

# Real estate appraisal report

上海市普陀区石泉东路 215 弄 4 号等 2901、2903 室等合计 114 套“融创-心地服务公寓”房地产价值跟踪评估咨询报告

报告编号：世联估字 SH2025ZQ4 (2) 100057 号



2025 年 12 月 19 日

WORLD DUNTON APPRAISAL



WORLD DUNTON APPRAISAL



# 房地产跟踪评估咨询报告

项目名称：上海市普陀区石泉东路 215 弄 4 号等 2901、2903 室等合计 114 套“融创-心地服务公寓”房地产价值跟踪评估咨询

委托人：上海昊川置业有限公司

咨询机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

咨询报告编号：世联估字 SH2025ZQ4(2)100057 号

联系人：王海瑞

联系电话：021-23568922

扫码或致电 (021) 23568922 查询本报告真伪！  
特别提示：请向世联工作人员索取正式发票。  
我们拒绝提供收据和虚假证明。



## 目 录

一	跟踪评估咨询结果.....	1
二	咨询对象状况.....	4
三	跟踪评估对象区域房地产市场变化及经营情况变化分析 .....	16
四	报告成立前提及使用限制条件.....	17
五	附件.....	19

WORLDUNTON APPRAISAL

WORLDUNTON APPRAISAL

## 一 跟踪评估咨询结果

承蒙委托，我们对上海市普陀区石泉东路 215 弄 4 号等 2901、2903 室等合计 114 套“融创-心地服务公寓”项目房地产的市场价值提供咨询意见。咨询对象是：**建筑面积合计为 18,735.42 平方米的实际用途为酒店式公寓** **房地产的房屋所有权和所分摊的国有出让办公用地在剩余使用年期 31.7 年的使用权**。本报告的咨询目的是：**为委托方跟踪资产支持专项计划中房地产市场价值而提供咨询意见**。价值咨询时点是：**2025 年 9 月 25 日**。

我们经过市场调查和现场查勘，遵循**独立、客观、公正、合法、一贯性**（《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》要求）原则，选用**成本法、收益法**。进行了分析、测算和判断，**确定咨询对象市场价值为人民币 707,000,000 元，大写金额人民币柒亿零柒佰万元整**，折合建筑面积单价为**37,736 元/平方米**。

特殊事项说明：

- 本次咨询价值类型为市场价值，市场价值是指咨询对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。
- 由于土地取得时间较早，我们无法确定政府在土地使用权期间届满后建筑物是否无偿收回，本次假设土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产来确定超出收益期建筑物价值。
- 本咨询意见没有考虑当地房地产市场的异常波动情况，假设在项目经营期内当地房地产市场发展状况平稳。
- 本次咨询对象《上海市不动产登记簿》登记房屋用途为办公，实际用途为酒店式公寓，根据委托方提供的《香溢天地项目改建为租赁住房（类住宅转化）相关事宜征询》，本次按实际用途为酒店式公寓房地产进行测算。
- 委托方或现有权利人提供的《不动产权证书》《上海市不动产登记簿》《上海昊川置业有限公司和上海臻晶彩商业管理有限公司之租赁协议》《香溢天地项目改建为租赁住房（类住宅转化）相关事宜征询》等相关经营性资料的真实性由委托方负责。

- 本咨询报告使用期限为一年，自 2025 年 12 月 19 日至 2026 年 12 月 18 日止。
- 本次咨询结果为取整结果。

深圳市世联土地房地产评估有限公司



二〇二五年十二月十九日

WORLDUNTON APPRAISAL

WORLDUNTON APPRAISAL

### 跟踪评估咨询结果说明：采用的方法和思路

由于咨询对象为收益性房地产，并且近期土地招拍挂的实际成交案例较易收集，同时建筑物建造成本也比较透明，故我们采用收益法和成本法对其市场价值进行测算。

咨询对象位于普陀区宜川新村街道，附近与咨询对象类似酒店式公寓目前租金水平在 4.0-7.0 元/㎡·天之间。根据委托方提供的租赁协议显示，产权人已与上海臻晶彩商业管理有限公司签署整租合同，租赁期限为 2018 年 8 月 1 日-2036 年 7 月 31 日止，共计 18 年，起始签租约为 5.41 元/㎡·天，第二个至第五个租赁年度年租金增长率为 5%，后续租赁年度年租金增长率为 4.5%，递增至价值咨询时点租金为 7.51 元/㎡·天。由于咨询对象整体出租，租期较长，租约到期后优先考虑续租，故本次合同期内采用实际租约进行测算，合同期外，继续作为酒店式公寓用途持续经营。租约期内采用租约租金，租约期考虑到建筑成新率及维修等因素影响或续约的可能，本次取合同末期租金作为起始租金，并依据区域发展考虑租金上涨因素，年租金增长率取 3.0%；报酬率按一年期存款利率加上风险系数取值，按 6.5% 计算；考虑咨询对象每年的内部调整、装修时间等，空置率按 5% 计算。

根据《中华人民共和国资产评估法》《城市房地产管理法》《房地产估价规范》要求及房地产的具体情况，我们分别采用了成本法和收益法对房地产进行测算。通过两种方法计算，从不同角度反映了房地产的市场价值，我们根据房地产的特点以及区域房地产市场现状，经过综合分析，认为两种测算方法趋于客观合理，故以两者的简单算术平均值作为最终测算结果。

(本页以下空白)

## 二 咨询对象状况

咨询对象坐落于上海市普陀区石泉东路 215 弄“香溢花城三期”内，小区东北至石泉东路，南至内环高架路，西至光新路。项目距上海火车站直线约 2 公里，距市中心直线距离约 5 公里，距虹桥机场直线距离约 10 公里，地理位置较好。

图一：物业位置图



序号	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	类型	实际用途
1	石泉东路 215 弄 4 号 2904 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
2	石泉东路 215 弄 4 号 2903 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
3	石泉东路 215 弄 4 号 2901 室	162.99	办公楼	酒店式公寓
4	石泉东路 215 弄 4 号 2802 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
5	石泉东路 215 弄 4 号 2803 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
6	石泉东路 215 弄 4 号 2804 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
7	石泉东路 215 弄 4 号 2704 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
8	石泉东路 215 弄 4 号 2703 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
9	石泉东路 215 弄 4 号 2702 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
10	石泉东路 215 弄 4 号 2602 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
11	石泉东路 215 弄 4 号 2503 室	154.45	办公楼	酒店式公寓

序号	房屋坐落	建筑面积 (㎡)	类型	实际用途
12	石泉东路 215 弄 4 号 2504 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
13	石泉东路 215 弄 4 号 2404 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
14	石泉东路 215 弄 4 号 2403 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
15	石泉东路 215 弄 4 号 2402 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
16	石泉东路 215 弄 4 号 2303 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
17	石泉东路 215 弄 4 号 2302 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
18	石泉东路 215 弄 4 号 2202 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
19	石泉东路 215 弄 4 号 2102 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
20	石泉东路 215 弄 4 号 1903 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
21	石泉东路 215 弄 4 号 1804 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
22	石泉东路 215 弄 4 号 1803 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
23	石泉东路 215 弄 4 号 1802 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
24	石泉东路 215 弄 4 号 1801 室	162.99	办公楼	酒店式公寓
25	石泉东路 215 弄 4 号 1604 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
26	石泉东路 215 弄 4 号 1603 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
27	石泉东路 215 弄 4 号 1404 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
28	石泉东路 215 弄 4 号 1402 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
29	石泉东路 215 弄 4 号 1401 室	162.99	办公楼	酒店式公寓
30	石泉东路 215 弄 4 号 1302 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
31	石泉东路 215 弄 4 号 1301 室	162.99	办公楼	酒店式公寓
32	石泉东路 215 弄 4 号 1104 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
33	石泉东路 215 弄 4 号 1103 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
34	石泉东路 215 弄 4 号 902 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
35	石泉东路 215 弄 4 号 702 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
36	石泉东路 215 弄 4 号 704 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
37	石泉东路 215 弄 4 号 603 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
38	石泉东路 215 弄 4 号 601 室	162.99	办公楼	酒店式公寓
39	石泉东路 215 弄 4 号 503 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
40	石泉东路 215 弄 4 号 502 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
41	石泉东路 215 弄 4 号 303 (复式) 室	198.28	办公楼	酒店式公寓
42	石泉东路 215 弄 4 号 404 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
43	石泉东路 215 弄 4 号 403 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
44	石泉东路 215 弄 4 号 402 室	153.32	办公楼	酒店式公寓
45	石泉东路 215 弄 4 号 401 室	162.99	办公楼	酒店式公寓
46	石泉东路 215 弄 4 号 304 室	154.45	办公楼	酒店式公寓
47	石泉东路 215 弄 4 号 302 (复式) 室	196.83	办公楼	酒店式公寓
48	石泉东路 215 弄 4 号 201 室	234.44	办公楼	酒店式公寓
49	石泉东路 215 弄 4 号 204 室	226.5	办公楼	酒店式公寓

WORLDUNTON

序号	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	类型	实际用途
50	石泉东路 215 弄 4 号 101 室	195.33	办公楼	酒店式公寓
51	石泉东路 215 弄 5 号 2901 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
52	石泉东路 215 弄 5 号 2902 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
53	石泉东路 215 弄 5 号 2801 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
54	石泉东路 215 弄 5 号 2802 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
55	石泉东路 215 弄 5 号 2701 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
56	石泉东路 215 弄 5 号 2702 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
57	石泉东路 215 弄 5 号 2601 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
58	石泉东路 215 弄 5 号 2501 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
59	石泉东路 215 弄 5 号 2502 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
60	石泉东路 215 弄 5 号 2401 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
61	石泉东路 215 弄 5 号 2402 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
62	石泉东路 215 弄 5 号 2301 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
63	石泉东路 215 弄 5 号 2302 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
64	石泉东路 215 弄 5 号 2201 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
65	石泉东路 215 弄 5 号 2202 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
66	石泉东路 215 弄 5 号 2102 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
67	石泉东路 215 弄 5 号 2002 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
68	石泉东路 215 弄 5 号 1902 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
69	石泉东路 215 弄 5 号 1801 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
70	石泉东路 215 弄 5 号 1602 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
71	石泉东路 215 弄 5 号 1501 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
72	石泉东路 215 弄 5 号 1401 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
73	石泉东路 215 弄 5 号 1402 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
74	石泉东路 215 弄 5 号 1301 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
75	石泉东路 215 弄 5 号 1302 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
76	石泉东路 215 弄 5 号 1201 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
77	石泉东路 215 弄 5 号 1101 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
78	石泉东路 215 弄 5 号 901 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
79	石泉东路 215 弄 5 号 902 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
80	石泉东路 215 弄 5 号 801 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
81	石泉东路 215 弄 5 号 802 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
82	石泉东路 215 弄 5 号 701 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
83	石泉东路 215 弄 5 号 702 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
84	石泉东路 215 弄 5 号 601 室	152.87	办公楼	酒店式公寓
85	石泉东路 215 弄 5 号 502 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
86	石泉东路 215 弄 5 号 402 室	162.52	办公楼	酒店式公寓
87	石泉东路 215 弄 5 号 301 室	152.87	办公楼	酒店式公寓

WORLDUNTON

序号	房屋坐落	建筑面积 (㎡)	类型	实际用途
88	石泉东路 215 弄 5 号 302 (复式) 室	224.34	办公楼	酒店式公寓
89	石泉东路 215 弄 5 号 201 室	203.85	办公楼	酒店式公寓
90	石泉东路 215 弄 5 号 101 室	203.85	办公楼	酒店式公寓
91	石泉东路 215 弄 6 号 2901 室	161.99	办公楼	酒店式公寓
92	石泉东路 215 弄 6 号 2502 室	157.31	办公楼	酒店式公寓
93	石泉东路 215 弄 6 号 2702 室	157.31	办公楼	酒店式公寓
94	石泉东路 215 弄 6 号 2001 室	161.99	办公楼	酒店式公寓
95	石泉东路 215 弄 6 号 2002 室	157.27	办公楼	酒店式公寓
96	石泉东路 215 弄 6 号 1602 室	157.27	办公楼	酒店式公寓
97	石泉东路 215 弄 6 号 1201 室	161.99	办公楼	酒店式公寓
98	石泉东路 215 弄 6 号 901 室	161.99	办公楼	酒店式公寓
99	石泉东路 215 弄 6 号 301 (复式) 室	223.73	办公楼	酒店式公寓
100	石泉东路 215 弄 6 号 202 室	214.56	办公楼	酒店式公寓
101	石泉东路 215 弄 6 号 102 室	214.56	办公楼	酒店式公寓
102	石泉东路 215 弄 7 号 2503 室	161.64	办公楼	酒店式公寓
103	石泉东路 215 弄 7 号 2402 室	157.9.0	办公楼	酒店式公寓
104	石泉东路 215 弄 7 号 2203 室	161.64	办公楼	酒店式公寓
105	石泉东路 215 弄 7 号 2001 室	157.86	办公楼	酒店式公寓
106	石泉东路 215 弄 7 号 1504 室	167.79	办公楼	酒店式公寓
107	石泉东路 215 弄 7 号 901 室	157.86	办公楼	酒店式公寓
108	石泉东路 215 弄 7 号 804 室	167.79	办公楼	酒店式公寓
109	石泉东路 215 弄 7 号 704 室	167.79	办公楼	酒店式公寓
110	石泉东路 215 弄 7 号 502 室	157.86	办公楼	酒店式公寓
111	石泉东路 215 弄 7 号 302 (复式) 室	218.26	办公楼	酒店式公寓
112	石泉东路 215 弄 7 号 303 (复式) 室	225.22	办公楼	酒店式公寓
113	石泉东路 215 弄 7 号 201 室	232.63	办公楼	酒店式公寓
114	石泉东路 215 弄 7 号 101 室	172.23	办公楼	酒店式公寓
合计		18,735.42	—	

### 1. 权属状况

根据委托方提供的《不动产权证书》《上海市不动产登记簿》，咨询对象具有合法的权属。具体项目见下表：

#### (1) 土地权利状况

权证号	沪 (2018) 普字不动产权第 017990 号
权利人	上海昊川置业有限公司
坐落	石泉东路 215 弄 4 号等
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让

用途	办公
地号	普陀区宜川新村街道 45 街坊 43 丘
宗地面积	10,617.00 平方米
使用权面积	10,617.11 平方米
使用期限	2007 年 05 月 31 日起 2057 年 05 月 30 日止

权证号	沪 (2018) 普字不动产权第 017991 号
权利人	上海昊川置业有限公司
坐落	石泉东路 215 弄 1、4、7、9 号
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	办公
地号	普陀区宜川新村街道 45 街坊 43 丘
宗地面积	10,617.00 平方米
使用权面积	10,617.11 平方米
使用期限	2007 年 05 月 31 日起 2057 年 05 月 30 日止

土地使用管制情况：无特殊管制。

土地利用现状：咨询对象土地上建有建筑物、构筑物等，利用状况良好。

## (2) 建筑物权益状况

序号	房屋坐落	幢号	部位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋类型	房屋用途	房屋结构	总楼层	竣工日期
1	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2904	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
2	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2903	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
3	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2901	162.99	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
4	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2802	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
5	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2803	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
6	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2804	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
7	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2704	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
8	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2703	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
9	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2702	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
10	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2602	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
11	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2503	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
12	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2504	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
13	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2404	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
14	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2403	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
15	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2402	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
16	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2303	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
17	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2302	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
18	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2202	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年

序号	房屋坐落	幢号	部位	建筑面积 (㎡)	房屋类型	房屋 用途	房屋 结构	总楼层	竣工日期
19	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	2102	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
20	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1903	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
21	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1804	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
22	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1803	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
23	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1802	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
24	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1801	162.99	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
25	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1604	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
26	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1603	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
27	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1404	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
28	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1402	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
29	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1401	162.99	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
30	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1302	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
31	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1301	162.99	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
32	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1104	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
33	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	1103	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
34	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	902	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
35	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	702	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
36	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	704	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
37	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	603	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
38	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	601	162.99	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
39	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	503	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
40	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	502	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
41	石泉东路 215 弄 1、4、7、9 号	215 弄 4 号	303 (复式)	198.28	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
42	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	404	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
43	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	403	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
44	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	402	153.32	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
45	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	401	162.99	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
46	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	304	154.45	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
47	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	302 (复式)	196.83	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
48	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	201	234.44	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
49	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	204	226.50	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
50	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 4 号	101	195.33	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
51	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2901	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
52	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2902	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
53	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2801	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
54	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2802	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
55	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2701	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年

序号	房屋坐落	幢号	部位	建筑面积 (㎡)	房屋类型	房屋用途	房屋结构	总楼层	竣工日期
56	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2702	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
57	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2601	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
58	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2501	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
59	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2502	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
60	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2401	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
61	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2402	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
62	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2301	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
63	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2302	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
64	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2201	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
65	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2202	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
66	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2102	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
67	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	2002	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
68	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	1902	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
69	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	1801	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
70	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	1602	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
71	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	1501	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
72	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	1401	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
73	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	1402	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
74	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	1301	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
75	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	1302	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
76	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	1201	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
77	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	1101	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
78	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	901	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
79	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	902	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
80	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	801	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
81	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	802	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
82	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	701	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
83	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	702	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
84	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	601	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
85	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	502	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
86	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	402	162.52	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
87	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	301	152.87	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
88	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	302 (复式)	224.34	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
89	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	201	203.85	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
90	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 5 号	101	203.85	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
91	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 6 号	2901	161.99	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
92	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 6 号	2502	157.31	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
93	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 6 号	2702	157.31	办公楼	办公	钢混	29	2017 年

序号	房屋坐落	幢号	部位	建筑面积 (㎡)	房屋类型	房屋用途	房屋结构	总楼层	竣工日期
94	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 6 号	2001	161.99	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
95	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 6 号	2002	157.27	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
96	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 6 号	1602	157.27	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
97	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 6 号	1201	161.99	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
98	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 6 号	901	161.99	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
99	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 6 号	301 (复式)	223.73	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
100	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 6 号	202	214.56	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
101	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 6 号	102	214.56	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
102	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 7 号	2503	161.64	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
103	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 7 号	2402	157.90	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
104	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 7 号	2203	161.64	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
105	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 7 号	2001	157.86	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
106	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 7 号	1504	167.79	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
107	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 7 号	901	157.86	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
108	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 7 号	804	167.79	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
109	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 7 号	704	167.79	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
110	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 7 号	502	157.86	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
111	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 7 号	302 (复式)	218.26	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
112	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 7 号	303 (复式)	225.22	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
113	石泉东路 215 弄 4 号等	215 弄 7 号	201	232.63	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
114	石泉东路 215 弄 1、4、7、9 号	215 弄 7 号	101	172.23	办公楼	办公	钢混	29	2017 年
合计				18,735.42	—	—	—	—	—

### (3) 共有情况

根据委托方提供的《不动产权证书》《上海市不动产登记簿》，咨询对象为权利人单独所有。

### (4) 其他权利状况

#### ■ 租赁权

根据委托方提供的租赁协议，经现场查勘核实，产权人已与上海臻晶彩商业管理有限公司签署租赁协议，合同约定的租赁期限为 2018 年 8 月 1 日-2036 年 7 月 31 日。

#### ■ 抵押权

本次为发行的资产支持专项计划项目跟踪评估，不考虑抵押他项权利对咨询结果的影响。

#### ■ 其他权利状况

除上述权利外，咨询对象未设置如地役权、典权等其他他项权利。

## 2. 实体状况

### (1) 土地实物状况

咨询对象土地权利类型为国有建设用地使用权，土地权利性质为出让，咨询对象所在宗地为办公用地，宗地总面积为 10,617.00 平方米，土地使用期限：2007 年 05 月 31 日起 2057 年 05 月 30 日止，其四至为：东北至石泉东路，南至内环高架路，西至光新路，据现场查勘，咨询对象土地形状近似矩形，地势平坦、地质条件对地上建筑物无不良影响，临路条件较好，无特殊土地使用管制。

咨询对象红线内已完成开发建设。红线外土地基础设施完备程度达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通污水、通气）。

### (2) 建筑物实物状况

咨询对象位于上海市普陀区石泉东路 215 弄“香溢花城三期”，东北至石泉东路，南至内环高架路，西至光新路。咨询对象酒店式公寓系“心地”品牌，传承融创品质服务基因，标配服务中心、公共会客厅、健身空间、心地 café、心地书屋、自助售卖区、快递寄存区等，配置房屋管家及生活管家“双管家”服务，舒适住宅格局与大空间尺度，主打灵动 1+1 房（65 平米）、2 房（95 平米）、3 房（160 平米）等三种定制户型。

根据作业人员现场查勘及委托方介绍，咨询对象内部及公共部分装修情况为：

类型	层高	维护及成新率	主打户型	装修情况	设施设备
酒店式公寓	1 层层高约 5 米，标准层层高约 3.5 米	使用、维修、保养情况较好，成新率约 90%	1+1 房 2 房 3 房	外墙瓷砖+玻璃，铝合金玻璃门窗，大堂天然石材地板，墙壁采用壁纸及实木板，吊顶采用纤维灰泥板加乳胶漆；公共部位走廊使用重型通体砖，墙面乳胶漆；室内地板为天然石、实木及宽幅地毯，墙面壁纸，吊顶纤维灰泥板、石膏板及乳胶漆。另配置服务中心、公共会客厅、健身空间、心地 café、心地书屋、自助售卖区、快递寄存区等公共区位。	电梯、中央空调、电话接口、网络接线、监控系统、自动喷淋、烟感警报等。

图二：物业照片



外立面 1



门牌号 1



外立面 2



门牌号 2



外立面 3



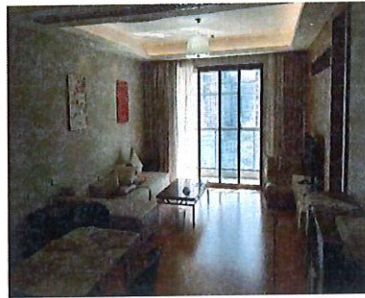
门牌号 3



内部状况 1



内部状况 2



内部状况 3



内部状况 4



周边环境



周边道路

### 3. 区位状况

#### ■ 位置状况：

咨询对象位于上海市普陀区石泉东路 215 弄“香溢花城三期”内，小区东北至石泉东路，南至内环高架路，西至光新路。项目距上海火车站直线距离约 2 公里，距市中心直线距离约 5 公里，距虹桥机场直线距离约 10 公里。该区域交通较便利，无交通管制。

#### ■ 交通状况：

咨询对象临石泉东路，道路级别较高，道路的通达度较好，周边有 68 路、112 路、738 路、830 路公交线路，距离地铁 3、4 号线“中潭路”站约 1 公里，区域内交通便捷度较高，无特殊交通管制。

#### ■ 环境状况：

区域内周边多为沿街绿化，空气质量较好，另外区域规划为普陀区主要的住宅区及商务区，市政绿化及公园等人工景观较多，区域人造景观较好。

#### ■ 商务聚集程度：

咨询对象周边可比物业有万业新阶、上海奥克伍德华庭服务式公寓、WeWa 创享域服务式公寓、中建幸福公寓等酒店式公寓物业，商务聚集

程度较高。

■ **外部配套：**

商务配套设施有上海银行、中国邮政储蓄银行、华夏银行等多家银行网点，生活配套设施主要有华润万家、好利多、华联超市等商业物业；普陀区石泉街道社区卫生服务中心、上海市普陀区人民医院等医疗配套；教育设施有中远实验学校、上海市北海中学（管弄路分校）、上海理工大学附属实验学校等学校。区域办公及居住条件较便利，外部配套设施完善。

（本页以下空白）

世联  
WORLDUNTON APPRAISAL

世联  
WORLDUNTON APPRAISAL

### 三 跟踪评估对象区域房地产市场变化及经营情况变化分析

#### 1、咨询对象所在区域 2025 年房地产市场变化

咨询对象位于普陀区宜川新村街道，附近与咨询对象类似酒店式公寓目前租金水平在 4.0-7.0 元/㎡·天之间，类似酒店式公寓物业的租金具体如下表所示。

坐落	类型	建筑面积 (㎡)	交易价格 (元/㎡/天)
西部乐巢 (岚皋路 107 号)	酒店式公寓	35-71	4.0-6.0
朗诗阁服务式公寓 (云岭东路 599 弄)	酒店式公寓	54-154	5.0-7.0
星荟公寓 (光星路 340 号)	酒店式公寓	61-138	5.0-7.0
红豆公寓 (江宁路 1400 号)	酒店式公寓	27-45	4.0-6.0
中海友里公寓 (顺义路 218 号)	酒店式公寓	35-93	5.0-7.0
中海海棠上海真如国际公寓 (静宁路 99 弄)	酒店式公寓	32-90	6.0-7.0

#### 2、咨询对象 2025 年经营情况变化分析

根据委托方提供的租赁协议，产权人已与上海臻晶彩商业管理有限公司签署租赁服务，合同约定的租赁期限为 2018 年 8 月 1 日-2036 年 7 月 31 日，至价值咨询时点，尚在租赁期内。

总结：咨询对象所在的区域周边类似酒店式公寓房地产租金水平与之前持平，经现场查勘核实，咨询对象经营情况正常、无变化。

(本页以下空白)

## 四 报告成立前提及使用限制条件

- 1.委托方提供的资料属实。
- 2.咨询对象合法、持续使用。
- 3.咨询对象权属清晰无异议，假设该物业完全没有可影响其价值的法律责任的束缚和限制。
- 4.我们没有进行实地丈量，咨询对象土地面积参照《不动产权证书》《上海市不动产登记簿》所记载的土地使用权面积，数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- 5.咨询对象的建筑面积以委托方提供的《不动产权证书》《上海市不动产登记簿》《上海市普陀区石泉东路 215 弄 4 号等合计 114 套面积清单》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- 6.本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
- 7.本报告测算结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，且假设无延期条款合约、售后租回、合资、管理协议，或任何类似的安排而可能影响物业的价值。
- 8.估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，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及检测的情况下，本次咨询假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。
- 9.本次咨询对象《上海市不动产登记簿》登记房屋用途为办公，实际用途为酒店式公寓，根据委托方提供的《香溢天地项目改建为租赁住房（类住宅转化）相关事宜征询》，本次按实际用途为酒店式公寓房地产进行测算。
- 10.本次咨询以 2025 年 9 月 25 日作为咨询时点，此咨询时点根据《估价委托书》确定，非咨询对象实地查勘之日（实地查勘日为 2025 年 10 月 23 日），本报告假设咨询对象在咨询时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。
- 11.本报告结果仅供委托方在本次咨询目的下使用，不得作其他用途。
- 12.所有该报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此报告分开来单独使用。

13. 未经本机构及项目方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托方使用此报告不当而引起的后果，机构及作业人员不承担相应的责任。

14. 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本机构所有。

15. 本报告使用期限为一年。如超过使用期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，测算结果应相应调整或重新测算。

16. 报告中所使用的货币为人民币。

(本页以下空白)

世联  
WORLDUNION APPRAISAL

世联  
WORLDUNION APPRAISAL

## 五 附件

- 一、《估价委托书》
- 二、《上海市普陀区石泉东路 215 弄 4 号等合计 114 套面积清单》
- 三、《不动产权证书》复印件
- 四、《上海市不动产登记簿》
- 五、《香溢天地项目改建为租赁住房（类住宅转化）相关事宜征询》复印件
- 六、租赁协议复印件
- 七、委托方的营业执照复印件
- 八、评估机构资质证书

WORLDUNION APPRAISAL

WORLDUNION APPRAISAL

## 估价委托书

### 深圳市世联土地房地产评估有限公司上海分公司:

为 上海昊川置业有限公司 资产证券化项目所需, 特委托贵公司对位于 上海市普陀区石泉东路 215 弄 4 号等 2901、2903 室等合计 114 套“融创-心地服务公寓” 的房地产进行跟踪评估, 确定价值时点为 2025 年 9 月 25 日。对此, 估价产权人及委托人对所涉项目相关情况声明如下:

一、估价委托人: 上海昊川置业有限公司

二、项目产权人: 上海昊川置业有限公司

三、产权人与委托人之间的关系是: 同一企业

① 母公司; ② 子公司; ③ 同一控制人下的关联企业; ④ 股东; ⑤ 其他 ( )。

四、项目房产原值: \_\_\_\_\_ 元。

五、已抵押担保的债务数额或其他债务: 人民币 \_\_\_\_\_ 元;

六、其他说明: 评估范围详见《上海市普陀区石泉东路 215 弄 4 号等合计 114 套面积清单》

七、我们明晰相关法律规定以及利害关系, 并对承诺的真实性、可靠性负责, 如该承诺失实, 将对因此造成的损失承担法律责任。

估价委托人 (声明人): (盖章)

法定代表人 (签字盖章)

地址:

联系方式:

声明人抵押人 (产权人): (盖章)

法定代表人 (签字盖章)

地址:

联系方式:

日期: 2025 年 9 月 25 日



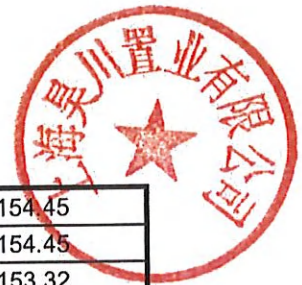
SHILIAN APPRAISAL



上海市普陀区石泉东路215弄4号等合计114套面积清单

序号	项目分期	产品形式	楼号	单元号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	三期	酒店式公寓	1	4	4-101	195.33
2	三期	酒店式公寓	1	4	4-201	234.44
3	三期	酒店式公寓	1	4	4-204	226.50
4	三期	酒店式公寓	1	4	4-302	196.83
5	三期	酒店式公寓	1	4	4-303	198.28
6	三期	酒店式公寓	1	4	4-304	154.45
7	三期	酒店式公寓	1	4	4-401	162.99
8	三期	酒店式公寓	1	4	4-402	153.32
9	三期	酒店式公寓	1	4	4-403	154.45
10	三期	酒店式公寓	1	4	4-404	154.45
11	三期	酒店式公寓	1	4	4-502	153.32
12	三期	酒店式公寓	1	4	4-503	154.45
13	三期	酒店式公寓	1	4	4-601	162.99
14	三期	酒店式公寓	1	4	4-603	154.45
15	三期	酒店式公寓	1	4	4-702	153.32
16	三期	酒店式公寓	1	4	4-704	154.45
17	三期	酒店式公寓	1	4	4-902	153.32
18	三期	酒店式公寓	1	4	4-1103	154.45
19	三期	酒店式公寓	1	4	4-1104	154.45
20	三期	酒店式公寓	1	4	4-1301	162.99
21	三期	酒店式公寓	1	4	4-1302	153.32
22	三期	酒店式公寓	1	4	4-1401	162.99
23	三期	酒店式公寓	1	4	4-1402	153.32
24	三期	酒店式公寓	1	4	4-1404	154.45
25	三期	酒店式公寓	1	4	4-1603	154.45
26	三期	酒店式公寓	1	4	4-1604	154.45
27	三期	酒店式公寓	1	4	4-1801	162.99
28	三期	酒店式公寓	1	4	4-1802	153.32
29	三期	酒店式公寓	1	4	4-1803	154.45
30	三期	酒店式公寓	1	4	4-1804	154.45
31	三期	酒店式公寓	1	4	4-1903	154.45
32	三期	酒店式公寓	1	4	4-2102	153.32
33	三期	酒店式公寓	1	4	4-2202	153.32
34	三期	酒店式公寓	1	4	4-2302	153.32
35	三期	酒店式公寓	1	4	4-2303	154.45
36	三期	酒店式公寓	1	4	4-2402	153.32
37	三期	酒店式公寓	1	4	4-2403	154.45
38	三期	酒店式公寓	1	4	4-2404	154.45
39	三期	酒店式公寓	1	4	4-2503	154.45
40	三期	酒店式公寓	1	4	4-2504	154.45
41	三期	酒店式公寓	1	4	4-2602	153.32
42	三期	酒店式公寓	1	4	4-2702	153.32

上海市普陀区石泉东路215弄4号等合计114套面积清单



43	三期	酒店式公寓	1	4	4-2703	154.45
44	三期	酒店式公寓	1	4	4-2704	154.45
45	三期	酒店式公寓	1	4	4-2802	153.32
46	三期	酒店式公寓	1	4	4-2803	154.45
47	三期	酒店式公寓	1	4	4-2804	154.45
48	三期	酒店式公寓	1	4	4-2901	162.99
49	三期	酒店式公寓	1	4	4-2903	154.45
50	三期	酒店式公寓	1	4	4-2904	154.45
51	三期	酒店式公寓	1	5	5-101	203.85
52	三期	酒店式公寓	1	5	5-201	203.85
53	三期	酒店式公寓	1	5	5-301	152.87
54	三期	酒店式公寓	1	5	5-302	224.34
55	三期	酒店式公寓	1	5	5-402	162.52
56	三期	酒店式公寓	1	5	5-502	162.52
57	三期	酒店式公寓	1	5	5-601	152.87
58	三期	酒店式公寓	1	5	5-701	152.87
59	三期	酒店式公寓	1	5	5-702	162.52
60	三期	酒店式公寓	1	5	5-801	152.87
61	三期	酒店式公寓	1	5	5-802	162.52
62	三期	酒店式公寓	1	5	5-901	152.87
63	三期	酒店式公寓	1	5	5-902	162.52
64	三期	酒店式公寓	1	5	5-1101	152.87
65	三期	酒店式公寓	1	5	5-1201	152.87
66	三期	酒店式公寓	1	5	5-1301	152.87
67	三期	酒店式公寓	1	5	5-1302	162.52
68	三期	酒店式公寓	1	5	5-1401	152.87
69	三期	酒店式公寓	1	5	5-1402	162.52
70	三期	酒店式公寓	1	5	5-1501	152.87
71	三期	酒店式公寓	1	5	5-1602	162.52
72	三期	酒店式公寓	1	5	5-1801	152.87
73	三期	酒店式公寓	1	5	5-1902	162.52
74	三期	酒店式公寓	1	5	5-2002	162.52
75	三期	酒店式公寓	1	5	5-2102	162.52
76	三期	酒店式公寓	1	5	5-2201	152.87
77	三期	酒店式公寓	1	5	5-2202	162.52
78	三期	酒店式公寓	1	5	5-2301	152.87
79	三期	酒店式公寓	1	5	5-2302	162.52
80	三期	酒店式公寓	1	5	5-2401	152.87
81	三期	酒店式公寓	1	5	5-2402	162.52
82	三期	酒店式公寓	1	5	5-2501	152.87
83	三期	酒店式公寓	1	5	5-2502	162.52
84	三期	酒店式公寓	1	5	5-2601	152.87
85	三期	酒店式公寓	1	5	5-2701	152.87
86	三期	酒店式公寓	1	5	5-2702	162.52



上海市普陀区石泉东路215弄4号等合计114套面积清单

87	三期	酒店式公寓	1	5	5-2801	152.87
88	三期	酒店式公寓	1	5	5-2802	162.52
89	三期	酒店式公寓	1	5	5-2901	152.87
90	三期	酒店式公寓	1	5	5-2902	162.52
91	三期	酒店式公寓	2	6	6-102	214.56
92	三期	酒店式公寓	2	6	6-202	214.56
93	三期	酒店式公寓	2	6	6-301	223.73
94	三期	酒店式公寓	2	6	6-901	161.99
95	三期	酒店式公寓	2	6	6-1201	161.99
96	三期	酒店式公寓	2	6	6-1602	157.27
97	三期	酒店式公寓	2	6	6-2802	157.31
98	三期	酒店式公寓	2	6	6-2001	161.99
99	三期	酒店式公寓	2	6	6-2002	157.27
100	三期	酒店式公寓	2	6	6-2702	157.31
101	三期	酒店式公寓	2	6	6-2901	161.99
102	三期	酒店式公寓	2	7	7-101	172.23
103	三期	酒店式公寓	2	7	7-201	232.63
104	三期	酒店式公寓	2	7	7-302	218.26
105	三期	酒店式公寓	2	7	7-303	225.22
106	三期	酒店式公寓	2	7	7-502	157.86
107	三期	酒店式公寓	2	7	7-704	167.79
108	三期	酒店式公寓	2	7	7-804	167.79
109	三期	酒店式公寓	2	7	7-901	157.86
110	三期	酒店式公寓	2	7	7-1504	167.79
111	三期	酒店式公寓	2	7	7-2001	157.86
112	三期	酒店式公寓	2	7	7-2203	161.64
113	三期	酒店式公寓	2	7	7-2402	157.90
114	三期	酒店式公寓	2	7	7-2503	161.64
合计			---	---	---	18,735.42



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

登记机构 (章)

2015年 09月 28日



\* 2 0 1 8 2 5 7 4 0 0 5 1 \*

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 31001351615



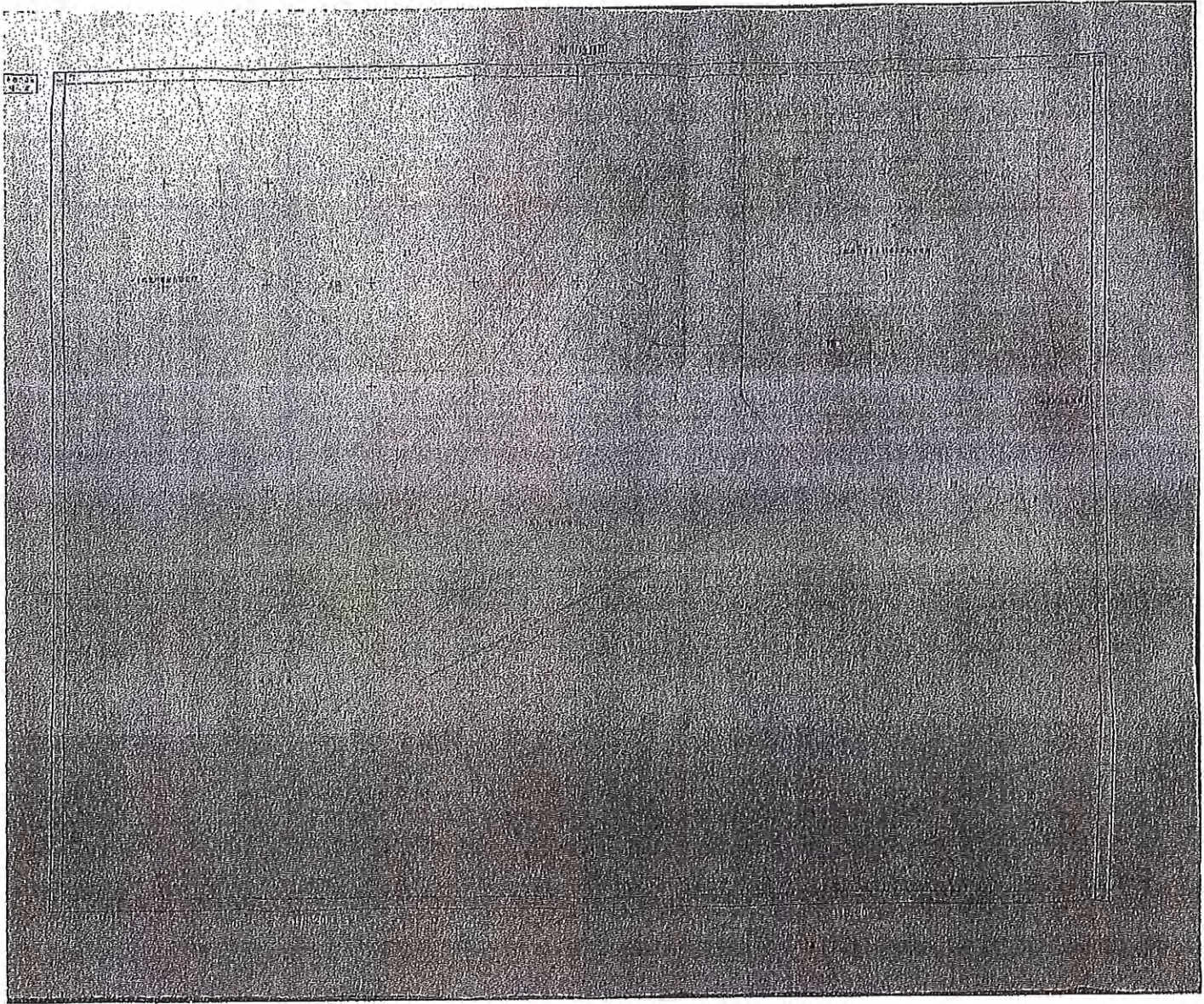
沪 ( 2018 ) 普字

不动产权第 017980

号

权利人	上海昊川置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	石泉东路215弄4号等
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：办公/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：10617.00平方米/ 建筑面积：66345.95平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2007年05月31日起2057年05月30日止
权利其他状况	土地状况： 地号：普陀区宜川新村街道45街坊43丘； 使用权面积：10617.11平方米； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况：详见登记信息。







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



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 31001352397

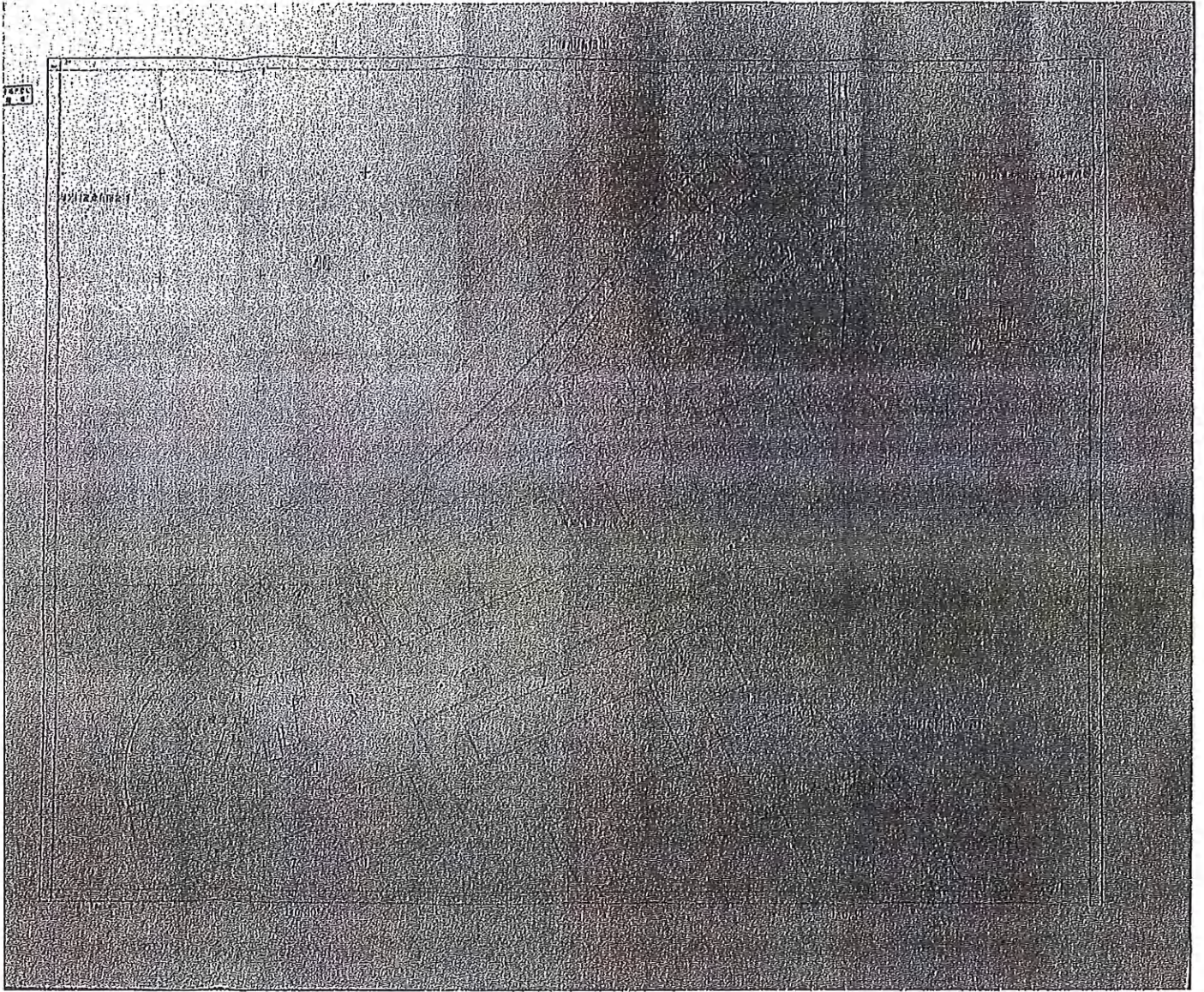


权利人	上海晁川置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	石泉东路215弄1、4、7、9号
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：办公/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：10617.00平方米/ 建筑面积：4352.28平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2007年05月31日起2057年05月30日止
权利其他状况	土地状况： 地号：普陀区宜川新村街道45街坊43丘； 使用权面积：10617.11平方米； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况：详见登记信息。

附 记

保留自有和用于租赁。

以下空白





香溢天地项目改建为租赁住房（类住宅转化）

相关事宜征询


产权单位	上海昊川置业有限公司	运营单位	上海昊川置业有限公司
项目负责人	季理克	联系方式	13052005028
项目地址	石泉东路 215 弄 4, 5, 6, 7 单元		
房屋用途	租赁住房（类住宅转化）		
建筑面积	18653 m <sup>2</sup>	房屋套数	160
征求意见 简述	<p>该项目产权单位为上海昊川置业有限公司，申请改建项目面积为 18653 平方米，原房屋类型为公寓式办公，拟根据商业办公清理整顿相关政策口径改建用作租赁住房（类住宅转化），请贵单位参照我区非居存量建筑改建租赁住房的试点实施方案，作出是否同意改建用作租赁住房的意见。</p>		
区建管办 意见	<p>该项目办理之报批手续，已于 2017 年 12 月 18 日竣工验收通过，完成竣工备案。</p> <p style="text-align: right;">单位（盖章）</p> <p style="text-align: right;">2018 年 7 月 10 日</p> <p>联系人：方耀平 联系电话：52757712</p>		

普陀区住房保障和房屋管理局

2018 年 9 月 18 日

香溢天地项目改建为租赁住房（类住宅转化）

相关事宜征询

产权单位	上海昊川置业有限公司	运营单位	上海昊川置业有限公司
项目负责人	季理克	联系方式	13052005028
项目地址	石泉东路 215 弄 4, 5, 6, 7 单元		
房屋用途	租赁住房（类住宅转化）		
建筑面积	18653 m <sup>2</sup>	房屋套数	160
征求意见 简述	<p>该项目产权单位为上海昊川置业有限公司，申请改建项目面积为 18653 平方米，原房屋类型为公寓式办公，拟根据商业办公清理整顿相关政策口径，拟参照我区非居存量建筑改建租赁住房的试点实施方案，改建用作租赁住房（类住宅转化），请贵单位作出是否同意改建用作租赁住房的意见。</p>		
区商务委 意见	<p>同意</p> <p>单位（盖章）：</p> <p>2018年 7 月 15 日</p> <p>联系人：<u>蔡道祥</u> 联系电话：<u>15665887034</u></p>		

普陀区住房保障和房屋管理局

2018年9月11日

香溢天地项目改建为租赁住房（类住宅转化）

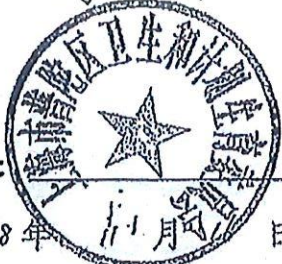
相关事宜征询

产权单位	上海昊川置业有限公司	运营单位	上海昊川置业有限公司
项目负责人	季理克	联系方式	13052005028
项目地址	石泉东路 215 弄 4, 5, 6, 7 单元		
房屋用途	租赁住房（类住宅转化）		
建筑面积	18653 m <sup>2</sup>	房屋套数	160
征求意见 简述	<p>该项目产权单位为上海昊川置业有限公司，申请改建项目面积为 18653 平方米，原房屋类型为公寓式办公，拟根据商业办公清理整顿相关政策口径，拟参照我区非居存量建筑改建租赁住房的试点实施方案，改建用作租赁住房（类住宅转化），请贵单位作出是否同意改建用作租赁住房的意见。</p>		
区环保局 意见	<p>原则同意。 1. 本项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》，不需环评审批； 2. 要求做到：生活污水纳入市政污水管网；不设置油烟气的食堂；生活垃圾经加工；做好防渗与周边管线，避免产生环保纠纷。 单位（盖章） 2018年9月25日 联系人：季理克 联系电话：13052005028</p>		



香溢天地项目改建为租赁住房（类住宅转化）

相关事宜征询


产权单位	上海昊川置业有限公司	运营单位	上海昊川置业有限公司
项目负责人	季理克	联系方式	13052005028
项目地址	石泉东路 215 弄 4, 5, 6, 7 单元		
房屋用途	租赁住房（类住宅转化）		
建筑面积	18653 m <sup>2</sup>	房屋套数	160
征求意见 简述	<p>该项目产权单位为上海昊川置业有限公司，申请改建项目面积为 18653 平方米，原房屋类型为公寓式办公，拟根据商业办公清理整顿相关政策口径；拟参照我区非居存量建筑改建租赁住房的试点实施方案，改建用作租赁住房（类住宅转化），请贵单位作出是否同意改建用作租赁住房的意见。</p>		
区卫计委 意见	<p>该项目三证及规（划）证齐全。单元公寓式空调，房间设置独立卫生间、通风条件，人均面积和一次供水符合卫生要求。</p> <p>单位（盖章）：</p> <p>2018 年 11 月 10 日</p> <p>联系人：王卫华 联系电话：13601655290</p>		

普陀区住房保障和房屋管理局

2018 年 9 月 10 日

香溢天地项目改建为租赁住房（类住宅转化）


相关事宜征询

产权单位	上海昊川置业有限公司	运营单位	上海昊川置业有限公司
项目负责人	季理克	联系方式	13052005028
项目地址	石泉东路 215 弄 4, 5, 6, 7 单元		
房屋用途	租赁住房（类住宅转化）		
建筑面积	18653 m <sup>2</sup>	房屋套数	160
征求意见 简述	<p>该项目产权单位为上海昊川置业有限公司，申请改建项目面积为 18653 平方米，原房屋类型为公寓式办公，拟根据商业办公清理整顿相关政策口径，拟参照我区非居存量建筑改建租赁住房的试点实施方案，改建用作租赁住房（类住宅转化），请贵单位作出是否同意改建用作租赁住房的意见。</p>		
区规土局 意见	<p>同意，按区政府常务会议纪要要求执行。</p> <p>单位（盖章）：</p> <p>联系人：季理克 联系电话：13052005028</p>		



香溢天地项目改建为租赁住房（类住宅转化）

相关事宜征询

产权单位	上海昊川置业有限公司	运营单位	上海昊川置业有限公司
项目负责人	季理克	联系方式	13052005028
项目地址	石泉东路 215 弄 4, 5, 6, 7 单元		
房屋用途	租赁住房（类住宅转化）		
建筑面积	18653 m <sup>2</sup>	房屋套数	160
征求意见 简述	该项目产权单位为上海昊川置业有限公司，申请改建项目面积为 18653 平方米，原房屋类型为公寓式办公，拟根据商业办公清理整顿相关政策口径，拟参照我区非居存量建筑改建租赁住房的试点实施方案，改建用作租赁住房（类住宅转化），请贵单位作出是否同意改建用作租赁住房的意见。		
区消防支队 意见	<p>应按照国家相应规范和技术标准设计和使用。</p> <p style="text-align: right;">单位（盖章）：              年 月 日</p> <p>联系人：_____ 联系电话：_____</p>		

普陀区住房保障和房屋管理局

2018年9月11日

上海昊川置业有限公司

和

上海臻晶彩商业管理有限公司



---

---

租赁协议

---

---

2018年【】月【】日

5

本租赁协议（下称“本协议”）由以下两方于2018年【8】月【11】日签署：  
上海吴川置业有限公司（下称“出租人”），一家依据中国法律合法设立且有效存续的公司，其注册地址为上海市普陀区石泉东路60号1层；

和

上海臻晶彩商业管理有限公司（下称“承租人”），一家依据中国法律合法设立且有效存续的公司，其注册地址为上海市长宁区仙霞路319号2711-4室。

出租人和承租人以下合称为“双方”，单称为“一方”。）

## 第1条 定义

除非本协议另有规定，本协议所用的以下术语应具有以下含义：

“起租日”应以附录一《商业条款》项下约定的日期为准

“房屋”应指位于出租人持有的位于上海市普陀区石泉东路215弄共计【114】套房屋，总建筑面积【18735.4】平方米，房屋明细详见附件一《租赁房屋明细表》

“公用部分”应指在房屋所附连的土地界限之内的、供房屋的业主、占用人及其雇员、代理人、被许可人、客户以及其他受邀人员共同使用并为其共同利益的所有区域、设施、装置和设备，包括（但不限于）停车区、人行过、出入口、共用装卸月台、垃圾区、进出口、车道、人行便道、围墙、绿化景观区域和步行街，但不包括房屋；

“租赁年”应指自起租日起连续12个日历月的期间，或者自上一租赁年届满的次日起连续12个日历月的期间，视实际情况而定。

“租赁季”应指自每个日历月中与起租日对应的日期起至此后第四个日历月该日期前一天的期间。

“租赁月”应指自每个日历月中与起租日对应的日期起至下一个日历月该日期前一天的期间。

“中国”应指中华人民共和国，且仅为本协议之目的，不包括香港、澳门和台湾。

“租金”应指承租人依据本协议第4.1条应支付给出租人的房屋的租金。

“人民币”应指中国的法定货币。

## 第2条 房屋租赁

### 2.1 房屋

2.1.1 鉴于本协议所含的各项承诺和约定，出租人依据本协议所含的各项条款和条件向承租人出租房屋，且承租人亦依据本协议所含的各项条款和条件向出租人承租房屋。

2.1.2 房屋的租赁面积见本协议附录一《商务条款》的约定。

### 2.2 房屋用途

承租人应将房屋用于如本协议附录一《商务条款》中约定的及其它包含在承租人经营范围内的经营活动。

### 2.3 房屋的名称变更

如果出租人计划更改房屋的名称，它应提前【三（3）个月】给予承租人书面通知。

## 第3条 租期

### 3.1 租期

3.1.1 出租人向承租人出租房屋的期限见本协议附录一《商务条款》的约定（下称“初始租期”）。

3.1.2 本协议项下的租赁期限（下称“租期”）是指初始期限及其任何延期、延长期或续租期。租期自本协议签署之日起共计【18】年。除非甲方双方在本协议租期届满之前一个月内，书面告知另一方无继续承租之意向，否则租期届满之日后将自动延续【】年。

3.1.3 本协议的各项条款和条件应适用于续租期间。

## 第4条 付款

### 4.1 租金

4.1.1 承租人为房屋应付的租金标准详见本协议附录一《商务条款》的约定。

4.1.2 除非本协议另有约定，租金应自起租日起起算并支付。

### 4.2 付款

(签署页)

出租人：上海吴川置业有限公司

(签署印章)

代表姓名：

代表职务：

承租人：上海臻晶彩商业管理有限公司

(签署印章)

代表姓名：

代表职务：

附录一：《商务条款》

1. 房屋信息

1.1 房屋的租赁面积为【18735.4】平方米。

2. 租赁用途

2.1 该房屋供承租人用作【酒店式公寓、办公】用途，承租人也可将房屋用于附带的存储和其它相关用途。

3. 租期

3.1 目标起租日应为【2018】年【8】月【1】日

该房屋的初始租期自目标起租日（或实际交付日，以较晚发生之日为准，“起租日”）计算，共计【18】年。

3.2 本协议应于初始租期/后续展期/续租期届满后【自动续期 2 年】，直至双方另行书面同意终止本协议之日为止。

4. 租金

4.1 首个租赁年度租金按【1974.87】元/平米计算，即：【3,083,333.33】元/月，【9,250,000.00】元/季，【37,000,000.00】元/年；

4.2 第二个至第五个租赁年度租金在前一年度租金标准基础上按5%/年的幅度上调；后续租赁年度租金在前一年度租金标准基础上按4.5%/年的幅度上调。

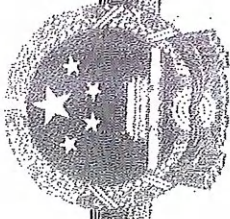
附录二 《租赁房屋明细表》

石泉东路 215 弄

(4单元) 房号	(5单元) 房号	(6单元) 房号	(7单元) 房号
2904	2902	2901	2503
2903	2901	2702	2402
2901	2802	2502	2203
2804	2801	2002	2001
2803	2702	2001	1504
2802	2701	1602	901
2704	2601	1201	804
2703	2502	901	704
2702	2501	301	502
2602	2402	202	303
2504	2401	102	302
2503	2302		201
2404	2301		101
2403	2202		
2402	2201		
2303	2102		
2302	2002		
2202	1902		
2102	1801		
1903	1602		
1804	1501		
1803	1402		
1802	1401		
1801	1302		
1604	1301		
1603	1201		
1404	1101		

1402	902		
1401	901		
1302	802		
1301	801		
1104	702		
1103	701		
902	601		
704	502		
702	402		
603	302		
601	301		
503	201		
502	101		
404			
403			
402			
401			
303			
302			
304			
204			
201			
101			
合计: 50套	合计: 40套	合计: 11套	合计: 13套
总计: 114套		总面积: 18,735.4平方米	





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310107745641646B

证照编号: 07000000202311070054



扫描此码正体身份码了解更多登记、备案、许可、经营信息, 登录更多应用服务。

名称 上海吴川置业有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 黄伟华

经营范围

许可项目: 房地产开发经营。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)  
一般项目: 建筑材料销售; 物业管理; 房地产经纪。(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)

注册资本 人民币5000.0000万元整

成立日期 2002年12月18日

住所 上海市普陀区石泉东路215弄4号303(复式)



登记机关

2023年11月07日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91440300748859878H



名称 深圳市世联土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李娜

成立日期 2003年04月02日

住所 深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路126号卓越梅林中心广场(南区)卓悦汇B1901、1903

登记机关

2024年07月31日

**重要提示**

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后角角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200026

企业名称：深圳市世联土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859878H

法定代表人：李娜

注册地址：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路126号卓越梅林中心广场（南区）卓悦汇B1  
901、1903

有效期：至2027年01月10日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年08月19日

