



租 赁 估 价 报 告

估价报告编号：苏恒茂(2025)(询)字第 JY0010 号

估价项目名称：长山大道与芙蓉大道立交桥下空间租赁价格评估

估价委托人：江阴交投运营管理有限公司

房地产估价机构：江苏恒茂公诚土地房地产资产评估造价有限公司

估价报告出具日期：2025 年 12 月 5 日



致 估 价 委 托 人 函

江阴交投运营管理有限公司：

受贵方委托，我对位于长山大道与芙蓉大道立交桥下空间场地租赁价格进行了评估。现将估价报告摘要如下：

1、估价目的：为委托方了解拟出租估价对象场地租赁价格提供参考意见。

2、估价对象：本报告估价对象位于长山大道与芙蓉大道立交桥下空间，与委托方现场确认，拟出租面积为 438.2 m²。

3、价值时点：2025 年 12 月 3 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

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年租赁价格为¥12200 元（四舍五入，保留至百位），（大写）人民币壹万贰仟贰佰元整。估价结果详见表 1。

表 1 估价结果一览表

序号	地址	面积 (m ²)	年租金评估价 (元)	备注
1	长山大道与芙蓉大道立交桥下空间场地	438.2	12200	
	合计	438.2	12200	

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 本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。



7.3 本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.4 自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

江苏恒茂公诚土地房地产资产评估造价有限公司

2025年12月5日





目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
第三部分 估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价依据	5
八、估价方法	8
九、估价结果	8
十、实地查勘期	8
十一、估价作业期	9
十二、估价报告应用的有效期	9
第四部分 附件	10

第一部分 估价师声明

本报告注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

1. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

2. 注册房地产估价师与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，并承诺对委托方提供的资料负有保密义务。

3. 估价人员于 2025 年 12 月 3 日完成了对本报告中估价对象的权益、实体、区位进行了实地查勘、记录和摄影等尽职调查，但仅限于估价对象权益状况资料和估价对象的外观和使用状况的常规性检查。本报告依据了委托方提供的权益状况等相关资料，委托方应对权益状况资料的真实性、合法性负责。

4. 参与本次估价的估价师具有本估价报告应具备的专业能力，承诺遵循估价职业道德，勤勉尽职，出具的估价报告结果为公平合理的价值或价格。



第二部分 估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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、一般假设

1、注册房地产估价师对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力内的估价对象外观和使用状况的常规性检查，并在可能条件下对其内部结构进行了视察，未使用专业检测仪器对其结构进行测量及有关设备进行测试，未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，假设估价对象无基础、结构、设备等方面影响正常使用的质量问题。

2、根据估价目的，结合价值类型，对估价对象完全竞争市场的假设：①有自愿的租赁双方；②该物业不能在公开市场上合法、自由出租；③租赁双方有合理的洽谈时间，对物业性质和市场状况有充分的了解；④在这个周期内市场状况、价格水平保持相对稳定；⑤考虑特殊承租方的影响；⑥物业不受可能影响其租金的债权债务的限制及影响。

3、假设任何有关估价对象的取得经营等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，在估价对象权益状况等法定条件下可持续使用。

4、价值时点到估价目的实现期间场地保持稳定，不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

二、未定事项假设

本次估价对象由委托人确认，假设估价委托人领勘准确，若与实际不符，应重新估价。

三、背离事实假设

根据委托方的要求，本次估价未考虑租赁等他项权利对估价对象市场租赁价格的影响。

四、不相一致假设



无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告和估价结果仅为估价委托方了解估价对象作为临时场地用途下的年租赁价格时提供专业评估意见，供委托人进行评估对象出租决策时作参考，不对其他用途负责，也不对最终年租金成交价格作保证。

2、本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态以及估价假设限制条件等估价要素的约束和限制，本评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态与本报告不一致，应当调整估价报告。

3、本报告有效期自报告出具之日起壹年内有效。在有效期限内，如果估价对象状况、价值定义、价值时点以及场地行情等影响价值的因素发生重大的变化，应对评估价值进行调整或重新评估。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：江阴交投运营管理有限公司

二、房地产估价机构

机构名称：江苏恒茂公诚土地房地产资产评估造价有限公司

地址：无锡市梁溪区扬名街道太湖西大道 258 号金星睦邻中心裙楼西 501-1 室

法定代表人：徐锋

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）无锡 00034

统一社会信用代码：91320214135936367T

有效期限：2025 年 12 月 02 日至 2028 年 12 月 01 日

三、估价目的

根据估价委托方的要求，本次估价目的是为委托方了解拟出租估价对象土地租赁价格提供参考意见。

四、估价对象

（一）、估价对象的范围

本报告估价对象位于长山大道与芙蓉大道立交桥下空间，与委托方现场确认，拟出租面积为 438.2 m²。

（二）、估价对象权益状况

1、土地使用权状况

委托方尚未提供的不动产权证书，估价对象位于长山大道与芙蓉大道立交桥下空间，目前处于委托方运营管理。

2、担保物权设立情况

考虑到本次估价目的，本次估价未考虑可能存在的抵押权对估价对象市场年租赁价格的影响。



3、租赁或占用情况等其他权利限制情况

根据估价师实地查勘及市场调查，现状无租赁状态。

(四)、估价对象区位状况

区位状况主要包括位置状况、交通状况、周围环境状况、外部配套设施状况等，本次主要分析如下：

长山大道与芙蓉大道立交桥下空间：该场地位于长山大道和芙蓉快速路交界处，芙蓉大道立交桥桥下投影位置。附近有延陵石化江阴长安加油站，人民医院敌山湾院区，敌山湾公交首末站等，综述：估价对象位于区域配套良好，区域状况良好。

五、价值时点

根据委托方要求，确定本次估价的价值时点为 2025 年 12 月 3 日。

六、价值类型

1、价值类型

房地产价值类型有两种含义，一是指价值的种类，二是指一个估价项目中由估价目的决定的需要评估的某种特定价值。价值类型根据估价目的主要有市场价值、投资价值、现状价值、快速变现价值、计税价值、抵押价值等。根据本次估价目的，要求评估的房地产年租金为市场租赁价格即价值类型为市场价值。

2、价值定义

本估价报告中的场地年租金是估价对象在类似场地租赁市场的公开市场价值。市场价值是指在公开市场上由熟悉情况，谨慎行事且不受强迫的租赁双方，就租赁协议条款和限制条件（包括用途、费用与税金承担义务、使用限制、装修与设施、租赁期限、金额变化、续租等），以公平交易方式自愿达成的在价值时点的最可能租赁金额。

七、估价依据

1. 法律、法规和政策文件



1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）

1.2 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）

1.3 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

1.4 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自2021年9月1日起施行）

1.5 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

1.6 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议进行修正）

1.7 《城市房地产开发经营管理条例》（2020年11月29日根据《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

1.8 《江苏省城市房地产交易管理条例》（根据2018年3月28日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二次会议第二次修正）

1.9 《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011年1月8日根据国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）

1.10 《中华人民共和国城市维护建设税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）

1.11 《商品房屋租赁管理办法》（2010年12月1日住房和城乡建设部出台，2011年2月1日起施行）；

1.12 江苏省人民政府和江苏省建设厅、国土资源厅颁发的有关文件

1.13 无锡市人民政府和无锡市房产管理局、自然资源和规划局颁发的有关文件

1.14 江阴市人民政府和江阴市房产管理局、自然资源和规划局颁发的有关文件

2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

2.2 中华人民共和国住房和城乡建设部和中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

2.3 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

3. 其它

3.1 委托方提供的有关资料

3.1.1 估价委托书、租金评估清单

3.1.2 估价委托人提供的面积确认表

3.2 受托估价方掌握的有关资料

3.2.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3.2.2 估价对象所在地统计资料

3.2.3 估价对象所在地城市规划资料

3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.3 估价人员实际勘察、调查所获取的资料

3.3.1 估价人员向国土资源管理部门查阅的土地权属状况及土地利用与权属变更状况的资料

3.3.2 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料



3.3.3 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料。

3.3.4 估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用状况的照片以及区域景观照片

3.3.5 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口、房地产销售租赁市场等方面的基本情况资料。

八、估价方法

根据委托方要求，本次估价目的是为委托方拟出租估价对象提供租金参考意见。本公司估价人员根据委估场地的具体情况，在对其进行实地勘查和类似物业调查后，按照估价程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素，决定对委估场地采用市场比较法估算其市场租金。

十、估价结果

估价人员对估价对象权利、实体、区位状况进行了实地勘查和市场调查，采用市场询价法，对估价对象市场租赁价格进行了分析、测算和判断，在设定的价值定义与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的年租赁价格为¥12200元（四舍五入，保留至百位），（大写）人民币壹万贰仟贰佰元整。估价结果详见表1。

表1 估价结果一览表

序号	地址	面积 (m ²)	年租金评估价 (元)	备注
1	长山大道与芙蓉大道立交桥下空间场地	438.2	12200	
合计		438.2	12200	



十一、实地查勘期

2025 年 12 月 3 日

十二、估价作业期

2025 年 12 月 3 日至 2025 年 12 月 5 日。

十三、估价报告应用的有效期

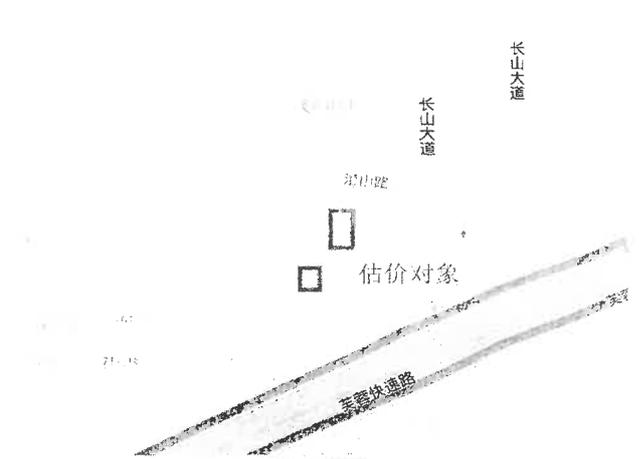
估价报告应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。



第四部分 附件

- 1、估价对象区位图及照片
- 2、估价对象的图纸
- 3、面积确认表
- 4、房地产估价机构资质证书复印件

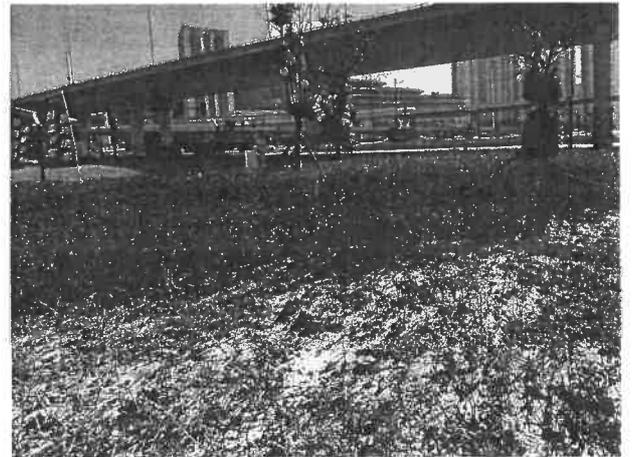
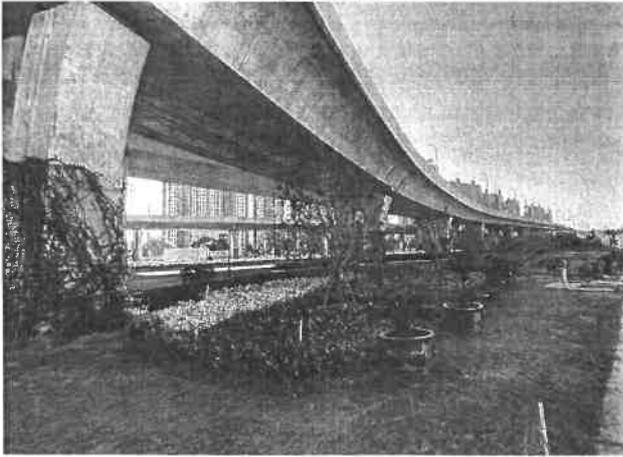
估价对象位置图及照片



位置图



位置图



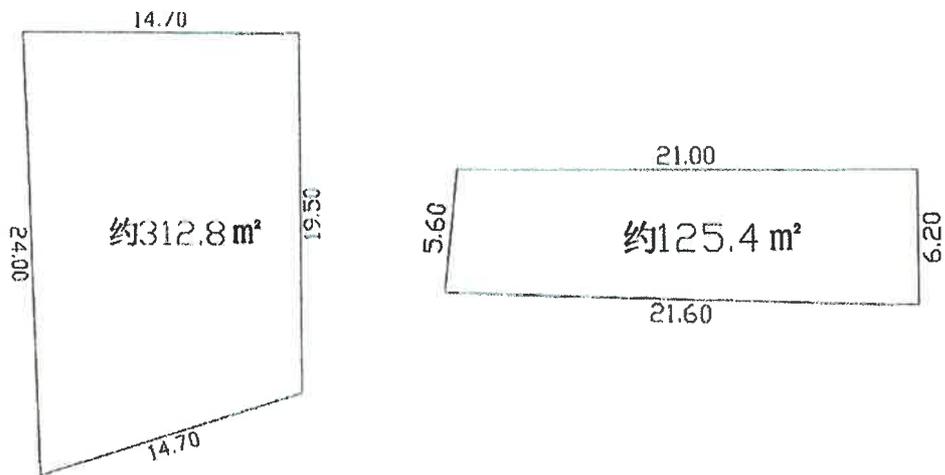
待估面积确认表

位置:长山大道与芙蓉大道立交交界处

日期:2025年12月3日

待租土地状况			
序号	项目名称	面积(m ²)	其他说明
1	长山大道与芙蓉大道 立交桥下空间	438.2	
总计		438.2	

示意图



评估公司(盖章):



委托方(盖章):



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: 江苏恒茂公诚土地房地产资产评估造价有限公司

法定代表人: 徐锋
(执行事务合伙人)

住所: 无锡市梁溪区扬名街道太湖西大道258号金星睦邻中心裙

楼西501-1室
统一社会信用代码: 91320214135936367T

备案等级: 壹级

证书编号: 苏建房估备(壹)无锡-00034

有效期限: 2025年12月02日至2028年12月01日

