

# 房地产估价报告

估价报告编号：苏恒茂（2026）房估字第 JY0033 号

估价项目名称：江阴市新国联电力发展有限公司所属位于江阴市  
环城南路 59-63 号拟出租非住宅房地产市场租赁  
价格评估

估价委托人：江阴市新国联电力发展有限公司

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

注册房地产估价师：高斌（注册号：3220180349）  
李晓萍（注册号：3220240103）

报告出具日期：2026 年 04 月 07 日



## 致估价委托人函

江阴市新国联电力发展有限公司：

受贵方委托，我公司于2026年04月01日对江阴市环城南路59-63号非住宅房地产进行了现场查勘，完成了评估工作。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房地产市场租赁价格提供参考意见。

**2、估价对象：**本报告估价对象为位于江阴市环城南路59-63号一至二层非住宅房地产，房屋所有权证号：房权证澄字第010403832号，证载坐落环城南路57-69号，证载总建筑面积3164.46平方米，规划用途非住宅，国有土地使用证编号为澄土国用（2006）第008313号，土地使用权类型为国有划拨，地类用途办公用房。本次评估租赁房屋面积为373.27 m<sup>2</sup>。详见下表

| 序号 | 房屋所有权人         | 坐落         | 房屋产权证号           | 面积（m <sup>2</sup> ）                                        | 结构 | 所在层数/总层数 | 用途  | 使用权类型/土地面积（m <sup>2</sup> ） |
|----|----------------|------------|------------------|------------------------------------------------------------|----|----------|-----|-----------------------------|
| 1  | 江阴市新国联电力发展有限公司 | 环城南路59-63号 | 房权证澄字第010403832号 | 证载3164.46 m <sup>2</sup><br>（本次评估面积373.27 m <sup>2</sup> ） | 混合 | 1-2/2    | 非住宅 | 划拨/4593                     |

本次估价对象范围包含房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

**3、价值时点：**2026年04月01日。

**4、价值类型：**市场租赁价格。

**5、估价方法：**本次估价采用比较法。

**6、估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经过详细的测算，并在充分考虑可能影响估价对象价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点2026年04月01日的年市场租赁价格为：大写人民币壹拾贰万陆仟伍佰元整（小写人民币126500元）。估价结果详见表1《估价结果一览表》。





表 1 估价结果一览表

| 序号  | 估价对象               | 所在楼层 | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 年租金评估价 (万元) | 日租单价 (元/m <sup>2</sup> /天) | 备注 |
|-----|--------------------|------|----------------------|-------------|----------------------------|----|
| 1   | 江阴市环城南路<br>59-63 号 | 1    | 138.33               | 6.82        | 1.35                       |    |
|     |                    | 2    | 234.94               | 5.83        | 0.68                       |    |
| 合 计 |                    |      | 373.27               | 12.65       |                            |    |

### 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

(公章)

2026年04月07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 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 .....        | 7  |
| 六、价值类型 .....        | 7  |
| 七、估价原则 .....        | 8  |
| 八、估价依据 .....        | 8  |
| 九、估价方法 .....        | 10 |
| 十、估价结果 .....        | 10 |
| 十一、注册房地产估价师 .....   | 11 |
| 十二、实地查勘期 .....      | 11 |
| 十三、估价作业期 .....      | 11 |
| 第四部分 附件 .....       | 12 |



## 第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受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，且对估价对象、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国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师于 2026 年 04 月 01 日完成了对本报告中估价对象的实物、权益、区位进行了实地查勘、记录和摄影等尽职调查。
- 6、本次参与估价的注册房地产估价师职业道德良好，具备专业胜任能力，评估过程中已做到勤勉尽责，出具的估价报告结果客观、公正、合理。
- 7、除本估价机构人员以外，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



## 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委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料在注册房地产估价师力所能及的范围内进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，合理假设估价委托人提供的有关资料是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师于2026年04月01日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的实地查勘仅限于其外部状况和使用状况以及权益状况的常规性检查。我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

4、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不考虑特殊承租方的额外加价的影响；⑥物业不受可能影响其租金的债权债务的限制及影响。

5、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。

6、价值时点到估价目的实现期间房地产市场保持稳定，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

本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、房地产市场状况变化、房地产损耗等因素对房地产价值的影响。



### 三、背离事实假设

根据委托方要求，本次估价未考虑抵押、担保等权利限制对估价对象价值的影响。

### 四、不相一致假设

1、据委托方提供的房屋所有权证“房权证澄字第 010403832 号”、国有土地使用证“澄土国用（2006）第 008313 号”记载，房屋所有权人、土地使用权人为江阴市电力发展中心，因公司变更现企业名称为江阴市新国联电力发展有限公司。按委托方要求，本次评估权利人按江阴市新国联电力发展有限公司为准。

2、据国有土地使用证“澄土国用（2006）第 008313 号”记载，估价对象土地地类用途为办公用房用地，按委托方要求并结合房屋现状用途，本次评估设定用途为商业。

### 五、依据不足假设

本报告中提及的租赁面积由委托方提供，本次估价假定面积准确无误。如能提供该房屋的合法性登记文件，则该报告应当依据合法性登记文件做相应调整，不能直接使用本报告。

### 六、估价报告使用限制

有关估价报告和估价结果使用的提示、限制条件除本报告“致估价委托人函”所说明特别提示外，还包括：

1、本报告和估价结果仅为估价委托人确定估价对象市场租金提供参考依据，若改变估价目的，需向本估价机构咨询后作必要修正或重新估价，不得做其他用途。

2、本估价报告使用人为估价委托人，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发行的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

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、价值时点以及房地产市场行情等影响房地产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产价值产生明显影响时，应对评估价值进行调整或重新评估。

4、本次估价报告的结果仅为估价对象在价值时点的年市场租赁价格，不对未来的年租金变化做预测，未考虑未来租赁期限和租金增长率等数据对估价结果的影响；亦未考虑未来租赁过程中应承担的相关税费及租赁双方心理因素对估价结果的影响。估价委托人参考本估价报告的结果与承租人签订租赁合同时，应结合房地产市场变化及各方面因素做出相应决策。

#### 5、报告使用需要注意的其他事项

①根据《商品房屋租赁管理办法》第十三条规定“房屋租赁实行登记备案制度。签订、变更、终止租赁合同的，当事人应当向房屋所在地市、县人民政府房产管理部门登记备案”。房地产租赁双方应及时办理房屋租赁登记备案，提请报告使用人关注。

②房地产租赁成交价格受租赁双方心理预期、拟租赁年限以及其他因素影响，另外租赁双方人员的谈判能力也会影响到租赁成交价格。本是根据目前同类型房地产租赁市场价格水平，评估估价对象的正常客观租赁价格，租赁成交价格有可能有高于或低于评估价格。



## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人名称：江阴市新国联电力发展有限公司

### 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房地产市场租赁价格提供参考意见。

### 四、估价对象

#### （一）、估价对象财产范围

本报告估价对象为位于江阴市环城南路 59-63 号一至二层非住宅房地产，房屋所有权证号：房权证澄字第 010403832 号，证载坐落环城南路 57-69 号，证载总建筑面积 3164.46 平方米，规划用途非住宅，国有土地使用证编号为澄土国用（2006）第 008313 号，土地使用权类型为国有划拨，地类用途办公用房。本次评估租赁房屋面积为 373.27 m<sup>2</sup>。详见下表

| 序号 | 房屋所有权人         | 坐落           | 房屋产权证号             | 面积 (m <sup>2</sup> )                                         | 结构 | 所在层数/总层数 | 用途  | 使用权类型/土地面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|----------------|--------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|----|----------|-----|------------------------------|
| 1  | 江阴市新国联电力发展有限公司 | 环城南路 59-63 号 | 房权证澄字第 010403832 号 | 证载 3164.46 m <sup>2</sup><br>(本次评估面积 373.27 m <sup>2</sup> ) | 混合 | 1-2/2    | 非住宅 | 划拨/4593                      |

本次估价对象范围包含房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

## (二)、估价对象权益状况

### 1、房屋所有权与共有状况、用益物权设立状况

本报告估价对象位于江阴市环城南路 59-63 号的房屋，根据委托方提供的《房屋所有权证》载明，房屋所有权人为江阴市电力发展中心现已变更为江阴市新国联电力发展有限公司。房屋证载建筑面积为 3164.46 m<sup>2</sup>，本次评估租赁面积 373.27 m<sup>2</sup>。

### 2、土地使用权状况

根据委托方提供的国有土地使用权证记载：估价对象的土地座落、土地使用权人、地号、使用权面积、使用权类型、用途等详见《估价对象权益状况表》。本次评估，按委托方要求设定为商业用途。

### 3、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。

### 4、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，至价值时点，估价对象房地产目前处于空置状态，根据委托方意见，本次估价未考虑环城南路 59-63 号房屋的租赁限制对估价对象价值的影响。

表 2 估价对象权益状况表

| 房屋登记状况         |              |                        |                                                                                    |         |                                |                        |
|----------------|--------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------|------------------------|
| 房屋所有权人         | 房屋坐落         | 房屋所有权证                 | 建筑结构                                                                               | 所在层/总层数 | 规划用途                           | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
| 江阴市新国联电力发展有限公司 | 环城南路 57-69 号 | 房权证澄字第 010403832 号     | 混合                                                                                 | 1-2/2   | 非住宅                            | 666.64                 |
|                |              |                        | 混合                                                                                 | 1-4/4   | 非住宅                            | 2410.7                 |
|                |              |                        | 混合                                                                                 | 1-2/2   | 非住宅                            | 87.12                  |
|                |              |                        | 证载房屋总建筑面积 3164.46 m <sup>2</sup> ，本次估价对象为环城南路 59-63 号，评估租赁面积 373.27 m <sup>2</sup> |         |                                |                        |
| 土地登记状况         |              |                        |                                                                                    |         |                                |                        |
| 土地使用权人         | 土地座落         | 国有土地使用证                | 证载用途                                                                               |         | 土地使用权类型/土地面积 (m <sup>2</sup> ) | 土地终止日期                 |
| 江阴市新国联电力发展有限公司 | 环城南路 57-69 号 | 澄土国用 (2006) 第 008313 号 | 办公用房地(按委托方要求并结合现状，设定用途商业)                                                          |         | 划拨/4593.0                      | /                      |

## (三)、估价对象实物状况

估价对象可出租面积 373.27 m<sup>2</sup>，1-2 层，混合结构，外立面条砖为主，部分为玻璃幕墙，一层：地面地砖，墙面乳胶漆，石膏板造型吊顶；二层：复

合地板，墙面乳胶漆，石膏板吊平顶，铝合金外窗，不锈钢无框玻璃门和卷帘门。现状见下图：



#### （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：

环城南路 59-63 号房屋：位于江阴市环城西路东侧，环城南路北侧，距离周边商业中心距离较优，估价对象南临环城南路，道路通达性较好，距离公交站较近，有多条公交线路经过，交通便捷度较高，估价对象周边基本无交通管制，停车便利度一般。周边环境较整洁，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优；估价对象所在区域居民受教育程度较好，治安状况较好，人文环境较优；景观条件较优。估价对象区域内通上下水、通电、通气和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率高；所在区域有学校、公园、银行、超市等公用设施。综述：估价对象位于江阴市澄江街道城南区域，区域配套较为完善。所在区域商业氛围较优，人流量较大，区域状况较优。

#### 五、价值时点

根据委托方要求，确定本次估价的时点为 2026 年 04 月 01 日。

#### 六、价值类型

市场租赁价格是指与租赁房屋同地段同品质的拟出租房屋于价值时点在公开市场上的正常租赁价格。

同地段是指按照就近原则，与估价对象的配套设施、环境、地段等级相同的区域，一般宜为与估价对象位于同一住宅板块或同一街镇。

同品质是指服务和物业管理、配套设施，以及房屋的建筑结构、用途、

面积、装饰装修及设施设备相同或相近的租赁房屋。

## 七、估价原则

本次估价遵照独立、客观、公正的原则进行评估，具体表现在运用了合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、遵循独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、遵循合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、遵循价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、遵循替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、遵循最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、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日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，2020年1月1日起施行）

1.2《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，自2016年12月1日起实施）

1.3《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，2020年1月1日起施行）

1.4《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，2021年1月1日施行）

1.5《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)

1.6 《城市房地产开发经营管理条例》(1998年7月20日国务院令第248号,1998年7月20日施行;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)

1.7 《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 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2.2 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

2.3 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

3、委托人提供的有关资料

3.1 委托人提供的《评估委托书》

3.2 委托人提供的拟出租估价对象清单

3.3 估价委托人提供的产权证及相关资料

4、受托估价方掌握的有关资料

4.1 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

4.2 估价对象所在地统计资料

4.3 估价对象所在地城市规划资料

4.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

4.5 房地产估价人员实地勘察、调查所获取的资料

## 九、估价方法

本公司估价人员根据估价对象的具体情况，在对其进行实地勘察（包括对估价对象地理位置、周围环境及委估房产的建筑、结构及配套设施等）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，决定采用比较法估算其市场租金。本次估价技术路线如下：

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

具体步骤如下：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、计算比较价值。

在进行房地产状况修正时，主要考虑到了目前经营业态、位置、朝向、人流量等各种影响因素。

具体公式如下

估价对象单位建筑面积日租金=可比实例单位建筑面积日租金×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

估价对象年市场租金=单位建筑面积日租金×建筑面积×365天

## 十、估价结果

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价原则和严谨的估价程序，



依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律、法规和技术标准，对估价对象进行了专业的分析、测算和判断，并结合估价经验，充分考虑可能影响估价对象价格的因素，确定估价对象在价值时点2026年04月01日的年市场租赁价格为：大写人民币壹拾贰万陆仟伍佰元整（小写人民币126500元）。估价结果详见表1《估价结果一览表》。

表1 估价结果一览表

| 序号 | 估价对象          | 所在楼层 | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 年租金评估价 (万元) | 日租单价 (元/m <sup>2</sup> /天) | 备注 |
|----|---------------|------|----------------------|-------------|----------------------------|----|
| 1  | 江阴市环城南路59-63号 | 1    | 138.33               | 6.82        | 1.35                       |    |
|    |               | 2    | 234.94               | 5.83        | 0.68                       |    |
| 合计 |               |      | 373.27               | 12.65       |                            |    |

## 十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 中国注册房地产估价师<br>注册号: 3220180349<br>姓名: 高斌      | 签名日期        |
|-----|------------|----------------------------------------------|-------------|
| 高斌  | 3220180349 |                                              | 2026年04月07日 |
| 李晓萍 | 3220240103 | <br>中国注册房地产估价师<br>注册号: 3220240103<br>姓名: 李晓萍 | 2026年04月07日 |

## 十二、实地查勘期

2026年04月01日。

## 十三、估价作业期

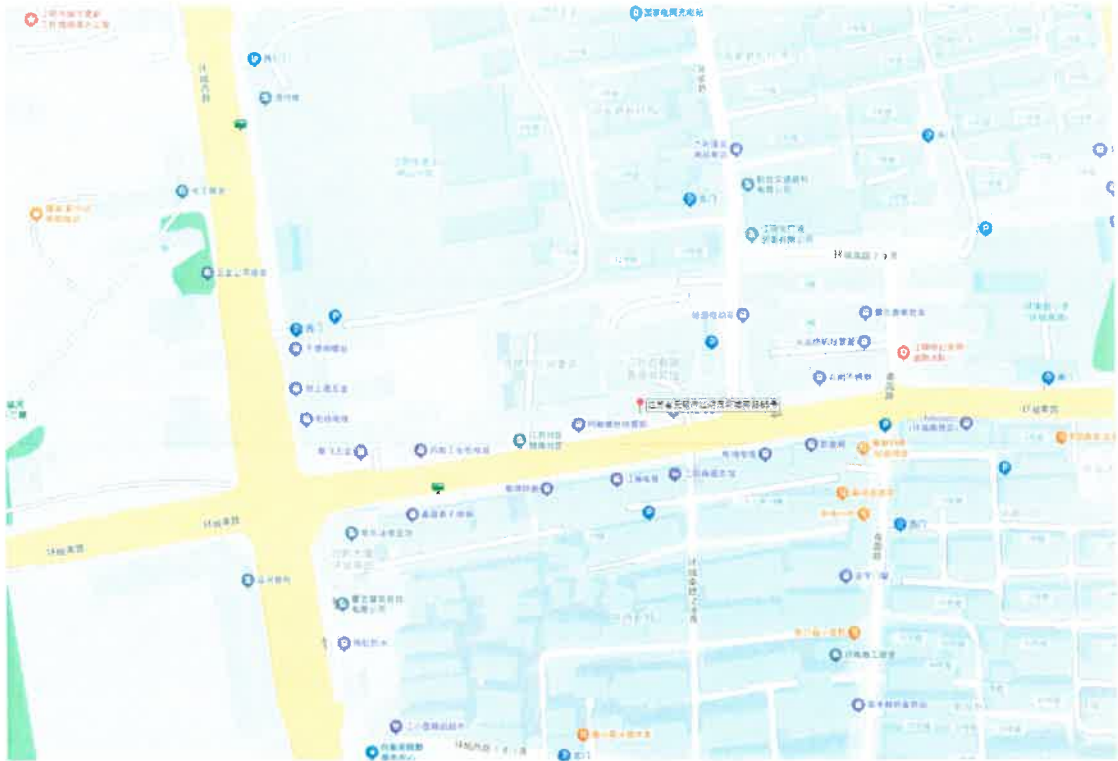
2026年04月01日至2026年04月07日。



## 第四部分 附件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象实地查勘照片
- 3、房屋所有权证、国有土地使用证复印件
- 4、变更登记通知书复印件
- 5、房地产估价机构备案证书复印件
- 6、房地产估价师注册证书复印件

### 附件 1、估价对象位置图

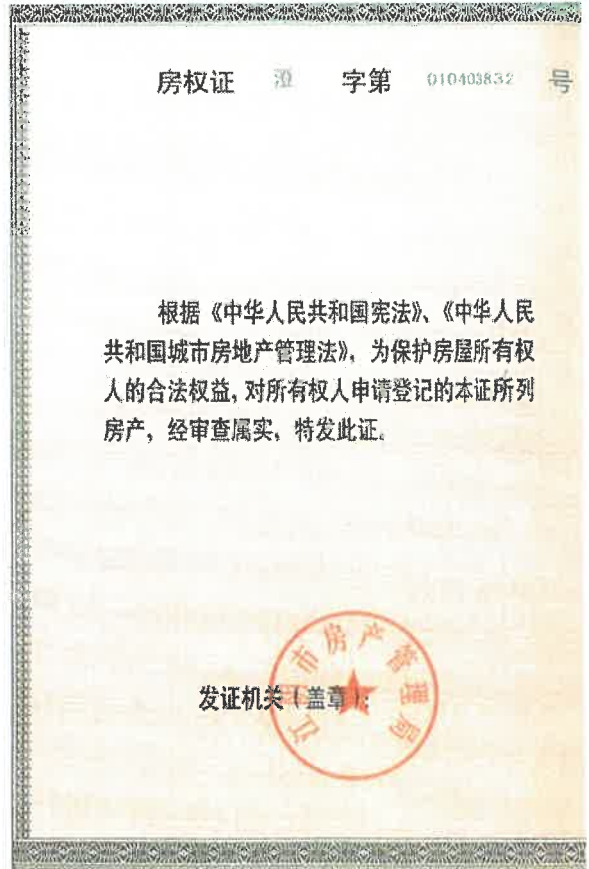


## 附件 2、估价对象实地查勘照片

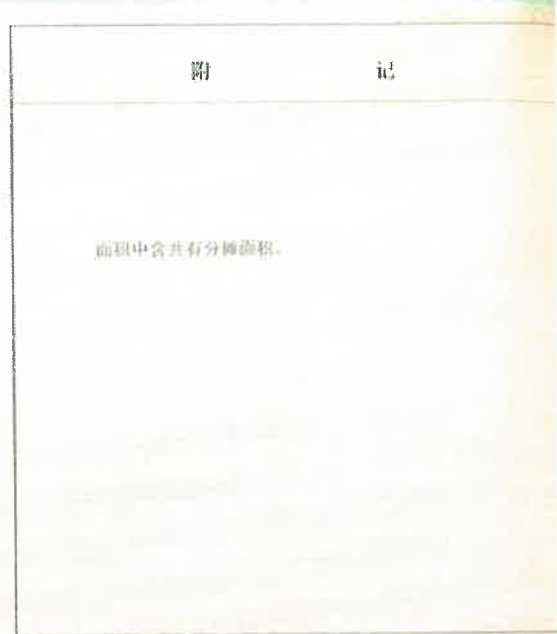




### 附件3、房屋所有权证、国有土地使用证复印件



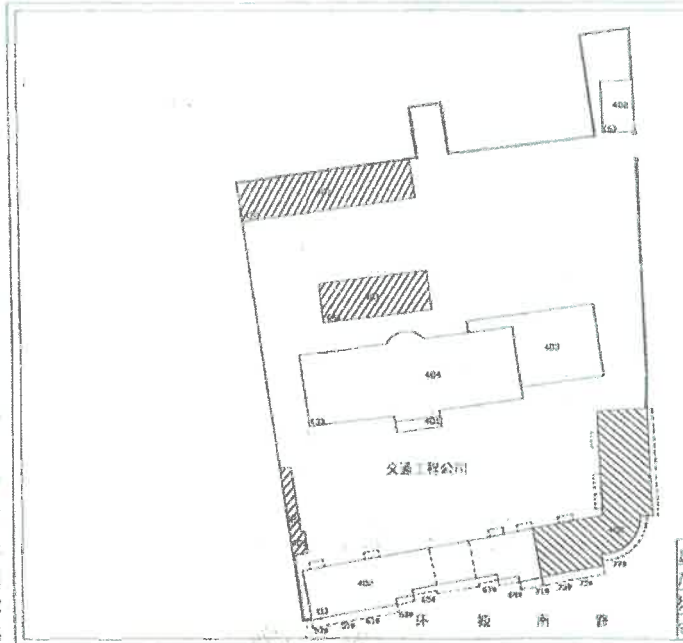
|          |            |      |         |              |      |           |      |
|----------|------------|------|---------|--------------|------|-----------|------|
| 房屋所有权人   | 江阴市电方发展中心  |      |         |              |      |           |      |
| 房屋坐落     | 环城南路57-69号 |      |         |              |      |           |      |
| 丘(地)号    |            |      |         | 产别           | 国有   |           |      |
| 房屋状况     | 幢号         | 房号   | 结构      | 房屋总层数        | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 设计用途 |
|          | 1          |      | 混合      | 2            | 1-2  | 666.64    | 非住宅  |
|          | 3          |      | 混合      | 4            | 1-4  | 2410.7    | 非住宅  |
|          | 6          |      | 混合      | 2            | 1-2  | 87.12     | 非住宅  |
|          |            |      | 合计      |              |      | 3164.46   | 空白   |
| 共有       | 人          | 人    | 共有权证号自  |              | 至    |           |      |
| 土地使用情况摘要 |            |      |         |              |      |           |      |
| 土地证号     |            |      |         | 使用面积(平方米)    |      |           |      |
| 权属性质     |            |      | 使用年限    | 年 月 日至 年 月 日 |      |           |      |
| 设定他项权利摘要 |            |      |         |              |      |           |      |
| 权利人      | 权利种类       | 权利范围 | 权利价值(元) | 设定日期         | 约定期限 | 注销日期      |      |
|          |            |      |         |              |      |           |      |
|          |            |      |         |              |      |           |      |
|          |            |      |         |              |      |           |      |
|          |            |      |         |              |      |           |      |
|          |            |      |         |              |      |           |      |



填发单位(盖章) 江阴市房产管理局产权科  
填发日期: 2006年 月 日

土地分宗平面图

江阴市房地产管理处测绘科



注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件，房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移（买卖、交换、赠与、继承、折产、划拨、转让、判决等），变更（房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更），设定他项权利（房地产抵押权、典权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产权登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外，其它单位或个人不得在此证上注册事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时，房屋所有权证持证人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须及时申请补发。

编号: 00107348

国用(2006)第08313号

|        |                       |      |                            |
|--------|-----------------------|------|----------------------------|
| 土地使用权人 | 江阴市电力发展中心             |      |                            |
| 座落     | 澄江镇环城南路57-69号         |      |                            |
| 地号     | 030040300014          | 图号   |                            |
| 地类(用途) | 办公用房                  | 取得价格 |                            |
| 使用权类型  | 划拨                    | 终止日期 |                            |
| 使用权面积  | 4593.0 M <sup>2</sup> | 其中   | 自用面积 4593.0 M <sup>2</sup> |
|        |                       |      | 分摊面积 M <sup>2</sup>        |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

江阴市人民政府(章)

2006年9月05日



2006 09 05



No



附件 4、变更登记通知书复印件

无锡市江阴工商行政管理局  
公司准予变更登记通知书

(02811075) 公司变更[2010]第 1111111 号

注册号: 32028100001075

VVVV

益红霞:

根据《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国公司登记管理条例》的规定,你代表委托方申请

江阴市新国联电力发展有限公司

公司变更已经我局登记。现主要变更事项如下:

KVVV

原企业名称:江阴市电力发展中心

原住所:江阴市澄江街道长江路141-143号

原企业类型:全民所有制

原经营期限:自1995-02-16至\*\*\*\*

原股东/发起人名称:江阴市人民政府国有资产监督管理委员会, 出资额: 10000万元人民币。

原经营范围:

KVVV

许可经营项目:无。

一般经营项目:电力投资;电力产品及其相关产品、热力的经营;交通基础设施投资;建材、金属材料的销售。(以上项目均不含国家法律、行政法规禁止、限制类)

\*\* (以上项目涉及专项审批的,经批准后方可经营) \*\*

现企业名称:江阴市新国联电力发展有限公司

现住所:江阴市长江路141-143号

KVVV

现企业类型:有限公司(法人独资)内资

现经营期限:自1995-02-16至2030-02-15

现股东/发起人名称:江阴市新国联投资发展有限公司, 实缴出资额: 10000万元人民币。

现经营范围:

许可经营项目:无。

KVVV

第 1 页 共 2 页





附件 5、房地产估价机构备案证书复印件





### 附件 6、房地产估价师注册证书复印件

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. 00328447



姓名 / Full name  
周斌

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
320219198206145777

注册号 / Registration No.  
3220180349

执业机构 / Employer  
江苏恒茂公诚土地房地产资产评估  
造价有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2027-08-25

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. 00328446



姓名 / Full name  
全晓莉

性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
32028119871121628X

注册号 / Registration No.  
3220240109

执业机构 / Employer  
江苏恒茂公诚土地房地产资产评估  
造价有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2027-10-20

持证人签名 / Bearer's signature