



GUOCE INSTITUTION REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FHZ[2026]040011QY 号

估价项目名称：杭州市萧山区萧山经济技术开发区
桥南区块春晖路9号等共7处非住
宅房地产市场价格评估

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：

王旭东（注册证书编号：4420090080）

姚丹萍（注册证书编号：3520190011）

估价报告出具日期：2026年04月15日



防伪编码：20260403115

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桥南区块春晖路9号等共7处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《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《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桥南区块春晖路9号等共7处非住宅房地产建筑面积合计为335,499.50平方米，证载房屋用途为科研办公、工业、停车综合楼、非住宅。国有土地使用权面积为建筑面积占用范围内的土地使用权分摊面积（其中桥南区鸿兴路477号工业房地产1-2幢、4-5幢土地使用权面积尚未分摊，其他6处合计158,182 m²），土地用途为科研用地、工业用地、交通场站用地，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“萧山智造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175604万元，大写金额：人民币壹拾柒亿伍仟陆佰零肆万元整。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页表：

房地产市场价值评估结果汇总表

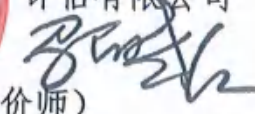
估价对象					市场价值 (万元, 取 整至十位)		
名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)		增长率	报酬率
萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号	工业	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	31,758.12	52,860	8763	租金每年递增2%	6.00%
萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号	工业		8,880.64	20,214	3668	租金每年递增2%	6.00%
萧山区新街街道鸿兴路181号	工业		20,419.40	26,721	7299	租金每年递增2%	6.00%
萧山经济技术开发区萧山机器人小镇鸿兴路477号1-2幢、4-5幢	工业		150,165.27	建筑面积占 用范围内的 土地使用权 分摊面积	38865	租金每年递增2%	6.00%
萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道2718号机器人小镇产业配套综合体	科研办公		45,034.99	32,012	31017	租金每年递增3%	5.50%
杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块	科研办公		55,847.08	18,367	80108	租金每年递增3%	5.50%
萧山区北干街道建设三路358号停车综合楼	停车综合楼		23,394.00	8,008	5884	每5年停车费封顶金额增加4元	6.50%
合计	—	—	335,499.50	—	175604	—	—

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。

深圳市国景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)

二〇二六年四月十五日

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.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	21
六、价值类型.....	21
七、估价原则.....	21
八、估价依据.....	23
九、估价方法.....	24
十、估价结果.....	24
十一、注册房地产估价师.....	26
十二、实地查勘期.....	26
十三、估价作业期.....	26
估价技术报告.....	27
一、估价对象描述与分析.....	27
二、市场背景描述与分析.....	37
三、估价对象最高最佳利用分析.....	37
四、估价方法适用性分析.....	46
五、估价测算过程.....	48
六、估价结果确定.....	65
附 件.....	67
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《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》复印件（见附件），估价人员已查看了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《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《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》、《房屋租赁合同》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，提请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

根据委托人的《不动产权证》得知，估价对象杭州市萧山区萧山经济技术开发区萧山机器人小镇鸿兴路 477 号 1-2 幢、4-5 幢所在宗地上共 7 幢有证建筑物（本次估价对象中共计 4 幢），宗地总面积为建筑面积占用范围内的土地使用权分摊面积所在宗地 111465 平方米终止日期 2054 年 1 月 10 日，128521 平方米终止日期 2042 年 1 月 30 日。从当前资料无法得出两宗土地对应的具体建筑面积，从宗地红线得知，估价对象鸿兴路 477 号 1 幢、2 幢、3 幢位于土地面积 111465 平方米宗地上，鸿兴路 477 号 4-7 幢位于土地面积 128521 平方米宗地上，故本次测算以估价对象鸿兴路 477 号 1 幢、2 幢土地终止日期为 2054 年 1 月 10 日，鸿兴路 477 号 4-5 幢土地终止日期为 2042 年 1 月 30 日为假设前提。如此信息与实际不符，则评估结果应做相应调整。

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“萧山智造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 04 月 15 日起为一年。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“萧山智造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。

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桥南区块春晖路 9 号等共 7 处非住宅房地产。

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。

(1) 估价对象不动产登记情况

产权人	房产证号		房屋登记情况				
	房屋坐落（杭州市萧山区萧山经济技术开发区）	建筑面积（m ² ）	房屋性质	房屋结构	建成年份	所在层数/总楼层	
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭房权证萧字第 00179003 号	2,037.28	工业厂房	钢	2002 年	1-2 层/2 层	
	杭房权证萧字第 00179012 号	2,403.04	工业厂房	钢	2002 年	1-2 层/2 层	
	杭房权证萧字第 00179021 号	2,403.04	工业厂房	钢	2002 年	1-2 层/2 层	
	杭房权证萧字第 00179022 号	2,037.28	工业厂房	钢	2002 年	1-2 层/2 层	
土地登记情况							
《国有土地使用证》证号		土地面积（m ² ）	土地位置		地类（用途）	土地使用权类型	土地终止日期
杭萧开国用（2008）第更 26 号		20,214.00	桥南区块高新九路以东、春潮路以南		工业用地	出让	2052 年 8 月 7 日

不动产登记状况一览表												
房屋坐落（杭州市萧山区萧山经济技术开发区）	不动产权证号	权利人	不动产单元号	建筑面积	土地使用权面积（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
桥南区块春晖路 9 号 1 幢	浙（2021）萧山区不动产权第 0056424 号	杭州萧山经济技术开发区	330109011006GB30105F00020001	2,343.00	52,860	房屋（构筑物）所有权	工业用房	自建	钢混	1-3 层/3 层	其中 36828 平方米至：2058 年 5 月	2008 年

桥南区块春晖路9号2幢	浙(2021)萧山区不动产权第0056423号	桥南区块春晖路9号2幢	资产经营有限公司	330109011006GB30105F00030001	2,403.04	房屋(构筑物)所有权	工业厂房	自建房	钢	1层/1层	16日止,不得分割转让;16032平方米至2053年4月29日止	2003年
												2013年
桥南区块春晖路9号3幢	浙(2021)萧山区不动产权第0056427号	桥南区块春晖路9号3幢	资产经营有限公司	330109011006GB30105F00050001	256.48	房屋(构筑物)所有权	工业厂房	自建房	钢	1层/1层	16日止,不得分割转让;16032平方米至2053年4月29日止	2003年
												2013年
桥南区块春晖路9号4幢	浙(2021)萧山区不动产权第0056421号	桥南区块春晖路9号4幢	资产经营有限公司	330109011006GB30105F00040001	3,310.92	房屋(构筑物)所有权	工业厂房	自建房	钢	1层/1层	16日止,不得分割转让;16032平方米至2053年4月29日止	2003年
												2013年
桥南区块春晖路9号5幢	浙(2021)萧山区不动产权第0056425号	桥南区块春晖路9号5幢	资产经营有限公司	330109011006GB30105F00060001	1,930.10	房屋(构筑物)所有权	工业厂房	自建房	钢	1层/1层	16日止,不得分割转让;16032平方米至2053年4月29日止	2013年
												2013年
桥南区块春晖路9号6幢	浙(2021)萧山区不动产权第0056420号	桥南区块春晖路9号6幢	资产经营有限公司	330109011006GB30105F00010001	7,882.00	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	工业用地/工业厂房	出让/自建房	钢	1层/1层	16日止,不得分割转让;16032平方米至2053年4月29日止	2008年
												2008年
桥南区块春晖路9号7幢	浙(2021)萧山区不动产权第0056422号	桥南区块春晖路9号7幢	资产经营有限公司	330109011006GB30105F00070001	2,589.08	房屋(构筑物)所有权	工业厂房	自建房	钢	1-2层/2层	16日止,不得分割转让;16032平方米至2053年4月29日止	2013年
												2013年
桥南区块春晖路9号8幢	浙(2021)萧山区不动产权第0056426号	桥南区块春晖路9号8幢	资产经营有限公司	330109011006GB30105F00080001	615.00	房屋(构筑物)所有权	工业仓储	自建房	钢混	1层/1层	16日止,不得分割转让;16032平方米至2053年4月29日止	2014年
												2014年

桥南区块春晖路9号9幢	浙(2021)萧山区不动产权第00556443号	330109011006GB30105F00090001	10,377.10	房屋(构筑物)所有权	工业	自建房	钢混	1层/1层	2019年
桥南区块春晖路9号10幢	浙(2021)萧山区不动产权第00556442号	330109011006GB30105F00100001	51.40	房屋(构筑物)所有权	工业	自建房	钢混	1层/1层	2019年
红垦农场萧清大道2718号1幢		330109011003GB30025F00010001	21,428.00	房屋(构筑物)所有权			钢混	1-13层/13层	2021年
红垦农场萧清大道2718号2幢		330109011003GB30025F00020001	3,076.22	房屋(构筑物)所有权			钢混	1-3层/3层	2021年
红垦农场萧清大道2718号3幢		330109011003GB30025F00030001	2,864.42	房屋(构筑物)所有权			钢混	1-4层/4层	2021年
红垦农场萧清大道2718号4幢	浙(2022)萧山区不动产权第0060299号	330109011003GB30025F00040001	2,267.29	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	科教用地/办公	出让/自建房	钢混	1-2层/2层	2021年
红垦农场萧清大道2718号5幢		330109011003GB30025F00050001	205.34	房屋(构筑物)所有权			钢混	1层/1层	2021年
红垦农场萧清大道2718号6幢		330109011003GB30025F00060001	4,813.42	房屋(构筑物)所有权			钢混	1-4层/4层	2021年
红垦农场萧清大道2718号7幢		330109011003GB30025F00070001	4,813.73	房屋(构筑物)所有权			钢混	1-4层/4层	2021年

红垦农场萧清大道2718号8幢			330109011003GB30025F00080001	5,566.57															2021年	
桥南区块鸿兴路477号1幢	浙(2021)萧山区不动产权第0052715号	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	330109011007GB30025F00060002	42,306.19	建筑面积占用范围内的土地使用权分摊面积														所在宗地终止年限不同:共中111465平方米土地使用权终止日期为2054年1月10日,128521平方米土地使用权终止日期为2042年1月30日	2008年
				34,617.87																34,892.21
桥南区块鸿兴路477号2幢	浙(2021)萧山区不动产权第0052718号	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	330109011007GB30025F00020001	34,892.21																2005年
桥南区块鸿兴路477号4幢	浙(2021)萧山区不动产权第0052717号			34,892.21																38,349.00
桥南区块鸿兴路477号5幢	浙(2021)萧山区不动产权第0052716号	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	330109010001GB30018F000100001	23,394.00	8.008															—
北干街道建设三路358号	浙(2022)萧山区不动产权第0012783号			11,079.20																7,424.14
金二路617号1幢	浙(2022)萧山区不动产权第0032443号	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	330109010003GB22024F000100001	11,079.20	18.367															2021年
金二路617号2幢	浙(2022)萧山区不动产权第0032446号			7,424.14																—

金二路617号 3幢	浙(2022)萧山区不动产权第0032447号	3301090100 03GB22024F 00030001	11,404.8 9	房屋(构筑物)所有权	科研	自建房	钢混	1-9层/9层	2021年								
										3301090100 03GB22024F 00040001	11,845.3 2	房屋(构筑物)所有权	科研	自建房	钢混	1-9层/9层	2021年
鸿兴路181号 3幢	杭州萧山经济技术开发区国有资产管理公司	3301090110 06GB30150F 00090001	5,941.51	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	工业用地/非住宅	出让/自建房	钢混	1-3层/3层	2004年								
										3301090110 06GB30150F 00120001	5,087.67	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	工业用地/非住宅	出让/自建房	钢混	1-4层/4层	2009年
鸿兴路181号 5幢	浙(2025)杭州市不动产权第0198191号	3301090110 06GB30150F 00110001	4,413.41	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	工业用地/非住宅	出让/自建房	钢、钢混	1层/1层	2004年								
										鸿兴路181号 6幢	浙(2025)杭州市不动产权第0198191号	3301090110 06GB30150F 00110001	4,413.41	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	工业用地/非住宅	出让/自建房	钢、钢混
鸿兴路181号 2幢	浙(2025)杭州市不动产权第0198191号	3301090110 06GB30150F 00110001	4,413.41	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	工业用地/非住宅	出让/自建房	钢、钢混	1层/1层	2004年								
										鸿兴路181号 5幢	浙(2025)杭州市不动产权第0198191号	3301090110 06GB30150F 00110001	4,413.41	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	工业用地/非住宅	出让/自建房	钢、钢混

鸿兴路 181 号 1 幢	3301090110 06GB30150F 00070001	43.27	国有建设 用地使用 权/房屋 (构筑物) 所有权	工业地 /非 住宅	出让 /自 建房	混合	1 层/1 层	2023 年
								2023 年
鸿兴路 181 号 7 幢	3301090110 06GB30150F 00130001	40.32	国有建设 用地使用 权/房屋 (构筑物) 所有权	工业地 /非 住宅	出让 /自 建房	混合	1 层/1 层	2023 年
								2004 年
鸿兴路 181 号 4 幢	3301090110 06GB30150F 00100001	19.20	国有建设 用地使用 权/房屋 (构筑物) 所有权	工业地 /非 住宅	出让 /自 建房	混合	1 层/1 层	2023 年
								2004 年

(2) 估价对象他项权利设立情况

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，提请报告使用人注意。

2、估价对象权益状况

估价对象坐落于杭州市萧山区萧山经济技术开发区，至价值时点，估价对象已取得《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》，土地使用权人及房屋所有权人为杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司，土地性质为科研用地、工业用地、交通场站用地，土地使用权类型为出让，地上建筑性质为工业房产、科研办公、停车综合楼，详见《估价对象产权登记情况》。估价对象目前建设三路 358 号经营停车综合楼，其他均已出租作为工业厂房、产业园、科研办公等用途使用。

3、估价对象实物状况

★萧山经济技术开发区桥南区块春晖路 9 号

土地 实物 状况 描述	不动产单元号	330109011006GB30105F00010001 至 330109011006GB30105F00100001			土地使 用权 面积 (m ²)	52,860			
	四至	东	高新八 路	南	春晖路	西	其他厂 房	北	鸿发路
	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	规则			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			
建筑 实物 状况 描述	名称	萧山经济技术开发区 桥南区块春晖路 9 号			规模 (m ²)		合计 31,758.12		
	用途	工业厂房			装修状况		估价对象整体出租 经营采埃孚电驱动 技术(杭州)有限 公司，外墙涂料， 厂区内水泥道路， 厂房内部由承租方 根据需求自行装修		
	所在层/总层数	整幢							
	建筑结构	钢结构、钢混结构							
	层高	标准层高							
	空间布局	开间，部分按需分隔 成多间							
	建成时间	详见《估价对象权属 登记情况》							

	设施及设备	水电安装、消防栓	完损状况	八五成新
	维护状况	维护及保养状况好	其他	--

★萧山经济技术开发区桥南区块高新九路 55 号

土地 实物 状况 描述	不动产单元号	—			土地使用权 面积 (m ²)	合计 20,214			
	四至	东	其他厂 房	南	其他厂房	西	高新九路	北	春潮路
	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	规则			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			
建筑 物实 物状 况描 述	名称	萧山经济技术开发区 桥南区块高新九路 55 号			规模 (m ²)	合计 8,880.64			
	用途	工业厂房			装修状况	外墙为彩钢板,屋 顶为彩钢板,内部 部分环氧地坪漆、 部分地砖地面,厂 区内水泥道路			
	所在层/总层数	整幢							
	建筑结构	钢结构							
	层高	标准层高							
	空间布局	开间,部分按需分隔 成多间							
	建成时间	2002 年							
	设施及设备	水电安装、消防栓			完损状况	七五成新			
	维护状况	维护及保养状况好			其他	--			

★萧山区新街街道鸿兴路 181 号

土地 实物 状况 描述	不动产单元号	—			土地使用权 面积 (m ²)	26,721			
	四至	东	高新九 路	南	鸿兴路	西	高新八路	北	春潮路
	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			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			
建筑 物实 物状 况描 述	名称	萧山区新街街道鸿兴 路 181 号 1-7 幢			规模 (m ²)	合计 20,419.40			
	用途	非住宅			装修状况	外墙防水涂料,内 部部分环氧地坪 漆、部分水泥地面,			
	所在层/总层数	整幢							
	建筑结构	5 幢:钢、钢混结构;							

		3、6幢：钢混结构； 1、4、7幢混合结构； 5幢：钢、钢混结构		厂区内水泥道路， 部分柏油路面
	层高	标准层高		
	空间布局	开间，部分按需分隔 成多间		
	建成时间	3、4、5幢：2004年； 2、6幢：2009年；1、 7幢：2023年		
	设施及设备 维护状况	水电安装、消防栓 维护及保养状况好	完损状况 其他	八五成新 —

★萧山经济技术开发区桥南区块鸿兴路477号

土地 实物 状况 描述	不动产单元号	330109011007GB30025F00010001 至 330109011007GB30025F00060001、 330109011007GB30025F00060002			土地使用权 面积 (m ²)	建筑面积占用 范围内的土地 使用权分摊面 积			
	四至	东	杭州绕 城高速	南	鸿兴路	西	虹迪路	北	杭州绕城 高速
	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			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			
建筑 物实 物实 况描 述	名称	萧山经济技术开发区 桥南区块鸿兴路477 号1-2幢、4-5幢			规模 (m ²)	合计150,165.27			
	用途	工业厂房			装修状况	出租经营机器人小 镇，外墙清水墙、 玻璃幕墙，内部地 砖地面，内墙乳胶 漆，厂区内柏油路 面			
	所在层/总层数	整幢							
	建筑结构	钢结构、钢混结构							
	层高	标准层高							
	空间布局	开间，部分按需分隔 成多间							
	建成时间	2008年、2005年							
	设施及设备 维护状况	水电安装、消防栓 维护及保养状况好							

★萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道2718号机器人小镇产业配套综合体

土地 实物 状况 描述	不动产单元号	330109011003GB30025F00010001 至 330109011003GB30025F00080001			土地使用权 面积 (m ²)	32,012			
	四至	东	杭萧钢 构厂区	南	杭萧钢构厂 区	西	兆丰路	北	萧清大道
	用途	科教用地			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			基础设施	完善			

			完备程度		
	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	
建筑物实物状况描述	名称	红垦农场萧清大道2718号机器人小镇产业配套综合体		规模(m ²)	合计45,034.99
	用途	科教办公		装修状况	出租作为酒店及办公用房，外墙玻璃幕墙，酒店目前正在装修中，办公用房内部毛坯
	所在层/总层数	整幢			
	建筑结构	钢混结构			
	层高	标准层高			
	空间布局	开间，部分按需分隔成多间			
	建成时间	2021年		完损状况	九五成新
	设施及设备	水电安装、消防栓		其他	—
	维护状况	维护及保养状况好			

★杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区

土地实物状况描述	不动产单元号	330109010003GB22024F00010001至330109010003GB22024F00050001			土地使用权面积(m ²)	18,367			
	四至	东	金二路	南	建设二路	西	河流	北	建设三路
	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	规则			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“六通”，宗地内土地平整			
建筑物实物状况描述	名称	萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区			规模(m ²)	合计55,847.08			
	用途	科研办公			装修状况	出租作为办公用房，外墙玻璃幕墙，公共部分地砖地面，墙面贴墙砖，石膏板吊顶，办公室内部由承租方按需自行装修			
	所在层/总层数	整幢							
	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	2021年			完损状况	九五成新			
	设施及设备	水电安装、消防栓			其他	—			
维护状况	维护及保养状况好								

★萧山区北干街道建设三路358号停车综合楼

土地实物状况描述	不动产单元号	330109010001GB30018F00010001			土地使用权面积(m ²)	8,008			
	四至	东	杨时路	南	浙大医学院附属第二医院	西	办公区	北	建设三路

	用途	交通场站用地	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好
	形状	规则	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“六通”，宗地内土地平整
建筑物实物状况描述	名称	萧山区北干街道建设三路 358 号停车综合楼	规模 (m ²)	23,394
	用途	停车综合楼	装修状况	估价对象为停车综合楼，外墙墙砖，内部环氧地坪地面，乳胶漆墙面，天花为乳胶漆，整体装修情况较好
	所在层/总层数	整幢		
	建筑结构	钢混		
	层高	标准层高		
	空间布局	开间		
	建成时间	/	完损状况	九成新
	设施及设备维护状况	水电安装、消防栓维护及保养状况好	其他	--

4、估价对象区位状况描述与分析

(1) 估价对象区位状况

★萧山经济技术开发区桥南区块春晖路 9 号

	名称	萧山经济技术开发区桥南区块春晖路 9 号工业厂房
位置状况	坐落	鸿发路与高新八路交汇处
	方位	萧山经济技术开发区桥南区块
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离杭州萧山国际机场直线距离约 8 公里
交通状况	道路状况	以空港大道、高新八路为主要交通干道，道路状况较好
	出入可利用交通工具	地铁 19 号线知行路站；公交站点：鸿达路高新九路口；公交线路有：708 路、771 路、783 路等，交通较便捷
	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	停车位能基本满足承租方的需求
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	区域内工业聚集度较高，周边厂区有：杭州欣美成套电器制造有限公司、网屏精密设备有限公司、浙江杭可科技股份有限公司、浙江传化华洋化工公司等；临近空港高架及杭州绕城高速，交通出入较便利。

★萧山经济技术开发区桥南区块高新九路 55 号

名称		萧山经济技术开发区桥南区块高新九路 55 号工业厂房
位置状况	坐落	位于春潮路与高新九路交汇处
	方位	萧山经济技术开发区桥南区块
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离杭州萧山国际机场直线距离约 7.5 公里
交通状况	道路状况	周边有鸿兴路、高新九路等主要交通干道，道路状况较好
	出入可利用交通工具	公交站点：龙成控股(高新九路)；公交线路有：708 路、753 路、753 路区间等，交通较便捷
	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	停车位能基本满足承租方的需求
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	区域内工业聚集度较高，周边厂区有：浙江省普瑞科技有限公司、杭州禾声科技有限公司、松冈机电(中国)有限公司、杭州雷迪克节能科技股份有限公司等；临近空港高架及杭州绕城高速，交通出入较便利。

★萧山区新街街道鸿兴路 181 号

名称		杭州市萧山区新街街道鸿兴路 181 号 1-7 幢非住宅房地产
位置状况	坐落	位于萧山区新街街道鸿兴路 181 号
	方位	萧山区新街街道
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离 19 号线“知行路”地铁站直线距离 1 公里
交通状况	道路状况	周边有鸿兴路、春潮路等交通干道，道路状况较好，交通流量较大
	出入可利用交通工具	附近有鸿兴路高新八路口等公交车站，有 753 路等多路公交车通过，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	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	周边有杭州安业无纺布有限公司、明电舍(杭州)电气系统有限公司、

设施状况	集宝园、数智江南产业园等工厂，工贸氛围较好，杭州普迪欣康复医院等配套设施，配套设施有待完善。
------	--

★萧山经济技术开发区桥南区块鸿兴路 477 号 1-2 幢、4-5 幢

名称		萧山经济技术开发区桥南区块鸿兴路 477 号机器人小镇
位置状况	坐落	位于空港高架路与杭州绕城高速交汇处
	方位	萧山经济技术开发区桥南区块
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离杭州萧山国际机场直线距离约 5.5 公里
交通状况	道路状况	以空港大道、鸿兴路为主要交通干道，道路状况较好
	出入可利用交通工具	公交站点：鸿兴路塘新线路口；公交线路有：708 路等，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	停车位能基本满足承租方的需求
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	区域内工业及园区聚集度较高，周边厂区及园区有：西纳维思服装服饰公司、淘美物联网文化产业园、派登产业园、汉族香拉薇拉服饰有限公司等；临近空港高架及杭州绕城高速，交通出入较便利。

★萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道 2718 号机器人小镇产业配套综合体

名称		萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道 2718 号机器人小镇产业配套综合体
位置状况	坐落	位于兆丰大道与萧清大道交汇处东侧
	方位	萧山经济技术开发区红垦农场
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离杭州萧山国际机场直线距离约 5.5 公里
交通状况	道路状况	周边有萧清大道、红十五线等交通干道，道路状况较好
	出入可利用交通工具	公交站点：杭萧钢构；公交线路有：710 路、733 路、771 路、783 路等，交通较便捷
	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	停车位能基本满足承租方的需求
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	基础设施	供水、排水排污、供电、通信等基础设施完备

配套设施状况	公共服务设施	区域内为工业区及居住区，工业厂区有：杭萧钢构股份有限公司、浙江盛达铁塔有限公司管塔厂区、浙江兆丰机电公司等；周边居住区有融创望潮印、融创竞潮江南院、红垦小区等，临近空港高架及杭州绕城高速，交通出入较便利。
--------	--------	--

★杭州市萧山区金二路 617 号杭州湾信息港六期北区

名称		萧山区金二路 617 号杭州湾信息港六期北区
位置状况	坐落	位于金二路与建设三路交汇处
	方位	萧山经济技术开发区杭州湾信息港
	所在楼层	整幢
	朝向	整体东西朝向
	与重要场所的距离	距离杭州奥体中心直线距离约 3.2 公里
交通状况	道路状况	以金鸡路、建设三路为主要交通干道，道路状况较好，交通流量较大
	出入可利用交通工具	地铁 7 号线明星路站；公交站点：建设二路金鸡路口、浙大科创中心；路线有：789 路、368 路、703 路等，交通较便捷
	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	停车位能基本满足承租方的需求
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	估价对象位于杭州湾信息港园区，区域内办公聚集度较高，周边购物中心有：萧山宝龙广场、万科海上明月生活广场等；学校有：萧山区信息港幼儿园、小学、初中等；银行有：农业银行，建设银行等；休闲场所有：市北西公园、AED(北塘公园)等，周边配套完善。

★萧山区北干街道建设三路 358 号停车综合楼

名称		萧山区北干街道建设三路 358 号停车综合楼
位置状况	坐落	位于建设三路与杨时路交汇处
	方位	萧山经济技术开发区杭州湾信息港
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离杭州奥体中心直线距离约 2.3 公里
交通状况	道路状况	以建设三路、博奥路为主要交通干道，道路状况较好，交通流量较大
	出入可利用交通工具	地铁 7 号线明星路站；公交站点：信息港公交站、信息港小镇；路线有：1515M 路、713 路、771 路、789 路等，交通较便捷
	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	停车位能基本满足承租方的需求
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	区域内住宅区及办公区较为集中，周边住宅小区有：德圣博奥城、保利霞飞郡、绿城桂语江南等；周边办公区有：杭州湾信息港小镇、浙商中拓总部大楼、凌飞集团总部大厦等；配套设施有：浙江大学医学院附属第二医院(博奥院区)、萧山区信息港幼儿园、小学、初中、信息港公园等，周边配套完善。

(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，根据委托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有不同的市场价格。

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）进行认真地分析和测算，确定估价对象在价值时点 2025 年 12 月 31 日市场价值为人民币 175604 万元，大写金额：人民币壹拾柒亿伍仟陆佰零肆万元整。

详见下页《房地产市场价值评估结果汇总表》。

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)		
名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)		增长率	报酬率
萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号	工业	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	31,758.12	52,860	8763	租金每年递增2%	6.00%
萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号	工业		8,880.64	20,214	3668	租金每年递增2%	6.00%
萧山区新街街道鸿兴路181号	工业		20,419.40	26,721	7299	租金每年递增2%	6.00%
萧山经济技术开发区萧山机器人小镇鸿兴路477号1-2幢、4-5幢	工业		150,165.27	建筑面积占用范围内的土地使用权分摊面积	38865	租金每年递增2%	6.00%
萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道2718号机器人小镇产业配套综合楼	科研办公		45,034.99	32,012	31017	租金每年递增3%	5.50%
杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块	科研办公		55,847.08	18,367	80108	租金每年递增3%	5.50%
萧山区北干街道建设三路358号停车综合楼	停车综合楼		23,394.00	8,008	5884	每5年停车费封顶金额增加4元	6.50%
合计	—	—	335,499.50	—	175604	—	—

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	注册信息	签名日期
王旭东	4420090080		20260415
姚丹萍	3520190011		20260415

十二、实地查勘期

二〇二六年三月五日。

十三、估价作业期

二〇二六年三月五日至二〇二六年四月十五日止。

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

★萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号

	名称	萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号工业厂房
位置状况	坐落	鸿发路与高新八路交汇处
	方位	萧山经济技术开发区桥南区块
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离杭州萧山国际机场直线距离约8公里
交通状况	道路状况	以空港大道、高新八路为主要交通干道，道路状况较好
	出入可利用交通工具	地铁19号线知行路站；公交站点：鸿达路高新九路口；公交线路有：708路、771路、783路等，交通较便捷
	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	停车位能基本满足承租方的需求
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	区域内工业聚集度较高，周边厂区有：杭州欣美成套电器制造有限公司、网屏精密设备有限公司、浙江杭可科技股份有限公司、浙江传化华洋化工公司等；临近空港高架及杭州绕城高速，交通出入较便利。

★萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号

	名称	萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号工业厂房
位置状况	坐落	位于春潮路与高新九路交汇处
	方位	萧山经济技术开发区桥南区块
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离杭州萧山国际机场直线距离约7.5公里
交通	道路状况	周边有鸿兴路、高新九路等主要交通干道，道路状况较好

状况	出入可利用交通工具	公交站点：龙成控股(高新九路)；公交线路有：708路、753路、753路区间等，交通较便捷
	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	停车位能基本满足承租方的需求
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	区域内工业聚集度较高，周边厂区有：浙江省普瑞科技有限公司、杭州禾声科技有限公司、松冈机电(中国)有限公司、杭州雷迪克节能科技股份有限公司等；临近空港高架及杭州绕城高速，交通出入较便利。

★萧山区新街街道鸿兴路 181 号

名称		杭州市萧山区新街街道鸿兴路 181 号 1-7 幢非住宅房地产
位置状况	坐落	位于萧山区新街街道鸿兴路 181 号
	方位	萧山区新街街道
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离 19 号线“知行路”地铁站直线距离 1 公里
交通状况	道路状况	周边有鸿兴路、春潮路等交通干道，道路状况较好，交通流量较大
	出入可利用交通工具	附近有鸿兴路高新八路口等公交车站，有 753 路等多路公交车通过，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	周边有杭州安业无纺布有限公司、明电舍(杭州)电气系统有限公司、集宝园、数智江南产业园等工厂，工贸氛围较好，杭州普迪欣康医院等配套设施，配套设施有待完善。

★萧山经济技术开发区桥南区块鸿兴路 477 号 1-2 幢、4-5 幢

名称		萧山经济技术开发区桥南区块鸿兴路 477 号机器人小镇
位置状况	坐落	位于空港高架路与杭州绕城高速交汇处
	方位	萧山经济技术开发区桥南区块

	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离杭州萧山国际机场直线距离约 5.5 公里
交通状况	道路状况	以空港大道、鸿兴路为主要交通干道，道路状况较好
	出入可利用交通工具	公交站点：鸿兴路塘新线路口；公交线路有：708 路等，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	停车位能基本满足承租方的需求
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	区域内工业及园区聚集度较高，周边厂区及园区有：西纳维思服装服饰公司、淘美物联网文化产业园、派登产业园、汉族香拉薇拉服饰有限公司等；临近空港高架及杭州绕城高速，交通出入较便利。

★萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道 2718 号机器人小镇产业配套综合体

	名称	萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道 2718 号机器人小镇产业配套综合体
位置状况	坐落	位于兆丰大道与萧清大道交汇处东侧
	方位	萧山经济技术开发区红垦农场
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离杭州萧山国际机场直线距离约 5.5 公里
交通状况	道路状况	周边有萧清大道、红十五线等交通干道，道路状况较好
	出入可利用交通工具	公交站点：杭萧钢构；公交线路有：710 路、733 路、771 路、783 路等，交通较便捷
	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	停车位能基本满足承租方的需求
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	区域内为工业区及居住区，工业厂区有：杭萧钢构股份有限公司、浙江盛达铁塔有限公司管塔厂区、浙江兆丰机电公司等；周边居住区有融创望潮印、融创竞潮江南院、红垦小区等，临近空港高架及杭州绕城高速，交通出入较便利。

★杭州市萧山区金二路 617 号杭州湾信息港六期北区

名称		萧山区金二路 617 号杭州湾信息港六期北区
位置状况	坐落	位于金二路与建设三路交汇处
	方位	萧山经济技术开发区杭州湾信息港
	所在楼层	整幢
	朝向	整体东西朝向
	与重要场所的距离	距离杭州奥体中心直线距离约 3.2 公里
交通状况	道路状况	以金鸡路、建设三路为主要交通干道，道路状况较好，交通流量较大
	出入可利用交通工具	地铁 7 号线明星路站；公交站点：建设二路金鸡路口、浙大科创中心；路线有：789 路、368 路、703 路等，交通较便捷
	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	停车位能基本满足承租方的需求
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	估价对象位于杭州湾信息港园区，区域内办公聚集度较高，周边购物中心有：萧山宝龙广场、万科海上明月生活广场等；学校有：萧山区信息港幼儿园、小学、初中等；银行有：农业银行，建设银行等；休闲场所有：市北西公园、AED(北塘公园)等，周边配套完善。

★萧山区北干街道建设三路 358 号停车综合楼

名称		萧山区北干街道建设三路 358 号停车综合楼
位置状况	坐落	位于建设三路与杨时路交汇处
	方位	萧山经济技术开发区杭州湾信息港
	所在楼层	整幢
	朝向	整体南北朝向
	与重要场所的距离	距离杭州奥体中心直线距离约 2.3 公里
交通状况	道路状况	以建设三路、博奥路为主要交通干道，道路状况较好，交通流量较大
	出入可利用交通工具	地铁 7 号线明星路站；公交站点：信息港公交站、信息港小镇；路线有：1515M 路、713 路、771 路、789 路等，交通较便捷
	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	停车位能基本满足承租方的需求
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	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	区域内住宅区及办公区较为集中，周边住宅小区有：德圣博奥城、保

状况		利霞飞郡、绿城桂语江南等；周边办公区有：杭州湾信息港小镇、浙商中拓总部大楼、凌飞集团总部大厦等；配套设施有：浙江大学医学院附属第二医院(博奥院区)、萧山区信息港幼儿园、小学、初中、信息港公园等，周边配套完善。
----	--	--

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桥南区块春晖路9号等共7处非住宅房地产，建筑面积合计为335,499.50平方米，估价对象目前建设三路358号经营停车综合楼，其他均已出租作为工业厂房、产业园、科研办公等用途使用。

★萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号

土地 实物 状况 描述	不动产单元号	330109011006GB30105F00010001 至 330109011006GB30105F00100001				土地使 用权 面积 (m ²)	52,860		
	四至	东	高新八 路	南	春晖路	西	其他厂 房	北	鸿发路
	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	规则			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			
建筑 物实 物状 况描 述	名称	萧山经济技术开发区 桥南区块春晖路9号			规模 (m ²)	合计 31,758.12			
	用途	工业厂房			装修状况	估价对象整体出租 经营采埃孚电驱动 技术(杭州)有限 公司，外墙涂料， 厂区内水泥道路， 厂房内部由承租方 根据需求自行装修			
	所在层/总层数	整幢							
	建筑结构	钢结构、钢混结构							
	层高	标准层高							
	空间布局	开间，部分按需分隔 成多间							
	建成时间	详见《估价对象权属 登记情况》							
	设施及设备 维护状况	水电安装、消防栓 维护及保养状况好			完损状况	八五成新			
				其他	—				

★萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号

土地 实物 状况 描述	不动产单元号	—				土地使 用权 面积 (m ²)	合计 20,214		
	四至	东	其他厂 房	南	其他厂房	西	高新九路	北	春潮路
	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	规则			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	
建筑物 实物状况 描述	名称	萧山经济技术开发区 桥南区块高新九路 55号	规模 (m ²)		合计 8,880.64
	用途	工业厂房	装修状况		外墙为彩钢板，屋 顶为彩钢板，内部 部分环氧地坪漆、 部分地砖地面，厂 区内水泥道路
	所在层/总层数	整幢			
	建筑结构	钢结构			
	层高	标准层高			
	空间布局	开间，部分按需分隔 成多间			
	建成时间	2002年	完损状况		七五成新
	设施及设备	水电安装、消防栓	其他		—
	维护状况	维护及保养状况好			

★萧山区新街街道鸿兴路 181 号

土地 实物状况 描述	不动产单元号	—				土地使用权 面积 (m ²)	26,721		
	四至	东	高新九 路	南	鸿兴路	西	高新八路	北	春潮路
	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			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			
建筑物 实物状况 描述	名称	萧山区新街街道鸿兴 路 181 号 1-7 幢			规模 (m ²)		合计 20,419.40		
	用途	非住宅			装修状况		外墙防水涂料，内 部部分环氧地坪 漆、部分水泥地面， 厂区内水泥道路， 部分柏油路面		
	所在层/总层数	整幢							
	建筑结构	5 幢：钢、钢混结构； 3、6 幢：钢混结构； 1、4、7 幢混合结构； 5 幢：钢、钢混结构							
	层高	标准层高							
	空间布局	开间，部分按需分隔 成多间							
	建成时间	3、4、5 幢：2004 年； 2、6 幢：2009 年；1、 7 幢：2023 年			完损状况		八五成新		
	设施及设备	水电安装、消防栓			其他		—		
	维护状况	维护及保养状况好							

★萧山经济技术开发区桥南区块鸿兴路 477 号 1-2 幢、4-5 幢

土地 实物 状况 描述	不动产单元号	330109011007GB30025F00010001 至 330109011007GB30025F00060001、 330109011007GB30025F00060002			土地使 用权 面积 (m ²)	建筑面积占用范 围内的土地使 用权分摊面积			
	四至	东	杭州绕 城高速	南	鸿兴路	西	虹迪 路	北	杭州绕城 高速
	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			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			
建筑 物实 物状 况描 述	名称	萧山经济技术开发区 桥南区块鸿兴路 477 号 1-2 幢、4-5 幢			规模 (m ²)	合计 150,165.27			
	用途	工业厂房			装修状况	出租经营机器人 小镇，外墙清水 墙、玻璃幕墙， 内部地砖地面， 内墙乳胶漆，厂 区内柏油路面			
	所在层/总层数	整幢							
	建筑结构	钢结构、钢混结构							
	层高	标准层高							
	空间布局	开间，部分按需分隔 成多间							
	建成时间	2008 年、2005 年			完损状况	八成新			
	设施及设备	水电安装、消防栓							
维护状况	维护及保养状况好			其他	--				

★萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道 2718 号机器人小镇产业配套综合体

土地 实物 状况 描述	不动产单元号	330109011003GB30025F00010001 至 330109011003GB30025F00080001			土地使 用权 面积 (m ²)	32,012			
	四至	东	杭萧钢 构厂区	南	杭萧钢构厂 区	西	兆丰路	北	萧清大道
	用途	科教用地			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			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			
建筑 物实 物状 况描 述	名称	红垦农场萧清大道 2718 号机器人小 镇产业配套综合体			规模 (m ²)	合计 45,034.99			
	用途	科教办公			装修状况	出租作为酒店及办 公用房，外墙玻璃 幕墙，酒店目前正 在装修中，办公用			
	所在层/总层数	整幢							
	建筑结构	钢混结构							
层高	标准层高								

空间布局	开间，部分按需分隔成多间		房内部毛坯
建成时间	2021年		
设施及设备	水电安装、消防栓	完损状况	九六成新
维护状况	维护及保养状况好	其他	—

★杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区

土地 实物 状况 描述	不动产单元号	330109010003GB22024F00010001 至 330109010003GB22024F00050001			土地使用权 面积 (m ²)	18,367			
	四至	东	金二路	南	建设二路	西	河流	北	建设三路
	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	规则			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“六通”，宗地内 土地平整			
建筑 物实 物状 况描 述	名称	萧山区金二路617号 杭州湾信息港六期北 区			规模 (m ²)	合计 55,847.08			
	用途	科研办公			装修状况	出租作为办公用 房，外墙玻璃幕 墙，公共部分地 砖地面，墙面贴 墙砖，石膏板吊 顶，办公室内部 由承租方按需自 行装修			
	所在层/总层数	整幢							
	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	2021年							
	设施及设备	水电安装、消防栓			完损状况	九六成新			
维护状况	维护及保养状况好			其他	—				

★萧山区北干街道建设三路358号停车综合楼

土地 实物 状况 描述	不动产单元号	330109010001GB30018F00010001			土地使用权 面积 (m ²)	8,008			
	四至	东	杨时路	南	浙大医学 院附属第 二医院	西	办公区	北	建设三路
	用途	交通场站用地			土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳 定性较好			
	形状	规则			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“六通”，宗地内土 地平整				

建筑物实物状况描述	名称	萧山区北干街道建设三路 358 号停车综合楼	规模 (m ²)	23,394
	用途	停车综合楼	装修状况	估价对象为停车综合楼，外墙墙砖，内部环氧地坪地面，乳胶漆墙面，天花为乳胶漆，整体装修情况较好
	所在层/总层数	整幢		
	建筑结构	钢混		
	层高	标准层高		
	空间布局	开间		
	建成时间	/		
	设施及设备	水电安装、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	--

估价对象实际土地开发程度已达到宗地红线内、外“五通”、“六通”和红线内场地平整，已达到物业作为办公、工业、停车楼使用的基本条件。估价对象整体规划及设计合理，能够满足当前经营需要。

(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桥南区块春晖路9号等共7处非住宅房地产
土地权益状况描述	土地所有权状况	国有
	土地使用权状况	权利人：杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
	土地使用用途及规划限制	土地用途为工业用地、科研用地、交通场站用地；均无规划限制
	土地使用权类型	出让
	土地终止日期	详见《估价对象权属登记情况》
建筑物权益状况	房屋所有权状况	房屋所有权人：杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
	房屋用途	工业用房、科研办公、停车综合楼
	出租或占用情况	建设三路 358 号经营停车综合楼，其他已出租作为科研办公、工业厂房、产业园等用途使用
他项权利设立情况		至价值时点已设定抵押权

分析结论：

估价对象产权明晰，已办理《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》。

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，提请报告使用人注意。

根据现场查勘得知，估价对象目前建设三路 358 号经营停车综合楼，其他已出

租作为科研办公、工业厂房、产业园等用途使用。

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存在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 m ²)	同比 (%)	楼面均价 (元/m ²)	同比 (%)
住宅用地	82	1.2	568.46	-4.9	17370	-9.4
商办用地	68	-19.1	403.97	1.6	4117	-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

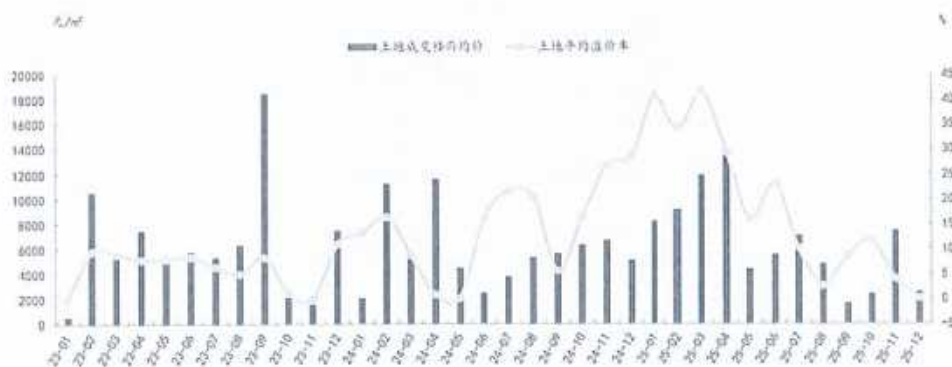
2023年1月-2025年12月杭州市各类用地推出与成交同比走势



2025年，杭州共推出各类用地规划建筑面积2543.14万 m^2 ，同比增长2.81%；成交规划建筑面积2627.21万 m^2 ，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



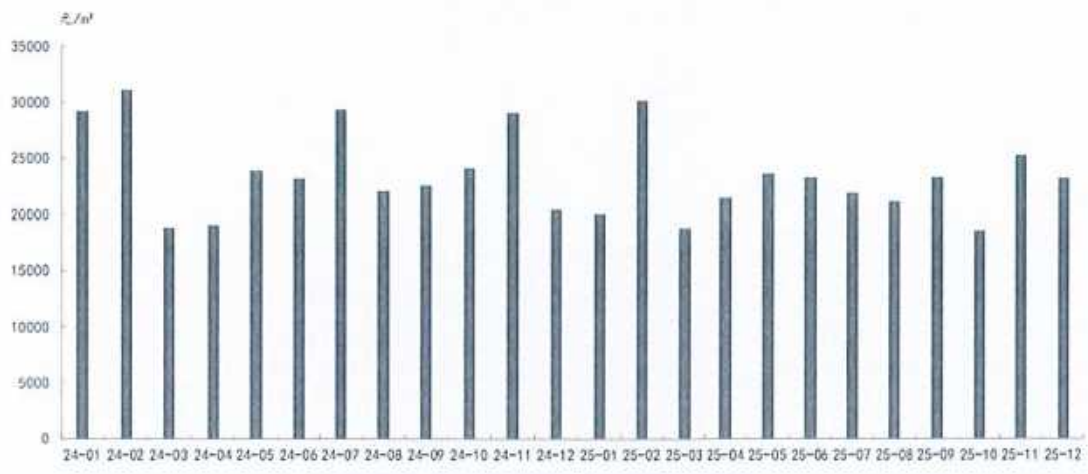
2025年，杭州共推出住宅用地规划建筑面积568.46万 m^2 ，同比下降4.88%；成交规划建筑面积628.54万 m^2 ，同比增长15.04%。

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%。

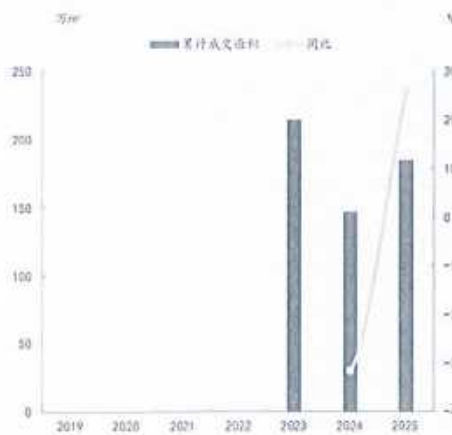
12月,杭州写字楼成交均价为23199元/m²,同比上涨13.8%。

1、成交规模

2019年-2025年杭州市写字楼1-12月

2022-2025年12月杭州市写字楼月

成交量及同比走势



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%。

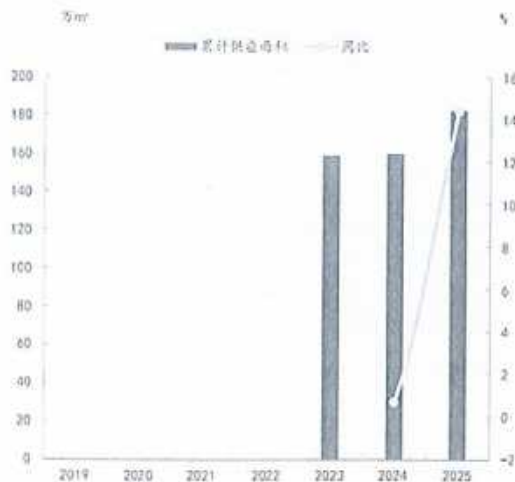
2025年1-12月杭州市写字楼分区域成交面积情况：

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	—

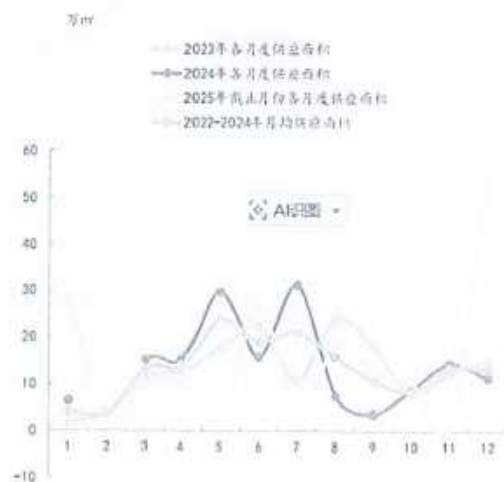
2025年1-12月,西湖区、余杭区、萧山区等区域为杭州写字楼成交主力区域,共成交115.27万m²,占城市成交面积的62.6%。其中,成交面积同比增长的区域有余杭区、西湖区、上城区等,同比分别增长348.2%、105.1%、70.4%;成交面积同比下降的区域有钱塘区、临平区、滨江区等,同比分别下降63.3%、51.9%、49.8%。

(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。即估价对象作为科研办公、工业厂房、产业园、停车综合楼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、工业厂房、产业园、停车综合楼用途使用，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。估价对象位于萧山经济技术开发区，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，才是最佳的利用方式。估价对象作为科研办公、工业厂房、产业园、停车综合楼用途使用，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，我们确定估价对象均以维持现状、继续利用最为合理，最高最佳利用状况为科研办公、工业厂房、产业园、停车综合楼。

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桥南区块春晖路9号等共7处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、工业厂房、产业园、停车综合楼，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科研办公、工业厂房、产业园、停车综合楼房地产进行估价。	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，估价对象为科研办公、工业厂房、产业园、停车综合楼物业价值评估，目前已对外出租，停车综合楼停车需求较大，租金及经营收入较稳定，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。	估价对象位于桥南区块核心区域，周边租赁市场成熟，整体租金发展处于较高水平，收益价值较高，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桥南区块春晖路9号等共7处非住宅房地产的市场价值。

五、估价测算过程

（一）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桥南区块春晖路9号等6处非住宅房地产市场价值的测算说明

估价对象春晖路9号、高新九路55号、鸿达路181号、鸿兴路477号规划用途为工业房地产，现在作为工业、产业园使用。根据产权人提供的《租赁合同》，租约年限为1-5年，最长租约至2030年。估价对象分套出租，分别与租户签订租赁协议，租期不等。

根据预测人员对租赁合同进行整理，预测对象杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号、高新九路55号、鸿达路181号、鸿兴路477号4处工业房地产合同明细如下表：

序号	承租方	地址	租赁面积 (平方米)	租赁期限	房租优惠	年租金(元)	租金支付方式	备注
1	采埃孚传动技术(杭州)有限公司	萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号	31,811.97	2019.1.1-2030.12.31	/	6,356,031.61	一年一付	前三年16元/月/㎡，第四年起，每年递增2%
2	杭州中衡机电有限公司	萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号2幢、4幢	4,440.32	2026.1.1-2030.12.31	/	1,426,230.80	一年一付	租金0.88元/㎡/天，前三年租金1426230.8元；第四、五为第三年租金的1.05倍
3	祥德传热科技股份有限公司	萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号3幢	2,403.00	2024.12.6-2027.12.5	/	806,927.40	一年一付	租金0.92元/㎡/天，年租金806927.40元
4	盛悦新材料(杭州)有限公司	萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号1幢	2,037.28	2025.5.25-2026.5.24	/	684,118.62	一年一付	租金0.92元/㎡/天，年租金684118.62元

5	华全凯(杭州)机电有限公司	杭州市萧山区宁围街道鸿兴路 181 号	13244.98	2023.10.1-2026.9.30	/	3,735,500.00	按半年支付	/
6	杭州乾铸输送设备有限公司	杭州市萧山区宁围街道鸿兴路 181 号	4500.52	2023.10.1-2026.9.30	/	1301600	按半年支付	/
7	杭州国辰机器人科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路 477 号硬科技创新中心 2 号楼 1 层西南侧	1,805.00	2024.6.1-2027.5.31	/	584,820.00	按年支付	月租金 27 元/m ² /月, 年租金 584820 元
8	浙江汉帛智纺织科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路 477 号硬科技创新中心 5 号楼一层	8,760.39	2023.5.1-2027.12.31	/	2,706,540.01	按季度支付	一层月租金 25.746 元/m ² /月
9		萧山机器人小镇鸿兴路 477 号硬科技创新中心 5 号楼二层	10,387.23	2023.5.1-2027.12.31	/	2,567,473.96	按季度支付	二层月租金 20.598 元/m ² /月
10		萧山机器人小镇鸿兴路 477 号硬科技创新中心 5 号楼三层	10,416.16	2023.5.1-2027.12.31	/	2,445,631.04	按季度支付	三层月租金 19.566 元/m ² /月
11		萧山机器人小镇鸿兴路 477 号硬科技创新中心 5 号楼四层	526.77	2023.5.1-2027.12.31	/	91,139.64	按季度支付	四层月租金 14.418 元/m ² /月
12	浙江汉帛智纺织科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路 477 号硬科技创新中心宿舍楼	8,883.00	2023.5.1-2027.12.31	/	1,496,220.00	按季度支付	3 层 77 间,租金单价 385.00 元/间/月;4 层 90 间,租金单价 381.00 元/间/月,5 层 81 间,租金单价 377 元/间/月,6 层 81 间租金单价 373 元/间/月,总租金 1496220 元
13	浙江沐森机器人科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路 477 号硬科技创新中心 1 号楼 1 层东北侧	2,036.00	2023.10.16-2026.10.15	/	610,800.00	按季度支付	一层月租金 25 元/m ² /月
14	浙江天青环保科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路 477 号硬科技创新中心 2 号楼 4 层西南侧	1,262.50	2023.8.15-2026.8.14	/	303,000.00	按年支付	四层月租金 20 元/m ² /月
15	浙江天青环保科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路 477 号硬科技创新中心 2 号楼 4 层西南侧	1,600.00	2024.4.15-2027.4.14	/	403,200.00	按年支付	四层月租金 21 元/m ² /月
16	杭州普奇智能科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路 477 号硬科技创新中心 2 号楼 4 层北侧及中庭南侧	3,092.50	2023.9.1-2026.8.31	/	779,310.00	按年支付	四层月租金 21 元/m ² /月
17		萧山机器人小镇鸿兴路 477 号硬科技创新中心 2 号楼 1 层连廊	194.1	2023.9.1-2026.8.31	/	60,559.20	按年支付	一层月租金 26 元/m ² /月

18	杭州行星传动设备有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼1层东侧	4,212.90	2024.1.2-2025.1.1	/	1,314,424.80	按年支付	一层月租金26元/m ² /月
19	杭州翼菲机器人智能制造有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心4号楼1层东侧	4,807.00	2023.12.29-2026.12.28	/	1,557,468.00	半年付	月租金27元/m ² /月, 年租金1557468元
20	博瑞(杭州)花器家具有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心1号楼1层西侧及2、3、4层	22,100.00	2023.9-2025.12.31	/	5,444,400.00	按年支付	一层月租金25元/m ² /月, 二、三层月租金20元/m ² /月, 四层月租金19元/m ² /月(腾笼换鸟已使用)
21	梅卡曼德(北京)机器人科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼2层、3层	7,500.00	2024.3-2025.12.31	/	1,980,000.00	按年支付	二、三层月租金22元/m ² /月(签约中)
22	杭州瑞鸣智能设备有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心4号楼1层西侧场地	3,277.60	2025.4.18-2026.4.17	/	1,061,942.40	半年支付一次	月租金27元/m ² /月
23	杭州匡辰机器人科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼1层西侧	1,805.00	2024.6.1-2027.5.31	/	584,820.00	按半年支付	
24	杭州全聚控股有限公司	萧山区鸿兴路477号硬科技创新中心4号楼2楼东侧	1,292.50	2024.7.1-2029.6.30	/	341,220.00	按半年支付	第四、五年在第三年基础上5%递增
25	杭州途零机器人有限公司	硬科技创新中心4号楼二号楼东侧	874.50	2024.11.1-2027.10.31	/	230,868.00	按年支付	
26	杭州久隆传动机械有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心1号楼1层中部	1,108.20	2025.4.1-2026.3.31	/	332460	半年付	月租金25元/m ² /月,
27	浙江演森机器人科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼2层东侧	760	2025.6.28-2028.6.27	2025.6.28-2025.9.27	114098.8	按年支付	0.61元/日/平方米, 租金从2026.1.15起单价调整为0.51元/日/平方米, 年租金为114098.8
28	杭州远视测控技术有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心4号楼2层东北侧	1612.5	2025.4.15-2028.4.14	2025.4.15-2025.7.14	425700	半年付	22元/月/平方米, 年租金425700元
29	浙江拓森新材料有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼1层一楼	2657.6	2024.7.31-2027.10.30	2024.7.31-2024.10.30	861062.4	半年付	月租金27元/m ² /月, 年租金861062.4元
30	浙江勇丁机器人科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼1层二楼	2365	2024.7.31-2027.10.30	2024.7.31-2024.10.30	595980	半年付	月租金21元/m ² /月, 年租金595980元

估价对象萧清大道 2718 号机器人小镇产业配套综合体、杭州湾信息港六期北区规划用途为科研办公用房，现在作为产业园、办公楼、酒店使用。根据产权人提供的《租赁合同》，红垦农场萧清大道 2718 号机器人小镇配套综合体 1 号楼、4 号楼出租作为酒店使用，酒店租期为 18 年，租赁期自 2023 年 5 月 1 日至 2041 年 4 月 30 日，承租方为杭州鼎煜创客置业有限公司；金二路 617 号杭州湾信息港六期北区目前出租作为办公楼使用，租赁期一般为 5 年，大部分合同于 2027 年到期。

根据预测人员对租赁合同进行整理，估价对象萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道 2718 号、金二路 617 号杭州湾信息港六期北区科研办公合同明细如下表：

序号	承租方	地址	租赁面积 (平方米)	装修期	租赁期限	房租优惠	年租金(元)	租金支付方式	备注
1	杭州鼎煜创客置业有限公司	萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道 2718 号机器人小镇产业配套综合体 1 号楼、4 号楼	23,692.00	/	2023.5.1-2041.4.30	2023.5.1-2028.4.30 免租全	4,725,200	按半年支付	2028 年 5 月 1 日起，年租金 4725200 元/年，每 3 年递增 5%
2	杭州大桥湾建设开发有限公司	萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道 2718 号机器人小镇产业配套综合体 2-3 楼、5-8 楼	21,339.70	/	2023.6.1-2033.5.30	/	12,496,528.32	按季支付	租金 48.8 元/m ² /月，每年递增 3%
3	杭州全管控股有限公司	萧清大道 2718 号产业配套综合体 6 幢 2 单元	1,232.15	/	2024.7.1-2029.6.30	/	494,708.23	按半年支付	第四、五年在第三年基础上 5% 递增
4	ABB 杭州星控自动化有限公司	杭州市萧山区金二路 617 号杭州湾信息港六期北区 9 号楼 101 室	276.53	2022.4.1-2022.6.30	2022.7.1-2027.6.30	/	312,888.16	一年一付	月租金 94.29 元/m ² /月，每年 312888.16 元
5	动化有限公司	杭州市萧山区金二路 617 号杭州湾信息港六期北区 9 号楼 201 室、301 室	2,248.16	2022.4.1-2022.6.30	2022.7.1-2027.6.30	/	1,641,066.87	一年一付	月租金 60.83 元/m ² /月，每年 1641066.87 元
6	杭州广科安博生物技术有限公司	杭州市萧山区金二路 617 号杭州湾信息港六期北区 10 号楼第 1 层	565.83	2022.4.1-2022.6.30	2022.7.1-2027.6.30	/	640,225.33	按年支付	月租金 94.29 元/m ² /月，每年 640533 元
7	杭州广科安博生物技术有限公司	杭州市萧山区金二路 617 号杭州湾信息港六期北区 10 号楼第 2-8 层	7,747.14	2022.4.1-2022.6.30	2022.7.1-2027.6.30	/	5,655,102.31	按年支付	月租金 60.83 元/m ² /月，每年 5655102.31 元
8	杭州广科安博生物技术有限公司	杭州市萧山区金二路 617 号杭州湾信息港六期北区 10 号楼第 9 层	1,186.73	2022.4.1-2022.6.30	2022.7.1-2027.6.30	/	1,126,159.30	按年支付	月租金 79.08 元/m ² /月，每年 1126159.3 元
9	英诺华	杭州市萧山区金二路 617 号杭州湾信息港六期北区 12 号楼 101	119.8	/	2023.7.1-2026.6.30	/	180,000.00	按年支付	年租金 180000 元

10	洛兮医疗科技(杭州)有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块4号楼2层	1,130.17	2022.1 0.1-20 22.11. 30	2022.12.1 -2027.4.3 0	/	824,978.89	按年支付	月租金60.83元/m ² /月, 每年824978.89元
11	洛兮医疗科技(杭州)有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块4号楼9层	1,172.65	2022.1 0.1-20 22.11. 30	2022.12.1 -2027.4.3 0	/	1,112,797.94	按年支付	月租金79.08元/m ² /月, 每年1112797.94元
12	洛兮医疗科技(杭州)有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块11号楼5层、6层	2,197.36	2022.3 .1-202 2.4.30	2022.5.1- 2027.4.30	/	1,603,984.91	按年支付	月租金60.83元/m ² /月, 每年1603984.91元
13	杭州湾区健康产业发展有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块12号楼5楼	10,090.04	2022.3 .1-202 2.4.30	2022.5.1- 2027.4.30	/	7,365,325.60	按季支付	月租金60.83元/m ² /月
14		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块12号楼801室		2022.4 .1-202 2.5.31	2023.5.1- 2027.4.30	/			
15		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块12号楼201、202、301、303、3A01、6楼、7楼、802室、9楼		2023.3 .1-202 3.4.30	2022.6.1- 2027.4.30	/			
16		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块12号楼10楼		2022.4 .1-202 2.5.31	2022.6.1- 2027.4.30	/			
17	浙江讯飞智能科技有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块8号楼第一层101、102室	285.66	/	2023.4.1- 2028.3.31	/	323,218.58	按年支付	月租金94.29元/m ² /月, 第四年起按最新评估价确定租金
18		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块8号楼第2-9层	8,802.16	/	2023.4.1- 2028.3.31	/	6,425,224.71	按年支付	月租金60.83元/m ² /月, 第四年起按最新评估价确定租金
19		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块8号楼第10层	1,178.93	/	2023.4.1- 2028.3.31	/	946,727.95	按年支付	月租金66.92元/m ² /月, 第四年起按最新评估价确定租金
20	杭州海竺珀生物科技有限责任公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块9号楼3A层	942.76	2022.3 .1-202 2.5.31	2022.6.1- 2027.5.31	/	688,177.09	按年支付	月租金60.83元/m ² /月
21		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块9号楼5层	1,174.92	2022.3 .1-202 2.5.31	2022.6.1- 2027.5.31	/	1,114,952.08	按年支付	月租金79.08元/m ² /月
22	杭州知农科技有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区块11号楼第3A01室、12楼3A02室	1,099.73	/	2025.5.1- 2026.4.30	/	1,249,037.30	按年支付	

23	杭州中科捷唯亚 宇科技服务有限 公司	萧山经济技术开发区建设二路 617号信息港六期11幢5.6.9层	3370.01	/	2024.12.1 -2027.11. 30	/	2,716,917.64	按年度 支付	5-6层2元/平,9层 2.6元/平, 679229.41元/年度
----	--------------------------	-------------------------------------	---------	---	------------------------------	---	--------------	-----------	---

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。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（春晖路9号平均租金17.00元/平方米/月，高新九路55号平均租金27.00元/平方米/月，鸿兴路477号平均租金21.40元/平方米/月，红垦农场萧清大道2718号平均租金28.00元/平方米/月，信息港六期北区平均租金61.00元/平方米/月，鸿兴路181号平均租金24.00元/平方米/月）出租房屋，租金办公房产按照每年3%递增，工业房产按照每年2%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》、《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《租赁合同》及租赁清单得知，预测对象春晖路9号采用整租方式进行出租经营，考虑到承租方自身情况，租赁合同到期后续约的可能性较高，故本次预计预测对象未来均采用整租方式进行出租经营，出租率为100%。

高新九路55号四幢厂房，建筑面积合计为8,880.61平方米，已出租面积合计为8,880.61平方米，目前出租率为100%。承租方均经营稳定，预计未来可以持续稳定经营，考虑到目前杭州重点萧山发展桥南区块，将其打造成为高科技工业区，未来规划对企业发展较为有利，谨慎考虑未来出租率维持97%。

鸿达路181号建筑面积合计为20,419.40平方米，已出租面积合计为17,745.50平方米，目前出租率为87%，2027年预计出租率92%，从2028年开始出租率稳定为95%。

萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心建筑面积合计为150,165.27平方米，已出租面积合计为106,428.95平方米，目前出租率为71%，2027年预计出租率

80%，逐渐增长从 2030 年开始出租率稳定为 95%。

萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道 2718 号机器人小镇产业配套综合体整体出租给 1 号楼、4 号楼出租作为酒店使用，酒店租期为 18 年，租赁期自 2023 年 5 月 1 日至 2041 年 4 月 30 日；2-3 幢、5-8 幢整体出租 10 年，租赁期自 2023 年 6 月 1 日至 2033 年 5 月 30 日，因此前期出租率为 100%，预计未来可以持续稳定经营，谨慎考虑从 2029 年 7 月开始未来出租率维持 97%。

杭州市萧山区金二路 617 号杭州湾信息港六期北区块建筑面积合计为 55,847.08 平方米，已出租面积合计为 44,694.95 平方米，目前出租率为 80%，2027 年预计出租率 85%，逐渐增长从 2029 年开始出租率稳定为 95%。

3、其他收入：本次估价对象无其他收入。

4、变化趋势分析

工业物业租金与区域内工业聚集度、产业园聚集度、交通运输便捷度密切相关。估价对象位于萧山经济技术开发区桥南区块，区域内工业厂房、产业园区较多，已形成规模，工业产业聚集度较高；从交通情况来看，空港高架、杭州绕城高速、机场高速贯穿桥南工业区，便于交通运输，估价对象萧山经济技术开发区桥南区块春晖路 9 号等 4 处工业房地产目前用途符合周边规划，适宜作为工业及产业园使用，故区域内类似物业租金水平发展较快。办公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，办公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。估价对象萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道 2718 号等两处办公房地产位于杭州萧山经济技术开发区，萧山经济技术开发区近几年发展迅速，随着地铁等交通配套的完善，办公市场得到快速发展。近年来杭州城市经济快速增长，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。通过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 2.0%-3.0% 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工业房地产租金平均每年递增率为 2.0%，办公房地产租金平均每年递增率为 3.0%。

5、运营费用

运营费用包括日常维护、维修费、保养费用等。根据调查及租赁合同约定，估价对象（除信息港六期北区块、鸿兴路 181 号外）物业涉及的装修、维护、保养等

费用均由承租方自行承担，故本次估价对象（除信息港六期北区块、鸿兴路 181 号外）无相关运营费用。

6、相关税费

增值税：增值税按一般计税计征，即增值税税率= $1/(1+9\%) \times 9\%$ ；

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，钢结构非生产用房耐用年限为 70 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 2042 年至 2072 年不等，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。办公用房投资项目风险较低，一般为 2-3%，结合估价对象自身情况，本次办公用房取值为 2.5%。工业用房投资项目风险较高，本次评估工业房地产取值 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%，本次办公用房、工业用房取管理负担补偿率 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萧山机器人小镇鸿兴路 477 号 1-2 幢、4-5 幢工业房地产收益价值测算过程，同理可得其他商业房地产收益价值。

根据委托人的《不动产权证》得知，估价对象杭州市萧山区萧山经济技术开发区萧山机器人小镇鸿兴路 477 号 1-2 幢、4-5 幢土地使用权面积为建筑面积占用范围内的土地使用权分摊面积。所在宗地共两宗，其中 111465 平方米终止日期 2054 年 1 月 10 日，128521 平方米终止日期 2042 年 1 月 30 日。从当前资料无法得出两宗土地对应的具体建筑面积，从宗地红线得知，估价对象鸿兴路 477 号 1 幢、2 幢、3 幢位于土地面积 111465 平方米宗地上，鸿兴路 477 号 4-7 幢位于土地面积 128521 平方米宗地上，故本次测算设定估价对象鸿兴路 477 号 1 幢、2 幢土地终止日期为 2054 年 1 月 10 日，鸿兴路 477 号 4-5 幢土地终止日期为 2042 年 1 月 30 日。详见下表：

项目	合计	2026/1/1- 2026/3/31	2026/4/1-2 026/6/30	2026/7/1-2 026/9/30	2026/10/1- 2026/12/31	2027/1/1-2 027/3/31	2027/4/1-2 027/6/30	2027/7/1-2 027/9/30	2027/10/1- 2027/12/31	2028/1/1-2 028/3/31	2028/4/1-2 028/6/30	2028/7/1-2 028/9/30	2028/10/1- 2028/12/31	2029/1/1-2 029/3/31	2029/4/1-2 029/6/30
		租金流入	688.98	684.88	684.44	683.38	774.20	772.97	770.38	768.47	850.60	850.69	853.15	853.18	921.27
有效租金收入	688.98	684.88	684.44	683.38	774.20	772.97	770.38	768.47	850.60	850.69	853.15	853.18	921.27	921.27	
租金毛收益	972.12	965.33	965.71	964.21	967.75	966.22	962.97	960.58	1,000.70	1,000.81	1,003.70	1,003.75	1,023.63	1,023.63	
出租面积 (m ²)	106,428.95	106,428.95	106,428.95	106,428.95	120,132.22	120,132.22	120,132.22	120,132.22	127,640.48	127,640.48	127,640.48	127,640.48	135,148.74	135,148.74	
出租率 (%)	71%	71%	71%	71%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	
增长率 (%)															
租货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															
现金流出	18,672.52	139.42	139.33	139.12	157.60	157.35	156.82	156.44	173.15	173.17	173.67	173.68	187.54	187.54	
相关税费	140.26	139.42	139.33	139.12	157.60	157.35	156.82	156.44	173.15	173.17	173.67	173.68	187.54	187.54	
增值税 (收入的 9%/1.09)	56.89	56.55	56.51	56.43	63.92	63.82	63.61	63.45	70.23	70.24	70.44	70.45	76.07	76.07	
城市维护建设税, 教育费附加及地方教育附加 (增值税的 12%)	6.83	6.79	6.78	6.77	7.67	7.66	7.63	7.61	8.43	8.43	8.45	8.45	9.13	9.13	
印花税 (租金收入的 0.1%)	0.69	0.68	0.68	0.68	0.77	0.77	0.77	0.77	0.85	0.85	0.85	0.85	0.92	0.92	
房产税 (不含折旧金流入的 12%)	75.85	75.40	75.35	75.23	85.23	85.10	84.81	84.60	93.64	93.65	93.92	93.93	101.42	101.42	
净流出收入	73,053.32	545.46	545.11	544.27	616.60	615.62	613.55	612.03	677.44	677.51	679.47	679.50	733.73	733.73	
折现率		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%	
计算年限 (年)		0.25	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00	3.25	
净现值	1,000.00	0.9655	0.9713	0.9672	0.9434	0.9298	0.9163	0.9031	0.8900	0.8771	0.8644	0.8519	0.8396	0.8275	
净收益折现值 (万元)	38,865	537.57	529.46	520.99	581.70	572.37	562.20	552.70	602.92	594.26	587.37	578.89	616.05	607.14	

续上表:

项目	2029/7/1-20 29/9/30	2029/10/1-20 29/12/31	2030/1/1-20 30/3/31	2030/4/1-20 30/6/30	2030/7/1-2 030/9/30	2030/10/1-2 030/12/31	2031/1/1-2 031/3/31	2031/4/1-2 031/6/30	2031/7/1-2 031/9/30	2031/10/1-2 031/12/31	2032/1/1-2 032/3/32	2032/4/1-2 032/6/30	2032/7/1-20 32/9/31	2032/10/1- 2032/12/31
现金流入	920.73	920.73	991.32	991.32	991.32	991.32	1,011.15	1,011.15	1,011.15	1,011.15	1,031.37	1,031.37	1,031.37	1,031.37
有效租金收入	920.73	920.73	991.32	991.32	991.32	991.32	1,011.15	1,011.15	1,011.15	1,011.15	1,031.37	1,031.37	1,031.37	1,031.37
潜在免收租	1,023.03	1,023.03	1,043.49	1,043.49	1,043.49	1,043.49	1,064.36	1,064.36	1,064.36	1,064.36	1,085.65	1,085.65	1,085.65	1,085.65
出租面积(㎡)	135,148.74	135,148.74	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01
出租率(%)	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
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3.0%递增													
现金流出	187.43	187.43	201.80	201.80	201.80	201.80	205.84	205.84	205.84	205.84	209.95	209.95	209.95	209.95
相关税费	187.43	187.43	201.80	201.80	201.80	201.80	205.84	205.84	205.84	205.84	209.95	209.95	209.95	209.95
增值税(收入所 9%/1.09)	76.02	76.02	81.85	81.85	81.85	81.85	83.49	83.49	83.49	83.49	85.16	85.16	85.16	85.16
城市建设和维护税、教育 费附加及地方教育费附 加(增值税的12%)	9.12	9.12	9.82	9.82	9.82	9.82	10.02	10.02	10.02	10.02	10.22	10.22	10.22	10.22
印花税(租金收入的 0.1%)	0.92	0.92	0.99	0.99	0.99	0.99	1.01	1.01	1.01	1.01	1.03	1.03	1.03	1.03
房产税(不含转租收 入的12%)	101.36	101.36	109.14	109.14	109.14	109.14	111.32	111.32	111.32	111.32	113.55	113.55	113.55	113.55
净流出收入	733.30	733.30	789.52	789.52	789.52	789.52	805.31	805.31	805.31	805.31	821.41	821.41	821.41	821.41
新运营	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%
计算年期(年)	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
折现系数	0.8155	0.8037	0.7921	0.7805	0.7693	0.7582	0.7473	0.7365	0.7258	0.7153	0.7050	0.6948	0.6847	0.6748
净收益折现值(万元)	598.01	599.36	625.37	616.33	607.41	598.63	601.77	593.07	584.49	576.04	579.06	570.69	562.44	554.30

续上表:

项目	2033/1/1-2	2033/4/1-2	2033/7/1-2	2033/10/1-	2034/1/1-2	2034/4/1-2	2034/7/1-2	2034/10/1-	2035/1/1-2	2035/4/1-2	2035/7/1-2	2035/10/1-	2036/1/1-2	2036/4/1-2
	033/3/31	033/6/30	033/9/30	2033/12/31	034/3/31	034/6/30	34/9/30	2034/12/31	035/3/31	035/6/30	035/9/30	2035/12/31	036/3/31	036/6/30
现金流入	1052.00	1052.00	1052.00	1052.00	1,073.04	1,073.04	1,073.04	1,073.04	1,094.50	1,094.50	1,094.50	1,094.50	1,116.39	1,116.39
有效租金收入	1,052.00	1,052.00	1,052.00	1,052.00	1,073.04	1,073.04	1,073.04	1,073.04	1,094.50	1,094.50	1,094.50	1,094.50	1,116.39	1,116.39
潜在毛收益	1,107.36	1,107.36	1,107.36	1,107.36	1,129.51	1,129.51	1,129.51	1,129.51	1,152.10	1,152.10	1,152.10	1,152.10	1,175.14	1,175.14
出租面积(m ²)	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01
出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
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														
现金流出	214.15	214.15	214.15	214.15	218.44	218.44	218.44	218.44	222.81	222.81	222.81	222.81	227.26	227.26
相关税费	214.15	214.15	214.15	214.15	218.44	218.44	218.44	218.44	222.81	222.81	222.81	222.81	227.26	227.26
增值税(收入的 9%/1.09)	86.86	86.86	86.86	86.86	88.60	88.60	88.60	88.60	90.37	90.37	90.37	90.37	92.18	92.18
城市建设维护费、教育费附加及地方教育附加(增值税的 12%)	10.42	10.42	10.42	10.42	10.63	10.63	10.63	10.63	10.84	10.84	10.84	10.84	11.06	11.06
印花税(租金收入的 0.4%)	1.05	1.05	1.05	1.05	1.07	1.07	1.07	1.07	1.09	1.09	1.09	1.09	1.12	1.12
房产税(不含增值税收入的 12%)	115.82	115.82	115.82	115.82	118.13	118.13	118.13	118.13	120.49	120.49	120.49	120.49	122.90	122.90
净出租收入	837.84	837.84	837.84	837.84	854.60	854.60	854.60	854.60	871.69	871.69	871.69	871.69	889.12	889.12
折现率	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%
计算年期(年)	7.00	7.25	7.50	7.75	8.00	8.25	8.50	8.75	9.00	9.25	9.50	9.75	10.00	10.25
净现值	0.6651	0.6554	0.6460	0.6366	0.6274	0.6183	0.6094	0.6006	0.5919	0.5833	0.5749	0.5666	0.5584	0.5503
净收益折现值(万元)	557.21	549.15	541.21	533.39	526.19	528.43	520.79	513.26	515.95	508.49	501.14	493.89	486.48	489.30

续上表:

项目	2036/7/1-20	2036/10/1-	2037/1/1-2	2037/4/1-2	2037/7/1-20	2037/10/1-	2038/1/1-20	2038/4/1-20	2038/7/1-2	2038/10/1-	2039/1/1-2	2039/4/1-	2039/7/1-2	2039/10/1-	2040/1/1-2
	36/9/30	2036/12/31	037/3/31	037/6/30	37/9/30	2037/12/31	38/3/31	38/6/30	038/9/30	2038/12/31	039/3/31	2039/6/30	039/9/30	2039/12/31	040/3/31
现金流入	1116.39	1116.39	1138.71	1138.71	1138.71	1138.71	1161.49	1161.49	1161.49	1161.49	1184.72	1184.72	1184.72	1184.72	1208.41
有效租金收入	1,116.39	1,116.39	1,138.71	1,138.71	1,138.71	1,138.71	1,161.49	1,161.49	1,161.49	1,161.49	1,184.72	1,184.72	1,184.72	1,184.72	1,208.41
潜在广告费	1,175.14	1,175.14	1,198.65	1,198.65	1,198.65	1,198.65	1,222.62	1,222.62	1,222.62	1,222.62	1,247.07	1,247.07	1,247.07	1,247.07	1,272.01
出租面积(㎡)	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01
出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
增长率 (%)															
租约期内租金实际计算, 租约期外按悲观市场租金年增长率为 3.0% 递增															
现金流出	227.26	227.26	231.81	231.81	231.81	231.81	236.44	236.44	236.44	236.44	241.17	241.17	241.17	241.17	245.99
相关税费	227.26	227.26	231.81	231.81	231.81	231.81	236.44	236.44	236.44	236.44	241.17	241.17	241.17	241.17	245.99
增值税(收入的 9%/1.09)	92.18	92.18	94.02	94.02	94.02	94.02	95.90	95.90	95.90	95.90	97.82	97.82	97.82	97.82	99.78
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%)	11.06	11.06	11.28	11.28	11.28	11.28	11.51	11.51	11.51	11.51	11.74	11.74	11.74	11.74	11.97
印花税(租金收入的 0.1%)	1.12	1.12	1.14	1.14	1.14	1.14	1.16	1.16	1.16	1.16	1.18	1.18	1.18	1.18	1.21
房产税(不含租金收入的 12%)	122.90	122.90	125.36	125.36	125.36	125.36	127.87	127.87	127.87	127.87	130.43	130.43	130.43	130.43	133.04
净出租收入	889.12	889.12	906.91	906.91	906.91	906.91	925.05	925.05	925.05	925.05	943.55	943.55	943.55	943.55	962.42
折现率	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%
计算年限(年)	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
折现系数	0.5424	0.5445	0.5208	0.5192	0.5117	0.5013	0.4970	0.4888	0.4827	0.4757	0.4688	0.4621	0.4554	0.4488	0.4423
净收益折现值(万元)	482.23	475.25	477.75	470.84	464.03	457.32	459.72	453.07	446.52	440.06	442.37	435.97	429.67	423.46	425.68

续上表:

项目	2040/4/1-20 40/6/30	2040/7/1-2 040/9/30	2040/10/1- 2040/12/31	2041/1/1-2 041/3/31	2041/4/1-2 041/6/30	2041/7/1-2 041/9/30	2041/10/1- 2041/12/31	2042/1/1-2 042/3/31	2042/4/1-2 042/6/30	2042/7/1-2 042/9/30	2042/10/1 -2042/12/ 31	2043/1/1-2 043/3/31	2043/4/1-2 043/6/30	2043/7/1-2 043/9/30
现金流入	1208.41	1208.41	1208.41	1232.58	1232.58	1232.58	1232.58	739.49	480.62	480.62	480.62	490.23	490.23	490.23
有效租金收入	1,208.41	1,208.41	1,208.41	1,232.58	1,232.58	1,232.58	1,232.58	739.49	480.62	480.62	480.62	490.23	490.23	490.23
潜在毛收益	1,272.01	1,272.01	1,272.01	1,297.45	1,297.45	1,297.45	1,297.45	778.41	505.91	505.91	505.91	516.03	516.03	516.03
出租面积(m ²)	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01
出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
增长率 (%)														
	租约期外按客观市场租金年增长3.0%递增													
现金流出	245.99	245.99	245.99	250.91	250.91	250.91	250.91	150.54	97.84	97.84	97.84	99.80	99.80	99.80
相关税费	245.99	245.99	245.99	250.91	250.91	250.91	250.91	150.54	97.84	97.84	97.84	99.80	99.80	99.80
增值税(收入的9%/1.09)	99.78	99.78	99.78	101.77	101.77	101.77	101.77	61.06	39.68	39.68	39.68	40.48	40.48	40.48
城市维护建设税、教育附加及地方教育附加(增值税的12%)	11.97	11.97	11.97	12.21	12.21	12.21	12.21	7.33	4.76	4.76	4.76	4.86	4.86	4.86
印花税(租金收入的0.1%)	1.21	1.21	1.21	1.23	1.23	1.23	1.23	0.74	0.48	0.48	0.48	0.49	0.49	0.49
房产税(不含税租金收入的12%)	133.04	133.04	133.04	135.70	135.70	135.70	135.70	81.41	52.91	52.91	52.91	53.97	53.97	53.97
净流出收入	962.42	962.42	962.42	981.67	981.67	981.67	981.67	588.95	382.78	382.78	382.78	390.43	390.43	390.43
折现率	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%
计算年期(年)	14.25	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
折现系数	0.4359	0.4296	0.4234	0.4173	0.4112	0.4053	0.3994	0.3936	0.3880	0.3823	0.3768	0.3714	0.3660	0.3607
净收益折现值(万元)	419.52	413.45	407.48	409.61	403.69	397.85	392.10	231.84	148.50	146.35	144.24	144.99	142.90	140.83

续上表：

项目	2043/10/1- 2043/12/31	2044/1/1-2 044/3/31	2044/4/1-20 44/6/30	2044/7/1-2 044/9/30	2044/10/1-2 044/12/31	2045/1/1-2 045/12/31	2046/1/1-2 046/12/31	2047/1/1-204 7/12/31	2048/1/1-2 054/1/10
现金流入									
有效租金收入	490.23	500.03	500.03	500.03	500.03	1997.16	2037.10	2077.84	13369.42
潜在毛收益	490.23	500.03	500.03	500.03	500.03	1,997.16	2,037.10	2,077.84	13,369.42
出租面积(m ²)	516.03	526.35	526.35	526.35	526.35	2,102.27	2,144.32	2,187.20	14,073.07
出租单价(元)	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01	142,657.01
出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
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与增长率 3.0%递增									
现金流出									
相关税费	99.80	101.79	101.79	101.79	101.79	406.56	414.69	422.98	2,721.60
增值税(收入的9%/1.09)	99.80	101.79	101.79	101.79	101.79	406.56	414.69	422.98	2,721.60
城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加(增值税的12%)	40.48	41.29	41.29	41.29	41.29	164.90	168.20	171.56	1,103.90
印花税(租金收入的0.1%)	4.86	4.95	4.95	4.95	4.95	19.79	20.18	20.59	132.47
房产税(不含税租金收入的12%)	0.49	0.50	0.50	0.50	0.50	2.00	2.04	2.08	13.37
净出租收入	53.97	55.05	55.05	55.05	55.05	219.87	224.27	228.75	1,471.86
折旧率	390.43	398.24	398.24	398.24	398.24	1,590.60	1,622.41	1,654.86	10,647.82
计算年期(年)	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
折现系数	17.75	18.00	18.25	18.50	18.75	19.75	20.75	21.75	6.03
净收益折现值(万元)	0.3556	0.3503	0.3453	0.3403	0.3354	0.3164	0.2985	0.2816	5.2367
	138.79	139.52	137.50	135.52	133.56	503.23	484.24	465.97	2,464.96

由上表得知：估价对象杭州市萧山区萧山经济技术开发区机器人小镇鸿兴路477号1-2幢、4-5幢房地产收益总价为38,865万元，同理可得其他房地产收益价值，详见《房地产市场价值评估结果汇总表》；

（三）运用收益法（现金流量折现法）求取估价对象萧山区北干街道建设三路358号停车综合楼房地产市场价值的测算说明

1、停车费收入预测：估价对象萧山区北干街道建设三路358号停车综合楼规划用途为停车综合楼，现在经营信息港公交首末站停车场。建设三路358号停车综合楼位于建设三路与杨时路交汇处，位于杭州湾信息港核心区域，周边成熟住宅区及办公区较多，加上估价对象紧邻浙江大学医学院附属第二医院（博奥院区），故停车需求较大，车位停车率处于较高水平。

根据委托人提供的资料及现场查勘得知：信息港公交首末站停车场共地上6层，总停车位535个，收费标准如下：

停车时间累计在15分钟(含)内免费，15分钟至2小时(含)收费5元，2小时至4小时(含)收费10元，4小时至6小时(含)收费15元，6小时至24小时(含)收费20元，超出24小时按前24小时标准叠加计费。

根据委托人提供的2020年-2022年停车费收入及停车位使用情况如下：

萧山区北干街道建设三路358号停车综合楼	2020年	2021年	2022年
停车位数量(个)	535	535	535
停车位收费标准(元/月、元/小时)	2.5	2.5	2.5
每天20元封顶	20	20	20
停车率	95.9%	88.0%	99.8%
平均年停车费收入(元)	3,745,374.5	3,436,840	3,897,689

本次预测参照停车综合楼历史停车费收入及停车位使用情况，考虑到周边停车实际需求，故预测未来停车综合楼停车率维持在95%。

2、停车费用变化趋势分析：停车费用变化趋势分析：停车费用与周边停车需求、区域规划、区域经济发展水平的发展呈现不同的发展阶段。咨询对象位于杭州萧山经济技术开发区，萧山经济技术开发区近几年发展迅速，居民对于汽车的需求越来越高，对于停车位的需求也越来越高。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，都对停车费不断增长起着非常重要的支持作用。同时参考周边停车费用水平和增长情况，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%），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每天封顶停车费用自2026年起，每五年在原每天封顶停车费的基础上增加4元，以此来预测未来停车费用收入。

3、运营费用

根据调查得知，估价对象运营费用为机器使用费，其费用为停车收费收入的6%。

4、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。

5、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2071年12月30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。

6、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。停车场用房投资项目风险较高，本次评估工业房地产取值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%，本次停车场用房取管理负担补偿率1.0%。

（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%。

停车场用房报酬率=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。

$$=1.5\%+3.0\%+1\%+1.5\%-0.5\%=6.5\%$$

7、根据以上内容，参照估价对象杭州市萧山区萧山经济技术开发区萧山机器人小镇鸿兴路 477 号 1-2 幢、4-5 幢工业房地产收益价值测算过程，得出估价对象收益价值，详见《房地产市场价格评估结果汇总表》。

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：RMB175604 万元

大写金额：人民币壹拾柒亿伍仟陆佰零肆万元整。

具体估价结果详见下页表：

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)		
名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)		增长率	报酬率
萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号	工业	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	31,758.12	52,860	8763	租金每年递增2%	6.00%
萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号	工业		8,880.64	20,214	3668	租金每年递增2%	6.00%
萧山区新街街道鸿兴路181号	工业		20,419.40	26,721	7299	租金每年递增2%	6.00%
萧山经济技术开发区萧山机器人小镇鸿兴路477号1-2幢、4-5幢	工业		150,165.27	建筑面积占用范围内的土地使用权分摊面积	38865	租金每年递增2%	6.00%
萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道2718号机器人小镇产业配套综合体	科研办公		45,034.99	32,012	31017	租金每年递增3%	5.50%
杭州市萧山区会二路617号杭州湾信息港六期北区块	科研办公		55,847.08	18,367	80108	租金每年递增3%	5.50%
萧山区北干街道建设三路358号停车综合楼	停车综合楼		23,394.00	8,008	5884	每5年停车费封顶金额增加4元	6.50%
合计		—	335,499.50	—	175604	—	—

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限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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310000560191968J

证照编号: 01000000202507250066



扫描该码，市场主体变更更多便捷，经营者了解更多监管信息，获取更多应用服务。

名称 上海国泰通证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

经营范围 许可项目：公募基金募集业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 人民币200000.0000万元整

成立日期 2010年08月27日

住所 上海市黄浦区中山南路888号8层



登记机关

2025 年 07 月 25 日

估价对象春晖路9号照片



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观

估价对象高新九路 55 号照片



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部

估价对象鸿达路 181 号位置图



估价对象鸿达路 181 号照片



估价对象外观



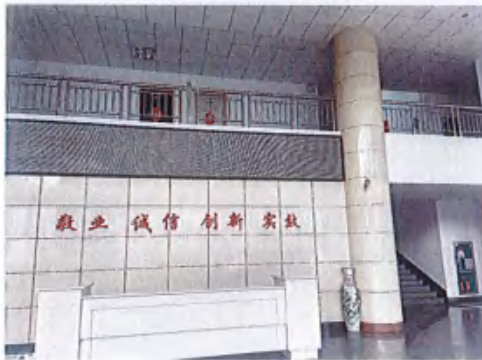
估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部

估价对象萧山机器人小镇鸿兴路 477 号照片



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部

估价对象红垦农场萧清大道 2718 号照片



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观

估价对象杭州湾信息港六期北区照片



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部

估价对象建设三路 358 号照片



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



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。



2025年 04月 01日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D33207686352

浙江省编号: EDC330109120259015363776

浙 (2025) 杭州市 不动产权第 0198191 号

附 记

权利人	杭州萧山经济技术开发区国有资本运营有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市萧山区宁围街道鸿兴路181号6幢、杭州市萧山区宁围街道鸿兴路181号3幢等7套
不动产单元号	330109 011006 GB30150 F00120001、330109011006GB30150F00090001 (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	工业用地/非住宅
面积	土地使用权面积26721.0㎡/房屋建筑面积20419.40㎡
使用期限	国有建设用地使用权2009年12月25日起至2059年12月24日止
权利其他状况	土地使用权面积: 26721.0㎡, 其中自用土地面积26721.0㎡, 分摊土地面积0㎡

总图扫描生成不动产单元号, 房屋土地宗地及房屋登记簿号



不动产单元清单

业务号: 20250331-0106862

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	杭州萧山经济技术开发区国有资本经营有限公司	330109011006GB30150F00070001	杭州市萧山区宁围街道鸿兴路181号1幢		43.27	工业用地/非住宅	自建房	国有建设用地使用权年月日止	
2	杭州萧山经济技术开发区国有资本经营有限公司	330109011006GB30150F00080001	杭州市萧山区宁围街道鸿兴路181号2幢		4874.02	工业用地/非住宅	自建房	国有建设用地使用权年月日止	
3	杭州萧山经济技术开发区国有资本经营有限公司	330109011006GB30150F00090001	杭州市萧山区宁围街道鸿兴路181号3幢		5941.51	工业用地/非住宅	自建房	国有建设用地使用权年月日止	
4	杭州萧山经济技术开发区国有资本经营有限公司	330109011006GB30150F00100001	杭州市萧山区宁围街道鸿兴路181号4幢		19.2	工业用地/非住宅	自建房	国有建设用地使用权年月日止	
5	杭州萧山经济技术开发区国有资本经营有限公司	330109011006GB30150F00110001	杭州市萧山区宁围街道鸿兴路181号5幢		4413.41	工业用地/非住宅	自建房	国有建设用地使用权年月日止	
6	杭州萧山经济技术开发区国有资本经营有限公司	330109011006GB30150F00120001	杭州市萧山区宁围街道鸿兴路181号6幢		5087.67	工业用地/非住宅	自建房	国有建设用地使用权2053年12月24日止	
7	杭州萧山经济技术开发区国有资本经营有限公司	330109011006GB30150F00130001	杭州市萧山区宁围街道鸿兴路181号7幢		40.32	工业用地/非住宅	自建房	国有建设用地使用权年月日止	



建筑物的土地使用权信息记载于浙(2022)萧山区不动产第0032445号



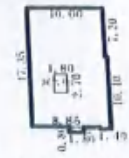
浙江省编 浙(2022)萧山区 不动产第 0032444 号

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	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路617号4幢	
不动产单元号	330109010003GB22024F00040001	
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11845.32m ²	
使用期限		
权利其他状况	土地使用权面积m ² , 其中独用土地面积m ² , 分摊土地面积m ²	

图幅号:

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路617号4幢		地号	
建筑面积(m ²)	11845.32	所在层次	1~9,顶	测绘单位 浙江远望土地勘测规划设计有限公司

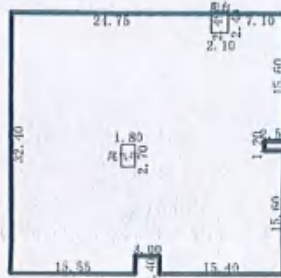
03092021



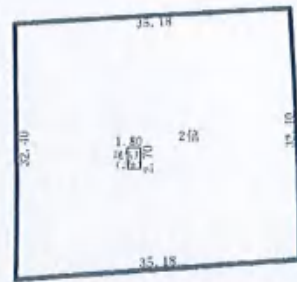
顶层平面图



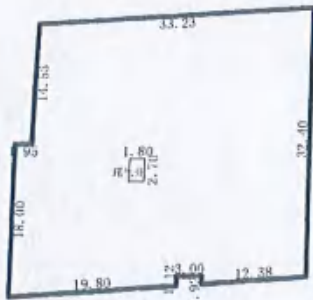
三层平面图



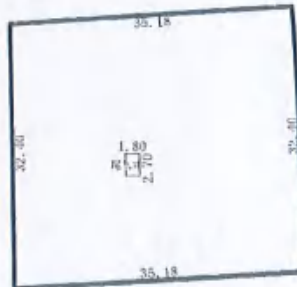
五层平面图



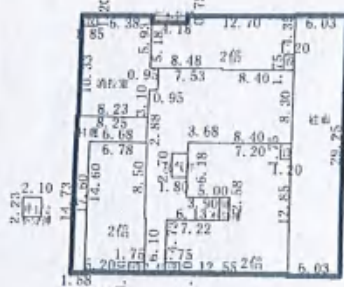
九层平面图



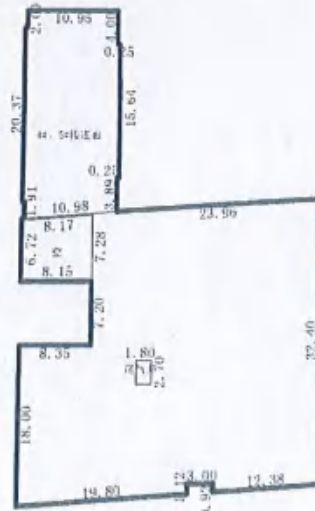
二层平面图



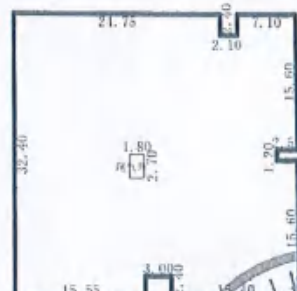
八层平面图



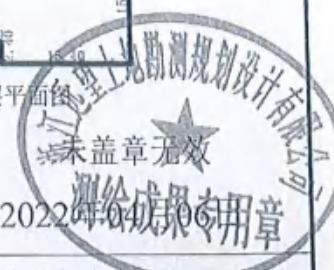
一层平面图



四层平面图



六至七层平面图



出图日期: 2022年04月06日

比例尺	1:1000	测绘人	董雪梅	质检人	夏小刚
-----	--------	-----	-----	-----	-----

浙江省编号: BDC330109120229023230144
 一浙(2022) 萧山区 不动产权第 0032443 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0032443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	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路617号1幢	
不动产单元号	330109010003GE22024F00010001	
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11079.2m ²	
使用期限		
权利其他状况	土地使用权面积m ² , 其中独用土地面积m ² , 分摊土地面积m ²	

浙江省编号: BDC330109120229023230168
 浙 (2022) 萧山区 不动产权第 0032445 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	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路617号5幢		
不动产单元号	330109010003GBE22024F00050001		
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/科研		
面积	土地使用权面积18367.00m ² /房屋建筑面积14093.53m 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: 18367.00m ² , 其中独用土地面积18367.00m ² , 分摊土地面积0m ²		

附 记

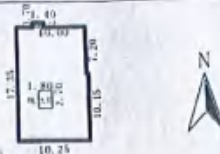


房产分层分户平面图

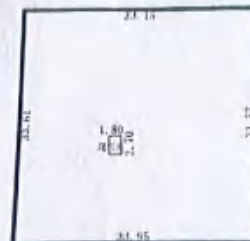
图幅号:

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路617号5幢		地号	
建筑面积(m ²)	14093.53	所在层次	1-10,顶	测绘单位 浙江远望土地勘测规划设计有限公司

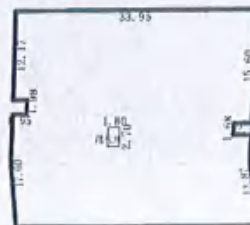
03102021



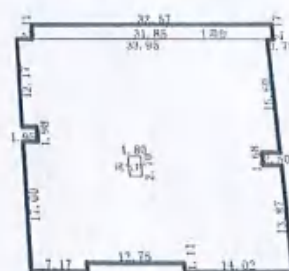
顶层平面图



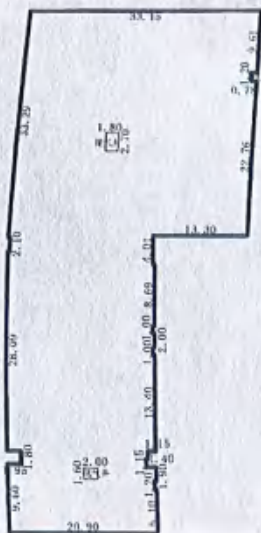
八至十层平面图



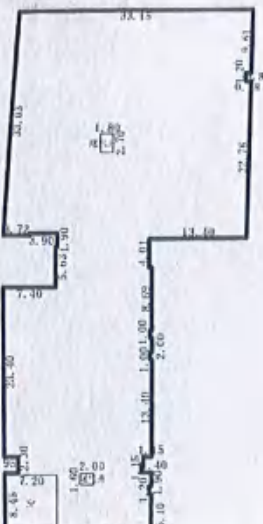
六至七层平面图



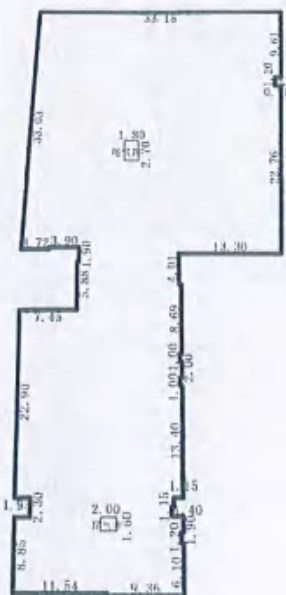
一层平面图



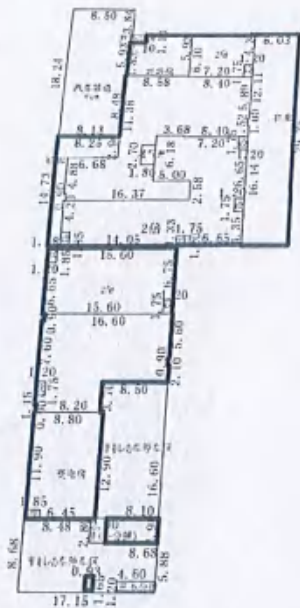
二层平面图



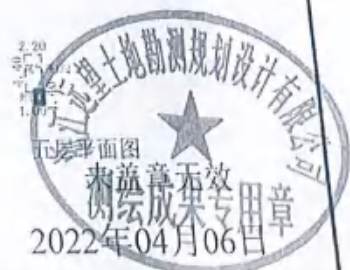
四层平面图



三层平面图



一层平面图



出图日期: 2022年04月06日

比例尺	1:1000	测绘人	董雪梅	质检人	夏小刚
-----	--------	-----	-----	-----	-----

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	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路617号2幢		
不动产单元号	330109010003GB22024F00020001		
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7424.14m ²		
使用期限			
权利其他状况	土地使用权面积m ² ，其中独用土地面积m ² ，分摊土地面积m ²		

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0032445号

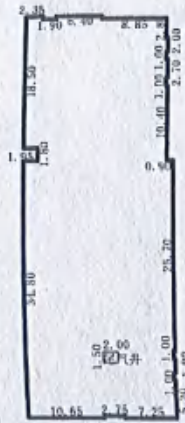


房产分层分户平面图

图幅号:

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路617号2幢			地号	
建筑面积(m ²)	7424.14	所在层次	1-5,顶	测绘单位	浙江远望土地勘测规划设计有限公司

03052021



二层平面图



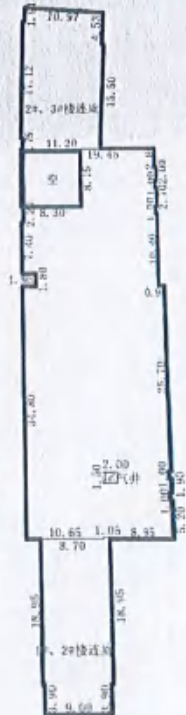
顶层平面图



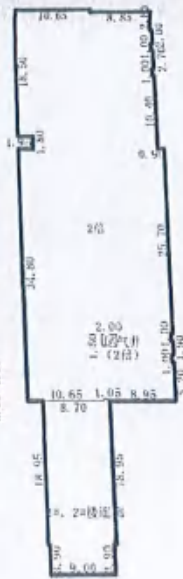
一层平面图



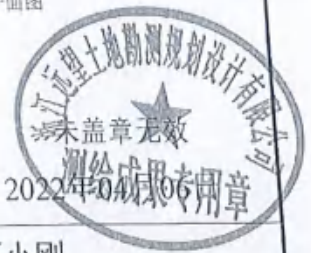
三层平面图



四层平面图



五层平面图



出图日期: 2022年04月06日

比例尺	1:1000	测绘人	董雪梅	质检人	夏小刚
-----	--------	-----	-----	-----	-----

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 0032445号



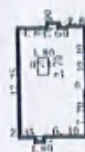
权利人	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路617号3幢		
不动产单元号	330109010003GB22024F00030001		
权利类型	房屋(构筑物)所有权		
权利性质	自建房		
用途	科研		
面积	房屋建筑面积11404.89m²		
使用期限			
权利其他状况	土地使用权面积m², 其中独用土地面积m², 分摊土地面积m²		

房产分层分户平面图

图幅号:

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金二路617号3幢			地号	
建筑面积(m ²)	11404.89	所在层次	1-9,顶	测绘单位	浙江远视土地勘测规划设计有限公司

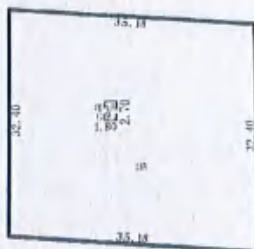
03092021



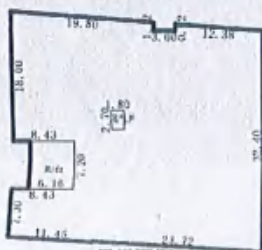
顶层平面图



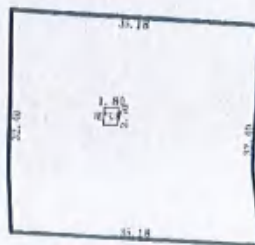
四层平面图



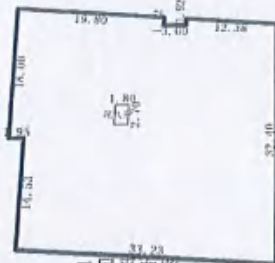
九层平面图



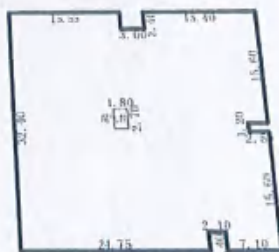
三层平面图



八层平面图



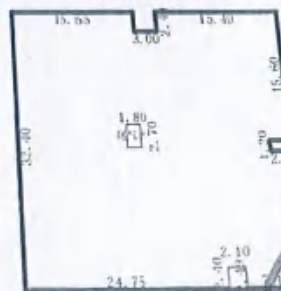
二层平面图



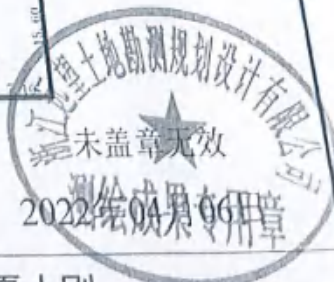
六至七层平面图



一层平面图



五层平面图



出图日期:

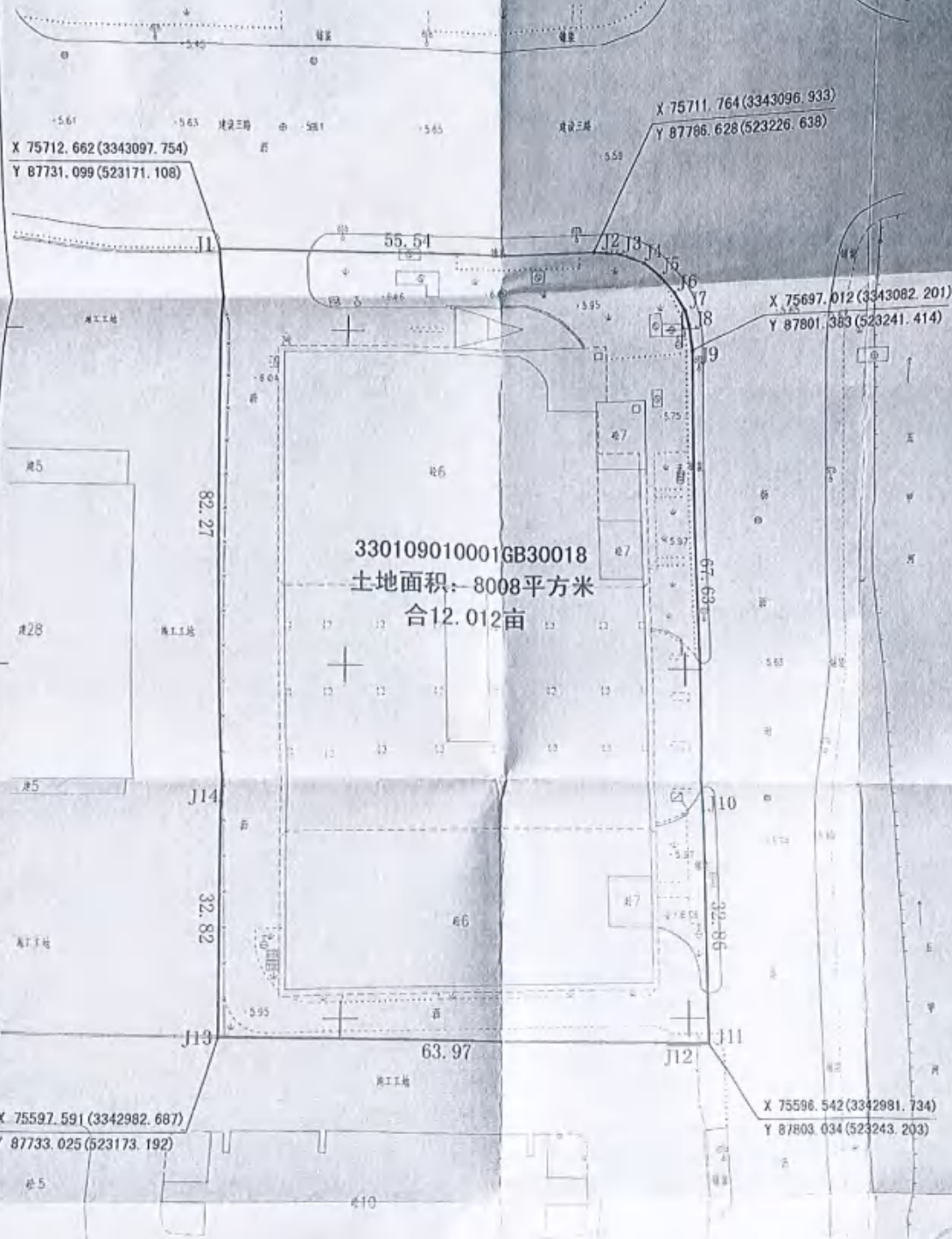
2022年06月06日

比例尺	1:1000	测绘人	董雪梅	质检人	夏小刚
-----	--------	-----	-----	-----	-----

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	杭州市萧山区北干街道建设三路358号		
不动产单元号	330109010001GB30018F00010001		
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	交通场站用地/停车综合楼		
面积	土地使用权面积8008 m ² /房屋建筑面积23394 m 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: 8008 m ² , 其中独用土地面积8008 m ² , 分摊土地面积0 m ²		



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。

1:500

测绘单位: 中煤浙江测绘地理信息有限公司(6)
测量员: 赵佩豪
绘图员: 曹可鑫
检查员: 王建国
单位名称: 中煤浙江测绘地理信息有限公司
资质等级: 甲级
资质证书号: 甲测资字33100077
此印章签订合同无效



浙江省编号: BDC330109120219032986252

浙 (2021) 萧山区 不动产权第 0056420 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	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号6幢		
不动产单元号	330109011006GB30105F00010001		
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	工业用地/工业厂房		
面积	土地使用权面积52860m ² /房屋建筑面积7882m ²		
使用期限	国有建设用地使用权2053年04月29日止		
权利其他状况	土地使用权面积: 52860.000m ² , 其中独用土地面积52860.000m ² , 分摊土地面积0m ²		

附 记

其中36828平方米土地使用权期限至2058年05月16日止, 不得分割转让; 16032平方米土地使用权期限至2053年04月29日止。

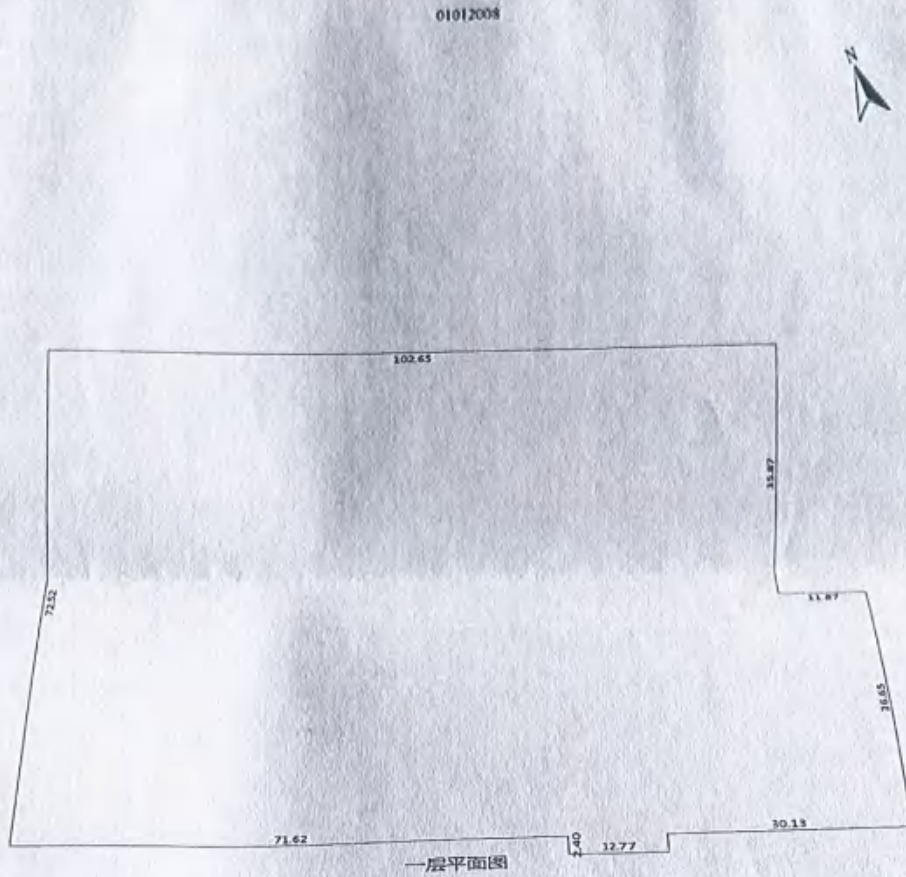


不动产权证书骑缝章(萧1)

房产分层分户平面图

图幅号: 2-1602-15

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥海区块春晖路9号6幢			地号	2-1602-15-001
建筑面积	7882.00	所在层次	1	测绘单位	浙江煤炭测绘院有限公司

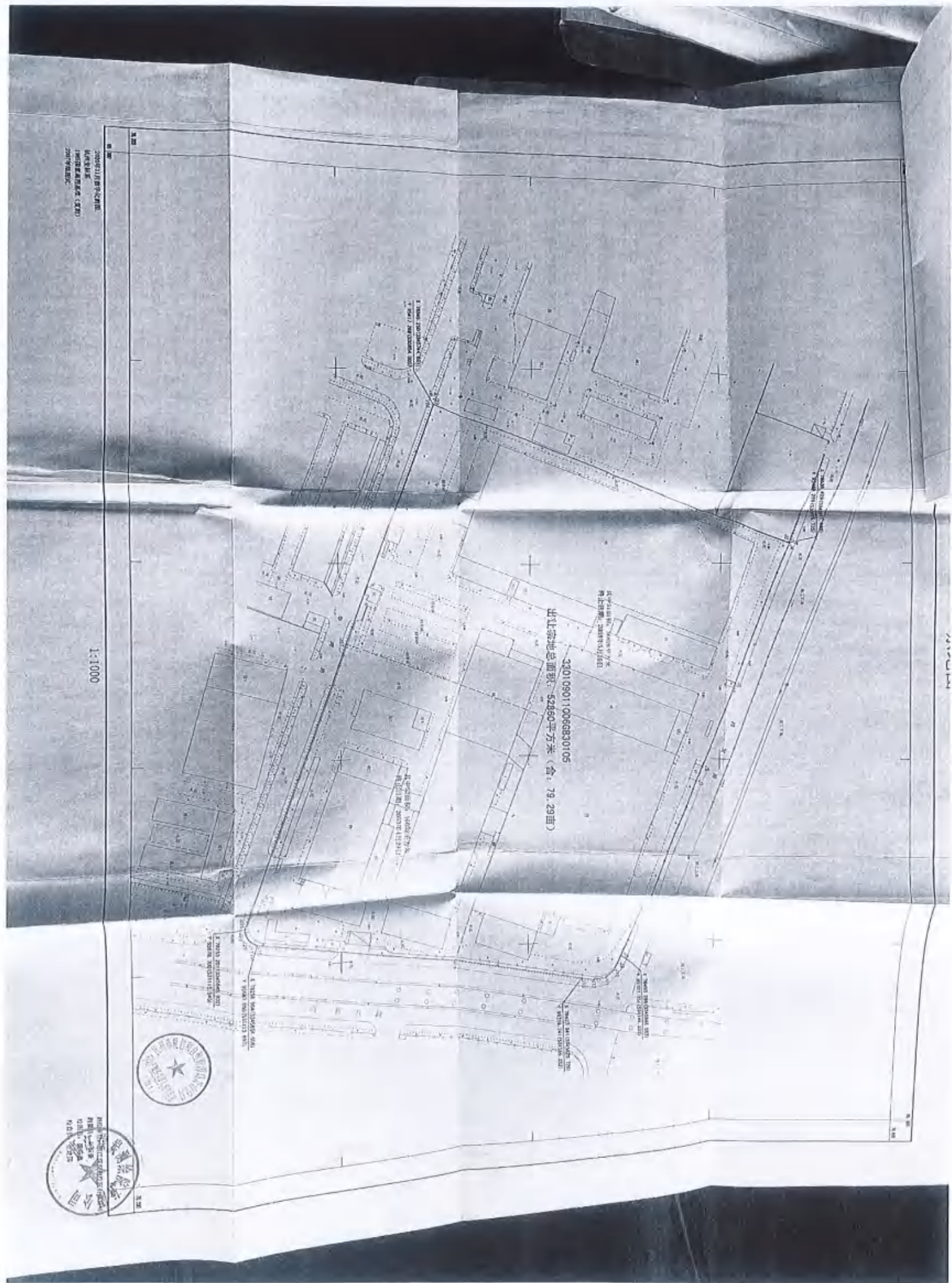


注: 该幢房屋实测建筑面积7909.86平方米, 原产证核准面积7882.00平方米。

未盖章无效

浙江煤炭测绘院有限公司
2020年12月11日

比例尺	1:900	测绘人	瞿可鑫	质检人	田红霞
-----	-------	-----	-----	-----	-----



1:1000
比例尺
1:1000
比例尺

1:1000

3201090110068830105
出让宗地总面积: 52890平方米 (合: 79.29亩)



浙江省编号: BDC330109120219032986276
 浙 (2021) 萧山区 不动产权第 0056421 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	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块群晖路9号4幢		
不动产单元号	330109011006GB30105F00040001		
权利类型	房屋(构筑物)所有权		
权利性质	自建房		
用途	工业厂房		
面积	房屋建筑面积3310.92m ²		
使用期限			
权利其他状况	土地使用权面积m ² , 其中独用土地面积m ² , 分摊土地面积m ²		

附 记

建筑物的土地使用权信息记载于浙(2021)萧山区不动产权第0056420号



杭州市规划和自然资源局
不动产权证书骑缝章(萧1)

房产分层分户平面图

图幅号: 2-1602-15

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号4幢			地号	2-1602-15-001
建筑面积	3310.92	所在层次	1	测绘单位	浙江煤炭测绘院有限公司

01012003



90.76

36.48

一层平面图



未盖章无效

出图日期

2020年12月11日

比例尺

1:800

测绘人

瞿可鑫

质检人

田红霞

项目编号: BDC330109120219032986228
 浙 (2021) 萧山区

杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
 不动产权第 0056422 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	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号7幢		
不动产单元号	330109011006GB30105F00070001		
权利类型	房屋(构筑物)所有权		
权利性质	自建房		
用途	工业厂房		
面积	房屋建筑面积2589.08m ²		
使用期限			
权利其他状况	土地使用权面积m ² , 其中独用土地面积m ² , 分摊土地面积m ²		

附 记

建筑物的土地使用信息记载于浙 (2021) 萧山区不动产权第 0056420号



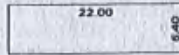
房产分层分户平面图

图幅号: 2-1602-15

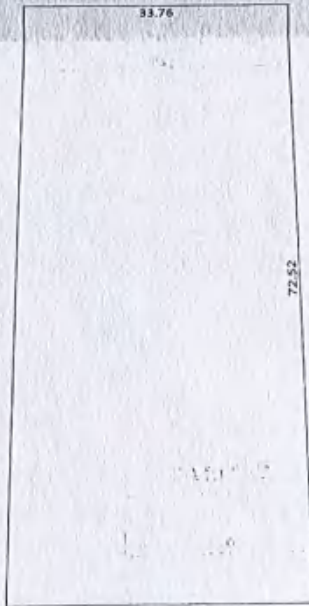
房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号7幢			地号	2-1602-15-001
建筑面积	2589.08	所在层次	1-2	测绘单位	浙江煤炭测绘院有限公司

01022013

已分摊



二层平面图



一层平面图



未盖章无效

出图日期: 2020年12月11日

比例尺	1:900	测绘人	瞿可鑫	质检人	田红霞
-----	-------	-----	-----	-----	-----

浙江省编号: BDC330109120219032986268
浙 (2021) 萧山区 不动产权第 0056423 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 杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块祥晖路9号2幢
不动产单元号 330109011006GB30105F00030001

权利类型 房屋(构筑物)所有权
权利性质 自建房
用途 工业厂房
面积 房屋建筑面积2403.04㎡

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㎡

附 记
建筑物的土地使用权信息记载于浙(2021)萧山区不动产权第0056420号

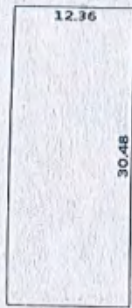


房产分层分户平面图

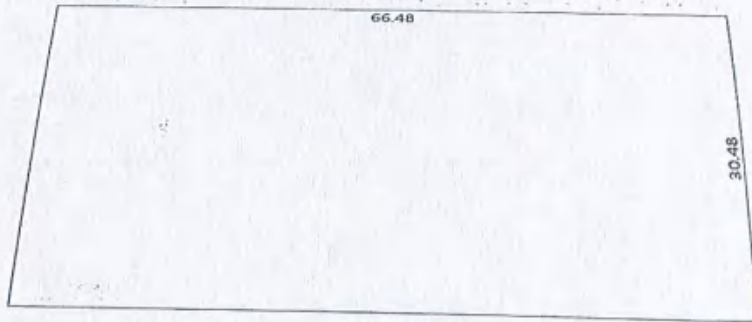
图幅号: 2-1603-3

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号2幢			地号	2-1603-3-001
建筑面积	2403.04	所在层次	1,夹	测绘单位	浙江煤炭测绘院有限公司

01012003



夹层平面图



一层平面图



1:800

测绘人

慧可鑫

浙江省编号: BDC330109120219032986244

浙 (2021) 萧山区 不动产权第 0056424 号

附 记

建筑物的土地使用权信息记载于浙 (2021) 萧山区不动产权第 0056420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	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块菲晖路9号1幢
不动产单元号	330109011006GB30105F00020001
权利类型	房屋(构筑物)所有权
权利性质	自建房
用途	工业附房
面积	房屋建筑面积2343m ²
使用期限	
权利其他状况	土地使用权面积m ² , 其中独用土地面积m ² , 分摊土地面积m ²



不动产权证书骑缝章(前1)

房产分层分户平面图

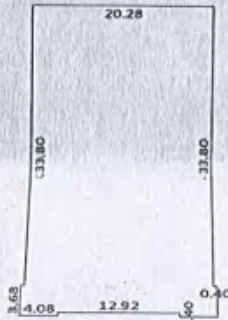
图幅号: 2-1603-3

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号1幢	地号	2-1603-3-001
建筑面积	2343.00	所在层次	1-3,顶
		测绘单位	浙江煤炭测绘院有限公司

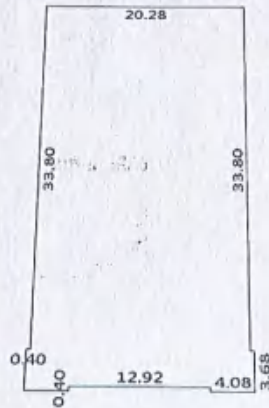
03032008



顶层平面图



二至三层平面图



一层平面图



未盖章无效

出图日期: 2020年12月11日

注: 该幢房屋实测建筑面积2350.51平方米, 原产证核准面积2343.00平方米。

比例尺	1:800	测绘人	瞿可鑫	质检人	田红霞
-----	-------	-----	-----	-----	-----



浙江省编号: BDC330109120219032986284
 浙(2021) 萧山区 不动产权第 0056425 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	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号5幢
不动产单元号	330109011006GB30105F00060001
权利类型	房屋(构筑物)所有权
权利性质	自建房
用途	工业厂房
面积	房屋建筑面积1930.1m ²
使用期限	
权利其他状况	土地使用权面积m ² , 其中独用土地面积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(2021)萧山区不动产权第0056420号

附 记

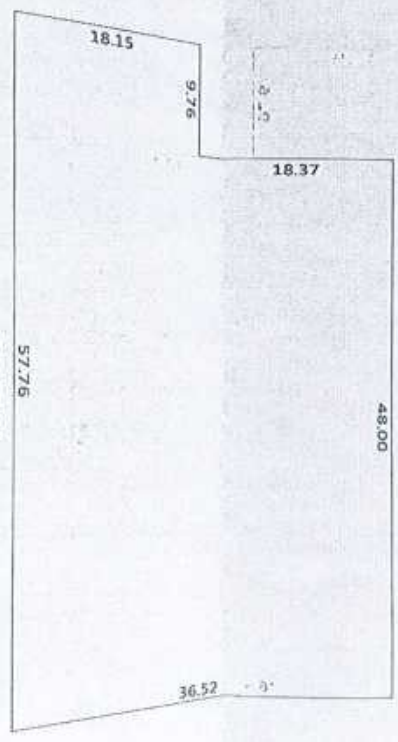


房产分层分户平面图

图例号: 2-1603-3

房屋坐落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区金城路9号5幢	幢号	5
建筑面积	1903.10	所在层数	1
房屋单位	浙江恒顺置业有限公司	图号	2-1603-3-001

01012013



一层平面图

比例	1:500	测绘人	瞿可鑫	质检人	田红霞
----	-------	-----	-----	-----	-----

未盖章无效

浙江恒顺置业有限公司
2020年12月14日

浙江省编号: BDC330109120219032966236

浙 (2021) 萧山区 不动产权第 0056426 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 杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号8幢

不动产单元号 330109011006GB30105F000080001

权利类型 房屋(构筑物)所有权

权利性质 自建房

用途 工业仓储

积 房屋建筑面积615m²

用期限

土地使用面积m²，其中独用土地面积m²，分摊土地面积m²

建筑物的土地使用权信息记载于浙(2021)萧山区不动产权第0056426号

附 记

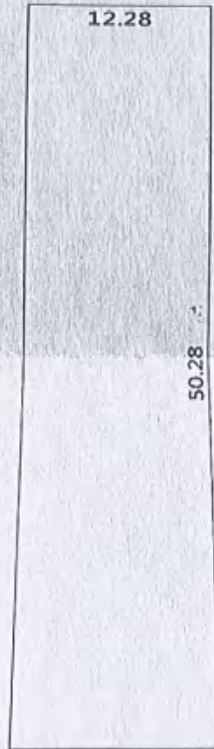


房产分层分户平面图

图幅号: 2-1602-15

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号8幢		地号	2-1602-15-001
建筑面积	615.00	所在层次	1	测绘单位 浙江煤炭测绘院有限公司

03012014



一层平面图

该幢房屋实测建筑面积617.44平方米, 原产证核准面积615.00平方米。

浙江煤炭测绘院有限公司

未盖章无效

出图日期: 2020年12月11日

比例尺	1:500	测绘人	瞿可鑫	质检人	田红霞
-----	-------	-----	-----	-----	-----



建筑物的土地使用信息记载于浙(2021)萧山区不动产第0056420号

附 记

权利人		杭州萧山经济技术开发区国有资产管理有限公	
共有情况		单独所有	
坐落		杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块群	
不动产单元号		330109011006GB30105F00050001	
权利类型		房屋(构筑物)所有权	
权利性质		自建房	
用途		工业厂房	
面积		房屋建筑面积256.48㎡	
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	

浙(2021)

萧山区)

不动产第 0056427

号

房产分层分户平面图

图例号: 2-1603-3

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区新街区块曹塘里9号幢	地号	2-1603-3-001
建筑面积	236.48	所在层数	1
		测绘单位	浙江恒泰测绘有限公司

01012013



一层平面图

比例尺	1:500	测绘人	魏可鑫	质检人	田红霞
-----	-------	-----	-----	-----	-----



编号: BDC330109120219032989772
浙 (2021) 萧山区 不动产权第 0056442 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 杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号10幢

不动产单元号 330109011006GB30105F00100001

权利类型 房屋(构筑物)所有权

权利性质 自建房

用途 工业

面积 房屋建筑面积51.4m²

使用期限

土地使用权面积m², 其中独用土地面积m², 分摊土地面积m²

权利其他状况

附记

建筑物的土地使用权信息记载于浙(2021)萧山区不动产权第0056442号



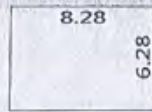
不动产权证书骑缝章(萧1)

房产分层分户平面图

图幅号: 2-1602-15

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号10幢			宗地号	2-1602-15-001
建筑面积	51.40	所在层次	1	测绘单位	浙江煤炭测绘院有限公司

03012019



一层平面图

注: 该幢房屋实测建筑面积52.00平方米, 规划许可确认面积51.40平方米。

未盖章无效

出图日期: 2020年12月11日



比例尺	1:400	测绘人	瞿可鑫	质检人	田红霞
-----	-------	-----	-----	-----	-----

浙江省编号: BDC330109120219032989788

浙 (2021) 萧山区 不动产权第 0056443 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 杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号9幢

不动产单元号 330109011006GB30105F000090001

权利类型 房屋(构筑物)所有权

权利性质 自建房

用途 工业

面积 房屋建筑面积10377.1m²

使用期限

土地使用权面积m²，其中独用土地面积m²，分摊土地面积m²

权利其他状况

附 记

建筑物的土地使用权信息记载于浙(2021)萧山区不动产权第0056420号

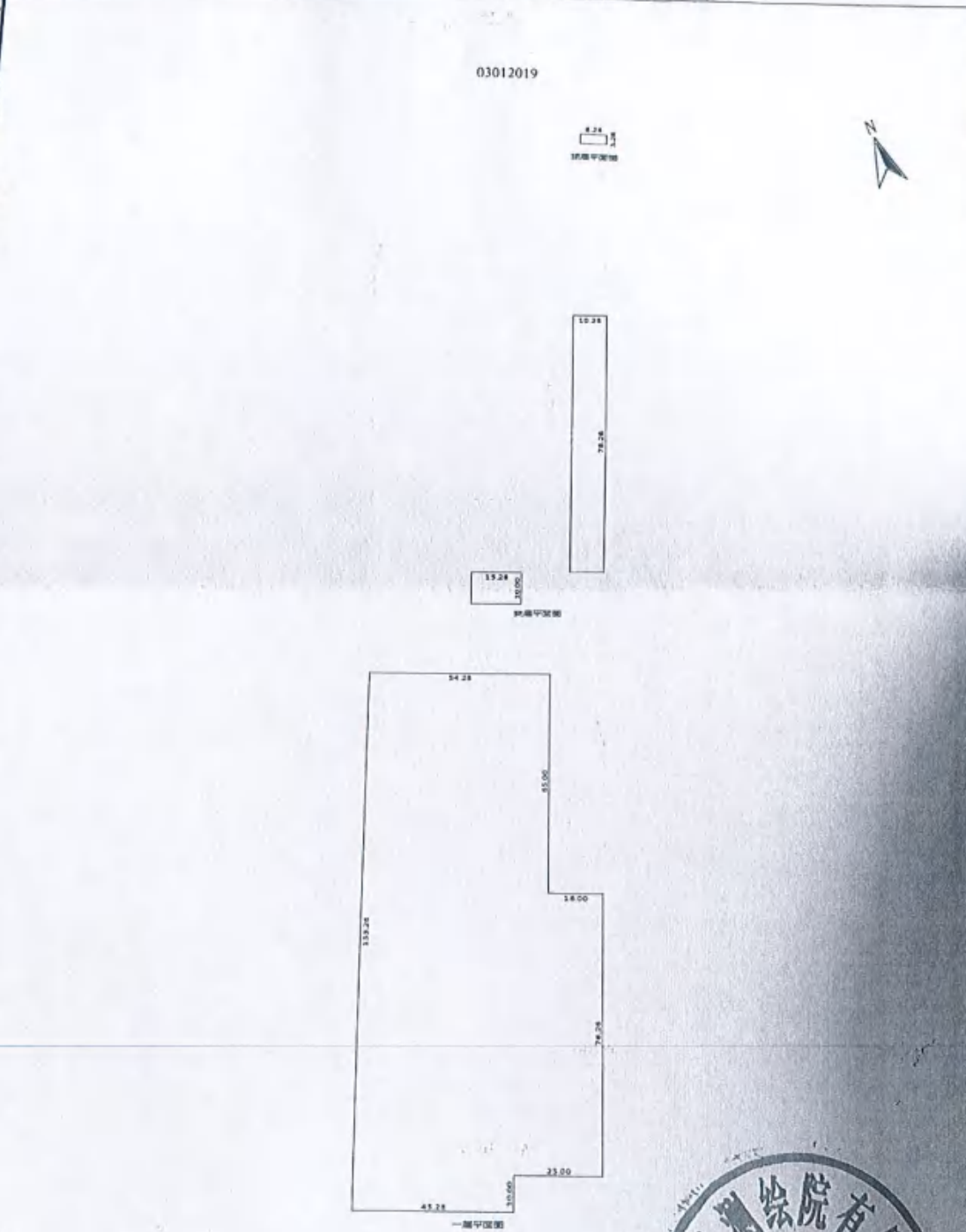
建筑物土地使用权信息记载于浙(2021)萧山区不动产权第0056420号



房产分层分户平面图

图幅号: 2-1602-15

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号9幢			地号	2-1602-15-001
建筑面积	10377.10	所在层次	1,夹,顶	测绘单位	浙江煤炭测绘院有限公司



注: 该幢房屋实测建筑面积10467.20平方米, 规划许可确认面积10377.10平方米。

未盖章
出图日期: 2020年12月11日



比例尺	1:1900	测绘人	瞿可鑫	质检人	田红霞
-----	--------	-----	-----	-----	-----

萧山 杭房权证 萧更 字第 00179021 号

房屋所有权人	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			
房屋坐落	萧山区萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号		
登记时间	2012年8月27日		
房屋性质	工业厂房		
房屋状况	总层数	2	其他
	建筑面积 (m ²)	2403.04	套内建筑面积 (m ²) 2403.04
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限 至 止
	详见土地证		

其他权利摘要:	<p>他项权利利人: 上海浦东发展银行股份有限公司杭州萧山支行 登记时间: 2013年10月31日 债权数额: 17710000元, 登记时间: 2013年10月31日</p> <p>他项权利利人: 上海浦东发展银行股份有限公司杭州萧山支行 登记时间: 2015年12月28日 债权数额: 15980000元, 登记时间: 2015年12月28日</p>
---------	---



房产分层分户平面图

2

幅号: 2-1703-13

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号			地号	2-1703-13-002-001
建筑面积	2403.04	所在层次	1~2	测绘单位	杭州天度房屋测绘有限公司



01022002



二层平面图



一层平面图

出图日期: 2012年08月23日

比例尺	1:1000	测绘人	楼晓丹	质检人	邵楠
-----	--------	-----	-----	-----	----

房产分层分户平面图

4

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号			图幅号: 2-1704-1
建筑面积	2403.04	所在层次	1-2	1704-1-002-001
			测绘单位	杭州天信测绘有限公司

01022002



二层平面图



一层平面图

出图日期: 2012年08月23日

比例尺	1:1000	测绘人	楼晓丹	质检人	邵楠
-----	--------	-----	-----	-----	----

意
房屋所
害关
与房
有错
外,
章

杭房权证 萧更字第 00179022 号

房屋所有权人	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			
房屋坐落	萧山区萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号		
登记时间	2012年8月27日		
房屋性质	工业厂房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	2	2037.28	2037.28
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	详见土地证		至 止

附记	<p>他项权利摘要： 他项权利人：万向信托有限公司，债权数额：9030000元，登记时间：2015年12月17日。</p> <p>他项权利摘要： 他项权利人：上海浦东发展银行股份有限公司杭州萧山支行，债权数额：15010000元，登记时间：2013年10月31日。</p> <p>他项权利摘要： 他项权利人：上海浦东发展银行股份有限公司杭州萧山支行，债权数额：13550000元，登记时间：2015年12月28日。</p>
----	--



房产分层分户平面图

图幅号: 2-1704-1

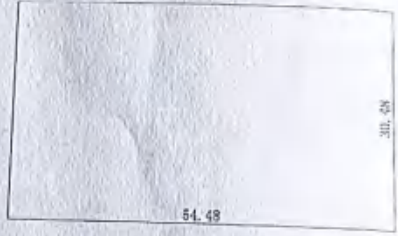
房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号			地号	2-1704-1-001-001
建筑面积	2037.28	所在层次	1-2	测绘单位	杭州天测测绘有限公司



01022002



二层平面图



一层平面图

所有权利均归权利人所有

出图日期: 2012年08月23日

比例尺	1:1000	测绘人	楼晓丹	质检人	邵楠
-----	--------	-----	-----	-----	----

杭房权证 萧更 字第 00179003 号

房屋所有权人	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			
房屋坐落	萧山区萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号		
登记时间	2012年8月27日		
房屋性质	工业厂房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	2	2037.28	2037.28
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	详见土地证	产权至2050年	至止

附记	<p>他项权利摘要： 他项权利人：万向信托有限公司 债权数额：9030000元，登记时间：2015年12月17日</p> <p>他项权利摘要： 他项权利人：上海浦东发展银行股份有限公司杭州萧山支行 债权数额：15020000元，登记时间：2013年12月19日</p> <p>他项权利摘要： 他项权利人：上海浦东发展银行股份有限公司杭州萧山支行 债权数额：13550000元，登记时间：2015年12月28日</p>
----	--



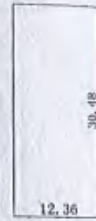
房产分层分户平面图

图幅号: 2-1703-13

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号			总号	2-1703-13-001-001
建筑面积	2037.28	所在层次	1~2	测绘单位	杭州天度房屋面积测绘有限公司



01022002



二层平面图



一层平面图

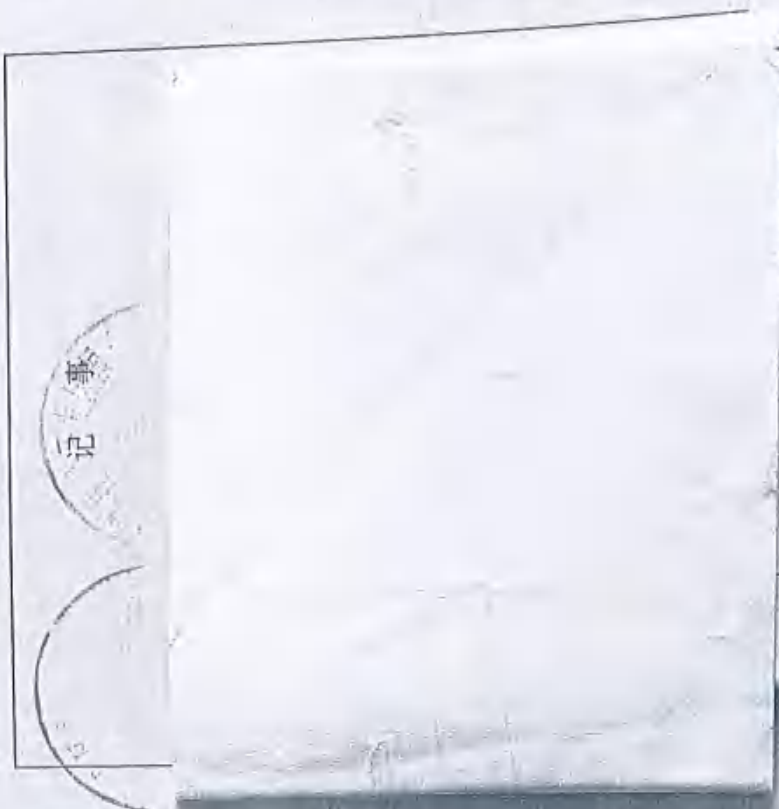
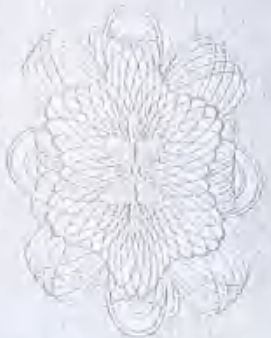
出图日期: 2012年08月23日

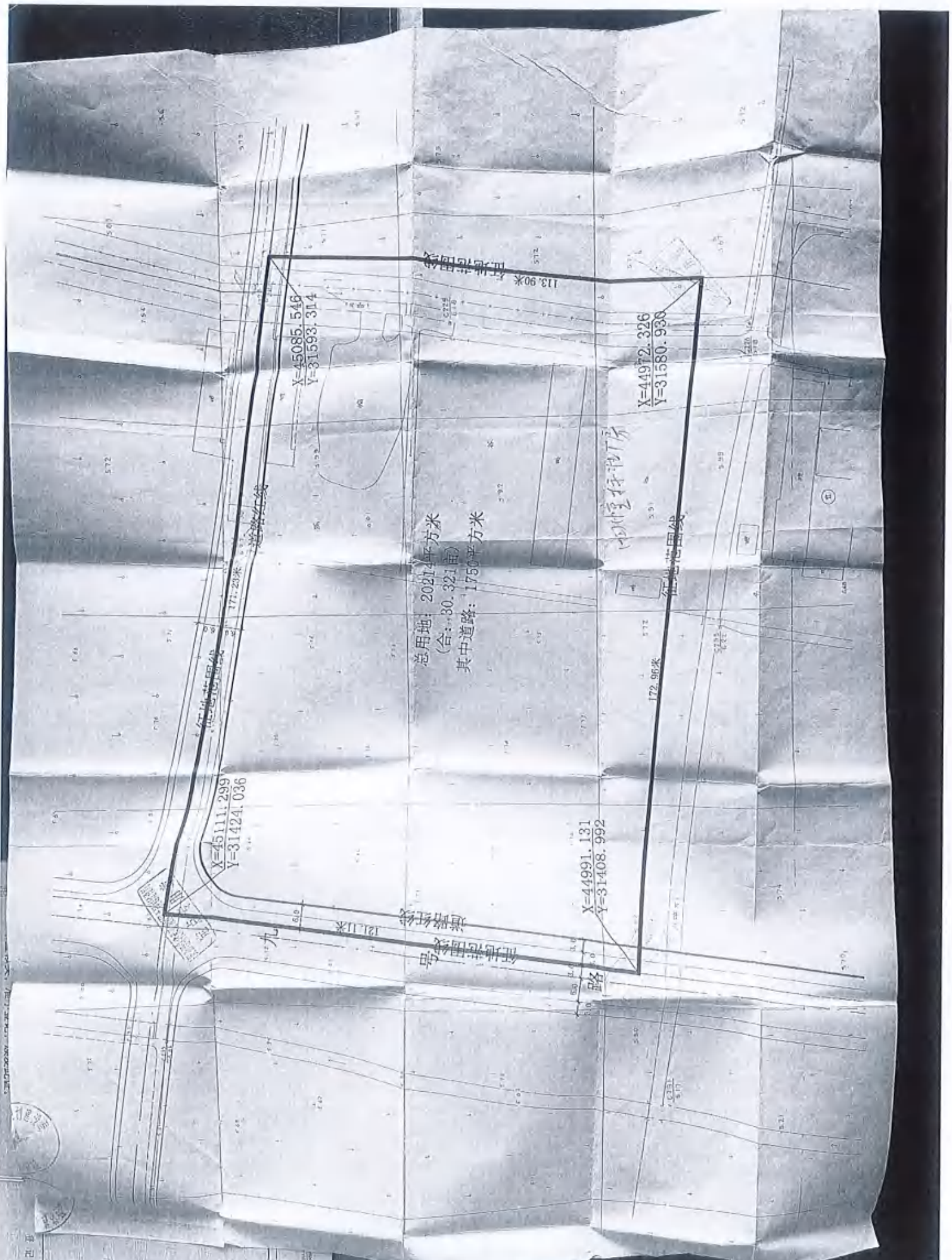
比例尺	1:1000	测绘人	楼晓丹	质检人	邵楠
-----	--------	-----	-----	-----	----

杭高升 国用(2008)第26号

土地使用权人	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司		
座落	桥南区块高新九路以东、春潮路以南		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	乙地	终止日期	至2052年8月30日
使用权类型	出让	其中	独用面积 18464 M ² 分摊面积 1750 M ²
使用权面积	20214 M ²		

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





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 杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区鸿兴路389号1幢

不动产单元号 330109011007GB30001F00010001

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/科研

面积 土地使用权面积44168m²/房屋建筑面积6791.86m²

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: 44168 m², 其中独用土地面积44168 m², 分摊土地面积0 m²

附 记



X 77503.80(334891.944)
Y 97464.99(332902.672)

X 77454.004(334852.492)
Y 97410.597(333110.340)

3301690110076B30001
总面积: 41166平方米
合: 66.253亩

X 77303.895(334470.930)
Y 97417.967(332815.903)

X 77215.412(334873.424)
Y 97631.300(333083.290)

X 77000.000(333000.000)
Y 97500.000(333000.000)

1:1000



此图仅供参考

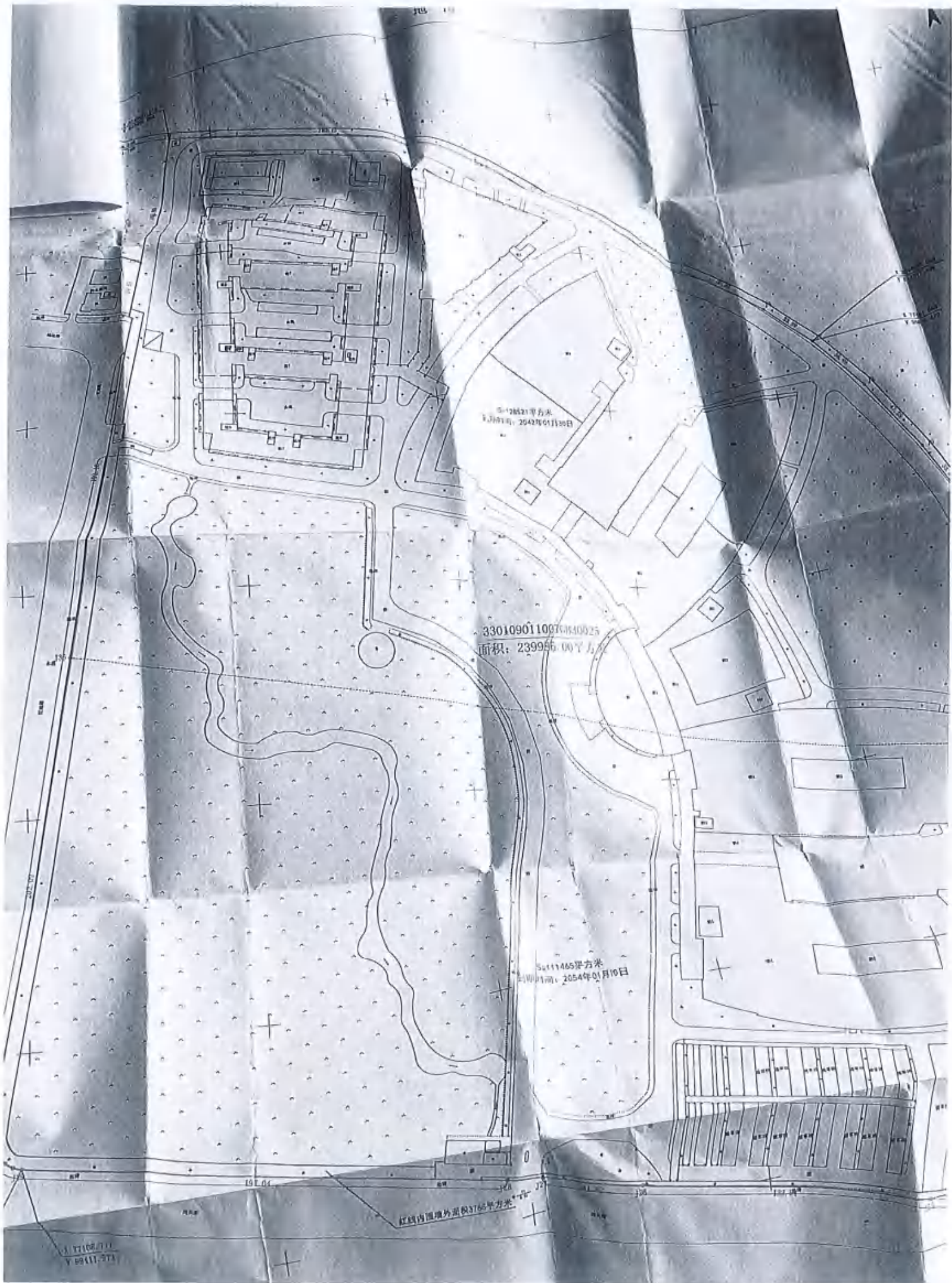
新 (2021) 第 330109011007GBE0025F00030001 号
 杭州市萧山区 不动产权第 330109011007GBE0025F00030001 号

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	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块兴路477号5幢
不动产单元号	330109011007GBE0025F00030001
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/工业用地
用途	自建房/工业用房
面积	土地使用权面积239986 m ² /房屋建筑面积63945.16 m ²
使用期限	国有建设用地使用权2042年01月30日止
权利其他状况	土地使用权面积: 239986.000 m ² , 其中独用土地面积239986.000 m ² , 分摊土地面积0 m ²

附 记

其中111465平方米土地使用权终止日期为2054年1月10日, 128521平方米土地使用权终止日期为2042年1月30日。





5112621平方米
2024年01月10日

3301090110076840025
面积: 239956.00平方米

5111465平方米
2024年01月10日

红线内围墙外面积3765平方米

Y 09111.571
X 11108.711

浙江省编号: BDC3301091200120030840000
 浙(2021) 萧山区) 不动产权第 (00270) 号

杭州萧山经济技术开发区永升发区国有资产管理公司

单类所有

杭州市萧山区萧山经济技术开发区新南区兴路477号1幢

330.090110073B9025F00060002

房屋(构筑物)所有权

自建房

工业厂房

房屋建筑面积42306.19m²

土地使用权面积m²，其中独用土地面积m²，分摊土地面积m²

权利其他状况

附 记

建筑物的土地使用信息记载于浙(2021)萧山区不动产权第0052714号



...) 萧山区

权利人 杭州萧山经济技术开发区国有资产管理公司 不动产权第 0052714 号

共有情况	单独所有
坐落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区拱洪路477号5幢
不动产单元号	330109011007GB30025F00040001
权利类型	房屋(构筑物)所有权
权利性质	自建房
用途	工业厂房
面积	房屋建筑面积38349m ²
期限	土地使用权面积m ² ，其中独用土地面积m ² ，分摊土地面积m ²

附 记

建筑物的土地使用权信息记载于浙(2021)萧山区不动产权第0052714号



附 记

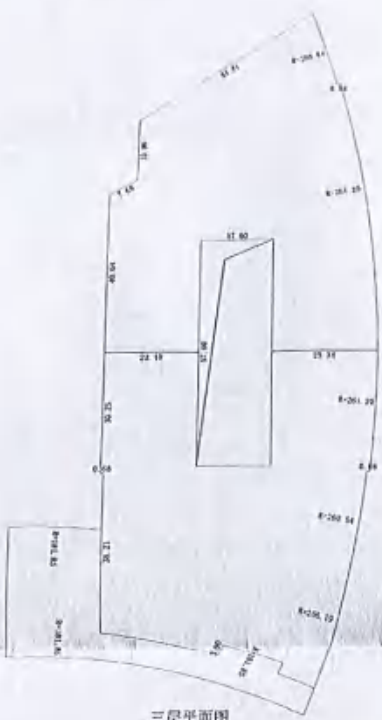
建筑物的土地使用信息记载于浙(2021)萧山区不动产权第0052714号



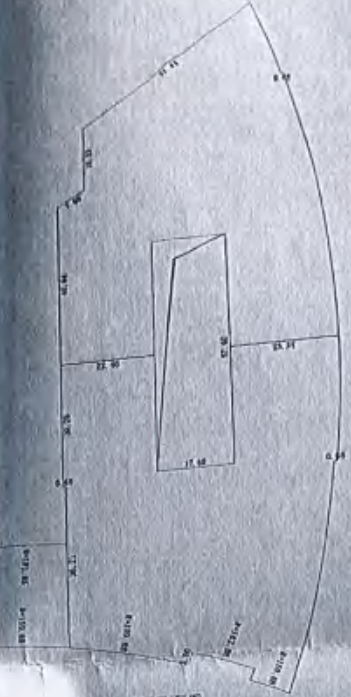
权利人	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块鸿兴路177号4幢	
不动产单元号	330109011007GB300025F00020001	
权利类型	房屋(构筑物)所有权	
权利性质	自建房	
用途	工业厂房	
面积	房屋建筑面积34892.21m ²	
使用期限		
权利其他状况	土地使用权面积m ² ，其中专用土地面积m ² ，分摊土地面积m ²	

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块纬二路477号4幢		
建筑面积	34892.21	所在层次	1-4
测绘单位	杭州测达信息科技有限公司		

杭州市规划和自然资源局
不动产登记中心
不动产登记专用章



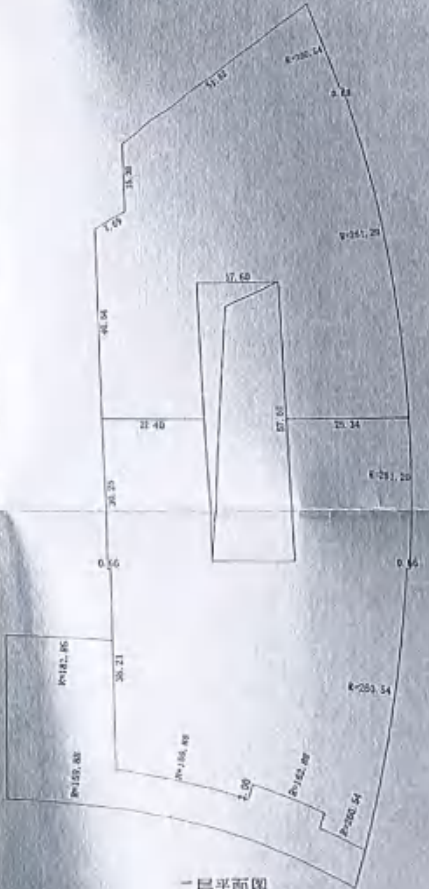
三层平面图



四层平面图



一层平面图



二层平面图



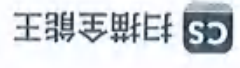
比例尺	1:1200	测绘人	萧华	质检人	方珍
-----	--------	-----	----	-----	----

未盖章无效
出图日期: 2021年04

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	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块鸿兴路477号2幢	
不动产单元号	330109011007GB30025F00060001	
权利类型	房屋(构筑物)所有权	
权利性质	自建房	
用途	工业厂房	
面积	房屋建筑面积34617.87m ²	
用期限		
权利其他状况	土地使用权面积m ² , 其中专用土地面积m ² , 分摊土地面积m ²	

附 记

建筑物的土地使用信息记载于浙(2021)萧山区不动产权第0052714号



浙江省编号: BDC3301091202130308430544
 浙(2021) 萧山区

不动产权第 0052714 号

杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

单独所有

杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区兴亚
 兴路477号2幢

不动产单元号 330109011007GB30025F00050001

权利类型 房屋(构筑物)所有权

权利性质 自建房

用途 工业厂房

面积 房屋建筑面积17510.44m²

使用期限 土地使用权面积m², 其中独用土地面积m², 分摊土地面积m²

权利其他状况

附 记

建筑物的土地使用信息记载于浙(2021)萧山区不动产权第0052714号



杭州市规划和自然资源局
不动产权证书骑缝章(黄)

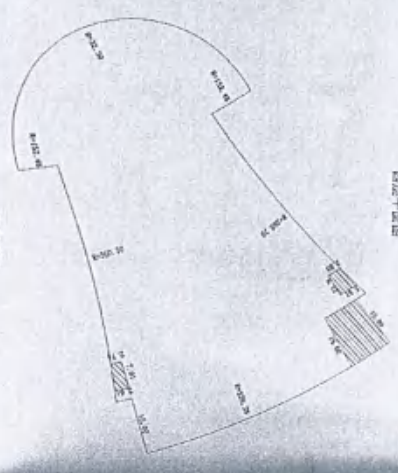
宗地名称	杭州湾跨海大桥南接线及打鱼墩镇海涂围垦区海涂围垦477号地块
宗地面积	17510.44
宗地用途	工业用地
宗地位置	杭州湾跨海大桥南接线打鱼墩镇
宗地编号	2-1004-1-10-01

房产分层分户图 1:54

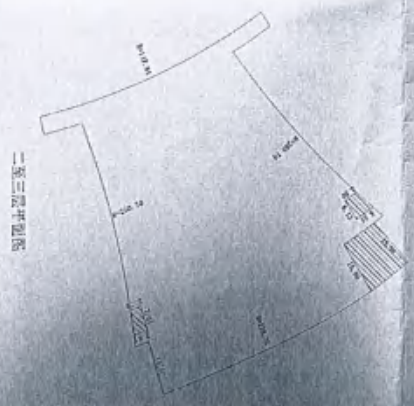
图号: 2-1004-7



四层平面图



一层平面图



二至三层平面图

本幢房屋实测面积为522.26平方米, 房屋总面积17510.44平方米。
阴影部分房产证不计算面积。



未盖章无效

浙(2021) 不动产权第 号
 EDC330109120219030852430
 萧山区

权利人	杭州萧山经济技术开发区国有资产管理公司		
共有情况	单独所有		
坐落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块 兴路47号6幢		
不动产单元号	330109011007GB30025F00010001		
权利类型	房屋(构筑物)所有权		
权利性质	自建房		
用途	工业用房		
面积	房屋建筑面积11494m ²		
使用期限			
权利其他状况	土地使用权面积m ² ，其中独用土地面积m ² ，分摊土地面积m ²		

附 记

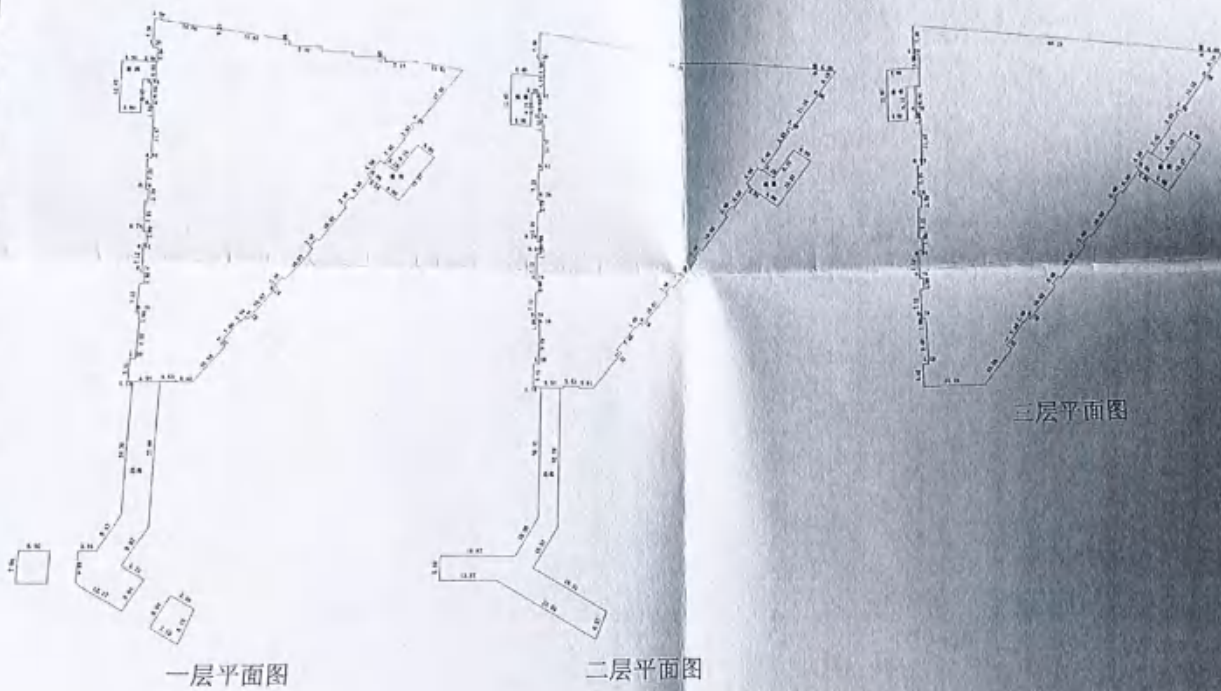
建筑物的土地使用信息记载于浙(2021)萧山区不动产权第0052714号



房产分层分户平面图

房屋座落	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块鸿兴路477号6幢		
建筑面积	11494.00	所在层次	1-3
测绘单位	杭州测达信息科技有限公司		

杭州市萧山区不动产登记中心
不动产登记申请书



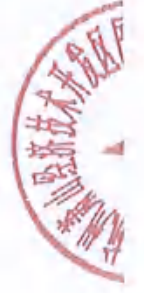
本幢房屋实测面积12365.59平方米，原产证面积11494.00平方米。



未盖章无效
 出图日期： 2021年04月2

比例尺	1:1200	测绘人	萧华	质检人	方珍
-----	--------	-----	----	-----	----

序号	承租方	地址	租赁面积 (平方米)	租期	租赁期限	房租优惠	年租金(元)	租金支付方式	备注
1	采埃孚传动技术(杭州)有限公司		31,811.97	/	2019.1.1-2020.12.31	/	6,356,031.61	一年一付	前三年16元/月/㎡,第四年起,每年递增2%
2	杭州丰街机电有限公司	萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号2幢、4幢	4,440.32	/	2026.1.1-2030.12.31	/	1,426,230.80	一年一付	租金0.88元/㎡/天,前三年年租金1426230.8元;第四、五为第三年租金的1.05倍
3	祥博热科股份有限公司	萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号2幢	2,403.00	/	2024.12.6-2027.12.5	/	806,927.40	一年一付	租金0.92元/㎡/天,年租金806927.40元
4	国悦新材料(杭州)有限公司	萧山经济技术开发区桥南区块高新九路55号1幢	2,037.28	/	2025.1.25-2026.5.24	/	684,118.62	半年付	租金0.92元/㎡/天,年租金684118.62元
5	杭州国辰机器人科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号璞科技创新中心2号楼1层西南侧	1,805.00	/	2024.6.1-2027.5.31	/	584,820.00	半年付	月租金27元/㎡/月,年租金584820元
6		萧山机器人小镇鸿兴路477号璞科技创新中心5号楼一层	8,760.39	/	2023.5.1-2027.12.31	/	2,706,540.01	按季度支付	一层月租金25.746元/㎡/月
7		萧山机器人小镇鸿兴路477号璞科技创新中心5号楼二层	10,387.23	/	2023.5.1-2027.12.31	/	2,567,473.96	按季度支付	二层月租金20.598元/㎡/月
8	浙江汉希智纺科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号璞科技创新中心5号楼三层	10,416.16	/	2023.5.1-2027.12.31	/	2,445,631.04	按季度支付	三层月租金19.566元/㎡/月
9		萧山机器人小镇鸿兴路477号璞科技创新中心5号楼四层	526.77	/	2023.5.1-2027.12.31	/	91,139.64	按季度支付	四层月租金14.418元/㎡/月
10	浙江汉希智纺科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号璞科技创新中心宿舍楼	8,883.00	/	2023.5.1-2027.12.31	/	1,496,220.00	按季度支付	3层77间,租金单价385.00元/间/月;4层90间,评估单价381.00元/间/月,5层81间,租金单价377元/间/月,6层81间租金单价373元/间/月,总年租金1496220元



11	浙江沐森机器人科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心1号楼1层东北侧	2,036.00	/	2023.10.16-2026.10.15	/	610,800.00	半年付	一层月租金25元/m ² /月
12	浙江天青环保科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼4层西南侧	1,262.50	/	2023.8.15-2026.8.14	/	318,150.00	半年付	四层月租金21元/m ² /月
13	浙江天青环保科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼4层西南侧	1,600.00	/	2024.4.15-2027.4.14	/	403,200.00	半年付	四层月租金21元/m ² /月
14	杭州萧科节能科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼4层北侧及中层东侧	3,092.50	/	2023.9.1-2026.8.31	/	779,310.00	按年支付	四层月租金21元/m ² /月
15	杭州行星传动设备有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼1层连廊	194.1	/	2023.9.1-2026.8.31	/	60,559.20	按年支付	一层月租金26元/m ² /月
16	杭州行星传动设备有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼1层东侧	4,212.90	/	2024.1.2-2025.1.1	/	1,314,424.80	按年支付	一层月租金26元/m ² /月
17	杭州翼菲机器人智能制造有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心4号楼1层东侧	4,807.00	/	2023.12.29-2026.12.28	/	1,557,468.00	半年付	月租金27元/m ² /月, 年租金1557468元
18	杭州鸿鸣智能设备有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心4号楼1层西侧场地	3,277.60	/	2025.4.18-2026.4.17	/	1,061,942.40	按季度支付	月租金27元/m ² /月
19	杭州国辰机器人科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼1层西南侧	1,805.00	/	2024.6.1-2027.5.31	/	584,820.00	按半年支付	
20	杭州金掌控股有限公司	萧山区鸿兴路477号硬科技创新中心4号楼2楼东侧	1,292.50	/	2024.7.1-2029.6.30	/	341,220.00	按半年支付	第四, 五年在第三年基础5%递增
21	杭州凌零机器人有限公司	硬科技创新中心4号楼二楼东侧	874.50	/	2024.11.1-2027.10.31	/	230,868.00	按年支付	



22	杭州久隆传动机械有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心1号楼1层	760	2025.6.28-2025.9.27	2025.4.1-2026.3.31	/	332460	半年付	月租金25元/m ² /月,
23	浙江源森机器人科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼2层东侧	1612.5	2025.4.15-2025.7.14	2025.6.28-2028.6.27	/	114098.8	按年支付	0.61元/日/平方米,租金从2026.1.15起单价调整为0.51元/日/平方米,年租金为114098.8
24	杭州远视测控技术有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心4号楼2层东北侧	2657.6	2024.7.31-2024.10.30	2025.4.15-2028.4.14	/	425700	半年付	22元/月/平方米,年租金425700元
25	拓烯新材料有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心3号楼1层一楼	2365	2024.7.15-2025.10.14	2024.7.31-2027.10.30	/	861062.4	半年付	月租金27元/m ² /月,年租金861062.4元
26	浙江男子机器人科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心3号楼1层二楼	3092.5	2023.9-	2024.7.31-2027.10.30	/	595980	半年付	月租金21元/m ² /月,年租金595980元
27	博翌(杭州)花园家具有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心2号楼2层东北侧	22,100.00	2024.3-	2025.7.15-2028.7.14	/	816420	半年付	22元/月/平方米,年租金816420元
28	梅卡曼德(北京)机器人科技有限公司	萧山机器人小镇鸿兴路477号硬科技创新中心1号楼1层西侧及2、3、4层	7,500.00	2023.9-	2023.9-	/	5,444,400.00	按年支付	一层月租金25元/m ² /月,二、三层月租金20元/m ² /月,四层月租金19元/m ² /月(腾笼换鸟已使用)
29	杭州鼎程创客置业有限公司	萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道2718号机器人小镇产业配套综合体1号楼、4号楼	23,692.00	/	2023.5.1-2041.4.30	2023.5.1-2028.4.30	1,980,000.00	按年支付	二、三层月租金22元/m ² /月(签约中)
30	杭州鼎程创客置业有限公司	萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道2718号机器人小镇产业配套综合体1号楼、4号楼	21,339.70	/	2023.5.1-2041.4.30	2023.5.1-2028.4.30	4,725,200	按半年支付	2028年5月1日起,年租金4725200元/年,每3年递增5%
31	杭州大桥浦建设开发有限公司	萧山经济技术开发区红垦农场萧清大道2718号机器人小镇产业配套综合体2-3楼、5-8楼	21,339.70	/	2023.6.1-2033.5.30	/	12,496,528.32	按季度支付	租金48.8元/m ² /月,每年递增3%



32	杭州全掌控股有限公司	萧清大道2718号产业配套综合楼6幢2单元	1,232.15	/	2024.7.1-2029.6.30	/	494,708.23	按半年支付	第四、五年在第三年基础上5%递增
33	ABB杭州盈科自动化有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区9号楼101室	276.53	2022.4.1-2022.6.30	2022.7.1-2027.6.30	/	312,888.16	一年一付	月租金94.29元/㎡/月, 每年312888.16元
34		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区9号楼201室、301室	2,248.16	2022.4.1-2022.6.30	2022.7.1-2027.6.30	/	1,641,066.87	一年一付	月租金60.83元/㎡/月, 每年1641066.87元
35		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区10号楼第1层	565.83	2022.4.1-2022.6.30	2022.7.1-2027.6.30	/	640,225.33	按年支付; 三免两减半	月租金94.29元/㎡/月, 每年6405.33元;
36	杭州广科安生物科技有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区10号楼第2-8层	7,747.14	2022.4.1-2022.6.30	2022.7.1-2027.6.30	/	5,655,102.31	按年支付; 三免两减半	月租金60.83元/㎡/月, 每年5655102.31元
37		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区10号楼第9层	1,186.73	2022.4.1-2022.6.30	2022.7.1-2027.6.30	/	1,126,159.30	按年支付; 三免两减半	月租金79.08元/㎡/月, 每年1126159.3元
38	高谦林	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区12号楼101	119.8	/	2023.7.1-2026.6.30	/	180,000.00	按年支付	年租金180000元
39	睿今医疗科技(杭州)有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区4号楼2层	1,130.17	2022.10.1-2022.11.30	2022.12.1-2027.4.30	/	824,978.89	按年支付	月租金60.83元/㎡/月, 每年824978.89元
40	睿今医疗科技(杭州)有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区4号楼9层	1,172.65	2022.10.1-2022.11.30	2022.12.1-2027.4.30	/	1,112,797.94	按年支付	月租金79.08元/㎡/月, 每年1112797.94元
41	睿今医疗科技(杭州)有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区11号楼5层、6层	2,197.36	2022.3.1-2022.4.30	2022.5.1-2027.4.30	/	1,603,984.91	按年支付	月租金60.83元/㎡/月, 每年1603984.91元
42		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区12号楼5楼		2022.3.1-2022.4.30	2022.5.1-2027.4.30	/			
43		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区12号楼801室	10,090.04	2022.4.1-2022.5.31	2023.5.1-2027.4.30	/	7,365,325.60	按年支付	月租金60.83元/㎡/月

44	杭州湾区瑞鼎科技发展有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区12幢201、202、301、302、3A01、6楼、7楼、802室、9楼	1,196.37	2022.3.1-2023.4.30	2022.6.1-2027.4.30	/	960,732.96	按季支付	月租金66.92元/m ² /月
45		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区12幢201、202、301、302、3A01、6楼、7楼、802室、9楼	1,196.37	2022.4.1-2022.5.31	2022.6.1-2027.4.30	/	960,732.96	按季支付	月租金66.92元/m ² /月
46		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区8号楼第一层101、102室	285.66	/	2023.4.1-2028.3.31	/	323,218.58	按年支付	月租金94.29元/m ² /月，第四年起按最新评估价确定租金
47	浙江讯飞智能科技有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区8号楼第2-9层	8,802.16	/	2023.4.1-2028.3.31	/	6,425,224.71	按年支付	月租金60.83元/m ² /月，第四年起按最新评估价确定租金
48		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区8号楼第10层	1,178.93	/	2023.4.1-2028.3.31	/	946,727.95	按年支付	月租金66.92元/m ² /月，第四年起按最新评估价确定租金
49		杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区9号楼3A层	942.76	2022.3.1-2022.5.31	2022.6.1-2027.5.31	/	688,177.09	按年支付	月租金60.83元/m ² /月
50	杭州海兰时生物科技有限责任公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区9号楼5层	1,174.92	2022.3.1-2022.5.31	2022.6.1-2027.5.31	/	1,114,952.08	按年支付	月租金79.08元/m ² /月
51	杭州知农科技有限公司	杭州市萧山区金二路617号杭州湾信息港六期北区11号楼第3A01室、12幢3A02室	1,009.73	/	2025.5.1-2026.4.30	/	479,116.92	按年支付	1.3元/天/平，月租金39926.41元
52	杭州中科精准医学科技服务有限公司	萧山经济技术开发区建设二路617号信息港六期11幢5、6、9层	3370.01	2024.12.1	2027.11.30	/	2,716,917.64	按季度支付	5-6层2元/平，9层2.6元/平，679229.41元/季度
53	华全凯(杭州)机电有限公司	杭州市萧山区宁围街道湾兴路181号	13244.98	无	2023.10.1-2026.9.30	/	3,735,500.00	半年付	
54	杭州乾锦输送设备有限公司	杭州市萧山区宁围街道湾兴路181号	4500.52	无	2023.10.1-2026.9.30	/	1301600	半年付	

萧山区北干街道建设三路 358 号停车综合楼
“2020 年-2022 年停车费收入及停车位使用”情况说明

萧山区北干街道建设三路 358 号停车综合楼规划用途为停车综合楼，现在经营信息港公交首末站停车场，共地上 6 层，总停车位 535 个，收费标准如下：

停车时间累计在 15 分钟(含)内免费，15 分钟至 2 小时(含)收费 5 元，2 小时至 4 小时(含)收费 10 元，4 小时至 6 小时(含)收费 15 元，6 小时至 24 小时(含)收费 20 元，超出 24 小时按前 24 小时标准叠加计费。

2020 年-2022 年停车费收入及停车位使用情况如下：

萧山区北干街道建设三路 358 号停车综合楼	2020 年	2021 年	2022 年
停车位数量(个)	535	535	535
停车位收费标准(元/月、元/小时)	2.5	2.5	2.5
每天 20 元封顶	20	20	20
停车率	95.9%	88.0%	99.8%
平均年停车费收入(元)	3,745,374.5	3,436,840	3,897,689

关于“萧山机器人小镇鸿兴路 477 号 1-2 幢、4-5 幢”
土地使用权分摊的情况说明



估价对象杭州市萧山区萧山经济技术开发区萧山机器人小镇鸿兴路 477 号 1-2 幢、4-5 幢所在宗地上共 7 幢有证建筑物（本次估价对象中共计 4 幢），宗地总面积为建筑面积占用范围内的土地使用权分摊面积所在宗地 111465 平方米终止日期 2054 年 1 月 10 日，128521 平方米终止日期 2042 年 1 月 30 日。

估价对象鸿兴路 477 号 1 幢、2 幢、3 幢位于土地面积 111465 平方米宗地上，鸿兴路 477 号 4-7 幢位于土地面积 128521 平方米宗地上。

总公司营业执照副本



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300192381740H



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 陈晓红

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、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，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

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用信息。



登记机关

2022年01月29日

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

国家市场监督管理总局监制

分公司营业执照正本



营业执照

统一社会信用代码
91330103566057444F



扫一扫，了解详情
“12315”APP
“12315”小程序
“12315”公众号

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
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；房地产经纪；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；社会鉴定与评估；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）。

负责人 王旭东

成立日期 2010年11月26日

经营场所 浙江省杭州市上城区鸿泰路128号4幢9层901室



登记机关

2024年02月26日

分公司营业执照副本



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330103566057444F (1/1)

扫描二维码
即可查询
企业信息



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

负责人 王旭东

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年11月26日

经营范围 一般项目：房地产评估；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)

经营场所 浙江省杭州市上城区河东路128号4幢9层901室



登记机关

2024年02月25日

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：深圳市国策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：骆碧红

注册地址：深圳市福田区新洲路59号深英商业中心3层A、B房

有效期：至2027年02月02日

备案等级：一级



扫一扫，验证证书真伪
在公众号，输入“验证码”即可
查询

发证机关：深圳市福田区住房和城市建设局

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
信用档案系统



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

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



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

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

