

房地产市场租金价格 评估报告

项 目 名 称: 西安环球印务股份有限公司所属位于西安高新区
科技一路32号的工业用途土地及其地上建筑物
的租金价格评估(西区)

委 托 人: 西安环球印务股份有限公司

房地产估价机构: 西安恒达房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师: 张丽华(注册号3520000063)

沈 宇(注册号3720210089)

报 告 出 具 日 期: 2025年7月24日

报 告 编 号: 西安恒达评字(2025)0097号

致估价委托人函

致：西安环球印务股份有限公司

受贵单位的委托，我公司按照国家有关法律、政策及规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，依据科学的评估理论、标准、方法及程序，在对估价对象进行了实地查勘、广泛搜集有关市场信息和估价对象范围内房地产信息的基础上、全面分析了影响估价对象市场租金价格的因素，对位于西安高新区科技一路32号的工业用途土地及其地上建筑物的租金价格进行评估。

估价目的是为确定房地产招租价格提供参考依据而评估房地产市场租金。

①估价对象土地明细表

国有土地使用证	地号	图号	土地用途	土地面积		土地使用年限	容积率	土地坐落
				m²	亩			
西高科技国用(2011)第36587号	GXII-(2)-18-5	50-40-17	工业	3520.40	5.28	2048年12月7日	1.11	西安高新区科技一路以北、高新六路以东

②估价对象建筑物明细表

序号	名称	结构	总层数	建筑面积(m²)	不动产权证书	房屋坐落	所有权人
1	研发大楼	钢结构	2	3,916.17	陕(2023)西安市不动产权第0343352号	西安高新区科技一路32号1幢10000室	西安环球印务股份有限公司

估价时点：2025年7月22日

价值类型：市场租金价值

估价方法：比较法

我公司根据本次估价目的，结合国家及中华人民共和国住房和城乡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，评估得到的估价结果如下：

序号	名称	结构	总层数	建筑面积 (m²)	单位租金区间		总租金区间		不动产权证书 (房产)
					元/m²·月		万元/年		
1	研发大楼	钢结构	2	3,916.17	28.00	30.80	131.58	144.74	陕（2023）西 安市不动产权 第0343352号

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，认真阅读，以免使用不当造成损失！

西安恒达房地产资产评估测绘有限公司

二〇二五年七月二十四日



目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托方.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	18
六、价值类型.....	18
七、估价依据.....	19
八、估价原则.....	19
九、估价方法.....	21
十、估价结果.....	23
十一、估价人员.....	23
十二、实地查勘期.....	23
十三、估价作业期.....	23
附 件	
一、估价委托书	
二、估价对象地理位置图	
三、估价对象实地查勘照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、房地产估价机构营业执照复印件	
六、房地产估价机构资质证书复印件	
七、注册房地产估价师执业资格证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价对象利害关系人没有利害关系。

4、我们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。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、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）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写报告。

6、注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的相关权属资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象建成后能正常安全使用。

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。

二、未定事项假设

估价对象没有未定事项，无未定事项假设。

三、背离事实假设

1.不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

2.不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本次估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间无不一致，故无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价依据充足，故不做假设。

六、本报告使用限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告出具的估价结果为委托方了解估价对象市场租金水平提供参考，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对房地产租金价格产生的影响，也没有考虑特殊的交易情况，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提，本次评估设定注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款为零。

5、本房产估价结果报告及其相关的房产估价技术报告未经西安恒达房地产资产评估测绘有限公司书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得提供给估价委托人和评估报告审查部门之外的单位或个人；亦不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，不得以其他任何方式公开发表。

6、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：西安环球印务股份有限公司

地址：西安市高新区科技一路 32 号

法定代表人：思奇甬

统一社会信用代码：9161013172630357XM

二、房地产估价机构

机构名称：西安恒达房地产资产评估测绘有限公司

机构地址：西安市莲湖区香米园西巷 95 号办公楼 4 幢 2 楼

机构资质等级：贰级

法定代表人：师婷

证书编号：陕房地评（2004）006 号

统一社会信用代码：91610135725129092Q

三、估价目的

估价目的是为确定房地产招租价格提供参考依据而评估房地产市场租金。

四、估价对象

1、估价对象范围

西安环球印务股份有限公司所属位于西安高新区科技一路 32 号的工业用途土地及其地上建筑物的租金价格评估，具体位于西安高新区团结南路辅路和科技一路十字西北角的环球印务园区（西区）。

2、估价对象基本状况

（1）土地基本状况

估价对象位于西安高新区科技一路以北、高新六路以东。此次租金评估范围为工业园区内的西边区域的工业用途土地及其地上建筑

物。土地用途为工业用地。该地块土地面积为 3520.40 平方米（合 5.28 亩），现状容积率为 1.11。一面临路，南临科技一路，通行方便。

土地具体详情见下表。

国有土地使用证	地号	图号	土地用途	土地面积		土地使用年限	容积率	土地坐落
				m²	亩			
西高科技国用(2011)第36587号	GXII-(2)-18-5	50-40-17	工业	3520.40	5.28	2048年12月7日	1.11	西安高新区科技一路以北、高新六路以东

(2) 估价对象建筑物状况

估价对象建筑物约建成于 2020 年，地上建筑物共 1 栋，呈南北“一”字排布，楼宇南端紧邻科技一路，建筑结构为钢结构，面积 3916.17 平方米。建筑物设计用途为研发大楼，按照目前在用用途简易装修，墙面刷白，地面水泥压光，楼宇外立面钢构表面部分生锈腐蚀。

建筑物详情见下表。

名称	结构	总层数	建筑面积(m²)	不动产权证书	国有土地使用证	所有权人
研发大楼	钢结构	2	3,916.17	陕(2023)西安市不动产权第0343352号	西高科技国用(2011)第36587号	西安环球印务股份有限公司

3、位置现状描述与分析

(1) 位置状况

坐落：位于高新区科技一路32号

与重要场所（设施）的距离：估价对象位于西安市高新区，高新一期中心地带，区域附近有星级写字楼、产业园区、星级酒店、高档餐馆、高档住宅等；

临街（路）状况：东临团结南路辅路，南临科技一路；

（2）交通状况

道路状况：估价对象周边有团结南路、科技路、沣惠南路等多条主次干道，道路通达度较好。

公交线路：高新5号线、109路、141路、218路、198路、29路等，交通极其方便。

（3）周围环境状况描述与分析

估价对象区域无空气、噪声等污染；

估价对象位于西安市高新区，区域内产业园较为集中；估价对象环境状况良好。

（4）外部配套设施状况描述与分析

外部基础设施：估价对象所处区域内地势平坦，地基承载力一般，无不良地质现象。土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、通暖），红线内“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、场地平整）。

区域附近医疗配套：西安高新医院等。教育配套：西安市高新一中初级中学及高级中学、西安高新第二学校等，公共服务设施配套良好。

整体而言，目前该区域外部配套设施良好，处于成熟地段区域。

4、市场背景描述与分析

(1) 城市概况

西安古称长安,是陕西省省会,地处关中平原中部,是国家重要的科研、教育和住宅基地,我国西部地区重要的中心城市,世界历史文化名城。西安历史悠久,有着3100多年的建城史和1100多年的建都史,先后有13个王朝在此建都,与雅典、罗马、开罗并称世界四大文明古都。

西安现辖新城、碑林、莲湖、雁塔、灞桥、未央、阎良、临潼、长安、高陵、鄠邑11个区,蓝田、周至2个县(共有109个街道、67个镇、782个社区和2991个行政村)。有国家级西安高新技术产业开发区、国家级西安经济技术开发区、西安曲江新区、西安港务区、西安阎良国家航空高技术产业基地、西安国家民用航天产业基地、西安国际港务区和西安沣东新城(简称“五区一港两基地”)。总面积10108平方公里,常住人口1295.29万人。

(2) 宏观环境总体特征

各类政策持续刺激,宏观经济逐渐进入复苏通道,但回升速度及程度仍存不确定性。2024年政府工作报告数据显示,国内生产总值126万亿元,增长5.2%,居民人均可支配收入增长6.1%,经济总体回升较好。

从当前地产政策效果及销售回升幅度看,下半年,行业政策有再加码的必要性及空间,房地产依然为经济压舱石,下半年“稳增长”作用凸显。国际环境变化和国内疫情加大了我国“稳增长”任务的挑

战性，三驾马车表现欠佳。全国经济聚焦“稳增长”，中央强调新举措能出尽出、扩投资、促消费、稳外贸、保就业。土拍政策简化，主要取消对利润率不利的竞配建政策，释放利润空间，提升房企参与度。

西安宏观环境总体特征

西安都市圈中心城市雏形初现，助力各城市间互联互通，经济、人口吸附力进一步提升；

经济平稳开局，但投资力度略有放缓，居民消费意愿降级，各区产业协同、差异化发展，将驱动城市长足发展产业转型升级；

科创驱动优化产业结构，经济发展后劲强韧，人口增长迅猛，西咸奖励措施利好，吸附高质量人才。

政策走势

因城施策，各地深挖政策潜力，看得准的新举措能用尽用；西安整体市场保持中低热度平稳运行，政策刺激较弱，市场反应平淡。

西安2024年生产总值13317.78亿元。经济增长仍呈疲软态势；尤其消费端仍显低迷。投资信心减弱，投资力度略有放缓，居民消费意愿降级，以更多存款对抗经济冲击。

雁塔、长安及未央依托高新、航天、经开等经济发达区域实现高质量发展，传统老城区经济发展缓慢。

近年三产结构占比中，第三产业占比持续增高，显示出城市经济强劲增长动力；规模上战略性新兴产业、高新技术制造业占比持续增大，科创驱动产业结构优化；西安技术合同交易额排名全国前列，技

术投入和科创成果转化方便优势明显；并在新经济领域重点布局发展，发展潜力大。

（3）土地市场特征

西安供地规则放松但土拍持续理性，且降低企业参拍门槛，提高地块利润空间，但宅地交易量缩减、中止/流拍增多，底价成交为主；房企拿地仍显谨慎，短期内拿地力量仍以政府平台及国央企为主导。

2025年2月，西安多宗综合用地及商业/办公用地成交。例如，陕西保利在雁塔区以15.12亿元竞得4.2万平方米综合用地，楼面价7,485元/平方米；成都润盈置业在浐灞生态区以11.77亿元竞得5.5万平方米综合用地，楼面价达11,911元，为区域内较高水平。商业/办公用地方面，曲江新区、未央区等地成交地块主要用于商业及办公开发，反映出市场对商业地产的持续关注。

（4）住宅市场特征

国家统计局发布2025年5月份70个大中城市商品住宅销售价格情况：新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有17个和3个，比上月分别减少9个和3个。同比来看，新建商品住宅销售价格同比上涨城市有3个，比上月减少1个；二手住宅销售价格同比上涨城市有0个，与上月相同。而三四线城市总体房价依然处于下行阶段，市场底部的徘徊周期会更长。

2025年1—6月份，全国房地产开发投资46658亿元，同比下降11.2%；其中，住宅投资35770亿元，下降10.4%。房地产开发企业房屋施工面积633321万平方米，同比下降9.1%。其中，住宅施工面积441240

万平方米，下降9.4%。房屋新开工面积30364万平方米，下降20.0%。其中，住宅新开工面积22288万平方米，下降19.6%。房屋竣工面积22567万平方米，下降14.8%。其中，住宅竣工面积16266万平方米，下降15.5%。新建商品房销售面积45851万平方米，同比下降3.5%；其中住宅销售面积下降3.7%。新建商品房销售额44241亿元，下降5.5%；其中住宅销售额下降5.2%。6月末，商品房待售面积76948万平方米，比5月末减少479万平方米。其中，住宅待售面积减少443万平方米。房地产开发企业到位资金50202亿元，同比下降6.2%。其中，国内贷款8245亿元，增长0.6%；利用外资17亿元，增长25.4%；自筹资金17544亿元，下降7.2%；定金及预收款14781亿元，下降7.5%；个人按揭贷款6847亿元，下降11.4%。

2025年6月份，房地产开发景气指数为93.60。2025年1-5月份房地产开发企业房屋施工面积625020万平方米，同比下降9.2%，其中，住宅施工面积435354万平方米，下降9.6%。房屋新开工面积23184万平方米，下降22.8%。其中，住宅新开工面积17089万平方米，下降21.4%。房屋竣工面积18385万平方米，下降17.3%。其中，住宅竣工面积13337万平方米，下降17.6%。

2025年1-5月西安二手房房地产市场房挂牌量为16万多套，根据住建局公布的网签数据，今年1-5月二手房的网签总套数为41385套，月均去化8200多套，库存压力比较大。

（5）商办市场特征

商业：受到市场大环境影响，整体延续低迷态势，市场供应较少，局部区域市场以价换量；2025年1-5月商业营业用房投资2573亿元，下降7.6%；商业营业用房销售面积下降6.0%；商业营业用房销售额下降13.9%；商业营业用房施工面积下降9.0%；商业营业用房新开工面积下降25.2%；商业营业用房竣工面积下降19.3%。商业库存量大，去化周期达81.9个月。

办公：成交量价同比齐跌，市场持续下滑，为三类商办物业中最差表现。2025年1-5月办公楼投资1412亿元，下降10.0%；办公楼销售面积下降7.4%；办公楼销售额下降10.8%；办公楼施工面积下降5.3%；办公楼新开工面积下降24.1%；办公楼竣工面积下降6.7%。办公库存增加，去化周期114.1个月

公寓：成交下跌明显，整体市场低迷。

（6）商办市场租金：全国商办租金概况。2025年一季度，全国重点城市主要商圈写字楼平均租金为4.58元/平方米/天，环比下跌0.73%，跌幅较上年四季度扩大0.12个百分点，同比下跌2.1%。从行业宏观环境来看，消费稳中有升，投资方面，“两重”建设和“两新”政策带动下，一季度固定资产投资同比增长4.2%，增速较2024年全年加快1个百分点，但房地产投资降幅仍较大。出口保持一定韧性，服务业景气水平保持稳定，企业对市场发展的预期较为积极。政策层面，“大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求”作为政府工作首要任务，同时提出要“实施更加积极有为的宏观政策”。消费方面，3月16日国务院启动“提振消费专项行动”。产业经济方面，推动商业

航天、低空经济、深海科技等新兴产业安全健康发展，培育生物制造、量子科技、具身智能、6G等未来产业，持续推进“人工智能+”行动，支持大模型广泛应用，大力发展智能网联新能源汽车、人工智能手机和电脑、智能机器人等新一代智能终端以及智能制造装备。金融财税方面，“适度宽松的货币政策”，提出“加大对科技创新、绿色发展、提振消费以及民营、小微企业等的支持”“安排超长期特别国债3000亿元支持消费品以旧换新”等。二季度，受美国“对等关税”影响，外需压力增加，经济增长亦面临挑战，扩大内需成为提振经济的第一要务，政策有望进一步发力。整体来看，2025年一季度，宏观经济运行保持平稳，内需亦有所恢复，但租户企业经营情况的恢复仍需时间，重点城市写字楼租赁需求延续温和复苏态势，多数业主仍采取“以价换量”策略稳续租、拓新租，重点城市写字楼租金延续下跌态势。

西安商办租金概况：2025年第一季度，西安甲级写字楼新增供应2.8万平方米，总存量升至195.2万平方米。受经济环境影响，企业降本增效需求显著，平均租金环比下降1.7%至89.15元/平方米/月，整体空置率升至22.89%。各区域表现分化：高新区租金93.59元，空置率18.1%，保持相对韧性；城南区域空置率高达39.79%，去化压力较大。租赁成交以科技信息业（42.8%）和金融业（22.5%）为主，合计占比65%。典型交易包括某科技公司在迈科中心租赁2,000平方米、某保险公司在英发金融中心租赁2,000平方米等。专业服务业（9.4%）和制造业（4.6%）需求相对较小，市场需求集中于高附加值产业。

未来两年，西安写字楼市场将迎来超60万平方米新增供应，主要集中在高新区（如环贸ICC、国瑞西安金融中心）。大量供应或加剧竞争，业主需通过灵活招商政策、升级软硬件服务吸引租户。《西安市国土空间总体规划》明确“西部经济中心、科技创新中心”定位，有望推动科技及先进制造业发展，为写字楼市场带来长期机遇。

2025年第一季度，西安写字楼市场面临租金下行与空置率上升压力，但科技和金融行业支撑需求基本面；零售市场在消费复苏中展现韧性，首店经济和体验式业态成为亮点。未来，写字楼市场需聚焦产业升级带来的机遇，零售市场则需通过差异化运营和业态创新应对竞争。随着城市功能定位的深化，西安商业地产中长期发展潜力值得期待，但短期仍需应对供应过剩和消费疲软的双重挑战。

工业仓储：上半年全国高标仓市场放量下行。净吸纳量507万平方米，创历史新高；但同时租金跌幅放大。内需和外需此消彼长支撑第三方物流和电商持续扩张，先进制造业需求增长50%。2025年租金预测至跌9.5%。两大区域将迎来趋势性拐点：华南租金见顶回落；华东供应进入下行通道。预计下半年整体需求将弱于上半年。新增供应较年初预测提升10.4%至1,075万平方米。下半年有650万平方米的新项目入市，其中华南和华北市场分别有近300万和200万平方米，华东、华西和华中供应量下降。西安仓储市场进入存量周期。一季度，全市平均净有效租金环比降1.0%至20.5元/平方米/月。

工业仓储建设投资经历前一轮放量增长后，市场趋于饱和，后期逐渐进入买方市场。

(7) 后市预判

经济下行压力，政策将全面放宽，预计下半年利率或继续松动；房地产将进入新形势，但仍是超10万亿大产业；西安具备较高发展潜力，人口持续流入，未来长期看好；因城施策下政策放松，供需两端政策并举保障市场平稳。

伴随着国家和地方管理制度的不断完善，西安市的地产市场发育日趋成熟，市场去化周期将有所缩短。同时，新一轮全面取消限购降息等政策的出台，使得购房者观望情绪再起。

2024年各大城市写字楼市场承压，2025年1季度并未有所改善。写字楼市场的高空置率，已经成为各大城市的普遍现状，4大一线城市的空置率都在20%以上，深圳高达30%。上海核心区的北外滩写字楼，空置率也高达近30%。市场疲软的背后，是新增租赁需求依然走弱的现实，租赁市场的需求依然以续租和搬迁为主，真正的新增量均较少。

5、估价对象所处区域市场状况分析

西安高新区是1991年3月国务院首批批准成立的国家级高新区之一，2006年被科技部确定为要建成世界一流科技园区的六个试点园区之一，2015年8月，国务院正式批复同意西安高新区建设国家自主创新示范区。2017年4月，陕西自贸区正式挂牌，高新功能区作为陕西自贸区面积最大、以特殊监管区区外保税等通关模式创新为特色的核心片区正式启动建设。2020年6月，科技部批复同意全国首个“硬科技创新示范区”在西安高新区启动建设。

2021年，西安高新区启动建设由中央创新区、生态文创区和硬科技产业区三个片区组成的丝路科学城。并开启了“实力高新、科创高新、品质高新、幸福高新”建设新征程，推动综合实力迈上新台阶。2022年底，西安成为全国第四个获批建设“双中心”的城市。西安高新区丝路科学城则成为“双中心”核心承载区。

西安高新区位于西安市西南部。经过30多年的飞速发展，目前辖区常住户籍人口和从业人员超过130万，面积296.7平方公里，为高新经济发展蓄足力量。

西安高新区始终秉承“发展高科技实现产业化”初心使命，走出了一条内陆高新区依托创新驱动实现高质量发展的成功之路。实现了从无到有、从小到大、从弱到强的一系列重大跨越，主要经济指标长时间保持高速增长。在全国高新区综合排名中，西安高新区名列前茅。2022年，高新区生产总值实现3104.3亿元。2023年实现地区生产总值3332.55亿元，同比增长8.1%。经济总量分别占陕西省、西安市的9.9%和27.7%。

高新技术产业基础实力雄厚。培育形成以光电子信息、智能制造、生物医药、汽车、新材料新能源等为主导的“55611”现代产业体系。2022年，西安高新区培育出汽车产业、电子信息两个千亿级以上产业集群，新增两家千亿级企业；成为全球规模最大的闪存芯片生产基地及全球规模最大的新能源整车生产基地；

近年来，西安高新区外引内培、梯度培育，壮大硬科技企业群体。实施科创企业“五培工程”，强化企业科技创新主体地位，打造千

亩上市企业产业园，荣获“企业创新积分制优秀工作单位”，科技型中小企业增长到5408家、高新技术企业增长到5326家。累计市场主体存量超20万户，上市企业达到77家。

2024年是“四个高新”高质量建设年，是创新推进中国式现代化西安实践突破起势的一年。西安高新区将全面贯彻落实党的二十大精神，紧抓西安“双中心”建设和西安国家中心城市建设的重大机遇，奋力在创新驱动、产业发展、项目推动、民生保障等方面实现更大突破，推动高质量发展迈上新的台阶。

五、价值时点

2025年7月22日

（估价人员实地查勘日）

六、价值类型

（一）价值类型

价值类型为市场租金价值

（二）价值定义

市场租金价值是房地产经适度营销，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租赁交易的金额。

市场租金构成包括地租、房屋折旧费、维修费、管理费、保险费、税费、利息和利润。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足估价假设和限制条件下的建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施的市场租金。

租金内涵: 建筑面积租金, 开发程度为房屋(建筑物)现状, 具备“五通”。包括房屋折旧费、维修费、管理费、投资利息、房产税、保险费、利润、地租和增值税, 不包括承租方负担的室内二次装饰装修费、物业管理费、水电费等。

七、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议 2020 年 5 月 28 日通过, 2021 年 1 月 1 日起施行);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订, 2020 年 1 月 1 日起施行);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正, 2020 年 1 月 1 日起施行);
4. 《中华人民共和国城乡规划法》(2008 年 1 月 1 日起施行, 2019 年 4 月 23 日第二次修改);
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 743 号, 2021 年 9 月 1 日起实施);
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》(国务院第 732 号令、2020 年 11 月 29 日修订);
7. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日起施行);
8. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号)(1986 年 10 月 1 日实施、2011 年 1 月 8 日第一次修订);
9. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税

依据问题的通知》(财税(2016)43号)(2016年5月1日起执行);

10.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2021年9月1日起施行);

11.《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第448号)(2005年10月1日起施行);

12.《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综(2010)98号)(2010年11月7日通知);

13.《中华人民共和国印花税法》(2022年7月1日起施行);

14.其他法律规定、政策文件等。

(二)技术标准

1.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

3.中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三)委托方提供的相关资料

1.《估价委托书》;

2.委托方提供的有关房屋所有权证明资料的复印件,《国有土地使用权证》、中华人民共和国《不动产权证书》;

3.委托方提供的其他有关资料;

(四)估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

1.估价人员掌握的相关房地产市场状况资料;

2.估价人员掌握的相关房地产交易状况资料;

3.估价人员掌握的相关房地产区位、权益、实物状况资料;

- 4.估价人员实地查勘中获取的查勘表;
- 5.估价人员实地查勘中获取的影像资料;
- 6.估价人员掌握和获取的其他资料。

八、原则

本次遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等原则。

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法原则包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如给出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的利益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象

房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

九、评估方法

通行的评估方法有：比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法等。评估方法的选择应按照技术规范，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的方法。

评估方法可用性分析如下：

1、比较法是将估价对象与在估价时点近期发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产，在同一供求范围内且在价值时点房地产市场存在较多的交易记录。本次市场价格较易获取，故本次估价采用此方法进行评估。

2、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，通过倒算的方法。因估价对象属于工业用途，且同一供求圈内没有与估价对象相类似房地产（用途、规模、容积率）买卖交易实例，不可以通过成交价反求租金，故此次评估不采用收益法进行评估。

3、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。估价对象为工业房地产的租金，没有估价对象同种类型的房地产商品租金构成资料及相关参数，故本次不选用此方法。

综上所述，同时结合本次估价目的和背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为房地产租金适宜采用比较法进行评估。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，结合估价对象所处区域的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行了调查。决定选取比较法作为估价方法。

比较法是将估价对象与在估价时点近期已经发生了交易的类似房地产租金加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产租金的已知价格，修正得出估价对象价格的一种评估方法。

1、基本原理

比较法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

交易情况
修正

市场状况
修正

房地产状况
修正

100
()

()
100

100
()

评估价格= 可比实例价格 ×

3、参考房地产价格指数、物价指数、居民消费水平指数等对选取的可比实例租金进行修正，求取租金平均价格。

十、估价结果

经估价人员经过实地查勘、调研和测算，确定估价对象范围的租金价格水平如下表。

序号	名称	结构	总层数	建筑面积 (㎡)	单位租金区间		总租金区间		不动产权证书 (房产)
					元/㎡·月		万元/年		
1	研发大楼	钢结构	2	3,916.17	28.00	30.80	131.58	144.74	陕(2023)西安市不动产权第0343352号

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名（章）	签名日期
张丽华	3520000063	中国注册房地产估价师 张丽华 CHINA REAL ESTATE APPRAISER ZHANG LI HUA 注册号: 3520000063 有效期至: 2027年11月28日 西安恒达房地产资产评估测绘有限公司	2025年7月24日
沈宇	3720210089	中国注册房地产估价师 沈宇 CHINA REAL ESTATE APPRAISER SHEN YU 注册号: 3720210089 有效期至: 2027年03月27日 西安恒达房地产资产评估测绘有限公司	2025年7月24日

十二、实地查勘作业期

2025年7月22日至2025年7月22日

十三、估价作业期

2025年7月22日至2025年7月24日

西安恒达房地产资产评估测绘有限公司

二〇二五年七月二十四日



附 件

- 一、估价委托书
- 二、估价对象地理位置图
- 三、估价对象实地查勘照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师执业资格证书复印件

房地产评估委托书

一、委托人:西安环球印务股份有限公司

地 址:西安市高新区科技一路 32 号

受托人:西安恒达房地产资产评估测绘有限公司

地 址:西安市莲湖区沓米园西巷 95 号办公楼 4 幢 2 楼整层

二、评估目的:受西安环球印务股份有限公司委托,对位于西安高新区科技一路 32 号环球印务园区工业用途土地及其地上建筑物的租金价格进行评估,估价目的是为确定房地产招租价格提供参考依据而评估房地产市场租金。

三、评估对象:评估对象具体位于西安高新区科技一路和团结南路辅路十字西北角的环球印务园区工业用途土地及其地上建筑物的租金价格进行评估。

四、价值时点:2025 年 7 月 22 日。

五、受托方应于委托方交齐资料后 5 个工作日内完成评估报告书。

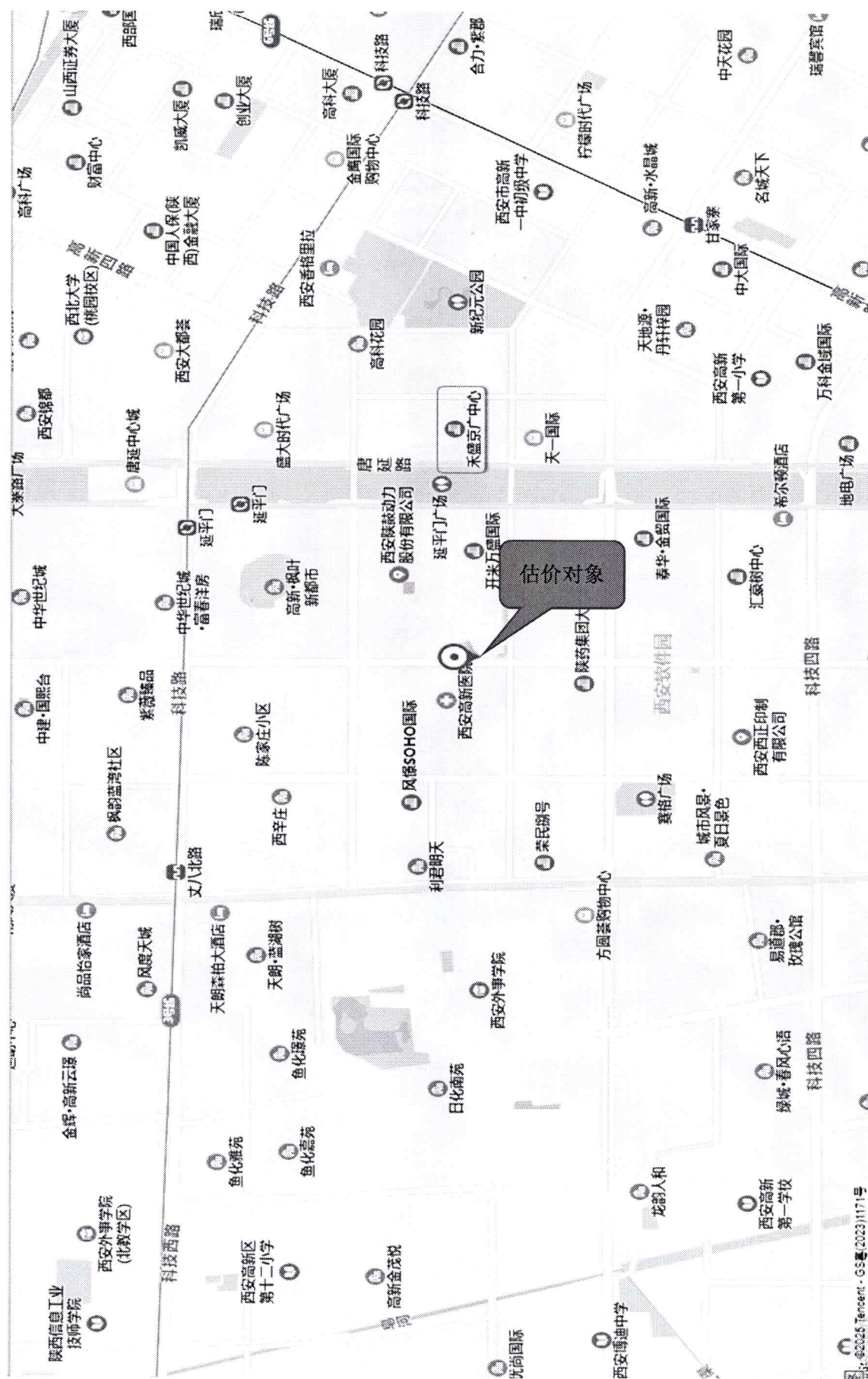
六、委托方应提供的资料:按照评估要求,及时向受托方提供评估所需资料。

七、评估费按照国家收费标准协商。

委托方:西安环球印务股份有限公司

日 期:2025 年 7 月 21 日





研发大楼





国有土地使用证

西高科技 国用(2011)第 36587 号

土地使用权人	西安环球印务股份有限公司		
座 落	西安高新区科技一路以北、高新六路以东		
地 号	GXII-(2)-18-5	图 号	50-40-17
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2048年12月7日
使用权面积	3520.40 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

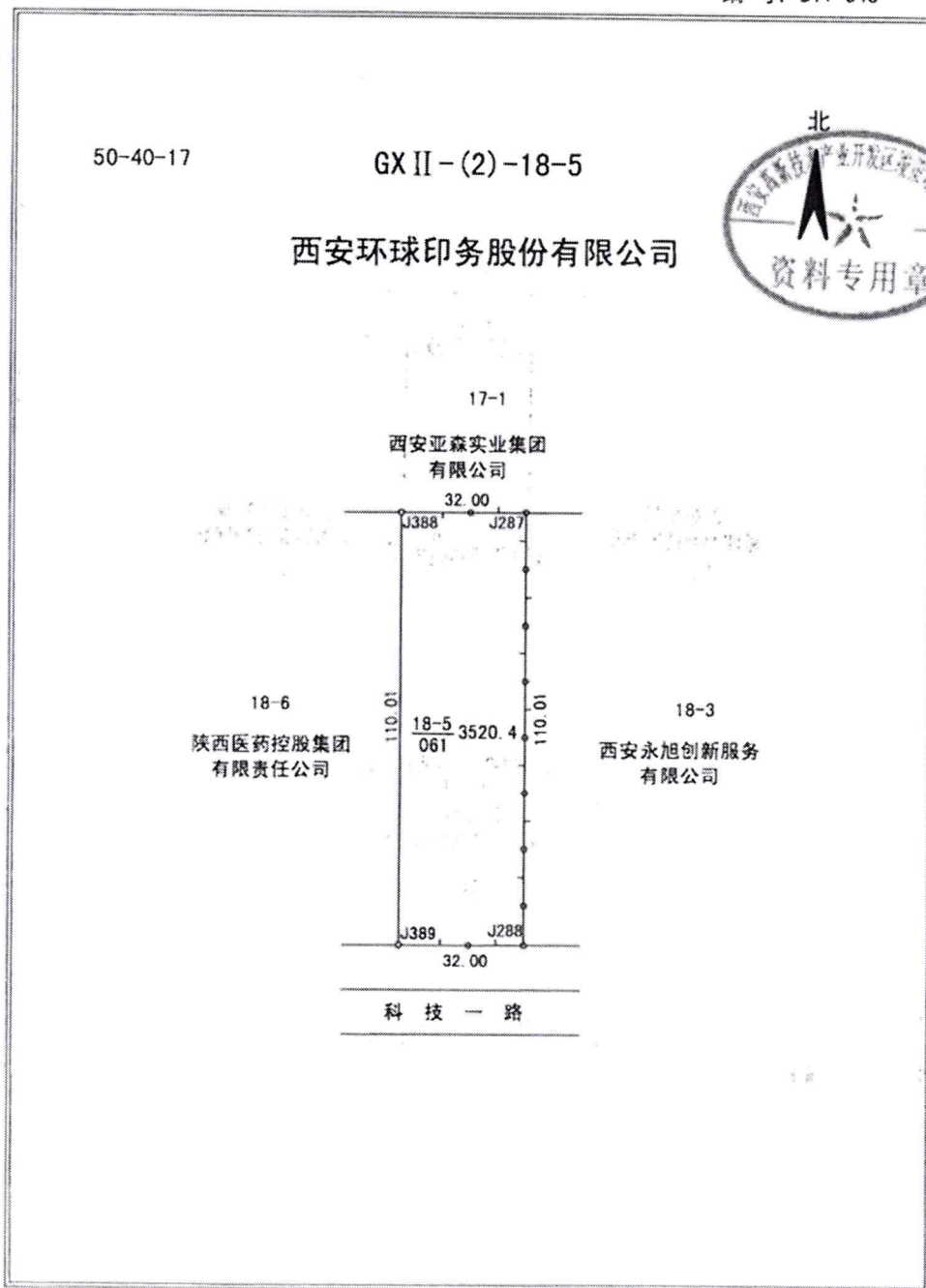


西安市人民政府 (章)

2011年 月 日

宗 地 图

编号: D11-048



1: 1500

记 事

变更登记, 该宗地由西高科技国用(2004)字第56947号变更而来。
该宗土地若发生变更、转让或设定他项权利时须到西安市国土资源局高新分局办理相关手续。

附
图
粘
贴
线

登 记 机 关



证书监制机关



房屋所有权证



陕 (2023) 西安市 不动产权第 0343352 号

权利人	西安环球印务股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安高新区科技一路32号1幢10000室
不动产单元号	610113 011002 GB00029 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/-
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积: 3520.40m ² / 房屋建筑面积: 3916.17m ²
使用期限	工业用地: 一起2048年12月07日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积: - 分摊建筑面积: - 房屋总层数: 2层 所在层: 第1层 房屋竣工时间: 2020年12月24日

附 记

楼房壹幢，研发中心新建厂房。



营业执照

(副本)

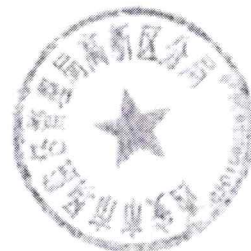
统一社会信用代码
9161013172630357XM

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
公众版APP
或“国家企业信用信息公示系统”
网站
了解更多
企业信用信息
记、备案、许可、监管



名称	西安环球印务股份有限公司	注册资本	叁亿贰仟零肆万元人民币
类型	股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)	成立日期	2001年06月28日
法定代表人	思奇雨	住所	西安市高新区科技一路32号

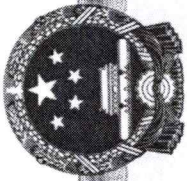
经营范围
包装装潢设计、生产和加工各类包装材料、包装装潢印刷品印刷、销售本企业产品；
研发与开发在包装领域的新产品、移动互联网广告的设计、制作、代理、印刷包装行业
的供应链管理、计算机系统集成服务、软件开发、仓储服务、普通货物道路运输。(以
上经营范围不涉及自由贸易试验区外商投资企业准入特别管理措施范围内的项目)(依法
须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2024年1月8日

仅供资质审核使用



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91610135726269092Q



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

注册资本 叁佰万元人民币

成立日期 2001 年 01 月 21 日

营业期限 长期

住所 陕西省西安市莲湖区香米园西巷 95 号办公楼 4 幢 2 楼整层

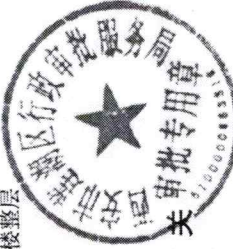
名称 西安恒达房地产资产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 师婷

经营范围 一般项目：房地产咨询；土地调查评估服务；房地产评估；资产评估；测绘服务。除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务。（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，具体经营项目以审批结果为准）





登记机关 审批专用章

2021 年 10 月 25 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书 REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA		 企业最新信息 可通过扫描二维码查询
机构名称:	西安恒达房地产资产评估测绘有限公司	
法定代表人:	师婷 (执行事务合伙人)	
住所:	西安市莲湖区香米园西巷95号办公楼4幢2楼整层	
社会统一信用代码:	916101357262690920	
备案等级:	二级	
证书编号:	陕房地评(2004) 006号	
有效期限:	2024年07月12日 至 2027年07月12日	
本使用件仅限用于:	资质证明	
使用期限:	2025-09-23	
下载日期: 2025年07月24日 发证机关(盖章) 		

中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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



No. 00333500

姓名 / Full name

张丽华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

610324196905253423

注册号 / Registration No.

3520000063

执业机构 / Employer

西安恒达房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-11-28

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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



No. 00347020

姓名 / Full name

沈宇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310110197806125017

注册号 / Registration No.

3720210089

执业机构 / Employer

西安恒达房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-27

持证人签名 / Bearer's signature

