

不动产基金2025年度估价报告

汇添富上海地产租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金
(代码508055)
持有的不动产项目

上海市闵行区南江洲路55号、
91号、125号
「江月路项目」
之市场价值评估

呈送

汇添富基金管理股份有限公司
汇添富资本管理有限公司

2026年3月23日

房地产估价报告

估价报告编号：

CW/SH/S/26/2005

估价项目名称：

上海市闵行区南江洲路55号、91号、125号「江月路项目」之市场价值评估

估价委托人：

汇添富基金管理股份有限公司

汇添富资本管理有限公司

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：

施蕾
注册号：3120160017

朱希淳
注册号：3120100016

估价报告出具日期：

2026年3月23日

致估价委托人函

致 汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司

敬启者：

关于：上海市闵行区南江洲路 55 号、91 号、125 号「江月路项目」（以下简称“估价对象”）

承蒙 贵公司委托，我们遵循《房地产估价规范》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》的估价原则和估价程序，选用科学合理的估价方法，对估价对象进行了价值评估。现评估工作已完成，随函呈上估价结果报告，并将估价结果简要报告如下：

估价目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及估价报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

估价对象：评估范围为上海市闵行区南江洲路 55 号、91 号、125 号房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），所在物业名称为「江月路项目」，坐落于上海市闵行区南江洲路 55 号、91 号、125 号，土地规划用途为配套商品房，所在宗地面积为 56,859.00 平方米，估价对象按照面积所分摊的土地面积为 16,028.55 平方米，总建筑面积为 57,560.66 平方米，其中居住建筑面积为 52,734.88 平方米，店铺建筑面积为 4,825.78 平方米。房屋登记用途为租赁住房 and 店铺，房屋实际使用用途为租赁住房和配套商业，土地使用权期限至 2075 年 6 月 5 日止，权利人为上海华辙实业有限公司。

价值时点：2025 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法（现金流量折现法）。

估价结果：市场价值总价为人民币 **875,000,000 元**（大写金额：**捌亿柒仟伍佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币 15,201 元/平方米。（与此估价结果有关的注意事项请见下页「估价结果汇总表」）

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

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 总经理

二〇二六年三月二十三日

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (平方米)	估价方法	评估价值 (元)	单价 (元/平方米)
南江州路 55 号、91 号、 125 号 3-20 层-租赁住房	52,734.88	收益法	796,000,000	15,094
南江州路 55 号、91 号、 125 号 1-2 层-配套商业	4,825.78	收益法	79,000,000	16,370
合计	57,560.66		875,000,000	15,201

注：1、估价结果取整至百万位。

2、本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2026 年 3 月 23 日至 2027 年 3 月 22 日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

目录

	<u>页码</u>
1 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 估价目的	5
3.4 估价对象	5
3.5 价值时点	10
3.6 价值类型	10
3.7 估价原则	10
3.8 估价依据	11
3.9 估价方法	12
3.10 估价参数	13
3.11 运营净收益	13
3.12 估价结果	14
3.13 注册房地产估价师	15
3.14 协助估价人员	15
3.15 实地查勘期	15
3.16 估价作业期	15
4 附件	16
4.1 估值敏感性分析及压力测试	16
4.2 不同评估方法验证说明	18
4.3 估价委托书复印件	21
4.4 估价对象位置图	24
4.5 估价对象实地查勘情况和相关照片	26
4.6 估价对象权属证明复印	29
4.7 专业帮助情况和相关专业意见	31
4.8 估价所依据的其他文件资料	32
4.9 估价委托人营业执照复印件	33
4.10 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	34
4.11 注册房地产估价师估价资格证书	36

1 估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

- 1.1 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 注册房地产估价师与本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。
- 1.4 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291 - 2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 -2013、以及相关房地产估价专项标准《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学 2015 第 4 号）进行估价工作，撰写本估价报告。

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

权利人「上海华辙实业有限公司」依法拥有估价对象「江月路项目」的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分权利。

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。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用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。

估价对象需经政府相关部门报批并通过审核后，才可转让予符合当地产业规划条件的企业。

本次估价以权利人同意为本次估价目的使用为前提，并且假设估价对象“维持价值时点状况”持续正常合法使用或经营。

根据估价委托人指示，价值时点为2025年12月31日。估价对象的实地查勘期为2026年2月28日，我们假设估价对象实地查勘期的状况与价值时点的状况一致。

根据实地查勘，估价对象运营正常。

本次估价所依据的估价对象的权属、建筑面积、用途等资料以《不动产权证书》【沪（2024）闵字不动产权 001447 号】，保障性租赁住房项目认定书【沪闵保租认定[2022] 018 号（总第 018 号）】复印件中记载的为依据。

根据估价委托人提供的相关经营租赁资料，估价对象于价值时点部分物业已出租、部分空置，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们估价对象权属证明复印件（见附件），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。

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们估价对象的包括但不限于规划许可、法定通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。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。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，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，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，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

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。

特别事项说明

根据上海市自然资源确权登记局核发的沪（2024）闵字不动产权第 001447 号不动产权证书，估价对象的土地用途为配套商品房，房屋登记用途为租赁住房 and 店铺，根据沪闵保租认定[2022]018 号（总第 018 号），认定估价对象为保障性租赁住房。本次评估，估价对象按照保障性租赁住房进行价值评估。

2.2 未定事项假设

未定事项假设是指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、最可能的假定。

本次估价对象无未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致事项，故本估价报告无背离事实假设。

2.4 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2026 年 3 月 23 日至 2027 年 3 月 22 日，若市场状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。

本估价报告仅供估价委托人「汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司」为本次估价目的「根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及估价报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。」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份内容的任何责任。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称 : 汇添富基金管理股份有限公司
住所 : 上海市黄浦区外马路728号9楼
统一社会信用代码 : 91310000771813093L
法定代表人 : 鲁伟铭

单位名称 : 汇添富资本管理有限公司
住所 : 上海市虹口区奎照路441号底层
统一社会信用代码 : 913100000637825648
法定代表人 : 张晖

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
住所 : 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
统一社会信用代码 : 91440300748859253X
法定代表人 : 程家龙
备案等级 : 壹级
证书编号 : 粤房估备字壹0200022
有效期限 : 至2026年10月1日止

3.3 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及估价报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。

3.4 估价对象

3.4.1 评估范围及基本状况

本次估价对象为上海市闵行区南江洲路55号、91号、125号房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用价值的装饰装修、设施设备，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。所在物业名称为「江月路项目」，坐落于上海市闵行区南江洲路55号、91号、125号，土地规划用途为配套商品房，所在宗地面积为56,859.00平方米，估价对象按照面积所分摊的土地面积为16,028.55平方米，土地使用权期限至2075年6月5日止；建筑面积合计为57,560.66平方米，其中房屋登记用途为租赁住房的建筑面积为52,734.88平方米，登记用途为店铺的建筑面积为4,825.78平方米，权利人为上海华辙实业有限公司。

3.4.2 区位状况

闵行区之位置及概况

闵行区位于上海中心城区西南部，东与徐汇区、浦东新区相接；南靠黄浦江与奉贤区相望；西与松江区、青浦区接壤；北与长宁区、嘉定区毗邻；吴淞江流经北境，黄浦江纵贯南北，将闵行区分为浦东、浦西两部分。

闵行区行政总面积373平方公里，约占上海市总面积的6%。闵行区下辖4街道、9镇、1个工业区，共有114个村民委员会和476个居民委员会。2023年末，全区常住人口271.66万人，其中外来常住人口121.06万人，全区户籍人口130.37万人，其中城镇人口128.64万人。

估价对象之位置状况

估价对象「江月路项目」坐落于上海市闵行区南江洲路55号、91号、125号。

「江月路项目」三面临街，东至浦晓南路，西至浦申路，南至浦江城市生活广场，北至南江洲路，以南江洲路为人员、车辆进出主要通道。

「江月路项目」地处闵行区浦江镇；距虹桥火车站和虹桥机场直线距离约22公里，距上海南站直线距离约11公里，距浦东国际机场直线距离约30公里。

交通状况

估价对象位于闵行区浦江镇，邻近城市主干道，交通便利。

- 邻近主干道：浦星公路。
- 公交线路：距离估价对象1公里内有163路、796路、浦江16路、浦江17路等。
- 轨道交通：地铁8号线江月路站

外部配套设施状况

估价对象的基础设施达到“六通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信）。估价对象所在区域为住房聚集区，其公共基础设施和相关配套设施包含医院及公共交通都较为完善，周边两公里内的超市、购物中心及餐饮可满足基本商业需求。

周围环境状况

估价对象周边居住用房比较集中，附近有超市、生活广场等商业网点，购物、娱乐便利。周边有浦江城市生活广场、绿地乐和城和红星美凯龙等优质商业资源，仁济医院南院等医疗资源，上海师范大学附属闵行第三小学、上海市闵行区黄浦一中心世博小学等教育资源。

估价对象周边自然环境较好，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

3.4.3 实物状况

土地实物状况

估价对象「江月路项目」所在宗地面积为56,859.00平方米，估价对象按照面积所分摊的土地面积为16,028.55平方米，权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。

估价对象土地四至为东至浦晓南路，西至浦申路，南至浦江城市生活广场，北至南江洲路。

估价对象土地形状为较规则四边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

估价对象土地开发程度已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），估价对象的基础设施达到“六通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信），地上建筑物已建成并投入使用。

建筑物实物状况

估价对象建筑物为「江月路项目」于2015年建成，总建筑面积为57,560.66平方米，其中租赁住房的建筑面积为52,734.88平方米，店铺的建筑面积为4,825.78平方米。估价对象建筑布局为长方形，地上20层，首层和2层为配套商业。项目包含1,080套租赁住房，均为一居室户型，根据面积差异又分为七种房型，其中A、D、E、F、G户型各108套，B户型216套，C户型324套。

根据估价人员的现场勘查，估价对象现作为保租房对外出租，其户型及房屋状况如下表：

户型	面积(平方米)	户数	装修状况	房屋配置
A	52.91-58.27	108	客厅及卧室地面铺设地板、墙面乳胶漆、石膏吊顶；卫生间地面地砖，墙面墙砖，卫浴三件套；以实际户型为准，卫生间为一体化卫生间。	床，床垫、衣橱、沙发、茶几、洗衣机、冰箱、热水器、中央空调、抽油烟机、电磁灶；以实际交付为准。
B	44.5-47.72	216		
C	54.38-57.80	324		
D	40.44-41.49	108		
E	39.75-40.79	108		
F	30.08-32.76	108		
G	49.40-53.68	108		
合计		1,080		

经估价人员现场查勘估价对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和维护墙完好；门窗开启灵活，涂料光泽度好，墙面无脱落现象；管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，日常维护保养状况良好。估价对象建成于2015年，原规划设计为公寓式办公，经批准后于2019年改

建完工并作为租赁住房投入使用，建筑物综合成新度较高。

3.4.4 权益状况

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自2015年03月01日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘自估价委托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	沪（2024）闵字不动产权001447号
权利人	上海华辙实业有限公司
共有情况	单独所有
房地坐落	南江洲路55号、91号、125号
不动产单元号	详见附件
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：配套商品房/房屋用途：详见附件
面积	宗地面积：56,859.00平方米/建筑面积：57,560.66平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2005年6月6日起2075年6月5日止
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区浦锦街道李巷村3/7丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附件。
附记	1、受让人应当按出让年限整体持有该项目5.95万平方米租赁住房。 2、自持部分物业转让时需出让人同意。 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4、出资比例，股权结构，变更以上内容需出让人同意。 5、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本房地产权证书，不得分证办理，注记“整体持有，不得分证办理”。

- 6、对于浦江世博家园一街坊2、3、4号楼（南江洲55、91、125号）租赁地块受让人为：上海华辙实业有限公司，剩余用地受让人为：上海地产投资有限公司。
- 7、租赁住房地块受让人股权结构由“上海地产投资有限公司100%”变更为“上海地产房屋租赁有限公司100%”，后续待国家发改委批准发行保租房公募REITs后，由保租房公募REITs直接或间接持有上海华辙实业有限公司100%股权，实际控制人相应变更。
- 8、相关管理要求：
- 1) 项目严格按照保障性租赁住房管理，面向符合政府规定准入条件的对象出租，只租不售；租赁价格初次定价和调价按政策接受政府管控。
 - 2) 发行REITs产品后原则上继续由原定的项目运营管理机构承担运营管理职责。
 - 3) 项目不得分割抵押。如整体抵押，抵押权实现时，受让人应依照土地出让合同执行，符合本市保障性租赁住房相关管理要求。
 - 4) 项目如遇破产、重整等特殊情形需整体转让的，应向土地出让人提出申请，经出让方同意后方可执行。
 - 5) 原始权益人设立REITs产品后在上海证券交易所发行上市。

不动产权证附记

幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
125号	1_2层01	1,301.43	店铺	店铺	20	2015年	出让
125号	3_20层	17,599.81	公寓	居住	20	2015年	出让
55号	3_20层	17,604.76	公寓	居住	20	2015年	出让
55号	1_2层01	1,981.46	店铺	店铺	20	2015年	出让
91号	3_20层	17,530.31	公寓	居住	20	2015年	出让
91号	1_2层01	1,542.89	店铺	店铺	20	2015年	出让
套数：6		57,560.66					

权益状况

估价对象所在土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为上海华辙实业有限公司，土地规划用途为配套商品房地，土地使用期限为70年（2005年06月06日起2075年06月05日止），至价值时点土地的剩余使用年限为49.43年。估价对象建成时间为2015年，至价值时点已使用约10年。

出租或占用情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象总建筑面积为57,560.66平方米，总可租赁面积为57,560.66平方米，其中可租赁住房面积为52,734.88平方米，可租赁配套商业面积为4,825.78平方米。根据委托方提供的《保障性租赁住房项目供应备案表》中的记载，闵行区住房保障和房屋管理局于2022年12月12日予以初次备案，并于2024年8月29日予以调价备案，估价对象于定价时点（2024年8月）平均住房租赁价格为96.3元/平方米/月；至价值时点，估价对象部分房屋出租给各租户作为租赁住房及配套商业使用，租赁住房已出租面积为48,593.57平方米，租赁住房出租率为92.15%；配套商业已出租面积为4,016.80平方米，配套商业出租率为83.24%。

租约分析

截至价值时点，估价对象租赁住房共租予997户租户，配套商业25户。租赁住房已签约部分建筑面积合计为48,593.57平方米，平均月租金单价为84.15元；配套商业已签约部分建筑面积合计为4,016.80平方米，平均月租金单价为103.94元。

他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料及法律意见书记载，估价对象无抵押担保情况、无受益物权设立情况、无拖欠税费情况、无被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

其他情况

无。

3.5 价值时点

根据估价委托人指示，本次估价的时点为2025年12月31日。

3.6 价值类型

价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵

本次评估的市场价值，是指在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为配套商品房用地，土地开发程度为“六通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信），估价对象土地剩余使用年限为49.43年，宗地总面积为56,859.00平方米，估价对象按照面积所分摊的土地面积为16,028.55平方米，房屋登记用途为租赁住房和店铺，房屋实际使用用途为租赁住房及配套商业，总建筑面积为57,560.66平方米，其中居住建筑面积为52,734.88平方米，店铺建筑面积为4,825.78平方米，价值时点状况下的市场价值。

3.7 估价原则

独立、客观、公正原则

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。

合法原则

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。

价值时点原则

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。

替代原则

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。

最高最佳利用原则

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。

一致性原则

一致性原则要求为同一估价目的对同类物业在同一价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在评估报告中说明并陈述理由。

一贯性原则

一贯性原则要求为同一估价目的对同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在评估报告中说明并陈述理由。

3.8 估价依据

有关法律、法规和政策

《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日主席令第45号）。

《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第28号）。

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）。

《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）。

《财政部、税务总局、住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年7月29日财政部、税务总局、住房城乡建设部公告2021年第24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日国务院令第55号）。

《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联【2022】3号）

有关估价标准

《房地产估价规范》GB/T 50291 -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）》（中房学2015第4号）。
《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）
《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》（上证发〔2025〕138号）

估价委托人提供的估价所需资料

《委托评估函》；
《不动产权证书》复印件；
《房屋土地权属调查报告书》复印件；
《保障性租赁住房项目认定书》复印件；
《保障性租赁住房项目供应备案表》复印件；
估价委托人《企业法人营业执照》复印件；
《租赁明细表》及部分《租赁合同》扫描件；

估价机构、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

估价人员现场勘察、摄影和记录。
上海市房地产市场信息。

3.9 估价方法

本次估价所采用的估价方法为收益法。

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。

收益法（现金流量折现法）的计算公式：

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

式中：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）。

3.10 估价参数

本次评估采用的参数如下：

估价对象		折现率 (%)	运营期内租金调整频率及幅度	运营期内出租率设置
江月路项目	租赁住房	5.75%	2027-2033 年度增长率为 2.0%， 2034 年至收益期满的长期增长率为 1.5%	2026 年至收益期满的出租率为 93%
	配套商业		2027-2033 年度增长率为 3%， 2034 年至收益期满的长期增长率为 2%	2026 年至收益期满的出租率为 85%

备注：

- 1、估价对象「江月路项目」2026 年度租赁住房部分市场租金为 86.70 元/平方米/月（备案租金优惠 90.03% 后的单价），配套商业部分市场租金为 104.97 元/平方米/月；相较首发时 2024 年度租赁住房市场租金为 87.40 元/平方米/月及商业市场租金为 118.41 元/平方米/月有所下降，变化原因为考虑常住人口增长减缓、全市公租房供需平衡态势，出于审慎考虑，从而降低了市场租金。
- 2、自 2026 年开始资本性支出按照当年预计运营收入的 2.5% 预测。
- 3、自 2026 年至收益期满的企业租户占比按 15% 计算。
- 4、首发时折现率为 6.00%，本次价值时点折现率定为 5.75%，变化原因为报告期内无风险报酬率下降同时参考同类产品确定。

3.11 运营净收益

根据本报告对估价对象运营收入、成本费用、税金及附加、资本性支出等的分析，本次评估测算中估价对象未来十年的运营净收益如下：

科目 (单位：万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营收入	5,348.04	5,484.85	5,568.15	5,664.56	5,811.13
成本费用、税金及附加、资本性支出	1,367.53	1,401.08	1,419.84	1,442.63	1,480.89
运营净收益	3,980.52	4,083.77	4,148.32	4,221.94	4,330.24

科目 (单位：万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营收入	5,945.20	6,077.73	6,215.00	6,324.42	6,414.17
成本费用、税金及附加、资本性支出	1,514.56	1,547.89	1,582.83	1,609.76	1,631.51
运营净收益	4,430.63	4,529.85	4,632.17	4,714.67	4,782.67

说明：

- 1、运营净收益包括估价对象「江月路项目」租赁住房和商业的合计金额；
- 2、运营收入为不含税收入；
- 3、上述运营收入及运营净收益基于价值时点产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合评估人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，并未考虑经营特殊变动的影响；
- 4、上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 5、上述年度运营净收益过程中设定的参数和假设条件容易受到市场变化的影响，运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的计算；
- 6、如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

3.12 估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (平方米)	估价方法	评估价值 (元)	单价 (元/平方米)
南江州路55号、91号、 125号3-20层-租赁住房	52,734.88	收益法	796,000,000	15,094
南江州路55号、91号、 125号1-2层-配套商业	4,825.78	收益法	79,000,000	16,370
合计	57,560.66		875,000,000	15,201

注：估价结果取整至百万位。

上海市闵行区南江洲路55号、91号、125号「江月路项目」，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为配套商品房用地，土地开发程度为“六通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信），土地剩余使用年限为49.43年，宗地总面积为56,859.00平方米，估价对象按照面积所分摊的土地面积为16,028.55平方米，房屋登记用途为租赁住房和店铺，房屋实际使用用途为租赁住房及配套商业，总建筑面积为57,560.66平方米，其中居住建筑面积为52,734.88平方米，店铺建筑面积为4,825.78平方米，估价对象在价值时点状况下的市场价值总价为人民币**875,000,000元**（大写金额：**捌亿柒仟伍佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币15,201元/平方米。

3.13 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
施蕾	3120160017		2026年3月23日
朱希淳	3120100016		2026年3月23日

3.14 协助估价人员

朱斌斌

3.15 实地查勘期

2026年2月28日

3.16 估价作业期

2025年10月27日至2026年3月23日。

4 附件

4.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过 10 年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益、长期年度增长率、出租率和运管服务费费率进行了 16 个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益、出租率及运管服务费费率的变化可以综合体现一般经营性利好或者风险对于估值的影响，而长期年度增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1) 运营净收益:

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情景为本次估值 8.75 亿对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下:

运营净收益变化比例	价值时点估值：8.75 亿	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	7.88	-10%
下降 5%	8.31	-5%
基准	8.75	0%
增长 5%	9.19	5%
增长 10%	9.63	10%

2) 长期年度增长率:

长期年度增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期年度增长率”情景为本次估值 8.75 亿对应的租赁住房长期年度增长率。项目租赁住房长期年度增长率的变化对估值的影响如下:

长期年度增长率变化	价值时点估值：8.75 亿	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.50%	8.40	-4.00%
下降 0.25%	8.57	-2.06%
基准（1.50%）	8.75	0.00%
增长 0.25%	8.94	2.17%
增长 0.50%	9.14	4.46%

3) 出租率:

估价对象的租赁住房稳定出租率变化受到项目区位和租赁群体的综合影响，亦可以体现租赁市场变化对项目的整体影响。“基准出租率”情景为本次估值 8.75 亿对应的租赁住房稳定出租率水平。项目租赁住房稳定出租率的变化对估值的影响如下:

出租率变化	价值时点估值: 8.75 亿	
	情境下估值 (亿元)	估值变化比例 (%)
下降 2.00%	8.56	-2.17%
下降 1.00%	8.65	-1.14%
基准 (93%)	8.75	0.00%
增长 1.00%	8.85	1.14%
增长 2.00%	8.94	2.17%

4) 运管服务费费率:

估价对象的运管服务费费率变化体现运营管理水平变化对项目的整体影响。“基准运管服务费费率”情景为本次估值 8.75 亿对应的运管服务费费率水平。项目运管服务费费率的变化对估值的影响如下:

运营服务费费率变化	价值时点估值: 8.75 亿	
	情境下估值 (亿元)	估值变化比例 (%)
下降 1.00%	8.87	1.37%
下降 0.50%	8.81	0.69%
基准 (15%)	8.75	0.00%
增长 0.50%	8.69	-0.69%
增长 1.00%	8.63	-1.37%

4.2 不同评估方法验证说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号—审核关注事项（试行）》（2025修订）中第三章第三节第四十四条中之规定：评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

一、估值校验拟采用的方法

估价人员选择和使用比较法时应当考虑比较法应用的前提条件：

- 1、评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- 2、有关交易的必要信息可以获得。

鉴于上海物业大宗交易市场有一定规模的交易量、且租赁住房物业交易相对活跃的情况，估价人员认为可采用类似物业在近期大宗交易市场上的价格水平对本次评估结果予以验证。

二、估价过程：

- 1、根据估价对象的状况选取与估价对象类似房地产的交易实例；
- 2、分析收集到的交易实例，选取与估价对象房地产相似程度高（包括楼层、建筑面积、朝向等），成交日期相近的三个交易实例作为可比实例；
- 3、建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位；
- 4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，计算估价对象的建筑面积单价。

具体估价过程如下：

● 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似项目作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

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	江月路项目	浦江微领地R4	馨伴寓R4	雍萃46
建筑年代	2018年	2022年	2025年	2017年
地址	上海市闵行区	上海市闵行区	上海市徐汇区	上海市浦东新区
区域位置	内中环间	中外环间	内中环间	内中环间
案例来源	N/A	大宗交易	大宗交易	大宗交易
交易类型	N/A	股权交易	股权交易	股权交易
交易时间	N/A	2025/Q1	2025/Q2	2025/Q3
交易价格 (元/平方米)	N/A	17,000	31,679	28,042
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积 (平方米)	57,560.66	108,000	55,242	33,700
面积内涵	地上建筑面积	地上建筑面积	地上建筑面积	地上建筑面积



● 各项因素调整

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，期间上海市租赁住房物业交易水平基本保持稳定，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区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

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：

比较因素修正指数表				
因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米）	-	17,000	31,679	28,042
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.00	0.75	0.75
实物状况	1.00	1.00	0.85	0.80
权益状况	1.00	1.00	1.00	0.95
修正因素合计	-	1.00	0.64	0.57
修正价格（元/平方米）	-	17,000	20,195	15,984
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数	-	17,726		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，修正后三个案例的价格接近，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象地上建筑面积比准价值单价为17,726元/平方米。

● 结论

比准价值=比准价值单价*地上建筑面积

$$=17,726 \times 57,560.66 \approx 1,020,000,000 \text{（取整至佰万位）}$$

综上，比准价值总价为人民币1,020,000,000元。

本次选用了比较法的测算结果作为校验参考如下：

估价结果校验表

币种：人民币

估价对象	建筑面积（平方米）	地上建筑面积（平方米）	估价方法	评估价值（元）	地上建筑面积单价（元/平方米）
江月路项目	57,560.66	57,560.66	收益法	875,000,000	15,201
			比较法	1,020,000,000	17,726

注：估价结果取整至佰万位；

综上所述，估价对象收益法总价为8.75亿，采用类似物业大宗交易价格水平得出的比较法总价为10.20亿，价格差异在20%之内，采用收益法得出的估价结果具有合理性。

4.3 估价委托书复印件



电邮: Eric.y.fan@cushwake.com
直线: 021-22080693
传真: [•]

本函编号: [•]



房地产评估服务合同

委托方: 汇添富基金管理股份有限公司 (以下简称“甲方”)

地址: 上海市黄浦区外马路 728 号汇添富大厦

委托方: 汇添富资本管理有限公司 (以下简称“乙方”)

地址: 上海市黄浦区外马路 728 号汇添富大厦

受托方: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 (以下简称“丙方”)

地址: 上海市南京西路 1366 号恒隆广场二期 42-43 楼

关于: 汇添富上海地产 REIT-2025 年跟踪评估服务合同

委托指示

委托方现委托受托方提供房地产评估服务, 为了解汇添富上海地产 REIT 两处保租房项目于 2025 年度的房地产市场价值提供评估咨询 (以下简称“本项目”), 为此委托方、受托方三方经友好协商, 达成如下协议内容, 以兹共同遵守:

估值基础

所谓“市场价值”, 就丙方所下定义而言, 乃指在适当的行销以后, 交易双方均在自愿、公平、知情、审慎及并无被强迫的情况下, 在估值当日交易该物业的价值。

本次估价按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行估价工作, 撰写本估价报告。

估值货币单位

除另有说明外, 丙方的估值均以中国法定货币人民币为货币单位。





估值假设

丙方就各项房地产之估值，不计于特别条款或情况引致之预计价格上升或下跌，如非典型融资、售后租回安排、任何与销售相关之人士授出之特别报酬或优惠，或任何特别价值元素。

在评估该房地产权益时，除另有说明外，丙方将假设有关房地产权益之可转让土地使用权已按象征性土地使用年费批出，而任何应付之地价亦已全数缴清。丙方将依赖由委托方及/或其中国法律顾问提供有关该房地产权益之意见，并就估值而假设其所有权人对该房地产享有可执行之业权。丙方亦将假设有关房地产权益之承让人或使用人可于获批之土地使用年期尚未届满之整段期间内，对有关房地产权益享有自由及不受干预之使用权或转让权。

丙方之估值将不考虑该房地产权益所欠负之任何抵押、按揭或债项，亦不考虑在出售该房地产权益时可能发生之任何开支或税项，除另有说明外，丙方假定该房地产权益概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及繁重支销。

服务范围

委托方需要房地产评估服务，为汇添富上海地产 REIT 两处位于上海市的保租房项目的房地产市场价值提供 2025 年度价值依据。服务范围包括:-

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)
1	虹桥路保租房项目	30,706.04
2	江月路保租房项目	57,560.66

首次评估时点：2025 年 12 月 31 日 (暂定)

丙方之服务范围包括:-

- i) 对有关房地产项目进行实地视察；
- ii) 搜集有关之市场资料及进行分析；
- iii) 审阅所提供有关房地产项目之文件及资料；
- iv) 对有关房地产项目进行评估工作并草拟房地产评估报告；
- v) 回答相关机构就估值及市场情况所提出的相关提问；及
- vi) 出具叁份房地产项目正式房地产评估报告。

物业现场视察

丙方会视察该等房地产之外部，在可能情况下，亦视察该房地产之内部。惟丙方并不会进行结构测量。丙



- (f) 委托方或其任何股东、董事、管理人员或雇员均未(i)因适用的制裁及贸易管控及/或反洗钱法被冻结、禁止、指定、排除、制裁或拒绝享有进出口特权;(ii)位于、居住于全国性或区域性制裁和贸易管控国家或区域(如克里米亚、古巴、伊朗、叙利亚或朝鲜)、或根据该等国家或区域的法律设立;或(iii)由第(a)条识别的任何人拥有(拥有20%或以上的权益)或控制(统称“受限制人士”); 以及
- (g) 在执行本合同过程中, 委托方未从事、也不会知情的情况下从事任何交易或买卖, 或与受限制人士有其他关联。

合规要求(续)

注意。如果委托方在任何时候意识到前述制裁及反洗钱章节中第(c)条中所述的任何陈述不再准确, 委托方应立即书面通知丙方。

终止。丙方有权单方立即以书面通知形式终止本合同并有权收取依本合同已提供之服务所对应的费用以及所有合理的因以下事项而导致合同提前终止的额外费用:

- (a) 在执行本合同过程中, 委托方违反、或导致丙方违反, 适用的反贿赂及腐败法律法规、制裁和反洗钱法律;
- (b) 丙方根据诚信原则认为, 委托方的行为可能致使丙方依适用的反贿赂及腐败法律法规、制裁和反洗钱法律而承担责任; 或
- (c) 委托方或其任何直接或间接股东成为受限制人士。

合同争议解决方式

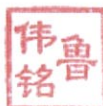
本合同一式叁份, 委托方、受托方各执壹份, 自各方签字盖章之日起生效, 具同等法律效力。

本合同履行过程中发生争议, 由各方协商解决; 协商不成的, 应提交位于上海的中国仲裁委员会, 并按其提交仲裁时有效的仲裁规则进行最终裁决, 仲裁开庭地点为上海, 仲裁应用中文进行。仲裁裁决为终局裁决, 对双方均有约束力。

甲方: 汇添富基金管理股份有限公司

代表:

日期: 2025年 月 日



乙方: 汇添富资本管理有限公司

代表:

日期: 2025年 月 日



丙方: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

代表:

日期: 2025年 月 日



4.4 估价对象位置图



上图为上海市闵行浦江镇位置示意图，下图为局部位置为示意图

上海市闵行区南江洲路55号、91号、125号「江月路项目」之市场价值评估



4.5 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，查勘人员为房地产估价师朱希淳，查勘日期为2026年2月28日。

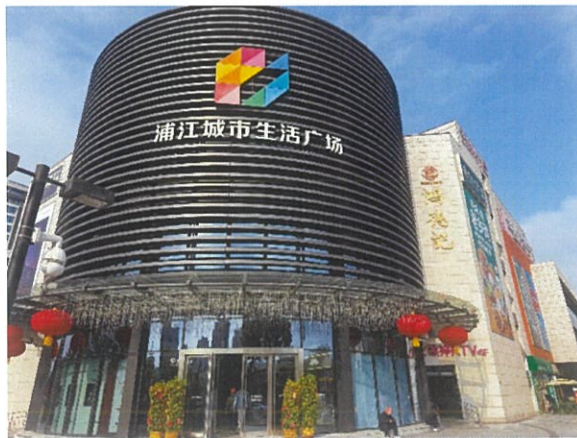
4.5.1 估价对象实地查勘情况和相关照片 1



东至-浦晓南路



西至-浦申路



南至-浦江城市生活广场



北至-南江洲路

4.5.2 估价对象实地查勘情况和相关照片 2



外立面



外立面



外立面



电梯厅



内部



内部

4.5.3 估价对象实地查勘情况和相关照片 3



内部



内部



内部



内部

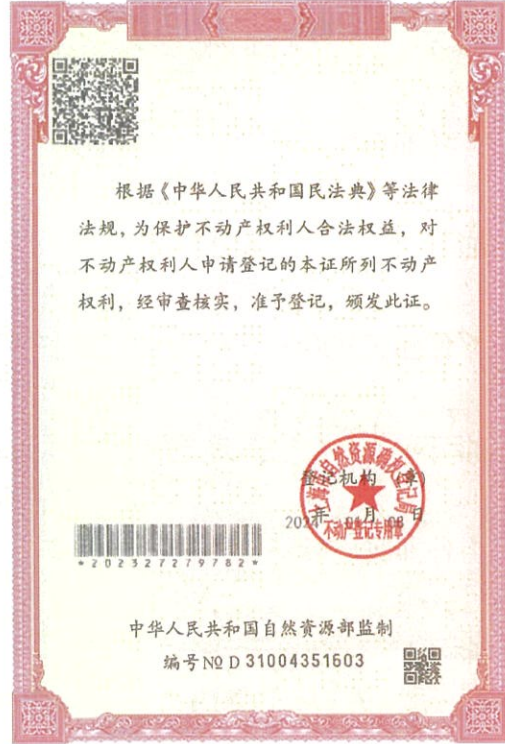
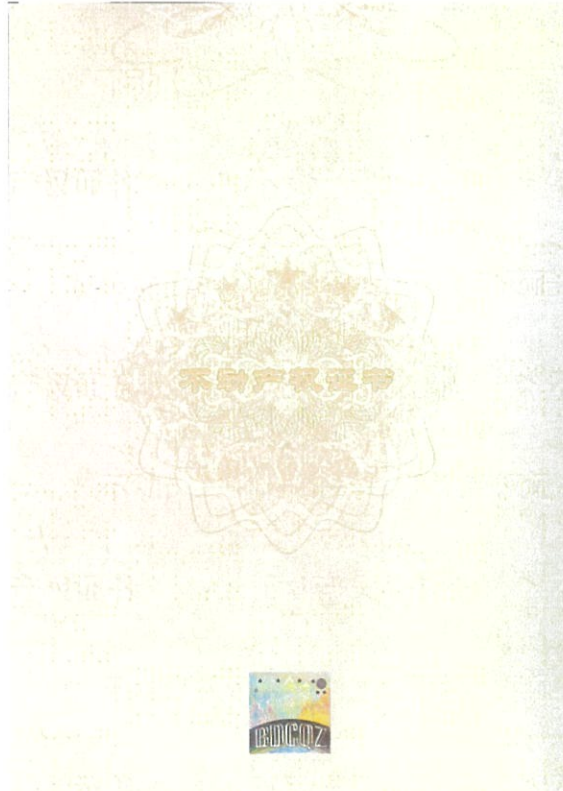


商业



商业

4.6 估价对象权属证明复印



沪(2024)闵字 不动产权第 001447 号

权利人	上海华翰实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南江洲路55号、91号、125号
不动产单元号	详见附记
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: 配套商品房/房屋用途: 详见附记
面积	宗地面积: 56859.00平方米/ 建筑面积: 57560.66平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限: 2005年06月06日起2075年06月05日止
权利其他状况	土地状况: 地号: 闵行区浦锦街道李巷村3/7丘; 使用权面积: 相应的土地面积。 房屋状况: 详见附记。

附 记

1. 受让人应当按出让年限整体持有该项目5.95万平方米租赁住房。
2. 自持部分物业转让时需出让人同意。
3. 自持物业应整体抵押,不得分割抵押。
4. 出资比例:
股权结构:
含以上内容的需出让人同意。
5. 自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿,并发放一本房地产权证书,不得分证办理,登记“整体持有,不得分证办理”。
6. 对于浦江世博家园一街坊2、3、4号楼(南江洲路55、91、125号)租赁地块受让人为:上海华翰实业有限公司,剩余用地受让人为:上海地产投资有限公司。
7. 租赁房地块受让人股权结构由“上海地产投资有限公司100%”变更为“上海地产房屋租赁有限公司100%”,后续待国家发改委批准发行保租房公募REITs后,由保租房公募REITs直接或间接持有上海华翰实业有限公司100%股权,实际控制人相应变更。
8. 相关管理要求:
1) 项目严格按照保障性租赁住房管理,面向符合政府规定准入条件的对象出租,只租不售;租赁价格初次定价和调价按政策接受政府管控。
2) 发行REITs产品后原则上继续由原定的项目运营管理机构承担运营管理职责。
3) 项目不得分割抵押,如整体抵押,抵押权实现时,受让人应依照土地出让合同执行,符合本市保障性租赁住房相关管理要求。
4) 项目如遇破产、重整等特殊情形需整体转让的,应向土地出让人提出申请,经出让人同意后后方可执行。
5) 原始权益人设立REITs产品后在上海证券交易所发行上市。

附图页



闵行区不动产登记
簿 印章

附记

不动产单元号	土地状况		房屋状况						土地权利性质	
	使用面积	分摊面积	幢号	层数	房屋类型	用途	套数	竣工日期	权利性质	
3101120120055800129F00130038			125号	1,2层	店舖	店舖	20	2015年	出让	
3101120120055800129F00130085			125号	3,20层	店舖	居住	20	2015年	出让	
3101120120055800129F00040013			55号	1,2层	店舖	店舖	20	2015年	出让	
3101120120055800129F00040001			55号	3,20层	店舖	居住	20	2015年	出让	
3101120120055800129F00050099			91号	1,2层	店舖	店舖	20	2015年	出让	
3101120120055800129F00050001			91号	3,20层	店舖	居住	20	2015年	出让	
合计				套数: 6			57560.66			

4.7 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助。

4.8 估价所依据的其他文件资料

无。

4.9 估价委托人营业执照复印件



4.10 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



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号皇里建设广场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“粤建办事”扫码查询


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>

4.11 注册房地产估价师估价资格证书

姓名 / Full name
朱希淳

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
310110197307304619

注册号 / Registration No.
3120100016

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产
评估有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2028-06-18

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name
施茜

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
310108198711141041

注册号 / Registration No.
3120160017

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产
评估有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2028-06-18

持证人签名 / Bearer's signature

估价对象风险提示

估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致估价对象的市场价值减损。

估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的市场价值减损。

估价报告使用者应合理使用市场价值。估价报告使用者应定期或者在房地产市场有较大波动时对房地产市场价值进行重估。

不动产基金2025年度估价报告

汇添富上海地产租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金
(代码508055)
持有的不动产项目

上海市闵行区申虹路1500弄
1-2、6-7、9-11、13-14号
「虹桥项目」
之市场价值评估
呈送

汇添富基金管理股份有限公司
汇添富资本管理有限公司

2026年3月23日

房地产估价报告

估价报告编号：

CW/SH/S/26/2006

估价项目名称：

上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号
「虹桥项目」之市场价值评估

估价委托人：

汇添富基金管理股份有限公司

汇添富资本管理有限公司

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：

施蕾

注册号：3120160017

朱希淳

注册号：3120100016

估价报告出具日期：

2026年3月23日

致估价委托人函

致 汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司

敬启者：

关于：上海市闵行区申虹路 1500 弄 1-2、6-7、9-11、13-14 号「虹桥项目」（以下简称“估价对象”）

承蒙 贵公司委托，我们遵循《房地产估价规范》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》的估价原则和估价程序，选用科学合理的估价方法，对估价对象进行了价值评估。现评估工作已完成，随函呈上估价结果报告，并将估价结果简要报告如下：

估价目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及估价报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

估价对象：评估范围为上海市闵行区申虹路 1500 弄 1-2、6-7、9-11、13-14 号房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），所在物业名称为「虹桥项目」，坐落于上海市闵行区申虹路 1500 弄 1-2、6-7、9-11、13-14 号，土地规划用途为租赁住房，土地使用权面积为 10,370.20 平方米，土地使用权期限至 2088 年 1 月 23 日止；建筑面积合计为 30,706.04 平方米（其中居住建筑面积为 20,285.55 平方米，地下车库建筑面积为 9,662.4 平方米，店铺建筑面积为 758.09 平方米），房屋登记用途为居住、店铺和特种用途，实际用途为租赁住房、配套商业和地下车库，权利人为上海尚淦实业有限公司。

价值时点：2025 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

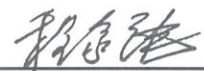
估价方法：收益法（现金流量折现法）。

估价结果：市场价值总价为人民币 **356,000,000 元**（大写金额：**叁亿伍仟陆佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币 11,594 元/平方米。（与此估价结果有关的注意事项请见下页「估价结果汇总表」）

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

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 总经理

二〇二六年三月二十三日

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (平方米)	估价方法	评估价值 (元)	单价 (元/平方米)
申虹路 1500 弄 1 号、 9-11 号等-租赁住房	20,285.55	收益法	339,000,000	11,320
申虹路 1500 弄 6 号-地 下一层车库	9,662.40			
申虹路 1500 弄 2 号、7 号、13-14 号-配套商业	758.09	收益法	17,000,000	22,425
合计	30,706.04		356,000,000	11,594

注：1、估价结果取整至百万位。

2、本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2026 年 3 月 23 日至 2027 年 3 月 22 日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

目录

	<u>页码</u>
1 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 估价目的	5
3.4 估价对象	5
3.5 价值时点	17
3.6 价值类型	17
3.7 估价原则	18
3.8 估价依据	19
3.9 估价方法	20
3.10 估价参数	20
3.11 运营净收益	21
3.12 估价结果	22
3.13 注册房地产估价师	23
3.14 协助估价人员	23
3.15 实地查勘期	23
3.16 估价作业期	23
4 附件	24
4.1 估值敏感性分析及压力测试	24
4.2 不同评估方法验证说明	26
4.3 估价委托书复印件	29
4.4 估价对象位置图	32
4.5 估价对象实地查勘情况和相关照片	34
4.6 估价对象权属证明复印	37
4.7 专业帮助情况和相关专业意见	38
4.8 估价所依据的其他文件资料	39
4.9 估价委托人营业执照复印件	40
4.10 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	41
4.11 注册房地产估价师估价资格证书	43

1 估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

- 1.1 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 注册房地产估价师与本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。
- 1.4 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291 - 2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 -2013、以及相关房地产估价专项标准《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学 2015 第 4 号）进行估价工作，撰写本估价报告。

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

权利人「上海尚淦实业有限公司」依法拥有估价对象「虹桥项目」的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分权利。

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。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用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。

估价对象需经政府相关部门报批并通过审核后，才可转让予符合当地产业规划条件的企业。

本次估价以权利人同意为本次估价目的使用为前提，并且假设估价对象“维持价值时点状况”持续正常合法使用或经营。

根据估价委托人指示，价值时点为2025年12月31日。估价对象的实地查勘期为2026年2月28日，我们假设估价对象实地查勘期的状况与价值时点的状况一致。

根据实地查勘，估价对象运营正常。

本次估价所依据的估价对象的权属、建筑面积、用途等资料以《不动产权证书》【沪（2024）闵字不动产权第005700号】复印件中记载的为依据。

根据估价委托人提供的相关经营租赁资料，估价对象于价值时点部分物业已出租、部分空置，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们估价对象权属证明复印件（见附件），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。

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们估价对象的包括但不限于规划许可、法定通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。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。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，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，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，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

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。

特别事项说明

根据委托方提供的资料，于价值时点，本项目可留抵税额 14,031,293.63 元。参考立信税务师事务所有限公司的意见，待以上可留抵税额抵扣完毕后，本项目租赁住房部分增值税转为简易征收。如该意见与税务部门的最终决定不相一致，则估价结果将相应调整。

2.2 未定事项假设

未定事项假设是指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、最可能的假定。

本次估价对象无未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致事项，故本估价报告无背离事实假设。

2.4 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2026 年 3 月 23 日至 2027 年 3 月 22 日，若市场状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。

本估价报告仅供估价委托人「汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司」为本次估价目的「根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及估价报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。」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份内容的任何责任。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称 : 汇添富基金管理股份有限公司
住所 : 上海市黄浦区外马路728号9楼
统一社会信用代码 : 91310000771813093L
法定代表人 : 鲁伟铭

单位名称 : 汇添富资本管理有限公司
住所 : 上海市虹口区奎照路441号底层
统一社会信用代码 : 913100000637825648
法定代表人 : 张晖

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
住所 : 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
统一社会信用代码 : 91440300748859253X
法定代表人 : 程家龙
备案等级 : 壹级
证书编号 : 粤房估备字壹0200022
有效期限 : 至2026年10月11日止

3.3 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及估价报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。

3.4 估价对象

3.4.1 评估范围及基本状况

本次估价对象为上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用价值的装饰装修、设施设备，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。所在物业名称为「虹桥项目」，坐落于上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号，土地规划用途为租赁住房，土地使用权面积为10,370.20平方米，土地使用权期限至2088年1月23日止。估价对象建筑面积合计为30,706.04平方米，（其中居住建筑面积为20,285.55平方米，地下车库建筑面积为9,662.40平方米，店铺建筑面积为758.09平方米），房屋登记用途为房屋登记用途为居住、店铺和特种用途，实际用途为租赁住房、配套商业和地下车库，权利人为上海尚淦实业有限公司。

3.4.2 区位状况

闵行区之位置及概况

闵行区位于上海中心城区西南部，东与徐汇区、浦东新区相接；南靠黄浦江与奉贤区相望；西与松江区、青浦区接壤；北与长宁区、嘉定区毗邻；吴淞江流经北境，黄浦江纵贯南北，将闵行区分为浦东、浦西两部分。

闵行区行政总面积373平方公里，约占上海市总面积的6%。闵行区下辖4街道、9镇、1个工业区，共有114个村民委员会和476个居民委员会。2023年末，全区常住人口271.66万人，其中外来常住人口121.06万人，全区户籍人口130.37万人，其中城镇人口128.64万人。

估价对象之位置状况

估价对象「虹桥项目」坐落于上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号。

「虹桥项目」两面临街，东至申昆路，西至申虹路，南至III-T01-A02-04地块，北至北翟路，以申虹路为人员、车辆进出主要通道。

「虹桥项目」地处闵行区华漕镇；距虹桥火车站和虹桥机场直线距离约3公里，距上海火车站直线距离约14公里，距浦东国际机场直线距离约48公里。

交通状况

估价对象位于闵行区华漕板块，邻近城市主干道，交通便利。

- 邻近主干道：北翟路、申虹路、北翟高架和嘉闵高架路。
- 公交线路：距离估价对象1公里内有74路、121路、190路、880路等。

外部配套设施状况

估价对象周边的基础设施已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气）。估价对象所在区域临近虹桥商务区，其公共基础设施和相关配套设施包含医院及公共交通都较为完善，周边两公里内的超市、购物中心及餐饮可满足基本商业需求。

周围环境状况

估价对象周边居住用房比较集中，附近有超市、生活广场等商业网点，购物、娱乐便利。周边有江桥万达、虹桥良华购物广场、上海协信星光天地和新华联购物中心等优质商业资源，上海市疾病预防控制中心等医疗资源，上海市农业科学院、华漕学校等教育资源。

估价对象周边自然环境较好，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

3.4.3 实物状况

土地实物状况

估价对象「虹桥项目」证载土地使用权面积为10,370.20平方米。

估价对象土地四至为东至申昆路，西至申虹路，南至III-T01-A02-04地块，北至北翟路。

估价对象土地形状为较规则四边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

估价对象土地开发程度已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），地上建筑物已建成并投入使用。

建筑物实物状况

估价对象建筑物为「虹桥项目」于2021年建成，总建筑面积合计为30,706.04平方米（其中租赁住房建筑面积为20,285.55平方米，地下车库建筑面积为9,662.4平方米，店铺建筑面积为758.09平方米）。估价对象建筑布局为回字形，主要建设包括1幢13层框架剪力墙结构高层住房，估价对象地上13层，地下2层，首层和部分2层为大堂、社区商铺和社区配套等功能。项目包含318套租赁住房，其中一室一卫户型84套，一室一厅一卫户型170套，两室一厅一卫户型64套。

根据估价人员的现场勘查，估价对象现作为保租房对外出租，其户型及房屋状况如下表：

户型	面积（平方米）	户数	装修状况	房屋配置
一室一卫	32.2	84	客厅及卧室地面铺设地板、墙面乳胶漆、石膏吊顶；卫生间地面地砖，墙面墙砖，淋浴房、马桶、面池；以实际户型为准	床，床垫、床头柜、衣橱、沙发、餐桌、餐桌椅、茶几、电视柜、书架、洗衣机、冰箱、热水器、空调、抽油烟机、燃气灶；（一室户型无独立厨房、燃气灶）
一室一厅一卫	63.93-66.9	170		
两室一厅一卫	87.5-101.55	64		
合计		318		

「虹桥项目」所在租赁社区配有生活服务点、健身房、文化活动室等配套设施供租客使用。

经估价人员现场查勘估价对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和维护墙完好；门窗开启灵活，涂料光泽度好，墙面无脱落现象；管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，日常维护保养状况良好。估价对象建成于2021年，建筑物综合成新度较高。

3.4.4 权益状况

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自2015年03月01日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘自估价委托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	沪（2024）闵字不动产权第005700号
权利人	上海尚淦实业有限公司
房地坐落	申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号（共324套，详见登记信息）
不动产单元号	详见附记
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：租赁住房/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：10,370.20平方米/建筑面积：30,706.04平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018年1月24日起2088年1月23日止
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区新虹街道107街坊7丘； 使用权面积：10,370.20平方米。 房屋状况：详见附记。
附记	1、1) 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2) 受让人按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地可配套商业物业(除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外)。 2、自持部分物业转让时需出让人同意。 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4、出资比例，股权结构，实际控制人，变更以上内容的需出让人同意。 5、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本

不动产权证，不得分证办理。

6、股权结果由“上海地产租赁住房建设发展有限公司100%”变更为“上海地产房屋租赁有限公司100%”，后续待国家发改委批准发行保租房公募REITs后，由保租房公募REITs直接或间接持有上海尚淦实业有限公司100%股权，实际控制人相应变更。

7、相关管理要求：

1) 项目严格按照保障性租赁住房管理，面向符合政府规定准入条件的对象出租，只租不售；租赁价格初次定价和调价按政策接受政府管控。

2) 发行REITs产品后原则上继续由原定的项目运营管理机构承担运营管理职责。

3) 项目不得分割抵押。如整体抵押，抵押权实现时，受让人应按照土地出让合同执行，符合本市保障性租赁住房相关管理要求。

4) 项目如遇破产、重整等特殊情形需整体转让的，应向土地出让人提出申请，经出让方同意后方可执行。

5) 原始权益人设立REITs产品后在上海证券交易所发行上市。

8、申虹路1500弄6号地下2层人防车库为民防工程。

不动产权证附记

幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期(年)	土地权利性质
1500弄10号	804	101.15	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	803	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	902	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	903	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	904	101.15	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1001	101.16	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1002	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1003	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1004	101.15	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1101	101.16	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1102	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1103	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1104	101.15	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1201	101.16	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1202	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1203	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1204	101.15	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1301	101.16	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1302	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1303	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	1304	101.15	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	201	101.16	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	202	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	203	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	204	101.15	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	301	101.16	公寓	居住	13	2021	出让

上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号「虹桥项目」之市场价值评估

1500弄10号	302	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	303	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	304	101.15	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	401	101.16	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	402	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	403	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	404	101.15	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	501	101.16	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	502	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	503	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	504	101.15	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	601	101.16	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	602	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	603	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	604	101.15	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	701	101.16	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	702	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	703	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	704	101.15	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	801	101.16	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	802	98.67	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄10号	901	101.16	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	301	66.90	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	302	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	303	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	304	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	305	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	306	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	307	101.55	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	308	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	309	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	401	66.90	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	402	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	403	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	404	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	405	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	406	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	407	101.55	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	408	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	409	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	501	66.90	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	502	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	503	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	504	66.61	公寓	居住	13	2021	出让

上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号「虹桥项目」之市场价值评估

1500弄11号	505	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	506	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	507	101.55	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	508	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	509	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	601	66.90	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	602	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	603	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	604	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	605	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	606	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	607	101.55	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	608	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	609	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	701	66.90	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	702	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	703	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	704	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	705	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	706	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	707	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	708	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	801	66.90	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	802	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	803	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	804	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	805	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	806	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	807	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	808	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	901	66.90	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	902	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	903	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	904	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	905	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	906	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	907	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	908	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1001	66.90	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1002	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1003	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1004	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1005	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1006	66.61	公寓	居住	13	2021	出让

上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号「虹桥项目」之市场价值评估

1500弄11号	1007	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1008	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1101	66.90	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1102	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1103	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1104	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1105	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1106	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1107	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1108	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1201	66.90	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1202	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1203	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1204	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1205	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1206	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1207	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1208	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1301	66.90	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1302	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1303	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1304	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1305	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1306	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1307	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄11号	1308	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄13号	1层生活服务点	233.48	店铺	店铺	1	2021	出让
1500弄14号	101生活服务点	92.70	店铺	店铺	1	2021	出让
1500弄1号	1106	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1107	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1108	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1202	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	202	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	203	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	204	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1203	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1204	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1205	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1206	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1207	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1208	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1302	32.20	公寓	居住	13	2021	出让

上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号「虹桥项目」之市场价值评估

1500弄1号	1303	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1304	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1305	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1306	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1307	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1308	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	205	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	206	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	207	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	208	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	302	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	303	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	304	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	305	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	306	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	307	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	308	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	402	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	403	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	404	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	405	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	406	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	407	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	408	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	502	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	503	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	504	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	505	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	506	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	507	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	508	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	602	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	603	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	604	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	605	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	606	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	607	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	608	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	702	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	703	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	704	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	705	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	706	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	707	32.20	公寓	居住	13	2021	出让

上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号「虹桥项目」之市场价值评估

1500弄1号	708	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	802	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	803	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	804	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	805	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	806	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	807	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	808	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	902	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	903	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	904	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	905	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	906	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	907	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	908	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1002	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1003	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1004	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1005	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1006	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1007	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1008	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1102	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1103	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1104	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄1号	1105	32.20	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄2号	1层生活服务	184.45	店铺	店铺	13	2021	出让
1500弄6号	地下1层01车库	7112.46	其他	特种用途	0	2021	出让
1500弄6号	地下2层人防车库	2549.94	其他	特种用途	0	2021	出让
1500弄7号	1层社区食堂	247.46	店铺	店铺	13	2021	出让
1500弄9号	906	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	907	89.70	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1001	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1002	66.30	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1003	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1004	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1005	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1006	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1007	89.70	公寓	居住	13	2021	出让

上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号「虹桥项目」之市场价值评估

1500弄9号	1101	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1102	66.30	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1103	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1104	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1105	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1106	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1107	89.70	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1201	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1202	66.30	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1203	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1204	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1205	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1206	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1207	89.70	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1301	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1302	66.30	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1303	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1304	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1305	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1306	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	1307	89.70	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	404	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	405	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	406	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	407	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	408	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	409	89.70	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	501	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	502	66.30	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	503	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	504	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	505	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	506	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	507	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	508	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	509	89.70	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	601	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	602	66.30	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	603	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	604	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	605	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	606	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	607	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	608	66.61	公寓	居住	13	2021	出让

上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号「虹桥项目」之市场价值评估

1500弄9号	609	89.70	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	701	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	702	66.30	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	201	64.22	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	202	63.93	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	203	64.41	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	204	64.41	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	205	64.41	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	206	64.41	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	207	64.41	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	208	64.41	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	209	87.50	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	301	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	302	66.30	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	303	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	304	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	305	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	306	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	307	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	308	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	309	89.70	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	401	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	402	66.30	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	403	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	703	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	704	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	705	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	706	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	707	89.70	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	801	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	802	66.30	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	803	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	804	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	805	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	806	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	807	89.70	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	901	66.59	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	902	66.30	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	903	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	904	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
1500弄9号	905	66.61	公寓	居住	13	2021	出让
套数:	324	30706.04					

备注：其中租赁住房318套、配套商业4套、地下车库2套

权益状况

估价对象所在土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为上海尚淦实业有限公司，规划用途为租赁住房用地，土地使用期限为70年（2018年01月24日起2088年01月23日止），至价值时点土地的剩余使用年限为62.06年。估价对象建成时间为2021年，至价值时点已使用约5年。

出租或占用情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象总建筑面积为30,706.04平方米，总可租赁面积为21,043.64平方米，其中可租赁住房面积为20,285.55平方米，可租赁配套商业面积为758.09平方米。根据委托方提供的《保障性租赁住房项目供应备案表》中的记载，闵行区住房保障和房屋管理局于2022年9月23日予以初次备案，并于2024年8月29日予以调价备案，估价对象于定价时点（2024年8月）平均住房租赁价格为91.3元/平方米/月；至价值时点，估价对象部分房屋出租给各租户作为租赁住房及配套商业使用，租赁住房已出租面积为18,450.10平方米，出租率为90.95%；配套商业已出租面积为727.43平方米，出租率为95.96%。

租约分析

截至价值时点，估价对象共租予296户租户，其中租赁住房291户，配套商业5户，商业租期主要为3-5年，租赁住房已签约部分建筑面积合计为18,450.10平方米，平均月租金单价为87.15元；配套商业已签约部分建筑面积合计为727.43平方米，平均月租金单价为116.63元。

他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料及法律意见书记载，估价对象无抵押担保情况、无受益物权设立情况、无拖欠税费情况、无被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

其他情况

无。

3.5 价值时点

根据估价委托人指示，本次估价的时点为2025年12月31日。

3.6 价值类型

价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵

本次评估的市场价值，是指在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为租赁住房用地，土地开发程度为“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），估价对象土地剩余使用年限为62.06年，土地使用权面积为10,370.20平方米，房屋登记用途为房屋登记用途为居住、店铺和特种用途，实际用途为租赁住房、配套商业和地下车库，建筑总面积为30,706.04平方米（其中住房建筑面积为20,285.55平方米，地下车库建筑面积为9,662.4平方米，店铺建筑面积为758.09平方米），价值时点状况下的市场价值。

3.7 估价原则

独立、客观、公正原则

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。

合法原则

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。

价值时点原则

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。

替代原则

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。

最高最佳利用原则

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。

一致性原则

一致性原则要求为同一估价目的对同类物业在同一价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在评估报告中说明并陈述理由。

一贯性原则

一贯性原则要求为同一估价目的对同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在评估报告中说明并陈述理由。

3.8 估价依据

有关法律、法规和政策

《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日主席令第45号）。
《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第28号）。
《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）。
《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）。
《财政部、税务总局、住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年7月29日财政部、税务总局、住房城乡建设部公告2021年第24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日国务院令第55号）。
《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联【2022】3号）

有关估价标准

《房地产估价规范》GB/T 50291 -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）》（中房学2015第4号）。
《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）
《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》（上证发〔2020〕138号）

估价委托人提供的估价所需资料

《委托评估函》；
《不动产权证书》复印件；
《房屋土地权属调查报告书》复印件；
《保障性租赁住房项目认定书》复印件；
《保障性租赁住房项目供应备案表》复印件；
估价委托人《企业法人营业执照》复印件；
《租赁明细表》及部分《租赁合同》扫描件；

估价机构、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

估价人员现场勘察、摄影和记录。
上海市房地产市场信息。

3.9 估价方法

本次估价所采用的估价方法为收益法。

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。

收益法（现金流量折现法）的计算公式：

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

式中：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）。

3.10 估价参数

本次评估采用的参数如下：

估价对象		折现率 (%)	运营期内租金调整频率及幅度	运营期内出租率设置
虹桥项目	租赁住房	5.75%	2027-2033 年度增长率为 1.0%， 2034 年至收益期满的长期增长率为 1.5%	2026 年-2027 年出租率为 93%， 2028 年至收益期满的出租率为 94%
	配套商业		2027-2033 年度增长率为 3%， 2034 年至收益期满的长期增长率为 2%	2026 年至收益期满的出租率为 85%

备注：

- 1、 估价对象「虹桥项目」2026 年度租赁住房部分市场租金为 90.70 元/平方米/月（备案租金优惠 99.34% 后的单价），配套商业部分市场租金为 118.24 元/平方米/月；相较首发时 2024 年度租赁住房市场租金为 91.02 元/平方米/月及商业市场租金为 140.00 元/平方米/月有所下降，变化原因为考虑常住人口增长减缓、全市保租房供需平衡态势，出于审慎考虑，从而降低了市场租金。
- 2、 自 2026 年开始资本性支出按照当年预计运营收入的 2.5% 预测；
- 3、 考虑到价值时点企业占比有所提升，故 2026 年企业租户占比按 20% 计算，2027 年至收益期满企业租户占比按 15% 计算。
- 4、 首发时折现率为 6.00%，本次价值时点折现率定为 5.75%，变化原因为报告期内无风险报酬率下降同时参考同类产品确定。

3.11 运营净收益

根据本报告对估价对象运营收入、成本费用、税金及附加、资本性支出等的分析，本次评估测算中估价对象未来十年的运营净收益如下：

科目 (单位: 万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营收入	2,168.68	2,225.29	2,273.56	2,290.66	2,310.68
成本费用、税金 及附加、资本性 支出	527.36	535.50	544.81	548.47	552.94
运营净收益	1,641.32	1,689.79	1,728.75	1,742.20	1,757.75

科目 (单位: 万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营收入	2,335.29	2,362.94	2,385.77	2,327.83	2,384.73
成本费用、税金 及附加、资本性 支出	558.58	565.20	570.44	586.02	598.89
运营净收益	1,776.71	1,797.73	1,815.33	1,741.80	1,785.84

说明：

- 1、运营净收益包括估价对象「虹桥项目」租赁住房和商业的合计金额；
- 2、运营收入为不含税收入；
- 3、上述运营收入及运营净收益基于价值时点产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合评估人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，并未考虑经营特殊变动的影响；
- 4、上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 5、上述年度运营净收益过程中设定的参数和假设条件容易受到市场变化的影响，运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的计算；
- 6、如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

3.12 估价结果

估价结果汇总表

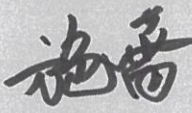

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (平方米)	估价方法	评估价值 (元)	单价 (元/平方米)
申虹路 1500 弄 1 号、9-11 号等-租赁住房	20,285.55	收益法	339,000,000	11,320
申虹路 1500 弄 6 号-地下一层车库	9,662.40			
申虹路 1500 弄 2 号、7 号、13-14 号-配套商业	758.09	收益法	17,000,000	22,425
合计	30,706.04		356,000,000	11,594

注：估价结果取整至百万位。

上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号「虹桥项目」，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为租赁住房用地，土地开发程度为“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），土地剩余使用年限为62.06年，土地使用权面积为10,370.20平方米，房屋登记用途为居住、店铺和特种用途，实际用途为租赁住房、配套商业和地下车库，建筑物总面积合计为30,706.04平方米（其中住房建筑面积为20,285.55平方米，地下车库建筑面积为9,662.4平方米，店铺建筑面积为758.09平方米），估价对象在价值时点状况下的市场价值总价为人民币**356,000,000元**（大写金额：**叁亿伍仟陆佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币11,594元/平方米。

3.13 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
施蕾	3120160017		2026年3月23日
朱希淳	3120100016		2026年3月23日

3.14 协助估价人员

朱斌斌

3.15 实地查勘期

2026年2月28日

3.16 估价作业期

2025年10月27日至2026年3月23日。

4 附件

4.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过 10 年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益、长期年度增长率、出租率和运管服务费费率进行了 16 个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益、出租率及运管服务费费率的变化可以综合体现一般经营性利好或者风险对于估值的影响，而长期年度增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1) 运营净收益:

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情景为本次估值 3.56 亿对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下:

运营净收益变化比例	价值时点估值: 3.56 亿	
	情境下估值 (亿元)	估值变化比例 (%)
下降 10%	3.20	-10%
下降 5%	3.38	-5%
基准	3.56	0%
增长 5%	3.74	5%
增长 10%	3.92	10%

2) 长期年度增长率:

长期年度增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期年度增长率”情景为本次估值 3.56 亿对应的租赁住房长期年度增长率。项目租赁住房长期年度增长率的变化对估值的影响如下:

长期年度增长率变化	价值时点估值: 3.56 亿	
	情境下估值 (亿元)	估值变化比例 (%)
下降 0.50%	3.38	-5.06%
下降 0.25%	3.47	-2.53%
基准 (1.50%)	3.56	0.00%
增长 0.25%	3.65	2.53%
增长 0.50%	3.76	5.62%

3) 出租率:

估价对象的租赁住房稳定出租率变化受到项目区位和租赁群体的综合影响，亦可以体现租赁市场变化对项目的整体影响。“基准出租率”情景为本次估值 3.56 亿对应的租赁住房稳定出租率水平。项目租赁住房稳定出租率的变化对估值的影响如下:

出租率变化	价值时点估值: 3.56 亿	
	情境下估值 (亿元)	估值变化比例 (%)
下降 2.00%	3.48	-2.25%
下降 1.00%	3.52	-1.12%
基准 (94%)	3.56	0.00%
增长 1.00%	3.60	1.12%
增长 2.00%	3.63	1.97%

4) 运管服务费费率:

估价对象的运管服务费费率变化体现运营管理水平变化对项目的整体影响。“基准运管服务费费率”情景为本次估值 3.56 亿对应的运管服务费费率水平。项目运管服务费费率的变化对估值的影响如下:

运营服务费费率变化	价值时点估值: 3.56 亿	
	情境下估值 (亿元)	估值变化比例 (%)
下降 1.00%	3.60	1.12%
下降 0.50%	3.58	0.56%
基准 (15%)	3.56	0.00%
增长 0.50%	3.53	-0.84%
增长 1.00%	3.51	-1.40%

4.2 不同评估方法验证说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号—审核关注事项（试行）》（2025修订）中第三章第三节第四十四条中之规定：评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

一、估值校验拟采用的方法

估价人员选择和使用比较法时应当考虑比较法应用的前提条件：

- 1、评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- 2、有关交易的必要信息可以获得。

鉴于上海物业大宗交易市场有一定规模的交易量、且租赁住房物业交易相对活跃的情况，估价人员认为可采用类似物业在近期大宗交易市场上的价格水平对本次评估结果予以验证。

二、估价过程：

- 1、根据估价对象的状况选取与估价对象类似房地产的交易实例；
- 2、分析收集到的交易实例，选取与估价对象房地产相似程度高（包括楼层、建筑面积、朝向等），成交日期相近的三个交易实例作为可比实例；
- 3、建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位；
- 4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，计算估价对象的建筑面积单价。

具体估价过程如下：

● 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似项目作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

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	虹桥项目	浦江微领地R4	馨伴寓R4	雍萃46
建筑年代	2021年	2022年	2025年	2017年
地址	上海市闵行区	上海市闵行区	上海市徐汇区	上海市浦东新区
区域位置	中外环间	中外环间	内中环间	内中环间
案例来源	N/A	大宗交易	大宗交易	大宗交易
交易类型	N/A	股权交易	股权交易	股权交易
交易时间	N/A	2025/Q1	2025/Q2	2025/Q3
交易价格 (元/平方米)	N/A	17,000	31,679	28,042
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积 (平方米)	30,706.04	108,000	55,242	33,700
面积内涵	含地下建筑面积 9,662.40平方米	地上建筑面积	地上建筑面积	地上建筑面积



估价对象及可比实例位置图

● 各项因素调整

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，期间上海市租赁住房物业交易水平基本保持稳定，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区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

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：

比较因素修正指数表				
因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米）	-	17,000	31,679	28,042
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.00	0.85	0.85
实物状况	1.00	1.05	0.85	0.85
权益状况	1.00	1.00	1.00	0.95
修正因素合计	-	1.05	0.72	0.69
修正价格（元/平方米）	-	17,850	22,888	19,247
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数	-	19,995		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，修正后三个案例的价格接近，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象地上建筑面积比准价值单价为19,995元/平方米。

● 结论

比准价值=比准价值单价*地上建筑面积

$$=19,995*(30,706.04-9,662.40) \approx 421,000,000 \text{（取整至佰万位）}$$

综上，比准价值总价为人民币421,000,000元。

本次选用了比较法的测算结果作为校验参考如下：

估价结果校验表

币种：人民币

估价对象	建筑面积（平方米）	地上建筑面积（平方米）	估价方法	评估价值（元）	地上建筑面积单价（元/平方米）
虹桥项目	30,706.04	21,043.64	收益法	356,000,000	16,917
			比较法	421,000,000	19,995

注：估价结果取整至佰万位；

综上所述，估价对象收益法总价为3.56亿，采用类似物业大宗交易价格水平得出的比较法总价为4.21亿，价格差异在20%之内，采用收益法得出的估价结果具有合理性。

4.3 估价委托书复印件



电邮: Eric.y.fan@cushwake.com
直线: 021-22080693
传真: [·]

本函编号: [·]

房地产评估服务合同

委托方: 汇添富基金管理股份有限公司(以下简称“甲方”)

地址: 上海市黄浦区外马路728号汇添富大厦

委托方: 汇添富资本管理有限公司(以下简称“乙方”)

地址: 上海市黄浦区外马路728号汇添富大厦

受托方: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“丙方”)

地址: 上海市南京西路1366号恒隆广场二期42-43楼

关于: 汇添富上海地产REIT-2025年跟踪评估服务合同

委托指示

委托方现委托受托方提供房地产评估服务,为了解汇添富上海地产REIT两处保租房项目于2025年度的房地产市场价值提供评估咨询(以下简称“本项目”),为此委托方、受托方三方经友好协商,达成如下协议内容,以兹共同遵守:

估值基础

所谓“市场价值”,就丙方所下定义而言,乃指在适当的行销以后,交易双方均在自愿、公平、知情、审慎及并无被强迫的情况下,在估值当日交易该物业的价值。

本次估价按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013进行估价工作,撰写本估价报告。

估值货币单位

除另有说明外,丙方的估值均以中国法定货币人民币为货币单位。



估值假设

丙方就各项房地产之估值，不计于特别条款或情况引致之预计价格上升或下跌，如非典型融资、售后租回安排、任何与销售相关之人士授出之特别报酬或优惠，或任何特别价值元素。

在评估该房地产权益时，除另有说明外，丙方将假设有关房地产权益之可转让土地使用权已按象征性土地使用年费批出，而任何应付之地价亦已全数缴清，丙方将依赖由委托方及/或其中国法律顾问提供有关该房地产权益之意见，并就估值而假设其所有权人对该房地产享有可执行之业权，丙方亦将假设有关房地产权益之承让人或使用人可于获批之土地使用年期尚未届满之整段期间内，对有关房地产权益享有自由及不受干预之使用权或转让权。

丙方之估值将不考虑该房地产权益所欠负之任何抵押、按揭或债项，亦不考虑在出售该房地产权益时可能发生之任何开支或税项，除另有说明外，丙方假定该房地产权益概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及繁重支销。

服务范围

委托方需要房地产评估服务，为汇添富上海地产 REIT 两处位于上海市的保租房项目的房地产市场价值提供 2025 年度价值依据，服务范围包括:-

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)
1	虹桥路保租房项目	30,706.04
2	江月路保租房项目	57,560.66

首次评估时点： 2025 年 12 月 31 日 (暂定)

丙方之服务范围包括:-

- i) 对有关房地产项目进行实地视察；
- ii) 搜集有关之市场资料及进行分析；
- iii) 审阅所提供有关房地产项目之文件及资料；
- iv) 对有关房地产项目进行评估工作并草拟房地产评估报告；
- v) 回答相关机构就估值及市场情况所提出的相关提问；及
- vi) 出具叁份房地产项目正式房地产评估报告。

物业现场视察

丙方会视察该等房地产之外部，在可能情况下，亦视察该房地产之内部，惟丙方并不会进行结构测量，丙



- (f) 委托方或其任何股东、董事、管理人员或雇员均未(i)因适用的制裁及贸易管控及/或反洗钱法被冻结、禁止、指定、排除、制裁或拒绝享有进出口特权;(ii)位于、居住于全国性或区域性制裁和贸易管控国家或区域(如克里米亚、古巴、伊朗、叙利亚或朝鲜)、或根据该等国家或区域的法律设立;或(iii)由第(a)条识别的任何人拥有(拥有20%或以上的权益)或控制(统称“受限制人士”); 以及
- (g) 在执行本合同过程中, 委托方未从事、也不会知情的情况下从事任何交易或买卖, 或与受限制人士有其他关联。

合规要求(续)

注意。如果委托方在任何时候意识到前述制裁及反洗钱章节中第(c)条中所述的任何陈述不再准确, 委托方应立即书面通知丙方。

终止。丙方有权单方立即以书面通知形式终止本合同并有权收取依本合同已提供之服务所对应的费用以及所有合理的因以下事项而导致合同提前终止的额外费用:

- (a) 在执行本合同过程中, 委托方违反、或导致丙方违反, 适用的反贿赂及腐败法律法规、制裁和反洗钱法律;
- (b) 丙方根据诚信原则认为, 委托方的行为可能致使丙方依适用的反贿赂及腐败法律法规、制裁和反洗钱法律而承担责任; 或
- (c) 委托方或其任何直接或间接股东成为受限制人士。

合同争议解决方式

本合同一式叁份, 委托方、受托方各执壹份, 自各方签字盖章之日起生效, 具同等法律效力。

本合同履行过程中发生争议, 由各方协商解决; 协商不成的, 应提交位于上海的中国仲裁委员会, 并按其提交仲裁时有效的仲裁规则进行最终裁决, 仲裁开庭地点为上海。仲裁应用中文进行。仲裁裁决为终局裁决, 对双方均有约束力。

甲方: 汇添富基金管理股份有限公司

代表:

伟鲁

日期: 2025年 月 日

乙方: 汇添富资本管理有限公司

代表:

张晖

日期: 2025年 月 日

丙方: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

代表:

张晖

日期: 2025年 月 日

4.4 估价对象位置图



上图为上海市闵行区华漕镇位置示意图，下图为局部位置为示意图

上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号「虹桥项目」之市场价值评估



4.5 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，查勘人员为房地产估价师朱希淳，查勘日期为2026年2月28日。

4.5.1 估价对象实地查勘情况和相关照片 1



东至-申昆路



西至-申虹路



南至-III-T01-A02-04地块



北至-北翟路

4.5.2 估价对象实地查勘情况和相关照片 2



车位入口



外立面



外立面



公共区域



内部

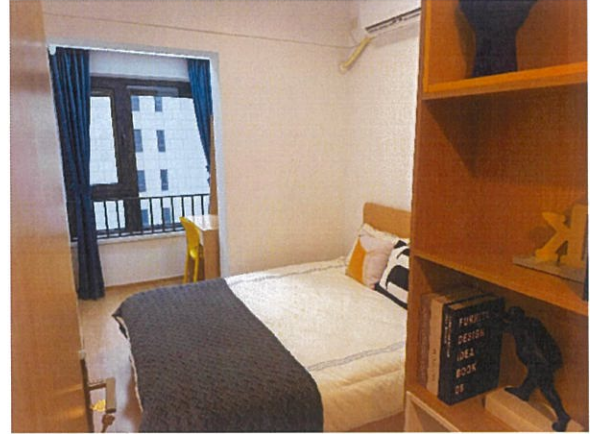


内部

4.5.3 估价对象实地查勘情况和相关照片 3



内部



内部



内部



内部



商业



建筑模型

4.6 估价对象权属证明复印



沪(2024)闵字 不动产权第 005700 号

权利人	上海尚途实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号(共324套,详见登记信息)
不动产单元号	详见附记
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:租赁住房/房屋用途:详见附记
面积	宗地面积:10370.20平方米/ 建筑面积:30706.04平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限:2018年01月24日起2089年01月23日止
权利其他状况	土地状况: 编号:闵行区新虹街道107街坊7丘; 使用权面积:10370.20平方米。 房屋状况:详见附记。

附 记

- 1、受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业,以上自持物业仅用于出租。
- 2、受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地可配套商业物业(除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外)。
- 3、自持部分物业转让时需出让人同意。
- 4、自持物业应整体抵押,不得分割抵押。
- 5、出资比例:
股权结构:
实际控制人:
变更以上内容的需出让人同意。
- 6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿,并颁发一本房地产权证书,不得分证办理。
- 7、股权结构由“上海地产租赁住房发展有限公司100%”变更为“上海地产房屋租赁有限公司100%”,后续待国家发改委批准发行保障房公募REITs后,由保障房公募REITs直接或间接持有上海尚途实业有限公司100%股权,实际控制人相应变更。
- 8、相关管理要求:
1)项目严格按照保障性租赁住房管理,面向符合政府规定准入条件的对象出租,只租不售;租赁价格初次定价和调价按政策接受政府管控。
2)发行REITs产品后原则上继续由原定的项目运营管理机构承担运营管理职责。
3)项目不得分割抵押、如整体抵押,抵押权实现时,受让人应按期土地出让合同执行,符合本市保障性租赁住房相关管理要求。
4)项目如遇破产、重整等特殊情形需整体转让的,应向土地出让人提出申请,经出让人同意后方可执行。
5)原始权益人设立REITs产品后在上海证券交易所发行上市。
9、申虹路1500弄6号地下2层人防车库为人防工程。

4.7 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助。

4.8 估价所依据的其他文件资料

无。

4.9 估价委托人营业执照复印件



4.10 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



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

国家市场监督管理总局监制



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.gdic.net/dop>


4.11 注册房地产估价师估价资格证书

6

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. 00330090



姓名 / Full name
朱希淳

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
310110197307304619

注册号 / Registration No.
3120100016

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产
评估有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2028-06-18

持证人签名 / Bearer's signature

7

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. 00330091



姓名 / Full name
施茜

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
310108198711141041

注册号 / Registration No.
3120160017

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产
评估有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2028-06-18

持证人签名 / Bearer's signature

估价对象风险提示

估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致估价对象的市场价值减损。

估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的市场价值减损。

估价报告使用者应合理使用市场价值。估价报告使用者应定期或者在房地产市场有较大波动时对房地产市场价值进行重估。