

房地产估价报告

估价报告编号：(京)中鼎(2026)房估字第010号

估价项目名称：天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道2号，苏宁北辰物流中心之市场价值评估

估价委托人：中国国际金融股份有限公司(代表深创投中金-苏宁云享仓储物流设施资产支持专项计划(疫情防控)专项计划管理人并代表专项计划)

苏宁新投私募基金管理(南京)有限公司(代表苏宁深创投-云享仓储物流设施三期私募股权投资基金私募基金管理人并代表私募基金)

房地产估价机构：北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：贺云海 注册号：1120030036

徐春荣 注册号：1120000121

估价报告出具日期：2026年4月23日





致估价委托人函

中国国际金融股份有限公司(代表深创投中金-苏宁云享仓储物流设施资产支持专项计划(疫情防控)专项计划管理人并代表专项计划):

苏宁新投私募基金管理(南京)有限公司(代表苏宁深创投-云享仓储物流设施三期私募股权投资基金私募基金管理人并代表私募基金):

承蒙贵公司委托,我对天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道 2 号,苏宁北辰物流中心之市场价值进行评估【以下简称「估价对象」或「该物业」】。

一、估价对象: 估价对象名称为苏宁北辰物流中心,财产范围包括设立了租赁权的建筑物及其占用的国有出让土地使用权,坐落于天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道 2 号,土地使用权面积 238,850.50 平方米,土地用途为仓储用地,总建筑面积为 238,977.91 平方米,房屋规划用途非居住,房屋实际用途为仓库、配套楼、门卫及设备房。权利人为天津津宁易达物流有限公司,单独所有。

二、估价目的: 为委托方中国国际金融股份有限公司作为计划管理人、苏宁新投私募基金管理(南京)有限公司作为私募基金管理人的专项计划、私募基金了解估价对象市场价值提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

三、价值时点: 2025 年 12 月 31 日

四、价值类型: 市场价值

(一) 价值定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值: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。

(二) 价值内涵

本次估价的的市场价值,是指估价对象在保持现状条件下,在价值时点为 2025 年 12 月 31 日,房屋规划用途为非居住,实际用途为仓库、配套楼、门卫及设备房,土地用途为仓储用地,土地使用权剩余使用年限约为 42.91 年,且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

五、估价方法: 收益法和成本法

六、估价结果: 我们经过市场调查和实地查勘,依据《城市房地产



管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则进行了分析、测算和判断，确定估价对象现状下市场价值为人民币 1,070,000,000 元（大写人民币壹拾亿柒仟万元整），折合建筑面积单价为人民币 4480 元/平方米。

七、特别提示：

1、请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告；

2、本估价报告使用期限为一年，自 2026 年 4 月 23 日至 2027 年 4 月 22 日止。

北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年四月二十二日





目录

房地产估价报告	1
注册房地产估价师声明	5
估价假设与限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	18
六、价值类型	18
七、估价原则	18
八、估价依据	21
九、估价方法	22
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地勘察期	23
十三、估价作业期	23
房地产估价技术报告	24
一、估价对象描述与分析	24
二、市场背景描述与分析	26
三、估价对象最高最佳利用分析	32
四、估价方法	32
五、估价测算过程	35
六、估价结果确定	55
附件	57



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、我们在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；
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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原则限制条件的限制；
- 3、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；
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学[2015]4号)进行分析相关政策法规及技术标准进行估价工作，撰写本估价报告；
- 5、我们已对本估价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；
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
- 7、本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。不存在对任何第三方就文件的所有或部分内容的任何责任；
- 8、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表；
- 9、本估价报告由北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司负责解释。



估价假设与限制条件

一、一般假设

本次估价的假设前提

权利人(天津津宁易达物流有限公司)依法拥有估价对象的合法产权,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得,取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全,各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设,建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门(如规划、建设、消防、质监等)的批准及验收。

估价对象在租约限制条件下,按现状用途持续正常合法经营。

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。

估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:①交易双方自愿地进行交易;②交易双方处于利己动机进行交易;③交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;④交易双方有较充裕的时间进行交易;⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价;⑥房地产交易符合国家法律规定;⑦期间房地产市场基本保持稳定。

根据估价委托人提供之资料,估价对象于价值时点出租率 100%,本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

估价中所采用可租赁面积、租金等信息以估价委托人提供之租赁信息中所载租赁面积为准。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得委托方或权属人提供给我们的估价对象权属证明复印件(见附件),并和原件进行了核对,但我们并未进行该权属文件的查证及确认,也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据,并不作任何形式的权属证明,也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

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、环境污染、安全状况和使用状况,并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷。



我们亦对影响估价对象价值的重大因素，如房屋安全等给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在明显安全隐患且未获专业机构鉴定意见的情况下，假定估价对象能正常安全使用，且估价对象按其现状用途在合法前提下，能持续产生最高最佳收益。

根据实地查勘所视，估价对象建筑面积与《不动产权证书》【津（2020）北辰区不动产权第 1007313 号】所载建筑面积大体相当，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，委托人对其所提供资料的真实性、合法性、准确性、完整性负责。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市場、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权属人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《抵押合同》和【津（2020）北辰区不动产证明第 4004564 号】《不动产登记证明》，截止价值时点，估价对象已设立抵押权登记且尚未解除。应估价委托人要求，本次估价不考虑上述抵押权对估价结果的影响，故本次估价以该抵押权以解除为假设前提，不考虑此项优先受偿款。



估价对象实地查勘日期为 2026 年 4 月 1 日，根据估价委托人指示价值时点为 2025 年 12 月 31 日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次假设估价对象实地查勘日的物业状况与价值时点的物业状况保持一致。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

估价委托人或者本估价报告使用人应按照规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告自出具日起壹年内有效(即 2026 年 4 月 23 日至 2027 年 4 月 22 日)。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人1：中国国际金融股份有限公司（代表深创投中金-苏宁云享仓储物流设施资产支持专项计划（疫情防控）专项计划管理人并代表专项计划）

住 所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

法定代表人：陈亮

估价委托人2：苏宁新投私募基金管理（南京）有限公司（代表苏宁深创投-云享仓储物流设施三期私募股权投资基金私募基金管理人并代表私募基金）

住 所：南京市高淳区漆桥街道茅山村杨家桥128号12幢203室

法定代表人：罗霄鸣

二、房地产估价机构

估价机构名称：北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司

住所：北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605

法定代表人：徐春荣

资质证书编号：建房估备字[2015]第025号

资质等级：壹级

联系人：贺云海

联系电话：(010) 88825655

三、估价目的

为委托方中国国际金融股份有限公司作为计划管理人、苏宁新投私募基金管理（南京）有限公司作为私募基金管理人的专项计划、私募基金了解估价对象市场价值提供参考依据而评估估价对象房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围



本次评估的财产范围包括建筑物所有权（含室内固定装修及房屋正常使用不可分割的附属设施设备）及其占有的国有出让土地使用权，以及权利人合法享有的相关权益，不含室内经营用设施设备动产，不含特许经营权，不含估价对象涉及的债权债务。

（二）估价对象基本状况

估价对象名称为苏宁北辰物流中心项目，坐落于天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道 2 号，土地使用权面积 238,850.50 平方米，土地用途为仓储用地，总建筑面积为 238,977.91 平方米，房屋规划用途为非居住，实际用途为仓库、配套楼、设备房及门卫。权利人为天津津宁易达物流有限公司，单独所有。

（三）区位概况

天津市概况

天津，简称“津”，别称津沽、津门，是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市，国务院批复确定的环渤海地区的经济中心。土地总面积 11,966.45 平方公里，疆域周长 1,291.149 公里，其中海岸线长 153.669 公里，陆界长 1,137.48 公里。全市下辖 16 个区，总面积 11,966.45 平方千米。截至 2024 年，全市常住人口 1,364 万人。

天津是中国四大直辖市之一，现辖 16 个区，共有 125 个镇、3 个乡、124 个街道，3,520 个村和 1,874 个居社区。市辖区包括滨海新区、和平区、河东区、河西区、南开区、河北区、红桥区、东丽区、西青区、津南区、北辰区、武清区、宝坻区、静海区、宁河区、蓟州区。

天津地处中国北部、海河下游、东临渤海，是中国北方最大的港口城市，国家物流枢纽，北方国际航运核心区，首批沿海开放城市，是中蒙俄经济走廊主要节点、海上丝绸之路的战略支点、“一带一路”交汇点、亚欧大陆桥最近的东部起点，位于海河五大支流南运河、子牙河、大清河、永定河、北运河的汇合处和入海口，素有“九河下梢”“河海要冲”之称。过去的几十年中，天津的经济和技术取得了巨大的发展，其中包括蓬勃发展的物流业，使天津成为华北地区最重要的物流基地之一。

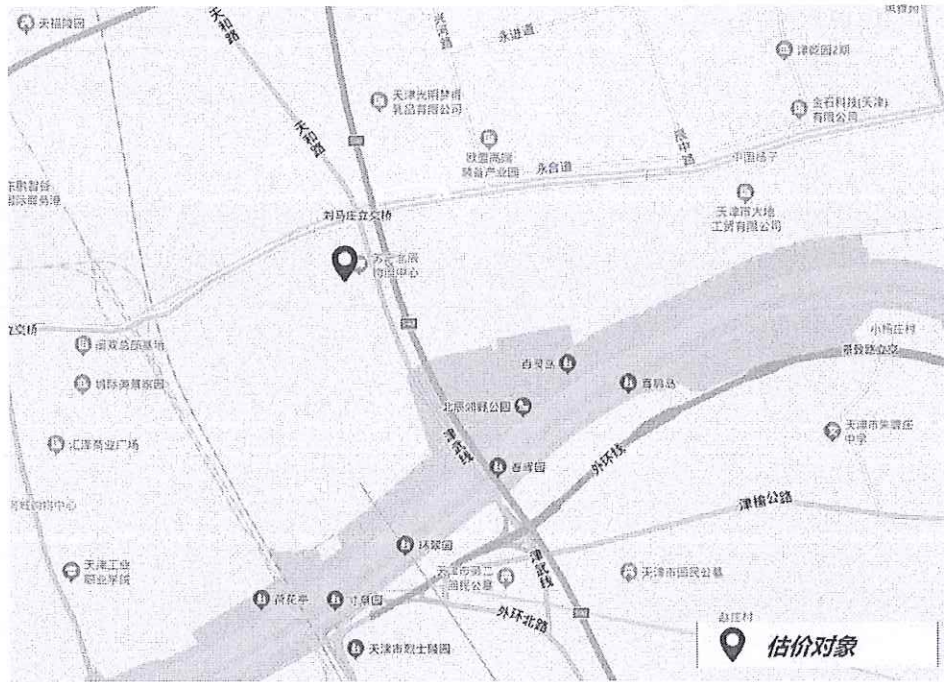


街，常住人口近百万，是天津北部地区开发建设的重点区域，被誉为京津走廊。处于京津“双城记”的核心位置，向北可以承接首都生产要素转移，向南可以承接中心城区功能转移，是连接京津两个特大型城市的重要走廊和展示天津形象的重要门户。境内铁路、高速公路、国省干道纵横交错，京津塘高架建成通车，京滨城际在此设站，大北环铁路等跨区域交通工程加快建设，未来 5-10 年将有 11 条轨道交通逐步落地，形成连接京津冀、辐射华北、通达全国的路网骨架。

全区现有企业近 2 万家，德国西门子等 25 家世界 500 强企业和一批知名国企、民企落户发展，形成了高端装备制造、生物医药、新能源新材料、电子信息四大支柱产业，上市挂牌企业、小巨人领军企业位居全市前列，连续八年在市科技进步监测中位居第一。依托坚实的制造业优势和城市化带来的空间与商机，科技研发、现代物流、电子商务等生产性服务业加快发展，楼宇经济、总部经济等高端业态加速聚集，服务业占比达到 38% 以上。现有国家级经济技术开发区 1 个，充分享受自贸区、自创区优惠政策，总规划面积达 85 平方公里，国家级新闻出版装备产业园、产城融合示范区加快建设，综合竞争力进入全国开发区百强行列。

估价对象之位置状况

估价对象位于天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道 2 号，北侧临九园公路，南临新颜道，西侧临双德路，东侧临津武线。估价对象主出入口位于南侧新颜道。



交通状况

估价对象交通较为便捷，主要通过九园公路与新颜道连接，形成对外交通网络。项目直线距离天津滨海国际机场约 26 公里，天津西站约 15 公里，距离京津唐高速约 1 公里。项目地理位置较佳。

道路



九园公路



新颜道

估价对象与主要区域距离

区域	大约直线距离(公里)
天津西站	15
天津站	18
天津滨海国际机场	26

周边与外部配套

估价对象位于天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道 2 号，周边物业以厂房、物流园为主。附近区域内的工业项目主要包括天津金隅振兴环保科技有限公司、普利司通（天津）轮胎有限公司、天津市双盈源冷库等。



周边的公共设施和配套设施包括北辰郊野公园、天津冶金职业技术学院、北科建水岸华府住宅区等。

估价对象周边自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况正常。

(四) 土地基本状况

我们根据委托人提供的产权证载信息及实地查勘，估价对象的土地基本状况如下：

宗地名称：苏宁北辰物流中心，天津市北辰区九园公路与双德路交叉口新颜道2号；

土地使用权面积：238,850.50 平方米；

土地用途：仓储用地；

权利人：天津津宁易达物流有限公司

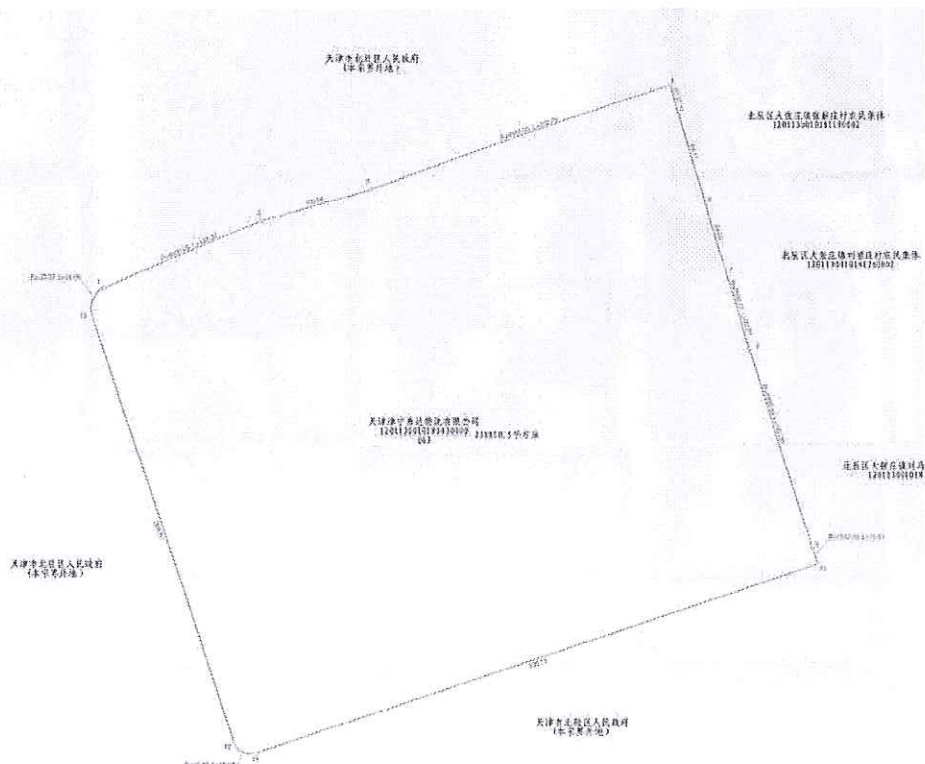
土地终止日期：2068 年 11 月 18 日；

土地形状：较规则长方形；

地形地势：平坦，无不良地质情况；

开发程度：基础设施达到红线外“五通”（即道路、通供水、通排水（雨水、污水）、通电力、通电信（电话、网络））和红线内场地平整。

估价对象宗地形状图



资料来源：不动产权证书



估价对象四至状况

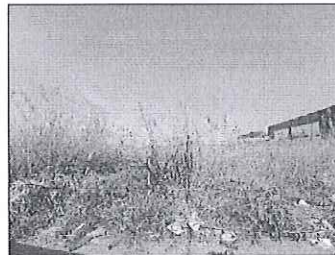
估价对象北侧临九园公路，南临新颜道，西侧临双德路(未开通)，东侧临津武线。



北面



南面



西面



东面

(五) 建筑物基本状况

估价对象的建筑物为苏宁北辰物流中心项目，土地面积为 238,850.50 平方米，土地用途为仓储用地。整个项目包括 2 幢 6 层的配套楼、6 幢 2 层坡道仓库、1 幢 1 层的设备房及 1 个门卫室等配套设施组成，总建筑面积为 238,977.91 平方米，约于 2020 年建成。

根据现场勘查并结合委托方提供的相关资料，估价对象仓库为双层坡道仓库，外立面皆为彩钢板外墙，局部刷涂料、水泥地坪，内部安保监视系统、消防烟感报警喷淋系统等配套设施齐全。配套楼总层数 6 层，为框架结构，地面铺设地砖，内墙刷涂料。

苏宁北辰物流中心项目的建筑物符合其工艺特点，可以满足物流仓储需要。估价对象日常使用和维护状况良好，成新率约 95%。且估价对象已全部出租，正常使用中。

估价对象物业类型、建筑面积、结构及层数、设施设备详见下表：

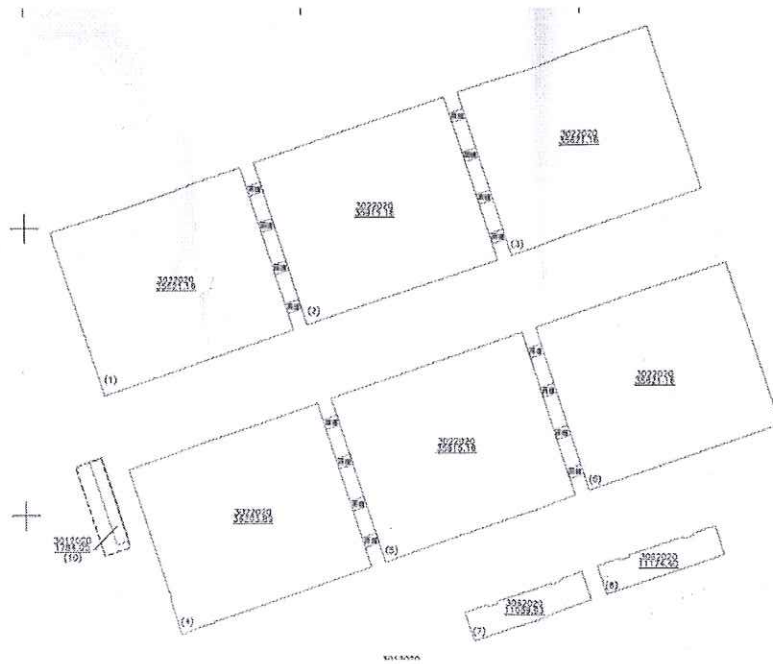
物业类型	建筑面积(平方米)	结构及层数	设施设备	占用情况
1 号仓库	35,621.16	钢混结构 2 层	园区内配备安保监视系统、消防烟感报警喷淋系统、强	该物业已全部出租，作为苏宁北辰物流中心使用
2 号仓库	35,915.16	钢混结构 2 层		
3 号仓库	35,621.16	钢混结构 2 层		



物业类型	建筑面积(平方米)	结构及层数	设施设备	占用情况
4号仓库	36,203.89	钢混结构 2层	电系统、弱电系 统、及照明设施等	
5号仓库	35,915.16	钢混结构 2层		
6号仓库	35,621.16	钢混结构 2层		
A7 配套楼	11,089.93	钢混结构 6层		
A8 配套楼	11,174.40	钢混结构 6层		
门卫	31.84	钢混结构 1层		
设备房	1,784.05	钢混结构 1层		
合计	238,977.91			

资料来源：估价委托人及不动产权证书

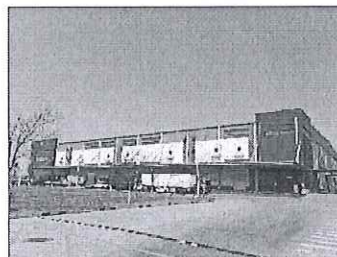
估价对象平面图



资料来源：不动产权证书

估价对象照片

估价对象更多照片，见附件 5.3。





(六) 权益状况

不动产权证书

根据天津市国土资源和城乡规划局于 2020 年颁发的不动产权证书,估价对象坐落于天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道 2 号,土地面积为 238,850.50 平方米,建筑面积为 238,977.91 平方米,权利人为天津津宁易达物流有限公司, 详列如下:

权证号	土地用途	土地面积 (平方米)	建筑物用途	建筑面积 (平方米)	土地终止日期
津(2020)北辰区不动产权第 1007313 号	仓储用地	238,850.50	非居住	238,977.91	2068 年 11 月 18 日
总计		238,850.50		238,977.91	

营业执照

根据编号为 91120113MA068PYE5H 营业执照,天津津宁易达物流有限公司,成立日期为 2017 年 12 月 4 日,注册资金为人民币 40,000 万元整。营业期限为长期,经营范围为仓储服务(危险化学品、易燃易爆制毒品除外);自有厂房租赁;物业服务;柜台租赁;展览展示服务。(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)。

估价对象业权文件见附件 5.3。

土地权益状况

苏宁北辰物流中心的土地性质为出让的国有建设用地使用权,使用权人为天津津宁易达物流有限公司,批准用途为仓储用地,终止日期为 2068 年 11 月 18 日止。至价值时点 2025 年 12 月 31 日,土地剩余使用期限约为 42.91 年。

建筑物权益状况

苏宁北辰物流中心项目的房屋所有权人为天津津宁易达物流有限公司,房屋的规划用途为非居住,房屋于 2020 年竣工,至价值时点已使用 5 年。

占用状况

根据委托方提供的租赁合同及补充协议,本次估价对象在价值时点已整体出租,签约建筑面积约 238,977.91 平方米,租赁期限为 12 年(自 2020 年 6 月 29 日至 2032 年 6 月 28 日)。价值时点所在租赁年度为第六年,根据第六年租金评估及补充协议约定,价值时点所在租



赁年度年租金为 58,610,762.25 元（含增值税），综合管理年度服务费约为 27,708,559.88（含增值税）；从第 7 年度开始，以房地产评估公司备选库中选定的公司评估的市场年租金及人民币 85,621,700.06 元（含综管费、不含物业费、不含税）孰高原则作为每年度租金；本次评估已考虑该租赁合同对物业价值的影响。

抵押权利状况

根据估价委托人提供的《抵押合同》和【津（2020）北辰区不动产证明第 4004564 号】《不动产登记证明》，截止价值时点，估价对象已设立抵押权登记且尚未解除。应估价委托人要求，本次估价不考虑上述抵押权对估价结果的影响，故本次估价以该抵押权以解除为假设前提，不考虑此项优先受偿款。

其他权益状况

除上述权利外，估价对象未设置如查封、地役权、典权等其他他项权利。

五、价值时点

本次估价的价值时点为 2025 年 12 月 31 日。

六、价值类型

（一）价值定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值：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。

（二）价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，在价值时点为 2025 年 12 月 31 日，房屋规划用途为非居住，实际用途为仓库、配套楼、门卫及设备房，土地用途为仓储用地，土地使用权剩余使用年限约为 42.91 年，且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

七、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，



具体依据如下原则：

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

我们在评估中保持了独立、客观、公正，遵循了独立、客观、公正原则。

合法原则

遵循合法原则，要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值。

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）。

估价对象为仓储物业，已办理合法产权，其产权、使用和处分均符合法律规定；另估价对象的房屋用途、建筑面积、使用年期等情况的确



定均依据估价委托人提供的合法文件确定或合理设定，符合合法原则。

价值时点原则

遵循价值时点原则，要求评估价值是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

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

我们在测算过程中遵循了价值时点原则。

替代原则

遵循替代原则，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。

我们在测算过程中遵循了替代原则。

最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。

我们在分析估价对象的最高最佳利用方式时，考虑了最高最佳利用原则。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法



一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。

八、估价依据

国家法律、法规、政策文件

《中华人民共和国民法典》【2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号】

《中华人民共和国资产评估法》【2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号】

《中华人民共和国土地管理法》【2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号】

《中华人民共和国城市房地产管理法》【2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号】

《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》【1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订】

《中华人民共和国房产税暂行条例》【1986 年 9 月 15 日中华人民共和国国务院令第 90 号发布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订】

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》【1988 年 9 月 27 日中华人民共和国国务院令第 17 号发布，根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订】

《关于调整增值税税率的通知》【2018 年 4 月 4 日财税〔2018〕32 号】

《关于深化增值税改革有关政策的公告》【2019 年 3 月 20 日财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号】

《中华人民共和国印花税法》【第十三届人民达标大会常务委员会第二十九次会议通过】

技术规程及估价标准

《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）



《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学[2015]4号)

估价委托人提供的资料

《不动产权证书》【津(2020)北辰区不动产权第 1007313 号】

复印件

《抵押合同》复印件

《不动产登记证明》【津(2020)北辰区不动产证明第 4004564 号】

复印件

权利人《企业法人营业执照》复印件

《估价委托书》

估价委托人提供的其他资料

房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

房地产估价师实地查勘和市场调查的资料

房地产估价师掌握的其他资料

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料和估价对象现状情况，同时结合本次估价的估价目的，考虑方法的适用性和可操作性，我们对估价对象采用收益法和成本法进行评估。方法定义如下：

成本法

是指求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。即是一种以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和利润，并扣除相应的折旧来确定房地产价格的估价方法。

收益法

是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并



结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点 2025 年 12 月 31 日，在估价假设和限制条件下，市场价值为人民币 1,070,000,000 元（大写人民币壹拾亿柒仟万元整），折合建筑面积单价为人民币 4480 元/平方米。



十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
贺云海	1120030036		2026.4.23
徐春荣	1120000121		2026.4.23

十二、实地勘查期

2026 年 4 月 1 日

十三、估价作业期

2026 年 4 月 1 日至 2026 年 4 月 23 日



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 地理位置

估价对象位于天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道 2 号，北侧临九园公路，南临新颜道，西侧临双德路，东侧临津武线。估价对象主出入口位于南侧新颜道。

2. 交通状况

估价对象交通较为便捷，主要通过九园公路与新颜道连接，形成对外交通网络。项目直线距离天津滨海国际机场约 26 公里，天津西站约 15 公里，距离京津唐高速约 1 公里。项目地理位置较佳。

3. 周边环境状况

估价对象周边自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况正常。

4. 外部配套设施状况

估价对象位于天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道 2 号，周边物业以厂房、物流园为主。附近区域内的工业项目主要包括天津金隅振兴环保科技有限公司、普利司通（天津）轮胎有限公司、天津市双盈源冷库等。

周边的公共设施和配套设施包括北辰郊野公园、天津冶金职业技术学院、北科建水岸华府住宅区等。

5. 区位状况分析

估价对象位于天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道 2 号，周边物流及工业企业聚集。主要交通道路有九园公路与新颜道等，路面平整宽敞，交通较便利，适合工业行运输，交通便捷度较好。公共服务设施配套情况较好，周边自然环境良好。



（二）实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

土地实物状况描述：估价对象所在宗地土地使用权面积为238,850.50平方米，地势平坦，土地形状较规则，地质条件良好，土地承载能力较强，宗地四至为：北侧为九园公路，南临新颜道，西侧为双德路，东侧为津武线，土地开发程度红线外“五通”（即道路、通供水、通排水（雨水、污水）、通电力、通电信（电话、网络））和红线内场地平整。宗地范围内已建有2幢6层的配套楼、6幢2层坡道仓库、1幢1层的设备房及1个门卫室。

土地实物状况分析：土地面积大；土地界址清晰、形状较规则，地势平坦，适合开发利用；城市基础设施完备，项目宗地已充分开发。

2. 建筑物实物状况描述与分析

估价对象的建筑物为苏宁北辰物流中心项目，土地面积为238,850.50平方米，土地用途为仓储用地。整个项目包括2幢6层的配套楼、6幢2层坡道仓库、1幢1层的设备房及1个门卫室等配套设施组成，总建筑面积为238,977.91平方米，约于2020年建成。

根据现场勘查并结合委托方提供的相关资料，估价对象仓库为双层坡道仓库，外立面皆为彩钢板外墙，局部刷涂料、水泥地坪，内部安保监视系统、消防烟感报警喷淋系统等配套设施齐全。配套楼总层数6层，为框架结构，地面铺设地砖，内墙刷涂料。

苏宁北辰物流中心项目的建筑物符合其工艺特点，可以满足物流仓储需要。估价对象日常使用和维护状况良好，成新率约95%。且估价对象已全部出租，正常使用中。

建筑物实物状况分析：估价对象房屋用途为非居住，实际用途为仓库、配套楼、门卫及设备房，面积较大，可满足正常工业仓储及配套用途；物业建筑结构较好，设备设施齐全且能满足工业仓储需求；物业内部带有普通装修，层高合理，平面布局较好，适合于工业仓储使用；物业工程质量较好，外观较好，维护保养状况较好，成新率较高。

（三）权益状况描述与分析

权益状况描述：同“结果报告”。



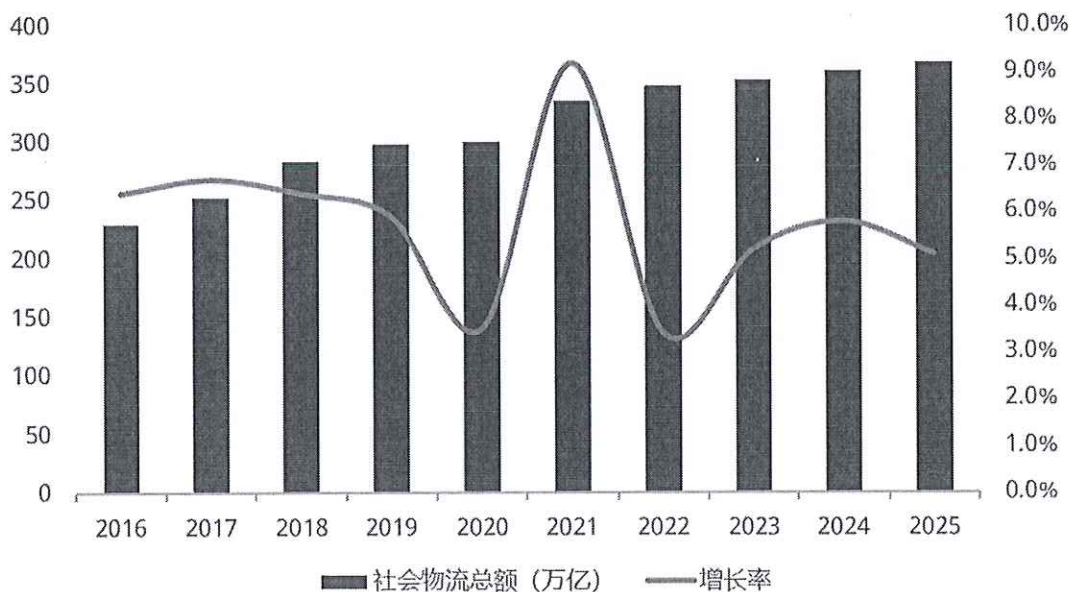
权益状况分析：根据估价委托人提供的资料，估价对象未依法公告列入征收、征用范围，也未依法查封、采取财产保全措施或者其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象属于法律、行政法规规定可以抵押或者出资、转让的财产。

二、市场背景描述与分析

（一）中国物流市场概要

自 2008 年以来，中国对全球经济增长的贡献稳步上升，成为主要的货物出口国以及货物和商品进口国。2020 年受疫情影响，社会物流总额增长率下降至 3.5%。2021 年疫情防控和经济社会发展统筹推进，中国经济保持稳步恢复，2021 年全国社会物流总额 335.2 万亿元，同比增长 9.2%，增速恢复至正常年份平均水平。2022 年，由于国内疫情反复，全国社会物流总额 347.6 万亿元，同比增长 3.4%。2023 年，同比增长 5.2%，2024 年，全国社会物流总额同比增长 5.8%，达 360.6 万亿元。2025 年，全国社会物流总额为 368.2 万亿元，同比增长 5.1%，增速有所回落。工业品物流需求贡献突出，工业品物流总额同比增长 5.3%，对社会物流总额增长的贡献率达 82%；新兴产业物流需求增速显著，工业机器人物流量同比增长 28%，新能源汽车物流量同比增长 25.1%。

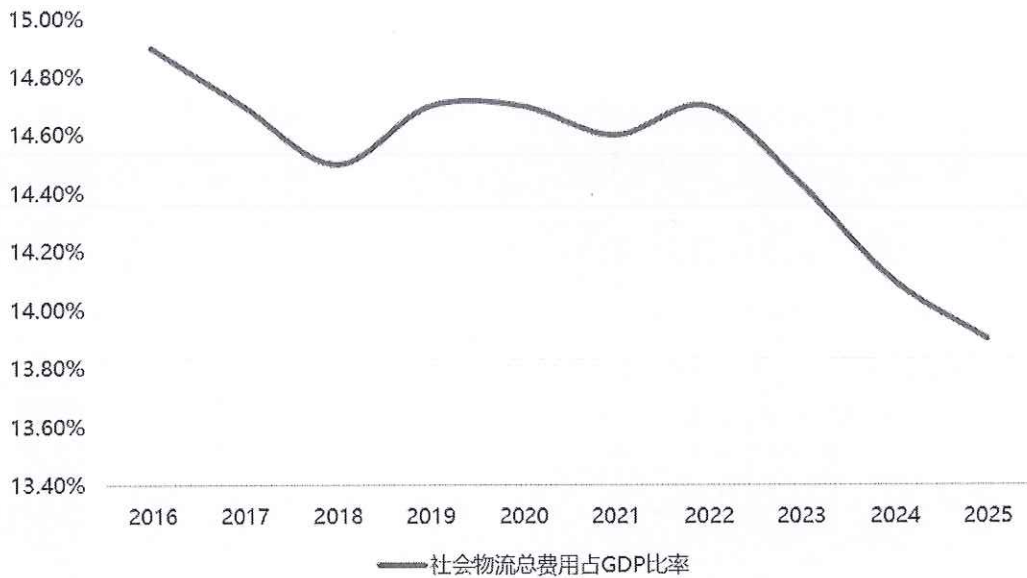
（二）中国社会物流总额及增长率，2016 年—2025 年



数据来源：中国物流与采购联合会



（三）中国社会物流总费用占 GDP 的比率，2016 年—2025 年



数据来源：中国物流与采购联合会

作为衡量物流产业效率的关键指标，中国社会物流总费用占 GDP 比重在 2016-2021 年整体呈现下降趋势，2021 社会物流总费用与 GDP 的比率为 14.6%，比 2020 年下降了 0.1 个百分点。2022 年微升至 14.7%。2023 年至 2025 年连续下降，截止 2025 年底，比率为 13.9%。近年来国内重大物流基础设施网络持续优化，已建成的自动化集装箱码头、自动化干散货码头数量居世界首位，总体技术水平居世界前列，但与欧美发达国家 8% 左右的水平相比，仍有较大差距，表明中国在提高物流效率方面仍拥有巨大潜力。物流效率的差异主要来自于高库存及管理成本。然而，在消费驱动的推动下，未来几年物流企业的物流配送速度将会提升，随着库存周转率的提高，库存和管理成本将会降低，由此提高我国物流业的效率。

2025 年国内经济发展和消费需求逐步恢复，高标仓新增供应开始放缓，高标仓整体市场的租赁表现有所向好，但依然存在压力，业主仍普遍采用以价换量的策略，因而全国高标仓出租率开始企稳，但租金仍下降。2026 年预计高标仓市场将继续消化前期的新增供应，租金仍将承压，同时部分供应较少的城市仓储市场或将率先进入恢复通道。长期来看，随着各项经济发展政策的影响过渡到需求端，高标仓储市场将进入稳定期，各地区一线及周边城市的仓储资产租金和资产价值预计将

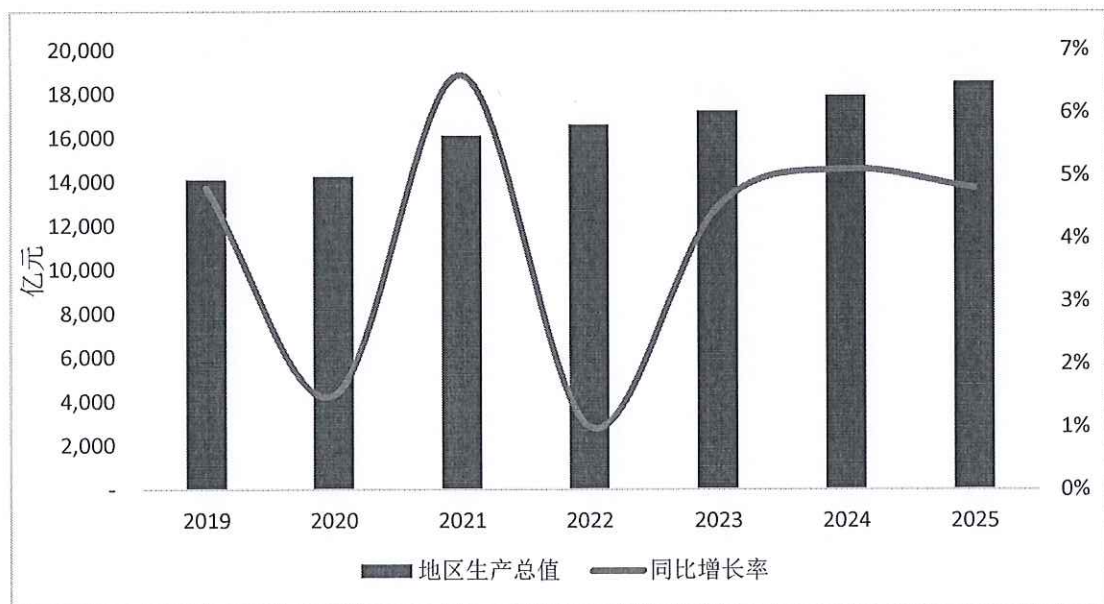


保持平稳。

(四) 天津市宏观经济形势分析

天津是我国的直辖市、国家中心城市，国务院批复确定的环渤海地区的经济中心、国家物流枢纽、北方国际航运中心。天津市位于华北平原东北部，东临渤海，北依燕山，是中国北方十几个省区市对外交往的重要通道，也是中国北方最大的港口城市。目前天津市已经形成滨海新区、中心城区、环城四区和偏远郊区四大板块。1994 年，天津市提出用 10 年时间初步建成滨海新区，其被定位为“中国北方的浦东”。2006 年，国务院发布《关于推进天津滨海新区开发开放有关问题的意见》，批准天津滨海新区进行综合配套改革试点，支持天津及环渤海地区发展成为中国的第三经济增长极。

天津市生产总值及其增长率，2019 年-2025 年



数据来源：天津市统计局

截至 2025 年末，天津市地区生产总值为 18,539.82 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.8%；其中，第一产业增加值为 293.55 亿元，同比增长 3.0%；第二产业增加值为 6,154.46 亿元，同比增长 3.5%；第三产业增加值为 12,091.81 亿元，同比增长 5.4%。

天津市部分宏观经济数据，2019 年-2025 年

指标名称	单位	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
国内生产总值	亿元	14,097	14,231	16,093	16,589	17,212	17,932	18,540



指标名称	单位	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
国内生产总值增长率	%	4.8%	1.5%	6.6%	1.0%	4.3%	5.1%	4.8%
社会消费品零售总额	亿元	4,312	3,747	4,029	3,900	4,262	4,128	4,141
城镇居民人均可支配收入	元	46,119	47,659	51,486	53,003	55,355	57,705	60,099
房地产开发投资总额	亿元	2,728	2,609	2,770	2,128	1,232	1,262	1,253

数据来源：天津市统计局

北辰区宏观经济分析

截至2025年末，天津市地区生产总值为18,539.82亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%；其中，第一产业增加值为293.55亿元，同比增长3.0%；第二产业增加值为6154.46亿元，同比增长3.5%；第三产业增加值为12,091.81亿元，同比增长5.4%。

（五）天津物流市场总体状况分析

2019年7月，天津市发展改革委组织编制了《天津市物流业空间布局规划（2019—2035年）》（以下简称“规划”），该规划已获得市政府批准并正式实施。规划的对象为天津市各级各类普通物品的物流基础设施空间布局，包括物流园区、物流中心、城乡配送点等，目标是将天津建设成为京津冀物流网络的战略核心、“一带一路”的北方物流桥头堡和中国物流创新示范高地，以及具有全球影响力的国际物流枢纽和供应链资源配置节点。

天津在国家“一带一路”建设中具有关键的地位，也是北方重要的物流中心。目前，在津投资的世界500强企业已超过290家，多家知名国际物流地产商如普洛斯、嘉民、安博、丰树等均在津投资。优越的地理位置、完善的交通基础设施和强大的产业基础为天津提供巨大的物流发展空间；而京津冀协同发展等国家战略机遇叠加，也进一步推动了天津市物流布局优化和功能提升。根据规划，天津市物流业空间布局将形成由“物流园区、物流中心、城乡配送点”构成的三级物流设施体系。其中，物流园区空间布局将规划国际性和区域性物流园区，以适应天津



市北方国际航运核心区和国际航空物流中心的发展要求。物流中心的布局将分为服务市域性物流需求的专业化物流中心和园区配套型物流中心，为生产提供配套物流服务，兼顾市场需求，提供生活物流服务。城乡配送点的布局将规划形成“一环七节点”，“一环”是指在中心城区外环线周边地区布局 6 个城市配送点，形成城市配送环。配送点主要包括东丽华明物流配送点、东丽新兴物流配送点、津南双辛物流配送点、西青精武镇物流配送点、北辰西部物流配送点、北辰北部物流配送点。

“七节点”是指滨海新区的 2 个配送点：中心渔港冷链物流中心和天津港保税区临港片区物流中心，以及外围五区 5 个城市配送点：武清电商配送点、宝坻商贸配送点、静海农产品配送点、宁河未来科技城配送点、蓟州州河物流园配送点。

天津市的物流市场主要集中在八个子市场，分别是武清、北辰、宁河、空港经济区、滨海核心区、西青、津南和临港经济区。随着政府继续促进北京、天津和河北地区的整体协调发展，以及考虑到天津港口优越的地理位置，天津物流市场的需求将随着经济复苏而得到进一步释放。

天津市物流物业市场分布图





天津物流市场主要存量

截至 2025 年末，天津高标物流仓库总供应量超 8,700,000 平方米，众多知名物流地产开发商如普洛斯、万纬、易商、领港、龙地、宇培等均已布局天津市场，同时中海等企业也纷纷加码投资，共同推动天津高标仓市场向低碳、智能方向升级，助力区域物流产业集聚发展。

天津高标物流仓储市场存量及代表性项目

区域	主要物流园	面积 (平方米)	净租金 (元/平方米/天)
滨海核心区	滨海新区物流园	17,000	0.55-0.80
临港经济区	滨港宝湾国际物流园	120,000	0.75-0.90
	宇培天津临港物流园	88,000	
武清	万纬天津武清物流园	93,000	0.90-1.02
	丰树天津武清物流园	30,000	
	易商天津明诚仓储物流园	45,000	
津南	领港天津津南物流园	36,700	0.65-0.90
	天津安博津南国际仓储物流园	111,500	
	普洛斯天津津南经开物流园	129,000	
宁河	普洛斯宁河物流园	133,600	0.70-0.90
	嘉民宁河物流园	111,400	
空港经济区	普洛斯空港物流园	66,600	0.75-0.90
北辰	龙地天津陆路港物流园	142,000	0.70-0.90
	嘉民陆路港物流中心	2409,000	
西青	天津宇培西青物流园	97,000	0.80-1.00
	丰树西青物流园	38,000	

*净租金为不含增值税及物管费

天津物流市场新增供应

2026 年上半年，高标物流仓储新增供应将主要集中在武清、临港经济区等核心物流板块，以智慧冷链及综合物流配套类高标项目为主。

租金水平

近年来，随着京津冀协同发展战略的深入推进，区域交通一体化持续优化，第三方物流与仓储行业稳步提质发展，新增需求同时受四季度电商大促影响有小幅回暖。截至 2025 年末，日均租金约 0.60-1.02 元/平方米，不含管理费和增值税。

未来展望

展望 2026 年，天津市的物流市场整体新增供应将放缓，市场短时间内持续处于存量去化时期。但随着经济逐步复苏和基础设施的改善，



新的仓储物流需求有望涌现，这预计将加速对现有存量的去化。

三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价以最高最佳使用为前提进行。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，应按照法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》【津（2020）北辰区不动产权第1007313号】复印件。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，建筑物规划用途为非居住，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价结果应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有财务上的可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，上盖建筑物规划用途为非居住，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

综上所述，我们认为估价对象现状用途，为其最高最佳利用方式。

四、估价方法

（一）估价方法适用性分析



根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013), 房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法及假设开发法。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。

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/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013), 遵照国家有关法律、法规、估价技术标准, 经过反复研究, 最终选取了收益法和成本法对估价对象进行估价, 具体分析如下:

估价方法	估价方法定义	选取/不选取理由	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, 根据期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	估价对象为仓储物流物业, 该类物业目前通常以资产包的形式进行交易, 且以股权交易收并购居多, 公开披露的交易信息有限; 另外在价值时点近期, 其所在同一供求范围内, 类似房地产的出售(转售)交易不活跃案例较少, 故不适合采用比较法进行评估。	不选取
收益法	预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法	收益法适用于具有收益性或潜在收益的房地产评估, 估价对象规划用途为仓储物流物业, 其所在区域内同类物业租赁市场活跃, 其预期收益具有可预测性和持续性, 符合收益法的应用条件及适用范围, 故可采用收益法进行评估。	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	成本法适用于在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、假设开发法进行估价情况下的估价。估价对象位于天津市北辰区, 该区域内工业用地成交信息较为公开, 且造价成本较容易获得, 故可采用成本法进行评估。	选取



估价方法	估价方法定义	选取/不选取理由	是否选取
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	假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的房地产物业，就目前利用状况，已处于最佳使用，不存在重新开发利用可能，也无需改造或改变用途，故不适合采用假设开发法进行评估。	不选取

估价方法选取

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料和估价对象现状情况，同时结合本次估价的估价目的，考虑方法的适用性和可操作性，我们对估价对象采用收益法和成本法进行评估。

(二) 估价方法定义及基本公式

收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法具体分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法是通过折现的方式将房地产未来各期的净收益转换为现值之和的方法；直接资本化法是利用未来第一年的净收益除以资本化率得出房地产价值的方法。根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015（2015年12月1日起执行）的要求，在进行收益法估价时，应优先选用报酬资本化法。因此本次评估的收益法采用报酬资本化法。

报酬资本化法中分有全剩余寿命模式和持有加转售模式。全剩余寿命模式即在估价对象的剩余寿命内完全持有；持有加转售模式即持有房地产一段时间，然后进行转售的模式。由于近年来房地产变化较快，未来几十年房地产价格如何变化及变化幅度很难准确预测，因此本次评估的报酬资本化法采用持有加转售模式测算，其公式如下：



$$V = \sum_1^t \frac{A_t}{(1+Y)^t} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：

V - 房地产现在的价格

t - 持有期的年限

A_t - 持有期内各年净收益

Y - 报酬率

V_t - 房地产持有期末的转售价值

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。

成本法的思路：搜集有关成本、税费、开发利润等资料→估算重置成本或重建成本→估算折旧→求出积算价值。

本次估价采用房地分估形式。采用的公式为：房地产价值 V = 土地取得成本 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 开发利润 - 建筑物折旧

(三) 估价技术路线

- (1) 运用收益法求取估价对象市场价值；
- (2) 运用成本法求取估价对象市场价值；
- (3) 将上述两种方法的计算结果进行分析，综合确定估价对象市场价值。

五、估价测算过程

(一) 基本测算指标的确定

估价对象在价值时点为完工物业，估价范围内建筑物规划用途为非居住，实际用途为仓库、配套楼、门卫及设备房，总建筑面积为 238,977.91 平方米，总可租赁面积为 248,042.70 平方米，土地面积 238,850.50 平方米。

土地使用权终止日期：至 2068 年 11 月 18 日，至价值时点，土地使用权剩余使用年限约为 42.91 年。



估价对象在价值时点约建成于 2020 年，房屋建筑结构为钢混结构，按钢混结构房屋（非生产用房）耐用年限 60 年计算，房屋剩余经济寿命约为 55 年。

由于估价对象土地使用权剩余期限短于建筑物剩余经济寿命，故选取其中较短者之土地使用权剩余期限 42.91 年作为收益期 n 。

价值时点：本次评估以 2025 年 12 月 31 日作为价值时点。

（二）估价测算过程之收益法

收益法的定义：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法具体分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法是通过折现的方式将房地产未来各期的净收益转换为现值之和的方法；直接资本化法是利用未来第一年的净收益除以资本化率得出房地产价值的方法。根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015（2015 年 12 月 1 日起执行）的要求，在进行收益法估价时，应优先选用报酬资本化法。因此本次评估的收益法采用报酬资本化法。

报酬资本化法中分有全剩余寿命模式和持有加转售模式。全剩余寿命模式即在估价对象的剩余寿命内完全持有；持有加转售模式即持有房地产一段时间，然后进行转售的模式。由于近年来房地产变化较快，未来几十年房地产价格如何变化及变化幅度很难准确预测，因此本次评估的报酬资本化法采用持有加转售模式测算，其公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：

V ——收益价值（元或元/平方米）；

A_i ——未来第 i 年的净收益（元或元/平方米）；

Y_i ——未来第 i 年的报酬率（%）；

n ——收益期（年）；

V_t ——房地产在未来第 t 年末的价格

对于出租的房地产，对于租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金计量。对于空置的房地产，采用市场租金。



1、确定年有效毛收入

收益类型

房地产的收益类型分为出租型的房地产和自营型的房地产两大类，相应的，净收益的测算途径分为基于租赁收入和基于营业收入测算净收益。一般能通过租赁收入求取净收益的，宜通过租赁收入求取净收益来估价。估价对象现状为工业仓储物业，具有活跃的租赁市场，可以用于出租，通过市场调查了解，该区域工业仓储物业租赁市场比较成熟，类似出租实例较多，且近 3 个月内租金收益基本稳定，因此可采用比较法确定估价对象的客观租金水平。

市场租金水平

市场租金，是指估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。（估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的承租方和自愿的出租方，以公平交易方式在价值日期进行交易的估计金额）。该市场租金按可租赁建筑面积计价，为不含税价格。

可比实例选取

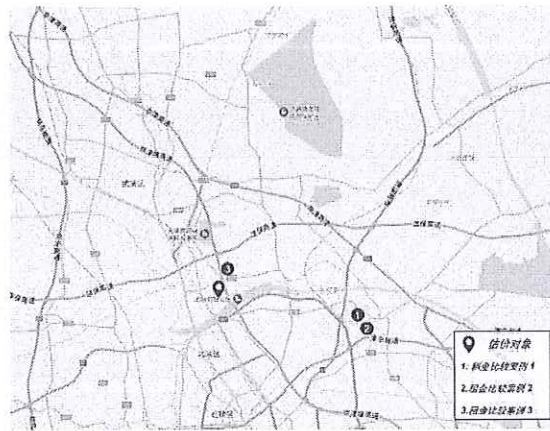
估价人员通过市场调查收集了多个与估价对象相类似的房地产租赁交易实例，并按照《房地产估价规范》“与估价对象房地产相似（区位相近、用途相同、性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同）、交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格尽量为正常价格、同等条件下选取位置较近且成交日期与价值时点较近的交易实例”的选取要求，从中选取了 3 个具备可比基础的实例，见下表：

分类	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
项目名称	嘉民陆路港物流中心	龙地天津陆路港物流园	普洛斯北辰物流园
地址	北辰区陆港三经路 5 号	北辰区陆港七纬路 2 号	北辰区风电产业园永进道 132 号
物业类型	物流仓库	物流仓库	物流仓库
建筑物单层净高	9	9	9
交付时间	2013/2015	2013	2015
所在楼层	1	1	1
项目建筑规模	269,000	40,000	93,000
询价面积	4,000	4,000	4,000
价格类型（交易/询价）	询价	询价	询价
时间	2025 年 4 季度	2025 年 4 季度	2025 年 4 季度
日租金(元/平方米)	0.83	0.78	0.78



分类	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
备注	不含税及物管费	不含税及物管费	不含税及物管费

位置图



可比基础建立

选取了可比实例后，估价人员对各可比实例的成交价格进行标准化处理，使成交价格口径一致、相互可比，为后续对可比实例成交价格进行修正和调整建立一个共同的基础。建立比较基础包括以下内容：①统一财产范围；②统一付款方式；③统一融资条件；④统一税费负担；⑤统一计价单位。

①统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不同造成的价格差异。

②统一付款方式：将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

③统一融资条件：将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

④统一税费负担：统一可比实例均为不含税价格。

⑤统一计价单位：包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。



具体调整如下：

可比实例标准化处理表	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	苏宁北辰物流中心	嘉民陆路港 物流中心	龙地天津陆路 港物流园	普洛斯北辰 物流园
标准化处理前的成交单价	人民币：元/m ² /天	0.83	0.78	0.78
统一财产范围价格调整	房地产及其附属设施	100%	100%	100%
统一付款方式价格调整	按月支付	100%	100%	100%
统一融资条件价格调整	无融资	100%	100%	100%
统一税费负担价格调整	不含税	100%	100%	100%
统一计价单位价格调整	人民币：元/m ² /天	100%	100%	100%
标准化处理后的成交单价	人民币：元/m ² /天	0.80	0.85	0.75

根据《房地产估价规范》，比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，并针对这些因素对可比实例成交价格进行处理，估价人员通过对估价对象及可比实例各自特点的分析，选取了下列因素：

- ①交易情况修正：将可比实例非正常成交价格修正为正常价格；
- ②市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整到在价值时点的价格；
在估价对象状况下的价格，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

a. 区位状况调整因素：包括区域位置、产业集聚度、公共服务设施状况、交通网路成熟度、基础设施完善度、环境质量优劣度等；

b. 实物状况调整因素：包括建筑物外观、建筑物结构、建筑功能、楼层、配套设施设备、净高、楼龄及保养、空间布局、装饰装修、物业管理、地面承载力等；

c. 权益状况调整因素：包括规划条件等。

编制比较因素条件说明表

根据估价对象与可比案例的比较因素，编制比较因素条件说明表。



表一比较因素条件说明表

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称	苏宁北辰物流中心	嘉民陆路港 物流中心	龙地天津陆路港 物流园	普洛斯北辰 物流园
物业地址	天津市北辰区九园 公路与双德路交口 新颜道 2 号	北辰区陆港三经 路 5 号	北辰区陆港七纬 路 2 号	北辰区风电产业 园永进道 132 号
交易价格 (元/平方米/天)	不适用	0.83	0.78	0.78
交易时间	不适用	2025 年 4 季度	2025 年 4 季度	2025 年 4 季度
交易状况	正常交易	询价	询价	询价
区域位置	位置较好	位置较好	位置较好	位置较好
产业聚集度	聚集度好，已形成 良好物流氛围	聚集度好，已形 成良好物流氛围	聚集度好，已形 成良好物流氛围	聚集度好，已形 成良好物流氛围
区位 状况	公共服务设施状况 较好	较好	较好	较好
	周边高速公路较为 密集，交通网络较 成熟	周边高速公路较 为密集，交通网 络较成熟	周边高速公路较 为密集，交通网 络较成熟	周边高速公路较 为密集，交通网 络较成熟
	基础设施完善度 较完善	较完善	较完善	较完善
	环境质量优劣度 环境质量良好	环境质量良好	环境质量良好	环境质量良好
房地 产状 况修 正系 数	建筑物外观 外观大气，标示性 强	外观大气，标示 性强	外观大气，标示 性强	外观大气，标示 性强
	建筑物结构 钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建筑功能 高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
	楼层 2F	1F	1F	1F
实物 状况	配套设施设备 配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
	单层净高 10	9	9	9
	楼龄及保养 保养较好	保养较好	保养一般	保养较好
	空间布局 空间布局合理	空间布合理	空间布局较合理	空间布局合理
	装饰装修 普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	物业管理 物业管理完善	物业管理完善	物业管理一般	物业管理完善
	地面承载力 正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
权益 状况	规划条件 符合规划	符合规划	符合规划	符合规划

进行交易情况修正

可比案例一、二和三为询价，故可比案例的市场状况指数为 102。

进行市场状况调整

可比案例一、二和三的询价日期，均临近估价时点，故各可比案例的市场状况指数为 100。



进行房地产状况调整

房地产状况比较因素调整说明

比较因素	指标设置及调整说明
区位状况	区域位置 分为：离城区近，位置好；离城区较近，位置较好；离城区较远，位置较差 3 个等级。 将估价对象所在区域的区域位置指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 3。
	产业集聚度 分为：产业集聚度高、产业集聚度一般、产业集聚度差 3 个等级。 将估价对象所在区域的产业集聚度指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 5。
	公共服务设施状况 分为：完善、较完善、一般、较不完善、不完善、5 个等级。 将估价对象所在区域的公共服务设施状况指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 5。
	交通网络成熟度 分为：周边高速公路较为密集，交通网络较成熟；周边高速公路不多，交通网络成熟度一般；周边无高速公路，交通网络较差 3 个等级。 将估价对象所在区域的交通网络成熟度指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 5。
	基础设施完善度 分为：完善、较完善、一般、较不完善、不完善 5 个等级。 将估价对象所在区域的基础设施完善度指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 3。
	环境质量优劣度 分为：好、较好、一般、较差、差 5 个等级。 将估价对象所在区域的环境质量优劣度指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 5。
实物状况	建筑物外观 分：外观大气，标示性强；外观一般；外观较差 3 个等级 将估价对象的建筑物外观指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 5。
	建筑物结构 分：钢筋混凝土框架结构、大跨度钢结构、混合结构一般 3 个等级 将估价对象的建筑物结构指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 5。
	建筑功能 分：高标准物流仓库、普通物流仓库、非物流仓库类厂房 3 个等级 将估价对象的建筑功能指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降 1 个等级，因素指数上升或下降 5。
	楼层 分：单层库，双层库，多层库 3 个等级 将估价对象的楼层指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降 1 个等级，因素指数上升或下降 2。
	配套设施设备 分：配套设施完备、配套设施较完备、配套设施一般、配套设施较差 4 个等级 将估价对象的配套设施设备指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 2。
	单层净高 分：12 米以上、10-12 米、8-10 米、8 米以下 4 个等级 将估价对象的单层净高指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降 1 个等级，因素指数上升或下降 2。
	楼龄及保养 分：楼龄新，保养好；楼龄较新，保养较好；楼龄较早，保养一般；楼龄较早，保养较差 4 个等级 将估价对象的楼龄及维护指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 2。
	空间布局 分：空间布局合理；空间布局局部有问题，较合理；空间布局不合理 3 个等级 将估价对象的空间布局指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降 1 个等级，因素指数上升或下降 5。
	装饰装修 分：内部精装修、内部普通装修、内部毛坯 3 个等级 将估价对象的装饰装修指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 2。
	物业管理 分：物业管理完善、物业管理较完善、物业管理一般 3 个等级



比较因素		指标设置及调整说明
		将估价对象的物业管理指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降 1 个等级，因素指数上升或下降 5。
		分：承载力高、正常承载力、承载力较差 3 个等级
地面承载力		将估价对象的地面承载力指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降 1 个等级，因素指数上升或下降 3。
		分：符合规划、现状与周边不协调、现状与周边冲突 3 个等级。
权益状况	规划条件	将估价对象的规划条件指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降 1 个等级，因素指数上升或下降 5。

编制比较因素条件系数表

表二比较因素条件系数表

项目		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称		苏宁北辰物流中心	嘉民陆路港物流中心	龙地天津陆路港物流园	普洛斯北辰物流园
物业地址		天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道 2 号	北辰区陆港三经路 5 号	北辰区陆港七纬路 2 号	北辰区风电产业园永进道 132 号
交易价格 (元/平方米/天)			0.83	0.78	0.78
交易时间		100	100	100	100
交易状况		100	102	102	102
	区域位置	100	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100	100
区位	公共服务设施状况	100	100	100	100
状况	交通网络成熟度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	建筑物外观	100	100	100	100
	建筑物结构	100	100	100	100
房地产	建筑功能	100	100	100	100
状况修	楼层	100	102	102	102
正系数	配套设施设备	100	100	100	100
实物	单层净高	100	100	100	100
状况	楼龄及保养	100	100	98	100
	空间布局	100	100	95	100
	装饰装修	100	100	100	100
	物业管理	100	100	95	100
	地面承载力	100	100	100	100
权益	规划条件	100	100	100	100
状况					



编制比较因素修正系数表

表三比较因素修正系数表

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物业名称	苏宁北辰物流中心	嘉民陆路港 物流中心	龙地天津陆路港 物流园	普洛斯北辰 物流园
物业地址	天津市北辰区九园 公路与双德路交口 新颜道 2 号	北辰区陆港三经 路 5 号	北辰区陆港七纬 路 2 号	北辰区风电产业 园永进道 132 号
交易价格 (元/平方米/天)		0.83	0.78	0.78
交易时间	() /100	100/100	100/100	100/100
交易状况	100/ ()	100/102	100/102	100/102
区域位置	100/ ()	100/100	100/100	100/100
区 产业聚集度	100/ ()	100/100	100/100	100/100
位 公共服务设施状况	100/ ()	100/100	100/100	100/100
状 交通网络成熟度	100/ ()	100/100	100/100	100/100
况 基础设施完善度	100/ ()	100/100	100/100	100/100
房 环境质量优劣度	100/ ()	100/100	100/100	100/100
地 建筑物外观	100/ ()	100/100	100/100	100/100
产 建筑物结构	100/ ()	100/100	100/100	100/100
状 建筑功能	100/ ()	100/100	100/100	100/100
况 楼层	100/ ()	100/102	100/102	100/102
修 配套设施设备	100/ ()	100/100	100/100	100/100
正 单层净高	100/ ()	100/100	100/100	100/100
系 楼龄及保养	100/ ()	100/100	100/98	100/100
数 空间布局	100/ ()	100/100	100/95	100/100
权 装饰装修	100/ ()	100/100	100/100	100/100
益 物业管理	100/ ()	100/100	100/95	100/100
状 地面承载力	100/ ()	100/100	100/100	100/100
况 规划条件	100/ ()	100/100	100/100	100/100

通过上述比较修正后，得到各可比案例的比准价格，考虑到三个修正价格的差异不大，因此以三个比准价格的算术平均值作为估价对象的比较法最终评估结果，即：

$$\begin{aligned} \text{单价} &= (0.80 + 0.85 + 0.75) \div 3 \\ &= 0.80 \text{ (元/平方米/日) (保留小数点后二位) (不含税及物管费)} \end{aligned}$$

综合考虑了各项因素，本次估价设定估价对象基于可租赁面积的平均租金单价为 0.80 元/平方米/日（不含税及物管费）。根据天津当地市场行情和租赁状况，结合估价对象实体情况，设定估价对象按整租形式基于建筑面积的平均租金单价为 0.83 元/平方米/日（不含税及物管费）。



租约限制

根据委托方提供的租赁合同及补充协议，本次估价对象在价值时点已整体出租，签约建筑面积约 238,977.91 平方米，租赁期限为 12 年（自 2020 年 6 月 29 日至 2032 年 6 月 28 日）。价值时点所在租赁年度年租金为 58,610,762.25 元（含增值税），综合管理年度服务费约为 27,708,559.88（含增值税），本次评估已考虑该租赁合同对物业价值的影响。从第 7 年度开始，以房地产评估公司备选库中选定的公司评估的市场年租金及人民币 85,621,700.06 元（含综管费、不含物业费、不含税）孰高原则作为每年度租金；本次评估已考虑该租赁合同对物业价值的影响。

租赁面积确定

根据委托方提供的资料，估价对象总建筑面积为 238,977.91 平方米，其中可租赁面积为 248,042.70 平方米。

空置和租金损失

根据估价人员对天津市高标准物流仓库房地产的市场调查，估价对象所处区域内房地产租赁市场较活跃，与估价对象类似房地产出租率在 90%—100% 之间。结合估价对象具体状况，参考类似物业正常出租状况，确定估价对象在其稳定出租期内的空置和租金损失为 5%。

租金增长率

根据类似物流仓储物业的发展经验及该区域高标准物流仓库的市场状况综合分析得出，估价对象的市场租金的预测年度增长率在第 1 年为 0%，第 2 至第 5 年为 3%，第 6 至第 10 年为 4%，稳定期增长率为 2.75%。

其他收入

估价对象出租作物流仓库用途，其他收入很少，本次估价未考虑该部分的收入。

2、运营费用

年总运营费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括维修费、管理费、市场费用、中介费、房产税、土地使用税及保险费、增值税、城市维护建设税及教育费附加、印花税等。各项费用取值计算过程如下：



维修费

指为保证物业正常运营每年需支付的维修维护费、大修预留费用、不可预见费等，参考市场一般规律，结合估价对象的实际情况，按年租金收入的1%计算。

管理费

指对物业进行的必要管理所需的费用，如办公费、管理员工资福利等。参考市场一般规律，结合估价对象的实际情况，按年租金收入的1%计算。

市场费用

指对物业进行的必要的市场推广所需的费用。参考市场一般规律，结合估价对象的实际情况，本次估价按年租金收入的1%计算。

中介费用

指对物业进行租赁时产生的费用。参考市场一般规律，结合估价对象的实际情况，本次估价按年租金收入的2.8%计算。

保险费

保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按总收入的0.1-0.2%计，本次估价取0.2%。

房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》相关规定，出租性房地产的房产税以总租金（不含设施管理服务费）收入的12%计算缴纳。

城镇土地使用税

根据委托方提供的国有土地使用权面积，同时，根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，估价对象位于六级地价区，城镇土地使用税税率为1.50元/平方米。

增值税、城市维护建设税及教育费附加

根据税务总局发布的营改增的相关规定，估价对象的租金收入按一般征收率9%征收增值税，城市维护建设税率以增值税税额乘以7%计算，教育费附加率则按增值税税额的3%计算缴纳，按“三税”税额的2%征收地方教育附加，则增值税附加税税率为1.08%。

印花税

根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》及《中华人民共和国印花税法暂行条例实施细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按租赁金



额千分之一贴花，故本次估价按年租金收入的 0.1%。

3、报酬率的确定

结合本次估价对象的特点，本次估价中采用累加法，即报酬率 = 安全利率 + 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。由于现实中不存在完全无风险的投资，所以通常是选取同一时期相对无风险的报酬率去代替无风险报酬率，如同期银行存款利率或国债利率。此次估价采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款利率，利率为 1.5%。估价对象用途为物流仓储，我们通过市场上同类物业的平均水平结合我们的实际经验，风险调整值确定为 7.0%，确定则报酬率为 8.5%。

4、收益年期

估价对象建筑物为钢混结构，其经济耐用年限为 60 年，2020 年竣工，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，已使用约 5 年，则房屋建筑物剩余经济耐用年限为 55 年。估价对象所在地块土地使用权终止日期为 2068 年 11 月 18 日，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，土地剩余使用年期为 42.91 年，根据孰短原则，本次估价以土地剩余使用年期作为对象的收益年限，本次估价的收益年限为 42.91 年。

5、估价结果

综上，根据公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{Vt}{(1+Y_i)^t}$$

确定收益法计算估价对象收益价值为 1,013,000,000 元(保留至百万位)，单价为 4,239 元/平方米。

(三) 估价测算过程之成本法

成本法的定义：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。

成本法的思路：搜集有关成本、税费、开发利润等资料→估算重置成本或重建成本→估算折旧→求出积算价值。

本次估价采用房地合估形式。采用的公式为：房地产价值 $V = \text{土地取得成本} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{开发利润} - \text{建筑物折旧}$



1、土地取得成本

根据委托方提供的《不动产权证书》【津（2018）北辰区不动产权第 1021230 号、津（2020）北辰区不动产权第 1007313 号】复印件，估价对象所占宗地使用权取得方式为出让，土地面积为 238,850.50 平方米，土地使用权终止日期：至 2068 年 11 月 18 日，至价值时点，土地使用权剩余使用年限约为 42.91 年，土地开发程度设定为宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内场地平整。

土地的主要途径为通过市场购置取得（非通过征收集体土地和征收国有土地上房屋取得），即通过购买政府招标、拍卖、挂牌出让的建设用地使用权取得。这种情况下的土地取得成本包括建设用地使用权价格和土地取得税费。土地取得税费包括契税、印花税、交易手续费等，按建设用地使用权价格的一定比例来计算。

现行土地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、基准地价系数修正法等。估价方法的选用，取决于估价对象的估价目的、估价对象的具体特点、估价方法的适用条件等。

根据委托方提供的资料及本估价机构掌握的有关资料，经分析认为：由于近期该宗地所处区域的同类用地交易活跃，宜采用市场比较法进行估价。

可比案例选取

首先，估价人员收集了多个与估价对象相类似的土地交易实例，并按照“与估价对象房地产相似（区位相近、用途相同、性质相同、档次相当、规模相当）、交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格尽量为正常价格、同等条件下选取位置较近且成交日期与所谓市场比较法是指在求取一宗待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在近期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素，修正得出待估土地价值的方法。

价值时点较近的交易实例选取要求，从中选取了 3 个具备价格可比基础的比较实例，可比实例选取表如下：



可比实例基本状况表	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	津武(挂) G2023-070号	津丽(挂) G2024-02号	津辰港(挂) G2025-002号
区位	武清区	东丽区	北辰区
位置	下朱庄	东丽开发区	西堤头
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地
土地使用年期	49年	49年	50年
土地面积(平方米)	52,133.00	72,060.00	14,669.00
容积率	2.0	1.1	2.0
交易方式	招拍挂	招拍挂	招拍挂
成交日期	2024/03/25	2024/05/15	2025/05/15
成交地面单价(平方米)	1179.7	1074.1	927.1
案例来源	国土资源局	国土资源局	国土资源局

然后，估价人员通过对估价对象及可比实例各自特点的分析，针对性的选取了符合其各自特点的房地产状况的比较因素，建立了比较因素说明表。

编制比较因素条件说明表

表一比较实例因素条件说明表

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
土地名称/编号	苏宁北辰物流中心	津武(挂) G2023-070号	津丽(挂) G2024-02号	津辰港(挂) G2025-002号
土地位置	天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道2号	武清区	东丽区	北辰区
地面地价(元/平方米)		1179.7	1074.1	927.1
交易状况	正常交易	成交	成交	成交
交易时间		2024/03/25	2024/05/15	2025/05/15
产业集聚度	产业集聚度较好	产业集聚度较好	产业集聚度较好	产业集聚度较好
道路通达度	交通便捷较好	交通便捷较好	交通便捷较好	交通便捷一般
区位				
基础设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
公共服务设施状况	较完善	完善	一般	一般
土地状况				
自然及人文环境	较完善	较完善	一般	一般
环境质量优劣度	周边无污染工业企业，环境质量良好	周边无污染工业企业，环境质量良好	周边无污染工业企业，环境质量良好	周边无污染工业企业，环境质量良好
土地面积(平方米)	50,000以上	50,000以上	50,000以上	50,000以下
实物状况				
土地形状	规则，利用合理	较规则，利用合理	较规则，利用合理	较规则，利用合理
地形、地势	平地	平地	平地	平地
地质	较好	较好	较好	较好
土壤	无污染	无污染	无污染	无污染



项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
权 益 状 况	土地平整程度	已平整	已平整	已平整	
	用地性质	仓储用地	工业用地	工业用地	
	容积率	≥1 且 ≤1.5	2.0	1.1	2.0
	规划条件	正常、无限制	正常、无限制	正常、无限制	正常、无限制
	土地使用年限	42.91	49 年	49 年	50 年

进行交易情况修正

可比案例一、二、三为土地成交的价格，故各可比案例的交易情况指数皆为 100。

进行市场状况调整

可比案例一、二、三交易日期，均临近估价时点，故各可比案例的市场状况指数为 100。

进行土地状况调整

土地状况比较因素调整说明

比较因素	指标设置及调整说明
区位状况	产业聚集程度 分为：产业聚集度优、产业聚集度好、产业聚集度较好、产业聚集度一般、产业聚集度低 5 个等级。 将估价对象所在区域的产业聚集度指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 3。
	道路通达度 分为：交通便捷度好、交通便捷度较好、交通便捷度较一般、交通便捷度较差 4 个等级。 将估价对象所在区域的交通便捷程度指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 3。
	基础设施状况 分为：完善、较完善、一般、不完善 4 个等级。 将估价对象所在区域的基础设施完善度指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 5。
	公共服务设施状况 分为：完善、较完善、一般、不完善 4 个等级。 将估价对象所在区域的公共服务设施状况指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 3。
	自然及人文环境 分为：优美、良好、一般、较差 4 个等级。 将估价对象所在区域的自然及人文环境指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 3。
	环境质量优劣程度 分为：周边无污染工业企业，环境质量好，良好，一般，较差 4 个等级。 将估价对象所在区域的基础设施完善度指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 3。
实物状况	土地面积 分为：10,000 平方米以下、10,000-50,000 平方米、50,000 平方米以上 3 个等级。 将估价对象所在区域的土地面积设为 100，各可比案例与之相比，10,000-50,000 平方米等级，因素指数上升 5，10,000 平方米以下和 50,000 平方米以上等级，因素指数一致。
	土地形状 分：规则，利用合理；较规则，有利于利用；无不利影响；不规则，影响利用；不规则，严重影响利用 5 个等级 将估价对象的土地形状指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 2。
	地形、地势 分：平地、坡地、山地 3 个等级 将估价对象的地形、地势指数设为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降 2。



比较因素		指标设置及调整说明
地质		分：好、较好、一般、低4个等级
		将估价对象的地质指数设为100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降2。
土壤		分：无污染、有污染2个等级
		将估价对象的土壤指数设为100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降2。
土地平整程度		分：已平整；未平整，有附着物；未平整，有建筑物3个等级
		将估价对象的土地平整程度指数设为100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降2。
用地性质		分：仓储用地，工业用地2个等级。
		将估价对象的用地性质指数设为100，可比案例均为工业用地，与估价对象与之相比，下降1个等级，因素指数下降3。
容积率		将估价对象的容积率设为100，各可比案例与之相比，每上升或下降1个等级，因素指数上升或下降2。
		分：符合规划、现状与周边不协调、现状与周边冲突3个等级。
权益状况	规划条件	将估价对象的规划条件指数设为100，各可比案例与之相比，每上升或下降1个等级，因素指数上升或下降5。
	土地剩余年限	估价对象土地使用年限为42.91年，三个可比实例剩余土地使用年限分为49、49、50年，根据工业物业土地还原利率6%（参考基准地价），三个可比实例土地使用年限调整系数分别为103、103、104。

编制比较因素条件系数表

表二比较因素条件系数表

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
土地名称/编号	苏宁北辰物流中心	津武（挂）G2023-070号	津丽（挂）G2024-02号	津辰港（挂）G2025-002号
土地位置	北辰区九园公路与双德路交口	武清区	东丽区	北辰区
地面地价（元/平方米）		1179.7	1074.1	927.1
交易状况	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
区	产业集聚度	100	100	100
	道路通达度	100	100	97
位	基础设施状况	100	100	100
	公共服务设施状况	100	103	97
况	自然及人文环境	100	100	97
	环境质量优劣度	100	100	100
土地状况	土地面积（平方米）	100	95	100
	土地形状	100	100	100
实	地形、地势	100	100	100
	地质	100	100	100
物	土壤	100	100	100
	土地平整程度	100	100	100
况	用地性质	100	97	97



北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司

地址：北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605

电话：(010) 88825655

传真：(010) 88825433

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权	容积率	100	100	100
益	规划条件	100	100	100
状 况	土地使用年限	100	103	104



编制比较因素修正系数表

表三比较因素修正系数表

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
土地名称/编号	苏宁北辰物流中心	津辰汀 (挂) G2023-010 号	津辰港 (挂) G2023-004 号	津辰示 (挂) G2022-008 号
土地位置	北辰区九园公路与 双德路交口	中外环	西堤头	青光镇
地面地价 (元/平方米)		1,228	921	984
交易时间	() /100	100/100	100/100	100/100
交易状况	100/ ()	100/100	100/100	100/100
产业集聚度	100/ ()	100/100	100/100	100/100
区 道路通达度	100/ ()	100/100	100/100	100/97
位 基础设施状况	100/ ()	100/100	100/100	100/100
状 公共服务设施状况	100/ ()	100/103	100/97	100/97
况 自然及人文环境	100/ ()	100/100	100/97	100/97
环境质量优劣度	100/ ()	100/100	100/100	100/100
土地面积 (平方 米)	100/ ()	100/95	100/100	100/100
地 实 土地形状	100/ ()	100/100	100/100	100/97
状 物 地形、地势	100/ ()	100/100	100/100	100/100
况 状 地质	100/ ()	100/100	100/100	100/100
况 土壤	100/ ()	100/100	100/100	100/100
土地平整程度	100/ ()	100/100	100/100	100/100
用地性质	100/ ()	100/97	100/97	100/97
权 容积率	100/ ()	100/100	100/100	100/100
益 规划条件	100/ ()	100/100	100/100	100/100
状 土地使用年限	100/ ()	100/103	100/103	100/104

结合估价对象土地购买价格比较价值情况，取三个比较价值的简单算术平均值计算估价对象熟地地面单价。

$$\begin{aligned} \text{地面单价} &= (1,207 + 1,143 + 1,038) \div 3 \\ &= 1,129 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{建设用地使用权价值} &= \text{地面单价} \times \text{土地面积} \\ &= 1,129 \times 238,850.50 = 270,000,000 \text{ 元 (取整至百万位)} \end{aligned}$$

土地取得税费

是指土地受让方在取得国有建设用地使用权时应缴纳的税费，包括契税、印花税等，根据天津市相关规定，契税为国有土地使用权出让金的 3%，印花税为 0.05%，合计为国有土地使用权出让金的 3.05%。

土地取得成本



土地取得成本 = 建设用地使用权价格 + 土地取得税费，即
278,235,000 元

2、建设成本

建设成本是在取得的土地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的费用等，主要包括：前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、开发期间税费等。

建筑安装工程费

建筑安装工程费，包括建造商品用房所发生的建筑工程费、装饰及装修工程费、机电及安装工程费等费用。本次评估参考天津市工程概预算定额以及天津市建设工程造价管理处公布的同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定建筑安装工程费为 3,150 元/平方米。

前期费用

前期费用是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建筑安装工程费的 3% 取费。

基础设施建设费

基础设施建设费，是指建筑物 2 米以外和项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用，以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用。

估价对象宗地内外均达到五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地内场地平整，估价对象所在地类似工程的费用标准约为建筑安装工程费的 3%~5%。本次根据估价对象的具体情况，基础设施建设费按建筑安装工程费的 3% 计。

公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建



筑安装工程费的3%取费计取。

其他工程费

其他工程费，包括工程监理费、工程检测费、竣工验收费等。

根据估价对象所在地建设项目投资估算的一般标准和相关行业收费管理规定，其他工程费一般为建筑安装工程费的1%~3%。本次根据估价对象的具体情况，其他工程费按建筑安装工程费的1%计。

开发期间税费

开发期间税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建筑安装工程费的1%取费。

建造成本

建造成本为上述6项之和。即建造成本为值790,166,000元

3、管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建造成本的3%计算。

4、销售费用

按估价对象建造成本的3%计算。

5、投资利息

土地总开发期为2年。土地取得成本开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，建造成本、管理费用及销售且在整个建设期内均匀投入，项目整体开发期利息率取1~3（含）年期银行贷款利率3.00%。

6、销售税费

销售税费是预售或销售开发完成后的房地产应由房地产开发企业缴纳的税费，可分为两类：①销售税金及附加，包括增值税（9%）、城市维护建设税（增值税的7%）、教育费附加（增值税的3%）、地方教育费附加（增值税的2%）；②其他销售税费，包括印花税（0.05%）等。



测算过程如下：

销售税费=建筑物重新构建价格×0.05% + [建筑物重新构建价格×9%÷(1 + 9%) - (建筑安装工程费+基础设施建设费 + 公共配套设施建设费) ×9%÷(1 + 9%) - (前期费用 + 其他工程费 + 销售费用)×6%÷(1+6%)]×(1+7%+3%+2%)

7、开发利润

开发利润以土地取得成本、土地开发成本、建造成本、管理费用和销售费用之和为基础，根据开发、建造类似建筑物相应的平均利润率水平来求取。经过对天津市工业房地产开发的平均利润率调查，区域类似的建筑物开发利润率平均为 8% ~ 12%，结合估价对象实际情况，确定开发利润率为 10%。

8、综合成新率

成新率是指在估价时点房屋建筑物的完好状态与其全新状态下的比率。在估价过程中，我们首先注意到决定房屋剩余使用寿命以及成新率的主要因素是房屋的地基、梁、板、柱、墙体、屋面等主体结构，基于这一原因，在确定房屋成新率时，对构成房屋的基本因素即内在质量和次要因素即外观质量进行综合考虑。

对每项房屋建筑物成新率的评估，是在调查自竣工以来维修保养情况、查看各项建筑物主体结构和内外装修的现状基础上，结合使用直线折旧法和实际观察法确定的成新综合确定成新率。

综上所述，确定本次估价对象综合成新率为 95%。

9、建筑物折旧

建筑物折旧=建筑物重新购建价×(1-建筑物综合成新率)

10、估价对象房地产价值

估价对象成本法房地产价值 V=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润-建筑物折旧，即 1,155,000,000 元(取整至百万位)。

六、估价结果确定

(一) 估价结果



经上述分析，收益法和成本法是评估本次估价对象的最适合的两种方法，是从不同的市场角度来进行评估，达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。上述两种方法测算的房地产价值相差不大（相差 8.90%），但收益法更能反映该物业的实际价值，故我们将收益法和成本法两种方法计算所得结果分别赋予不同的权重，进行加权平均，其中收益法权重取 60%，成本法权重取 40%，并确定最终估价结果作为估价对象的市场价值。结果详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价方法	测算结果(元)	权重 (%)
1	收益法	1,013,000,000	60
2	成本法	1,155,000,000	40
估价结果		1,070,000,000	

（二）确定市场价值

天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道 2 号，苏宁北辰物流中心，建筑面积合计 238,977.91 平方米，土地使用权面积为 238,850.50 平方米，市场价值为人民币 1,070,000,000 元（大写人民币壹拾亿柒仟万元整），折合建筑面积单价为人民币 4480 元/平方米。



附件

- 1、估价委托书；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 4、估价对象权属证明文件；
- 5、不动产登记证明；
- 6、权利人《企业法人营业执照》复印件；
- 7、估价机构《企业法人营业执照》复印件；
- 8、估价机构资质证书复印件；
- 9、《中国房地产估价师注册证书》复印件；



北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司
地址：北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605

电话：(010) 88825655
传真：(010) 88825433

估价委托书

房地产估价委托函

北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司：

我单位现特聘请你公司对天津市北辰区九园公路与双德路交口新颜道2号【天津北辰苏宁物流中心】仓储物流用途房地产（总建筑面积为238,977.91平方米，土地使用权面积为238,850.50平方米）进行市场价值评估，价值时点为2025年12月31日，估价目的为估价委托人了解估价对象市场价值提供参考依据。

特此委托



中国国际金融股份有限公司

（代表深创投中金-苏宁云享仓储物流设施资产支持专项计划
（疫情防控）专项计划）

苏宁新投私募基金管理（南京）有限公司

（代表苏宁深创投-云享仓储物流设施三期私募股权投资基金）



2026年4月 日



估价对象位置图





估价对象权属证明文件 不动产权证书

津 (2020) 北 房 证 不 动 产 权 第 1007313 号

权利人	天津津宁易达物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北辰区九园公路与双港路交口新枫道2号
不动产单元号	120113004002600165F00020001号
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
用途	仓储用地/非居住
面积	238850.5平方米/238977.91平方米
使用期限	2018年11月19日 至 2068年11月18日
权利其他状况	建筑结构:钢混 建筑面积:238977.91平方米

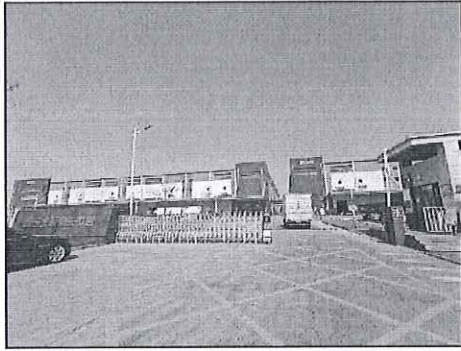
附 记

宗地代码: 120113004002600165 宗地号: 12011301016543000
--

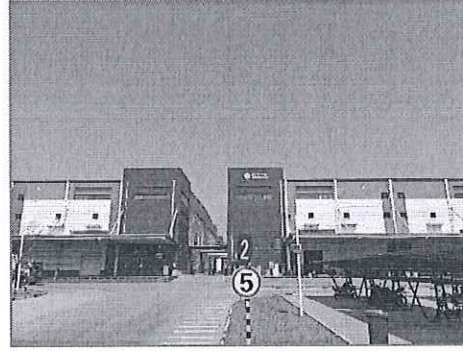


估价对象实地查勘情况和相关照片

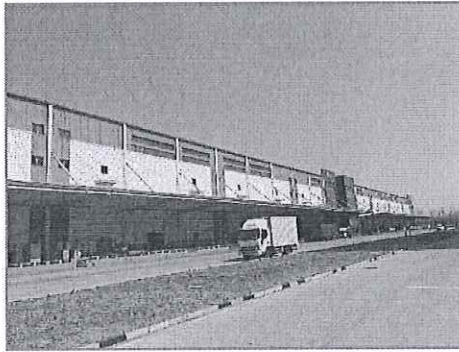
我们对估价对象进行了实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师贺云海，查勘日期为2026年4月1日。



估价对象主出入口(面临新颜道)



仓库外部



仓库外部



设备房



仓库内部



配套楼外部



北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司
地址：北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605

电话：(010) 88825655

传真：(010) 88825433

不动产登记证明

 不动产登记证明 根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。   2020年08月10日 中华人民共和国自然资源部监制 编号ND 12002260068		津(2020) 北辰区 不动产证明第 4004564 号
证明权利或事项	抵押权	
权利人(申请人)	中国金谷国际信托有限责任公司	
义务人	天津津宁易达物流有限公司	
坐落	北辰区九园公路与双德路交口新程道2号	
不动产单元号	1201130040020800165F00020061号	
其他	不动产证号：津(2020)北辰区不动产权第1007313号 抵押方式：抵押 担保债权额：人民币701488840.54元	
附记	抵押面积：230977.91平方米 债务履行期限：2020年06月29日至2044年06月28日 备注：抵押国有土地使用权面积：238850.5平方米 宗地号：1201130010100430000	



北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司
地址：北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605

电话：(010) 88825655
传真：(010) 88825433

权利人《企业法人营业执照》复印件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91120113MA068PYE5H



扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
查询、下载报告

<p>名称 天津津宁易达物流有限公司</p> <p>类型 有限责任公司(法人独资)</p> <p>法定代表人 徐家运</p> <p>经营范围 仓储服务(危险化学品、易燃易爆易制毒品除外); 自有厂房租赁, 物业服务; 柜台租赁, 展览展示服务。(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)</p>	<p>注册资本 肆亿元人民币</p> <p>成立日期 二〇一七年十二月四日</p> <p>住所 天津市北辰区天津北辰经济技术开发区九园公路和津武路交口西南</p>
---	--



登记机关

2024 年 08 月 06 日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告。

国家市场监督管理总局监制



北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司
地址：北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605

电话：(010) 88825655
传真：(010) 88825433

估价机构《企业法人营业执照》复印件



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码
91110102721410982X

扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记
信息、许可、监
管信息。

名称	北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司	注册资本	500万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年02月25日
法定代表人	徐登华	营业期限	2000年02月25日至 2050年02月24日
经营范围	房地产价格评估, 经济信息咨询, 从事房地产经纪业务, 资产评估, 房地产信息咨询, 房屋不动产登记代理服务, 土地调查评估服务。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)		
住所	北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605		

登记机关



2021年08月11日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司
地址：北京市朝阳区东四环中路39号13层B单元1605

电话：(010) 88825655

传真：(010) 88825433

估价机构资质证书复印件





《中国房地产估价师注册证书》复印件

5

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关
No. 00224151

姓名 / Full name
贺云海

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
410105197312192730

注册号 / Registration No.
1120030036

执业机构 / Employer
北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2027-02-28

持证人签名 / Bearer's signature

10

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关
No. 00300778

姓名 / Full name
徐春荣

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
310110196704033256

注册号 / Registration No.
1120000121

执业机构 / Employer
北京中鼎联合房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2028-07-01

持证人签名 / Bearer's signature