

房屋残值估价报告

估价项目名称：江阴市璜土镇人民政府所属位于江阴市璜土镇
启港苑村原许家丹村 68 号（江阴市华冠编织
厂）待拆除房屋残余净值评估

估价委托人：江阴市璜土镇人民政府

房地产估价机构：江苏中泰广源房地产评估有限公司

注册房地产估价师：周婕（3220160081）杨金荣（3220150115）

报告出具日期：2025 年 7 月 28 日

估价报告编号：苏中泰估（2025）字第 0130 号

致估价委托人函

江阴市璜土镇人民政府：

受贵方委托，我公司依据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对江阴市璜土镇人民政府所属位于江阴市璜土镇启港苑村原许家丹村 68 号（江阴市华冠编织厂）待拆除房屋拆除后的残余净值进行评估。现将估价报告摘要如下：

1、估价目的：为估价委托人了解估价对象房屋拆除后的残余净值提供价值参考意见。

2、估价对象：本报告估价对象为江阴市璜土镇人民政府所属位于江阴市璜土镇启港苑村原许家丹村 68 号（江阴市华冠编织厂）待拆除房屋。估价对象房屋总建筑面积为 1255.56 m²，房屋结构为砖混结构、钢结构等。

3、价值时点：2025 年 7 月 25 日。

4、价值类型：残余净值。

5、估价方法：成本法。

6、估价结果：在本报告的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的残余净值为¥20683 元，人民币（大写）：贰万零陆佰捌拾叁元整，残余净值综合单价为 16.47 元/m²。

7、特别提示：

7.1 本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.2 估价报告应用的有效期自报告出具之日起三个月内有效。

7.3 现场查勘为 2025 年 7 月 7 日，价值时点为 2025 年 7 月 25 日，本次评估假设现场查勘日与价值时点的房地产状况一致。

江苏中泰广源房地产评估有限公司

二〇二五年七月二十八日

目 录

第一部分	注册房地产估价师声明	1
第二部分	估价的假设和限制条件	3
第三部分	房地产估价结果报告	5
一、	估价委托人	5
二、	房地产估价机构	5
三、	估价目的	5
四、	估价对象	5
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	9
十一、	注册房地产估价师	9
十二、	实地查勘期	9
十三、	估价作业期	9
十四、	估价报告应用的有效期	9
第四部分	附 件	10
一、	估价委托书	10
二、	房屋残值估价表	10
三、	估价对象照片	10
四、	区域位置图	10
五、	房地产估价机构营业执照复印件	10
六、	房地产估价机构资质证书复印件	10
七、	注册房地产估价师注册证书复印件	10

第一部分 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师周婕、杨金荣于2025年7月7日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

6、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由估价委托人承担。

7、我们具有良好的职业道德水平，具备专业的胜任能力，能勤勉尽职的完成估价任务。

8、没有人对本报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
周 婕	3220160081		2025.7.28
杨金荣	3220150115		2025.7.28

地产估价师
 杨金荣
 注册号3220150115

第二部分 估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、本次估价的假设前提

1、本评估报告依据的房屋建筑面积等以估价委托人提供的估价委托书等资料为准，由委托人对其真实性、合法性和完整性负责，并承担相应责任。本次评估在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。

2、估价对象在市场上经适度推广后，有一段合理的洽谈时间，通盘考虑废旧材料回收市场行情进行议价。

3、洽谈交易期间评估所涉建材、人工市场之供求关系、市场结构将保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

5、不考虑特殊买家的附加出价。

6、评估设定的拆房要求为：完全机械化破坏性拆除；拆除过程中按照环保要求，人工洒水，抑制扬尘；建筑垃圾处理符合估价委托人及相关部门要求；拆除后地块要求建筑垃圾外运，场地平整，铺设防尘网等。

7、现场查勘为 2025 年 7 月 7 日，价值时点为 2025 年 7 月 25 日，本次评估假设现场查勘日与价值时点的房地产状况一致。

二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

三、估价中未考虑的因素及特殊说明

1、本估价报告对估价对象残余净值的把握，仅相对于价值时点建材、人工市场状况以及估价对象拆除后可利用部分而言，并未考虑市场价格波动、供需失衡、税费率的变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在使用本报告结果时应予充分考虑。

2、本估价报告中得出的残余净值是建立在估价报告有效期内房屋一次性交付施工企业基础上，如未在报告有效期内一次性交付，估价委托人应考虑到工期、成本等因素，对残余净值进行适当调整。

四、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为估价委托人了解估价对象房屋拆除后残余净值提供价值参考依据，不作该残值市场交易的价格保证。如果改变估价目的或用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

2、本估价报告使用期限为三个月，超过时限且废旧材料回收市场行情波动较大，需重新进行估价。

3、本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4、如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

5、本报告和结果的使用权归估价委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。

6、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司书面同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

第三部分 房地产估价结果报告

一、 估价委托人

估价委托人：江阴市璜土镇人民政府

地 址：江阴市璜土镇黄金北路

二、 房地产估价机构

估价机构：江苏中泰广源房地产评估有限公司

机构地址：江阴市花园路 239 号

执照号码：913202817500489940

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）无锡 00040

法定代表人：费岗

联 系 人：周婕

联系电话：0510-88618610

三、 估价目的

为估价委托人了解估价对象房屋拆除后的残余净值提供价值参考意见。

四、 估价对象

（一）估价对象范围

本次评估的是江阴市璜土镇人民政府所属位于江阴市璜土镇启港苑村原许家丹村 68 号（江阴市华冠编织厂）待拆除房屋，估价对象总建筑面积为 1255.56 平方米，房屋结构为砖混结构、钢结构等。

（二）估价对象建筑物结构状况：

1#车间：总层数为一层，平均层高 4.5m，砖墙承重，斜屋面，水泥地，铝合金门窗、铁门等。

2#配电房：总层数为一层，平均层高 4m，砖墙承重，斜屋面，水

泥地，铝合金门窗、木门等。

3#厨房：总层数为一层，平均层高 3.2m，砖墙承重，斜屋面，水泥地，铝合金窗、木门等。

4#仓库：总层数为一层，平均层高 5m，砖墙承重，斜屋面，水泥地，铁门等。

5#车间：总层数为一层，平均层高 3.1m，砖墙承重，斜屋面，水泥地，铁门等。

6#车间：总层数为一层，平均层高 4.8m，钢柱、砖墙承重，彩钢墙，斜屋面，水泥地，无门窗等。

五、 价值时点

根据估价委托人要求，本次评估的价值时点设定为 2025 年 7 月 25 日。

六、 价值类型

本报告所评估残余净值为在价值时点估价对象房屋拆除后可用残余物市场价值扣除清理费用及相关规费和利润后的净值。

七、 估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

◆独立、客观、公正原则：估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价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。

◆合法原则：应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。本估价中有关权属、用途、性质、房屋或在建工程的建筑面积，以及土地使用权面积等基础数据，均以估价委托人提供的数据或发证机关核定的数据以及权证记载为准。

◆最高最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用原则为前提

估价。即指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

◆替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

◆价值时点原则：要求估价结果应是由估价目的决定的某个特定时间的客观合理的价值，估价结果具有很强的时效性，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。

八、 估价依据

1. 法律、法规和政策文件

- 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 《中华人民共和国土地管理法》；
- 《中华人民共和国民法典》；
- 《中华人民共和国资产评估法》。

2. 技术规程

- 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009）；
- 《江阴市国有土地上房屋征收评估办法》（（澄建[2012]12号））。

3. 估价委托人提供的有关资料

- 估价委托人提供的估价委托书等。

4. 受托估价方掌握的有关资料

- 《无锡市企业安全生产责任保险实施办法》；
- 本估价机构掌握的建材市场交易资料及技术参数。

九、 估价方法

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。

1、方法选择思路：

1.1 理论上不适用的估价方法：估价对象为待拆除房屋，不具有开发或再开发潜力，根据《房地产估价规范》规定，不适合采用假设开发法进行估价；估价对象为待拆除房屋，无租金等经济收入，因此也不适合采用收益法进行估价；

1.2 理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象所在区域近期类似结构、类似规模的房屋残余净值交易较少，故比较法也不适宜用于估价对象的估价；

1.3 适用的估价方法：估价对象为待拆除房屋，可选用成本法对房屋拆除后可用残余物进行分析，结合各项客观成本的市场价值进行计算，综合确定房屋拆除后残余净值。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用成本法进行评估。

2、基本技术思路：

评估建筑物可回收利用残余物（如废钢材、其他辅材等）价格扣

除人工费、机械费、材料费、清运费等清理费用及相关规费和利润后，最终计算出估价对象的残余净值。

3、具体公式如下：

房屋拆除后残余净值=可回收利用残余物价格-人工费-机械费-材料费-清运费-管理费-措施费-相关规费-利润等

十、 估价结果

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，在对评估对象进行实地查勘，了解当地房地产市场行情及综合分析相关资料的基础上，结合估价经验与现行建材市场行情的调研和分析，确定估价对象于价值时点的残余净值为¥20683 元，人民币（大写）：贰万零陆佰捌拾叁元整，残余净值综合单价为 16.47 元/m²。

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周 婕	3220160081		2025.7.28
杨金荣	3220150115		2025.7.28

十二、 实地查勘期

2025 年 7 月 7 日进场，并于当日完成工作。

十三、 估价作业期

2025 年 7 月 7 日至 2025 年 7 月 28 日。

十四、 估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自报告出具之日起三个月内有效。

第四部分 附 件

- 一、估价委托书
- 二、房屋残值估价表
- 三、估价对象照片
- 四、区域位置图
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

估价委托书

江苏中泰广源房地产评估有限公司：

我单位现委托你公司进行房屋残值评估：

1. 估价目的：为本单位了解估价对象房屋拆除后的残余净值提供价值参考意见。

2. 价值时点：2025 年 7 月 25 日

3. 估价对象：江阴市璜土镇人民政府所属位于江阴市璜土镇启港苑村原许家丹村 68 号（江阴市华冠编织厂）待拆除房屋，房屋总建筑面积为 1255.56 平方米。

4. 拆房措施要求：

完全机械化破坏性拆除；拆除过程中按照环保要求，人工洒水，抑制扬尘；建筑垃圾处理符合本单位及相关部门要求；拆除后地块要求建筑垃圾外运，场地平整，铺设遮尘网等。

委托单位(盖章)
江阴市璜土镇人民政府
2025 年 7 月 7 日

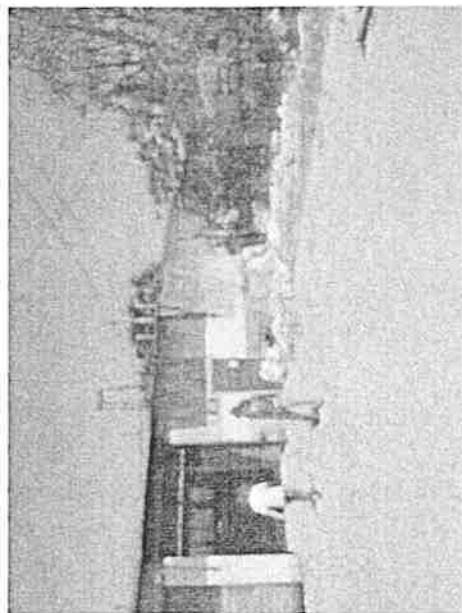
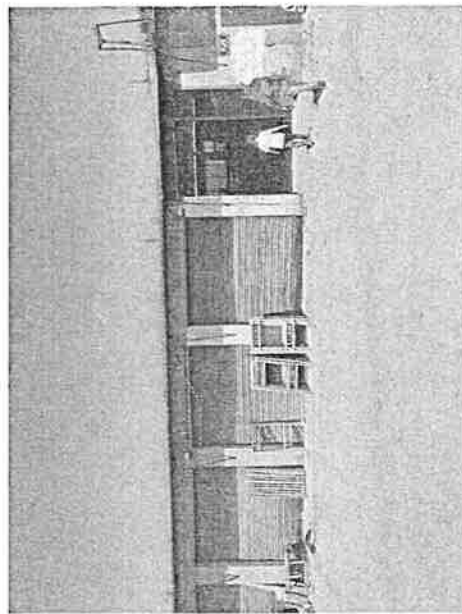
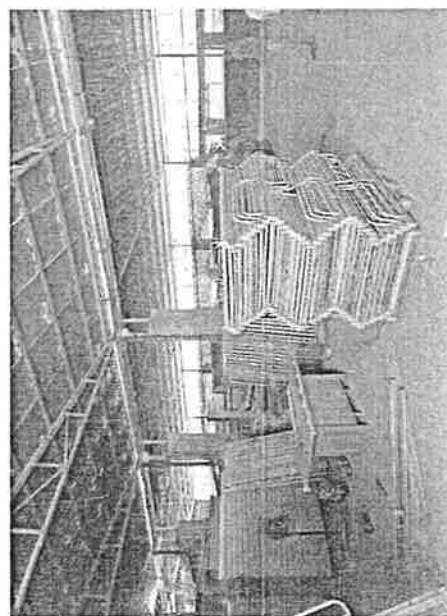
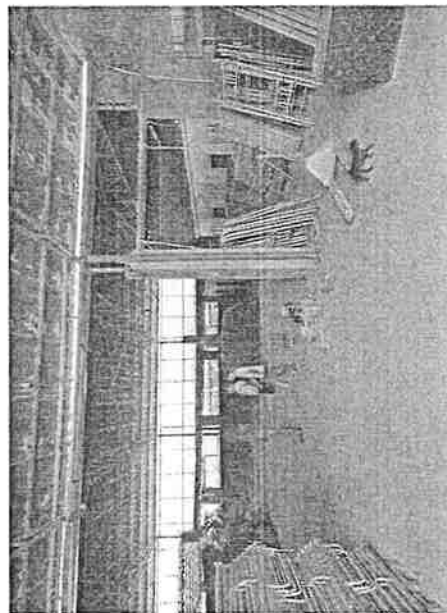
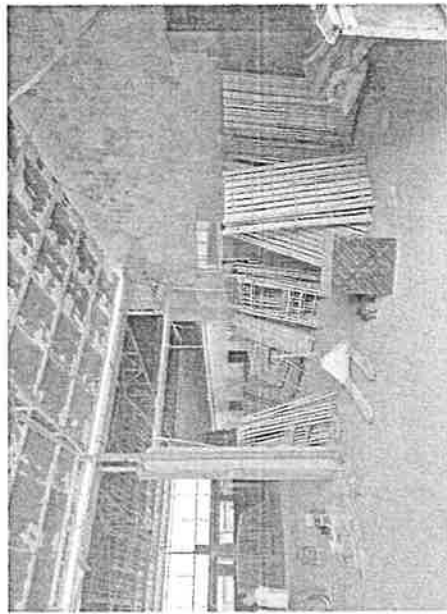
江阴市华冠编织厂房屋残值估价表

房屋坐落：江阴市璜土镇启港苑村原许家丹村68号

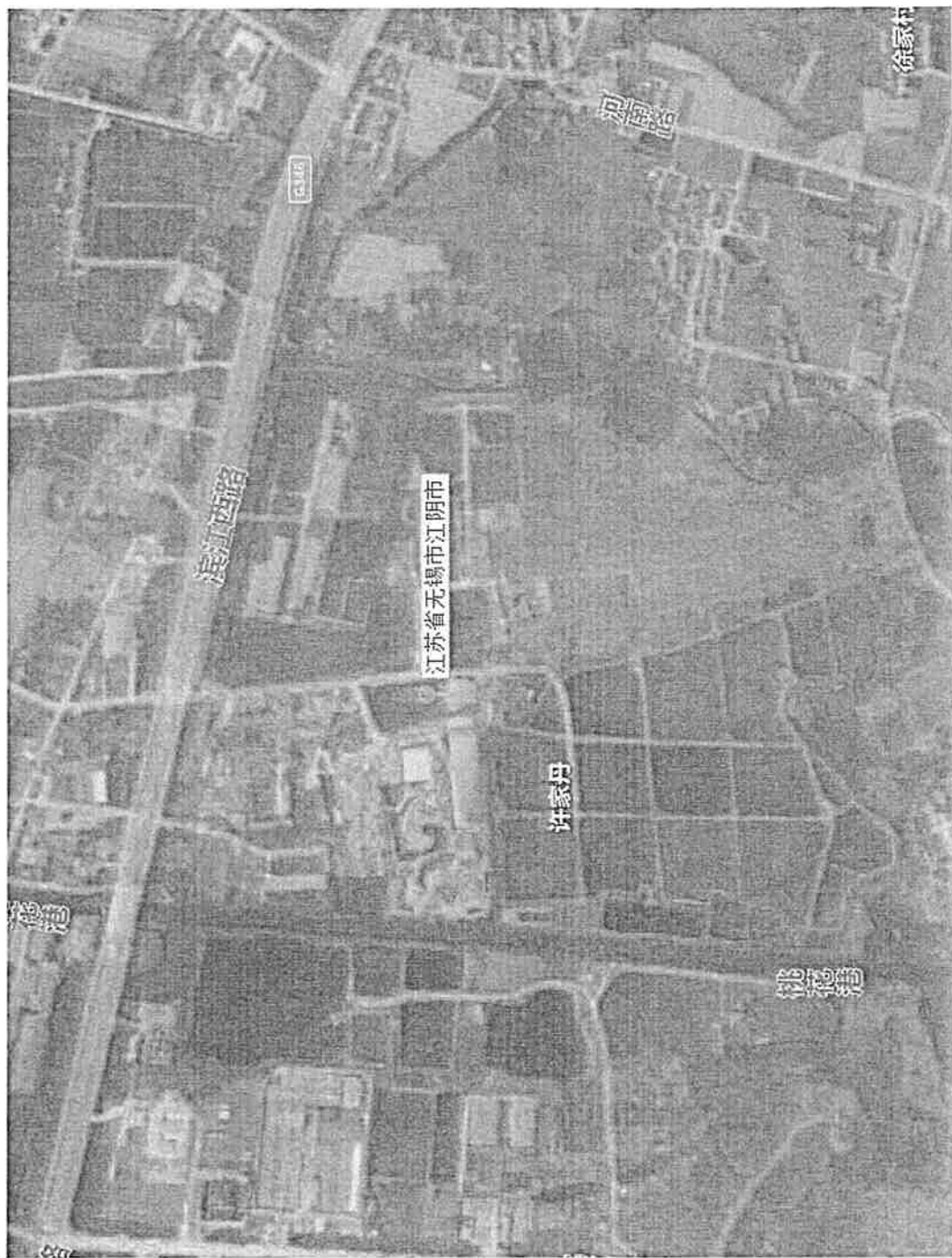
序号	房号	房屋用途	结构等级	建筑面积 (m²)	实际拆除中 考虑的因素	残值单价 (元)	残值总价 (元)	备注
1	1#	车间	砖混结构	339.00	机械、人工、运输、抑 制扬尘、拆除工期等	13.48	4568	
2	2#	配电房	砖混三级	24.60	机械、人工、运输、抑 制扬尘、拆除工期等	13.48	331	
3	3#	厨房	砖混三级	48.00	机械、人工、运输、抑 制扬尘、拆除工期等	13.48	647	
4	4#	仓库	砖混结构	391.25	机械、人工、运输、抑 制扬尘、拆除工期等	13.48	5272	
5	5#	车间	砖混三级	237.67	机械、人工、运输、抑 制扬尘、拆除工期等	13.48	3203	
6	6#	车间	钢结构二级	215.04	机械、人工、运输、抑 制扬尘、拆除工期等	16.17	3477	
房屋小计				1255.56		13.94	17498	
7	厂区道路			490.00		6.50	3185	
附属物小计							3185	
合 计				1255.56		16.47	20683	

注：1、本次评估考虑因素为机械拆房，建筑垃圾处理符合要求，场地平整；

估价对象照片



区域位置图





编号 320281666202201060110

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。



照 執 業 者

(本司)

统一社会信用代码

913202817500489940 (1/1)

名称 江苏中泰广源房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人

范围

一般项目：业务；房地产业务；资产评估；土地调查评估服务；工程
造价咨询登记；服务；房屋拆迁服务；不动产
评估；房产经纪；房地产经纪；商务策划服务；物业服务；招投标
代理；资产评估；土地整治项目；社会经济咨询服务；依法自主开
展经营活动）

注册资本 201万元整

成立日期 2003年06月17日

营业期限 2003年06月17日至永无期限

住所 江阴市花园路239号



2022年09月06日

登记机关

国家企业信用信息公示系统网址:

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

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

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏中泰广源房地产评估有限公司

法定代表人：费岗
(执行事务合伙人)

住所：江阴市花园路239号

统一社会信用代码：913202817500489940

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)无锡 00040

有效期：2024年02月25日至2027年02月24日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00327465

姓名 / Full name

周晓

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

332523197703190043

注册号 / Registration No.

3220160081

执业机构 / Employer

浙江中泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-02-28

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00272431

姓名 / Full name

性别 / Sex



身份证件号码 / ID No.

321281198212028656

注册号 / Registration No.

3220150115

执业机构 / Employer

浙江中泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-02-28

持证人签名 / Bearer's signature