

上海市宝山区
月浦镇 3 街坊 1/5 丘生活废物综合处理厂
在建工程作价出资（市场价值）估价报告
（价值时点：2025 年 2 月 28 日）



估价对象实景照（拍摄于 2025 年）

沪科东房估字（2025）KD第0015号

二〇二五年四月十七日



房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪科东房估字（2025）KD第0015号

估价项目名称：上海市宝山区月浦镇3街坊1/5丘生活废物
综合处理厂在建工程作价出资（市场价值）
估价报告

估价委托人：粤丰科维环保投资（广东）有限公司

房地产估价机构：上海科东房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：李嘉团 注册号：3120190034
丁淑英 注册号：3120110023

估价报告出具日期：2025年4月17日

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海科东房地产土地估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市宝山区月浦镇3街坊1/5丘生活废物综合处理厂在建工程作价出资（市场价值）估价报告		分户报告	☐ 是 ☒ 否	
	报告编号	沪科东房估字（2025）KD第0015号		出具报告日期	2025年04月17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)	李嘉团	签字估价师(二)	丁淑英	
		其他估价师				
		法定代表人	王伟			
		合作方				
委托方	粤丰科维环保投资（广东）有限公司					
估价对象 信息(以不 动产登记 或相关部 门认定结 果为准)	坐落	上海市 宝山区 月浦镇3街坊1/5丘				
	估价对象	土地面积	71180.8平方米	建筑面积	37318平方米	
	居住类					
	非居住类	公共设施用房				
估价目的	估价服务	企业各种经济活动涉及的估价				
估价 结果	价值时点	2025年02月28日				
	评估总价	135290000(元)				
	评估单价	3625(元/平方米) 折合规划建筑面积单价				



致估价委托人函

粤丰科维环保投资（广东）有限公司：

我公司接受贵方的委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市宝山区月浦镇3街坊1/5丘生活废物综合处理厂在建工程房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市宝山区月浦镇3街坊1/5丘生活废物综合处理厂在建工程作价出资（市场价值）估价报告。

二、估价委托人：粤丰科维环保投资（广东）有限公司。

三、估价对象

（一）名称：上海市宝山区月浦镇3街坊1/5丘生活废物综合处理厂在建工程房地产。

（二）坐落：上海市宝山区月浦镇3街坊1/5丘，川雄路以东，西随塘河以北。

（三）范围：估价对象为上海市宝山区月浦镇3街坊1/5丘生活废物综合处理厂在建工程建筑物和宝山区月浦镇3街坊1/5丘国有出让土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：

根据估价对象《建设工程规划许可证》[沪宝建（2011）FA31011320110817]记载，估价对象生活废物综合处理厂建筑物规划建筑面积合计为37318.00平方米。

经注册房地产估价师现场勘查，估价对象厂区内商务楼（办公楼）、垃圾分选车间（主厂房）、传达室建筑工程已完工；化水车间（气化车间）、循环泵房（气化车间）、综合水泵房建筑主体结构已封顶；可燃物利用车间（气化车间）建筑主体结构完成；宿舍楼（综合楼）建筑主体框架完成；污水处理站辅房、冲洗水泵房大部分已拆除；地磅房及门卫拆除后已重新施工，地基已施工完毕，目前施工至地上1层地面，单侧地磅已安装；有机物利用车间、残渣利用车间、塑料车间、卸料大厅、变电站、沼气发电



车间未见建造。

2、土地规模:

根据估价对象《上海市国有土地使用权出让合同(协议--存量补地价)[沪宝房地(2008)出让合同第84号]》及《不动产权证书[沪(2024)宝字不动产权第015247号]》记载,估价对象所在宗地宝山区月浦镇3街坊1/5丘土地使用权面积71180.8平方米。

(五)用途:

1、房屋用途:设定为厂房。

2、土地用途:公共基础设施用地。

(六)房地产权利人:粤丰科维环保投资(广东)有限公司。

四、估价目的:为估价委托人作价出资设立企业而评估估价对象房地产市场价值。

五、价值时点:2025年2月28日。

六、价值类型:

(一)价值名称:本估价报告的价值名称为房地产市场价值。

(二)价值内涵:本估价报告中提供的估价结果为上海市宝山区月浦镇3街坊1/5丘生活废物综合处理厂在建工程房地产(土地权利类型为国有建设用地使用权,土地权利性质为出让,土地用途为公共基础设施用地,使用期限为2008年10月24日起2058年10月23日止,土地开发程度为红线外“七通”,红线内有在建生活废物综合处理厂;房屋用途设定为厂房,结构主要为框架结构),于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下商务楼(办公楼)、垃圾分选车间(主厂房)、传达室、化水车间(气化车间)、循环泵房(气化车间)、综合水泵房、可燃物利用车间(气化车间)、宿舍楼(综合楼)、地磅房及门卫生活废物综合处理厂在建工程建筑物及国有出让土地使用权的市场价值。该市场价值为包含增值税的价值。市场价值是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。本次估价结果中包含估价对象室内固定装修(装修状况按现状设定)及场地内构筑物、附属设施,不包含可移动的设施设备。

经注册房地产估价师现场勘查,估价对象厂区内建筑物于价值时点的工程形象进度为:商务楼(办公楼)、垃圾分选车间(主厂房)、传达室建筑工程已完工;化水车间(气化车间)、循环泵房(气化车间)、综合水泵房建筑主体结构已封顶;可燃物利用车间(气化车间)建筑主体结构



完成；宿舍楼（综合楼）建筑主体框架完成；污水处理站辅房、冲洗水泵房大部分已拆除；地磅房及门卫拆除后已重新施工，地基已施工完毕，目前施工至地上1层地面，单侧地磅已安装；有机物利用车间、残渣利用车间、塑料车间、卸料大厅、变电站、沼气发电车间未见建造。本次估价对象建筑物施工进度以注册房地产估价师实地查勘为准。

七、估价方法：成本法。

八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用成本法进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的估价结果为人民币壹亿叁仟伍佰贰拾玖万元整（RMB: 13529 万元）。具体如下表：

币种：人民币

相关结果		估价方法
		成本法
评估 价值	总价（万元）	13529
	大写	壹亿叁仟伍佰贰拾玖万元整
	折合规划建筑面积单价（元/m ² ）	3625

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2026年4月16日止。另请特别关注本估价报告的价值类型和估价假设和限制条件。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇二五年四月十七日

（本页以下空白）



目录

估价师声明.....	7
估价假设和限制条件.....	8
房地产估价结果报告.....	14
一、估价委托人.....	14
二、房地产估价机构.....	14
三、估价目的.....	14
四、估价对象.....	14
五、价值时点.....	20
六、价值类型.....	20
七、估价原则.....	21
八、估价依据.....	22
九、估价方法.....	23
十、估价结果.....	24
十一、注册房地产估价师.....	24
十二、实地查勘期.....	24
十三、估价作业期.....	24
附件.....	26
一、《房地产估价委托合同》复印件	
二、估价委托人营业执照复印件	
三、《不动产权证书[沪（2024）宝字不动产权第 015247 号]》复印件	
四、《上海市不动产登记簿[N0: 202403779590]》复印件	
五、《上海市国有土地使用权出让合同（协议--存量补地价）[沪宝房地（2008）出让合同第 84 号]》复印件	
六、《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》复印件	



- 七、《建筑工程施工许可证[编号：310113200407092318]》复印件
- 八、《总平面布置图》复印件
- 九、估价对象现场照片和地理位置图
- 十、房地产估价机构营业执照复印件
- 十一、房地产估价机构备案证书复印件
- 十二、注册房地产估价师估价资格证书复印件



估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、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说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本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、注册房地产估价师丁淑英及估价员王亮对估价对象进行了实地查勘。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

（本页以下空白）

估价假设和限制条件

一、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、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，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

（一）估价委托人提供了《不动产权证书[沪（2024）宝字不动产权第015247号]》复印件，注册房地产估价师收集了《上海市国有土地使用权出让合同（协议—存量补地价）[沪宝房地（2008）出让合同第84号]》复印件、《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》复印件、《建筑工程施工许可证[编号：310113200407092318]》复印件、《总平面布置图》复印件，经与估价委托人沟通，至价值时点，估价委托人暂未取得其他建设资料；注册房地产估价师对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进一步核实的情况下，假设资料均为合法、真实、准确和完整的。

（二）注册房地产估价师已对估价对象《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》记载的建筑物进行了实地查勘，注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象在建工程房地产价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象在建工程房地产存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象在建工程竣工验收后能正常安全使用。

（三）估价对象《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》证载规划建筑物共计17幢；注册房地产估价师已查勘的建筑物，估价对象厂区内商务楼（办公楼）、垃圾分选车间（主厂房）、传达室建筑工程已完工；化水车间（气化车间）、循环泵房（气化车间）、综合水泵房建筑主体结构已封顶；可燃物利用车间（气化车间）建筑主体



结构完成；宿舍楼（综合楼）建筑主体框架完成；污水处理站辅房、冲洗水泵房大部分已拆除；地磅房及门卫拆除后已重新施工，地基已施工完毕，目前施工至地上1层地面，单侧地磅已安装；有机物利用车间、残渣利用车间、塑料车间、卸料大厅、变电站、沼气发电车间未见建造。通过对各建筑物外部及室内查勘观察，商务楼（办公楼）、垃圾分选车间（主厂房）、传达室、化水车间（气化车间）、循环泵房（气化车间）、综合水泵房、可燃物利用车间（气化车间）建筑面积与估价对象《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》记载的建筑面积大体相当，故本次估价对象建成后的建筑面积以《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》上记载的建筑面积为准。

本次估价对象所在宗地的土地面积以《不动产权证书[沪（2024）宝字不动产权第015247号]》及《上海市国有土地使用权出让合同（协议--存量补地价）[沪宝房地（2008）出让合同第84号]》上记载的土地使用权面积为准。

（四）本估价报告提供的估价结果是估价对象于价值时点的房地产市场价格。本次估价价值时点确定为估价委托人要求之日2025年2月28日。所谓房地产市场价格是指：

1、适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

2、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

3、谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

4、不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

5、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

（五）根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]



36 号文件，老项目房地产项目的《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前，可选用简易计税方法计税。根据估价对象《建筑工程施工许可证[编号：310113200407092318]》记载，估价对象约定合同开工日期为 2008 年 7 月 1 日，故本次估价中增值税采用简易计税方法进行计算。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须的尚未明确或不够明确的建筑用途、土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

（一）本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

（一）本报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本报告不相一致假设如下：

（一）估价对象的建设工程设计方案经多次修改，结合注册房地产估价师现场勘查及调查了解，本次估价按估价对象最新的《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》记载为依据。

（二）根据估价对象《上海市国有土地使用权出让合同（协议--存量补地价）[沪宝房地（2008）出让合同第 84 号]》记载，建筑容积率：（总建筑面积不得超过 23013 平方米）；根据估价对象《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》记载，估价对象生活废物综合处理厂建筑物规划建筑面积合计为 37318.00 平方米；本次估价按估价对象最新的《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》记载规划总建筑面积 37318.00 平方米为准。



(三)根据《不动产权证书[沪(2024)宝字不动产权第 015247 号]》记载,估价对象宗地号为宝山区月浦镇 3 街坊 1/5 丘,其附图页通过“随身办”扫码查看地籍图显示,估价对象位于宝山区盛桥镇 3 街坊 1/5 丘;根据估价人员调查了解,宝山区月浦镇 3 街坊 1/5 丘和宝山区盛桥镇 3 街坊 1/5 丘为同一地块。

(四)根据《不动产权证书[沪(2024)宝字不动产权第 015247 号]》记载,权利人为粤丰科维环保投资(广东)有限公司;根据《建设工程规划许可证[沪宝建(2011)FA31011320110817]》及《建筑工程施工许可证[编号:310113200407092318]》记载,建设单位为上海宝山神工生活废物处置有限公司;根据《上海市不动产登记簿[NO:202403779590]》记载,估价对象已经法院强制过户至买受人粤丰科维环保投资(广东)有限公司名下。经与估价委托人沟通,至价值时点,估价委托人暂未取得其他建设资料,本次估价仍以《建设工程规划许可证[沪宝建(2011)FA31011320110817]》及《建筑工程施工许可证[编号:310113200407092318]》记载为准。

(五)本次估价价值时点确定为估价委托人要求之日 2025 年 2 月 28 日,注册房地产估价师于 2025 年 3 月 14 日对估价对象进行了实地查勘,价值时点与实地查勘之日不一致,本次估价对象于价值时点的房地产状况以实地查勘之日为准。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。本报告依据不足假设如下:

(一)根据注册房地产估价师调查得知,估价对象停工至 2024 年 7 月份,后陆续开始拆旧整理,并于近期进行局部场地硬化,注册房地产估价师未取得停工时及现在的监理月报,故本次估价对象施工进度以注册房地产估价师实地查勘之日的施工进度为准。

(二)估价对象《建设工程规划许可证[沪宝建(2011)FA31011320110817]》证载建筑物规划建筑面积合计为 37318.00 平方米;



而《建筑工程施工许可证[编号：310113200407092318]》证载建筑物规划建筑面积合计为 17703.00 平方米；本次估价设定《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》建筑物相应的《建筑工程施工许可证》可正常办理。

（三）根据注册房地产估价师于 2025 年 3 月 14 日进行的实地查勘及调查了解，污水处理站辅房、冲洗水泵房大部分已拆除，故本次估价未考虑污水处理站辅房、冲洗水泵房剩余部分价格。

六、报告使用限制

（一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2025 年 4 月 17 日至 2026 年 4 月 16 日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（三）本估价报告估价结果仅为估价委托人作价出资设立企业而评估估价对象房地产市场价值。按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（四）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

（五）本估价报告由上海科东房地产土地估价有限公司负责解释。

七、其他需要说明的事项

（一）根据估价对象《上海市国有土地使用权出让合同（协议--存量补地价）[沪宝房地（2008）出让合同第 84 号]》记载，建筑容积率：（总建筑面积不得超过 23013 平方米）；根据估价对象《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》记载，估价对象生活废物综合处理厂建筑物规划建筑面积合计为 37318.00 平方米；本次估价按估价对象《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》记载规划总建筑



面积 37318.00 平方米为依据，本报告估价结果未考虑今后可能产生的补地价金额，特此提请报告使用者关注。

（二）根据注册房地产估价师于 2025 年 3 月 14 日进行的实地查勘，垃圾分选车间（主厂房）的垃圾坑局部被厚土覆盖，可燃物利用车间（气化车间）的垃圾坑被厚土覆盖，由于可恢复原状，本次估价未考虑该因素对于估价结果的影响。

（本页以下空白）



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：粤丰科维环保投资（广东）有限公司
地址：广东省东莞市横沥镇西环路工业区
联系人：廖改玲

二、房地产估价机构

名称：上海科东房地产土地估价有限公司
统一社会信用代码：91310230775245396N
法定代表人：王伟
地址：上海市浦东新区浦东南路 379 号（金穗大厦）26 楼 A-D 室
电话：021- 50317037、50317038、50317039
传真：021- 50317029
备案等级：一级
备案证书编号：沪建房估证字〔2023〕04 号

三、估价目的

为估价委托人作价出资设立企业而评估估价对象房地产价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

估价对象为上海市宝山区月浦镇 3 街坊 1/5 丘商务楼（办公楼）、垃圾分选车间（主厂房）、传达室、化水车间（气化车间）、循环泵房（气化车间）、综合水泵房、可燃物利用车间（气化车间）、宿舍楼（综合楼）、地磅房及门卫生活废物综合处理厂在建工程建筑物和宝山区月浦镇 3 街坊 1/5 丘国有出让土地使用权。

（二）估价对象基本状况

1、名称：上海市宝山区月浦镇 3 街坊 1/5 丘生活废物综合处理厂在



建工程房地产。

2、坐落：上海市宝山区月浦镇 3 街坊 1/5 丘。

3、范围：估价对象为上海市宝山区月浦镇 3 街坊 1/5 丘商务楼（办公楼）、垃圾分选车间（主厂房）、传达室、化水车间（气化车间）、循环泵房（气化车间）、综合水泵房、可燃物利用车间（气化车间）、宿舍楼（综合楼）、地磅房及门卫生活废物综合处理厂在建工程建筑物和宝山区月浦镇 3 街坊 1/5 丘国有出让土地使用权。

4、规模：

（1）建筑物规模：

根据估价对象《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》记载：

建筑物名称	建筑面积
有机物利用车间	9528
残渣利用车间	336
塑料车间	2380
可燃物利用车间（气化车间）	7510
化水车间（气化车间）	138
循环泵房（气化车间）	157
污水处理站辅房	155
冲洗水泵房	45
综合水泵房	176
商务楼（办公楼）	2154
宿舍楼（综合楼）	1848
垃圾分选车间（主厂房）	11330
地磅房及门卫	34
传达室	54
卸料大厅	681
变电站	180
沼气发电车间	612

综上，估价对象厂区内规划总建筑面积为 37318.00 平方米。

根据注册房地产估价师现场查勘，有机物利用车间、残渣利用车间、塑料车间、卸料大厅、变电站、沼气发电车间未见建造；污水处理站辅房、



冲洗水泵房大部分已拆除；地磅房及门卫拆除后已重新施工，地基已施工完毕，目前施工至地上1层地面，单侧地磅已安装；宿舍楼（综合楼）建筑主体框架完成；可燃物利用车间（气化车间）建筑主体结构完成；故本次估价对象结构封顶建筑物商务楼（办公楼）、垃圾分选车间（主厂房）、传达室、化水车间（气化车间）、循环泵房（气化车间）、综合水泵房规划建筑面积合计为14009平方米。

（2）土地规模：

根据估价对象《上海市国有土地使用权出让合同（协议—存量补地价）[沪宝房地（2008）出让合同第84号]》及《不动产权证书[沪（2024）宝字不动产权第015247号]》记载，估价对象土地使用权面积71180.8平方米。

5、用途：

（1）房屋用途：设定为厂房。

（2）土地用途：公共基础设施用地。

6、估价对象权益状况

（1）登记状况及登记信息

根据《不动产权证书[沪（2024）宝字不动产权第015247号]》，登记信息如下：

证号	沪（2024）宝字不动产权第015247号
权利人	粤丰科维环保投资（广东）有限公司
共有情况	单独所有
坐落	月浦镇3街坊1/5丘
不动产单元号	310113003001GB00041W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：公共基础设施用地
面积	71180.80平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2008年10月24日起2058年10月23日止



权利其他状况	土地状况: 地号: 宝山区月浦镇 3 街坊 1/5 丘; 使用权面积: 71180.80 平方米。
--------	--

根据《建设工程规划许可证[沪宝建(2011)FA31011320110817]》，各幢建筑物登记信息如下：

建筑物名称	结构	层数	高度 (M)	栋数	建筑面积
有机物利用车间	框架	3	12.85	1	9528
残渣利用车间	框架	1	7.85	1	336
塑料车间	框架	2	11.98	1	2380
可燃物利用车间 (气化车间)	框架、框	5	34.5	1	7510
化水车间 (气化车间)	框架	1	6.35	1	138
循环泵房 (气化车间)	框架	1	7.45	1	157
污水处理站辅房	砌体	1	4.15	1	155
冲洗水泵房	框架	1	5.45	1	45
综合水泵房	框架	1	6.75	1	176
商务楼 (办公楼)	框架	3	12.4	1	2154
宿舍楼 (综合楼)	框架	3	12	1	1848
垃圾分选车间 (主厂房)	框架、排	2-5	22.65	1	11330
地磅房及门卫	砌体	1	3.65	1	34
传达室	砌体	1	4.25	1	54
卸料大厅	排架	1	6.52	1	681
变电站	框架	1	3.65	1	180
沼气发电车间	框架	1	6.75	1	612

(2) 他项权利状况

经注册房地产估价师在上海一网通办查询，估价对象至价值时点未见抵押权登记、预告登记、异议登记、查封登记等他项权利状况。

(三) 估价对象实物状况

1、土地基本状况

宗地名称或坐落：上海市宝山区月浦镇 3 街坊 1/5 丘。

宗地形状及四至：宗地形状较不规则，大致呈三角形；四至：东南至西随塘河，西至川雄路，北近川念路，位于郊环以外。

土地用途：公共基础设施用地。



土地使用权取得方式：出让。

土地使用期限：2008年10月24日起2058年10月23日止。

容积率：设定容积率为0.52。

土地面积：根据《上海市国有土地使用权出让合同（协议--存量补地价）[沪宝房地（2008）出让合同第84号]》及《不动产权证书[沪（2024）宝字不动产权第015247号]》记载，估价对象所在宗地土地使用权面积71180.8平方米。

临路状况：估价对象所在宗地一面临路，西临川雄路。

地形地势：估价对象所在的宝山区属长江三角洲冲积平原，地貌形态单一，地势平坦。地基承载：8-10吨/平方米。

土地级别：参照《上海市城乡建设用地基准地价（2020年）[沪规划资源用〔2021〕235号]2021年6月29日发布》上关于上海市土地级别的划分，估价对象处于公共管理与公共服务用地（二类）城镇七级地区域。

开发程度：土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通雨水、通污水、通燃气），及红线内有在建生活废物综合处理厂。

2、建筑物状况

坐落：估价对象坐落于上海市宝山区月浦镇3街坊1/5丘，川雄路以东，西随塘河以西北。

规模：根据估价对象《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》记载及结合注册房地产估价师现场查勘，本次估价对象建筑物规划总建筑面积为37318.00平方米。

经注册房地产估价师现场勘查，估价对象厂区内商务楼（办公楼）、垃圾分选车间（主厂房）、传达室建筑工程已完工；化水车间（气化车间）、循环泵房（气化车间）、综合水泵房建筑主体结构已封顶；可燃物利用车间（气化车间）建筑主体结构完成；宿舍楼（综合楼）建筑主体框架完成；污水处理站辅房、冲洗水泵房大部分已拆除；地磅房及门卫拆除后已重新施工，地基已施工完毕，目前施工至地上1层地面，单侧地磅已安装；有机物利用车间、残渣利用车间、塑料车间、卸料大厅、变电站、沼气发电车间未见建造。



建筑物用途：设定为厂房。

现状状态：估价对象宝山区月浦镇 3 街坊 1/5 丘的在建工程各幢房屋建筑物的结构、层数、高度、栋数、现状状况等描述如下：

序号	建筑物名称	结构	层数	高度 (M)	栋数	现状状况
1	有机物利用车间	框架	3	12.85	1	未见建造。
2	残渣利用车间	框架	1	7.85	1	未见建造。
3	塑料车间	框架	2	11.98	1	未见建造。
4	可燃物利用车间 (气化车间)	框架、框	5	34.5	1	建筑主体结构完成，部分已封顶；缺少装饰装修工程、缺少安装工程。
5	化水车间 (气化车间)	框架	1	6.35	1	建筑主体结构已封顶；缺少装饰装修工程、缺少安装工程。
6	循环泵房 (气化车间)	框架	1	7.45	1	建筑主体结构已封顶；缺少装饰装修工程、缺少安装工程。
7	污水处理站辅房	砌体	1	4.15	1	大部分已拆除。
8	冲洗水泵房	框架	1	5.45	1	大部分已拆除。
9	综合水泵房	框架	1	6.75	1	建筑主体结构已封顶；缺少装饰装修工程、缺少安装工程。
10	商务楼 (办公楼)	框架	3	12.4	1	建筑工程已完工，结构已封顶；外墙面砖饰面、局部玻璃幕墙，玻璃推拉门，铝合金窗，室内地面铺地砖、局部铺地板、局部铺地毯，墙面刷涂料、局部贴墙纸，天棚面刷涂料；消防、水、电等设施设备较齐全，维修、保养情况一般。
11	宿舍楼 (综合楼)	框架	3	12	1	建筑主体框架完成，结构未封顶；缺少装饰装修工程、缺少安装工程。
12	垃圾分选车间 (主厂房)	框架、排	2-5	22.65	1	建筑工程已完工，结构已封顶；外墙刷涂料，卷帘门，铝合金窗，少量门窗未安装；消防、水、电等设施设备较齐全，维修、保养情况一般。
13	地磅房及门卫	砌体	1	3.65	1	拆除后重新施工，地基已施工完毕，目前施工至地上 1 层地面，单侧地磅已安装。
14	传达室	砌体	1	4.25	1	建筑工程已完工，结构已封顶；外墙刷涂料，铝合金窗，室内水泥地面，墙面刷涂料，扣板吊顶；水、电等设施设备较齐全，维修、保养情况较好。
15	卸料大厅	排架	1	6.52	1	未见建造。



16	变电站	框架	1	3.65	1	未见建造。
17	沼气发电车间	框架	1	6.75	1	未见建造。

根据注册房地产估价师实地查勘，厂区内另有烟囱、配套水池等构筑物主体结构完成，部分已完工；厂区内部分场地已硬化。

五、价值时点

房地产的市场价值随时间变化而变化，房地产估价结果应是估价对象在价值时点市场状况限制条件下的客观合理价格或价值，本次估价价值时点确定为估价委托人要求之日 2025 年 2 月 28 日。

六、价值类型

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为市场价值。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市宝山区月浦镇 3 街坊 1/5 丘生活废物综合处理厂在建工程房地产（土地权利类型为国有建设用地使用权，土地权利性质为出让，土地用途为公共基础设施用地，使用期限为 2008 年 10 月 24 日起 2058 年 10 月 23 日止，土地开发程度为红线外“七通”，红线内有在建生活废物综合处理厂；房屋用途设定为厂房，结构主要为框架结构），于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下商务楼（办公楼）、垃圾分选车间（主厂房）、传达室、化水车间（气化车间）、循环泵房（气化车间）、综合水泵房、可燃物利用车间（气化车间）、宿舍楼（综合楼）、地磅房及门卫生活废物综合处理厂在建工程建筑物及国有出让土地使用权的市场价值。该市场价值为包含增值税的价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。本次估价结果中包含估价对象室内固定装修（装修状况按现状设定）及场地内构筑物、附属设施，不包含可移动的设施设备。

经注册房地产估价师现场勘查，估价对象厂区内建筑物于价值时点的工程形象进度为：商务楼（办公楼）、垃圾分选车间（主厂房）、传达室建筑工程已完工；化水车间（气化车间）、循环泵房（气化车间）、综合水泵房建筑主体结构已封顶；可燃物利用车间（气化车间）建筑主体结构



完成；宿舍楼（综合楼）建筑主体框架完成；污水处理站辅房、冲洗水泵房大部分已拆除；地磅房及门卫拆除后已重新施工，地基已施工完毕，目前施工至地上1层地面，单侧地磅已安装；有机物利用车间、残渣利用车间、塑料车间、卸料大厅、变电站、沼气发电车间未见建造。本次估价对象建筑物施工进度以注册房地产估价师实地查勘为准。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等一般性原则，同时遵循了谨慎原则。

（一）独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

在完成此项评估任务中，我司完全以独立的法人机构身份签订合同，组织项目的实施。不偏袒本次估价目的当事人中的任何一方，完全按照评估目的、规范客观、实事求是地开展评估，公正、公平地出具评估报告。

（二）合法原则：合法原则是指房地产评估必须以房地产的合法取得、合法使用、合法交易、合法处分等为前提。房地产的合法取得通常是以房地产的合法产权证明文件为依据；合法使用一般是以城市规划为准绳；合法交易和合法处分主要是以房地产有关法规以及有关文件、批件、合同、协议为根据。

在本次评估过程中以估价对象合法有效的《不动产权证书[沪(2024)宝字不动产权第015247号]》复印件、《上海市国有土地使用权出让合同（协议—存量补地价）[沪宝房地(2008)出让合同第84号]》复印件、《建设工程规划许可证[沪宝建(2011)FA31011320110817]》复印件、《建筑工程施工许可证[编号:310113200407092318]》复印件为依据进行估价。

（三）最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是指房地产评估应以估价对象最佳使用为前提，这种最佳使用必须是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值。

本次估价中根据法律、技术、经济三个层面，充分分析了估价对象各个使用前提的可能性，最终确定估价对象“以估价对象在正常施工期内按



进度施工为前提，房屋建筑物的设计符合国家房屋建筑设计有关规范，竣工后工程质量达到国家建筑施工竣工验收规范的合格标准”为估价对象的最高最佳利用方式进行估价。

（四）价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理的价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

本次估价价值时点确定为估价委托人要求之日 2025 年 2 月 28 日。

（五）替代原则：替代原则是指房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围。

在本次估价中，建筑物的建安造价案例是根据相同的建筑结构类型选取，以上遵循了替代原则。

八、估价依据

（一）法律法规依据

● 《中华人民共和国土地管理法》[1986 年 6 月 25 日通过，1988 年 12 月 29 日第一次修正，2004 年 8 月 28 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修正以中华人民共和国主席令第 32 号发布，2020 年 1 月 1 日正式施行]

● 《中华人民共和国城市房地产管理法》[1994 年 7 月 5 日通过，2007 年 8 月 30 日第一次修正，2009 年 8 月 27 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修正以中华人民共和国主席令第 32 号发布，2020 年 1 月 1 日正式施行]

● 《中华人民共和国民法典》[2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日正式施行]



- 《中华人民共和国资产评估法》[2016年7月2日中华人民共和国主席令46号，2016年12月1日正式实施]
- 《中华人民共和国城市维护建设税法》中华人民共和国主席令第五十一号）[2021年9月1日施行]
- 其他相关的法律法规文件
- （二）技术规程
 - 《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]
- （三）估价委托人提供的有关资料
 - 《房地产估价委托合同》
 - 《不动产权证书[沪（2024）宝字不动产权第015247号]》复印件
 - 《上海市不动产登记簿[N0: 202403779590]》复印件
- （四）估价师搜集的资料
 - 《上海市国有土地使用权出让合同（协议--存量补地价）[沪宝房地（2008）出让合同第84号]》复印件
 - 《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》复印件
 - 《建筑工程施工许可证[编号：310113200407092318]》复印件
 - 《总平面布置图》复印件
 - 注册房地产估价师实地查勘资料
 - 《上海市不动产登记簿信息》及地籍图
- （五）取价依据
 - 《上海市建筑和装饰工程预算定额》
 - 房地产市场调查资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]，房地产估价通常使用的方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。本次在计算在建工程房地产价值时采用成本法。



成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法的基本公式为:

在建工程房地产价值=重置成本-折旧

十、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)等有关法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法等原则,按照严谨的估价程序,运用成本法进行了专业分析、测算和判断,满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的估价结果为人民币壹亿叁仟伍佰贰拾玖万元整(RMB: 13529 万元)。具体如下表:

币种: 人民币

相关结果		估价方法
		成本法
评估 价值	总价(万元)	13529
	大写	壹亿叁仟伍佰贰拾玖万元整
	折合规划建筑面积单价(元/m ²)	3625

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李嘉团	3120190034		2015年3月25日
丁淑英	3120110023		2015年3月25日

十二、实地查勘期

2025年3月14日

十三、估价作业期



2025 年 3 月 10 日至 2025 年 4 月 17 日
(本页以下空白)



附件

- 一、《房地产估价委托合同》复印件
- 二、估价委托人营业执照复印件
- 三、《不动产权证书[沪（2024）宝字不动产权第 015247 号]》复印件
- 四、《上海市不动产登记簿[N0: 202403779590]》复印件
- 五、《上海市国有土地使用权出让合同（协议--存量补地价）[沪宝房地（2008）出让合同第 84 号]》复印件
- 六、《建设工程规划许可证[沪宝建（2011）FA31011320110817]》复印件
- 七、《建筑工程施工许可证[编号：310113200407092318]》复印件
- 八、《总平面布置图》复印件
- 九、估价对象现场照片和地理位置图
- 十、房地产估价机构营业执照复印件
- 十一、房地产估价机构备案证书复印件
- 十二、注册房地产估价师估价资格证书复印件



房地产估价委托合同

委托方：粤丰科维环保投资（广东）有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：黎俊东

地址：广东省东莞市横沥镇西环路工业区

联系人：廖改玲

联系电话：18928299928

受托方：上海科东房地产土地估价有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：王伟

地址：上海市浦东新区浦东南路379号26楼A-D室

联系人：李嘉团

邮政编码：200120 联系电话：021-50317037

公司账号：上海科东房地产土地估价有限公司

1001251109006964462

工商银行淮海中路第一支行

根据相关法律法规的规定，甲乙双方经充分协商，现就甲方委托乙方进行房地产估价事宜订立本合同，以资共同遵守履行：

一、 估价对象

- 1、项目名称：上海市宝山区月浦镇3街坊1/5丘生活废物综合处理厂在建工程房地产（以下简称“项目”）
- 2、项目座落：上海市宝山区月浦镇3街坊1/5丘
- 3、委托评估标的物：上海市宝山区月浦镇3街坊1/5丘生活废物综合处理厂

二、 估价目的

为委托方作价出资设立企业而评估估价对象房地产价值，以价值时点2025年2月28日出具评估报告。

三、 委托期限

自2025年3月10日起至2025年3月28日止。

四、 估价费用及支付

上海市浦东新区浦东南路 379 号金穗大厦 26 楼 A-D 室 邮编：200120 电话：50317037 传真：50317029



1、经双方协商一致后确定：本次估价范围内的标的评估费用按35000元（大写：叁万伍仟元整，含税）计取。

2、评估费用支付方式：在合同签订之日，乙方应向甲方提交的请款函、等额含税率为6%的增值税专用发票等请款资料，甲方收到上述资料后5个工作日内支付，乙方应在收到甲方款项后3日内提交相应的正式评估报告给甲方。

3、如遇因故该该项目暂停或取消，在委托人已收到的评估报告情况下，应全额付清评估费；若评估工作尚未完成，则甲方应按乙方的实际工作量支付估价费用。

五、 双方的权利与义务

1、甲方有权要求乙方按照相关法律、法规和房地产估价规范的规定以及本合同的约定出具估价报告。

2、甲方自收到乙方交付的估价报告次日起7日内，如对估价结果有异议且有正当理由的，可向乙方提出复估或重估申请并提交书面申请书，甲方未在上述期限内提出书面申请的，估价报告即生效。

3、甲方应及时向乙方提供本合同项下房地产估价必需的与估价对象有关的资料，并对资料的真实性、合法性和完整性负责。

4、甲方应为乙方查勘估价对象提供方便和配合，并应积极配合乙方向有关部门、单位或个人查阅、抄录本合同项下房地产估价所需的资料。

5、甲方不得干预乙方的估价工作，不得要求乙方出具违反相关法律法规规章和房地产估价规范等规范性文件的估价报告。

6、甲方应按本合同的约定及时足额向乙方支付估价费用。

7、乙方有权要求甲方按本合同的约定及时足额支付估价费用。

8、乙方有权要求甲方及时提供估价所需的资料以及现场勘查的方便和配合。

9、乙方应根据估价目的，按照相关法律法规规章和房地产估价规范等规范性文件的规定，对本合同项下的估价对象予以客观、公正的估价，在甲方提供完整的相关资料后，于约定时间内出具房地产估价报告书，并对出具的估价报告负责。

10、乙方对甲方提供的涉及房地产估价的资料负有保密义务，未经甲方同意，乙方不得将该相关资料提供给任何第三方或将该相关资料的内容透漏给任何第三方，但法律法规另有规定或应有权机关要求的除外。

六、 违约责任

1、非甲方原因，乙方不履行本合同规定的义务，或者致使工作延误，甲方有权要求其强制履行或解除合同，并同时有权要求乙方赔偿由此造成的一切损失。

2、乙方提供的成果质量不合格，乙方应负责无偿给予评估或采取补救措施，以达到质量要求。



3、乙方未能按合同规定的日期提交成果时，应向甲方支付逾期违约金（按合同总价日的万分之五计），逾期超过【5】日的，甲方有权解除本合同，另行聘请其他第三方完成本合同项下服务工作，甲方有权不予支付本合同费用，并要求乙方按本合同总金额的20%向乙方支付违约金。

4、甲方未支付本合同款项的，乙方有权拒绝提供正式的评估报告给甲方。

七、争议解决

因本合同产生的任何争议，甲乙双方应友好协商解决，协商不成的，任何一方可向原告所在地法院起诉，通过司法程序予以解决。

八、合同生效及其他

1、本合同经甲、乙双方加盖双方单位的公章后生效。如有未尽事宜，经双方协商后签订补充协议予以约定，补充协议为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

（以下无合同正文）

双方签署如下：

甲方（签章）：

经办人（签字）：

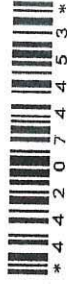
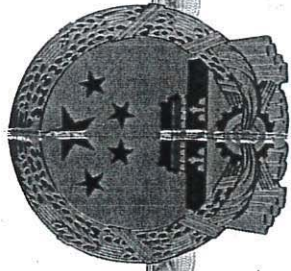
签约日期：2015年11月2日

乙方（签章）：

经办人（签字）：

签约日期：2015年3月 日

科东联行



442074453

营业执照

统一社会信用代码

91441900684444250X

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 粤丰科维环保投资（广东）有限公司

类型 有限责任公司(港澳台法人独资)

法定代表人 黎俊东

经营范围 垃圾焚烧发电，城市生活垃圾及污泥处置；污水处理；在国家允许外商投资的领域依法进行投资。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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 人民币壹拾伍亿元

成立日期 2009年02月13日

住所 东莞市横沥镇西环路工业区



登记机关

2023

请于每年6月30日前报送年度报告，逾期将受到信用惩戒和处罚。
途径：登陆企业信用信息公示系统，或“东莞市场监管”微信公众号。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制