



房地产估价报告

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号金融街威斯汀酒店、公寓（办公）房地产项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026年3月2日

房地产估价报告

估价项目名称：

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号金融街威斯汀酒店、公寓（办公）房地产项目

估价委托人：

北京金融街投资（集团）有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

陆金库（1120240042） 史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二六年三月二日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F2）第011号

致估价委托人函

北京金融街投资（集团）有限公司

敬启者：

关于：中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号金融街威斯汀酒店、公寓（办公）房地产（以下简称「估价对象」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「本公司」）荣幸地获得北京金融街投资（集团）有限公司（「贵公司」）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二五年十二月三十一日，为「贵公司」作为金融街集团商业地产第2期资产支持专项计划的实际融资人，了解估价对象的房地产市场价值而提供参考依据。我们经过实地勘察，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》所载的规定，选用科学合理的估价方法，评估估价对象的房地产市场价值。估价结果如下：

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号金融街威斯汀酒店、公寓（办公）房地产，总建筑面积合计为108,209.08平方米，于2025年12月31日之房地产市场价值为人民币5,102,000,000元（大写人民币伍拾壹亿零贰佰万元整），折合建筑面积单价为人民币47,100元/平方米。

备注：① 总估值取整至百万位，单价取整至百位。

② 本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二六年三月二日至二〇二七年三月一日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司



法定代表人

程家龙

二〇二六年三月二日

目 录

1. 注册房地产估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
3. 估价结果报告.....	5
3.1 估价委托人.....	5
3.2 房地产估价机构.....	5
3.3 评估当事方和报告使用人.....	5
3.4 估价目的.....	5
3.5 估价对象.....	5
3.6 价值时点.....	14
3.7 价值类型.....	14
3.8 估价依据.....	14
3.9 估价原则.....	15
3.10 估价方法.....	16
3.11 估价结果.....	17
3.12 注册房地产估价师.....	17
3.13 协助估价的人员.....	17
3.14 实地查勘期.....	17
3.15 估价作业日期.....	17
4. 估价技术报告.....	18
4.1 估价对象描述与分析.....	18
4.2 估价对象经营现状描述与分析.....	21
4.3 市场背景分析.....	23
4.4 最高最佳利用分析.....	28
4.5 估价方法适用性分析.....	29
4.6 估价测算过程.....	30
4.7 估价结果确定.....	51
5 附件.....	52
5.1 委托评估函及项目情况说明.....	52
5.2 物业位置图.....	53
5.3 估价对象内外部状况照片.....	54
5.4 估价对象周围环境和景观照片.....	57
5.5 估价对象权属证明复印件.....	58
5.6 估价机构营业执照复印件.....	60
5.7 估价机构相关资质证明复印件.....	61
5.8 估价人员相关专业执业资格复印件.....	62

1. 注册房地产估价师声明

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的房地产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 报告中涉及代称

公司名称	报告中涉及代称
北京金融街投资（集团）有限公司	委托方
北京金昊房地产开发有限公司	产权方
北京市西城区金融大街丙9号、乙9号 金融街威斯汀酒店、公寓（办公）房地产	估价对象

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

产权人（北京金昊房地产开发有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用；

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清；

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准；

估价对象可自由出售；

对于估价对象的产权状况，我们将以贵公司所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的房地产市场价格。

同时，我们假设在土地使用权的法定年期内，估价对象的产权人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2026年1月22日，根据贵公司提供资料，价值时点为2025年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与项目公司提供资料状况一致。

估价中所采用之建筑面积、土地用途及土地使用权终止日期以产权方提供之《房屋所有权证》【X京房权证西字第021216号】、【X京房权证西字第022508号】复印件中所载内容为准，经营数据及其他相关数据以贵公司提供之《委托评估函》为准。

估价对象已完成《不动产权证书》建筑物权属登记，本次估价中所采用之建筑面积以项目公司提供之《不动产权证书》为准，如有变动，则估值应相应调整。

根据委托方提供的资料，估价对象于价值时点已设立抵押权。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。

该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

项目公司已提供给我们估价对象产权文件复印件，但我们并未进行相关产权文件的查证及确认，也未查核该产权文件所载的相关内容是否发生变更。所以在本次估价过程中，我们将以贵公司提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

我们亦已获得贵公司或有关人士提供给我们有关估价对象的财务报表、酒店管理合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2026年1月22日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

本次估价假设估价对象于价值时点2025年12月31日的状况与项目公司提供资料状况保持一致。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.4 不相一致假设

根据企业提供资料，金融大街乙9号金融街公寓部分将于2026年10月开始进行改造，用途由公寓改至办公，计划于2028年6月竣工，2028年8月开业。

本次估价假设基准时点至2026年10月维持现状公寓经营，2026年10月至2028年8月开展改造工作，之后年度按照企业预计改造后办公用途预测未来现金流。

2.5 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足事项假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二六年三月二日至二〇二七年三月一日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部份内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部份内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：北京金融街投资（集团）有限公司
住所：北京市西城区高梁桥路6号5号楼6层A区（T4）06A2
统一社会信用代码：91110000101337956C

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
法定代表人：程家龙
地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座
503A、502B1
资质等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：至2026年10月11日

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托人为北京金融街投资（集团）有限公司，物业产权持有单位北京金昊房地产开发有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次参与发行金融街集团商业地产第2期资产支持专项计划了解估价对象的房地产市场价值的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.4 估价目的

为北京金融街投资（集团）有限公司作为金融街集团商业地产第2期资产支持专项计划的实际融资人，了解估价对象的房地产市场价值而提供参考依据。

3.5 估价对象

3.5.1 区域位置

3.5.1.1 估价对象基本情况及坐落位置

估价对象为金融街威斯汀酒店、公寓项目，宗地土地使用权面积为11,741.95平方米，总建筑面积为108,209.08平方米。该物业坐落于北京市西城区金融大街丙9号、乙9号，地处北京金融街核心区域，东临金融大街，南临金城坊街，西邻鑫茂大厦，北临武定侯街。其所占用地块地势平坦，交通便捷，周边办公、商业聚集度高。

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日



★ 估价对象位置示意图

3.5.1.2 金融街区属位置及概况

北京金融街位于北京市西城区，南起复兴门内大街，北至阜成门内大街，西抵西二环路，东临太平桥大街，规划用地近103公顷。其中建设用地约44公顷，道路用地约32公顷，绿化率超过30%。

北京金融街是我国第一个定向开发的高端产业功能区，见证与承载了中国金融改革发展历程和成果。经过20多年发展，北京金融街已经发展成为集决策监管、标准制定、资产管理、支付结算、信息交流、国际合作功能为一体的国家金融管理中心，是“一行两会”等国家金融管理部门、全国性金融行业协会、重要金融机构所在地。自1992年西城区报北京市委市政府批准正式启动建设金融街，1993年国务院批复的《北京城市总体规划》，提出在西二环阜成门至复兴门一带建设国家级金融管理中心，集中安排国家级银行总行和非银行机构总部，北京金融街应运而生。至目前，金融街集聚各类金融机构1900余家，总部企业175家，有19家位列《财富》世界500强，业务范围覆盖银行、证券、保险、债券、基金、理财、信托及不良资产处置等全门类业务，拥有证券交易及登记托管、债券发行交易、支付清算等众多金融基础设施。驻区金融机构资产规模达到125.7万亿元，占全国金融机构资产规模三分之一。金融街是中国高素质人才最为聚集的区域，从业人员中三分之二为硕士研究生以上学历，近20%为海外留学归国人员，聚集了大量高级金融管理人才。

3.5.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象坐落于北京金融街商圈，周边汇集有众多办公及商业项目，办公项目有金融街中心、中国人寿广场、金融街月坛中心、英蓝国际商务中心、中国华融大厦等，办公氛围良好，许多大型金融企业及监管机构位于此区域；商业项目有金融街购物中心、西单大悦城、君太百货等，商业成熟度较高。附近文化设施有天安门广场、故宫博物院、劳动人民文化宫、中山公园，以及众多的便利店、餐饮店、小吃店。此外，中国银行、建设银行、工商银行、招商银行、东亚银行等多家银行在该区域设有营业网点。项目周边人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

估价对象周边环境现状照片



中信金融资产大厦



中国人寿广场

3.5.2 物业之交通条件

估价对象周边有3路、7路、13路、42路、47路、101路、102路、103路、409路、612路、夜13路、夜36路等多条公交线路经过并在其附近设站，南距地铁1号线复兴门站约1公里，北距2号线阜成门站约800米；周边的交通主干道有西长安街、西二环路、太平桥大街，区域内道路有金融大街、金城坊街、锦什坊街及武定侯街，并可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况；金融街商圈内有相应的停车位向社会有偿开放，停车设施充足，可以满足商户、商务以及临时停车的需要。估价对象距离北京首都国际机场约28公里，北京大兴国际机场约46公里，距离北京南站约6公里。

3.5.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象所在地块东临金融大街，南临金城坊街，西邻鑫茂大厦，北临武定侯街，其所占用地块呈近似规则四边形，地势平坦。估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力。

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日



北侧-武定侯街



西侧-鑫茂大厦



估价对象



东侧-金融大街



南侧-金城坊街

3.5.4 权益状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019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通过《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日起实施。《中

《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

(2) 国有土地使用证书

权证种类及证号	《国有土地使用证》【京西国用（2004转）第20163号】
土地使用权人	北京金昊房地产开发有限公司
座落	西城区金融街B区3号地
地号	——
图号	1-1-2-61（4）-10
地类（用途）	综合
使用权类型	出让
终止日期	2053年8月19日
使用权面积	11,741.95平方米
记事	——
登记机关	北京市国土资源局
登记日期	2004年12月22日

(3) 房屋所有权证

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件，有关内容摘录如下：

权证种类及证号	《房屋所有权证》【X京房权证西字第021216号】
房屋所有权人	北京金昊房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	西城区金融大街乙9号
登记时间	2009年7月2日
规划用途	儿童活动间、北楼门厅、公寓管理、商业、客房休息厅、消防控制、公寓式酒店、其他附属
房屋总层数	23(-04)
建筑面积	32,655.70平方米
结构	钢混
填发单位	北京市西城区房屋管理局

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

权证种类及证号	《房屋所有权证》【X京房权证西字第022508号】
房屋所有权人	北京金昊房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	西城区金融大街丙9号
登记时间	2009年7月24日
规划用途	地下车库、会议室、大宴会厅、大宴会厅前厅、办公室、厨房、商务中心、酒店、中餐厅、大堂、酒店酒吧、商业、过厅、前厅、自行车库
总层数	22(-04)
建筑面积	75,553.38平方米
结构	钢混
填发单位	北京市西城区房屋管理局

(4) 土地权益状况

估价对象国有建设用地使用权性质为出让，使用权人为北京金昊房地产开发有限公司，批准用途为综合，终止日期为2053年8月19日。至价值时点2025年12月31日，土地的剩余使用期限为27.63年。

(5) 建筑物权益状况

估价对象房屋所有权人为北京金昊房地产开发有限公司，其中金融大街乙9号房屋的规划用途为儿童活动间、北楼门厅、公寓管理、商业、客房休息厅、消防控制、公寓式酒店、其他附属；金融大街丙9号房屋的规划用途为地下车库、会议室、大宴会厅、大宴会厅前厅、办公室、厨房、商务中心、酒店、中餐厅、大堂、酒店酒吧、商业、过厅、前厅、自行车库。估价对象于2006年10月竣工，作为酒店、公寓用途经营。至价值时点2025年12月31日，估价对象正常经营使用。根据企业提供资料，金融大街乙9号房屋将于2026年10月开始改造至办公用途，预计于2028年6月竣工。

3.5.5 估价对象概况

(1) 概况

估价对象地处北京市西城区，隶属于金融街商圈，周边甲级写字楼和高档购物中心较为集中，公共服务配套设施完善，自然及人文环境良好。

估价对象总建筑面积108,209.08平方米，为地下四层至地上二十三层。根据企业提供资料，金融大街乙9号房屋将于2026年10月开始改造至办公用途，并于2028年6月竣工，2028年8月开业。各业态建筑面积及所在楼层如下表所示：

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

估价对象	楼座	建筑面积 (平方米)	楼层 (实际)
酒店	金融大街丙9号	75,553.38	地下四层至地上二十二层
公寓 (办公)	金融大街乙9号	32,655.70	地下四层至地上二十三层
合计	—	108,209.08	—

估价对象酒店部分拥有483间客房，房型面积从40平方米至260平方米，房间均配备舒适且现代化设备，包括著名的威斯汀“天梦之床”，热带雨林淋浴喷头，超大工作台，HERMAN MILLER设计的座椅，BOSE收音机，免费高速无线上网，平面电视及无线式手提IP电话。同时，酒店内设各类餐厅、酒吧、康体娱乐设施以及会议、宴会空间，可以满足各类宾客的需求。详细情况如下表所示：

客房				
房型	间数	建筑面积 (平方米)	楼层 (名义)	
威斯汀客房	155	40	3-11层	
威斯汀豪华客房	92	40	12-17层	
威斯汀行政客房	126	40	18-26层	
威斯汀幻彩客房	45	60	3-17层	
威斯汀行政幻彩客房	16	60	18-21层	
威斯汀幻彩套房	22	70	3-17层	
威斯汀行政幻彩套房	16	70	18-26层	
威斯汀豪华套房	5	80	21-23层	
威斯汀行政套房	4	120	22-23层	
总统套房	2	260	23/25层	
宴会厅/会议室				
聚宝厅	1	890	二层	
聚宝厅前厅	1	418	二层	
春厅	1	70	二层	
夏厅	1	81	二层	
秋厅	1	175	二层	
冬厅	1	58	二层	
餐饮				
服务内容	餐饮类型	餐位数	建筑面积 (平方米)	楼层
中餐厅 (外租)	川菜	114	339.89	1层
Prego	意大利餐	153	540	1层
味餐厅	西式餐	136	715	1层

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
 金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

Plush	酒吧、酒廊	110	623	1层
SPA				
名称	数量	建筑面积（平方米）		
单人间	6	36/35/34/34/22.5/34		
双人间	2	69.5/72.6		
茶歇/休息室	1/1	139.8		
健身中心（自营）	1	1,120		

估价对象金融街行政公寓部分拥有大开间、一居、两居及三居公寓等共计205套房间。公寓配有现代化的家具设备，全套的厨房设备、家庭娱乐设施、纯平液晶电视及免费高速上网。所有公寓由北京金融街资产管理有限公司提供礼宾服务、洗衣服务以及客房打扫等公寓管理服务。详细情况如下表所示：

公寓	
房型	间数
开间	8
一室	97
二室	55
三室	44
顶层套房	1
合计	205

*于价值时点，酒店服务式公寓中有15间客房用于办公自用。

根据企业提供资料，金融大街乙9号房屋将于2026年10月开始改造至办公用途，并于2028年6月竣工，2028年8月开业。

(2) 装修情况如下：

外装修：干挂石材

内装修：

大堂及公共区域：墙面、柱面贴挂石材，地面铺设大理石，墙面木饰面，艺术造型吊顶；

客房、公寓区域：墙面木饰面，地面铺设地毯，石膏板吊顶。

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2025年12月31日配有客梯共9部。楼宇同时配有网络电视、无线宽带、空调和取暖系统、保安系统、消防系统等设备设施。

根据贵公司提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

(4) 物业经营情况

估价对象为西城区金融大街丙9号、乙9号金融街威斯汀酒店、公寓（办公）房地产项目。

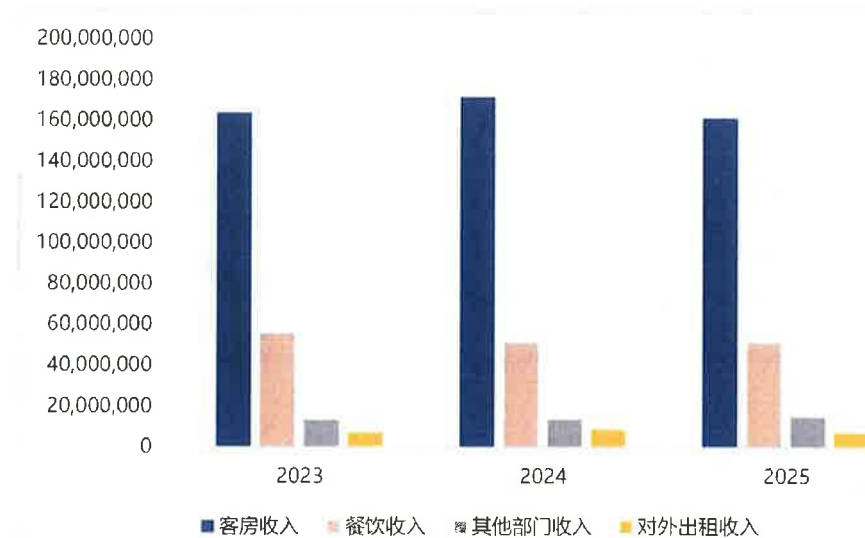
估价对象酒店部分

估价对象威斯汀酒店部分由威斯汀国际服务公司经营管理，共设483间客房，客房建筑面积由40至260平方米不等，酒店拥有餐厅、会议配套、康体设施、Spa水疗中心等。酒店及公寓地下共计325个车位，实行统一管理。

收入分析

根据贵公司提供的资料，估价对象酒店部分于2006年10月开业，已开业近20年。2025年入住率83.1%，平均房价约为1,103元/房晚。2025年合计营业收入为23,525万元。其中客房收入为16,151.43万元，约占总收入的68.7%；餐饮收入为5,141.83万元，约占总收入的21.9%；其他收入约为1,490.87万元，约占总收入的6.3%；对外出租收入为741.57万元，约占总收入的3.2%。

图1 金融街威斯汀酒店2023-2025年运营收入（单位：元）



估价对象公寓部分

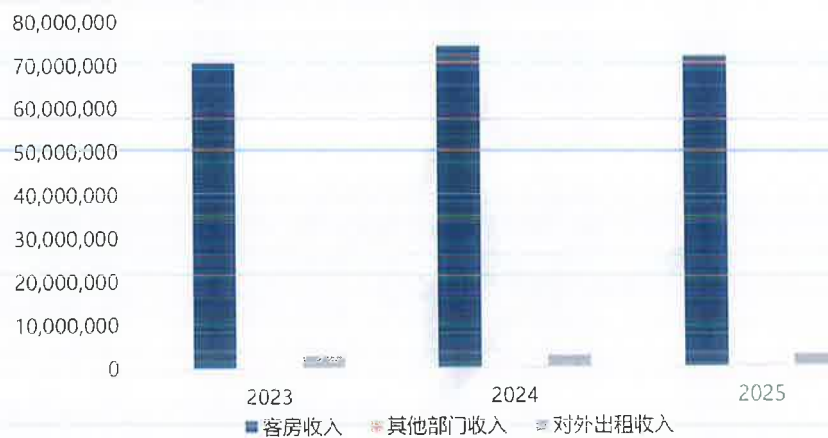
估价对象金融街行政公寓部分由北京金融街资产管理有限公司进行管理，共有205套房间，包含房型为：开间、一居室、两居室、三居室、顶层套房。

收入分析

根据贵公司提供的资料，估价对象公寓部分于2007年2月开业，已开业约19年年。2025年入住率85%，平均房价约为1,215元/房/晚。2025年合计营业收入

为7,452.88万元。其中客房收入为7146.11万元，约占总收入的95.9%；其他收入为33.26万元，约占总收入的0.4%；对外出租收入约为273.50万元，约占总收入的3.7%。

图2 金融街行政公寓2023-2025年运营收入（单位：元）



3.6 价值时点

2025年12月31日。

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在假设条件下，于价值时点2025年12月31日，房屋规划用途为地下车库、会议室、大宴会厅、大宴会厅前厅、办公室、厨房、商务中心、酒店、中餐厅、大堂、酒店酒吧、商业、过厅、前厅、自行车库、儿童活动间、北楼门厅、公寓管理、商业、客房休息厅、消防控制、公寓式酒店、其他附属的建筑物所有权价值，及土地用途为综合，土地剩余使用年限为27.63年的土地使用权价值，且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的房地产市场价值。

3.8 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规；

- (a) 《中华人民共和国民法典》
 - (b) 《中华人民共和国土地管理法》
 - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
 - (e) 《不动产登记暂行条例》
 - (f) 《中华人民共和国增值税法》
 - (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
 - (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
 - (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (2) 技术标准：
- (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
 - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
 - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》【中房学[2015]4号】
- (3) 贵公司提供的产权文件复印件等相关资料：
- (a) 《房屋所有权证》【X京房权证西字第022508号】、【X京房权证西字第021216号】复印件
 - (b) 《国有土地使用证》【京西国用（2004转）第20163号】复印件
 - (c) 《房屋土地测绘技术报告书》（编号：1201586181483）复印件
 - (d) 《委托评估函》原件
 - (e) 贵公司提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.9 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权人带来不同的收益，且房地产产权人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《房屋所有权证》，金融大街丙9号房屋的规划用途为地下车库、会议室、大宴会厅、大宴会厅前厅、办公室、厨房、商务中心、酒店、中餐厅、大堂、酒店酒吧、商业、过厅、前厅、自行车库；金融大街乙9号房屋的规划用途为儿童活动间、北楼门厅、公寓管理、商业、客房休息厅、消防控制、公寓式酒店、其他附属，建筑物已经建成并投入使用，房屋现状用途为酒店、公寓，据了解，公寓部分将于2028年改造为办公用途，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.10 估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了项目公司提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基

础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」与「比较法」评估物业之市场价值。

比较法

比较法是将估价对象房地产价格与在价值时点近期已经发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算出估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

收益法

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。

3.11 估价结果

我们采用了比较法和收益法对估价对象市场价值进行了测算。根据估价经验，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，两种估价方法测算出的结果相近，故取算术平均值作为估价对象的最终估价结果。

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号金融街威斯汀酒店、公寓房地产，于2025年12月31日之房地产市场价值为人民币5,102,000,000元（大写人民币伍拾壹亿零贰佰万元整），单价为人民币47,100元/平方米。（估价结果总价取整至百万位，单价取整至百位）。

3.12 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陆金库	1120240042		
史心怡	1120210090		

3.13 协助估价的人员

刘辉、史敏、张艳芹

3.14 实地查勘期

二〇二六年一月二十二日

3.15 估价作业日期

二〇二六年一月十三日至二〇二六年三月二日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象位于西城区金融大街丙9号及乙9号，地处北京金融街区域核心位置。估价对象所在地块东临金融大街，南临金城坊街，西邻鑫茂大厦，北临武定侯街。

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块呈近似规则四边形，地势平坦，有利于规划利用。该地块市政基础设施齐全，宗地红线外已达到七通水平（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力），宗地周边有办公、商业等物业。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象总建筑面积108,209.08平方米，为地下四层至地上二十三层。估价对象金融大街丙9号房屋的规划用途为地下车库、会议室、大宴会厅、大宴会厅前厅、办公室、厨房、商务中心、酒店、中餐厅、大堂、酒店酒吧、商业、过厅、前厅、自行车库；金融大街乙9号房屋的规划用途为儿童活动间、北楼门厅、公寓管理、商业、客房休息厅、消防控制、公寓式酒店、其他附属。估价对象于2006年竣工，作为酒店、公寓用途经营。根据企业提供资料，金融大街乙9号房屋将于2026年10月开始改造至办公用途，并于2028年6月竣工，2028年8月开业。

各业态建筑面积及所在楼层如下表所示：

部位	楼座	建筑面积 (平方米)	楼层（实际）
酒店	金融大街丙9号	75,553.38	地下四层至地上二十二层
公寓（办公）	金融大街乙9号	32,655.70	地下四层至地上二十三层
合计	—	108,209.08	—

估价对象酒店部分拥有483间客房，房型面积从40平方米至260平方米，房间均配备舒适且现代化设备，包括著名的威斯汀“天梦之床”，热带雨林淋浴喷头，超大工作台，HERMAN MILLER设计的座椅，BOSE收音机，免费高速无线上网，平面电视及无线式手提IP电话。同时，酒店内设各类餐厅、酒吧、康体娱乐设施以及会议、宴会空间，可以满足各类宾客的需求。详细情况如下表所示：

客房			
房型	间数	建筑面积 (平方米)	楼层（名义）
威斯汀客房	155	40	3-11层
威斯汀豪华客房	92	40	12-17层

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

威斯汀行政客房	126	40	18-26层	
威斯汀幻彩客房	45	60	3-17层	
威斯汀行政幻彩客房	16	60	18-21层	
威斯汀幻彩套房	22	70	3-17层	
威斯汀行政幻彩套房	16	70	18-26层	
威斯汀豪华套房	5	80	21-23层	
威斯汀行政套房	4	120	22-23层	
总统套房	2	260	23/25层	
宴会厅/会议室				
聚宝厅	1	890	二层	
聚宝厅前厅	1	418	二层	
春厅	1	70	二层	
夏厅	1	81	二层	
秋厅	1	175	二层	
冬厅	1	58	二层	
餐饮				
服务内容	餐饮类型	餐位数	建筑面积 (平方米)	楼层
中餐厅 (外租)	川菜	114	339.89	1层
Prego	意大利餐	153	540	1层
味餐厅	西式餐	136	715	1层
Plush	酒吧、酒廊	110	623	1层
SPA				
名称	数量	建筑面积 (平方米)		
单人间	6	36/35/34/34/22.5/34		
双人间	2	69.5/72.6		
茶歇/休息室	1/1	139.8		
健身中心 (自营)	1	1,120		

估价对象金融街行政公寓部分拥有大开间、一居、两居及三居公寓等共计205套房间。公寓配有现代化的家具设备，全套的厨房设备、家庭娱乐设施、纯平液晶电视及免费高速上网。所有公寓由北京金融街资产管理有限公司提供礼宾服务、洗衣服务以及客房打扫等公寓管理服务。详细情况如下表所示：

公寓	
房型	间数
开间	8
一室	97
二室	55

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

三室	44
顶层套房	1
合计	205

根据企业提供资料，金融大街乙9号房屋将于2026年10月开始改造至办公用途，并于2028年6月竣工，2028年8月开业。

(2) 装修情况如下：

外装修：干挂石材

内装修：

大堂及公共区域：墙面、柱面贴挂石材，地面铺设大理石，墙面木饰面，艺术造型吊顶；

客房、公寓区域：墙面木饰面，地面铺设地毯，石膏板吊顶。

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2025年12月31日配有客梯共9部。楼宇同时配有网络电视、无线宽带、空调和取暖系统、保安系统、消防系统等设备设施。

根据贵公司提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.5.4。

4.1.4 区位状况分析

位置状况

估价对象地处北京金融街区域核心位置，所在地块东临金融大街，南临金城坊街，西邻鑫茂大厦，北临武定侯街。其所占用地块呈较规则多边形，地势平缓。周边汇集有众多办公及商业项目，办公项目有金融街中心、中国人寿广场、金融街月坛中心、英蓝国际商务中心、中国华融大厦等，办公氛围良好，许多大型金融企业及监管机构位于此区域。

交通状况

估价对象周边有3路、7路、13路、42路、47路、101路、102路、103路、409路、612路、夜13路、夜36路等多条公交线路经过并在其附近设站，南距地铁1号线复兴门站约1公里，北距2号线阜成门站约800米；周边的交通主干道有西长安街、西二环路、太平桥大街，区域内道路有金融大街、金城坊街、锦什坊街及武定侯街，并可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况；金融街商圈内有相应的停车位向社会有偿开放，停车设施充足，可以满足商户、商务以及临时停车的需要。估价对象距离北京首都国际机场约28公里，北京大兴国际机场约46公里，距离北京南站约6公里。

周边环境

估价对象位于金融街商圈，周边汇集有众多办公及商业项目，办公项目有金融街中心、中国人寿广场、金融街月坛中心、英蓝国际商务中心、中国华融大厦等，办公氛围良好，许多大型金融企业及监管机构位于此区域；商业项目有金融街购物中心、金树街等，商业成熟度较高。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达已达到“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力。周边人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

周边配套

估价对象所在区域属于商务办公区，商圈及周边的购物中心有金融街购物中心、西单大悦城、君太百货、置地星座大厦等，酒店有威斯汀酒店，附近文化设施有天安门广场、故宫博物院、劳动人民文化宫、中山公园，以及众多的便利店、餐饮店、小吃店。此外，中国银行、建设银行、工商银行、招商银行、东亚银行等多家银行在该区域设有营业网点，周边配套设施齐全。

4.2 估价对象经营现状描述与分析

估价对象为西城区金融大街丙9号、乙9号金融街威斯汀酒店、公寓（办公）房地产项目。

估价对象酒店部分

估价对象威斯汀酒店部分由威斯汀国际服务公司经营管理，共设483间客房，客房建筑面积由40至260平方米不等，酒店拥有餐厅、会议配套、康体设施、Spa水疗中心等。酒店及公寓地下共计325个车位，实行统一管理。

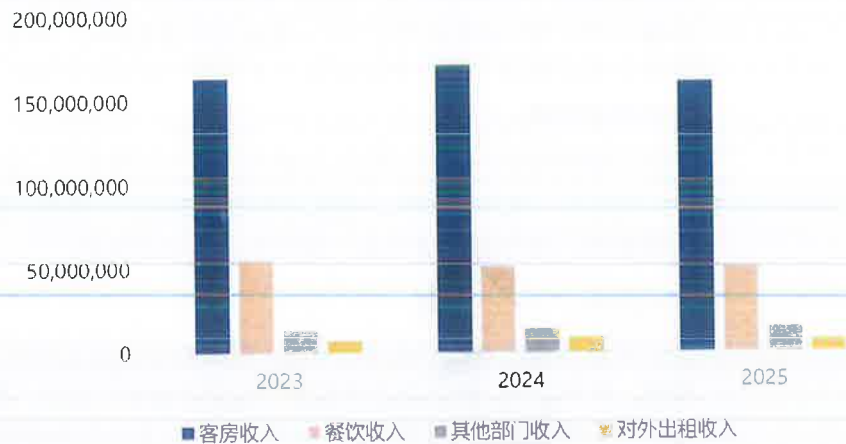
收入分析

根据贵公司提供的资料，估价对象酒店部分于2006年10月开业，已开业近20年。2025年入住率83.1%，平均房价约为1,103元/房晚。2025年合计营业收入为23,525万元。其中客房收入为16,151.43万元，约占总收入的68.7%；餐饮收入为5,141.83万元，约占总收入的21.9%；其他收入约为1,490.87万元，约占总收入的6.3%；对外出租收入为741.57万元，约占总收入的3.2%。

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

图3 金融街威斯汀酒店2023-2025年运营收入（单位：元）



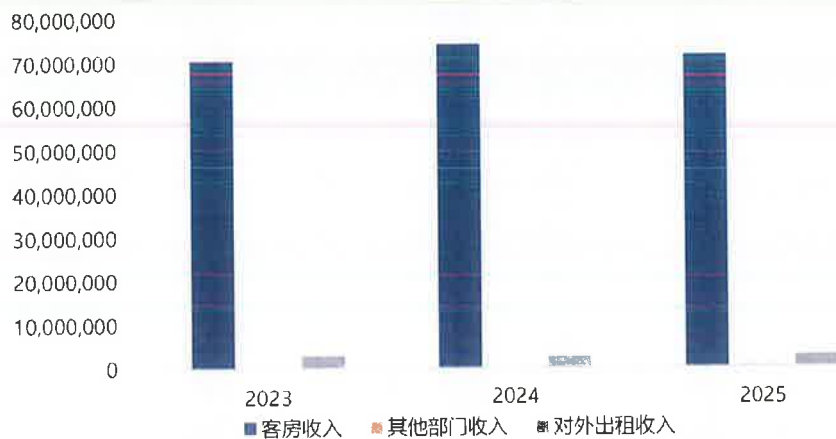
估价对象公寓部分

估价对象金融街行政公寓部分由北京金融街资产管理有限公司进行管理，共有205套房间，包含房型为：开间、一居室、两居室、三居室、顶层套房。

收入分析

根据贵公司提供的资料，估价对象公寓部分于2007年2月开业，已开业约19年。2025年入住率85%，平均房价约为1,215元/房/晚。2025年合计营业收入为7,452.88万元。其中客房收入为7,146.11万元，约占总收入的95.9%；其他收入为33.26万元，约占总收入的0.4%；对外出租收入约为273.50万元，约占总收入的3.7%。

图4 金融街行政公寓2023-2025年运营收入（单位：元）



4.3 市场背景分析

4.3.1 北京市经济运行状况

■ 北京市地区生产总值

北京市总体经济发展水平在中国大陆地区排名靠前。2024 年全市实现地区生产总值 49,843.1 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.2%，继续运行在合理区间。其中，第一产业增加值 116.4 亿元，同比增长 1.5%；第二产业增加值 7,226.8 亿元，同比增长 5.7%；第三产业增加值 42,499.9 亿元，同比增长 5.1%。按常住人口计算，2024 年全市人均地区生产总值为 22.8 万元。2025 年，全市实现地区生产总值 52,073.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.4%。分产业看，第一产业实现增加值 109.2 亿元，下降 0.7%；第二产业实现增加值 7,187.4 亿元，增长 3.5%；第三产业实现增加值 44,776.9 亿元，增长 5.8%。

北京市GDP数据



数据来源：北京市统计局

■ 产业结构

北京市是中国第三产业最发达的省级行政区，也是中国重要的商业和金融中心之一。2024 年，全市第三产业增加值 42,499.9 亿元，比上年增长 5.1%，低于地区生产总值增速 0.1 个百分点，对经济增长的贡献率达到 85.3%；其中，金融、信息服务、科技服务等优势行业持续发挥带动作用。2025 年，全市第三产业增加值按不变价格计算，比上年增长 5.8%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 12,192.4 亿元，增长 11.0%，金融业实现增加值 8,668.2 亿元，增长 8.7%，两个行业对全市经济增长的贡献率超过 7 成；租赁和商务服务业实现增加值 3,171.4 亿元，增长 4.7%；交通运输、仓储和邮政业实现增加值 1,343.1 亿元，增长 8.9%。

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

图6 北京市产业结构

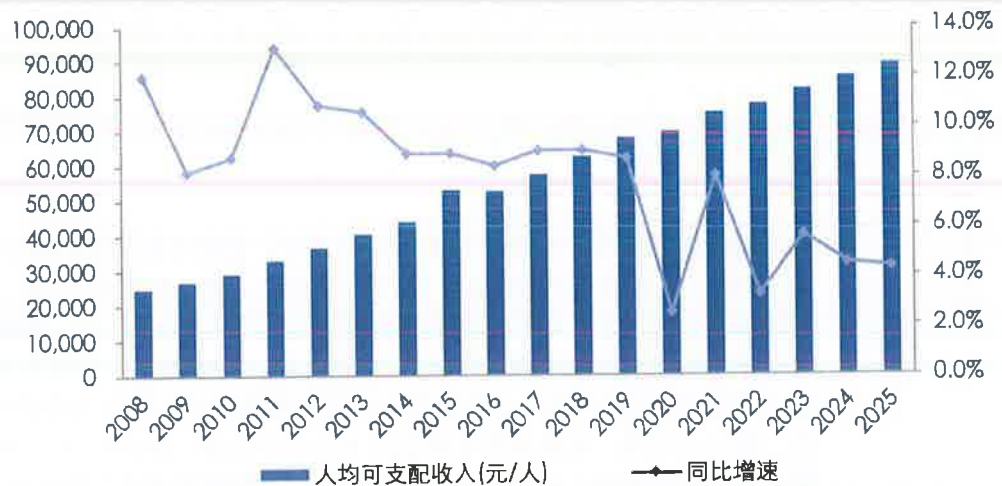


数据来源：北京市统计局

■ 人均可支配收入

据北京市统计局数据显示，2024 年全市居民人均可支配收入 85,415 元，同比增长 4.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 92,464 元，同比增长 4.3%。全年全市居民人均消费支出为 49,748 元，比上年增长 4.5%。2025 年，全市居民人均可支配收入 89,090 元，同比增长 4.3%，扣除价格因素增长 4.4%。其中，工资性收入增长 4.9%，经营净收入增长 3.2%，财产净收入增长 0.7%，转移净收入增长 4.9%。城镇居民人均可支配收入 96,292 元，同比增长 4.1%，农村居民人均可支配收入 42,012 元，同比增长 5.4%。

图7 北京市居民人均可支配收入及增长率



数据来源：北京市统计局

4.3.2 北京市房地产市场运行情况

北京商品房供应量

2025年末，全市房屋施工面积10,307.8万平方米，比上年末下降8.9%，其中，住宅施工面积5,149.6万平方米，下降9.1%。全年商品房销售面积1,041.0万平方米，下降6.9%，其中，住宅销售面积724.0万平方米，下降7.9%。

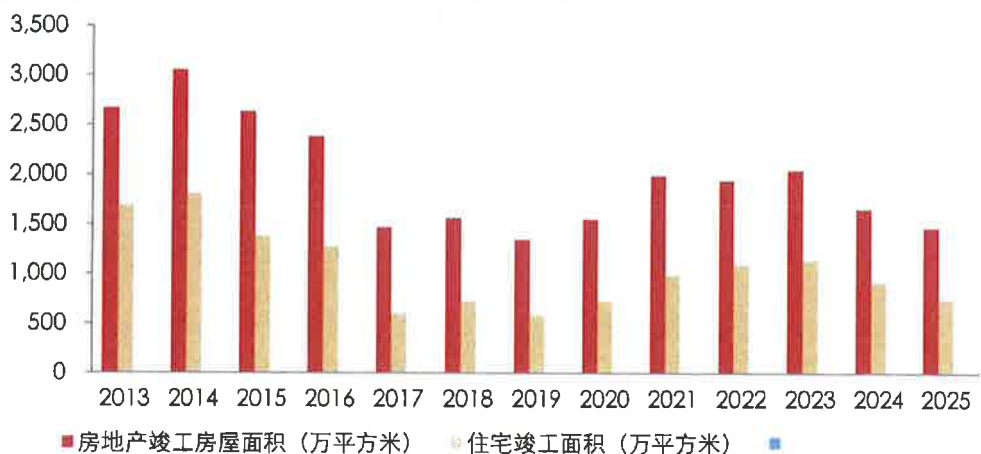
图8 北京市房地产开发施工面积与住宅施工面积



数据来源：北京市统计局

2025 年全市房屋竣工面积为 1464.8 万平方米，同比下降 11.4%。其中，住宅竣工面积为 746.7 万平方米，同比下降 18.2%；办公楼为 53.4 万平方米，同比下降 35%；商业营业用房为 123.8 万平方米，同比上升 98.3%。

图9 北京市房地产竣工房屋面积与住宅竣工面积

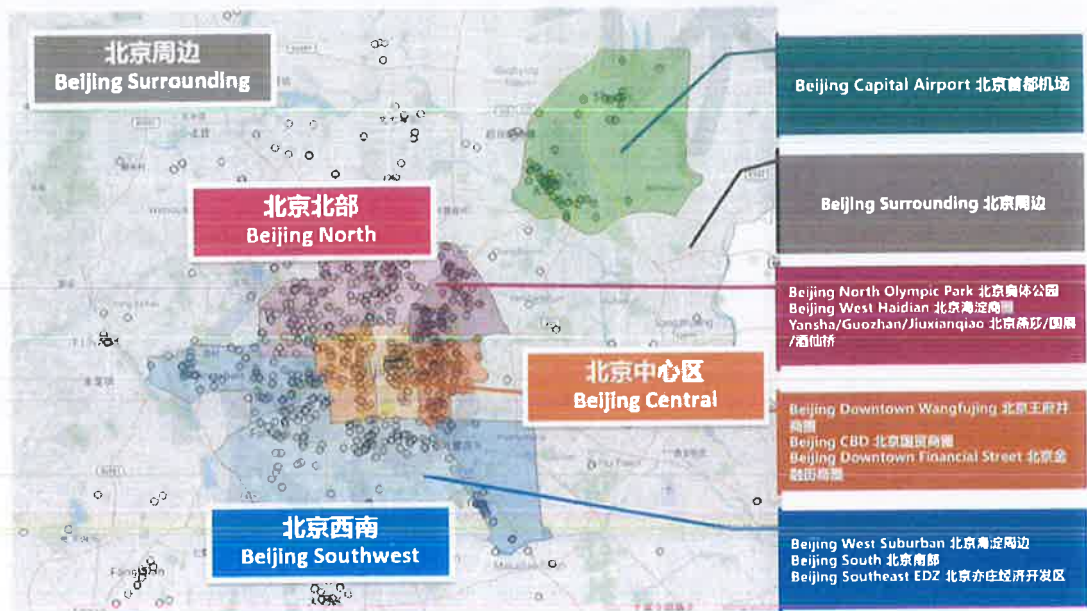


数据来源：北京市统计局

4.3.3 北京市高端酒店市场

从市场表现来看，2009年至2019年，北京酒店平均房价保持相对稳定且处于较高区间，2012年达到827元/房晚的峰值，此后有所回落；2020年降至相对低点，2023年升至803元/房晚，2024年随着市场恢复理性，平均房价恢复至755元/房晚，2025年稍有回落，至746元/房晚；入住率发展态势波动向好，2019年触及峰值（接近74.0%），2020年受影响大幅下降至36.5%，之后逐步恢复，2023年回升至69.1%，2024年进一步提升至70.6%，2025年继续提升至73.5%。整体而言，北京酒店市场在经历波动后呈现出逐步恢复的良好态势。

从供给端来看，2021年有一批新增供给集中入市，供给量达到15,277间，成为供给高峰；此后市场开始下行，业主的投资计划逐步搁置，2022年供给量骤降至8,980间，2023年进一步回落至3,380间，2024年继续减少到1,464间。未来几年（2025-2028年）新增供给也较为有限，预计未来三年仅1,278间新增酒店客房入市，清晰反映出市场供给端的收缩趋势。



数据来源：戴德梁行&STR

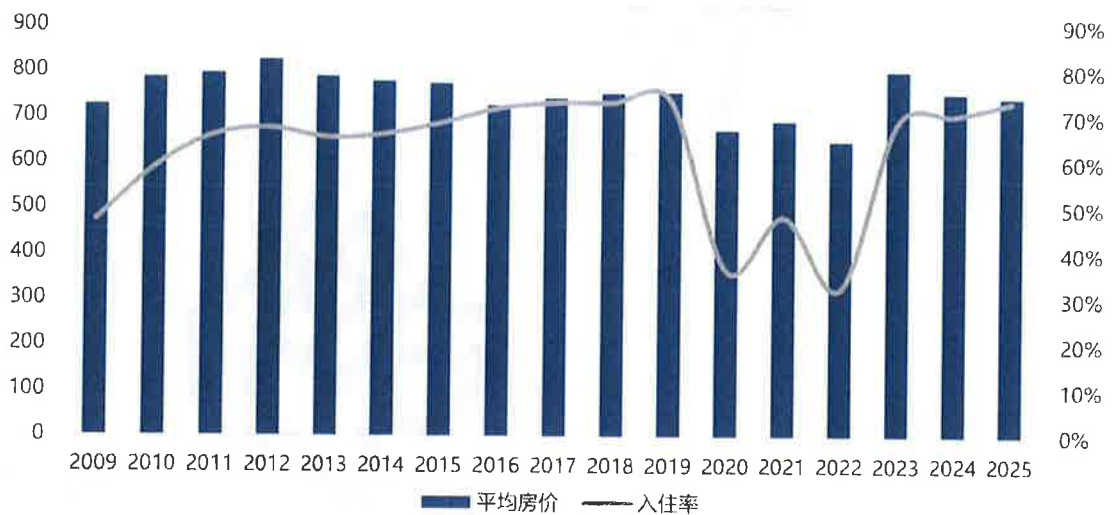
从分布区域而言，北京的市场主要分为北京周边、北京北部、北京中心区和北京西南区域，而酒店次级市场的划分则为酒店所处商圈，目前北京主流商圈分别为，北京首都机场、北京周边区域、北京奥体公园、北京海淀商圈、北京燕莎/国展/酒仙桥商圈、北京王府井商圈、北京国贸商圈、北京金融街商圈、北京海淀周边商圈、北京南部商圈以及北京亦庄经济开发区。从酒店分布密度而言目前，酒店更多集中于王府井商圈、国贸商圈以及金融街商圈等。

北京高端酒店入住率发展态势呈波动修复、稳步向好的复苏轨迹，2019年行业经营迎来峰值，入住率接近74.0%，创下疫情前最佳水平；2020年受突发疫情冲击，线下商旅、文旅消费停滞，入住率大幅跳水至36.5%，跌至近年谷底。随着疫情防控政策优化及消费市场逐步回暖，行业进入持续复苏通道，2023年入住率显著回升至69.1%，基本恢复至疫情前九成水

平；2024年复苏动能持续释放，叠加商务出行、会展活动常态化复苏，入住率进一步提升至70.6%，稳步向峰值靠拢；2025年受益于入境游全面回暖、本地微度假及高端MICE消费持续增长，入住率攀升至73.5%，已接近2019年疫情前峰值水平，行业经营基本回归常态。

2009年至2019年，北京酒店市场平均房价长期保持相对稳定的高位运行态势，行业经营基本面稳健，其中2012年房价攀升至827元/房晚，创下此阶段峰值，后续受市场供需微调、消费结构变化等因素影响略有回落，但整体仍维持在高位区间。2020年受疫情冲击，商旅、文旅需求锐减，酒店市场定价策略调整，平均房价跌至阶段相对低点。随着市场逐步复苏，2023年行业需求回暖带动房价回升，平均房价升至803元/房晚，接近此前峰值水平；2024年市场恢复理性，叠加供给端增量释放，平均房价回归至755元/房晚的合理区间；2025年房价小幅回落至746元/房晚，整体呈现出随市场供需动态调整、逐步趋于平稳的发展特征，行业定价更贴合市场实际需求。

2009年-2025年北京高端酒店入住率及平均房价



数据来源：戴德梁行

4.3.4 北京市办公市场

市场需求方面，2025年四季度，全市和五大核心商圈市场季度净吸纳量分别为79,294平方米和34,828平方米。纵观全年，北京全市和五大核心商圈市场年度净吸纳量分别为32.8万平方米和15.3万平方米，与2024年持平。

截至2025年四季度，北京市甲级（含超甲级）写字楼总存量达1,368万平方米。主要分布在中央商务区（CBD）、东二环、金融街、燕莎、中关村、亚奥等重点商务区。核心商务区（中央商务区、东二环、金融街、燕莎、中关村）的存量占北京市甲级（含超甲级）写字楼市场的近63.5%。其中，中央商务区甲级（含超甲级）写字楼存量占北京市总存量的23.5%，金融街甲级（含超甲级）写字楼存量占北京市总存量的12.0%。

2025年四季度北京全市甲级（含超甲级）写字楼存量

总体	商务区	存量 (万平方米)	占比
核心区	CBD	321.7	23.5%
	燕莎	101.4	7.4%
	东二环	151.6	11.1%
	金融街	163.8	12.0%
	中关村	130.2	9.5%
非核心区	亚奥	117.0	8.6%
	望京-酒仙桥	92.2	6.7%
	丽泽	125.6	9.2%
	亦庄	61.5	4.5%
	通州运河商务区	45.6	3.3%
	其他	57.4	4.2%
合计	-	1,368.0	100.0%

资料来源：戴德梁行

租金方面，2025年四季度，业主为了提升项目入驻率进一步下调租金水平以及延长免租期和装修期。至此，北京全市有效租金环比下降4.6%，同比下降16.0%至每月每平方米人民币205.62元。

空置率方面，在全年无新增供应的条件下，存量的持续去化令市场空置延续下调趋势。全市空置率环比下降0.6个百分点，同比下降2.4个百分点至15.89%。五大核心商圈空置率环比下降0.4个百分点，同比下降1.8个百分点至10.37%。

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的用途。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为商业用地，上盖建筑物规划用途为商业、设计用途为酒店后勤用房、酒店附属用房及酒店客房，据了解，公寓部分将于2028年改为办公用途，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即房地产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处北京市金融街商圈核心位置，办公集聚度较高，商业氛围浓厚，公共配套设施完备，吸引了众多国内外知名企业入驻，对酒店、公寓及办公有一定的市场需求，估价对象土地用途为综合用地，房屋证载用途为地下车库、会议室、大宴会厅、大宴会厅前厅、办公室、厨房、商务中心、酒店、中餐厅、大堂、酒店酒吧、商业、过厅、前厅、自行车库，以及儿童活动间、北楼门厅、公寓管理、商业、客房休息厅、消防控制、公寓式酒店、其他附属，据了解，公寓部分将于2028年改为办公用途，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在房地产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法与比较法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前房地产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象土地用途为综合，房屋用途为地下车库、会议室、大宴会厅、大宴会厅前厅、办公室、厨房、商务中心、酒店、中餐厅、大堂、酒店酒吧、商业、过厅、前厅、自行车库，以及儿童活动间、北楼门厅、公寓管理、商业、客房休息厅、消防控制、公寓式酒店、其他附属，现状用途为酒店和公寓，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续并假设公寓部分2028年更改用途为办公使用为前提估价。

4.5 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进行了实地查勘之后认为，由于北京市目前类似房地产有一定的交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围；另外估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据

估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法作为本次估价房地产价值的基本方法。具体步骤如下：

比较法主要是根据市场类似成交案例的搜集，通过对区位状况、实体状况、权益状况、市场状况、交易情况等不同因素的修正，计算得出估价对象的市场价格。此方法常用于在取得可靠交易案例价格时对物业进行估值。

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。

根据估价方法的适用性，本次估价采用比较法和收益法两种方法测算，并将估价结果进行加权平均，最终确定估价对象房地产价值。

4.6 估价测算过程

4.6.1 估价测算过程之酒店物业

4.6.1.1 比较法

可比实例选取原则：区域类似、用途一致、个别条件相近、交易类型相同、成交价格正常、交易时间与估值基准日接近等原则。

确定本项目酒店市场价值时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比案例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，作出修正后得出评估物业的市场价值。具体计算过程如下：

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似酒店成交案例作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素		待估物业	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称		金融街威斯汀酒店	前滩金普顿酒店	外滩万达瑞华	金茂威斯汀酒店
案例来源		—	戴德梁行	戴德梁行	戴德梁行
交易时间		—	2025Q4	2023Q4	2023Q4
交易价格（元/方）		—	60,007	68,037	35,923
交易情况		—	挂牌	成交	成交
房 地 产 状 况	区 位 状 况				
	所在位置	西城区	浦东新区	黄浦区	朝阳区
	区域功能特点	核心区	核心区	核心区	核心区（高端办公不集中）
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	基础设施完善度	完善	完善	完善	较完善
	自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
	公共服务设施状况	完善	完善	完善	较完善

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

因素		待估物业	可比实例一	可比实例二	可比实例三
酒店自身	楼层(层)	B4-L23	B2-L9	B2-L21	B2-L34
	临路状况	临主路	临主路	临主路	临主路
	体量	483	143	193	550
	标准客房面积	40	48	49	40
	档次	超高端	超高端	奢华	超高端
	品牌	威斯汀	洲际	万达	威斯汀
	服务类型	全服务	全服务	全服务	全服务
	酒店类型	商务酒店	商务酒店	商务酒店	商务酒店
	公共空间舒适度	高	高	高	高
	配套设施设备	好	好	好	较好
	内部装修	超高端	超高端	奢华	高端
	层高	正常	正常	正常	正常
	楼龄及保养(年)	2006	2023	2016	2008
	权益状况	产权集中度	产权单一	产权单一	产权单一
土地剩余年限(年)		25-30	35-40年	30-35年	25-30
规划限制条件(如容积率)		有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制	有一定的限制

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日



估价对象&可比案例位置

对上述案例，我们从区位状况、实体状况、权益状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

当价值时点与可比实例交易时间不同，且期间市场变化较大时，需要对时间因素作相应调整。本次评估价值时点与可比实例交易时间较为接近，且市场状况较为平稳，故对该因素不作修正。

交易情况

根据各可比实例的实际交易状况进行修正，估价对象交易情况指数设为1，可比实例为报价的指数设为0.95，可比实例为成交案例的指数设为1。

区域功能特点

通过比较可比实例与估价所处区域的繁华度等做相应调整。

交通便捷度

通过考察距周边交通主干道、轨道交通、机场、火车站的距离、公交线路的多少等来考察可比实例与估价对象的优劣，并做出相应调整。

基础设施完善度

通过比较可比实例与估价对象周边的市政基础设施完善程度做相应调整。

自然及人文环境

通过比较可比实例与估价对象周边的自然景观、人文景观、商务办公氛围等做相应调整。

公共服务设施状况

通过比较可比实例与估价对象周边的商务设施及生活设施等的完备程度做相应调整。

楼层

对于酒店物业，通常情况下，向上楼层越高，其视野越好，价格逐渐递增。为此，需要根据可比实例楼层情况进行相应的修正。

临路状况

通过比较可比实例与估价对象所临道路情况做相应调整。

体量

通过比较可比实例与估价对象体量情况做相应调整。

标准客房面积

通过比较可比实例与估价对象标准客房面积情况做相应调整。

档次

通过比较可比实例与估价对象档次情况做相应调整。

品牌

通过比较可比实例与估价对象品牌情况做相应调整。

服务类型

通过比较可比实例与估价对象服务类型做相应调整。

酒店类型

通过比较可比实例与估价对象具体类型（商务、度假或其他）情况做相应调整。

公共空间舒适度

通过比较可比实例与估价对象公共空间舒适度情况做相应调整。

配套设施设备

通过对房屋空调系统、电梯、高科技通讯系统、保安系统等及所在项目其他配套设施的完备程度、档次等进行对比分析，进行系数调整以反映孰优孰劣。

内部装修

通过对物业外立面、大堂、电梯厅、公共区域、内部的装修标准进行调整。

层高

通过比较可比实例与估价对象的层高高低做相应调整。

楼龄及保养

通过对房屋的使用年限、新旧程度、维护状况的考察，进行相应调整。

产权集中度

通过比较可比实例与估价对象的产权集中度情况做相应调整。

土地剩余年限

通过比较可比实例与估价对象土地剩余使用年限长短进行相应调整。

规划限制条件

通过比较可比实例与估价对象规划限制条件进行相应调整。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

因素		待估物业	可比实例四	可比实例五	可比实例六	
交易价格（元/平方米）		-	60,007	68,037	35,923	
交易时间		1.00	1.00	1.00	1.00	
交易情况		1.00	0.95	1.00	1.00	
房 地 产 状 况	区 位 状 况	所在位置	1.00	1.00	1.00	
		区域功能特点	1.00	1.00	1.00	1.05
		交通便捷度	1.00	1.00	1.00	1.03
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.03
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.02
	实 体 状 况	楼层（层）	1.00	1.06	1.00	1.00
		临路状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		体量	1.00	1.00	1.00	1.00
		标准客房面积	1.00	0.95	0.95	1.00
档次		1.00	1.00	0.97	1.00	
	品牌	1.00	1.00	0.97	1.00	
	服务类型	1.00	1.00	1.00	1.00	

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
 金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

因素		待估物业	可比实例四	可比实例五	可比实例六
权 益 状 况	酒店类型	1.00	1.00	1.00	1.00
	公共空间舒适度	1.00	1.00	1.00	1.00
	配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.02
	内部装修	1.00	1.00	0.95	1.05
	层高	1.00	1.00	1.00	1.00
	楼龄及保养(年)	1.00	0.91	0.94	1.03
	产权集中度	1.00	1.00	1.00	1.00
	土地剩余年限(年)	1.00	0.98	0.96	1.00
	规划限制条件(如容积率)	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计		-	0.85	0.77	1.25
修正价格(元/平方米)		-	51,194	52,136	45,026
权重		-	33.33%	33.33%	33.33%

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三、与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象酒店部分整体的比准单价为 $51,194 \times 33.33\% + 52,136 \times 33.33\% + 45,026 \times 33.33\% \approx 49,452$ 元/平方米。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象酒店部分单价为人民币49,452元/平方米，酒店部分建筑面积75,553.38平方米，总价为人民币3,736,000,000元（结果保留至百万位）。

4.6.1.2 收益法

每晚每间客房价格

截至2025年，本项目平均房价为1,103元/房/晚，经过我们对酒店市场调查和分析，参考酒店管理公司编制的未来经营预测，结合同类型酒店平均房价的数据，预计2026年全年平均房价将有一定提升，预计为人民币1,163元/房/晚。

入住率

根据估价人员实地查勘、调研，参考项目所在区域周边类似项目的市场状况和当前高端酒店市场入住率情况，结合北京市类似物业市场状况以及项目所在区域的发展水平，我们认为该区域该类型酒店受疫情冲击较为明显，但市场韧性较强，恢复能力较。同时，参考酒店管理公司编制的未来经营预测，结合过往经营数据，预测如下：

本项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后
入住率	83%	84%	84%	85%	86%

增长率

根据企业提供相关资料，考虑到北京市该区域该等级酒店市场整体供需情况以及估价对象所处的区位，预计本项目年平均房价增长率为3%。

年总运营收入

本项目运营收入主要包含客房、餐饮及其他收入。其中，客房年收入=平均房价×客房数量×入住率×天数；根据酒店过往经营数据并参考酒店管理公司编制的未来经营预测，结合同类型酒店的收入构成，本项目各项收入占比如下：

本项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后
客房收入	69.0%	68.0%	67.0%	65.0%	62.0%
餐饮收入	21.5%	22.5%	23.5%	25.5%	28.5%
其他收入	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
对外出租收入	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%

年总支出

估价对象营运费用及支出如下表所示：

费用类型	费用名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后
部门支出	客房支出 (% * 客房收入)	20%	20.0%	19.5%	18.5%	18.0%	17.5%
	餐饮支出 (% * 餐饮收入)	70%	70.0%	65.0%	60.0%	58.0%	58.0%
	其他支出 (% * 其它收入)	24.5%	24.0%	23.0%	22.0%	21.0%	21.0%
	对外出租支出 (% * 对外出租收入)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
未分配经营开支	行政及一般开支	约 23,385,029 元/年					
	市场推广及营销 (% * 运营收入)	5.9%	5.9%	5.5%	5.2%	5.0%	5.0%
	物业营运及保养 (% * 运营收入)	4.1%	3.8%	3.6%	3.4%	3.4%	3.4%
	能源 (% * 运营收入)	4.8%	4.2%	4.0%	3.8%	3.5%	3.5%
	许可费 (% * 运营收入)	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
非运营支出	基本管理费 (% * 运营收入)	2.0%					
	奖励管理费 (% * 调整后 GOP)	7.0%					

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

费用类型	费用名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后
	保险(元) (包含不动产保险及经营保险)	约 291,235 元/年					
	增值税附加(% * 实缴增值税)	12.0%					
	房产税-从价(元)	约 3,820,614 元/年					
	房产税-从租(% * 对外出租收入)	6.0%					
	土地使用税(元)	约 123,000 元/年					
	资本性支出(% * 运营收入)	1.0%					

收益年限

估价对象酒店部分所在地块土地使用权终止日期为2053年8月19日，于价值时点2025年12月31日剩余使用年期为27.63年；估价对象于2006年10月投入运营，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2025年12月31日，已使用约19年，估价对象剩余经济耐用年限为41年；根据孰短原则，估价对象的收益年期为27.63年。

报酬率

本次评估测算采用6.0%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.81%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为该地区类似业务的风险报酬率在4%-5%之间。本次估价对象位于北京，当地社会经济环境发展良好，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述报酬率较为合理。

计算结果

我们采用收益法对估价对象市场价值进行了测算。采用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，用于衡量于假设投资年期内之收入及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出评估。

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

根据估价经验，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，于2025年12月31日，估价对象收益法测算之市场价值为人民币2,250,000,000元，单价为人民币29,800元/平方米（估价结果总价取整至百万位，每平方米价值取整至百位）。

4.6.2 估价测算过程之公寓（办公）物业

4.6.2.1 比较法

可比实例选取原则：区域类似、用途一致、个别条件相近、交易类型相同、成交价格正常、交易时间与估值基准日接近等原则。

确定本项目金融街行政公寓改办公部分市场价值时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比案例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，作出修正后得出评估物业的市场价值。具体计算过程如下：

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似本项目办公物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素		待估物业	可比实例四	可比实例五	可比实例六	
项目名称		金融街行政公寓-办公	中海金融中心	中电建科技创新产业园	王府 77	
项目地址		-	西城区骡马市大街 20 号院	海淀区玲珑路与京密引水渠交叉口东南侧	东城区王府井大街 77 号院	
案例来源		-	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	
交易时间		-	2024Q4	2024Q1	2025Q2	
交易价格 (元/平方米)		-	76,900	87,270	80,000	
交易情况		-	成交	成交	成交	
房地产状况	区位状况	办公聚集度	繁华	较繁华	较繁华	繁华
		交通便捷度	良好	良好	良好	良好
		基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	完善	完善	完善	完善
	临路状况	一面临街	两面临街	一面临街	一面临街	
	实体	标志性/显著性	好	较好	较好	较好
写字楼等级		甲级	甲级	甲级	甲级	

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

因素		待估物业	可比实例四	可比实例五	可比实例六
状况	物业管理	好	好	好	好
	服务性配套	较完善	较完善	较完善	较完善
	配套设施设备	好	好	好	好
	楼龄及保养	较好	较好	较好	较好
	层高	正常	正常	正常	正常
	内部装修	精装修	精装修	精装修	毛坯
	建筑面积	中等	中等	中等	小
	楼层	中区	中区	中区	中区
权益状况	土地剩余年限	25-30	30-35	30-35	30-35
	规划限制条件 (如容积率)	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	权属状况	统一产权	统一产权	统一产权	统一产权
	租赁占用情况	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置



估价对象&可比案例位置

对上述案例，我们从区位状况、实体状况、权益状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

当价值时点与可比实例交易时间不同，且期间市场变化较大时，需要对时间因素作相应调整。本次评估价值时点与可比实例交易时间较为接近，且市场状况较为平稳，故对该因素不作修正。

交易情况

根据各可比实例的实际交易状况进行修正，估价对象交易情况指数设为1，可比实例为报价的指数设为0.95，可比实例为成交案例的指数设为1。

办公聚集度

通过比较可比实例与估价所处区域的研发办公聚集度等做相应调整。

交通便捷度

通过考察距周边交通主干道、轨道交通、机场、火车站的距离、公交线路的多少等来考察可比实例与估价对象的优劣，并做出相应调整。

基础设施完善度

通过比较可比实例与估价对象周边的市政基础设施完善程度做相应调整。

自然及人文环境

通过比较可比实例与估价对象周边的自然景观、人文景观、商务办公氛围等做相应调整。

公共服务设施状况

通过比较可比实例与估价对象周边的商务设施及生活设施等的完备程度做相应调整。

临路状况

通过比较可比实例与估价对象的临路状况做相应调整。

标志性/显著性

通过比较可比实例与估价对象的标志性/显著性做相应调整。

写字楼等级

通过比较可比实例与估价对象的写字楼类级别做相应调整。

物业管理

通过比较可比实例与估价对象的物业管理等级、水平做相应调整。

服务性配套

通过比较可比实例与估价对象的服务性配套状况做相应调整。

配套设施设备

通过对房屋空调系统、电梯、高科技通讯系统、保安系统等及所在项目其他配套设施的完备程度、档次等进行对比分析，进行系数调整以反映孰优孰劣。

楼龄及保养

通过对房屋的使用年限、新旧程度、维护状况的考察，进行相应调整。

层高

通过比较可比实例与估价对象的层高高低做相应调整。

内部装修

通过对物业内部的装修标准进行调整。

建筑面积

根据估价对象的建筑面积对各可比实例的建筑面积进行相应的修正，以反映面积大小对单价的影响。

楼层

对于写字楼物业，通常情况下，向上楼层越高，价格逐渐递增。为此，需要根据可比实例楼层情况进行相应的修正。

土地剩余年限

通过比较可比实例与估价对象土地剩余期限进行相应调整。

规划限制条件

通过比较可比实例与估价对象规划限制条件进行相应调整。

权属状况

通过比较可比实例与估价对象权属状况是否统一进行相应调整。

租赁占用情况

通过比较可比实例与估价对象实际租赁情况进行相应调整。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

因素		修正	可比实例四	可比实例五	可比实例六
交易价格（元/平方米/月）		-	76,900.00	87,270.00	80,000.00
交易时间		() /100	100%	100%	100%
交易情况		100/ ()	100%	100%	100%
房 地 产 状 况	办公聚集度	100/ ()	95%	95%	100%
	交通便捷度	100/ ()	100%	100%	100%
	基础设施完善度	100/ ()	100%	100%	100%
	自然及人文环境	100/ ()	100%	100%	100%
	公共服务设施状况	100/ ()	100%	100%	100%
	临路状况	100/ ()	105%	100%	100%

因素		修正	可比实例四	可比实例五	可比实例六
实 体 状 况	标志性/显著性	100/ ()	97%	97%	97%
	写字楼等级	100/ ()	100%	100%	100%
	物业管理	100/ ()	100%	100%	100%
	服务性配套	100/ ()	100%	100%	100%
	配套设施设备	100/ ()	100%	100%	100%
	楼龄及保养	100/ ()	100%	100%	100%
	层高	100/ ()	100%	100%	100%
	内部装修	100/ ()	100%	100%	85%
	建筑面积	100/ ()	100%	100%	110%
	楼层	100/ ()	100%	100%	100%
权 益 状 况	土地剩余年限	100/ ()	105%	105%	105%
	规划限制条件（如容积率）	100/ ()	100%	100%	100%
	权属状况	100/ ()	100%	100%	100%
	租赁占用情况	100/ ()	100%	100%	100%
修正因素合计		-	98%	103%	105%
修正价格(元/平方米)		-	75,693	90,194	84,008
权重		-	33%	33%	33%

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象的比准单价为 $75,693 \times 33.33\% + 90,194 \times 33.33\% + 84,008 \times 33.33\% \approx 83,298$ 元/平方米。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象金融街行政公寓改办公部分单价为人民币83,298元/平方米，估价对象金融街行政公寓改办公部分共32,655.7平方米，则总价为人民币2,720,000,000元（取整至百万位）。

4.6.2.2 收益法

2026年1-10月公寓运营预测

每晚每间客房价格

截至2025年本项目金融街行政公寓部分平均房价为1,215元/房/晚，经过我们对公寓市场调查和分析，参考公寓管理公司编制的未来经营预测，结合同类型公寓平均房价的数据，以及北京当地酒店市场的现状，预计2026年全年平均房价将保持平稳态势，为人民币1,194元/房/晚。

入住率

根据产权方介绍，公寓部分将于2026年10月开始搬离退场，考虑到长租客群的提前解约，2026年入住率将有一定下降，约为54.8%。

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

年总运营收入

本项目运营收入主要包含客房和对外出租收入。其中，客房年收入=平均房价×客房数量×入住率×天数；根据公寓过往经营数据并参考公寓管理公司编制的未来经营预测，结合合同类型公寓的收入构成，本项目各项收入占比如下：

本项目	2026年1-10月
客房收入	95.8%
其他收入及对外出租收入	4.2%

年总支出

估价对象营运用费用及支出如下表所示：

费用类型	费用名称	2026年1-10月
部门支出	客房支出(% * 客房收入)	12.9%
	其它/对外出租支出(% * 其他&对外出租收入)	0.2%
未分配经营开支	行政及一般开支(% * 运营收入)	6.2%
	市场推广及营销(% * 运营收入)	2.4%
	物业营运及保养(% * 运营收入)	6.0%
	能源(% * 运营收入)	6.7%
非运营支出	增值税附加(%*实缴增值税)	12%
	基本管理费	约 566,038 元
	房产税-从价	约 1,668,188 元
	房产税-从租(% * 对外出租收入)	6.00%
	城镇土地使用税	约 106,306 元
	保险	约 125,878 元
	资本性支出(% * 运营收入)	2%

*奖励管理费：根据北京金融街行政公寓的委托管理协议书，奖励管理费的征收标准为：

- a) 当实际经营利润 < 基础利润时，奖励管理费为0；
- b) 当实际经营利润 ≥ 基础利润时，奖励管理费=基础利润3%+超额收入15%。
- c) 奖励管理费相关指标释义如下：
 - i. 基础利润=前两年经营利润均值*1.06倍
 - ii. 超额收入=实际收入-前两年收入均值*1.06倍

公寓改办公运营预测

市场租金

正常客观情况下办公市场租金采用比较法求取。

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
 金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

确定办公市场租金时，我们采用比较法，选择三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，作出修正后得出评估物业的市场租金。具体计算过程如下：

■ 选取可比实例

因素		待估物业	可比实例七	可比实例八	可比实例九	
项目名称		金融街行政公寓-办公	金融街中心 A5	金融街公寓	金融街月坛中心	
项目地址		——	西城区金融大街乙9号楼，9号楼，甲9号楼	西城区金城坊街	西城区月坛南街1号	
案例来源		——	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	戴德梁行数据库	
交易时间		——	2025Q4	2025/12/31	2025/12/31	
交易价格 (元/平方米/月)		——	384.62	314.29	380.95	
交易情况		——	成交	成交	成交	
房地 产 状 况	区 位 状 况	办公聚集度	繁华	繁华	繁华	
		交通便捷度	良好	良好	良好	
		基础设施完善度	完善	完善	完善	
		自然及人文环境	良好	优	良好	
		公共服务设施状况	完善	完善	完善	
	实 体 状 况	临路状况	一面临街	两面临街	两面临街	两面临街
		标志性/显著性	好	好	好	好
		写字楼等级	甲级	甲级	乙级	甲级
		物业管理	好	好	好	好
		服务性配套	较完善	较完善	较完善	较完善
配套设施设备		好	好	好	好	
楼龄及保养		较好	好	较好	好	
层高		正常	正常	正常	正常	
内部装修		精装修	精装修	精装修	精装修	
权 益 状 况	建筑面积	中等	小	大	中等	
	楼层	中区	中区	中区	低区	
	规划限制条件 (如容积率)	25 - 30	30 - 35	35 - 40	35 - 40	
租赁占用情况		有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	有租赁但实际租金影响不大/自用/空置	



对上述案例，我们从区位状况、实体状况、权益状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

当价值时点与可比实例交易时间不同，且期间市场变化较大时，需要对时间因素作相应调整。本次评估价值时点与可比实例交易时间较为接近，且市场状况较为平稳，故对该因素不作修正。

交易情况

根据各可比实例的实际交易状况进行修正，估价对象交易情况指数设为1，可比实例为报价的指数设为0.95，可比实例为成交案例的指数设为1。

办公聚集度

通过比较可比实例与估价所处区域的研发办公聚集度等做相应调整。

交通便捷度

通过考察距周边交通主干道、轨道交通、机场、火车站的距离、公交线路的多少等来考察可比实例与估价对象的优劣，并做出相应调整。

基础设施完善度

通过比较可比实例与估价对象周边的市政基础设施完善程度做相应调整。

自然及人文环境

通过比较可比实例与估价对象周边的自然景观、人文景观、商务办公氛围等做相应调整。

公共服务设施状况

通过比较可比实例与估价对象周边的商务设施及生活设施等的完备程度做相应调整。

临路状况

通过比较可比实例与估价对象的临路状况做相应调整。

标志性/显著性

通过比较可比实例与估价对象的标志性/显著性做相应调整。

写字楼等级

通过比较可比实例与估价对象的写字楼类级别做相应调整。

物业管理

通过比较可比实例与估价对象的物业管理等级、水平做相应调整。

服务性配套

通过比较可比实例与估价对象的服务性配套状况做相应调整。

配套设施设备

通过对房屋空调系统、电梯、高科技通讯系统、保安系统等及所在项目其他配套设施的完备程度、档次等进行对比分析，进行系数调整以反映孰优孰劣。

楼龄及保养

通过对房屋的使用年限、新旧程度、维护状况的考察，进行相应调整。

层高

通过比较可比实例与估价对象的层高高低做相应调整。

内部装修

通过对物业内部的装修标准进行调整。

建筑面积

根据估价对象的建筑面积对各可比实例的建筑面积进行相应的修正，以反映面积大小对单价的影响。

楼层

对于写字楼物业，通常情况下，向上楼层越高，价格逐渐递增。为此，需要根据可比实例楼层情况进行相应的修正。

规划限制条件

通过比较可比实例与估价对象规划限制条件进行相应调整。

租赁占用情况

通过比较可比实例与估价对象实际租赁情况进行相应调整。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

因素		修正	可比实例七	可比实例八	可比实例九	
交易价格(元/平方米/月)		-	385	314	381	
交易时间		() /100	100%	100%	100%	
交易情况		100/ ()	100%	100%	100%	
房地 产 状 况	区 位 状 况	办公聚集度	100/ ()	100%	100%	100%
		交通便捷度	100/ ()	100%	100%	103%
		基础设施完善度	100/ ()	100%	100%	100%
		自然及人文环境	100/ ()	102%	100%	100%
		公共服务设施状况	100/ ()	100%	100%	100%
		临路状况	100/ ()	105%	105%	105%
	实 体 状 况	标志性/显著性	100/ ()	100%	100%	100%
		写字楼等级	100/ ()	100%	95%	100%
		物业管理	100/ ()	100%	100%	100%
		服务性配套	100/ ()	100%	100%	100%
		配套设施设备	100/ ()	100%	100%	100%
		楼龄及保养	100/ ()	103%	100%	103%
		层高	100/ ()	100%	100%	100%
		内部装修	100/ ()	100%	100%	100%
		建筑面积	100/ ()	105%	95%	100%
		楼层	100/ ()	100%	100%	98%
	权 益 状 况	规划限制条件 (如容积率)	100/ ()	100%	100%	100%
		租赁占用情况	100/ ()	100%	100%	100%
	修正因素合计		-	86%	106%	92%
修正价格(元/平方米·月)		-	332	332	349	
权重		-	33%	33%	33%	

针对以上可比实例，围绕交易时间、交易情况，及区位状况（办公聚集度、交通便捷度等）、实物状况（物业级别、类型、建筑面积、配套设施设备等）、权益状况（规划限制条件等）相关因素进行修正。可比实例四、可比实例五、可比实例六经过量化调整后，与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取

33.33%，则办公的比准单价为 $332 \times 33.33\% + 332 \times 33.33\% + 349 \times 33.33\% = 338$ 元/平方米/月。

■ 结论

根据我们掌握的资料以及对周边同类产品市场调查，截至价值时点，估价对象办公部分市场平均月租金价格为338元/平方米。

出租率

根据企业提供的《金融街行政公寓改造可行性研究》和办公现金流预测数据，结合估价人员实地查勘，该片区办公市场动态，出于审慎性原则，对出租率设定如下：

出租率	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034年及以后
办公	30%	71%	78%	82%	85%	90%	95%

租金增长率

综合考虑市场动态变化、标的物业租约期内的实际数据表现，以及运营团队最新制定的运营计划，出于审慎性原则，对增长率设定如下：

增长率	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
办公	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%

2036年至收益期届满的长期年增长率为3%，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

物业管理费收入

根据企业提供的办公现金流预测数据，结合现场访谈，假设该物业物业管理费收入标准为1.085元/平方米/天，未来增长率与租金增长率保持一致，为每三年涨5%。

4.6.2.1 运营费用

➤ 租赁及市场营销费

根据产权方提供之相关资料，该成本按照运营收入的一定比例计取，本次估价计取运营收入的1.3%。

➤ 管理费/行政费

根据产权方提供之相关资料，该成本约为每年187万元，本次估价假设该成本每年为1,874,802元。

➤ 维修保养费

根据产权方提供之相关资料，该成本按照运营收入的一定比例计取，本次估价计取运营收入的2.5%。

➤ 能源费

根据产权方提供之相关资料，该成本按照运营收入的一定比例计取，本次估价计取运营收入的2.8%。

➤ 物业管理费

根据产权方提供之相关资料，该成本按照运营收入的一定比例计取，本次估价计取运营收入的6.0%。

➤ 保险费

根据产权方提供的现金流数据，估价对象办公物业预计每年支付的保险费为150,000元。

➤ 资本性支出费用

考虑到估价对象属新改造物业，同时结合风险缓释和保守性原则，并结合同类物业运营经验，估价对象资本性支出每年按运营收入的0.5%计算。

➤ 增值税及附加

- 增值税：根据产权方提供之相关资料，估价对象租金收入增值税按简易计税方式缴纳，增值税税率为5%。本次估价，租金收入按简易征收率5%征收增值税，并假设在预测期内国家政策保持稳定，预计预测期内按简易征收方式缴纳增值税的征税方式不变。
- 城市维护建设税：取增值税税额的7%；
- 教育费附加：取增值税税额的3%；
- 地方教育费附加：取增值税税额的2%。

➤ 印花税

按照办公部分租金收入（不含税）的一定比例计取，本次估价取0.1%。

➤ 房产税

按照国家现行税收征收办法缴税，已出租部分房产税从租计征，即以估价对象每年房产租金收入（不含增值税）的12%求取房产税；空置或自用部分从价计征，即以估价对象空置或自用部分的资产账面原值的70%为基础，按1.2%的税率求取房产税。根据产权方提供之相关资料，标的物业符合房产税减半的税收优惠，本次估价参考近三年实际房产税缴纳情况进行假设。

➤ 城镇土地使用税

根据产权方提供之相关资料，估价对象土地使用税收费标准为30元/平方米/年。项目分摊土地使用权面积为3,543.53平方米，故城镇土地使用税为人民币106,306元/年。

收益年限

估价对象所在地块土地使用权终止日期为2053年8月19日，于价值时点2025年12月31日剩余使用年期为27.63年；估价对象于2007年2月投入运营，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2025年12月31日，已使用约18年，估价对象剩余经济耐用年限为42年；根据孰短原则，估价对象的收益年期为27.63年。

报酬率

本次评估测算采用6.0%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.81%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为该地区类似业务的风险报酬率在4%-5%之间。本次估价对象位于北京，当地社会经济环境发展良好，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述报酬率较为合理。

计算结果

我们采用收益法对估价对象市场价值进行了测算。采用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，用于衡量于假设投资年期内之收入及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出评估。

根据估价经验，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，于2025年12月31日，估价对象收益法测算之市场价值为人民币1,498,000,000元，单价约为人民币45,900元/平方米（估价结果总价取整至百万位，单价取整至百位）。

4.7 估价结果确定

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号金融街威斯汀酒店、公寓（办公）房地产，建筑面积合计为108,209.08平方米，于2025年12月31日之房地产市场价值为人民币5,102,000,000元（大写人民币伍拾壹亿零贰佰万元整），折合建筑面积单价为人民币47,100元/平方米。

项目	建筑面积 (平方米)	比较法 (元)	权重	收益法 (元)	权重	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
金融街威斯汀酒店	75,553.38	3,736,000,000	50%	2,250,000,000	50%	2,993,000,000	39,600
金融街行政公寓 (办公)	32,655.70	2,720,000,000	50%	1,498,000,000	50%	2,109,000,000	64,600
合计	108,209.08	6,456,000,000	50%	3,748,000,000	50%	5,102,000,000	47,100

注：估价结果总价取整至百万位，单价取整至百位。

5 附件

5.1 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为金融街集团商业地产第2期资产支持专项计划的实际融资人，本次入池资产为中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号金融街威斯汀酒店、公寓（办公）房地产项目（以下简称「该物业」），为确保评估机构客观公正地进行评估，我对相关事项作如下说明：

1、项目概况

该物业宗地土地使用权面积为11,741.95平方米，总建筑面积为108,209.08平方米，坐落于北京市西城区金融大街丙9号、乙9号，地处北京金融街核心区域。

2、权益状况

根据《国有土地使用证》【京西国用（2004转）第20163号】、《房屋所有权证》【X京房权证西字第021216号】及《房屋所有权证》【X京房权证西字第022508号】复印件，「该物业」所在宗地土地性质为出让，批准用途为综合用地，终止日期为2053年8月19日。「该物业」已完成《房屋所有权证》所有权属登记。

3、运营状况

于价值时点，「该物业」总楼层为地下四层至地上二十三层。「该物业」于2006年竣工，作为酒店、公寓用途经营。根据企业提供资料，金融大街乙9号房屋将于2026年10月开始改造至办公用途，并于2028年6月竣工，2028年8月开业。

4、相关费用及税费

「该物业」税费情况如下：

增值税及附加：「该物业」城建税、教育费附加和地方教育费附加等增值税附加税为增值税额的12%。

房产税：按照国家现行税收征收办法缴税，「该物业」已出租部分房产税从租计征，即以估价对象每年房产租金收入（不含增值税）的12%求取房产税；空置或自用部分从价计征，即以估价对象空置或自用部分的资产账面原值的70%为基础，按1.2%的税率求取房产税。「该物业」符合房产税减半的税收优惠条件。

城镇土地使用税：根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定：“土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。「该物业」计税土地面积为 11,741.95 平方米，适用单位税额为 30 元/平方米/年。

印花税：按照未来办公部分租金收入（不含税）的一定比例计取，「该物业」暂取 0.1%。

我公司保证所提供之相关权证资料复印件均与原件相符，并对其真实性、合法性和完整性负责。

北京金融街投资（集团）有限公司

2026 年 2 月 26 日



5.3 估价对象内外部状况照片



酒店外观



公寓外观



酒店内部-大堂



酒店内部-大堂吧



酒店内部-餐厅



酒店内部-餐厅



酒店内部-餐厅



酒店内部-商业

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日



酒店内部-电梯厅



酒店内部-客房



酒店内部-客房



酒店内部-客房



酒店内部-宴会厅



酒店内部-健身房



公寓内部-大堂



公寓内部-电梯厅



公寓内部-客房



公寓内部-客房



公寓内部-客房



公寓内部-楼道

5.4 估价对象周围环境和景观照片



北侧-武定侯街



西侧-鑫茂大厦



南侧-金纺城街



东侧-金融大街

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

5.5 估价对象权属证明复印件

酒店产证：

北京 房权证西 字第 022508 号				
房屋所有权人	北京金昊房地产开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	西城区金融大街丙9号			
登记时间	2009-07-24			
房屋性质				
规划用途	地下车库、会议室、大堂会厅、大堂餐厅餐厅、办公室、客房、商务中心、健身房、中餐厅、大堂、酒店酒吧、俱乐部、洗衣、餐厅、自行车库			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	房屋层数			
	合计	75553.38		
	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	有偿(出让)		50	

附 记

该房屋于2014年09月10日已抵押给交通银行股份有限公司北京市分行，抵押金额为人民币1100000000元整。

该房屋于2014年11月20日已抵押给中国环境报社。

抵押金额为1100000000元。



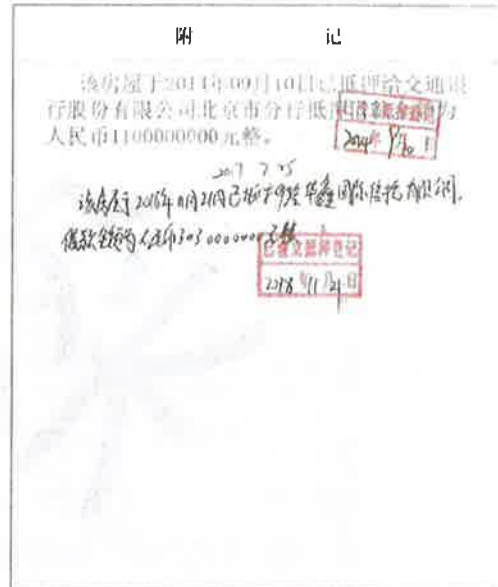
填发单位：(盖章)

中国北京市西城区金融大街丙9号、乙9号
 金融街威斯汀酒店、公寓房地产项目

价值时点：2025年12月31日

酒店服务式公寓产证：
京 房权证西 字第 021216 号

房屋所有权人	北京金奥房地产开发有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	西城区金融大街乙9号		
登记时间	2008-07-02		
房屋性质			
规划用途	儿童福利用、北楼门厅、公寓管理、商业、商务休息厅、消防控制、公寓式酒店、其它附属		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	其他		
合计		32655.70	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止



5.6 估价机构营业执照复印件



5.7 估价机构相关资质证明复印件



5.8 估价人员相关专业执业资格复印件

<p>7</p> <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00300234</p>	 <p>姓名 / Full name 陆金库</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 370786199410120017</p> <p>注册号 / Registration No. 1120240042</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-11-10</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 陆金库</p>
<p>6</p> <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00300102</p>	 <p>姓名 / Full name 史心怡</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 13013119910202010X</p> <p>注册号 / Registration No. 1120210090</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-08-22</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 史心怡</p>