

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处拟确定房地
产价值所涉及的位于江门市蓬江区亨美里四巷 16 号
201 室等四处房地产
资产评估报告书

铭亮资评[2026]042702 号

(共 1 册, 第 1 册)

广东铭亮土地房地产资产评估有限公司

二〇二六年五月二十九日



目 录

声 明	1
摘 要	2
一、委托人、产权持有者及委托人以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	12



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单及相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。



江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处拟确定房地 产价值所涉及的位于江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产 资产评估报告书

摘 要

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

委托人及产权持有者：江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处。

评估目的：为委托方拟确定房地产价值事宜涉及的位于江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产的市场价值评估，为该经济行为提供价值参考。

评估范围和评估对象：本次评估对象及评估范围为江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产的市场价值评估，用途分别为住宅、商业，评估面积合计为 413.26 m²，具体详见《资产评估申报明细表》。

价值类型：市场价值；其定义为：

市场价值是指机指生产部门所耗费的社会必要劳动时间形成的商品的社会价值，也指一项资产在交易市场上的价格，它是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下竞价后产生的双方都能接受的价格。

评估基准日：二〇二六年五月二十二日。

评估方法：市场法。

评估结论：江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处拟确定房地产价值所涉及的位于江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产，在评估基准日二〇二六年五月二十二日，根据本次评估目的评估总价为 4,373,038.00 元（大写：人民币壹佰叁拾柒万叁仟零叁拾捌元整），评估结论详见评估说明及评估明细表。

评估报告日：本评估报告日为二〇二六年五月二十九日。

特别事项说明及评估报告使用限制说明

一、本次评估范围和评估对象以委托人申报为据确定，与评估目的涉及的评估范围和评估对象一致。另：评估范围内的资产数量是为评估人员于评估基准日

现场抽样盘点后核实的数量，不作评估基准日后资产数量保证，实际数量应以资产处置时移交为准。

二、对委托人存在的可能影响评估值的其他瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

三、评估基准日后至报告有效期内，资产数量和作价标准发生明显变化时，或委托人及权属人发生期后事项并对委估价值产生显著影响时，不能直接使用本评估结论，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；或应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

四、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

五、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

六、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

七、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

八、根据国家有关规定，本评估报告的有效期限自评估基准日起一年内有效，有效期自二〇二六年五月二十二日起至二〇二七年五月二十一日止。超过报告有效期限需重新进行评估。

江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处拟确定房地 产价值所涉及的位于江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产 资产评估报告书

铭亮资评[2026]042702 号

江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处：

广东铭亮土地房地产资产评估有限公司(以下简称本公司)接受贵方的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处拟确定房地产价值所涉及的位于江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在评估基准日二〇二六年五月二十二日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有者及委托人以外的其他评估报告使用者

(一) 委托人、产权持有者

名称：江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处

统一社会信用代码：11440703K304190510

地址：广东省江门市蓬江区环市一路 68 号

(二) 委托人以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

评估目的是为委托方拟确定房地产价值事宜涉及的位于江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产的市场价值评估，为该经济行为提供价值参考。

资产评估师执行资产评估业务的目的仅是对评估对象市场价值进行估算并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象及评估范围为江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房

地产的市场价值评估，用途分别为住宅、商业，评估面积合计为 413.26 m²。

1、权益状况

序号	评估对象	权证编号	权属人	设定用途	房屋			土地			
					权利性质	用途	建筑面积 (m ²)	权利性质	用途	宗地面积 (m ²)	使用期限
1	江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室	粤 (2026) 江门市不动产权第 0011195 号	江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处	住宅	其它	住宅	42.51	划拨	城镇住宅用地	102	/
2	江门市蓬江区永盛村 85 号 105 室 (含二层)	粤 (2026) 江门市不动产权第 0011248 号	江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处	商业	市场化商品房	商业服务业	283.58	出让	其他商服用地	2177.9	2033 年 01 月 31 日止
3	江门市蓬江区竹排街 67 号 102 室	粤 (2026) 江门市不动产权第 0011219 号	江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处	住宅	市场化商品房	成套住宅	46.82	出让	城镇住宅用地	105.4	2036 年 03 月 25 日止
4	江门市蓬江区鹅溪里大路 82 号 301 室	粤 (2026) 江门市不动产权第 0011186 号	江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处	住宅	其它	其它	40.35	划拨	城镇住宅用地	75	/
合计			/	/	/	/	413.26	/	/	/	/

2、实物状况

评估对象 1 座落为江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室，其所在楼栋建筑结构为混合结构，总层数为 2 层，外墙刷涂料。评估对象现状为空置，证载用途为城镇住宅用地/住宅，本次评估设定用途为住宅，位于第 2 层，建筑面积为 42.51 m²，通风采光一般。室内装修情况：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，天花刷乳胶漆，装有灯具，门窗为不锈钢门、铝合金窗，水电等配套设施较齐全，维护保养状况较好。

评估对象 2 座落为江门市蓬江区永盛村 85 号 105 室（含二层），其所在楼栋建筑结构为钢筋混凝土结构，总层数为 7 层，外墙刷涂料。评估对象现状为空置，证载用途为其他商服用地/商业服务，本次评估设定用途为商业，位于第 1 层，建筑面积为 283.58 m²，通风采光一般。室内装修情况：地面铺地砖，墙面贴瓷砖、刷乳胶漆，天花刷乳胶漆，装有灯具，门窗为卷帘门、木门、铝合金窗，水电等配套设施较齐全，维护保养状况一般。

评估对象 3 座落为江门市蓬江区竹排街 67 号 102 室，其所在楼栋建筑结构

为混合结构，总层数为3层，外墙刷涂料。评估对象现状为空置，证载用途为城镇住宅用地/成套住宅，本次评估设定用途为住宅，位于第1层，建筑面积为46.82 m²，通风采光一般。室内装修情况：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，天花刷乳胶漆，装有灯具，门窗为木门、铝合金窗，水电等配套设施较齐全，维护保养状况一般。

评估对象4座落为江门市蓬江区鹅溪里大路82号301室，其所在楼栋建筑结构为混合结构，总层数为3层，外墙刷涂料。评估对象现状为空置，证载用途为城镇住宅用地/其它，本次评估设定用途为住宅，位于第3层，建筑面积为40.35 m²，通风采光一般。室内装修情况：地面水泥砂浆抹灰，墙面刷乳胶漆、水泥砂浆抹灰，天花瓦房顶，装有灯具，门窗为不锈钢门、木门、铝合金窗，水电等配套设施较齐全，维护保养状况较差。

3、区位状况

评估对象1座落为江门市蓬江区亨美里四巷16号201室，其所处位置临近东江路；附近设有“泰和广场(江华小学)”等公交站点，有6路、13路、23路、25路、25路绕行线、28A路、28路、41路、45路、45路延伸线等公交线路途经，交通条件较好；区域内无大气、水、噪音污染，环境状况较优；所在区域供排水、供电、道路等基础设施完善；周边有永利超市(江华店)、水南农贸市场(祈安街)、江华小学、白沙街道江边社区卫生服务中心(江边里店)、东湖公园等公共配套设施，配套设施较完善；所在区域内有永利商场等商业设施，区域商服繁华程度较高。

评估对象2座落为江门市蓬江区永盛村85号105室(含二层)，其所处位置临近永盛路；附近设有“永盛市场北”等公交站点，有7路、52路、52路早班等公交线路途经，交通条件较好；区域内无大气、水、噪音污染，环境状况较优；所在区域供排水、供电、道路等基础设施完善；周边有永盛市场、江南蔬菜禽畜批发市场、江门市培英高级中学、江门市体育运动学校、白沙兴盛社区卫生服务中心、永盛体育公园等公共配套设施，配套设施较完善；所在区域内有永盛市场等商业设施，区域商服繁华程度较高。

评估对象3座落为江门市蓬江区竹排街67号102室，其所处位置临近水南盛路；附近设有“泰富城”等公交站点，有23路、45路、45路延伸线等公交线路途经，交通条件较好；区域内无大气、水、噪音污染，环境状况较优；所在区域供排水、供电、道路等基础设施完善；周边有永利商场、菜丁(蓬江市场)、江

门市第九中学、江门医大医院、堤东公园等公共配套设施，配套设施较完善；所在区域内有永利商场等商业设施，区域商服繁华程度较高。

评估对象 4 座落为江门市蓬江区鹅溪里大路 82 号 301 室，其所处位置临近鹅溪里大路；附近设有“花园新村(蓬江综合商场)”等公交站点，有 2 路、2 路延伸线、6 路、28A 路、43 路、53 路、113 路、118 路、123 路等公交线路途经，交通条件较好；区域内无大气、水、噪音污染，环境状况较优；所在区域供排水、供电、道路等基础设施完善；周边有景腾广场、汲芳农贸市场、江门市第八中学、江门市华侨中学、东观综合门诊部、三角塘公园等公共配套设施，配套设施较完善；所在区域内有景腾广场等商业设施，区域商服繁华程度较高。

四、价值类型及其定义

本报告所称的“评估价值”类型为市场价值，其定义为：

市场价值是指机指生产部门所耗费的社会必要劳动时间形成的商品的社会价值，也指一项资产在交易市场上的价格，它是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下竞价后产生的双方都能接受的价格。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为二〇二六年五月二十二日，是由委托人根据本次评估所涉及其经济行为的性质而确定的。由于资产评估结果是对某一时点的资产状况提出公允价值结论，选择近期为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况。

本次评估中所采用的价格标准是评估基准日有效的价格标准。在本次评估中至本评估结果提供时，国家宏观政策及市场状况与评估基准日时未发生任何重大变化。

六、评估依据

（一）法规依据、准则依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
3. 《资产评估基本准则》（财政部财资字[2017]43 号）；
4. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

-
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
 8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
 9. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
 10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
 11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
 12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
 13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
 14. 《资产评估价专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
 15. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第91号）；
 16. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
 17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
 18. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
 19. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
 20. 其他有关法规与规定。

（二）经济行为依据

1. 委托人与受托人共同签订的资产评估委托合同。

（三）权属依据

1. 委托人提供的《资产评估申报明细表》；
2. 委托人提供的产权证书。

（四）取价依据

1. “58同城、安居客”等相关网络平台价格信息；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 评估人员现场勘查、核对及收集的有关资料和记录；
4. 委托人申报材料及其他材料；
5. 其他市场调查资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》第十六条规定，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

（一）市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

1. 存在一个活跃的公开市场；
2. 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

（二）收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

1. 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
2. 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
3. 被评估资产预期获利年限可以预测。

（三）成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

1. 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
2. 可以调查取得购置被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

本项目评估方法的判定：

（一）市场法

评估对象所处区域近期同类型物业出售案例较多，市场活跃，因此可选用市场法对本项目进行评估。

（二）收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到评估对象价值或价格的方法。评估对象的预期收益及年运营费用难以确定，故收益法不适用于本项目评估。

（三）成本法

评估对象对应的成本因素难以确定，且成本法只是将各项费用进行简单相加，未能充分体现出评估对象的真实市场价值，故成本法亦不适用于本项目评估。

经过评估小组多次讨论并结合本项目的特点，评估人员确定对评估对象采用市场法进行评估。

选用的评估方法的原理介绍：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其基本计算公式如下：

评估价值＝可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

按照委托人的要求，本公司组织了评估人员组成评估小组，于二〇二六年五月二十二日对委估资产进行了现场勘察，在委托人的配合下进行了资产评估工作。评估程序实施过程和情况简述如下：

（一）接受委托、了解评估目的、明确评估范围，确定评估基准日，提出评估所需资料清单；

（二）听取委托人相关人员对委估对象及委估资产现状情况介绍，进行现场调查，收集分析与评估相关的资料；

（三）拟定评估方案，制订工作计划，评估小组分工、落实具体实施步骤；

（四）根据《资产评估基本准则》的要求对被评估资产进行鉴别、清查、现场调查；

（五）确定评估相关参数的选取以及运用评估方法对资产价值进行计算、分析、判断，评定估算；

（六）对初步评估结论进行综合分析，形成最终的评估结论；

（七）将评估报告书、评估技术说明、评估明细表经本公司内部审核，向委托人交换意见后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估的结果仅在下述评估假设和前提没有发生重大变化之情形下成立。

（一）基本假设

1. 公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2. 交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般性假设

1. 假设评估对象处于交易过程中，假设评估对象为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产，评估人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计；

2. 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买方与卖方的地位平等，彼此都有获取市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿、理智的和非强制条件下进行的。

（三）特殊性假设

1. 除评估人员所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得和使用均符合国家有关法律法规规定；

2. 除评估人员所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵和限制，本评估报告未考虑评估对象所涉及资产的交易相关税费的影响。

（四）限制性假设

1. 本评估报告中所依据的由委托人及资产管理方提供的清单资料等评估相关资料，我们未向有关部门核实，其真实性由委托人及产权持有单位负责，我们亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜；

2. 本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

十、评估结论

江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处拟确定房地产价值所涉及的位于江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产，在评估基准日二〇二六年五月二十二日，根据本次评估目的评估总价为 1,373,038.00 元（大写：人民币壹佰叁拾柒万叁仟零叁拾捌元整元整），评估结论详见评估说明及评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次评估范围和评估对象以委托人申报为据确定，与评估目的涉及的评估范围和评估对象一致。另：评估对象对应的坐落、用途、面积等均以委托人提供的《资产评估申报明细表》设定为依据。我们未对本次评估面积进行专业测量，经现场查勘观察，评估对象的评估面积与委托人提供的《资产评估申报明细表》记载面积大体相当。

(二)对委托人存在的可能影响评估值的其他瑕疵事项,在委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三)评估基准日后至报告有效期内,建筑面积和作价标准发生明显变化时,或委托人及权属人发生期后事项并对委估价值产生显著影响时,不能直接使用本评估结论,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;或应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五)根据国家有关规定,本评估报告的有效期限自评估基准日起一年内有效,有效期自二〇二六年五月二十二日起至二〇二七年五月二十一日止。超过报告有效期限需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二六年五月二十九日。

广东铭亮土地房地产资产评估有限公司

评估机构法定代表人:胡勇

资产评估师:张亚婷(资格证书号码:44250089)

资产评估师:黄勇(资格证书号码:22210072)



附 件

1. 《资产评估结果明细表》
2. 评估对象现场勘查照片、位置示意图
3. 《资产评估申报明细表》（复印件）
4. 评估对象产权证书（复印件）
5. 《委托人及产权所有者承诺函》（复印件）
6. 委托人及产权所有者证照（复印件）
7. 《资产评估师承诺函》
8. 评估机构营业执照（复印件）
9. 资产评估机构备案公告及资产评估师资格证书（复印件）

资产评估结果明细表

委托人：江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处

价值时点：2026年4月29日

金额单位：元

序号	地址	用途	权属证明	证载面积 (㎡)	评估对象	评估面积 (㎡)	出让状态下房地产市场价格		土地出让金 (元)	评估价值 (元)	备注
							单价 (元 /㎡)	总价 (元)			
1	江门市蓬江区亨美里四巷16号 201室	住宅	粤(2026)江门市不 动产权第0011195号	42.51	江门市蓬江区亨美里四巷16号 201室	42.51	3540	150,485	23,396	127,089	-
2	江门市蓬江区永盛村85号105室 (含二层)	商业	粤(2026)江门市不 动产权第0011248号	283.58	江门市蓬江区永盛村85号105室 (含二层)	283.58	3610	1,023,724	0	1,023,724	-
3	江门市蓬江区竹排街67号102室	住宅	粤(2026)江门市不 动产权第0011219号	46.82	江门市蓬江区竹排街67号102室	46.82	3065	143,503	0	143,503	-
4	江门市蓬江区鹅溪里大路82号 301室	住宅	粤(2026)江门市不 动产权第0011186号	40.35	江门市蓬江区鹅溪里大路82号 301室	40.35	2483	100,189	21,467	78,722	-
合计				413.26	-	413.26	-	1,417,901	-	1,373,038	-

评估机构：广东铭亮土地房地产资产评估有限公司

填表日期：2026年5月7日

评估人员：刘祖炜、张亚婷



评估对象现场勘查照片 (1)



评估对象 1



评估对象 1



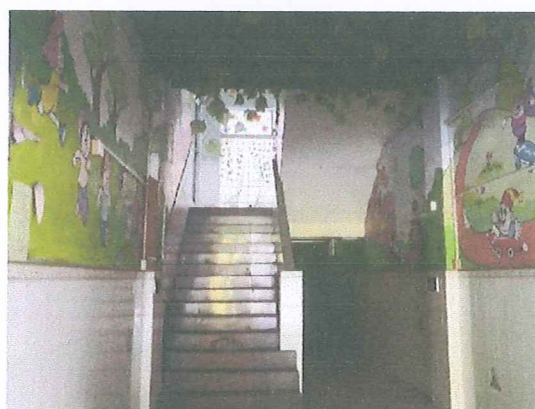
评估对象 1



评估对象 1



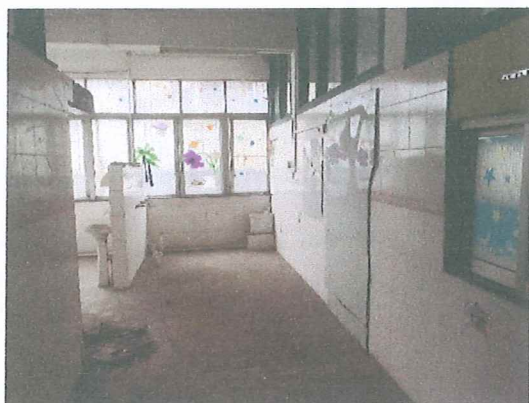
评估对象 2



评估对象 2

坐落：江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产

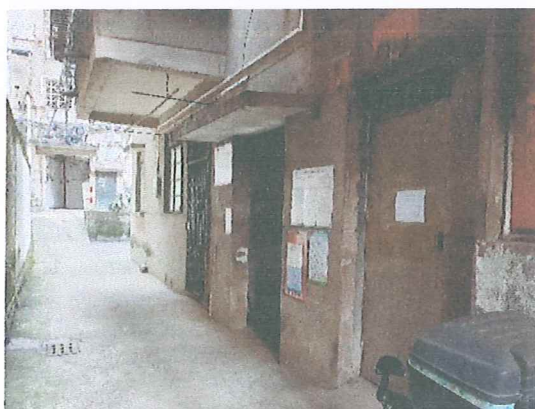
评估对象现场勘查照片（2）



评估对象 2



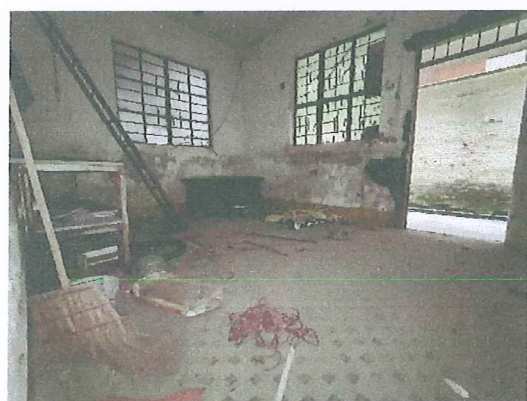
评估对象 2



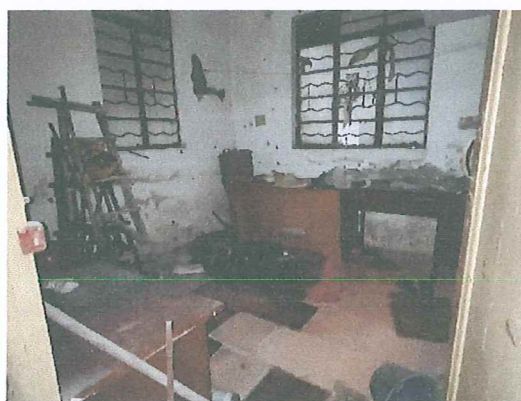
评估对象 3



评估对象 3



评估对象 3



评估对象 3

坐落：江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产

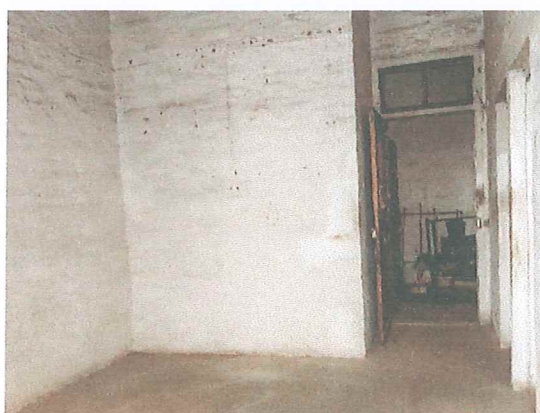
评估对象现场勘查照片（3）



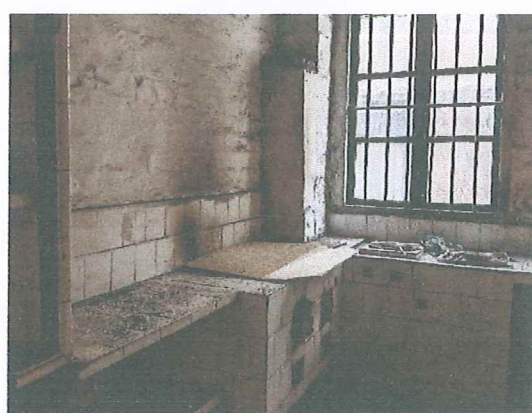
评估对象 4



评估对象 4



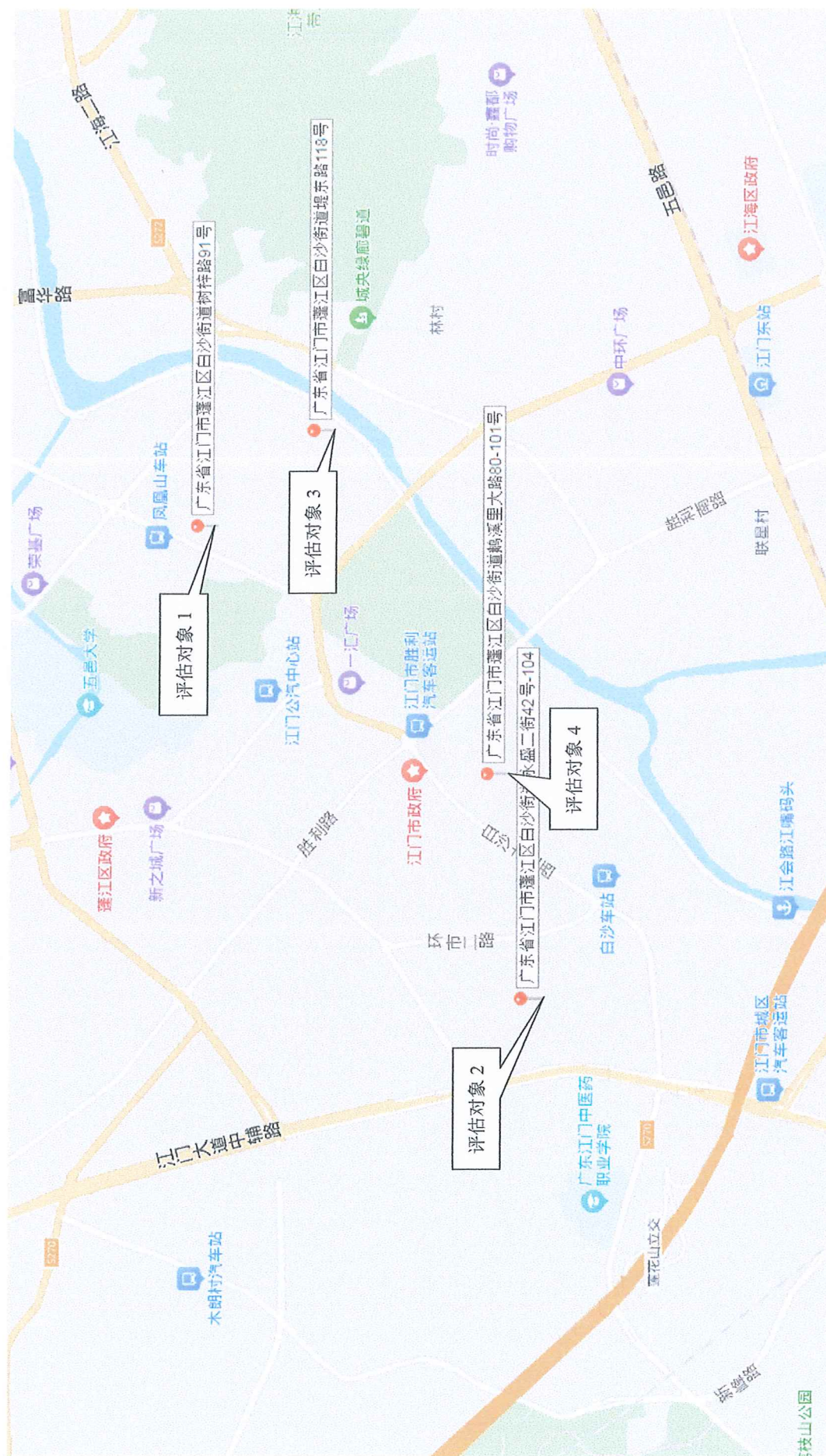
评估对象 4



评估对象 4

坐落：江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产

评估对象位置示意图



坐落：江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产

资产评估申报明细表

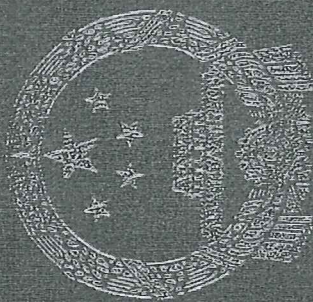
委托单位：江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处

评估基准日：2026年05月22日

序号	房屋坐落	产权证编号	权利人	权利性质	证载用途	设定用途	房屋结构	总层数/所在 楼层	建筑面积 (m²)	备注
1	江门市蓬江区亨美里四巷16号201室	《不动产权证书》粤(2026)江门市不动产权第0011195号	江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处	划拨/其他	城镇住宅用地/住宅	住宅	混合结构	2/2	42.51	-
2	江门市蓬江区永盛村85号105室(含二层)	《不动产权证书》粤(2026)江门市不动产权第0011248号	江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处	出让/市场化商品房	其他商服用地/商业服务	商业	钢筋混凝土结构	7/1	283.58	-
3	江门市蓬江区竹排街67号102室	《不动产权证书》粤(2026)江门市不动产权第0011219号	江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/成套住宅	住宅	混合结构	3/1	46.82	-
4	江门市蓬江区鹤溪里大路82号301室	《不动产权证书》粤(2026)江门市不动产权第0011186号	江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处	划拨/其他	城镇住宅用地/其它	住宅	混合结构	3/3	40.35	-
合计									413.26	

填表人：

填表日期：



中华人民共和国
不动产登记证书

根据《中华人民共和国民法典》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,经审核实,准予登记,颁发此证。



登记机构 (章)

2026年 03月 09日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NQ D44651028946

60007

权利人	江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处	
共有情况	单独所有	
坐落	江门市蓬江区冲美里四巷16号201室	
不动产单元号	440703 013006 GB61940 F00010003	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	划拨/其它	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	宗地面积: 102m²/房屋建筑面积: 42.51m²	
使用期限	***	
权利其他状况	房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 42.51m²; 房屋总层数: 2层; 房屋竣工时间: 1982年; 所住层数: 第2层;	

房屋编码: 4579

附 图 页



中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)
2026 年 03 月 09 日

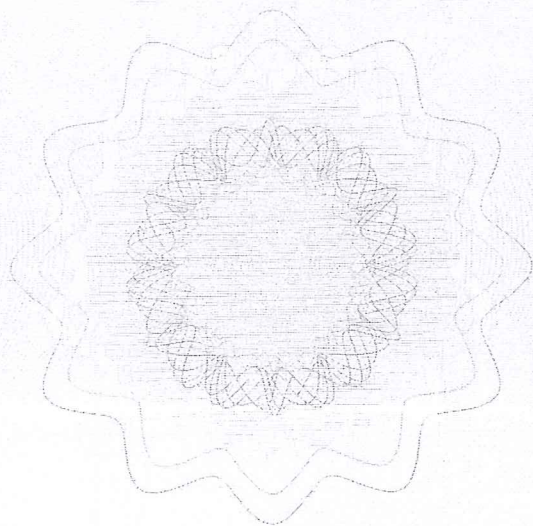
中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D44651151078

不动产权证书

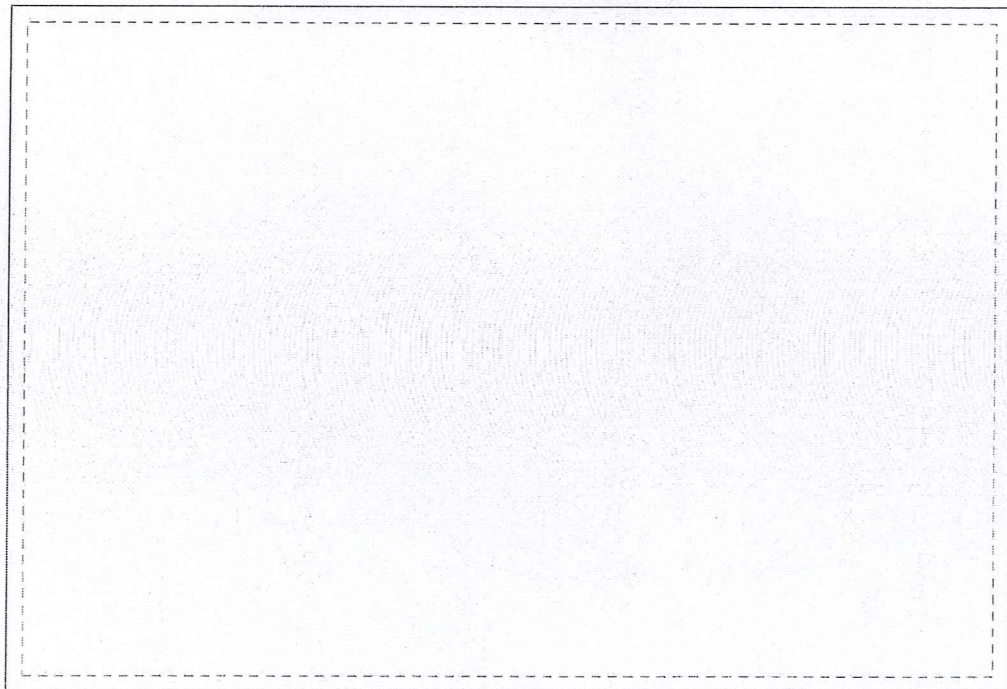


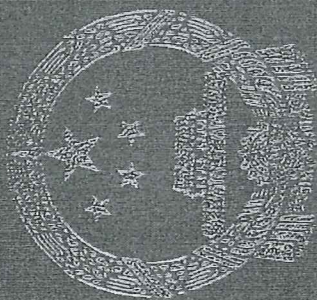
权利人	江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处
共有情况	单独所有
坐落	江门市蓬江区永盛村85号105室（含二层）
不动产单元号	440703 012005 GB00015 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	其他商服用地/商业服务
面积	宗地面积：2177.9㎡/房屋建筑面积：283.58㎡
使用期限	其他商服用地 2033年01月31日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 建筑面积：283.58㎡； 房屋总层数：7层； 房屋竣工时间：1994年； 所在层数：第1层；

房屋编码：152518



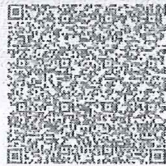
75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100





中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》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。

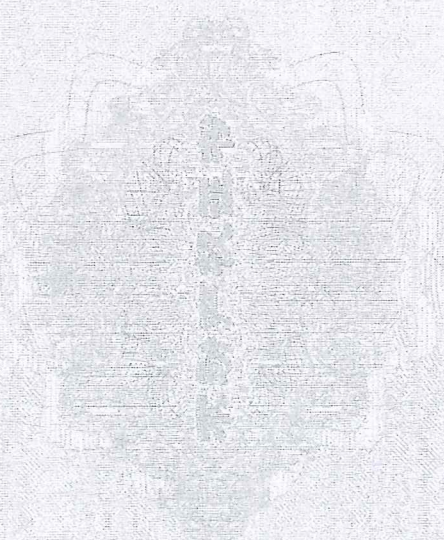


登记机构 (章)

2025年 03月 09日

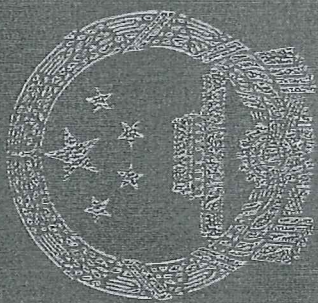
中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44651028948



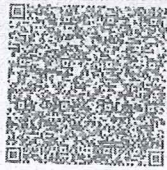
权利人	江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处	
共有情况	单独所有	
坐落	江门市蓬江区竹排街67号102室	
不动产单元号	440703 015005 GB000066 F00010002	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	宗地面积: 105.4㎡/房屋建筑面积: 46.82㎡	
使用期限	城镇住宅用地2036年03月25日止	
权利其他状况	房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 46.82㎡; 房屋总层数: 3层; 房屋竣工时间: 1984年; 所在层数: 第1层;	

房屋编码: 24157



中华人民共和国
不动产登记证书

根据《中华人民共和国民法典》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。



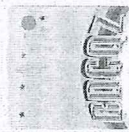
登记机构 (章)

2026 年 03 月 09 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NQ D44651153815

不动产权证书



权利人	江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处	
共有情况	单独所有	
坐落	江门市蓬江区鹤溪里大路82号301室	
不动产单元号	440703 013006 GB00450 F00020003	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	划拨/其它	
用途	城镇住宅用地/其它	
面积	宗地面积: 75m ² /房屋建筑面积: 40.35m ²	
使用期限	***	
权利其他状况	房屋结构: 混合结构; 建筑面积: 40.35m ² ; 房屋总层数: 3层; 房屋竣工时间: 1979年; 所在层数: 第3层;	

房屋编码: 3572

委托人及产权持有人承诺函

广东铭亮土地房地产资产评估有限公司：

我方拟确定房地产市场价值事宜涉及的位于江门市蓬江区亨美里四巷 16 号 201 室等四处房地产（详见资产评估申报明细表），特委托贵司对该行为所涉及的资产于评估基准日 2026 年 05 月 22 日所表现的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家有关法律法规的规定，并已得到批准；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整、合规，评估有关事项揭示充分，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 5、所提供的资产评估情况资料真实、完整；
- 6、严格按照资产评估报告所述的评估目的使用评估报告；
- 7、不干预评估工作。

委托人及产权持有人：江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处

日期：2026 年 5 月 22 日



统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 11440703K304190510



仅用于资产评估使用



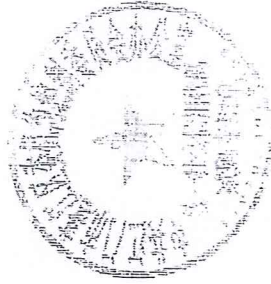
颁发日期 2026年03月02日

机构名称 江门市蓬江区人民政府白沙街道
办事处

机构性质 机关

机构地址 广东省江门市蓬江区环市一路68号

负责人 郭晓君



赋码机关

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中央机构编制委员会办公室监制

资产评估师承诺函

江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处：

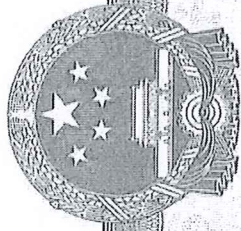
受你单位委托，我们对江门市蓬江区人民政府白沙街道办事处拟确定租赁底价事宜所涉及的资产一批进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及评估的资产进行了合理的核实；
3. 评估方法选用适当，选用的参数数据、资料可靠；
4. 影响资产评估价值的因素考虑周全；
5. 资产评估价值公允、准确；
6. 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师签字：张亚婷

资产评估师签字：黄勇

二〇二六年五月二十九日



营业执照

统一社会信用代码

914402005625568875



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)

(副本号:1-1)

名称 广东铭亮土地房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 胡勇
经营范围 一般项目: 土地调查评估服务; 房地产评估; 资产评估; 艺(美) 术品、收藏品鉴定评估服务; 矿业权评估服务; 保险公估业务; 二手车鉴定评估; 社会稳定风险评估; 房地产经纪; 物业管理; 工程管理服务; 信息咨询(不含涉含许可类信息咨询服务); 社会调查(不含涉外调查)。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)
注册资本 伍佰零捌万元人民币
成立日期 2010年09月17日
住所 佛山市禅城区张槎街道仙槎路13号十一座1708房(住所申报)



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

广东省财政厅

公 告

公告〔2023〕23号

广东省财政厅关于云浮市衡诚土地房地产资产评估事务所（普通合伙）等9家机构的 变更备案公告

云浮市衡诚土地房地产资产评估事务所（普通合伙）、惠州市金城土地房地产资产评估有限公司、广东博顺房地产土地资产评估与规划测绘有限公司、广东君和鑫房土地房地产资产评估有限公司、广东铭亮土地房地产资产评估有限公司、广东天顺土地房地产资产评估有限公司、广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司、广东金良信土地房地产资产评估有限公司、广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司等9家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共

和国有资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

公司名称	变更项目	变更内容
云浮市衡诚土地房地产资产评估事务所（普通合伙）	名称	名称由云浮市衡诚资产评估事务所（普通合伙）变更为云浮市衡诚土地房地产资产评估事务所（普通合伙）。
惠州市金城土地房地产资产评估有限公司	股东	股东由吴莉琴、吴莉玲、肖淑仪、常志荣等 4 人变更为吴莉琴、吴莉玲、肖淑仪、白柳等 4 人。
广东博顺房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	股东	股东由马慧敏、龚杰、华灿辉、穆琛元等 4 人变更为马慧敏、龚杰、华灿辉、梁利坚等 4 人。
广东君和鑫房土地房地产资产评估有限公司	股东	股东由代景义、冯锡崇、梁龙华、张辉、于洪新等 5 人变更为代景义、冯锡崇、梁龙华、张辉、丁华峰、刘银广等 6 人。
广东铭亮土地房地产资产评估有限公司	法定代表人	法定代表人由林进自变更为胡勇。
广东天顺土地房地产资产评估有限公司	股东	股东由邓显华、卢国超、侯庭秀等 3 人变更为邓显华、卢国超、侯庭秀、叶志威等 4 人。
广东方正房地产土地资产评估咨询有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由吉俊山变更为欧力思。 2. 股东由吉俊山、朱洪权、龚业榕、左莉萍等 4 人变更为欧力思、尹检容、李练等 3 人。

公司名称	变更项目	变更内容
广东金良信土地房地产资产评估有限公司	股东	股东由农信东、傅翮、郑锦华、罗维豪等 4 人变更为农信东、傅翮、郑锦华、陈伟等 4 人。
广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由黄真维变更为江正旗。 2. 股东由成铎荣、温定坤、黄真维、莫朝华等 4 人变更为江正旗、温定坤、黄真维、莫朝华等 4 人。

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆，省评协。

广东省财政厅办公室

2023年9月20日印发



中国资产评估协会

见习执业会员证书

会员编号：44250089

会员姓名：张亚婷

证件号码：340104*****4



所在机构：广东铭亮土地房地产资产评估有限
公司



年检情况：2025 年新登记

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

张亚婷



(有效期至2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 22210072

会员姓名: 黄勇

证件号码: 320625*****6



所在机构: 广东铭亮土地房地产资产评估有限
公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

黄勇



(有效期至 2026-04-30 日止)