

周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06、13-08

地块（光明乳业股份有限公司）

## 土地储备补偿估价报告

共 1 册/第 1 册

卷号：沪财瑞房报（2023）00982 号



上海财瑞房地产土地估价有限公司

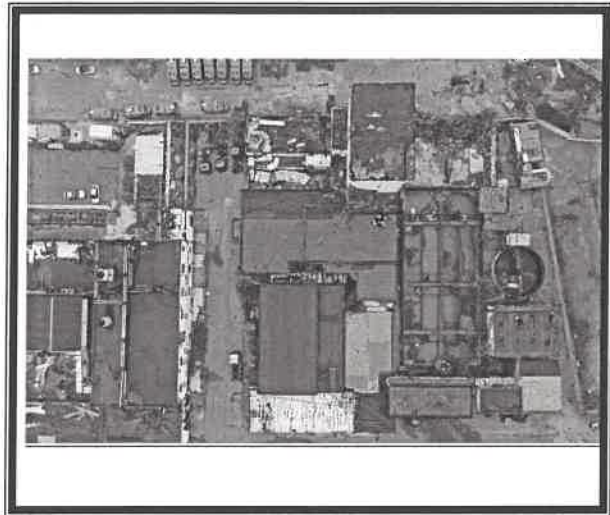
SHANGHAI CAIRUI REAL ESTATE LAND APPRAISAL CO.,LTD

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、13-08 地块 （光明乳业股份有限公司）土地储备补偿估价报告

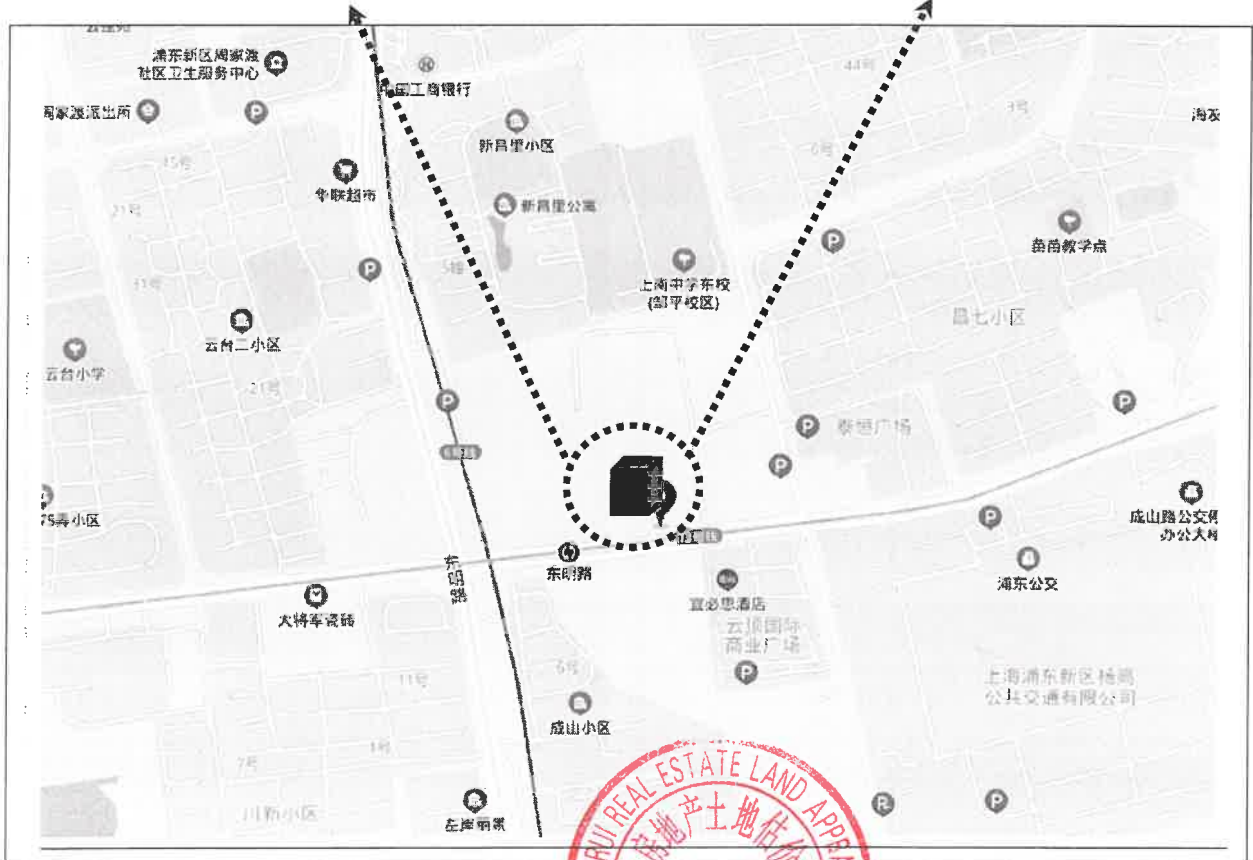
估价报告编号：沪财瑞房报（2023）00982 号



### 估价结果要点摘录：

- 价值时点：2022 年 12 月 2 日
- 房屋评估价值合计：366,948,190 元  
其中：土地使用权价值：358,727,600 元  
有证建筑物价值：8,220,590 元
- 附属设施评估价值：6,117,138 元
- 绿化苗木评估价值：331,760 元
- 物资搬迁评估价值：128,000 元
- 未见证建筑物建安重置价：15,020,274 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）00982 号

估价项目名称：周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06、13-08 地块  
（光明乳业股份有限公司）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

\*202300846084\*

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、13-08地块（光明乳业股份有限公司）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）00982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	25623.4平方米	建筑面积	7783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	366948190(元) 另有附属设施、绿化、未见证建筑物等合计21597172元				
	评估单价	47147(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，对列入估价范围的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、建筑物价值、附属设施价值、物资的搬迁费用、绿化苗木价值。

估价对象：

财产范围：国有土地使用权、有证建筑物、未见证建筑物、附属设施、绿化、物资。

企业名称：光明乳业股份有限公司（以下简称光明）。

坐落：周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06、13-08 地块（光明）。

规模：占地面积为 25623.4 平方米，共有 23 幢建筑物（其中有证建筑物 6 幢，建筑面积 7783 平方米，未见证建筑物 17 幢，建筑面积 6935.18 平方米）、附属设施（9 项）、绿化（6 项）、物资。

用途：土地现状用途为工业，建筑物现状用途为厂房。

权属：光明乳业股份有限公司。

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 25623.4 平方米，红线外“七通”、红线内“六通”，土地性质为国有出让工业用地，建筑物现状用途为厂房，共有 23 幢建筑物（其中有证建筑物 6 幢，建筑面积 7783 平方米，未见证建筑物 17 幢，建筑面积 6935.18 平方米）、附属设施（9 项）、绿化（6 项）、物资于价值时点（2022 年 12 月 2 日），在满足全部假设和限制条件下所表现的结合成新状态下的有证建筑物及附属设施的

重置价；国有出让土地使用权价值；绿化的圃存价；物资的搬迁费用；未见证建筑物的建安重置价。

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房屋评估价值：RMB366,948,190 元（大写：人民币叁亿陆仟陆佰玖拾肆万捌仟壹佰玖拾元整）。另有其他项目，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（元）
测算结果	房屋	366,948,190
	附属设施	6,117,138
	绿化苗木	331,760
	物资搬迁	128,000
	未见证建筑物建安重置价	15,020,274
评估价值	房屋	366,948,190
	附属设施	6,117,138
	绿化苗木	331,760
	物资搬迁	128,000
	未见证建筑物建安重置价	15,020,274

估价结果分类表

序号	名称	数量	评估价值（元）
1	房屋评估价值		366,948,190
	其中：	土地使用权	25623.4M <sup>2</sup>
		有证建筑物	7783 M <sup>2</sup>
2	附属设施评估价值	9 项	6,117,138
3	绿化苗木评估价值	6 项	331,760
4	物资搬迁评估价值		128,000
5	未见证建筑物建安重置价	6935.18 M <sup>2</sup>	15,020,274

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、建筑物、附属设施、绿化及物资搬迁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 .....	11
(六) 价值类型 .....	11
(七) 估价原则 .....	11
(八) 估价依据 .....	12
(九) 估价方法 .....	13
(十) 估价结果 .....	15
(十一) 注册房地产估价师 .....	15
(十二) 实地查勘期 .....	16
(十三) 估价作业期 .....	16
四、附件 .....	17



- （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）《上海市房地产权证》[沪房地浦字（2000）第 090526 号]复印件
- （六）《轨道交通 13 号线二期工程东明路站乳品八厂地块补偿协议》
- （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

2.1估价对象的土地面积、建筑面积已与产证记载不同，本次估价对于土地面积、建筑面积，均是按估价委托人提供的《评估范围确认书》记载的内容设定；如与实际不符，需相应调整估价结果。

### （三）背离事实假设

3.1①估价委托人提供的《上海市房地产权证》[沪房地浦字（2000）第 090526 号]记载，土地面积为 27538 平方米；②根据估价委托人提供的《轨道交通 13 号线二期工程东明路站乳品八厂地块补偿协议》，2016 年为配合轨道交通施工该地块已征收土地面积 1914.6 平方米；根据以上证明文件，本次土地面积设定为①-②的剩余土

地面积=27538-1914.6=25623.4 平方米。如与实际不符，需相应调整评估值。

**3.2** 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。

**4.2** 估价对象证载房地产权利人为上海光明乳业股份有限公司，另根据《企业名称备案通知书》，企业名称现已更名为光明乳业股份有限公司，故本次评估其房地产合法权利人设定为光明乳业股份有限公司。

#### （五）依据不足假设

**5.1** 本次评估依据估价委托人提供的《上海市房地产权证》等资料复印件，估价人员虽进行了尽职调查，但也难以取得评估对象的权属证明原件，故本次估价假定估价委托人提供的《上海市房地产权证》等资料复印件其内容与原件一致。

**5.2** 根据《评估范围确认书》，本次评估所在厂区未见证建筑物、附属设施等均设定为对应厂区的房地产权证记载的权利人所有。

**5.3** 估价人员无法取得该地块规划容积率指标，根据估价委托人提供的《上海市房地产权证》，估价对象证载实际容积率约为 0.56，本次评估根据《评估范围确认书》设定规划容积率为 0.56。

#### （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、建筑物价值、附属设施价值、物资的搬迁费用、绿化苗木价值。

#### （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、13-08 地块（光明），土地使用权面积 25623.4 平方米，红线外“七通”、红线内“六通”，土地性质为国有出让工业用地，建筑物现状用途为厂房，共有 23 幢建筑物（其中有证建筑物

6 幢，建筑面积 7783 平方米，未见证建筑物 17 幢，建筑面积 6935.18 平方米）、附属设施（9 项）、绿化（6 项）、物资。

#### 4.2 估价对象基本状况

名称：周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06、13-08 地块（光明）土地使用权及建筑物；

坐落：位于周家渡社区 Z000203 单元 13-05、13-06、13-08 地块（光明），其四至状况为：东至东明路、南至成山路、西至邹平路，北至上南中学东校；

规模：估价对象地块较规则，占地面积 25623.4 平方米，共有 23 幢建筑物（其中有证建筑物 6 幢，建筑面积 7783 平方米，未见证建筑物 17 幢，建筑面积 6935.18 平方米）；

用途：土地现状用途为工业，建筑物现状用途为厂房；

权属状况如下：

权证类型	上海市房地产权证
权证编号	沪房地浦字（2000）第090526号
权利人	上海光明乳业股份有限公司
房地坐落	成山路777号
权属性质	国有出让
用途	工业
地号	浦东新区六里镇艾西村8丘
图号	II 33-34/15-16、33-34/17-18
使用期限	2000年12月5日至2050年12月4日
总面积	27538平方米
独用面积	27538平方米

本次土地面积是①估价委托人提供的《上海市房地产权证》[沪房地浦字(2000)第 090526 号]记载，土地面积为 27538 平方米；②根据估价委托人提供的《轨道交通 13 号线二期工程东明路站乳品八厂地块补偿协议》，2016 年为配合轨道交通施工该地块已征收土地面积 1914.6 平方米；根据以上证明文件，本次土地面积设定为①-②的剩余土地面积=27538-1914.6=25623.4 平方米。

#### (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：东至东明路、南至成山路、西至邹平路，北至上南中学东校；
- 土地形状：估价对象地块较规则；
- 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)，红线内六通(通上水、通雨水、通污水、通讯、通电力、通道路)；
- 土地使用期限：自 2000 年 12 月 5 日至 2050 年 12 月 4 日止；
- 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；
- 容积率：0.56。

#### 4.4 估价对象建筑物、附属设施、绿化、物资等基本状况

##### (1) 建筑物概况

估价对象产证登记建筑物共 15 幢，因早年配合轨道交通 13 号线二期工程东明路站施工，拆除了部分建筑物，经现场勘察，剩余有证建筑物 6 幢，地上另有未见证建筑物 17 幢。根据估价委托人提供的《评估范围确认书》，未见证建筑物均属于光明乳业股份有限公司，建筑物实物状况如下描述：

幢号	现状用途	建筑结构	屋面	墙体	装饰装修			设施设备	空间布局		建筑面积(m <sup>2</sup> )
					地面	门	窗		层数	平均层高(m)	
有证幢号 4	奶粉车间	钢混	现浇平屋面+防水卷材屋面	砖墙刷涂料	水泥地坪	塑钢	塑钢	照明	1 层	3.5	624



幢号	现状用途	建筑结构	屋面	墙体	装饰装修			设施设备	空间布局		建筑面积(m <sup>2</sup> )
					地面	门	窗		层数	平均层高(m)	
有证幢号 5	综合仓库	钢混	现浇平屋面+防水卷材	砖墙刷涂料	水泥地坪	塑钢	塑钢	照明, 电梯	3层	4.4	1365
有证幢号 7	配电房	砖混	现浇平屋面+防水卷材屋面	砖墙刷涂料	水泥地坪	钢	钢	照明	1层	6.5	185
有证幢号 8	主厂房	钢混	彩钢屋面	砖墙刷涂料	水泥地坪	铝合金	铝合金	照明	2层	6	4771
有证幢号 9	锅炉房	钢混	现浇平屋面+防水卷材屋面	砖墙刷涂料	水泥地坪	钢	钢	照明	2层	2.3	484
有证幢号 10	办公楼	砖混	现浇平屋面+防水卷材屋面	砖墙刷涂料	水泥地坪	钢	钢	照明	2层	3.2	354
有证合计											<b>7783</b>
未见证 1	垃圾房	砖混	夹心彩钢板	瓷砖	瓷砖	钢	无	照明	1层	4	90
未见证 2	厕所+仓库	砖混	彩钢板	砖墙刷涂料	水泥地坪	钢	钢	照明	1层	3.5	260
未见证 3	污水处理间	钢混	现浇平屋面	砖墙刷涂料	水泥	钢	钢	照明	1层	5.5	184
未见证 4	简屋	简易	彩钢板	彩钢板	彩钢板	彩钢板	彩钢板	照明	1层	3	12
未见证 5	水处理仓库	砖混	彩钢板	砖墙刷涂料	水泥地坪	木	塑钢	照明	1层	3.3	71.5
未见证 6	危险品仓库	砖混	彩钢板	砖墙刷涂料	水泥地坪	木	塑钢	照明	1层	2.8	88
未见证 7	仓库	钢结构	彩钢板	混凝土	水泥地坪	无	无	照明	1层	4.8	297
未见证 8	奶粉	钢混	彩钢板	砖墙	水泥	钢	钢	照明	1层	4.8	243.8

幢号	现状用途	建筑结构	屋面	墙体	装饰装修			设施设备	空间布局		建筑面积(m <sup>2</sup> )
					地面	门	窗		层数	平均层高(m)	
	仓库			刷涂料	地坪						
未见证 9	冷藏库	钢混	现浇平屋面+防水卷材屋面	砖墙刷涂料	水泥地坪	电动卷帘门	钢	照明	2层	3.5	2088
未见证 10	物流办公室	砖混	彩钢板	砖墙刷涂料	水泥地坪	木	塑钢	照明, 空调	1层	2.5	171.6
未见证 11	洗格间	钢混	彩钢板	砖墙刷涂料	水泥地坪	木	塑钢	照明	1层	3.5	162
未见证 12	冷冻设备间	钢混	彩钢板	混凝土	水泥地坪	无	无	照明	1层	4	169.6
未见证 13	厕所	砖混	现浇平屋面+防水卷材屋面	砖墙刷涂料	水泥地坪	钢	钢	照明	1层	3	35.28
未见证 14	燃气设备间	简易	彩钢板	彩钢板	水泥地坪	彩钢板	彩钢板	照明	1层	2.3	9
未见证 15	备件仓库	钢混	现浇平屋面+防水卷材屋面	砖墙刷涂料	水泥地坪	木	钢	照明	1层	3	23.4
未见证 16	奶粉车间 1	钢混	现浇平屋面+防水卷材屋面	砖墙刷涂料	水泥地坪	塑钢	塑钢	照明	2层	3.5	1700
未见证 17	奶粉车间 2	钢混	现浇平屋面+防水卷材屋面	砖墙刷涂料	水泥地坪	塑钢	塑钢	照明	5层	3.6	1330
未见证合计											6935.18

建成年月：根据估价委托人提供的相关资料显示，估价对象建筑物主要为 1988 年建厂时建造。

成新程度：该物业目前处于空置状态，设施设备维护、清洁情况不佳，建筑物整体保养情况不佳。

## （2）附属设施概况

估价对象附属设施概况由房地产估价师根据实际情况勘察所得，并由估价委托人确认。根据估价委托人提供的《评估范围确认书》，附属设施均属于光明乳业股份有限公司。厂区内附属设施于 1988 年至今逐步翻建，主要为围墙、场地、蓄水池等，详见下表：

序号	名称	规格	数量	单位
1	围墙	一砖	2880	米
2	水泥场地	垫层 20cm 砼 20cm	15000	平方米
3	沥青道路	加配钢筋网	2800	平方米
4	供电增容费		2500	KVA
5	雨污水管	承插 DN60cm	550	米
6	窨井	深 1.5 米 60cm*60cm	35	个
7	雨污水管	承插 DN45cm	620	米
8	窨井	深 1 米 45cm*45cm	40	个
9	蓄水池	深 2 米内，钢砼	320	立方米

## （3）绿化概况

不同的工厂对绿化功能的要求各有侧重，工厂绿化在选择植物配置时，应考虑绿化的主要功能，同时兼顾其他功能的要求。由于多数工厂在生产过程中都或多或少地产生粉尘物质，因而厂区的空气、水、土壤等条件常比其他地区差，同时厂区内地上地下管线多，影响植物的正常生长，所以选择具有适应不良环境条件的植物十分重要。估价对象共有不同的绿化（共 6 项），主要有香樟、枣树、冬青等，均为适应性较强的品种。根据估价委托人提供的《评估范围确认书》，绿化均属于光明乳业股份有限公司。详见下表：

序号	树木名称	单位	数量	胸径 (cm)
1	雪松	棵	1	50
2	香樟树	棵	58	25-30
3	枣树	棵	16	25-30
4	水杉树	棵	4	30
5	冬青绿化带	米	400	
6	竹园	平方米	30	

## （4）物资概况

估价对象物资主要为办公用品、办公设备、低值易耗品、生产的遗留设备及备品备件。根据估价委托人提供的《评估范围确认书》，物资均属于光明乳业股份有

限公司。

## （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：**估价对象的土地使用权面积 25623.4 平方米，红线外“七通”、红线内“六通”，土地性质为国有出让工业用地，建筑物现状用途为厂房，共有 23 幢建筑物（其中有证建筑物 6 幢，建筑面积 7783 平方米，未见证建筑物 17 幢，建筑面积 6935.18 平方米）、附属设施（9 项）、绿化（6 项）、物资于价值时点（2022 年 12 月 2 日），在满足全部假设和限制条件下所表现的结合成新状态下的有证建筑物及附属设施的重置价；国有出让土地使用权价值；绿化的囤存价；物资的搬迁费用；未见证建筑物的建安重置价。

## （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) 《上海市房地产权证》[沪房地浦字（2000）第090526号]复印件
- (6) 《轨道交通13号线二期工程东明路站乳品八厂地块补偿协议》
- (7) 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) 《上海房屋拆迁中建筑物建安重置清单单价清册（2022.3）》
- (3) 《中国园林网》
- (4) 《上海工程造价信息》
- (5) 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 技术思路**

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

本次估价为估价委托人收储房屋涉及的相应补偿价值，报告中需分别体现土地使用权价值、建筑物、附属设施、绿化、物资等补偿价值，而市场比较法与收益法所求得的价格为房地合一的市场价，无法体现估价对象各组成部分的分部价值，故市场比较法及收益法不适用于本次估价。此外，因估价对象已经是现房，所以假设开发法已经不适用。

### 9.2.2 选用估价方法的理由

因估价报告列示土地使用权价值、建筑物、附属设施、绿化、物资等补偿价值，需要分别测算估价对象，只能采用成本法，即各类对象（建筑物、土地使用权、绿化、物资）加和而得。

## 9.3 估价方法

计算公式：估价对象价值=土地使用权价值+建筑物价值+附属设施价值+绿化的圃存价+物资补偿价值

### （1）建筑物采用重置成本法结合成新

其估价过程为：

有证建筑物，估价人员依据估价对象房屋的结构特点，参照与其结构相似房屋的建安造价指标，经过分析和修正测算出它的重置造价；并在此基础上按照一般客观的比例，分别确定专业费、管理费、贷款利息、开发利润和销售税费等，随后经加和后形成重置完全价，最后结合成新率。

未见证建筑物，按建安重置价进行评估。

### （2）土地使用权采用市场比较测算

其测算过程为：市场比较法是将估价对象地块与在价值时点近期有过交易的类似宗地进行分类、分项比较，然后对这些类似宗地的案例价格作合理修正，得出待开发状态下土地土地使用权价值，在此基础上分别考虑各类税费（契税、管理费、贷款利息、开发利润和销售税费）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。

### （3）附属设施价值

估价人员会同权利人对估价对象进行实地勘测，并将所测附属设施项目、工程量在请在实施土地收储工作过程中的被收储人确认的基础上，套算《上海市建筑和装饰工程预算定额（2000）》中的子目，结合本价值时点各类建材的市场价格，得到附属设施部分的重置价值，最后结合成新即为评估值。

### （4）绿化的圃存价

根据估价对象种植绿化的品种及规格通过查询“中华园林网”的相应品种、规格绿化的挂牌价格，经过筛选比对估算出单株绿化的市场价格，按照在实施土地收储工作过程中的被收储人、种植方提供及确认的品种、数量、规格以及现场勘察的种植情况综合得出估价对象绿化的圃存价。

### （5）物资搬迁费用

根据估价人员对浦东地区运输价格的了解，以 5 吨卡车为例，将实物量折算成运输车次，并计算单车运输费用及物资的人工装、卸费用。

## （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：RMB366,948,190 元（大写：人民币叁亿陆仟陆佰玖拾肆万捌仟壹佰玖拾元整）。另有其他项目，估价结果汇总如下：

估价结果汇总表

币种：人民币


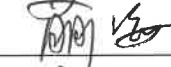

相关结果	估价方法	成本法（元）
测算结果	房屋	366,948,190
	附属设施	6,117,138
	绿化苗木	331,760
	物资搬迁	128,000
	未见证建筑物建安重置价	15,020,274
评估价值	房屋	366,948,190
	附属设施	6,117,138
	绿化苗木	331,760
	物资搬迁	128,000
	未见证建筑物建安重置价	15,020,274



估价结果分类表

序号	名称		数量	评估价值（元）
1	房屋评估价值			366,948,190
	其中：	土地使用权	25623.4M <sup>2</sup>	358,727,600
		有证建筑物	7783 M <sup>2</sup>	8,220,590
2	附属设施评估价值		9 项	6,117,138
3	绿化苗木评估价值		6 项	331,760
4	物资搬迁评估价值			128,000
5	未见证建筑物建安重置价		6935.18 M <sup>2</sup>	15,020,274

**（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		2023 年 11 月 24 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）《上海市房地产权证》[沪房地浦字（2000）第 090526 号]复印件
- （六）《轨道交通 13 号线二期工程东明路站乳品八厂地块补偿协议》
- （七）光明乳业股份有限公司企业法人营业执照复印件
- （八）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
- （九）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
- （十）上海财瑞房地产土地估价有限公司机构备案证书复印件
- （十一）注册房地产估价师注册证书复印件。

# 估价汇总表

企业名称		估价结果	
房屋坐落	项目名称	序号	金额 (元)
光明乳业股份有限公司 上海市浦东新区成山路777号	周家渡社区Z000203单元13-05、13-06、13-08地块（光明乳业）土地收储估价	1	358,727,600
委托方 上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司		2	8,220,590
土地性质 国有出让工业		3	366,948,190
土地面积 (m <sup>2</sup> )	25623.4	4	6,117,138
		5	331,760
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	有证面积	6	128,000
	未见证面积	7	15,020,274
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			建安重置价
估价时点			2022年12月2日
估价机构	上海财瑞房地产土地估价有限公司		
估价人员	严政绚、蒯海、袁捷		

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	沪房地浦字(2000)第090526号	浦东新区六里镇艾西村8丘	国有出让	工业	2000年12月5日至2050年12月4日	25623.4	14000	358,727,600	
	合计					25623.4		358,727,600	

表2

有证建筑物评估明细表

房屋编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	层数	层高	建安重置单价 (元/平方米)	成新率	评估单价 (元/平方	评估总价(元)
4	奶粉车间	钢混	1988	624.00	1	3.5	2600	50%	1300	811,200.00
5	综合仓库	钢混	1988	1,365.00	3	4.4	2500	40%	1000	1,365,000.00
7	配电房	砖混	1988	185.00	1	6.5	2700	50%	1350	249,750.00
8	主厂房	钢混	1988	4,771.00	2	6	2600	40%	1040	4,961,840.00
9	锅炉房	钢混	1988	484.00	2	2.3	2400	40%	960	464,640.00
10	办公楼	砖混	1988	354.00	2	3.2	2600	40%	1040	368,160.00
	合计			7,783.00						8,220,590.00

表3 未见证房屋建筑物评估明细表

房屋编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	层数	层高	建安重置单价(元/平方米)	评估总价(元)
1	垃圾房	砖混		90.00	1层	4	1200	108,000.00
2	厕所+仓库	砖混		260.00	1层	3.5	2100	546,000.00
3	污水处理间	钢混		184.00	1层	5.5	2200	404,800.00
4	简屋	简易		12.00	1层	3	800	9,600.00
5	水处理仓库	砖混		71.50	1层	3.3	2100	150,150.00
6	危险品仓库	砖混		88.00	1层	2.8	2000	176,000.00
7	仓库	钢结构		297.00	1层	4.8	2200	653,400.00
8	奶粉仓库	钢混		243.80	1层	4.8	2200	536,360.00
9	冷藏库	钢混		2,088.00	2层	3.5	2200	4,593,600.00
10	物流办公室	砖混		171.60	1层	2.5	2000	343,200.00
11	洗格间	钢混		162.00	1层	3.5	2100	340,200.00
12	冷冻设备间	钢结构		169.60	1层	4	2200	373,120.00
13	厕所	砖混		35.28	1层	3	1800	63,504.00
14	燃气设备间	简易		9.00	1层	2.3	800	7,200.00
15	备件仓库	钢混		23.40	1层	3	2100	49,140.00
16	奶粉车间1	钢混		1,700.00	2层	3.5	2200	3,740,000.00
17	奶粉车间2	钢混		1,330.00	5层	3.6	2200	2,926,000.00
	合计			6,935.18				15,020,274.00



表5

绿化苗木评估明细表

序号	树木名称	单位	数量	高度 (cm)	胸径(cm)	评估单价	评估总价(元)	备注
1	雪松	棵	1		50	20900	20900	配电间南绿化地
2	香樟树	棵	58		25-30	4400	255200	厂区绿化地
3	枣树	棵	16		25-30	1650	26400	中心绿化带
4	水杉树	棵	4		30	1650	6600	中心绿化带
5	冬青绿化带	米	400			55	22000	围墙边
6	竹园	平方米	30			22	660	公共厕所旁边
合计							331760	



表6 物资搬迁评估明细表

序号	设备名称	放置地点	数量	单位	备注
1	货架	仓库	41	套	
2	马达泵	仓库	33	套	
3	挂壁式空调	门卫2配电间1	3	台	
4	柜式空调	办公室	1	台	
5	吸顶空调	配电间	2	台	
6	窗式空调	配电间	1	台	
7	办公家具		1	套	
8	备品备件		1	套	
9	遗留设备		1	套	

## 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 地块保障性租赁住房土地储备项目（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 Q90526 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/m<sup>2</sup> 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)



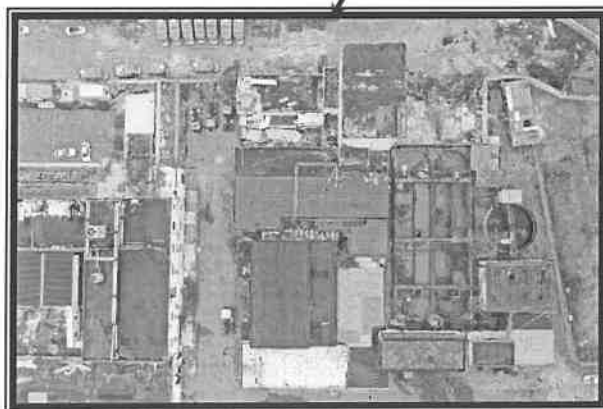
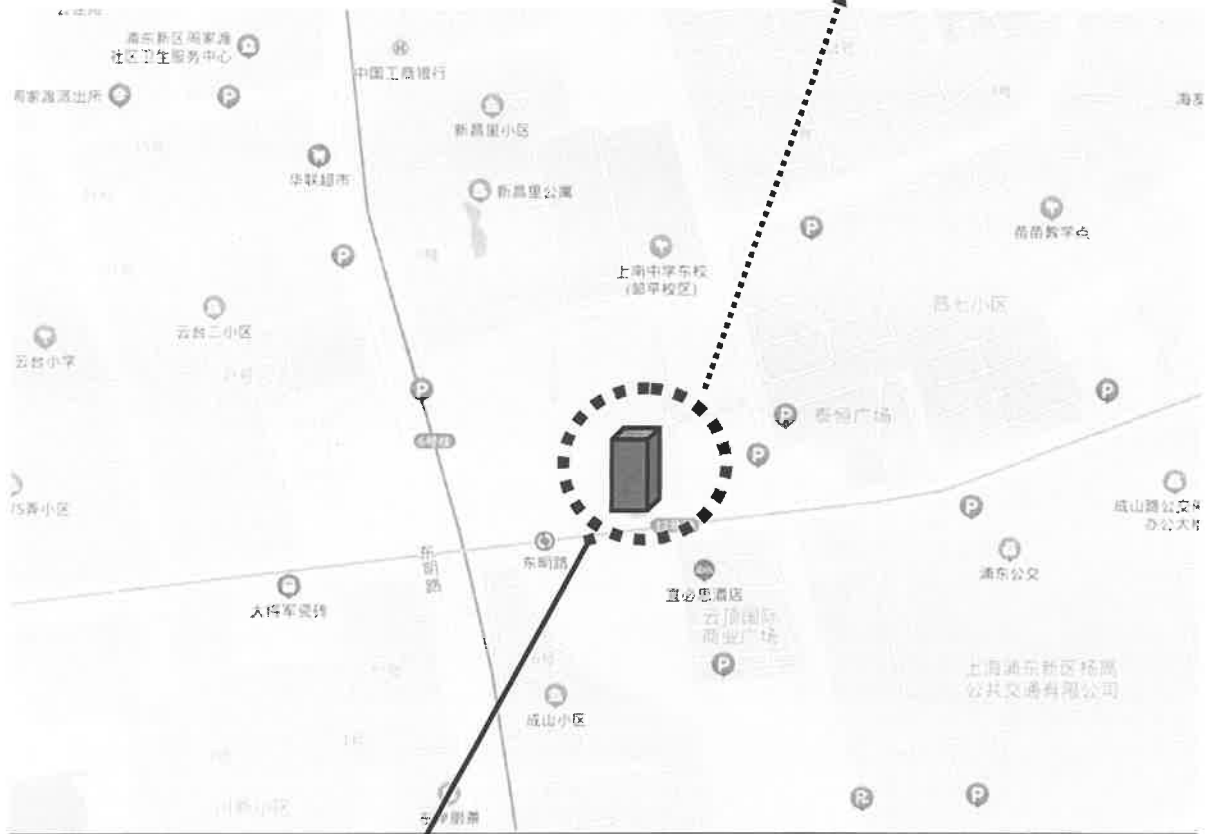
联系人：严政绚  
地址：延安西路 1357 号  
邮编：200050  
电话：62261357  
签定日期：



# 估价对象

## 地理位置、周边环境及交通

东至东明路、南至成山路、西至邹平路，北至上南中学东校



## 现场查勘照片



有证 4 幢 (奶粉车间)



有证 5 (综合仓库)



有证 7 幢(配电房)



有证 8 幢 (主厂房)



有证 9 幢(锅炉房)



有证 10 幢 (办公楼)



未见证 1 (垃圾房)



未见证 2 (厕所仓库)

## 现场查勘照片



未见证 3 (污水处理间)



未见证 4 (简屋)



未见证 5 (水处理仓库)



未见证 6 (危险品仓库)



未见证 7 (仓库)



未见证 8 (奶粉仓库)



未见证 9 (冷藏库)



未见证 10 (物流办公室)

## 现场查勘照片



未见证 11 (洗格间)



未见证 12 (冷冻设备间)



未见证 13 (厕所)



未见证 14 (燃气设备间)



未见证 15 (备件仓库)



无证 16、17 (奶粉车间)

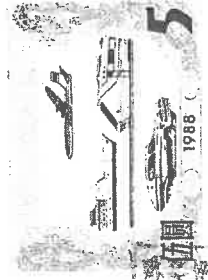
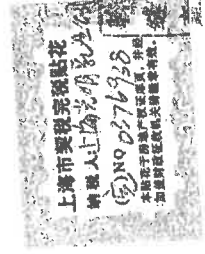


# 上海市房地产权证

限内销房

地 浦 字 ( 2000 ) 第 090526 号

2000131193



发证日期: 2000年12月07日

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产权登记条例》等有关法律、法规的规定,为保护土地使用权人、房屋所有人的合法权益,对权利人申请登记的土地、房屋及其它附着物,经调查审核,准予登记,发给此证。

本证是出让、转让使用权土地上的房地产权利凭证。



权利人	上海光明乳业股份有限公司		
身份证号	企股沪总副字第022797号(市局)		
房地座落	成山路777号		
共有情况			
土地	权属性质	国有	用途 工业
	地号	浦东新区六里镇艾西村8丘	
地	图号	II33-34/15-16、33-34/17-18	
	土地等级		
状	使用期限	2000-12-05至 2050-12-04止	
	总面积	27,538.00	
况	独面积	27538	
	使用面积		
			甘市公摊

房 屋 状 况	所有权性质	其他	
	建筑面积	15,366.00	
	幢数		
	幢号	详见附件	
	室号或部位	详见附件	
	类型	详见附件	
	结构	详见附件	
	层数	详见附件	

记

附

记

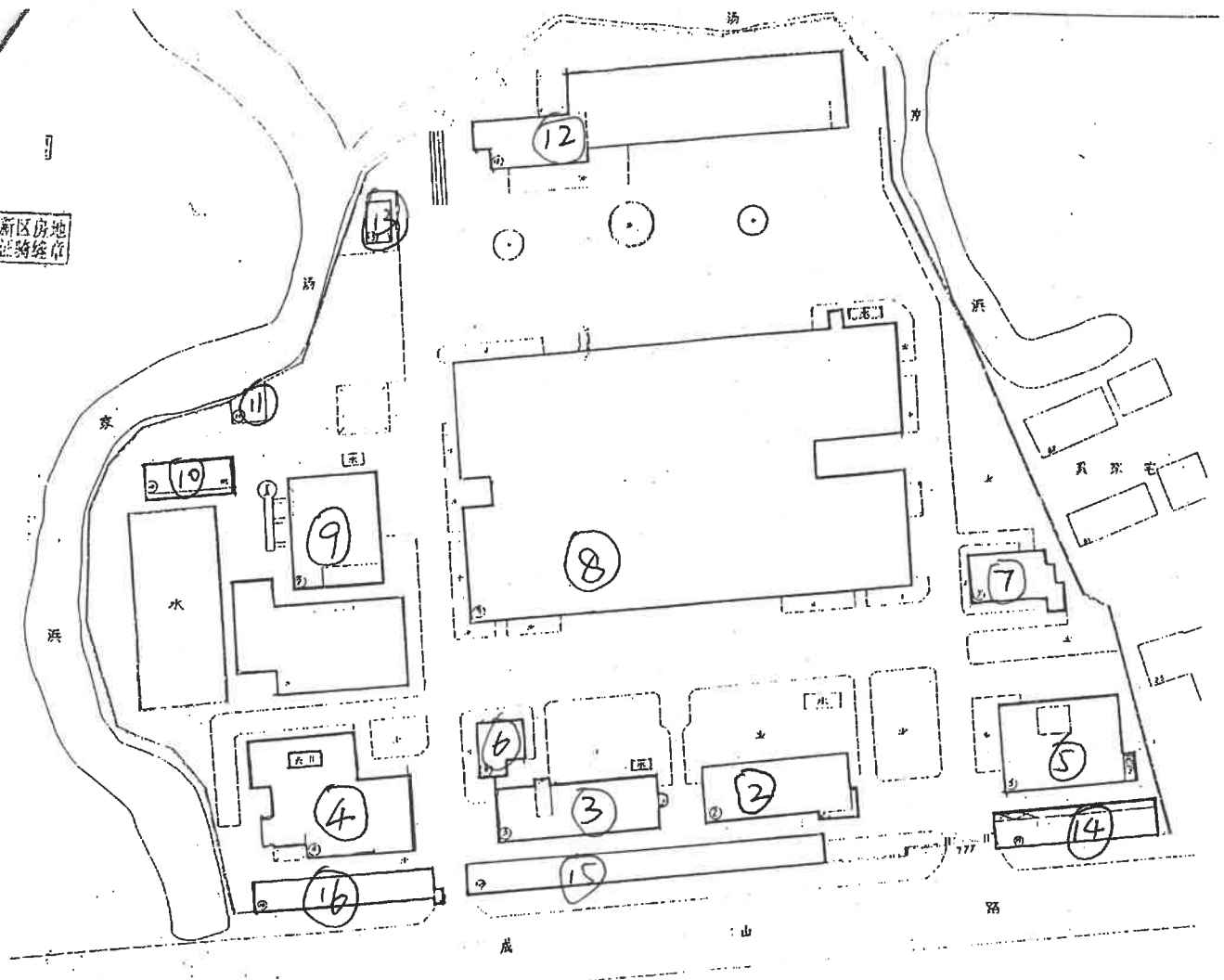
附

幢号	室号、部位	建筑面积(平方米)	土地面积(平方米)	房屋类型	建筑结构	层数	竣工日期	文丘号
2	全幢	1447	.00	工厂	混合1	4	1988.01	
3	全幢	1461	.00	工厂	混合1	4	1988.01	
4	全幢	624	.00	工厂	钢混	1	1988.01	
5	全幢	1365	.00	工厂	钢混	3	1988.01	
6	全幢	189	.00	工厂	混合1	2	1988.01	
7	全幢	185	.00	工厂	混合1	1	1988.01	
8	全幢	4771	.00	工厂	钢混	2	1988.01	
9	全幢	484	.00	工厂	钢混	2	1988.01	
10	全幢	354	.00	工厂	混合1	2	1988.01	
12	全幢	1389	.00	工厂	钢混	2	1988.01	
13	全幢	46	.00	工厂	混合1	1	1988.01	
14	全幢	407	.00	工厂	钢混	2	1988.01	
15	全幢	923	.00	工厂	钢混	2	1988.01	
16	全幢	468	.00	工厂	钢混	2	1988.01	
17	全幢	1253	.00	工厂	混合1	2	1988.01	

以下空白

上海市浦东新区房产局  
产登记处

东新区房地  
发证骑线图



成 山 路

路

# 轨道交通 13 号线二期东明路站上海乳品八厂地块 征借地补偿协议

甲方：上海浦东轨道交通投资有限公司

乙方：上海牛奶（集团）有限公司

丙方：光明乳业股份有限公司

丁方：上海轨道交通十三号线发展有限公司

实施单位：上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司

根据上海轨道交通 13 号线二期东明路站建设用地需要，位于浦东新区成山路 777 号上海乳品八厂地块内的部分附属物及土地列入东明路站建设用地范围内。各方本着诚信、合作、公平、互利的原则，依据国家有关法律、行政法规的规定，根据市重大办会议纪要（2015-137 号）精神，并经各方友好协商，就有关征借地补偿费事宜达成以下协议。

## 一、用地范围、期限和内容

1、甲方和丁方征用和借用乙方和丙方土地范围详见附图。

2、甲方和丁方征用丙方位于上海市浦东新区成山路 777 号土地面积 1914.6 平方米，另征用上海金牛房产经营公司土地约 661 平方米，共计征用土地 2575.6 平方米（以下简称一期用地）。

3、因东明路站建设用地需要，在原批准的建设用地范围北侧增加上海乳品八厂地块临时用地约 6613 平方米（以下简称二期用地），并拆除该范围内的地上建筑及附属设施。

该用地的借用期限暂定 3.5 年，借地时间自 2016 年 1 月 16 日起计算，实际以交地签证单为准。借地时间如需延长，由丁方按本协议借地费标准支付乙方和丙方借地费。

4、房地产的权属证明如下：

产权证号：沪房浦字（2000）第 090526 号。

5、乙方和丙方确保上述一期用地、二期用地补偿范围内的土地、构筑物、附属物等在本补偿协议签订前及签订后均不存在权利瑕疵及第三方主张。如发生第三方就用地补偿范围内的土地、构筑物、附属物等进行权利限制或提出任何主张，则由乙方和丙方无条件予以消除，并承担由此可能造成甲方和丁方的一切损失。

## 二、补偿费用

### 1、一期用地的补偿

甲方对乙方和丙方征用范围内的房地产采用货币补偿形式，补偿总额为 5742 万元（大写：人民币伍仟柒佰肆拾贰万元整）。包含本次征收土地范围内的房地产补偿费、停产停业损失费、奖励费、税费等一切补偿费，该费用为包干价，今后不再调整。

### 2、二期用地的补偿

甲方和丁方对乙方和丙方借地范围内的房屋建筑等采用货币补偿形式进行补偿，补偿费总额为 3725.51 万元（大写：叁仟柒佰贰拾伍万伍仟壹佰元）。包含二期用地范围内的建筑物补偿费、设施设备补偿和搬迁费、借地费、停

产停业损失费、奖励费、税费等一切费用，该补偿总价为包干价，今后不再调整。其中，借地费单价为 72000 元/亩/年，前 2 年借地费 142.84 万元由甲方承担，后 1.5 年借地费 107.13 万元由丁方承担。

### 三、补偿费用的支付

因乙方和丙方对上海乳品八厂土地和地上建筑、设施等存在资产分割问题，经乙方和丙方协商一致，甲方和丁方对上述补偿费用支付的约定如下：

1、本协议签订生效并提供有效发票后 20 个工作日内，甲方支付乙方一期用地土地、建筑物、附属设施、停产停业损失、奖励费等补偿费 1884.0675 万元，二期用地上附属物补偿费 0.621 万元，共计支付补偿费 1884.6885 万元（大写：壹仟捌佰捌拾肆万陆仟捌佰捌拾伍元整）；同时甲方支付乙方二期用地前 2 年借地费 38.88 万元（大写：叁拾捌万捌仟捌佰元整）。

2、在本协议生效并提供有效发票后 20 个工作日内，甲方支付丙方一期用地建筑物补偿费、停产停业损失费、奖励费等补偿费 3857.9325 万元，支付丙方二期用地的建筑物补偿费、停产停业损失费、奖励费等补偿费 3474.919 万元，共计支付补偿费 7332.8515 万元（大写：柒仟叁佰叁拾贰万捌仟伍佰壹拾伍元整）；同时，甲方支付丙方第一年和第二年借地费共计 103.96 万元（大写：壹佰零叁万玖仟陆佰元整）。

3、本协议签订生效并提供有效发票后 20 个工作日内，丁方支付乙方二期用地借地费 29.16 万元（大写：贰拾玖万壹仟陆佰元整），丁方支付丙方二期用地借地费 77.97 万元（大写：柒拾柒万玖仟柒佰元整）。

4、二期用地借用期限如需延长，丁方需在借地期限到期前一个月以书面形式通知乙方和丙方，并以半年为计算周期另行按延长期限，在使用前支付乙方和丙方借地费。

5、收款银行帐号：

(1) 户名：上海牛奶（集团）有限公司

开户行：上海牛奶（集团）有限公司

033924-00040005424

账号：农行徐汇区枫林支行

(2) 户名：光明乳业股份有限公司

开户行：

账号：

#### 四、借用场地的交付

##### 1、一期用地

一期用地已于 2015 年 10 月 10 日移交给甲方和丁方。

##### 2、二期用地

二期用地已于 2016 年 5 月 13 日移交给甲方和丁方。

#### 五、违约责任

各方应严格遵守本协议的约定，若有违约，违约方应承担相应的违约责任。

#### 六、其他

1、乙方和丙方今后需配合办理一期用地的土地划拨手续，土地权属划



归政府相关管理部门批准认定的单位所有。

2、二期用地在丁方施工结束后将土地交还乙方和丙方，交还时需拆除用地范围内由丁方建设的一切临时建筑，将建筑垃圾清理干净。

3、各方本着诚信、自愿的原则订立本协议，任何因本协议而引发的争议应尽可能通过友好协商解决。如无法协商解决，任何一方可向浦东新区人民法院提起诉讼。

4、本协议一式十五份，各方各执三份，经各方签字盖章后生效。

甲方：上海浦东轨道交通投资有限公司（盖章）

负责人：



乙方：上海牛奶（集团）有限公司（盖章）

负责人：



丙方：光明乳业股份有限公司（盖章）

负责人：

丙方：上海轨道交通十三号线发展有限公司（盖章）

负责人：

实施单位：上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司（盖章）

负责人：



日期：            年        月        日

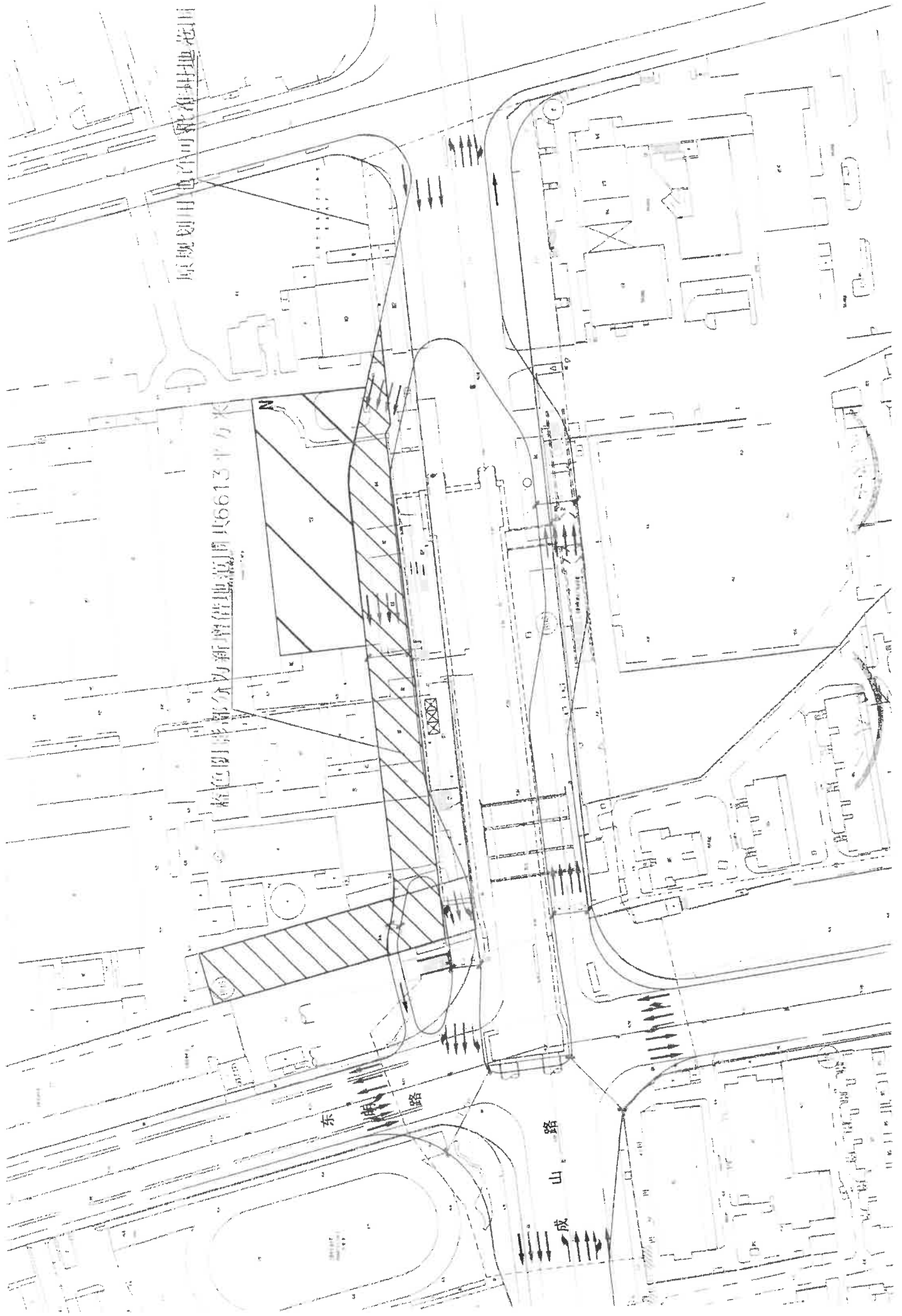
原规划用地首层绿地花田

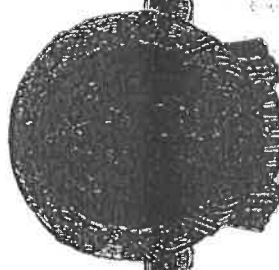
棕色阴影部分为新增管地范围共6613平方米

N

东山路

成山路





# 营业执照

统一社会信用代码  
91310115599090582X  
证照编号: 150000002021100020089



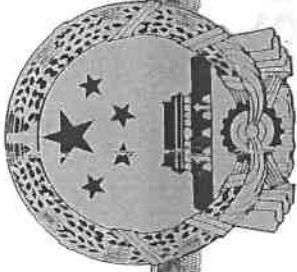
扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

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：913101157752323921

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

翻海

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

严政绚

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