

# 房地产估价报告

估价项目名称：江阴国源资产经营有限公司所属位于中轴线  
A101、A102、中轴线 A103、A104、中轴线 B101、  
B102 等 14 处房地产年租金市场价值评估

估价委托人：江阴国源资产经营有限公司

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：2025 年 9 月 25 日

估价报告编号：苏中泰估（2025）字第 0158 号

## 致估价委托人函

江阴国源资产经营有限公司：

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，对江阴国源资产经营有限公司所属位于中轴线 A101、A102、中轴线 A103、A104、中轴线 B101、B102 等 14 处房地产的年租金市场价值进行评估。现将估价报告摘要如下：

1、估价目的：为了解估价对象的年租金市场价值提供参考意见而评估房地产年租金市场价值。

2、估价对象：根据估价委托人提供的《房地产估价委托书》等资料，本报告估价对象为江阴国源资产经营有限公司所属位于中轴线 A101、A102、中轴线 A103、A104、中轴线 B101、B102 等 14 处房地产，房屋总建筑面积为 1115.63 m<sup>2</sup>。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋及其分摊的土地的租赁价格。

3、价值时点：2025 年 8 月 29 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公开年租金市场价值为 640600 元，（大写）人民币陆拾肆万零陆佰元整，日租金综合单价为 1.57 元/m<sup>2</sup>·天。各处房地产年租金市场价值详见《中轴线 14 处房地产年租金市场价值一览表》所示。

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。

7.5 我公司提示估价报告使用人应当正确理解估价结论，估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证，也不能用估价对象实际实现的价格验证估价结论的合理性。

7.6 本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响，涉税事宜以当地税务机关认定为准。

7.7 本报告估价结论仅供估价委托人了解估价对象的房地产年租金市场价值提供参考意见，不得做其他用途，用作其他用途本报告无效。

江苏中泰广源房地产评估有限公司  
二〇二五年九月二十五日



# 中轴线 14 处房地产年租金市场价值一览表

价值时点：2025.8.29

| 序号  | 标的地址                        | 用途 | 楼层           | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 日租金单价<br>(元/m <sup>2</sup> /天) | 年租金总价<br>(元/年) | 备注 |
|-----|-----------------------------|----|--------------|---------------------------|--------------------------------|----------------|----|
| 1   | 中轴线 A101、A102               | 商业 | 第一层<br>(绿道下) | 109.22                    | 2.22                           | 88600          |    |
| 2   | 中轴线 A103、A104               | 商业 | 第一层<br>(绿道下) | 115.64                    | 2.00                           | 84400          |    |
| 3   | 中轴线 A105                    | 商业 | 第一层<br>(绿道下) | 34.76                     | 1.81                           | 23000          |    |
| 4   | 中轴线 A108、A109、<br>A110      | 商业 | 第一层<br>(绿道下) | 121.58                    | 1.44                           | 64000          |    |
| 5   | 中轴线 A111、A112               | 商业 | 第一层<br>(绿道下) | 102.88                    | 1.44                           | 54200          |    |
| 6   | 中轴线 A113                    | 商业 | 第一层<br>(绿道下) | 49.12                     | 1.12                           | 20000          |    |
| 7   | 中轴线 A201                    | 商业 | 第二层<br>(绿道上) | 26.91                     | 1.73                           | 17000          |    |
| 8   | 中轴线 A202、A203               | 商业 | 第二层<br>(绿道上) | 67.88                     | 1.37                           | 34000          |    |
| 9   | 中轴线 B101、B102               | 商业 | 第一层<br>(绿道下) | 101.40                    | 1.46                           | 54000          |    |
| 10  | 中轴线 B103、B104               | 商业 | 第一层<br>(绿道下) | 94.94                     | 1.44                           | 50000          |    |
| 11  | 中轴线 B105、B106、<br>B107、B108 | 商业 | 第一层<br>(绿道下) | 156.78                    | 1.44                           | 82400          |    |
| 12  | 中轴线 B113                    | 商业 | 第一层<br>(绿道下) | 52.69                     | 1.46                           | 28000          |    |
| 13  | 中轴线 B203                    | 商业 | 第二层<br>(绿道上) | 37.90                     | 1.37                           | 19000          |    |
| 14  | 中轴线 B204                    | 商业 | 第二层<br>(绿道上) | 43.93                     | 1.37                           | 22000          |    |
| 合 计 |                             |    |              | 1115.63                   | 1.57                           | 640600         |    |

# 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 .....     | 7  |
| 一、 估价委托人 .....           | 7  |
| 二、 房地产估价机构 .....         | 7  |
| 三、 估价目的 .....            | 7  |
| 四、 估价对象 .....            | 7  |
| 五、 价值时点 .....            | 12 |
| 六、 价值类型 .....            | 12 |
| 七、 估价原则 .....            | 13 |
| 八、 估价依据 .....            | 13 |
| 九、 估价方法 .....            | 16 |
| 十、 估价结果 .....            | 18 |
| 十一、 注册房地产估价师 .....       | 18 |
| 十二、 实地查勘期 .....          | 19 |
| 十三、 估价作业期 .....          | 19 |
| 十四、 估价报告应用的有效期 .....     | 19 |
| 第四部分 附 件 .....           | 20 |
| 一、 房地产估价委托书 .....        | 20 |
| 二、 估价对象位置图 .....         | 20 |
| 三、 估价对象实地查勘情况和相关照片 ..... | 20 |
| 四、 专业帮助情况和相关专业意见 .....   | 20 |
| 五、 房地产估价机构营业执照复印件 .....  | 20 |
| 六、 房地产估价机构资质证书复印件 .....  | 20 |
| 七、 注册房地产估价师注册证书复印件 ..... | 20 |

## 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、注册房地产估价师杨金荣、周婕于2025年8月29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、我们提示估价报告使用人应当正确理解估价结论，估价结论不等于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证，也不能用估价对象实际实现的价格验证估价结论的合理性。

9、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 |  | 2025.9.25 |
| 杨金荣 | 3220150115 |  | 2025.9.25 |

## 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、一般假设

1、以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提，若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、本次估价是以估价对象的现状用途合法、产权完整合法且能够持续使用为假设前提。

3、本报告以估价对象在价值时点不存在拖欠款项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制为假设前提。

4、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。所谓的市场价值是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它根据以下假设：

4.1 买卖双方处于公平交易状态，无任何利害关系，对估价对象成交有充分讨价还价的权利。

4.2 买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间，对交易对象具有必要的专业知识，并且有一段合理的洽谈交易时间，且洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

4.3 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4.4 估价对象产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让，估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

4.5 房地产市场的供求关系和结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4.6 不考虑特殊买家的额外加价。

5、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假

设前提。我们对估价对象的现场查勘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，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、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。

7、根据估价委托人提供的《房地产估价委托书》要求，并经与估价委托人沟通，确定本次以现场查勘之日 2025 年 8 月 29 日作为本次评估的价值时点。

## 二、未定事项假设

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、本次估价无法确认估价对象是否存在物业费等有关税费的滞纳金情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。本次估价假定无有关税费的滞纳金情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

3、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、市场状况变化、未来处置风险、房地产损耗等因素对房地产价值的影响。

4、本次估价对象范围由估价委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

## 三、背离事实假设

无背离事实假设。

#### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象相关权属资料，因查询权限的限制，本公司注册房地产估价师无法获悉估价对象是否办理了产权登记，本次评估以估价对象能合法使用为前提进行评估。本公司对估价委托人提供的《房地产估价委托书》上载明的建筑面积进行了审慎的检查和尽职调查，估价对象面积、用途等数据与现场勘查情况大体相符。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。

#### 六、估价限制条件

1、本报告估价结论仅供估价委托人了解估价对象的房地产年租金市场价值提供参考意见，不得做其他用途，用作其他用途本报告无效。

2、本报告中所展示的房产分户图、平面图、位置图等图件仅作为测算估价对象年租金市场价值的参考依据，不得作为法定测量成果挪作他用，也不可以与本估价报告分开来单独使用。

3、本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，估价人员及房地产估价机构不承担任何责任。

4、除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

5、本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，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。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。

6、本次受托估价方仅对评估技术应用的正确性负责，本评估报告结论系为估价委托人提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价师只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。

7、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均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。

8、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

9、本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

10、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。

11、报告使用需要注意的其他事项：

本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响，涉税事宜以当地税务机关认定为准。

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、 估价委托人

估价委托人：江阴国源资产经营有限公司

地 址：江阴市暨阳路 12 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

为了解估价对象的年租金市场价值提供参考意见而评估房地产年租金市场价值。

### 四、 估价对象

#### （一） 估价对象财产范围

根据估价委托人提供的《房地产估价委托书》等资料，本报告估价对象为江阴国源资产经营有限公司所属位于中轴线 A101、A102、中轴线 A103、A104、中轴线 B101、B102 等 14 处房地产，房屋总建筑面积为 1115.63 m<sup>2</sup>。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋及其分摊的土地的租赁价格。

#### （二） 估价对象权益状况

##### 1、房屋所有权、土地使用权与共有状况、用益物权设立状况

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象权利人为江阴国源资产经营有限公司，无共有状况，无其他用益物权设立情况。

## 2、担保物权设立情况

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象未设立担保物权。

## 3、租赁或占用情况等其他权利限制情况

根据现场查勘，估价对象为在租状况。

### （三）估价对象实体状况描述与分析

#### 1、建筑物实体状况描述与分析

1.1 建筑结构：部分钢筋混凝土结构；

1.2 成新：约七成新；

1.3 建筑面积：本次评估的估价对象房屋总建筑面积为 1115.63 m<sup>2</sup>，各处房屋建筑面积详见《中轴线 14 处房地产年租金市场价值一览表》；

1.4 层高：中轴线 A101、A102 层高约为 3.5m，中轴线 A103、A104 层高约为 5.0m，中轴线 A105 层高约为 4.6m，中轴线 A108、A109、A110 层高约为 4.1m，中轴线 A111、A112 层高约为 3.6m，中轴线 A113 层高约为 3.1m，中轴线 A201 层高约为 3.6m，中轴线 A202、A203 层高约为 3.6m，中轴线 B101、B102 层高约为 3.1m，中轴线 B103、B104 层高约为 3.6m，中轴线 B105、B106、B107、B108 层高约为 4.1m，中轴线 B113 层高约为 5.2m，中轴线 B203 层高约为 3.6m，中轴线 B204 层高约为 3.6m；

1.5 外观形象：估价对象所在建筑物整体外观为涂料粉刷，建筑式样一般，外观形象一般；

1.6 装修：本次评估设定室内为毛坯状态；

1.7 空间布局及建筑功能：估价对象室内为敞开式布局；

建筑物内通达性较优，防水性、通透性等较优，采光性一般，建筑功能状况较优；

1.8 维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼面完好；门窗开关完好，内外墙无空鼓，粉刷完整，无脱落；水、电配套设施较齐全，总体状况较好；

1.9 物业管理：无专业物业管理。

## 2、土地实体状况描述与分析

2.1 面积：估价委托人未提供估价对象土地信息；

2.2 形状：估价对象所在地块的土地形状较规则。

2.3 地形、地势：所在宗地地形平坦，地势高于相邻道路，自然排水状况良好；

2.4 地质：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，建筑建设时作简单的基础处理；

2.5 土壤：估价对象所在宗地为平原土壤，未受过污染；

2.6 开发程度：宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内达到“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）；

2.7 四至：根据现场查勘，估价对象所在地块东至嘉年华广场、南至澄江中路、西至江阴体育中心、北至滨江中路；

2.8 土地平整程度：场地平整，程度优；

2.9 土地使用权类型、用途及使用期限：估价委托人未提供估价对象土地信息。

## （四）估价对象区位状况

### 1、区域概况

江阴古称暨阳，位于长江三角洲，有 7000 年人类生息史、5000 年文明史、2500 年文字记载史。西晋太康二年（281 年）置暨阳县，属毗陵郡，治所在今江阴市东南。南梁绍泰元年（555 年）废县置郡，建治君山之麓，因地处长江之南，遂称江阴郡，下辖江阴、利城、梁

丰 3 县，为“江阴”名称之开始。此后，江阴分别为郡、国、军、路、州治，建置几经变化。元至正二十七年（1367 年），恢复县建置。1949 年 4 月 23 日江阴解放后，属苏南行署常州专区。1953 年，改属苏州地区。1983 年 3 月，实行市管县体制，改属无锡市。1987 年 4 月，经国务院批准撤县建市。

2024 年全年实现地区生产总值 5126.13 亿元，比上年增长 5.6%。按常住人口计算人均地区生产总值达到 28.70 万元。

全市实现第一产业增加值 42.18 亿元，比上年增长 3.8%；第二产业增加值 2695.89 亿元，比上年增长 7.0%；第三产业增加值 2388.06 亿元，比上年增长 3.9%。三次产业比例调整为 0.8:52.6:46.6。

全年提供就业岗位 6.88 万个，城镇新增就业 2.82 万人，城镇困难人员再就业 3153 人。扶持自主创业 5165 人，带动就业 1.62 万人，发放各类创业补贴 925 万元，发放创业担保贷款 2230 万元。

年末拥有内资登记注册市场主体总数 268384 户，比上年增长 1.0%。企业总数 95024 户，比上年增长 4.7%，其中，国有集体及其控股企业 4463 户，私营企业 90561 户。新增外商投资企业 59 户。个体工商户总数 172837 户，比上年下降 0.9%。农民专业合作社总数 523 户。

## 2、位置状况：

2.1 坐落：估价对象位于江阴市中轴线区域；

2.2 方位：位于江阴市城东区域，位置状况较优；

2.3 与重要场所（设施）距离：位于江阴市体育中心商圈；

2.4 临街（路）状况：估价对象位于江阴市中轴线绿道处，位置状况优；

2.5 朝向：部分朝东、部分朝西，部分朝南，采光性、通透性较优；

2.6 楼层：估价对象总楼层为一层。

### 3、商业繁华程度

估价对象所在区域主要用地类型为商住用地，估价对象周边有嘉年华城市广场、江阴市体育中心等，附近购物中心、写字楼较多，区域内商业繁华度较优。

### 4、交通状况

4.1 道路状况：估价对象所在区域内以主干道为主，次干道为辅，主要道路有滨江中路、澄江中路等，路面宽阔，保养较好，道路状况较优；

4.2 出入可利用交通状况：多条公交线路经过，出入可利用交通工具便捷度较高；

4.3 交通管制情况：估价对象所在区域未设立交通管制；

4.4 停车方便程度：估价对象临江阴市体育中心，其区域内有停车场，数量能满足日常的停车需求，停车方便程度较优。

### 5、环境状况

5.1 自然环境：估价对象北侧有长江、要塞森林公园和芙蓉湖公园，自然环境较优；

5.2 人文环境：居民文化程度较高生活方式较现代，治安状况好，人文环境较优；

5.3 景观：附近景观主要为芙蓉湖公园、要塞旅游风景区、黄山湖公园等，景观环境较优。

### 6、外部配套设施状况

#### 6.1 基础设施

6.1.1 供水状况：估价对象所在区域由江苏江南水务股份有限公司供水，供水保证率达 98%以上，供水状况优；

6.1.2 供电状况：估价对象所在区域由国网江苏省电力有限公司江阴市供电分公司供电，供电保证率达 98%以上，供电条件优；

6.1.3 排水状况：估价对象所在区域排水体制为雨污分流制；主要道路两侧主排水管径 800mm，雨水直接排入市政排水管网，污水排入市政污水管网，排水设施完善，排水畅通，排水状况优；

6.1.4 通讯状况：估价对象所在区域属中国电信、中国移动等网络通信商服务区，电话交换方式采用数据程控方式，通讯状况优；

6.1.5 通气状况：估价对象所在区域由江阴天力燃气有限公司供气，通气状况条件优；

6.1.6 供暖状况：估价对象所在区域无集中供暖。

## 6.2 生活配套设施

估价对象区域内超市、银行、餐饮等生活配套设施较多，生活配套设施配套程度较齐全。

## 6.3 公共配套设施

估价对象区域内有江阴图书馆、天华文化中心、江阴市体育中心、江阴绿道等公共配套设施，配套较齐全。

## 7、危险设施状况

估价对象所在区域有中国石化加油站（黄山港站）。

## 五、 价值时点

根据估价委托人提供的《房地产估价委托书》要求，确定本次估价价值时点为现场查勘之日 2025 年 8 月 29 日。

## 六、 价值类型

本报告估价结果是估价对象在价值时点的房地产公开市场租金价值，市场租金价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋及其分摊的土地的租赁价格。

## 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

1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 根据2009年

8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正 根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

1.2《中华人民共和国土地管理法》(根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正、根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

1.3《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过,2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布,2021年1月1日施行)

1.4《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年12月1日起施行)

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

1.6《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,1990年5月19日施行,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)

1.7《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 根据2011年1月8日《国

务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订)

1.8 《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, 根据 2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令 第 732 号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

1.9 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号由 财政部 国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日发布, 自 2016 年 5 月 1 日起施行)

1.10 《江苏省城市房地产交易管理条例》(2002 年 2 月 5 日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 根据 2004 年 8 月 20 日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈江苏省城市房地产交易管理条例〉的决定》第一次修正 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《关于修改〈江苏省大气污染防治条例〉等十六件地方性法规的决定》第二次修正)

1.11 江苏省人民政府、江苏省自然资源厅和江苏省住房和城乡建设厅等颁发的有关文件

1.12 江阴市人民政府、江阴市自然资源和规划局和江阴市住房和城乡建设局等颁发的有关文件

## 2、 技术规程

2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

2.2 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

2.3 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3、估价委托人提供的有关资料

估价委托人提供的《房地产估价委托书》及相关附件

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 估价人员实际勘察、调查所获取的资料

4.5.1 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

4.5.2 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

4.5.3 估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境的照片

4.5.4 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产市场等方面的资料

4.5.5 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、行政区划人口等方面的基本情况资料。

## 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：估价对象为设定为商业用途房地产，根据《房地产估价规范》理论上不适合采用假设开发法，因为现状为正常使用且短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

1.2 理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为设定为商业用途房地产，其年租金价值不是建造成本的积算价值，因此客观条件不适合使用成本法进行评估；估价对象区域内类似房地产虽出租案例较多，但由于租售比偏低，出租收益无法完全反映估价对象的市场价值，故收益法也是客观条件不具备的估价方法；

1.3 适用的估价方法：估价对象所在区域房地产交易比较活跃，交易案例资料较多，比较法是比较合适的估价方法。

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，对估价对象房地产采用比较法进行评估。

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，对估价对象采用比较法进行评估。

#### 2、方法定义：

2.1 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。

2.2 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。

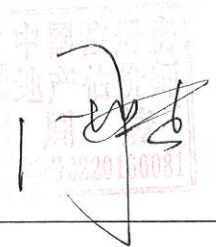
2.3 具体公式如下

估价对象比较价值=可比实例统一可比基础后的成交价格 × 正常交易情况修正系数/可比实例交易情况修正系数×估价对象市场状况调整系数/可比实例市场状况调整系数×估价对象房地产状况调整系数/可比实例房地产状况调整系数。

十、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依据相关法律法规和制度政策，经过市场调查和现场实地查勘，对估价对象采用比较法进行评估，确定估价对象在价值时点的公开年租金市场价值为 640600 元，（大写）人民币陆拾肆万零陆佰元整，日租金综合单价为 1.57 元/m<sup>2</sup>·天。各处房地产年租金市场价值详见《中轴线 14 处房地产年租金市场价值一览表》所示。

十一、 注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册号        | 签 名                                                                                  | 签名日期      |
|-----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 周 婕 | 3220160081 |  | 2025.9.25 |

|     |            |                                                                                    |           |
|-----|------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 杨金荣 | 3220150115 |  | 2025.9.25 |
|-----|------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

## 十二、 实地查勘期

2025 年 8 月 29 日进场，并于当日完成查勘工作。

## 十三、 估价作业期

2025 年 8 月 29 日至 2025 年 9 月 25 日。

## 十四、 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

- 一、房地产估价委托书
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、专业帮助情况和相关专业意见
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

# 房地产估价委托书

江苏中泰广源房地产评估有限公司：

现委托你公司对本单位所属位于中轴线 A 区和 B 区共 14 处房地产年租金市场价值进行评估：

- 1、估价目的：为了解估价对象的年租金市场价值提供参考。
- 2、价值时点：现场查勘之日。
- 3、估价对象：估价对象为中轴线 A101、A102、中轴线 A103、A104、中轴线 A105、中轴线 A108、A109、A110、中轴线 A111、A112、中轴线 A113、中轴线 A201、中轴线 A202、A203、中轴线 B101、B102、中轴线 B103、B104、中轴线 B105、B106、B107、B108、中轴线 B113、中轴线 B203 和中轴线 B204 等 14 处房地产，建筑面积合计为 1115.63 平方米（各处房地产详见附表所示）。交易税费按照国家有关规定由租赁双方各自正常负担。
- 4、抵押、查封情况：无。
- 5、其他资料：

委托方（盖章）：江阴国源资产经营有限公司

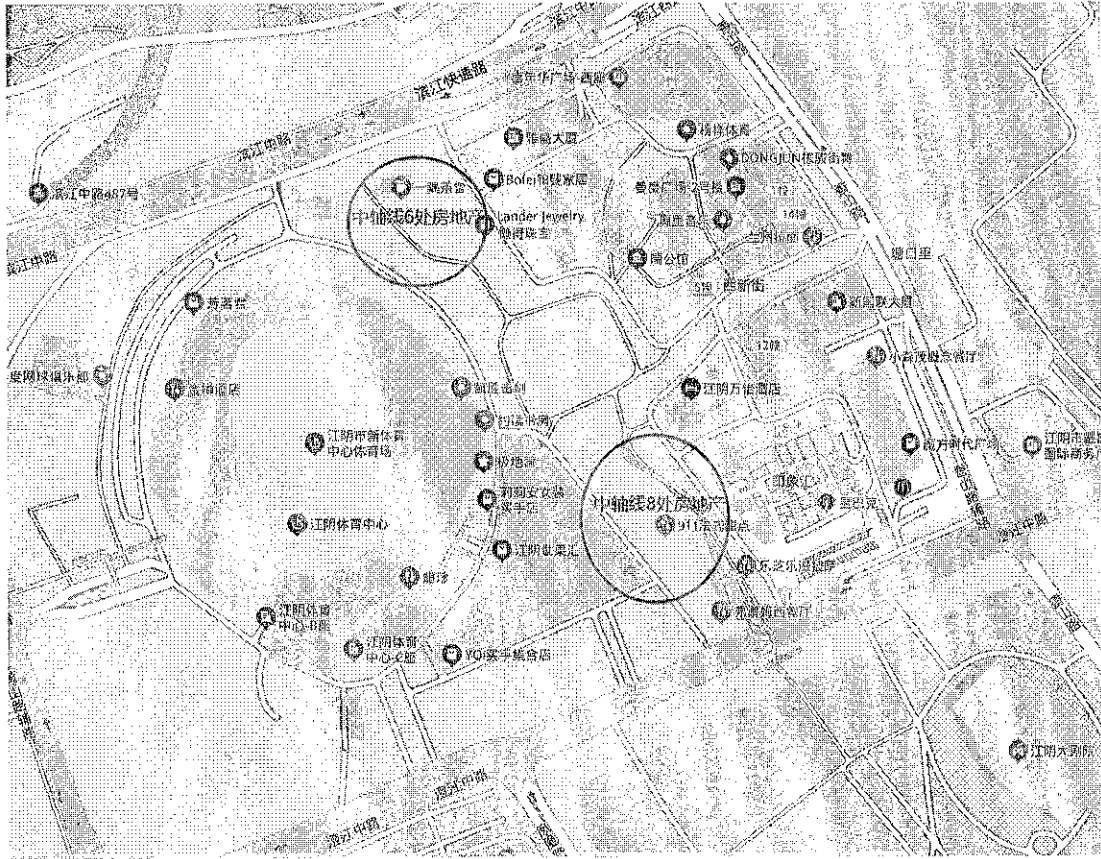
2025 年 8 月 28 日



### 中轴线 A 区和 B 区共 14 处房地产拟出租清单

| 序号  | 标的地址                    | 用途 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 楼层       | 备注 |
|-----|-------------------------|----|---------------------------|----------|----|
| 1   | 中轴线 A101、A102           | 商业 | 109.22                    | 第一层(绿道下) |    |
| 2   | 中轴线 A103、A104           | 商业 | 115.64                    | 第一层(绿道下) |    |
| 3   | 中轴线 A105                | 商业 | 34.76                     | 第一层(绿道下) |    |
| 4   | 中轴线 A108、A109、A110      | 商业 | 121.58                    | 第一层(绿道下) |    |
| 5   | 中轴线 A111、A112           | 商业 | 102.88                    | 第一层(绿道下) |    |
| 6   | 中轴线 A113                | 商业 | 49.12                     | 第一层(绿道下) |    |
| 7   | 中轴线 A201                | 商业 | 26.91                     | 第二层(绿道上) |    |
| 8   | 中轴线 A202、A203           | 商业 | 67.88                     | 第二层(绿道上) |    |
| 9   | 中轴线 B101、B102           | 商业 | 101.40                    | 第一层(绿道下) |    |
| 10  | 中轴线 B103、B104           | 商业 | 94.94                     | 第一层(绿道下) |    |
| 11  | 中轴线 B105、B106、B107、B108 | 商业 | 156.78                    | 第一层(绿道下) |    |
| 12  | 中轴线 B113                | 商业 | 52.69                     | 第一层(绿道下) |    |
| 13  | 中轴线 B203                | 商业 | 37.90                     | 第二层(绿道上) |    |
| 14  | 中轴线 B204                | 商业 | 43.93                     | 第二层(绿道上) |    |
| 合 计 |                         |    | 1115.63                   |          |    |

估价对象区域位置图



## 估价对象实地查勘情况和相关照片

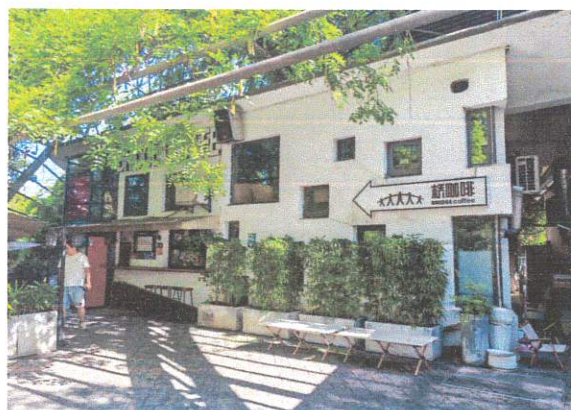
我公司注册房地产估价师周婕、杨金荣于 2025 年 8 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

相关照片如下页所示：

# 估价对象现场查勘照片（一）



中轴线A101、A102



中轴线A103、A104



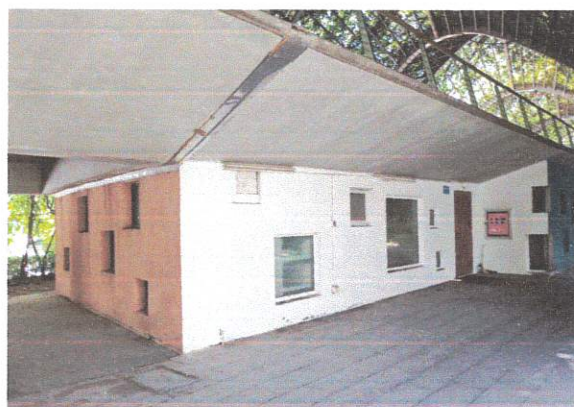
中轴线A105



中轴线A108、A109、A110



中轴线A111、A112



中轴线A113

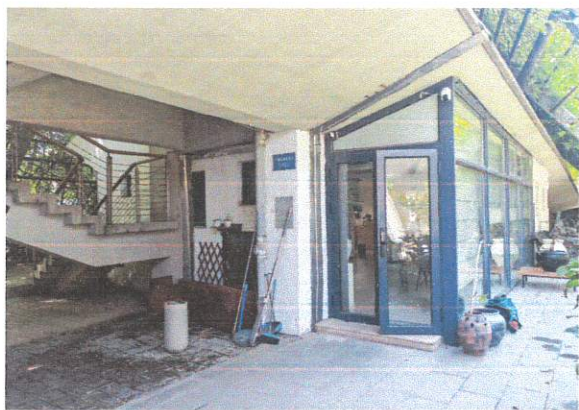


中轴线A201



中轴线A202、A203

## 估价对象现场查勘照片（二）



中轴线B101、B102



中轴线B103、B104



中轴线B105、B106、B107、B108



中轴线B113



中轴线B203



中轴线B204



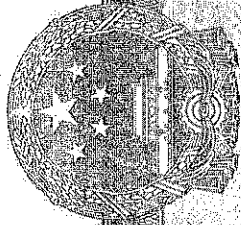
中轴线B区周边环境照片



中轴线B区周边环境照片

## 专业帮助情况和相关专业意见

本次评估无外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913202817500489940 (1/1)

编号 320281666202201060110



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。

名称 江苏中泰广源房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 费岗

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\*\*\*\*

经营范围

一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；工程造价咨询业务；房地产业经纪；房屋拆迁服务；不动产评估；土地整治服务；咨询策划服务；物业服务；招投标代理服务；土壤污染治理与修复服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务（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）

住所 江阴市花园路239号

登记机关



2022年06月08日

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: 费岗

(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

有效期限: 2021年02月25日 至 2024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

周婕

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

332523197709190043

注册号 / Registration No.

3220160081

执业机构 / Employer

上海中城广源房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-02-26

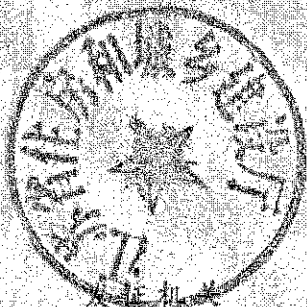
持证人签名 / Bearer's signature

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.

321281198212091658

注册号 / Registration No.

3220150112

执业机构 / Employer

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature