

房地产估价报告

估价项目名称：唐山荣盛房地产开发有限公司位于丰南区
丰南镇荣盛·未来城 362 套商业房地产市
场价值估价项目

估价委托人：廊坊银行股份有限公司

估价机构：河北万汇房地产资产评估有限公司

估价报告编号：万汇[2025]房(估)字第 1219 号

注册房地产估价师：屈素卿（注册号：1320170011）

郭自豪（注册号：1320200064）

估价报告出具日期：二〇二五年十二月十六日



致估价委托人函

廊坊银行股份有限公司：

受贵公司的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，遵循独立、公正、客观、合法、谨慎的原则，按照科学的方法，对估价对象的市场价值进行了评估。

一、估价对象：唐山荣盛房地产开发有限公司所属位于丰南区丰南镇荣盛·未来城商业 362 套商业房地产（不动产权证号：冀（2019）丰南区不动产权第 0005508 号、冀（2019）丰南区不动产权第 0005506 号），根据产权方提供的《抵押物明细》，本次评估建筑面积为 27572.5 m²。

估价范围包括房产及其分摊的土地、设备设施及不可移动的装饰装修，不包括动产、特许经营权、债权债务等。

二、估价目的：为委托方确定抵债资产市场公允价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

三、价值时点：2025 年 11 月 17 日

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次采用比较法和收益法进行评估。

六、估价结果：

我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，根据估价目的，按照国家规定的技术标准和评估程序，选用合适的估价方法，结合估价对象的建造年代、结构、功能、土地年限，在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点 2025 年 11 月 17 日，在价值定义和估价假设限制条件下的市场价值为：

含税总价值为：¥28692.7 万元，大写人民币贰亿捌仟陆佰玖拾贰万柒仟元整。

不含税总价值为：¥27326.4 万元，大写人民币贰亿柒仟叁佰贰拾陆万肆仟元整。（详见评估结果明细表）



评估结果明细表

序号	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
1	2-1175	177.88	13680	243.34	231.75
2	2-1145	88.38	13680	120.9	115.14
3	2-1100	68.37	13680	93.53	89.08
4	2-123	25.46	13680	34.83	33.17
5	2-124	25.46	13680	34.83	33.17
6	2-125	25.46	13680	34.83	33.17
7	2-126	25.46	13680	34.83	33.17
8	2-127	28	13680	38.3	36.48
9	2-1168	25.46	13680	34.83	33.17
10	2-1167	25.46	13680	34.83	33.17
11	2-1165	25.46	13680	34.83	33.17
12	2-1163	25.46	13680	34.83	33.17
13	2-1176	72.42	13680	99.07	94.35
14	2-168	29.91	13680	40.92	38.97
15	2-109	26.98	13680	36.91	35.15
16	2-119	52.19	13680	71.4	68
17	2-132	25.46	13680	34.83	33.17
18	2-133	25.46	13680	34.83	33.17
19	2-122	43.02	13680	58.85	56.05
20	2-1181	46.44	13680	63.53	60.5
21	2-1186	25.46	13680	34.83	33.17
22	2-1185	44.55	13680	60.94	58.04
23	2-1184	25.46	13680	34.83	33.17
24	2-1183	25.46	13680	34.83	33.17
25	2-1182	25.46	13680	34.83	33.17
26	2-173	29.91	13680	40.92	38.97
27	2-172	35	13680	47.88	45.6
28	2-170	35	13680	47.88	45.6
29	2-121	26.5	13680	36.25	34.52
30	2-140	25.46	13680	34.83	33.17
31	2-139	25.46	13680	34.83	33.17
32	2-138	25.46	13680	34.83	33.17
33	2-137	25.46	13680	34.83	33.17
34	2-194	171.81	13680	235.04	223.85
35	2-136	25.46	13680	34.83	33.17
36	2-135	25.46	13680	34.83	33.17



序号	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
37	2-134	25.46	13680	34.83	33.17
38	2-179	29.91	13680	40.92	38.97
39	2-178	25.46	13680	34.83	33.17
40	2-177	25.46	13680	34.83	33.17
41	2-176	30.55	13680	41.79	39.8
42	2-174	35	13680	47.88	45.6
43	2-159	26.37	13680	36.07	34.35
44	2-120	26.33	13680	36.02	34.3
45	2-117	27.41	13680	37.5	35.71
46	2-116	28.49	13680	38.97	37.11
47	2-115	29.55	13680	40.42	38.5
48	2-114	30.63	13680	41.9	39.9
49	2-182	25.46	13680	34.83	33.17
50	2-181	25.46	13680	34.83	33.17
51	2-180	51.55	13680	70.52	67.16
52	2-190	25.46	13680	34.83	33.17
53	2-195	25.46	13680	34.83	33.17
54	2-1101	25.54	13680	34.94	33.28
55	2-199	25.24	13680	34.53	32.89
56	2-1105	25.44	13680	34.8	33.14
57	2-1104	25.44	13680	34.8	33.14
58	2-1108	25.46	13680	34.83	33.17
59	2-148	23.55	13680	32.22	30.69
60	2-149	23.55	13680	32.22	30.69
61	2-150	23.55	13680	32.22	30.69
62	2-151	23.55	13680	32.22	30.69
63	2-153	23.55	13680	32.22	30.69
64	2-154	23.55	13680	32.22	30.69
65	2-156	23.55	13680	32.22	30.69
66	2-157	23.55	13680	32.22	30.69
67	2-1103	25.54	13680	34.94	33.28
68	2-1102	55.47	13680	75.88	72.27
69	2-118	29.68	13680	40.6	38.67
70	2-144	25.46	13680	34.83	33.17
71	2-141	25.46	13680	34.83	33.17
72	2-162	24.97	13680	34.16	32.53
73	2-188	182.25	13680	249.32	237.45
74	2-164	27.28	13680	37.32	35.54



序号	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
75	2-165	40.86	13680	55.9	53.24
76	2-186	25.88	13680	35.4	33.71
77	2-191	25.46	13680	34.83	33.17
78	2-147	41.79	13680	57.17	54.45
79	2-161	25.88	13680	35.4	33.71
80	2-1106	25.46	13680	34.83	33.17
81	2-1111	25.46	13680	34.83	33.17
82	2-1119	25.46	13680	34.83	33.17
83	2-1120	25.46	13680	34.83	33.17
84	2-1123	25.46	13680	34.83	33.17
85	2-1125	25.46	13680	34.83	33.17
86	2-1127	30.55	13680	41.79	39.8
87	2-1128	25.46	13680	34.83	33.17
88	2-1131	25.46	13680	34.83	33.17
89	2-1134	25.46	13680	34.83	33.17
90	2-1166	49.64	13680	67.91	64.68
91	2-1169	25.46	13680	34.83	33.17
92	2-1171	25.46	13680	34.83	33.17
93	2-1174	25.46	13680	34.83	33.17
94	2-1177	25.46	13680	34.83	33.17
95	2-1139	37.82	13680	51.74	49.28
96	2-1142	23.65	13680	32.35	30.81
97	2-1144	28.38	13680	38.82	36.97
98	2-1152	28.38	13680	38.82	36.97
99	2-1159	34.9	13680	47.74	45.47
100	2-1162	23.65	13680	32.35	30.81
101	2-198	25.46	13680	34.83	33.17
102	2-196	25.46	13680	34.83	33.17
103	2-189	23.65	13680	32.35	30.81
104	2-184	47.31	13680	64.72	61.64
105	2-1178	42	13680	57.46	54.72
106	2-1179	34.37	13680	47.02	44.78
107	2-1180	25.46	13680	34.83	33.17
108	2-1187	25.46	13680	34.83	33.17
109	2-1189	26.6	13680	36.39	34.66
110	2-1190	33.6	13680	45.96	43.77
111	2-1192	26.14	13680	35.76	34.06
112	2-103	25.46	13680	34.83	33.17



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
113	2-108	39.59	13680	54.16	51.58
114	2-131	44.55	13680	60.94	58.04
115	2-130	25.46	13680	34.83	33.17
116	2-129	25.46	13680	34.83	33.17
117	2-1136	49.64	13680	67.91	64.68
118	2-1138	25.46	13680	34.83	33.17
119	2-1141	25.46	13680	34.83	33.17
120	2-1143	35	13680	47.88	45.6
121	2-1147	42	13680	57.46	54.72
122	2-1126	30.87	13680	42.23	40.22
123	2-1129	25.46	13680	34.83	33.17
124	2-1132	25.46	13680	34.83	33.17
125	2-1135	25.46	13680	34.83	33.17
126	2-1161	25.46	13680	34.83	33.17
127	2-1160	25.46	13680	34.83	33.17
128	2-1157	47.01	13680	64.31	61.25
129	2-1153	25.46	13680	34.83	33.17
130	2-1151	39.46	13680	53.98	51.41
131	2-1149	25.46	13680	34.83	33.17
132	2-1112	25.46	13680	34.83	33.17
133	2-1113	25.46	13680	34.83	33.17
134	2-1114	25.46	13680	34.83	33.17
135	2-1115	25.46	13680	34.83	33.17
136	2-1116	28	13680	38.3	36.48
137	2-1117	43.38	13680	59.34	56.51
138	2-1124	25.24	13680	34.53	32.89
139	2-204	27.38	10940	29.95	28.52
140	2-2103	23.64	10940	25.86	24.63
141	2-2106	30.62	10940	33.5	31.9
142	2-2107	38.45	10940	42.06	40.06
143	1-3124	21.88	8890	19.45	18.52
144	2-2114	47.16	10940	51.59	49.13
145	2-2110	28.65	10940	31.34	29.85
146	2-2117	26.09	10940	28.54	27.18
147	2-2119	25.88	10940	28.31	26.96
148	2-2123	35.8	10940	39.17	37.3
149	2-2124	25.52	10940	27.92	26.59
150	2-2128	22.89	10940	25.04	23.85



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
151	2-2132	26.2	10940	28.66	27.3
152	2-2133	37.57	10940	41.1	39.14
153	2-2137	32.62	10940	35.69	33.99
154	2-2140	36.95	10940	40.42	38.5
155	2-2144	43.42	10940	47.5	45.24
156	2-2149	24.25	10940	26.53	25.27
157	2-2158	42.67	10940	46.68	44.46
158	2-2165	29.22	10940	31.97	30.45
159	2-2169	31.78	10940	34.77	33.11
160	2-2173	29.81	10940	32.61	31.06
161	2-2179	42.74	10940	46.76	44.53
162	2-2183	33.46	10940	36.61	34.87
163	2-2192	24.84	10940	27.17	25.88
164	2-2193	23.82	10940	26.06	24.82
165	2-2197	25.45	10940	27.84	26.51
166	2-2200	27.63	10940	30.23	28.79
167	2-2201	25.68	10940	28.09	26.75
168	2-2202	32.71	10940	35.78	34.08
169	2-2203	27.22	10940	29.78	28.36
170	2-2206	24.02	10940	26.28	25.03
171	2-2208	26.88	10940	29.41	28.01
172	2-2211	24.79	10940	27.12	25.83
173	2-2209	24.79	10940	27.12	25.83
174	2-2212	51.31	10940	56.13	53.46
175	2-2229	69.05	10940	75.54	71.94
176	2-2226	27.22	10940	29.78	28.36
177	2-2231	37.32	10940	40.83	38.89
178	2-2249	25.79	10940	28.21	26.87
179	2-2223	35.89	10940	39.26	37.39
180	2-2219	27.22	10940	29.78	28.36
181	2-233	24.84	10940	27.17	25.88
182	2-246	29.06	10940	31.79	30.28
183	2-253	26.09	10940	28.54	27.18
184	2-255	32.89	10940	35.98	34.27
185	2-257	26.54	10940	29.03	27.65
186	2-265	25.16	10940	27.53	26.22
187	2-274	26.95	10940	29.48	28.08
188	2-281	33.69	10940	36.86	35.1



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
189	2-283	48.02	10940	52.53	50.03
190	2-288	26.77	10940	29.29	27.9
191	2-293	30.85	10940	33.75	32.14
192	2-303	21.09	8890	18.75	17.86
193	2-3111	23.88	8890	21.23	20.22
194	2-366	51.16	8890	45.48	43.31
195	2-365	51.16	8890	45.48	43.31
196	2-363	47.25	8890	42.01	40.01
197	2-386	78.36	8890	69.66	66.34
198	2-321	21	8890	18.67	17.78
199	2-322	26.84	8890	23.86	22.72
200	2-341	33.22	8890	29.53	28.12
201	2-349	25.9	8890	23.03	21.93
202	2-356	24.36	8890	21.66	20.63
203	2-358	24.36	8890	21.66	20.63
204	2-361	167.93	8890	149.29	142.18
205	2-376	29.07	8890	25.84	24.61
206	2-393	56.28	8890	50.03	47.65
207	2-395	21.07	8890	18.73	17.84
208	2-402	28.22	7520	21.22	20.21
209	2-405	20.49	7520	15.41	14.68
210	2-4107	25.9	7520	19.48	18.55
211	2-412	26.83	7520	20.18	19.22
212	2-4138	22.01	7520	16.55	15.76
213	2-4161	56.16	7520	42.23	40.22
214	2-4171	25.82	7520	19.42	18.5
215	2-418	33.4	7520	25.12	23.92
216	2-4178	39.86	7520	29.97	28.54
217	2-4179	26.99	7520	20.3	19.33
218	2-4199	71.9	7520	54.07	51.5
219	2-4213	24.88	7520	18.71	17.82
220	2-4225	24.86	7520	18.69	17.8
221	2-4167	41.92	7520	31.52	30.02
222	2-4164	43.76	7520	32.91	31.34
223	2-4162	46.43	7520	34.92	33.26
224	2-4196	83.76	7520	62.99	59.99
225	2-4201	71.28	7520	53.6	51.05
226	2-4202	60.74	7520	45.68	43.5



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
227	2-4209	60.74	7520	45.68	43.5
228	2-4223	59.76	7520	44.94	42.8
229	2-429	21.85	7520	16.43	15.65
230	2-450	23.57	7520	17.72	16.88
231	2-453	22.56	7520	16.97	16.16
232	2-458	21.63	7520	16.27	15.5
233	2-473	33.06	7520	24.86	23.68
234	2-480	25.29	7520	19.02	18.11
235	2-485	26.24	7520	19.73	18.79
236	2-506	27	6160	16.63	15.84
237	2-508	25.77	6160	15.87	15.11
238	2-507	25.05	6160	15.43	14.7
239	2-509	25.73	6160	15.85	15.1
240	2-5102	66.8	6160	41.15	39.19
241	2-5106	33.61	6160	20.7	19.71
242	2-5113	37.72	6160	23.24	22.13
243	2-5117	32.69	6160	20.14	19.18
244	2-5127	31.63	6160	19.48	18.55
245	2-5129	35.97	6160	22.16	21.1
246	2-514	26.47	6160	16.31	15.53
247	2-5133	41.51	6160	25.57	24.35
248	2-5140	40.48	6160	24.94	23.75
249	2-5145	51.15	6160	31.51	30.01
250	2-5147	57.98	6160	35.72	34.02
251	2-5150	40.7	6160	25.07	23.88
252	2-5156	44.11	6160	27.17	25.88
253	2-5157	26.11	6160	16.08	15.31
254	2-5161	26.74	6160	16.47	15.69
255	2-5162	22.75	6160	14.01	13.34
256	2-5164	25.93	6160	15.97	15.21
257	2-5170	25.53	6160	15.73	14.98
258	2-5187	21.12	6160	13.01	12.39
259	2-5192	22.79	6160	14.04	13.37
260	2-5191	63.89	6160	39.36	37.49
261	2-5189	51.05	6160	31.45	29.95
262	2-5199	39.28	6160	24.2	23.05
263	2-521	21.89	6160	13.48	12.84
264	2-5213	37.46	6160	23.08	21.98



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
265	2-5219	167.91	6160	103.43	98.5
266	2-5212	42.51	6160	26.19	24.94
267	2-5225	40.4	6160	24.89	23.7
268	2-5223	41.79	6160	25.74	24.51
269	2-5227	59.28	6160	36.52	34.78
270	2-5238	42.07	6160	25.92	24.69
271	2-5242	26.35	6160	16.23	15.46
272	2-523	26.07	6160	16.06	15.3
273	2-5246	43.91	6160	27.05	25.76
274	2-5249	30.24	6160	18.63	17.74
275	2-5252	37.92	6160	23.36	22.25
276	2-5260	79.3	6160	48.85	46.52
277	1-2115	99.61	10940	108.97	103.78
278	1-404	282.51	7520	212.45	202.33
279	1-412	151.88	7520	114.21	108.77
280	1-414	299.23	7520	225.02	214.3
281	1-425	90.59	7520	68.12	64.88
282	1-448	465.78	7520	350.27	333.59
283	1-461	92.76	7520	69.76	66.44
284	1-468	109.73	7520	82.52	78.59
285	1-4134	246.09	7520	185.06	176.25
286	1-474	400.04	7520	300.83	286.5
287	1-4125	118.96	7520	89.46	85.2
288	1-4126	118.96	7520	89.46	85.2
289	1-4117	473.79	7520	356.29	339.32
290	1-4139	405.06	7520	304.61	290.1
291	1-4140	434.02	7520	326.38	310.84
292	1-408	130.13	7520	97.86	93.2
293	2-1110	144.91	13680	198.24	188.8
294	2-1188	470.14	13680	643.15	612.52
295	2-102	204.88	13680	280.28	266.93
296	2-1140	184.03	13680	251.75	239.76
297	2-1133	127.62	13680	174.58	166.27
298	2-1155	267.4	13680	365.8	348.38
299	2-1122	184.05	13680	251.78	239.79
300	2-107	262.71	13680	359.39	342.28
301	2-1164	356.22	13680	487.31	464.1
302	2-106	93.04	13680	127.28	121.22



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
303	2-1194	356.58	13680	487.8	464.57
304	2-197	158.21	13680	216.43	206.12
305	2-187	186.11	13680	254.6	242.48
306	2-193	243.96	13680	333.74	317.85
307	2-185	99.47	13680	136.07	129.59
308	2-1109	210.48	13680	287.94	274.23
309	2-1107	143.51	13680	196.32	186.97
310	2-101	486.58	13680	665.64	633.94
311	2-1130	208.04	13680	284.6	271.05
312	2-2228	185.92	10940	203.4	193.71
313	2-2236	182.27	10940	199.4	189.9
314	2-2215	277.36	10940	303.43	288.98
315	2-4217	99.66	7520	74.94	71.37
316	2-5291	133.62	6160	82.31	78.39
317	3-104	31.05	13680	42.5	40.5
318	4-142	44.42	13680	60.77	57.88
319	3-1159	134.11	13680	183.46	174.72
320	3-110	134.41	13680	183.87	175.11
321	3-2270	247.01	10940	270.23	257.36
322	3-202	110.55	10940	120.94	115.18
323	3-2161	567	10940	620.3	590.76
324	3-304	203.69	8890	181.1	172.5
325	3-325	137.33	8890	122.1	116.3
326	3-408	240.79	7520	181.1	172.5
327	3-459	94.19	7520	70.83	67.46
328	4-101	316.31	13680	432.71	412.1
329	4-195	305.25	13680	417.58	397.7
330	4-173	143.16	13680	195.84	186.51
331	4-1121	94.34	13680	129.06	122.91
332	4-1124	132.26	13680	180.93	172.31
333	4-1251	133.5	13680	182.63	173.93
334	4-285	120.76	10940	132.11	125.82
335	4-201	398.33	10940	435.77	415.02
336	4-2141	100.55	10940	110	104.76
337	4-2173	112.26	10940	122.81	116.96
338	4-2200	96.33	10940	105.39	100.37
339	4-2245	127.63	10940	139.63	132.98
340	4-280	93.76	10940	102.57	97.69

序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
341	4-3202	196.45	8890	174.64	166.32
342	4-379	593.38	8890	527.51	502.39
343	4-3131	114.24	8890	101.6	96.8
344	4-313	358.23	8890	318.47	303.3
345	4-308	285.14	8890	253.49	241.42
346	4-355	228.41	8890	203.06	193.39
347	4-3129	101.31	8890	90.06	85.77
348	4-402	216.04	7520	162.46	154.72
349	4-409	208.64	7520	156.9	149.43
350	4-414	262.4	7520	197.32	187.92
351	4-444	101.5	7520	76.33	72.7
352	4-481	116.31	7520	87.47	83.3
353	4-498	104.38	7520	78.49	74.75
354	4-4137	136.01	7520	102.28	97.41
355	4-4289	121.64	7520	91.47	87.11
356	4-4196	188.03	7520	141.4	134.67
357	4-455	239.22	7520	179.89	171.32
358	4-5197	90.29	6160	55.62	52.97
359	4-5155	105.67	6160	65.09	61.99
360	4-5156	134.79	6160	83.03	79.08
361	4-591	456.26	6160	281.06	267.68
362	4-566	205.99	6160	126.89	120.85
合计		27572.5		28692.7	27326.4

七、特别提示:

1、本估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制,贵公司和其他估价报告使用者应当全面阅读本估价报告,并应特别关注估价报告中的假设、限定条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。

2、估价结果仅为廊坊银行确定抵债资产市场公允价值提供参考依据,不当被视为是对估价对象可实现价格的保证。

3、估价对象为2016年4月30日前开工建设,故增值税采用简易计税方法计税。



八、估价报告应用有效期：自 2025 年 12 月 16 日起至 2026 年 12 月 15 日止。

河北万汇房地产资产评估有限公司
法定代表人：
二〇二五年十二月十六日



目 录

致估价委托人函	2
估价师声明	15
估价假设和限制条件	16
(一) 本次估价的假设前提	16
(二) 限制条件	17
(三) 其他需要说明的问题	18
估价结果报告	19
一、估价委托人	19
二、估价机构	19
三、估价目的	19
四、估价对象	20
五、价值时点	32
六、价值类型	32
七、估价依据:	33
八、估价原则:	34
九、估价方法	36
十、 估价结果	37
十一、注册房地产估价师	37
十二、实地查勘期	47
十三、估价作业期	47
十四、估价报告应用有效期	47
附 件	48
估价对象位置图	49
委估房地产相关照片	50

1、《不动产权证书》；2、抵押物明细；3、委托方营业执照；4、受托方企业法人营业执照、备案证书；6、估价师资格证书（以上附件均为复印件）。



估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的,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和潜在的利害关系,也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、我公司估价人员郭自豪已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、参加估价的注册房地产估价师:

姓 名	注册号	签字并盖章	签名日期
屈素卿	1320170011	屈素卿	2015.12.16
郭自豪	1320200064	郭自豪	2015.12.16

估价假设和限制条件

(一) 本次估价的假设前提

1、一般假设

(1) 估价对象的有关权属资料及相关证明均由产权人提供，产权人对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。估价人员对产权人提供的资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定产权人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 估价对象面积以产权人提供的权属证书和抵押物明细为准，经过实地查勘大体相当，但未进行专业测量。

(3) 估价对象按登记用途能够合法、正常持续使用。

(4) 我们已对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观、内部布局、装修及设备情况和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

(5) 注册房地产估价师对估价对象的安全、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和环境污染隐患且没有相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象不存在安全和环境污染隐患，在价值时点能正常安全使用。

(6) 估价对象以合法方式取得产权并足额支付有关费用，权属无纠纷，价值时点未有任何形式的出售，即以估价对象拥有合法产权，可以在公开市场上自由转让等处分为假设前提。

(7) 价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。交易双方都具有完全的房地产市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，交易有一段合理的洽谈时间。

(8) 本次估价设定报告有效期内房地产市场稳定、政策未有重大变化，并排除不可抗力影响。

(9) 任何有关估价对象的运作方式及程序应符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，特别是符合建设、规划、房地产主管部门所

颁布的法律、法规、文件、政策等。

2、未定事项假设：无

3、背离事实假设：价值时点估价对象已设立抵押他项权，依据估价目的，本次评估未考虑抵押权对估价结果的影响。

4、不相一致假设：无。

5、依据不足假设：无。

（二）限制条件

1、本报告应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告，若改变估价目的及使用条件，需做必要调整甚至重新估价。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、本估价报告应用于为委托方确定抵债资产市场公允价值提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本报告评估的价值为估价对象在现状条件下、价值时点的市场价值，价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化、房地产市场变化较大、国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4、未经估价机构和估价委托人书面同意，本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，亦不得以其他任何方式公开发表。报告解释权为本评估机构所有。

5、本估价报告结果为评估范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。本估价报告附件为报告的有机组成部分。本估价报告应经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

6、本报告估价报告应用有效期自出具报告之日起壹年内有效。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告应用的有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。



(三) 其他需要说明的问题

1、本估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制，贵公司和其他估价报告使用者应当全面阅读本估价报告，并应特别关注估价报告中的假设、限定条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。

2、估价结果仅为廊坊银行确定抵债资产市场公允价值提供参考依据，不应当被视为是对估价对象可实现价格的保证。

3、估价对象为 2016 年 4 月 30 日前开工建设，故增值税采用简易计税方法计税。



估价结果报告

一、估价委托人

企业名称：廊坊银行股份有限公司

统一社会信用代码：91131000236055745B

住所：河北省廊坊市广阳区爱民东道 83 号新世界中心办公楼大厦 C 区 17 号楼 5-14 层、22 层

法定代表人：崔建涛

注册资本：伍拾柒亿柒仟万元整

成立日期：2000 年 12 月 21 日

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供担保；代理收付款项；提供保险箱业务；办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务；从事银行卡业务、办理外汇存款、外汇汇款、外币兑换、国际结算、同业外汇拆借、外汇贷款、外汇票据的承兑和贴现、外汇担保、资信调查、咨询、见证业务；即期结汇、售汇业务；办理电子银行业务；办理保险兼业代理业务；经中国银监会批准的其他业务

二、估价机构

估价单位：河北万汇房地产资产评估有限公司

单位地址：河北省石家庄市桥西区中华南大街 18 号保艺大厦 2002 室

法人代表：王 宣

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）24 号

统一社会信用代码：9173902741540469B

联系人：王杰

电 话：13832308811

三、估价目的：为委托方确定抵债资产市场公允价值提供参考依据而



评估估价对象的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

唐山荣盛房地产开发有限公司所属位于丰南区丰南镇荣盛·未来城商业 362 套商业房地产(不动产权证号:冀(2019)丰南区不动产权第 0005508 号、冀(2019)丰南区不动产权第 0005506 号),根据产权方提供的《抵押物明细》,本次评估建筑面积为 27572.5 m²。详见下表:

序号	房号	建筑面积 (m ²)	不动产权证号
1	2-1175	177.88	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
2	2-1145	88.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
3	2-1100	68.37	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
4	2-123	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
5	2-124	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
6	2-125	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
7	2-126	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
8	2-127	28	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
9	2-1168	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
10	2-1167	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
11	2-1165	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
12	2-1163	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
13	2-1176	72.42	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
14	2-168	29.91	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
15	2-109	26.98	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
16	2-119	52.19	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
17	2-132	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
18	2-133	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
19	2-122	43.02	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
20	2-1181	46.44	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
21	2-1186	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
22	2-1185	44.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
23	2-1184	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
24	2-1183	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
25	2-1182	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
26	2-173	29.91	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
27	2-172	35	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
28	2-170	35	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
29	2-121	26.5	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



序号	房号	建筑面积 (m ²)	不动产权证号
30	2-140	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
31	2-139	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
32	2-138	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
33	2-137	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
34	2-194	171.81	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
35	2-136	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
36	2-135	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
37	2-134	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
38	2-179	29.91	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
39	2-178	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
40	2-177	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
41	2-176	30.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
42	2-174	35	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
43	2-159	26.37	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
44	2-120	26.33	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
45	2-117	27.41	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
46	2-116	28.49	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
47	2-115	29.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
48	2-114	30.63	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
49	2-182	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
50	2-181	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
51	2-180	51.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
52	2-190	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
53	2-195	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
54	2-1101	25.54	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
55	2-199	25.24	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
56	2-1105	25.44	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
57	2-1104	25.44	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
58	2-1108	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
59	2-148	23.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
60	2-149	23.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
61	2-150	23.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
62	2-151	23.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
63	2-153	23.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
64	2-154	23.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
65	2-156	23.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
66	2-157	23.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
67	2-1103	25.54	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



序号	房号	建筑面积 (m ²)	不动产权证号
68	2-1102	55.47	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
69	2-118	29.68	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
70	2-144	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
71	2-141	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
72	2-162	24.97	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
73	2-188	182.25	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
74	2-164	27.28	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
75	2-165	40.86	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
76	2-186	25.88	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
77	2-191	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
78	2-147	41.79	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
79	2-161	25.88	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
80	2-1106	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
81	2-1111	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
82	2-1119	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
83	2-1120	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
84	2-1123	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
85	2-1125	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
86	2-1127	30.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
87	2-1128	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
88	2-1131	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
89	2-1134	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
90	2-1166	49.64	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
91	2-1169	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
92	2-1171	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
93	2-1174	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
94	2-1177	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
95	2-1139	37.82	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
96	2-1142	23.65	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
97	2-1144	28.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
98	2-1152	28.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
99	2-1159	34.9	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
100	2-1162	23.65	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
101	2-198	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
102	2-196	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
103	2-189	23.65	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
104	2-184	47.31	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
105	2-1178	42	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



序号	房号	建筑面积 (m²)	不动产权证号
106	2-1179	34.37	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
107	2-1180	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
108	2-1187	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
109	2-1189	26.6	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
110	2-1190	33.6	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
111	2-1192	26.14	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
112	2-103	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
113	2-108	39.59	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
114	2-131	44.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
115	2-130	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
116	2-129	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
117	2-1136	49.64	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
118	2-1138	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
119	2-1141	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
120	2-1143	35	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
121	2-1147	42	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
122	2-1126	30.87	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
123	2-1129	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
124	2-1132	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
125	2-1135	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
126	2-1161	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
127	2-1160	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
128	2-1157	47.01	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
129	2-1153	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
130	2-1151	39.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
131	2-1149	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
132	2-1112	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
133	2-1113	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
134	2-1114	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
135	2-1115	25.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
136	2-1116	28	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
137	2-1117	43.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
138	2-1124	25.24	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
139	2-204	27.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
140	2-2103	23.64	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
141	2-2106	30.62	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
142	2-2107	38.45	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
143	1-3124	21.88	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



序号	房号	建筑面积 (m²)	不动产权证号
144	2-2114	47.16	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
145	2-2110	28.65	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
146	2-2117	26.09	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
147	2-2119	25.88	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
148	2-2123	35.8	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
149	2-2124	25.52	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
150	2-2128	22.89	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
151	2-2132	26.2	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
152	2-2133	37.57	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
153	2-2137	32.62	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
154	2-2140	36.95	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
155	2-2144	43.42	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
156	2-2149	24.25	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
157	2-2158	42.67	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
158	2-2165	29.22	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
159	2-2169	31.78	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
160	2-2173	29.81	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
161	2-2179	42.74	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
162	2-2183	33.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
163	2-2192	24.84	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
164	2-2193	23.82	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
165	2-2197	25.45	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
166	2-2200	27.63	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
167	2-2201	25.68	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
168	2-2202	32.71	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
169	2-2203	27.22	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
170	2-2206	24.02	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
171	2-2208	26.88	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
172	2-2211	24.79	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
173	2-2209	24.79	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
174	2-2212	51.31	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
175	2-2229	69.05	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
176	2-2226	27.22	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
177	2-2231	37.32	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
178	2-2249	25.79	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
179	2-2223	35.89	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
180	2-2219	27.22	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
181	2-233	24.84	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



序号	房号	建筑面积 (m²)	不动产权证号
182	2-246	29.06	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
183	2-253	26.09	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
184	2-255	32.89	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
185	2-257	26.54	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
186	2-265	25.16	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
187	2-274	26.95	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
188	2-281	33.69	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
189	2-283	48.02	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
190	2-288	26.77	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
191	2-293	30.85	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
192	2-303	21.09	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
193	2-3111	23.88	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
194	2-366	51.16	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
195	2-365	51.16	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
196	2-363	47.25	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
197	2-386	78.36	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
198	2-321	21	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
199	2-322	26.84	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
200	2-341	33.22	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
201	2-349	25.9	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
202	2-356	24.36	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
203	2-358	24.36	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
204	2-361	167.93	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
205	2-376	29.07	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
206	2-393	56.28	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
207	2-395	21.07	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
208	2-402	28.22	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
209	2-405	20.49	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
210	2-4107	25.9	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
211	2-412	26.83	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
212	2-4138	22.01	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
213	2-4161	56.16	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
214	2-4171	25.82	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
215	2-418	33.4	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
216	2-4178	39.86	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
217	2-4179	26.99	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
218	2-4199	71.9	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
219	2-4213	24.88	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



序号	房号	建筑面积 (m ²)	不动产权证号
220	2-4225	24.86	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
221	2-4167	41.92	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
222	2-4164	43.76	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
223	2-4162	46.43	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
224	2-4196	83.76	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
225	2-4201	71.28	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
226	2-4202	60.74	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
227	2-4209	60.74	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
228	2-4223	59.76	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
229	2-429	21.85	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
230	2-450	23.57	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
231	2-453	22.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
232	2-458	21.63	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
233	2-473	33.06	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
234	2-480	25.29	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
235	2-485	26.24	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
236	2-506	27	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
237	2-508	25.77	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
238	2-507	25.05	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
239	2-509	25.73	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
240	2-5102	66.8	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
241	2-5106	33.61	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
242	2-5113	37.72	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
243	2-5117	32.69	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
244	2-5127	31.63	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
245	2-5129	35.97	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
246	2-514	26.47	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
247	2-5133	41.51	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
248	2-5140	40.48	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
249	2-5145	51.15	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
250	2-5147	57.98	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
251	2-5150	40.7	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
252	2-5156	44.11	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
253	2-5157	26.11	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
254	2-5161	26.74	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
255	2-5162	22.75	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
256	2-5164	25.93	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
257	2-5170	25.53	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



序号	房号	建筑面积 (m²)	不动产权证号
258	2-5187	21.12	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
259	2-5192	22.79	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
260	2-5191	63.89	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
261	2-5189	51.05	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
262	2-5199	39.28	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
263	2-521	21.89	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
264	2-5213	37.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
265	2-5219	167.91	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
266	2-5212	42.51	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
267	2-5225	40.4	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
268	2-5223	41.79	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
269	2-5227	59.28	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
270	2-5238	42.07	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
271	2-5242	26.35	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
272	2-523	26.07	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
273	2-5246	43.91	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
274	2-5249	30.24	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
275	2-5252	37.92	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
276	2-5260	79.3	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
277	1-2115	99.61	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
278	1-404	282.51	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
279	1-412	151.88	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
280	1-414	299.23	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
281	1-425	90.59	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
282	1-448	465.78	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
283	1-461	92.76	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
284	1-468	109.73	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
285	1-4134	246.09	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
286	1-474	400.04	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
287	1-4125	118.96	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
288	1-4126	118.96	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
289	1-4117	473.79	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
290	1-4139	405.06	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
291	1-4140	434.02	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
292	1-408	130.13	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
293	2-1110	144.91	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
294	2-1188	470.14	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
295	2-102	204.88	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



序号	房号	建筑面积 (m²)	不动产权证号
296	2-1140	184.03	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
297	2-1133	127.62	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
298	2-1155	267.4	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
299	2-1122	184.05	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
300	2-107	262.71	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
301	2-1164	356.22	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
302	2-106	93.04	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
303	2-1194	356.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
304	2-197	158.21	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
305	2-187	186.11	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
306	2-193	243.96	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
307	2-185	99.47	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
308	2-1109	210.48	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
309	2-1107	143.51	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
310	2-101	486.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
311	2-1130	208.04	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
312	2-2228	185.92	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
313	2-2236	182.27	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
314	2-2215	277.36	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
315	2-4217	99.66	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
316	2-5291	133.62	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
317	3-104	31.05	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
318	4-142	44.42	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
319	3-1159	134.11	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
320	3-110	134.41	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
321	3-2270	247.01	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
322	3-202	110.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
323	3-2161	567	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
324	3-304	203.69	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
325	3-325	137.33	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
326	3-408	240.79	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
327	3-459	94.19	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
328	4-101	316.31	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
329	4-195	305.25	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
330	4-173	143.16	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
331	4-1121	94.34	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
332	4-1124	132.26	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
333	4-1251	133.5	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号



序号	房号	建筑面积 (m ²)	不动产权证号
334	4-285	120.76	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
335	4-201	398.33	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
336	4-2141	100.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
337	4-2173	112.26	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
338	4-2200	96.33	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
339	4-2245	127.63	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
340	4-280	93.76	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
341	4-3202	196.45	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
342	4-379	593.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
343	4-3131	114.24	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
344	4-313	358.23	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
345	4-308	285.14	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
346	4-355	228.41	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
347	4-3129	101.31	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
348	4-402	216.04	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
349	4-409	208.64	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
350	4-414	262.4	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
351	4-444	101.5	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
352	4-481	116.31	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
353	4-498	104.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
354	4-4137	136.01	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
355	4-4289	121.64	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
356	4-4196	188.03	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
357	4-455	239.22	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
358	4-5197	90.29	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
359	4-5155	105.67	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
360	4-5156	134.79	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
361	4-591	456.26	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
362	4-566	205.99	冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号
合计		27572.5	

估价范围包括房产及其分摊的土地、设备设施及不可移动的装饰装修，不包括动产、特许经营权、债权债务等。

（二）估价对象区位状况

1. 位置状况：估价对象位于唐山市丰南区，站前南路东侧、胥新街两侧。

2. 交通状况：周围有站前路、友谊大街、文化大街、唐丰路等主要交

通道路，距唐廊高速 4.2 公里，距唐山站 6.3 公里，距唐山丰南汽车站 1.0 公里，附近有 61 路、90 路、丰南 10 等多条公交线路通过，无特殊交通管制，道路通达，交通便利，停车方便；

3. 外边配套设施状况

基础设施基础设施状况：“七通”，通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热。

公共设施状况：估价对象周边有中国工商银行(丰南湖畔聊舍支行)、唐山农商银行(丰南胥各庄支行)、平安银行(丰南支行)等金融机构；有唐山市丰南实验学校、胥各庄小学等教育资源；有唐山市丰南区中医医院等医疗机构，公共设施齐全。

4. 周围环境状况

自然环境：估价对象周边绿化情况一般，无水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况一般，整体分析估价对象所在区域自然环境一般。

人文环境：周围主要有荣盛未来城、洪阳家园、荣盛锦绣天地等住宅小区，区域治安状况好，人文环境优。

5. 商业繁华程度：估价对象自身为商业综合体，周边分布有荣大购物广场、诚誉购物中心、建设路综合市场等，商业繁华程度较高。

(三) 估价对象权益状况

1. 产权状况

价值时点，估价对象已办理《不动产权证书》，具体权益状况如下：

(1) 不动产权证号为冀(2019)丰南区不动产权第 0005508 号，权利人：唐山荣盛房地产开发有限公司，共有情况：单独所有，坐落：丰南区丰南镇荣盛未来城商业 1、2 号商业楼，5、6 栋商住楼，不动产单元号：130207004015GB00119F00191976 等，权利类型：国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：批发零售用地/仓储/车库/车位/成套住宅/商业服务，面积：宗地面积 42654.000 m²/房屋建筑面积 171795.990 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2010-12-16 起 2050-12-16 止，2010-12-16 起 2080-12-16 止。

权利其他状况：持证人：唐山荣盛房地产开发有限公司。

附记：由丰南国用（2010）第 c-930 号变更，1、2 号商业楼，5、6 栋商住楼，地下车库，地下部分无土地使用权。

（2）不动产权证号为冀（2019）丰南区不动产权第 0005506 号，权利人：唐山荣盛房地产开发有限公司，共有情况：单独所有，坐落：丰南区丰南镇荣盛未来城商业 3、4 号商业楼，7、8 栋商住楼，不动产单元号：130207004015GB00120F00022712 等，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：批发零售用地/仓储/车库/车位/成套住宅/商业服务，面积：宗地面积 60652.000 m²/房屋建筑面积 198340.380 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2010-12-16 起 2050-12-16 止，2010-12-16 起 2080-12-16 止。

权利其他状况：持证人：唐山荣盛房地产开发有限公司。

附记：由丰南国用（2010）第 c-931 号变更，3、4 号商业楼，7、8 栋商住楼，地下车库，地下部分无土地使用权。

2. 他项权利状况：价值时点，估价对象存在抵押他项权等他项权利。

3. 估价对象产权清晰，来源合法。

（四）估价对象实物状况

1、土地实物状况

宗地 1：估价对象位于唐山市丰南区，站前南路东侧、盛达街南侧、胥新街北侧，共有宗地面积 42654.000 m²，登记用途为批发零售用地，实际用途为批发零售用地，权利性质为出让，土地终止日期为 2050 年 12 月 16 日，实际剩余可使用年期为 25.08 年。土地形状较规则，地势平坦且与相邻土地一致，地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。

于价值时点，估价对象所在宗地基础设施开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖、通天然气），红线内“六通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通天然气）及场地平整。

宗地 2：估价对象位于唐山市丰南区，站前南路东侧、阜民街北侧、胥新街南侧，共有宗地面积 60652.000 m²，登记用途为批发零售用地，实



际用途为批发零售用地，权利性质为出让，土地终止日期为 2050 年 12 月 16 日，实际剩余可使用年期为 25.08 年。土地形状较规则，地势平坦且与相邻土地一致，地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。

于价值时点，估价对象所在宗地基础设施开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖、通天然气），红线内“六通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通天然气）及场地平整。

2、房屋建筑物实物状况

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查，估价对象位于唐山市荣盛未来城 1-4 号商业楼，钢筋混凝土结构，2018 年建成，外墙部分玻璃幕墙、部分大理石墙面，本次估价对象为其中的 362 套商业，所在层为 1-5 层，总建筑面积 27572.5 平方米，室内地砖地面，墙面贴墙砖或铝扣板，石膏灯池吊顶，水、电、中央空调、消防、电梯、扶梯等设施设备齐全，维护保养状况较好。

五、价值时点：2025 年 11 月 17 日

六、价值类型

（一）价值类型：市场价值。

（二）价值定义：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。

（三）价值内涵

本次估价结果包括房产及其分摊的土地使用权、不可移动的装饰装修及满足房地产正常使用功能的设施设备价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，其他限定条件如下：

1、价值时点：2025 年 11 月 17 日

2、房地产用途：估价对象登记用途为批发零售用地/商业服务，实际用途为批发零售用地/商业服务，根据合法原则，本次评估设定用途为批发零售用地/商业服务。

3、权利状况：房产及其相应分摊的土地使用权，土地使用权为出让。

4、房地产使用年期：估价对象为钢混结构，建成年代为 2018 年，土地剩余可使用年限为 25.08 年。

5、房地产利用条件：基础设施开发程度为红线外七通（通路、通给水、通排水、通电、通信、通热、通燃气），按现状合法、持续使用。

估价对象在上述设定条件下，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

七、估价依据：

（一）有关法律、法规和政策文件：

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日）；

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 32 号，2020 年 1 月 1 日）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 743 号，2021 年 9 月 1 日）；

7、《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 55 号）；

8、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院令第 588 号，2011 年 1 月 8 日实施）；

9、《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第 51 号，2021 年 9 月 1 日）；

10、《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国

人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

11、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 91 号）；

12、《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发[2019]34 号）；

13、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（中华人民共和国财政部令第 47 号）；

14、《关于银行业金融机构、金融资产管理公司不良债权以物抵债有关税收政策的公告》（财政部、税务总局公告【2022】31 号、2022 年 9 月）。

15、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号，2019 年自然资源部第 2 次部务会修正）；

（二）技术规程

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

（三）产权方提供的有关资料

1、《不动产权证书》；

2、《抵押物明细》。

（四）估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查收集的相关资料等。

八、估价原则：

本估价报告在遵循公正、客观、科学的基本原则前提下，结合评估目的对委估房地产进行评估，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：遵循的独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直的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；

估价人员和本估价机构与委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价，并不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，不偏袒任何一方，坚持原则、公平正直。

2、合法原则：遵循合法原则，房地产估价必须以估价对象的合法权益为前提条件，要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次评估以《不动产权证书》登记内容为依据。

3、价值时点原则：房地产价值随着房地产市场的变化而发生改变，即：同一房地产在不同的时间会有不同的价值，要求评估价值应为根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

根据估价目的，本次估价的价值时点为估价对象查勘之日，2025年11月17日。

4、替代原则：遵循替代原则，要求评估价值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应在合理范围内。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

与估价对象相类似的房地产在市场中有大量出售交易实例，市场处于完全竞争状态，本次评估运用比较法时遵循替代原则。

5、最高最佳使用原则：遵循最高最佳利用原则，要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

估价对象为在用商业房地产，估价人员认为估价对象按现状持续使用为最高最佳使用。

九、估价方法：根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

（一）选用的估价方法及其理由

1、选用的估价方法

估价人员根据估价对象为商业房地产的特点和实际状况，在认真分析所掌握的资料后认为房地产市场上有较多商业房地产交易实例，故可选用比较法评估；估价对象为收益性房地产，市场有较多商业房地产出租案例，故可选用收益法进行评估。

2. 不选用的估价方法

成本法：由于估价对象为商业房地产，决定其市场价值的主要因素为市场供需关系而非重置成本，成本法测算结果与市场价格偏离较大，不能体现商业房地产的市场价值，故不选用成本法评估。

假设开发法：适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，估价对象已建成多年并能正常使用的商业用房，不用进行二次改造或重新开发，故不适用此方法评估。

（二）估价方法定义

1、比较法：选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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式为：比准价格＝可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

2、收益法：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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式: } V = A / (R - g) \times [1 - (1 + g)^t / (1 + R)^t] + V_t / (1 + R)^t$$

其中：V-- 房地产价格； V_t —期末转售价格； A-- 房地产净收益；

R—报酬率； g--净收益逐年递增率； t - 持有收益年限

十、估价结果：我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，根据估价目的，按照国家规定的技术标准和评估程序，选用合适的估价方法，结合估价对象的建造年代、结构、功能、土地年限，在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点 2025 年 11 月 17 日，在价值定义和估价假设限制条件下的市场价值为：

含税总价值为：¥28692.7 万元，大写人民币贰亿捌仟陆佰玖拾贰万柒仟元整。

不含税总价值为：¥27326.4 万元，大写人民币贰亿柒仟叁佰贰拾陆万肆仟元整。（详见评估结果明细表）

评估结果明细表

序号	房号	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	含税评估总价（万元）	不含税总价（万元）
1	2-1175	177.88	13680	243.34	231.75
2	2-1145	88.38	13680	120.9	115.14
3	2-1100	68.37	13680	93.53	89.08
4	2-123	25.46	13680	34.83	33.17
5	2-124	25.46	13680	34.83	33.17
6	2-125	25.46	13680	34.83	33.17
7	2-126	25.46	13680	34.83	33.17
8	2-127	28	13680	38.3	36.48
9	2-1168	25.46	13680	34.83	33.17
10	2-1167	25.46	13680	34.83	33.17
11	2-1165	25.46	13680	34.83	33.17
12	2-1163	25.46	13680	34.83	33.17
13	2-1176	72.42	13680	99.07	94.35
14	2-168	29.91	13680	40.92	38.97
15	2-109	26.98	13680	36.91	35.15
16	2-119	52.19	13680	71.4	68



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
17	2-132	25.46	13680	34.83	33.17
18	2-133	25.46	13680	34.83	33.17
19	2-122	43.02	13680	58.85	56.05
20	2-1181	46.44	13680	63.53	60.5
21	2-1186	25.46	13680	34.83	33.17
22	2-1185	44.55	13680	60.94	58.04
23	2-1184	25.46	13680	34.83	33.17
24	2-1183	25.46	13680	34.83	33.17
25	2-1182	25.46	13680	34.83	33.17
26	2-173	29.91	13680	40.92	38.97
27	2-172	35	13680	47.88	45.6
28	2-170	35	13680	47.88	45.6
29	2-121	26.5	13680	36.25	34.52
30	2-140	25.46	13680	34.83	33.17
31	2-139	25.46	13680	34.83	33.17
32	2-138	25.46	13680	34.83	33.17
33	2-137	25.46	13680	34.83	33.17
34	2-194	171.81	13680	235.04	223.85
35	2-136	25.46	13680	34.83	33.17
36	2-135	25.46	13680	34.83	33.17
37	2-134	25.46	13680	34.83	33.17
38	2-179	29.91	13680	40.92	38.97
39	2-178	25.46	13680	34.83	33.17
40	2-177	25.46	13680	34.83	33.17
41	2-176	30.55	13680	41.79	39.8
42	2-174	35	13680	47.88	45.6
43	2-159	26.37	13680	36.07	34.35
44	2-120	26.33	13680	36.02	34.3
45	2-117	27.41	13680	37.5	35.71
46	2-116	28.49	13680	38.97	37.11
47	2-115	29.55	13680	40.42	38.5
48	2-114	30.63	13680	41.9	39.9
49	2-182	25.46	13680	34.83	33.17
50	2-181	25.46	13680	34.83	33.17
51	2-180	51.55	13680	70.52	67.16
52	2-190	25.46	13680	34.83	33.17
53	2-195	25.46	13680	34.83	33.17
54	2-1101	25.54	13680	34.94	33.28



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
55	2-199	25.24	13680	34.53	32.89
56	2-1105	25.44	13680	34.8	33.14
57	2-1104	25.44	13680	34.8	33.14
58	2-1108	25.46	13680	34.83	33.17
59	2-148	23.55	13680	32.22	30.69
60	2-149	23.55	13680	32.22	30.69
61	2-150	23.55	13680	32.22	30.69
62	2-151	23.55	13680	32.22	30.69
63	2-153	23.55	13680	32.22	30.69
64	2-154	23.55	13680	32.22	30.69
65	2-156	23.55	13680	32.22	30.69
66	2-157	23.55	13680	32.22	30.69
67	2-1103	25.54	13680	34.94	33.28
68	2-1102	55.47	13680	75.88	72.27
69	2-118	29.68	13680	40.6	38.67
70	2-144	25.46	13680	34.83	33.17
71	2-141	25.46	13680	34.83	33.17
72	2-162	24.97	13680	34.16	32.53
73	2-188	182.25	13680	249.32	237.45
74	2-164	27.28	13680	37.32	35.54
75	2-165	40.86	13680	55.9	53.24
76	2-186	25.88	13680	35.4	33.71
77	2-191	25.46	13680	34.83	33.17
78	2-147	41.79	13680	57.17	54.45
79	2-161	25.88	13680	35.4	33.71
80	2-1106	25.46	13680	34.83	33.17
81	2-1111	25.46	13680	34.83	33.17
82	2-1119	25.46	13680	34.83	33.17
83	2-1120	25.46	13680	34.83	33.17
84	2-1123	25.46	13680	34.83	33.17
85	2-1125	25.46	13680	34.83	33.17
86	2-1127	30.55	13680	41.79	39.8
87	2-1128	25.46	13680	34.83	33.17
88	2-1131	25.46	13680	34.83	33.17
89	2-1134	25.46	13680	34.83	33.17
90	2-1166	49.64	13680	67.91	64.68
91	2-1169	25.46	13680	34.83	33.17
92	2-1171	25.46	13680	34.83	33.17



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
93	2-1174	25.46	13680	34.83	33.17
94	2-1177	25.46	13680	34.83	33.17
95	2-1139	37.82	13680	51.74	49.28
96	2-1142	23.65	13680	32.35	30.81
97	2-1144	28.38	13680	38.82	36.97
98	2-1152	28.38	13680	38.82	36.97
99	2-1159	34.9	13680	47.74	45.47
100	2-1162	23.65	13680	32.35	30.81
101	2-198	25.46	13680	34.83	33.17
102	2-196	25.46	13680	34.83	33.17
103	2-189	23.65	13680	32.35	30.81
104	2-184	47.31	13680	64.72	61.64
105	2-1178	42	13680	57.46	54.72
106	2-1179	34.37	13680	47.02	44.78
107	2-1180	25.46	13680	34.83	33.17
108	2-1187	25.46	13680	34.83	33.17
109	2-1189	26.6	13680	36.39	34.66
110	2-1190	33.6	13680	45.96	43.77
111	2-1192	26.14	13680	35.76	34.06
112	2-103	25.46	13680	34.83	33.17
113	2-108	39.59	13680	54.16	51.58
114	2-131	44.55	13680	60.94	58.04
115	2-130	25.46	13680	34.83	33.17
116	2-129	25.46	13680	34.83	33.17
117	2-1136	49.64	13680	67.91	64.68
118	2-1138	25.46	13680	34.83	33.17
119	2-1141	25.46	13680	34.83	33.17
120	2-1143	35	13680	47.88	45.6
121	2-1147	42	13680	57.46	54.72
122	2-1126	30.87	13680	42.23	40.22
123	2-1129	25.46	13680	34.83	33.17
124	2-1132	25.46	13680	34.83	33.17
125	2-1135	25.46	13680	34.83	33.17
126	2-1161	25.46	13680	34.83	33.17
127	2-1160	25.46	13680	34.83	33.17
128	2-1157	47.01	13680	64.31	61.25
129	2-1153	25.46	13680	34.83	33.17
130	2-1151	39.46	13680	53.98	51.41



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
131	2-1149	25.46	13680	34.83	33.17
132	2-1112	25.46	13680	34.83	33.17
133	2-1113	25.46	13680	34.83	33.17
134	2-1114	25.46	13680	34.83	33.17
135	2-1115	25.46	13680	34.83	33.17
136	2-1116	28	13680	38.3	36.48
137	2-1117	43.38	13680	59.34	56.51
138	2-1124	25.24	13680	34.53	32.89
139	2-204	27.38	10940	29.95	28.52
140	2-2103	23.64	10940	25.86	24.63
141	2-2106	30.62	10940	33.5	31.9
142	2-2107	38.45	10940	42.06	40.06
143	1-3124	21.88	8890	19.45	18.52
144	2-2114	47.16	10940	51.59	49.13
145	2-2110	28.65	10940	31.34	29.85
146	2-2117	26.09	10940	28.54	27.18
147	2-2119	25.88	10940	28.31	26.96
148	2-2123	35.8	10940	39.17	37.3
149	2-2124	25.52	10940	27.92	26.59
150	2-2128	22.89	10940	25.04	23.85
151	2-2132	26.2	10940	28.66	27.3
152	2-2133	37.57	10940	41.1	39.14
153	2-2137	32.62	10940	35.69	33.99
154	2-2140	36.95	10940	40.42	38.5
155	2-2144	43.42	10940	47.5	45.24
156	2-2149	24.25	10940	26.53	25.27
157	2-2158	42.67	10940	46.68	44.46
158	2-2165	29.22	10940	31.97	30.45
159	2-2169	31.78	10940	34.77	33.11
160	2-2173	29.81	10940	32.61	31.06
161	2-2179	42.74	10940	46.76	44.53
162	2-2183	33.46	10940	36.61	34.87
163	2-2192	24.84	10940	27.17	25.88
164	2-2193	23.82	10940	26.06	24.82
165	2-2197	25.45	10940	27.84	26.51
166	2-2200	27.63	10940	30.23	28.79
167	2-2201	25.68	10940	28.09	26.75
168	2-2202	32.71	10940	35.78	34.08



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
169	2-2203	27.22	10940	29.78	28.36
170	2-2206	24.02	10940	26.28	25.03
171	2-2208	26.88	10940	29.41	28.01
172	2-2211	24.79	10940	27.12	25.83
173	2-2209	24.79	10940	27.12	25.83
174	2-2212	51.31	10940	56.13	53.46
175	2-2229	69.05	10940	75.54	71.94
176	2-2226	27.22	10940	29.78	28.36
177	2-2231	37.32	10940	40.83	38.89
178	2-2249	25.79	10940	28.21	26.87
179	2-2223	35.89	10940	39.26	37.39
180	2-2219	27.22	10940	29.78	28.36
181	2-233	24.84	10940	27.17	25.88
182	2-246	29.06	10940	31.79	30.28
183	2-253	26.09	10940	28.54	27.18
184	2-255	32.89	10940	35.98	34.27
185	2-257	26.54	10940	29.03	27.65
186	2-265	25.16	10940	27.53	26.22
187	2-274	26.95	10940	29.48	28.08
188	2-281	33.69	10940	36.86	35.1
189	2-283	48.02	10940	52.53	50.03
190	2-288	26.77	10940	29.29	27.9
191	2-293	30.85	10940	33.75	32.14
192	2-303	21.09	8890	18.75	17.86
193	2-3111	23.88	8890	21.23	20.22
194	2-366	51.16	8890	45.48	43.31
195	2-365	51.16	8890	45.48	43.31
196	2-363	47.25	8890	42.01	40.01
197	2-386	78.36	8890	69.66	66.34
198	2-321	21	8890	18.67	17.78
199	2-322	26.84	8890	23.86	22.72
200	2-341	33.22	8890	29.53	28.12
201	2-349	25.9	8890	23.03	21.93
202	2-356	24.36	8890	21.66	20.63
203	2-358	24.36	8890	21.66	20.63
204	2-361	167.93	8890	149.29	142.18
205	2-376	29.07	8890	25.84	24.61
206	2-393	56.28	8890	50.03	47.65



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
207	2-395	21.07	8890	18.73	17.84
208	2-402	28.22	7520	21.22	20.21
209	2-405	20.49	7520	15.41	14.68
210	2-4107	25.9	7520	19.48	18.55
211	2-412	26.83	7520	20.18	19.22
212	2-4138	22.01	7520	16.55	15.76
213	2-4161	56.16	7520	42.23	40.22
214	2-4171	25.82	7520	19.42	18.5
215	2-418	33.4	7520	25.12	23.92
216	2-4178	39.86	7520	29.97	28.54
217	2-4179	26.99	7520	20.3	19.33
218	2-4199	71.9	7520	54.07	51.5
219	2-4213	24.88	7520	18.71	17.82
220	2-4225	24.86	7520	18.69	17.8
221	2-4167	41.92	7520	31.52	30.02
222	2-4164	43.76	7520	32.91	31.34
223	2-4162	46.43	7520	34.92	33.26
224	2-4196	83.76	7520	62.99	59.99
225	2-4201	71.28	7520	53.6	51.05
226	2-4202	60.74	7520	45.68	43.5
227	2-4209	60.74	7520	45.68	43.5
228	2-4223	59.76	7520	44.94	42.8
229	2-429	21.85	7520	16.43	15.65
230	2-450	23.57	7520	17.72	16.88
231	2-453	22.56	7520	16.97	16.16
232	2-458	21.63	7520	16.27	15.5
233	2-473	33.06	7520	24.86	23.68
234	2-480	25.29	7520	19.02	18.11
235	2-485	26.24	7520	19.73	18.79
236	2-506	27	6160	16.63	15.84
237	2-508	25.77	6160	15.87	15.11
238	2-507	25.05	6160	15.43	14.7
239	2-509	25.73	6160	15.85	15.1
240	2-5102	66.8	6160	41.15	39.19
241	2-5106	33.61	6160	20.7	19.71
242	2-5113	37.72	6160	23.24	22.13
243	2-5117	32.69	6160	20.14	19.18
244	2-5127	31.63	6160	19.48	18.55



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
245	2-5129	35.97	6160	22.16	21.1
246	2-514	26.47	6160	16.31	15.53
247	2-5133	41.51	6160	25.57	24.35
248	2-5140	40.48	6160	24.94	23.75
249	2-5145	51.15	6160	31.51	30.01
250	2-5147	57.98	6160	35.72	34.02
251	2-5150	40.7	6160	25.07	23.88
252	2-5156	44.11	6160	27.17	25.88
253	2-5157	26.11	6160	16.08	15.31
254	2-5161	26.74	6160	16.47	15.69
255	2-5162	22.75	6160	14.01	13.34
256	2-5164	25.93	6160	15.97	15.21
257	2-5170	25.53	6160	15.73	14.98
258	2-5187	21.12	6160	13.01	12.39
259	2-5192	22.79	6160	14.04	13.37
260	2-5191	63.89	6160	39.36	37.49
261	2-5189	51.05	6160	31.45	29.95
262	2-5199	39.28	6160	24.2	23.05
263	2-521	21.89	6160	13.48	12.84
264	2-5213	37.46	6160	23.08	21.98
265	2-5219	167.91	6160	103.43	98.5
266	2-5212	42.51	6160	26.19	24.94
267	2-5225	40.4	6160	24.89	23.7
268	2-5223	41.79	6160	25.74	24.51
269	2-5227	59.28	6160	36.52	34.78
270	2-5238	42.07	6160	25.92	24.69
271	2-5242	26.35	6160	16.23	15.46
272	2-523	26.07	6160	16.06	15.3
273	2-5246	43.91	6160	27.05	25.76
274	2-5249	30.24	6160	18.63	17.74
275	2-5252	37.92	6160	23.36	22.25
276	2-5260	79.3	6160	48.85	46.52
277	1-2115	99.61	10940	108.97	103.78
278	1-404	282.51	7520	212.45	202.33
279	1-412	151.88	7520	114.21	108.77
280	1-414	299.23	7520	225.02	214.3
281	1-425	90.59	7520	68.12	64.88
282	1-448	465.78	7520	350.27	333.59



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
283	1-461	92.76	7520	69.76	66.44
284	1-468	109.73	7520	82.52	78.59
285	1-4134	246.09	7520	185.06	176.25
286	1-474	400.04	7520	300.83	286.5
287	1-4125	118.96	7520	89.46	85.2
288	1-4126	118.96	7520	89.46	85.2
289	1-4117	473.79	7520	356.29	339.32
290	1-4139	405.06	7520	304.61	290.1
291	1-4140	434.02	7520	326.38	310.84
292	1-408	130.13	7520	97.86	93.2
293	2-1110	144.91	13680	198.24	188.8
294	2-1188	470.14	13680	643.15	612.52
295	2-102	204.88	13680	280.28	266.93
296	2-1140	184.03	13680	251.75	239.76
297	2-1133	127.62	13680	174.58	166.27
298	2-1155	267.4	13680	365.8	348.38
299	2-1122	184.05	13680	251.78	239.79
300	2-107	262.71	13680	359.39	342.28
301	2-1164	356.22	13680	487.31	464.1
302	2-106	93.04	13680	127.28	121.22
303	2-1194	356.58	13680	487.8	464.57
304	2-197	158.21	13680	216.43	206.12
305	2-187	186.11	13680	254.6	242.48
306	2-193	243.96	13680	333.74	317.85
307	2-185	99.47	13680	136.07	129.59
308	2-1109	210.48	13680	287.94	274.23
309	2-1107	143.51	13680	196.32	186.97
310	2-101	486.58	13680	665.64	633.94
311	2-1130	208.04	13680	284.6	271.05
312	2-2228	185.92	10940	203.4	193.71
313	2-2236	182.27	10940	199.4	189.9
314	2-2215	277.36	10940	303.43	288.98
315	2-4217	99.66	7520	74.94	71.37
316	2-5291	133.62	6160	82.31	78.39
317	3-104	31.05	13680	42.5	40.5
318	4-142	44.42	13680	60.77	57.88
319	3-1159	134.11	13680	183.46	174.72
320	3-110	134.41	13680	183.87	175.11



序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
321	3-2270	247.01	10940	270.23	257.36
322	3-202	110.55	10940	120.94	115.18
323	3-2161	567	10940	620.3	590.76
324	3-304	203.69	8890	181.1	172.5
325	3-325	137.33	8890	122.1	116.3
326	3-408	240.79	7520	181.1	172.5
327	3-459	94.19	7520	70.83	67.46
328	4-101	316.31	13680	432.71	412.1
329	4-195	305.25	13680	417.58	397.7
330	4-173	143.16	13680	195.84	186.51
331	4-1121	94.34	13680	129.06	122.91
332	4-1124	132.26	13680	180.93	172.31
333	4-1251	133.5	13680	182.63	173.93
334	4-285	120.76	10940	132.11	125.82
335	4-201	398.33	10940	435.77	415.02
336	4-2141	100.55	10940	110	104.76
337	4-2173	112.26	10940	122.81	116.96
338	4-2200	96.33	10940	105.39	100.37
339	4-2245	127.63	10940	139.63	132.98
340	4-280	93.76	10940	102.57	97.69
341	4-3202	196.45	8890	174.64	166.32
342	4-379	593.38	8890	527.51	502.39
343	4-3131	114.24	8890	101.6	96.8
344	4-313	358.23	8890	318.47	303.3
345	4-308	285.14	8890	253.49	241.42
346	4-355	228.41	8890	203.06	193.39
347	4-3129	101.31	8890	90.06	85.77
348	4-402	216.04	7520	162.46	154.72
349	4-409	208.64	7520	156.9	149.43
350	4-414	262.4	7520	197.32	187.92
351	4-444	101.5	7520	76.33	72.7
352	4-481	116.31	7520	87.47	83.3
353	4-498	104.38	7520	78.49	74.75
354	4-4137	136.01	7520	102.28	97.41
355	4-4289	121.64	7520	91.47	87.11
356	4-4196	188.03	7520	141.4	134.67
357	4-455	239.22	7520	179.89	171.32
358	4-5197	90.29	6160	55.62	52.97



序号	房号	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	含税评估总价 (万元)	不含税总价 (万元)
359	4-5155	105.67	6160	65.09	61.99
360	4-5156	134.79	6160	83.03	79.08
361	4-591	456.26	6160	281.06	267.68
362	4-566	205.99	6160	126.89	120.85
合计		27572.5		28692.7	27326.4

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名并盖章	签名日期
屈素卿	1320170011	屈素卿	2015.12.16
郭自豪	1320200064	郭自豪	2015.12.16

十二、实地查勘期：2025 年 11 月 17 日

十三、估价作业期：2025 年 11 月 17 日至 2025 年 12 月 16 日。

十四、估价报告应用有效期：本估价报告应用的有效期限自出具报告之日起壹年内有效。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告应用有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。



河北万汇房地产资产评估有限公司

法定代表人



二〇二五年十二月十六日