

泰州医药高新区药城大道 855 号人才公寓

10#201-202、13#107-117、14#118-119

泰州华信药业投资有限公司

房地产估价报告

苏众房估字（2025）TZ 第 0003 号

房地产估价报告

估价报告编号：苏众房估字（2025）TZ 第 0003 号

估价项目名称：泰州华信药业投资有限公司位于泰州市医药高新区

药城大道 855 号人才公寓 10#201-202、13#107-117、

14#118-119 门面房租赁价值评估

估价委托人：泰州华信药业投资有限公司

房地产估价机构：江苏众泰房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：郑小强（注册证号：4420190172）

陈春连（注册证号：4420200248）

估价报告出具日期：2025 年 01 月 24 日

致估价委托人函

泰州华信药业投资有限公司：

受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》，坚持客观、独立、公正、合法的原则，对泰州华信药业投资有限公司位于泰州医药高新区药城大道 855 号人才公寓 10#201-202、13#107-117、14#118-119 门面房进行租赁价值评估。

一、估价目的：为确定房地产年租金提供参考依据而评估房地产租赁价值。

二、估价对象：泰州华信药业投资有限公司单独所有的位于泰州医药高新区药城大道 855 号人才公寓 10#201-202、13#107-117、14#118-119 门面房，房屋建筑面积合计为 2546.19m²。

三、价值时点：2025 年 01 月 08 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

根据估价委托人提供的资料，我公司注册房地产估价师依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价术语标准》等规定，遵循独立、客观、公正、合法、最高最佳利用、价值时点、替代以及谨慎原则，按照必要、严谨的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，选用适宜的估价方法（比较法）进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点2025年01月08日的租赁价值如下：

总价值小写：**RMB110.90万元**；

总价值大写：**人民币壹佰壹拾万零玖仟元整。**

详见估价结果一览表

序号	房屋坐落	房屋建筑面积(m ²)	租金单价 (元/m ² /年)	租金总价(万 元/年)	备注
1	人才公寓 10#201	90	1.05	3.45	不含装潢

2	人才公寓 10#202	335.71	1.05	12.87	不含装潢
3	人才公寓 13#107	98.17	1.3	4.66	不含装潢
4	人才公寓 13#108	35.91	1.3	1.70	不含装潢
5	人才公寓 13#109	46.84	1.3	2.22	不含装潢
6	人才公寓 13#110	46.84	1.3	2.22	不含装潢
7	人才公寓 13#111	46.84	1.3	2.22	不含装潢
8	人才公寓 13#112	46.84	1.3	2.22	不含装潢
9	人才公寓 13#113	46.84	1.3	2.22	不含装潢
10	人才公寓 13#114	48.18	1.3	2.29	不含装潢
11	人才公寓 13#115	529.16	1.2	23.18	不含装潢
12	人才公寓 13#116、117	881.76	1.2	38.62	不含装潢
14	人才公寓 14#118	53	1.3	2.51	不含装潢
15	人才公寓 14#119	240.10	1.2	10.52	不含装潢
合计		2546.19		110.90	

七、特别提示

1、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确定房地产年租金提供价值参考依据，不对其他用途负责。

2、本函为估价报告的一部分，为了能够正确理解和使用估价报告及其结果，请报告使用人认真阅读本函后附的“苏众房估字(2025)TZ 第 0003 号”估价报告书全文。

3、本估价报告使用期限自 2025 年 01 月 24 日起为壹年。

江苏众泰房地产土地评估咨询有限公司

二〇二五年一月二十四日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
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	9
十三、估价作业期	9
附 件	10
一、估价对象位置图	11
二、估价对象实地查勘照片	12
三、估价对象权属证明复印件	13
四、估价对象测绘成果报告复印件	15
五、估价对象平面图复印件	18
六、房地产估价机构营业执照复印件	19
七、房地产估价机构备案证书复印件	20
八、注册房地产估价师注册证书复印件	21

估价师声明

我们根据自己的专业和职业道德，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、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与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、我们是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等文件规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、房地产估价师承接自己专业能力所能胜任的估价业务，于 2025 年 01 月 08 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，遵循了道德规范和行业行为规范，勤勉尽责地做好每项估价工作，做到独立、客观、公正的估价，并对估价对象勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。

6、在本次估价过程中，没有其他单位和个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）、一般假设

1、本次估价所依据的估价对象的权属状况、建筑面积、用途等均来源于估价委托人提供的《不动产权证书》、《人才公寓门面房测绘成果报告》，我们已进行了必要的检查，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、房地产估价师已对房屋安全、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、房地产估价师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、房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估以《人才公寓门面房测绘成果报告》记载面积为准。

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

（二）、未定事项假设

本次估价无未定事项，故无未定事项假设。

（三）、背离事实假设

本次估价无背离事实事项，故无背离事实假设。

（四）、不相一致假设

本次估价无不相一致事项，故无不相一致假设。

（五）、依据不足假设

估价对象的房屋所有权证未记载估价对象房屋的建成年份，经房地产估价师实地调查，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

二、估价限制条件

- 1、本报告仅为确定房地产年租金提供参考依据，不作它用。
- 2、本报告的使用期限自估价报告出具之日起为一年，超过一年，需重新进行估价。若估价报告使用期限内，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，不能直接使用本估价结论。
- 3、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何文件、公告或公开媒体上。
- 4、本估价报告需经估价人员签名并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。
- 5、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。如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。
- 6、本报告和结果的使用权归估价委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：泰州华信药业投资有限公司

二、房地产估价机构

机构名称：江苏众泰房地产土地评估咨询有限公司

住所：泰州市济川东路 220 号万达写字楼 903 室

法人代表：马正龙

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）泰州 00084

联系人：刘慧

联系电话：0523-82866711

邮政编码：225300

三、估价目的

为估价委托人确定房地产年租金提供参考依据而评估房地产租赁价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为位于泰州医药高新区药城大道 855 号人才公寓 10#201-202、13#107-117、14#118-119 泰州华信药业投资有限公司门面房，包括估价对象的房地产租赁权、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气)，不含装饰装修附属物、室内动产、债权债务等其他财产权益。

2、估价对象基本状况

名称：泰州医药高新区药城大道 855 号人才公寓 10#201-202、13#107-117、14#118-119 门面房。

坐落：泰州医药高新区药城大道 855 号人才公寓 10#201-202、13#107-117、14#118-119。

规模：房屋建筑面积合计为 2546.19m²。

建筑结构：钢混

用途：城镇住宅用地/住宅。

权属：权利人为泰州华信药业投资有限公司，共有情况：单独所有，土地为国有出让建设用地。

3、土地基本状况

四至：东至南官河西路、南至丁香路、西至秀水路、北至药城大道。

形状：近似为矩形，形状较规则。

地形、地势：平地、无坡度，与相邻土地、道路的高低一致，自然排水良好，被洪水淹没可能性较小。

地质：地基承载力和稳定性较好，地下水位和水质无侵蚀成分、无污染，无不良地质现象。

土壤：未受过污染，附近没有垃圾填埋场、化工厂原地、盐碱地等。

开发程度：宗地内已达到“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及场地平整的开发条件。

土地使用期限：国有建设用地使用权 2091 年 07 月 11 日止。

4、建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况如下表：

权利人	泰州华信药业投资有限公司		
坐落	不动产权证书号	建筑面积（m ² ）	所在层数
人才公寓 10#201	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	90	2
人才公寓 10#202	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	335.71	2
人才公寓 13#107	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	98.17	1
人才公寓 13#108	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	35.91	1

人才公寓 13#109	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	46.84	1
人才公寓 13#110	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	46.84	1
人才公寓 13#111	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	46.84	1
人才公寓 13#112	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	46.84	1
人才公寓 13#113	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	46.84	1
人才公寓 13#114	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	48.18	1
人才公寓 13#115	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	529.16	1
人才公寓 13#116、117	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	881.76	1
人才公寓 14#118	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	53	1
人才公寓 14#119	苏(2021)泰州市不动产权第 0096668 号	240.10	1

设施设备：照明、给排水、通信、卫生、消防等相关设施设备较齐全。

外观及维护状况：建筑物结构、墙体、屋面完好坚固，无空鼓、损坏、腐蚀，门窗开启灵活、完好无损，使用正常，建筑物维修养护状况较好。

五、价值时点

依据估价目的，本次评估价值时点为实地查勘日，即 2025 年 01 月 08 日。

六、价值类型

价值名称：鉴于本项目的估价目的，本报告所评估的估价对象的价值类型是市场租赁价格。

价值定义：房地产市场租赁价值，为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租赁交易的金额。

价值内涵：本报告估价结果界定为估价对象于价值时点满足估价的全部假设及限制条件下的市场租赁价值。

租金内涵：建筑面积租金，租期为一年，开发程度为现房，具备“六通一平”。

七、估价原则

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原则。

2、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。

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。

最高最佳利用是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）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）
- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 4、《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）
- 5、其他有关法律、法规、司法解释和政策

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 4、《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）
- 5、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、《人才公寓门面房测绘成果报告》复印件
- 2、《不动产权证书》复印件
- 3、估价对象平面图复印件
- 4、估价委托人提供的其他相关资料

（四）估价机构和房地产估价师搜集掌握的有关资料

- 1、估价对象现场勘察记录
- 2、本估价机构掌握的房地产市场相关资料

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，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。

房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在现场查勘及市场调查的基础上认为，该类房地产在该区域位置的租赁案例较多，租赁市场较发达，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，本次估价采用比较法进行估价。

比较法原理：是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：估价对象房地产租金价格 = 可比实例租赁价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

十、估价结果

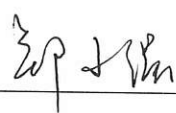
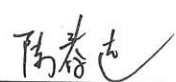
本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，经过测算，结合估价经验与对影响房

地产市场价格因素的分析、照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点2025年01月08日的租赁价值如下：

总价值小写：**RMB110.90万元**；

总价值大写：人民币壹佰壹拾万零玖仟元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
郑小强	4420190172		2025年01月24日
陈春连	4420200248		2025年01月24日

十二、实地查勘期

自2025年01月08日起至2025年01月08日止。

十三、估价作业期

自2025年01月08日起至2025年01月24日止。

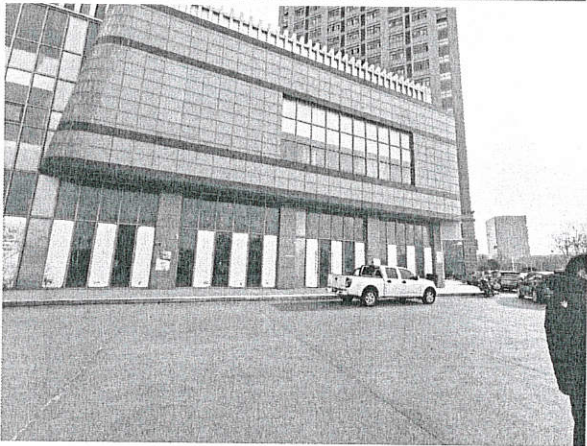
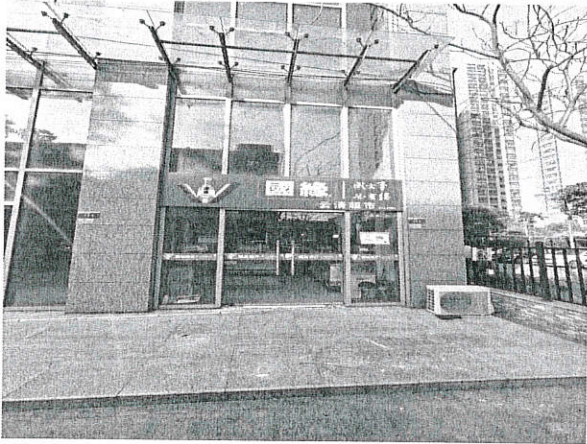
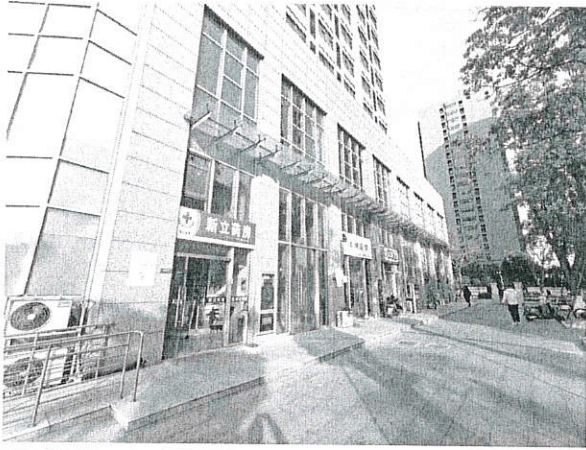
附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象实地查勘照片
- 三、估价对象权属证明复印件
- 四、估价对象测绘成果报告复印件
- 五、估价对象平面图复印件
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置图



估价对象实地查勘照片



估价对象权属证明复印件

HX-02282

人才公寓(原工业邻里中心)

苏 (2021) 泰州市 不动产权第 0096668 号

权利人	泰州华信药业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泰州市医药高新区药城大道855号
不动产单元号	321206150226GB01060F00060101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地面积: 69587.00m ² /房屋建筑面积: 193645.79m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2091年07月11日止
权利其他状况	该宗地上共有18幢建筑, 地下有地下室, 详情见附记。 该不动产不得分割, 不得对外销售。

附 记

1幢, 建筑面积: 9235.6m², 总层数: 6, 房屋结构: 钢混;
2幢, 建筑面积: 8710.16m², 总层数: 6, 房屋结构: 钢混;
3幢, 建筑面积: 6042.25m², 总层数: 6, 房屋结构: 钢混;
4幢, 建筑面积: 11598.28m², 总层数: 6, 房屋结构: 钢混;
5幢, 建筑面积: 6042.25m², 总层数: 6, 房屋结构: 钢混;
6幢, 建筑面积: 6045.50m², 总层数: 6, 房屋结构: 钢混;
7幢, 建筑面积: 6042.25m², 总层数: 6, 房屋结构: 钢混;
8幢, 建筑面积: 6045.50m², 总层数: 6, 房屋结构: 钢混;
9幢, 建筑面积: 6100.34m², 总层数: 6, 房屋结构: 钢混;
10幢, 建筑面积: 22315.79m², 总层数: 20, 房屋结构: 钢混;
11幢, 建筑面积: 6397.95m², 总层数: 6, 房屋结构: 钢混;
12幢, 建筑面积: 22102.44m², 总层数: 21, 房屋结构: 钢混;
13-15幢, 建筑面积: 58472.76m², 总层数: 24, 房屋结构: 钢混;
16幢, 建筑面积: 177.40m², 总层数: 1, 房屋结构: 钢混;
17幢, 建筑面积: 275.19m², 总层数: 1, 房屋结构: 钢混;
18幢, 建筑面积: 29.63m², 总层数: 1, 房屋结构: 钢混;
地下室(除结建人防), 建筑面积: 18012.50m², 所在层: -1, 结构: 钢混;

估价对象测绘成果报告复印件

人才公寓门面房面积
测绘成果报告

报告编号：YCCH2024C0001

江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司

报告完成时间：二〇二四年二月二十一日

测绘成果报告

项目编号: YCCH2024C0001

项目名称: 人才公寓门面房面积测绘

委托单位: 泰州华信药业投资有限公司

项目地区: 泰州市医药高新区药城大道 855 号

项目负责人: 瞿慧敏

审核人: 蔡剑明

测绘单位(盖章): 江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司

报告完成时间: 2024年2月21日

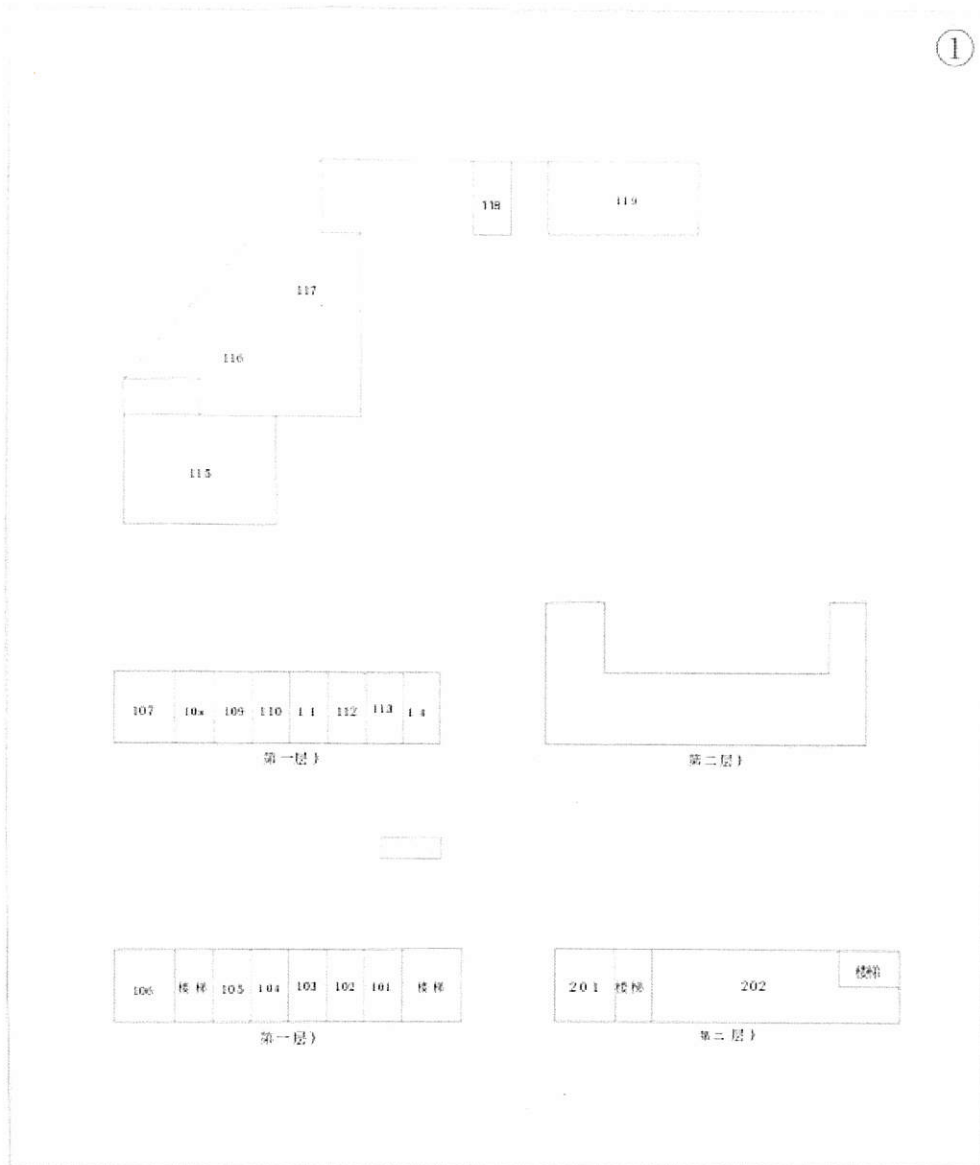
人才公寓门面房面积成果表

单位: m²

序号	竣工图幢号	门牌号	所在楼层	建筑面积	备注	
1	10#	101	一层	94.50		
2		102		57.63		
3		103		57.63		
4		104		57.63		
5		105		57.63		
6		106		136.99	超市	
7				二层	335.71	网吧
8					90.00	浩天劳务
9	13#	107	一层	98.17	新立药店	
10		108		35.91		
11		109		46.84		
12		110		46.84		
13		111		46.84		
14		112		46.84		
15		113		46.84		
16		114		48.18		
17		115		529.16	音像店	
18		116		881.76		
19		117				
20				二层	2749.49	
21			三层	2549.31		
22	14#	118	一层	53.00		
23		119		240.10	广告公司	
合计				8307.00		

估价对象平面图

人才公寓现状门牌号位置示意图



房地产估价机构备案证书复印件



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. 00269240

姓名 / Full name
 郑小妍

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 430524198411041195

注册号 / Registration No.
 4420190172

执业机构 / Employer
 江苏众泰房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2025-02-13

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. 00270568

姓名 / Full name
 陈春连

性别 / Sex
 女

身份证件号码 / ID No.
 440803197809243169

注册号 / Registration No.
 4420200218

执业机构 / Employer
 江苏众泰房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2026-06-30

持证人签名 / Bearer's signature

