

房屋残值估价报告

估价项目名称：江阴市云亭街道定山村小山头 218 号的待拆除
房屋（原产权人为江阴绮星水泥有限公司）残
余价值评估

估价委托人：江阴市人民政府云亭街道办事处

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：2026 年 4 月 15 日

估价报告编号：苏中泰估（2026）字第 0059 号

致估价委托人函

江阴市人民政府云亭街道办事处：

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，对江阴市云亭街道定山村小山头 218 号的待拆除房屋（原产权人为江阴绮星水泥有限公司）拆除后的残余价值进行评估。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价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云亭街道定山村小山头 218 号原产权人为江阴绮星水泥有限公司的非住宅工业用途房屋，房屋总建筑面积为 22205.23m²，室外水泥场地面积为 39296.85m² 以及混凝土筒库。

3、价值时点：2026 年 4 月 10 日。

4、价值类型：残余价值。

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价值为 **¥3265494 元**，人民币（大写）叁佰贰拾陆万伍仟肆佰玖拾肆元整，其中房屋残余价值为 895165 元，房屋残余价值单价为 40.31 元/m²，室外水泥场地残余价值为 255430 元，混凝土筒库残余价值为 2114899 元。

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 本估价报告仅为估价委托人了解估价对象房屋拆除后残余价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。

7.3 本报告评估结果客观反映了估价对象在价值时点的净残余价值，评估结果仅为估价委托人了解估价对象净残余价值参考价服务，不是估价对象市场交易可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象净残余价值成交价格的保证。

7.4 房屋净残余成交价格受买卖双方心理预期、成本控制水平、拆除期限、交付方式、废旧材料市场波动等影响，另外买卖双方人员的谈判能力也会影响到房屋净残余成交价格。本报告评估结果是根据目前房屋拆除时可回收利用残余物价格扣除市场拆除平均成本水平和利润后得出的净残余价值，市场成交价格有可能会高于或者低于本次评估价格。提请估价委托人关注。

7.5 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。

江苏中泰广源房地产评估有限公司

二〇二六年四月十五日



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	6
一、 估价委托人	6
二、 房地产估价机构	6
三、 估价目的	6
四、 估价对象	6
五、 价值时点	6
六、 价值类型	7
七、 估价原则	7
八、 估价依据	8
九、 估价方法	8
十、 估价结果	9
十一、 注册房地产估价师	10
十二、 实地查勘期	10
十三、 估价作业期	10
十四、 估价报告应用的有效期	10
第四部分 附 件	11
一、 估价委托书	11
二、 残值估价分析表	11
三、 区域位置图	11
四、 估价对象照片	11
五、 房屋退城搬迁企业房屋建造年代确认情况汇总表	11
六、 房地产估价机构营业执照复印件	11
七、 房地产估价机构资质证书复印件	11
八、 注册房地产估价师注册证书复印件	11

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。

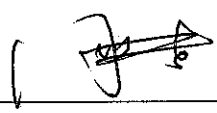
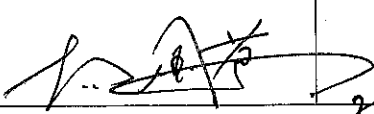
5、注册房地产估价师周婕、杨金荣于2026年4月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

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

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		2026.4.15
杨金荣	3220150115		2026.4.15

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、建造年代等以估价委托人提供的《退城搬迁企业房屋建造年代确认情况汇总表》等资料为准，由估价委托人对其真实性、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、根据估价委托书要求，评估设定的拆房措施要求为：完全机械化破坏性拆除；拆除过程中需按照环保要求，24小时不间断喷雾降尘、人工洒水，抑制扬尘；建筑垃圾处理符合相关部门要求；拆除后地块要求建筑垃圾外运，场地平整，铺设遮尘网，交通运输需符合相关部门规定等。

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价值的把握，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价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，对残余价值进行适当调整。

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价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、本报告评估结果客观反映了估价对象在价值时点的净残余价值，评估结果仅为估价委托人了解估价对象净残余价值参考价服务，不是估价对象市场交易可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象净残余价值成交价格的保证。

3、房屋净残余成交价格受买卖双方心理预期、成本控制水平、拆除期限、交付方式、废旧材料市场波动等影响，另外买卖双方人员的谈判能力也会影响到房屋净残余成交价格。本报告评估结果是根据目前房屋拆除时可回收利用残余物价格扣除市场拆除平均成本水平和利润后得出的净残余价值，市场成交价格有可能会高于或者低于本次评估价格。提请估价委托人关注。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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：江阴市人民政府云亭街道办事处
地 址：江阴市人民东路 259 号

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价值提供价值参考意见。

四、 估价对象

（一）估价对象范围

本报告估价对象为江阴市云亭街道定山村小山头 218 号原产权人为江阴绮星水泥有限公司的非住宅工业用途房屋，房屋总建筑面积为 22205.23m²，室外水泥场地面积为 39296.85m² 以及混凝土筒库。

（二）估价对象建筑物结构状况：

估价对象房屋结构主要为钢混结构、砖混结构、钢结构和排架结构等，详见《房屋残值估价分析表》。

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 2026 年 4 月 10 日。

六、 价值类型

本报告所评估残余价值为在价值时点估价对象房屋拆除后可回收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《退城搬迁企业房屋建造年代确认情况汇总表》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价值交易较少，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价值。

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价值。

3、具体公式如下：

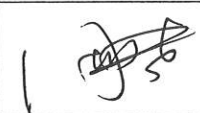
房屋拆除后残余价值=可回收利用残余物价格-人工费-机械费-材料费-清运费-管理费-措施费-相关规费-利润等

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，确定估价对象房屋拆除后残余价值为¥3265494元，人民币（大写）叁佰贰拾陆万伍仟肆佰玖拾肆元整，其中，房屋残余价值为895165元，房屋残余价值单价为40.31元/m²室外水泥场地残余价值为255430元，混凝土筒库残余价值为2114899元。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
周 婕	3220160081		2026.4.15
杨金荣	3220150115		2026.4.15

十二、实地查勘期

2026年4月10日进场，并于当日完成工作。

十三、估价作业期

2026年4月10日至2026年4月15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、残值估价分析表
- 三、区域位置图
- 四、估价对象照片
- 五、退城搬迁企业房屋建造年代确认情况汇总表
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件

江阴市云亭街道定山村小山头218号非住宅工业用途房屋残值估价分析表
(原产权人为江阴绮星水泥有限公司)

价值时点: 2026.4.10

序号	房号	房屋用途	建房年代	总层数	结构等级	建筑面积 (m²)	净残值单价 (元/m²)	净残值总价 (元)	备注
1	5#	线缆车间	2009	1	排架一级	5055.25	41.79	211259	
2	A1#	门卫室	2006	1	砖混二级	43.58	28.66	1249	
3	A2#	辅房	2006	1	砖混二级	44.29	26.16	1159	
4	A3#	车间	2006	4	钢混二级	208.00	48.59	10107	
5			2006	4	钢混二级	1528.71	48.59	74280	
6			2006	4	钢混二级	124.79	48.59	6064	
7			2006	4	钢混二级	248.00	48.59	12050	
8	A4#	筒库	2006	1	钢混二级	0.00		0	筒库
9	A5#	筒库	2006	1	钢混二级	0.00		0	
10	A6#	筒库	2006	1	钢混二级	0.00		0	
11		筒库辅房	2006	1	钢混二级	60.00	51.21	3073	
12	A7#	筒库	2006	1	钢混二级	0.00		0	筒库
13		筒库辅房	2006	1	钢混二级	33.25	51.21	1703	
14	A8#	车间	2006	1	钢混二级	196.43	51.21	10059	
15	A9#	综合用房	2006	1	砖混二级	257.81	28.66	7389	
16	A10#	空压机房	2006	1	钢混二级	58.44	51.21	2993	
17	A11#	筒库	2006	1	钢混二级	0.00		0	筒库
18	A12#	筒库	2006	1	钢混二级	0.00		0	
19		筒库辅房	2006	1	钢混二级	44.02	51.21	2254	
20	A13#	筒库	2006	1	钢混二级	0.00		0	筒库
21	A3-1#	生产用房	2006	1	钢混一级	48.37	55.92	2705	
22	A7-3#	辅房	2006	1	砖混三级	56.18	24.95	1402	
23	A24#	生产用房	2006	1	钢混二级	14.82	51.21	759	
24	1#	门卫室	2009	1	砖混二级	43.99	28.66	1261	
25	2#	彩钢房	2015	1	钢结构二级	50.00	38.08	1904	

江阴市云亭街道定山村小山头218号非住宅工业用途房屋残值估价分析表
(原产权人为江阴绮星水泥有限公司)

价值时点: 2026.4.10

序号	房号	房屋用途	建房年代	总层数	结构等级	建筑面积 (m²)	净残值单价 (元/m²)	净残值总价 (元)	备注
26	3#	厕所	2009	1	砖混二级	47.16	28.66	1352	
27	4#	油池房	2010	1	砖混三级	0.00		0	经验收, 已拆除
28	4-1#	简易棚	2018	1	简易一级	0.00		0	经验收, 已拆除
29	5-1#	简易棚	2018	1	简易一级	0.00		0	经验收, 已拆除
30	5-2#	仓库	2017	1	钢结构二级	200.56	38.08	7637	
31	6#	辅房	2017	1	砖混三级	674.89	24.95	16839	
32	B1#	检修车间	2017	1	钢结构一级	500.22	46.50	23260	
33	B1-1#	简易棚	2017	1	简易一级	16.53	20.24	335	
34	B2#	彩钢房	2017	1	钢结构二级	137.64	38.08	5241	
35	B2-1#	加油机房	2018	1	钢结构二级	85.98	38.08	3274	
36	B3#	办公楼	2012	2	砖混一级	938.07	36.33	34080	
37	B3-1#	彩钢房	2017	1	钢结构二级	298.34	38.08	11361	
38	B3-2#	彩钢房	2017	1	钢结构二级	64.93	38.08	2473	
39	B3-3#	彩钢房	2018	1	钢结构二级	92.06	38.08	3506	经验收, 部分已拆除
40	B4#	混凝土车间	2019	1	钢结构二级	804.69	38.08	30643	
41	B4-1#	彩钢房	2019	1	简易一级	0.00		0	经验收, 已拆除
42	B5#	原料仓库	2019	1	钢结构二级	6001.76	38.08	228547	
43	B5-1#	彩钢房	2018	1	钢结构二级	0.00		0	经验收, 已拆除
44	B5-2#	彩钢房	2018	1	钢结构二级	0.00		0	经验收, 已拆除
45	B5-3#	简易房	2018	1	简易一级	0.00		0	经验收, 已拆除
46	B6#	粉碎车间	2019	1	钢结构二级	509.74	38.08	19411	
47	B6-1#	吊机休息室	2018	1	砖混三级	7.04	24.95	176	
48	B6-2#	简易房	2018	1	简易一级	10.60	20.24	215	
49	B7#	车间	2019	1	钢结构二级	218.46	38.08	8319	
50	B7-1#	简易房	2018	1	简易一级	7.44	20.24	151	

江阴市云亭街道定山村小山头218号非住宅工业用途房屋残值估价分析表
(原产权人为江阴绮星水泥有限公司)

价值时点: 2026.4.10

序号	房号	房屋用途	建房年代	总层数	结构等级	建筑面积 (m ²)	净残值单价 (元/m ²)	净残值总价 (元)	备注
51	B7-2#	彩钢房	2018	1	钢结构二级	6.82	38.08	260	
52	A7-1#	彩钢房	2012	1	钢结构二级	19.42	38.08	740	
53	A7-2#	彩钢房	2012	1	钢结构二级	38.38	38.08	1462	
54	A14#	综合用楼	2012	2	钢混一级	1198.52	53.17	63725	
55	A14-1#	辅房	2016	1	砖混三级	3.91	24.95	98	
56	A15#	配电房	2016	1	砖混三级	10.44	24.95	260	
57	A16#	生产辅房	2009	2	钢结构二级	40.71	36.33	1479	
58	A16-1#	生产辅房	2009	1	钢结构二级	17.45	38.08	664	
59	A17#	仓库	2019	1	钢结构二级	0.00		0	经验收, 已拆除
60	A18#	仓库	2012	1	钢结构二级	1643.88	38.08	62599	
61	A18-1#	彩钢房	2019	1	钢结构二级	97.67	38.08	3719	
62	A19#	辅房	2020	1	钢结构二级	70.74	38.08	2694	
63	A20#	综合用房	2017	1	砖混二级	96.70	28.66	2771	
64	A22#	计量房	2017	1	砖混三级	20.52	24.95	512	
65	A24-1#	生产用房	2013	1	钢结构二级	14.82	38.08	564	
66	A24-2#	生产用房	2013	1	钢结构二级	11.47	38.08	437	
67	A25#	彩钢房	2014	1	钢结构二级	12.00	38.08	457	
68	A26#	辅房	2012	1	砖混三级	51.60	24.95	1287	
69	A27#	辅房	2012	1	砖混三级	34.62	24.95	864	
70	A28#	辅房	2012	1	砖混三级	25.34	24.95	632	
71	A29#	堆场仓库	2020	1	钢结构二级	0.00		0	经验收, 已拆除
72	A30#	仓库	2018	1	钢结构二级	0.00		0	经验收, 已拆除
73	A31#	生产用房	2014	1	钢结构二级	0.00		0	经验收, 已拆除
74	A32#	生产用房	2014	1	钢结构二级	0.00		0	经验收, 已拆除
75	A33#	输送房	2014	1	钢结构二级	0.00		0	经验收, 已拆除

江阴市云亭街道定山村小山头218号非住宅工业用途房屋残值估价分析表 (原产权人为江阴绮星水泥有限公司)

价值时点：2026.4.10

序号	房号	房屋用途	建房年代	总层数	结构等级	建筑面积 (m²)	净残值单价 (元/m²)	净残值总价 (元)	备注
76	A34#	生产用房	2014	3	钢结构二级	0.00		0	经验收，已拆除
77	A35#	辅房	2012	1	钢结构二级	0.00		0	经验收，已拆除
78	A36#	生产用房	2012	1	钢结构二级	0.00		0	经验收，已拆除
79	A37#	生产用房	2014	1	钢结构二级	0.00		0	经验收，已拆除
80	A38#	辅房	2020	1	砖混三级	15.40	24.95	384	
81	A39#	泵房	2020	1	砖混三级	42.78	24.95	1067	
82	房屋小计					22205.23	40.31	895165	
83	筒库							2114899	
84	载重道路、厂区道路、水泥场地					39296.85	6.50	255430	
85	合 计							3265494	

注：1、本次评估考虑因素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、构筑围挡等；

2、因旧材料市场变化较频繁，以上评估价格仅供参考；

3、本次估价评估包括附属物、构筑物中载重道路、厂区道路、水泥场地、筒库的残值；

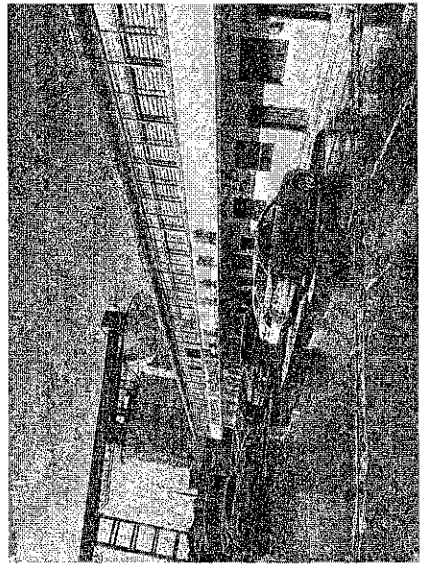
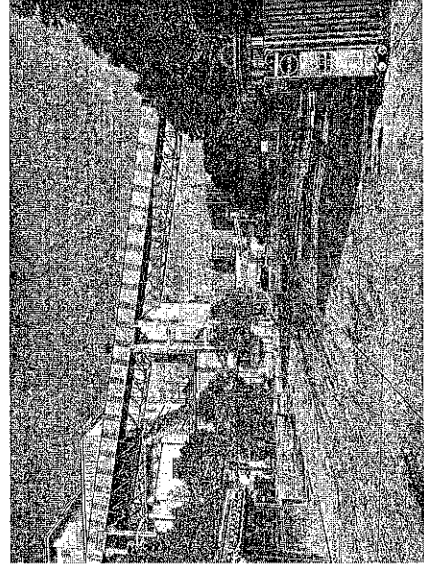
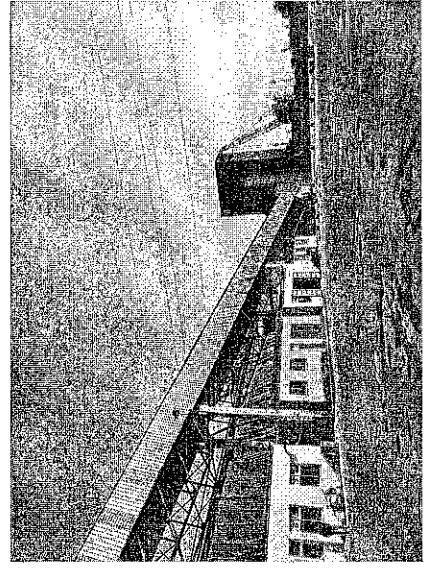
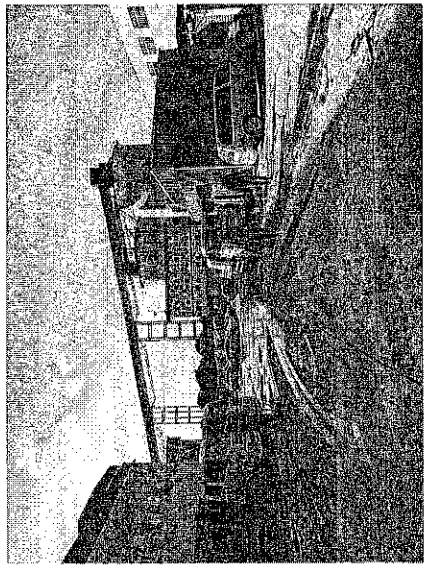
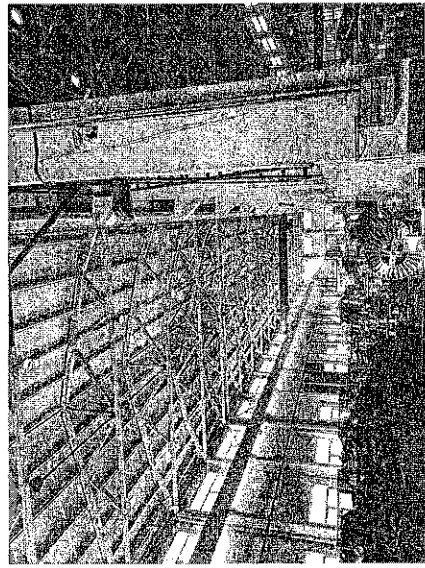
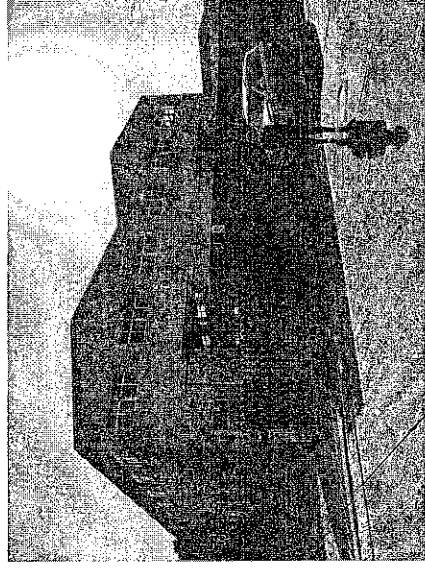
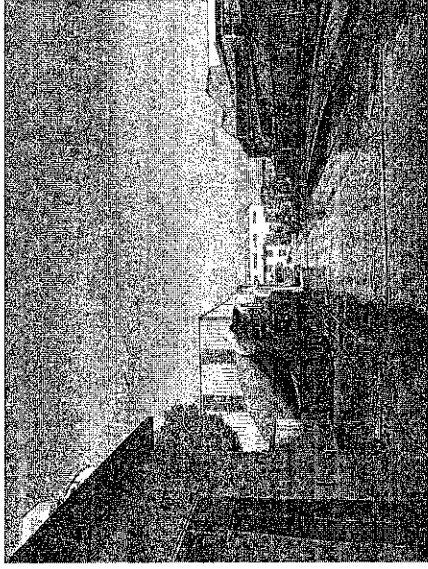
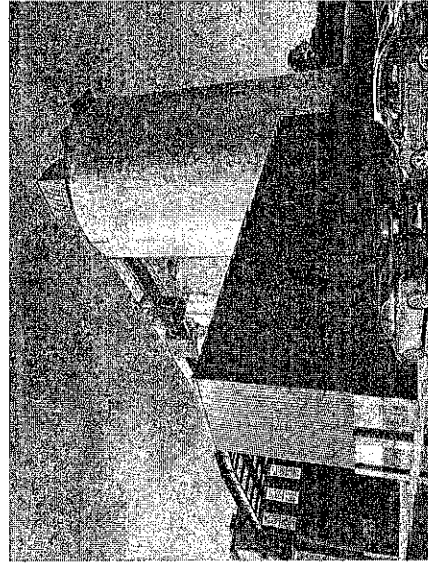
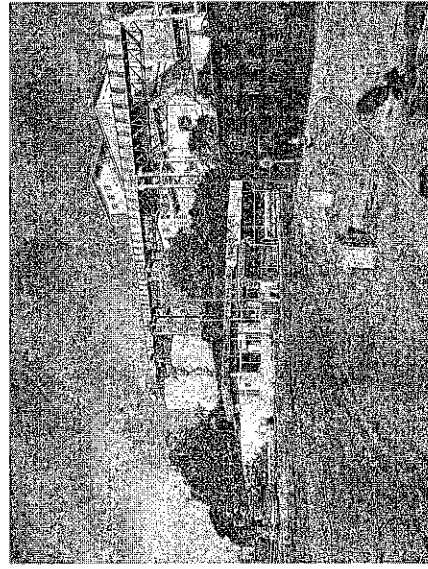
江苏中泰广源房地产评估有限公司

2026年4月15日



区域位置图





江阴绮星水泥有限公司所属位于云亭街道定山村小山头218号

的非住宅房屋照片

云亭街道绮山生态保护区(含新登杨线二期)项目非住宅退城搬迁企业权属确认情况汇总表

评估单位: 江苏中泰广源房地产有限公司 2022年5月31日 单位(平方米)

序号	房屋所有权人/土地使用者	地址	土地情况				房屋情况						其他情况				审查意见				备注					
			土地证号	土地证面积	性质	用途	终止时间	总面积	房产证	房产证面积	建造年代	房号	无证面积	建造年代	对应占地有无合法用地手续	其他情况	确认国有土地面积	确认无证土地面积	确认有证房屋面积	确认无证房屋面积						
1	江阴锦星水泥有限公司 (一)	云亭街道 澄土国用 定山村小(2004) 山头218 第003608 号	87517.9 (131.28亩)	国有 出让	工业	2054年01月29日						1#	43.99	2009						43.99						
2																	2#	50.00	2015						50	
3																	3#	47.16	2009						47.16	
4																	4#	111.25	2010						111.25	
5																	4-1#	13.60	2018						13.6	
6															澄房权证江阴字第F0014332号	5055.25	2009	5#						5055.25		
7																		5-1#	11.34	2018					11.34	
8																		5-2#	200.56	2017					200.56	
9																		6#	674.89	2017					674.89	
10																		B1#	500.22	2017					500.22	
11																		B1-1#	16.53	2017					16.53	
12																		B2#	137.64	2017					137.64	
13																		B2-1#	85.98	2018					85.98	
14																		B3#	938.07	2012					938.07	
15																		B3-1#	298.34	2017					298.34	
16																		B3-2#	64.93	2017					64.93	
17																		B3-3#	153.67	2018					153.67	
18																		B4#	804.69	2019					804.69	
19																		B4-1#	25.85	2019					25.85	
20																		B5#	6001.76	2019					6001.76	
21																		B5-1#	43.86	2018					43.86	
22																		B5-2#	21.09	2018					21.09	
23												B5-3#	4.65	2018					4.65							

云亭街道绮山生态保护区(含新澄杨线二期)项目非住宅退城搬迁企业权属确认情况汇总表

评估单位: 江苏中泰广源资产评估有限公司 2022年5月31日 单位(平方米)

序号	房屋所有权人 /土地使用者	土地证号	土地面积	土地状况		房屋状况				参 考 意 见				备注					
				性质	用途	终止时间	总面积	房产证	房产证面积	建造年代	房号	无证面积	建造年代		对应土地 有无合法 用地手续	其他情况 说明	确认国有 土地面积	确认无证无 权集体土地 面积	确认有 权房屋 面积
24																		509.74	
25																		7.04	
26																		10.6	
27																		218.46	
28																		7.44	
29																		6.82	
30								房权证澄字第 fy0002704号	43.58	2006	A1#							43.58	
31								房权证澄字第 fy0002704号	44.29	2006	A2#							44.29	
32								房权证澄字第 fy0002704号	2109.50	2006	A3#							2109.50	
33											A3-1#	48.37	2006					48.37	商库
34	江明锦星太泥 有限公司 (二)	云亭街道 源土国用 (2004) 第003608 号	87517.9 (131.28亩)	国有 出让		2054年01月29日		房权证澄字第 fy0002704号	365.12	2006	A4#							365.12	商库
35								房权证澄字第 fy0002704号	365.12	2006	A5#							365.12	其中商库面 积123.07
36								房权证澄字第 fy0002704号	183.07	2006	A6#							183.07	其中商库面 积111.47
37								房权证澄字第 fy0002704号	144.72	2006	A7#							144.72	
38											A7-1#	19.42	2012					19.42	
39											A7-2#	38.38	2012					38.38	
40											A7-3#	56.18	2006					56.18	
41								房权证澄字第 fy0002704号	196.43	2006	A8#							196.43	
42								房权证澄字第 fy0002704号	257.81	2006	A9#							257.81	
43								房权证澄字第 fy0002704号	58.44	2006	A10#							58.44	
44								房权证澄字第 fy0002704号	235.60	2006	A11#							235.60	商库
45								房权证澄字第 fy0002704号	279.62	2006	A12#							279.62	其中商库面 积235.6
46								房权证澄字第 fy0002704号	777.25	2006	A13#							777.25	商库

云亭街道绮山生态保护区（含新澄杨线二期）项目非住宅退城搬迁企业权属确认情况汇总表

评估单位：江苏中泰广源房地产评估有限公司 3022年5月31日 单位：(平方米)

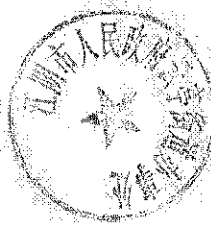
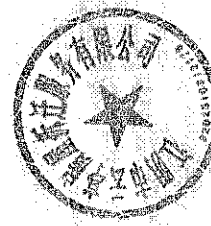
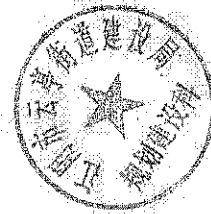
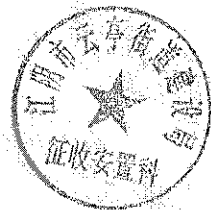
序号	房屋所有权人/土地使用者	地址	土地情况			房屋情况					会审意见				备注			
			性质	用途	终止时间	总面积	房产证	建造年代	房号	无证面积	建造年代	对应占地有无合法用地手续	其他情况说明	确认国有土地面积		确认无证集体土地面积	确认有证房屋面积	确认无证房屋面积
47										A14#	1138.52	2012					1138.52	
48										A14-1#	3.91	2016					3.91	
49										A15#	10.44	2016					10.44	
50										A16#	40.71	2009					40.71	
51										A16-1#	17.45	2009					17.45	
52										A17#	554.46	2019					554.46	
53										A18#	1643.88	2012					1643.88	
54										A18-1#	97.67	2019					97.67	
55										A19#	70.74	2020					70.74	
56										A20#	96.70	2017					96.7	
57																		
58	江阴锦星水泥有限公司(三)	云亭街道 德士国用(2004) 寅山村小 山头218 号	国有 出让	工业	2051年01月29日					A22#	20.52	2017					20.52	
59																		
60										A24#	14.82	2006					14.82	
61										A24-1#	14.82	2013					14.82	
62										A24-2#	11.47	2013					11.47	
63										A25#	12.00	2014					12	
64										A26#	51.60	2012					51.6	
65										A27#	34.62	2012					34.62	
66										A28#	25.34	2012					25.34	
67										A29#	1023.73	2020					1023.73	
68										A30#	541.68	2018					541.68	
69										A31#	191.48	2014					191.48	

云亭街道绮山生态保护区(含新登杨线二期)项目非住宅退城搬迁企业权属确认情况汇总表

填报单位: 江苏中泰广地房地产有限公司 2022年5月31日 单位: 平方米

序号	房屋所有权人/土地使用者	地址	土地情况			房屋情况			其他情况			会审意见			备注				
			土地坐落	土地证面积	性质	用途	终止时间	总面积	房产证	房产证面积	建造年代	房号	无证面积	建造年代		对或占地有无合法用地手续	其他情况	确认国有土地面积	确认无证房屋面积
70											A32#	41.65	2014					41.65	
71											A33#	185.54	2014					185.54	
72											A34#	98.89	2014					98.89	
73											A35#	18.38	2012					18.38	
74											A36#	25.08	2012					25.08	
75											A37#	74.55	2014					74.55	
76											A38#	15.40	2020					15.40	
77	江阴锦里水泥有限公司(四)	云亭街道 定山村小 山头218号	港土国用(2004)第003608号	87517.9(131.28亩)	国有出让	工业	2054年01月29日				A39#	42.78	2020					42.78	
78																			
79																			
80																			
81																			
82																			
83																			
84																			
85																			
	合计								10115.80			17351.35					10115.80	17351.35	27467.15

相关单位盖章:





913202817500489940 (1/1)



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。

卷四

名称

类型 三 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人

經 典 讀 本

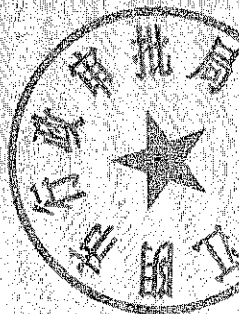
一般项目：房地产业务；房地资产评估；房地产咨询；房地产经纪；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；不动产估价；土地规划服务；物业管理服务；招投标代理服务；环境影响评价服务；社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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***

住所 江阴市花园路239号



来机回

2022年06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: 姜岗
(执行事务合伙人)

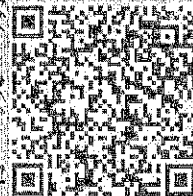
住所: 江阴市花园路239号

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

周敏

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

332523197709190023

注册号 / Registration No.

3220150081

执业机构 / Employer

杭州中保广源房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-02-26

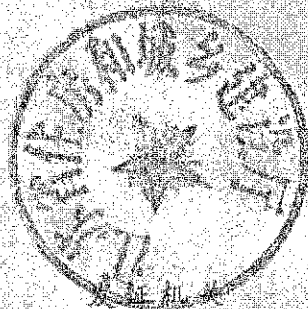
持证人签名 / Bearer's signature

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



身份证件号码 / ID No.

321281196212095650

注册号 / Registration No.

3220150110

执业机构 / Employer

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature