

评估报告书

估价报告编号：中评房（2025）房评字第 C10006 号

估价项目名称：北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层综合、地下车库、地下库房用途房地产抵押价值评估报告





房地产抵押估价报告

估价报告编号：中评房（2025）房评字第 C10006 号

估价项目名称：北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层综合、地
下车库、地下库房用途房地产抵押价值评估报告

估 价 委 托 人：南京银行股份有限公司北京分行

房地产估价机构：中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：胡怀杨（注册号 1120140060）

郭 凡（注册号 1120110094）

估价报告出具日期：二〇二五年十月二十八日

致估价委托人函

南京银行股份有限公司北京分行：

受贵方的委托，中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司根据国家有关房地产抵押价值评估的规定，本着独立、客观、公正、谨慎的原则，按照科学、公允的方法，对贵方委托的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层的房地产进行了抵押价值评估。

一、估价对象：为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司所拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层综合、地下车库、地下库房用途房屋所有权(建筑面积为 23514.3 m²)及其所分摊的国有出让土地使用权。

二、估价目的：为估价委托人确定估价对象抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象抵押价值。

三、价值时点：2025 年 7 月 14 日

根据估价委托人出具的《估价委托书》及本次估价目的，依据《房地产抵押估价指导意见》房地产抵押价值时点为完成估价对象实地查勘之日的要求，确定本次价值时点。

四、价值类型及内涵：

1. 价值类型：抵押价值，采用市场价值标准。抵押价值是指估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

(1) 房地产市场价格：本报告所指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。

(2) 法定优先受偿款：假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本此抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建筑工程价款、其他法定优先受偿款。

2. 估价对象价值具体内涵为：

(1) 用途：土地用途为综合、配套（地下）、地下车库，建筑物规划用途及实际用途为综合、地下车库、地下库房，估价设定房地产用途为综合、地下车库、地下库房。

(2) 权利状况：土地使用权类型为出让，土地使用权人和房屋所有权人为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司。

(3) 使用年限：

委估宗地为国有出让土地，批准使用年限为 50 年，剩余使用年限为 25.95 年（自价值时点至终止使用日期止）；建筑物钢混结构经济耐用年限为 60 年，建成于 2004 年，已使用 21 年，剩余 39 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余使用年限，房地产剩余使用年限根据土地剩余使用年限确定，故估价中确定房地产剩余使用年限为 25.95 年。

(4)土地开发利用程度：宗地外“七通”，宗地内“五通一平”。

(5)房屋建筑结构及装修装饰：钢混结构；室外装修状况：玻璃幕墙及石材；室内装修状况：地面为地砖，墙面及天花为乳胶漆、石膏板吊顶。

五、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用成本法、收益法作为本次估价所采用的基本方法。

六、估价结果：

评估人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的评估原则，按照科学的评估程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的评估方法，确定估价对象（北京中关村科技发展(控股)股份有限公司所拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层综合、地下车库、地下库房地用途房屋所有权(建筑面积为 23514.3 m²)及其所分摊的土地使用权)于价值时点 2025 年 7 月 14 日的房地产抵押价值，评估结果如下：



房地产抵押估价结果汇总表

币种：人民币

项目及单位	数额及说明		评估值
			评估值 金额大写
1. 假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值	总价(万元)	26132.53	贰亿陆仟壹佰叁拾贰万伍仟叁佰元整
	单价(元/m ²)	11113	
2. 法定优先受偿款，其中：	总额(万元)	0	
2.1 拖欠建设工程价款	总额(万元)	0	
2.2 已抵押担保债权数额	总额(万元)	0	
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)	0	
3. 抵押价值	总价(万元)	26132.53	贰亿陆仟壹佰叁拾贰万伍仟叁佰元整
	单价(元/m ²)	11113	
4. 预计税费	总价(万元)	2843.22	贰仟捌佰肆拾叁万贰仟贰佰元整

项目及单位	数额及说明	评估值	评估值
			金额大写
5. 扣税后净值	总价(万元)	23289.31	贰亿叁仟贰佰捌拾玖万叁仟壹佰元整

特别提示:

- 1、抵押价值=假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值-法定优先受偿款。
- 2、预计税费为估价人员初步测算仅做参考，具体扣税额以税务部门实际扣税额为准。
- 3、根据《不动产登记信息查询结果告知单》，估价对象有抵押权尚未注销。由于产权人拟将上述抵押权注销后再进行本次抵押登记，故未考虑上述抵押权对估价结果的影响。
- 4、以上内容摘自本房地产估价报告书，中评房（2025）房评字第 C10006 号。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。
- 5、估价对象利用现状为出租，由于委托方未能提供租赁合同，本次评估以未考虑租约为前提出具的评估报告，提请报告使用人注意。
- 6、本次评估由中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司负责解释。
- 7、本估价报告应用的有效期为自报告出具之日起一年内有效。

中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司

法定代表人:



2025 年 10 月 28 日

目 录

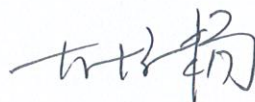
估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
相关风险提示及变现能力分析	5
估价结果报告	9
一、 估价委托人.....	9
二、 估价机构.....	9
三、 估价目的.....	9
四、 估价对象.....	9
五、 价值时点.....	13
六、 价值类型.....	13
七、 估价原则.....	14
八、 估价依据.....	15
九、 估价方法.....	17
十、 估价结果.....	18
十一、 估价人员.....	20
十二、 实地查勘期.....	20
十三、 估价作业日期.....	20
十四、 估价报告应用的有效期.....	20
估价技术报告	21
一、 区位、实物、权益状况分析.....	21
二、 房地产市场状况分析.....	27
三、 最高最佳利用分析.....	31
四、 估价方法选用.....	32
五、 估价测算过程.....	33
六、 估价结果确定.....	60
附 件	62

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。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中所列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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、我们依照中华人民共和国国家标准《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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、估价人员郭肖军于 2025 年 7 月 14 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 七、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 八、本估价报告由中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司负责解释。

参加本次估价的房地产估价师

姓名：胡怀杨（注册号 1120140060） 签名：  日期： 2025.10.18

姓名：郭 凡（注册号 1120110094） 签名：  日期： 2025.10.28

估价的假设和限制条件

一、 估价假设条件

(一) 一般假设

1. 由于产权证原件未存于项目现场，故产权人未能按照估价人员要求出具《房屋所有权证》原件，估价人员无法核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估是以产权人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因产权人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 本次估价以估价对象不属于法律法规不允许转让的房地产为假设前提。

3. 估价人员已对房屋安全、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使用。

4. 估价对象土地坐落、土地用途、土地使用权类型、终止日期、土地面积等参数来源于《国有土地使用证》【京海国用（2003 出）第 2166 号】。

5. 估价对象房屋结构、建成年份、建筑面积等参数来源于《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号]。

6. 我们已在能力范围内对领勘人指认的估价对象位置和界址进行实地查勘，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

(二) 未定事项假设

1. 本次评估不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1. 根据《不动产登记信息查询结果告知单》，估价对象有抵押权尚未注销。由于产权人拟将上述抵押权注销后再进行本次抵押登记，故未考虑上述抵押权对估价结果的影响。根据估价委托人提供的《关于无优先受偿权的证明文件》，截至价值时点，估价对象不存在其他优先受偿权。估价对象已出租，根据估价委托人介绍，估价对象不存在查封情况，不存在担保权、典权等其他他项权利。

(四) 不相一致假设

1. 本次评估不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号]及《估价委托书》记载建筑面积大体相当。

2. 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。

(六) 市场价值假设

本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的抵押价值，采用市场价值标准。

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——一个自愿出售卖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。

(七) 估价方法的假设前提

1. 本次估价采用了成本法，运用该方法是基于以下假设：

本次估价过程中所涉及的房地产价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的，未考虑未来的价格变动。

2. 本次估价采用了收益法，运用该方法是基于以下假设：

考虑到未来办公用房租赁市场仍将持续活跃，租金水平仍有一定程度的上涨，我们假设估价对象年净收益水平在目前市场状况上略有增长。

二、 估价限制条件

(一) 本评估报告中所依据的有关资料系由估价委托人及产权人提供，并对其真实性负责。

因估价委托人及产权人提供的资料失真造成评估结果有误，估价机构不承担责任。

(二) 本估价报告应用范围为估价委托人确定估价对象抵押贷款额度提供参考依据，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修正甚至重新估价。

(三) 估价结果为房地产抵押价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(四) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

(五) 未经估价机构和估价委托人书面同意，本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。

(六) 按有关规定本估价报告自出具之日起 1 年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

(七) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的查勘，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。此外评估人员也没有组织对空调或其它设备等服务性设施进行测试的责任。

(八) 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

(九) 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，本次评估结果对土地价值和建筑物价值进行了剥离，主要是为满足估价委托人办理抵押登记手续的需要，单独使用其土地价值和建筑物价值无实际意义。

(十) 产权证由估价委托人提供，若有任何隐瞒均会直接影响估价结果，故估价委托人应对其提供的权证资料的真实性、完整性及准确性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的错误，估价机构不承担责任。

(十一) 本估价报告书一式三份，估价委托人二份，本机构存档一份。本报告复印件无效。

相关风险提示及变现能力分析

一、相关风险提示

(一) 房地产抵押价值评估，基于市场价值标准，参照价值时点的正常市场价格，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素，抵押物拍卖价格可能会低于市场价值。抵押物处置时需支付的费用和税金包括诉讼费用，增值税金及附加、交易手续费、土地增值税等。

(二) 房地产抵押应办理抵押登记。

(三) 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

(四) 抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点

1. 预期风险。房地产抵押价值评估是特定价值时点的市场价值扣减法定优先受偿款项，但抵押期限都较长，在这期间房地产市场变动造成市场价值下降就会形成预期风险。

2. 变现风险。抵押人不能履行债务时，抵押权人是将其抵押房地产变现，而不是收回抵押物。这时会出现因处置抵押物的短期性、强制性、变现能力差和处置发生的税和费形成价值减损甚至资不抵债的风险。

(五) 合理使用评估价值

1. 银行应在估价人员调查的基础上，更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性，同时关注房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间，是否会出现新的法定优先受偿权利。

2. 银行应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略，综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素，制定合理的抵押率。

(六) 风险提示

1. 估价对象存在抵押价值未来下跌的风险，提请估价委托人和报告使用者注意：

(1) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生影响，估价委托人和报告使用者须密切注意估价对象自身状况变化情况和所在房地产市场变化情况。

(2) 有关部门制定的各项房地产调控政策、贷款企业及关联企业的财务风险、法律风险等，可能导致房地产信贷风险；估价委托人和报告使用者须关注抵押期间可能产生的房地产信贷风险点。

(3) 所评估的价值是估价对象在价值时点的抵押价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款，是为确定房地产抵押贷款额度而提供的参考依据。估价委托人和报告使用者对于评估价值的使用应合理；关注处置房地产时快速变现费用

变化对估价对象抵押价值的影响；关注估价报告出具之后至抵押登记期间是否会出现新的法定优先受偿权利。

(4) 本报告估价结果是在满足评估价值定义所设定条件下的房地产价值，若评估设定估价对象面积、用途、功能分布、土地使用年限、收益年限、容积率等影响因素发生变化，该评估结果应作相应调整。

2. 抵押权人将抵押房地产转换为现金、实现抵押权时，存在资金损失和不能快速变现的可能性。提请估价委托人和报告使用者注意估价对象的变现能力和影响抵押房地产变现的因素。

(七) 因未来房地产市场受宏观经济及政策影响较大，估价中所取的参数，是估价人员在市场调查的基础上通过经验分析得出，而不是对其非常准确的把握。

二、变现能力分析

(一) 变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。主要包括以下几方面：

1. 房地产的通用性

通用性是指估价对象规划用途相对于特殊类型的房地产而言是否常见、普遍使用；通常某一类型的房地产只适合于一部分特定的购买者，若房地产的适应面较广，即具有较强通用性，则其变现能力较强。房地产价值量的大小、用途等均影响其通用性。大宗的房地产因为价值量大相比小宗房地产变现困难；用途差异性也在一定程度上影响房地产的变现能力，通常商业、办公和居住用途的房地产在拍卖时更易接近当时正常的市场价格水平。

估价对象位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层，该区域办公聚集度较高，证载和实际用途均为综合、地下车库、地下库房，估价对象通用性较强。

2. 房地产的独立使用性和可分割转让性

独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制；可分割转让性是指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用。通常整体房地产分割抵押后的变现能力相对较低，若一宗土地上的建筑物连同占用的土地分割抵押给几个金融机构，局部分割和整体处理必然互相制约，从而降低抵押物的变现能力。

估价对象为整栋中多层房地产，独立使用性、可分割使用性一般。

3. 变现的时间长短

估价对象房地产用作抵押担保，在评估设定条件下实现抵押权可以通过拍卖等方式，估价对象现状正常使用，能够达到抵押权实现的条件。估价对象面积较大，变现能力一般。

4. 快速变现的方式

房地产快速变现的方式多种，包括协议买卖，诉讼拍卖、公开拍卖等多种方式，但要在短时间内将房地产变现，其成交价格往往受信息的多寡、购买人数量、标的物总价值大小、一次性现金支付等多方面的影响。

5. 区域市场状况

估价对象房地地处北京市海淀区，基础设施、公建配套等较好，周边办公聚集度较高，但估价对象面积较大，因此短期变现可能性一般。

6. 变现价值与市场价值的差异

估价师评估的价值是在广泛收集市场资料和估价对象信息的基础上，运用科学的估价方法进行评估的结果，是对估价对象在市场条件下可能市场价格的反映。在价值时点拍卖时抵押物最可能实现的价格，受多种交易因素的影响，与评估的市场价值通常存在一定差异。

(二) 房地产项目通常变现费用

房地产拍卖变现时的费用、税金，主要有强制拍卖费用、拍卖佣金、诉讼律师费、交易手续费、评估费、登记费和合同公证费；增值税及附加、印花税、应补缴的土地出让价款等；抵押房地产原欠缴的各种费用，需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中，主要包括欠缴的水电暖费用、物业管理费等。

预计处置抵押物时产生的费用和应缴纳的税费参照相关税费的取费标准，并结合估价对象的实际情况，测算主要取费如下：

1. 卖方需缴纳税费

序号	税费种类	计算标准
1	增值税及城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	海淀区此项合计 5.33%
2	土地增值税	按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》5%
3	其他税费	包括交易手续费等，合计按快速变现价值的 0.5%估算
4	印花税	按《中华人民共和国印花税暂行条例》，取快速变现价值的 0.05%
	合计	10.88%

2. 买方需缴纳税费

序号	税费种类	计算标准
1	拍卖费用	按拍卖法规定，司法解释第 32 条规定收取
2	印花税	按《中华人民共和国印花税暂行条例》，取快速变现价值的 0.05%
3	契税	取快速变现价值的 3%

买卖双方需缴纳税费供报告使用人参考。

(三) 抵押物处置后所得价款的清偿次序

1. 支付处分抵押物的费用，如评估费、保管费、司法费用等；
2. 扣除抵押物应缴纳的税费，如增值税、所得税、交易手续费等；
3. 按抵押合同签订时间顺序，顺位偿还各抵押权人债权本金、利息及支付违约金；
4. 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失或赔偿金；
5. 剩余金额交还抵押人。

由此可见需扣除前三项费用后才可偿还抵押权人的债权，为了抵押权人债权的安全，前三项费用对抵押价值和处置价值的影响应予以考虑。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：南京银行股份有限公司北京分行
住址：北京市海淀区万泉庄路 28 号万柳新贵大厦 A 座 1-2 层
负责人：师波

二、估价机构

名称：中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司
法定代表人：李景平
营业场所：北京市朝阳区将台路 6 号丽都饭店内 7 层 0-702 室
统一社会信用代码：9111010569633477XC
备案等级：一级
证书编号：京建房估备字[2010]第 0182 号
联系电话：010-84702788

三、估价目的

因北京中关村科技发展(控股)股份有限公司申请办理房产及土地使用权抵押贷款的需要，特委托中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司对北京中关村科技发展(控股)股份有限公司所拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层房屋建筑物及土地使用权进行价格评估，为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司所拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层综合、地下车库、地下库房地用途房屋所有权(建筑面积为 23514.3 m²)及其所分摊的国有出让土地使用权。

（二）估价对象权益状况

1. 土地及房地产权益状况

根据估价委托人及产权人提供的《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号]，土地及房产权益状况详细信息见下表：

项目名称	证载内容
证号	京房权证海股字第 0004603 号
房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

房屋坐落	海淀区中关村大街 18 号部分楼层
产别	股份产
结构	钢混
房屋总层数	二十二 (-4)
设计用途	综合类
建筑面积	详见下表

本次评估估价对象面积如下：

部位及房号	建筑面积 (m²)	规划用途
03 层 (03)		
301	603.75	综合
302	230.07	综合
04 层 (04)		
401	168.58	综合
402	676.87	综合
403	312.14	综合
404	119.27	综合
405	202.41	综合
406	142.52	综合
05 层 (05)		
501	170.37	综合
502	681.04	综合
503	314.71	综合
504	121.69	综合
505	204.07	综合
506	149.34	综合
地上部分小计	4096.83	
部位及房号	建筑面积 (m²)	规划用途
地下二层	8552.31	车位 (192 个)
	3191.17	库房 (18 个)
地下三层	5354.45	车位 (121 个)
	1734.90	库房 (8 个)
地下四层	584.64	库房 (5 个)
地下车库	13906.76	

地下库房	5510.71	
地下部分小计	19417.47	
合计	23514.30	

项目名称	证载内容
证号	京海国用（2003 出）第 2166 号
土地使用权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
坐落	海淀区中关村大街 18 号部分楼层
地号	0811007003001
图号	IV-1-4-74（3）
地类（用途）	综合、配套（地下）、地下车库
终止日期	配套（地下）2041 年 6 月 26 日，综合、地下车库 2051 年 6 月 26 日

经与委托人及产权人确认，估价对象为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司所拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层综合、地下车库、地下库房用途房屋所有权(建筑面积为 23514.3 m²)及其所分摊的国有出让土地使用权，估价对象用途综合、地下车库、地下库房，截至价值时点，剩余使用年限为 25.95 年。

本次估价项目容积率以权利人提供的《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号]及《估价委托书》信息确定，设定地上容积率为 1.55，如与实际情况不符，估价结果应做相应调整。

估价对象土地及房屋产权清晰，未发现存在权属纠纷。

2. 他项权利状况

根据《不动产登记信息查询结果告知单》，估价对象有抵押权尚未注销。由于产权人拟将上述抵押权注销后再进行本次抵押登记，故未考虑上述抵押权对估价结果的影响。根据估价委托人介绍，估价对象已出租，估价对象不存在查封情况，不存在担保权、典权等其他他项权利，不存在其他优先受偿权。

（三） 估价对象实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，东临中关村东大院，西临中关村大街辅路，南临区内道路，北临区内道路，土地开发程度宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气），宗地红线内“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）。

土地实物状况描述表

名称	北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层			
估价对象四至	东至	中关村东大院	南至	区内道路
	西至	中关村大街辅路	北至	区内道路
土地情况	分摊土地面积	2636.06 m ²	形状	较规则
	地形地势	平坦	红线外开发程度	七通一平
	临街状况	一面临街	宽深比	宽深比相当
	现状用途	综合、地下车库、地下库房	利用状况	合理利用

土地实物状况满足估价对象使用要求，土地实物状况对估价对象使用有无不利影响等。

2. 房屋建筑物实物状况

估价对象位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层。

根据估价委托人及产权人提供的《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号]；建筑物钢混结构经济耐用年限为 60 年，建成于 2004 年，已使用 21 年，剩余 39 年。现估价对象现状为出租，维护状况良好。

建筑物实物状况描述表

名称	海淀区中关村大街 18 号部分楼层				
建筑面积（m ² ）	23514.3 m ²	现状用途	综合、地下库房、地下车库		
总层数	22（-4）	所在层数	3、4、5、地下 2 层、地下 3 层、地下 4 层		
建筑结构	钢混	主朝向	东	空间布局	较好
装饰装修	室外装修状况：玻璃幕墙及石材；室内装修状况：地面为地砖，墙面及天花为乳胶漆、石膏板吊顶				
层高（米）	约 3.5 米	完损状况	完好	综合成新率	78%
建成年代	2004	使用及维护情况		良好	
设施设备	水、电、电梯等设施设备齐全				

(四) 估价对象区位状况

1. 地理位置

估价对象位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层。

2. 交通状况

该区域有中关村大街辅路，有 302、305、307、320、332 路等公交车通过并设立中关村南站，有地铁 4 号线中关村站，交通便捷度较好。

3. 外部配套设施状况

区域内基础设施开发情况为红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气）。

区域内有新中关村购物中心、北京中关村领展广场、海淀区中关村第一小学、北京大学附属中学、中国人民大学附属中学、中关村第二小学(中关村北一条)、中国光大银行(海淀支行)、中国邮政储蓄银行(中关村西区支行)、北京银行(海淀路支行)、北京市海淀区医院、北京市中关村医院、海淀区海淀街道社区卫生服务中心等，区域内公共配套设施齐全度较好。

4. 周围环境状况

估价对象坐落于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层。区域内有知春公园、中关村广场公园等，人文及自然环境较好。

5. 办公聚集度

估价对象北京市海淀区，区域内多为办公及住宅小区，海龙大厦、方正国际大厦、中关村梦想实验室写字楼等办公，办公聚集度较高。

综上所述，估价对象区位状况较好。

五、价值时点

2025 年 7 月 14 日

根据估价委托人出具的《估价委托书》及本次估价目的，依据《房地产抵押估价指导意见》房地产抵押价值时点为完成估价对象实地查勘之日的要求，确定本次价值时点。

六、价值类型

1. 价值类型：抵押价值，采用市场价值标准。抵押价值是指估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

(1) 房地产市场价值：本报告所指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。

(2) 法定优先受偿款：假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本此抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建筑工程价款、其他法定优先受偿款。

2. 估价对象价值具体内涵为：

(1) 用途：土地用途为综合、配套（地下）、地下车库，建筑物规划用途及实际用途为综合、地下车库、地下库房，估价设定房地产用途为综合、地下车库、地下库房。

(2) 权利状况：土地使用权类型为出让，土地使用权人和房屋所有权人为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司。

(3) 使用年限：

委估宗地为国有出让土地，批准使用年限为 50 年，剩余使用年限为 25.95 年（自价值时点至终止使用日期止）；建筑物钢混结构经济耐用年限为 60 年，建成于 2004 年，已使用 21 年，剩余 39 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余使用年限，房地产剩余使用年限根据土地剩余使用年限确定，故估价中确定房地产剩余使用年限为 25.95 年。

(4)土地开发利用程度：宗地外“七通”，宗地内“五通一平”。

(5)房屋建筑结构及装修装饰：钢混结构；室外装修状况：玻璃幕墙及石材；室内装修状况：地面为地砖，墙面及天花为乳胶漆、石膏板吊顶。

七、估价原则

1. 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。

2. 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值的原则。

3. 最高最佳使用原则

最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。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。

4. 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。

5. 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。

6. 谨慎原则

遵循谨慎原则，要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面。根据本次估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价

值，因此估价师在分析市场变动趋势、评估方法的选择以及评估结果的确定方面采用了谨慎评估原则。

八、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》（根据 2011 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2011 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正 根据 2011 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

6. 《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 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》修订）；

7. 《城市房地产转让管理规定》（2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过，2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令 96 号公布）；

8. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986 年 9 月 15 日中华人民共和国国务院令 90 号公布，2011 年 1 月 8 日根据中华人民共和国国务院令 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

9. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 138 号发布，2011 年 1 月 8 日中华人民共和国国务院令 588 号修改）；

10. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]第 6 号，1995 年 1 月 27 日中华人民共和国财政部公布）；

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号公布 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过根据 2016 年 2 月 6 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（1993 年 12 月 25 日财政部文件（93）财法字第 38 号发布，2011 年 10 月 28 日中华人民共和国财政部令第 65 号第二次修改并发布）；

13. 《财政部-国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税（2016）36 号]（注释：条款失效。附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（二十四）款规定的中小企业信用担保增值税免税政策自 2018 年 1 月 1 日起停止执行。参见：《财政部 税务总局关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》（财税（2017）90 号）。）；

14. 《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；

15. 《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；

16. 《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）；

17. 《财政部-国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税（2016）43 号）；

18. 《商品房屋租赁管理办法》（2010 年 12 月 1 日住房和城乡建设部第 12 次常务会议通过，2010 年 12 月 1 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号公布）；

19. 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. 《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014）；

3. 《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

4. 关于发布《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则(试行)》的通知（北估秘[2023]001 号）。

（三）其他相关资料

1. 《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号]
2. 《国有土地使用证》【京海国用（2003 出）第 2166 号】
3. 估价委托人及产权人提供的其他相关资料；
4. 估价人员收集的相关市场资料。

九、估价方法

1. 估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用成本法、收益法作为本次估价所采用的基本方法。

选用方法的理由：

（1）估价对象为已建成房地产，成本资料较容易获取，可依照成本法，测算其在价值时点重新建造相同效用的房屋所需花费的费用和折旧，故可采用成本法确定估价对象房地产市场价值。

（2）估价对象为综合、地下车库、地下库房物业，具有出租收益，为有收益性物业，周边房屋租赁市场活跃，房地产的市场租金价格易确定，所以适合采用收益法确定估价对象房地产市场价值。

未选用方法的理由：

（1）估价对象为综合、地下车库、地下库房房地产，由于体量较大，且周边同类物业市场交易较少，没有足够的可比实例，故本次评估未采用比较法进行评估。

（2）本次估价对象已经建成，不适用假设开发法，故本次评估未采用假设开发法进行评估。

2. 估价方法定义

（1）成本法

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

首先用市场比较法求取土地取得成本，再计算建筑物开发成本、管理费用、投资利息、开发利润、销售税费，求取合计价格并考虑折旧。

房地产价值 = 土地取得成本 + (开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费) × 成新率

（2）收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

首先估算潜在毛收入和有效毛收入，然后扣除运营费用，求出房地产净收益，再将房地产净收益以适当的报酬率折现，最后得出收益价格。

$$\text{公式: } P=a/(i-g) \times \{1-[(1+g)/(1+i)]^n\}$$

式中：a——未来第一年净收益

g——年净收益增长率

n——收益年期

i——报酬率

3. 估价思路

根据建设部、中国人民银行、银监会发布的《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押估价应先求取估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款来确定估价对象在价值时点的房地产抵押价值，具体计算公式如下：

房地产抵押价值=未设立法定优先受偿权利下的市场价值-房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

具体估价步骤如下：

- (1) 运用成本法求取估价对象市场价值；
- (2) 运用收益法求取估价对象市场价值；
- (3) 将上述两种方法的计算结果进行加权平均，求取估价对象的市场价值；
- (4) 计算估价对象的法定优先受偿款；
- (5) 求取估价对象的抵押价值。

十、估价结果

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用成本法、收益法作为本次估价所采用的基本方法。

评估人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的评估原则，按照科学的评估程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的评估方法，确定估价对象（北京中关村科技发展(控股)股份有限公司所拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层综合、地下车库、地下库房用途房屋所有权(建筑面积为 23514.3 m²)及其所分摊的国有出让土地使用权)于价值时点 2025 年 7 月 14 日的房地产抵押价值，评估结果如下：

房地产抵押估价结果汇总表

币种：人民币

项目及单位		数额及说明	评估值	评估值 金额大写
1. 假定未设立法定优先受偿权利下的 的市场价值	总价(万元)	26132.53		贰亿陆仟壹佰叁拾贰万伍 仟叁佰元整
	单价(元/m ²)	11113		
2. 法定优先受偿款, 其中:	总额(万元)	0		
2.1 拖欠建设工程价款	总额(万元)	0		
2.2 已抵押担保债权数额	总额(万元)	0		
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)			
3. 抵押价值	总价(万元)	26132.53		贰亿陆仟壹佰叁拾贰万伍 仟叁佰元整
	单价(元/m ²)	11113		
4. 预计税费	总价(万元)	2843.22		贰仟捌佰肆拾叁万贰仟贰 佰元整
5. 扣税后净值	总价(万元)	23289.31		贰亿叁仟贰佰捌拾玖万叁 仟壹佰元整

特别提示:

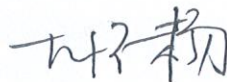
- 1、抵押价值=假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值-法定优先受偿款
 - 2、预计税费为估价人员初步测算仅供参考,具体扣税额以税务部门实际扣税额为准。
 - 3、根据《不动产登记信息查询结果告知单》,估价对象有抵押权尚未注销。由于产权人拟将上述抵押权注销后再进行本次抵押登记,故未考虑上述抵押权对估价结果的影响。
 - 4、以上内容摘自本房地产估价报告书,中评房(2025)房评字第 C10006 号。欲了解本次评估项目的全面情况,应认真阅读估价报告书全文。
 - 5、估价对象利用现状为出租,由于委托方未能提供租赁合同,本次评估以未考虑租约为前提出具的评估报告,提请报告使用人注意。
 - 6、本次评估由中安盛世(北京)土地房地产资产评估有限责任公司负责解释。
- 本估价报告应用的有效期为自报告出具之日起一年内有效。

十一、估价人员

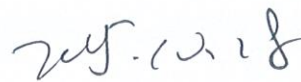
参加本次估价的房地产估价师

姓名：胡怀杨（注册号 1120140060）

签名：

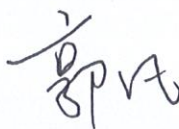


日期：

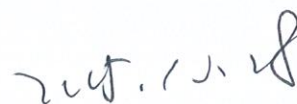


姓名：郭 凡（注册号 1120110094）

签名：



日期：



十二、实地查勘期

于 2025 年 7 月 14 日进行了项目现场查勘

十三、估价作业日期

2025 年 7 月 14 日至 2025 年 10 月 28 日

十四、估价报告应用的有效期

本报告估价结果自报告出具之日起一年内有效，即报告有效期为 2025 年 10 月 28 日至 2026 年 10 月 27 日。

估价技术报告

一、区位、实物、权益状况分析

(一) 估价对象区位状况

1. 地理位置

估价对象位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层。

2. 交通状况

该区域有中关村大街辅路，有 302、305、307、320、332 路等公交车通过并设立中关村南站，有地铁 4 号线中关村站，交通便捷度较好。

3. 外部配套设施状况

区域内基础设施开发情况为红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气）。

区域内有新中关村购物中心、北京中关村领展广场、海淀区中关村第一小学、北京大学附属中学、中国人民大学附属中学、中关村第二小学(中关村北一条)、中国光大银行(海淀支行)、中国邮政储蓄银行(中关村西区支行)、北京银行(海淀路支行)、北京市海淀区医院、北京市中关村医院、海淀区海淀街道社区卫生服务中心等，区域内公共配套设施齐全度较好。

4. 周围环境状况

估价对象坐落于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层。区域内有知春公园、中关村广场公园等，人文及自然环境较好。

5. 办公聚集度

估价对象北京市海淀区，区域内多为办公及住宅小区，海龙大厦、方正国际大厦、中关村梦想实验室写字楼等办公，办公聚集度较高。

综上所述，估价对象区位状况较好。

(二) 实物状况描述

◆土地实物状况

1. 估价对象宗地位置示意图如下：



2. 土地实物状况

估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，东临中关村东大院，西临中关村大街辅路，南临区内道路，北临区内道路，土地开发程度宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气），宗地红线内“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）。

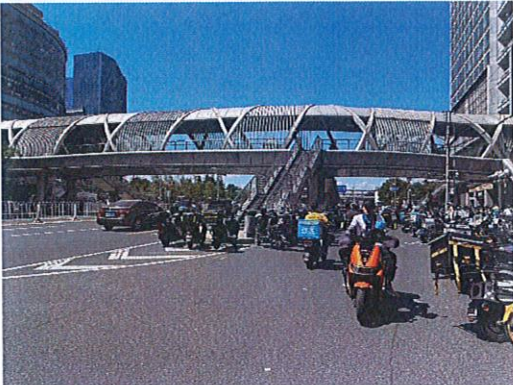
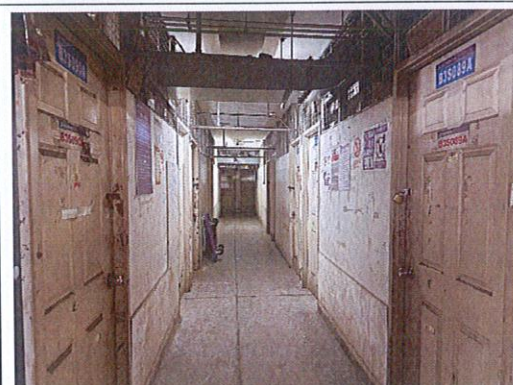
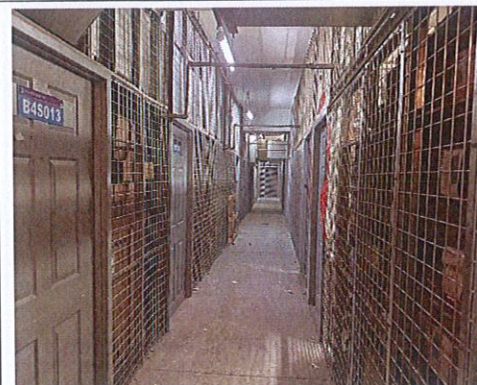
土地实物状况描述表

名称	北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层			
估价对象四至	东至	中关村东大院	南至	区内道路
	西至	中关村大街辅路	北至	区内道路
土地情况	分摊土地面积	2636.06 m ²	形状	较规则
	地形地势	平坦	红线外开发程度	七通一平
	临街状况	一面临街	宽深比	宽深比相当
	现状用途	综合、地下车库、地下库房	利用状况	合理利用

土地实物状况满足估价对象使用要求，土地实物状况对估价对象使用有无不利影响等。

◆建筑物实物状况

1. 估价对象现状照片如下：

	
周边道路	外观
	
内部状况	内部状况
	
内部状况	内部状况
	
内部状况	内部状况



2. 房屋建筑物实物状况

估价对象位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层。

根据估价委托人及产权人提供的《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号]；建筑物钢混结构经济耐用年限为 60 年，建成于 2004 年，已使用 21 年，剩余 39 年。现估价对象现状为出租，维护状况良好。

建筑物实物状况描述表

名称	海淀区中关村大街 18 号部分楼层				
建筑面积（m ² ）	23514.3 m ²	现状用途	综合、地下库房、地下车库		
总层数	22（-4）	所在层数	3、4、5、地下 2 层、地下 3 层、地下 4 层		
建筑结构	钢混	主朝向	东	空间布局	较好
装饰装修	室外装修状况：玻璃幕墙及石材；室内装修状况：地面为地砖，墙面及天花为乳胶漆、石膏板吊顶				
层高（米）	约 3.5 米	完损状况	完好	综合成新率	78%
建成年代	2004	使用及维护情况		良好	
设施设备	水、电、电梯等设施设备齐全				

(三) 估价对象权益状况

1. 土地及房地产权益状况

根据估价委托人及产权人提供的《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号], 土地及房地产权益状况详细信息见下表:

项目名称	证载内容
证号	京房权证海股字第 0004603 号
房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
房屋坐落	海淀区中关村大街 18 号部分楼层
产别	股份产
结构	钢混
房屋总层数	二十二(-4)
设计用途	综合类
建筑面积	详见下表

本次评估估价对象面积如下:

部位及房号	建筑面积 (m ²)	规划用途
03 层 (03)		
301	603.75	综合
302	230.07	综合
04 层 (04)		
401	168.58	综合
402	676.87	综合
403	312.14	综合
404	119.27	综合
405	202.41	综合
406	142.52	综合
05 层 (05)		
501	170.37	综合
502	681.04	综合
503	314.71	综合
504	121.69	综合
505	204.07	综合
506	149.34	综合

地上部分小计	4096.83	
部位及房号	建筑面积 (m ²)	规划用途
地下二层	8552.31	车位 (192 个)
	3191.17	库房 (18 个)
地下三层	5354.45	车位 (121 个)
	1734.90	库房 (8 个)
地下四层	584.64	库房 (5 个)
地下车库	13906.76	
地下库房	5510.71	
地下部分小计	19417.47	
合计	23514.30	

项目名称	证载内容
证号	京海国用 (2003 出) 第 2166 号
土地使用权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
坐落	海淀区中关村大街 18 号部分楼层
地号	0811007003001
图号	IV-1-4-74 (3)
地类用途	综合、配套 (地下)、地下车库
终止日期	配套 (地下) 2041 年 6 月 26 日, 综合、地下车库 2051 年 6 月 26 日

经与委托人及产权人确认, 估价对象为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司所拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层综合、地下车库、地下库房用途房屋所有权(建筑面积为 23514.3 m²)及其所分摊的国有出让土地使用权, 估价对象用途综合、地下车库、地下库房, 截至价值时点, 剩余使用年限为 25.95 年。

本次估价项目容积率以权利人提供的《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号]及《估价委托书》信息确定, 设定地上容积率为 1.55, 如与实际情况不符, 估价结果应做相应调整。

估价对象土地及房屋产权清晰, 未发现存在权属纠纷。

2. 他项权利状况

根据《不动产登记信息查询结果告知单》, 估价对象有抵押权尚未注销。由于产权人拟将上述抵押权注销后再进行本次抵押登记, 故未考虑上述抵押权对估价结果的影响。根据估价委托人

介绍，估价对象不存在查封情况，不存在担保权、典权等其他他项权利，估价对象不存在其他优先受偿权。

二、房地产市场状况分析

(一) 2025 年 1-8 月北京经济运行情况

1-8 月，全市坚持稳中求进工作总基调，统筹做好重大活动保障与经济社会发展，紧抓、实抓各项政策落地实施，工业生产、固定资产投资保持较快增长，服务性消费较为活跃，物价基本稳定，总体经济运行平稳。

1. 工业生产较快增长，出口增速持续提升

1-8 月，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 6.1%。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 24.3%，汽车制造业增长 11.1%，电力、热力生产和供应业增长 4.9%，医药制造业下降 9.2%，五大装备制造业[1]增长 9.3%。规模以上工业战略性新兴产业、高技术制造业增加值分别增长 17.4%和 9.6%（二者有交叉），锂离子电池、新能源汽车、风力发电机组、5G 智能手机、集成电路产量分别增长 2.1 倍、1.4 倍、47.2%、40.3%和 17.7%。规模以上工业实现出口交货值 1388.5 亿元，增长 5.2%，增速连续 3 个月提高，其中，汽车制造业增长 29.6%。

2. 固定资产投资规模持续扩大，设备购置投资有力带动

1-8 月，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 10.0%。其中，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长 83.5%，占全市固定资产投资的比重为 28.7%，同比提高 3.2 个百分点；分领域看，基础设施投资增长 5.2%，制造业投资增长 5.0%，房地产开发投资下降 11.4%。分产业看，第一产业投资增长 54.8%，第二产业投资增长 11.3%，第三产业投资增长 9.7%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业增长 1.2 倍，文化、体育和娱乐业增长 84.6%。高技术产业投资保持活跃，增长 58.2%。

1-8 月，全市房屋施工面积 10087.1 万 m²，同比下降 7.2%，其中住宅施工面积 4999.1 万 m²，下降 8.0%。全市商品房销售面积 658.6 万 m²，同比增长 0.1%，其中住宅销售面积 435.0 万 m²，下降 6.8%，住宅中的纯商品住宅销售面积增长 23.2%。

3. 服务性消费较为活跃，升级类商品销售继续增加

1-8 月，全市市场总消费额同比增长 0.3%。其中，服务性消费额在信息服务、交通、文化和娱乐等领域带动下增长 4.4%；实现社会消费品零售总额 8661.1 亿元，下降 5.1%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售 7752.8 亿元，下降 5.3%；餐饮收入 908.3 亿元，下降 3.6%。从商品类别看，限额以上批发和零售业中，金银珠宝类、化妆品类和体育娱乐用品类等升级类商品零售额保持较快增长，分别增长 35.7%、8.7%和 3.2%；家用电器和音像器材类商品在

“以旧换新”政策带动下增长3.7%；受燃油车市场需求不足、竞争激烈影响，汽车类商品零售额下降19.4%；部分总部型企业销售渠道更加多元，跨区域设立经营主体明显增加，对北京带来一定影响，文化办公用品类、通讯器材类商品零售额分别下降11.8%和26.2%。

4. 居民消费价格基本稳定，工业生产者价格延续降势

1-8月，全市居民消费价格同比下降0.4%。其中，食品价格下降2.3%，非食品价格持平；消费品价格下降0.7%，服务价格持平。八大类商品和服务价格“四升四降”，其中，其他用品及服务、生活用品及服务、衣着、居住类价格分别上涨10.1%、1.5%、0.3%和0.2%，交通通信、食品烟酒、教育文化娱乐、医疗保健类价格分别下降2.5%、1.4%、1.3%和0.6%。8月份居民消费价格同比下降0.8%，环比下降0.1%。

1-8月，全市工业生产者出厂价格同比下降1.8%，购进价格同比下降1.7%。8月份，工业生产者出厂价格同比下降1.9%，环比上涨0.5%；购进价格同比下降3.8%，环比上涨0.4%。

(二) 2025年1-8月北京市房地产市场运行情况

1. 房地产市场建设情况

1-8月，全市房地产开发企业房屋新开工面积853.1万 m^2 ，同比下降0.5%。其中，住宅新开工面积528.9万 m^2 ，下降0.2%；办公楼26.7万 m^2 ，增长39.5%；商业营业用房45.6万 m^2 ，增长33.4%。

全市房屋竣工面积679万 m^2 ，同比增长22.2%。其中，住宅竣工面积340.8万 m^2 ，增长6.9%；办公楼20.6万 m^2 ，增长4.9%；商业营业用房72.1万 m^2 ，增长1.7倍。

2. 房地产市场销售情况

1-8月，全市新建商品房销售面积658.6万 m^2 ，同比增长0.1%。其中，住宅销售面积435万 m^2 ，下降6.8%，降幅与1-7月持平；办公楼43.8万 m^2 ，增长0.2%；商业营业用房36.5万 m^2 ，下降3.8%。

单位：%

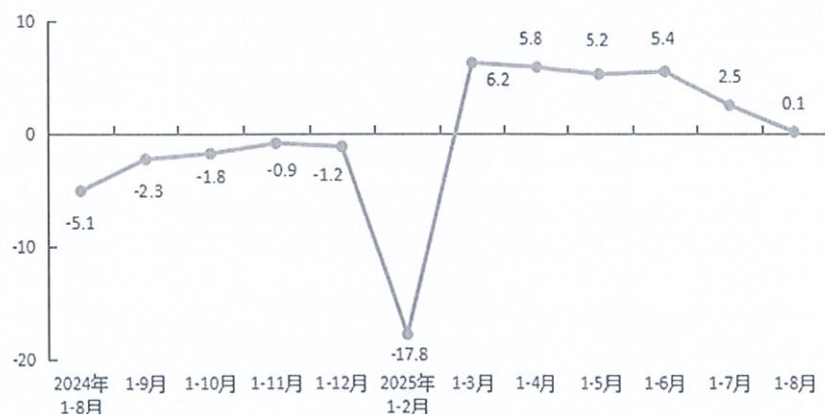


图 1 全市新建商品房销售面积增速

3. 房地产开发企业到位资金情况

1-8 月，全市房地产开发企业本年到位资金 2924.9 亿元，同比增长 13.3%。其中，定金及预收款 1078.2 亿元，增长 4.5%；自筹资金 795.6 亿元，增长 32.4%；国内贷款 497.6 亿元，增长 20.7%。

单位：%

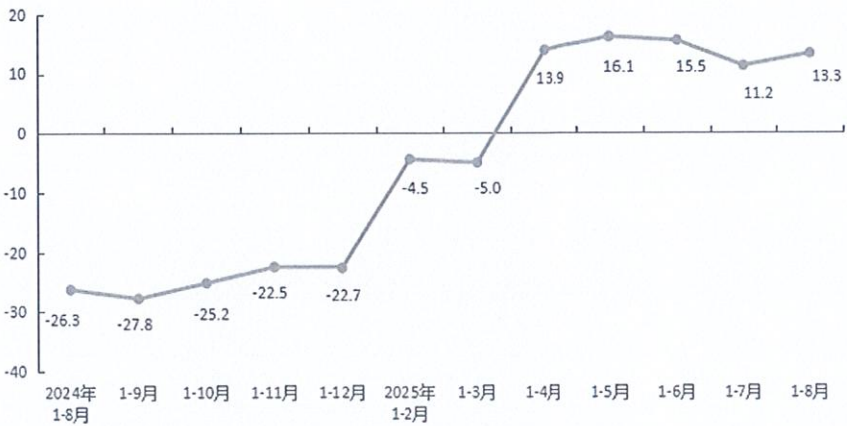


图 2 全市房地产开发企业本年到位资金增速

(三) 2025 年上半年北京市商办房地产市场状况

写字楼：上半年成交面积同比减少 0.6%，6 月同比增加 3.6%，租金同比下降 18.5%，空置率 19.6%，需求仍以科技、金融行业为主。

商业物业：上半年成交面积同比增加 11.6%，但 6 月同比减少 40.7%，消费低迷拖累零售业态复苏。

写字楼：科技企业扩张或带动核心商圈去化，但整体空置率仍处高位。商业：消费复苏缓慢，社区商业及体验式业态或成亮点。

(四) 房地产相关政策简况

颁布时间	颁布单位	关键内容
2023 年 2 月 11 日	中国银行保险监督管理委员会、中国人民银行	《商业银行金融资产风险分类办法》（中国银行保险监督管理委员会 中国人民银行令〔2023〕第 1 号）。
2022 年 2 月 16 日	中国银保监会、住房和城乡建设部	发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》[银保监规〔2022〕5 号]
2021 年 4 月 6 日	自然资源部	发布《关于做好不动产抵押登记工作的通知》[自然资发〔2021〕54 号] 落实《民法典》对不动产抵押权的规定。

颁布时间	颁布单位	关键内容
2020年1月3日	银保监会	会发布《关于推动银行业和保险业高质量发展的指导意见》，强调银行保险机构要落实“房住不炒”的定位，严格执行房地产金融监管要求。
2016年7月19日	国务院办公厅	发布《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》[国办发(2019)34号]以建立城乡统一的建设用地市场为方向，以促进土地要素流通顺畅为重点，以提高存量土地资源配置效率为目的，以不动产统一登记为基础，与国土空间规划及相关产业规划相衔接，着力完善土地二级市场规则，健全服务和监管体系，提高节约集约用地水平，为完善社会主义市场经济体制、推动经济高质量发展提供用地保障。
2018年5月19日	住房和城乡建设部	发布《住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》[建房(2018)49号]坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。
2016年7月2日	全国人大常委会	发布《中华人民共和国资产评估法》，为了规范资产评估行为，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，促进资产评估行业健康发展，维护社会主义市场经济秩序，制定本法。2016年12月1日起施行。
2016年4月25日	财政部 国家税务总局	自2016年5月1日起,营业税改征增值税后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据有关问题明确如下: 1. 计征契税的成交价格不含增值税。2. 房产出租的,计征房产税的租金收入不含增值税。3. 土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额,允许在销项税额中计算抵扣的,不计入扣除项目,不允许在销项税额中计算抵扣的,可以计入扣除项目。4. 个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税,其取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原值,计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税。个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税,计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。个人转租房屋的,其向房屋出租方支付的租金及增值税额,在计算转租所得时予以扣除。5. 免征增值税的,确定计税依据时,成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。6. 在计征上述税种时,税务机关核定的计税价格或收入不含增值税。
2016年3月31日	国家税务总局	发布《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》，自2016年5月1日起施行。
2016年3月31日	国家税务总局	发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》，自2016年5月1日起施行。
2016年3月31日	国家税务总局	发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，自2016年5月1日起施行。
2016年3月1日	人民银行	中国人民银行决定，自2016年3月1日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持金融体系流动性合理充裕，引

颁布时间	颁布单位	关键内容
		导货币信贷平稳适度增长，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。
2016 年 2 月 23 日	财政部、国土资源部、人民银行、银监会	财政部、国土资源部、中国人民银行和银监会四部委联合发布关于规范土地储备和资金管理行为的相关通知，提出要清理压缩现有土地储备结构、进一步规范土地储备行为、规范土地储备自己使用管理等行为。
2016 年 2 月 17 日	人民银行、住建部、财政部	自 2016 年 2 月 21 日起，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。
2016 年 2 月 1 日	人民银行、银监会	1. 在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。 2. 在此基础上，人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地不同城市实际情况自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2015 年 10 月 24 日	人民银行	自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

三、最高最佳利用分析

房地产估价以最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、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。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

(一) 法律上的许可性（规划及相关政策法规许可），即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

(二) 技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

(三) 经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

(四) 价值最大化。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中，达到最大的一种。

(五) 土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。

(六) 与外部环境的协调性。按照房地产与其周围环境相协调, 能获得最佳外部经济效益的用途估价。

(七) 可持续发展性。按照可持续发展的观点确定使用方式, 即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

估价对象过去和现在的经济和政策、房地产市场状况显示, 估价对象未来可作为综合(办公)继续使用。

根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及土地资源的利用状况, 现状用途为该房地产高佳利用方向。

四、估价方法选用

1. 估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后, 根据估价对象特点, 遵照国家有关法律法规、估价技术标准, 经过反复研究, 决定选用成本法、收益法作为本次估价所采用的基本方法。

选用方法的理由:

(1) 估价对象为已建成房地产, 成本资料较容易获取, 可依照成本法, 测算其在价值时点重新建造相同效用的房屋所需花费的费用和折旧, 故可采用成本法确定估价对象房地产市场价值。

(2) 估价对象为综合、地下车库、地下库房地物业, 具有出租收益, 为有收益性物业, 周边房屋租赁市场活跃, 房地产的市场租金价格易确定, 所以适合采用收益法确定估价对象房地产市场价值。

未选用方法的理由:

(1) 估价对象为综合、地下车库、地下库房地房地产, 由于体量较大, 且周边同类物业市场交易较少, 没有足够的可比实例, 故本次评估未采用比较法进行评估。

(2) 本次估价对象已经建成, 不适用假设开发法, 故本次评估未采用假设开发法进行评估。

2. 估价方法定义

(1) 成本法

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

首先用市场比较法求取土地取得成本, 再计算建筑物开发成本、管理费用、投资利息、开发利润、销售税费, 求取合计价格并考虑折旧。

房地产价值 = 土地取得成本 + (开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费) × 成新率

(2) 收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

首先估算潜在毛收入和有效毛收入，然后扣除运营费用，求出房地产净收益，再将房地产净收益以适当的报酬率折现，最后得出收益价格。

公式： $P = a / (i - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + i)]^n\}$

式中：a——未来第一年净收益

g——年净收益增长率

n——收益年期

i——报酬率

3. 估价思路

根据建设部、中国人民银行、银监会发布的《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押估价应先求取估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款来确定估价对象在价值时点的房地产抵押价值，具体计算公式如下：

房地产抵押价值 = 未设立法定优先受偿权利下的市场价值 - 房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

具体估价步骤如下：

- (1) 运用成本法求取估价对象市场价值；
- (2) 运用收益法求取估价对象市场价值；
- (3) 将上述两种方法的计算结果进行加权平均，求取估价对象的市场价值；
- (4) 计算估价对象的法定优先受偿款；
- (5) 求取估价对象的抵押价值。

五、估价测算过程

根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对估价对象周边市场状况调查，采用成本法和收益法对估价对象的价值进行测算。

(一) 采用成本法求取估价对象的市场价值

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日的土地价格的一种方法。

基本计算公式如下：

$$V=V_a \times (1+\sum K_i) \times K_J, \text{ 式中:}$$

V —待估宗地价格；

V_a —某一用途土地在某一土地级别的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价因素修正系数；

K_J —土地用途、估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数。

(1) 基准地价说明

2022 年，北京市对 2014 年公布的基准地价进行了更新，根据北京市人民政府 2022 年 3 月 14 日发布的《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发【2022】12 号），《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》包括北京市基准地价基本内容、北京市基准地价表、北京市基准地价级别（区片）范围说明及示意图、北京市基准地价应用说明，与通知一并印发，并于印发之日起施行。在这里我们采用更新后的基准地价对估价对象进行评估。

(2) 北京市基准地价基本内容

北京市出让国有建设用地使用权基准地价采用级别、区片基准地价予以表示，并以基准地价表（级别、区片基准地价表）、基准地价级别（区片）范围说明和基准地价应用说明予以公布。

A. 基准地价内涵

级别（区片）基准地价是在正常市场条件下各土地级别（区片）内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下国有建设用地使用权的平均价格。

①表示形式

基准地价的表示形式为楼面熟地价。楼面熟地价是指各土地级别（区片）内，在设定土地开发程度和平均容积率条件下，每建筑面积分摊的国有建设用地使用权的平均价格。

②基准期日

2021 年 1 月 1 日。

③平均容积率

土地级别 用途类别	一级至二级	三级至五级	六级至七级	八级至十二级
商业类	3.5	2.5		2.0
办公类	3.5	2.5		2.0
住宅类	2.5			1.5

工业类	M4	2.5	2.0		1.5
	一般类	1.5		1.2	1.0
公共服务类		2.5	2.0		1.5

④土地使用年限

商业用地 40 年、办公用地 50 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共服务用地 50 年。

⑤土地开发程度

一至七级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、 通热及宗地内平整(简称“七通一平”) , 八至十二级为宗地外通路、 通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整(简称“五通一平”)。

B. 土地用途

根据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017), 对现有用地按照一级分类进行归类, 本次基准地价分为商业、办公、住宅、工业和公共服务五类用途, 并按照二级分类建立用途修正系数。

①商业类

包括商服用地中的零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地和其他商服用地。

零售商业用地指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等用地;

批发市场用地指以批发功能为主的市场用地;

餐饮用地指饭店、餐厅、酒吧等用地;

旅馆用地指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地;

娱乐用地指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地;

其他商服用地指上述用地以外的其他商业、服务业用地, 包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛车场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点, 及住宅小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。

②办公类

包括商服用地中的商务金融用地。

商务金融用地指商务服务用地, 以及经营性的办公场所用地, 包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所; 信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。

③住宅类

包括住宅用地中的城镇住宅用地。

城镇住宅用地指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地,不含配套的商业服务设施等用地。

④工业类

包括工矿仓储用地中的工业用地、采矿用地、仓储用地和科研用地中的工业研发用地(M4)。

工业用地指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地;

采矿用地指采矿、采石、采砂(沙)场,砖瓦窑等地面生产用地,排土(石)及尾矿堆放地;

仓储用地指用于物资储备、中转的场所用地,包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等;

工业研发用地(M4)指以技术研发、中试为主,兼具小规模的生产、技术服务、管理等功能的用地。

⑤公共服务类

包括公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地(除M4工业研发用地)、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、公用设施用地和公园与绿地。

机关团体用地指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地;

新闻出版用地指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地;

教育用地指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配建的独立地段的学生生活用地;

科研用地指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地(除M4工业研发用地);

医疗卫生用地指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地,包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地;急救中心、血库等用地;

社会福利用地指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地,包括福利院、养老院、孤儿院等用地;

文化设施用地指图书、展览等公共文化活动设施用地,包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地;综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地;

体育用地指体育场馆和体育训练基地等用地,包括室内外体育运动用地,如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地,溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,以及为体育运动专设的训练基地用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地;

公用设施用地指用于城乡基础设施的用地,包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地;

公园与绿地指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。

⑥特殊用地、交通运输用地等其他未列入上述范围的用地,其基准地价可参照《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》或相近用途(效益)用地的基准地价,由市规划自然资源委核定。

C. 土地级别(区片)范围界定

在全市范围内,根据不同用途土地的特点及相应地价水平,按用途分别划分为十二个级别;在级别范围内,根据中心城区、北京城市副中心、平原新城地区及生态涵养区的各区,分别划分区片,其中:商业用途划分 307 个区片,办公用途划分 305 个区片,住宅用途划分 302 个区片,工业用途划分 321 个区片,公共服务用途划分 305 个区片。

D. 基准地价成果使用范围

按照相关法律法规,基准地价成果属于政府公示地价,作为确定国有建设用地使用权出让价格审定、国有建设用地租赁租金审定、企业改制土地资产价格处置等依据之一。其他情形参照执行。

(3) 北京市基准地价表

北京市级别基准地价表(楼面地价)

基准期日:2021 年 1 月 1 日

单位:元/m²

土地级别 \ 用途	商业类	办公类	住宅类	工业类	公共服务类
一级	35380	35180	35030	13780	25980
二级	29960	29800	29690	10100	21690
三级	24480	24380	25590	7010	17060
四级	19370	19290	21280	4910	13090
五级	15050	14980	17300	3450	9900
六级	11550	11490	13850	2400	7390
七级	8630	8580	10740	1720	5420
八级	6620	6580	7830	1260	4040
九级	4900	4860	5540	950	2930
十级	3380	3340	3630	730	1990
十一级	2230	2200	2180	570	1330
十二级	1390	1360	1340	450	860

(4) 估价对象修正系数确定方法

①宗地用途类别的确定

根据宗地规划用途,对照北京市基准地价土地用途分类,合理确定宗地用途类别。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储(及其他)、地下车库等用途,根据相应用途基准类别确定。不能确定用途类别的特殊宗地,可参照其他有关规定合理确定。

②宗地地价区片的确定

根据宗地用途类别和位置,参照《北京市基准地价级别(区片)图》及《北京市基准地价级别(区片)范围文字说明》的规定,确定宗地地价区片。

③宗地适用基准地价水平的确定

I. 基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。

II. 商业路线价加价幅度表中列示的商业街两侧的商业用地;轨道交通站点 500 米范围内的办公用地;公园、水系、轨道交通站点 1500 米范围内住宅用地及其他特殊住宅用地,均需先进行特殊情况修正。

III. 对于建成后限定物业自持的商业、办公、住宅类用地,需进行物业持有特殊情况修正。

IV. 宗地开发程度与基准地价界定不一致的,适用进行开发程度差异修正后的基准地价。

④用途修正系数的确定

根据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017),对现有用地按照一级分类进行归类,本次基准地价分为商业、办公、住宅、工业和公共服务五类用途,并按照二级分类建立用途修正系数,详见《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》。

北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

一级类	二级类	含义	参照基准	修正系数
商服用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。	商业类	1.0
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	商业类	1.0
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	商业类	0.9
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	商业类	0.9
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地。	商业类	0.8
	其他商服用地	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。	商业类	0.8
	商务金融用地	指商务服务用地,以及经营性的办公场所用地,包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所;信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	办公类	1.0
住宅用地	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地,不含配套的商业服务设施等用地。	住宅类	1.0
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业类	1.0
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场、砖瓦窑等地面生产用地,排土(石)及尾矿堆放地等用地。	工业类	1.0
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地。	工业类	1.5

公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	公共服务类	1.0
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	公共服务类	1.0
	教育用地	指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	公共服务类	0.8
	科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地(除 M4 工业研发用地)。	公共服务类	0.8
		工业研发用地(M4)指以技术研发、中试为主,兼具小规模的生产、技术服务、管理等功能的用地。	工业类	2.0
	医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地,包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地;急救中心、血库等用地。	公共服务类	0.8
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地,包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	公共服务类	0.7
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地,包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地;综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	公共服务类	0.8
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地,包括室内外体育运动用地,如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地,溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,以及为体育运动专设的训练基地用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地。	公共服务类	0.6
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地,包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	公共服务类	0.2
特殊用地	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公共服务类	0.2
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	公共服务类	0.6
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	公共服务类	0.6
交通运输用地	风景名胜设施用地	指风景名胜景点的管理机构,以及旅游服务设施的建筑用地。	公共服务类	0.6
	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。	工业类	1.0
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地,以及场站的用地。	工业类	1.0
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。	工业类	1.0
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地,包括快速路、主干道、次干道、支路、专用人行道和非机动车道,及其交叉口等。	工业类	1.0
	机场用地	指用于民用机场、军民合用机场的用地。	工业类	1.0

管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	工业类	1.0
交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地,包括公共枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场、停车楼、教练场等用地。	工业类	1.0

⑤期日修正系数的确定

基准地价期日修正系数以北京市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率为准。

⑥年期修正系数的确定

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - \left(\frac{1}{(1+r)^n} \right)}{1 - \left(\frac{1}{(1+r)^N} \right)}$$

其中: r—土地还原利率

n—宗地剩余使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、住宅、工业、公共服务用途的土地还原率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25%、20%、15%、10%、15%确定,且须分别不低于5.5%、5.5%、5%、5%、5%,不高于6.5%、6.5%、6%、6%、6%。

⑦容积率(楼层)修正系数的确定

地上部分,按照自然资源管理部门给定的宗地地上容积率(R),查相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。

当 $R \geq 1$, $R_1 < R < R_2$ (R_1 、 R_2 为容积率修正系数表所列的容积率)时,容积率修正系数计算公式为: $X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$, 其中, X_1 是 R_1 对应的容积率修正系数; X_2 是 R_2 对应的容积率修正系数。当 $R < 1$ 时,容积率按1.0进行计算。

商业用途应选用楼层修正系数进行修正,查相应的《商业用途楼层修正系数表》确定楼层修正系数,不具备条件时可选用容积率修正系数。当 $R < 1$ 时,容积率按1.0进行计算。

地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储(及其他)、地下车库等用途,参照《北京市基准地价地下空间修正系数表》确定。

⑧因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率(楼层)、期日、年期、用途之外的其他地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数表》,根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数,应用以下公式测算宗地因素修正系数:

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum_{i=1}^n K_i$$

其中 K_i —第 i 种因素的修正系数。

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

⑨土地开发程度修正

宗地土地开发程度与基准地价界定不一致时,需对适用的基准地价进行土地开发程度差异修正后作为下一步宗地地价评估的基准。

基础设施建设费（土地开发费）

单位:元/土地 m^2

费用 类别	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通热	通燃气	平整	合计
一至二级	80	70	20	30	45	60	50	20	375
三至七级	70	60	15	25	40	50	40	15	315
八至十二级	60	50	10	20	35	40	30	10	255

开发程度差异修正后的基准地价=适用的基准地价 $\pm$ （上表中的开发费用差异值/级别平均容积率）

⑩特殊情况修正

I. 对于商业路线价加价幅度表中列示的商业街两侧的商业用地,需对适用的基准地价进行商业路线价特殊情况修正后作为下一步宗地地价评估的基准。

商业路线价修正公式为:

$$P=P_0 \times (1 + \sum K_u)$$

$$K_u = (1.6A_1 + 1.2A_2 + 0.8A_3 + 0.4A_4) \times \text{加价幅度}$$

其中:P-适用的基准地价

P_0 -宗地所在区片基准地价

K_u -商业路线价修正幅度

A_1 -临商业街红线 1/4 标准深度占地面积/宗地总面积

A_2 -临商业街红线 1/4 至 2/4 标准深度占地面积/宗地总面积

A_3 -临商业街红线 2/4 至 3/4 标准深度占地面积/宗地总面积

A_4 -临商业街红线 3/4 至 4/4 标准深度占地面积/宗地总面积

临两条以上商业街的,其商业路线价修正幅度分别计算,并加总求和。

II. 轨道交通站点 500 米范围内的办公用地,需对适用的基准地价进行特殊情况修正后作为下一步宗地地价评估的基准,500 米范围内修正系数为 1.00-1.05。

III. 公园、水系及轨道交通站点 1500 米范围内的住宅用地,需对适用的基准地价进行特殊情况修正后作为下一步宗地地价评估的基准。同时需进行多种特殊情况修正的,将各特殊情况修正系数进行连乘。

住宅用地特殊情况修正系数

特殊情况	公园	水系	轨道交通站点		
			500 米范围内	500-1000 米	1000-1500 米
修正系数	1.10-1.15	1.05-1.10	1.10-1.15	1.05-1.10	1.00-1.05

住宅用地周边存在对地价有较大影响的其他特殊情况(如大型博物馆、文体设施、优等教育资源、垃圾填埋场、污水处理厂、殡葬场等),可视影响程度进行其他特殊情况修正,总修正幅度不得超过±10%。

IV. 对于建成后限定物业自持的商业、办公、住宅类用地,需对适用的基准地价进行特殊情况修正后作为下一步宗地地价评估的基准,对于全面积、全出让年期自持的,总修正幅度不得超过-20%,非全部建筑面积自持的,按自持面积所占比例进行修正,出让后在一定年限内自持的,按自持年限进行年期修正。

修正幅度=自持年期修正系数×自持面积占总面积比例×(-20%)

(3) 计算过程

综合用途因素修正系数计算表

影响因素	权重	估价对象情况说明	估价对象因素得分	因素加权得分
办公集聚程度	25%	地处北京市海淀区,区域内多为办公及住宅小区,海龙大厦、方正国际大厦、中关村梦想实验室写字楼等办公,办公集聚度较高	50%	1.15%
交通便捷度	26%	有 302、305、307、320、332 路等公交车通过并设立中关村南站,有地铁 4 号线中关村站,交通便捷度较好	50%	1.20%
城市规划及区域土地利用方向	11%	主要以办公、居住为主	50%	0.51%
临街宽度和深度	5%	临中关村大街辅路,临街宽度和深度适中	50%	0.23%
临街道路状况	5%	临中关村大街辅路,为次干道	50%	0.23%
宗地形状及可利用程度	6%	形状为较规则四方形,较利于使用	50%	0.28%
基础设施完备状况	9%	周边基础设施达到七通,完备度较高	50%	0.41%
公共服务设施状况	6%	周边公共服务设施较齐全	50%	0.28%
自然和人文环境状况	7%	自然环境较好,但人文环境一般	50%	0.32%
合计	100%			4.61%

地上部分测算

地上-1	项目	说明	内容	单位	估价对象实际情况说明
------	----	----	----	----	------------

2级	用途	办公类	商务金融用地		根据估价对象证载用途,依据北京市基准地价用途分类,属于办公类用途;
地上测算过程	区片编号及价格	II-04	27660	元/m ²	估价对象所处位置,对照北京市基准地价级别(区片)范围说明及示意图进行选取,估价对象级别为II-04,楼面单价为27660元/m ² ;
	级别平均容积率	--	3.5	--	--
			--	--	
	用途修正系数	指商务服务用地,以及经营性的办公场所用地,包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所;信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	1.0000	--	依据估价对象土地证载用途,对照北京市基准地价用途修正系数表,属于办公类的比准类别的商务金融用地;
	期日修正系数	价值时点地价指数/基准地价基准日地价指数	1.0250	--	北京市基准地价的基准期日为2021年1月1日,根据北京市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率数据,2021年一季度至今的增长率;
	年期修正系数	--	0.8062	--	估计对象剩余使用年期与基准地价年期界定不一致,需要进行年期修正系数。根据基准地价规定,商业、办公、住宅、工业、公共服务用途的土地还原率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率3%分别上浮25%、20%、15%、10%、15%确定,且须分别不低于5.5%、5.5%、5%、5%、5%,不高于6.5%、6.5%、6%、6%、6%,根据年期修正公式 $=(1-1/(1+r)^n)/(1-1/(1+r)^N)$ 进行修正;
	容积率修正系数	--	1.1578	--	估价对象的地上容积率为1.55,查相应的《北京市基准地价容积率修正系数表》确定容积率修正系数;
	特殊因素修正系数	--	1.0500	--	--

	因素修正系数	--	1.0461	--	根据估价对象所处宗地地价区片,对照《北京市区片基准地价因素总修正幅度表》确定修正幅度,根据各因素实际情况并对照《北京市基准地价因素权重表》进行打分计算,= (1+(因素加权得分-50%)*对应级别因素修正幅度-1)*2
	开发程度修正幅度	--	0.00	元/m ²	估价对象土地开发程度与基准地价规定的该级别的土地开发程度一致时,则不需进行土地开发程度修正;若不一致,则需进行土地开发程度修正。
	自持修正系数	无自持	1.0000	--	对于建成后限定物业自持的商业、办公、住宅类用地,需对适用的基准地价进行特殊情况修正后作为下一步宗地地价评估的基准,对于全面积、全出让年期自持的,总修正幅度不得超过-20%,非全部建筑面积自持的,按自持面积所占比例进行修正,出让后在一定年限内自持的,按自持年限进行年期修正。修正幅度=自持年期修正系数×自持面积占总面积比例×(-20%)
算结果 地上测	楼面熟地价-单价	--	29068	元/m ²	$V=V_a \times (1+\sum K_i) \times K_j$

地下部分测算					
地下-1	项目	说明	内容	单位	估价对象实际情况说明
地下测算过程	地上主用途	办公类	商务金融用地		根据估价对象证载用途,依据北京市基准地价用途分类,属于办公类用途;
	地下空间用途	地下车库	办公类	--	估价对象所处位置,对照北京市基准地价级别(区片)范围说明及示意图进行选取,估价对象级别为II-04,楼面单价为27660元/m ² ;
	区片编号及价格	II-04	27660	元/m ²	--
	级别平均容积率	--	3.5	--	

	期日修正系数	价值时点地价指数/基准地价基准日地价指数	1.0250	--	北京市基准地价的基准期日为2021年1月1日,根据北京市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率数据,2021年一季度至今的增长率;
	年期修正系数	--	0.8062	--	估计对象剩余使用年期与基准地价年期界定不一致,需要进行年期修正系数。根据基准地价规定,商业、办公、住宅、工业、公共服务用途的土地还原率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率3%分别上浮25%、20%、15%、10%、15%确定,且须分别不低于5.5%、5.5%、5%、5%、5%,不高于6.5%、6.5%、6%、6%、6%,根据年期修正公式 $= (1-1/(1+r)^n) / (1-1/(1+r)^N)$ 进行修正;
	地下空间修正系数	--	0.2000	--	根据地下空间因素修正系数表查询可知。
	因素修正系数	--	1.0461	--	根据估价对象所处宗地地价区片,对照《北京市区片基准地价因素总修正幅度表》确定修正幅度,根据各因素实际情况并对照《北京市基准地价因素权重表》进行打分计算, $= (1+(因素加权得分-50%)*对应级别因素修正幅度-1)*2$
	开发程度修正幅度	--	0.00	元/m ²	--
算结果 地下测	楼面熟地价-单价	--	4782	元/m ²	$V=V_a \times (1+\sum K_i) \times K_j$

地下部分测算					
地下-2	项目	说明	内容	单位	估价对象实际情况说明
地下测算过程	地上主用途	办公类	商务金融用地		根据估价对象证载用途,依据北京市基准地价用途分类,属于办公类用途;
	地下空间用途	地下仓储(及其他)	办公类	--	估价对象所处位置,对照北京市基准地价级别(区片)范围说明及示意图进行选取,估价对

					象级别为II-04, 楼面单价为27660元/m ² ;
	区片编号及价格	II-04	27660	元/m ²	--
	级别平均容积率	--	3.5	--	
	期日修正系数	价值时点地价指数/基准地价基准日地价指数	1.0250	--	北京市基准地价的基准期日为2021年1月1日, 根据北京市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率数据, 2021年一季度至今的增长率;
	年期修正系数	--	0.8062	--	估计对象剩余使用年期与基准地价年期界定不一致, 需要进行年期修正系数。根据基准地价规定, 商业、办公、住宅、工业、公共服务用途的土地还原率原则上按同期中国人民银行公布的 一年期贷款利率3%分别上浮25%、20%、15%、10%、15%确定, 且须分别不低于5.5%、5.5%、5%、5%、5%, 不高于6.5%、6.5%、6%、6%、6%, 根据年期修正公式=(1-1/(1+r) ⁿ)/(1-1/(1+r) ^N)进行修正;
	地下空间修正系数	--	0.3000	--	根据地下空间因素修正系数表查询可知。
	因素修正系数	--	1.0556	--	根据估价对象所处宗地地价区片, 对照《北京市区片基准地价因素总修正幅度表》确定修正幅度, 根据各因素实际情况并对照《北京市基准地价因素权重表》进行打分计算, =(1+(因素加权得分-50%)*对应级别因素修正幅度-1)*2
	开发程度修正幅度	--	0.00	元/m ²	--
算结果	楼面熟地价-单价	--	7238	元/m ²	$V=V_a \times (1+\sum K_i) \times K_j$

土地价格=土地楼面单价×建筑面积

$$=29068 \times 4096.83 + 4782 \times 13906.76 + 7238 \times 5510.71$$

$$=11908.67 + 6650.21 + 3988.65$$

$$=22547.53 \text{ 万元}$$

2. 求取土地取得税费

购买土地时需要缴纳契税和印花税，契税税率为 3%，印花税税率为 0.05%，合计为 3.05%。

土地取得税费=土地价格 $\times$ 3.05%=22547.53 $\times$ 3.05%=687.69 万元

3. 求取土地取得成本

土地取得成本=土地价格+土地取得税费

=22547.53+687.69

=23235.22 万元

4. 求取估价对象建筑物总价

(1) 求取建筑物开发成本

建筑物开发成本=建筑安装工程费+勘察设计及前期工程费+基础设施建设费+开发期间税费

1) 建筑安装工程费

建筑安装工程费包括直接工程费、间接工程费、建筑承包商及由开发商负担的建筑附带费用等。参照《北京市建设工程预算定额》，结合北京市近期各类建筑安装工程的行情，以及对估价对象房屋建筑标准、建筑结构等建筑物价格影响因素，综合分析后确定估价对象建安工程费。

2) 勘察设计及前期工程费

主要包括可行性研究、前期策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建筑施工招标等前期工作。一般按照建安工程造价的一定比例计算。评估人员对北京市房地产开发行业进行了成本调查，该市开发项目勘察设计及前期工程费约为建筑安装造价的 5%。

勘察设计及前期工程费=建筑安装造价 $\times$ 5%

3) 基础设施建设费

主要指开发项目红线内的基础设施配套费用，包括红线内道路、给排水、电力、电信、燃气、供热等。估价人员同时调查了类似工程的造价指标参考北京市平均基础设施建设费用水平，北京市基础设施建设费约为建筑安装造价的 7%。

基础设施建设费=建筑安装造价 $\times$ 7%

4) 开发期间税费

参照北京市房地产市场基本情况，按建安工程费的 3%确定。

开发期间税费=建筑安装造价 $\times$ 3%

5) 建筑物开发成本

上述 4 项费用之和即为估价对象的开发成本：

建筑物开发成本=1)+2)+3)+4)

(2) 管理费用

指为组织和管理房地产开发经营的必要支出，包括开发单位企业的人员工资、办公费及差旅费等等。可按土地取得成本与建筑物开发成本之和的 3% 计算。

管理费用 = (土地取得成本 + 建筑物开发成本) × 3%

(3) 销售费用

指销售房地产所发生的广告费、销售人员工资、代理费等等。一般按照房地产市场价值的一定比例计算。根据评估人员对当地房地产开发市场的调查，其销售费用率一般为房地产重置总价的 2%-4%，本次估价销售费用率取 3%。

销售费用 = 房地产重置总价 × 3%

(4) 投资利息

指房地产开发完成或实现销售之前所有必要费用产生的利息。计息基数为土地取得成本、建筑物开发成本、管理费用和销售费用。根据估价人员对当地房地产开发市场调查，类似项目的开发期一般为 2 年，本次估价计息期按照 2 年计算，利息率按照现行中国人民银行公布的 1-3 年期利率 3% 确定。假设开发建设成本费用在建设期内均匀投入，复利计算，则：

投资利息 = 土地取得成本 × $[(1+3\%)^2 - 1]$ + (建筑物开发成本 + 管理费用 + 销售费用) × $[(1+3\%)^{2/2} - 1]$

(5) 开发利润

指该类房地产开发项目正常条件下开发商所能获得的行业平均利润。本次评估采取投资利润率，其计算基数为土地取得成本、建筑物开发成本、管理费用和销售费用之和。根据估价人员对北京市房地产开发市场的调查，其行业商务金融类房地产平均投资利润率约为 15%，地下库房地及地下车库约为 10%。

开发利润 = (土地取得成本 + 建筑物开发成本 + 管理费用 + 销售费用) × 投资利润率

(6) 销售税费

指房地产开发完成后销售方缴纳的增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加等。根据北京市房地产销售税费征缴规定，该项税率为 5.33%。

销售税费 = 房地产重置总价 × 5.33%

(7) 求取建筑物重置总价

上述 6 项之和即为建筑物重置总价。

建筑物重置总价 = 建筑物开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费

(8) 求取房地产重置总价

房地产重置总价 = 土地取得成本 + 建筑物重置总价

(9) 确定估价对象的成新率

估价对象建成于2004年，根据估价人员实地查勘，估价对象使用维护状况较好，确定估价对象的成新率为78%。

(10) 求取估价对象建筑物重置成新总价

估价对象建筑物重置成新总价=建筑物重置总价×成新率

5、求取估价对象房地产总价

估价对象房地产总价=土地取得成本+估价对象建筑物重置成新总价

具体计算过程见下表：

成本法计算表							
序号	名称	地上办公	地下车库	地下库房	合计	参数	备注
一	土地价值 (万元)	11908.67	6650.21	3988.65	22547.53		土地楼面单价×总建筑面积
(1)	土地楼面单价 (元/m ²)	29068.00	4782.00	7238.00			由基准地价法或者市场法测算结果得出
(2)	总建筑面积 (m ²)	4096.83	13906.76	5510.71	23514.30		根据《建设工程规划许可证》确定。
二	土地取得税费 (万元)	363.21	202.83	121.65	687.69	3.05%	包括契税和印花税，契税税率为3%，印花税税率为0.05%，一×3.05%
三	土地取得成本 (万元)	12271.88	6853.04	4110.30	23235.22		土地价格+土地取得税费
四	建筑物开发成本 (万元)	1413.40	4797.83	1901.19			(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
(1)	总建筑面积 (m ²)	4096.83	13906.76	5510.71			根据《建设工程规划许可证》确定。
(2)	建筑安装工程费单价 (元/m ²)	3000	3000	3000			参照《北京市建设工程预算定额》，并综合考虑房屋结构、装修、安装工程等情况进行取值，以及对建筑物的建筑标准、建筑结构等建筑物价格影响因素的调查分析，确定估价对象建筑安装工程费。
(3)	建安成本总价 (万元)	1229.05	4172.03	1653.21			(1)×(2)÷10000
(4)	勘察设计及前期工程费 (万元)	61.45	208.60	82.66		5%	勘察设计及前期工程费用取值范围为5%-10%；本次为(3)×5%
(5)	基础设施建 设费(万元)	86.03	292.04	115.72		7%	基础设施建设费用取值范围为5%-15%；本次为(3)×7%

(6)	公共配套设施建设费 (万元)	0.00	0.00	0.00		0%	(3) × 0%
(7)	开发期间税费 (万元)	36.87	125.16	49.60		3%	开发期间税费包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用,如绿化建设费、临时用地费、市政管线分摊费、供电贴费、用电权费、电话初装费、分散建设市政公用设施建设费、建筑垃圾处置费等其他费用,按建筑安装工程费的 2%-4% 计取,本次评估该项费率取 3%;
五	管理费用 (万元)	410.56	349.53	180.34		3%	管理费用取值范围为 2%-5%;本次为 (土地总成本+建筑物总成本) × 3%
六	销售费用 (万元)	529.10	427.66	221.21		3%	(土地取得成本+建筑物开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润) × 3%
七	投资利息 (万元)	817.95	584.60	319.40		3.00%	土地取得成本 × [(1+3%) ² -1] + [建筑物开发成本+管理费用+销售费用] × [(1+3%) ^{2/2-1}]
八	成本利润率	15%	10%	10%			依据市场一般利润率
九	开发利润 (万元)	2193.74	1242.81	641.30		--	(土地取得成本+建筑物开发成本+管理费用+销售费用) × 成本利润率
十	销售税费 (万元)	992.96	802.59	415.15		5.33%	(土地取得成本+建筑物开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润) × 5.33%
十一	开发完成后 总价(万元)	18629.59	15058.06	7788.89			土地取得成本+建筑物开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费
十二	全新房产成本 价值(万元)	6357.71	8205.02	3678.59			建筑物开发总成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费
十三	成新率	78%	78%	78%			估价人员综合测算得出
十四	房产现值 (万元)	4959.01	6399.92	2869.30			全新房产成本价值 × 成新率
十五	房地产现值 (万元)	17230.89	13252.96	6979.60			房产现值+土地取得总成本
十六	房地产现值 (万元)	37463.45					-----

综上所述,成本法测算所得估价对象市场价值为 37463.45 万元。

(二) 采用收益法求取估价对象市场价值

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

一般公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：

V——收益价值；

A_i——房地产未来第 i 年的纯收益；

Y_i——报酬率；

n——收益期。

根据估价对象所在区域未来经济发展形势及估价对象所在区域物业氛围，注册房地产估价师认为估价对象年纯收益将稳步上涨，故采用衍生公式为：

$$P = a / (i - g) \times \{1 - [(1+g)/(1+i)]^n\}$$

式中：a—未来第一年净收益

g—年净收益增长率

n—收益年期

i—房地综合报酬率

1. 年总收益的计算

(1) 估价对象租金水平的确定

1) 租约情况描述

截至价值时点，估价对象已出租，由于委托方未能提供租赁合同，故本次评估采用区域内的市场客观租金价格作为评估依据。

2) 租金内涵

以下案例中的租金指建筑面积租金单价，且租金中包含水电费，公共部分维修费用，不包含物业管理费，宽带费用等。

3) 租金水平的预测

考虑到未来综合、地下车库、地下库房用房租赁市场仍将持续活跃，租金水平仍有一定程度的上涨，我们设定估价对象年净收益水平在目前市场状况上略有增长。

4) 租金的计算过程

对估价对象租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。估价对象与可比实例位置图如下：



估价对象和可比实例概况如下表：

比较法因素条件说明表				
比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
对象名称	中关村大街 18 号	海龙大厦	科贸电子城	中关村 E 世界
交易价格（元/㎡）	待估	5.0	4.8	5.3
市场状况	2025 年 7 月 14 日	2025 年 7 月	2025 年 7 月	2025 年 7 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
区位状况	办公聚集度	较高	较高	较高
	区域办公中心接近程度	较近	较近	较近
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷
	公共配套设施状况	较齐全	较齐全	较齐全
	临路状况	临次干道	临次干道	临次干道
	所在楼层	低楼层	高楼层	高楼层
	环境质量优劣状况	较好	较好	较好
	基础设施状况	五通	五通	五通

实物状况	新旧程度	较新	较新	较新	较新
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	建筑面积	4096.83	120.31	218	197.5
	装修状况	简单装修	普通装修	普通装修	普通装修
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
权益状况	产权性质	商品房	商品房	商品房	商品房
	物业用途	办公	办公	办公	办公
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	出租情况	无	无	无	无

对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、房地产用途以及区位状况、实物状况进行调整。

经综合修正后得出估价对象的比准租金单价，见下表：

比较法因素条件指数表					房地产价格影响因素修正系数的确定
比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
对象名称	中关村大街 18 号	海龙大厦	科贸电子城	中关村 E 世界	——
交易价格（元/m ² ）	待估	5.0	4.8	5.3	为统一付款方式、融资条件、交易税费负担情况后价格
市场状况	100	100	100	100	根据北京市规划和自然资源委员会官方网站公布的北京城市地价动态监测结果公布的地价增长率确定
交易情况	100	100	100	100	交易情况主要考虑交易双方有无利害关系人、是否有合理的洽谈交易时间、估价对象是否是市场上自由转让等因素对价格的影响，根据此次估价目的及可比实例的实际情况，根据当地房地产报价与成交价的关系确定
区位状况	办公聚集度	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	区域办公中心接近程度	100	100	100	分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；

	交通便捷度	100	100	100	100	分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	公共配套设施状况	100	100	100	100	分为齐全、较齐全、不齐全三个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	临路状况	100	100	100	100	分为主干道、次干道、支路、街区道路、其他五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	所在楼层	100	100	101	101	分为中楼层、高楼层、低楼层，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
	环境质量优劣状况	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	基础设施状况	100	100	100	100	以估价对象指数为 100，每相差一通，指数相应增加或者减少 2；
实物状况	新旧程度	100	100	100	100	分为新、较新、一般、较差、差五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	设施设备	100	100	100	100	分为齐全、较齐全、不齐全三个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	建筑面积	100	100	100	100	根据实际影响情况进行修正
	装修状况	100	101	101	101	分为毛坯、简单装修、普通装修、中等装修、精装修五个级别，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	建筑结构	100	100	100	100	分为砖木、砖混、钢混三个级别，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少；
权益状况	产权性质	100	100	100	100	根据产权性质实际影响情况进行修正；
	物业用途	100	100	100	100	根据物业用途实际影响情况进行修正；
	物业管理	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	出租情况	100	100	100	100	根据出租情况实际影响情况进行修正；

比较法因素条件系数表				
比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
对象名称		海龙大厦	科贸电子城	中关村 E 世界
交易价格 (元/m ²)		5	4.8	5.3
市场状况		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位状况	办公聚集度	100/100	100/100	100/100
	区域办公中心接近程度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/101	100/101
	环境质量优劣状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
实物状况	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/101	100/101	100/101
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
权益状况	产权性质	100/100	100/100	100/100
	物业用途	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	出租情况	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9901	0.9803	0.9803
比准价格		4.95	4.71	5.2
比准权重		1/3	1/3	1/3
市场法评估单价 (元/m ²)		4.95		

综上所述，估价对象综合市场租金价格为 4.95 元/m²，地下车库依据基准地价地下空间修正系数 0.2 进行测算，地下车库租金价格为 0.99 元/m²，地下库房依据基准地价地下空间修正系数 0.3 进行测算，地下库房租金价格为 1.485 元/m²

（2）估价对象出租空置率的确定

空置率：估价对象位于海淀区，周边的医院、学校等配套设施完善，办公成熟程度较高，租赁需求较为旺盛，在价值时点，其空置率普遍较低。根据对估价对象所处区域办公用房空置率的了解，综合考虑估价对象所处区位及结合估价人员的实地查勘，空置及租金损失按 10%来计算。

（3）其他收入

考虑当地出租市场操作惯例，押金为一个月的租金，需计利息收入，则押金收入按照一个月租金的年利息计算。根据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的金融机构人民币存贷款基准利率调整表确定，一年期定期存款利率为 1.5%

（4）房地产年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例，一般为押一个月的租金。

房地产年总收益=租金单价×可出租面积×(1-空置率)÷10000+其他收入

2. 年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、增值税、城市维护建设税及教育费附加、保险费等。各项费用取值计算过程如下：

（1）房屋维修费：为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价的 1%计算。根据产权方提供的资料，同时估价人员参考了近期类似房产的竣工结算资料，确定评估对象的重置单价为 3000 元/m²。

房屋维修费=重置单价×建筑面积×1%

（2）管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产总收益的一定比例确定，考虑到估价对象为综合、地下车库、地下库房，取管理费率为 2%。

管理费=房地产年总收益×2%

（3）房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号），房产税的税率依照房产租金收入计算缴纳，税率为 12%。

（4）增值税及附加：据《财政部国家税务总局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，包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加四项，

估价对象位于海淀区，根据北京市相关规定，增值税税率为 5%，城市维护建设税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%。故本报告中两税一费为 $1/(1+5\%)*5\%*(1+7\%+3\%+2\%)=5.33\%$ 。

增值税及附加=房地产年总收益 $\times$ 5.33%

(5) 保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的 1%计，估价对象的重置单价为 3000 元/m²。

保险费=重置单价 $\times$ 建筑面积 $\times$ 1%

(6) 年总费用合计

通过上述计算，得出：

年总费用=房屋维修费+管理费+房产税+增值税及附加+保险费。

3. 年净收益

年净收益=房地产年总收益-年总费用

4. 年净收益增长率

考虑到未来几年同类房地产市场仍将持续活跃，租金水平仍有一定程度的上涨，我们假设估价对象年净收益水平未来每年增长 1.5%。

5. 报酬率

物业的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。考虑同类房地产项目的报酬率，本报告采用安全利率加风险调整值的方法确定报酬率。全利率选用中国人民银行公布的一年期定期存款利率 1.5%，估价对象位于海淀区，用途为科研楼，根据估价对象的特点及所在地区的经济现状及未来预测，取风险调整值为 3%，则根据安全利率加风险值可以得出报酬率为 4.5%

6. 可获收益年限

委估宗地为国有出让土地，批准使用年限为 50 年，剩余使用年限为 25.95 年（自价值时点至终止使用日期止）；建筑物钢混结构经济耐用年限为 60 年，建成于 2004 年，已使用 21 年，剩余 39 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余使用年限，房地产剩余使用年限根据土地剩余使用年限确定，故估价中确定房地产剩余使用年限为 25.95 年。

7. 计算结果

选用的收益法计算公式为：

$$P=a/(i-g) \times \{1-[(1+g)/(1+i)]^n\}$$

式中：a—未来第一年净收益

g—年净收益增长率

n —收益年期

i —房地综合报酬率

得出计算结果为：

$$\text{总价} = a / (i - g) \times [1 - ((1 + g) / (1 + i))^n]$$

收益法计算表						
序号	起始日期	2025/7/14	2025/7/14	2025/7/14	参数	备注
--	结束日期	2051/6/26	2051/6/26	2051/6/26		
--	租金增长方式	等比	等比	等比		
--	租约期内/外	租约期外	租约期外	租约期外		
一	年房地产有效毛收益（万元）	666.99	452.83	269.15		年潜在毛收益-租金损失+其他收入
(1)	有效出租面积（m ² ）	4096.83	13906.76	5510.71		为计算租金的面积
(2)	日租金（元/m ² ·日）	4.95	0.99	1.485		按照比较法测算出的结果得出租金
(3)	年房地产潜在毛收益（万元）	740.19	502.52	298.69		按 365 天/年计算
(4)	空置率	10%	10%	10%		指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期
(5)	其他收入（万元）	0.82	0.56	0.33	1.50%	若有租赁保证金、押金等应按单利计算利息收入
(6)	建筑面积（m ² ）	4096.83	13906.76	5510.71		为计算建安成本的建筑面积
(7)	重置单价（元/m ² ）	3000	3000	3000		为建安成本单价
(8)	重置成本（万元）	1229.05	4172.03	1653.21		（重置单价×建筑面积），为计算维修费和保险费的基数
二	年总费用（万元）	138.64	130.84	68.67		为以下（1）-（5）项之和
(1)	维修费（万元）	12.29	41.72	16.53	1.00%	重置成本×1%
(2)	保险费（万元）	1.23	4.17	1.65	0.10%	重置成本×0.1%
(3)	房产税（万元）	76.23	51.75	30.76	12.00%	年有效毛收益÷（1+5%）×12%
(4)	增值税及附加（万元）	35.55	24.14	14.35	5.33%	年有效毛收益×5.33%
(5)	管理费（万元）	13.34	9.06	5.38	2.00%	管理费用取值范围为 2%-5%；本次为年有效毛收益×2%
三	年租金净收益（万元）	528.35	321.99	200.48		年有效毛收益-年总费用

四	年净收益增长率 (值)	1.50%	1.50%	1.50%		租约期内按照租约约定的增长率， 租约期外为市场一般增长率
五	报酬率	4.50%	4.50%	4.50%		为市场一般报酬率
六	收益年限(年)	25.95 年	25.95 年	25.95 年		租约期内按照租约约定测算收益年限， 租约期外按照剩余年限测算收益年限
七	房地产收益价值 (万元)	9341.27	5692.81	3544.5		$\text{净收益} \div (\text{报酬率} - \text{净收益增长率}) \times (1 - ((1 + \text{净收益增长率}) \div (1 + \text{报酬率}))^{\text{收益年限}})$
八	折现后房地产收益价值	9341.27	5692.81	3544.50		将租约期外获得收益价值折现至价值时点
九	房地产收益总价 值(万元)	18578.58				

综上所述，估价对象收益法市场价值为 18578.58 万元。

(三) 估价对象市场价值的确定

注册房地产估价师采用了成本法、收益法对估价对象房地产市场价格进行了测算，比较法是通过对估价对象周边类似房地产的已知价格作适当的修正得出，收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加得到的房地产价值，注册房地产估价师根据当前市场行情，综合分析影响房地产价格的因素，并结合估价对象的具体情况，本次估价以两种方法的加权平均值作为估价对象市场价值的估价结果如下表所示：

方法	总价(万元)	权重	评估总价(万元)	评估单价(元/㎡)
成本法	37463.45	0.4	26132.53	11113
收益法	18578.58	0.6		

(四) 估价对象抵押价值的确定

根据建设部、中国人民银行、银监会发布的《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押估价应先求取估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款来确定估价对象在价值时点的房地产抵押价值，具体计算公式如下：

房地产抵押价值=未设立法定优先受偿权利下的市场价值-注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款

根据《不动产登记信息查询结果告知单》，估价对象有抵押权尚未注销。由于产权人拟将上述抵押权注销后再进行本次抵押登记，故未考虑上述抵押权对估价结果的影响。

根据估价委托人介绍，估价对象已出租，估价对象不存在查封情况，不存在担保权、典权等其他他项权利，不存在其他优先受偿权。

本报告中注册房地产估价师已知悉的优先受偿款为人民币 0 元。

估价对象抵押价值为 26132.53 万元。

六、估价结果确定

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用成本法、收益法作为本次估价所采用的基本方法。

评估人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、谨慎的评估原则，按照科学的评估程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的评估方法，确定估价对象（北京中关村科技发展(控股)股份有限公司所拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层综合、地下车库、地下库房地房屋所有权(建筑面积为 23514.3 m²)及其所分摊的国有出让土地使用权)于价值时点 2025 年 7 月 14 日的房地产抵押价值，评估结果如下：

房地产抵押估价结果汇总表

币种：人民币

项目及单位	数额及说明	评估值	评估值 金额大写
		评估值	评估值
1. 假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值	总价(万元)	26132.53	贰亿陆仟壹佰叁拾贰万伍仟叁佰元整
	单价(元/m ²)	11113	
2. 法定优先受偿款，其中：	总额(万元)	0	
2.1 拖欠建设工程价款	总额(万元)	0	
2.2 已抵押担保债权数额	总额(万元)	0	
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)	0	
3. 抵押价值	总价(万元)	26132.53	贰亿陆仟壹佰叁拾贰万伍仟叁佰元整
	单价(元/m ²)	11113	
4. 预计税费	总价(万元)	2843.22	贰仟捌佰肆拾叁万贰仟贰佰元整
5. 扣税后净值	总价(万元)	23289.31	贰亿叁仟贰佰捌拾玖万叁仟壹佰元整

特别提示：

- 1、抵押价值=假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值-法定优先受偿款
- 2、预计税费为估价人员初步测算仅做参考，具体扣税额以税务部门实际扣税额为准。
- 3、根据《不动产登记信息查询结果告知单》，估价对象有抵押权尚未注销。由于产权人拟将上述抵押权注销后再进行本次抵押登记，故未考虑上述抵押权对估价结果的影响。

4、以上内容摘自本房地产估价报告书，中评房（2025）房评字第 C10006 号。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。

5、估价对象利用现状为出租，由于委托方未能提供租赁合同，本次评估以未考虑租约为前提出具的评估报告，提请报告使用人注意。

6、本次评估由中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司负责解释。
本估价报告应用的有效期为自报告出具之日起一年内有效。

附 件

附件1、估价委托书复印件

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、《房屋所有权证》复印件

附件5、《国有土地使用证》复印件

附件6、产权方的企业营业执照复印件

附件7、估价机构营业执照复印件

附件8、估价机构资质证书复印件

附件9、估价人员资格证书复印件

估价委托书

中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司：

兹委托你公司对下列房地产进行估价，具体委托事项如下：

1、估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

2、估价对象：北京市海淀区中关村大街 18 号部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产，建筑面积 23,514.30 平方米的综合用房(综合、地下库房、地下车位)的房屋所有权和所分摊的 2,636.06 平方米国有出让土地使用权

部位及房号	建筑面积 (m²)	规划用途
03 层 (03)		
301	603.75	综合
302	230.07	综合
04 层 (04)		
401	168.58	综合
402	676.87	综合
403	312.14	综合
404	119.27	综合
405	202.41	综合
406	142.52	综合
05 层 (05)		
501	170.37	综合
502	681.04	综合
503	314.71	综合
504	121.69	综合
505	204.07	综合
506	149.34	综合
地上部分小计	4096.83	
部位及房号	建筑面积	规划用途
地下二层	8552.31	车位 (192 个)



	3191.17	库房（18个）
地下三层	5354.45	车位（121个）
	1734.90	库房（8个）
地下四层	584.64	库房（5个）
地下车库	13906.76	
地下库房	5510.71	
地下部分小计	19417.47	
合计	23514.30	

3、价值时点： 2025 年 月 日

☐以进场查勘之日为准。

☐以年月日为准。

联系人：

联系电话：

估价委托人：

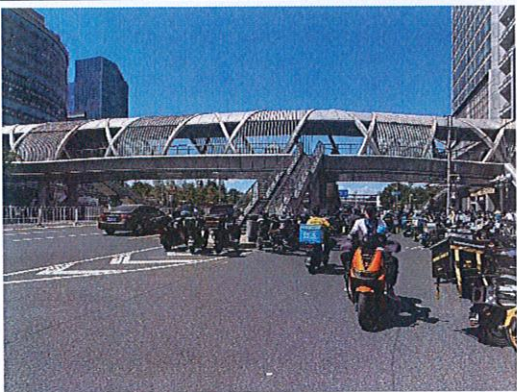
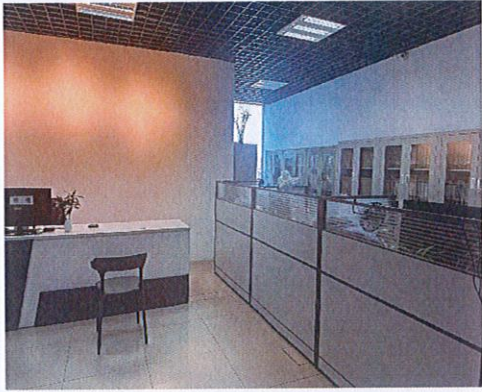
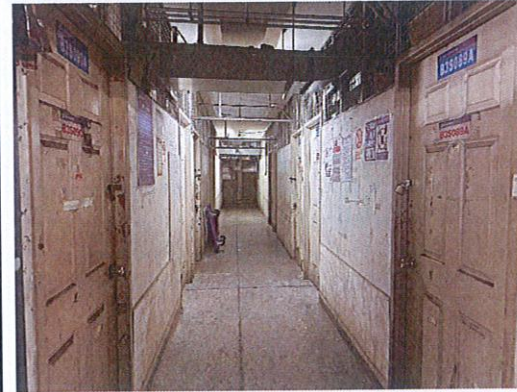
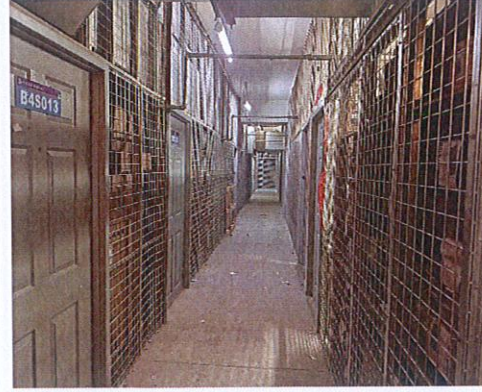
年 月 日

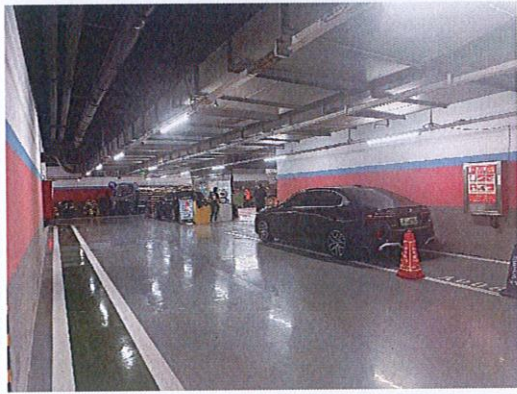


估价对象位置示意图



估价对象现状照片

	
周边道路	外观
	
内部状况	内部状况
	
内部状况	内部状况
	
内部状况	内部状况

	
内部状况	内部状况
	
内部状况	内部状况



中华人民共和国
国有土地使用证

京海 国用(2003 出)第 2166 号

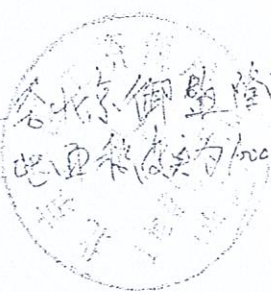
土地使用权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
座 落	北京市海淀区中关村大街18号		
地 号	0811007003001	图 号	IV-1 4-74(3)
地类(用途)	综合、配套(地下)、地下车库	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	综合(地下)2041年06月26日, 综合、地下车库 0511年06月26日
使用权面积	12135.32 M ²	其中	独用面积 0 M ²
		分摊面积	12135.32 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

人民政府 (章)

2008 年 5 月 27 日

事 记
 北京御盛隆堂钟
 称土地开发有限公司，称土地开发为m02-6m



登 记 机 关

证书监制机关

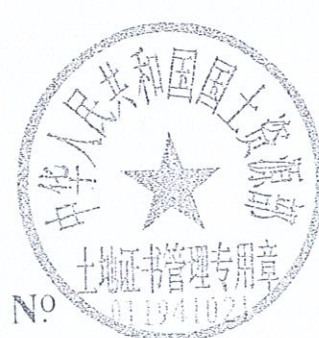


图 10-1

比例尺 1:1000

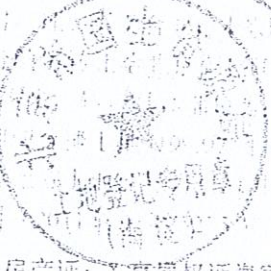
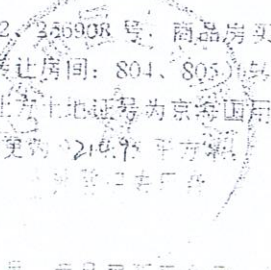
设计单位：中国水利水电科学研究院
设计日期：1980年10月

中国水利水电科学研究院



中国水利水电科学研究院

记 事	
日 期	内 容
2008.12.3	
2008.12.16	解除8层4.05.04号对应土地面积, 748.46m ² .
2009.1.31	
2010.7.12	
2010.10.18	

日期	事 内 容
2011.5.1	根据房产证：京房权证海字第256912、256908号，商品房买卖合同，分拆协议，将部分土地随房屋（转让房间：804、805）转移至北京御盛隆堂科技发展有限公司，受让方土地证号为京海国用（2011转）第5312号，本宗地土地面积变更为246.98平方米。 
2011.3.23	根据房产证：京房权证海字第204308号，商品房买卖合同，分拆协议，将部分土地随房屋（转让房间：802）转移至北京御盛隆堂科技发展有限公司，受让方土地证号为京海国用（2011转）第5312号，本宗地土地面积变更为246.98平方米。 
2011.7.7	根据房产证：京房权证海字第204308号，商品房买卖合同，分拆协议，将部分土地随房屋（转让房间：802）转移至北京御盛隆堂科技发展有限公司，受让方土地证号为京海国用（2011转）第5312号，本宗地土地面积变更为246.98平方米。 
2011.9.30	根据房产证：京房权证海字第204308号，商品房买卖合同，分拆协议，将部分土地随房屋（转让房间：802）转移至北京御盛隆堂科技发展有限公司，受让方土地证号为京海国用（2011转）第5312号，本宗地土地面积变更为246.98平方米。

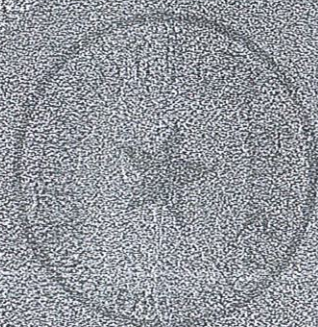
设定他项权利摘要

[illegible]

设定他项权利摘要

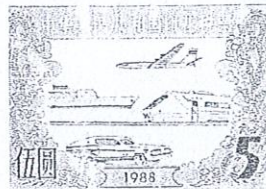
权利人	权利种类	权利范围	权利价值	土地他项权利证号	设定日期	约定期限	注销日期
中国建设银行股份有限公司北京建国支行	房地抵押	地上建筑物及相应分摊土地面积563.73平方米(详见抵押物清单)	人民币壹亿肆仟伍佰万元整	京海土地他项(2011)第00285号	2011年12月21日	2011-5-25至	2012-9-13
南京银行股份有限公司北京分行	土地抵押权	房屋建筑面积1088.27平方米(详见清单)及对应分摊土地面积122平方米	人民币贰仟万元整	京海他项(2012)第00032号	2012-5-24	2011-11-11至	2012-11-11
						-03	2012-11-11
						-09	2014.6.2
中国建设银行股份有限公司北京分行	房地抵押	地上建筑物及相应分摊土地面积563.73平方米	人民币壹亿肆仟柒佰万元整	京海土地他项(2013)第00195号	2013-11-13	2013-11-13至	2015-12-12
中国建设银行股份有限公司北京保利支行	土地抵押权	部分地上建筑物面积6028.58平方米及对应土地使用权面积563.73平方米	人民币壹亿零伍佰万元整	京海他项(2014)第00059号	2014-3-27	2014-01-28至	2014-12-27
中国建设银行股份有限公司北京保利支行	土地抵押权	证载部分土地使用权面积553.73平方米及对应房产(见抵押物清单)	人民币玖仟万元整	京海他项(2015)第00007号	2015-11-09	2014-12-29至	2015-12-28
河北银行股份有限公司广安街支行	最高额抵押权	证载部分土地使用权面积563.73平方米及对应房产(见抵押物清单)	人民币玖仟陆佰万元整	京(2016)海淀区不动产证明第0311723号	2016-01-20	2015-09-14至	2019-09-14
河北银行股份有限公司石家庄营业管理部	最高额抵押权	证载部分土地使用权面积563.73平方米及对应房产(详见抵押物清单)	人民币壹亿元整	京(2017)海淀区不动产证明第0040463号	2017-12-18	2017-12-4至	2021-12-4

20190419 2020 7/10



中华人民共和国
房屋所有权证

京 房权证 海股 字第 0004603 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章):



房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司					
房屋坐落		海淀区中关村大街18号					
丘(地)号		H-4-6-(473)		产别		股份产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	18		钢混	十二(4)		116002.21	综合类
	合计					116002.21	
共有人 等 人			共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号	京海国用(2003出)字第2165号				使用面积(平方米)		13004.39
权属性质	出让		使用年限		2001 06 27 至 2051 06 26		
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
中国银行	抵押	详见抵押	2005.2.5	2005.1.13	2008.1.12		
中国光大银行北京分行	抵押	详见抵押	2005.2.29	2005.4.30	2008.6.21		
中国光大银行股份有限公司北京海淀支行	抵押	详见抵押	2006.7.5	2008.4.20	2009.1.14		
中国建设银行股份有限公司北京分行	抵押	详见抵押	2007.12.4	2008.8.19	2009.8.28		
北京农村商业银行股份有限公司海淀支行	抵押	详见抵押	2008.7.13	2009.5.13	2010.5.13		
中国建设银行股份有限公司北京分行	抵押	详见抵押	2008.9.23	2009.7.31	2010.7.31		
北京农村商业银行股份有限公司	抵押	详见抵押	2009.7.31	2010.7.31	2011.7.31		

房产设定最高额抵押，抵押权人为
股份有限公司北京分行，最高债权额
为人民币壹仟万元整，抵押期限自
2012.4.12 至 2012.1.12

此处房产部分为房屋设定抵押，
(详见抵押物明细清单)，抵押

权人为中国建设银行股份有限公司北京
保利支行，被担保主债权的数额
为人民币壹仟万元整。2012.8.31

房产设定抵押(抵押物明细清单)，抵
押权人为中国建设银行股份有限公司
北京分行，被担保主债权的
数额为人民币壹仟万元整。
2011.8.15 2011.8.21

已 立 项
建筑面积在核减中

依据房屋土地测绘技术
报告书，7层建筑面积
更为10705.44m²。
2012.8.5

权利人将位于海淀区中关村大街18号2层2B226
号面积13.61m²的房产过户至冯勇强名下。2010-06-10

此房产证中部分房产(详见抵押物清单)设定
抵押权人为人民币壹仟万元整抵押。抵押
权人为中国建设银行股份有限公司北
京国支行。
2010.8.13

此房产中部分(详见抵押物清单)设定抵押
权人为人民币捌仟贰佰万元整抵押。抵押
权人为北京农村商业银行股份有限公司南
支店。
2010.8.17 2010.11.26

此处房产部分为房屋设定最高
抵押，抵押权人为南银
股份有限公司北京分行。
抵押权人为壹仟万元整。
2010.11.26

此处房产限18-46号，面积1039.1m²
抵押。抵押权人为河北银行股份
有限公司和平东路支行，被担
主债权的数额为人民币
壹仟伍佰万元整。2010.12.16

填发单位(盖章)
填发日期

2010年 11 月 15 日

2012.3.19

北京市房屋登记表

共3页 第1页 面积单位: 平方米(m²)

坐落		海淀区中关村大街18号楼				图号	IV-1-4-74	
所有人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司				地号		
产别		股份制	房屋用途	综合	宗地面积	楼、平房占地总面积	分幢	
平房建筑面积			楼房建筑面积	116002.21		116002.21	9429.35	
楼号或幢号	房屋总数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	其中
								套内建筑面积(含阳台)
								阳台建筑面积
								共有分摊建筑面积
								建筑占地面积
18-1-18-2	-04	-04	18-1-18-2	钢混			1977.06	分幢
		-03	18-6				7690.82	9429.35
		-02	18-11-18-17				12790.52	
		-01	18-19-18-21				1214.46	
	01	01	18-22				5784.61	
本页小计							29457.87	
总计							116002.21	144.66

附记: 另有地下四层人防建筑面积8323.61 m²不在以上总建筑面积以内

备注: 地下建筑面积含地下平岸面积: 16318.21 m², 地下配套面积: 389.57 m².

测绘日期: 2004年11月5日

填表人: 郭金海

检查人: 陈

填表日期: 2004年11月5日

北京市房地产权测绘所制

证、交、卷、房或止房人记外，盖、失

号:

北京市房屋登记表(楼房附页)

第2页

海淀区中关村大街18号楼										面积单位: 平方米 (m²)		
楼号或号	房屋总数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	建筑面积	其中			图号	IV-1-4-74	使用面积
							套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	共有分摊建筑面积			
18	22(-04)	02	18-25	钢混		5872.84		4.47				分摊 9429.35
		03	18-28			7235.62		4.47				
		04	18-42			9727.74		16.06				
		05	18-43			10301.53		16.06				
		06	18-44			7897.22		16.06				
		07	18-46			10359.11		18.08				
		08	18-47			10393.05		18.08				
		11	18-50			6679.12		7.34				
		12	18-53			2465.62		7.34				
		13-16	18-55			9862.48		29.36				
		19	18-64~18-66			440.02						
		20	18-67			2236.97		7.34				
页 小 计						23471.42		144.86				
注												

填表人: 郭金涛

日期: 2004年11月5日

日期: 2004年11月5日

填表人: 郭金海

检查人: [Signature]

填表日期: 2004年11月5日

北京市房地产测绘研究所制

18

北京市房屋登记表 (楼房附页)

共3页 第3页

面积单位: 平方米(m²)

海淀区中关村大街18号楼

图号	IV-1-74 (4)	其 中			建 筑 面 积	套 数	建 成 房	结 构	部 位 及 房 号	所 在 层 次	房 屋 总 层 数	附 属 房 屋 数	使用面积
		套内建筑面积 (含阳台)	阳 台 建 筑 面 积	共有分摊 建筑面积									
18					2227.12			钢筋混凝土	18-68	21	22(-04)		
					846.20				18-69	22			分摊 9429.05
页 小 计													3073.32
备 注													

登记日期: 2004年11月5日

填表人: 郭金海

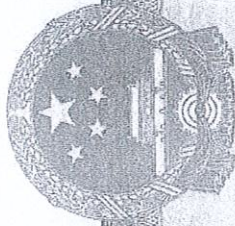
检查人: 郭金海

填表日期: 2004年11月5日

北京市房地产权产调查所监制

估价对象法定优先受偿款调查表

估价机构	中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司
估价委托人	南京银行股份有限公司北京分行
房地产权利人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
房地产坐落	北京市海淀区中关村大街 18 号
房地产证	京海国用(2003 出)第 2166 号、京房权证海股字第 0004603 号
估价目的	为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。
价值时点	2025 年 月 日
法定优先受偿款	假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款、其他法定优先受偿款。
在本次估价中，假定在价值时点_____实现抵押权时，是否存在法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，请如实填写：	
法定 优先 受偿 款 情 况	1、是否存在已抵押担保的债权？ 答：是
	2、是否存在发包人拖欠承包人的建设工程价款？ 答：否
	3、是否存在其他优先于本次抵押贷款受偿款项？ 答：否
被调查人	
填表日期	



营业执照

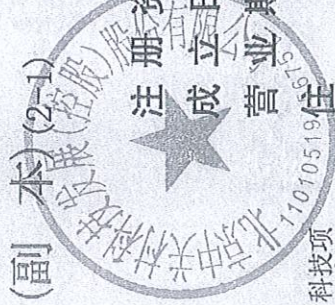
统一社会信用代码

91110000700225606B

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



(副本) (2-1)



名称 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 许钟民

经营范围

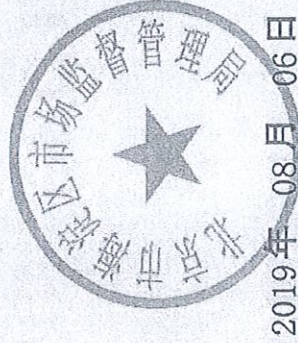
互联网接入服务；高新技术和产品的开发、销售；科技项目、建设项目的投资；各类工业、民用、能源、交通、建筑、市政、地铁、城市铁路、高速铁路、房屋、设备安装、材料、销售、设计、建筑装饰、装修、设备、材料、销售、材料、销售、商品房屋、物业管理、购销、技术咨询、技术服务、机动车、机械、电子设备、信息咨询服务、选择经营项目，开展经营、场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

注册资本 75312.6982万元

成立日期 1999年06月08日

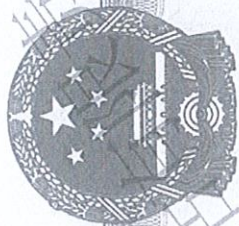
营业期限 1999年06月08日至 长期

住所 北京市海淀区中关村南大街32号



登记机关

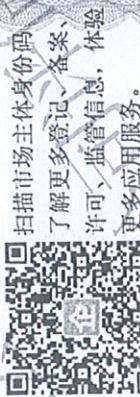
2019年08月06日



营业执照

统一社会信用代码

911101056963477XC



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。

(副本) (1-1)

名称 中安盛世（北京）土地房地产资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李景平

经营范围 房地产评估；土地评估；房地产信息咨询（不含中介服务）；资产评估。（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。）

注册资本 200万元

成立日期 2009年11月02日

住所 北京市朝阳区将台路6号丽都饭店内七层O-702室



登记机关

2025年01月17日

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: 中安盛世(北京)土地房地产评估有限责任公司
法定代表人: 李景平
(执行事务合伙人)

住所: 北京市朝阳区将台路6号丽都饭店内七层0-702室

统一社会信用代码: 9111010569633477XC

备案等级: 一级

证书编号: 京建房估备字[2010]第0182号

有效期限: 2025年07月01日至2028年06月30日



二〇二五年七月一日

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 holder 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. 00223246

姓名 / Full name

郭凡

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110222198101260364

注册号 / Registration No.

1120110094

执业机构 / Employer

中安盛世(北京)土地房地产资产评估有限责任公

有效期限 / Date of expiry

2025-12-18

持证人签名 / Bearer's signature

郭凡



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 holder 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. 00223639

姓名 / Full name

胡怀杨

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362133198210064217

注册号 / Registration No.

1120140060

执业机构 / Employer

中安盛世(北京)土地房地产资产评估有限责任公

有效期限 / Date of expiry

2026-08-20

持证人签名 / Bearer's signature

胡怀杨

