

# Real estate appraisal report

“拟发行资产证券化产品涉及的  
上海市中山东二路 600 号 2 幢 18、  
23、26、29、35、36 层办公物业  
房地产市场价值估价报告”项目  
跟踪评估咨询报告

报告编号：世联资产估字 QD2026ZQ4 (2)010004 号



2026 年 01 月 30 日



WORLDUNION ASSETS



# 房地产跟踪评估咨询报告

**项目名称:** “拟发行资产证券化产品涉及的上海市中山东二路600号2幢18、23、26、29、35、36层办公物业房地产市场价值估价报告”项目房地产价值跟踪评估咨询

**委托人:** 上海复星外滩商业有限公司

**咨询机构:** 深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

**咨询报告编号:** 世联资产估字 QD2026ZQ4(2)010004 号

**联系人:** 陈迅

**联系电话:** (0532) 6861 9060

## 目 录

一	跟踪评估咨询结果.....	1
二	咨询对象状况.....	4
三	跟踪评估对象区域房地产市场变化及经营情况变化分析.....	8
四	报告成立前提及使用限制条件.....	10
五	附件.....	11

## 一 跟踪评估咨询结果

### 上海复星外滩商业有限公司：

承蒙委托，我们对“拟发行资产证券化产品涉及的上海市中山东二路 600 号 2 幢 18、23、26、29、35、36 层办公物业房地产市场价值估价报告”项目房地产的市场价值提供咨询意见。咨询对象是：建筑面积合计为 14,303.86 平方米的办公用途房地产的房屋所有权以及所占用的国有出让商业、金融、文化、办公用地在剩余使用年期 34.90 年的建设用地土地使用权。本报告的咨询目的是：为委托人跟踪资产支持专项计划中拟回购部分资产后剩余底层办公用途房地产市场价值而提供市场价值咨询意见。价值咨询时点是：2025 年 12 月 31 日。

我们经过市场调查和实地查勘，遵循独立、客观、公正、合法、一贯性的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定咨询对象市场价值为人民币 153,773 万元整，大写金额人民币壹拾伍亿叁仟柒佰柒拾叁万元整。

评估结果明细表

物业名称	上海市中山东二路 600 号 2 幢 18、23、26、29、35、36 层办公用途房地产
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	14,303.86
评估总价 (万元) (取整)	153,773
单价 (元/m <sup>2</sup> )	

### 特殊事项说明：

- 本次咨询价值类型为公开市场价值，是指理性而谨慎的交易双方，处于利己动机，目的是最大限度地追求经济效益，有较充裕的时间，在了解交易对象、掌握必要的专业知识、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。
- 本咨询意见没有考虑当地房地产市场的异常波动情况，假设在项目经营周期内当地房地产市场发展状况平稳。
- 委托人或现有权利人提供的《财务报告》《经营租赁合同》等相关经营性资料的真实性由委托人负责。

- 本咨询报告使用期限为一年，自 2026 年 01 月 30 日至 2027 年 01 月 29 日止。
- 本次咨询结果为取整结果。

深圳市世联资产评估有限公司



二〇二六年一月三十日

WORLDUNION ASSETS



WORLDUNION ASSETS

### 跟踪评估咨询结果说明：采用的方法和思路

由于咨询对象为收益性房地产，并且区域周边类似房地产的交易案例较易获得，故我们采用收益法和比较法对其市场价值进行评估。

咨询对象位于上海市中山东二路 600 号 2 幢，东至中山东二路，南至东门路，西至人民路，北至枫泾路，道路均为城市交通主次干道可连接到上海市其他区域及周边城市，为办公楼。咨询对象为写字楼的 18、23、26、29、35、36 层部分。

**咨询对象：**写字楼已运营 9 年多，已达到稳定期。附近与咨询对象类似办公房地产有上海环球金融中心、上海中心大厦、上海国金中心、花旗集团大厦等，目前周边同档次办公房地产平均租金水平在 10~20 元/㎡·天，根据分析《合同台账》剩余平均租赁年期约为 1.52 年，租期内采用租约租金，租期外采用市场租金且年租金收益增长率取 3%-5%；报酬率按十年期国债利率加上风险系数取值，按 4.5% 计算；考虑咨询对象每年的内部调整、装修时间等，空置率方面：2026 年取空置率为 10%，空置率未来逐步降低，在 2029 年空置率稳定在 5%。

通过两种方法计算，从不同角度反映了咨询对象的市场价值，我们根据咨询对象的特点以及区域房地产市场现状，经过综合分析，认为两种评估方法趋于客观合理，取两者的加权算术平均值来确定咨询对象的最终咨询结果。

WORLDUNION ASSETS

## 二 咨询对象状况

咨询对象坐落于上海市中山东二路 600 号 2 幢，东至中山东二路，南至东门路，西至人民路，北至枫泾路。项目区域距离距上海市政府约 2.4 公里、距东方明珠广播电视塔约 1.5 公里。咨询对象所在区域为黄浦区外滩核心商圈，在区域内地理位置好。

图一：物业位置图



### 咨询对象明细

地址	用途	室号或部位	建筑面积（平方米）	建成年代
上海市中山东二路 600 号 2 幢	办公	18、23、26、29、35、36 层	14,303.86	2017 年

#### 1. 权属状况

根据委托人提供的《不动产权证书》，咨询对象具有合法的权属。具体项目见下表：

##### (1) 房地产权益状况

咨询对象权利类型均为国有建设用地使用权/房屋所有权,土地权利性质均为出让,土地用途均为商业、金融、文化、办公用地,使用期限均为 2010 年 11 月 25 日起 2060 年 11 月 24 日止。其他证载信息具体如下:

序号	权利人	不动产权证号(沪(2023)黄字不动产权第*****号)	不动产单元号(310101003002GB00043F*****)	坐落(中山东二路 600 号 2 幢*层)	房屋用途	房屋建筑面积(㎡)	共有宗地面积(㎡)
1	上海歆哲成商业管理有限公司	004502	00070092	18	办公	2,356.37	25,288.00
2	上海绮城商业管理有限公司	004495	00070101	23	办公	2,369.11	25,288.00
3	上海宏璜信息科技有限公司	004511	00070106	26	办公	2,372.59	25,288.00
4	上海鸿瑯广告有限公司	004516	00070114	29	办公	2,393.94	25,288.00
5	上海言璐企业咨询服务服务有限公司	004498	00070129	35	办公	2,401.67	25,288.00
6	上海应祺企业咨询服务服务有限公司	004510	00070134	36	办公	2,410.18	25,288.00

**土地使用管制情况:** 咨询对象土地为建设用地,土地用途为商业、金融、文化、办公用地。

**土地利用现状:** 咨询对象土地地上建有建筑物。

### (3) 共有情况

根据《不动产权证书》记载,咨询对象各楼层为上海歆哲成商业管理有限公司等 6 家公司单独所有。

### (4) 其他权利状况

#### ■ 租赁权

根据委托人提供的《租赁台账》,经现场查勘核实,咨询对象已大部分出租,共计 13 个租户。

#### ■ 抵押权

咨询对象于 2023 年已发行《德邦资管-复星 BFC 外滩金融中心 S2 栋第 3 期绿色资产支持专项计划(类 REITS)》且已设定抵押权,本次评估为跟踪评估,未考虑抵押权对咨询结果的影响。

#### ■ 其他权利状况

除上述权利外,咨询对象未设置如地役权、典权等其他他项权利。

## 2. 实体状况

### (1) 土地实物状况

咨询对象用地位于上海市中山东二路 600 号，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地权利性质为出让，用途为商业、金融、文化、办公，宗地面积为 25,288.00 平方米，其四至为：东至中山东二路，南至东门路，西至人民路，北至枫泾路，土地终止日期：至 2060 年 11 月 24 日止，剩余使用年期为 34.90 年，地块平面形状较规则，地势较平坦、地质条件对地上建筑物无不良影响，临路条件较好，无特殊土地使用管制。红线外土地基础设施完备程度达到“六通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气），红线内已建成 BFC 外滩金融中心 S2 栋等建筑物，现处于正常使用状态。

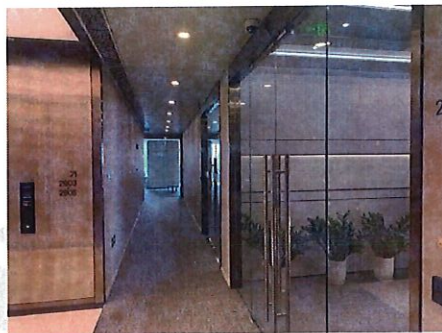
### (2) 建筑物实物状况

项目名称	BFC 外滩金融中心 S2 栋
建筑规模	面积：14,303.86 m <sup>2</sup> （18、23、26、29、35、36 层） 室内净高：3m 总层数：名义 41 层、实际 38 层 建筑高度：120m
建筑外观	玻璃幕墙
建筑结构	钢筋混凝土结构
功能布局	办公
设施设备	给排水、电梯、扶梯、电力、电讯、空调、弱电等齐全，同时，防火栓、烟感报警系统、自动喷淋系统、安防系统等设备齐全。
装修装饰	建筑外部：玻璃幕墙 办公公共部位：地面铺地砖、地毯，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板。 办公室内部位：各个租户按照自己的需求，装修情况各异。
建筑性能	建筑物满足防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等要求，建筑性能良好
空间布局	空间布局、功能分区合理
新旧程度	竣工于 2017 年，建筑年龄：8 年，剩余寿命 52 年，综合成新率 90%，建筑物工程质量、维护和完损状况良好

图二：现场查勘照片



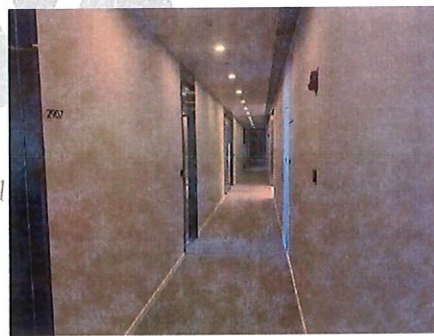
办公楼



办公楼



办公楼



办公楼

### 3. 区位状况

位置状况	方位	位于上海市黄浦区，中山东二路与东门路西北角
	距离	距上海市政府约 2.4 公里 距东方明珠广播电视塔约 1.5 公里
	临路状况	项目四面临路
	所在楼幢	BFC 外滩金融中心 S2 栋
	所在楼层	写字楼部分：18、23、26、29、35、36 层
	朝向	东、南、西、北
交通状况	咨询对象周边道路有中山东二路、复兴东路等交通主次干道，道路通达度好。附近设有公交站“十六铺”，公交线路 55 路、65 路、305 路、736 路、866 路等，有轨道交通地铁 9 号线，公共交通便捷	
外部配套设施状况	有中国工商银行、杭州银行、上海浦东发展银行、交通银行、中国农业银行、上海市东方医院、上海交通大学医学院附属仁济医院、上海市黄浦区中西医结合医院、上海市光明初级中学、上海市光明小学、上海市金陵中学等，公共配套设施完善	
周围环境状况	自然环境	较好，有滨江大道、滨江公园、陆家嘴中心绿地
	人文环境	较好，福星艺术中心、上海城隍庙
	景观	好，有东方明珠广播电视台及黄浦江江景，视野开阔，无遮挡观上海陆家嘴区域。

### 三 跟踪评估对象区域房地产市场变化及经营情况变化分析

#### 1、咨询对象所在区域房地产市场变化

2025年，上海办公楼市场共录得11个新项目交付，总体量达到79.2万平方米。在持续高供应与市场压力的背景下，新项目整体平均预租率不足10%，导致全市空置率同比上升1.2个百分点至23.3%。尽管需求复苏速度缓慢，但呈现逐季递增的趋势。下半年，随着企业搬迁和扩租活动的明显增多，全年净吸纳量累计达到约39万平方米，同比增长76.6%。

从行业需求结构来看，TMT行业今年超越金融业位居首位，占比达20%。游戏、电商及人工智能企业成为其主要增量来源，如字节跳动在五角场的新租成为年度规模最大交易之一，提振市场信心的同时也带动了新兴商务区的热度；金融业以19%的占比位列第二，保险、基金及投行企业仍是需求主力；消费品行业位居第三，占比13%，除传统快消品牌及家居类企业外，户外、宠物等新兴热门消费品类企业也有明显扩张趋势；专业服务业排名第四，占比11%，以法律及咨询公司的搬迁扩张需求为主；第三方办公排名第五，占比6%。

从区位表现来看，陆家嘴以7.8%的占比位列全市第一，需求主要来自板块内部搬迁，专业服务业流动尤为突出，而小部分增量需求则主要由金融及TMT企业贡献。在高租金客户外溢的压力下，陆家嘴通过主动降租等优惠措施吸引追求性价比的租户，板块内部流动活跃度明显提升；五角场以6.9%的占比位列第二，以字节跳动为首，TMT产业集聚效应进一步增强；淮海中路排名第三，占比6.6%，消费品和金融行业贡献突出；北外滩位列第四，占比6.3%，以金融和TMT企业的搬迁需求为主，律所及酒店租赁亦表现活跃；真如板块排名第五，占比6.1%。租金方面，2025年全市租金报价同比下降5.2%至每月每平方米240.7元，有效租金则受业主进一步的让利措施影响，同比下降9.5%至165.2元。

#### 2、咨询对象经营情况变化分析

截至咨询时点，根据委托人提供的资料，办公楼部分地上可出租面积为14,303.86平方米，已出租地上面积合计12,938.38平方米，空置面积合计为1,365.48平方米，实际空置率约为10%。已签约加权平均月租金约

为 406 元/平方米。后疫情时代市场发展相对平稳，故 2026 年度的空置率较上年度的空置率及租金水平差距不大。

**结论：**与 2024 年相比，疫情负面影响持续消散，经济韧性显现，但企业降本增效惯性及新增供应压力仍存，2025 年上海办公市场租金延续稳中有降态势，跌幅收窄、边际改善显著，预计 1-2 年逐步筑底复苏。2025 年上海政府加码融资租赁扶持，聚焦“3+6”重点产业，鼓励企业以融资租赁开展智能绿色改造，助力战略新兴产业壮大，培育行业领军企业。

2025 年信贷环境适度宽松，企业贷款加权平均利率降至 3.1% 左右，融资成本低位运行，直接融资占比提升，为企业扩张升级提供支撑。上海落实营商环境优化举措，以财政补助、贷款贴息扶持中小微企业及重点产业，激活市场活力，TMT、金融等行业成需求主力，内资企业租赁需求占比回升至 63%。

短期来看，2025 年写字楼新增供应同比减 13.2% 至 101.4 万平方米，存量达 1996 万平方米，租金仍承压，甲级写字楼平均租金 6.05 元/平方米/天，区域分化加剧。但政策赋能下企业流动性改善，需求回暖，写字楼净吸纳量降幅收窄 11 个百分点，四季度信号尤为明显。

同时，商务楼宇更新行动方案深入推进，核心区域楼宇品质升级，为市场注入动能。长期而言，经济复苏、产业优化及政策红利叠加，将缓解企业压力、提振租赁需求，为 2027 年后市场租金回升、稳健发展奠定基础。

WORLDUNION ASSETS

#### 四 报告成立前提及使用限制条件

1. 委托人提供的资料属实。
2. 咨询对象合法、持续使用。
3. 咨询对象权属清晰无异议，假设该物业完全没有可影响其价值的法律责任的束缚和限制。
4. 本报告测算结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，且假设无延期条款合约、售后租回、合资、管理协议，或任何类似的安排而可能影响物业的价值。
5. 我们没有进行实地丈量，咨询评估对象土地面积参照土地证所记载的土地使用权面积，数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
6. 咨询对象的建筑面积以委托人出具的《不动产权证书》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
7. 作业人员查勘了咨询对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部，但未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏。
8. 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
9. 本咨询报告结果仅供委托人在本次咨询目的下使用，不得做其他用途。
10. 所有该报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此咨询评估报告分开来单独使用。
11. 未经本机构及项目方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用咨询评估报告不当而引起的后果，机构及作业人员不承担相应的责任。
12. 本咨询报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本机构所有。
13. 本跟踪评估咨询报告使用期限为一年。如超过使用期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，测算结果应相应调整或重新测算。
14. 报告中所使用的货币为人民币。

## 五 附件

- 一、《不动产权证书》复印件
- 二、《营业执照》复印件
- 三、评估机构资质证书



WORLDUNION ASSETS

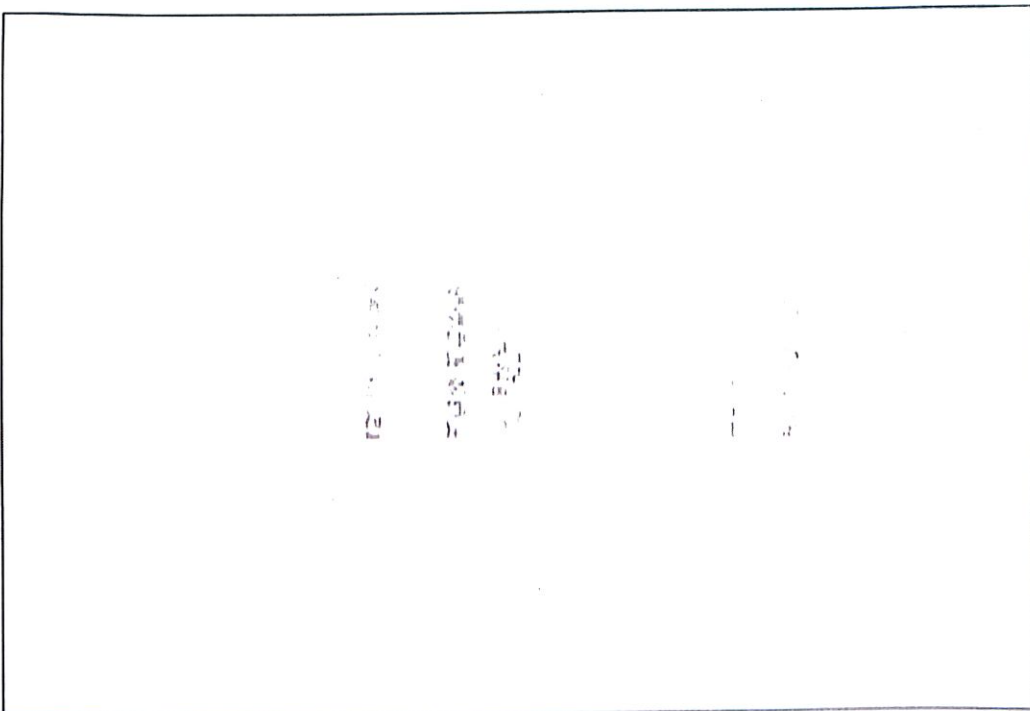


WORLDUNION ASSETS

沪 ( 2023 ) 黄字 不动产权第 004510 号

附 记

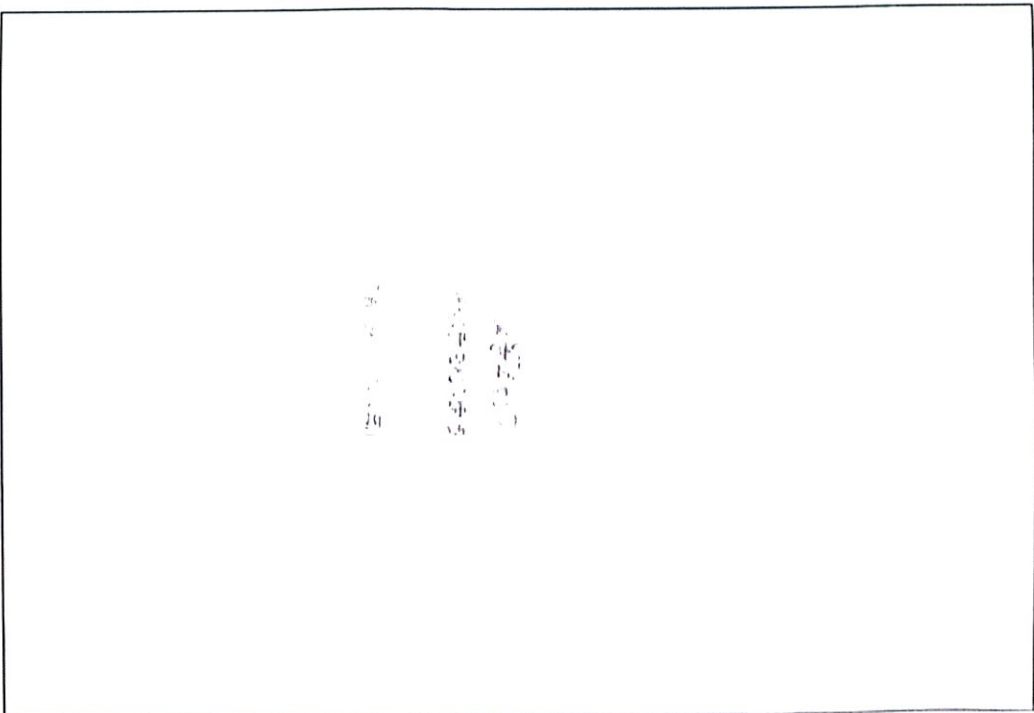
权利人	上海应祺企业咨询服务股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	中山东二路600号2幢36层
不动产单元号	3101010030026800043F00070134
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商业、金融、文化、办公/房屋用途：办公
面积	宗地面积：25289.00平方米/ 建筑面积：2410.18平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年11月25日起至2060年11月24日止
权利其他状况	土地状况： 地号：黄浦区小东门街道578街坊1/1丘； 使用面积：； 分摊面积：。 房屋状况：600号2幢； 幢号部位：36层； 套类型：办公楼； 总层数：39； 竣工日期：2017年。



沪 ( 2023 ) 黄字 不动产权第 004502 号

附 记

权利人	上海歆哲成商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	中山东二路600号2幢18层
不动产单元号	3101010030026800043F00070092
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商业、金融、文化、办公/房屋用途：办公
面积	宗地面积：25288.00平方米/ 建筑面积：2356.37平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年11月25日起至2060年11月24日止
权利其他状况	土地状况： 地址：黄浦区小东门街道578街坊1/1丘； 使用权面积：相应的土地面积； 分摊面积：。 房屋状况：600号2幢； 套数：18层； 套数：18层； 类型：办公楼； 总层数：39； 竣工日期：2017年。



沪 ( 2023 ) 黄字 不动产权第 004495 号

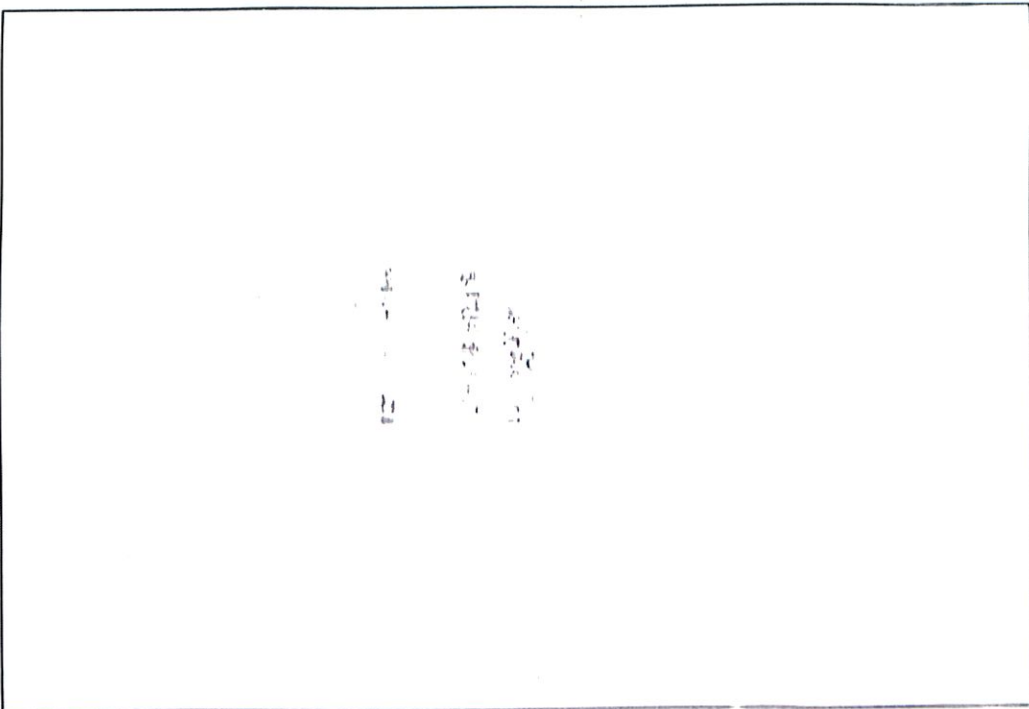
权利人	上海锦城商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	中山东二路600号2幢23层
不动产单元号	3101010030026800043F00070101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商业、金融、文化、办公/房屋用途：办公
面积	宗地面积：25288.00平方米/ 建筑面积：2369.11平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年11月25日起至2060年11月24日止
权利其他状况	土地状况： 地址：黄浦区小东门街道578街坊1/1丘； 使用面积：； 分摊面积：。 房屋状况： 幢号：600号2幢； 单元号：23层； 套数：1套； 房屋类型：办公楼； 竣工日期：2017年。

附 记

沪 ( 2023 ) 黄字 不动产权第 004511 号

权利人	上海宏瓌信息科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	中山东二路600号2幢26层
不动产单元号	3101010030026B00043F00070106
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商业、金融、文化、办公/房屋用途：办公
面积	宗地面积：25288.00平方米/ 建筑面积：2372.59平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年11月25日起2060年11月24日止
权利其他状况	土地状况： 地址：黄浦区小东门街道578街坊1/1丘； 使用面积：； 分摊面积：。 房屋状况： 幢号：600号2幢； 套数：26套； 总层数：39； 竣工日期：2017年。

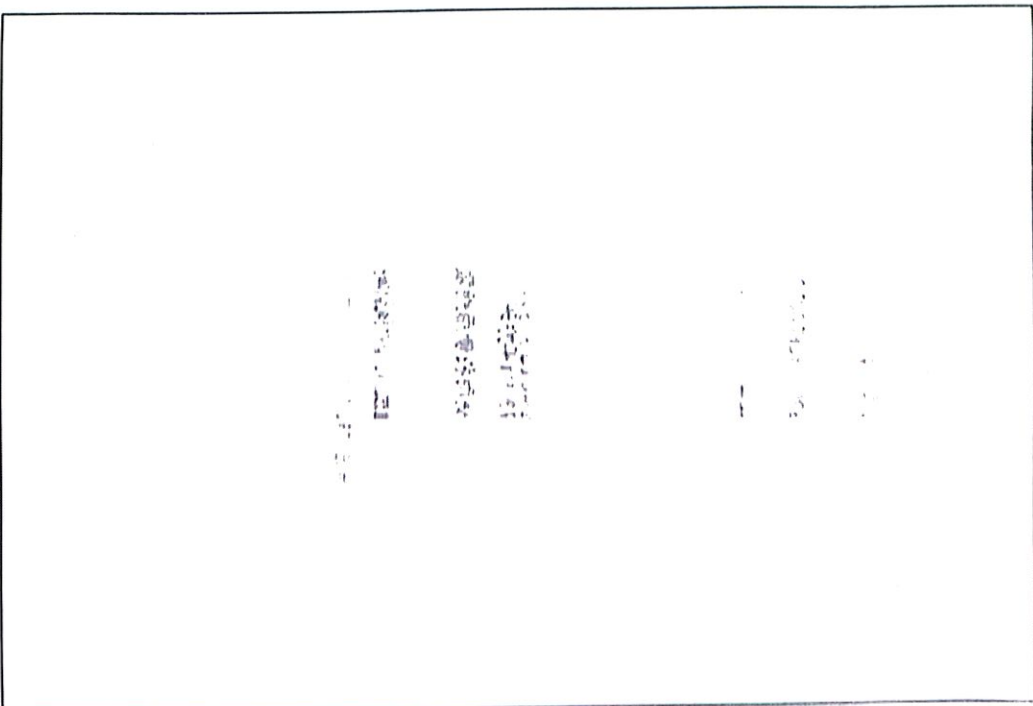
附 记



沪 ( 2023 ) 黄字 不动产权第 004516 号

权利人	上海鸿禧广告有限公司
共有情况	单独所有
坐落	中山东二路600号2幢29层
不动产单元号	3101010030026800043F00070114
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商业、金融、文化、办公/房屋用途：办公
面积	宗地面积：25288.00平方米/ 建筑面积：2393.94平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年11月25日起2060年11月24日止
权利其他状况	土地状况： 地号：黄浦区小东门街道578街坊1/1丘； 使用面积：； 分摊面积：； 房屋状况： 幢号：600号2幢； 套数：29套； 套型：办公楼； 总层数：39； 竣工日期：2017年。

附 记



沪 ( 2023 ) 黄字 不动产权第 004498 号

权利人	上海言塔企业咨询服务服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	中山东二路600号2幢35层
不动产单元号	31010100300298B00043F00070129
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商业、金融、文化、办公/房屋用途：办公
面积	宗地面积：25288.00平方米/ 建筑面积：2401.67平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年11月25日起至2060年11月24日止
权利其他状况	土地状况： 地址：黄浦区小东门街道578街坊1/1丘； 地号：； 使用面积：； 分摊面积：； 房屋状况： 房屋幢号：600号2幢； 套数：35层； 户型：办公楼； 总层数：39； 竣工日期：2017年。

附 记

