

目录

北京山水未来汇	2
天津远洋未来广场	46



房地产估价报告

中国北京市石景山区玉泉路 59 号院「山水未来汇」
商业房地产

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 10 月 28 日

房地产估价报告

估价项目名称：

中国北京市石景山区玉泉路59号院「山水未来汇」商业房地产
之市场价值

估价委托人：

前海开源资产管理有限公司

中联前源不动产基金管理有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

刘鹏博（1120200020）

史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二五年十月二十八日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/H）第049号

致估价委托人函

前海开源资产管理有限公司

中联前源不动产基金管理有限公司

敬启者：

关于：中国北京市石景山区玉泉路59号院「山水未来汇」商业房地产（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得前海开源资产管理有限公司和中联前源不动产基金管理有限公司(以下简称「贵公司」)委托，对估价对象进行评估，价值时点为二零二五年六月三十日，为「贵公司」了解估价对象的房地产市场价值而提供参考依据。我们经过实地勘察，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》所载的规定，选用科学合理的估价方法，评估估价对象的房地产市场价值。估价结果如下：

中国北京市石景山区玉泉路 59 号院「山水未来汇」商业房地产，总建筑面积为 26,852.25 平方米，于 2025 年 6 月 30 日之房地产市场价值为人民币 **413,000,000** 元（大写人民币肆亿壹仟叁佰万元整），折合市场价值单价为 15,400 元/平方米。

备注：①总估值取整至百万位，单价取整至百位。

②本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二五年十月二十八日至二〇二六年十月二十七日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司



法定代表人

程家龙

二〇二五年十月二十八日

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估值结果	市场价值
北京市石景山区玉泉路 59 号院「山水未来汇」商业房地产	总价 (元)	413,000,000
	单价 (元/平方米)	15,400

备注：估价结果总价取整至百万位、单价取整至百位。

目录

	页码
1 注册房地产估价师声明	1
2 估价假设和限制条件	2
3 估价结果报告	5
3.1 估价委托人.....	5
3.2 房地产估价机构.....	5
3.3 评估当事方和报告使用人.....	5
3.4 估价目的.....	5
3.5 估价对象.....	5
3.6 价值时点.....	11
3.7 价值类型.....	11
3.8 估价原则.....	11
3.9 估价依据.....	12
3.10 估价方法.....	13
3.11 估价结果.....	13
3.12 注册房地产估价师.....	14
3.13 协助估价的人员.....	14
3.14 实地查勘期.....	14
3.15 估价作业日期.....	14
4 估价技术报告	15
4.1 估价对象描述与分析.....	15
4.2 估价对象租赁现状描述与分析.....	17
4.3 市场背景分析.....	17
4.4 最高最佳利用分析.....	23
4.5 估价方法适用性分析和选用.....	24
4.6 估价测算过程.....	25
4.7 估价结果的确定.....	28
5. 附件	29
5.1 估价对象位置示意图.....	29
5.2 估价对象外观和内部状况照片.....	30
5.3 估价对象周围环境和景观照片.....	31
5.4 估价对象权属证明复印件.....	32
5.5 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件.....	37

1 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：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们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。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的房地产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

物业的权利人（北京睿晖商业管理有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用；

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清；

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准；

估价对象可自由出售；

对于估价对象的产权状况，我们将以「贵公司」所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的房地产市场价值。

同时，我们假设在土地使用权的法定年期内，估价对象的产权方，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2025年9月17日，根据「贵公司」指示，价值时点为2025年6月30日，我们假设于价值时点的物业状况与现场查勘日状况一致。

根据「贵公司」提供之《不动产权证书》【京（2018）石不动产权第0025223号】复印件，估价对象所在地块土地性质为出让，用途为商业用地，土地终止日期至2048年3月19日。本次估价将上述土地使用权性质、用途、终止日期作为本次估价的假设。

估价中所采用之建筑面积以「贵公司」提供之《不动产权证书》【京（2018）石不动产权第0025223号】及内附房屋登记表中所载的建筑面积为准。

估价中所采用之租赁面积以「贵公司」提供之《租赁合同台账-山水未来汇》中记载的租赁面积为准。

根据「贵公司」提供的资料，估价对象于价值时点已全部出租，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

估价对象房地产物业经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

「贵公司」已提供给我们估价对象产权文件复印件，但我们并未进行相关产权文件的查证及确认，也未查核该产权文件所载的相关内容是否发生变更。所以在本次估价过程中，我们将以「贵公司」提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

我们亦已获得「贵公司」或有关人士提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2025年9月17日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

本次估价假设估价对象于价值时点2025年6月30日的状况与实地查勘日保持一致。

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场、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出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出让时，权利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。

2.2 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.3 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.5 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。

2.6 期后事项

根据委托方提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取与估价对象经营相关的重大情况或者变化，故无期后事项。

2.7 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二五年十月二十八日至二〇二六年十月二十七日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

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。

本估价报告仅供委托方为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：前海开源资产管理有限公司
联系地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室
法定代表人：张卫华

单位名称：中联前源不动产基金管理有限公司
联系地址：西藏自治区拉萨市柳梧新区北京大道以东、察古大道以西双创广场3栋B
单元15层23号
法定代表人：周芊

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
法定代表人：程家龙
地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、
502B1
资质等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：至2026年10月11日

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托人为前海开源资产管理有限公司和中联前源不动产基金管理有限公司，物业产权持有单位为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人及当事方。

3.4 估价目的

受「贵公司」委托，提供估价对象在「中联前海开源-远洋集团一号资产支持专项计划」设立期间的年度跟踪评估服务，以供委托方内部管理及对外披露使用。

3.5 估价对象

3.5.1 区域位置

3.5.1.1 估价对象坐落位置

估价对象所在项目「山水未来汇」坐落于北京市石景山区玉泉路59号院负1层至3层，东临玉泉路，南邻玉泉路65号院，西临石槽中街，北临鲁谷路。该物业地处石景山区主街道石景山路与莲石东路之间，同时紧邻地铁一号线玉泉路站。该物业与海淀区接壤，所处位置周边是石景山区目前商业聚集度和住宅聚集度较高的区域。

估价对象位置示意图



3.5.1.2 石景山区区属位置及概况

石景山区是北京西部的一个行政区，北京市六个主城区之一。位于长安街西段，最东端距天安门14公里，面积85.74平方公里。2024年全区常住人口56.1万人。该区城市绿化覆盖率为47.09%，人均拥有公共绿地面积达73.89平方米，居北京市城区首位，是北京市城区中山林资源最丰富、绿化覆盖率最高、人均拥有公共绿地最多的地区。现下属九个街道，分别是八宝山街道、老山街道、八角街道、古城街道、苹果园街道、金顶街街道、广宁街道、五里坨街道、鲁谷社区（街道）。

2025年上半年，石景山区地区生产总值为696.6亿元，同比增长7.6%，增速居中心城区第一；固定资产投资（不含农户）同比增长13.6%，增速较去年同期提高6.3个百分点，建安投资同比下降25.0%，房地产开发投资同比下降7.1%。居民人均可支配收入为48,187元，同比增长4.1%；居民人均消费支出25,604元，同比增长1.8%。

3.5.1.3 物业邻近环境及建筑物

项目位于石景山区玉泉路，周边汇集有众多住宅小区，主要有远洋山水、瑞达小区、玉泉路65号院、玉泉路68号院、莲玉嘉园等。项目临近多所学校和幼儿园，如中国科学院大学、北京十一中学、五一小学、北京市海淀区太平路小学(采石路校区)、伊

顿慧智双语幼儿园北京远洋沁山水校园等，汇集大量学生及教师，提供大量消费人口。

区域周边生活及商务配套较完善。拥有多家星级酒店，如北京长峰假日酒店、北京五棵松华熙Live美居酒店、秋果酒店(北京五棵松店)等。医疗设施有三甲医院和各级别医疗机构，包括清华大学玉泉医院、北京名仕医院、解放军总医院第三医学中心等。休闲娱乐场所有阳光星期八公园、蓝天剧院等；金融机构有华夏银行、北京银行、中国工商银行等众多银行。

3.5.2 物业之交通条件

本项目对外交通便捷，临近西四环中路和莲石东路等城市主干道，附近有十几个公交站台，比如鲁谷路东口、石槽北站、玉泉路口南、北太平路口西、石槽、正大路路西口等，同时，有二十几条公交线路经过，包括389路、452路、473路、597路、612路、78路等；本项目临近地铁1号线玉泉路站，该站距本项目直线距离约700米。

本项目距离北京首都国际机场约54公里，车程约为52分钟；本项目距离北京大兴国际机场约60公里，车程约为48分钟；项目距北京西站约7公里，车程约为12分钟。

3.5.3 地块资料

根据估价人员实地查勘，估价对象所在地块东临玉泉路，南邻玉泉路65号院，西临石槽中街，北临鲁谷路，其所占地块呈规则四边形，地势平坦。



北临鲁谷路



西临石槽中街



估价对象



东临玉泉路



南邻玉泉路 65 号院

3.5.4 产权状况

中华人民共和国土地使用、开发及不动产登记等制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国

有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供的估价对象的《不动产权证书》扫描件，估价对象权利人为北京睿晖商业管理有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，其他详情如下：

估价对象之权属证明复印件摘录（摘自委托方或权利人提供的权属证明复印件）

《不动产权证书》复印件摘录

权证号	京（2018）石不动产权第0025223号
权利人	北京睿晖商业管理有限公司
共有情况	-
坐落	石景山区玉泉路59号院1号楼-1至3层101
不动产单元号	110107 001001 GB00118 F00020355
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业/商业
面积	共有宗地面积23,582.07平方米/房屋建筑面积26,852.25平方米
使用期限	国有建设用地使用权2008年03月20日起2048年03月19日止 专业建筑面积：24,199.7平方米，分摊建筑面积：2,652.55平方米
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：7，房屋所在层：-1-3 持证人：北京睿晖商业管理有限公司
附记	已于2018年12月13日设立抵押登记
登记机关	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2018年9月25日

3.5.5 估价对象概况

(1) 概况

估价对象所在项目「山水未来汇」坐落于北京石景山区玉泉路59号院，东临玉泉路，南邻玉泉路65号院，西临石槽中街，北临鲁谷路。该物业地处石景山区主街道石景山路与莲石东路之间，同时紧邻地铁一号线玉泉路站。该物业与海淀区接壤，所处位置周边是石景山区目前商业聚集度和住宅聚集度较高的区域。

估价对象为「山水未来汇」商业部分，为地下一层至地上三层，建筑面积合计26,852.25平方米。

估价对象商业部分建筑明细详见下表：

楼层	部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	现状用途
地上1层	商业	21,352.70	19,589.25	超市、零售、餐饮等
地上2层	商业			
地上3层	商业			
地下1层	商业	5,499.55	5,209.00	体育用品
合计		26,852.25	24,798.25	

(2) 装修情况

外装修：瓷砖贴面

内装修：大理石地面，墙面、柱面刷涂料，石膏造型吊顶

(3) 配套设施

扶梯：11部，三菱品牌

升降梯：2部，三菱品牌

采暖系统：直燃机系统，商业机组2台（品牌：荏原；型号：rgd058 rgd050；设备参数：制冷量2326Kw制热量1791Kw）

供电：变配电室内设2500KVA变压器2台，品牌：华东；设备型号：KYN28；设备参数：设备容量2500/5000Kva，计算电流144/289A

供水：泵房设二次生活供水系统，配备水泵两台（品牌：利欧；设备型号：LVS10-5；设备参数q=10m³/h，H=40mm，N=2.2Kw）

消防：设火灾报警及自动灭火系统，备有消防栓泵两台（品牌：吉龙；型号：YVF2-100L-2；设备参数：N=90Kw，H=70，m=380）喷淋泵两台（品牌：吉龙；型号：YVF2-100L-2；设备参数：N=90Kw，H=70m，V=380）

空调：采用风机盘管及新风系统

（备注：配电室、消防系统，为商业写字楼合用）

根据「贵公司」提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年6月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

(4) 物业占用情况

根据产权方提供的租赁台账及相关资料，北京市石景山区玉泉路59号院「山水未来汇」商业房地产位于地下1层至地上3层（结构楼层），可出租面积为24,798.25平方米，截至价值时点已出租面积为24,798.25平方米，出租率为100%，出租予物美和迪卡侬两大租

户，各租户所占面积及当前租金情况如下：

	物美	物美	迪卡侬
出租面积	19,119.74	469.51	5,209.00
占已出租面积比例	77.1%	1.9%	21.0%
租金单价 (元/平方米·月)	105.55	52.93	111.93

3.6 价值时点

2025年6月30日

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，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价金额。（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买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值日期进行交易的估价金额。）

价值内涵

本次估价的市场价值，是在价值时点2025年6月30日，土地用途为商业用地，基础设施条件为“七通”（道路、供水、雨水、污水、电力、燃气、电信），土地剩余使用年限为22.73年，土地性质为出让，分摊土地使用权面积为7,185.06平方米的国有建设用地使用权，及现状用途为商业，总建筑面积为26,852.25平方米的房屋所有权，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 估价原则

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已于价值时点已取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权人带来不同的收益，且房地产产权人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合

理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，房屋规划用途为商业，实际用途为商业，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

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性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

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。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

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。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.9 估价依据

国家和地方的有关法律、法规

- 《中华人民共和国民法典》
- 《中华人民共和国土地管理法》
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 《中华人民共和国资产评估法》
- 《不动产登记暂行条例》
- 《中华人民共和国增值税法》
- 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

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/T 50899-2013
《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

委托方提供的有关资料

《不动产权证书》复印件1份：【京（2018）石不动产权第0025223号】
产权方《营业执照》复印件
「贵公司」提供的其他资料

估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

估价人员实地查勘、摄影和记录
北京市房地产市场信息

3.10 估价方法

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法（现金流量折现法和资本化法）、成本法和假设开发法。

我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用比较法和收益法（现金流量折现法）评估物业之市场价值。

比较法

比较法是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。

收益法（现金流量折现法）

现金流量折现法（DCF）是预计估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用适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。

3.11 估价结果

北京市石景山区玉泉路59号院「山水未来汇」商业房地产，分摊土地使用权面积为7,185.06平方米，建筑面积为26,852.25平方米，于2025年6月30日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币**413,000,000**元（人民币肆亿壹仟叁佰万元整），折合市场价值单价为人民币15,400元/平方米。

备注：估价结果总价取整至百万位、单价取整至百位。

中国北京市石景山区玉泉路 59 号院「山水未来汇」
商业房地产

价值时点：2025 年 6 月 30 日

3.12 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘鹏博	1120200020	刘鹏博	2025.10.28
史心怡	1120210090	史心怡	2025.10.28

3.13 协助估价的人员

崔嘉铭

3.14 实地查勘期

二〇二五年九月十七日

3.15 估价作业日期

二〇二五年七月十五日至二〇二五年十月二十八日

4 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象所在项目「山水未来汇」坐落于北京石景山区玉泉路59号院，位于石景山区与海淀区接壤处。估价对象所在地块东临玉泉路，南邻玉泉路65号院，西临石槽中街，北临鲁谷路。

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块呈近似四边形，地势平坦，有利于规划利用。该地块市政基础设施齐全，宗地红线外已达到七通水平（道路、供水、雨水、污水、电力、燃气、电信），宗地周边有商业、住宅等物业。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象所在项目「山水未来汇」坐落于北京石景山区玉泉路59号院，位于石景山区与海淀区接壤处。

估价对象商业部分为地下一层至地上三层，可租赁面积合计24,798.25平方米。估价对象于2013年竣工，钢混结构。

估价对象商业部分建筑明细详见下表：

楼层	部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	现状用途
地上1层	商业	21,352.70	19,589.25	超市、零售、餐饮等
地上2层	商业			
地上3层	商业			
地下1层	商业	5,499.55	5,209.00	体育用品
合计		26,852.25	24,798.25	

(2) 装修情况

外装修：瓷砖贴面

内装修：大理石地面，墙面、柱面刷涂料，石膏造型吊顶

(3) 配套设施

扶梯：11部，三菱品牌

升降梯：2部，三菱品牌

采暖系统：直燃机系统，商业机组2台（品牌：荏原；型号：rgd058 rgd050；设备参

数：制冷量2,326Kw制热量1791Kw)

供电：变配电室内设2500KVA变压器2台，品牌：华东；设备型号：KYN28；设备参数：设备容量2,500/5,000Kva，计算电流144/289A

供水：泵房设二次生活供水系统，配备水泵两台（品牌：利欧；设备型号：LVS10-5；设备参数 $q=10\text{m}^3/\text{h}$ ， $H=40\text{mm}$ ， $N=2.2\text{Kw}$ ）

消防：设火灾报警及自动灭火系统，备有消防栓泵两台（品牌：吉龙；型号：YVF2-100L-2；设备参数： $N=90\text{Kw}$ ， $H=70$ ， $m=380$ ）喷淋泵两台（品牌：吉龙；型号：YVF2-100L-2；设备参数： $N=90\text{Kw}$ ， $H=70\text{m}$ ， $V=380$ ）

空调：采用风机盘管及新风系统

（备注：配电室、消防系统，为商业写字楼合用）

根据「贵公司」提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年6月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

土地权益状况

估价对象所在项目「山水未来汇」的土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为北京睿晖商业管理有限公司，批准用途为商业用地，土地终止日期为2048年3月19日。至价值时点2025年6月30日，土地的剩余使用期限为22.73年。

建筑物权益状况

估价对象所在项目「山水未来汇」商业房地产的所有权人为北京睿晖商业管理有限公司，评估范围内的建筑物的设计用途为商业。估价对象于2013年竣工，至价值时点2025年6月30日，估价对象已正常经营使用。

4.1.4 区位状况分析

项目位于石景山区玉泉路，周边汇集有众多住宅小区，主要有远洋山水、瑞达小区、玉泉路65号院、玉泉路68号院、莲玉嘉园等。项目临近多所学校和幼儿园，如中国科学院大学、北京十一中学、五一小学、北京市海淀区太平路小学(采石路校区)、伊顿慧智双语幼儿园北京远洋沁山水校园等，汇集大量学生及教师，提供大量消费人口。

区域周边生活及商务配套较完善。拥有多家星级酒店，如北京长峰假日酒店、北京五棵松华熙Live美居酒店、秋果酒店(北京五棵松店)等。医疗设施有三甲医院和各级别医疗机构，包括清华大学玉泉医院、北京名仕医院、解放军总医院第三医学中心等。休闲娱乐场所有阳光星期八公园、蓝天剧院等；金融机构有华夏银行、北京银行、中国工商银行等众多银行。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

4.2.1 收入分析

根据产权方提供的租赁台账及相关资料，北京市石景山区玉泉路59号院「山水未来汇」商业房地产位于地下1层至地上3层（结构楼层），可出租面积为24,798.25平方米，截至价值时点已出租面积为24,798.25平方米，出租率为100%，出租予物美和迪卡侬两大租户，各租户所占面积及当前租金情况如下：

	物美	物美	迪卡侬
出租面积	19,119.74	469.51	5,209.00
占已出租面积比例	77.1%	1.9%	21.0%
租金单价 (元/平方米·月)	105.55	52.93	111.93

4.2.2 租户结构分析

根据产权方提供的《租赁台账》及相关资料，截至估价时点估价对象商业部分已出租面积为24,798.25平方米，出租率为100%。租赁状况良好，两个租户分别为物美和迪卡侬，租户品质较高。具体信息如下：

序号	承租方	租赁面积 (平方米)	租赁期限 (年)	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	北京物美商业集团 股份有限公司	19,119.74	20.0	2015/12/1	2035/11/30
		469.51	18.9	2017/1/1	2035/11/30
2	迪卡侬（北京）体 育用品有限公司	5,209.00	20.0	2015/8/18	2035/8/17

如下为截至2025年6月30日的签约情况，估价对象未来到期的租约详情：

租约到期期限	到期租约数量占比
2035年	100.0%
总计	100.0%

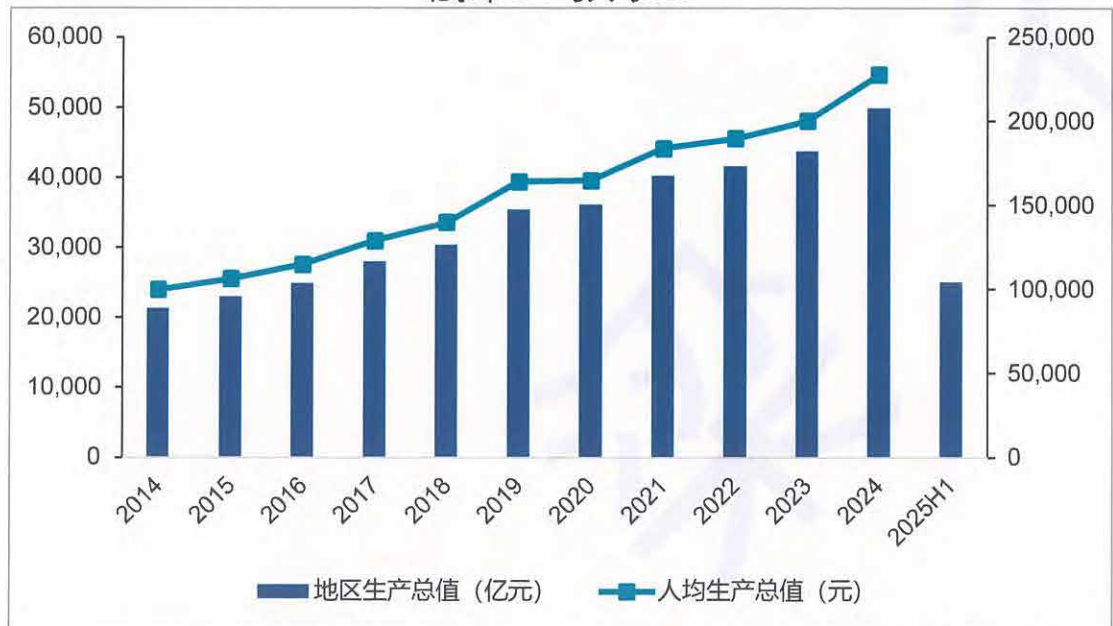
4.3 市场背景分析

4.3.1 北京市经济运行状况

北京市地区生产总值

2025年上半年，全市实现地区生产总值25,029.2亿元，按不变价格计算，同比增长

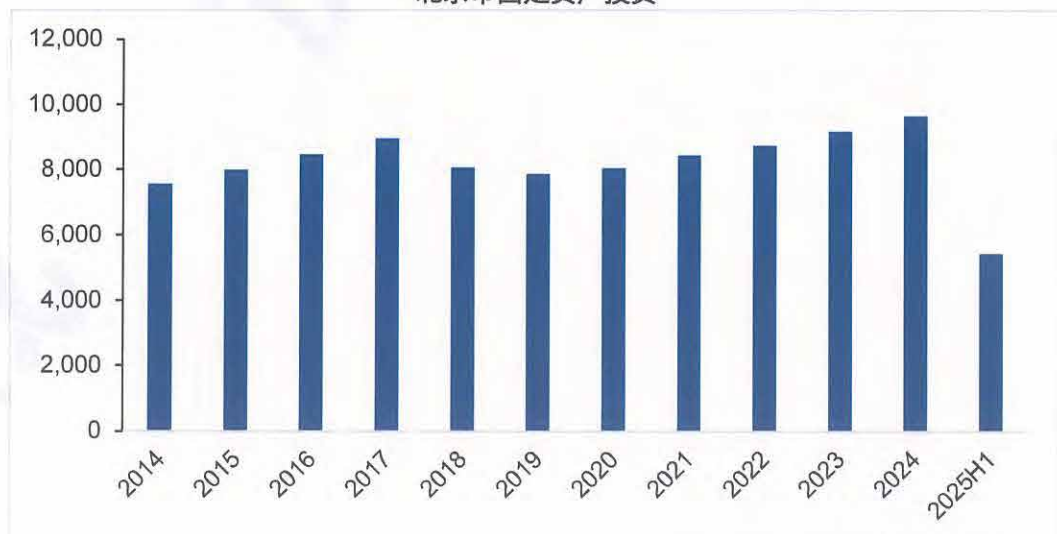
5.5%。分产业看，第一产业实现增加值45.7亿元，增长1.5%；第二产业实现增加值3,356.1亿元，增长4.7%；第三产业实现增加值21,627.5亿元，增长5.6%。

北京市GDP与人均GDP


数据来源：北京市统计局

全社会固定资产投资额

2025年上半年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长14.1%。分领域看，基础设施投资增长2.0%，制造业投资增长8.9%，房地产开发投资下降7.5%。分产业看，第一产业投资增长80.0%，第二产业投资增长12.7%，第三产业投资增长14.2%。

北京市固定资产投资


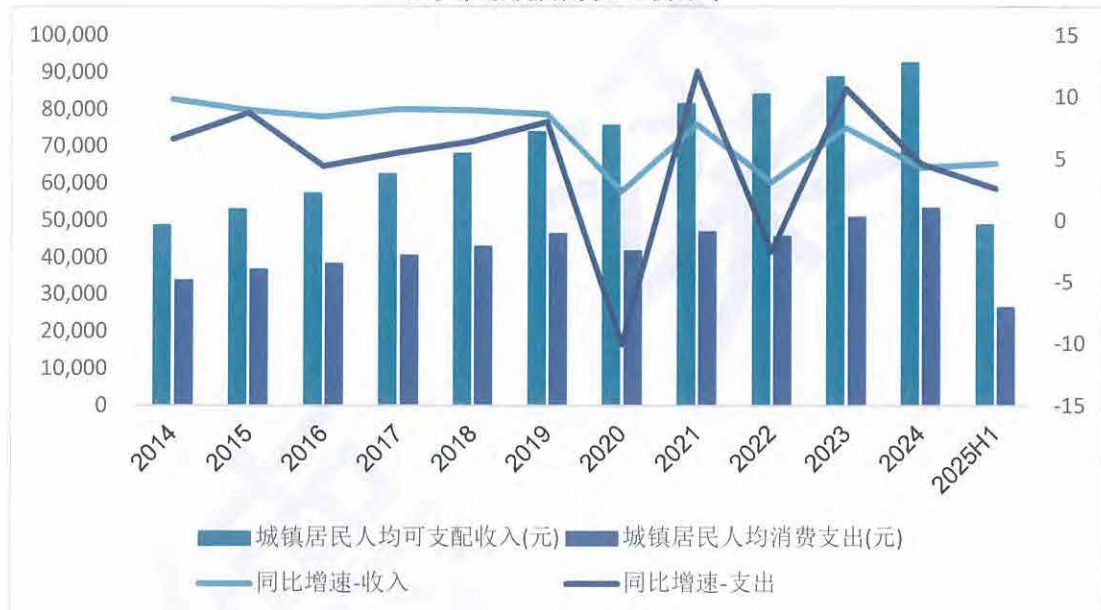
数据来源：北京市统计局

城镇居民家庭人均可支配收入

2025年上半年，全市居民人均可支配收入45,144元，同比增长4.8%。城镇居民人均可支配收入48,666元，同比增长4.6%，农村居民人均可支配收入22,124元，同比增长6.1%。

2025年上半年，全市居民人均消费支出24,847元，同比增长2.8%。城镇居民人均消费支出26,447元，同比增长2.6%。农村居民人均消费支出14,391元，同比增长4.3%。

北京市城镇居民收入与支出

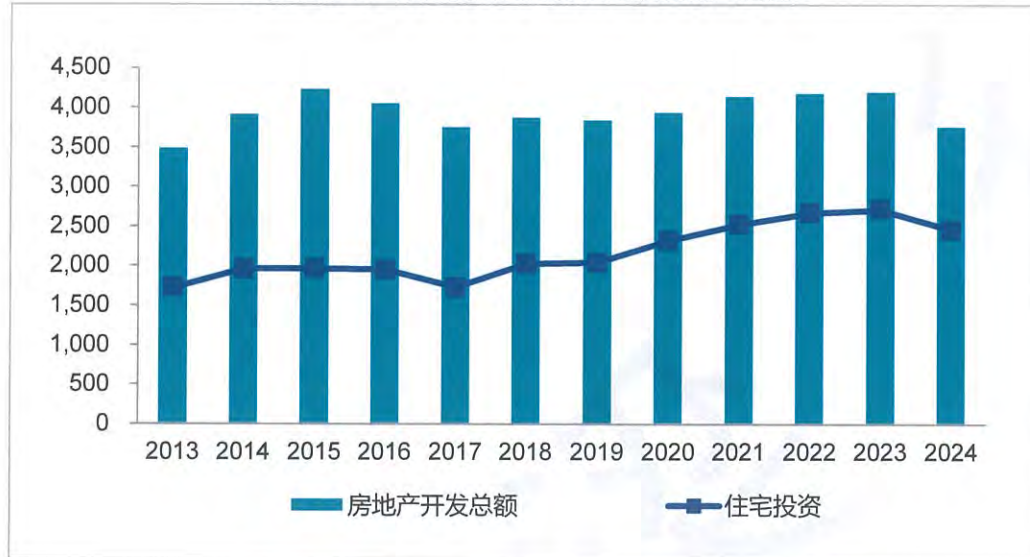


数据来源：北京市统计局

房地产开发投资额

2024年北京市全年完成房地产开发投资3,758.29亿元，同比下降10.6%，其中，住宅投资同比下降9.5%。2025年上半年北京市房地产开发投资同比下降7.5%。

北京市房地产开发投资及各类物业投资额（亿元）



数据来源：北京市统计局

4.3.2 北京市及区域超市和专业卖场市场

市场概述及分布特点

超市

依据最新的修订的《零售业态分类》（最新更新为2021年），商务部对店铺零售业态进行了分类。其中与超市相关的业态有便利店、超市、大型超市、仓储式会员店，其具体特点如下：

业态	规模	目标客群	商品（经营）结构
便利店	营业面积一般在 100 平方米左右，利用率较高	商圈范围小，顾客 5 分钟内步行达到。目标客群主要为单身者、年轻人；购买者多为有目的购买	即食食品、日用小百货为主；具有即时消费性，小容量、应急性等特点；商品种类在 3,000 种左右，一些商品售价略高于超市的市场价
超市	营业面积在 6,000 平方米以下	以服务周边 2 公里以内范围内的居民为主	主要经营包装食品、生鲜食品和日用品。食品超市和综合超市商品结构不同
大型超市	营业面积在 6,000 平方米以上	以服务周边 2 公里以上范围内的居民为主	各类生活用品、包装食品及生鲜视频，一次性购齐，注重自有品牌开发
仓储会员店	营业面积在 5,000 平方米以上	以服务周边 5 公里以上范围内的中小零售商、餐饮店、集团和流动客户为主	以大众化衣、食、日用品为主，自有品牌占有相当一部分，商品种类在 4,000 种左右，实行低价，批量销售

分布情况：北京市超市及大型超市项目在海淀区及朝阳区分布较多，除分布于核心商圈及区域级商圈以外，也分布于非商业区域的住宅区、高校区等。

承租面积：区位和定位因素是影响承租面积的主要因素，全市代表性大型超市项目的租赁面积普遍在 8,000-20,000 平方米之间。处于核心商圈（如 CBD、三里屯、西单等）的超市项目多为精品超市，承租面积较小，大部分都在 5,000 平方米以内，而服务于周边居民的区域型超市其承租面积相对较大，可达 15,000-20,000 平方米。

租赁周期：绝大部分超市项目的租赁周期都在 10-20 年之间，租赁周期长短与承租面积及区位有关。其中承租面积较大的部分超市项目的租赁周期达到 20 年；而承租面积较小的位于 CBD 区域的超市项目，则租赁周期较短，为 5-10 年。

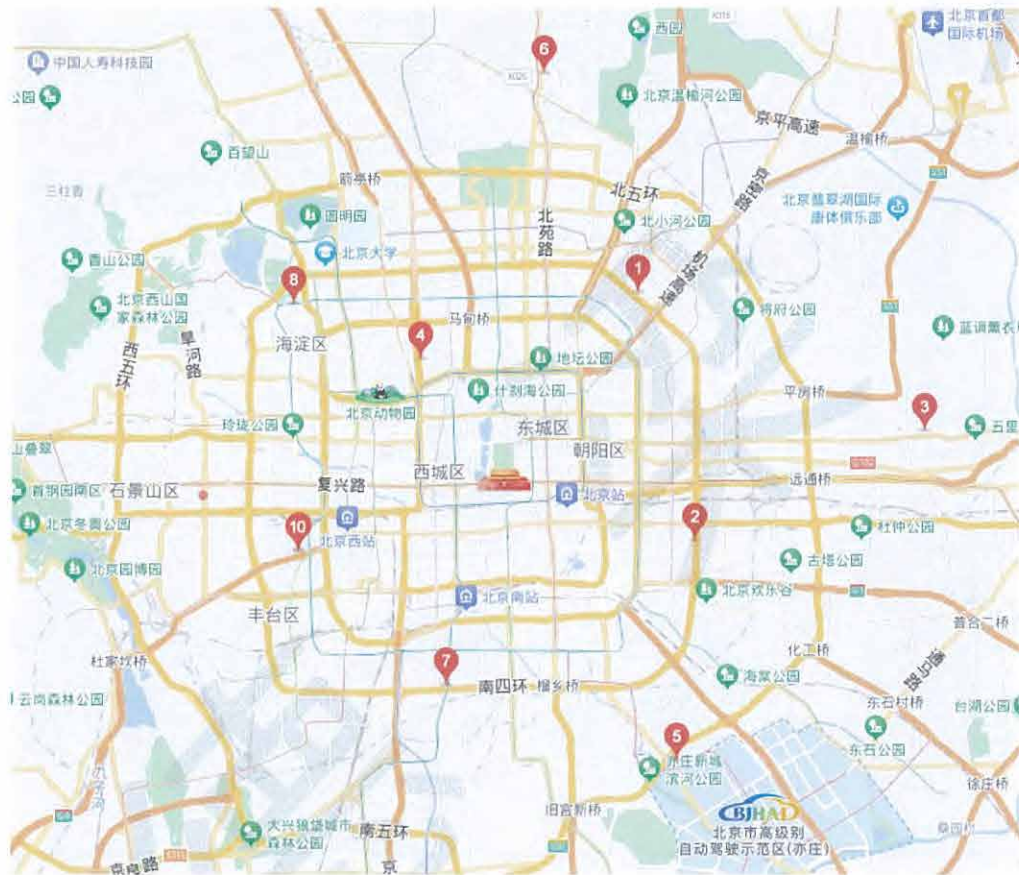
租金水平：在零售业态中，超市作为租户，相比购物中心内的零售租户的租金水平略低。其租赁面积较大是主要原因之一，一般超市均要有较大面积，从全市代表超市项目的租赁面积看，普遍在 8,000-20,000 平方米，才可以满足千余种的商品营业结构，保证超市品种丰富和齐全，以服务周边数量庞大的人口。原因之二超市的客源较为稳定，且顾客计划性消费多，对于业主来说，超市的收益相对比较稳定，业主承担的风险小，因而租金较低。此外，对于业主来说，不同的超市品牌租金有所差异，某些外资超市品牌的租金水平较高。而从区域角度考虑，越靠近核心商圈或者商业集中区的项目，超市需要承受的租金也略贵，北京市超市或大型超市需要承担的月租金平均在 75-100 元/平方米。

大卖场

以迪卡侬为代表的专业大卖场在北京大部分行政区均有分布，承租面积约在 5,000 平方米。租金水平受区位因素影响较大，如位于北五环区域的卖场，其月租金在 170-190 元/平方米/月的水平，而位于通州的项目月租金水平较低，仅在 75-90 元/平方米/月

的水平。而本项目的迪卡侬大卖场由于稍偏离都市区，租金也处于较低水平，仅略高于通州华远店。迪卡侬项目租金增长率基本都维持在2%-3%的水平。

部分迪卡侬大卖场分布图



历史供需及价格走势分析

北京超市市场起步较早，在90年代北京本土超市品牌物美开始进入市场，带动全市超市市场的发展，旗下项目现已覆盖全市大部分区域。2008年至今，北京超市市场进入快速发展时期，本土及外资品牌陆续开设多家分店。

超市的租金上涨幅度一般都较小。超市与业主的签约时间较长是主要原因，其平均签约年限在10-15年。租金上涨幅度已经在租赁合同中写明，且上涨幅度不大，上涨幅度不因外界市场的变化而变化。2025年北京市超市或大型超市的平均月租金增长幅度在2.0%左右，本项目超市部分的租金增长率略高于全市整体水平。

未来供应及展望

随着社区商业的发展，大卖场的优势已经逐渐暗淡。便利的社区商业已经在很大程度上代替了大卖场较大满足生活需求的功能，且类似生鲜店、粮店等小的专业店能够根

据社区生活水平及时调整，而大卖场则仍以大众消费为基准线，不如小的专业店有针对性优势。同时，加上电商的冲击，近两年零售业进入薄利时代，如何控制租金成本已成为大卖场品牌需要面临的问题。因此，未来大型超市的供应量较小，大型超市品牌或将挖掘社区型便利店，并尝试新的商业模式。

区域内及周边超市市场特点

超市、大型超市可以覆盖周围 2 公里的居民。本项目周边有多个小区，如：远洋沁山水、复兴路 40 号西院、玉泉路 65 号院、鲁谷 74 号院北区等近 50 个小区和公寓。

按照商务部出台的分类，区域内超市有 3 大类型：大型超市、超市、便利店。截至 2025 年第二季度，区域内大型超市约有 5 家，以连锁品牌经营居多，例如沃尔玛、幸福荣耀、永辉（2 家）、麦德龙等等。除了食品和日化用品外，大型超市因其营业面积较大还出售衣服、鞋包、家电等用品。项目周边 4km 范围内大型超市项目品牌有永辉、沃尔玛、盒马鲜生。区域内中小型超市分布较为分散，其运营方有部分属于品牌经营如超市发、京客隆、物美，也有部分为个人经营的品牌。而便利店数量较多，分布较为零散。区域超市项目主要服务的是周边社区。

区域内（大型）超市概况

序号	项目名称	总建筑面积 (平方米)	超市类型
1	永辉超市（金沟河店）	8,000	超市
2	幸福荣耀（鲁谷店）	18,000	大型超市
3	超市发超市（玉泉路店）	5,700	超市
4	永辉超市（鲁谷店）	20,000	大型超市
5	沃尔玛（五棵松店）	8,500	大型超市
6	物美超市（大成店）	29,000	大型超市

资料来源：戴德梁行

本项目周边的品牌超市租金水平不一，品牌和区位都是较为重要的影响因素。例如：石景山万达广场的幸福荣耀超市 2025 年承担的租金水平约 77 元/平方米/月，本项目的超市部分（物美）月租金水平约在 105 元/平方米/月，属于周边超市租金的中上水平。

4.4 最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。最高最佳利用原则是房地产估价所必须遵循的原则之一。

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。当估价对象已做了某种利用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出“维

持现状、改变用途、更新改造、重新开发”的判断和选择。

估价对象是否最高最佳利用，必须同时满足以下4个条件：

法律上是否允许。估价对象权属证书中登记的土地用途为商业及地下商业用地，房屋规划用途为文化娱乐、商业；估价对象邻近周边的规划发展与估价对象房屋的规划用途商业用途协调一致，区域土地利用方向一致。因此，估价对象用于商业用途在“法律上是允许的”。

技术上是否可能。估价对象为商业类房地产，于2013年竣工。目前的建筑材料性能、施工技术手段、建设设计完全能够满足使用上的要求。因此，估价对象在“技术上是可能的”。

经济上是否可行。估价对象作为商业类房地产，具有不可移动、寿命长久、供给有限的特点，随着时间的推移，保值、增值能力较强，并且能够抵御通货膨胀等带来的不利影响，无论未来出租还是自营均具有明显的（或潜在的）收益能力。因此，估价对象在“经济上也是可行的”。

是否最佳利用方式。估价对象如用于“改变用途”为前提使用时，与周边规划发展不符，不符合“合法原则”；如用于“更新改造”为前提使用时，与估价对象“并不经济”且没有必要；如用于“重新开发”为前提使用时，既不符合“估价目的”也不符合“合法原则”。因此，估价对象适合于选择“维持现状继续使用”的利用方式。

综上所述，估价对象作为商业类房地产，符合最高最佳利用原则，并且“维持现状继续使用”的利用方式最为有利，能使估价对象的价值最大化。

4.5 估价方法适用性分析和选用

我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用比较法和收益法（现金流量折现法）评估物业之市场价值。

比较法

比较法是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。

收益法（现金流量折现法）

现金流量折现法（DCF）是预计估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用适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。

4.6 估价测算过程

4.6.1 估价测算过程之比较法

通过调查估价对象所在区域周边的近期成交情况，选择与估价对象相近的交易案例，进行综合比较调整后，确定估价对象的市场价格。

■ 选取可比实例

本次对商业筛选出三个成交实例作为可比实例，各可比实例情况如下：

商业市场交易案例

调整因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	玉泉商业中心	首钢金璟阳光	首程时代中心
位置	海淀区玉泉路 3 号	丰台区金璟北街 2 号院	石景山区古城南里
建筑面积 (平方米)	35,708.00	1,014.82	5,713.83
交易情况	成交	成交	成交
楼层 (层)	L1-L3	L1	B1
交易时间	2024Q3	2025Q1	2025Q2
交易价格 (元/平方米)	30,777	23,650	26,959
案例来源	第三方数据	第三方数据	第三方数据

可比实例位置图



对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括商圈繁华度、交通便捷度、基础设施、周围环境等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、楼层、设施设备、装修、层高、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

商业比较因素指标说明表

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	山水未来汇	玉泉商业中心	首钢金璟阳光	首程时代中心
交易价格（元/平方米）	—	30,777	23,650	26,959
交易时间	—	1.00	1.00	1.00
交易情况	—	1.00	1.00	1.00
区位状况	—	0.69	1.10	1.05
实物状况	—	0.86	0.77	0.65
权益状况	—	1.00	0.90	0.90
修正因素合计	—	0.59	0.76	0.62
修正价格（元/平方米）	—	18,188	17,976	16,686
权重	—	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数 （元/平方米）	—	17,617		

调整后各可比实例比较价格较为接近，故取各可比实例单位比较价值的简单算术平均数作为估价对象整幢单价，为17,617元/平方米。

综上所述，运用比较法测算得出估价对象在价值时点的市场价值为人民币473,000,000元。

4.6.2 估价测算过程之收益法（现金流量折现法）

4.6.2.1 运营收入

(1) 租金收入

估价对象「山水未来汇」可出租面积为24,798.25平方米，截至价值时点已出租面积

为 24,798.25 平方米，出租率为 100%，租约到期时间均为 2035 年，故测算未来预测期运营收入时所用租金均为已签约租金。

➤ 租约限制

根据产权方提供的租赁台账及相关资料，北京市石景山区玉泉路 59 号院「山水未来汇」商业房地产位于地下 1 层至地上 3 层（结构楼层），可出租面积为 24,798.25 平方米，截至价值时点已出租面积为 24,798.25 平方米，出租率为 100%，出租予物美和迪卡侬两大租户，各租户所占面积及当前租金情况如下：

	物美	物美	迪卡侬
出租面积	19,119.74	469.51	5,209.00
占已出租面积比例	77.1%	1.9%	21.0%
租金单价 (元/平方米·月)	105.55	52.93	111.93

➤ 出租率

估价对象可出租面积为 24,798.25 平方米，截至价值时点已出租面积为 24,798.25 平方米，且租约到期时间均为 2035 年，故未来预测期内的出租率为 100%。

➤ 租金增长率

未来经营预测期内，估价对象租金增长率根据已签租赁合同约定，物美每三年增长 5%，迪卡侬每年增长 2%。

(2) 其他收入

估价对象运营收入除租金收入外，还包括押金利息收入。根据「贵公司」提供的相关资料，估价对象每年押金利息收入约为人民币 20,250 元。

4.6.2.2 运营支出

估价对象的经营成本及支出如下表所示：

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
增值税及附加	商业租金增值税	5%	估价对象向个人及企业租户出租商铺取得的出租收入增值税按简易征收 5% 计算。
	增值税附加	12%	取费基数为实际缴纳增值税额的 12%

运营支出	基础管理费	1,696,400元/年	—
	物业服务费	3,005,310元/年	—
非运营支出	保险费	19,974.39 元/年	—
	房产税	12.0%	取费基数为不含税租金收入
	印花税	0.10%	取费基数为不含税租金收入
	土地使用税	3元/平方米/年	取费基数为分摊土地使用权面积

4.6.2.3 收益年期

根据委托方提供的资料显示，该宗地的土地使用权终止日期为商业2048年3月19日，至价值时点2025年6月30日，土地的剩余使用期限为22.73年；估价对象于2013年建成，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2025年，已使用约12年，估价对象建筑物剩余经济耐用年限为48年；根据孰短原则，估价对象的收益年期为22.73年。

4.6.2.4 折现率的求取

本次评估测算采用5.5%的折现率；该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用期望投资折现率和累加法确定。本次估价对象位于我国政治经济中心城市首都北京，当地社会经济环境发展良好，根据估价对象的区位，同时结合估价对象实体状况（如建筑规模、建成年代、维护状况）、经营状况等综合分析，我们认为计算采用上述折现率较为合理。

4.6.2.5 结论

综上所述，运用收益法测算得出估价对象在价值时点的市场价值为人民币353,000,000元。

4.6.3 估价结果

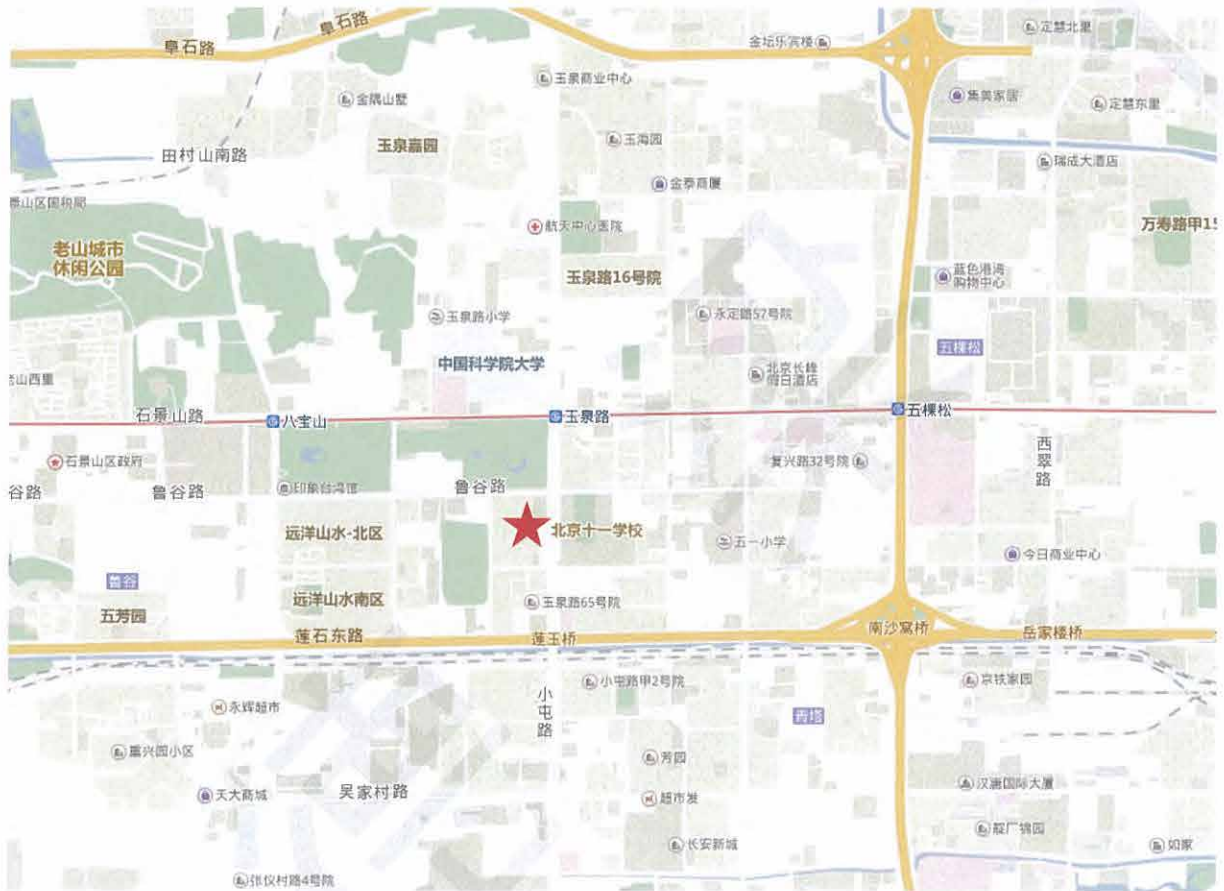
估价人员选用了比较法、收益法两种方法分别进行估价。比较法和收益法从不同的市场角度来进行评估，达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。本次估价对两种方法的估价结果采用加权平均的方法进行处理得到最终的估价结果。估价对象在价值时点的市场价值为人民币413,000,000元，单价为人民币15,400元/平方米（估价结果总价取整至百万位、单价取整至百位）。

4.7 估价结果的确定

北京市石景山区玉泉路59号院「山水未来汇」商业房地产，分摊土地使用权面积为7,185.06平方米，建筑面积为26,852.25平方米，于2025年6月30日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币413,000,000元（人民币肆亿壹仟叁佰万元整），折合市场价值单价为人民币15,400元/平方米（估价结果总价取整至百万位、单价取整至百位）。

5. 附件

5.1 估价对象位置示意图



5.2 估价对象外观和内部状况照片



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

5.3 估价对象周围环境和景观照片



估价对象周围环境



估价对象周围环境

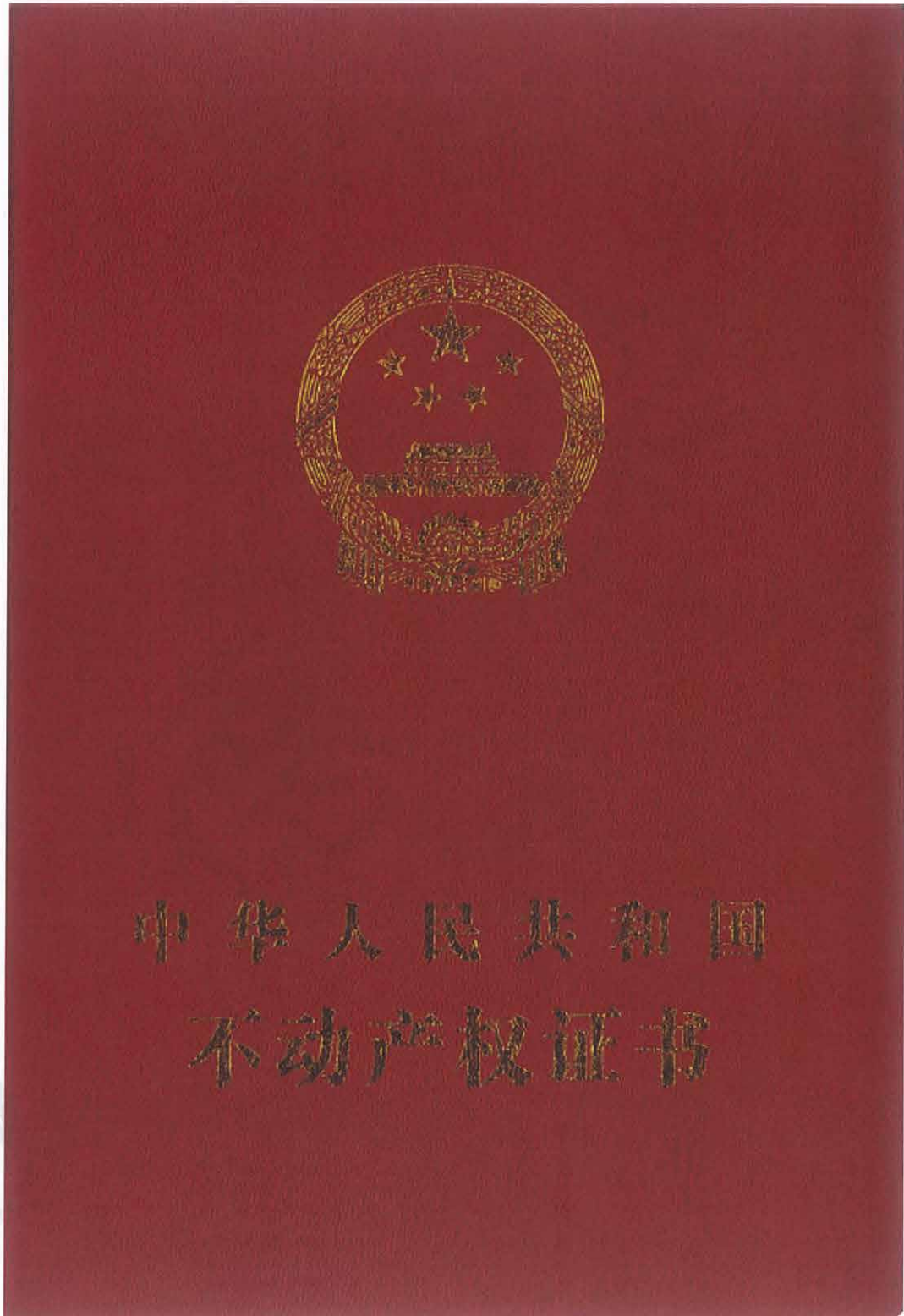


估价对象周围环境



估价对象周围环境

5.4 估价对象权属证明复印件





中国北京市石景山区玉泉路 59 号院「山水未来汇」
商业房地产

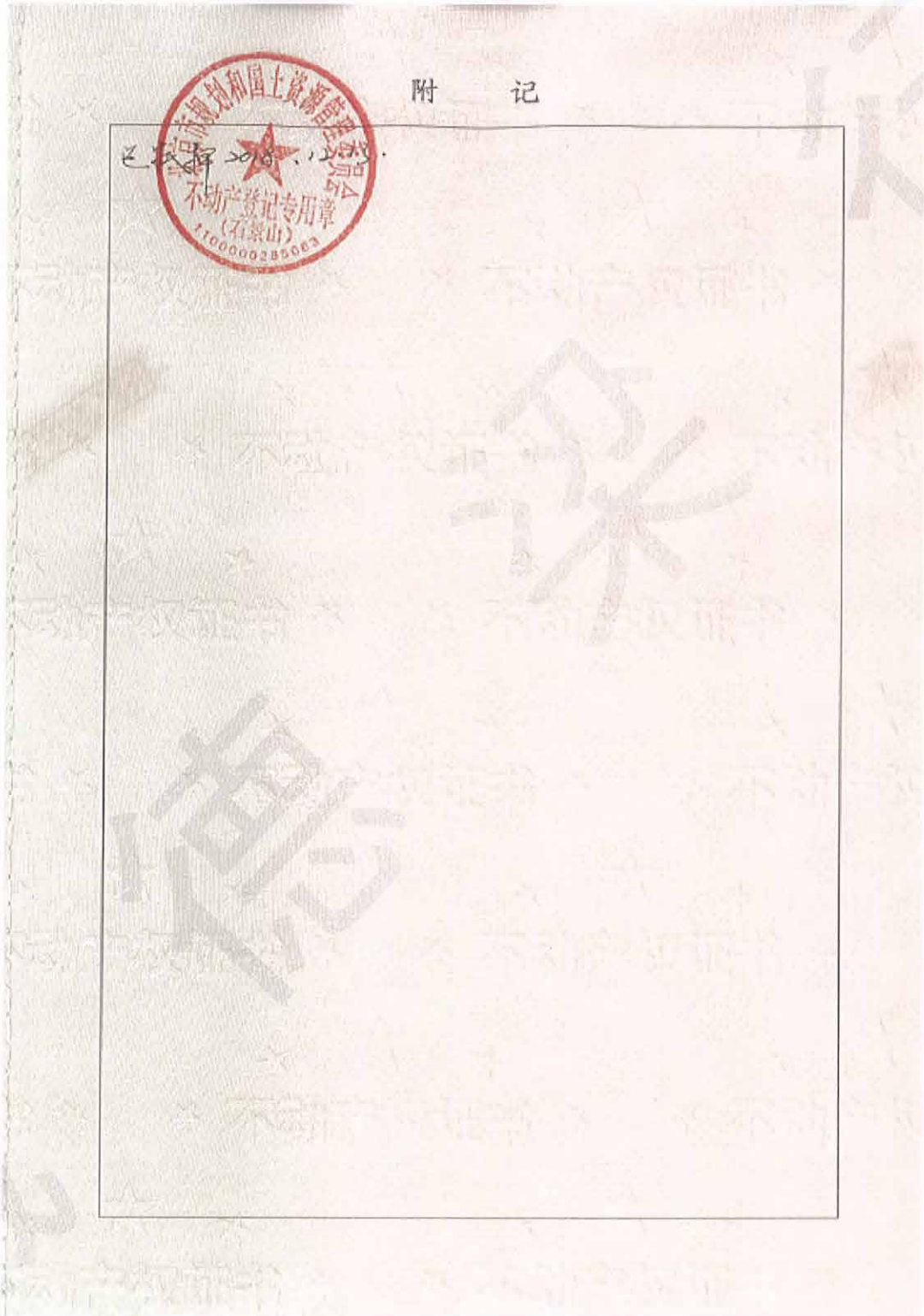
价值时点：2025 年 6 月 30 日

京 2018) 石 不动产权第 0025223 号

权利人	北京睿晖商业管理有限公司
共有情况	
坐落	石景山区玉泉路59号院1号楼-1至3层101
不动产单元号	110107 001001 GB00118 F00020355
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	商业 / 商业
面积	共有宗地面积23582.07m ² / 房屋建筑面积26852.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2008年03月20日起 2048年03月19日止
权利其他状况	专有建筑面积：24199.7m ² ，分摊建筑面积：2652.55m ² 房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：7，房屋所在层：-1-3 持证人：北京睿晖商业管理有限公司

中国北京市石景山区玉泉路 59 号院「山水未来汇」
商业房地产

价值时点：2025 年 6 月 30 日



中国北京市石景山区玉泉路 59 号院「山水未来汇」
商业房地产

价值时点：2025 年 6 月 30 日

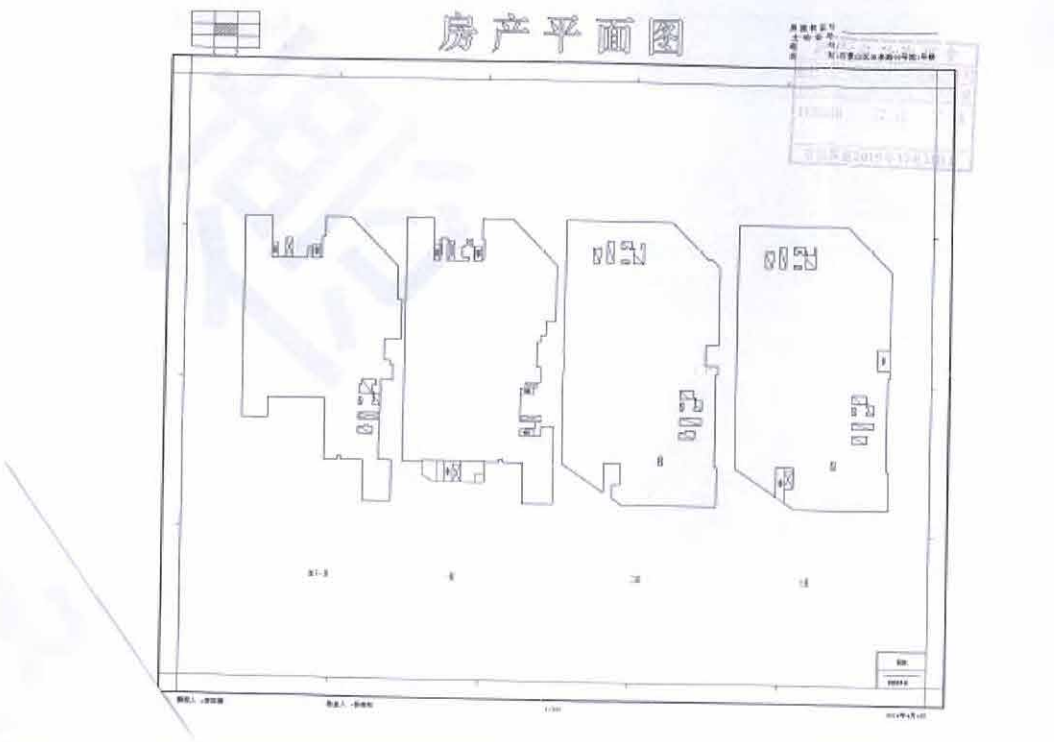
房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐落 石景山区玉泉路59号院										图号	地号
平房建筑面积					楼房建筑面积		楼、平房建筑总面积				
楼号或编号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其中		使用面积	规划	使用
						套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积			
1号楼	4 (-03)	-01~03	101	钢混	1	26852.25	24199.70		2652.55	商业	
本页小计						26852.25	24199.70		2652.55		
总计						26852.25	24199.70		2652.55		
备注：系数：0.109611											

测量日期：2014年04月04日 填表人：李四海 检查人：杨耀松 填表日期：2018年2月26日
测绘单位：北京永佳达测绘有限公司



5.5 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件




房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有效期：至 2026年10月11日

备案等级：一级



请关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年11月11日

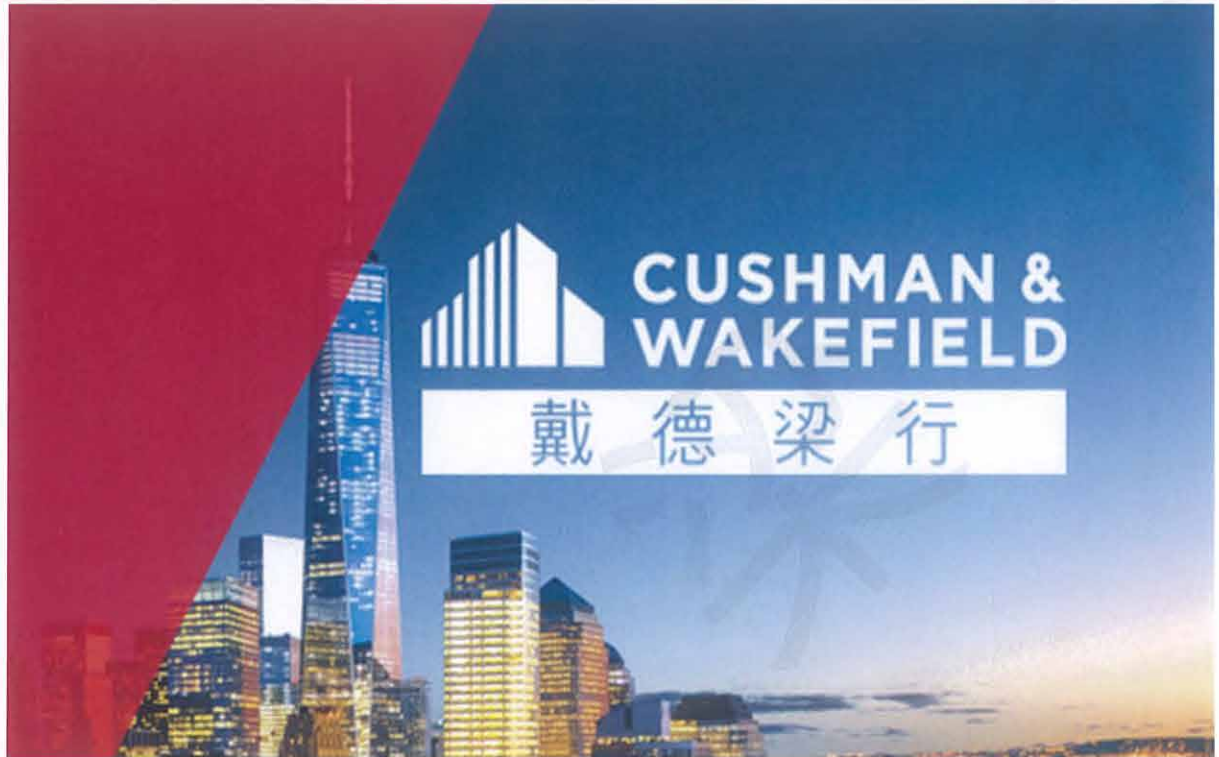


中国北京市石景山区玉泉路 59 号院「山水未来汇」
商业房地产

价值时点：2025 年 6 月 30 日

<p>37</p> <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00223374</p>	<p>姓名 / Full name 刘鹏博</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 211103198705293714</p> <p>注册号 / Registration No. 1120200020</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2026-05-10</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 刘鹏博</p>
--	--

<p>6</p> <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00300102</p>	<p>姓名 / Full name 史心怡</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 13013119910202010X</p> <p>注册号 / Registration No. 1120210090</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-08-22</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 史心怡</p>
---	--



房地产估价报告

中国天津市河东区新浦路 2 号 1,2-负 201-302 车位；新开路 59-69（单号），华越道 1、3 号负 101-203，新天地家园 1 号 101-102、2 号地下车位；华捷道 60 号会所；新开路 71 号，华捷道 7-21 号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 10 月 28 日

房地产估价报告

估价项目名称：

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产之市场价值

估价委托人：

前海开源资产管理有限公司
中联前源不动产基金管理有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

刘鹏博（1120200020） 史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二五年十月二十八日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/H）第050号

致估价委托人函

前海开源资产管理有限公司

中联前源不动产基金管理有限公司

敬启者：

关于：中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得前海开源资产管理有限公司和中联前源不动产基金管理有限公司（以下简称「贵公司」）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二零二五年六月三十日，为「贵公司」了解估价对象的房地产市场价值而提供参考依据。我们经过实地勘察，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》所载的规定，选用科学合理的估价方法，评估估价对象的房地产市场价值。估价结果如下：

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产，总建筑面积为166,385.77平方米，于2025年6月30日之房地产市场价值为人民币**1,059,000,000**元（大写人民币**壹拾亿伍仟玖佰万元整**），楼面单价为6,400元/平方米。

备注：①总估值取整至百万位，单价取整至百位。

②本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二五年十月二十八日至二〇二六年十月二十七日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二五年十月二十八日

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估值结果	市场价值
中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产	总价（元）	1,059,000,000
	单价（元/平方米）	6,400

备注：估价结果总价取整至百万位、单价取整至百位。

目录

	页码
1 注册房地产估价师声明	1
2 估价假设和限制条件.....	2
3 估价结果报告	5
3.1 估价委托人	5
3.2 房地产估价机构	5
3.3 评估当事方和报告使用人	5
3.4 估价目的	5
3.5 估价对象	5
3.6 价值时点	17
3.7 价值类型	17
3.8 估价原则	18
3.9 估价依据	19
3.10 估价方法	20
3.11 估价结果	20
3.12 注册房地产估价师	21
3.13 协助估价的人员	21
3.14 实地查勘期	21
3.15 估价作业日期	21
4 估价技术报告	22
4.1 估价对象描述与分析	22
4.2 估价对象租赁现状描述与分析	24
4.3 市场背景分析	26
4.4 最高最佳利用分析	34
4.5 估价方法适用性分析和选用	34
4.6 估价测算过程	35
4.7 估价结果的确定	48
5. 附件.....	49
5.1 估价对象位置示意图	49
5.2 估价对象外观和内部状况照片	50
5.3 估价对象周围环境和景观照片	51
5.4 估价对象权属证明复印件	52
5.5 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件	72

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

1 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:

- 1.1 我们在执行本次评估业务中,遵循相关法律法规和评估准则,恪守独立、客观和公正的原则;我们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。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与委托人及估价利害关系人没有利害关系,我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告;评估报告使用者应当根据价值时点后的房地产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证,但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责,同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

物业的权利人（天津市远驰房地产开发有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用；

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清；

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准；

估价对象可自由出售；

对于估价对象的产权状况，我们将以「贵公司」所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的房地产市场价格。

同时，我们假设在土地使用权的法定年期内，估价对象的产权方，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2025年10月21日，根据「贵公司」指示，价值时点为2025年6月30日，我们假设于价值时点的物业状况与现场查勘日状况一致。

根据「贵公司」提供之《房地产权证》【津字第1020814003447号】复印件，估价对象商业部分所在地块土地性质为出让，用途为其它商服用地，终止日期至2051年6月24日；根据「贵公司」提供之《房地产权证》【津字第1020814003445号】、【津字第1020814003443号】及《不动产权证》【津（2018）河东区不动产权第1017976号】、【津（2018）河东区不动产权第1017972号】复印件，估价对象01902号地块的车位所在土地性质为出让，用途为公共设施用地，终止日期至2057年12月5日；根据「贵公司」提供之《房地产权证》【津字第4700209950950号】、【津字第4700209950948号】、【津字第102030912341号】，及《不动产权证》【津（2023）河东区不动产权第0730462号】、【津（2023）河东区不动产权第0730441号】复印件，估价对象00701号地块商业车位及会所所在土地性质为出让，用途为公共基础设施用地，终止日期至2055年9月1日；根据「贵公司」提供之《房地产权证》【津字第102010807867号】、【津字第102010807868号】及【津字第102010807870号】复印件，估价对象00701号地块住宅车位所在土地性质为出让，用途为城镇单一住宅用地，终止日期至2075年9月1日。本次估价将上述土地使用权性质、用途、终止日期作为本次估价的假设。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

估价中所采用之建筑面积以「贵公司」提供之《房地产权证》【津字第1020814003447号】、【津字第1020814003445号】、【津字第1020814003443号】、【津字第4700209950950号】、【津字第4700209950948号】、【津字第102030912341号】、【津字第102010807867号】、【津字第102010807868号】、【津字第102010807870号】及《不动产权证》【津（2018）河东区不动产权第1017976号】、【津（2018）河东区不动产权第1017972号】、【津（2023）河东区不动产权第0730462号】、【津（2023）河东区不动产权第0730441号】中所载建筑面积为准。

估价中所采用之租赁面积以「贵公司」提供之《租赁合同统计明细》中记载的租赁面积为准。

根据「贵公司」提供的资料，估价对象商业部分于价值时点已部分出租，车位于价值时点已全部出租，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

估价对象房地产物业经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税、防洪费等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

「贵公司」已提供给我们估价对象产权文件复印件，但我们并未进行相关产权文件的查证及确认，也未查核该产权文件所载的相关内容是否发生变更。所以在本次估价过程中，我们将以「贵公司」提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

我们亦已获得「贵公司」或有关人士提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2025年10月21日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

本次估价假设估价对象于价值时点2025年6月30日的状况与实地查勘日期保持一致。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

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场、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出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出让时，权利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。

2.2 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.3 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.5 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。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二五年十月二十八日至二〇二六年十月二十七日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

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。

本估价报告仅供委托方为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：前海开源资产管理有限公司
联系地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室
法定代表人：张卫华

单位名称：中联前源不动产基金管理有限公司
联系地址：西藏自治区拉萨市柳梧新区北京大道以东、察古大道以西双创广场3栋B
单元15层23号
法定代表人：周芊

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
法定代表人：程家龙
地 址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、
502B1
资质等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：至2026年10月11日

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托人为前海开源资产管理有限公司和中联前源不动产基金管理有限公司，物
业产权持有单位为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人及当事方。

3.4 估价目的

受「贵公司」委托，提供估价对象在「中联前海开源-远洋集团一号资产支持专项计
划」设立期间的年度跟踪评估服务，以供委托方内部管理及对外披露使用。

3.5 估价对象

3.5.1 区域位置

3.5.1.1 估价对象坐落位置

估价对象所在项目「远洋未来广场」坐落于新开路和华捷道交汇处东南角，东临新浦
路，南临华昌道，西临新开路，北临华捷道。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日



3.5.1.2 天津市地理位置及概况

天津市位于北纬 38°34'~ 40°15'，东经 116°43'~118°4'之间，处于国际时区的东八区。土地总面积11,966.45平方公里，陆界长1,137.48公里。天津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、凭借优越的地理位置和交通条件，成为连接国内外、联系南北方、沟通东西部的重要枢纽，是邻近内陆国家的重要出海口。天津背靠华北、西北、东北地区，经济腹地辽阔，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。天津距北京120公里，是拱卫京畿的要地和门户。

2024年末，全市常住人口总量1,364万人，其中城镇常住人口1,173万人，城镇化率为86.01%，比上年末提高0.52个百分点，城镇化水平持续提升。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

项目处在河东区新开路东侧，周边毗邻华捷道、华昌道等交通主干道，自驾出行便利；该项目距离地铁2号线远洋国际中心站仅200米、地铁2、3、9号线换乘站天津站仅900米。公交线路有96路，368路，528路，635路，639路，666路，803路，856路，868路，916路等，交通便捷程度高。

本项目距离天津站约900米，步行仅需15分钟；距离天津机场约18公里，车程仅需30分钟。

3.5.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象所在地块东临新浦路、南临华昌道、西临新开路、北临华捷道，其所占地块呈近似规则长边形，地势平坦。



北侧华捷道



西侧新开路



估价对象



东侧新浦路



南侧华昌道

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

3.5.4 产权状况

中华人民共和国土地使用、开发及不动产登记等制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定:城市的土地属于国家所有;农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有;国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿;任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地;土地的使用权可以依照法律的规定转让;一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定:国家依法实行国有土地有偿使用制度,但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外;使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地;土地的所有权和使用权的登记,依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施,实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此,新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》,而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》,但原来依法颁发的各种证书继续长期有效,按照“不变不换”的原则,权利不变动,簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时,逐步更换为新的不动产权利证书。

估价对象之权属证明复印件摘录(摘自委托方或权利人提供的权属证明复印件)

《房地产权证书》复印件摘录

权证种类及证号	《房地产权证书》【房地证津字第1020814003447号】					
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司					
坐落	河东区新开路71号,华捷道7-21号(单号)					
地号	0505-(03)-019-02爱字2231-					
图号	4333-518-2,3,6					
权属性质	国有					
用途	其它商服用地					
使用权类型	出让					
终止日期	2051-06-24					
使用权面积	分摊面积16,390.90平方米					
产别	其他房产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (㎡)	设计用途

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

	钢混结构	21	-1至4	87,464.81	非居住
设定他项权利摘要	权利人:中联前源不动产基金管理有限公司 权利种类:抵押 权利范围:87,464.81平方米 权利价值:人民币502,500,000元 约定期限:2018年12月06日至2023年12月06日				
记事	地上部分土地用途为公共设施用地,终止日期为2057年12月05日 地下部分土地用途为其它商服用地,终止日期为2051年6月24日				
填发单位	天津市房地产登记发证交易中心				
填发日期	2014年05月22日				

权证种类及证号	《房地产权证》【房地证津字第1020814003445号】					
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司					
坐落	河东区新浦路2号1,2-负301					
地号	0505-(03)-019-02爱字2231-					
图号	4333-518-2,3,6					
权属性质	国有					
用途	——					
使用权类型	出让					
终止日期	2057-12-05					
使用权面积	分摊面积3,939.5平方米					
产别	其他房产					

幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (㎡)	设计用途
1,2	负301	钢混结构	21	-3	21,021.76	非居住
设定他项权利摘要	无					
记事	土地用途为公共设施用地					
填发单位	天津市房地产登记发证交易中心					
填发日期	2014年05月22日					

权证种类及证号	《房地产权证》【房地证津字第1020814003443号】					
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司					
坐落	河东区新浦路2号1,2-负302					
地号	0505-(03)-019-02爱字2231-					
图号	4333-518-2,3,6					
权属性质	国有					
用途	——					
使用权类型	出让					

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

终止日期	2057-12-05					
使用权面积	分摊面积320.9平方米					
产别	其他房产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (㎡)	设计用途
1,2	负302	钢混结构	21	-3	1,712.61	非居住
设定他项权利摘要	无					
记事	土地用途为公共设施用地					
填发单位	天津市房地产登记发证交易中心					
填发日期	2014年05月22日					

权证种类及证号	《房地产权证》【房地证津字第4700209950950号】					
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司					
坐落	河东区新开路59-69号(单号),华越道1、3号负101					
地号	0505-(05)-007-01爱字2178-					
图号	300-100-III-6,7,16,17,26					
权属性质	国有					
用途	公共基础设施用地					
使用权类型	出让					
取得价格	284723321					
终止日期	2055-09-01					
使用权面积	分摊面积2,500.8平方米					
产别	其他房产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (㎡)	设计用途
	负101	钢混结构	11	-1	5,704.48	非居住
设定他项权利摘要	权利人:中联前源不动产基金管理有限公司 权利种类:抵押 权利范围:5,704.48平方米 权利价值:650,000元 约定期限:2018年12月06日至2023年12月06日					
填发单位	天津市国土资源和房屋管理局					

权证种类及证号	《房地产权证》【房地证津字第4700209950948号】					
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司					
坐落	河东区新开路59-69号(单号),华越道1、3号负202					
地号	0505-(05)-007-01爱字2178-					
图号	300-100-III-6,7,16,17,26					
权属性质	国有					
用途	公共基础设施用地					

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

使用权类型	出让					
取得价格	284723321					
终止日期	2055-09-01					
使用权面积	分摊面积694平方米					
产别	其他房产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
	负202	钢混结构	11	-2至1	1,583.09	非居住
填发单位	天津市国土资源和房屋管理局					

权证种类及证号	《房地产权证》【房地证津字第102010807867号】					
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司					
坐落	河东区新开路与华捷道交口东北侧新天地家园1号地下车库-101人防					
地号	0502-(05)-007-01爱字2178-					
图号	300-100-III-6,7,16,17,26					
权属性质	国有					
用途	城镇单一住宅用地					
使用权类型	出让					
取得价格						
终止日期	2075-09-01					
使用权面积	分摊面积3,377.2平方米					
产别	其他房产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
	-101	钢混结构	1	-1至-1a	7,703.54	非居住
填发单位	天津市国土资源和房屋管理局					

权证种类及证号	《房地产权证》【房地证津字第102010807868号】					
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司					
坐落	河东区新开路与华捷道交口东北侧新天地家园1号地下车库-102车库					
地号	0502-(05)-007-01爱字2178-					
图号	300-100-III-6,7,16,17,26					
权属性质	国有					
用途	城镇单一住宅用地					
使用权类型	出让					
取得价格						
终止日期	2075-09-01					
使用权面积	分摊面积1,400.1平方米					

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

产别		其他房产				
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
	-102	钢混结构	1	-1至-1a	3,193.64	非居住
设定他项权利摘要		权利人:中联前源不动产基金管理有限公司 权利种类:抵押 权利范围:3,193.64平方米 权利价值:350,000元 约定期限:2018年12月06日至2023年12月06日				
填发单位		天津市国土资源和房屋管理局				

权证种类及证号	《房地产权证》【房地证津字第102010807870号】					
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司					
坐落	河东区新开路与华捷道交口东北侧新天地家园2号地下车库					
地号	0502-(05)-007-01爱字2178-					
图号	300-100-III-6,7,16,17,26					
权属性质	国有					
用途	城镇单一住宅用地					
使用权类型	出让					
取得价格						
终止日期	2075-09-01					
使用权面积	分摊面积3,766.0平方米					
产别		其他房产				
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
	-101	钢混结构	1	-1至-1a	8,590.38	非居住
设定他项权利摘要		权利人:中联前源不动产基金管理有限公司 权利种类:抵押 权利范围:8,590.38平方米 权利价值:1,000,000元 约定期限:2018年12月06日至2023年12月06日				
填发单位		天津市国土资源和房屋管理局				

权证种类及证号	《房地产权证》【房地证津字第102030912341号】					
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司					
坐落	河东区华捷道60号					
地号	0502-(05)-007-01爱字2183-					
图号	300-100-3-6,7,16,17,26,27					
权属性质	国有土地					
用途	公共基础设施用地					

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

使用权类型	出让					
取得价格	—					
终止日期	2055-09-01					
使用权面积	664.5平方米					
产别	其他房产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
	-101	钢混	4	-1	895.38	非居住
	101	钢混	4	1	148.09	非居住
	102	钢混	4	1	244.45	非居住
	104	钢混	4	1	48.46	非居住
	201	钢混	4	2	179.34	非居住
设定他项权利摘要	权利人:中联前源不动产基金管理有限公司 权利种类:抵押 权利范围:1,515.72平方米 权利价值:5,500,000元 约定期限:2018年12月06日至2023年12月06日					
填发单位	天津市国土资源和房屋管理局					

《不动产权证》复印件摘录

权证种类及证号	《不动产权证》【津(2018)河东区不动产权第1017972号】
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司
坐落	河东区新浦路2号1,2-负201-02
不动产单元号	120105001004GB00015F00010299
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/其他
用途	非居住
使用期限	2057-12-05
面积	29,868.7平方米/1,850.28平方米
权利其他状况	建筑结构:钢混结构 建筑面积:1,850.28平方米 所在层:-2至1层 总层数:21层
附记	土地面积共用 土地用途为公共设施用地 宗地号:0505-(03)-019-02爱字2231-
填发单位	天津市国土资源和房屋管理局
填发日期	2018年06月06日

权证种类及证号 《不动产权证》【津(2018)河东区不动产权第1017976

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

	号】
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司
坐落	河东区新浦路2号1,2-负201-01
不动产单元号	120105001004GB00015F00010299
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/其他
用途	非居住
使用期限	2057-12-05
面积	29,868.7平方米/21,558.16平方米
权利其他状况	建筑结构:钢混结构 建筑面积:21,558.16平方米 所在层:-2至1层 总层数:21层
附记	土地面积共用 土地用途为公共设施用地 宗地号:0505-(03)-019-02爱字2231-
填发单位	天津市国土资源和房屋管理局
填发日期	2018年06月06日
权证种类及证号	《不动产权证》【津(2023)河东区不动产权第0730462号】
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司
坐落	河东区新开路59-69(单号),华越道1、3号负201
不动产单元号	120105001004GB00002F00330048
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	公共设施用地/非居住
面积	118,334.5平方米/1,808.97平方米
使用期限	2005年09月01日至2055年09月01日
权利其他状况	建筑结构:钢混结构 建筑面积:1,808.97平方米 所在层:-2层 总层数:11层
附记	地下停车库 土地面积共用 宗地代码:120105001004GB00002 宗地号:0502-(05)-007-01
填发单位	天津市规划和自然资源局
填发日期	2023年09月25日
权证种类及证号	《不动产权证》【津(2023)河东区不动产权第0730441号】
权利人	天津市远驰房地产开发有限公司
坐落	河东区新开路59-69(单号),华越道1、3号负203
不动产单元号	120105001004GB00002F00330047

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

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	公共设施用地/非居住
面积	118,334.5平方米/2,678.33平方米
使用期限	2005年09月01日至2055年09月01日
权利其他状况	建筑结构：钢混结构 建筑面积：2,678.33平方米 所在层： -2层 总层数：11层
附记	地下停车库 土地面积共用 宗地代码：120105001004GB00002 宗地号：0502-（05）-007-01
填发单位	天津市规划和自然资源局
填发日期	2023年09月25日

3.5.5 估价对象概况

(1) 概况

估价对象所在项目「远洋未来广场」商业部分坐落于天津市河东区新开路71号，华捷道7-21号（单号），位于新开路和华捷道交汇处东南角。

估价对象为天津远洋未来广场项目商业、车位及会所，建筑面积合计166,385.77平方米。估价对象于2013年竣工，钢混结构。

估价对象建筑明细详见下表：

业态	地块	楼层	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	可租赁数量 (个)	现状用途
商业	01902	F1	15,613.00	7,546.80	-	生活服务、百货零售、餐饮等
		F2	16,303.00	7,582.09	-	百货零售等
		F3	16,079.00	10,367.19	-	社区公共服务、百货零售、影院等
		F4	16,399.81	6,468.56	-	教育培训、休闲娱乐、影院等
		B1	23,070.00	8,566.26	-	运动健身、超市、餐饮等
车位	01902	B2-B3	46,142.81	-	940	车位
车位	00701	B1-B2	31,262.43	-	237	车位
会所	00701	B1-F2	1,515.72	1,515.72	-	会所
合计			166,385.77	42,046.62	1,177	

*表中01902地块车位及00701地块车位建筑面积均为产证面积，评估范围包含在该面积内，未进行拆分

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

(2) 装修情况

外装修：玻璃幕墙、石材、铝单板

内装修：

地面：公共区为地砖、门厅及中厅为石材

墙面：公共区为铝单板包饰，其他墙面为墙面砖，厕所为墙面砖

顶面：公共区为石膏板吊顶

(3) 配套设施

扶梯：40部，通力品牌

升降梯：16部，通力品牌

采暖系统：全空气空调系统

供电：变电室2000KVA变压器8台

供水：商场生活水3层4层扬程88m 流量160L/H；商场中水扬程82m

消防：设火灾报警及自动灭火系统，品牌利达华信；消防栓泵2台主备流量40L/s，扬程1.2mpa、喷淋泵流量40L/s，扬程1.5mpa

空调：离心制冷机组800冷吨3台，螺杆制冷机组350冷吨2台，全空气空调系统

根据「贵公司」提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年6月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

(4) 物业占用情况

根据产权方提供的租赁台账及相关资料，「远洋未来广场」商业部分可出租面积为40,530.90平方米，截至价值时点已出租面积为38,448.68平方米，出租率约为95%；车位部分可出租数量为1,177个，截止价值时点已出租数量1,177个，出租率为100%；会所部分可出租面积为1,515.72平方米，截止价值时点整体出租，出租率为100%。

3.6 价值时点

2025年6月30日

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，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

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

平交易方式在价值时点自愿进行交易的估价金额。(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买方和自愿的卖方,以公平交易方式在价值日期进行交易的估价金额。)

价值内涵

本次估价的**市场价值**,是在价值时点**2025年6月30日**,土地用途为其他商服用地和公共设施用地,基础设施条件为“七通”(道路、供水、雨水、污水、电力、燃气、电信),商业部分土地剩余使用年限为**26.00年**,01902地块车位的土地剩余使用年限为**32.45年**,00701地块车位及会所的土地剩余使用年限为**30.19年**,土地性质为出让,土地使用权面积合计为**35,021.20平方米**的国有建设用地使用权,及现状用途为商业、车位及会所,总建筑面积为**166,385.77平方米**的房屋所有权,满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 估价原则

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则,要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

合法原则

房地产估价遵循合法原则,应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性,不同的利用方式能为产权人带来不同的收益,且房地产产权人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益,并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以,房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《房地产权证》和《不动产权证》,房屋规划用途为商业和非居住,实际用途为商业、车位及会所,符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提:只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值,才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程:房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言,该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格,房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

价值时点原则

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性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

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。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

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。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.9 估价依据

国家和地方的有关法律、法规

- 《中华人民共和国民法典》
- 《中华人民共和国土地管理法》
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 《中华人民共和国资产评估法》
- 《不动产登记暂行条例》
- 《中华人民共和国增值税法》
- 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

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/T 50899-2013
- 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

委托方提供的有关资料

- 《房地产权证》复印件9份：【津字第1020814003443号】、【津字第1020814003445号】、【津字第1020814003447号】、【津字第4700209950948号】、【津字第4700209950950号】、【津字第102030912341号】、【津字第102010807867号】、【津字第102010807868号】、【津字第102010807870号】、
- 《不动产权证》复印件4份：【津（2018）河东区不动产权第1017972号】、【津（2018）河东区不动产权第1017976号】、【津（2023）河东区不动产权第0730462

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

号】、【津（2023）河东区不动产权第0730441号】
产权方《营业执照》复印件
「贵公司」提供的其他资料

估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

估价人员实地查勘、摄影和记录
天津市房地产市场信息

3.10 估价方法

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法（现金流量折现法和资本化法）、成本法和假设开发法。

我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用比较法和收益法（现金流量折现法）评估物业之市场价值。

比较法

比较法是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。

收益法（现金流量折现法）

现金流量折现法（DCF）是预计估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用适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。

3.11 估价结果

天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产，土地使用权面积合计为35,021.20平方米，建筑面积为166,385.77平方米，于2025年6月30日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币**1,059,000,000**元（人民币壹拾亿伍仟玖佰万元整），折合市场价值单价为人民币6,400元/平方米。

备注：估价结果总价取整至百万位、单价取整至百位。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

3.12 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘鹏博	1120200020	刘鹏博	2025.10.28
史心怡	1120210090	史心怡	2025.10.28

3.13 协助估价的人员

崔嘉铭

3.14 实地查勘期

二〇二五年十月二十一日

3.15 估价作业日期

二〇二五年七月十五日至二〇二五年十月二十八日

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

4 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象所在项目「远洋未来广场」位于天津市河东区新开路和华捷道交汇处东南角。估价对象所在地块东临新浦路，南临华昌道，西临新开路，北临华捷道。

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块呈规则四边形，地势平坦，有利于规划利用。该地块市政基础设施齐全，宗地红线外已达到七通水平（道路、供水、雨水、污水、电力、燃气、电信），宗地周边有商业、住宅及公寓等物业。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象所在项目「远洋未来广场」位于天津市河东区新开路和华捷道交汇处东南角，为天津远洋未来广场项目商业、车位及会所，建筑面积合计166,385.77平方米。估价对象于2013年竣工，钢混结构。各业态建筑面积及所在楼层如下表所示。

估价对象建筑明细详见下表：

业态	地块	楼层	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	可租赁数量 (个)	现状用途
商业	01902	F1	15,613.00	7,546.80	-	生活服务、百货零售、餐饮等
		F2	16,303.00	7,582.09	-	百货零售等
		F3	16,079.00	10,367.19	-	社区公共服务、百货零售、影院等
		F4	16,399.81	6,468.56	-	教育培训、休闲娱乐、影院等
		B1	23,070.00	8,566.26	-	运动健身、超市、餐饮等
车位	01902	B2- B3	46,142.81	-	940	车位
车位	00701	B1- B2	31,262.43	-	237	车位
会所	00701	B1- F2	1,515.72	1,515.72	-	会所
合计			166,385.77	42,046.62	1,177	

*表中01902地块车位及00701地块车位建筑面积均为产证面积，评估范围包含在该面积内，未进行拆分

(2) 装修情况

外装修：玻璃幕墙、石材、铝单板

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

内装修：

地面：公共区为地砖、门厅及中厅为石材

墙面：公共区为铝单板包饰，其他墙面为墙面砖，厕所为墙面砖

顶面：公共区为石膏板吊顶

(3) 配套设施

扶梯：40部，通力品牌

升降梯：16部，通力品牌

采暖系统：全空气空调系统

供电：变电室2000KVA变压器8台

供水：商场生活水3层4层扬程88m 流量160L/H；商场中水扬程82m

消防：设火灾报警及自动灭火系统，品牌利达华信；消防栓泵2台主备流量40L/s，扬程1.2mpa、喷淋泵流量40L/s，扬程1.5mpa

空调：离心制冷机组800冷吨3台，螺杆制冷机组350冷吨2台，全空气空调系统

根据「贵公司」提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年6月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

土地权益状况

估价对象所在项目「远洋未来广场」的土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为天津市远驰房地产开发有限公司，批准用途为其它商服用地和公共设施用地，商业部分终止日期为2051年6月24日，01902地块车位终止日期为2057年12月5日，00701地块车位及会所终止日期为2055年9月1日。至价值时点2025年6月30日，商业部分土地的剩余使用期限为26.00年，01902地块车位的土地剩余使用期限为32.45年，00701地块车位及会所的土地剩余使用期限为30.19年。

建筑物权益状况

估价对象所在项目「远洋未来广场」商业房地产的所有权人为天津市远驰房地产开发有限公司，房屋的设计用途为非居住，估价对象于2013年竣工，至价值时点2025年6月30日，估价对象已正常经营使用。

4.1.4 区位状况分析

本项目位于河东区最繁华的商圈之一——火车站-新开路商圈内，写字楼林立，公共设施齐全，周边汇集有众多高档住宅小区。住宅项目有华馨公寓、康馨里、美福里、惠森花园、裕阳花园、春华里欣荣嘉园等；写字楼项目有冠福大厦、润东大厦、琛赢大厦、创智大厦等。项目邻近天津市育才中学、天津市第二十八中学、河东区第二实验

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

小学、前程小学等，人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染。

商圈内拥有众多的便利店、餐饮店、小吃店等，餐饮品种非常丰富。此外，中信银行、民生银行、广发银行、渤海银行、工商银行、盛京银行、建设银行、招商银行等多家银行在该区域设有营业网点。

项目处在河东区新开路东侧，周边毗邻华捷道、华昌道等交通主干道，自驾出行便利；该项目距离地铁2号线远洋国际中心站仅200米、地铁2、3、9号线换乘站天津站仅900米。公交线路有96路，368路，528路，635路，639路，666路，803路，856路，868路，916路等，交通便捷程度高。本项目距离天津站约900米，步行仅需15分钟；距离天津机场约18公里，车程仅需30分钟。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

4.2.1 收入分析

根据产权方提供的租赁台账及相关资料，「远洋未来广场」商业部分位于地下1层至地上4层（结构楼层），可出租面积为40,530.90平方米，截至价值时点已出租面积为38,448.68平方米，出租率约为95%；车位部分可出租数量为1,177个，截至价值时点已出租数量为1,177个，出租率为100%；会所部分可出租面积为1,515.72平方米，截止价值时点整体出租，出租率为100%。

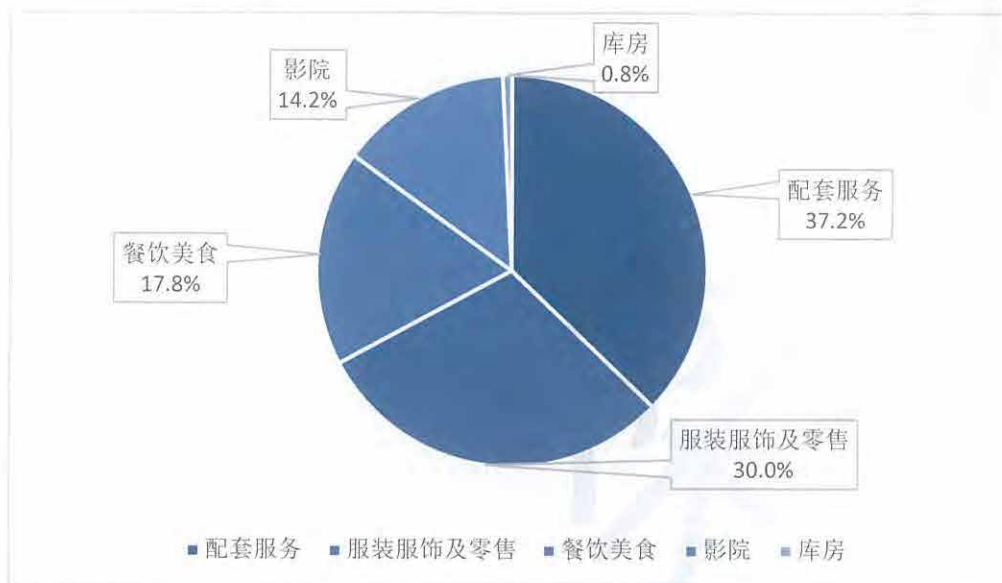
4.2.2 商业部分租户结构分析

根据产权方提供的《租赁台账》及相关资料，截至估价时点估价对象商业部分已出租面积为38,448.68平方米，租赁状况较好，大部分租户品质较高，如无印良品、屈臣氏、首影影院等。此外，有相当一部分租户为教育培训机构，例如天津市河东区学而思培训学校有限公司、瑞思(天津)培训中心有限责任公司等。本项目租期通常为1-5年。本项目涉及业态较为丰富，租户涉及行业范围广泛，面积占比较大的行业有配套服务、服装服饰及零售，另外还有餐饮美食、影院、库房等。租户涉及行业比例请详见下图：

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

本项目租户业态占比



楼层	业态	主力租户品牌
4F	主题餐厅、影院	首都电影院、JUZC矩阵纯KTV
3F	儿童培训、体验业态、美容美发	瑞思教育、途牛国际旅行社、瑞幸咖啡
2F	精品零售、休闲女装、儿童体验	松山棉店、S·DEER、九木杂物社
1F	美容彩妆、珠宝配饰、精品零售、国际快餐	优衣库、汉堡王、周大福、霸王茶姬
B1	冰场、快餐轻食、美护保养、儿童零售	全明星冰场、屈臣氏、呷哺呷哺、乐友孕婴童

根据业主提供的资料，本项目签约商铺共计154个。按租赁面积大小排序，前三位租户分别是天津首影影院有限责任公司、天津童梦园儿童游乐有限公司、天津市裕阳未来体育运动有限责任公司，其中天津首影影院有限责任公司面积最大。按租赁面积排名，本项目租户前五名排序请见下表：

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

序号	承租方	租赁面积 (平方米)	租赁期限 (年)	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	天津首影影院有限责任公司	5,470.45	16	2014/2/5	2029/12/31
2	天津童梦园儿童游乐有限公司	2,597.20	6	2019/11/28	2025/11/27
3	天津市裕阳未来体育运动有限责任公司	2,169.00	7	2024/9/15	2031/9/14
4	海恩斯莫里斯（上海）商业有限公司	2,160.00	20	2013/11/28	2033/11/27
5	天津市精英假日体育组织有限公司河东分公司	1,423.61	20	2014/1/1	2033/12/31

如下为截至2025年6月30日的签约情况，估价对象未来到期的租约详情：

租约到期期限	到期租约面积 (平方米)	到期租约面积占比
2025年	6,623.36	17.2%
2026年	6,469.06	16.8%
2027年	6,739.50	17.5%
2028年	5,168.83	13.4%
2029年	7,015.88	18.2%
2030年及以后	6,432.05	16.7%
总计	38,448.68	100.0%

4.3 市场背景分析

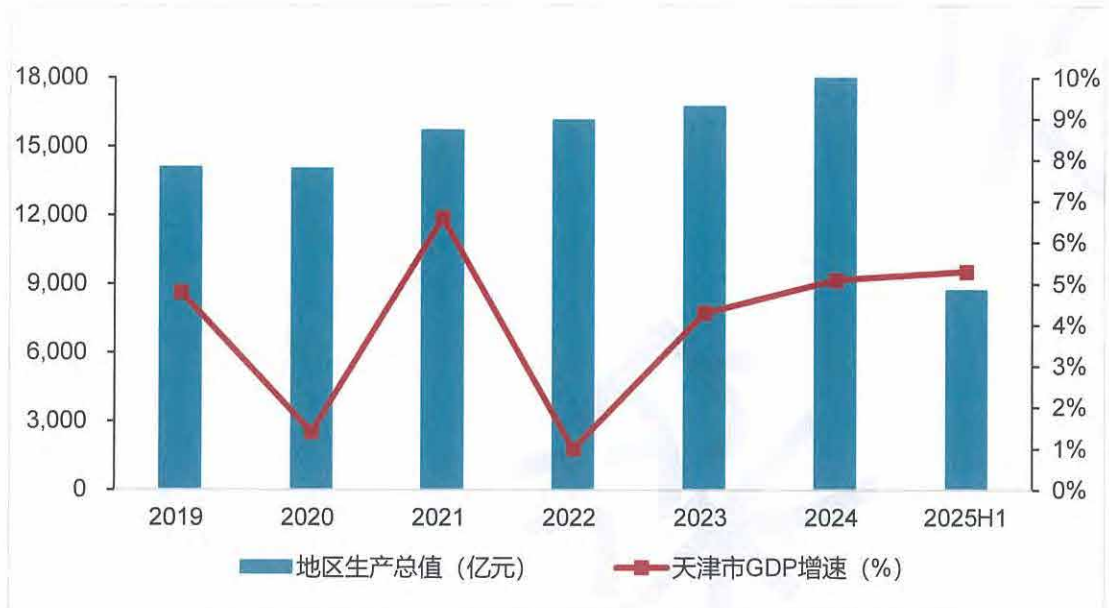
4.3.1 天津市经济运行状况

■ 地区生产总值

2025上半年，全市生产供给态势良好，市场需求基本平稳，就业物价保持稳定，居民收入持续增长，全市经济运行总体平稳。根据地区生产总值统一核算结果，上半年天津市地区生产总值为8,706.60亿元，按不变价格计算，同比增长5.3%。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

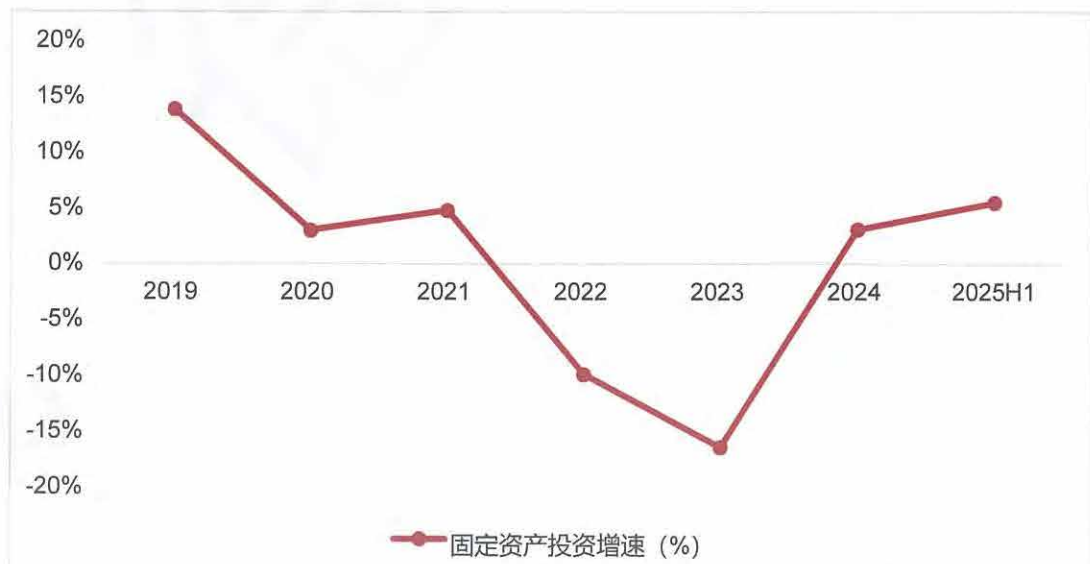
价值时点：2025年6月30日



数据来源：天津市统计局

■ 固定资产投资及其增长

2025年上半年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长5.5%，其中，建设项目投资增长1.2%，占全市投资的51.5%；房地产开发投资增长3.0%，占全市投资的27.9%。



数据来源：天津市统计局

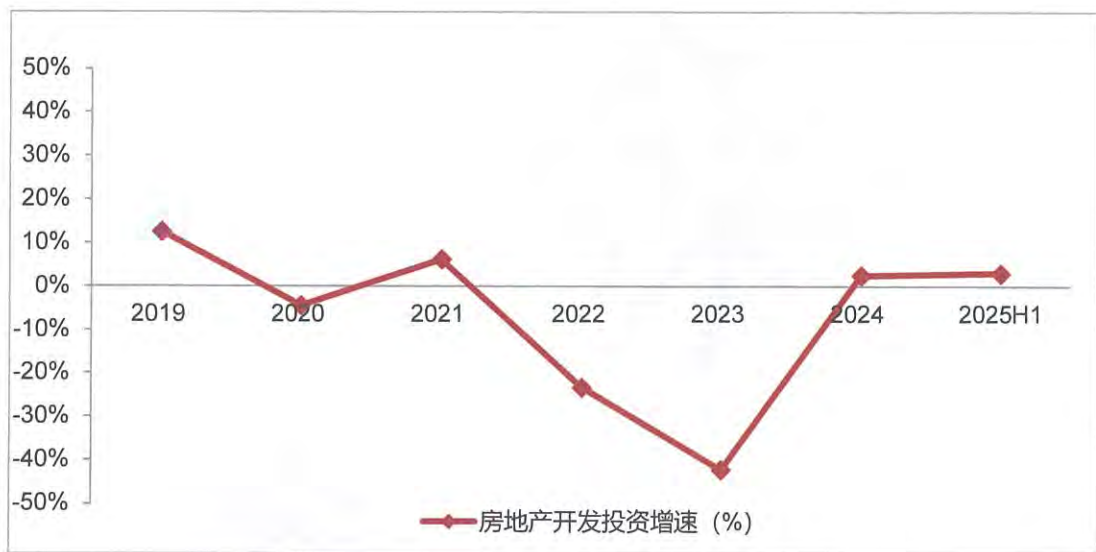
中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

■ 房地产开发投资

2023年，经济增长放缓，居民购房需求疲软，房地产开发投资延续下降趋势，增速降幅扩大至-42.1%。2024年，在全市积极推动建设项目开工，在建设进度有利的带动下，天津市房地产开发投资增速触底回升，实现正向增长。

2025年上半年，房地产开发投资增长3.0%，占比全市固定资产额的27.9%。



数据来源：天津市统计局

4.3.2 天津市优质商业市场

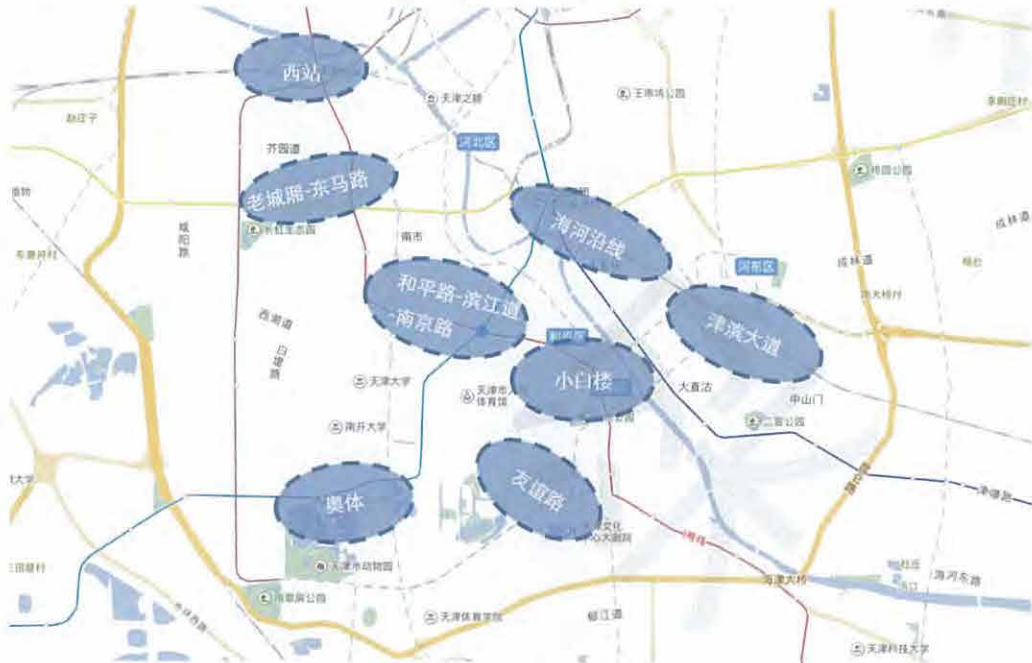
■ 市场概览及分布

天津市核心商圈包括和平路-滨江道-南京路商圈、小白楼商圈、友谊路商圈等传统商圈以及奥体商圈、海河沿线商圈、老城厢-东马路商圈、津滨大道商圈、西站商圈等新兴商圈。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

天津市主要商圈分布图



天津市主要商圈介绍

商圈	特点	代表项目
和平路-滨江道-南京路商圈	以和平路步行街全长、滨江道步行街和南京路为主干线,沿街商场林立,是天津最繁华的商圈,辐射全市居民(以青年为主)以及外来旅游人士。该商圈特点:①天津传统商业区,商务氛围浓厚,辐射范围广;②交通便利,公交网络发达,地铁线路较多;③金街美誉享誉全国,对外来游客吸引力较大;④潜在商业供应量不大,且经营形式多为传统百货,商圈发展受制约。	乐宾百货、国金汇、米莱欧百货、858城市广场、友谊新天地、滨江商厦、中原百货、恒隆广场、天津世纪都会、和平大悦城、天河城
小白楼商圈	天津最繁华的CBD中心商务区,金融、贸易等高端商务商业聚集于此。区域内外籍人士和商务人群消费能力较高。该商圈特点:①商务氛围浓重,消费动力较大;②商业档次较高,经营形式以百货和休闲步行街为主;③涉外氛围浓重,外籍人士众多;④休闲娱乐业态相对匮乏,市场空白点显现。	海信广场、滨江购物中心、小白楼朗香街、友谊精品百货、凯德国贸
友谊路商圈	随周边高档酒店及写字楼新发展起来的高档消费区域,多家金融机构驻扎于此,消费档次高。该商圈特点:①天津的富人区之一,消费水平高;②购物中心较多,业态丰富;③各业态经营良好,商业自持比例高。	友谊商厦、天津万象城、阳光新业广场
奥体商圈	奥体商圈是依托奥运契机,逐渐发展起来成为国际化发展的标志性区域之一,是天津新发展起来的高档消	时代奥城商业广场、上谷商业街、鲁能城

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

	费区域。该商圈特点：①地理位置优越，毗邻水上公园，自然环境优美；②交通便捷，餐饮业发达；③涉外氛围浓重，外籍人士众多；④未来供应量较大，商圈地位有望提升。	购物中心以及中高档住宅的配套商业
海河沿线商圈	海河沿线商圈是随着临河而建的嘉里中心、天津金茂汇等项目的开发建设而逐渐形成的，与小白楼商圈隔河相望。该商圈特点：①地理位置优越，海河景观独特，景观资源丰富；②周边新开发的高端楼盘较多，消费水平档次较高；③区域内单行路较多，消费客流受到一定的限制。	天津金茂汇、嘉里汇购物中心
老城厢-东马路商圈	老城厢是天津的发祥地，老城厢-东马路商圈为天津传统特色文化商业区，近些年来逐渐发展成为天津最具活力的商圈。该商圈特点：①历史文化底蕴丰富，文艺气息浓郁；②地处天津城区，区域内居民消费档次高；③区域内有高端百货，也有小商品批发市场，消费档次界限明显；④商圈购物中心较少，传统百货面临转型升级。	新世界百货、南市食品街、大胡同、古玩城、古文化街、大悦城、保利广场、泰达荟
津滨大道商圈	随着津滨大道两侧的万达广场、红星国际广场两个大型综合体建成投入使用逐渐发展而来的新兴商圈。该商圈特点：①区域内商业为大体量、高档次体验式综合购物中心，经营方式先进；②周边居民人口多，辐射范围较广，消费水平为中高档	万达广场、爱琴海购物中心
西站商圈	随着天津西站的改造扩建、西站城市副中心规划而新发展起来的商圈。该商圈的特点：①未来规划成为集商务金融、商业贸易、文化旅游、休闲娱乐于一体的多元化新商圈，发展潜力较大；②交通组织发达。	鹏欣水游城、L+MALL 陆家嘴中心

资料来源：戴德梁行估价及顾问服务部

■ 销售型商业市场分析

2024年，天津市全年批准上市面积47万平方米，同比下降16%，全年成交面积65万平方米，同比下降9%，成交均价下行至12,545元/平方米，同比下降0.4%。

2025年上半年，成交面积20万平方米，比去年同期下降35%，累计供应面积29万平方米，比去年同期增长45%，成交均价12,918元/平方米，与去年同期基本持平。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日



资料来源：中指数据

■ 自持型商业市场分析

现有市场总存量、新增供应、净吸纳量和空置率



2025年第二季度，位于河东区的路径屿东城商业广场开业入市，推升市场存量上升

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

至286.0万平方米。2025年1-5月，天津市社会消费品零售总额同比下降1.3%，消费市场活力仍待恢复。2025年第二季度，新增入市项目拉动市场净吸纳量及空置率上行，净吸纳量为27,383平方米，空置率上行0.5个百分点至16.4%。

第二季度，盒马生鲜、KCOOKING、王繁星面馆等多个天津首店落户南开大悦城，YPL天津首店落户万象城、祐禾天津首店落户天河城；在消费市场增速放缓的现状下，首店策略仍是实现购物中心精准引流，制造消费热点，驱动消费增长的重要引擎。

新增供应，净吸纳量和空置率



注：此表新增供应及净吸纳量为年内累计指标，租金为首层平均租金

资料来源：戴德梁行

租金水平

从重点商圈来看，天津市的重点商圈租金水平在200-750元/平方米/天之间。和平路-滨江道-南京路商圈作为天津市核心商圈，地理位置好，交通便利，人流量大，商业氛围浓厚，受到天津人的广泛认可，租金相对较高；次级商圈中小白楼商圈、老城厢-东马路商圈为区域内非常成熟的商圈，租金较高；西站商圈、津滨大道商圈形成时间较短，商业氛围仍在培养之中，租金水平低于其他商圈。截至2025年第二季度，平均租金水平延续下调至每月每平方米人民币408.0元，较2024年末下降1.7%。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

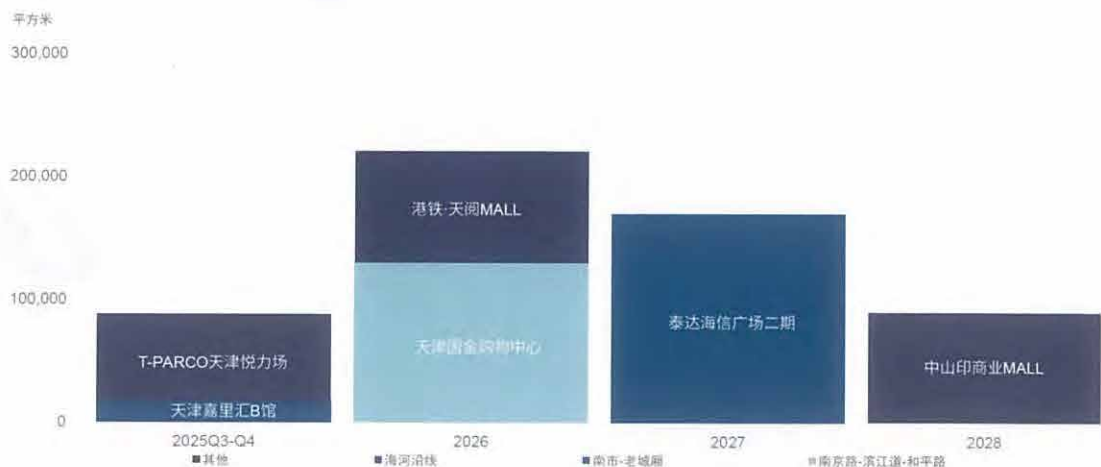
价值时点：2025年6月30日

核心区域	存量 (万平方米)	平均租金 (元/平方米/月)	空置率
南京路-滨江道-和平路	58.3	577.2	19.3%
小白楼	4.3	300.0	9.5%
南市-老城厢	51.2	392.6	17.5%
友谊路	33.6	477.3	8.8%
天津西站	18.5	283.8	16.0%
津滨大道	34.5	351.4	5.5%
海河沿线	12.6	301.4	14.9%

资料来源：戴德梁行

未来供应及展望

2025年下半年，市场预计迎来两个项目入市，将给市场带来8.8万平方米的优质零售空间。今年4月，天津市政府发布《天津市构建“大消费”格局行动方案》，从消费扩容、提质增效、消费潜力释放等多方面发力，实现社会消费品零售总额增速提高，助力建设国际消费中心城市。2025年6-9月，天津举办第五届海河国际消费季，将整合商务、文旅、体育等多部门资源，围绕4个月度主题，16个区“一区一主题”特色品牌活动，实现消费全领域覆盖，助力天津消费市场提质扩容，为经济发展注入全新增长点。



资料来源：戴德梁行

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

4.4 最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。最高最佳利用原则是房地产估价所必须遵循的原则之一。

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。当估价对象已做了某种利用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出“维持现状、改变用途、更新改造、重新开发”的判断和选择。

估价对象是否最高最佳利用，必须同时满足以下4个条件：

法律上是否允许。估价对象权属证书中登记的土地用途为其它商服用地和公共设施用地，房屋规划用途为非居住；估价对象邻近周边的规划发展与估价对象房屋的规划用途非居住用途协调一致，区域土地利用方向一致。因此，估价对象用于商业、车位及会所用途在“法律上是允许的”。

技术上是否可能。估价对象为商业类房地产，于2013年竣工。目前的建筑材料性能、施工技术手段、建设设计完全能够满足使用上的要求。因此，估价对象在“技术上是可能的”。

经济上是否可行。估价对象作为商业类房地产，具有不可移动、寿命长久、供给有限的特点，随着时间的推移，保值、增值能力较强，并且能够抵御通货膨胀等带来的不利影响，无论未来出租还是自营均具有明显的（或潜在的）收益能力。因此，估价对象在“经济上也是可行的”。

是否最佳利用方式。估价对象如用于“改变用途”为前提使用时，于周边规划发展不符，不符合“合法原则”；如用于“更新改造”为前提使用时，于估价对象“并不经济”且没有必要；如用于“重新开发”为前提使用时，既不符合“估价目的”也不符合“合法原则”。因此，估价对象适合于选择“维持现状继续使用”的利用方式。

综上所述，估价对象作为商业类房地产，符合最高最佳利用原则，并且“维持现状继续使用”的利用方式最为有利，能使估价对象的价值最大化。

4.5 估价方法适用性分析和选用

我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用比较法和收益法（现金流量折现法）评估物业之市场价值。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

比较法

比较法是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。

收益法（现金流量折现法）

现金流量折现法（DCF）是预计估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用适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。

4.6 估价测算过程

通过分析估价对象的特点和实际状况，并研究委托方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：估价对象商业部分目前在房地产市场上存在类似交易，且为收益性物业，采用比较法和收益法作为本次评估的基本方法；估价对象车位及会所部分为收益性物业，目前类似房地产市场上商场地下车位及会所产权交易情况较少，本次评估均采用收益法作为基本方法。

4.6.1 估价对象商业部分测算过程

4.6.1.1. 比较法

通过调查估价对象所在区域周边商业的近期成交情况，选择与估价对象相近的交易案例，进行综合比较调整后，确定估价对象商业部分的市场价格。

■ 选取可比实例

我们最终确定了3个类似商业作为估价对象商业部分的可比实例。可比实例详情概述如下：

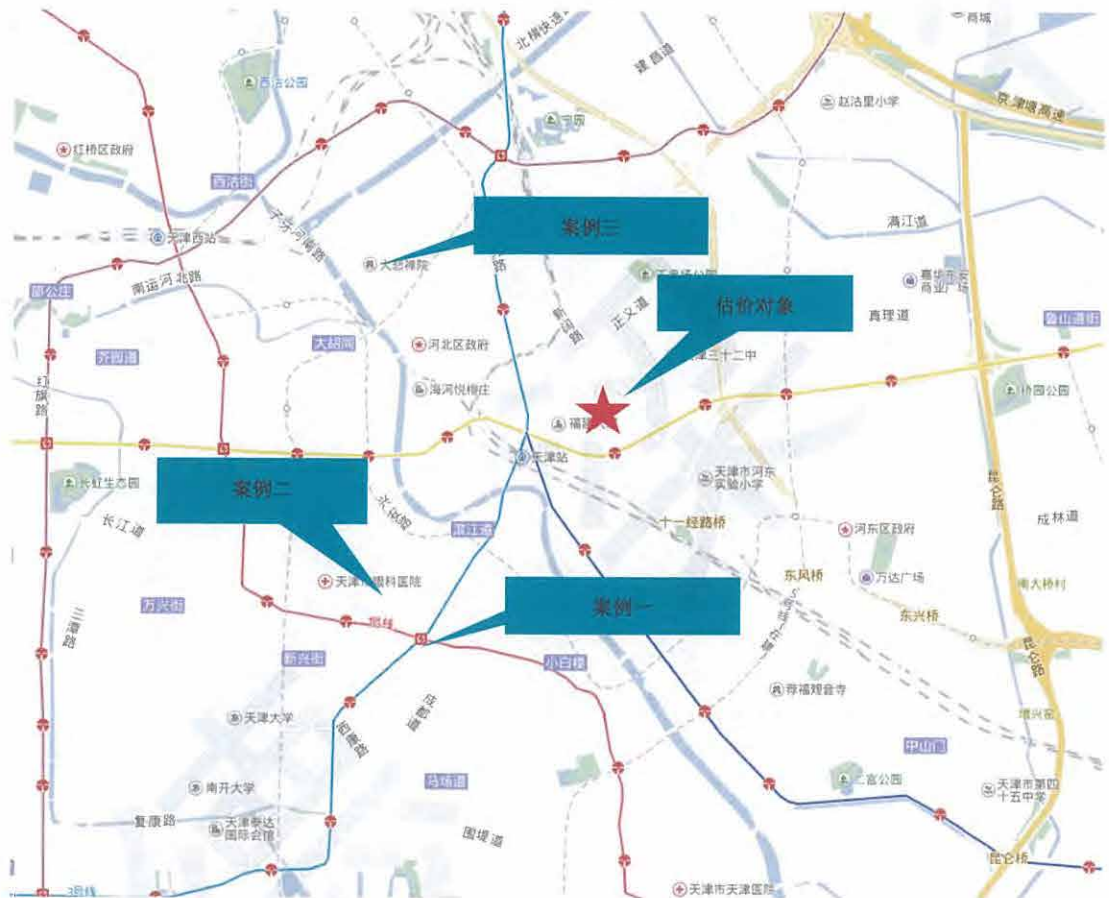
商业市场交易案例

调整因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	滨江世纪商场	利福广场	世纪天乐
位置	和平区南市-老城厢	和平区滨江道	河北区大悲院
建筑面积 (平方米)	45,000.00	35,000.00	71,000.00
建成年份	2005	2004	2010
交易情况	成交	成交	成交
楼层(层)	B1-F5	F1-F5	B1-F5
交易时间	2012	2013	2016
交易价格 (元/平方米)	14,444	14,285	14,087
案例来源	第三方数据	第三方数据	第三方数据

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

可比实例位置图



对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

估价对象与可比实例的交易时间有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化，则必须进行交易时间调整。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括商圈繁华度、交通便捷度、基础设施、周围环境等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、楼层、设施设备、装修、层高、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件等因素。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

商业比较因素指标说明表

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	天津远洋未来广场	滨江世纪商场	利福广场	世纪天乐
交易价格（元/平方米）	—	14,444	14,285	14,087
交易时间	—	1.06	1.06	1.04
交易情况	—	1.00	1.00	1.00
区位状况	—	0.93	1.00	0.96
实物状况	—	0.97	0.94	0.98
权益状况	—	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	—	0.95	0.99	0.97
修正价格（元/平方米）	—	13,751	14,142	13,717
权重	—	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数（元/平方米）	—	13,870		

调整后各可比实例比较价格较为接近，故取各可比实例单位比较价值的简单算术平均数作为估价对象整幢单价，为13,870元/平方米，总价为人民币1,213,000,000元。

4.6.1.2. 收益法（现金流量折现法）

（一）运营收入

（1）租金收入

估价对象「远洋未来广场」商业部分可出租面积为40,530.90平方米，截至价值时点已出租面积为38,448.68平方米，出租率约为95%。对于已出租部分房地产，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期满后，假设该部分物业会按照当时的市场租金租赁。

➢ 市场租金

根据估价人员的市场调查，估价对象所处商圈类似商业的出租经营实例较多，且租金收益基本保持稳定，因此可采用比较法确定估价对象商业部分的客观租金水平。

通过对租户业态和租赁面积进行分析，我们将租户分为散铺和大租户（包括主力店）两种类型。这两种类型租户的市场租金差异较大，通过分别筛选出三个类似商业租赁实例作为可比实例，先对各可比实例做相应的调整后再进行比较，各可比实例情况如下：

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

商业（散铺）租金案例

因素	待估物业	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	天津远洋未来广场	万达广场散铺	远洋乐堤港散铺	南开大悦城散铺
案例来源	——	戴德梁行	戴德梁行	戴德梁行
交易时间	——	2025年6月	2025年6月	2025年6月
所在楼层	——	F1	F1	F1
建筑面积（平方米）	——	178	371	53
交易价格 （元/平方米·月）	——	253	225	256
交易情况	——	成交	成交	成交

商业（大租户）租金案例

因素	待估物业	可比实例四	可比实例五	可比实例六
项目名称	天津远洋未来广场	南京路临街商铺	远洋乐堤港主力店	五大道临街商铺
案例来源	——	市场询价	戴德梁行	市场询价
交易时间	——	2025年6月	2025年6月	2025年6月
所在楼层	——	F1-F2	F2	F1
建筑面积（平方米）	——	1,000	1,504	570
交易价格 （元/平方米·月）	——	152	119	142
交易情况	——	挂牌	成交	挂牌

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

估价对象与可比实例的交易时间有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化，则必须进行交易时间调整。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括商圈繁华度、交通便捷度、基础设施、周围环境等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、楼层、设施设备、装修、层高、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69(单号)，华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

商业（散铺）比较因素指标说明表

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	天津远洋未来广场	万达广场散铺	远洋乐堤港散铺	南开大悦城散铺
交易价格(元/平方米/月)	—	253	225	256
交易时间	—	1.00	1.00	1.00
交易情况	—	1.00	1.00	1.00
区位状况	—	0.81	0.90	0.95
实物状况	—	1.00	1.02	0.95
权益状况	—	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	—	0.81	0.91	0.90
修正价格(元/平方米/月)	—	204	206	231
权重	—	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数(元/平方米/月)	—	213		

商业（大租户）比较因素指标说明表

因素	估价对象	可比实例四	可比实例五	可比实例六
项目名称	天津远洋未来广场	南京路临街商铺	远洋乐堤港主力店	五大道临街商铺
交易价格(元/平方米/月)	—	152	119	142
交易时间	—	1.00	1.00	1.00
交易情况	—	0.95	1.00	0.95
区位状况	—	0.95	0.95	0.95
实物状况	—	1.06	1.27	1.14
权益状况	—	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	—	0.96	1.20	1.02
修正价格(元/平方米/月)	—	145	143	146
权重	—	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数(元/平方米/月)	—	145		

考虑估价对象商业部分不同楼层对租金价值的影响，根据我司经验，我们给予各层相应的楼层系数，则估价对象各层租金单价如下表所示：

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

楼层	楼层调整系数	市场租金 (元/平方米/月)
散铺 B1	75%	160
散铺 F1	100%	213
散铺 F2	65%	139
散铺 F3	65%	139
散铺 F4	50%	107
主力店 B1	65%	94
主力店 F1	100%	145
主力店 F3	80%	116
主力店 F4	75%	109

注：上述市场租金含增值税。

➤ 租约限制

根据委托方提供的租赁台账及相关资料，估价对象商业部分位于地下1层至地上4层（结构楼层），可出租面积为40,530.90平方米，截至2025年6月30日已出租面积为38,448.68平方米，出租率约为95%。

➤ 出租率

根据我司经验，并结合我们对该商圈商业市场供需情况的研究，我们认为该商圈商业需求较为稳定，出租率一直保持较高水平。评估假设2025年至2028年出租率为95%，2029年及以后出租率为98%。

➤ 租金增长率

根据我司经验，并结合我们对该商圈商业市场供需情况的研究，我们认为该商圈商业需求较为稳定，租金增长率平稳。假设估价对象2025年至2026年市场租金无增长，2027年及以后增长率为3.0%-4.0%。

(2) 其他收入

估价对象运营收入中的其他收入，主要包括物业管理收入、推广费、POS机租金和押金利息收入。根据「贵公司」提供的相关资料，估价对象2025年其他收入总额约为1,770万元。其中，物业管理收入约为1,625万元，推广费收入约为86.7万元；POS机租金收入约18.8万元；押金利息约40万元。

(二) 运营成本及支出

估价对象的经营成本及支出如下表所示：

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
增值税及附加	租金增值税	5%	估价对象租金收入增值税按简易征收5%计算，物业费和推广费增值税按6%的税率计算，POS机租金增值税按照16%的税率计算。
	物业费增值税	6%	
	推广费增值税	6%	
	POS机租金增值税	16%	
	增值税附加	12%	取费基数为实际缴纳增值税额的12%
运营支出	基础管理费	约845万元/年	—
	物业管理成本	约1,837万元/年	—
非运营支出	保险费	134,953元/年	—
	资本性支出	260万元/年	—
	房产税	12.0%	取费基数为不含税租金收入
	印花税	租金及物业费收入0.1%； 推广费收入0.05%	—
	土地使用税	10元/平方米/年	取费基数为分摊土地使用权面积

（三）收益年期

根据委托方提供的资料显示，估价对象商业部分的土地使用权终止日期为2051年6月24日，至价值时点2025年6月30日，商业部分的土地剩余使用期限为26.00年。估价对象于2013年建成，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2025年，已使用约12年，估价对象建筑物剩余经济耐用年限为48年；根据孰短原则，估价对象商业部分的收益年期为26.00年。

（四）折现率的求取

本次评估测算采用6.5%的折现率；该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用期望投资折现率和累加法确定。本次估价对象位于天津市，当地社会经济环境发展良好，根据估价对象的区位，同时结合估价对象实体状况（如建筑规模、建成年代、维护状况）、经营状况等综合分析，我们认为计算采用上述折现率较为合理。

（五）结论

综上所述，运用收益法测算得出估价对象商业部分在价值时点的市场价值为人民币790,000,000元。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

4.6.2 估价对象车位部分测算过程

如上文分析，估价对象车位部分市场价值以收益法（现金流量折现法）作为基本方法进行测算。

（一）运营收入

估价对象「远洋未来广场」车位可出租数量为1,177个，截至价值时点已出租数量为1,177个，出租率为100%。根据估价经验及专业判断，已出租部分车位签约租金与正常情况下市场租金相差较大，评估测算中租赁期限内采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租约到期后该部分物业会按照当时的市场租金租赁。

➤ 市场租金

根据估价人员的市场调查，估价对象所处商圈类似车位的出租经营实例较多，且租金收益基本保持稳定，因此可采用比较法确定估价对象的客观租金水平。

通过分别筛选出三个类似车位租赁实例作为可比实例，先对各可比实例做相应的调整后再进行比较，各可比实例情况如下：

车位租金案例

因素	待估物业	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	天津远洋未来广场车位	月光园	远洋新天地	融景华庭
案例来源	——	市场询价	市场询价	市场询价
交易时间	——	2025年6月	2025年6月	2025年6月
建筑面积（平方米）	——	15	13	10
交易价格（元/个/月）	——	300	500	450
交易情况	——	挂牌	挂牌	挂牌

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

估价对象与可比实例的交易时间有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化，则必须进行交易时间调整。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括商圈繁华度、交通便捷度、基础设施、周围环境等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、楼层、设施设备、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

车位比较因素指标说明表

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	天津远洋未来广场	月光园	远洋新天地	融景华庭
交易价格（元/个/月）	—	300	500	450
交易时间	—	1.00	1.00	1.00
交易情况	—	0.95	0.95	0.95
区位状况	—	1.00	0.95	0.95
实物状况	—	1.02	0.80	0.80
权益状况	—	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	—	0.80	0.80	0.80
修正价格（元/个/月）	—	290	361	325
权重	—	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数（元/个/月）	—	300		

所在位置	车位个数（个车位）	楼层调整系数	车位市场租金（元/个/月）
A 地块车位	940	90%	270
C 地块车位	237	105%	315

➤ 租约限制

根据委托方提供的租赁台账及相关资料，估价对象车位部分位于地下1层至地下3层（结构楼层），可出租数量为1,177个，截至2025年6月30日已出租数量为1,177个，出租率为100%，租约到期时间均为2028年。

➤ 出租率

根据我司经验，并结合我们对估价对象车位部分实际运营情况的研究，我们认为估价对象车位市场租赁部分的出租率保持在60%。

➤ 租金增长率

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

根据我司经验，并结合我们对该商圈车位市场供需情况的研究，我们认为该商圈车位需求较为稳定，租金增长率为2.0%。

（二）运营成本及支出

地块	费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
01902地块	增值税及附加	租金增值税	5%	估价对象租金收入增值税按简易征收5%计算
		增值税附加	12%	取费基数为实际缴纳增值税额的12%
00701地块	增值税及附加	租金增值税	5%	估价对象租金收入增值税按简易征收5%计算
		增值税附加	12%	取费基数为实际缴纳增值税额的12%
	非运营支出	保险费	3,500元/年	—
		房产税	70%*1.2%	取费基数为房产原值

（三）收益年期

根据委托方提供的资料显示，估价对象01902地块的车位土地使用权终止日期为2057年12月5日，00701地块的车位土地使用权终止日期为2055年9月1日。至价值时点2025年6月30日，01902地块车位的土地剩余使用期限为32.45年；00701地块车位的土地剩余使用期限为30.19年。估价对象于2013年建成，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2025年，已使用约12年，估价对象建筑物剩余经济耐用年限为48年；根据孰短原则，估价对象01902地块车位的收益年期为32.45年，00701地块车位的收益年期为30.19年。

（四）折现率的求取

本次评估测算采用4.0%的折现率；该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用期望投资折现率和累加法确定。本次估价对象位于天津市，当地社会经济环境发展良好，根据估价对象的区位，同时结合估价对象实体状况（如建筑规模、建成年代、维护状况）、经营状况等综合分析，我们认为计算采用上述折现率较为合理。

（五）结论

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

综上所述，运用收益法测算得出估价对象车位部分在价值时点的市场价值如下：

车位所在地块	车位数量（个）	收益法总价（元）
01902 地块	940	37,000,000
00701 地块	237	8,000,000
合计	1,177	45,000,000

4.6.3 估价对象会所部分测算过程

如上文分析，估价对象会所部分市场价值以收益法（现金流量折现法）作为基本方法进行测算。

（一）运营收入

估价对象「远洋未来广场」会所部分可出租面积为1,515.72平方米，截至价值时点整体出租，出租率为100%。假设该部分物业会按照当时的市场租金租赁。

➤ 市场租金

根据估价人员的市场调查，估价对象所处商圈类似商业业态的出租经营实例较多，且租金收益基本保持稳定，因此可采用比较法确定估价对象的客观租金水平。

通过分别筛选出三个类似商业业态租赁实例作为可比实例，先对各可比实例做相应的调整后再进行比较，各可比实例情况如下：

会所租金案例

因素	待估物业	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	会所	有巢公寓商铺	滨江道步行街 商铺	五马路商铺
交易时间	——	2025年6月	2025年6月	2025年6月
所在楼层	——	F5	F1-F2	F2
建筑面积（平方米）	——	1,417	2,300	1,125
交易价格（元/平方米/月）	——	30	45	30
交易情况	——	挂牌	挂牌	挂牌

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

估价对象与可比实例的交易时间有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化，则必须进行交易时间调整。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括商圈繁华度、交通便捷度、基础设施、周围环境等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、楼层、设施设备、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

会所比较因素指标说明表

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	会所	有巢公寓商铺	滨江道步行街 商铺	五马路商铺
交易价格（元/平方米/月）	—	30	45	30
交易时间	—	1.00	1.00	1.00
交易情况	—	0.95	0.95	0.95
区位状况	—	0.90	0.93	1.00
实物状况	—	1.10	0.89	0.98
权益状况	—	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	—	0.94	0.79	0.93
修正价格（元/平方米/月）	—	29	36	28
权重	—	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数 （元/平方米/月）	—	31		

如上，估价对象会所部分的市场租金单价为31元/平方米/月。

➤ 租约限制

根据委托方提供的租赁台账及相关资料，估价对象会所部分位于地下1层至地上2层（结构楼层），估价对象目前全部出租。

➤ 出租率

根据我司经验，并结合我们对该商圈类似商业业态的市场供需情况的研究，我们认为该商圈商业需求较为稳定，出租率一直保持较高水平，市场租赁部分的出租率保持在100%。

➤ 租金增长率

根据我司经验，并结合我们对该商圈类似商业业态的市场供需情况的研究，我们认为该商圈商业需求较为稳定，租金增长率一直平稳，租金增长率为3.0%-4.0%。

（二）运营成本及支出

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
 新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
 新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
 新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
增值税及附加	租金增值税	5%	估价对象租金收入增值税按简易征收5%计算
	增值税附加	12%	取费基数为实际缴纳增值税额的12%
非运营支出	保险费	1,500元/年	—
	房产税	12%	取费基数为租金收入
	土地使用税	10元/平方米/年	取费基数为分摊土地使用权面积

（三）收益年期

根据委托方提供的资料显示，估价对象会所部分的土地使用权终止日期为2055年9月1日。至价值时点2025年6月30日，会所部分的土地剩余使用期限为30.19年。估价对象于2013年建成，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2025年，已使用约12年，估价对象建筑物剩余经济耐用年限为48年；根据孰短原则，估价对象会所部分的收益年期为30.19年。

（四）折现率的求取

本次评估测算采用4.0%的折现率；该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用期望投资折现率和累加法确定。本次估价对象位于天津市，当地社会经济环境发展良好，根据估价对象的区位，同时结合估价对象实体状况（如建筑规模、建成年代、维护状况）、经营状况等综合分析，我们认为计算采用上述折现率较为合理。

（五）结论

综上所述，运用收益法测算得出估价对象会所部分在价值时点的市场价值为人民币12,000,000元。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

4.7 估价结果的确定

天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产，土地使用权面积为35,021.20平方米，建筑面积为166,385.77平方米，于2025年6月30日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币**1,059,000,000**元（人民币壹拾亿伍仟玖佰万元整），折合市场价值单价为人民币6,400元/平方米。

备注：估价结果总价取整至百万位、单价取整至百位。

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

5. 附件

5.1 估价对象位置示意图



中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位；
新开路59-69（单号），华越道1、3号负101-203，
新天地家园1号101-102、2号地下车位；华捷道60号会所；
新开路71号，华捷道7-21号（单号）「远洋未来广场」商业房地产

价值时点：2025年6月30日

5.2 估价对象外观和内部状况照片



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

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

5.3 估价对象周围环境和景观照片



估价对象周围环境



估价对象周围环境



估价对象周围环境



估价对象周围环境

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点: 2025年6月30日

设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注释
中国对外不 动产登记 有限公司	抵押	5444.41平 车库	人民币 2,000,000.00 CNY	2016年12 月30日至 2022年12 月30日	2016年12月30日	

记 事	
填发日期: 2014-06-22	填发单位: [Red Seal]

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点: 2025年6月30日

房地证 津 字第 102030912341 号				
权利人	天津市远顺房地产开发有限公司			
坐落	河东区华捷道60号			
地号	0502-095-007-01 爱字2-83-			
图号	300-100-3-6-7-16-7-26-27			
土地状况	权属性质	国有土地	用途	公共基础设施用地
	使用权利	出让		
	取得日期	2055-09-01		
	使用面积	664.5 M ²	其中	
			分摊面积	664.5 M ²

房屋状况						
产别	其他房产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	设计用途
-	-101	钢筋混凝土	4	-1	895.38	非居住
-	101	钢筋混凝土	4	1	148.09	非居住
-	102	钢筋混凝土	4	1	242.45	非居住
-	104	钢筋混凝土	4	1	48.46	非居住
-	201	钢筋混凝土	4	2	175.34	非居住
共有人	0	人	共有权证号自			

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号), 华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位; 华捷道60号会所;
 新开路71号, 华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点: 2025年6月30日

设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期
天津经济技术开发区 泰达物业公司	抵押	101-102、201-302 车位	人民币 5,500,000元	2019年12 月16日至 2029年12 月16日		

记事	
101-102、201-302、203、204、205会所	

填发单位: 
 填发日期: 2009-05-15

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

房地证 津 字第 102010807867 号									
权利人	天津市远融房地产开发有限公司								
坐落	河东区新开路与华捷道交口东北侧新天地家园1号楼地下								
地号	0502(05)4007401 整字2178-								
图号	300-100-01-6-7-16/17,26								
土地状况	权属性质	国有		用途	城镇非住宅用地				
	使用权类型	出让							
	取得价格								
	终止日期	2075-09-01							
土地状况	恒用权面积	3377.2		其中	专用面积	3877.2			
		M ²			分摊面积	M ²			
		M ²			M ²				

房屋状况									
产别	其他房产								
幢号	房号	结构	房屋层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	设计用途			
*	-101	钢筋混凝土	1	-1至-1a	7703.54	非居住			
共有		人	人	共有权证号自		至			

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号), 华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位; 华捷道60号会所;
 新开路71号, 华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点: 2025年6月30日

房地证 津 字第 102010807868 号									
权利人	天津市冠豪房地产开发有限公司								
坐落	河东区新开路与华捷道交口东北侧新天地家园1号地下2层-102号								
地号	0502-(05)-007-01 竣字2178-								
图号	300-100-H-6,7,16,17,26								
土地表况	权属性质	国有	用途	城镇单一住宅用地					
	使用权类型	出让							
	取得价格								
	终止日期	2073-09-01							
使用权面积	1400.1 M ²	其中	使用面积	1400.1 M ²	分摊面积	1400.1 M ²			
房屋状况									
类别	其他房产								
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	设计用途			
·	-102	钢筋混凝土	1	-1至-1a	3193.64	非居住			
共有人	8	人	共有权证号自	至					

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号), 华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位; 华捷道60号会所;
 新开路71号, 华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点: 2025年6月30日

设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	登记日期	注销日期	
中国建设银行 天津分行	抵押	3173.04+ 平方米	人民币 350000元	2010-1-2 至 2027-12 -15			

	记 事
 	

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号), 华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位; 华捷道60号会所;
 新开路71号, 华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点: 2025年6月30日

房地证 津 字第 102010807870 号									
权利人		天津市远鼎房地产开发有限公司							
坐落		河东区新开路与华捷道交口东北侧新天地家园2号地下车位							
地号		(502-05)-007-01 变字2-78-							
图号		300-100-41-67.16.17.26							
土地状况		权属性质	国有		用途	城镇单一住宅用地			
		使用权类型	出让						
		取得价格							
		终止日期	2075-09-01						
		使用区面积	3766 M ²		其中	专用面积	3700 M ²		
					分摊面积				

房屋状况										
产别	其他房产			房屋层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	设用途			
编号	房号	结构	层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	设用途				
..	-101	框架	1	-1至1a	8590.38	非居住				
共有人	9	人	共有权证号	自 至						

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	约定日期	注册日期
中国特通不动产天津有限公司	抵押	4090.38平方米	人民币 1007000.00元	2018年12月30日至2023年12月31日		

记事


中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号), 华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位; 华捷道60号会所;
 新开路71号, 华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点: 2025年6月30日

设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期	其他
中融信通不动产基金管理有限公司	抵押	5A04 18# 产	人民币 2018年12月08日 2023年12月08日	2018年12月08日 2023年12月08日			



填发单位:
填发日期: 2019-05-25

记 事

填发日期



中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

津 (2019) 河东区 不动产报第 1017076 号

权利人	天津市远诚房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河东区新浦路2号1、2-负201-01
不动产单元号	1201050010046900015F00010299
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/其他
用途	非居住
面积	29069.7平方米/21558.16平方米
使用期限	至2057年12月05日
权利其他状况	建筑结构:钢筋混凝土 建筑面积:21558.16平方米 所在层:-2至1层 总层数:21层

土地面积来源
土地用途为公共建设用地
宗地号: 0505-03-019-02 宗地2231-

附 12

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

单 (2018)	河东区 不动产权第 1017072	号
权利人	天津市冠源房地产开发有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	河东区新浦路2号1,2-负201-02	
不动产单元号	120·05301004GB0016F00010309	
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/其他	
用途	非居住	
面积	29840.7平方米/1851.20平方米	
使用期限	至2057年12月05日	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土 建筑面积:1850.20平方米 所在 层:1-2至1层 总层数:21层	

土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	商业用地
宗地号	0205-(03)-019-02 电子2231-

附 记

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点: 2025年6月30日

津 (2023) 河东区 不动产权第 0730462 号	
权利人	天津市远地房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河东区新开路59-69(单号),华越道1、3号负201
不动产单元号	1201050010046800002F00330048
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	公共建设用地/非居住
面积	118334.5平方米/1808.97平方米
使用期限	2005年09月01日至2055年09月01日
权利其他状况	建筑结构:钢筋混凝土 建筑面积:1808.97平方米 所在层:-2层 总层数:11层

地下停车位 土地用途:公用 宗地代码: 1201050010046800002 宗地号: 0902-(05)-007-01

附 记

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

第 (2023) 河东区不动产权第 0730441 号

权利人	天津市远耀房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河东区新开路59-69(单号),华越道1、3号负203
不动产单元号	1201050010046800002F00330047
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	公共建设用地/非居住
面积	118334.5平方米/2678.33平方米
使用期限	2005年09月01日至2055年09月01日
权利其他状况	建筑结构:钢筋混凝土 建筑面积:2678.33平方米 层数:2层 总层数:11层

附 记

地下停车位 土地面积共用
 宗地代码: 1201050010046800002
 宗地号: 0502-(05)-007-01

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点: 2025年6月30日

房地证 津 字第 4700209950948 号									
权利人	天津市远洋房地产开发有限公司								
坐落	河东区新开路55-69(单号),华越道1、3号负212								
地号	0502-(05)-007-01 第2178-								
图号	300-100-11-6, 7, 16, 17, 20								
土地状况	权利性质	国有	用途	公共建筑设施用地					
	使用权类型	出让							
	取得价格	284723321							
	终止日期	2055-09-01							
使用面积	694		其中		独立面积		0		M ²
	694		分摊面积		694				M ²
									M ²
房屋状况									
产别	其他房产								
幢号	房号	结构	房屋层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	设计用途			
	负202	钢筋混凝土结构	11	-2至1	1583.09	非居住			
共有人	2人		共有权证号		至				

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
 新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
 新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
 新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点: 2025年6月30日

房地证号		字第		号			
109021-4092-45							
权利人	天津泰达泰达房地产开发有限公司						
坐落	天津河东区新浦路2号1,2-负201-302						
地号	0505(03)019-02第72231						
图号	40335182.55						
土地状况	权属性质	用途					
	使用用途	用途					
	取得价格						
终止日期	2035-12-30						
使用面积	393.15 M ²	其中	建筑面积	1 M ²	分摊面积	403.15 M ²	
房屋状况							
产别	幢号	房号	结构	楼层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	使用用途
	2	2001	框架结构	21	3	2102.76	非居住
共有人	等		人		共有权证号自		至

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

5.5 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件



中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日


房地产估价机构备案证书

证书编号:粤房估备字壹0200022

企业名称:深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码:91440300748859253X

法定代表人:程家龙

注册地址:深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有效期:至2026年10月11日

备案等级:一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号,进入“粤建办事”扫码查验

发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2023年10月11日





广东省建设行业数据开放平台查询网址: <http://data.gdcic.net/dop>

中国天津市河东区新浦路2号1,2-负201-302车位;
新开路59-69(单号),华越道1、3号负101-203,
新天地家园1号101-102、2号地下车位;华捷道60号会所;
新开路71号,华捷道7-21号(单号)「远洋未来广场」商业房地产

价值时点:2025年6月30日

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00223374</p>	<p>姓名 / Full name 刘鹏博</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 211103198705293714</p> <p>注册号 / Registration No. 1120200020</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2026-05-10</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 刘鹏博</p>	
---	--	---

<p>6</p> <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00300102</p>	<p>姓名 / Full name 史心怡</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 13013119910202010X</p> <p>注册号 / Registration No. 1120210090</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-08-22</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 史心怡</p>	
---	--	---