



房地产租金估价报告

(塘沽区杭州道中心北路29号(现为滨海新区中心北路972号内部分房地产))



估价项目名称：天津市塘沽区杭州道中心北路29号(现为滨海新区中心北路972号内部分房地产)
为估价委托人确定房地产市场租金提供
参考依据而评估房地产租金市场价值

估价委托人：自然资源部天津海水淡化与综合利用研究所

房地产估价机构：天津岳华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈鑫 (1220100041)

张金鑫 (1220220005)

估价报告出具日期：2026年08月28日

估价报告编号：津岳房估(2026)第Z067号

天津岳华房地产土地资产评估有限公司



致估价委托人函

自然资源部天津海水淡化与综合利用研究所：

我们接受委托，对坐落于塘沽区杭州道中心北路 29 号（现为滨海新区中心北路 972 号内部分房地产）于价值时点 2026 年 08 月 13 日的房地产租金市场价值进行了评估。

依据委托人提供的《天津市房产所有证》（塘房字第 0000868 号）、《中华人民共和国国有土地使用证》（塘单国用(2001)字第 143 号），估价对象房地产坐落于塘沽区杭州道中心北路 29 号（现为滨海新区中心北路 972 号内部分房地产），房屋产权人为海洋局海水淡化综合利用研究所综合室，产权来源自建，登记日期及收件号 1985 年 12 月 23 日塘字第 2545 号，房屋结构砖混，建筑面积合计为 2185.09 平方米（其中四层部分建筑面积为 1471.24 平方米，五层部分建筑面积为 713.85 平方米），房屋用途为非住宅。土地使用者为海水淡化与综合利用研究所海洋化工技术开发中心，用途为科研用地，土地登记为 IV，使用权类型为划拨，使用权面积为 2374.8 平方米。

依据《委托评估说明》，房屋产权人海洋局海水淡化综合利用研究所综合室，土地使用者海水淡化与综合利用研究所海洋化工技术开发中心，此单位原为我所直属单位，现已注销，但未进行产权变更。我所对其有管理和使用的权利。本次评估按照办公用途进行考虑。

依据《中华人民共和国国有土地使用证》记载土地使用权为划拨，土地用途为科研用地，本次评估不考虑土地类型及用途对租赁价值的影响，以完整产权为前提对该房地产租金进行评估（租金包含增值税、不包含物业费等其他费用）。

估价对象范围包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2026 年 08 月 13 日

估价目的：为确定房地产市场租金提供参考依据而评估房地产租金市场价值。

价值类型：市场价值。市场价值即估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的估计金额。

本次评估采用公开市场价值标准，评估估价对象在价值时点的市场租金。

估价方法：比较法



估价结果：房地产租金市场价值为人民币日单位租金 0.75 元/㎡，年租金为 598168 元（大写：伍拾玖万捌仟壹佰陆拾捌元整）。

特别提示：

1. 本次评估结论为含 9%增值税的价值（租金包含增值税、不包含物业费等其他费用），在此提醒报告使用者注意。
2. 证载产权人为“海洋局海水淡化综合利用研究所综合室”、土地使用者为“海水淡化与综合利用研究所海洋化工技术开发中心”，此单位原为自然资源部天津海水淡化与综合利用研究所直属单位，现已注销，但未进行产权变更。委托人自然资源部天津海水淡化与综合利用研究所对其有管理和使用的权利。
3. 依据《中华人民共和国国有土地使用证》记载土地使用权为划拨，土地用途为科研用地，本次评估不考虑土地类型及用途对租赁价值的影响。

天津岳华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王弋

2026 年 08 月 28 日



目 录

声 明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	3
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	8
(十一) 估价作业期.....	8
附 件.....	10



声 明

1.注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2.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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3.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；

4.注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5.本次评估未超出注册房地产估价师专业胜任能力和本机构业务范围，没有估价机构之外的其他人员对本估价报告提供重要专业帮助；

6.我公司估价人员王丽丽已于对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，注册房地产估价师对本估价人员进行了专业培训，并对估价过程进行了全程监控及技术把关，确保估价结果客观合理，并对估价结果负责。



估价假设和限制条件

1.一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 本次估价设定估价对象在价值时点可在公开、平等、自愿市场正常出租流转；本次租金测算以完整产权、无权属瑕疵为标准前提开展测算，仅用于租金价值测算参考，不代表估价机构对标的物权属完备性、产权登记手续齐全性作出保证。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本估价报告中估价对象的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象外部环境等因素均以价值时点为准。
- (5) 报告有效期间房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (6) 租赁双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，有足够的交易时间，不考虑特殊承租人的附加出价。
- (7) 依据委托人提供资料和现场情况，估价对象为住宅。
- (8) 本估价报告中估价对象的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象外部环境等因素均以价值时点为准。
- (9) 估价对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

2.估价中未考虑的因素

估价结果未考虑估价对象在租赁过程中需缴纳的除增值税以外的相关税费等其他费用。

3.未定事项假设

本次估价的估价对象在所必需的土地用途、容积率等方面不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

4.背离事实假设

本次估价不存在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实际状况不一致的假定，故本估价报告无背离事实假设。

5.不相一致假设

详见特别提示（2）。



6.依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

7.估价报告使用限制

(1) 本估价报告是应估价委托人要求，为本估价报告所列明之目的而作，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任；本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(2) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的和价值时点限制条件下的价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(3) 本估价报告所列明之目的而作，并专为委托人及其内部使用，未经天津岳华房地产土地资产评估有限公司同意，不得向估价委托人及与本次评估的经济情形有关单位之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。本报告解释权为天津岳华房地产土地资产评估有限公司所有。

(4) 本估价报告的有效期限自报告出具之日 2026 年 08 月 28 日起，有效期截止到 2027 年 08 月 27 日。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，应委托估价机构重新估价。

8.特别提示

(1) 本次评估结论为含 9%增值税的价值（租金包含增值税、不包含物业费等其他费用），在此提醒报告使用者注意。

(2) 证载产权人为“海洋局海水淡化综合利用研究所综合室”、土地使用者为“海水淡化与综合利用研究所海洋化工技术开发中心”，此单位原为自然资源部天津海水淡化与综合利用研究所直属单位，现已注销，但未进行产权变更。委托人自然资源部天津海水淡化与综合利用研究所对其有管理和使用的权利。

(3) 依据《中华人民共和国国有土地使用证》记载土地使用权为划拨，土地用途为科研用地，本次评估不考虑土地类型及用途对租赁价值的影响。



估价结果报告

（一）估价委托人

名称：自然资源部天津海水淡化与综合利用研究所

法定代表人：相文玺

经费来源：财政补助收入、经营收入

开办资金：¥23127 万元

举办单位：自然资源部

统一社会信用代码：121000004013608913

（二）房地产估价机构

机构名称：天津岳华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王弋

注册地址：天津开发区洞庭路 66 号 3 号楼 407 室

办公地址：天津市和平区大沽北路 65 号汇金中心 3806

资质等级：壹级

资质证书编号：（2018）津房评估证字第 10 号

统一社会信用代码：91120116725741383B

（三）估价目的

为确定房地产市场租金提供参考依据而评估房地产租金市场价值。

（四）估价对象

1.估价对象财产范围：

估价对象坐落于塘沽区杭州道中心北路 29 号（现为滨海新区中心北路 972 号内部分房地产），本次评估范围为建筑物及分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2.估价对象基本状况：



依据委托人提供的《天津市房产所有证》（塘房字第 0000868 号）、《中华人民共和国国有土地使用证》（塘单国用(2001)字第 143 号），估价对象房地产坐落于塘沽区杭州道中心北路 29 号（现为滨海新区中心北路 972 号内部分房地产），房屋产权人为海洋局海水淡化综合利用研究所综合室，产权来源自建，登记日期及收件号 1985 年 12 月 23 日塘字第 2545 号，房屋结构砖混，建筑面积合计为 2185.09 平方米（其中四层部分建筑面积为 1471.24 平方米，五层部分建筑面积为 713.85 平方米），房屋用途为非住宅。土地使用者为海水淡化与综合利用研究所海洋化工技术开发中心，用途为科研用地，土地登记为 IV，使用权类型为划拨，使用权面积为 2374.8 平方米。

依据《委托评估说明》，房屋产权人海洋局海水淡化综合利用研究所综合室，土地使用者海水淡化与综合利用研究所海洋化工技术开发中心，此单位原为我所直属单位，现已注销，但未进行产权变更。我所对其有管理和使用的权利。本次评估按照办公用途进行考虑。

依据《中华人民共和国国有土地使用证》记载土地使用权为划拨，土地用途为科研用地，本次评估不考虑土地类型及用途对租赁价值的影响，以完整产权为前提对该房地产租金进行评估（租金包含增值税、不包含物业费等其他费用）。

估价对象范围包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3.土地基本状况

依据委托人提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（塘单国用(2001)字第 143 号）、《评估情况说明》及现场查勘情况，估价对象土地基本状况如下：

土地基本状况描述			
土地使用者	海水淡化与综合利用研究所海洋化工技术开发中心		
坐落	塘沽区杭州道南,中心北路东		
四至	东临贵阳里,南近津塘公路,西临中新北路,北杭州道		
基础设施完备程度	宗地红线外“七通”（即供电、给水、排水、供热、通讯、燃气、道路）	规划限制条件	符合区域规划利用要求,无特殊性使用限制
地质、土壤条件	地基承载力较好,无不利于工程建设的特殊地形地貌,土壤为滨海盐土	水文状况	平原地区,防汛及排水设施较为完备,无不利于工程建设的影响
备注	无		

4.建筑物基本状况



估价对象坐落于塘沽区杭州道中心北路 29 号（现为滨海新区中心北路 972 号内部分房地产），房屋产权人为海洋局海水淡化综合利用研究所综合室，土地使用者为海水淡化与综合利用研究所海洋化工技术开发中心。估价对象所在建筑物总层数为 5 层（局部 5 层），估价对象位于 1-5 层，建筑面积为面积合计为 2185.09 平方米；楼入口为玻璃门，窗户为塑钢窗、断桥铝窗，内部有遗留装修，一楼层高约 3.4 米，顶棚石棉板吊顶（有掉落情况），墙面为涂料，地面为瓷砖；二楼层高约 3.3 米，顶棚为石棉板吊顶（有掉落情况），墙面为涂料，室内地面为木地板，楼道地面为防滑地面，隔断房间为木门；三层层情况与二层相同；四层层高为 3.8 米，顶棚为石棉板吊顶（有掉落情况），墙面为涂料，地面为防滑地面，本层隔断的房间均没有木门。每层设有公共卫生间顶棚为 PVC 板材吊顶，墙面及地面为瓷砖。

经实地查看，估价对象主体结构完好，室内有上下水、电、空调、电梯、暖气等设施设备，各设施齐全较完整，管道通畅、电梯、暖气等设备设施由于长时间未使用，需进行维护。

估价对象房地产在价值时点为空置。

（五）价值时点

依据估价目的，经与估价委托人协商，确定本次估价的价值时点为 2026 年 08 月 13 日。

（六）价值类型

价值类型：市场价值。市场价值即估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的估计金额。

本次评估采用公开市场价值标准，评估估价对象在价值时点的市场租金。

（七）估价原则

本次估价遵循的原则有：独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳使用原则；替代原则；价值时点原则。

1.独立、客观、公正原则，要求注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直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。

2.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。

3.最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。



4.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。

5.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。

(八) 估价依据

1. 有关法律、法规和政策，有关估价标准：

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国担保法》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (7) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权划拨和转让暂行条例》；
- (8) 《房地产估价规范》；
- (9) 《房地产估价基本术语标准》。

2.估价委托人提供的估价所需资料：

- (1) 《天津市房产所有证》（复印件）；
- (2) 《中华人民共和国国有土地使用证》（复印件）；
- (3) 《委托评估说明》（复印件）；
- (4) 《估价委托书》；
- (5) 事业单位法人证书（复印件）。

3.房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料：

- (1) 实地查勘的照片、影像及现场查勘记录；
- (2) 估价机构及注册房地产估价师搜集的相关市场交易资料；
- (3) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法



在选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。估价方法的选用，应符合下列规定：

- (1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- (2) 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- (3) 估价对象可假定为独立的开发进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
- (4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

本次评估估价对象办公为房地产市场租金，经分析各评估方法原理及应用情况，认为对租金价值不宜采用收益法、成本法、假设开发法进行评估，而估价方掌握了一定数量的与估价对象有可比性的市场案例，满足比较法的评估条件，可选用比较法进行评估。

注册房地产估价师认真分析了所掌握的资料，对估价对象进行了实地勘察，根据现有的资料和本次评估估价对象的特点、评估目的，确定对估价对象选用是比较法进行评估。

所谓比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。基本公式如下：

估价对象价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合现有资料选取合理的估价方法，经过周密、准确的测算，房地产租金市场价值为人民币日单位租金0.75元/㎡，年租金为598168元（大写：伍拾玖万捌仟壹佰陆拾捌元整）。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	签名日期
----	-----	----	----	------



陈 鑫	1220100041			年 月 日
张金鑫	1220220005			年 月 日

助理估价人员：王丽丽

(十二) 复核人员

注册房地产估价师：陈鑫

(十三) 估价作业期

2026 年 08 月 13 日-2026 年 08 月 28 日

天津岳华房地产土地资产评估有限公司

2026 年 08 月 28 日



附 件

- 1 估价委托书复印件
- 2 估价对象位置图
- 3 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4 《天津市房产所有证》、《中华人民共和国国有土地使用证》及相关资料复印件
- 5 专业帮助情况和相关专业意见及估价所依据的其他文件资料的说明
- 6 委托人事业单位法人证书复印件
- 7 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 8 注册房地产估价师估价资格证书复印件



房地产租赁估价技术报告



估价项目名称：天津市塘沽区杭州道中心北路29号（现为
滨海新区中心北路972号内部分房地产）
为估价委托人确定房地产市场租金提供
参考依据而评估房地产租金市场价值目
的房地产租金技术评估

估价委托人：自然资源部天津海水淡化与综合利用研究所

房地产估价机构：天津岳华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈 鑫 （1220100041）

张金鑫 （1220220005）

估价报告出具日期：2026 年 08 月 28 日

估价报告编号：津岳房估（2026）第Z067号

天津岳华房地产土地资产评估有限公司



目 录

估价技术报告	13
(一) 估价对象描述与分析	13
(二) 市场背景描述与分析	14
(三) 估价对象最高最佳利用分析	17
(四) 估价方法适用性分析	17
(五) 估价测算过程	18
(六) 估价结果确定	24



估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1. 区位因素描述与分析

(1) 位置状况：估价对象坐落于塘沽区杭州道中心北路 29 号（现为滨海新区中心北路 972 号内部分房地产），位于天津市滨海新区塘沽，临中新北路。

(2) 交通状况：估价对象位于天津市滨海新区塘沽，临中新北路，周围道路体系发达通畅，有 104 路、105 路、833 路等多条公交线路在附近经过，交通状况较好；附近停车位较紧张。

(3) 环境状况：估价对象附近无大型污染源，附近绿化一般，自然环境一般；估价对象位于滨海新区塘沽中新北路，人文环境一般；环境状况一般。

(4) 外部配套设施：估价对象地处天津市滨海新区塘沽，附近基础设施达到“七通”（即供电、给水、排水、供热、通讯、燃气、道路），基础设施完善。

估价对象所在区域，交通便利，基础设施及公共服务配套设施齐备；综合分析估价对象所在区位状况较优，对评估结果无不利影响。

2. 土地实物状况描述与分析：

依据委托人提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（塘单国用(2001)字第 143 号）、《评估情况说明》及现场查勘情况，估价对象土地基本状况如下：

土地基本状况描述			
土地使用者	海水淡化与综合利用研究所海洋化工技术开发中心		
坐落	塘沽区杭州道南,中心北路东		
四至	东临贵阳里,南近津塘公路,西临中新北路,北杭州道		
基础设施完备程度	宗地红线外“七通”(即供电、给水、排水、供热、通讯、燃气、道路)	规划限制条件	符合区域规划利用要求,无特殊性使用限制
地质、土壤条件	地基承载力较好,无不利于工程建设的特殊地形地貌,土壤为滨海盐土	水文状况	平原地区,防汛及排水设施较为完备,无不利于工程建设的影响
备注	无		
土地实物状况分析			
实物状况对评估价格的影响分析	估价对象土地开发程度已达到七通,宗地红线内场地平整,宗地外基础设施较为完备,宗地的实物状况对本次估价结果无不利影响。		
现状利用分析	估价对象规划用途为非住宅、现状用途设定为办公,对本次估价结果无不利影响		



未来潜在利用分析	宗地现状利用满足土地利用强度的要求
其他分析	土地实物状况对土地价值无不利影响

3.建筑物实物状况描述与分析：

估价对象坐落于塘沽区杭州道中心北路 29 号（现为滨海新区中心北路 972 号内部分房地产），房屋产权人为海洋局海水淡化综合利用研究所综合室，土地使用者为海水淡化与综合利用研究所海洋化工技术开发中心。估价对象所在建筑物总层数为 5 层（局部 5 层），估价对象位于 1-5 层，建筑面积为面积合计为 2185.09 平方米；楼入口为玻璃门，窗户为塑钢窗、断桥铝窗，内部有遗留装修，一层层高约 3.4 米，顶棚石棉板吊顶（有掉落情况），墙面为涂料，地面为瓷砖；二层层高约 3.3 米，顶棚为石棉板吊顶（有掉落情况），墙面为涂料，室内地面为木地板，楼道地面为防滑地面，隔断房间为木门；三层层情况与二层相同；四层层高为 3.8 米，顶棚为石棉板吊顶（有掉落情况），墙面为涂料，地面为防滑地面，本层隔断的房间均没有木门。每层设有公共卫生间顶棚为 PVC 板材吊顶，墙面及地面为瓷砖。

经实地查看，估价对象主体结构完好，室内有上下水、电、空调、电梯、暖气等设施设备，各设施齐全较完整，管道通畅、电梯、暖气等设备设施由于长时间未使用，需进行维护。

估价对象房地产在价值时点为空置。

估价对象房地产在价值时点状况一般，室内设施及装饰装修按办公设计建造，本次评估按办公用途评估，估价对象房地产综合分析估价对象建筑物适宜作为办公使用。

3.权益状况描述与分析：

依据委托人提供的《天津市房产所有证》（塘房字第 0000868 号）、《中华人民共和国国有土地使用证》（塘单国用(2001)字第 143 号），估价对象房地产坐落于塘沽区杭州道中心北路 29 号（现为滨海新区中心北路 972 号内部分房地产），房屋产权人为海洋局海水淡化综合利用研究所综合室，产权来源自建，登记日期及收件号 1985 年 12 月 23 日塘字第 2545 号，房屋结构砖混，建筑面积合计为 2185.09 平方米（其中四层部分建筑面积为 1471.24 平方米，五层部分建筑面积为 713.85 平方米），房屋用途为非住宅。土地使用者为海水淡化与综合利用研究所海洋化工技术开发中心，用途为科研用地，土地登记为 IV，使用权类型为划拨，使用权面积为 2374.8 平方米。



依据《委托评估说明》，房屋产权人海洋局海水淡化综合利用研究所综合室，土地使用者海水淡化与综合利用研究所海洋化工技术开发中心，此单位原为我所直属单位，现已注销，但未进行产权变更。我所对其有管理和使用的权利。本次评估按照办公用途进行考虑。

依据《中华人民共和国国有土地使用证》记载土地使用权为划拨，土地用途为科研用地，本次评估不考虑土地类型及用途对租赁价值的影响，以完整产权为前提对该房地产租金进行评估（租金包含增值税、不包含物业费等其他费用）。

估价对象范围包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 市场背景描述与分析

2025 年，天津市办公房地产市场延续深度调整态势，整体呈现“供大于求、租金下行、空置率高位震荡”的特征。全市优质甲级写字楼平均租金区间为 60–73 元/平方米/月，同比降幅达 4.6%–6%，租金压力持续传导至业主端。全年市场空置率稳定在 34%–35%高位区间，虽在三季度因嘉里中心入市带动净吸纳量转正，但整体去化动能仍显疲软，企业续租与缩租行为成为成交主旋律。

市场核心矛盾：新增供应集中释放 vs 有效需求增长乏力

核心指标数据汇总

指标	数值	数据来源与说明
全市甲级写字楼总存量	276.8 万平方米	截至 2025 年三季度，较 2024 年末增长约 10%
平均租金（甲级）	71.39 元/㎡/月（四季度）	环比下降 2.63%，同比降幅超 5%
平均空置率	34.59%（四季度）	较年初 32.76%持续攀升，处于历史高位
全年净吸纳量	约 3.8 万平方米（累计）	三季度转正，四季度维持小幅正向
新增供应量	约 8.8 万平方米（嘉里中心）	全年主要新增集中于海河沿线，无其他超 5 万㎡项目入市

区域市场表现：核心商圈分化显著。天津办公市场呈现“核心高租金、边缘高空置”的二元格局。南京路-滨江道-和平路商圈：甲级租金达 82.97 元/㎡/月，为全市最高，受益于高端商业配套与金融、专业服务企业集聚，空置率控制在 28%–35%，为全市最优区域。金融城、友谊路、海河沿线：空置率普遍超 40%，其中金融城高达 46.11%，为全市最严峻区域。尽管租金尚处 64–69 元/㎡/月区间，但去化压力巨大，业主普遍采取“免租期+灵活装修”策略吸引租户。新八大里、天津西站：空置率相对较低（23.56%–35%），租金约 60–65 元/㎡/月，成为中小企业、成长型 TMT 企业首选，性价比优势明显。河西区：2025 年上半年租金降至 60.1 元/㎡/月，为全市最低水平之



一，空置率 34.9%，受新增供应预期影响，市场观望情绪浓厚。

供需动态：供应高峰未过，未来压力持续

2025 年新增供应：主要来自海河沿线的天津嘉里中心（8.8 万㎡），为当年唯一标志性项目，带动全市存量突破 276 万㎡。未来供应展望（2026–2028）：预计将有约 45 万㎡新增办公面积入市，主要集中在海河沿线、津滨大道等新兴板块。若按期交付，市场将面临近三年最大供应冲击，空置率或进一步攀升至 37% 以上。关键趋势：市场正从“增量竞争”转向“存量优化”，项目竞争力取决于空间灵活性、智能化配置与配套服务。

需求结构：行业驱动从传统向新质生产力转型

2025 年租赁需求呈现明显行业分化：

行业	占比	特征
TMT（科技、媒体、通信）	30%	成为最大需求来源，新增企业占比近 50%，集中于 AI、云计算、数字内容领域
贸易与物流	31%	以 300 ㎡以下中小面积搬迁为主，受跨境电商与区域供应链重构驱动
金融与专业服务	19%	保险、基金、律所等机构持续租赁，但以“降本搬迁”为主，非扩张性需求
制造业	<5%	持续低迷，企业缩租、退租现象普遍

新兴需求亮点：2025 年 11 月《天津市建设国际一流国家租赁创新示范区实施方案》出台，推动算力租赁、设备融资租赁等新质生产力模式落地，为未来办公空间带来潜在增量需求。

政策环境：制度红利托底市场信心

2025 年天津出台多项政策，从制度层面为办公市场注入长期动能：《天津市民营经济促进条例》（2025 年 11 月）：通过 9 章 82 条明确融资支持、科技创新、要素保障，优化营商环境，增强民营企业扩租意愿。“租赁创新示范区”建设：推动融资租赁企业与办公载体深度绑定，支持“设备+空间”打包租赁，吸引高端制造、科研机构入驻。人才安居工程：鼓励非住宅改建为保障性租赁住房，间接提升区域职住平衡，增强核心商务区人口吸附力。

未来展望：短期承压，中长期依赖产业落地

供应压力将持续：2026–2028 年预计有 45 万平方米新增甲级写字楼入市，主要集中在海河沿



线，空置率或继续维持在 35%左右高位。租金仍有下行空间：在新增需求不足、企业成本管控趋严背景下，租金预计将继续下调，甲级与乙级价差缩小，为租户提供“降本升级”窗口。复苏关键在产业兑现：若数字经济、绿色产业等政策红利能有效转化为企业投资与办公需求，市场有望逐步回暖；否则，高空置、低租金状态将长期延续。

（三）估价对象最高最佳利用分析

最高最佳使用原则。首先，经注册房地产估价师现场查看调查估价对象现状依照用于办公进行设定比较好，估价对象作为办公使用在技术上是得到支持的；其次，估价对象位于天津市滨海新区塘沽，区域内基础设施完备，交通便利。估价对象在此区域内作为办公使用，能产生较好的收益，在经济上是可行的。综合分析，本次估价以估价对象作为办公保持使用为前提，符合最高最佳使用原则。

（四）估价方法适用性分析

在选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、剩余法等估价方法进行适用性分析。估价方法的选用，应符合下列规定：

- （1）估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- （2）估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- （3）估价对象可假定为独立的开发进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
- （4）估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

本次评估估价对象为办公房地产市场租金，经分析各评估方法原理及应用情况，认为对租金价值不宜采用收益法、成本法、假设开发法进行评估，而估价方掌握了一定数量的与估价对象有可比性的市场案例，满足比较法的评估条件，可选用比较法进行评估。

注册房地产估价师认真分析了所掌握的资料，对估价对象进行了实地勘察，根据现有的资料和本次评估估价对象的特点、评估目的，确定对估价对象选用比较法进行评估。

所谓比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。基本公式如下：



估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(五) 估价测算过程

比较法——是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法估价的技术路线：

搜集交易实例——选取可比实例——建立比较基础——进行交易情况、市场状况及房地产状况调整——计算比较价值

比较法分为直接比较法和间接比较法，本次评估选取直接比较法对估价对象进行评估。

计算公式：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(1) 选取比较实例：

资料来源：市场收集

	项目名称	可出租建筑面积 (m ²)	日单位租金 (元/m ²)
可比实例 A	塘沽中船重工大厦	1800	0.80
可比实例 B	塘沽江西大厦	1600	0.80
可比实例 C	塘沽泛华国际大厦	1200	0.90

可比实例均为不含税租金。

依照搜集相关信息编制“比较因素条件说明表”：

比较因素条件说明表

	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	塘沽区杭州道中心北路 29 号 (现地址为滨海新区塘沽中心北路 972 号)	塘沽中船重工大厦	塘沽江西大厦	塘沽泛华国际大厦
租金价格	待估	0.8	0.8	0.9
(元/m ²)				



交易情况		设定正常交易	中介挂牌	中介挂牌	中介挂牌
市场状况		价值时点	2026.8.11	2026.8.13	2026.8.13
区位状况	位置	塘沽区中心北路	塘沽区庆盛道 966 号	塘沽区集智道	塘沽营口道 931 号
	聚集程度	位于塘沽区，周边商业、办公聚集，商业办公聚集度较好	位于塘沽区，周边商业、办公聚集，商业办公聚集度较好	位于塘沽区，周边商业、办公聚集，商业办公聚集度较好	位于塘沽区，周边商业、办公聚集，商业办公聚集度较好
	交通条件	附近道路体系较发达；有地铁 3 号线及多条公交线路；交通便利	附近道路体系较发达；有地铁 3 号线及多条公交线路；交通便利	附近道路体系较发达；有地铁 3 号线及多条公交线路；交通便利	附近道路体系较发达；有地铁 3 号线及多条公交线路；交通便利
	周边环境	周边景观环境无污染	周边景观环境无污染	周边景观环境无污染	周边景观环境无污染
	基础设施	道路畅通、上水、下水、电力、供热、通讯等齐全	道路畅通、上水、下水、电力、供热、通讯等齐全	道路畅通、上水、下水、电力、供热、通讯等齐全	道路畅通、上水、下水、电力、供热、通讯等齐全
	配套设施	办公、生活配套服务齐备	办公、生活配套服务齐备	办公、生活配套服务齐备	办公、生活配套服务齐备
	楼层	1-4 层（局部 5 层）/5 层（低区）	高层/30 层（高层区）	中层/25 层（中层区）	中层/29 层（中层区）
实物状况	外观形象	涂料	玻璃幕墙	玻璃幕墙	玻璃幕墙
	装修装饰	遗留装修	简装修	简装修	简装修
	新旧程度及使用状况	建成年代较早，后经过改造，使用情况一般	约 2012 年建成，维护状况较好	约 2023 年建成，维护状况较好	约 1998 年建成，维护状况较优
	设施、设备	上下水、电，电梯、暖气、空调	上下水、电，电梯、中央空调	上下水、电，电梯、中央空调	上下水、电，电梯、中央空调
	面积	2185.09	1800.00	1600.00	1200.00
	层高	标准层高	与估价对象相当	与估价对象相当	与估价对象相当
	物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
权益状况		正常	正常	正常	正常

区位状况、实物状况、权益状况中各因素权重的确定：区位状况、实物状况、权益状况中各子因素中对评估价值影响程度不同，应对不同因素的权重作出设定，但在《房地产估价规范》中对修成幅度作出了限制，如设定各子因素权重较小，则会造成各因素的修正幅度过大，容易与《房地产



估价规范》中规定的限制幅度相混淆；同时，在查看各子因素对价值影响时需将调整幅度与权重相乘才能确定差异，不够直观，不便于对报告使用人查看；综上所述，本次评估设定各子因素权重均为 100%，以评估调整系数数额的差异来体现各因素对价值影响程度的差异。

交易情况调整：即对不正常交易形成的价格调整为正常价格的过程。可比实例 A、B、C 均为市场报价，据估价方调查了解，目前市场的房地产报价一般高于最终成交价 5%-10%，将市场报价修正成正常成交价格，应将市场报价向下修正 5%-10%。可比实例 A、B、C 交易情况调整系数分别为 5，5，5。

市场状况调整：即在可比实例的挂牌成交日期至价值时点期间，随着时间的流逝房地产市场价格可能发生的变化，对可比实例的价格进行调整，使其价格符合价值时点的市场状况。价值时点与可比实例价格日期相近，无需调整。

位置条件调整：房地产距离城市中心及商业中心的远近是位置条件调整的内容。距市中心及商业中心越近代表位置条件越好，反之则差。估价对象与可比实例情况一致，无需调整。

交通条件调整：房地产的交通条件主要体现在城市公共交通的通达程度，如附近是否有通行的公交、地铁、轻轨，距交通干线的距离，附近道路体系是否完善。距交通干线越近、附近道路越完善、附近公交或地铁线路越多代表交通条件越好，反之则差。可比实例与估价对象相当，故交通条件不作修正。

基础设施调整：即城市配套基础设施，包括道路、上水、下水、电力、燃气、供热、通讯等，越齐全越好，反之则差。可比实例与估价对象相当，故基础设施不作修正。

配套设施调整：即城市配套生活服务设施，包括超市、餐饮、酒店、影院、银行等设施，越多生活服务设施状况越好，反之则差。可比实例与估价对象相当，故服务设施不作修正。

楼层调整：对于多层楼房，一般 3、4 层最好，向上向下逐层递减，最高层最差，一层与二层相当；对于小高层和高层建筑，最高层最差，最高层下一层最好，之后逐层递减；另有超高层、越层、阁楼、小院等情况应具体问题具体分析。估价对象位于 5 层楼的 1-5 层（局部 5 层），属于低区，可比实例 A 位于 30 层楼的高楼层（属于高区），可比实例 B 位于 25 层楼的中楼层（属于中区），可比实例 C 位于 29 层楼的中楼层（属于中区），修正系数调整为 4，2，2。

土地实物状况调整：对估价对象所在土地在面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度



较等因素与可比实例作比较，宗地红线外“七通”、地基承载力较好、符合区域规划利用要求、平原地区，防汛及排水设施较为完备等条件越完善越好，反之较差。可比实例与估价对象相当，故土地实物状况不作修正。

外观调整：房地产外观主要体现在建筑物外檐和样式，外檐选取材料一般分为刷涂料、贴墙砖、玻璃幕墙等，材质越高档越好、反之则差；样式造型越独特越好，反之则差。估价对象外檐刷涂料，可比实例均为玻璃幕墙，可比实例均为玻璃幕墙，优于估价对象，修正系数调整为 2，2，2。

装饰装修调整：住宅的装饰装修状况分为毛坯房、遗留装修房、普通装修房、精装修房、豪华装修房，豪华装修房最好、毛坯房最差。估价对象有遗留装修，需经过收拾才能正常使用，可比实例均为简装修，修正系数调整为 3，3，3。

新旧程度及使用状况调整：根据现场查看估价对象的使用维护情况，结合估价对象和可比实例建成年代，综合分析估价对象和可比实例的新旧程度，并做出比较。估价对象建成年代较早，后经过改造，使用情况一般，可比实例 A 约建成于 2012 年，使用维护状况较好，可比实例 B 约建成于 2023 年，使用维护状况较好，可比实例 C 约建成于 1998 年，使用维护状况较好，修正系数调整为 2，2，1。

设施设备调整：对估价对象内部安装的设施、设备与可比实例作比较，设施设备越齐全越好，反之则差。可比实例与估价对象相当，故设施设备不做修正。估价对象有上下水、电，电梯、暖气、空调等设施设备，可比实例均有上下水、电，电梯、中央空调等设施设备，优于估价对象，修正系数调整为 2，2，2。

面积调整：在当前市场环境下，小面积房型因面积小、总房款低、能够满足一定的住房需求，更容易成交，成交单价高于面积较大房型，所以一般情况下，面积越小越好、反之则差。估价对象可出租建筑面积为 2185.09 平方米，可比实例 A 可出租建筑面积为 1800 平方米，可比实例 B 可出租建筑面积为 1600 平方米，可比实例 C 可出租建筑面积为 1200 平方米，修正系数调整为 2，3，5。

层高调整：层高越高，可利用空间越大，则房屋价值越高，反之较差。估价对象与可比实例 A、B、C 为标准层高，无需调整。

物业管理调整：物业管理水平关系到小区整体环境，物业管理越完善越好、反之则差。可比实



例与估价对象相当，故物业管理不作修正。

权益状况调整：综合考虑，设定估价对象及可比实例权益状况均为正常情况，不作修正。估价对象与可比实例的权益状况调整系数均为 100。

参照上表及各因素调整说明编制“比较因素分析表”

比较因素分析表

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置		塘沽区杭州道中心北路 29 号 (现地址为滨海新区塘沽中心北路 972 号)	塘沽中船重工大厦	塘沽江西大厦	塘沽泛华国际大厦
租金价格		待估	0.8	0.8	0.9
(元/㎡)					
交易情况		基准	较优	较优	较优
市场状况		基准	相似	相似	相似
区位状况	位置	基准	相似	相似	相似
	聚集程度	基准	相似	相似	相似
	交通条件	基准	相似	相似	相似
	周边环境	基准	相似	相似	相似
	基础设施	基准	相似	相似	相似
	配套设施	基准	相似	相似	相似
	楼层	基准	较优	较优	较优
实物状况	外观形象	基准	较优	较优	较优
	装修装饰	基准	较优	较优	较优
	新旧程度及使用状况	基准	较优	较优	较优
	设施、设备	基准	较优	较优	较优
	面积	基准	较优	较优	较优
	层高	基准	相似	相似	相似
	物业管理	基准	相似	相似	相似
权益状况		基准	相似	相似	相似

编制“比较因素修正系数表”



比较因素修正系数表

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置		塘沽区杭州道中心北路 29 号 (现地址为滨海新区塘沽中心北路 972 号)	塘沽中船重工大厦	塘沽江西大厦	塘沽泛华国际大厦
租金价格		待估	0.8	0.8	0.9
(元/㎡)					
交易情况		100	105	105	105
市场状况		100	100	100	100
区 位 状 况	位置	0	0	0	0
	聚集程度	0	0	0	0
	交通条件	0	0	0	0
	周边环境	0	0	0	0
	基础设施	0	0	0	0
	配套设施	0	0	0	0
	楼层	0	4	2	2
小计		100	104	102	102
实 物 状 况	外观形象	0	2	2	2
	装修装饰	0	3	3	3
	新旧程度及使用状况	0	2	2	1
	设施、设备	0	2	2	2
	面积	0	2	3	5
	层高	0	0	0	0
	物业管理	0	0	0	0
小计		100	111	112	113
权益状况		100	100	100	100
比准价格 （元/平方米）		0.69	0.66	0.67	0.74



计算比较价值：

公式：估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

比较价值 1：

$$=0.8 \times 100 \div 105 \times 100 \div 100 \times 100 \div 104 \times 100 \div 111 \times 100 \div 100 = 0.66 \text{ 元/平方米}$$

比较价值 2：

$$=0.8 \times 100 \div 105 \times 100 \div 100 \times 100 \div 102 \times 100 \div 112 \times 100 \div 100 = 0.67 \text{ 元/平方米}$$

比较价值 3：

$$=0.9 \times 100 \div 105 \times 100 \div 100 \times 100 \div 102 \times 100 \div 113 \times 100 \div 100 = 0.74 \text{ 元/平方米}$$

三个结果相差不大，采用以算术平均值作为比较价值，则比较价值为：

$$(0.66 + 0.67 + 0.74) \div 3 = 0.69 \text{ 元/㎡}$$

增值税税率为 9%，增值税税额=0.69×9%=0.06 元/㎡

日含税单位租金=0.69+0.06=0.75 元/㎡

年租金（含税）=0.75×2185.09×365=598168 元

（六）估价结果确定

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合现有资料选取合理的估价方法，经过周密、准确的测算，房地产租金市场价值为人民币日单位租金 0.75 元/㎡，年租金合计为 598168 元（大写：伍拾玖万捌仟壹佰陆拾捌元整）。

本估价结果内涵与假设和限制条件一致。