

# 房地产抵押估价报告

— 估价报告编号：

康正评字 2021-1-0516-F01DYGJ1 号

— 估价项目名称：

上海市闵行区虹桥镇 831 街坊 4/6 丘及 4/3 丘居住用地出让国有建设用地使用权及在建建筑物房  
地产抵押价值评估

— 估价委托人：

五矿国际信托有限公司

— 房地产估价机构：

北京康正宏基房地产评估有限公司

— 注册房地产估价师：

崔锴（注册号：1120100036）、郑燚（注册号：1120070131）

— 估价报告出具日期：

2021 年 9 月 27 日



## 致估价委托人函

五矿国际信托有限公司：

受贵公司委托，我公司对上海市闵行区虹桥镇 831 街坊 4/6 丘及 4/3 丘居住用地出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产抵押价值进行了评估。

**估价对象：**估价对象属上海宏兴房地产发展有限公司开发建设的“珠江铂世吉北里”项目，该项目尚在开发建设中，该项目共分为三个地块，地块一（88124 平方米）为居住地块，地块分两期开发建设；地块二（372.5 平方米）为居住地块，目前尚无规划指标；地块三（5898.5 平方米）为敬老院地块，建设 1 栋敬老院。本次评估估价对象为项目地块一及地块二全部。根据《上海市房地产权证》[沪房地闵字（2016）第 035066、035073 号]，估价对象出让国有建设用地使用权面积（以下简称‘土地面积’）合计为 88496.5 平方米。根据《房屋土地权属调查报告书》，估价对象地块一规划建筑面积共计 190244.28 平方米（不含人防），其中：住宅（平层）40571.39 平方米，住宅（复式）2312.95 平方米，住宅（联排）76733.48 平方米，商业 8013.73 平方米，地下车库 57332.18 平方米，设备及其他 3776.14 平方米，公共配套及物业 1504.41 平方米。项目拟建成住宅产品包含高层及联排别墅。项目分二期开发建设，截至价值时点，估价对象工程进度为一期（高层住宅及商业）已完成竣工备案验收手续，内、外部装修已完成；二期（联排别墅及商业）楼栋已达到主体结构封顶，外立面大部分已完工。估价对象地块一具体面积指标详见附表。

**估价目的：**上海宏兴房地产发展有限公司拟使用上海市闵行区虹桥镇 831 街坊 4/6 丘及 4/3 丘居住用地出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产作为抵押担保物，向五矿国际信托有限公司办理贷款手续。五矿国际信托有限公司特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估为确定标的物之抵押贷款额度提供参考依据而评估出让国有建设用地使用权抵押价格。

**价值时点：**2021 年 9 月 22 日

**价值类型：**根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，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。



本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2021 年 9 月 22 日，估价对象用途为住宅、商业及地下车库，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为住宅 44.4 年、商业 14.4 年、地下车库 24.4 年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价值。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

本次估价的“抵押担保权已注销时的房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”减去估价师于价值时点所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

本次估价的“抵押净值”是指估价对象“抵押担保权已注销时的房地产抵押价值”减去估价对象在价值时点以“房地产销售收入”为基数计算的预计抵押权实现进行处置时需缴纳的各项费用、税金等相关费用后的价值。

**估价方法：**本次评估采用的主估价方法为成本法和假设开发法。

**估价结果：**评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

**估价结果一览表**  
**结果表-1 ( 房地产价值 )**

估价对象及结果		估价方法	
测算结果	总价	成本法	假设开发法
	单价	48270	57113
评估价值	总价	1002432	
	单价	52692	

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

(转下页)



## 结果表-2 ( 房地产抵押价值 )

项目及结果		估价对象	上海市闵行区虹桥镇 831 街坊 4/6 丘及 4/3 丘居住用地出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产
		总价	1002432
1. 房地产价值		大写金额	壹佰亿贰仟肆佰叁拾贰万元整
		单价	52692
2. 估价师知悉的法定优先受偿款		总额	280000
		大写金额	贰拾捌亿元整
(1) 已抵押担保的债权数额		总额	280000
(2) 拖欠的建设工程价款		总额	0
(3) 其他法定优先受偿款		总额	0
		总价	722432
3. 房地产抵押价值		大写金额	柒拾贰亿贰仟肆佰叁拾贰万元整
		单价	37974
4. 抵押担保权已注销时的房地产抵押价值		总价	1002432
		大写金额	壹佰亿贰仟肆佰叁拾贰万元整
		单价	52692
5. 抵押净值		总价	584392
		大写金额	伍拾捌亿肆仟叁佰玖拾贰万元整
		单价	30718

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

**特别提示：**

1. 截至价值时点，估价对象结构已完工建筑面积为 190244.28 平方米。

2. 本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下：

(1) 根据《不动产登记证明》[沪(2017)闵字不动产证明第 12028870 号、沪(2019)闵字不动产证明第 12030518 号]（复印件），估价对象已设定抵押权，权利人为兴业银行股份有限公司上海虹口支行，债务履行期限自 2017 年 8 月 11 日至 2022 年 8 月 10 日，权利价值为 280000 万元。截至价值时点，上述抵押权尚未注销。

(2) 根据不动产权利人提供的《关于珠江铂世古北里项目建筑工程款支付情况的说明》，截至价值时点，估价对象不存在拖欠的建设工程价款。本次评估设定估价对象不存在拖欠的建设工程价款。

(3) 根据不动产权利人提供的《上海市国有土地使用权出让合同》[沪土(1992)出让合同第 2



04号、沪闵规土(2014)出让合同补字第46号、沪闵规土(2015)出让合同补字第21号、沪闵规划资源(2020)出让合同补字第46号]、地价款及相关款项票据及《项目情况说明——珠江铂世古北里项目》，截至价值时点，估价对象土地成交价款及契税已缴清，且已按照现有规划指标完成了相应土地出让金的补缴以及相应契税的支付。本次评估设定估价对象不存在需补缴的土地出让金。

综上，本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款为280000万元。

3.估价对象项目宗地原为整体出让，后分割为3部分办理权属文件，项目主要规划指标位于地块一，地块二、地块三位于项目东北角，地块二与地块一中间有敬老院相隔。由于地块二无规划指标，经不动产权利人介绍该地块暂无开发计划。综合考虑地块二的位置及形状，本次评估未单独拆分地块二价值。

4.本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年九月二十七日



附表：

## 面积指标(地块一一期)

序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
1	1幢99弄1号	2	201	152.81	住宅(平层)
2		2	202	135.66	住宅(平层)
3		2	203	148.52	住宅(平层)
4		3	301	152.81	住宅(平层)
5		3	302	135.66	住宅(平层)
6		3	303	148.52	住宅(平层)
7		4	401	152.81	住宅(平层)
8		4	402	135.66	住宅(平层)
9		4	403	148.52	住宅(平层)
10		5	501	152.81	住宅(平层)
11		5	502	135.66	住宅(平层)
12		5	503	148.52	住宅(平层)
13		6	601	152.81	住宅(平层)
14		6	602	135.66	住宅(平层)
15		6	603	148.52	住宅(平层)
16		7	701	152.81	住宅(平层)
17		7	702	135.66	住宅(平层)
18		7	703	148.52	住宅(平层)
19		8	801	152.81	住宅(平层)
20		8	802	135.66	住宅(平层)
21		8	803	148.52	住宅(平层)
22		9	901	152.81	住宅(平层)
23		9	902	135.66	住宅(平层)
24		9	903	148.52	住宅(平层)
25		10	1001	152.81	住宅(平层)
26		10	1002	135.66	住宅(平层)
27		10	1003	148.52	住宅(平层)
28		11	1101	152.81	住宅(平层)
29		11	1102	135.66	住宅(平层)
30		11	1103	148.52	住宅(平层)
31		12	1201	152.81	住宅(平层)
32		12	1202	135.66	住宅(平层)
33		12	1203	148.52	住宅(平层)
34		13	1301	152.81	住宅(平层)
35		13	1302	135.66	住宅(平层)
36		13	1303	148.52	住宅(平层)
37		14	1401	152.81	住宅(平层)
38		14	1402	135.66	住宅(平层)
39		14	1403	148.52	住宅(平层)
40		15	1501	152.81	住宅(平层)
41		15	1502	135.66	住宅(平层)
42		15	1503	148.52	住宅(平层)
43		16	1602	135.66	住宅(平层)
44		16	1603	148.52	住宅(平层)



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
45	1 棟 99 弄 1-2 号	16-17(16)	1601(复式)	231.96	住宅 (复式)
46		17	1702	135.66	住宅 (平层)
47		17	1703	148.52	住宅 (平层)
48		1	101	30.22	业委会
49		1	102	358.96	社区用房
50		1	103	449.6	架空
51	1 棟 99 弄 2 号	2	201	147.6	住宅 (平层)
52		2	202	134.83	住宅 (平层)
53		2	203	151.86	住宅 (平层)
54		3	301	147.6	住宅 (平层)
55		3	302	134.83	住宅 (平层)
56		3	303	151.86	住宅 (平层)
57		4	401	147.6	住宅 (平层)
58		4	402	134.83	住宅 (平层)
59		4	403	151.86	住宅 (平层)
60		5	501	147.6	住宅 (平层)
61		5	502	134.83	住宅 (平层)
62		5	503	151.86	住宅 (平层)
63		6	601	147.6	住宅 (平层)
64		6	602	134.83	住宅 (平层)
65		6	603	151.86	住宅 (平层)
66		7	701	147.6	住宅 (平层)
67		7	702	134.83	住宅 (平层)
68		7	703	151.86	住宅 (平层)
69		8	801	147.6	住宅 (平层)
70		8	802	134.83	住宅 (平层)
71		8	803	151.86	住宅 (平层)
72		9	901	147.6	住宅 (平层)
73		9	902	134.83	住宅 (平层)
74		9	903	151.86	住宅 (平层)
75		10	1001	147.6	住宅 (平层)
76		10	1002	134.83	住宅 (平层)
77		10	1003	151.86	住宅 (平层)
78		11	1101	147.6	住宅 (平层)
79		11	1102	134.83	住宅 (平层)
80		11	1103	151.86	住宅 (平层)
81		12	1201	147.6	住宅 (平层)
82		12	1202	134.83	住宅 (平层)
83		12	1203	151.86	住宅 (平层)
84		13	1301	147.6	住宅 (平层)
85		13	1302	134.83	住宅 (平层)
86		13	1303	151.86	住宅 (平层)
87		14	1401	147.6	住宅 (平层)
88		14	1402	134.83	住宅 (平层)
89		14	1403	151.86	住宅 (平层)
90		15	1501	147.6	住宅 (平层)
91		15	1502	134.83	住宅 (平层)



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
92	2 棟 99 弄 3 号	15	1503	151.86	住宅 (平层)
93		16	1601	147.6	住宅 (平层)
94		16	1602	134.83	住宅 (平层)
95		16	1603	151.86	住宅 (平层)
96		17	1701	147.6	住宅 (平层)
97		17	1702	134.83	住宅 (平层)
98		17	1703	151.86	住宅 (平层)
99		18-19 (18)	1801	295.66	住宅 (复式)
100		18-19 (18)	1802	275.14	住宅 (复式)
101		18-19 (18)	1803	230.7	住宅 (复式)
102		2	201	152.52	住宅 (平层)
103		2	202	135.55	住宅 (平层)
104		2	203	148.23	住宅 (平层)
105	2 棟 99 弄 3 号	3	301	152.52	住宅 (平层)
106		3	302	135.55	住宅 (平层)
107		3	303	148.23	住宅 (平层)
108		4	401	152.52	住宅 (平层)
109		4	402	135.55	住宅 (平层)
110		4	403	148.23	住宅 (平层)
111		5	501	152.52	住宅 (平层)
112		5	502	135.55	住宅 (平层)
113		5	503	148.23	住宅 (平层)
114		6	601	152.52	住宅 (平层)
115		6	602	135.55	住宅 (平层)
116		6	603	148.23	住宅 (平层)
117		7	701	152.52	住宅 (平层)
118		7	702	135.55	住宅 (平层)
119		7	703	148.23	住宅 (平层)
120	2 棟 99 弄 3 号	8	801	152.52	住宅 (平层)
121		8	802	135.55	住宅 (平层)
122		8	803	148.23	住宅 (平层)
123		9	901	152.52	住宅 (平层)
124		9	902	135.55	住宅 (平层)
125		9	903	148.23	住宅 (平层)
126		10	1001	152.52	住宅 (平层)
127		10	1002	135.55	住宅 (平层)
128		10	1003	148.23	住宅 (平层)
129		11	1101	152.52	住宅 (平层)
130		11	1102	135.55	住宅 (平层)
131		11	1103	148.23	住宅 (平层)
132		12	1201	152.52	住宅 (平层)
133		12	1202	135.55	住宅 (平层)
134		12	1203	148.23	住宅 (平层)
135		13	1301	152.52	住宅 (平层)
136		13	1302	135.55	住宅 (平层)
137		13	1303	148.23	住宅 (平层)
138		14	1401	152.52	住宅 (平层)



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
139	2 棟 99 弄 3-4 号	14	1402	135.55	住宅 (平层)
140		14	1403	148.23	住宅 (平层)
141		15	1501	152.52	住宅 (平层)
142		15	1502	135.55	住宅 (平层)
143		15	1503	148.23	住宅 (平层)
144		16	1601	152.52	住宅 (平层)
145		16	1602	135.55	住宅 (平层)
146		16	1603	148.23	住宅 (平层)
147		17	1702	135.55	住宅 (平层)
148		17	1703	148.23	住宅 (平层)
149		17-18 (17)	1701	231.5	住宅 (复式)
150		18	1802	135.55	住宅 (平层)
151		18	1803	148.23	住宅 (平层)
152		1	101	710.9	架空
153		1	102	47.99	消防安保中心
154		1	103	203.01	地下室出入口
155	2 棟 99 弄 4 号	2	201	149.83	住宅 (平层)
156		2	202	137.01	住宅 (平层)
157		3	301	149.83	住宅 (平层)
158		3	302	137.01	住宅 (平层)
159		3	303	127.03	物业
160		4	401	149.83	住宅 (平层)
161		4	402	137.01	住宅 (平层)
162		4	403	154.16	住宅 (平层)
163		5	501	149.83	住宅 (平层)
164		5	502	137.01	住宅 (平层)
165		5	503	154.16	住宅 (平层)
166		6	601	149.83	住宅 (平层)
167		6	602	137.01	住宅 (平层)
168		6	603	154.16	住宅 (平层)
169		7	701	149.83	住宅 (平层)
170		7	702	137.01	住宅 (平层)
171		7	703	154.16	住宅 (平层)
172		8	801	149.83	住宅 (平层)
173		8	802	137.01	住宅 (平层)
174		8	803	154.16	住宅 (平层)
175		9	901	149.83	住宅 (平层)
176		9	902	137.01	住宅 (平层)
177		9	903	154.16	住宅 (平层)
178		10	1001	149.83	住宅 (平层)
179		10	1002	137.01	住宅 (平层)
180		10	1003	154.16	住宅 (平层)
181		11	1101	149.83	住宅 (平层)
182		11	1102	137.01	住宅 (平层)
183		11	1103	154.16	住宅 (平层)
184		12	1201	149.83	住宅 (平层)
185		12	1202	137.01	住宅 (平层)



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
186	2幢99弄5号	12	1203	154.16	住宅(平层)
187		13	1301	149.83	住宅(平层)
188		13	1302	137.01	住宅(平层)
189		13	1303	154.16	住宅(平层)
190		14	1401	149.83	住宅(平层)
191		14	1402	137.01	住宅(平层)
192		14	1403	154.16	住宅(平层)
193		15	1501	149.83	住宅(平层)
194		15	1502	137.01	住宅(平层)
195		15	1503	154.16	住宅(平层)
196		16	1601	149.83	住宅(平层)
197		16	1602	137.01	住宅(平层)
198		16	1603	154.16	住宅(平层)
199		17	1701	149.83	住宅(平层)
200		17	1702	137.01	住宅(平层)
201		17	1703	154.16	住宅(平层)
202		18-19 (18)	1801	299.67	住宅(复式)
203		18-19 (18)	1802	279.67	住宅(复式)
204		18-19 (18)	1803	234	住宅(复式)
205		2	201	154.59	住宅(平层)
206		2	202	137.39	住宅(平层)
207		2	203	150.25	住宅(平层)
208		3	301	154.59	住宅(平层)
209		3	302	133.66	住宅(平层)
210		3	303	150.25	住宅(平层)
211		4	401	154.59	住宅(平层)
212		4	402	133.66	住宅(平层)
213		4	403	150.25	住宅(平层)
214		5	501	154.59	住宅(平层)
215		5	502	133.66	住宅(平层)
216		5	503	150.25	住宅(平层)
217		6	601	154.59	住宅(平层)
218		6	602	133.66	住宅(平层)
219		6	603	150.25	住宅(平层)
220		7	701	154.59	住宅(平层)
221		7	702	133.66	住宅(平层)
222		7	703	150.25	住宅(平层)
223		8	801	154.59	住宅(平层)
224		8	802	133.66	住宅(平层)
225		8	803	150.25	住宅(平层)
226		9	901	154.59	住宅(平层)
227		9	902	133.66	住宅(平层)
228		9	903	150.25	住宅(平层)
229		10	1001	154.59	住宅(平层)
230		10	1002	133.66	住宅(平层)
231		10	1003	150.25	住宅(平层)
232		11	1101	154.59	住宅(平层)



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
233	2 棟 99 弄 5-6 号	11	1102	133.66	住宅 (平层)
234		11	1103	150.25	住宅 (平层)
235		12	1201	154.59	住宅 (平层)
236		12	1202	133.66	住宅 (平层)
237		12	1203	150.25	住宅 (平层)
238		13	1301	154.59	住宅 (平层)
239		13	1302	133.66	住宅 (平层)
240		13	1303	150.25	住宅 (平层)
241		14	1402	133.66	住宅 (平层)
242		14	1403	150.25	住宅 (平层)
243		14-15 (14)	1401	234.65	住宅 (复式)
244		15	1502	133.66	住宅 (平层)
245		15	1503	148.18	住宅 (平层)
246		1	101	809.57	架空
247		1	102	35.3	公厕
248	2 棟 99 弄 6 号	2	201	150.31	住宅 (平层)
249		3	301	150.31	住宅 (平层)
250		3	302	352.5	物业
251		4	401	150.31	住宅 (平层)
252		4	402	133.72	住宅 (平层)
253		4	403	154.66	住宅 (平层)
254		5	501	150.31	住宅 (平层)
255		5	502	133.72	住宅 (平层)
256		5	503	154.66	住宅 (平层)
257		6	601	150.31	住宅 (平层)
258		6	602	133.72	住宅 (平层)
259		6	603	154.66	住宅 (平层)
260		7	701	150.31	住宅 (平层)
261		7	702	133.72	住宅 (平层)
262		7	703	154.66	住宅 (平层)
263		8	801	150.31	住宅 (平层)
264		8	802	133.72	住宅 (平层)
265		8	803	154.66	住宅 (平层)
266		9	901	150.31	住宅 (平层)
267		9	902	133.72	住宅 (平层)
268		9	903	154.66	住宅 (平层)
269		10	1001	150.31	住宅 (平层)
270		10	1002	133.72	住宅 (平层)
271		10	1003	154.66	住宅 (平层)
272		11	1101	150.31	住宅 (平层)
273		11	1102	133.72	住宅 (平层)
274		11	1103	154.66	住宅 (平层)
275		12	1201	150.31	住宅 (平层)
276		12	1202	133.72	住宅 (平层)
277		12	1203	154.66	住宅 (平层)
278		13	1301	150.31	住宅 (平层)
279		13	1302	133.72	住宅 (平层)



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
280	8幢99弄7号	13	1303	154.66	住宅(平层)
281		14	1401	150.31	住宅(平层)
282		14	1402	133.72	住宅(平层)
283		14	1403	154.66	住宅(平层)
284		15	1501	150.31	住宅(平层)
285		15	1502	133.72	住宅(平层)
286		15	1503	154.66	住宅(平层)
287		16	1601	150.31	住宅(平层)
288		16	1602	133.72	住宅(平层)
289		16	1603	154.66	住宅(平层)
290		17	1701	150.31	住宅(平层)
291		17	1702	133.72	住宅(平层)
292		17	1703	154.66	住宅(平层)
293		18-19 (18)	1801	300.63	住宅(平层)
294		18-19 (18)	1802	267.44	住宅(平层)
295		18-19 (18)	1803	234.96	住宅(平层)
296	2幢85号	1	1	100.33	商业
297	2幢87号	1	1	62.15	商业
298	2幢89号	1	1	93.22	商业
299	2幢97号	1-2 (1)	1-2	2669.42	商业
300	2幢101号	1	1	98.14	商业
301	2幢103号	1	1	123.28	商业
302	2幢105号	1	1	128.13	商业
303	4幢61号	1-2 (1)	1-2	328.44	商业
304	4幢63号	1-2 (1)	1-2	192.33	商业
305	4幢65号	1-2 (1)	1-2	318.33	商业
306	5幢69号	1-2 (1)	1-2	254.93	商业
307	5幢71号	1-2 (1)	1-2	241.14	商业
308	5幢73号	1-2 (1)	1-2	241.13	商业
309	5幢75号	1-2 (1)	1-2	248.79	商业
310	5幢77号	1-2 (1)	1-2	232.86	商业
311	5幢79号	1-2 (1)	1-2	241.14	商业
312	5幢81号	1-2 (1)	1-2	241.4	商业
313	5幢83号	1-2 (1)	1-2	217.33	商业
314	7幢99弄门卫	1	1	10.2	门卫
315	7幢107号	1-2 (1)	1-2	246.42	商业
316	7幢109号	1-2 (1)	1-2	259.58	商业
317	7幢111号	1-2 (1)	1-2	241.55	商业
318	7幢113号	1-2 (1)	1-2	237.09	商业
319	8幢99弄7号	地下1	K型站	188.38	设备
320		地下1	P型站	142.56	设备
321		地下1	垃圾收集站	93.96	设备
322		地下1	通讯机房	45.97	设备
323		地下1	无线电覆盖机房	58.79	设备
324		地下1	有线电视机房	21.64	设备
325		地下2	水泵房	100.56	设备
326		地下2	消防水泵房	80.36	设备



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
327		地下 1	车位 001	77.95	车位
328		地下 1	车位 (大型) 01	194.88	车位
329		地下 1	车位 124-1	77.95	车位
330		地下 1	车位 144-1	77.95	车位
331		地下 1	车位 002	77.95	车位
332		地下 1	车位 (大型) 02	194.88	车位
333		地下 1	车位 003	77.95	车位
334		地下 1	车位 004	77.95	车位
335		地下 1	车位 005	77.95	车位
336		地下 1	车位 006	77.95	车位
337		地下 1	车位 007	77.95	车位
338		地下 1	车位 008	77.95	车位
339		地下 1	车位 009	77.95	车位
340		地下 1	车位 010	77.95	车位
341		地下 1	车位 011	77.95	车位
342		地下 1	车位 012	77.95	车位
343		地下 1	车位 013	77.95	车位
344		地下 1	车位 014	77.95	车位
345		地下 1	车位 015	77.95	车位
346		地下 1	车位 016	77.95	车位
347		地下 1	车位 017	77.95	车位
348		地下 1	车位 018	77.95	车位
349		地下 1	车位 019	77.95	车位
350		地下 1	车位 020	77.95	车位
351		地下 1	车位 021	77.95	车位
352		地下 1	车位 022	77.95	车位
353		地下 1	车位 023	77.95	车位
354		地下 1	车位 024	77.95	车位
355		地下 1	车位 025	77.95	车位
356		地下 1	车位 026	77.95	车位
357		地下 1	车位 027	77.95	车位
358		地下 1	车位 028	77.95	车位
359		地下 1	车位 029	77.95	车位
360		地下 1	车位 030	77.95	车位
361		地下 1	车位 031	77.95	车位
362		地下 1	车位 032	77.95	车位
363		地下 1	车位 033	77.95	车位
364		地下 1	车位 034	77.95	车位
365		地下 1	车位 035	77.95	车位
366		地下 1	车位 036	77.95	车位
367		地下 1	车位 037	77.95	车位
368		地下 1	车位 038	77.95	车位
369		地下 1	车位 039	77.95	车位
370		地下 1	车位 040	77.95	车位
371		地下 1	车位 041	77.95	车位
372		地下 1	车位 042	77.95	车位
373		地下 1	车位 043	77.95	车位



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
374		地下 1	车位 044	77.95	车位
375		地下 1	车位 045	77.95	车位
376		地下 1	车位 046	77.95	车位
377		地下 1	车位 047	77.95	车位
378		地下 1	车位 048	77.95	车位
379		地下 1	车位 049	77.95	车位
380		地下 1	车位 050	77.95	车位
381		地下 1	车位 051	77.95	车位
382		地下 1	车位 052	77.95	车位
383		地下 1	车位 053	77.95	车位
384		地下 1	车位 054	77.95	车位
385		地下 1	车位 055	77.95	车位
386		地下 1	车位 056	77.95	车位
387		地下 1	车位 057	77.95	车位
388		地下 1	车位 058	77.95	车位
389		地下 1	车位 (无障碍) 059	77.95	车位
390		地下 1	车位 060	77.95	车位
391		地下 1	车位 064	77.95	车位
392		地下 1	车位 065	77.95	车位
393		地下 1	车位 066	77.95	车位
394		地下 1	车位 067	77.95	车位
395		地下 1	车位 068	77.95	车位
396		地下 1	车位 069	77.95	车位
397		地下 1	车位 070	77.95	车位
398		地下 1	车位 071	77.95	车位
399		地下 1	车位 072	77.95	车位
400		地下 1	车位 073	77.95	车位
401		地下 1	车位 074	77.95	车位
402		地下 1	车位 075	77.95	车位
403		地下 1	车位 076	77.95	车位
404		地下 1	车位 077	77.95	车位
405		地下 1	车位 078	77.95	车位
406		地下 1	车位 079	77.95	车位
407		地下 1	车位 080	77.95	车位
408		地下 1	车位 081	77.95	车位
409		地下 1	车位 082	77.95	车位
410		地下 1	车位 083	77.95	车位
411		地下 1	车位 084	77.95	车位
412		地下 1	车位 085	77.95	车位
413		地下 1	车位 086	77.95	车位
414		地下 1	车位 087	77.95	车位
415		地下 1	车位 088	77.95	车位
416		地下 1	车位 089	77.95	车位
417		地下 1	车位 090	77.95	车位
418		地下 1	车位 091	77.95	车位
419		地下 1	车位 092	77.95	车位
420		地下 1	车位 093	77.95	车位



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
421		地下 1	车位 094	77.95	车位
422		地下 1	车位 095	77.95	车位
423		地下 1	车位 096	77.95	车位
424		地下 1	车位 097	77.95	车位
425		地下 1	车位 098	77.95	车位
426		地下 1	车位 099	77.95	车位
427		地下 1	车位 100	77.95	车位
428		地下 1	车位 101	77.95	车位
429		地下 1	车位 102	77.95	车位
430		地下 1	车位 103	77.95	车位
431		地下 1	车位 104	77.95	车位
432		地下 1	车位 105	77.95	车位
433		地下 1	车位 106	77.95	车位
434		地下 1	车位 107	77.95	车位
435		地下 1	车位 108	77.95	车位
436		地下 1	车位 109	77.95	车位
437		地下 1	车位 110	77.95	车位
438		地下 1	车位 112	77.95	车位
439		地下 1	车位 113	77.95	车位
440		地下 1	车位 114	77.95	车位
441		地下 1	车位 115	77.95	车位
442		地下 1	车位 116	77.95	车位
443		地下 1	车位 117	77.95	车位
444		地下 1	车位 118	77.95	车位
445		地下 1	车位 119	77.95	车位
446		地下 1	车位 120	77.95	车位
447		地下 1	车位 121	77.95	车位
448		地下 1	车位 122	77.95	车位
449		地下 1	车位 123	77.95	车位
450		地下 1	车位 124	77.95	车位
451		地下 1	车位 125	77.95	车位
452		地下 1	车位 126	77.95	车位
453		地下 1	车位 127	77.95	车位
454		地下 1	车位 128	77.95	车位
455		地下 1	车位 129	77.95	车位
456		地下 1	车位 130	77.95	车位
457		地下 1	车位 131	77.95	车位
458		地下 1	车位 132	77.95	车位
459		地下 1	车位 133	77.95	车位
460		地下 1	车位 134	77.95	车位
461		地下 1	车位 135	77.95	车位
462		地下 1	车位 (无障碍) 136	77.95	车位
463		地下 1	车位 137	77.95	车位
464		地下 1	车位 138	77.95	车位
465		地下 1	车位 139	77.95	车位
466		地下 1	车位 (无障碍) 140	77.95	车位
467		地下 1	车位 141	77.95	车位



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
468		地下 1	车位 142	77.95	车位
469		地下 1	车位 143	77.95	车位
470		地下 1	车位 144	77.95	车位
471		地下 1	车位 145	77.95	车位
472		地下 1	车位 146	77.95	车位
473		地下 1	车位 147	77.95	车位
474		地下 1	车位 148	77.95	车位
475		地下 1	车位 149	77.95	车位
476		地下 1	车位 150	77.95	车位
477		地下 1	车位 151	77.95	车位
478		地下 1	车位 152	77.95	车位
479		地下 1	车位 153	77.95	车位
480		地下 1	车位 154	77.95	车位
481		地下 1	车位 155	77.95	车位
482		地下 1	车位 156	77.95	车位
483		地下 1	车位 157	77.95	车位
484		地下 1	车位 158	77.95	车位
485		地下 1	车位 159	77.95	车位
486		地下 1	车位 160	77.95	车位
487		地下 1	车位 161	77.95	车位
488		地下 1	车位 162	77.95	车位
489		地下 1	车位 163	77.95	车位
490		地下 1	车位 164	77.95	车位
491		地下 1	车位 165	77.95	车位
492		地下 1	车位 166	77.95	车位
493		地下 1	车位 167	77.95	车位
494		地下 1	车位 168	77.95	车位
495		地下 1	车位 169	77.95	车位
496		地下 1	车位 170	77.95	车位
497		地下 1	车位 171	77.95	车位
498		地下 1	车位 172	77.95	车位
499		地下 1	车位 173	77.95	车位
500		地下 1	车位 174	77.95	车位
501		地下 1	车位 175	77.95	车位
502		地下 1	车位 176	77.95	车位
503		地下 1	车位 177	77.95	车位
504		地下 1	车位 178	77.95	车位
505		地下 1	车位 179	77.95	车位
506		地下 1	车位 180	77.95	车位
507		地下 1	车位 181	77.95	车位
508		地下 1	车位 (无障碍) 182	77.95	车位
509		地下 1	车位 183	77.95	车位
510		地下 1	车位 184	77.95	车位
511		地下 1	车位 185	77.95	车位
512		地下 1	车位 186	77.95	车位
513		地下 1	车位 187	77.95	车位
514		地下 1	车位 188	77.95	车位



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
515		地下 1	车位 189	77.95	车位
516		地下 1	车位 190	77.95	车位
517		地下 1	车位 191	77.95	车位
518		地下 1	车位 192	77.95	车位
519		地下 1	车位 193	77.95	车位
520		地下 1	车位 194	77.95	车位
521		地下 1	车位 195	77.95	车位
522		地下 1	车位 196	77.95	车位
523		地下 1	车位 197	77.95	车位
524		地下 1	车位 198	77.95	车位
525		地下 1	车位 199	77.95	车位
526		地下 1	车位 200	77.95	车位
527		地下 1	车位 201	77.95	车位
528		地下 1	车位 202	77.95	车位
529		地下 1	车位 203	77.95	车位
530		地下 1	车位 204	77.95	车位
531		地下 1	车位 (无障碍) 205	77.95	车位
532		地下 1	车位 206	77.95	车位
533		地下 1	车位 207	77.95	车位
534		地下 1	车位 208	77.95	车位
535		地下 1	车位 209	77.95	车位
536		地下 1	车位 210	77.95	车位
537		地下 1	车位 211	77.95	车位
538		地下 1	车位 212	77.95	车位
539		地下 1	车位 213	77.95	车位
540		地下 1	车位 214	77.95	车位
541		地下 1	车位 215	77.95	车位
542		地下 1	车位 216	77.95	车位
543		地下 1	车位 217	77.95	车位
544		地下 1	车位 218	77.95	车位
545		地下 1	车位 219	77.95	车位
546		地下 1	车位 220	77.95	车位
547		地下 1	车位 221	77.95	车位
548		地下 1	车位 222	77.95	车位
549		地下 1	车位 223	77.95	车位
550		地下 1	车位 224	77.95	车位
551		地下 1	车位 225	77.95	车位
552		地下 1	车位 226	77.95	车位
553		地下 1	车位 227	77.95	车位
554		地下 1	车位 228	77.95	车位
555		地下 1	车位 229	77.95	车位
556		地下 1	车位 230	77.95	车位
557		地下 1	车位 231	77.95	车位
558		地下 1	车位 232	77.95	车位
559		地下 1	车位 233	77.95	车位
560		地下 1	车位 234	77.95	车位
561		地下 1	车位 235	77.95	车位



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
562		地下 1	车位 236	77.95	车位
563		地下 1	车位 237	77.95	车位
564		地下 1	车位 238	77.95	车位
565		地下 1	车位 239	77.95	车位
566		地下 1	车位 240	77.95	车位
567		地下 1	车位 241	77.95	车位
568		地下 1	车位 242	77.95	车位
569		地下 1	车位 243	77.95	车位
570		地下 1	车位 244	77.95	车位
571		地下 1	车位 245	77.95	车位
572		地下 1	车位 246	77.95	车位
573		地下 1	车位 247	77.95	车位
574		地下 1	车位 248	77.95	车位
575		地下 1	车位 249	77.95	车位
576		地下 1	车位 250	77.95	车位
577		地下 1	车位 251	77.95	车位
578		地下 1	车位 252	77.95	车位
579		地下 1	车位 253	77.95	车位
580		地下 1	车位 254	77.95	车位
581		地下 1	车位 255	77.95	车位
582		地下 1	车位 256	77.95	车位
583		地下 1	车位 257	77.95	车位
584		地下 1	车位 258	77.95	车位
585		地下 1	车位 259	77.95	车位
586		地下 1	车位 260	77.95	车位
587		地下 1	车位 261	77.95	车位
588		地下 1	车位 262	77.95	车位
589		地下 1	车位 263	77.95	车位
590		地下 1	车位 264	77.95	车位
591		地下 1	车位 265	77.95	车位
592		地下 1	车位 266	77.95	车位
593		地下 1	车位 267	77.95	车位
594		地下 1	车位 268	77.95	车位
595		地下 2	车位 345	77.95	车位
596		地下 2	车位 346	77.95	车位
597		地下 2	车位 348	77.95	车位
598		地下 2	车位 349	77.95	车位
599		地下 2	车位 350	77.95	车位
600		地下 2	车位 351	77.95	车位
601		地下 2	车位 352	77.95	车位
602		地下 2	车位 353	77.95	车位
603		地下 2	车位 354	77.95	车位
604		地下 2	车位 355	77.95	车位
605		地下 2	车位 356	77.95	车位
606		地下 2	车位 357	77.95	车位
607		地下 2	车位 358	77.95	车位
608		地下 2	车位 359	77.95	车位



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
609		地下 2	车位 360	77.95	车位
610		地下 2	车位 362	77.95	车位
611		地下 2	车位 363	77.95	车位
612		地下 2	车位 364	77.95	车位
613		地下 2	车位 365	77.95	车位
614		地下 2	车位 366	77.95	车位
615		地下 2	车位 367	77.95	车位
616		地下 2	车位 368	77.95	车位
617		地下 2	车位 369	77.95	车位
618		地下 2	车位 370	77.95	车位
619		地下 2	车位 371	77.95	车位
620		地下 2	车位 372	77.95	车位
621		地下 2	车位 373	77.95	车位
622		地下 2	车位 374	77.95	车位
623		地下 2	车位 375	77.95	车位
624		地下 2	车位 376	77.95	车位
625		地下 2	车位 377	77.95	车位
626		地下 2	车位 378	77.95	车位
627		地下 2	车位 379	77.95	车位
628		地下 2	车位 380	77.95	车位
629		地下 2	车位 381	77.95	车位
630		地下 2	车位 382	77.95	车位
631		地下 2	车位 383	77.95	车位
632		地下 2	车位 384	77.95	车位
633		地下 2	车位 385	77.95	车位
634		地下 2	车位 386	77.95	车位
635		地下 2	车位 387	77.95	车位
636		地下 2	车位 388	77.95	车位
637		地下 2	车位 389	77.95	车位
638		地下 2	车位 390	77.95	车位
639		地下 2	车位 391	77.95	车位
640		地下 2	车位 392	77.95	车位
641		地下 2	车位 393	77.95	车位
642		地下 2	车位 394	77.95	车位
643		地下 2	车位 395	77.95	车位
644		地下 2	车位 396	77.95	车位
645		地下 2	车位 397	77.95	车位
646		地下 2	车位 398	77.95	车位
647		地下 2	车位 399	77.95	车位
648		地下 2	车位 400	77.95	车位
649		地下 2	车位 401	77.95	车位
650		地下 2	车位 402	77.95	车位
651		地下 2	车位 403	77.95	车位
652		地下 2	车位 404	77.95	车位
653		地下 2	车位 405	77.95	车位
654		地下 2	车位 (无障碍) 406	77.95	车位
655		地下 2	车位 407	77.95	车位



序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)	用途
656		地下 2	车位 444	77.95	车位
657		地下 2	车位 445	77.95	车位
658		地下 2	车位 446	77.95	车位
659		地下 2	车位 447	77.95	车位
660		地下 2	车位 448	77.95	车位
661		地下 2	车位 466	77.95	车位
662		地下 2	车位 467	77.95	车位
663		地下 2	车位 468	77.95	车位
664		地下 2	车位 469	77.95	车位
665		地下 2	车位 470	77.95	车位
666		地下 2	车位 471	77.95	车位
667		地下 2	车位 478	77.95	车位
668		地下 2	车位 479	77.95	车位
669		地下 2	车位 480	77.95	车位
670		地下 2	车位 487	77.95	车位
671		地下 2	车位 488	77.95	车位
672		地下 2	车位 489	77.95	车位
673		地下 2	车位 490	77.95	车位
小计	——	——	——	40571.39	住宅 (平层)
	——	——	——	2312.95	住宅 (复式)
	——	——	——	7017.13	商业
	——	——	——	27282.51	车位
	——	——	——	2702.29	设备及其他
	——	——	——	1165.21	公共配套及物业
合计	——	——	——	81051.48	——

## 面积指标 ( 地块一二期 )

序号	幢号	层次	房号	建筑面积 (平方米)		用途
				地上	地下	
1	50 幢 21 号	1-4 (1)	1-4 层	307.59	125.8	住宅 (联排)
2	50 幢 22 号	1-4 (1)	1-4 层	315.67	124.44	住宅 (联排)
3	50 幢 23 号	1-4 (1)	1-4 层	315.67	124.44	住宅 (联排)
4	50 幢 24 号	1-4 (1)	1-4 层	307.59	125.8	住宅 (联排)
5	51 幢 15 号	1-4 (1)	1-4 层	308.34	125.8	住宅 (联排)
6	51 幢 16 号	1-4 (1)	1-4 层	316.71	124.62	住宅 (联排)
7	51 幢 17 号	1-4 (1)	1-4 层	308.34	124.62	住宅 (联排)
8	51 幢 18 号	1-4 (1)	1-4 层	308.34	124.62	住宅 (联排)
9	51 幢 19 号	1-4 (1)	1-4 层	316.71	124.62	住宅 (联排)
10	51 幢 20 号	1-4 (1)	1-4 层	308.34	125.8	住宅 (联排)
11	52 幢 9 号	1-4 (1)	1-4 层	308.34	125.8	住宅 (联排)
12	52 幢 10 号	1-4 (1)	1-4 层	316.71	124.62	住宅 (联排)
13	52 幢 11 号	1-4 (1)	1-4 层	308.34	124.62	住宅 (联排)
14	52 幢 12 号	1-4 (1)	1-4 层	308.34	124.62	住宅 (联排)



序号	幢号	层次	房号	建筑面积(平方米)		用途
				地上	地下	
15	52幢13号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
16	52幢14号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
17	53幢8号	1	1层	219.93		特种用途
18	53幢440、442号	1-2 (1)	1-2层	248.27		商业
19	53幢444号	1-2 (1)	1-2层	240.43		商业
20	53幢446号	1-2 (1)	1-2层	250.27		商业
21	53幢448号	1-2 (1)	1-2层	257.63		商业
22	54幢25号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
23	54幢26号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
24	54幢27号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
25	54幢28号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
26	54幢29号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
27	54幢30号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
28	54幢31号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
29	54幢32号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
30	54幢33号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
31	55幢34号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
32	56幢35号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
33	56幢36号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
34	56幢37号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
35	56幢38号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
36	57幢49号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
37	57幢50号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
38	57幢51号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
39	57幢52号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
40	58幢43号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
41	58幢44号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
42	58幢45号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
43	58幢46号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
44	58幢47号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
45	58幢48号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
46	59幢39号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
47	59幢40号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
48	59幢41号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
49	59幢42号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
50	60幢53号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
51	60幢54号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
52	60幢55号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
53	60幢56号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)



序号	幢号	层次	房号	建筑面积(平方米)		用途
				地上	地下	
54	61幢57号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
55	61幢58号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
56	61幢59号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
57	61幢60号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
58	61幢61号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
59	61幢62号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
60	62幢63号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
61	62幢64号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
62	62幢65号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
63	62幢66号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
64	62幢67号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
65	62幢68号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
66	63幢81号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
67	63幢82号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
68	63幢83号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
69	63幢84号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
70	64幢75号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
71	64幢76号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
72	64幢77号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
73	64幢78号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
74	64幢79号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
75	64幢80号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
76	65幢69号	1-4 (1)	1-4层	308.34	128.86	住宅(联排)
77	65幢70号	1-4 (1)	1-4层	316.71	127.5	住宅(联排)
78	65幢71号	1-4 (1)	1-4层	308.34	127.32	住宅(联排)
79	65幢72号	1-4 (1)	1-4层	308.34	127.32	住宅(联排)
80	65幢73号	1-4 (1)	1-4层	316.71	127.5	住宅(联排)
81	65幢74号	1-4 (1)	1-4层	308.34	128.86	住宅(联排)
82	66幢85号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
83	66幢86号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
84	66幢87号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
85	66幢88号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
86	67幢89号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
87	67幢90号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
88	67幢91号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
89	67幢92号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
90	67幢93号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
91	67幢94号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
92	68幢95号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)



序号	幢号	层次	房号	建筑面积(平方米)		用途
				地上	地下	
93	68幢96号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
94	68幢97号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
95	68幢98号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
96	68幢99号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
97	68幢100号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
98	69幢117号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
99	69幢118号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
100	69幢119号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
101	69幢120号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
102	69幢121号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
103	69幢122号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
104	70幢123号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
105	70幢124号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
106	70幢125号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
107	70幢126号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
108	70幢127号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
109	70幢128号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
110	71幢135号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
111	71幢136号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
112	71幢137号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
113	71幢138号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
114	71幢139号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
115	71幢140号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
116	72幢129号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
117	72幢130号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
118	72幢131号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
119	72幢132号	1-4 (1)	1-4层	308.34	124.62	住宅(联排)
120	72幢133号	1-4 (1)	1-4层	316.71	124.62	住宅(联排)
121	72幢134号	1-4 (1)	1-4层	308.34	125.8	住宅(联排)
122	73幢105号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
123	73幢106号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
124	73幢107号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
125	73幢108号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
126	74幢101号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
127	74幢102号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
128	74幢103号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
129	74幢104号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
130	75幢109号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
131	75幢110号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)



序号	幢号	层次	房号	建筑面积(平方米)		用途
				地上	地下	
132	75幢111号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
133	75幢112号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
134	76幢113号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
135	76幢114号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
136	76幢115号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
137	76幢116号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
138	77幢145号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
139	77幢146号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
140	77幢147号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
141	77幢148号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
142	78幢141号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
143	78幢142号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
144	78幢143号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
145	78幢144号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
146	79幢149号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
147	79幢150号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
148	79幢151号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
149	79幢152号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
150	80幢153号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
151	80幢154号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
152	80幢155号	1-4 (1)	1-4层	315.67	124.44	住宅(联排)
153	80幢156号	1-4 (1)	1-4层	307.59	125.8	住宅(联排)
154	81幢177号	1-4 (1)	1-4层	307.59	128.86	住宅(联排)
155	81幢178号	1-4 (1)	1-4层	315.67	127.32	住宅(联排)
156	81幢179号	1-4 (1)	1-4层	315.67	127.32	住宅(联排)
157	81幢180号	1-4 (1)	1-4层	307.59	128.86	住宅(联排)
158	82幢173号	1-4 (1)	1-4层	307.59	128.86	住宅(联排)
159	82幢174号	1-4 (1)	1-4层	315.67	127.32	住宅(联排)
160	82幢175号	1-4 (1)	1-4层	315.67	127.32	住宅(联排)
161	82幢176号	1-4 (1)	1-4层	307.59	128.86	住宅(联排)
162	83幢181号	1	1层	10.43		——
163	84幢182号	地下1	地下1层01		30049.67	车库
164		地下1	地下1层02		112.31	生活水泵房1
165		地下1	地下1层03		76.24	生活水泵房2
166		地下1	地下1层04		135.99	生活水泵房3
167		地下1	地下1层05		507.19	P型站
168		地下1	地下1层06		242.12	配电站
169		地下1	地下1层07		65.64	安保用房
170		地下1	地下1层08		43.2	报警间



序号	幢号	层次	房号	建筑面积(平方米)		用途
				地上	地下	
171	27幢157号	1-4 (1)	1-4层	378.68	154.36	住宅(联排)
172	27幢158号	1-4 (1)	1-4层	378.68	153.05	住宅(联排)
173	27幢159号	1-4 (1)	1-4层	379.05	153.41	住宅(联排)
174	27幢160号	1-4 (1)	1-4层	379.05	154.72	住宅(联排)
175	28幢161号	1-4 (1)	1-4层	378.68	154.36	住宅(联排)
176	28幢162号	1-4 (1)	1-4层	378.68	153.05	住宅(联排)
177	28幢163号	1-4 (1)	1-4层	379.05	153.41	住宅(联排)
178	28幢164号	1-4 (1)	1-4层	379.05	154.72	住宅(联排)
179	30幢169号	1-4 (1)	1-4层	379.05	165.61	住宅(联排)
180	30幢170号	1-4 (1)	1-4层	379.05	164.12	住宅(联排)
181	30幢171号	1-4 (1)	1-4层	378.68	163.76	住宅(联排)
182	30幢172号	1-4 (1)	1-4层	378.68	165.25	住宅(联排)
183	31幢165号	1-4 (1)	1-4层	379.05	165.61	住宅(联排)
184	31幢166号	1-4 (1)	1-4层	379.05	164.12	住宅(联排)
185	31幢167号	1-4 (1)	1-4层	378.68	163.76	住宅(联排)
186	31幢168号	1-4 (1)	1-4层	378.68	165.25	住宅(联排)
小计	——	——	——	54634.12	22099.36	住宅(联排)
	——	——	——	996.6	0	商业
	——	——	——	0	30049.67	车位
	——	——	——	0	1073.85	设备及其他
	——	——	——	230.36	108.84	公共配套及物业
汇总	——	——	——	55861.08	53331.72	——
合计	——	——	——	109192.8	——	——



## 目 录

估价师声明 .....	27
估价假设和限制条件 .....	28
估 价 结 果 报 告 .....	31
一、估价委托人 .....	31
二、房地产估价机构 .....	31
三、估价目的 .....	31
四、估价对象 .....	32
五、价值时点 .....	34
六、价值类型 .....	34
七、估价原则 .....	35
八、估价依据 .....	36
九、估价方法 .....	39
十、估价结果 .....	40
十一、参与本次估价工作的评估专业人员 .....	40
十二、实地查勘期 .....	42
十三、估价作业期 .....	42
估 价 技 术 报 告 .....	43
一、估价对象描述与分析 .....	43
(一) 实物状况分析 .....	43
(二) 权益状况分析 .....	45
(三) 区位状况分析 .....	47
二、市场背景描述与分析 .....	48
三、最高最佳利用分析 .....	58
四、估价方法适用性分析 .....	59
五、估价测算过程 .....	63
六、估价结果确定 .....	93
变现能力分析与风险提示 .....	99
一、变现能力分析 .....	99
二、风险提示 .....	100
附       件 .....	102
1. 《同意评估函》	



2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《上海市国有土地使用权出让合同》[沪土(1992)出让合同第204号、沪闵规土(2014)出让合同补字第46号、沪闵规土(2015)出让合同补字第21号、沪闵规划资源(2020)出让合同补字第46号]复印件
5. 地价款及相关款项支付凭证复印件
6. 《闵行区发展和改革委员会关于上海宏兴房地产发展有限公司珠江吴中路一期项目核准的批复》[闵发改产核[2013]51号]复印件
7. 《建设用地规划许可证》[沪闵地(2015)EA31011220154482号]复印件
8. 《关于核发上海宏兴房地产发展有限公司珠江吴中路项目《建设用地规划许可证》的决定》[沪闵规土许地[2015]第35号]
9. 《上海市房地产权证》[沪房地闵字(2016)第035066号、沪房地闵字(2016)第035236号、沪房地闵字(2016)第035073号]复印件
10. 《建设工程规划许可证》[沪闵建(2014)FA31011220145663号、沪闵建(2016)FA31011220164181号、沪闵建(2016)FA31011220165159号]复印件
11. 《关于调整沪闵建(2014)FA31011220145663号《建设工程规划许可证》的批复》[闵规土建(2014)396号]复印件
12. 《关于上海宏兴房地产发展有限公司上海珠江吴中路项目建设工程规划许可证调整的批复》[闵规土建(2016)56号]复印件
13. 《房屋建筑工程施工许可证》[1402MH0049D01、1502MH0273D02]复印件
14. 《不动产登记证明》[沪(2017)闵字不动产证明第12028870号、沪(2019)闵字不动产证明第12030518号]复印件
15. 《房屋土地权属调查报告书》复印件
16. 《抵押物清单》
17. 《项目情况说明——珠江铂世古北里项目》
18. 《工程进度情况说明——珠江铂世古北里项目》
19. 《关于珠江铂世古北里项目建筑工程款支付情况的说明》
20. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
21. 估价委托人《营业执照(副本)》复印件
22. 不动产权利人《营业执照(副本)》复印件
23. 房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件
24. 房地产估价机构估价资质证书复印件
25. 评估专业人员执业证书复印件



## 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

- (一) 注册房地产估价师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。
- (三) 注册房地产估价师与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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- (四) 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，由中华人民共和国建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布的《房地产抵押估价指导意见》，以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。



## 估价假设和限制条件

### (一) 本次估价的一般假设

- 1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。
- 3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和在建建筑物开发建设权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。
- 4.评估专业人员已对不动产权利人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定不动产权利人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
- 5.估价对象规划建筑面积以《房屋土地权属调查报告书》上载明的为依据；估价对象土地面积以《上海市房地产权证》[沪房地闵字（2016）第 035066、035073 号]上载明的为依据。
- 6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。
- 7.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 8.本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。
- 9.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### (二) 特殊事项假设前提

- 1.未定事项假设



无。

**2.背离事实假设**

无。

**3.不相一致假设**

无。

**4.依据不足假设**

无。

**(三) 估价报告使用限制**

**1.使用范围：**本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

**2.估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。**估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

**3.除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。**

**4.未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。**

**5.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。**

**6.本估价报告评估目的是为上海宏兴房地产发展有限公司在向金融机构办理贷款手续过程中，确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。**

**7.本估价报告中房地产抵押价值是以估价师所知悉的法定优先受偿款为假设前提条件，若估价对象存在估价师所不知悉的法定优先受偿款或所知悉的法定优先受偿款与实际不符，则需对估价结果进行相应的调整。**



8.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、在建建筑物在现状工程形象进度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

9.不动产权利人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

10.本估价报告中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保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

11.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。

12.本估价报告使用期限自 2021 年 9 月 27 日起计算壹年。

13.本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

本次评估估价委托人为五矿国际信托有限公司，非估价对象的不动产权利人。不动产权利人上海宏兴房地产发展有限公司拟将估价对象作为抵押担保物向估价委托人借款，估价委托人为贷款方。

单位名称：五矿国际信托有限公司

住所：青海省西宁市城中区创业路 108 号南川工业园区投资服务中心 1 号楼 4 层

法定代表人姓名：王卓

联系人：韩宜均

联系电话：15901172152

### 二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2013 第]081 号

有效期限：2019 年 9 月 17 日至 2022 年 9 月 16 日

注册地址：北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01

法定代表人：齐宏

联系人：崔丽新

联系电话：010-82253558-207

### 三、估价目的

上海宏兴房地产发展有限公司拟使用上海市闵行区虹桥镇 831 街坊 4/6 丘及 4/3 丘居住用地出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产作为抵押担保物，向五矿国际信托有限公司办理贷款手续。五矿国际信托有限公司特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估为



确定标的物之抵押贷款额度提供参考依据而评估出让国有建设用地使用权抵押价格。

#### 四、估价对象

##### (一) 估价对象范围

本次评估估价对象为上海市闵行区虹桥镇 831 街坊 4/6 丘及 4/3 丘居住用地出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### (二) 估价对象基本状况

估价对象位于上海市闵行区虹桥镇 831 街坊 4/6 丘及 4/3 丘，属上海宏兴房地产发展有限公司开发建设的“珠江铂世吉北里”项目。估价对象地块一规划建筑面积 190244.28 平方米，规划用途为住宅、商业及地下车库。

##### (三) 土地基本状况

1.根据《上海市房地产权证》[沪房地闵字（2016）第 035066、035073 号]，估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；上海宏兴房地产发展有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为居住，土地使用权终止日期为居住 2066 年 3 月 7 日。根据《建设工程规划许可证》[沪闵建（2014）FA31011220145663 号、沪闵建（2016）FA31011220164181 号、沪闵建（2016）FA31011220165159 号]及《房屋土地权属调查报告书》，规划用途为住宅、商业及地下车库。上述用途符合证载地类用途。本次评估设定终止日期为住宅 2066 年 3 月 7 日、商业 2036 年 3 月 7 日、2046 年 3 月 7 日。截至价值时点，本次评估设定估价对象出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为住宅 44.4 年、商业 14.4 年、地下车库 24.4 年。

2.估价对象土地面积合计为 88496.5 平方米，容积率为 1.23。估价对象地块一现状按照规划要求正在进行开发建设，地块二现状尚无规划指标，无特别规划限制条件。

##### 3.估价对象用地四至：

证载四至：均未标注；

现状四至：东至姚虹路、南至吴中路、西至未命名城市道路、北至古北虹苑 3 期。

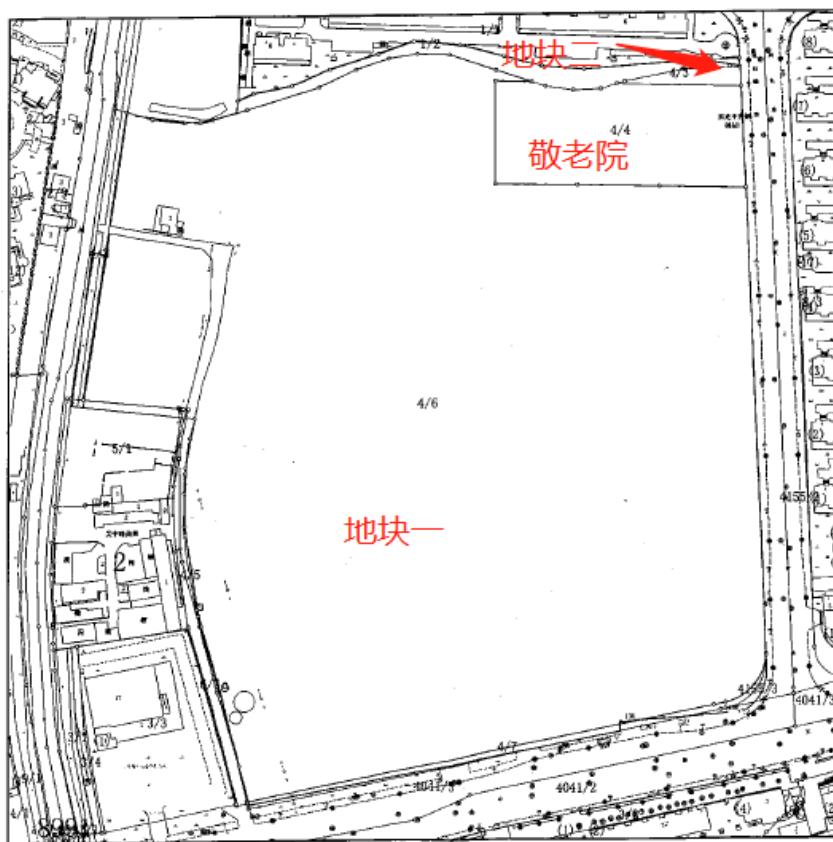
##### 4.估价对象所属项目用地呈较规则形状，场地地势较平坦。

## 5.基础设施状况:

估价对象现状开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。

### (四) 建筑物基本状况

估价对象属上海宏兴房地产发展有限公司开发建设的“珠江铂世古北里”项目。该项目共分为三个地块，地块一（88124 平方米）为居住地块，地块分两期开发建设；地块二（372.5 平方米）为居住地块，目前尚无规划指标；地块三（5898.5 平方米）为敬老院地块，建设 1 栋敬老院。地块二、地块三位于项目东北角，地块二与地块一中间有敬老院相隔。详细位置情况如下：



本次估价对象的范围为项目地块一及地块二。

地块一土地面积 88124 平方米，总建筑规模约 190244.28 平方米（不含人防）。建筑均为钢混结构，一期拟建设拟建高层、联排别墅、配套商业及地下车库，公共部分精装交付，高层住宅户内为精装修交付，联排别墅户内豪华装修交付、配套商业及地下车库户内毛坯交付。项目一期为 3 栋高层住宅，总层为 18-19 层，2 梯 3 户，主力户型为平层 3 居室 130-150 平方米，顶层均为复式户型，建筑面积约 220-230 平方米。二期为 36 栋联排别墅，每栋为 4-5 套 B1 至 3 层住宅，套均建筑面积为 430-550



平方米。该项目提供智能化家居系统，包括闭路监控、电子巡更、周界防入侵、单元非法入侵报警、家庭内部紧急呼叫系统、智能停车管理系统等。项目一期于 2018 年竣工，项目二期于 2018 年开工建设，计划于 2021 年年底竣工交付。截至价值时点，项目一期（高层住宅及商业）已经竣工验收；二期（联排别墅及商业）楼栋已达到主体结构封顶，外立面大部分已完工，正在进行各栋内部施工。估价对象住宅、商业及地下车库均未销售，房号清单详见附件。

地块二土地面积 372.5 平方米，现状尚无规划指标。根据不动产权利人介绍，该地块暂无开发计划。

## 五、价值时点

2021 年 9 月 22 日（评估专业人员实地查勘之日）

## 六、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2021 年 9 月 22 日，估价对象用途为住宅、商业及地下车库，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为住宅 44.4 年、商业 14.4 年、地下车库 24.4 年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价值。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

本次估价的“抵押担保权已注销时的房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”减去估价师于价值时点所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

本次估价的“抵押净值”是指估价对象“抵押担保权已注销时的房地产抵押价值”减去估价对象



在价值时点以“房地产销售收入”为基数计算的预计抵押权实现进行处置时需缴纳的各项费用、税金等相关费用后的价值。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

### （二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象已取得《建设用地规划许可证》、《上海市房地产权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《民法典》和《城市房地产管理法》，估价对象符合设定抵押的法律规定。

### （三）最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《建设用地规划许可证》、《上海市房地产权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，规划用途为住宅、商业及地下车库，符合最高最佳利用原则。

### （四）替代原则

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



的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

### （五）价值时点原则

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

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

### （六）谨慎原则

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能产生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

## 八、估价依据

### （一）有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，中华人民共和国主席令第41号公布，1987年1月1日起施行；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正通过，自1988年12月29日起施行；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过，中华人民共和国主席令第8号公布，自1999年1月1日起施行；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行；2019年8月



26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，中华人民共和国主席令第 29 号公布，自 1995 年 1 月 1 日起施行；2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过第一次修正通过，中华人民共和国主席令第 72 号公布，自公布之日起施行；2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第 18 号公布，自公布之日起施行；2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第 74 号，自公布之日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过第一次修正，中华人民共和国主席令第 23 号公布，自公布之日起施行；根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第二次修正，自公布之日起施行）

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

5. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

6. 《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 号发布，自发布之日起施行）

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过，1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布，自 1999 年 1 月 1 日起施行；2010 年 12 月 29 日国务院第 138 次常务会议第一次修正通过，2011 年 1 月 8 日中华人民共和国国务院令第 588 号发布，自发布之日起施行；2014 年 7 月 9 日国务院第 54 次常务会议第二次修正通过，2014 年 7 月 29 日中华人民共和国国务院令第 653 号公布，自公布之日起施行；2021 年 4 月 21 日国务院第 132



次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）

8. 《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月12日建设部令第56号发布，自1997年6月1日起施行；2001年7月23日建设部第45次常务会议审议第一次修订通过，2001年8月15日建设部令第98号发布，自发布之日起施行）
9. 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理相关问题的通知》[建住房[2006]8号]
10. 《土地利用现状分类》[GB/T 21010—2017]
11. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
12. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]
13. 《关于调整本市城市基础设施配套费征收标准和使用范围的通知》[沪建交联[2011]405号]

## （二）估价委托人提供的资料

1. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件

## （三）不动产权利人提供的资料

1. 《同意评估函》
2. 《上海市国有土地使用权出让合同》[沪土（1992）出让合同第204号、沪闵规土（2014）出让合同补字第46号、沪闵规土（2015）出让合同补字第21号、沪闵规划资源（2020）出让合同补字第46号]复印件
3. 地价款及相关款项支付凭证复印件
4. 《闵行区发展和改革委员会关于上海宏兴房地产发展有限公司珠江吴中路一期项目核准的批复》[闵发改产核[2013]51号]复印件
5. 《建设用地规划许可证》[沪闵地（2015）EA31011220154482号]复印件
6. 《关于核发上海宏兴房地产发展有限公司珠江吴中路项目《建设用地规划许可证》的决定》[沪闵规土许地[2015]第35号]
7. 《上海市房地产权证》[沪房地闵字（2016）第035066号、沪房地闵字（2016）第035236号、沪房地闵字（2016）第035073号]复印件



8. 《建设工程规划许可证》[沪闵建(2014)FA31011220145663号、沪闵建(2016)FA31011220164181号、沪闵建(2016)FA31011220165159号]复印件
9. 《关于调整沪闵建(2014)FA31011220145663号《建设工程规划许可证》的批复》[闵规土建(2014)396号]复印件
10. 《关于上海宏兴房地产发展有限公司上海珠江吴中路项目建设工程规划许可证调整的批复》[闵规土建(2016)56号]复印件
11. 《房屋建筑工程施工许可证》[1402MH0049D01、1502MH0273D02]复印件
12. 《不动产登记证明》[沪(2017)闵字不动产证明第12028870号、沪(2019)闵字不动产证明第12030518号]复印件
13. 《房屋土地权属调查报告书》复印件
14. 《抵押物清单》
15. 《项目情况说明——珠江铂世古北里项目》
16. 《工程进度情况说明——珠江铂世古北里项目》
17. 《关于珠江铂世古北里项目建筑工程款支付情况的说明》
18. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
19. 不动产权利人《营业执照(副本)》复印件

#### (四) 评估专业人员实地查勘的有关资料

#### (五) 房地产估价机构估价资质证书

### 九、估价方法

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值，因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的估价程序，选用成本法和假设开发法为主方法进行估价。

估价方法简述如下：

成本法：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。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

**假设开发法：**假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后价值，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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

## 十、估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表（币种：人民币）。

**估价结果一览表**  
**结果表-1 ( 房地产价值 )**

估价对象及结果		估价方法	成本法	假设开发法
测算结果	总价	918314	1086550	
	单价	48270	57113	
评估价值	总价	1002432		
	单价	52692		

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

(转下页)



## 结果表-2 ( 房地产抵押价值 )

项目及结果		估价对象	上海市闵行区虹桥镇 831 街坊 4/6 丘及 4/3 丘居住用地出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产
		总价	1002432
1. 房地产价值		大写金额	壹佰亿贰仟肆佰叁拾贰万元整
		单价	52692
2. 估价师知悉的法定优先受偿款		总额	280000
		大写金额	贰拾捌亿元整
(1) 已抵押担保的债权数额		总额	280000
(2) 拖欠的建设工程价款		总额	0
(3) 其他法定优先受偿款		总额	0
		总价	722432
3. 房地产抵押价值		大写金额	柒拾贰亿贰仟肆佰叁拾贰万元整
		单价	37974
4. 抵押担保权已注销时的房地产抵押价值		总价	1002432
		大写金额	壹佰亿贰仟肆佰叁拾贰万元整
		单价	52692
5. 抵押净值		总价	584392
		大写金额	伍拾捌亿肆仟叁佰玖拾贰万元整
		单价	30718

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）



## 十一、参与本次估价工作的评估专业人员

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
崔 锴	1120100036		年 月 日
郑 焱	1120070131		年 月 日
其他评估专业人员			
姓名	相关资格或职称	签名	签名日期
崔丽新	——		年 月 日
王 曦	——		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2021 年 9 月 22 日

## 十三、估价作业期

2021 年 9 月 22 日至 2021 年 9 月 27 日



## 估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 实物状况分析

##### 1. 土地实物状况

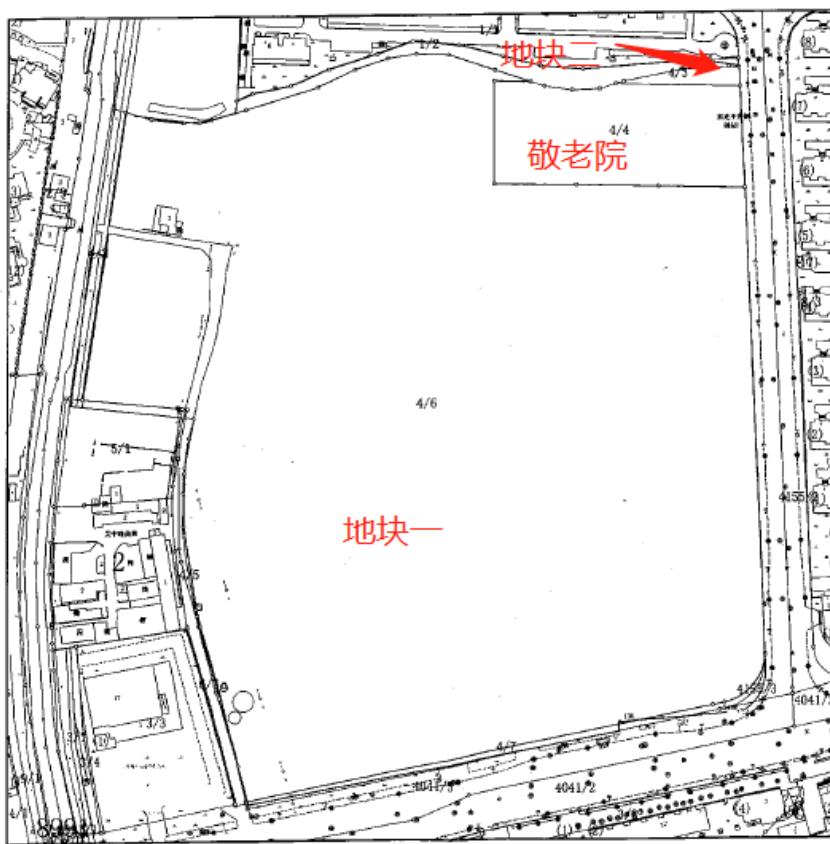
(1) 土地面积：根据《上海市房地产权证》[沪房地闵字（2016）第 035066、035073 号]，估价对象地块土地面积合计为 **88496.5** 平方米。

(2) 土地利用状况：估价对象为珠江铂世古北里项目，项目现状正在按照规划要求进行开发建设。项目用地呈较规则形状，场地地势较平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。估价对象容积率为 **1.23**，项目临街宽度及深度比例较适宜。综上，该项目土地利用程度较好。

(3) 土地开发程度：估价对象现状市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），保障程度高。

##### 2. 建筑物实物状况

估价对象属上海宏兴房地产发展有限公司开发建设的“珠江铂世古北里”项目。该项目共分为三个地块，地块一（**88124** 平方米）为居住地块，地块分两期开发建设；地块二（**372.5** 平方米）为居住地块，目前尚无规划指标；地块三（**5898.5** 平方米）为敬老院地块，建设 1 栋敬老院。地块二、地块三位于项目东北角，地块二与地块一中间有敬老院相隔。详细位置情况如下：



本次估价对象的范围为项目地块一及地块二。

地块一土地面积 88124 平方米，总建筑规模约 190244.28 平方米（不含人防）。建筑均为钢混结构，一期拟建设拟建高层、联排别墅、配套商业及地下车库，公共部分精装交付，高层住宅户内为精装修交付，联排别墅户内豪华装修交付、配套商业及地下车库户内毛坯交付。项目一期为 3 栋高层住宅及 4 栋配套商业组成，住宅总层为 18-19 层，2 梯 3 户，主力户型为平层 3 居室 130-150 平方米，顶层均为复式户型，建筑面积约 220-230 平方米；配套商业总层为 1-2 层。二期为 36 栋联排别墅，每栋为 4-5 套 B1 至 3 层住宅，套均建筑面积为 430-550 平方米。该项目提供智能化家居系统，包括闭路监控、电子巡更、周界防入侵、单元非法入侵报警、家庭内部紧急呼叫系统、智能停车管理系统等。项目一期于 2018 年竣工，项目二期于 2018 年开工建设，计划于 2021 年年底竣工交付。截至价值时点，项目一期（高层住宅及商业）已经竣工验收；二期（联排别墅及商业）楼栋已达到主体结构封顶，外立面大部分已完工，正在进行各栋内部施工。估价对象住宅、商业及地下车库均未销售，房



号清单详见附件。

地块二土地面积 372.5 平方米，现状尚无规划指标。根据不动产权利人介绍，该地块暂无开发计划。

根据估价对象所在楼宇工程进度综合确定一期住宅工程形象进度为 99%、二期联排别墅工程形象进度为 50%、商业及地下车库工程形象进度为 90%。则：

$$\text{估价对象工程形象进度} = (40571.39 \times 99\% + 2312.95 \times 99\% + 76733.48 \times 50\% + 8013.73 \times 90\% + 57332.18 \times 90\% + 3776.14 \times 90\%) \div 190244.28 = 71.3\%$$

## (二) 权益状况分析

### 1. 土地状况

估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；根据《上海市房地产权证》[沪房地闵字(2016)第 035066、035073 号]，上海宏兴房地产发展有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为居住，土地使用权终止日期为居住 2066 年 3 月 7 日。估价对象所属项目土地来源具体详见下表：

《上海市国有土地使用权出让合同》编号及其他	签订时间	土地使用权出让金	备注
沪土(1992)出让合同第 204 号	1992 年 12 月 30 日	10083480 美元	地块面积 114585 平方米
《关于同意修改闵行区虹桥镇二十六号地块部分合同内容的函》[沪房地资(1996)525 号]	1996 年 6 月 17 日	-6133716.75 元	由于规划道路变动，用地面积减少，地块面积为 96317 平方米，退还部分出让金。
沪闵规土(2014)出让合同补字第 46 号	2014 年 12 月 31 日		受让方由“上海县房地产总公司”调整为“上海宏兴房地产发展有限公司”，土地面积调整为 96317 平方米。
沪闵规土(2015)出让合同补字第 21 号	2015 年 4 月 17 日	36008670 元	因土地使用条件发生变化，补缴出让金 36008670 元。规划土地用途调整为居住用地、社区级公共设施用地；土地面积因规划调整为 94395 平方米（其中居住用地 88496.5 平方米，社区级公共设施用地（非营利性社区敬老院）5898.5 平方米）；建筑面积调整为居住用地 105950 平方米、社区级公共设施用地 5898.5 平方米；土地年限为居住用地 70 年（自 1996 年 3 月 8



《上海市国有土地使用权出让合同》编号及其他	签订时间	土地使用权出让金	备注
			日至 2066 年 3 月 7 日)、敬老院 50 年(自 2015 年 4 月 17 日起算)。
沪闵规划资源(2020)出让合同补字第 46 号	2020 年 5 月 14 日	27600000 元	增加地下建筑面积 40619.8 平方米, 补缴出让金 2760 万元

根据《建设工程规划许可证》[沪闵建(2014)FA31011220145663 号、沪闵建(2016)FA31011220164181 号、沪闵建(2016)FA31011220165159 号]及《房屋土地权属调查报告书》，规划用途为住宅、商业及地下车库。上述用途符合证载地类用途。本次评估设定终止日期为住宅 2066 年 3 月 7 日、商业 2036 年 3 月 7 日、2046 年 3 月 7 日。截至价值时点，本次评估设定估价对象出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为住宅 44.4 年、商业 14.4 年、地下车库 24.4 年。根据《项目情况说明——珠江铂世古北里项目》，估价对象所属项目依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税，不存在需补缴的土地出让金。

## 2. 建筑物状况

根据《建设工程规划许可证》[沪闵建(2014)FA31011220145663 号、沪闵建(2016)FA31011220164181 号、沪闵建(2016)FA31011220165159 号]、《房屋建筑工程施工许可证》[1402MH0049D01、1502MH0273D02]，上海宏兴房地产发展有限公司合法取得估价对象开发建设权。根据不动产权利人提供的《关于珠江铂世古北里项目建筑工程款支付情况的说明》，本次评估设定估价对象不存在拖欠的工程价款。

## 3. 他项权利设置

### (1) 抵押权

根据《不动产登记证明》[沪(2017)闵字不动产证明第 12028870 号、沪(2019)闵字不动产证明第 12030518 号]，估价对象已设定抵押权，权利人为兴业银行股份有限公司上海虹口支行，债务履行期限自 2017 年 8 月 11 日至 2022 年 8 月 10 日，权利价值为 280000 万元。截至价值时点，上述抵押权尚未注销。



## (2) 租赁权

根据不动产权利人介绍及评估专业人员实地查勘，截至价值时点，估价对象一期部分住宅及商业用房已出租。具体情况为一期 3 栋 19 层高层住宅及地下 2 层车库目前由雅诗阁物业管理（上海）有限公司委托管理出租，4 栋配套商业部分出租。

## (3) 其他他项权利

根据不动产权利人介绍及评估专业人员实地查勘，截至价值时点，估价对象未设定地役权等其他他项权利。本次评估设定估价对象不存在地役权等其他他项权利。

## (三) 区位状况分析

### 1.位置状况

闵行区，隶属于上海市，位于上海市中部，东与徐汇区、浦东新区相接；南靠黄浦江与奉贤区相望；西与松江区、青浦区接壤；北与长宁区、嘉定区毗邻，中心位置地理坐标：北纬  $31^{\circ} 5'$ ，东经  $121^{\circ} 25'$ ；总面积 372.56 平方千米。闵行区地势平坦，地面标高 3.3~4.8 米。估价对象位于闵行区中北部，西距中环路约 1.5 公里，东距吴中长途汽车站约 900 米，西距上海虹桥机场约 6.5 公里，南距上海南站约 4 公里，该区域地理位置条件条件较好。

### 2.居住社区成熟度

估价对象周边有湘府花园、古北新城、名都城等居住项目，居住社区成熟度较好。

### 3.交通状况

估价对象临近吴中路，周边有 87 路、149 路、548 路、721 路、776 路等公交线路及地铁 15 号线经过，路网密集度较好，停车便捷度一般，综合评价交通便捷度一般。

### 4.环境状况

所处区域有梦公园、蒲汇塘等，自然环境较好；区域内有上海宋庆龄纪念馆等，人文环境较好；



综合评价自然及人文环境较好。

### 5.外部配套设施状况

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）条件，且保证程度高。

周边 2 公里内的公共服务配套设施较为齐备，有银行（中国银行、工商银行等）、学校（虹桥中心幼儿园古北分园、上海市徐汇区西位实验小学、上海协和双语高级中学等）、医院（上海市第六人民医院）、购物（古北 1699 商业广场）、餐饮等公共服务配套设施。

综上，估价对象所在区域地理位置条件较好、居住社区繁华度较好、交通便捷度一般、环境状况较好、区域基础设施可达“六通”、公共服务配套设施齐备情况较好。综合评价估价对象区位状况较好。

## 二、市场背景描述与分析

### （一）类似房地产市场状况

#### 1.上海市经济运行情况（2021 年上半年）

2021年上半年，上海市经济持续恢复、韧性增强，经济效益不断提高，生产需求较快增长，就业物价总体稳定，民生保障稳步提升，经济发展呈现稳中加固、稳中有进、稳中向好的态势。根据地区生产总值统一核算结果，上半年上海市地区生产总值 20102.53 亿元，按可比价格计算，比去年同期增长 12.7%，增速比一季度回落 4.9 个百分点；两年平均增长 4.8%，两年平均增速比一季度加快 0.1 个百分点。分产业看，第一产业增加值 32.96 亿元，同比下降 4.7%，两年平均下降 11.0%；第二产业增加值 4989.22 亿元，同比增长 17.3%，两年平均增长 3.8%；第三产业增加值 15080.35 亿元，同比增长 11.3%，两年平均增长 5.2%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 75.0%。

#### （1）工业生产稳定增长



2021年上半年，上海市规模以上工业增加值比去年同期增长 20.0%，两年平均增长 5.4%；规模以上工业总产值 18146.64 亿元，同比增长 18.8%，两年平均增长 5.5%。上半年，全市 35 个工业行业中有 32 个行业工业产值实现增长，增长面 91.4%。其中，汽车制造业、专用设备制造业、电气机械和器材制造业增速领先，产值同比分别增长 36.9%、32.6% 和 31.7%，两年平均增速分别为 9.6%、11.2% 和 11.3%。

2021年上半年，上海市工业战略性新兴产业总产值 7164.68 亿元，比去年同期增长 19.6%，两年平均增长 12.3%。其中，新能源汽车、新能源和高端装备产值同比分别增长 2.5 倍、32.1% 和 24.5%，两年平均增速分别为 1.6 倍、27.3% 和 6.7%。

## （2）服务业稳步恢复

2021年上半年，上海市第三产业增加值比去年同期增长 11.3%，两年平均增长 5.2%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业增加值 1770.06 亿元，同比增长 16.1%，两年平均增长 14.8%；批发和零售业增加值 2428.92 亿元，同比增长 15.2%，两年平均增长 2.2%；金融业增加值 3842.65 亿元，同比增长 7.7%，两年平均增长 7.5%；房地产业增加值 1812.18 亿元，同比增长 13.6%，两年平均增长 6.2%。（3）市场消费持续提升

2021年上半年，上海市社会消费品零售总额 9048.44 亿元，比去年同期增长 30.3%，两年平均增长 7.6%。分行业看，批发和零售业零售额 8287.13 亿元，同比增长 28.4%，两年平均增长 8.3%；住宿和餐饮业零售额 761.31 亿元，同比增长 54.0%，两年平均增长 0.1%。从主要商品类别看，金银珠宝、化妆品和通讯器材类等消费升级类商品零售额分别同比增长 72.4%、24.0% 和 19.2%，两年平均分别增长 25.0%、26.6% 和 8.0%。实体店铺经营明显回暖，限额以上实体店商品零售额同比增长 33.7%，两年平均增长 9.1%。

2021年上半年，上海市网上商店零售额 1485.72 亿元，比去年同期增长 21.2%，两年平均增长 12.8%，占社会消费品零售总额的比重为 16.4%。



#### (4) 固定资产投资较快增长，房地产市场运行平稳

2021年上半年，上海市固定资产投资比去年同期增长 10.9%，两年平均增长 8.8%。分领域看，工业投资同比增长 10.5%，两年平均增长 12.7%，其中，制造业投资同比增长 10.1%，两年平均增长 15.0%；房地产开发投资同比增长 11.5%，两年平均增长 9.2%；基础设施投资同比增长 11.2%，两年平均增长 6.6%。

2021年上半年，上海市新建商品房销售面积 832.83 万平方米，比去年同期增长 29.2%，两年平均增长 6.3%。其中，新建商品住宅销售面积 667.94 万平方米，同比增长 23.0%，两年平均增长 6.5%。

#### (5) 货物进出口增速较快

2021年上半年，上海市货物进出口总额 18827.89 亿元，比去年同期增长 19.0%。其中，进口 11790.10 亿元，增长 25.4%；出口 7037.79 亿元，增长 9.6%。从进出口企业看，民营企业进出口增长 35.5%，外商投资企业进出口增长 13.9%，国有企业进出口增长 14.4%。从进出口商品类别看，高新技术产品进出口增长 6.1%，机电产品进出口增长 14.7%。

2021年上半年，上海市外商直接投资实际到位金额 124.48 亿美元，比去年同期增长 21.1%，两年平均增长 13.0%。其中，第三产业外商直接投资实际到位金额增长 21.8%，占全市的比重为 95.9%。

#### (6) 金融市场交易活跃

上半年，全市金融市场成交额 1166.63 万亿元，比去年同期增长 9.2%。其中，上海证券交易所价证券、期货交易所和中国金融期货交易所成交额分别增长 26.4%、1.0 倍和 21.8%。6 月末，全市中外资金融机构本外币存款余额 16.56 万亿元，同比增长 14.8%；贷款余额 9.12 万亿元，同比增长 11.1%。

2021年上半年，上海市地方一般公共预算收入 4731.51 亿元，比去年同期增长 20.2%。其中，增值税同比增长 15.0%，企业所得税同比增长 28.4%，个人所得税同比增长 33.2%，契税同比增长 48.1%。全市地方一般公共预算支出 3788.90 亿元，同比增长 0.4%。



### (7) 居民消费价格温和上涨

2021年上半年，上海市居民消费价格比去年同期上涨 0.7%，涨幅比一季度扩大 0.4 个百分点。分类别看，交通通信价格上涨 2.0%，教育文化娱乐价格上涨 1.5%，居住价格上涨 1.0%，食品烟酒价格上涨 0.5%，生活用品及服务价格上涨 0.2%，其他用品及服务价格上涨 1.1%，衣着类价格下降 0.6%，医疗保健价格下降 2.1%。

2021年上半年，上海市工业生产者出厂价格比去年同期上涨 0.8%，一季度为下降 0.8%；上半年，工业生产者购进价格上涨 4.0%，一季度为下降 0.1%。

### (8) 居民收入增速进一步提高，就业形势总体稳定

2021年上半年，上海市居民人均可支配收入 40357 元，比去年同期增长 10.3%，增速比一季度提高 0.5 个百分点，两年平均增长 6.9%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 42348 元，同比增长 10.1%，两年平均增长 6.7%；农村常住居民人均可支配收入 22535 元，同比增长 13.2%，两年平均增长 8.9%。

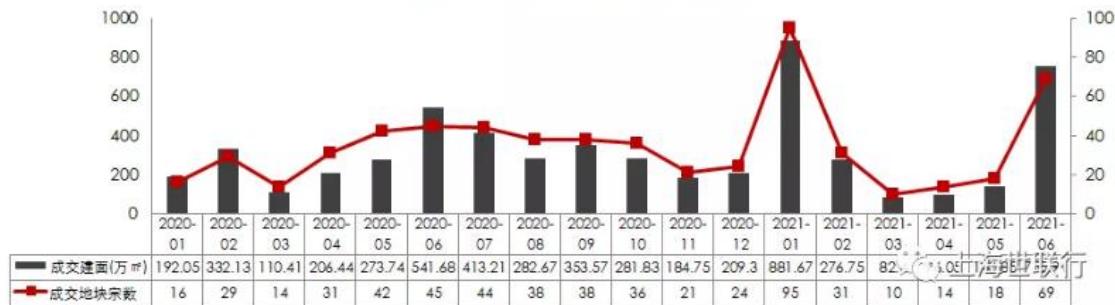
2021年上半年，上海市新增就业岗位 40.23 万个，比去年同期增加 13.11 万个。  
总的来看，2021年上半年上海经济持续稳定恢复，稳中加固、稳中有进、稳中向好。但也要看到，全球疫情持续演变，外部不稳定不确定因素较多，全市经济稳定恢复发展的基础仍需巩固。

## 2. 土地市场（2021年上半年）

2021年上半年上海土地共成交 237 宗，规划总建筑面积 2233.6 万方，同比增长 35%，交易额 1976 亿元，平均楼板价 9070 元/平，整体溢价率 4.55%。



2020年1月-2021年6月上海土地月度成交情况



2020年1月-2021年6月成交楼面价及溢价率情况



2020年1月-2021年6月各类型用地楼板价及平均溢价率情况



2021年上半年，成交住宅用地 111 宗，规划建筑面积 1147.7 万方，交易额 1723 亿元，平均楼

板价 15011 元/平，平均溢价率 5.2%；因集中供地原因，3-5 月无成交，6 月住宅用地为成交主力，

溢价率 4.9%。

2021年上半年住宅类用地供应增加，其中综合用地和安置房用地占比增加，纯住宅用地占比减少。

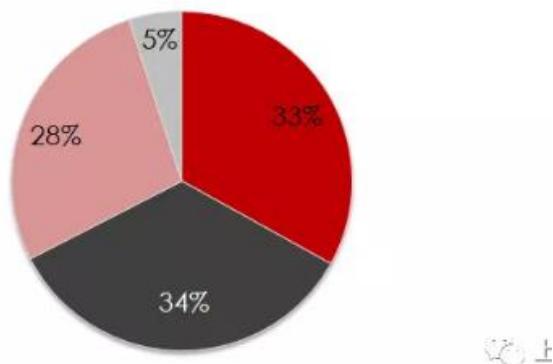
2021年上半年，浦东临港新城成交量最大，成交土地 47 宗，规划建筑面积 523 万方，其中住宅用地 18 宗，工业用地 15 宗，商办用地 8 宗、科研用地 6 宗；其次为闵行区、松江区，分别成交建面 309 万方、233 万方。2021年上半年，浦东成交涉宅用地最多，规划建筑面积 264 万方，其中安置房用地最高，达 176 万方；其次为临港新城。规划面积 251 万方，其中纯住宅建面 113 万方，综合用地

建面 130 万方，均为全市最高。

2021 年上海市第一批供应 56 宗住宅土地，规划建面 589.82 万方，纯住宅用地占比 33%。

### 2021年上海第一批集中供地性质（规划建筑面积）

■ 纯住宅用地 ■ 综合用地 ■ 安置房用地 ■ 租赁用地

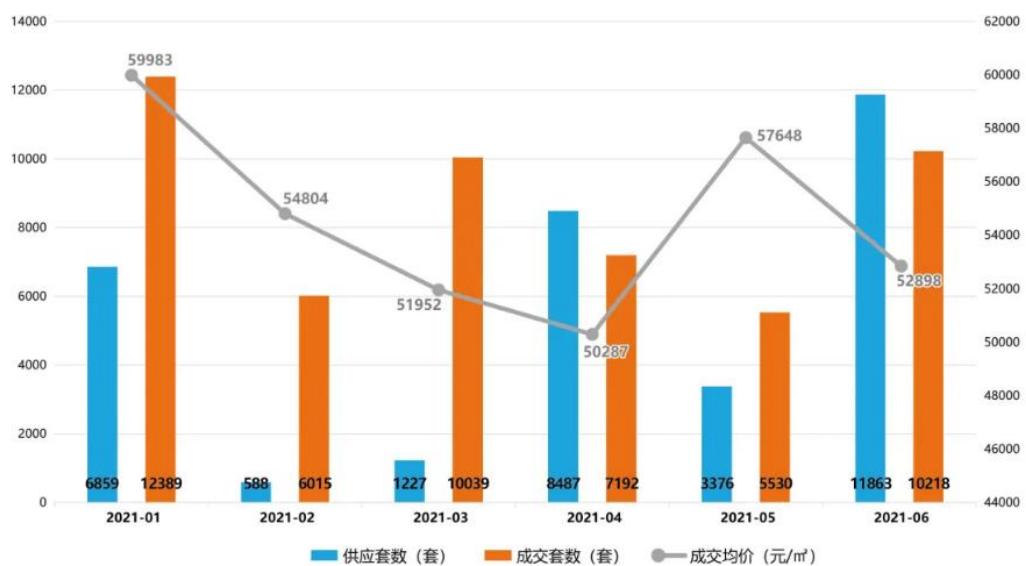


### 3. 房地产市场

#### (1) 新建商品住宅市场

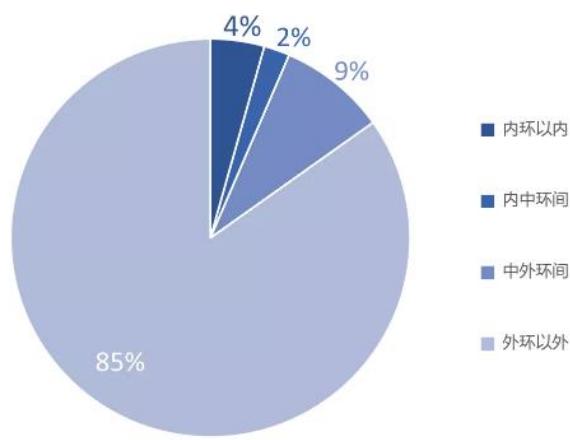
2021 上半年，上海新增供应套数 3.2 万套，供应面积约为 347 万方；成交套数 5.1 万套，成交面积约为 568 万方，成交均价 5.4 万元/平方米。2 月 6 日，上海新房认筹摇号积分制正式施行，根据购房者是否为本地户籍、是否已婚、过去 5 年是否有买房记录、社保缴纳年数等进行打分。受春节与新政影响，2 月成交量不足 1 月的一半。3 月 12 日，上海网上房地产公布《本市近期将上市新建商品住房项目一览表》，上海的新房开盘模式由不透明变主动公开，由零散入市变集中供应，并且施行 5 年限售政策。第一批新房集中供应下，4 月供应套数上涨，第二批新房集中供应大部分均在 6 月开盘。

## 2021上半年新房市场情况

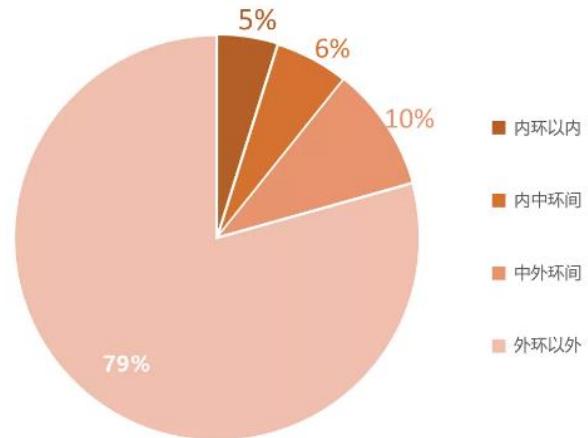


从环线看，外环以外新房供应最多，为 27489 套，占比 85%，同样，外环以外新房成交也是最多，为 40703 套，占比 79%。

## 2021上半年新房供应环线分布情况



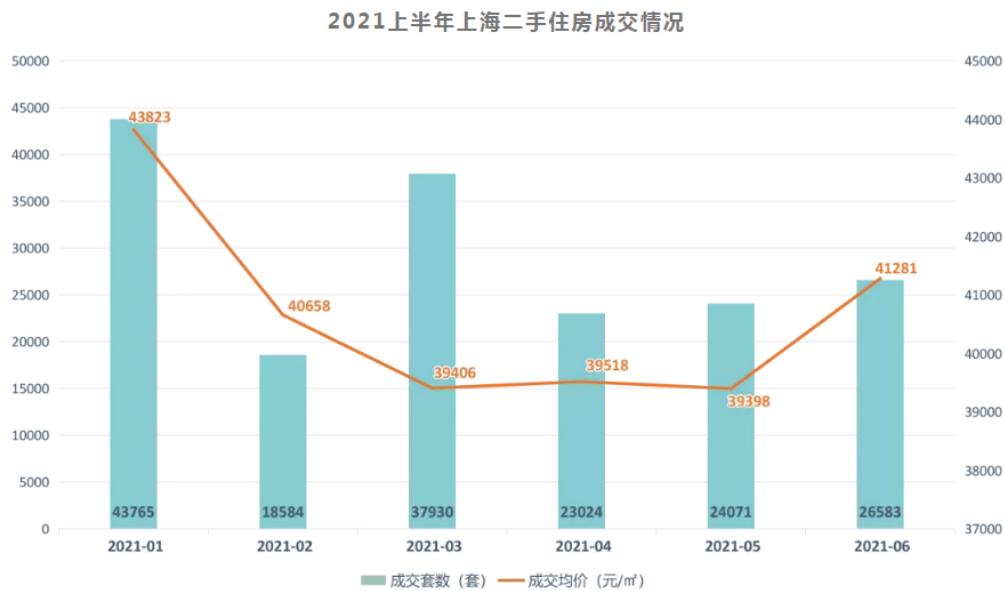
## 2021上半年新房成交环线分布情况



## (2) 二手住宅市场

2021 上半年上海二手住房成交套数 17 万套，成交面积 1422 万方，成交总额 5828 亿元，成交均价 4 万元/平方米。1 月，由于学区房购买热度高涨，助推小面积段房源成交量上涨。由于 4 月 1 日起，购房人购买二手房时，需要在网签前出示限购查询结果，受其影响，3 月迎来了一波集中网签。与此同时，3 月房地产信贷政策不断收紧，严审购房资金，强化信贷管理。在此作用下，二手住房市

场交易热度 3 月以后有所降温。



从环线看，外郊环间成交量最多，为 66322 套，占比 38%，之后依次是中外环间、内中环间、郊环以外、内环以内。

从区域看，浦东新区成交量最多为，为 39941 套，占比 23%，其次是宝山区和闵行区，分别为 18811 套、16682 套，分别占比 11%、10%。

### (3) 商品房租赁市场

2021 年上半年商品房租金单价为 77 元/平方米/月。从环线来看，租金单价由内向外递减，内环以内租金单价最高 109 元/平方米/月，郊环以外租金单价最低，仅内环以内租金单价的 32%，为 35 元/平方米/月。

分区域来看，2021 年上半年租金单价破百元的区域依次是黄浦区、长宁区、徐汇区和静安区，奉贤区租金单价垫底，仅 28 元/平方米/月。

从上海市住房小区特性来看，2021 年上半年工房小区租金单价为 81 元/平方米/月，一般商品房小区租金单价为 75 元/平方米/月。工房小区的租金单价高于一般商品房小区的主要原因是，工房小区普遍为小面积的房型，单套的租金水平低于一般商品房小区，市场需求量较大。



#### 4. 产业政策

##### (1) 信贷政策

上海银保监局于 1 月 29 日印发《上海银保监局关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》，对上海辖内商业银行就差别化住房信贷政策执行、住房信贷管理等工作提出要求。3 月 12 日，人民银行上海总部制定印发《2021 年上海信贷政策指引》，引导辖内金融机构进一步优化信贷结构，强调合理控制房地产贷款增速和占比，严格执行差别化住房信贷政策，优先支持首套刚需自住购房需求，加强个人住房贷款管理，严格审查借款人个人信息的真实性，切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。

同时，3 月 22 日，全国主要银行信贷结构优化调整座谈会在京召开。3 月 26 日，中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅联合印发了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，坚决打击经营用途贷款违规流入房地产领域的违法违规行为。

6 月 21 日，贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%。以上 LPR 在下一次发布 LPR 之前有效。据统计，至此 LPR 已经连续 14 个月保持不变。

##### (2) 增值税调整

1 月 22 日，上海“沪十条”调整增值税征免年限。将个人对外销售住房增值税征免年限从 2 年提高至 5 年。

6 月 18 日，国务院常务会议召开，确定加快发展保障性租赁住房的政策，缓解新市民青年人等群体住房困难。会议提出从 10 月 1 日起，住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照 5% 征收率减按 1.5% 缴纳增值税；对企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房，减按 4% 税率征收房产税。

##### (3) 购房政策

上海住房限购政策上半年不断加码。进一步抑制假离婚炒房，明确夫妻离异的，任何一方自夫妻



离异之日起 3 年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。紧接着，上海市房管局表示上海法拍房将纳入限购，需按照市购房政策确定是否具备购房资格。

“沪十条”提出完善新建商品住房公证摇号选房制度，优先满足“无房家庭”自住购房需求。由此标志着，上海购买新房开启了“拼分”时代。上海新房认筹摇号积分制于 2 月 6 日正式施行，根据购房者是否为本地户籍、是否已婚、过去 5 年是否有买房记录、社保缴纳年数等进行打分。率先启动认筹的楼盘分别是，浦江镇建发浦上湾、嘉定菊园板块的金地峯范、临港自贸区先行示范区的万达钻石湾三个楼盘。

随后，“沪七条”又针对新房摇号积分制进一步提出，对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满 5 年后方可转让。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

## （二）估价对象所在区域相应用途房地产市场状况

估价对象位于上海市闵行区。闵行位于上海市中部，形似一把“钥匙”，东与徐汇区、浦东新区相接；南靠黄浦江与奉贤区相望；西与松江区、青浦区接壤；北与长宁区、嘉定区毗邻，中心位置地理坐标：北纬 31° 5'，东经 121° 25'；总面积 372.56 平方千米。闵行区地势平坦，地面标高 3.3~4.8 米；黄浦江贯穿闵行区，吴淞江、淀浦河、大治河等骨干水系与区内 200 多条河道组成河网；截至 2017 年底，闵行区下辖 9 个镇、4 个街道。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，闵行区常住人口 2653489 人。2019 年，全区生产总值完成 2520.82 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.1%。其中，第一产业增加值 0.90 亿元，下降 22.6%；第二产业增加值 923.65 亿元，下降 1.2%；第三产业增加值 1596.27 亿元，增长 9.4%。第三产业增加值占全区生产总值的比重为 63.3%。

2020 年 6 月，闵行区经中央依法治国委入选为第一批全国法治政府建设示范地区和项目名单；10 月 20 日，入选全国双拥模范城（县）名单。

估价对象位于闵行区虹桥镇 831 街坊 4/6 丘及 4/3 丘居住用地，地理位置条件较好，区域配套较成熟。估价对象所在区域居住项目较多，多为高层住宅，别墅项目较少。周边有古北中央公园、古北



天御、古北壹号等高层项目，有虹梅别墅、名都城别墅等别墅项目。周边高层住宅二手房销售均价区间 7-11 万元/平方米，新盘高层住宅销售均价区间 10-12 万元/平方米，新盘别墅售价区间为 13-15 万元/平方米。

### 三、最高最佳利用分析

#### (一) 法律上允许（规划及相关政策法规许可）

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《建设用地规划许可证》、《上海市房地产权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，上海宏兴房地产发展有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权和在建建筑物开发建设权，产权清晰、合法。符合《民法典》、《城市房地产管理法》有关抵押的规定。

#### (二) 技术上可能

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，估价对象已经取得《建设用地规划许可证》、《上海市房地产权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，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。

#### (三) 经济上可行

经济上可行即估价结果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。

#### (四) 价值最大化



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。估价对象规划用途为住宅、商业及地下车库，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。

### （五）使用前提说明与分析

使用前提说明与分析，估价对象作为在建建筑物，应以保持现状并继续建设作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状并继续建设为前提条件进行估价。现状应予保持的是：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，以保持现状并继续建设最为有利。

综上所述，我们认为估价对象地块一规划为住宅、商业及地下车库用途，为其最高最佳使用途径。

## 四、估价方法适用性分析

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值，因此评估专业人员在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，确定如下技术路线：

首先，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序采用成本法和假设开发法为主方法求取估价对象房地产价值。

其次，依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象房地产价值。

最后，求取房地产抵押价值、抵押担保权已注销时的房地产抵押价值及抵押净值。

### （一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种估价方法。四种估价方法的定义及适用条件如下：

比较法：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，根据其间的差异对可



比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法主要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。

**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价值或价格的方法。收益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。

**成本法：**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。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

**假设开发法：**假设开发法是求得估价对象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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

估价方法	适用性分析	是否选用
比较法	比较法主要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。估价对象为在建项目，该类物业少有交易，因此不适宜选用比较法。	否
收益法	估价对象为在建项目，收益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。估价对象属收益性房地产，估价对象一期已竣工并对外出租但尚未完成权属文件建筑物信息登记，二期尚在开发建设中，故本次评估未选用收益法。	否
成本法	成本法一般用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例少的地区的房地产估价。估价对象为在建项目，成本法能够较为准确地反映房地产的价格构成且估价对象房地产其各项成本能比较准确的测算，因此本次评估可采用成本法进行评估。	是
假设开发法	假设开发法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为在建项目，属开发建设阶段，且为居住项目，具备开发投资价值，符合假设开发法应用条件及适用范围。	是



综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用成本法和假设开发法为主方法进行测算，评估估价对象房地产价值。其中，成本法中土地购买价格采用比较法求取，假设开发法中估价对象开发完成后价值采用比较法取。

## （二）估价的思路

### 1. 成本法

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。计算公式为：

$$\text{成本价值} = \text{土地价值} + \text{在建建筑物重置价值}$$

具体步骤如下：

（1）计算估价对象土地价值。

$$\text{土地价值} = \text{土地取得成本} + \text{土地开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{销售税费} + \text{利息} + \text{利润}$$

（2）计算在建建筑物重置价值。

$$\text{在建建筑物重置价值} = \text{建造成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{销售税费} + \text{利息} + \text{利润}$$

（3）计算估价对象成本价值

### 2. 假设开发法

假设开发法是求得估价对象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。计算公式为：

$$\text{开发价值} = \text{开发完成后价值} - \text{续建成本} - \text{管理费用} - \text{销售费用} - \text{估价对象取得税费} - \text{利息} - \text{利润} - \text{销售税费}$$

具体步骤如下：

（1）预测开发完成后的房地产价值。

（2）计算续建成本



续建成本费用=建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费+红线内基础设施建设费+相关税费

(3) 计算管理费用

(4) 计算销售费用

(5) 计算估价对象取得税费

(6) 计算利息

(7) 计算利润

(8) 计算销售税费

(9) 计算估价对象开发价值

### 3. 比较法（成本法及假设开发法套用）

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

比较价值=比较案例宗地（房地产）价格×（待估宗地（房地产）交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（待估宗地（房地产）价值时点地价指数/比较案例交易日期地价指数）×…×（待估宗地（房地产）权益状况条件指数/比较案例宗地（房地产）权益状况条件指数）×（待估宗地（房地产）区位状况条件指数/比较案例宗地（房地产）区位状况条件指数）×（待估宗地（房地产）实物状况条件指数/比较案例宗地（房地产）实物状况条件指数）

具体步骤如下：

(1) 选择可比案例

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估宗地（房地产）比较）

1) 用途相同

2) 属于正常交易



3) 房地产状况各因素相近

4) 价值时点接近

5) 统一价格基础

(2) 进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正和调整

(3) 求取成本法中土地购买价格比较价值及假设开发法中估价对象开发完成后价值

4. 将成本法和假设开发法测算结果算术平均得到估价对象出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产价值。

5. 求取抵押担保权已注销时的房地产抵押价值及抵押净值。

## 五、估价测算过程

### 技术指标

1. 估价对象经济技术指标

(1) 面积指标

根据《上海市房地产权证》[沪房地闵字(2016)第035066、035073号]，估价对象土地面积合计为88496.5平方米。根据《房屋土地权属调查报告书》，估价对象地块一规划建筑面积共计190244.28平方米（不含人防），其中：住宅（平层）40571.39平方米，住宅（复式）2312.95平方米，住宅（联排）76733.48平方米，商业8013.73平方米，地下车库57332.18平方米，设备及其他3776.14平方米，公共配套及物业1504.41平方米。

(2) 综合利润率

本次利润率的选取中，住宅（平层）取25%，住宅（复式）取25%，住宅（联排）取30%，商业取20%，地下车库取5%。按各用途规划建筑面积占总规划建筑面积比例计算，则有：

综合利润率



$$= (40571.39 \times 25\% + 2312.95 \times 25\% + 76733.48 \times 30\% + 8013.73 \times 20\% + 57332.18 \times 5\%)$$

$$\div 184963.73$$

$$= 21\%$$

## 2. 工期情况说明:

土地开发期: 0年

建筑物建设期: 3年 (其中: 已建工期2.14年, 续建工期0.86年)

估价对象工程进度为一期已经竣工验收; 二期楼栋已达到主体结构封顶, 外立面大部分已完工。

整体工程形象进度为71.3%。

以上述条件为基础计算估价对象的房地产价值。

### (一) 成本法

#### 1. 土地价值的求取

##### (1) 土地取得成本

###### 1) 土地购买价格

估价对象土地购买价格采用比较法求取, 根据评估专业人员所掌握的市场资料, 采用宗地交易中的替代原则, 选取与估价对象所属物业相关性的案例, 做出交易情况、市场状况、房地产状况(权益状况、区位状况、实物状况)的修正和调整。

##### A. 选取案例并作因素条件说明

通过对上海市居住用地出让国有建设用地使用权交易市场的调查, 选取近期同一供需圈内邻近地区的三个招拍挂案例进行比较。(见表1)

(转下页)



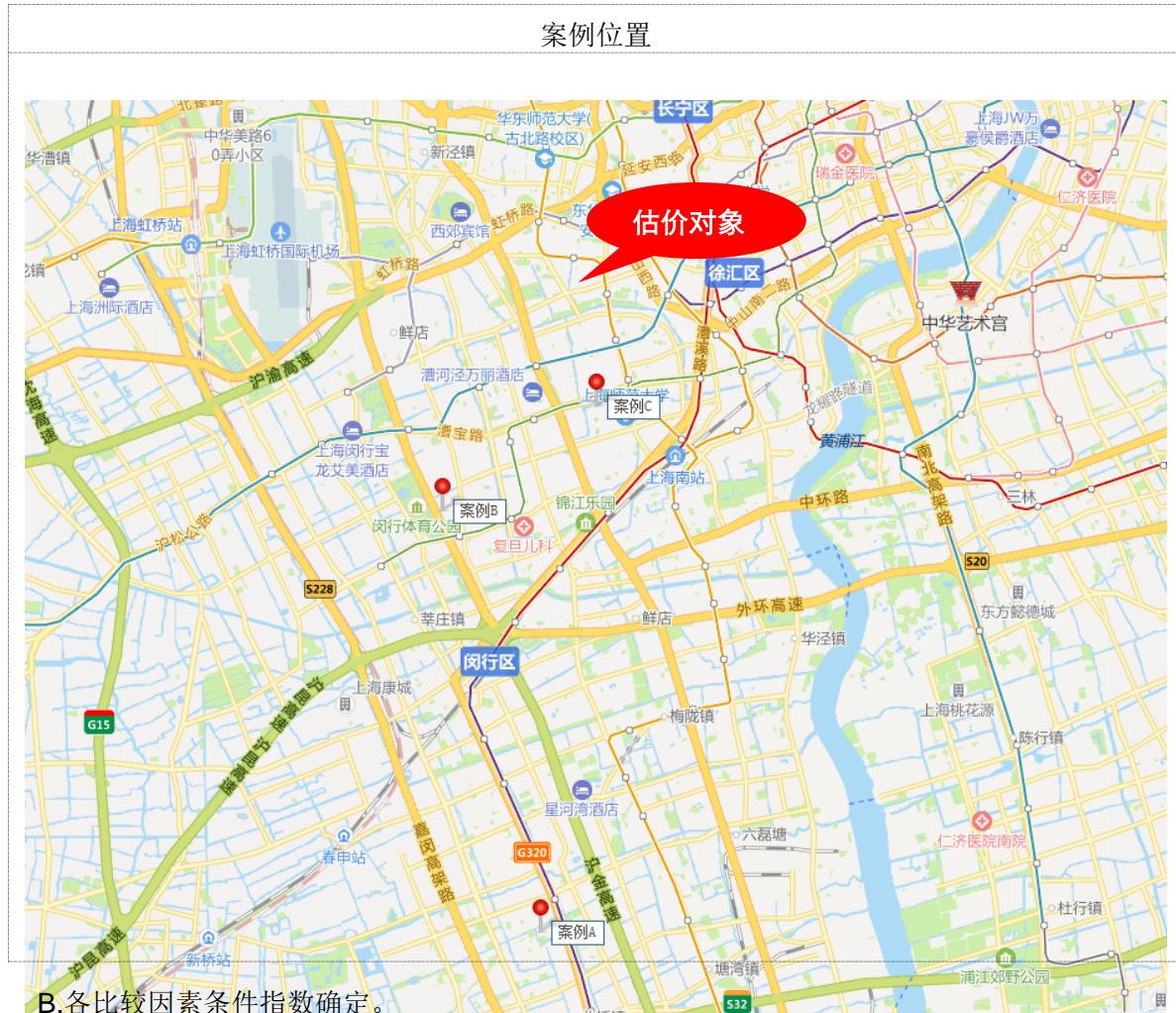
表 1 : 因素条件说明表

		估价对象	案例: A	案例: B	案例: C
比较因素		上海市闵行区虹桥镇 831 街坊 4/6 丘及 4/3 丘居住用地出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产	上海市闵行区颛桥镇 阊行新城 MHC10402 单元 25A-11A 地块	上海市闵行区七宝镇 古美北社区 S110501 单元 27-01 地块	上海市徐汇区康健街道 N05-10 地块
成交价格 (楼面地价, 元/平方米)		待估	40558	54814	46066
交易时间		2021 年 9 月 22 日	2020 年 8 月 11 日	2020 年 8 月 6 日	2018 年 12 月 27 日
市场状况		正常	正常	正常	正常
权益状况	用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
	土地使用年限 (年)	44.48	70	70	70
	容积率	1.23	2	2.2	2.5
	配建情况	有	无	有	无
区位状况	居住社区成熟度	周边有湘府花园、古北新城、名都城等居住项目, 居住社区成熟度较好;	周边有鑫都城紫云华庭、天恒名城、圣得恒业花园等居住项目, 居住社区成熟度较好;	周边有华城花苑、东苑半岛花园、当代艺墅等居住项目, 居住社区成熟度较好;	周边有华悦家园、万象园小区、鑫耀中城等居住项目, 居住社区成熟度较好;
	交通便捷度	地块临近吴中路, 周边有 87 路、149 路、548 路、721 路、776 路等公交线路及地铁 15 号线经过, 路网密集度较好, 停车便捷度一般, 综合评价交通便捷度一般;	地块临近沪闵公路, 周边有闵行 2 路、闵行 4 路、闵行 14 路、707 路、816 路等公交线路及地铁 5 号线经过, 路网密集度一般, 停车便捷度一般, 综合评价交通便捷度一般;	地块临近外环高速, 周边有 149 路、150 路、548 路、739 路等公交线路及地铁 12 号线经过, 路网密集度一般, 停车便捷度一般, 综合评价交通便捷度一般;	地块临近中环路, 周边有 93 路、122 路、171 路、186 路、198 路等公交线路及地铁 12 号线经过, 路网密集度较好, 停车便捷度一般, 综合评价交通便捷度一般;
	区域土地利用方向	有部分有其他用地, 基本不影响本宗地;	有部分有其他用地, 基本不影响本宗地;	有部分有其他用地, 基本不影响本宗地;	有部分有其他用地, 基本不影响本宗地;
	自然及人文环境状况	所处区域有梦公园、蒲汇塘等, 自然环境较好; 区域内有上海宋庆龄纪念馆等, 人文环境较好; 综合评价自然及人文环境较好;	所处区域无大型公园及水系, 自然环境一般; 区域内有 Y.TIME 篮球体育中心等, 人文环境较好; 综合评价自然及人文环境一般;	所处区域有闵行体育公园等, 自然环境较好; 区域内有上海交通大学七宝校区等, 人文环境较好; 综合评价自然及人文环境较好;	所处区域有康健园等, 自然环境较好; 区域内有上海师范大学、上海应用技术大学徐汇校区等, 人文环境较好; 综合评价自然及人文环境较好;



比较因素	估价对象	案例：A	案例：B	案例：C
	上海市闵行区虹桥镇831街坊4/6丘及4/3丘居住用地出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产	上海市闵行区颛桥镇闵行新城MHC10402单元25A-11A地块	上海市闵行区七宝镇古美北社区S110501单元27-01地块	上海市徐汇区康健街道N05-10地块
公共配套设施	所在区域有银行(中国银行、工商银行等)、学校(虹桥中心幼儿园古北分园、上海市徐汇区西位实验小学、上海协和双语高级中学等)、医院(上海市第六人民医院)、购物(古北1699商业广场)、餐饮等，综合评价公共服务配套设施较好；	所在区域有银行(上海闵行上银村镇银行、邮政储蓄银行等)、学校(闵行区天恒名都幼儿园、上海市闵行区鑫都小学、上海市七宝中学附属鑫都实验中学等)、医院(闵行区颛桥社区卫生服务中心)、购物(上海旺基商场)、餐饮等，综合评价公共服务配套设施一般；	所在区域有银行(北京银行、建设银行等)、学校(七宝中心幼儿园、闵行区平南小学、七宝中学等)、医院(复旦大学附属儿科医院)、购物(星宝购物中心、九星市场)、餐饮等，综合评价公共服务配套设施较好；	所在区域有银行(邮政储蓄银行、农业银行等)、学校(樱花园幼儿园、上海师大第一附属小学、上海市世界外国语中学等)、医院(上海嘉会国际医院)、购物(全家便利店)、餐饮等，综合评价公共服务配套设施较好；
基础设施水平	估价对象所在区域基础设施水平达“六通”；	所在区域基础设施水平达“六通”；	所在区域基础设施水平达“六通”；	所在区域基础设施水平达“六通”；
实物状况	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	88496.5	79331.3	37509
	宗地形状	较规则	较规则	较规则
	临街宽度与深度	较适宜	较适宜	较适宜
	工程地质条件	较好	较好	较好

各案例位置及照片如下：



### (A) 交易时间修正指数的确定

根据中国城市地价动态监测网站公布的数据，同时参考估价对象所在区域具体情况，确定该地区土地地价平均季度增幅约为 0.6%。估价对象价值时点为 2021 年 9 月，案例 A、B、C 交易时间均为 2020 年 8 月、2020 年 8 月、2018 年 12 月。因此，估价对象及案例的调整系数为 100、97.6、97.6、93.4。

#### (B) 市场状况调整

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为 100。

#### (C) 房地产状况调整



### a. 权益状况

#### (a) 土地用途

由于估价对象和各案例用途相同，均为居住用地，调整系数为100。

#### (b) 土地使用年限

$$Ki = [1 - 1/(1+r)^n_i] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：

r--土地报酬率

i--比较案例序号

$n_i$ --比较案例i的宗地土地使用年限

n--估价对象的土地使用年限

各宗地使用年限指数为 $100 \times Ki$ 。

估价对象土地使用年限为住宅44.4年、商业14.4年、地下车库24.4年，土地报酬率为住宅4%、商业5%、地下车库4.5%。依据上述公式，按估价对象各用途建筑面积分摊计算估价对象土地使用年限系数，则有：

$$K_{\text{住宅}} = 0.882$$

$$K_{\text{商业}} = 0.59$$

$$K_{\text{地下车库}} = 0.742$$

K

$$= (0.882 \times (40571.39 + 2312.95 + 76733.48) + 0.59 \times 8013.73 + 0.742 \times 57332.18) \div 184963.73$$

$$= 0.826$$

案例土地使用年限均为法定最高出让年限，土地使用年限系数为1。则以估价对象为100，各案例土地使用年限调整系数为：



案例A=100×1/0.826=121（只保留整数位）

案例B=100×1/0.826=121

案例C=100×1/0.826=121

#### (c) 容积率

估价对象容积率为1.23，案例容积率分别为2、2.2、2.5。本次容积率以0（含）-1为标准，每增加或减少1.0为一区间相应向下或向上进行调整，调整幅度为5%。则估价对象及案例A、B、C的容积率调整系数为100、89、89、83.5。

#### (d) 配建情况

估价对象有配建，案例配建情况分别为无、有、无。本次配建情况以有配建为标准，无配建相应向上进行调整，调整幅度为2%。则估价对象及案例A、B、C的配建情况调整系数为100、102、100、102。

#### b.区位状况

区位状况等级说明表

区位状况	等级划分					每等级向下调整幅度
居住社区成熟度	好	较好	一般	较差	差	3%
交通便捷度	好	较好	一般	较差	差	2%
区域土地利用方向	好	较好	一般	较差	差	2%
自然及人文环境状况	好	较好	一般	较差	差	3%
公共配套设施	好	较好	一般	较差	差	2%
基础设施水平	七通	六通	五通	四通	三通	1%

#### c.实物状况



### 实物状况等级说明表

实物状况	等级划分					每等级向下 调整幅度	
宗地面积 (m <sup>2</sup> )	0(含)-20000		20000(含)-50000		50000(含)-100000		2%
宗地形状	规则		较规则		较不规则		2%
临街宽度及深度	好	较好	一般	较差	差		2%
工程地质条件	好	较好	一般	较差	差		2%

#### C.因素修正及调整

在各因素条件指数表的基础上，进行交易情况修正、市场状况及房地产状况调整，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正及调整系数，计算得出估价对象楼面单价(见表 2)：

**表 2：因素修正及调整系数表**

比较因素		案例: A	案例: B	案例: C
交易时间		100/ 97.6	100/ 97.6	100/ 93.4
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
权益状况	用途	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	土地使用年限 (年)	100/ 121	100/ 121	100/ 121
	容积率	100/ 89	100/ 89	100/ 83.5
	配建情况	100/ 102	100/ 100	100/ 102
区位状况	居住社区成熟度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	区域土地利用方向	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	自然及人文环境状况	100/ 97	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 98	100/ 100	100/ 100
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
实物状况	宗地面积	100/ 100	100/ 98	100/ 96
	宗地形状	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	工程地质条件	100/ 100	100/ 100	100/ 100
楼面地价 (元/平方米)		40558	54814	46066
比较价格 (元/平方米)		39797	53216	49853



#### D. 估价对象的比较价值

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

$$\text{楼面单价} = (39797+53216+49853) \div 3 = 47622 \text{ (元/平方米)}$$

#### E. 估价对象土地购买价格

$$\text{土地购买价格 (地上)} = \text{楼面单价} \times \text{规划建筑面积} = 47622 \times 105532.19 \div 10000 = 502565 \text{ (万元)}$$

根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》[沪闵规划资源(2020)出让合同补字第 46 号(4.0)]，地下补缴出让金 2760 万元。则有：

$$\text{土地购买价格 (地下)} = 2760 \text{ (万元)}$$

$$\text{土地购买价格} = 502565 + 2760 = 505325 \text{ (万元)}$$

#### 2) 取得税费

取得税费为契税、印花税，以土地购买价格为基数，税率为 3.05%。则有：

$$\text{取得税费} = 505325 \times 3.05\% = 15412 \text{ (万元)}$$

#### 3) 城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象位于上海市，根据《关于调整本市城市基础设施配套费征收标准和使用范围的通知》[沪建交联[2011]405 号]，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：住宅 430 元/平方米。根据不动产权利人提供的《非税收入一般缴款书（收据）》及介绍，该项目已全部缴纳城市基础设施建设费，共计 4255 万元。

$$\text{城市基础设施建设费} = 4255 \text{ (万元)}$$



#### 4) 土地取得成本总额

土地取得成本为上述三项之和。则有：

$$\text{土地取得成本} = 505325 + 15412 + 4255 = 524992 \text{ (万元)}$$

#### (2) 土地开发成本

土地开发成本主要包含红线外市政基础建设费用，根据评估专业人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及不动产权利人提供的资料，该项成本已包含在土地购买价格中，故在此不另行计算。

#### (3) 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照以上二项之和的 2% 计算。则有：

$$\text{管理费用} = (524992 + 0) \times 2\% = 10500 \text{ (万元)}$$

#### (4) 销售费用，按估价对象土地价值的 2% 计算，假设估价对象土地价值为 $V_{土}$ 。则有：

$$\text{销售费用} = V_{土} \times 2\% \text{ (万元)}$$

#### (5) 利息

本次评估设定估价对象项目开发期为 3 年（土地开发期为 0 年，建设期为 3 年），估价对象已建工期为 2.14 年，项目已运行期为 2.14 年。土地取得成本项目开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用于项目开发期内均匀投入。利息参考贷款市场报价利率报价（LPR），中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021 年 1 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%。经评估专业人员调查了解，目前各银行 1 年至 5 年期的贷款利息多参考 1 年期 LPR+50bp 执行。故，本次评估利息率取 1 年期 LPR 为 3.85% 加 0.5% 即 4.35%，以复利计息。则有：

利息



$$\begin{aligned}
 &= 524992 \times [(1+4.35\%)^{(0+2.14)} - 1] + 0 \times [(1+4.35\%)^{(0+2+2.14)} - 1] \\
 &\quad + (10500 + V_{\pm} \times 2\%) \times [(1+4.35\%)^{(2.14+2)} - 1] \\
 &= 50575 + 0.0009 \times V_{\pm} \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

#### (6) 投资利润

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高。

估价对象为居住项目，且属于上海市热点开发区域，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在20%~30%之间，计算基数为土地取得成本、土地开发成本、管理费用和销售费用，依前述测算，综合利润率为21%。按照开发工期计算，则有：

$$\text{利润} = (524992 + 0 + 10500 + V_{\pm} \times 2\%) \times 21\% \times 2.14 \div 3 = 80217 + V_{\pm} \times 0.003 \text{ (万元)}$$

#### (7) 销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象土地价值（ $V_{\pm}$ ）扣除增值税税额为基数，税率为5.6%。则有：

$$\text{销售税费} = V_{\pm} \times 5.6\% \div (1 + 5\%) = V_{\pm} \times 0.0533 \text{ (万元)}$$

#### (8) 估价对象土地价值

土地价值为前述七项之和。则有：

土地价值（ $V_{\pm}$ ）

$$\begin{aligned}
 &= 524992 + 0 + 10500 + V_{\pm} \times 2\% + (50575 + 0.0009 \times V_{\pm}) + (80217 + V_{\pm} \times 0.003) + V_{\pm} \times 0.0533 \\
 &= 722024 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

## 2.求取在建建筑物重置价值



### (1) 建造成本

#### 1) 建安费用

本次评估参考现行上海市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定其住宅（高层）建安费用为 10000 元/平方米，住宅（联排）建安费用为 12000 元/平方米，其他建安费用为 6000 元/平方米，估价对象工程形象进度为住宅（高层）99%、住宅（联排）50%、其他用途为 90%。则有：

建安费用

$$\begin{aligned} &= (10000 \times (40571.39 + 2312.95) \times 99\% + 12000 \times 76733.48 \times 50\% \\ &\quad + 6000 \times (8013.73 + 57332.18 + 3776.14) \times 90\%) \div 10000 \\ &= 125820 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### 2) 勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的 5% 取费。则有：

$$\text{勘查设计和前期工程费} = 125820 \times 5\% = 6291 \text{ (万元)}$$

#### 3) 公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按住宅建安费用的 5% 取费，估价对象工程形象进度为 71.3%。则有：

公共配套设施费用

$$= \text{住宅建安费用} \times \text{取费标准}$$



$$= (10000 \times (40571.39 + 2312.95) + 12000 \times 76733.48) \times 71.3\% \div 10000 \times 5\%$$

$$= 4425 \text{ (万元)}$$

#### 4) 红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象红线内基础设施为“六通”，结合估价对象所在区域实际情况，基础设施建设费按 200 元/平方米计取，按照估价对象工程形象进度计算。则有：

$$\text{红线内市政基础设施费} = 190244.28 \times 200 \times 71.3\% \div 10000 = 2713 \text{ (万元)}$$

#### 5) 相关税费

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的 1.5% 取费。则有：

$$\text{相关税费} = 125820 \times 1.5\% = 1887 \text{ (万元)}$$

#### 6) 建造成本

建造成本为上述五项之和。则有：

$$\text{建造成本} = 125820 + 6291 + 4425 + 2713 + 1887 = 141136 \text{ (万元)}$$

#### (2) 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照建造成本的 2% 计算。则有：

$$\text{管理费用} = 141136 \times 2\% = 2823 \text{ (万元)}$$

#### (3) 销售费用

假设在建建筑物重置价值为  $V_{\text{建}}$ ，按照在建建筑物重置价值的 2% 计算。则有：



销售费用= $V_{建} \times 2\%$  (万元)

#### (4) 贷款利息

建筑物已建工期为 2.14 年，建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入。利息参考贷款市场报价利率报价（LPR），中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021 年 1 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%。经评估专业人员调查了解，目前各银行 1 年至 5 年期的贷款利息多参考 1 年期 LPR+50bp 执行。故，本次评估利息率取 1 年期 LPR 为 3.85% 加 0.5% 即 4.35%，以复利计息。则有：

$$\text{利息} = (141136+2823+V_{建} \times 2\%) \times [(1+4.35\%)^{(2.14 \div 2)} - 1] = 6711 + V_{建} \times 0.0009 \text{ (万元)}$$

#### (5) 投资利润

依前述，本次评估取综合利润率为 21%，计算基数为建造成本、管理费用和销售费用。则有：

$$\text{利润} = (141136+2823+V_{建} \times 2\%) \times 21\% = 30231 + V_{建} \times 0.0042 \text{ (万元)}$$

#### (6) 销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象建筑物价值（ $V_{建}$ ）扣除增值税税额为基数，税率为 5.6%。则有：

$$\text{销售税费} = V_{建} \times 5.6\% \div (1+5\%) = V_{建} \times 0.0533 \text{ (万元)}$$

#### (7) 在建建筑物重置价值

在建建筑物重置价值为上述六项之和。则有：

在建建筑物重置价值 ( $V_{建}$ )

$$\begin{aligned} &= 141136+2823+V_{建} \times 2\% + (6711 + V_{建} \times 0.0009) + (30231 + V_{建} \times 0.0042) + V_{建} \times 0.0533 \\ &= 196290 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

### 3. 成本价值

成本价值为土地价值与在建建筑物重置价值之和。则有：



成本价值=722024+196290=918314 (万元)

## (二) 假设开发法

### 1. 开发完成后的房地产价值

#### (1) 比较法求取估价对象住宅用房（高层平层）开发完成后房地产价值

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

各案例位置及照片如下：



(转下页)



表 3 : 比较因素条件说明及指数表

		估价对象		案例: D		案例: E		案例: F	
比较因素	珠江铂世古北里	修正幅度	古北中央公园	修正幅度	古北天御	修正幅度	古北壹号	修正幅度	
	上海市闵行区	系数%	上海市闵行区	系数%	上海市闵行区	系数%	上海市闵行区	系数%	
交易时间		2021 年 9 月 22 日	100	2021 年 8 月	100	2021 年 3 月	100	2021 年 6 月	100
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
权益状况	用途	住宅	100	住宅	100	住宅	100	住宅	100
	土地使用年限(年)	40-50 (含)	100	60-70 (含)	102	60-70 (含)	102	60-70 (含)	102
	容积率	1.23	100	2.18	96	2.45	96	1.75	98
区位状况	居住社区成熟度	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	交通便捷度	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	公共配套设施	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	基础设施水平	六通	100	六通	100	六通	100	六通	100
	自然及人文环境状况	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
实物状况	建筑类型	高层	100	高层	100	高层	100	高层	100
	项目建筑规模 (m²)	201936.78	100	156000	101	44000	101	143000	101
	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100	钢混	100
	建筑品质	高档	100	高档	100	高档	100	高档	100
	公共部分装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修	100
	成新度	100%	100	100%	100	100%	100	100%	100
	物业管理	专业	100	专业	100	专业	100	专业	100
	市政基础设施	六通	100	六通	100	六通	100	六通	100
	内部装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修	100
	内部装修维护情况	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100



表 4 : 因素修正及调整系数表

比较因素		案例: D	案例: E	案例: F
交易时间		100/ 100	100/ 100	100/ 100
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
权益状况	用途	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	土地使用年限(年)	100/ 102	100/ 102	100/ 102
	容积率	100/ 96	100/ 96	100/ 98
区位状况	居住社区成熟度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	自然及人文环境状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
实物状况	建筑类型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	项目建筑规模(㎡)	100/ 101	100/ 101	100/ 101
	建筑结构	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	建筑品质	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共部分装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	成新度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	物业管理	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	市政基础设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	内部装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	内部装修维护情况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
成交价格(元/平方米)		108093	107728	111905
比较价格(元/平方米)		109296	108927	110841

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

$$\text{楼面单价} = (109296 + 108927 + 110841) \div 3 = 109688 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{比较价值} = 109688 \times 40571.39 \div 10000 = 445019 \text{ (万元)}$$

(2) 求取估价对象住宅用房(高层复式)开发完成后房地产价值



依前述，根据住宅用房（高层平层）的测算结果，对住宅用房（高层复式）进行户型调整，系数取 5%。则有：

$$\text{楼面单价} = 109688 \times (1+5\%) = 115172 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{比较价值} = 115172 \times 2312.95 \div 10000 = 26639 \text{ (万元)}$$

### (3) 比较法求取估价对象住宅用房（联排别墅）开发完成后房地产价值

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

各案例位置及照片如下：





表 5 : 比较因素条件说明及指数表

		估价对象		案例: G		案例: H		案例: I	
比较因素	珠江铂世古北里	修正幅度	虹梅别墅	修正幅度	名都城别墅	修正幅度	古北壹号	修正幅度	
	上海市闵行区	系数%	上海市闵行区	系数%	上海市闵行区	系数%	上海市闵行区	系数%	
交易时间		2021 年 9 月 22 日	100	2021 年 8 月	100	2021 年 8 月	100	2021 年 6 月	100
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
权益状况	用途	住宅	100	住宅	100	住宅	100	住宅	100
	土地使用年限(年)	40-50 (含)	100	60-70 (含)	102	60-70 (含)	102	60-70 (含)	102
	容积率	1.23	100	1	100	1.44	100	1.75	98
区位状况	居住社区成熟度	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	交通便捷度	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	公共配套设施	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	基础设施水平	六通	100	六通	100	六通	100	六通	100
	自然及人文环境状况	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
实物状况	建筑类型	联排	100	独栋	105	独栋	105	独栋	105
	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100	钢混	100
	建筑品质	高档	100	高档	100	高档	100	高档	100
	公共部分装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修	100
	成新度	100%	100	70%	90	70%	90	100%	100
	物业管理	专业	100	专业	100	专业	100	专业	100
	市政基础设施	六通	100	六通	100	六通	100	六通	100
	内部装修	豪华装修	100	精装修	98	精装修	98	精装修	98
	内部装修维护情况	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100



表 6 : 因素修正及调整系数表

比较因素		案例: G	案例: H	案例: I
交易时间		100/ 100	100/ 100	100/ 100
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
权益状况	用途	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	土地使用年限(年)	100/ 102	100/ 102	100/ 102
	容积率	100/ 100	100/ 100	100/ 98
区位状况	居住社区成熟度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	自然及人文环境状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
实物状况	建筑类型	100/ 105	100/ 105	100/ 105
	建筑结构	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	建筑品质	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共部分装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	成新度	100/ 90	100/ 90	100/ 100
	物业管理	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	市政基础设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	内部装修	100/ 98	100/ 98	100/ 98
	内部装修维护情况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
成交价格(元/平方米)		139219	143215	150045
比较价格(元/平方米)		147381	151611	145875

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

$$\text{楼面单价} = (147381 + 151611 + 145875) \div 3 = 148289 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{比较价值} = 148289 \times 54634.12 \div 10000 = 810164 \text{ (万元)}$$

#### (4) 比较法求取估价对象商业(底商)开发完成后房地产价值



根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

各案例位置及照片如下：

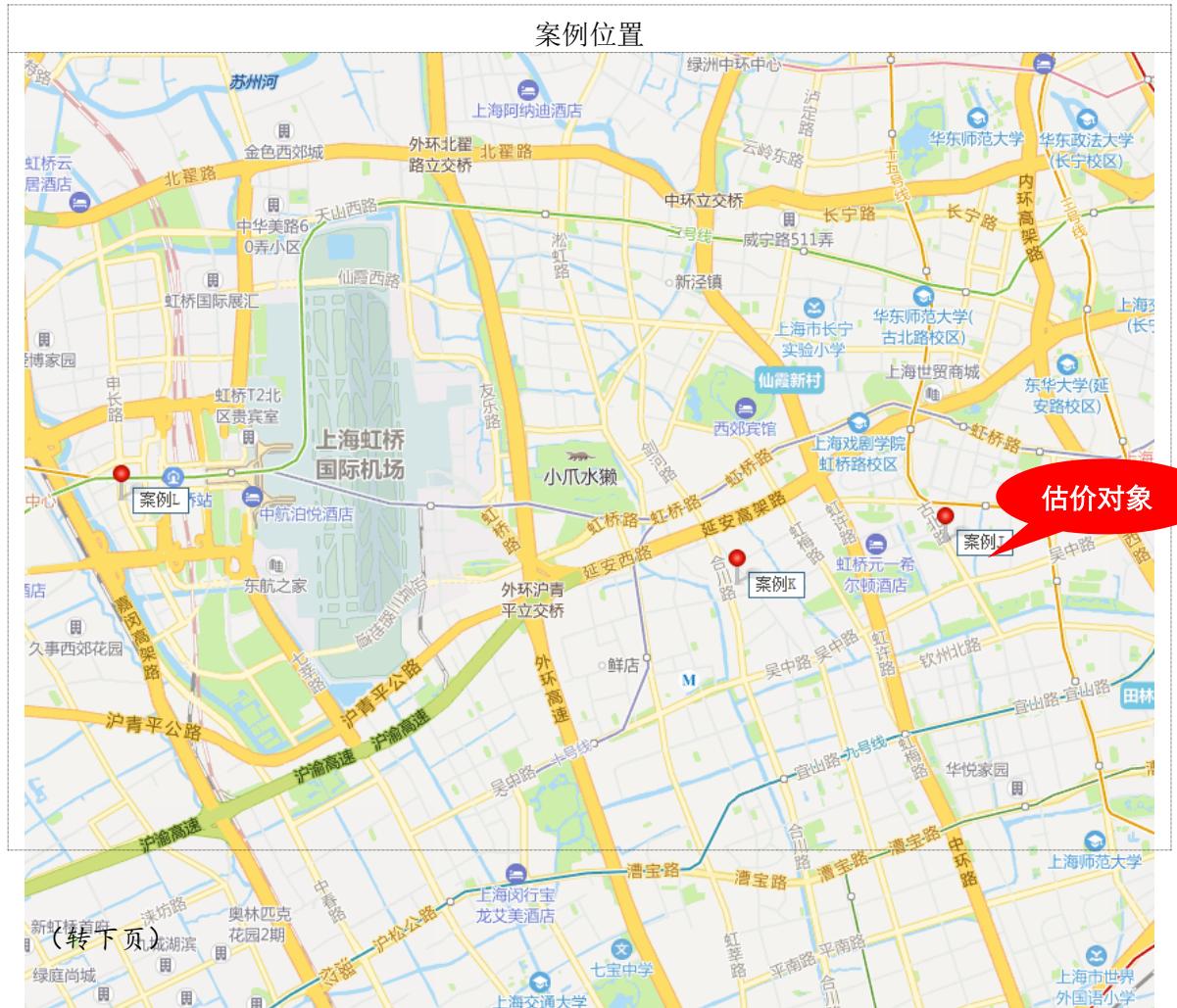




表 7：比较因素条件说明及指数表

比较因素		估价对象		案例: J		案例: K		案例: L	
		珠江铂世古北里	修正幅度	大古北	修正幅度	古北金鹰府	修正幅度	申长路商铺	修正幅度
交易时间		上海市闵行区	系数%	上海市闵行区	系数%	上海市闵行区	系数%	上海市闵行区	系数%
交易情况		2021年9月22日	100	2021年8月	100	2021年4月	100	2021年8月	100
权益状况	用途	商业	100	商业	100	商业	100	商业	100
	土地使用年限(年)	10-20(含)	100	30-40(含)	102	30-40(含)	102	30-40(含)	102
区位状况	商业繁华度	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	交通便捷度	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	公共配套设施	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	基础设施水平	六通	100	六通	100	六通	100	六通	100
	自然及人文环境状况	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	临街状况	单面临街	100	单面临街	100	单面临街	100	单面临街	100
	平面位置/可视性	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	人流量	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	楼层	1层	100	1层	100	1层	100	1层	100
实物状况	商业类型	住宅配套	100	住宅配套	100	住宅配套	100	住宅配套	100
	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100	钢混	100
	公共部分装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修	100
	成新度	100%	100	85%	95	100%	100	85%	95
	市政基础设施	六通	100	六通	100	六通	100	六通	100
	业态	不可做餐饮	100	不可做餐饮	100	不可做餐饮	100	不可做餐饮	100



比较因素	估价对象	案例: J		案例: K		案例: L	
层高	标准层高	100	标准层高	100	标准层高	100	标准层高
进深比	较适宜	100	较适宜	100	较适宜	100	较适宜
内部装修	毛坯	100	简单装修	102	毛坯	100	简单装修
内部装修维护情况	较好	100	较好	100	较好	100	较好



表 8 : 因素修正及调整系数表

比较因素		案例: J	案例: K	案例: L
交易时间		100/ 100	100/ 100	100/ 100
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
权益状况	用途	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	土地使用年限(年)	100/ 102	100/ 102	100/ 102
	容积率	100/ 100	100/ 100	100/ 100
区位状况	商业繁华度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	自然及人文环境状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	临街状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	平面位置/可视性	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	人流量	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	楼层	100/ 100	100/ 100	100/ 100
实物状况	商业类型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	建筑结构	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共部分装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	成新度	100/ 95	100/ 100	100/ 95
	市政基础设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	业态	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	层高	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	进深比	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	内部装修	100/ 102	100/ 100	100/ 102
内部装修维护情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
成交价格(元/平方米)		93367	78343	101050
比较价格(元/平方米)		94465	76807	102238

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终

结果。

$$1 \text{ 层楼面单价} = (94465 + 76807 + 102238) \div 3 = 91170 \text{ (元/平方米)}$$

由于估价对象商业部分分为 1 层及 1-2 层商铺，对楼层进行修正调整得到商业用房开发完成后房地产价值。

估价对象商业部分	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼层	修正系数	修正单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1 层商铺	605.25	1 层	1	91170	5518
1-2 层商铺	7408.48	1-2 层	0.85	77495	57412
合计	8013.73	—	—	78528	62930

#### (5) 比较法求取估价对象地下车库开发完成后房地产价值

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

各案例位置及照片如下：





表 9：比较因素条件说明及指数表

		估价对象		案例: M		案例: N		案例: O	
比较因素	珠江铂世古北里	修正幅度	古北尚郡	修正幅度	明泉璞院	修正幅度	虹桥花苑	修正幅度	
	上海市闵行区	系数%	上海市闵行区	系数%	上海市闵行区	系数%	上海市闵行区	系数%	
交易时间		2021 年 9 月 22 日	100	2021 年 8 月	100	2021 年 8 月	100	2021 年 8 月	100
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
权益状况	用途	车位	100	车位	100	车位	100	车位	100
	土地使用年限 (年)	20-30 (含)	100	40-50 (含)	102	40-50 (含)	102	40-50 (含)	102
区位状况	交通便捷度	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	公共配套设施	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	基础设施水平	六通	100	六通	100	六通	100	六通	100
	自然及人文环境状况	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
实物状况	配套类型	住宅	100	住宅	100	住宅	100	住宅	100
	公共部分装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修	100
	成新率	100%	100	100%	100	100%	100	100%	100
	物业等级	专业	100	专业	100	专业	100	专业	100
	停车位面积	61	100	42	98	42	98	38	96
	车位类型	平面	100	平面	100	平面	100	平面	100
	是否直接入户	否	100	否	100	否	100	否	100



表 10 : 因素修正及调整系数表

比较因素		案例: M	案例: N	案例: O
交易时间		100/ 100	100/ 100	100/ 100
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
权益状况	用途	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	土地使用年限(年)	100/ 102	100/ 102	100/ 102
区位状况	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	自然及人文环境状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
实物状况	配套类型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共部分装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	成新率	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	物业等级	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	停车位面积	100/ 98	100/ 98	100/ 96
	车位类型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	是否直接入户	100/ 100	100/ 100	100/ 100
成交价格(元/车位)		334200	404200	456400
比较价格(元/车位)		334334	404362	466095

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

$$\text{单个车位价格} = (334334 + 404362 + 466095) \div 3 = 401597 \text{ (元/车位)}$$

根据《房屋土地权属调查报告书》及《抵押物清单》，估价对象地下车位个数为 936 个。则有：

$$\text{比较价值} = 401597 \times 936 \div 10000 = 37589 \text{ (万元)}$$

#### (6) 开发完成后房地产总价

估价对象开发完成后不动产总价为前述各用途用房开发完成后的不动产总价之和。则有：

$$\text{开发完成后不动产总价} = 445019 + 26639 + 810164 + 62930 + 37589 = 1382341 \text{ (万元)}$$

#### 2. 后续开发的必要支出



### (1) 后续开发成本

#### 1) 建造成本

##### A.建安费用

本次评估参考现行上海市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定其住宅（高层）建安费用为 10000 元/平方米，住宅（联排）建安费用为 12000 元/平方米，其他建安费用为 6000 元/平方米，估价对象工程形象进度为住宅（高层）99%、住宅（联排）50%、其他用途为 90%。则有：

总额 =

$$(10000 \times (40571.39 + 2312.95) \times (1-99\%) + 12000 \times 76733.48 \times (1-50\%)$$

$$+ 6000 \times (8013.73 + 57332.18 + 3776.14) \times (1-90\%) \div 10000$$

$$= 50617 \text{ (万元)}$$

##### B.勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出。根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的 5% 取费。则有：

$$\text{勘查设计和前期工程费} = 50617 \times 5\% = 2531 \text{ (万元)}$$

##### C.公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按住宅建安费用的 5% 取费，则有：

公共配套设施费用

$$= \text{住宅建安费用} \times \text{取费标准}$$

$$= (10000 \times (40571.39 + 2312.95) \times (1-99\%) + 12000 \times 76733.48 \times (1-50\%) )$$

$$\div 10000 \times 5\%$$



=2323 (万元)

#### D. 红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“六通”，结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为 200 元/平方米，按照估价对象工程形象进度计算。则有：

$$\text{红线内市政基础设施费} = 190244.28 \times 200 \times (1-71.3\%) \div 10000 = 1092 \text{ (万元)}$$

#### E. 相关税费

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的 1.5% 取费。则有：

$$\text{相关税费} = 50617 \times 1.5\% = 759 \text{ (万元)}$$

#### F. 建造成本

建造成本为前述五项之和。则有：

$$\text{建造成本} = 50617 + 2531 + 2323 + 1092 + 759 = 57322 \text{ (万元)}$$

#### 2) 红线外基础设施建设费

红线外基础设施建设费用包含在土地开发成本中，根据评估专业人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及不动产权利人提供的资料，该项成本已包含在土地购买价格中，故此处不再另行计算。

3) 城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象位于上海市，根据《关于调整本市城市基础设施配套费征收标准和使用范围的通知》[沪建交联[2011]405 号]，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：住宅 430 元/平方米，截至价值时点，依据不动产权利人提供的《非税收入一般缴款书（收据）》及介绍，不动产权利人已支付估价对象城市基础设施建设费。

#### 4) 后续建设成本

后续建设成本为前述三项之和。则有：



后续建设成本  $57322+0+0=57322$  (万元)

#### (2) 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等。根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照续建成本的 2%计算。则有：

$$\text{管理费用} = 57322 \times 2\% = 1146 \text{ (万元)}$$

#### (3) 销售费用

销售费用按照销售收入的 2%再乘以续建形象进度计算。则有：

$$\text{销售费用} = 1382341 \times 2\% \times (1-71.3\%) = 7935 \text{ (万元)}$$

#### (4) 取得税费

假设估价对象开发价值为 V，买方购买估价对象税费主要为契税、印花税，税率为 3.05%。由于计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发价值扣除增值税税额为基数计缴。则有：

$$\text{取得税费} = V \div (1+5\%) \times 3.05\% = V \times 0.029 \text{ (万元)}$$

#### (5) 贷款利息

估价对象项目开发期为 3 年，建筑物续建工期为 0.86 年。估价对象价值及买方购买估价对象税费在价值时点一次性付清，续建成本、管理费用、销售费用续建工期内均匀投入。利息参考贷款市场报价利率报价（LPR），中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021 年 1 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%。经评估专业人员调查了解，目前各银行 1 年至 5 年期的贷款利息多参考 1 年期 LPR+50bp 执行。故，本次评估利息率取 1 年期 LPR 为 3.85%加 0.5%即 4.35%，以复利计息。则有：

利息（复利）

$$\begin{aligned} &= (V + V \times 0.029) \times [(1+4.35\%)^{0.86}-1] + (57322+1146+7935) \times [(1+4.35\%)^{(0.86+2)}-1] \\ &= 1227 + V \times 0.0384 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### (6) 开发利润（投资利润）

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地



产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高。

估价对象为居住项目，且属于上海市热点开发区域，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在 20%~30%之间，计算基数为土地取得成本、土地开发成本、管理费用和销售费用，依前述测算，综合利润率为 21%。按照开发工期计算，则有：

$$\text{利润} = (V + V \times 0.029) \times 21\% \times 0.86 \div 3 + (57322 + 1146 + 7935) \times 21\% = 13945 + 0.0619 \times V \text{ (万元)}$$

#### (7) 销售税费

国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后房地产价值扣除增值税税额为基数计缴，税率为 5.6%（其中增值税征收率为 5%，附加税费为 0.6%）。则有：

$$\text{销售税费} = 1382341 \div (1 + 5\%) \times 5.6\% = 73725 \text{ (万元)}$$

#### 3.求取估价对象开发价值

估价对象开发价值 (V)

$$\begin{aligned} &= \text{开发完成后房地产价值} - \text{建设成本} - \text{管理费用} - \text{销售费用} - \text{取得税费} - \text{利息} - \text{利润} - \text{销售税费} \\ &= 1382341 - 57322 - 1146 - 7935 - 0.029 \times V - (1227 + 0.0384 \times V) - (13945 + 0.0619 \times V) - 73725 \\ &= 1086550 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

## 六、估价结果确定

### (一) 房地产总价

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表：

(转下页)



### 权重确定打分评价体系

评价因素	标准分值	打分考虑因素	估价对象		
			成本法	假设开发法	
估价方法的代表性	25	1.估价方法选取分析充分、合理，取 20~25 分；	20	20	
		2.估价方法选取分析较充分、合理，取 10~19 分；			
		3.估价方法选取分析较不充分，取 0~9 分；			
估价方法所要求的估价资料的完整性	15	1.估价资料完整，来源依据充分，取 10~15 分；	10	10	
		2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取 0~9 分；			
参数选取的客观性	15	1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取 10~15 分；	10	10	
		2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取 0~9 分；			
参数确定的时效性	15	1.参数在规定的时效范围内，且距价值时点未超过 1 年，取 10~15 分；	10	10	
		2.参数在规定的时效范围内，但距价值时点超过 1 年，取 0~9 分；			
估价结果的现势性	30	1、估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取 20~30 分；	25	25	
		2.估价结果与同类用途房地产市场价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取 10~19 分；			
		3.估价结果与同类用途房地产市场价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取 0~9 分；			
分值			75	75	
权重			50%	50%	

则有：

$$\text{房地产价值} = 918314 \times 50\% + 1086550 \times 50\% = 1002432 \text{ (万元)}$$

$$\text{房地产楼面单价} = 1002432 \times 10000 \div 190244.28 = 52692 \text{ (元/平方米)}$$

## (二) 房地产抵押价值

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象房地产在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去估价师知悉的法定优先受偿款。

本次估价的“抵押担保权已注销时的房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”减去估价师于价值时点所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，



包括发包人拖欠承包人的建筑工程款，已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。估价师所知悉的法定优先受偿款情况如下：（1）根据《不动产登记证明》[沪（2017）闵字不动产证明第 12028870 号、沪（2019）闵字不动产证明第 12030518 号]（复印件），估价对象已设定抵押权，权利人为兴业银行股份有限公司上海虹口支行，债务履行期限自 2017 年 8 月 11 日至 2022 年 8 月 10 日，权利价值为 280000 万元。截至价值时点，上述抵押权尚未注销。（2）根据不动产权利人提供的《关于珠江铂世古北里项目建筑工程款支付情况的说明》，截至价值时点，估价对象不存在拖欠的建设工程价款。本次评估设定估价对象不存在拖欠的建设工程价款。（3）根据不动产权利人提供的《上海市国有土地使用权出让合同》[沪土（1992）出让合同第 204 号、沪闵规土（2014）出让合同补字第 46 号、沪闵规土（2015）出让合同补字第 21 号、沪闵规划资源（2020）出让合同补字第 46 号]、地价款及相关款项票据及《项目情况说明——珠江铂世古北里项目》，截至价值时点，估价对象土地成交价款及契税已缴清，且已按照现有规划指标完成了相应土地出让金的补缴以及相应契税的支付。本次评估设定估价对象不存在需补缴的土地出让金。综上，本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款为 280000 万元。

#### 房地产抵押价值

= 房地产价值 - 估价师所知悉的法定优先受偿款

= 1002432 - 280000

= 722432 (万元)

#### 抵押担保权已注销时的房地产抵押价值

= 房地产价值 - 估价师知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款

= 1002432 - 0

= 1002432 (万元)

由于估价对象地块二尚无规划指标，且不动产权利人介绍该地块暂无开发计划。故，本次评估未单独拆分地块二价值。

### （三）抵押净值

本次估价的“抵押净值”是指估价对象“抵押担保权已注销时的房地产抵押价值”减去估价对象



在价值时点以“房地产销售收入”为基数计算的预计抵押权实现进行处置时需缴纳的各项费用、税金等相关费用后的价值。即：

抵押净值=抵押担保权已注销时的房地产抵押价值-价值时点以“房地产销售收入”为基数计算的预计处置时需缴纳的各项税费等相关税费

根据估价对象的具体情况，处置估价对象过程中所涉及的费用及税金种类，根据不同的变现处置方式，主要包括：增值税金及附加、印花税、土地增值税等。则：

### 预计处置时需缴纳的各项地价、税费清单计算明细表

估价对象基本情况				
1	估价对象		上海市闵行区虹桥镇 831 街坊 4/6 丘及 4/3 丘居住用地出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产	
2	价值时点		2021 年 9 月 22 日	
3	评估总值		1002432	
4	抵押担保权已注销时的房地产抵押价值		1002432	
处置时需缴纳的相关税费				
序号	税（费）种		金额	计算方法
1	增值税及附加		53463	转让额×税（费）率
2	印花税		501	转让额×税率
3	土地增值税		364076	增值额×税率，见下表
5	合计	小写	418040	
		大写	肆拾壹亿捌仟零肆拾万元整	
6	抵押净值	小写	584392	
		大写	伍拾捌亿肆仟叁佰玖拾贰万元整	
7	抵押净值单价		30718	

单位：万元、元/平方米

注：依据现行税费表调整

### 其中：土地增值税

序号	项目	总额	相关系数	备注
1.	转让收入	954697	—	
2.	扣除项合计	219729	—	(1) + (2)
(1)	土地取得成本	13779	—	1) +2)
1)	土地取得费用	13371	—	根据《上海市国有土地使用权出让合同》[沪土(1992)出让合同第204号、沪闵规土(2014)出让合同补字第46号、沪闵规土(2015)出让合同补字第21号、沪闵规划资源(2020)出让合同补字第46号]及《上海市房地产权证》[沪房地闵字(2016)第035066号、沪房地闵字(2016)第035236号、沪房地闵字(2016)第035073号]，按照土地面积分摊得出。



序号	项目	总额	相关系数	备注
2)	相关税费	408	3.05%	1) *契税及印花税
(2)	土地开发费	9701	—	根据不动产权利人提供的《上海市行政事业单位统一收据》
(3)	建造成本	141136	—	依据测算
(4)	开发费用扣除	16462	10.00%	[ (1) + (2) + (3) ] *相关系数
(5)	转让税金支出	5728	0.6%	1) *附加税/ (1+5%)
(6)	加计扣除金额	32923	20.00%	[ (1) + (2) + (3) ] *相关系数
3.	增值额	734968	—	1-2
4.	增值额与扣除项比率	334.5%	—	3÷2
5.	应纳增值税税额	364076	—	土地增值税税额=增值额×60% – 扣除项目金额×35%

单位：万元（币种：人民币）

#### （四）估价结果确定

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

**估价结果一览表**  
**结果表-1 ( 房地产价值 )**

估价对象及结果		估价方法	成本法	假设开发法
测算结果	总价	918314	1086550	
	单价	48270	57113	
评估价值	总价	1002432		
	单价	52692		

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）



## 结果表-2 ( 房地产抵押价值 )

项目及结果		估价对象	上海市闵行区虹桥镇 831 街坊 4/6 丘及 4/3 丘居住用地出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产
		总价	1002432
1. 房地产价值		大写金额	壹佰亿贰仟肆佰叁拾贰万元整
		单价	52692
2. 估价师知悉的法定优先受偿款		总额	280000
		大写金额	贰拾捌亿元整
(1) 已抵押担保的债权数额		总额	280000
(2) 拖欠的建设工程价款		总额	0
(3) 其他法定优先受偿款		总额	0
		总价	722432
3. 房地产抵押价值		大写金额	柒拾贰亿贰仟肆佰叁拾贰万元整
		单价	37974
4. 抵押担保权已注销时的房地产抵押价值		总价	1002432
		大写金额	壹佰亿贰仟肆佰叁拾贰万元整
		单价	52692
5. 抵押净值		总价	584392
		大写金额	伍拾捌亿肆仟叁佰玖拾贰万元整
		单价	30718

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）



## 变现能力分析与风险提示

### 一、变现能力分析

所谓变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。它主要体现在以下几个方面：

#### (一) 影响房地产变现能力的因素分析：

影响变现能力的因素	因素分析
通用性	通用性，即是否常见、是否普遍使用。通常情况下，通用性越差的房地产，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象为居住项目，地块一规划用途为住宅、商业及地下车库，通用性较好；地块二尚无规划指标，通用性较差。
独立使用性	独立使用性，即能否单独地使用而不受限制。估价对象项目宗地原为整体出让，后分割为3部分办理权属文件，地块一已取得规划文件并开发建设，可独立使用性较好，利于变现；地块二尚无规划指标，且土地面积小，使用受到一定限制，可独立使用性较差，不利于变现。
可分割转让性	可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。本次评估估价对象均已取得《上海市房地产权证》，具备可转让性。地块一尚在开发建设中，不易分割转让；地块二位于项目东北角，与地块一之间被敬老院隔断，无法与地块一整体使用，由于其位置及形状上的缺陷，可分割转让性较差。
开发程度	开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象地块一工程进度为一期（高层住宅及商业）已经竣工验收，内、外部装修已完成，开发程度高；二期（联排别墅及商业）楼栋已达到主体结构封顶，外立面大部分已完工，开发程度一般。地块二尚未开发建设。
区位	所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象位于上海市闵行区虹桥镇831街坊，区位条件较好。
价值大小	价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象价值量大。
房地产市场状况	房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。2021年以来，上海市住宅房地产市场受疫情影响略有波动，整体相对平稳。

(二) 处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。处置房地产过程中需要支付拍卖费用、增值税、城市维护建设税、教育费附加等税费。变现所得金额依法应按下列顺序清偿：

1. 支付处分抵押房地产的费用（如律师费、诉讼费、执行费、诉讼保全费、评估费、拍卖佣金）；
2. 扣除抵押房地产应缴纳的税费（如增值税及附加、印花税、土地增值税、个人所得税（仅房屋所有权人/不动产权利人为个人））；



3. 偿还抵押权人债权本息及支付违约金，当同一估价对象设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿；
4. 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；
5. 剩余金额交还抵押人。

(三) 假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，成交价格与市场价值存在一定的差距。

综合以上分析，我们认为估价对象的变现能力弱。

## 二、风险提示

(一) 估价对象状况（如区域规划、交通条件、使用状况等）变化、房地产市场状况变化、国家宏观政策和经济形势变化以及房地产相关税费和银行利率的调整等因素均可能导致估价对象的抵押价值减损。

### (二) 报告使用者应合理使用评估价值

1. 金融机构应在评估专业人员调查的基础上，更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性，同时关注房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间，是否会出现法定优先受偿权利。
2. 金融机构应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略，综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价变动、变现税费等因素，制定合理的抵押率。
3. 估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化幅度较大时对房地产抵押价值进行再次评估确认。

4. 根据不动产权利人提供《不动产登记证明》[沪(2017)闵字不动产证明第 12028870 号、沪(2019)闵字不动产证明第 12030518 号]（复印件），估价对象已设定抵押权，权利人为兴业银行股份有限公司上海虹口支行，债务履行期限自 2017 年 8 月 11 日至 2022 年 8 月 10 日，权利价值为 280000 万元。截至价值时点，该笔抵押登记尚未注销。在此提请金融机构注意，房地产抵押权



自登记时设立。当本次抵押权实现，如在本次抵押权设立前已登记有抵押权的，则需按照抵押登记的先后顺序进行清偿。

5.截至价值时点，估价对象一期部分住宅、商业已出租。在此提请金融机构注意，订立抵押合同时前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。如在租赁期内该抵押权实现，估价对象的处置价值将受到该租赁情况（租赁期限、租金水平等）的影响。



## 附 件

1. 《同意评估函》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《上海市国有土地使用权出让合同》[沪土(1992)出让合同第 204 号、沪闵规土(2014)出让合同补字第 46 号、沪闵规土(2015)出让合同补字第 21 号、沪闵规划资源(2020)出让合同补字第 46 号]复印件
5. 地价款及相关款项支付凭证复印件
6. 《闵行区发展和改革委员会关于上海宏兴房地产发展有限公司珠江吴中路一期项目核准的批复》[闵发改产核[2013]51 号]复印件
7. 《建设用地规划许可证》[沪闵地(2015)EA31011220154482 号]复印件
8. 《关于核发上海宏兴房地产发展有限公司珠江吴中路项目《建设用地规划许可证》的决定》[沪闵规土许地[2015]第 35 号]
9. 《上海市房地产权证》[沪房地闵字(2016)第 035066 号、沪房地闵字(2016)第 035236 号、沪房地闵字(2016)第 035073 号]复印件
10. 《建设工程规划许可证》[沪闵建(2014)FA31011220145663 号、沪闵建(2016)FA31011220164181 号、沪闵建(2016)FA31011220165159 号]复印件
11. 《关于调整沪闵建(2014)FA31011220145663 号《建设工程规划许可证》的批复》[闵规土建(2014)396 号]复印件
12. 《关于上海宏兴房地产发展有限公司上海珠江吴中路项目建设工程规划许可证调整的批复》[闵规土建(2016)56 号]复印件
13. 《房屋建筑工程施工许可证》[1402MH0049D01、1502MH0273D02]复印件
14. 《不动产登记证明》[沪(2017)闵字不动产权第 12028870 号、沪(2019)闵字不动产权第 12030518 号]复印件



15. 《房屋土地权属调查报告书》复印件
16. 《抵押物清单》
17. 《项目情况说明——珠江铂世古北里项目》
18. 《工程进度情况说明——珠江铂世古北里项目》
19. 《关于珠江铂世古北里项目建筑工程款支付情况的说明》
20. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
21. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
22. 不动产权利人《营业执照（副本）》复印件
23. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
24. 房地产估价机构估价资质证书复印件
25. 评估专业人员执业证书复印件