

表1.1土地估价结果一览表

估价机构：上海富申房地产估价有限公司  
估价日期：2021年4月2日

估价报告编号：沪富估报(2021)第0160号  
估价期日的土地使用权：出让

估价期日的土地使用者	地块编号	房地产权证号	宗地名称	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价期日的设定开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	土地总价(万元)
				登记	规划	设定	最新规划	实际	设定						
上海静安协房地产开发有限公司	南京西路水源浜4号地块	沪房地静字(2007)第000090号	静安区静安寺街道7街坊8/2丘	综合用地(住宅、商业、办公)	综合用地(商办综合)	综合用地(商办综合)	6.6	-	6.6	红线外“七通”、宗地内场地平整	红线外“七通”、红线内场地平整	商业11.50年,办公21.50年	1980 0.00	178,094	352,626.12

表1.2估价对象基础设施条件表

地块编号	房地产权证号	地面平整状况	周围道路状况	通电状况	供水状况	排水状况	通讯状况
南京西路水源浜4号地块	沪房地静字(2007)第000090号	场地平整	宗地北临水源路,东为水源路和南京西路交叉口,南临延安路(中间为南京西路和延安路的交叉口),西侧为美丽华大酒店等建筑	宗地外供电来源于上海市供电公司,区域配电容量为10KV/0.4KV,供电保证率基本为100%,已经接至宗地外,缴纳相关配套费用后即可使用	上海市市政供水,宗地内已经接入,供水管径为DN80,供水保证率基本为100%	排水状况:上海市市政排水管网,宗地内已经接入,排水管径为DN800,排水保证率为95%以上	已与市政通讯网相联,网络全面覆盖该地区,通讯条件较为畅通

本表所在页应加盖公章

一、上述土地估价结果限定条件:

1、土地权利限制:设定用途为商办综合用地,截至估价期日2021年4月2日土地剩余使用年限为:商业用地土地剩余使用年限为11.50年,办公用地土地剩余使用年限为21.50年,不考虑抵押担保、租赁和司法限制等其他权利限制的出让国有土地使用权;

2. 基础设施条件: ①地面平整状况: 宗地内场地平整, 至估价期日未开工建设; ②周围道路状况: 宗地北临永源路, 东为永源路和南京西路交叉口, 南临延安路(中间为南京西路和延安路的交叉口), 西侧为美丽华大酒店等建筑; ③供电状况: 宗地外供电来源于上海市供电公司, 区域配电容量为10KV/0.4KV, 供电保证率基本为100%, 已经接至宗地外, 缴纳相关配套费用后即可使用; ④供水状况: 上海市市政供水, 宗地内已经接入, 供水管径为DN80, 供水保证率基本为100%; ⑤排水状况: 上海市市政排水管网, 宗地内已经接入, 排水管径为DN800, 排水保证率为95%以上; ⑥通讯状况: 已经与市政通讯网相联, 网络全面覆盖该地区, 通讯条件较为畅通; ⑦燃气状况: 上海市市政燃气管网, 已经接至宗地外, 缴纳相关配套费用后即可使用。

3. 规划限制条件: 根据估价对象《上海市房地产权证》【沪房地静字(2007)第000090号】、《国有建设用地使用权出让合同》【沪土(1992)出让合同第62号】及其《补充合同》、《静安区规划和自然资源局于2021年4月2日出具给上海市第二中级人民法院的回复函》、《静安区规划和自然资源局于2020年11月12日出具给上海市第二中级人民法院的关于静安协种4号地块处置的告知和建议函》、《静安区静安寺社区(C050101单元)控制性详细规划》、《关于〈静安寺社区070-25、094-13地块(协和二期)详细规划〉的批复》等资料记载信息, 本次估价根据估价日的估价对象主要规划指标设定如下: ①用地性质为商业办公综合用地; ②地块综合容积率为6.6; ③建筑总面积为130680平方米; ④建筑密度不大于65%; ⑤建筑高度105米以下; ⑥绿化率不低于10.5%。

4. 影响土地价格的其他限制条件: 按估价报告中限制条件使用。

## 二、其他需要说明的事项

1. 上海富申房地产估价有限公司已经于2020年2月9日出具的报告书《上海静安协种房地产有限公司位于上海市静安区南京西路永源浜4号地块国有出让综合用途土地使用权司法估价》[沪富估报(2021)第0053号], 2021年4月2日静安区规划和自然资源局再次出具给上海市第二中级人民法院的《回复函》, 本报告为收到相关资料后对估价报告结果做相应的调整, 在此提醒报告使用者注意。

2. 本评估报告的估价结果自报告出具之日起查年内有效, 即有效期为2021年4月20日至2022年4月19日。

3. 本报告是在地价定义限定条件下, 满足全部估价假设和限制条件下, 不包含使用及处置时的登记费用、过户时的土地增值税等税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用情况下的土地使用权价值, 若估价对象的估价期日、规划利用条件、土地面积、土地开发程度等影响估价结果的因素发生变化, 估价结果应做相应调整或重新评估。

4、委托方和当事人对所提供资料的真实性负责，如因有关方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。

5、关于土地使用年限の設定：估价对象土地使用权使用期限土地使用权使用期限均始于1992年10月2日，其中办公用地使用年限为50年，商业用地使用年限为40年，截至估价日期2021年4月2日土地剩余使用年限为：商业用地土地剩余使用年限为11.50年，办公用地土地剩余使用年限为21.50年。

6、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

7、估价对象土地面积以其不动产登记信息记载为准，总面积为19800.00平方米。

8、土地利用状况、土地区位条件、地产市场资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

9、本次估价报告的评估价格仅为上海市第二中级人民法院司法执行提供价值依据提供价值参考依据，不得用作他项用途，如作他用，需请有评估资质的评估机构重新评估。

10、估价对象历史沿革及估价报告中采用的规划指标的说明

1) 根据委托方提供的《上海市土地使用权出让合同》【沪土(1992)出让合同第62号】中出让和使用条款1.3中规定：上海市人民政府保留该地块的城市规划设计权。原土地的使用规划如有修改，该地块上已有的建筑物可不受影响；但当此地块使用期限内建筑物重建或到期申请续期时，必须按当时有效的规划执行。详见沪土(1992)出让合同第62号。故本次估价按估价日期时的土地用途和规划指标为评估依据，而不采用估价对象出让时的土地用途和规划指标为评估依据。

2) 《静安区规划和自然资源局于2021年4月2日出具给上海市第二中级人民法院的回复函》摘录如下：

登记在上海静安协和房地产有限公司名下的南京西路永源里4号地块（以下简称4号地块）宗地面积为19800平方米，根据市规划资源局2009年7月9日作出的《关于〈静安寺社区070-25、094-13地块（协和城二期）控制性详细规划〉的批复》（沪规土资许[2009]701号），由4号地块和4号扩大地块所组成094-13地块综合容积率不大于6.6，故4号地块上可开发面积上限约13万平方米。

但同时，根据《上海市城市规划管理技术规定》的要求，建筑量的控制要受到建筑间距、日照等诸多因素的影响，在实际开发建设过程中，必须严格依据该规定报批。2020年7月，经我局牵头技术团队对4号地块依据该规定所做的建筑验证，结论是4号地块实际可建计容建筑面积应在9.0-9.5万平方米之间。【见附件一：上海建筑设计研究院有限公司《静安区094-13地块概念设计方案精简版》，附件二：静安区094-13地块（协和城二期）概念方案设

并说明。附件三：静安区094-13地块（协和城二期）项目日照专项研究工报稿]

2020年10月底收到贵院拟拍卖4号地块《征询函》后，我局在《关于静安协和4号地块处置的告知函和建议函》中将上述情况如实告知，一则为充分保障竞买人的知情权，二则为充分保障土地受让人的合法权利，以免竞买人和土地受让人因误解而遭受不必要的损失，此亦我局作为责任政府应为之举。

此外，因4号地块原签署的《土地出让合同》所约定规划条件，已经与现有规划条件不符，土地受让人需按照新的规划条件补签《土地出让合同》后，方可对4号地块申请报建。

3)《静安区规划和自然资源局于2020年11月12日出具给上海市第二中级人民法院的关于静安协和4号地块处置的告知函和建议函》摘录如下：

#### 一、用地性质

永源浜4号地块根据2006年9月7日静安区房屋土地管理局与静安协和公司签订的沪静房地（2006）出让合同补字第017号《土地出让合同》，永源浜4号地块出让面积为19800平方米，出让用途为住宅、商业、办公综合用地。根据2009年7月9日上海市规划和国土资源管理局《关于〈静安寺社区070-25、094-13地块（协和城二期）详细规划〉的批复》，永源浜4号地块用地性质已调整为商办综合用地。

#### 二、计容面积

根据2009年详规批复及沪房地资（2000）出让合同补字第114号约定，4号和4号扩大地块综合容积率不大于6.6，故4号地块可开发约13万平方米。

方案需综合考虑周边环境、日照影响等因素，严格按照《上海市城市规划管理技术规定》等相关要求报批，经我局牵头技术团队对4号地块所做的建筑验证后结论是4号地块可建计容建筑面积在9.0-9.5万平方米之间。土地受让人需按照最终审定的规划条件补签《土地出让合同》后，方可对永源浜4号地块申请报建。

#### 三、开工日期

根据沪土（1992）出让合同第62号《土地出让合同》约定内容，永源浜4号地块必须在1997年6月30日前完成地上建筑面积不少于可建总面积的60%的建筑工程量。

因该合同约定内容已不能履行，我局与土地受让人补签《土地出让合同》时应按照有关规定，将重新确定开工日期。

四、根据沪房地资（2000）出让合同补字第114号和沪静房地（2006）出让合同补字第017号《土地出让合同》，永源浜4号地块土地使用开始日期为

2019年1月13日，住宅用地使用年限为70年，办公用地使用年限为50年，商业用地使用年限为40年。

经四规划调整，永源浜4号地块已无住宅用地，办公用地剩余年限已不足22年，商业用地剩余年限已不足12年。

#### 五、开发建设要求

##### (一) 产业业态功能要求。

1、为确保优质土地高效开发，项目建设合理有序，交由一家有品质有运营能力的企业统一开发、统一运营，不得分拆，保障城市建设和产业布局的整体性和协调性。

2、该幅地块产业业态功能应符合南京西路高端商业商务集聚带总体规划定位，重点引入商贸服务业，专业服务业以及金融服务业等产业；商业业态功能应考虑契合南京西路商圈整体定位，注重引入国际知名品牌和服务，大力发展“首店经济”“品牌经济”。

3、受让人须引入跨国公司地区总部、民营企业总部等总部型企业，促进各类总部要素集聚和总部能级质量提升。

4、商业物业、办公物业须在出让期间整体持有，统一经营。

##### (二) 投资强度。

项目应与周边地区规划相衔接，建设规模控制在规划核定的参数以内，建设单位应按照土地出让范围一次性办理项目备案手续。

##### (三) 环境保护要求。

建设项目应符合国家及本市的环保要求，应根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境保护管理条例》的相关要求，按照《建设项目环境影响评价分类管理名录》及本市有关规定，办理建设项目环境影响评价手续。

#### 六、闲置处置和行政限制

永源浜4号地块因长期未动工开发，我局已于2018年5月24日对4号地块涉嫌闲置予以立案查处，同年7月5日我局作出了《闲置土地认定书》（静规土资[2018]第1号），目前该地块仍在闲置处置过程中。

此外，目前我局已对该地块采取了暂停办理产权过户、抵押等有关土地登记手续的行政限制措施。

综上，我局建议永源浜4号地块司法拍卖评估时，应综合考虑上述因素；并在司法拍卖时对上述条件予以公开披露，避免影响到竞买人的权益受损。

4) 根据《静安区静安寺社区(C050101单元)控制性详细规划》、《上海市静安区070-25地块、094-13地块修建性详细规划》、关于《静安寺社区070-25/084-13地块(协和城二期)详细规划》的批复等材料,上海静安协和房地产有限公司分别取得了上海市静安区3号地块、5号地块、华山饭店地块、4号地块的土地使用权。3号地块、5号地块为控规中的070-25地块,报告中简称为协和城二期北地块;4号地块、4号扩大地块(含华山饭店地块)为控规中的094-13地块,报告中简称为协和城二期南地块;协和城二期北地块和协和城二期南地块合为协和城二期。沪静方[2005]第06050718D90587号文中区规划局核定二期建设总量为188204平方米;同时根据控制性详细规划,协和城二期地块建设总量为188204+6153=194357平方米(华山饭店和夜花园建筑面积6153平方米)。2008年12月协和房地产取得协和城二期北地块《建设工程规划许可证》,核定协和城二期北地块地上部分建筑面积为24024平方米;因此协和城二期南地块新建地上部分建筑总量为194357-24024=170333平方米(包括华山饭店和夜花园改建面积6153平方米)。

5) 上海市静安区人民政府于2015年6月30日出具的静府[2015]20号文《上海市静安区人民政府关于上海静安协和房地产有限公司重新签订土地出让合同意见的函》中确定:根据静安寺控详规划,协和城二期3号、4号、5号及4号扩大(包括华山饭店地块)地块的可建建筑面积不大于188204平方米。由于4号扩大地块上的蝶来新村,夜花园房屋性质主要为新里或花园别墅,根据现有政策,协和公司无法取得4号扩大地块的土地使用权。根据现有城市规划管理技术规定,若没有4号扩大地块,3号、4号、5号地块也不能消化188204平方米的规划建筑量。故建议4号地块的计容建筑面积仍按188204平方米扣除3号及5号地块已建的24024平方米建筑量,即164180平方米予以控制。

6) 根据《上海市第二中级人民法院关于案号(2019)沪02执260、261号的征询函》、《上海市规划和自然资源局于2019年8月20日出具给上海市第二中级人民法院的回复意见》:1. 2007年,原市规划局以沪规划[2007]1365号批准《静安寺社区C050101单元控制性详细规划》,其中,094-13地块用地面积26022平方米,用地性质为住宅商业办公混合用地(Rc3C8C2),规划动态为“待建”,控规中无指标控制,备注说明“070-25、070-28、094-13、094-14四块地块综合开发,建筑总量和公共绿地面积分别保持不变。保留华山饭店主楼,结合实施方案保留夜花园。094-13建筑量中包括华山饭店和夜花园建筑面积6153平方米”。2. 2009年,原市规土局以沪规土资许[2009]701号批准的《关于<静安寺社区070-25、094-13地块(协和城二期)详细规划>的批复》现行有效。其中,094-13地块用地性质有住宅商业办公转为商业办公。随附的《关于<静安寺社区070-25、094-13地块(协和城二期)详细规划>的批复》主要规划指标如下:规划建筑总量应符合控详要求,规划用地内建筑总量控制在19.44万平方米,其中本次开发地块上计入容积率总建筑面积不大于17.03万平方米(包括华山饭店改建面积)、地块综合容积率不大于6.6、建筑密度不大于65%、建筑高度控制在105米以下、绿化率不低于10.5%;

7) 本次司法评估的估价对象静安区南京西路水源浜4号地块为控规中的094-13地块中的其中一个地块(3号地块、5号地块为控规中的070-25地块,报告中简称为协和城二期北地块;4号地块、4号扩大地块(含华山饭店地块)为控规中的094-13地块,报告中简称为协和城二期南地块;协和城二期北地块和协和城二期南地块合称为协和城二期。),截止估价日期和4号地块合用控规地块094-13的4号扩大地块还未启动征收工作。

8) 基于规划控制性指标的强制性、司法评估报告的合法性原则和独立、客观、公正等因素综合,考虑估价的最有效利用原则,同时考虑充分保障竞买人的知情权和充分保障土地受让人的合法权利,以免竞买人和土地受让人因误解而遭受不必要的损失等,本次估价按估价日期时上海市规划部门提供的《静安区规划和自然资源局于2021年4月2日出具给上海市第二中级人民法院的回复函》本次估价设定估价对象静安区南京西路水源浜4号地块规划指标为:①用地性质为商业办公综合用地;②地块综合容积率为6.6;③建筑总面积为130680平方米;④建筑密度不大于65%;⑤建筑高度105米以下;⑥绿化率不低于10.5%。同时对后续开发建设因需综合考虑周边环境、日照影响等因素,4号地块现状条件下实际可建计容建筑面积在9.0-9.5万平方米之间等重大事项予以披露,在此提醒报告使用者注意。

9) 估价对象静安区南京西路水源浜4号地块为协和城二期南地块中的一部分,于估价日期还未形成经有关部门审核通过的建筑设计方案,规划控制指标中也未明确商业和办公两种物业的比例,本次估价为了解司法执行案件需要,根据上海静安协和房地产有限公司于2012年8月委托境外设计单位 ARQUITECTONICA 和合作设计单位上海现代建筑设计(集团)有限公司针对协和城二期南地块设计的建筑设计方案等资料,设定商业和办公两种物业的比例。

若规划部门未来对估价对象规划指标调整和建筑设计方案审核通过,则以相关部门审定的指标为准,估价结果需进行调整甚至重新评估,在此提醒报告使用者注意。

估价机构:上海富申房地产估价有限公司

