



房地产估价报告

估价项目名称：民丰地块房屋征收（预征收）项目房屋征收估价报告

估 价 委 托 人：嘉兴市南湖区住房和城乡建设局

房地产估价机构：嘉兴求真房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：金 超 注册号：3320210211

李正杰 注册号：3320140072

估价报告出具日期：二〇二五年九月九日

估价作业日期：二〇二五年二月二十四日至二〇二五年九月九日

估价报告编号：求真房估（2025）字第 150 号



致估价委托人函

嘉兴市南湖区住房和城乡建设局：

根据贵单位的委托要求，本公司选派注册房地产估价师李正杰、金超于二〇二五年二月二十四日至二〇二五年七月二十二日对列入本次评估的民丰地块房屋征收（预征收）项目的被征收房屋的市场价格（以下简称估价对象）进行了价值评估。

估价目的：为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋的价值补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

估价对象：列入民丰地块房屋征收（预征收）项目范围内（地块一：东至民北社区、东塔路，南至角里街、民北社区，西至东方路、东风路，北至长板塘（不含民丰厂供电站）；地块二：东大营北；地块三：民丰厂水泵站）被征收人的房地产，房屋建筑面积合计268133.33平方米，土地面积合计468714.82平方米，被征收房屋主要结构为混合、钢结构、钢及钢混结构、钢混结构，部分为1层平房，部分为2-6层的楼房，被征收人系嘉兴民丰集团有限公司和民丰特种纸股份有限公司。估价范围为估价对象的房屋所有权及相应的土地使用权，构筑物、附属物，装饰、装修，地面绿化，厂区设备搬迁费，但不包括债权债务、特许经营权等其他资产。估价对象名称、坐落、范围、规模、用途、权属，详见评估明细表。

价值时点：本报告为预征收估价报告，以现场查勘起始日二〇二五年二月二十四日为价值时点，被征收方目前因城市道路拓宽需要和经营需要已经陆续实施搬迁，故估价对象实物状况以现场查勘起始日的状况为准。

价值类型：

本次估价采用征收价值标准。

被征收房屋价值：被征收房屋价值应为在正常交易情况下，由熟悉情况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，且假定被征收房屋没有租赁、抵押、查封等情况。

上述不考虑租赁因素的影响，是指评估被征收房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设



工程价款和其他法定优先受偿款。

估价方法：成本法

估价结果：估价人员根据委托估价合同，遵守独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，经过仔细的分析测算，综合确定估价对象在满足估价的假设及限制条件下于价值时点（二〇二五年二月二十四日）被征收房屋整体评估价值为 1,123,156,530.00 元，大写人民币壹拾壹亿贰仟叁佰壹拾伍万陆仟伍佰叁拾元整。

其中：房屋建筑物评估值：¥415,019,367.00 元

土地使用权评估值：¥382,001,184.00 元

附属设施评估值：¥129,905,701.00 元

室内装饰评估值：¥19,682,182.00 元

绿化补偿评估值：¥1,304,500.00 元

设备搬迁费评估值：¥175,243,596.00 元

详细结论见评估明细表。

1. 本估价结果受到本估价报告中说明的估价假设和限制条件的限制。
2. 本预征收估价报告的使用期限从估价报告正式出具之日起 1 年。

特此函告！



嘉兴求真房地产资产评估有限公司

法定代表人：黄少明

二〇二五年九月九日





目 录

注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价依据	14
八、估价原则	15
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
十四、估价报告使用期限	18
附件	19
1. 估价对象内、外部照片，周围环境、景观照片	
2. 附表：民丰地块房屋征收（预征收）项目评估汇总表、明细表	
3. 被征收人营业执照复印件	
4. 委托方提供的被征收人房屋所有权证、土地使用权证、测绘机构提供的房屋测绘成果图复印件	
5. 估价机构《企业法人营业执照》复印件	
6. 注册房地产估价师注册证书复印件	
7. 估价机构资质证书复印	



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实、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、意见和结论是估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制和影响。
3. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师李正杰、金超已于二〇二五年二月二十四日至二〇二五年七月二十二日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 没有另请外部专家对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
金 超	3320210211		2025年9月9日
李正杰	3320140072		2025年9月9日



估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

（一）一般假设

1. 估价师对委托人提供的估价所依据的估价对象的权属、面积、用途进资料行了检查和必要的关注，本次估价以委托人向本公司提供的相关资料真实、合法、完整为假设前提。

2. 本次估价对象是本次征收范围内的国有土地上工业房地产，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，并且以估价对象符合《建筑工程施工质量验收统一标准》等国家强制性质量标准、技术规范、工程验收规范，并以其可安全使用为前提。

3. 估价对象房地产权利状况真实合法，产权清晰，手续齐全，法律上允许可在公开市场上自由转让。

4. 估价对象拥有完整的物质实体状况和权益状况。

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。

6. 估价对象能按其最高最佳利用方式使用并在未来合法使用年限内得以持续。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价采用了房屋征收价值标准，即被征收房屋或房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况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，但房地产权益无受限制情况。



（四）不相一致假设

嘉兴市区国有土地上房屋征收评估委托合同（预征收）约定以 2025 年 2 月 24 日为价值时点，估价人员于 2025 年 2 月 24 日-2025 年 7 月 22 日对现场进行了查勘，假设价值时点与现场查勘日估价对象的实物状况一致。

本报告为预征收估价报告，以现场查勘起始日二〇二五年二月二十四日为价值时点，被征收方目前因城市道路拓宽需要和经营需要已经陆续实施搬迁，故估价对象实物状况以现场查勘起始日的状况为准。

（五）依据不足假设

1. 本次评估为预征收，合法建筑面积以嘉兴市南湖区住房和城乡建设局与被征收人协商一致的“民丰厂房屋与测绘对比成果表”中认定合法建筑面积为依据评估，假定以上合法建筑面积最终能被嘉兴市南湖区人民政府认定。

2. 本次预征收评估中假定民丰特种纸股份有限公司租赁土地上交的土地租赁费未能返还给被征收人。

3. 嘉兴民丰集团有限公司名称于 2004 年 12 月 24 日由民丰集团公司变更而来，假定登记在民丰集团公司名下的土地使用权证、房屋所有权证均是因为工商名称变更产权证未及时变更造成的。

二、估价报告使用的限制条件

（一）本估价报告及估价结果仅限于为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值为目的下使用，当用于其他目的及用途时无效。

（二）本估价报告使用者为委托人嘉兴市南湖区住房和城乡建设局及实施单位。

（三）本估价报告使用有效期从估价报告正式出具之日起壹年止，超过使用有效期本估价报告自动失效。若估价报告出具后有效期内，因不合理使用、遇有不可抗力（如地震、水灾、火灾等）等导致估价对象状况发生较大改变；因宏观经济调控、城市规划、房地产制度等政策发生重大变化；因房地产市场投机炒作、恶性通货膨胀等导致房地产市场状况发生较大改变，对房地产价值产生较大影响时，不能直接使用本估价结果，需委托本公司进行相应调整或重新评估。

（四）未经本公司书面许可同意，本估价报告不得向除委托人和按规定报送有关部门



之外的任何单位及个人提供，亦不得将本报告的全文或部分内容以任何形式刊载于任何文件、函件、声明、刊物或公开媒介。

（五）本估价报告仅对估价对象的价值做出合理估测，不作为其权属方面确认的依据，有关权属界定以有关部门认定的为准。

（六）估价报告必须完整使用方为有效、对仅使用本报告中部分内容导致的损失不负任何责任。

本估价报告由嘉兴求真房地产资产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人：

委托人：嘉兴市南湖区住房和城乡建设局

地址：嘉兴市凌公塘路1733号

法定代表人：施寒祥

二、房地产估价机构：

机构名称：嘉兴求真房地产资产评估有限公司

法定代表人：黄少明

办公地址：桐乡市梧桐街道振兴东路（东）55号桐乡市商会大厦1单元603室

备案等级：一级

资质证书编号：浙建房估证字[2010]008号

联系电话：0573-88622810

三、估价目的：

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋的价值补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

四、估价对象：

（一）估价对象的界定

估价对象为列入民丰地块房屋征收（预征收）项目范围内（地块一：东至民北社区、东塔路，南至角里街、民北社区，西至东方路、东风路，北至长板塘（不含民丰厂供电站）；地块二：东大营北；地块三：民丰厂水泵站）被征收人的房地产，房屋建筑面积合计268133.33平方米，土地面积合计468714.82平方米，土地用途均为工业被征收房屋主要结构为混合、钢结构、钢及钢混结构，部分为1层平房，部分为2-6层的楼房，被征收人系嘉兴民丰集团有限公司和民丰特种纸股份有限公司。估价范围为估价对象的房屋所有权及相应的土地使用权，构筑物、附属物，装饰、装修，地面绿化，厂区设备搬迁费，但不包括债权债务、特许经营权等其他资产。估价对象名称、坐落、范围、规模、用途、权属，详见评估明细表。



（二）房地产实物状况

1. 土地实物状况：

估价对象名称：民丰地块房屋征收（预征收）项目涉及的土地使用权。

估价对象坐落：

① 地块一：嘉兴市南湖区角里街 70 号，嘉兴市南湖区角里街 70 号内，嘉兴市南湖区角里街 79 号，嘉兴市南湖区角里街 70 号、东风弄东，嘉兴市南湖区角里街北、长板塘南。东至民北社区、东塔路，南至角里街、民北社区，西至东方路、东风路，北至长板塘（不含民丰厂供电站）；

② 地块二：东大营北；

③ 地块三：嘉兴市南湖区角里街 79 号，民丰厂水泵站。

宗地面积合计 468714.82 平方米，实际用途均为工业。

估价对象宗地四至：

① 地块一四至：东至民北社区、东塔路，南至角里街、民北社区，西至东方路、东风路，北至长板塘（不含民丰厂供电站）；

② 地块二四至：东至河道，南至他人宗地，西至他人宗地、中环东路，北至长板塘；

③ 地块三四至：东至角里街南侧绿化带，南至河道，西至角里街南侧绿化带，北至角里街。

估价对象宗地形状：估价对象宗地形状规则，大致呈矩形。

估价对象土地开发程度：已实施“五通一平”，即通路、上水、下水、通讯、电力。

估价对象土壤地基：地基天然粘土，比较稳固，承载力强。

估价对象地势：地势平坦，水文地质状况较好。

2. 建筑物实物状况：

名称：位于民丰地块房屋征收（预征收）项目涉及范围内的房屋建筑物。

估价对象建筑规模：估价对象房屋建筑物面积合计 268133.33 平方米。

估价对象整体用途：工业

估价对象设施设备：水、电、卫设施齐全。

估价对象空间布局：一般工业生产布局，兼有生活及管理办公功能，按生产需求陆续



建造，规划布局较合理。

估价对象使用及维护状况：至价值时点使用中，用于工业生产、研发、仓储、工人食宿及办公，建筑物维护状况整体良好。

估价对象主体朝向：区域内工业用房多为朝南，偶有东西朝向。

估价对象其余建筑物实物状况详见房屋建筑物实物状况明细表。

（三）房地产权益状况

1. 估价对象土地权益状况

估价对象土地证载信息

序号	使用权人	产权证号	坐落	用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	所有权/终止日期
1	民丰特种纸股份有限公司	嘉兴国用（1999）字第2-17774号	角里街70号	工业	租赁	31,272.30	国有/2048/12/10
2	民丰特种纸股份有限公司	嘉兴国用（1999）字第2-17767号	角里街70号	工业	租赁	4,181.40	国有/2048/12/10
3	民丰特种纸股份有限公司	嘉兴国用（1999）字第2-17768号	角里街70号	工业	租赁	55,902.90	国有/2048/12/10
4	民丰特种纸股份有限公司	嘉兴国用（1999）字第2-17769号	角里街70号	工业	租赁	40,297.70	国有/2048/12/10
5	民丰特种纸股份有限公司	嘉兴国用（1999）字第2-17771号	角里街70号	工业	租赁	66,232.80	国有/2048/12/10
6	民丰特种纸股份有限公司	嘉土国用（2008）第332194号	角里街70号内	工业	租赁	5,470.80	国有/2048/12/10
7	民丰特种纸股份有限公司	嘉土国用（2008）第332195号	角里街70号内	工业	租赁	147,978.60	国有/2048/12/10
8	民丰特种纸股份有限公司	嘉土国用（2008）第332196号	角里街70号内	工业	租赁	1,498.10	国有/2048/12/10
9	民丰集团公司（现嘉兴民丰集团有限公司）	嘉兴国用（2000）字第2-39568号	角里街79号	工业	划拨	574.00	国有/-
10	民丰集团公司（现嘉兴民丰集团有限公司）	嘉土国用（2004）第16371号	角里街70号（原民丰厂区）	工业	划拨	54,626.10	国有/2006/12/31
11	民丰集团公司（现嘉兴民丰集团有限公司）	嘉土国用（2004）第167372号	角里街70号、东风弄东	工业	划拨	16,057.02	国有/2006/12/31
12	民丰集团公司（现嘉兴民丰集团有限公司）	嘉土国用（2005）第193747号	角里街北、长板塘南	工业	划拨	30,901.40	国有/-
13	民丰集团公司（现嘉兴民丰集团有限公司）	嘉土国用（2006）第252679号	东大营北	工业	划拨	13,721.70	国有/2006/12/31
						468,714.82	

估价对象土地使用权按规划用途使用。

2. 估价对象建筑物权益状况



估价对象房屋权益状况：根据估价对象《房屋所有权证》、《不动产登记信息查询结果》及房屋建筑物合法面积认定书，确定房屋产权人、坐落地址、房屋用途、建筑面积、结构、建成年份。估价对象证载或认定合法建筑面积合计 268133.33 平方米，详细权益状况见后附评估明细表。

（3）他项权利状况

根据注册房地产估价师的调查了解，估价对象至价值时点个别设立租赁权、部分设立担保权。

（四）房地产区位状况

1. 所在县市状况

南湖区，浙江省嘉兴市辖区，为嘉兴市主城区，位于浙江省北部杭嘉湖平原，东邻上海，西靠杭州，北依苏州，南濒杭州湾，是嘉兴市经济、政治、文化、商贸中心，总面积 368.3 平方千米。截至 2024 年 3 月，南湖区辖 9 个街道、4 个镇。截至 2024 年末，南湖区常住人口 88.0 万人。2024 年，南湖区实现地区生产总值（GDP）828.45 亿元，按可比价计算，比上年增长 6.2%。

2. 位置状况

坐落与方位	地块一整体坐落于嘉兴市南湖区角里街 70 号，嘉兴市南湖区角里街 70 号内，嘉兴市南湖区角里街 79 号，嘉兴市南湖区角里街 70 号、东风弄东，嘉兴市南湖区角里街北、长板塘南；地块二坐落于东大营北；地块三坐落于角里街 79 号民丰一号泵站。
与重要场所（设施）的距离	地块一及地块三距嘉兴市人民政府约 4.7 公里，距南湖派出所约 1.7 公里，距南湖区政府服务中心约 2.3 公里；地块二距嘉兴市人民政府约 3.6 公里，距南湖派出所约 1.7 公里，距南湖区政府服务中心约 3.2 公里。
临街（路）状况	地块一南临角里街，西临东方路、东风路；地块二通过约 300 米支路可达角里街，西至中环东路；地块三北临角里街。
朝向	区域内工业用房多为朝南，偶有东西朝向。
楼层	部分为 1 层平房，部分为 2-6 层的楼房（详见评估明细表）



3. 交通状况

道路状况	估价对象地处嘉兴市南湖区，道路规划布局合理，征收区域周边由东方路、东风路、中环东路、角里街形成了完善的交通网络。
出入可利用交通工具	可驾车自由出入，附近公交站点分布合理，利用公共交通情况较好。
交通管制情况	无不利交通管制。
停车方便程度	征收区域地面空间充足，停车较方便。

4. 基础设施及公共服务设施

基础设施	估价对象地处嘉兴市南湖区，达到“五通一平”，即通路、上水、下水、通讯、电力和土地平整，工业配套基础设施齐全。
公共服务设施	估价对象所处区域靠近南湖区市中心，公共服务设施配套齐全。

5. 周围环境

自然环境	无周期性洪涝灾害，空气、噪声、水环境污染较小。
人文环境	所在区域人文环境优良，劳动力工作经验丰富，工作效率高。
景观环境	估价对象所处区域市政园林规划完善，景观环境较好。

五、价值时点：

本报告为预征收估价报告，以现场查勘起始日二〇二五年二月二十四日为价值时点，被征收方目前因城市道路拓宽需要和经营需要已经陆续实施搬迁，故估价对象实物状况以现场查勘起始日的状况为准。

六、价值类型：

本次估价采用征收价值标准。

被征收房屋价值：

被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况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，但房地产权益无受限情况。

上述不考虑租赁因素的影响，是指评估被征收房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设



工程价款和其他法定优先受偿款。

七、估价依据：

（一）本次估价所参照或依据的有关法律、法规和政策

1. 《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，2016年12月1日施行；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；2019年8月26日修订；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；2019年8月26日修订；
4. 《中华人民共和国民法典》；2021年1月1日起施行；
5. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》；2011年1月19日起施行；
6. 《国有土地上房屋征收评估办法》；2011年6月3日公布；
7. 《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》；2014年10月1日起施行；
8. 《嘉兴市人民政府印发嘉兴市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（嘉政发【2015】43号）；2015年7月1日起施行。

（二）本次估价参照或采用的国家技术规程和技术标准

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》中华人民共和国住房和城乡建设部 2015年4月8日发布，2015年12月1日起施行；
2. 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》，中华人民共和国住房和城乡建设部 2013年6月26日发布，自2014年2月1日起实施；
3. 《城镇土地估价规程》GB/T 15808-2014，国家质检总局、国家标准委 2014年7月24日发布，自2014年12月1日起实施；
4. 浙估协〔2020〕23号《浙江省国有土地上房屋征收估价技术指引（试行）》；2020年7月2日起施行；
5. 嘉兴市国有土地上房屋征收评估指导意见（试行）2023年5月25日起施行；
6. 《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2018版）、《浙江省建设工程施工费用定额》（2018版）及《浙江省通用安装工程预算定额》（2018版）；
7. 《资产评估常用方法与参数手册》。



（三）估价委托人提供的有关资料

1. 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋测量成果图》复印件。
2. 嘉兴市区国有土地上房屋征收评估委托合同（预征收）；
3. 估价委托人提供的其他有关资料。

（四）其他依据

1. 本公司估价人员掌握和搜集的建安工程造价信息等有关资料；
2. 本公司估价人员实地勘测的各种数据及嘉兴市近期房地产交易市场案例资料。

八、估价原则：

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，替代原则，价值时点原则，最高最佳利用原则。

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。参与本次估价人员与评估委托方及报告使用方均无利害关系，客观公正地开展了本次评估工作，严格遵循了本原则。

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的原则。本次评估的依据和程序均具备合法性原则。

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的原则。本次评估结果与类似房地产市场价值的偏差在合理范围内。

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。本次评估价值时点与征收决定公告时间一致，符合本原则。

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的原则。最高最佳利用为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、规模和档次等。

九、估价方法：

估价方法选用：

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价修正法，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行，本次评估根据当地该类房地产市场状况和估价对象的特点，并结合本项目的估价目的等具体情况，并按



照或参照浙估协〔2020〕23号《浙江省国有土地上房屋征收估价技术指引（试行）》，嘉兴市国有土地上房屋征收评估指导意见（试行），《嘉兴市人民政府印发嘉兴市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（嘉政发【2015】43号）的规定，对被征收房屋国有土地上工业房地产选取了成本法（房地分估）进行评估，其中租赁土地使用权采用收益法评估、划拨土地使用权采用比较法评估。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向。本次评估结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象均为为整体已建成投入正常使用的工业房地产，属于假设可独立进行重新开发的房地产，土地使用权价值及建筑成本可以可靠评估测算，因此可以使用成本法进行评估（房地分估，其中租赁土地使用权采用收益法评估、划拨土地使用权采用比较法评估）。

建筑物重置成本为在价值时重新建造全新建筑物的必要支出及应得利润；建筑物的必要支出及应得利润包括建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

成本法采用房地分估路径，其公式如下：

工业房地产价值=土地使用权价值+建筑物重置成本-建筑物折旧

① 租赁土地使用权收益法测算公式 $V=[a/r] \times [1-1/(1+r)^n]$

其中， a 指盈余租金， r 指还原率， n 指未来可获收益的年限

由于工业土地收益常态呈缓慢增长趋势，本次收益法具体采用有限期增长年金现值公式进行测算：土地使用权价值 $V=[A/(R-G)] \times [1-(1+G)^n/(1+R)^n]$

其中， A 指未来年的净收益， R 指还原率， G 指净收益递增比率， n 指未来可获收益的年限

② 划拨土地使用权比较法测算公式：比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素调整系数 × 个别因素修正系数 × 划拨土地权益系数。

③ 建筑物重置成本=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

十、估价结果：



（一）估价结果

估价人员根据委托估价合同，遵守独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，经过仔细的分析测算，综合确定估价对象在满足估价的假设及限制条件下于价值时点（二〇二五年二月二十四日）被征收房屋整体评估价值为 **1,123,156,530.00 元**，大写人民币**壹拾壹亿贰仟叁佰壹拾伍万陆仟伍佰叁拾元整**。

其中：房屋建筑物评估值：¥415,019,367.00 元

土地使用权评估值：¥382,001,184.00 元

附属设施评估值：¥129,905,701.00 元

室内装饰评估值：¥19,682,182.00 元

绿化补偿评估值：¥1,304,500.00 元

设备搬迁费评估值：¥175,243,596.00 元

详细结论见评估明细表。

（二）估价结果内涵

1. 估价对象财产范围（估价结果价值内涵）包括估价对象的房屋所有权及相应的土地使用权，构筑物、附属物，装饰、装修，地面绿化，厂区设备搬迁费，但不包括债权债务、特许经营权等其他资产。

2. 本报告估价结果未考虑出租、抵押对估价结果的影响。

3. 本报告估价结果价值内涵为正常市场价格。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签 名	签名日期
金 超	3320210211		2025 年 9 月 9 日
李正杰	3320140072		2025 年 9 月 9 日



十二、实地查勘期：

二〇二五年二月二十七日至二〇二五年七月二十二日

十三、估价作业期：

二〇二五年二月二十四日至二〇二五年九月九日

十四、估价报告使用期限：

本预征收估价报告的使用期限从估价报告正式出具之日起计算为1年。