
房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：江阴鑫茂园区管理服务有限公司所有的位
于江阴市夏港街道苏港路 1 号的房地产年
租金市场价格评估

委托方：江阴鑫茂园区管理服务有限公司

估价方：江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司

估价人员：

估价报告出具日期：2026 年 07 月 27 日

估价报告编号：诚丰房估（澄）字（2026）第 XG001-1 号

致委托方函

江阴鑫茂园区管理服务有限公司：

江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司受贵方的委托，对江阴鑫茂园区管理服务有限公司所有的位于江阴市夏港街道苏港路1号的房地产年租金市场价值进行了评估。

依据贵方提供的有关资料，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市场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

为贵方了解房地产市场年租金价值提供参考依据而评估该房地产年租金市场价值。

二、估价对象

本次评估对象位于江阴市夏港街道苏港路1号，房地产权权证：苏（2025）江阴市不动产权第0039812号，房地产年租金评估对象为工业用房，房地产权权人为江阴鑫茂园区管理服务有限公司，使用用途为工业。土地使用权人为江阴鑫茂园区管理服务有限公司，土地使用权类型为国有出让，土地使用用途为工业用地。

三、价值时点

2026年07月06日。

四、价值类型

房地产年租金市场价值。

五、估价方法

比较法。

目 录

致委托方函	1
估价师声明	5
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件	7
二、未定事实假设	8
三、背离事实假设	8
四、不相一致假设	8
五、依据不足假设	8
房 地 产 估 价 结 果 报 告	10
一、委托方	10
二、估价方	10
三、 估价目的	10
四、估价对象	10
五、估价对象区位	12
六、价值时点	13
七、价值定义	14
八、估价依据	14
九、估价原则	16
十、估价方法	17
十一、估价结果	19
十二、估价人员	19
十三、估价作业日期	20
十四、估价报告应用的有效期	20
1、估价对象房地产权属证明复印件	
2、估价对象区域位置图	
3、估价对象照片	
4、受托估价方营业执照及资格证书复印件	
5、估价师资格证书复印件	

估 价 师 声 明

我们以自己的估价职业道德、专业胜任能力，保证勤勉尽责的估价，并在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、注册房地产估价师是按照国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、估价人员及相关人员吴艳明、夏朝辉于 2026 年 06 月 06 日-2026 年 07 月 06 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现场勘查的真实性承担责任，但评估人员对估价对象的勘察仅限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象的结构质量进行调查的责任，对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告供委托方按报告确定的评估目的正常使用，并报送

上级主管部门和评估行业管理机构审查，未经本评估机构允许，不得将本报告的全部或部分内容提供给除以上部门以外的其它单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

2026 年 07 月 27 日

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）估价的假设条件

一、一般假设

1、委托方向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况都是真实和完整的，有关资料都是合法、有效的。

2、假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

3、本报告对估价对象于价值时点 2026 年 07 月 06 日的年租金市场价值，基于以下假设：

（1）具有一个公开的、比较活跃、发达的房地产市场；

（2）估价对象能够自由地在市场上租售；

4、我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

5、估价师实地勘察未能取得估价对象地上建筑物的工程质量报告，亦未对建筑物的质量进行检测，本次估价是假定其建筑物质量达到合格。

6、本报告估价对象的公共配套设施、水、电及交通与整体物业为不可分割的整体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电及内部交通的使用权益为前提。评估结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等相关配套辅助设施和装修在租赁期内的使用权等。

二、未定事实假设

本次评估无未定事实假设。

三、背离事实假设

估价设定的估价对象状况与实际状况一致，无背离事实假设。

四、不相一致假设

估价对象规划用途、登记用途、实际用途相一致；不同权属证明之权利人与名称、地址等相同，故无不相一致假设。

五、依据不足假设

(1) 委托方未能提供估价对象的房屋所有权证与国有土地使用权证的原件供估价人员核实，仅提供了不动产权证书复印件。本估价机构依据委托方提供的产权资料评估，委托方对所提供的资料的真实性负责，因资料的不实造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

上述条件发生变化时，估价结果应作相应调整。

(二) 估价的限制条件

1、本报告为委托方了解房地产市场年租金价值提供参考依据而评估该房地产年租金市场价值，不对其它用途负责。

2、本评估结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结

果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设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。

3、本评估报告结论是为委托方提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

4、本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

5、本评估报告评估结果自 2026 年 07 月 27 日至 2027 年 07 月 26 日止，一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，评估结果失效。

6、本评估报告的报告解释权为江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司所有。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、本估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，委托方必须根据《房地产估价规范》使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、除另有指明外，本报告呈列的所有款额均以人民币为单位。

房地产估价结果报告

一、委托方

名称：江阴鑫茂园区管理服务有限公司

二、估价方

估价机构名称：江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司

类型：有限责任公司

估价机构地址：江苏省江阴市青年广场 17 号 2005

法定代表人：夏朝辉

估价资格等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）无锡 00026

有效期限：2025 年 07 月 05 日至 2028 年 07 月 04 日

统一社会信用代码：913200007527015048

联系电话：0510-86883666

三、估价目的

本次估价目的是为贵方了解房地产市场年租金价值提供参考依据而评估该房地产年租金的市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象范围为估价委托人委托评估的位于江阴市夏港街道苏港路 1 号的房地产，包含建筑物、相应土地，及与其不可分割的满足其使用功能的辅助设施在租赁期内的使用权。

2. 估价对象实物

2.1 土地状况

- (1) 位置：位于江阴市夏港街道苏港路1号。
- (2) 土地使用权证：苏（2025）江阴市不动产权第0039812号。
- (3) 四至：东至厂区道路、南至旭拓新材料（江阴）有限公司、西至苏港路、北至厂区道路。
- (4) 用途：工业用地。
- (5) 面积：421252平方米。
- (6) 开发程度：宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平。

2.2 建筑物状况

- (1) 名称：江阴市夏港街道苏港路1号工业房地产。
- (2) 用途：工业。
- (3) 建筑结构：钢结构。
- (4) 建筑面积：产权证总面积为95580.05平方米，本次评估对象的面积为7478.52平方米。
- (5) 设施设备：估价对象供电、供水、通讯、网络、供气等基本设备齐全。
- (6) 装饰装修：外貌：涂料饰面，铝合金窗；内饰：应委托方要求，本次评估对象内部装修为毛坯。
- (7) 维护状况：维护良好，使用正常。

3. 估价对象权益

3.1 所有权

据委托方提供资料，其房地产所有权人为江阴鑫茂园区管理服务有限公司所有。

3.2 使用权

估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权为江阴鑫茂园区管理服务有限公司所属。

五、估价对象区位

1. 所在城市区位

估价对象位于江苏省无锡市江阴市，简称澄，因地处“大江之阴”而得名，是一座滨江港口花园城市。江阴位于中国华东，江苏省南部，长江三角洲太湖平原北端。东接临港新城，南临无锡，西连常州，北对靖江。江阴地处江尾海头、长江咽喉，历代为江防要塞，是大江南北的重要交通枢纽和江河湖海联运换装的天然良港。

2. 估价对象所在区域在城市中的区位

估价对象位于江阴市夏港街道，隶属于江苏省无锡市江阴市，地处江阴市西北部，东与澄江街道连接，南与南闸街道相邻，西与申港街道接壤，北临长江与靖江市靖城街道相望，街道办事处距江阴市人民政府 7 千米，行政区域总面积 35.06 平方千米，截至 2011 年末，夏港街道总人口为 43115 人。

3. 估价对象区位

估价对象位于江阴市夏港街道苏港路 1 号，建筑物建筑质量较好，绿化率一般，公共部位装修一般，道路交通方便，设施设备能满足工业需要，配有公共停车场。

4. 交通状况

估价对象所在区域内有滨江路、海港大道、苏港路等主干道，道路通达度较好，有江阴公交枢纽 101 路、118 路、102 路

等公交线路，交通状况较好。

5、交通管制状况

估价对象所在区域附近无交通管制措施。

6、商服业繁华程度：估价对象位于江阴市夏港街道苏港路1号，客流量一般，周边相类似的工业房地产租出率较高，商业氛围一般。

7、基础设施状况：估价对象所在区域内道路、供水、排水、供电、通讯、通气等基础设施完善。

8、估价对象公共配套设施完备程度

估价对象位于江阴市夏港街道苏港路1号。该区域东至厂区道路、南至旭拓新材料（江阴）有限公司、西至苏港路、北至厂区道路。区域内有江阴市夏港实验小学、江阴市夏港中学；夏港农贸市场；夏港社区服务中心；以及各大银行商业网点等配套设施齐全；待估房地产建筑质量较好，有配套停车位。

9、环境状况

9.1 自然环境：估价对象所在区域属于夏港街道地带，现已大部分开发为商业、住宅，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境较好。

9.2 人文环境：估价对象所在区域主要人群为企事业单位职工等，治安状况较好。

六、价值时点

本次评估价值时点为委托书要求的价值时点2026年07月06日。

七、价值类型

（一）本报告估价结果是估价对象在价值时点的市场价值。本次估价采用公开市场价值标准，估价对象权益状况为价值时点的权益状况，估价对象实体状况为价值时点的实体现状。

（二）本次评估的房地产内涵包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装修在租赁期内的使用权。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）

3、《中华人民共和国土地管理法》（第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）

4、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（法发[2005]12号，2005年2月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

（二）技术依据

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《江苏省建筑与装饰工程计价表》和《江苏省建设工程工

程量清单计价项目指引》

3、《房屋完损等级评定标准》

4、《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》

（三）委托方提供资料

1、估价对象房屋平面图复印件

2、房地产评估委托书

（四）受托估价方掌握的有关资料

1、无锡市自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

2、无锡市统计资料

3、估价对象所在地城市规划资料

4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

5、估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

6、估价对象所在区域建筑工程造价信息等方面的资料

7、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

8、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

9、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、行政区划人口等方面的基本情况资料

10、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在区域统计资料

11、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在区域城市基础设施基本情况资料

12、估价人员调查收集的无锡市建筑工程造价信息等方面的资料

九、估价原则

本次估价遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行评估，具体表现在运用了独立、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、谨慎原则。

1、独立、客观、公正原则

要求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。

2、合法原则

即以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

十、估价方法

（一）估价方法选择

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对收集到的委估房地产的相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法进行了估价，排除了其它估价方法。

1、选用方法的理由：

由于估价对象为工业用房，估价对象所在区域内有充分的房地产租赁交易案例，可收集到较多的类似房地产租赁交易的数据，本次房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察和对邻

近地区的市场调查之后，根据估价对象的特点及开发、建设本身的实际状况，选取比较法作为本次评估的基本方法。

2、未选用方法的理由：

成本法仅为工业房地产产成本的积算，无法体现估价对象有收益的物业的客观价值，因此不宜采用成本法。

估价对象为已完成开发建设，因此不宜采用假设开发法进行评估。

本次评估是对估计对象房地产年租金市场价值进行评估，因此不适合使用收益法进行评估。

（二）技术路线及测算步骤

方法一：比较法

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

其中：

V----估价宗房地产价格；

V_B --比较实例价格；

A--估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日指数；

C--估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

具体测算思路是：

a、选取比较实例；

b、选择比较因素，并具体说明估价对象和比较实例的各因素条件；

c、在因素指标量化的基础上，将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，编制比较因素条件说明表；

d、根据比较因素条件指数表，确定比较因素修正系数。

e、采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

f、对比准价格进行分析，确定比较法测算结果。

十一、估价结果

估价人员通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有各种资料的基础上，经过比较法综合测算，确定该估价对象在价值时点2026年07月06日的市场年租金总价值为286.61万元，大写人民币贰佰捌拾陆万陆仟壹佰元整。

十三、估价作业日期

2026年07月06日起至2026年07月27日止。

十四、估价报告应用的有效期

一年（自2026年07月27日起至2027年07月26日止）。

