

香洲北工业区更新改造项目
诚丰圣诺大厦 22-24 层租金
评估服务采购任务书

陈泽宏

编制单位：珠海正方兴格城市更新有限公司

编制日期：2026 年 8 月

1、项目概况

根据《区政府工作会议纪要》（2021）18 号的指示，由珠海正方兴格城市更新有限公司开展香洲北项目前期相关工作，并作为签约主体与权利人签订搬迁补偿安置协议。目前珠海正方兴格城市更新有限公司已于诚丰圣诺大厦安置市人社局，原租赁协议将于 2026 年 10 月到期，亟需开展续约的租金评估。过渡期安置物业信息如下：

（一）权属方：珠海新伟大房产开发有限公司

房屋坐落：珠海市香洲区金鸡路 288 号

总建筑面积：5500 m²

评估内容：租金水平

2、评估目的及依据：

2.1 评估目的

为上述市人社局过渡期安置工作拟定提供有效依据，需对诚丰圣诺大厦进行产权建筑面积的租金水平进行评估。

2.2 评估依据

由采购人提供必要的建筑面积等评估资料。

3、招标内容

（1）完成采购人指定上述物业的租金水平评估。在保证质量并符合实际价值的前提下出具房地产评估报告。

（2）编制项目物业的评估报告书，所有成果文件符合国家及广东省资产评估标准并组织并确保通关相关主管部门的评审。

(3) 评估机构从珠海市房屋征收部门公布的房屋征收评估机构备选库中选定。

4、价值评估要求

(1) 物业价值评估要求：

- 1) 按国家有关法律、行政法规和估价规范准则要求，出具房地产估价报告。
- 2) 在对物业进行评估时，要考虑到物业功能、建成年份、周边市场价格、划拨转出让地价款、产权证证载面积、补偿建筑面积等方面的情况。评估价值时点为 2026 年 8 月 1 日。

(2) 评估方法。

1) 评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告。

2) 执行标准：执行国家、广东省、珠海市现行法律法规及相关规定要求。

3) 其他事项：评估报告出具后，须发送一份成果扫描版给采购人指定经办人，并装订 3 份成果文件送采购人存档。

5、工作进度及成果要求

(1) 中标后，接到正式评估委托函之日起 7 个工作日内提交咨询报告（初稿），满足动态管理要求；

(2) 如采购人对咨询报告（初稿）有修改意见，需在采购人提出修改意见后的 3 个工作日内作出修改；如采购人无相关修改意见，则在采购人确认通知后的 1 个工作日内出具正式盖章的咨询报告。

(3) 服务期限为中标通知书发出之日起至项目完成时止。

