

房地产估价报告

估价项目名称：

淮安盐化新材料产业园区实联大道南侧、洪盐路东侧江苏盈恒化工有限公司厂区红线范围以内的建设用地之上截止 2025 年 5 月 8 日之前已有的西侧 3 幢建筑物及 2 处构筑物残余价值拆除底价评估

估价委托人：

江苏淮安工业园区管理委员会

房地产估价机构：

江苏大公房地产土地与资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：

龙高林 注册号：3220150184

傅加梅 注册号：3220080036

估价报告出具日期：

2025 年 5 月 18 日

估价报告编号：

苏公评淮（2025）字第 05001 号

致估价委托人函

江苏淮安工业园区管理委员会：

承蒙委托，本公司对淮安盐化新材料产业园区实联大道南侧、洪盐路东侧江苏盈恒化工有限公司厂区红线范围以内的建设用地之上截止 2025 年 5 月 8 日之前已有的西侧 3 幢建筑物及 2 处构筑物残余价值拆除底价进行评估。本公司参与本项目的注册房地产估价师根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据房地产估价的相关法律、法规和技术标准，在合理的假设下，采用适宜的估价方法，对估价对象进行了专业分析、判断和测算，并形成了估价报告。现将估价概况函告如下：

一、估价目的：为估价委托人拟对外公开招标确定残余价值拆除底价提供价值参考依据。

二、估价对象：

1、名称及范围：淮安盐化新材料产业园区实联大道南侧、洪盐路东侧江苏盈恒化工有限公司厂区红线范围以内的建设用地之上截止 2025 年 5 月 8 日之前已有的西侧 3 幢建筑物及 2 处构筑物。

2、坐落：淮安盐化新材料产业园区实联大道南侧、洪盐路东侧江苏盈恒化工有限公司厂区红线范围以内。

3、房屋建筑面积：合计 6714.5 m²

4、构筑物：具体数量详见本报告中相关内容。

5、房屋用途：工业生产厂房及配套用房。

6、权属状况：估价对象为待拆除建筑物及构筑物，委托人均未提供估价对象权属登记资料。

三、价值时点：2025 年 05 月 08 日（委托约定之日）

四、价值类型：估价对象的价值是依据中华人民共和国国家标准《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）以及国家、地方制定和发布的关于房地产估价相关法律、法规、政策，于价值时点 2025 年 05 月 08 日最可能达成的残余价值拆除底价。

残余价值是指房屋建筑物以及其他有形资产在无法继续原有使用功能的前提下，通过拆除和变现所能获得的价值估计数额。

五、估价方法：市场法

六、估价结果：

估价对象在价值时点 2025 年 05 月 08 日房屋、构筑物等残余价值拆除底价合计为¥20.21 万元，大写人民币贰拾万贰仟壹佰圆整。

七、特别提示：

1、提请报告使用人通篇阅读报告的各部分内容，并合理使用本估价报告。尤其应关注本报告的价值内涵、估价假设与限制条件、估价目的等。

2、本估价报告仅为估价委托人拟对外公开招标确定残余价值拆除底价提供价值参考依据，不得作为抵押、征收等其他任何用途，应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。未经房地产估价机构的书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得以任何方式公开发表，亦不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。凡因报告使用不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

3、本次估价结果仅为估价委托人拟对外公开招标确定残余价值拆除底价提供价值参考依据，不是估价对象交易可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象交易成交价格的保证。

4、本报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日起计算，估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

特此函告

江苏大公房地产土地与资产评估造价咨询有限公司

2025 年 05 月 18 日

目 录

房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	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	6
八、估价依据	8
九、估价方法	9
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
1、估价对象房屋、构筑物等照片	
2、房屋分布示意图	
3、估价对象区域位置图	
4、估价对象红线图	
5、房地产评估机构营业执照（副本）复印件	
6、房地产评估机构备案证书复印件	
7、房地产估价师注册证书复印件	

房地产估价师声明

郑重声明：

1、秉持估价职业道德，注册房地产估价师在估价报告中对事实的陈述是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、我们具备专业能力，胜任本次评估工作。估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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、注册房地产估价师按照《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）等房地产估价标准及规定进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师龙高林、傅加梅已于 2025 年 05 月 08 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，此次评估以实地查勘的情况作为评估基础。但仅限于对估价对象建筑物、构筑物等的内外部状况以及周边环境景观、所处区域位置等状况的调查了解，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、注册房地产估价师承诺并保证遵守职业道德、勤勉尽职估价，具备本估价项目的专业胜任能力，没有非本公司以外其他专业人员对本估价报告提供过重要专业帮助，也未依据其他相关专业意见。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、本次评估依据估价委托人提供的估价对象相关资料以及现场口头解说，注册房地产估价师对已提供相关资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

3、根据委托，本次纳入本次评估范围的为淮安盐化新材料产业园区实联大道南侧、洪盐路东侧江苏盈恒化工有限公司厂区红线范围以内的建设用地上截止 2025 年 5 月 8 日之前已有的西侧 3 幢建筑物及 2 处构筑物，由于委托人未提供估价对象房屋面积以及构筑物等相关数据，本次评估均以本公司于 2025 年 5 月 8 日评估人员现场测量所得数据为准。

4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、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。

二、未定事项假设

估价对象无未定事项情况，故本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

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

估价委托人未提供估价对象权属登记资料，估价对象相关情况资料以实地查勘为准。如与相关确权单位核实不一致，则本报告应作相应调整。

六、 报告使用限制

1、本估价报告仅为估价委托人拟对外公开招标确定残余价值拆除底价提供价值参考依据，不得作为抵押、征收等其他任何用途，应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。未经房地产估价机构的书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得以任何方式公开发表，亦不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。凡因报告使用不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

2、本报告估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点 2025 年 05 月 08 日的残余价值。

3、本次估价结果仅为估价委托人拟对外公开招标确定残余价值拆除底价提供价值参考依据，不是估价对象交易可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象交易成交价格的保证。

4、本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日起计算，估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本估价报告中的“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”与“附件”构成完整的估价报告。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，注册房地产估价师及房地产估价机构不承担任何责任。

6、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。

7、本估价报告解释权属江苏大公房地产土地与资产评估造价咨询有限公司。

8、本估价报告一式肆份，估价委托人叁份，房地产估价机构壹份。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：江苏淮安工业园区管理委员会

二、房地产估价机构

估价机构：江苏大公房地产土地与资产评估造价咨询有限公司

法定代表人：刘 英

备案等级：壹 级

统一社会信用代码：91320703764168006H

证书编号：苏建房估备（壹）连云港 00012

有效期限：2023 年 11 月 12 日至 2026 年 11 月 11 日

住 所：连云港市海州区通灌北路 93-1 号国际商务大厦 B 座 501-510 室

联 系 人：龙高林

淮安分公司经营场所：淮安市清江浦区健康西路 140 号（五九双创产业园）3 号楼 2 层 201-205 室

淮安分公司电话：0517-83770036

三、估价目的

为估价委托人拟对外公开招标确定残余价值拆除底价提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次评估估价对象为淮安盐化新材料产业园区实联大道南侧、洪盐路东侧江苏盈恒化工有限公司厂区红线范围以内的建设用地之上截止 2025 年 5 月 8 日之前已有的西侧 3 幢建筑物及 2 处构筑物。

纳入本次评估范围的包括建筑物、构筑物等，包含室内地坪。

（二）估价对象基本情况

1、名称：估价对象为淮安盐化新材料产业园区实联大道南侧、洪盐路东侧江苏盈恒化工有限公司厂区红线范围以内的建设用地之上截止2025年5月8日之前已有的西侧3幢建筑物及2处构筑物。

2、坐落：淮安盐化新材料产业园区实联大道南侧、洪盐路东侧江苏盈恒化工有限公司厂区红线范围以内。

5、用途：房屋用途为工业生产厂房及配套用房。

6、权属状况：估价对象为待拆除建筑物及构筑物，委托人均未提供估价对象权属登记资料。

7、估价对象占有使用状况：均闲置待拆除。

8、建筑物基本状况具体见下表：

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	檐高	结构	总层数	建筑物其他状况
1	厂房	6384.00	9.5 米	钢结构	1	钢结构，工字钢柱，工字钢屋架，墙板围护，室内有部分混凝土现浇地面
2	综合用房	310.50	约 3.5 米	砖混	1	砖混平房
3	综合用房	20.00	约 3 米	砖混	1	砖混平房
合计	--	6714.5	--	--	--	--

9、估价对象构筑物基本状况见下表：

序号	项目名称	数量	单位	位置	构筑物状况
1	无顶房	1	处	1 号房南边	空斗墙、灰砖墙
2	破损墙体	1	处	1 号房西南边	

五、价值时点

2025 年 05 月 08 日，为委托约定之日。

六、价值类型

估价对象的价值是依据中华人民共和国国家标准《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）

以及国家、地方制定和发布的关于房地产估价相关法律、法规、政策，于价值时点 2025 年 05 月 08 日最可能达成的残余价值拆除底价。

残余价值是指房屋建筑物以及其他有形资产在无法继续原有使用功能的前提下，通过拆除和变现所能获得的价值估计数额。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、客观、独立、公正原则：

独立、客观、公正原则要求估价机构和注册房地产估价师应站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。本次评估估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及利害关系人没有利害关系，估价过程中未偏袒估价利害关系人中的任何一方，完全凭自己的专业知识、实践经验和职业道德，实事求是、公平正直的估价。

2、合法原则：合法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。本次评估不但依据有关法律、行政法规、司法解释、部门规章及地方规章、政策，还依据了房地产估价师现场调查了解委托人相关情况并以此作为本次评估所遵循原则，估价结果是在依法判定的估价对象状况下做出的专业意见和结论。

3、价值时点原则：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。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的，因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。所以，必须先确定价值时点，才能确定估价对象在该价值时点上的价值。本次评估遵循价值时点原则。

4、替代原则：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。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。这种相似的房地产之间价格互相牵掣的结果，使它们的价格互相接近。本次估价过程中在残余价值的测算遵循了替代原则。

八、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《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，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日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，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》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决修正，2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决修正，2020年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例（2021年修订版）》（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，自2021年9月1日起施行）；

6、其他相关法律、法规和部门规章。

(二)本次估价所采用的技术标准

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）；

3、《建设工程工程量清单计价规范》（中华人民共和国国家标准

GB50854-2013)；

4、其他相关技术标准。

(三)估价委托人提供的资料

估价委托人提供的相关情况及资料。

(四)估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的有关资料

1、注册房地产估价师实地查勘估价对象的实体、区位、影像以及市场调查所得资料；

2、房地产估价机构掌握的当地人工、建筑材料、施工机械、装饰装修市场等价格水平资料；

3、房地产估价机构掌握的市场询价信息和相关网站价格信息；

4、其他与本次估价相关的资料。

九、估价方法

根据本次估价目的以及估价对象的实际情况，本次评估采用比较法进行评估。

比较法是指适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产价值的评估。

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，按照估价程序，依据国家的有关法律、法规、中华人民共和国国家标准《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）以及其他有关资料，在充分了解和分析估价对象实际情况的基础上，结合注册房地产估价师经验，采用市场法进行评估。现发表公允的评估意见为：

估价对象在价值时点（2025年05月08日）房屋、构筑物施残余价值拆除底价合计为¥20.21万元，大写人民币贰拾万贰仟壹佰圆整。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
龙高林	3220150184		年 月 日
傅加梅	3220080036		年 月 日

十二、实地查勘期

2025 年 5 月 8 日

十三、估价作业期

2025 年 05 月 08 日至 2025 年 05 月 18 日

附 件

- 1、估价对象房屋、构筑物等照片
- 2、房屋分布示意图
- 3、估价对象区域位置图
- 4、估价对象红线图
- 5、房地产评估机构营业执照（副本）复印件
- 6、房地产评估机构备案证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件

1、估价对象房屋、构筑物等照片

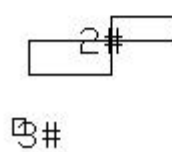
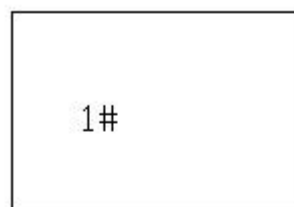
序号	项目名称	建筑物照片
1	厂房 (1 层)	
		
		
		
		

2	砖混 (1 层)		
3	砖混 (1 层)		

序号	项目名称	位置	构筑物照片	
1	无顶房	1号房南边		
2	破损墙体	1号房西南边		

2、房屋分布示意图

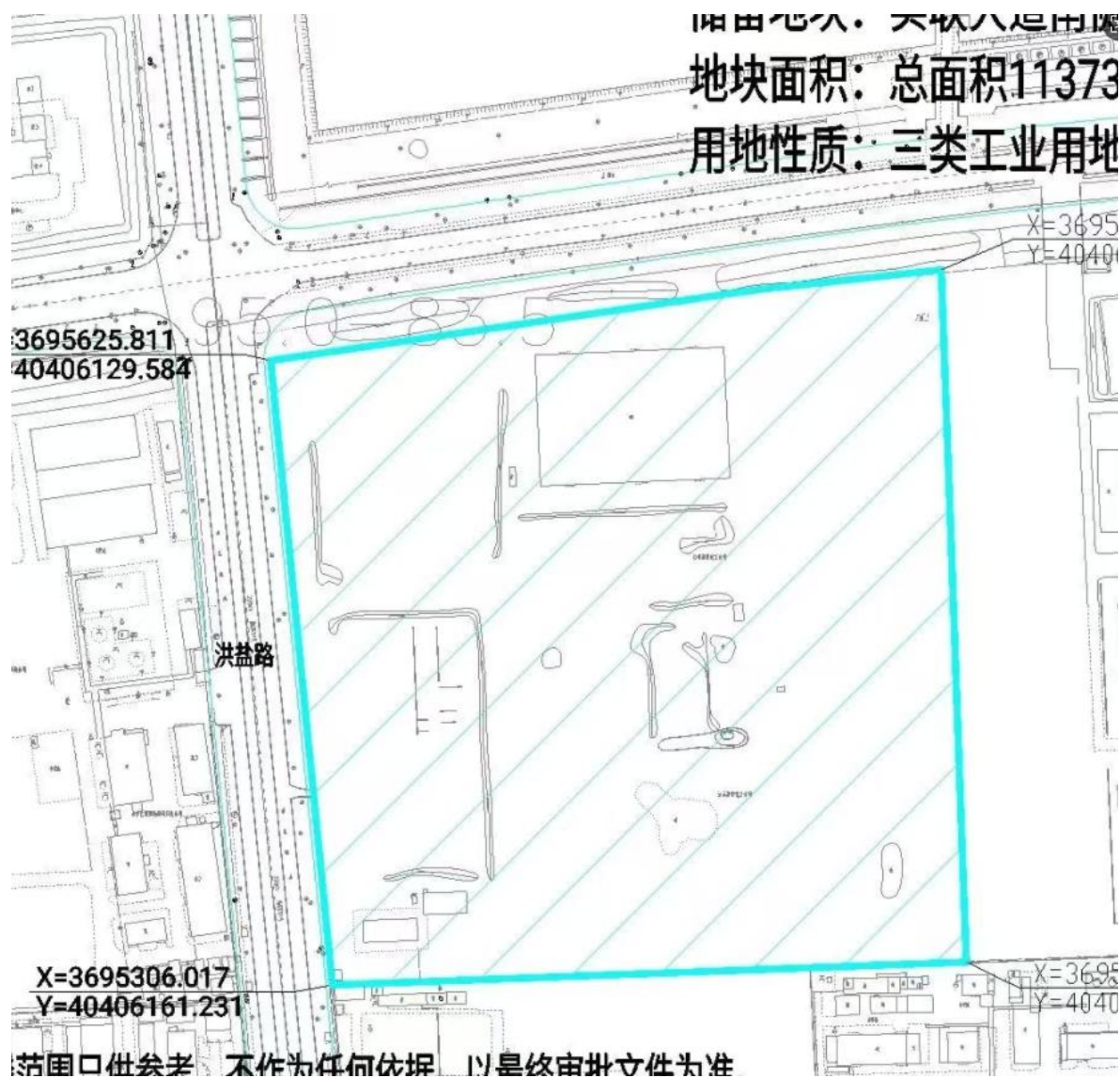
江苏盈恒化工有限公司



3、估价对象区域位置图



4、估价对象红线图



统一—社会信用代码

91320703764168006H (1/1)

编号 320705666202408020006



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

注册资本 1235万元整

类型

成立日期 2004年07月07日

刘英
法定代表人

连云港市海州区通灌北路93-1号国际商务大厦B幢501-510室

图 10-1-10

[illegible]

登记机关



2024年08月02

国家企业信用信息公示系统网址:

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



统一社会信用代码

91320811MABLHXAR33

营业执照

编号 320811666202303060065



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 江苏大公房地产土地与资产评估造价咨询有限公司淮安分公司
类型 有限责任公司分公司
经营范围 许可项目：测绘服务；建设工程监理（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：房地产评估；资产评估；社会稳定风险评估；土地调查评估服务；工程造价咨询业务；房地产经纪；房地产经纪服务；不动产登记代理服务；招投标代理服务；物业服务；停车场服务；政府采购代理服务（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）

负责人 龙高林

成立日期 2022年04月18日

经营场所 淮安市清江浦区健康西路140号（五九双创产业园）3号楼2层
201/202/203/204/205室



登记机关

2023年03月06日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

6、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：

江苏大公房地产土地与资产评估造价咨询有限公司

法定代表人：

刘英

(执行事务合伙人)

住所：

连云港市海州区通灌北路93-1号国际商务大厦B幢501-510室

统一社会信用代码：

91320703764168006H

备案等级：

壹级

证书编号：

苏建房估备(壹)连云港 00012

有效期限：

2023年11月12日至2026年11月11日

发证机关(公章)

2023年 10月 10日



江苏省住房和城乡建设厅

一级房地产估价机构分支机构备案证明

编号：苏房估分备(2023)57号

江苏大公房地产土地与资产评估造价咨询有限公司淮安分公司：

你单位申请设立分支机构备案，符合《房地产估价机构管理办法》（住房和城乡建设部令第14号）相关规定，现予以备案。

备案有效期：2020年11月12日至2026年11月11日。

专职估价师：龙高林(注册号：3220150184机构负责人)、韩占霞(注册号：4120200061)、徐俊荣(注册号：3720200196)、庄亮(注册号：3220190386)、朱明亮(注册号：3220210245)、凌小琴(注册号：3220160236)、金东芳(注册号：1320190084)、冯万利(注册号：3220020107)、龙高林(注册号：3220150184)、邵红旗(注册号：13220071)、王新爱(注册号：41090040)。

注册地址：淮安市清江浦区健康西路140号(五九双创产业园)3号楼2层201/202/203/204/205室

联系电话：15896191217



7、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. 00272483	姓名 / Full name 龙高林 性别 / Sex 男 身份证件号码 / ID No. 420106197701280855 注册号 / Registration No. 3220150184 执业机构 / Employer 江苏大公房地产土地与资产评估 造价咨询有限公司淮安分公司 有效期至 / Date of expiry 2027-03-07 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. 00272174	姓名 / Full name 傅加梅 性别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 320821197312177107 注册号 / Registration No. 3220080036 执业机构 / Employer 江苏大公房地产土地与资产评估 造价咨询有限公司淮安分公司 有效期至 / Date of expiry 2026-02-14 持证人签名 / Bearer's signature 