

房地产估价报告

估价报告编号：闽华成评报（2022）房字 1046 号



估价项目名称：南通同洲电子有限责任公司所属的坐落于江苏省南通市崇川区新胜路 188 号厂区工业房地市场价值估价

估价委托人：南通同洲电子有限责任公司

房地产估价机构：福建华成房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：傅雪琴（注册号 3520080037）

付福军（注册号 3520170069）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 28 日

致估价委托人函

估价报告编号：闽华成评报（2022）房字 1046 号

南通同洲电子有限责任公司：

受贵公司的委托，本估价机构委派注册房地产估价师傅雪琴（注册号 3520080037）、付福军（注册号 3520170069）对估价对象进行了估价。

估价目的：为委托人拟转让估价对象提供价值参考而评估房地产市场价格。

估价对象：江苏省南通市崇川区新胜路 188 号厂区工业房地产，法定用途及实际用途均为工业，土地使用权类型为出让，不动产权利人为南通同洲电子有限责任公司；估价对象土地使用权面积 60718 m²，建筑面积合计 68254.29 m²，明细如下：

估价对象房屋建筑物明细表

序号	项目名称 (幢号)	《不动产权证》 证号	建筑面积 (m ²)	建成年限 (年)	总层数 (层)	建筑结构
1	1	苏(2020)南通市 不动产第 0005913号	12684.71	2011	2	钢混结构
2	2		17886.44	2011	5	钢混结构
3	3		17882.9	2011	5	钢混结构
4	4		7685.45	2011	4	钢混结构
5	5		12114.79	2011	6	钢混结构
合计		/	68254.29	/	/	/

估价对象土地使用权明细表

序号	项目名称	面积(m ²)	权利性质	使用期限	地类(用途)
1	土地使用权	60718	出让	至 2057 年 10 月 18 日	工业用地

估价对象财产范围包括建筑物、土地使用权(含土地出让金)、配套设施及附属物，不包括机器设备、办公家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 5 月 28 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法和收益法。

估价结果：遵照有关法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用适宜的方法进行分析、测算和判断，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹亿壹仟肆佰陆拾伍万元整（¥11,465 万元），平均单价 1,680 元/平方米。

与估价结果和报告使用的有关特别提示：

1、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年，房地产市场状况变化较大时不超过半年。

2、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

估价机构：福建华成房地产土地资产评估有限公司（公章）

法定代表人（签名或盖章）

二〇二二年六月二十八日



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	6
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
估价技术报告	11
一、区位状况描述与分析	11
二、实物状况描述与分析	12
三、权益状况描述与分析	14
四、市场背景描述与分析	14
五、最高最佳利用分析	17
六、估价方法适用性分析	17
七、估价测算过程	19
八、估价结果确定	36
附 件	37
一、《估价委托声明函》	
二、估价对象位置图	
三、估价对象内外部状况及周围环境和景观的照片	
四、土地案例及位置图	
五、租赁可比实例调查表	
六、专业帮助情况和相关专业意见	
七、估价对象权属证明复印件	
《不动产权证书》[苏(2020)南通市不动产权第 0005913 号]	
八、估价委托人营业执照复印件	
九、房地产估价机构营业执照复印件	
十、房地产估价机构备案证书复印件	
十一、房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、我们依照《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）、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、注册房地产估价师傅雪琴、付福军于 2022 年 5 月 28 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
傅雪琴	3520080037		2022 年 6 月 28 日
付福军	3520170069		2022 年 6 月 28 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、价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

2、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》，估价人员进行现场调查，收集权属证明和其他资料并进行核查验证、分析整理，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、注册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。

4、本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提。

(二) 未定事项假设

估价对象《不动产权证书》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2011 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(三) 背离事实假设

1、估价对象部分厂房已出租，租赁期内合同租金与价值时点的同类物业市场租金基本一致，本次估价不考虑租约限制因素的影响。

2、估价对象已设立抵押权，由于估价目的为委托人拟转让估价对象提供市场价值参考，故本次估价以估价对象无他项权利限制为前提。由于委托人告知没有存在其他法定优先受偿情况，受自身能力和客观条件的限制，估价师未发现本次估价报告内容已披露以外的法定优先受偿款，提请估价报告使用者注意。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

(二) 本次估价对象的估价结果，是反映估价对象在价值时点的公开市场上最可能实现的客观合理价格，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对估价价值的影响。

(三) 估价结果未考虑估价对象及委托人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 本估价报告的使用者为估价委托人，除国家法律、法规另有规定外，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

(五) 未经估价方书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告用于公开的文件、通告或报告中，亦不得以任何形式公开发表。

(六) 本估价报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，如果当地房地产市场变化较大时半年内有效。

估价结果报告

估价报告编号：闽华成评报（2022）房字 1046 号

一、估价委托人

名称：南通同洲电子有限责任公司

住所：南通市新胜路 188 号

统一社会信用代码：913206006657907806

二、房地产估价机构

名称：福建华成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：傅雪琴

住所：福建省福州市五四路 118 号闽侨大厦三盛国际中心东塔 9F

房地产估价机构备案等级：一级

证书编号：352018010

资质有效期限：2021 年 4 月 30 日至 2024 年 4 月 29 日

统一社会信用代码：91350000158158123P

三、估价目的

为委托人拟转让估价对象提供价值参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、土地使用权（含土地出让金）、配套设施及附属物，不包括机器设备、办公家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1、名称、坐落：江苏省南通市崇川区新胜路 188 号厂区工业房地产（含 60718 m² 工业用地土地使用权及地上 68254.29 m² 房屋建筑物工业房地产）。

2、规模：建筑面积合计 68254.29 m²，土地使用权面积 60718 m²，面积明细如下：

序号	幢号	《房屋所有权证》证号	建筑面积（m ² ）	土地使用权面积（m ² ）
1	1	苏（2020）南通市不动 产权第 0005913 号	12684.71	60718
2	2		17886.44	
3	3		17882.9	
4	4		7685.45	
5	5		12114.79	
/	合计	/	68254.29	60718

3、用途：规划用途为专业厂房、标准厂房、产品检车楼；实际用途为生产车间、办公用房、食堂及宿舍楼。

4、权属

（1）权属登记状况：

权证编号	苏(2020)南通市不动产权第0005913号
权利人	南通同洲电子有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	新胜路188号
不动产单元号	320602 010013 GB00101 F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其他
用途	工业用地/详见房屋清单
面积	宗地面积-/房屋建筑面积 68254.29 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2057年10月18日
权利其他状况	分摊土地使用权面积 60718 m ²
房屋清单	幢号1: 规划用途专业厂房, 总层数2层; 幢号2、3: 规划用途标准厂房, 总层数5层; 幢号4: 规划用途专业厂房, 总层数4层; 幢号5: 规划用途产品检测楼, 总层数6层

(2) 他项权利状况: 根据估价师调查和估价委托人承诺情况, 至价值时点, 估价对象已设立租赁权、抵押权, 未设立地役权等他项权利。

(四) 估价对象土地基本状况

1、四至: 东临胜利路, 南临三网融合·智汇产业园, 西临空地, 北临新胜路。

2、土地使用期限: 土地使用权终止日期至2057年10月18日, 剩余土地使用年限约为35.4年。

3、规划条件: 未取得估价对象规划条件指标, 本次估价设定宗地上建筑均按规划条件建设。

4、开发程度: 红线内外“六通”(即: 通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气), 地上建筑物于2011年开发建成投入使用。

(五) 估价对象建筑物基本状况

1	名称	1幢(行政楼)	2幢、3幢(A1、A2)
2	建筑结构	钢混结构	钢混结构
3	设施设备	设消防、电照、通讯、水卫等, 设施设备较齐全	设消防、电照、通讯、水卫、电梯等, 设施设备较齐全
4	装饰装修	外墙条砖饰面, 铝合金窗; 厂房南北两侧为两层楼房(办公区)、室内安装玻璃门, 地面铺设玻化砖, 墙面及天棚刷水泥漆(一层部分吊顶); 中间部分为单层厂房(车间), 安装卷帘门, 地面水泥砂浆找平面(刷油漆)、墙面刷白、天棚为斜屋顶(彩钢板屋顶设保温隔热层); 楼梯为缸砖地板踏步, 安装不锈钢扶手	外墙条砖饰面, 铝合金窗; 室内安装玻璃门(部分防火门); 地面水泥砂浆找平面(刷油漆), 部分地面铺设缸砖(2-4层)、部分办公区域铺设金刚板(5层); 墙面及天棚刷水泥漆, 部分吊顶(4层扣板吊顶、5层网格栅吊顶); 楼梯为缸砖地板踏步, 安装不锈钢扶手
5	建成时间	2011年	2011年
6	维护状况及完损状况	房屋和室内装修设施的使用、保养和维护状况一般, 房屋基础有足够承载力, 无超过允许范围的不均匀沉降, 承重结构部件及主	房屋和室内装修设施的使用、保养和维护状况一般, 房屋基础有足够承载力, 无超过允许范围的不均匀沉降, 承重结构部件及主

		要非承重墙体基本完好，外墙装饰条砖有明显脱落，门窗及五金配件基本完好，为基本完好房	要非承重墙体基本完好，外墙装饰条砖有明显脱落，门窗及五金配件基本完好，为基本完好房
1	名称	4幢（综合楼）	5幢（宿舍楼）
2	建筑结构	钢混结构	钢混结构
3	设施设备	设消防、电照、通讯、水卫等，设施设备较齐全	设消防、电照、通讯、水卫等，设施设备较齐全
4	装饰装修	外墙条砖饰面，铝合金窗，安装玻璃门；一层为食堂室内地面铺设缸砖、墙面及天棚刷水泥漆，卫生间地面铺设缸砖、墙面贴瓷砖、天棚PVC扣板吊顶；二至四层公共区域铺设缸砖、其他铺设金刚板，墙面刷水泥漆，天棚扣板吊顶；楼梯为缸砖地板踏步，安装不锈钢扶手	外墙条砖饰面，铝合金窗，安装玻璃门、室内安装木门；室内地面铺设缸砖（部分刷油漆）、墙面及天棚刷水泥漆，卫生间地面铺设缸砖、墙面贴瓷砖（洗手台墙面贴瓷砖2M高）、天棚扣板吊顶；楼梯为缸砖地板踏步，安装不锈钢扶手
5	建成时间	2011年	2011年
6	维护状况及完损状况	房屋和室内装修设施的使用、保养和维护状况一般，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，外墙装饰条砖有明显脱落，门窗及五金配件基本完好，为基本完好房	房屋和室内装修设施的使用、保养和维护状况一般，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，外墙装饰条砖有明显脱落，门窗及五金配件基本完好，为基本完好房

五、价值时点

本次估价的价值时点为2022年5月28日（完成实地查勘日）。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，估价对象价值为房地价值，包括建筑物、土地使用权（含土地出让金）、配套设施及附属物，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为宗地红线外具备“六通”红线内平整；房屋为现房。

七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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：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）有关法律、法规和政策性文件

- 1、《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通过）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，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修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，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修订）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，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第二次修正）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1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五十五号）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第七43号第三次修订）；
- 8、南通市自然资源和规划局2021年7月20日公布的《南通市自然资源和规划局关于公布2020年度南通市市区公示地价成果的通告》。

（二）估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；

- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 4、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《估价委托声明函》；
- 2、《不动产权证书》[苏（2020）南通市不动产权第 0005913 号]；
- 3、估价委托人的营业执照复印件。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师调查和搜集的相关资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘记录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等资料；
- 3、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、《南通市建设工程造价指数》、《南通市建设工程材料信息价》等建安工程造价相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

本次选用成本法（房地分估路径）和收益法进行估价。

（二）估价方法的定义

1、成本法的定义

成本法采用房地分估路径，其中土地采用成本法（土地取得价值采用市场比较法进行测算），房产按成本法进行测算，最后将土地和房产的价格加总得出房地产的总价。

（1）所谓市场比较法是指根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

该方法基本公式如下：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P - 待估宗地价格；

P_B - 比较实例价格；

A - 待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B - 待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C - 待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D - 待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E - 待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

土地成本法计算公式为：土地使用权价值=土地取得成本+土地取得税费+土地开发费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

(2) 所谓重置成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种评估方法，其计算公式为：

建筑物评估价值=建筑物重置价格×成新率。

其中，建筑物重置价格=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

建设成本包括勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、开发期间税费。

2、收益法的定义

所谓收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V - 收益价值（元或元/m²）；A_i - 未来第 i 年的收益（元或元/m²）；Y_i - 未来第 i 年的报酬率（%）；n - 收益期（年）。

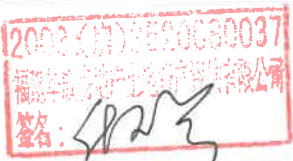
十、估价结果

遵照有关法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和收集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法及收益法进行分析、测算和判断，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹亿壹仟肆佰陆拾伍万元整（¥11,465 万元），平均单价 1,680 元/平方米。

估价结果内涵是满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、配套设施及附属物，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

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
傅雪琴	3520080037		2022年6月28日
付福军	3520170069		2022年6月28日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年5月28日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022年5月28日至2022年6月28日。

福建华成房地产土地资产评估有限公司（公章）

二〇二二年六月二十八日



估价技术报告

闽华成评报（2022）房字 1046 号

一、区位状况描述与分析

1、位置状况

（1）坐落：江苏省南通市崇川区新胜路 188 号。

（2）方位：位于同洲电子南通科技产业园，新胜路南侧，方位较好。

（3）土地级别：根据南通市自然资源和规划局 2021 年 7 月 20 日公布的《南通市自然资源和规划局关于公布 2020 年度南通市市区公示地价成果的通告》基准地价图文件划分，该土地属于南通市三级工业用地。

（4）与重要场所（设施）的距离：位于工业区内，距离南通站约 10 公里，距离兴东国际机场约 10 公里，距离高速口约 5 公里。

（5）临街（路）状况：厂区出入口邻新胜路，临路状况较好。

（6）楼层：1 幢（行政楼）为 2 层，2-3 幢（车间）为 5 层，4 幢（综合楼）为 4 层，5 幢（宿舍楼）为 6 层。

（7）工业聚集程度：估价对象位于同洲电子南通科技产业园内，该区域集中了萄京工业园区、三网融合·智汇产业园等多个产园区，产业集聚度较高。

2、交通状况

（1）道路状况：估价对象临近新胜路、胜利路，道路状况较好，道路通达度较好。

（2）出入可利用交通工具：出入可用公交车、出租车等；附近设有“观音山新城管委会、通富路新胜路口”公交站点，附近有 607、608、611、47 路等多路公交车经过、停靠，公交可及性较好，对内对外交通便捷。

（3）交通管制情况：无特殊交通管制。

（4）停车方便度：厂区配套有充分的停车场地，停车方便程度较高。

3、外部配套设施状况

（1）基础设施：宗地红线外已达六通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通煤气），周边区域日常水、电供应保证率高，邮电通信、环卫等各项基础设施较完善。

（2）公共服务设施：附近有观音山新城管委会、南通市观河中学等公共服务设施，公共服务设施较完善。

4、环境状况

（1）自然环境：周边道路较清洁，绿化覆盖率较高，自然环境稍好，周边无水、大气等污染源，空气质量较好。

(2) 人文环境：居民素质良好、声誉较好，治安状况良好。

(3) 景观：绿化率较高，环境景观较好。

5、区位状况综合分析

估价对象位于较成熟的工业集中区，地理位置较好，交通便捷度较高，区域工业聚集程度较高，周边相关物流、基本生活配套设施较齐全，环境景观较好，对估价对象的价值产生有利影响。

二、实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

(1) 名称：南通同洲电子有限责任公司位于江苏省南通市崇川区新胜路 188 号厂区的土地使用权。

(2) 四至：东临胜利路，南临三网融合·智汇产业园，西临空地，北临新胜路。

(3) 面积：60718 m²，规模较大。

(4) 形状：形状较规则，有利于建筑布局，土地利用率较高。

(5) 用途：批准的法定用途及实际用途均为工业用地。

(6) 地形地势：地形为平地，地势较市政道路略高，自然排水畅通，积水和被洪水淹没的可能性小。

(7) 地质：地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强，适合建造各类普通工业建筑。

(8) 土壤：未受过污染，能够满足开发工业房地产。

(9) 开发程度：红线内外“六通”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通煤气），地上建筑物于 2011 年投入使用。

2、建筑物实物状况描述与分析

建筑物实物状况描述与分析			
1	名称	1 幢（行政楼）	2 幢、3 幢（A1、A2）
2	规模（建筑面积）	12684.71 m ²	2 幢：17886.44 m ² 3 幢：17882.9 m ²
3	用途	规划用途为专业厂房，实际用途为行政楼及工业厂房	规划用途为标准厂房，实际用途为工业厂房
4	层数	2 层	5 层
5	建筑结构	钢结构	钢混结构
6	装饰装修	外墙条砖饰面，铝合金窗；厂房南北两侧为两层楼房（办公区）、室内安装玻璃门，地面铺设玻化砖，墙面及天棚刷水泥漆（一层部分吊顶）；中间部分为单层厂房（车间），安装卷帘门，地面水泥砂浆找平面（刷油漆）、墙	外墙条砖饰面，铝合金窗；室内安装玻璃门（部分防火门）；地面水泥砂浆找平面（刷油漆），部分地面铺设缸砖（2-4 层）、部分办公区域铺设金刚板（5 层）；墙面及天棚刷水泥漆，部分吊顶（4 层扣板吊顶、5 层网格栅吊

		面刷白、天棚为斜屋顶（彩钢板屋顶设保温隔热层）；楼梯为缸砖地板踏步，安装不锈钢扶手	顶）；楼梯为缸砖地板踏步，安装不锈钢扶手
7	设施设备	设消防、电照、通讯、水卫等，设施设备较齐全	设消防、电照、通讯、水卫、电梯等，设施设备较齐全
8	层高	两侧单层层高约5米，单层檐口高约10米，中间层高约11米	单层层高约4.5米
9	空间布局	整栋楼宇呈条状布局，布局合理	整栋楼宇呈条状布局，布局合理
10	建成时间	2011年	2011年
11	维护状况及完损状况	房屋和室内装修设施的使用、保养和维护状况一般，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，外墙装饰条砖有明显脱落，门窗及五金配件基本完好，为基本完好房	房屋和室内装修设施的使用、保养和维护状况一般，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，外墙装饰条砖有明显脱落，门窗及五金配件基本完好，为基本完好房
12	其他	楼宇配套设施完备，基础牢固，未见不均匀沉降、裂缝，主体结构完整，整体外观略显陈旧，采光通风良好	

建筑物实物状况描述与分析

1	名称	4幢（综合楼）	5幢（宿舍楼）
2	规模（建筑面积）	7685.45 m ²	12114.79 m ²
3	用途	规划用途为专业厂房，实际用途为食堂及工业厂房	规划用途为产品检测楼，实际用途为宿舍楼
4	层数	4层	6层
5	建筑结构	钢混结构	钢混结构
6	装饰装修	外墙条砖饰面，铝合金窗，安装玻璃门；一层为食堂室内地面铺设缸砖、墙面及天棚刷水泥漆，卫生间地面铺设缸砖、墙面贴瓷砖、天棚PVC扣板吊顶；二至四层公共区域铺设缸砖、其他铺设金刚板，墙面刷水泥漆，天棚扣板吊顶；楼梯为缸砖地板踏步，安装不锈钢扶手	外墙条砖饰面，铝合金窗，安装玻璃门、室内安装木门；室内地面铺设缸砖（部分刷油漆）、墙面及天棚刷水泥漆，卫生间地面铺设缸砖、墙面贴瓷砖（洗手台墙面贴瓷砖2M高）、天棚扣板吊顶；楼梯为缸砖地板踏步，安装不锈钢扶手
7	设施设备	设消防、电照、通讯、水卫等，设施设备较齐全	设消防、电照、通讯、水卫等，设施设备较齐全
8	层高	一层层高约4.7米，2-4层单层层高约4.5米	单层层高约3.5米
9	空间布局	整栋楼宇呈条状布局，布局合理	整栋楼宇呈条状布局，布局合理
10	建成时间	2011年	2011年
11	维护状况及完损状况	房屋和室内装修设施的使用、保养和维护状况一般，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，外墙装饰条砖有明显脱落，门窗及五金配件基本完好，为基本完好房	房屋和室内装修设施的使用、保养和维护状况一般，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，外墙装饰条砖有明显脱落，门窗及五金配件基本完好，为基本完好房
12	其他	楼宇配套设施完备，基础牢固，未见不均匀沉降、裂缝，主体结构完整，整体外观略显陈旧，采光通风良好	

3、建筑物的大致工程特征如下：

基础：钢筋混凝土独立桩承台；主体结构现浇钢筋砼框架梁板柱；地面基土夯实、夯石垫层、水泥砂浆找平层，面层抹灰、部分贴砖；墙体 240mm 厚空心砖；门窗：铝合金窗、玻璃门、钢质防火门；现浇钢筋砼屋面设防水层、保温材料。

4、构筑物及附属物的状况

估价对象附属物包括水泵房、门卫值班室、围墙、道路、停车棚及地坪硬化、绿化、厂区大门等；其中门卫室为单层钢混结构，层高约 2.8 米，室内地面铺设玻化砖，内墙面及天棚刷白，外墙面条砖饰面部分刷白；水泵房为单层钢混结构，层高约 2.8 米，室内地面铺设缸砖，内墙面及天棚刷白，外墙面粉白；非机动车棚为单层简易钢结构，层高约 3.3 米；围墙：新胜路一侧为砖砌钢栅栏围墙，层高约 2.3 米（其中砖砌围墙约 0.8 米，钢栅栏围墙约 1.5 米）；其余为砖砌围墙。

三、权益状况描述与分析

1、用途：法定用途及实际用途均为工业。

2、规划条件：按现有规划工业用地使用。

3、所有权：价值时点，土地所有权为国家所有，房屋所有权为南通同洲电子有限责任公司所有。

4、土地使用权：土地使用权人为南通同洲电子有限责任公司，土地使用权类型为出让，价值时点剩余土地使用年限约为 35.4 年。

5、共有情况：单独所有。

6、用益物权设立情况：国有建设用地使用权，为出让方式取得。

7、担保物权设立情况：估价对象已设定抵押权。

8、租赁或占用情况：估价对象部分厂房已租赁，无占用情况。

9、拖欠税费情况：无。

10、查封等形式限制权利情况：无。

11、权属清晰情况：权属清晰。

四、市场背景描述与分析

（一）当地经济社会发展简况

南通，简称“通”，古称通州，别称静海、崇州，江苏省辖地级市，长江三角洲中心区 27 城之一，国务院批复确定的中国长三角北翼经济中心和现代化港口城市。截至 2020 年 12 月，南通辖 3 个市辖区、1 个县、代管 3 个县级市，总面积 8001 平方千米。2021 年南通市生产总值 11026.9 亿元，比上年增长 8.9%，增速分别高于全国（8.1%）、全省（8.6%）0.8 和 0.3 个百分点，两年平均增长 6.8%。第一产业增加值 485.0 亿元，增长

4.5%，两年平均增长 3.5%；第二产业增加值 5357.9 亿元，增长 9.8%，两年平均增长 7.1%；第三产业增加值 5184.0 亿元，增长 8.3%，两年平均增长 6.7%。2021 年南通市规模以上工业增加值比上年增长 13.4%。装备制造业、高技术制造业产值分别增长 31.1%、38.7%。

（二）当地房地产市场总体状况

近年受诸多不确定因素如疫情冲击、三道红线监管房企资金等影响，整体房地产市场仍表现出积极活跃状态，房企投资积极性不减，土地市场保持火热，新房市场规模逐步扩大，城市核心价值突出，市场处于初步回暖阶段。2021 年 1-11 月南通市商品房去库存成效明显，1-11 月，南通市商品房待售面积为 426.8 万平方米，比年初（2 月末）减少 109.7 万平方米，比 2020 年同期减少 87.6 万平方米，同比下降 17%。其中，商品住宅待售面积为 180 万平方米，同比下降 29.8%。分地区看，崇川区和开发区去库存成效尤为明显。1-11 月，市区、县区待售面积分别为 227 万平方米、199.7 万平方米，市区同比下降 23%，县区同比下降 9%。2021 年 1-10 月南通市房地产企业到位资金相对趋紧，1-10 月，南通市房地产开发企业本年资金来源 1712.4 亿元，同比下降 8.7%，两年平均增长 12.4%。其中，定金及预收款 633.5 亿元，同比下降 18.8%，占本年资金来源比重为 37%；自筹资金 444 亿元，同比增长 0.9%，占本年资金来源比重为 25.9%；个人按揭贷款 288.3 亿元，同比下降 7.5%，占本年资金来源比重为 16.8%。

房地产市场运行基本情况：（一）开发投资呈放缓趋势。1-9 月，南通市房地产开发投资 837.6 亿元，同比下降 2.8%，比 1-8 月回落 1.9 个百分点，两年平均增长 9.1%。其中土地购置费 267 亿元，同比下降 21.9%，降幅比 1-8 月收窄 2.2 个百分点。建筑安装工程 536.1 亿元，同比增长 8.9%，回落 6.9 个百分点。1-9 月，10 个县（市、区）开发投资增速分布不平衡，有 2 个地区同比为负增长，开发区增速最高，达 18.3%，与增速最低的地区之间差距达到 40.9 个百分点。（二）商品房销售面积增速回落。1-9 月，全市商品房销售面积 1471.4 万平方米，列设区市第 2 位，仅次于苏州；销售面积同比增长 0.1%，列设区市第 11 位，低于全省增速 13 个百分点。其中，住宅类商品房销售 1290.1 万平方米，同比增长 1.7%；商办类销售 90.7 万平方米，同比下降 9.4%。（三）企业到位资金相对趋紧。1-9 月，全市房地产开发企业本年资金来源 1594.8 亿元，同比下降 4.6%，两年平均增长 14.3%。其中，定金及预收款 582.9 亿元，同比下降 16.8%，占本年资金来源比重为 36.6%；自筹资金 402.8 亿元，同比增长 2.7%，占本年资金来源比重为 25.3%；个人按揭贷款 275.3 亿元，同比下降 0.3%，占本年资金来源比重为 17.3%。

（三）当地同类房地产市场状况

工业生产运行基本情况：（一）工业生产平稳增长 2022 一季度，南通市规模以上工业（以下简称规上工业）增加值同比增长 6.2%，较 1—2 月份回落 2.6 个百分点，低于全省平均水平 0.2 个百分点，增加值增速在去年同期高增长基础上仍保持平稳增长。与此同时，工业用电保持稳定增长，一季度全市工业用电同比增长 5.9%，增速较 1-2 月份回落 2.7 个百分点，高于全省平均水平 0.7 个百分点。（二）重点行业支撑明显 一季度，南通市列统的 34 个国民经济行业大类中有 24 个行业工业产值保持同比增长，增长面达 70.6%。按累计产值排名的前十大行业中，化学原料和化学制品制造业、计算机通信和其他电子设备制造业、农副食品加工业、铁路船舶航空航天和其他运输设备制造业、化学纤维制造业等 5 个行业产值增速超过全市平均水平；十大重点行业产值占全市规上工业比重达 73.0%，对规上工业累计产值增长的贡献率达 66.5%，拉动规上工业产值增长 8.8 个百分点，支撑全市工业生产稳定增长“压舱石”作用明显。（三）重点企业增长较快 一季度，南通市规上工业产值前 100 强企业（以下简称重点企业）中，产值同比增长的有 86 家，增速高于全市平均水平的有 72 家。一季度，重点企业累计产值占全市规上工业的比重达 37.7%，产值同比增长 42.8%，增速比全市平均水平高 29.6 个百分点；重点企业对全市规上工业产值增长的贡献率达 97.1%，拉动全市规上工业产值增长 12.8 个百分点。

工业经济运行需关注的问题：（一）小微企业形势不容乐观 南通市 6376 家规上工业企业中，共有小微企业 5941 家，企业数占比达 93.2%。受国内疫情不断反复影响，部分小微企业处于复工不达产的状态。3 月份，全市规上小微企业产值同比仅增长 0.4%，增速分别低于全市平均水平、大中型企业 6.1、13.9 个百分点，其中小型企业同比增长 0.8%，微型企业同比下降 7.6%。3 月份，全市共有 206 家规上工业企业停产，其中 198 家为小微企业，拉低全市当月产值增速 5.0 个百分点。（二）部分重点行业增长乏力 3 月份，非金属矿物制品业产值同比下降 15.1%，拉低全市规上工业产值增速 0.7 个百分点，该行业中混凝土企业占比较高，受房地产业不景气的影响，这类企业订单明显减少，当月产值同比下降 25.4%；电气机械和器材制造业产值同比下降 9.4%，拉低全市规上工业产值增速 1.4 个百分点，因国内风电市场接近饱和加上去年同期高基数影响，该行业内部分重点企业 3 月产值下降较快，如中天科技海缆、海装风电、艾郎风电等。（三）企业生产经营成本加大 今年以来，俄乌冲突导致国际原油等大宗商品价格异常波动，大宗商品价格飙涨带动主要原材料价格上涨。1-3 月份，工业生产者购进价格、出厂价格同比分别上涨 12.6%、7.2%，购进价格涨幅高于出厂价格 5.4 个百分点，价格“剪刀差”依旧明显，企业成本压力持续加大，利润空间受到挤压。1-2 月份，全市规上工业企业

亏损面达 27.9%，较上年全年扩大 12.5 个百分点；规上工业企业每百元营业收入中的成本为 84.7 元，较上年全年增加 0.8 元。

当前，国际形势仍复杂严峻，大宗商品价格高位震荡，国内疫情散发多发，企业生产经营还面临不少困难和挑战，保持工业经济平稳增长较为困难。本次估价对象处于工业园区内，区域环境较优，对估价对象的价值产生有利影响；但受大环境经济影响且考虑工业房地产本身价值量大，预期工业房地产交易市场潜在客户群体将有大幅减少，对工业类房地产整体价格有一定影响。

五、最高最佳利用分析

最高最佳利用要求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。具体分析如下：

估价对象设计用途及实际使用用途均为工业，与估价对象的《不动产权证书》批准的法定用途一致，符合法律上允许。

估价对象建筑物为自建工业用房，使用普通、常见的建筑材料，设计、施工技术手段均很成熟并无特殊的结构设计，技术上均能实现，满足技术上可能。

估价对象房地产与其所处区域的城市规划及所在环境相符，属于收入现值大于支出现值的利用，能获得较佳经济效益，符合财务上可行，并能使估价对象的价值达到最大的合理、可能的利用。

通过对估价对象及周边环境的实地查勘以及对房地产市场的调查和分析，我们认为在遵循合法原则的前提下，估价对象维持现状工业用途、规模、档次等继续利用最为有利，属于最高最佳利用，本报告以此现状工业用途、规模、档次利用为前提进行估价。

六、估价方法适用性分析

（一）估价方法的选用

1、估价方法理论适用性分析

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。各种估价方法的理论适用性如下：

（1）比较法适用于同类房地产有较多交易的房地产。

（2）收益法适用于同类房地产有租金等经济收入的房地产。

（3）成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产。

（4）假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产。

2、理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象已建成并投入使用，不具有投资开发或再开发潜力，理论上不适用假设开发法，故本次估价不选用假设开发法。

3、理论上适用但未选用的估价方法及理由

不选用比较法理由：估价对象属于工业房地产，且为非标准厂房类，当地房地产市场类似房地产交易实例较少，难以在同一供需圈内找到有替代性的成交实例，无法选用比较法进行估价。

4、本次估价选用的估价方法及理由

估价对象属于工业房地产，当地同类房地产一般由业主企业自建自用，不以转让、出租获取收益为投资目的，同时自行开发该类房地产的各项成本稳定，其价值与成本的关联度较高，且可以搜集到相应的土地及建安费用资料，故本次估价选用成本法。（房地分估，其中：建筑物采用成本法、土地采用市场比较法）。

估价对象具有收益或潜在收益，符合收益法的应用范围，且未来增值预期收益及相关参数较易于量化，故本次估价选用收益法。

（二）估价技术路线

1、选用成本法测算估价对象价值

估价对象为工业厂房，本次成本法估价采用房地分估，其基本公式为：

房地产价值 = 土地价值 + 建筑物价值。

估价技术路线具体如下：

- （1）选用成本法求取土地价值；
- （2）选用成本法求取建筑物重置成本，扣除折旧，确定建筑物价值；
- （3）以上述两项估价测算结果加和确定估价对象的房地产市场价值。

2、选用收益法测算估价对象价值

收益法简介：收益法是预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。运用收益法按下列基本步骤进行：

- （1）选用报酬资本化法，并选用阶段递增模式；
- （2）有效毛收入按出租型求取；
- （3）估价对象租赁期内合同租金与价值时点的同类物业市场租金基本一致，不考虑租约限制因素的影响，均为市场租金，运营费用按照相关规定和当地市场惯例取值；
- （4）确定报酬率，并假设报酬率每年不变、期间收益 1-15 年每年等比递增，15 年后收益不变；

(5) 利用阶段递增模式的收益法公式求得评估对象的收益价格（单价）；

(6) 测算收益期末房产回收价值。

3、通过对两种方法测算结果的算术平均数确定估价对象的市场价值。

七、估价测算过程

(一) 成本法估价测算过程

A、土地使用权估价测算过程

1、采用市场比较法求取土地取得价格

本次估价对象中的土地使用权是通过出让方式取得。

所谓市场比较法是指根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

该方法基本公式如下：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P - 待估宗地价格；

P_B - 比较实例价格；

A - 待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B - 待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C - 待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D - 待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E - 待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

(1) 比较实例的选择

市场比较法中比较实例的选择，遵循以下原则：

- ① 与估价对象属同一供需圈；
- ② 与估价对象用途相同或相近；
- ③ 与估价对象交易类型相同或相近；
- ④ 交易日期与估价基准日相接近；
- ⑤ 可比实例为正常交易或可修正为正常交易。

根据以上选择原则，估价师对工业用地成交案例进行了调查，本次估价选择了与估价对象条件类似的三个交易实例作为比较实例，各实例条件介绍具体见下表：

比较实例	实例一	实例二	实例三
宗地编号	M22002	M21256	M21257
地块名称	通富路东、人民路北侧地块	科润路东、永福路北地块一	科润路东、永福路北地块二
用途	工业用地	工业用地	工业用地

比较实例	实例一	实例二	实例三
用地面积 (m ²)	45731.6 m ² (折合 68.6 亩)	25991.78 m ² (折合 38.99 亩)	16008.94 m ² (折合 24.01 亩)
交易日期	2022 年 4 月 15 日	2021 年 12 月 27 日	2021 年 12 月 22 日
成交价格 (元)	17,560,934	9,980,844	6,147,433
地面单价 (元/m ²)	384.00	384.00	384.00
容积率	> 2.05	1.8~2.0	1.8~2.0
使用年限 (年)	法定最高出让年限	法定最高出让年限	法定最高出让年限
交易情况	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让

(2) 因素选择

根据待估宗地条件，本次估价比较因素主要包含如下：

① 交易情况；

② 交易时间；

③ 交易方式；

④ 土地使用年期；

⑤ 土地用途；

⑥ 区域因素：针对估价对象作为工业用地特点，主要选择交通条件、基础设施及公共配套设施、产业聚集度、环境优劣度；

⑦ 个别因素：针对估价对象作为工业用地特点，主要选择地质状况、地形地势、宗地面积、宗地形状、土地开发程度、容积率、目前规划限制。

(3) 因素条件说明

比较因素条件说明表

项目	估价对象	实例一	实例二	实例三
宗地编号		M22002	M21256	M21257
交易情况	——	正常	正常	正常
交易时间	估价期日： 2022 年 5 月 28 日	2022 年 4 月 15 日	2021 年 12 月 27 日	2021 年 12 月 22 日
交易方式	——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
使用年限 (年)	35.4 年	工业 50 年	工业 50 年	工业 50 年
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
区域因素	交通条件	周边路网较密集，附近停靠的公交线路较多，交通便捷	周边路网较密集，附近停靠的公交线路较多，交通便捷	周边路网较密集，附近停靠的公交线路较多，交通便捷
	基础设施及公共配套设施	周边区域日常水、电、气供应保证率高，市政管网、通信网络等各项基础设施完善，银行、学校和医院等公共配套设施较齐全	周边区域日常水、电、气供应保证率高，市政管网、通信网络等各项基础设施完善，银行、学校和医院等公共配套设施较齐全	周边区域日常水、电、气供应保证率高，市政管网、通信网络等各项基础设施完善，银行、学校和医院等公共配套设施较齐全
	产业聚集度	位处工业园区，聚集度较高	位处工业园区，聚集度较高	位处工业园区，聚集度较高
	环境优劣度	人文、自然环境较好，道路整洁，绿化面积较大，环境卫生治理和空气质量良好，环境良好	人文、自然环境较好，道路整洁，绿化面积较大，环境卫生治理和空气质量良好，环境良好	人文、自然环境较好，道路整洁，绿化面积较大，环境卫生治理和空气质量良好，环境良好
个别	地质状况	地基承载力较强，对工程无负面影响	地基承载力较强，对工程无负面影响	地基承载力较强，对工程无负面影响

项目	估价对象	实例一	实例二	实例三
因素	地形地势	地势平坦，满足工程要求	地势平坦，满足工程要求	地势平坦，满足工程要求
	宗地面积	60718 m ²	45731.6 m ²	25991.78 m ²
	宗地形状	土地形状较规则，对土地利用无影响	土地形状较规则，对土地利用无影响	土地形状较规则，对土地利用无影响
	土地开发程度	六通一平	六通一平	六通一平
	容积率	1.12	≥ 2.05	1.8~2.0
	目前规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制

(4) 建立价格可比基础

估价对象与可比实例一、二、三价格内涵均不包括契税、印花税，内涵一致，故无需进行修正。

(5) 编制比较因素条件指数表

①交易情况指数

比较实例交易情况均属正常交易，故对比较实例交易情况不作修正，即比较实例一、二、三的交易情况指数均为 100。

②交易日期指数

本报告用不同时间的地价指数来对交易时间的差异进行修正。有公布地价指数的，直接采用地价指数进行修正；没有公布地价指数的，应根据基准地价评估期日到宗地地价估价期日的地价变动状况，由估价人员综合分析确定修正系数。估价对象的价值时点为 2022 年 5 月 28 日，三个比较实例的成交时间分别为 2022 年 4 月 15 日、2021 年 12 月 27 日、2021 年 12 月 22 日，根据本公司掌握的资料及估价人员市场调查，从 2021 年类似工业用地价格平稳，以委估宗地条件指数为 100，则条件指数分别为 100、100、100。

③交易方式指数

待估宗地为政府出让用地，可比实例均为政府出让用地成交案例，故无需进行交易方式指数调整，则比较实例一、二、三的交易方式指数均为 100。

④土地使用年限修正指数

委估宗地为出让工业用地，土地使用年限至 2057 年 10 月 18 日，截止至估价期日剩余使用年限 35.4 年，工业用地最高出让年限为 50 年，需年限修正，则：

$$\begin{aligned}
 K &= [1 - (1/(1+r)^n)] / [1 - (1/(1+r)^N)] \\
 &= [1 - (1/(1+6\%)^{35.4})] / [1 - (1/(1+6\%)^{50})] \\
 &= 0.923;
 \end{aligned}$$

其中：n=土地尚可使用年限；

N=法定最高出让年限;

r=土地还原利率(根据类似区域土地还原利率,取6%)。

序号	名称	取值范围	取值结果	影响因素	权重比例	分值取值
1	无风险报酬率	1.50%	1.50%		100%	1.50%
2	投资风险补偿率	10%	0.75	竞争能力风险	25%	3.00
			0.30	投资规模风险	10%	3.00
			0.75	收益稳定性风险	25%	3.00
			0.60	市场成熟度风险	20%	3.00
			0.30	市场失衡的可能性风险	10%	3.00
			0.30	政策风险	10%	3.00
小计		3.00%	3.00		100%	
3	管理负担补偿率	4.00%	0.75	管理难易程度	25%	3.00
			1.00	管理对价值的影响程度	25%	4.00
			1.00	管理成本费用水平	25%	4.00
			1.00	专业性	25%	4.00
小计		1.50%	3.75		100%	
4	缺乏流动性补偿	4.00%	2.50	是否处于活跃市场、自由出售、受管制程度	100%	2.50
小计		1.00%	2.50			
5	投资带来的优惠率	2.00%	2.50	易于获得融资的优惠率	50%	5.00
			2.50	所得税抵扣的优惠率	50%	5.00
小计		1.00%	5.00			
报酬率		6.0%	报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率			

⑤容积率修正

工矿仓储用地在许多情况下没有容积率的限制,即使有,对地价的影响也甚小,其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)第八条“对现有工矿仓储用地,在符合规划、不改变用途的前提下,提高土地利用率和增加容积率的,不再增收土地价款;对新增工矿仓储用地,要进一步提高工矿仓储用地控制指标,厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分,不再增收土地价款。”因此容积率不作为影响工矿仓储用地地价的主要因素,不进行容积率修正。则容积率修正系数 = 1.0。

⑥土地用途指数

待估宗地与三个比较实例的土地用途相同,均为工业用地,则比较实例一、二、三的土地用途指数与待估宗地一致均为 100。

⑦区域因素条件指数

采用特尔菲法,分别将各选定的区域因素对地价的影响程度由多位专家分别进行打分,然后进行汇总及统计分析,得出各因素对地价的权重值及在不同区域上调或下调的幅度,将宗地地价修正幅度划分成不同档次,建立区域因素与地价的相关关系。

a.交通条件:分为好、较好、一般、较差、差五个等级,每相差一个等级,地价相

应修正±2%。

b.基础设施及公共配套设施：宗地外基础设施条件每增加或减少“一通”，地价相应修正±3%；供水、供电保证率每相差5%，地价相应修正±2%。

c.产业聚集度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，每相差一个等级，地价相应修正±2%。

d.环境优劣度：分为无污染、轻度污染、有污染达国家二级标准、达国家三级标准、污染严重五个等级，每相差一个等级，地价相应修正±1%。

可比实例区域因素条件指数表

项目	估价对象	实例一		实例二		实例三		
		比较结果	条件指数	比较结果	条件指数	比较结果	条件指数	
区域因素	交通条件	100	相似	100	相似	100	相似	100
	基础设施及公共配套设施	100	相似	100	相似	100	相似	100
	产业聚集度	100	相似	100	相似	100	相似	100
	环境优劣度	100	相似	100	相似	100	相似	100
小计		100	/	100	/	100	/	100

⑧个别因素条件指数

采用特尔菲法，分别将各选定的个别因素对地价的影响程度由多位专家分别进行打分，然后进行汇总及统计分析，得出各因素对地价的权重值及在不同区域上调或下调的幅度，将宗地地价修正幅度划分成不同档次，建立个别因素与地价的相关关系。

a.地质状况：分为强、较强、一般、较弱、劣五个等级，每相差一个等级，地价相应修正±2%。

b.地形地势：分为平坦、较平坦、略有坡度不影响利用、坡度较大影响利用、山坡地五个等级，每相差一个等级，地价相应修正±3%。

c.宗地面积：10000 m²为一个等级，每相差一个等级，地价相应修正±1%。

d.宗地形状：分为规则、较规则、基本规则、不规则、极不规则四个等级，每相差一个等级，地价相应修正±2%。

e.土地开发程度：分为“场地平整”和“场地未平整”，每相差一个等级，地价相应修正±10%。

f.容积率修正：本次估价容积率不作修正。

g.土地使用限制：分为无特殊限制、个别条件影响、受极大限制、不允许企业布置四个等级，每相差一个等级，地价相应修正±2%。

可比实例个别因素条件指数表

项目	估价对象	实例一	实例二	实例三
----	------	-----	-----	-----

		比较结果	条件指数	比较结果	条件指数	比较结果	条件指数	
个别因素	地质状况	100	相似	100	相似	100	相似	100
	地形地势	100	相似	100	相似	100	相似	100
	宗地面积	100	略好	101	稍好	103	稍好	104
	宗地形状	100	相似	100	相似	100	相似	100
	土地开发程度	100	相似	100	相似	100	相似	100
	容积率	100	相似	100	相似	100	相似	100
	目前规划限制	100	相似	100	相似	100	相似	100
	小计	100	/	101	/	103	/	104

(6) 计算比准价格

综上，将全部比较因素修正系数汇总后，按市场比较法计算公式得出的可比实例比准价格如下表：

比较因素	估价对象与比较案例			
	实例一	实例二	实例三	
建立统一比准基准后的单价 (元/m ²)	384	384	384	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
交易日期	100/100	100/100	100/100	
交易方式	100/100	100/100	100/100	
土地使用年限	0.923	0.923	0.923	
土地用途	100/100	100/100	100/100	
区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基础设施及公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	产业聚集度	100/100	100/100	100/100
	环境优劣度	100/100	100/100	100/100
	小计	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质状况	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/101	100/103	100/104
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	土地开发程度	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/100	100/100
	目前规划限制	100/100	100/100	100/100
	小计	100/101	100/103	100/104
比准价格 (元/m ²)	350.94	344.10	340.80	

(7) 实例修正后的地价计算

经过比较分析，按市场比较法测算得到修正后的三个比准价格分别为 350.94 元/m²、344.1 元/m²、340.8 元/m²，三个比准价格相近，且各比较实例与估价对象的相似程度较高，故以三者的简单算术平均数确定估价对象评估价格，即：

$$\text{土地取得费评估单价 (取整)} = (350.94 + 344.1 + 340.8) \div 3 = 345.28 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

2、土地取得税费

土地取得税费包括契税、印花税等，本次估价契税及印花税按土地取得费用的 3.05% 确定，即

土地取得税费 = $345.28 \times 3.05\% = 10.53$ (元/m²)。

3、土地开发费

本次估价采用市场法测算土地取得费用为“内外六通，红线内一平”开发程度下熟地地价，而宗地红线内的土地开发费(包括宗地红线内的给排水、电力、通讯等基础设施建设费用)列入房屋建筑物的开发成本中，此处不计。

4、管理费用

管理费用是指建设单位管理部门所需支付的如工资、福利费、交通费、工器具费及其他有关费用，管理费用参照通常取值标准，按 1-2 项的 2% 计取。

管理费用 = $(345.28 + 10.53) \times 2\% = 7.12$ (元/m²)。

5、销售费用

销售费用主要包括项目销售部门的管理费用、媒介广告费、销售代理费及佣金费、策划及咨询费等。销售费用以房地产价值为基数的一定比例计算销售费用，根据估价对象的具体情况，销售费用单价按土地使用权重置价 (V) 的 1% 估算。

销售费用 = 土地使用权重置价 $\times 1\% = 0.01V$ (元/m²)。

6、投资利息

根据同类房地产建设周期，确定本评估对象平均建造周期为 1.0 年，开发成本及管理费用在建造期内平均投入，土地取得成本 $\times [(1 + \text{利率})^n - 1] + (\text{土地开发费} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1 + \text{利率})^{n/2} - 1]$ ，利率按现行国家公布的 LPR 一年期基准利率 3.7%。

投资利息 = $(345.28 + 10.53) \times [(1 + 3.7\%)^1 - 1] + (7.12 + 0.01V) \times [(1 + 3.7\%)^{1/2} - 1] = 13.16 + (7.12 + 0.01V) \times [(1 + 3.7\%)^{1/2} - 1]$ 元/平方米。

7、销售税费

主要包括印花税 0.05%、增值税及附加 5.55% (旧项目) 等，按售价 (即重新购置单价) 的 5.6% 计。

销售税费 = $V \div 1.05 \times 5.6\%$ 。

8、开发利润

指开发企业 (或建设单位) 的利润。本次估价按当地同类的开发利润水平，取直接成本利润率。为 $(\text{土地取得成本} + \text{土地取得税费} + \text{土地开发费}) \times \text{直接成本利润率}$ 。以对南通市的工业用途房地产的调查，本次估价开发利润率按 1-3 项的 5% 计取。

开发利润 = $(345.28 + 10.53 + 0) \times 5\% = 17.79$ (元/m²)。

9、土地使用权价值

根据公式: 土地使用权现值 = 土地取得费用 + 土地取得税费 + 土地开发费 + 管理费用 +

销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

土地评估地面单价 = $345.28+10.53+0+7.12+1\%V+13.16+(7.12+0.01V)\times[(1+3.7\%)^{1/2}-1]+(V\div 1.05\times 5.6\%)+17.79=V$ ， $V=420$ （元/m²）。

土地使用权评估价值=420×60718=25,501,560 元，取整 2,550 万元。

B、建筑物估价测算过程

本次估价对象中的建筑物来源于自建。

估价方法：成本法（房地分估的建筑物）

计算公式：评估价值=重置成本×成新率

其中，建筑物重置价格=建筑物开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润，估价结果汇总如下：

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	建安单价 (元/m ²)	重置单价 (元/m ²)	重置成本 (万元)	成新率 (%)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m ²)
1	1 幢	12684.71	1,400	1,810	2,295.9	74%	1,699	1,339
2	2 幢	17886.44	1,300	1,682	3,008.5	73%	2,196	1,228
3	3 幢	17882.9	1,300	1,682	3,007.9	73%	2,196	1,228
4	4 幢	7685.45	1,400	1,810	1,391.1	73%	1,016	1,322
5	5 幢	12114.79	1,600	2,066	2,502.9	73%	1,827	1,508
6	合计	68254.29	/	/	12,206.3	/	8,934	/

评估实例：5 幢为例

1、建筑安装工程费

(1) 房屋建筑安装工程费

房屋建筑安装工程费包括房屋建筑工程（基础工程、主体工程、普通装修工程）、安装工程（水电工程、消防工程等），根据《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、《南通市建设工程造价指数》、《南通市建设工程材料信息价》等建安工程造价相关资料等，采用分部分项法，综合分析测算确定建安单价为 1500 元/m²（具体测算过程详见工作底稿）。

(2) 附属工程费

估价对象附属工程包括水泵房、门卫值班室、围墙、道路、停车棚及地坪硬化、绿化、厂区大门等（附属物特征描述详见“构筑物及附属物的状况”，此处不再重复），经测算分摊到建筑面积的单价为 100 元/m²。

(3) 建筑安装工程费

建筑安装工程费 = 房屋建筑安装工程费+附属工程费 = 1600（元/m²）。

2、建筑物重新购建价格

建筑物重置价测算表

价格构成内容	数值	备注
(一) 建设成本	1,775	建设成本 = 勘察设计和前期工程费+建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+开发期间税费 = 96+1600+15+32+32 = 1775 (元/m ²)
1、勘察设计和前期工程费	96.00	包括市场调研、可行性研究、项目策划、规划及建筑设计、建设工程招标、施工临时设施建设费等费用。一般按建筑安装工程费为基数的4%-8%，考虑到估价对象的规模及难易程度，本次估价按建筑安装工程费的6%计取。即：前期费用 = 建筑安装工程费×前期费用率 = 1600×6% = 96 (元/m ²)
2、建筑安装工程费	1,600	建筑安装工程费 = 房屋建筑安装工程费+附属工程费分摊价值 = 1500+100 = 1600 (元/m ²)
(1)房屋建筑安装工程费	1,500	以同类工程造价实例的造价指标为依据，通过将实例的造价指标编制基期的造价指数调整到价值时点，并根据估价对象建筑物基础、结构、层高、内外装饰等个别因素的实际造价情况，对层高、跨度等个别因素比较、综合分析测算确定单方造价为1500元/m ²
(2)附属工程费	100	附属设施费主要包括水泵房、门卫值班室、围墙、道路、停车棚及地坪硬化、绿化、厂区大门等。根据估价对象实际情况确定为每平方米建筑面积分摊100元/m ²
3、基础设施建设费	15	指城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设，红线外已含在土地价格中，此处指红线内的供水、供电、污水处理、环卫等设施。参考当地一般水平并结合建设项目的实际情况，本次估价取15元/m ²
4、公共配套设施建设费	0	包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。综合实际情况，本次估价项目没有发生市政公用非营业性设施建设负担的费用，故本项为零
5、开发期间税费	32	包括税收和地方政府收取的费用，如绿化建设费、人防工程费等。依当地标准，本次估价按建筑安装工程费的2%计取。即：开发期间税费 = 建筑安装工程费×开发期间税费率 = 1600×2% = 32 (元/m ²)
6、其他工程费	32	包括工程监理费、竣工验收费、白蚁常规防治费等，取费按建安造价的2-3%。本次估价按建筑安装工程费的2%计取。即：其他工程费 = 建筑安装工程费×费率 = 1600×2% = 32 (元/m ²)
(二) 管理费用	35.50	包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。管理费一般为建设成本的1%-3%，结合估价对象的具体情况，本次估价按2%计取。即：管理费用 = 建设成本×管理费 = 1775×2% = 35.5 (元/m ²)
(三) 销售费用	20.66	是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用等，一般按建筑物重新购建单价(V)的1-2%计算，根据估价对象实际情况，本次按1%计取，即：销售费用 = 建筑物重新购建单价(V)×销售费用率 = V×1% = 0.01V (元/m ²)
(四) 投资利息	36.24	是指在房地产开发完成或实现销售之前发生的必要费用应计算的利息。估价对象合理开发周期为1年，利率参考同期LPR基准利率为3.7%，前期费用、红线内基础设施建设费和市政公共配套设施建设费按开发期期初一次性投入，其余按开发期内均匀投入。即：投资利息 = (前期费用+红线内基础设施建设费+市政公共配套设施建设费+其他工程费)×[(1+贷款利率) ¹ -1]+(建筑安装工程费+开发期间税费+管理费用+销售费用)×[(1+贷款利率) ^{0.5} -1] = (96+15+32)×[(1+3.7%) ¹ -1]+(1600+32+35.5+20.66)×[(1+3.7%) ^{0.5} -1] = 36.24 (元/m ²)
(五) 销售税费	110.19	是指预售或销售房地产应由卖方缴纳的税费。依当地税费标准，按照建筑物重新购建价格计税基数(V)的5.6%计税。即：销售税费 = 建筑物重新购建价格/1.05×销售税费率 = V/1.05×5.6% = 0.0533V (元/m ²)
(六) 开发利润	88.75	是指开发企业(或建设单位)的利润。本次估价按当地同类的开发利润水平，直接成本利润率为3%-8%；经分析，本次估价直接成本利润率按建设成本的5%计取。即：开发利润 = 建设成本×直接成本利润率 = 1775×5% = 88.75 (元/m ²)
(七) 建筑物重新购建单价 V(取整)	2,066	建筑物重新购建单价 V = (一) + (二) + (三) + (四) + (五) + (六) = 1775+35.5+0.01V+36.24+0.0533V+88.75，求得 V = 2066 (元/m ²)
(八) 建筑面积 (m ²)	12114.79	按估价对象《不动产权证书》记载
(九) 建筑物重新购建价格 (万元)	2,502.9	建筑物重新购建价格 = 建筑物重新购建单价×建筑面积 = 2066×12114.79/10,000 = 2502.9 (万元)

3、房屋建筑物成新率

建筑物的折旧是各种原因所造成的价值损失，是建筑物在评估基准日时的市场价值与重新购建价格之间的差额；在实际评估中考虑建筑物的折旧考虑三个方面：①物质折旧、②功能折旧、③外部折旧。

评估人员通过现场勘察后，确定评估对象相对于重新购建的建筑物仅存在物质折旧。物质折旧是指建筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失，本次评估采用年限法确定评估对象的实体成新率以确定其物质折旧。

①现场打分法：一般按不同结构类型房屋根据其结构部分，装修部分、设备（水电）部份，现场打分得出的各数乘以其修正系数后累加得出成新率。不同结构类型房屋成新率的评分修正系数为：

结构类型	结构部分	单 层	2—3 层	4—6 层	7 层以上
钢筋混凝土结构	结构 G	0.85	0.80	0.75	0.80
	装修 S	0.05	0.10	0.12	0.10
	设备 B	0.10	0.10	0.13	0.10
混 合 结 构	结构 G	0.70	0.60	0.55	
	装修 S	0.20	0.20	0.15	
	设备 B	0.10	0.20	0.30	
砖 木 结 构	结构 G	0.80	0.70		
	装修 S	0.15	0.20		
	设备 B	0.05	0.10		
其 他 结 构	结构 G	0.87			
	装修 S	0.10			
	设备 B	0.03			

具体得分如下表：

项目	权重	得分	系数
结构部分	0.75	75	56.25
装修部分	0.12	60	7.2
水电部分	0.13	60	7.8
合计	1	/	71（取整）

②年限法：估价对象建筑物建成于约 2011 年 11 月，钢混结构生产性用房经济耐用年期一般为 50 年，至估价时点已使用约 10.5 年,尚可使用年限为 39.5 年，土地剩余使用年限约为 35.4 年，根据孰短原则，本次估价取 35.4 年，因此按年限法确定的成新率为：

$$\text{成新率}=[1-10.5/(10.5+35.4)]\times 100\%=77\%。$$

③综合成新率：取“年限法”成新率加权系数为 40%，“现场勘估、等级打分法”成新率加权系数为 60%，则：

$$\text{成新率}=(77\%\times 40\%+71\%\times 60\%)=73\%（取整）。$$

3、建筑物价值求取

$$\text{建筑物价值}=\text{建筑物重新购建价格}\times\text{成新率}$$

$$= 2,502.9 \times 73\%$$

$$= 1827.12 \text{ (万元)}, \text{ 取整 } 1827 \text{ 万元。}$$

C、估价对象房地产价值求取

房地产价值 = 土地价值 + 建筑物价值 = 2,550 + 8,934 = 11,484 (万元)。

(二) 收益法估价测算过程

1、收益年期

根据产权持有单位提供的权属资料，评估对象为钢混结构生产用房，房屋经济寿命为 50 年，建成年限为 2011 年，于评估基准日房屋剩余使用年限为 39.5 年。评估对象所在土地终止日期为 2057 年 10 月 18 日，于评估基准日土地剩余使用年限为 35.4 年，根据孰短原则，本次评估收益年限取土地剩余使用年限为 35.4 年。

2、租金收入

租金收入为潜在毛租金收入减去空置和租金损失。

(1) 经营方式

本次评估采用出租型经营方式。

(2) 租金水平

评估对象为自用房地产（部分出租），根据估价人员对评估对象该区域类似房地产租金情况进行了市场调查，周边类似工业厂房月租金在 12-15 元/m²左右（租金内涵：租金面积为建筑面积，租金于每月初支付，押金一般为一个季度房租，租赁价含室内初级装修不含设备等，承租方负担物业费、水电费等；房屋出租方承担房屋租赁税费、管理费、维修费、保险费）。资产评估专业人员调查了解周边楼房租金情况见下表：

租金可比实例调查表

单位：元/m²·月

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	可比实例 D
项目名称	南通科尔科技创业园 三层工业厂房	崇川区人民中路工业 园区工业厂房	崇川区人民中路校北 路路口工业厂房	观音山科技创业园工 业厂房
坐落	崇川区胜利路	崇川区人民中路	崇川区人民中路	崇川区太平路
用途	工业	工业	工业	工业
建筑面积 (m ²)	500.00	1800.00	720.00	721.00
租赁总价 (元/月)	6,500	23,200	8,640	9,085
租赁单价 (元/m ² ·月)	13.00	12.89	12	12.6
交易情况	市场正常租赁价格	市场正常租赁价格	市场正常租赁价格	市场正常租赁价格
成交日期	2022 年 6 月	2022 年 5 月	2022 年 5 月	2022 年 3 月
租金构成内涵	按月分期支付，月初 支付，不含物业管理、 水电费等，税费由出 租人负担，物业服务 费、租赁代理费由承 租人负担，有 3 个月	按月分期支付，月初 支付，不含物业管理、 水电费等，税费由出 租人负担，物业服务 费、租赁代理费由承 租人负担，有 3 个月	按月分期支付，月初 支付，不含物业管理、 水电费等，税费由出 租人负担，物业服务 费、租赁代理费由承 租人负担，有 3 个月	按月分期支付，月初 支付，不含物业管理、 水电费等，税费由出 租人负担，物业服务 费、租赁代理费由承 租人负担，有 3 个月

	租金作为押金; 计租面积按建筑面积计	租金作为押金; 计租面积按建筑面积计	租金作为押金; 计租面积按建筑面积计	租金作为押金; 计租面积按建筑面积计
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查	市场调查

因素比较表

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	可比实例 D
区域位置	位处城东观音山片工业园区, 区域位置较优	位处城东观音山片工业园区, 区域位置较优	位处城东观音山片工业园区, 区域位置较优	位处城东观音山片工业园区, 区域位置较优	位处城东观音山片工业园区, 区域位置较优
交通便捷度	临新胜路、胜利路等城市主次干道, 公交线路较多, 交通便捷度较高	临太平路、胜利路等城市主次干道, 公交线路较多, 交通便捷度较高	临人民中路、胜利路等城市主次干道, 公交线路较多, 交通便捷度较高	临人民中路、校北路等城市主次干道, 公交线路较多, 交通便捷度较高	临太平路、人民中路等城市主次干道, 公交线路较多, 交通便捷度较高
工业聚集程度	周边产业园较多, 聚集度较高	周边产业园较多, 聚集度较高	周边产业园较多, 聚集度较高	周边产业园较多, 聚集度较高	周边产业园较多, 聚集度较高
公共服务设施	位处成熟的工业园区, 公共服务设施较完善	位处成熟的工业园区, 公共服务设施较完善	位处成熟的工业园区, 公共服务设施较完善	位处成熟的工业园区, 公共服务设施较完善	位处成熟的工业园区, 公共服务设施较完善
城市基础设施	位处成熟的工业园区, 基础配套设施较完善	位处成熟的工业园区, 基础配套设施较完善	位处成熟的工业园区, 基础配套设施较完善	位处成熟的工业园区, 基础配套设施较完善	位处成熟的工业园区, 基础配套设施较完善
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑面积	68254.29 m ²	500 m ²	1800 m ²	720 m ²	721 m ²
层高(米)	4.5	4	5	4	4
楼宇配套	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
园区配套	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
园区规模	规模较大	规模较大	规模较大	规模较大	规模较大
物业管理	专业管理	专业管理	专业管理	专业管理	专业管理
新旧程度	较新	较新	较新	较新	较新
内装饰情况	普通	普通	普通	普通	普通
规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制

调整系数表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	可比实例 D
租金单价(元/月×m ²)	13	12.89	12	12.6
区域位置	0	0	0	0
交通便捷度	0	0	0	0
工业聚集程度	0	0	0	0
公共服务设施	0	0	0	0
城市基础设施	0	0	0	0
建筑结构	0	0	0	0
建筑面积	+2	0	+2	+2
层高(米)	-2	+2	-2	-2
楼宇配套	0	0	0	0
园区配套	0	0	0	0
园区规模	0	0	0	0
物业管理	0	0	0	0
新旧程度	0	0	0	0
内装饰情况	0	0	0	0
规划限制	0	0	0	0

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	可比实例 D
调整值小计	0	+2	0	0
调整系数	100/100	100/102	100/100	100/100
比较单价 (元/月·m ²)	13.00	12.64	12.00	12.60
平均单价	12.56 (元/月·m ²)			

则按总建筑面积计平均租金单价为 12.56 元/m²·月。

本次评估采用的客观租金为等额租金（一年内各月租金相等），选用等额序列支付终值系数将月初支付当月租金换算成年末租金为 156.01 元/m²·年。

（3）租约限制

估价对象合同租金与价值时点的同类物业市场租金基本一致，故本次评估按无租约限制，评估采用的租金直接采用市场租金。

（4）租赁面积

根据周边房地产租赁市场的调查了解，同类物业出租面积均按建筑面积计算，故本次评估租金内涵为建筑面积，可租赁面积等于建筑面积。

（5）空置和租金损失

估价对象位于崇川区新胜路工业园区，区位状况较好，交通便捷度较高，外部配套设施较完善，区域内同类用房租赁情况较好，空置率较低。结合估价对象的实际情况，本次评估空置率取 5%。

房地产出租时，出租人一般会要求承租人缴纳 3 个月的租金作为租赁保证金（押金），并且合同中写明在租赁期结束前 1 个月承租人预先行缴纳下租期租金，几乎完全避免收租损失发生，收租损失率取零。

综上，根据评估专业人员对类似物业的调查和分析，空置和收租损失率取 5%。

（6）租金收入

租金收入 = 潜在毛租金收入 - 空置和租金损失，测算结果详见《收益法测算表》。

3、其它收入

其他收入为押金所产生的利息。根据周边同类物业租赁市场的调查了解，租赁押金一般按 3 个月租金计，利率按价值时点银行一年期定期存款利率 1.5%，测算结果详见《收益法测算表》。

4、运营费用

运营费用包括管理费、维修费、保险费和税费等。

（1）管理费

管理费是指为保证房屋正常使用进行的必要管理所需支付的费用，通常按房地产租

金收入的 1%-2% 计算。根据市场调查，本次评估按当地市场惯例以房地产年租金收入的 2% 计取，测算结果详见《收益法测算表》。

（2）维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年所需支付的维修费用，通常按建筑物重置价的 1%-2% 计算。根据当地目前工程造价行情，通过对评估对象建筑物特征分析，参考成本法估价结果，本次评估取 1,788 元/m²，维修费按房屋重置价 2.0% 计取，测算结果详见《收益法测算表》。

（3）保险费

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，通常按房屋重置价的一定比例计算。根据当地目前工程造价行情，通过对评估对象建筑物特征分析，参考成本法估价结果，本次评估取 1,788 元/m²，按市场惯例以房屋重置价 0.2% 计取，测算结果详见《收益法测算表》。

（4）相关税费

根据当地相关规定，房屋租赁相关税费包括房产税、增值税、城建税、教育费附加及地方教育费附加等按照现行的税费率进行测算，测算结果详见《收益法测算表》。

5、运营费用

运营费用 = 管理费 + 维修费 + 保险费 + 相关税费，测算结果详见《收益法测算表》。

5、净收益

年净收益 = 年租金收入 - 年运营费用 + 其他收入，测算结果详见《收益法测算表》。

6、变化趋势分析

根据当地同类房地产租赁市场近五年来租金市场状况分析，该类物业租金总体呈逐年上涨趋势，年涨幅约 3%-8%，在分析租赁收入、成本及费用的基础上，明显发现租金递增与净收益增长成正比，本次评估采用长期趋势法预期，确定估价对象未来 15 年的期间收益逐年递增率为 5%，15 年后收益保持稳定。

7、报酬率

房地产报酬率应按下列方法分析确定：

（1）市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出报酬率。

（2）安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度

等确定。

由于在租赁市场较难收集到净收益资料，因此不选用市场提取法确定报酬率，故采用安全利率加风险调整值法确定报酬率。详见下表：

房地产报酬率计算表

序号	名称	取值范围	取值结果	影响因素	权重比例	分值取值
1	无风险报酬率	1.50%	1.50%		100%	1.50%
2	投资风险补偿率	10%	0.875	竞争能力风险	25%	3.50
			0.35	投资规模风险	10%	3.50
			0.875	收益稳定性风险	25%	3.50
			0.70	市场成熟度风险	20%	3.50
			0.35	市场失衡的可能性风险	10%	3.50
			0.35	政策风险	10%	3.50
小计		3.50%	3.5		100%	
3	管理负担补偿率	4.00%	0.75	管理难易程度	25%	3.00
			1.00	管理对价值的影响程度	25%	4.00
			1.00	管理成本费用水平	25%	4.00
			1.00	专业性	25%	4.00
小计		1.50%	3.75		100%	
4	缺乏流动性补偿	4.00%	2.50	是否处于活跃市场、自由出售、受管制程度	100%	2.50
小计		1.00%	2.50			
5	投资带来的优惠率	2.00%	2.50	易于获得融资的优惠率	50%	5.00
			2.50	所得税抵扣的优惠率	50%	5.00
小计		1.00%	5.00			
报酬率		6.5%	报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率			

8、测算结果公式选用和计算过程

(1) 选取报酬资本化法的理由

直接资本化法要求有较多与评估对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率，而市场上缺少与评估对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适合采用直接资本化法；由于可以调查到与评估对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

(2) 计算公式

收益法的基本公式为：

$$V = \frac{A}{Y - G} \left[1 - \left(\frac{1 + G}{1 + Y} \right)^t \right] + \frac{At}{Y \times (1 + Y)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1 + Y)^{N - t}} \right)$$

其中：V - 评估对象价值；A - 房地产未来第1年期间收益；Y - 房地产报酬率；G - 期间收益的年递增率；n - 房地产收益期；t - 年净收益递增年数；At - 房地产未来第t+1年净收益。

(由于有关内容在本评估报告相应内容中均已说明,本表中不再重复,本表中仅列明计算过程。)

收益法测算表

序号	项目	数值	备注
一	收益期(年)	35.40	估价对象为钢混结构生产用房,截止评估基准日建筑物剩余经济寿命为39.5年,土地剩余使用年限35.4年。根据孰短原则,估价对象收益期确定为35.4年
二	租金收入(元/m ² ·年)	148.21	租金收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失=156.01-7.80=148.21(元/m ² ·年)
1	潜在毛收入(元/m ² ·年)	156.01	本次评估综合考虑估价对象位置、面积大小、租赁情况等因素,取市场客观租金为12.56元/m ² ·月。本次评估采用的客观租金为等额租金(一年内各月租金相等),选用等额序列支付终值系数将月初支付当月租金换算成年末租金为156.01元/m ² ·年
2	租约限制	/	估价对象合同租金与价值时点的同类物业市场租金基本一致,故本次评估按无租约限制,评估采用的租金直接采用市场租金
3	租赁面积(m ²)	68,254.29	根据周边房地产租赁市场的调查了解,同类物业出租面积均按建筑面积计算,故本次评估租金内涵为建筑面积,可租赁面积等于建筑面积
4	空置和租金损失率(元/m ² ·年)	7.80	根据估价人员对类似物业的调查和分析,空置和收租损失率取5%,则:空置和租金损失率=156.01×5%=7.80(元/m ² ·年)
三	其它收入(元/m ² ·年)	0.57	其他收入为押金所产生的利息。根据周边同类物业租赁市场的调查了解,租赁押金一般按3个月租金计,利率按价值时点银行一年期定期存款利率1.5%,则:其他收入=12.56×3×1.5%=0.57(元/m ² ·年)
四	运营费用(元/m ² ·年)	72.48	年运营费用=管理费+维修费+保险费+税费=2.96+35.76+3.58+30.18=72.48(元/m ² ·年)
1	管理费(元/m ² ·年)	2.96	是指为保证房屋正常使用进行的必要管理所需支付的费用,通常按房地产年租金收入的1%-2%计算。根据市场调查,本次估价按当地市场惯例以房地产年租金收入的2%计取,则:管理费=148.21×2%=2.96(元/m ² ·年)
2	维修费(元/m ² ·年)	35.76	是指为保证房屋正常使用每年所需支付的维修费,通常按建筑物重置价的1%-2%计算。根据当地目前工程造价行情,通过对评估对象建筑物特征分析,参考成本法估价结果,本次评估取1788元/m ² ;维修费按建筑物重置价2%计取,则:维修费=1788×2%=35.76(元/m ² ·年)
3	保险费(元/m ² ·年)	3.58	是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,通常按房屋重置价的一定比例计算。根据当地目前工程造价行情,通过对评估对象建筑物特征分析,参考成本法估价结果,本次评估取1788元/m ² ;按市场惯例以房屋重置价0.2%计取,则:保险费=1788×0.2%=3.58(元/m ² ·年)
4	税费(元/m ² ·年)	30.18	根据当地相关规定,一般纳税人出租房屋应交税费包括房产税12%,增值税及附加10.08%,印花税0.1%,计税基数为房地产年有效毛收入,则:税费=16.32+13.71+0.15=30.18(元/m ²)
(1)	房产税	16.32	按照当地税务部门规定,房产税按房地产年租金收入计税基数的12%计,即:房产税=房地产年租金收入÷1.09×房产税税率=148.21÷1.09×12%=16.32(元/m ² ·年)
(2)	增值税及附加	13.71	按照当地税务部门规定,增值税及附加按房地产租金收入计税基数的10.08%计,即:增值税及附加=房地产年租金收入÷1.09×增值税及附加税率=148.21÷1.09×10.08%=13.71(元/m ² ·年)
(3)	印花税	0.15	依据《中华人民共和国印花税法暂行条例》,纳税人出租不动产按计税基数0.1%缴纳印花税,即:印花税=房地产年租金收入×印花税率=148.21×0.1%=0.15(元/m ² ·年)
五	年净收益(元/m ² ·年)	76.3	房地产年净收益=房地产年租金收入+其他收入-年运营费用=148.21-72.48+0.57=76.3(元/m ² ·年)
六	房地产报酬率Y	6.5%	详见报酬率求取表
七	期间收益递增率G	5%	根据周边同类房地产租赁价格年涨幅确定
八	年净收益递增年数t	15	根据当地同类房地产租赁市场近五年来租金市场状况分析,该类物业租金总体呈逐年上涨趋势,年涨幅约3%-8%,在分析租赁收入、成

序号	项目	数值	备注
			本及费用的基础上，明显发现租金递增与净收益增长成正比，本次评估采用长期趋势法预期，确定估价对象未来 15 年的期间收益逐年递增增率为 5%，15 年后收益保持稳定
九	房地产未来第 t-1 年净收益 (元/m ² ·年)	151.07	$A_t = A \times (1+G)^{t-1}$
十	公式选用和计算过程 (元/m ²)	1,628	$V = \frac{A}{Y-G} \left[1 - \left(\frac{1+G}{1+Y} \right)^N \right] + \frac{A_t}{Y \times (1+Y)^N} \times \left(1 - \frac{1}{(1+Y)^{N-t}} \right)$ (公式中字母含义上文已述)

即：收益单价 1,628 元/m²。

9、收益期末房产回收价值

根据《房地产估价规范》中采用收益法测算相关规定，建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。基本公式如下：

收益期末房屋建筑物价值 = 房屋重置成本 × (1+增长率)^{已使用年限} × 收益期末成新率

收益期末房屋建筑物现值 = 收益期末房屋建筑物价值 / (1+建筑物报酬率)^{收益期}

根据 iFinD 公布的近十年固定资产投资价格指数平均增长率为 3.00%，本次评估以此确定增长率取值。

收益期末房产回收价值测算表

序号	项目	参数	备注
1	重置成本	1,788	根据当地目前工程造价行情，通过对评估对象建筑物特征分析，本次评估取 1788 元/m ²
2	增长率	3.00%	取近十年建筑安装工程投资价格指数平均增长率 3%
3	经济使用年限	50 年	钢混结构生产用房经济使用年限
4	建成年月	2011 年 11 月	实勘调查
5	土地到期日	2057 年 10 月	土地证记载
6	已使用年限	45.9 年	至收益期末房产已使用 45.9 年
7	剩余使用年限	4.1 年	至房产经济使用年期限末剩余使用年限 4.1 年
8	成新率	8%	收益期末房产成新率 8%
9	收益期	35.4 年	按收益法收益期
10	折现率	7.1%	折现率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率 = 7.1% (详见底稿)
11	收益期末建筑物现值	49	收益期末建筑物现值 = 房屋重置成本 × (1+增长率) ^{已使用年限} × 收益期末成新率 / (1+建筑物报酬率) ^{收益期}

评估单价 (取整) = 房地产收益单价 + 收益期末房产回收价值
= 1,628 + 49 = 1,677 (元/m²)

评估总价 = 1,677 × 68,254.29 = 114,462,444 元，取整 11,446 万元。

(三) 估价结果确定的方法

根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，分别采用了成本法及收益法对估价对象进行测算，两种估价方法测算结果差异不大，本次估价以两种估价方法测算结果算术平均值作为最终估价结果，即：

估价单价 = (成本法测算结果+收益法测算结果) ÷ 2 = (11,484+11,446) ÷ 2 = 11,465 (万元)。

八、估价结果确定

遵照有关法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用适宜的方法进行分析、测算和判断，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹亿壹仟肆佰陆拾伍万元整（¥11,465万元），平均单价 1,680 元/平方米。

附 件

- 一、《估价委托声明函》
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象内外部状况及周围环境和景观的照片
- 四、土地案例及位置图
- 五、租赁可比实例调查表
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、估价对象权属证明复印件
《不动产权证书》[苏（2020）南通市不动产权第 0005913 号]
- 八、估价委托人营业执照复印件
- 九、房地产估价机构营业执照复印件
- 十、房地产估价机构备案证书复印件
- 十一、房地产估价师注册证书复印件

附件二

估价对象位置图



附件三

估价对象内外部状况及周围环境和景观的照片





5 幢



5 幢



4 幢



4 幢



4 幢



4 幢



4 幢



4 幢



2-3 幢



2-3 幢



连廊



2-3 幢



2-3 幢



2-3 幢



2-3 幢



2-3 幢



2-3 幢



2-3 幢



2-3 幢



2-3 幢



2-3 幢



2-3 幢



2-3 幢



2-3 幢

	
门卫室	门卫室
	
大门	车棚
	
车棚	水泵房
	
厂区道路	厂区道路

备注：房地产估价师傅雪琴、付福军已于 2022 年 5 月 28 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

附件四

土地可比实例和位置图

可比实例一	可比实例位置图	可比实例
可比实例二	可比实例位置图	可比实例
可比实例三	可比实例位置图	可比实例

附件五

可比实例调查表（租赁）

案例 A:

项目名称	南通科尔科技创业园三层工业厂房			案例编号	/
房屋座落	崇川区胜利路				
成交价格	6,500 元/月	建筑面积	500 m ²	成交单价	13.00 元/m ² ·月
成交日期	2022 年 6 月	用途	工业	地段等级	
区位状况说明	繁华程度	一般	交通便捷度		较高
	环境、景观	较好	公共配套设施完备度		较齐全
实物状况说明	临街状况	胜利路	建筑结构		钢混
	装修		建成年份		-
	形状(户型)		层次		三层
资料来源	市场调查				

案例 B:

项目名称	崇川区人民中路工业园区工业厂房			案例编号	/
房屋座落	崇川区人民中路				
成交价格	23,200 元/月	建筑面积	1800 m ²	成交单价	12.89 元/m ² ·月
成交日期	2022 年 5 月	用途	工业	地段等级	
区位状况说明	繁华程度	一般	交通便捷度		较高
	环境、景观	较好	公共配套设施完备度		较齐全
实物状况说明	临街状况	人民中路	建筑结构		钢混
	装修		建成年份		
	形状(户型)		层次		
资料来源	市场调查				

案例 C:

项目名称	崇川区人民中路校北路路口工业厂房			案例编号	/
房屋座落	崇川区人民中路				
成交价格	8,640 元/月	建筑面积	720 m ²	成交单价	12 元/m ² ·月
成交日期	2022 年 5 月	用途	商业	地段等级	
区位状况说明	繁华程度	一般	交通便捷度		较高
	环境、景观	较好	公共配套设施完备度		较齐全
实物状况说明	临街状况	人民中路	建筑结构		钢混
	装修		建成年份		
	形状(户型)		层次		
资料来源	市场调查				

案例 D:

项目名称	观音山科技创业园工业厂房			案例编号	/
房屋座落	崇川区太平路				
成交价格	9,085 元/月	建筑面积	721 m ²	成交单价	12.6 元/m ² ·月
成交日期	2022 年 3 月	用途	商业	地段等级	
区位状况说明	繁华程度	一般	交通便捷度		较高
	环境、景观	较好	公共配套设施完备度		较齐全
实物状况说明	临街状况	太平路	建筑结构		钢混
	装修		建成年份		
	形状(户型)		层次		
资料来源	市场调查				

附件六

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价工作中的专业帮助情况说明：

专家或单位名称	无。
相关专业资格、职称、资质	无。
专业帮助内容	无。

没有人对本估价报告提供重要专业帮助情况和相关专业意见。



权利人	南通同洲电子有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	新胜路188号		
不动产单元号	320602 010013 GB00101 F92		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/其它		
用途	工业用地/详见房屋清单		
面积	宗地面积: 66254.29 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2057年10月18日止		
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 50718.00 m ²		

房屋清单



序号	坐落	幢号	规划用途	建筑面积 (m ²)
1	新胜路188号	1	专业厂房	12684.71
2	新胜路188号	2	标准厂房	17886.44
3	新胜路188号	3	标准厂房	17882.9
4	新胜路188号	4	专业厂房	7685.45
5	新胜路188号	5	产品检测楼	12114.79

房屋清单详见房屋清单
表及

权利人	南通同洲电子有限责任公司		
共有情况	单独所有		
坐落	新胜路188号		
不动产单元号	320602 010013 0300101 F09990001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/其它		
用途	工业用地/详见房屋清单		
面积	宗地面积: 60715.00m ² / 房屋建筑面积: 68254.25m ²		
使用期限	国有建设用地使用权: 2057年10月18日止		
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 60715.00m ²		

附 记



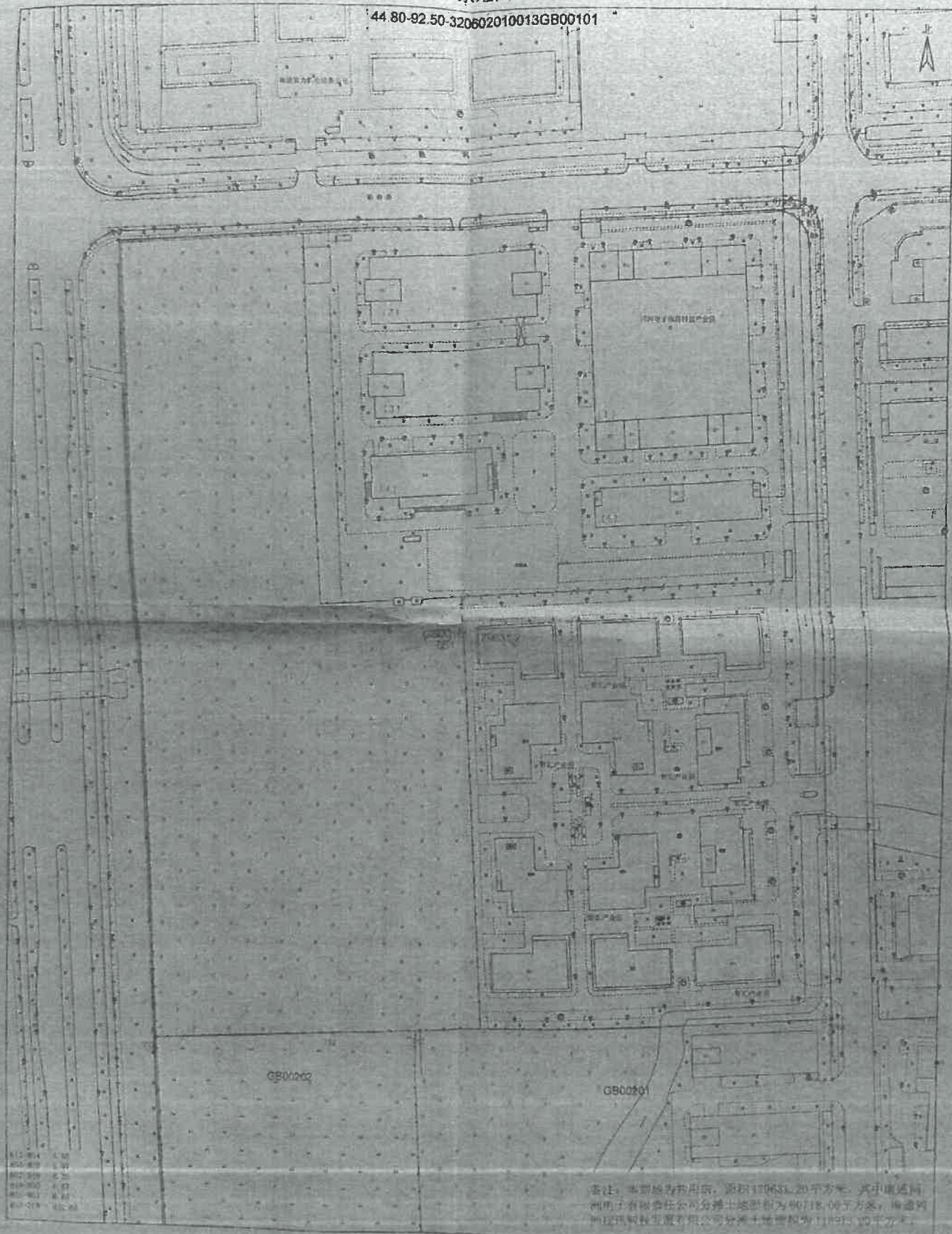
房屋信息详见房屋清单
核发

房屋清单

序号	坐落	幢号	规划用途	建筑面积 (m ²)	总层数
1	新胜路188号	1	专业厂房	12684.71	2
2	新胜路188号	2	标准厂房	17886.44	5
3	新胜路188号	3	标准厂房	17882.9	5
4	新胜路188号	4	专业厂房	7685.45	4
5	新胜路188号	5	产品检测楼	12114.79	6

宗地图

44.80-92.50-320602010013GB00101



612-814	4.30
612-815	4.30
612-816	4.30
612-817	4.30
612-818	4.30
612-819	4.30
612-820	4.30
612-821	4.30
612-822	4.30

备注：本宗地为共用宗，面积119631.20平方米。其中南通同洲电子有限公司分摊土地面积为86718.00平方米，南通同洲环保科技有限公司分摊土地面积为11993.20平方米。



营业执照

统一社会信用代码
91350000158158123P

(副本) 副本编号: 2-1

扫描二维码
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、缴费信息。



名称 福建华成房地产土地资产评估有限公司

注册资本 贰佰伍拾捌万圆整

类型 有限责任公司

成立日期 2000年02月01日

法定代表人 傅雪琴

营业期限 2000年02月01日至长期

经营范围

可依法从事固定资产、流动资产、房地产、土地使用权、森林资源、知识产权、无形资产等各类单项资产评估、企业整体资产评估、企业价值评估、金融不良资产评估以及市场所需的其他资产评估。(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)

住所

福建省福州市五四路118号闽侨大厦三盛国际中心东塔9F



登记机关

2021年10月26日

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：福建华成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 傅雪琴

住所：福建省福州市五四路118号闽侨大厦三盛国际中心东塔9F

统一社会信用代码：91350000158158123P

备案等级：一级

证书编号：352018010

有效期限：2021年4月30日 至 2024年4月29日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00227626

姓名 / Full name

傅雪琴

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

350102198010076426

注册号 / Registration No.

3520080037

执业机构 / Employer

福建华成房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

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批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00226495

姓名 / Full name

付福军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

511202198210224733

注册号 / Registration No.

3520170069

执业机构 / Employer

福建华成房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

