



## 房地产估价报告

### 中国上海市长宁区中山西路888号1幢新业中心主楼 办公房地产之市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2022年3月10日

# 房地产估价报告

估价项目名称：

中国上海市长宁区中山西路888号1幢新业中心主楼  
办公房地产之市场价值

估价委托人：

阳光新业地产股份有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

于红（1120150022）                      史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二二年三月十日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/H）第043号

## 致估价委托人函

敬启者 阳光新业地产股份有限公司

承蒙贵公司委托，我们根据为贵公司年终审计提供投资性物业公允价值参考依据而评估房地产市场价值之估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法、收益法，对上海市长宁区中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼的市场价值进行了专业分析、测算和判断。估价结果如下：

上海市长宁区中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼，总建筑面积为 45,859.87 平方米，于 2021 年 12 月 31 日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币 **1,440,000,000 元**（人民币壹拾肆亿肆仟万元整），折合市场价值单价为人民币 31,400 元/平方米。详见下页《估价结果明细表》。

注：1. 房地产价值的体现是土地和房产共同产生收益的结果，本报告未对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值进行剥离。

2. 本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为出具报告之日起至二〇二二年十二月三十一日，若市场情况有较大波动或超过报告有效使用期限时需重新进行估价。



二〇二二年三月十日

### 房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估值结果		市场价值
	上海市长宁区中山西路888号1幢 办公房地产	总价（元）	
单价（元/平方米）		31,400	

备注：估价结果总价取整至百万位、单价取整至百位。

# 目录

## 页码

<b>1</b>	<b>注册房地产估价师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>估价假设和限制条件</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>估价结果报告</b> .....	<b>5</b>
3.1	估价委托人.....	5
3.2	房地产估价机构.....	5
3.3	评估当事方和报告使用人.....	5
3.4	估价目的.....	5
3.5	估价对象.....	5
3.6	价值时点.....	12
3.7	价值类型.....	13
3.8	估价原则.....	13
3.9	估价依据.....	14
3.10	估价方法.....	15
3.11	估价结果.....	15
3.12	注册房地产估价师 .....	15
3.13	协助估价的人员 .....	16
3.14	实地查勘期.....	16
3.15	估价作业日期.....	16
<b>4</b>	<b>估价技术报告</b> .....	<b>17</b>
4.1	估价对象描述与分析.....	17
4.2	市场背景描述与分析.....	19
4.3	估价对象最高最佳利用分析 .....	23
4.4	估价方法适用性分析和选用 .....	24
4.5	估价测算过程.....	25
4.6	估价结果的确定 .....	34
<b>5</b>	<b>附件</b> .....	<b>35</b>
5.1	估价对象位置示意图.....	35
5.2	估价对象外观和内部状况照片 .....	36
5.3	估价对象周围环境和景观照片 .....	37
5.4	估价对象权属证明复印件.....	38
5.5	估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件 .....	71

## 1 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；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。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的房地产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及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，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

## 2 估价假设和限制条件

### 2.1 一般假设

#### 本次估价的假设前提

物业的权利人（上海锦赞资产管理有限公司）依法拥有估价对象（上海市长宁区中山西路888号1幢）的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象实际查勘日期为2021年11月30日，根据贵公司指示，价值时点为2021年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与现场查勘日状况一致。

估价对象土地使用权面积、权属情况、用途及建筑面积以《上海市不动产权证书》【沪（2017）长字不动产权第004310号】等33份复印件为依据。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附件、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

估价对象于价值时点为空置状态，租金收益按照市场租金水平进行测算，此收益不包括非租金性质的收入，如物业费收入、水电费等。根据正常市场情况以及评估经验，计算中设定了一段租赁期限自价值时点起为期两年的模拟租约，该租约期内的租金按照市场价格进行测算，同时对空置率进行了一定比例的估计调整。

我们对估价对象使用状况进行了实地查勘，勘察情况与客户提供信息一致。本次估价以被评估对象存在上述模拟租约，该租约合法有效且具备稳定执行的条件作为评估假设前提。

#### 未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得委托方或权利人提供给我们的估价对象权属证明复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得委托方或权利人提供给我们的估价对象的包括但不限于规划许可、法定通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑

面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

### **估价中未考虑的因素**

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

## **2.2 未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

## **2.3 背离实际情况假设**

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

## **2.4 不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

## **2.5 依据不足假设**

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

## **2.6 估价报告使用限制**

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为自出具报告之日起至二〇二二年十二月三十一日，若市场情况有较大波动或超过报告有效使用期限时需重新

进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告仅供委托方为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

### 3 估价结果报告

#### 3.1 估价委托人

单位名称：阳光新业地产股份有限公司  
办公地址：深圳市深南东路5016号京基一百大厦A座6901-01A单元

#### 3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司  
法定代表人：程家龙  
地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1  
资质等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹0200022  
有效期限：至2023年11月03日

#### 3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托人为阳光新业地产股份有限公司，物业产权持有单位上海锦赉资产管理有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次为贵公司年终审计服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

#### 3.4 估价目的

为贵公司年终审计提供投资性物业公允价值参考依据而评估房地产市场价值。

#### 3.5 估价对象

##### 3.5.1 基本状况

上海市长宁区中山西路888号1幢新业中心主楼，总建筑面积为45,859.87平方米。

估价对象建筑面积明细如下：

估价对象	建筑面积 (平方米)	楼层
办公	44,529.89	地上1-33层
物业管理用房及配套用房	1,329.98	地下1-2层，地上1-2层
<b>总建筑面积</b>	<b>45,859.87</b>	<b>地下2层，地上33层</b>

### 3.5.2 区位状况

#### 上海市位置及行政区划

上海，简称“沪”，位于中国大陆海岸线中部，长江三角洲东缘。东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口。上海是中国四个直辖市之一，中国国家中心城市，中国第一大城市。上海正致力于在2021年建设成为国际经济中心、国际金融中心、国际贸易中心和国际航运中心。

上海全市面积6,340.50平方公里，占全国总面积的0.06%，其中陆地面积6,218.65平方公里，水面面积121.85平方公里。

上海下辖16个市辖区，即黄浦区、徐汇区、长宁区、静安区、普陀区、虹口区、杨浦区、闵行区、宝山区、嘉定区、浦东新区、金山区、松江区、青浦区、奉贤区及崇明区。

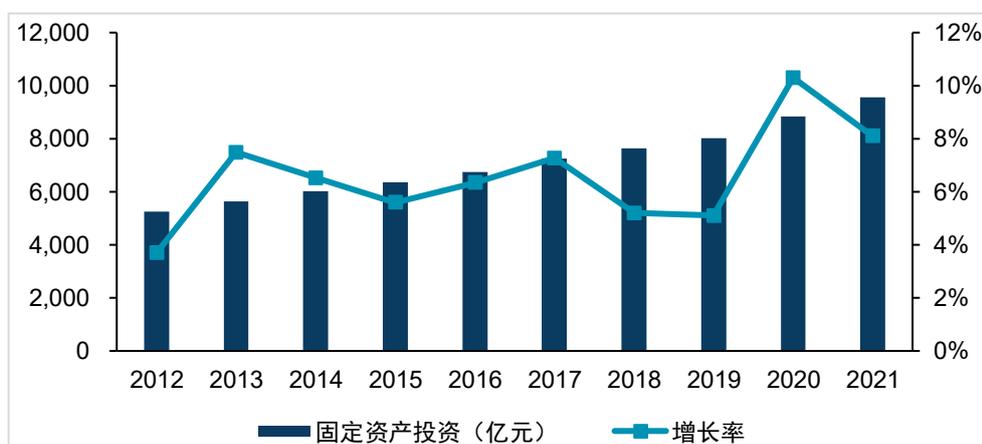
#### 上海市之人口

据上海市统计局公布数据，2020年末上海市常住人口2,487.09万人，比上年略有增长。其中，外来常住人口1,047.97万人，占常住人口的比重为42.1%。与2010年全国第六次人口普查相比，外来人口占上海市常住人口的比重已经呈现上升态势。在经历了多个城市化发展阶段后，上海城市化率始终保持全国领先地位，达到90%以上。

#### 上海市综合经济发展

##### 固定资产投资

2021年，上海市固定资产投资比去年同期增长8.1%。其中，城市基础设施投资增长5.8%；房地产开发完成投资增长7.2%。



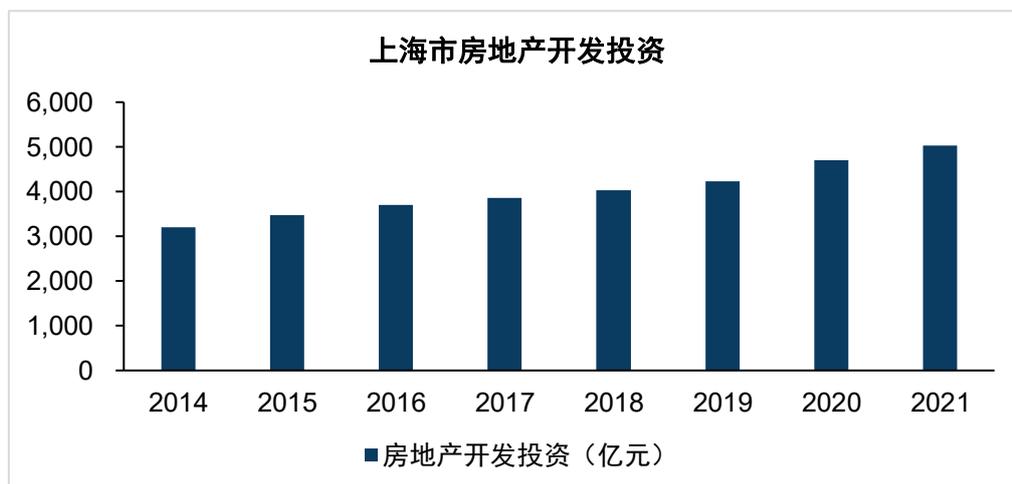
资料来源：上海市统计局

### 城市基础设施投资

上海城市基础设施不断完善，为进一步改善上海投资环境、扩大对外开放、增强城市综合功能创造了有利条件。根据上海统计局统计数据，2021年城市基础设施建设投资比上年上升5.8%。其中，交通运输、邮电通信投资上升12.8%。

### 房地产投资

2013年至2021年，上海房地产开发投资总额逐年稳步增长。受国家楼市宏观调控政策影响，上海房地产开发投资增速略有减缓。2021年，上海市房地产开发投资同比上涨7.2%，其中住宅投资同比上涨10.5%，办公楼投资同比下降7.9%，商业用房同比下降8.6%。



资料来源：上海市统计局

### 长宁区区属位置及概况

长宁区位于上海中心城区西部，东连静安区，西与西南邻闵行区，东南接徐汇区，北接普陀区。

长宁区现下辖9个街道、1个镇，分别为：华阳路街道、新华路街道、江苏路街道、天山路街道、周家桥街道、虹桥街道、仙霞新村街道、程家桥街道、北新泾街道及新泾镇。辖区面积38.3平方公里，截止2020年末，常住人口为69.06万人，全区户籍人口57.41万人。2020年末，长宁区全年实现生产总值（GDP）1,561.17亿元，较2019年下降4.8%。

长宁区地理位置优越，交通便捷，处于沪宁发展轴和沪杭发展轴汇合的“Y”型支点，是上海连接长江三角洲的“桥头堡”。虹桥国际机场座落在区域西南角，是我国的重要航空港之一。长宁区区域内已建成由高架、地铁、内外环线、市内交通组成的立体交通网络，并有高速公路直通沪宁、沪杭，成为人流、物流、信息流、资金流的重要汇聚之地。

长宁全区总体布局可以概括为：一个枢纽（虹桥综合交通枢纽）、两条发展带（苏州河沿线创意景观带、新华路—延安西路—虹桥路文化功能带）、三大功能区（以中山公园商业中心为核心的“商业商务功能区”、以虹桥涉外贸易中心为核心的“国际商务功能区”以及以虹桥临空经济园区为核心的“总部经济功能区”）、四个历史文化风貌区（虹桥路、新华路、愚园路、衡山路——复兴路）、五片特色居住区（历史风貌区住宅区、苏州河沿线中高档住宅区、古北国际社区、普通新村住宅区和虹桥花园别墅区）。

### 估价对象之位置状况

估价对象为上海市长宁区中山西路888号1幢新业中心主楼。

估价对象所在地块东临中山西路（内环高架路）、南临凯虹路、西接虹桥郁锦香宾馆、北临新华路。

估价对象的位置及周边示意图如下：



新业中心主楼在上海市的位置请见附件之估价对象位置示意图。

### 交通状况

从估价对象步行至轨道交通2号线（娄山关路站）以及3、4号线（延安西路站）约15分钟，至10号线（宋园路站）约20分钟；周边有57路、748路、806路、911路、911路（区间）、925路、936路、328等数十条公交线路通过，对内对外交通便捷。

估价对象地处虹桥经济技术开发区，东侧紧邻中山西路（内环高架路），周边分布的城市交通主干道有中山西路（内环高架路）、延安西路（延安高架路）、虹桥路等，可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况。虹桥经济开发区内有足够的停车位向社会有偿开放，停车设施充足，可以满足商户、商务以及临时停车的需要。

### **周边环境状况**

估价对象位于虹桥经济技术开发区，区域内高楼林立，各类金融机构集聚，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

### **周边配套状况**

估价对象地处虹桥经济技术开发区，功能上分为展览展示区、商务中心区、酒店宾馆区、高尚住宅区、配套服务区、领事馆汇集区及园林绿化区等七大功能区。区域内的甲级办公楼有仲盛金融中心、远东国际广场、万都中心、上海国际贸易中心、新虹桥中心大厦等，商业项目有尚嘉中心、虹桥友谊商城、虹桥南丰城等，星级酒店有虹桥喜来登上海太平洋大饭店、扬子江万丽大酒店及虹桥郁锦香宾馆，以及众多的便利店、餐饮店、小吃店。此外，交通银行、工商银行、招商银行、浦东发展银行、建设银行、天津银行等多家银行在虹桥设有营业网点。估价对象所在区域内的基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力。

### **3.5.3 权益状况**

#### **中华人民共和国土地使用、开发及不动产登记等制度**

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》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通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权

利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

### 估价对象之权属证明复印件摘录（摘自委托方或权利人提供的权属证明复印件）

#### 《上海市不动产权证》复印件共同信息摘录

权利人	上海锦赆资产管理有限公司	
房地坐落	中山西路888号1幢	
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用途	商业
	宗地号	长宁区虹桥路街道129街坊3丘
	宗地(丘)面积	29,276平方米
	使用期限	2005年8月9日至2045年8月8日止
房屋	总层数	35
状况	竣工日期	1990年

#### 《上海市不动产权证》复印件个别信息摘录

房地产权证编号 沪（2017）长字不动产权第 *号	室号部位	建筑类型	用途	建筑面积 (平方米)
004310	1层	办公楼	办公	660.41
004311	2层	办公楼	办公	1,188.40
004312	3层	办公楼	办公	1,413.23
004313	4层	办公楼	办公	1,413.23
004314	5层	办公楼	办公	1,358.11
004315	6层	办公楼	办公	1,358.11
004316	7层	办公楼	办公	1,413.84
004317	8层	办公楼	办公	1,413.84
004318	9层	办公楼	办公	1,413.84
004319	10层	办公楼	办公	1,413.84
004569	11层	办公楼	办公	1,413.84
004570	12层	办公楼	办公	1,413.84
004571	13层	办公楼	办公	1,413.84
004572	14层	办公楼	办公	1,413.84
004573	15层	办公楼	办公	1,413.84
004574	16层	办公楼	办公	1,413.84
004575	17层	办公楼	办公	1,413.84

房地产权证编号 沪（2017）长字不动产权第 *号	室号部位	建筑类型	用途	建筑面积 (平方米)
004576	18层	办公楼	办公	1,413.84
004577	19层	办公楼	办公	1,413.84
004578	20层	办公楼	办公	1,413.84
005046	21层	办公楼	办公	1,413.84
005047	22层	办公楼	办公	1,413.84
005048	23层	办公楼	办公	1,413.84
005049	24层	办公楼	办公	1,413.84
005050	25层	办公楼	办公	1,413.84
005051	26层	办公楼	办公	1,413.84
005052	27层	办公楼	办公	1,413.84
005053	28层	办公楼	办公	1,413.84
005054	29层	办公楼	办公	1,413.84
005055	30层	办公楼	办公	1,413.84
005056	31层	办公楼	办公	1,413.84
005057	32_33层	办公楼	办公	1,792.40
004417	1层活动室	其他	特种用途	110.91
	1层物业管理用房	其他	特种用途	70.02
	2层物业管理用房	其他	特种用途	70.39
	地下1层储藏室	其他	特种用途	58.21
	地下1层核心筒及走道	其他	特种用途	438.21
	地下1层物业管理用房	其他	特种用途	442.40
	地下2层核心筒	其他	特种用途	139.84
<b>合计</b>	-	-	-	<b>45,859.87</b>

### 土地权益状况

上海市长宁区中山西路888号1幢新业中心主楼项目所在宗地的土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为上海锦赧资产管理有限公司，批准用途为商业，终止日期为2045年8月8日。至价值时点2021年12月31日，土地的剩余使用期限为23.6年。

### 建筑物权益状况

长宁区中山西路888号1幢办公房地产的所有权人为上海锦赧资产管理有限公司，房屋的设计用途为办公，估价对象的竣工日期为1990年，至价值时点2021年12月31日，已使用31年。估价对象于2015年年中完成了内部改造装修。

### 占用状况

根据现场勘查及委托方介绍，估价对象于价值时点为办公房地产，估价对象总建筑面积为45,859.87平方米，可出租的建筑面积为44,529.89平方米，目前为空置状态。

### 3.5.4 实物状况

#### 土地状况

估价对象所在的土地部分为长宁区虹桥路街道129街坊3丘国有建设用地使用权。

估价对象所在的土地使用权面积为29,276平方米（未见其分摊土地），地块形状呈不规则四边形，地势平坦。

估价对象所在地块东临中山西路（内环高架路）、南临凯虹路、西靠虹桥郁锦香宾馆、北临新华路。

估价对象所在地块基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力。

#### 建筑物状况

估价对象的建筑物为长宁区中山西路888号1幢办公房地产，总建筑面积为45,859.87平方米。

估价对象建筑面积明细如下：

估价对象	建筑面积 (平方米)	楼层
办公	44,529.89	地上1-33层
物业管理用房及配套用房	1,329.98	地下1-2层，地上1-2层
<b>总建筑面积</b>	<b>45,859.87</b>	地下2层，地上33层

新业中心原为上海银河宾馆，坐落于上海市长宁区中山西路888号，由一栋地上33层、地下2层的主楼以及若干幢裙房组成。整个项目竣工于1990年竣工。

估价对象为新业中心主楼，1-2层外墙为干挂石材，2层以上外墙为暖灰色复合板饰面。电梯间墙面铺设石材、顶棚为轻钢龙骨矿棉板吊顶、地面铺设地砖；办公区域地面为水泥地，墙面及顶棚均刷乳胶漆。

估价对象外部配有一个汽车坡道，可通往裙楼二层大堂；内部设有6部客梯、2部货梯、1部消防电梯以及2个消防通道，内部配有保安系统、消防系统等设备设施。

### 3.6 价值时点

根据贵公司指示，价值时点为2021年12月31日。

### 3.7 价值类型

#### 价值类型

本次估价的价值类型为投资性房地产公允价值。根据《房地产估价规范》，对采用公允价值计量的，应评估市场价值。

市场价值，是指估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。（估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值日期进行交易的估计金额。）

#### 价值内涵

本次估价的市场价值，是在价值时点2021年12月31日，基础设施条件为“七通”（道路、供水、排水、电力、燃气、电信、热力），土地用途为商业，剩余使用年限为23.6年，总建筑面积为45,859.87平方米的房屋所有权，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

### 3.8 估价原则

#### 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

#### 合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

#### 最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权人带来不同的收益，且房地产权人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。

#### 替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合

理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

### **价值时点原则**

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

## **3.9 估价依据**

### **国家和地方的有关法律、法规**

《中华人民共和国民法典》

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国资产评估法》

《不动产登记暂行条例》

《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

《中华人民共和国房产税暂行条例》

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

### **估价标准**

《房地产估价规范》

《房地产估价基本术语标准》

《企业会计准则第3号-投资性房地产》

《企业会计准则第39号-公允价值计量》

### **委托方提供的有关资料**

《上海市不动产权证书》【沪（2017）长字不动产权第004310号】等33份复印件。

《企业营业执照副本》复印件。

物业经营收入等数据。

### **估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料**

估价人员实地查勘、摄影和记录。

上海市房地产市场信息。

### 3.10 估价方法

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用比较法、收益法评估物业之市场价值。

「比较法」定义：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

「收益法」定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 3.11 估价结果

上海市长宁区中山西路888号1幢新业中心主楼，总建筑面积为45,859.87平方米，于2021年12月31日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币**1,440,000,000元**（人民币**壹拾肆亿肆仟万元整**），折合市场价值单价为人民币31,400元/平方米。

估价结果汇总表

估价方法及结果		测算结果				估价结果
		比较法	权重	收益法	权重	
估价对象	总价 (元)	1,565,000,000	50%	1,315,000,000	50%	1,440,000,000
	单价 (元/平方米)	34,100	-	28,700	-	31,400

### 3.12 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022		2022年 月 日
史心怡	1120210090		2022年 月 日

**3.13 协助估价的人员**

秦语菲

**3.14 实地查勘期**

二〇二一年十一月三十日

**3.15 估价作业日期**

二〇二一年十一月二十二日至二〇二二年三月十日

## 4 估价技术报告

### 4.1 估价对象描述与分析

#### 4.1.1 区位状况

##### 位置状况

估价对象为上海市长宁区中山西路888号1幢新业中心主楼，总建筑面积为45,859.87平方米。

估价对象所在地块土地使用权面积为29,276平方米（未见其所分摊的土地面积），东临中山西路（内环高架路）、南临凯虹路、西接虹桥郁锦香宾馆、北临新华路。

##### 交通状况

从估价对象步行至轨道交通2号线（娄山关路站）以及3、4号线（延安西路站）约15分钟，至10号线（宋园路站）约20分钟；周边有57路、748路、806路、911路、911路（区间）、925路、936路、328等数十条公交线路通过，对内对外交通便捷。

估价对象地处虹桥经济技术开发区，东侧紧邻中山西路（内环高架路），周边分布的城市交通主干道有中山西路（内环高架路）、延安西路（延安高架路）、虹桥路等，可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况。虹桥经济开发区内有足够的停车位向社会有偿开放，停车设施充足，可以满足商户、商务以及临时停车的需要。

##### 周边环境状况

估价对象位于虹桥经济技术开发区，区域内高楼林立，各类金融机构集聚，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

##### 周边配套状况

估价对象地处虹桥经济技术开发区，功能上分为展览展示区、商务中心区、酒店宾馆区、高尚住宅区、配套服务区、领事馆汇集区及园林绿化区等七大功能区。区域内的甲级办公楼有仲盛金融中心、远东国际广场、万都中心、上海国际贸易中心、新虹桥中心大厦等，商业项目有尚嘉中心、虹桥友谊商城、虹桥南丰城等，星级酒店有虹桥喜来登上海太平洋大饭店、扬子江万丽大酒店及虹桥郁锦香宾馆，以及众多的便利店、餐饮店、小吃店。此外，交通银行、工商银行、招商银行、浦东发展银行、建设银行、天津银行等多家银行在虹桥设有营业网点。估价对象所在区域内的基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力。

##### 区位状况分析

估价对象位于虹桥经济技术开发区，从地理位置及周边环境看，商业、办公集聚程

度高，市场需求大，对估价对象市场价值有一定提升。

#### 4.1.2 权益状况

同结果报告3.5.3权益状况。

##### 土地权益状况

上海市长宁区中山西路888号1幢新业中心主楼项目所在宗地的土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为上海锦赧资产管理有限公司，批准用途为商业，终止日期为2045年8月8日。至价值时点2021年12月31日，土地的剩余使用期限为23.6年。

##### 建筑物权益状况

长宁区中山西路888号1幢办公房地产的所有权人为上海锦赧资产管理有限公司，房屋的设计用途为办公，估价对象的竣工日期预计为1990年，至价值时点2021年12月31日，已使用30年。估价对象于2015年年中完成了内部改造装修。

##### 占用状况

根据现场勘查及委托方介绍，估价对象于价值时点为办公房地产，估价对象总建筑面积为45,859.87平方米，可出租的建筑面积为44,529.89平方米，目前为空置状态。

#### 4.1.3 实物状况

##### 土地状况

估价对象所在的土地部分为长宁区虹桥路街道129街坊3丘国有建设用地使用权。

估价对象所在的土地使用权面积为29,276平方米（未见其分摊土地），地块形状呈不规则四边形，地势平坦。

估价对象所在地块东临中山西路（内环高架路）、南临凯虹路、西靠虹桥郁锦香宾馆、北临新华路。

估价对象所在地块基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力。

##### 建筑物状况

估价对象的建筑物为长宁区中山西路888号1幢办公房地产，总建筑面积为45,859.87平方米。

估价对象建筑面积明细如下：

估价对象	建筑面积 (平方米)	楼层
办公	44,529.89	地上1-33层
物业管理用房及配套用房	1,329.98	地下1-2层，地上1-2层
<b>总建筑面积</b>	<b>45,859.87</b>	地下2层，地上33层

新业中心原为上海银河宾馆，坐落于上海市长宁区中山西路888号，由一栋地上33层、地下2层的主楼以及若干幢裙房组成。整个项目竣工于1990年竣工。

估价对象为新业中心主楼，1-2层外墙为干挂石材，2层以上外墙为暖灰色复合板饰面。电梯间墙面铺设石材、顶棚为轻钢龙骨矿棉板吊顶、地面铺设地砖；办公区域地面为水泥地，墙面及顶棚均刷乳胶漆。

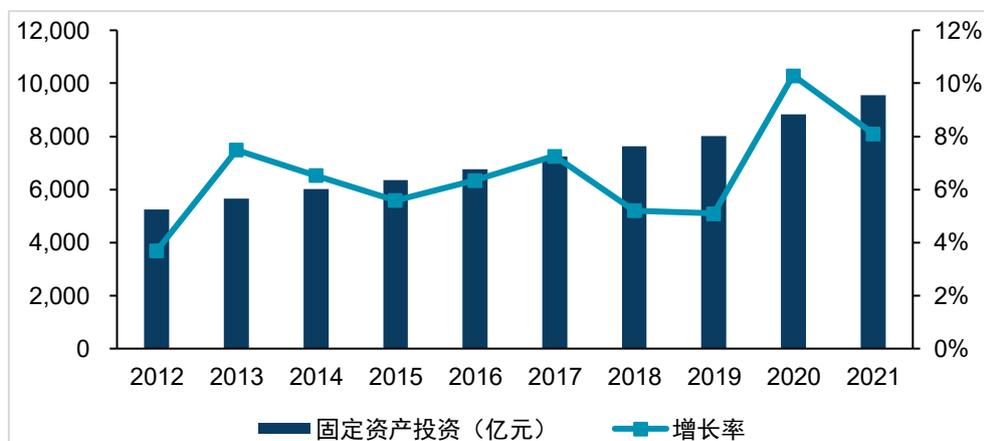
估价对象外部配有一个汽车坡道，可通往裙楼二层大堂；内部设有6部客梯、2部货梯、1部消防电梯以及2个消防通道，内部配有安装保安系统、消防系统等设备设施。

## 4.2 市场背景描述与分析

### 4.2.1 上海市房地产市场分析

#### 固定资产投资

2021年，上海市固定资产投资比去年同期增长8.1%。其中，城市基础设施投资增长5.8%；房地产开发完成投资增长7.2%。



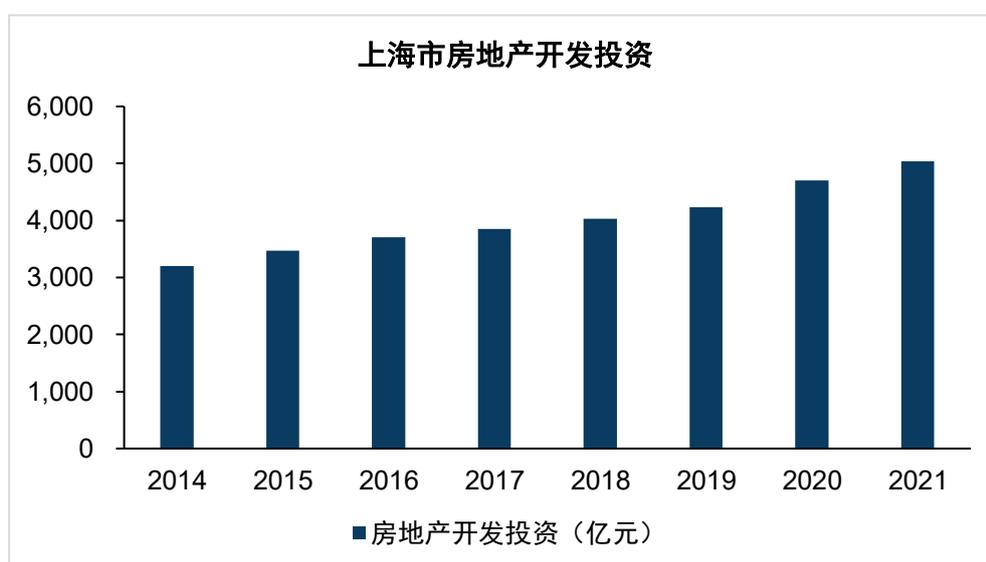
资料来源：上海市统计局

### 城市基础设施投资

上海城市基础设施不断完善，为进一步改善上海投资环境、扩大对外开放、增强城市综合功能创造了有利条件。根据上海统计局统计数据，2021年城市基础设施建设投资比上年上升5.8%。其中，交通运输、邮电通信投资上升12.8%。

### 房地产投资

2013年至2021年，上海房地产开发投资总额逐年稳步增长。受国家楼市宏观调控政策影响，上海房地产开发投资增速略有减缓。2021年，上海市房地产开发投资同比上涨7.2%，其中住宅投资同比上涨10.5%，办公楼投资同比下降7.9%，商业用房同比下降8.6%。

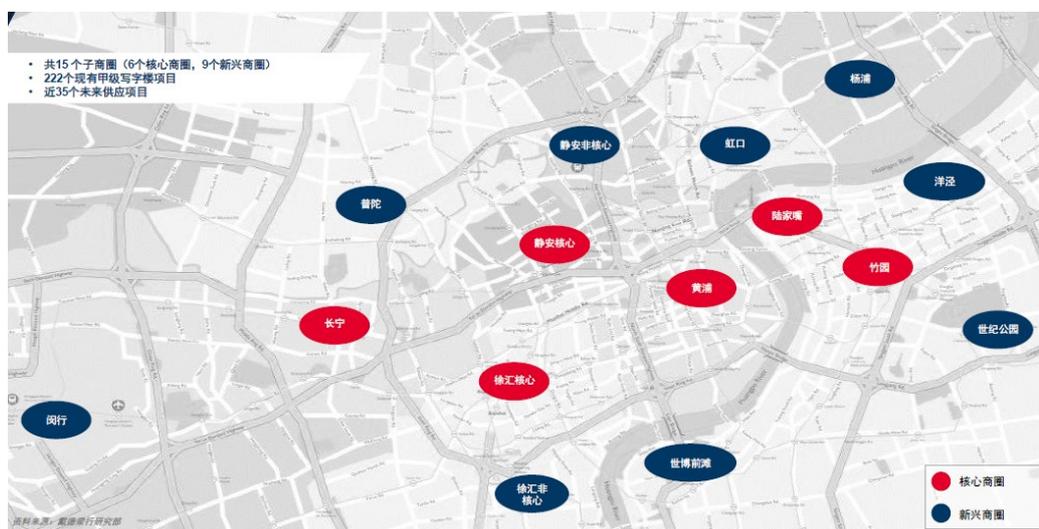


资料来源：上海市统计局

#### 4.2.2 上海市办公房地产运行情况

上海作为长三角的龙头城市，针对国际经济中心等“四个中心”建设取得了相当快速的进展，因此也极大推动了上海甲级写字楼市场的迅猛发展。目前市级核心商务区主要分布在浦西和浦东中央商务区，其中浦西包括黄埔、静安核心区、长宁和徐汇核心，浦东则主要是陆家嘴区域和竹园区域。由于核心商务区写字楼租金高昂，部分租金敏感型租户陆陆续续在其他区域找寻较低租金的优质写字楼，加上交通网络的持续完善，连带部分新兴商务区，例如闵行、普陀、静安非核心、虹口、杨浦和世纪公园也在近年不断发展。

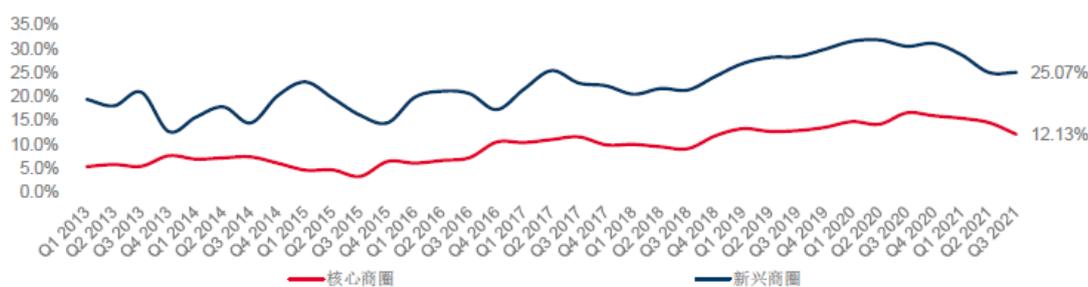
### 上海市主要商务区分布图



资料来源：戴德梁行研究部

2014年至2021年第三季度，上海甲级写字楼空置率基本稳定下行。至2021年，核心商圈空置率为12.1%。

核心区空置率处于下降趋势，次核心区空置率也下降较为明显。随着更多板块从疫情中，复苏，医药、新科技和零售公司也越发活跃。



资料来源：戴德梁行研究部

截止2021年第三季度，上海市甲级写字楼总存量1,421.1万平方米。其中，约15.7%的甲级写字楼集中于陆家嘴，黄浦区和长宁区的甲级写字楼存量也较多，分别约占总存量的12.9%和8.9%。此三大传统商务区甲级写字楼面积占到全市总甲级写字楼存量的49.6%。

上海市甲级写字楼存量分布

商务区	区域	存量 (平方米)
核心商务区	陆家嘴	2,229,646.00
	黄浦	1,838,027.00
	静安核心	1,203,257.00
	长宁	1,258,154.00
	竹园	1,279,149.00
	徐汇核心	519,255.00
	<b>合计</b>	<b>8,327,488.00</b>
新兴商务区	闵行	1,283,059.00
	虹口	1,104,808.00
	世纪公园	313,861.00
	静安非核心	715,892.00
	世博/前滩	847,746.00
	徐汇非核心	445,681.00
	杨浦	634,508.00
	普陀	359,011.00
	洋泾	179,085.00
	<b>合计</b>	<b>5,883,651.00</b>
	<b>合计</b>	<b>14,211,139.00</b>

资料来源：戴德梁行研究部

上海甲级写字楼市场租金水平基本保持平稳，各区域的租金水平差距也更趋于减小。2021年第三季度，上海写字楼总体租金8.1元/平方米/天，与上年略有下降，其中核心商圈租金9.3元/平方米/天，新兴商圈租金6.5元/平方米/天。

上海市甲级写字楼租金水平



资料来源：戴德梁行研究部

#### 4.2.3 区域房地产市场分析

虹桥经济技术开发区是上海六大中央商务区（CBD）之一，区内有万都中心、上海国际贸易中心、仲盛金融中心、虹桥上海城、金虹桥国际中心等数十栋中高档商务楼宇。根据办公物业所在的区位、楼层、设施设备水平不同，目前周边同类办公房地产

的租金水平5.0-10.0元/平方米/月。估价对象周边甲级写字楼的租金水平具体如下表所示：

**估价对象所在区域部分项目租赁情况一览表**

房地产名称	用途	总层数	租金水平 (元/天/建筑平方米)	竣工日期
虹桥开发区某甲级写字楼	办公	35层	5.2-7.0	2015年
虹桥开发区某甲级写字楼	办公	22层	5.6-6.5	1998年
虹桥开发区某甲级写字楼	办公	31层	5.8-8.0	2012年

#### 4.3 估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。最高最佳利用原则是房地产估价所必须遵循的原则之一。

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。当估价对象已做了某种利用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出“维持现状、改变用途、更新改造、重新开发”的判断和选择。

估价对象是否最高最佳利用，必须同时满足以下4个条件：

法律上是否允许。估价对象权属证书中登记的土地用途为商业，房屋规划用途为办公及特种用途；估价对象邻近周边的规划发展与估价对象房屋的规划用途办公用途协调一致，区域土地利用方向一致。因此，估价对象用于办公用途在“法律上是允许的”。

技术上是否可能。估价对象为办公类房地产，于1990年竣工，并于2015年进行了内部的改造装修。目前的建筑材料性能、施工技术手段、建设设计完全能够满足使用上的要求。因此，估价对象在“技术上是可能的”。

经济上是否可行。估价对象作为办公类房地产，具有不可移动、寿命长久、供给有限的特点，随着时间的推移，保值、增值能力较强，并且能够抵御通货膨胀等带来的不利影响，无论未来出租还是自用均具有明显的（或潜在的）收益能力。因此，估价对象在“经济上也是可行的”。

是否最佳利用方式。估价对象如用于“改变用途”为前提使用时，于周边规划发展不符，不符合“合法原则”；如用于“更新改造”为前提使用时，于估价对象尚未竣工“并不经济”且没有必要；如用于“重新开发”为前提使用时，既不符合“抵押目的”也不符合“合法原则”。因此，估价对象适合于选择“维持现状继续使用”的利用方式。

综上所述，估价对象作为办公类房地产，符合最高最佳利用原则，并且“维持现状继

续使用”的利用方式最为有利，能使估价对象的价值最大化。

#### 4.4 估价方法适用性分析和选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

比较法的定义：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法的思路：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基准→进行交易情况调整→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（区域因素、个别因素）→求出比准价值。

收益法的定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法的思路：搜集有关收入和费用的资料→确定未来收益期限→求取未来净收益→选取适当的报酬率或资本化率→选用适宜的收益法公式求出收益价值。

成本法的定义：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法的思路：搜集有关成本、税费、开发利润等资料→估算重置成本或重建成本→估算折旧→求出积算价值。

假设开发法的定义：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法的思路：调查、分析待开发房地产状况和当地房地产市场状况→选取最佳的开发利用方式，确定未来开发完成后的房地产状况→估计后续开发经营期→预测开发完成后的价值→估算后续必要支出及应得利润→计算待开发房地产价值。

我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用比较法、收益法评估物业之市场价值。

## 4.5 估价测算过程

### 4.5.1 估价测算过程之比较法

通过调查估价对象所在区域周边的近期成交情况，选择与估价对象相近的交易案例，进行综合比较调整后，确定估价对象的市场价格

#### a. 选取可比实例

本次筛选出三个办公成交实例作为交易实例，先对各可比实例进行比较，各可比实例情况如下：

办公市场交易案例

交易实例	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	虹桥创新中心S3	锦都大厦	中金国际大厦
项目位置	长宁区临虹路365号	吴兴路277号	漕溪北路331~375号
建筑面积 (平方米)	5,132	18,466	21,313
建成年份	2018	1996	2009
交易情况	成交	成交	成交
楼层(层)	NAP	NAP	NAP
总层数	4层	16层	22层
交易时间	2021年1月	2020年4月	2021年9月
交易价格 (元/平方米)	47,000	41,698	44,574
案例来源	上海市房地产交易中心	上海市房地产交易中心	上海市房地产交易中心

可比实例位置图



**b. 可比因素指标说明**

根据估价对象与可比实例的实际情况，选取影响房地产价格的各项因素，主要包括：交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等。

办公比较因素指标说明表

可比实例		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
项目名称		新业中心主楼	虹桥创新中心 S3	锦都大厦	中金国际大厦	
案例来源		---	上海市房地产交易中心	上海市房地产交易中心	上海市房地产交易中心	
市场状况		2021年12月	2021年1月	2020年4月	2021年9月	
交易价格（元/平方米）		-	47,000	41,698	44,574	
交易情况		-	成交	成交	成交	
房地产状况	区位状况	办公聚集度	较高	较高	较高	高
		商业繁华度	较繁华	较繁华	繁华	繁华
		交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
		基础设施完善度	完善	完善	完善	完善

可比实例		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	自然及人文环境	良好	良好	优	良好
	公共服务设施状况	完善	完善	完善	完善
	楼层	地上 33 层	地上 4 层	地上 16 层	地上 22 层
	临路状况	紧邻内环高架、延安路高架，非常方便到达	紧邻内环高架、延安路高架，非常方便到达	紧邻内环高架、延安路高架，非常方便到达	紧邻内环高架、延安路高架，非常方便到达
	建筑面积（平方米）	45,859.87	5,132	18,466	21,313
	物业管理等级	良好	良好	良好	良好
	停车位配比	停车位充足、场内车道设置合理、功能识别性较强、行驶、存取方便	停车位充足、场内车道设置合理、功能识别性较强、行驶、存取方便	停车位充足、场内车道设置合理、功能识别性较强、行驶、存取方便	停车位充足、场内车道设置合理、功能识别性较强、行驶、存取方便
	公共空间舒适度	主辅公共空间服务功能配置较齐全、舒适度较高	主辅公共空间服务功能配置较齐全、舒适度较高	主辅公共空间服务功能配置较齐全、舒适度较高	主辅公共空间服务功能配置较齐全、舒适度较高
	配套设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备
	内部装修	公共部位普通装修，内部租户装修	公共部位精装修，内部租户装修	公共部位普通装修，内部租户装修	公共部位普通装修，内部租户装修
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	楼龄及保养	1990 年，2015 年进行内部改造	2018 年	1996 年	2006 年
权益状况	产权集中度	产权单一	产权单一	产权单一	产权单一
	土地剩余年限	20-25 年	40-45 年	20-25 年	30-35 年
	租约限制	有部分租约限制，但占比很小	有部分租约限制，但占比很小	有部分租约限制，但占比很小	有部分租约限制，但占比很小
	规划限制条件（如容积率）	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制

**c. 可比因素调整**

交易时间调整：估价对象与可比实例的交易时间有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化，则必须进行交易日期调整。

交易情况调整：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。

区位状况调整：当可比实例的办公集聚度、区域内功能特点、交通便捷度、基础设施完善度、自然及人文环境、公共服务设施状况、楼层、临路状况等与估价对象有所不同时，应找出区位状况优劣造成的减价或增价调整。

实物状况调整：主要考虑了物业的建筑面积、物业管理等级、停车位配比、内部装修、公共空间舒适度、配套设施设备、内部装修、层高、楼龄及保养等因素进行调整。

权益状况调整：主要考虑了物业的产权集中度、土地剩余年限、租约限制、规划限制条件（如容积率）等因素进行调整。

因素指数的确定：以估价对象的条件为基准，其因素条件指数定为1.00，如果可比实例的条件优于估价对象，则因素指数取小于1.00，反之则取大于1.00。

通过对估价对象与可比实例之间的因素条件差异的比较，进行调整后，得到估价对象的比准价格，如下：

办公比较因素修正指数表

		可比实例	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)	-	47,000	41,698	44,574
		交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
		市场状况	1.00	1.00	1.00	1.00
房地 产 状 况	区 位 状 况	办公集聚度	1.00	1.00	1.00	0.98
		商业繁华度	1.00	1.00	0.95	0.96
		交通便捷度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	0.95	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
	实 体 状 况	楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		临路状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑面积	1.00	0.92	0.95	0.95
		物业管理等级	1.00	1.00	1.00	1.00
		停车位配比	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共空间舒适度	1.00	1.00	1.00	1.00
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		内部装修	1.00	1.00	1.00	1.00
层高	1.00	1.00	1.00	1.00		
楼龄及保养	1.00	0.92	1.00	0.92		

可比实例		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
权益状况	产权集中度	1.00	1.00	1.00	1.00
	土地剩余年限	1.00	0.90	1.00	0.92
	租约限制	1.00	1.00	1.00	1.00
	规划限制条件 (如容积率)	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计		-	0.76	0.86	0.76
修正价格 (元/平方米)		-	35,850	35,746	33,846
权重		-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价 取算数平均数 (元/平方米)		-	35,147		
合计		-	1,565,000,000		

调整后各可比实例比较价格较为接近，故取各可比实例单位比较价值的简单算术平均数作为估价对象的单位比较价值。

综上所述，估价对象办公部分总建筑面积为 44,529.89 平方米，运用比较法测算得出估价对象在价值时点的市场价值为人民币 1,565,000,000 元。按总建筑面积 45,859.87 平方米计算，单价为人民币 34,126 元/平方米。

#### 4.5.2 估价测算过程之收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法的思路：搜集有关收入和费用的资料→确定未来收益期限→求取未来收益→选取适当的报酬率或资本化率→选用适宜的收益法公式求出收益价值。

##### a. 年租金

对于出租的房地产，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金，即实际租金，租赁期限外的租金采用市场租金。对于空置的房地产，采用市场租金。正常客观情况下估价对象的市场租金采用比较法求取。

##### a) 选取可比实例

通过本次筛选出三个成交办公租赁实例作为可比实例，先对各可比实例进行比较，各可比实例情况如下：

办公市场租赁案例

交易实例	可比实例四	可比实例五	可比实例六
项目名称	利星国际广场	安泰大厦	虹桥南丰城
项目位置	延安西路1319号	遵义路107号	遵义路100号
建筑面积 (平方米)	254.00	255.05	380.00
建成年份	2007年	1998年	2015年
交易情况	成交	成交	成交
楼层(层)	8层	10层	15层
交易时间	2021年12月	2021年12月	2021年8月
交易价格 (元/平方米·月)	232	198	197
案例来源	戴德梁行	戴德梁行	戴德梁行

可比实例位置图



**b) 可比因素指标说明**

根据估价对象与可比实例的实际情况，选取影响房地产价格的各项因素，主要包括：交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等。

**办公比较因素指标说明表**

可比实例		估价对象	可比实例四	可比实例五	可比实例六	
项目名称		新业中心主楼	利星国际广场	安泰大厦	虹桥南丰城	
案例来源		——	戴德梁行	戴德梁行	戴德梁行	
交易时间		2021年12月	2021年12月	2021年12月	2021年8月	
交易价格（元/平方米·月）		-	232	198	197	
交易情况		-	成交	成交	成交	
房地 产 状 况	区 位 状 况	办公聚集度	较高	较高	高	高
		区域功能特点	核心商务区	核心商务区	核心商务区	核心商务区
		交通便捷度	较便捷	便捷	较便捷	较便捷
		基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	完善	完善	完善	完善
		楼层	地上33层	8层	10层	15层
	临路状况	紧邻内环高架、延安路高架，非常方便到达	紧邻延安路高架，极方便到达	邻小路，非常方便到达	邻小路，非常方便到达	
	实 物 状 况	建筑面积（平方米）	45,859.87（可分租）	254	255	380
		物业管理水平	良好	良好	良好	良好
		停车位配比	停车位充足、场内车道设置合理、功能识别性较强、行驶、存取较方便	停车位充足、场内车道设置合理、功能识别性较强、行驶、存取较方便	停车位充足、场内车道设置合理、功能识别性较强、行驶、存取较方便	停车位充足、场内车道设置合理、功能识别性较强、行驶、存取较方便
		公共空间舒适度	主辅公共空间服务功能配置较齐全、舒适度较高	主辅公共空间服务功能配置较齐全、舒适度较高	主辅公共空间服务功能配置较齐全、舒适度较高	主辅公共空间服务功能配置较齐全、舒适度较高
		配套设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备

可比实例		估价对象	可比实例四	可比实例五	可比实例六
权益状况	内部装修	公共部位普通装修，内部毛坯	公共部位普通装修，内部毛坯	公共部位普通装修，内部毛坯	公共部位装修陈旧，内部毛坯
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	楼龄及保养	1990	2007	1998	2015
	产权集中度	产权单一	产权单一	产权单一	产权单一
	土地剩余年限	约25年	25-30年，对租金无影响	约30年，对租金无影响	30-35年，对租金无影响
	租约限制	有部分租约限制，但占比很小	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	规划限制条件（如容积率）	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制

### c) 可比因素调整

交易时间调整：估价对象与可比实例的交易时间有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化，则必须进行交易日期调整。

交易情况调整：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。

区位状况调整：当可比实例的办公聚集度、区域功能特点、交通便捷度、基础设施完善度、自然及人文环境、公共服务设施状况、楼层、临路状况等与估价对象有所不同时，应找出区位状况优劣造成的减价或增价调整。

实物状况调整：主要考虑了物业的建筑面积、物业管理等级、停车位配比、内部装修、公共空间舒适度、配套设施设备、内部装修、层高、楼龄及保养等因素进行调整。

权益状况调整：主要考虑了物业的产权集中度、土地剩余年限、租约限制、规划限制条件（如容积率）等因素进行调整。

因素指数的确定：以估价对象的条件为基准，其因素条件指数定为1.00，如果可比实例的条件优于估价对象，则因素指数取小于1.00，反之则取大于1.00。

通过对估价对象与可比实例之间的因素条件差异的比较，进行调整后，得到估价对象的比准价格，如下：

办公比较因素修正指数表

		可比实例	估价对象	可比实例四	可比实例五	可比实例六
		交易价格 (元/平方米·月)	-	232	198	197
		交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
		市场状况	1.00	1.00	1.00	1.00
房地 产 状 况	区 位 状 况	办公聚集度	1.00	1.00	0.98	0.98
		区域功能特点	1.00	1.00	1.00	1.00
		交通便捷度	1.00	0.95	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		临路状况	1.00	0.98	1.00	1.00
	实 体 状 况	建筑面积(平方米)	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理水平	1.00	1.00	1.00	1.00
		停车位配比	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共空间舒适度	1.00	1.00	1.00	1.00
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		内部装修	1.00	1.00	1.00	1.01
		层高	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	0.98	1.03	0.98
	权 益 状 况	产权集中度	1.00	1.00	1.00	1.00
		土地剩余年限	1.00	1.00	1.00	1.00
		租约限制	1.00	1.00	1.00	1.00
		规划限制条件 (如容积率)	1.00	1.00	1.00	1.00
	建筑面积(平方米)	1.00	1.00	1.00	1.00	
修正因素合计		-	0.91	1.01	0.97	
修正价格 (元/平方米)		-	212	200	191	
权重		-	33.33%	33.33%	33.33%	
评估单价 取算数平均数 (元/平方米·月)		-	201			

综上，比较法计算估价对象办公物业的租金单价为人民币201元/平方米·月。

### b. 项目收益分析

估价对象总的可出租面积为44,529.89平方米。截至目前为空置状态，租金收益按照市场租金水平进行测算，此收益不包括非租金性质的收入，如物业费收入、水电费等。根据正常市场情况以及评估经验，计算中设定了一段租赁期限自价值时点起为期两年的模拟租约，该租约期内的租金按照市场价格进行测算，同时对空置率进行了一定比例的估计调整。

### c. 资本化率的确定

资本化率的确定可以采用市场法提取，也可以根据根据抵押贷款资本化率与权益资金资本化率的加权平均值作为综合资本化率。本次估价中采用的资本化率主要根据市场法提取得到，经过提取得到的资本化率约为6%。

### d. 收益还原法评估价格的确定

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

其中：V-收益价格

A-租金收益

Y-资本化率

n-收益年限

估价对象土地使用截止日期为2045年8月8日，价值时点为2021年12月31日，则从价值时点计算估价对象收益年限为23.6年。

综上所述，运用收益法测算得出估价对象在价值时点的市场价值为人民币1,315,000,000元，总建筑面积的单价为人民币28,700元/平方米。

## 4.6 估价结果的确定

上海市长宁区中山西路888号1幢新业中心主楼，总建筑面积为45,859.87平方米，于2021年12月31日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币1,440,000,000元（人民币壹拾肆亿肆仟万元整），折合市场价值单价为人民币31,400元/平方米。