



房地产估价报告

估价报告编号：粤公评（估）字（2025）1202518131-2 号

为估价委托人拟实施行政收回珠海红塔仁恒包
估价项目名称：装股份有限公司位于珠海市香洲区前山鹅槽山
片区、鹅槽山金鸡路北两宗工业用地项目

估价 委 托 人：珠海市香洲区前山街道办事处

房地产估价机构：广东公评房地产与土地估价有限公司

注册房地产估价师： 吴春元（注册号 4420140133）
陈佩珍（注册号 4420240244）

估价报告出具日期：2026 年 03 月 24 日



致估价委托人函

珠海市香洲区前山街道办事处：

承蒙委托，我司对拟实施行政收回珠海红塔仁恒包装股份有限公司位于珠海市香洲区前山鹅槽山片区、鹅槽山金鸡路北两宗工业用地项目涉及的珠海市香洲区前山鹅槽山片区、鹅槽山金鸡路北两宗工业用地及地上合法产权房屋市场价值进行了评估。我司遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序对该房地产进行了实地查勘、市场调查及询证，经过周密细致的评估，确定估价对象估价情况如下：

估价目的：为估价委托人拟实施行政收回土地提供价值参考依据。

估价对象：

名称、坐落	珠海市香洲区前山鹅槽山片区、鹅槽山金鸡路北两宗工业用地及地上合法产权房屋		
范围、规模	详见《估价结果一览表》		
土地用途	工业用地	权属	珠海红塔仁恒包装股份有限公司

价值时点：根据估价目的及《关于收回珠海红塔仁恒包装股份有限公司 286622.48 平方米国有建设用地使用权的决定书》，价值时点设定为《关于收回珠海红塔仁恒包装股份有限公司 286622.48 平方米国有建设用地使用权的决定书》落款时间 2026 年 03 月 18 日。

价值类型：价值类型为市场价值，指估价对象经适当营销后，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；本次估价系因行政收回土地需要，依据《中华人民共和国土地管理法》第五十八条第一款第一项、第二款规定，基于公共利益需要确需使用土地，对土地使用权人应给予适当补偿的规定进行评估。

估价方法：国有土地使用权价值评估：选用比较法、收益法、基准地价系数修正法；合法产权房屋评估：选用成本法。

估价结果：估价对象于价值时点的市场价值为 ¥666,342,221 元，大



写为人民币陆亿陆仟陆佰叁拾肆万贰仟贰佰贰拾壹元，详见《估价结果一览表》。

特别提示：详细过程及有关说明，请见后附的《估价结果报告》。

法定代表人：



广东公评房地产与土地估价有限公司

2026年03月24日





估价结果一览表

表 1:

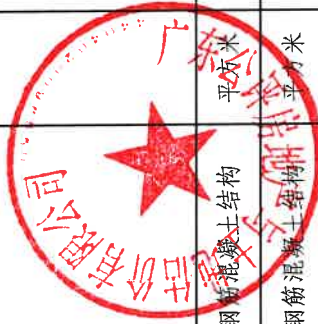
序号	项目名称	总价 (元)	备注
1	产权房屋	413883761	建筑物价值
2	土地	252458460	土地使用权价值
合计		666342221	--

表 2:

编号	项目名称	坐落	地形图 编号	规格描述	单位	测绘成果上 数量	分摊土地面 积/土地面 积(平方米)	产权证上建 筑面积(平 方米)	评估 单价 (元/ 平方 米)	评估总价 (元)	备注 1	备注 2
1	传达室 1	珠海市香洲区金鸡路 508 号传达室 1	砼 11	钢筋混凝土结构	平方米	55.33	--	55.33	2540	140538	有房产证。楼高 7.5m	建筑物价值
2	科研楼(首层)	珠海市香洲区金鸡路 508 号科研楼	砼 20 21-2, 砼 21-3	钢筋混凝土结构	平方米	1118.94	--	3356.82	3340	11211779	有房产证。女儿墙厚度 0.42m, 高度 1.0m, 铁护栏 0.14m	建筑物价值
	科研楼(二层)											
	科研楼(三层)											
3	二期综合厂房 浆板库成品库	珠海市香洲区前山金鸡路 508 号二期综合厂房浆板库, 成品库	砼 21-1, 砼 21-4, 砼 22	钢筋混凝土结构, 彩钢瓦屋面	平方米	18151.66	--	18151.66	2930	53184364	有房产证。楼高 14m	建筑物价值
4	二期综合厂房 打浆、辅料、抄纸、涂料、完成 工段	珠海市香洲区前山金鸡路 508 号二期综合厂房打浆、辅料, 抄纸, 涂布, 完成工段	砼 21-1, 砼 21-4, 砼 22	钢筋混凝土结构	平方米	58194.94	--	58194.94	2800	162945832	有房产证。楼高 25.5m	建筑物价值



5	传达室 2	珠海市香洲区金鸡路 508 号传达室 2	砼 23	钢筋混凝土结构	平方米	13.71	--	13.71	2470	33864	有房产证。楼高 5.1M	建筑物价值
6	加压泵房 (给水站)	珠海市香洲区金鸡路 508 号给水站	砼 24	钢筋混凝土结构	平方米	215.28	--	215.28	2410	518825	有房产证。楼高 4.6M	建筑物价值
7	加药间、泵房	珠海市香洲区前山鹤槽山金鸡路北加药间、泵房	砼 25	钢筋混凝土结构	平方米	218.73	--	218.73	2390	522765	有房产证。楼高 7.5M	建筑物价值
8	公用变电所、车库	珠海市香洲区金鸡路 508 号公用变电所、车库	砼 29、 砼 28、 铁 25	钢筋混凝土结构、钢筋混凝土梁柱结构，钢架棚，彩钢板屋面	平方米	722.87	--	722.87	2540	1836090	有房产证。楼高 7.5M 公用变电所：钢筋混凝土结构； 车库 1：钢筋混凝土梁柱结构、钢架棚； 车库 2：钢筋混凝土结构	建筑物价值
9	二期综合仓库 (首层)	珠海市香洲区前山金鸡路 508 号二期综合仓库	砼 31	钢筋混凝土结构	平方米	9888.07	--	39828.43	3190	127052692	有房产证。楼高 26.5M	建筑物价值
	二期综合仓库 (二层)				平方米	9888.07						
	二期综合仓库 (三层)				平方米	9888.07						
	二期综合仓库 (四层)				平方米	9888.07						
	二期综合仓库 (楼顶)				平方米	276.15						





10	110KV变电站 (首层)	珠海市香洲区金鸡路508号110KV变电站	砼 32	钢筋混凝土结构	平方米	375.58	--	1170.42	2410	2820712	有房产证。楼高15.8M	建筑 物价 值
	110KV变电站 (二层)			平方米	375.58							
	110KV变电站 (三层)			平方米	353.52							
	110KV变电站 (四层)			平方米	65.74							
11	油泵房	珠海市香洲区金鸡路508号油泵房	砼 34	钢筋混凝土结构	平方米	194.55	--	194.55	2470	480539	有房产证。楼高30.1m	建筑 物价 值
12	锅炉房	珠海市香洲区金鸡路508号锅炉房	砼 35	钢筋混凝土结构	平方米	1666.76	--	1666.76	2720	4533587	有房产证。楼高11.8M	建筑 物价 值
13	脱硫间	珠海市香洲区金鸡路508号脱硫间	砼 37	钢筋混凝土结构	平方米	379.2	--	379.2	2390	906288	有房产证。楼高9.8M	建筑 物价 值
14	废水处理站	珠海市香洲区金鸡路508号废水处理站	砼 41	钢筋混凝土结构	平方米	455.27	--	455.27	2390	1088095	有房产证。楼高6.8M	建筑 物价 值
15	泡沫泵房	珠海市香洲区金鸡路508号泡沫泵房	砼 44	钢筋混凝土结构	平方米	85.76	--	85.76	2470	211827	有房产证。楼高5M	建筑 物价 值
16	二期科创办公楼 (首层)	珠海市香洲区前山金鸡路508号办公楼	砼 45	钢筋混凝土结构	平方米	403.06	--	842.85	3300	2781405	有房产证。楼高10.2M	建筑 物价 值
	二期科创办公楼 (二层)			平方米	403.06							
	二期科创办公楼 (楼顶)			平方米	36.73							
17	传达室 3	珠海市香洲区金鸡路508号传达室 3	混 4	钢筋混凝土结构	平方米	13.71	--	13.71	2410	33041	有房产证。楼高3.7M	建筑 物价 值
18	地磅房	珠海市香洲区金鸡路508号地磅房	混 6、混 7	钢筋混凝土结构	平方米	171.22	--	171.22	2470	422913	有房产证。楼高5.6M	建筑 物价 值
19	仓库出货蓬联 廊 1	珠海市前山金鸡路508号仓库、出货蓬、	混 9	钢筋混凝土结构，彩 钢瓦屋面	平方米	5872.17	--	15304.47	2820	43158605	有房产证。楼高	建筑 物价 值



	仓库出货蓬联廊2		联廊		混10	钢筋混凝土结构, 彩钢瓦屋面		平方米	3544.78				11.9M	值		
	仓库出货蓬联廊3		钢筋混凝土结构, 彩钢瓦屋面			混11	钢筋混凝土结构, 彩钢瓦屋面									
20	--		珠海市香洲区前山鹤槽山金鸡路北工业用地		--	--	8543.62	--	--	141041.98	--	413883761	--	--	土地 使用 权价 值	
21	--		珠海市前山鹤槽山片区工业用地		--	--	278078.86	--	--	141041.98	880	244709397	--	--	土地 使用 权价 值	
小计										141041.98	--	286622.48	--	252458460	--	
合计										141041.98	--	286622.48	--	666342221	--	--

