

房地产估价报告

中证估字(2025)第 Z0100 号

致电 025-52633892 查询本报告真伪!



中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二五年二月二十七日

房地产估价报告

估价项目名称：泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室、D2 幢 A110 室、
D2 幢 A109 室、D2 幢 A108 室房屋租赁市场价值评估

估价委托人：江苏省沿海开发投资有限公司

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：施开安 3220190105 胡 昊 3220190109

估价报告出具日期：2025 年 2 月 27 日

估价报告编号：中证估字(2025)第 Z0100 号

致电 025-52633892 查询本报告真伪！



致估价委托人函

江苏省沿海开发投资有限公司：

受贵方委托，我公司依据 GB/T50291—2015《房地产估价规范》及国家和地方有关法律、法规政策规定，对位于泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室、D2 幢 A110 室、D2 幢 A109 室、D2 幢 A108 室房屋租赁市场价值评估。估价目的为委托方了解资产租金价格水平提供参考，价值时点为 2025 年 02 月 20 日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法律法规，遵循估价原则，运用比较法经过综合测算，确定该估价对象在价值时点 2025 年 02 月 20 日的租赁市场价值（建筑面积 203.95 m²）年租金为 12238 元；大写：人民币壹万贰仟贰佰叁拾捌元整，详见估价对象结果一览表：

估价对象结果一览表

项目名称	座落	面积 (平方米)	年平均租金单 价(元/平方米/ 年)	年平均租金 (元)
泰兴市涌金商业 广场 D1 幢 A112 室、D2 幢 A110 室、 D2 幢 A109 室、D2 幢 A108 室房屋租 赁市场价值评估	涌金商业广场 D1 幢 A112 室	52.42	60	3145
	涌金商业广场 D2 幢 A110 室	50.51	60	3031
	涌金商业广场 D2 幢 A109 室	50.51	60	3031
	涌金商业广场 D2 幢 A108 室	50.51	60	3031
	合计	203.95		12238

- 备注：1、本估价报告自 2025 年 2 月 21 日起一年内有效。
2、以上租金单价均为不含管理费、停车费、保险费、水电费。
3、以上租金单价为含税，租金含增值税。
4、本次评估仅供委托方内部使用，不得用于抵押、征收、课税、司法等其他用途，请估价报告使用者予以关注。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇二五年二月二十七日



目 录

注册房地产估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
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	9
六、 价值类型	9
七、 估价依据	9
八、 估价原则	11
九、 估价方法	11
十、 估价结果	12
十一、 注册房地产估价师	13
十二、 实地查勘期	13
十三、 估价作业日期	13
估价技术报告	13
一、 估价对象区位状况描述与分析	14
二、 估价对象实物状况描述与分析	15
三、 估价对象权益状况描述与分析	16
四、 市场背景描述与分析	17
五、 最高最佳利用分析	20
六、 估价方法适用性分析	21
七、 估价测算过程	22
比较法测算	22
八、 估价结果确定	29



注册房地产估价师声明

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。
- 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《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司估价人员于2025年02月20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、建筑面积及土地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委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托方承担。
- 7、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、估价的假设前提

(一) 权益方面假设条件

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。

(二) 市场价值假设条件

本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。

假设交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

(三) 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基础和结构上的测量和试验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(四) 估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、本次评估价值为估价对象在完全权利状态下的市场价值，估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑未来处置的风险。



二、 未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、 背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

四、 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、 依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

六、 估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结论仅为在上述已有假设条件下，为委托方提供租赁价值参考，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

2、除获得我司书面允许外，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。我们承诺未经委估方允许，不会以任何形式向主管部门法律法规另有规定的除外）。

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

4、本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为1年。若超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。

5、本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告使用期限自二〇二五年二月二十一日至二〇二六年二月二十日。

6、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。

7、本报告及报告中数据均不作为权属证明确权的依据。



房地产估价结果报告

中证估字(2025)第 Z0100 号

一、 估价委托人

委托方：江苏省沿海开发投资有限公司

二、 房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

住 所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055

有效期限：2016 年 08 月 25 日至 2025 年 10 月 21 日

电 话：025-52633892、025-83368670

传 真：025-83368577

统一社会信用代码：913201067541247987

三、 估价目的

为委托方了解资产租赁市场价值提供参考依据。

四、 估价对象

（一）估价对象界定

本次评估的是泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室、D2 幢 A110 室、D2 幢 A109 室、D2 幢 A108 室，本次评估估价对象面积合计为 203.95 平方米。

（二）估价对象概况



1、估价对象房屋所有权登记状况

(根据委托方提供的不动产权证书复印件摘录)

证号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)
苏(2023)泰兴市不动产权第0012032号	江苏省沿海开发投资有限公司	泰兴市涌金商业广场D1幢A112室	商业用地/商业	52.42
苏(2023)泰兴市不动产权第0012036号	江苏省沿海开发投资有限公司	泰兴市涌金商业广场D2幢A108室	商业用地/商业	50.51
苏(2023)泰兴市不动产权第0012035号	江苏省沿海开发投资有限公司	泰兴市涌金商业广场D2幢A109室	商业用地/商业	50.51
苏(2023)泰兴市不动产权第0012030号	江苏省沿海开发投资有限公司	泰兴市涌金商业广场D2幢A110室	商业用地/商业	50.51

2、估价对象他项权利状况

估价人员未发现估价对象设定地役权、抵押权等他项权利及其他特殊情况，本次估价目的为委托方了解资产租赁市场价值提供参考依据，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

3、估价对象实物状况

◆建筑结构：据现场查勘，估价对象所在建筑主体为3层钢混结构楼房，估价对象位于第1层。

◆建筑面积：203.95 m²；

◆外观形象：估价对象为3层钢混结构，整体建筑式样一般；

◆装修：估价对象外墙涂料粉刷；室内地砖地面，墙面乳胶漆粉刷，顶棚乳胶漆粉刷，维护使用保养状况一般。

4、估价对象土地利用状况

估价对象位于泰兴市涌金商业广场，其四至为：东至江平路、西至幸福中沟、南至阳江西路、北至张庄路。

宗地红线内实际开发程度为五通一平，即“通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整”，红线外土地基础设施开发程度达到五通，即“通路、通上水、通下水、通电、通讯”。

6、估价对象区位状况



◆区域概况

泰兴市，江苏省辖县级市，由泰州市代管，为省直管试点市（享有地级市同等审批权限），位于江苏省中部、长江下游北岸（属长江三角洲冲积平原），属北亚热带海洋性季风气候，总面积 1172.27 平方千米。截至 2023 年 6 月，泰兴市辖 3 个街道、13 个镇、1 个乡。截至 2023 年末，泰兴市常住人口 99.08 万人，较上年增加 0.06 万人。

置于南唐升元元年，置县，寓意“国泰民安、百业兴旺”。1992 年，经国务院批准，泰兴撤县设市（县级）。泰兴市素有“教育之乡”“银杏之乡”“建筑之乡”“提琴之乡”“减速机之乡”等美誉。主要景点有新四军黄桥战役纪念馆、黄桥古镇、庆云禅寺、国家古银杏森林公园、杨根思烈士陵园、泰兴长江生态湿地与绿色廊道、朱东润故居、丁文江故居、泰兴文庙、泰兴市博物馆、泰兴公园等。2023 年 2 月，泰兴市入选“首批自然资源节约集约示范市名单”。2023 年 4 月 21 日，泰兴市入选“第二批创新型市建设名单”。

2023 年，泰兴市地区生产总值 1434.99 亿元，比上年增长 6.5%。全国经济基本竞争力百强市排名第 20 位。

◆交通情况：

估价对象区域范围内有泰兴 6 路、泰兴 8 路等在附近设有站点，道路等级较高，通达度一般。

◆基础及公共配套设施：

估价对象所在区域有通路、通上水、通下水、通电、通讯等基础配套设施，周边商场、超市、餐饮等公共配套设施较全。

◆临路状况：

估价对象临阳江西路，临路状况较好。

◆周围景观环境：

估价对象周边区域大气环境、水环境、声环境质量较好。



五、 价值时点

本次评估价值时点为评估业务委托合同指定日：2025年02月20日。

六、 价值类型

（一）价值内涵：本次评估的价值是估价对象于价值时点在公开市场情况下所获得的公允市场价值；

（二）本次所估价格是估价对象在价值时点为2025年02月20日；

（三）宗地红线内实际开发程度为五通一平，即“通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整”，红线外土地基础设施开发程度达到五通，即“通路、通上水、通下水、通电、通讯”；

（四）本次估价目的是为委托方了解资产租赁价值提供市场价值参考。市场价值评估采用公开市场价值标准，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素的影响。

七、 估价依据

（一）国家和地方的法律、法规

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，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，自2021年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，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，自2020年1月1日起施行。）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，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，自2020年1月1日起施行。）



4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自 2019 年 4 月 23 日起施行。）

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行。）

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》（中华人民共和国国务院令第 055 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行。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。）

7、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日中华人民共和国国务院令第 91 号发布，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，自 2020 年 11 月 29 日起施行。）

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号公布，自 2005 年 9 月 1 日起施行。）

9、其他有关法律、法规、司法解释和政策。

（二）估价技术规程及文件

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—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 278 号）

（三）委托方提供的资料

- 1、评估业务委托合同
- 2、《不动产证书》复印件
- 3、经济行为依据文件

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1、估价人员现场勘察和搜集的资料
- 2、泰兴市房地产租赁市场信息和交易资料



八、 估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、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，均以委估方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。

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。本次评估为房地产租赁价值评估，主要方法有比较法、收益法、成本法。

（一）理论上适用，但客观条件不具备的估价方法

1、收益法：指通过根据被评估房地产价值、报酬率、收益年限，再



根据收益还原法原理，计算出估价对象的年租金，作为房地产租赁价值的评估方法。

估价对象为商业用途房地产，其房地产租赁价值可根据房地产价值、报酬率、收益年限结合收益法原理确定。经估价师调查泰兴市收益价格与市场价值之间存在较大差距，租售比严重失调，因此不适合采用收益法对估价对象进行估价。

2、成本法是指根据房屋租金的构成因素实际测算各因素费用，相加后求出房地产租金。然后根据房屋的新旧程度、朝向、层次等进行修正，求出房地产租赁价值一种方法。

通常房地产租金由折旧费、维修费、管理费、利息、地租、保险费、利润、税金等构成。由于估价对象所在区域商业地租无法确定，因此未选用成本法估价。

（二）选用的估价方法及理由

1、比较法，是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

由于估价对象所在地区房地产市场交易市场较活跃，能找到类似的房地产租赁交易，因此选用比较法估价。

十、 估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法律法规，遵循估价原则，运用比较法经过综合测算，确定该估价对象在价值时点 2025 年 02 月 20 日的租赁市场价值（建筑面积 203.95 m²）年租金为 12238 元；大写：人民币壹万贰仟贰佰叁拾捌元整，详见估价对象结果一览表：

估价对象结果一览表



项目名称	座落	建筑面积 (平方米)	年平均租金单 价(元/平方米/ 年)	年平均租金 (元)
泰兴市涌金商业广 场 D1 幢 A112 室、D2 幢 A110 室、D2 幢 A109 室、D2 幢 A108 室房屋租赁市场价 值评估	涌金商业广场 D1 幢 A112 室	52.42	60	3145
	涌金商业广场 D2 幢 A110 室	50.51	60	3031
	涌金商业广场 D2 幢 A109 室	50.51	60	3031
	涌金商业广场 D2 幢 A108 室	50.51	60	3031
	合计	203.95		12238

十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
施开安	3220190105		
胡昊	3220190109		

十二、 实地查勘期

估价人员于 2025 年 02 月 20 日进入估价对象现场,并于当日完成了现场查勘工作。

十三、 估价作业日期

2025 年 02 月 20 日至 2025 年 2 月 27 日。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二五年二月二十七日

估价技术报告



一、估价对象区位状况描述与分析

（一）位置状况

1、坐落：泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室、D2 幢 A110 室、D2 幢 A109 室、D2 幢 A108 室，具体位置见附件位置图。

2、方位：所处行政区划属于江苏省泰州市西北方向。

3、商务聚集度：估价对象周边有苏中批发城西区、红星美凯龙，商业聚集度较优。

4、与重要场所(设施)的距离：距离泰兴汽车客运站约有 3000 米。

5、临街(路)状况：估价对象临阳江西路。

6、楼层：估价对象位于第 1 层，总层数为 3 层。

（二）交通状况

1、道路状况：附近区域道路路网密度较大，有阳江西路、江平路等，道路通达程度较优。

2、出入可利用公共交通工具：可利用的出行方式为公交车，有泰兴 6 路、泰兴 8 路等公交线路经过，公共交通较便捷。

3、交通管制情况：无交通管制。

4、停车方便程度：有停车场，停车方便程度较好

（三）周围环境状况

1、自然环境：周围环境优美、整洁，无空气、水等污染；自然环境较好。

2、人文环境：周边居住的居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好。

3、景观：区域内景观较好。

（四）外部配套设施状况

1、基础设施：区域基础设施达到五通“通路、通水、排水、通电、通讯”，红线内场地平整。

2、公共服务设施：商场、银行、餐饮、超市等生活配套较完备。



（五）区位状况分析

附近区域有苏中批发城西区、红星美凯龙商业等；商业聚集度较好；综合分析，估价对象作为商业用途，所在区位状况较优。

二、估价对象实物状况描述与分析

（一）土地实物状况描述与分析

1、名称：泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室、D2 幢 A110 室、D2 幢 A109 室、D2 幢 A108 室。

2、四至：东至江平路、西至幸福中沟、南至阳江西路、北至张庄路。

3、宗地面积：1108.27 平方米。

4、形状：估价对象所在宗地形状较规则。

5、地形、地势：估价对象所在宗地地形平坦，地势与周围相邻土地几乎无高差。

6、地质、土壤：估价对象所在宗地地质稳定，地基土壤为亚粘土层，抗压能力较高。

7、开发程度：区域基础设施达到五通“通路、通水、排水、通电、通讯”，红线内场地平整。

8、综合分析：根据以上描述与分析，估价对象土地实物状况较好。

（二）建筑物实物状况描述与分析

1、名称：泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室、D2 幢 A110 室、D2 幢 A109 室、D2 幢 A108 室。

2、建筑规模：分别为 52.42 平方米、50.51 平方米、50.51 平方米、50.51 平方米。

3、建筑结构：钢混结构。

4、设施设备：水、电、通讯等设施设备完备。

5、装饰装修：估价对象外墙涂料粉刷；室内地砖地面，墙面乳胶漆粉刷，顶棚乳胶漆粉刷，维护使用保养状况一般

6、空间布局：板式平层布置，布局合理。



- 7、建筑功能：商业。
- 8、建筑外观：涂料粉刷。
- 9、综合分析：根据以上描述与分析，估价对象建筑物实物状况一般。

三、估价对象权益状况描述与分析

1、房屋权属信息根据《不动产权证书》复印件摘录如下：

证号	权利人	坐落	用途	面积
苏(2023)泰兴市不动产权第0012032号	江苏省沿海开发投资有限公司	泰兴市涌金商业广场D1幢A112室	商业用地/商业	52.42
苏(2023)泰兴市不动产权第0012036号	江苏省沿海开发投资有限公司	泰兴市涌金商业广场D2幢A108室	商业用地/商业	50.51
苏(2023)泰兴市不动产权第0012035号	江苏省沿海开发投资有限公司	泰兴市涌金商业广场D2幢A109室	商业用地/商业	50.51
苏(2023)泰兴市不动产权第0012030号	江苏省沿海开发投资有限公司	泰兴市涌金商业广场D2幢A110室	商业用地/商业	50.51

2、所有权：土地所有权为国家所有；房屋所有权人为江苏省沿海开发投资有限公司。

3、土地使用权：根据委托方提供的《不动产权证书》确定土地性质为出让，土地用途为商业用地，土地使用权人为江苏省沿海开发投资有限公司，土地使用权终止日期为2044年10月24日。

4、地役权、抵押权：估价人员未发现估价对象设定地役权、抵押权等其他权利及其他特殊情况，本次估价目的为委托方了解资产租赁市场价值提供参考依据，本次评估不考虑估价对象的其他权利状况对其价值的影响。

5、权属清晰情况：经与房屋所有权人核实泰兴市涌金商业广场D1幢A112室、D2幢A110室、D2幢A109室、D2幢A108室土地使用权类型为国有出让用地、土地用途为商业用地，房屋用途为商业，权属人为江苏省沿海开发投资有限公司，权属清晰。

6、出租及占用情况：于实地查勘之日，估价对象房屋目前空置。



7、综合分析：根据以上描述与分析，估价对象产权状态完整。

四、市场背景描述与分析

（一）估价对象所在地区的经济社会发展状况

1、城市地理位置

泰兴市位于江苏省中部、长江下游北岸，具体地理位置为北纬 $31^{\circ} 58' 12'' \sim 32^{\circ} 23' 05''$ ，东经 $119^{\circ} 54' 05'' \sim 120^{\circ} 21' 56''$ 。东接南通市如皋市，南界泰州市靖江市，西濒长江，与镇江市扬中市和常州市新北区隔江相望，北邻泰州市姜堰区，东北与南通市海安市接壤，西北与泰州市高港区毗连。泰兴市属于长江三角洲冲积平原，总面积为1172.27平方千米，其中水域面积为216.58平方千米（含江域面积42.88平方千米），占总面积的18.48%。地势东北高、西南低，由东北向西南渐次倾斜。

2、城市的重要程度

泰兴市在江苏省内具有重要的经济和文化地位。泰兴市是江苏省中部的一颗耀眼的明珠，各项事业取得了长足的进步，尤其是在长三角区域发展一体化战略背景下，泰兴市的基础设施建设逐步开展，未来前景可期。

3、城市经济发展状况

泰兴市的经济迅速发展，已成为江苏省内的重要经济中心之一。2023年，泰兴市的地区生产总值达到1434.99亿元，比上年增长6.5%。2024年，泰兴市预计全年地区生产总值增长5.5%左右，完成一般公共预算收入100.1亿元，总量连续7年保持长江以北县（市）第一。此外，泰兴市在固定资产投资、实际利用外资等指标上继续领跑泰州，工业开票销售和增速均列泰州第一。

（二）估价对象所在地区的房地产市场总体状况

1、影响房地产市场的政策

1.1 宏观调控政策

2021年3月13日，全国两会发布《十四五个五年规划和2035年远景目标纲要》，将保障性租赁住房作为实现“房住不炒”政策重要的措施，提



出“以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。

2021年4月15日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、市场监管总局等6部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》。《意见》主要从“加强从业管理”、“规范住房租赁经营行为”、“开展住房租赁资金监管”、“禁止套取使用住房租赁消费贷款”、“合理调控住房租金水平”、“妥善化解住房租赁矛盾纠纷”、“落实城市政府主体责任”七方面入手，旨在引导住房租赁企业回归住房租赁服务本源，促进住房租赁市场健康发展。

2021年4月30日，中共中央政治局召开会议，再次重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。

2021年6月2日，国家发改委印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》，从发布之日起施行，有效期五年。《暂行办法》提到，保障性租赁住房中央预算内投资专项以新型城镇化战略为导向，坚持“房子是用来住的，不是用来炒”的定位，支持人口净流入大城市中符合条件的保障性租赁住房建设。

2021年7月2日，国家发改委印发了《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（以下简称“通知”），明确将保障性租赁住房（包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目）纳入基础设施REITs试点项目。

2021年12月8日至10日，中央经济工作会议在北京举行。会议称加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。另外，会议上，第五次定调“房住不炒”，首次提出探索新的发展模式。

2023年2月24日，人民银行、银保监会起草了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》（以下简称《意见》），向社会公开征求意见，主要包含三大方面：一是加强住房租赁信贷产品和服务模式



创新，二是拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道，三是加强和完善住房租赁金融管理。

2、当地房地产购房的政策

购房补贴政策

补贴对象和标准：

建筑面积补贴：自 2024 年 12 月 1 日起，个人或家庭在泰兴市城区购置新建商品住房，购买建筑面积 140 平方米及以下的，给予房价款总额 1% 的购房补贴；建筑面积 140 平方米以上的，给予房价款总额 1.5% 的购房补贴。

生育政策补贴：符合国家生育政策生育二孩和三孩的泰兴市户籍家庭可享受住房补贴：二孩家庭每平方米补贴 100 元，三孩家庭每平方米补贴 200 元。

拥军补贴：对 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日期间购买泰兴市城区新建商品住房的退役、现役军人分别给予每平方米 50 元、100 元的补贴。

敬老补贴：对 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日期间购买泰兴市城区同一房地产开发项目新建商品住房总面积超过 200 平方米用于爱老护老的购房人，每平方米补贴 100 元。

组团购补贴：自 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日，机关、企事业单位组织单位职工一次性团购 3 套（含）以上新建商品住房的，每平方米补贴 100 元。

补贴叠加和享受条件：以上购房补贴可以相互叠加，并可与市委人才办出台的人才补助叠加享受。

税收优惠政策

根据《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，泰兴市结合实际情况，对购房补贴政策进行了调整和延期。购房补贴政策延期至 2025 年 2 月 28 日，适用于在此期间购置新建商品住房的个人或家庭。

贷款政策和其他支持措施



泰兴市还优化了用地控制性指标，调优住宅建筑层高、容积率计算规则，加大停车位配备比例，进一步提升城市住宅品质，改善群众居住环境和质量⁵。此外，对于通过出让或划拨等方式取得土地使用权的新建居住区，建筑区划红线连接至公共管网的电力接入工程全部费用均由政府承担。

3、泰兴市房地产市场分析

2023年，泰兴市固定资产投资增长7.3%，其中：规模以上固定资产投资增长8.6%。分产业看，工业投资同比增长11.8%，服务业投资同比下降1.8%，房地产市场略有下降，全年商品房销售面积121.61万平方米，同比下降15.5%，其中：住宅销售面积91.69万平方米，下降0.2%。

五、最高最佳利用分析

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。

（一）合法性

最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权国有出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

估价对象登记用途为商业，实际用途为商业，商业用途为其合法用途。

（二）技术可能性

估价对象为普通民用建筑，建筑功能符合其要求，技术上可能。

（三）财务可行性

估价对象作为商业用途在附近区域有效需求较大，能够较好地获得经济收益，财务上可行。

（四）最高最佳利用方式

在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用，便是最高最佳利用。估价对象作为商业用途符合区域总体规划，符合该区域目前的产业集聚特点，并按现状规模、空间布局利用，能够达到最高最佳的利用效果。

经分析、判断，估价对象功能齐全，使用效果好，以维持现状、继续



利用最为合理，因此选择维持现状前提进行估价，即以估价对象合法用途、维持现状为最高最佳利用状况，以最高最佳利用状况为估价前提。

六、估价方法适用性分析

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。本次评估为房地产租赁价值评估，主要方法有比较法、收益法、成本法。

（一）理论上适用，但客观条件不具备的估价方法

1、收益法：指通过根据被评估房地产价值、报酬率、收益年限，再根据收益还原法原理，计算出估价对象的年租金，作为房地产租赁价值的评估方法。

估价对象为商业用途房地产，其房地产租赁价值可根据房地产价值、报酬率、收益年限结合收益法原理确定。经估价师调查泰兴市收益价格与市场价值之间存在较大差距，租售比严重失调，因此不适合采用收益法对估价对象进行估价。

2、成本法是指根据房屋租金的构成因素实际测算各因素费用，相加后求出房地产租金。然后根据房屋的新旧程度、朝向、层次等进行修正，求出房地产租赁价值一种方法。

通常房地产租金由折旧费、维修费、管理费、利息、地租、保险费、利润、税金等构成。由于估价对象所在区域商业地租无法确定，因此未选用成本法估价。

（二）选用的估价方法及理由

1、比较法是指利用市场上同样或房地产资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测房地产价值的评估方法。

由于估价对象所在地区房地产市场交易市场较活跃，能找到类似的房地产租赁交易，因此选用比较法估价。

（三）选用的估价方法的估价技术路线

1、在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中



搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况

2、选取可比实例，具体条件如下：

- ◆与待估房地产用途相同的交易案例
- ◆交易案例价格类型与待估房地产的估价目的相匹配
- ◆交易案例是正常交易，或可修正为正常交易
- ◆交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正
- ◆交易案例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近

3、建立价格可比基础

4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

5、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

6、结合比较法的测算结果求取估价对象的租赁市场价值

七、估价测算过程

比较法测算

1、可比实例选取

根据估价对象状况、估价目的和价值时点，选取与估价对象所在宗地区位相近、成交日期接近价值时点的三个交易实例为可比实例，具体如下：

可比实例一览表

可比实例状况	实例 A	实例 B	实例 C
坐落	宣堡镇银杏路商铺	苏中批发城	泰兴市刘陈卫生院商铺
出租时间	2025 年 1 月	2025 年 1 月	2025 年 1 月
建筑面积 (m ²)	80	75	85
年平均租金单价 (元/m ² /年)	55	65	53
楼层	底层	底层	底层



交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
权益状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰
临路状况	银杏路	复兴路	交通路
层高(m)	3.5	3.5	3.5
结构	钢混	钢混	钢混
装修	简易装修	简易装修	无装修
位置图			
照片			

2、建立可比较基础

2.1 财产范围：估价对象与可比案例财产范围一致，即含室内二次装修、含取暖费，但不含家具家电。因此财产范围不作调整。

2.2 付款方式：本次评估计量单位为单价，故本次评估未考虑付款方式对租赁价值的影响。

2.3 税费负担：可比案例均为出租方净得价，由于委托方需分别了解净得价格及出租方及承租方含税价，故税费负担在此不进行调整。

2.4 计价单位与币种：估价对象与可比案例计价单位与币种一致，即都以产权建筑面积计价，计价币种都采用人民币计量，单价为元/m²·年。因此不对计价单位与币种进行调整。

3、房地产价格影响因素说明

根据选取的三个可比案例，以及估价人员收集的相关资料，对影响房地产价格的主要影响因素进行比较如下：

可比实例与估价对象因素条件说明表



可比实例因素		实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
年平均租金单价 (元/㎡/年)		正常交易	正常交易	正常交易	待估
成交日期		2025 年 1 月	2025 年 1 月	2025 年 1 月	2025. 2. 20
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
权益状况		产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
区位状况	区域位置	位于主城区次中心区域居住区	位于主城区中心区域居住区, 或次中心区域一般商业区	位于主城区次中心区域居住区	位于主城区中心区域居住区, 或次中心区域一般商业区
	区域商业类型	中小型零售商业或中型服务业为主; 主要经营副食品、超市、电脑、通讯器材等	中小型零售商业或中型服务业为主; 主要经营副食品、超市、电脑、通讯器材等	中小型零售商业或中型服务业为主; 主要经营副食品、超市、电脑、通讯器材等	中小型零售商业或中型服务业为主; 主要经营副食品、超市、电脑、通讯器材等
	客流量	客流量较大, 以中高收入者为主	客流量较大, 以中高收入者为主	客流量一般, 以中等收入者为主	客流量较大, 以中高收入者为主
	商业氛围	较高	较高	较高	较高
	道路类型	混合型与生活型并重	混合型与生活型并重	混合型与生活型并重	混合型与生活型并重
	路网密集度	较密集	较密集	较密集	较密集
	基础设施	基础设施较完善, 保证率较高	基础设施较完善, 保证率较高	基础设施较完善, 保证率较高	基础设施较完善, 保证率较高
实物状况	物业外观设计	商业建筑式样一般, 成新度和装修一般, 亮化程度一般	商业建筑式样一般, 成新度和装修一般, 亮化程度一般	商业建筑式样一般, 成新度和装修一般, 亮化程度一般	商业建筑式样一般, 成新度和装修一般, 亮化程度一般
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	临街状况	一面临商业街	一面临商业街	一面临商业街	一面临商业街
	停车位置	小型停车场, 停车较不方便、车位较不充足	小型停车场, 停车较不方便、车位较不充足	小型停车场, 停车较不方便、车位较不充足	小型停车场, 停车较不方便、车位较不充足
	物业适应性	小型零售商业为主	小型零售商业为主	小型零售商业为主	小型零售商业为主



	建筑面积	50-100 m ²	50-100 m ²	50-100 m ²	50-100 m ²
	装饰装修	简易装修	简易装修	无装修	简易装修
	建筑物成新度	八~九成新	八~九成新	八~九成新	八~九成新
	层高	2-4 米	2-4 米	2-4 米	2-4 米

4、编制比较因素条件指数

以估价对象因素条件指数为基数（100%），直接比较分析估价对象和可比实例的市场状况、交易情况、区位状况、实物状况与权益状况等差别，各比较因素调整系数确定依据如下：

4.1 市场状况调整

采用百分比调整，以正常价格为基准（100）；市场状况调整将可比实例在其成交日期的价格调整到在价值时点的价格，由于可比实例成交日期与价值时点比较接近，修正指数为 100%。

4.2 交易情况修正

将可比实例的非正常的成交价格修正为正常价格的处理。考虑交易情况是否正常对成交价格的影响。可比实例 A、B、C 均为正常市场交易。房地产价格水平为正常市场价格，故不需进行交易情况修正，即修正指数为 100%。

4.3 区位、实物状况调整

采用直接比较法，并采用百分比调整，选用直接比较调整，以估价对象状况为基准（100），将可比实例区位状况与估价对象区位、实物状况进行比较，区位、实物调整系数确定详见下表。

等级因素		优	较优	一般	较劣	劣	调整分值
区位状况	区域位置	位于主城区中心区域一般商业区，或次中心区域主要商业区	位于主城区中心区域居住区，或次中心区域一般商业区	位于主城区次中心区域居住区	位于主城区次中心区域文教区	位于主城区次中心区域其它区域	3
	区域商	大中型零售商业为主；主要经营百货、	中型零售商业或大型服务业为主；主	中小型零售商业或中型服务业为主；主要经	小型零售商业为主；主要经营日用百货、	小型服务业为主；主要经营家具、建	3



	业类型	服装等	主要经营饮食、家电、酒店、娱乐等	营副食品、超市、电脑、通讯器材等	美发美容、洗理、修理等	材、装饰材料、五金、金属材料制品、机电设备等	
	客流量	客流量大,以高收入者为主	客流量较大,以中高收入者为主	客流量一般,以中等收入者为主	客流量较小,以中低收入者为主	客流量小,以低收入者为主	5
	商业氛围	高	较高	一般	较低	低	3
	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主	3
	路网密集度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	3
	基础设施	基础设施完善,保证率高	基础设施较完善,保证率较高	基础设施一般,保证率一般	基础设施较不完善,保证率较低	基础设施不完善,保证率低	3
实物状况	物业外观设计	商业建筑式样新颖美观,或为仿古建筑,景观独特,房屋成新度高,装修好,亮化程度高	商业建筑式样较新颖美观,成新度较高,装修较好,亮化程度较高	商业建筑式样一般,成新度和装修一般,亮化程度一般	商业建筑式样较陈旧,成新度较低,装修较简单,亮化程度较低	商业建筑式样陈旧,成新度低,装修简单或几无装修,亮化程度低	3
	建筑结构	钢混结构	砖混结构	砖木结构	木结构	简易	2
	临街状况	两面临主商业街	一面临主商业街	两面临次商业街	一面临商业街	不面临街	5
	停车位	大型停车场,停车方便、车位充足	中型停车场,停车较方便、车位较充足	小型停车场,停车较不方便、车位较不充足	临时停车位,停车不方便、车位不充足	无停车位	2



置							
物业适应性	大中型零售商业为主	中型零售商业或大型服务业为主	中小型零售商业或中型服务业为主	小型零售商业为主	小型服务业为主		3
建筑面积	0-50 m ²	50-100 m ²	100-200 m ²	200-500 m ²	500 m ² 以上		3
装饰装修	高档装修, 装修式样新颖	中档装修, 装修式样较新颖	一般装修	简易装修	无装修		3
建筑物成新度	九成以上成新	八~九成新	七~八成新	六~七成新	六成以下		3
层高	6米以上	4-6米	2-4米	2米以下			1

4.4 权益状况修正

三个可比实例的权益状况与估价对象权益状况趋同, 故不需进行权益状况调整。

5、房地产价格影响因素条件指数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100, 以估价对象的各项影响因素与评估案例进行比较, 并结合各影响因素对价值的影响大小, 得出房地产价格因素条件指数表如下:

可比实例因素	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
年平均租金单价 (元/m ² /年)	55	65	53	待估
成交日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
权益状况	100	100	100	100
区 区域位置	97	100	97	100



位 状 况	区域商业类型	100	100	100	100
	客流量	100	100	95	100
	商业氛围	100	100	100	100
	道路类型	100	100	100	100
	路网密集度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
实 物 状 况	物业外观设计	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	停车位置	100	100	100	100
	物业适应性	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	97	100
	建筑物成新度	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100

6、测算结果公式选用和计算过程

本次估价选用直接比较法调整路径，计算公式为：比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。测算过程详见下表：

可比实例因素		实例 A	实例 B	实例 C
年平均租金单价（元/m ² /年）		55	65	53
成交日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
权益状况		100/100	100/100	100/100
区 位 状 况	区域位置	100/97	100/100	100/97
	区域商业类型	100/100	100/100	100/100
	客流量	100/100	100/100	100/95
	商业氛围	100/100	100/100	100/100
	道路类型	100/100	100/100	100/100
	路网密集度	100/100	100/100	100/100



	基础设施	100/100	100/100	100/100
实 物 状 况	物业外观设计	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	停车位置	100/100	100/100	100/100
	物业适应性	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/97
	建筑物成新度	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
修正因素合计		1.0309	1.0000	1.1187
比准单价 (元/m ² /年)		56.700	65.000	59.291
评估单价 (元/m ² /年)		60		

7、估价对象其它楼层的评估结果的确定

上述测算了估价对象涌金商业广场 D1 幢 A112 室的日租金单价，因为涌金商业广场 D1 幢 A112 室、涌金商业广场 D2 幢 A110 室、涌金商业广场 D2 幢 A109 室、涌金商业广场 D2 幢 A108 室四个房地产规所处同一位置且规模相当、档次相同，所以这四个房地产取相同年租金单价为 60 元/平方米/年。

八、估价结果确定

采用的估价方法的测算结果已对影响估价对象价值的因素进行了考量，不需对综合测算结果进行调整，因此直接将测算结果确定为最终评估价值如下表：

估价对象结果一览表

项目名称	座落	建筑面积 (平方米)	年平均租金单 价(元/平方米/ 年)	年平均租金 (元)
泰兴市涌金商业 广场 D1 幢 A112	涌金商业广场 D1 幢 A112 室	52.42	60	3145
	涌金商业广场 D2 幢 A110 室	50.51	60	3031



室、D2幢A110室、 D2幢A109室、D2 幢A108室房屋租 赁市场价值评估	涌金商业广场D2幢A109室	50.51	60	3031
	涌金商业广场D2幢A108室	50.51	60	3031
	合计	203.95		12238

附 件



- 1、 估价明细表
- 2、 估价对象位置图
- 3、 估价对象照片资料
- 4、 委托人暨被评估人承诺函
- 5、 房地产估价师承诺函
- 6、 经济行为依据
- 7、 评估业务委托合同
- 8、 《不动产权证书》复印件
- 9、 房地产估价机构营业执照复印件
- 10、 房地产估价机构资格证书复印件
- 11、 房地产估价人员资格注册证书复印件



估价明细表

项目名称	座落	建筑面积 (平方米)	年平均租金单 价(元/平方米 /年)	年平均租金 (元)
泰兴市涌金商业广 场 D1 幢 A112 室、 D2 幢 A110 室、D2 幢 A109 室、D2 幢 A108 室房屋租赁市 场价值评估	涌金商业广场 D1 幢 A112 室	52.42	60	3145
	涌金商业广场 D2 幢 A110 室	50.51	60	3031
	涌金商业广场 D2 幢 A109 室	50.51	60	3031
	涌金商业广场 D2 幢 A108 室	50.51	60	3031
	合计	203.95		12238



估价对象位置图





估价对象照片资料





委托人暨被评估人承诺函

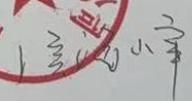
委托人暨被评估人承诺函

中证房地产评估造价集团有限公司：

因房产出租事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的我单位名下泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室、D2 幢 A110 室、D2 幢 A109 室、D2 幢 A108 室在 2025 年 02 月 20 日的房屋租赁市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、房地产估价所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、纳入房地产估价范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 3、我方所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示如实充分；
- 4、纳入房地产估价范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 5、纳入房地产估价范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正的执业。

委托人暨被评估人 江苏省沿海开发投资有限公司

法定代表人或授权代表：  

2025 年 2 月 20 日



房地产估价师承诺函

江苏省沿海开发投资有限公司：

受贵单位的委托，我们对泰兴市涌金商业广场D1幢A112室、D2幢A110室、D2幢A109室、D2幢A108室在2025年02月20日的房屋租赁市场价值进行了评估，形成了房地产估价报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估业务委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据《房地产估价规范》GB/T50291—2015选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

房地产估价师签字：

2025年2月27日



经济行为依据

江苏省沿海开发投资有限公司 总经理办公会会议纪要签发单

时间地点	2025年2月10日，公司八楼第三会议室		
纪要编号	2025年第2号		
拟稿人	向凯凯	拟稿日期	2025年2月10日
办公室核稿	[Handwritten signature]		
参会人员审签	审签意见		
	[Handwritten signature: 周勇胜]	[Handwritten: 同意 2025年02月10日]	
总经理签发	[Handwritten signature]		



江苏省沿海开发投资有限公司 总经理办公会会议纪要

第 2 号

省沿海投资公司办公室

2025 年 2 月 10 日

2025 年 2 月 10 日，投资公司总经理马广源主持召开 2025 年第 2 次总经理办公会。会议审议了关于认购华鑫信托·睿科 562 号集合资金信托计划等三项议案，经充分研究讨论，形成纪要如下。

一、关于认购华鑫信托·睿科 562 号集合资金信托计划的议案、关于认购中粮信托·鑫晟 16 号集合资金信托计划的议案
略。

二、关于审议公司所持泰兴涌金商业广场 4 套商铺对外出租的议案

会议同意泰兴涌金商业广场 4 套商铺对外出租事项及方案，同意聘请资产评估机构开展租金价格评估，并按方案进行公开招租和协议签署。

— 1 —



出席：马广源、周勇胜；

列席：王亚男、张弘古村、杜瑾、周毅丽、向凯凯。

（办公室整理）

省沿海投资公司办公室

2025年2月10日印发

— 2 —



评估业务委托合同

资产评估业务委托合同

合同编号：_____

甲方（委托方）：江苏省沿海开发投资有限公司

住所地：南京市建邺区奥体大街 68 号新城科技园国际
研发总部园 4B 栋

统一社会信用代码：91320000134794627Q

法定代表人（负责人）：侯海峰

乙方（服务方）：中证房地产评估造价集团有限公司

住所地：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢
1403-1406 室

统一社会信用代码：913201067541247987

法定代表人（负责人）：王军



根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估基本准则》等法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方就甲方委托乙方进行资产评估的有关事宜协商一致，共同达成如下合同条款：

第一条 评估目的

为委托方了解资产租金价格水平提供参考。

第二条 委托评估对象和评估范围

评估对象：泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室、D2 幢 A110 室、D2 幢 A109 室、D2 幢 A108 室。

评估范围：泰兴市涌金商业广场 D1 幢 A112 室、D2 幢 A110 室、D2 幢 A109 室、D2 幢 A108 室租赁市场价值评估。

第三条 评估基准日

资产评估基准日为 2025 年 2 月 20 日。

第四条 评估报告使用者

甲方、报告使用机关、资产评估主管部门、其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。

第五条 评估报告提交期限

根据资产评估工作的时间安排，甲方应在乙方指导下完成资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后 15 日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交正式《房地产估价报告》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间相应顺延。本约定书约定的期限除甲方未能及时提供评估必需资料或者不可抗力造成乙方不能开展评估工作且取得甲方书面同意外，一律不予顺延。

第六条 评估报告提交方式

乙方直接向甲方书面提交《房地产估价报告》，乙方应确保《房



地产估价报告》的真实性、合法性、可操作性、有效性、准确性等。

第七条 评估报酬及付款方式

1. 评估费用

根据此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度,本次资产评估收费额为人民币大写贰仟元整(¥2000)(含税),其中,不含税价人民币(大写:壹仟捌佰捌拾陆元柒角玖分)(¥1886.79),增值税税率【6】%,增值税税额人民币(大写:壹佰壹拾叁元贰角壹分)(¥113.21)。该费用包括评估费、人工费、材料费、交通费、税金等乙方完成本约定书全部义务甲方应支付的全部费用。差旅费用(包括乙方人员往来交通费)由乙方自行承担。

若因甲方原因提出重大更改,需要乙方返工,或修改评估基准日,给乙方增加工作量的,双方应另行协商增加相应评估费用。

2. 支付方式

本合同采用下列第(1)种方式:

(1)【一次性支付】合同签订后,乙方完成所有工作内容并经甲方验收合格后10个工作日内,甲方一次性支付合同的全部价款。

(2)【分期支付】分 期支付,各期付款条件及付款期限具体为:

第一期: _____;

第二期: _____;

第 期(如有): _____;

第 期(如有): _____。

在乙方无违约行为的情况下,如本合同因甲方原因终止的,乙方未开始工作的,甲方无须支付乙方任何费用;乙方已经开始工作的,甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

3. 甲方每次付款前,乙方需根据甲方通知提前开具相应金额的





增值税专用发票,因乙方开票原因导致的付款延期,责任由乙方承担。
因乙方为行政事业单位或其他原因无法开具增值税专用发票的,经甲方同意可开具普票或其他符合规定的财务票据。

4. 甲方发票信息如下:

名称:江苏省沿海开发投资有限公司

纳税人识别号:91320000134794627Q

地址、电话:江苏省南京市奥体大街68号新城科技园国际研发总部园4B栋,58033210

开户行及账号:江苏银行股份有限公司南京泰山路支行,31160188000123911

5. 乙方指定收款账号:

户名:中证房地产评估造价集团有限公司

账号:1259 0820 5010 702

开户行:招商银行南京城北支行

自甲方将相应款项付至乙方指定收款账号起,即视为甲方履行完成相应付款义务。除非协议另有约定,甲方不接受乙方授权任何员工、第三方收款;因乙方或非甲方原因导致无法支付的,甲方不承担任何责任。

第八条 甲方的权利义务

1. 甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

2. 向乙方及时提供评估所需要的资料,并对提供文件、资料的真实性、完整性和合法性负责。

3. 密切配合乙方的评估工作,特别是在乙方进行现场勘察及其他资产抽查核实工作时,甲方应指定专业人员配合。

4. 乙方履行义务完全符合本合同约定及法律规定且无违约行为



的，甲方须按约定的付费时间及时支付费用。

第九条 乙方的权利义务

1. 根据《房地产估价规范》GB/T50291—2015 的规定，在评估工作中，坚持独立、客观、公正的原则，认真执行法律和行政法规规定，对出具《房地产估价报告》承担相应的法律责任。

2. 乙方应指派专人指导甲方人员，进行财产清查、编制资产清查评估明细表、搜集有关评估资料，并应做好与其他中介机构的协调工作。

3. 乙方应指派至少两名资产评估师和具有相关专业知识和经验的评估助理人员承办该项业务，以确保评估工作按期顺利完成。

4. 未经甲方书面同意，乙方不得将评估事项转委托给第三人，也不得允许非乙方工作人员或第三人以乙方名义进行评估工作。

5. 乙方应当在甲方提交资料当日进行审核，资料存在错误或不完整的，乙方应当在当日向甲方提出书面异议，书面告知甲方需要修改或补充的资料；乙方没有提出的，视为甲方已提供完整合格的资料。

6. 乙方因评估需要到甲方进行现场勘查的，应遵守甲方的相关管理规定，注意自身安全以及他人人身财产安全；否则，发生事故的，由乙方负责赔偿给甲方、第三方造成的人身财产损失。

第十条 评估报告的使用范围

乙方在评估工作完成时出具的《房地产估价报告》其使用权归甲方所有，但评估报告仅能用于报告书中确定的目的，使用不当的责任与乙方无关。若乙方非为法律、行政法规规定所允许或经甲方书面同意，不得向他人提供或公开该报告书及相关内容，否则追究乙方相关法律责任，并赔偿甲方的损失。

第十一条 合同联系方式

1. 为更好的履行本合同，双方提供如下联系方式：

开发
合同
公司



(1) 甲方联系方式

联系人：钟明璐

地址：南京市建邺区奥体大街 68 号新城科技园国际研发总部园

4B 栋

手机：18061797306

电子邮箱：18061797306@163.com

(2) 乙方联系方式

联系人：李鹏

地址：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

手机：13813121547

电子邮箱：583518015@qq.com

2. 通过电子邮箱及其它电子方式送达时，发出之日即视为有效送达。

3. 通过快递等方式送达时，对方签收之日视为有效送达；对方拒收或退回的，视为签收。

4. 上述联系方式同时作为有效司法送达地址。

5. 一方变更联系方式，应以书面形式通知对方；否则，该联系方式仍视为有效，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

6. 本联系方式条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力影响，始终有效。

第十二条 违约责任

1. 乙方指派的资产评估师不符合行业规范或者本合同的约定，经甲方要求仍不予纠正的，甲方有权选择单方解除本合同。

2. 因乙方单方面违约，甲方根据本合同约定解除本合同的，自解除合同书面通知送达乙方之日起合同解除，甲方不再支付乙方任何费用。乙方对合同解除有异议的，异议期为 7 天。合同解除后，乙方



应当于3天内交还甲方全部文件和资料。

3. 本合同签订后, 未经甲方书面同意, 乙方擅自解除本合同的, 应向甲方支付人民币大写陆佰元整(¥600)的违约金, 并赔偿甲方由此造成的全部损失。

4. 因甲方使用乙方工作成果作出决策造成损失的, 乙方应当赔偿。

5. 任一方违反本合同约定或法律规定的, 应当赔偿给守约方造成的损失, 包括但不限于直接损失、预期利益损失、守约方因此向第三人承担的违约金、赔偿金以及甲方为索赔支出的诉讼费、律师费、鉴定费、差旅费、担保费、保全费、公证费、评估费等全部费用。如乙方违约的, 甲方有权从未支付的合同款中扣除上述费用, 合同款不足以支付的, 甲方有权就不足部分继续向乙方追偿。

第十三条 不可抗力

1. 出现不可抗力事件时, 发生不可抗力的一方应及时、充分地以书面形式向对方告知不可抗力事件, 并告知对方该类不可抗力事件对本协议可能产生的影响, 并应当在合理期限内提供相关证明。

2. 由于不可抗力事件致使协议的部分或全部不能履行或延迟履行, 则甲、乙双方于彼此间不承担任何违约责任。

第十四条 反商业贿赂及保密

1. 双方均不得向对方或对方经办人、工作人员或其他相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益, 包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等, 否则构成重大违约。如该等利益属于行业惯例或通常做法, 则须在本合同中明示, 否则亦为重大违约。

2. 乙方保证对在讨论、签订、履行本合同过程中所获悉的属于甲方及甲方关联方的所有无法自公开渠道获取的文件及资料(包括但

投资
用
司
留



不限于商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经同意,乙方不得超出本合同约定的目的和范围使用该商业秘密,不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。

上述保密义务,在本合同终止或解除之后仍需履行。

第十五条 争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议,由合同各方协商解决,也可由有关部门调解。协商或调解不成的,可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十六条 约定事项的变更

在本合同执行过程中,如发现相关事项约定不明确,或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的,甲乙双方可对合同相关条款进行变更,并签订补充协议或者重新签订合同。

第十七条 部分无效处理

如任何法院或有权机关认为本合同的任何部分无效、不合法或不可执行,则该部分不应被认为构成本合同的一部分,但不影响本合同其余部分的合法有效性及可执行性。

第十八条 不放弃权利

除非另有约定,任何一方未能行使或迟延履行其在本合同项下的任何权利,不得被视为其放弃行使该等权利,且任何权利的任何单独或部分行使亦不得妨碍该等权利的进一步行使或其他任何权利的行使。一方在任何时候放弃追究其他各方违反本合同任何条款或规定的违约行为,不得被视为该方放弃追究其他各方今后的违约行为,且不得被视为该方放弃其在该等规定项下的权利或其在本合同项下的其他任何权利。

第十九条 附则



1. 甲乙双方均对本合同内容完全了解并无异议。双方将遵守本合同中所有条款。

2. 甲乙双方确认其授权代表已获得充分授权办理合同签订及执行管理相关事宜。

3. 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

4. 本合同一式 4 份，甲方持 2 份、乙方持 2 份，自甲、乙双方签字并盖章之日起生效。各份合同文本均具有同等法律效力。

5. 本协议如有未尽事宜，由双方另行商定后签署补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

上述附件是本合同的一部分，具有与本合同同等的法律效力。

(以下无正文)





(以下无正文, 为签署页)

甲方(盖章) 江苏省沿海开发投资
有限公司
法定代表人(负责人)
或授权代表:



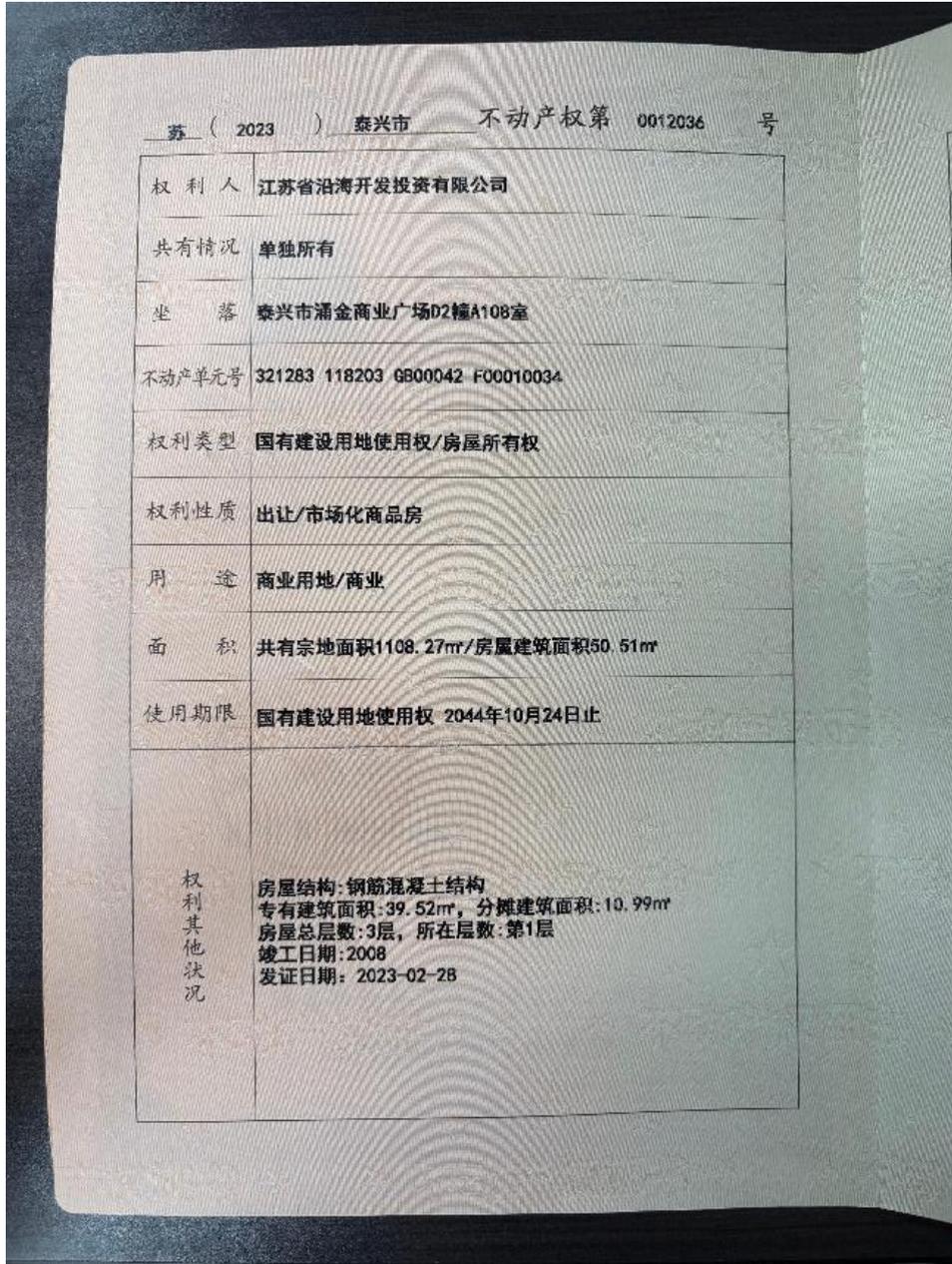
乙方(盖章): 中证房地产评估造
价集团有限公司
法定代表人(负责人)
或授权代表:

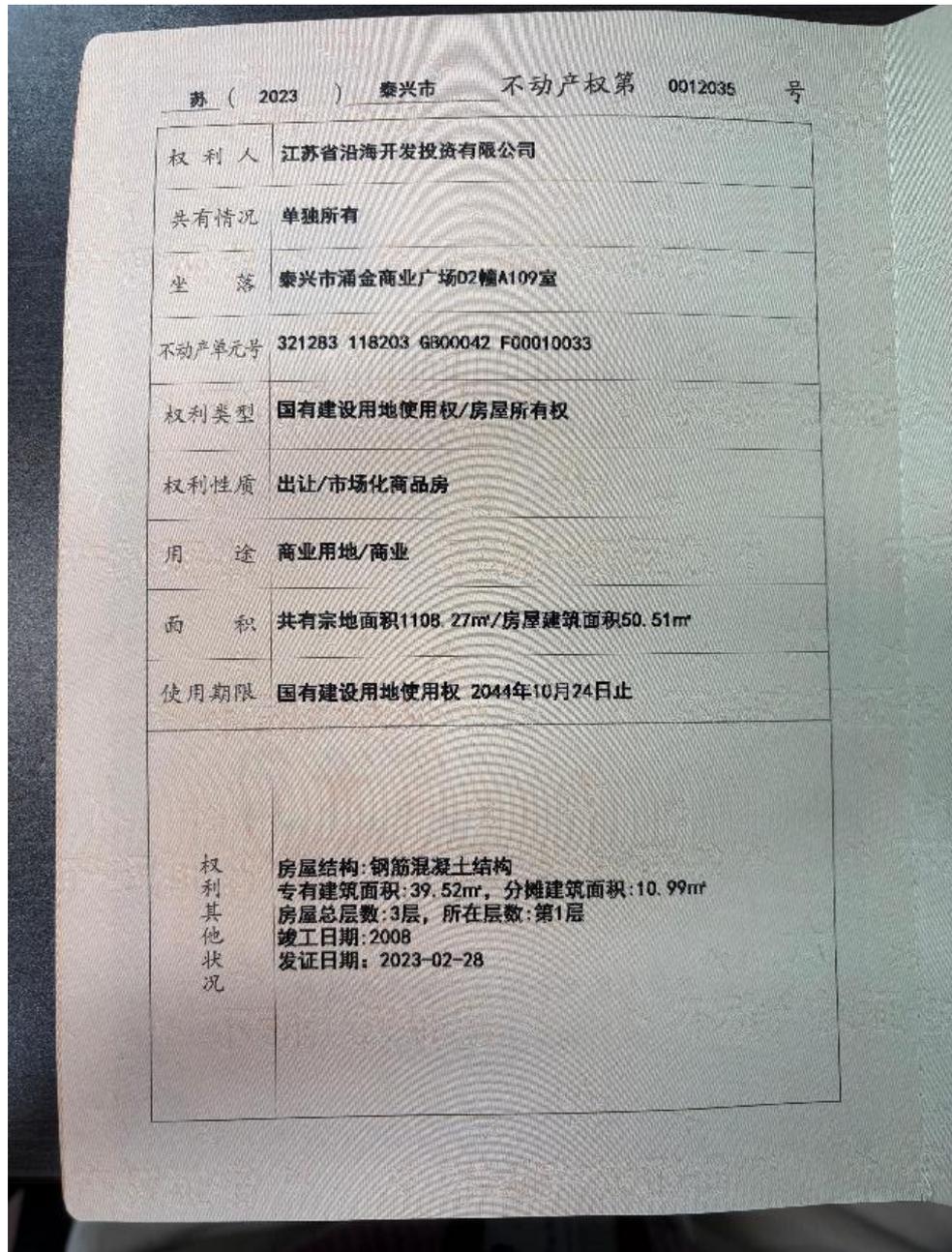


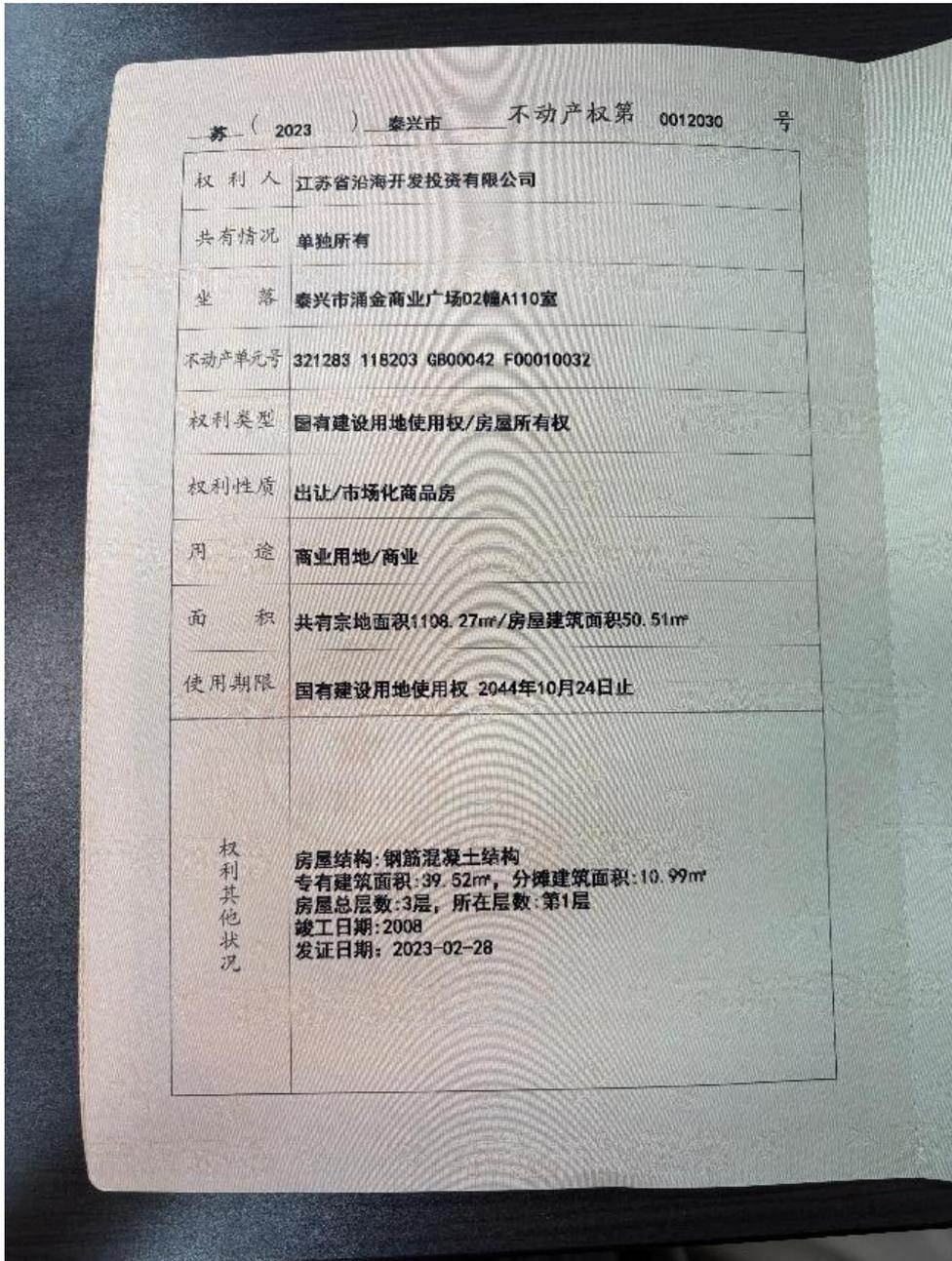
签署日期: 2015年2月20日



《不动产权证书》复印件









苏 (2023) 泰兴市 不动产权第 0012032 号	
权利人	江苏省沿海开发投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泰兴市涌金商业广场D1幢A112室
不动产单元号	321283 118203 G800036 F00010005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积888.65m ² /房屋建筑面积52.42m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2044年10月24日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:39.52m ² , 分摊建筑面积:12.9m ² 房屋总层数:3层, 所在层数:第1层 竣工日期:2008 发证日期:2023-02-28



房地产估价机构资格证书复印件





估价人员资格注册证书复印件

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. 00221299

姓名 / Full name
胡昊

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
321321198908183418

注册号 / Registration No.
3220190109

执业机构 / Employer
中证房地产评估造价集团有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-04-12

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. 00273461

姓名 / Full name
施开安

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
342625199112110855

注册号 / Registration No.
3220190105

执业机构 / Employer
中证房地产评估造价集团有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-05-15

持证人签名 / Bearer's signature