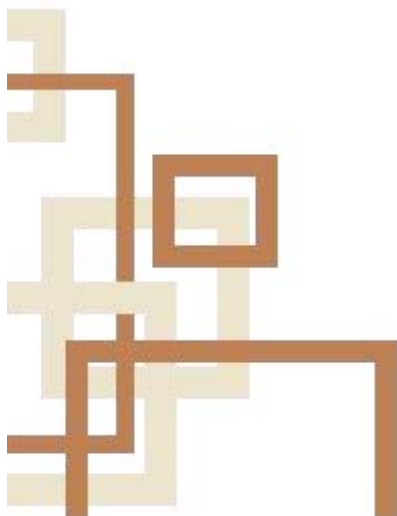


上海市浦东新区曹路镇金穗路 999 号工业房地产

租赁价格估价报告

共 1 册/第 1 册

卷号：沪财瑞房咨（2026）00276 号



上海财瑞房地产土地估价有限公司

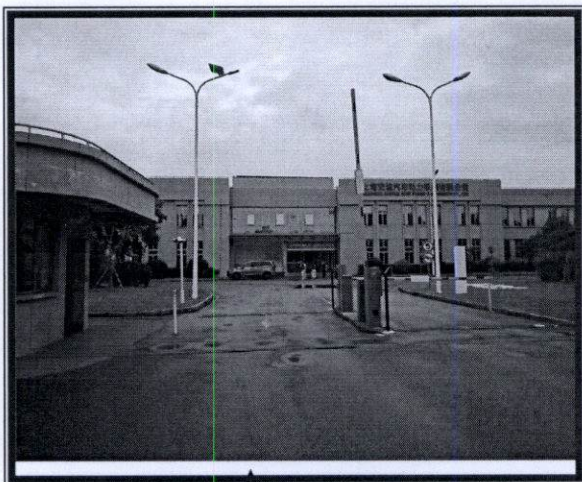
SHANGHAI CAIRUI REAL ESTATE & LAND APPRAISAL CO.,LTD

本报告仅供估价委托人为本估价目的使用，使用权归估价委托人所有
未经估价机构许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2026 年 6 月 23 日

上海市浦东新区曹路镇金穗路 999 号工业房地产 租赁价格估价报告摘要

估价报告编号：沪财瑞房咨（2026）00276 号



咨询结果要点摘录：

- 价值时点：2026 年 6 月 9 日
- 房屋用途：厂房
- 建筑面积合计：30935.95 平方米
- 单位租金（不含税）：0.7 元/平方米/天
- 单位租金：详见报告致函页



上海财瑞房地产土地估价有限公司

二〇二六年六月二十三日

房地产估价报告

估价报告编号: 沪财瑞房咨(2026)00276号

估价项目名称: 上海市浦东新区曹路镇金穗路 999 号工业房地产
租赁价格估价报告

估价委托人: 上海交运集团股份有限公司

房地产估价机构: 上海财瑞房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师: 徐升山 注册号: 3120160016

奚蕾华 注册号: 3120030031

估价报告出具日期: 2026年6月23日

目 录

一、致估价委托人函	4
二、估价的假设和限制条件	8
三、结果报告	11
(一) 估价委托人	11
(二) 房地产估价机构	11
(三) 估价目的	11
(四) 估价对象	11
(五) 价值时点	16
(六) 价值类型	16
(七) 估价原则	17
(八) 估价依据	18
(九) 估价方法	19
(十) 估价结果	20
(十一) 注册房地产估价师	21
(十二) 实地查勘期	21
(十三) 作业期	21
四、附件	22

- (一) 《房地产估价业务委托合同》复印件
- (二) 《确定事项说明书》（复印件）
- (三) 估价对象地理位置图
- (四) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (五) 《上海市不动产权证书》（复印件）
- (六) 《上海市不动产登记簿信息》（复印件）
- (七) 上海财瑞房地产土地估价有限公司企业法人营业执照复印件
- (八) 上海财瑞房地产土地估价有限公司机构备案证书复印件
- (九) 注册房地产估价师资格证书复印件

一、致估价委托人函

上海交运集团股份有限公司：

受贵单位委托，本公司按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2016）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场租金进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

估价目的：为估价委托人拟出租估价对象确定市场租金提供价值参考。

估价对象：

财产范围：房屋所有权及土地使用权（整体出租，包含建、构筑物、过道、通道等土地及附属设施）。

坐落：上海市浦东新区曹路镇金穗路 999 号全幢工业房地产。

规模：合计建筑面积为 30935.95 平方米，明细如下：

估价对象坐落	建筑面积 (平方米)	总层数	房屋用途	竣工日期
金穗路 999 号 1 幢 1 层污水 水处理站	152.32	2	厂房	2016 年
金穗路 999 号 1 幢 1_2 层	28130.66	2	厂房	2016 年
金穗路 999 号 1 幢 1 层变 配电房	308.6	2	厂房	2016 年
金穗路 999 号 2 幢	963.56	2	厂房	2016 年
金穗路 999 号 3 幢	202.93	1	厂房	2016 年
金穗路 999 号 4 幢	301.4	1	厂房	2016 年
金穗路 999 号 5 幢	602.2	1	厂房	2016 年
金穗路 999 号 6 幢	37.3	1	厂房	2016 年
金穗路 999 号 7 幢	236.98	1	厂房	2016 年
合计	30935.95		/	

用途：证载土地用途为工业，证载房屋类型为工厂，本次评估拟出租用途为工业。

权属：已取得《上海市不动产权证书》，权利人为上海交运集团股份有限公司。

价值时点：2026 年 6 月 9 日。

价值名称：市场租金。

价值定义：市场租金是由市场供求状况决定的租金，是在商品租金的基础上，根据供求关系而形成的租赁价值。

价值内涵如下表：

序号	价值内涵因素	估价对象
1	估价范围	上海市浦东新区曹路镇金穗路 999 号 1-7 幢工业房地产
2	表示形式	首年市场租金：单位日租金（元/平方米/天），年总租金（元/年）
3	价值时点	以现场查勘日为准
4	租赁用途	工业（生产、仓储）
5	计租单位	建筑面积
6	装修状态	设定现状（以现场查勘日现状为准）
7	设施设备	含变配电、污水处理站等配套设施，具体以现场查勘日现状为准
8	费用与税金承担义务	租金中不包含增值税
9	调租与续租规则	调租与续租规则按照合同约定

特别提示：

- (1) 上海市浦东新区曹路镇金穗路 999 号全幢工业房地产为整体出租；
- (2) 在上述情况下的满足全部假设和限制条件下于价值时点所体现的市场租金。
- (3)

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象在满足全部限制条件下，于价值时点 2026 年 6 月 9 日、拟出租用途为工业用途条件下的房地产市场租金如下表：

估价对象	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	单位租金（不含税）（元/平方米/天）	年租金（不含税）（万元/年）
浦东新区曹路镇金穗路 999 号全幢（整体出租，包含建、构筑物、过道、通道等土地及附属设施）	30935.95（整体出租，租期内地块合计 938.13 m ² 建筑作为配套辅助用房，该部分建筑的租金价值已包含在主体建筑内，故不单独计价）	54356.00	0.7	766.45

明细见下表：

坐落	幢号·部位	建筑面积（m ² ）	单位租金（不含税）（元/平方米/天）	年租金（不含税）（万元/年）	备注
金穗路 999 号	1 幢 1 层污水处理站	152.32	0	0	1 幢 1 层污水处理站 1 幢、1 层变配电房、3 幢辅助设备用房（全幢）、6 幢门卫室（全幢）、7 幢开关站（全幢，含地下 118.8 m ² ）合计 938.13 m ² 建筑作为配套辅助用房，该部分建筑的租金价值已包含在主体建筑内，故不单独计价。
金穗路 999 号	1 幢 1-2 层（大厂房）	28130.66	0.7	718.74	
金穗路 999 号	1 幢 1 层变配电房	308.60	0		
金穗路 999 号	2 幢 更衣室（全幢）	963.56	0.7	24.62	
金穗路 999 号	3 幢 辅助设备用房（全幢）	202.93	0		
金穗路 999 号	4 幢 危废仓库（全幢）	301.40	0.7	7.7	
金穗路 999 号	5 幢 铁屑场地（全幢）	602.20	0.7	15.39	
金穗路 999 号	6 幢 门卫室（全幢）	37.30	0	0	
金穗路 999 号	7 幢 开关站（全幢，含地下 118.8 m ² ）	236.98	0	0	
合计		30935.95	0.7	766.45	

特别提示:

- 本评估报告仅供为估价委托人拟出租估价对象确定市场租金提供价值参考。
- 本评估报告使用期限为一年：即 2026 年 6 月 23 日至 2027 年 6 月 22 日；
- 本函仅为评估报告的内容摘要，欲了解估价的详细情况，请估价委托人全面仔细地阅读估价报告全文为盼；
- 本估价报告由上海财瑞房地产土地估价有限公司负责解释。

上海财瑞房地产土地估价有限公司
法定代表人：
二〇二六年六月二十三日



二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1.1注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的房屋权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设估价依据的资料合法、真实、准确、完整、有效。

1.2注册房地产估价师实地查勘时仅针对房地产区位条件、周边环境、基础设施、建筑物结构、外观、房型、设备等状况及房地产使用现状，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测等情况下，假设估价对象房屋建筑质量符合现行国家或行业标准，能够安全、正常使用。

1.3由于房屋租赁合同的执行是不断持续发生的经济活动，而房地产市场与国家的宏观经济形势密切相关，对经济宏观政策发生改变或波动的反应十分敏感。故本次估价仅以现有资料进行评估测算，未考虑报告出具日期后国家经济形势及政策等发生重大变化对房地产市场租金的影响。

1.4本次估价建筑面积按照《上海市不动产权证书》、《上海市不动产登记簿信息》中记载的建筑面积进行估价，注册房地产估价师未进行实地丈量以核实估价对象各出租部位的建筑面积，本公司不承担对建筑面积的准确性进行调查的责任，若与实际不符，应据实调整估价结果。

（二）未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假设。

估价对象拟出租的部分租赁条件尚未明确约定，如租期、支付方式、物业及水电承担、免租期及房屋维修责任等。

上述事项的实际约定条件，会对估价对象的实际成交租金产生影响，本次估价除租期按市场惯例（长租约、无免租、权利人维修房屋、不含水电及物业费）作出合理的、最可能的假定外，其他租赁条件均不考虑。若上述租赁条件在签约时予以明确，估价委托人应及时告知本公司，本公司将据实对估价结果作相应调

整。

(三) 背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊要求、交易条件设定或约定，对估价对象所做的与估价对象实际状况不一致的合理假设。

本次估价的估价对象不存在背离事实，故本估价报告无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

不相一致假设是对估价对象用途、权利人、地址等存在不一致情况下的合理假设。

本次估价的估价对象不存在不相一致，故本估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价依据估价委托人提供的《上海市不动产权证书》等复印件，估价人员虽进行了尽职调查，但也难以取得估价对象的权属证明原件，故本次估价假设估价委托人提供的《上海市不动产权证书》等复印件其内容与原件一致。

(六) 估价报告使用限制

6.1 用途限制

本估价报告仅为估价委托人拟出租估价对象确定市场租金提供价值参考，若用于其他目的的经济活动，本估价报告无效。

6.2 使用人限制

未经本公司的书面许可，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。

估价报告使用人为估价委托人，或为估价委托时约定的其他报告使用人和

国家法律、法规规定的估价报告使用者。任何未经本估价机构和估价委托人同时确认的机构或个人，不能因得到报告而自然成为本估价报告使用人。未经本估价机构同意，任何单位或个人，不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，也不得以其他任何形式公开发表。

本估价机构不承担上述以外任何单位或个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

6.3 使用期限限制

6.3.1 本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 2026 年 6 月 23 日至 2027 年 6 月 22 日，超过使用期限本报告无效。

6.3.2 在使用期限内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，或遇有自然力或其他不可抗力对房地产市场租金产生重大影响，估价委托人和报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

6.4 其他使用限制或注意事项

6.4.1 若本报告假设条件及依据的其他条件发生改变，本报告自行失效。

6.4.2 本估价报告附件是报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的纠纷和损失，本估价机构和房地产估价师不承担法律责任。

（以下页内空白）

三、结果报告

(一) 估价委托人

名称：上海交运集团股份有限公司
住址：上海市浦东新区曹路工业园区民冬路 239 号 6 幢 101 室
联系人：何子飞

(二) 房地产估价机构

名称：上海财瑞房地产土地估价有限公司
单位地址：长宁区延安西路 1357 号 4 楼
法定代表人：孙鸣红
统一社会信用代码：914291157752323921
估价机构备案等级：一级
估价机构备案证书编号：沪建房估证字（2023）18 号
联系人：徐升山
联系电话：62261357

(三) 估价目的：为估价委托人拟出租估价对象确定市场租金提供价值参考。

(四) 估价对象

4.1 估价对象项目背景

估价对象位于上海市闵行区金穗路 999 号，由上海交运集团股份有限公司取得《上海市不动产权证书》【沪（2016）浦字不动产权第 008801 号】，证载土地用途为工业，证载房屋类型为工厂，本次评估拟出租用途为工业。

4.2 估价范围界定

财产范围：房屋所有权及土地使用权（整体出租，包含建、构筑物、过道、通道等土地及附属设施）。

坐落：上海市浦东新区曹路镇金穗路 999 号 1-7 幢工业房地产。

规模：建筑面积为 30935.95 平方米、土地面积为 54356.00 平方米，明细如下：

估价对象坐落	建筑面积 (平方米)	总层数	房屋用途	竣工日期
金穗路 999 号 1 幢 1 层污水处理站	152.32	2	厂房	2016 年
金穗路 999 号 1 幢 1_2 层	28130.66	2	厂房	2016 年
金穗路 999 号 1 幢 1 层变配电房	308.6	2	厂房	2016 年
金穗路 999 号 2 幢	963.56	2	厂房	2016 年
金穗路 999 号 3 幢	202.93	1	厂房	2016 年
金穗路 999 号 4 幢	301.4	1	厂房	2016 年
金穗路 999 号 5 幢	602.2	1	厂房	2016 年
金穗路 999 号 6 幢	37.3	1	厂房	2016 年
金穗路 999 号 7 幢	236.98	1	厂房	2016 年
合计	30935.95		/	

用途：证载土地用途为工业，证载房屋类型为工厂，本次评估拟出租用途为工业。

权属：已取得《上海市不动产权证书》，权利人为上海交运集团股份有限公司。

4.3 房地产权利登记状况

4.3.1 《上海市不动产权证书》——【沪房地闵字（2016）第 044345 号】

不动产权证号	沪（2016）浦字不动产权第 008801 号
登记日	2016 年 10 月 25 日
权利人	上海交运集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	金穗路 999 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：工业用地 / 房屋用途：厂房
宗地号	浦东新区曹路镇 1 街坊 32/2 丘
宗地（丘）面积	54356.00 平方米
使用权面积	54356.30 平方米
建筑面积	30935.95 平方米
使用期限	2012 年 10 月 08 日起至 2062 年 10 月 07 日止
竣工日期	2016 年
附记	其中 7 幢地下面积 118.8 平方米。

根据《上海市不动产登记簿信息》记载的房屋状况，摘要如下表：

坐落	幢号·部位	建筑面积 (m ²)	房屋类型	竣工日期
金穗路 999 号	1 幢 1 层污水处理站	152.32	工厂	2016 年
金穗路 999 号	1 幢 1-2 层 (大厂房)	28130.66	工厂	2016 年
金穗路 999 号	1 幢 1 层变配电房	308.60	工厂	2016 年
金穗路 999 号	2 幢 更衣室 (全幢)	963.56	工厂	2016 年
金穗路 999 号	3 幢 辅助设备用房 (全幢)	202.93	工厂	2016 年
金穗路 999 号	4 幢 危废仓库 (全幢)	301.40	工厂	2016 年
金穗路 999 号	5 幢 铁屑场地 (全幢)	602.20	工厂	2016 年
金穗路 999 号	6 幢 门卫室 (全幢)	37.30	工厂	2016 年
金穗路 999 号	7 幢 开关站 (全幢, 含地下 118.8 m ²)	236.98	工厂	2016 年
合计		30935.95		/

4.3.2 估价对象其他权利登记状况

根据估价目的，本估价报告估价结果不考虑因抵押、担保、租赁、债务或其他权利限制对估价对象价格的影响。

4.3.3 估价对象租赁状况

经估价人员现场查勘，至价值时点，估价对象现状为工业厂房，主体可供整体出租，处于正常生产状态。

4.4 估价对象土地基本状况

- 四至范围：东近陈邵路，南至兴中集团，西至金穗路，北至赛科利模具，中外环线之间。
- 土地登记用途：工业。
- 土地形状：较规则矩形。
- 地形、地势：宗地区域地形地势平坦，排水状况良好，无洪涝。
- 开发程度：红线外七通（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）；红线内已建成房屋，场地已硬化。
- 土地使用权类型及期限：国有建设用地使用权，出让取得，使用期限 2012 年 10 月 08 日起至 2062 年 10 月 07 日止。
- 临街状况：估价对象所在宗地西临金穗路，一面临街。

● 规划条件：土地用途、容积率等技术性指标符合规划，已在房地产相关部门进行登记。

●

4.5 估价对象建筑物基本状况

- 建筑物名称：上海交运汽车动力系统有限公司。
- 建筑物登记用途：厂房。
- 建筑物登记类型：工厂。
- 工程质量：该建筑项目通过竣工验收，施工质量合格。
- 建筑规模：建筑面积 30935.95 平方米；

幢号	部位/功能	建筑面积 (m ²)	檐高 (米)	结构	外墙	门窗	地面/内墙
1 幢	1 层污水处理站	152.32	10	钢、钢混	干挂石材及防水涂料	铝合金门窗	地砖及环氧地坪 / 涂料
1 幢	1-2 层 (大厂房)	28130.66	10	钢、钢混	干挂石材及防水涂料	铝合金门窗	地砖及环氧地坪 / 涂料
1 幢	1 层变配电房	308.60	10	钢、钢混	干挂石材及防水涂料	铝合金门窗	地砖及环氧地坪 / 涂料
2 幢	更衣室 (全幢)	963.56	9	钢混	防水涂料	铝合金门窗	地砖 / 涂料
3 幢	辅助设备用房 (全幢)	202.93	6	钢混	防水涂料	铝合金门窗及卷帘门	水泥地坪 / 涂料
4 幢	危废仓库 (全幢)	301.40	6	钢混	防水涂料	铝合金窗、铁门及卷帘门	水泥地坪 / 涂料
5 幢	铁屑场地 (全幢)	602.20	6	钢混	防水涂料	铝合金窗	水泥地坪 / 涂料
6 幢	门卫室 (全幢)	37.30	4	混合	干挂石材	铝合金门窗	地砖 / 涂料
7 幢	开关站 (全幢, 含地下 118.8 m ²)	236.98	6	钢混	防水涂料	铝合金窗、铁门及卷帘门	水泥地坪 / 涂料
合计		30935.95	/				

- 朝向：建筑物主朝向朝西。
- 平面布局：估价对象所在建筑物平面呈规则矩形。
- 建筑物设施设备：设备配置齐全。
- 建成年月：竣工日期为 2016 年。
- 维护状况：由专业物业公司提供物业服务，24 小时的维修、保洁及保安服务。
- 特殊情况：估价对象周边无高压走廊、垃圾堆场、轨道高架等。

4.6 估价对象利用现状

经估价人员现场查勘，至价值时点，估价对象 1 幢为生产用大厂房（含污水处理站、变配电房等配套用房），2 幢为更衣室，3-7 幢为辅助设备用房、危废仓库、铁屑场地、门卫室及开关站等生产辅助用房，整体作为工业生产厂区使用，本次按拟出租用途工业进行评估。

4.7 区域因素

4.7.1 地理位置

估价对象所在地块位于上海市闵行区金穗路 999 号，东近陈邵路，南至兴中集团，西至金穗路，北至赛科利模具，中外环线之间。

4.7.2 区域板块概况

估价对象位于浦东新区曹路镇。浦东新区是上海市辖区，位于上海市东部，西靠黄浦江，东临长江入海口，是上海建设“五个中心”和自贸试验区的核心承载区，区内分布外高桥保税区、金桥经济技术开发区、张江科学城等重要产业园区。

曹路镇地处浦东新区东北部，东与合庆镇相邻，南与金桥、唐镇相连，西与高行、高东相依，北濒长江，紧邻外高桥保税区和金桥开发区，是浦东重要的先进制造、仓储物流及城镇居住综合发展区域。镇域内以工业、物流及居住功能为主，产业基础较好，配套设施逐步完善。

4.7.3 产业集聚度

价对象位于曹路镇金穗路工业集中区域，周边以工业厂房、仓储物流企业为主，并与金桥、外高桥产业园区联动，区域产业集聚度较好。

4.7.4 交通便捷度

估价对象所在地块周边道路交通配套较为完善，主要由金穗路、华东路、金海路、龚华路、上川路等道路构成对外交通路网；周边有上海公交 991 路、790 路、993 路、630 路、沪川线、曹路 1 路、曹路 2 路、浦东 27 路等多条

公交线路。轨道交通方面，临近上海轨道交通 9 号线（其东延伸段沿金海路敷设，设曹路站、民雷路站、顾唐路站、金海路站等站点），其中顾唐路站、民雷路站距估价对象约 2-3 公里，经 9 号线可换乘前往金桥、世纪大道、徐家汇及松江方向。估价对象周边无交通管制，地块内停车较为便捷，整体交通便捷度一般。

4.7.5 基础设施配套

估价对象所在地块周边市政基础设施完善，供电、供水、排水、燃气、通讯等市政设施能满足使用要求。

4.7.6 公共设施配套

估价对象所在地块周边公共服务设施较齐全：金融机构方面，周边有中国工商银行、中国农业银行、上海农商银行、中国邮政储蓄银行等银行网点；教育机构方面，周边有上海市实验学校东校、上海市浦东新区曹路小学、上海第二工业大学附属龚路中学（原上海市龚路中学，系曹路学区牵头校）等学校；医疗机构方面，周边有上海市浦东新区曹路社区卫生服务中心，并可通达上海市第七人民医院、上海市浦东新区公利医院等综合医院；商业设施方面，周边有曹路宝龙广场等社区商业，并临近金桥国际商业广场、由由广场等大型商业配套，生产、生活较为便利。

（五）价值时点

估价人员根据《房地产估价业务委托合同》约定，以估价人员现场查勘之日（2026 年 6 月 9 日）作为本次估价的时点。

（六）价值类型

6.1 价值名称：市场租金

6.2 价值定义：

市场租金是由市场供求状况决定的租金，是在商品租金的基础上，根据供求关系而形成的租赁价值。

6.3 价值内涵

序号	价值内涵因素	估价对象
1	估价范围	上海市浦东新区曹路镇金穗路 999 号 1-7 幢工业房地产
2	表示形式	首年市场租金：单位日租金（元/平方米/天），年总租金（元/年）
3	价值时点	以现场查勘日为准
4	租赁用途	工业（生产、仓储）
5	计租单位	建筑面积
6	装修状态	设定现状（以现场查勘日现状为准）
7	设施设备	含变配电、污水处理站等配套设施，具体以现场查勘日现状为准
8	费用与税金承担义务	租金中不包含增值税
9	调租与续租规则	调租与续租规则按照合同约定

特别提示：

- (1) 上海市浦东新区曹路镇金穗路 999 号全幢工业房地产为整体出租；
- (2) 在上述情况下的满足全部假设和限制条件下于价值时点所体现的市场租金。

（七）估价原则

本次估价工作遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

独立、客观、公正原则： 要求站在中立的立场上，实事求是、公平公正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的原则。

合法原则： 要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

价值时点原则： 要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

替代原则： 要求估价结果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的原则。

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的原则。所谓最高最佳利用就是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大的次序进行分析、筛选和判断，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

8.1 有关的法律、法规、行政规章

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正，中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日施行）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正，中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日施行）；
- (3) 《资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日施行）；
- (4) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2021 年 1 月 1 日施行）；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日第三次修正，中华人民共和国国务院令 第 743 号，2021 年 9 月 1 日施行）；
- (6) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 777 号，2024 年 5 月 1 日施行）
- (7) 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国自然资源部令 第 14 号，2024 年 5 月 23 日施行）；
- (8) 关于印发《上海市不动产登记技术规定》的通知（沪规划资源规〔2026〕1 号，2026 年 3 月 1 日施行）
- (9) 《上海市不动产登记若干规定》（上海市人民代表大会常务委员会第 54 号，2021 年 3 月 1 日施行）；
- (10) 《上海市房屋租赁条例》（2010 年 9 月 17 日第一次修改，上海市第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议决定，2010 年 9 月 17 日施行）
- (11) 其他有关法律、法规和政策。

8.2 有关技术标准

- (1)中华人民共和国国家标准 G16/T 50899—2013 《房地产估价基本术语标准》；
- (2)中华人民共和国国家标准 G16/T 50291—2016 《房地产估价规范》；
- (3)关于印发房地产租金评估技术指引的通知(沪房地估协〔2024〕1号)。

8.3 估价委托人提供的有关资料

- (1)《上海市不动产权证书》（复印件）；
- (2)《确定事项说明书》；
- (3)估价委托人提供的其他有关资料。

8.4 其他资料

- (1)相关市场行情资料；
- (2)估价人员实地查勘记录、市场调查资料及积累的其他资料。

（九）估价方法

9.1 估价方法选择

根据中华人民共和国房地产估价规范，房地产租金评估通常使用的方法主要有比较法、价值折算法、成本法、剩余法等。比较法适用于可收集较多类似房地产市场租金案例的情况下。价值折算法适用于可收集类似房地产较多市场成交价格、且同时存在租金案例的情况下。成本法适用市场上很少有买卖以及租赁等交易行为的非经营性房产。剩余法适用于具有开发潜力且开发完成后房地产收益水平可以用比较法求取的经营性房地产，例如二次装修后转租、分租情况。

估价对象为工业厂房，作为工业生产场地使用，该类工业厂房在公开市场上租赁活跃，周边可收集到较多类似工业厂房的市场租金案例，因此本次估价宜选用比较法；估价对象不是新开发建设项目，故不选用成本法；本次估价目的为拟出租提供市场租金参考，故不选用价值折算法和剩余法。

9.2 估价方法定义

比较法：选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差

异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2.3 估价方法

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法的基本步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→交易情况修正→市场状况调整→房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）→求取比较价值。

比较法公式：比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

（十）估价结果

估价对象在满足全部限制条件下，于价值时点 2026 年 6 月 9 日、拟出租用途为工业用途条件下的房地产市场租金如下表：

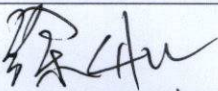
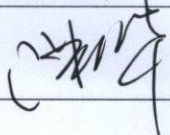
估价对象	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	单位租金（不含税）（元/平方米/天）	年租金（不含税）（万元/年）
浦东新区曹路镇金穗路 999 号全幢（整体出租，包含建、构筑物、过道、通道等土地及附属设施）	30935.95（整体出租，租期内地块合计 938.13 m ² 建筑作为配套辅助用房，该部分建筑的租金价值已包含在主体建筑内，故不单独计价）	54356.00	0.7	766.45

明细见下表：

坐落	幢号·部位	建筑面积（m ² ）	单位租金（不含税）（元/平方米/天）	年租金（不含税）（万元/年）	备注
金穗路 999 号	1 幢 1 层污水处理站	152.32	0	0	1 幢 1 层污水处理站 1 幢、1 层变配电房、3 幢辅助设备用房（全幢）、6 幢 门
金穗路 999 号	1 幢 1-2 层（大厂房）	28130.66	0.7	718.74	
金穗路 999 号	1 幢 1 层变配电房	308.60	0		
金穗路 999 号	2 幢 更衣室（全幢）	963.56	0.7	24.62	
金穗路 999 号	3 幢 辅助设备用房（全	202.93	0		

坐落	幢号·部位	建筑面积 (m ²)	单位租金(不 含税) (元/平方米/ 天)	年租金(不含税) (万元/年)	备注
	幢)				卫室(全幢)、7
金穗路 999 号	4 幢 危废仓库(全幢)	301.40	0.7	7.7	幢 开关站(全
金穗路 999 号	5 幢 铁屑场地(全幢)	602.20	0.7	15.39	幢,含地下 118.8
金穗路 999 号	6 幢 门卫室(全幢)	37.30	0	0	m ²) 合计 938.13
金穗路 999 号	7 幢 开关站(全幢,含地 下 118.8 m ²)	236.98	0	0	m ² 建筑作为配套
	合计	30935.95	0.7	766.45	辅助用房,该部 分建筑的租金价 值已包含在主体 建筑内,故不单 独计价。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐升山	3120160016		2026 年 6 月 23 日
奚蕾华	3120030031		26 年 6 月 23 日

(十二) 实地查勘期

2026 年 6 月 9 日

(十三) 估价作业期

2026 年 6 月 9 日—2026 年 6 月 23 日

(以下页内内容)

四、附件

- (一)《房地产估价业务委托合同》复印件
- (二)《确定事项说明书》（复印件）
- (三)估价对象地理位置图
- (四)估价对象实地查勘情况和相关照片
- (五)《上海市不动产权证书》（复印件）
- (六)《上海市不动产登记簿信息》（复印件）
- (七)上海财瑞房地产土地估价有限公司企业法人营业执照复印件
- (八)上海财瑞房地产土地估价有限公司机构备案证书复印件
- (九)注册房地产估价师资格证书复印件