

# 招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金2025年度评估 报告（更新）

## 一、公募REITs基本信息

公募REITs名称	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	招商科创REIT
场内简称	招商科创（扩位简称：招商科创REIT）
公募REITs代码	508012
公募REITs合同生效日	2024年12月17日
基金管理人名称	招商基金管理有限公司
基金托管人名称	上海浦东发展银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号—临时报告（试行）》等有关规定及《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

## 二、评估报告更新说明

基金管理人于2026年4月17日收到深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“评估机构”）出具的相关说明，评估机构对本基金2025年年度评估报告附件5.2中2051年-2058年的经营净现金流内容予以更新，该更新不涉及评估关键假设和评估参数，不影响最终评估结果，对基金份额持有人利益无不利影响。

招商基金管理有限公司

2026年4月18日

# 房地产估价报告

招商科创孵化器  
封闭式基础设施证券投资基金

中华人民共和国  
上海市杨浦区国定路335号、323、  
333号、国权北路1688弄68号  
不动产项目  
之市场价值评估

呈送  
招商基金管理有限公司  
招商财富资产管理有限公司

2026年4月17日

## 房地产估价报告

**估价报告编号：**

CW/SH/S/26/2011

**估价项目名称：**

上海市杨浦区国定路335号、323、333号，国权北路1688弄68号不动产项目之市场价值评估

**估价委托人：**

招商基金管理有限公司

招商财富资产管理有限公司

**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：**

施蕾

注册号：3020160017

朱希淳

注册号：3120100016

**估价报告出具日期：**

2026年4月17日

## 致估价委托人函

致 招商基金管理有限公司、招商财富资产管理有限公司

敬启者：

关于：上海市杨浦区国定路335号、323、333号，国权北路1688弄68号不动产项目之市场价值评估（以下简称「估价对象」或「该物业」）

承蒙 贵公司委托，我们遵循《房地产估价规范》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》的估价原则和估价程序，选用科学合理的估价方法，对估价对象进行了价值评估。现评估工作已完成，随函呈上估价结果报告，并将估价结果简要报告如下：

估价目的：为招商基金管理有限公司、招商财富资产管理有限公司编制年度报告提供价值参考依据

估价对象：本次评估范围为杨浦区国定路335号、323、333号，国权北路1688弄68号房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），概况如下：

估价对象1为杨浦区国定路335号1号楼，评估范围包括1号楼地下1层车库，地上4-13层房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），总建筑面积合计为17,372.00平方米，房屋用途为办公、车库，土地用途为工业，权利人为上海科汇智创项目管理有限公司。

估价对象2为杨浦区国定路323、333号3号楼，评估范围包括3号楼地下2层-地下3层车库，地上3-15层房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），总建筑面积合计为28,834.40平方米，房屋用途为办公、车库，土地用途为教育、科技办公，权利人为上海科汇智创项目管理有限公司。

估价对象3为杨浦区国权北路1688弄68号B5楼，评估范围包括B5楼地上1-13层房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），总建筑面积合计为28,407.51平方米，房屋用途为办公，

## 致估价委托人函

土地用途为教育科研，权利人为上海科汇智创项目管理有限公司。

价值时点：2025年12月31日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法（现金流折现法）。

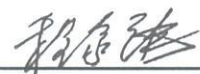
估价结果：市场价值总价为人民币**904,600,000元**（大写金额：**玖亿零肆佰陆拾万元整**），折合建筑面积单价为人民币12,124元/平方米。（与此有关的注意事项请见下页「估值明细表」

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

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 总经理

二〇二六年四月十七日

## 估值明细表

币种：人民币

幢号	用途	建筑面积 (平方米)	评估方法	估值明细	
			收益法 权重	总价(元)	折合单价 (元/平方米)
国定路 335 号 (1 号楼)	办公	15,405.85	100%	198,100,000	11,403
	车库	1,966.15			
国定路 323、333 号 (3 号楼)	办公	16,024.68	100%	307,000,000	10,647
	车库	12,809.72			
国权北路 1688 弄 68 号 (B5 楼)	办公	28,407.51	100%	399,500,000	14,063
<b>总计:</b>		<b>74,613.91</b>	<b>100%</b>	<b>904,600,000</b>	<b>12,124</b>

总价取整至拾万位；

## 目录

	<u>页码</u>
<b>1 估价师声明</b> .....	<b>4</b>
<b>2 估价假设和限制条件</b> .....	<b>5</b>
<b>3 估价结果报告</b> .....	<b>8</b>
3.1 估价委托人 .....	8
3.2 房地产估价机构 .....	8
3.3 估价目的 .....	8
3.4 估价对象 .....	8
3.5 价值时点 .....	19
3.6 价值类型 .....	19
3.7 估价原则 .....	20
3.8 估价依据 .....	20
3.9 估价方法 .....	21
3.10 估价结果 .....	22
3.11 注册房地产估价师 .....	23
3.12 实地查勘期 .....	23
3.13 估价作业期 .....	23
<b>4 估价技术报告</b> .....	<b>24</b>
4.1 区位状况描述与分析 .....	24
4.2 实物状况描述与分析 .....	25
4.3 权益状况描述与分析 .....	27
4.4 市场背景描述与分析 .....	29
4.5 估价对象最高最佳利用分析 .....	32
4.6 估价方法适用性分析 .....	33
4.7 估价测算过程之收益法 .....	35
4.8 估价结果确定 .....	51
<b>5 附件</b> .....	<b>53</b>
5.1 不同评估方法验证说明 .....	53
5.2 估价对象全周期运营净收益 .....	54
5.3 估价委托书复印件 .....	55
5.4 估价对象位置图 .....	56
5.5 估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	57
5.6 估价对象权属证明复印 .....	62
5.7 专业帮助情况和相关专业意见 .....	64
5.8 估价所依据的其他文件资料 .....	65
5.9 估价委托人营业执照复印件 .....	67
5.10 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 .....	68
5.11 注册房地产估价师估价资格证书 .....	70

## 1 估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

- 1.1 注册房地产估价师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 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。
- 1.3 注册房地产估价师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。
- 1.4 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 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《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、以及相关房地产估价专项标准《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学2015第4号）进行估价工作，撰写本估价报告。

## 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

权利人「上海科汇智创项目管理有限公司」依法拥有估价对象「上海市杨浦区国定路335号、323、333号，国权北路1688弄68号房地产」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）的批准及验收。

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。

估价对象在公开市场上转让时应符合《城市房地产转让管理规定》及估价对象所在地地方行政法规的规定。

本次估价以权利人同意为本次估价目的使用为前提，并且假设估价对象“维持价值时点状况”持续正常合法使用或经营。

估价对象实地查勘之日为2026年3月4日；根据贵公司指示，价值时点为2025年12月31日。估价对象的实地查勘日与价值时点不一致，我们假定该物业实体与市场状况于实地查勘日与价值时点基本一致。

对于估价对象国定路335号（1号楼），323、333号（3号楼）部分，估价中所采用之土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期、估价中所采用之建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【沪（2025）杨字不动产权第023014号】、【沪（2025）杨字不动产权第021464号】复印件中所载为准，如估价对象的实际用途与其规划用途及/或其权证所载用途存在违背，以相关法律咨询机构建议为准。

对于估价对象国权北路1688弄68号（B5楼）部分，估价中所采用之土地使用权面积、土地用途、土地使用权、终止日期及建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【沪（2025）杨字不动产权第023013号】等51份复印件中所载为准，如估价对象的实际用途与其规划用途及/或其权证所载用途存在违背，以相关法律咨询机构建议为准。

估价对象各幢楼分摊土地面积及地下车位个数以估价委托人提供资料为准。

根据贵公司提供的相关经营租赁资料，估价对象于价值时点部分物业已出租，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

## **未经调查确认或无法调查确认的资料数据**

我们已获得估价委托人及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。

我们已获得估价委托人及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。

## **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。

## **特别事项说明**

估价人员在核对租赁合同及相关条款中，发现有部分的租赁合同含有无责解约条款。估价人员假设该部分租约正常履行，未考虑因其提前解约可能造成的影响。

估价人员在评估中，考虑了杨浦科技创业有限公司作为原产权人因使用本次项目地址作为虚拟注册地、集中登记地以及已退租的实际注册企业未及时将注册地迁移的而产生的向上海科汇智创项目管理有限公司支付的服务费对房地产价值的影响。

2026年4月版本更新：本次报告对编号CW/SH/S/26/2011的报告附件5.2中2051年-2058年的经营净现金流予以更新。本次更新不涉及评估假设和评估参数，不影响最终评估结果。

## **2.2 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。

本次估价无未定事项假设。

### 2.3 背离事实假设

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的实际状况不一致的合理假定。

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致事项，故本估价报告无背离事实假设。

### 2.4 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价对象状况之间无不一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

### 2.5 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，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价对象无依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

### 2.6 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自2026年4月17日至2027年4月16日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明

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。

本估价报告仅供估价委托人「招商基金管理有限公司、招商财富资产管理有限公司」为本次估价目的「为招商基金管理有限公司、招商财富资产管理有限公司编制年度报告提供价值参考依据」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。

### 3 估价结果报告

#### 3.1 估价委托人

单位名称：招商基金管理有限公司  
住所：深圳市福田区深南大道7088号  
统一社会信用代码：9144030071093625X4  
法定代表人：王颖

单位名称：招商财富资产管理有限公司  
住所：深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道5033号  
前海卓越金融中心3号楼L26-01B\2602  
统一社会信用代码：91440300062724274L  
法定代表人：陈兆贤

#### 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  
住所：深圳市福田区福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1  
法定代表人：程家龙  
备案等级：住房和城乡建设部房地产估价一级资质  
证书编号：粤房估备字壹0200022  
有效期限：2026年10月11日止

#### 3.3 估价目的

为招商基金管理有限公司、招商财富资产管理有限公司编制年度报告提供价值参考依据

#### 3.4 估价对象

##### 3.4.1 评估范围及基本状况

本次估价对象为上海市杨浦区国定路335号、323、333号，国权北路1688弄68号项目房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用价值的装饰装修、设施设备，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象1为杨浦区国定路335号1号楼，评估范围包括1号楼地下1层车库，地上4-13层房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），总建筑面积合计为17,372.00平方米，房屋用途为办公、车库，土地用途为工业，权利人为上海科汇智创项目管理有限公司。

估价对象2为杨浦区国定路323、333号3号楼，评估范围包括3号楼地下2层-地下3层车库，地上3-15层房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），总建筑面积合计为28,834.40平方米，房屋用途为办公、车库，土地用途为教育、科技办公，权利人为上海科汇智创项目管理有限公司。

估价对象3为杨浦区国权北路1688弄68号B5楼，评估范围包括B5楼地上1-13层房地产（房

屋所有权及其相应的土地使用权)，总建筑面积合计为28,407.51平方米，房屋用途为办公，土地用途为教育科研，权利人为上海科汇智创项目管理有限公司。

### 3.4.2 区位状况

#### 估价对象之位置状况

估价对象1、2坐落于上海市杨浦区。

估价对象地处杨浦区五角场商圈核心区域，距上海火车站约10公里，距上海虹桥站约27公里，距上海浦东国际机场约41公里。

估价对象所在园区，西邻国达路，北邻邯郸路，东邻国定路，南临上海市复旦求是进修学院。

估价对象3坐落于上海市杨浦区。

估价对象地处杨浦区新江湾城区域，距上海火车站约12公里，距上海虹桥站约29公里，距上海浦东国际机场约44公里。

估价对象所在园区，西邻淞行路，北邻国帆路，东邻国权北路，南邻国学路。

#### 交通状况

估价对象1、2，周边交通便捷，紧邻城市主干道，交通四通发达。

- 距上海火车站约10公里，距上海虹桥站约27公里，距上海浦东国际机场约41公里。
- 邻近主干道：中环线、黄兴路、四平路。
- 地铁线路：邻近地铁10号线、18号线。
- 公交线路：周边有大桥五线、60路、99路、559路、713路、749路、819路、850路、960路、966路等多条公交线路。

估价对象周边停车设施充足，基本可以满足商户、商务，以及临时停车的需要。

估价对象3，周边交通便捷，紧邻城市主干道，交通四通发达。

- 距上海火车站约12公里，距上海虹桥站约29公里，距上海浦东国际机场约44公里。
- 邻近主干道：逸仙路、军工路、长江路隧道。
- 地铁线路：邻近地铁3号线。
- 公交线路：周边有1218路、1256路、116路、883路等多条公交线路。

估价对象周边停车设施充足，基本可以满足商户、商务，以及临时停车的需要

#### 外部配套设施状况

估价对象周边的基础设施已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通气、通讯）。

估价对象周边公共服务配套设施完善。

估价对象1、2位于五角场商圈核心区域，周边有五角场万达、合生汇、百联又一城等商业中心；复旦大学、同济大学、财经大学等高校；肺科医院、新华医院等医疗配套；创智天地、复旦科技园、国正中心、绿地汇创等办公；银行、超市、便利店等配套设施齐全。

估价对象3位于新江湾城区域，周边有新江湾生活广场、悠方购物中心、海伦精致生活广场等商业配套；复旦大学（江湾校区）、复旦二附中、同济大学第一附属中学等教育配套；上海市第二康复医院、社区卫生服务中心等医疗配套；复旦软件园高新技术产业基地等办公；银行、超市、便利店等配套设施齐全。

### **周围环境状况**

估价对象1、2位于五角场商圈核心区域，估价对象周边人文环境良好，黄兴公园、江湾体育场、四平科技园等均在2公里以内，自然环境优美，环境卫生状况较好。

估价对象3位于新江湾城区域，估价对象周边人文环境良好，新江湾城公园、淞南公园等均在2公里以内，自然环境优美，环境卫生状况较好。

估价对象周边自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

### **3.4.3 实物状况**

#### **土地实物状况**

估价对象土地为建筑物所相应分摊的国有土地使用权。

估价对象1：坐落于国定路335号，所在土地使用权宗地（丘）面积为3,659平方米，所在宗地号为杨浦区五角场街道381街坊1/2丘，该地块西邻国达路，北邻邯郸路，东邻国定路，南邻杨浦区科技创业中心2号楼。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象2：坐落于国定路323、333号，所在土地使用权宗地（丘）面积为8,701平方米，所在宗地号为杨浦区五角场街道382街坊1/11丘，该地块西邻国达路，北邻杨浦区科技创业中心2号楼，东邻国定路，南邻上海市复旦求是进修学院。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象3：坐落于国权北路1688弄68号，所在土地使用权宗地（丘）面积为216,449平方米，所在宗地号为杨浦区新江湾城420街坊3丘，该地块西邻淞行路，北邻国帆路，东邻国权北路，南邻国学路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象土地形状近似为四边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

估价对象土地开发程度已达到“六通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通讯），建筑物已建成并投入使用。

### 建筑物实物状况

根据产权方提供的资料，估价对象各部分建筑物面积及用途如下：

序号	估价对象	楼栋	建筑面积 (平方米)	用途
1	国定路335号	1号楼	15,405.85	办公楼
			1,966.15	地下车库
2	国定路323、333号	3号楼	16,024.68	办公楼
			12,809.72	地下车库
3	国权北路1688弄68号	B5楼	28,407.51	办公楼
	总计		74,613.91	

估价对象1、国定路335号所属建筑物总高约60米，地上14层，地下1层；桩基础，框架剪力墙结构，竣工于2003年。1-3层为商业，不在本次评估范围内。地下1层为车库，总计35个停车位，地上4-13层为办公。外墙面粉刷涂料，室内公共部位，地面铺设地砖，墙面粉刷涂料；标准层每层13户办公楼；配置客梯两部；底楼大堂空调系统；消防系统、安保系统、监控系统、停车系统等设施设备较为齐备。

估价对象2、国定路323、333号所属建筑物总高约80米，地上15层，地下三层；桩基础，框架剪力墙结构，竣工于2011年。地下1层至地上3层（局部）的商业部分，不在本次评估范围内。地下2层-地下3层为车库，总计219个停车位，地上3-15层为办公（15层部分为设备间）。外墙干挂石材/玻璃幕墙，室内公共部位，地面铺设地砖，墙面粉刷涂料；标准层每层2户办公楼，其中7层至14层层高约5.5米，使用及空间利用性较好；配置客梯三部、货梯一部；消防系统、安保系统、监控系统、停车系统等设施设备较为齐备。

估价对象3、国权北路1688弄68号所属建筑物总高约60米，地上13层，地下一层（地下一层部分不在本次评估范围内）；桩基础，框架剪力墙结构，竣工于2014年。地上1-13层为办公。外墙玻璃幕墙，大堂地面铺设大理石，墙面高级墙砖；室内公共走廊地面铺设地砖，内墙面粉刷涂料，标准层每层4户办公楼；配置客梯六部、货梯两部；大堂VRV空调系统；消防系统、安保系统、监控系统、停车系统等设施设备较为齐备。

估价对象建筑结构均为钢混框架结构，防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等建筑功能良好，工程质量好，外观好。估价对象1、2由上海创环物业管理有限公司负责物业管理，日常使用和维护状况好，约八成新；估价对象3由上海中心大厦置业管理有限公司负责物业管理，日常使用和维护状况好，约九成新。

#### 3.4.4 权益状况

##### 中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自2015年3月1日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

### 估价对象之权属证明复印件摘录（摘自估价委托人及权利人提供的权属证明复印件）

#### 《不动产权证书》

#### 估价对象1

证号	沪（2025）杨字不动产权第 023014 号
权利人	上海科汇智创项目管理有限公司
房地坐落	上海市国定路 335 号（具体部位详见附件）
不动产单元号	详见附件
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/详见附件
面积	宗地面积：3659.00 平方米 建筑面积：17372.00 平方米
使用期限	2001 年 6 月 28 日至 2051 年 6 月 27 日止
权利其他状况	土地状况：地号杨浦区五角场街道 381 街坊 1/2 丘
填证单位	上海市自然资源确权登记局
登记日	2025 年 11 月 18 日

#### 根据附记记载，有关内容摘录如下

序号	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	用途	总层数	竣工日期
1	10001	223.45	办公楼	办公	14	2003/3/12
2	10001-A	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
3	10002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
4	10003	78.52	办公楼	办公	14	2003/3/12
5	10004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12

6	10005	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
7	10006	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
8	10007	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
9	10008	195.60	办公楼	办公	14	2003/3/12
10	10009	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
11	10010	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
12	10011	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
13	10013	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
14	11001	291.71	办公楼	办公	14	2003/3/12
15	11002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
16	11003	78.52	办公楼	办公	14	2003/3/12
17	11004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
18	11005	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
19	11006	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
20	11007	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
21	11008	195.60	办公楼	办公	14	2003/3/12
22	11009	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
23	11010	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
24	11011	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
25	11013	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
26	12001	290.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
27	12002	70.02	办公楼	办公	14	2003/3/12
28	12003	78.52	办公楼	办公	14	2003/3/12
29	12004	94.27	办公楼	办公	14	2003/3/12
30	12005	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
31	12006	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
32	12007	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
33	12008	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
34	12009	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
35	12010	195.60	办公楼	办公	14	2003/3/12
36	12011	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
37	12012	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
38	12013	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
39	13001	289.74	办公楼	办公	14	2003/3/12
40	13002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
41	13003	78.52	办公楼	办公	14	2003/3/12
42	13004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
43	13005	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
44	13006	90.00	办公楼	办公	14	2003/3/12

45	13007	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
46	13009	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
47	13011	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
48	4001	235.31	办公楼	办公	14	2003/3/12
49	4002	70.02	办公楼	办公	14	2003/3/12
50	4003	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
51	4004	94.27	办公楼	办公	14	2003/3/12
52	4005	76.07	办公楼	办公	14	2003/3/12
53	4006	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
54	4007	139.92	办公楼	办公	14	2003/3/12
55	4008	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
56	4009	108.33	办公楼	办公	14	2003/3/12
57	4010	195.60	办公楼	办公	14	2003/3/12
58	4011	151.34	办公楼	办公	14	2003/3/12
59	4012	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
60	4013	81.55	办公楼	办公	14	2003/3/12
61	4015	177.80	办公楼	办公	14	2003/3/12
62	5001	232.03	办公楼	办公	14	2003/3/12
63	5001-A	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
64	5001-B	76.07	办公楼	办公	14	2003/3/12
65	5002	70.02	办公楼	办公	14	2003/3/12
66	5003	139.92	办公楼	办公	14	2003/3/12
67	5004	94.27	办公楼	办公	14	2003/3/12
68	5005	108.33	办公楼	办公	14	2003/3/12
69	5006	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
70	5007	151.34	办公楼	办公	14	2003/3/12
71	5008	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
72	5009	81.55	办公楼	办公	14	2003/3/12
73	5010	195.60	办公楼	办公	14	2003/3/12
74	5011	178.01	办公楼	办公	14	2003/3/12
75	5012	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
76	6001	228.97	办公楼	办公	14	2003/3/12
77	6002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
78	6003	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
79	6004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
80	6005	78.29	办公楼	办公	14	2003/3/12
81	6006	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
82	6007	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
83	6008	195.60	办公楼	办公	14	2003/3/12

84	6009	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
85	6010	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
86	6011	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
87	6015	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
88	7001	227.13	办公楼	办公	14	2003/3/12
89	7002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
90	7003	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
91	7004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
92	7005	78.29	办公楼	办公	14	2003/3/12
93	7006	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
94	7007	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
95	7008	195.60	办公楼	办公	14	2003/3/12
96	7009	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
97	7010	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
98	7013	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
99	7015	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
100	8001	227.13	办公楼	办公	14	2003/3/12
101	8002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
102	8003	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
103	8004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
104	8005	78.29	办公楼	办公	14	2003/3/12
105	8006	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
106	8007	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
107	8008	195.60	办公楼	办公	14	2003/3/12
108	8009	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
109	8010	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12
110	8011	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
111	8013	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
112	8015	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
113	9001	225.67	办公楼	办公	14	2003/3/12
114	9002	164.28	办公楼	办公	14	2003/3/12
115	9003	69.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
116	9004	126.18	办公楼	办公	14	2003/3/12
117	9005	78.52	办公楼	办公	14	2003/3/12
118	9006	84.23	办公楼	办公	14	2003/3/12
119	9007	80.78	办公楼	办公	14	2003/3/12
120	9008	195.60	办公楼	办公	14	2003/3/12
121	9009	76.47	办公楼	办公	14	2003/3/12
122	9010	132.36	办公楼	办公	14	2003/3/12

123	9011	80.05	办公楼	办公	14	2003/3/12
124	9013	97.44	办公楼	办公	14	2003/3/12
125	9015	164.12	办公楼	办公	14	2003/3/12
126	车库	1,966.15	其他	其他	14	2003/3/12
	总计	17,372.00				

## 估价对象2

证号	沪（2025）杨字不动产权第 021464 号
权利人	上海科汇智创项目管理有限公司
房地坐落	上海市国定路 323、333 号（具体部位详见附件）
不动产单元号	详见附件
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/教育、科技用地；房屋用途/详见附件
面积	宗地面积：8701.00 平方米 建筑面积：28834.40 平方米
使用期限	2006 年 1 月 23 日至 2056 年 1 月 22 日止
权利其他状况	土地状况：地号杨浦区五角场街道 382 街坊 1/11 丘
填证单位	上海市自然资源确权登记局
登记日	2025 年 10 月 30 日

根据附记记载，有关内容摘录如下：

序号	幢号	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	用途	总层数	竣工日期
1	323 号	1001	661.43	办公楼	办公	15	2011
2	323 号	1002	713.11	办公楼	办公	15	2011
3	323 号	1101	661.43	办公楼	办公	15	2011
4	323 号	1102	713.11	办公楼	办公	15	2011
5	323 号	1201	661.43	办公楼	办公	15	2011
6	323 号	1202	713.11	办公楼	办公	15	2011
7	323 号	1301	661.43	办公楼	办公	15	2011
8	323 号	1302	713.11	办公楼	办公	15	2011
9	323 号	14 层	1,380.25	办公楼	办公	15	2011
10	323 号	15 层	384.85	办公楼	办公	15	2011
11	323 号	301	411.90	办公楼	办公	15	2011
12	323 号	302	440.56	办公楼	办公	15	2011
13	323 号	401	599.49	办公楼	办公	15	2011
14	323 号	402	470.05	办公楼	办公	15	2011
15	323 号	501	661.49	办公楼	办公	15	2011
16	323 号	502	679.77	办公楼	办公	15	2011

17	323号	601	661.43	办公楼	办公	15	2011
18	323号	602	713.11	办公楼	办公	15	2011
19	323号	701	661.43	办公楼	办公	15	2011
20	323号	702	713.11	办公楼	办公	15	2011
21	323号	801	661.43	办公楼	办公	15	2011
22	323号	802	713.11	办公楼	办公	15	2011
23	323号	901	661.43	办公楼	办公	15	2011
24	323号	902	713.11	办公楼	办公	15	2011
25	333号	地下2-地下3层车库	12,809.72	其他	特种用途	15	2011
		总计	28,834.40				

### 估价对象3

证号	沪（2025）杨字不动产权第 023013 号
权利人	上海科汇智创项目管理有限公司
房地坐落	上海市国权北路 1688 弄 68 号 101 室
不动产单元号	310110001001GB00014F00490017
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/教育科研；
面积	宗地面积：216449.00 平方米 建筑面积：489.08 平方米
使用期限	2008 年 11 月 3 日至 2058 年 11 月 2 日止
权利其他状况	土地状况：地号杨浦区新江湾街道 420 街坊 3 丘 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：相应的土地面积； 分摊面积：相应的土地面积。 房屋状况：室号部位 101；类型：办公楼；总层数：13； 竣工年限：2014 年
填证单位	上海市自然资源确权登记局
登记日	2025 年 11 月 18 日

其余50份《不动产权证书》复印件，有关内容摘录如下

权利人：上海科汇智创项目管理有限公司

序号	证号	房地坐落	建筑面积 (平方米)	建筑 类型
1	沪（2025）杨字不动产权第 023016 号	国权北路 1688 弄 68 号 102	98.15	办公楼
2	沪（2025）杨字不动产权第 022635 号	国权北路 1688 弄 68 号 103	435.13	办公楼
3	沪（2025）杨字不动产权第 022650 号	国权北路 1688 弄 68 号 201	534.26	办公楼
4	沪（2025）杨字不动产权第 022649 号	国权北路 1688 弄 68 号 202	609.22	办公楼
5	沪（2025）杨字不动产权第 023111 号	国权北路 1688 弄 68 号 203	533.74	办公楼
6	沪（2025）杨字不动产权第 023114 号	国权北路 1688 弄 68 号 204	605.66	办公楼
7	沪（2025）杨字不动产权第 023115 号	国权北路 1688 弄 68 号 301	534.26	办公楼

8	沪 (2025) 杨字不动产权第 023117 号	国权北路 1688 弄 68 号 302	610.76	办公楼
9	沪 (2025) 杨字不动产权第 023118 号	国权北路 1688 弄 68 号 303	534.26	办公楼
10	沪 (2025) 杨字不动产权第 023119 号	国权北路 1688 弄 68 号 304	610.76	办公楼
11	沪 (2025) 杨字不动产权第 023120 号	国权北路 1688 弄 68 号 401	534.26	办公楼
12	沪 (2025) 杨字不动产权第 023258 号	国权北路 1688 弄 68 号 402	610.76	办公楼
13	沪 (2025) 杨字不动产权第 023270 号	国权北路 1688 弄 68 号 403	534.26	办公楼
14	沪 (2025) 杨字不动产权第 023276 号	国权北路 1688 弄 68 号 404	610.76	办公楼
15	沪 (2025) 杨字不动产权第 023280 号	国权北路 1688 弄 68 号 501	529.56	办公楼
16	沪 (2025) 杨字不动产权第 023282 号	国权北路 1688 弄 68 号 502	615.62	办公楼
17	沪 (2025) 杨字不动产权第 023284 号	国权北路 1688 弄 68 号 503	529.56	办公楼
18	沪 (2025) 杨字不动产权第 023289 号	国权北路 1688 弄 68 号 504	615.61	办公楼
19	沪 (2025) 杨字不动产权第 023606 号	国权北路 1688 弄 68 号 601	525.11	办公楼
20	沪 (2025) 杨字不动产权第 023608 号	国权北路 1688 弄 68 号 602	614.38	办公楼
21	沪 (2025) 杨字不动产权第 023616 号	国权北路 1688 弄 68 号 603	525.11	办公楼
22	沪 (2025) 杨字不动产权第 023613 号	国权北路 1688 弄 68 号 604	614.38	办公楼
23	沪 (2025) 杨字不动产权第 024206 号	国权北路 1688 弄 68 号 701	525.11	办公楼
24	沪 (2025) 杨字不动产权第 024131 号	国权北路 1688 弄 68 号 702	614.38	办公楼
25	沪 (2025) 杨字不动产权第 024132 号	国权北路 1688 弄 68 号 703	525.11	办公楼
26	沪 (2025) 杨字不动产权第 024197 号	国权北路 1688 弄 68 号 704	614.38	办公楼
27	沪 (2025) 杨字不动产权第 024205 号	国权北路 1688 弄 68 号 801	525.11	办公楼
28	沪 (2025) 杨字不动产权第 024229 号	国权北路 1688 弄 68 号 802	614.38	办公楼
29	沪 (2025) 杨字不动产权第 024249 号	国权北路 1688 弄 68 号 803	525.11	办公楼
30	沪 (2025) 杨字不动产权第 024325 号	国权北路 1688 弄 68 号 804	614.38	办公楼
31	沪 (2025) 杨字不动产权第 024329 号	国权北路 1688 弄 68 号 901	525.11	办公楼
32	沪 (2025) 杨字不动产权第 024346 号	国权北路 1688 弄 68 号 902	614.38	办公楼
33	沪 (2025) 杨字不动产权第 024456 号	国权北路 1688 弄 68 号 903	525.11	办公楼
34	沪 (2025) 杨字不动产权第 024457 号	国权北路 1688 弄 68 号 904	614.38	办公楼
35	沪 (2025) 杨字不动产权第 024458 号	国权北路 1688 弄 68 号 1001	525.11	办公楼
36	沪 (2025) 杨字不动产权第 024459 号	国权北路 1688 弄 68 号 1002	614.38	办公楼
37	沪 (2025) 杨字不动产权第 024910 号	国权北路 1688 弄 68 号 1003	525.11	办公楼
38	沪 (2025) 杨字不动产权第 024909 号	国权北路 1688 弄 68 号 1004	614.38	办公楼
39	沪 (2025) 杨字不动产权第 024911 号	国权北路 1688 弄 68 号 1101	525.11	办公楼
40	沪 (2025) 杨字不动产权第 024913 号	国权北路 1688 弄 68 号 1102	614.38	办公楼
41	沪 (2025) 杨字不动产权第 024914 号	国权北路 1688 弄 68 号 1103	525.11	办公楼
42	沪 (2025) 杨字不动产权第 024915 号	国权北路 1688 弄 68 号 1104	614.38	办公楼
43	沪 (2025) 杨字不动产权第 024912 号	国权北路 1688 弄 68 号 1201	525.11	办公楼
44	沪 (2025) 杨字不动产权第 024916 号	国权北路 1688 弄 68 号 1202	614.38	办公楼
45	沪 (2025) 杨字不动产权第 024917 号	国权北路 1688 弄 68 号 1203	525.11	办公楼
46	沪 (2025) 杨字不动产权第 024918 号	国权北路 1688 弄 68 号 1204	614.38	办公楼

47	沪（2025）杨字不动产权第 024919 号	国权北路 1688 弄 68 号 1301	525.11	办公楼
48	沪（2025）杨字不动产权第 024937 号	国权北路 1688 弄 68 号 1302	614.38	办公楼
49	沪（2025）杨字不动产权第 024961 号	国权北路 1688 弄 68 号 1303	525.11	办公楼
50	沪（2025）杨字不动产权第 024965 号	国权北路 1688 弄 68 号 1304	614.38	办公楼

### **出租或占用情况**

根据产权方提供的资料，估价对象办公部分总可出租面积为59,838.04平方米，于价值时点已部分对外出租。其出租情况详见下表。

序号	估价对象	楼栋	建筑面积	已租面积	出租率
1	国定路 335 号	1 号楼	15,405.85	11,923.56	77.40%
2	国定路 323、333 号	3 号楼	16,024.68	13,995.35	87.34%
3	国权北路 1688 弄 68 号	B5 楼	28,407.51	19,039.30	67.02%
			59,838.04	44,958.21	75.13%

估价对象1、2：国定路335号地下1层车库及国定路333号地下2层-地下3层车库建筑面积合计14,775.87平方米，共254个车位，包月800元/月/辆；临时停车收费标准10元/每小时/辆。

### **他项权利设立情况**

无

### **其他情况**

根据估价委托人提供的资料，估价对象没有用益物权设立情况、没有拖欠税费情况、没有被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

## **3.5 价值时点**

根据估价委托人指示，本次估价的价值时点为2025年12月31日。

## **3.6 价值类型**

### **价值类型**

本次评估的价值类型为市场价值。

### **价值定义**

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。

## **价值内涵**

本次评估的市场价值，是指在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为工业，教育、科技办公，教育科研，土地开发程度为“六通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通讯），建筑物用途为办公楼及地下车位，总建筑面积合计为74,613.91平方米（其中办公用途房屋建筑面积59,838.04平方米，地下车位14,775.87平方米），价值时点状况下的市场价值。

### **3.7 估价原则**

#### **独立、客观、公正原则**

独立客观公正原则要求站在中立的立场上，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。

#### **合法原则**

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

#### **价值时点原则**

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

#### **替代原则**

替代原则要求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。

#### **最高最佳利用原则**

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。

#### **一致性原则**

一致性原则要求为同一估价目的对同类物业在同一价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在评估报告中说明并陈述理由。

#### **一贯性原则**

一贯性原则要求为同一估价目的对同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在评估报告中说明并陈述理由。

### **3.8 估价依据**

#### **有关法律、法规和政策**

《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》。  
《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》。  
《不动产登记暂行条例》。  
《中华人民共和国增值税法》的决定》。  
《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》。  
《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》。  
《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》  
其他有关法律法规及规章

### **有关估价标准**

《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。  
《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学2015第4号）。

### **估价委托人提供的估价所需资料**

估价对象1：《不动产权证书》沪（2025）杨字不动产权第023014号（国定路1号楼）；  
估价对象2：《不动产权证书》沪（2025）杨字不动产权第021464号（国定路3号楼）；  
估价对象3：《不动产权证书》沪（2025）杨字不动产权第023013号等51份《不动产权证书》  
复印件（湾谷园B5楼）；  
估价委托人《企业法人营业执照》复印件  
《租赁合同》及租赁台账  
《广告位租赁合同》  
《物业管理合同》  
《运营管理合同》

### **估价机构、估价人员掌握和搜集的估价所需资料**

估价人员实地勘察、摄影和记录。  
上海市房地产市场信息。

## **3.9 估价方法**

本次估价所采用的估价方法为收益法。

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（报酬资本化法）的计算公式：

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

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）。

### 3.10 估价结果

估价明细表

币种：人民币

幢号	用途	建筑面积 (平方米)	评估方法	估值明细	
			收益法 权重	总价(元)	折合单价 (元/平方米)
国定路335号 (1号楼)	办公	15,405.85	100%	198,100,000	11,403
	车库	1,966.15			
国定路323、333 号(3号楼)	办公	16,024.68	100%	307,000,000	10,647
	车库	12,809.72			
国权北路1688弄 68号(B5楼)	办公	28,407.51	100%	399,500,000	14,063
总计:		74,613.91	100%	904,600,000	12,124

总价取整至拾万位；

上海市杨浦区国定路335号、323、333号，国权北路1688弄68号房地产，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途分别为工业、教育、科技办公、教育科研用地，土地开发程度为“六通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通讯），房屋用途为办公、地下车库，总建筑面积合计为74,613.91平方米（其中办公用途房屋建筑面积59,838.04平方米，地下车库建筑面积14,775.87平方米），价值时点状况下的市场价值总价为人民币904,600,000元（大写金额：玖亿零肆佰陆拾万元整），折合建筑面积单价为人民币12,124元/平方米。

### 3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
施蕾	3020160017		2016年4月17日
朱希淳	3120100016		2016年4月17日

### 3.12 实地查勘期

2026年3月4日。

### 3.13 估价作业期

2025年12月29日至2026年4月17日。

## 4 估价技术报告

### 4.1 区位状况描述与分析

#### 位置状况

估价对象1、2坐落于上海市杨浦区。

估价对象地处杨浦区五角场商圈核心区域，距上海火车站约10公里，距上海虹桥站约27公里，距上海浦东国际机场约41公里。

估价对象所在园区，西邻国达路，北邻邯郸路，东邻国定路，南临上海市复旦求是进修学院。

估价对象3坐落于上海市杨浦区。

估价对象地处杨浦区新江湾城区域，距上海火车站约12公里，距上海虹桥站约29公里，距上海浦东国际机场约44公里。

估价对象所在园区，西邻淞行路，北邻国帆路，东邻国权北路，南邻国学路。

估价对象所在建筑物区域位置一般，距对象交通枢纽距离一般，临路状况较好。总体而言，位置状况对估价对象的市场价值无不利的影响因素。

#### 交通状况

估价对象1、2，周边交通便捷，紧邻城市主干道，交通四通发达。

- 距上海火车站约10公里，距上海虹桥站约27公里，距上海浦东国际机场约41公里。
- 邻近主干道：中环线、黄兴路、四平路。
- 地铁线路：邻近地铁10号线、18号线。
- 公交线路：周边有大桥五线、60路、99路、559路、713路、749路、819路、850路、960路、966路等多条公交线路。

估价对象周边停车设施充足，基本可以满足商户、商务，以及临时停车的需要。

估价对象3，周边交通便捷，紧邻城市主干道，交通四通发达。

- 距上海火车站约12公里，距上海虹桥站约29公里，距上海浦东国际机场约44公里。
- 邻近主干道：逸仙路、军工路、长江路隧道。
- 地铁线路：邻近地铁3号线。
- 公交线路：周边有1218路、1256路、116路、883路等多条公交线路。

估价对象周边停车设施充足，基本可以满足商户、商务，以及临时停车的需要。

估价对象所在的区域道路状况较好，出入可利用交通工具较多，周边无交通管制，园区停车状况一般，距城市交通枢纽距离一般，交通状况对估价对象的市场价值无不利的影响因

素。

### **外部配套设施状况**

估价对象周边的基础设施已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通气、通讯）。

估价对象周边公共服务配套设施完善。

估价对象1、2位于五角场商圈核心区域，周边有五角场万达、合生汇、百联又一城等商业中心；复旦大学、同济大学、财经大学等高校；肺科医院、新华医院等医疗配套；创智天地、复旦科技园、国正中心、绿地汇创等办公；银行、超市、便利店等配套设施齐全。

估价对象3位于新江湾城区域，周边有新江湾生活广场、悠方购物中心、海伦精致生活广场等商业配套；复旦大学（江湾校区）、复旦二附中、同济大学第一附属中学等教育配套；上海市第二康复医院、社区卫生服务中心等医疗配套；复旦软件园高新技术产业基地等办公；银行、超市、便利店等配套设施齐全。

价对象基础设施完备，周边商业、学校、医院、银行、邮局、公园绿地等公共服务设施齐全，故配套设施状况对估价对象的市场价值无不利的影响因素。

### **周围环境状况**

估价对象1、2位于五角场商圈核心区域，估价对象周边人文环境良好，黄兴公园、江湾体育场、四平科技公园等均在2公里以内，自然环境优美，环境卫生状况较好。

估价对象3位于新江湾城区域，估价对象周边人文环境良好，新江湾城公园、淞南公园等均在2公里以内，自然环境优美，环境卫生状况较好。

估价对象周边自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。估价对象的自然环境和人文环境一般，无特殊景观，环境状况对估价对象的市场价值无不利的影响因素。

### **区位状况分析**

估价对象所在区域的办公及产业聚集度较高，对估价对象的市场价值无不利的影响因素。综上所述，估价对象区位状况对估价对象市场价值无明显不利的影响因素。

## **4.2 实物状况描述与分析**

### **土地实物状况**

估价对象土地为建筑物所相应分摊的土地使用权。

估价对象1：坐落于国定路335号，所在土地使用权宗地（丘）面积为3,659平方米，所在宗地号为杨浦区五角场街道381街坊1/2丘，该地块西邻国达路，北邻邯郸路，东邻国定路，南邻杨浦区科技创业中心2号楼。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象2：坐落于国定路323、333号，所在土地使用权宗地（丘）面积为8,701平方米，所在宗地号为杨浦区五角场街道382街坊1/11丘，该地块西邻国达路，北邻杨浦区科技创业中心2号楼，东邻国定路，南邻上海市复旦求是进修学院。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象3：坐落于国权北路1688弄68号，所在土地使用权宗地（丘）面积为216,449平方米，所在宗地号为杨浦区新江湾城420街坊3丘，该地块西邻淞行路，北邻国帆路，东邻国权北路，南邻国学路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象土地形状近似为四边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

估价对象土地开发程度已达到“六通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通讯），建筑物已建成并投入使用。

综上，估价对象所在宗地地理位置良好，宗地面积大小较合理，宗地形状对宗地利用较为有利，地形、地势及地质条件对地表工程利用无不利影响，地块红线内、外基础设施完备，较有利于宗地最佳使用。

### 建筑物实物状况

根据产权方提供的资料，估价对象各部分建筑物面积及用途如下：

序号	估价对象	楼栋	建筑面积 (平方米)	用途
1	国定路335号	1号楼	15,405.85	办公楼
			1,966.15	地下车库
2	国定路323、333号	3号楼	16,024.68	办公楼
			12,809.72	地下车库
3	国权北路1688弄68号	B5楼	28,407.51	办公楼
	总计		74,613.91	

估价对象1：国定路335号所属建筑物总高约60米，地上14层，地下1层；桩基础，框架剪力墙结构，竣工于2003年。1-3层为商业，不在本次评估范围内。地下1层为车库，总计35个停车位，地上4-13层为办公。外墙面粉刷涂料，室内公共部位，地面铺设地砖，墙面粉刷涂料；标准层每层13户办公楼；配置客梯两部；底楼大堂空调系统；消防系统、安保系统、监控系统、停车系统等设施设备较为齐备。

估价对象2：国定路323、333号所属建筑物总高约80米，地上15层，地下三层；桩基础，框架剪力墙结构，竣工于2011年。地下1层至地上2层（局部）为商业，不在本次评估范围内。地下2层-地下3层为车库，总计219个停车位，地上3-15层为办公（15层部分为设备间）。外墙面干挂石材/玻璃幕墙，室内公共部位，地面铺设地砖，墙面粉刷涂料；标准层每层2户办公楼，其中7层至14层层高约5.5米，使用及空间利用性较

好；配置客梯三部、货梯一部；安保系统、监控系统、停车系统等设施设备较为齐备。

估价对象3：国权北路1688弄68号所属建筑物总高约60米，地上13层，地下一层（地下一层部分不在本次评估范围内）；桩基础，框架剪力墙结构，竣工于2014年。地上1-13层为办公。外墙面玻璃幕墙，大堂地面铺设大理石，墙面高级墙砖；室内公共走廊地面铺设地砖，内墙面粉刷涂料，标准层每层4户办公楼；配置客梯六部、货梯两部；大堂VRV空调系统；消防系统、安保系统、监控系统、停车系统等设施设备较为齐备。

估价对象建筑结构均为钢混框架结构，防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等建筑功能良好，工程质量好，外观好。估价对象1、2由上海创环物业管理有限公司负责物业管理，日常使用和维护状况好，约八成新；估价对象3由上海中心大厦置业管理有限公司负责物业管理，日常使用和维护状况好，约九成新。

### 实物状况分析

综上，估价对象建筑物整体情况较好，楼宇内各项设施设备齐全，成新较新，物业管理和维护保养较好，无明显瑕疵。无论是出售或出租均有一定的市场接受度，对估价对象价值无明显不利的影响因素。

## 4.3 权益状况描述与分析

### 估价对象之权属证明复印件摘录（摘自估价委托人及权利人提供的权属证明复印件）

#### 《不动产权证书》复印件摘录

证号	沪（2025）杨字不动产权第 023014 号
权利人	上海科汇智创项目管理有限公司
房地坐落	上海市国定路 335 号（具体部位详见附件）
不动产单元号	详见附件
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/详见附件
面积	宗地面积：3659.00 平方米 建筑面积：17372.00 平方米
使用期限	2001 年 6 月 28 日至 2051 年 6 月 27 日止
权利其他状况	土地状况：地号杨浦区五角场街道 381 街坊 1/2 丘
填证单位	上海市自然资源确权登记局
登记日	2025 年 11 月 18 日

其他《不动产权证书》摘录信息详见3.4.4章节。

### 土地权益状况

估价对象土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为上海科汇智创项目管理有限公司。估价对象1、规划用途为工业，土地使用期限为2001年6月28日至2051年6月27日止，至价值时点土地的剩余使用年限为25.49年，根据委托方提供的城镇土地使用税纳税申报表中的记载，估价对象土地使用权面积为3659.00平方米；

估价对象2、规划用途为教育、科技办公，土地使用期限为2006年1月23日至2056年1月22日止，至价值时点土地的剩余使用年限为30.06年，根据委托方提供的城镇土地使用税纳税申报表中的记载，估价对象土地使用权面积为1922.29平方米；

估价对象3、规划用途为教育科研，土地使用期限为2008年11月3日至2058年11月2日止，至价值时点土地的剩余使用年限为32.84年，根据委托方提供的城镇土地使用税纳税申报表中的记载，估价对象土地使用权面积为2029.08平方米。

### **建筑物权益状况**

估价对象房屋所有权人为上海科汇智创项目管理有限公司。

估价对象1、房屋登记用途为办公楼、地下车库，实际使用用途为办公楼、地下车库。估价对象竣工日期为2003年3月12日；已使用年限约为23年，按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限60年计算，估价对象1房屋剩余经济寿命约为37年。

估价对象2、房屋登记用途为办公楼、地下车库，实际使用用途为办公楼、地下车库。估价对象竣工日期为2011年；已使用年限约为15年，按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限60年计算，估价对象2房屋剩余经济寿命约为45年。

估价对象3、房屋登记用途为办公楼，实际使用用途为办公楼。估价对象竣工日期为2014年；已使用年限约为12年，按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限60年计算，估价对象3房屋剩余经济寿命约为48年。

### **出租或占用情况**

根据产权方提供的资料，估价对象办公部分总可出租面积为59,838.04平方米，于价值时点已部分对外出租，其出租情况详见下表。

序号	估价对象	楼栋	建筑面积	已租面积	出租率
1	国定路 335 号	1 号楼	15,405.85	11,923.56	77.40%
2	国定路 323、333 号	3 号楼	16,024.68	13,995.35	87.34%
3	国权北路 1688 弄 68 号	B5 楼	28,407.51	19,039.30	67.02%
			59,838.04	44,958.21	75.13%

估价对象1、2：国定路335号地下1层车库及国定路333号地下2层-地下3层车库建筑面积合计14,775.87平方米，共254个车位，包月800元/月/辆；临时停车收费标准10元/每小时/辆。

租金分析：根据估价委托人提供的资料，估价对象办公已租赁部分租金情况如下：

估价对象	幢号	建筑面积 (平方米)	出租率	平均签约租金 (元/平方米/日)
估价对象 1	1 号楼	15,405.85	77.40%	2.74
估价对象 2	3 号楼	16,024.68	87.34%	3.30
估价对象 3	B5 楼	28,407.51	67.02%	3.09
合计		59,838.04	75.13%	3.06

办公总可出租建筑面积为59,838.04平方米（建筑面积），于价值时点合计已签约对外出租部分的建筑面积为44,958.21平方米（建筑面积），合计平均出租率约为75.13%，平均签约租金3.06元/平方米/日。估价对象2、国定路3号楼层7-14层层高约5.5米，利用率较高，故其平均签约租金高于其他评估对象。

租户类型分析：

根据租户承租面积统计，目前估价对象租户行业主要集中在专业服务（46.96%）、信息技术（39.69%）、教育科研（8.57%）和商务贸易（3.59%）四大行业。

#### **他项权利设立情况**

无

#### **其他情况**

根据估价委托人提供的资料，估价对象没有用益物权设立情况、没有拖欠税费情况、没有被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

#### **权益状况分析**

根据所取得的资料情况，估价对象产权清晰，归属明确，土地使用权取得方式为出让，土地用途为工业、教育、科技办公及教育科研用地，房屋用途为办公，目前出租给他人使用，符合相关法律规定；估价对象无拖欠税费、查封等情况，无用益物权，权益状况清晰；估价对象权益状况对房地产价值较为有利。

### **4.4 市场背景描述与分析**

#### **4.4.1 上海市经济运行情况**

##### **上海市地区生产总值**

上海市经济保持稳步增长，根据上海市统计局、国家统计局上海调查总队发布《2025年上海市国民经济运行情况》。根据地区生产总值统一核算结果，2025年上海市实现地区生产总值56708.71亿元；按不变价格计算，比上年增长5.4%，比全国GDP实际增速高0.4个百分点。

## 固定资产投资及其增长

### 产业结构

上海市是中国第三产业最发达的省级行政区之一，也是中国重要的商业和金融中心之一。分产业看，2025年上海市第一产业实现增加值99.39亿元，同比增长2.0%；第二产业实现增加值11650.62亿元，同比增长3.5%；第三产业实现增加值44958.70亿元，同比增长6.0%。

从工业数据来看，2025年，上海全市工业增加值同比增长5.0%，上海全市规模以上工业总产值同比增长4.6%。其中，集成电路制造业产值增长15.1%，人工智能制造业产值增长13.6%。

从固定资产投资数据来看，2025年，上海市全社会固定资产投资比上年增长4.6%。三大投资领域中，城市基础设施投资比上年增长11.2%；工业投资比上年增长20.0%；房地产开发投资比上年下降3.1%。

### 居民收入水平

上海市居民生活水平逐年提高。从居民人均可支配收入和就业数据来看，2025年，上海全市居民人均可支配收入91987元，同比增长4.1%，城镇调查失业率平均值为4.2%。

从社会消费零售数据来看，2025年，上海全市实现社会消费品零售总额16600.93亿元，同比增长4.6%，高于全国增速（3.7%）0.9个百分点，增速比前三季度提高0.3个百分点。在过去的2025年一年里，受益于以旧换新政策补贴的撬动作用，上海的社零数据一路爬坡，逐级提升。

### 人口规模和结构及城镇化水平

至2024年年末，全市常住人口为2480.26万人。其中，户籍常住人口1496.77万人，外来常住人口983.49万人。全年常住人口出生11.8万人，出生率为4.75%；死亡15.6万人，死亡率为6.28%；常住人口自然增长率为-1.53%。城镇化率89.5%（2023年数据未更新）

## **4.4.2 上海市产业园市场分析**

### 产业园市场概述

产业园区（又称工业园区）是为了工业发展专门规划出的一片区域，包含办公楼，研发中心和轻工业（不含重工业）。大部分产业园区建设在工业用地或研发用地上，部分产业园区，尤其是大规模的产业园区，为了更好的规划和商业支持，会选择建立在混合用地上。

科技企业孵化器载体作为产业园区中一项细分物业载体类别，其主要是为了科创产业发展、促进科创成果转化而提供的一种科技创业服务载体。孵化器与产业园区产权性质相

近，多数建设在工业用地或研发用地上，主要物业形态以支持办公、研发、实验的小型研发办公体为主。与产业园区不同的是，孵化器载体的主要服务职能是围绕科技企业的成长需求，集聚各类要素资源，推动科技型创新创业，提供创业场地、共享设施、技术服务、咨询服务、投资融资、创业辅导、资源对接等多项服务于一体的产业空间。

现阶段，科技企业孵化器载体的主要形态分为众创空间，孵化器和加速器，其差异主要表现在软硬件条件、运营面积、服务对象及入驻门槛等方面，主要目的是为了匹配入驻企业发展阶段和发展需求的差异性。

### 上海市产业园市场存量及新增供应

目前上海产业园区共发展形成了11个核心板块，分别为张江、漕河泾、金桥、杨浦、临港浦江、陆家嘴软件园、临空、市北、周浦康桥、御桥与长风板块。截至2025年第四季度，全市产业园区办公总存量达到1,534万平方米，全年新增供应121万平方米，净吸纳量55.2万平方米。全年11个新增产业园项目的集中供应推升空置率至31.04%。行业需求方面，以科技创新为核心的新质生产力需求逐渐成为主流，TMT企业和人工智能及软件开发类新兴企业也呈现一定的租赁需求。

根据工信部火炬中心统计数据，截至2023年，在全国范围内各类创业孵化载体已达到16,600多家，包括孵化器7,000多家、众创空间9,500多家。其中，国家级科技企业孵化器1,606家，上海共62家，杨浦区共5家。2025年新一轮上海市高质量孵化器遴选完成，巢生上海创新孵化平台、司南脑机智能孵化器、上海埃米三江新材料产业创新中心、“数通链谷”区块链应用创新孵化器、“大零号湾”科创策源孵化器、张江高科895孵化器共6家入选，至此全市高质量孵化器已达18家。18家高质量孵化器总面积超12万平方米，在孵企业300多家，另有储备创业项目330余个，其中超前孵化项目40多个。

### 上海产业园区市场展望

保守预计到2026年末，上海全市预计将有7个优质产业园项目竣工入市，为市场新增约50万平方米的高品质办公载体。从区域分布来看，新增供应高度集中于漕河泾、金桥两大产业核心板块。随着市场存量规模的进一步扩容，区域产业园赛道的竞争态势将持续升级，企业在选址时可选择的空间与维度也将更为多元。从本项目的微观环境来看，其周边短期内暂无同能级竞品项目入市，在局部区域内具备一定的稀缺性优势。

上海孵化器载体也将迎来高速发展期，根据《上海市标杆孵化器培育实施方案（草案）》，到2025年，上海市计划培育专业人才汇集、创新策源能力强、精准服务水平高、硬科技企业持续涌现、产业集聚成效显著的标杆孵化器不少于20家，示范带动不少于200家孵化器实现专业化、品牌化、国际化转型升级；推进与大学科技园、特色产业园、高新区联动发展，孵化培育万家科技型中小企业、2000家高新技术企业、300家瞪羚企业、100家科技小巨人企业以及一批拥有自主、前沿和颠覆性技术的科技企业；带动形成若干联动专业技术平台、概念验证、中试基地的孵化集群，打造2-3个创新资源丰沛、创新生态体系完善、具有国际影响力、千亿级产业规模的“科创核爆点”，初步建成全球科技创新企业最佳首选城市。

此外，政府也通过为孵化器创新金融产品和服务、增加财政补贴，来加强标杆孵化器的建设能力。不仅引导银行、保险、担保等金融机构加大与标杆孵化器的合作力度，支持标杆孵化器发行不动产投资信托基金（REITs），也强化了财政资金保障，为标杆孵化器提供启动建设经费+年度运营经费补贴+绩效评价后奖励。预计在政策的引导和扶持下，孵化器市场供应量将进一步增长，其租金溢价能力也有望持续提升，科技金融产品供给的增多也将推动孵化器成为投资市场中新兴潜力型产品。

#### 4.4.3 杨浦区产业园区市场分析

##### 市场概述及分布特点

自2016年获批国家首批“双创”示范基地以来，杨浦区始终坚持大学校区、科技园区、公共社区“三区联动”，学城、产城、创城“三城融合”的建设理念，推动“双创”工作不断走向深入。坚持产业高端、高效、高附加值的发展方向，引进和培育上下游企业，不断提升产业集聚度、显示度、贡献度，形成了一批成长性好、在行业内具有影响力的特色产业。

淞沪路地下通道将轨交10号线、五角场、创智天地、淞沪路东西两侧紧密相连，也将工作、生活和创新创业无缝衔接。国定东路上，公共实训基地通过打破围墙，和面对的腾讯众创空间相呼应，从封闭的园区升级为开放的创新创业街区。在此基础上，进一步聚焦重点区域，形成了滨江、大创智、大创谷、环同济四大功能区，并将其作为提高城区发展能级和强化核心功能的关键举措。

在创业服务方面，杨浦区打造了全国首个在高新技术产业开发区外建立的科技企业孵化器，开创了被誉为全国孵化器发展模式之一的“杨浦模式”，即孵化服务链向两端延伸的“创业前-创业苗圃-孵化器-加速器”四级创新服务链和创业孵化模式。同时，在多样化开放空间、企业融资、上市辅导、技术转移转化等方面也不断完善创业服务体系，形成了包容的多元生态。

#### 4.5 估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

估价对象已为实际利用，我们在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出了下列判断和选择：

##### 法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象具有合法的产权且用途合法。

##### 技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用,要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行

估价。截至价值时点，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

#### **经济上可行**

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

#### **价值最大化**

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为工业、教育、科技办公、教育科研，上盖建筑物规划用途为办公及车库，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

#### **外部环境分析**

即房地产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象1、2地处上海五角场板块，估价对象3位于新江湾城板块地域，周边大学众多，商办氛围好，公共配套设施完备，对商业、办公有一定的市场需求，估价对象周边交通配套成熟，土地规划用途为工业、教育、科技办公、教育科研，实际用途为办公及车库，故符合最高最佳使用原则。

#### **估价方法中的应用**

即在房地产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

#### **使用前提说明与分析**

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予以保持的是：现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前房地产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处宗地之法定用途为工业、教育、科技办公、教育科研，房屋用途为办公及车库，现状为办公及车库，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

### **4.6 估价方法适用性分析**

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。

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，根据期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。比较法的理论依据是替代原理，该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、开发用地。而同类房地产数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性很差的房地产难以采用比较法估价。

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。收益法的理论依据是预期原理，该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商场、店铺、酒店、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）等。一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

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。成本法的理论依据是生产费用价值论，该方法适用于可假定独立开发建设的整体房地产、没有交易或交易很少的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。

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。假设开发法的理论依据是预期原理，该方法适用于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房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房等。

根据本次估价目的，在对估价对象进行实地查勘后，结合其实际状况并经综合考虑，本次估价选用收益法进行估价。

#### **选用估价方法的理由**

估价对象用途为办公及地下车库。区域市场产业研发园存量较大，租赁市场活跃，评估机构能从租赁市场上获得可靠且持续的租赁市场价格，且评估对象未来收益及相关费用具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及实际范围，符合收益法的选用条件。因此选用收益法。

#### **不选用估价方法的理由**

估价对象周边同类房地产市场的交易案例较为频繁，但根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号—审核关注事项（试行）（2023年修订）》，基础设施项目评估机构应当符合《基础设施基金指引》规定的条件，原则上以收益法作为基础设施项目评估的主要估价方法。故不采用比较法。

由于估价对象的使用用途为办公及车位，租、售交易较为频繁，而成本法估价结果仅为成本价值，不能准确反映估价对象价值，因此不选用成本法。

由于估价对象已建成并投入使用，且已为最高最佳利用，因此不选用假设开发法。

## 选用估价方法的技术路线

收益法技术路线：

- 1) 选择具体估价方法；
- 2) 测算收益期或持有期；
- 3) 测算未来收益；
- 4) 确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- 5) 计算收益价值。

收益法计算公式：

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

式中：V —— 收益价值（元或元/平方米）；  
A<sub>i</sub> —— 未来第i年的净收益（元或元/平方米）；  
Y<sub>i</sub> —— 未来第i年的报酬率（%）；  
n —— 收益期（年）。

## 4.7 估价测算过程之收益法

### 4.7.1 选择估值模式

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。根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法区分为报酬资本化法和直接资本化法。

报酬资本化法是一种现金流量折现法（DCF），即房地产的价值或价格等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法

但由于直接资本化法利用的是未来第一年的收益来资本化，要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率或收益乘数，对可比实例的依赖性很强。当市场可比信息缺乏时，报酬资本化法则能提供一个相对可靠的评估价值，因此估价人员优先选用报酬资本化法。

报酬资本化法区分为持有加转售模式和全剩余寿命模式两种估价模式，估价对象作为研发园区可持续稳定经营，因此估价人员选用全寿命周期模型进行估价。具体计算公式为：

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

V — 收益价值（元或元/ m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub> — 未来第i年的净收益（元或元/ m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub> — 未来第i年的报酬率（%）

n — 收益期（年）

#### 4.7.2 收益期限确定

根据估价委托人提供的不动产权证的记载，估价对象1、规划用途为工业，土地使用期限为2001年6月28日至2051年6月27日止，至价值时点土地的剩余使用年限为25.49年；估价对象竣工日期为2003年3月12日；已使用年限约为23年，按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限60年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为37年。故本次估价根据孰短原则设定估价对象收益年期为25.49年。

估价对象2、规划用途为教育、科技办公，土地使用期限为2006年1月23日至2056年1月22日止，至价值时点土地的剩余使用年限为30.06年；估价对象竣工日期为2011年；已使用年限约为15年，按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限60年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为45年。故本次估价根据孰短原则设定估价对象收益年期为30.06年。

估价对象3、规划用途为教育科研，土地使用期限为2008年11月3日至2058年11月2日止，至价值时点土地的剩余使用年限为32.84年。估价对象竣工日期为2014年；已使用年限约为12年，按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限60年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为48年。故本次估价根据孰短原则设定估价对象收益年期为32.84年。

#### 4.7.3 估价对象首年有效毛收入的计算

估价对象为出租型房地产，按照出租型房地产的方式计算净收益，具体公式如下：房地产第1年净收益A=年有效毛收入-年运营费用

年有效毛收入=月租金×总可租赁面积×(1-空置率-收租损失)×12+其他收入

估价对象为经营性物业，总建筑面积为74,613.91平方米，可租赁面积为59,838.04平方米，对于已出租部分房地产，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），租赁期满后，假设该部分物业会按照当时的市场租金租赁；对于未出租部分房地产，假设该部分物业会按照估价人员预测的出租率和目前市场租金水平租赁。正常客观情况下的市场租金采用比较法求取。

根据委托方提供的租赁清单及相关资料，于价值时点，

估价对象1签约平均租金为：2.74元/平方米/日

估价对象2签约平均租金为：3.30元/平方米/日

估价对象3签约平均租金为：3.09元/平方米/日

## 市场租金求取

估价人员搜集了多个与估价对象相似的房地产交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，分别从中选取了三个具备价格比较基础的可比实例，并建立了可比实例基本状况表如下：本次估价已考虑租约对其价值的影响，租赁期内采用租约租金计算租赁收入，租赁期外按市场水平计算租赁收入。

估价对象1、2和估价对象3所在区位不同，故本次估价分别求取其市场租金：

估价对象1、2之市场租金：

估价对象1、2位于同一园区内，但估价对象2，7-14层高为5.5米，使用及空间利用性较好，故先求取估价对象1的市场租金，然后修正得出估价对象2的市场租金：

估价人员搜集了多个与估价对象相似的房地产交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，从中选取了三个具备价格比较基础的可比实例，并建立了可比实例基本状况表如下：

可比实例基本状况表		估价对象	可比实例	可比实例	可比实例
基本状况	名称	杨浦科创中心	科创中心2号楼	军弘科技园	上财科技园
	坐落位置	国定路355号	国定路369号	长阳路1687号	纪念路8号
	所在楼层	中区	中区	中区	底区
	建筑面积(平方米)	可自由分割	300.75	150.00	352.00
	建筑物用途	研发办公	研发办公	研发办公	研发办公
	建筑物建成年份	2010年	2015年	2009年	2015年
	土地剩余期限	≤30年	(35,40]年	≤30年	(35,40]年
	所属区位	杨浦区	杨浦区	杨浦区	杨浦区
	区位/实物/权益状况	详见比较说明表	详见比较说明表	详见比较说明表	详见比较说明表
交易方式	-	租赁	租赁	租赁	
成交日期(Y/M/D)	-	2025/12/1	2025/12/4	2025/12/4	
成交价格(单价)	元/平方米/天	3.00	2.80	2.80	
价格类型	-	正常成交价	市场报价	市场报价	
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天
实例来源	-	实际成交	市场询价	市场询价	



### 建立比较基础

建立比较基础是指，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。这种处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

- ①统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不同造成的价格差异。
- ②统一付款方式：将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。
- ③统一融资条件：将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。
- ④统一税费负担：将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。
- ⑤统一计价单位：包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

此外，当各个可比实例和估价对象之间存在显著的楼层差异，而这种由楼层差异造成的价格差异很明显时，就需要消除这种因楼层不同造成的价格差异，对各个可比实例和估价对象的楼层进行统一的调整。

通常商业物业不同楼层的价格差异较大，需要在建立比较基础时就统一调整使其相互可比。而办公、居住物业不同楼层的价格差异较小，则不需要在建立比较基础时统一调整，一般办公物业楼层差异放在实物状况、居住物业楼层差异放在区位状况中进行调整。

可比实例标准化处理表	估价对象	可比实例	可比实例	可比实例
名称	杨浦科创中心	科创中心2号楼	军弘科技园	上财科技园
标准化处理前的成交单价	元/平方米/天	3.00	2.80	2.80
统一财产范围价格调整	房地产	0	0	0
统一付款方式价格调整	一次性付款	0	0	0
统一融资条件价格调整	常规融资条件	0	0	0
统一税费负担价格调整	正常税费负担	0	0	0
统一计价单位价格调整	元/平方米/天	0	0	0
标准化处理后的成交单价	元/平方米/天	3.00	2.80	2.80

### 交易情况修正

进行交易情况修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

估价人员将可比实例的交易情况分为正常成交价和市场报价两种情况。正常成交价不进行交易情况修正，也就是交易情况修正系数为100；而市场报价由于存在可能的溢价空间，一般会略高于正常成交价的+S%，则交易情况修正系数=100/(100+S%)，具体S%的幅度比例见“比较因素修正调整幅度表”

交易情况修正表	估价对象	可比实例	可比实例	可比实例
名称	杨浦科创中心	科创中心2号楼	军弘科技园	上财科技园
价格类型	-	正常成交价	市场报价	市场报价
交易情况修正系数	100	100	100/103	100/103

### 市场状况调整

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地的同类房地产价格变动率或价格指数进行调整。

$$\text{可比实例在价值时点的价格} = \text{可比实例在成交日期的价格} \times \frac{\text{价值时点的价格指数}}{\text{成交日期的价格指数}}$$

估价人员经调查及分析，在可比实例的成交日期至价值时点期间，周边研发市场价格相对保持平稳，故可比实例的市场状况调整系数为100，根据市场状况调整如下：

市场状况调整表	价值时点	实例1成交日期	实例2成交日期	实例3成交日期
名称	杨浦科创中心	科创中心2号楼	军弘科技园	上财科技园
价值时点/成交日期	2025/12/31	2025/12/1	2025/12/31	2025/12/31
市场状况调整系数	100	100	100	100

## 建立比较因素条件说明表

估价人员通过对估价对象及可比实例各自特点的分析，针对性的选取了符合其特点的房地产状况的比较因素，建立比较因素条件说明表如下：

比较因素条件说明表		估价对象	可比实例	可比实例	可比实例
名称		杨浦科创中心	科创中心2号楼	军弘科技园	上财科技园
房地 产 状 况	与区域中心距离	一般, (500, 1000]m	一般, (500, 1000]m	远, ≥2000m	远, ≥2000m
	办公集聚程度	优	优	好	好
	商业繁华程度	较好	较好	一般	一般
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	人流量及密度	较高	较高	较高	较高
	道路等级	较高	较高	较高	较高
	轨道交通便捷度	一般, 线路站点在 200-1000m之间	一般, 线路站点在 200-1000m之间	一般, 线路站点在 200-1000m之间	一般, 线路站点在 200-1000m之间
	公共交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	交通管制情况	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制
	外部基础设施	完善	完善	完善	完善
	外部公共服务设施	完善	完善	完善	完善
	自然及人文环境	较好	较好	较好	较好
	景观	较好	较好	较好	较好
	其他区位状况	相同	相同	相同	相同
房地 产 状 况	办公类型	研发办公	研发办公	研发办公	研发办公
	建筑面积	较小, (50, 200]	中等, (200, 800]	较小, (50, 200]	中等, (200, 800]
	楼层	中区	中区	高区	中区
	层高	正常	正常	正常	正常
	建筑结构	钢及钢混结构	钢及钢混结构	钢及钢混结构	钢及钢混结构
	公共装修及设施	较好	较好	较好	较好
	内部装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	大堂	一般	较好	较好	较好
	空间/平面布局	合理	合理	合理	合理
	建筑功能	较好	较好	较好	较好
	外观	一般	一般	一般	一般
	楼龄	(10, 20]年	(6, 10]年	(10, 20]年	(6, 10]年
	维护状况	八成新	九成新	八成新	九成新
	工程质量	优良	优良	优良	优良
停车方便程度	较好	较好	较好	较好	
物业管理	一般	一般	一般	一般	
其他实体状况	一般	一般	一般	一般	
权 益 状 况	土地使用期限	≤30年	(35, 40]年	≤30年	(35, 40]年
	规划限制条件	无特殊影响因素	无特殊影响因素	无特殊影响因素	无特殊影响因素
	租赁或占用情况	租金正常/正常使用	租金正常/正常使用	租金正常/正常使用	租金正常/正常使用
	他项权利设立情况	无	无	无	无
	其他特殊情况	无	无	无	无
其他权益状况	相同	相同	相同	相同	

估价人员根据建立的比较因素条件说明表，编制比较因素修正调整幅度表如下：

比较因素修正调整幅度表		1 (最好)	2	3	4	5 (最差)	幅度	等级
交易情况		正常成交价	市场报价				3%	2
区位状况	与区域中心距离	近, ≤200m	较近, (200, 500]m	一般, (500, 1000]m	较远, (1000, 2000]m	远, ≥2000m	3%	5
	办公集聚程度	优	好	较好	一般	低	3%	5
	商业繁华程度	优	好	较好	一般	低	2.5%	5
	临街状况	两面以上临街	两面临街	一面临街	不临街		3%	4
	人流量及密度	高	较高	一般	低		2%	4
	道路等级	高	较高	一般	低		2%	4
	轨道交通便捷度	优, 站点上盖	好, 200m以内有2条以上线路站点	较好, 200m以内有1条线路站点	一般, 线路站点在200-1000m之间	低, 线路站点在1000m以外或无	1%	5
	公共交通便捷度	好	较好	一般	低		2%	4
	交通管制情况	全天无交通管制	全天分时段限制	全天候限制			2%	3
	外部基础设施	完善	较完善	一般	较差		2%	4
	外部公共服务设施	完善	较完善	一般	较差		2%	4
	自然及人文环境	好	较好	一般	较差		2%	4
	景观	好	较好	一般	无		2%	4
	其他区位状况	相同						
房地产状况	办公类型	超甲级	甲级	研发办公			2%	3
	建筑面积	小, ≤50	较小, (50, 200]	中等, (200, 800]	较大, (800, 2000]	大, ≥2000	3%	5
	楼层	高层	中层	低层			3%	3
	层高	较高	正常	较低			2%	3
	建筑结构	钢及钢混结构	砖混(混合)结构	砖木结构			2%	3
	公共装修及设施	好	较好	一般			2%	3
	内部装修	豪华装修	精装修	普通装修	毛坯房		5%	4
	大堂	好	较好	一般			2%	3
	空间/平面布局	合理	较合理	一般			2%	3
	建筑功能	好	较好	一般			3%	3
	外观	好	较好	一般			3%	3
	楼龄	≤3年	(3, 6]年	(6, 10]年	(10, 20]年	≥20年	3%	5
	维护状况	全新	九成新	八成新	七成新	七成新以下	2%	5
	工程质量	优良	合格	一般			2%	3
停车方便程度	好	较好	一般			2%	3	
物业管理	好	较好	一般			3%	3	
其他实体状况	相同							
权益状况	土地使用期限	(45, 50]年	(40, 45]年	(35, 40]年	(30, 35]年	≤30年	2%	5
	规划限制条件	无特殊影响因素	对价格有一定影响	对价格影响较大			10%	3
	租赁或占用情况	实际租金高于市场	租金正常/正常使用	实际租金低于市场			2%	3
	他项权利设立情况	评估设定为无影响	无					
	其他特殊情况	无						
其他权益状况	相同							
备注	1、修正调整说明：以估价对象为基准，可比实例与之相比，每相差一个等级调整1%-10%(经验值)。 2、土地使用期限调整幅度：利用公式 $[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]-1$ (式中r为土地还原利率，办公取7%；m、n分别为估价对象及可比实例的土地剩余期限最大区间值、最小区间值) 求出最大调整范围，然后按照各自所属土地剩余期限区间段合理分档分级，大致取整综合确定。 3、除已列出的比较因素外，权益状况中的其他特殊状况包括共有情况、用益物权设立情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。若确有则需明确列出，并作等级设定，否则因素等级应设定为无。 4、若确有还需比较的其他区位状况、实体状况、权益状况，则需明确列出，并作等级设定，否则其他区位状况、其他实体状况、其他权益状况因素等级应设定为相同。							

估价人员根据比较因素条件说明表和比较因素修正调整幅度表，建立比较因素修正调整系数表如下：

比较因素修正调整系数表		估价对象	可比实例	可比实例	可比实例	
名称		杨浦科创中心	科创中心2号楼	军弘科技园	上财科技园	
交易情况		100	100	103	103	
市场状况		100	100	100	100	
区 位 状 况	与区域中心距离	100	100	94	94	
	办公集聚程度	100	100	97	97	
	商业繁华程度	100	100	97.5	97.5	
	临街状况	100	100	100	100	
	人流量及密度	100	100	100	100	
	道路等级	100	100	100	100	
	轨道交通便捷度	100	100	100	100	
	公共交通便捷度	100	100	100	100	
	交通管制情况	100	100	100	100	
	外部基础设施	100	100	100	100	
	外部公共服务设施	100	100	100	100	
	自然及人文环境	100	100	100	100	
	景观	100	100	100	100	
	其他区位状况	100	100	100	100	
房 地 产 状 况	实 体 状 况	办公类型	100	100	100	100
		建筑面积	100	97	100	97
		楼层	100	100	100	100
		层高	100	100	97	100
		建筑结构	100	100	100	100
		公共装修及设施	100	100	100	100
		内部装修	100	100	100	100
		大堂	100	102	102	102
		空间/平面布局	100	100	100	100
		建筑功能	100	100	100	100
	权 益 状 况	外观	100	100	100	100
		楼龄	100	103	100	103
		维护状况	100	102	100	102
		工程质量	100	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100	100
		物业管理	100	100	100	100
		其他实体状况	100	100	100	100
		土地使用期限	100	104	100	104
		规划限制条件	100	100	100	100
		租赁或占用情况	100	100	100	100
权 益 状 况	他项权利设立情况	100	100	100	100	
	其他特殊情况	100	100	100	100	
	其他权益状况	100	100	100	100	

### 计算比较价值

估价人员根据比较法公式【估价对象比较价值=可比实例成交价格×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】，采用直接比较调整、房地产状况各因素连乘的方法，计算出各可比实例经修正和调整后的比较单价如下：

比较法测算过程表		估价对象	可比实例	可比实例	可比实例	
名称		杨浦科创中心	科创中心2号楼	军弘科技园	上财科技园	
标准化处理后的成交单价		元/平方米/天	3.00	2.80	2.80	
交易情况		100	100/100	100/103	100/103	
市场状况		100	100/100	100/100	100/100	
区位状况	与区域中心距离	100	100/100	100/94	100/94	
	办公集聚程度	100	100/100	100/97	100/97	
	商业繁华程度	100	100/100	100/97.5	100/97.5	
	临街状况	100	100/100	100/100	100/100	
	人流量及密度	100	100/100	100/100	100/100	
	道路等级	100	100/100	100/100	100/100	
	轨道交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100	
	公共交通便利度	100	100/100	100/100	100/100	
	交通管制情况	100	100/100	100/100	100/100	
	外部基础设施	100	100/100	100/100	100/100	
	外部公共服务设施	100	100/100	100/100	100/100	
	自然及人文环境	100	100/100	100/100	100/100	
房地产状况	景观	100	100/100	100/100	100/100	
	其他区位状况	100	100/100	100/100	100/100	
	实体状况	办公类型	100	100/100	100/100	100/100
		建筑面积	100	100/97	100/100	100/97
		楼层	100	100/100	100/100	100/100
		层高	100	100/100	100/97	100/100
		建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
		公共装修及设施	100	100/100	100/100	100/100
		内部装修	100	100/100	100/100	100/100
		大堂	100	100/102	100/102	100/102
		空间/平面布局	100	100/100	100/100	100/100
		建筑功能	100	100/100	100/100	100/100
外观		100	100/100	100/100	100/100	
楼龄		100	100/103	100/100	100/103	
维护状况	100	100/102	100/100	100/102		
工程质量	100	100/100	100/100	100/100		
停车方便程度	100	100/100	100/100	100/100		
物业管理	100	100/100	100/100	100/100		
其他实体状况	100	100/100	100/100	100/100		
权益状况	土地使用期限	100	100/104	100/100	100/104	
	规划限制条件	100	100/100	100/100	100/100	
	租赁或占用情况	100	100/100	100/100	100/100	
	他项权利设立情况	100	100/100	100/100	100/100	
	其他特殊情况	100	100/100	100/100	100/100	
	其他权益状况	100	100/100	100/100	100/100	
综合修正调整系数		-	92.50%	110.38%	101.02%	
可比实例比较价格		元/平方米/天	2.78	3.09	2.83	

由于可比实例1、可比实例2、可比实例3与估价对象1业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象1办公的市场日租金为 $(2.78+3.09+2.83)\div 3\approx 2.90$ 元/平方米/日（建筑面积）。

在此基础上，根据我们掌握的资料以及对周边市场同类型物业实用性及空间利用性差异市场调查：估价对象2空间利用性及实用性较高，且建筑物成新度较估价对象1为高，土地使用年限较长。故估价对象2市场租金调整如下：

基准租金	综合修正	估价对象 2 市场租金
2.90	1.20	3.47 元/平方米/日

#### 估价对象3之市场租金

估价对象3位于湾谷园内，估价人员搜集了多个与估价对象相似的房地产交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，从中选取了三个具备价格比较基础的可比实例，并建立了可比实例基本状况表如下：

可比实例基本状况表		估价对象	可比实例	可比实例	可比实例
基本状况	名称	湾谷科技园B5	莱蒙国际中心	湾谷科技园A8	湾谷科技园
	坐落位置		国权北路1688弄78号	国权北路1688弄75号	国权北路1600弄
	所在楼层	中区	高区	中区	高区
	建筑面积(平方米)	可自由分割	143.00	300.00	221.00
	建筑物用途	研发办公	研发办公	研发办公	研发办公
	建筑物建成年份	2014年	2014年	2014年	2014年
	土地剩余期限	(35, 40]年	(35, 40]年	(35, 40]年	(35, 40]年
	所属区位	杨浦区	杨浦区	杨浦区	杨浦区
	区位/实物/权益状况	详见比较说明表	详见比较说明表	详见比较说明表	详见比较说明表
交易方式	-	租赁	租赁	租赁	
成交日期(Y/M/D)	-	2025/12/31	2025/9/28	2025/12/31	
成交价格(单价)	元/平方米/天	2.80	3.00	2.50	
价格类型	-	市场报价	正常成交价	市场报价	
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天
实例来源	-	市场询价	正常成交价	市场询价	



估价人员将可比实例的交易情况分为正常成交价和市场报价两种情况。正常成交价不进行交易情况修正，也就是交易情况修正系数为100；而市场报价由于存在可能的溢价空间，一般会略高于正常成交价的+S%，则交易情况修正系数=100/(100+S%)，具体S%的幅度比例见“比较因素修正调整幅度表”

交易情况修正表	估价对象	可比实例	可比实例	可比实例
名称	湾谷科技园B5	莱蒙国际中心	湾谷科技园A8	湾谷科技园
价格类型	-	市场报价	正常成交价	市场报价
交易情况修正系数	100	100/103	100	100/103

估价对象及案例位于同一科技园区内，仅楼栋、楼层、租赁面积及业主不同，交易日期相近，建筑类型、物理形态及物业管理均无不同，区位因素及权益因素均类似；具体比较因素条件说明表及比较因素修正调整幅度表可见估价对象1市场租金计算过程中所示。

估价人员根据比较因素条件说明表和比较因素修正调整幅度表，建立比较因素修正调整系数表如下：

比较因素修正调整系数表		估价对象	可比实例	可比实例	可比实例	
名称		湾谷科技园B5	莱蒙国际中心	湾谷科技园A8	湾谷科技园	
交易情况		100	103	100	103	
市场状况		100	100	100	100	
房地 产 状 况	区 位 状 况	与区域中心距离	100	100	100	
		办公集聚程度	100	100	100	
		商业繁华程度	100	100	100	
		临街状况	100	100	100	
		人流量及密度	100	100	100	
		道路等级	100	100	100	
		轨道交通便捷度	100	100	100	
		公共交通便利度	100	100	100	
		交通管制情况	100	100	100	
		外部基础设施	100	100	100	
		外部公共服务设施	100	100	100	
		自然及人文环境	100	100	100	
		景观	100	100	100	
		其他区位状况	100	100	100	
	实 体 状 况	办公类型	100	100	100	
		建筑面积	100	100	100	
		楼层	100	102	100	
		层高	100	100	100	
		建筑结构	100	100	100	
		公共装修及设施	100	100	100	
		内部装修	100	95	95	
		大堂	100	100	100	
		空间/平面布局	100	100	100	
		建筑功能	100	100	100	
		外观	100	100	100	
		楼龄	100	100	100	
		维护状况	100	100	100	
		工程质量	100	100	100	
		停车方便程度	100	100	100	
		物业管理	100	100	100	
		其他实体状况	100	100	100	
		权 益 状 况	土地使用期限	100	100	100
			规划限制条件	100	100	100
租赁或占用情况	100		100	100		
他项权利设立情况	100		100	100		
其他特殊情况	100		100	100		
其他权益状况	100		100	100		

### 计算比较价值

估价人员根据比较法公式【估价对象比较价值=可比实例成交价格×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】，采用直接比较调整、房地产状况各因素连乘的方法，计算出各可比实例经修正和调整后的比较单价如下：

比较法测算过程表		估价对象	可比实例	可比实例	可比实例
名称		湾谷科技园B5	莱蒙国际中心	湾谷科技园A8	湾谷科技园
标准化处理后的成交单价		元/平方米/天	2.80	3.00	2.50
交易情况		100	100/103	100/100	100/103
市场状况		100	100/100	100/100	100/100
区 位 状 况	与区域中心距离	100	100/100	100/100	100/100
	办公集聚程度	100	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100	100/100	100/100	100/100
	人流量及密度	100	100/100	100/100	100/100
	道路等级	100	100/100	100/100	100/100
	轨道交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	公共交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	交通管制情况	100	100/100	100/100	100/100
	外部基础设施	100	100/100	100/100	100/100
	外部公共服务设施	100	100/100	100/100	100/100
	自然及人文环境	100	100/100	100/100	100/100
	景观	100	100/100	100/100	100/100
	其他区位状况	100	100/100	100/100	100/100
房 地 产 状 况	实 体 状 况	办公类型	100	100/100	100/100
		建筑面积	100	100/100	100/100
		楼层	100	100/102	100/100
		层高	100	100/100	100/100
		建筑结构	100	100/100	100/100
		公共装修及设施	100	100/100	100/100
		内部装修	100	100/95	100/95
		大堂	100	100/100	100/100
		空间/平面布局	100	100/100	100/100
		建筑功能	100	100/100	100/100
		外观	100	100/100	100/100
		楼龄	100	100/100	100/100
		维护状况	100	100/100	100/100
		工程质量	100	100/100	100/100
权 益 状 况	土地使用期限	100	100/100	100/100	
	规划限制条件	100	100/100	100/100	
	租赁或占用情况	100	100/100	100/100	
	他项权利设立情况	100	100/100	100/100	
	其他特殊情况	100	100/100	100/100	
	其他权益状况	100	100/100	100/100	
综合修正调整系数		-	102.20%	105.26%	102.20%
可比实例比较价格		元/平方米/天	2.90	3.20	2.60

由于可比实例1、可比实例2、可比实例3与估价对象1业态基本一致，交易情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象3，办公的日市场租金为  $(2.9+3.20+2.6) \div 3 = 2.9$  元/平方米/日（建筑面积）

## 租约限制

根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》，估价对象办公（除车位外）目前出租率合计75.13%，于价值时点2025年12月31日，租赁期内采用租约租金计算租赁收入，租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

## 有效出租面积

根据租赁合同约定，办公部分总可出租建筑面积为59,838.04平方米（建筑面积），于价值时点已签约对外出租部分的建筑面积为44,958.21平方米（建筑面积），总体出租率约为75.13%；分幢出租率如下：

序号	估价对象	楼栋	建筑面积	已租面积	出租率
1	国定路 335 号	1 号楼	15,405.85	11,923.56	77.40%
2	国定路 323、333 号	3 号楼	16,024.68	13,995.35	87.34%
3	国权北路 1688 弄 68 号	B5 楼	28,407.51	19,039.30	67.02%
			59,838.04	44,958.21	75.13%

## 出租率及租金损失

结合我们对该商圈商业市场供需情况的研究及本项目实际状况及租约情况，通过与上海市优质研发办公楼的一般情况的比较，考虑到项目所在区域发展成熟，结合本项目自身的物业状况及租赁情况，估价对象的出租率预测如下：

出租率及租金损失										
年份	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10
估价对象 1	80.0%	83.0%	85.0%	88.0%	90.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%
估价对象 2	87.0%	90.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%
估价对象 3	75.0%	80.0%	85.0%	88.0%	90.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%
免租期及空闲期	根据市场情况，新承租方进驻前必须的装修时间及免租期等因素存在，都有可能带来租金损失，根据对运营团队的访谈和对市场的调研，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，本次估价对象租赁期外平均每个合同更新期（两年一次）有 10 天租赁空闲期及 10 天的免租期。									

## 租金收缴率

鉴于在出租过程中可能会出现租户延迟拖欠租金等无法全部收缴租金的情况，从而对收入形成一定的损失。本项目的出租方与租户的租赁合同中对租赁保证金的标准、使用范围、保证金的扣除与补齐、退回等相关事项进行了约定。此项约定有效地避免及减少了租户延迟拖欠租金的损失，以此提高并保证收缴率。根据原始权益人提供的历史收缴率计算数据并参考基础设施项目历史收缴率数据，本次评估设定收益期内收缴率为99%，即收租损失为1%进行测算

## 租金上涨幅度

根据市场调研，估价对象所在区域为产业核心聚集区，区域内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定，参考估价对象所在区域内其他可比产业园研发用房签约租金增长率并结合估价对象的实际运营情况，预计估价对象在未来10年租金增长率如下：

租金增长率预测%										
年份	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10
估价对象 1	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
估价对象 2	0.0%	0.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
估价对象 3	0.0%	0.0%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%

第十一年至收益期届满的长期年度增长率均为2.5%，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

#### ■ 首年租金收入

以第一年为例，估价对象首年租金收入合计约为5,209.36万元(已考虑收缴率的影响)；

#### ■ 物业管理费收入

根据产权方提供的历史经营数据等资料，于价值时点估价对象国定路一号楼、三号楼的物业管理费标准为15元/平方米/月。参考估价对象历史实际运营情况及预期物业管理费标准的的增长，并设定其第五年及第十年，物业管理费收入递增5%，十年以后的长期增长率为2.5%。以第一年为例，含税管理费收入约为468.06万元；

根据产权人与租户上海有孚网络有限公司签订的《租赁合同补充协议》及《租赁合同之补充协议二》中相关条款，产权人或产权人委托的第三方为租户提供承租区域内的电力、数据传输等设施设备提供运营维护服务工作，该部分特殊物管费第一年含税收入约为196.8万元；

物业管理费首年合计约为664.86万元

#### ■ 停车费收入

根据产权方提供的历史经营数据等资料，国定路一号楼、三号楼共计254个车位，停车收费标准为10元/每小时/辆。考虑上海汽车保有量的增长，设定其未来出租率为15%并保持稳定，车位租赁价格每五年增长10%，十年以后的长期增长率为2.5%。以第一年为例，含税停车费收入约为333.76万元；

#### ■ 广告收入

根据产权人提供的相关信息，设定其首年广告收入不增长，以后每三年收入增长5%，十年以后的长期增长率为2.5%。以第一年为例，含税广告收入约为15.15万元；

#### ■ 注册费收入

根据委托方提供的《承诺函》及《服务协议》中的记载，上海杨浦科技创业有限公司将对注册在本项目地址上的入驻企业（虚拟注册、集中登记及已退租的实际注册企业未及时将注册地迁移的）进行地址迁移和清理；并在迁移期间按2200元/家/年（含税）的标准支付服务费用；首年预计支付的服务费用约为：609.84万元（含税）。

#### ■ 利息收入

根据产权方提供的历史经营数据等资料，租户缴纳的押金为二个月的租金，按活期利率

0.05%计算，以第一年为例，押金利息收入合计约为1.53万元；

#### **4.7.4 年经营成本**

##### **■ 运营费用**

根据产权方提供的《运营管理合同》的约定，一号楼、三号楼剩余年期内按照其每年运营收入（含增值税，不含押金利息）的3.5%计取；B5按其每年运营收入\*（含增值税，不含押金利息）的2%计取；

##### **■ 物业管理费用**

根据产权方提供的相关资料，国定路一号楼、三号楼合计每年物业管理费为436万元/年；物业管理成本于第五年，第十年分别增长5%，第十一年起以后每年增长2.5%；

湾谷园B5号楼，已出租部分的物业管理费由租户自行承担，空置部分的物业管理费由业权人承担，该部分物业管理费为20元/平方米/月×当期空置面积。首年空置管理费支出为170.45万元；

##### **■ 维护维修费用**

根据产权方提供的过往经营数据及运营预测，国定路一号楼、三号楼每年维护维修费支出为79.9万元；预测该部分支出于第五年，第十年分别增长5%，第十一年起以后每年增长2.5%；

##### **■ 特殊物管费成本**

国定路三号楼，根据运营方提供的相关资料，该部分特殊物业服务费年支出为28.9万元/年；预测该部分支出于第五年，第十年分别增长5%，第十一年起以后每年增长2.5%；

##### **■ 资本性支出**

根据产权方提供的过往经营数据及《物业尽调报告》，一号楼及三号楼按照其每年运营收入（含增值税）的2.5%计取；B5楼按照其每年运营收入（含增值税）的1%计取；

##### **■ 保险费**

根据产权方提供的保险合同及保险费率，估价对象年保险费总额为13.34万元。

##### **■ 增值税及附加**

增值税：取租金收入的9%计算应纳税额；管理费收入的6%计算应纳税额；车位收入、广告位租赁收入的9%计算应纳税额；进项税抵扣涉及运营管理支出、物业管理费支出、维护维修费、保险及资本性支出，可抵扣金额按支出的6%计算增值税；

城市维护建设税：取增值税税额的7%；

教育费附加：取增值税税额的3%；

地方教育费附加：取增值税税额的2%；

##### **■ 印花税：按运营收入的1‰计征；**

##### **■ 房产税**

房产税分两部分计征。估价对象1、估价对象2的房产税按原值从价计征，即按照房产账面原值的1.2%的70%计征；估价对象3已出租部分的房产税按其不含税收入的12%从租计

证；空置部分房产税将按照从价的方式计征，即按照房产账面原值的1.2%的70%计征；估价对象首年房产税合计约为：620万元；

■ 城镇土地使用税

根据产权方提供的课税凭证，估价对象年土地使用税总额约为3.96万元。

4.7.5 报酬率的求取

报酬率是用以转换日后应付或应收货币金额至现值之回报率，理论上反映资本之机会成本。估价对象的报酬率采用累加法求取。由于现实中不存在完全无风险的投资，所以通常是选取同一时期相对无风险的报酬率去代替无风险报酬率，如选取同一时期的国债利率或银行存款利率。此次评估选择同期一年期定期存款利率代替无风险报酬率，即无风险报酬率为：1.5%。在确定研发物业风险报酬率时，我们通过市场上同类物业的平均水平结合我们的实际经验，考虑了投资风险补偿率2.5%、管理负担补偿1.5%、缺乏流动性补偿1%及投资带来的优惠(-0.5%)，最终取值为：4.5%。综上，得出的估价对象的报酬率为6.0%。

4.7.6 收益法计算结果

根据以上数据，计算得出估价对象前三年净收益如下：

项目	第一年净收益（元）	第二年净收益（元）	第三年净收益（元）
估价对象1	11,745,390	11,662,003	11,971,289
估价对象2	18,077,148	17,498,732	17,664,568
估价对象3	16,315,004	17,867,122	19,703,153
合计	46,137,542	47,027,858	49,339,010

(第四年及以后净收益计算略)

代入公式：

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

综上，通过收益法计算得出，估价对象于价值时点的房地产评估总价为904,600,000元，建筑面积合计为74,613.91平方米（其中办公部分建筑面积为59,838.04平方米；地下车位部分面积为：14,775.87平方米），折合建筑面积单价为12,124元/平方米。

4.8 估价结果确定

本次估价选用了收益法对估价对象进行了测算，测算结果如下：

估值明细表

币种：人民币

幢号	用途	建筑面积 (平方米)	评估方法	估值明细	
			收益法 权重	总价（元）	单价 (元/平方米)
国定路 335 号 (1号楼)	办公	15405.85	100%	198,100,000	11,403
	车库	1966.15			

国定路 323、333 号 (3 号楼)	办公	16024.68	100%	307,000,000	10,647
	车库	12809.72			
国权北路 1688 弄 68 号 (B5 楼)	办公	28407.51	100%	399,500,000	14,063
总计:		74,613.91	100%	904,600,000	12,124

总价取整至拾万位；

### **确定最终的评估价值**

上海市杨浦区国定路335号、323、333号，国权北路1688弄68号房地产，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途分别为工业、教育、科技办公、教育科研用地，土地开发程度为“六通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通讯），房屋用途为办公、地下车库，总建筑面积合计为74,613.91平方米（其中办公用途房屋建筑面积59,838.04平方米，地下车库建筑面积14,775.87平方米），价值时点状况下的市场价值总价为人民币904,600,000元（大写金额：玖亿零肆佰陆拾万元整），折合建筑面积单价为人民币12,124元/平方米。

## 5 附件

### 5.1 不同评估方法验证说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号—年度报告（试行）》（2025修订）中第十五条中之规定：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

比较法是物业评估中常用的方法，其核心是：在活跃市场中，通过选取近期、同类型、可比的交易案例，进行差异调整后得出评估价值。

本次估价对象主要特征如下：评估对象为研发，总体体量大，类似规模的综合体市场交易较少，二手市场散售物业的交易由于规模差异无法体现估价对象作为一个整体运营的情况；

故评估人员采用近年内上海资本市场研发办公物业大宗交易价格及估价对象周边类似用途二手散售物业成交价格交叉验证估价对象收益法结果的合理性：

项目名称	区位	建筑面积 (平方米)	单价(元/平方米)	交易时间	交易类型
漕河泾新思大厦	徐汇区内 中环间	23,636	28,000	2024年Q2	大宗交易
张江创新园	浦东新区 内中环间	10,800	20,000	2024年Q1	大宗交易
南大数智绿洲	宝山区中 外环间	7,076	25,000	2025年Q1	大宗交易
复旦软件园	杨浦区内 中环间	66平方米- 195平方米	17,000- 26,000	2025年Q4	二手市场散售 (6套物业)
创智天地一期	杨浦区内 中环间	77平方米- 135平方米	14,800- 31,700	2025年Q3-Q4	二手市场散售 (4套物业)
同济联合广场	杨浦区内 中环间	157平方米- 531平方米	19,300- 19,900	2024年Q2	二手市场散售 (3套物业)

① 研发办公物业大宗交易数据来源于MSCI Real Capital Analytics（RCA）网站及市场公开信息；

② 二手散售物业信息来源于交易中心合同登记价格。

从上述统计信息情况看，上海市中环线周边研发办公物业资产交易价格范围在在15,000元-32,000/平方米左右。评估对象按研发办公建筑面积（不含车位）计，单价为12,859-19,158元/平方米，处于上述交易价格水平低位，依此验证目前评估结果合理。

## 5.2 估价对象全周期运营净收益

本报告按照预测期内和预测期外对运营净收益分别进行估计，预测期自价值时点2025年12月31日起至2035年末，其余期间为预测期外；预测期外净收益以长期增长率为固定比例进行估计，全周期期末截至收益期终止日2058年11月2日止。估价对象全周期运营净收益如下：（单位：元）

<b>2026年</b>	<b>2027年</b>	<b>2028年</b>	<b>2029年</b>	<b>2030年</b>	<b>2031年</b>	<b>2032年</b>
46,137,542	47,027,858	49,339,010	50,724,231	53,838,148	55,457,217	57,015,903
<b>2033年</b>	<b>2034年</b>	<b>2035年</b>	<b>2036年</b>	<b>2037年</b>	<b>2038年</b>	<b>2039年</b>
58,582,222	60,139,719	60,931,466	62,530,115	64,093,367	65,695,702	67,338,094
<b>2040年</b>	<b>2041年</b>	<b>2042年</b>	<b>2043年</b>	<b>2044年</b>	<b>2045年</b>	<b>2046年</b>
69,021,546	70,747,085	72,515,762	74,328,656	76,186,873	78,091,545	80,043,833
<b>2047年</b>	<b>2048年</b>	<b>2049年</b>	<b>2050年</b>	<b>2051年</b>	<b>2052年</b>	<b>2053年</b>
82,044,929	84,096,052	86,198,454	88,353,415	79,457,730	70,508,399	72,271,109
<b>2054年</b>	<b>2055年</b>	<b>2056年</b>	<b>2057年</b>	2058年		
74,077,887	75,929,834	45,810,915	44,861,448	38,625,707		

### 提示及声明：

- 1、上述表格记载的数据均基于委托方和相关当事方于报告出具日或之前提供的资料、信息及数据，评估机构在评估过程中进行了必要的调查、访谈和分析，我们已尽合理努力核实所获信息的真实性、准确性和完整性，但是我们不能保证所有信息均无遗漏或完全无误。报告结论及上述数据依赖于一系列关键假设（详见报告正文），如果这些信息或假设被证明存在遗漏或发生重大变化，报告结论及其所依赖的上述数据需要重新修订。
- 2、未来事件具有不确定性，实际结果可能与上述数据存在差异。评估结论及测算使用的上述数据代表评估机构在价值时点可以获得的最佳信息和专业判断所得出的观点。
- 3、本报告的结论及其上述数据并非对任何资产、业务、项目或投资机会的担保、保证或承诺，不构成任何形式的购买、出售、持有、投资或其他决策的建议。报告使用者应结合自身特定的目标、财务状况、风险承受能力以及获取的其他专业意见包括募集说明书、基金合同、基金法律意见书等独立做出判断和决策。
- 4、评估机构不承担包括委托方、报告使用者或其他第三方在内的机构不当使用上述数据所形成的任何损失，也无法承担因不可抗力如自然灾害、重大政策突变、经济及市场环境波动等事件导致的后果。
- 5、本报告所载内容包括上述数据未经评估机构书面许可，不得全部或部分复制、分发、公开传播、修改或用于任何商业目的。

### 5.3 估价委托书复印件

<p>电话: 直接: 传真: 本函编号:</p> <p style="text-align: center;"><b>房地产评估服务合同</b></p> <p>委托方一:招商基金管理有限公司(“招商基金”),作为招商科创孵化封闭式基础设施证券投资基金(“招商科创REIT”)的公募基金管理人,代表招商科创REIT,以下简称“甲方一”) 地址:上海市浦东新区陆家嘴环路1088号招商银行股份有限公司大厦15楼</p> <p>委托方二:招商财富资产管理有限公司(“招商财富”),作为招商科创孵化封闭式基础设施证券投资基金(“招商科创REIT”)的专项计划管理人,代表招商科创孵化资产支持专项计划,以下简称“甲方二”) 地址:深圳市福田区深南大道7888号东海国际中心B座19楼</p> <p>委托方三:上海科汇智创项目管理有限公司(以下简称“甲方三”)地址:上海市杨浦区国定路323号3号楼1楼企业服务大厅 委托方一、委托方二、委托方三以下合称委托方 或甲方</p> <p>受托方:深圳市海德银行土地房地产评估有限公司(以下简称“乙方”) 地址:上海市南京西路1366号恒隆广场二期42-43楼</p> <p>关于:招商科创REIT-2025跟踪评估服务合同</p> <p>委托事项 甲方现委托乙方提供房地产评估服务,作为甲方【年度价值参考】之用,为此甲、乙双方经友好协商,达成如下一般协议内容,以兹共同遵守:</p> <p>估值基础 乙方对各种物业权益的价值乃各种物业权益的市场价值,所谓市场价值,乃指某项资产或债务在正式摊销前由自愿买卖双方,在知情、审慎及无胁迫情况下,于估值日期通过市场基准进行的交易可取得的估计金额。</p> <p>在评估房地产权益时,乙方会严格遵守《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的规定。</p> <p>估值货币单位 除另有说明外,乙方的估值均以中国法定货币人民币为货币单位。</p> <p>本合同号: [ ]</p>	<p><b>估值假设</b> 乙方就估值房地产之估值,不由于特别条款或情况引致之估计价格上升或下跌,如非典型融资、售后租回安排、任何与销售相关之人士授出之特别报酬或优惠,或在何特别价值元素。</p> <p>在评估该房地产权益时,除另有说明外,乙方将假设有关房地产权益之可转让土地使用权已按象征性土地使用年限批出,而任何应付之地价亦已全数缴清,乙方将依赖由甲方及/或其中国法律顾问提供有关该房地产权益之意见,并就此假设所有权利人对该房地产权益享有可执行之权益,乙方亦将假设有关房地产权益之承让人或使用人可于该土地之使用年期尚未届满之期限内,对有关房地产权益享有自由及不受干扰之使用权或转让权。</p> <p>乙方之估值将不考虑该房地产权益所欠之任何抵押、按揭或债务,亦不考虑在出售该房地产权益时可能发生之任何开支或税项,除另有说明外,乙方假定该房地产权益概无附带可能影响其价值之担保权利、限制及繁重支销。</p> <p><b>服务范围</b> 甲方需要房地产评估服务作为【年度价值参考】用途,评估范围包括:</p> <p>招商科创孵化封闭式基础设施证券投资基金(代码508012)持有的全部基础设施项目</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>项目名称</th> <th>建筑面积(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>上海市杨浦区国定路335号1号楼</td> <td>17,372.00</td> </tr> <tr> <td>上海市杨浦区国定路323、333号3号楼</td> <td>28,834.40</td> </tr> <tr> <td>上海市杨浦区国定路1668弄68号湾谷科技园B5号楼</td> <td>28,407.51</td> </tr> </tbody> </table> <p>1次评估时点:2025年12月31日</p> <p>乙方之服务范围包括:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 对有关房地产项目进行实地视察;</li> <li>ii) 搜集有关之市场资料及进行分析;</li> <li>iii) 每季重估负债及时提供周边市场可比案例情况;</li> <li>iv) 审阅所提供有关房地产项目之文件及资料;</li> <li>v) 对有关基础设施项目进行评估工作并编制房地产评估结果报告;</li> <li>vi) 回答相关机构就估值相关之提问;</li> <li>vii) 出具正式版及纸质版基础设施项目评估报告;</li> <li>viii) 其他根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》及相关自律规则的要求应提供的其他评估服务。</li> </ul> <p>本合同号: [ ]</p>	项目名称	建筑面积(平方米)	上海市杨浦区国定路335号1号楼	17,372.00	上海市杨浦区国定路323、333号3号楼	28,834.40	上海市杨浦区国定路1668弄68号湾谷科技园B5号楼	28,407.51
项目名称	建筑面积(平方米)								
上海市杨浦区国定路335号1号楼	17,372.00								
上海市杨浦区国定路323、333号3号楼	28,834.40								
上海市杨浦区国定路1668弄68号湾谷科技园B5号楼	28,407.51								
<p>甲方一 代表: [ ] 日期: 2025年12月19日</p> <p>甲方二 代表: [ ] 日期: 2025年12月19日</p> <p>甲方三 代表: [ ] 日期: 2025年12月19日</p> <p>乙方 代表: [ ] 日期: 2025年12月19日</p> <p>本合同号: [ ]</p>	<p>本合同号: [ ]</p>								

## 5.4 估价对象位置图

估价对象1、2位置图



估价对象 3 位置图

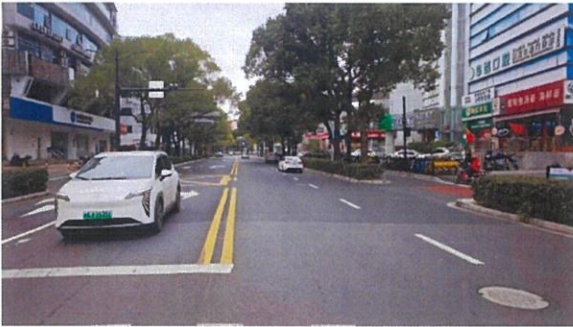


## 5.5 估价对象实地查勘情况和相关照片

我们对估价对象进行了实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师朱希淳，查勘日期为2026年3月4日。

### 5.5.1 估价对象实地查勘情况和相关照片1

估价对象1和估价对象2的四至



东侧—国定路



南侧—灯泡厂



西侧—国达路



北侧—邯郸路

## 5.5.2 估价对象实地查勘情况和相关照片2

估价对象3的四至



东侧—国权北路



南侧—国学路



西侧—淞行路



北侧—国帆路

### 5.5.3 估价对象实地查勘情况和相关照片3



估价对象1-外立面



估价对象1-园区入口



估价对象1-办公楼入口



估价对象1-办公电梯厅



估价对象1-办公楼公区



估价对象1-车库

#### 5.5.4 估价对象实地查勘情况和相关照片4



估价对象2-外立面



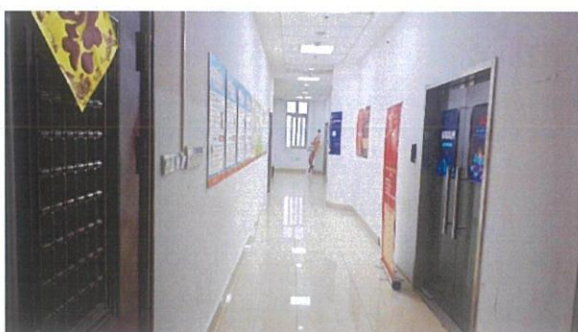
估价对象2-入口



估价对象2-办公大堂



估价对象2-电梯厅



估价对象2-办公内部



估价对象2-车库

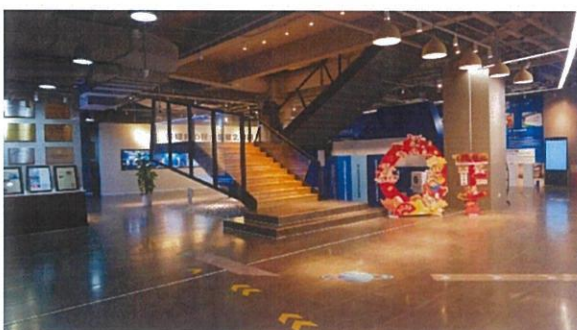
### 5.5.5 估价对象实地查勘情况和相关照片5



估价对象3-外立面



估价对象3-入口



估价对象3-办公内部



估价对象3-办公内部



估价对象3-电梯厅



估价对象3-办公内部






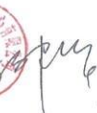
沪 ( 2025 ) 杨字 不动产第 023013 号		附 记
权利人	上海科汇智创项目管理有限公司	原产权证号：沪(2024)杨字不动产权第017476号，原登记日：2024-09-29 2025-11-18更正；
共有情况	单独所有	
坐 落	国权北路1688弄68号101室	
不动产单元号	3101100010016B00014F00490017	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地权利性质：出让	
用 途	土地用途：教育科研	
面 积	宗地面积：216449.00平方米/ 建筑面积：489.08平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2008年11月03日起2058年11月02日止	
权利其他状况	土地状况： 地号：杨浦区新江湾城街道426街坊3丘； 使用权面积：相应的土地面积； 续用面积：相应的土地面积； 分摊面积：相应的土地面积。 房屋状况： 室号部位：101； 类别：办公楼； 总层数：13； 竣工日期：2014年。	

国权北路 1688 弄 68 号其余 49 份产证复印件略，权证信息详见报告中内容。

## 5.7 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助。

## 5.8 估价所依据的其他文件资料 《服务协议》及《承诺函》

<p style="text-align: center;"><b>服务协议</b></p> <p>本《服务协议》（以下简称“本协议”）由以下双方于 2025 年 12 月 1 日在中华人民共和国上海市杨浦区签署：</p> <p>甲方：上海科汇智创项目管理有限公司 法定代表人：樊小杰 联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1088 号招商银行大厦南塔 15 楼 联系电话：15802122733</p> <p>乙方：上海杨浦科技创业中心有限公司 法定代表人：谢吉华 联系地址：上海市杨浦区国权北路 1688 弄 68 号 13 楼 联系电话：021-55677791</p> <p>前述各自简称为“一方”，统称为“双方”。</p> <p>鉴于，</p> <p>1. 乙方作为国定路 1 号楼、国定路 3 号楼、湾谷园 B5 号楼（以下统称“基础设施项目”）的原产权人，将基础设施项目地址作为虚拟注册地、集中登记地及实际注册地用于企业的注册/登记，具体如下：</p> <p>（1）乙方按照工商部门的前置指导要求，将国定路 1 号楼 5-13 层、国定路 3 号楼 4-13 层、湾谷园 B5 号楼 2 层 201、202、203、204 室在房屋平面图上进行室号分割后于工商部门进行登记备案，并将分割后的室号作为虚拟注册地用于企业的注册/登记。</p> <p>（2）自《上海市杨浦区人民政府关于批转区市场监管局制订的〈上海市杨浦区集中登记地认定管理办法〉的通知》（杨府发〔2016〕5 号）发布后，乙方先后将国定路 3 号楼 15 层、3 号楼 3 层申请认定为集中登记地用于企业的注册/登记，并同意上海环保科技有限公司（以下简称“环保科技有限公司”）作为集中登记地申报湾谷园 B5 号楼 1303 室用于申请集中登记地。</p> <p>（3）乙方将国定路 1 号楼 4 层、湾谷园 B5 号楼 1 层、3-12 层、1301 室、</p>	<p>1302 室等地址作为实际注册地供租户用于注册/登记。</p> <p>2. 乙方为发行招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“招商科创 REIT”）之目的，已将基础设施项目增量划转至甲方，并将甲方 100%股权转让于由招商科创 REIT 持有 100%份额的招商科创孵化器资产支持专项计划。自 2024 年 12 月 17 日（以下简称“交割日”）起，基础设施项目实际控制人由乙方变更为招商科创 REIT（以下简称“基础设施项目产权变更”）。</p> <p>3. 基础设施项目产权变更后，因使用基础设施项目地址所涉虚拟注册地、集中登记地进行注册/登记的企业及已承租的实际注册地企业未及时将其注册地址进行迁移，造成实际使用甲方基础设施项目地址的事实。</p> <p>为明确甲方提供基础设施项目地址用于入驻企业注册/登记服务事宜，双方在自愿、平等、协商一致的基础上签署本协议。</p> <p style="text-align: center;"><b>第一条 定义</b></p> <p>1.1 国定路 1 号楼：指位于上海市杨浦区国定路 335 号的一幢办公楼中的 4 至 13 层办公用房、地下 1 层汽车库的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。</p> <p>1.2 国定路 3 号楼：指位于上海市杨浦区国定路 323、333 号的一幢办公楼中的 3 至 15 层办公用房、地下 2 层至地下 3 层车库的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。</p> <p>1.3 湾谷园 B5 号楼：指位于上海市杨浦区国权北路 1688 弄 68 号的一幢办公楼的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。</p> <p>1.4 基础设施项目：指国定路 1 号楼、国定路 3 号楼、湾谷园 B5 号楼的统称。</p> <p>1.5 注册地址：指企业在市场监督管理部门登记的法定地址以及其他非由市场监督管理部门登记的其他主体在其主管部门登记的地址。</p> <p>1.6 虚拟注册地：指房屋所有权人在房屋平面图上将房屋进行室号分割并向市场监督管理部门备案后用于企业注册/登记的地址，原则上，房屋所有权人仅可使用备案后的虚拟注册地供企业进行注册/登记。</p>
<p style="text-align: center;"><b>第七条 服务费</b></p> <p>7.1 本协议项下服务费按年收取，年服务费=服务单价（元/年/家）×入驻企业数量。其中，服务单价为 2200 元/年/家，为含税价，税率为 6%；入驻企业的数量以每年（具体以双方确定的时间为准，但不晚于当年的 8 月 30 日）杨浦区市场监督管理局提供的国定路 1 号楼、国定路 3 号楼、湾谷园 B5 号楼注册企业数量及名单，并经双方共同书面确认为准。</p> <p>7.2 乙方应于每年 9 月 30 日之前支付当年服务费的 50%，并于次年 3 月 31 日之前支付剩余的服务费。甲方应在收到服务费的 60 日内开具同等金额的增值税专用发票。</p> <p>7.3 双方确认，初始服务期的入驻企业数量详见附件，首年服务费为人民币 7,497,600 元（大写：柒佰肆拾玖万柒仟肆佰元整），覆盖的服务期限为 2024 年 12 月 17 日至 2025 年 12 月 31 日。鉴于本协议于 2025 年 12 月签署，双方同意就首年服务费支付如下特别安排：乙方应于 2025 年 12 月 31 日前支付本协议项下的全部首年服务费。如本协议服务期限根据第 3.2 条延长，则服务费的支付按第 7.2 条的约定执行。</p> <p style="text-align: center;"><b>第八条 违约责任、解除</b></p> <p>8.1 任何一方违反本协议约定的义务，视为违约。违约方应承担违约责任，采取补救措施，限期整改等违约责任，并赔偿由此给守约方造成的损失，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保全担保费等。</p> <p>8.2 除法律规定或双方另有约定外，任何一方不得提出单方解除本协议，否则应承担因此给对方造成的损失。</p>	<p style="text-align: center;">（本页为签署页，无正文）</p> <p style="text-align: center;">           甲方签章：          法定代表人/授权代表：   </p> <p style="text-align: center;">           乙方签章：          法定代表人/授权代表：   </p>

## 承诺函

致：上海科汇智创项目管理有限公司

鉴于双方于 2025 年 12 月签署的《注册地服务协议》（以下简称“协议”），为切实履行协议第六条项下：我司（上海杨浦科技创业中心有限公司）关于对已注册在贵司“招商科创 REIT”基础设施项目地址上的企业进行注册地址清理及迁移的相关承诺，有序推进清理工作，我司制定并承诺执行以下分阶段迁移计划：

- 2026 年度：完成不少于 636 家入驻企业的注册地址清理工作；
- 2027 - 2029 年度：继续推进清理工作，每年完成不少于 680 家入驻企业的注册地址清理工作；
- 至 2030 年 12 月 31 日前：全面完成除基础设施项目在租主体外的剩余其他入驻企业（3408 家）的注册地址清理工作，确保不影响基础设施项目的实际租赁客户的注册地使用。
- 对于实有困难，未达服务协议约定的“不存在入驻企业”要求的入驻企业，我司将按照服务协议约定，继续支付注册地址服务费用。

特此承诺。

上海杨浦科技创业中心有限公司



### 5.9 估价委托人营业执照复印件



### 5.10 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



国家企业信用信息公示系统网址: [www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)

国家市场监督管理总局监制



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：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

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级



请关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“智慧办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日



广东省建设行业数据开放平台查询网址：<http://data.gdpc.net/dop>

### 5.11 注册房地产估价师估价资格证书

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从事行房地产估价业务,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.

姓名 / Full name: 希淳  
 性别 / Sex: 男  
 身份证号码 / ID No.: 3120100016

注册号 / Registration No.: 310110197307304619  
 3120100016

执业机构 / Employer: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司  
 有效期至 / Date of expiry: 2028-06-18  
 持证人签名 / Bearer's signature: \_\_\_\_\_

发证机关  
 No. 00330090

7

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从事行房地产估价业务,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.

姓名 / Full name: \_\_\_\_\_  
 性别 / Sex: \_\_\_\_\_  
 身份证号码 / ID No.: 310108198711141041

注册号 / Registration No.: 3120160017

执业机构 / Employer: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司  
 有效期至 / Date of expiry: 2028-06-18  
 持证人签名 / Bearer's signature: \_\_\_\_\_

发证机关  
 No. 00330091

### 估价对象风险提示

估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致估价对象的市场价值减损。

估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的市场价值减损。

估价报告使用者应合理使用市场价值。估价报告使用者应定期或者在房地产市场有较大波动时对房地产市场价值进行重估。