060	78060	79621	79621	不含物业管理费
9	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期14号楼2层02号商铺	2层	商铺	5	579.47	22	12748	152976	152976	152976	156036	156036	不含物业管理费
10	霞山区新尚路1号冷冻厂6号B	1层	仓储	5	150	17.5	2625	31500	31500	31500	32130	32130	不含物业管理



序号	项目名称	所在层	出租用途	租期(年)	出租面积(平方米)	月租金单价(元/平方米)	月租金(元)	第一年租金总价(元)	第二年租金总价(元)	第三年租金总价(元)	第四年租金总价(元)	第五年租金总价(元)	备注
	厂房												费
11	霞山区新尚路1号冷冻厂7号厂房	1层	仓储	5	218	17.5	3815	45780	45780	45780	46696	46696	不含物业管理费
12	霞山区新尚路1号冷冻厂10号B二楼厂房	2层	仓储	5	43	8	344	4128	4128	4128	4211	4211	不含物业管理费
合计					1,929.12		70,871.00	850,452.00	850,452.00	850,452.00	867,462.00	867,462.00	

七、特别提示:

1、本次估价对象出租面积、出租用途等以估价委托人提供的《关于委托评估资产的情况说明》为准。若与实际不符，本次估价结果需作相应调整。

2、本估价结果仅代表估价对象于价值时点满足估价目的要求受相关假设条件限制的专业意见，不应被认为是对估价对象于价值时点可实现价格的保证。

3、估价报告使用者在使用本报告之前须通读报告全文，并特别关注“估价的假设和限制条件”，以免使用不当，造成损失。

广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司

法定代表人:

二〇二六年四月一日



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10

附件

- 1、评估机构营业执照（复印件）
- 2、房地产评估机构资格证书（复印件）
- 3、注册房地产估价师资格证书（复印件）



估价师声明

参与本次估价的注册房地产估价师张坤明（4420150108）、谭伟能（4420100112）郑重声明：

1、我们在本估价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、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，但受到估价报告中已说明的估价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》进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价假设估价对象能以合法方式对外出租，租金支付方式为一年一付，先付后用。

2、本估价对象有关的产权文件均由估价委托人提供，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人所提供估价对象的产权证明文件合法、真实、准确、完整。

3、本次估价对环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象无环境污染。

4、本公司注册房地产估价师依据估价相关法律及规范对估价对象进行了实地查勘，但仅限于对其外观、使用状况和周边环境的调查、走访和记录，对被遮盖、未暴露、难以接触到的部分及不为人知的历史事件，在无证据证明存在特殊事项的情况下，假设符合当前一般标准，不足以影响估价结果。

5、在价值时点至本报告出具期间，国家宏观政策及市场基本情况未发生任何重大变化，在无确凿理由认定宏观政策及市场基本情况会发生重大变化的情况下，假设宏观政策与市场情况的因素在估价报告有效期内不会对估价结果产生影响。

二、未定事项假设

本次估价基础数据及估价依据清晰明确，无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价全过程均反映客观事实，无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价过程及估价对象未涉及不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价依据充分，无依据不足假设。

六、估价报告使用限制



- 1、本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。
- 2、未经本公司同意，本估价报告不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。未经本公司书面许可，本估价报告的任何一部分不得刊登于任何报刊媒体上。
- 3、本估价报告使用期限：自本估价报告出具之日起一年，若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。
- 4、本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。
- 5、如无特别说明，本估价报告中所使用的币种均为人民币。
- 6、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

全称：广东湛江食品进出口有限公司

地址：湛江市霞山区人民东一路3号

二、房地产估价机构

全称：广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：湛江开发区人民大道中40号城市尚品大厦B幢906房（一照多址：
湛江市赤坎区人民大道北41/43号西粤京基城首期办公楼京基大厦19层
1908房）（一照多址）

法定代表人：李森木

统一社会信用代码：9144080075787974XY

营业执照营业期限：自二〇〇三年十二月十二日至长期

房地产估价机构备案证书（备案等级：一级，证书编号：粤房估备字壹
1500103，有效期至2026年10月27日）

三、估价目的

为估价对象对外招租提供价值参考而评估年租金市场价值。

四、估价对象

位于湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期、霞山区新尚路1号
冷冻厂等二处房地产，建筑面积合计为1,929.12 m²（租期5年）。根据估价委托
人提供的《关于委托评估资产的情况说明》及估价人员现场查勘，具体情况见下
表：

序号	项目名称	所在层	产权证号	出租用途	出租面积(平方米)	租期(年)	装修情况	备注
1	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期14号楼1层04号商铺	1层	粤(2018)湛江开发区不动产权第0014186号	商铺	145.26	5	外墙贴磁砖,内墙批ICI,地板贴磁砖。	第1年、第2年、第3年不变,第4年、第5年在第1年基础上递增2%。
2	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期14号楼1层05号商铺	1层	粤(2018)湛江开发区不动产权第0014192号	商铺	92.59	5	外墙贴磁砖,内墙批ICI,地板贴磁砖。	第1年、第2年、第3年不变,第4年、第5年在第1年基础上递增2%。



序号	项目名称	所在层	产权证号	出租用途	出租面积(平方米)	租期(年)	装修情况	备注
3	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期14号楼1层06号商铺	1层	粤(2018)湛江开发区不动产第0014189号	商铺	88.38	5	外墙贴磁砖,内墙批ICI,地板贴磁砖。	第1年、第2年、第3年不变,第4年、第5年在第1年基础上递增2%。
4	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层02号商铺	1层	粤(2018)湛江开发区不动产第0013585号	商铺	89.43	5	外墙贴磁砖,内墙批ICI,地板贴磁砖。	第1年、第2年、第3年不变,第4年、第5年在第1年基础上递增2%。
5	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层03号商铺	1层	粤(2018)湛江开发区不动产第0013588号	商铺	89.43	5	外墙贴磁砖,内墙批ICI,地板贴磁砖。	第1年、第2年、第3年不变,第4年、第5年在第1年基础上递增2%。
6	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层06号商铺	1层	粤(2018)湛江开发区不动产第0013581号	商铺	167.67	5	外墙贴磁砖,内墙批ICI,地板贴磁砖。	第1年、第2年、第3年不变,第4年、第5年在第1年基础上递增2%。
7	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层07号商铺	1层	粤(2018)湛江开发区不动产第0013580号	商铺	145.43	5	外墙贴磁砖,内墙批ICI,地板贴磁砖。	第1年、第2年、第3年不变,第4年、第5年在第1年基础上递增2%。
8	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层08号商铺	1层	粤(2018)湛江开发区不动产第0013608号	商铺	120.46	5	外墙贴磁砖,内墙批ICI,地板贴磁砖。	第1年、第2年、第3年不变,第4年、第5年在第1年基础上递增2%。
9	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期14号楼2层02号商铺	2层	粤(2018)湛江开发区不动产第0014211号	商铺	579.47	5	外墙贴磁砖,内墙批ICI,地板贴磁砖。	第1年、第2年、第3年不变,第4年、第5年在第1年基础上递增2%。
10	霞山区新尚路1号冷冻厂6号B厂房	1层		仓储	150	5	外墙抹灰,内墙抹灰,水泥楼地面。	第1年、第2年、第3年不变,第4年、第5年在第1年基础上递增2%。
11	霞山区新尚路1号冷冻厂7号厂房	1层		仓储	218	5	外墙抹灰,内墙抹灰,水泥楼地面。	第1年、第2年、第3年不变,第4年、第5年在第1年基础上递增2%。
12	霞山区新尚路1号冷冻厂10号B二楼厂房	2层		仓储	43	5	外墙抹灰,内墙抹灰,水泥楼地面。	第1年、第2年、第3年不变,第4年、第5年在第1年基础上递增2%。
合计					1,929.12			

五、价值时点

根据双方签订的《房地产估价委托合同》，本次价值时点设定为2026年3月25日。



六、价值类型

1、价值类型：市场价值；

2、价值定义：

估价对象于价值时点的区位、实物、权利状态下，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、估价原则

1、独立、客观、公正的原则

“独立”是指估价机构和注册房地产估价师在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是指估价机构和注册房地产估价师在估价中不应带有个人情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是的进行估价；“公正”是指估价机构和注册房地产估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

遵循独立、客观、公正原则，我们保证站在中立的立场上，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。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定估价对象状况下价值或价格的原则。

遵循合法原则，本次估价目的和估价过程符合相关法律法规、地方规章制度、行业标准和规范的要求，估价对象状况依照区域规划、产权登记、权属证书等相关文件确定。

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。

遵循价值时点原则，本次估价结果建立在对价值时点的社会环境、经济环境、法律环境及估价对象区位、实物、权益因素客观分析的基础之上，以上环境及因素随时间而变化，估价结果因价值时点不同而有差异。

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。



遵循替代原则，本次估价将估价结果在同类项目中进行横向和纵向比较，以论证其合理性。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用是指在法律上允许、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。

遵循最高最佳利用原则，本次估价以估价对象的最高最佳利用为估价前提，符合本次估价目的的要求。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1)《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）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

(3)《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七十二号，根据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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

(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，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）。

2、技术标准及相关规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015,自2015年12月1日起实施)；

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自2014年2月1日起实施）。

3、估价委托人提供的资料

《关于委托评估资产的情况说明》。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握的相关资料

(1)实地查勘所取得的资料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租金市场状况、同类房地产租金市场交易等



数据资料。

九、估价方法

1、估价方法的选取

依据《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，常用估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象特点和估价目的、结合对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘，依照估价方法的适用条件，确定本次估价采用比较法。

2、估价方法定义及说明

比较法的理论依据是替代原理，选取一定数量的可比实例，将其与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行修正后得到估价对象价值或价格的方法。运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行市场状况调整；
- (7) 进行房地产状况调整；
- (8) 求出比准价格。

十、估价结果

注册房地产估价师遵循适用的估价原则，依据相关法律法规及规范，按照估价程序，结合实地查勘与市场调查，经过科学分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价目的、全部假设和限制条件要求，于价值时点的估价结果详见下表：



估价结果汇总表

序号	项目名称	所在层	出租用途	租期(年)	出租面积(平方米)	月租金单价(元/平方米)	月租金(元)	第一年租金总价(元)	第二年租金总价(元)	第三年租金总价(元)	第四年租金总价(元)	第五年租金总价(元)	备注
1	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期14号楼1层04号商铺	1层	商铺	5	145.26	56	8135	97620	97620	97620	99572	99572	不含物业管理费
2	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期14号楼1层05号商铺	1层	商铺	5	92.59	56	5185	62220	62220	62220	63464	63464	不含物业管理费
3	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期14号楼1层06号商铺	1层	商铺	5	88.38	56	4949	59388	59388	59388	60576	60576	不含物业管理费
4	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层02号商铺	1层	商铺	5	89.43	54	4829	57948	57948	57948	59107	59107	不含物业管理费
5	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层03号商铺	1层	商铺	5	89.43	54	4829	57948	57948	57948	59107	59107	不含物业管理费
6	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层06号商铺	1层	商铺	5	167.67	54	9054	108648	108648	108648	110821	110821	不含物业管理费
7	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期16号楼1层07号商铺	1层	商铺	5	145.43	54	7853	94236	94236	94236	96121	96121	不含物业管理费
8	湛江经济技术开发区人民大道北	1层	商铺	5	120.46	54	6505	78060	78060	78060	79621	79621	不含物业管理费



序号	项目名称	所在层	出租用途	租期(年)	出租面积(平方米)	月租金单价(元/平方米)	月租金(元)	第一年租金总价(元)	第二年租金总价(元)	第三年租金总价(元)	第四年租金总价(元)	第五年租金总价(元)	备注
	6号南国豪苑三期16号楼1层08号商铺												费
9	湛江经济技术开发区人民大道北6号南国豪苑三期14号楼2层02号商铺	2层	商铺	5	579.47	22	12748	152976	152976	152976	156036	156036	不含物业管理费
10	霞山区新尚路1号冷冻厂6号B厂房	1层	仓储	5	150	17.5	2625	31500	31500	31500	32130	32130	不含物业管理费
11	霞山区新尚路1号冷冻厂7号厂房	1层	仓储	5	218	17.5	3815	45780	45780	45780	46696	46696	不含物业管理费
12	霞山区新尚路1号冷冻厂10号B二楼厂房	2层	仓储	5	43	8	344	4128	4128	4128	4211	4211	不含物业管理费
合计					1,929.12		70,871.00	850,452.00	850,452.00	850,452.00	867,462.00	867,462.00	

十一、注册房地产估价师

序号	姓名	注册号	签名盖章	签名签章日期
1	谭伟能	4420100112		年 月 日
2	张坤明	4420150108		年 月 日

十二、实地查勘期

2026年3月25日



十三、估价作业期

2026年3月25日至2026年4月1日