

苏州市相城区润元路277号、润南巷172号、安元路201号商业房地产及嘉元
路959号办公房地产市场价值追踪评估

房地产估价报告

(天健勤业) 房估字 (2026) 第 256 号



南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司

地址：苏州市建邺区庐山路 128 号嘉业国际城 4 幢 2102 室

电话/传真：025-83539456

房地产估价报告

估价报告编号： (天健勤业) 房估字 (2026) 第256号

估价项目名称： 苏州市相城区润元路277号、润南巷172号、安元路
201号商业房地产及嘉元路959号办公房地产市场
价值追踪评估

估价委托人： 苏州相城高新控股集团有限公司

房地产估价机构： 南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师： 李华伟 (注册号：1120070054)

吴晓娜 (注册号：3220210210)

估价报告出具日期： 2026年4月29日



致估价委托人函

苏州相城高新控股集团有限公司：

受贵公司的委托，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等相关法律法规政策规定，对贵公司及子公司申报的位于苏州市相城区润元路 277 号、润南巷 172 号、安元路 201 号商业房地产及嘉元路 959 号办公房地产市场价值（元和大厦房屋本次评估建筑面积 38,860.25 平方米，对应分摊的土地使用权面积 15,593.23 平方米；润元商业广场一期房屋本次评估建筑面积 15,435.83 平方米，土地使用权面积 8,276.00 平方米；润元商业广场二期房屋本次评估建筑面积 19,356.97 平方米，土地使用权面积 9,066.00 平方米；元联安元丽邻广场房屋本次评估建筑面积 18,086.27 平方米，土地使用权面积 9,219.00 平方米）进行了追踪评估，估价目的是为苏州相城高新控股集团有限公司拟非公开发行商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）募集资金目的提供价格参考而追踪评估房地产市场价值。

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，采用比较法、收益法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2025 年 12 月 31 日满足全部假设和限制条件下的市场价值总价为 78,761.00 万元，大写人民币柒亿捌仟柒佰陆拾壹万元整。详见表 1。

表 1 房地产市场价值评估结果汇总表

地址	层数	本次评估 建筑面积 (m ²)	收益法估值/万 元	市场法估值/万 元	各方法取 值比例	修正后估值/万 元
元和大厦	1-6层/8层	38,860.25	26,619.00	31,248.00	0.5/0.5	28,934.00
润元商业广场一期	-1-5层/6层	15,435.83	12,218.00	14,695.00	0.5/0.5	13,457.00
润元商业广场二期	-1-10层/11层	19,356.97	15,488.00	17,438.00	0.5/0.5	16,463.00
元联安元丽邻广场	-1-5层/6层	18,086.27	18,401.00	21,412.00	0.5/0.5	19,907.00
合计			72,726.00	84,793.00		78,761.00



特别提示:

1、本报告仅限于为苏州相城高新控股集团有限公司拟非公开发行商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）募集资金目的提供追踪评估价格参考，不作他用。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！以上内容摘自房地产估价报告，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

法定代表人:

南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司





目 录

估价师声明	- 4 -
估价假设和限制条件	- 5 -
估价结果报告	- 8 -
一、估价委托人	- 8 -
二、房地产估价机构	- 8 -
三、估价目的	- 8 -
四、估价对象	- 8 -
五、价值时点	- 8 -
六、价值类型	- 17 -
七、估价原则	- 17 -
八、估价依据	- 18 -
九、估价方法	- 18 -
十、估价结果	- 18 -
十一、注册房地产估价师	- 29 -
十二、实地查勘期	- 29 -
十三、估价作业期	- 29 -
附 件	- 30 -
1.估价对象位置图 2.估价对象实地查勘情况和相关照片 3.估价对象权属证明复印件	
4.房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 5.注册房地产估价师估价资格证书	
复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在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，但受到估价报告中已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《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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、估价委托人提供了《不动产权证》《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件等估价相关资料，注册房地产估价师检查了相关材料，注册房地产估价师对权属证书上记载的权属、面积、用途等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均合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量。经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》《房屋所有权证》复印件记载建筑面积大体相当。另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注，估价对象的房屋建筑面积、权属、用途、建筑结构等均以估价委托人提供的《不动产权证》《房屋所有权证》复印件记载为准，土地相关情况均以估价委托人提供的《不动产权证》《国有土地使用证》复印件记载为准。

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了关注，在无理由怀疑估价对象存在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、根据估价委托人提供的资料，估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让，且能持续使用。

5、本报告的价值时点为实地查勘日，即2025年12月31日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

（二）未定事项假设 无。

（三）背离事实假设 无。

元和大厦：

抵押权人：华鑫证券有限责任公司

债权数额：25000 万元



抵押期限：2024 年 1 月 30 日-2041 年 9 月 6 日

润元商业广场一期：

抵押权人：华鑫证券有限责任公司

债权数额：5000 万元

抵押期限：2024 年 1 月 30 日-2041 年 9 月 6 日

润元商业广场二期：

抵押权人：华鑫证券有限责任公司

债权数额：5000 万元

抵押期限：2024 年 1 月 30 日-2041 年 9 月 6 日

抵押权人：华鑫证券有限责任公司

债权数额：10000 万元

债务履行期限：2024 年 1 月 30 日-2041 年 9 月 6 日

本次评估未考虑上述资产未来可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑在交易过程中所产生的税费。

（四）不相一致假设

元和大厦证载建筑面积 47,001.45 m²，本次评估建筑面积为 38,860.25 m²，差异原因系元和大厦共 8 层，本次仅将 1-6 层纳入评估范围纳入评估范围。

（五）依据不足假设 无。

二、估价限制条件

1、本次估价报告和估价结果仅为产权人在上述已有假设条件下，为苏州相城高新控股集团有限公司拟非公开发行商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）募集资金目的提供追踪评估价值参考，不得用做其它用途。

2、未经估价机构书面同意，估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



3、估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内。估价报告的使用期限自估价报告出具之日起原则上为壹年，即自估价报告出具之日 2026 年 4 月 29 日起至 2027 年 4 月 28 日止。若超过使用期限，估价报告失效；若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，需要对估价结果做相应调整或重新进行估价。

4、本次估价未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素，也未考虑抵押权实现时处置估价对象所应发生的各项税费以及诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等，提请估价委托人和报告使用人注意。

5、本估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由估价机构存档并在必要时提供给估价委托人或供管理部门审查时使用。

6、应合理使用本报告中的估价结果，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产价值可能产生的影响。

7、本报告由南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司负责解释。

8、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。



估价结果报告

一、估价委托人

姓名：苏州相城高新控股集团有限公司

二、房地产估价机构

机构名称：南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司

住所：苏州市建邺区庐山路 128 号嘉业国际城 4 幢 2102 室

法定代表人（执行合伙人）：庄加亮

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00045

工商注册号：91320106134790933D

联系电话：025-83539456 传真：025-83539456 邮政编码：210019

三、估价目的

为苏州相城高新控股集团有限公司拟非公开发行商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）募集资金目的提供价格参考而追踪评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为苏州相城高新控股集团有限公司申报的办公及商业房屋及相应的土地使用权；具体包括元和大厦、润元商业广场一期；润元商业广场二期；元联安元丽邻广场。其中元和大厦房屋本次评估建筑面积38,860.25平方米，土地使用权面积15,593.23平方米；润元商业广场一期房屋本次评估建筑面积15,435.83平方米，土地使用权面积8,276.00平方米；润元商业广场二期房屋本次评估建筑面积19,356.97平方米，土地使用权面积9,066.00平方米；元联安元丽邻广场房屋本次评估建筑面积18,086.27平方米，土地使用权面积9,219.00平方米，包含不可分离的设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益及其室内二次装修价值。

2、土地实物状况



(1) 元和大厦

土地（宗地）四至：北至嘉元路、南至纪元路、西至齐门北大街、东至采莲路

面积：18,860.00 平方米

性质：批发零售用地、商务金融用地

终止日期：2048 年 12 月 19 日

形状：不规则矩形

土地开发程度：宗地红线内、外土地开发程度为“六通”（通电、通路、通给水、通讯、通排水、燃气）

(2) 润元商业广场一期

土地（宗地）四至：北至润元路、南至喜庆路、西至润南巷，东至南村巷

面积：8,276.00 平方米

性质：商服用地

终止日期：2057 年 7 月 26 日

形状：不规则矩形

土地开发程度：宗地红线内、外土地开发程度为“六通”（通电、通路、通给水、通讯、通排水、燃气）

(3) 润元商业广场二期

土地（宗地）四至：北至润元路、南至喜庆路、西至润南巷，东至南村巷

面积：9,066.00 平方米

性质：商服用地

终止日期：2056 年 3 月 28 日

形状：不规则矩形

土地开发程度：宗地红线内、外土地开发程度为“六通”（通电、通路、通给水、通讯、通排水、燃气）

(4) 元联安元丽邻广场



土地（宗地）四至：北至安元路、南至兴旺路、西至金砖路、东至御窑路

面积：9,219.00 平方米

性质：批发零售用地

终止日期：2057 年 5 月 23 日

形状：不规则矩形

土地开发程度：宗地红线内、外土地开发程度为“六通”（通电、通路、通给水、通讯、通排水、燃气）

3、建筑物实物状况

（1）元和大厦

坐落：苏州市相城区嘉元路 959 号

规模：47,001.45 平方米

纳入评估范围规模：38,860.25 平方米

用途：办公用房。

建筑结构：钢混

设施设备：估价对象所在建筑物安装电梯，冷热源中央空调系统，设有 2 部电梯，水、电、气等生活设施齐全，防水、保温、隔热等良好。

装饰装修：室内地面铺瓷砖，墙面刷涂料（见所附照片）。

层高：约 4 米

空间布局：房屋建筑面积为 38,860.25 平方米，分六层，1-6 层各层面积相近，形状整体为矩形，房屋中心设有电梯，周围环绕分割为各间办公室，分别为一层租赁给华夏银行股份有限公司苏州分行及浙商银行股份有限公司苏州分行，其余各层分别租赁给苏州艾欧商贸有限公司、苏州艾得家居设计有限公司等企业。

建筑功能：防水、保温、隔热、隔音、通风、日照、采光等功能均正常

工程质量：良好

外观：玻璃幕墙



建成时间：2012 年

维护保养情况和新旧程度：估价对象防水、保温、隔热等良好。维修保养情况及完损程度较好，未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况，新旧程度一般。

物业管理：由苏州市元龙城市运营管理服务有限公司管理。

（2）润元商业广场一期

坐落：苏州市相城区润元路 277 号

规模：15,435.83 平方米

用途：商业用房

建筑结构：钢混

设施设备：估价对象所在建筑物安装电梯梯，冷热源中央空调系统，设有多部电梯及自动扶梯，水、电、气等生活设施齐全，防水、保温、隔热等良好。

装饰装修：室内地面铺大理石，墙面刷涂料（见所附照片）。

层高：约 3.3-4 米

空间布局：房屋建筑面积为 15,435.83 平方米，分六层，其中地下一层为车库，地上 5 层为商铺，1-2 层主要租赁给浒通大酒店、相城区元和润易鲜超市店；3-4 层租给元和通元宾馆，第五层面积较小，目前未对外出租。

建筑功能：防水、保温、隔热、隔音、通风、日照、采光等功能均正常

工程质量：良好

外观：石材

建成时间：2015 年

维护保养情况和新旧程度：估价对象防水、保温、隔热等良好。维修保养情况及完损程度较好，未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况，整体较新。

物业管理：由苏州市元龙城市运营管理服务有限公司管理。

（3）润元商业广场二期



坐落：苏州市相城区润南巷 172 号

规模：19,356.97 平方米

用途：商业用房

建筑结构：钢混

设施设备：估价对象所在建筑物安装电梯梯，冷热源中央空调系统，设有多部电梯及自动扶梯，水、电、气等生活设施齐全，防水、保温、隔热等良好。

装饰装修：室内地面铺大理石，墙面刷涂料（见所附照片）。

层高：约 3.3-4 米

空间布局：建筑面积 19,356.97 平方米，地上共计 10 层，地下负一层为车位，地上 10 层为商铺，1-4 层分散租赁给苏州望悠汤餐饮娱乐有限公司、苏苏州东旭乐享教育科技有限公司等租户，5-9 层主要租赁给苏州斐利酒店有限公司，第 10 层目前未对外出租。

建筑功能：防水、保温、隔热、隔音、通风、日照、采光等功能均正常

工程质量：良好

外观：石材与玻璃幕墙混合

建成时间：2018 年

维护保养情况和新旧程度：估价对象防水、保温、隔热等良好。维修保养情况及完损程度较好，未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况，整体较新。

物业管理：由苏州市元龙城市运营管理服务有限公司管理。

（4）元联安元丽邻广场

坐落：苏州市相城区安元路 201 号

规模：18,086.27 平方米

用途：商业用房

建筑结构：钢混



设施设备：估价对象所在建筑物安装电梯梯，冷热源中央空调系统，设有自动扶梯，水、电、气等生活设施齐全，防水、保温、隔热等良好。

装饰装修：室内地面铺大理石，墙面刷涂料（见所附照片）。

层高：约 3.30-4.00 米

空间布局：房屋建筑物总面积为 18,086.27 平方米，总层数 6 层，地上 5 层，地下 1 层为车库。1-2 层主要租赁给苏州苏进元商贸有限公司、中国联合网络通信有限公司苏州市分公司等租户，3 楼主要租给苏州金月子母婴护理有限公司、苏州市相城区多维度教育培训中心有限公司等租户，4 楼主要租给苏州市相城区星体体育服务有限公司，顶楼设有中国电信的天面基站，其余楼层分散租赁给各个散户。

建筑功能：防水、保温、隔热、隔音、通风、日照、采光等功能均正常

工程质量：良好

外观：石材与玻璃幕墙混合

建成时间：2020 年

维护保养情况和新旧程度：估价对象防水、保温、隔热等良好。维修保养情况及完损程度较好，未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况，新旧程度较新。

物业管理：由苏州市元龙城市运营管理服务有限公司管理。

4、估价对象权属状况

（1）名称：元和大厦

权属：主要分为房地产登记状况、他项权利登记状况及其他受限制状况，具体如下：

● 房地产登记状况：根据《中华人民共和国不动产权证书》[权证编号：苏（2024）苏州市不动产权第 7929176 号]复印件

权利人	苏州市相城区元和房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	相城区元和街道嘉元路959号
不动产单元号	320507001106GB06701F00010959



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	土地用途：批发零售用地、商务金融用地/房屋用途：经营
面积	土地使用权面积：18,860.00平方米
	房屋建筑面积：47,001.45平方米
土地使用期限	2048年12月19日止
权利其他使用情况	幢号：1幢 建筑面积：1,717.38m ² 总层数：8层 用途：经营
	幢号：1幢 建筑面积：6,423.82m ² 总层数：8层 用途：经营
	幢号：1幢 建筑面积：25,836.80m ² 总层数：8层 用途：商业服务
	幢号：1幢 建筑面积：6,423.82m ² 总层数：8层 用途：经营
	幢号：1幢 建筑面积：175.81m ² 总层数：8层 用途：仓储
	幢号：1幢 建筑面积：6,423.82m ² 总层数：8层 用途：经营
	总层数：8
	竣工日期：2012年

● 他项权利登记状况及其他受限制状况：

抵押权人：华鑫证券有限责任公司

债权数额：25000 万元

债务履行期间：2024 年 1 月 30 日-2041 年 9 月 6 日

根据估价委托人提供的租赁台账，具体的租赁情况如下：

一层租赁给华夏银行股份有限公司苏州分行及浙商银行股份有限公司苏州分行，其余各层分别租赁给苏州艾欧商贸有限公司、苏州艾得家居设计有限公司等企业，租赁期限于 2025-2028 年陆续到期。

(2) 名称：润元商业广场一期

权属：主要分为房地产登记状况、他项权利登记状况及其他受限制状况，具体如下：

● 房地产登记状况：根据《中华人民共和国不动产权证书》[权证编号：苏（2024）苏州市不动产权第 7929200 号]复印件

权利人	苏州相高新资产经营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	相城区元和街道润元路277号
不动产单元号	320507001149GB00083F99990001



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	土地用途：商服用地/房屋用途：商业服务
面积	土地使用权面积：8,276.00平方米
	房屋建筑面积：15,435.83平方米
土地使用期限	2057年7月26日止
权利其他使用情况	幢号：1建筑面积：12,724.32m ² 总层数：5层 用途：商业服务
	幢号：1建筑面积：2,711.51m ² 总层数：-1层 用途：车库车位
	总层数：6
	竣工日期：2015年

● 他项权利登记状况及其他受限制状况：

抵押权人：华鑫证券有限责任公司

债权数额：5000 万元

债务履行期间：2024 年 1 月 30 日-2041 年 9 月 6 日

根据估价委托人提供的租赁台账，具体的租赁情况如下：

润元商业广场一期 1-2 层主要租赁给浒通大酒店、相城区元和润易鲜超市店；3-4 层租给元和通元宾馆。租赁期限于 2025-2027 年陆续到期。

(3) 名称：润元商业广场二期

权属：主要分为房地产登记状况、他项权利登记状况及其他受限制状况，具体如下：

● 房地产登记状况：根据《中华人民共和国不动产权证书》[权证编号：苏（2024）苏州市不动产权第 7929186 号]复印件

权利人	苏州相高新资产经营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	相城区元和街道润南巷172号
不动产单元号	320507001149GB00081F999990001
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	土地用途：商服用地/房屋用途：商业服务
面积	土地使用权面积：9,066.00平方米
	房屋建筑面积：19,356.97平方米



土地使用期限	2056年3月28日止
权利其他使用情况	幢号：1 建筑面积：17,360.18m ² 总层数：10层 用途：商业服务
	幢号：1 建筑面积：1,869.95m ² 总层数：1层 用途：车库车位
	号：1 建筑面积：126.84m ² 总层数：1层 用途：其它
	类型：商场
	总层数：10
	竣工日期：2018年

● 他项权利登记状况及其他受限制状况：

抵押权人：华鑫证券有限责任公司

债权数额：5000 万元

债务履行期间：2024 年 1 月 30 日-2041 年 9 月 6 日

根据估价委托人提供的租赁台账，具体的租赁情况如下：

润元商业广场二期 1-4 层分散租赁给苏州望悠汤餐饮娱乐有限公司、苏州东旭乐享教育科技有限公司等租户，5-9 层主要租赁给苏州斐利酒店有限公司，第 10 层目前未对外出租。主要租赁期限于 2025-2028 年陆续到期。

(4) 名称：元联安元丽邻广场

权属：主要分为房地产登记状况、他项权利登记状况及其他受限制状况，具体如下：

● 房地产登记状况：根据《中华人民共和国不动产权证书》[权证编号：苏（2024）苏州市不动产权第 7929187 号]复印件

权利人	苏州相高新资产经营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	相城区元和街道安元路201号
不动产单元号	320507001172GB00017F99990001
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	土地用途：批发零售用地/房屋用途：商业服务
面积	土地使用权面积：9,219.00平方米
	房屋建筑面积：18,086.27平方米
土地使用期限	2057年5月23日止
权利其他使用情	幢号：1 建筑面积：13,812.55m ² 总层数：5层 用途：商业服务



况	幢号：1 建筑面积：4,273.72m ² 总层数：1层 用途：车库车位
	类型：商场
	总层数：6
	竣工日期：2020年

● 他项权利登记状况及其他受限制状况：

抵押权人：华鑫证券有限责任公司

债权数额：10000 万元

债务履行期限：2024 年 1 月 30 日-2041 年 9 月 6 日

根据估价委托人提供的租赁台账，具体的租赁情况如下：

元联安元丽邻广场 1-2 层主要租赁给苏州苏进元商贸有限公司、中国联合网络通信有限公司苏州市分公司等租户，3 楼主要租给苏州金月子母婴护理有限公司、苏州市相城区多维度教育培训中心有限公司等租户，4 楼主要租给苏州市相城区星体体育服务有限公司，顶楼设有中国电信的天面基站，其余楼层分散租赁给各个散户。主要租赁期限于 2025-2035 年陆续到期。

本次评估未考虑上述资产未来可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑在交易过程中所产生的税费。除此之外，据估价师调查，没有发现估价对象存在其他诉讼、查封等形式权利限制情况，也不存在其他法定优先受偿款（包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款等）。

五、价值时点

2025 年 12 月 31 日（现场勘查之日）

六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点 2025 年 12 月 31 日现状利用条件下用途为商业、办公的房地产市场价格。

市场价值指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。不考虑房地产转让（或）处置过程中所发生的交易税费、中介费用及其他相关税费。

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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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；

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；

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。

5、最高最佳使用原则：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。

八、估价依据

1、本次估价所依据的法律、法规和部门规章

(1)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号)，由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；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号)；

2、本次估价所依据的技术规程

(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678号)。

3、估价委托人提供的有关资料

《不动产权证书》《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的，



结合估价对象的特性、周边房地产市场状况、估价方法的适用性和可操作性等因素进行综合考虑，选择适当的估价方法。

本次估价对象为商业、办公房地产，周边有大量类似房地产的交易案例；与其同一供求范围内商业房地产的租金水平可供参考，估价对象在可预见的未来有连续的净收益，本次估价在认真分析所掌握的资料、对估价对象进行实地勘察、对项目所在地的房地产市场状况调查之后，选用比较法与收益法进行测算。

比较法：选项取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

2、基本公式

(1) 比较法基本公式

比较价值 = 可比实例价格 × 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。

其中，房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。

(2) 收益法基本公式

估价对象房地产可以出租取得租金收益，将其未来各期的正常净收益通过运用适当的报酬率折算到价值时点，求取它们的和，得到估价对象房地产收益价格，具体为：①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

3、测算思路简述

办公：

元和大厦

(1) 比较法

选择可比实例（均来源于 58 同城）；



房地产估价师通过调查了解估价对象所在房地产近期的交易情况，同时也调查了估价对象周边同类房地产近期的交易情况，在搜集大量可比实例的基础上，对可比实例进行筛选，剔除非正常交易情况的可比实例，选择挂牌单价处于主要价格区间的可比实例作为本次估价的可比实例，如下表：

可比案例	位置	方式	层次	装修	面积 (m ²)	不含税单价 (元/m ²)	挂牌日期
案例一	中翔金融大厦	挂牌出售	高区/共19层	精装修	210	9,528.81	2026.4
案例二	德诚嘉元广场	挂牌出售	中区/28层	毛坯	83.8	9,069.21	2026.3
案例三	元联中心	挂牌出售	高区/共18层	精装修	126	8,650.79	2026.4

经过对待估对象与可比实例间区位因素、实物因素、权益因素的比较修正，确认比较法最终的房地产单价。

(2) 收益法

选择可比实例（均来源于 58 同城）；

估价人员调查了目前市场上同类房屋的租赁行情，估价对象租期内的日租金价格略低于市场价，受存在长期租约合同租金单价较低影响，除长期租约外企业目前租赁合同至 2025 年底、2026 年年中开始陆续到期，剩余租期较短，且到期期限不一致，故本次均按照市场价确认租金，市场案例选择如下，故本次按照市场价确认租金，市场案例选择如下：

可比案例	位置	方式	层次	装修	面积 (m ²)	单价 (元/m ² /日)	挂牌日期
案例一	春申里商业中心	出租	高区/14层	精装修	254	1.90	2026.4
案例二	嘉元和大厦	出租	高区/23层	精装修	120	2.00	2026.4
案例三	德诚嘉元	出租	中区/28层	精装修	220	1.83	2026.2

经过对待估对象与可比实例间区位因素、实物因素、权益因素的比较修正，确认收益法最终的房地产租金单价。

①租赁面积

元和大厦共 8 层，根据委托人提供的产权证及租赁台账、租赁合同，确认元和大厦总面积 47,001.45 平方米，现 1-6 层对外出租，7-8 层自用，



其中 1-6 层建筑面积 38,860.25 平方米。

②空置率

根据企业提供租赁合同以及考虑同类型物业市场空置率情况,按照 15% 进行考虑。

③费用

年管理费用:年管理费包括管理人员工资、福利等,根据目前房地产出租市场情况的调查,年管理费一般取年租金的 3.50%。

年维修费:根据目前房地产出租市场情况的调查,年维修费取房屋重置价的 2.00%。

建安工程造价

其中,重置价为评估人员参照 2020 年度苏州市房屋重置价格参考价中的钢混一等第二级标准,经调整后的重置价格为 2,300.00 元/平方米(取整)。

结构	等级	房屋类型	房屋基本重置价
			(元/m ²)
钢结构	一等	单层厂房、单层仓储房	1504
	二等	单层厂房、单层仓储房	1058
	三等	单层厂房、单层仓储房	754
钢混	一等	高层写字楼	2562
		大型营业楼、综合楼、公共建筑	2392
		高层住宅	2176
	二等	中型营业楼、中型综合楼	1664
	三等	小型营业房、综合房、住宅	1537
		多层厂房、单层厂房(仓储房)	1472
混合	一等	多层及低层住宅、营业用房、综合用房	1462
	二等	多层及低层住宅、营业用房、综合用房	1105
	三等	低层住宅、营业用房	902
		单层厂房(仓储房)	864
砖木	一等	独院西式住宅、上等里弄住宅	1584
	二等	普通里弄、立帖住宅	1058
	三等	立帖或搁料住宅、营业用房	804
		单层厂房(仓储房)	770
简易	一等	搁料房屋(冷摊瓦)、板房、钢架屋面,有围护	447
	二等	竹木简易房、简易板房、简易钢架,有围护	287



建筑物名称	结构	建安案例参考价(含税)	期日修正	层高调整	结构调整	设备设施调整	装修调整	调整后建安费用(含税)
元和大厦1-6层	钢混	2,511.60	0.90	0.000	0.000	0.020	0.020	2,300.00

年房屋保险费：根据目前房地产出租市场情况的调查，年保险费取为房屋重置价的2%。

年应交税金=日租金×(1-空置率)×365×税费率

对于企业2016年4月30日前取得房屋，增值税按照简易征收税率为5%，2016年5月1日后取得房产，按照税率9%征收。元和大厦房屋为2012年12月建成，故元和大厦增值税税率取5%。

企业房产税税率为12%，印花税税率0.1%。

④净收益增长率

根据租赁合同约定增长率及目前同类型房产行业状况，确认增长率为3%。

⑤收益年限

委估房屋经济耐用年限为60年，至价值时点(2025年12月31日)剩余使用年限为46.98年；委估对象土地终止日期为2048年12月19日，至价值时点(2025年12月31日)剩余使用年限为22.98年；根据孰短原则，故收益期取22.98年。

商业房产：

A、润元商业广场一期

(1) 比较法

选择可比实例(均来源于58同城)；

房地产估价师通过调查了解估价对象所在房地产近期的交易情况，同时也调查了估价对象周边同类房地产近期的交易情况，在搜集大量可比实例的基础上，对可比实例进行筛选，剔除非正常交易情况的可比实例，选择挂牌单价处于主要价格区间的可比实例作为本次估价的可比实例，如下表：

可比案例	位置	方式	层次	装修	面积(m ²)	不含税单价(元/m ²)	挂牌日期
------	----	----	----	----	---------------------	--------------------------	------



案例一	嘉元路康桥丽都商铺	挂牌	1-5层	精装修	32	23,800.00	2026.4
案例二	时光生活广场陆慕站商铺	挂牌	1-5层	精装修	32.5	26,500.00	2026.3
案例三	中翔·时尚广场MALL	挂牌	1-5层	精装修	80.27	20,900.00	2026.3

经过对待估对象与可比实例间区位因素、实物因素、权益因素的比较修正，确认比较法最终的房地产单价。

(2) 收益法

选择可比实例（均来源于 58 同城）：

估价人员调查了目前市场上同类房屋的租赁行情，估价对象租期内的日租金价格略低于市场价，受存在长期租约合同租金单价较低影响，除长期租约外企业目前租赁合同至 2025 年底、2026 年中开始陆续到期，剩余租期较短，且到期期限不一致，故本次均按照市场价确认租金，市场案例选择如下：

可比案例	位置	方式	层次	装修	面积 (m ²)	单价 (元/m ² /日)	挂牌日期
案例一	天虹购物中心	出租	1-5层	精装修	130	2.13	2026.4
案例二	恒达中环百汇广场	出租	1-5层	精装修	90	2.25	2026.4
案例三	春申里商业中心	出租	1-5层	精装修	200	2.31	2026.3

经过对待估对象与可比实例间区位因素、实物因素、权益因素的比较修正，确认收益法最终的房地产租金单价。

① 租赁面积

润元商业广场一期共 6 层，根据委托人提供的产权证及租赁台账、租赁合同，确认润元商业广场一期可出租面积 12,724.32 平方米。

② 空置率

根据企业提供租赁合同以及考虑同类型物业市场空置率情况，按照 15% 进行考虑。

③ 费用

年管理费用：年管理费包括管理人员工资、福利等，根据目前房地产出租市场情况的调查，年管理费一般取年租金的 3.50%。



年维修费：根据目前房地产出租市场情况的调查，年维修费取房屋重置价的 2.00%。

建安工程造价

其中，重置价为评估人员参照 2020 年度苏州市房屋重置价格参考价中的钢混一等第二级标准，经调整后的重置价格为 2,300.00 元/平方米（取整）。具体测算过程见“元和大厦-建安工程造价”

年房屋保险费：根据目前房地产出租市场情况的调查，年保险费取为房屋重置价的 2%。

年应交税金=日租金×（1-空置率）×365×税费率

对于企业 2016 年 4 月 30 日前取得房屋，增值税按照简易征收税率为 5%，2016 年 5 月 1 日后取得房产，按照税率 9%征收。润元商业广场一期为 2015 年建成，故润元商业广场一期增值税税率取 5%。

企业房产税税率为 12%，印花税税率 0.1%。

④净收益增长率

根据租赁合同约定增长率及目前同类型房产行业状况，确认增长率为 3%。

⑤收益年限

委估房屋经济耐用年限为 60 年，至价值时点（2025 年 12 月 31 日）剩余使用年限为 49.45 年；委估对象土地终止日期为 2057 年 7 月 26 日，至价值时点（2025 年 12 月 31 日）剩余使用年限为 31.59 年；根据孰短原则，故收益期取 31.59 年。

B、润元商业广场二期

（1）比较法

选择可比实例（均来源于 58 同城）；

房地产估价师通过调查了解估价对象所在房地产近期的交易情况，同时也调查了估价对象周边同类房地产近期的交易情况，在搜集大量可比实例的基础上，对可比实例进行筛选，剔除非正常交易情况的可比实例，选择挂牌单价处于主要价格区间的可比实例作为本次估价的可比实例，如下表：

可比案例	位置	方式	层次	装修	面积(m ²)	不含税单	挂牌日
------	----	----	----	----	---------------------	------	-----



						价(元/m ²)	期
案例一	嘉元路康桥丽都商铺	挂牌	1-9层	精装修	32	23,800.00	2026.4
案例二	时光生活广场陆慕站商铺	挂牌	1-9层	精装修	32.5	26,500.00	2026.3
案例三	中翔·时尚广场MALL	挂牌	1-9层	精装修	80.27	20,900.00	2026.3

经过对待估对象与可比实例间区位因素、实物因素、权益因素的比较修正，确认比较法最终的房地产单价。

(2) 收益法

选择可比实例（均来源于 58 同城）：

估价人员调查了目前市场上同类房屋的租赁行情，估价对象租期内的日租金价格与市场租金水平基本持平，考虑租期内存在长期租约合同租金单价较低影响，除长期租约外，企业目前租赁合同至 2025 年底、2026 年中开始陆续到期，剩余租期较短，且期限不一，故本次均按照市场价确认租金，市场案例选择如下：

可比案例	位置	方式	层次	装修	面积(m ²)	单价(元/m ² /日)	挂牌日期
案例一	天虹购物中心	出租	1-9层	精装修	50.00	1.88	2026.4
案例二	恒达中环百汇广场	出租	1-9层	精装修	344.00	1.99	2026.4
案例三	春申里商业中心	出租	1-9层	精装修	25.00	2.03	2026.3

经过对待估对象与可比实例间区位因素、实物因素、权益因素的比较修正，确认收益法最终的房地产租金单价。

① 租赁面积

润元商业广场二期共 10 层，根据委托人提供的产权证及租赁台账、租赁合同，确认润元商业广场二期可出租面积 17,487.02 平方米。

② 空置率

根据企业提供租赁合同以及考虑同类型物业市场空置率情况，按照 5% 进行考虑。

③ 费用

年管理费用：年管理费包括管理员工资、福利等，根据目前房地产出租市场情况的调查，年管理费一般取年租金的 3.50%。



年维修费：根据目前房地产出租市场情况的调查，年维修费取房屋重置价的 2.00%。

建安工程造价

其中，重置价为评估人员参照 2020 年度苏州市房屋重置价格参考价中的钢混一等第二级标准，经调整后的重置价格为 2,400.00 元/平方米（取整）。具体测算过程见“元和大厦-建安工程造价”。

年房屋保险费：根据目前房地产出租市场情况的调查，年保险费取为房屋重置价的 2%。

年应交税金=日租金×（1-空置率）×365×税费率

对于企业 2016 年 4 月 30 日前取得房屋，增值税按照简易征收税率为 5%，2016 年 5 月 1 日后取得房产，按照税率 9%征收。润元商业广场二期为 2018 年建成，故润元商业广场二期增值税税率取 9%。

企业房产税税率为 12%，印花税税率 0.1%。

④净收益增长率

根据租赁合同约定增长率及目前同类型房产行业状况，确认增长率为 3%。

⑤收益年限

委估房屋经济耐用年限为 60 年，至价值时点（2025 年 12 月 31 日）剩余使用年限为 53.04 年；委估对象土地终止日期为 2056 年 3 月 28 日，至价值时点（2025 年 12 月 31 日）剩余使用年限为 30.26 年；根据孰短原则，故收益期取 30.26 年。

C、元联安元丽邻广场

（1）比较法

选择可比实例（均来源于 58 同城）；

房地产估价师通过调查了解估价对象所在房地产近期的交易情况，同时也调查了估价对象周边同类房地产近期的交易情况，在搜集大量可比实例的基础上，对可比实例进行筛选，剔除非正常交易情况的可比实例，选择挂牌单价处于主要价格区间的可比实例作为本次估价的可比实例，如下表：

可比案	位置	方式	层次	装修	面积（m ² ）	不含税单	挂牌日期
-----	----	----	----	----	---------------------	------	------



例						价 (元/m ²)	
案例一	合景峰汇商铺	挂牌	1-5层	精装修	105	31,400.00	2026.4
案例二	永金商业广场	挂牌	1-5层	精装修	72	29,200.00	2026.4
案例三	香榭时光生活广场	挂牌	1-5层	精装修	163	31,900.00	2026.4

经过对待估对象与可比实例间区位因素、实物因素、权益因素的比较修正，确认比较法最终的房地产单价。

(2) 收益法

选择可比实例（均来源于 58 同城）；

估价人员调查了目前市场上同类房屋的租赁行情，估价对象租期内的日租金价格略低于市场价，受存在长期租约合同租金单价较低影响，除长期租约外企业目前租赁合同至 2025 年底、2026 年年中开始陆续到期，剩余租期较短，且到期期限不一致，故本次均按照市场价确认租金，市场案例选择如下：

可比案例	位置	方式	层次	装修	面积 (m ²)	单价 (元/m ² /日)	挂牌日期
案例一	龙湖苏州相城天街	出租	1-5层	简装	100	2.77	2026.4
案例二	繁华商业中心	出租	1-5层	简装	220	2.85	2026.4
案例三	天虹购物中心(苏州相城店)	出租	1-5层	简装	60	2.92	2026.4

经过对待估对象与可比实例间区位因素、实物因素、权益因素的比较修正，确认收益法最终的房地产租金单价。

①租赁面积

元联安元丽邻广场共 6 层，根据委托人提供的产权证及租赁台账、租赁合同，确认元联安元丽邻广场可出租面积 13,812.50 平方米。

②空置率

根据企业提供租赁合同以及考虑同类型物业市场空置率情况，按照 10% 考虑。

③费用

年管理费用：年管理费包括管理员工资、福利等，根据目前房地产出租市场情况的调查，年管理费一般取年租金的 3.50%。



年维修费：根据目前房地产出租市场情况的调查，年维修费取房屋重置价的 2.00%。

建安工程造价

其中，重置价为评估人员参照 2020 年度苏州市房屋重置价格参考价中的钢混一等第二级标准，经调整后的重置价格为 2,400.00 元/平方米(取整)。具体测算过程见“元和大厦-建安工程造价”。

年房屋保险费：根据目前房地产出租市场情况的调查，年保险费取为房屋重置价的 2‰

年应交税金=日租金×(1-空置率)×365×税费率

对于企业 2016 年 4 月 30 日前取得房屋，增值税按照简易征收税率为 5%，2016 年 5 月 1 日后取得房产，按照税率 9%征收。元联安元丽邻广场为 2020 年建成，故元联安元丽邻广场增值税税率取 9%。

企业房产税税率为 12%，印花税税率 0.1%。

④净收益增长率

根据租赁合同约定增长率及目前同类型房产行业状况，确认增长率为 3%。

⑤收益年限

委估房屋经济耐用年限为 60 年，至价值时点（2025 年 12 月 31 日）剩余使用年限为 54.37 年；委估对象土地终止日期为 2057 年 5 月 23 日，至价值时点（2025 年 12 月 31 日）剩余使用年限为 31.41 年；根据孰短原则，故收益期取 31.41 年。

十、估价结果

本次估价在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2025 年 12 月 31 日满足全部假设和限制条件下的市场价值总价为 78,761.00 万元，大写人民币柒亿捌仟柒佰陆拾壹万元整。详见表 1《房地产市场价值评估结果汇总表》。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李华伟	1120070054	李华伟	2026 年 4 月 29 日
吴晓娜	3220210210	吴晓娜	2026 年 4 月 29 日

十二、实地查勘期

2025 年 12 月 31 日

十三、估价作业期

2025 年 12 月 31 日至 2026 年 4 月 29 日



附 件

- 1.估价对象位置图
- 2.估价对象实地查勘情况和相关照片
- 3.估价对象权属证明复印件
- 4.房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 5.注册房地产估价师估价资格证书复印件



估价对象位置示意图



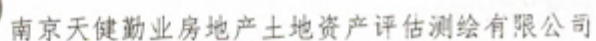


元和大厦



润元商业广场一期





润元商业广场二期



元联安元丽邻广场

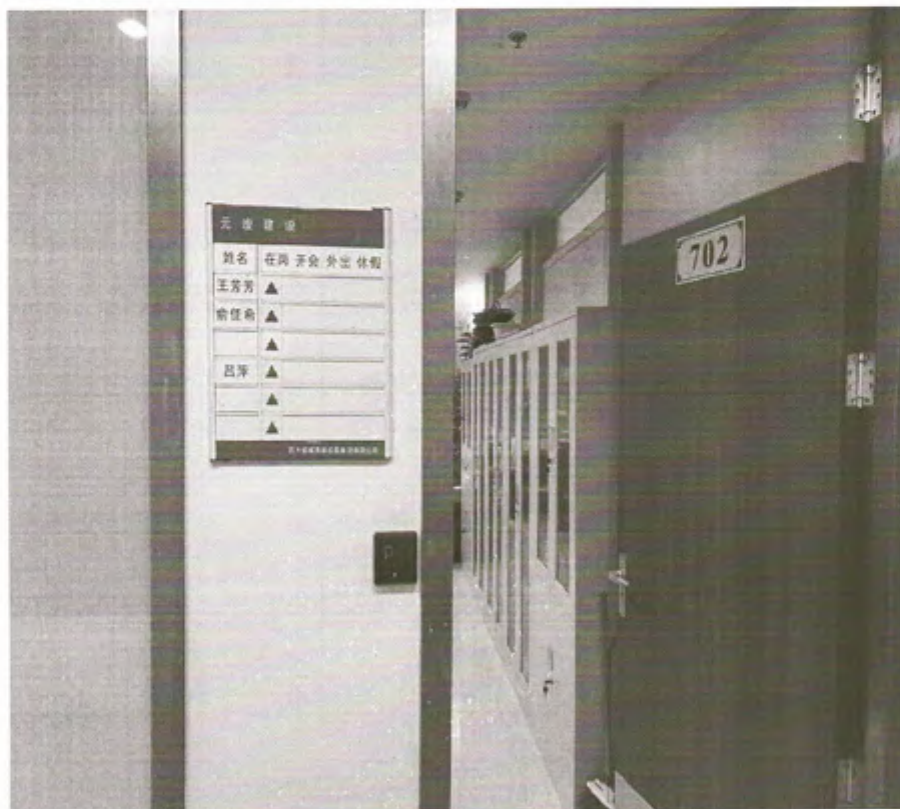




估价对象实地查勘情况和相关照片

元和大厦









润元商业广场一期







润元商业广场二期







元联安元丽邻广场





权利人	苏州市相城区元和房地产开发有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	相城区元和街道嘉元路959号		
不动产单元号	320507 001106 8006701 F00010959		
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	商务金融用地 /经营		
面 积	地上土地使用面积18860.00㎡/房屋建筑面积47001.45㎡		
使用期限	国有建设用地使用权 2048年12月19日止		
权利其他状况	幢号:1幢 建筑面积:1717.38㎡ 总层数:8层 用途:经营 幢号:1幢 建筑面积:6423.82㎡ 总层数:8层 用途:经营 幢号:1幢 建筑面积:25836.80㎡ 总层数:8层 用途:经营 幢号:1幢 建筑面积:6423.82㎡ 总层数:8层 用途:经营 幢号:1幢 建筑面积:175.81㎡ 总层数:8层 用途:仓储 幢号:1幢 建筑面积:6423.82㎡ 总层数:8层 用途:经营		

登记日期: 2024年04月29日

建筑物不分分割销售
该宗地土地用途为商务金融用地
(050E)、零售商业用地 (0501)、批发市场用地
(0502), 国有建设用地使用权期限至2048年12月19日止。



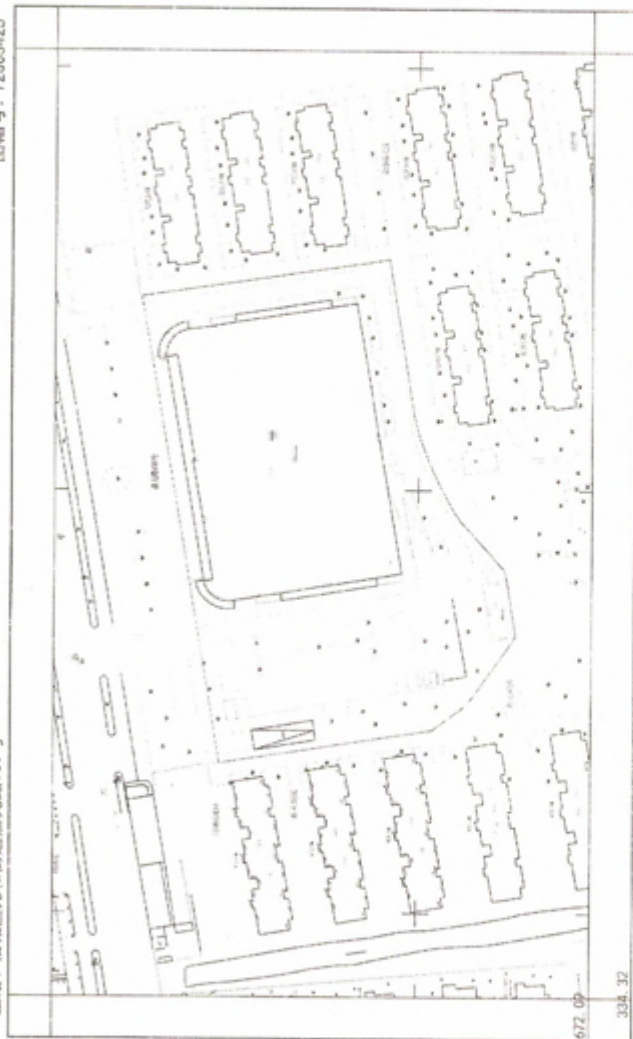
附 图 页

房产分丘平面图

丘号: 32050701270381

坐落: 相城区元和街道嘉元路959号

图幅号: 72003425



2024年4月修测成图

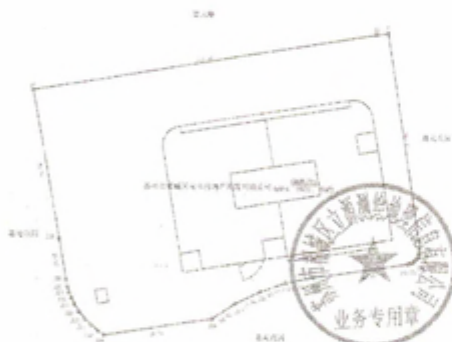


宗地图

单位: 米

宗地代码: 320507001106GB06701
所在图幅编号: 72.20-34.25 等

土地权利人: 苏州市相城区元和房地产开发有限公司
宗地面积: 18860.0



苏州市不动产登记中心相城分中心

J2-J3: 5.34
J4-J5: 1.13 J19-J20: 3.33
J6-J7: 1.13 J21-J22: 4.29
J8-J9: 1.13 J23-J24: 4.29
J10-J11: 1.13 J25-J26: 2.96
J12-J13: 1.13 J27-J28: 2.96

2024年4月26日解析法测绘宗地界址点

制图日期: 2024年4月26日

审核日期: 2024年4月26日

1:2000

审核者: 杨石成 制图者: 姜少
检查者: 王树强

苏 (2024) 苏州市 不动产权第 7929200 号

附 记

权利人	苏州相城新资产经营管理有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	相城元元和街道海润元路277号		
不动产单元号	320507 001149 0900003 F99900001		
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	商服用地/商业服务		
面 积	宗地使用权面积0076.00㎡/房屋建筑面积15435.83㎡		
使用期限	国有建设用地使用权 2057年07月26日止		
权利其他状况	幢号:1 建筑面积:12724.32㎡ 总层数:5层 用途:商业服务 编号:1 建筑面积:2711.51㎡ 总层数:1层 用途:车库车位		

登记日期: 2024年04月29日

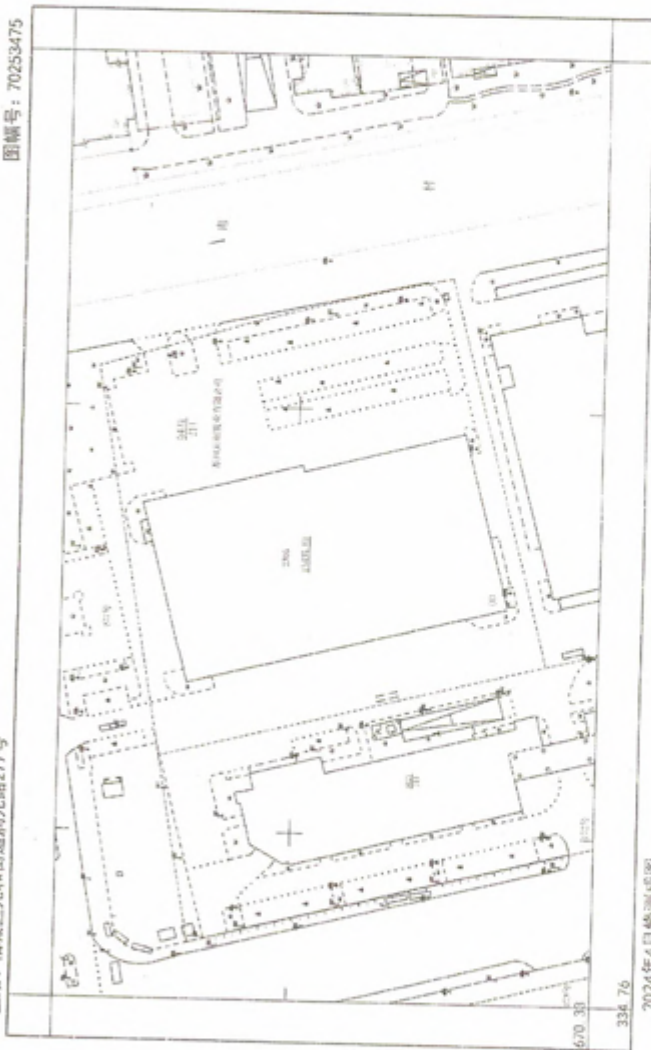
不可分割销售且不得分割转让



房 产 分 丘 平 面 图

丘号: 32050701350431
坐落: 相城区元和街道润元路277号

图幅号: 70253475



2024年4月修测成图

苏 (2024) 苏州市 不动产权第 7929186 号

附 记

权利人	苏州相高新源产经营管理有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	相城区元和街道通湖南路172号		
不动产单元号	320507 001149 0000081 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/其它		
用途	商服用地/商业服务		
面积	地上地使用权面积09066.00㎡/房屋建筑面积19356.97㎡		
使用期限	国有建设用地使用权 2056年03月28日止		
权利其他状况	幢号:1 建筑面积:17269.18㎡ 总层数:10层 用途:商业服务 幢号:1 建筑面积:1869.95㎡ 总层数:1层 用途:车库车位 幢号:1 建筑面积:126.84㎡ 总层数:1层 用途:其它		
登记日期: 2024年04月29日			

不可分割转让且不得分割转让

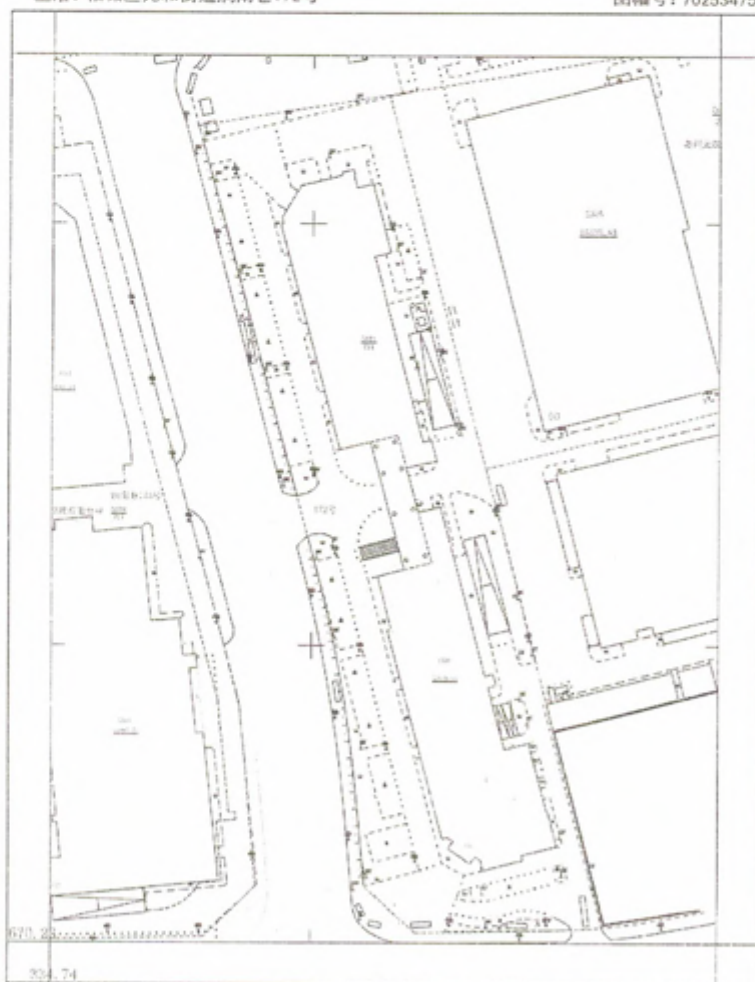


房产分丘平面图

丘号: 32050701355021

坐落: 相城区元和街道润南巷172号

图幅号: 70253475



2024年4月修测成图
苏州2000坐标系
2000年8月房产图图式

1:1000

测量单位: 苏州市房地产测绘有限公司

附 图 页

苏 (2024) 苏州市 不动产权第 7929187 号

附 记

权利人	苏州相城新资产经营管理有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	相城元元和街道安元路201号		
不动产单元号	200307 001172 0000017 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/其它		
用 途	批发零售用地/商业服务		
面 积	土地用途面积68719.00㎡/房屋建筑面积18086.77㎡		
使用期限	国有建设用地使用权 2057年05月23日止		
权利其他状况	幢号 1 建筑面积:13812.05㎡ 总层数:5层 用途:商业服务 幢号 1 建筑面积 4273.72㎡ 总层数:1层 用途:车库/车位		

登记日期: 2024年04月29日

不可分割销售且不得分割转让



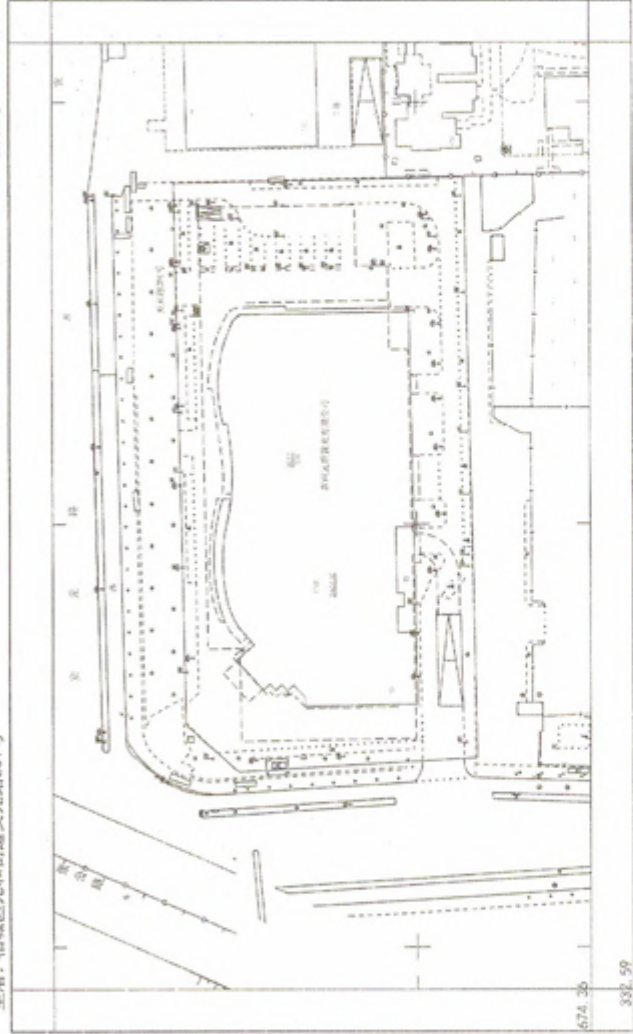
苏地[2000]1190577号

不动产单元图

房产分丘平面图

丘号: 32050701190577
坐落: 相城区元和街道安元路201号

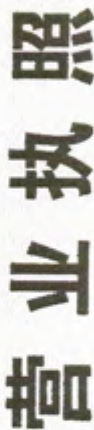
图幅号: 74253250



测量单位: 苏州市房产测绘有限公司

1:1000

2024年4月修测成图
苏州2000坐标系
2000年8月房产产图图式



91320106134790933D (1/1)

编号 320106000202103230188



“国”客群时，二位行
来公司担任副会长
系统”了解更多记
务家、公司、经营信息。

(副 本)

南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司

注册资本 300万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1996年09月24日

法定代表人 庄加亮

营业期限 1996年09月24日至*****

经营范围

住所 南京市鼓楼区中山路81号2708室

土地资产评估

印件与原件一致
次复印无效



登记机关

2021 年 03 月 23 日

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

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

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：南京天健建业房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：庄加亮
(执行事务合伙人)

住所：南京市建邺区庐山路158号嘉业国际城4幢2102室

统一社会信用代码：91320106134790933D

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(4)第00065号

有效期：2023年04月30日至2025年04月29日



此复印件与原件一致
再复印无效



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：南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：庄加亮
(执行事务合伙人)

住所：南京市建邺区庐山路158号嘉业国际城4幢2102室

统一社会信用代码：91320106134790933D

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备

有效期限：2026年04月30日至2028年04月29日



此证书与原件一致
再次复印无效



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. 00327671

姓名 / Full name

李华伟

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

142602197610102515

注册号 / Registration No.

1120070054

执业机构 / Employer
北京天恒置业投资有限公司
土地资产评估
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-03-27

持证人签名 / Bearer's signature

此复印件与原件一致
再次复印无效

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. 00272676

姓名 / Full name

李华伟

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

370283196701112266

注册号 / Registration No.

1220219210

执业机构 / Employer
北京天恒置业投资有限公司
土地资产评估
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-04-01

持证人签名 / Bearer's signature