

房地产征收残值评估报告

估 价 报 告 编 号： 宁长城(江阴)房拆估报字[2025]第 0244 号

估 价 项 目 名 称： 江阴市徐霞客镇人民政府所属位于江阴市
徐霞客镇璜塘环东路 10 号（徐霞客镇化纤
行业整治拆迁项目）房屋残值评估

估 价 委 托 人： 江阴市徐霞客镇人民政府

房 地 产 估 价 机 构： 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有
限公司

注 册 房 地 产 估 价 师： 顾维静(注册号 3220050020)

徐 凯(注册号 3220210015)

估 价 报 告 出 具 日 期： 二〇二五年九月二十五日

致估价委托人函

江阴市徐霞客镇人民政府：

受贵单位委托，我对江阴市徐霞客镇人民政府名下坐落于江阴市徐霞客镇璜塘环东路 10 号的房屋进行了征收残值评估。

依据贵单位提供的有关资料，我公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，遵照有关法规、政策及标准，在合理的假设下，采用科学的估价方法，对估价对象在价值时点的房屋征收残余价值进行了专业分析、测算和判断，得出了估价结果，完成了估价报告。现将估价报告的主要事项函告如下：

一、估价目的：确定徐霞客镇化纤行业整治拆迁项目房屋征收补偿后建（构）筑物于价值时点的残余价值，为江阴市徐霞客镇人民政府拟资产处置提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为江阴市徐霞客镇人民政府拟资产处置涉及的徐霞客镇化纤行业整治拆迁项目房屋征收补偿后建（构）筑物。评估范围为江阴市徐霞客镇人民政府坐落于江阴市徐霞客镇璜塘环东路 10 号房屋征收补偿后涉及的建（构）筑物拆除后有经济回收价值的实物。

三、价值时点：二〇二五年九月二十二日

四、价值类型：残余价值。

五、价值内涵：房屋征收残余价值为在满足以下条件的房屋拆除残值：房屋为机械拆除；需要相应的围挡措施、安全措施、扬尘控制措施；建筑垃圾外运；特殊垃圾处置；场地平整；满足委托人建设需要的工期要求。

六、估价结果：经我公司评估确认，江阴市徐霞客镇人民政府拟资产处置涉及江阴市徐霞客镇人民政府坐落于江阴市徐霞客镇璜塘环东路 10 号房屋征收残值评估值为人民币 570647 元。

大写：人民币伍拾柒万零陆佰肆拾柒元整

七、评估结果有效期：评估结论的使用有效期原则上为自价值时点起一年。残值评估价为价值时点人工、机械及旧材料市场回收价值综合评估价，使用报告时人工、机械及旧材料市场回收价值若有重大变化，需重新评估。

八、评估结果应用的限制条件：本征收评估报告和估价结果仅按报告中已说明的估价目的提供给估价委托人使用，其他用途无效。除应用于本次估价目的外，任何人未经本估价机构书面同意，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用本估价报告的全部或部分内容，亦不得以其他任何方式公开发表。

特此函告

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二五年九月二十五日

房屋残值估价技术明细表

徐霞客镇化纤行业整治拆迁项目残值评估

宁长城(江阴)房拆估报字[2025]第 0244 号

房屋坐落		江阴市徐霞客镇璜塘环东路 10 号			房屋所有权人		江阴市徐霞客镇人民政府	
房屋所有权证号					房屋总建筑面积		29033.27 m²	
委托方		江阴市徐霞客镇人民政府			平均单价		19.65 元/m²	
价值时点		2025 年 9 月 22 日			估价结果		570647 元	
注册房地产估价师		注册房地产估价师 顾继静 3220050020			注册房地产估价师 徐凯 3220210015		房地产估价机构 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	
房号	房屋用途	房屋结构等级	建成年份	房屋建筑面积(m²)	层高(m)	各房号残值单价(元/m²)	各房号残值评估价(元)	备注
1	门卫	砖混二级	2000	31.92	3.6	11.3	361	
2	办公楼	砖混一级	1993	469.69	4	12.3	5777	
3	办公楼	砖混一级	1993	1424.67	3.8	12.3	17523	
4	仓库	简易一级	2017	50.62	3.8	3	152	
5	仓库	简易一级	2017	120.48	7.6	3	361	
6	车间	钢一级	2017	1960.28	13.5	30.5	59789	
7	仓库	钢二级	2017	137	3.5	28.5	3905	
8	仓库	砖混	2000	555.39	5.1	10.8	5998	
9	仓库	简易一级	2000	153.22	2.8	3	460	
10	综合用房	钢混二级	2000	1492.83	5.3	20	29857	
11	综合用房	砖混二级	1996	447.13	4.4	11.3	5053	
12	仓库	砖混	1996	240.52	4.5	10.8	2598	
13	仓库	钢二级	2022	386.25	6.3	28.5	11008	
14	车间	砖混	1993	766.08	4.6	10.8	8274	
15	车间	砖混	2010	105.78	9.4	10.8	1142	
16	仓库	钢二级	2002	564.9	5.7	28.5	16100	
17	车间	钢混二级	1993	1463.63	4.7	20	29273	

房号	房屋用途	房屋结构等级	建成年份	房屋建筑面积(m²)	层高(m)	各房号残值单价(元/m²)	各房号残值评估价(元)	备注
18	车间	钢混二级	1993	179.17	5.3	20	3583	
19	设备房	砖混二级	2010	92.88	4	11.3	1050	
20	综合用房	砖混二级	2002	265.98	4.7	11.3	3006	
21	仓库	钢二级	2002	347	5.7	28.5	9890	
22	仓库	钢二级	2002	337.37	5.3	28.5	9615	
23	仓库	钢二级	2010	1461.72	5.7	28.5	41659	
24	厕所	砖混三级	1995	26.65	2.9	9.3	248	
25	仓库	钢二级	2010	618.59	5.7	28.5	17630	
26	配电间	砖混二级	1995	302.94	4.9	11.3	3423	
27	仓库	简易一级	2000	65.1	5.1	3	195	
28	仓库	钢二级	2018	200.56	6	28.5	5716	
29	设备房	砖混三级	2002	50.4	3	9.3	469	
30	仓库	钢二级	2010	615.44	4.8	28.5	17540	
31	仓库	钢二级	2002	522	4.5	28.5	14877	
32	综合用房	砖混一级	1996	447.93	3.8	12.3	5510	
33	仓库	砖混三级	2002	31.95	3	9.3	297	
34	简易房	简易一级	2015	18	2.5	3	54	
35	综合用房	砖混一级	1996	1070.99	3.9	12.3	13173	
36	仓库	简易一级	2010	332.78	6	3	998	
37	仓库	钢二级	2010	1096.26	6.3	28.5	31243	
38	车间	钢混二级	1996	1763.9	4.7	20	35278	
39	车间	钢混二级	1996	461.88	5.6	20	9238	
40	车间	砖混二级	2002	229.12	4.2	11.3	2589	
41	车间	排架二级	1996	846	4.5	20	16920	
42	车间	砖混	1996	483.84	5.5	10.8	5225	



房号	房屋用途	房屋结构等级	建成年份	房屋建筑面积(m ²)	层高(m)	各房号残值单价(元/m ²)	各房号残值评估价(元)	备注
43	仓库	简易一级	2012	513	5.6	3	1539	
44	厕所	砖混二级	2000	32.45	3.4	11.3	367	
45	仓库	砖混	2002	172.94	5	10.8	1868	
46	仓库	砖混	2002	356.36	5.5	10.8	3849	
47	仓库	砖混	1993	224.48	5.5	10.8	2424	
48	仓库	砖混	1988	694.19	6.3	10.8	7497	
49	仓库	钢二级	2010	632	8.6	28.5	18012	
50	仓库	钢二级	2017	1310.33	8.1	28.5	37344	
51	仓库	简易一级	2019	389.17	4.5	3	1168	
52	仓库	砖混	2017	126.88	5.8	10.8	1370	
53	仓库	钢二级	2010	877.8	6	28.5	25017	
54	仓库	钢二级	2010	715.5	6	28.5	20392	
55	仓库	简易一级	2002	334.59	5	3	1004	
56	设备房	砖混二级	2000	27.71	3.6	11.3	313	
57	设备房	简易一级	2002	58.2	3	3	175	
58	车棚	简易一级	2022	91.54	2.2	3	275	
59	地磅房	简易一级	2010	7.13	2.4	3	21	
60	仓库	简易一级	2017	176.76	5.5	3	530	
61	简易房	简易一级	2010	11.4	2.5	3	34	
62	仓库	砖混三级	2017	42	3	9.3	391	



非住宅（企业）搬迁产权确认表

土地状况							
土地使用权人: 江阴市金鹄化纤有限公司				土地坐落: 江阴市徐霞客镇璜塘环东路10号			
权证状况	证号	面积 (m ²)	用途	性质	使用年份	面积来源	其它说明
《国有土地使用权》	澄土国用(2009)第899号	33614	工业	国有出让			
房屋状况							
房屋产权人: 江阴市金鹄化纤有限公司				房屋坐落: 江阴市徐霞客镇璜塘环东路10号			
权证状况	房号	证号	权证面积 (m ²)	丈量面积 (m ²)	用途	建造年份	其他说明
无证	1	ht0010555c		31.92	门卫	2000	
有证	2		469.69		办公楼	1993	
有证	3		1424.67		办公楼	1993	
无证	4			50.62	仓库	2017	
无证	5			120.48	仓库	2017	
无证	6			1960.28	车间	2017	
无证	7			137.00	仓库	2017	
无证	8			555.39	仓库	2000	
无证	9			153.22	仓库	2000	
无证	10			1492.83	综合用房	2000	
有证	11		447.13		综合用房	1996	
有证	12		240.52		仓库	1996	
无证	13			386.25	仓库	2022	
有证	14		766.08		车间	1993	
无证	15			105.78	车间	2010	
无证	16			564.90	仓库	2002	
有证	17		1463.63		车间	1993	
有证	18		179.17		车间	1993	
无证	19			92.88	设备房	2010	
无证	20			265.98	综合用房	2002	
无证	21			347.00	仓库	2002	
无证	22			337.37	仓库	2002	
无证	23			1461.72	仓库	2010	
无证	24			26.65	厕所	1995	
无证	25			618.59	仓库	2010	
有证	26		302.94		配电间	1995	
无证	27			65.10	仓库	2000	
无证	28			200.56	仓库	2018	
无证	29			50.40	设备房	2002	
无证	30			615.44	仓库	2010	
无证	31			522.00	仓库	2002	
有证	32		447.93		综合用房	1996	



房屋产权人:江阴市金鹤化纤有限公司 房屋坐落:江阴市徐霞客镇璜塘环东路10号

权证状况	房号	证号	权证面积 (m ²)	丈量面积 (m ²)	用途	建造年份	其他说明
无证	33			31.95	仓库	2002	
无证	34			18.00	简易房	2015	
有证	35		1070.99		综合用房	1996	
无证	36			332.78	仓库	2010	
无证	37			1096.26	仓库	2010	
有证	38		1763.90		车间	1996	
有证	39		461.88		车间	1996	
无证	40			229.12	车间	2002	
有证	41		846.00		车间	1996	
有证	42		483.84		车间	1996	
无证	43			513.00	仓库	2012	
无证	44			32.45	厕所	2000	
无证	45			172.94	仓库	2002	
无证	46			356.36	仓库	2002	
有证	47		224.48		仓库	1993	
有证	48		694.19		仓库	1988	
无证	49			632.00	仓库	2010	
无证	50			1310.33	仓库	2017	
无证	51			389.17			
无证	52			126.88			
无证	53			877.80			
无证	54			715.50			
无证	55			334.59			
无证	56			27.71			
无证	57			58.20			
无证	58			91.54			
无证	59			7.13			
无证	60			176.76			
无证	61			11.40			
无证	62			42.00			
合计			11287.04	17746.23			

产权确认单位意见

盖章:



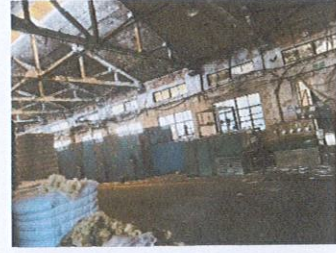
江阴市徐霞客镇人民政府
江阴市徐霞客镇璜塘环东路 10 号位置图



江阴市徐霞客镇人民政府
江阴市徐霞客镇璜塘环东路 10 号照片



江阴市徐霞客镇人民政府
江阴市徐霞客镇璜塘环东路 10 号照片

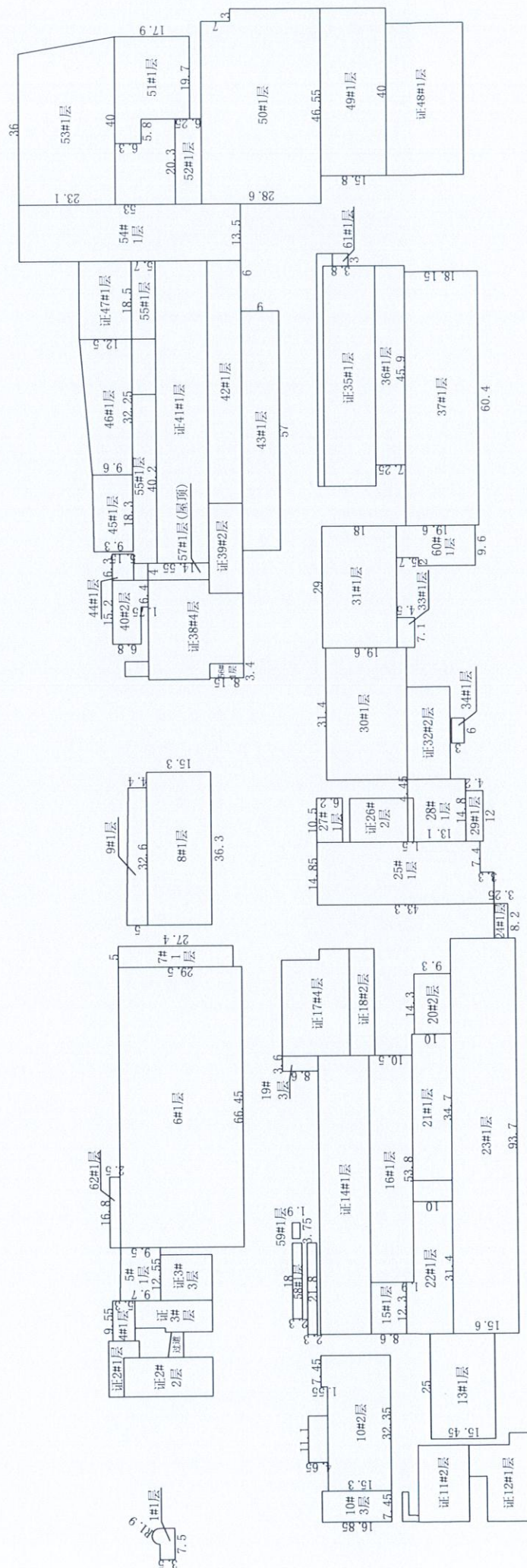


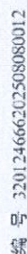
江阴市徐霞客镇璜塘环东路10号房屋面积汇总表

房号	房屋用途	房屋描述 (层)		建成年 份	建筑面积计算公式	建筑面积	平均层 高 (m)	备注
1	门卫	2	1	2000	$3.5 \times 7.5 + 3.14 \times 1.9 \times 1.9 / 2$	31.92	3.60	无证
2	办公楼	6	2	1993	469.69	469.69	4.00	有证
3	办公楼	5	4	1993	$1723.14 - 13.85 \times 21.55$	1424.67	3.80	有证
4	仓库	1	1	2017	5.3×9.55	50.62	3.80	无证
5	仓库	1	1	2017	$(9.5 + 9.7) \times 12.55 / 2$	120.48	7.60	无证
6	车间	11	1	2017	66.45×29.5	1960.28	13.50	无证
7	仓库	1	1	2017	27.4×5	137.00	3.50	无证
8	仓库	10	1	2000	15.3×36.3	555.39	5.10	无证
9	仓库	9	1	2000	$(4.4 + 5) \times 32.6 / 2$	153.22	2.80	无证
10	综合用房	11	2	2000	$32.35 \times 15.3 \times 2 + 1.55 \times 7.45 \times 2 + 11.1 \times 4.65 \times 2 + 7.45 \times 16.85 \times 3$	1492.83	5.30	无证
11	综合用房	6	2	1996	447.13	447.13	4.40	有证
12	仓库		1	1996	240.52	240.52	4.50	有证
13	仓库		1	2022	25×15.45	386.25	6.30	无证
14	车间	18	1	1993	$868.15 - 11.8 \times 8.65$	766.08	4.60	有证
15	车间	3	1	2010	12.3×8.6	105.78	9.40	无证
16	仓库	1	1	2002	53.8×10.5	564.90	5.70	无证
17	车间	6	4	1993	1463.63	1463.63	4.70	有证
18	车间	6	2	1993	179.17	179.17	5.30	有证
19	设备房	1	3	2010	$3.6 \times 8.6 \times 3$	92.88	4.00	无证
20	综合用房	3	2	2002	$14.3 \times 9.3 \times 2$	265.98	4.70	无证
21	仓库	1	1	2002	34.7×10	347.00	5.70	无证

房号	房屋用途	房屋描述 (层)		建成年份	建筑面积计算公式	建筑面积	平均层高 (m)	备注
22	仓库	1	1	2002	31.4*10+12.3*1.9	337.37	5.30	无证
23	仓库	1	1	2010	93.7*15.6	1461.72	5.70	无证
24	厕所	2	1	1995	8.2*3.25	26.65	2.90	无证
25	仓库	9	1	2010	14.85*43.3-3.3*7.4	618.59	5.70	无证
26	配电间	4	2	1995	302.94	302.94	4.90	有证
27	仓库	1	1	2000	10.5*6.2	65.10	5.10	无证
28	仓库	1	1	2018	13.1*14.8+1.5*4.45	200.56	6.00	无证
29	设备房	1	1	2002	12*4.2	50.40	3.00	无证
30	仓库	5	1	2010	31.4*19.6	615.44	4.80	无证
31	仓库	5	1	2002	29*18	522.00	4.50	无证
32	综合用房	6	2	1996	447.93	447.93	3.80	有证
33	仓库	1	1	2002	7.1*4.5	31.95	3.00	无证
34	简易房	2	1	2015	6*3	18.00	2.50	无证
35	综合用房	13	2	1996	1070.99	1070.99	3.90	有证
36	仓库	1	1	2010	45.9*7.25	332.78	6.00	无证
37	仓库		1	2010	60.4*18.15	1096.26	6.30	无证
38	车间	5	4	1996	1763.90	1763.90	4.70	有证
39	车间	6	2	1996	461.88	461.88	5.60	有证
40	车间	4	2	2002	15.2*6.8*2+1.75*6.4*2	229.12	4.20	无证
41	车间	20	1	1996	846.00	846.00	4.50	有证
42	车间		1	1996	483.84	483.84	5.50	有证
43	仓库		1	2012	57*9	513.00	5.60	无证

房号	房屋用途	房屋描述 (层)		建成年份	建筑面积计算公式	建筑面积	平均层高 (m)	备注
44	厕所	2	1	2000	6.3*5.15	32.45	3.40	无证
45	仓库	5	1	2002	(9.3+9.6)*18.3/2	172.94	5.00	无证
46	仓库	7	1	2002	(9.6+12.5)*32.25/2	356.36	5.50	无证
47	仓库	5	1	1993	224.48	224.48	5.50	有证
48	仓库	10	1	1988	694.19	694.19	6.30	有证
49	仓库		1	2010	40*15.8	632.00	8.60	无证
50	仓库		1	2017	46.55*28.6-3*7	1310.33	8.10	无证
51	仓库		1	2019	19.7*17.9+6.3*5.8	389.17	4.50	无证
52	仓库		1	2017	6.25*20.3	126.88	5.80	无证
53	仓库		1	2010	(36+40)*23.1/2	877.80	6.00	无证
54	仓库		1	2010	13.5*53	715.50	6.00	无证
55	仓库		1	2002	5.7*18.5+5.7*40.2	334.59	5.00	无证
56	设备房		1	2000	3.4*8.15	27.71	3.60	无证
57	设备房		1	2002	4*14.55	58.20	3.00	无证
58	车棚		1	2022	2.3*21.8+2.3*18	91.54	2.20	无证
59	地磅房		1	2010	3.75*1.9	7.13	2.40	无证
60	仓库		1	2017	19.6*9.6-2*5.7	176.76	5.50	无证
61	简易房		1	2010	3*3.8	11.40	2.50	无证
62	仓库		1	2017	2.5*16.8	42.00	3.00	无证
小 计					29033.27 m²		61	





统一社会制度代码

91320117339337219K (1/3)

照 执 业 指

本公司

名称

注册资本 1000 万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2015年01月19日

法定代表人 王延龙

住所 江苏省南京市溧水区经济开发区中兴西路9号溧水明烁科技园2幢3层649室

國史經

[illegible]

登记机关



2025年08月08日

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

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：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人：王延龙
(执行事务合伙人)

住所：江苏省南京市溧水区经济开发区中兴西路9号溧水明辉科

技创业园2幢3层649室

统一社会信用代码：91320117339337219K

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)南京 00060

有效期限：2025年04月07日至 2028年04月06日



2025 年 4 月 26 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.



发证机关

No. 00270037

姓名 / Full name

顾维前



性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320404197506300616

注册号 / Registration No.

3220050029

执业机构 / Employer

南京长城土地房地产资产评估造
价咨询有限公司江苏分公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-26

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.



发证机关

No. 00272061

姓名 / Full name

徐凯



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

32021919850219703X

注册号 / Registration No.

3220210015

执业机构 / Employer

南京长城土地房地产资产评估造
价咨询有限公司江苏分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-15

持证人签名 / Bearer's signature