

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
滨江西路天生港桥（江阴龙璜建材有限公司）
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 0128 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滨江西路天生港桥（江阴龙璜建材有限公司）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滨江西路天生港桥（江阴龙璜建材有限公司）待拆除房屋。估价对象房屋总建筑面积为 1727.83 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¥33871 元，人民币（大写）：叁万叁仟捌佰柒拾壹元整，残余净值综合单价为 19.68 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	11
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。

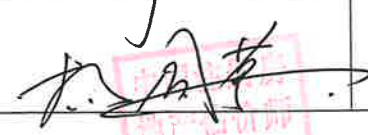
5、注册房地产估价师周婕、杨金荣于2025年7月7日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

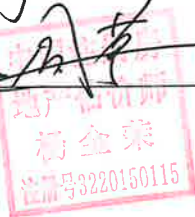
6、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由估价委托人承担。

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



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。

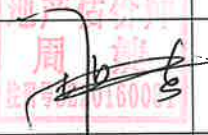
3、具体公式如下：

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¥33871 元，人民币（大写）：叁万叁仟捌佰柒拾壹元整，残余净值综合单价为 19.6 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滨江西路天生港桥（江阴龙璜建材有限公司）待拆除房屋，房屋总建筑面积为 1727.83 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

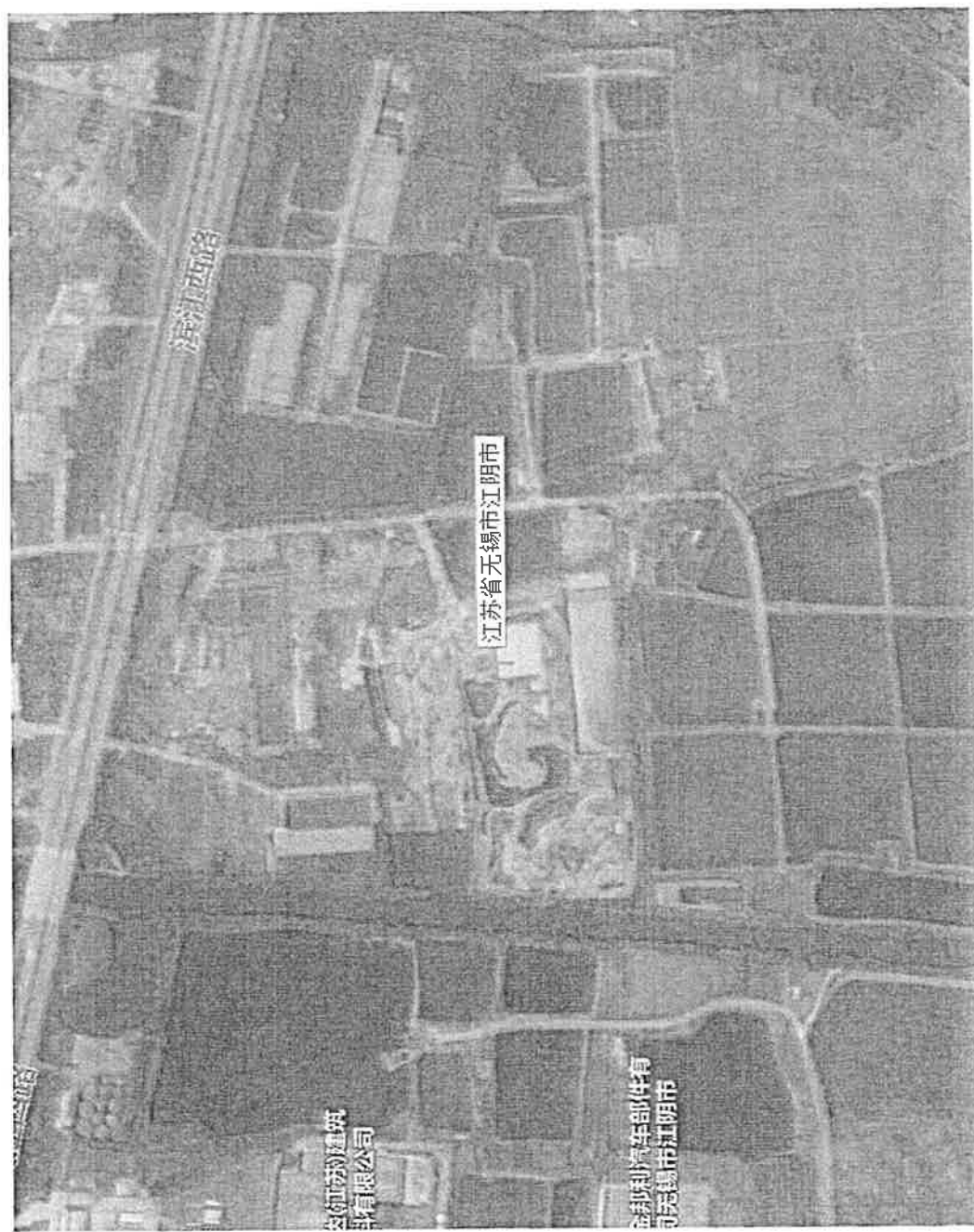
江阴龙璜建材有限公司房屋残值估价表

房屋坐落：江阴市璜土镇滨江西路天生港桥

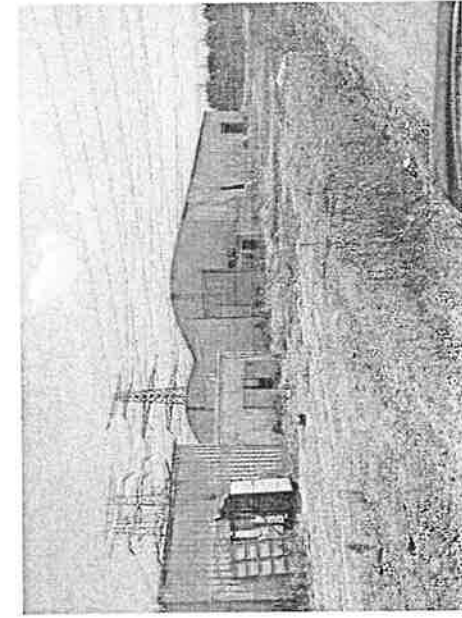
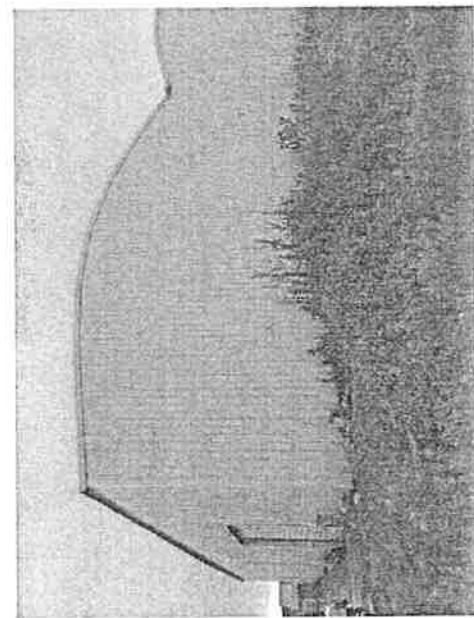
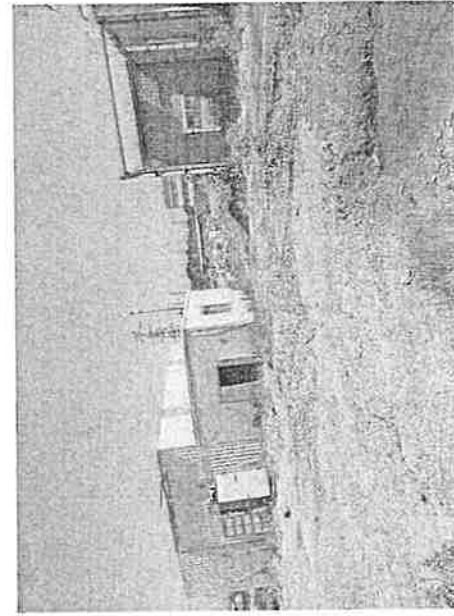
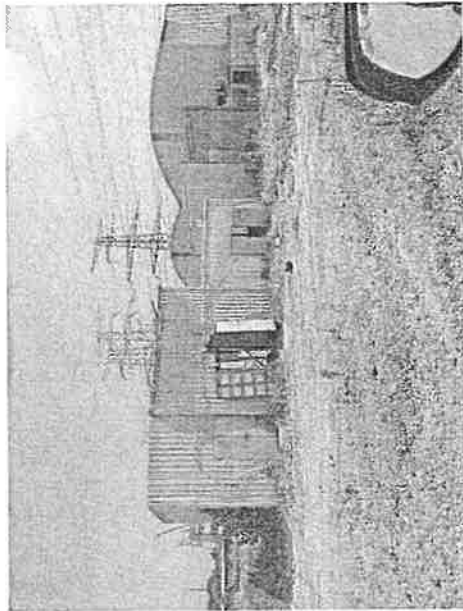
序号	房号	房屋用途	结构等级	建筑面积 (m²)	实际拆除中 考虑的因素	残值单价 (元)	残值总价 (元)	备注
1	1#	仓库	钢结构二级	1504.42	机械、人工、运输、抑 制扬尘、拆除工期等	20.21	30408	
2	2#	配电房	砖混三级	27.69	机械、人工、运输、抑 制扬尘、拆除工期等	10.78	299	
3	3#	车间	钢结构二级	64.89	机械、人工、运输、抑 制扬尘、拆除工期等	16.17	1049	
4	4#	仓库	钢结构二级	33.60	机械、人工、运输、抑 制扬尘、拆除工期等	16.17	543	
5	5#	车间	钢结构二级	76.23	机械、人工、运输、抑 制扬尘、拆除工期等	16.17	1233	
6	6#	仓库	钢结构二级	21.00	机械、人工、运输、抑 制扬尘、拆除工期等	16.17	339	
合 计				1727.83		19.60	33871	

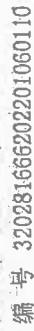
注：1、本次评估考虑因素为机械拆房，建筑垃圾处理符合要求，场地平整；

区域位置图



估价对象照片





统一社会信用代码

913202817500489940

(1/1)

監 執 業 指 南

(本
同)

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

經指規圖

一般项目；资产评估；土地调查评估服务；工程
造价咨询；房地产经纪；房屋拆迁服务；不
动产登记代理；土地整治服务；物业服务；招投标
评估；土壤污染治理与修复服务；社会经济咨询；自主开
展经营活动（除依法须经批准的项目外，凭营业

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* * * * *

江陰市花園路239號

关
机
记
登



2022年01月06日

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

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

有效期限：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

周峰

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

332523197709190045

注册号 / Registration No.

3220160051

执业机构 / Employer

浙江广厦房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-02-26

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

男



身份证件号码 / ID No.

321281196312030056

注册号 / Registration No.

3220160118

执业机构 / Employer

浙江广厦房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-02-26

持证人签名 / Bearer's signature