

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：江苏省如皋市人民法院受理的有关申请人徐连祥、张振华与被执行人江苏金通灵鼓风机有限公司建设工程合同纠纷一案涉及的江苏金通灵鼓风机有限公司名下位于城北街道双龙社区14、22组地段的土地使用权、土地上的所有无证建筑物、构筑物、道路、给排水及供电设施、停车场、厂区绿化等附属设施、机械设备市场价值评估

估价委托人：江苏省如皋市人民法院

房地产估价机构：江苏政通房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：陈清清（注册号：3220180172）

顾邗远（注册号：3220210183）

估价报告出具日期：2025年11月5日

估价报告编号：（苏）政通（2025）房估（法）字第024号

司法鉴定委托书号：（2025）苏0682法鉴委字第00328号

致估价委托人函

江苏省如皋市人民法院:

我公司接受贵院委托,对贵院受理的有关申请人徐连祥、张振华与被执行人江苏金通灵鼓风机有限公司建设工程合同纠纷一案涉及的江苏金通灵鼓风机有限公司名下位于如皋市城北街道双龙社区 14、22 组地段的土地使用权、土地上的所有无证建筑物、构筑物、道路、给排水及供电设施、停车场、厂区绿化等附属设施、机械设备市场价值进行评估,价值时点为 2025 年 10 月 14 日,估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵院提供的有关资料,本公司估价师依据国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)及国家相关法律、法规和政策规定,在了解和分析估价对象实际情况的基础上,本着独立、客观、公正、合法的原则,遵循必要的估价程序,选用成本法,并结合估价人员经验对影响房地产价值的因素进行分析、计算,确定估价对象在价值时点 2025 年 10 月 14 日的市场价值为人民币 312507000.00 元,大写为人民币叁亿壹仟贰佰伍拾万零柒仟元整(详见估价结果一览表)。

特别提示:

- 1.本报告中无证建筑名称、面积依据估价委托人提供的《房屋面积勘测报告》确定,仅为本次估价测算提供参考,不能作为产权认定的依据。
- 2.本估价报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;
- 3.人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式,本次评估对于交易税费的负担方式的设定按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担;

4.关于评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。由于人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，且房地产评估专业人员履行了勤勉尽职义务，仍无法确定上述状况，本次假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用；

5.房地产处置司法评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响；

6.报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

江苏政通房地产土地评估有限公司

法定代表人：



二〇一五年十一月五日

估价结果一览表: 无证建筑物

建筑物用途	建筑结构	总楼层	建筑面积 (m ²)	建筑物价值 (元)	备注
办公楼	钢混	4 (-1)	2843.18	13062690	含 2 部电梯
食堂、宿舍综合楼	钢混	6	6599.20	22676080	
联合厂房一	钢混	3	31744.23	128209140	含设备基础、工件钢平台、起重机 24 台、涂装设备 1 套、喷涂机 2 台、风机 21 台
联合厂房二	钢混	2	25874.94	77737550	含设备基础、起重机 16 台、摆渡车轨道 1 套、高效滤筒除尘 1 套、除尘器 1 套
联合站房	钢混	1	547.72	2010350	
危险品及危废品库	钢混	1	169.64	741450	
固废库	钢混	1	169.64	685170	含环保专用设备 1 套
液态气体站	钢混	1	25.24	1667680	含集中供气站、压力管道 1 套、空压站室外管道 1 套
1#物流门卫及大门	钢混	1	37.0	429480	含电动伸缩门 1 套
2#物流门卫及大门	钢混	1	37.0	230510	
主门卫及大门	钢混	1	37.0	498560	含电动伸缩门 1 套
小计			68084.79	247948660	

估价结果一览表: 土地使用权

证书号	坐落	权利人	土地用途	土地面积 (m ²)	土地价值 (元)	备注
苏(2020)如皋市不动产权第 0010485 号	城北街道双龙社区 14、22 组地段	江苏金通灵鼓风机有限公司	工业用地	100033	36111910	土地使用年限 2070-06-30 止
小计				100033	36111910	

估价结果一览表: 构筑物及附属设施

项目	单位	数量	评估价值 (元)	备注
雨水收集池	项	1.00	969620	
围墙	项	1.00	1660570	
道路	项	1.00	10142020	含道路 1、道路 2、停车场
给排水	项	1.00	4784400	管线(雨污水)、给水
供电设施	项	1.00	9737630	强弱电、高低压配电变电所(开闭所、1#-5#配电室)
路灯照明	项	1.00	448150	
绿化	项	1.00	704040	
小计			7.00	28446430

目 录

注册房地产估价师声明	5 -
估价的假设和限制条件	6 -
一、一般假设	6 -
二、未定事项假设	7 -
三、背离事实假设	7 -
四、不相一致假设	7 -
五、依据不足假设	7 -
六、估价报告使用限制	7 -
房地产估价结果报告	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	16 -
六、价值类型	16 -
七、估价原则	16 -
八、估价依据	17 -
九、估价方法	19 -
十、估价结果	21 -
十一、注册房地产估价师	22 -
十二、实地查勘期	22 -
十三、估价作业日期	22 -
十四、有关说明	22 -
附 件	23 -

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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和准确的，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、意见和结论为注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

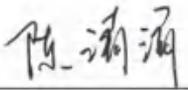
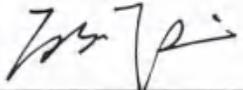
3.注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4.注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.注册房地产估价师陈清清、顾郅远对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

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
陈清清	3220180172		2025年11月5日
顾郅远	3220210183		2025年11月5日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1.估价委托人提供了《如皋市不动产登记簿登记结果》《国有建设用地使用权出让合同》《房屋面积勘测报告》《结算审核报告》《建设工程施工合同》等资料,注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了仔细检查,鉴于查询范围受到相关部门限制,我们未向政府有关部门进行核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.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或价格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.本次评估假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况,且不存在欠缴税金及相关费用,包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。

4.本估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。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。

5.本报告以委托人提供资料真实合法有效,房地产权属无纠纷,国有出让土地使用权转让、抵押能获得有批准权的人民政府或有关部门的批准为前提,即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让为假设前提。

6.估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权，估价结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水电道路等公共配套设施及基础设施价值。

7.在估算估价对象市场价值水平时，对于交易税费的负担方式，假定按照法律法规规定，交易双方各自缴纳本方应承担的税费

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象在价值时点已被登记查封。本次估价所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及假设和限制条件下的公开市场价值。如委托方无特别要求，本次评估结果不考虑强制处分、处置费用、被查封以及原有担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1.本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2.估价结果为市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3.本估价报告评估结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4.估价对象的无证建筑面积依据估价委托人提供的《房屋面积勘测报告》确定，仅供本次估价测算参考，不可作为产权认定依据。估价结果仅为根据评估目的需要对无证建筑重置成本进行价值显化，评估报告不可作为无证建筑合法化的任何形式的证明材料。

5.本估价报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

6.本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档，并在需要时提供给房地产估价行业主管部门和房地产估价行业组织检查。

7.未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

8.本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

9.我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：江苏省如皋市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：江苏政通房地产土地评估有限公司

机构地址：南通市崇川路 58 号 6 幢 A1804 室

统一社会信用代码：914205067849749610

备案等级：壹 级

证书编号：苏建房估备（壹）南通 00027

有效期限：至 2027 年 06 月 11 日

法定代表人：陈清清

联系电话：0513-55083696

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象范围为位于如皋市城北街道双龙社区 14、22 组地段的土地使用权、土地上的所有无证建筑物、构筑物、道路、给排水及供电设施、停车场、厂区绿化等附属设施、机械设备市场价值，包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水电和室内固定装修，地上附着物及附属设施，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据《国有建设用地使用权出让合同》《房屋面积勘测报告》等相关资料，确定估价对象建筑总面积 68084.79m²，土地使用权面积 100033m²。

2. 估价对象状况

2.1 根据《房屋面积勘测报告》，估价对象无证建筑登记状况如下：

建设单位		江苏金通灵鼓风机有限公司				
房屋坐落		城北街道				
总建筑面积		68084.79				
序号	建筑物名称	结构	面积（平方米）		层数	
			地上	地下	地上	地下
1	办公楼	钢筋混凝土	2570.75	272.43	4	1
2	食堂、宿舍综合楼	钢筋混凝土	6599.20		6	
3	联合厂房一	钢筋混凝土	31744.23		3	
4	联合厂房二	钢筋混凝土	25874.94		2	
5	联合站房	钢筋混凝土	547.72		1	
6	危险品及危废品库	钢筋混凝土	169.64		1	
7	固废库	钢筋混凝土	169.64		1	
8	液态气体站	钢筋混凝土	25.24		1	
9	1#物流门卫及大门	钢筋混凝土	37.0		1	
10	2#物流门卫及大门	钢筋混凝土	37.0		1	
11	主门卫及大门	钢筋混凝土	37.0		1	
合计			67812.36	272.43		

2.2 根据《如皋市不动产登记簿登记结果》，估价对象土地登记状况如下：

权利登记信息	权利人	江苏金通灵鼓风机有限公司	证书号	苏（2020）如皋市不动产权第0010485号
	登记时间	2020-06-30	共有情况	单独所有
	是否注销	否		
	附记	该宗地预登记至合同约定的竣工日期2024年02月22日，土地权利人应于期满前申请竣工验收、核发证，否则土地使用权不得转让、出租、抵押。		
不动产单元号		坐落	规划用途	土地使用面积
320682400017GB00012 W00000000		城北街道双龙社区14、 22组地段	工业用地	100033
土地状况				
土地使用权取得方式		出让	土地使用年限	2070-06-30 止

2.3 他项权利信息

根据估价委托人提供的《如皋市不动产登记簿登记结果》显示，估价对象设定了抵押权：

坐落	不动产证明号	抵押权人	抵押方式	抵押金额 (万元)	债务履行期限 (债权确定时间)	载簿时间
城北街道双龙社区 14、22 组地段	苏(2020)如皋市不动产证明第 0000255 号	中国建设银行股份有限公司南通崇川支行	最高额抵押	详见合同约定	详见合同约定	

2.4 限制权利信息

根据估价委托人提供的《如皋市不动产登记簿登记结果》显示，估价对象存在以下限制权利：

坐落	查封机构	查封文号	查封送达时间	查封期限	备注
城北街道双龙社区 14、22 组地段	江苏省如皋市人民法院	(2024)苏 0682 执保 282 号之一	2024-02-05 10: 46: 58	详见登记簿	联系人: 黄爱平, 联系电话: 0513-87628535
城北街道双龙社区 14、22 组地段	江苏省如皋市人民法院	(2025)苏 0682 执 1406 号	2025-03-10 16: 24: 36	2025-03-10 起 2028-03-09 止	联系人: 杨益非

2.5 租赁或占用情况

根据房地产估价师实地查勘，至价值时点，估价对象正常使用。

3. 估价对象实物状况

3.1 土地实物状况

- (1) 坐落：城北街道双龙社区 14、22 组地段；
- (2) 土地使用权面积：100033m²；
- (3) 宗地形状：估价对象所在宗地形状规则；
- (4) 宗地四至：估价对象所在宗地北至企业、南至规划路、西至藕池路、东至规划路；

(5) 宗地内基础设施完备程度: 估价对象所在宗地实际开发程度为宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”, 宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通讯及土地平整“五通一平”;

(6) 宗地地形: 估价对象所在宗地地形为平地, 地势平坦, 基本无淹水现象, 自然条件较好;

(7) 土地用途: 工业用地;

(8) 容积率: 根据《国有建设用地使用权出让合同》记载, 规划建筑容积率大于 2 小于 1.20, 实际建筑容积率为 0.68。

3.2 建筑物实物状况

地块内已达到“五通一平”, 估价对象建筑物地基基础承载力较好, 所有建筑物均无沉降, 当地的水文条件满足厂区建设和生产的要求。建筑物墙体、屋架完好牢固, 梁、板、柱、墙面、屋面完好, 整体现状较好, 能保证正常使用。其他状况如下表。

估价对象建筑物状况一览表

房号	名称	结构	建筑面积 (m ²)	层高(米)	层数	基本状况
1	办公楼	钢混结构	2843.18	17.85	-1-4/5	钢混结构, 建筑物外墙面部分刷涂料, 部分贴墙砖, 塑钢窗。室内部分地面铺地砖, 部分铺设木地板, 墙面刷白色乳胶漆, 石膏吊顶, 木门包门框。一层为大厅及会议室, 二层至四层为办公室及公寓, 整体维护保养状况较好。
2	食堂、宿舍综合楼	钢混结构	6599.20	23.25	1-6/6	钢混结构, 建筑物外墙面部分刷涂料, 部分贴墙砖, 塑钢窗。室内为地砖地面, 屋面墙面刷白色乳胶漆, 木门包门框。一层为员工食堂及后厨, 二层至四层为员工宿舍, 整体维护保养状况较好。

3	联合厂房一	钢混结构	31744.23	17.75	1-3/3	钢混结构, 建筑物外墙主要为压型钢板, 部分为砌体墙, 钢板屋面, 钢柱支撑, 有行吊; 内墙刷白色涂料, 水泥地面, 部分为环氧地坪。局部2、3层为办公区域, 地面铺地砖, 扣板吊顶。设施齐全, 整体维护保养状况较好。
4	联合厂房二	钢混结构	25874.94	17.75	1-2/2	钢混结构, 建筑物外墙主要为压型钢板, 部分为砌体墙, 钢板屋面, 钢柱支撑, 有行吊; 内墙刷白色涂料, 水泥地面, 部分为环氧地坪。整体维护保养状况较好。
5	联合站房	钢混结构	547.72	7.2	1/1	钢混结构, 建筑物外墙刷涂料, 塑钢窗, 室内屋面墙面刷白色乳胶漆, 水泥地面, 整体维护保养状况较好。
6	危险品及危废品库	钢混结构	169.64	5.55	1/1	钢混结构, 建筑物外墙刷涂料, 塑钢窗, 室内屋面墙面刷白色乳胶漆, 水泥地面, 整体维护保养状况较好。
7	固废库	钢混结构	169.64	5.55	1/1	钢混结构, 建筑物外墙刷涂料, 塑钢窗, 室内屋面墙面刷白色乳胶漆, 整体维护保养状况较好。
8	液态气体站	钢混结构	25.24	4.95	1/1	钢混结构, 建筑物外墙刷涂料, 塑钢窗, 室内屋面墙面刷白色乳胶漆, 整体维护保养状况较好。
9	1#物流门卫及大门	钢混结构	37.0	4.65	1/1	钢混结构, 建筑物外墙刷涂料, 塑钢窗, 室内屋面墙面刷白色乳胶漆, 地砖地面, 整体维护保养状况较好。
10	2#物流门卫及大门	钢混结构	37.0	4.65	1/1	钢混结构, 建筑物外墙刷涂料, 塑钢窗, 室内屋面墙面刷白色乳胶漆, 地砖地面, 整体维护保养状况较好。
11	主门卫及大门	钢混结构	37.0	4.65	1/1	钢混结构, 建筑物外墙贴墙砖, 塑钢窗, 室内屋面墙面刷白色乳胶漆, 地砖地面, 整体维护保养状况较好。

4. 估价对象所在区位状况

4.1 区域概况

城北街道隶属江苏省如皋市，位于如皋市的西北部，东与东陈镇、如城街道交界，东南依磨头镇，南与搬经镇紧邻，北与海安市接壤，西与泰兴市毗邻，面积 106 平方公里，人口 16.6 万人，共下辖 40 个村社区。

区内初步形成海阳北路城北新城、花城大道现代制造产业园、连申线物流园、中山西路城西产城融合区、万顷良田现代农业园等五大板块，致力建设世界级单体规模最大的全钢载重子午线轮胎生产基地、国家级输变电特高压电力设备及配件产业基地、中国最具特色的光伏光电产业制造基地、长三角绿色食品产业一体化基地、江苏省新能源汽车产业基地、数控成形装备产业基地、软件和信息服务产业基地和集流通、运输、仓储、配送、交易及配套服务于一体的苏中最大商贸物流基地等“八大基地”。

4.2 交通条件

4.2.1 道路条件

估价对象所在区域内主干道有南雅线等，次干道有龙池路、规划路等，路面为沥青路面。区域内路网密度较大，道路质量较好，路面保养维护较优，道路通达状况较优。

4.2.2 公共交通条件

估价对象所在区域内有如皋 220 路、如皋 604 路支线等公交线路经过，距离公交站台约 700 米。

4.2.3 对外交通条件

估价对象距离启扬高速雪岸枢纽约 14 千米，距如皋站约 13 千米。

4.3 基础设施条件

4.3.1 供水

估价对象所处区域由如皋市自来水公司供水，主要道路两侧主供水管径较粗、压力大，供水条件较优。

4.3.2 排水

估价对象所处区域排水采用雨污分流制，污水经处理达到标准后排放，大雨后地面一般无积水。

4.3.3 供电

估价对象所在区域由国网如皋供电公司供电，骨干输电线路 10kv，供电条件较优。

4.3.4 通讯

估价对象所在区域电话采用数字程控交换，装机容量大，通讯终端多。

4.4 产业集聚及配套协作状况

估价对象所在区域入驻的企业数量较多，有斯堪尼亚制造（中国）有限公司、江苏海贝新能源科技有限公司、进顺汽车零部件如皋有限公司等，以机械制造等产业为主，工业集聚度较高，配套协作状况较优。

4.5 环境条件

估价对象所在区域为如皋市城北街道，区域内形成了制造业、新能源等为核心的产业集群，水污染及大气污染程度较轻，声污染较小，区域绿化水平一般，污染排放均排入市政管道网统一处理，污染排放及治理较好。

4.6 自然条件

如皋市地处北亚热带季风气候区，四季分明，温暖湿润，热量丰富，雨量充沛。境内为平原地带，整体水平面高于邻县。拥有长江岸线 48 公里，通扬运河、如海运河、如泰运河、焦港等主要河流纵横全境，总长 180.8 公里。

4.7 危险设施状况

估价对象所在区域无煤气站、锅炉等危险设施分布，估价对象企业自身也非危险性生产经营企业。

4.8其他区域因素状况

其他区域因素状况对估价对象无影响。

五、价值时点

委托人未对价值时点做特别约定，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）相关规定，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本报告价值时点以现场勘查之日确定，即2025年10月14日。

六、价值类型

依据本次估价目的，本次估价的类型类型为市场价值。

市场价值是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。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等一般性原则。

1.合法原则

应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

2.独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人无利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

3.最高最佳使用原则

要求以估价对象的最高最佳使用为前提估价。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

4.替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或者提供服务的效用相同或者大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或者服务同时存在时，商品或服务的价格经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相互使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会互相影响和竞争，使价格互相牵制而趋于一致。

5.价值时点原则

要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理的价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

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，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，自2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，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通过修订并开始施行）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，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通过修订并开始施行）；

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》（2022年4月21日国务院常务会议通过）；

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》（国务院令第五十五号发布，2020年11月29日国务院常务会议删去第五十二条）；

7.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）；

8.最高人民法院办公厅等6单位关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

9.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.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（三）委托人提供的有关资料

1.《江苏省如皋市人民法院评估委托书》；

2.《如皋市不动产登记簿登记结果》；

3.《国有建设用地使用权出让合同》；

4.《房屋面积勘测报告》。

（四）估价机构和估价人员搜集掌握的有关资料

1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2.估价对象所在区域房地产转让、供需状况等方面的资料；

3.金融机构存贷款利率、国债收益率、价格指数等相关资料；

4.估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象基础设施、宗地条件方面的资料；

5.估价人员实地踏勘调查收集有关估价对象建筑物状况资料；

6.估价人员实地拍摄的有关估价对象及现状的照片；

7.估价人员实地查勘和调查可比实例相关状况的资料。

九、估价方法

（一）评估思路

根据《房地产估价规范》，求取房产市场价值时，主要的估价方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

本次对估价对象房地产市场价值进行评估，采用的技术路线为：

求取完全权利状况下的估价对象市场价值

（二）建筑物估价方法的选择

1、未采用以下方法的理由

1.1 比较法：估价对象为工业用途房产，是企业生产需要而建设的针对性房产，所在区域内类似房产交易情况极少且不具代表性，无法取得满足可比条件的交易案例，故不采用比较法评估；

1.2 收益法：估价对象为工业用途房产且用于企业生产，难以准确区分房屋、生产设施设备及企业生产过程中涉及的企业商誉、专有技术、企业家管理等多重无形资产对企业价值的贡献，难以对估价对象在企业整体资产所产生的收益进行分割，另估价对象所在区域类似工业房产租赁极少，无法得到市场客观水平下的租金收益，故不宜采用收益法评估。

1.3 假设开发法：假设开发法适用于有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成房地产，短期内重新开发或改扩建的可能性不大，故不宜采用假设开发法评估。

2、采用以下方法的理由

2.1 成本法

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及折旧，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，考虑到估价师已较全面地掌握了估价对象所在区域房产开发的成本构成，故确定采用成本法进行评估。

成本法技术路线：首先搜集有关房产开发建设成本、税费、利息、利润等资料，然后测算估价对象建筑物、构筑物重置价值，最后扣除相应的折旧求取积算价格，计算公式为：

房产价值=建设成本+管理费用+投资利息+销售费用+开发利润+销售税费-建筑物折旧。

（三）土地估价方法的选择

1、地价内涵

本报告出具的宗地地价是指估价对象在公开市场条件下，于估价期日2025年10月14日，在现状利用条件下，设定开发程度为宗地内外达到“五通一平”的开发条件下，用途为工业用地，使用年期为44.71年的国有出让建设用地使用权价值。

2、未采用以下方法的理由：

根据《城镇土地估价规程》，土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。根据南通市土地市场发育状况结合待估宗地的具体特点及估价目的，我们认为：

2.1 收益还原法：待估宗地为工业用地，由于该地区工业用地收益难以准确量化，考虑到评估的可操作性，故不宜采用收益还原法评估；

2.2 剩余法：待估宗地已开发利用，其用途也不是用于商品房开发与销售，故不宜采用剩余法评估宗地地价；

2.3 基准地价法：由于政府仅公布了基准地价，并未公布基准地价修正体系及修正系数，故不宜采用基准地价法评估宗地地价。

2.4 成本逼近法：待估宗地地处如皋市，用途为工业用地，其所在区域土地取得费、土地开发资料不齐全，且政府尚未论证土地增值收益，亦无法通过相应方法对土地增值收益进行测算，故不宜采用成本逼近法评估待估宗地地价。

3、采用以下方法的理由：

根据估价对象土地利用特点和估价目的，估价对象区域范围内有类似工业用地交易案例，故可用市场比较法估算估价对象地价。

4、土地估价的技术路线

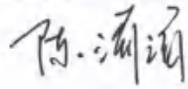
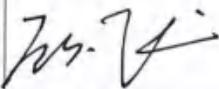
市场比较法，是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其公式为：

估价对象价格=比较实例价格×交易情况指数×交易日期地价指数×区域因素条件指数×个别因素条件指数×年期修正指数。

十、估价结果

根据贵院提供的有关资料, 本公司估价师依据国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 及国家相关法律、法规和政策规定, 在了解和分析估价对象实际情况的基础上, 本着独立、客观、公正、合法的原则, 遵循必要的估价程序, 选用成本法, 并结合估价人员经验对影响房地产价值的因素进行分析、计算, 确定估价对象在价值时点 2025 年 10 月 14 日的市场价值为人民币 312507000.00 元, 大写为人民币叁亿壹仟贰佰伍拾万零柒仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈清清	3220180172		2025 年 11 月 5 日
顾郅远	3220210183		2025 年 11 月 5 日

十二、实地查勘期

2025 年 10 月 14 日

十三、估价作业日期

2025 年 9 月 3 日至 2025 年 11 月 5 日

十四、有关说明

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用。

附 件

1. 《江苏省如皋市人民法院评估委托书》复印件；
2. 《如皋市不动产登记簿登记结果》复印件；
3. 《国有建设用地使用权出让合同》复印件；
4. 《房屋面积勘测报告》复印件；
5. 估价对象区域位置图；
6. 估价对象现状照片；
7. 估价机构营业执照复印件；
8. 估价机构资格证书复印件；
9. 估价人员资格证书复印件。

江苏省如皋市人民法院

司法评估委托书

(2025)苏0682法鉴委字第00328号

江苏政通房地产土地评估有限公司：

我院受理的申请人徐连祥、张振华与被执行人江苏金通灵鼓风机有限公司建设工程合同纠纷一案，需要对被执行人江苏金通灵鼓风机有限公司名下位于如皋市城北街道双龙社区14、22组地段的土地使用权、土地上的所有无证建筑物、构筑物、道路、给排水及供电设施、停车场、厂区绿化等附属设施、机械设备进行评估（机器设备以现场清单为准）。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第79条的相关规定，特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人员进行评估。评估人进行评估后，应当出具评估报告书，并由评估人签名、盖章。



主办人：陈洋

电话：0513-87311569

协办人：李菲菲

如皋市不动产登记簿登记结果

20250417000019

权利登记信息	权利人	江苏金通灵鼓风机有限公司	证书号	苏(2020)如皋市不动产权第0010485号			
	登记时间	2020-06-30	共有情况	单独所有			
	是否注销	否	注销时间				
	附记	该宗地预登记至合同约定的竣工日期2024年02月22日,土地权利人应于期满前申请竣工验收、核发证,否则土地使用权不得转让、出租、抵押。					

不动产单元号	坐落	幢号	总层数	规划用途	房屋性质	建筑面积	土地使用面积
320682400017GB00012W00000000	城北街道双龙社区14、22组地段			工业用地			100033

土地状况

土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	2070-06-30	止
-----------	----	--------	------------	---

抵押权

序号	坐落	不动产证明号	抵押权人	抵押方式	抵押金额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	载簿时间
1	城北街道双龙社区14、22组地段	苏(2022)如皋市不动产证明第0000255号	中国建设银行股份有限公司南通崇川支行	最高额抵押	详见合同约定	详见合同约定	

居住权

序号	坐落	不动产证明号	居住权人	居住权事项	居住权期限	载簿时间

异议登记

序号	坐落	不动产证明号	异议登记申请人	异议登记事项	载簿时间

预告登记

序号	坐落	不动产证明号	预告登记申请人	载簿时间

查封登记

序号	坐落	查封机构	查封文号	查封送达时间	查封期限	备注



1	城北街道双龙社区14、22组地段	江苏省如皋市人民法院	(2024)苏0682执保282号之一	2024-02-05 10:46:58	详见登记簿	黄爱平, 联系电话: 3-87628535
2	城北街道双龙社区14、22组地段	江苏省如皋市人民法院	(2025)苏0682执1406号	2025-03-10 16:24:36	2025-03-10起 2028-03-09止	联系人: 杨益非

查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业机密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途。

查阅日期: 2025-04-17 09:23:13



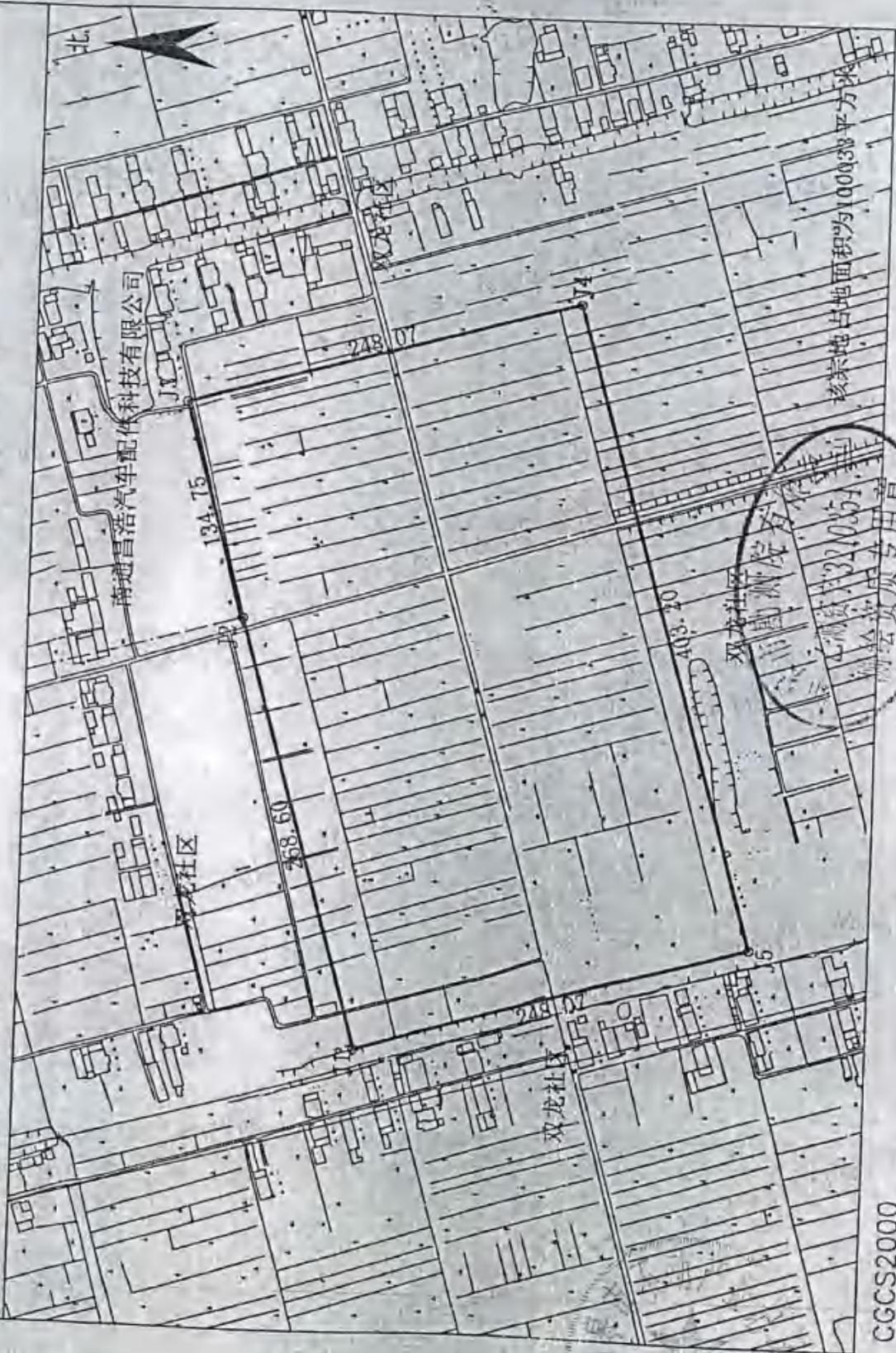
宗地图

单位: m.m²

宗地编号:

地籍图号: 3589.40-547.00

权利人: 江苏金通灵鼓风机有限公司



CGCS2000

绘图日期: 2020年6月17日

1:3500

绘图员: 张权亮
审核员: 姚小军

查询专用章3



合同编号：3206822020CR0066



电子监管号：3206822020B00787

国有建设用地使用权 出让合同

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定





国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 如皋市自然资源局;

通讯地址: 如城街道大司马路 55 号;

邮政编码: 226500;

电话: 0513-87315005;

传真: 0513-87315005;

开户银行及账号:

中行如皋海阳中路支行: 514458221567 (收款单位名称: 如皋市
财政局);

农行如皋支行营业部: 705601040001433 (收款单位名称: 如皋
市财政局);

江苏银行如皋支行营业部: 50380188000000726 (收款单位名称:
如皋市财政局);

上海浦东发展银行股份有限公司如皋支行: 88120158000000016
(收款单位名称: 如皋市财政局)

受让人: 江苏金通灵鼓风机有限公司;

通讯地址: /;

邮政编码: /;

电话: 13016788338;

传真: /;

开户银行: /;

账号: /。



第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 R2020051(KFQ2017-104#D3)，宗地总面积大写 壹拾万零叁拾叁 平方米（小写 100033（平方米）），其中出让宗地面积为大写 壹拾万零叁拾叁 平方米（小写 100033 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 城北街道双龙社区 14、22 组地段。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / 出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 工业用地。

第六条 该宗地由城北街道办事处负责交地，相关事项由受让人与城北街道办事处另行签订《土地交付合同》予以约定，由此产生的任何经济、法律责任均由城北街道办事处和受让人承担，与出让人无关。城北街道办事处和受让人签订的《土地交付合同》与本合同共同生效。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 叁仟叁佰贰拾壹万零玖佰伍拾陆元整（小写 33210956 元），每平方米人民币大写 叁佰叁拾贰元整（小写 332 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 陆佰陆拾肆万元整（小写 6640000 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第(一)项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 61 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 叁仟叁佰贰拾壹万零玖佰伍拾陆元整（小写 33210956 元），付款时间：2020 年 07 月 22 日之前。

第二期 人民币大写 /（小写 / 元），付款时间：/ 年 / 月 / 日之前。

第三期 人民币大写 /（小写 / 元），付款时间：/ 年 / 月 / 日之前。



第四期 人民币大写 / (小写 / 元), 付款时间: / 年 / 月 / 日之前。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后, 持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料, 申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(一)项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 陆万零壹拾玖点捌 万元 (小写 60019.8 万元), 投资强度不低于每平方米人民币大写 陆仟元整 (小写 6000 元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设, 受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 / 万元 (小写 / 万元)。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的, 应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中:

- 主体建筑物性质 工业 ;
- 附属建筑物性质 以规划要求为准 ;
- 建筑总面积 120039.60 平方米;
- 建筑容积率 小于2大于1.20 ;
- 建筑限高 / 米;
- 建筑密度 小于60%大于45% ;
- 绿地率 小于13% ;
- 其他土地利用要求 / 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第(一)项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划设计条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7 % , 即不超过 7002.31 平方米, 建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中, 套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套, 住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房, 受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. / ;
5. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目, 并在建成后无偿移交给政府:

- (一) / ;



(二) _____;

(三) _____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2021年02月22日 之前开工, 在 2024年02月22日 之前竣工并通过竣工验收。

因受让人迟延缴纳出让金等自身原因导致交地延期的, 开竣工时间不变, 如未能按期开竣工, 违约责任由受让人承担。

受让人不能按期开工, 应提前 30 日向出让人提出延建申请, 经出让人同意延建的, 其项目竣工时间相应顺延, 但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时, 有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程, 应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地, 但由此影响受让宗地使用功能的, 政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地, 不得擅自改变。在出让期限内, 需要改变本合同约定的土地用途的, 双方同意按照本条第 (一) 项规定办理:

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权;

(二) 依法办理改变土地用途批准手续, 签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同, 由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款, 办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内, 政府保留对本合同项下宗地的规划调整权, 原规划如有修改, 该宗地已有的建筑物不受影响, 但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建, 或期限届满申请续期时, 必须按届时有有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权, 在本合同约定的使用年限届满前, 出让人不得收回; 在特殊情况下, 根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的, 出让人应当依照法定程序报批, 并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款, 领取国有土地使用证后, 有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的, 应当符合本条第 (一) 项规定的条件:

(一) 按照本合同约定进行投资开发, 完成开发投资总额的百分之二十五以上;

(二) 按照本合同约定进行投资开发, 已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同, 不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后, 本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移, 国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后, 本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。



第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地



使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 实行开竣工申报和合同履约违约金制度。受让人应当在规定的开竣工期限前，向出让人书面申报开竣工。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期申报开工并实质性开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期申报竣工并通过竣工验收的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金。

建立多部门各负其责的项目竣工联合验收审核制度。具体审查以下方面：（1）产业政策执行情况、建设项目固定资产投资强度及产出强度等；（2）规划条件执行情况等；（3）项目用地范围、面积及竣工时间等。制作联合验收审核表，各部门撰写审核意见，确认是否通过验收。

《不动产权证书》记事栏将对相关内容做如下记载：“该宗地预登记至合同约定的竣工日期，土地权利人应于期满前申请竣工验收、核发证，否则土地使用权不得转让、出租、抵押”。如验收不合格，标注：经项目竣工验收，核定土地预登记期限延长一定期限（最长不超过一年）；如验收合格，标注：经项目竣工验收，核定土地登记期限与土地出让终止日期一致。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。



第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，城北街道办事处必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于城北街道办事处未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，城北街道办事处应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 ‰ 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。城北街道办事处延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，并要求城北街道办事处按受让人已经支付国有建设用地使用权出让价款的金额收购该土地使用权，受让人同时可请求城北街道办事处赔偿损失。

第三十八条 城北街道办事处未能按期交付土地或交付的土地未能达到《土地交付合同》约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求城北街道办事处按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 (二) 项约定的方式解决：

- (一) 提交 / 仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 如皋市 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 壹拾 页，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 肆 份，出让人、受让人各执 贰 份，具有同等法律效力。

出让人(章)：如皋市自然资源局

法定代表人(委托代理人)

(签字)：



受让人(章)：江苏金通灵鼓风机有限公司

法定代表人(委托代理人)

(签字)：

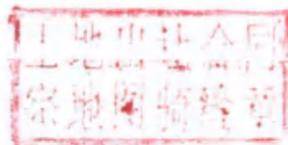


2020 年 05 月 22 日

附件1



出让宗地平面界址图



KFQ2017-104#D3地块勘界图



占地总面积: 100833平方米

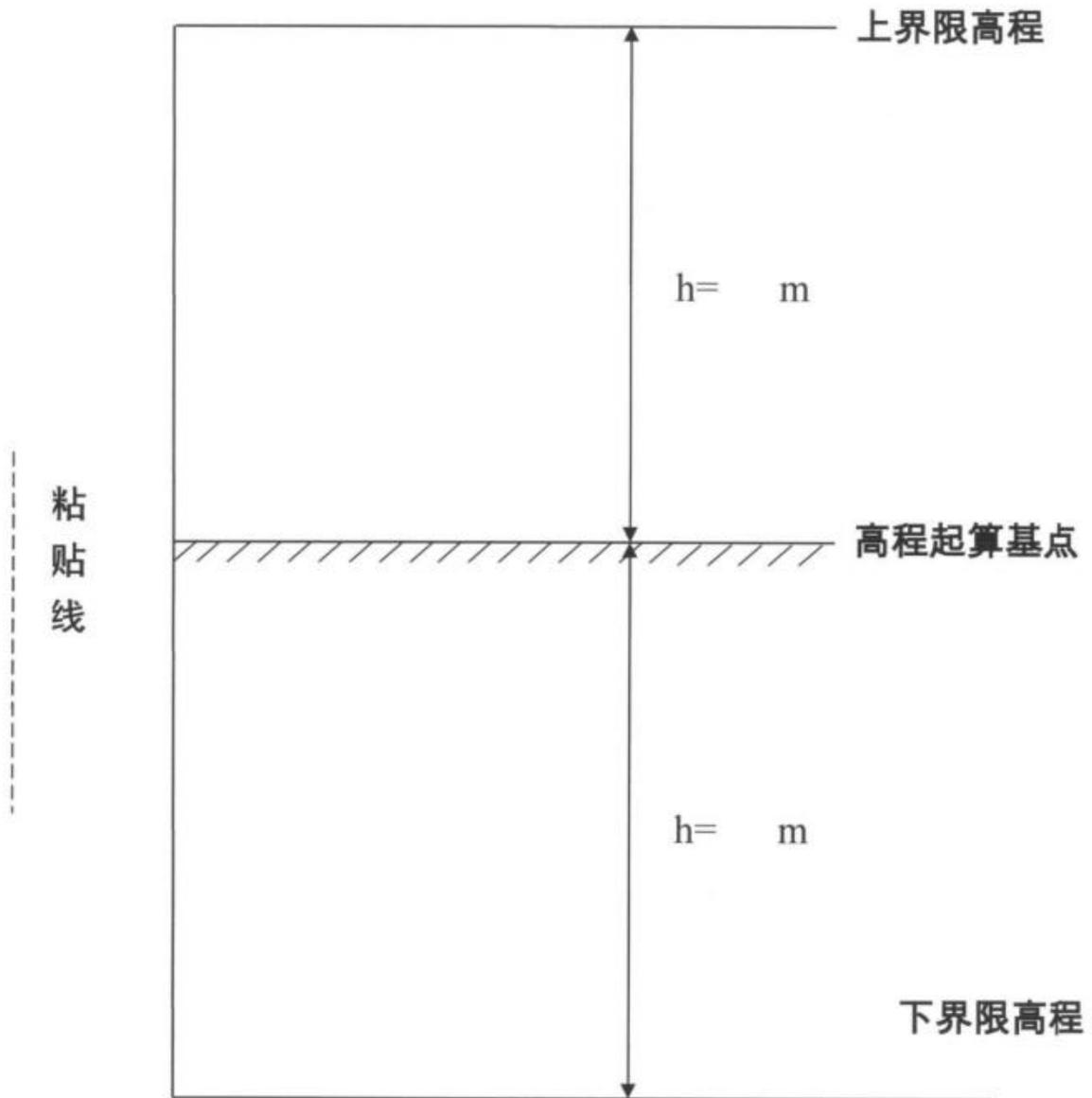
测绘单位: 江苏省土地勘测院
2018年1月20日

绘图员: 张静
检查员: 冯建林



附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____



市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件



KFQ2017-104#D3 地块规划条件

二联：建设单位

业务内容： 申请 调整

规划条件编号 规工设(2020)如字16号		KFQ2017-104#D3 地块规划条件		
编号		规划条件内容		
1	用地性质	工业（通用设备制造）	用地面积	100033 m ²
	地块控制坐标	（详见红线附图）	如皋经度、 纬度	经度：120：34：00；000 纬度：32：22：00；000
	建筑性质	生产用房及生活设施 服务用房	建筑面积	-----
	容积率	1.2 < 容积率 < 2.0	建筑密度	45% < 建筑密度 < 60%
	绿地率	< 13%	建筑间距	符合《江苏省城市规划管理技术规定》 (2011年版) 如皋市实施细则要求
2	室外地坪标高	符合相关规定		
	出入口方向	车行、人行	藕池路、南侧规划路	
	停车指标	停车位按规范配备，工业区符合生产需求，充分考虑职工停车。		
3	退道路红线	建筑物（含空间凸出部分）退南侧规划路（24.0米）道路红线不少于10.0米		
	退河道控制线	退西侧河道蓝线不少于20.0米		
	退用地边界	满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》如皋市实施细则及消防要求		
	其它	-----		
4	公建设套要求	垃圾收集设施、停车场		
	建筑风格	现代建筑风格，与周边建筑相协调		
	建筑体量	多层（特殊工艺除外）		
	建筑色彩	简洁、明快		
	其它	立面效果考虑亮化、美化、富有特色		
5	给水接口	南侧规划路		
	雨水接口	西侧规划河		
	污水接口	南侧规划路		
	电源	南侧规划路		

其它要求：1、建筑面积、容积率计算按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50003-2013)、《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)如皋市实施细则执行；2、区内各管线、智能化系统、须按照规范设置，须实行分流排放；3、本地块需提交总平面规划方案和建设工程设计方案；4、总平面规划图必须标注生活垃圾分类设施用房，合理确定变电所、消防水池的位置，各项指标必须准确；5、地块内非工业建筑采用基本级绿色建筑评价标准《GB/T50378-2019》以上绿色建筑标准，建筑设计方案通过绿色设计审查。本规划条件有效期为一年，超过有效期出让国有土地使用权应当在出让前重新核定规划条件。

本规划条件用于指导建设项目进行总平面布局规划设计，同时须严格按照《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)及有关技术规范规定的相关条款，本规划条件及附图由建设单位送有相应资质的规划设计单位进行设计，并作为我局审批设计方案的依据之一。



编号：20211210

房屋面积勘测报告

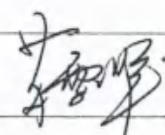
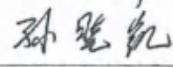
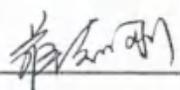
建设单位： 江苏金通灵鼓风机有限公司

工程名称： 办公、厂房等

勘测资格证号： 32511463



房屋面积勘测报告

建设单位		江苏金通灵鼓风机有限公司				
房屋坐落		城北街道				
总建筑面积		68084.79m ²				
序号	建筑物名称	结构	面积 (平方米)		层数	
			地上	地下	地上	地下
1	办公楼	钢筋混凝土	2570.75	272.43	4	1
2	食堂、宿舍综合楼	钢筋混凝土	6599.20		6	
3	联合厂房一	钢筋混凝土	31744.23		3	
4	联合厂房二	钢筋混凝土	25874.94		2	
5	联合站房	钢筋混凝土	547.72		1	
6	危险品及危废品库	钢筋混凝土	169.64		1	
7	固废库	钢筋混凝土	169.64		1	
8	液态气体站	钢筋混凝土	25.24		1	
9	1#物流门卫及大门	钢筋混凝土	37.0		1	
10	2#物流门卫及大门	钢筋混凝土	37.0		1	
11	主门卫及大门	钢筋混凝土	37.0		1	
合计			67812.36	272.43		
<p>受江苏金通灵鼓风机有限公司委托，我公司于 2021 年 11 月对坐落于城北街道江苏金通灵鼓风机有限公司进行房屋面积测算工作。测算中依据国家标准 GB/T 17986.1-2000《房产测量规范》及江苏省住房和城乡建设厅 DGJ32/TJ 131—2011 号《房屋面积测算技术规程》。对本测算面积有异议者，应于收到报告之日起十五日内向本公司书面提出，本公司于五个工作日内答复。</p> <p>共有面积分摊说明：所有房屋尺寸均为外到外尺寸，无共有面积分摊。门廊计算全面积。</p>						
签发		苏雪峰				
复核		孙晓凯				
测算		蒋志刚				

(本报告一式四份)

房屋面积测算表

(此面积本楼有效, 复印无效)

单位: m²
2021年12月2日

建设申报单位	江苏通灵鼓风机有限公司		房屋坐落	城北街道	幢号	共有建筑面积		分摊系数	层数	备注
	套内总建筑面积					套内建筑面积				
总建筑面积	套数	合计	门廊面积	小计	分摊面积	小计	合计			
联合厂房(一层)	1					30643.13				
联合厂房(二层)						550.55	31744.23			
联合厂房(三层)						550.55				
联合厂房(一层)	1					25371.50	25874.94			
联合厂房(二层)						503.44				
联合站房	1					547.72	547.72			
危险品及危废品库	1					169.64	169.64			
固废库	1					169.64	169.64			
液态气体站	1					25.24	25.24			
1#物流门卫及大门	1		6.12			37.0	37.0			
2#物流门卫及大门	1		6.12			37.0	37.0			
			6.12			37.0	37.0			
						68084.79	68084.79			

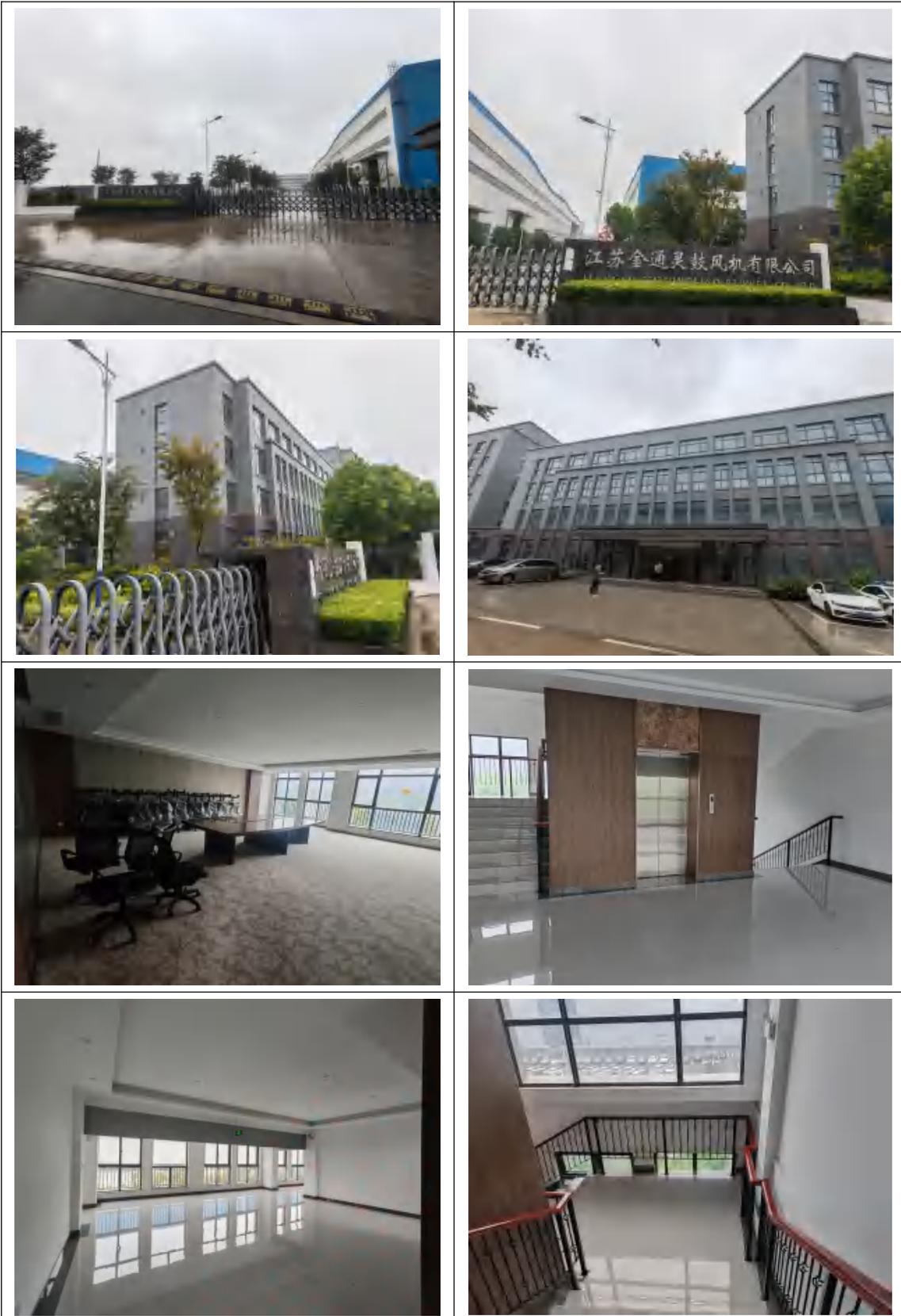


江苏通灵鼓风机有限公司 (资质章)

估价对象位置图



估价对象照片









中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 江苏政通房地产土地评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 陈清清

住所: 江苏省南通市崇川区路58号6幢A1804室

统一社会信用代码: 913205067849749610

备案等级: 高级

证书编号: 苏建房估备(壹)南通 00027

有效期限: 2015年6月12日至 2024年6月11日



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. 00273321

姓名 / Full name
陈娟娟

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.

320683199002111222

注册号 / Registration No.

3220180172

执业机构 / Employer
江苏政地房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-06-13

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. 00272362

姓名 / Full name
顾加忠

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.

3207211994104026007

注册号 / Registration No.

1220210183

执业机构 / Employer
江苏政地房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-02-27

持证人签名 / Bearer's signature

