

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北碳排放权交易中心有限公司

拟出租房地产评估项目

资产评估报告

武汉中信联合评报字[2023]SC 第 070701 号

武汉中信联合资产评估有限公司

2023 年 7 月 21 日



目 录

第一部分、声 明	2
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	8
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人概况	9
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	21
第四部分、资产评估报告附件	22

第一部分、声 明

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人即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。

八、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。

九、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。

第二部分、资产评估报告摘要

湖北碳排放权交易中心有限公司 拟出租房地产评估项目

武汉中信联合评报字[2023]SC 第 070701 号

摘 要

【重要提示】

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

武汉中信联合资产评估有限公司接受湖北碳排放权交易中心有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租房地产在 2023 年 6 月 21 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：根据《关于〈关于碳交中心对中碳登大厦所属部分房产对外出租的请示〉的批复》（鄂宏泰复（2023）1 号），湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租房地产，需对所涉及房地产于评估基准日的租金市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租的房地产。

三、评估范围：评估范围为湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租的房地产，具体为位于武汉市武昌区水果湖街中北路青鱼嘴的中碳登大厦内部的商业用房，商业用房拟出租建筑面积为 890.25 平方米，其中一层面积为 209.66 平方米，二层面积为 680.59 平方米。具体范围为产权持有人提供的“资产评估申报明细表”上所列内容。

四、评估基准日：2023 年 6 月 21 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：

在实施了相应程序和方法后，截至评估基准日 2023 年 6 月 21 日，湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租房地产年租金市场价值为 328.86 万元（大写：人民币叁佰贰拾捌万叁仟陆佰元整），具体如下表所示：

房屋租金评估明细表

序号	建筑物名称	总层数	所在层数	设定用途	面积 m²	租金单价 (元/m²/月)	年租金评估值 (万元/年)
1	中碳登大厦一层	地上 32 层, 地下 4 层	1	商业	209.66	380.00	95.60
2	中碳登大厦二层		2	商业/商务	680.59	285.00	232.76
合计					890.25		328.36

八、评估结论使用有限期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起一年即从 2023 年 6 月 21 日至 2024 年 6 月 20 日止，超过一年有效期需重新进行评估。

九、对评估结论产生影响的特别事项：

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。下列事项可能会影响评估结论，请本报告使用人和阅读者注意。

(一)评估对象涉及的资产明细由产权持有人申报并经其确认，本报告以产权持有人提供的资产明细资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、合法性、完整性由产权持有人负责；

(二)截至评估基准日，经产权持有人确认，纳入评估范围内的资产均可正常使用，对委估资产进行评估清查时，限于检测手段、检测费用及评估人员的能力，未对委估资产进行专门的技术检测，评估机构不对委估资产状态不承担发表意见责任。评估过程中，现场勘察仅限于可见部分，未对其结构和材质进行技术检测；

(三)根据本次评估目的及委托人提供的有关资料，本次评估以委估资产继续使用为假设前提，价值类型选用市场价值，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

(四)本次租金价格包含增值税，未考虑交易过程中产生的其他税费。

(五)本次出租面积以委托方测量和确认为准，评估人员进行了现场核实，若实际出租面积与评估范围不一致，需重新申报面积，重新进行评估。

(六)本次评估所涉及房产暂未取得房屋所有权证，无法提供相关不动产权证资料。根据委托方提供的《合作开发（铁投·碳汇大厦）房地产项目协议书》和《铁投·碳汇大厦项目合作补充协议》，本次评估所涉及房地产产权人为湖北碳排放权交易中心有限公司，湖北碳排放权交易中心有限公司承诺上述房产均为该公司所有，产权无异议。

本资产评估报告及其结论仅用于本资产评估报告设定的评估目的，而不能用于其他。根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期为壹年，自评估基准日 2023 年 6 月 21 日至 2024 年 6 月 20 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

第三部分、资产评估报告正文

湖北碳排放权交易中心有限公司

拟出租房地产评估项目

资产评估报告正文

武汉中信联合评报字[2023]SC 第 070701 号

湖北碳排放权交易中心有限公司：

武汉中信联合资产评估有限公司接受湖北碳排放权交易中心有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则以及资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用市场法，对湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租房地产在 2023 年 6 月 21 日的租金市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人概况

（一）委托人即产权持有人

企业名称	湖北碳排放权交易中心有限公司
统一社会信用代码	91420000052644262G
类型	有限责任公司(国有控股)
注册资本	33000 万人民币
法定代表人	吴玉祥
成立日期	2012-09-25
注册地址	武汉市武昌区中北路 31 号知音大厦 17 层
营业期限自	2012-09-25 至 无固定期限
经营范围	为碳排放权交易、自愿碳交易、能源交易等能效市场产品交易提供场所、设施和信息发布服务；自愿减排项目综合服务；合同能源管理项目综合服务；节能减排相关技术转让服务；碳市场投融资综合服务；碳金融产品开发及销售；碳交易相关咨询和培训；对外投资；投资咨询、商务咨询；不动产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人和产权持有人，以及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《关于〈关于碳交中心对中碳登大厦所属部分房产对外出租的请示〉的批复》（鄂宏泰复〔2023〕1号），湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租房地产，需对所涉及房地产于评估基准日的租金市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

根据本次评估目的，评估对象为湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租房地产。

评估范围为湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租的房地产，具体为位于武汉市武昌区水果湖街中北路青鱼嘴中碳登大厦内部的商业用房，商业用房拟出租建筑面积为890.25平方米，其中一层面积为209.66平方米，二层面积为680.59平方米。具体范围为产权持有人提供的“资产评估申报明细表”上所列内容。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）房产状况

1、区位状况

本次评估所涉及房地产位于武汉市武昌区水果湖街中北路青鱼嘴中碳登大厦，北至中国农业发展银行（湖北省分行），东至中北路，南至襄阳大厦，西至沙湖大道。最近地铁站为距离100m处的“青鱼嘴”地铁站，经过线路有地铁4号线。周边基础配套设施良好，交通便利。

2、权属状况

本次评估所涉及房地产已办理不动产权证，权证号为鄂（2019）武汉市武昌不动产权第0019175号，证载权利人为湖北铁投开发集团有限公司，土地用途为商业服务，土地使用权类型为出让。本次评估所涉及房产暂未取得相关房屋所有权证，无法提供相关不动产权证资料。根据委托方提供的《合作开发（铁投·碳汇大厦）房地产项目协议书》和《铁投·碳汇大厦项目合作补充协议》，本次评估所涉及房地产产权人为湖北碳排放权交易中心有限公司，湖北碳排放权交易中心有限公司承诺上述房产均为该公司所有，产权无异议。

经核查，本次评估所涉及资产所有权人均为湖北碳排放权交易中心有限公司，未设立抵押、质押、担保等他项权利。

3、实物状况

本次评估所涉及房产主要为 1-2 楼的商业部分，其中一层面积为 209.66 平方米，二层面积为 680.59 平方米，房屋装修情况较好，内墙粉刷乳胶漆，地面铺设瓷砖，塑钢窗，玻璃平推大门，整体状况好。

四、价值类型及其定义

当资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，通常意味着此种评估业务及其结果并不是针对个别市场主体和个别情况的评估，而是针对整体市场。根据本次评估目的和评估对象，本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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任何强迫的情况下，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

1、评估基准日为 2023 年 6 月 21 日。

2、按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

3、本次资产评估的工作中评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的外部经济环境以及市场情况确定。本次资产评估所采用的价格水平平均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、鄂宏泰复〔2023〕1 号关于《关于碳交中心对中碳登大厦所属部分房产对外出租的请示》的批复。

（二）法律依据

1、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《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，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（经 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自 2011 年 11 月 1 日起施行）；

6、《关于调整增值税税率的通知》（财政部和国家税务总局财税〔2018〕32 号，2018 年 5 月 1 日起执行）；

7、《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，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

8、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 91 号于 1991 年 11 月 16 日发布）；

9、国务院办公厅国办发〔2001〕102 号《国务院办公厅转财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》文件及其配套文件；

10、原国家国有资产管理局以国资办发〔1992〕36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》；

11、国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

12、财政部（2001）14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

13、国务院颁布的《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令第 378 号公布，根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

14、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权〔2006〕274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

15、国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2009〕941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

16、《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）；

17、其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）评估准则依据

1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号（2017 年 8 月 29 日）；

2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号（2017 年 9 月 13 日）；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；

5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；

6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；

8、中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号（2017年9月13日）；

9、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；

10、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；

11、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；

12、中国资产评估协会《中国资产评估准则体系——资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；

13、资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证（中评协〔2019〕39号）。

（四）权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、关于无产权证房屋的情况说明和承诺；
- 3、其他有关证明。

（五）取价依据

- 1、产权持有人提供的《资产评估申报明细表》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、产权持有人提供的有关文字资料、证件及相关资料；

4、评估人员现场勘察记录工作底稿；

5、评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）的有关规定，具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、评估方法的选择

通常采用的基本评估方法包括：市场法、收益法、成本法。

（1）市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

市场法应用的前提条件包括：评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；有关交易的必要信息可以获得。

本次评估结果的价值类型为市场价值。采用市场比较法测算评估对象价值时的主要取值依据来自于市场，能较好地揭示评估对象的市场价值，适合采用市场法进行评估。

（2）收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

收益法应用的前提条件包括：评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

本次评估对象为房产租金，未来变化受信息资料公开化程度等客观条件的限制及重要参数的选取难以完全确定，可能影响到评估结果的准确性，因此本次评估不选用收益法进行测算。

（3）成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评

估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法(也称资产基础法)等。

成本法应用的前提条件包括：评估对象能正常使用或者在用；评估对象能够通过重置途径获得；评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。当出现下列情况，一般不适用成本法：因法律、行政法规或者产业政策的限制使重置评估对象的前提不存在；不可以用重置途径获取的评估对象。

成本法下的价值是以当前重置成本以及历史损耗为依据，其本质还是以历史成本为基础，与房地产的未来运用效率无关，故不适合采用成本法。

综合以上分析，本评估项目不适用成本法和收益法，适用市场法。

2、市场法的介绍

市场法：是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交租金价格做适当的处理来求取估价对象年租金市场价值价格的方法。市场法的理论依据是房地产租金价格形成的替代原理。市场法适用的对象是具有可对外租赁性质的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的租赁行为。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期租赁案例 A、B、C，与评估标的物在交易状况、区域状况、实物状况、其他因素等各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

$$\begin{aligned} \text{修正后的单价 (A、B、C)} = & \text{比较实例房地产租金价格 (A、B、C)} \\ & \times \text{交易状况修正系数} \times \text{区域状况修正系数} \\ & \times \text{实物状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数} \end{aligned}$$

然后再取三者的算术平均租金价格，即得到评估标的物租金单价。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规程要求的一般原则，按照资产评估委托合同所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

(一) 接受委托及准备阶段

(1) 我公司于 2023 年 6 月接受湖北碳排放权交易中心有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、产权界定、评估范围、评估目的等有关情况，与委托人共同商定评估基准日。

(2) 签订“资产评估委托合同”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3) 在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由产权持有人作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4) 依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员组成专业评估小组进行现场评估工作，并配备了相应的专业评估人员。

(5) 进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

(二) 现场清查阶段

1、听取委托人及产权持有人有关人中员介绍委估资产的历史及现状，了解企业的委估资产实物状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对申报资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定种类资产的具体评估方法。

6、对申报资产主要通过市场调研和查询有关资料收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

(三) 评定估算及综合处理阶段

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

(四) 评估结果的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组对委估资产的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托人提交。

在与委托人及产权持有人充分商讨和必要修改后，评估结论及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核，复核后提交给评估报告复

核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托人提供正式资产评估报告书。

九、评估假设

由于产权持有人所处运营的变化以及不断变化的因素对资产价值的种种影响，必须建立一些假设以便评估人员对资产进行价值判断，以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）基础性假设

1、公开市场假设：

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、资产持续使用假设

该资产尚有剩余寿命，能满足所有者经营上期望的收益。假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的房产将按其现行正在使用的用途及方式在原地继续使用下去。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有单位所属行业的发展态势稳定，与产权持有单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵和限制。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的技术资料和法律权属资料等评估相关资料均真实可信。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构等进行专项技术检测。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在实施了相应程序和方法后，截至评估基准日 2023 年 6 月 21 日，湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租房地产年租金市场价值为 328.36 万元（大写：人民币叁佰贰拾捌万叁仟陆佰元整）。具体如下表所示：

房屋租金评估明细表

序号	建筑物名称	总层数	所在层数	设定用途	面积 m ²	租金单价 (元/m ² /月)	年租金评估值 (万元/年)
1	中碳登大厦一层	地上 32 层， 地下 4 层	1	商业	209.66	380.00	95.60
2	中碳登大厦二层		2	商业/商务	680.59	285.00	232.76
合计					890.25		328.36

十一、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。下列事项可能会影响评估结论，请本报告使用人和阅读者注意。

（一）评估对象涉及的资产明细由产权持有人申报并经其确认，本报告以产权持有人提供的资产明细资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、合法性、完整性由产权持有人负责；

(二)截至评估基准日，经产权持有人确认，纳入评估范围内的资产均可正常使用，对委估资产进行评估清查时，限于检测手段、检测费用及评估人员的能力，未对委估资产进行专门的技术检测，评估机构不对委估资产状态不承担发表意见责任。评估过程中，现场勘察仅限于可见部分，未对其结构和材质进行技术检测；

(三)根据本次评估目的及委托人提供的有关资料，本次评估以委估资产继续使用为假设前提，价值类型选用市场价值，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

(四)本次评估租金价格包含增值税，未考虑交易过程中产生的其他税费。

(五)本次出租面积以委托方测量和确认为准，评估人员进行了现场核实，若实际出租面积与评估范围不一致，需重新申报面积，重新进行评估。

(六)本次评估所涉及房产暂未取得房屋所有权证，无法提供相关不动产权证资料。根据委托方提供的《合作开发（铁投·碳汇大厦）房地产项目协议书》和《铁投·碳汇大厦项目合作补充协议》，本次评估所涉及房地产产权人为湖北碳排放权交易中心有限公司，湖北碳排放权交易中心有限公司承诺上述房产均为该公司所有，产权无异议。

(七)遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

(八)对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(九)评估结论是武汉中信联合资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估专业人员（或资产评估师）签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2023年6月21日至2024年6月20日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的资产评估项目。因此，本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

（二）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；

（三）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；

（四）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，评估结论也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本评估报告日为 2023 年 7 月 21 日。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：



武汉中信联合资产评估有限公司

2023 年 7 月 21 日

第四部分、资产评估报告附件

附件目录

附件一、委托人即产权持有人营业执照复印件

附件二、与评估目的有关的经济行为文件

附件三、国有土地使用权证

附件四、申报明细表

附件五、委托人即产权持有人承诺函

附件六、签名资产评估师的承诺函

附件七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件八、资产评估机构营业执照副本复印件

附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件十、资产评估明细表



照 执 业 营

统一社会信用代码

9142000Q052644262G



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”，了解更多信息、备案、许可、监管信息。

1-1

名称 湖北联排放权交易中心有限公司

类型 有限责任公司(国有控股)

法定代表人 吴玉祥

注册资本 叁亿叁仟万圆人民币

成立日期 2012年9月25日

住所 武汉市武昌区中北路31号知音大厦17层

圍
范
審
經

[illegible]

2023

类
机
登

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

湖北宏泰集团有限公司文件

鄂宏泰复〔2023〕1号

关于《关于碳交中心对中碳登大厦所属部分 房产对外出租的请示》的批复

碳交中心：

你公司《关于碳交中心对中碳登大厦所属部分房产对外出租的请示》（鄂碳交〔2022〕45号）已收悉。经研究，批复如下：

一、你公司拟出租房产的评估报告经符合资质的评估公司评估，评估方法与评估结论合理，根据集团《企业资产出租管理办法》的有关规定，同意对碳交中心拟出租房产评估结论予以备案。

二、请你公司依法依规在光谷联交所公开挂牌招租14楼房产，挂牌价格不低于评估价格。

三、同意你公司将中碳登大厦1-2楼商业协商出租给中碳

登，13层协商出租给征信公司。
特此批复。



湖北宏泰集团有限公司办公室

2023年1月3日印发

关于无产权证房屋的情况说明和承诺

根据委托方提供的《合作开发（铁投·碳汇大厦）房地产项目协议书》和《铁投·碳汇大厦项目合作补充协议》，本次评估所涉及房产为与湖北铁路开发有限公司联合开发取得，具体为位于武汉市武昌区水果湖街中北路青鱼嘴中碳登大厦内部的商业用房，商业用房面积为 890.25 平方米。具体范围如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	所在层数	建成年月	计量单位	面积
1	鄂（2019）武汉市武昌不动产权第 0019175 号	中碳登大厦 1 层	钢混	1	2021 年	m ²	209.66
2	鄂（2019）武汉市武昌不动产权第 0019175 号	中碳登大厦 2 层	钢混	2	2021 年	m ²	680.59
合 计							890.25

上述房产均为本公司所有，产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，本公司承担全部责任。

湖北碳排放权交易中心有限公司（盖章）

二〇二二年 7 月 20 日

权利人	湖北快投开发集团有限公司					
共有情况	/					
坐落	武昌区永昌路街北段青洲					
不动产单元号	420106011010GB00027W000000000					
权利类型	国有建设用地使用权					
权利性质	出让					
用途	商业服务					
面积	土地使用权面积7011.77平方米					
使用期限	国有建设用地使用权2017年08月03日起至2057年08月03日止					
权利其他状况						

本不动产抵押登记情况，可通过以下途径：
1. 扫描左侧下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记门户网站；
3. 登录武汉市不动产登记大厅自助查询终端；
4. 登录武汉市不动产登记信息查询系统；
5. 登录武汉市不动产登记信息查询系统。



档号	201499ZX0401004		
互见号			
页数	顺序号	盒号	
6	004	01	

合作开发（铁投·碳汇大厦） 房地产项目协议书

甲方：湖北铁投房地产开发有限责任公司

住所地：武汉市武昌区中北路236号

法定代表人：江斌

乙方：湖北碳排放权交易中心

住所地：中北路31号

法定代表人：刘汉武

丙方：湖北省宏泰国有资产经营公司

住所地：武昌区洪山路64号

法定代表人：昌家全

鉴于：

1. 基于湖北省铁路建设投资集团有限责任公司（以下简称湖北铁投集团公司）和乙方已与武昌华中金融城管委会签订了中北路青鱼嘴《项目建设合作协议书》。经省国资委协调，湖北铁投集团公司、乙方、丙方协商，一致同意共同出资开发本协议项下房地产项目；

2. 湖北铁投集团公司授权湖北铁投房地产开发有限公司（以下简称甲方）负责该项目的具体开发，并

作为甲方和乙方、丙方履行合作开发协议。

依据国家及地方有关法律法规，本着优势互补、互惠互利的原则，各方经友好协商，就合作开发中北路青鱼嘴房地产项目（以下简称项目）达成如下协议：

第一章 合作开发项目概况

第一条：项目名称、地点

1. 项目名称：铁投·碳汇大厦（最终由国资委审定）。

2. 项目用地位于武昌区中北路青鱼嘴地块，东临中北路，南临武重E地块，西临青鱼嘴球场小区，北临省农发行，地块紧邻地铁4号线青鱼嘴站J出入口。

第二条：项目概况

1. 项目用地条件：规划净用地面积约 11.18 亩（以武汉市规划国土部门实测面积为准），容积率 6.9，建筑面积不大于 5.16 万平方米，建筑高度不低于 160 米。

2. 项目用地现状：目前地上建筑物有住宅 310 户，约 1.68 万平方米需要拆除。拆迁工作已启动，计划年内完成拆迁，由武昌区金融工作办公室主导拆迁，拆迁启动资金约 1 亿元，总拆迁资金约 3 亿元。

3. 项目内容：初步设计为单栋超高层塔楼加裙楼

(最终以批准的规划方案为准), 公建、办公用房。

第二章 合作模式

第三条: 合作开发

1. 各方同意以甲方名义建设开发本房地产项目, 项目资本金 1.5 亿元人民币, 由甲方出资 7000 万元, 乙方出资 5000 万元, 丙方出资 3000 万元, 甲乙丙三方出资占比分别为 46.67%、33.33% 和 20%, 原则上各方按该出资比对建成后房地产项目进行实物分配。

项目其他后续投资由甲乙丙三方按照出资比例负责解决, 当某方自身融资不足或不愿意继续投资, 项目所需资金可由另外一方或两方以增加投资比例的形式解决。不足资金由甲方融资解决。其为项目融资所承担的融资成本全部计入项目开发成本。

2. 甲方组建项目部专门负责本房地产项目的投资、建设和开发管理, 独立核算。

3. 甲乙丙三方各指派一名联络人成立项目联络小组, 甲方指派刘林芳、乙方指派王习斌、丙方指派陈开方, 联络小组召集人刘林芳。联络小组的运行机制另行协商。

联络小组负责对项目开发过程中的重大事项共同协商并努力达成一致, 包括规划设计方案、融资方案、

招标方案及结果、房屋分配方案，经协商仍不能达成一致的由国资委裁定。

4.各方应于本协议签署之日起 5 日内将出资资金足额支付至甲方指定的项目资金专用账户。

第四条：土地竞买

1、该协议签订后，乙丙方同时授权甲方与武昌区政府土地相关部门签订《土地合作储备协议》及《资金共管协议》等，负责土地储备及竞买的相关运作。

2、无论土地主管部门以公开挂牌交易方式供地还是以规划方案招标方式供地，均以甲方的名义竞买。竞买价格按《项目建设合作协议书》有关约定执行。

3、如果土地竞买不成，在武昌区土地储备中心返还甲方储备资金后的 5 日内，甲方返还乙丙方的出资，三方协商解决项目部解散和清算。

第五条：项目实物分割及清算

1、项目规划方案设计阶段，基本按照各方出资对应比例配置对应面积进行规划设计，甲乙丙三方均以书面方式分别提交所需用房的功能要求及相关技术参数，在规划方案设计中一楼的功能布置优先满足碳交所的需求和大楼公共配套要求，确实不能满足的，三方协商解决；协商不成的，由国资委指定部门裁定，裁定后的方案即为报建方案。

2、地下停车位（不含人防车位）按三方出资比例分配。人防车位交由项目物业公司经营管理。

3、报建方案一旦批准，各方所分配的楼层、结构、面积等即视为已经确定，施工过程中任何一方提出设计变更，所产生的相关费用全部由变更方承担。

4、项目取得竣工验收备案证即视为项目具备交房条件，甲乙丙三方应按配置的相应产权建筑面积和单价向项目部支付全部开发建设款项。逾期 30 天不支付该款项，经国资委同意甲方有权选择任意处置违约方应得的房屋面积。

5、项目建成且满足产权登记转让条件后，按本条第 1 款确认的面积配置方案进行房屋（毛坯房）实物分配，按武汉市房屋测量中心实测面积进行清算，按国资委指定的第三方审计结果确定房屋建筑面积单方造价，面积差异按审定的单方造价计算差价多退少补。三方均应本着公平合理原则，依法承担和缴纳办理房屋转让手续过程中发生的相关税费。

第六条：物业管理：

项目竣工并分割后，各方的物业统一由甲乙丙三方共同组建的物业公司进行管理。共同组建物业公司按三方同比例出资原则，具体事宜另行协商。

第七条：三方应尽最大努力通过友好协商的方式

解决有关本协议的争议，协商解决不成，一致同意通过国资委协调解决。

第八条：本协议自各方签字并盖章之日起生效。

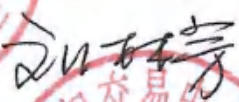
第九条：因政府规划部门的原因导致的规划调整，合作开发的三方另行约定相关事宜。

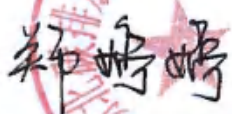
第十条：如有其他未尽事宜，由三方协商解决，形成一致意见的，三方另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

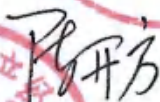
第十一条：本协议一式四份，协议三方各方各持一份，国资委备案一份。

（以下无正文，为本协议签字盖章部分）

本协议于 2014年12月24日在 签署。

甲方： 授权代表人：  

乙方： 授权代表人：  

丙方： 授权代表人：  

铁投·碳汇大厦项目合作补充协议

甲方：湖北铁路开发有限公司

（曾用名：湖北铁投开发集团有限公司）

住所地：武汉市武昌区中北路 236 号

法定代表人：曾文华

乙方：湖北碳排放权交易中心有限公司

住所地：武汉市武昌区中北路 31 号

法定代表人：刘汉武

丙方：武汉光谷联合产权交易所有限公司

住所地：关山街道民院路 1 号光谷资本大厦

法定代表人：曾庆祝

丁方：武汉股权托管交易中心有限公司

住所地：武汉东湖开发区鲁巷广场绿化带东南侧光谷广场三层 C

法定代表人：龚波

戊方：武汉光谷联合产权交易所江城产权交易所有限公司

住所地：武汉市江岸区香港路 183 号

法定代表人：杨启蒙

(以上甲方、乙方、丙方、丁方与戊方合称为“各方”)

甲方、乙方和湖北省宏泰国有资产经营公司于2014年12月24日签订了《合作开发(铁投·碳汇大厦)房地产项目协议书》(以下简称“原协议”),甲方、乙方和湖北省宏泰国有资产经营公司对铁投·碳汇大厦项目出资比例分别为46.67%、33.33%、20%。2020年9月27日,湖北省宏泰国有资产经营公司退出铁投·碳汇大厦项目并将铁投·碳汇大厦项目20%的出资份额转让给甲方,本次转让完成后,甲方和乙方在铁投·碳汇大厦项目出资比例调整为66.67%和33.33%。鉴于目前铁投·碳汇大厦项目的开发现状,经各方协商一致,就原协议中乙方的部分出资义务及享有的权益概括转移给丙方、丁方和戊方,转移后甲方在铁投·碳汇大厦项目的出资比例仍为66.67%,乙方和丙方、丁方、戊方在铁投·碳汇大厦项目的出资比例合计为33.33%。

基于以上事实,各方达成协议如下:

一、甲方、乙方同意由丙方、丁方和戊方承接原协议中乙方的后续出资义务(暂定为人民币1.4亿元,具体以项目实际需要为准)。各方同意乙方在铁投·碳汇大厦项目中不再增加出资,丙方、丁方及戊方承接原协议中乙方的后续出资义务,其中丙方承担原协议中乙方后续出资义务的50%,丁方承担原协议中乙方后续出资义务的33.3%,戊方承担原协议中乙方后续出资

义务的 16.7%。丙方、丁方和戊方按照约定完成出资后，享有按出资比例和原协议的约定，以成本价（详见本协议第二条）分配铁投·碳汇大厦项目建成后物业的权利，丙方、丁方和戊方分配物业的范围仅限于原协议和甲乙双方约定分配给乙方的部分物业，乙方、丙方、丁方和戊方分配物业面积之和不超过铁投·碳汇大厦可售物业面积的 33.33%。

二、各方一致同意，项目成本包括但不限于工程成本、管理成本、财务成本及在物业分配环节产生的各项税费等。分配物业的成本价以湖北省人民政府国有资产监督管理委员会认可的审计机构出具的专项审计报告为准，丙方、丁方和戊方分配物业的作价依据应与乙方保持一致，分配物业的面积以最终分配的结果为准。

三、原协议约定各方以分配物业的形式实现投资权益，届时可能出现按楼层分配物业的比例与各方实际出资占比不一致的情形，各方同意：各方基于分配物业便利使用的原则适当增减分配占比，并按照上述审计报告确定的成本价多退少补。各方同意本着共同投资、共享收益、共担风险及公平合理原则，依法承担和缴纳办理房屋转让手续过程中发生的相关税费。

四、各方同意丙方、丁方和戊方承接原协议中乙方的后续出资，本期出资为人民币 1.4 亿元（大写：壹亿肆仟万元整），丙方、丁方和戊方应不晚于【2022】年【6】月【30】日完成本期出资，丙方、丁方和戊方按照本协议的约定将本期出资款足额支付至甲方账户（具体信息附后）后，视为丙方、丁方和戊

方出资到位（以甲方收到最后一笔出资款之日为准）。丙方、丁方和戊方出资到位后，按照甲方对铁投·碳汇大厦项目出资 66.67% 约定，甲方还应向铁投·碳汇大厦项目出资 2.8 亿元；该 2.8 亿元由甲方对铁投·碳汇大厦项目的借款转为出资，各方认可该部分出资于丙方、丁方和戊方完成出资时同步到位。待铁投·碳汇大厦项目清算审计完成后，各方以清算审计结果为依据，按甲方对铁投·碳汇大厦项目出资 66.67%，乙方、丙方、丁方和戊方合计对铁投·碳汇大厦项目出资 33.33%，来确定最终各方的出资额，原则上多退少补。除本协议第三条另有约定外，对于届时需由乙方、丙方、丁方和戊方补齐的出资额，各方同意由丙方、丁方和戊方按本协议约定的丙方、丁方和戊方承担原协议中乙方后续出资义务的比例补齐，丙方、丁方、戊方以此对铁投·碳汇大厦项目履行出资义务及享有对应权利。此次出资完成后，各方对铁投·碳汇大厦项目的出资情况如下：

序号	名称	出资金额	出资比例
1	湖北铁路开发有限公司	5.6 亿元	66.67%
2	湖北碳排放权交易中心有限公司	1.4 亿元	33.33%
3	武汉光谷联合产权交易所有限公司	0.7 亿元	
4	武汉股权托管交易中心有限公司	0.4662 亿元	
5	武汉光谷联合产权交易所江城产权交易有限公司	0.2338 亿元	

合 计	-	8.4 亿元	100%
--------	---	--------	------

五、各方同意自甲方足额收到丙方、丁方和戊方的出资款共计 1.4 亿元之日（以甲方收到最后一笔出资款之日为准），由甲方按原协议约定进行融资的款项停止计息，在该款项停止计息后发生的利息不再计入项目成本。

六、各方具有完全民事权利能力及民事行为能力，有权签订本协议并履行其在本协议项下之义务。各方已就签署本协议取得了中国法律及公司章程规定的一切必要的内部和外部的批准和同意。

七、乙方和丙方、丁方、戊方承诺，因原协议中乙方出资义务及享有的权益部分概括转移给丙方、丁方和戊方产生的一切纠纷，与甲方无关，且乙方和丙方、丁方、戊方之间的纠纷不影响各方已签署协议的履行。

八、本协议生效后，是原协议不可分割的一部分，如原协议约定的条款与本协议发生冲突时，按照本协议履行。

九、本协议约定的事宜，各方如涉及需经过有关行政管理部门批准或需经过有关上级企业审议决策的，应以该等部门作出的批准或该等上级企业作出的审议决策结果为准。

十、铁投·碳汇大厦项目现已基本完工，丙方、丁方和戊方出资到位后，甲方作为开发实施主体承担项目资金、资产安全责任，保障分配物业的产权清晰无瑕疵，并按照法律法规的

规定取得铁投·碳汇大厦项目的竣工备案证。甲方同意乙方、丙方、丁方和戊方出资到位后可对分配物业按铁投·碳汇大厦物业管理的要求进场装修并使用，在项目具备办理不动产权证条件后 90 日内配合完成分配物业的不动产权证办理。

十一、各方一致同意，甲方向乙方、丙方、丁方和戊方四方分配物业的初步方案如下：

分配对象	楼层	面积 (m ²)	小计 (m ²)	车位分配
乙方	1、2 层北侧商业	890.25	6957.72	共 计： 139 个 车位
	13 层	1479.99		
	14 层	1479.44		
	20 层	1554.02		
	21 层	1554.02		
丁方	11 层	1524.53	3049.06	
	12 层	1524.53		
戊方	15 层	1551.14	1551.14	
丙方	16 层	1551.14	4653.42	
	17 层	1551.14		
	18 层	1551.14		
总计		16211.34 平方米及 139 个车位		

注：(1) 乙方、丙方、丁方和戊方之间如何分配该 139 个车位，应由四方自行协商，与甲方无关；(2) 以上楼层分配表按照电梯

自然楼层 33 层表述，如与规划楼层有冲突时以规划楼层为准；

(3) 各方对铁投·碳汇大厦项目的物业分配方案以最终分配结果为准。

十二、本协议未尽其他事宜，各方可另行协商签订补充协议，补充协议与原协议及本协议具有同等的法律效力。

十三、所有因本协议产生或与本协议有关的争议应由各方友好协商解决，协商解决不成的，任何一方有权依法向武汉仲裁委员会提起仲裁。争议持续期间，除争议部分外，各方均应继续履行原协议及本协议的其他条款。

十四、本协议自甲方、乙方、丙方、丁方和戊方法定代表人或授权代表签字且加盖公章之日起生效。本协议一式陆份，甲方、乙方、丙方、丁方和戊方各执一份，省国资委备案一份，具有同等法律效力。

甲方账户信息：

公司名称：湖北铁路开发有限公司

开户行：兴业银行中北支行

账户：416170100100019452

大额清算行号：309521006177

(以下无正文)

(本页无正文, 为《铁投•碳汇大厦项目合作协议》之签章页)

甲方(盖章)

法定代表人或授权代表

日期: 年 月 日

乙方(盖章)

法定代表人或授权代表

日期: 年 月 日

丙方(盖章)

法定代表人或授权代表

日期: 年 月 日

丁方(盖章)

法定代表人或授权代表

日期: 年 月 日

戊方(盖章)

法定代表人或授权代表

日期: 年 月 日

铁投·碳汇大厦车位分配表

单位名称	楼层	数量/个	单位名称	楼层	数量/个	车位编号
甲方	地下一层	68	乙方 丙方 丁方 戊方	地下一层	21	B1-48-49、B1-62-77、B1-87-89
	地下二层	23		地下二层	83	B2-4-21、B2-23-28、B2-33-34、B2-43-83、 B2-87-101、B2-104
	地下三层	117		地下三层	0	
	地下四层	人防车位 47 个、 非人防车位 22 个		地下四层	人防车位 24 个、非人防车位 11 个	B4-58—64、B4-68—80、B4-90—93、B4-28 —35、B4-41—43
	合计	277	合计		139	
总计	416					

房屋租金评估申报明细表

评估基准日：2023年6月21日

产权持有人：湖北碳排放交易中心有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	所在层数	建成年月	计量单位	面积	备注
1	鄂(2019)武汉市武昌区不动产权第0019175号	中碳登大厦1层	钢混	1	2021年	m ²	209.66	
2	鄂(2019)武汉市武昌区不动产权第0019175号	中碳登大厦2层	钢混	2	2021年	m ²	680.59	
合计							890.25	

产权持有单位填表人：朱龙辉

填表日期：2023年6月21日

委托人即产权持有人承诺函

武汉中信联合资产评估有限公司：

湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租部分房地产，需对所涉及房地产在评估基准日2023年6月21日的租金市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已或批准；
- 2.我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3.我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4.纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5.纳入资产评估范围的我方资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6.纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8.按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9.我方提供的资产评估公示材料真实、完整；
- 10.接受国资评估项目监管部门的监督检查。

承诺人：湖北碳排放权交易中心有限公司

(委托人盖章)

委托人即产权持有人法定代表人签字：

日期：2023年7月20日



资产评估师承诺函

湖北碳排放权交易中心有限公司：

受贵方委托，我们对湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租房地产租金的市场价值，以2023年6月21日为评估基准日进行评估，并出具评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- (一) 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- (二) 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- (三) 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- (四) 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- (五) 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- (六) 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- (七) 资产评估价值公允、计算准确；
- (八) 资产评估工作规范地完成所有程序；
- (九) 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- (十) 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：_____

评估师盖章：_____



承诺人：_____

评估师盖章：_____



日期： 年 月 日



营 业 执 照

统一社会信用代码
91420103594511739X

名 称 武汉中信联合资产评估有限公司

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 余力敏

经营范围 从事专项资产评估、资产评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关法律业务。(经营范围与许可证核定范围一致); 经营范围: 资产评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关法律业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注 册 资 本 贰佰壹拾万圆整

成 立 日 期 2012年04月24日

营 业 期 限 长期

住 所 武汉市江浦区新华路316号良友大厦19层A、D室

登记机关 2022年02月28日

http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

武汉市财政局



备案公告
2018-015 号



2018年2月5日

下列机构报送的《资产评估机构备案表》(《资产评估机构分支机构备案表》)及相关资料齐全, 根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定, 予以备案。其原持有的资产评估资格证书已交回, 视予以公告。

- 湖北天字资产评估有限公司;
- 湖北永和明达资产评估有限公司;
- 湖北中顺信资产评估有限公司;
- 湖北隆兴资产评估有限公司;
- 湖北八方森林资源资产评估有限公司;
- 湖北鑫丰茂资产评估有限责任公司;
- 湖北中顺信资产评估有限公司;
- 武汉市恒通资产评估事务所(普通合伙);
- 武汉中信联合资产评估有限公司;**
- 武汉经纬宏业资产评估事务所(普通合伙);

以上资产评估机构的相关信息已录入备案信息管理系统, 可

通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。

资产评估师职业资格证书
登 记 卡
(评估机构人员)

姓名: 李红尘

性别: 女

登记编号: 42160003

单位名称: 武汉中信联合资产评估
有限公司

初次执业登记日期: 2016-09-20

年检信息: 通过 (2023-05-09)

所在行业组织: 中国资产评估协会



(扫描二维码, 查询评估师信息)

本人签名: 李红尘

本人印鉴: 



打印日期: 2023-05-09

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cs.caa.org.cn>



李红尘

资产评估师



资产评估师职业资格证书 登 记 卡

(评估机构人员)

姓名: 谢迭

性别: 男

登记编号: 42190017

单位名称: 武汉中信联合资产评估
有限公司

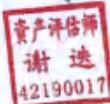
初次执业登记日期: 2019-04-28

年检信息: 通过 (2023-05-09)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



打印日期: 2023-05-09

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>



谢迭

资产评估师

房屋租金评估明细表

表4-6-1
共1页第1页

评估基准日：2023年6月21日

产权持有人：湖北碳排放权交易中心有限公司

序号	建筑物名称	总层数	所在层数	设定用途	计量单位	面积	租金单价 (元/m ² /月)	年租金评估值 (万元/年)	备注
1	中碳登大厦1层	地上32层，地下4层	1	商业	m ²	209.66	380.00	95.60	
2	中碳登大厦2层	地上32层，地下4层	2	商业/商务	m ²	680.59	2285.00	232.76	
合 计						890.25		328.36	

产权持有单位填表人：朱龙辉

填表日期：2023年6月21日

评估公司：武汉中信联合资产评估有限公司



湖北碳排放权交易中心有限公司
拟出租房地产评估项目

评估说明

武汉中信联合评报字[2023]SC 第 070701 号

武汉中信联合资产评估有限公司

二〇二三年七月二十一日



目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分 资产评估说明.....	5
第一章 评估对象与评估范围说明.....	6
第二章 资产核实情况总体说明.....	7
第三部分、资产评估技术说明.....	11
第四部分、评估结论及分析.....	14

第一部分、关于评估说明使用范围的声明

第一部分、关于评估说明使用范围的声明

本《资产评估说明》仅供监管部门、行业主管部门、企业主管部门审查《资产评估报告》和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



武汉中信联合资产评估有限公司

2023年7月21日

第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分、资产评估说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

武汉中信联合资产评估有限公司接受委托,对本评估项目约定的评估目的涉及的评估对象与范围进行了评估工作,为了有利于评估工作的顺利进行,按照资产评估准则的要求,被评估单位对本次资产评估的有关事项说明如下:

一、委托人即被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人即被评估单位概况

企业名称	湖北碳排放权交易中心有限公司
统一社会信用代码	91420000052644262G
类型	有限责任公司(国有控股)
注册资本	33000 万人民币
法定代表人	吴玉祥
成立日期	2012-09-25
注册地址	武汉市武昌区中北路 31 号知音大厦 17 层
营业期限自	2012-09-25 至 无固定期限
经营范围	为碳排放权交易、自愿碳交易、能源交易等能效市场产品交易提供场所、设施和信息发布服务;自愿减排项目综合服务;合同能源管理项目综合服务;节能减排相关技术转让服务;碳市场投融资综合服务;碳金融产品开发及销售;碳交易相关咨询和培训;对外投资;投资咨询、商务咨询;不动产租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 其他资产评估报告使用人:

本报告的使用人仅为委托人和产权持有人,以及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。除法律、行政法规另有规定外,其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、关于经济行为的说明

湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租房地产,需对所涉及房地产在评估基准日的租金市场价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

根据本次评估目的,评估对象为湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租房地产。

评估范围为湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租的房地产,具体为位于武汉市武昌区水果湖街中北路青鱼嘴中碳登大厦内部的商业用房,商业用房面积为890.25平方米。具体范围为产权持有人提供的“资产评估申报明细表”上所列内容。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

1、评估基准日为2023年6月21日。

2、按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为为实现日接近的原则,由委托人确定评估基准日。

3、本次资产评估的工作中评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等,均以评估基准日企业的外部经济环境以及市场情况确定。本次资产评估所采用的价格水平(资料)均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

湖北碳排放权交易中心有限公司承诺纳入本次评估范围的资产不存在影响资产价值的重大合同纠纷或重大诉讼事项。

六、资产清查情况、未来经营及盈利状况预测说明

1、资产核实主要步骤

1.指导委托人准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导委托人按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查“资产评估申报表”,检查有无填项不全、填错、资产项目不明确等情况,

并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布情况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善资产评估申报明细表,以做到帐、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房产产权证明文件资料进行查验。

2、资产核实主要方法

资产清查核实工作中,评估人员针对资产类型和特点,采取了有针对性的清查核实方法。

根据资产评估申报明细表,评估人员对表中所列的房产逐一进行了现场勘察,并与产权持有人广泛交流,了解了房产建成年代、原值、实物状况、维修保养情况等信息。

七、 资料清单

- 1、委托人即被评估单位营业执照复印件;
- 2、不动产权证;
- 3、资产评估申报明细表;
- 4、其他与评估资产相关的资料。

上述资料是委托人即被评估单位为配合武汉中信联合资产评估有限公司对被评估单位拟进行资产转让所涉及房产进行评估而提供的,上述提供资料中的复印件已与评估基准日真实、有效的原件核对无误,委托人即被评估企业对所提供的上述与本次评估相关的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

(本页无正文，为签署“企业关于进行资产评估有关事项的说明”签字盖章页)

委托人即被评估单位：湖北碳排放权交易中心有限公司

法定代表人或授权代表签章：



日期：2023年 7 月 20日

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租房地产。

（二）评估范围

评估范围为湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租的房地产，具体为位于武汉市武昌区水果湖街中北路青鱼嘴的中碳登大厦内部的商业用房，商业用房拟出租建筑面积为 890.25 平方米，其中一层面积为 209.66 平方米，二层面积为 680.59 平方米。具体范围为产权持有人提供的“资产评估申报明细表”上所列内容。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布情况等特点,评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2023年6月21日评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

1、资产核实主要步骤

1.指导委托人准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导委托人按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查“资产评估申报表”,检查有无填项不全、填错、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布情况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善资产评估申报明细表,以做到账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房产产权证明文件资料进行查验。

2、资产核实主要方法

资产清查核实工作中,评估人员针对资产类型和特点,采取了有针对性的清查核实方法。

根据资产评估申报明细表,评估人员对表中所列的房产逐一进行了现场勘察,并与产权持有人广泛交流,了解了房产建成年代、原值、实物状况、维修保养情况等信息。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

资产核实过程中评估人员未发现影响资产核实事项。

（三）核实结论

本次评估所涉及房产暂未取得相关不动产权证，无法提供相关不动产权证资料。根据委托方提供的《合作开发（铁投·碳汇大厦）房地产项目协议书》和《铁投·碳汇大厦项目合作补充协议》，本次评估所涉及房地产产权人为湖北碳排放权交易中心有限公司，湖北碳排放权交易中心有限公司承诺上述房产均为该公司所有，产权无异议。

三、资产评估技术说明

（一）评估方法的选用

通常采用的基本评估方法包括：市场法、收益法、成本法。

（1）市场法

市场法也称比较法、市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

市场法应用的前提条件包括：评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；有关交易的必要信息可以获得。

本次评估结果的价值类型为市场价值。采用市场法测算评估对象价值时的主要取值依据来自于市场，能较好地揭示评估对象的市场价值，适合采用市场法进行评估。

（2）收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

收益法应用的前提条件包括：评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

本次评估对象为房产租金，未来变化受信息资料公开化程度等客观条件的限制及重要参数的选取难以完全确定，可能影响到评估结果的准确性，因此本次评估不选用收益法进行测算。

（3）成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

成本法应用的前提条件包括：评估对象能正常使用或者在用；评估对象能够通过重置途径获得；评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。当出现下列情况，一般

不适用成本法：因法律、行政法规或者产业政策的限制使重置评估对象的前提不存在；不可以用重置途径获取的评估对象。

成本法下的价值是以当前重置成本以及历史损耗为依据，其本质还是以历史成本为基础，与房地产的未来运用效率无关，故不适合采用成本法。

综合以上分析，本评估项目不适用成本法和收益法，适用市场法。

（二）具体评估方法

市场法：是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交租金价格做适当的处理来求取估价对象年租金市场价值价格的方法。市场法的理论依据是房地产租金价格形成的替代原理。市场法适用的对象是具有可对外租赁性质的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的租赁行为。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期租赁案例 A、B、C，与评估标的物在交易状况、区域状况、实物状况、其他因素等各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产租金价格（A、B、C）

×交易状况修正系数×区域状况修正系数

×实物状况修正系数×权益状况修正系数

然后再取三者的算术平均租金价格，即得到评估标的物租金单价。

第四部分、房地产评估说明

一、房地产区域因素分析

（一）武汉甲级写字楼市场

1、存量消化期，空置率下降

2023 年一季度，五大核心商务区共录得约 3.4 万平方米的净吸纳量，环比上季度升高约 32.6%。整体市场空置率保持稳定，环比微降约 0.2 个百分点至 37.4%。持续的优质新增供给迫使租金继续下行，一季度全市核心商务区甲级写字楼整体租金环比下降 2.1% 至每月每平方米 96.8 元。

2、金融类升级搬迁驱动力强劲

一季度市场新设需求释放仍然有限，搬迁需求持续攀升，占到市场总成交面积的约 77.5%，主要的写字楼市场租赁需求来自金融、TMT 和工业制造业，其中金融类企业租赁需求占本季度租赁总体成交面积的 52.6%，招商证券、招商银行、开源证券、泰康人寿等金融企业纷纷迎来升级搬迁。

3、未来展望：政策发力提振市场信心，推动产业提质发展

从长远来看，武汉写字楼市场活跃度或将提升，需求端有望企稳回暖。2022 年，武汉交出了 GDP 全国第八的成绩单，更是在今年定下了“经济增长 6.5% 以上，突破两万亿”的目标，展现出了拼经济、抢发展的决心，陆续出台一系列产业支持政策措施，为市场注射了一针“强心剂”。

（二）武汉优质零售市场

1、商圈空置率下降，消费场景景气度回升

得益于疫情管控措施的放开和一季度密集节假日的到来，武汉各大商圈空置率有所下降，下调约 0.9 个百分点至 14.5%。值得注意的是，这是继去年一季度以后武汉核心商圈整体空置率首次出现下降，预计随着消费市场的进一步回暖，市场景气度将稳步回升。本季度五大核心商圈首层平均租金整体保持稳定，录得每月每平方米 483.3 元，环比下降约 0.2%。

2、核心商圈品牌拓店速度放缓，餐饮复苏显著

本季度五大核心商圈新店开业数量较上季度有所下降，但各大商圈整体客流量显著增加，市场有一定回暖趋势。但受外部经济环境不确定性因素增加影响，市场预期仍偏

保守，各大品牌拓店力度较为谨慎。分业态来看，零售、餐饮和休闲娱乐类业态引领本季度新店开业，分别约占本季度核心商圈新店开业数量的约 43.8%、33.9%和 9.8%。其中餐饮新开店占比较上季度上升约 5.6 个百分点，显示出放开管控后餐饮业的快速复苏。

3、未来展望：增量扩张与存量升级并行，消费潜能释放

2023 年武汉零售市场仍将维持高供应节奏，预计还将迎来包括 SKP、龙湖滨江天街、方圆荟等在内的约 75.9 万平方米的新增供应，武汉商业版图呈多中心化发展趋势。同时，随着武汉市人口不断流入，消费群体年轻化，消费需求提质升级，老牌核心商圈的升级扩容也迫在眉睫。戴德梁行武汉公司商业部主管郭雪君表示：着力恢复和扩大消费已是今年各地经济工作的重中之重，新商业的入局与老牌商圈的焕新将推动武汉优质零售市场整体规模与能级再踏新台阶，打造新消费场景，促进消费结构多元化，这对武汉加快国际消费中心城市建设和构建新发展格局重要枢纽至关重要。

二、房地产状况

评估范围为湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租的房地产，具体为位于武汉市武昌区水果湖街中北路青鱼嘴中碳登大厦内部的商业用房，商业用房拟出租建筑面积为 890.25 平方米，其中一层面积为 209.66 平方米，二层面积为 680.59 平方米。

（一）区位状况

本次评估所涉及房地产位于武汉市武昌区水果湖街中北路青鱼嘴中碳登大厦，北至中国农业发展银行(湖北省分行)，东至中北路，南至襄阳大厦，西至沙湖大道。最近地铁站为距离 100m 处的“青鱼嘴”地铁站，经过线路有地铁 4 号线。周边基础配套设施良好，交通便利。

（二）权属状况

本次评估所涉及房地产已办理国有土地使用权证，权证号为鄂（2019）武汉市武昌不动产权第 0019175 号。土地用途为商业服务，土地使用权类型为出让。本次评估所涉及房产暂未取得相关不动产权证，无法提供相关不动产权证资料。根据委托方提供的《合作开发（铁投·碳汇大厦）房地产项目协议书》和《铁投·碳汇大厦项目合作补充协议》，本次评估所涉及房地产产权人为湖北碳排放权交易中心有限公司，湖北碳排放权交易中心有限公司承诺上述房产均为该公司所有，产权无异议。

经核查本次委估房产所有权人均为湖北碳排放权交易中心有限公司，未设立抵押、质押、担保等他项权利。

（三）实物状况

本次评估所涉及房产主要为 1-2 楼的商业部分，其中一层面积为 209.66 平方米，二层面积为 680.59 平方米，房屋装修情况较好，内墙粉刷乳胶漆，地面铺设瓷砖，塑钢窗，玻璃平推大门，整体状况好。

三、评估过程

案例一：中碳登大厦1层（明细表第1项）

（一）市场法

市场法：是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交租金价格做适当的处理来求取估价对象年租金市场价值价格的方法。市场法的理论依据是房地产租金价格形成的替代原理。市场法适用的对象是具有可对外租赁性质的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的租赁行为。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期租赁案例 A、B、C，与评估标的物在交易状况、区域状况、实物状况、其他因素等各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产租金价格（A、B、C）

×交易状况修正系数×区域状况修正系数

×实物状况修正系数×权益状况修正系数

然后再取三者的算术平均租金价格，即得到评估标的物租金单价。具体测算过程如下：

1、确定可比交易实例

可比实例的选取应符合下列规定：

- ①可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- ②可比实例的交易方式应适合评估目的；
- ③可比实例房地产应与评估对象房地产相似；
- ④可比实例的成交日期应接近评估基准日，与评估基准日相差不宜超过一年，且不得超过二年；
- ⑤可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；
- ⑥在同等条件下，应将位置与评估对象较近、成交日期与评估基准日较近的交易实例选为可比实例。

根据以上可比实例选取规定，本次评估从评估师所掌握的交易资料中选取了三个作为可比实例，评估对象与各可比实例基本状况详见下表：

评估对象与可比实例基本状况表

项目名称	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	估价对象	楚河汉街写字楼底商	合伙人大厦底商	楚河汉街写字楼底商
用途	商业	商业	商业	商业
建筑面积(平方米)	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
成交日期	2023年6月21日	2023年6月21日	2023年6月21日	2023年6月21日
售价(元/建筑平方米)	待估	342.86	350	318.18
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产
	付款方式	-	-	-
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/平方米/月	元/平方米/月	元/平方米/月

2、建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。可比实例标准化处理详见下表：

①统一财产范围应对可比实例与评估对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

②统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

③统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

④统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

⑤统一计价单位应包括统一为总价或单价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

可比实例标准化处理

项目名称	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	估价对象	楚河汉街写字楼底商	合伙人大厦底商	楚河汉街写字楼底商
1.成交价格	——	342.86	350	318.18
2.标准化处理后的价格	——	342.86	350	318.18
统一财产范围后的价格	房地产	342.86	350	318.18
统一付款方式后的价格	一次性付款	342.86	350	318.18
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	342.86	350	318.18
统一税费负担后的价格	正常税费负担	342.86	350	318.18
统一计价单位后的价格	元/平方米月	342.86	350	318.18

3、建立比较因素情况描述表

参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，并针对这些因素对可比实例成交价格进行处理。本次估价所选择的因素有：

- ①交易情况修正：将可比实例非正常成交价格修正为正常价格；
- ②市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整到在价值时点的价格；
- ③房地产状况调整：将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

比较因素情况描述表

项目名称			估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
标准化处理后的成交价格			待估	342.86	350	318.18
交易情况			正常成交	正常成交	正常成交	正常成交
市场状况	成交日期		2023 年 6 月 21 日	2023 年 6 月 21 日	2023 年 6 月 21 日	2023 年 6 月 21 日
房 地 产 状 况	位 置 状 况	区域繁华度	区级商业中心，日均人流量 10 万人次以上	区级商业中心，日均人流量 10 万人次以上	区级商业中心，日均人流量 10 万人次以上	区级商业中心，日均人流量 10 万人次以上
		临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
		楼层	位于 1 层	位于 1 层	位于 1 层	位于 1 层
		特殊位置(单套商业)	主出入口两侧	次出入口两侧	主出入口两侧	次出入口两侧
	交 通 状 况	道路等级	主干道	主干道	主干道	次干道
		轨道交通便捷度(米)	100	500	100	500
		公交站点距离(米)	150	200	200	150
		公交线路数量(条)	11	1	6	1
		对外交通便捷度(米)	1000	1000	1000	1000
		停车便捷度	停车位数量充足	停车位数量充足	停车位数量充足	停车位数量充足
	外 部 配 套 设 施 状 况	基础设施完善度	红线外六通	红线外六通	红线外六通	红线外六通
		公共设施完善度	周边 1 公里范围内包含 6 项以上	周边 1 公里范围内包含 6 项以上	周边 1 公里范围内包含 6 项以上	周边 1 公里范围内包含 6 项以上
	环 境 状 况	环境质量	周围绿化率较高、自然环境较好，景观良好。	周围绿化率较高、自然环境较好，景观良好。	周围绿化率较高、自然环境较好，景观良好。	周围绿化率较高、自然环境较好，景观良好。
	实 物 状 况	建筑面积(单套)	209.66	70	20	110
		建筑规模(整体)	140	140	140	140
		建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
		设备设施	包含 4 项以上	包含 4 项以上	包含 4 项以上	包含 4 项以上
		装饰装修	中档	中档	一般	中档
		空间布局	各功能类型分区合理	各功能类型分区合理	各功能类型分区合理	各功能类型分区合理
		外观设计	外观大气、设计格调统一美观	外观大气、设计格调统一美观	外观大气、设计格调统一美观	外观大气、设计格调统一美观

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			楚河汉街写字楼底商	合伙人大厦底商	楚河汉街写字楼底商
	建筑功能	较优	较优	较优	较优
	新旧程度	100%	100.00%	100.00%	100.00%
	层高(米)	6	4.5	5	6
	物业管理	有专业物业管理公司管理且管理较好	有专业物业管理公司管理且管理较好	有专业物业管理公司管理且管理较好	有专业物业管理公司管理且管理较好
	权益状况				
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	使用类型	商业	商业	商业	商业

4、编制比较因素条件分数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件分数表，详见下表：

因素条件分数表

项目名称			估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			——	楚河汉街写字楼底商	合伙人大厦底商	楚河汉街写字楼底商
标准化处理后的成交价格			待估	342.86	350	318.18
交易情况			100	100	100	100
市场状况		成交日期	100	100	100	100
房地产状况	区位状况	位置状况	区域繁华度	100	100	100
			临街状况	100	100	100
			楼层	100	100	100
			特殊位置	100	95.65	95.65
	交通状况		道路等级	100	100	98
			轨道交通便捷度	100	98	98
			公交站点距离	100	100	100
			公交线路数量	100	94	94
			对外交通便捷度	100	100	100
			停车便捷度	100	100	100
	外部配套设施状况		基础设施完善度	100	100	100
			公共设施完善度	100	100	100
	环境状况		环境质量	100	100	100
	实物状况		建筑面积	100	104	102
			建筑规模	100	100	100
			建筑结构	100	100	100
			设备设施	100	100	100
			装饰装修	100	100	98
			空间布局	100	100	100
			外观设计	100	100	100
			建筑功能	100	100	100
			新旧程度	100	100	100
			层高	100	90	95
			物业管理	100	100	100
			临街宽度和进深比	100	100	100
	权益状况		土地使用权类型	100	100	100
			土地使用期限	100	100	100

5、编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表，编制因素比较修正系数，详见下表：

因素比较修正系数表

项目名称			估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			——	楚河汉街写字楼底商	合伙人大厦底商	楚河汉街写字楼底商
标准化处理后的成交价格			待估	342.86	350	318.18
交易情况			——	100/100	100/100	100/100
市场状况		成交日期	——	100/100	100/100	100/100
房地 产 状 况	位置状况	区域繁华度	——	100/100	100/100	100/100
		临街状况	——	100/100	100/100	100/100
		楼层	——	100/100	100/100	100/100
		特殊位置	——	100/95.65	100/100	100/95.65
	交通状况	道路等级	——	100/100	100/100	100/98
		轨道交通便捷度	——	100/98	100/100	100/98
		公交站点距离	——	100/100	100/100	100/100
		公交线路数量	——	100/94	100/98	100/94
		对外交通便捷度	——	100/100	100/100	100/100
		停车便捷度	——	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施状况	基础设施完善度	——	100/100	100/100	100/100
		公共设施完善度	——	100/100	100/100	100/100
	环境状况	环境质量	——	100/100	100/100	100/100
	实物状况	建筑面积	——	100/104	100/106	100/102
		建筑规模	——	100/100	100/100	100/100
		建筑结构	——	100/100	100/100	100/100
		设备设施	——	100/100	100/100	100/100
		装饰装修	——	100/100	100/98	100/100
		空间布局	——	100/100	100/100	100/100
		外观设计	——	100/100	100/100	100/100
建筑功能		——	100/100	100/100	100/100	
新旧程度		——	100/100	100/100	100/100	
层高		——	100/90	100/95	100/100	
物业管理		——	100/100	100/100	100/100	
临街宽度和进深比		——	100/100	100/100	100/100	
权益状况	土地使用权类型	——	100/100	100/100	100/100	
	土地使用期限	——	100/100	100/100	100/100	
可比实例比较价值			——	415.72	361.9	361.25
比较价值			380			

6、房屋价值的确定

采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例成交价格经因素修正后达到估价对象条件下的比较价值。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过换算处理的三个可比实例的比准价格差异在合理范围内，考虑到估价对象的实际状况并结合房地产租金市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的比较价值：

该房产月租金 = $(415.72 + 361.9 + 361.25) \div 3 = 380.00$ 元/平方米/月 (个位取整)

该项房年租金 = $380.00 \times 209.66 \times 12 \div 10000 = 95.60$ 万元/年

经上述评估, 本次评估所涉及房地产年租金市场价值评估值为 328.36 万元, 具体如下所示:

序号	建筑物名称	总层数	所在层数	设定用途	面积 m²	租金单价 (元/m²/月)	年租金评估值 (万元/年)
1	中碳登大厦一层	地上 32 层, 地下 4 层	1	商业	209.66	380.00	95.60
2	中碳登大厦二层		2	商业/商务	680.59	285.00	232.76
合计					890.25		328.36

第五部分、评估结论及分析

一、评估结论

在实施了相应程序和方法后，截至评估基准日 2023 年 6 月 21 日，湖北碳排放权交易中心有限公司拟出租房地产年租金市场价值为 328.36 万元(大写：人民币叁佰贰拾捌万叁仟陆佰元整)，具体如下表所示：

房屋租金评估明细表

序号	建筑物名称	总层数	所在层数	设定用途	面积 m²	租金单价 (元/m²/月)	年租金评估值 (万元/年)
1	中碳登大厦一层	地上 32 层， 地下 4 层	1	商业	209.66	380.00	95.60
2	中碳登大厦二层		2	商业/商务	680.59	285.00	232.76
合计					890.25		328.36

二、评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑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的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。