

房地产估价报告

估价项目名称：海陵工业园区区街共建区 18#厂房工业房产市场

价值评估

估价委托人：泰州市海陵区人民政府京泰路街道办事处

房地产估价机构：泰州青锋房地产土地与资产评估造价有限公司

注册房地产估价师：刘刚（注册号：3420100023）

周俊海（注册号：3220070061）

估价报告出具日期：2026 年 02 月 05 日

估价报告编号：泰青房估字（2026）第 004 号

致估价委托人函

泰州市海陵区人民政府京泰路街道办事处：

承蒙委托，我对贵方委托之房产市场价值进行评估，价值时点为2026年01月30日，估价目的是为估价委托人了解估价对象市场价值提供参考依据。根据贵方提供的有关资料，依据我国《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）及国家有关法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的原则，遵循必要的估价程序，并运用适当的估价方法（成本法），结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，现将估价结果报告如下：

估价对象为位于海陵工业园区区街共建区 18#厂房，房屋建筑面积为 9723.21 m²，估价范围为估价对象的房屋所有权及与房地产不可分割的满足其使用功能的房屋水、电、气等配套的辅助设施的价值及配套的房屋装饰装修价值。

估价对象在价值时点的市场价值为人民币1523.63万元（大写为人民币壹仟伍佰贰拾叁万陆仟叁佰元整），（四舍五入，取整至百元），详见估价结果明细表。

项目名称	坐落	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值（万元）	备注
房屋	海陵工业园区区街共建区 18#厂房	9723.21	1567	1523.63	四舍五入，取整至百元

特别提示：请估价报告的使用者合理使用估价结果，注意估价结果的价值定义；同时应关注估价的假设和限制条件。本估价报告仅为估价委托人了解估价对象在价值时点的公开市场价值提供价值参考依据，不对其他用途负责。

泰州青锋房地产土地与资产评估造价有限公司

二〇二六年二月五日



目 录

估价师声明 1

估价假设和限制条件 2

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 6

 （六）价值类型 6

 （七）估价原则 7

 （八）估价依据 7

 （九）估价方法 8

 （十）估价结果 9

 （十一）注册房地产估价师 9

 （十二）实地查勘期 10

 （十三）估价作业期 10

附件 11

 （一）估价对象《城市建设工程竣工测量成果报告书》复印件 12

 （二）估价对象区域位置图 18

 （三）估价对象照片 19

 （四）房地产估价机构营业执照复印件 20

 （五）房地产估价机构备案证书复印件 21

 （六）注册房地产估价师注册证书复印件 22

估价师声明

我们郑重声明：

- 1.我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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.我们依照中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5.估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，但仅限于对估价对象外观和使用状况。不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到部分进行检视的责任；
- 6.没有非本公司人士对本估价报告提供重要专业帮助；
- 7.本估价报告所列附件为报告的组成部分，与正文同时使用具有同等法律效力；
- 8.本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误差的，房地产估价机构和估价人员不承担相应的责任。
9. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。估价委托人或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 10.本报告由泰州青锋房地产土地与资产评估造价有限公司负责解释。

估价假设和限制条件

（一）一般假设

一般假设主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

1.根据估价委托方提供的资料，估价对象建筑物未领取产权证，估价委托人提供了估价对象的《城市建设工程竣工测量成果报告书》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.估价人员已对房屋安全、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.估价人员实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、区域状况等的一般性查勘，未对房屋主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，本次估价以房屋内在质量符合国家有关标准并足以维持安全的正常使用为前提。

4.估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6.本报告出具的价格为估价范围内房产的价值。如至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳。

（二）未定事项假设

无

（三）背离事实假设

根据调查了解，估价对象建筑物未领取产权证，无任何相关部门批准、许可证明。本次评估未考虑该建筑物是否符合规划、建筑物是否违建以及可能涉及的拆除、处罚等情况对评估结论的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

估价委托人提供的资料，未记载估价对象的建成年代，本次评估估价对象建成年份以注册房地产估价师调查为准。

（六）估价报告使用限制

1.本次估价所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下形成的市场客观合理价值，若改变估价目的则使用本报告无效。

2.本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变动及遇到自然力或其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响。

3.本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4.我们执行房地产估价业务的目的是对估价对象的价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，估价结果不应当认为是对估价对象可实现价格的保证。

5.本报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供；本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表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式公开发表。

6.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。

7.本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，估价结果必须作相应调整。

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。

估价结果报告

（一）估价委托人

名 称：泰州市海陵区人民政府京泰路街道办事处

（二）房地产估价机构

机 构 名 称：泰州青锋房地产土地与资产评估造价有限公司

法定代表人：范望明

营业场所：泰州市海陵区凤凰东路 60 号文创大厦主楼第 10 层 1023

统一社会信用代码：91321202MA25KFNW3J

资 质 等 级：贰级

资 质 编 号：苏建房估备（贰）泰州 00079

联 系 人：范望明

联系电话：18052677333

邮政编码：225300

（三）估价目的

为估价委托人了解估价对象的市场价值提供参考依据。

（四）估价对象

1.估价对象范围：

估价对象为位于海陵工业园区区街共建区18#厂房工业房产，估价对象建筑面积合计为9723.21m²。

根据本次估价目的，本报告的估价范围为估价对象的房屋所有权及与房地产不可分割的满足其使用功能的房屋水、电、气等配套的辅助设施的价值及配套的房屋装饰装修价值。

2.估价对象基本状况：

2.1 土地基本状况

- （1）宗地四至：东至道路、南至道路、西至道路、北至道路；
- （2）土地形状：该宗地形状呈较规则多边形；
- （3）地势：地势开阔，地形平坦，符合建设要求；
- （4）地基地质：地质情况良好，承载力较强；
- （5）土壤：土壤情况良好，地上、地下均无污染物污染。
- （6）宗地开发程度：在价值时点，待估宗地已实现宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地红线内场地平整的“一平”的开发条件。

2.2 建筑物基本状况

- （1）建筑物名称：海陵工业园区区街共建区 18#厂房工业房产；
- （2）建筑物用途：工业；
- （3）建筑面积：9723.21 m²；
- （4）建筑结构：钢混
- （5）设备设施：水、电、通讯设施较齐全；
- （6）装修装饰：普通装修
- （7）室外公共配套设施完备程度：室外公共配套设施较完备；
- （8）维护使用状况：维护使用状况较好。

3.估价对象权益状况：

3.1 估价对象未领取产权证

（五）价值时点

本次评估的价值时点为：2026年01月30日（估价委托人指定日期）。

（六）价值类型

1.价值定义

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果是估价对象在价值时点于公开市场条件下最可能形成的房产价值。

市场价值是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。

2.价值内涵：本报告的估价范围为估价对象的房屋所有权及与房地产不可分割的满足其使用功能的房屋水、电、气等配套的辅助设施的价值及配套的房屋装饰装修价值。

（七）估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1.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.合法原则。该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。

3.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.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.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。所谓最高最佳利用，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

（一）法律、法规和政策文件

1.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国资产评估法》（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于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（自1995年1月1日起施行，中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日，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。自2020年1月1日起施行）；

（二）技术规程

- 1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3.《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；
- 4.其他估价采用的技术规程。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1.估价对象《城市建设工程竣工测量成果报告书》复印件；
- 2.估价委托人提供的其他相关资料。

（四）其他资料

- 1.估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2.估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，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。

同，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

根据注册房地产估价师现场勘察，依据评估对象的具体条件、用途及估价目的，结合估价师搜集所在区域同类用途房地产市场的资料，估价对象为工业厂房，投入成本主要由建筑安装工程费等部分组成，而这些部分的费用可通过测算其重新购建价格和折旧得出，故本次评估选择成本法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法的基本公式为：

估价对象房产价值＝建筑物重置成本-建筑物折旧

（十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，运用适当的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币1523.63万元（大写为人民币壹仟伍佰贰拾叁万陆仟叁佰元整），（四舍五入，取整至百元），详见估价结果明细表。

项目名称	坐落	面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估值 (万元)	备注
房屋	海陵工业园区区 街共建区 18#厂房	9723.21	1567	1523.63	四舍五入， 取整至百元

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 刚	3420100023	刘刚	2026 年 02 月 05 日
周俊海	3220070061	周俊海	2026 年 02 月 05 日

（十二）实地查勘期

本次估价实地查勘的时间为 2026 年 01 月 30 日。

（十三）估价作业期

自 2026 年 01 月 30 日至 2026 年 02 月 05 日止。

附 件

- （一）估价对象《城市建设工程竣工测量成果报告书》复印件
- （二）估价对象区域位置图
- （三）估价对象照片
- （四）房地产估价机构营业执照复印件
- （五）房地产估价机构备案证书复印件
- （六）注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象《城市建设工程竣工测量成果报告书》复印件

城市建设工程竣工测量
成果报告书

编号：JH2025023

建设单位：泰州东部新城发展集团有限公司

项目名称：海陵工业园区区街共建区 18#厂房竣工测量

测量单位：泰州市地理信息测绘院



2025 年 月 日

目 录

测绘单位简介.....

测绘单位资质证书复印件.....

测绘单位档案工作等级证书复印件.....

成果说明.....

成果表.....

 规划设计信息及实测信息对比成果表.....

 竣工测量建筑面积成果表.....

 竣工测量建筑面积统计表.....

成果图.....

 建筑分层平面图

 竣工测量地形图

成果质量.....

泰州市地理信息测绘院简介

泰州市地理信息测绘院成立于1975年，现隶属于泰州市自然资源和规划局，是纳入财政管理的公益二类事业单位。拥有测绘航空摄影、摄影测量与遥感、工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程五个专业类别的乙级测绘资质（编号：乙测资字32500537），是泰州市最具社会影响力的综合性测绘服务单位之一。

我院以“科技先导、精益求精、以人为本、服务周到”为方针，积极为政府和企业提供地理信息测绘技术成果的保障和服务。主要为泰州市自然资源管理及城市规划建设提供测绘技术保障，同时为政府、企业和社会公众提供测绘地理信息产品和全方位、多层次的测绘服务。先后获得“省测绘系统先进集体”“省测绘质量表彰单位”“省测绘行业文明单位”“省测绘地理信息行业诚信单位”等荣誉称号。

我院愿与社会各界朋友精诚合作，携手并进，互利共赢，再创辉煌！

成果说明

工程概述：海陵工业园区区街共建区 18#厂房竣工测量项目位于梅兰东路北侧、泰州市海陵区华盛达数控机床有限公司 8#厂房东侧，我院受泰州东部新城发展集团有限公司委托对海陵工业园区区街共建区 18#厂房进行竣工测量，经现场踏勘，基本具备竣工条件，具体生产日期、投入人员等如下表：

生产日期	作业人员	部门检查	院部检查
2025.07	叶青、王骏	翟斌	周荣先

作业依据：

- 1、GB/T 39616-2020《卫星导航定位基准站网络实时动态测量（RTK）规范》
- 2、国家建设部 CJJ/T8-2011《城市测量规范》
- 3、GB/T 20257.1-2017《1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》
- 4、DB32/T3695-2019《房屋面积测算技术规程》
- 5、GB/T 24356-2023《测绘成果质量检查与验收》

测量系统：

- 1、平面坐标系：2000 国家大地坐标系
- 2、高程基准：1985 国家高程基准

作业方法：

使用南方“银河”RTK，在 JSCORS 系统模式下，布设图根控制点，在图根控制点上架设全站仪实测竣工房屋和周边地物、竣工房屋的北屋檐高度和室内地坪高度及其测区内的碎部点高程。内业通过南方 CASS 软件绘制成图；参照实测地形图现场核对尺寸，计算其建筑面积；本次作业过程所用仪器设备均在核验有效期内。

质量控制：

根据我院质量管理体系要求，严格执行两级检查、一级验收制度。作业组参与 100%过程检查，作业部门负责全面质量控制，经质检部门验收合格后方可提交。

成果内容说明：

- 1、建筑物竣工测量分层平面图
- 2、竣工测量地形图
- 3、规划设计信息与实测信息比对成果表
- 4、竣工测量建筑面积测量成果表
- 5、竣工测量面积统计表

免责声明：

本竣工测量报告只作海陵工业园区区街共建区 18#厂房竣工测量的基础资料，非经我院同意，不得复制，经同意复制的报告应全文复制并加盖我院公章后方可生效。



成果表

规划设计信息与实测信息对比成果表

单位：m

项目代码	JH2025023		项目名称	海陵工业园区区街共建区18#厂房竣工测量
项目负责人	叶青		联系电话	13961087296
建设地点	梅兰东路北侧，泰州市海陵区华盛达数控机床有限公司8#厂房东侧		建筑物栋数	1幢
项目所在位置	经度	119.972672°	纬度	32.464253°
竣工图范围	东至：海陵工业园区区街共建区 27#厂房			
	南至：梅兰东路			
	西至：泰州市海陵区华盛达数控机床有限公司 8#厂房			
	北至：海陵工业园区区街共建区 19#厂房			
幢号或楼名	共建区 18#厂房			
层次	3			
室内地坪	规划要求			
	实测数据	7.24		
	允许范围			
北檐高	规划要求			
	实测数据	19.20		
	允许范围			
车库高	规划要求			
	实测数据			
	允许范围			
阁楼高	规划要求			
	实测数据			
	允许范围			
东间距	规划要求			
	实测数据	19.41		
	允许范围			
南间距	规划要求			
	实测数据			
	允许范围			
西间距	规划要求			
	实测数据	23.48/23.69		
	允许范围			
北间距	规划要求			
	实测数据	13.62		
	允许范围			
是否符合要求				
备注				



竣工测量建筑面积测量成果表

海陵工业园区区街共建区 18#厂房竣工测量		建筑面积（m²）	备 注（m²）
总建筑面积		9723.21	
共建区 18# 厂房	1F	3159.85	
	2F	3281.68	
	3F	3281.68	
	合计	9723.21	

成果图

- （1）建筑物竣工测量分层平面图
- （2）竣工测量地形图（另附）

成果质量

作业组根据项目实施情况，对实施该项目的仪器配置，作业流程等进行全方位质量跟踪与检查，对已有资料和测量数据进行了全面检查。检查情况如下：

1、图根控制点检查：使用 RTK 前对已知控制点进行检核，其点位较差符合规范要求，并采用全站仪检测相邻控制点边长，较差满足规范要求。

2、竣工测量地形图

经检查地形图的符号运用基本合理；地形图各要素表示及取舍原则符合图式要求；地形图数据分层，分色正确，相关要素处理符合图式要求。

内业对重复地物点精度进行检验，精度满足规范要求。

3、建筑面积

参照实测平面图核对，现场核实尺寸，并采用计算手段，建筑面积成果符合精度要求。



估价对象位置图



估价对象照片



房地产估价机构营业执照复印件

统一社会信用代码
91321202MA25KFW31

（1/1）

编号 321202300202107150077



扫描二维码，可查询企业信息。

泰州市青锋房地产土地与资产评估造价有限公司

有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 范晖明

经营范围
许可项目：工程造价咨询业务；测绘服务；测绘服务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：土地调查评估服务；房地产评估；资产评估；社会经济调查；土地整治服务；物业管理服务；不动产登记代理服务；税务服务；政府采购代理服务；财务咨询；招投标代理服务；土地开发经营服务（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 208万元整

成立日期 2021年03月31日

营业期限 2021年03月31日至***

住所 泰州市海陵区凤凰东路60号文创大厦主楼第10层1023

登记机关

2021年07月15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

房地产估价机构备案证书复印件

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：	泰州青锋房地产土地与资产评估造价有限公司
法 定 代 表 人：	范望明
(执行事务合伙人)	
住 所：	泰州市海陵区凤凰东路60号文创大厦主楼第10层1023
统一社会信用代码：	91321202MA25KFNW3J
备 案 等 级：	贰级
证 书 编 号：	苏建房估备（贰）泰州 00079
有 效 期 限：	2026年01月22日至2029年01月21日
	
发证机关（章） 2026 年 11 月 22 日	

注册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. 00327822

姓名 / Full name

刘刚

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

341225197209060719

注册号 / Registration No.

3420100023

执业机构 / Employer

泰州青锋房地产土地与资产评估
造价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-04-04

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. 00271350

姓名 / Full name

周俊海

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

321022196204200057

注册号 / Registration No.

3220070061

执业机构 / Employer

泰州青锋房地产土地与资产评估
造价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-06-20

持证人签名 / Bearer's signature