

房地产估价报告

估价项目名称： 上海鹏晨联合实业有限公司所开发建设的位于
上海市闵行区联航路 1188 号“浦江智谷商务园”
中区第 32 幢工业（办公及研发）用房市场价值
评估

估价委托人： 鹏欣环球资源股份有限公司

房地产估价机构： 陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师： 吴宇翔（注册号： 6120130020）

刘 毅（注册号： 6120110012）

估价报告出具日期： 2017 年 3 月 28 日

估价报告编号： 陕正衡房评报字（2017）第 120 号

致估价委托人函

鹏欣环球资源股份有限公司：

承蒙委托，我公司对上海鹏晨联合实业有限公司所开发建设的位于上海市闵行区联航路 1188 号“浦江智谷商务园”中区第 32 幢工业（办公及研发）用房（及其分摊国有建设用地使用权）进行了评估。（截止价值时点 2017 年 3 月 14 日评估对象状况详见下表：

房屋名称	房屋坐落	类别	结构类型	层数	总建筑面积 (m ²)	建成时间
浦江智谷商务园中区第 32 幢	上海市闵行区联航路 1188 号	工业（办公、研发）	框架结构	地上 1~5 层	7856.90	2016 年 5 月 4 日
使用权状况	根据沪房地闵字（2010）第 029001 号《上海市房地产权证》记载，土地权利人为上海鹏晨联合实业有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，用途为工业，宗地号为闵行区浦江镇 533 街坊 5/3 丘，宗地面积 202098 平方米，土地使用期限为 2005 年 3 月 31 日至 2055 年 3 月 30 日止。					
备注	1、估价对象房地产尚未进行房屋产权登记； 2、根据建字第沪闵建（2014）FA31011220140294 号《建设工程规划许可证》记载，浦江智谷中区 32 号楼地上 1~5 层总建筑面积 8320.17 平方米；根据 1402MH0217D01-310112201407011119 号《建筑工程施工许可证》记载，浦江智谷中区 32 号楼地上 1~5 层及地下 1 层总建筑面积 8320,17 平方米；根据上海泓诚测绘服务有限公司编号为房-泓测-16-0648 号（成果号：201612422360）《房屋土地权属调查报告书》记载，浦江智谷商务园中区 32 号楼地上 1~5 层总建筑面积 7856.90 平方米。本次评估以《房屋土地权属调查报告书》记载数据为准，估价对象为浦江智谷商务园中区 32 号楼（全部）地上 1~5 层，总建筑面积 7856.90 平方米。 3、本次评估包含了估价对象房屋所分摊占用的国有建设用地，附属于房屋且构成房屋完整功能的设备、设施、室外工程等，还包括构成房屋外部环境的景观、绿化工程（上述内容的缺失、变动应视同估价对象发生了实质性变化）。					

估价目的：为确定估价对象转让价格提供参考而评估房地产市场价格。

价值时点：2017 年 3 月 14 日。

价值类型：市场价值。

我公司委派注册房地产估价师吴宇翔、刘毅于 2017 年 3 月 14 日对



现场进行实地查勘，经过市场调研，并根据上海鹏晨联合实业有限公司提供的《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》、《房屋土地权属调查报告书》等资料，依据国家有关政策法规、房地产估价的技术规程及操作规范，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，现已完成评估工作并提交房地产估价报告。

我公司估价人员根据特定的估价目的，根据国家和建设部有关房地产估价规定，本着独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，根据我公司所掌握的上海市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料，采用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，在满足估价的假设和限制条件及使用报告说明的条件下，评估得到的估价对象市场价值为 18146.90 万元（人民币大写：壹亿捌仟壹佰肆拾陆万玖仟元整），评估单价 23097 元/平方米。

提示说明：

- 1、本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制。
- 2、上述估价结果中不包含估价对象产权过户、登记费用及房地产交易税费及其他应付费用等；包含价值时点条件下在估价对象房屋所使用的国有建设用地、基础配套设施。交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担。提请报告使用人关注上述情况对未来房地产交易可能造成的影响。
- 3、本估价结果仅作为房地产转让交易价格参考，不可直接作为房地产转让交易依据，由此引发的法律后果与我公司无关。

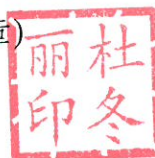


4、本结果最终解释权归陕西正衡房地产土地评估有限责任公司所有。

陕西正衡房地产土地评估有限责任公司



法定代表人：（盖章）



二〇一七年三月二十八日



目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	13
一、估价委托人	13
二、房地产估价机构	13
三、估价对象	14
四、估价目的	20
五、价值时点	22
六、价值类型	23
七、估价依据	23
八、估价原则	25
九、估价方法	25
十、估价结果	25
十一、注册房地产估价师	26
十二、实地查勘期	27
十三、估价作业期	27
房地产估价技术报告	28
一、估价对象描述与分析	28
二、市场背景分析	35
三、最高最佳使用分析	70
四、估价方法选用	73
五、估价测算过程	73
六、估价结果	75
附 件	82
1、估价委托人及房地产权利人《营业执照》复印件；	
2、沪房地闵字（2010）第 029001 号《上海市房地产权证》复印件；	
3、建字第沪闵建（2014）FA31011220140294 号《建设工程规划许可证》复印件；	
4、1402MH0217D01-310112201407011119 号《建筑工程施工许可证》复印件；	
5、《浦江智谷三地块总平面图》复印件；	
6、房-泓测-16-0648 号（成果号：201612422360）《房屋土地权属调查报告书》复印件；	
7、《他项权利证明》（法定优先受偿款说明）；	
8、估价对象地理位置图；	
9、估价对象现状照片；	
10、房地产评估公司《营业执照》复印件；	
11、《房地产评估机构资质证》复印件；	
12、《房地产估价师注册证》复印件。	



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的制约。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照国家质量技术监督局及中华人民共和国建设部 2015 年 4 月 8 日联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司估价人员吴宇翔、刘毅于 2017 年 3 月 14 日对估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属及其他证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。
- 6、本报告评估结果未考虑强制处分、快速变现、交易税费等因素对市场价值的影响，交易双方在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视，根据本报告结果谨慎确定房地产装让交易价格。



7、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义按照中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的相关规定执行。

8、本次评估所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价值。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的上海鹏晨联合实业有限公司提供的估价对象权属、数量、报建审批文件等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、本报告以上海鹏晨联合实业有限公司提供的《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》、《房屋土地权属调查报告书》等资料真实合法有效，估价对象房地产权属是完整的和合法的，估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、出售、抵押等情形，出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权、售后回租，以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款，房地产权属无纠纷，出



让建设用地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让等为假设前提。

5、估价对象房屋建筑物符合城市规划要求，能够在合理期限内完成房屋权利登记，按规划用途持续使用为假设前提。

6、估价对象的使用、运作方式、交易程序符合国家、地方的有关法律法规。

7、本估价报告中引用的上海鹏晨联合实业有限公司所提供的在估价中难以查勘的资料以属实为前提。估价机构及估价师不承担对估价对象工程质量及隐蔽工程的鉴定工作，假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准，不存在房屋结构问题和安全隐患。

8、估价对象现状以 2017 年 3 月 14 日的现场查勘记录为准。

（二）未定事项假设

1、估价对象的权属、面积等重要信息以上海鹏晨联合实业有限公司提供的《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》、《房屋土地权属调查报告书》等资料记载的为准，本公司未向有关管理部门核实，待交易双方在办理房地产过户、登记手续时，同时核实相关信息。本次评估假设以上信息准确无误。

2、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

（三）背离事实假设



无

(四) 不相一致假设

无

(五) 依据不足假设

1、根据建字第沪闵建(2014)FA31011220140294号《建设工程规划许可证》记载,浦江智谷中区32号楼地上1~5层总建筑面积8320.17平方米;根据1402MH0217D01-310112201407011119号《建筑工程施工许可证》记载,浦江智谷中区32号楼地上1~5层及地下1层总建筑面积8320,17平方米;根据上海泓诚测绘服务有限公司编号为房-泓测-16-0648号(成果号:201612422360)《房屋土地权属调查报告书》记载,浦江智谷商务园中区32号楼地上1~5层总建筑面积7856.90平方米。由于估价对象尚未办理房屋产权登记,本次评估以《房屋土地权属调查报告书》记载数据为准,即浦江智谷商务园中区32号楼(全部)地上1~5层,总建筑面积7856.90平方米。本次评估假设上述估价对象数量与实际状况相符。

2、估价对象已办理的沪房地闵字(2010)第029001号《上海市房地产权证》证载土地用途为工业,由上海市闵行区规划和土地管理局复核的《浦江智谷三地块总平面图》所标识估价对象名称为“总装一厂房”。本次估价委托方所提供的《房地产评估委托函》记载估价对象用途设定为“办公”,根据估价人员现场查勘房屋实物状况建筑内部(房屋结构、外观、建筑设施等)及其所在“浦江智谷商务园”园区建设布局(平面布置、交通布局、景观设置等),结合对周边同类房地产调查,估价对象实际建



设可作为工业（办公及研发）用途房屋使用，评估中对估价对象的用途设定为工业用途房屋中的“办公及研发”用房类别，符合规划设计用途。本次评估假设上述用途设定是符合规划要求的。

（六）估价报告使用限制

- 1、本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。
- 2、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。
- 3、本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对任何第三者使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效，房地产估价机构也不承担任何责任。
- 4、本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次评估目的而提供的房地产转让价格鉴定意见，这个意见本身并无强制执行的效力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。
- 5、本房地产估价报告未考虑未来房地产市场变化风险对房地产市场价值的影响。在市场情况无较大波动时本房地产估价报告有效期为一年，即 2017 年 3 月 28 日至 2018 年 3 月 27 日。若市场有较大波动或超过估价报告有效期时需重新进行评估。
- 6、价值时点后、估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对该估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 7、未经本公司同意，本报告不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公



开媒体上。

8、建设单位提供评估所需的证件、文件及原始资料的真实性、合法性由提供人负责。

(七) 其他需要说明的事项

1、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其法律权属作任何形式的保证，本报告也不可作为任何形式的产权证明。

2、本报告未考虑短期强制变现对估价结果的影响。若在短期内强制变现，受潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略以及需支付拍卖佣金等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

3、由于本次估价目的是为房地产转让价格提供参考依据，因此本次评估未涉及法定优先受偿权利及其他他项权利。该法定优先受偿权利及其他他项权利主要包括房屋以及国有建设用地使用权的抵押、质押、担保，诉讼，以及拆迁安置用房、法院查封、拖欠工程款和其他国家税费等。根据上海鹏晨联合实业有限公司提供的《他项权利证明》（法定优先受偿款说明），估价对象无以上法定优先受偿权利及其他他项权利。

4、上述估价结果中不包含估价对象产权过户、登记费用及房地产交易税费及其他应付费用等；包含价值时点条件下在估价对象房屋所使用的国有建设用地、基础配套设施。交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担。

4、本结果仅供房地产转让交易双方参考，不可直接作为房地产交易价格的确定依据，由此引发的法律后果与我公司无关。



7、本结果最终解释权归陕西正衡房地产土地评估有限责任公司所有。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

(一) 估价委托人

名称：鹏欣环球资源股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：上海市普陀区中山北路 2299 号 2280 室

法定代表人：王冰

注册资本：人民币 147900.0000 万元整

成立日期：2000 年 9 月 29 日

营业期限：2000 年 9 月 29 日至不约定期限

经营范围：矿产品及金属矿产品销售，煤炭经营（取得许可证后方可从事经营活动），房地产开发经营，实业投资，物业管理，经济信息咨询，销售化工原料及产品（除危险化学品）、GMP 条件下的医用原料销售（含医用原料和关键中间体）；特种高分子新材料；经营进料加工和“三来一补”业务，从事货物和技术的进出口业务，电子设备、通讯设备（除广播电视地面接收系统）的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 房地产权利人

名称：上海鹏晨联合实业有限公司

统一社会信用代码：91310000770205862W

证照编号：00000002201603290086



类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

住所：上海市闵行区浦江镇联航路 1515 号 301 室

法定代表人：姜雷

注册资本：美元 3750.0000 万

成立日期：2004 年 12 月 24 日

营业期限：2004 年 12 月 24 日至 2034 年 12 月 23 日

经营范围：在闵行区浦江镇 533 街坊 5/3 丘地块内从事工业厂房、公建及附属设施的开发、建造、租赁、销售、物业管理及仓储；电子元器件生产、组装、研发，销售自产产品；会议展览展示（主办承办除外），市场营销策划（广告除外），商务信息咨询，投资咨询，企业登记代理，国际经济、科技、环保、物流信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、房地产估价机构

名称：陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

统一社会信用代码：91610138724925463L

住所：西安市航天基地航天大道 59 号金羚大厦 1004 室

法定代表人：杜冬丽

注册资本：贰佰万元整

房地产资质等级：壹级

房地产估价资质证书编号：陕房地评（2006）003 号

土地资质级别：A 级



土地估价机构资格证书号：A201161006

联系人：刘毅

联系电话：029-87515930

三、估价对象

本次估价对象为上海鹏晨联合实业有限公司所开发建设的位于上海市闵行区联航路 1188 号“浦江智谷商务园”中区第 32 幢工业（办公及研发）用房（及其分摊国有建设用地使用权）。截止价值时点 2017 年 3 月 14 日估价对象概况见下表。

房屋名称	房屋坐落	类别	结构类型	层数	总建筑面积 (m ²)	建成时间
浦江智谷商务园中区第 32 幢	上海市闵行区联航路 1188 号	工业（办公、研发）	框架结构	地上 1~5 层	7856.90	2016 年 5 月 4 日
使用权状况	根据沪房地闵字（2010）第 029001 号《上海市房地产权证》记载，土地权利人为上海鹏晨联合实业有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，用途为工业，宗地号为闵行区浦江镇 533 街坊 5/3 丘，宗地面积 202098 平方米，土地使用期限为 2005 年 3 月 31 日至 2055 年 3 月 30 日止。					
备注	<p>1、估价对象房地产尚未进行房屋产权登记；</p> <p>2、根据建字第沪闵建（2014）FA31011220140294 号《建设工程规划许可证》记载，浦江智谷中区 32 号楼地上 1~5 层总建筑面积 8320.17 平方米；根据 1402MH0217D01-310112201407011119 号《建筑工程施工许可证》记载，浦江智谷中区 32 号楼地上 1~5 层及地下 1 层总建筑面积 8320,17 平方米；根据上海泓诚测绘服务有限公司编号为房-泓测-16-0648 号（成果号：201612422360）《房屋土地权属调查报告书》记载，浦江智谷商务园中区 32 号楼地上 1~5 层总建筑面积 7856.90 平方米。本次评估以《房屋土地权属调查报告书》记载数据为准，估价对象为浦江智谷商务园中区 32 号楼（全部）地上 1~5 层，总建筑面积 7856.90 平方米。</p> <p>3、本次评估包含了估价对象房屋所分摊占用的国有建设用地，附属于房屋且构成房屋完整功能的设备、设施、室外工程等，还包括构成房屋外部环境的景观、绿化工程（上述内容的缺失、变动应视同估价对象发生了实质性变化）。</p>					

（一）区位状况

1、位置

估价对象坐落于上海市闵行区联航路 1188 号“浦江智谷商务园”中



区东端，西侧为景观湖，东侧隔园区道路邻“浦江智谷商务园”东区，北侧邻 5 号、6 号楼，南侧邻 33 号楼。“浦江智谷商务园”东邻召楼路，南邻联航路，西邻三鲁公路，北邻规划中万里路。向北距离上海外环高速约 6 千米，向南距申嘉湖高速约 3 千米，向西距沪金高速约 10 千米，向东距沪芦高速约 13 公里，地理位置较好。

2、交通条件

估价对象所在区域内路网密集，主要有联航路、召楼路、万芳路、苏召路、江月路、恒南路、浦星公路等城区主次干道。估价对象距上海地铁八号线联航路站约 1.6 公里，距上海外环高速约 6 公里，距申嘉湖高速约 3 公里，距沪金高速约 10 公里，距沪芦高速约 13 公里，距虹桥机场约 23 公里，距闵行汽车客运站约 12 公里，距上海火车南站约 12 公里。估价对象临近公交联航路召楼路、联航路三鲁路站点，所在区域通浦江 1 路、浦江 8 路、沪塘专线、南华专线、闵行 20 路、174 路、772 路等多条公交线路，对内对外交通便捷。

3、基础设施和公共设施状况

估价对象所在区域基础配套和公共设施配套较好。

(1) 道路及基础设施状况

估价对象所在区域基础配套达到“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）。

①道路：联航路，现状为双向 7 车道，约 30 米宽，通行状况良好。

②给水：给水管线由东侧召楼路与南侧联航路城市给水管道网引入。

③雨水：雨水管道沿园区内部道路布置，最终收集至园区水处理设施



后排入景观湖或召楼路与联航路雨水管道接入城市管网。

④污水：雨水管道沿园区内部道路布置，最终收集至园区污水总管后排入三鲁公路城市污水管网。

⑤电力：电力管线就近由召楼路、联航路引入园区内变配电设施。

⑥电信：电信管线就近由中国电信城市管网引入园区。

⑦燃气：可由召楼路、联航路浦东天然气公司燃气管网引入。

（2）公共服务配套设施

估价对象位于上海市外环高速公路以南，闵行区浦江镇中心区域，周边的城市公共配套设施完善程度较好，目前配套生活服务设施主要有：

①商业及金融

商服设施：附近区域有红星国际广场、红星美凯龙家居、旭辉浦江国际、复地浦江商务中心、宝尊宝马 4S 店、浦江九隆大众 4S 店、智汇园小区商业街等，临近两公里内分布有世博家园小区商业街、浦江城市生活广场商业综合体等。

金融机构：建设银行浦江支行、上海市农村商业银行浦江分理处、工商银行浦星路支行、农业银行浦江支行、招商银行浦江支行等。

②医疗设施

估价对象临近分布有上海交大仁济医院南院、复旦大学附属市第五医院世博家园门诊部以及周边浦江镇各类诊所、卫生室等，医疗服务设施较为健全。

③教育配套

估价对象所在区域教育配套相对完善。分布有荷花池世博幼儿园、金



色阳光世博幼儿园、未来宝贝幼儿园、浦江召楼幼儿园、浦江第一小学、浦江第二小学、世博小学、浦江文馨学校、上海师范大学附属中学闵行分校、浦江第一中学、浦江第二中学、向明中学浦江校区、上海上师初级中学、复光进修学院、浙江大学上海学习中心等教育机构。

④行政及社区管理

周边分布有闵行区浦江镇人民政府、国家电光源质量监督检验中心、闵行区城管大队浦江分队、浦江水务管理站、浦江镇文化管理站等。

4、环境条件

估价对象所属“浦江智谷商务园”位于上海市闵行区浦江镇，周边包括大型住宅社区、高科技开发区、航天产业基地等为主，城镇规划科学有序，基础设施建设、绿化景观建设完善，“浦江智谷商务园”内景观优美，区域及微观环境状况总体较好。

（二）估价对象土地状况

估价对象所属“浦江智谷商务园”土地为出让工业用地，土地使用权面积为 202098 平方米，其土地状况如下：

1、土地登记状况

估价对象所使用土地已办理《上海市房地产权证》，证载土地登记情况如下：

房地产权利登记状况一览表

证号	沪房地闵字(2010)第 029001 号
登记日	2010 年 6 月 11 日
登记机关	上海市住房保障和房屋管理局 上海市规划和国土资源管理局
权利人	上海鹏晨联合实业有限公司
房地坐落	联航路 1188 号



权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让
用途	工业
宗地号	闵行区浦江镇 533 街坊 5/3 丘
宗地（丘）面积	202098
使用期限	2005 年 3 月 31 日至 2055 年 3 月 30 日止
房屋状况	尚未登记

2、土地权利状况

估价对象土地所有权属于国家，上海鹏晨联合实业有限公司以有偿出让方式取得估价对象所使用国有建设用地，根据沪房地闵字（2010）第 029001 号《上海市房地产权证》证载记录，估价对象工业用地使用权终止日期为 2055 年 3 月 30 日，截止价值时点 2017 年 3 月 14 日，剩余使用年期为 38.04 年。

根据估价对象房地产权利人提供的权属资料及现场查勘情况，估价对象所使用国有建设用地来源合法、四至清楚、面积准确、权属无争议。

3、土地利用状况

根据估价对象房地产权利人提供的由上海市闵行区规划和土地管理局复核的《浦江智谷三地块总平面图》，估价所使用国有建设用地规划建设指标如下：

浦江智谷中区技术经济指标

名称		单位	数值
用地面积		平方米	58084.78
总建筑面积		平方米	87709.85
地上建筑面积		平方米	60921.61
其中	厂房（未建）	平方米	51247.90
	1 号楼（已建）	平方米	9062.76
	门卫（已建）	平方米	55.26
	设备（已建）	平方米	212.57
	物业用房（已建）	平方米	343.12



地下建筑面积		平方米	26788.24
其中	1号楼地下建筑面积(已建)	平方米	3141.75
	地下建筑面积(未建)	平方米	23646.49
总计容面积		平方米	60352.53
其中	计容面积(已建)	平方米	9673.71
	计容面积(未建)	平方米	50678.82
不计容面积(未建)		平方米	569.08
容积率		/	1.04
占地面积		平方米	15237.89
建筑密度		%	26
绿化面积		平方米	14521.20
绿地率		%	25
机动车停车(包含一号楼停车)		辆	351
非机动车停车(不败韩一号楼)		辆	370

(三) 估价对象房屋状况

1、房屋权利状况

估价对象房屋尚未进行房屋产权登记。

2、估价对象房屋建设规划许可状况

截止价值时点,估价对象房屋已办理了《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》,证载登记状况如下:

建设工程规划许可证登记状况

名称	建设工程规划许可证
编号	建字第沪闵建(2014)FA31011220140294号
发证机关	上海市闵行区规划和土地管理局
发证日期	2014年9月22日
建设单位(个人)	上海鹏晨联合实业有限公司
建设项目名称	浦江智谷中区项目
建设位置	浦江镇联航路1188号
建设规模	74894.39平方米(其中计容面积50678.82平方米;32号楼为8320.17平方米)
附图及附件名称	1、建筑工程项目表一份。 2、建筑工程总平面图一份。 3、建筑工程位置地形图一份。 4、建筑工程建筑施工图一份。



建筑工程施工许可证登记状况

名称	建筑工程施工许可证
编号	1402MH0217D01—310112201407011119 号
发证机关	闵行区建设和交通委员会
发证日期	2014 年 9 月 29 日
建设单位	上海鹏晨联合实业有限公司
工程名称	浦江智谷中区项目
建设地址	联航路 1188 号
建设规模	74894.39 平方米
合同价格	15425.5947 万元
设计单位	河北建筑设计研究院有限公司
施工单位	上海鹏欣建筑安装工程有限公司
监理单位	上海市建设工程监理有限公司
合同开工日期	2014 年 9 月 30 日
合同竣工日期	2016 年 9 月 8 日
分部许可	32 号楼建筑面积 8320.17 平方米

3、估价对象《房屋土地权属调查报告》记载情况

根据上海泓诚测绘服务有限公司编号为房-泓测-16-0648 号（成果号：201612422360）《房屋土地权属调查报告书》记载，浦江智谷商务园中区 32 号楼地上 1~5 层总建筑面积 7856.90 平方米。本次评估以《房屋土地权属调查报告书》记载数据为准，估价对象为浦江智谷商务园中区 32 号楼（全部）地上 1~5 层，总建筑面积 7856.90 平方米。

4、估价对象房屋实物状况

浦江智谷坐落在闵行区漕河泾浦江高科技园内，占地面积 300 余亩，总建筑面积 24 万平方米，是上海鹏晨联合实业有限公司开发建设的集工业及配套办公为一体的工业园区项目。估价对象 32 号楼房屋已于 2016 年 5 月 4 日正式竣工，截止价值时点尚未投入使用，其房屋状况见下表：



“浦江智谷商务园”中区 32 号楼房屋状况

名称		内容
建筑物类型		工业（办公及研发）用房
地上层数		地上 1~5 层
地下层数		地下 1 层为人防工程、地下车库及设备用房
层高（m）		层高均为 4.2 米
建筑高度（m）		建筑总高 22.25 米，檐高 21.71 米
结构类型		钢混框架结构
抗震设防烈度		六度
建筑工程	基础埋深	基础底最深处约 6.0 米
	地基类型	深基坑换土地基
	基础类型	钢混满堂基础
	墙体类型	钢混剪力墙和蒸压砂加气混凝土砌块墙填充墙
	楼、地面类型	室外台阶为天然石材，内部做至细石混凝土找平层
	屋面防水、保温	防水为聚氯乙烯防水卷材、聚合物水泥砂浆防水涂料；保温层
	门窗	铝合金窗，入户门为全玻门，室内楼梯间们、设备间门为防火
	墙面保温隔热	外墙挤塑聚苯板保温层，内墙 EPS 保温层为 TPS 真金板
	内装修	内墙面刷白色涂料，天花板做至水泥砂浆抹面；每层设置男女
	外装修	外墙面贴灰色石材，中庭部分为玻璃幕墙
安装工程	给水	市政供水，供水设施（含生活用水与消防给水、喷淋）除业主
	排水	排水管道与市政管道连接，所有排水设施除涉及及业主自用部分
	空调、采暖	地源热泵设备、管道全部安装到位
	燃气	无
	强电	照明、动力用线路、变配电、控制设施安装到位，预留接口
	弱电	电话、网络、有线电视、可视对讲系统、消防监控设备管线安
	电梯	品牌厢式客运电梯两部全部安装完毕
楼宇智能		管线安装完毕，预留接口
建筑功能布局		建筑设计为丙类生产级别普通电子类厂房（非洁净厂房），实
内部交通布置		室内设置两处疏散楼梯

（四）估价对象他项权利状况

根据估价对象权利人提供的法定优先受偿权利证明文件等资料，本次评估涉及房屋以及国有建设用地使用权未办理抵押、质押、担保，未涉诉讼，无拆迁安置用房，无法院查封，也无拖欠工程款及其他国家税费等其他权利及其他法定优先受偿款。

四、估价目的

为确定估价对象转让价格提供参考而评估房地产市场价值。



五、价值时点

本次估价根据估价目的及估价委托人的要求,以估价对象现场查勘日为价值时点,即价值时点为 2017 年 3 月 14 日。

六、价值类型

本次估价价值定义为市场价值。

市场价值是指是交易双方在自愿前提下,各自追求利益的最大化且具有必要的专业知识并了解交易对象、掌握必要的市场信息,在充裕的时间进行交易且不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价而最可能实现的价格。

七、估价依据

(一) 法律、法规和部门规章等

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修订);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

3、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号,2007 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会第三次会议通过。)

4、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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,自 2016 年



12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》一九九〇年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布。

7、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第656号)。

(二) 技术标准及估价指导意见、信息等

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 24310-2007);

4、估价人员收集整理的有关市场资料及实地查勘所获取的材料。

(三) 估价委托人提供的以下资料

1、估价委托人及房地产权利人《营业执照》复印件;

2、沪房地闵字(2010)第029001号《上海市房地产权证》复印件;

3、建字第沪闵建(2014)FA31011220140294号《建设工程规划许可证》复印件;

4、1402MH0217D01-310112201407011119号《建筑工程施工许可证》复印件;

5、《浦江智谷三地块总平面图》复印件;

6、房-泓测-16-0648号(成果号:201612422360)《房屋土地权属调查报告书》复印件;

7、《他项权利证明》(法定优先受偿款说明);

8、房地产权利人提供的其他资料。



（四）参考资料

- 1、《全国资产评估参数资料选编》（财政部资产评估司岳华集团）；
- 2、估价委托人提供的有关资料；
- 3、评估人员现场查勘记录和其他专业资料。

八、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出各方估价利害关系人均是公平合理的价值和价格的原则。

2、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的原则。

3、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的原则。

4、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的原则。

5、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的原则。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。

九、估价方法

本次估价对象为工业（办公及研发）用途房地产，估价目的是为确



定估价对象转让价格提供参考而评估房地产市场价格。根据国家房地产管理及评估的有关法规，结合本次评估目的及估价对象类型，本次选取比较法进行评估。

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。

(1) 基本原理：比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

(2) 公式

$$\begin{array}{cccccc}
 & \text{交易情况} & \text{交易日期} & \text{区位状况} & \text{实物状况} & \text{权益状况} \\
 & \text{修正} & \text{修正} & \text{修正} & \text{修正} & \text{修正} \\
 & 100 & () & 100 & 100 & 100 \\
 \text{评估价格} = \text{可比实例价格} & \times \frac{\text{---}}{()} & \times \frac{\text{---}}{100} & \times \frac{\text{---}}{()} & \times \frac{\text{---}}{()} & \times \frac{\text{---}}{()}
 \end{array}$$

十、估价结果



我公司估价人员根据特定的估价目的，根据国家和建设部有关房地产估价规定，本着独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，根据我公司所掌握的上海市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料，采用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，在满足估价的假设和限制条件及使用报告说明的条件下，评估得到的估价对象市场价值为 **18146.90 万元**（人民币大写：**壹亿捌仟壹佰肆拾陆万玖仟元整**），评估单价 **23097 元/平方米**。

提示说明：上述估价结果中不包含估价对象产权过户、登记费用及房



地产交易税费及其他应付费用等;包含价值时点条件下在估价对象房屋所使用的国有建设用地、基础配套设施。交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴宇翔	6120130020		2017年3月28日
刘毅	6120110012		2017年3月28日

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2017 年 3 月 14 日，注册房地产估价师于 2017 年 3 月 14 日进入估价对象现场，并于当日完成查勘任务。

十三、估价作业日期

2017 年 3 月 14 日到 2017 年 3 月 28 日。

陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

二〇一七年三月二十八日



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

本次估价对象为上海鹏晨联合实业有限公司所开发建设的位于上海市闵行区联航路 1188 号“浦江智谷商务园”中区第 32 幢工业（办公及研发）用房（及其分摊国有建设用地使用权）。截止价值时点 2017 年 3 月 14 日估价对象概况见下表。

房屋名称	房屋坐落	类别	结构类型	层数	总建筑面积 (m ²)	建成时间
浦江智谷商务园中区第 32 幢	上海市闵行区联航路 1188 号	工业（办公、研发）	框架结构	地上 1~5 层	7856.90	2016 年 5 月 4 日
使用权状况	根据沪房地闵字（2010）第 029001 号《上海市房地产权证》记载，土地权利人为上海鹏晨联合实业有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，用途为工业，宗地号为闵行区浦江镇 533 街坊 5/3 丘，宗地面积 202098 平方米，土地使用期限为 2005 年 3 月 31 日至 2055 年 3 月 30 日止。					
备注	<p>1、估价对象房地产尚未进行房屋产权登记；</p> <p>2、根据建字第沪闵建（2014）FA31011220140294 号《建设工程规划许可证》记载，浦江智谷中区 32 号楼地上 1~5 层总建筑面积 8320.17 平方米；根据 1402MH0217D01-310112201407011119 号《建筑工程施工许可证》记载，浦江智谷中区 32 号楼地上 1~5 层及地下 1 层总建筑面积 8320,17 平方米；根据上海泓诚测绘服务有限公司编号为房-泓测-16-0648 号（成果号：201612422360）《房屋土地权属调查报告书》记载，浦江智谷商务园中区 32 号楼地上 1~5 层总建筑面积 7856.90 平方米。本次评估以《房屋土地权属调查报告书》记载数据为准，估价对象为浦江智谷商务园中区 32 号楼（全部）地上 1~5 层，总建筑面积 7856.90 平方米。</p> <p>3、本次评估包含了估价对象房屋所分摊占用的国有建设用地，附属于房屋且构成房屋完整功能的设备、设施、室外工程等，还包括构成房屋外部环境的景观、绿化工程（上述内容的缺失、变动应视同估价对象发生了实质性变化）。</p>					

（一）区位状况

1、位置

估价对象坐落于上海市闵行区联航路 1188 号“浦江智谷商务园”中区东端，西侧为景观湖，东侧隔园区道路邻“浦江智谷商务园”东区，北侧邻 5 号、6 号楼，南侧邻 33 号楼。“浦江智谷商务园”东邻召楼路，



南邻联航路，西邻三鲁公路，北邻规划中万里路。向北距离上海外环高速约 6 千米，向南距申嘉湖高速约 3 千米，向西距沪金高速约 10 千米，向东距沪芦高速约 13 公里，地理位置较好。

2、交通条件

估价对象所在区域内路网密集，主要有联航路、召楼路、万芳路、苏召路、江月路、恒南路、浦星公路等城区主次干道。估价对象距上海地铁八号线联航路站约 1.6 公里，距上海外环高速约 6 公里，距申嘉湖高速约 3 公里，距沪金高速约 10 公里，距沪芦高速约 13 公里，距虹桥机场约 23 公里，距闵行汽车客运站约 12 公里，距上海火车南站约 12 公里。估价对象临近公交联航路召楼路、联航路三鲁路站点，所在区域通浦江 1 路、浦江 8 路、沪塘专线、南华专线、闵行 20 路、174 路、772 路等多条公交线路，对内对外交通便捷。

3、基础设施和公共设施状况

估价对象所在区域基础配套和公共设施配套较好。

(2) 道路及基础设施状况

估价对象所在区域基础配套达到“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）。

①道路：联航路，现状为双向 7 车道，约 30 米宽，通行状况良好。

②给水：给水管线由东侧召楼路与南侧联航路城市给水管道网引入。

③雨水：雨水管道沿园区内部道路布置，最终收集至园区水处理设施后排入景观湖或召楼路与联航路雨水管道接入城市管网。

④污水：雨水管道沿园区内部道路布置，最终收集至园区污水总管后



排入三鲁公路城市污水管网。

⑤电力：电力管线就近由召楼路、联航路引入园区内变配电设施。

⑥电信：电信管线就近由中国电信城市管网引入园区。

⑦燃气：可由召楼路、联航路浦东天然气公司燃气管网引入。

（2）公共服务配套设施

估价对象位于上海市外环高速公路以南，闵行区浦江镇中心区域，周边的城市公共配套设施完善程度较好，目前配套生活服务设施主要有：

①商业及金融

商服设施：附近区域有红星国际广场、红星美凯龙家居、旭辉浦江国际、复地浦江商务中心、宝尊宝马 4S 店、浦江九隆大众 4S 店、智汇园小区商业街等，临近两公里内分布有世博家园小区商业街、浦江城市生活广场商业综合体等。

金融机构：建设银行浦江支行、上海市农村商业银行浦江分理处、工商银行浦星路支行、农业银行浦江支行、招商银行浦江支行等。

②医疗设施

估价对象临近分布有上海交大仁济医院南院、复旦大学附属市第五医院世博家园门诊部以及周边浦江镇各类诊所、卫生室等，医疗服务设施较为健全。

③教育配套

估价对象所在区域教育配套相对完善。分布有荷花池世博幼儿园、金色阳光世博幼儿园、未来宝贝幼儿园、浦江召楼幼儿园、浦江第一小学、浦江第二小学、世博小学、浦江文馨学校、上海师范大学附属中学闵行分



校、浦江第一中学、浦江第二中学、向明中学浦江校区、上海上师初级中学、复光进修学院、浙江大学上海学习中心等教育机构。

④行政及社区管理

周边分布有闵行区浦江镇人民政府、国家电光源质量监督检验中心、闵行区城管大队浦江分队、浦江水务管理站、浦江镇文化管理站等。

4、环境条件

估价对象所属“浦江智谷商务园”位于上海市闵行区浦江镇，周边包括大型住宅社区、高科技开发区、航天产业基地等为主，城镇规划科学有序，基础设施建设、绿化景观建设完善，“浦江智谷商务园”内景观优美，区域及微观环境状况总体较好。

(二) 估价对象土地状况

估价对象所属“浦江智谷商务园”土地为出让工业用地，土地使用权面积为 202098 平方米，其土地状况如下：

1、土地登记状况

估价对象所使用土地已办理《上海市房地产权证》，证载土地登记情况如下：

房地产权利登记状况一览表

证号	沪房地闵字(2010)第 029001 号
登记日	2010 年 6 月 11 日
登记机关	上海市住房保障和房屋管理局 上海市规划和国土资源管理局
权利人	上海鹏晨联合实业有限公司
房地坐落	联航路 1188 号
权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让
用途	工业
宗地号	闵行区浦江镇 533 街坊 5/3 丘



宗地（丘）面积	202098
使用期限	2005年3月31日至2055年3月30日止
房屋状况	尚未登记

2、土地权利状况

估价对象土地所有权属于国家，上海鹏晨联合实业有限公司以有偿出让方式取得估价对象所使用国有建设用地，根据沪房地闵字（2010）第029001号《上海市房地产权证》记载记录，估价对象工业用地使用权终止日期为2055年3月30日，截止价值时点2017年3月14日，剩余使用年期为38.04年。

根据估价对象房地产权利人提供的权属资料及现场查勘情况，估价对象所使用国有建设用地来源合法、四至清楚、面积准确、权属无争议。

3、土地利用状况

根据估价对象房地产权利人提供的由上海市闵行区规划和土地管理局复核的《浦江智谷三地块总平面图》，估价所使用国有建设用地规划建设指标如下：

浦江智谷中区技术经济指标

名称		单位	数值
用地面积		平方米	58084.78
总建筑面积		平方米	87709.85
地上建筑面积		平方米	60921.61
其中	厂房（未建）	平方米	51247.90
	1号楼（已建）	平方米	9062.76
	门卫（已建）	平方米	55.26
	设备（已建）	平方米	212.57
	物业用房（已建）	平方米	343.12
地下建筑面积		平方米	26788.24
其中	1号楼地下建筑面积（已建）	平方米	3141.75
	地下建筑面积（未建）	平方米	23646.49
总计容面积		平方米	60352.53



其中	计容面积（已建）	平方米	9673.71
	计容面积（未建）	平方米	50678.82
不计容面积（未建）		平方米	569.08
容积率		/	1.04
占地面积		平方米	15237.89
建筑密度		%	26
绿化面积		平方米	14521.20
绿地率		%	25
机动车停车（包含一号楼停车）		辆	351
非机动车停车（不败韩一号楼）		辆	370

（三）估价对象房屋状况

1、房屋权利状况

估价对象房屋尚未进行房屋产权登记。

2、估价对象房屋建设规划许可状况

截止价值时点，估价对象房屋已办理了《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，证载登记状况如下：

建设工程规划许可证登记状况

名称	建设工程规划许可证
编号	建字第沪闵建（2014）FA31011220140294号
发证机关	上海市闵行区规划和土地管理局
发证日期	2014年9月22日
建设单位（个人）	上海鹏晨联合实业有限公司
建设项目名称	浦江智谷中区项目
建设位置	浦江镇联航路1188号
建设规模	74894.39平方米（其中计容面积50678.82平方米；32号楼为8320.17平方米）
附图及附件名称	1、建筑工程项目表一份。 2、建筑工程总平面图一份。 3、建筑工程位置地形图一份。 4、建筑工程建筑施工图一份。

建筑工程施工许可证登记状况

名称	建筑工程施工许可证
----	-----------



编号	1402MH0217D01—310112201407011119 号
发证机关	闵行区建设和交通委员会
发证日期	2014 年 9 月 29 日
建设单位	上海鹏晨联合实业有限公司
工程名称	浦江智谷中区项目
建设地址	联航路 1188 号
建设规模	74894.39 平方米
合同价格	15425.5947 万元
设计单位	河北建筑设计研究院有限公司
施工单位	上海鹏欣建筑安装工程有限公司
监理单位	上海市建设工程监理有限公司
合同开工日期	2014 年 9 月 30 日
合同竣工日期	2016 年 9 月 8 日
分部许可	32 号楼建筑面积 8320.17 平方米

3、估价对象《房屋土地权属调查报告》记载情况

根据上海泓诚测绘服务有限公司编号为房-泓测-16-0648 号（成果号：201612422360）《房屋土地权属调查报告书》记载，浦江智谷商务园中区 32 号楼地上 1~5 层总建筑面积 7856.90 平方米。本次评估以《房屋土地权属调查报告书》记载数据为准，估价对象为浦江智谷商务园中区 32 号楼（全部）地上 1~5 层，总建筑面积 7856.90 平方米。

4、估价对象房屋实物状况

浦江智谷坐落在闵行区漕河泾浦江高科技园内，占地面积 300 余亩，总建筑面积 24 万平方米，是上海鹏晨联合实业有限公司开发建设的集工业及配套办公为一体的工业园区项目。估价对象 32 号楼房屋已于 2016 年 5 月 4 日正式竣工，截止价值时点尚未投入使用，其房屋状况见下表：

“浦江智谷商务园”中区 32 号楼房屋状况

名称	内容
建筑物类型	工业（办公及研发）用房
地上层数	地上 1~5 层



地下层数	地下1层为人防工程、地下车库及设备用房	
层高(m)	层高均为4.2米	
建筑高度(m)	建筑总高22.25米,檐高21.71米	
结构类型	钢混框架结构	
抗震设防烈度	六度	
建筑工程	基础埋深	基础底最深处约6.0米
	地基类型	深基坑换土地基
	基础类型	钢混满堂基础
	墙体类型	钢混剪力墙和蒸压砂加气混凝土砌块墙填充墙
	楼、地面类型	室外台阶为天然石材,内部做至细石混凝土找平层
	屋面防水、保温	防水为聚氯乙烯防水卷材、聚合物水泥砂浆防水涂料;保温层
	门窗	铝合金窗,入户门为全玻门,室内楼梯间们、设备间门为
	墙面保温隔热	外墙挤塑聚苯板保温层,内墙EPS保温层为TPS真金板
	内装修	内墙面刷白色涂料,天花板做至水泥砂浆抹面;每层设
	外装修	外墙贴灰色石材,中庭部分为玻璃幕墙
安装工程	给水	市政供水,供水设施(含生活用水与消防给水、喷淋)除
	排水	排水管道与市政管道连接,所有排水设施除涉及业主自用
	空调、采暖	地源热泵设备、管道全部安装到位
	燃气	无
	强电	照明、动力用线路、变配电、控制设施安装到位,预留接
	弱电	电话、网络、有线电视、可视对讲系统、消防监控设备管
	电梯	品牌厢式客运电梯两部全部安装完毕
	楼宇智能	管线安装完毕,预留接口
建筑功能布局	建筑设计为丙类生产级别普通电子类厂房(非洁净厂	
内部交通布置	室内设置两处疏散楼梯	

(四) 估价对象他项权利状况

根据估价对象权利人提供的法定优先受偿权利证明文件等资料,本次评估涉及房屋以及国有建设用地使用权未办理抵押、质押、担保,未涉诉讼,无拆迁安置用房,无法院查封,也无拖欠工程款及其他国家税费等他项权利及其他法定优先受偿款。

二、市场背景描述与分析

(一) 上海市概况

上海,简称“沪”或“申”,是中华人民共和国直辖市,国家中心城市,超大城市,中国的经济、交通、科技、工业、金融、贸易、会展和航运中



心，首批沿海开放城市。

上海市地处东经 120°52'至 122°12'，北纬 30°40'至 31°53'之间，位于太平洋西岸，亚洲大陆东沿，中国南北海岸中心点，长江和黄浦江入海汇合处。北界长江，东濒东海，南临杭州湾，西接江苏和浙江两省。南北最长约 120 公里，东西最宽约 100 公里，全市面积约 6341 平方公里，其中陆地面积 6218.65 平方公里。

上海市辖浦东新区、黄埔、静安、卢湾、徐汇、虹口、闸北、杨浦、长宁、普陀、宝山、闵行、嘉定、金山、松江、青浦、奉贤、崇明 18 个市辖区，属亚热带湿润季风气候，四季分明，日照充分，雨量充沛。上海是全球著名的的金融中心，世界上人口规模和面积最大的都会区之一。上海与江苏、安徽、浙江构成的长三角城市群已成为全球 6 大世界级城市群之一。截止 2016 年，上海市常住人口约 2419.70 万人。

（二）上海市经济社会发展状况

1、经济社会发展概况

2016 年，上海市全年实现上海市生产总值（GDP）27466.15 亿元，比上年增长 6.8%（见图 1）。其中，第一产业增加值 109.47 亿元，下降 6.6%；第二产业增加值 7994.34 亿元，增长 1.2%；第三产业增加值 19362.34 亿元，增长 9.5%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 70.5%，比上年提高 2.7 个百分点。按常住人口计算的上海市人均生产总值为 11.36 万元。



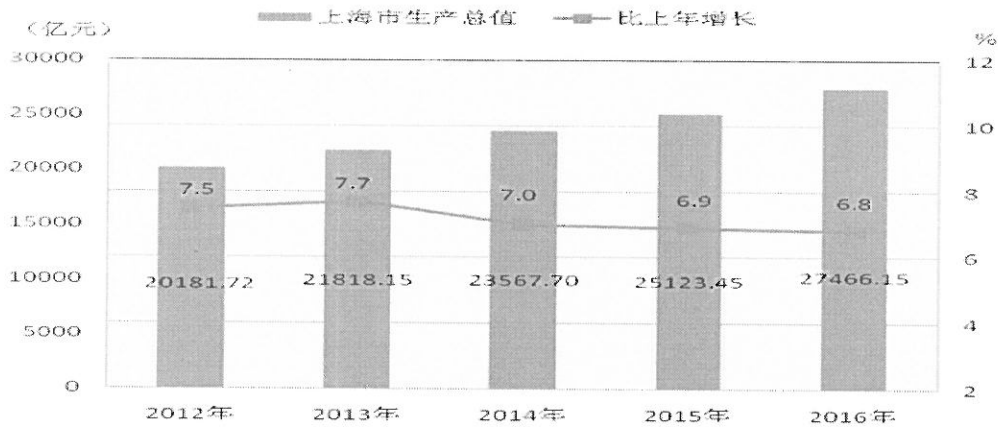


图1 2012~2016年上海市生产总值及其增长速度

在上海市生产总值中，公有制经济增加值 13193.27 亿元，比上年增长 6.8%；非公有制经济增加值 14272.88 亿元，增长 6.8%。非公有制经济增加值占上海市生产总值的比重为 52.0%，与上年持平。

全年战略性新兴产业增加值 4182.26 亿元，比上年增长 5.0%。其中，制造业增加值 1807.75 亿元，增长 2.7%；服务业增加值 2374.51 亿元，增长 6.9%（见表 1）。战略性新兴产业增加值占上海市生产总值的比重为 15.2%。

表1 2016年战略性新兴产业增加值及其增长速度

指标	绝对值 (亿元)	比上年增长 (%)
战略性新兴产业增加值	4182.26	5.0
制造业	1807.75	2.7
服务业	2374.51	6.9

2016 年，上海市全年经工商登记新设立各类市场主体 34.70 万户，比上年增长 16.9%，其中，内资企业(不含私营企业)5611 户，减少 6.6%；外商投资企业 8222 户，减少 6.8%；私营企业 28.15 万户，增长 17.6%；个体工商户 5.10 万户，增长 22.2%。

全年地方一般公共预算收入 6406.13 亿元，比上年增长 16.1%。地



方一般公共预算支出 6918.94 亿元，增长 11.7%（见表 2）。全年税务部门组织的税收收入完成 11847.05 亿元（不含关税及海关代征税），同比增长 5.5%。

全年完成全社会固定资产投资总额 6755.88 亿元，比上年增长 6.3%。其中，第三产业投资占全社会固定资产投资总额的比重为 85.4%；非国有经济投资占全社会固定资产投资总额的比重为 72.7%（见表 3）。

表3 2016年全社会固定资产投资及其增长速度

指标	绝对值(亿元)	比上年增长(%)
全社会固定资产投资总额	6755.88	6.3
按经济类型分		
国有经济	1844.66	-6.6
非国有经济	4911.22	12.2
#私营经济	1074.30	5.6
股份制经济	2611.71	22.9
外商及港澳台经济	1153.48	-1.0
按产业分		
第一产业	4.09	3.6
第二产业	982.69	2.5
第三产业	5769.11	7.0
按行业分		
#工业	979.56	2.3
交通运输、仓储和邮政业	944.86	18.9
金融业	18.49	-24.5
卫生和社会工作	52.76	15.8

以上年价格为 100，全年居民消费价格指数为 103.2，其中，食品烟酒类价格指数为 103.7，居住类价格指数为 105.1，医疗保健类价格指数为 109.0（见表 4）；固定资产投资价格指数为 99.6；工业生产者出厂价格指数为 98.8，工业生产者购进价格指数为 97.7。



以上年 12 月价格为 100，新建住宅销售价格指数为 126.5，其中，商品住宅价格指数为 131.7；以上年价格为 100，新建住宅销售价格指数为 127.0，其中，商品住宅价格指数为 132.8。

表4 2016年居民消费价格指数

指标	指数(以上年价格为100)
居民消费价格指数	103.2
食品烟酒	103.7
衣着	100.8
居住	103.1
生活用品及服务	101.2
交通和通信	97.0
教育文化和娱乐	102.7
医疗保健	109.0
其他用品和服务	103.3

2、农业发展

2016 年，上海市年全市实现农业总产值 286.27 亿元，比上年下降 6.9%。其中，种植业 149.14 亿元，下降 4.2%；林业 13.27 亿元，增长 23.6%；牧业 60.71 亿元，下降 12.9%；渔业 52.57 亿元，下降 8.5%；农林牧渔服务业 10.59 亿元，下降 8.1%。上海域外市属农场实现农业总产值 32.16 亿元，增长 47.7%。

全年全市农作物播种面积 29.63 万公顷，比上年减少 13.3%，其中，粮食播种面积 14.01 万公顷，减少 13.5%。粮食产量 99.55 万吨，比上年下降 11.2%；生牛奶产量 26.04 万吨，下降 6.0%；水产品产量 26.05 万吨，下降 10.7%（见表 5）。至年末，全市有 1670 家企业、7289 个产品获得“三品一标”农产品认证。其中，绿色食品证书使用企业 209 家，绿色食品 305 个；无公害农产品证书使用企业 1450 家，无公害农产品 6957



个；全市累计建成设施粮田面积 86.53 千公顷，市级蔬菜标准园 150 家，标准化畜禽养殖场 304 家，标准化水产养殖场 270 家。至年末，全市有农业产业化龙头企业 383 家，农民专业合作社 3202 家，经农业主管部门认定的粮食家庭农场 3990 个。

表5 2016年全市及域外主要农副产品产量

产品名称	单位	全市产量	比上年增长 (%)	域外产量	比上年增长 (%)
粮食	万吨	99.55	-11.2	-	-
蔬菜	万吨	321.17	-8.1	-	-
生猪出栏	万头	171.11	-16.3	79.51	25.7
生牛奶	万吨	26.04	-6.0	10.12	12.8
家禽出栏	万羽	1713.46	-11.9	23.70	31.9
水产品	万吨	26.05	-10.7	3.64	13.0

3、工业及建筑业发展

2016年，上海市全年实现工业增加值7145.02亿元，比上年增长1.0%。全年完成工业总产值33079.72亿元，增长0.7%，其中，规模以上工业总产值31082.72亿元，增长0.8%。在规模以上工业总产值中，国有控股企业总产值11498.09亿元，增长1.3%。

全年节能环保、新一代信息技术、生物医药、高端装备、新能源、新材料和新能源汽车等战略性新兴产业制造业完成工业总产值8307.99亿元，比上年增长1.5%。

全年六个重点行业完成工业总产值21001.28亿元，比上年增长1.9%，占全市规模以上工业总产值的比重为67.6%（见表6）。



表6 2016年六个重点行业工业总产值及其增长速度

指标	绝对值(亿元)	比上年增长(%)
六个重点行业工业总产值	21001.23	1.9
电子信息产品制造业	6045.08	-2.2
汽车制造业	5781.58	12.6
石油化工及精细化工制造业	3259.33	-0.3
精品钢材制造业	1060.17	-5.5
成套设备制造业	3896.48	-2.6
生物医药制造业	958.63	5.9

全年规模以上工业产品销售率为 99.9%。全年原油加工量 2470.77 万吨，比上年下降 2.0%；工业机器人产量 2.91 万套，增长 24.4%；手机产量 4801.43 万台，下降 28.8%；汽车产量 260.77 万辆，增长 7.3%（见表 7）。

表7 2016年主要工业产品产量及其增长速度

产品名称	单位	产量	比上年增长(%)
乳制品	万吨	46.50	-6.9
精制食用植物油	万吨	98.76	-11.4
原油加工量	万吨	2470.77	-2.0
钢材	万吨	2080.14	-5.4
汽车	万辆	260.77	7.3
工业机器人	万套	2.91	24.4
电力电缆	万千米	176.33	-6.5
移动通信手持机(手机)	万台	4801.43	-28.8
集成电路	亿块	238.07	9.5
发电机组(发电设备)	万千瓦	2561.00	21.2

全年规模以上工业企业实现利润总额 2898.52 亿元，比上年增长 8.1%，实现税金总额 1954.19 亿元，下降 1.9%。规模以上工业企业亏损面为 21.9%。

全年实现建筑业总产值 6046.19 亿元，比上年增长 7.0%；房屋建筑施工面积 36019.72 万平方米，下降 1.7%；竣工面积 7481.15 万平方米，增长 3.1%。



4、批发和零售业发展

2016年上海市全年实现批发和零售业增加值4032.43亿元，比上年增长4.6%。全年实现商品销售总额10.08万亿元，比上年增长7.9%，其中批发销售额9.10万亿元，增长7.9%。全年实现社会消费品零售总额10946.57亿元，比上年增长8.0%（见表8），其中无店铺零售额1584.00亿元，增长13.8%。网上商店零售额1249.77亿元，增长15.8%，占社会消费品零售总额的比重为11.4%，比上年提高0.5个百分点。

表8 2016年社会消费品零售总额及其增长速度

指标	绝对值(亿元)	比上年增长(%)
社会消费品零售总额	10946.57	8.0
#批发零售贸易业	9874.15	8.4
住宿餐饮业	1072.42	4.7
#国有	265.68	-3.8
私营	2078.70	2.3
股份有限公司	851.77	9.4
港澳台商投资	1892.03	9.6
外商投资	2092.36	10.1
#无店铺零售额	1584.00	13.8
#网上商店零售额	1249.77	15.8

至2016年末，全市已开业城市商业综合体达189家，其中，商场建筑面积10万平方米以上的有68家。全年全市城市商业综合体实现营业收入达1287.20亿元，比上年增长12.2%。

5、交通、邮电和旅游业发展

2016年上海市全年实现交通运输、仓储和邮政业增加值1160.27亿元，比上年增长6.3%。全年各种运输方式完成货物运输量88689.16万吨，



比上年下降 2.8%。旅客发送量 19564.44 万人次，增长 5.3%（见表 9）。

表9 2016年货物运输量与旅客发送量及其增长速度

指标	单位	绝对值	比上年增长 (%)
货物运输量	万吨	88689.16	-2.8
铁路	万吨	460.51	-2.3
水运	万吨	48786.73	-2.0
公路	万吨	39055.00	-3.9
机场	万吨	386.92	4.3
旅客发送量	万人次	19564.44	5.3
铁路	万人次	10609.37	9.5
港口	万人次	171.98	52.2
公路	万人次	3402.00	-9.7
机场	万人次	5381.09	7.6

全年上海港口货物吞吐量达到 70176.56 万吨，比上年下降 2.2%；集装箱吞吐量 3713.31 万国际标准箱，增长 1.6%。集装箱水水中转比例为 46.5%，国际中转比例为 7.2%。上海浦东、虹桥两大国际机场全年共起降航班 74.19 万架次，增长 5.1%；进出港旅客达到 10646.25 万人次，增长 7.3%。其中，国内航线进出港旅客 6996.85 万人次，增长 5.3%；国际及地区航线进出港旅客 3649.40 万人次，增长 11.4%。

全年上海港接待邮轮靠泊 509 艘次，其中，以上海为母港的邮轮 482 艘次。邮轮旅客吞吐量 289.38 万人次，比上年增长 76.2%。

至 2016 年末，全市轨道交通运营线路达到 15 条。全年优化调整公交线路 214 条，其中新辟 42 条。至年末，公交运营车辆达 1.67 万辆，其中中国 V 及以上标准及零排放车辆 7019 辆，占全部公交运营车辆的 42.0%；运营出租车 4.73 万辆。全年市内公共交通客运量 67.05 亿人次，比上年增长 1.0%。其中，轨道交通客运量 34.01 亿人次，增长 10.9%；公共汽电



车客运量 23.91 亿人次, 下降 6.2%。至年末, 全市拥有各类民用汽车 322.94 万辆, 比上年增长 14.4%, 其中私人汽车 242.71 万辆, 增长 16.3%。全年完成邮政业务总量 564.25 亿元, 比上年增长 46.3%; 电信业务总量 1101.73 亿元, 增长 41.2%。邮政业全年完成邮政函件业务 8.26 亿件、包裹业务 272.86 万件、快递业务 26.03 亿件; 快递业务收入 709.51 亿元。年末固定电话用户 731.62 万户, 其中住宅电话 421.80 万户。移动电话用户 3156.14 万户, 比上年末减少 103.79 万户。移动电话用户普及率 130.7 部/百人。

表10 2016年旅游设施情况

指标	单位	绝对值
星级宾馆	家	238
#五星级	家	70
四星级	家	69
旅行社	家	1518
#经营出境旅游业务的旅行社	家	181
A级旅游景区(点)	个	97
#5A级景区(点)	个	3
4A级景区(点)	个	50
红色旅游基地	个	34
#全国红色旅游基地	个	9
旅游咨询服务中心	个	48
旅游集散中心站点	个	4

2016 年全年实现旅游产业增加值 1689.70 亿元, 比上年增长 6.9%。至年末, 全市已有星级宾馆 238 家, 旅行社 1518 家, A 级旅游景区(点) 97 个, 红色旅游基地 34 个(见表 10)。全年接待国际旅游入境者 854.37 万人次, 比上年增长 6.8%(见图 2)。其中, 入境外国人 659.83 万人次, 增长 7.4%; 港、澳、台同胞 194.54 万人次, 增长 4.9%。在国际旅游入境者中, 过夜旅游者 690.43 万人次, 增长 5.6%。全年接待国内旅游者



29620.60 万人次,增长 7.4%,其中,外省市来沪旅游者 14679.73 万人次,增长 5.4%。全年入境旅游外汇收入 65.30 亿美元,增长 9.6%;国内旅游收入 3443.93 亿元,增长 14.6%。

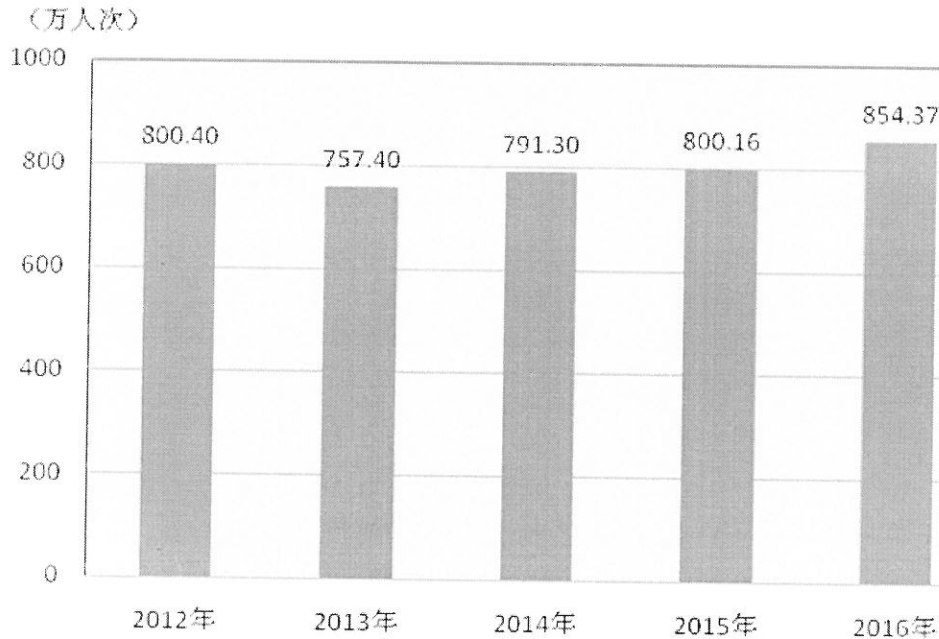


图2 2012~2016年国际旅游入境人数

6、金融及保险业发展

至 2016 年末,上海市各类金融单位达到 1473 家。其中,货币金融服务单位 622 家;资本市场服务单位 382 家;保险业单位 386 家。至年末,全市各类金融单位中,在沪经营性外资金融单位达到 242 家。全市中外资金融机构本外币各项存款余额 110510.96 亿元,比年初增加 6750.32 亿元;贷款余额 59982.25 亿元,比年初增加 6595.04 亿元(见表 11)。



表11 2016年中外资金融机构本外币存贷款情况

指标	绝对值(亿元)	比年初增减额(亿元)
各项存款余额	110510.96	6750.32
#住户存款	25112.99	1728.23
非金融企业存款	45105.14	7062.38
广义政府存款	14611.70	1213.74
非银行业金融机构存款	21737.43	-3628.09
各项贷款余额	59982.25	6595.04
#住户贷款	16201.60	4483.63
非金融企业及机关团体贷款	39357.72	26.74
非银行业金融机构贷款	333.90	28.82
#人民币个人消费贷款	15038.05	4286.82
#住房贷款	11141.86	3376.05
汽车消费贷款	2596.32	726.57

全年金融市场交易总额达到 1364.66 万亿元，比上年减少 6.7%。上海证券交易所总成交金额 283.87 万亿元，增长 6.6%，其中债券成交额 224.72 万亿元，增长 82.9%；股票成交金额 49.79 万亿元，减少 62.4%。全年通过上海证券市场股票筹资 8056.45 亿元，比上年减少 7.5%；发行公司债 25547.20 亿元，增长 46.7%。至年末，上海证券市场上市证券 9647 只，比上年末增加 3733 只，其中股票 1226 只，增加 101 只。

上海期货交易所总成交金额 84.98 万亿元，增长 33.7%。中国金融期货交易所总成交金额 18.22 万亿元，减少 95.6%。银行间市场总成交金额 960.15 万亿元，增长 36.3%。上海黄金交易所总成交金额 17.44 万亿元，增长 61.7%。

全年保险公司原保险保费收入 1529.26 亿元，比上年增长 35.9%。其中，财产险公司原保险保费收入 410.78 亿元，增长 6.5%；寿险公司原保



险保费收入 1118.48 亿元，增长 51.3%。全年保险赔付支出 528.77 亿元，增长 11.7%。其中，财产险赔款支出 222.55 亿元，增长 16.3%；寿险给付 245.86 亿元，增长 7.2%；健康险赔款给付 49.96 亿元，增长 12.8%；意外险赔款支出 10.41 亿元，增长 19.8%。

7、对外经济发展

2016 年全年上海关区货物进出口总额 52334.85 亿元，比上年增长 3.3%。其中，进口 20683.76 亿元，增长 5.1%；出口 31651.09 亿元，增长 2.1%。

全年上海市货物进出口总额 28664.37 亿元，比上年增长 2.7%。其中，进口 16558.92 亿元，增长 5.2%；出口 12105.45 亿元，下降 0.5%（见表 12）。按市场分，对欧盟进口 3729.41 亿元，增长 6.3%；出口 1990.54 亿元，下降 10.9%；对美国进口 1791.99 亿元，增长 2.4%；出口 2965.08 亿元，增长 5.6%；对东盟进口 2069.86 亿元，增长 6.2%；出口 1446.00 亿元，增长 6.3%；对日本进口 1941.73 亿元，增长 9.7%；出口 1266.95 亿元，下降 3.5%（见表 13）。

全年新设外商直接投资项目 5153 项，比上年下降 14.2%；合同金额 509.78 亿美元，下降 13.5%；全年外商直接投资实际到位金额 185.14 亿美元，增长 0.3%。全年第三产业实际到位金额 163.35 亿美元，增长 2.5%，占全市实际利用外资的比重为 88.2%。至年末，在上海投资的国家 and 地区达 168 个。在上海落户的跨国公司地区总部达到 580 家，投资性公司 330 家，外资研发中心 411 家。年内新增跨国公司地区总部 45 家，其中亚太区总部 15 家；投资性公司 18 家；外资研发中心 15 家。



全年备案和核准对外直接投资项目 1425 项，比上年增长 6.5%；对外直接投资中方投资额 366.50 亿美元，下降 8.1%。签订对外承包工程合同金额 118.45 亿美元，增长 6.7%；实际完成营业额 66.56 亿美元，下降 10.7%；派出人员 6497 人次，增长 10.8%。对外劳务合作派出人员 15290 人次，增长 6.4%。至年末，上海对外承包工程和劳务合作涉及的国家 and 地区达 178 个。

全年举办各类展览会项目 880 个，总展出面积 1605.08 万平方米，比上年增长 6.2%。其中，国际展览会项目 287 个，展出面积 1177.47 万平方米，增长 4.8%；国内展览会项目 593 个，展出面积 427.60 万平方米，增长 10.5%。

8、城市基础设施建设

2016 年，上海市全年完成城市基础设施建设投资 1551.87 亿元，比上年增长 8.9%。其中，交通运输邮电通信投资 990.18 亿元；市政建设投资 345.75 亿元；公用事业投资 70.90 亿元（见表 15）。

至年末，全市轨道交通运营线路长度达到 617.53 公里，公交专用道路达到 325 公里。建成长江西路越江隧道。国际旅游度假区和迪士尼乐园开园运营，世博央企总部集聚区全面建成。黄浦江滨江公共空间贯通 10 公里。建成中心城区 228 个排水系统，打通 17 条区区间对接道路。

表15 2016年城市基础设施投资及其增长速度

指标	绝对值（亿元）	比上年增长（%）
城市基础设施投资	1551.87	8.9
电力建设	145.04	12.1
交通运输	883.81	16.4
邮电通信	106.27	11.2
公用事业	70.90	6.3
市政建设	345.75	-7.6



全市自来水供水能力为 1152 万立方米/日, 比上年增长 15 万立方米/日。全年供水总量为 32.04 亿立方米, 增长 2.6%; 售水总量为 25.24 亿立方米, 比上年增长 2.7%, 其中, 工业用水量、生活用水量分别为 4.82 亿立方米、20.42 亿立方米, 分别比上年下降 2.3%和增长 4.0%。全年全市用电量 1486.02 亿千瓦时, 增长 5.7% (见表 16)。至年末, 全市家庭液化气用户 333.6 万户, 家庭天然气用户 675.2 万户。

表16 2016年公用事业主要指标及其增长速度

指标	单位	绝对值	比上年增长(%)
自来水日供水能力	万立方米	1152	1.3
自来水供水总量	亿立方米	32.04	2.6
自来水售水总量	亿立方米	25.24	2.7
工业用水	亿立方米	4.82	-2.3
用电量	亿千瓦时	1486.02	5.7
城镇居民生活用电	亿千瓦时	217.72	17.4
液化气销售总量	万吨	39.79	-6.1
天然气销售总量	亿立方米	73.8	5.6

9、城市信息化建设

2016 年上海市全年实现信息产业增加值 2994.33 亿元, 比上年增长 8.5%。其中, 信息服务业增加值 1963.79 亿元, 增长 11.9%。

至年末, 全市光纤到户覆盖总量达 941 万户, 比上年末增加 31 万户, 实际使用用户数达到 515.74 万户, 比上年末增加 54.62 万户。固定宽带用户平均可用下载速率达 14.03Mb/s, 比上年末提高 2.72Mb/s。下一代广播电视网 (NGB) 覆盖 744 万户家庭, 比上年末增加 24 万户。全市第三代移动通信技术 (3G) 和第四代移动通信技术 (4G) 用户总数达到 2390.09 万户, 比上年末增加 178.82 万户。开展 i-Shanghai 服务优化升级, 公共



场所服务场点累计开通 1400 余处，比上年末增加近 600 处。互联网网民数 1791 万人，互联网普及率为 74.1%。城市公共区域 WLAN 接入热点累计达 13.72 万个。互联网宽带接入用户 804.12 万户，比上年末增加 119.30 万户。互联网省际出口带宽 8.59T，比上年末增加 2.99T，互联网国际出口带宽 1.08T，比上年末增加 0.16T。IPTV 用户数达 230 万户，减少 53 万户。数字电视用户数达 562 万户，增加 20 万户。

全年完成电子商务交易额 20049.30 亿元，比上年增长 21.9%。其中，B2B 交易额 14445.60 亿元，增长 17.3%，占电子商务交易额的 72.1%；网络购物交易额 5603.70 亿元，增长 35.4%，占 27.9%。

全年口岸税费电子支付系统入网企业累计约 8.3 万家，增长 3.7%，报文传输量为 2.47 亿个，实现电子支付金额 13662 亿元，增长 7.4%。至年末，已有 148 万家单位持有有效“一证通”185 万张。

至年末，“市民信箱”累计注册用户 582 万人，比上年增长 20.0%。市信用平台累计对外提供查询 2223.84 万次。其中，法人信用信息被查询 713.38 万次；自然人信用信息被查询 1510.46 万次。97 家单位确认向市信用平台提供 5198 项信息事项，其中，涉及法人信息事项 4072 项，涉及自然人信息事项 1126 项。平台可查询数据 3.14 亿条，法人数据 1064.03 万条，自然人数据 3.04 亿条。至年末，市信用平台已建 21 个子平台（16 个区以及市商务委、市住建委、市司法局、市社团局、市酒类专卖局等 5 家市级委办局），在建子平台 1 个（市卫计委）。除市信用平台服务大厅外，已设立 13 家服务窗口（10 个区、自贸试验区和司法局服务窗口、上海图书馆），在建服务窗口 1 个（宝山区）。



10、教育和科学技术发展

2015~2016 学年末，上海市全市共有普通高等学校 64 所，普通中等学校 885 所，普通小学 753 所，特殊教育学校 29 所。普通高等学校和普通小学毕业生数均有所增加，普通中等学校的毕业生数有所减少（见表 17）。全市共有 48 家机构培养研究生，全年招收研究生 4.91 万人，在校研究生 14.50 万人，毕业研究生 3.97 万人。九年义务教育入学率保持在 99.9% 以上，高中阶段新生入学率达 98.7%。

2015~2016 学年末，全市共有民办普通高校 20 所，在校学生 10.59 万人；民办普通中学 121 所，在校学生 7.64 万人；民办小学 156 所，在校学生 12.54 万人。全市共有成人中高等学历教育学校 32 所，成人职业技术培训机构 674 所，老年教育机构 291 所。全市共有校外教育机构 20 所。其中，少年宫（含青少年活动中心）16 所，少年科技站 3 所，少年之家 1 所。

表17 2015~2016 学年各级各类学校学生情况及其增长速度

类别	在校学生数（万人）	比上上年增长（%）	毕业学生数（万人）	比上上年增长（%）
普通高等学校	51.47	0.6	13.26	3.0
普通中等学校	66.63	-1.1	17.85	-2.2
普通中学	57.11	0.1	14.37	-1.2
高中	15.78	-0.2	5.19	1.3
初中	41.33	0.2	9.18	-2.6
中等专业学校	6.68	-7.7	2.39	-4.3
职业学校	2.03	-1.9	0.88	-8.4
技工学校	0.84	7.5	0.22	-14.5
普通小学	78.97	-1.1	14.69	6.6
特殊教育学校	0.43	-3.1	0.08	2.1



2016 年全年用于研究与试验发展 (R&D) 经费支出 1030.00 亿元, 相当于上海市生产总值的比例为 3.80% (见图 3)。全年受理专利申请 119937 件, 比上年增长 19.9%, 其中, 受理发明专利申请 54339 件, 增长 15.7%。全年专利授权量为 64230 件, 增长 5.9%, 其中, 发明专利授权量为 20086 件, 增长 14.1%。全年 PCT 国际专利受理量为 1560 件, 比上年增长 47.2%。至年末, 全市有效发明专利达 85049 件。全市科技小巨人企业和小巨人培育企业共 1638 家, 高新技术企业 6938 家, 技术先进型服务企业 272 家。年内全市新认定高新技术企业 2306 家。年内认定高新技术成果转化项目 469 项, 其中, 电子信息、生物医药、新材料等重点领域项目占 87.4%。至年末, 共认定高新技术成果转化项目 10969 项。全年经认定登记的各类技术交易合同 2.12 万件, 比上年下降 5.8%; 合同金额 822.86 亿元, 增长 16.2%。

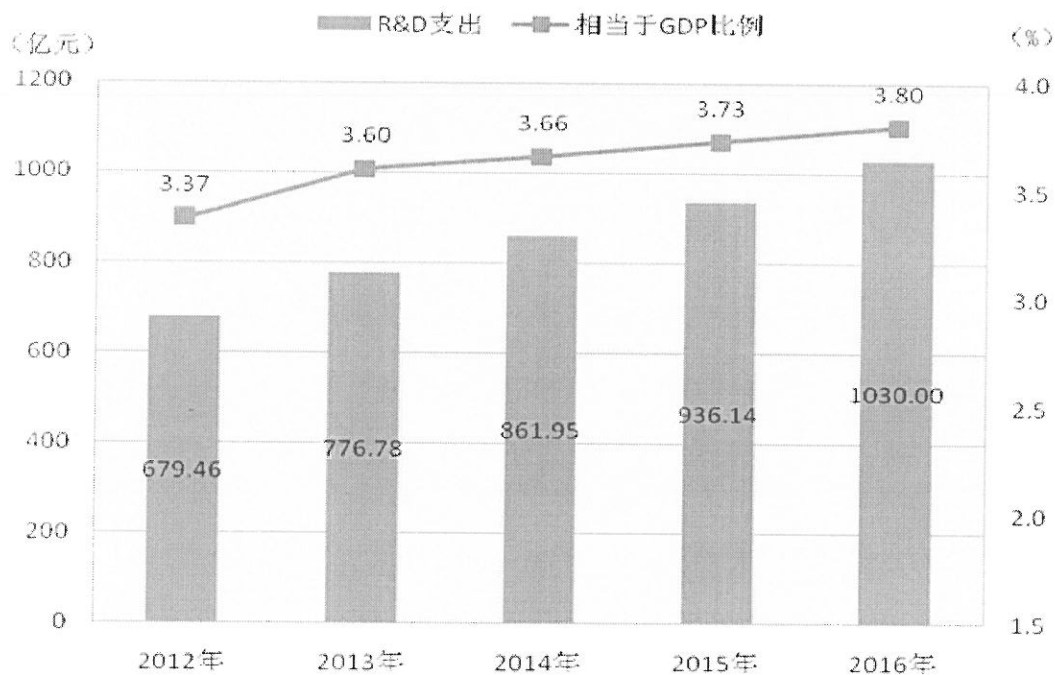


图3 2012~2016年R&D经费支出及其相当于上海市生产总值的比例

11、文化、卫生和体育发展

2016 年年上海市成功举办第三十三届“上海之春”国际音乐节、第



十八届中国上海国际艺术节、第五届上海国际芭蕾舞比赛、首届上海艾萨克·斯特恩国际小提琴比赛、上海国际电影电视节、刘海粟美术馆新馆开馆、第四届市民文化节等重大文化活动。全年市民参与文化活动人数近2000万人次。继续实施新一轮公共文化从业人员“三年万人培训”项目，年内参训3597人次。至年末，全市有市、区级文化馆、群众艺术馆24个，艺术表演团体273个，市、区级公共图书馆24个，档案馆50个，博物馆124个。全市共有公共广播节目22套，公共电视节目25套。有线电视用户771.68万户，有线数字电视用户721.55万户。全年生产电视剧52部，共2118集；动画电视10184分钟。全年共出版报纸10.08亿份、各类期刊1.11亿册、图书4.18亿册；摄制完成80部影片。

年内圆满完成第九届全球健康促进大会承办任务。至年末，全市共有医疗卫生机构5011所，卫生技术人员21.72万人（见表18）。全年全市医疗机构共完成诊疗人次2.66亿人次；户籍人口期望寿命达到83.18岁，上海地区婴儿死亡率3.76‰，孕产妇死亡率5.64/10万。为1.4万对计划怀孕夫妻提供免费孕前优生健康检查。

表18 2016年卫生机构基本情况

指标	单位	绝对值
卫生机构数	所	5011
#医院	所	349
门诊部	所	688
社区卫生服务中心	所	307
疾病预防控制中心	所	19
卫生监督所	所	17
卫生技术人员数	万人	21.72
#执业（助理）医生	万人	6.55
#医院执业（助理）医生	万人	4.03
注册护士	万人	7.94

注：卫生机构数中含医疗卫生机构的分支机构。



全市公立医院药品（除中药饮片）加成率降至 5%，共调整 660 项医疗服务项目价格，调价总补偿率 85% 左右。在首批 65 家社区卫生服务综合改革试点基础上，启动第二批 121 家社区试点，试点社区已覆盖全市社区卫生服务中心总量的 77%。至年末，已有 215 家社区卫生服务中心正式开展“1+1+1”签约服务，已签约居民 130 万余人，开具延伸处方 14 万余张。超额完成市政府实事“上海市社区居民大肠癌免费筛查及跟踪管理”项目任务，累计为 50.7 万余人免费筛查。全年市级公立医院有 34 家单位共派出 414 人参加临床主治医师到基层定期工作，区属公立医疗机构派出 542 人支援社区卫生服务中心、医疗急救机构。

2016 年年内成功举办国际滑联“上海超级杯”、世界水上摩托锦标赛、F1 中国大奖赛、上海 ATP1000 网球大师赛、国际田联钻石联赛、汇丰高尔夫球世界锦标赛、世界斯诺克上海大师赛、NBA 国际系列赛等 67 次国际性体育赛事和 89 次全国性体育赛事。成功举办第二届市民运动会，包括 67 项总决赛、234 项市级赛事以及各级各类赛事 9778 项，参赛人数达 146.15 万人，参与人次达 788.99 万；举办市级 12 类主题活动、各类活动 7000 余次，参与人次达 378 万。上海体育健儿在第三十一届奥运会上获得 3 人次金牌、3 人次银牌和 4 人次铜牌，1 人次创 1 项世界纪录，1 人次破 1 项奥运会纪录，7 个小项创中国奥运参赛最好成绩，3 个小项创上海奥运参赛最好成绩。年内新建 65 条市民健身步道，新建改建 56 片市民球场。

12、人口和就业

至 2016 年末，全市常住人口总数为 2419.70 万人。其中，户籍常



住人口 1439.50 万人,外来常住人口 980.20 万人。全年常住人口出生 21.84 万人,出生率为 9.0‰;死亡 12.08 万人,死亡率为 5.0‰;常住人口自然增长率为 4.0‰。全年户籍常住人口出生 12.92 万人,出生率为 9.0‰;死亡 11.4 万人,死亡率为 7.9‰;户籍常住人口自然增长率为 1.1‰。全市户籍人口平均期望寿命达到 83.18 岁。其中,男性 80.83 岁,女性 85.61 岁。

全年新增就业岗位 59.93 万个,全年新安置就业困难人员 10786 人,新消除零就业家庭 108 户。全年帮扶引领成功创业人数 11795 人,其中,青年大学生 7538 人;帮助 8802 名长期失业青年实现就业创业。全年共完成职业培训 64.94 万人,其中,农民工职业培训 27.77 万人。至年末,累计有 894 人入选国家“千人计划”,798 人入选上海“千人计划”。高技能人才占技能劳动者比例达到 31.1%。至年末,全市城镇登记失业人员 24.26 万人,城镇登记失业率为 4.1%。

13、人民生活和社会保障

据抽样调查,2016 全年上海全市居民人均可支配收入 54305 元,比上年增长 8.9%,扣除价格因素,实际增长 5.5%。其中,城镇常住居民人均可支配收入 57692 元,增长 8.9%,扣除价格因素,实际增长 5.5%;农村常住居民人均可支配收入 25520 元,增长 10.0%,扣除价格因素,实际增长 6.6%。全市居民人均消费支出 37458 元,比上年增长 7.7%。其中,城镇常住居民人均消费支出 39857 元,增长 7.9%;农村常住居民人均消费支出 17071 元,增长 5.7%。

至年末,城镇居民人均住房建筑面积 36.1 平方米(见图 5),居民住



宅成套率达到 97%。至年末，全市共有 1446.85 万人（包括离退休人员）参加城镇职工基本养老保险，有 79.54 万人参加城乡居民基本养老保险。在 2015 年实现城乡低保标准一体化基础上，2016 年继续加大调标力度，最低生活保障标准从去年的每人每月 790 元提高到 880 元，增长 11.4%。月最低工资标准从 2020 元提高到 2190 元，小时最低工资标准从 18 元提高到 19 元。

至年末，全市共有 1404 万人（包括离退休人员）参加职工基本医疗保险，338.03 万人参加城乡居民基本医疗保险。至年末，全市民政部门共有各类提供住宿的收养性社会服务机构 738 个，床位 13.75 万张，其中，养老机构 702 家，床位 13.28 万张。在全市养老机构中，由社会投资开办的有 347 家，床位 5.94 万张。全市建有社区老年人日间服务中心 488 家，社区老年人助餐服务点 633 个。

全年各级政府支出城镇居民最低生活保障金 15.34 亿元、农村居民最低生活保障金 2.40 亿元、农村五保供养资金 0.19 亿元、粮油帮困资金 0.69 亿元、医疗救助金 3.47 亿元。年内新办福利企业 13 家，新安置 293 名残疾人就业。全市福利企业年销售收入 189.22 亿元，年利润总额 8.49 亿元。

14、交通建设

（1）公路交通

1988 年，上海第一条高速公路也是中国第一条高速公路——沪嘉高速公路通车。这标志着上海进入高速公路时代，此后上海建设了越来越多的高速公路。



如今，上海高速公路已基本形成“两环、九射、一纵、一横、两联”的网络布局，通过高速公路实现市内快速到达，市外快速链接，同时有效的缓解市内交通压力，增加上海交通便利，如今通车里程达到 805 公里，有效覆盖市区同时衔接国内交通枢纽。

上海高速公路网中一共有 7 条国家级高速公路，分别是 G2 京沪高速、G15 沈海高速、G40 沪陕高速、G42 沪蓉高速、G50 沪渝高速、G60 沪昆高速、G1501 上海绕城高速，和 14 条市级高速公路。

上海内环线，官方称呼“上海内环高架路”，是上海市最早建设的城市快速高架道路，它全长 47.7 千米，于 1993 年开工建设，1994 年沪太路至金沙江路的一期工程建成通车。

上海中环路，又称中环线，是上海的一条封闭式环形快速机动车专用路，位于内环高架路和 S20 外环高速之间。

上海外环高速公路，又称外环线，中国国家高速公路编号为“沪高速-S20”，上海城市高速上海外环高速公路（沪高速-S20）公路编号为“上海高速-A20”。是环绕中国上海市的一条环形城市高速公路，全长九十九千米。

上海绕城高速公路又称 A30 公路，原名上海郊环高速公路，编号 G1501，是环绕中国上海市区的一条高速公路，全长约 189 公里，其中，郊环嘉金立交至 A6 新农立交段为中国国家高速公路网 G15 沈海高速的组成部分。

上海南北高架路起于卢浦大桥，止于 S20 公路，是上海市南北走向的高速公路。

上海延安高架路西起外环沪青平立交（虹桥机场），东至外滩，全线沿



延安西路、延安中路和延安东路修建。双向六车道，设计时速 80km/h。

(2) 铁路交通

上海铁路局成立于 1949 年，是中国铁路总公司下属的特大型运输企业，管辖范围跨江浙沪皖三省一市，有主要运输单位 71 家、非运输企业 20 家、合资铁路公司 24 家。

截至到 2016 年底全局铁路营业里程已达 7804.3 公里，其中时速 200 公里及以上线路 2490.1 公里，有京沪、沪宁、沪杭、沿海、合宁、合武、合蚌等 7 条高速铁路，是目前全国高铁运营里程最长的铁路局。技术装备水平处于全国铁路前列。高速动车组、大功率机车、CTC、GSM-R 等先进装备已在管内大量投入运营。目前全局共配属动车组 190 组（其中：16 辆编组 104 组、8 辆编组 86 组），为全国铁路最多。配属新型大功率电力机车 397 台。另配属其他机车 1270 台，客车车辆 6581 辆。运输效率保持全路先进水平。全局日开行列车 1743.5 对，其中货车 1196 对，客车 547.5 对。2012 年全球完成旅客发送量 3.36 亿人，居全国铁路第一；物发送量 2.40 亿吨，居全国铁路第五。

上海铁路枢纽有京沪、沪杭两大干线引入，并有南何真西、淞沪、新日、金山、新闵、吴泾 8 条支线，共有车站 35 个，其中设有上海、上海南、上海虹桥 3 个特大型客运站，南翔、新龙华一主一辅编组站，北郊、桃浦、上海西、新龙华、南浦、洋浦 6 个主要货运站。在上海市区范围内既有铁路干线长约 122 km，支线里程长 145.5 km。

上海火车站位于上海市静安区秣陵路 303 号。始建于 1908 年，1909 年建成。现站址建于 1987 年，由原上海东站改建而成。隶属上海铁路局



管辖，现为特等站。毗邻上海长途客运总站，与上海虹桥站、上海南站并称为上海铁路三大交通枢纽。

（3）航空枢纽

上海是中国大陆同时拥有两个民用国际机场的城市。一座是上海浦东国际机场，一座是上海虹桥国际机场，分别位于城市的东西两侧。为了适应“一市两场”的上海空港运行新格局，1998年5月28日，经上海市人民政府批准，组建了上海机场（集团）有限公司，统一经营管理上海浦东和虹桥两大国际机场。

上海浦东国际机场是中国（包括港、澳、台）三大国际机场之一，与北京首都国际机场、香港国际机场并称中国三大国际航空港。上海浦东国际机场位于上海浦东长江入海口南岸的滨海地带，占地40多平方公里，距上海市中心约30公里，距虹桥机场约40公里。

浦东机场一期工程1997年10月全面开工，1999年9月建成通航。一期建有一条长4000米长、60米宽的4E级南北向跑道，两条平行滑行道，80万平米的机坪，共有76个机位，货运库面积达5万平米，同时，装备有导航、通讯、监视、气象和后勤保障等系统，能提供24小时全天候服务。浦东机场一期工程改造工程完成后，将能满足2008年第二座候机楼投入使用前的运营需要，即具备年飞机起降30万架次、年旅客吞吐量3650万人次的保障能力。2015年全年，浦东机场实现旅客吞吐量6008万人次，位居全国第二。

上海虹桥机场位于上海市西郊，距市中心约13公里。在上海浦东国际机场建成之前，虹桥机场一直是中国最繁忙的机场。机场拥有跑道和滑



行道各一条，跑道长 3400 米、宽 57.6 米，停机坪约 48.6 万平方米，共有 66 个机位。机场候机楼占地 8.2 万平方米，拥有 15 个候机大厅、18 个贵宾室和 15 条行李传输系统。虹桥机场主要承担国内出发、到达及备降国际航班的功用，日均起降航班 540 架次左右。2007 年虹桥国际机场旅客吞吐量达到 2263 万人次，在中国国内民用机场中，居第 4 位，货邮吞吐量达 388,904 吨，居第 5 位，起降 187,045 架次，居第 5 位。2015 年，虹桥机场实现旅客吞吐量 3907 万人次，位居全国第六。

（4）航运港口

上海港位于长江三角洲前缘，居中国 18000 公里大陆海岸线的中部、扼长江入海口，处长江东西运输通道与海上南北运输通道的交汇点，是中国沿海的主要枢纽港，中国对外开放，参与国际经济大循环的重要口岸。上海市外贸物资中 99% 经由上海港进出，每年完成的外贸吞吐量占全国沿海主要港口的 20% 左右。作为世界著名港口，2013 年上海港集装箱吞吐量位居世界第一，货物吞吐量位居世界第二，仅次于宁波-舟山港。2015 年前 11 个月集装箱吞吐量升 3.33% 至 3347 万箱。

上海港依江临海，以上海市为依托、长江流域为后盾，经济腹地广阔，全国 31 个省市（包括台湾省）都有货物经过上海港装卸或换装转口。

上海港的主要经济腹地除了上海市以外，还包括江苏、浙江、安徽、江西、湖北、湖南、四川等省和重庆市。

上海港的水陆交通便利，集疏运渠道畅通，通过高速公路和国道、铁路干线及沿海运输网可辐射到长江流域甚至全国，对外接近世界环在世界



海上航线边缘。

目前，上海港海港港区拥有各类码头泊位 1140 个，其中万吨级以上生产泊位 171 个，码头线总长为 91.6 公里。按照码头使用性质分类：公用码头泊位 175 个，码头线长度为 24.6 公里，其中生产泊位 121 个，码头线长度为 22.2 公里，年货物吞吐能力 17051 万吨；货主专用码头泊位 965 个，码头线长度为 67 公里，其中生产泊位 495 个，码头线长度为 38.2 公里。上海港内河港区有码头泊位 818 个，最大靠泊能力 3000 吨级。

（5）地铁建设

上海轨道交通，又称上海地铁，其第一条线路上海轨道交通 1 号线于 1993 年 5 月 28 日正式运营，是继北京地铁、天津地铁建成通车后中国大陆投入运营的第三个城市轨道交通系统。上海轨道交通由上海申通地铁集团有限公司负责运营，按照上海市物价主管部门批复的轨道交通网络票价体系计价，有多种票价优惠情况和车票种类。

截至 2016 年 12 月，上海轨道交通共开通线路 14 条（1-13 号线、16 号线），全网运营线路总长 617 公里，车站 366 座（不含上海磁浮示范运营线，3/4 号线共线段 9 个车站的运营路程不重复计算，多线换乘车站的车站数分别计数），并有 5 条线路延伸规划、4 条线路新建计划。

（三）上海市闵行区概况

闵行区位于整个上海的地域腹部，黄浦江纵贯其南北，分区为浦东、浦西两部分，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；虹桥国际机场位于区境边沿。闵行是上海市主要对外交通枢纽，西南地区重要的工业基地、科



技及航天新区，它也是上海最靠近市中心的郊区之一。



截至 2016 年底，闵行区辖 4 个街道、9 个镇、1 个市级工业区，138 个村民委员会、379 个居民委员会。江川路街道、新虹街道、古美路街道、浦锦街道[4]、莘庄镇、七宝镇、浦江镇、梅陇镇、虹桥镇、马桥镇、吴泾镇、华漕镇、颛桥镇。古北新城、海申花园、振宏公寓、锦华公寓、金虹大厦、虹华苑、金斯花园、锦绣江南家园、虹桥花苑、井亭苑)、7 个村（虹桥、虹二、虹六、井亭、新桥、虹四、西郊）。全区常住人口总数为 253.79 万人，其中外来常住人口 127.26 万人。与“十一五”期末比，全区常住人口增加 10.67 万人。



闵行区经济园区发展良好，工业向园区集中度进一步提高。2015年，全区共有开发区（含产业基地）19个，其中国家级开发区4个、市级开发区3个。

2015年，六大市级以上经济园区实现工业总产值2050.72亿元，实现第三产业主营业务收入879.50亿元，上缴税金216.78亿元，占全区税收总额的36.4%。

闵行区域内高新技术产业园区有上海紫竹高新技术产业开发区、张江国家自主创新示范区漕河泾分园和张江国家自主创新示范区闵行分园。2015年，高新技术产业园区完成工业总产值2147.43亿元，占全区工业总产值的比重达64.5%；第三产业主营业务收入979.87亿元。全年上缴税金227.82亿元。

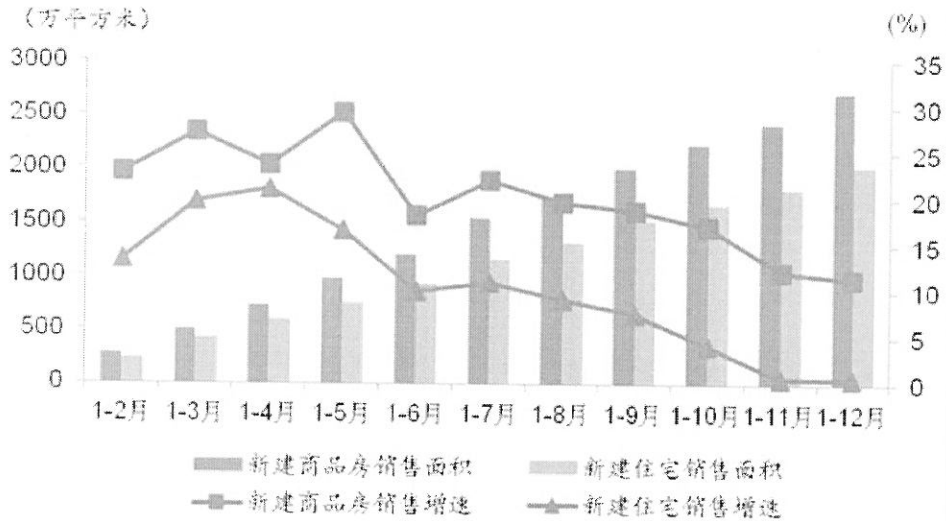
（四）房地产市场状况分析

1、2016年初以来上海房地产市场整体发展状况

2016年，上海市房地产市场成交总体较为活跃，全年新建商品房销售面积2705.69万平方米，比上年同期增长11.3%，增速比年内高点（1-5月）回落18.0个百分点。

从销售结构看，住宅销售面积微增、增速回落明显，办公楼和商业营业用房成交量则保持较快增长。2016年，本市商品住宅销售面积2019.8万平方米，增长0.5%。受限购政策升级影响，本市商办销售增长明显。其中，办公楼销售面积306.4万平方米，增长55.2%；商业营业用房销售面积205.87万平方米，增长81.1%。





2月4日，上海统计局发布的“2016年上海市房地产市场综述”中指出，2016年全年房地产开发建设保持平稳，但楼市交易的波动较大。

按照统计局的数据，上海市2016年新建住宅平均售价为25910元/平方米。从区域分布看，内环线以内87426元/平方米，内外环线之间44984元/平方米，外环线以外18127元/平方米。

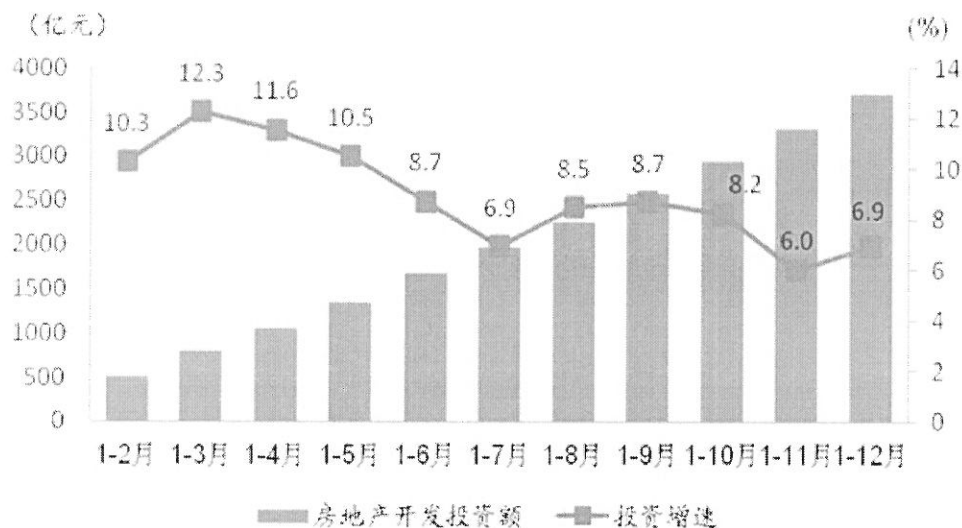
剔除共有产权住房和动迁安置住房等保障性住房后的市场化新建商品住宅平均销售价格则分别为：内环线以内87547元/平方米，内外环线之间62265元/平方米，外环线以外26778元/平方米。

上海统计局指出，2016年，上海市贯彻落实国家“因城施策”的管理要求，适时出台房地产市场调控措施，积极坚持“以居住为主、以市民为主、以普通商品住房为主”的住房市场体系，深化完善“四位一体”的住房保障体系，坚决遏制房价过快上涨的态势，促进上海市房地产市场平稳健康有序发展。

2、近年来上海房地产投资状况



2016年,上海市房地产开发投资3709.03亿元,比上年增长6.9%,增速较上年回落1.3个百分点;本市房地产开发投资占全社会固定资产投资比重为54.9%,比上年提高0.3个百分点。



从房屋类型看,住宅投资占比提高。2016年,上海市住宅投资1965.43亿元,比上年增长8.4%,占全部房地产开发投资的53.0%,比重提高0.7个百分点;办公楼和商业营业用房完成投资1215.36亿元,增长8.3%,占32.8%。

从投资结构看,土地购置费较快增长。2016年,上海市房地产开发投资中建安工程投资2220.89亿元,比上年增长0.4%,占全部房地产开发投资的59.9%;土地购置费1208.28亿元,增长20.3%,占32.6%,比上年提高3.6个百分点。

从项目规模看,大项目的投资数量和规模明显增加。2016年,上海市完成投资额5亿元以上的项目209个,比上年增加22个,投资额共计2182.69亿元,比上年增长15.9%,占全市房地产开发投资的58.9%。投资增速高出全市开发投资9.0个百分点。



2016年,上海市房屋施工面积15111.24万平方米,比上年增长0.1%。其中,住宅8073.94万平方米,下降3.6%。新开工面积2840.95万平方米,增长9.1%。分类型看,住宅新开工面积有所下降,商办新开工面积较快增长。2016年,住宅新开工面积1436.13万平方米,比上年下降8.0%;办公楼和商业营业用房新开工面积384.49万平方米和401.78万平方米,分别增长26.1%和30.6%。

受前几年新开工面积下降影响,上海市商品房竣工面积同比下降。2016年,商品房竣工面积2550.64万平方米,比上年下降3.6%。其中,住宅竣工面积1532.88万平方米,下降3.5%。(见表1)。

表1 2016年本市房屋新开工和竣工情况

指标	新开工面积 (万平方米)		竣工面积 (万平方米)	
		比上年增长(%)		比上年增长(%)
全部房屋	2840.95	9.1	2550.64	-3.6
#住宅	1436.13	-8.0	1532.88	-3.5
办公楼	384.49	26.1	279.31	27.4
商业营业用房	401.78	30.6	266.06	-13.2

3、近期上海房地产市场动态

2016年,上海楼市交易波动频繁。一季度,在全国房地产去库存的背景下,本市房地产市场量价齐升。

2016年3月25日,上海市政府正式发布《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》。由于此次《若干意见》共出台了9条调控楼市的新政,因此也被成为新的“沪九条”,具体包括:建立联席会议;加大住房用地供应力度;从严执行住房限购政策;实行差别化住房信贷政策;强化市场监管和开展执法检查;推进廉



租住房和公共租赁住房并轨运行;多渠道筹措人才公寓住房;搞好共有产权保障住房建设、供应和供后管理;加快推进旧区改造和“城中村”改造。

2016年10月8日,上海市住房城乡建设管理委、市规划国土资源局联合下发《关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》(“沪六条”),提出在继续严格执行“沪九条”的基础上,进一步强化市场监管,加大执法力度,规范市场秩序,坚决遏制房价过快上涨态势,确保本市房地产市场平稳健康发展。主要包括:进一步加大商品住房用地供应力度、进一步加强商品住房用地交易资金来源监管、进一步加强新建商品住房预销售管理、严厉查处房地产市场违法违规行为、全面实行存量房交易资金监管制度、加强政策解读和宣传。

2016年11月28日,上海市住建委公布,自2016年11月29日起,居民家庭购买首套住房申请商业贷款的,首付款比例不低于35%。在本市已拥有1套住房的、或在本市无住房但有住房贷款记录的居民家庭申请商业贷款,购买普通自住房的,首付款比例不低于50%;购买非普通自住房的,首付款比例不低于70%。

从市场现状来看,截止9月30日,2016年1-9月上海商品住宅成交面积1177.64万平方米,同比上涨16%,成交均价37395元/平方米,同比上涨19%,当前上海楼市已经呈现量价齐升的态势。从市场去化压力来看,截止2016年9月30日,上海市商品住宅库存量已经降至707.39万平方米,按照3个月移动存销比来计算,市场去化周期已经缩短至5.03个月,从指标意义上来看,上海商品住宅市场仍然有价格上行的冲动。进入四季度,政策效应积极释放,预期趋于平稳,成交量有所回落。



4、上海办公写字楼及工业房地产状况

(1) 写字楼市场状况

2016年上海核心区甲级写字楼物业市场共有11栋楼完工，整年新增供应为近5年来的最高水平，总存量同比增长7.4%至约613万平方米，新增供应总计84万平方米，较上年回落18%。

由于P2P借贷公司的普遍退租，全年净吸纳量仅录得11.3万平方米有余，大幅低于过往五年的平均水平40万平方米，因而导致核心区平均空置率同比攀升5.3个百分点至10.2%。5月份出台的全新增值税税收体系规定增值税税率可扣租户的租赁成本，一些业主纷纷提租。然而，对于楼宇空置率的骤然攀升，上海众多业主提供租金减免以吸引租客，以至限制了年度租金增幅。截至年末，核心区平均租金同比增长3.1%至人民币10.4元每天每平方米。市场空置率同比上升4.4个百分点至9.6%。由于今年新增供应多集中次中心商务区，致使次中心商务区空置率急速上升至18.2%。

▶▶ 2016年写字楼租赁成交分析



从需求来看，金融服务业占比33%，制造业占比18%，TMT行业占比15%是今年写字楼市场的主力需求。内外资来看，内资客户仍然是新增需求的主要推动力。



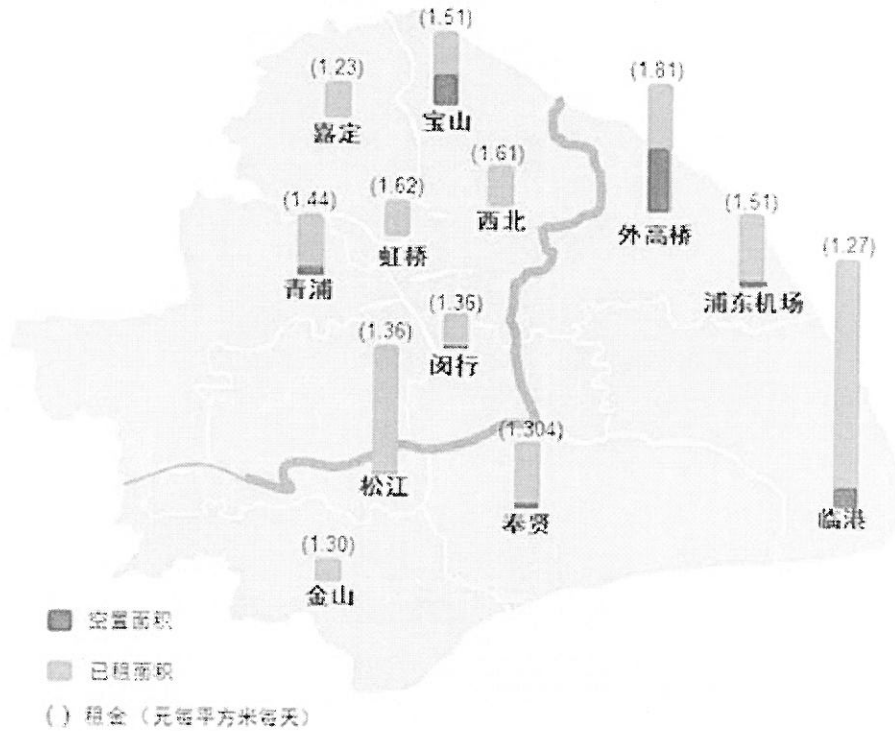
2016年，上海商务园区物业市场共有13个新项目落成，合计有效建筑面积约82.4万平方米。因此，总存量同比增长10.6%至约860万平方米。年内整体租赁需求放缓，净吸纳量同比缩减75%至29万平方米，平均空置率被推升至年末的15.3%。尽管如此，漕河泾、张江、陆家嘴软件园等配套成熟且管理专业的子市场需求稳固，信息技术及生物医药企业为需求之主要驱动力。租赁需求相对放缓对平均租金的影响有限，平均租金自2006年以来首次突破人民币4元每天每平方米，为人民币4.03元每天每平方米。

（2）工业（仓储、物流）房地产市场状况

2016年上海高标仓库新增供应39.2万平方米，在电商，三方物流和汽车制造业的需求带动下，空置率仍下降0.8个百分点至12.6%，租金较2015年上涨8.7%。由于新增项目主要位于宝山等非传统物流区域，因此我们看到大部分的空置仓库都分布在个别新兴区域，而传统物流区域则仍处于供应不足的状态，比如闵行和松江区域。

2016年上海物流物业市场表现持续稳健。年内合计建筑面积624,800平方米的七个优质物流项目竣工入市，系2008年以来最高年度新增供应。所有项目均为多层非保税仓库。标准物流物业需求强劲，净吸纳量合计近64万平方米，总体空置率同比下降1.6个百分点至13.0%。约六成净吸纳量源于新入市项目。强劲的需求和有限的可租赁面积致使租金同比上涨4.4%至人民币1.29元每天每平方米。厂房物业市场则在2016年保持稳定。鉴于有限的工业用地供应，平均租金同比上涨3.9%至人民币1.02元每天每平方米。





2017年上海市预计将有超过60万平方米的新项目上市。这些项目大部分位于浦东机场、松江、奉贤等需求旺盛区域。因此面临未来大量的供应，物流用地供应呈逐年下降趋势，2016年全市仅出让22.1万平方米物流用地，相比2015年下降约25%。同时由于政府开始加强二手工业用地的出让限制，二手用地市场的供应也在进一步收缩。

(五) 估价对象市场前景分析

估价对象为工业（办公及研发）用房，其所处的上海市闵行区浦江镇汇集了漕河泾科技产业园等高新产业研发、生产基地，区域内分布有上海通用识别技术研究所、航天机电新材料产业基地、上海空间推进研究所等高科技企业，产业聚集度高，园区建设发展迅速。伴随着闵行区及浦江镇城市建设日趋完善，城市面貌、综合环境不断改观，产业发展、升级不断推进，估价对象对区域工业（办公及研发）用途房地产市场预期较为稳



定。

三、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提，所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

（一）法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估计。估价对象规划用途和设计用途一致，规划用途与设计用途均为工业用房，截止价值时点估价对象已取得《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》并进行了房屋土地权属调查且获得了经上海市闵行区房屋土地调查成果备案的《房屋土地权属调查报告书》等合法建设审批手续，且估价对象符合规划要求，项目合法。

（二）技术上可行。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。估价对象房屋的设计用途为工业用房，由于其设计建造不含特殊生产工艺要求，建筑设计无特殊性，按照现有技术作为工业（办公及研发）用房能够达到设计要求，因此估价对象在建工程项目建设技术上可行。

（三）在经济上可行。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收益的使用方式的估价结果。估价对象设计用途为工业，现状利用作为工业（办公及研发）用房能够获得最大的收益，



因此估价对象在经济上可行。

（四）价值最大性。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种利用。

（五）土地与建筑物的均衡性。即以房产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时，把建筑物与土地区位是否匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。因估价对象所处的上海市闵行区浦江镇汇集了漕河泾科技产业园等高新产业研发、生产基地，区域内分布有上海通用识别技术研究所、航天机电新材料产业基地、上海空间推进研究所等高科技企业，产业聚集度高因此，估价对象作为工业（办公及研发）用房，建筑物与土地是相匹配的。

（六）房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。估价对象设计用途符合周边产业园区产业定位，能与周围环境的协调一致。

（七）可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在房地产价格状况，而且还要研究房地产市场的未来发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。估价对象为工业（办公及研发）用房，其所在区域配套设施完善，按照设计用途具有可持续发展性。

综上所述：根据估价对象地理位置及周边环境，估价对象法定用途为工业用房，实际可作为工业（办公及研发）用房，其改变用途受一系列法律法规制约，转变为其他用途的可能性极小，另外估价对象空间格局功能、



配套设施均为针对规划用途设计建造，已建成交付，利用现有技术进行改造的可能性极小，从经济角度看，估价对象除规划工业（办公及研发）用途以外的其他用途不能获取高于规划用途的综合利益。因此确定估价对象以规划设计工业用途中的办公研发用房为其最高最佳用途。

四、估价方法选用

房地产价格评估的方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他房地产估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次评估各种估价方法适用性分析如下：

（一）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。由于估价对象所在区域内同类型、规模用途房产买卖交易案例较多，较容易调查得到所处区域类似房地产交易价格，因此采用比较法进行评估；

（二）收益法为预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。由于估价对象所在区域内同类型、规模用途房产租赁交易中多采用租金与物业管理费结合的合同模式，



且处于园区发展起步阶段，租赁交易发展尚不健全，收益法计算中不能精确的测算并区分市场租赁价格水平，因此不宜使用收益法进行评估；

（三）成本法为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。成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产，也适用于房地产市场发育不够或者类似房地产交易实例较少的地区。由于估价对象未办理独立的国有建设用地使用权证书，且未对其使用土地进行面积分割，难以准确计算其分摊的土地使用权面积，因此不宜使用成本法进行评估；

（四）假设开发法为求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地、在建工程、可装修改造或可改变用途的旧房等。估价对象为 2016 年 5 月初建成，符合规划，同时，就其建设规模而言，目前以及未来一段时间内，不会有重新规划再重新开发的可能，因此估价人员认为按该现状使用最为适宜，因此不采用假设开发法进行评估。

（五）综上所述，本次估价对象为工业（办公及研发）用途房地产，估价目的是为确定估价对象转让价格提供参考而评估房地产市场价格。根据国家房地产管理及评估的有关法规，结合本次评估目的及估价对象类型，本次选取比较法进行评估。

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。

(1) 基本原理：比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

(2) 公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{交易日期修正 } \text{（ ）}}{100} \times \frac{\text{区位状况修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{实物状况修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{权益状况修正 } 100}{\text{（ ）}}$$

五、估价测算过程

1、比较法估价技术思路

①基本原理

比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

②公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{交易日期修正 } \text{（ ）}}{100} \times \frac{\text{区位状况修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{实物状况修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{权益状况修正 } 100}{\text{（ ）}}$$

2、选取可比实例

经估价人员调查，选取估价对象周边类似用途及建设规模可比实例如下：



项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	红星国际广场	旭辉浦江国际	漕河泾 DP-PARK
位置	上海市闵行区联航路、浦星公路十字	上海市闵行区联航路 1650 号	上海市闵行区陈行路 2388 号
房屋类型	独栋多层工业（办公研发用房）	独栋多层工业（办公研发用房）	独栋多层工业（办公研发用房）
配套设施	市政给排水、供电、电信、电梯、消防喷淋等	市政给排水、供电、电信、电梯、消防喷淋等	市政给排水、供电、电信、电梯、消防喷淋等
房屋结构	框架结构	框架结构	框架结构
内部装修	毛坯房	毛坯房	毛坯房
楼层	地上 1 层至 3 层	地上 1 层至 5 层	地上 1 层至 5 层
层高	4,2 米	4,2 米	4,2 米
建筑面积 (m ²)	整体 600 平米左右, 大开间布局, 可整栋使用, 可分割使用	整体 2000 平米左右, 大开间布局, 可整栋使用, 可分割使用	整体 5000 平米左右, 大开间布局, 可整栋使用, 可分割使用
产权状况	土地用途为工业	土地用途为工业	土地用途为工业
成交日期	2017 年 3 月中旬	2017 年 3 月中旬	2017 年 3 月中旬
成交价格 (元/m ²)	28000	24000	20000

3、修正计算

确定估价对象在价值时点的正常交易平均价格, 应结合估价对象的实际特点, 将估价对象与可比实例进行比较, 对以上可比实例的交易价格作如下修正:

(1) 交易情况修正: 选取实例均为正常交易情况, 故不做修正。

(2) 交易日期修正: 评估对象与可比实例的交易日期有时间差异, 在房地产价格有明显波动时, 必须进行日期修正。由于时间差异较小, 近期房地产价格较为平稳, 故不做修正。

(3) 区位状况修正: 主要包括生活配套服务设施、交通便捷度、周边环境、商务办公聚集度等因素。

(4) 实物状况修正: 主要包括新旧程度、房屋结构、物业管理、采光及通风、设备设施、入驻企业类型、内部装修等因素。

(5) 权益状况修正: 主要包括建筑土地使用年期、共有情况、担保物



权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况等因素。

具体修正见下表：

比较因素条件表

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
交易情况修正	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易时点修正	2017 年 3 月 14 日	2017 年 3 月中旬	2017 年 3 月中旬	2017 年 3 月中旬	
区域状况	生活配套服务设施	一般	较完善	较完善	
	交通便捷度	一般	便捷	一般	
	周边环境	好	一般	一般	
	商务办公聚集度	一般	较高	较高	
实物状况	新旧程度	2016 年建成	2014 年建成	2012 年建成	
	房屋结构	框架结构	框架结构	框架结构	
	物业管理	品牌物业管理	品牌物业管理	品牌物业管理	
	采光及通风	较好	较好	较好	
	设备设施	较好	较好	较好	
	入驻企业类型	企业品牌一般	企业品牌一般	企业品牌一般	
	内部装修	毛坯房	毛坯房	毛坯房	
	外观形象	现代风格	现代风格	现代风格	
	楼层	地上 1 层至 5 层	地上 1 层至 3 层	地上 1 层至 5 层	
	平面布局	大开间	大开间	大开间	
	建筑面积	700 平方米以上，面积较大，大开间布局，可整栋使用，可分割使用	整体 600 平方米左右，大开间布局，可整栋使用，可分割使用	整体 2000 平方米左右，大开间布局，可整栋使用，可分割使用	整体 5000 平方米左右，大开间布局，可整栋使用，可分割使用
	车位	满足使用要求	满足使用要求	满足使用要求	满足使用要求
	权益状况	规划条件	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求
土地使用期限		已使用 10 年以上	已使用 5 年以上	已使用 5 年以上	
共有情况		无共有	无共有	无共有	
用益物权设立情况		无用益物权	无用益物权	无用益物权	
担保物权设立情况		无担保物权	无担保物权	无担保物权	
租赁及占用情况		无租赁	无租赁	无租赁	
拖欠税费情况		无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费	



查封等限制权利情况	无限制权力情况	无限制权力情况	无限制权力情况	无限制权力情况
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

比较因素条件指数表

项目		待估房产	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况修正		100	100	100	100
交易时点修正		100	100	100	100
区域状况	配套服务设施	100	101	101	101
	交通便捷度	100	102	100	102
	周边环境	100	96	96	96
	商务办公聚集度	100	102	102	102
实物状况	新旧程度	100	99	99	99
	房屋结构	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	采光及通风	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	入驻企业类型	100	100	100	100
	内部装修	100	100	100	100
	外观形象	100	100	100	100
	楼层	100	99	100	100
	平面布局	100	99	100	100
	建筑面积	100	99	102	101
	车位	100	100	100	100
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	土地使用期限	100	105	105	105
	共有情况	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	租赁及占用情况	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封等限制权利情况	100	100	100	100
权属清晰情况	100	100	100	100	



比较因素条件指数比较表

项目		待估房产	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况修正		100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易时点修正		100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域状况	生活配套服务设施	100	100 / 101	100 / 101	100 / 101
	交通便捷度	100	100 / 102	100 / 100	100 / 102
	周边环境	100	100 / 96	100 / 96	100 / 96
	商务办公聚集度	100	100 / 102	100 / 102	100 / 102
实物状况	新旧程度	100	100 / 99	100 / 99	100 / 99
	房屋结构	100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	采光及通风	100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设备设施	100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	入驻企业类型	100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	内部装修	100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	外观形象	100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层	100	100 / 99	100 / 100	100 / 100
	平面布局	100	100 / 99	100 / 100	100 / 100
	建筑面积	100	100 / 99	100 / 102	100 / 101
	车位	100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	权益状况	规划条件	100	100 / 100	100 / 100
土地使用期限		100	100 / 105	100 / 105	100 / 105
共有情况		100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
用益物权设立情况		100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
担保物权设立情况		100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
租赁及占用情况		100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
拖欠税费情况		100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
查封等限制权利情况		100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
权属清晰情况		100	100 / 100	100 / 100	100 / 100

4、确定估价对象评估价值



比较实例交易价格 (元/m ²)	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		28000.00	24000.00
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况修正	0.9913	1.0111	0.9913
实物状况修正	1.0410	0.9903	1.0001
权益状况修正	0.9524	0.9524	0.9524
比准价格 (元/m ²)	27,519	22,887	18,884
算术平均评估单价 (元/m ²)	23097		
建筑面积 (平方米)	7856.9		
评估总价 (万元)	18146.90		

采用比较法计算估价对象在价值时点 2017 年 3 月 14 日市场价值为 18146.90 万元，评估单价 23097 元/m²。

六、估价结果

我公司根据估价目的，依据科学的评估理论，采用成本法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，在满足估价的假设和限制条件及使用报告说明的条件下，评估得到的估价对象市场价值为 **18146.90** 万元（人民币大写：壹亿捌仟壹佰肆拾陆万玖仟元整），评估单价 23097 元/平方米。

提示说明：上述估价结果中不包含估价对象产权过户、登记费用及房地产交易税费及其他应付费用等；包含价值时点条件下在估价对象房屋所使用的国有建设用地、基础配套设施。交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担。



(本页无正文)

陕西正衡房地产土地评估有限责任公司

二〇一七年三月二十八日



附 件

- 1、估价委托人及房地产权利人《营业执照》复印件；
- 2、沪房地闵字（2010）第 029001 号《上海市房地产权证》复印件；
- 3、建字第沪闵建（2014）FA31011220140294 号《建设工程规划许可证》复印件；
- 4、1402MH0217D01-310112201407011119 号《建筑工程施工许可证》复印件；
- 5、《浦江智谷三地块总平面图》复印件；
- 6、房-泓测-16-0648 号（成果号：201612422360）《房屋土地权属调查报告书》复印件；
- 7、《他项权利证明》（法定优先受偿款说明）；
- 8、估价对象地理位置图；
- 9、估价对象现状照片；
- 10、房地产评估公司《营业执照》复印件；
- 11、《房地产评估机构资质证》复印件；
- 12、《房地产估价师注册证》复印件。

