

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

上海市虹口区虬江路北、宝源路东（四川北路街道 185 街坊 38/3 丘）
商业用地土地价格司法鉴定评估——为法院办案提供价格参考

二、委托估价方

委托单位名称：上海市虹口区人民法院

委托方与估价对象土地使用者的关系：委托方系估价对象涉及案件所
在地地的审判机关

联系地址：上海市虹口区北宝兴路 531 号

联系人：蒋巍菁

联系电话：021-36123247

三、估价目的

因法院办案需要，根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参
考价若干问题的规定》、《人民法院委托评估工作规范》等有关文件，经上
海市高级人民法院电脑随机配对，受上海市虹口区人民法院的委托，评估
估价对象商业用地土地价格，为法院办案提供价格参考。

四、估价期日

本报告以实际勘察日为估价期日，即：2021 年 4 月 19 日。

五、估价日期

本次估价的估价日期为 2021 年 3 月 17 日 ~ 2021 年 4 月 23 日。

六、地价定义

根据《上海市不动产登记簿》记载的登记信息，本次估价对象为国有出让土地，土地宗地号为虹口区四川北路街道 185 街坊 38/3 丘，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业，宗地（丘）面积为 15871.00 平方米，土地剩余使用年限至 2043 年 7 月 29 日止。

根据《关于虹口区 185 街坊（原富杰地块）相关情况的复函》记载，估价对象建设规模为：规划整体建筑规模 58140 平方米（含地下 15576 平方米），现已竣工 1 幢商业建筑，建筑规模 18318.4 平方米（含地下 5095.2 平方米）。剩余可建建筑规模 39821.6 平方米（含地下 10480.8 平方米）。地块内保护建筑 2 处，保留历史建筑物 4 处。历史建筑的保护更新方式、面积经历史风貌区和优秀历史建筑保护专家委员会论证，并以建设项目规划管理阶段批准的方案为准。

经实地查勘，估价对象宗地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），宗地内已建成一栋商业楼，其余为待征收房屋。

根据虹口区旧区改造和房屋征收工作指挥部提供的《虹口区 185 街坊（富杰地块）基础数据》记载：“根据实地排摸及物业提供的相关资料，经汇总统计，至目前为止剩余未签约户共计 412 证 460 户，需拆除总建筑面积约为 24409 平方米（不包括违章搭建面积），在册人口 1504 人（详见后附基本情况表）。剩余未签约户中，居民户房屋 408 证 456 户（含 18 户个体工商户），建筑面积 18178 平方米，证均建面 44.55 平方米，证均人口约 3.69 人。房屋类型：184 证旧里，140 证新工房，84 证新里。公房 211 证，

老私房 91 证, 106 证售后房。其中公房中 34 证为新工房, 84 证新里。剩余未签约的企事业单位, 非居住房屋 4 家(其中 1 家为虹房集团的 20% 补偿, 不含公共设施), 建筑面积约 6232 平方米。”

考虑到估价目的是为法院办案提供价格参考而评估估价对象商业用地土地价格, 根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014), 估价对象的有关事项作以下设定:

1. 土地用途设定: 根据《上海市不动产登记簿》记载, 估价对象土地用途为商业用地, 本次估价对象土地用途设定为商业用地。
2. 土地开发程度设定: 经估价人员实地勘察, 实际开发程度为宗地外“七通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯), 宗地内已建成一栋商业楼, 其余为待征收房屋。根据本次估价目的并结合其区域土地开发状况, 估价对象开发程度设定为宗地外“七通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯), 宗地内场地平整。
3. 规划利用条件设定: 根据估价对象《上海市不动产登记簿》、《上海市国有土地使用权出让合同》、《上海市虹口区虬江路北、宝源路东地块国有土地使用条件》、《上海市国有土地使用权出让合同》(补充)、《关于虹口区 185 街坊(原富杰地块)相关情况的复函》记载, 估价对象土地使用要求如下:
 - (1) 宗地(丘)面积: 15871.00 平方米;
 - (2) 土地用途: 商业;
 - (3) 土地剩余使用年限: 22.29 年;
 - (4) 建设规模为: 规划整体建筑规模 58140 平方米(含地下 15576 平方米), 现已竣工 1 幢商业建筑, 建筑规模 18318.4 平方米(含地下 5095.2 平方米)。剩余可建建筑规模 39821.6 平方米(含地下 10480.8 平方米);
 - (5) 绿地率: 不少于总面积的 35%, 且公共集中绿地面积不少于 10%;
 - (6) 停车库: 按《上海市停车场(库)设置标准(DBJ08-7-90)》配置;

(7) 其他有关规划参数以批准的上海市虹口区城市规划管理局规划文件为准;

(8) 地块内建筑必须满足《上海市城市规划管理技术规定》的要求。

4. 土地使用权性质设定: 估价期日的土地使用权取得方式为出让, 故评估时土地使用权取得方式设定为出让。

5. 土地使用权年期设定: 根据《上海市不动产登记簿》记载, 估价对象的土地剩余使用年限至 2043 年 7 月 29 日止。至估价期日 2021 年 4 月 19 日的土地剩余使用年期为 22.29 年。故本次评估中设定估价对象的土地剩余使用年期为: 22.29 年。

综上所述, 估价对象地价定义为: 在满足全部限制条件下, 估价对象的土地权属性质为国有, 土地使用权来源为出让, 土地用途为商业用地, 宗地(丘)面积为 15871.00 平方米, 宗地外“七通”(道路、供水、供电、通讯、燃气、排污水、排雨水)、宗地内场地平整, 土地剩余使用年期为 22.29 年, 于估价期日(2021 年 4 月 19 日)、剩余可建建筑规模 39821.6 平方米(含地下 10480.8 平方米)的分摊土地价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》, 估价人员按照土地评估的基本原则和估价程序, 选择合适的评估方法, 评估估价对象于估价期日 2021 年 4 月 19 日, 设定土地用途为商业用地, 国有出让土地宗地(丘)面积为 15871.00 平方米, 剩余可建建筑规模 39821.6 平方米(含地下 10480.8 平方米), 土地剩余使用年限为 22.29 年, 土地开发程度设定为宗地外“七通”(通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气)、宗地内场地平整, 满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为:

(币种: 人民币)

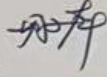
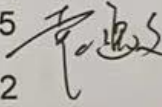
总地价：**844,720,000**元（大写：捌亿肆仟肆佰柒拾贰万元整）；

楼面地价：**28,790.00**元/平方米。

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》

此外，根据虹口区旧区改造和房屋征收工作指挥部提供的《虹口区185街坊（富杰地块）基础数据》估算，估价对象地块范围内的征收成本约为**26.81**亿元左右，另有地块南侧带拆三角地征收成本约**1.40**亿元左右，合计总成本约为**28.21**亿元左右。上述征收总成本仅为前期估算金额，最终征收总成本应以地块实际发生的费用为准。



八、土地估价师签字

胡爱萍	土地估价师资格证书号	93100032	
	土地估价师执业登记号	2003310062	
袁逸文	土地估价师资格证书号	2014310035	
	土地估价师执业登记号	2017310012	

九、土地估价机构

上海城市房地产估价有限公司

估价机构负责人签字：



一、建设项目名称：虹口区 185 街坊（原富杰地块北侧部分）。

二、规划用地范围：虬江路以北，宝源路以东。

三、规划用地性质：商业用地。

四、建设工程性质：商业。

五、使用年限：40 年。

六、用地规模：15871.1 平方米。

七、建设规模：规划整体建筑规模 58140 平方米（含地下 15576 平方米），现已建设竣工 1 幢商业建筑，建筑规模 18318.4 平方米（含地下 5095.2 平方米）。剩余可建建筑规模 39821.6 平方米（含地下 10480.8 平方米）。

该项目须遵循地块整体开发的原则，统筹设计。竞拍人在竞得上述地块后，应抓紧完成基地拆迁，重新报送规划方案，项目建设以最终审定的方案为准。

八、风貌保护：地块内保护建筑 2 处，保留历史建筑 4 处。历史建筑的保护更新方式、面积经历史风貌区和优秀历史建筑保护专家委员会论证，并以建设项目规划管理阶段批复的方案为准。

九、出让金支付情况：根据土地出让合同，2003 年“上海富杰企业投资有限公司”缴纳 813.6012 万元。根据补充出让合同，2004 年该公司补缴 12.4632 万元。共计缴纳土地出让金 826.0644 万元。