

房地产估价报告

估价委托人： 建信基金管理有限责任公司
建信资本管理有限责任公司
北京中发展壹号科技服务有限责任公司

估 价 对 象： 建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码 508099)持有的
全部基础设施项目

二〇二五年三月二十九日

重要提示

本报告仅能由估价委托人用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。

未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。

房地产估价报告

估价报告编号：JLL-BJ[2025]房估字第 0082 号

估价项目名称：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码 508099)持有的全部基础设施项目市场价值评估

估价委托人：建信基金管理有限责任公司
建信资本管理有限责任公司
北京中发展壹号科技服务有限责任公司

房地产估价机构：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李 猛（注册号：1120080057）
李香菊（注册号：1120040010）

估价报告出具日期：2025 年 3 月 29 日

致估价委托人函

建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司、北京中发展壹号科技服务有限责任公司：

承蒙委托，我司遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象房地产进行评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象全面分析、测算、判断。现将估价报告的要点内容致函如下：

估价目的：对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

估价对象：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码 508099)持有的全部基础设施，包括以下三个项目：

估价对象 1. 北京市海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼-1 至 5 层 101【孵化加速器项目】房地产。估价对象建筑面积为 52820.32 平方米，房屋现状用途为研发楼；土地使用权面积为 40428.20 平方米，土地用途为科教用地、地下车库。权利人北京中发展壹号科技服务有限责任公司，单独所有。（下文简称估价对象 1 或孵化加速器项目）

估价对象 2. 北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼-2 至 6 层 101【互联网创新中心 5 号楼项目】房地产。估价对象建筑面积为 82158.1 平方米，房屋现状用途为研发用房、测试机房、汽车库、自行车库、食堂及厨房、开闭站、配套机电用房；土地使用权面积为 29619.62 平方米，土地用途为科教用地、地下车库。权利人北京中发展壹号科技服务有限责任公司，单独所有。（下文简称估价对象 2 或互联网创新中心 5 号楼项目）

估价对象 3. 北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼-2 至 6 层 101【协同中心 4 号楼项目】房地产。估价对象建筑面积为 31802.06 平方米，房屋现状用途为会议、研发、多功能厅、地下车库、职工餐厅、设备用房；土地使用权面积为 10183.67 平方米，土地用途为教育科研设计、地下教育科研设计、地下车库。权利人北京中发展壹号科技服务有限责任公司，单独所有。（下文简称估价对象 3 或协同中心 4 号楼项目）

价值时点：2024 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 241560 万元，大写人民币贰拾肆亿壹仟伍佰陆拾万元整。

估价结果明细表

币种：人民币			
估价对象	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	市场价值（万元）
孵化加速器项目	52820.32	13154	69480
互联网创新中心 5 号楼项目	82158.1	14182	116520
协同中心 4 号楼项目	31802.06	17471	55560
合计	166780.48	—	241560

特别提示

- 估价结果取整至十万位。
- 本次评估结果不代表估价对象的实际可交易价格，也不代表估价对象能够按照评估结果进行转让。
- 以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2025年3月29日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、 估价委托人	7
二、 房地产估价机构	7
三、 估价目的	7
四、 估价对象	7
五、 估价对象运营情况	12
六、 价值时点	14
七、 价值类型	14
八、 估价原则	14
九、 估价依据	15
十、 估价方法	16
十一、 估价结果	16
十二、 注册房地产估价师	17
十三、 实地查勘期	17
十四、 估价作业期	17
附 件	18
附件1、《房地产估价委托函》复印件	
附件2、估价对象位置示意图	
附件3、估价对象现状照片	
附件4、估价委托人营业执照	
附件5、估价对象权属证明文件	
附件6、专业帮助情况和相关专业意见	
附件7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
附件8、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对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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估价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、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《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)、《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学〔2015〕4号)、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(证监会公告〔2020〕54号、证监会公告〔2023〕55号)、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958号)、《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014号)、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。
2. 我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑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，假定估价对象能正常安全使用。
3. 本次估价以估价对象权属清晰无异议为假设前提。即估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规和批复文件齐全，并可持续使用。
4. 估价委托人没有提供用益物权设立情况、拖欠税费情况等限制权利情况等方面有关资料，本次估价假设估价对象产权清晰无纠纷，评估结果未考虑上述状况的影响。
5. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。评估时我们以权属证明复印件所记载数据与信息为准进行相关说明和测算。
6. 本次估价在现场查勘时，估价对象由估价委托人有关人员进行了现场指认，若与实际不符，应重新估价。
7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
8. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即房地产的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。它依据了如下假设：
 - (1) 交易双方是自愿地进行交易的--一个自愿出售者和一个自愿购买者；
 - (2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
 - (3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
 - (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
 - (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1. 本次估价的价值时点为 2024 年 12 月 31 日，完成实地查勘日期为 2025 年 1 月 14 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致。本次估价假定估价对象在价值时点的房地产状况与实地查勘日的房地产状况相似，且未发生可影响价值的重大变化。

2.根据估价委托人提供的资料,截至价值时点,估价对象2已设立抵押登记且尚未解除。应估价委托人要求,本次估价不考虑上述抵押权对估价结果2的影响,故本次估价以该抵押权已解除为假设前提,不考虑此项优先受偿款。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、 估价限制条件

(一) 本次估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考,仅供估价委托人在本次估价目的下使用,若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用:

1. 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方;
2. 当某方是直接从仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司接收到本估价报告;
3. 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

(三) 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、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也没有考虑估价对象权利人将来可能承担违约责任的影响,以及特殊交易方式等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时,估价结果一般亦会发生变化。

(四) 本次估价结果为房地产市场价值,包含估价对象(分摊)的土地使用权价值、房屋结构、安装、装修工程价值,且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(五) 本估价报告自出具之日起壹年内有效。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。

(六) 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题,不能作为测量成果用作他用,也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(七) 未经本估价机构书面同意,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,亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人一：建信基金管理有限责任公司

单位地址：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

法定代表人：生柳荣

估价委托人二：建信资本管理有限责任公司

单位地址：上海市虹口区广纪路738号2幢232室

法定代表人：张军红

估价委托人三：北京中发展壹号科技服务有限公司

单位地址：北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心C座

法定代表人：李元利

二、房地产估价机构

机构名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：李萍萍

单位地址：北京市朝阳区建国路乙118号8层01A/01B/01C/01D/02A

资质级别：壹级

证书编号：建房估备字[2015]020号

三、估价目的

因基金管理人对已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务年度信息披露的需要，委托仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司对估价对象进行价值评估，为确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象位置

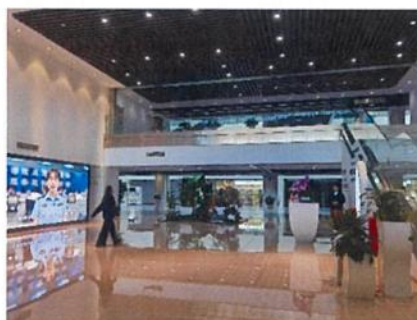


(二) 估价对象范围

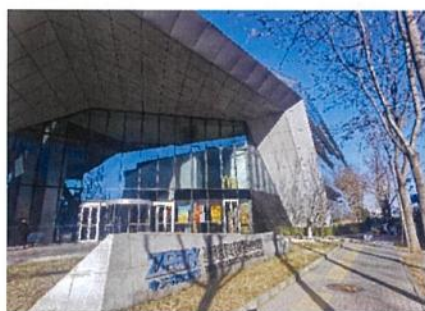
图 目标物业现状



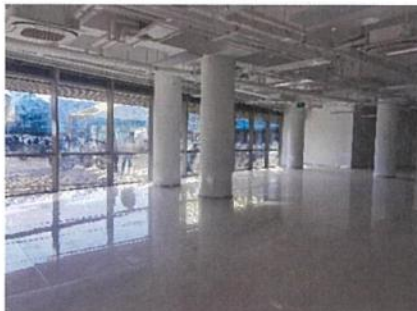
外观 (估价对象 1)



室内 (估价对象 1)



外观 (估价对象 2)



室内 (估价对象 2)



外观 (估价对象 3)



室内 (估价对象 3)

估价对象是建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码 508099)持有的全部基础设施, 包括以下三个项目:

估价对象 1 为北京市海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼-1 至 5 层 101【孵化加速器项目】房地产。估价对象建筑面积为 52820.32 平方米, 房屋现状用途为研发楼; 土地使用权面积为 40428.20 平方米, 土地用途为科教用地、地下车库。权利人北京中发展壹号科技服务有限公司, 单独所有。

估价对象 2 为北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼-2 至 6 层 101【互联网创新中心 5 号楼项目】房地产。估价对象建筑面积为 82158.1 平方米, 房屋现状用途为研发用房、测试机房、汽车库、自行车库、食堂及厨房、开闭站、配套机电用房; 土地使用权面积为 29619.62 平方米, 土地用途为科教用地、地下车库。权利人北京中发展壹号科技服务有限公司, 单独所有。

估价对象 3 为北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼-2 至 6 层 101【协同中心 4 号楼项目】房地产。估价对象建筑面积为 31802.06 平方米, 房屋现状用途为会议、研发、多功能厅、地下车库、职工餐厅、设备用房; 土地使用权面积为 10183.67 平方米, 土地用途为教育科研设计、地下教育科研设计、地下车库。权利人北京中发展壹号科技服务有限公司, 单独所有。

估价对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(三) 估价对象权益状况

1. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象房地产权益状况见下表：

项目名称	孵化加速器项目	互联网创新中心 5 号楼项目	协同中心 4 号楼项目
不动产权证号	京 (2021) 海不动产权第 0049214 号	京 (2021) 海不动产权第 0049164 号	京 (2021) 海不动产权第 0049115 号
权利人	北京中发展壹号科技服务有限责任公司	北京中发展壹号科技服务有限责任公司	北京中发展壹号科技服务有限责任公司
共有情况	单独所有	单独所有	单独所有
坐落	海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼-1 至 5 层 101	海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼-2 至 6 层 101	海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼-2 至 6 层 101
不动产单元号	110108022001GB00054F00010004	110108020001GB00054F00010004	110108020001GB00294F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房	出让	出让/商品房
用途	科教用地、地下车库/研发楼	研发用房、测试机房、汽车库、自行车库、食堂及厨房、开闭站、配套机电用房	会议、研发、多功能厅、地下车库、职工餐厅、设备用房
面积	共用宗地面积 40428.2 m ² ，房屋建筑面积：52820.32 m ²	共用宗地面积 29619.62 m ² ，房屋建筑面积：82158.1 m ²	共用宗地面积 10183.67 m ² ，房屋建筑面积：31802.06 m ²
使用期限	国有建设用地使用权：2063/7/9 止	——	——
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：52820.32 m ² 房屋总层数：6 层 房屋所在层：-1-5 层	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：82158.1 m ² 房屋总层数：8 层 房屋所在层：-2-6 层	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：31802.06 m ² 房屋总层数：8 层 房屋所在层：-2-6 层
附记	根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480 号）中规定，该类项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。该合同项下宗地为教育科研设计用地，仅限受让人自用。未经批准，不得转让，不得擅自改变规划和土地用途	该合同项下宗地为教育科研设计用地，仅限受让人自用。未经批准，不得转让，不得擅自改变规划和土地用途。该宗地用途：科教用地、地下车库。该宗地使用权终止日期：2063 年 8 月 22 日	土地用途：教育科研设计、地下教育科研设计、地下车库。终止日期：2064 年 5 月 29 日。该宗地仅限受让人自用。未经批准，不得批准，不得转让，不得擅自改变规划和土地用途。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会	北京市规划和自然资源委员会	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2021/8/31	2021/8/31	2021/8/30

2. 他项权利状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象 2 存在抵押他项权利尚未解除，且根据估价人员现场查勘及估价委托人提供的资料，估价对象 1 及估价对象 2 中部分房屋已出租，估价对象 3 已整体出租。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利。

3. 权益状况分析

估价对象已办理不动产权证书，房屋登记状况清晰，权属清晰，归属明确。

根据估价委托人提供的资料及估价人员查询,估价对象未依法公告列入征收、征用范围,也未依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。

(四) 估价对象实物状况

➤ 估价对象 1: 孵化加速器项目

1. 土地实物状况

估价对象 1 位于海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼,地处中关村软件园一期,东临环湖西路,西临东北旺西路,南临豆神教育大厦,北临中国银联,所在宗地呈椭圆形;地基承载力及稳定性较好、土壤未受污染,适合作为建设用地;基础设施完备程度高,宗地外已达六通(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气),宗地红线内场地平整且地上已建成房屋。

2. 房屋建筑物实物状况

估价对象 1 位于海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼,总建筑面积为 52820.32 平方米,房屋总层数为 6 层,估价对象 1 位于-1 至 5 层,为钢筋混凝土结构,标准层层高约 3.9 米,净高局部约 2.6 米,局部约 2.8 米,局部 2 层挑空,局部挑空至顶,建成于 2015 年。

估价对象 1 地上主要为研发用房,1 层配有配套商业,地下 1 层为地下车库,根据《北京市公共停车场经营备案证明》,估价对象 1 地下车位数量共计 259 个。

装修情况及设备设施情况明细表

项目	内容
外墙	铝扣板及玻璃幕墙
室内	地面铺地砖,墙面刷涂料,顶部为石膏板吊顶及格栅吊顶。
设备设施	10 部电梯,中央空调、自动喷淋、烟感报警、网络接线、监控系统等。
新旧程度	九成新

3. 实物状况分析

估价对象 1 实际土地开发程度已达到宗地外“六通”。建筑物整体规划及设计合理,能够满足经营使用需要,已达到研发用房、配套用房及地下车库的基本条件。

➤ 估价对象 2: 互联网创新中心 5 号楼项目

1. 土地实物状况

估价对象 2 位于海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼,地处中关村软件园二期,东临旺科东路,西临内部道路,南临内部道路,北临软件园北街,所在宗地近似四边形;地基承载力及稳定性较好、土壤未受污染,适合作为建设用地;基础设施完备程度高,宗地外已达六通(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气),宗地红线内场地平整且地上已建成房屋。

2. 房屋建筑物实物状况

估价对象 2 位于海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼,分为 A、B、C、D 段,总建筑面积为 82158.1 平方米,房屋总层数为 8 层,估价对象 2 位于-2 至 6 层,为钢筋混凝土结构,标准层层高约 3.9 米,净高约 2.8 米,大堂挑空至 2 层,建成于 2015 年。

估价对象 2 地上主要为研发用房，1 层及地下 1 层配有配套商业，地下 1 层剩余及地下 2 层为地下车库，根据《北京市公共停车场经营备案证明》，估价对象 2 车位数量共计 414 个（其中地下车位数量共计 405 个，地上车位 9 个）。

装修情况及设备设施情况明细表

项目	内容
外墙	玻璃幕墙
室内	地面铺地砖，墙面刷涂料，顶部为石膏板吊顶及铝板吊顶。
设备设施	A、B、C、D 每段 4 部电梯，共计 16 部电梯，中央空调、自动喷淋、烟感报警、网络接线、监控系统等。
新旧程度	九成新

3. 实物状况分析

估价对象 2 实际土地开发程度已达到宗地外“六通”。建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到研发用房、配套用房及地下车库的基本条件。

➤ 估价对象 3：协同中心 4 号楼项目

1. 土地实物状况

估价对象 3 位于海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼，东、南均临百度科技园，西临西北旺东路，北临软件园中街，所在宗地规则矩形；地基承载力及稳定性较好、土壤未受污染，适合作为建设用地；基础设施完备程度高，宗地外已达六通（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地红线内场地平整且地上已建成房屋。

2. 房屋建筑物实物状况

估价对象 3 位于海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼，地处中关村软件园二期，总建筑面积为 31802.06 平方米，房屋总层数为 8 层，估价对象位于-2 至 6 层，为钢筋混凝土结构，标准层层高约 3.9 米，净高约 2.8 米，建成于 2016 年。

估价对象 3 地上 6 层及地下部分为研发用房，根据《停车管理委托合同》，估价对象 3 地下车位数量共计 130 个。

装修情况及设备设施情况明细表

项目	内容
外墙	石材、玻璃幕墙
室内	地面铺地砖，墙面刷墙砖、铝板，顶部为石膏板吊顶。（由于整体出租，因租户原因未能进入其他楼层查勘）
设备设施	8 部电梯，中央空调、自动喷淋、烟感报警、网络接线、监控系统等。
新旧程度	九成新

3. 实物状况分析

估价对象 3 实际土地开发程度已达到宗地外“六通”。建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到研发用房及地下车库的基本条件。

(五) 估价对象区位状况

1. 估价对象区位状况描述与分析

1) 地理位置

估价对象的 3 个项目均位于北京市中关村软件园，其中估价对象 1 地处中关村软件园 1 期，估价对象 2、3 地处中关村软件园 2 期。估价对象所在中关村软件园地处后厂村路与上地西路交叉口西南角，距离清河站约 2 公里、北京西站约 17 公里、北京站约 20 公里、北京南站约 22 公里、北京首都国际机场约 27 公里。

2) 交通状况

估价对象所在的中关村软件园地处后厂村路与上地西路交叉口西南角，紧邻京新高速和京藏高速，自驾出行便利；2 公里内设有地铁 16 号线西北旺站、地铁 13 号线和昌平线换乘站西旗站；截至价值时点，地铁 13B 号线正在施工中，未来将在园区内将增设后厂村及软件园 2 个地铁站；园区内公交站点较多，333、365、438、575、623、902、909 路、软件园一二期通勤车、软件园二期通勤车等多条公交线路园区内设置站点。

交通管制及停车便捷度：估价对象所在区域无交通管制，且所在项目建有地下停车场，停车便捷度高。

3) 环境状况

估价对象所在中关村软件园地处后厂村路与上地西路交叉口西南角，截至 2024 年年末，园区集聚了联想、百度、腾讯、新浪、亚信科技、科大讯飞、软通动力、华胜天成、广联达等 700 多家知名企业总部和全球研发中心。

估价对象所在中关村软件园紧邻清华大学、北京大学、北京体育大学等名校和中科院各科研院所，园区内绿化面积较高，且周围有中关村公园及百望山，自然环境及人文环境好。

2. 外部配套设施状况

商业资源方面，园区内楼宇均配有配套商业，能满足区域内员工的餐饮及日常购物需求；有招商银行、中国建设银行、中国工商银行、北京银行、中国民生银行等金融机构；有中关村第二小学（百旺校区）、首都师范大学附中北校区、清华大学、北京大学、北京体育大学等名校和中科院各科研院所；有上地街道东馨园社区卫生服务站、马连洼社区卫生服务中心、东北旺中心卫生院等医疗机构，估价对象周边城市配套资源成熟。

区域内基础设施开发情况为“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气）。

3. 区位状况分析

估价对象位于中关村软件园，交通便捷、配套设施完善，高新技术产业聚集度高，估价对象区位状况好。

五、估价对象运营情况

1. 估价对象整体运营情况

根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 4 季度报告》，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目公司研发用房平均出租率为 72.09%，研发用房季度平均月末租金为 4.36 元/㎡/天；根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年年度报告》及《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年年度报告》及 2024 年各季度的报告，项目公司 2022、2023、2024 年度营业收入情况如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年
物业租金收入 (元)	188072277.32	164679 675.91	128616661.03
停车场收入 (元)	3923103.41	3451415.23	2761523.34
其他收入 (元)	—	—	—
合计 (元)	191995380.73	168131091.14	131378184.37

备注：上述金额均为不含税收入。

2. 估价对象分项目运营情况

➤ 估价对象 1：

根据估价委托人提供的资料，截至 2024 年 12 月 31 日，估价对象 1 研发用房及配套总可出租面积约为 43885.84 平方米，已出租面积约为 29204.88 平方米，出租率约为 66.55%。

➤ 估价对象 2：

根据估价委托人提供的资料，截至 2024 年 12 月 31 日，估价对象 2 研发用房及配套总可出租面积约为 66333.73 平方米，已出租面积约为 45544.15 平方米，出租率约为 68.66%。

➤ 估价对象 3：

根据估价委托人提供的资料，截至 2024 年 12 月 31 日，估价对象 3 研发用房及配套总可出租面积约为 24476.31 平方米，已出租面积约为 24476.31 平方米，出租率约为 100%。

3. 估价对象未来预测运营净收益情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象运营收入包括租金收入及停车位收入，运营成本及税费包含物业费、停车管理费、运营管理费用、管理费及城镇土地使用税、房产税、增值税及附加、印花税及资本性支出等。

预测估价对象从 2025 年 01 月 01 日至收益期届满，其每年运营净收益情况如下表所示：

单位：人民币/万元

年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
运营收入	12872.97	14910.9	17143.2	19673.02	19153.54	20382.93	21255.53	21825.15	22403.22	23007.17
运营成本及税费	5690.62	6067.58	6535.91	7169.55	7082.68	7503.57	7797.15	7977.07	8159.7	8349.62
经营净收益	7182.35	8843.32	10607.29	12503.47	12070.86	12879.36	13458.38	13848.08	14243.52	14657.55
年度	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
运营收入	23654.01	24298.85	24956.6	25622.97	26311.12	27046.14	27777.49	28529.01	29301.28	30094.86
运营成本及税费	8553.53	8757.06	8977.42	9187.88	9405.26	9637.02	9867.98	10105.25	10349.15	10599.68
经营净收益	15100.48	15541.79	15979.18	16435.09	16905.86	17409.12	17909.51	18423.76	18952.13	19495.18
年度	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
运营收入	30937.15	31775.13	32636.24	33521.12	34430.41	35392.95	36353.12	37339.8	38353.7	39395.58
运营成本及税费	10865.29	11129.89	11414.69	11694.06	11981.18	12284.78	12587.93	12899.51	13219.64	13548.59
经营净收益	20071.86	20645.24	21221.55	21827.06	22449.23	23108.17	23765.19	24440.29	25134.06	25846.99
年度	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
运营收入	40495.78	41595.96	42726.51	43888.26	45082.07	46339.87	47600.49	48895.9	33932.21	4213.27
运营成本及税费	13895.62	14242.98	14613.09	14979.92	15356.84	15753.6	16151.62	16560.63	11427.05	1384.23
经营净收益	26600.16	27352.98	28113.42	28908.34	29725.23	30586.27	31448.87	32335.27	22505.16	2829.04

备注:

1. 上述运营净收益是基于估价委托人及产权方提供的截至价值时点估价对象的租赁收入、运营支出等资料数据, 以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断, 并未考虑未来年度运营中市场或运营特殊变动的影响。上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据, 不可直接作为现金流预测使用。本报告的使用者应注意, 由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性, 预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的, 较长期的预测也受到长期宏观及区域经济发展的影响。

2. 上述运营净收益为三个项目的合并数。

3. 因各项目土地剩余年限不同, 全周期运营净收益为土地未到期项目的加总数。

六、价值时点

2024年12月31日

经与估价委托人沟通, 依据 REITs 年度数据披露的需要, 确定本次估价的价值时点。

七、价值类型

本次估价结果为市场价值。

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。

八、估价原则**(一) 独立、客观、公正原则**

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上, 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。

(二) 合法原则

遵循合法原则, 要求房地产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。

(三) 最高最佳利用原则

最高最佳利用, 要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许, 技术上可能, 财务上可行, 经过充分合理的论证, 能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

(四) 替代原则

替代原则, 要求房地产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。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

(五) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格, 而是求取估价对象在某一时间上的价格, 而这一时间不是估价人员可以随意假定的, 必须依据估价目的来确定, 这一时间即是价值时点。

(六) 一致性原则和一贯性原则

一致性原则，为同一估价目的，对同一或相关估价项目涉及的各宗同类房地产，应采用相同的估价方法或对待方式进行估价。

一贯性原则是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法或对待方式进行。

九、估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布)；
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布)；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布)；
4. 《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第46号公布)；
5. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布)；
6. 《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96号公布)；
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号公布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正)；
8. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)；
2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)；
3. 《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学〔2015〕4号)；
4. 《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(证监会公告〔2020〕54号、证监会公告〔2023〕55号)；
5. 《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958号)；
6. 《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014号)；
7. 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》；
8. 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号--存续业务》；
9. 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》。

(三) 估价委托人提供的相关资料

1. 《房地产估价委托函》；

- 2. 估价对象权属文件复印件;
- 3. 《租赁台账》及租赁合同复印件;
- 4. 提供的其他相关资料。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1. 估价人员实地查勘获得的估价对象实况资料;
- 2. 北京市房地产市场租售价格调查及有关信息。

十、估价方法

(一) 估价方法名称

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后, 根据估价对象的特点及本身的实际情况, 遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITS)业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第 2 号--存续业务》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第 6 号——年度报告(试行)》, 经过反复研究和综合考虑, 选取收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

(二) 估价方法定义

收益法是预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(三) 估价测算的主要参数/简要过程

收益法采用“全剩余寿命模式”(现金流量折现法)进行评估。本次评估对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算; 对于研发用房租赁合同存续期外以及空置未出租部分的租金预测按照客观市场租金水平进行测算。其中租约到期后首年租金为价值时点客观租金 $\times (1+g)^{\text{租约期}}$; 对于配套用房租赁合同存续期外的租金预测按照其合同的平均租金水平 $\times (1+g)^{\text{租约期}}$ 进行测算; 测算过程中的主要参数如下表:

项目	土地剩余使用年限 (年)	市场租金	租金增长率	稳定期后出租率	报酬率	资本性支出
孵化加速器项目	38.52	研发用房: 4.19-4.43 (元/平方米/天) 配套用房: 1.2-3.5 (元/平方米/天) 停车位: 固定 500 (元/月/个)、临停 4 (元/每小时/个)	研发用房: 2025-2027 年不增长, 2028 年起每年 2.75%	研发用房: 90%/95%	6%	年总运营收入的 1.5%
互联网创新中心 5 号楼项目	38.64		配套用房: 2025 年不增长, 2026-2028 每年 3%/4%, 2029 年起每年 3%	配套用房: 95%		
协同中心 4 号楼项目	39.41		停车位: 2025 年不增长, 2026 年起每 5 年 5%	停车位: 75%/95%、临停 15%		

备注: 市场租金为含税口径。

十一、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循独立、客观、公正的估价原则, 按照科学的估价程序, 全面分析了影响估价对象价格的因素, 并运用适当的估价方法, 确定估价对象于价值时点 2024 年 12 月 31 日的房地产市场价值, 估价结果如下:

房地产总价：人民币 241560 万元
大写金额：人民币贰拾肆亿壹仟伍佰陆拾万元整

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	市场价值（万元）
孵化加速器项目	52820.32	13154	69480
互联网创新中心 5 号楼项目	82158.1	14182	116520
协同中心 4 号楼项目	31802.06	17471	55560
合计	166780.48	—	241560

十二、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
李 猛	1120080057		2025 年 3 月 29 日
李香菊	1120040010		2025 年 3 月 29 日

十三、实地查勘期

2025 年 1 月 14 日

十四、估价作业期

2025 年 1 月 14 日至 2025 年 3 月 29 日

附 件

- 附件1、《房地产估价委托函》复印件
- 附件2、估价对象位置示意图
- 附件3、估价对象现状照片
- 附件4、估价委托人营业执照
- 附件5、估价对象权属证明文件
- 附件6、专业帮助情况和相关专业意见
- 附件7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件8、注册房地产估价师估价资格证书复印件

《房地产估价委托函》复印件

房地产估价委托书

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

基于各方已签署的《评估委托合同》，兹委托贵公司对下列估价对象进行价值评估，现将委托估价的基本事项约定如下：

1、估价对象：

(1) 北京市海淀区东北旺西路8号院23号楼-1至5层101【孵化加速器项目】房地产。估价对象建筑面积为52820.32平方米，房屋现状用途为研发楼；土地使用权面积为40428.20平方米，土地用途为科教用地、地下车库。权利人北京中发展壹号科技服务有限责任公司，单独所有。

(2) 北京市海淀区西北旺东路10号院东区5号楼-2至6层101【互联网创新中心5号楼项目】房地产。估价对象建筑面积为82158.1平方米，房屋现状用途为研发用房、测试机房、汽车库、自行车库、食堂及厨房、开闭站、配套机电用房；土地使用权面积为29619.62平方米，土地用途为科教用地、地下车库。权利人北京中发展壹号科技服务有限责任公司，单独所有。

(3) 北京市海淀区西北旺东路10号院西区4号楼-2至6层101【协同中心4号楼项目】房地产。估价对象建筑面积为31802.06平方米，房屋现状用途为会议、研发、多功能厅、地下车库、职工餐厅、设备用房；土地使用权面积为10183.67平方米，土地用途为教育科研设计、地下教育科研设计、地下车库。权利人北京中发展壹号科技服务有限责任公司，单独所有。

2、估价目的：对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

3、价值时点：2024年12月31日

4、特殊事项说明：

(1) 互联网创新中心 5 号楼项目存在抵押他项权利尚未解除，无查封；孵化加速器项目、协同中心 4 号楼项目无抵押无查封。

(2) 各项目可出租面积详见下表：

项目	办公可出租面积（平方米）	商业可出租面积（平方米）	总可租面积（平方米）	停车场面积（平方米）	车位个数（个）
孵化加速器项目	39655.56	4230.28	43885.84	6,293.18	259
互联网创新中心 5 号楼项目	62976.73	3357.00	66333.74	10,635.82	414
协同中心 4 号楼项目	24476.31	—	24476.31	4,987.00	130
合计	127108.60	7587.28	134695.89	21916.00	803

特此委托



估价委托人：
（盖章或签字）
委托日期： 年 月 日



估价对象位置示意图



资料来源：百度地图

估价对象现状照片

	
外观 (估价对象 1)	室内 (估价对象 1)
	
室内 (估价对象 1)	室内 (估价对象 1)
	
室内 (估价对象 1)	楼层平面图 (估价对象 1)
	
外观 (估价对象 2)	室内 (估价对象 2)

	
室内 (估价对象 2)	室内 (估价对象 2)
	
室内 (估价对象 2)	楼层平面图 (估价对象 2)
	
外观 (估价对象 3)	室内 (估价对象 3)
	
室内 (估价对象 3)	园区平面图

估价委托人营业执照



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91110000717859226P

扫描二维码
市场主体身份
识别了国家企业
信用信息公示系统
记录、档案、许可、
资质信息、检验
报告等信息。

登记机关
北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

名称 建信基金管理有限责任公司
类型 有限责任公司(中外合资)
法定代表人 生柳荣

注册资本 人民币元20000万元
成立日期 2005年09月19日
住所 北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

经营范围 基金募集、基金销售、资产管理和其他
业务。(市场主体依法自主选择经营项目、开展经营活
动。依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内
容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限
制类项目的经营活动。)

登记机关
北京市西城区市场监督管理局

2023年12月26日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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



营业执照

统一社会信用代码
91310000071236483G

证照编号: 090000000202305120036



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息、
体验更多应用服务。

注册资本 人民币75000.00000万元整

成立日期 2013年06月26日

住所 上海市虹口区广纪路738号2幢232室

名称 建信资本管理有限责任公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 张军红

经营范围 从事特定客户资产管理业务以及法律、法规允许或相关监管部门批准的其他业务。

【企业经营范围涉及行政许可的，凭许可证件经营】

登记机关 虹口区市场监督管理局

2023 年 05 月 12 日



国家市场监督管理总局监制

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



统一—社会信用代码
91110108MA01XEJA9Y



(副本)(1-1)

名称 北京中发厦壹号科技有限责任公司
类型 有限责任公司(法人独资)
法定代表人 李元利
经营范围 技术服务;出租办公用房;出租商业用房;

注册	9530.544951万元
资本	
成立	2020年11月20日
日期	
期限	2020年11月20日至
营业	
所	北京市海淀区东北

[illegible]

登记机关



2021年12月16日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

福州城市地理与城市规划

估价对象权属证明文件

根据《中华人民共和国物权法》等法律、法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产进行权属审查，准予登记，颁发此证。

登记机关 (章)

2021 年 09 月 21 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号: 00 11001429792

不动产权属证书

权利人: 北京中德置地有限公司

坐落: 北京市丰台区永定门内大街1号

不动产单元号: 110107 522001 008004 0080040001000100010001

权利类型: 国有建设用地使用权、房屋所有权

权利性质: 出让/划拨

用途: 商业/办公/住宅/工业/仓储/物流/其他

面积: 110107 522001 008004 0080040001000100010001

权利期限: 自2014年12月1日起至2064年12月1日止

其他: 无

房屋登记表

序号	幢号	单元号	房号	建筑面积	套内面积	用途	备注
2308	23	08	01	110.00	110.00	住宅	

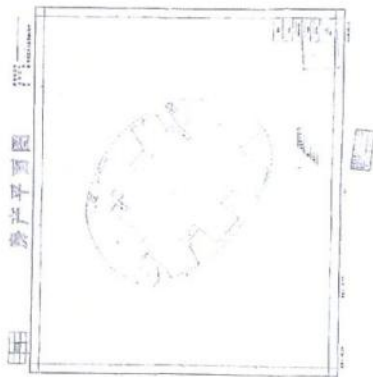
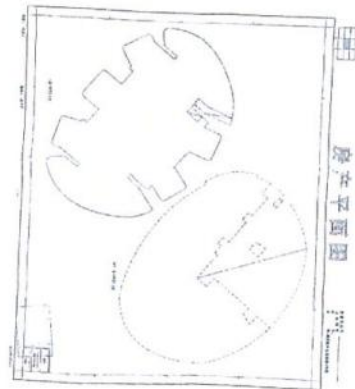
合计: 110.00

登记簿中记载房屋所有权状况附表(专有部分)

序号	权利人	房屋坐落	房屋用途	房屋面积	房屋性质	房屋期限	备注
1	北京中德置地有限公司	北京市丰台区永定门内大街1号	商业/办公/住宅/工业/仓储/物流/其他	110.00	国有建设用地使用权、房屋所有权	自2014年12月1日起至2064年12月1日止	

[illegible]

共3页 第3页



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为维护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的不动产进行权属
确认，经审核符合，准予登记，颁发此证。

不动产登记簿

2018年 03月 31日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO. 11003423731

不动产登记中心

不动产登记簿

不动产权利人：北京中德置地有限公司

不动产坐落：北京市朝阳区东三环北路18号

不动产用途：商业办公

不动产面积：10000.00平方米

不动产权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

不动产权利期限：自2018年03月31日起至2068年03月31日止

不动产权利来源：出让

不动产权利状况：无抵押、无查封、无冻结、无其他权利限制

不动产权利价值：人民币10000.00万元

不动产权利备注：该不动产为北京中德置地有限公司所有，用于商业办公用途。

房屋登记表

房屋坐落：海淀区西北旺东路10号院

楼号	单元号	房屋用途	房屋结构	房屋层数	房屋面积
1层(1)	101	商业办公	钢筋混凝土	1层	82158.10
2层(2)	201	商业办公	钢筋混凝土	2层	82158.10
3层(3)	301	商业办公	钢筋混凝土	3层	82158.10
4层(4)	401	商业办公	钢筋混凝土	4层	82158.10
5层(5)	501	商业办公	钢筋混凝土	5层	82158.10
6层(6)	601	商业办公	钢筋混凝土	6层	82158.10
7层(7)	701	商业办公	钢筋混凝土	7层	82158.10
8层(8)	801	商业办公	钢筋混凝土	8层	82158.10
9层(9)	901	商业办公	钢筋混凝土	9层	82158.10
10层(10)	1001	商业办公	钢筋混凝土	10层	82158.10
11层(11)	1101	商业办公	钢筋混凝土	11层	82158.10
12层(12)	1201	商业办公	钢筋混凝土	12层	82158.10
13层(13)	1301	商业办公	钢筋混凝土	13层	82158.10
14层(14)	1401	商业办公	钢筋混凝土	14层	82158.10
15层(15)	1501	商业办公	钢筋混凝土	15层	82158.10
16层(16)	1601	商业办公	钢筋混凝土	16层	82158.10
17层(17)	1701	商业办公	钢筋混凝土	17层	82158.10
18层(18)	1801	商业办公	钢筋混凝土	18层	82158.10
19层(19)	1901	商业办公	钢筋混凝土	19层	82158.10
20层(20)	2001	商业办公	钢筋混凝土	20层	82158.10
21层(21)	2101	商业办公	钢筋混凝土	21层	82158.10
22层(22)	2201	商业办公	钢筋混凝土	22层	82158.10
23层(23)	2301	商业办公	钢筋混凝土	23层	82158.10
24层(24)	2401	商业办公	钢筋混凝土	24层	82158.10
25层(25)	2501	商业办公	钢筋混凝土	25层	82158.10
26层(26)	2601	商业办公	钢筋混凝土	26层	82158.10
27层(27)	2701	商业办公	钢筋混凝土	27层	82158.10
28层(28)	2801	商业办公	钢筋混凝土	28层	82158.10
29层(29)	2901	商业办公	钢筋混凝土	29层	82158.10
30层(30)	3001	商业办公	钢筋混凝土	30层	82158.10
31层(31)	3101	商业办公	钢筋混凝土	31层	82158.10
32层(32)	3201	商业办公	钢筋混凝土	32层	82158.10
33层(33)	3301	商业办公	钢筋混凝土	33层	82158.10
34层(34)	3401	商业办公	钢筋混凝土	34层	82158.10
35层(35)	3501	商业办公	钢筋混凝土	35层	82158.10
36层(36)	3601	商业办公	钢筋混凝土	36层	82158.10
37层(37)	3701	商业办公	钢筋混凝土	37层	82158.10
38层(38)	3801	商业办公	钢筋混凝土	38层	82158.10
39层(39)	3901	商业办公	钢筋混凝土	39层	82158.10
40层(40)	4001	商业办公	钢筋混凝土	40层	82158.10
41层(41)	4101	商业办公	钢筋混凝土	41层	82158.10
42层(42)	4201	商业办公	钢筋混凝土	42层	82158.10
43层(43)	4301	商业办公	钢筋混凝土	43层	82158.10
44层(44)	4401	商业办公	钢筋混凝土	44层	82158.10
45层(45)	4501	商业办公	钢筋混凝土	45层	82158.10
46层(46)	4601	商业办公	钢筋混凝土	46层	82158.10
47层(47)	4701	商业办公	钢筋混凝土	47层	82158.10
48层(48)	4801	商业办公	钢筋混凝土	48层	82158.10
49层(49)	4901	商业办公	钢筋混凝土	49层	82158.10
50层(50)	5001	商业办公	钢筋混凝土	50层	82158.10
51层(51)	5101	商业办公	钢筋混凝土	51层	82158.10
52层(52)	5201	商业办公	钢筋混凝土	52层	82158.10
53层(53)	5301	商业办公	钢筋混凝土	53层	82158.10
54层(54)	5401	商业办公	钢筋混凝土	54层	82158.10
55层(55)	5501	商业办公	钢筋混凝土	55层	82158.10
56层(56)	5601	商业办公	钢筋混凝土	56层	82158.10
57层(57)	5701	商业办公	钢筋混凝土	57层	82158.10
58层(58)	5801	商业办公	钢筋混凝土	58层	82158.10
59层(59)	5901	商业办公	钢筋混凝土	59层	82158.10
60层(60)	6001	商业办公	钢筋混凝土	60层	82158.10
61层(61)	6101	商业办公	钢筋混凝土	61层	82158.10
62层(62)	6201	商业办公	钢筋混凝土	62层	82158.10
63层(63)	6301	商业办公	钢筋混凝土	63层	82158.10
64层(64)	6401	商业办公	钢筋混凝土	64层	82158.10
65层(65)	6501	商业办公	钢筋混凝土	65层	82158.10
66层(66)	6601	商业办公	钢筋混凝土	66层	82158.10
67层(67)	6701	商业办公	钢筋混凝土	67层	82158.10
68层(68)	6801	商业办公	钢筋混凝土	68层	82158.10
69层(69)	6901	商业办公	钢筋混凝土	69层	82158.10
70层(70)	7001	商业办公	钢筋混凝土	70层	82158.10
71层(71)	7101	商业办公	钢筋混凝土	71层	82158.10
72层(72)	7201	商业办公	钢筋混凝土	72层	82158.10
73层(73)	7301	商业办公	钢筋混凝土	73层	82158.10
74层(74)	7401	商业办公	钢筋混凝土	74层	82158.10
75层(75)	7501	商业办公	钢筋混凝土	75层	82158.10
76层(76)	7601	商业办公	钢筋混凝土	76层	82158.10
77层(77)	7701	商业办公	钢筋混凝土	77层	82158.10
78层(78)	7801	商业办公	钢筋混凝土	78层	82158.10
79层(79)	7901	商业办公	钢筋混凝土	79层	82158.10
80层(80)	8001	商业办公	钢筋混凝土	80层	82158.10
81层(81)	8101	商业办公	钢筋混凝土	81层	82158.10
82层(82)	8201	商业办公	钢筋混凝土	82层	82158.10
83层(83)	8301	商业办公	钢筋混凝土	83层	82158.10
84层(84)	8401	商业办公	钢筋混凝土	84层	82158.10
85层(85)	8501	商业办公	钢筋混凝土	85层	82158.10
86层(86)	8601	商业办公	钢筋混凝土	86层	82158.10
87层(87)	8701	商业办公	钢筋混凝土	87层	82158.10
88层(88)	8801	商业办公	钢筋混凝土	88层	82158.10
89层(89)	8901	商业办公	钢筋混凝土	89层	82158.10
90层(90)	9001	商业办公	钢筋混凝土	90层	82158.10
91层(91)	9101	商业办公	钢筋混凝土	91层	82158.10
92层(92)	9201	商业办公	钢筋混凝土	92层	82158.10
93层(93)	9301	商业办公	钢筋混凝土	93层	82158.10
94层(94)	9401	商业办公	钢筋混凝土	94层	82158.10
95层(95)	9501	商业办公	钢筋混凝土	95层	82158.10
96层(96)	9601	商业办公	钢筋混凝土	96层	82158.10
97层(97)	9701	商业办公	钢筋混凝土	97层	82158.10
98层(98)	9801	商业办公	钢筋混凝土	98层	82158.10
99层(99)	9901	商业办公	钢筋混凝土	99层	82158.10
100层(100)	10001	商业办公	钢筋混凝土	100层	82158.10

房屋用途：商业办公

房屋结构：钢筋混凝土

房屋层数：100层

房屋面积：82158.10平方米

房屋坐落：海淀区西北旺东路10号院

房屋权利人：北京中德置地有限公司

房屋权利期限：自2018年03月31日起至2068年03月31日止

房屋权利来源：出让

房屋权利状况：无抵押、无查封、无冻结、无其他权利限制

房屋权利价值：人民币82158.10万元

房屋权利备注：该不动产为北京中德置地有限公司所有，用于商业办公用途。

测绘日期：2016年01月18日

测绘单位：中航勘察设计研究院有限公司

测绘人员：陈楠

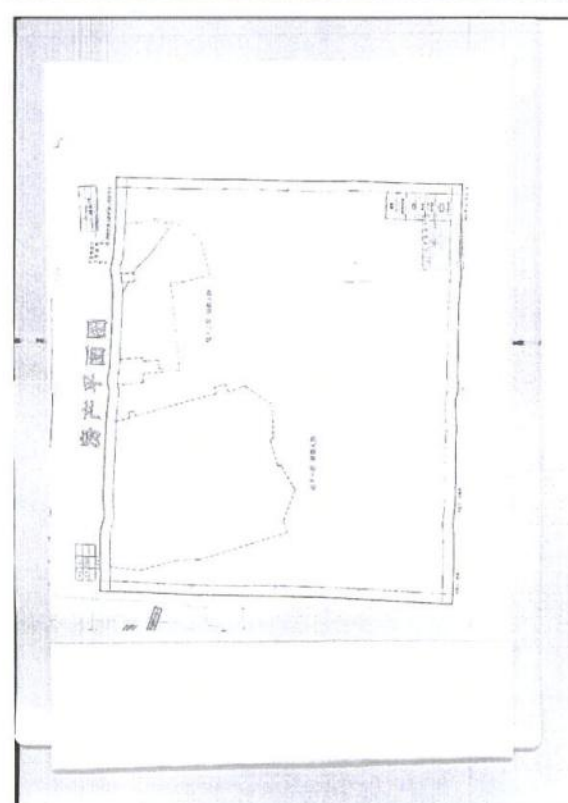
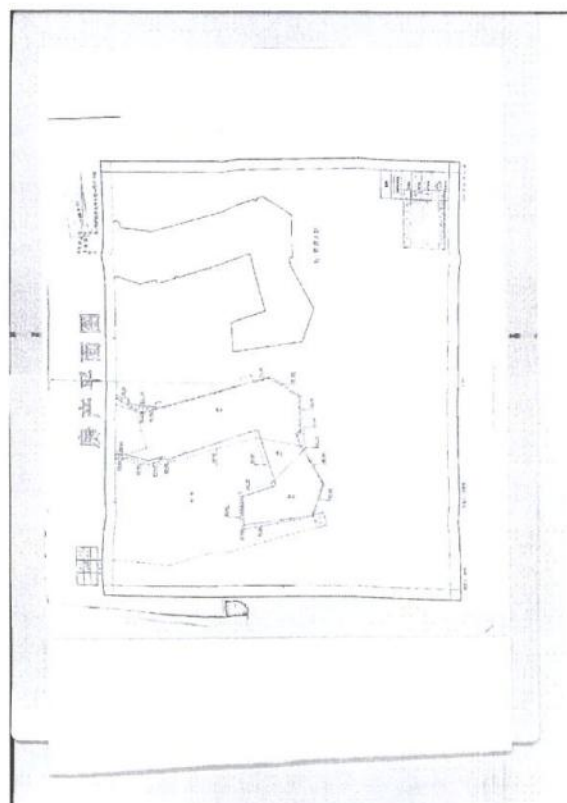
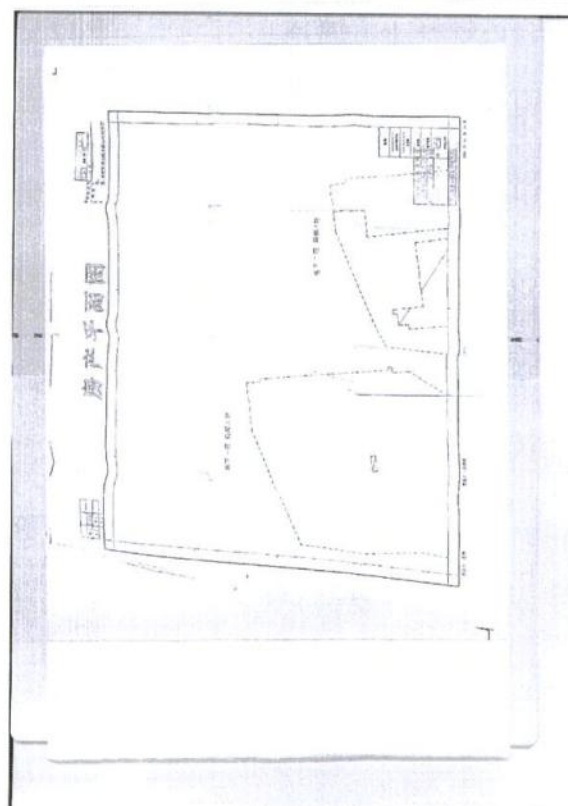
共3页 第1页

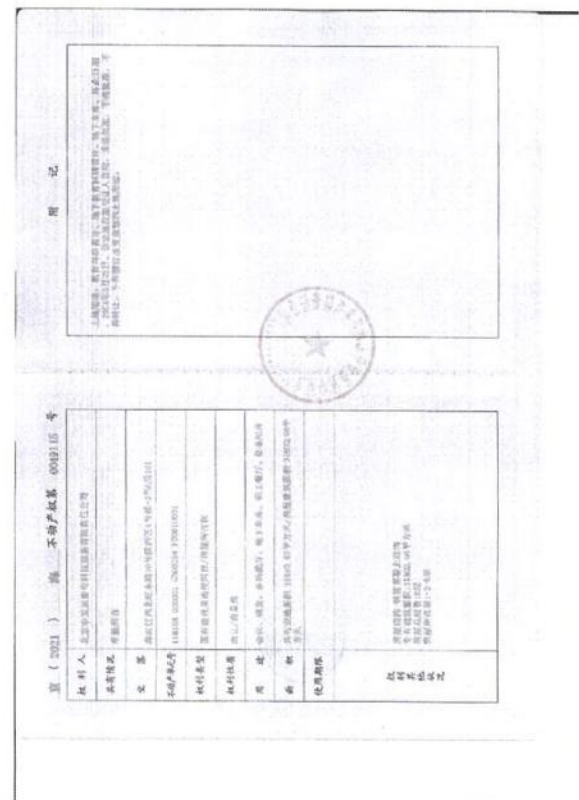
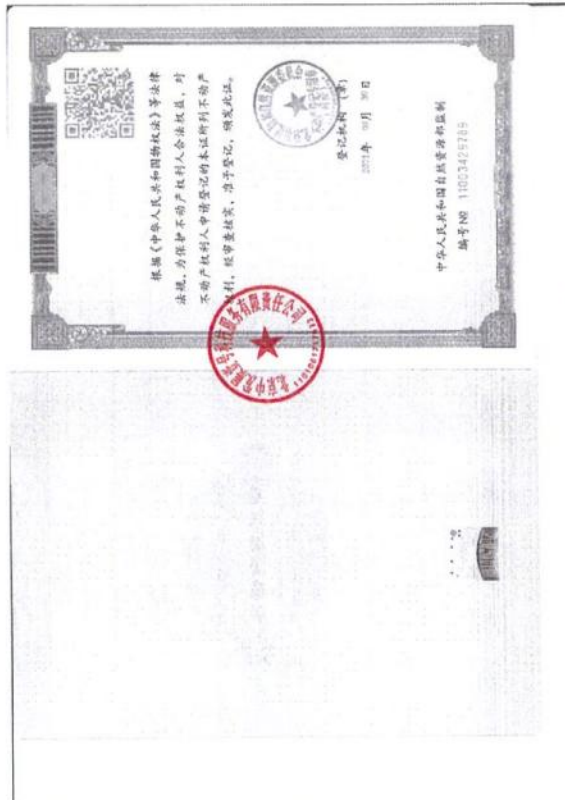
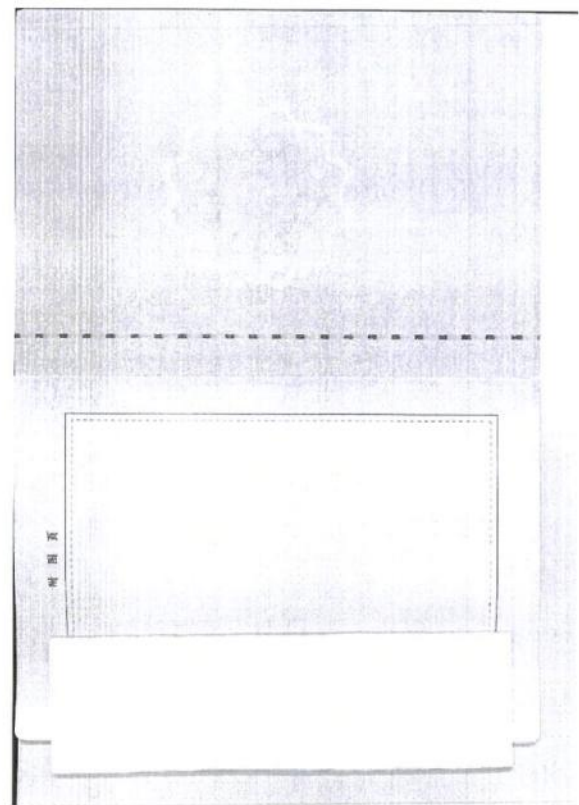
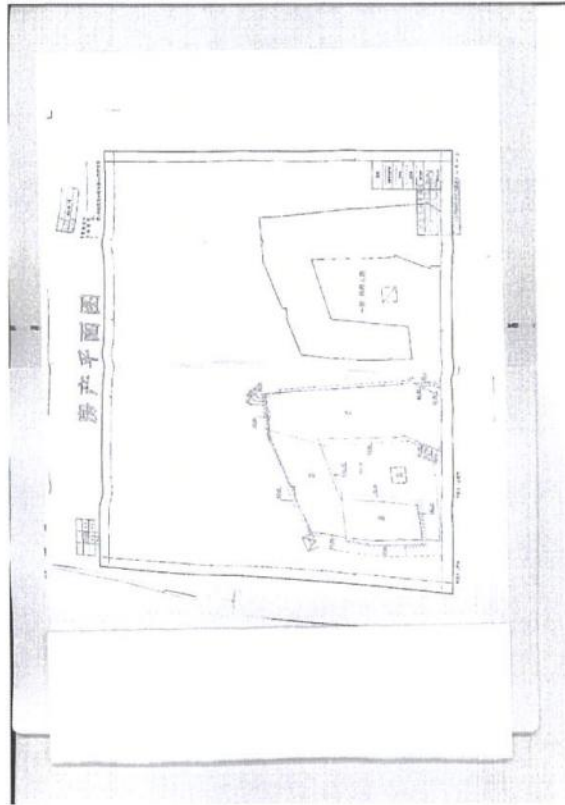
房屋登记表

房屋坐落：海淀区西北旺东路10号院

楼号	单元号	房屋用途	房屋结构	房屋层数	房屋面积
1层(1)	101	商业办公	钢筋混凝土	1层	82158.10
2层(2)	201	商业办公	钢筋混凝土	2层	82158.10
3层(3)	301	商业办公	钢筋混凝土	3层	82158.10
4层(4)	401	商业办公	钢筋混凝土	4层	82158.10
5层(5)	501	商业办公	钢筋混凝土	5层	82158.10
6层(6)	601	商业办公	钢筋混凝土	6层	82158.10
7层(7)	701	商业办公	钢筋混凝土	7层	82158.10
8层(8)	801	商业办公	钢筋混凝土	8层	82158.10
9层(9)	901	商业办公	钢筋混凝土	9层	82158.10
10层(10)	1001	商业办公	钢筋混凝土	10层	82158.10
11层(11)	1101	商业办公	钢筋混凝土	11层	82158.10
12层(12)	1201	商业办公	钢筋混凝土	12层	82158.10
13层(13)	1301	商业办公	钢筋混凝土	13层	82158.10
14层(14)	1401	商业办公	钢筋混凝土	14层	82158.10
15层(15)	1501	商业办公	钢筋混凝土	15层	82158.10
16层(16)	1601	商业办公	钢筋混凝土	16层	82158.10
17层(17)	1701	商业办公	钢筋混凝土	17层	82158.10
18层(18)	1801	商业办公	钢筋混凝土	18层	82158.10
19层(19)	1901	商业办公	钢筋混凝土	19层	82158.10
20层(20)	2001	商业办公	钢筋混凝土	20层	82158.10
21层(21)	2101	商业办公	钢筋混凝土	21层	82158.10
22层(22)	2201	商业办公	钢筋混凝土	22层	82158.10
23层(23)	2301	商业办公	钢筋混凝土	23层	82158.10
24层(24)	2401	商业办公	钢筋混凝土	24层	82158.10
25层(25)	2501	商业办公	钢筋混凝土	25层	82158.10
26层(26)	2601	商业办公	钢筋混凝土	26层	82158.10
27层(27)	2701	商业办公	钢筋混凝土	27层	82158.10
28层(28)	2801	商业办公	钢筋混凝土	28层	82158.10
29层(29)	2901	商业办公	钢筋混凝土	29层	82158.10
30层(30)	3001	商业办公	钢筋混凝土	30层	82158.10
31层(31)	3101	商业办公	钢筋混凝土	31层	82158.10
32层(32)	3201	商业办公	钢筋混凝土	32层	82158.10
33层(33)	3301	商业办公	钢筋混凝土	33层	82158.10
34层(34)	3401	商业办公	钢筋混凝土	34层	82158.10
35层(35)	3501	商业办公	钢筋混凝土	35层	82158.10
36层(36)	3601	商业办公	钢筋混凝土	36层	82158.10
37层(37)	3701	商业办公	钢筋混凝土	37层	82158.10
38层(38)	3801	商业办公	钢筋混凝土	38层	82158.10
39层(39)	3901	商业办公	钢筋混凝土	39层	82158.10
40层(40)	4001	商业办公	钢筋混凝土	40层	82158.10
41层(41)	4101	商业办公	钢筋混凝土	41层	82158.10
42层(42)	4201	商业办公	钢筋混凝土	42层	82158.10
43层(43)	4301	商业办公	钢筋混凝土	43层	82158.10
44层(44)	4401	商业办公	钢筋混凝土	44层	82158.10
45层(45)	4501	商业办公	钢筋混凝土	45层	82158.10
46层(46)	4601	商业办公	钢筋混凝土	46层	82158.10
47层(47)	4701	商业办公	钢筋混凝土	47层	82158.10
48层(48)	4801	商业办公	钢筋混凝土	48层	82158.10
49层(49)	4901	商业办公	钢筋混凝土	49层	82158.10
50层(50)	5001	商业办公	钢筋混凝土	50层	82158.10
51层(51)	5101	商业办公	钢筋混凝土	51层	82158.10
52层(52)	5201	商业办公	钢筋混凝土	52层	82158.10
53层(53)	5301	商业办公	钢筋混凝土	53层	82158.10
54层(54)	5401	商业办公	钢筋混凝土	54层	82158.10
55层(55)	5501	商业办公	钢筋混凝土	55层	82158.10
56层(56)	5601	商业办公	钢筋混凝土	56层	82158.10
57层(57)	5701	商业办公	钢筋混凝土	57层	82158.10
58层(58)	5801	商业办公	钢筋混凝土	58层	82158.10
59层(59)	5901	商业办公	钢筋混凝土	59层	82158.10
60层(60)	6001	商业办公	钢筋混凝土	60层	82158.10
61层(61)	6101	商业办公	钢筋混凝土	61层	82158.10
62层(62)	6201	商业办公	钢筋混凝土	62层	82158.10
63层(63)	6301	商业办公	钢筋混凝土	63层	82158.10
64层(64)	6401	商业办公	钢筋混凝土	64层	82158.10
65层(65)	6501	商业办公	钢筋混凝土	65层	82158.10
66层(66)	6601	商业办公	钢筋混凝土	66层	82158.10
67层(67)	6701	商业办公	钢筋混凝土	67层	82158.10
68层(68)	6801	商业办公	钢筋混凝土	68层	82158.10
69层(69)	6901	商业办公	钢筋混凝土	69层	82158.10
70层(70)	7001	商业办公	钢筋混凝土	70层	82158.10
71层(71)	7101	商业办公	钢筋混凝土	71层	82158.10
72层(72)	7201	商业办公			

共3頁 第3頁





4 241779 ST 3053

该自然村:

自然建筑面积为: 31802.06平方米。其中:

1. 登记簿中记载且颁发所有权证书部分建筑面积31802.06平方米
2. 登记簿中记载但不颁发所有权证书部分建筑面积0.00平方米

测绘成果专用章
 鄂字1616中地勘院设计研究院有限公司
 鄂字1616 证书编号 鄂字1616
 1102177 鄂字1616
 鄂字1616 中地勘院设计研究院有限公司
 项目负责人: 廖雄
 有效期至2018年03月31日止

共2页 第1页

[illegible][illegible]

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价过程中，估价人员接受的专业帮助情况和参考的相关专业意见情况如下表：

专业帮助情况	是否接受专业帮助	没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
	专家（单位）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业帮助内容	——
相关专业意见	是否依据专业意见	本报告没有依据相关专业意见。
	机构（专家）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业意见内容	——

房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



营 业 执 照

(副 本)(1-1)

统一社会信用代码
91110108700036979F

扫描二维码 扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名 称	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司	注 册 资 本	500 万元
类 型	有限责任公司（自然人投资或控股）	成 立 日 期	1998 年 07 月 06 日
法 定 代 表 人	李萍萍	住 所	北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A
经 营 范 围	一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地整治服务；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		

登记机关 

2024 年 05 月 22 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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

中 华 人 民 共 和 国

房 地 产 估 价 机 构 备 案 证 书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机 构 名 称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法 定 代 表 人：李萍萍
(执行事务合伙人)

住 所：北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A

统一社会信用代码：91110108700036979F

备 案 等 级：一级

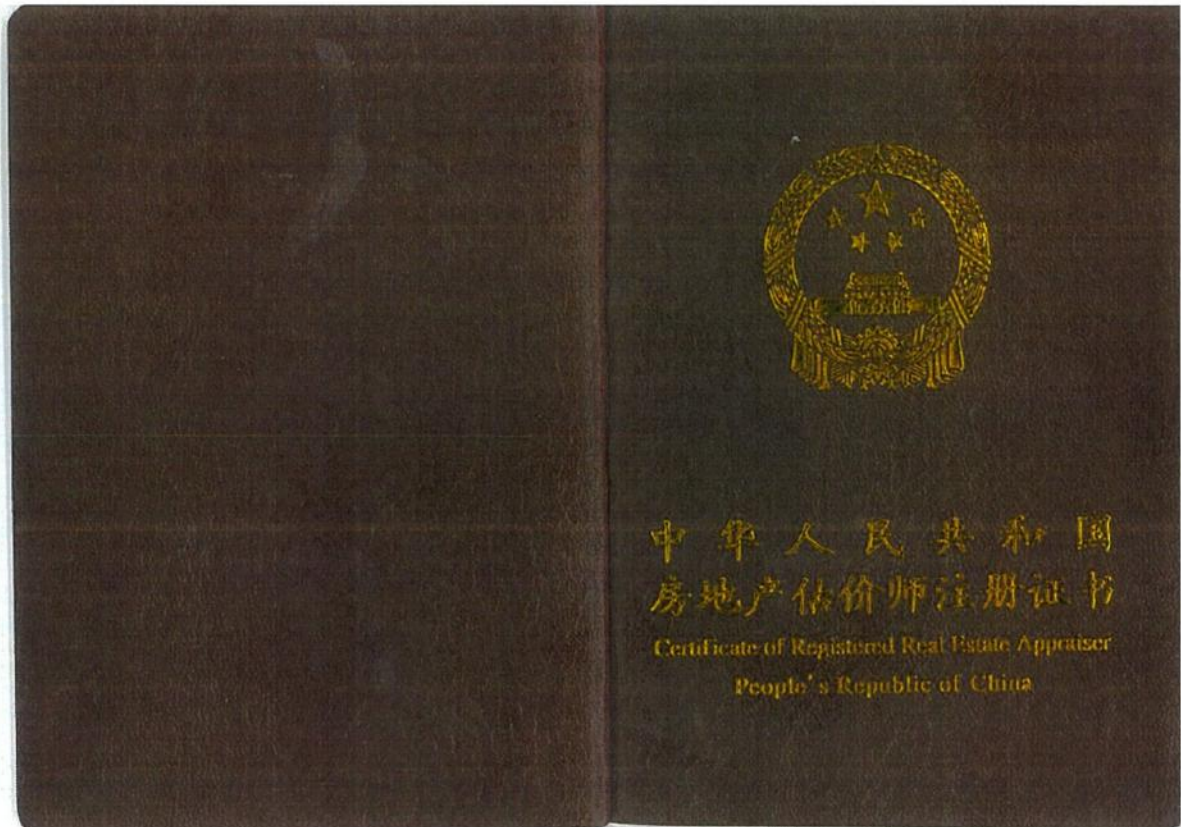
证 书 编 号：建房估备字[2015]020 号

有 效 期 限：2024-03-11 至 2027-03-10


发证机关(公章)
二〇二四年三月十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册房地产估价师估价资格证书复印件



15 本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

姓名 / Full name
李猛

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
132629198010162218

注册号 / Registration No.
1120080057

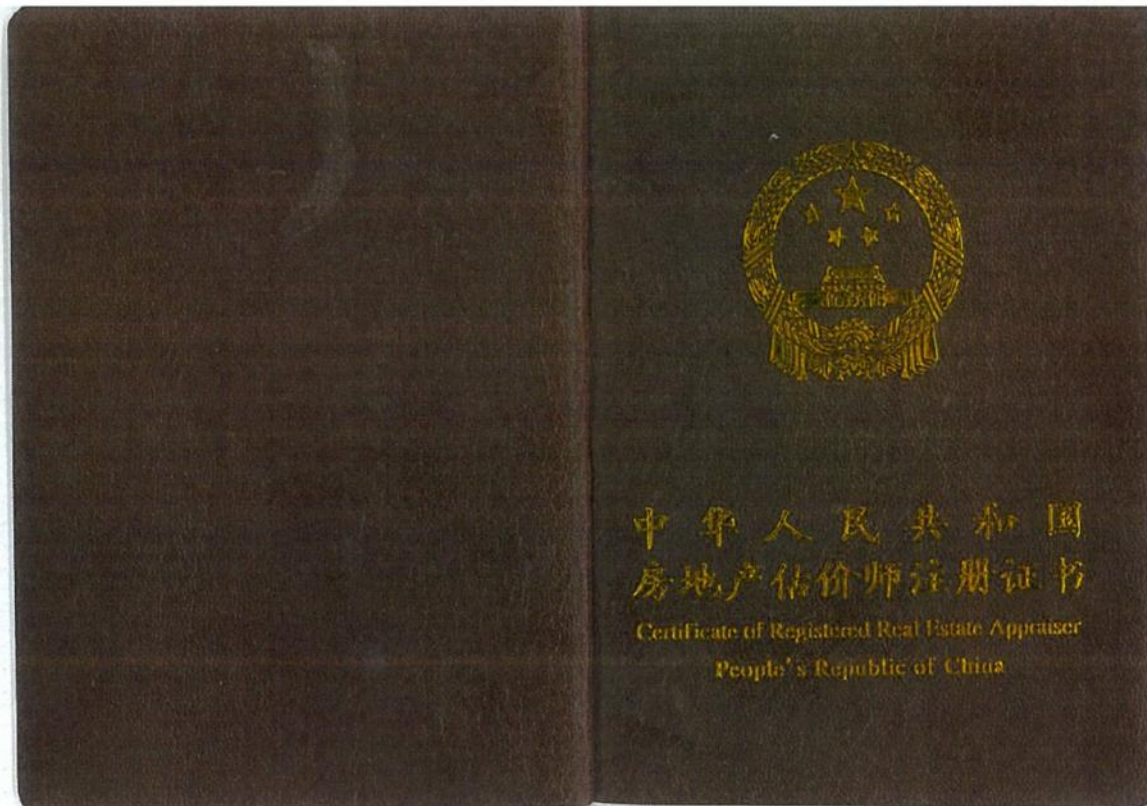
执业机构 / Employer
仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2026-08-20

持证人签名 / Bearer's signature
李猛

发证机关
 No. 00223641

北京市住房和城乡建设委员会
 资格证书专用章



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00222922

姓名 / Full name

李香菊

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

110228197302281229

注册号 / Registration No.

1120040010

执业机构 / Employer

仲量联行(北京)房地产
资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-10-07

持证人签名 / Bearer's signature

李香菊