

房屋(残值)估价报告

估价项目名称： 江阴界顺金属科技有限公司、江苏界达特异新材料股份有限公司(残值)价格评估

估价项目地址： 江阴市港城大道 98 号

委 托 方： 江阴市人民政府申港街道办事处

估 价 方： 江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

估 价 人 员： 刘丹丽 黄 斌

估价报告编号： 恒诚房估字残(2025)第 018 号

关于江阴市临港开发区城市建设项目 房屋残值情况分析

江阴市人民政府申港街道办事处：

受贵单位委托，我公司对江阴市临港开发区城市建设项目位于江阴市港城大道 98 号江阴界顺金属科技有限公司、江苏界达特异新材料股份有限公司的 107783.19 m² 建筑物进行了残值评估。

一、拆房要求

- 1、完全机械化破坏性拆除；
- 2、建筑垃圾处理符合申港街道要求；
- 3、拆除后地块要求场地平整。

二、建筑物实际状况

该拆迁区域建筑物为国有土地上的自建厂房，房屋建筑物结构形式以排架结构房屋为主，钢结构房屋为辅。

各幢房屋具体状况见《房屋残值评估表》。

三、估价结果

按照委托方要求，根据委估建筑物实际情况，本次评估范围建筑物残值总价为 3779983 元，场地面积为 43402.87 m²，场地残值总价为 434029 元，建筑物及场地残值总价为 4214012 元，建筑物及场地残值平均单价为 39.10 元/m²。

根据澄政办[2019]18 号文件要求，需要地面覆盖防尘网，本区域占地面积为：149440.67 m²，地面防尘覆盖费用按 1.5 元/m² 计算，地面防尘覆盖费用为：224161 元。

根据以上实际情况，本次残值实际价值为：3989851 元。



因废旧材料市场价格变化频繁，本次评估价格仅供参考。

其他说明事项

(一)、由于估价计算中采用 EXCEL 表格，因 EXCEL 的特性（计算过程中表格内小数点的取舍），可能会带来有些中间数据稍有偏差，但此偏差不影响最终结果，特此说明。

(二)、如发现本报告的文字或数字因校印或其它原因导致的误差时，请及时通知本公司更正，否则报告的误差部分无效。

(三)、本估价报告解释权属江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司。

参加本次估价的人员：

姓 名

中国注册
房地产估价师
刘丹丽
3220270231

刘丹丽

黄 斌

中国注册
房地产估价师
黄斌
3220170155

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二五年七月二十四日

附 件

- 1、房屋残值评估表
- 2、房屋平面示意图
- 3、房屋现场照片
- 4、估价机构资质证书
- 5、估价人员资格证书

附件 1、房屋残值评估表

江阴界顺金属科技有限公司

残值评估计算表

房号	用途	结构等级	建筑面积 (m ²)	建议残值单价 (元/m ²)	残值总价 (元)	情况说明
1	办公楼	钢混一级	8648.21	27.6	238691	
2	食堂	钢混一级	2831.19	29.6	83803	
3	生产车间	排架一级	20524.63	37.2	763516	
4	生产车间	排架一级	11448.25	37.2	425875	
5	生产车间	排架一级	35788.19	36	1288375	
9	生产车间	钢结构一级	1005.55	57.2	57517	
10	南门卫	砖混二级	33.24	13.3	442	
11	中门卫	砖混二级	15.8	12.7	201	
14	仓库	砖混厂房	107.1	19.3	2067	
15	厕所	砖混二级	54.86	13	713	
16	浴室	砖混二级	129.92	13	1689	
17	仓库	砖混二级	87.36	13.4	1171	
20	综合用房	砖混二级	33.6	13	437	
26	配电房	砖混二级	127.2	14.2	1806	
31	仓库	砖混二级	109.89	14.3	1571	
32	仓库	砖混三级	10.33	7.8	81	
34	仓库	砖混二级	96.06	14.3	1374	
35	仓库	砖混三级	22.1	8.4	186	
36	仓库	砖混三级	20.8	7.8	162	
37	配电间	砖混二级	179.39	14.2	2547	
38	厕所	砖混二级	29.76	13	387	
房屋残值合计			81303.42		2872611	
房屋残值评估单价				35.33		
道路、场地残值		道路、场地	27371.85	10.00	273719	
地面覆盖防尘网费用		土地面积	114200.67			
		覆盖费用		1.50	171301	
合 计					2975029	

注：1、本次评估考虑因素为机械拆房，建筑垃圾处理符合要求，场地平整；

2、因旧材料市场变化较频繁，以上评估价格仅供参考；

3、本次残值建筑面积来源为估价人员实地丈量面积。

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二五年七月二十四日

江苏界达特异新材料股份有限公司

残值评估计算表

房号	用途	结构等级	建筑面积 (m ²)	建议残值单价 (元/m ²)	残值总价 (元)	情况说明
7	宿舍楼	钢混一级	6522.57	27.6	180023	
7-1	生产车间	排架一级	16901.06	36.5	616889	
8	综合用房	钢混一级	751.57	27.6	20743	
8-1	生产车间	排架一级	2246.56	39.6	88964	
12	综合用房	砖混二级	34.03	13	442	
13	西门卫	砖混二级	17.42	13	226	
39	综合用房	砖混二级	6.56	13	85	
房屋残值合计			26479.77		907372	
房屋残值评估单价				34.27		
道路、场地残值		道路、场地	16031.02	10.00	160310	
地面覆盖防尘网费用		土地面积	35240.00			
		覆盖费用		1.50	52860	
合 计					1014822	

注：1、本次评估考虑因素为机械拆房，建筑垃圾处理符合要求，场地平整；

2、因旧材料市场变化较频繁，以上评估价格仅供参考；

3、本次残值建筑面积来源为估价人员实地丈量面积。

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二五年七月二十四日

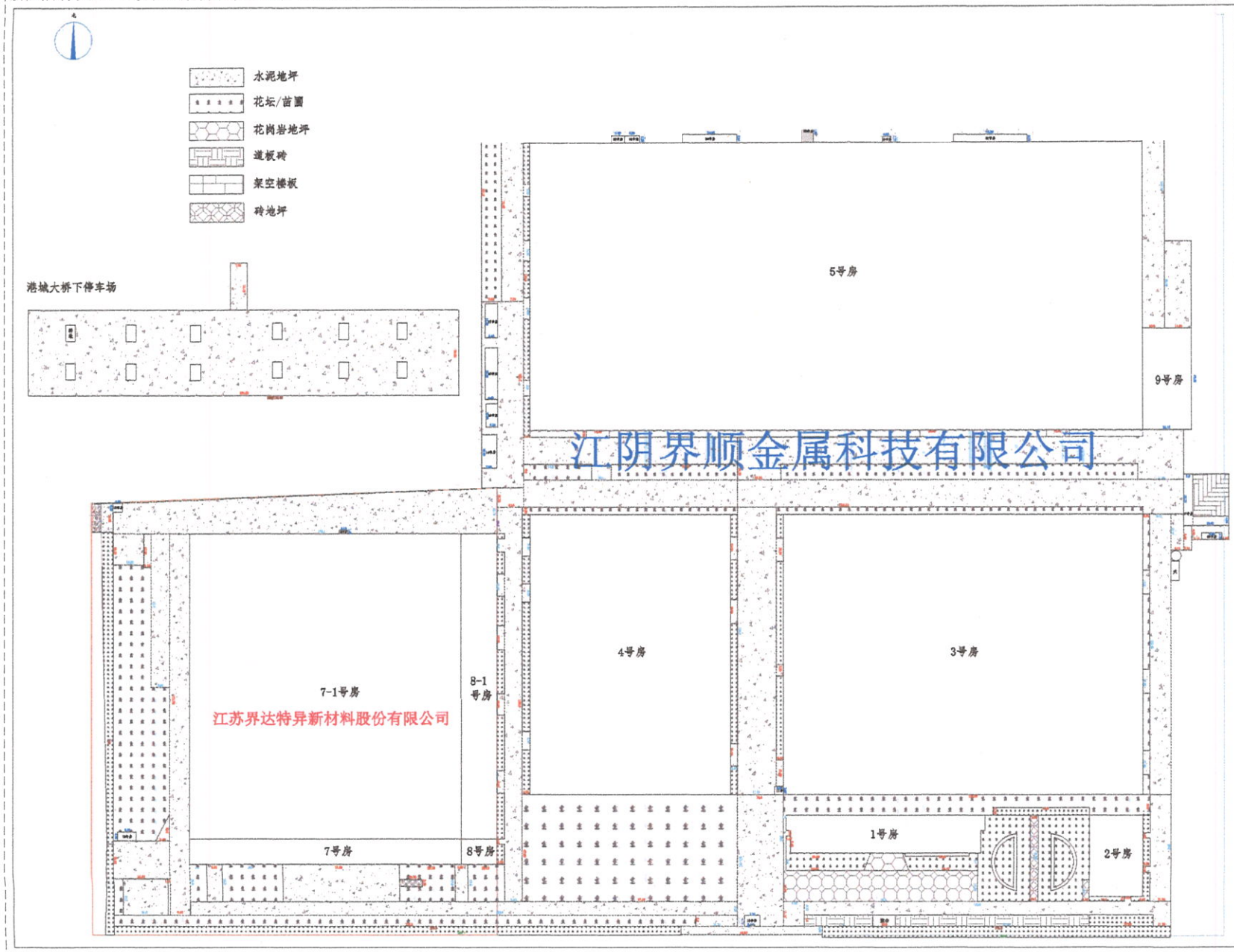


房屋现场查勘平面图

房屋所有权人：江苏界达特异新材料股份有限公司 江阴界顺金属科技有限公司

地址：江阴市港城大道98号

附件 2、房屋平面图



附件 3：房屋现场照片





附件 4、估价机构资质证书及营业执照

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

附件 5、估价人员资格证书

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. 00269940

姓名 / Full name
 刘丹娜

性别 / Sex
 女

身份证件号码 / ID No.
 320251198506206527

注册号 / Registration No.
 3220200231

执业机构 / Employer
 江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2026-01-12

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. 00270440

姓名 / Full name
 黄磊

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 320219195209031775

注册号 / Registration No.
 3220170155

执业机构 / Employer
 江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2026-06-20

持证人签名 / Bearer's signature