

房地产估价报告

估价委托人： 上海中京电子标签集成技术有限公司

华安基金管理有限公司

估 价 对 象： 上海市浦东新区盛夏路 500 弄【张江光大园】

二〇二三年三月二十四日

重要提示

本报告仅能由估价委托人用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。

未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。

房地产估价报告

估 价 报 告 编 号：JLL-BJ[2023]房估字第 0024 号

估 价 项 目 名 称：上海市浦东新区盛夏路 500 弄【张江光大园】房地产市场
价值评估

估 价 委 托 人：上海中京电子标签集成技术有限公司
华安基金管理有限公司

房 地 产 估 价 机 构：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李 猛（注册号：1120080057）
张 朋（注册号：1120140066）

估价报告出具日期：2023 年 3 月 24 日

致估价委托人函

上海中京电子标签集成技术有限公司、

华安基金管理有限公司：

受贵方的委托，仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司根据国家有关房地产市场价格评估的规定，对贵方委托的房地产进行了市场价值评估。现将估价报告的要点内容致函如下：

估价目的：对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务（“公募 REITs”）提供价值参考。

估价对象：上海市浦东新区盛夏路 500 弄【张江光大园】房地产。估价对象建筑面积合计为 50,947.31 平方米，房屋现状用途为产业发展服务园区楼宇；土地使用权面积为 20,914.5 平方米，土地用途为工业。权利人上海中京电子标签集成技术有限公司，单独所有。

价值时点：本次估价的价值时点为 2022 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为 **RMB147,130 万元**，大写人民币壹拾肆亿柒仟壹佰叁拾万元整。评估单价 **28,879 元/平方米**。

特别提示

- 提请报告使用者关注本报告的估价假设和限制条件。
- 以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人

2023 年 3 月 24 日



目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	6
一、 估价委托人.....	6
二、 房地产估价机构.....	6
三、 估价目的.....	6
四、 估价对象.....	6
五、 价值时点.....	9
六、 价值类型.....	9
七、 估价原则.....	9
八、 估价依据.....	10
九、 估价方法.....	10
十、 估价结果.....	11
十一、 注册房地产估价师.....	11
十二、 实地查勘期.....	11
十三、 估价作业期.....	11
估价技术报告.....	12
一、 估价对象描述与分析.....	12
二、 市场背景描述与分析.....	13
三、 估价对象最高最佳利用分析.....	24
四、 估价方法适用性分析.....	25
五、 估价测算过程.....	26
六、 估价结果确定.....	31
附 件.....	32
附件1、估价对象位置示意图	
附件2、估价对象现状照片	
附件3、估价委托人营业执照复印件	
附件4、估价对象权属证明文件	
附件5、专业帮助情况和相关专业意见	
附件6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
附件7、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

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的和准确的，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、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)及《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学〔2015〕4号)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。
2. 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，并未进行结构测量和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，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
3. 本次估价以估价对象权属清晰无异议为假设前提。即估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规和批复文件齐全，并可持续使用。
4. 估价委托人没有提供用益物权设立情况、拖欠税费情况、查封等限制权利情况等方面有关资料，本次估价假设估价对象产权清晰无纠纷，评估结果未考虑上述状况的影响。
5. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。评估时我们以权属证明复印件所记载数据与信息为准进行相关说明和测算。
6. 本次估价在现场查勘时，估价对象由估价委托人有关人员进行了现场指认，若与实际不符，应重新估价。
7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
8. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即房地产的市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。它依据了如下假设：
 - (1) 交易双方是自愿地进行交易的--一个自愿出售者和一个自愿购买者；
 - (2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
 - (3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
 - (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
 - (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价的价值时点为 2022 年 12 月 31 日，完成实地查勘日期为 2023 年 2 月 22 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

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、 估价限制条件

(一) 本次估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象权利人将来可能承担违约责任的影响，以及特殊交易方式等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(二) 本估价报告应用范围为对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务（“公募 REITs”）提供价值参考，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(三) 本报告使用者为估价委托人或估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

(四) 本次估价结果为房地产市场价值，包含估价对象房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设备、家具、电器等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(五) 本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

(六) 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用：

1. 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方；
2. 当某方是直接从中量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司接收到本估价报告；
3. 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

(七) 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(八) 本估价报告自出具之日起壹年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整或重新估价。

(九) 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(十) 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

(十一) 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。



估价对象为上海市浦东新区盛夏路 500 弄【张江光大园】房地产。估价对象建筑面积合计为 50,947.31 平方米，房屋现状用途为产业发展服务园区楼宇；土地使用权面积为 20,914.5 平方米，土地用途为工业。权利人上海中京电子标签集成技术有限公司，单独所有。

估价对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二)估价对象权益状况

1. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象房地产权益状况见下表：

权利人	证号	共有情况	坐落	权利类型
上海中京电子标签集成技术有限公司	沪（2017）浦字不动产权第 026326 号	单独所有	盛夏路 500 弄 1-7 号，地下车库，门卫 1、2，垃圾房	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	用途	面积	使用期限	附记
土地权利性质：出让	土地用途：工业	宗地面积：20,914.5 平方米/建筑面积：50,947.31 平方米	2055/12/31	1-4 号含地下面积 162.22 平方米；6 号含地下面积 51.59 平方米；7 号含地下面积 64.55 平方米。

2. 他项权利状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象已出租。除此之外，未发现估价对象有其他他项权利。

(三)估价对象实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，东临盛夏路，南邻 895 创新基地，西邻浦东新区星创科技广场，北邻展想广场，土地开发程度宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地红线内场地平整。

2. 房屋建筑物实物状况

估价对象位于上海浦东新区盛夏路 500 弄，推广名为张江光大园，竣工于 2014 年。由七栋 4 至 11 层不等的楼宇组成。园区总建筑面积 50,947.31 平方米，共有 267 个可用车位，其中地库机械车位 100 个，非机械车位 99 个，地面非机械停车位 68 个。

估价对象为钢混结构。所在楼的外立面为石材和玻璃幕墙，大堂地面铺石材，墙面为瓷砖，顶部为石膏板造型吊顶。室内房间地面铺地砖，墙面为涂料和墙砖，顶部为石膏板吊顶和铝格栅吊顶。

估价对象配套设施齐全，配备电梯，消防系统，强电系统，弱电系统，中央空调系统及照明设施。

估价对象已出租，正常使用中，维护状况良好。

(四)估价对象运营情况

1. 估价对象运营现状

估价对象可租赁面积 43,190.63 平方米，入驻企业主要来自于集成电路、网络信息、先进制造业、金融后台等。

估价对象运营收入

根据估价委托人提供的历史经营数据，估价对象运营收入包括租金收入、管理费收入、车位收入及其他收入，于 2018 年至 2022 年运营收入情况如下：

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
租金收入（万元）	6,941.38	6,034.02	6,808.76	7,782.97	7,611.03
管理费收入（万元）	861.03	800.16	924.62	995.77	988.97
车位收入（万元）	134.30	139.52	202.63	213.65	188.52
其他收入（万元）	537.59	209.96	408.47	625.60	620.43
收入合计（万元）	8,474.30	7,183.66	8,344.48	9,617.99	9,408.95

注：以上数据为含税收入

3. 估价对象运营支出情况

根据估价委托人提供的历史经营数据，估价对象运营支出包括行政及人员支出、物业运营支出、营销费用、中介费用、保险、税费、资本性支出等，于 2018 年至 2022 年运营支出情况如下：

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
物业运营成本（万元）	1,045.95	1,010.07	1,007.93	1,227.13	1,241.69
营销费用（万元）	133.87	168.44	-	-	-
中介费用（万元）	30.5	18	18	33.22	88.35

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
保险 (万元)	13.26	14.57	11.03	9.06	8.25
税费 (万元)	302.14	267.59	347.66	408.92	787.82
资本性支出 (万元)	476.34	86.02	12.97	-	99.93
支出合计 (万元)	2,002.06	1,564.69	1,397.59	1,678.33	2,226.05

五、价值时点

2022 年 12 月 31 日

依据估价委托人需求，本次估价的价值时点确定为 2022 年 12 月 31 日。

六、价值类型

本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

遵循合法原则，要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

(四) 替代原则

替代原则，要求房地产估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

(五) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

(六) 一致性原则和一贯性原则

一致性原则，为同一估价目的，对同一或相关估价项目涉及的各宗同类房地产，应采用相同的估价方法或对待方式进行估价。

一贯性原则是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法或对待方式进行。

八、 估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布);
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布);
5. 《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96号公布);
6. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布);
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号公布,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);
8. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015);
2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013);
3. 《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学〔2015〕4号);
4. 《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(证监会公告〔2020〕54号);
5. 《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958号)。

(三) 其他相关资料

1. 《不动产权证书》;
2. 《租赁台账》及租赁合同;
3. 估价委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 估价人员实地查勘获得的估价对象实况资料;
2. 上海市房地产市场租售价格调查及有关信息。

九、 估价方法

(一) 估价方法名称

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后,根据估价对象的特点及本身的实际情况,遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》,经过反复研究和综合考虑,决定采用收益法进行评估。

(二) 估价方法定义

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。

十、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2022 年 12 月 31 日的房地产市场价格，估价结果如下：

房地产总价：RMB 147,130 万元

大写金额：人民币壹拾肆亿柒仟壹佰叁拾万元整

房地产单价：28,879 元/平方米



十一、 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
李 猛	1120080057		2023 年 3 月 24 日
张 朋	1120140066		2023 年 3 月 24 日

十二、 实地查勘期

2023 年 2 月 22 日

十三、 估价作业期

2023 年 2 月 1 日至 2023 年 3 月 24 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一)估价对象区位状况描述与分析

1. 地理位置

估价对象位于上海浦东新区盛夏路 500 弄，所属张江科技园。

2. 交通状况

估价对象周边有 1097、张江 1 路、浦东 11 路等公交线路经过并设站，距离地铁 2 号线广兰站站约 760 米，交通便捷度高。

3. 环境状况

估价对象周边绿化程度较高，环境状况较好。

4. 外部配套设施状况

区域内基础设施开发情况为“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）。

区域内有天之骄子生活新天地、上海浦东发展银行、全家便利店、汉庭酒店，区域内公共配套设施较齐全。

5. 区位状况分析

估价对象位于张江科技园内，东临盛夏路，一方面，受区域内产业快速发展影响得到了众多企业的青睐；另一方面，方便的交通使其共享商务资源的同时保证了出行的便捷。区域内产业园区众多，产业聚集度高，估价对象区位状况良好。

(二)估价对象权益状况描述与分析

1. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象房地产权益状况见下表：

权利人	证号	共有情况	坐落	权利类型
上海中京电子标签集成技术有限公司	沪 (2017) 浦字不动产权第 026326 号	单独所有	盛夏路 500 弄 1-7 号，地下车库，门卫 1、2，垃圾房	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	用途	面积	使用期限	附记
土地权利性质：出让	土地用途：工业	宗地面积：20.914.5 平方米/建筑面积：50.947.31 平方米	2055/12/31	1-4 号含地下面积 162.22 平方米；6 号含地下面积 51.59 平方米；7 号含地下面积 64.55 平方米。

2. 他项权利状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象已出租。除此之外，未发现估价对象有其他他项权利。

3. 权益状况分析

根据估价委托人提供的资料及估价人员查询，估价对象未依法公告列入征收、征用范围，也未依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

(三)估价对象实物状况描述与分析

1. 土地实物状况

估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，东临盛夏路，南临 895 创新基地，西临浦东新区星创科技广场，北临展想广场，土地开发程度宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地红线内场地平整。

2. 房屋建筑物实物状况

估价对象位于上海浦东新区盛夏路 500 弄，推广名为张江光大园，竣工于 2014 年。由七栋 4 至 11 层不等的楼宇组成。园区总建筑面积 50,947.31 平方米，共有 267 个可用车位，其中地库机械车位 100 个，非机械车位 99 个，地面非机械停车位 68 个。

估价对象为钢混结构。所在楼的外立面为石材和玻璃幕墙，大堂地面铺石材，墙面为瓷砖，顶部为石膏板造型吊顶。室内房间地面铺地砖，墙面为涂料和墙砖，顶部为石膏板吊顶和铝格栅吊顶。

估价对象配套设施齐全，配备电梯，消防系统，强电系统，弱电系统，中央空调系统及照明设施。

估价对象已出租，正常使用中，维护状况良好。

3. 实物状况分析

估价对象实际土地开发程度已达到宗地内外“六通”。估价对象建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要。已达到经营使用的基本条件。

(四)估价对象运营情况

1. 估价对象运营现状

估价对象可租赁面积 43,190.63 平方米，入驻企业主要来自于集成电路、网络信息、先进制造业、金融后台等。

2. 估价对象运营收入

根据估价委托人提供的历史经营数据，估价对象运营收入包括租金收入、管理费收入、车位收入及其他收入，于 2018 年至 2022 年运营收入情况如下：

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
租金收入 (万元)	6,941.38	6,034.02	6,808.76	7,782.97	7,611.03
管理费收入 (万元)	861.03	800.16	924.62	995.77	988.97
车位收入 (万元)	134.30	139.52	202.63	213.65	188.52
其他收入 (万元)	537.59	209.96	408.47	625.60	620.43
收入合计 (万元)	8,474.30	7,183.66	8,344.48	9,617.99	9,408.95

注：以上数据为含税收入

3. 估价对象运营支出情况

根据估价委托人提供的历史经营数据，估价对象运营支出包括行政及人员支出、物业运营支出、营销

费用、中介费用、保险、税费、资本性支出等，于 2018 年至 2022 年运营支出情况如下：

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
物业运营成本（万元）	1,045.95	1,010.07	1,007.93	1,227.13	1,241.69
营销费用（万元）	133.87	168.44	-	-	-
中介费用（万元）	30.5	18	18	33.22	88.35
保险（万元）	13.26	14.57	11.03	9.06	8.25
税费（万元）	302.14	267.59	347.66	408.92	787.82
资本性支出（万元）	476.34	86.02	12.97	-	99.93
支出合计（万元）	2,002.06	1,564.69	1,397.59	1,678.33	2,226.05

二、市场背景描述与分析

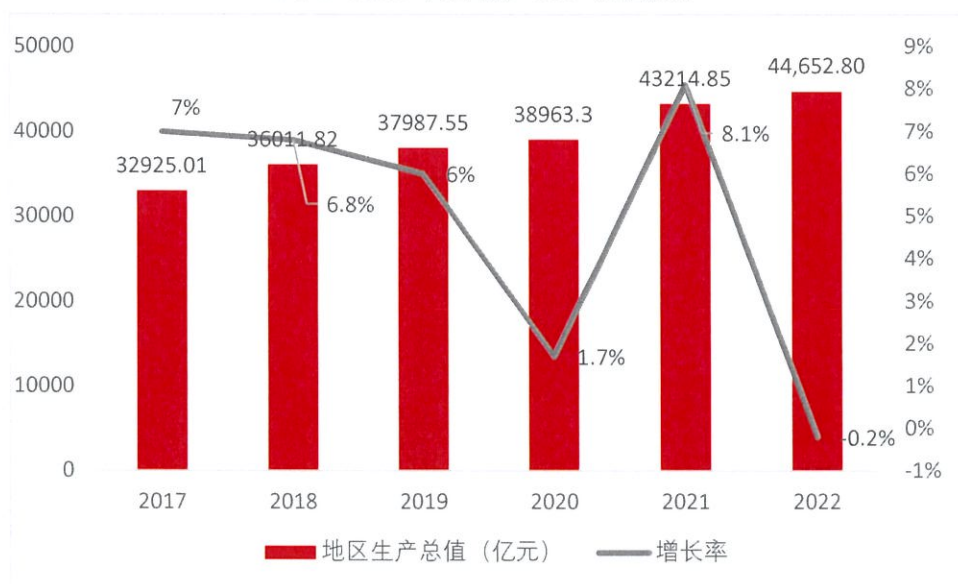
(一) 上海市经济社会发展状况

1. 地区生产总值

上海市经济总量位列全国第一，2017-2019 年期间上海市地区生产总值持续保持较为平稳的增长。2020 年在新冠疫情冲击之下，全年经济承压下行，同比仅增长 1.7%，随着疫情得到有效控制，2021 年经济复苏势头强劲，同比增长 8.1%。2022 年面对超预期的疫情冲击，上海市实现地区生产总值 44,652.80 亿元，按可比价格计算，同比下降 0.2%，降幅比前三季度收窄 1.2 个百分点。

分产业看，第一产业增加值 96.95 亿元，同比下降 3.5%；第二产业增加值 11,458.43 亿元，下降 1.6%；第三产业增加值 33,097.42 亿元，增长 0.3%。

2017-2022 年上海市 GDP 和增长率



资料来源：上海市统计局，仲量联行

2. 工业生产稳步恢复，工业战新产业较快增长

2022 年上海市规模以上工业增加值同比下降 0.6%，降幅比前三季度收窄 1.6 个百分点；规模以上工业总产值 40,473.68 亿元，同比下降 1.1%，降幅比前三季度收窄 0.4 个百分点。其中，汽车、电子等重点行业较快增长。汽车制造业总产值同比增长 9.3%，计算机、通信和其他电子设备制造业总产值同比增长 1.7%。

2022 年上海市工业战略性新兴产业总产值 17,406.86 亿元，同比增长 5.8%；占规模以上工业总产值的 43.0%，比重比上年提高 2.4 个百分点，比前三季度提高 0.5 个百分点。其中，新能源汽车产值增长 56.9%，生物产值增长 5.9%，新一代信息技术产值增长 4.7%。光伏电池、新能源汽车、工业机器人、集成电路圆片产量分别增长 1.2 倍、56.5%、7.1%、5.5%。

3. 服务业行业发展有所分化，金融、信息和科技服务业增势较好

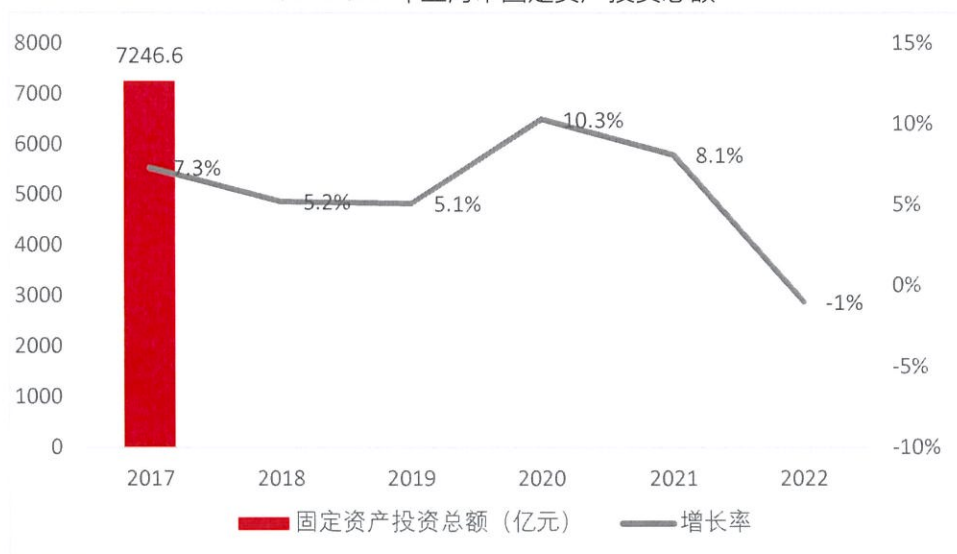
2022 年上海市金融业增加值 8,626.31 亿元，同比增长 5.2%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 3,788.56 亿元，增长 6.2%；房地产业增加值 3,619.21 亿元，增长 0.9%；租赁和商务服务业增加值 2,894.12 亿元，增长 0.2%；交通运输、仓储和邮政业增加值 1,914.53 亿元，下降 8.1%；批发和零售业增加值 5,068.50 亿元，下降 9.7%。1-11 月，全市规模以上服务业企业营业收入 42,353.58 亿元，同比增长 1.5%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业，卫生和社会工作企业营业收入分别增长 8.1%、4.2%、11.0%。

4. 固定资产投资加速恢复，新建商品房销售降幅收窄

2022 年上海市固定资产投资同比下降 1.0%，降幅比前三季度收窄 7.6 个百分点。其中，工业投资增长 0.6%，而前三季度为下降 5.9%；房地产开发投资下降 1.1%，降幅比前三季度收窄 7.4 个百分点。

2022 年上海市新建商品房销售面积 1,852.88 万平方米，同比下降 1.5%，降幅比前三季度收窄 5.5 个百分点。其中，新建商品住宅销售面积 1,561.51 万平方米，同比增长 4.8%，而前三季度为下降 3.6%。

2017-2022 年上海市固定资产投资总额



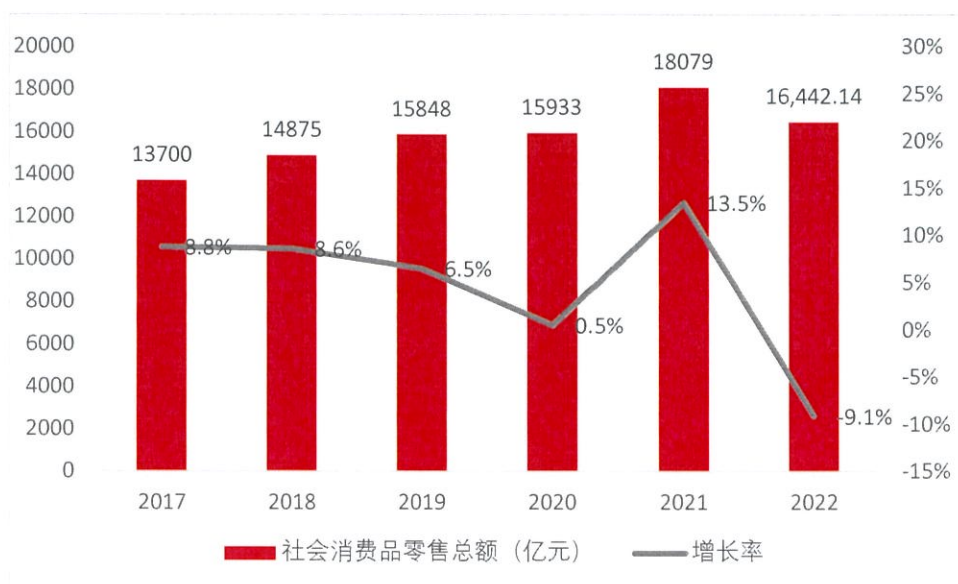
资料来源：上海市统计局，仲量联行

5. 市场消费有所回暖，网上商店零售占比提高

全年全市社会消费品零售总额 16,442.14 亿元，同比下降 9.1%，降幅比前三季度收窄 1.6 个百分点。分行业看，批发和零售业零售额 15,312.59 亿元，同比下降 7.9%，降幅比前三季度收窄 1.5 个百分点；住宿和餐饮业零售额 1,129.55 亿元，下降 22.4%，降幅比前三季度收窄 2.4 个百分点。

全年全市网上商店零售额 3,461.40 亿元，同比下降 3.9%；占社会消费品零售总额的比重为 21.1%，比上年提高 2.5 个百分点。

2017-2022 年上海市社会消费品零售总额



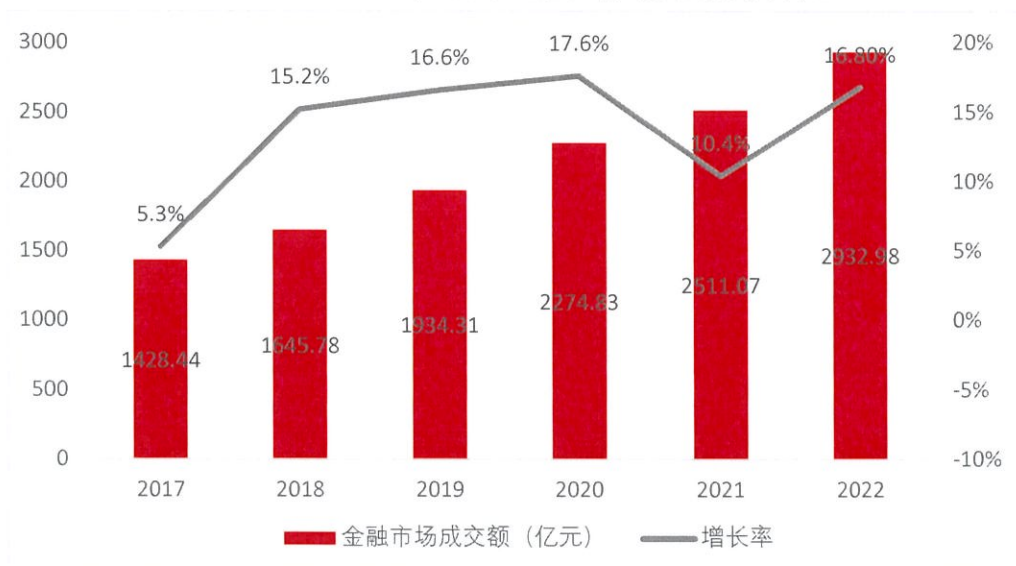
资料来源：上海市统计局，仲量联行

6. 金融市场运行良好，地方财政收入有所好转

2022 年上海市金融市场成交额 2,932.98 万亿元，同比增长 16.8%。其中，上海证券交易所所有价证券成交额增长 7.6%，银行间市场成交额增长 23.8%。12 月末，全市中外资金融机构本外币存款余额 19.23 万亿元，同比增长 9.4%；贷款余额 10.31 万亿元，增长 7.4%。

2022 年上海市地方一般公共预算收入 7,608.19 亿元，同比下降 2.1%，降幅比前三季度收窄 9.8 个百分点；扣除留抵退税因素，同比增长 3.9%，而前三季度为下降 4.4%。地方一般公共预算支出 9,393.16 亿元，同比增长 11.4%。

2017-2022 年上海市金融市场交易总额及其增速



资料来源：上海市统计局，仲量联行

7. 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅回落

2022 年上海市居民消费价格同比上涨 2.5%，涨幅比前三季度回落 0.3 个百分点。从两大分类看，消费品价格上涨 3.2%，服务价格上涨 1.8%。八大类价格“七升一降”，食品烟酒类价格上涨 4.5%，交

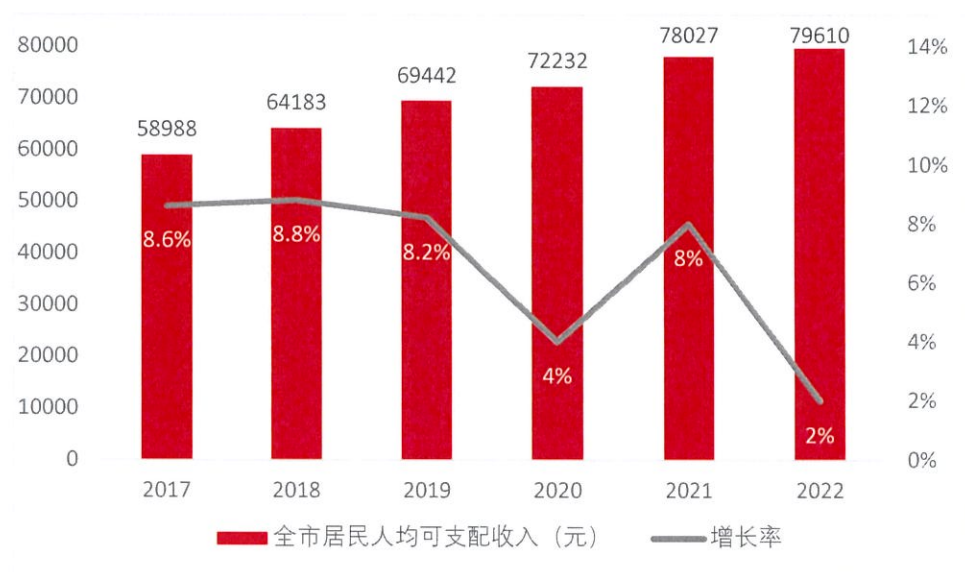
通信类价格上涨 4.4%，教育文化娱乐类价格上涨 3.5%，医疗保健类价格上涨 2.1%，生活用品及服务类价格上涨 2.0%，居住类价格上涨 1.0%，其他用品及服务类价格上涨 0.6%，衣着类价格下降 1.0%。

2022 年上海市工业生产者出厂价格同比上涨 2.6%，涨幅比前三季度回落 0.3 个百分点；工业生产者购进价格上涨 4.9%，涨幅比前三季度回落 1.3 个百分点。

8. 居民收入保持增长，就业形势总体稳定

2022 年上海市居民人均可支配收入 79,610 元，同比增长 2.0%，增速比前三季度提高 1.0 个百分点。其中，城镇常住居民人均可支配收入 84,034 元，增长 1.9%；农村常住居民人均可支配收入 39,729 元，增长 3.1%。

2017-2022 年上海市全市居民人均可支配收入和增长率



资料来源：上海市统计局，仲量联行

(二) 上海市工业房地产市场状况

1. 产业园区土地市场分析

从工业土地供应情况来看，2015-2017 年上海市工业土地供应规模总体较为平稳，平均每年推出建设用地面积约 230 万平方米，2018 年供地规模高速发展，较前三年均值增加近 1 倍，2019 年供地规模有所回落，2020-2021 年供地规模迅猛回升，2022 年工业用地供地略有下降，但成交总面积仍处于上涨状态。从工业用地成交情况来看，成交地块同推出地块大体持平，工业土地市场基本处于供需平衡状态。

上海市工业土地供需情况汇总表 (2015-2022)

时间	推出土地		成交土地	
	推出地块	建设用地面积 (万㎡)	成交地块	建设用地面积 (万㎡)
2022	116	695.11	113	687.69
2021	152	776.59	106	677.79
2020	99	596.34	99	594.81
2019	80	369.74	75	338.52

时间	推出土地		成交土地	
	推出地块	建设用地面积 (万㎡)	成交地块	建设用地面积 (万㎡)
2018	82	457.12	80	449.53
2017	75	242.54	74	238.81
2016	44	256.86	44	256.86
2015	42	199.68	41	202
合计	614	3,069.04	561	2,963.50

数据来源：CREIS 数据，仲量联行

与工业土地供地情况略有不同，研发类土地推出在 2017 年有所回落，2019 年呈现爆发式增长，全年供地量约 175 万平方米，超过前四年的供地总和，2020 年土地供应继续保持增长模式，2021 年基本保持持平状态，2022 年推出及成交规模有所回落。从研发类土地成交情况来看，推出地块实现全部成交，由此可见市场对于研发类地块的潜在需求仍处于高位。

上海市研发类土地供需情况汇总表（2015-2022）

时间	推出土地		成交土地	
	推出地块	建设用地面积 (万㎡)	成交地块	建设用地面积 (万㎡)
2022	48	138.66	52	150.77
2021	64	197.24	65	202.69
2020	41	202.77	42	205.96
2019	20	174.71	20	174.71
2018	11	40.2	11	40.2
2017	11	22.72	11	22.72
2016	14	39.64	14	39.64
2015	12	29.95	12	29.95
合计	187	750.42	195	786.25

备注：含科研设计用地、研发总部、通用仓库和标准厂房、软件开发、产业研发等。

数据来源：CREIS 数据，仲量联行

从工业土地成交价格来看，2015-2021 年上海市工业土地成交价格呈波动趋势，具体表现为 2016 年成交价格较大幅度下降，至 2018 年快速回升并达到近 7 年峰值，在 2020 年成交价格回落后，2021 年成交价格有所回升，2022 年受疫情影响，成交价格有小幅下降。

上海市工业用地成交情况 (2015-2022 上半年)

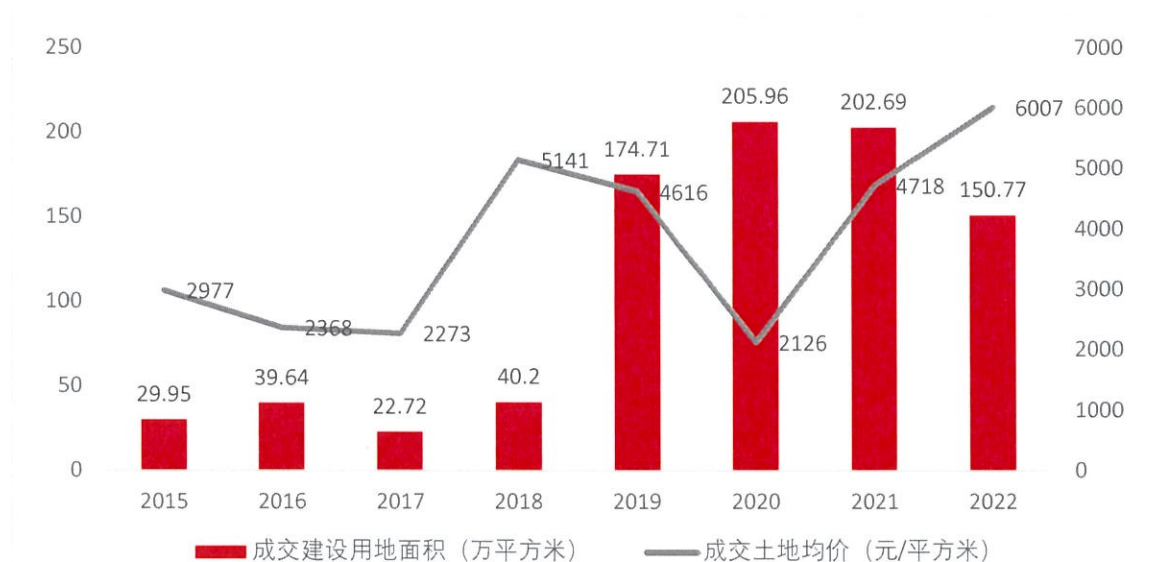


备注：成交土地均价按照土地面积计算。

数据来源：CREIS 数据，仲量联行

研发类土地 2015-2022 的整体成交价格走势基本与工业土地一致。

上海市研发类用地成交情况 (2015-2022)



备注：含科研设计用地、研发总部、通用仓库和标准厂房、软件开发、产业研发等；成交土地均价按照土地面积计算。

数据来源：CREIS 数据，仲量联行

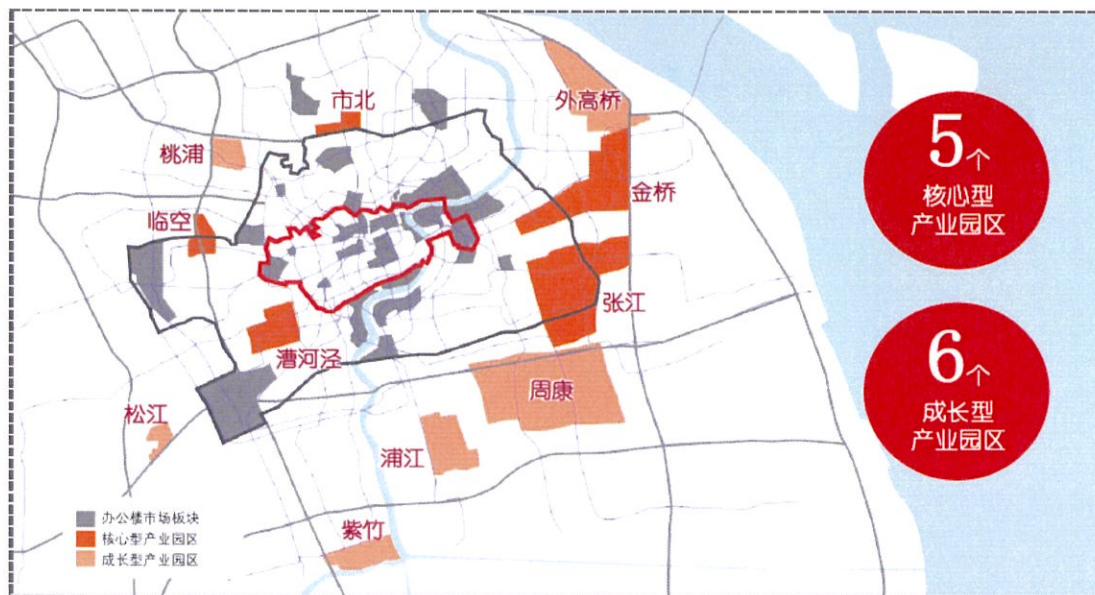
2. 上海工业物业（产业园区）市场分析

(1) 上海市工业物业（产业园区）分布

上海作为中国经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，吸引了众多优秀企业入驻，产业园发展的基础条件较好。依据发展成熟度的差异，上海市产业园市场分为 5 个核心型产业园区和 6 个成长型产业园区。核心型产业园区包括张江板块、漕河泾板块、金桥板块、临空板块和市北板块，在空间分布上主要集中于中环线附近；成长型产业园区包括周康板块、外高桥板块、浦江板块、紫竹板块、松江

板块和桃浦板块，空间分布相对分散，距离中心城区更远。

上海市产业园区主要细分板块



资料来源：仲量联行

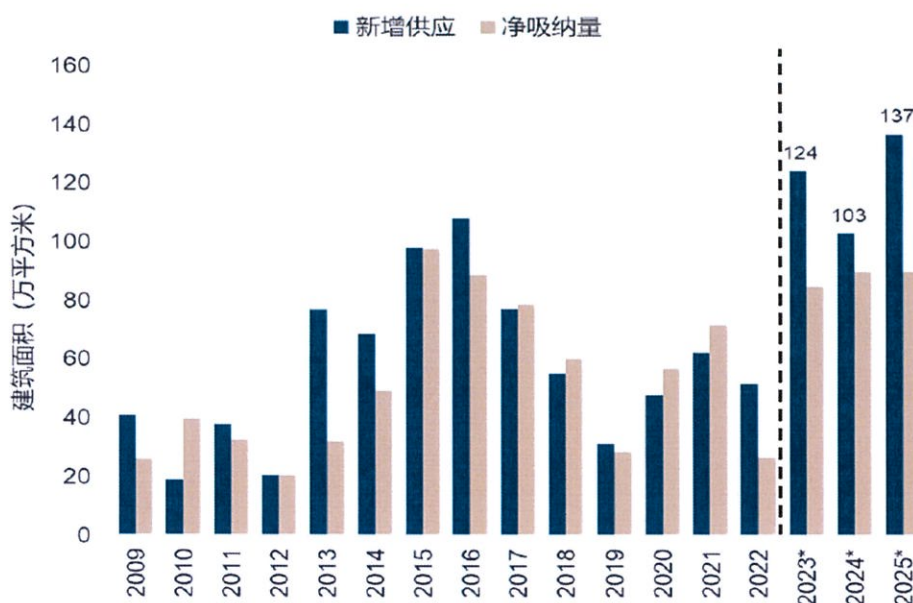
核心产业园区是上海建设全球科创中心的主要承载区域，产业园区丰厚多元的企业基础，便于吸引战略新兴产业聚集。上海核心型产业园区历经多年发展已形成鲜明的产业集群，现有 40 个特色产业园区聚焦七大领域，尤其是张江、漕河泾等产业园区最为突出。

分片区来看，张江园区主要产业集群为生物医药、5G 和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空航天、在线新经济等；漕河泾产业集群为信息产业、生物医药、人工智能、现代服务业；金桥产业集群为制造贸易、信息产业、5G；临空产业集群为航空产业、互联网+生活、高端制造；市北产业集群为数据中心（云计算）、人工智能、检验检测产业及在线新经济。

(2) 上海市工业物业（产业园区）供给与需求情况

2022 年 6 月，上海推出第三批 13 个特色产业园区，至此特色产业园区总数增至 53 个，空间规模增至近 200 平方公里。四季度上海产业园区净吸纳量录得 48,337 平方米，2022 年全年共计录得 268,661 平方米。大部分租户仍保持较为谨慎的租赁策略，致使其决策周期延长。新能源汽车等战略性新兴产业持续活跃，继续引领上海产业园区市场的租赁需求。

上海市工业物业（产业园区）供给与需求情况

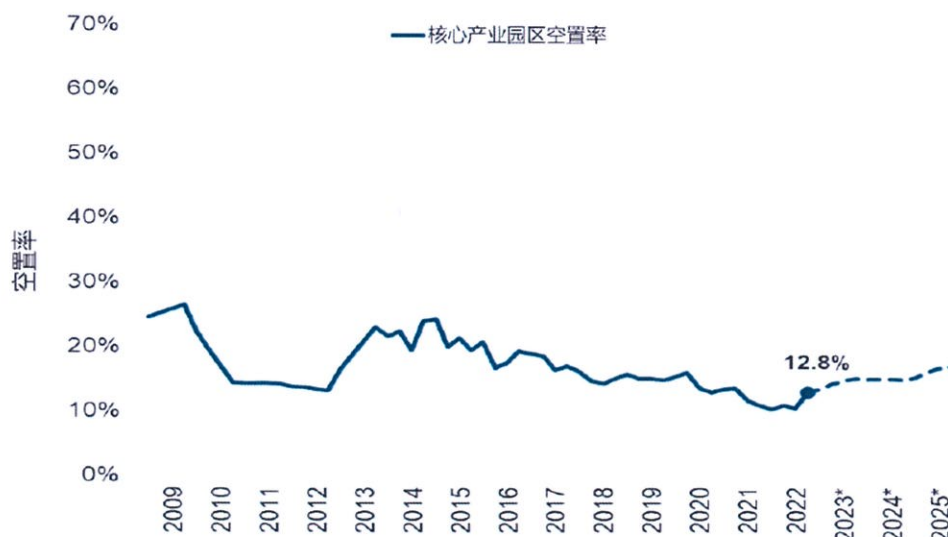


资料来源：仲量联行

(3) 上海市工业物业（产业园区）空置率情况

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，产业园区迅速扩容，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。2022 年四季度共有四个项目竣工交付，总建筑面积共计 316,192 平方米，较大的供应量使得上海产业园区整体空置率上升至 12.8%。

上海市核心产业园区空置率展望

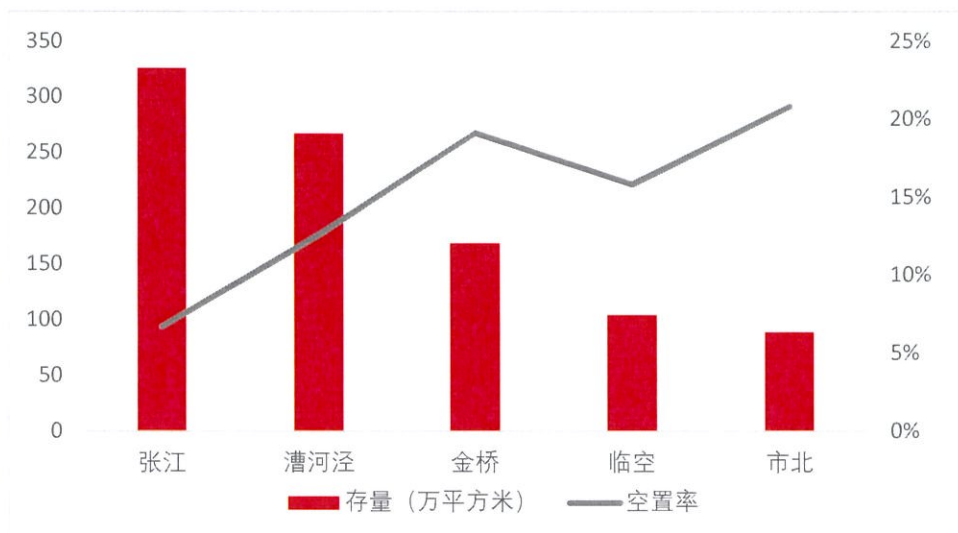


资料来源：仲量联行

从核心产业园区各细分市场来看，不同园区市场空置率差异化显著，其中张江、漕河泾以及临空板块位列各园区前三。

作为上海市核心产业园区之一，张江板块自 2015 年以来空置率保持相对平稳，供需结构较为均衡。仅 2016、2017 年由于新增供应大幅攀升致市场短期内供过于求，空置率有所攀升，其余各年基本在 10%-15% 之间波动，2018 年以来新增供应及需求持续走低，空置率趋于平稳。

2022 年四季度上海市核心产业园区市场存量及空置率情况



资料来源：仲量联行

3. 上海市产业园区大宗交易情况

在工业类资产投资类别中，产业园区、物流园区等符合产业导向的优质物业近年来成为投资热点。上海市核心产业园区位置优势显著，凭借政府对园区经营理念的与时俱进，产业从聚集至升级，配套设施不断完善，使其成为投资者青睐的优质投资标的。

据不完全统计，上海市产业园区相关物业大宗交易案例如下：

上海市产业园区相关物业主要大宗交易（2016-2022 年）

项目名称	区域	建筑面积 (万 m ²)	交易金额 (亿元)	交易单价 (万元/m ²)	卖方	买方	交易 年份
上海康桥星创园	张江	N/A	5.2	N/A	上海星昀实业	黑石	2022
腾飞科技楼	张江	3.17	4.53	1.59	凯德投资中国特 殊机会人民币基 金 I 期	凯德投资	2022
上海尚浦中心 10 栋办公楼	杨浦	20.00	76	3.8	铁狮门	凯德投资	2022
阳光张江 NEO	张江	0.894	2.68	3.00	阳光城	ESR 易商 红木	2022
集贤商务中心	张江	2.95	9.94	3.37	上海张江高科	维沃集团	2022
展想中心大厦	张江	4.6	13	2.83	摩根士丹利、展 想集团	中化资本创 投、金茂资 本、大家保 险	2022
凯科国际大厦	漕河泾	4.04	15.6	3.86	地产基金 AEW	元联基金	2021
创新魔坊	临港片区	1.2	1.5	1.25	上海临港科技创	上海艾为微	2021

项目名称	区域	建筑面积 (万 m ²)	交易金额 (亿元)	交易单价 (万元/m ²)	卖方	买方	交易 年份
					新城经济发展	电子技术	
星创科技广场	张江	6.2	24.66	4	东久集团	Allianz	2020
美恩生物科技广场	张江	1.41	4	2.84	美恩生物	摩根士丹利	2020
盛银大厦 (现普洛斯盛银大厦)	张江	3.72	10.72	2.89	上实投资	普洛斯	2019
张江 3 栋科研项目	张江	1.25	4.03	3.22	张江高科	中国外汇交易中心	2019
张江嘉利大厦 (现张江朗诗中心)	张江	1.05	2.6	2.48	私人卖家	青杉资本	2019
张江蔡伦路项目	张江	0.89	1.8	2.01	翰同资本	阳光城	2019
九城大厦 (微电子港三号楼)	张江	1.45	4.93	3.4	第九城市	吉宝置业	2019
科技绿洲三期 23 号楼	漕河泾	3.35	13.4	4	N/A	东久中国	2018
张江盛腾项目	张江	10.71	30	2.8	私人卖家	东久集团	2018
湾谷科技园 C6	其他	1.98	4.94	2.5	中信资本	N/A	2018
临港工业项目	临港	1.2	3.6	3	N/A	N/A	2018
泰汉商务楼	其他	2.51	5.02	2	N/A	N/A	2018
张江药谷大厦	张江	2.56	7.55	2.94	嘉实投资	星峰资本	2018
市北 2-6/2-7 项目	市北	2.71	10.83	4	N/A	N/A	2018
瑞力金领之都	金桥	2	4.2	2.1	N/A	N/A	2018
星创科技广场	张江	6.2	23.6	3.8	鼎晖地产投资	东久集团	2017
凯龙信息大厦	张江	2.42	7.27	3	凯龙瑞	弘毅资本	2017
科苑大楼 (景瑞张江中心)	张江	1.01	3.02	2.98	上海兆量	景瑞地产	2017
腾飞莲花商务园	张江	3.58	10.81	3	星桥腾飞	张江火炬	2017
湾谷科技园 3 栋物业	其他	9.78	23.86	2.44	N/A	N/A	2017
畅星大楼	张江	2.75	8.81	3.2	凯雷集团	中银国际	2016

资料来源：公开数据整理，仲量联行

4. 周边工业物业（产业园区）市场分析

（1）周边工业物业（产业园区）租金及售价情况

估价对象位于张江科技园区内，根据调研人员采集的周边物业市场数据，区域内类似品质产业园区平均租金（不含税不含管理费）约集中于 4.5-6 元/m²/天，平均售价约集中于 31,000-38,000 元/平方米。区域内平均租金水平（不含增值税不含管理费）及售价调查情况如下表：

物业名称	区域位置	物业类型	租金水平 (元/㎡/天)	售价 (元/㎡)
展想广场	浦东新区祖冲之路 2290 号	产业发展服务园区	5.5-6.5	——
星创科技广场	浦东新区申江路 5005 弄	产业发展服务园区	5.5-6.2	——
亚芯科技园	浦东新区盛夏路 399 弄	产业发展服务园区	5-5.8	——
普洛斯盛银大厦	浦东新区银冬路 122 号、 盛夏路 666 号	产业发展服务园区	4.5-5.2	——
世和中心	浦东新区祖冲之路 2277 号	产业发展服务园区	4.2-4.8	35,000-3,8000
张江大厦	浦东新区松涛路 560 号	产业发展服务园区	5-5.5	31,000-35,000

(2) 未来展望

估价对象位于张江科学城核心位置，具有良好的区位优势。张江科学城是上海市以及浦东新区重点发展的产业园区，也是浦东新区经济发展的重要增长极，区内产业集聚优势显著，产业需求度高，预计在当前以及未来较长时期内将持续获得财政、税收、技术和人才等多方面的政策鼓励支持。此类物业在疫情期间表现出了良好的韧性，随着疫情的逐步控制以及各项利好政策入市，预计中长期市场持续向好。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。当估价对象已为某种利用时，应从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及它们的某种组合或其他特殊利用中分析、判断何种利用为最高最佳利用。

经过研究分析，我们认为估价对象以维持现状，即作为产业发展服务园区楼宇、地下车库用途使用为其最高最佳利用方式，这是因为：

(一) 法律上允许

对于每一种潜在的使用方式，首先检查其是否为法律所允许。如果是法律不允许的，应被淘汰。估价对象已分别取得《不动产权证书》，产权清晰、合法，其规划用途为厂房。本次估价目的是提供估价对象在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务（“公募 REITs”）提供价值参考，应以合法原则为基础，估价对象从法律上以现状用途使用，故估价对象维持现状使用在法律上是允许的。

(二) 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。如果是技术上达不到的，应被淘汰。估价对象设计用途及实际现状用途均为产业发展服务园区楼宇、地下车库，其规模、空间布局、设施设备、装饰装修、功能效果适合作为实际现状用途，故估价对象不做任何改变，维持现状使用在技术上是适宜的。

(三) 财务上可行

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，只有收入价值大于支出现值的使用方式才具有经济可行性，否则应被淘汰。估价对象位于张江科技园内，产业聚集度高，现状作为产业发展服务园区楼宇、地下车库使用，能够获得持续、稳定且较高的收益。因此，估价对象以维持现状，即作为产业发展服务园区楼宇、地下车库使用，收入价值大于其支出价值，财务上可行。

(四) 价值最大

在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象自投入使用以来，一直作为产业发展服务园区楼宇、地下车库使用，实践证明，现状用途和使用方式能够实现价值的最大化。

(五) 在估价方法中的应用

在房地产估价过程中应遵循最高最佳利用原则。本次评估拟采用收益法进行测算，在测算过程中，以估价对象保持现状并继续用作产业发展服务园区楼宇、地下车库为前提，重要参数的确定是以估价对象现状使用为基础确定的，以使估价对象市场价值得到充分体现。

通过以上分析，我们确定估价对象的最高最佳用途为其设计用途，即产业发展服务园区楼宇、地下车库用途。

四、估价方法适用性分析

(一) 估价方法适用性分析及定义

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，按照国家有关法律法规、估价技术标准，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，采用收益法进行评估，其具体方法选择情况出于以下考虑：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象周边同类房地产市场交易案例较少，较难收集交易案例。故本次评估不选取比较法进行估价。	不选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为产业发展服务园区用途房地产，目前已出租，且周边同类房地产出租较多，易收集、能够确定租金水平，故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
成本法	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。	估价对象为经营性物业，其价值主要取决于效用而不是成本，故不选取成本法进行评估。	不选取

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
假设开发法	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。	假设开发法适用于评估具有开发或再开发潜力的房地产, 估价对象为已完成开发的房地产, 故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取

(二) 估价技术路线

1. 收益法

首先估算潜在毛收入和有效毛收入, 然后扣除运营费用, 求出房地产净收益, 再将房地产净收益以适当的报酬率折现, 最后得出收益价格。

公式:

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

式中: V——收益价值

A_i ——未来第 i 年的净收益

Y_i ——未来第 i 年的报酬率

n ——收益期 (年)

五、估价测算过程

(一) 采用收益法求取市场价值

预测估价对象的未来收益, 利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

公式:

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

式中: V——收益价值

A_i ——未来第 i 年的净收益

Y_i ——未来第 i 年的报酬率

n ——收益期 (年)

1. 估价方法选用

估价对象实际用途为产业发展服务园区、地下车库, 具备稳定的收益能力。所属区域内同类房地产租赁市场较为活跃, 能够获得此类房地产租金收益的有关资料, 故本次估价可选用报酬资本化法进行测算。

根据我公司估价人员市场调查结果及收集的相关资料、信息, 目前区域内以长期持续收益为目的的产业发展服务园区楼宇较多, 未来收益能力稳定。故本次估价采用“全剩余寿命模式”收益法进行评估。

2. 年总收益的计算

(1) 估价对象租金水平的确定

①租约期内租金水平的确定

截至价值时点，估价对象可租赁面积 43,190.63 平方米，租约期内参照《租赁合同》租金。

②租约期外租金水平确定

租约到期后首年租金为价值时点客观租金 $\times (1+g)$ 租约期。其中 g 为租金增长率水平，参照下文“年净收益增长率”。

对估价对象租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例，采用产业发展服务园区楼宇租金比较法进行测算。

估价对象和可比实例概况如下表：

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称		张江光大园	星创科技广场	普洛斯盛银大厦	展想广场
日租金(元/平方米/天)		待估	5.70	5	5.8
市场状况		2022 年 12 月	2022 年 12 月	2022 年 12 月	2022 年 12 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区位状况	产业聚集度	高	高	高	高
	交通便捷度	高	高	高	高
	公共配套设施状况	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	临街状况	临干道	临干道	临干道	临干道
	楼层	1 至 11	中高区/11 层	低区/10 层	中区/20
	环境和景观状况	较好	较好	较好	较好
	基础设施状况	六通	六通	六通	六通
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修状况	精装修	精装修	中等装修	精装修
	设施设备	齐全、维护较好	齐全、维护较好	齐全、维护较好	齐全、维护较好
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	停车便捷度	较高	较高	较高	较高
	新旧程度	成新度较高	成新度较高	成新度较高	成新度较高
权益状况	物业用途	产业发展服务园区	产业发展服务园区	产业发展服务园区	产业发展服务园区
	物业品质	好	好	好	好

对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、房地产用途以及区位状况、实物状况进行调整。

经综合修正后得出估价对象的比准租金单价，见下表：

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
日租金(元/平方米/天)		-	5.70	5	5.8
市场状况		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	产业聚集度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共配套设施状况	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	102	98	102
	环境和景观状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	装修状况	100	100	98	100
	设施设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	停车便捷度	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	物业用途	100	100	100	100
	物业品质	100	100	100	100

可比实例修正系数表

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
日租金(元/平方米/天)		5.70	5	5.8
市场状况		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位状况	产业聚集度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/102	100/98	100/102
	环境和景观状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/98	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	停车便捷度	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
权益状况	物业用途	100/100	100/100	100/100
	物业品质	100/100	100/100	100/100

比较因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
比准系数	0.9804	1.0412	0.9804
比准价格(元/平方米/天)	5.588	5.206	5.686
权重	1/3	1/3	1/3
租金(元/平方米/天)	5.49		

根据估价人员对估价对象所处区域租金水平的了解，结合估价对象现状，估价人员通过比较法的测算确定估价对象的租金为 5.49 元/平方米/天。

(2) 估价对象出租空置率的确定

估价对象于价值时点出租率 92.6%，根据对区域物业的市场调查，张江区域平均空置率为 6.7%，周边优质项目空置率在 2-5%之间，故已出租部分租约期内无空置率，未出租部分及租约期外，空置及租金损失按 5%来计算。考虑当前市场情况，对于价值时点空置及到期的租户所在单元，考虑适当的招租期，并在租约期内给与适当的免租期。

(3) 其他收入

其他收入包括物业管理费收入、押金利息收入、多种经营收入、地下车库收入、电梯广告费、通讯设施场地租赁费及标识使用费等。

物业管理费收入：本次估价对于租约期内的管理费收入根据合同约定水平测算，租约期外按现有物业管理费水平维持不变，即 21.2 元/㎡/月扣除相应空置率计算。

押金利息收入：本次估价对已出租部分，租约期内押金收入参考合同约定水平测算，租约期外考虑当地出租市场操作惯例，押金为三个月的租金及物业管理费，需计算利息收入，则押金年利息收入按照三个月的租金及物业管理费的年利息计算。根据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的金融机构人民币存贷款基准利率调整表确定，活期存款利率为 0.35%。

多种经营收入：根据估价委托人提供的资料，估价对象包括配套服务场地经营收入，通过对物业历史经营数据的分析，估价对象已进入运营稳定期。于价值时点年收入参照租赁台账收入，之后收入每年递增 3%。

地下车库收入：估价对象地下车库合计产权车位 199 个。经估价人员对该区域地下车库的市场调查，租金水平为 550-650 元/月/个。综合考虑估价对象所处的位置、物业档次等因素确定于价值时点的起始租金为 650 元/月/个，出租率 95%。

电梯广告费、通讯设施场地租赁费及标识使用费：根据委托方提供的资料，估价对象包含电梯等候厅及客梯轿厢内安装 LCD 液晶电视设备及数码海报设备的广告费收入、通讯设施长期租赁场地费用及房屋屋顶悬挂标识使用费用，该部分收入长期固定，本次评估在可收益年限内参照合同约定收入水平维持不变。

(4) 房地产年总收益

房地产年总收益=年租金收入+其他收入

3. 年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、资本性支出、增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加）、房产税、印花税、

保险费、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下：

(1) 房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，产业发展服务园区用房按房屋重置价的 1% 计算、地下车库按房屋重置价的 0.5% 计算。根据产权人提供的资料，同时估价人员参考了近期类似房屋的竣工结算资料，确定评估对象的重置单价为 5,700 元/平方米。

(2) 管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产总收益的一定比例确定，考虑到估价对象整体作为产业发展服务园区楼宇，取管理费率为 10%。

(3) 资本性支出：主要为估价对象每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出，该部分成本主要与物业租赁活动相关。因此，结合估价对象实际情况，估价对象资本性支出按年租金收入的 2% 确定。

(4) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号)、《上海市人民政府关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知》(沪府规〔2019〕5 号)，自 2019 年 1 月 1 日起，上海市按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例调整为百分之三十，即估价对象应税原值(应税原值为账面原值的 70%) 的 1.2% 从价求取房产税。

(5) 增值税及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)、《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号)、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号，根据国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)、《征收教育费附加的暂行规定》(国发〔1986〕50 号，根据国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)，结合估价委托人提供的资料，估价对象采用简易征收，增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加依据不含增值税的收入计算缴纳，租金收入的综合税率为 5.3%；物业管理费收入的综合税率按 6.36% 计算；地下车库收入的综合税率按 9.54% 计算。

(6) 印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金×0.1%

(7) 保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，结合估价委托人提供的资料，按房屋重置价的 0.03% 计，估价对象的重置单价为 5,700 元/平方米。

(8) 城镇土地使用税：土地使用税是对使用国有土地的单位和个人，按使用的土地面积定额征收的税，根据委托方提供信息，估价对象土地使用税征收标准为 3 元/平方米/年。

年总费用合计

通过上述计算，得出：

年总费用=房屋维修费+管理费+资本性支出+增值税及附加+房产税+印花税+保险费+城镇土地使用税

4. 年净收益

年净收益=房地产年总收益-年总费用

5. 年净收益增长率

考虑到市场分析得到的平均租金增长率以及 CPI 物价指数，结合估价对象的实际状况，本次估价已出租部分租约期内按合同约定递增，租约期外经综合分析确定估价对象的租金每年递增 3%，未来经

营成本及费用大体保持同比例递增，因此我们假设估价对象年净收益水平未来每年增长 3%。

6. 报酬率

物业的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。考虑同类房地产项目的报酬率，本次评估我们采取市场提取法确定报酬率。

根据估价人员市场调查，估价对象所在区域产业发展服务园区用房售价在 31,000-38,000 元/平方米，租金为 4.5-6 元/平方米/天，报酬率约为 4-6%。结合估价对象现状，确定其报酬率为 6%。

估价对象为产业发展服务园区楼宇的配套地下车库，运营收益较为稳定，风险系数较小，综合考虑所在区域宏观经济因素，确定其报酬率为 4.5%。

7. 可获收益年限

估价对象建筑物为钢混结构，其经济耐用年限为 60 年，截至价值时点，房屋建筑物剩余经济耐用年限为 52 年。估价对象土地使用权终止日期为 2055 年 12 月 31 日，截至价值时点，土地剩余使用年限为 33 年。根据孰短原则，本次估价以土地剩余使用年限作为估价对象的收益年限，本次估价的收益年限为 33 年。

8. 计算结果

综上，收益法计算的市场价值为 147,130 万元，房地产单价 28,879 元/㎡。

六、价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2022 年 12 月 31 日的房地产市场价值，估价结果如下：

房地产总价：RMB 147,130 万元

大写金额：人民币壹拾肆亿柒仟壹佰叁拾万元整

房地产单价：28,879 元/平方米

（货币种类：人民币）



附 件

附件1、估价对象位置示意图

附件2、估价对象现状照片

附件3、估价委托人营业执照复印件

附件4、估价对象权属证明文件

附件5、专业帮助情况和相关专业意见

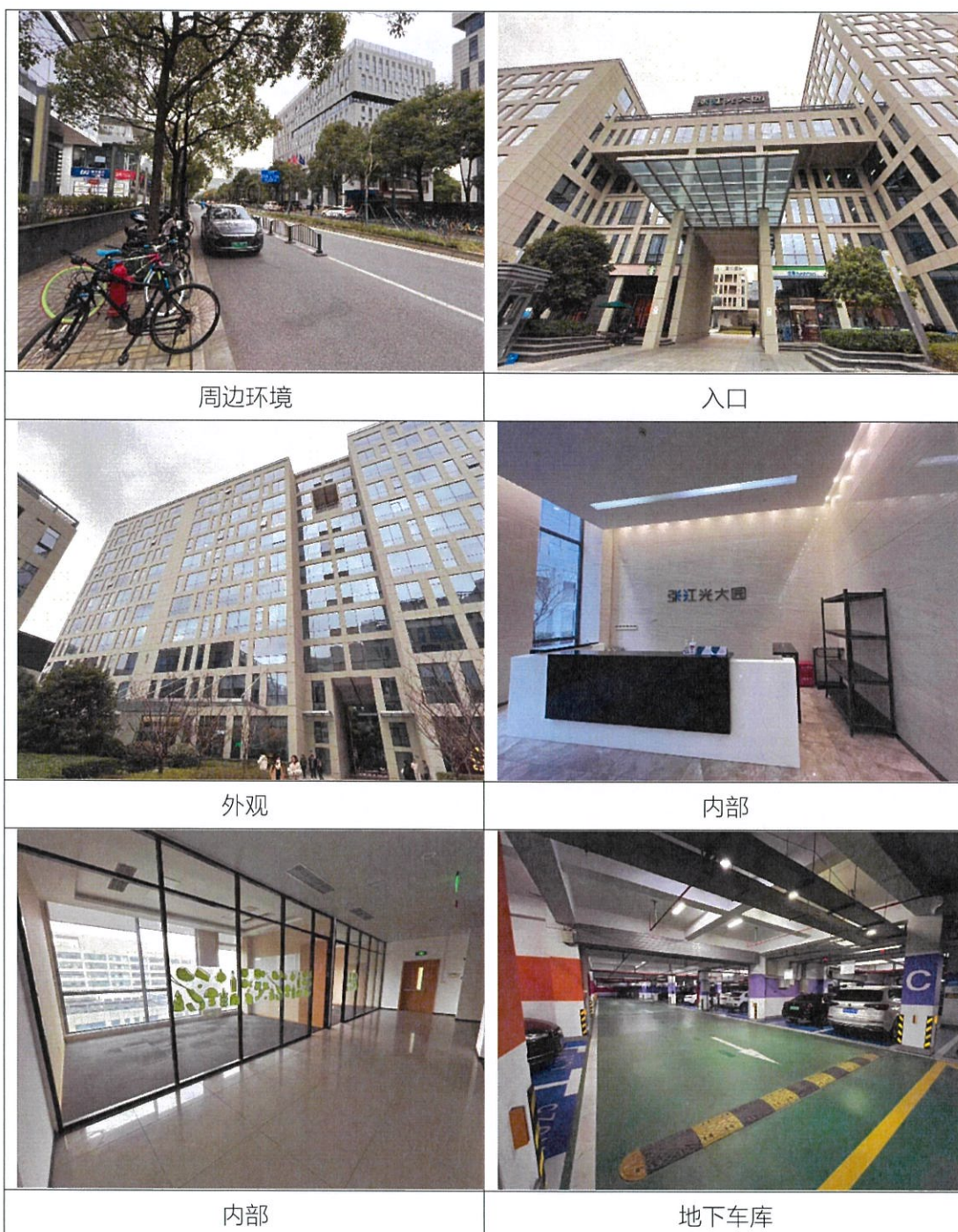
附件6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件7、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象现状照片



房地产估价委托函

仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司：

兹委托贵公司对下列估价对象进行价值评估，现将委托估价的基本事项约定如下：

1、估价对象：上海市浦东新区盛夏路 500 弄【张江光大园】房地产，建筑面积合计为 50,947.31 平方米。

2、估价目的：为估价委托人了解估价对象已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务（“公募 REITs”）后于价值时点的市场价值提供参考依据。

3、价值时点：2022 年 12 月 31 日

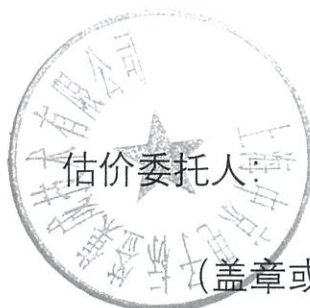
4、特殊事项说明：

为确保房地产评估机构客观、公正、合理地进行评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

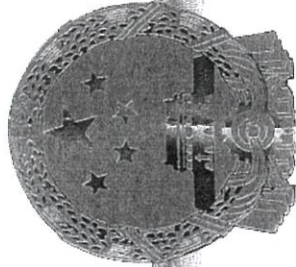
1、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

2、纳入评估范围的房地产产权明确合法。

特此委托



委托日期： 年 月 日



营业执照

统一社会信用代码

91310000782427710D

证照编号: 41000000202109100037

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



中国(上海)自由贸易试验区

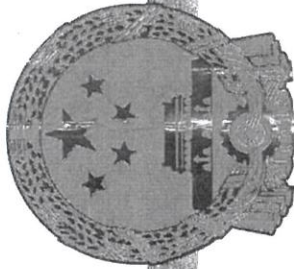
名称	上海中京电子标签集成技术有限公司	注册资本	人民币52550.0000万元整
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	成立日期	2005年11月08日
法定代表人	陈浩杰	营业期限	2005年11月08日至 2040年11月07日
经营范围	电子标签产品、电子识读设备的研发,软件的开发,计算机系统集成设计、安装、调试、维护,并提供相关技术咨询和技术服务,电子产品、电子识读设备的销售,从事货物与技术的进出口业务,自有房屋租赁,物业管理,停车场(库)经营,企业管理咨询。 【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】		



登记机关

2021年09月10日





营业执照

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区

统一社会信用代码

91310000630888761K

证照编号: 42000000202212060101

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息、
体验更多应用服务。



名称 华安基金管理有限公司

类型 有限责任公司(国有控股)

法定代表人 朱学华

经营范围 基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本 人民币15000.0000万元整

成立日期 1998年06月04日

住所 中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号B楼2118室



登记机关

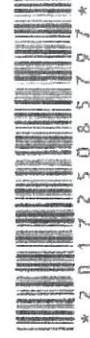
2022年12月06日



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构(章)
2017年 03月 07 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 31000431454



权利人	上海中京电子系统集成技术有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	盛夏路500弄1-7号, 地下车库, 门卫1、2, 垃圾房	
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: 工业/房屋用途: 详见登记信息	
面积	宗地面积: 20914.50平方米/ 建筑面积: 50947.31平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限: 2008年02月20日起至2055年12月31日止	
权利其他状况	土地状况: 地号: 浦东新区张江高科技园区15街坊5/93丘; 使用权面积: 20914.50平方米; 分摊面积: 。	

1-4号含地下面积162.22平方米;
6号含地下面积51.59平方米;
7号含地下面积64.55平方米。

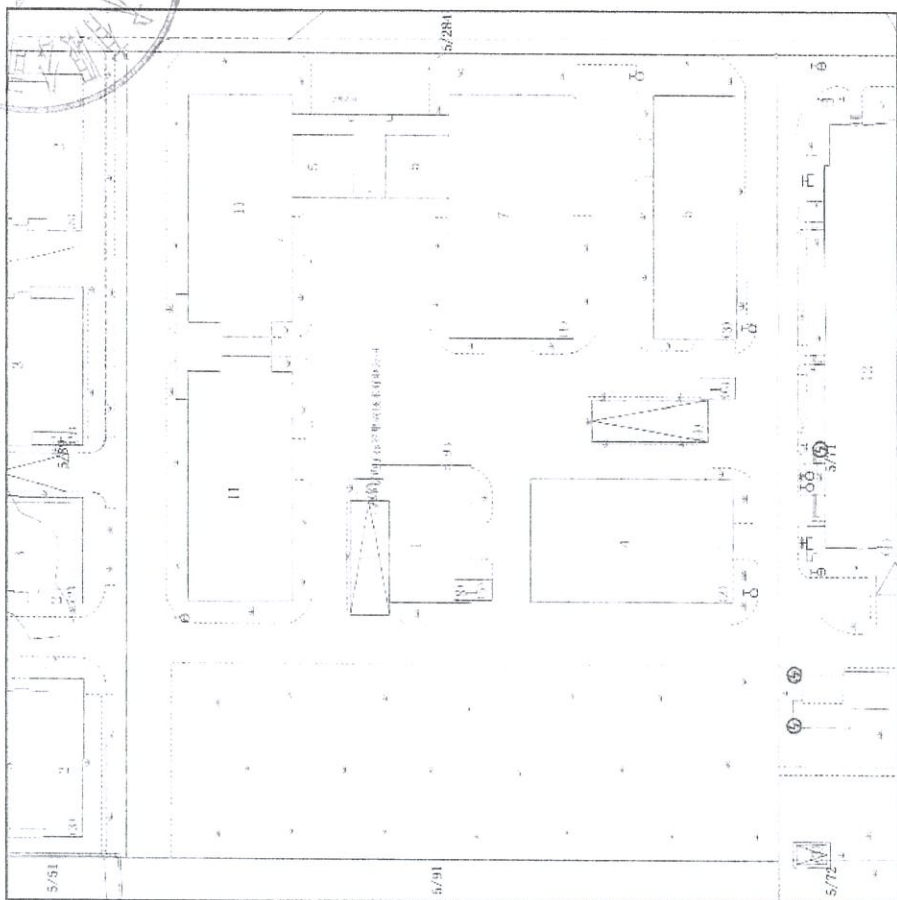
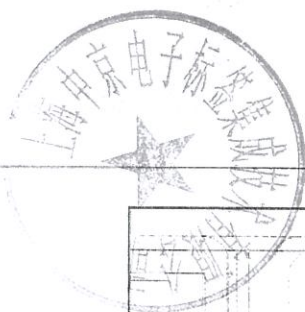
宗地图

区(县): 浦东新区

街道: 张江高科技园区

街坊号: 15街坊

宗地号: 5/93



2017-02-04

9.8817M

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价过程中，估价人员接受的专业帮助情况和参考的相关专业意见情况如下表：

专业帮助情况	是否接受专业帮助	没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
	专家（单位）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业帮助内容	——
相关专业意见	是否依据专业意见	本报告没有依据相关专业意见。
	机构（专家）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业意见内容	——

照 执 业 证

统一社会信用代码
91110108700036979F



(副本) (1-1)

仲量联行 (北京) 房地产资产评估咨询有限公司

注册资本 202万元

米型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1998年07月06日

法定代表人

所 北京市朝阳区建国路乙118号8层
01A/01B/01C/01D/02A

围
范
指
经

一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；社会经济咨询服务；技术咨询服务；土地整治服务；社会交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。



登记机关



2022

国家企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 仲量联行 (北京) 房地产资产评估咨询有限公司
法定代表人: 李萍萍
(执行事务合伙人)

住所: 北京市朝阳区建国路乙118号8层01A/01B/01C/01D/02A
统一社会信用代码: 91110108700036979F
备案等级: 一级
证书编号: 建房估备字[2015]020号
有效期: 2022-12-08 至 2024-05-26



二〇二二年十二月八日

6
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00222921

姓名 / Full name

李猛

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

132629198010162218

注册号 / Registration No.

1120080057

执业机构 / Employer

仲量联行(北京)房地产
资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-10-09

持证人签名 / Bearer's signature

李猛

9
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00222993

姓名 / Full name

张朋

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

110226198301130017

注册号 / Registration No.

1120140066

执业机构 / Employer

仲量联行(北京)房地产
资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-18

持证人签名 / Bearer's signature

张朋

北京办公室

北京市
朝阳区建国路乙 118 号
京汇大厦
08 层 801 室

邮政编码 100022

T +86 10 5922 1300
F +86 10 5922 3608

上海办公室

上海市
静安区石门一路 288 号
兴业太古汇
香港兴业中心一座 22 楼

邮政编码 200041

T +86 21 6393 3333
F +86 21 6393 3080

深圳办公室

广东省深圳市
福田区中心四路 1 号
嘉里建设广场第三座
19 楼 1901, 1903-04 单元

邮政编码 518048

T +86 755 8826 6608
F +86 755 2263 8966

广州办公室

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路 6 号
广州周大福金融中心
28 楼 2801-03, 2807-08 单元

邮政编码 510623

T +86 20 2338 8088
F +86 20 2338 8118

成都办公室

四川省成都市
红星路 3 段 1 号
成都国际金融中心
1 座 29 层

邮政编码 610021

T +86 28 6680 5091
F +86 28 6680 5096

香港办公室

香港特别行政区
英皇道 979 号
太古坊一座
7 楼

T +852 2846 5000
F +852 2169 6001

澳门办公室

澳门特别行政区
澳门南湾湖 5A 段
澳门财富中心
16 楼 H 室

T +853 2871 8822
F +853 2871 8800

臻量研发中心

上海市
静安区威海路 696 号
We-Work
4 楼 401 室

邮政编码 200041

T +86 21 6393 3333
F +86 21 6393 3080



评估及咨询服务部
官方微信公众号



臻量平台
官方微信公众号



RICS中国指定科技合作伙伴
臻量官网 www.zhenliang.com

关于臻量：

本报告的现金流预测及估值模型由臻量提供支持。

臻量平台-RICS 在中国指定的科技合作伙伴，是仲量联行评估咨询服务部自主研发的商业地产估值及现金流解决方案，致力于打造为投资者和地产专业人士提供数字化的商业地产估值服务。自动化搭建收益法估值模型，提升测算效率。