

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋
路158号科研设计房地产市场价值评估
沪东洲房估报字（2022）第FA1085G02号

房地产估价报告

估价报告编号：沪东洲房估报字（2022）第FA1085G02号

估价项目名称：上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路158号科研设计
用房房地产市场价值评估

估价委托人：华安基金管理有限公司
华安未来资产管理（上海）有限公司
上海张润置业有限公司

房地产估价机构：上海东洲房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：洪方晴 注册号：3120030022
毛季军 注册号：3120210007

估价报告出具日期：2022年09月07日

致估价委托人函

华安基金管理有限公司、
华安未来资产管理（上海）有限公司、
上海张润置业有限公司：

受贵方的委托，我司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价原则，依据国家法律法规和技术规范，按照必要的估价程序，综合评定贵方委托的房地产价值，其结果如下：

估价目的：为估价委托人拟发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务需要了解估价对象市场价值提供参考依据。

估价对象：上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路158号，房地产权利人为上海张润置业有限公司，土地权利性质为出让，土地用途为研发总部，房屋类型为科研设计用房，总建筑面积为60534.05平方米及相应土地使用权。

价值时点：2022年06月30日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：市场价值：人民币160,000万元（大写：壹拾陆亿元整），折合单价：人民币26431元/平方米。

特别提示：

1、估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此

奉达

上海东洲房地产土地估价有限公司

法定代表人：周佩祥

2022年09月07日

目录

估价师声明.....	4
估价师假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、 估价委托人.....	8
二、 房地产估价机构.....	8
三、 估价目的.....	9
四、 估价对象.....	9
五、 价值时点.....	19
六、 价值类型.....	19
七、 估价原则.....	19
八、 估价依据.....	20
九、 估价方法.....	21
十、 估价结果.....	23
十一、 注册房地产估价师.....	23
十二、 实地查勘期.....	24
十三、 估价作业期.....	24
附件：	
1、业务约定书	
2、估价对象地理位置示意图	
3、估价对象现场照片	
4、不动产权证	
5、上海市不动产登记簿	
6、房屋土地权属调查报告书	
7、专业帮助情况和相关专业意见	
8、估价委托人及权利人营业执照复印件	
9、上海东洲房地产土地估价有限公司营业执照复印件	
10、上海东洲房地产土地估价有限公司备案证书复印件	
11、 房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是按照中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》及中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价师假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

（一）本次估价采用了市场价值标准，即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，其主要假设条件有五个：

1、适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

3、谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫，即买方和卖方都是处于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

（二）本公司注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了房屋结构、设备等安全与室内外污染实地查勘并记录，仅限于其外观、使用状况及周边区位状况，凭观察和感受没有发现不安全情况，没有发现存在环境污染问题。因此，报告估价的假设前提为估价对象达到国家或行业规定应该达到的合格标准。

（三）估价委托人提供了估价对象的相关资料，本估价机构对资料记载的权属、面积、用途等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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（四）本次估价结果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对评估结论的影响。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事项假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价的价值时点为 2022 年 06 月 30 日，完成实地查勘日期为 2022 年 07 月 15 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

（一）估价报告和估价结果仅为估价委托人按本报告所列明之目的及估价行业管理部门审查时使用。未经估价方同意，不得将本报告的全部或部分内容提供给其他各方，也不得见诸于任何公开的媒体或转载于任何文件。对于估价委托人不适当的使用本估价报告所引起的后果，估价机构不承担任何经济和法律責任。

（二）当房地产市场较为稳定时，本报告从提出之日起应用有效期原则上可长达壹年，即自估价报告出具之日2022年09月07日起至2023年09月06日止。如在报告有效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化或市场价格变化较快，并对估价对象市场价值产生重大影响，不能使用本估价结果，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

（三）本估价报告的各组成部分共同构成一个完整、有机的整体，报告的使用人

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋
路158号科研设计房地产市场价值评估
沪东洲房估报字（2022）第FA1085G02号

应全面仔细地阅读报告全文。我们不对任何片面、分割或断章取义地理解、使用本报告的行为造成的后果承担相应的法律责任。

（四）本报告须盖章、签字后方能生效，复印件无效，本报告解释权为本估价机构所有。

（以下页内空白）

估价结果报告

一、 估价委托人

估价委托人①：华安基金管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号二期 31-32 层

法定代表人：朱学华

注册资本：人民币 15000.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（国有控股）

统一社会信用代码：91310000630888761K

证照编号：41000000201711100061

估价委托人②：华安未来资产管理（上海）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室

法定代表人：杜焯君

注册资本：人民币 50000.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91310000080024263K

证照编号：41000000202010120084

估价委托人③：上海张润置业有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 3000 号 1 号楼裙楼 201 室

法定代表人：陆晓炜

注册资本：人民币 6700.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91310000551591484A

证照编号：41000000202203150090

二、 房地产估价机构

名称：上海东洲房地产土地估价有限公司

法定代表人：周佩祥

统一社会信用代码：913101207679443651

证照编号：26000000201807250686

办公地址：上海市长宁区延安西路 726 号 6 楼 A 座

联系电话：（021）22312000

资质等级：一级

资质证书编号：沪建房估证字【2020】16号

资质有效期限：2020年09月22日至2023年09月21日

三、 估价目的

为估价委托人拟发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务需要了解估价对象市场价值提供参考依据。

四、 估价对象

（一）估价对象范围界定

估价对象位于上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号，金秋路 158 号科研设计用房房地产，总建筑面积为 60534.05 平方米及相应土地使用权，具体如下：

①上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1 号，土地权利性质为出让，土地用途为研发总部，房屋类型为科研设计用房，总层数 11 层，建筑面积为 24499.69 平方米及其相应土地使用权。

②上海市浦东新区盛夏路 61 弄 2 号，土地权利性质为出让，土地用途为研发总部，房屋类型为科研设计用房，总层数 8 层，建筑面积为 17699.28 平方米及其相应土地使用权。

③上海市浦东新区盛夏路61弄3号，土地权利性质为出让，土地用途为研发总部，房屋类型为科研设计用房，总层数2层，建筑面积为1421.59平方米及其相应土地使用权。

④上海市浦东新区金秋路158号，土地权利性质为出让，土地用途为研发总部，部位为地下车库，层数-1层，建筑面积为16913.49平方米及其相应土地使用权。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象地理位置图

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路158号科研设计房地产价值评估
沪东洲房估报字（2022）第FA1085G02号



2、估价对象照片



外观



内部

项目位于上海市浦东新区张江科学城核心地段，距离地铁2号线广兰路站900米，具有优越的交通便利性和客流导入效应。该项目总占地面积21796平方米，土地用途

为研发总部，大楼于2018年竣工，由3栋2至11层不等的楼宇组成，建筑总面积60534.05平方米，（其中地上建筑面积43620.56万平方米，地下建筑面积16913.49万平方米）。共有458个可用车位，其中地下车位410个，地面车位48个，钢混结构，高低双塔设计，外观大气方正，大堂两层挑空，全景落地窗，智能化品质，为园区高科技创新企业打造一站式商务办公综合体。

（三）估价对象权益状况

1、估价对象权属状况

①不动产编号：沪（2020）浦字不动产权第067526号

权利人	上海张润置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：研发总部/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：21796.00平方米 建筑面积：60534.05平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年04月12日起2054年08月16日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区张江科学城15街坊5/120丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况：详见登记信息。

附记

<p>保留自有 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。</p>

②上海市不动产登记簿

估价对象①

房地产坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号
-------	--------------------

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋
路158号科研设计房地产市场价格评估
沪东洲房估报字（2022）第FA1085G02号

幢号	盛夏路61弄1号	部位	地下1、1-11层
建筑面积	24499.69	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	科研设计用房	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2018年
房屋用途	科研设计	总层数	11
权利人	上海张润置业有限公司		
共有人及共有情况	---		
房地产权证号	沪（2020）浦字不动产权第067526号		
受理日期	2020-7-24	核准日期	2020-7-28
备注	<p>保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。</p> <p>1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。</p> <p>2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。</p> <p>3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。</p>		

估价对象②

房地产坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号		
幢号	盛夏路61弄2号	部位	地下1、1-8层
建筑面积	17699.28	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	科研设计用房	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2018年
房屋用途	科研设计	总层数	8
权利人	上海张润置业有限公司		
共有人及共有情况	---		
房地产权证号	沪（2020）浦字不动产权第067526号		
受理日期	2020-7-24	核准日期	2020-7-28
备注	<p>保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。</p> <p>1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋</p>		

	<p>不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。</p> <p>2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。</p> <p>3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。</p>
--	--

估价对象③

房地产坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号		
幢号	盛夏路61弄3号	部位	全幢
建筑面积	1421.59	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	科研设计用房	房屋结构	钢，钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2018年
房屋用途	科研设计	总层数	2
权利人	上海张润置业有限公司		
共有人及共有情况	---		
房地产权证号	沪（2020）浦字不动产权第067526号		
受理日期	2020-7-24	核准日期	2020-7-28
备注	<p>保留自有。</p> <p>盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米</p> <p>盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米</p> <p>地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。</p> <p>1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。</p> <p>2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。</p> <p>3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。</p>		

③房屋土地权属调查报告书

估价对象④

幢号/门牌号	室号部位	类型	结构	层次	房屋用途	建筑面积
1幢金秋路158号	地下1层车库	科研设计用房	钢混	0/1	科研设计	16913.49

2、估价对象他项权利状况

（1）他项权利设立及司法限制情况

鉴于本次估价目的为估价委托人拟发行基础设施领域不动产投资信托基金（EITs）业务需要了解估价对象市场价值提供参考依据。故本次估价中，估价师没有对估价对象他项权利状况及其他权利限制状况进行查证，本报告的估价结果中也没有考虑估价对象可能设置上述权利对其价值的影响。

（2）使用管制

经估价师实地勘查，上海市盛夏路61弄（张润大厦）1-3号及地下1层车库均正常经营使用。

（3）其他特殊情况

估价对象为张润大厦，配备电梯等公共设施，有独立计费系统，可独立使用，无其他特殊的相邻关系。

3、目前使用出租状况

估价对象目前主要租户行业为信息科技、集成电路、先进制造业。代表租户有博世汽车部件（苏州）有限公司、哲库科技(上海)有限公司、上海赛昉科技有限公司、上海墨鹍数码科技有限公司、易福门电子（上海）有限公司、深圳市欧冶半导体有限公司、中天弘宇集成电路有限责任公司、上海璟晞医疗科技有限公司、上海燧原科技有限公司等，根据委托方提供的2022年度全年租金台账总额为89,275,422.40元。

序号	一季度租金（元）	二季度租金（元）	三季度租金（元）	四季度租金（元）	全年租金总额（元）
合计	22,981,742.08	22,795,831.08	20,706,495.30	22,178,590.12	89,275,422.40

根据委托方提供的资料，总出租面积为43070.72平方米，出租率为98.74%，剩余加权平均租约期限为1.64年。

（四）估价对象实物状况

1、土地状况

- （1）四至：估价对象所在浦东张江科学城核心地段，东至芳春路、南至祖冲之路、西至盛夏路、北至金秋路
- （2）权属性质：国有建设用地使用权
- （3）土地权利性质：出让
- （4）土地用途：研发总部
- （5）地号：浦东新区张江科学城15街坊5/120丘
- （6）使用权面积：相应的土地面积
- （7）国有建设用地使用权使用期限：2010年04月12日起2054年08月16日止
- （8）容积率：2.78
- （9）形状：宗地形状规则，基本呈方形
- （10）地形、地势及地质条件：所在区域属长江三角洲冲积平原，地貌形态单一，地势平坦，基地承载力好
- （11）基础设施完备程度：六通一平（场地平整）

（12）土地级别：上海市基准地价研发用地6级地段（《上海市城乡建设用地基准地价（2020年）》）

2、建筑物状况

张润大厦位于张江高科技园区北区核心位置，紧邻张江集电港.科技领袖之都、日月光集团总部、展想广场、亚芯科技园、张江光大园等产业园区，是区域内的标杆性园区办公物业。根据委托方提供的资料，张润大厦于2015年开工建设、2018年建成并投入运营。

（1）建筑面积：60534.05平方米（其中地上建筑面积43620.56平方米，地下建筑面积16913.49平方米）

（2）建筑结构：钢、钢混结构

（3）层高：办公楼：首层7m，标准层净高约2.9m

（4）层数：由2栋办公楼及1栋配套用房构成，其中1号楼：-1至11层；2号楼：-1至8层，3号楼：2层

（5）装饰装修：建筑物外墙为石材和低辐射隔音玻璃幕墙，大堂地面铺设石材和墙面铺设瓷砖，石膏板吊顶及吸音铝板吊顶，无框双开玻璃门，双层中空玻璃窗。

（6）设施设备：空调系统采用VRV空调+新风系统；1号楼客梯6部货梯1部 2号楼客梯4部货梯1部，电梯品牌奥的斯；保安监控公共区域24小时自动监控系统；设智能烟感探测器探头和喷淋设施。

（7）空间布局：平面呈矩形，可自由分割。

（8）防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况正常。

（9）建成时间：2018年。

（10）新旧程度：保养完好，成新度高。

（五）区位状况

1、位置状况

（1）坐落：上海市浦东新区盛夏路61弄、金秋路158号。

（2）方位：处于上海浦东新区张江科学城核心地段，估价对象四至情况：东至芳春路、南至祖冲之路、西至盛夏路、北至金秋路。位于中外环间。

（3）与相关场所的距离：距上海火车站20公里，距上海浦东国际机场23公里，距人民广场17公里。

（4）楼层：估价对象为由3栋2层至11层不等楼宇组成，其中1号楼-1至11层，2号楼-1至8层，3号楼2层。

（5）朝向：主朝向朝南。

（6）临路状况：估价对象二面临路，西至盛夏路，北至金秋路。

2、交通状况

（1）道路状况

估价对象西至盛夏路。盛夏路为南北向交通干道，双向共四车道。

（2）出入可利用交通工具

项目周边路网密集，近城市主干道中环路，周边有公交张江环线、浦东1路、1104路、张江有轨电车1路、1105路等多条线路经过，估价对象距离地铁2号线及21号线(在建)交汇站-广兰路站约1KM，交通便捷度较好，生活出行较便捷。

（3）交通管制情况

周边道路为双向通行、无限制车辆出行等交通管制。

（4）停车方便程度

配备地下停车库，停车方便程度较好。

3、环境状况

（1）自然环境

上海位于北纬31度14分，东经121度29分。上海地处长江三角洲前缘，东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口，地处南北海岸线的中部，交通便利，腹地广阔，地理位置优越，是一个良好的江海港口。上海地区河湖众多，水网密布，水资源丰富，是著名的江南水乡，境内水域面积697平方公里，相当于全市总面积的11%。上海河网大多属黄浦江水系，主要有黄浦江及其支流苏州河、川扬河、淀浦河等。黄浦江源自安吉，全长113公里，流经市区，江道宽度300~770米，平均360米，终年不冻，是上海的水上交通要道。苏州河上海境内段长54公里，河道平均宽度45米。上海境内除西南部有少数丘陵山脉外，全为坦荡低平的平原，是长江三角洲冲积平原的一部分，平均海拔高度为4米左右。陆地地势总趋势由东向西低微倾斜。上海属北亚热带季风性气候，雨热同期，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，极端最高气温40.2摄氏度，极端最低气温-12.1摄氏度。春秋较短，冬夏较长。

（2）人文环境

浦东新区位于上海市黄浦江东岸，地处中国沿海开放带的中心和长江入海口的交汇处，倚靠蓬勃发展的长三角都市群。浦东新区成立于1993年，区域面积1,210平方公里，现辖12个街道、24个镇。2019年6月25日，浦东新区被赋予市级经济管理权限。

浦东新区的重点产业为金融服务、生命健康、航空及高端装备、汽车、航运贸易、

文化创意等七个产业。对于这七大产业，浦东新区积极推进金融贸易先行、高技术产业先行的产业发展方针，以产业高端高效为方向，推动服务经济、创新经济、开放型经济和总部经济、平台经济加快发展。

张江科学城位于上海市中心城东南部，总面积约94平方公里，包括张江园区（张江核心区、张江南区、张江东区、银行卡产业园、康桥工业区和国际医学园区）。

张江科学城位于上海市浦东新区中南部，内环线与外环线之间，是浦东新区中部南北创新走廊与上海东西城市发展主轴的交汇节点，与陆家嘴金融贸易区和上海迪士尼乐园毗邻。距人民广场13公里、距外滩9公里、距虹桥机场25公里、距浦东国际机场21公里、距外高桥港区25公里、距上海集装箱码头30公里、距上海火车站17公里。

张江科学城发展至今，形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。优势产业如：生物医药、5G和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空产业等；重点园区如：张江药谷、浦东软件园、张江集电港、张江文创园、张江医谷等。

教育业态周边有张江中心小学、浦东新区第二中心小学、华东师大张江实验中学、复旦大学张江校区、上海中医药大学等。

医院周边有上海市中医药大学附属曙光医院（东院）、上海瑞东医院等。

（3）景观

估价对象处于张江科学城，周边的环境质量良好，无化工厂、水泥厂等污染型企业，水质与上海其它地段相同，无噪音等污染。

4、外部配套设施状况

（1）基础设施

估价对象所属区域市政设施比较完善，宗地红线内外达到“六通（即上水、雨水、污水、电、通讯、道路）一平（即场地平整）”，能满足正常经营的需要。

（2）公共服务设施

估价对象周边公共设施较完善，周边分布金融机构有上海浦东发展银行（展想广场支行）、富邦华一银行（自贸实验区支行）、中国农业银行（张江集电港支行）、中国建设银行（唐镇支行）、中国工商银行（唐镇支行）、中国邮政（张江邮政支局）；在教育业态方面，项目周边有张江中心小学、浦东新区第二中心小学、华东师大张江实验中学、复旦大学张江校区、上海中医药大学、华东师范大学等，此外项目周边分布浦东新区妇幼保健院、上海市中医药大学附属曙光医院（东院）及上海海事公安局、上海浦东分局交通警察支队。估价对象周边配套齐全。

5、商业繁华程度

估价对象附近酒店有上海捷家快捷酒店、如家商旅酒店、舒宜快捷酒店、友酒店（张江园区店）；购物餐饮方面周边有天之骄子生活新天地、高科商业广场、张江商业广场、长泰广场、恒生万鹏广场等商业设施。估价对象周边商业繁华程度较好。

6、产业聚集程度

估价对象坐落于盛夏路61弄，位于张江科学城。张江科学城形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。优势产业有：生物医药、5G和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空产业等。周边有展想广场、展讯中心、星创科技广场、日月光集团总部、普洛斯盛银大厦、亚芯科技园、世和中心等众多园区物业，具有良好的产业集聚效应。

7、估价对象区域的城市规划及区位状况未来变化分析

根据《张江科学城建设规划》，张江科学城规划定位是要建设“科学特征明显、科技要素集聚、环境人文生态、充满创新活力”的世界一流科学城，从园区转型为城区，规划范围为北至龙东大道、东至外环-沪芦高速、南至下盐公路、西至罗山路-沪奉高速，总面积约94平方公里。为加强与龙阳路枢纽、国际旅游度假区等周边地区的协调和联动发展，外扩形成衔接范围，衔接范围总面积约191平方公里。

张江科学城规划区域将落实《上海市城市总体规划（2016-2040）》的发展导向，强化对外衔接，注重与市域、长三角乃至全球的创新要素的网络协作；强化内部整合，整体考虑水网、绿网、路网、轨交网和慢行网，构筑“一心一核、多圈多点、森林绕城”的空间格局。

“一心”是指依托川杨河两岸地区并结合国家实验室，集聚科创设施，引入城市高等级公共服务和科技金融等生产性服务，形成以科创为特色的市级城市副中心。

“一核”即结合南部国际医学园区，增加城市公共服务功能，形成南部城市公共活动核心区。

“多圈”是指依托以轨道交通为主的公共交通站点，基本实现步行600米社区生活圈全覆盖，强调多中心组团式集约紧凑发展。

“多点”是指结合办公楼、厂房改造设置分散、嵌入式众创空间。

“森林绕城”是指连接北侧张家浜和西侧北蔡楔形绿地、东部外环绿带和生态间隔带、南侧生态保育区形成科学城绕城林带。

根据《张江科学城建设规划》，从北至南的三大科创要素集群定位为：北部依托国家实验室核心区，集聚大科学设施、高水平研究型大学和国家级科研院所；中部结

合孙桥地区和李政道实验室，集聚国际一流实验室和科研院所；南部结合国际医学园区，形成以医疗为特色的国际院校、研究所集群。

五、 价值时点

根据估价师现场勘查日期确定价值时点为2022年06月30日。

六、 价值类型

（一）价格类型：市场价值。

（二）价值内涵：市场价值为位于上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路158号科研设计用房房地产【土地使用权为国有出让用地，土地使用期限为2010年04月12日至2054年08月16日止，土地用途为研发总部，土地开发程度为红线内外达到六通一平，总建筑面积为60534.05平方米（其中地上建筑面积43620.56平方米，地下建筑面积16913.49平方米），建筑结构为钢、钢混，房屋类型为科研设计用房及地下车库，竣工日期2018年】于价值时点（2022年06月30日）及在满足全部假设和限制条件下，权属完整状态下评估出的价值。

七、 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（一）独立、客观、公正原则

独立，是注册房地产估价师和房地产估价机构与估价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、经验和职业道德进行估价。

客观，是注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

公正，是注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则，公平正直地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的产权合法、合法使用、合法处分为前提进行。

合法原则是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，及估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁布的有关部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房地产租赁合同等）确定估价对象的产权合法、合法使用及合法处分。

（三）价值时点原则

房地产价格随着社会经济的发展变化也会有不断的涨落和变化，因此在不同的时点上，同一宗房地产往往有不同的价格水平。遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

根据经济学原理，在同一个市场上相同的房地产有相同的价格，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者都不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者都不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则是遵循了合法原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。

八、 估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行，2007年8月30日修改）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（1999年1月1日起施行，2004年8月28日修改）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；

5、其他有关法律、法规和政策。

（二）技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）行为依据

- 1、《委托业务约定书》。

（四）估价委托人提供的有关资料

- 1、估价委托人及产权人《企业法人营业执照》复印件；
- 2、估价委托人提供的《不动产权证》；
- 3、估价委托人提供的《房屋土地权属调查报告书》；
- 4、估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》；
- 5、估价委托人提供的《租赁清单》及部分《租赁合同》；
- 6、估价委托人提供的其他有关资料。

（五）估价机构和估价师所收集掌握的有关资料

- 1、房地产估价师现场查勘、进行多次周边市场调查了解类似物业情况，所得资料；
- 2、其他相应的估价资料。

九、 估价方法

（一）估价思路与方法

根据估价目的及估价对象的状况，不同的估价对象应分别采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》BG/T 50291-2015，现行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法及其它几种方法。

估价对象法定用途为科研设计用房和地下车位，并且本次估价目的为拟了解市场价值，根据估价对象的用途及本次估价目的，估价师对其可采用的估价方法进行如下分析：

- 1、估价对象同类的地产交易案例较多，可采用比较法；
- 2、估价对象及其同类房地产有租金等经济收入，并且其运营成本费用资料容易收集掌握，可采用收益法。
- 3、估价对象为现房状态，不可假定作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不适用成本法；

4、估价对象在现有规划条件下，不具有开发和再开发潜力，故不适用假设开发法。
经综合分析，估价师确定对本次估价对象采用比较法和收益法进行评估，并根据收益法的估价结果，确定估价对象价值。

（二）估价技术路线

1、比较法

根据替代原则，首先，估价师结合估价对象周围房地产市场情况以及最新的房地产成交行情资料，分别选择与估价对象处于同一供求圈具有替代作用的若干个类似交易案例作为可比实例，然后按照比较法的估价步骤最终确定估价对象房地产价值。

比较法的基本步骤为：搜集交易案例→选取可比实例→建立比较基础→交易情况修正→市场状况调整→房地产状况调整→计算比较价值

比较法的基本公式：

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中，房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益调整系数

2、收益法

收益法是根据预期收益原理，根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。

估价对象的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此可选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

全剩余寿命模式的报酬资本化收益法，是运用适当的报酬率，将收益期内估价对象房地产的未来各期预期（通常为年）的正常净收益折算到价值时点上的价值，求其之和得出估价对象的客观、合理价格的方法。

收益法的基本步骤为：选择具体估价方法→测算收益期→测算未来收益→确定报酬率→计算收益价值

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V-收益价值（元或元/平方米）；

A_i-未来第i年的净收益（元或元/平方米）；

Y_i-未来第i年的报酬率（%）；

n-收益期（年）。

3、估价对象评估价值的确定

经综合分析，估价师确定对本次估价对象采用比较法和收益法进行评估，并根据收益法的估价结果，确定估价对象价值。

十、估价结果

我司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价原则，依据国家法律法规和技术规范，按照必要的估价程序，综合确定上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路158号科研设计用房房地产于价值时点的市场价值如下：

价值汇总表

相关结果	估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	167645	160000
	权重	0%	100%
市场价值	总价（元）	160000	

评估结果明细表

序号	部位	类型	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	总价（万元）
1	盛夏路61弄1号	科研设计	24499.69	35736.00	87552.00
2	盛夏路61弄2号	科研设计	17699.28	35736.00	63250.00
3	盛夏路61弄3号	科研设计	1421.59	36804.00	5232.00
4	盛夏路61弄地下车位	地下车位	16913.49（410个）	96732元/个	3966.00
	合计		60534.05	26431.00	160000.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
洪方晴	3120030022		2022年09月07日
毛佳军	3120210007		2022年09月07日

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋
路158号科研设计房地产市场价值评估
沪东洲房估报字（2022）第FA1085G02号

十二、实地查勘期

本公司注册房地产估价师洪方晴已于2022年07月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录。

十三、估价作业期

2022年06月30日~2022年09月07日

（以下页内空白）

房地产估价技术报告

目录

一、	实物状况描述与分析	26
二、	权益状况描述与分析	29
三、	区位状况描述与分析	34
四、	市场背景描述与分析	38
五、	最高最佳使用分析.....	44
六、	估价方法适用性分析	45
七、	估价测算过程.....	47
八、	估价结果确定.....	84

一、 实物状况描述与分析

（一）土地状况的描述与分析

1、土地状况描述

估价对象处于上海市浦东新区盛夏路61弄，物业名为张润大厦，其土地状况如下：

- （1）四至：估价对象所在浦东张江科学城核心地段，东至芳春路、南至祖冲之路、西至盛夏路、北至金秋路
- （2）权属性质：国有建设用地使用权
- （3）土地权利性质：出让
- （4）土地用途：研发总部
- （5）地号：浦东新区张江科学城15街坊5/120丘
- （6）使用权面积：相应的土地面积
- （7）国有建设用地使用权使用期限：2010年04月12日起2054年08月16日止
- （8）容积率：2.78
- （9）形状：宗地形状规则，基本呈方形
- （10）地形、地势及地质条件：所在区域属长江三角洲冲积平原，地貌形态单一，地势平坦，基地承载力好
- （11）基础设施完备程度：六通一平（场地平整）
- （12）土地级别：上海市基准地价研发用地6级地段（《上海市城乡建设用地基准地价（2020年）》）

2、土地实物状况对房地产价值影响分析

影响房地产价格水平的土地状况主要因素是面积、用途、形状、地形、地势及地质条件、基础设施完备程度等，本次就以下几点分析对房地产价格的影响情况：

（1）面积

面积大小直接影响的房地产的开发规模，土地面积必需适宜，过大和过小都不适宜土地的利用，从而影响地价。

估价对象为科研设计用房，土地面积为21796平方米，土地面积对估价对象房地产价值无不利影响。

（2）用途

根据提供的资料记录，估价对象为科研设计用房，估价对象应在不动产权证规定

的合法用途下使用，对房地产价值无不利影响。

（3）形状

对于面积相同的土地，土地的形状越规则，土地的利用率越高。

估价对象为科研设计用房，土地形状近方形，规整，土地的形状及平整度对估价对象个案房地产价值无不利影响。

（4）地形、地势及地质条件

好的地形、地势及地质条件易于开发，并节约开发成本，上海地形属于平原，地势平坦，在上海地区，靠近河边、江边及海边的土地，其地质条件差于其他地块。

估价对象为科研设计用房，估价对象土地不靠近河边、江边及海边，地底无淤泥、流沙等，地势及地质条件与周边区域相近，对房地产价值无不利影响。

（5）基础设施完备程度

估价对象土地市政设施比较完善，宗地红线内外达到“六通（即上水、雨水、污水、电、通讯、道路）一平（即场地平整）”。

估价对象为科研设计用房，基础设施完备程度对房地产价值无不利影响。

（二）建（构）筑物状况描述与分析

1、建（构）筑物状况描述

张润大厦位于张江高科技园区北区核心位置，紧邻张江集电港.科技领袖之都、日月光集团总部、展想广场、亚芯科技园、张江光大园等产业园区，是区域内的标杆性园区办公物业。根据委托方提供的资料，张润大厦于2015年开工建设、2018年建成并投入运营。

（1）建筑面积：**60534.05**平方米，其中地上建筑面积**43620.56**万平方米，地下建筑面积**16913.49**万平方米。

（2）建筑结构：钢、钢混结构

（3）层高：办公楼：首层**7m**，标准层净高约**2.9m**

（4）层数：其中1号楼：-1至11层；2号楼：-1至8层，3号楼：2层

（5）装饰装修：建筑物外墙为石材和低辐射隔音玻璃幕墙，大堂地面铺设石材和墙面铺设瓷砖，石膏板吊顶及吸音铝板吊顶，无框双开玻璃门，双层中空玻璃窗。

（6）设施设备：空调系统采用**VRV**空调+新风系统；1号楼客梯**6**部货梯**1**部 2号楼客梯**4**部货梯**1**部，电梯品牌奥的斯；保安监控公共区域**24**小时自动监控系统；设智能烟感探测器探头和喷淋设施。

- （6）空间布局：平面呈矩形，可自由分割。
- （7）防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况正常。
- （8）建成时间：2018年
- （9）新旧程度：保养完好，成新度高。

2、建（构）筑物实物对房地产价值影响分析

影响房地产价值水平的建（构）筑物实物状况主要有建筑面积、建筑结构、层高、装饰装修、设施设备、空间布局、防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照和新旧程度。本次就以下几点分析对房地产价值的影响情况：

（1）建筑面积

通常而言，建筑面积越大，房地产总价越高，其市场流通能力就越差，变现能力会受到影响。

估价对象建筑面积为60534.05平方米，面积较大，面积因素对房地产价值有不利影响。

（2）建筑结构

对建筑物最重要、最基本的要求是安全。不同结构的建筑物的稳固性和耐久性不同，其造价及安全性会有所不同，也会反映到其房地产价值上来。

估价对象为钢、钢混结构，建筑结构及工程质量均达到规范要求，故建筑结构及工程质量对房地产价值无不利影响。

（3）层高

人们对建筑物的需求本质上是对建筑物内部立体空间的需求，而不仅仅是平面，因此层高对房地产价值会有影响。层高过低的建筑物给人以压抑感，从而其价值一般较低。但层高也有一个合适的度，过高不仅会增加建造成本，而且会增加使用过程中的能源消耗，从而也会降低建筑物的价值。

估价对象由3栋2至11层的楼宇组成，其中办公楼：首层7m，标准层净高约2.9m，能满足正常使用要求，对房地产价值无不利影响。

（4）装饰装修

好的装修能保护建筑物的结构，提升使用年限和使用功效，增加建筑物室内外的美感，对房地产价值有正面影响。

房屋按照装饰装修的程度，可分为精装修、粗装修和毛坯房三大类。一般地说，同类房地产，精装修的价格要高于粗装修的价格，粗装修的价格要高于毛坯房的价格。

当然，装饰装修是否适合人们的需要，其品位、质量等如何，是非常重要的因素，有些装饰装修不仅不能提高房地产的价值，还会降低房地产的价值。

估价对象为科研设计用房，商务办公使用，装修标准高，能够较好的满足正常经营需要，装饰装修对房地产价值无不利影响。

（5）设施设备

建筑物的设施、设备是否齐全、完好，例如是否有中央空调、电梯、集中供热、宽带等等，对其价值有很大影响。不同用途和档次的建筑物，对设施、设备的要求不同。设施、设备齐全、完好的，价值就高，反之价值则低。

估价对象为科研设计用房，商场内配置多台电梯和中央空调，消防安保系统等。水、电、通讯等设施满足使用要求，能满足正常经营需要，对房地产的价值无不利影响。

（6）空间布局

空间布局合理、有利于使用的，可利用程度就会提高，房地产价值就高，反之，则房地产价值就低。不同用途的建筑物，例如住宅、商场、写字楼等等，对空间布局的要求不同。

估价对象为科研设计用房，空间布局设计合理，从空间布局来看，对房地产的价值无不利影响。

（7）防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照

所有的竣工已办理房地产权证的建筑物均应满足防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照等建筑设计规范的要求。

估价对象为科研设计用房，建筑物达到相应的设计要求，对房地产的价值无不利影响。

（8）新旧程度

一般来说，在正常使用维护状态下，建成年月越早，使用年限越长，剩余使用年限就越少，成新率越差，对房地产价值有不利影响，反之亦然。

估价对象为科研设计用房，与2018年竣工，成新率高，对房地产价值无不利影响。

二、 权益状况描述与分析

（一）土地权益状况的描述与分析

影响房地产价格水平的土地权益状况主要指土地所有权状况、土地使用权状况、他

项权利设立情况、土地使用管制和其他特殊情况。

1、土地所有权状况

估价对象已经取得《不动产权证书》[沪（2020）浦字不动产权第067526号]，根据权证记载情况，权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权。

估价对象土地所有权状况对房地产的价值无不利影响。

2、土地使用权状况

根据权证记载情况，权利人为上海张润置业有限公司。

估价对象土地使用权状况对房地产的价值无不利影响。

3、他项权利设立情况

鉴于本次估价目的为估价委托人拟发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务需要了解估价对象市场价值提供参考依据。故本次估价中，估价师没有对估价对象他项权利状况及其他权利限制状况进行查证，本报告的估价结果中也没有考虑估价对象可能设置上述权利对其价值的影响。

4、土地使用管制

土地使用管制如：容积率、土地使用权年限等对地价的影响较大，土地必须在土地使用管制下合法使用。

估价对象主要为3栋层数2至11层不等的楼宇组成，容积率对其价值无不利影响。

根据不动产权证书记载，估价对象土地使用权使用年限为2054年08月16日止，则剩余期限约为32.15年，因此土地使用年限对房地产价值有不利影响。

5、其他特殊情况

其他特殊情况包括相邻关系等。相邻关系是指房地产的相邻权利人依照法律、法规的规定或者按照当地习惯，相互之间应当提供必要的便利或者接受必要的限制而产生的权利和义务关系。

估价对象有独立计费系统，可独立使用。估价对象应享有公共部位的通行权及公共设施的使用权。无其他特殊的相邻关系，也无其他应遵守的特殊情况，对房地产价值无不利影响。

（二）建筑物权益状况的描述与分析

影响房地产价格水平的建筑物权益状况主要指房屋所有权状况、他项权利设立情况、出租或占用情况和其他特殊情况。

1、房屋所有权状况

①不动产编号：沪（2020）浦字不动产权第067526号

权利人	上海张润置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：研发总部/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：21796.00平方米 建筑面积：60534.05平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年04月12日起2054年08月16日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区张江科学城15街坊5/120丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况：详见登记信息。

附记

保留自有

盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米

盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米

地下车库系人防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。

- 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。
- 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。
- 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。

②上海市不动产登记簿

估价对象①

房地产坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号		
幢号	盛夏路61弄1号	部位	地下1、1-11层
建筑面积	24499.69	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	科研设计用房	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2018年
房屋用途	科研设计	总层数	11
权利人	上海张润置业有限公司		

共有人及共有情况	——		
房地产权证号	沪（2020）浦字不动产权第067526号		
受理日期	2020-7-24	核准日期	2020-7-28
备注	<p>保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。</p> <p>1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。</p> <p>2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。</p> <p>3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。</p>		

估价对象②

房地产坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号		
幢号	盛夏路61弄2号	部位	地下1、1-8层
建筑面积	17699.28	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	科研设计用房	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2018年
房屋用途	科研设计	总层数	8
权利人	上海张润置业有限公司		
共有人及共有情况	——		
房地产权证号	沪（2020）浦字不动产权第067526号		
受理日期	2020-7-24	核准日期	2020-7-28
备注	<p>保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。</p> <p>1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。</p> <p>2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。</p> <p>3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。</p>		

估价对象③

房地产坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号		
幢号	盛夏路61弄3号	部位	全幢
建筑面积	1421.59	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	科研设计用房	房屋结构	钢，钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2018年
房屋用途	科研设计	总层数	2
权利人	上海张润置业有限公司		
共有人及共有情况	——		
房地产权证号	沪（2020）浦字不动产权第067526号		
受理日期	2020-7-24	核准日期	2020-7-28
备注	<p>保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。</p> <p>1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。</p> <p>2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。</p> <p>3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。</p>		

③房屋土地权属调查报告书

估价对象④

幢号/门牌号	室号部位	类型	结构	层次	房屋用途	建筑面积
1幢金秋路158号	地下1层车库	科研设计用房	钢混	0/1	科研设计	16913.49

2、估价对象他项权利状况

（1）他项权利设立及司法限制情况

鉴于本次估价目的为估价委托人拟发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务需要了解估价对象市场价值提供参考依据。故本次估价中，估价师没有对估价对象他项权利状况及其他权利限制状况进行查证，本报告的估价结果中也没有考虑估价对象可能设置上述权利对其价值的影响。

（2）使用管制

经估价师实地勘查，上海市盛夏路61弄（张润大厦）1-3号及地下1层车库均正常经营使用。

（3）其他特殊情况

估价对象为张润大厦，配备电梯等公共设施，有独立计费系统，可独立使用，无其他特殊的相邻关系。

3、目前使用出租状况

估价对象目前主要租户行业为信息科技、集成电路、先进制造业。代表租户有博世汽车部件（苏州）有限公司、哲库科技(上海)有限公司、上海赛昉科技有限公司、上海墨鹍数码科技有限公司、易福门电子（上海）有限公司、深圳市欧冶半导体有限公司、中天弘宇集成电路有限责任公司、上海璟晞医疗科技有限公司、上海燧原科技有限公司等，根据委托方提供的2022年度租金台账，2022年全年租金总额为89,275,422.40元。

序号	一季度租金（元）	二季度租金（元）	三季度租金（元）	四季度租金（元）	全年租金总额（元）
合计	22,981,742.08	22,795,831.08	20,706,495.30	22,178,590.12	89,275,422.40

根据委托方提供的资料，总出租面积为43070.72平方米，出租率为98.74%，委托方提供的现有租约加权平均租金单价约为5.93元/平方米/天。剩余加权平均租期为1.64年。

三、 区位状况描述与分析

区域因素是指估价对象房地产一定范围内的外部环境对房地产价格有所影响的因素，可分为位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、聚集度、城市规划及区位状况未来变化分析等因素。

（一）位置状况

1、坐落

估价对象坐落于上海市浦东新区盛夏路61弄、金秋路158号，地处上海浦东新区张江科学城核心地段。

2、方位

估价对象四至情况：东至芳春路、南至祖冲之路、西至盛夏路、北至金秋路。位于中外环间。从其所处的方位来看，对估价对象价值无不利影响。

3、与相关场所的距离

估价对象距上海虹桥火车站17公里，距上海浦东国际机场23公里，距离人民广场20公里。估价对象与相关场所的距离对房地产价格无不利影响。

4、楼层

估价对象由3栋2层至11层不等楼宇组成，其中1号楼-1至11层，2号楼-1至8层，3号楼2层。估价对象的楼层对房地产价格无不利影响。

5、朝向

估价对象西至盛夏路，北至金秋路。估价对象的朝向对房地产价格无不利影响。

6、临路状况

临路状况是指房地产所处位置是否沿路/沿路情况，或沿路/沿路数量的情况。一般情况下，临路比非临路要好，四面或三面或二面临路，比一面临路要好，当然，其租售价格也随之从高到低的变化发展。

估价对象二面临路，西至盛夏路，北至金秋路，对房地产价值无不利影响。

（二）交通状况

1、道路状况

估价对象西至盛夏路。盛夏路为南北向交通干道，双向共四车道。

2、出入可利用交通工具

项目周边路网密集，近城市主干道中环路，周边有公交张江环线、浦东1路、1104路、张江有轨电车1路、1105路等多条线路经过，估价对象距离地铁2号线及21号线(在建)交汇站-广兰路站约1KM，交通便捷度较好，生活出行较便捷。

3、交通管制情况

周边道路为双向通行、无限制车辆出行等交通管制。

4、停车方便程度

配备地下停车库，停车方便程度较好。

综合上述情况认为其交通状况较好，对房地产的价值无不利影响。

（三）环境状况

1、自然环境

上海位于北纬31度14分，东经121度29分。上海地处长江三角洲前缘，东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口，地处南北海岸线的中部，交通便利，腹地广阔，地理位置优越，是一个良好的江海港口。上海地区河湖众多，水网密布，水资源丰富，是著名的江南水乡，境内水域面积697平方公里，相当于全市总面积的11%。上海河网大多属黄浦江水系，主要有黄浦江及其支流苏州河、川扬河、淀

浦河等。黄浦江源自安吉，全长113公里，流经市区，江道宽度300~770米，平均360米，终年不冻，是上海的水上交通要道。苏州河上海境内段长54公里，河道平均宽度45米。上海境内除西南部有少数丘陵山脉外，全为坦荡低平的平原，是长江三角洲冲积平原的一部分，平均海拔高度为4米左右。陆地地势总趋势由东向西低微倾斜。上海属北亚热带季风性气候，雨热同期，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，极端最高气温40.2℃，极端最低气温-12.1℃。春秋较短，冬夏较长。

估价对象自然环境较好，对房地产的价值无不利影响。

2、人文环境

浦东新区位于上海市黄浦江东岸，地处中国沿海开放带的中心和长江入海口的交汇处，倚靠蓬勃发展的长三角都市群。浦东新区成立于1993年，区域面积1,210平方公里，现辖12个街道、24个镇。2019年6月25日，浦东新区被赋予市级经济管理权限。

浦东新区的重点产业为金融服务、生命健康、航空及高端装备、汽车、航运贸易、文化创意等七个产业。对于这七大产业，浦东新区积极推进金融贸易先行、高技术产业先行的产业发展方针，以产业高端高效为方向，推动服务经济、创新经济、开放型经济和总部经济、平台经济加快发展。

张江科学城位于上海市中心城东南部，总面积约94平方公里，包括张江园区（张江核心区、张江南区、张江东区、银行卡产业园、康桥工业区和国际医学园区）。

张江科学城位于上海市浦东新区中南部，内环线与外环线之间，是浦东新区中部南北创新走廊与上海东西城市发展主轴的交汇节点，与陆家嘴金融贸易区和上海迪士尼乐园毗邻。距人民广场13公里、距外滩9公里、距虹桥机场25公里、距浦东国际机场21公里、距外高桥港区25公里、距上海集装箱码头30公里、距上海火车站17公里。

张江科学城发展至今，形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。优势产业如：生物医药、5G和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空产业等；重点园区如：张江药谷、浦东软件园、张江集电港、张江文创园、张江医谷等。

教育业态周边有张江中心小学、浦东新区第二中心小学、华东师大张江实验中学、复旦大学张江校区、上海中医药大学等。

医院周边有上海市中医药大学附属曙光医院（东院）、上海瑞东医院等。

3、景观

估价对象处于张江科学城，周边的环境质量良好，无化工厂、水泥厂等污染型企业，水质与上海其它地段相同，无噪音等污染。

估价对象景观较好，对房地产的价值无不利影响。

综合上述情况认为其环境状况较好，对房地产的价值无不利影响。

（四）外部配套设施状况

1、基础设施

估价对象所属区域位于上海市基准地价研发用地6级地段（《上海市城乡建设用地基准地价（2020年）》，市政设施比较完善，宗地红线内外达到“六通（即上水、雨水、污水、电、通讯、道路）一平（即场地平整）”，能满足正常经营的需要。

2、公共服务设施

估价对象周边公共设施较完善，周边分布金融机构有上海浦东发展银行（展想广场支行）、富邦华一银行（自贸实验区支行）、中国农业银行（张江集电港支行）、中国建设银行（唐镇支行）、中国工商银行（唐镇支行）、中国邮政（张江邮政支局）；在教育业态方面，项目周边有张江中心小学、浦东新区第二中心小学、华东师大张江实验中学、复旦大学张江校区、上海中医药大学、华东师范大学等，此外项目周边分布浦东新区妇幼保健院、上海市中医药大学附属曙光医院（东院）及上海海事公安局、上海浦东分局交通警察支队。

估价对象外部配套设施较完善，对房地产的价值无不利影响。

（五）商业繁华程度

估价对象附近酒店有上海捷家快捷酒店、如家商旅酒店、舒宜快捷酒店、友酒店（张江园区店）；购物餐饮方面周边有天之骄子生活新天地、高科商业广场、张江商业广场、长泰广场、恒生万鹂广场等商业设施。

估价对象商业繁华程度较好，对房地产的价值无不利影响。

（六）产业聚集程度

估价对象坐落于盛夏路61弄，位于张江科学城。张江科学城形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。优势产业有：生物医药、5G和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空产业等。周边有展想广场、展讯中心、星创科技广场、日月光集团总部、普洛斯盛银大厦、亚芯科技园、世和中心等众多园区物业，具有良好的产业集聚效应。

估价对象产业聚集程度好，对房地产的价值无不利影响。

（七）城市规划及区位状况未来变化分析

根据《张江科学城建设规划》，张江科学城规划定位是要建设“科学特征明显、

科技要素集聚、环境人文生态、充满创新活力”的世界一流科学城，从园区转型为城区，规划范围为北至龙东大道、东至外环-沪芦高速、南至下盐公路、西至罗山路-沪奉高速，总面积约94平方公里。为加强与龙阳路枢纽、国际旅游度假区等周边地区的协调和联动发展，外扩形成衔接范围，衔接范围总面积约191平方公里。

张江科学城规划区域将落实《上海市城市总体规划（2016-2040）》的发展导向，强化对外衔接，注重与市域、长三角乃至全球的创新要素的网络协作；强化内部整合，整体考虑水网、绿网、路网、轨交网和慢行网，构筑“一心一核、多圈多点、森林绕城”的空间格局。

“一心”是指依托川杨河两岸地区并结合国家实验室，集聚科创设施，引入城市高等级公共服务和科技金融等生产性服务，形成以科创为特色的市级城市副中心。

“一核”即结合南部国际医学园区，增加城市公共服务功能，形成南部城市公共活动核心区。

“多圈”是指依托以轨道交通为主的公共交通站点，基本实现步行600米社区生活圈全覆盖，强调多中心组团式集约紧凑发展。

“多点”是指结合办公楼、厂房改造设置分散、嵌入式众创空间。

“森林绕城”是指连接北侧张家浜和西侧北蔡楔形绿地、东部外环绿带和生态间隔带、南侧生态保育区形成科学城绕城林带。

根据《张江科学城建设规划》，从北至南的三大科创要素集群定位为：北部依托国家实验室核心区，集聚大科学设施、高水平研究型大学和国家级科研院所；中部结合孙桥地区和李政道实验室，集聚国际一流实验室和科研院所；南部结合国际医学园区，形成以医疗为特色的国际院校、研究所集群。

估价对象未来规划变动，对房地产的价值有利影响。

四、 市场背景描述与分析

（一）房地产整体市场形势

2021年，上海落实城市主体责任，坚持“房住不炒”定位，先后出台了《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》和《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》，着力保持房地产市场平稳健康运行。

（1）房地产开发建设稳步推进

2021年，全市房地产开发投资稳步增长，完成投资 5035.18 亿元，比上年增长

7.2%，以 2019 年为基期，两年平均增长 9.1%。从房屋类型看，全市住宅投资 2673.95 亿元，比上年增长 10.5%；办公楼投资 767.63 亿元，下降 7.9%；商业用房投资 511.52 亿元，下降 8.6%。

2021 年，全市房地产项目开工建设有序推进，房屋在建规模继续扩大。全市房屋施工面积 16627.90 万平方米，比上年增长 5.6%。其中，房屋新开工面积 3845.97 万平方米，增长 11.8%。房屋竣工面积 2739.55 万平方米，下降 4.8%。

（2）新建房屋销售面积同比增长

2021 年，上海精准施策，不断细化和完善各类调控措施，同时增加供应，保持供应节奏合理有序。全市新建房屋销售面积 1880.45 万平方米，比上年增长 5.1%。其中，住宅销售面积 1489.95 万平方米，增长 3.9%；商办销售面积 170.76 万平方米，下降 7.9%。

（3）新建住宅销售均价为每平方米 40974 元

2021 年，新建住宅销售均价 40974 元/平方米。从区域均价看：内环线以内 123589 元/平方米，内外环线之间 61348 元/平方米，外环线以外 30632 元/平方米。

剔除征收安置住房和共有产权保障住房等保障性住房后的市场化新建住宅的区域均价分别为：内环线以内 123589 元/平方米，内外环线之间 84678 元/平方米，外环线以外 42950 元/平方米。

（4）2021 年上海市房地产开发、经营基本情况

2021 年，房地产开发投资比上年同期增长 7.2%，两年平均增长 9.1%。从商品房类型看，住宅投资增长 10.5%，办公楼投资下降 7.9%，商业营业用房投资下降 8.6%。

（二）产业园市场形势

（1）过去状况分析

上海市研发类用地主要包括科研设计用地、研发总部产业类等。从成交价格来看，上海市研发类土地的整体成交价格显著高于工业用地平均水平，过去五年平均成交价格在 2,300-4,700 元/平方米之间波动，价格走势大体与工业土地相似，其中 2019 年、2021 年成交均价为近五年的峰值，均超过 4,600 元/平方米。

上海市核心产业园区发展基础条件良好，市场供需结构整体较为稳健。过往年度中，2015-2017 年为快速发展阶段，产业园区迅速扩容，年均新增供应及净吸纳量均超过 80 万/平方米。2019 年受全球经济减速影响，新增供应及净吸纳量快速回落，为近十年最低值。自 2020 年疫情爆发以来，供需两端呈现回升趋势，预计随着经济的稳

步复苏，未来新增供应陆续入市，上海稳定的经济增长和产业发展将推动产业园区的需求回升。

上海市产业园区市场随供给需求变动和物业的成熟，空置率也随之产生波动。2012年之前由于整体市场尚不成熟，产业发展处于快速增长阶段，总体存量的增加需要较长的吸纳周期，因此空置率在一段时期内处于较高位运行，并伴随着市场吸纳能力的增加逐步降低；此后的几年，市场供需结构更趋合理，空置率相对平稳，平均在 15% 左右小幅波动。

2012-2018 年上海市核心产业园区发展迅速，市场租金增速较为平稳。2019 年受全球经济减速影响，市场热度稍降。2020 年由于新冠疫情爆发导致园区需求放缓，租金增长承压。随着疫情得到有效控制，租赁市场复苏，租金水平逐步回暖。

（2）现在状况分析

截至 2022 年第一季度，上海市核心产业园区市场总体量约为 906.7 万平方米，同比增加约 5.1 万平方米，其中优质项目总体量为 289.4 万平方米，无新增。分板块来看，张江产业园区存量居全市最高，达到 319.5 万平方米，其次为漕河泾板块，市北板块存量最少。核心区整体市场基本情况如下：

上海市核心产业园区市场状况（2022年第一季度）

指标	品质分类	数值	同比变化
总体量（平方米）	核心产业园区	9,066,689	+ 51,040
	核心产业园区-优质项目	2,894,473	--
空置率	核心产业园区	10.4%	-0.4%
	核心产业园区-优质项目	11.6%	-0.3%
租金*(元/平方米/天)	核心产业园区	4.6	+0.9%
	核心产业园区-优质项目	5.2	+0.1%

注：* 租金为基于建筑面积的净租金，不含增值税及物业管理费在内。

2022 年 3 月新一轮疫情冲击前，上海市产业园区整体需求延续活跃态势，第一季度净吸纳量录得 8.2 万平方米。从各行业市场需求来看，随着战略性新兴产业的发展动能持续增强，硬科技类企业在疫情期间展现出良好的韧性，集成电路以及高端制造等企业的租赁需求保持稳健。生命科学企业由于疫情持续受到关注，租赁需求保持活跃，行业长期发展看好。基于行业监管政策将继续影响企业经营活动，互联网企业更显谨慎，扩张需求放缓。制造贸易企业经营活动则受限于疫情管控措施，随着企业加速复工将部分减弱疫情影响。

从 2019 年和 2020 年市场表现来看，受全球经济减速以及新冠疫情影响，空置率

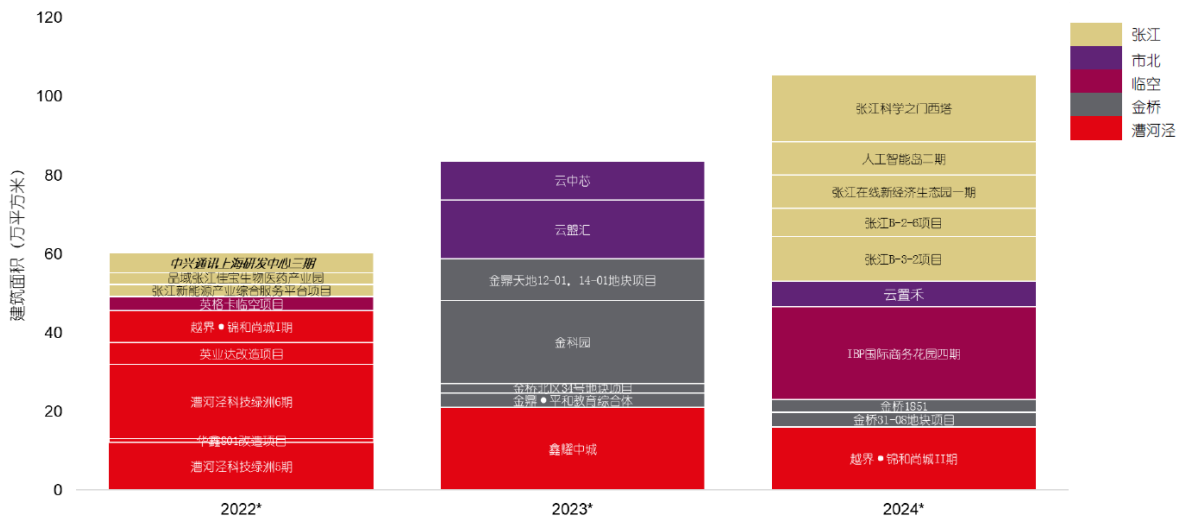
有所上升，随着疫情得到有效控制及经济回暖，租赁需求活跃度提升，截至 2022 年一季度，空置率回落至 10.4%。

2022 年第一季度整体租金小幅上涨，环比增长 0.9%至 4.6 元/平方米/天，其中优质项目的平均净租金为 5.2 元/平方米/天。二季度受新一轮疫情影响，受到疫情影响，短期内租金增长将面临压力。

（3）未来状况分析

未来三年五大核心产业园区中，张江、漕河泾园区是主力供应增长点，合计贡献超过 50%的新增供应，其次为金桥园区。

上海市核心产业园区未来供应项目（2022-2024 年）



（三）房地产政策因素

（1）房地产政策

1) 国家宏观政策

2020 年 1 月，两会政府工作报告强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2020 年 1 月 19 日，人民银行正式上线堪称“史上最严”的第二代个人征信系统，新版征信系统对一代进行了查漏补缺。其中关注度最高的是增加了“共同借款”信息采集内容，将体现夫妻双方的负债情况。

2020 年 5 月 28 日，中国首部《民法典》出台，自 2021 年 1 月 1 日起施行。其中第 359 条规定：“住宅建设用地使用权到期将自动续期，续期费用的缴纳或者减

免，依照法律、行政法规的规定”。

2021年5月11日：央行发布《2021年第一季度中国货币政策执行报告》，重申“房住不炒”的定位，严查经营贷入市，住房信贷收紧；

2021年7月15号中国人民银行降准0.5个百分点，释放长期资金约1万亿元，是今年以来的第四次降准(2021年1月1号，3月13号，4月3号)

2) 地方宏观政策

2021年1月21日沪联合八部门出台“沪十条”新政。完善新建商品住房公证摇号选房制度，优先满足“无房家庭”自住购房需求。加强个人住房贷款审慎管理，指导商业银行严格控制个人住房贷款投放节奏和增速。优化土地供应结构，增加商品房用地供应，尤其是轨交站及五大新城周边。夫妻离异3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。增值税免征年限由2年调整到5年。

2021年1月25日上海市房管局表示：上海法拍房将纳入限购，购买法拍房需具备本市购房资格。

2021年1月29日新房贷款，规则有变。要求只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款。加强借款人资格审查和信用管理，尤其是夫妻离异借款人限贷资格的审查。对2020年6月份以来发放的消费类贷款、经营性贷款以及个人住房贷款进行全面自查。

2021年2月4号，为深入贯彻“人民城市人民建，人民城市为人民”理念、进一步维护本市住房租赁市场秩序、保障租房群众合法权益、促进本市住房租赁市场平稳健康发展，上海市住房和城乡建设管理委员会等十部门共同制定了《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》。

2021年2月6日，上海新政后首次开启认筹的项目将按照“无房家庭优先”政策，实行积分摇号买房。

2021年2月23日自然资源部召开了2021年住宅用地供应分类调控视频会，一季度上海供地节奏放缓，除含宅地受到集中调控影响，商办用地供应也相比去年大幅缩水。

2021年2月25号，为进一步规范本市房地产经纪机构和住房租赁经营机构的经营行为，健全房地产经纪和住房租赁行业监管机制，推动行业信用体系建设，保障住房租赁和交易安全，规范房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益上海市房屋管理局发布关于进一步加强本市房地产经纪机构和住房租赁经营机构主体管理的通知。

2021年3月3日“沪七条”新政。对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在

购房合同网签备案满 5 年后方可转让。此外，新政还包括了住宅用地限价、居民买房优于企业等相关内容。

2021 年 3 月 26 日严查“经营贷”。银保监、住建部及央行三部委联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》。

2021 年 4 月 23 日新房认购细则调整。所有上市销售项目，至少在认购前三天，“网上房地产”将公示该项目认购地点、认购时间等。认购时间延长：所有上市销售项目的认购时间由 5 天延长至 7 天。这样可以给购房者更多时间来考虑，也避免某些开发商或中介利用信息差和时间差来筛选客户。

2021 年 4 月 16 日，上海市房管局官网发布《上海市租赁住房房源核验业务规则》，明确上海所有的租赁住房都必须进行房源核验，未取得核验码不得对外发布房源信息。6 月 1 日起，租房者只需用手机扫一扫二维码就能验证租赁房源真伪。

2021 年 4 月 23 日，新房认购的细则作出调整。所有上市销售项目，至少在认购前三天，“网上房地产”将公示该项目认购地点、认购时间等；所有上市销售项目，认购时间由原来的 5 天延长至 7 天。

2021 年 4 月 25 日官方发布《商品房认购规则样本》，正式规范认筹金+资产证明不允许超过首付比例，杜绝开发商通过资金门槛筛选购房者的现象。同时，要求企业及时核实处理过程中可能出现的有异议情形，并公示监督投诉电话。

2021 年 4 月 30 日上海市土地交易市场召开线上信息交流会，预告了上海第一批住宅用地集中出让公告将在 5 月第三周发布，同时宣告上海土拍采用新的竞价规则，设定最高溢价率为 10%、禁止开发商用间接参股方式增加土拍参与方，严厉打击炒作土地价格行为。

2021 年 5 月 28 日官方发布限购新规，已取得产证、已网签备案、已取得一手房入围获得认购资格等 3 种情况，在二手购房名下套数查询中，均认定为购房套数。

2021 年 7 月 9 日，上海在已实施房源挂牌核验的基础上，增加价格信息的核验。交易管理部门将以市场真实价格为依据，对每套房源进行核验，没有通过价格核验的房源不得对外发布。7 月 19 日上海二手房价格核验政策落地。

2021 年 7 月 23 日，上海首套房贷利率将从现在的 4.65%调整至 5%，二套房从 5.25%上调至 5.7%。

2021 年 7 月 24 日起，通过赠与方式转让住房的，在住房限购政策执行中，该住房自转移登记之日起 5 年内仍记入赠与人拥有住房套数；受赠人应符合国家和本市住房限购政策。

2021年8月6日起，上海二手房申请房贷将参考合同网签价、银行评估价、涉税评估价，执行“三价就低”原则作为贷款申请房价标准。

2021年8月27日，新房认购入围比调整，从原来全部按照1:1.3入围，调整成为1:2.5（内环内）、1:2（内外环间）、1:1.8（外环外）。其中，4个位于内环内的项目认购比由1.3提高至2.5；4个位于内外环间的项目认购比由1.3提高至2。同时，所有项目中凡是认购比高于1.3的，继续实行“5年限售”政策。

（2）政策因素的影响

上海2035规划提供了城市发展的源动力，虹桥枢纽、五大新城、浦东引领区等政策逐步落地确保经济发展日趋向好，城市更新节奏加快焕发老城区活力，提高城市品质；上海首轮集中供地政策或成全国模板，资金监管、房地价联动、一次性书面报价等多个举措严格控制了土地溢价。严格符合国家“稳房价、稳地价、稳预期”的政策，控制土地市场热度。在日趋完备的政策体系下，房住不炒理念正在充分的贯彻和实现。密集出台的精准化调控政策，促进楼市平稳有序发展。通过规范二手房买卖流程，降低市场恐慌情绪，对楼市合理降温。

五、最高最佳使用分析

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。

最高最佳使用的可能有多种实现方式，因此应对以下估价前提进行判断和选择：保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、重新利用前提或者这几项的组合。

（一）保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；

（二）转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；

（三）装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；

（四）重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；

（五）上述情形的某种组合。

在对估价前提进行判断时，应满足法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化。估价师经分析，保持现状使用状态符合最高最佳利用原则，其判断的情况如下：

1、法律许可性：是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。对于每一种潜在的使用方式，首先检查它是否为法律所允许，如果是法律不允许的，应被淘汰。

估价对象作为科研设计用房使用，符合法定用途，不存在转换用途、重新利用的情况，同时认为保持现状继续使用最为有利，亦不必装修改造。

2、技术上可能：对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。

估价对象保持现状使用，作为科研设计用房使用，符合法定用途，不需要进行改造。

3、经济可行性：对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

估价对象保持现状使用，不需要进行改造，不需要经济上的投入。

4、最高最佳利用方式：估价对象坐落在上海市盛夏路61弄，物业名称为张润大厦，其所处的位置东至芳春路、南至祖冲之路、西至盛夏路、北至金秋路。位于中外环间。经现场查勘和查阅相关资料，参照周边土地的用途后确定：于价值时点，本公司估价师没有获得该土地改变用途的合法依据，也没有将估价对象视为空地后建造理想房地产，从而取得最大受益的可能，考虑到估价对象在现有状况下，有持续的经济收益的可行性（包括自用），因此估价对象保持现状符合最高最佳利用方式。

5、价值最大化：达到上述要求，并能使价值最大化。

估价对象保持现状使用，不需要经济上的投入，同等条件下，价值最大。

估价师通过以上综合分析，判断在估价对象在法律许可的情况下，保持现状使用状态符合最高最佳利用原则。

六、 估价方法适用性分析

（一）估价思路与方法

根据估价目的及估价对象的状况，不同的估价对象应分别采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》BG/T 50291-2015，现行的估价方法有比较法、收益法、成

本法、假设开发法及其它几种方法。

估价对象法定用途为科研设计用房和地下车位，并且本次估价目的为拟了解市场价值，根据估价对象的用途及本次估价目的，估价师对其可采用的估价方法进行如下分析：

1、估价对象同类的地产交易案例较多，可采用比较法；
2、估价对象及其同类房地产有租金等经济收入，并且其运营成本费用资料容易收集掌握，可采用收益法。

3、估价对象为现房状态，不可假定作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不适用成本法；

4、估价对象在现有规划条件下，不具有开发和再开发潜力，故不适用假设开发法。

经综合分析，估价师确定对本次估价对象采用比较法和收益法进行评估，并根据收益法的估价结果，确定估价对象价值。

（二）估价技术路线

1、比较法

根据替代原则，首先，估价师结合估价对象周围房地产市场情况以及最新的房地产成交行情资料，分别选择与估价对象处于同一供求圈具有替代作用的若干个类似交易案例作为可比实例，然后按照比较法的估价步骤最终确定估价对象房地产价值。

比较法的基本步骤为：搜集交易案例→选取可比实例→建立比较基础→交易情况修正→市场状况调整→房地产状况调整→计算比较价值

比较法的基本公式：

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中，房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益调整系数

2、收益法

收益法是根据预期收益原理，根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。

估价对象的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此可选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

全剩余寿命模式的报酬资本化收益法，是运用适当的报酬率，将收益期内估价对象房地产的未来各期预期（通常为年）的正常净收益折算到价值时点上的价值，求其

之和得出估价对象的客观、合理价格的方法。

收益法的基本步骤为：选择具体估价方法→测算收益期→测算未来收益→确定报酬率→计算收益价值

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V-收益价值（元或元/平方米）；

A_i-未来第i年的净收益（元或元/平方米）；

Y_i-未来第i年的报酬率（%）；

n-收益期（年）。

3、估价对象评估价值的确定

经综合分析，估价师确定对本次估价对象采用比较法和收益法进行评估，并根据收益法的估价结果，确定估价对象价值。

七、估价测算过程

（一）收益法测算过程

一、科研设计用房收益法测算

估价对象为盛夏路61弄1-3号科研设计用房共3幢，总建筑面积43620.56平方米，出租率近年来稳定在98%以上，此类房地产的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此可选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

全剩余寿命模式的报酬资本化法，以房地产的租金作为收入测算依据，房地产的价值等于未来各期收入扣除成本费用后的年度净收益的现值之和。

1、租约限制

采用收益法评估时，有租约的，租赁期内，应以合同租金收入作为租赁收入的计算依据；无租约的，应以市场租金作为租赁收入的计算依据。

估价对象目前主要租户行业为信息科技、集成电路、先进制造业。代表租户有博世汽车部件（苏州）有限公司、哲库科技(上海)有限公司、上海赛昉科技有限公司、上海墨鹍数码科技有限公司、易福门电子（上海）有限公司、深圳市欧冶半导体有限公司、中天弘宇集成电路有限责任公司、上海璟晞医疗科技有限公司、上海燧原科技有

限公司等，根据企业提供的2022年度租金台账，2022年全年租金总额为
89,275,422.40 元。

序号	一季度租金（元）	二季度租金（元）	三季度租金（元）	四季度租金（元）	全年租金总额（元）
合计	22,981,742.08	22,795,831.08	20,706,495.30	22,178,590.12	89,275,422.40

根据委托方提供的资料，总出租面积为43070.72平方米，出租率为98.74%
（43070.72/43620.56），剩余加权平均租约期限为1.64年。

2、确定收益期

根据估价师掌握的相关数据，各种结构房屋的经济耐用年限、残值率的参考值如
下：

结构	非生产用房	生产用房	受腐蚀的生产用房
钢结构	80年	70年	50年
钢筋混凝土结构	60年	50年	35年
砖混结构	50年	40年	30年
砖木	40年	30年	20年

估价对象为钢混结构，非生产用房规定的使用年限为60年，估价对象于2018年竣
工，从价值时点计，剩余使用期限为55.5年。

根据不动产权证，估价对象土地使用权土地期限至2054年8月16日，剩余期限为
32.15年。

根据孰短原则，收益年限确定为32.15年。

对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同约定土地使用权
期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益
期计算的价值。

对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使
用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期
计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

鉴于本次估值目的，本次评估的收益价值不包括估价对象建筑物折现到价值时
点的价值。

3、有效毛收入确定

3.1 确定租金

本次评估，剩余加权平均租期内租金收入，按企业提供的2022年度全年租金总额
89,275,422.40 计算。租约期满后的租金单价，按周边类似房地产市场租金水平，采用
比较法求得市场租金

比较法的基本公式：

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中，房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益调整系数

（1）可比实例确定

1) 搜集交易实例

本次估价，估价师通过收集与估价对象条件相似的原则，具体内容如下：①交易对象基本状况；②交易双方基本情况；③交易方式；④成交日期；⑤成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况；⑥交易目的等，经筛选后选取6个交易实例作为比较案例的备选案例，详见下表。

2) 选取可比实例

根据估价对象状况和估价目的，从搜集的交易实例中选取可比实例应符合下列要求：①从交易实例中选取且不得少于三个；②交易方式应适合估价目的；③应与估价对象房地产相似；④成交日期与价值时点相差不宜超过一年；⑤成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；⑤在同等条件下，选取其中位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。根据以上选取原则确定交易案例1、2、3为本次估价的可比实例。

3) 建立比较基础

根据各可比实例的情况，建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，具体如下：

①统一财产范围：均包含建（构）筑物、土地使用权及附属于房地产的权益价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

②统一付款方式：均为正常交易，付款方式相似或相同，无需调整。

③统一融资条件：均为非融资条件下的价格，无需调整。

④统一税费负担：均为在交易税费正常负担下的含税价，不包含物业管理费，物业管理费及水、电、煤费用由承租户自行负担，无需调整。

⑤统一计价单位：均为建筑面积租赁单价（人民币：元/平方米/天）。

表1：市场调查比较案例表

序号	坐落	建筑面积	楼层	挂牌单价 (元/㎡·天)	装修状况	交易日期	案例来源
1	祖冲之路 2290 号（展想广场）	1997.79	中区/共 24 层	6.5	一般	2022 年 6 月	办办网案例

2	申江路 5005 弄（星创科技广场）	2848	中区/共 12 层	6.5	一般	2022 年 6 月	办办网案例
3	祥科路 58 号（炬芯研发大楼）	260	中区/共 11 层	6.3	毛坯	2022 年 6 月	办办网案例

注：上述租金不包含物业管理费，物业管理费及水、电、煤费用由承租户自行承担。

（2）比较因素的选择

影响房地产价值的主要因素为交易情况、市场状况及房地产状况，其中房地产状况是由区位状况、实物状况、权益状况三类因素组成。

根据估价对象的用途和目的，选择位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、商业繁华程度、城市规划及区位状况未来变化分析作为影响房地产价值的区位状况因素；选择土地使用年限、容积率、租约限制及其他权利限制情况（包含所有权状况、使用权状况、他项权利设立情况等）作为影响房地产价值的权益状况因素。选择建筑面积、建筑结构、层高、装饰装修、设施设备、空间布局、防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照和新旧程度作为影响房地产价值的实物状况因素。

详见表2：估价对象及可比实例的因素说明表。

（3）估价对象及可比实例的因素说明表

测算盛夏路61号张润大厦1号市场租金。

表2：估价对象及可比实例的因素说明表

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
座落			盛夏路 61 弄 1 号 张润大厦	祖冲之路 2290 号 （展想广场）	申江路 5005 弄 （星创科技广场）	祥科路 58 号（炬 芯研发大楼）
建筑物外观						
房地产用途			科研设计	科研设计	科研设计	科研设计
交易价格（元/平方米/天）			待估	6.5	6.5	6.3
交易情况			正常	正常	正常	正常
市场状况			2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 6 月
房地 产 状 况	区 位 状 况	楼层	全幢，共 11 层	中区/共 24 层	中区/共 12 层	中区/共 11 层
		朝向	朝向无影响	朝向无影响	朝向无影响	朝向无影响
		临路状况	园区内	园区内	园区内	园区内

况	交通状况	周边多公交，有轨道交通，交通条件较好	周边多公交，有轨道交通，交通条件较好	周边多公交，有轨道交通，交通条件较好	周边多公交，有轨道交通，交通条件较好
	环境景观状况	园区环境好	园区环境较好	园区环境较好	园区环境较好
	外部配套设施状况	设施较完善，外部配套设施状况较好	设施较完善，外部配套设施状况较好	设施较完善，外部配套设施状况较好	设施较完善，外部配套设施状况较好
	商业繁华程度	商业繁华程度较好	商业繁华程度较好	商业繁华程度较好	商业繁华程度较好
	城市规划及区位状况未来变化分析	混合区，未来无较大变化	混合区，未来无较大变化	混合区，未来无较大变化	混合区，未来无较大变化
权益状况	容积率	容积率对价值影响不大	容积率对价值影响不大	容积率对价值影响不大	容积率对价值影响不大
	其他权利限制情况	无特殊情况影响	无特殊情况影响	无特殊情况影响	无特殊情况影响
实物状况	建筑面积	24499.69	1997.79	2848	260
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	净高约3米	净高约3米	净高约3米	净高约3米
	装饰装修	毛坯出租	一般	一般	毛坯
	设施设备	较好	较好	较好	较好
	空间布局	平面呈矩形，可自由分割，空间布局合理	平面呈矩形，可自由分割，空间布局合理	平面呈矩形，可自由分割，空间布局合理	平面呈矩形，可自由分割，空间布局合理
	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照	正常，无特殊情况	正常，无特殊情况	正常，无特殊情况	正常，无特殊情况
	竣工日期及维护保养情况	2018年竣工，维护及保养状况正常	2012年竣工，维护及保养状况正常	2018年竣工，维护及保养状况正常	2016年竣工，维护及保养状况正常

（4）估价对象及可比实例的因素评分表

以估价对象条件为比较标准，设定标准分值为100分，将可比实例条件与估价对象比较，比估价对象因素好的，评分在标准分的基础上增加评分，比估价对象因素差的，评分在标准分的基础上减低评分，具体的评分及说明如下：

表3：估价对象及可比实例的因素评分表

比较因素				估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）				待估	6.5	6.5	6.3
交易情况				100	101	101	101
市场状况				100	100	100	100
房地产	区位状况	位置状况	楼层	100	103	100	100

状况	因素	朝向	100	100	100	100
		临路状况	100	100	100	100
		交通状况	100	100	100	100
		环境景观状况	100	100	100	100
		外部配套设施状况	100	100	100	100
		商业繁华程度	100	100	100	100
		城市规划及区位状况未来变化分析	100	100	100	100
		小计	100	103	100	100
	权益状况因素	容积率	100	100	100	100
		其他权利限制情况	100	100	100	100
		小计	100	100	100	100
	实物状况因素	建筑面积	100	103	102	107
		建筑结构	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		装饰装修	100	102	102	100
		设施设备	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照	100	100	100	100
		竣工日期及维护保养情况	100	98	100	99
		小计	100	103	104	106

（5）编制比较因素条件评分计算表

比较因素的调整采用百分率法

交易情况修正系数=估价对象交易情况评分/可比实例交易情况评分

市场状况调整系数=价值时点的定基价格指数/成交日前的定基价格指数

房地产状况调整系数=估价对象房地产状况评分/可比实例房地产状况评分

对于区位状况的子因素，设定子因素的权重相同，将其对房地产的影响评分相加而确定区位状况对房地产的影响；权益状况及实物状况子因素的计算方式相同。

根据以上方法确定的比较因素条件计算表如下：

表4：比较因素条件计算表

序号	项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
1	交易价格（元/平方米·天）	6.5	6.5	6.3
2	交易情况修正	100/101	100/101	100/101
3	市场状况调整	100/100	100/100	100/100
4	房地产状况调整	0.9426	0.9615	0.9434

4.1	区位状况调整	100/103	100/100	100/100
4.2	权益状况调整	100/100	100/100	100/100
4.3	实物状况调整	100/103	100/104	100/106
5	比较价值（元/平方米/天）	6.07	6.19	5.88

（6）比较价值计算

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

$$\begin{aligned} \text{比较价值1} &= 6.5 \times 100/101 \times 100/100 \times (100/103) \times (100/100) \times (100/103) \\ &= 6.07 \text{（元/平方米-天）} \end{aligned}$$

其中，房地产状况修正系数=区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

（7）估价结果的确定

比较案例均为浦东科研用房，其物业状况与估价对象大致相似，故对3个案例的比较价值采用简单算术平均法得出估价对象价值时点（2022年06月30日）的租金单价：

$$\begin{aligned} \text{估价对象比较价值} &= (\text{比较价值1} + \text{比较价值2} + \text{比较价值3}) \div 3 \\ &= (6.07 + 6.19 + 5.88) \div 3 \\ &= 6.05 \text{元/平方米-天} \end{aligned}$$

（8）估价对象物业状况类似，加权平均租约期满后，估价对象整体租金按6.05元/平方米/天，结合租金年增长率3.5%确定租金收入。

2）租赁面积确定

根据《不动产权证书》和相关资料，估价对象建筑面积为43620.56平方米。经现场勘查，估价对象作为科研设计用房使用，上述比较法确定的租金为建筑面积租金，因此根据产权证建筑面积确定租赁面积为43620.56平方米。

3）空置率和收租损失

估价对象坐落于盛夏路61弄1号，处于张江高科技园区。周边附近有展想广场、星创科技广场、亚芯科技园、普洛斯盛银大厦、世和中心、张江大厦等科研办公楼，商业聚集度较好。

本次评估，租赁期内根据估价对象实际收入89,275,422.40测算，不再考虑空置率和收租损失。租赁期满后的空置率按3%，收租损失按1%计算。

5）有效毛收入确定

$$\text{第一年有效年收入} = 89,275,422.40 \text{元}$$

3、其他收入确定

其他收入主要指租金保证金利息收入或广告收入等。

根据类似房地产和估价对象的租金保证金情况，租金保证金一般为估价对象3个月的实际租金，其利息收入一般根据中国人民银行现阶段银行存款年利率计算。

$$\begin{aligned} \text{租金保证金利息收入} &= 89275422.40 \div 4 \times 1.5\% \\ &= 334783 \text{元} \end{aligned}$$

除租金保证金利息收入外的其他收入金额较小，本次评估，基于重要性原则，不予计算。

4、第一年总收益的确定

$$\begin{aligned} \text{第一年年总收益} &= \text{第一年年有效年收入} + \text{其他收入} \\ &= 89275422.40 + 334783 \\ &= 89610205.40 \text{（元）} \end{aligned}$$

5、运营费用确定

第一年：

项目	公式	金额（元）
第一年年管理费	=第一年年总收益×管理费率	896102
第一年年维修费	=建筑面积×重置单价×维修费率	3360964
第一年年保险费	=建筑面积×重置单价×保险费率	672193
第一年年房产税	=第一年年总收益/（1+5%）×房产税率	10241166
第一年年增值税及附加 增值税附加	=第一年年总收益/（1+5%）×增值税率及附加费率	4736539
第一年年物业管理费	承租户自行负担	0
第一年年水、电、煤费用	承租户自行负担	0
第一年年运营费用合计	=管理费+维修费+保险费+房产税+增值税及附加+第一年年物业管理费+第一年年水、电、煤费用	19906964
税前净收益测算		
第一年净收益	=第一年年总收益-第一年年总费用	69703241.4

测算说明：

（1）管理费用一般为年总收益的1%~2%，本次按1.00%计。

（2）维修费：每年维修费用为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用。根据调查每年维修费一般为1%-2%，本次按1%计。

房屋重置单价的确定：根据上海市建筑建材业市场管理总站发布的造价指标分析，

类似钢混结构房地产房屋重置单价情况如下：

技术研究中心造价指标分析

表一、工程概况

项目名称		内容
工程名称		某大学集装箱供应链技术研究中心（新建）
工程分类		建筑工程-民用建筑-科研建筑-技术研究中心
工程地点		上海市浦东新区
建筑物功能及规模		建筑总尺寸（长*宽*高）：78.0m*50.4m*17.3m。地上1层及2层主要为庭院和实验室，地上3层及4层主要为办公室和会议室；地下1层，设置设备房、停车库、人防工程。
开工日期		2015年3月
竣工日期		2017年1月
建筑面积(平方米)		总面积：13964 地上：9997 地下：3967（其中人防：3724）
建筑和安装工程造价(万元)		6265.35
平方米造价(元/平方米)		4486.79
结构类型		钢筋混凝土框架
层数(层)		地上4层，地下1层
建筑高度(檐口)(米)		17.3
层高(米)		首层：5.1 二层：4.2 标准层：3.9
建筑节能		泡沫玻璃保温板屋面，岩棉板外墙（热桥部位），蒸压砂加气混凝土砌块外墙，岩棉板架空楼板，岩棉板外挑楼板，挤塑聚苯板楼板，无机保温砂浆楼板，隔热铝合金中空 Low-E 玻璃窗，固定外遮阳
抗震设防烈度(度)		7
基础	类型	静压方桩、梁板式筏基
	埋置深度(米)	4.7
计价方式		清单计价
造价类别		结算价
编制依据		《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）及相关文件
价格取定期		2014年10月

表二、工程特征

项目名称		特征描述	
建筑工程	土（石）方工程	机械挖土	
	地基处理和围护工程	止水帷幕 3Φ650@900 三轴搅拌桩、坑内双轴搅拌桩	
	桩与地基基础工程	静压方桩 JAZHb-240-15B G	
	砌筑工程	外墙类型	A5.0 蒸压砂加气混凝土砌块
		内墙类型	A5.0 加气混凝土砌块、MU15 实心混凝土小砌块

	混凝土及钢筋混凝土工程	现浇泵送混凝土 C35S6、C30、HRB400 钢、HRB500 钢、HRB400E 钢、HRB500E 钢、HRB300 钢
	金属结构工程	无
	屋面及防水工程	3mm 厚 SBS 高聚物改性沥青防水卷材（聚脂胎）、现浇泵送砼、地面砂浆、0.4mm 厚 PVC 薄膜、碎石垫层、4mm 厚 SBS 高聚物改性沥青防水卷材、50mm 厚挤塑聚苯板、轻骨料混凝土、聚氨酯防水层 1.5mm 厚
	防腐、隔热、保温工程	130\110mm 厚泡沫玻璃（燃烧性能 A 级）、发泡砼、60\30mm 厚保温岩棉墙、30mm 厚保温岩棉天棚、20mm 厚无机保温砂浆
	其他工程	止水框、橡胶\钢板止水带、盖板、钢算子板、混凝土明沟、混凝土暗沟、塑料排水板、土工布
装饰装修工程	楼地面工程	细石砼楼地面、水泥砂浆楼地面、地砖、PVC 地板、防腐木地板、水泥砂浆踢脚、面砖踢脚、环氧树脂自流平地坪、鹅卵石隔离带、防静电活动地板、橡胶卷材楼地面、石材楼地面、实木复合地板、仿木纹玻化石地砖
	墙柱面工程	水泥砂浆抹灰、7mm 厚玻化砖内墙、10mm 厚玻化砖墙裙、10mm 厚穿孔 FC 板内墙、TK 板面装饰、镜面\烤漆玻璃、25mm 厚石材墙柱面、木皮贴面木饰面挂板、8mm 厚成品玻化石墙面、3mm 厚铝板墙面、吸音板墙面、双玻内百叶玻璃隔断、石膏板隔墙、移动隔断、不锈钢墙面装饰
	天棚工程	天棚水泥砂浆抹灰、300x600 穿孔铝板、岩棉纤维吸声板（彩色）、矿棉板、防水石膏板吊顶、石膏板吊顶、2mm 厚铝单板吊顶、冲孔复合铝板吊顶、铝合金扩张网吊顶、条纹立体纹粘贴板吊顶、A 级透光膜、成品检修口、电动采光顶、3mm 厚铝板（表面氟碳喷涂）吊顶
	门窗工程（含幕墙）	钢结构防护密闭门、钢筋混凝土防护密闭门、悬摆式防爆波活门、防火卷帘门（含电动装置）、防火卷帘门（含电动装置）、夹胶玻璃门、20mm 厚水泥纤维板幕墙、3mm 厚开放式穿孔铝板（双面氟碳喷涂）、3mm 厚铝单板（表面氟碳喷涂）、遮阳板、铝合金窗、铝合金门、铝合金地弹门连窗、电子感应门、成品木质套装门、甲级防火门、乙级防火门、丙级防火门、双玻百叶隔断门
	油漆、涂料、裱糊工程	踢脚\内墙灰色耐磨涂料、天棚防霉防潮涂料饰面一底二度（立邦）、天棚白色内墙涂料一底二涂（立邦）、内墙防霉防潮涂料（立邦）、灰色高级外墙弹性涂料一底二度、铝基反光隔热涂料、防火漆
	其他工程	防护玻璃栏杆、汽车坡道\楼梯栏杆、扶手、卫生间隔断、人造石台面、残卫安全抓杆、橡胶防撞板、车档、窗帘盒、服务台、吊柜、低柜、雨棚、地面划线
安装工程	电气工程	电线电缆采用低烟无卤产品，低压电线采用阻燃型，消防系统电线电缆采用耐火型，电管采用焊接钢管或紧定式镀锌电线管

给排水	有给水（冷水）、排水、雨水等系统。节水型卫生洁具带红外感应龙头或感应式冲洗阀。冷水干管采用钢塑复合管(内衬塑)，冷水支管采用塑料管 PP-R。，污废水、雨水排水采用 U-PVC 管，阀门采用全铜球阀和蝶阀等
燃气工程	无
消防工程	有消火栓系统、自动喷淋系统。管道采用内外热镀锌钢管或内外热镀锌无缝钢管。泵房内采用明杆铸钢闸阀，其余采用双向蝶阀。配电间采用手提式贮压式磷酸铵盐干粉灭火器
通风空调工程	采用变制冷剂流量空调加新风系统。新风和排风排烟风管采用镀锌钢板风管。冷凝水管采用 UPVC 管
智能化系统工程	综合布线系统、有线电视系统、计算机网络系统、移动通信覆盖系统、背景音乐与紧急广播系统、多媒体会议系统、门禁（门控）系统、智能照明控制系统、视频监控系统、入侵报警系统、机房工程及其配管、线槽
电梯工程	客梯（5 门/5 站）1 台和客货梯（5 门/5 站）1 台
其他工程	无

案例建安造价为**4486.79元/平方米**，估价对象的建安造价及重置单价确定过程如下：

造价	结构修正	层高修正	楼层修正	建筑设施修正	屋面	外立面修正	楼地面修正
4486.79	100	100	98	100	100	100	104
装修修正	地下室	区域修正	时间指数	建设期（年）			
110	100	100	1.15	2			

建筑安装工程费 (元/平方米)	基础设施 建设费 (元/平方米)	勘察设计和 前期工程费	建筑成本 合计 (元/平方米)	管理 费	利息	利润	销售 费用	税金及 附加	重置单价(元/ 平方米)
		5%		2%	4.75%	5.00%	1%	5.55%	
5785	350	307	6442	129	312	344	73	405	7705

故本次评估确定房屋重置单价取整为**7705元/平方米**。本次评估，估价对象建筑物重置成本按年**2%**增长。

(3) 通过向有关保险公司咨询，本次评估保险费取房屋价值的**0.20%**。

(4) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》及规定，对出租房屋应按租金收入的**12%**税率征收房产税。同时，据财税[2016]43号文件，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税，则应纳房产税=含税租金收入÷(1+5%)×12%。

(5) 增值税及附加：房产出租除需缴纳房产税外，尚需缴纳增值税及其附加，当前营改增工作已全面展开，鉴于营改增的实行是以不增加企业负担为前提，遵循此项原则，并在评估测算中为简化计算，本次采用简易计税方法，增值税率为**5%**，应纳增

值税额=含税租金收入÷（1+5%）×5%。附加税（费）率为增值税额的11%，其分别为：城建税7%（县城为5%），教育费附加3%，地方教育费附加1%。合计为5.55%。

则应纳增值税及附加=含税租金收入÷（1+5%）×5.55%

6、第一年净收益计算公式

$$\begin{aligned} \text{第一年净收益} &= \text{年总收益} - \text{年总费用} \\ &= 89610205.40 - 19804369 \\ &= 69805836.4 \text{（元）} \end{aligned}$$

7、租金变化趋势分析

（1）租金变化分析

1）租金变化分析

首先由下表可见，近几年来上海GDP、城市居民家庭人均可支配收入、农村居民家庭人均可支配收入平均年增长8.6%、10.1%、10.4%。

2006年-2019年GDP和居民家庭人均可支配收入的增长情况

年份	GDP（同比涨幅）	城市居民家庭人均可支配收入（涨幅）	农村居民家庭人均可支配收入（涨幅）
2006年	12.7%	10.9%	10.4%
2007年	15.2%	14.3%	11.0%
2008年	9.7%	12.9%	11.4%
2009年	8.2%	8.1%	8.2%
2010年	10.3%	10.4%	11.5%
2011年	8.2%	13.8%	13.8%
2012年	7.5%	10.9%	11.2%
2013年	7.7%	9.1%	10.4%
2014年	7.0%	8.8%	10.3%
2015年	6.9%	8.5%	9.5%
2016年	6.8%	8.9%	10%
2017年	6.9%	8.5%	9.0%
2018年	6.6%	8.7%	9.2%
2019年	6.0%	8.2%	9.3%
年均	8.6%	10.1%	10.4%

再者，根据中房指数系统公布的数据来看，上海房屋租赁价格指数平均年增长率为5%。

本次估价通过对现有市场的分析、对未来该类房地产的期望，根据 GDP 和居民家庭人均可支配收入的增长情况及租金增长指数，本次判断估价对象租约期内按加权平均租约期（1.64 年），考虑疫情对经济的影响结合本次估价目的，按照谨慎性原则，不递增，租约期满（1.64 年）至租金收益期满，租金收入年递增率为 3.5%。

（2）运营费用变化分析

估价对象房产税、管理费用、增值税及附加分别随租金收入的变化而变化；维修费及保险费是按照建筑物的重置价值比率确定。

8、报酬率确定

根据估价对象的具体情况，本此报酬率的确定采用累加法，即安全利率加风险调整值。安全利率是指没有风险或极小风险的投资报酬率，风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，具体如下：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

8.1 安全利率：根据上海市房地产的社会经济环境，以一年期银行定期存款利率 1.5%作为安全利率。

8.2 投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。投资风险由大到小的排列为商业>办公>工业>住宅，一般认为科研设计用房房地产行业投资风险补偿率为4-5%。

8.3 管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿，一般认为房地产行业管理负担补偿率为0.1%。

8.4 缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。一般认为房地产行业缺乏流动性补偿率为1%。

8.5 投资带来的优惠率：是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如投资房地产可向银行申请贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为-0.5%；又如投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般为-0.5%。因此，一般认为投资带来的优惠率为-1%。

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由
无风险报酬率	1.5%	目前最新一年期存款利率1.5%
投资风险补偿率	4.4%	目前经营稳定，因此投资风险补偿率按4.4%考虑

管理负担补偿率	0.1%	按照估价师的经验按0.1%考虑
缺乏流动性补偿率	1%	按照估价师的经验按1%考虑
投资带来的优惠率	-1%	按照估价师的经验按-1%考虑
折现率	6%	本次估价取6%

结合估价对象实际情况，估价对象房地产的报酬率取6%。

9、计算收益价值

9.1 计算公式

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V-收益价值（元或元/平方米）；

A_i -未来第i年的净收益（元或元/平方米）；

Y_i -未来第i年的报酬率（%）；

n-收益期（年）。

9.2 租约内收益测算：

序号	年份	收入（元）	房产税	增值税附加	管理费	维修费用	保险费	净收益	收益现值
1	租约第1年	89,610,205.40	10,241,166	4,736,539	896,102	3,360,964	672,193	69,703,241	65,757,775
2	租约第1.65年	58,246,634.00	6,656,758	3,078,750	582,466	2,228,319	445,664	45,254,677	41,106,338
3	合计	147,856,839.40	16,897,924	7,815,289	1,478,568	5,589,283	1,117,857	114,957,918	106,864,113

9.3 租约外收益测算：

序号	年份	收入（元）	房产税	增值税附加	管理费	维修费用	保险费	净收益	收益现值
1	租约期满后第1年	98,219,238	11,225,056	5,191,588	982,192	3,471,760	694,352	76,654,290	72,315,368
2	租约期满后第2年	101,656,911	11,617,933	5,373,294	1,016,569	3,541,195	708,239	79,399,681	70,665,433
3	租约期满后第3年	105,214,903	12,024,561	5,561,359	1,052,149	3,612,019	722,404	82,242,411	69,052,314
4	租约期满后第4年	108,897,425	12,445,421	5,756,007	1,088,974	3,684,259	736,852	85,185,912	67,475,221
5	租约期满后第5年	112,708,835	12,881,011	5,957,467	1,127,088	3,757,944	751,589	88,233,736	65,933,380
6	租约期满后第6年	116,653,644	13,331,846	6,165,978	1,166,536	3,833,103	766,621	91,389,560	64,426,034
7	租约期满后第7年	120,736,522	13,798,461	6,381,787	1,207,365	3,909,765	781,953	94,657,191	62,952,438
8	租约期满后第8年	124,962,300	14,281,407	6,605,150	1,249,623	3,987,960	797,592	98,040,568	61,511,865
9	租约期满后第9年	129,335,981	14,781,256	6,836,330	1,293,360	4,067,719	813,544	101,543,772	60,103,603
10	租约期满后第10年	133,862,740	15,298,600	7,075,602	1,338,628	4,149,073	829,815	105,171,022	58,726,949
11	租约期满后第11年	138,547,936	15,834,051	7,323,248	1,385,480	4,232,054	846,411	108,926,692	57,381,223
12	租约期满后第12年	143,397,114	16,388,243	7,579,562	1,433,972	4,316,695	863,339	112,815,303	56,065,749
13	租约期满后第13年	148,416,013	16,961,832	7,844,847	1,484,161	4,403,029	880,606	116,841,538	54,779,872
14	租约期满后第14年	153,610,573	17,555,496	8,119,417	1,536,107	4,491,090	898,218	121,010,245	53,522,948
15	租约期满后第15年	158,986,943	18,169,938	8,403,597	1,589,871	4,580,912	916,182	125,326,443	52,294,346
16	租约期满后第16年	164,551,486	18,805,886	8,697,723	1,645,516	4,672,530	934,506	129,795,325	51,093,447
17	租约期满后第17年	170,310,788	19,464,092	9,002,143	1,703,109	4,765,981	953,196	134,422,267	49,919,647

18	租约期满后第 18 年	176,271,666	20,145,335	9,317,218	1,762,718	4,861,301	972,260	139,212,834	48,772,352
19	租约期满后第 19 年	182,441,174	20,850,422	9,643,321	1,824,413	4,958,527	991,705	144,172,786	47,650,982
20	租约期满后第 20 年	188,826,615	21,580,187	9,980,837	1,888,267	5,057,698	1,011,539	149,308,087	46,554,967
21	租约期满后第 21 年	195,435,547	22,335,494	10,330,166	1,954,356	5,158,852	1,031,770	154,624,909	45,483,752
22	租约期满后第 22 年	202,275,791	23,117,236	10,691,722	2,022,758	5,262,029	1,052,405	160,129,641	44,436,792
23	租约期满后第 23 年	209,355,444	23,926,339	11,065,932	2,093,555	5,367,270	1,073,453	165,828,895	43,413,551
24	租约期满后第 24 年	216,682,885	24,763,761	11,453,240	2,166,829	5,474,615	1,094,922	171,729,518	42,413,507
25	租约期满后第 25 年	224,266,786	25,630,493	11,854,103	2,242,668	5,584,107	1,116,820	177,838,595	41,436,149
26	租约期满后第 26 年	232,116,124	26,527,560	12,268,997	2,321,161	5,695,789	1,139,156	184,163,461	40,480,976
27	租约期满后第 27 年	240,240,188	27,456,025	12,698,412	2,402,402	5,809,705	1,161,939	190,711,705	39,547,496
28	租约期满后第 28 年	248,648,595	28,416,986	13,142,856	2,486,486	5,925,899	1,185,178	197,491,190	38,635,230
29	租约期满后第 29 年	257,351,296	29,411,581	13,602,856	2,573,513	6,044,417	1,208,882	204,510,047	37,743,707
30	租约期满后第 30 年	266,358,591	30,440,986	14,078,956	2,663,586	6,165,305	1,233,060	211,776,698	36,872,469
31	租约期满后第 30.51 年	137,840,571	15,753,210	7,285,860	1,378,406	3,144,306	628,861	109,649,928	18,542,977
	合计	5,208,180,625	595,220,705	275,289,575	52,081,818	143,986,908	28,797,369	4,112,804,250	1,600,204,744

9.4 租期满后的租赁价值折算到估价时点的价值

$$\begin{aligned} \text{估值时点收益现值} &= 1,600,204,744 \div (1+6\%)^{1.64} \\ &= 1,453,519,545 \text{元} \end{aligned}$$

9.5 确定收益价值

$$\begin{aligned} \text{收益价值合计} &= 106,864,113 + 1,453,519,545 \\ &= 156038 \text{万元（取整）} \end{aligned}$$

总建筑面积为 43620.56 平方米，折合单价为 35772 元/平方米。

二、地下车库收益法测算

估价对象中地下车库建筑面积为16913.49平方米，共有车位410个。本次根据合法性原则，只评估地下产证记载的车库价值，对于地面车位不计算价值。

估价对象主要为地下车库，此类房地产的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此可选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

全剩余寿命模式的报酬资本化法，以房地产的租金作为收入测算依据，房地产的价值等于未来各期收入扣除成本费用后的年度净收益的现值之和。

1、租约限制

采用收益法评估时，有租约的，租赁期内，应以合同租金收入作为租赁收入的计算依据；无租约的，应以市场租金作为租赁收入的计算依据。

本次评估采用市场客观租金测算。

2、确定收益期

根据估价师掌握的相关数据，各种结构房屋的经济耐用年限、残值率的参考值如下：

结构	非生产用房	生产用房	受腐蚀的生产用房
钢结构	80年	70年	50年
钢筋混凝土结构	60年	50年	35年
砖混结构	50年	40年	30年
砖木	40年	30年	20年

估价对象为钢混结构，非生产用房规定的使用年限为60年，估价对象于2018年竣工，从价值时点计，剩余使用期限为55.5年。

根据不动产权证，估价对象土地使用权土地期限至2054年8月16日，剩余期限为32.15年。

根据熟短原则，收益年限确定为32.15年。

对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值。

对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

本次评估的收益价值包括估价对象建筑物折现到价值时点的价值。

3、有效毛收入确定

1) 确定租金

经调查，周边类似房地产市场租金水平如下：

市场调查比较案例表

序号	坐落	出租单价（元/个/月）
1	张江朗诗中心地下车位	800
2	盛大天地源创谷地下车位	600
3	禹洲金桥国际地下车位	700

注：上述租金为含税价，不包含物业管理费。

本次评估，根据估价对象实际出租情况，确定地下车位租金为500元/个/月。

2) 可租赁地下车位个数确定

可租赁地下车位共410个。

3) 空置率和收租损失

估价对象坐落于盛夏路61弄1号，处于张江高科技园区。周边附近有展想广场、星

创科技广场、亚芯科技园、普洛斯盛银大厦、世和中心、张江大厦等科研办公楼，商业聚集度较好。

本次评估，空置率按10%，收租损失按1%计算。

5) 有效毛收入确定

$$\begin{aligned} \text{第一年有效年收入} &= \text{潜在毛收入} - \text{空置和收租损失} \\ &= 500 \times 410 \times 12 \times (1 - 10\%) \times (1 - 1\%) \\ &= 2191860 \text{元} \end{aligned}$$

3、其他收入确定

其他收入主要指租金保证金利息收入或广告收入等。

地下车位一般不支付押金，故本次评估不计算租金保证金利息收入。

除租金保证金利息收入外的其他收入金额较小，本次评估，基于重要性原则，不予计算。

4、第一年总收益的确定

$$\begin{aligned} \text{第一年年总收益} &= \text{第一年有效年收入} + \text{其他收入} \\ &= 2191860 + 0 \\ &= 2191860 \text{元} \end{aligned}$$

5、运营费用确定

项目	公式	金额（元）
第一年年管理费	=第一年年总收益×管理费率	21919
第一年年维修费	=建筑面积×重置单价×维修费率	379539
第一年年保险费	=建筑面积×重置单价×保险费率	3680
第一年年房产税	=第一年年总收益/（1+5%）×房产税率	250498
第一年年增值税及附加 增值税附加	=第一年年总收益/（1+5%）×增值税率及附加费率	115855
第一年年物业管理费	承租户自行负担	0
第一年年水、电、煤费用	承租户自行负担	0
第一年年运营费用合计	=管理费+维修费+保险费+房产税+增值税及附加+ 第一年年物业管理费+第一年年水、电、煤费用	771491
税前净收益测算		
第一年净收益	=第一年年总收益-第一年年总费用	1420369

测算说明：

（1）管理费用仍按1.00%计。

（2）维修费：估价对象为地下车位，本次按 0.5%计。

房屋重置单价的确定：根据上海市建筑建材业市场管理总站发布的造价指标分析，类似钢混结构房地产房屋重置单价情况如下：

地下车库造价指标分析

表一、工程概况

项目 名称		内 容
工程名称		××地下车库工程
工程分类		建筑工程-民用建筑-其他-汽车库-地下汽车库
工程地点		外环线外-青浦区
建筑物功能及规模		人防工程，位于地下一层，平时为地下汽车库，战时为人员掩蔽部，共分 5 个防护单元，防护类别为甲类，抗力级别为核 6 级、常 6 级
开工日期		2010 年 10 月
竣工日期		2013 年 1 月
建筑面积(平方米)		9833 其中:地上 地下 9833
建筑和安装工程造价(万元)		2961.92
平方米造价(元/平方米)		3012.22
结构类型		剪力墙
层数(层)		地上__ 地下__1__
建筑高度(檐口)(米)		-
层高(米)		其中:首层____ 标准层____
建筑节能		外墙挤塑保温板
设计荷载		活荷载标准值 10.0kN/m ² ；人防等效静荷载标准值：顶板 70kN/m ² 、外墙 60kN/m ² 、底板 55kN/m ² 、防护单位隔墙 50kN/m ²
抗震设防烈度(度)		7
基础	类型	砼方桩 JAZH, 地下室满堂基础
	埋置深度(米)	5.5, 局部(集水井)6.8
计价方式		清单计价
造价类别		结算价
编制依据		《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2003)、上海建筑安装工程 2000 定额及相关文件
价格取定期		2010.12-2012.11 施工期间建筑市场信息价

表二、工程特征

项目 名称		特征描述	
建 筑 工 程	土(石)方工程	机械挖土7M内	
	桩与地基基础工程	打桩场地平整，钢筋砼方桩，满堂基础	
	砌筑工程	外墙类型	加气混凝土砌块
		内墙类型	加气混凝土砌块

	混凝土及钢筋混凝土工程	C30抗渗商品砼及C30商品砼, HRB335、HPB235、HRB400级钢, 搭接
	厂库房大门、特种门、木结构工程	-
	金属结构工程	-
	屋面及防水工程	底板: 20厚1: 2.5水泥砂浆找平、一道0.8厚聚乙烯丙纶复合防水卷材(JS)、20厚水泥砂浆保护层; 顶板: 20厚1: 2.5水泥砂浆找平、一道0.8厚聚乙烯丙纶复合防水卷材(JS)、30厚1: 3干硬性水泥砂浆、表面撒水泥粉或中砂, 回填土; 外墙: 20厚1: 2.5水泥砂浆找平、一道0.8厚聚乙烯丙纶复合防水卷材(JS)、50厚聚苯板
	防腐、隔热、保温工程	20厚外墙挤塑保温板
	其他工程	变形缝、集水井及截水沟盖板
装饰 装修 工程	楼地面工程	车库: 50厚C20细石砼随打随抹光、130厚C20素砼垫层找坡1%、20厚1: 2水泥砂浆粉光; 配电间: 50厚C20细石砼随打随抹光、430厚C20素砼垫层、20厚1: 2水泥砂浆粉光; 汽车坡道: 50厚1: 2水泥砂浆粉光倒刺槽
	墙柱面工程	墙面: 素水泥浆一道(内掺建筑胶)、20厚1: 2水泥砂浆刮糙粉面, 台度25厚1: 2水泥砂浆刮糙粉面; 柱面: 素水泥浆一道(内掺建筑胶)、20厚1: 2水泥砂浆刮糙粉面
	天棚工程	界面剂一道
	门窗工程	铝合金通风百页; 防火卷帘门; 甲级钢质防火门; 钢板隔音防火门
	油漆、涂料、裱糊工程	内墙、柱、天棚: 白色防霉防潮防结露涂料
	其他工程	扶手、栏杆、防烟垂壁
		电气工程
安装 工程	给排水工程	钢塑主管、镀锌钢管
	消防工程	消火栓喷淋系统、火灾报警
	通风空调工程	机械通风, 人防排烟通风
	智能化系统工程	线槽、预埋暗配镀锌电线管、焊接钢管
	电梯工程	-
	其他工程	-

案例建安造价为3012.22元/平方米，估价对象的建安造价及重置单价确定过程如下：

造价	结构修正	层高修正	楼层修正	建筑设施修正	屋面	外立面修正	楼地面修正
3012.22	100	100	100	100	100	100	100
装修修正	地下室	区域修正	时间指数	建设期（年）			
100	100	100	1.2	1.5			

建筑安装工程费 (元/平方米)	基础设施 建设费 (元/平方米)	勘察设计和 前期工程费	建筑成本 合计 (元/平方米)	管理 费	利息	利润	销售 费用	税金及 附加	重置单价(元/ 平方米)
		5%		2%	4.75%	5.00%	1%	5.55%	
3615	0	181	3796	76	137	200	43	236	4488

故本次评估确定房屋重置单价取整为4488元/平方米。本次评估，估价对象建筑物重置成本按年2%增长。

（3）保险费仍取 0.20%。

（4）房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》及规定，对出租房屋应按租金收入的 12%税率征收房产税。同时，据财税[2016]43 号文件，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税，则应纳房产税=含税租金收入÷（1+5%）×12%。

（5）增值税及附加：房产出租除需缴纳房产税外，尚需缴纳增值税及其附加，当前营改增工作已全面展开，鉴于营改增的实行是以不增加企业负担为前提，遵循此项原则，并在评估测算中为简化计算，本次采用简易计税方法，增值税率为 5%，应纳增值税额=含税租金收入÷（1+5%）×5%。附加税（费）率为增值税额的 11%，其分别为：城建税 7%（县城镇为 5%），教育费附加 3%，地方教育费附加 1%。合计为 5.55%。

则应纳增值税及附加=含税租金收入÷（1+5%）×5.55%

6、第一年净收益计算公式

$$\begin{aligned} \text{第一年净收益} &= \text{年总收益} - \text{年总费用} \\ &= 2191860 - 771491 \\ &= 1420369 \text{（元）} \end{aligned}$$

7、租金变化趋势分析

（1）租金变化分析

1) 租金变化分析

本次判断估价对象至租金收益期满，租金收入年递增率为 3.5%。

（2）运营费用变化分析

估价对象房产税、管理费用、增值税及附加分别随租金收入的变化而变化；维修费及保险费是按照建筑物的重置价值比率确定。

8、报酬率确定

估价对象为地下车位，本次评估房地产的报酬率取4.5%。

9、计算收益价值

9.1 计算公式

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V-收益价值（元或元/平方米）；

A_i -未来第i年的净收益（元或元/平方米）；

Y_i -未来第i年的报酬率（%）；

n-收益期（年）。

9.2 收益测算：

序号	年份	收入（元）	房产税	增值税附加	管理费	维修费用	保险费	净收益	收益现值
1	第1年	2,191,860	250,498	115,855	21,919	379,539	3,680	1,420,369	1,359,205
2	第2年	2,268,575	259,265	119,910	22,686	387,130	3,754	1,475,830	1,351,462
3	第3年	2,347,975	268,339	124,107	23,480	394,873	3,829	1,533,347	1,343,667
4	第4年	2,430,154	277,731	128,451	24,302	402,770	3,906	1,592,994	1,335,823
5	第5年	2,515,209	287,452	132,947	25,153	410,825	3,984	1,654,848	1,327,935
6	第6年	2,603,241	297,513	137,600	26,033	419,042	4,064	1,718,989	1,320,004
7	第7年	2,694,354	307,926	142,416	26,944	427,423	4,145	1,785,500	1,312,036
8	第8年	2,788,656	318,703	147,401	27,887	435,971	4,228	1,854,466	1,304,033
9	第9年	2,886,259	329,858	152,560	28,863	444,690	4,313	1,925,975	1,295,997
10	第10年	2,987,278	341,403	157,900	29,873	453,584	4,399	2,000,119	1,287,932
11	第11年	3,091,833	353,352	163,427	30,919	462,656	4,487	2,076,992	1,279,840
12	第12年	3,200,047	365,719	169,147	32,001	471,909	4,577	2,156,694	1,271,725
13	第13年	3,312,049	378,519	175,067	33,121	481,347	4,669	2,239,326	1,263,588
14	第14年	3,427,971	391,767	181,194	34,280	490,974	4,762	2,324,994	1,255,434
15	第15年	3,547,950	405,479	187,536	35,480	500,793	4,857	2,413,805	1,247,262
16	第16年	3,672,128	419,671	194,100	36,722	510,809	4,954	2,505,872	1,239,077
17	第17年	3,800,652	434,359	200,894	38,007	521,025	5,053	2,601,314	1,230,880
18	第18年	3,933,675	449,562	207,925	39,337	531,446	5,154	2,700,251	1,222,675
19	第19年	4,071,354	465,297	215,202	40,714	542,075	5,257	2,802,809	1,214,462
20	第20年	4,213,851	481,582	222,734	42,139	552,917	5,362	2,909,117	1,206,245
21	第21年	4,361,336	498,437	230,530	43,614	563,975	5,469	3,019,311	1,198,025
22	第22年	4,513,983	515,882	238,599	45,140	575,255	5,578	3,133,529	1,189,804

23	第23年	4,671,972	533,938	246,950	46,720	586,760	5,690	3,251,914	1,181,583
24	第24年	4,835,491	552,626	255,593	48,355	598,495	5,804	3,374,618	1,173,366
25	第25年	5,004,733	571,968	264,539	50,047	610,465	5,920	3,501,794	1,165,154
26	第26年	5,179,899	591,987	273,798	51,799	622,674	6,038	3,633,603	1,156,948
27	第27年	5,361,195	612,707	283,381	53,612	635,127	6,159	3,770,209	1,148,750
28	第28年	5,548,837	634,152	293,299	55,488	647,830	6,282	3,911,786	1,140,562
29	第29年	5,743,046	656,347	303,564	57,430	660,787	6,408	4,058,510	1,132,385
30	第30年	5,944,053	679,319	314,189	59,440	674,003	6,536	4,210,566	1,124,221
31	第31年	6,152,095	703,095	325,186	61,520	687,483	6,667	4,368,144	1,116,071
32	第32年	6,367,418	727,703	336,568	63,673	701,233	6,800	4,531,441	1,107,937
31	第32.15年	922,814	105,464	48,778	9,228	103,122	1,000	655,222	159,147
	合计	126,591,943	14,467,620	6,691,347	1,265,926	16,889,007	163,785	87,114,258	39,663,235

收益价值为**3966**万元（取整）

总地下车位数为**410**个，折合单价为**96740**元/个。

三、收益法评估值

收益法评估值=**156038+3966**

=**160004**万元

取整为**160000**万元。

（二）比较法测算过程

一、科研设计用房

估价对象规模较大，不可分割出售，本次评估首先测算可分割出售状况下的市场价值，再进行价值修正。

比较法的基本公式：

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中，房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益调整系数

1、可比实例确定

（1）搜集交易实例

本次估价，估价师通过收集与估价对象条件相似的原则，具体内容如下：①交易对象基本状况；②交易双方基本情况；③交易方式；④成交日期；⑤成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况；⑥交易目的等，经筛选后选取**6**个交易实例作为比较案例的备选案例，详见下表。

（2）选取可比实例

根据估价对象状况和估价目的，从搜集的交易实例中选取可比实例应符合下列要求：①从交易实例中选取且不得少于三个；②交易方式应适合估价目的；③应与估价对象房地产相似；④成交日期与价值时点相差不宜超过一年；⑤成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；⑤在同等条件下，选取其中位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。根据以上选取原则确定交易案例1、2、3为本次估价的可比实例。

（3）建立比较基础

根据各可比实例的情况，建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，具体如下：

①统一财产范围：均包含建（构）筑物、土地使用权及附属于房地产的权益价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

②统一付款方式：均为正常交易，付款方式相似或相同，无需调整。

③统一融资条件：均为常规融资条件下的价格，无需调整。

④统一税费负担：均为在交易税费正常负担下的价格，无需调整。

⑤统一计价单位：均为建筑面积单价（人民币：元/平方米）。

表1-市场调查比较案例表

序号	地址（或名称）	建筑面积（m ² ）	物业情况	交易单价（元/m ² ）	交易日期	来源
1	五星路 676 弄 8 号全幢	886.44	全幢，3 层	39991	2021 年 10 月	成交案例
2	五星路 706 弄 16 号全幢	1294.43	全幢，3 层	33420	2022 年 6 月	成交案例
3	罗山路 4088 弄 10 号全幢	1526.1	全幢，4 层	39381	2020 年 8 月	成交案例

2、比较因素的选择

影响房地产价值的主要因素为交易情况、市场状况及房地产状况，其中房地产状况是由区位状况、实物状况、权益状况三类因素组成。

根据估价对象的用途和目的，选择位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、商业繁华程度、城市规划及区位状况未来变化分析作为影响房地产价值的区位状况因素；选择土地使用年限、容积率、租约限制及其他权利限制情况（包含所有权状况、使用权状况、他项权利设立情况等）作为影响房地产价值的权益状况因素。选择建筑面积、建筑结构、层高、装饰装修、设施设备、空间布局、防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照和新旧程度作为影响房地产价值的实物状况因素。

详见表 2：估价对象及可比实例的因素说明表。

3、估价对象及可比实例的因素说明表

表2：估价对象及可比实例的因素说明表

比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三			
座落		盛夏路61弄1号张润大厦	五星路676弄8号全幢	五星路706弄16号全幢	罗山路4088弄10号全幢			
建筑物外观								
房地产用途		科研设计	科研设计	科研设计	科研设计			
交易价格（元/平方米）		待估	39991	33420	39381			
交易情况		正常	正常	正常	正常			
市场状况		2022年6月	2021年10月	2022年6月	2020年8月			
房地产状况	区位状况	位置	楼层	全幢，共11层	全幢，3层	全幢，3层	全幢，4层	
		状况	朝向	朝向无影响	朝向无影响	朝向无影响	朝向无影响	朝向无影响
			临路状况	园区内	园区内	园区内	园区内	园区内
		交通状况	周边多公交，有轨道交通，交通条件较好	周边多公交，有轨道交通，交通条件较好	周边多公交，有轨道交通，交通条件较好	周边多公交，有轨道交通，交通条件较好		
		环境景观状况	园区环境好	园区环境较好	园区环境较好	园区环境较好		
		外部配套设施状况	设施较完善，外部配套设施状况较好	设施较完善，外部配套设施状况较好	设施较完善，外部配套设施状况较好	设施较完善，外部配套设施状况较好		
		商业繁华程度	商业繁华程度较好	商业繁华程度较好	商业繁华程度较好	商业繁华程度较好		
	城市规划及区位状况未来变化分析	混合区，未来无较大变化	混合区，未来无较大变化	混合区，未来无较大变化	混合区，未来无较大变化			
	权益状况	容积率	容积率对价值影响不大	容积率对价值影响不大	容积率对价值影响不大	容积率对价值影响不大		
		其他权利限制情况	无特殊情况影响	无特殊情况影响	无特殊情况影响	无特殊情况影响		
	实物状况	建筑面积	24499.69	886.44	1294.43	1526.1		
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混		
		层高	净高约3米	净高约3米	净高约3米	净高约3米		
装饰装修		较好	较好	较好	较好			
设施设备		较好	较好	较好	较好			
空间布局		平面呈矩形，可自由分割，空间布局合理	平面呈矩形，可自由分割，空间布局合理	平面呈矩形，可自由分割，空间布局合理	平面呈矩形，可自由分割，空间布局合理			
防水、保温、	正常，无特殊情况	正常，无特殊情况	正常，无特殊情况	正常，无特殊情况				

	隔热、隔声、 通风、采光、 日照	况			
	竣工日期及 维护保养情 况	2018年竣工，维 护及保养状况正 常	2018年竣工，维 护及保养状况正 常	2018年竣工，维 护及保养状况正 常	2015年竣工，维护 及保养状况正常

4、估价对象及可比实例的因素评分表

以估价对象条件为比较标准，设定标准分值为100分，将可比实例条件与估价对象比较，比估价对象因素好的，评分在标准分的基础上增加评分，比估价对象因素差的，评分在标准分的基础上减低评分，具体的评分及说明如下：

表3：估价对象及可比实例的因素评分表

比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
交易价格（元/平方米）		待估	39991	33420	39381	
交易情况		100	100	100	100	
市场状况		100	99.9	100	100.4	
房地产 状况	区位状况 因素	位置状况	楼层	100	98	98
			朝向	100	100	100
			临路状况	100	100	100
		交通状况		100	100	100
		环境景观状况		100	98	98
		外部配套设施状况		100	100	100
		商业繁华程度		100	100	100
		城市规划及区位状况未来变化分析		100	100	100
		小计		100	96	96
	权益状况 因素	容积率		100	100	100
		其他权利限制情况		100	100	100
		小计		100	100	100
	实物状况 因素	建筑面积		100	104	103
		建筑结构		100	100	100
		层高		100	100	100
		装饰装修		100	100	100
		设施设备		100	100	100
		空间布局		100	100	100
		防水、保温、隔热、隔声、通风、 采光、日照		100	100	100
		竣工日期及维护保养情况		100	100	100

		小计	100	104	103	102
--	--	----	-----	-----	-----	-----

1) 交易情况修正

可比实例均为成交案例，故对各可比实例分别作0%、0%、0%修正。

2) 市场状况调整

估价对象的价值时点为2022年06月，可比实例一、二、三的交易日期分别为2021年10月、2020年12月、2020年8月。根据上海市写字楼指数，对各可比实例作如下调整：

	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易时间	2022年6月	2021年10月	2022年6月	2020年8月
上海市写字楼指数	4458	4462	4458	4441
调整系数	/	-0.1%	0%	+0.4%

举例：可比案例一调整系数=（4458/4462-1）×100%=-0.1%

3) 区位状况调整

①位置状况

A、楼层

对于科研设计用房房地产，楼层是影响房地产价格的因素。

估价对象位11层全幢，可比实例分别为：3层全幢、3层全幢、4层全幢，故对各可比实例分别作-2%、-2%、-2%的调整。

B、临路状况临路状况是指房地产所处位置是否沿路/沿路情况，或沿路/沿路数量的情况。一般情况下，临路比非临路要好，四面或三面或二面临路，比一面临路要好，当然，其租售价格也随之从高到低的变化发展，临路状况的调整系数如下：

临路状况	四面临路	三面临路	二面临路	一面临路	临小区内街	不临路
调整系数	+6%	+4%	+2%	0%	-4%	-6%

估价对象为高科技园区内的科研设计用房，可比实例也均为园区内的科研设计用房，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

②交通状况：交通状况根据道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度因素，综合判断分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

交通状况	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象周边多公交，有轨道交通，交通条件较好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

③环境状况：根据自然环境、人文环境和景观综合判断分为好、较好、一般、较

差、差五档，每档调整系数如下：

环境状况	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+6%	+3%	0%	-3%	-6%

估价对象为为张江高科技园区内的科研设计用房，园区环境好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作-2%、-2%、-2%的调整。

④外部配套设施程度：根据基础设施和公共服务设施分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

外部配套设施程度	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象为较好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

⑤商业繁华程度：根据所处地理位置的商业氛围分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

商业繁华程度	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象为较好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

⑥城市规划限制：根据今后的规划情况,可分为好、较好、一般（无较大变化）、较差、差五档，每档调整系数如下：

城市规划限制	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象与可比实例均为混合区，未来无较大变化，故对各可比实例不作调整。

4) 权益状况调整

①容积率：估价对象与可比实例均为科研用房，容积率对价值无不利影响，故不作调整。

②其他权利限制情况：估价对象与可比实例均无特殊情况影响，故不作调整。

5) 实物状况调整

①建筑面积：通常而言，建筑面积越大，房地产总价越高，其市场流通能力就越差，变现能力会受到影响。

估价对象为24499.69平方米，可比实例分别为886.44平方米、1294.43平方米、1526.1平方米，故对各可比实例酌情分别作+4%、+3%、+3%的调整。

②建筑结构：根据中国建筑工业出版社1999年12月版的《造价工程师常用数据手册》中第1473-1503中的数据测算整理，建筑规模及标准相同的民用建筑，不同结构的

造价有一定的差异，其差异会一定程度的反映到房地产价值中，本次评估综合考虑后，建筑结构的调整系数如下：

建筑结构	钢混结构	砖混结构	砖木结构	简易结构
对房地产价值影响（%）	5%	0%	-2%	-5%

估价对象为钢混结构，可比实例分别为钢混结构、钢混结构、钢混结构，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

③建筑层高：根据中国建筑工业出版社1999年12月版的《造价工程师常用数据手册》中第1473-1503中的数据测算整理，建筑规模及结构相同的民用建筑，不同层高的造价有一定的差异，其差异会一定程度的反映到房地产价值中，本次评估综合考虑后，层高的调整系数如下：

层高	2.8	3	3.2	3.4	3.6	3.8 以上
对房地产的影响（%）	-0.30%	0%	1%	2.30%	3.30%	4.30%

估价对象净高约3米，可比实例净高均类似，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

④装饰装修：根据装修所采用的材料和复杂程度，一般把分为豪华装修、精装修、简装修、毛坯四档，每档调整系数如下：

装饰装修	豪华装修	精装修	一般装修	毛坯
调整系数	+9%	+6%	+3%	0%

估价对象为装修状况较好，能满足正常经营需要，可比实例分别为较好、一般、较好，故对各可比实例分别作0%、-3%、0%的调整。

⑤设施设备：建筑物的设施、设备是否齐全、完好，例如是否有中央空调、电梯、集中供热、宽带等，对其价值有很大影响。根据此因素的合理性，分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

设施设备	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+6%	+3%	0%	-3%	-6%

估价对象为较好，可比实例分别为较好、一般、较好，故对各可比实例分别作0%、-3%、0%的调整。

⑥空间布局：空间布局合理、有利于使用的，可利用程度就会提高，房地产价值就高，反之，则房地产价值就低。

估价对象与可比实例空间布局类似，皆为平层，可自由分割，空间布局较合理，不需特别调整。

⑦防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照。

所有的竣工已办理房地产权证的建筑物均应满足防水、保温、隔热、隔音、通风、

采光、日照等建筑设计规范的要求。

估价对象与可比实例类似，不需特别调整。

⑧新旧程度：从建筑物的角度来看，竣工日期越新，维修保养情况越好，成新率越高，建筑物价格就越高。新旧程度的调整系数如下：

估价对象2018年竣工、维护及保养状况正常，可比实例分别为2018年竣工维护及保养状况正常、2018年竣工维护及保养状况正常、2015年竣工维护及保养状况正常，故对各可比实例分别作0%、0%、-1%的调整。

5、编制比较因素条件计算表

比较因素的调整采用百分率法

交易情况修正系数=估价对象交易情况评分/可比实例交易情况评分

市场状况调整系数=价值时点的定基价格指数/成交日前的定基价格指数

房地产状况调整系数=估价对象房地产状况评分/可比实例房地产状况评分

对于区位状况的子因素，设定子因素的权重相同，将其对房地产的影响评分相加而确定区位状况对房地产的影响；权益状况及实物状况子因素的计算方式相同。

根据以上方法确定的比较因素条件计算表如下：

表4：比较因素条件计算表

序号	项目	实例一	实例二	实例三
1	交易价格（元/平方米）	39991	33420	39381
2	交易情况修正	100/100	100/100	100/100
3	市场状况调整	99.9/100	100/100	100.4/100
4	房地产状况调整	1.0016	1.0113	1.0212
4.1	区位状况调整	100/96	100/96	100/96
4.2	权益状况调整	100/100	100/100	100/100
4.3	实物状况调整	100/104	100/103	100/102
5	比较价值（元/m ² ）	40015	33799	40378

6、比较价值的确定

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

$$\begin{aligned} \text{比较价值1} &= 39991 \times (100/100) \times (99.9/100) \times (100/96) \times (100/100) \times (100/104) \\ &= 40015 \text{元/平方米} \end{aligned}$$

7、估价结果的确定

可比实例皆位于浦东新区，其物业状况与估价对象大致相似，故对3个实例的比较

价值，采用简单算术平均法得出估价对象最终的比较价值：

$$\begin{aligned} \text{估价对象比较价值} &= (\text{比较价值1} + \text{比较价值2} + \text{比较价值3}) \div 3 \\ &= (40015 + 33799 + 40378) \div 3 \\ &= 38064 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

对其余科研设计用房以盛夏路61弄1号的评估单价作为基准价，采用打分法测算：

序号	项目名称	物业类型	建筑面积	基准价	面积修正	评估单价	总价（万元）
1	盛夏路61弄1号	科研设计	24499.69	38064	100	38064	93256
2	盛夏路61弄2号	科研设计	17699.28	38064	100	38064	67371
3	盛夏路61弄3号	科研设计	1421.59	39696	103	39206	5573
	合计		43620.56				166200

二、地下车位

比较法的基本公式：

比较价值 = 可比实例的交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

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

1、可比实例确定

（1）搜集交易实例

本次估价，估价师通过收集与估价对象条件相似的原则，具体内容如下：①交易对象基本状况；②交易双方基本情况；③交易方式；④成交日期；⑤成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况；⑥交易目的等，经筛选后选取6个交易实例作为比较案例的备选案例，详见下表。

（2）选取可比实例

根据估价对象状况和估价目的，从搜集的交易实例中选取可比实例应符合下列要求：①从交易实例中选取且不得少于三个；②交易方式应适合估价目的；③应与估价对象房地产相似；④成交日期与价值时点相差不宜超过一年；⑤成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；⑤在同等条件下，选取其中位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。根据以上选取原则确定交易案例1、2、3为本次估价的可比实例。

（3）建立比较基础

根据各可比实例的情况，建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，具体如下：

①统一财产范围：均包含建（构）筑物、土地使用权及附属于房地产的权益价值，

不包含债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

- ②统一付款方式：均为正常交易，付款方式相似或相同，无需调整。
- ③统一融资条件：均为常规融资条件下的价格，无需调整。
- ④统一税费负担：均为在交易税费正常负担下的价格，无需调整。
- ⑤统一计价单位：均为建筑面积单价（人民币：元/平方米）。

表1-市场调查比较案例表

序号	地址（或名称）	建筑面积（m ² ）	物业情况	交易单价（元/个）	交易日期	来源
1	绿晓路 58 弄 18、30 号地下 1 层车位 305 室	34.1	地下 1 层	249987	2022 年 1 月	成交案例
2	海趣路 208 弄人防车库号地下 1 层车位（人防）A018	42.09	地下 1 层	251108	2021 年 12 月	成交案例
3	青桐路 409 弄 16 号地下 1 层车位	32.62	地下 1 层	250000	2020 年 11 月	成交案例

2、比较因素的选择

影响房地产价值的主要因素为交易情况、市场状况及房地产状况，其中房地产状况是由区位状况、实物状况、权益状况三类因素组成。

根据估价对象的用途和目的，选择位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、商业繁华程度、城市规划及区位状况未来变化分析作为影响房地产价值的区位状况因素；选择土地使用年限、容积率、租约限制及其他权利限制情况（包含所有权状况、使用权状况、他项权利设立情况等）作为影响房地产价值的权益状况因素。选择建筑面积、建筑结构、层高、装饰装修、设施设备、空间布局、防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照和新旧程度作为影响房地产价值的实物状况因素。

详见表 2：估价对象及可比实例的因素说明表。

3、估价对象及可比实例的因素说明表

表2：估价对象及可比实例的因素说明表

比较因素				估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
座落				盛夏路 61 号张润大厦地下车位	绿晓路 58 弄 18、30 号地下 1 层车位 305 室	海趣路 208 弄人防车库号地下 1 层车位（人防）A018	青桐路 409 弄 16 号地下 1 层车位
房地产用途				地下车位	地下车位	地下车位	地下车位
交易价格（元/个）				待估	249987	251108	250000
交易情况				正常	正常	正常	正常
市场状况				2022 年 6 月	2022 年 1 月	2021 年 12 月	2020 年 11 月
房	区	位	楼层	地下 1 层	地下 1 层	地下 1 层	地下 1 层

地 产 状 况	位 状 况	置 状 况	朝向	朝向无影响	朝向无影响	朝向无影响	朝向无影响
			临路状况	园区内	园区内	园区内	园区内
		交通状况	车位进出口处 宽广，无交通管 制，交通条件好	车位进出口处 宽广，无交通管 制，交通条件好	车位进出口处 宽广，无交通管 制，交通条件好	车位进出口处 宽广，无交通管 制，交通条件好	
		环境景观状况	类似	类似	类似	类似	
		外部配套设施状 况	设施较完善，外 部配套设施状 况较好	设施较完善，外 部配套设施状 况较好	设施较完善，外 部配套设施状 况较好	设施较完善，外 部配套设施状 况较好	
		商业繁华程度	商业繁华程度 较好	商业繁华程度 较好	商业繁华程度 较好	商业繁华程度 较好	
		城市规划及区位 状况未来变化分 析	混合区，未来无 较大变化	混合区，未来无 较大变化	混合区，未来无 较大变化	混合区，未来无 较大变化	
	权 益 状 况	容积率	容积率对价值 影响不大	容积率对价值 影响不大	容积率对价值 影响不大	容积率对价值 影响不大	
		其他权利限制情 况	无特殊情况影 响	无特殊情况影 响	无特殊情况影 响	无特殊情况影 响	
	实 物 状 况	建筑面积	单个车位均价	34.1	42.09	32.62	
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混	
		层高	净高约 3.5 米	净高约 3.5 米	净高约 3.5 米	净高约 3.5 米	
		装饰装修	一般	一般	一般	一般	
设施设备		较好	较好	较好	较好		
空间布局		平面呈矩形，可 自由分割，空间 布局合理	平面呈矩形，可 自由分割，空间 布局合理	平面呈矩形，可 自由分割，空间 布局合理	平面呈矩形，可 自由分割，空间 布局合理		
防水、保温、隔 热、隔声、通风、 采光、日照		正常，无特殊情 况	正常，无特殊情 况	正常，无特殊情 况	正常，无特殊情 况		
竣工日期及维护 保养情况	2018 年竣工，维 护及保养状况 正常	维护及保养状 况正常	维护及保养状 况正常	维护及保养状 况正常			

4、估价对象及可比实例的因素评分表

以估价对象条件为比较标准，设定标准分值为100分，将可比实例条件与估价对象比较，比估价对象因素好的，评分在标准分的基础上增加评分，比估价对象因素差的，评分在标准分的基础上减低评分，具体的评分及说明如下：

表3：估价对象及可比实例的因素评分表

比较因素	估价对象	可比实例 一	可比实例 二	可比实例 三
交易价格（元/个）	待估	249987	251108	250000
交易情况	100	100	100	100

		市场状况		100	99.8	99.9	100.4
房地产 状况	区位状况 因素	位置状况	楼层	100	100	100	100
			朝向	100	100	100	100
			临路状况	100	100	100	100
		交通状况		100	100	100	100
		环境景观状况		100	100	100	100
		外部配套设施状况		100	100	100	100
		商业繁华程度		100	100	100	100
		城市规划及区位状况未来变化分析		100	100	100	100
		小计		100	100	100	100
		权益状况 因素	容积率		100	100	100
	其他权利限制情况		100	100	100	100	
	小计		100	100	100	100	
	实物状况 因素	建筑面积		100	100	100	100
		建筑结构		100	100	100	100
		层高		100	100	100	100
		装饰装修		100	100	100	100
		设施设备		100	100	100	100
		空间布局		100	100	100	100
		防水、保温、隔热、隔声、通风、 采光、日照		100	100	100	100
		竣工日期及维护保养情况		100	100	100	100
小计		100	100	100	100		

1) 交易情况修正

可比实例均为成交案例，故对各可比实例分别作0%、0%、0%修正。

2) 市场状况调整

估价对象的价值时点为2022年06月，可比实例一、二、三的交易日期分别为2022年1月、2021年12月、2020年11月。根据上海市写字楼指数，对各可比实例作如下调整：

	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易时间	2022年6月	2022年1月	2021年12月	2020年11月
上海市写字楼指数	4458	4466	4464	4441
调整系数	/	-0.2%	-0.1%	+0.4%

举例：可比案例一调整系数= $(4458/4466-1) \times 100\% = -0.2\%$

3) 区位状况调整

①位置状况

A、楼层

估价对象与可比实例均位于地下一层，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

B、临路状况临路状况是指房地产所处位置是否沿路/沿路情况，或沿路/沿路数量的情况。一般情况下，临路比非临路要好，四面或三面或二面临路，比一面临路要好，当然，其租售价格也随之从高到低的变化发展，临路状况的调整系数如下：

临路状况	四面临路	三面临路	二面临路	一面临路	临小区内街	不临路
调整系数	+6%	+4%	+2%	0%	-4%	-6%

估价对象与可比案例类似，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

②交通状况：交通状况根据道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度因素，综合判断分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

交通状况	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象车位进出口处宽广，无交通管制，交通条件好，可比实例分别为好、好、好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

③环境状况：根据自然环境、人文环境和景观综合判断分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

环境状况	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象与可比实例分环境状况类似，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

④外部配套设施程度：根据基础设施和公共服务设施分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

外部配套设施程度	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象为较好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

⑤商业繁华程度：根据所处地理位置的商业氛围分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

商业繁华程度	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象为较好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

⑥城市规划限制：根据今后的规划情况,可分为好、较好、一般（无较大变化）、较差、差五档，每档调整系数如下：

城市规划限制	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象与可比实例均为混合区，未来无较大变化，故对各可比实例不作调整。

4) 权益状况调整

①容积率：估价对象与可比实例均为商业综合体中的商业用房，容积率对价值无不利影响，故不作调整。

②其他权利限制情况：估价对象与可比实例均无特殊情况影响，故不作调整。

5) 实物状况调整

①建筑面积：通常而言，建筑面积越大，房地产总价越高，其市场流通能力就越差，变现能力会受到影响。

对于地下车位，正常大小的停车位一般不考虑面积修正。

估价对象为正常大小停车位，可比实例均为34.1平方米、42.09平方米、32.62平方米，故对各可比实例酌情分别作0%、0%、0%的调整。

②建筑结构：根据中国建筑工业出版社1999年12月版的《造价工程师常用数据手册》中第1473-1503中的数据测算整理，建筑规模及标准相同的民用建筑，不同结构的造价有一定的差异，其差异会一定程度的反映到房地产价值中，本次评估综合考虑后，建筑结构的调整系数如下：

建筑结构	钢混结构	砖混结构	砖木结构	简易结构
对房地产价值影响（%）	5%	0%	-2%	-5%

估价对象为钢混结构，可比实例分别为钢混结构、钢混结构、钢混结构，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

③建筑层高：根据中国建筑工业出版社1999年12月版的《造价工程师常用数据手册》中第1473-1503中的数据测算整理，建筑规模及结构相同的民用建筑，不同层高的造价有一定的差异，其差异会一定程度的反映到房地产价值中，本次评估综合考虑后，层高的调整系数如下：

层高	2.8	3	3.2	3.4	3.6	3.8 以上
对房地产的影响（%）	-0.30%	0%	1%	2.30%	3.30%	4.30%

估价对象净高约3.5米，可比实例净高均类似，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

④装饰装修：根据装修所采用的材料和复杂程度，一般把分为豪华装修、精装修、

简装修、毛坯四档，每档调整系数如下：

装饰装修	豪华装修	精装修	一般装修	毛坯
调整系数	+9%	+6%	+3%	0%

估价对象为装修状况一般，能满足正常经营需要，可比实例分别为一般、一般、一般，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

⑤设施设备：建筑物的设施、设备是否齐全、完好，例如是否有中央空调、电梯、集中供热、宽带等，对其价值有很大影响。根据此因素的合理性，分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

设施设备	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+6%	+3%	0%	-3%	-6%

估价对象为较好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

⑥空间布局：空间布局合理、有利于使用的，可利用程度就会提高，房地产价值就高，反之，则房地产价值就低。

估价对象与可比实例空间布局类似，皆为平层，可自由分割，空间布局较合理，不需特别调整。

⑦防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照。

所有的竣工已办理房地产权证的建筑物均应满足防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照等建筑设计规范的要求。

估价对象与可比实例类似，不需特别调整。

⑧新旧程度：从建筑物的角度来看，竣工日期越新，维修保养情况越好，成新率越高，建筑物价格就越高。新旧程度的调整系数如下：

估价对象2018年竣工、维护及保养状况正常，可比实例分别为维护及保养状况正常、维护及保养状况正常、维护及保养状况正常，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

5、编制比较因素条件计算表

比较因素的调整采用百分率法

交易情况修正系数=估价对象交易情况评分/可比实例交易情况评分

市场状况调整系数=价值时点的定基价格指数/成交日前的定基价格指数

房地产状况调整系数=估价对象房地产状况评分/可比实例房地产状况评分

对于区位状况的子因素，设定子因素的权重相同，将其对房地产的影响评分相加而确定区位状况对房地产的影响；权益状况及实物状况子因素的计算方式相同。

根据以上方法确定的比较因素条件计算表如下：

表4：比较因素条件计算表

序号	项目	实例一	实例二	实例三
1	交易价格（元/个）	249987	251108	250000
2	交易情况修正	100/100	100/100	100/100
3	市场状况调整	99.8/100	99.9/100	100.4/100
4	房地产状况调整	1.0000	1.0000	1.0000
4.1	区位状况调整	100/100	100/100	100/100
4.2	权益状况调整	100/100	100/100	100/100
4.3	实物状况调整	100/100	100/100	100/100
5	比较价值（元/个）	249487	250857	251000

6、比较价值的确定

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

$$\begin{aligned} \text{比较价值1} &= 249987 \times (100/100) \times (99.8/100) \times (100/100) \times (100/100) \times (100/100) \\ &= 249487 \text{元/个} \end{aligned}$$

7、估价结果的确定

可比实例皆位于浦东新区，其物业状况与估价对象大致相似，故对3个实例的比较价值，采用简单算术平均法得出估价对象最终的比较价值：

$$\begin{aligned} \text{估价对象比较价值} &= (\text{比较价值1} + \text{比较价值2} + \text{比较价值3}) \div 3 \\ &= (249487 + 250857 + 251000) \div 3 \\ &= 250448 \text{（元/个）} \end{aligned}$$

估价对象共有地下车位410个，则：

$$\begin{aligned} \text{地下车位价值} &= 250448 \times 410 \\ &= 10268 \text{万元（取整）} \end{aligned}$$

三、市场法评估价值

估价对象规模较大，不可分割出售，上述测算为可分割出售状况下的市场价值，本次评估按95%进行价值修正。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= (\text{科研设计用房价值} + \text{地下车位价值}) \times 95\% \\ &= (166200 + 10268) \times 95\% \\ &= 167645 \text{万元} \end{aligned}$$

（三）综合确定估价对象房地产价值

根据以上测算结果，比较法所得的总价为**167645**万元，收益法所得的总价为**160000**万元，两者之间的差异为**4.78%**。根据《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学[2015]4号）规定，收益法应作为评估的主要方法，根据委托方要求，本次估价结果比较法权重取**0%**，收益法权重取**100%**。

$$\begin{aligned} \text{房地产价值} &= 167645 \times 0\% + 160000 \times 100\% \\ &= 160000 \text{万元} \end{aligned}$$

其中科研设计用房总价为**156034**万元，地下车位总价为**3966**万元，按比较法评估值的比例进行分摊，得估价对象评估明细如下：

项目名称	物业类型	建筑面积	分摊比例	分摊金额	估价结果
盛夏路 61 弄 1 号	科研设计	24499.69	0.56111	156034	87552
盛夏路 61 弄 2 号	科研设计	17699.28	0.40536	156034	63250
盛夏路 61 弄 3 号	科研设计	1421.59	0.03353	156034	5232
小计			1		156034
盛夏路 61 弄地下车位	地下车位	16913.49	1	3966	3966
合计		60534.05			160000

八、 估价结果确定

我司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价原则，依据国家法律法规和技术规范，按照必要的估价程序，综合确定上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路158号科研设计用房房地产于价值时点的市场价值如下：

价值汇总表

相关结果	估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	167645	160000
	权重	0%	100%
市场价值	总价（元）	160000	

评估结果明细表

序号	部位	类型	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	总价（万元）
1	盛夏路 61 弄 1 号	科研设计	24499.69	35736.00	87552.00
2	盛夏路 61 弄 2 号	科研设计	17699.28	35736.00	63250.00
3	盛夏路 61 弄 3 号	科研设计	1421.59	36804.00	5232.00
4	盛夏路 61 弄地下车位	地下车位	16913.49（410个）	96732元/个	3966.00
	合计		60534.05	26431.00	160000.00

折合建筑面积单价：**26431**（元/平方米）