

上海市静安区茂名北路 181 号 1 层等“丰盛里”商业、办公及地下车位等 3 处房地产咨询估值跟踪报告

上海国泰海通证券资产管理有限公司：

受贵公司委托，我公司咨询人员依据《房地产投资信托基金物业评估指南（试行）》、国家和上海市的有关法律法规、产权方提供的相关资料、咨询人员实地查勘和市场调研的信息，对坐落于上海市静安区茂名北路 181 号 1 层等“丰盛里”商业、办公及地下车位等 3 处房地产进行了跟踪估值。

一、咨询目的

为上海市静安区茂名北路 181 号 1 层等“丰盛里”商业、办公及地下车位，所发行资产证券化产品项目房地产，以及后因发行所需将入池物业中“丰盛里”茂名北路 245 弄 18 号置换为两处办公房地产武宁南路 203 号四层南部（203 号）、余姚路 575 号 404-407 室、五层，进行市场价值跟踪。

二、咨询对象及范围

项目	序号	部位	建筑面积 (平方米)
咨询对象 1	1	茂名北路 181 号、185 号、189 号	1,471.61
	2	茂名北路 193 弄 8 号、197 号、199 号	1,140.94
	3	茂名北路 205 弄 8 号、209 号、211 号	1,424.38
	4	茂名北路 221 号、223 号、229 弄 9 号	1,222.87
	5	茂名北路 237 号、245 弄 11 号	3,262.06
	6	茂名北路 245 弄 6 号、245 弄 10 号、249 号	836.44

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

项目	序号	部位	建筑面积 (平方米)
	7	茂名北路 245 弄 18 号	576.95
	8	茂名北路 257 弄 6 号、259 号	832.66
	9	茂名北路 271 号、277 号	794.08
	10	茂名北路 291 号	4,542.83
	11	地下车位	5720.51
小计			21,825.33
咨询对象 2 (被置换物业)	1	茂名北路 245 弄 18 号	576.95
咨询对象 3 (置换物业 1)	2	武宁南路 203 号四层南部 (203 号)	800.10
咨询对象 4 (置换物业 2)	3	余姚路 575 号 404-407 室、五层	2408.95

注：咨询对象 2 为被置换物业，为咨询对象 1 序号 7 “茂名北路 245 弄 18 号”。

(一) 咨询对象 1 (入池物业)

I. 咨询对象 1 区位状况

(1) 位置状况

1) 坐落：咨询对象位于上海市静安区茂名北路 181 号 1 层等，土地地号为静安区南京西路街道 43 街坊 9/1 丘。

2) 方位、距离：咨询对象位于上海市静安区南京西路板块，上海市中心城区，距静安区政府直线距离约 1 公里，距市中心人民广场直线距离约 1.5 公里，所在区域属于上海市基准地价 (2020 更新成果) 商业用地一级地段、办公用地二级地段。

3) 临街 (路) 状况：咨询对象为静安区茂名北路 181 号 1 层等，所在宗地一面临茂名北路，周边道路大多为双向二车道，周边道路开阔一般，故对咨询对象房地产价值无不利因素影响。

4) 楼层：咨询对象商业部分为总高 3 层的 1 层至 3 层，对于商业用房来说，1 层的商业房地产价值最高，楼层越高由于通达度及人

流量等因素商业房地产价值就越低。咨询对象楼层位于 1 层至 3 层，为大型商场，故对咨询对象房地产价值无不利影响；咨询对象办公部分位于 1 层与 3 层，为低区，楼层位置较差，故对咨询对象房地产价值有负面因素影响。

（2）交通状况

咨询对象位于静安区南京西路板块，轨道交通 2、12、13 号线在南京西路站交汇，与地面公共交通构成立体交通系统。附近有 49 路、23 路、24 路、41 路、301 路等多条公交线路，交通条件好。

（3）外部配套设施状况

咨询对象所在地的市政基础设施完善，供水、供电、排水、通讯等市政设施均能满足使用的需要；周边有吴江路步行街，有兴业太古汇、恒隆广场、818 广场等商场；学校：上海市静安区威海路第三小学（茂名北路校区）、上海静安外国语中学等；医院：上海长征医院、上海市静安区中心医院等；生活休闲一应俱全，外部配套设施状况好。

（4）商业繁华度状况

1) 地段繁华度

咨询对象位于南京西路市级商业中心，南京西路市级商业中心由成都北路-威海路-延安中路-乌鲁木齐北路-万航渡路-愚园路-南阳路-奉贤路-凤阳路围合而成的区域，总用地面积约 118.3 公顷。

南京西路市级商业中心按照“高起点、外向型、国际化”的发展思路，进一步提升高端商务商业的集聚度和影响力，建设为集国际商

务活动、精品商业服务、时尚生活消费、繁荣城市景观于一体的综合商业功能区，具有国际影响力的商业中心，形成以南京西路为主轴，吴江路、威海路、陕西北路、铜仁路等支马路为支撑，纵横条状发展的空间格局。

咨询对象周边有吴江路步行街，有兴业太古汇、恒隆广场、818 广场等大型商场，地段繁华度好。

2) 人流量

南京西路板块周边大型商场对游客的吸引,以及轨道交通 2、12、13 号线在南京西路站汇合，轨道交通南京西路站 12、13、14 号口可直通丰盛里，给该板块带来了巨大的人流量，成为静安区人流量高的商业板块。

(5) 环境状况

1) 自然环境：咨询对象位于静安区南京西路板块，周边建筑物密集度较高，基本无空气、噪声等污染，自然环境一般。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

2) 人文环境：咨询对象位于静安区南京西路板块，位于南京西路历史风貌区内，区域内有上海规模最大、保存最完整、建筑形式最丰富的历史建筑群——张园，有上海最大的新式里弄住宅群——静安别墅，周边人文环境好。

3) 景观：从咨询对象无法看到周边主要景观，沿街景观情况一般。故对咨询对象房地产价值无不利因素影响。

（6）区位状况未来变化趋势分析

咨询对象位于南京西路商圈，南京西路商圈被定位为“千亿级商圈”，目标是在“十四五”时期末实现零售总额突破 1000 亿元。静安区将通过引入高端品牌、举办多样化的消费活动，提升商圈的吸引力和竞争力。

“丰盛里”作为城市更新的典范，经历了多次改造，旨在通过“商业+文化”的双引擎驱动，提升区域的商业活力和文化氛围。未来将继续整合资源，探索与周边商圈的联动，打造繁荣的商业生态圈。

“丰盛里”未来将重点发展轻餐饮、零售及文化等多元化业态，结合现代消费趋势，满足消费者日益增长的需求。同时，计划引入更多国际品牌和本土特色品牌，形成多元化的品牌矩阵；继续发挥其在文化传承方面的作用，通过举办艺术展览、文化活动等，增强消费者的文化体验，提升商圈的文化软实力；未来的发展将融入更多的绿色生态理念，增加绿化和可持续发展的元素，提升整体环境质量，吸引更多消费者。

“丰盛里”未来的发展将围绕城市更新、商业转型、文化融合和生态建设等多方面展开，力求在激烈的市场竞争中保持活力与吸引力。

未来，“丰盛里”将进一步对标国际最高标准，充分发挥南京西路国际商圈的品牌优势，立足南京西路“永不落幕”后街夜色经济建设，完善商业生态结构，与南京西路形成互补与错位经营，积极打造摩登时尚新地标的独特地位，打响“上海购物”品牌。

综上所述，未来该区域内的发展前景较好。

分析：咨询对象位于南京西路商圈，地段繁华度好；轨道交通 2、12、13 号线在南京西路站汇合，轨道交通南京西路站 12、13、14 号口可直通丰盛里，人流量好；区域内有上海规模最大、保存最完整、建筑形式最丰富的历史建筑群——张园，有上海最大的新式里弄住宅群——静安别墅，周边人文环境好。

综上所述，咨询对象区域状况好，是房地产价值的有利因素。

II 咨询对象 1 实物状况

1. 土地实物状况

(1) 名称：咨询对象为上海市静安区茂名北路 181 号 1 层等”丰盛里”商业、办公及地下车位等 3 处房地产相应分摊土地使用权，所在宗地号为静安区南京西路街道 43 街坊 9/1 丘。

(2) 土地四至

土地四至：东临茂名北路，南临威海路，西临静安别墅，北近南京西路（内环以内）。经现场查勘，咨询对象所在宗地与周边的宗地界线清晰，故对咨询对象房地产价值无不利因素影响。

(3) 土地规划用途及实际用途

土地规划用途为商办，实际用途为商办，对房地产开发利用无不利影响。

(4) 土地使用期限

商业 40 年（2015 年 02 月 26 日至 2055 年 02 月 25 日止）、办公

50 年（2015 年 02 月 26 日至 2065 年 02 月 25 日止）。

（5）宗地面积及土地使用权面积

咨询对象所在宗地土地面积为 11,665.80 平方米，土地使用权面积为 11,665.80 平方米，规模较大，故对咨询对象房地产价值无不利因素影响。

（6）宗地形状

咨询对象所在宗地形状为长方形，土地形状较规则，便于开发和土地的集约整理利用，故是房地产价值的有利因素。

（7）地势

地势：地势平坦，故是房地产价值的有利因素。

（8）土壤

土壤：土壤状况良好，地基承载力及稳定性较好，故是房地产价值的有利因素。

（9）土地开发程度

咨询对象红线内外达到“七通（即上水、雨水、污水、电、通讯、道路、天然气）一平（即场地平整）”，有利于房地产开发。

分析：咨询对象宗地边界清晰，面积较大，土地形状较规则；地形、地势平坦，无土壤污染和不良地质现象；土地开发程度好，基础设施建设完备。因此，土地实物状况对房地产市场价格价值总体是有利的。

2. 建筑物实物状况

（1）建筑物名称

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

“丰盛里”位于南京西路历史风貌区内，遵照规划要求，保留原有的建筑风貌，按照上海石库门里弄建筑特色打造，共有 10 幢建筑组成，其中第 7 幢（茂名北路 245 弄 18 号）为复建建筑，其前身为基督教青年会原址，把该幢建筑物所有的砖、瓦、梁、柱、板、拱圈等拆解编号，存储在仓库里。投入项目建设时，按照原样图纸，辅以现代技术，重新复建而成；其余 9 幢为仿建的 3 层老式建筑。“丰盛里”共有地下停车位 156 个，包括机械车位 51 个（上下 102 个）及普通车位 54 个。



(2) 建筑物建筑规模

“丰盛里”共有 10 幢建筑物，具体分布如下：

幢号	门牌	层数	临街状况	建筑面积 (平方米)
1	茂名北路 181 号、185 号、189 号	3	底层铺面临茂名北路	1,471.61

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

幢号	门牌	层数	临街状况	建筑面积 (平方米)
2	茂名北路 193 弄 8 号、197 号、199 号	3	底层铺面临茂名北路	1,140.94
3	茂名北路 205 弄 8 号、209 号、211 号	3	底层铺面临茂名北路	1,424.38
4	茂名北路 221 号、223 号、229 弄 9 号	3	底层铺面临茂名北路	1,222.87
5	茂名北路 237 号、245 弄 11 号	3	底层铺面临茂名北路	3,262.06
6	茂名北路 245 弄 6 号、245 弄 10 号、249 号	3	底层铺面临茂名北路	836.44
7	茂名北路 245 弄 18 号	2	底层铺面临内部道路	576.95
8	茂名北路 257 弄 6 号、259 号	3	底层铺面临茂名北路	832.66
9	茂名北路 271 号、277 号	3	底层铺面临茂名北路	794.08
10	茂名北路 291 号	3	底层铺面临茂名北路	4,542.83
合计				16,104.82

商业建筑面积为 15,581.62 平方米；办公建筑面积为 523.20 平方米；另有地下车位建筑面积为 5,720.51 平方米。

(3) 建筑物用途

咨询对象登记用途店铺、商业、办公、特种用途，实际用途为店铺、商业、办公、泊车，故对咨询对象房地产价值无不利因素影响。

(4) 建筑物结构

咨询对象建筑结构为钢混，为常见的商办建筑结构，故对房地产价值无不利因素影响。

(5) 建筑物设施设备

建筑物设施设备是指建筑物内的设备配置情况。大金 VRV 空调系统、新风系统、排水排污系统、排油系统、有线电视、宽带、天然气、排烟环保系统等设施设备齐全。第 5 幢、第 10 幢配有奥迪斯电梯系统及自动扶梯；第 7 幢未配备电梯及自动扶梯；其余建筑物均配有奥迪斯电梯系统。

上述设施设备均处于正常使用状态并保持良好的维护条件。

(6) 建筑物装饰装修

外立面为面砖、石材与玻璃幕墙，门窗为仿木覆膜断桥铝合金门窗；内部隔墙为轻质砌块，顶墙面为砂浆粉刷涂料，地面为加气混凝土

土毛地坪。室内按照各承租户商户对外营业要求装修。

(7) 建筑物空间布局

第 7 幢临物业内部道路，距离轨道交通南京西路站 13、14 号口较近；其余建筑物均一面临街，东临茂名北路。

咨询对象总平面图如下图所示：



上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

房屋坐落	室号部位	建筑面积 (平方米)
茂名北路 205 弄 8 号	2 层	256.74
茂名北路 205 弄 8 号	3 层	256.74
茂名北路 209 号	1 层	120.86
茂名北路 209 号	2 层	146.10
茂名北路 209 号	3 层	63.98
茂名北路 211 号	1 层	140.70
茂名北路 211 号	2 层	133.67
茂名北路 211 号	3 层	63.31
茂名北路 221 号	1 层	136.66
茂名北路 221 号	2 层	151.00
茂名北路 221 号	3 层	60.74
茂名北路 223 号	1 层	139.82
茂名北路 223 号	2 层	149.31
茂名北路 223 号	3 层	62.14
茂名北路 237 号	1 层	977.36
茂名北路 237 号	2 层	1,281.23
茂名北路 237 号	3 层	978.00
茂名北路 245 弄 6 号	1 层	84.61
茂名北路 245 弄 10 号	1 层	97.46
茂名北路 245 弄 10 号	2 层	196.77
茂名北路 245 弄 10 号	3 层	180.01
茂名北路 245 弄 11 号	1 层	25.47
茂名北路 245 弄 18 号	1 层	279.87
茂名北路 245 弄 18 号	2 层	297.08
茂名北路 249 号	1 层	130.05
茂名北路 249 号	2 层	147.54
茂名北路 257 弄 6 号	1 层	186.77
茂名北路 257 弄 6 号	2 层	188.30
茂名北路 257 弄 6 号	3 层	185.78
茂名北路 259 号	1 层	124.73
茂名北路 259 号	2 层	147.08
茂名北路 271 号	1 层	150.14
茂名北路 271 号	2 层	173.65
茂名北路 271 号	3 层	115.07
茂名北路 277 号	1 层	115.97
茂名北路 277 号	2 层	155.94
茂名北路 277 号	3 层	83.31

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

房屋坐落	室号部位	建筑面积 (平方米)
茂名北路 291 号	1 层	1,240.78
茂名北路 291 号	2 层	1,805.12
茂名北路 291 号	3 层	1,496.93
茂名北路 229 弄 9 号	101	233.91
茂名北路 229 弄 9 号	301	289.29
茂名北路 303 弄 19 号	地下 1 层汽车库	5,720.51
合计		21,825.33

开间进深比：如下表所示

房屋坐落	室号部位	开间进深比
茂名北路 181 号	1 层	1.75
茂名北路 185 号	1 层	0.30
茂名北路 189 号	1 层	1.25
茂名北路 193 弄 8 号	1 层	0.70
茂名北路 197 号	1 层	0.50
茂名北路 199 号	1 层	0.50
茂名北路 205 弄 8 号	1 层	0.85
茂名北路 209 号	1 层	0.50
茂名北路 211 号	1 层	0.50
茂名北路 221 号	1 层	0.50
茂名北路 223 号	1 层	0.50
茂名北路 237 号	1 层	0.85
茂名北路 245 弄 6 号	1 层	0.35
茂名北路 245 弄 10 号	1 层	1.40
茂名北路 245 弄 11 号	1 层	1.70
茂名北路 245 弄 18 号	1 层	0.90
茂名北路 249 号	1 层	1.40
茂名北路 257 弄 6 号	1 层	0.95
茂名北路 259 号	1 层	1.40
茂名北路 271 号	1 层	0.45
茂名北路 277 号	1 层	0.50
茂名北路 291 号	1 层	0.60

注：开间进深比=开间/进深。例如茂名北路 181 号 1 层开间为 15.2 米，进深为 8.7 米，则开间进深比=15.2 米/8.7 米=1.75。

(9) 建筑物层高

层高合理，对房地产价值有正面影响；反之对房地产价值有负面影响。咨询对象层高约 4 米，层高较高，是房地产价值的有利因素。

(10) 建筑物物业管理水平：物业管理费为 85 元/月/平方米-95 元/月/平方米，物业管理水平好。

(11) 建筑物成新状况：咨询对象所在建筑物于 2016 年建成并交付使用；经实地查勘得知，用观察法得知咨询对象成新率为九成新。

(12) 建筑物使用、维护状况：维护状况良好。

新旧程度：保养情况良好。

(13) 建筑物完损状况：基本完好

分析：咨询对象为保留原有的建筑风貌，按照上海石库门里弄建筑特色打造的仿石库门特色建筑群。与南京西路商圈现存的现代化零售物业相比，“丰盛里”更多的是历史沉积下来的，更能经得住时间考验的，极富人文情怀的文化形象。“丰盛里”注重历史城区的特色传承，延续老上海风貌特色，将上海石库门建筑及海派商业文化融为一体。

综上所述，咨询对象实物状况好，是房地产价值的有利因素。

(二) 咨询对象 2、3、4（置换物业）

1. 建筑物名称与地址：置换物业均位于上海市静安区。

咨询对象	物业	坐落
咨询对象 2	被置换物业	茂名北路 245 弄 18 号
咨询对象 3	置换物业 1	武宁南路 203 号四层南部（203 号）
咨询对象 4	置换物业 2	余姚路 575 号 404-407 室、五层

2. 建筑面积：置换房产包括一栋商业物业（即“丰盛里”其中一栋）、两栋办公物业，建筑面积合计：3,786.00 平方米。

咨询对象	坐落	建筑面积（平方米）
咨询对象 2	茂名北路 245 弄 18 号	576.95
咨询对象 3	武宁南路 203 号四层南部（203 号）	8,00.10

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

咨询对象	坐落	建筑面积（平方米）
咨询对象 4	余姚路 575 号 404-407 室、五层	2,408.95
合计		3,786.00

注：上表数据根据权利人提供不动产权证摘录。

3. 建筑物概述

(1) 咨询对象 2-茂名北路 245 弄 18 号

被置换物业位于上海市静安区茂名北路 245 弄 18 号为复建建筑，其前身为基督教青年会原址，把该幢建筑物所有的砖、瓦、梁、柱、板、拱圈等拆解编号，存储在仓库里。投入项目建设时，按照原样图纸，辅以现代技术，重新复建而成，建筑面积：576.89 平方米，混合结构，房屋用途：商业。

外立面



(2) 咨询对象 3-武宁南路 203 号四层南部（203 号）

置换物业 1 位于上海市静安区武宁南路 203 号四层南部(203 号)，建筑面积：800.10 平方米，钢混结构，层高约 3 米，房屋用途：办公。

外立面

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002



(3) 咨询对象 3-余姚路 575 号 404-407 室、五层

置换物业 2 位于上海市静安区余姚路 575 号 404-407 室、五层，
建筑面积：2408.95 平方米，钢混结构，层高约 3 米，房屋用途：办
公。

外立面



4. 竣工日期：

坐落	竣工日期
茂名北路 245 弄 18 号	2016 年
武宁南路 203 号四层南部 (203 号)	2001 年
余姚路 575 号 404-407 室、五层	1996 年

5. 委估房产位置示意图：



6. 交通状况：

(1) 茂名北路 245 弄 18 号毗邻轨道交通地铁 12 号线上盖，周边另有多条公交线路，交通便捷度较好。委估房屋所在区域周边地区发展成熟，主要为商业及高级住宅区。周边常见各种零售商场，餐饮、超市、便利店、杂货店及银行等都处于步行可达范围，满足周边居民的日常生活需求。

(2) 武宁南路 203 号四层南部（203 号）距离轨道交通地铁 14 号线武宁路站约 500 米，周边另有多条公交线路，交通便捷度较好，委估房屋所在区域周边地区发展成熟，主要为住宅区。周边常见各种零售商场，餐饮、超市、便利店、杂货店及银行等都处于步行可达范围，满足周边居民的日常生活需求。

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

(3) 余姚路 575 号 404-407 室、五层距离轨道交通地铁 14 号线武宁路站约 200 米，周边另有多条公交线路，交通便捷度较好，委估房屋所在区域周边地区发展成熟，主要为住宅区。周边常见各种零售商场，餐饮、超市、便利店、杂货店及银行等都处于步行可达范围，满足周边居民的日常生活需求。

7. 维护状况：

坐落	维护状况
茂名北路 245 弄 18 号	良好
武宁南路 203 号四层南部 (203 号)	一般
余姚路 575 号 404-407 室、五层	一般

8. 设施设备状况：该物业已配备与其物业类型相称的常规的机械及电力装置，包括中央冷/热空调、污水处理设备、电力系统、消防喷淋系统、电话系统、消防系统以及保安系统等。

(三) 咨询对象权益状况

1. 证载状况：

(1) 咨询对象 1

权证号	沪 (2017) 静字不动产权第 020955 号
权利人	上海张园建设投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	茂名北路 181 号 1 层等
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：商办/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：11665.80 平方米/ 建筑面积：21825.33 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2015 年 02 月 26 日起 2065 年 02 月 25 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：静安区南京西路街道 43 街坊 9/1 丘； 使用权面积：相应的土地面积；

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

	独用面积： 分摊面积： 房屋状况：详见登记信息。
附记	新建房屋首次登记。 土地用途：商办，土地使用期限 50 年（其中商业用地为 40 年，办公用地为 50 年），起始日期均为 2015 年 2 月 26 日起。 开发企业应自竣工验收之日起持有不少于 50% 的总建筑面积 10 年以上，其余建筑物原则应整栋出售。 另有门牌： 茂名北路 281 弄：7、9、11、4、8、10、14、16。 茂名北路 303 弄：7、9、15、17、19。 威海路 628 弄：2、4、6。 茂名北路 193 弄：7、4、8、10、14、16。 茂名北路 205 弄：3、7、2、4、8、10、14。 茂名北路 217 弄：3、7、4、6、8、12、14、16、18。 茂名北路 229 弄：3、7、9、4、6、8、16、20。 茂名北路 181、185、189、197、199、209、211、221、223、233、237、241、249、253、259、265、271、275、277、285、289、291、293、297。 茂名北路 245 弄：1、7、11、4、6、10、14、16、18。 茂名北路 257 弄：3、7、9、11、13、2、4、6、12。 茂名北路 269 弄：3、7、4、6、16、20、22。

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》记载的明细如下

表：

房屋坐落	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	竣工日期
茂名北路 181 号	1 层	132.39	店铺	店铺	2016
茂名北路 185 号	1_3 层	1,313.24	店铺	店铺	2016
茂名北路 189 号	1 层	25.98	店铺	店铺	2016
茂名北路 193 弄 8 号	1_3 层	517.19	店铺	店铺	2016
茂名北路 197 号	1_3 层	339.81	店铺	店铺	2016
茂名北路 199 号	1_3 层	283.94	店铺	店铺	2016
茂名北路 205 弄 8 号	1_3 层	755.76	店铺	店铺	2016
茂名北路 209 号	1_3 层	330.94	店铺	店铺	2016
茂名北路 211 号	1_3 层	337.68	店铺	店铺	2016
茂名北路 221 号	1_3 层	348.40	店铺	店铺	2016
茂名北路 223 号	1_3 层	351.27	店铺	店铺	2016
茂名北路 229 弄 9 号	101	233.91	办公楼	办公	2016
茂名北路 229 弄 9 号	301	289.29	办公楼	办公	2016
茂名北路 237 号	1_3 层	3,236.59	商场	商业	2016
茂名北路 245 弄 6 号	1 层	84.61	店铺	店铺	2016
茂名北路 245 弄 10 号	1_3 层	474.24	店铺	店铺	2016
茂名北路 245 弄 11 号	1 层	25.47	店铺	店铺	2016
茂名北路 245 弄 18 号	全幢	576.95	店铺	店铺	2016
茂名北路 249 号	1_2 层	277.59	店铺	店铺	2016
茂名北路 257 弄 6 号	1_3 层	560.85	店铺	店铺	2016

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

房屋坐落	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	竣工日期
茂名北路 259 号	1_2 层	271.81	店铺	店铺	2016
茂名北路 271 号	1_3 层	438.86	店铺	店铺	2016
茂名北路 277 号	1_3 层	355.22	店铺	店铺	2016
茂名北路 291 号	1_3 层	4,542.83	商场	商业	2016
茂名北路 303 弄 19 号	地下 1 层汽车库	5,720.51	其他	特种用途	2016
合计		21,825.33			

(2) 咨询对象 2

详见上表

房屋坐落	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	竣工日期
茂名北路 245 弄 18 号	全幢	576.95	店铺	店铺	2016

(3) 咨询对象 3

权证号	沪 (2016) 静字不动产权第 004936 号
权利人	上海静安置业 (集团) 有限公司
共有情况	单独所有
坐落	武宁南路 203 号四层南部 (203 号)
不动产单元号	310106005008GB0006F00030001
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：办公
面积	宗地面积：7695.00 平方米/ 建筑面积：800.10 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：1998 年 12 月 16 日起 2068 年 12 月 15 日止
权利其他情况	土地状况： 地号：静安区曹家渡街道 115 街坊 36/1 丘； 使用权面积：318.90 平方米。 独用面积：； 分摊面积：318.90 平方米。 房屋状况： 幢号：203； 室号部位：四层南部 (203 号)； 类型：办公楼； 总层数：4； 竣工日期：2001 年。

附记：扶梯走道、电梯厅、电梯井道等他户有通行权。

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

(4) 咨询对象 4

权证号	沪（2017）静字不动产权第 013908 号
权利人	上海静安置业（集团）有限公司
共有情况	单独所有
坐落	余姚路 575 号 404-407 室、五层
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	
用途	土地用途：办公/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：2672.00 平方米/ 建筑面积：2408.95 平方米
使用期限	
权利其他情况	土地状况： 地号：静安区曹家渡街道 124 街坊 4/1 丘； 使用权面积：384.60 平方米。 房屋状况：详见附记。

附记：土地使用权来源：转让

土地状况				房屋状况						
使用权面积	独用面积	分摊面积	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
12.7		12.7	575	405	86.93	办公楼	办公	18	1996 年	
15.8		15.8	575	406	58.8	办公楼	办公	18	1996 年	
78.7		78.7	575	407	459.5	办公楼	办公	18	1996 年	
51.3		51.3	575	404	351.77	办公楼	办公	18	1996 年	
226.1		226.1	575	五层	1451.95	办公楼	办公	18	1996 年	
				套数：5	2408.95					

2. 租赁状况：

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路213号久事商务大厦502室
 电话：021-62181798
 传真：021-62181254 邮编：200002

咨询对象 1、2（咨询对象及被置换物业）

序号	租赁地址	对应产证地址	承租方名称	租赁面积 (m ²)	折合建筑面积 (m ²)	租赁起始日	租赁结束日	月租金 (元/月)	折合建筑面积 租金单价 (元/m ²) 含 税
1	茂名北路 181 号	茂名北路 181 号 1 层	王红梅	128.00	132.39	2022-9-1	2026-8-31	85,653.00	21.27
2	茂名北路 189 号	茂名北路 237 号 1 层	上海瑾琬商贸有限公司	64.95	64.95	2021-8-1	2026-5-31	43,462.00	22.00
3	茂名北路 249 号 1_2 层	茂名北路 249 号 1_2 层	上海晴蓉餐饮管理有限公司	250.10	277.59	2025-10-1	2030-9-30	251,038.00	29.73
3	茂名北路 291 号 1 层	茂名北路 291 号 1 层	上海深棕餐饮管理有限公司	8.00	8.00	2024-9-20	2027-9-19	45,000.00	184.93
4	茂名北路 197 弄 7 号 三层	茂名北路 185 号 3 层	上海筑颜休闲保健有限公司	422.00	473.90	2024-5-1	2027-4-30	147,613.00	10.24
5	茂名北路 199 号	茂名北路 199 号 1 层	上海玄醴餐饮管理有限公司(青岛)	120.00	115.70	2025-8-21	2028-8-20	109,500.00	31.11
6	茂名北路 193 弄 16 号 202 室	茂名北路 193 弄 8 号 2 层	上海浮见餐饮管理有限公司	175.00	178.20	2021-12-1	2028-11-30	61,214.00	11.29
7	茂名北路 271 号 1 层、茂名北路 277 号 1 层	茂名北路 271 号 1 层、茂名北路 277 号 1 层	上海百益信餐饮管理有限公司	176.00	176.00	2025-2-16	2030-2-15	160,600.00	30.00
8	茂名北路 209 号整幢	茂名北路 205 弄 8 号 1_3 层 茂名北路 209 号 1_3 层 茂名北路 211 号 1_3 层	上海斟欣餐饮管理有限公司	1,489.00	1,424.38	2023-8-1	2029-7-31	951,098.75	21.95
9	茂名北路 223 号	茂名北路 223 号 1 层	上海慕世塔餐饮有限公司(小胡子)	124.00	139.82	2022-5-1	2026-4-30	90,520.00	22.17

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路213号久事商务大厦502室
 电话：021-62181798
 传真：021-62181254 邮编：200002

序号	租赁地址	对应产证地址	承租方名称	租赁面积 (m ²)	折合建筑面积 (m ²)	租赁起始日	租赁结束日	月租金 (元/月)	折合建筑面积 租金单价 (元/m ²) 含 税
10	茂名北路185号2层	茂名北路185号2层	上海辰颐餐饮管理有限公司	658.00	681.35	2025-5-1	2028-4-30	306,217.00	14.78
11	茂名北路257弄6号3层	茂名北路257弄6号3层	修里(上海)餐饮服务有限公司	212.00	185.78	2025-10-15	2030-10-14	54,797.00	5.01
11	茂名北路233号-1室	茂名北路237号1层	上海钻蓝房地产管理咨询有限公司	132.00	132.00	2023-6-1	2027-5-31	112,420.00	29.40
12	茂名北路233号-2	茂名北路237号1层	上海地高国际贸易有限公司	124.00	139.82	2023-7-1	2027-6-30	105,607.00	26.07
13	茂名北路241号和茂名北路245弄1号202室	茂名北路245弄10号2_3层	上海洛斐唯唯商贸有限公司静安分公司	259.00	376.78	2025-8-16	2030-8-15	102,413.00	8.94
14	茂名北路271号1层、茂名北路277号1层	茂名北路271号1层、茂名北路277号1层	上海茂北野仁餐饮管理有限公司	29.00	29.00	2025-5-16	2027-11-15	52,535.00	59.56
15	茂名北路237号	茂名北路237号1层	上海瑾琬商贸有限公司	64.95	64.95	2021-8-1	2026-5-31	41,487.00	23.05
16	茂名北路245弄11号	茂名北路245弄11号1层	上海偕乐贸易有限公司	24.00	25.47	2022-12-1	2028-11-30	12,045.00	15.55
17	茂名北路245弄1号201室	茂名北路237号2层	上海细港里九餐饮管理有限公司	354.00	354.00	2025-7-1	2030-6-30	172,280.00	16.00
18	茂名北路245弄1号203室	茂名北路237号2层	上海继绍餐饮管理有限公司	397.50	397.50	2023-5-1	2028-4-30	253,903.00	21.00
19	茂名北路245弄1号204室	茂名北路237号2层	温厚餐饮管理服务(上海)有限公司	59.00	59.00	2024-6-1	2029-5-31	37,687.00	21.00
20	茂名北路217弄6号、茂名北路229弄9号一楼	茂名北路217弄6号、茂名北路229弄9号一楼	上海耶里夏丽新迪餐饮管理有限公司	213.37	213.37	2025-7-16	2030-7-15	97,351.00	15.00

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路213号久事商务大厦502室
 电话：021-62181798
 传真：021-62181254 邮编：200002

序号	租赁地址	对应产证地址	承租方名称	租赁面积 (m ²)	折合建筑面积 (m ²)	租赁起始日	租赁结束日	月租金 (元/月)	折合建筑面积 租金单价 (元/m ²) 含 税
21	茂名北路245弄6号1层、茂名北路245弄10号1层	茂名北路245弄6号1层、茂名北路245弄10号1层	上海澳发食品有限公司	156.00	182.07	2025-8-1	2030-7-31	151,840.00	27.42
22	茂名北路249号102室、103室；茂名北路249号2楼；茂名北路249号3楼	茂名北路237号1_3层	飞利浦(中国)投资有限公司	673.24	673.24	2022-2-1	2026-1-31	368,599.00	19.00
23	茂名北路281弄16号101单元	茂名北路291号1层	金丰面屋(上海)餐饮有限公司	70.00	70.00	2025-10-15	2028-10-14	74,521.00	18.06
24	茂名北路281弄16号102单元	茂名北路291号1层	上海孔胜餐饮管理有限公司	120.00	115.70	2025-8-1	2030-7-31	105,850.00	30.08
25	茂名北路259号一层	茂名北路257弄6号1层、茂名北路259号1层	上海必胜客有限公司	320.00	311.50	2022-9-20	2028-9-19	249,952.00	28.23
26	茂名北路281弄104单元	茂名北路291号1层	上海友料餐饮管理有限公司	246.00	246.00	2024-10-1	2029-9-30	291,818.00	39.00
27	茂名北路281弄16号103单元	茂名北路291号1层	上海溢饌餐饮管理有限公司	310.00	310.00	2024-5-1	2030-4-30	386,596.00	41.00
28	茂名北路281弄16号105单元	茂名北路291号1层	上海市静安区会席割烹料理店	70.00	70.00	2025-6-1	2030-5-31	41,519.00	19.50
29	茂名北路281弄16号106单元	茂名北路291号1层	上海哦偶欧餐饮管理有限公司	22.00	22.00	2024-4-1	2026-3-31	60,130.00	89.86
30	茂名北路281弄16号108单元	茂名北路291号1层	上海捷睿餐饮管理有限公司	105.00	105.00	2025-10-15	2027-10-14	102,200.00	16.52
31	茂名北路281弄16号201、202单元	茂名北路291号2层	上海多升金餐饮管理有限公司	530.00	530.00	2024-4-1	2029-3-31	322,417.00	20.00
32	茂名北路281弄16号203单元	茂名北路291号2层	上海淘捷餐饮管理有限公司	80.00	80.00	2023-8-18	2025-10-15	26,565.00	5.38

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路213号久事商务大厦502室
 电话：021-62181798
 传真：021-62181254 邮编：200002

序号	租赁地址	对应产证地址	承租方名称	租赁面积 (m ²)	折合建筑面积 (m ²)	租赁起始日	租赁结束日	月租金 (元/月)	折合建筑面积 租金单价 (元/m ²) 含 税
33	茂名北路281弄16号204单元	茂名北路291号2层	上海新瑞锡伯餐饮有限公司	315.00	315.00	2022-6-30	2025-10-14	174,417.00	9.42
34	茂名北路281弄16号205单元	茂名北路291号2层	上海豪椰餐饮有限公司	266.00	266.00	2025-10-16	2030-10-15	141,590.00	17.50
35	茂名北路281弄16号301、302、303单元	茂名北路291号3层	上海新雅食品营销有限公司	645.00	645.00	2024-8-15	2027-8-14	286,322.50	14.59
36	茂名北路281弄16号304单元	茂名北路291号3层	上海戏黔餐饮管理有限公司	350.00	350.00	2024-7-1	2030-6-30	186,303.00	17.50
37	茂名北路277号1层	茂名北路277号1层	上海茵赫实业有限公司	33.00	33.00	2025-8-1	2030-7-31	56,695.00	56.48
38	茂名北路259号201、202单元	茂名北路257弄6号2层、茂名北路259号2层	上海正在酝酿餐饮有限公司	298.00	335.38	2025-10-15	2030-10-14	134,150.00	13.15
39	茂名北路257弄6号1层、茂名北路259号1层	茂名北路257弄6号1层、茂名北路259号1层	上海喜创于茶餐饮管理有限公司	237.00	237.00	2025-8-1	2030-7-31	180,219.00	25.00
40	茂名北路237号2层	茂名北路237号2层	上海申势堂餐饮管理有限公司	397.50	397.50	2025-8-16	2030-8-15	187,405.00	15.50
41	茂名北路237号3层	茂名北路237号3层	多特瑞馥溢(上海)实业有限公司	944.00	978.00	2025-9-1	2030-8-31	381,888.00	12.84
42	茂名北路277号201、301单元	茂名北路271号2、3层、茂名北路277号2、3层	上海好彩楼知味餐饮服务服务有限公司	580.00	527.97	2023-4-1	2029-7-19	276,397.00	17.21
43	茂名北路221号2层 茂名北路223号2层	茂名北路221号2层 茂	唐芳芳、孙冰清、周海文	272.07	272.07	2025-12-26	2030-12-25	95,168.00	11.50

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

序号	租赁地址	对应产证地址	承租方名称	租赁面积 (m ²)	折合建筑面积 (m ²)	租赁起始日	租赁结束日	月租金 (元/月)	折合建筑面积 租金单价 (元/m ²) 含 税
		名北路 223 号 2 层							
44	茂名北路 245 弄 18 号 201 单元	茂名北路 245 弄 18 号 2 层	上海富鹿苑餐饮有限公 司	278.00	297.08	2023-4-1	2029-10-12	157,304.00	17.41
45	茂名北路 197 号、茂 名北路 193 弄 8 号	茂名北路 197 号 1 层、茂名 北路 193 弄 8 号 1 层	乔立蒂餐饮管理（上 海）有限公司（一层）	238.00	282.83	2024-8-1	2029-7-31	246,132.00	28.61
46	茂名北路 205 弄 3 号 2 楼	茂名北路 197 号 2 层、茂名 北路 199 号 2 层	乔立蒂餐饮管理（上 海）有限公司（二层）	256.00	260.68	2024-8-1	2029-7-31	126,144.00	15.91
47	茂名北路 221 号	茂名北路 221 号 1 层	上海翔灵餐饮管理有限 公司	123.00	136.66	2024-6-16	2029-6-15	142,168.00	34.20

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室
电话：021-62181798
传真：021-62181254 邮编：200002

咨询对象 3、4（置换物业）

序号	项目	租赁地址	承租方名称	租赁建筑面积 (m ²)	租赁起始日	租赁结束日	月租金 (元/月)	折合建筑面积租金单价 (元/m ²) 含税
1	咨询对象 3	武宁南路 203 号四层南部 (203 号)	静安置业房屋置换有限公司	665.00	2017-2-1	2027-1-31	52,590.00	2.6
2	咨询对象 4	余姚路 575 号 404-407 室、五层	静安置业房屋置换有限公司	2,410.95	2023-4-15	2025-12-31	212,065.00	2.89

三、咨询时点：

2025 年 09 月 30 日

四、价值类型：

1. 价值类型

市场价值。

2. 价值定义

市场价值的定义：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，以公平交易方式在咨询时点自愿进行交易的金额。

五、咨询方法：

跟踪报告咨询方法均参照《上海市静安区茂名北路 181 号 1 层等”丰盛里”商业、办公及地下车位等 3 处房地产市场价格估价报告》（沪立信中诚房估字（2024）FC 第 1872 号）以及置换物业时出具的《上海市静安区茂名北路 245 弄 18 号等 3 处单项资产价值估值报告》（银信咨报字（2025）第 05044 号），所采用的咨询方法，保持一贯性，本次咨询采用比较法、收益法。

重要参数及假设条件

项目	设定租金递增率	设定出租率	设定报酬率
咨询对象 1、2	近十年 2.5%，十年后 3%	86%-95%逐步递增	5.25%
咨询对象 3	近十年 2.5%，十年后 3%	83%-95%逐步递增	5.25%
咨询对象 4	近十年 2.5%，十年后 3%	95%	5.25%

六、估值结果：

咨询对象在咨询时点的跟踪估值为：

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

币种：人民币，面积：建筑面积

相关结果			咨询方法	比较法 (万元)	收益法 (万元)	平均加权 (万元)
序号	项目	坐落				
咨询对象 1	入池物业	茂名北路 181 号 1 层等		202,100.00	189,900.00	196,000.00
咨询对象 2	其中被置换物 业	茂名北路 245 弄 18 号 1-2 层		7,200.00	6,800.00	7,000.00
咨询对象 3	置换物业 1	武宁南路 203 号四 层南部 (203 号)		1,800.00	1,700.00	1,800.00
咨询对象 4	置换物业 2	余姚路 575 号 404- 407 室、五层		5,400.00	5,100.00	5,300.00
加权合计 估值 (万 元)	公式：咨询对象 1-咨询对象 2+咨询对 象 3+咨询对象 4			196,100.00 大写：壹拾玖亿陆仟壹佰万元整		

特别提示：

- 1、咨询结果取整至百万元。
- 2、咨询结果为入池物业（咨询对象 1）扣除被置换的物业（咨询对象 2）加上置换物业（咨询对象 3、4）的估值合计数。
- 3、本跟踪报告是基于评估入池物业是出具的《上海市静安区茂名北路 181 号 1 层等”丰盛里”商业、办公及地下车位等 3 处房地产市场价值估价报告》（沪立信中诚房估字（2024）FC 第 1872 号）以及置换物业时出具的《上海市静安区茂名北路 245 弄 18 号等 3 处单项资产价值估值报告》（银信咨报字（2025）第 05044 号）-即项目发行时采用的评估报告，的基础上进行跟踪估值报告（根据一惯性原则本次咨询假设、咨询原则、咨询依据、咨询方法均参照估值报告）。
- 4、若运营情况及参数发生重大变化，如市场发生重大变化、现有租赁合同大幅度变更等，建议重新评估。

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

地址：上海市黄浦区四川中路 213 号久事商务大厦 502 室

电话：021-62181798

传真：021-62181254 邮编：200002

特此

奉达！

上海立信中诚房地产土地估价有限公司

二〇二六年二月二十八日

