



GUOCE INSTITUTION REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FHZ[2026]030012CMBSQY 号

估价项目名称：杭州市萧山区萧山经济技术开发区
启迪路198号等共17幢非住宅房地
产市场价值评估

估价委托人：上海国泰海通证券资产管理有限公司

房地产估价机构：

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

姚丹萍（注册证书编号：3520190011）

王旭东（注册证书编号：4420090080）

估价报告出具日期：2026年3月27日



防伪编码：20260305309

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.com

致估价委托人函

上海国泰海通证券资产管理有限公司：

承蒙委托，我公司对位于杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号等共17幢非住宅房地产在现状利用条件下的市场价值进行了评估。估价对象及估价摘要如下：

1、估价对象基本情况：根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件，估价对象杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号等共17幢非住宅房地产，建筑面积合计为352,135.31平方米，证载房屋用途为科研/办公/非住宅。土地用途为科研用地/公共设施用地/工业用地，土地权利性质为出让。估价对象的基本信息详见《估价对象产权登记情况》。

2、估价目的：为上海国泰海通证券资产管理有限公司已发行且存续运作中的“国君光大-萧山信息港高新产业集群资产支持专项计划”期后事宜披露底层资产市值而了解估价对象的房地产市场价值提供价值参考依据。

3、价值时点：2025年12月31日。

4、价值类型：市场价值，是指估价对象经适当营销后，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。

5、估价方法：收益法（现金流量折现法）。

6、估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，进行科学的分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

（1）市场价值（V）为：总值394,997万元，大写金额：人民币叁拾玖亿肆仟玖佰玖拾柒万元整。详见《房地产市场价值评估结果汇总表》

具体估价结果详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

估价对象						市场价值（万元，取整至十位）
项目名称	坐落	用途	权利人	建筑面积（m ² ）	土地面积（m ² ）	
信息港一期	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号等3幢办公房地产	科研办公	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有	76,637.76	30,653.8	112.654

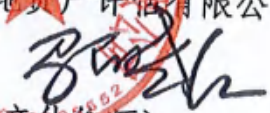
估价对象						市场价值(万元,取整至十位)
项目名称	坐落	用途	权利人	建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)	
信息港二期	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号等3幢办公房地产	科研办公	限公司	131,603.62	23,313	153,827
信息港六期(南区)	萧山区萧山经济技术开发区金二路71号等7幢办公房地产	科研办公		71,416.38	23,111	122,121
采埃孚新厂区	萧山区高新五路258号等4幢工业房地产	非住宅		72,477.55	47,676	6,395
合计			——	352,135.31	124,753.80	394,997

7、特别提示:

(1) 本次评估对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

(2) 为正确合理使用本估价结果,请报告使用者仔细阅读房地产估价报告内容,并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件以及变现分析和风险提示,特此函告。

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

法人代表: 

(注册房地产估价师)

二〇二六年三月二十七日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设条件.....	2
二、估价报告使用限制.....	3
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
估价技术报告.....	17
一、估价对象描述与分析.....	17
二、市场背景描述与分析.....	22
三、估价对象最高最佳利用分析.....	25
四、估价方法适用性分析.....	31
五、估价测算过程.....	33
(一) 运用收益法(现金流量折现法)求取估价对象房地产市场价值的测算说明.....	33
六、估价结果确定.....	84
附 件.....	85
一、委托人营业执照复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象相关照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、其它相关资料	
六、房地产评估机构《营业执照》及《资格证书》复印件	
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我司注册房地产估价师已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》、《房屋租赁合同》复印件（见附件），估价人员已查看了《不动产权证书》、《房屋租赁合同》原件，并已对估价对象档案进行查询核实。本次评估是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；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必要的关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、我们未进行实地测量以核实估价对象的土地面积、建筑面积等数据，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积大体相当，评估时我们以产权证所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、我们假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且能满足以下条件：

- (1) 自愿交易的买卖双方；
- (2) 有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- (3) 估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- (4) 在此期间房地产市场基本保持稳定；
- (5) 不考虑特殊买家的额外出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本次评估以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

7、本次为房地产市场价值评估，价值时点为 2025 年 12 月 31 日。本次评估以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

(二) 未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据委托人提供的资料，估价对象已设定抵押权，在价值时点尚未注销。本次评估是为了解估价对象在完全产权下的市场价值，故本次评估不考虑抵押权对估价对象市场的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告估价结果是为上海国泰海通证券资产管理有限公司已发行且存续运作中的“国君光大-萧山信息港高新产业集群资产支持专项计划”期后事宜披露底层资产市值而了解估价对象的房地产市场价格提供价值参考依据，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。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2026 年 3 月 27 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。

（三）本报告估价结果为房地产市场价格，市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

（四）本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（五）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（六）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（七）本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：上海国泰海通证券资产管理有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：陶耿

估价委托人地址：上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层

统一社会信用代码：91310000560191968J

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

估价机构地址：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 层 A、B 房

法人代表姓名：骆晓红

资格等级：一级

资格证书编号：粤房估备字壹 0200029

统一社会信用代码：91440300192381740H

三、估价目的

上海国泰海通证券资产管理有限公司委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司对估价对象进行评估，估价目的是为上海国泰海通证券资产管理有限公司已发行且存续运作中的“国君光大-萧山信息港高新产业集群资产支持专项计划”期后事宜披露底层资产市值而了解估价对象的房地产市场价格提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次评估的估价对象为位于杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路 198 号等共 17 幢非住宅房地产。

本次评估对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象不动产登记情况

(1) 估价对象产权登记情况

不动产登记状况一览表														
序号	项目	房屋坐落	不动产权证号	权利人	不动产单元号	建筑面积 (m ²)	土地使用面积 (m ²)	权利类型	用途	权利性质	建筑结构	所在层/总楼层	土地终止日期	建成年份
1	信惠港一期	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号1幢	浙(2022)萧山区不动产权第0008014号	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	330109010001GB10003F00030001	9,402.23	30,653.8	房屋(构筑物)所有权	非住宅	自建房	钢混	1-6层,顶层/6层	2071年12月30日	2013年
2		萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号2幢	浙(2022)萧山区不动产权第0008012号		330109010001GB10003F00010001	41,543.16		房屋(构筑物)所有权	科研用地/非住宅	出让/自建房	钢混	1-13层,顶层/13层		2013年
3		萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢	浙(2022)萧山区不动产权第0008013号		330109010001GB10003F00020001	25,692.37		房屋(构筑物)所有权	非住宅	自建房	钢混	1-13层,顶层/13层		
4	信惠港二期	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢	浙(2022)萧山区不动产权第0008005号	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	330109010005GB30020F00010001	35,327.95	23,313	房屋(构筑物)所有权	科研	自建房	钢混	1-18层,顶层/18层	2071年12月30日	2017年
5		萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢	浙(2022)萧山区不动产权第0008003号		330109010005GB30020F00020001	50,559.91		国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	公共设施用地/科研	出让/自建房	钢混	1-18层,顶层/18层		2017年
6		萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢	浙(2022)萧山区不动产权第0008004号		330109010005GB30020F00030001	45,715.76		房屋(构筑物)所有权	科研	自建房	钢混	1-25层,顶层/25层		
7	信惠港六期(南区)	萧山区萧山经济技术开发区金二路71号1幢	浙(2022)萧山区不动产权第0041849号	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	330109010006GB22012F00010001	12,121.82	23,111	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	科研用地/办公及配套	自建房	钢混	1-6层,顶层/6层	2072年5月27日	2020年
8		萧山区萧山经济技术开发区			330109010006GB22012F00020001	11,322.50		房屋(构筑物)所有权	办公及配套	自建房	钢混	1-10层		2020年

9	技术开发区金二路71号2幢	0020001	330109010006GB22012F00030001	11,493.38		/办公	自建房	钢混	1-10层/10层	2020年
10	萧山区萧山经济技术开发区金二路71号3幢	0020001	330109010006GB22012F00040001	11,309.02		/办公	自建房	钢混	1-10层/10层	2020年
11	萧山区萧山经济技术开发区金二路71号4幢	0020001	330109010006GB22012F00050001	11,488.06		/办公及配套	自建房	钢混	1-10层/10层	2020年
12	萧山区萧山经济技术开发区金二路71号5幢	0020001	330109010006GB22012F00060001	3,887.07		/办公及配套	自建房	钢混	1-6层,顶/6层	2020年
13	萧山区萧山经济技术开发区金二路71号6幢	0020001	330109010006GB22012F00070001	9,794.53		/办公及配套	自建房	钢混	1-6层,顶/6层	2020年
14	萧山区新街街道高新五路258号1幢	47676	330109011006GB30187F00010001	153.78		工业用地/非住宅	自建房	钢混	1层/层	2020年
15	萧山区新街街道高新五路258号2幢	47676	330109011006GB30187F00020001	1,923.25		工业用地/非住宅	自建房	钢混	1层/层	2020年
16	萧山区新街街道高新五路258号3幢	47676	330109011006GB30187F00030001	70,224.51		工业用地/非住宅	自建房	钢混	1-3层/3层	2020年
17	萧山区新街街道高新五路258号4幢	47676	330109011006GB30187F00040001	176.01		工业用地/非住宅	自建房	钢混	1层/层	2020年

2、估价对象权益状况

估价对象产权明晰，已办理《不动产权证书》。

根据产权人提供的资料，估价对象已设定抵押权。

根据现场查勘得知，估价对象目前大部分已出租作为商业、办公/生产车间用途使用。

根据产权人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况，均属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。详见《估价对象产权登记情况》。

3、估价对象实物状况

(1) 估价对象建筑物实物状况描述

★信息港一期、二期、六期（南区）

名称（座落）		杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号等共13幢科研办公用房	
建筑物实物状况描述	规模	合计279,657.76平方米	
	用途	科研办公	
	层数或高度	整幢	
	建筑结构	钢混结构	
	层高	标准层高	
	空间布局	平面	
	建成时间	一期：2013年，二期：2017年，六期（南区）：2020年	
	设施及设备	电话、专用宽带、水电、消防设施、电梯等	
	维护状况	维护及保养状况较好	
	室内装修状况	外墙	部分玻璃幕墙、部分涂料
		内墙	大堂及公共区域乳胶漆墙面，室内由租户自行装修
		天花	大堂及公共区域乳胶漆，室内由租户自行装修
		地面	大堂及公共区域地砖，室内由租户自行装修
		门窗	大堂玻璃旋转门，室内由租户自行装修
厨卫	—		
完损状况	一期九成新，二期九五成新，三期九五成新		
其他	出租作办公用房及商业配套		
备注	—		

★采埃孚新厂区厂房

建筑 物实 物状 况描 述	名称	萧山区新街街道高新五路258号1-4幢非住宅房地产	建筑面积 (m ²)	共计 72,477.55
	用途	工业用地/非住宅	装修状况	外墙为涂料饰面, 室内装修为简单装修
	总层数	/		
	建筑结构	钢混		
	层高	标准层高		
	空间布局	内部按需分隔成多间		
	建成时间	2020年		
	设施及设备	水电暗装、消防栓	完损状况	九五成新
	维护状况	维护及保养状况好	其他	—

(2) 估价对象土地基本情况

杭州湾信息港一期、二期土地基本情况

名称 (座落)		萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号1-3幢、明星路371号1-3幢
土地 实物 状况 描述	地号	一期地号: 330109010001GB10003, 二期地号: 330109010005GB30020
	使用权面积	一期面积: 30,653.8平方米, 二期面积 23,313平方米
	四至	东临明星路, 南临启迪路, 西临杨时路, 北临建设三路
	用途	一期: 科研用地, 二期: 公共设施用地
	土壤地基	土壤未受污染, 地基承载力及稳定性较好
	形状	较规则多边形
	基础设施完备程度	宗地外“七通”, 基础设施完备
	地形地势	地形平坦, 地势平坦
	开发程度	宗地外围基础设施达“七通”(即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气), 各项基础设施完备, 宗地红线内已建成建筑物及道路、绿化等附属设施

杭州湾信息港六期(南区)土地基本情况

名称 (座落)		萧山区萧山经济技术开发区金二路71号1-7幢
土地 实物 状况 描述	地号	330109010006GB22012
	使用权面积	23,111平方米
	四至	东临金二路, 南临建设一路, 西临金鸡路, 北临建设二路
	用途	科研用地
	土壤地基	土壤未受污染, 地基承载力及稳定性较好
	形状	较规则多边形
	基础设施完备程度	宗地外“七通”, 基础设施完备
	地形地势	地形平坦, 地势平坦

开发程度	宗地外围基础设施达“七通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），各项基础设施完备，宗地红线内已建成建筑物及道路、绿化等附属设施
------	--

★采埃孚新厂区厂房

名称（座落）		萧山区新街街道高新五路 258 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢							
土地 实物 状况 描述	不动产单元号	—				土地使用权 面积 (m ²)	47,676		
	四至	东	高新五 路	南	恒盛西路	西	池杉路	北	浙江中铁 工程装备 有限公司
	用途	工业用地			土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好			
	形状	较规则多边形			基础设施 完备程度	完善			
	地形地势	地形地势平坦			开发程度	宗地外已达“五通”，宗地内土地平整			

4、估价对象区位状况描述与分析

(1) 估价对象区位状况

★信息港一期、二期、六期（南区）

名称		杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路 198 号等共 13 幢科研办公用房
位置 状况	坐落	位于杭州湾信息港
	方位	萧山经济技术开发区核心区块
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离奥体中心直线距离约 3.1 公里，距离萧山区政府约 2.7 公里
交通 状况	道路状况	周边有建设一路、建设二路、建设三路等交通干道，道路状况较好，交通流量较大
	出入可利用交通工具	附近有信息港小镇、建设二路金鸡路口等公交车站，有 725 路；730 路；771 路；1515M 路等多路公交车通过，位于地铁 7 号线明星路站附近，交通便捷
	交通管制情况	周边道路无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	停车位能基本满足租户的需求
环境	自然环境	自然环境较好

状况	人文环境	区域内治安状况较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	供水、排水排污、供电、通信等基础设施完备
	公共服务设施	周边有信息港公园、萧山区蓝鲸幼儿园、萧山区信息港小学、萧山区信息港初中、萧山宝龙广场、中国银行、中国邮政储蓄银行、萧山农商银行等配套设施。

★采埃孚新厂区厂房

名称		萧山区新街街道高新五路 258 号 1-4 幢非住宅房地产
位置状况	坐落	位于萧山区新街街道高新五路 258 号
	方位	杭州市萧山区
	总楼层	/
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离地铁 7 号线“新汉路”站直线距离 2.1 公里
交通状况	道路状况	周边有高新五路、恒盛路交通干道，道路状况良好
	出入可利用交通工具	公交站点：鸿兴快线，交通便捷度一般
	交通管制情况	周边道路无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	停车位能满足租户的需求
环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	区域内治安状况较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	供水、排水排污、供电、通信等基础设施完备
	公共服务设施	估价对象周边有浙江中铁工程装备有限公司、杭州德意智家股份有限公司、松源机械制造有限公司等，工业聚集度较好，医院：杭州普迪欣康复医院等；学校：长山中心小学(盛乐分校)等；公共配套设施较完善。

(2) 估价对象区位状况及未来发展趋势

杭州位于中国东南沿海北部，浙江省北部，东临杭州湾，与绍兴市相接，西南与衢州市相接，北与湖州市、嘉兴市毗邻，西南与安徽省黄山市交界，西北与安徽省宣城市交接。杭州地处长江三角洲南翼，杭州湾西端、钱塘江下游、京杭大运河南端，是中国东南部交通枢纽，市区中心地理坐标为北纬 30° 16'、东经 120° 12'。杭州以美丽中国先行区为目标，充分发挥历史文化、山水旅游资源优势，发展科教事业，建设高技术产业基地和国际重要的旅游休闲中心、国际电子商务中心、全国

文化创意中心、区域性金融服务中心。

萧山区是浙江省杭州市市辖区，总面积 1420 平方千米，位于浙江省北部、杭州湾南岸、钱塘江南岸，地处中国县域经济最为活跃的长三角南翼，东邻绍兴市柯桥区，南接诸暨市，西连富阳区，北临钱塘江，与杭州主城区一江之隔，北与钱塘区相连，陆域总面积 1420 平方千米。综合实力居浙江各县（市、区）首位，连续多年被评为“中国十强县（市、区）”，多次蝉联“中国大陆极具投资地第一名”，被誉为“浙江文明之源头、浙江交通之枢纽、浙江经济之首富、浙江休闲之胜地、浙江民生之乐园”。2021 年 10 月，入选“2021 中国智慧城市百佳县市”榜单。

估价对象信息港一期、二期、六期（南区）位于萧山经济技术开发区，萧山经济技术开发区创建于 1990 年 5 月，并于 1993 年 5 月经中华人民共和国国务院批准为国家级经济技术开发区，是全国首批国家级开发区之一，国家数字经济创新发展试验区、国家自由贸易试验区、国家新一代人工智能创新发展试验区、国家新型工业化产业示范基地、国家（杭州）海外人才离岸创新创业基地，浙江省海外高层次人才创业创新基地，国家自主创新示范区、跨境电子商务综合试验区、浙江省高新技术产业园区、杭州国家软件产业基地、杭州软件新城，是浙江省大湾区建设的主战场、杭州市拥江发展的主阵地、国家推进创新提升打造改革开放新高地。下辖市北、桥南、科技城、益农、宁围（除钱江世纪城区域）和新街六大区块，总面积近 180 平方公里，已形成人工智能、半导体、生物医药、互联网、物联网、大数据、文化传媒、高端装备、新能源新材料、总部经济等支柱产业，将推进信息经济、智慧经济和创新型经济的集聚发展，建设成为国家推进创新提升打造改革开放新高地，一流科技创新中心。

五、价值时点

本次评估的价值时点确定为 2025 年 12 月 31 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

（二）价值定义

房地产市场价格是指估价对象经适当营销后，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。

七、估价原则

我们在本次评估时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次评估坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次评估以估价对象合法用途为前提，根据产权人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首

先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次评估以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点所对应的市场价值。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，遵循了价值时点原则。

4、替代原则

要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日修订）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修订）

4、《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256号，1999年1月1日起施行，2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）

5、《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》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行）

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）

（二）估价依据的有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》
- 3、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会[2015]4号）

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、房地产估价合同复印件
- 2、估价委托人营业执照复印件
- 3、估价对象权属证明复印件
- 4、估价对象租赁合同复印件
- 5、其它相关资料

（四）房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象实况资料
- 2、杭州市房地产市场租售价格调查资料及相关信息

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘和周边市场调查后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会[2015]4

号)，经过反复研究和综合考虑，选取收益法（现金流量折现法）作为本次评估的基本方法求取估价对象价值。

收益法（现金流量折现法）是预测估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用恰当的折现率将其折现到价值时点后累加，以此评估为估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用收益法（现金流量折现法）进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2025 年 12 月 31 日市场价值为 RMB394,997 万元，大写人民币叁拾玖亿肆仟玖佰玖拾柒万元整。

房地产市场价值评估结果汇总表

估价对象						市场价值（万元，取整至十位）
项目名称	坐落	用途	权利人	建筑面积（m ² ）	土地面积（m ² ）	
信息港一期	萧山区萧山经济技术开发区启迪路 198 号等 3 幢办公房地产	科研办公	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	76,637.76	30,653.8	112,654
信息港二期	萧山区萧山经济技术开发区明星路 371 号等 3 幢办公房地产	科研办公		131,603.62	23,313	153,827
信息港六期（南区）	萧山区萧山经济技术开发区金二路 71 号等 7 幢办公房地产	科研办公		71,416.38	23,111	122,121
采埃孚新厂区	萧山区高新五路 258 号等 4 幢工业房地产	非住宅		72,477.55	47,676	6,395
合计			—	352,135.31	124,753.80	394,997

特别提示：

(1) 本次评估对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

(2) 为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读房地产估价报告内容，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件以及变现分析和风险提示，特此函告。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
姚丹萍	3520190011	 浙江省注册房地产估价师 注册号: 3520190011 有效期: 2028.05.29 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司杭州分公司	20260327
王旭东	4420090080	 浙江省注册房地产估价师 注册号: 4420090080 有效期: 2027.05.29 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司杭州分公司	20260327

十二、实地查勘期

二〇二六年二月十八日。

十三、估价作业期

二〇二六年二月十八日至二〇二六年三月二十七日止。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

1、估价对象区位状况描述表

★信息港一期、二期、六期（南区）

名称		杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号等共13幢科研办公用房
位置状况	坐落	位于杭州湾信息港
	方位	萧山经济技术开发区核心区块
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离奥体中心直线距离约3.1公里，距离萧山区政府约2.7公里
交通状况	道路状况	周边有建设一路、建设二路、建设三路等交通干道，道路状况较好，交通流量较大
	出入可利用交通工具	附近有信息港小镇、建设二路金鸡路口等公交车站，有725路；730路；771路；1515M路等多路公交车通过，位于地铁7号线明星路站附近，交通便捷
	交通管制情况	周边道路无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	停车位能基本满足租户的需求
环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	区域内治安状况较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	供水、排水排污、供电、通信等基础设施完备
	公共服务设施	周边有信息港公园、萧山区蓝鲸幼儿园、萧山区信息港小学、萧山区信息港初中、萧山宝龙广场、中国银行、中国邮政储蓄银行、萧山农商银行等配套设施。

★采埃孚新厂区厂房

名称		萧山区新街街道高新五路 258 号 1-4 幢非住宅房地产
位置状况	坐落	位于萧山区新街街道高新五路 258 号
	方位	杭州市萧山区
	总楼层	/
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离地铁 7 号线“新汉路”站直线距离 2.1 公里
交通状况	道路状况	周边有高新五路、恒盛路交通干道，道路状况良好
	出入可利用交通工具	公交站点：鸿兴快线，交通便捷度一般
	交通管制情况	周边道路无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	停车位能满足租户的需求
环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	区域内治安状况较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	供水、排水排污、供电、通信等基础设施完备
	公共服务设施	估价对象周边有浙江中铁工程装备有限公司、杭州德意智家股份有限公司、松源机械制造有限公司等，工业聚集度较好，医院：杭州普迪欣康复医院等；学校：长山中心小学(盛乐分校)等；公共配套设施较完善。

2、估价对象区位状况及未来发展趋势分析

杭州位于中国东南沿海北部，浙江省北部，东临杭州湾，与绍兴市相接，西南与衢州市相接，北与湖州市、嘉兴市毗邻，西南与安徽省黄山市交界，西北与安徽省宣城市交接。杭州地处长江三角洲南翼、杭州湾西端、钱塘江下游、京杭大运河南端，是中国东南部交通枢纽，市区中心地理坐标为北纬 30° 16'、东经 120° 12'。杭州以美丽中国先行区为目标，充分发挥历史文化、山水旅游资源优势，发展科教事业，建设高技术产业基地和国际重要的旅游休闲中心、国际电子商务中心、全国文化创意中心、区域性金融服务中心。

萧山区是浙江省杭州市市辖区，总面积 1420 平方千米，位于浙江省北部、杭州湾南岸、钱塘江南岸，地处中国县域经济最为活跃的长三角南翼，东邻绍兴市柯桥区，南接诸暨市，西连富阳区，北临钱塘江，与杭州主城区一江之隔，北与钱塘区相连，陆域总面积 1420 平方千米。综合实力居浙江各县（市、区）首位，连续多年

被评为“中国十强县（市，区）”，多次蝉联“中国大陆极具投资地第一名”，被誉为“浙江文明之源头、浙江交通之枢纽、浙江经济之首富、浙江休闲之胜地、浙江民生之乐园”。2021年10月，入选“2021中国智慧城市百佳县市”榜单。

估价对象位于萧山经济技术开发区，萧山经济技术开发区创建于1990年5月，并于1993年5月经中华人民共和国国务院批准为国家级经济技术开发区，是全国首批国家级开发区之一，国家数字经济创新发展试验区、国家自由贸易试验区、国家新一代人工智能创新发展试验区、国家新型工业化产业示范基地、国家（杭州）海外人才离岸创新创业基地，浙江省海外高层次人才创业创新基地，国家自主创新示范区、跨境电子商务综合试验区、浙江省高新技术产业园区、杭州国家软件产业基地、杭州软件新城，是浙江省大湾区建设的主战场、杭州市拥江发展的主阵地、国家推进创新提升打造改革开放新高地。下辖市北、桥南、科技城、益农、宁围（除钱江世纪城区域）和新街六大区块，总面积近180平方公里，已形成人工智能、半导体、生物医药、互联网、物联网、大数据、文化传媒、高端装备、新能源新材料、总部经济等支柱产业，将推进信息经济、智慧经济和创新型经济的集聚发展，建设成为国家推进创新提升打造改革开放新高地，一流科技创新中心。

（二）估价对象实物状况描述与分析

本次评估对象杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号等共17幢非住宅房地产，建筑面积合计为352,135.31平方米。

（1）估价对象建筑物实物状况描述

★信息港一期、二期、六期（南区）

名称（座落）		杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号等共13幢科研办公用房
建筑物实物状况描述	规模	合计279,657.76平方米
	用途	科研办公
	层数或高度	整幢
	建筑结构	钢混结构
	层高	标准层高
	空间布局	平面
	建成时间	一期：2013年，二期：2017年，六期（南区）：2020年
	设施及设备	电话、专用宽带、水电、消防设施、电梯等
	维护状况	维护及保养状况较好
	室内装	外墙

	修状况	内墙	大堂及公共区域乳胶漆墙面，室内由租户自行装修
		天花	大堂及公共区域乳胶漆，室内由租户自行装修
		地面	大堂及公共区域地砖，室内由租户自行装修
		门窗	大堂玻璃旋转门，室内由租户自行装修
		厨卫	—
	完损状况	一期九成新，二期九五成新，三期九五成新	
	其他	出租作办公用房及商业配套	
	备注	—	

★采埃孚新厂区厂房

建筑物实物状况描述	名称	萧山区新街街道高新五路258号1-4幢非住宅房地产	建筑面积 (m ²)	共计 72,477.55
	用途	工业用地/非住宅	装修状况	外墙为涂料饰面，室内装修为简单装修
	总层数	/		
	建筑结构	钢混		
	层高	标准层高		
	空间布局	内部按需分隔成多间		
	建成时间	2020年	完损状况	九五成新
	设施及设备	水电暗装、消防栓	其他	—
	维护状况	维护及保养状况好		

(2) 估价对象土地基本情况

杭州湾信息港一期、二期土地基本情况

名称 (座落)		萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号1-3幢、明星路371号1-3幢
土地实物状况描述	地号	一期地号: 330109010001GB10003, 二期地号: 330109010005GB30020
	使用权面积	一期面积: 30,653.8平方米, 二期面积 23,313平方米
	四至	东临明星路, 南临启迪路, 西临杨时路, 北临建设三路
	用途	一期: 科研用地, 二期: 公共设施用地
	土壤地基	土壤未受污染, 地基承载力及稳定性较好
	形状	较规则多边形
	基础设施完备程度	宗地外“七通”, 基础设施完备
	地形地势	地形平坦, 地势平坦
	开发程度	宗地外围基础设施达“七通”(即道路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气), 各项基础设施完备, 宗地红线内已建成建筑物及道路、绿化等附属设施

杭州湾信息港六期(南区)土地基本情况

名称（座落）		萧山区萧山经济技术开发区金二路 71 号 1-7 幢	
土地 实物 状况 描述	地号	330109010006GB22012	
	使用权面积	23,111 平方米	
	四至	东临金二路，南临建设一路，西临金鸡路，北临建设二路	
	用途	科研用地	
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好	
	形状	较规则多边形	
	基础设施完备程度	宗地外“七通”，基础设施完备	
	地形地势	地形平坦，地势平坦	
开发程度	宗地外围基础设施达“七通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），各项基础设施完备，宗地红线内已建成建筑物及道路、绿化等附属设施		

★采埃孚新厂区厂房

名称（座落）		萧山区新街街道高新五路 258 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢								
土地 实物 状况 描述	不动产单元号	——				土地使用权 面积 (m ²)	47,676			
	四至	东	高新五 路	南	恒盛西路	西	池杉路	北	浙江中铁 工程装备 有限公司	
	用途	工业用地			土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好				
	形状	较规则多边形			基础设施 完备程度	完善				
	地形地势	地形地势平坦			开发程度	宗地外已达“五通”，宗地内土地平整				

估价对象实际土地开发程度已达到宗地红线内“五通”，宗地外“五通”和红线内场地平整，已达到科研办公/非住宅使用的基本条件。估价对象整体规划及设计合理，能够满足日常商业办公需要。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

名称		杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路 198 号等共 17 幢非住宅房地产	
土地 权益 状况 描述	土地所有权状况	国有	
	土地使用权状况	合计 124,753.80 平方米	
	土地使用用途及 规划限制	一期、六期（南区）：科研用地；二期：公共设施用地；采埃孚新厂区厂房：工业用地	

	土地使用年限	信息港一期、二期：国有建设用地使用权 2071 年 12 月 30 日 信息港六期：国有建设用地使用权 2072 年 5 月 27 日 采埃孚新厂区厂房：国有建设用地使用权 2070 年 11 月 12 日
建筑物 权益状 况	房屋所有权状况	均为杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司所有
	房屋用途	商业、办公/生产车间
	出租或占用情况	大部分出租
他项权利设立情况		至价值时点估价对象已设定抵押权

分析结论：

估价对象产权明晰，已办理《不动产权证书》。

根据产权人提供的资料，估价对象已设定抵押权。

根据现场查勘得知，估价对象目前大部分已出租作为商业、办公/生产车间用途使用。

根据产权人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况，均属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

二、市场背景描述与分析

（一）宏观经济分析

1、城市整体概况

根据地区生产总值（GDP）统一核算结果，2025 年，杭州市地区生产总值 23011 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%，高于全国 0.2 个百分点。分产业看，第一产业增加值 383 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 5631 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 16997 亿元，增长 5.3%。三次产业结构为 1.7：24.5：73.8。

（1）农业生产稳定，主要农产品产量增加

2025 年，杭州市农林牧渔业总产值 569 亿元，比上年增长 3.9%。其中，种植业、林业、畜牧业、渔业分别增长 3.8%、5.3%、0.2%和 4.2%。主要农产品中，粮食总产量 59.9 万吨，增长 3.9%；蔬菜总产量 386 万吨，增长 3.6%；水果总产量 90 万吨，增长 3.9%。

（2）工业较快增长，新兴动能持续积蓄

2025 年，杭州市规模以上工业增加值 4624 亿元，比上年增长 6.0%。重点行业

中，计算机通信和其他电子设备制造业、汽车制造业增加值分别增长 13.4%和 36.7%。分产业看，高新技术产业、战略性新兴产业、高端装备制造业增加值分别增长 7.5%、10.0%和 9.5%，增速快于规模以上工业 1.5、4.0 和 3.5 个百分点。分产品看，新能源汽车、工业机器人、3D 打印设备产量分别增长 383.0%、38.6%和 15.1%。

(3) 服务业贡献突出，新兴服务业态势良好

2025 年，杭州市服务业增加值 16997 亿元，比上年增长 5.3%，对 GDP 增长的贡献率达 73.4%。其中，以信息传输、软件和信息技术服务业为主体的营利性服务业增加值增长 7.0%，金融业增加值增长 6.4%，交通运输、仓储和邮政业增加值增长 6.6%。1-11 月，杭州市规模以上服务业营业收入 21168 亿元，增长 8.1%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业营业收入增长 13.4%。新兴服务业增长较快，数字经济核心产业服务业、高技术服务业营业收入分别增长 13.2%和 12.1%，增速快于规模以上服务业 5.1 和 4.0 个百分点。

(4) 市场销售规模扩大，政策效应持续显现

2025 年，杭州市社会消费品零售总额 9499 亿元，比上年增长 3.8%。促消费政策带动明显，限额以上单位家用电器和音像器材类、通讯器材类商品零售额分别增长 42.8%和 31.4%。部分升级类商品消费活跃，体育娱乐用品类、化妆品类商品零售额分别增长 45.3%和 12.3%。基本生活用品消费稳步增长，粮油、食品类商品零售额增长 10.5%。

(5) 固定资产投资同比下降，有效投资结构优化

2025 年，杭州市固定资产投资比上年下降 11.3%，扣除房地产开发投资的固定资产投资增长 2.3%。工业投资增长 5.2%，主要行业中，汽车制造业、通用设备制造业投资分别增长 33.5%和 8.8%。基础设施投资增长 15.0%，民生领域投资持续加力，交通、能源、水利和生态环保投资增长 9.8%。

(6) 出口韧性较强，外贸市场更加多元

2025 年，杭州市货物进出口总额 9072 亿元，比上年增长 6.1%。其中，进口 2603 亿元，增长 0.2%；出口 6469 亿元，增长 8.7%，增速高于全国 2.6、全省 1.5 个百分点。从出口产品看，机电产品出口 3107 亿元，增长 10.9%，高新技术产品出口 1001 亿元，增长 9.9%；民营企业出口 4980 亿元，增长 11.3%，占出口的比重为 77.0%，比上年提高 1.8 个百分点；新兴市场加快拓展，对共建“一带一路”国家出口 3207

亿元，增长 14.1%，增速快于全部出口 5.4 个百分点。

（7）居民收入持续增长，城乡居民收入倍差缩小

2025 年，杭州市居民人均可支配收入 80017 元，比上年增长 4.2%。从收入来源看，居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别增长 3.9%、4.5%、4.0%和 5.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 86640 元，增长 3.9%；农村居民人均可支配收入 53565 元，增长 5.4%。城乡居民收入倍差为 1.62，比上年缩小 0.02。

（8）居民消费价格总体平稳，工业生产者价格同比下降

2025 年，杭州市居民消费价格与上年持平，八大类商品“六涨二降”：衣着、居住、生活用品及服务、教育文化娱乐、医疗保健、其他用品及服务价格分别上涨 1.8%、0.5%、0.3%、0.2%、0.2%和 10.8%，交通通信、食品烟酒价格分别下降 2.9%和 0.7%。12 月份，居民消费价格同比上涨 1.1%，涨幅比上月扩大 0.2 个百分点；环比上涨 0.2%。

2025 年，杭州市工业生产者出厂价格比上年下降 2.5%；12 月份同比下降 1.8%，环比持平。全年工业生产者购进价格比上年下降 3.5%；12 月份同比下降 2.5%，环比上涨 0.8%。

总的来看，2025 年杭州市经济顶压前行，新质生产力加快形成，高质量发展取得积极成效。但也要看到，当前外部环境变化影响加深，内部需求不足矛盾依然突出，经济发展的风险挑战仍然不少。2026 年，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大、二十届历次全会精神 and 中央经济工作会议部署要求，坚持稳中求进、提质增效，进一步强化政策协同发力，不断激发市场有效需求，建强“296X”先进制造业集群，推动新质生产力壮大成势，巩固拓展经济向好新态势，奋力实现“十五五”良好开局。

2、城市政策分析

（1）楼市政策盘点

1、限购

在本市范围内购买住房，不再审核购房资格。对于购房意向登记家庭数量小于或等于准售房源数量的新建商品住房项目，取消公证摇号销售要求，由开发企业自主销售。

2、限价

新出让住宅用地不再设置新建商品房限价要求，已出让用地按原有合同约定执行。

3、限售

房源倾斜比例达 80% 的住房，无房家庭自网签备案之日起 5 年内不得上市交易。

4、限贷

引导商业银行稳妥有序降低存量房贷利率。对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为 15%。

5、土地供应

土地供应方面，《通知》提出聚焦城市重点发展区块精准做地供地，其中出让工业用地 10000 亩，力争出让 12000 亩；住宅用地做地收储 10000 亩，力争出让 8000 亩；并支持单宗用地以工业为主，兼容仓储、物流、研发、办公、文旅、公用设施、商业等混合用途，促进产业融合发展。

6、人才政策

自 2021 年 10 月 15 日(含)起，落户政策调整为具有全日制普通高校本科以上学历者(本科 45 周岁以下,不含 45 周岁;硕士 50 周岁以下,不含 50 周岁),在杭州市区落实工作单位并由用人单位正常缴纳社保的可以落户杭州市区;全日制普通高校博士研究生(55 周岁以下,不含 55 周岁)学历者,可享受“先落户、后就业”政策。

(二) 城市房地产市场分析

1、土地市场状况

(1) 土地供求

2025 年 1-12 月杭州市土地市场推出情况

规划用途	土地宗数 (宗)	同比 (%)	规划建筑面积 (万㎡)	同比 (%)	楼面均价 (元/㎡)	同比 (%)
住宅用地	82	1.2	568.46	-1.9	17370	-9.4
商办用地	68	-19.1	403.97	1.6	4417	-9.9
工业用地	234	3.5	1563	6.2	372	7.5
其他用地	5	-16.7	7.72	16.2	4220	96.2
各类用地	389	-2	2543.14	2.8	4825	-14.3

2025年1-12月杭州土地市场成交情况

规划用途	土地宗数 (宗)	同比 (%)	规划建筑面 积 (万m ²)	同比 (%)	楼面均价 (元/m ²)	同比 (%)	溢价率 (%)	较去年同期 变化 (%)	土地出让金 (亿元)	同比 (%)
住宅用地	92	27.8	628.54	15	22605	5.7	29.7	13.6	1420.83	21.6
商办用地	72	-12.2	424.8	12.9	4351	-5.8	0.2	-0.1	184.83	6.4
工业用地	221	-10.5	1567.24	-5.9	368	3.7	0	-0.3	57.61	-2.6
其他用地	4	-33.3	6.63	-0.2	4256	48.1	0	-32.9	2.82	15.3
各类用地	389	-4.4	2627.21	1.2	6342	17.3	24.3	11.2	1666.09	18.7

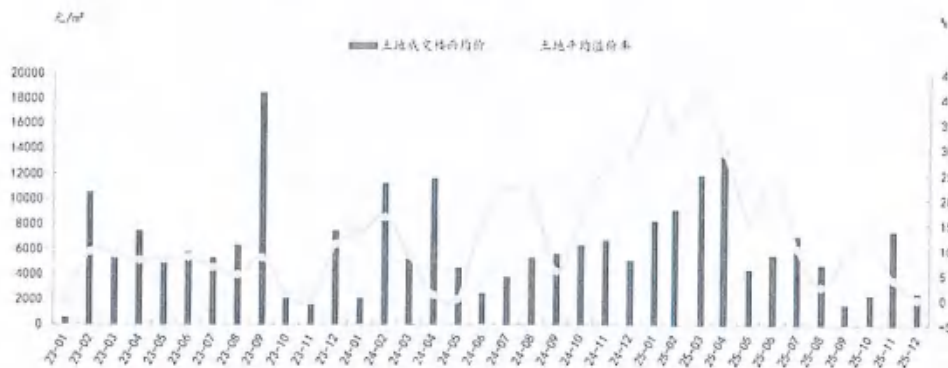
2023年1月-2025年12月杭州市各类用地推出与成交同比走势



2025年，杭州共推出各类用地规划建筑面积 2543.14 万m²，同比增长 2.81%；成交规划建筑面积 2627.21 万m²，同比增长 1.22%。

(2) 土地价格

2023年1月-2025年12月杭州市各类用地成交楼盘均价及溢价率走势



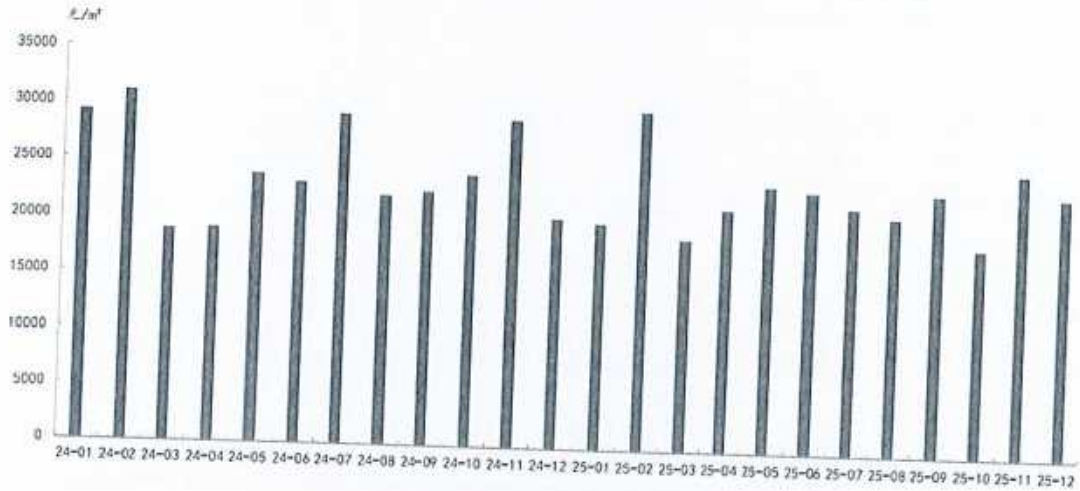
2025年，杭州共推出住宅用地规划建筑面积 568.46 万m²，同比下降 4.88%；成交规划建筑面积 628.54 万m²，同比增长 15.04%。

2、房地产市场分析

①办公房地产市场

(1) 价格水平

2024年1月-2025年12月杭州市写字楼成交价格及变化趋势



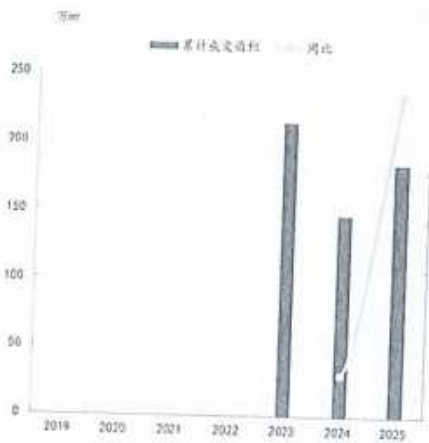
2025年1-12月,杭州写字楼成交均价为22417元/m²,同比下跌3.9%。

12月,杭州写字楼成交均价为23199元/m²,同比上涨13.8%。

1、成交规模

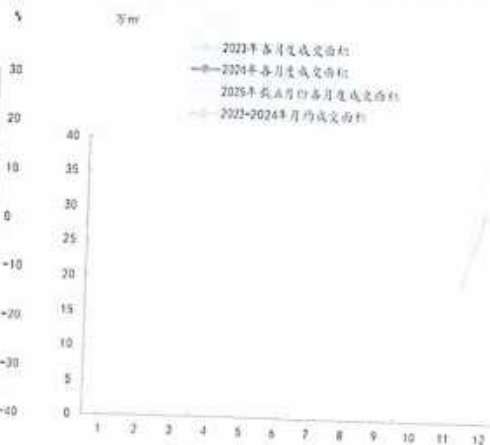
2019年-2025年杭州市写字楼1-12月

成交量及同比走势



2022-2025年12月杭州市写字楼月

成交面积走势



2025年,杭州写字楼成交面积为184.1万m²,同比增长25.7%;写字楼成交套数为6290套,同比下降10.0%。

2025年12月,杭州写字楼成交面积为37.63万m²,同比增长150.97%;写字楼成交套数为816套,同比下降12.54%。

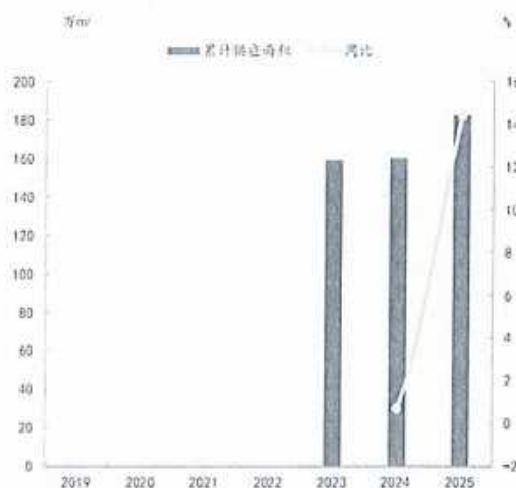
2025年1-12月杭州市写字楼分区域成交面积情况:

区域	1-12月成交面积 (万m ²)	占比 (%)	同比 (%)	10月成交面积 (万m ²)	占比 (%)	同比 (%)
西湖区	49.66	27	105.1	11	29.2	64.6
余杭区	33.45	18.2	348.2	17.39	46.2	1464.7
萧山区	32.16	17.5	-6.1	2.66	7.1	36.6
上城区	26.1	14.2	70.4	2.04	5.4	154.9
拱墅区	18.48	10	-7.4	2.39	6.4	-34.2
临平区	7.49	4.1	-51.9	1.7	4.5	19967.4
富阳区	5.88	3.2	-43.1	0.05	0.1	-84.7
滨江区	5.07	2.8	-49.8	0.21	0.6	19.3
临安区	4.12	2.2	-11.3	0.07	0.2	-76.4
钱塘区	1.72	0.9	-63.3	0.11	0.3	—

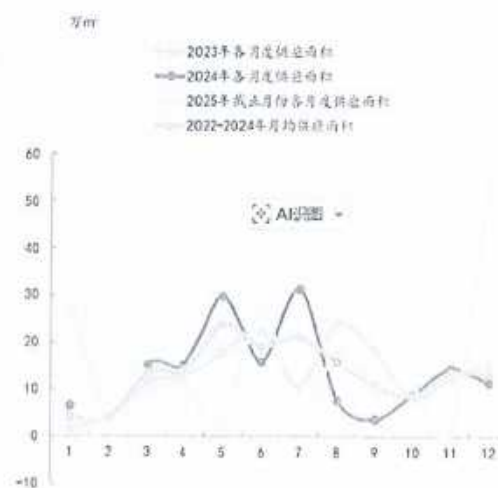
2025年1-12月,西湖区、余杭区、萧山区等区域为杭州写字楼成交主力区域,共成交115.27万m²,占城市成交面积的62.6%。其中,成交面积同比增长的区域有余杭区、西湖区、上城区等,同比分别增长348.2%、105.1%、70.4%;成交面积同比下降的区域有钱塘区、临平区、滨江区等,同比分别下降63.3%、51.9%、49.8%。

(2) 供求关系-供应

2019年-2025年杭州市写字楼1-12月供应量及同比走势



2022-2025年12月杭州市写字楼新批上市面积走势



2025 年，杭州写字楼月均新批上市面积为 15.2 万 m²，同比增长 14.4%。

2025 年 12 月，杭州写字楼新批上市面积为 54.29 万 m²，同比增长 377.29%。

③工业房地产市场

2025 年杭州市工业房地产市场整体呈现供需总量平稳、结构矛盾凸显、区域分化显著的特征，土地端政策导向明确，租赁端受市场大环境影响持续调整，全年市场发展围绕产业升级和用地效率提升展开深度变革。工业用地成为全市土地市场成交宗数最多的用地类型，全年共推出 293 宗、成交 269 宗，成交规划建面达 1685.24 万 m²，成交楼面均价稳定在 357 元 /m²，虽有少量流拍但整体供应节奏可控，萧山区、余杭区、钱塘区等工业核心板块成为成交主力，拿地主体以本土产业企业和深耕杭州的房企为主，用地出让也逐步向战略性新兴产业、未来产业倾斜，确保主导产业集聚度达标。

租赁市场是 2025 年杭州工业地产的调整核心，厂房租金延续下行态势，全年日均租金为 0.76 元 /m²/天，同比下跌 10.21%，成为近年租金低位。同时市场结构性空置问题突出，部分区域传统通用产业园空置率超 30%，部分项目甚至推出“免租两年”的招商优惠仍难吸引入驻，而适配高端制造、硬科技、生物医药的专业化厂房因契合产业升级需求，出租率相对稳定。此外全市工业地产还呈现“租金跌、售价稳”的特殊现象，因工业用地自持、转让限制等制度性约束，可售工业资源稀缺，使得厂房售价保持坚挺，与租赁市场的低迷形成鲜明反差。

区域发展的马太效应在 2025 年杭州工业地产市场中进一步凸显，不同板块呈现截然不同的市场表现。余杭区、滨江区依托城西科创大走廊、高新区的产业优势，高端研发型工业空间集聚了数字经济、集成电路等优质企业，出租率和配套溢价均处于全市高位；钱塘区完成传统制造向新能源汽车产业链的转型，形成从原材料到整装的完整产业生态，物流成本优势吸引大批相关企业入驻，园区活跃度较高。而临平、富阳、临安等部分区域因基础设施配套不完善、产业基础薄弱，传统厂房空置压力较大，萧山区则凭借深厚的智能制造底蕴，成为精密制造类“隐形冠军”企业的选址优选，成为工业地产市场的中坚板块。

政策端的改革创新成为 2025 年杭州工业房地产市场的重要转折点，同年 11 月杭州出台全国首份工商业用地改革实施意见，通过 6 大机制 16 条举措破解工业用地发展痛点，成为市场发展的核心指引。新政不仅推出弹性年期出让、联合体拿地、物流用地按工业用地定价等方式降低企业拿地成本，还放宽“工业上楼”配套比例、允许存量房屋临时转换用途，大幅提升工业空间的复合利用效能，同时明确新供工业用地优先投向战略新兴产业和民间投资项目。政策也倒逼企业选址逻辑

发生深刻转变，2025 年杭州工业企业选址不再单纯关注地价优惠，而是更看重产业生态匹配、绿色制造配套、人才通勤半径等核心因素，园区运营也从简单的空间租赁向产业生态打造转型，成为全年市场的重要发展趋势。

3、总结

2025 年杭州房地产市场呈现显著分化特征：新房市场在政策宽松（限购取消、摇号规则调整）驱动下保持热度，价格累计上涨 8.20%，但供应收缩与区域分化加剧（如萧山区、余杭区领涨，远郊区域承压）；二手房市场则持续低迷，成交面积与价格双双下跌，去库存压力突出；商业及写字楼市场结构性分化明显，核心区域（如西湖区、余杭区）成交活跃，而远郊区域表现疲软，年末虽呈现回暖迹象，但整体库存压力增大。政策效果显现为新房销售促进与二手房信心不足并存，市场整体处于“新房热、二手房冷、商业分化”的调整期。

2026 年，杭州房地产市场在政策宽松与需求升级的双重驱动下，将呈现“分化加剧、创新引领”的发展格局。科技住宅与健康人居的融合，或将成为房企突围的关键，而核心板块的稀缺资源与产业支撑，将持续吸引改善型需求，推动市场向高质量方向发展。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳使用是指房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。估价对象的最高最佳使用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。当估价对象已为某种利用时，应从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及它们的某种组合或其他特殊利用中分析、判断何种利用为最高最佳利用。

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下继续保持现状按规划用途使用能实现其房地产最高最佳利用价值。即估价对象信息港一期、二期、六期（南区）作为科研办公用途使用为其最高最佳利用方式，估价对象采埃孚新厂区厂房作为非住宅用途使用为其最高最佳利用方式这是因为：

1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）

对于每一种潜在的利用方式，首先检查其是否为法律所允许。如果是法律不允

许的，应被淘汰。估价对象均已取得产权证书，产权清晰、合法，估价对象法定用途与实际用途一致，按照其实际用途使用在法律上是允许的。

2、技术上可行

对于法律所允许的每一种利用方式，要检查它在技术上是否能够实现。如果是技术上达不到的，应被淘汰。估价对象信息港一期、二期、六期（南区）法定用途与实际用途一致，其规模、空间布局、设施设备、装饰装修适合作为科研办公用途使用，故估价对象不做任何改变，维持现状使用在技术上是可行的。估价对象采埃孚新厂区厂房法定用途与实际用途一致，其规模、空间布局、设施设备、装饰装修适合作为非住宅用途使用，故估价对象不做任何改变，维持现状使用在技术上是可行的。

3、财务上可行

对于法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，还要进行经济可行性检验，只有收入价值大于支出现值的利用方式才具有经济可行性，否则应被淘汰。估价对象位于萧山区，周边配套较齐全，交通较便利，可以自用也可以出租，能获得持续、稳定且较高的收益，故估价对象以维持现状使用，在财务上是可行的。

4、价值最大化

在所有具有经济可行性的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。估价对象信息港一期、二期、六期（南区）作为科研办公用途使用，能获得较稳定的收益，使估价对象的价值达到最大化。估价对象采埃孚新厂区厂房作为非住宅用途使用，能获得较稳定的收益，使估价对象的价值达到最大化。

通过以上分析，我们确定估价对象信息港一期、二期、六期（南区）以维持现状、继续利用最为合理，最高最佳利用状况为科研办公。估价对象采埃孚新厂区厂房以维持现状、继续利用最为合理，最高最佳利用状况为非住宅。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房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，选择适当的估价方法。

（一）估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会[2015]4号），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取收益法（现金流量折现法）对估价对象杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号等共17幢非住宅房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象用途为科研办公/非住宅，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较少，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。	不选取
收益法 （现金流量折现法）	预测估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用恰当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此评估为估价对象的客观合理价格或价值的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为科研办公/非住宅用途物业，且周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。	选取
假设开发法	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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	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。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

（二）本次选用估价方法定义及基本公式

收益法（现金流量折现法）

收益法（现金流量折现法）是预测估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用恰当的折现率将其折现到价值时点后累加，以此评估为估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V — 估价对象在价值时点的收益价值。

A_i — 估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。

Y — 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。

n — 估价对象的收益期或持有期。

（三）估价技术路线

运用收益法（现金流量折现法）求取估价对象杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路 198 号等共 17 幢非住宅房地产的市场价值。

五、估价测算过程

运用收益法（现金流量折现法）求取估价对象杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路 198 号等共 17 幢非住宅房地产市场价值的测算说明

估价对象信息港一期、二期、六期（南区）规划用途为科研办公用房，现在出租作为办公、商业及配套用房使用。根据产权人提供的《租赁合同》，办公用房租约年限为 1-5 年，最长租约至 2029 年。估价对象分套出租，分别与租户签订租赁协议，租期不等。

估价对象采埃孚新厂区厂房规划用途为非住宅，现在出租作为办公、生产车间使用。根据产权人提供的《租赁合同》和《房屋交付单》，采埃孚电驱动技术（杭州）有限公司代建部分房屋，杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司按 18000 平方米出租给采埃孚电驱动技术（杭州）有限公司，租期期限为 2031 年 6 月 30 日止，当前月租金为 15.61 元/平方米。了解到租赁合同到期后，后续继续将以该种优惠政策按市场租金出租给采埃孚电驱动技术（杭州）有限公司。

根据估价人员对租赁合同进行整理，合同明细如下表：

杭州湾信息港一期合同明细表

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付 周期	备注
1	杭州十足便利店有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号1幢A座A-102、103部分	184.13	2023/2/1-2026/1/31	428,000	按年支付	/
2	夏小飞	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号1幢A座A-103	147.44	2023/2/1-2026/1/31	184,000	按年支付	/
3	浙江畅享生态农业发展有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号1幢A座地下员工餐厅	1399.3	2023/5/1-2026/4/30	308,000	按年支付	/
4	杭州汇思实业有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号1幢A座106(部分), 2层部分	1150.6	2023/9/1-2028/8/31	552,000	按半年支付	第4、5年在第3年是递增5%
5	杭州银平文化创意有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号1幢A-108-4	81.26	2022/12/1-2025/11/30	100,000	按年支付	在走流程续租
6	首信大华控股有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号1幢A-101	125.74	2023/1/1-2026/12/31	82,611	按季度支付	第四年开始按照第三年租金每年递增3%
7	浙江讯飞智能科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号1幢34F层	2054.45	2023/4/1-2028/3/31	1,462,255	按季支付	第四年开始按照第三年租金每年递增3%
8	杭州原创文化体育有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号B1-3-013室	30	2024/1/1-2027/12/31	19,710	按年支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
9	杭州海多科技发展有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号2幢B1-3A02室	604.78	2026/1/1-2026/12/31	280,346	按年支付	/
10	浙江弘源生物科技有限公司	萧山区启捷路198号B1-301-302	1,161.03	2024/7/1-2025/6/30	762,797	按半年支付	在走流程续租到2026年6月30日
11	浙江智奥科技有限公司	B1-303,B1-305部分空间	800	2022/6/1-2025/5/31	525,600	按年支付	在走流程续租到2026/5/31
12	浙江智奥科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号2幢B1-305其余部分、306,B2-301部分	916.11	2022/6/1-2025/5/31	601,884	按年支付	在走流程续租到2026/5/31
13	杭州聚秀科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号B1-502	609.87	2025/4/1-2026/3/31	282,705	按年支付	/
14	浙江领尚健康科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号2幢B1-503	487.98	2025/11/1-2025/12/31	226,203	按年支付	/
15	杭州大智互联通信技术有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启捷路198号2幢B1-505	277.45	2026/1/1-2026/12/31	128,612	按半年支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支 付周期	备注
16	深圳诗莉莉文旅 发展有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号2幢B1-506	558.47	2022/9/1-20 27/8/31	366,915	按年支付	/
17	芯立嘉集成电路 (杭州)有限公 司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号2幢B1-601、602	1251.19	2024/3/1-20 27/2/28	822,032	按半年支 付	/
18	浙江王力安防产 品有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号B1-603	345.34	2022/8/1-20 25/12/31	226,888	按季支付	/
19	易商新程(杭州) 有限公司	B1-605、606	1003.13	2025/1/1-20 25/12/31	659,065	按年支付	在走流程续租到 2026/12/31
20	上药(杭州)医 疗器械有限公司	B1-701、702	790.00	2023/4/1-20 26/3/31	519,030	按年支付	/
21	杭州甲虎科技有 限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号2幢B1-703-3室	558.61	2025/8/1-20 26/7/31	271,177	按半年支 付	/
22	浙江乐药医药有 限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号2幢B1-801、802、803	1,350.08	2022/1/1-20 26/12/31	887,003	按年支付	/
23	浙江臻盟神州科 技有限公司	B1-901	487.55	2023/2/1-20 28/1/31	320,320	按年支付	/
24	霸特(杭州)科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号C-1312	253.23	2025/4/16-2 026/4/15	135,871	按季支付	/
25	浙江惠源网络科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号2幢B1-1003	559.92	2021/4/1-20 26/3/31	367,867	按季支付	/
26	杭州星云数字科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号2幢B1-11楼	1,349.93	2021/11/1-2 026/6/30	886,904	按季支付	/
27	浙江网盛数新软 件股份有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号B1-1202	302.61	2025/1/1-20 25/12/31	198,815	按半年支 付	/
28	浙江网盛数新软 件股份有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号B1-1203	559.92	2025/1/1-20 25/12/31	367,867	按半年支 付	/
29	杭州瑞升科技有 限公司	启迪路198号B2-203-1	287.17	2026/2/1-20 27/1/31	133,118	按年支付	/
30	爱生行(杭州) 生物科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号2幢B2-3A01、3A02	635.8	2024/12/1-2 027/11/30	417,721	按年支付	第二年开始按照 第一年租金每年 递增3%
31	杭州掌云医疗科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号C座510	193.46	2025/6/1-20 26/5/31	103,801	按年支付	/
32	杭州国泰环境保 科技股份有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号2幢B2-601、602、603 室	1,390.41	2024/10/1-2 028/9/30	913,499	按季支付	第二年开始按照 第一年租金每年 递增3%
33	杭州加点点味科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号2幢B2-701、702	746.18	2022/5/1-20 26/4/30	490,240	按年支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付 周期	备注
34	杭州加点滋味科 技有限公司	B2-703	643.95	2021/5/1-20 26/4/30	423,075	按季支付	/
35	杭州匠人网络科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 2 幢 B2-8 楼	1,384.00	2025/1/1-20 29/12/31	909,288	按季支付	第二年开始按照 第一年租金每年 递增 3%
36	杭州东上智能科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 B2-902	353.57	2022/9/15-2 027/9/14	232,295	按季支付	/
37	浙慈生物技术 (浙江)有限公 司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 2 幢 B2-1102 室	371.95	2024/5/1-20 27/4/30	244,371	按年支付	/
38	杭州诺致腾科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 B2-1201	471.50	2024/6/26-2 025/6/25	228,890	按年支付	在走流程续租
39	杭州信核数据科 技股份有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 2 幢 B-13	1350.8	2024/5/7-20 25/5/6	887,476	按半年支 付	在走流程续租到 2026/4/30
40	浙江阿盛融资担 保有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 2 幢 B1-1201	487.55	2023/2/1-20 28/1/31	320,320	按季度支 付	第四年开始按照 第三年租金每年 递增 3%
41	迁店科技(杭州) 有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 2 幢 B2-1101、1102、 1103	1383.71	2025/1/1-20 25/12/31	909,097	按年支付	/
42	杭州小美品牌管 理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 2 幢 B2-1001、1002、 1003	1384	2021/1/1-20 25/12/31	909,288	按季支付	/
43	杭州广科安健生 物科技有限公司	启迪路 198 号 B2-1202	580.8	2024/1/1-20 29/12/31	381,586	按年支付	第三年开始按照 第二年租金每年 递增 3%
44	杭州金开颐和物 业有限公司	启迪路 198 号 B1-3A03、05、06	1244.21	2024/9/8-20 27/9/7	806,248	半年支付	第二年开始按照 第一年租金每年 递增 3%
45	洛兮医疗科技 (杭州)有限公司	启迪路 198 号 B2-13 层	1384	2024/1/1-20 27/4/30	909,288	按年支付	第三年开始按照 第二年租金每年 递增 3%
46	中国工商银行股 份有限公司萧山 分行	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 3 幢 C-101	484.22	2023/7/1-20 28/6/30	206,197	按年支付	第 4、5 年在第 3 年是递增 5%
47	浙江爱基健康科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 3 幢 C-201、202	342.27	2025/11/1-2 026/10/31	183,645	按年支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支 付周期	备注
48	杭州富捷交通设 备有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 3 幢 C-203、205	372.75	2024/10/1-2 027/9/30	244,897	按季支付	第二年开始按照 第一年租金每年 递增 3%
49	浙江中宏建设工 程有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 3 幢 C-207、208	314.31	2025/9/25-2 026/3/24	84,322	一次性支 付	/
50	杭州海兰时生物 科技有限责任公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 C-809	154.83	2025/6/1-20 27/5/31	86,465	按年支付	/
51	匡杰(杭州)科 技发展有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 3 幢 C-210、301、302、 307、309、310、311、312	2034.68	2025/1/1-20 25/12/31	1,336,785	按季支付	/
52	杭州新融方科技 有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 3 幢 C-303	212.34	2026/1/1-20 26/12/31	113,931	按年支付	/
53	中嘉数字科技 (浙江)有限公 司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 C-308	152.19	2025/4/1-20 26/3/31	81,658	按年支付	/
54	杭州舜海光伏科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 3 幢 C-401、402	352.74	2025/8/1-20 26/7/31	189,263	按年支付	/
55	浙江白鹿源科技 有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 3 幢 C-403-408	768.44	2024/4/1-20 27/3/31	504,865	按季支付	第三年开始按照 第二年租金每年 递增 3%
56	杭州正弘旗医药 有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 3 幢 C-409、410、411	496.3	2025/9/1-20 26/8/31	266,290	按年支付	/
57	浙江鹏展造纸研 究所有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 3 幢 C501、502、503	589.01	2025/1/1-20 27/12/31	386,980	按年支付	第二年开始按照 第一年租金每年 递增 3%
58	浙江康必得医药 有限公司	C505、506、803	548.12	2025/9/1-20 26/8/31	299,334	按年支付	/
59	浙江森尼克半导 体有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 3 幢 C-507、508	318.97	2025/9/1-20 26/8/31	171,143	按年支付	/
60	浙江舍升国际新 材料有限公司	C-511、C-1303、C-1305	585.82	2023/4/1-20 28/3/31	384,884	按年支付	/
61	杭州微梓科技有 限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号 3 幢 C-601、602、603、 605	760.8	2025/1/1-20 25/12/31	499,846	按半年支 付	/
62	杭州康泰医疗科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路 198 号杭州湾信惠港 C 幢 606 室	155.24	2024/7/1-20 27/6/30	101,993	按年支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支 付周期	备注
63	杭州象限未来科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C-607、608	318.96	2026/3/1-20 27/2/28	178,123.21	按年支付	/
64	杭州未可品牌管 理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C-609	154.69	2022/9/1-20 26/11/30	101,631.00	按年支付	/
65	浙江东上数字科 技有限公司	启迪路198号C610室	193.46	2024/4/15-2 027/4/14	127,103	按年支付	/
66	杭州微尔健康科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C-702	184.15	2025/3/7-20 27/2/28	101,148	按年支付	/
67	曼卡龙珠宝股份 有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C-703	238.77	2024/5/1-20 27/4/30	156,872	按季支付	第三年开始按照 第二年租金每年 递增3%
68	浙江盘云交通设 备有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号C-705	153.58	2025/8/1-20 26/7/31	85,767	按年支付	/
69	杭州赞宇化工有 限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C-706	155.24	2021/3/1-20 26/2/28	101,993	按季支付	/
70	杭州微尔健康科 技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C-707、708室	316.87	2025/3/7-20 27/2/28	174,047	一次性支 付	/
71	杭州捷肤科技有 限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C-712	253.23	2024/10/1-2 027/9/30	166,372	按季支付	第二年开始按照 第一年租金每年 递增3%
72	谱视科技(杭州) 有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C-801	154.69	2025/7/1-20 26/6/30	82,999	按年支付	/
73	杭州美联医学检 验所有限公司	C-802、C-1012	437.66	2023/9/1-20 26/8/31	287,543	按年支付	/
74	浙江协宁医药有 限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C-805、806、807 室	478.80	2025/6/25-2 026/6/24	267,386	按半年支 付	/
75	杭州道得玉化工 有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C-808	149.96	2024/11/1-2 027/10/31	98,524	按年支付	第二年开始按照 第一年租金每年 递增3%
76	杭州耀阳光电有 限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C-810	196.27	2026/1/1-	109,607	按年支付	/
77	杭州普锐视科技 有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C-811、812	436.67	2025/6/1-20 26/5/31	243,858	按年支付	/
78	杭州美联医学检 验所有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪 路198号3幢C902、903、905、 906、907、908、909、910、911、 912	1,834.55	2025/8/1-20 26/8/31	1,109,880	按年支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付 周期	备注
79	杭州美联医学检验所有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C-901	180.62	2025/8/1-2026/7/31	100,867	按年支付	/
80	杭州华祥生物药品有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C-1103	239.33	2025/1/1-2025/12/31	133,654	按年支付	/
81	杭州瀚海海洋科技有限公司	C-1107、1108、1111	509.51	2025/10/11-2026/10/10	284,536	半年支付	/
82	杭州瀚海海洋科技有限公司	C-1109	154.89	2025/10/11-2026/10/10	86,498	一次性支付	/
83	浙江聚捷健康医药有限公司	启迪路198号杭州信惠港C幢1112-1室	253.23	2025/8/20-2026/8/19	141,416	按年支付	/
84	杭州晨晓科技股份有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C座12层(不包含1201, 1202, 1203)	1,424.85	2025/1/1-2025/12/31	936,126	半年支付	在走流程续租到2026/12/31
85	杭州诚又科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号C-1301	180.62	2025/10/1-2026/9/30	96,912	一次性支付	/
86	杭州大锦生物科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号C1311室	193.6	2025/1/1-2025/12/31	127,195	按年支付	/
87	杭州捷肤科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号C-1306、1307、1308室	475.04	2025/9/1-2026/8/31	254,883	按半年支付	/
88	浙江颐瑞供应链管理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C1009、1309、1310	504.10	2025/1/1-2027/12/31	331,194	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
89	浙江智习教育科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C-1312	253.23	2024/7/1-2027/6/30	166,372	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
90	国杰(杭州)科技发展有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C-412	247.67	2025/1/1-2025/12/31	162,719.19	按季支付	/
91	杭州瀚海海洋科技有限公司	C1101、1102	363.5	2026/4/1-2026/10/10	107337.92	一次性支付	/
92	杭州济科节能科技有限公司	C-1311	193.6	2023/9/1-2026/8/31	127195	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
93	浙江聚创医药有限公司	启迪路198号C1011-1、1011-2	191.37	2026/1/4-2026/5/31	43668	一次性支付	/
94	杭州大智互联通信技术有限公司	启迪路198号B2-903	632.18	2026/1/1-2026/12/31	306892	按半年支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支 付周期	备注
95	浙江甲辰联合商 业经营管理有限 公司	启迪路198号B2-1102,1103部分	657.36	2025/4/1-20 27/3/31	319115	按半年支 付	/
96	杭州添添果科技 有限公司	启迪路198号C座222室	36.53	2026/3/1-20 27/2/28	19600	按年支付	/
97	杭州青城易禾创 业投资管理合伙 企业(有限合伙)	信息港一期B2座3楼 B3-022/023	65.59	2025/3/17-2 025/12/31	24157	按年支付	/
98	浙江永火医药科 技有限公司	信息港一期B2座3楼B2-202	332.03	2025/4/1-20 26/3/31	153913	按年支付	/
99	浙江弘升数智科 技有限公司	萧山区启迪路198号2幢 B2-1202	523.33	2025/5/20-2 026/5/19	254051	按半年支 付	/
100	歌礼生物科技 (杭州)有限公 司	萧山区启迪路198号杭州湾信息 港D幢11F, 12F	3468.6	2025/11/1-2 026/10/31	1709153	按半年支 付	/
101	杭州灰石视觉科 技有限公司	萧山区启迪路198号C座1302	184.43	2025/3/1-20 26/2/28	98956	按年支付	/
102	浙江白鹿源科技 有限公司	萧山区启迪路198号杭州湾信息 港C座403,405,406,407,408	768.44	2025/4/1-20 26/3/31	412306	按年支付	/
103	杭州博禾投资合 伙企业(有限合 伙)	萧山区启迪路198号杭州湾信息 港C座216	19.88	2025/11/7-2 026/11/6	10667	按年支付	/
104	浙江地芯引力科 技有限公司	萧山区信息港启迪路198号D座 3A02.601,602,702	3439.5	2025/4/1-20 29/9/30	1663212	按半年支 付	/
105	杭州市萧山区环 亚数字经济研究 院	萧山区启迪路198号杭州湾信息 港2幢B2-303-245	9.97	2025/9/18-2 026/9/7	5349	按年支付	/
106	浙江万鼎精密科 技股份有限公司	萧山区信息港启迪路198号C座 1203	239.33	2025/3/10-2 026/3/9	133652	按年支付	/
107	杭州行高无界科 技有限公司	萧山区启迪路198号B1座1201	487.55	2025/4/1-20 26/3/31	0	全额减免	/
108	杭州路航进出口 有限公司	萧山区信息港启迪路198号B2-3 楼联创空间18室	49.94	2025/6/8-20 25/12/31	13054	一次性支 付	/
109	杭州之江云杉科 技有限公司	萧山区信息港启迪路198号C座 1005	153.39	2025/11/10- 2026/11/9	85661	按年支付	/
110	浙江万鼎精密科 技股份有限公司	信息港启迪路198号C座1201	180.62	2025/10/11- 2026/10/10	100867	按年支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付 周期	备注
111	浙江延创医药有限公司	一期C幢1012-1、1012-2	253.23	2025/6/1-2026/5/31	141416	按年支付	/
112	杭州溢得田化工有限公司	信息港启运路198号一期C幢203、205	363.98	2025/10/1-2026/4/30	97647	按年支付	/
113	杭州华祥生物药品有限公司	信息港启运路198号一期C1105	153.72	2025/3/1-2026/2/28	85844	按年支付	/
114	添猎科技(浙江)有限公司	信息港启运路198号一期C幢603、605	392.35	205/5/15-2026/5/14	219108	按年支付	/
合计			65770.87		38684619.28		

杭州湾信息港二期合同明细表

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付 周期	备注
1	中国银行股份有限公司萧山分行	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢1层	355.61	2018/7/1-2026/6/30	454291.78	按年支付	/
2	杭州一知智能科技有限公司	1幢3AF	2054.45	2023/5/1-2028/4/30	1462255	按季支付	前三年租金保持不变,第四年开始重新评估租金。
3	杭州知衣科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢5楼	2,055.50	2022/5/1-2027/4/30	1425489	按年支付	/
4	杭州量知数据科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢602、603、605	1551.98	2024/12/1-2025/11/30	1104621.77	按半年支付	在走流程续租到2026/5/31
5	杭州一知智能科技有限公司	1幢7F	2,051.06	2023/5/1-2026/4/30	1459842	按年支付	/
6	杭州众立科技服务有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢8楼	2051.06	2024/10/25-2027/10/24	1459841.96	按半年支付	/
7	杭州银河山田食品科技有限公司	1幢901、902、903	987.1	2023/4/1-2026/3/31	702568	按年支付	/
8	杭州湾科技企业孵化器有限公司	1幢11、12楼部分	2,608.44	2025/1/1-2025/12/31	1856557.17	按季支付	/
9	杭州众立科技服务有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢14楼	466.17	2026/1/1-2026/12/31	239914.39	按季支付	/
10	浙江集远网络科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢15楼、17楼	2,051.06	2025/4/1-2028/6/30	1167873.56	按年支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付周期	备注
11	浙江集迅网络科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢18楼	2,051.06	2025/4/1-2028/6/30	980714.34	按年支付	/
12	杭州健培科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢408、508、608	3,078.82	2024/11/1-2029/10/31	2191350.14	按季支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
13	杭州创工场科技有限公司(滨江孵化器股份有限公司)	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢5、6楼	3765.33	2025/1/1-2025/12/31	1951570.54	按半年支付	/
14	浙江照软科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢东608室	187.87	2024/9/1-2027/8/31	133716	按年支付	/
15	浙江王力安防产品有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢E座7楼	2,193.90	2021/1/1-2025/12/31	1561508	按半年支付	在走流程续租到2026/12/31
16	浙江王力安防产品有限公司	萧山区明星路371号2幢8楼802室	201.51	2025/8/5-2026/2/4	54060.12	按半年支付	/
17	浙江拓诚医疗器械有限公司	2幢-802、805、806、807	1,157.26	2024/1/1-2028/12/31	823679.81	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
18	杭州农源网络科技有限公司(变更为浙江勇里云仓控股集团股份有限公司)	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢805、807	955.75	2022/2/1-2027/1/31	680255	按年支付	/
19	浙江省新型互联网交换中心有限责任公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢901、905、906、907	1631.22	2023/12/1-2026/11/30	1161020.84	按季支付	/
20	中嘉数字科技(浙江)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢902、903	762.76	2025/5/15-2026/5/14	409258.88	按年支付	/
21	杭州飞鹰企业管理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号B2座10层	1384	2024/3/1-2027/2/28	909288	按半年支付	/
22	杭州米可品牌管理有限公司	2幢10楼	2,373.12	2021/12/1-2026/11/30	1689068	按年支付	/
23	杭州海多科技发展有限公司	2幢11楼	2,378.11	2024/6/15-2029/6/14	1562418.27	按季支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
24	浙江杜比医疗科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢1108	1,059.10	2024/7/1-2025/10/31	753814	按半年支付	在走流程续租

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付 周期	备注
25	创视半导体(深圳)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢连廊1208室	1,074.91	2024/7/15-2027/7/14	765067	按半年支付	/
26	杭州良橙创客商务服务有限公司	明星路371号2幢13楼	2412.32	2025/1/1-2025/12/31	1716968.76	按季支付	/
27	杭州国聚智谷企业管理咨询有限公司	明星路371号2幢14层1401、1403室	629.93	2025/1/1-2025/12/31	448352.68	按季支付	/
28	杭州良橙创客商务服务有限公司	明星路371号2幢14层1402、1405、1407室	1141.3	2025/1/1-2025/12/31	812320.28	按季支付	/
29	浙江长三角生物医药科技管理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢15楼	2,409.32	2025/1/1-2025/12/31	1714833.51	按年支付	/
30	杭州宏昇医疗科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢1504室	166.99	2024/3/16-2027/3/15	118855	按年支付	/
31	浙江星汉博纳药业有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢E座1505室	387.16	2024/3/16-2027/3/15	275561	按年支付	/
32	百济盛(杭州)生物科技有限责任公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢1508-1室	148.16	2024/3/16-2027/3/15	105453	按年支付	/
33	光原科技(杭州)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢1509	201.43	2024/3/16-2027/3/15	143368	按年支付	/
34	浙江启联医疗投资管理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢16层1602室	412.95	2025/6/1-2026/5/31	221568.32	按年支付	/
35	浙江扬清芯片技术有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢1703、1708、1709室	851.24	2025/8/1-2026/7/31	456732.84	按半年支付	/
36	杭州一真医疗器械有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢7楼701部分	645.28	2025/5/15-2026/5/14	317961.72	按半年支付	/
37	浙江触角科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢17楼1708-1711室	743	2024/11/15-2027/11/14	528830.25	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
38	浙江惠瀚网络科技有限公司	2幢1801	1,059.91	2021/10/20-2026/10/19	754391	按季支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付周期	备注
39	浙江惠瀚网络科技有限公司	2幢1802	1,350.08	2021/10/20-2026/3/31	960919	按季支付	/
40	浙江康体汇科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢3A01	896.64	2024/7/1-2027/6/30	638183.52	按季支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
41	浙江地芯引力科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢3A02	865.79	2024/10/1-2025/9/30	616226.03	按季支付	在走流程续租到2029/9/30
42	杭州科雅生物科技有限公司	3幢5层	1734.3	2025/1/1-2025/12/31	1234388.03	按年支付	/
43	浙江地芯引力科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢602	839.41	2024/10/1-2029/9/30	597450.07	按半年支付	/
44	杭州地芯力量企业管理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢601	894.89	2025/4/1-2029/9/30	440957.05	按季支付	/
45	杭州康基医疗器械有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢701	894.89	2021/1/1-2025/12/31	636938	按季支付	/
46	浙江地芯引力科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢702	839.41	2025/4/1-2029/9/30	597450	按半年支付	在走流程续租到2029/9/30
47	歌礼生物科技(杭州)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢11、12楼	3468.6	2023/11/1-2028/10/31	2468776.05	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
48	杭州跨湖楼餐饮有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢D楼二层、三层,E楼二层连廊、三层连廊,E楼二层部分区域	6098.53	2021/1/1-2040/12/3	0	季度	前5年免租,后15年按市场评估租金计费
49	杭州缘仔食品销售有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号D座301	1133.49	2024/5/1-2027/4/30	806762	按半年支付	/
50	杭州九爱科技有限公司(徽医旗下)	启迪路198号D幢9层	1734.3	2024/5/1-2027/4/30	1234388.03		第三年开始按照第二年租金每年递增3%
51	杭州泽鑫生物科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号E座1501-1室	313.53	2024/3/16-2027/3/15	223154.98	按年支付	/
52	杭州极会投资有限公司	E座3层	1585.13	2025/1/1-2025/12/31	821572.88	按季支付	/
53	浙江青顿信息科技有限公司	F座10楼	1000	2023/8/1-2026/7/31	711750	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
54	杭州加点点味科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢F座105室	75.05	2021/12/1-2026/11/30	165000	按年支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支 付周期	备注
55	杭州途锐杰文化传 媒有限公司	萧山区萧山经济技术开发 区明星路 371 号 1 幢 905、 906	1063.86	2024/8/1-202 7/7/31	757202.36	按季支 付	第二年开始按照第一年租 金每年递增 3%
56	杭州古珀医疗科技 有限公司	萧山区萧山经济技术开发 区明星路 371 号 1 幢 16 楼	2051.06	2022/7/1-202 7/6/30	1459841.96	按年支 付	/
57	杭州佳创信息技 术有限公司	萧山区萧山经济技术开发 区明星路 371 号 1、2 幢连 房 3 楼和 2 幢 8 楼	2178.84	2021/12/1-20 26/11/30	1550789.37	按年支 付	/
58	浙江易联医疗器械 有限公司	萧山区萧山经济技术开发 区明星路 371 号 2 幢 1603	1,000.00	2022/6/1-202 7/5/31	711750	按年支 付	/
59	杭州网易严选贸易 有限公司	萧山区萧山经济技术开发 区明星路 371 号 3 幢 D-106	143.4	2024/3/15-20 26/3/14	216000		浮动租赁,当月营业额超过 30 万,则按照营业额的 6% 计租金,否则免租
60	杭州科慧生物科技 有限公司	萧山区萧山经济技术开发 区明星路 371 号 3 幢 501	834.3	2024/1/1-202 5/12/31	593813.03	按季支 付	/
61	杭州广科安德生物 科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发 区明星路 371 号 3 幢 D 幢 【502】	900	2024/1/1-202 9/12/31	640575	按年支 付	第三年开始按照第二年租 金每年递增 3%
62	杭州萧山中开机器 人有限公司	F-14A	539.46	2024/1/1-202 5/12/31	383961	按年	/
63	杭州海兰时生物科 技有限责任公司	D-4	896.64	2024/6/1-202 7/5/31	638184	按年	第二年开始按照第一年租 金每年递增 3%
64	杭州金开市北物业 管理有限公司	D-19	1728.43	2024/3/5-202 7/3/4	1230158.2	按年支 付	第二年开始按照第一年租 金每年递增 3%
65	杭州金开市北物业 管理有限公司	D-20	1728.43	2024/3/5-202 7/3/4	1230210	按年支 付	第二年开始按照第一年租 金每年递增 3%
66	浙江天青环保科技 有限公司	E-401、402、403、407	1298.01	2023/8/15-20 27/3/4	923859	按半年	第三年开始按照第二年租 金每年递增 3%
67	浙江杭州湾信息港 高新建设开发有限 公司	F-901	1063.86	2024/8/31-20 27/8/30	757202	按半年	第二年开始按照第一年租 金每年递增 3%
68	浙江杭州湾信息港 高新建设开发有限 公司	F-13 层	2051.6	2024/8/31-20 27/8/30	1460226	按半年	第二年开始按照第一年租 金每年递增 3%
69	杭州华菱科技有限 公司	萧山区明星路 371 号 1 幢 11 楼 1106 室	195.28	2026/1/1-202 6/12/31	111192.43	按年	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付周期	备注
70	杭州峰仔食品销售有限公司	萧山区明星路371号D幢 302,303,305	539.1	2026/1/1-202 6/12/31	236125.8	按年	/
71	正心元科技(浙江)有限公司	萧山区明星路371号F幢9 层901	1005.12	2026/3/4-202 7/3/3	572315.33	按半年	/
72	杭州乐刻网络技术有限公司	萧山区明星路371号E幢 负一层101	480.75	2025/11/1-20 26/10/31	126341.16	按年	/
73	浙江扬清芯片技术有限公司	萧山区明星路371号2幢 1706室	200.15	2025/7/1-202 6/6/30	107390.48	按年	/
74	杭州医尔睿信息技术有限公司	萧山区明星路371号3幢 701室	249.61	2025/5/15-20 26/5/14	122995.33	按年	/
75	杭州磐脉医学研究院有限公司	萧山区明星路371号3幢1 楼101室	227.65	2025/7/15-20 26/7/14	103865.31	按年	/
76	智仿科技(浙江)有限公司	萧山区明星路371号3幢1 楼15室	2051.06	2025/5/6-202 6/5/5	1167873.56	按半年	/
77	杭州倚澜科技有限公司	萧山区明星路371号1幢 14楼1402室	369.38	2025/1/1-202 7/3/6	210324.96	按年	/
78	随意购(杭州)有限公司	萧山区明星路371号E(2) 幢13楼02,03,06室	1330	2025/10/21-2 026/10/20	713611.5	按半年	/
79	浙江一亚家具有限公司	萧山区明星路371号F幢 606室	392.84	2025/8/25-20 26/8/24	223683.1	按年	/
80	浙江元贝贝科技有限公司	萧山区明星路371号D幢 14室	888.18	2025/10/15-2 026/10/14	437650.7	按半年	/
81	杭州耐盛防水工程有限公司	明星路371号1幢(F)11 楼1103室(原1102)	167.24	2025/12/1-20 26/11/30	95226.46	按年	/
82	杭州慕兴企业管理咨询有限公司	明星路371号1幢(F)11 楼1105室	420.93	2026/1/1-202 6/12/31	239677.54	按年	/
83	杭州拓数源科技发展有限公司	明星路371号3幢903-905	1057.75	2025/11/1-20 26/10/31	521206.32	按半年	/
84	珍爱儿(杭州)医疗管理有限公司	明星路371号1幢(F)1101	204.88	2025/7/1-202 6/6/30	116658.67	按年	/
85	中价咨工程管理(浙江)有限公司	明星路371号2幢(F) 1601,1605,1603	988.96	2026/1/1-202 6/12/31	530626.49	按半年	/
86	杭州壹锐科技有限公司	明星路371号1幢(F)11 楼1111	94.81	2025/7/1-202 6/6/30	53984.81	按年	/
87	芯福辉半导体科技(杭州)有限公司	明星路371号二期1幢(F) 11楼1210	191.5	2025/7/1-202 6/6/30	109040.1	按年	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付 周期	备注
88	杭州华诺康联医药有限公司	明星路371号二期1幢(F) 1幢1206	331.62	2025/3/7-202 6/3/6	188824.43	按年	/
89	夏禾(杭州)生物技术 有限公司	明星路371号二期2幢F 座1301	209.03	2025/9/1-202 6/8/31	112155.05	按年	/
90	杭州萧山瑞信信息 技术有限公司	明星路371号二期2幢F 座13楼03房间	226.04	2025/11/1-20 26/8/31	101068.1	按年	/
91	杭州路润楼餐饮有 限公司	明星路371号二期2幢D 座106	185.12	2025/4/1-202 5/12/31	86150.25	按年	/
合计			104905.0 7		65570915.3		

杭州湾信息港六期(南区)合同明细表

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付 周期	备注
1	杭州领航星际科技 发展有限公司	1幢203	352.13	2024/8/1-2 027/7/31	308,466	按季支付	第二年开始按照第一年租金 每年递增3%
2	沃汇(杭州)网络 技术有限公司	萧山经济技术开发区 建设二路666号1幢 206室	1,346.81	2024/12/1- 2025/11/30	1,179,806	按半年支付	在走流程续租到2026/5/31
3	杭州嘉车科技有限 公司	1幢301、305	782	2021/10/1- 2025/12/31	685,032	按季支付	/
4	杭州众立科技服务 有限公司	萧山经济技术开发区 建设二路666号1幢 302、303、306、307	1122.2	2026/1/1-2 026/12/31	577,540	按半年支付	/
5	鲸视互动(杭州) 网络科技有限公司	萧山经济技术开发区 建设二路666号1幢4 层	2371.14	2021/1/1-2 025/12/31	2,077,119	按季支付	/
6	杭州缙苏网络信息 有限公司	1幢5楼	2,371.22	2022/3/1-2 026/3/31	2,077,189	按季支付	/
7	杭州二亦云图电子 商务有限责任公司	1幢6楼	1,664.42	2023/11/16 -2028/11/1 5	1,579,535	按季支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付 周期	备注
8	ABB 杭州盈控自动化有限公司	萧山经济技术开发区建设二路 666 号 1#202	238	2024/7/1-2027/6/30	225,862	按年支付	第三年开始按照第二年租金每年递增 3%
9	杭州华会通科技股份有限公司	2 幢 2 楼	1192.82	2021/10/1-2026/9/30	870,710.88	季度	/
10	法勒(杭州)电气自动化有限公司	2 幢 301	648.78	2024/4/1-2027/3/31	568,331	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增 3%
11	国药控股浙江医疗器械有限公司	2 幢 3A02	643.09	2021/1/1-2025/12/31	469,456	按季支付	/
12	浙江古力奇药业有限公司	2 幢 4 楼 401 室	572.76	2026/1/1-2026/12/31	286,409	按年支付	/
13	绿城科技集团有限公司	2 幢 5 楼	1,220.35	2023/6/15-2027/12/31	890,856	按季支付	前三年租金保持不变,第四年开始重新评估租金。
14	浙江峰寒电气有限公司	萧山经济技术开发区建设二路 666 号 2 幢 6 楼	1,224.68	2021/11/15-2026/11/14	1,028,119.00	按年支付	/
15	浙江辰龙检测技术有限公司	2 幢 701、702	1224.68	2023/1/1-2025/12/31	1,028,143.25	按年支付	在走流程续租到 2026/12/31
16	慧晶新材料科技(杭州)有限公司	2 幢 8 楼 801-802	1,206.38	2021/7/1-2026/6/30	1,012,756	按季支付	/
17	杭州数港商业管理有限公司	萧山经济技术开发区建设二路 666 号 3 幢 3A05	349.41	2025/11/1-2026/10/31	174,722	按半年支付	/
18	杭州数港商业管理有限公司	萧山经济技术开发区建设二路 666 号 3 幢 3A02	170.7	2025/11/1-2026/10/31	85,359	按半年支付	/
19	杭州数港商业管理有限公司	萧山经济技术开发区建设二路 666 号 3 幢 205	411.31	2025/11/1-2026/10/31	205,676	按半年支付	/
20	杭州数港商业管理有限公司	萧山经济技术开发区建设二路 666 号 3 幢 601-1	631.54	2025/11/1-2026/10/31	327,327	按半年支付	/
21	杭州恒创生物检测有限公司	3 幢 5 楼 501-502	1198.67	2020/11/1-2025/10/31	875,029	按季支付	在走流程续租到 2026/4/30
22	中电数据运营有限公司	3 幢 8-9 层	2383.65	2020/11/1-2025/10/31	2,001,074	按季支付	在走流程续租

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付 周期	备注
23	中电数据运营有限公司	3幢10层	1183.32	2020/11/1- 2025/10/31	1,122,971	按季支付	在走流程续租
24	杭州盛头鲸科技有限公司	萧山经济技术开发区 建设二路666号4幢 101	127.41	2025/4/1-2 027/6/30	86,034	按年支付	/
25	洛令医疗科技(杭州)有限公司	4幢2层	1,130.17	2022/12/1- 2027/4/30	825,024	按年支付	/
26	杭州缙苏网络信息有限公司	4幢2楼、5楼	2,420.73	2023/9/1-2 026/3/31	1,767,133	按年支付	/
27	杭州力动邦亿科技有限公司	萧山经济技术开发区 建设二路719号4幢3 层	1,195.20	2024/3/1-2 027/2/28	872,496	按月支付	/
28	杭州缙苏网络信息有限公司	4幢4层、6、7层、5 幢10楼	4,795.75	2021/4/1-2 026/3/31	4,026,032	按季支付	/
29	杭州缙苏网络信息有限公司	4幢8层10层	2,416.90	2021/8/1-2 026/3/31	2,293,638	按季支付	/
30	杭州盛头鲸科技有限公司	萧山经济技术开发区 建设二路666号4幢 901、902	1,208.45	2022/7/1-2 027/6/30	1,014,494	按年支付	/
31	洛令医疗科技(杭州)有限公司	4幢9层	1,172.65	2023/1/1-2 027/4/30	1,112,845	按年支付	/
32	杭州云呼网络科技有限公司	5幢4楼	1,255.66	2023/7/16- 2025/12/31	916,632	按半年支付	在走流程续租到 2026/12/31
33	浙江浙能迈领环境科技有限公司	5幢5楼	1,136.94	2021/3/1-2 026/2/28	829,966	按季支付	/
34	浙江浙能迈领环境科技有限公司	5幢2楼	1,170.47	2023/6/1-2 026/2/28	854,443	按年支付	/
35	浙江杜比医疗科技有限公司	萧山经济技术开发区 建设二路666号5幢 101	209.45	2020/11/1- 2025/10/31	229,348	按季支付	在走流程续租
36	杭州多普商贸有限公司	5幢9楼	1123.07	2022/7/1-2 027/6/30	942,817	按季支付	/
37	杭州湾区溇溇科技发展有限公司	萧山经济技术开发区 建设二路666号5#3F	1255.99	2024/6/1-2 027/4/30	1,191,935	按季度支付	第三年开始按照第二年租金 每年递增3%
38	杭州沃康健康科技集团有限公司	6幢1层	233.27	2021/9/1-2 026/8/31	255,431	按季支付	/
39	杭州沃康健康科技集团有限公司	6幢2.3层	1528.57	2024/9/1-2 027/8/31	1,339,027	按季支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金(元)	租金支付 周期	备注
40	杭州贝康健康科技集团有限公司	6幢4.5层	1564.54	2021/9/1-2 026/8/31	1,370,537	按季支付	/
41	杭州贝康健康科技集团有限公司	6幢,6层	728.24	2021/9/1-2 026/8/31	691,100	按季支付	/
42	杭州古珀医疗科技有限公司	7幢102、102-1	488.63	2022/7/1-2 027/6/30	428,040	按年支付	/
43	恩施不亦乐乎科技农业有限公司/杭州川禾农产品有限公司	7幢103	285.19	2021/7/1-2 026/6/30	312,283	按季支付	/
44	杭州麦籽网络科技有限公司	7幢楼5楼	1,880.81	2023/6/1-2 028/5/31	1,647,590	按季支付	前三年租金保持不变,第四年开始重新评估租金。
45	杭州麦籽网络科技有限公司	7幢楼6楼	1,299.98	2023/6/1-2 028/5/31	1,233,681	按季支付	前三年租金保持不变,第四年开始重新评估租金。
46	杭州会开江南物业管理有限公司	六期南7#301	421.8	2024/9/2-2 027/9/1	400,288	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
47	杭州会开江南物业管理有限公司	六期南7#302	206.93	2024/9/2-2 027/9/1	196,377	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
48	杭州会开江南物业管理有限公司	六期南7#303	478.48	2024/9/2-2 027/9/1	454,078	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
49	杭州会开江南物业管理有限公司	六期南7#305	631.87	2024/9/2-2 027/9/1	599,645	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
50	杭州知衣科技有限公司	六期南7#4F	1255.99	2024/5/1-2 027/4/30	1,191,935	按年支付	/
51	杭州超赞网络科技有限公司	萧山建设二路666号 1#4层部分	231.87	2026/1/1-2 026/12/31	119,332	按年支付	/
52	杭州贝培科技有限公司	萧山建设二路666号 1#4层部分	830.22	2026/8/31- 2026/12/31	427272.72	按半年支付	/
53	杭州中高会新能源科技有限公司	萧山建设二路666号 1#2层201-1	111.47	2026/2/15- 2027/2/14	57,368	按年支付	/
54	杭州研园运营管理有限公司	萧山建设二路666号 7#5F501-2	139.96	2026/3/1-2 026/9/14	72,030	按年支付	/
55	杭州东润数据科技有限公司	萧山建设二路666号 2#5F	1190.55	2026/1/1-2 026/12/31	595,335	按年支付	/
56	杭州光逸吃饭文化科技有限公司	萧山建设二路666号 2#8层	1206.38	2025/4/15- 2026/4/14	616,460	按年支付	/

序号	承租人	坐落	合同面积 (m ²)	租赁期限	年租金 (元)	租金支付 周期	备注
57	浙江辰龙检测技术有限公司	萧山区建设二路 666 号六期 2 号楼 10 楼 1001	113	2025/4/16- 2026/4/15	56,506	按年支付	/
58	杭州凤康广禾科技有限公司	萧山区建设二路 666 号六期南 1 号楼 203	211.01	2025/8/11- 2026/8/10	108,596	按年支付	/
59	杭州明怡房产有限公司	萧山区建设二路 666 号六期南 7 幢 303	161.86	2025/8/11- 2026/8/10	83,301	按年支付	/
60	杭州拼便宜网络科技有限公司	萧山区建设二路 666 号六期南 7 幢 4 楼	802.59	2025/8/25- 2026/8/24	378,632	按年支付	一个月免租期
61	杭州拼园区运营管理有限公司	萧山区建设二路 666 号六期南 7 幢 102, 5 层 501, 505, 506	1153.11	2025/9/15- 2026/9/14	736,244	按年支付	102 室租金单价 1.56, 年租金 192249.86; 501, 505, 506 租金单价 1.41, 年租金 543994.11
62	杭州麦粉网络科技有限公司	萧山区建设二路 666 号六期南 7 幢 5 层休息室	35.25	2025/9/1-2 026/2/28	9,071	按年支付	/
63	浙江浙能研领环境科技有限公司	萧山区建设二路 666 号六期南 5 幢 3 层	1255.99	2025/1/1-2 026/2/28	738,083	按年支付	/
64	马牙科技(浙江)有限公司	萧山区建设二路 666 号六期南 3 号楼 602	546.94	2025/6/3-2 026/6/2	283,479	按半年支付	/
65	杭州拼园区运营管理有限公司	萧山区建设二路 666 号信息港六期南 7 幢 4 楼 403, 405, 408	1000	2025/8/25- 2026/8/24	471,763	按半年支付	一个月免租期
合计			65123.4		51,493,808		

采埃孚新厂区厂房

序号	租户	房号	面积 (m ²)	租赁期限	年租金 (元)	租金支付周期	备注
1	采埃孚传动技术(杭州)有限公司	恒盛路和高新五路交叉口	18,000.00	2022/10/1-2031/6/30	3,371,760	按年支付	2024. 7. 1-2025. 6. 30, 月租金 15.3 元/平方米 2025. 7. 1-2026. 6. 30, 月租金 15.61 元/平方米, 2026. 7. 1-2027. 6. 30, 月租金 15.92 元/平方米; 2027. 7. 1-2028. 6. 30, 月租金 16.24 元/平方米; 2028. 7. 1-2029. 6. 30, 月租金 16.56 元/平方米; 2029. 7. 1-2030. 6. 30, 月租金 16.89 元/平方米; 2030. 7. 1-2031. 6. 30, 月租金 17.23 元/平方米

收益法评估可采用报酬资本化法及直接资本化法，本次采用报酬资本化法测算。估价对象目前正常经营，经营前景较好，本次评估采用全剩余寿命模式测算收益价值。本次评估对租约期内采用合同约定租金，租约期外采用市场租金测算。

1、潜在毛租金收入：是房地产在充分利用、没有空置下所能获得的归因于房地产的总收入。

根据 2021 年 8 月 6 日萧开管发[2021]46 号关于印发《萧山经济技术开发区国有房屋出租管理的有关规定(试行)》的通知，开发区国有房屋出租上均需按照市场方式实行有偿使用，租金价格按社会评估机构评估后的市场公允价格确定。估价对象办公用房最长租约至 2029 年，本次评估假设估价对象在租赁期内按照合同租金计算，

租赁期外租金根据当前社会评估机构评估后的市场公允租赁价格（信息港一期、二期平均租金 60.00 元/平方米/月，信息港六期（南区）平均租金 70.00 元/平方米/月，采埃孚厂房平均租金 15.61 元/平方米/月）出租房屋，租金按照每年 3% 递增。

2、有效毛租金收入：是从潜在毛租金收入中扣除空置和收租损失以后得到的归因于房地产的收入。

根据产权人提供的《不动产权证书》、《租赁合同》及租赁清单得知，萧山经济技术开发区杭州湾信息港一期建筑面积合计为 76637.76 平方米，已出租面积合计为 65407.37 平方米，出租率为 85.35%；信息港二期建筑面积合计为 131603.62 平方米，已出租面积合计为 104905.07 平方米，出租率为 79.71%，信息港六期（南区）建筑面积合计为 71416.38 平方米，已出租面积合计为 64293.18 平方米，出租率为 90.03%。杭州湾信息港作为萧山信息港小镇的主要载体，采用“政府主导，企业专业化运营”的扁平化管理体制，前期入驻的租户税收达到入驻时投资协议约定税收标准，即采取“先交后返”的租金优惠政策，吸引大量企业入驻，承租户未来续期可能性大，其出租率保持在较高水平，同时考虑到小部分新、老租户的退换租衔接，以及新入驻租户免租期（即装修期 1 个月）等综合影响，我们预计估价对象信息港一期从 2028 年开始出租率稳定为 97%；信息港二期从 2029 年开始出租率稳定为 97%；信息港六期（南区）从 2028 年开始出租率稳定为 97%。采埃孚新厂区厂房在 2031 年 6 月租赁合同到期前整体出租率为 100%，根据前期沟通考虑到承租户未来维持整体续期可能性大，因此假定租赁面积持续维持在 18000 平方米，从 2031 年 7 月开始出租率稳定为 100%。

3、其他收入：根据被预测公司提供的资料及现场访谈得知，估价对象信息港一期、二期其他收入主要为停车场收入。

停车场收入：根据预测公司提供的台账及现场访谈得知，信息港一期、二期 2025 年停车场收入共计 2,569,963.63 元，一期地下车位 837 个，二期地下车位 748 个，根据车位数分割一期、二期分别对应的停车场收入。经过市场调查，停车场收费是根据物价局规定收取，考虑到通货膨胀率及物价上涨因素，我们谨慎预计估价对象在预测期内租金平均每五年递增率为 3.0%。

4、变化趋势分析

非住宅物业租金与交通便捷度、区域繁华度、物业知名度等密切相关的特性，非住宅租金一般随着其区域规划、自身配套设施水平的变化呈现不同的发展阶段。估价对象位于杭州萧山区，萧山区近几年发展迅速，随着地铁等交通配套的完善，办公市场得到快速发展。考虑杭州市经济的快速增长、城市居民人均可支配收入和

居民消费水平的提高，都对租金的不断增长起着非常重要的支持作用。同时参考周边类似物业的租金水平和增长情况，还参考杭州市 CPI 等经济数据的历史增长情况（2018 年至 2023 年杭州 CPI 平均年增长率为 2.28%）。

通过调查结果得知，估价对象周边同类物业净收益的年递增率保持在 3%-5% 之间，考虑到通货膨胀率及物价上涨因素，我们谨慎预计估价对象租金平均每年递增率为 3%。

5、运营费用

运营费用包括停车场运营支出、日常维护及维修费、保险费、市场营销费等

（1）停车场运营支出：

根据预测公司提供的收入支出明细表，停车场运营支出为停车场收入的 30%。

（2）维护及维修费：

为办公物业日常维修费用（消防、电梯、空调、钢化玻璃保养及维修费用），参照类似商业办公物业，维护及维修费一般为租金的 0.8%-1.5%，考虑到估价对象为成熟商业办公房地产，维护保养费用应保持一定比例，结合估价对象历史维护及维修费支出，本次估价对象取维护及维修费为有效毛租金的 1% 计。

（2）保险费：

周边类似办公物业的保险费率为 0.1-0.3%，结合估价对象的实际投保情况及根据估价师对周边市场的调查了解，本次估价对象保险费率为有效毛租金的 0.1% 计。

（3）市场营销费用

括项目推广及宣传费、招商专项经费，周边类似商业办公物业市场营销费用一般为租金的 1%~3%，根据周边市场情况并结合估价对象历史市场营销费用支出，本次估价对象取维护及维修费为有效毛租金的 2% 计。

6、相关税费

增值税：增值税按一般计税计征，即增值税税率=1/(1+9%)×9%；

城市维护建设税：取增值税税额的 7%；

教育费及地方教育费附加：取增值税税额的 5%；

印花税：取租金收入的 0.1%；

房产税：按不含税租金收入的 12% 计算。

7、收益期

估价对象证载土地使用权类型为出让，估价对象建筑物结构为钢、钢混结构，

钢混结构非生产用房耐用年限为 60 年，通过现场查勘得知，估价对象维护保养情况较好。估价对象土地终止日期分别为 2071 年 12 月 30 日、2072 年 5 月 27 日、2070 年 11 月 12 日，估价对象建筑物剩余经济寿命均长于土地剩余使用年限，根据孰短原则，确定本次评估的收益年限为各估价对象土地剩余使用年限。

8、报酬率确定

结合杭州市房地产市场的实际情况及我们估价工作的经验，我们采取累加法确定评估对象的报酬率，即房地产报酬率等于无风险报酬率加上风险报酬率。无风险报酬率取一年期定期存款利率（即 1.5%），风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对评估对象房地产自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。

（1）投资风险报酬率，是指当投资于收益不确定、具有一定风险性房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿。办公房地产投资项目风险较低，一般为 2-3%，结合估价对象自身情况，本次评估信息港一期、二期、六期（南区）取值为 2.5%。工业房地产投资项目风险较高，本次评估采埃孚新厂区厂房取值 3%。

（2）管理负担补偿率是指一项投资所要求管理付出对应的补偿，房地产要求的管理工作一般超过存款、证券，一般为 0.5-1%，本次取管理负担补偿率 0.5%。

（3）缺乏流动性补偿率是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比，买卖困难，变现能力弱。根据经验，本次取缺乏流动性补偿率均取 1.5%。

（4）投资带来的优惠率是指由于投资房地产可能获得额外好处，如易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为 0.3%；又如投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般为 0.2%。因此，一般认为投资房地产带来的优惠率为 0.5%。

办公用房报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。

$$=1.5\%+2.5\%+0.5\%+1.5\%-0.5\%=5.5\%$$

工业用房报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。

$$=1.5\%+3.0\%+0.5\%+1.5\%-0.5\%=6\%$$

9、根据以上内容，本次列出估价对象杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路 198 号 1-3 幢（杭州湾信息港一期）科研办公房地产收益价值测算过程，详见下表：

序号	项目	合计	2026/1/1- 2026/3/31		2026/4/1- 2026/6/30		2026/7/1- 2026/9/30		2026/10/1- 2026/12/31		2027/1/1- 2027/3/31		2027/4/1- 2027/6/30		2027/7/1- 2027/9/30		2027/10/1- 2027/12/31		2028/1/1- 2028/3/31		2028/4/1- 2028/6/30		2028/7/1- 2028/9/30		2028/10/1- 2028/12/31				
			1046.95	1,013.02	1,089.73	1,174.77	1,207.16	1,316.30	1,329.50	1,332.79	1,336.75	1,418.07	1,420.70	1,422.17	1,424.89	1,431.21	1,432.50	1,432.50	1,399.39	1,382.14	1,388.28	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84
1	现金流入	522,330.24	1046.95	1,013.02	1,089.73	1,174.77	1,207.16	1,316.30	1,329.50	1,332.79	1,336.75	1,418.07	1,420.70	1,422.17	1,424.89	1,431.21	1,432.50	1,399.39	1,382.14	1,388.28	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	
1.1	有效租金收入	514,313.46	1,013.02	1,055.62	1,138.99	1,171.38	1,265.55	1,278.93	1,292.13	1,295.42	1,378.11	1,374.61	1,374.61	1,374.61	1,374.61	1,378.11	1,378.11	1,295.42	1,295.42	1,295.42	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	
1.1.1	租金收入	530,859.66	1,186.96	1,230.03	1,265.55	1,301.53	1,360.56	1,360.56	1,374.61	1,378.11	1,378.11	1,374.61	1,374.61	1,374.61	1,378.11	1,378.11	1,378.11	1,295.42	1,295.42	1,295.42	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	1,426.84	
1.1.2	出租面积(m²)	76,637.76	65,407.37	65,770.87	68,973.98	68,973.98	72,039.49	72,039.49	72,039.49	72,039.49	72,039.49	72,039.49	72,039.49	72,039.49	72,039.49	72,039.49	72,039.49	72,039.49	72,039.49	72,039.49	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	
1.1.3	租赁价格(元/m²/月)	51.63	53.50	55.04	56.61	59.18	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79	59.79	61.86	61.86	61.86	61.86	61.86	61.86	61.86	61.86	
1.1.4	出租率(%)	85%	86%	90.00%	90.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	
1.1.5	增长率(%)																												
1.2	停车场收入	8016.7799	33.93	34.12	35.78	35.78	37.37	37.37	37.37	37.37	37.37	37.37	37.37	37.37	37.37	37.37	37.37	37.37	37.37	37.37	38.56	38.56	38.56	38.56	38.56	38.56	38.56	38.56	
2	现金流出	32,430.54	251.05	261.72	281.97	289.56	315.45	318.55	318.55	319.32	320.25	339.53	340.15	341.59	342.92	342.92	342.92	342.92	342.92	342.92	341.59	341.59	341.59	341.59	341.59	341.59	341.59	341.59	
2.1	运营成本及费用	18,517.10	42.29	43.68	46.79	47.80	51.64	52.05	52.05	52.15	52.28	55.14	55.22	55.41	55.59	55.59	55.59	55.59	55.59	55.41	55.41	55.41	55.41	55.41	55.41	55.41	55.41	55.41	
2.1.1	运营管理费(停车场的收入30%)	2,405.03	10.18	10.24	10.73	10.73	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	11.21	11.57	11.57	11.57	11.57	11.57	11.57	11.57	11.57	
2.1.2	维护费(收入的1%)	10.13	10.13	10.56	11.39	11.71	12.79	12.79	12.92	12.92	12.92	13.80	13.82	13.88	13.94	13.94	13.94	13.94	13.94	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	
2.1.3	保险费(收入的0.1%)	522.33	1.05	1.09	1.17	1.21	1.32	1.32	1.33	1.33	1.33	1.42	1.42	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43
2.1.4	市场营销费用(收入的2%)	10,446.60	20.94	21.79	23.50	24.14	26.33	26.33	26.59	26.59	26.59	28.36	28.41	28.54	28.65	28.65	28.65	28.65	28.65	28.54	28.54	28.54	28.54	28.54	28.54	28.54	28.54	28.54	
2.2	相关税费	105,439.55	209.36	218.05	235.17	241.76	263.81	263.81	266.49	267.16	267.97	284.39	284.93	286.18	287.33	287.33	287.33	287.33	287.33	286.18	286.18	286.18	286.18	286.18	286.18	286.18	286.18	286.18	
2.2.1	增值税(收入的6%/1.09)	43,128.19	86.45	89.98	97.00	99.67	108.69	108.69	109.78	110.05	110.37	117.09	117.31	117.81	118.28	118.28	118.28	118.28	118.28	117.81	117.81	117.81	117.81	117.81	117.81	117.81	117.81	117.81	
2.2.2	城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加(增值税的12%)	5,175.38	10.37	10.80	11.64	11.96	13.04	13.04	13.17	13.21	13.24	14.05	14.08	14.14	14.19	14.19	14.19	14.19	14.19	14.14	14.14	14.14	14.14	14.14	14.14	14.14	14.14	14.14	
2.2.3	印花税(租金收入的0.1%)	514.31	1.01	1.06	1.14	1.17	1.28	1.28	1.29	1.30	1.30	1.38	1.38	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	
2.2.4	房产税(不含税租金收入的12%)	56,621.67	111.53	116.21	125.39	128.96	140.80	142.25	142.25	142.62	143.05	151.87	152.16	152.84	153.46	153.46	153.46	153.46	153.46	152.84	152.84	152.84	152.84	152.84	152.84	152.84	152.84	152.84	
3	净出租收入	398,373.59	795.30	828.01	892.81	917.59	1,000.85	1,010.96	1,013.47	1,016.51	1,016.51	1,078.53	1,080.55	1,085.25	1,089.58	1,089.58	1,089.58	1,089.58	1,089.58	1,085.25	1,085.25	1,085.25	1,085.25	1,085.25	1,085.25	1,085.25	1,085.25	1,085.25	

4	折现率	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
5	计算年期(年)	0.00	0.25	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00
6	折现系数	1.0000	0.9867	0.9736	0.9606	0.9479	0.9353	0.9228	0.9106	0.8985	0.8865	0.8747	0.8631	0.8516
7	净收益折现值(元)	112.654	795.30	817.00	869.22	881.48	945.51	935.26	925.59	969.01	967.92	949.29	940.40	931.51

续上表:

序号	项目	2029/1/1- 2029/3/31	2029/4/1- 2029/6/30	2029/7/1- 2029/9/30	2029/10/1- 2029/12/31	2030/1/1- 2030/3/31	2030/4/1- 2030/6/30	2030/7/1- 2030/9/30	2030/10/1- 2030/12/31	2031/1/1- 2031/3/31	2031/4/1- 2031/6/30	2031/7/1- 2031/9/30	2031/10/1- 2031/12/31	2032/1/1- 2032/3/31	2032/4/1- 2032/6/30
1	现金流入	1473.11	1473.11	1473.11	1498.40	1544.59	1544.59	1544.59	1544.59	1591.02	1591.02	1591.02	1591.02	1591.02	1637.63
1.1	有效租金收入	1,434.55	1,434.55	1,434.55	1,459.84	1,506.03	1,506.03	1,506.03	1,506.03	1,551.30	1,551.30	1,551.30	1,551.30	1,551.30	1,597.91
1.1.1	租金毛收益	1,478.92	1,478.92	1,478.92	1,504.99	1,552.60	1,552.60	1,552.60	1,552.60	1,599.28	1,599.28	1,599.28	1,599.28	1,599.28	1,647.33
1.1.2	出租面积(m ²)	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63
1.1.3	租金单价(元/m ² /月)	64.33	64.33	64.33	65.46	67.53	67.53	67.53	67.53	69.56	69.56	69.56	69.56	69.56	71.65
1.1.4	出租率(%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
1.1.5	增长率(%)														
1.2	租金净收入	38.56	38.56	38.56	38.56	38.56	38.56	38.56	38.56	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72
2	现金流出	352.45	352.45	352.45	358.38	369.21	369.21	369.21	369.21	380.31	380.31	380.31	380.31	380.31	391.24
2.1	经营成本及费用	58.85	58.85	58.85	57.63	59.06	59.06	59.06	59.06	60.84	60.84	60.84	60.84	60.84	62.28
2.1.1	运营维护费(按毛租金收入的3%)	11.57	11.57	11.57	11.57	11.57	11.57	11.57	11.57	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	12.28
2.1.2	物业费(收入的1%)	14.35	14.35	14.35	14.60	15.06	15.06	15.06	15.06	15.51	15.51	15.51	15.51	15.51	15.98
2.1.3	保险费(收入的0.1%)	1.47	1.47	1.47	1.50	1.54	1.54	1.54	1.54	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.64
2.1.4	运营空置费用(收入的2%)	29.46	29.46	29.46	29.97	30.89	30.89	30.89	30.89	31.82	31.82	31.82	31.82	31.82	32.75
2.2	相关税费	295.60	295.60	295.60	300.74	310.15	310.15	310.15	310.15	319.47	319.47	319.47	319.47	319.47	328.96
2.2.1	增值税(收入的9%/1.09)	121.63	121.63	121.63	123.72	127.53	127.53	127.53	127.53	131.37	131.37	131.37	131.37	131.37	135.22
2.2.2	城市维护建设税(收入的6%/1.09)	14.60	14.60	14.60	14.85	15.30	15.30	15.30	15.30	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	16.23
2.2.3	房产税(租金收入的1.2%)	1.43	1.43	1.43	1.46	1.51	1.51	1.51	1.51	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.60

2.2.4	房产税(不含税租金收入的12%)	157.93	157.93	160.72	165.80	165.80	165.80	170.79	170.79	170.79	170.79	170.79	175.92	175.92
3	净流出收入	1,120.67	1,120.67	1,140.02	1,175.38	1,175.38	1,175.38	1,210.71	1,210.71	1,210.71	1,210.71	1,210.71	1,246.39	1,246.39
4	折现率	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
5	计算年期(年)	3.00	3.25	3.75	4.00	4.25	4.50	4.75	5.00	5.25	5.50	5.75	6.00	6.25
6	折现系数	0.8516	0.8103	0.8181	0.8072	0.7965	0.7850	0.7754	0.7651	0.7550	0.7449	0.7350	0.7252	0.7156
7	净收益折现值(元)	954.38	941.69	932.65	948.78	946.17	923.72	911.44	926.35	914.04	901.88	889.89	903.94	891.92

续上表:

序号	项目	租约期外按实际计算, 租约期外按悲观市场租金并增长率 3.0%递增										租赁期内租金按实际计算, 租约期外按悲观市场租金并增长率 3.0%递增																				
		2032/7/1- 2032/9/30	2032/10/1- 2032/12/31	2033/1/1- 2033/3/31	2033/4/1- 2033/6/30	2033/7/1- 2033/9/30	2033/10/1- 2033/12/31	2034/1/1- 2034/3/31	2034/4/1- 2034/6/30	2034/7/1- 2034/9/30	2034/10/1- 2034/12/31	2035/1/1- 2035/3/31	2035/4/1- 2035/6/30	2035/7/1- 2035/9/30	2035/10/1- 2035/12/31	2032/7/1- 2032/9/30	2032/10/1- 2032/12/31	2033/1/1- 2033/3/31	2033/4/1- 2033/6/30	2033/7/1- 2033/9/30	2033/10/1- 2033/12/31	2034/1/1- 2034/3/31	2034/4/1- 2034/6/30	2034/7/1- 2034/9/30	2034/10/1- 2034/12/31	2035/1/1- 2035/3/31	2035/4/1- 2035/6/30	2035/7/1- 2035/9/30	2035/10/1- 2035/12/31			
1	现金流入	1637.63	1637.63	1685.58	1685.58	1685.58	1685.58	1734.86	1734.86	1734.86	1734.86	1734.86	1785.71	1785.71	1637.63	1637.63	1685.58	1685.58	1685.58	1685.58	1734.86	1734.86	1734.86	1734.86	1785.71	1785.71	1785.71	1785.71	1785.71	1785.71		
1.1	有效租金收入	1,597.91	1,597.91	1,645.86	1,645.86	1,645.86	1,645.86	1,695.14	1,695.14	1,695.14	1,695.14	1,695.14	1,745.99	1,745.99	1,597.91	1,597.91	1,645.86	1,645.86	1,645.86	1,645.86	1,695.14	1,695.14	1,695.14	1,695.14	1,745.99	1,745.99	1,745.99	1,745.99	1,745.99	1,745.99		
1.1.1	运营收益	1,647.33	1,647.33	1,696.76	1,696.76	1,696.76	1,696.76	1,747.57	1,747.57	1,747.57	1,747.57	1,747.57	1,799.99	1,799.99	1,647.33	1,647.33	1,696.76	1,696.76	1,696.76	1,696.76	1,747.57	1,747.57	1,747.57	1,747.57	1,799.99	1,799.99	1,799.99	1,799.99	1,799.99	1,799.99	1,799.99	
1.1.2	出租面积(m²)	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	
1.1.3	租金单价(元/㎡/月)	71.65	71.65	73.80	73.80	73.80	73.80	76.01	76.01	76.01	76.01	76.01	78.29	78.29	71.65	71.65	73.80	73.80	73.80	73.80	76.01	76.01	76.01	76.01	78.29	78.29	78.29	78.29	78.29	78.29	78.29	
1.1.4	出租率(%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	
1.1.5	增长率(%)																															
1.2	现金流出	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	
2.1	运营成本及费用	391.24	391.24	402.49	402.49	402.49	402.49	414.05	414.05	414.05	414.05	414.05	425.98	425.98	391.24	391.24	402.49	402.49	402.49	402.49	414.05	414.05	414.05	414.05	425.98	425.98	425.98	425.98	425.98	425.98	425.98	
2.1.1	运营管理费(含承租收入的30%)	62.28	62.28	63.77	63.77	63.77	63.77	65.30	65.30	65.30	65.30	65.30	66.88	66.88	62.28	62.28	63.77	63.77	63.77	63.77	65.30	65.30	65.30	65.30	66.88	66.88	66.88	66.88	66.88	66.88	66.88	
2.1.2	折旧费(收入的1%)	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	
2.1.3	保险费(收入的0.1%)	15.98	15.98	16.46	16.46	16.46	16.46	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95	17.46	17.46	15.98	15.98	16.46	16.46	16.46	16.46	16.95	16.95	16.95	16.95	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	
2.1.4	市场营销费用(收入的2%)	1.64	1.64	1.69	1.69	1.69	1.69	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.64	1.64	1.69	1.69	1.69	1.69	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	
2.2	相关税费	328.96	328.96	338.72	338.72	338.72	338.72	348.75	348.75	348.75	348.75	348.75	348.75	348.75	328.96	328.96	338.72	338.72	338.72	338.72	348.75	348.75	348.75	348.75	348.75	348.75	348.75	348.75	348.75	348.75	348.75	348.75

2.2.1	增值税(收入的9%/1.09)	135.22	139.18	139.18	139.18	143.25	143.25	143.25	143.25	147.44	147.44	147.44	147.44
2.2.2	城市建设税附加,教育费附加及地方教育费附加(增值税的12%)	16.23	16.70	16.70	16.70	17.19	17.19	17.19	17.19	17.69	17.69	17.69	17.69
2.2.3	印花税(租金收入的0.1%)	1.60	1.65	1.65	1.65	1.70	1.70	1.70	1.70	1.75	1.75	1.75	1.75
2.2.4	房产税(不含税租金收入的12%)	175.92	181.20	181.20	181.20	186.62	186.62	186.62	186.62	192.22	192.22	192.22	192.22
3	净流出收入	1,246.39	1,283.09	1,283.09	1,283.09	1,320.81	1,320.81	1,320.81	1,320.81	1,359.73	1,359.73	1,359.73	1,359.73
4	折现率	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
5	计算年期(年)	6.50	7.00	7.25	7.50	8.00	8.25	8.50	8.75	9.00	9.25	9.50	9.75
6	折现系数	0.7061	0.6874	0.6783	0.6693	0.6604	0.6516	0.6429	0.6344	0.6260	0.6176	0.6094	0.6013
7	净收益折现值(元)	880.06	882.04	870.31	858.74	847.32	837.91	828.76	819.81	808.64	797.27	785.73	774.06

续上表:

序号	项目	租期内租金按实际计算,租约期外按市场租金增长率3.0%递增														
		2036/1/1-2036/3/31	2036/4/1-2036/6/30	2036/7/1-2036/9/30	2036/10/1-2036/12/31	2037/1/1-2037/3/31	2037/4/1-2037/6/30	2037/7/1-2037/9/30	2037/10/1-2037/12/31	2038/1/1-2038/3/31	2038/4/1-2038/6/30	2038/7/1-2038/9/30	2038/10/1-2038/12/31	2039/1/1-2039/3/31	2039/4/1-2039/6/30	2039/7/1-2039/9/30
1	现金流入	1839.31	1839.31	1839.31	1839.31	1893.28	1893.28	1893.28	1893.28	1948.81	1948.81	1948.81	1948.81	2006.13	2006.13	2006.13
1.1	有效租金收入	1,798.40	1,798.40	1,798.40	1,798.40	1,852.37	1,852.37	1,852.37	1,852.37	1,907.90	1,907.90	1,907.90	1,907.90	1,965.22	1,965.22	1,965.22
1.1.1	净在毛收益率	1,854.02	1,854.02	1,854.02	1,854.02	1,909.66	1,909.66	1,909.66	1,909.66	1,966.91	1,966.91	1,966.91	1,966.91	2,026.00	2,026.00	2,026.00
1.1.2	出租面积(m ²)	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63
1.1.3	租金单价(元/m ² /月)	80.64	80.64	80.64	80.64	83.06	83.06	83.06	83.06	85.55	85.55	85.55	85.55	88.12	88.12	88.12
1.1.4	出租率(%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
1.1.5	租金率(%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
1.2	管业费收入	40.91	40.91	40.91	40.91	40.91	40.91	40.91	40.91	40.91	40.91	40.91	40.91	40.91	40.91	40.91
2	现金流出	438.76	438.76	438.76	438.76	451.42	451.42	451.42	451.42	464.45	464.45	464.45	464.45	477.89	477.89	477.89
2.1	运营成本及费用	68.88	68.88	68.88	68.88	70.56	70.56	70.56	70.56	72.28	72.28	72.28	72.28	74.05	74.05	74.05
2.1.1	运营管理费(按年租金收入的20%)	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27

2.1.2	维护费 (收入的1%)	17.98	17.98	17.98	17.98	18.52	18.52	18.52	18.52	18.52	18.52	18.52	18.52	19.08	19.08	19.08	19.08	19.08	19.65	19.65	19.65	19.65	
2.1.3	保险费 (收入的0.1%)	1.84	1.84	1.84	1.84	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	2.01	2.01	2.01	2.01	
2.1.4	市场营销费用 (收入的2%)	36.79	36.79	36.79	36.79	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	38.98	38.98	38.98	38.98	38.98	40.12	40.12	40.12	40.12	
2.2	相关税费	369.88	369.88	369.88	369.88	380.87	380.87	380.87	380.87	380.87	380.87	380.87	380.87	392.17	392.17	392.17	392.17	392.17	403.84	403.84	403.84	403.84	
2.2.1	增值税 (收入的9%/1.09)	151.87	151.87	151.87	151.87	156.33	156.33	156.33	156.33	156.33	156.33	156.33	156.33	160.91	160.91	160.91	160.91	160.91	165.64	165.64	165.64	165.64	
2.2.2	城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加 (增值税的12%)	18.22	18.22	18.22	18.22	18.76	18.76	18.76	18.76	18.76	18.76	18.76	18.76	19.31	19.31	19.31	19.31	19.31	19.88	19.88	19.88	19.88	
2.2.3	印花税 (租金收入的0.1%)	1.80	1.80	1.80	1.80	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91	1.97	1.97	1.97	1.97	
2.2.4	房产税 (不含税租金收入的12%)	197.99	197.99	197.99	197.99	203.93	203.93	203.93	203.93	203.93	203.93	203.93	203.93	210.04	210.04	210.04	210.04	210.04	216.35	216.35	216.35	216.35	
3	净流出收入	1,400.55	1,400.55	1,400.55	1,400.55	1,441.86	1,441.86	1,441.86	1,441.86	1,441.86	1,441.86	1,441.86	1,441.86	1,484.36	1,484.36	1,484.36	1,484.36	1,484.36	1,528.23	1,528.23	1,528.23	1,528.23	
4	折现率	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	
5	计算年期 (年)	10.00	10.25	10.50	10.75	11.00	11.25	11.50	11.75	12.00	12.25	12.50	12.75	13.00	13.25	13.50	13.75	14.00	14.25	14.50	14.75	15.00	15.25
6	折现系数	0.5854	0.5776	0.5700	0.5624	0.5549	0.5475	0.5403	0.5331	0.5260	0.5190	0.5121	0.5053	0.4986	0.4919	0.4854	0.4788	0.4723	0.4658	0.4594	0.4530	0.4467	0.4404
7	净收益折现值 (元)	819.92	800.02	798.26	787.65	785.46	778.97	778.97	768.61	768.75	770.37	760.12	750.02	741.79	731.52	721.25	710.98	700.71	690.44	680.17	669.90	659.63	649.36

续上表:

序号	项目	2039/10/1- 2039/12/31	2040/1/1- 2040/3/31	2040/4/1- 2040/6/30	2040/7/1- 2040/9/30	2040/10/1- 2040/12/31	2041/1/1- 2041/3/31	2041/4/1- 2041/6/30	2041/7/1- 2041/9/30	2041/10/1- 2041/12/31	2042/1/1- 2042/3/31	2042/4/1- 2042/6/30	2042/7/1- 2042/9/30	2042/10/1- 2042/12/31
1	现金流入	2006.13	2065.00	2065.00	2065.00	2065.00	2126.89	2126.89	2126.89	2126.89	2189.33	2189.33	2189.33	2189.33
1.1	有效租金收入	1,965.22	2,024.09	2,024.09	2,024.09	2,024.09	2,084.75	2,084.75	2,084.75	2,084.75	2,147.20	2,147.20	2,147.20	2,147.20
1.1.1	潜在总收入	2,026.00	2,086.69	2,086.69	2,086.69	2,086.69	2,149.23	2,149.23	2,149.23	2,149.23	2,213.61	2,213.61	2,213.61	2,213.61
1.1.2	空置面积 (m²)	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63
1.1.3	租赁价格 (元/m²/月)	88.12	90.76	90.76	90.76	90.76	93.48	93.48	93.48	93.48	96.28	96.28	96.28	96.28
1.1.4	出租率 (%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
1.1.5	增长率 (%)													

租赁期内租金按实际计算, 租约期外按租赁市场租金增长率3.0%递增

1.1.2	出租面积(m ²)	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63	74,338.63
1.1.3	租赁价格(元/m ² /月)	99.17	99.17	99.17	99.17	99.17	99.17	99.17	99.17	99.17	99.17	99.17
1.1.4	出租率(%)	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
1.1.5	增长率(%)											
租赁期内租金按实际计算, 租约期外按客观市场租金年增长率3.0%递增												
1.2	停车场收入	42.14	42.14	42.14	42.14	42.14	42.14	42.14	42.14	42.14	42.14	4978.23
2	现金流量	536.21	536.21	536.21	551.80	551.80	551.80	551.80	551.80	551.80	551.80	91526.11
2.1	运营成本及费用	82.09	82.09	82.09	84.15	84.15	84.15	84.15	84.15	84.15	84.15	13421.83
2.1.1	运营管理费(停车场收入的30%)	12.64	12.64	12.64	12.64	12.64	12.64	12.64	12.64	12.64	12.64	1493.47
2.1.2	维护费(收入的1%)	22.12	22.12	22.12	22.78	22.78	22.78	22.78	22.78	22.78	22.78	3814.14
2.1.3	保险费(收入的0.1%)	2.25	2.25	2.25	2.32	2.32	2.32	2.32	2.32	2.32	2.32	386.39
2.1.4	市场营销费用(收入的2%)	45.08	45.08	45.08	46.40	46.40	46.40	46.40	46.40	46.40	46.40	7,727.84
2.2	相关税费	454.12	454.12	454.12	467.65	467.65	467.65	467.65	467.65	467.65	467.65	78,104.28
2.2.1	增值税(收入的9%/1.09)	186.09	186.09	186.09	191.58	191.58	191.58	191.58	191.58	191.58	191.58	31,903.91
2.2.2	城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加(增值额的12%)	22.33	22.33	22.33	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	3,828.47
2.2.3	印花税(租金收入的0.1%)	2.21	2.21	2.21	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	381.41
2.2.4	房产税(不含税租金收入的12%)	243.48	243.48	243.48	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	41,990.49
3	净出租收入	1,717.58	1,717.58	1,717.58	1,768.45	1,768.45	1,768.45	1,768.45	1,768.45	1,768.45	1,768.45	294865.70
4	折现率	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
5	计算年期(年)	17.00	17.25	17.50	18.00	18.25	18.50	18.75	19.00	19.25	19.50	27
6	折现系数	0.4024	0.3971	0.3918	0.3866	0.3815	0.3764	0.3714	0.3665	0.3615	0.3565	19.0662
7	净收益折现值(元)	691.23	682.04	672.97	664.03	655.63	648.05	641.20	634.20	627.03	620.70	50,645.20

由上表得知：估价对象杭州市萧山区经济技术开发区启迪路198号等共1-3幢科研办公房地产收益总价为112,654万元。

杭州市萧山区明星路371号1-3幢（杭州湾信息港二期）科研办公房地产收益价值测算过程，详见下表：

序号	项目	合计	2025/1/1- 2025/3/31	2025/4/1- 2025/6/30	2025/7/1- 2025/9/30	2025/10/1- 2025/12/31	2027/1/1- 2027/3/31	2027/4/1-2 027/6/30	2027/7/1-2 027/9/30	2027/10/1-20 27/12/31	2028/1/1-20 28/3/31	2028/4/1-202 8/6/30	2028/7/1-20 28/9/30	2028/10/1-2 028/12/31
1	现金流入	712,838.25	1843.98	1530.12	1597.71	1616.54	1745.89	1755.30	1758.58	1761.08	1887.03	1887.23	1911.38	1911.74
1.1	有效租金收入	705,184.50	1,813.66	1,498.55	1,564.99	1,583.83	1,711.65	1,721.07	1,724.95	1,726.85	1,851.28	1,851.48	1,875.62	1,875.99
1.1.1	租金净收益	728,872.85	2,275.24	1,805.48	1,819.76	1,841.66	1,901.84	1,912.30	1,915.94	1,918.72	1,969.45	1,969.66	1,995.34	1,995.73
1.1.2	出租面积(㎡)	131,603.62	104,905.0	109,231.0	113,179.1	113,179.11	118,443.2	118,443.26	118,443.26	118,443.26	123,707.40	123,707.40	123,707.40	123,707.40
1.1.3	租赁价格(元/㎡/月)	-	7	0	1	6	6	6	6	6	6	6	6	6
1.1.4	出租率(%)	-	57.43	45.73	46.09	46.65	48.17	48.44	48.53	48.60	49.88	49.89	50.54	50.55
1.1.5	增长率(%)	-	80%	83%	86%	87%	90%	90%	90%	90%	94%	94%	94%	94%
1.2	停车费收入	7653.75	30.32	31.57	32.71	32.71	34.23	34.23	34.23	34.23	35.76	35.76	35.76	35.76
2	现金流出	43,921.20	437.96	364.57	380.62	385.04	415.66	417.86	418.63	419.22	449.04	449.08	454.75	454.83
2.1	运营成本及费用	24,317.57	65.96	56.59	59.02	59.60	64.05	64.34	64.44	64.52	68.87	68.87	69.62	69.63
2.1.1	运营管理费(停车费收入的30%)	2,296.13	9.10	9.47	9.81	9.81	10.27	10.27	10.27	10.27	10.73	10.73	10.73	10.73
2.1.2	维护费(收入的1%)	18.14	18.14	14.99	15.65	15.84	17.12	17.21	17.24	17.27	18.51	18.51	18.76	18.76
2.1.3	保险费(收入的0.1%)	712.84	1.84	1.53	1.60	1.62	1.75	1.76	1.76	1.76	1.89	1.89	1.91	1.91
2.1.4	市场营销费用(收入的2%)	14,256.77	36.88	30.60	31.95	32.33	34.92	35.11	35.17	35.22	37.74	37.74	38.23	38.23
2.2	相关税费	144,261.36	372.01	307.96	321.61	325.44	351.60	353.52	354.19	354.70	380.17	380.21	385.12	385.20
2.2.1	增值税(收入的9%/1.09)	58,858.20	152.26	126.94	131.92	133.48	144.16	144.93	145.20	145.41	155.81	155.83	157.82	157.85
2.2.2	城市维护建设税、教育费附加 及地方教育附加(增值税的 12%)	7,062.98	18.27	15.16	15.83	16.02	17.30	17.39	17.42	17.45	18.70	18.70	18.91	18.91
2.2.3	印花税(租金收入的0.1%)	705.18	1.81	1.50	1.56	1.58	1.71	1.72	1.72	1.73	1.85	1.85	1.88	1.88
2.2.4	房产税(不含租金收入的)	77,634.99	199.67	164.98	172.29	174.37	188.44	189.48	189.84	190.11	203.81	203.83	206.49	206.53

3	净出租收入	544,259.31	1,406.02	1,165.55	1,217.08	1,231.50	1,330.23	1,337.44	1,339.95	1,341.86	1,438.00	1,438.15	1,456.63	1,456.91
4	折现率		5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
5	计算年期(年)		0.00	0.25	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75
6	折现系数		1.0000	0.9867	0.9736	0.9606	0.9479	0.9353	0.9228	0.9106	0.8985	0.8865	0.8747	0.8631
7	净收益折现值(元)	153,827	1,406.02	1,150.06	1,184.93	1,183.03	1,260.88	1,250.86	1,236.54	1,221.84	1,291.97	1,274.93	1,274.14	1,257.44

续上表:

序号	项目	2029/1/1-	2029/3/31	2029/4/1-	2029/7/1-	2029/10/1-	2030/1/1-	2030/4/1-	2030/7/1-	2030/10/1-	2031/1/1-	2031/4/1-	2031/7/1-	2031/10/1-	2032/1/1-	2032/4/1-
		2029/3/31	2029/6/30	2029/9/30	2029/12/31	2030/3/31	2030/6/30	2030/9/30	2030/12/31	2031/3/31	2031/6/30	2031/9/30	2031/12/31	2032/3/31	2032/6/30	
1	现金流量	2025.93	2026.38	2028.65	2038.94	2098.41	2098.41	2098.41	2098.41	2098.41	2098.41	2161.49	2161.49	2161.49	2225.29	2225.29
1.1	有效租金收入	1,989.03	1,989.48	1,991.75	2,002.05	2,061.51	2,061.51	2,061.51	2,061.51	2,061.51	2,061.51	2,123.48	2,123.48	2,123.48	2,187.29	2,187.29
1.1.1	净租金收益	2,050.55	2,051.01	2,053.35	2,063.95	2,125.27	2,125.27	2,125.27	2,125.27	2,125.27	2,189.16	2,189.16	2,189.16	2,254.93	2,254.93	2,254.93
1.1.2	出租面积(m ²)	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5
1.1.3	租金单价(元/m ² /月)	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14
1.1.4	出租率(%)	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
1.1.5	增长率(%)															
1.2	净市场收入	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90
2	现金流量	481.82	481.93	482.46	484.87	498.82	498.82	498.82	498.82	498.82	498.82	513.82	513.82	513.82	528.78	528.78
2.1	运营成本及费用	73.50	73.52	73.59	73.91	75.75	75.75	75.75	75.75	75.75	75.75	78.03	78.03	78.03	80.00	80.00
2.1.1	运营管理费(营业收入的30%)	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.07	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40
2.1.2	维修费(收入的1%)	19.89	19.89	19.92	20.02	20.62	20.62	20.62	20.62	20.62	21.23	21.23	21.23	21.23	21.87	21.87
2.1.3	保险费(收入的0.1%)	2.03	2.03	2.03	2.04	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.16	2.16	2.16	2.16	2.23	2.23
2.1.4	市场营销费用(收入的2%)	46.52	46.53	46.57	46.78	41.97	41.97	41.97	41.97	41.97	43.23	43.23	43.23	43.23	44.51	44.51
2.2	相关税费	408.32	408.41	408.87	410.97	423.07	423.07	423.07	423.07	423.07	435.79	435.79	435.79	435.79	448.78	448.78
2.2.1	增值税(收入的9%/1.09)	167.28	167.32	167.50	168.85	173.26	173.26	173.26	173.26	173.26	178.47	178.47	178.47	178.47	183.74	183.74

2.2.2	城市政府补贴, 按首租附加及高方数有券附加(增值额的12%)	20.07	20.08	20.10	20.20	20.79	20.79	20.79	20.79	21.42	21.42	21.42	21.42	22.05	22.05
2.2.3	印花税(租金收入的0.1%)	1.99	1.99	1.99	2.00	2.06	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12	2.12	2.19	2.19
2.2.4	房产税(不含税租金收入的12%)	218.98	219.03	219.28	220.41	226.96	226.96	226.96	226.96	233.78	233.78	233.78	233.78	240.80	240.80
3	净出租收入	1,544.11	1,544.45	1,546.19	1,554.07	1,599.59	1,599.59	1,599.59	1,599.59	1,647.67	1,647.67	1,647.67	1,647.67	1,696.51	1,696.51
4	折现率	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
5	计算年期(年)	3.00	3.25	3.50	3.75	4.00	4.25	4.50	4.75	5.00	5.25	5.50	5.75	6.00	6.25
6	折现系数	0.8516	0.8003	0.8291	0.8181	0.8072	0.7965	0.7859	0.7754	0.7651	0.7550	0.7449	0.7350	0.7252	0.7156
7	净收益折现值(元)	1,314.98	1,297.79	1,281.98	1,271.37	1,291.21	1,274.05	1,257.11	1,240.39	1,260.69	1,243.93	1,227.39	1,211.07	1,230.38	1,214.03

续上表:

序号	项目	2032/7/1- 2032/9/30	2032/10/1- 2032/12/31	2033/1/1- 2033/3/31	2033/4/1- 2033/6/30	2033/7/1- 2033/9/30	2033/10/1- 2033/12/31	2034/1/1- 2034/3/31	2034/4/1- 2034/6/30	2034/7/1- 2034/9/30	2034/10/1- 2034/12/31	2035/1/1- 2035/3/31	2035/4/1- 2035/6/30	2035/7/1- 2035/9/30	2035/10/1- 2035/12/31
1	现金流入	2,225.29	2,225.29	2,290.92	2,290.92	2,290.92	2,290.92	2,320.39	2,320.39	2,320.39	2,358.39	2,358.39	2,427.99	2,427.99	2,427.99
1.1	有效租金收入	2,187.29	2,187.29	2,252.92	2,252.92	2,252.92	2,252.92	2,320.39	2,320.39	2,320.39	2,320.39	2,389.99	2,389.99	2,389.99	2,389.99
1.1.1	租金净收益	2,254.93	2,254.93	2,322.60	2,322.60	2,322.60	2,322.60	2,392.15	2,392.15	2,392.15	2,392.15	2,463.91	2,463.91	2,463.91	2,463.91
1.1.2	出租面积(㎡)	127,655.5	127,655.51	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.51	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.51
1.1.3	租赁价格(元/㎡/月)	57.11	57.11	58.83	58.83	58.83	58.83	60.59	60.59	60.59	60.59	62.41	62.41	62.41	62.41
1.1.4	出租率(%)	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
1.1.5	增长率(%)														
1.2	停车净收入	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
2	现金流出现	528.78	528.78	544.18	544.18	544.18	544.18	560.00	560.00	560.00	560.00	576.33	576.33	576.33	576.33
2.1	运营成本及费用	80.00	80.00	82.04	82.04	82.04	82.04	84.13	84.13	84.13	84.13	86.29	86.29	86.29	86.29
2.1.1	运营管理费(停车净收入的30%)	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40

1.1.1	潜在毛收益	4,773.27	2,856.36	2,856.36	2,856.36	2,856.36	2,941.96	2,941.96	2,941.96	2,941.96	3,030.08	3,030.08	3,030.08
1.1.2	出租面积(m ²)	127,655.51	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.51	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.51
1.1.3	租金单价(C元/m ² /月)	70.24	72.35	72.35	72.35	72.35	74.52	74.52	74.52	74.52	76.75	76.75	76.75
1.1.4	出租率(%)	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
1.1.5	增长率(%)												
租赁期内租金按实际计算, 租约期外按乐观市场租金年增长率 3.0%递增													
1.2	停车场收入	39.14	39.14	39.14	39.14	39.14	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32
2	现金流量	647.19	666.10	666.10	666.10	666.10	686.06	686.06	686.06	686.06	706.11	706.11	706.11
2.1	运营成本及费用	95.96	98.46	98.46	98.46	98.46	101.41	101.41	101.41	101.41	104.06	104.06	104.06
2.1.1	运营管理费(停车场收入的30%)	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10
2.1.2	维护费(收入的1%)	26.90	27.71	27.71	27.71	27.71	28.54	28.54	28.54	28.54	29.39	29.39	29.39
2.1.3	保险费(收入的0.1%)	2.73	2.81	2.81	2.81	2.81	2.89	2.89	2.89	2.89	2.98	2.98	2.98
2.1.4	市场营销费用(收入的2%)	54.58	56.20	56.20	56.20	56.20	57.88	57.88	57.88	57.88	59.59	59.59	59.59
2.2	相关税费	551.23	567.64	567.64	567.64	567.64	584.65	584.65	584.65	584.65	602.05	602.05	602.05
2.2.1	增值税(收入的9%/1.09)	225.35	232.00	232.00	232.00	232.00	238.96	238.96	238.96	238.96	246.01	246.01	246.01
2.2.2	城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加(增值税的12%)	27.04	27.84	27.84	27.84	27.84	28.67	28.67	28.67	28.67	29.52	29.52	29.52
2.2.3	印花税(租金收入的0.1%)	2.69	2.77	2.77	2.77	2.77	2.85	2.85	2.85	2.85	2.94	2.94	2.94
2.2.4	房产税(不含税租金收入的12%)	296.15	305.03	305.03	305.03	305.03	314.17	314.17	314.17	314.17	323.58	323.58	323.58
3	净出租收入	2,082.02	2,143.71	2,143.71	2,143.71	2,143.71	2,207.96	2,207.96	2,207.96	2,207.96	2,273.38	2,273.38	2,273.38
4	折现率	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
5	计算年期(年)	13.75	14.00	14.25	14.50	14.75	15.00	15.25	15.50	15.75	16.00	16.25	16.50
6	折现系数	0.4789	0.4726	0.4663	0.4601	0.4540	0.4479	0.4420	0.4361	0.4303	0.4246	0.4189	0.4134
7	净收益折现值(元)	997.16	1,013.05	999.58	986.29	973.18	989.02	975.87	962.89	950.09	965.24	952.40	927.24

续上表:

序号	项目	2043/1/1- 2043/3/31	2043/4/1- 2043/6/30	2043/7/1- 2043/9/30	2043/10/1- 2043/12/31	2044/1/1- 2044/3/31	2044/4/1- 2044/6/30	2044/7/1-2 044/9/30	2044/10/1-20 44/12/31	2045/1/1-2071/ 12/30
1	现金流入	3067.72	3067.72	3067.72	3067.72	3158.69	3158.69	3158.69	3158.69	527800.53
1.1	有效租金收入	3,027.40	3,027.40	3,027.40	3,027.40	3,118.37	3,118.37	3,118.37	3,118.37	523037.23
1.1.1	潜在租金收益	3,121.03	3,121.03	3,121.03	3,121.03	3,214.82	3,214.82	3,214.82	3,214.82	539213.64
1.1.2	出租面积(㎡)	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5	127,655.5
1.1.3	租金价格(元/㎡/月)	79.05	79.05	79.05	79.05	81.43	81.43	81.43	81.43	126.46
1.1.4	出租率 (%)	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
1.1.5	增长率 (%)									
1.2	停车场收入	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	4763.30
2	现金流出	726.80	726.80	726.80	726.80	748.14	748.14	748.14	748.14	124657.73
2.1	运营成本及费用	106.79	106.79	106.79	106.79	109.61	109.61	109.61	109.61	17743.17
2.1.1	运营管理费(停车场收入的30%)	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	12.10	1428.99
2.1.2	维护费(收入的1%)	30.27	30.27	30.27	30.27	31.18	31.18	31.18	31.18	5230.37
2.1.3	保险费(收入的0.1%)	3.07	3.07	3.07	3.07	3.16	3.16	3.16	3.16	527.80
2.1.4	市场营销费用(收入的2%)	61.35	61.35	61.35	61.35	63.17	63.17	63.17	63.17	10,556.01
2.2	相关税费	620.01	620.01	620.01	620.01	638.53	638.53	638.53	638.53	106,914.56
2.2.1	增值税(收入的9%/1.09)	253.30	253.30	253.30	253.30	260.81	260.81	260.81	260.81	43,579.86
2.2.2	城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加(增值税的12%)	30.40	30.40	30.40	30.40	31.30	31.30	31.30	31.30	5,229.58
2.2.3	印花税(租金收入的0.1%)	3.03	3.03	3.03	3.03	3.12	3.12	3.12	3.12	523.04
2.2.4	房产税(不含税租金收入的12%)	333.29	333.29	333.29	333.29	343.31	343.31	343.31	343.31	57,582.08
3	净出租收入	2,340.91	2,340.91	2,340.91	2,340.91	2,410.55	2,410.55	2,410.55	2,410.55	403142.80
4	折现率	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%

5	计算年期(年)	17.00	17.25	17.50	17.75	18.00	18.25	18.50	18.75	27
6	折现系数	0.4024	0.3971	0.3918	0.3866	0.3815	0.3764	0.3714	0.3665	19.0662
7	净收益折现值(元)	942.09	929.57	917.21	905.01	892.54	880.31	868.25	856.35	69,226.43

由上表得知：估价对象杭州市萧山区明星路371号1-3幢科研办公房地产收益总价为153,827万元。

杭州市萧山区金二路71号1-7幢（杭州湾信息港六期南区）科研办公房地产收益价值测算过程，详见下表：

序号	项目	合计	2026/1/1-		2026/4/1-		2026/7/1-		2026/10/1-		2027/1/1-		2027/4/1-2		2027/7/1-2		2027/10/1-20		2028/1/1-20		2028/4/1-2028/8/6/30		2028/7/1-2028/28/9/30		2028/10/1-2028/12/31			
			2026/1/1-2026/3/31	2026/4/1-2026/6/30	2026/7/1-2026/9/30	2026/10/1-2026/12/31	2027/1/1-2027/3/31	2027/4/1-2027/6/30	2027/7/1-2027/9/30	2027/10/1-2027/12/31	2028/1/1-2028/3/31	2028/4/1-2028/6/30	2028/7/1-2028/9/30	2028/10/1-2028/12/31	2028/1/1-2028/3/31	2028/4/1-2028/6/30	2028/7/1-2028/9/30	2028/10/1-2028/12/31										
1	现金流入	570,171.06	1294.33	1312.35	1349.26	1375.92	1479.41	1478.82	1470.81	1545.62	1545.62	1544.45	1470.81	1545.62	1545.62	1545.62	1544.45	1470.81	1545.62	1545.62	1545.62	1545.62	1545.62	1545.62	1545.62	1544.45	1544.45	
1.1	有效租金收入	570,171.06	1,294.33	1,312.35	1,349.26	1,375.92	1,479.41	1,478.82	1,470.81	1,545.62	1,545.62	1,544.45	1,470.81	1,545.62	1,545.62	1,545.62	1,544.45	1,470.81	1,545.62	1,545.62	1,545.62	1,545.62	1,545.62	1,545.62	1,545.62	1,544.45	1,544.45	
1.1.1	租金净收益	588,262.37	1,437.73	1,457.75	1,450.82	1,479.49	1,557.27	1,556.66	1,548.22	1,593.42	1,593.42	1,592.22	1,548.22	1,593.42	1,593.42	1,593.42	1,592.22	1,548.22	1,593.42	1,593.42	1,593.42	1,593.42	1,593.42	1,593.42	1,593.42	1,592.22	1,592.22	
1.1.2	出租面积(m ²)	71,416.38	64,293.18	64,293.18	66,417.23	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	67,845.56	
1.1.3	出租单价(元/m ² /月)	67.11	68.04	67.72	69.05	72.69	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	72.66	
1.1.4	出租率(%)	90%	90%	93%	93%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.1.5	增长率(%)																											
2	现金流出	34,145.55	303.61	307.84	315.49	322.75	347.02	346.89	345.94	345.01	362.55	362.28	345.01	362.55	362.55	362.55	362.28	345.01	362.55	362.55	362.55	362.55	362.55	362.55	362.55	362.28	362.28	
2.1	运营成本及费用	19,168.77	40.12	40.68	41.83	42.65	45.86	45.84	45.72	45.60	47.91	47.88	45.60	47.91	47.91	47.91	47.88	45.60	47.91	47.91	47.91	47.91	47.91	47.91	47.91	47.88	47.88	
2.1.1	运营维护费(按年租金收入的30%)	12.94	13.12	13.49	13.76	14.79	14.79	14.79	14.75	14.71	15.46	15.44	14.71	15.46	15.46	15.46	15.44	14.71	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46	15.44	15.44	
2.1.2	物业费(按收入的1%)	1.29	1.31	1.35	1.38	1.48	1.48	1.48	1.47	1.47	1.55	1.54	1.47	1.55	1.55	1.55	1.54	1.47	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.54	1.54	
2.1.3	保险费(按收入的0.1%)	25.89	26.25	26.99	27.52	29.59	29.58	29.58	29.50	29.42	30.91	30.89	29.42	30.91	30.91	30.91	30.89	29.42	30.91	30.91	30.91	30.91	30.91	30.91	30.91	30.89	30.89	
2.1.4	市场营销费用(按收入的2%)	263.48	267.15	274.67	280.09	301.16	301.04	300.22	300.22	299.41	314.64	314.40	299.41	314.64	314.64	314.64	314.40	299.41	314.64	314.64	314.64	314.64	314.64	314.64	314.64	314.40	314.40	
2.2	相关税费	47,078.34	106.87	108.36	111.41	122.15	122.10	121.77	121.44	121.44	127.62	127.52	121.44	127.62	127.62	127.62	127.52	121.44	127.62	127.62	127.62	127.62	127.62	127.62	127.62	127.52	127.52	
2.2.1	增值税(按收入9%/1.09)	5,649.40	12.82	13.00	13.37	13.63	14.66	14.65	14.61	14.57	15.31	15.30	14.57	15.31	15.31	15.31	15.30	14.57	15.31	15.31	15.31	15.31	15.31	15.31	15.31	15.30	15.30	
2.2.2	城市维护建设税、教育费附加	570.17	1.29	1.31	1.35	1.38	1.48	1.48	1.47	1.47	1.55	1.54	1.47	1.55	1.55	1.54	1.54	1.47	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.54	1.54	

租赁期内租金按实际计算，租约期外按客观市场租金增长率 3.0%递增													
1.1.3	租赁价格(元/㎡/月)	102.78	105.86	105.86	105.86	109.04	109.04	109.04	109.04	109.04	112.31	112.31	112.31
1.1.4	出租率(%)	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
1.1.5	增长率(%)												
2	现金流	501.04	516.05	516.05	516.05	531.55	531.55	531.55	531.55	547.49	547.49	547.49	547.49
2.1	运营成本及费用	66.22	68.20	68.20	68.20	70.25	70.25	70.25	70.25	72.36	72.36	72.36	72.36
2.1.1	运营管理费(停车场收入的30%)	21.36	22.00	22.00	22.00	22.66	22.66	22.66	22.66	23.34	23.34	23.34	23.34
2.1.2	维护费(收入的1%)	2.14	2.20	2.20	2.20	2.27	2.27	2.27	2.27	2.33	2.33	2.33	2.33
2.1.3	保险费(收入的0.1%)	42.72	44.00	44.00	44.00	45.32	45.32	45.32	45.32	46.68	46.68	46.68	46.68
2.1.4	市场营销费用(收入的2%)	434.82	447.85	447.85	447.85	461.30	461.30	461.30	461.30	475.14	475.14	475.14	475.14
2.2	相关税费	176.37	181.65	181.65	181.65	187.11	187.11	187.11	187.11	192.72	192.72	192.72	192.72
2.2.1	增值税(收入的9%/1.09)	21.16	21.80	21.80	21.80	22.45	22.45	22.45	22.45	23.13	23.13	23.13	23.13
2.2.2	城市建设维护税,教育费附加及地方教育费附加(增值税的12%)	2.14	2.20	2.20	2.20	2.27	2.27	2.27	2.27	2.33	2.33	2.33	2.33
2.2.3	印花税(租金收入的0.1%)	235.15	242.20	242.20	242.20	249.48	249.48	249.48	249.48	256.96	256.96	256.96	256.96
2.2.4	房产税(不含税租金收入的12%)	1,434.95	1,683.95	1,683.95	1,683.95	1,734.53	1,734.53	1,734.53	1,734.53	1,786.55	1,786.55	1,786.55	1,786.55
3	净出租收入	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
4	折现率	13.75	14.00	14.25	14.50	15.00	15.25	15.50	15.75	16.00	16.25	16.50	16.75
5	计算年期(年)	0.4789	0.4726	0.4663	0.4601	0.4540	0.4479	0.4420	0.4361	0.4303	0.4246	0.4189	0.4134
6	折现系数	783.04	795.78	785.20	774.76	764.46	756.62	746.37	738.54	728.68	718.82	708.96	700.00
7	净收益折现值(元)	501.04	516.05	516.05	516.05	531.55	531.55	531.55	531.55	547.49	547.49	547.49	547.49

续上表:

序号	项目	2043/1/1-2043/3/31	2043/4/1-2043/6/30	2043/7/1-2043/9/30	2043/10/1-2043/12/31	2044/1/1-2044/3/31	2044/4/1-2044/6/30	2044/7/1-2044/9/30	2044/10/1-2044/12/31	2045/1/1-2071/12/30
1	现金流入	2404.08	2404.08	2404.08	2404.08	2476.20	2476.20	2476.20	2476.20	424603.75

1.1	有效租金收入	2,404.08	2,404.08	2,404.08	2,404.08	2,476.20	2,476.20	2,476.20	2,476.20	2,476.20	424603.75
1.1.1	潜在毛收益	2,478.43	2,478.43	2,478.43	2,478.43	2,552.78	2,552.78	2,552.78	2,552.78	2,552.78	437735.82
1.1.2	出租面积(m ²)	69,273.89	69,273.89	69,273.89	69,273.89	69,273.89	69,273.89	69,273.89	69,273.89	69,273.89	69,273.89
1.1.3	租金价格(元/m ² /月)	115.68	115.68	115.68	115.68	119.15	119.15	119.15	119.15	119.15	189.18
1.1.4	出租率(%)	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
1.1.5	增长率(%)										
租赁期内租金按实际计算, 租约期外按客观市场租金年增长率3.0%递增											
2	现金流	563.92	563.92	563.92	563.92	580.84	580.84	580.84	580.84	580.84	101092.26
2.1	运营成本及费用	74.53	74.53	74.53	74.53	76.76	76.76	76.76	76.76	76.76	14656.18
2.1.1	运营管理费(按年租金收入的30%)	24.04	24.04	24.04	24.04	24.76	24.76	24.76	24.76	24.76	4246.04
2.1.2	维护费(收入的1%)	2.40	2.40	2.40	2.40	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48	424.60
2.1.3	保险费(收入的0.1%)	48.08	48.08	48.08	48.08	49.52	49.52	49.52	49.52	49.52	8,492.08
2.1.4	市场营销费用(收入的2%)	489.40	489.40	489.40	489.40	504.08	504.08	504.08	504.08	504.08	86,436.08
2.2	相关税费	198.50	198.50	198.50	198.50	204.46	204.46	204.46	204.46	204.46	35,059.03
2.2.1	增值税(收入的9%/1.09)	23.82	23.82	23.82	23.82	24.53	24.53	24.53	24.53	24.53	4,207.08
2.2.2	城市建设维护费、教育费附加及地方教育费附加(增值税的12%)	2.40	2.40	2.40	2.40	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48	424.60
2.2.3	印花税(租金收入的0.1%)	264.67	264.67	264.67	264.67	272.61	272.61	272.61	272.61	272.61	46,745.37
2.2.4	房产税(不含税租金收入的12%)	1,840.16	1,840.16	1,840.16	1,840.16	1,895.36	1,895.36	1,895.36	1,895.36	1,895.36	323511.49
3	净出租收入	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
4	折现率	17.00	17.25	17.50	17.75	18.00	18.25	18.50	18.75	19.00	27
5	计算年期(年)	0.4024	0.3971	0.3918	0.3866	0.3815	0.3764	0.3714	0.3665	0.3615	19.0662
6	折现系数	740.57	730.72	721.00	711.42	703.01	694.56	686.11	677.66	669.21	55,125.35
7	净收益折现值(元)	563.92	563.92	563.92	563.92	580.84	580.84	580.84	580.84	580.84	101092.26

由上表得知：估价对象杭州市萧山区金二路71号1-7幢科研办公房地产收益总价为122,121万元。

杭州市萧山区高新五路258号1-4幢（采埃孚新厂区）工业房地产收益价值测算过程，详见下表：

序号	项目	2026/1/1- 2026/3/31	2026/4/1- 2026/6/30	2026/7/1- 2026/9/30	2026/10/1- 2026/12/31	2027/1/1- 2027/3/31	2027/4/1-2 027/6/30	2027/7/1-2 027/9/30	2027/10/1-20 27/12/31	2028/1/1-20 28/3/31	2028/4/1-202 8/6/30	2028/7/1-20 28/9/30	2028/10/1-2 028/12/31
1	现金流量	84.29	84.29	85.97	85.97	85.97	85.97	87.70	87.70	87.70	87.70	89.42	89.42
1.1	有效租金收入	84.29	84.29	85.97	85.97	85.97	85.97	87.70	87.70	87.70	87.70	89.42	89.42
1.1.1	租金收益	84.29	84.29	85.97	85.97	85.97	85.97	87.70	87.70	87.70	87.70	89.42	89.42
1.1.2	出租面积(m²)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
1.1.3	租金单价(元/m²/月)	15.61	15.61	15.92	15.92	15.92	15.92	16.24	16.24	16.24	16.24	16.56	16.56
1.1.4	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.1.5	增长率 (%)												
2	现金流	1,980.39	19.77	20.17	20.17	20.17	20.17	20.57	20.57	20.57	20.57	20.98	20.98
2.1	运营成本及费用	8,603.40	2.61	2.67	2.67	2.67	2.67	2.72	2.72	2.72	2.72	2.77	2.77
2.1.1	运营管理费（按市场收入的30%）	0.84	0.84	0.86	0.86	0.86	0.86	0.88	0.88	0.88	0.88	0.89	0.89
2.1.2	折旧费（收入的1%）	0.08	0.08	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
2.1.3	保险费（收入的0.1%）	1.69	1.69	1.72	1.72	1.72	1.72	1.75	1.75	1.75	1.75	1.79	1.79
2.1.4	市场营销费用（收入的2%）	17.16	17.16	17.50	17.50	17.50	17.50	17.85	17.85	17.85	17.85	18.20	18.20
2.2	相关税费	2,575.44	6.96	7.10	7.10	7.10	7.10	7.24	7.24	7.24	7.24	7.38	7.38
2.2.1	增值税（收入的9%/1.09）	0.84	0.84	0.85	0.85	0.85	0.85	0.87	0.87	0.87	0.87	0.89	0.89
2.2.2	城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加（增值税的12%）	0.08	0.08	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
2.2.3	印花税（租金收入的0.1%）	9.28	9.28	9.46	9.46	9.46	9.46	9.65	9.65	9.65	9.65	9.84	9.84
2.2.4	房产税（不含税租金收入的12%）	64.52	64.52	65.80	65.80	65.80	65.80	67.13	67.13	67.13	67.13	68.45	68.45
3	净出租收入	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%

4	折现率	0.00	0.25	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75
5	计算年期(年)	1.0000	0.9855	0.9713	0.9572	0.9434	0.9298	0.9163	0.9031	0.8900	0.8771	0.8644	0.8519
6	折现系数	6.395	63.59	63.91	62.99	62.08	61.18	61.51	60.62	59.74	58.88	59.17	58.31
7	净收益折现值(元)	1,980.39	19.77	20.17	20.17	20.17	20.17	20.57	20.57	20.57	20.57	20.98	20.98

续上表:

序号	项目	租赁期内租金按实际计算, 租约期外按客观市场租金年增长率 3.0%递增													
		2029/1/1- 2029/3/31	2029/4/1- 2029/6/30	2029/7/1- 2029/9/30	2029/10/1- 2029/12/31	2030/1/1- 2030/3/31	2030/4/1- 2030/6/30	2030/7/1- 2030/9/30	2030/10/1- 2030/12/31	2031/1/1- 2031/3/31	2031/4/1- 2031/6/30	2031/7/1- 2031/9/30	2031/10/1- 2031/12/31	2032/1/1- 2032/3/31	2032/4/1- 2032/6/30
1	现金流入	89.42	89.42	91.21	91.21	91.21	93.04	93.04	93.04	93.04	97.74	97.74	97.74	100.66	100.66
1.1	有效租金收入	89.42	89.42	91.21	91.21	91.21	93.04	93.04	93.04	93.04	97.74	97.74	97.74	100.66	100.66
1.1.1	租金毛收益	89.42	89.42	91.21	91.21	91.21	93.04	93.04	93.04	93.04	97.74	97.74	97.74	100.66	100.66
1.1.2	出租面积(m ²)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
1.1.3	租金单价(元/m ² /月)	16.56	16.56	16.89	16.89	16.89	17.23	17.23	17.23	17.23	18.10	18.10	18.10	18.64	18.64
1.1.4	出租率(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.1.5	增长率(%)														
2	现金流出	20.98	20.98	21.39	21.39	21.39	21.82	21.82	21.82	21.82	22.93	22.93	22.93	23.61	23.61
2.1	运营成本及费用	2.77	2.77	2.83	2.83	2.83	2.88	2.88	2.88	2.88	3.03	3.03	3.03	3.12	3.12
2.1.1	运营管理费(停在租金收入的30%)	0.89	0.89	0.91	0.91	0.91	0.93	0.93	0.93	0.93	0.98	0.98	0.98	1.01	1.01
2.1.2	物业费(收入均1%)	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
2.1.3	保险费(收入的0.1%)	1.79	1.79	1.82	1.82	1.82	1.86	1.86	1.86	1.86	1.95	1.95	1.95	2.01	2.01
2.1.4	非运营费用(收入的2%)	18.20	18.20	18.57	18.57	18.57	18.94	18.94	18.94	18.94	19.90	19.90	19.90	20.49	20.49
2.2	相关税费	7.38	7.38	7.53	7.53	7.53	7.68	7.68	7.68	7.68	8.07	8.07	8.07	8.31	8.31
2.2.1	增值税(收入的5%/1.06)	0.89	0.89	0.90	0.90	0.90	0.92	0.92	0.92	0.92	0.97	0.97	0.97	1.00	1.00
2.2.2	城市维护建设税、教育费附加及地	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
2.2.3	房产税(租金收入的12%)	9.84	9.84	10.04	10.04	10.04	10.24	10.24	10.24	10.24	10.76	10.76	10.76	11.08	11.08
2.2.4	房产税(不含税租金收入的12%)	68.45	68.45	69.81	69.81	69.81	71.22	71.22	71.22	71.22	74.81	74.81	74.81	77.05	77.05

3	净出租收入	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	
4	折现率	3.00	3.25	3.50	3.75	4.00	4.25	4.50	4.75	5.00	5.25	5.50	5.75	6.00	6.25	6.50	6.75	7.00	7.25	7.50
5	计算年期(年)	0.8396	0.8275	0.8155	0.8037	0.7921	0.7806	0.7693	0.7582	0.7473	0.7365	0.7258	0.7153	0.7050	0.6948	0.6846	0.6745	0.6644	0.6543	0.6442
6	折现系数	57.47	56.64	56.93	56.11	55.30	54.50	54.79	54.00	53.22	52.45	51.68	50.91	50.14	49.37	48.60	47.83	47.06	46.29	45.52
7	净收益折现值(元)	20.98	20.98	21.39	21.39	21.39	21.39	21.82	21.82	21.82	21.82	21.82	21.82	21.82	21.82	21.82	21.82	21.82	21.82	21.82

续上表:

序号	项目	2032/7/1- 2032/9/30	2032/10/1- 2032/12/31	2033/1/1- 2033/3/31	2033/4/1- 2033/6/30	2033/7/1- 2033/9/30	2033/10/1- 2033/12/31	2034/1/1- 2034/3/31	2034/4/1- 2034/6/30	2034/7/1- 2034/9/30	2034/10/1- 2034/12/31	2035/1/1- 2035/3/31	2035/4/1- 2035/6/30	2035/7/1- 2035/9/30	2035/10/1- 2035/12/31
1	现金流入	100.66	100.66	103.68	103.68	103.68	103.68	106.81	106.81	106.81	106.81	110.00	110.00	110.00	110.00
1.1	有效租金收入	100.66	100.66	103.68	103.68	103.68	103.68	106.81	106.81	106.81	106.81	110.00	110.00	110.00	110.00
1.1.1	潜在毛收益	100.66	100.66	103.68	103.68	103.68	103.68	106.81	106.81	106.81	106.81	110.00	110.00	110.00	110.00
1.1.2	出租面积(m ²)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
1.1.3	租赁价格(元/m ² /月)	18.64	18.64	19.20	19.20	19.20	19.20	19.78	19.78	19.78	19.78	20.37	20.37	20.37	20.37
1.1.4	出租率(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.1.5	增长率(%)														
2	现金流出	23.61	23.61	24.32	24.32	24.32	24.32	25.05	25.05	25.05	25.05	25.80	25.80	25.80	25.80
2.1	运营成本及费用	3.12	3.12	3.21	3.21	3.21	3.21	3.31	3.31	3.31	3.31	3.41	3.41	3.41	3.41
2.1.1	运营管理费(租金总收入的30%)	1.01	1.01	1.04	1.04	1.04	1.04	1.07	1.07	1.07	1.07	1.10	1.10	1.10	1.10
2.1.2	维护费(收入的1%)	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
2.1.3	保险费(收入的0.18%)	2.01	2.01	2.07	2.07	2.07	2.07	2.14	2.14	2.14	2.14	2.20	2.20	2.20	2.20
2.1.4	市场营销费用(收入的2%)	20.49	20.49	21.11	21.11	21.11	21.11	21.74	21.74	21.74	21.74	22.39	22.39	22.39	22.39
2.2	相关税费	8.31	8.31	8.56	8.56	8.56	8.56	8.82	8.82	8.82	8.82	9.08	9.08	9.08	9.08
2.2.1	增值税(收入的9%/1.09)	1.00	1.00	1.03	1.03	1.03	1.03	1.06	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.09
2.2.2	城市维护建设税、教育费附加及	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11

2.2	相关税费	9.35	9.35	9.35	9.35	9.64	9.64	9.64	9.64	9.93	9.93	9.93	9.93	10.22	10.22	10.22	10.22
2.2.1	增值税(收入的9%/1.09)	1.12	1.12	1.12	1.12	1.16	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19	1.19	1.23	1.23	1.23	1.23
2.2.2	城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加(增值税的12%)	0.11	0.11	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
2.2.3	印花税(租金收入的0.1%)	12.47	12.47	12.47	12.47	12.85	12.85	12.85	12.85	13.23	13.23	13.23	13.23	13.63	13.63	13.63	13.63
2.2.4	房产税(不含增值税收入的12%)	86.72	86.72	86.72	86.72	89.32	89.32	89.32	89.32	92.01	92.01	92.01	92.01	94.78	94.78	94.78	94.78
3	净流出收入	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
4	折现率	10.00	10.25	10.50	10.75	11.00	11.25	11.50	11.75	12.00	12.25	12.50	12.75	13.00	13.25	13.50	13.50
5	计算年期(年)	0.5584	0.5503	0.5424	0.5345	0.5268	0.5192	0.5117	0.5043	0.4970	0.4898	0.4827	0.4757	0.4688	0.4621	0.4554	0.4554
6	折现系数	48.42	47.72	47.03	46.35	47.05	46.37	45.70	45.04	45.73	45.06	44.41	43.77	44.44	43.79	43.16	43.16
7	净收益折现值(元)	26.57	26.57	26.57	26.57	27.37	27.37	27.37	27.37	28.20	28.20	28.20	28.20	29.04	29.04	29.04	29.04

续上表:

序号	项目	2039/10/1-	2040/1/1-	2040/4/1-	2040/7/1-	2040/10/1-	2041/1/1-	2041/4/1-	2041/7/1-	2041/10/1-	2042/1/1-	2042/4/1-	2042/7/1-	2042/10/1-
		2039/12/31	2040/3/31	2040/6/30	2040/9/30	2040/12/31	2041/3/31	2041/6/30	2041/9/30	2041/12/31	2042/3/31	2042/6/30	2042/9/30	2042/12/31
1	现金流入	123.82	127.55	127.55	127.55	127.55	131.38	131.38	131.38	131.38	135.32	135.32	135.32	135.32
1.1	有效租金收入	123.82	127.55	127.55	127.55	127.55	131.38	131.38	131.38	131.38	135.32	135.32	135.32	135.32
1.1.1	租金毛收益	123.82	127.55	127.55	127.55	127.55	131.38	131.38	131.38	131.38	135.32	135.32	135.32	135.32
1.1.2	出租面积(m ²)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
1.1.3	租赁价格(元/m ² /月)	22.43	23.62	23.62	23.62	23.62	24.33	24.33	24.33	24.33	25.06	25.06	25.06	25.06
1.1.4	出租率(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.1.5	增长率(%)													
2	现金流出	29.04	29.92	29.92	29.92	29.92	30.82	30.82	30.82	30.82	31.74	31.74	31.74	31.74
2.1	运营成本及费用	3.84	3.95	3.95	3.95	3.95	4.07	4.07	4.07	4.07	4.20	4.20	4.20	4.20
2.1.1	运营管理费(停车收入价的30%)	1.24	1.28	1.28	1.28	1.28	1.31	1.31	1.31	1.31	1.35	1.35	1.35	1.35

租赁期内租金按实际计算。租约期外按客观市场租金年增长率3.0%递增

2.1.2	维护费 (收入的1%)	0.12	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.14	0.14	0.14	0.14
2.1.3	保险费 (收入的0.1%)	2.48	2.55	2.55	2.55	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.71	2.71	2.71	2.71
2.1.4	市场营销费用 (收入的2%)	25.21	25.96	25.96	25.96	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	26.75	27.55	27.55	27.55	27.55
2.2	相关税费	10.22	10.53	10.53	10.53	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	10.85	11.17	11.17	11.17	11.17
2.2.1	增值税 (收入的9%/1.09)	1.23	1.26	1.26	1.26	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.34	1.34	1.34	1.34
2.2.2	城市建设维护税、教育费附加及地方教育费附加 (增值税的12%)	0.12	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.14	0.14	0.14	0.14
2.2.3	印花税 (租金收入的0.1%)	13.63	14.04	14.04	14.04	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	14.46	14.90	14.90	14.90	14.90
2.2.4	房产税 (不含税租金收入的1.2%)	94.78	97.63	97.63	97.63	100.56	100.56	100.56	100.56	100.56	100.56	100.56	100.56	100.56	100.56	100.56	103.58	103.58	103.58	103.58
3	净出租收入	5.05	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
4	折现率	13.75	14.00	14.50	14.75	15.00	15.25	15.50	15.75	16.00	16.25	16.50	16.75	17.00	17.25	17.50	17.75	18.00	18.25	18.50
5	计算年期 (年)	0.4488	0.4423	0.4359	0.4296	0.4234	0.4173	0.4112	0.4053	0.3994	0.3936	0.3880	0.3823	0.3768	0.3714	0.3661	0.3609	0.3558	0.3508	0.3459
6	折现系数	42.54	43.18	42.56	41.94	41.34	40.76	40.21	39.67	39.14	38.62	38.11	37.61	37.12	36.64	36.17	35.71	35.26	34.82	34.39
7	净收益折现值 (元)	29.04	29.92	29.92	29.92	29.92	29.92	29.92	29.92	29.92	29.92	29.92	29.92	29.92	29.92	29.92	30.82	30.82	30.82	30.82

续上表:

序号	项目	2043/1/1-2043/3/31	2043/4/1-2043/6/30	2043/7/1-2043/9/30	2043/10/1-2043/12/31	2044/1/1-2044/3/31	2044/4/1-2044/6/30	2044/7/1-2044/9/30	2044/10/1-2044/12/31	2045/1/1-2071/12/30
1	现金流入	139.37	139.37	139.37	139.37	143.53	143.53	143.53	143.53	22748.78
1.1	有效租金收入	139.37	139.37	139.37	139.37	143.53	143.53	143.53	143.53	22748.78
1.1.1	潜在毛收益	139.37	139.37	139.37	139.37	143.53	143.53	143.53	143.53	22748.78
1.1.2	出租面积 (m ²)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
1.1.3	租金单价 (元/m ² /月)	25.81	25.81	25.81	25.81	25.81	25.81	25.81	25.81	39.01
1.1.4	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.1.5	增长率 (%)									

租赁期内租金按实际计算, 租约期外按客观市场租金年增长率为 3.0%递增

2	现金流出	32.69	32.69	32.69	32.69	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67	12972.62
2.1	运营成本及费用	4.32	4.32	4.32	4.32	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	8341.68
2.1.1	运营管理费(按年租金收入的30%)	1.39	1.39	1.39	1.39	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	227.49
2.1.2	维护费(收入的1%)	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	366.39
2.1.3	保险费(收入的0.1%)	2.79	2.79	2.79	2.79	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	7,727.80
2.1.4	市场营销费用(收入的2%)	28.37	28.37	28.37	28.37	29.22	29.22	29.22	29.22	29.22	4,630.94
2.2	相关税费	11.51	11.51	11.51	11.51	11.85	11.85	11.85	11.85	11.85	1,878.34
2.2.1	增值税(收入的9%/1.09)	1.38	1.38	1.38	1.38	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	225.40
2.2.2	城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加(增值税的12%)	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	22.75
2.2.3	印花税(租金收入的0.1%)	15.34	15.34	15.34	15.34	15.80	15.80	15.80	15.80	15.80	2,504.45
2.2.4	房产税(不含税租金收入的1%)	106.68	106.68	106.68	106.68	109.86	109.86	109.86	109.86	109.86	9776.16
3	净出租收入	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
4	折现率	17.00	17.25	17.50	17.75	18.00	18.25	18.50	18.75	18.75	25.96
5	计算年期(年)	0.3714	0.3660	0.3607	0.3555	0.3503	0.3453	0.3403	0.3354	0.3354	17,468.3
6	折现系数	39.62	39.04	38.48	37.92	38.49	37.93	37.38	36.84	36.84	2,659.00
7	净收益折现值(元)	32.69	32.69	32.69	32.69	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67	12972.62

由上表得知：估价对象杭州市萧山区高新五路258号1-5幢非住宅房地产收益总价为6,395万元。

六、估价结果确定

估价人员遵循各项估价原则,根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用收益法(现金流量折现法)对估价对象进行了测算,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2025年12月31日的估价结果如下:(币种:人民币)

房地产市场价值:RMB394,997万元

大写金额:人民币叁拾玖亿肆仟玖佰玖拾柒万元整

房地产市场价值评估结果汇总表

估价对象						市场价值(万元,取整至十位)
项目名称	坐落	用途	权利人	建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)	
信息港一期	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号等3幢办公房地产	科研办公	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	76,637.76	30,653.8	112,654
信息港二期	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号等3幢办公房地产	科研办公		131,603.62	23,313	153,827
信息港六期(南区)	萧山区萧山经济技术开发区金二路71号等7幢办公房地产	科研办公		71,416.38	23,111	122,121
采埃孚新厂区	萧山区高新五路258号等4幢工业房地产	非住宅		72,477.55	47,676	6,395
合计			—	352,135.31	124,753.80	394,997

特别提示:

(1) 本次评估对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

(2) 为正确合理使用本估价结果,请报告使用者仔细阅读房地产估价报告内容,并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件以及变现分析和风险提示,特此函告。

附 件

- 一、委托人营业执照复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、其它相关资料
- 六、房地产评估机构《营业执照》及《资格证书》复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

信息港一期、二期位置图



附：信息港一期、二期照片



信息港一期、二期



信息港一期、二期



信息港一期、二期



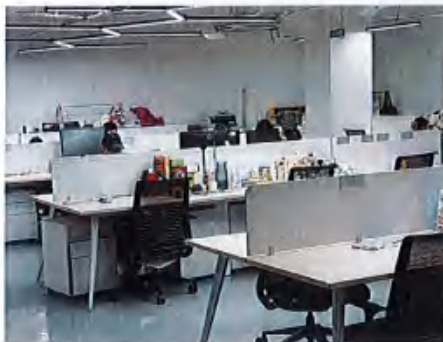
信息港一期、二期



信息港一期、二期



信息港一期、二期



信息港一期、二期



信息港一期、二期

附：信息港六期（南区）照片



信息港六期（南区）



信息港六期（南区）



信息港六期（南区）



信息港六期（南区）



信息港六期（南区）



信息港六期（南区）



信息港六期（南区）



信息港六期（南区）

采埃孚新厂区位置图



附：采埃孚新厂区照片



采埃孚新厂区



采埃孚新厂区



采埃孚新厂区



采埃孚新厂区



采埃孚新厂区



采埃孚新厂区



中华人民共和国
不动产权证书



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。



2022年01月01日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D33008720482



不动产权证书

权利人	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢	
不动产单元号	330109010005GB30020F00020001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	公共设施用地/科研	
面积	土地使用权面积23313m ² /房屋建筑面积50559.91m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2071年12月30日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 23313m ² , 其中独用土地面积23313m ² , 分摊土地面积0m ²	



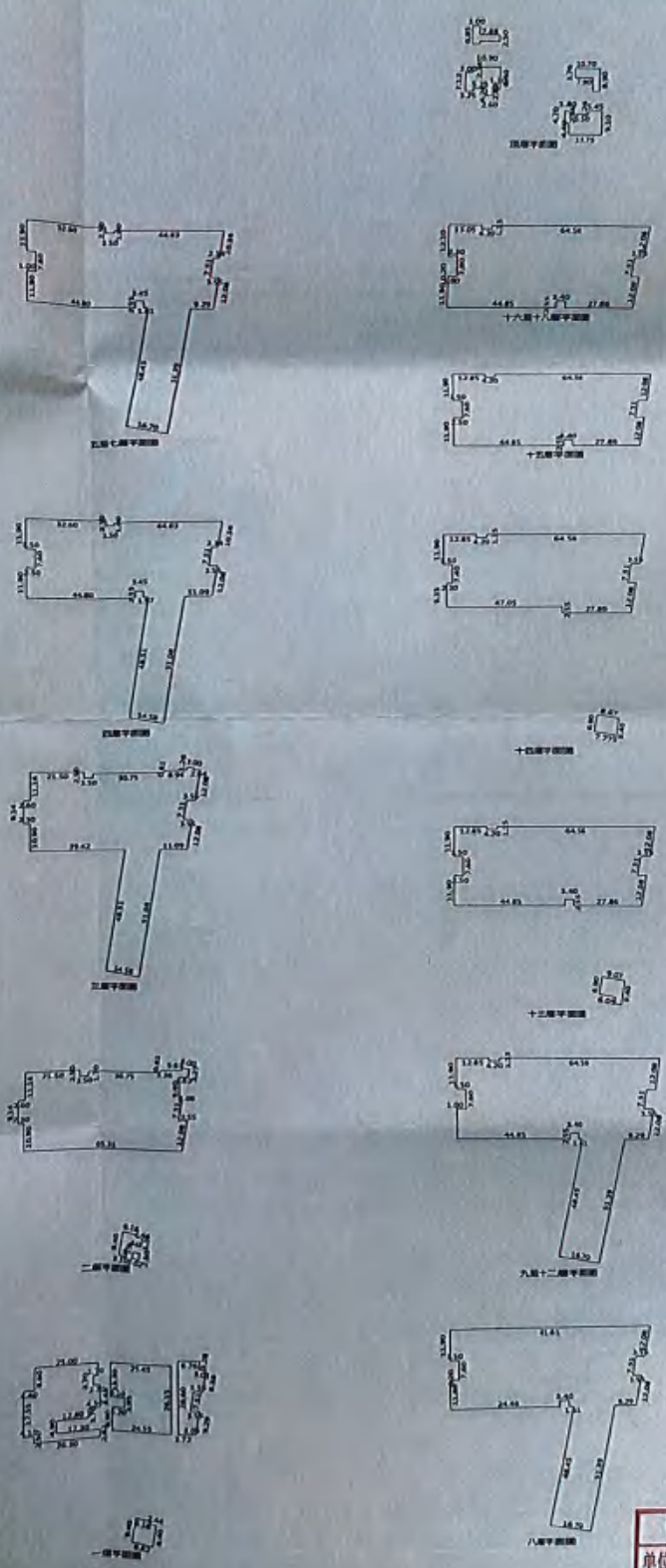
浙江省自然资源厅
不动产登记单元信息表
不动产登记单元信息表(第3)

房产分层分户平面图

图幅号: 2-906-9

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢			地号	2-906-9-002
建筑面积	50559.91	所在层次	1-18,顶	测绘单位	中煤浙江测绘地理信息有限公司

03182017

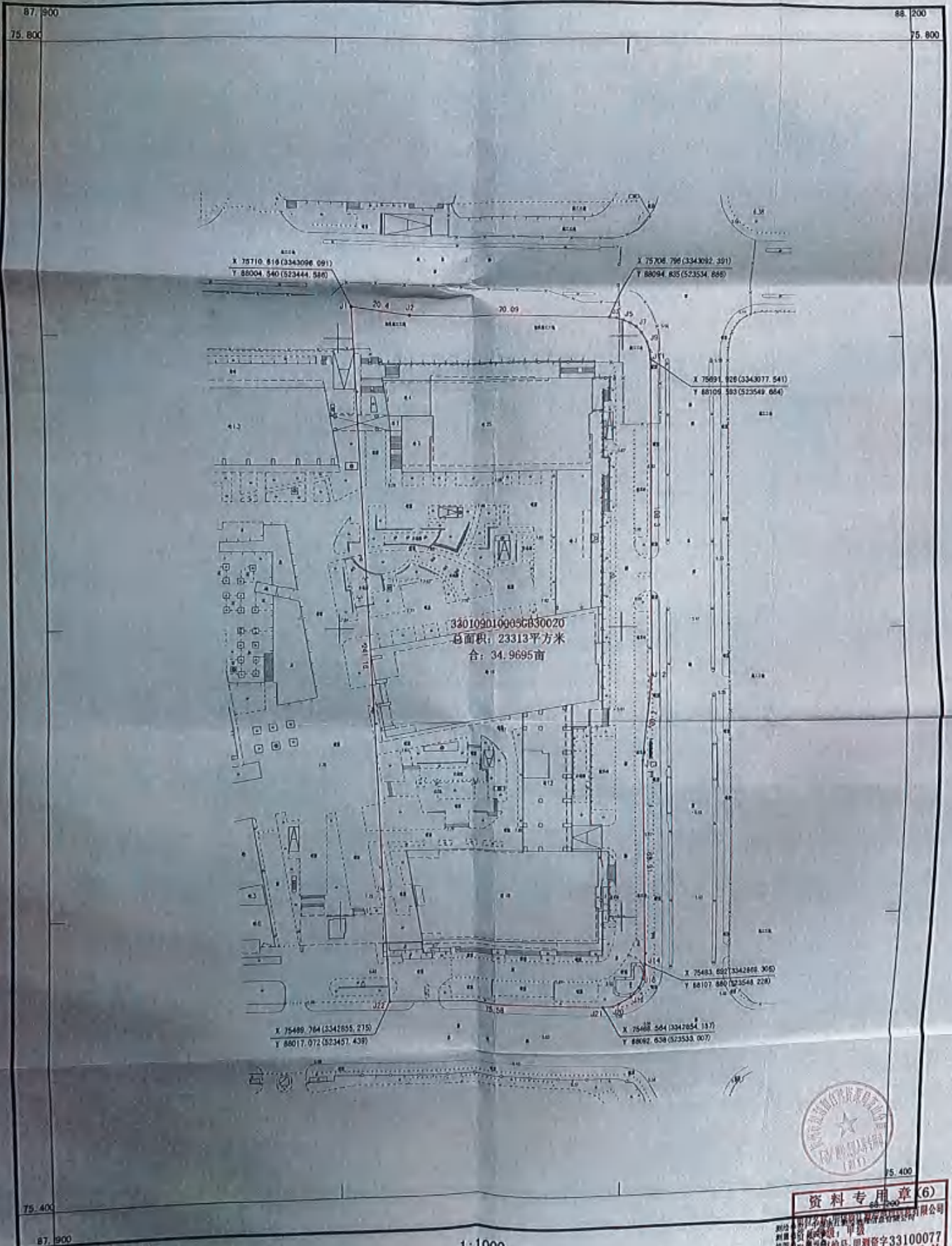


资料专用章(6)
 单位名称: 中煤浙江测绘地理信息有限公司
 资质等级: 甲级
 资质证书编号: 甲测资字33100077
 此图不作为法律依据
 出版日期: 2022年01月06日

比例尺	1:2000	测绘人	瞿可鑫	质检人	夏益杰
-----	--------	-----	-----	-----	-----



宗地图



2022年1月数字化测图
杭州坐标系
1985国家高程基准(复测)
2007年版图式

1:1000



资料专用章(6)
浙江中地数码科技股份有限公司
地址: 杭州...
电话: ...
此印章签订合同无效



不动产权证书



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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D33008720480

权利人	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢	
不动产单元号	330109010005GB30020F00010001	
权利类型	房屋(构筑物)所有权	
权利性质	自建房	
用途	科研	
面积	房屋建筑面积36327.95m ²	
使用期限		
权利其他状况	土地及房屋面积m ² ，其中使用土地面积m ² ，分摊土地面积m ²	

建筑物的土地使用权信息记载于浙 (2022) 萧山区不动产权第 0008005号





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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D33008720481



不动产权证书

浙江营编号: BDC330109120229004281478

浙 (2022) 萧山区 不动产权第 0008004 号

附 记

建筑物的土地使用权信息记载于浙 (2022) 萧山区不动产权第 0008003号



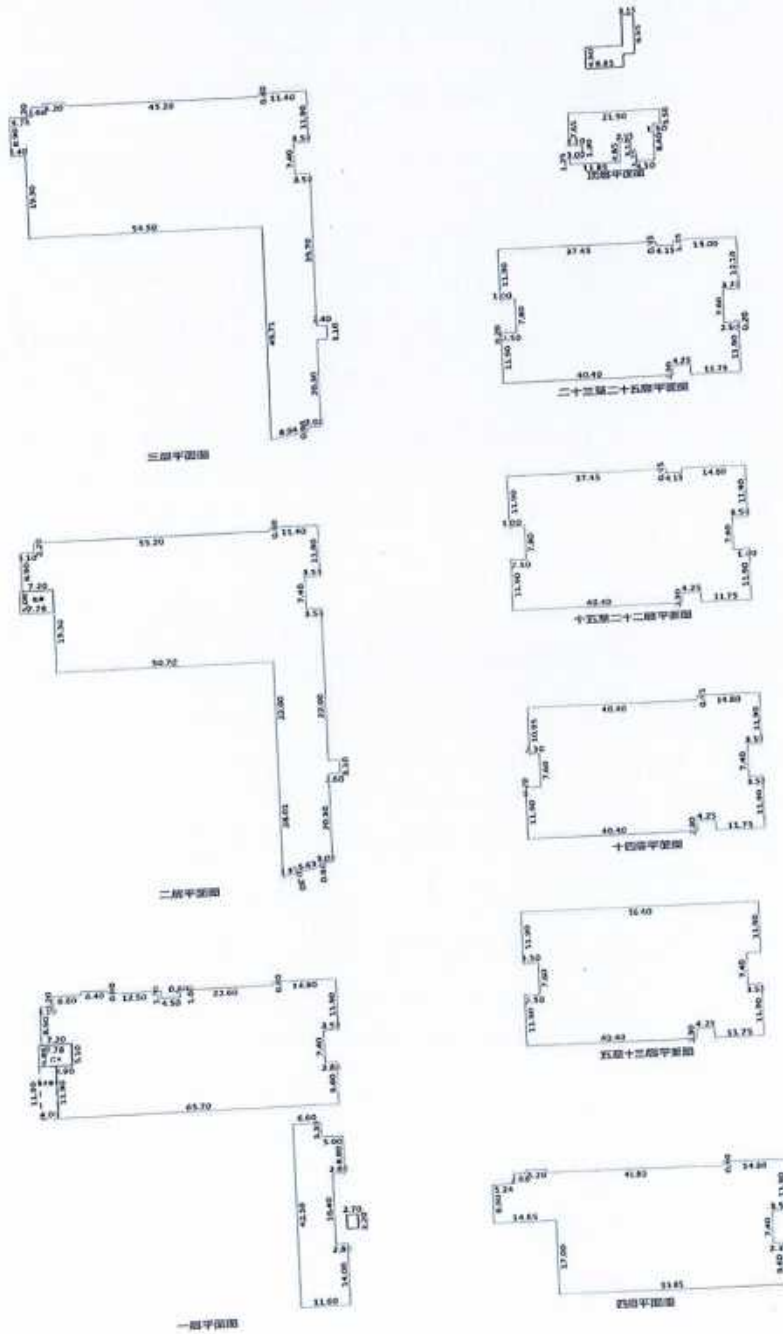
权利人	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
共有情况	单独所有
坐落	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢
不动产单元号	330109010005GBE0020F00030001
权利类型	房屋(构筑物)所有权
权利性质	自建房
用途	科研
面积	房屋建筑面积45715.76㎡
使用期限	
权利其他状况	土地使用权面积㎡,其中临用土地面积㎡,分摊土地面积㎡

房产分层分户平面图

图幅号: 2-906-5

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢			地号	2-906-5-003
建筑面积	45715.76	所在层次	1-25,项	测绘单位	中煤浙江测绘地理信息有限公司

03252017



资料专用章(6)
 单位名称: 中煤浙江测绘地理信息有限公司
 资质等级: 甲级
 资质证书编号: 甲测资字33100077
 此印章签订合同无效

未盖章无效
 出图日期: 2022年01月06日

比例尺	1:1200	测绘人	瞿可鑫	质检人	夏益杰
-----	--------	-----	-----	-----	-----



中华人民共和国
不动产权证书



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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D33008720495



权利人	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号2幢	
不动产单元号	330109010C01GB19003F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	科研用地/非住宅	
面积	土地使用权面积30653.8㎡/房屋建筑面积41543.16㎡	
使用期限	国有建设用地使用权2071年12月30日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 30653.8㎡, 其中独用土地面积30653.8㎡, 分摊土地面积0㎡	



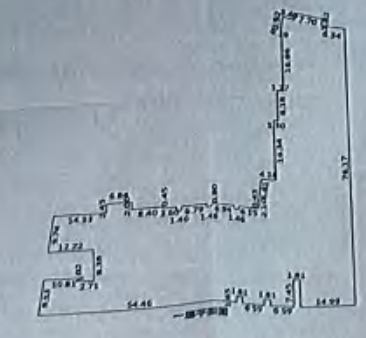
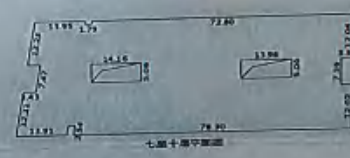
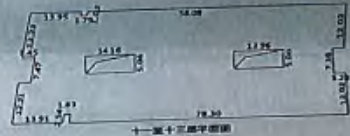
浙江省自然资源厅
浙江省不动产登记中心
不动产登记簿（第3）

房产分层分户平面图

图幅号: 2-806-12

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号2幢		地号	2-806-12-002	
建筑面积	41543.16	所在层次	1-13,顶	测绘单位	中煤浙江测绘地理信息有限公司

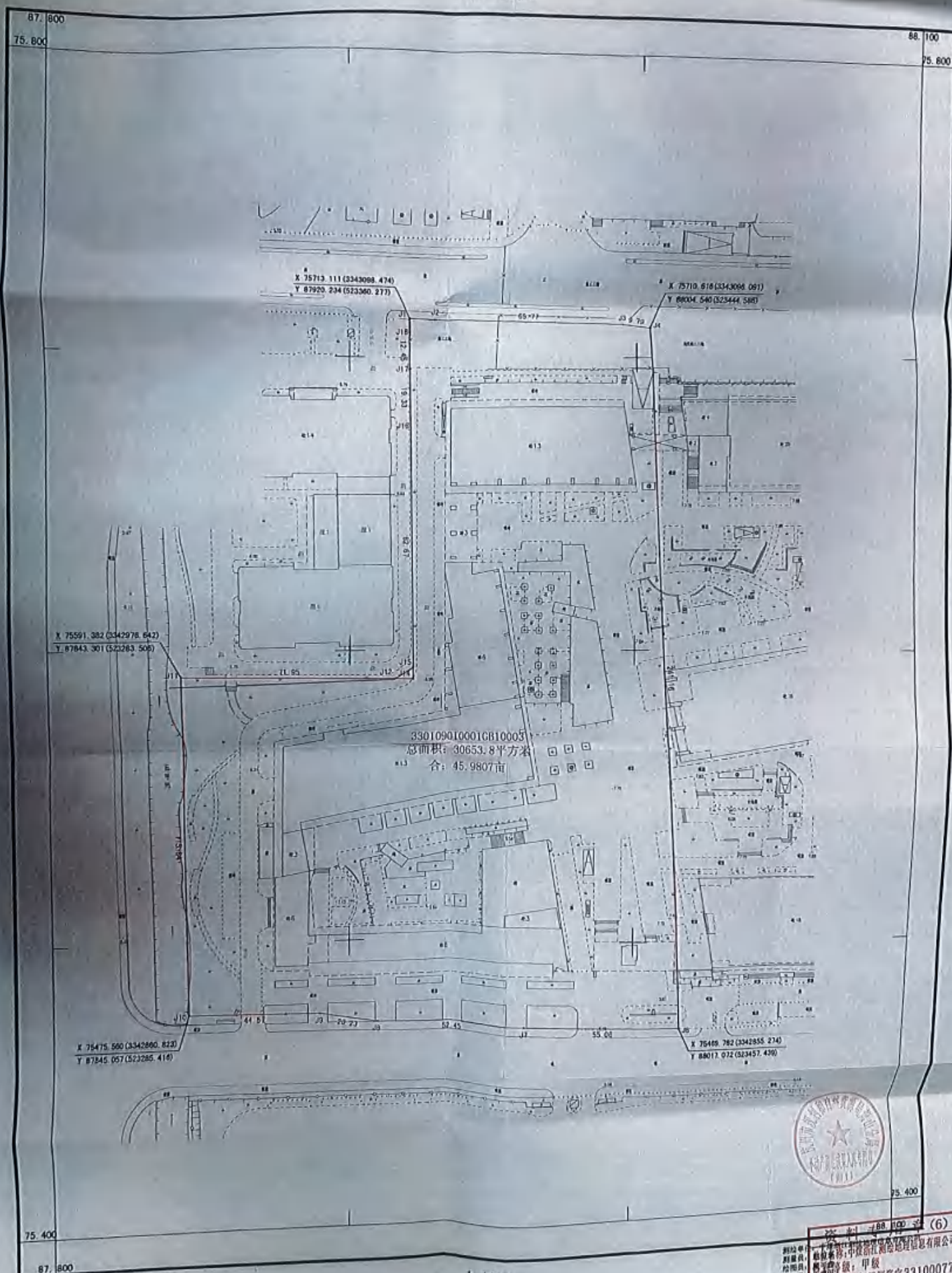
03132013



资料专用章(6)
单位名称: 中煤浙江测绘地理信息有限公司
资质等级: 甲级
资质证书编号: 京测资字33100077
此印章整订皆, 待无效

比例尺	1:1400	测绘人	瞿可鑫	质检人	夏益杰
-----	--------	-----	-----	-----	-----

宗地图



2022年1月数字化测图。
杭州坐标系
1985国家高程基准(复测)。
2007年版图式。

1:1000

宗地号: 3301090100010810005 (6)

测绘单位: 浙江测绘地理信息有限公司
测绘等级: 甲级
资质证书编号: 甲测资字33100077
此印章签订合同无效



不动产权证书



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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D33008720493

权利人	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号1幢	
不动产单元号	330109010001GE10003F00030001	
权利类型	房屋(构筑物)所有权	
权利性质	自建房	
用途	非住宅	
面积	房屋建筑面积9402.23㎡	
使用期限		
权利其他状况	土地使用权面积㎡, 其中独用土地面积㎡, 分摊土地面积㎡	

建筑物的土地使用权信息记载于浙 (2022) 萧山区不动产权第 0008012号





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。



中华人民共和国自然资源部监制
 编号NO D33008720494

浙江省编号: BDC330109120229004286326

浙 (2022) 萧山区 不动产权第 0008013 号

附 记

权利人	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
共有情况	单独所有
坐落	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢
不动产单元号	330109010001GB10003F00020001
权利类型	房屋(构筑物)所有权
权利性质	自建房
用途	非住宅
面积	房屋建筑面积25692.37㎡
使用期限	
权利其他状况	土地使用权面积㎡, 其中: 建设用地面积㎡, 分摊土地面积㎡

建筑物的土地使用信息记载于浙(2022)萧山区不动产权第0008012号

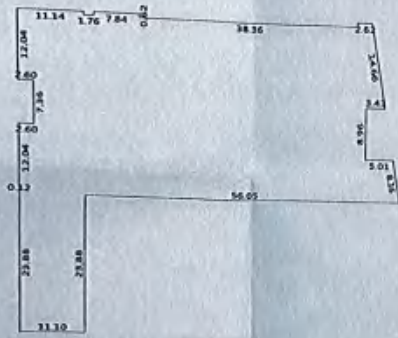


房产分层分户平面图

图幅号: 2-806-8

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢		地号	2-806-8-003	
建筑面积	25692.37	所在层次	1-13,顶	测绘单位	中煤浙江测绘地理信息有限公司

03132013



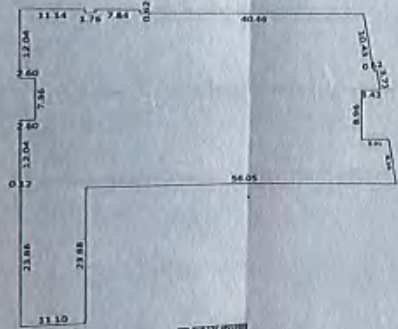
三层平面图



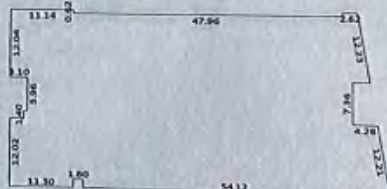
顶层平面图



六至十三层平面图



二层平面图



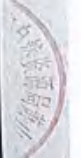
五层平面图



一层平面图



四层平面图



资料专用章(6)
单位名称: 中煤浙江测绘地理信息有限公司
资质等级: 甲级
资质证书编号: 甲测资字33100077
此章盖章无效 签订合同无效
出图日期: 2022年01月06日

比例尺	1:900	测绘人	翟可鑫	质检人	夏益杰
-----	-------	-----	-----	-----	-----



不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》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。



2022 年

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D33204391793



浙江省编号: BDC330109120229031966856
 浙 (2022) 萧山区 不动产权第 0041849 号

权利人	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	萧山区萧山经济技术开发区金二路71号1幢、萧山区萧山经济技术开发区金二路71号3幢等	
不动产单元号	330109010006GE22012F00010001, 330109010006GE22012F00030001 (其它详见清单)	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	科研用地/办公及配套	
面积	土地使用权面积23111.00㎡/房屋建筑面积71416.38㎡	
使用期限	国有建设用地使用权2072年05月27日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 23111.00㎡, 其中独用土地面积23111.00㎡, 分摊土地面积0㎡	

附 记



不动产单元清单

面积单位：平方米

业务号： X20220616-0048288

权利人： 杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

序号	不动产单元号	坐落	建筑面积	套内面积	分摊面积	用途	房屋性质	房屋结构	产权证号	原产权证号
1	330109010006GB22012F00010001	萧山区萧山经济技术开发区发区金二路71号1幢	12121.82	12121.82	0.00	科研用地/办公及配套	自建房	钢筋混凝土结构		浙(2021)萧山区不动产权第0041413号
2	330109010006GB22012F00020001	萧山区萧山经济技术开发区发区金二路71号2幢	11322.50	11322.50	0.00	/办公及配套	自建房	钢筋混凝土结构		浙(2021)萧山区不动产权第0041418号
3	330109010006GB22012F00030001	萧山区萧山经济技术开发区发区金二路71号3幢	11493.38	11493.38	0.00	/办公	自建房	钢筋混凝土结构		浙(2021)萧山区不动产权第0041417号
4	330109010006GB22012F00040001	萧山区萧山经济技术开发区发区金二路71号4幢	11309.02	11309.02	0.00	/办公	自建房	钢筋混凝土结构		浙(2021)萧山区不动产权第0041415号
5	330109010006GB22012F00050001	萧山区萧山经济技术开发区发区金二路71号5幢	11488.06	11488.06	0.00	/办公及配套	自建房	钢筋混凝土结构		浙(2021)萧山区不动产权第0041412号
6	330109010006GB22012F00060001	萧山区萧山经济技术开发区发区金二路71号6幢	3887.07	3887.07	0.00	/办公及配套	自建房	钢筋混凝土结构		浙(2021)萧山区不动产权第0041414号
7	330109010006GB22012F00070001	萧山区萧山经济技术开发区发区金二路71号7幢	9794.53	9794.53	0.00	/办公及配套	自建房	钢筋混凝土结构		浙(2021)萧山区不动产权第0041416号



房产分层分户平面图

图幅号: 2-907-3

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路71号6幢			地号	2-907-3-006
建筑面积	3887.07	所在层次	1-6,顶	测绘单位	中煤浙江测绘地理信息有限公司

03062020



4.08
539
4251
4217

浙江 开原 (6)
浙江
未盖章无效
出图日期: 2022年06月06日

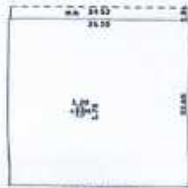
比例尺	1:1100	测绘人	段钢	质检人	王建国
-----	--------	-----	----	-----	-----

房产分层分户平面图

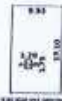
图幅号: 2-907-8

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路71号5幢			地号	2-907-8-005
建筑面积	11488.06	所在层次	1-10,顶	测绘单位	中煤浙江测绘地理信息有限公司

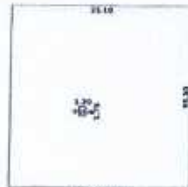
03102020



一层平面图



顶层平面图



四层平面图



九至十层平面图



三层平面图



八层平面图



二层平面图



七层平面图



六层平面图



未盖章无效
 出图日期: 2022年06月06日

比例尺	1:1000	测绘人	段钢	质检人	王建国
-----	--------	-----	----	-----	-----

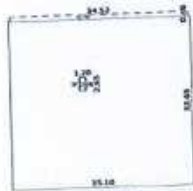
4.06
 539
 4251
 4217

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路71号4幢			地号	2-907-8-004
建筑面积	11309.02	所在层次	1-10,顶	测绘单位	中煤浙江测绘地理信息有限公司

03102020



顶层平面图



四层平面图



八层十层平面图



三层平面图



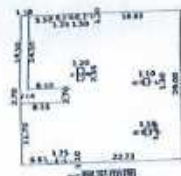
七层平面图



二层平面图



六层平面图



一层平面图



五层平面图

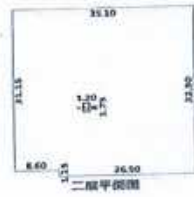
中煤浙江测绘地理信息有限公司
 测绘专用章(6)
 宋盖章无效
 出图日期: 2022年06月06日

比例尺	1:1000	测绘人	段钢	质检人	王建国
-----	--------	-----	----	-----	-----

4.064
 .539
 42515
 4217.3

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路71号3幢	地号	2-907-8-003
建筑面积	11493.38	所在层次	1-10,顶
		测绘单位	中煤浙江测绘地理信息有限公司

03102020



4.084
539)
42515.1
4217.3



未盖章无效
 制图日期: 2022年06月06日

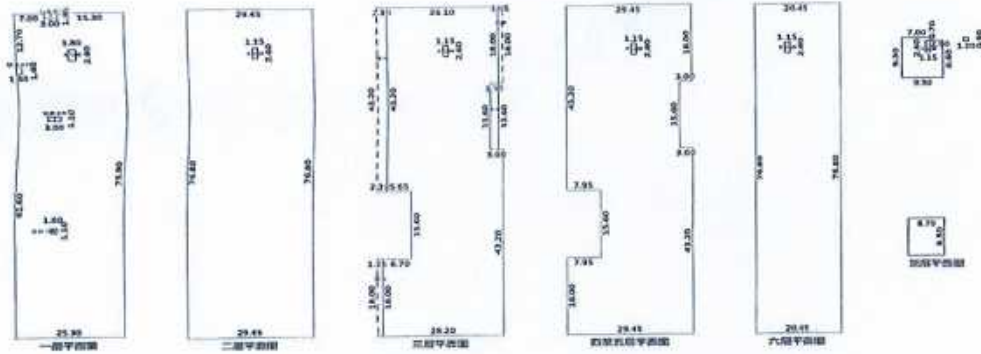
比例尺	1:1000	测绘人	段钢	质检人	王建国
-----	--------	-----	----	-----	-----

房产分层分户平面图

图幅号: 2-907-12

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路71号1幢	地号	2-907-12-001
建筑面积	12121.82	所在层次	1-6,顶
		测绘单位	中煤浙江测绘地理信息有限公司

03062020



4.064
.539)

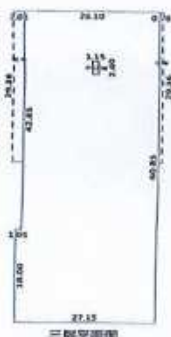
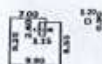
42515.
4217.1



比例尺	1:1200	测绘人	段钢	质检人	王建国
-----	--------	-----	----	-----	-----

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路71号7幢			地号	2-907-4-007
建筑面积	9794.53	所在层次	1-6,顶	测绘单位	中煤浙江测绘地理信息有限公司

03062020

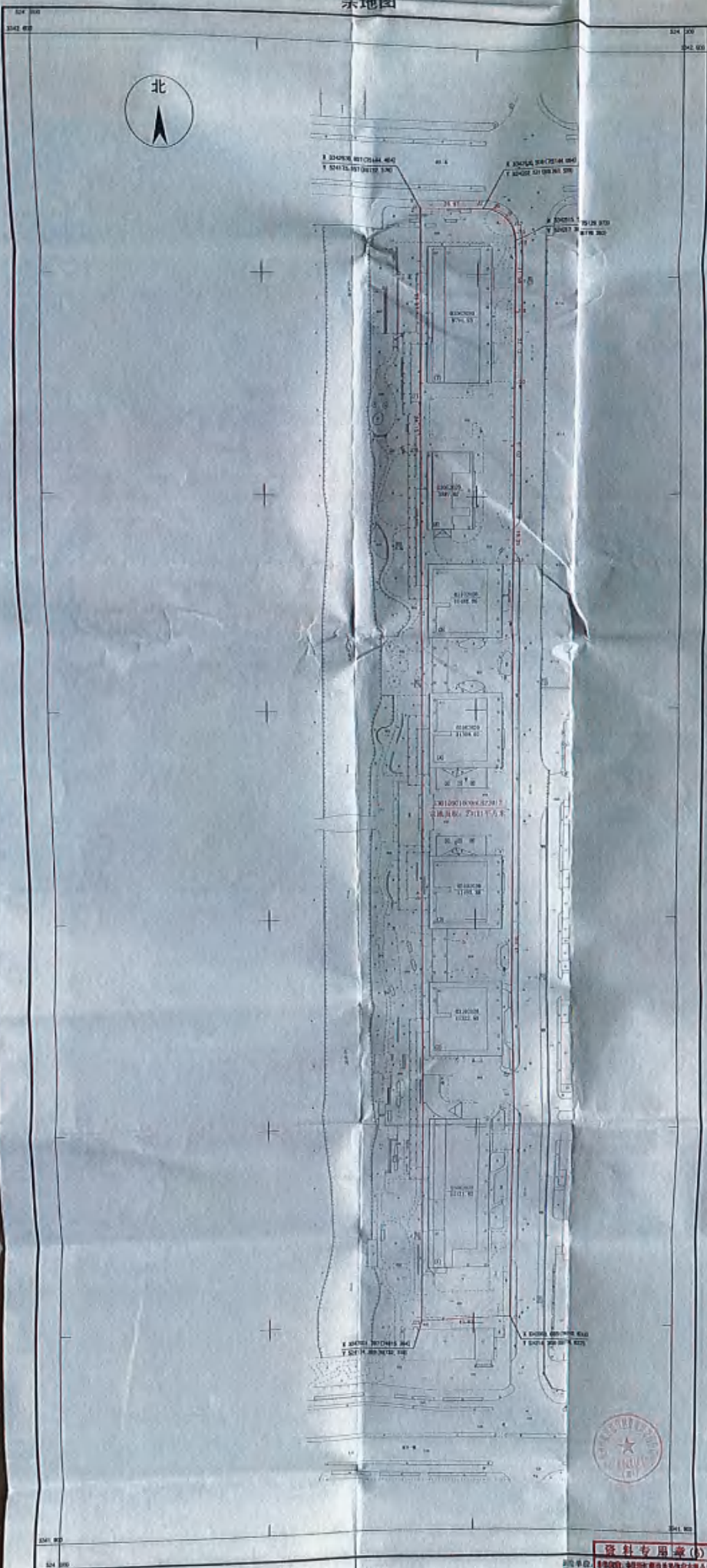


用章(6)
 中煤浙江测绘地理信息有限公司
 未盖章无效
 出图日期: 2022年06月06日

比例尺	1:1000	测绘人	段钢	质检人	王建国
-----	--------	-----	----	-----	-----

4.064
 .539
 42515
 4217.1

宗地图



2012年8月数字制图版
 2000国家大地坐标系
 1985国家高程基准(黄海)
 2017年制图版

1:1000



资料专用章(2)
 编制单位: 中国测绘科学研究院
 编制日期: 2017
 编制证书编号: 甲测字[2017]00077
 此印章签订合同无效

浙江省编号: BDC330109120239068145484

浙 (2023) 杭 州 市 不 动 产 权 第 0624097 号

附 记

权利人	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	杭州市萧山区新街街道高新五路258号3幢、杭州市萧山区新街街道高新五路258号2幢等4套	
不动产单元号	330109 011006 GB30187 F00030001、330109 011006 G E30187 F00020001(其它详见清单)	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	一类工业用地(M1)(标准地)/非住宅	
面积	土地使用权面积47676.0m ² /房屋建筑面积72477.55m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2070年11月12日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 47676.0m ² , 其中独用土地面积, 47676.0m ² , 分摊土地面积0m ²	

1幢、4幢房屋用途为门卫; 2幢房屋用途为辅助用房; 3幢房屋用途为车间。根据出让合同约定, 本证为临时证。

通过扫描二维码可查询不动产单元信息及不动产登记信息

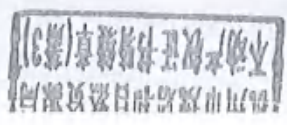


浙江省自然资源厅

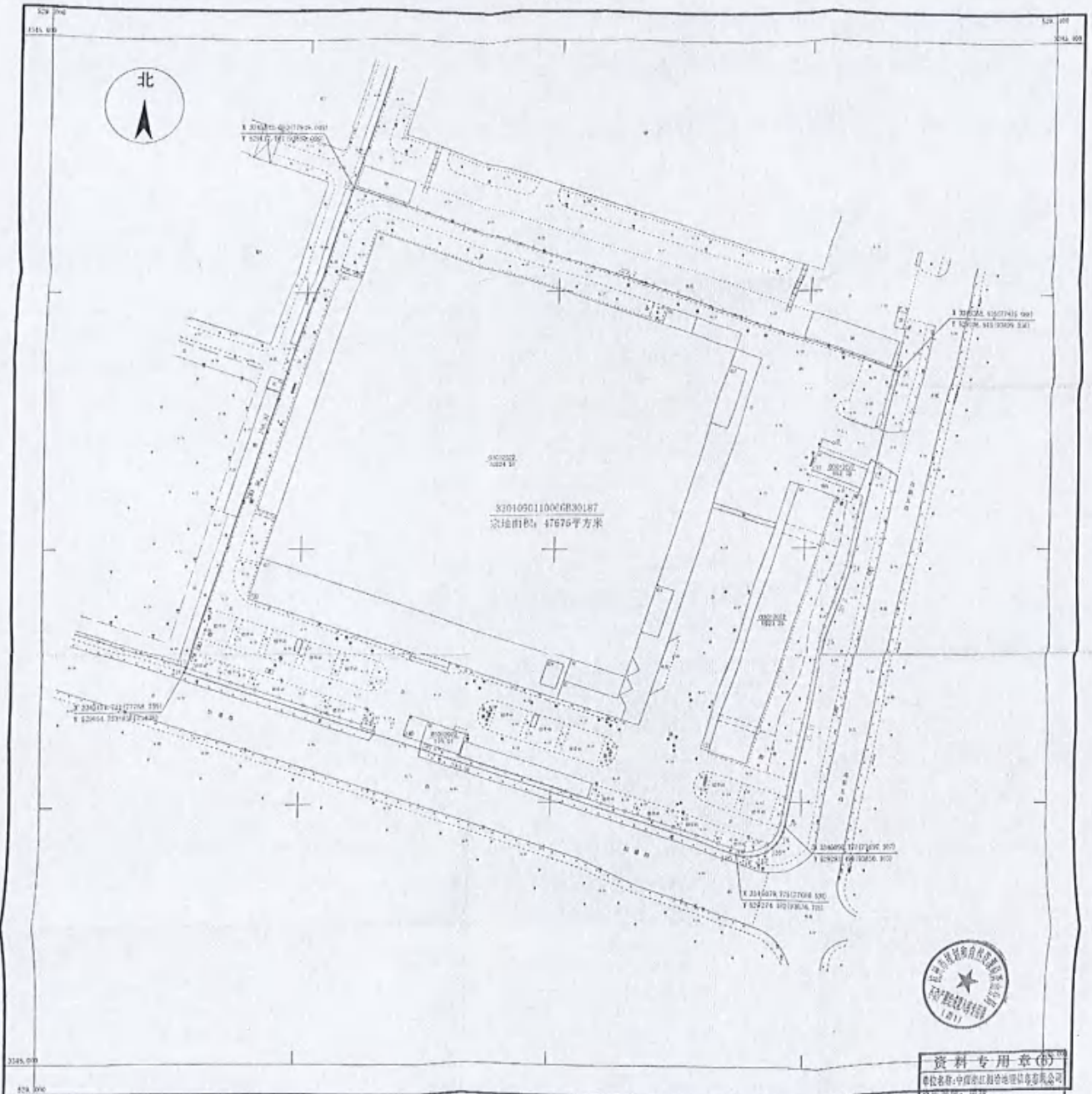
不动产单元清单

业务号 20231016-0689094

序号	权利人	不动产单元号	坐落	户号	建筑面积	用途	性质	使用期限	附记
1	州萧山经济技术开发区国有资本经营有限公司	330109011006GB30187F00010001	杭州市萧山区新街街道高新五路258号1幢	101	153.78	一类工业用地(M1) (标准地) / 非住宅	自建房	国有建设用地使用权年月日止	1幢、4幢房屋用途为门卫; 2幢房屋用途为辅助用房; 3幢房屋用途为车间。根据出让合同约定, 本证为临时证。
2	州萧山经济技术开发区国有资本经营有限公司	330109011006GB30187F00020001	杭州市萧山区新街街道高新五路258号2幢	101	1923.25	一类工业用地(M1) (标准地) / 非住宅	自建房	国有建设用地使用权年月日止	1幢、4幢房屋用途为门卫; 2幢房屋用途为辅助用房; 3幢房屋用途为车间。根据出让合同约定, 本证为临时证。
3	州萧山经济技术开发区国有资本经营有限公司	330109011006GB30187F00030001	杭州市萧山区新街街道高新五路258号3幢	101	70224.51	一类工业用地(M1) (标准地) / 非住宅	自建房	国有建设用地使用权2070年11月12日止	1幢、4幢房屋用途为门卫; 2幢房屋用途为辅助用房; 3幢房屋用途为车间。根据出让合同约定, 本证为临时证。
4	州萧山经济技术开发区国有资本经营有限公司	330109011006GB30187F00040001	杭州市萧山区新街街道高新五路258号4幢	101	176.01	一类工业用地(M1) (标准地) / 非住宅	自建房	国有建设用地使用权年月日止	1幢、4幢房屋用途为门卫; 2幢房屋用途为辅助用房; 3幢房屋用途为车间。根据出让合同约定, 本证为临时证。



宗地图

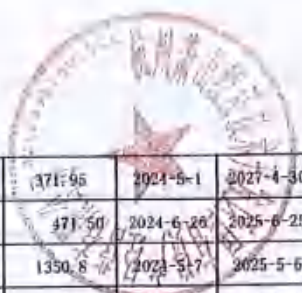


中煤浙江测绘地理信息有限公司

2023年7月数字化测图
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准(复测)
2017年影像图



序号	承租人	坐落	现状用途	合同面积 (m²)	租赁开始日	租赁结束日	年租金 (元)	租金支付方式	备注
信息港一期									
1	杭州十足便利店有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号1幢A座A-102、103部分	商业	184.13	2023-2-1	2026-1-31	428,000	按年支付	/
2	夏小飞	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号1幢A座A-103	商业	137.44	2023-2-1	2026-1-31	184,000	按年支付	/
3	浙江畅享生态农业发展有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号1幢A座地下员工餐厅	商业	1399.3	2023-5-1	2026-4-30	308,000	按年支付	/
4	杭州汇思实业有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号1幢A座106 (部分)、2层部分	商业	1150.6	2023-9-1	2028-8-31	552,000	按半年支付	第4、5年在第3年是递增5%
5	杭州银平文化创意有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号1幢A-108-4	商业	81.26	2022-12-1	2025-11-30	100,000	按年支付	在走流程续租
6	雷信大学控股有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号1幢A-101	办公	125.74	2023-1-1	2026-12-31	82,611	按季度支付	第四年开始按照第三年租金每年递增3%
7	浙江讯飞智能科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号1幢3AF层	办公	2054.45	2023-4-1	2028-3-31	1,462,255	按季支付	第四年开始按照第三年租金每年递增3%
8	杭州原创文化体育有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号B1-3-013室	办公	30	2024-1-1	2027-12-31	19,710	按年支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
9	杭州海多科技发展有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B1-2A02室	办公	604.78	2026-1-1	2026-12-31	280,346	按年支付	/
10	浙江私取生物科技有限公司	萧山区启地路198号B1-301-302	办公	1,161.03	2024-7-1	2025-6-30	762,797	按半年支付	在走流程续租到2026年6月30日
11	浙江智尖科技有限公司	B1-303、B1-305部分空间	办公	800	2022-6-1	2025-5-31	525,600	按年支付	在走流程续租到2026/5/31
12	浙江智尖科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B1-305其余部分、306、B2-301部分	办公	916.11	2022-6-1	2025-5-31	601,884	按年支付	在走流程续租到2026/5/31
13	杭州聚秀科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号B1-502	办公	609.87	2025-4-1	2026-3-31	282,705	按年支付	/
14	浙江领尚健康科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B1-503	办公	487.98	2025-11-1	2025-12-31	226,203	按年支付	/
15	杭州大智互联通信技术有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B1-505	办公	277.45	2026-1-1	2026-12-31	128,612	按半年支付	/
16	深圳诗莉莉文益发展有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B1-506	办公	558.47	2022-9-1	2027-8-31	366,915	按年支付	/
17	芯立嘉集成电路(杭州)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B1-601、602	办公	1251.19	2024-3-1	2027-2-28	622,032	按半年支付	/
18	浙江三力安防产品有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号B1-603	办公	345.34	2022-8-1	2025-12-31	226,888	按季支付	/
19	易商新程(杭州)有限公司	B1-605、606	办公	1003.13	2025-1-1	2025-12-31	669,065	按年支付	在走流程续租到2026/12/31
20	上药(杭州)医疗器械有限公司	B1-701、702	办公	790.00	2023-4-1	2026-3-31	519,030	按年支付	/
21	杭州甲虎科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B1-703-3室	办公	558.61	2025-8-1	2026-7-31	271,177	按半年支付	/
22	浙江东药医药有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B1-801、802、903	办公	1,350.08	2022-1-1	2026-12-31	887,003	按年支付	/
23	浙江唯望神州科技有限公司	B1-901	办公	487.55	2023-2-1	2028-1-31	320,320	按年支付	/
24	霸特(杭州)科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号C-1312	办公	253.23	2025-4-16	2026-4-15	135,871	按季支付	/
25	浙江禹通网络科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B1-1003	办公	559.92	2021-4-1	2026-3-31	367,867	按季支付	/
26	杭州星云数字科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B1-1112室	办公	1,349.93	2021-11-1	2026-6-30	886,904	按季支付	/
27	浙江网盛数新软件股份有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号B1-1202	办公	302.61	2025-1-1	2025-12-31	198,815	按半年支付	/
28	浙江网盛数新软件股份有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号B1-1203	办公	599.92	2025-1-1	2025-12-31	367,867	按半年支付	/
29	杭州逸升科技有限公司	启地路198号B2-203-1	办公	287.17	2026-2-1	2027-1-31	133,118	按年支付	/
30	爱生行(杭州)生物科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B2-3A01、3A02	办公	635.8	2024-12-1	2027-11-30	417,721	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
31	杭州康云医疗科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号C座510	办公	193.46	2025-6-1	2026-5-31	103,801	按年支付	/
32	杭州国泰环保科技股份有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B2-601、602、603室	办公	1,390.41	2024-10-1	2028-9-30	913,499	按季支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
33	杭州加点点味科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B2-701、702	办公	746.18	2022-5-1	2026-4-30	490,240	按年支付	/
34	杭州加点点味科技有限公司	B2-703	办公	643.95	2021-5-1	2026-4-30	423,075	按季支付	/
35	杭州匠人网络科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号2幢B2-812	办公	1,384.00	2025-1-1	2029-12-31	909,288	按季支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
36	杭州泰上智能科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启地路198号B2-902	办公	353.57	2022-9-15	2027-9-14	232,295	按季支付	/



37	浙新生物技术(浙江)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号2幢B2-1102室	办公	1717.95	2024-6-1	2027-4-30	244,371	按年支付	/
38	杭州诺致福科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号B2-1201	办公	471.50	2024-6-26	2025-6-25	228,890	按年支付	在走流程阶段
39	杭州核数器科技股份有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号2幢B-13	办公	1350.8	2023-5-17	2025-5-6	887,476	按半年支付	在走流程阶段到2026/4/30
40	浙江网盛融资担保有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号2幢B1-1201	办公	487.55	2023-2-1	2028-1-31	320,320	按季度支付	第四年开始按照前三年租金每年递增3%
41	迈店科技(杭州)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号2幢B2-1101、1102、1103	办公	1383.71	2025-1-1	2025-12-31	909,097	按年支付	/
42	杭州小麦品牌管理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号2幢B2-1001、1002、1003	办公	1384	2021-1-1	2025-12-31	909,288	按季支付	/
43	杭州广科安博生物科技有限公司	启迪路198号B2-1202	办公	580.8	2024-1-1	2029-12-31	381,586	按年支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
44	杭州金开祥和物业有限公司	启迪路198号B1-3A03、05、06	办公	1244.21	2024-9-8	2027-9-7	806,248	半年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
45	浩亨医疗科技(杭州)有限公司	启迪路198号B2-13层	办公	1384	2024-1-1	2027-4-30	909,288	按年支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
46	中国工商银行股份有限公司萧山分行	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-101	商舖	481.22	2023-7-1	2028-6-30	206,197	按年支付	第4、5年在第3年是递增5%
47	浙江爱隆健康科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-201、202	办公	342.27	2025-11-1	2036-10-31	183,645	按年支付	/
48	杭州实迪交通设备有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-203、205	办公	372.75	2024-10-1	2027-9-30	244,897	按季支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
49	浙江中宏建设工程有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-207、208	办公	314.31	2025-9-25	2026-3-24	84,322	一次性支付	/
50	杭州海兰时生物材料有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号C-809	办公	154.83	2025-6-1	2027-5-31	86,465	按年支付	/
51	国杰(杭州)科技发展有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-310、301、302、307、309、310、311、312	办公	2034.68	2025-1-1	2025-12-31	1,336,785	按季支付	/
52	杭州新融方科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-303	办公	212.34	2026-1-1	2026-12-31	119,931	按年支付	/
53	中通数字科技(浙江)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号C-302	办公	152.19	2025-4-1	2026-3-31	81,658	按年支付	/
54	杭州海海光电科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-401、402	办公	352.74	2025-8-1	2026-7-31	189,263	按年支付	/
55	浙江白鹿源科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-403-408	办公	768.44	2024-4-1	2027-3-31	504,865	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
56	杭州正弘医药有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-408、410、411	办公	496.3	2025-9-1	2026-8-31	266,290	按年支付	/
57	浙江鹏辰造纸纸浆有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C501、502、503	办公	589.01	2025-1-1	2027-12-31	386,980	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
58	浙江康尚博医药有限公司	C505、506、803	办公	548.12	2025-9-1	2026-8-31	299,334	按年支付	/
59	浙江森尼高平普件有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-507、508	办公	318.97	2025-9-1	2026-8-31	171,143	按年支付	/
60	浙江金开国际新材料有限公司	C-511、C-1203、C-1305	办公	585.82	2023-4-1	2028-3-31	384,884	按年支付	/
61	杭州微村科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-601、602、603、605	办公	760.8	2025-1-1	2025-12-31	499,846	按半年支付	/
62	杭州康泰医疗科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号杭州湾信息港C幢606室	办公	155.24	2024-7-1	2027-6-30	101,993	按年支付	/
63	杭州康辰未来科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-607、608	办公	318.96	2026-3-1	2027-2-28	178,123.21	按年支付	/
64	杭州未可品牌管理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-609	办公	151.69	2022-9-1	2026-11-30	101,631.00	按年支付	/
65	浙江东上数字科技有限公司	启迪路198号C610室	办公	193.86	2024-4-15	2027-4-14	127,103	按年支付	/
66	杭州浙尔健康科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-702	办公	184.15	2025-3-7	2027-2-28	101,148	按年支付	/
67	爱卡宠珠宝股份有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-703	办公	238.77	2024-5-1	2027-4-30	156,872	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
68	浙江台云交通设备有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号C-705	办公	153.58	2025-8-1	2026-7-31	85,767	按年支付	/
69	杭州警宇化工有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-706	办公	155.24	2021-3-1	2026-2-28	101,993	按季支付	/
70	杭州康尔健康科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-707、708室	办公	316.87	2025-3-7	2027-2-28	174,047	一次性支付	/
71	杭州捷肤科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-712	办公	253.23	2024-10-1	2027-9-30	166,372	按季支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
72	诺锐科技(杭州)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区 启迪路198号3幢C-801	办公	154.69	2025-7-1	2026-6-30	82,999	按年支付	/
73	杭州美联医学检验所有限公司	C-802、C-1012	办公	437.66	2023-9-1	2026-8-31	287,543	按年支付	/



74	浙江协宁医药有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C-805、806、807室	办公	478.80	2025-6-25	2026-6-24	267,386	按半年支付	/
75	杭州蓝得田化工有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C-808	办公	149.96	2024-11-1	2027-10-31	98,524	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
76	杭州精固光电有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C-810	办公	196.27	2025-1-1	2026-12-31	109,607	按年支付	/
77	杭州普悦视科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C-811、812	办公	436.67	2025-6-1	2026-5-31	248,858	按年支付	/
78	杭州美联医学检验所有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C902、903、905、906、907、908、909、910、911、912	办公	1,834.55	2025-8-1	2026-8-31	1,109,880	按年支付	/
79	杭州美联医学检验所有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C-901	办公	180.62	2025-8-1	2026-7-31	100,967	按年支付	/
80	杭州华祥生物药品有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C-1103	办公	239.33	2025-1-1	2025-12-31	133,654	按年支付	/
81	杭州蔚陆海洋科技有限公司	C-1107、1108、1111	办公	509.51	2025-10-11	2026-10-10	284,536	半年支付	/
82	杭州蔚陆海洋科技有限公司	C-1109	办公	154.89	2025-10-11	2026-10-10	86,498	一次性支付	/
83	浙江聚健健康医药有限公司	启迪路198号杭州信息港C幢1112-1室	办公	253.23	2025-8-20	2026-8-19	141,416	按年支付	/
84	杭州晨晓科技股份有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C座12层(不包含1201、1202、1203)	办公	1,424.85	2025-1-1	2025-12-31	936,126	半年支付	在走流程按照到2026/12/31
85	杭州诺又科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号C-1301	办公	180.62	2025-10-1	2026-9-30	96,912	一次性支付	/
86	杭州大铭生物科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号C1311室	办公	193.6	2025-1-1	2025-12-31	127,196	按年支付	/
87	杭州健肤科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号C-1306、1307、1308室	办公	475.04	2025-9-1	2026-8-31	254,883	按半年支付	/
88	浙江联瑞供应链管理服务有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C1009、1309、1310	办公	504.10	2025-1-1	2027-12-31	331,194	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
89	浙江智习教育科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C-1312	办公	253.23	2024-7-1	2027-6-30	166,372	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
90	国杰(杭州)科技发展有限公司	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号3幢C-112	办公	247.67	2025-1-1	2025-12-31	162,719.19	按季支付	/
91	杭州蔚陆海洋科技有限公司	C1101、1102	办公	363.5	2026-4-1	2026-10-10	107337.92	一次性支付	/
92	杭州蔚陆海洋科技有限公司	C-1311	办公	193.6	2023-9-1	2026-8-31	127195	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
93	浙江拜创医药有限公司	启迪路198号C1011-1、1011-2	办公	191.37	2026-1-4	2026-5-31	43668	一次性支付	/
94	杭州大智互联通信技术有限公司	启迪路198号B2-903	办公	632.18	2026-1-1	2026-12-31	306892	按半年支付	/
95	浙江甲辰联合商业经营管理有限公司	启迪路198号B2-1102、1103部分	办公	657.36	2025-4-1	2027-3-31	319115	按半年支付	/
96	杭州邦海莱科技有限公司	启迪路198号C座222室	办公	36.53	2026-3-1	2027-2-28	10600	按年支付	/
97	杭州普城基禾创业投资管理合伙企业(有限合伙)	信息港一期B2座3楼B3-022/023	办公	65.59	2025-3-17	2025-12-31	24157	按年支付	/
98	浙江永火医药科技有限公司	信息港一期B2座3楼B2-202	办公	332.03	2025-4-1	2026-3-31	153913	按年支付	/
99	浙江弘升数智科技有限公司	萧山区启迪路198号2幢B2-1202	办公	523.33	2025-5-20	2026-5-19	254051	按半年支付	/
100	歌礼生物科技(杭州)有限公司	萧山区启迪路198号杭州湾信息港D幢11F、12F	办公	3468.6	2025-11-1	2026-10-31	1709153	按半年支付	/
101	杭州衣石视觉科技有限公司	萧山区启迪路198号C座1302	办公	164.43	2025-3-1	2026-2-28	98956	按年支付	/
102	浙江白鹿源科技有限公司	萧山区启迪路198号杭州湾信息港C座403、405、406、407、408	办公	768.44	2025-4-1	2026-3-31	412306	按年支付	/
103	杭州博尔投资合伙企业(有限合伙)	萧山区启迪路198号杭州湾信息港C座216	办公	19.88	2025-11-7	2026-11-6	10667	按年支付	/
104	浙江地芯引力科技有限公司	萧山区信息港启迪路198号D座3A02、601、602、702	办公	3439.5	2025-4-1	2029-9-30	1663212	按半年支付	/
105	杭州市萧山区环亚数字经济研究院	萧山区启迪路198号杭州湾信息港2幢B2-303-245	办公	9.97	2025-9-18	2026-9-7	5349	按年支付	/
106	浙江万商精密科技集团股份有限公司	萧山区信息港启迪路198号C座1203	办公	239.33	2025-3-10	2026-3-9	133652	按年支付	/
107	杭州行思无界科技有限公司	萧山区启迪路198号B1座1201	办公	487.55	2025-4-1	2026-3-31	0	金额减免	/
108	杭州路凯进出口有限公司	萧山区信息港启迪路198号B2-3楼联创空间18室	办公	49.94	2025-6-8	2025-12-31	13054	一次性支付	/
109	杭州之江云杉科技有限公司	萧山区信息港启迪路198号C座1005	办公	153.39	2025-11-10	2026-11-9	85661	按年支付	/
110	浙江万商精密科技集团股份有限公司	信息港启迪路198号C座1201	办公	180.62	2025-10-11	2026-10-10	100867	按年支付	/

111	浙江延创医药有限公司	一期C幢1012-1、1012-2	办公	253.23	2025-6-1	2026-5-31	141416	按年支付	/
112	杭州温得田化工有限公司	信息港启迪路198号一期C幢203、205	办公	363.98	2025-10-1	2026-4-30	97647	按年支付	/
113	杭州华祥生物药品有限公司	信息港启迪路198号一期C1105	办公	153.72	2025-3-1	2026-2-28	85844	按年支付	/
114	添猫科技(浙江)有限公司	信息港启迪路198号一期C幢603、605	办公	392.35	2025/5/15	2026-5-14	219108	按年支付	/
合计				65770.87			35684619.28		

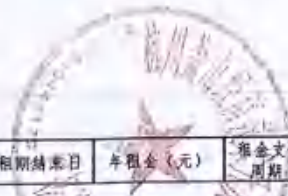


序号	承租人	坐落	现状用途	合同面积 (m²)	租赁开始日	租期结束日	年租金 (元)	租金支付周期	备注
信息漏二期									
1	中国银行股份有限公司萧山分行	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢1层	商业	355.61	2018-7-1	2026-6-30	454291.78	按年支付	/
2	杭州一知智能科技有限公司	1幢3AF	办公	2054.45	2023-5-1	2028-4-30	1462255.00	按季支付	前三年租金保持不变, 第四年开始重新评估租金。
3	杭州如农科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢5楼	办公	2,059.50	2022-5-1	2027-4-30	1425489.00	按年支付	/
4	杭州量知数据科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢602, 603, 605	办公	1551.98	2024-12-1	2025-11-30	1104621.77	按半年支付	在走流程续租到2026/5/31
5	杭州一知智能科技有限公司	1幢7F	办公	2,051.06	2023-5-1	2026-4-30	1459842.00	按年支付	/
6	杭州众立科技服务有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢8楼	办公	2051.06	2024-10-25	2027-10-24	1459841.96	按半年支付	/
7	杭州银河山田食品科技有限公司	1幢901、902、903	办公	987.10	2023-4-1	2026-3-31	702568.00	按年支付	/
8	杭州湾区科技企业孵化器有限公司	1幢11,12楼部分	办公	2,608.44	2025-1-1	2025-12-31	1856551.17	按季支付	/
9	杭州众立科技服务有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢14楼	办公	466.17	2026-1-1	2026-12-31	339914.39	按季支付	/
10	浙江集远网络科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢15楼、17楼	办公	2,051.06	2025-4-1	2028-6-30	1167873.56	按年支付	/
11	浙江集远网络科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢18楼		2,051.06	2025-4-1	2028-6-30	980714.34	按年支付	/
12	杭州健培科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢408、508、608	办公	3,078.62	2024-11-1	2029-10-31	2191350.14	按季支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
13	杭州创工场科技有限公司(浙江特化器股份有限公司)	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢5、6楼	办公	3765.33	2025-1-1	2025-12-31	1951570.54	按半年支付	/
14	浙江鼎软科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢东608室	办公	187.87	2024-9-1	2027-8-31	133716.00	按年支付	/
15	浙江王力安防产品有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢E座7楼	办公	2,193.90	2021-1-1	2025-12-31	1561508.00	按半年支付	在走流程续租到2026/12/31
16	浙江王力安防产品有限公司	萧山区明星路371号2幢8楼802室	办公	201.51	2025-8-5	2026-2-4	54060.12	按半年支付	/
17	浙江拓诚医疗器械有限公司	2幢-802、805、806、807	办公	1,157.26	2024-1-1	2028-12-31	823679.81	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
18	杭州农源网络科技有限公司(变更为浙江易里云仓控股集团有限公司)	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢805、807	办公	955.75	2022-2-1	2027-1-31	680255.00	按年支付	/
19	浙江省新型互联网交换中心有限责任公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢901、905、906、907	办公	1631.22	2023-12-1	2026-11-30	1161020.84	按季支付	/
20	中嘉数字科技(浙江)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢902、903	办公	762.76	2025-5-15	2026-5-14	409258.88	按年支付	/
21	杭州飞鹰企业管理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号B2座10层	办公	1384	2024-3-1	2027-2-28	909288.00	按半年支付	/
22	杭州永可品牌管理有限公司	2幢10楼	办公	2,373.12	2021-12-1	2026-11-30	1689068.00	按年支付	/
23	杭州海多科技发展有限公司	2幢11楼	办公	2,378.11	2024-6-15	2029-6-14	1562418.27	按季支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
24	浙江杜比医疗科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢1108	办公	1,059.10	2024-7-1	2025-10-31	753814.00	按半年支付	在走流程续租
25	创视半导体(深圳)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢连廊1208室	办公	1,074.91	2024-7-15	2027-7-14	765067.00	按半年支付	/
26	杭州良樾创客商务服务有限公司	明星路371号2幢13楼	办公	2413.32	2025-1-1	2025-12-31	1716968.76	按季支付	/
27	杭州园聚智谷企业管理咨询有限公司	明星路371号2幢14层1401、1403室	办公	629.93	2025-1-1	2025-12-31	448352.68	按季支付	/
28	杭州良樾创客商务服务有限公司	明星路371号2幢14层1402、1405、1407室	办公	1141.3	2025-1-1	2025-12-31	812320.28	按季支付	/
29	浙江长三角生物医药科技管理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢15楼	办公	3,409.32	2025-1-1	2025-12-31	3714833.51	按年支付	/
30	杭州宏昇医疗科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢1504室	办公	166.99	2024-3-16	2027-3-15	118856.00	按年支付	/
31	浙江星汉博纳药业有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢E座1505室	办公	387.16	2024-3-16	2027-3-15	275561.00	按年支付	/
32	百许益(杭州)生物科技有限责任公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢1508-1室	办公	148.16	2024-3-16	2027-3-15	105453.00	按年支付	/

33	光源科技(杭州)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢1509	办公	201.43	2024-3-16	2027-3-15	143069.00	按年支付	/
34	浙江启联医疗投资管理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢16层1602室	办公	412.95	2025-6-1	2026-5-31	221568.32	按年支付	/
35	浙江通清芯补技术有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢1703、1708、1709室	办公	851.24	2025-8-1	2029-7-31	458732.84	按半年支付	/
36	杭州一真医疗器械有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢7楼701部分	办公	645.28	2025-5-15	2026-6-14	312961.72	按半年支付	/
37	浙江融光科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢17楼1708-1711室	办公	743	2024-11-15	2027-11-14	528830.25	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
38	浙江惠融网络科技有限公司	2幢1801	办公	1,059.91	2021-10-20	2026-10-19	754391.00	按季支付	/
39	浙江惠融网络科技有限公司	2幢1802	办公	1,350.08	2021-10-20	2026-3-31	960919.00	按季支付	/
40	浙江康体汇科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢3A01	办公	896.64	2024-7-1	2027-6-30	838183.52	按季支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
41	浙江地芯引力科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢3A02	办公	865.79	2024-10-1	2025-9-30	616226.03	按季支付	在走流程续租到2029/9/30
42	杭州科康生物科技有限公司	3幢5层	办公	1734.3	2025-1-1	2025-12-31	1234388.03	按年支付	/
43	浙江地芯引力科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢602	办公	839.41	2024-10-1	2029-9-30	597450.07	按半年支付	/
44	杭州地芯力量企业管理有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢601	办公	694.89	2025-4-1	2029-9-30	440957.05	按季支付	/
45	杭州康基医疗器械有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢701	办公	894.89	2021-1-1	2025-12-31	630938.09	按季支付	/
46	浙江地芯引力科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢702	办公	839.41	2025-4-1	2029-9-30	597450.00	按半年支付	在走流程续租到2029/9/30
47	联礼生物科技(杭州)有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢11、12楼	办公	3468.6	2023-11-1	2028-10-31	2468776.05	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
48	杭州坤湖格泰有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢D幢二层、三层、E楼二层连廊、三层连廊、E楼二层部分区域	商业	6098.53	2021-1-1	2040-12-31	0.00	季度	前5年免租,后15年按市场评估租金计费
49	杭州坤得食品包装有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号D座301	办公	1133.49	2024-5-1	2027-4-30	806762.00	按半年支付	/
50	杭州九爱科技有限公司(浙医旗下)	君逸路198号D幢9层	办公	1734.3	2024-5-1	2027-4-30	1234388.03		第三年开始按照第二年租金每年递增3%
51	杭州康生生物科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区君逸路198号E座1501-1室	办公	313.53	2024-3-16	2027-3-15	223154.08	按年支付	/
52	杭州权合投资有限公司	F座3层	办公	1585.13	2025-1-1	2025-12-31	821572.88	按季支付	/
53	浙江青领信息科技有限公司	F座10楼	办公	1000	2023-8-1	2026-7-31	711750.00	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
54	杭州知点滋味科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢F座105室	商业	75.05	2021-12-1	2026-11-30	165000.00	按年支付	/
55	杭州建悦杰文化传媒有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢905、906	办公	1053.86	2024-8-1	2027-7-31	757202.36	按季支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
56	*****	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1幢16楼	办公	2051.06	2022-7-1	2027-6-30	1459841.96	按年支付	/
57	杭州佳邻信息技术有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号1、2幢连廊3楼和2幢8楼	办公	2178.84	2021-12-1	2026-11-30	1550789.37	按年支付	/
58	浙江昂联医疗器械有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号2幢1603	办公	1,000.00	2022-6-1	2027-5-31	711750.00	按年支付	/
59	杭州网易严选贸易有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢D-106	办公	143.4	2024-3-15	2026-3-14	218000.00		浮动租赁,当月营业额超过10万,则按照营业额的6%计租金,否则免租
60	杭州科康生物科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢501	办公	834.3	2024-1-1	2025-12-31	593813.03	按季支付	/
61	杭州广科安德生物科技有限公司	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢D幢【502】	办公	900	2024-1-1	2029-12-31	640575.00	按年支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
62	杭州浙山中开机器人有限公司	F-14A	办公	539.46	2024-1-1	2025-12-31	383961.00	按年	/
63	杭州海兰时生物科技有限公司	D-4	办公	896.64	2024-6-1	2027-5-31	638184.00	按年	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
64	杭州金开市北物业管理有限公司	D-19	办公	1728.43	2024-3-5	2027-3-4	1230158.20	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
65	杭州金开市北物业管理有限公司	D-20	办公	1728.43	2024-3-5	2027-3-4	1230210.00	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
66	浙江天青环保科技有限公司	E-401、402、403、407	办公	1298.01	2023-8-15	2026-8-14	923859.00	按半年	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
67	浙江杭州湾信息港建设开发有限公司	F-901	办公	1063.86	2024-8-31	2027-8-30	757202.00	按半年	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
68	浙江杭州湾信息港建设开发有限公司	F-13层	办公	2051.6	2024-8-31	2027-8-30	1400226.00	按半年	第二年开始按照第一年租金每年递增3%



69	杭州卓菱科技有限公司	萧山区明星路371号1幢11楼1106室		195.28	2026-1-1	2026-12-31	111192.43	按年	/
70	杭州峰仔食品销售有限公司	萧山区明星路371号D幢302,303,305		539.1	2026-1-1	2026-12-31	236125.80	按年	/
71	正心元科技(浙江)有限公司	萧山区明星路371号F幢9层901		1005.12	2026-3-4	2027-3-3	572315.83	按半年	/
72	杭州乐刻网络技术有限公司	萧山区明星路371号E幢负一层101		480.75	2025-11-1	2026-10-31	124341.16	按年	/
73	浙江扬清芯片技术有限公司	萧山区明星路371号2幢1706室		200.15	2025-7-1	2026-6-30	107390.48	按年	/
74	杭州医尔睿信息技术有限公司	萧山区明星路371号3幢701室		249.61	2025-5-15	2026-5-14	122995.33	按年	/
75	杭州普脉医学研究院有限公司	萧山区明星路371号3幢1楼101室		227.65	2025-7-15	2026-7-14	103865.31	按年	/
76	智仿科技(浙江)有限公司	萧山区明星路371号3幢1楼15室		2051.06	2025-5-6	2026-5-5	1167873.56	按半年	/
77	杭州尚润科技有限公司	萧山区明星路371号1幢14楼1402室		369.38	2025-1-1	2027-3-6	210324.96	按年	/
78	随意购(杭州)有限公司	萧山区明星路371号E(2)幢13楼02,03,06室		1330	2025-10-21	2026-10-20	713611.50	按半年	/
79	浙江一卫家具有限公司	萧山区明星路371号F幢606室		392.84	2025-8-25	2026-8-24	223683.10	按年	/
80	浙江元贝具科技有限公司	萧山区明星路371号D幢14室		888.18	2025-10-15	2026-10-14	437650.70	按半年	/
81	杭州耐盛防水工程有限公司	明星路371号1幢(F)11楼1103室(原1102)		167.24	2025-12-1	2026-11-30	95226.46	按年	/
82	杭州萃兴企业管理咨询有限公司	明星路371号1幢(F)11楼1105室		420.93	2026-1-1	2026-12-31	239677.54	按年	/
83	杭州拓教派科技发展有限公司	明星路371号3幢903-905		1057.75	2025-11-1	2026-10-31	521206.32	按半年	/
84	珍爱儿(杭州)医疗管理有限公司	明星路371号1幢(F)1101		204.88	2025-7-1	2026-6-30	116658.67	按年	/
85	中价咨工程管理有限公司(浙江)有限公司	明星路371号2幢(F)1601,1605,1603		988.96	2026-1-1	2026-12-31	530626.49	按半年	/
86	杭州街晓科技有限公司	明星路371号1幢(F)11楼1111		94.81	2025-7-1	2026-6-30	53984.81	按年	/
87	芯耀辉半导体科技(杭州)有限公司	明星路371号二期1幢(F)11楼1210		191.5	2025-7-1	2026-6-30	109040.10	按年	/
88	杭州华诺康联医药有限公司	明星路371号二期1幢(F)1幢1206		331.62	2025-3-7	2026-3-6	188824.43	按年	/
89	夏禾(杭州)生物技术有限公司	明星路371号二期2幢F座1301		209.03	2025-9-1	2026-8-31	112155.05	按年	/
90	杭州萧山瑞信息技术有限公司	明星路371号二期2幢F座13楼03房间		226.04	2025-11-1	2026-8-31	101068.10	按年	/
91	杭州跨湖桥餐饮有限公司	明星路371号二期2幢D座106		185.12	2025-4-1	2025-12-31	86150.25	按年	/
合计				104905.07			65570915.30		



序号	承租人	出租房间/位置	现状用途	合同面积 (m ²)	租期开始日	租期结束日	年租金(元)	租金支付 周期	备注
信息港六期									
1	杭州绿航星际科技发展有限公司	1幢203	办公	352.13	2024-8-1	2027-7-31	309,466	按季支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
2	沃汇(杭州)网络技术有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号1幢206室	办公	1,346.81	2024-12-1	2025-11-30	1,179,806	按半年支付	在走流程续租到2026/5/31
3	杭州嘉丰科技有限公司	1幢301、305	办公	782	2021-10-1	2025-12-31	685,032	按季支付	/
4	杭州众立科技股份有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号1幢302、303、306、307	办公	1122.2	2026-1-1	2026-12-31	577,540	按半年支付	/
5	昶视互动(杭州)网络科技有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号1幢4层	办公	2371.14	2021-1-1	2025-12-31	2,077,119	按季支付	/
6	杭州捷苏网络信息科技有限公司	1幢5楼	办公	2,371.22	2022-3-1	2026-3-31	2,077,189	按季支付	/
7	杭州二咖云图电子商务有限公司	1幢6楼	办公	1,664.42	2023-11-16	2028-11-15	1,579,535	按年支付	/
8	ABB杭州盈控自动化有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号1#202		238	2024-7-1	2027-6-30	225,862	按年支付	前三年开始按照第二年租金每年递增3%
9	杭州华通科技股份有限公司	2幢2楼	办公	1192.82	2021-10-1	2026-9-30	870,710.88	季度	/
10	法勒(杭州)电气自动化有限公司	2幢301	办公	648.78	2024-4-1	2027-3-31	568,331	按季支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
11	国药控股浙江医疗器械有限公司	2幢3A02	办公	643.09	2021-1-1	2025-12-31	469,456	按季支付	/
12	浙江古力奇药业有限公司	2幢4楼401室	办公	572.76	2026-1-1	2026-12-31	286,409	按年支付	/
13	绿城科技集团有限公司	2幢5楼	办公	1,220.35	2023-6-15	2027-12-31	890,856	按季支付	前三年租金保持不变,第四年开始重新评估租金。
14	浙江峰客电气有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号2幢6楼	办公	1,224.68	2021-11-15	2026-11-14	1,028,119.00	按年支付	/
15	浙江辰龙检测技术有限公司	2幢701、702	办公	1224.68	2023-1-1	2025-12-31	1,028,143.25	按年支付	在走流程续租到2026/12/31
16	替晶新材料科技(杭州)有限公司	2幢8楼801-802	办公	1,206.38	2021-7-1	2026-6-30	1,012,756	按季支付	/
17	杭州数港商业管理有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号3幢3A05	办公	349.41	2025-11-1	2026-10-31	174,722	按半年支付	/
18	杭州数港商业管理有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号3幢3A02	办公	170.7	2025-11-1	2026-10-31	85,359	按半年支付	/
19	杭州数港商业管理有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号3幢205	办公	411.31	2025-11-1	2026-10-31	205,676	按半年支付	/
20	杭州数港商业管理有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号3幢601-1	办公	631.54	2025-11-1	2026-10-31	327,327	按半年支付	/
21	杭州维创生物检测有限公司	3幢5楼501-502	办公	1198.67	2020-11-1	2025-10-31	875,029	按季支付	在走流程续租到2026/4/30
22	中电数据运营有限公司	3幢8-9层	办公	2383.65	2020-11-1	2025-10-31	2,001,074	按季支付	在走流程续租
23	中电数据运营有限公司	3幢10层	办公	1183.32	2020-11-1	2025-10-31	1,122,971	按季支付	在走流程续租
24	杭州匠头蜂科技有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号4幢101	办公	127.41	2025-4-1	2027-6-30	86,034	按年支付	/
25	洛兮医疗科技(杭州)有限公司	4幢2层	办公	1,130.17	2022-12-1	2027-4-30	825,024	按年支付	/
26	杭州捷苏网络信息科技有限公司	4幢2楼、5楼	办公	2,420.73	2023-9-1	2026-3-31	1,767,133	按年支付	/
27	杭州力动邦亿科技有限公司	萧山经济技术开发区建设二路719号4幢3层	办公	1,195.20	2024-3-1	2027-2-28	872,496	按月支付	/
28	杭州捷苏网络信息科技有限公司	4幢4层、6、7层、5幢10楼	办公	4,795.75	2021-4-1	2026-3-31	4,026,032	按季支付	/
29	杭州捷苏网络信息科技有限公司	4幢8层10层	办公	2,416.90	2021-8-1	2026-3-31	2,293,638	按季支付	/
30	杭州匠头蜂科技有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号4幢901、902	办公	1,208.45	2022-7-1	2027-6-30	1,014,494	按年支付	/

31	高令医疗科技(杭州)有限公司	4幢9层	办公	1,172.65	2023-1-1	2027-4-30	1,112,845	按年支付	/
32	杭州云孚网络科技有限公司	5幢4楼	办公	1,255.06	2023-7-16	2025-12-31	916,632	按半年支付	在走流程续租到2026/12/31
33	浙江浙能迈领环境科技有限公司	5幢5楼	办公	1,136.94	2021-3-1	2026-2-28	829,966	按年支付	/
34	浙江浙能迈领环境科技有限公司	5幢2楼	办公	1,170.47	2023-6-1	2026-2-28	854,443	按年支付	/
35	浙江杜比医疗科技有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号5幢101	办公	209.45	2020-11-1	2025-10-31	229,348	按季支付	在走流程续租
36	杭州多普商贸有限公司	5幢9楼	办公	1123.07	2022-7-1	2027-6-30	942,817	按季支付	/
37	杭州湾区域网络科技发展有限公司	萧山经济技术开发区建设二路666号543F		1255.99	2024-6-1	2027-4-30	1,191,935	按季度支付	第三年开始按照第二年租金每年递增3%
38	杭州贝康健康科技集团有限公司	6幢1层	办公	233.27	2021-9-1	2026-8-31	255,431	按季支付	/
39	杭州贝康健康科技集团有限公司	6幢2,3层	办公	1528.57	2024-9-1	2027-8-31	1,339,027	按季支付	/
40	杭州贝康健康科技集团有限公司	6幢4,5层	办公	1564.54	2021-9-1	2026-8-31	1,370,537	按季支付	/
41	杭州贝康健康科技集团有限公司	6幢,6层	办公	728.24	2021-9-1	2026-8-31	691,100	按季支付	/
42	杭州古瑞医疗科技有限公司	7幢102、102-1	办公	488.63	2022-7-1	2027-6-30	428,040	按年支付	/
43	恩施不亦乐乎科技农业有限公司/杭州川禾农产品有限公司	7幢103	办公	285.19	2021-7-1	2026-6-30	312,283	按季支付	/
44	杭州麦村网络科技有限公司	7幢楼5楼	办公	1,880.81	2023-6-1	2028-5-31	1,647,590	按季支付	前三年租金保持不变,第四年开始重新评估租金。
45	杭州麦村网络科技有限公司	7幢楼6楼	办公	1,299.98	2023-6-1	2028-5-31	1,233,691	按季支付	前三年租金保持不变,第四年开始重新评估租金。
46	开江南物业管理有	六期南7#301	办公	421.8	2024-9-2	2027-9-1	400,288	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
47	开江南物业管理有	六期南7#302	办公	206.93	2024-9-2	2027-9-1	196,377	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
48	开江南物业管理有	六期南7#303	办公	478.48	2024-9-2	2027-9-1	454,078	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
49	开江南物业管理有	六期南7#305	办公	631.87	2024-9-2	2027-9-1	599,645	按年支付	第二年开始按照第一年租金每年递增3%
50	杭州知衣科技有限	六期南7#4F	办公	1255.99	2024-5-1	2027-4-30	1,191,935	按年支付	/
51	杭州超赞网络科技有限公司	萧山建设二路666号1#4层部分		231.87	2026-1-1	2026-12-31	119,332	按年支付	/
52	杭州灵皓科技有限公司	萧山建设二路666号1#4层部分		830.22	2026-8-31	2026-12-31	427272.72	按半年支付	/
53	杭州中高普新能源科技有限公司	萧山建设二路666号1#2层201-1		111.47	2026-2-15	2027-2-14	57,368	按年支付	/
54	杭州拱墅区运营管理有限公司	萧山建设二路666号7#5F501-2		139.96	2026-3-1	2026-9-14	72,030	按年支付	/
55	杭州东润数据科技有限公司	萧山建设二路666号2#5F		1190.55	2026-1-1	2026-12-31	595,335	按年支付	/
56	杭州光速吃饭文化科技有限公司	萧山建设二路666号2#8层		1206.38	2025-4-15	2026-4-14	616,460	按年支付	/
57	浙江辰龙检测技术有限公司	萧山区建设二路666号六期2号楼10楼1001		113	2025-4-16	2026-4-15	56,506	按年支付	/
58	杭州贝康广承科技有限公司	萧山区建设二路666号六期南1号楼203		211.01	2025-8-11	2026-8-10	108,596	按年支付	/
59	杭州明怡物产有限公司	萧山区建设二路666号六期南7幢303		161.86	2025-8-11	2026-8-10	83,301	按年支付	/
60	杭州拼便宜网络科技有限公司	萧山区建设二路666号六期南7幢4楼		802.59	2025-8-25	2026-8-24	378,632	按年支付	一个月免租期
61	杭州拱墅区运营管理有限公司	萧山区建设二路666号六期南7幢102,5层501,505,506		1153.11	2025-9-15	2026-9-14	736,244	按年支付	102室租金单价1.56,年租金192249.86;501,505,506室租金单价1.41,年租金543994.11
62	杭州麦村网络科技有限公司	萧山区建设二路666号六期南7幢5层休息室		35.25	2025-9-1	2026-2-28	9,071	按年支付	/
63	浙江浙能迈领环境科技有限公司	笑吟去建设二路666号六期南5幢3层		1255.99	2025-1-1	2026-2-28	738,083	按年支付	/
合计				63576.46			50,738,566		



序号	承租人	坐落	现状用途	合同面积 (m ²)	租期开始日	租期结束日	年租金(元)	租金支付 周期	备注
采埃孚新厂区厂房									
1	采埃孚传动技术 (杭州)有限公司	恒盛路和高新五路 交叉口	办公	18,000.00	2022-10-1	2031-6-30	3,371,760	按年支付	2024.7.1-2025.6.30, 月租金15.3元/平 方米; 2025.7.1-2026.6.30, 月租金 15.61元/平方米; 2026.7.1-2027.6.30, 月租金15.92元/平方米; 2027.7.1- 2028.6.30, 月租金16.24元/平方米; 2028.7.1-2029.6.30, 月租金16.56元/平 方米; 2029.7.1-2030.6.30, 月租金 16.89元/平方米; 2030.7.1-2031.6.30, 月租金17.23元/平方米

09 / 12 / 15

信息港一期、二期停车场收入

2025年停车场收入: 2569963.63元

停车场运营成本占收入的30%

二期 (DEF) 地下停车位合计748个, 剩余一期 (ABC) 地下停车位合计833个



总公司营业执照正本



营业执照



统一社会信用代码
914403001923817401E

名称 深圳市国策房地产土地资源评估有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 蔡晓红

成立日期 1995年09月29日
住所 深圳市福田区新洲路59号深茂商业中心
16层A、B房

重要提示
1. 市场主体应当依法履行公示义务，公示信息应当真实、准确、及时。
2. 市场主体应当依法履行公示义务，公示信息应当真实、准确、及时。
3. 市场主体应当依法履行公示义务，公示信息应当真实、准确、及时。
4. 市场主体应当依法履行公示义务，公示信息应当真实、准确、及时。
5. 市场主体应当依法履行公示义务，公示信息应当真实、准确、及时。



登记机关

2022年01月24日

国家市场监督管理总局监制

国家市场监督管理总局监制

总公司营业执照副本



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
914403001922381740H



名称 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 滕晓红

成立日期 1995年09月29日
住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政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。
2. 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，请登录后角的企业信用信息公示系统或扫描上方二维码查询。
3. 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。



登记机关

国家市场监督管理总局监制

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

分公司营业执照副本



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330103566057444E (1/1)

扫描二维码
即可查验
营业执照
真实性



负责人 王凯东
成立日期 2010年11月26日
经营场所 浙江省杭州市上城区河东路128号4幢9层901室

名称 浙江国地房地产土地资产评估有限公司杭州分公司

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

经营范围 一般项目：房地产经纪；土地调查评估服务；资产评估；房地产咨询；房地产经纪；工程造价咨询业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；土地整治服务；社会稳定风险评估；软件开发；软件销售（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）
依法自主开展经营活动。



登记机关

2024年02月26日

国家市场监督管理总局监制

此证主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统年度报告。

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

房地产估价资质证书



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字第0200029

企业名称：深圳市国英房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300192381740H

法定代表人：程晓红

注册地址：深圳市福田区新闻路59号深发商业中心16层A、B房

有效期：至2027年02月02日

备案等级：一级



扫描二维码，即可查询证书信息
或访问：<http://hkjyhpj.docerit.com>

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年02月02日

分公司备案证书

房地产估价机构备案证书

机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司杭州分公司

法定代表人：王旭东
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省杭州市上城区鸿泰路128号4幢9层901室

联系电话：18857115324

统一社会信用代码：91330103566057444F

组织形式：有限责任公司分公司

首次备案日期：2014-09-22

备案等级：分支机构

证书编号：浙房估备【2014】016号

有效期限：2024年03月01日至2027年02月02日



中国房地产估价师协会
估价师管理系统



发证机关：

二〇二四年三月一日

房地产估价师注册证书

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. 00323159

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. 00346144

姓名 / Full name

王旭东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

421122198012100033

注册号 / Registration No.

4420090080

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司杭州分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-07-30

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

姚丹萍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330103199204090426

注册号 / Registration No.

3520190011

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司杭州分公司

有效期至 / Date of expiry

2028-05-29

持证人签名 / Bearer's signature

