

泰顺县民政局拟出租房产所涉及的
泰顺县 120 处康养服务用房20年租赁权价值
资产评估报告

温宏正资评字[2025]19号

温州宏正房地产评估测绘有限公司

二〇二五年九月九日



目录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	3
一、委托方、产权持有人和委托方以外的其他评估报告使用人	3
二、评估目的	4
三、评估对象和范围	4
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告提出日期	16
资产评估报告附件：	16
泰顺县康养服务用房20年租赁权价值评估申报明细表	
泰顺县康养服务用房20年租赁权价值评估明细表	

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

泰顺县民政局拟出租房产所涉及的泰顺县120处康养服务用房 20年租赁权价值资产评估报告摘要

温州宏正房地产评估测绘有限公司接受泰顺县民政局的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》等有关法律法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对泰顺县民政局拟出租所涉及的泰顺县 120 处康养服务用房 20 年租赁权在评估基准日 2025 年 9 月 5 日的市场价值进行评估。

评估目的：确定泰顺县 120 处康养服务用房 20 年租赁权市场价值，为泰顺县民政局拟出租房产这一经济行为提供价值参考。

评估对象和范围：评估对象为泰顺县康养服务用房 20 年租赁权价值。评估范围为坐落于罗阳镇、司前镇、筱村镇等 17 个乡镇 120 处的康养服务用房，共计建筑面积 99390.03 m²，详见《泰顺县康养服务用房 20 年租赁权价值评估申报明细表》。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 9 月 5 日。

评估方法：市场法。

评估结论及其使用有效期：

泰顺县民政局委托评估的坐落于罗阳镇、司前镇、筱村镇等 17 个乡镇的 120 处康养服务用房 20 年租赁权于评估基准日评估价值为**叁亿捌仟壹佰玖拾贰万叁仟陆佰元整（¥381,923,600 元）**，详见《泰顺县康养服务用房 20 年租赁权价值评估明细表》。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2025 年 9 月 5 日起有效。超过一年，需重新进行评估。

以上报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

特别提示：以上内容摘自(温宏正资评字[2025]19 号)评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

泰顺县民政局拟出租房产所涉及的泰顺县120处康养服务用房 20年租赁权价值资产评估报告

温宏正资评字[2025]19 号

泰顺县民政局：

温州宏正房地产评估测绘有限公司接受泰顺县民政局的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》等有关法律法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对泰顺县民政局拟出租所涉及的泰顺县 120 处康养服务用房 20 年租赁权在评估基准日 2025 年 9 月 5 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报 告使用人

（一）委托方和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托方概况

(1) 机构名称：泰顺县民政局

(2) 机构性质：机关

(3) 统一社会信用代码：11330329002541409Y

(4) 机构地址：浙江省温州市泰顺县罗阳镇泰景路 177 号

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(1) 资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人。

(2) 法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位或产权持有人

产权持有人：泰顺县民政局、泰顺县教育局、泰顺县罗阳镇人民政府等
23 家单位。

（三）委托方与被评估单位关系

委托方为泰顺县民政局，是本项目的实施单位。

二、评估目的

确定泰顺县康养服务用房 20 年租赁权价值，为泰顺县民政局拟出租房产这一经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为泰顺县 120 处康养服务用房 20 年租赁权价值。

（二）评估范围为坐落于罗阳镇、司前镇、筱村镇等 17 个乡镇 120 处的康养服务用房，共计建筑面积 99390.03 m²，具体情况详见表 1、表 2：

表 1：泰顺县康养服务用房汇总表

序号	房源类型	建筑面积（m ² ）
1	教育类闲置房源	43313.94
2	民政康养服务用房	31792.57
3	医疗类闲置房源	13526
4	住宅小区配套康养服务用房	1665.7
5	乡镇、机关闲置房源	9091.82
6	合计	99390.03

表 2：泰顺县康养服务用房明细表

序号	资产名称	坐落	权属人	建筑面积（m ² ）	备注
1	罗阳镇南院中心小学	泰顺县罗阳镇南院村 1 号	泰顺县教育局	2179.74	
2	罗阳镇岭北中心小学	泰顺县罗阳镇岭北村尾村	泰顺县教育局	1063	
3	大安乡中心学校 （大丘坪教学点教学楼）	泰顺县大安乡大丘坪村	泰顺县教育局	612	
4	罗阳镇仙稔中心小学	泰顺县罗阳镇仙居村	泰顺县教育局	823	
5	彭溪镇峰文中心小学	泰顺县彭溪镇峰文村	泰顺县教育局	2610	
6	南浦溪镇联云中心小学	泰顺县南浦溪镇箬垟村	泰顺县教育局	1982	
7	彭溪镇五里牌小学	泰顺县彭溪镇五里牌村	泰顺县教育局	2750	
8	罗阳镇洲岭中心小学	泰顺县罗阳镇洲岭社区 葛藤坪组	泰顺县教育局	3766	
9	茶坪小学	茶坪自然村	泰顺县竹里畲族乡 人民政府	126	
10	黄泥岱小学	黄泥岱自然村	泰顺县竹里畲族乡	135	

			人民政府		
11	雅阳镇百福岩小学	雅阳镇百福岩村	泰顺县雅阳镇人民政府	287.5	
12	雅阳镇吴家墩小学	雅阳镇吴家墩村	泰顺县雅阳镇人民政府	397.6	
13	雅阳镇东安小学	雅阳镇东安村	泰顺县雅阳镇人民政府	465	
14	翁山和平小学	翁山和平村	泰顺县筱村镇人民政府	1085.7	
15	徐岙小学	徐岙村	泰顺县筱村镇人民政府	176	
16	翁山新源小学	翁山新源村	泰顺县筱村镇人民政府	237.4	
17	筱村镇葛洋小学	筱村章前垟村	泰顺县筱村镇人民政府	1201.4	
18	西旸镇竹底小学	西旸底西坑村	泰顺县西旸镇人民政府	424	
19	西旸镇底西坑小学	西旸底西坑村	泰顺县西旸镇人民政府	341	
20	西旸镇可溪小学	西旸镇可溪村	泰顺县西旸镇人民政府	309	
21	西旸镇外西坑小学	西旸外西坑村	泰顺县西旸镇人民政府	366	
22	西旸镇竹宅小学	西旸叶瑞洋村	泰顺县西旸镇人民政府	238	
23	泗溪镇九峰小学	九峰村	泰顺县泗溪镇人民政府	315	
24	泗溪镇石门小学	石门村	泰顺县泗溪镇人民政府	526.6	
25	泗溪镇前坪小学	前坪外村猪场	泰顺县泗溪镇人民政府	392	
26	泗溪镇斋堂小学	新和村	泰顺县泗溪镇人民政府	247	
27	泗溪镇筠竹坑小学	泗溪镇筠坑	泰顺县泗溪镇人民政府	228	
28	司前畲族镇黄桥中心小学	黄桥园桥自然村	泰顺县司前畲族镇 人民政府	1247.3	
29	司前畲族镇台边小学	司前台边自然村	泰顺县司前畲族镇 人民政府	1054	
30	仕阳镇春英小学	仕阳社区早阳村	泰顺县仕阳镇人民政府	924	
31	仕阳镇小老校区	仕阳社区溪东村	泰顺县仕阳镇人民政府	1358	
32	仕阳镇沙丘小学	仕阳社区沙丘村	泰顺县仕阳镇人民政府	113.9	
33	仕阳镇洋西尾小学	仕阳社区洋西尾村	泰顺县仕阳镇人民政府	282.8	
34	龟湖乡茶坪坑小学	龟湖社区茶坪坑村	泰顺县龟湖乡人民政府	189	
35	仕阳镇龙头小学	章乡社区龙头村	泰顺县仕阳镇人民政府	263	
36	仕阳镇万排下排小学	万排社区下排村	泰顺县仕阳镇人民政府	375	
37	龟湖乡白岩小学	龟湖社区白岩村	泰顺县龟湖乡人民政府	267	
38	龟湖乡董庄小学	后章社区董庄村	泰顺县龟湖乡人民政府	678	
39	雪溪镇北斗小学	雪临社区北斗村	泰顺县雪溪乡人民政府	285	
40	雪溪乡洋面小学	雪溪社区洋面村	泰顺县雪溪乡人民政府	180	
41	龟湖乡龙垟小学	龟湖龙垟村	泰顺县仕阳镇人民政府	320	
42	仕阳镇坑西小学	章乡社区荣西村	泰顺县仕阳镇人民政府	229	
43	仕阳镇赵垟小学	仕阳镇赵垟村	泰顺县仕阳镇人民政府	376	
44	三魁镇金加坑小学	三魁镇金加坑村	泰顺县三魁镇人民政府	323	
45	三魁镇刘宅小学	三魁镇刘宅村	泰顺县三魁镇人民政府	1247	
46	罗阳镇碑排小学	罗阳碑排村	泰顺县罗阳镇人民政府	453	
47	罗阳镇金湖南山小学	南山自然村	泰顺县罗阳镇人民政府	266	

48	罗阳镇南院温洋小学	南院育秀洋村温洋	泰顺县罗阳镇人民政府	176	
49	罗阳镇文祥赤坑小学	赤坑自然村	泰顺县罗阳镇人民政府	584	
50	罗阳镇下洪旺杭小学	下洪门楼底村旺坑自然村	泰顺县罗阳镇人民政府	237	
51	罗阳镇洲岭瑞岭小学	洲岭瑞岭自然村	泰顺县罗阳镇人民政府	242	
52	罗阳镇洲岭上舟洋小学	洲岭上舟洋自然村	泰顺县罗阳镇人民政府	694.5	
53	罗阳镇洲岭下舟洋小学	洲岭下舟洋自然村	泰顺县罗阳镇人民政府	264	
54	罗阳镇洲岭小学老校区	洲岭洲滨村	泰顺县罗阳镇人民政府	788.6	
55	罗阳镇洲岭宅里小学	洲岭宅里自然村	泰顺县罗阳镇人民政府	219	
56	罗阳镇三滩小学	罗阳镇三滩村	泰顺县罗阳镇人民政府	554.8	
57	罗阳镇下稔小学	罗阳镇下稔村	泰顺县罗阳镇人民政府	545.7	
58	柳峰乡卓宅小学	柳峰乡卓宅村	泰顺县柳峰乡人民政府	564	
59	柳峰乡高场小学	柳峰乡高场村	泰顺县柳峰乡人民政府	228	
60	柳峰乡山茶岚小学	柳峰乡山茶岚村	泰顺县柳峰乡人民政府	271	
61	凤垟乡洋头小学	三门洋村洋头自然村	泰顺县凤垟乡人民政府	238	
62	凤垟乡李洋小学	李洋村	泰顺县凤垟乡人民政府	166	
63	凤垟乡坑下小学	三星村坑下自然村	泰顺县凤垟乡人民政府	279	
64	凤垟乡后斜小学	三星村后斜自然村	泰顺县凤垟乡人民政府	192	
65	东溪乡徐家庄小学	泗溪镇蔡宅村徐家庄	泰顺县东溪乡人民政府	125	
66	东溪乡后宅洋小学	泗溪镇琴桥村后宅洋	泰顺县东溪乡人民政府	336	
67	东溪乡秀溪小学	泗溪镇秀溪村	泰顺县东溪乡人民政府	442	
68	东溪乡叮步小学	泗溪镇琴桥村丁步头	泰顺县东溪乡人民政府	583	
69	东溪乡吾坪小学	泗溪镇吾坪村	泰顺县东溪乡人民政府	208	
70	大安乡上后洋小学	大安乡上后洋村	泰顺县大安乡人民政府	730.8	
71	大安乡大岗后小学	大安乡大岗后村	泰顺县大安乡人民政府	201.6	
72	东溪乡积库学校	泰顺县东溪乡普城村	泰顺县东溪乡人民政府	729	
73	泰顺中佳廊桥康养中心	泰顺县泗溪镇南溪村	泰顺县县民政局	9882.22	
74	泰顺县睦邻颐养中心	泰顺县三魁镇刘宅村	泰顺县三魁镇人民政府	8754.62	
75	泰顺县罗阳镇 颐乐如养老院	泰顺县罗阳镇白溪村龙井坑	泰顺县罗阳镇人民政府	1630	
76	泰顺县筱村镇 颐乐如老年公寓	泰顺县筱村镇东洋村村尾	泰顺县筱村镇人民政府	2139.3	
77	泰顺县仕阳镇 颐乐如养老院	泰顺县仕阳镇溪东村上沙江	泰顺县仕阳镇人民政府	1283.24	
78	泰顺县雅阳镇 红景天老年公寓	泰顺县雅阳镇和平村	泰顺县雅阳镇人民政府	2500	
79	泰顺县彭溪镇 红景天雅园公寓	泰顺县彭溪镇外垟村	泰顺县彭溪镇人民政府	2442.29	
80	泰顺县北辰养老服务中心	泰顺县罗阳镇无区域生态移民区“阳光家园·夏风苑”1#、2#、3#楼二楼	泰顺县民政局	1298.9	
81	泰顺县司前畲族镇		泰顺县司前畲族镇	600	

	养老服务中心		人民政府		
82	泰顺县司前畲族镇峰门村居家养老服务照料中心		泰顺县司前畲族镇人民政府	800	
83	泰顺县西旸镇养老服务中心		泰顺县西旸镇人民政府	110	
84	泰顺县凤垟乡养老服务中心		泰顺县凤垟乡人民政府	352	
85	三魁镇中心卫生院老门诊楼	泰顺县三魁镇燕水路 123 号	泰顺县卫生健康局	205	
86	泗溪镇横坑卫生院老院	泰顺县泗溪镇建新村	泰顺县卫生健康局	860	
87	雅阳镇中心卫生院老门诊楼	泰顺县雅阳镇官口北街 2 号	泰顺县卫生健康局	1206	
88	南浦溪镇卫生院老院	泰顺县南浦溪镇库村旁垟开发小区溪滨路 2 号	泰顺县卫生健康局	1910	
89	原凤垟乡卫生院	泰顺县凤垟乡凤兴路 98 号	泰顺县卫生健康局	1560	
90	原包垟乡卫生院	泰顺县包垟乡新塘垟村桥楼弄 11 号	泰顺县卫生健康局	1530	
91	原司前畲族镇中心卫生院门诊综合楼	泰顺县司前畲族镇振兴路 95—97 号	泰顺县卫生健康局	2050	
92	原泗溪镇中心医院	泰顺县泗溪镇泗水东路 27 号	泰顺县卫生健康局	3325	
93	原人民医院住院楼 2-4 楼	北大街 52 号	泰顺县机关事务管理中心	880	
94	罗阳镇公园学苑居家养老服务设施用房	罗阳镇公园学苑小区 10 幢 101 室	泰顺县罗阳镇人民政府	110.08	
95	罗阳镇公园学苑居家养老服务设施用房	罗阳镇公园学苑小区 10 幢 102 室	泰顺县罗阳镇人民政府	191.81	
96	罗阳镇伊号院居家养老服务设施用房	罗阳镇伊号院 20 幢 2 单元 101 室	泰顺县罗阳镇人民政府	215.14	
97	罗阳镇樾鸿嘉园居家养老服务设施用房	罗阳镇樾鸿嘉园 9 幢 102 室	泰顺县罗阳镇人民政府	113.01	
98	罗阳镇都会中心居家养老服务设施用房	罗阳镇都会中心 24 幢 102 室	泰顺县罗阳镇人民政府	171.26	
99	罗阳镇都会中心居家养老服务设施用房	罗阳镇都会中心 24 幢 103 室	泰顺县罗阳镇人民政府	139.29	
100	罗阳镇北辰铭筑居家养老服务设施用房	罗阳镇北辰铭筑 10 幢 101 室	泰顺县罗阳镇人民政府	138.86	
101	罗阳镇北辰铭筑居家养老服务设施用房	罗阳镇北辰铭筑 13 幢 101 室	泰顺县罗阳镇人民政府	171.51	
102	罗阳镇翡丽雅园居家养老服务设施用房	罗阳镇翡丽雅园 1 幢 101 室	泰顺县罗阳镇人民政府	122.58	
103	罗阳镇翡丽雅园居家养老服务设施用房	罗阳镇翡丽雅园 1 幢 102 室	泰顺县罗阳镇人民政府	177.96	
104	泗溪镇泰和轩住宅小区		泰顺县泗溪镇人民政府	114.2	

	居家养老服务设施用房				
105	上佛洋林场配套用房	浙江省温州市泰顺县 泗溪镇白粉墙村	泰顺县自然资源和规划局	560	
106	罗阳林业站	浙江省温州市泰顺县罗阳镇 北内村儒学路老区公所	泰顺县自然资源和规划局	132.57	
107	雅阳林业站	浙江省温州市泰顺县雅阳镇 氡泉路 158、160 号	泰顺县自然资源和规划局	293	
108	县非遗中心	浙江省温州市泰顺县罗阳镇 南大街 10 号	泰顺县文化和广电旅游 体育局	2240	
109	罗阳镇儒学路房产	罗阳镇儒学路 6 号、12 号	泰顺农业农村局	615.54	
110	县农业局原榴房	罗阳镇北内卢弄底 11 号	泰顺农业农村局	100.08	
111	县文博馆	罗阳镇南大街 36 号	泰顺县机关事务管理中心	352.37	
112	筱村派出所、法庭、 司法所	筱村镇枫林村坑边 3 号	泰顺县筱村镇人民政府	1028	
113	雅阳派出所、法庭、 司法所	雅阳镇腾阳社区	泰顺县雅阳镇人民政府	570	
114	县工人文化宫 (2 层、3 层后侧)	罗阳镇横街 2 号	泰顺县机关事务管理中心	515	
115	农业局房屋		泰顺农业农村局	304.9	
116	老党校五楼	罗阳镇化工路 46 号	泰顺县机关事务管理中心	140	
117	彭溪镇原峰文社区办公楼	彭溪镇双源村	泰顺县彭溪镇人民政府	790.18	
118	彭溪镇原五里牌 社区办公楼	彭溪镇五里牌村	泰顺县彭溪镇人民政府	316.7	
119	彭溪镇原五里牌 社区办公楼	彭溪镇五里牌村	泰顺县彭溪镇人民政府	172.82	
120	泗溪镇永安东路 91 号	泰顺县泗溪镇 永安东路 91 号	泰顺县泗溪镇人民政府	960.66	
121	合计			99390.03	

本次纳入评估范围的全部资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日为 2025 年 9 月 5 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，更符合经济行为的具体情况，使评估结论较合理地服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、《泰顺县人民政府[2025]39 号专题会议纪要》；
- 2、《资产评估委托合同》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；
- 3、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正)及其实施条例；
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号，2017，财政部令第 97 号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等 2 部部门规章的决定 2019 年 1 月 2 日)；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
- 7、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号，1991)；

8、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号, 国务院令 第 588 号修改, 国务院令 第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订);

9、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 第 14 号, 2001);

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令 第 12 号令, 2005);

11、《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令 第 32 号, 2016 年 6 月 24 日);

12、《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会令 第 36 号 2018 年 5 月 16 日);

13、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

14、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号);

15、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64 号);

16、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令 第 691 号);

17、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019 年 2 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 709 号);

18、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第 65 号);

19、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);

20、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);

21、关于印发《温州市属国有企业国有资产交易监督管理办法》的通知 (温国资委〔2017〕156 号);

22、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

3、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四） 权属依据

- 1、资产评估申报明细表及其他有关资料；
- 2、其它权属证明资料。

（五） 取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 2、互联网查询信息及评估基准日市场有关价格信息资料；
- 3、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 4、其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

1.市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2.成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评

估资产价值的评估方法。成本法的适用范围为：

（1）被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态，成本法一般不宜评估非续用状态下的资产；

（2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3.收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

（1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

（3）被评估资产预期获利年限可以预测；

（4）企业能通过不断地自我调节，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

（二）评估方法的选取

资产评估师根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了成本法、收益法等三种资产评估基本方法的适用性。

本次委托评估的资产为坐落于罗阳镇、司前镇、筱村镇等 17 个乡镇的 120 处房产，共计建筑面积 99390.03 m² 的康养服务用房，被评估资产现保留的可利用历史资料不全面，故未选择成本法进行评估；因未来收益不可预测，故未采用收益法进行价值评估；房地产同类市场交易比较频繁，评估人员根据委估资产的实际状况和特点，采用市场法对其租赁权价值进行评估。

评估方法的确定：对上述三种方法进行上述分析之后，本次采用市场法进行价值评估。

本次评估采用市场法测算出第一年房地产租赁权价值，再根据未来经济形势的发展，年租金按每过 5 年增长 10%，采用合适的折现率将未来 20 年的年租赁权价值进行折现，最终得出委估康养服务用房 20 年租赁权价值总和。

八、评估程序

（一）接受委托

本公司与委托方、产权持有单位协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取产权持有单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组对委托方提供的资产评估材料进行现场调查，通过询问、核对、勘察等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。

（三）使用假设：评估范围内的房屋按其现行用途及方式持续使用。

（四）外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（五）假定产权持有人对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

（六）没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

泰顺县民政局委托评估的坐落于罗阳镇、司前镇、筱村镇等 17 个乡镇的 120 处康养服务用房 20 年租赁权于评估基准日评估价值为**叁亿捌仟壹佰玖拾贰万叁仟陆佰元整（¥381,923,600 元）**，详见《泰顺县康养服务用房 20 年租赁权价值评估明细表》。

评估结论的使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 9 月 5 日起至 2026 年 9 月 4 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

（一）本次评估对象范围为坐落于罗阳镇、司前镇、筱村镇等 17 个乡镇 120 处共计建筑面积 99390.03 平方米的康养服务用房，委托方未能提供相关的权属资料。本次委托房地产坐落地址、建筑面积、房屋现用途及拟租赁用途等均以委托方申报为准。

（二）本评估报告结论仅对罗阳镇、司前镇、筱村镇等 17 个乡镇 120 处共计建筑面积 99390.03 平方米的康养服务用房 20 年租赁权价值进行评估，未考虑房屋未来租赁收益的房屋空置率、维修费、管理费等对评估结论的影响。

（三）评估人员依据委托方提供资产评估申报资料，关注评估对象及其所涉及资产的权属状况，评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

（四）提供必要的与委估资产产权、价值有关的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方、资产产权持有方和相关当事方的责任。

（五）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在本次评估结果有效期内若资产数量、收费标准、项目建设方案、设定条件等发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

以上事项请报告书使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告使用范围为委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告提出日期

资产评估报告日为：2025 年 9 月 9 日。

温州宏正房地产评估测绘有限公司



资产评估师：



法定代表人：



资产评估师：



地址：泰顺县罗阳镇新城大道 256 号

电话：0577-67599669、67592789

2025 年 9 月 9 日

附件：

- 1、《泰顺县人民政府[2025]39 号专题会议纪要》；
- 2、委托方承诺函；
- 3、签字资产评估师承诺函；
- 4、评估机构资质备案公告；
- 5、评估机构营业执照副本；
- 6、签字资产评估师资格证书；