

产业用地综合价值评估报告

项目名称: 上海市宝山区安达路 241 号(锦江罗吉冷藏地块)产业用地综合价值评估--为政府确定土地使用权收回补偿金额提供决策依据评估产业用地综合价值

受托估价单位: 上海城市房地产估价有限公司

评估报告编号: 沪城估(2026)(估)字第 01122 号

电子备案编号: 3100626GD0070

提交报告日期: 2026 年 08 月 13 日

产业用地综合价值评估报告

第一部分 摘要

一、项目名称

上海市宝山区安达路 241 号（锦江罗吉冷藏地块）产业用地综合价值评估--为政府确定土地使用权收回补偿金额提供决策依据评估产业用地综合价值

二、评估委托方

委托方一

委托单位名称：上海市宝山区土地储备中心

委托单位隶属关系：委托单位为估价对象所在区域土地储备机构

委托单位与估价对象土地使用者的关系：土地储备方

主营业务范围（或政府职能）：受区政府委托，对本行政辖区内依法取得土地，进行前期开发、储备以备供应等工作。

单位地址：上海市宝山区盘古路 601 号

联系人：黄杰夫

联系电话：021-66791088

委托方二

委托单位名称：上海吴淞开发建设有限公司

委托单位隶属关系：委托单位为估价对象所在区域土地储备实施机构

委托单位与估价对象土地使用者的关系：土地储备实施方

主营业务范围（或政府职能）：各类工程建设活动；房地产开发经营。

单位地址：上海市宝山区同济路 669 弄宝龙广场 T7 办公楼 16 楼

联系人：浦江波

联系电话：021-66791088

三、评估目的

上海市宝山区土地储备中心依规划开展土地储备，拟收回上海市宝山区安达路 241 号（锦江罗吉冷藏地块）国有产业用地使用权。

根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）、《上海市产业用地“两评估、一清单、一盘活”专项行动工作方案》[沪规划资源用〔2024〕77 号]、《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》[沪规划资源〔2024〕480 号]、《关于印发<上海市产业用地综合价值评估实施细则>的通知》[沪规划资源产（2025）506 号]等有关规定，受上海市宝山区土地储备中心、上海吴淞开发建设有限公司委托，根据上海市土地估价师协会发布的《关于印发<上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）>的通知》[沪土估协〔2024〕12 号]，本次产业用地综合价值评估的评估目的为评估产业用地综合价值，为政府确定土地使用权收回补偿金额提供决策依据。

四、估价期日

根据《关于印发<上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）的通知》[沪土估协（2024）12号]要求，产业用地综合价值评估的估价期日（价值时点）根据评估委托书的约定确定，则本次估价期日（价值时点）为 2025 年 07 月 17 日。

五、估价日期

2025 年 07 月 17 日 ~ 2026 年 08 月 13 日

六、地价定义

根据《关于印发<关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见（试行）>的通知》[沪规划资源用（2024）190号]、《关于印发<上海市产业用地综合价值评估实施细则>的通知》[沪规划资源产（2025）506号]，产业用地综合价值是指以产业用地为载体的空间范围内“地楼房物”一体的整体价值，含土地使用权、建（构）筑物（含装饰装修）、机器设备及生产物资、停产停业损失等评估价值，并考虑用地绩效、生态环境、安全等因素的联动修正。

根据《关于印发<上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）的通知》[沪土估协（2024）12号]，产业用地综合价值中的土地使用权价格是指在实施国有建设用地使用权收回的情形下，于估价期日认定的土地用途、土地使用权取得方式、容积率或建筑面积、剩余使用年限，以及实际开发程度等土地利用条件下的国有建设用地使用权价格。

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》[沪规划资源〔2024〕480号]、《关于印发<上海市产业用地综合价值评估实施细则>的通知》[沪规划资源产(2025)506号]、《关于印发<上海市产业用地综合价值评估技术指引(试行)的通知》[沪土估协(2024)12号], 估价对象的有关事项作以下设定。

(一) 土地用途设定

经估价人员实地查勘, 估价对象宗地内已建成建筑物。根据上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局于2012年7月24日发出的《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2012)第021188号], 估价对象土地用途为工业用地。根据委托方提供的《上海市宝山区安达路241号地块土地储备项目资产数量确认表》及《估价委托书》, 估价对象土地用途为工业用地, 两者用途相一致。本次评估根据《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》[沪规划资源〔2024〕480号]、《关于印发<上海市产业用地综合价值评估技术指引(试行)的通知》[沪土估协(2024)12号]要求, 设定估价对象土地用途为工业用地。

(二) 土地开发程度设定

经估价人员实地查勘, 实际开发程度为宗地外“七通”(通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气), 宗地内已开发建设。根据《关于印发<上海市产业用地综合价值评估技术指引(试行)的通知》[沪土估协(2024)12号], 估价对象开发程度设定为实际开发程度, 即宗地外“七通”

（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），宗地内已开发建设。

（三）现状利用条件设定

经估价人员实地查勘，估价对象宗地内已开发建设。根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2012）第021188号]、《上海市宝山区安达路241号地块土地储备项目资产数量确认表》、《地籍调查报告书》（成果号：202611625998）及《估价委托书》等资料，对估价对象现状利用条件设定如下：

1.土地面积：《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2012）第 021188 号]中记载估价对象土地使用权面积为 99638.2 平方米，根据《地籍调查报告书》（成果号：202611625998）实测评估范围土地面积为 99638.29 平方米，经与委托方沟通确认本次评估范围土地面积以房地产权证登记面积为准，故设定本次评估土地面积为 99638.2 平方米。

2.土地用途：工业用地。

3.容积率：0.604（认定证载建筑面积/土地面积）。

4.认定证载建筑面积：60132.26 平方米。

5.权利限制：不考虑可能存在的租赁、抵押、查封等他项权利限制。

（四）土地使用权取得方式

根据上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局于 2012 年 7 月 24 日颁发的《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2012）第 021188 号]记载，估价对象土地权属性质为国有出让。故本次评估土地使用权取得方式设定为出让。

（五）估价期日设定

根据《关于印发<上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）的通知》[沪土估协（2024）12号]，本次评估按《估价委托书》要求，估价期日为2025年07月17日。

（六）土地使用权年期设定

根据上文，本次估价对象土地使用权取得方式设定为出让，且根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2012）第021188号]记载，土地使用期限为2006年9月15日至2056年9月14日止，至估价期日2025年07月17日剩余土地使用年限为31.2年。

（七）产业用地综合绩效评估结果

根据《产业用地综合绩效评估结果》，估价对象产业用地综合绩效评估结果为B类（保留提升）。

（八）价格类型

结合本次评估目的，本次评估的价格类型定义为在实施国有建设用地使用权收回的情形下的国有建设用地使用权补偿价格。

综上所述，本估价报告提供的估价对象土地使用权地价内涵是指估价对象在依规划开展土地储备，实施国有建设用地使用权收回的情形下，根据委托方提供的《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2012）第021188号]、《上海市宝山区安达路241号地块土地储备项目资产数量确认表》、《地籍调查报告书》（成果号：202611625998）及《估价委托书》，结合《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》[沪规划资源〔2024〕480号]、《关于印发<上海市产业用地综合

价值评估实施细则》的通知》[沪规划资源产（2025）506号]、《关于印发<上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）的通知》[沪土估协（2024）12号]要求，本次评估设定估价对象土地面积为99638.2平方米，土地用途为工业用地，土地使用权取得方式为出让，建筑面积共64079.82平方米，其中认定证载建筑面积60132.26平方米，未见证房屋建筑面积3947.56平方米，土地容积率为0.604（认定证载建筑面积/土地面积），产业用地综合绩效评估结果为B类，宗地外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），宗地内已开发建设，不考虑可能存在的租赁、抵押、查封等他项权利限制，于估价期日2025年07月17日的国有建设用地使用权收回补偿价格。

七、其他评估定义

根据《关于印发<关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见（试行）>的通知》[沪规划资源用（2024）190号]、《关于印发<上海市产业用地综合价值评估实施细则>的通知》[沪规划资源产（2025）506号]，产业用地综合价值是指以产业用地为载体的空间范围内“地楼房物”一体的整体价值，包括土地使用权、建（构）筑物（含装饰装修）、机器设备及生产物资、停产停业损失等价格评估，以及与用地绩效的联动评估，并考虑生态环境、安全等因素的损值修正等。同时根据《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》[沪规划资源〔2024〕480号]，国有产业用地综合价值包括土地使用权、房屋价值（含附属设施），以及室内装饰装修价值、机器设备及生产物资搬迁、停产停业损失等其他价值。评估结果应考虑用地绩效、生态环境、生产安全等因

素的联动修正。

根据本项目《估价委托书》内容，本项目评估范围内包含土地使用权、建（构）筑物（含装饰装修）、机器设备、物资、停产停业损失等，并考虑用地绩效、生态环境、安全等因素的联动修正。

（一）建筑物（包括房屋、构筑物等）以及装饰装修价格定义

根据《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》[沪规划资源〔2024〕480号]、《关于印发〈上海市产业用地综合价值评估实施细则〉的通知》[沪规划资源产（2025）506号]、《关于印发〈上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）的通知》[沪土估协（2024）12号]，建筑物（包括房屋、构筑物）以及装饰装修的重置成新价包括重置成本和成新率，计算公式为：重置成新价=重置成本×成新率。

1.建筑物（包括房屋、构筑物等）

建筑物重置成本由建设成本、管理费用、投资利息和开发利润组成。其中建设成本包括建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、其他工程费、开发间接费用等成本费用。

根据《大吴淞启动区（核心岛）土地储备项目国有土地上非居住房屋补偿实施操作办法》（试行）[吴淞办〔2025〕1号]、《估价委托书》，本次需评估未见证房屋。未见证房屋价格为建安重置价结合成新，则未见证房屋价格=建安重置价×成新率。

根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字（2012）第 021188 号]、《上海市宝山区安达路 241 号地块土地储备项目资产数量确认表》等资料结合

估价人员实地查勘，本次设定估价对象共 **46** 幢房屋，总建筑面积为 **64079.82** 平方米，其中认定证载建筑面积 **60132.26** 平方米，未见证建筑面积 **3947.56** 平方米。房屋结构主要为钢混、砖混、混合以及钢结构。房屋现状用途为车间及仓库、办公楼和门卫等。根据《上海市房地产权证》[沪房地宝字(2012)第021188号]内容并经权利人告知，估价对象房屋多数建成于 **1984、1986** 年，其余房屋为 **1992** 至 **2015** 年间建成，权利人每年对房屋进行维护工作。估价对象房屋维护保养情况均为较好，房屋明细详见本项目资产数量确认表。

根据估价人员实地查勘，估价对象构附属物包含围墙、场地、冷库、码头岸线、水塔等，共计 **73** 项。构附属物明细详见本项目资产数量确认表。

根据估价人员实地查勘，估价对象绿化苗木包含瓜子黄杨、香樟、雪松、广玉兰等，共计 **4** 项。绿化苗木明细详见本项目资产数量确认表。

2.房屋装饰装修

装饰装修重置成本是指根据现行施工规范、采用现有建筑及装饰材料和施工技术，按照评估时点的价格水平，重新完成具有同等功能效用的全新状态下的装饰装修项目的正常工程造价，包括直接消耗的人工、材料、机械台班等直接费用，施工企业的管理费、利润和税金等间接费用。

根据估价人员实地查勘，估价对象装饰装修包含地砖、乳胶漆、吊顶、外墙涂料等，共计 **238** 项。房屋装饰装修明细详见本项目资产数量确认表。

(二) 机器设备和物资价格定义

机器设备补偿费用包含可恢复使用机器设备搬迁安装费用和无法恢复使用机器设备的价值及物资搬迁费用。

1.可恢复使用机器设备

可恢复使用机器设备是指经清理拆卸、包装运输、安装调试后可恢复并继续使用的机器设备,根据本次估价目的,评估其搬迁与安装费用,一般由运杂费、拆卸费、安装调试费和基础费构成。

计算公式:机器设备搬迁与安装费用=运杂费+拆卸费+安装调试费+基础费。

根据《上海市宝山区安达路241号地块土地储备项目资产数量确认表》并经估价人员实地查勘,可恢复使用机器设备包含空调、货架、搅拌机、上料机、液压车、监控设备等,共计242项,机器设备明细详见本项目资产数量确认表。

2.无法恢复使用机器设备

无法恢复使用机器设备是指无法拆卸、搬移,或者拆卸、搬移易造成损坏、无法恢复使用,或者搬迁和安装费用大于机器设备残余价值的机器设备。对于依照建筑物尺寸定制的机器设备,由委托人认定其无法恢复使用后,认定其无法恢复使用机器设备。

无法恢复使用机器设备价值的计算公式:无法恢复使用机器设备价值=重置价格×成新率。

根据估价人员实地查勘,无法恢复使用机器设备包含电梯、冷凝器、升降平台、手动工业滑升门、水泵、压缩机等,共计688项,机器设备明细详见本项目资产数量确认表。

3.物资

物资的搬迁费用,计算运杂费。运杂费一般通过计车次、计件、计批次、计重量或计体积等计量单位,核算搬迁数量,并根据市场行情确定单位运杂费价格,求算物资搬迁费用。计算公式为:物资搬迁费用=搬迁数量×单位运杂费价格。

根据《上海市宝山区安达路 241 号地块土地储备项目资产数量确认表》并经估价人员实地查勘，物资包含库存物资、档案文件、文件柜等，共 15 项，物资明细详见本项目资产数量确认表。

（三）停产停业损失定义

停产停业损失是指被收储人因国有建设用地使用权收回行为无法继续从事生产经营活动而遭受的损失，包括直接效益损失和间接效益损失，由被收储人前三年的平均效益、停产停业期限构成。

根据《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》[沪规划资源〔2024〕480 号]、《关于印发〈上海市产业用地综合价值评估实施细则〉的通知》[沪规划资源产（2025）506 号]，停产停业损失根据土地使用权和房屋价格之和的一定比例确定，并与产业用地综合绩效评估结果的 A（鼓励支持）、B（保留提升）、C（观察整改）、D（整治退出）绩效类别进行确定。被评为 D 类的产业用地，停产停业损失按不高于 3% 确定；被评为 C 类的产业用地，停产停业损失按不高于 5% 确定；被评为 A 类和 B 类的产业用地，停产停业损失按不高于 8% 确定。需要评估确定的，应当提供价值时点前三年生产效益的相关证明材料，经认定后通过评估确定。前期未开发投产或已停产的，原则上不考虑停产停业损失。

根据本项目《产业用地综合绩效评估结果》，估价对象产业用地综合绩效评估结果为 B 类。

（四）相关联动修正

产业用地综合价值评估应与生态环境、安全等底线管理要求相衔接。

产业用地利用涉及违反生态环境保护、安全生产等情形，且未按治理要求整改的，经相关部门认定后，评估时应当考虑损值修正。

根据《估价委托书》约定，该产业用地涉及的生态环境、安全等情况以相关部门的审定结果为准。截至出具报告日期，尚未收到有关该宗地块生态环境及安全方面的审定文件或书面意见，因此在本估价报告中，暂未对可能存在的违反生态环境法律法规或安全生产规定的情形予以考虑。

八、评估结果

根据《关于印发<关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见（试行）>的通知》[沪规划资源用（2024）190号]、《关于印发<上海市产业用地综合价值评估实施细则>的通知》[沪规划资源产（2025）506号]、《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》[沪规划资源〔2024〕480号]及《关于印发<上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）>的通知》[沪土估协（2024）12号]，估价人员按照综合价值评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法对估价对象土地使用权、有证建筑物及停产停业损失等进行了评估，无生态环境、安全等因素的联动修正（损值）。根据《产业用地综合绩效评估结果》及《估价委托书》，估价对象产业用地综合绩效评估结果为 B 类，则依据相应的产业用地综合价值评估公式确定评估结果：

$$P_{\text{综合价值}} = P_{\text{土地使用权}} + P_{\text{建（构）筑物（含装饰装修）}} + P_{\text{机器设备及生产物资}} + P_{\text{停产停业损失}} - P_{\text{生态环境、安全等损值}}$$

全等损值。

（一）产业用地综合价值评估结果

1. 产业用地综合价值

评估总价：**RMB 639,586,511.00 元**

大写金额：人民币 陆亿叁仟玖佰伍拾捌万陆仟伍佰壹拾壹元整

折合土地面积单价：**RMB 428 万元/亩**

根据《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》[沪规划资源〔2024〕480号]、《关于印发<上海市产业用地综合价值评估实施细则>的通知》[沪规划资源产（2025）506号]，停产停业损失依据土地使用权和房屋价格之和的一定比例确定，并与产业用地综合绩效评估结果的绩效类别相关联。经委托方确定后，停产停业损失按土地使用权、证载建筑物、构附属物之和的 8% 计算。

根据本项目《估价委托书》内容，本项目评估范围内包含土地使用权、

建(构)筑物(含装饰装修)、机器设备、物资、停产停业损失等,并考虑用地绩效、生态环境、安全等因素的联动修正。

根据估价委托人的要求,本报告仅对签约奖励费进行列示。签约奖励费按照《大吴淞启动区(核心岛)土地储备项目国有土地上非居住房屋补偿实施操作办法》(试行)[吴淞办〔2025〕1号]的标准,按土地使用权价格、建筑物、构筑物、装饰装修评估价格之和的5%计算,基数含未见证建筑物的价格及对应的装饰装修价格,则

签约奖励费总价: 28,770,003.00 元

大写金额: 贰仟捌佰柒拾柒万零叁元整

九、责任评估师签字

角色	姓名	评估专业资格	证书号/注册号	签字
领衔 评估师	黄萧樑	土地估价师 资格证书号	2012310023	
		土地估价师 执业登记号	2016310010	
		房地产估价师 注册号	3120140025	
评估师	韩顺鹏	土地估价师 资格证书号	2010320106	
		土地估价师 执业登记号	2014310005	
		房地产估价师 注册号	3120140009	

十、评估机构

上海城市房地产估价有限公司

估价机构负责人签字：

