

周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 地块 (上海乳品八厂) 土地储备补偿估价报告

共 1 册/第 1 册

卷号：沪财瑞房报（2023）00984 号



上海财瑞房地产土地估价有限公司

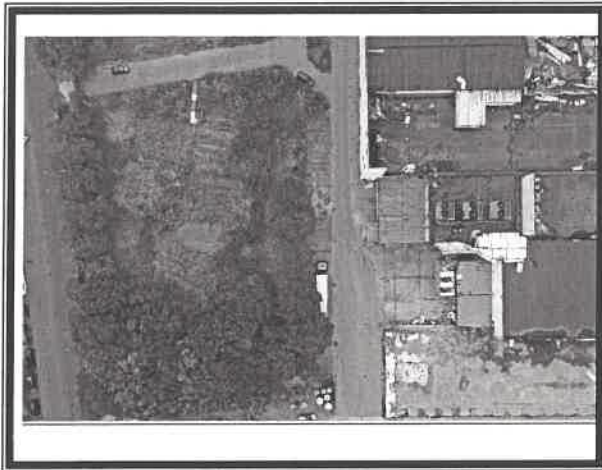
SHANGHAI CAIRUI REAL ESTATE LAND APPRAISAL CO.,LTD

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

2023 年 11 月 24 日

周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 地块 （上海乳品八厂）土地储备补偿估价报告

估价报告编号：沪财瑞房报（2023）00984 号



估价结果要点摘录：

- 价值时点：2022 年 12 月 2 日
- 补偿价值合计：7,992,000 元
- 八厂土地使用权价值：7,992,000 元
- 本报告仅为估价委托人收储房屋所涉及的国有土地使用权的补偿价值提供参考意见。



上海财瑞房地产土地估价有限公司
二〇二三年十一月二十四日

房地产估价报告

估价报告编号：沪财瑞房报（2023）00984 号

估价项目名称：周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 地块（上海乳品八厂）土地储备补偿估价报告

估价委托人：上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司

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：袁捷 注册号：3120090015
蒯海 注册号：3120070046
严政绚 注册号：3120000283

估价报告出具日期：2023 年 11 月 24 日

上海市房地产估价报告摘要备案表

202300846086

项目 基本 信息	房地产估价机构	上海财瑞房地产土地估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	周家渡社区Z000203单元13-05、13-06地块（上海乳品八厂）土地储备补偿估价报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪财瑞房报（2023）00984号		出具报告日期	2023年11月24日	
	参与该项目的房地 产估价师姓名及其 作用	签字估价师（一）	袁捷		签字估价师（二）	蒯海
		其他估价师	严政绚			
法定代表人		孙鸣红				
合作方						
委托方	上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司					
估价 对象 信息 (以不 动产 登记 系统 为准)	坐落					
	上海市 浦东新区 成山路777号					
	估价对象	土地面积	666平方米	建筑面积	0平方米	
	居住类					
	非居住类	工厂				
估价 目的	估价服务	征收				
估价 结果	价值时点	2022年12月02日				
	评估总价	7992000(元)				
	评估单价	12000(元/平方米)				
	评估租金	0(元)				

致估价委托人函

上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司：

受贵公司委托，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 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）和《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》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，对列入估价范围现状价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

估价目的：为估价委托人商定国有土地上被收储房屋及其他资产的补偿价值提供参考依据，评估被收储土地使用权价值。

估价对象：

财产范围：国有土地使用权。

企业名称：上海乳品八厂（以下简称八厂）。

坐落：周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 地块（八厂）。

规模：占地面积为 666 平方米。

用途：土地设定用途为工业。

权属：上海乳品八厂（未取得权证）。

价值时点：2022 年 12 月 2 日

价值类型：现状价值

价值内涵：估价对象的土地使用权面积 666 平方米，红线外“七通”、红线内场地平整、土地性质为国有划拨工业用地于价值时点（2022 年 12 月 2 日），在满足全部假设和限制条件下所表现的国有划拨土地使用权价值。

估价方法：成本法

估价结果：估价对象在全部满足现状条件和假设、限制条件下于价值时点的评估总价：RMB7,992,000 元（大写：人民币柒佰玖拾玖万贰仟元整）。折合土地面积综合单价 12000 元/平方米，估价结果汇总如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	成本法
测算结果	总价（元）	7,992,000
	折合土地面积综合单价（元/平方米）	12000
评估价值	总价（元）	7,992,000
	折合土地面积综合单价（元/平方米）	12000

估价结果分类表

序号	名称	数量	评估价格（元）	备注
1	土地使用权	666M ²	7,992,000	上海乳品八厂
	合计		7,992,000	

特别提示：

- 1、本函仅为估价报告的内容摘要，估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约，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。
- 2、本报告仅为估价委托人收储房屋所涉及的国有土地使用权的补偿价值提供参考意见。
- 3、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：孙鸣红



二〇二三年十一月二十四日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
四、附件	13

- （一）《评估明细表》
- （二）《房地产估价服务合同》
- （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）《关于同意上海乳品八厂扩建工程划拨使用国有土地的批复》（沪浦土征（95）153 号）
- （六）《房屋土地权属调查报告书》
- （七）上海市浦东第一房屋征收服务事务所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企业法人营业执照复印件
- （九）上海财瑞房地产土地估价有限公司机构备案证书复印件
- （十）注册房地产估价师注册证书复印件。

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，在此郑重声明：

（一）注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）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经说明的假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师依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 50291-2015）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以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

（五）本注册房地产估价师及参与估价人员已于 2021 年 12 月 4 日及后续多日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

（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土地权属、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本报告以估价对象具有合法产权并合理持续使用为前提，其占有、使用、处分等经济活动应依照国家和上海市的有关政策法规合法进行，并应向有关政府部门缴纳相关税费等。

1.4假设在价值时点附近的一段时间内，估价对象所处同一供求圈内的房地产市场行情不会发生突发变化，是相对平稳的。

（二）未定事项假设

本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

3.1本次对估价委托人收储房屋的补偿价值进行评估，不考虑被收储房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

（四）不相一致假设

4.1 本次估价价值时点为 2022 年 12 月 2 日，实地查勘日期为 2021 年 12 月 4 日及后续多日，价值时点与实地查勘日期不一致，注册房地产估价师遵循了必要的调查程序，了解到，虽然时点不一，但二个时点之间，估价对象房地产实物状况基本无差异，以实际调查来源为依据，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

（五）依据不足假设

5.1 估价对象未取得相关权证，本次估价土地使用权相关参数是根据估价委托人提供的《评估范围确认书》及相关文件设定的。

土地使用权来源设定为划拨（沪浦土征（95）153 号）；用途设定为工业；土地面积来源为《房屋土地权属调查报告书》（成果号：202214564751），设定为 666 平方米；容积率设定为 1。

以上设定条件如与实际不符，需相应调整估价结果。

（六）估价报告使用限制

6.1 用途限制

本估价报告仅供为估价委托人收储估价对象房地产涉及价值补偿，提供估价对象房地产现状价值，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

6.2.1 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。

6.2.2 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。

6.3 使用期限限制

6.3.1 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抵押价值产生重大影响，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。

6.4.3 对存在影响土地使用权、建筑物等瑕疵事项，而房地产估价师等专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，估价机构及注册房地产估价师不承担相关责任。也不承担估价委托人在实施土地收储工作过程中的被收储人提供资料失实或有隐匿而造成的任何责任。

6.4.4 本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

（以下页内空白）

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司

（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

法定代表人：孙鸣红

统一社会信用代码：913101157752323921

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：袁捷

联系电话：62261357

（三）估价目的

为估价委托人商定国有土地上被收储房屋及其他资产的补偿价值提供参考依据，评估被收储土地使用权价值。

（四）估价对象

4.1 估价对象财产范围

估价对象范围为周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 地块（八厂），土地使用权面积 666 平方米，红线外“七通”、红线内场地平整、土地性质为国有划拨工业用地。

4.2 估价对象基本状况

名称：周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 地块（八厂）土地使用权；

坐落：周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 地块（八厂），地块约呈矩形，其四至状况为：东临金牛地块，南临光明乳业地块，西临金牛地块，北临上南中学东校；

规模：地块约呈矩形，占地面积 666 平方米；

用途：土地设定用途为工业；

权属状况如下：

估价对象未取得相关权证，本次估价土地使用权相关参数是根据估价委托人提供的《评估范围确认书》及相关文件设定的。

权利人	产证编号	土地使用权来源	用途	土地面积 (平方米)	容积率	备注
上海乳品八厂	无证	国有划拨	工业	666	1	注 1
合计				666		

注 1：土地使用权来源为沪浦土征（95）153 号，用途设定为工业，土地面积来源为《房屋土地权属调查报告书》（成果号：202214564751），容积率设定为 1。

(2) 他项权利登记状况

房地产他项权利一般指抵押、租赁等经济行为，其他受限制状况也指房屋限售、校产、军产或涉及债权保全、产权纠纷等。而本次估价目的为估价委托人收储房屋所涉及的国有土地使用权、附属设施的补偿提供依据，评估被收储房地产价值、附属设施、绿化及物资等价值，属于无权利负担下的价值与费用，故无需特别考虑估价对象他项权利及其他受限制状况。

4.3 估价对象土地基本状况

●四至范围：地块约呈矩形，其四至状况为：东临金牛地块，南临光明乳业地块，西临金牛地块，北临上南中学东校；

●土地形状：地块约呈矩形；

- 开发程度：红线外七通(通上水、通雨水、通污水、通讯、通电力、通道路、通气)、红线内场地平整
- 土地使用期限：划拨用地，无土地使用期限
- 规划条件：工业用地
- 土地等级：根据《上海市城乡建设用地基准地价（2020）》，估价对象所属区域为城镇 4 级工业用地。

（五）价值时点

根据估价委托人要求价值时点为 2022 年 12 月 2 日，故本次评估价值时点设定为 2022 年 12 月 2 日。

（六）价值类型

6.1 价值名称：现状价值

6.2 价值定义：现状价值为估价对象在某一特定时间的实际状态下的价值。

6.3 价值内涵：估价对象占地面积 666 平方米，国有划拨工业用地于价值时点（2022 年 12 月 2 日），在满足全部假设和限制条件下所表现的国有划拨土地使用权价值。

（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。

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。

（八）估价依据

8.1有关的法律、法规、行政规章

- （1）关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定（2019年8月26日主席令32号、2020年1月1日施行）
- （2）关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定（2019年8月26日主席令32号、2020年1月1日施行）
- （3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行，2009年8月27日修正）
- （4）《中华人民共和国土地管理法》（1987年1月1日起施行）
- （5）《资产评估法》（2016年12月1日起施行）
- （6）《国有土地上房屋征收与补偿条例》[国务院令 第590号]
- （7）住房和城乡建设部关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知[建房（2011）77号]
- （8）《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》[上海市人民政府令 第71号]
上海市房屋管理局关于印发《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》的通知[沪房规范（2018）5号]（有效期至2022年12月2日）
- （9）《关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉的若干意见》（沪府办发（2012）24号）
- （10）延长《关于贯彻执行〈上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则〉的若干意见》有效期的通知（沪府办发[2017]17号，止2019.3.3）
- （11）《关于调整本市房屋建筑类型分类的通知》（沪房地资市[2003]141号）
- （12）关于印发《关于实施房屋拆迁面积标准调换的指导意见》的通知（沪房地资拆[2005]260号）
- （13）上海市人民政府转发市国土资源局、市物价局制订的《关于本市公有优秀历史建筑解除租赁关系补偿安置指导性标准》的通知（沪府办[2003]9号）

8.2 有关技术标准

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/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 GB/T 50291—2015 《房地产估价规范》
- (3) 上海市房屋管理局关于印发《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》的通知[沪房规范（2018）6号]（有效期至2022年12月2日）
- (4) 上海市房屋管理局关于延长《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》和《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》有效期的通知[沪房规范(2022)4号]（有效期延长至2027年12月31日）

8.3 估价委托人及被收储人提供的有关资料

- (1) 《房地产估价服务合同》
- (2) 《评估范围确认书》
- (3) 《关于同意上海金牛房地产经营公司建造动迁住宅划拨使用国有土地的批复》（沪浦土征（97）165号）
- (4) 《关于同意上海乳品八厂扩建工程划拨使用国有土地的批复》（沪浦土征（95）153号）
- (5) 《房屋土地权属调查报告书》（成果号：202214564751）
- (6) 在实施土地收储工作过程中的被收储人提供的其他有关资料

8.4 取价依据及其他资料

- (1) 《上海市城乡建设用地基准地价（2020）》
- (2) 关于贯彻实施《上海市土地出让金管理办法》若干意见的通知[沪房地资金（2002）5号]。
- (3) 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，房地产估价通常使用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同一供需圈内，类似

房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

9.2 估价方法适用性分析

9.2.1 未选择估价方法的理由

收益法是将预计的待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率还原，以此估算待估土地价格的方法。收益法利用了经济学中的预期收益原理。土地在合理利用的条件下，在未来年间具有无限产生收益的可能性，任一宗土地的客观合理价格，为该土地的产权人在拥有该土地的期间内从中所获得的各年纯收益的现值之和。本次估价，估价对象所在区域没有通过租赁方式取得的案例，以收益法进行估价的资料不足，故本次评估不宜采用收益法作为本次的估价方法。

假设开发法，是利用预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。允许运用于以下情形：（1）待开发不动产或待征收改造后再开发不动产的土地估价；（2）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；（3）现有不动产中地价的单独评估。估价对象为土地用途为公共基础设施用地，开发完成后无正常市场价格，故本次评估不适宜采用假设开发法。

基准地价法是通过分析估价对象地价影响因素，对各城市已公布同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。基准地价系数修正法适用于已公布基准地价的城市的宗地地价评估。特别适用于土地出让底价、土地抵押价格、课税地价和国有企业兼并等行为中的土地资产评估。故本次评估不适宜采用基准地价法。

比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。本次评估，在与价值时点相近的一段时间内，无类似的划拨土地交易案例，故本次评估不宜采用比较

法。

9.2.2 选用估价方法的理由

成本法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。本次估价，估价对象所在区域为浦东内中环间，属城市中心城区，土地征收情况较多，据此可获得土地取得客观成本，在此基础上分别考虑各类开发成本（土地开发费、利息、利润）等，测算估价对象地块已完成开发状态下的土地使用权价值，本次评估适宜采用成本法。

通过上述分析，本次估价方法适合成本法进行估算。

9.3 估价方法

成本法：成本法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等来确定土地价格的方法。

计算公式：宗地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值。

（十）估价结果

估价对象在全部满足现状条件和假设、限制条件下于价值时点的评估总价：RMB7,992,000 元（大写：人民币柒佰玖拾玖万贰仟元整）。折合土地面积综合单价 12000 元/平方米，估价结果汇总如下：

估价结果汇总表


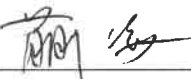
币种：人民币

相关结果	估价方法	成本法
测算结果	总价（元）	7,992,000
	折合土地面积综合单价（元/平方米）	12000
评估价值	总价（元）	7,992,000
	折合土地面积综合单价（元/平方米）	12000

估价结果分类表

序号	名称	数量	评估价格(元)	备注
1	土地使用权	666M ²	7,992,000	上海乳品八厂
	合计		7,992,000	

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
袁捷	3120090015		2023年11月24日
蒯海	3120070046		2023年11月24日
严政绚	3120000283		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2021年12月4日及后续多日

(十三) 估价作业期

2022年12月2日至2023年11月24日

四、附件

- （一）《评估明细表》
- （二）《房地产估价服务合同》
- （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）《关于同意上海乳品八厂扩建工程划拨使用国有土地的批复》（沪浦土征（95）153 号）
- （六）《房屋土地权属调查报告书》（成果号：202214564751）
- （七）上海市浦东第一房屋征收服务事务所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企业法人营业执照复印件
- （九）上海财瑞房地产土地估价有限公司机构备案证书复印件
- （十）注册房地产估价师注册证书复印件。

表1 土地使用权评估明细表

序号	权证编号	宗地号	土地权属性质	土地用途	土地使用期限	土地面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)	备注
1	沪浦土征(96)153号	上海乳品八厂	国有划拨	工业		666	12000	7,992,000	
	合计					666		7,992,000	

房地产估价服务合同

甲方（以下简称甲方）：上海市浦东第一房屋征收服务事务有限公司

乙方（以下简称乙方）：上海财瑞房地产土地估价有限公司

本合同书确认上海市浦东第一房屋征收服务事务有限公司（以下简称甲方）委托上海财瑞房地产土地估价有限公司（以下简称乙方）

依据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，就甲方委托乙方完成房地产估价事宜，双方本着互惠互利的原则，将有关事项约定如下：

一、估价目的、对象、范围和基准日：

（一）估价目的：

为估价委托人商定国有土地上被收储房屋及其他资产的补偿价值提供参考依据，评估被收储土地使用权价值、建筑物价值、附属设施价值、物资的搬迁费用。

（二）估价对象、范围：

浦东新区周家渡社区 Z000203 单元 13-05、06 地块土地储备项目与 13-08 地块保障性租赁房土地储备项目（上海光明乳业股份有限公司、上海金牛房地产经营公司、上海乳品八厂）国有土地使用权（见下表）、有证建筑物、未见证建筑物、附属设施、物资，详见《评估范围确认书》。

权利人	权证编号	土地权属性 质	土地面积 (平方米)	容积率
上海光明乳业股份有限公司	沪房地浦字(2000) 第 090526 号	国有出让工 业用地	25623.4	0.56
上海金牛房地产经营公司		国有划拨租 赁住房用地	21329	1.32
上海乳品八厂		国有划拨工 业用地	666	1
合计			47618.4	

（三）估价时点：本项目估价时点定于 2022 年 12 月 2 日。

二、估价进度安排及资料提供：

本项目于 进场勘查首日 开始估价，至 项目 结束，乙方提供估价结果报告，报告份数 肆 份。

三、双方责任：

（一）甲方责任：

1、甲方有关人员应对乙方开展房地产估价工作给予充分合作，确保估价工作如期完成。

2、甲方负责提供估价工作所需的全部资料。

3、甲方（或资料提供者）应对其所提供资料的真实性、合法性承担全部责任。

（二）乙方责任：

1、乙方应按照国家 and 上海市有关法律、法规和条例等文件的规定，采用正确的



估价方法和必要的程序，按照约定的估价目的、对象、范围和估价时点，客观、公正、科学地进行估价，并出具估价结果报告。

2、估价对象及范围由甲方确认，乙方不得随意扩大或者变更估价范围及相关对象。

3、乙方在估价过程中如发现甲方或第三方提供的资料有重大出入或资料不全，应及时通知甲方或第三方补齐。

4、乙方应合理保存甲方或第三方提供的资料，估价结束后需归还甲方或第三方的资料必须如数归还；乙方对甲方提供的评估资料负有保密责任。未经甲方同意，乙方不得将该资料提供给甲方以外的第三者。

5、乙方负责房地产估价的解释工作。

四、服务费金额和支付方式：

1、房地产估价服务费按国家、上海市现行规定执行，被征收房屋和被补偿房屋评估费按建筑面积 24 元/m² 计取；

2、单独的土地使用权补偿评估收费依据的是沪价房（1996）第 088 号文，采取差额定率累进计费，即按评估总额大小划分费率档次，分档计算各档的收费，各档收费额累计之和为收费总额。具体收费标准为：

序号	土地价格总额/万元	收费标准 (%)
1	100 以下 (含 100)	4
2	101~200	3
3	201~1000	2
4	1001~2000	1.5
5	2001~5000	0.8
6	5001~10000	0.4
7	10000 以上	0.1

3、关于装饰装修价值补偿、机器设备和物资等搬迁和安装费用、其他附属设施补偿费用的评估计费标准，采用分段累进递减的原则计取，即：单个企业评估总价在 5000 万元以下部分，按照评估总价的 1% 计取；5000 万元-7000 万元部分按照评估总价的 0.8% 计取；7000 万元以上部分按照评估总价的 0.6% 计取，最高不得超过 150 万。

4、上述评估费在估价报告送达估价委托人且资金到位后 15 个工作日内支付 80%，付款前，提供有效增值税发票。待该项目经政府审计完成后，根据审计结果支付剩余尾款，多退少补。

五、违约责任

(一) 估价过程中如果甲方配合不力，造成估价工作延期，责任由甲方承担。

(二) 估价过程中如果因为乙方非不可抗拒的原因，造成延误提交估价报告，则责任由乙方承担。

(三) 双方协商不成产生争执，则按照以下第 2 条款执行：

1、上海仲裁委员会申请仲裁；

2、向签订地人民法院申请诉讼。

六、其他



- 1、本合同自甲乙双方签章后生效。
- 2、本合同一式捌份，双方各执肆份，具有同等法律效力自签章后生效。
- 3、本合同签订于上海市浦东新区。

甲方（盖章）



法定代表人
(委托代理人)

联系人:

地址:

邮编:

电话:



乙方（盖章）



上海财瑞房地产土地估价有限公司
法定代表人

(委托代理人)

联系人: 严政绚

地址: 延安西路 1357 号

邮编: 200050

电话: 62261357

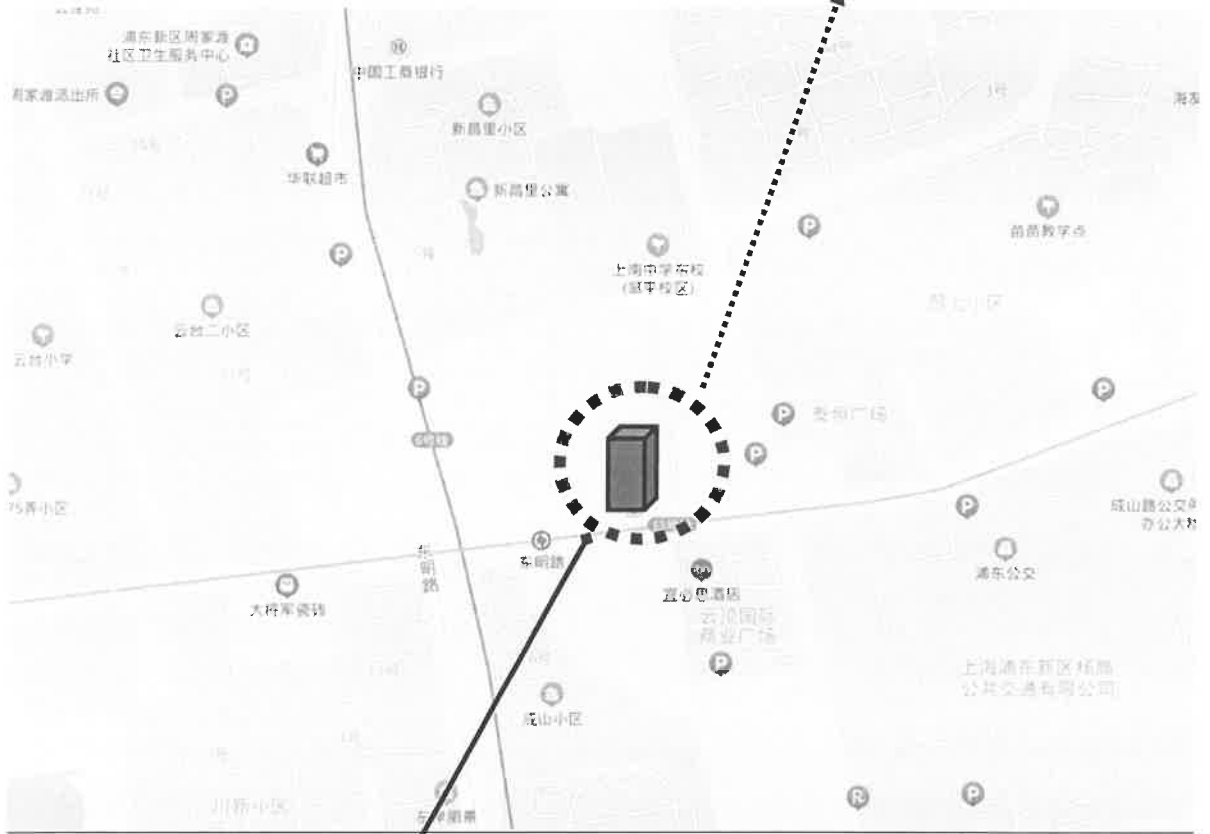
签定日期:



估价对象

地理位置、周边环境及交通

东临金牛地块，南临光明乳业地块，西临金牛地块，北临上南中学东校；



现场查勘照片



地块及周边现状



地块及周边现状



地块及周边现状



地块及周边现状



厂区入口



成山路地铁站

上海市浦东新区管理委员会土地管理文件

签发人：罗光菊

沪浦土征 (95) 153 号

关于同意上海乳品八厂扩建工程 划拨使用国有土地的批复

上海乳品八厂：

你厂关于扩建鲜奶生产建设用地的申请报告收悉。
浦东新区经贸局浦经贸项字(1994)1546号文批准上海
乳品八厂扩建鲜奶生产工程，总投资2984万元。浦东新区
综合规划土地局以浦综规(95)263号文确定建设工程规划
选址许可意见。

经审核，批准该工程划拨使用市居住区综合开发中心
第六开发部已征国有土地22333平方米(折33.5亩)。

建设单位用地前办妥有关用地事宜。

一九九五年五月十三日

主题词：土地管理 建设用地 批复

抄送：市房屋土地管理局、浦东新区规划土地局、财税局、
公安局、劳动局、统计局、经贸局、农村发展局、
社会发展局、六开发
增发：检查大队、第二规土所

文印：田晔著

校对：倪朝发

共印25份

房屋土地测绘成果入库证明

成果号：202214564751

202214564751

根据有关测绘技术规范，下述项目符合入库条件，特此证明。

建设单位	上海市浦东新区土地储备中心
项目名称	周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06 地块土地储备项目
项目类别	土地勘测定界
测绘机构	上海市浦东新区土地事务中心
权属调查员	潘翠萍
宗地号	浦东新区周家渡街道 0007 街坊(村) P2,P1 宗地
图号	II 33/15--- II 33/17
土地面积	16533 平方米
建筑面积	
质量评定	
备注	

上海市浦东新区土地事务中心

2022-11-01



2214564751484451

受理日期：2022年10月19日

编号：地-浦地-22-0490

成果号：202214564751



房屋土地权属调查报告书

委托人：上海市浦东新区土地储备中心

项目类型：土地勘测定界

项目名称：周家渡社区Z000203单元13-05、13-06地块土地储备项目

房屋土地调查员(签名)：

调查机构(盖章)：上海市浦东新区土地事务中心

2022年11月01日

上海市房地产测绘管理办公室监制



目 录

1、土地勘测定界技术说明书.....	2 (1 页)
2、调查成果认签表（表一）.....	3 (1 页)
3、勘测面积表（表二）.....	4 (1 页)
4、建设用地功能区明细表（表三）.....	5 (1 页)
5、建设用地情况分析表（表四）.....	6 (1 页)
6、集体土地使用权权属、分类面积明细表（表五）.....	7 (1 页)
7、国有土地使用权权属、分类面积明细表（表六）.....	8 (1 页)
8、土地所有权权属、利用现状分类面积明细表（表七）.....	9 (2 页)
9、使用权宗地汇总表（表八）.....	11 (1 页)
10、集体土地所有权地块汇总表（表九）.....	12 (1 页)
11、调查范围略图（表十）.....	13 (1 页)
12、界址点坐标成果表（表十一）.....	14 (1 页)
13、附件：	
1) 其他土地权属调查附件	
2) 房屋土地调查成果确认单.....	1 页



土地勘测定界测绘技术说明书

内容：（包括项目概况、原始数据、技术依据、使用仪器、工作方法、测量结果等）

为核定上海市浦东新区土地储备中心的周家渡社区Z000203单元13-05、13-06地块土地储备项目的用地面积和土地使用的界址，由上海市浦东新区土地事务中心于2022年10月27日进行勘测定界。核定面积为16533平方米。

地籍基础数据是从市局地籍信息系统下载得到。

技术依据《上海市房地地籍测量规范》、《全国土地分类（试行）》（国土资发[2001]225）。

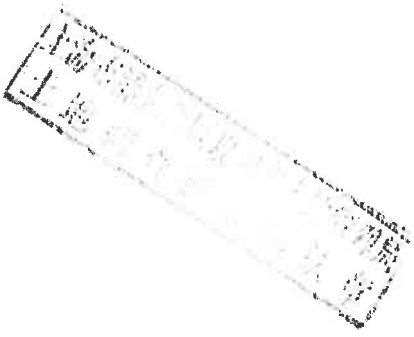
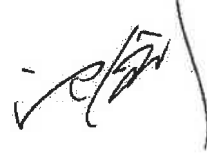
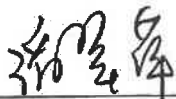
该项目依据工程建设项目土地权属调查边界范围确认回执单20221011267359确定用地范围，在此基础上调查土地权属，解算用地分类，并出具技术报告书。

成果数据经自检互检符合规范要求。



调查成果认签表

表一

委托人	上海市浦东新区土地储备中心		经办人	周梁
委托人地址	上海市浦东新区浦东南路3677号		电话	15921893364
委托日期	2022年10月19日		邮编	200000
土地坐落	浦东新区周家渡街道 东至邹平路、13-07地块，南至13-08地块，西至13-01地块，北至新昌里公寓、上南中学			
土地用途	社区文化用地，社区体育用地，幼托用地			
边界确认单号	20221011267359			
相关文件	工程建设项目土地权属调查边界范围确认回执单 20221011267359	界址点个数	13	
建设用地面积	5988.4(P2),10544.6(P1)			
图幅号	II 33/15—II 33/17			
房屋土地权属调查员签注				
<div style="float: right; text-align: right;">   房屋土地权属调查员(签名):  日期: 2022-11-11 </div>				



勘测面积表

表二

面积单位:平方米

		合计面积	农用地	其中耕地	建设用地	未利用地	备注
征收/使用/土地	建设用地						
	规划道路						
	带征土地						
	绿化用地						
	规划河道						
	防汛通道						
	河道工程						
	其它						
	小计						
	收回土地	建设用地	16533.0			16533.0	
规划道路							
带拆面积							
绿化占地							
规划河道							
防汛通道							
河道工程							
地下用地							地下部分
地上空间用地							地上空间部分
其它							
小计		16533.0			16533.0		
合计	建设用地	16533.0			16533.0		
	规划道路						
	绿化占地						
	规划河道						
	防汛通道						
	河道工程						
	带征土地						
	带拆面积						
	地下用地						地下部分
	地上空间用地						地上空间部分
	其它						
	小计	16533.0			16533.0		
调换	调入						
	调出						
临时用地(国有)							
临时用地(集体)							
核定面积							
勘测总面积		16533.0					
简要说明							



建设用地功能区明细表

表三

面积单位:平方米

		合计面积	农用地	其中耕地	建设用地	未利用地	备注
征收 使用 V 土地	建设用地1						
	建设用地2						
	建设用地3						
	建设用地4						
	建设用地5						
	建设用地6						
	建设用地7						
	建设用地8						
	其它						
	小计						
收回 土地	建设用地1	10544.6			10544.6		P1
	建设用地2	5988.4			5988.4		P2
	建设用地3						
	建设用地4						
	建设用地5						
	建设用地6						
	建设用地7						
	建设用地8						
	建设用地9						
	建设用地10						
	建设用地11						
	建设用地12						
	建设用地13						
	建设用地14						
	建设用地15						
	建设用地16						
	建设用地17						
	建设用地18						
其它							
小计	16533.0			16533.0			
地下 (地上 空间) 用地	建设用地1						
	建设用地2						
	建设用地3						
	建设用地4						
	其它						
小计							
简要说明							



建设用地情况分析表

表四

面积单位:平方米

地块	用地规模	土地利用规划情况						违法用地面积	特征地面积	新增建设用地面积	占用耕地面积	有无控规
		超出建设用地控制线面积	超出工业区块控制线面积	超出其他建设用地面积	涉及耕地和永久基本农田面积(202)							
					永久基本农田	部管储备地块	市管储备地块					
建设占地	16533.0		16533.0	16533.0								16533.0
地上空间建设占地												
地下建设占地												
规划道路												
绿化占地												
规划河道												
防汛通道												
河道工程												
带征土地												
带拆面积												
调入												
调出												
临时国有												
临时集体												
其它												
合计	16533.0		16533.0	16533.0								16533.0

上述信息于2022-10-31从基础数据库中分析得到



土地所有权权属、利用现状分类面积明细表

浦东新区周家渡街道

表七-1

面积单位:平方米

土地分类及代码	所有权 用地 方式		国有				总计	
			收回					
农用地								
		其它						
		小计						
建设用地	城镇道路用地	S11-1004	30.6				30.6	
	工业用地	M-0601	4165.6				4165.6	
	机动车停车场用地	S31-1005	13.9				13.9	
	其他商服用地	C29-0507	12322.9				12322.9	
		其它						
		小计		16533.0				16533.0
未利用地								
		其它						
	小计							
土地面积合计			16533.0				16533.0	

制表人: 潘翠萍

检查人: 沈剑



土地所有权权属、利用现状分类面积街道(乡镇)汇总表

浦东新区

表七-2

面积单位:平方米

土地分类及代码		街道名称	周家渡街道				总计
农用地							
		其它					
		小计					
建设用地	城镇道路用地	S11-1004	30.6				30.6
	工业用地	M-0601	4165.6				4165.6
	机动车停车场用地	S31-1005	13.9				13.9
	其他商服用地	C29-0507	12322.9				12322.9
		其它					
		小计		16533.0			
未利用地							
		其它					
	小计						
土地面积合计			16533.0				16533.0

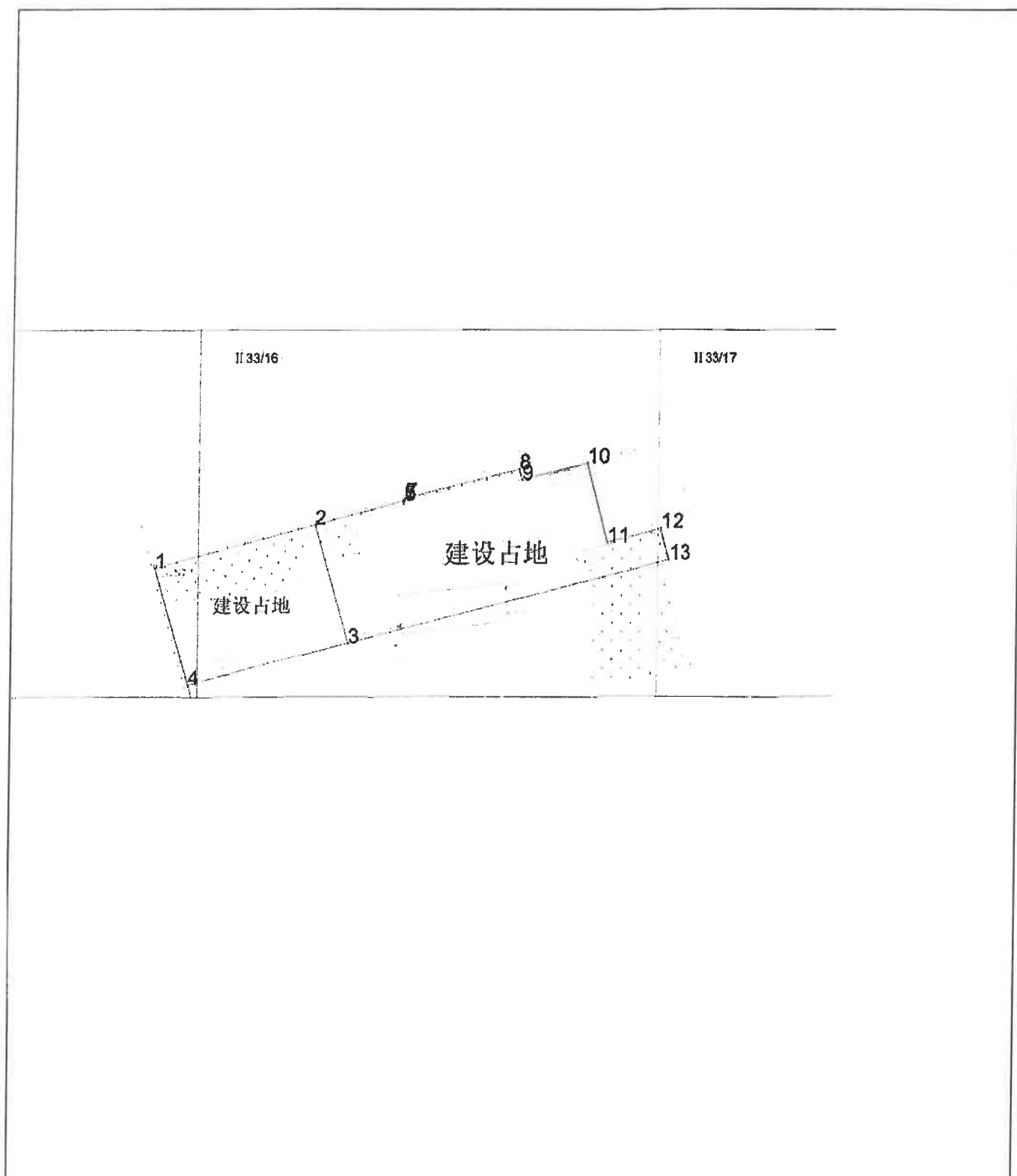
制表人: 潘翠萍

检查人: 沈剑



调查范围略图

表十





附件 2:

房屋土地调查成果确认单

成果号:202214564751

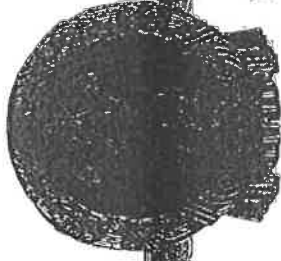
根据权属信息系统技术规范, 下述项目的房屋土地调查成果符合入库要求, 特此证明。

委托人	上海市浦东新区土地储备中心
项目名称	周家渡社区Z000203单元13-05、13-06地块土地储备项目
项目类型	土地勘测定界
调查机构	上海市浦东新区土地事务中心
房屋土地权属调查员	潘翠萍
土地坐落	浦东新区周家渡街道东至邹平路、13-07地块, 南至13-08地块, 西至13-01地块, 北至新昌里公寓、上南中学
图号	II 33/15---II 33/17
土地勘测总面积	16533
建设用地面积	5988.4(P2), 10544.6(P1) 地下: 0 地上空间: 0
质量评定	
备注	

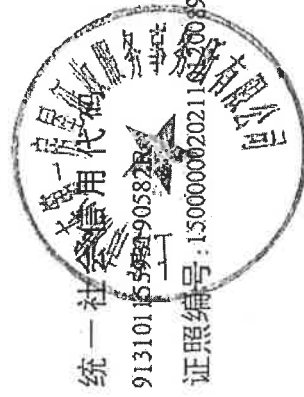
特别提示: 用地审批后或办理土地初始登记前应到成果管理部门申请办理地籍变更。

上海市浦东新区土地事务中心 (盖章)

2022年11月01日



营业执照



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

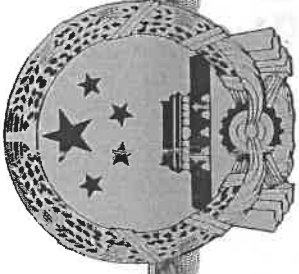


名称 上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司
 类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
 法定代表人 孙斌
 经营范围 房屋征收补偿服务，房屋置换服务。
 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
 注册资本 人民币1000.0000万元整
 成立日期 2012年03月16日
 营业期限 2012年03月16日至 2032年03月15日
 住所 上海市浦东新区川沙路6999号29幢277室



登记机关

2021年10月12日



营业执照

统一社会信用代码

913101157752323921

证照编号: 15000000201904260190



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

名称 上海财瑞房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙鸣红

经营范围 房地产评估, 土地评估, 资产评估, 土地登记代理服务, 房地产营销策划, 房地产咨询, 商务咨询, 企业管理咨询。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本 人民币200.0000万元整

成立日期 2005年05月19日

营业期限 2005年05月19日至 不约定期限

住所 浦东新区书院镇丽正路1628号4幢4110室



登记机关

2019年04月26日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：上海财瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人：
孙鸣红
(执行事务合伙人)

住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽正路1628号4幢4110室

统一社会信用代码：91310115775232392J

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2023】18号

有效期限：2023年09月22日至2026年09月21日



发证机关(公章)

2023年09月12日

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. 00206258

姓名 / Full name

袁捷

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310110198102255117

注册号 / Registration No.

3120090015

执业机构 / Employer

上海财瑞房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-18

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00217931

姓名 / Full name

蒯海

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310110198104194450

注册号 / Registration No.

3120070046

执业机构 / Employer

上海财瑞房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-28

持证人签名 / Bearer's signature



3

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.



No. 00268343

姓名 / Full name

严政细

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

310105197311111624

注册号 / Registration No.

3120000283

执业机构 / Employer

上海财瑞房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-01-17

持证人签名 / Bearer's signature