



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 912 号“地铁大厦”办公房地产咨询估值跟踪报告

上海国泰君安证券资产管理有限公司：

受贵公司委托，我公司咨询人员依据《房地产投资信托基金物业评估指南（试行）》、国家和上海市的有关法律法规、委托人提供的相关资料、咨询人员实地查勘和市场调研的信息，对坐落于江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 912 号“地铁大厦”办公房地产进行了跟踪估值。

一、咨询目的

为江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 912 号“地铁大厦”办公房地产所设立的 CMBS 项目，进行市场价值跟踪。

二、咨询对象及范围

（一）咨询对象区位状况

（1）位置状况

1) 坐落：咨询对象位于江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 912 号“地铁大厦”。

2) 方位、距离：咨询对象位于江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 912 号，位于南昌红谷滩新区中央商务区内，距离南昌市政府约 650 米，根据南昌市人民政府办公室于 2020 年 12 月 03 日发布的关于公布实施南昌市城区土地定级与基准地价更新成果的通知，咨询对



象位于江西省南昌市 2020 年基准地价商务金融用地 I 级地段。

3) 临街（路）状况：咨询对象位于江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 912 号，所在大楼两面临路，东临丰和中大道（双向八车道），西临商都路（双向二车道），临街（路）状况较好。

4) 楼层：咨询对象位于地上 45 层，对于办公用房来说，随着楼层的提高，通风、采光、视野也随之提升，房地产价值随之递增。

分析：咨询对象位于南昌红谷滩新区中央商务区内，地理位置好，所在物业两面临路，临街（路）状况好，咨询对象整体位置状况好，是房地产价值的有利因素。

（2）交通状况

地铁大厦周边设置公交过境站 6 处，出租车及社会车辆落客点 8 处，并设置非机动车停车场 4 处，通过大厦负二层及下沉式广场与 1、2 号线换乘站（地铁大厦站）达到无缝对接；周边有 214、235、247、313、501、512 路公交车；距离昌北机场 25 公里，30 分钟车程，距离西客站 12.8 公里，车程 15 分钟，距离昌九、昌樟高速入口 5 分钟车程，交通状况好。

分析：咨询对象交通状况好，是房地产价值的有利因素。

（3）外部配套设施状况

咨询对象所在地的市政基础设施完善，供水、供电、排水、通讯等市政设施均能满足使用的需要；

周边商场：周边知名商场有万达广场、绿地中央广场等；



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

学校：育新小学、南昌二中、南昌二十二中；

医疗机构：江西中寰医院、儿童医院（在建）；

酒店：喜来登大酒店、泰耐克酒店、万达嘉华酒店、世贸商务酒店等；

银行：中国银行、招商银行、建设银行、南昌银行、兴业银行、农业银行、上饶银行；

休闲文化：三风主题公园、赣江市民公园。

咨询对象周边生活休闲商务设施一应俱全，满足办公商务需要。

分析：咨询对象完善的市政基础设施和较齐全的公共服务设施是房地产价值的有利因素。

（4）区域繁华聚集度

1）区域繁华度

咨询对象位于南昌红谷滩新区中央商务区，旨在打造一个集商贸金融、行政办公、信息、文化、居住等多功能为一体的现代化新型城市中心区，通过实施“引大引强引品牌”战略，突出重点区域和重点产业进行招商选资，成功聚集了大量楼宇、总部、金融保险、商贸物流、旅游会展、文化创意和软件服务外包产业项目，逐步建成以新型业态为主的现代化商贸中心区。

红谷滩中央景观绿轴、2万 m^2 地下商业长廊连通地铁大厦与车站，在形成地下步行网络的同时，将地面物业与公交体系链接一体化，形成集购物、休闲、观赏、餐饮、文体等多元业态于一体的特色地铁商



务生活圈，在充分满足商务消费、社会消费需求的基础上，以捕获公共交通建设带来的商业价值，从里到外，为企业营造一流的商务环境。

2) 办公聚集度

咨询对象位于南昌红谷滩新区中央商务区，周边办公楼有绿地中央广场、金融大厦、红谷万达写字楼、国际金融中心、萍钢总部等，办公聚集度密集。

分析：咨询对象所在区域繁华度好，办公聚集度密集，是房地产价值的有利因素。

(5) 环境状况：

1) 自然环境：咨询对象位于南昌市红谷滩新区，周边建筑物密集度较高，基本无空气、噪声等污染，自然环境一般。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

2) 人文环境：咨询对象位于南昌市红谷滩新区，周边有南昌红谷清真大寺、万寿宫、贺龙指挥部旧址等人文景观，人文环境较好。

3) 景观：咨询对象毗邻赣江，周边有三风主题公园、赣江市民公园等休闲文化场所，周边景观较好。

分析：咨询对象位于南昌市红谷滩新区，整体环境状况较好，是房地产价值的有利因素。

(6) 区位状况未来变化趋势分析

咨询对象位于位于南昌红谷滩新区中央商务区。

红谷滩区是江西省南昌市的一个市辖区，被誉为全省的“五个中



心”，即省行政中心、金融中心、商务中心、文化旅游中心、创新中心。

自党的十八大以来，红谷滩区锚定建设江西省“五个中心”和大南昌都市圈核心引领区的目标，加快产业转型升级和产业结构调整步伐，重点培育金融、虚拟现实等现代服务业。通过改革、优化服务，推动营商环境持续优化，坚定不移地保障和改善民生。这些努力使得红谷滩区的都市型经济持续加快发展，繁荣活力不断提升，基础设施更加完善。

作为南昌的 CBD，红谷滩正逐步建成以新型业态为主的现代化商贸中心区，其商贸核心和旗舰地位无可替代。这里不仅吸引了大量的本地居民，还吸引了来自周边地区的消费者，形成了庞大的消费市场。

红谷滩中央商务区以其完善的基础设施、强大的产业聚集、庞大的消费市场和高品质的生活环境，展现了极高的繁华度，成为南昌乃至江西省的经济发展重心和现代化城市建设的典范。

分析：咨询对象位于南昌红谷滩新区中央商务区内，地理位置好，所在物业两面临路，临街（路）状况好，咨询对象整体位置状况好，交通状况好，咨询对象完善的市政基础设施和较齐全的公共服务设施是房地产价值的有利因素，咨询对象所在区域繁华度好，办公聚集度密集，整体环境状况较好。

综上所述，咨询对象区域状况好，是房地产价值的有利因素。



（二）咨询对象实物状况

1. 土地实物状况

（1）名称：咨询对象为江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 912 号“地铁大厦”办公房地产相应分摊土地使用权。

（2）土地四至

土地四至：东临丰和中大道，南近世贸路，西临商都路，北近会展路。经现场查勘，咨询对象所在宗地与周边的宗地界线清晰，故对咨询对象房地产价值无不利影响。

（3）土地规划用途及实际用途

土地规划用途为商务金融用地，实际用途为商务金融用地，对房地产开发利用无不利影响。

（4）土地使用期限

2012 年 03 月 20 日起 2052 年 03 月 19 日止

（5）宗地面积及土地使用权面积

咨询对象所在宗地面积为 13,838.00 平方米，对于办公房地产开发来讲规模一般，故对咨询对象房地产价值无不利影响。

（6）容积率

7.17

（7）宗地形状

咨询对象所在宗地形状呈规则四边形，土地形状规则，便于开发和土地的集约整理利用，故是房地产价值的有利因素。



(8) 地势

地势：地势平坦，故是房地产价值的有利因素。

(9) 土壤

土壤：土壤状况良好，地基承载力及稳定性较好，故是房地产价值的有利因素。

(10) 土地开发程度

咨询对象红线内外达到“六通（即通路、供水、排水、通电、通讯、供气）一平（即场地平整）”，有利于房地产开发。

分析：咨询对象宗地边界清晰，宗地面积一般，土地形状较规则；地形、地势平坦，无土壤污染和不良地质现象；土地开发程度好，基础设施建设较完备。因此，土地实物状况对房地产市场价格价值总体是有利的。

2. 建筑物实物状况

(1) 建筑物名称

咨询对象所在物业为“地铁大厦”。

“地铁大厦”位于丰和中大道 912 号，由一幢主楼、一幢裙楼及地下车库组成，主楼层数为地上 45 层的 5A 甲级写字楼，裙楼层数为地上 5 层，其中 02-01、03-01、04-01、05-01 目前作为南昌轨道交通线网控制中心使用，建筑面积为 22,333.76 平方米，地下车库位于地下 3 层至地下 1 层。项目于 2016 年 4 月建成并投入使用。地铁大厦是南昌市首个超高层 5A 甲级地铁上盖商务综合体，地下三层拥有



776 个智能泊车位。2016 年荣获中国建设工程“鲁班奖”。本次估价范围为丰和中大道 912 号“地铁大厦”的地上 45 层办公及地上 5 层裙楼。45 层为机房及设备转换层，未计入容积率。

(2) 建筑物建筑规模

“地铁大厦”位于丰和中大道 912 号，由一幢主楼、一幢裙楼及地下车库组成，项目总建筑面积为 134,904.54 平方米，宗地（丘）面积为 13,838.00 平方米，整体规模较大。本次估价范围为丰和中大道 912 号“地铁大厦”地上 45 层办公及地上 5 层裙楼，房屋总建筑面积为 99,265.91 平方米（其中办公建筑面积为 96,271.38 平方米，避难层建筑面积为 2,994.53 平方米），标准层平均建筑面积约为 2,000.00 平方米。

(3) 建筑物用途

咨询对象登记用途办公，实际用途为办公，故对咨询对象房地产价值无不利因素影响。

(4) 建筑物结构

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

(5) 建筑物设施设备

：5A 智能化系统（建筑设备自动化系统、通信自动化系统、办公自动化系统、安全自动化系统、消防自动化系统）、多媒体会议、wi-fi 无线覆盖、入侵报警、停车场管理、火灾报警及消防联动、信息发布、一卡通、停车场自动区位引导、计算机网络、视频安防监控、电子巡更、建筑设备自动化控制、有线电视、智能照明、能量计费、能源管理、综合布线、公共广播、机房工程、程控交换机语音系统以及水、电、通讯、网络、应急照明、VAV 中央空调系统等办公设施设备



齐全；配备有 17 部电梯（均为芬兰通力高速电梯，每台最大负载 1600 公斤），其中 6 部低区电梯，5 部中区电梯，4 部高区电梯，2 部货梯。

上述设施设备均处于正常使用状态并保持良好的维护条件。

（6）建筑物装饰装修

建筑物外立面为高档石材、蜂窝铝单板幕墙、玻璃幕墙锻造，窗户采用断桥铝合金中控玻璃窗，东西两侧采用中置遮阳中控玻璃，入户门为自动玻璃门；大堂区域地面墙面为大理石，吊顶为石膏板造型吊顶；办公区域基础装修为铝扣板吊顶、地砖地坪、墙面涂料及窗帘，其余均为租户根据办公实际需要自行装修。

（7）建筑物空间布局

丰和中大道 912 号地上 45 层办公的 1 层至 5 层与地上 5 层裙楼相连；7 层分割为 6 间；8 层至 14 层分割为 4 间；15 层、1 层、44 层分割为 7 间；21 层至 35 层为标准层，一层分割为 8 间；36 层至 41 层分割为 10 间；42 层、43 层分割为 12 间；6 层、18 层、34 层整层为避难层，无办公区域；45 层为机房及设备转换层，未计入容积率；地下 1 层至地下 3 层为地下车库，地下二层与 1、2 号线换乘站（地铁大厦站）相连通。

（8）建筑物通达度

建筑物配备一主、两次三个入口，主入口位于建筑物东侧，东门临丰和中大道，入门后为 11 米挑空大堂，配有开阔的候梯厅及公共走廊。办公主楼共有 13 部电梯，最快运行速度 6 米/秒，其中 3 部低区客梯（7-17 层），5 部中区客梯（19-33 层），4 部高区客梯（35-44 层），1 部货梯；裙楼共有 4 部电梯，其中 3 部低区客梯，1 部货梯，平均等待时间在 30-60 秒，电梯平均等待时长较短，建筑物通达度较好。“地铁大厦”为地铁上盖建筑，通过大厦负二层及下沉式广场与 1、2 号线换乘站（地铁大厦站）达到无缝对接，可乘坐电梯直达办公



楼。

(9) 建筑物层高

层高合理，对房地产价值有正面影响；反之对房地产价值有负面影响。咨询对象层高约 4.2 米，层高较高，是房地产价值的有利因素。

(10) 建筑物物业管理水平：咨询对象物业管理公司为南昌轨道万科城市运营服务有限公司，主要服务内容包括综合管理服务（客户接待、质量管理、保修受理等）、秩序维护服务（出入管理、日常巡视、技防、车辆管理、消防管理、突发事件应急处置与报告等）、清洁卫生服务、共用部位和共用设施设备日常管理（房屋基础部位维护、共用部位维护等），物业管理费为 9 元/平方米/月，物业管理水平一般。

(11) 建筑物成新状况：咨询对象所在建筑物于 2016 年建成并交付使用；经实地查勘得知，用观察法得知咨询对象成新率为八五成新。

(12) 建筑物使用、维护状况：维护状况良好。

新旧程度：保养情况良好。

(13) 建筑物完损状况：基本完好

分析：咨询对象标准层面积约为 2,000.00 平方米；建筑物外立面为高档石材、蜂窝铝单板幕墙、玻璃幕墙锻造；办公区域基础装修为铝扣板吊顶、地砖地坪；大堂区域地面墙面为大理石，吊顶为石膏板造型吊顶；标准层层高约为 4.2 米；配备有 VAV 中央空调系统，办公设施设备齐全，均处于正常使用状态并保持良好的维护条件；配备有 17 部电梯，平均服务面积不超过 4500 平方米，电梯平均等待时间在 30-60 秒，每台最大负载 1600 公斤；建筑物维护与完损状况较好；2016 年荣获中国建设工程“鲁班奖”。

综上所述，咨询对象办公楼达到了甲级写字楼 A 级标准，是房地产价值的有利因素。



银信资产评估有限公司
 地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦
 电话：021-63391088 传真：021-63391116
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(三) 咨询对象权益状况

1. 证载状况：

根据《中华人民共和国不动产权证书》记载

赣（2019）南昌市不动产权第 0074480 号

权利人	南昌轨道交通地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南昌市红谷滩新区丰和中大道 912 号[地铁大厦]
不动产单元号	360111014009GB00031F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其他
用途	商务金融用地/商业、金融、信息
面积	宗地面积：13838.00 m ² /房屋建筑面积：99265.91 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2012-03-20 起 2052-03-19 止
附记	建筑物名称：地铁大厦；层数：1-45；建筑占地面积：6772.00 m ² ；建筑面积：99265.91 m ² ；房屋结构：钢筋混凝土结构；规划用途：商业、金融、信息

根据《南昌市城镇房屋建筑面积测绘报告》记载

房屋坐落	房屋用途	房屋结构	总层数	竣工日期	建筑面积 (平方米)
丰和中大道 912 号 01-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	729.81
丰和中大道 912 号 01-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	1,021.96
丰和中大道 912 号 01-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	161.02
丰和中大道 912 号 01-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	56.43
丰和中大道 912 号 01-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	129.91
丰和中大道 912 号 01-06	商业、金融、信	钢混	45	2016 年	74.07



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道 912 号 02-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	4,074.74
丰和中大道 912 号 03-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	7,035.84
丰和中大道 912 号 04-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	7,169.28
丰和中大道 912 号 05-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	4,053.90
丰和中大道 912 号 05-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	81.73
丰和中大道 912 号 05-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	105.16
丰和中大道 912 号 05-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	107.12
丰和中大道 912 号 05-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	197.53
丰和中大道 912 号 05-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	312.58
丰和中大道 912 号 06-01 (避难层)	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	1,069.29
丰和中大道 912 号 06-02 (避难层)	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	67.52
丰和中大道 912 号 07-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	515.05
丰和中大道 912 号 07-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	554.26
丰和中大道 912 号 07-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	67.83
丰和中大道 912 号 07-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	355.62
丰和中大道 912 号 07-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	218.43
丰和中大道 912 号 07-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	422.09
丰和中大道 912 号 08-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	538.82
丰和中大道 912 号 08-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	568.38
丰和中大道 912 号 08-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	443.12
丰和中大道 912 号 08-04	商业、金融、信	钢混	45	2016 年	568.95



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道 912 号 09-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	553.67
丰和中大道 912 号 09-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	568.38
丰和中大道 912 号 09-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	532.69
丰和中大道 912 号 09-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	582.72
丰和中大道 912 号 10-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	553.67
丰和中大道 912 号 10-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	568.38
丰和中大道 912 号 10-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	532.69
丰和中大道 912 号 10-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	582.72
丰和中大道 912 号 11-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	553.67
丰和中大道 912 号 11-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	568.38
丰和中大道 912 号 11-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	532.69
丰和中大道 912 号 11-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	582.72
丰和中大道 912 号 12-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	553.67
丰和中大道 912 号 12-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	568.38
丰和中大道 912 号 12-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	532.69
丰和中大道 912 号 12-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	582.72
丰和中大道 912 号 13-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	553.67
丰和中大道 912 号 13-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	568.38
丰和中大道 912 号 13-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	532.69
丰和中大道 912 号 13-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	582.72
丰和中大道 912 号 14-01	商业、金融、信	钢混	45	2016 年	553.67



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道 912 号 14-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	568.38
丰和中大道 912 号 14-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	532.69
丰和中大道 912 号 14-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	582.72
丰和中大道 912 号 15-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	233.87
丰和中大道 912 号 15-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	244.18
丰和中大道 912 号 15-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	90.58
丰和中大道 912 号 15-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	120.03
丰和中大道 912 号 15-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	864.42
丰和中大道 912 号 15-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	237.35
丰和中大道 912 号 15-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	220.93
丰和中大道 912 号 16-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	233.87
丰和中大道 912 号 16-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	244.18
丰和中大道 912 号 16-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	90.58
丰和中大道 912 号 16-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	120.03
丰和中大道 912 号 16-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	864.42
丰和中大道 912 号 16-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	237.35
丰和中大道 912 号 16-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	220.93
丰和中大道 912 号 17-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	553.67
丰和中大道 912 号 17-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	568.38
丰和中大道 912 号 17-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	532.69
丰和中大道 912 号 17-04	商业、金融、信	钢混	45	2016 年	582.72



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道912号18-01(避难层)	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	803.50
丰和中大道912号19-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	1,977.55
丰和中大道912号20-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	1,994.09
丰和中大道912号21-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	379.19
丰和中大道912号21-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	173.85
丰和中大道912号21-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	366.32
丰和中大道912号21-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	145.96
丰和中大道912号21-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	379.19
丰和中大道912号21-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	173.85
丰和中大道912号21-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	366.32
丰和中大道912号21-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	145.96
丰和中大道912号22-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	379.19
丰和中大道912号22-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	173.85
丰和中大道912号22-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	366.32
丰和中大道912号22-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	145.96
丰和中大道912号22-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	379.19
丰和中大道912号22-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	173.85
丰和中大道912号22-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	366.32
丰和中大道912号22-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	145.96
丰和中大道912号23-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	379.19
丰和中大道912号23-02	商业、金融、信	钢混	45	2016年	173.85



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道 912 号 23-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 23-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 23-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 23-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 23-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 23-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 24-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 24-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 24-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 24-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 24-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 24-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 24-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 24-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 25-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 25-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 25-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 25-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 25-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 25-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 25-07	商业、金融、信	钢混	45	2016 年	366.32



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道 912 号 25-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 26-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 26-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 26-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 26-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 26-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 26-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 26-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 26-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 27-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 27-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 27-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 27-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 27-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 27-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 27-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 27-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 28-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 28-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 28-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 28-04	商业、金融、信	钢混	45	2016 年	145.96



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道 912 号 28-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 28-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 28-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 28-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 29-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 29-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 29-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 29-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 29-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 29-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 29-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 29-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 30-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 30-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 30-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 30-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 30-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 30-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 30-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 30-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 31-01	商业、金融、信	钢混	45	2016 年	379.19



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道 912 号 31-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 31-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 31-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 31-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 31-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 31-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 31-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 32-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 32-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 32-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 32-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 32-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 32-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 32-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 32-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 33-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 33-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	173.85
丰和中大道 912 号 33-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	366.32
丰和中大道 912 号 33-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	145.96
丰和中大道 912 号 33-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	379.19
丰和中大道 912 号 33-06	商业、金融、信	钢混	45	2016 年	173.85



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道912号33-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	366.32
丰和中大道912号33-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	145.96
丰和中大道912号34-01(避难层)	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	905.89
丰和中大道912号34-02(避难层)	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	94.53
丰和中大道912号34-03(避难层)	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	53.80
丰和中大道912号35-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	400.16
丰和中大道912号35-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	172.66
丰和中大道912号35-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	400.16
丰和中大道912号35-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	140.75
丰和中大道912号35-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	400.16
丰和中大道912号35-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	172.66
丰和中大道912号35-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	400.16
丰和中大道912号35-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	140.75
丰和中大道912号36-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	400.16
丰和中大道912号36-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	172.66
丰和中大道912号36-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	400.16
丰和中大道912号36-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	140.75
丰和中大道912号36-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	400.16
丰和中大道912号36-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	172.66
丰和中大道912号36-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016年	400.16
丰和中大道912号36-08	商业、金融、信	钢混	45	2016年	140.75



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道 912 号 36-09	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	32.19
丰和中大道 912 号 36-10	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	21.00
丰和中大道 912 号 37-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	302.08
丰和中大道 912 号 37-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	137.47
丰和中大道 912 号 37-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	302.08
丰和中大道 912 号 37-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	105.56
丰和中大道 912 号 37-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	302.07
丰和中大道 912 号 37-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	137.47
丰和中大道 912 号 37-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	302.08
丰和中大道 912 号 37-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	105.56
丰和中大道 912 号 37-09	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	32.19
丰和中大道 912 号 37-10	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	21.00
丰和中大道 912 号 38-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	293.20
丰和中大道 912 号 38-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	137.47
丰和中大道 912 号 38-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	293.20
丰和中大道 912 号 38-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	105.56
丰和中大道 912 号 38-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	293.13
丰和中大道 912 号 38-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	137.47
丰和中大道 912 号 38-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	293.13
丰和中大道 912 号 38-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	105.56
丰和中大道 912 号 38-09	商业、金融、信	钢混	45	2016 年	32.19



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道 912 号 38-10	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	21.00
丰和中大道 912 号 39-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	284.35
丰和中大道 912 号 39-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	137.47
丰和中大道 912 号 39-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	284.35
丰和中大道 912 号 39-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	105.56
丰和中大道 912 号 39-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	284.35
丰和中大道 912 号 39-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	137.47
丰和中大道 912 号 39-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	284.35
丰和中大道 912 号 39-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	105.56
丰和中大道 912 号 39-09	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	32.19
丰和中大道 912 号 39-10	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	21.00
丰和中大道 912 号 40-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	276.37
丰和中大道 912 号 40-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	137.47
丰和中大道 912 号 40-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	276.37
丰和中大道 912 号 40-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	105.56
丰和中大道 912 号 40-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	276.37
丰和中大道 912 号 40-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	137.47
丰和中大道 912 号 40-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	276.37
丰和中大道 912 号 40-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	105.56
丰和中大道 912 号 40-09	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	31.64
丰和中大道 912 号 40-10	商业、金融、信	钢混	45	2016 年	21.55



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道 912 号 41-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	269.13
丰和中大道 912 号 41-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	137.47
丰和中大道 912 号 41-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	269.13
丰和中大道 912 号 41-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	105.56
丰和中大道 912 号 41-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	269.13
丰和中大道 912 号 41-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	137.47
丰和中大道 912 号 41-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	269.13
丰和中大道 912 号 41-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	105.56
丰和中大道 912 号 41-09	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	32.19
丰和中大道 912 号 41-10	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	21.00
丰和中大道 912 号 42-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	140.69
丰和中大道 912 号 42-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	100.83
丰和中大道 912 号 42-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	140.69
丰和中大道 912 号 42-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	49.76
丰和中大道 912 号 42-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	49.76
丰和中大道 912 号 42-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	140.69
丰和中大道 912 号 42-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	100.83
丰和中大道 912 号 42-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	140.69
丰和中大道 912 号 42-09	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	49.76
丰和中大道 912 号 42-10	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	67.38
丰和中大道 912 号 42-11	商业、金融、信	钢混	45	2016 年	49.76



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	息				
丰和中大道 912 号 42-12	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	21.00
丰和中大道 912 号 43-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	115.38
丰和中大道 912 号 43-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	93.45
丰和中大道 912 号 43-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	136.12
丰和中大道 912 号 43-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	44.45
丰和中大道 912 号 43-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	44.44
丰和中大道 912 号 43-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	136.12
丰和中大道 912 号 43-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	93.45
丰和中大道 912 号 43-08	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	115.38
丰和中大道 912 号 43-09	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	44.44
丰和中大道 912 号 43-10	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	60.17
丰和中大道 912 号 43-11	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	44.46
丰和中大道 912 号 43-12	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	21.00
丰和中大道 912 号 44-01	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	67.98
丰和中大道 912 号 44-02	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	77.25
丰和中大道 912 号 44-03	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	67.98
丰和中大道 912 号 44-04	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	67.98
丰和中大道 912 号 44-05	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	77.25
丰和中大道 912 号 44-06	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	67.98
丰和中大道 912 号 44-07	商业、金融、信息	钢混	45	2016 年	21.00
合计					99,265.91



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2. 租赁状况：



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxingpv.com

租赁部位	承租方名称	租赁面积（平方米）	租赁结束日	基准日合同租金单价 （元/m ² ）不含税	租赁结束日
31-07	康力电梯股份有限公司江西分公司	366.32	2026/10/31	2.60	2026/10/31
38层	中国移动通信集团终端有限公司江西分公司	1,711.91	2027/9/30	2.63	2027/9/30
37-05	中国移动通信集团终端有限公司江西分公司	302.07	2027/9/30	2.63	2027/9/30
37-01-1、37-06、37-07、37-08	中国移动通信集团终端有限公司江西分公司	672.10	2027/9/30	2.50	2027/9/30
33-06	北京城建设计发展集团股份有限公司	173.85	2025/10/14	2.25	2025/10/14
07-01、07-02-1、07-05-1	南昌地铁电视有限公司	590.00	2025/7/31	2.07	2025/7/31
9层	南昌轨道交通设计研究院有限公司	2,237.46	2026/6/30	2.13	2026/6/30
17-04	南昌轨道交通集团供应链金融有限公司	568.20	2026/7/6	2.23	2026/7/6
17-02	南昌轨道交通集团转贷服务有限公司	568.19	2026/7/6	2.28	2026/7/6
37-03、37-04	江西鹭鹭行科技有限公司	407.64	2026/9/7	2.69	2026/9/7
15层	南昌轨道交通集团物业管理发展有限公司	2,011.36	2026/7/31	2.22	2026/7/31
23-04	合肥科大智能机器人技术有限公司	145.96	2025/8/9	2.41	2025/8/9
23-06	江西中科大成投资管理有限公司	173.85	2025/9/7	2.32	2025/9/7
24-01、24-02、24-05、24-06	南昌肯德基有限公司	1,099.47	2025/12/31	2.18	2025/12/31
32-05、32-07	中铁二院华东勘察设计院有限责任公司	751.73	2025/9/15	2.56	2025/9/15
40层	上海市锦天城（南昌）律师事务所	1,644.73	2025/8/31	2.54	2025/8/31
39层	民生人寿保险股份有限公司江西分公司	1,676.65	2025/11/10	2.46	2025/11/10
01-01	南昌乐峰供应链有限责任公司	94.59	2026/11/30	4.07	2026/11/30
13-03、13-04	广州地铁设计研究院股份有限公司	1,115.41	2026/12/17	2.22	2026/12/17
01-05		129.91	2026/12/31	1.88	2026/12/31
01-06	南昌轨道交通集团有限公司	74.07	2026/12/31	1.88	2026/12/31
01-04		54.96	2026/12/31	1.83	2026/12/31



银信资产评估有限公司

地址: 上海市汉口路 99 号久事商务大厦
 电话: 021-63391088 传真: 021-63391116
 电子邮箱: valuer@yinxingpv.com

05-02、03、04、05、06		804.12	2026/12/31	1.88	2026/12/31
07-02-2、03、04、05、06		1,131.55	2026/12/31	2.13	2026/12/31
10-04		553.67	2026/12/31	1.99	2026/12/31
10-03		568.38	2026/12/31	2.24	2026/12/31
12-01、12-02、12-04-1		1,362.21	2026/12/31	2.19	2026/12/31
20-01		1,601.66	2026/12/31	1.84	2026/12/31
25 层		2,130.64	2026/12/31	2.38	2026/12/31
26 层		2,130.64	2026/12/31	2.38	2026/12/31
27 层		2,130.64	2026/12/31	2.47	2026/12/31
28 层		2,130.64	2026/12/31	2.47	2026/12/31
29-08	千里来寻(上海)信息科技有限公司	139.40	2026/2/10	2.27	2026/2/10
22-06	江西久创商贸有限公司	173.85	2026/3/31	2.04	2026/3/31
08-02、08-03、08-04	南昌轨道交通集团工程建设有限公司	1,580.45	2026/5/9	2.13	2026/5/9
01-03	南昌轨道交通集团有限公司后勤管理分公司	161.02	2026/7/31	1.88	2026/7/31
29-07	南昌铁路勘测设计院有限责任公司	366.32	2026/2/28	2.44	2026/2/28
22-01、02、03、04、05-1、08	中国平安财产保险股份有限公司南昌中心支公司	1,453.12	2027/5/31	2.20	2027/5/31
43 层	中国人寿养老保险股份有限公司江西省分公司	948.86	2026/5/31	2.63	2026/5/31
29-04、29-05	中铁第四勘察设计院集团有限公司	525.15	2026/3/31	2.32	2026/3/31
30-08	上海致格(南昌)律师事务所	145.96	2026/5/31	2.35	2026/5/31
17-03	南昌轨道交通集团供应链金融有限公司	485.62	2026/8/31	2.00	2026/8/31
31-01-1、31-02、31-03-1	捷付睿通股份有限公司	450.14	2026/5/31	2.19	2026/5/31
19 层 01-1/02/03/05-1 室	红谷滩区美宴餐厅	700.00	2032/8/31	1.10	2032/8/31
19 层 06 室	南昌市天安物业管理有限公司	183.00	2027/1/31	1.10	2027/1/31



三、咨询时点：

2025 年 06 月 30 日

四、价值类型：

1. 价值类型

市场价值（出租人权益价值）。

2. 价值定义

市场价值的定义：咨询对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在咨询时点自愿进行交易的金额。

出租人权益价值定义：出租人对自己的已出租房地产依法享有的权益的价值。其评估价值为已出租部分在租赁期间按合同租金确定租金收入、未出租部分和已出租部分在租赁期间届满后按市场租金确定租金收入所评估的价值。

信托物业价值评估一般应当评估市场价值。

已出租物业的市场价值分为无租约限制价值、出租人权益价值和承租人权益价值。咨询对象大部分为已出租物业，于咨询时点含有租约限制。则本报告信托物业价值评估价值为出租人权益价值。

五、咨询方法：

跟踪报告咨询方法均参照《江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 912 号“地铁大厦”办公房地产市场价格估价报告》（沪立信中诚房估字（2024）FC 第 1996 号）-即原报告，所采用的估价方法，保持一贯



性评估。

1. 咨询方法的名称

本次咨询采用成本法、收益法。

2. 咨询方法的定义

(1) 成本法的定义：测算咨询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咨询对象价值或价格的方法。

(2) 收益法的定义：预测咨询对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到咨询对象价值或价格的方法。

六、估值结果：

咨询对象在咨询时点的跟踪估值为：

币种：人民币，面积：建筑面积

相关结果		咨询方法	成本法	收益法
测算结果	总价(万元)		147,600.00	122,500.00
	评估单价(元/平方米)		14,869	12,341
评估价值	总价(万元)		135,100.00 大写：壹拾叁亿伍仟壹佰万元整	
	评估单价(元/平方米)		13,610	

特别提示：

- 1、咨询结果取整至百万元。
- 2、本跟踪报告是基于估价报告《江西省南昌市红谷滩新区丰和



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路 99 号久事商务大厦
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

中大道 912 号“地铁大厦”办公房地产市场价值估价报告》（沪立信中诚房估字（2024）FC 第 1996 号）-即原报告，的基础上进行跟踪估值报告（根据一惯性原则本次咨询假设、咨询原则、咨询依据、咨询方法均参照估值报告）。

3、若运营情况及参数发生重大变化，如市场发生重大变化、现有租赁合同大幅度变更等，建议重新评估。

特此

奉达！



银信资产评估有限公司

二〇二六年三月五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000063026043XD

证照编号: 14000000202105180026



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解登记、监
管信息。

名称 银信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 梅惠民

经营范围 资产评估、验证、年检、企业经营效益审核、工程核价; 资产评估咨询; 会计、财务管理业务咨询; 税务登记代理; 会计、财务人员培训、房地产价格估价(准B级)、信用管理咨询、信用评估、计算机软件的开发、销售, 涉及许可经营的凭许可证书经营。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本 人民币2000.0000万元整

成立日期 1994年11月16日

营业期限 1994年11月16日 至 2042年11月15日

住所 上海市嘉定区曹安公路1615号706室-3

登记机关

2021年05月18日





单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：31020026

设立备案机关：上海市国有资产管理部门

设立公函编号：沪国资评[1999]505号

设立公函日期：2000年03月31日



扫码查看详细信息

机构名称：银信资产评估有限公司

统一社会信用代码：
9131000063026043XD

组织形式：有限责任公司

法定代表人：梅惠民

注册资本：2,000.00 万元

办公场所：黄浦区四川中路213号久事商务大厦
9F 银信评估

成立日期：1994年11月16日

资产评估师数：126人

年检信息：通过

有效期：2025年04月30日





2023年06月08日 星期四

请输入关键字

资产管理司

搜索

返回主站

当前位置: 首页>在线服务>资产评估机构备案管理

资产评估机构从事证券服务业务备案名单(截至2020年10月10日)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020/11/9
12	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283	2020/11/9
13	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
14	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020/11/9
15	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
16	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
17	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
18	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
19	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020/11/9
20	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
21	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020/11/9
22	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9

23	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
24	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020/11/9
25	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020/11/9
26	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
27	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
28	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020/11/9
29	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
30	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020/11/9
31	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
32	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020/11/9
33	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020/11/9
34	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020/11/9
35	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020/11/9
36	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020/11/9
37	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
38	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
39	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020/11/9
40	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020/11/9
41	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020/11/9
42	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020/11/9
43	同致信德(北京)资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
44	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064Q	2020/11/9
45	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
46	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020/11/9
47	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
48	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020/11/9
49	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
50	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020/11/9

51	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020/11/9
52	安徽中联国际资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020/11/9
53	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020/11/9
54	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020/11/9
55	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020/11/9
56	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020/11/9
57	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020/11/9
58	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
59	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020/11/9
60	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
61	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020/11/9
62	江苏金证通资产评估房地产估价有限公司	91320105674935865E	2020/11/9
63	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
64	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
65	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020/11/9
66	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020/11/9
67	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020/11/9
68	深圳市世联资产评估有限公司	91440300576874288Y	2020/11/9
69	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
70	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
71	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
72	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
73	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	913501007173080101	2020/11/9
74	蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司	91110108677403100T	2020/11/9
75	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
76	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
77	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
78	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
79	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020/11/9

80	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
----	----------------	--------------------	-----------

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。已备案资产评估机构基本信息、资产评估师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。

附件下载:

[从事证券服务资产评估机构备案名单及基本信息（截至2020年10月10日）.xlsx](#)

发布日期：2020年11月09日



【大中小】 【打印此页】 【关闭窗口】

[网站地图](#) | [联系我们](#)



主办单位：中华人民共和国财政部

网站标识码：bm14000001 京ICP备05002860号 京公网安备11010202000006号

技术支持：财政部信息中心

中华人民共和国财政部 版权所有，如需转载，请注明来源