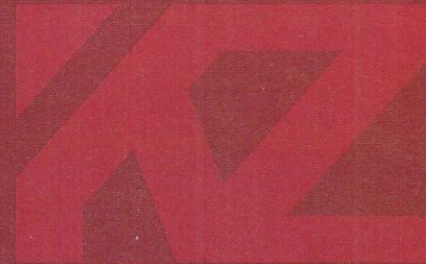




KANGZHENG
CONSULTING

康正评估 不动产估价报告书



- **估价项目名称：**
北京市海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房房地产抵押价值评估
- **估价委托人：**
北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
- **房地产估价机构：**
北京康正宏基房地产评估有限公司
- **注册房地产估价师：**
梁津（注册号：1119970066）、欧红伟（注册号：1120000080）
- **估价报告出具日期：**
2017 年 10 月 18 日
- **估价报告编号：**
康正评字 2017-1-0940-F01DYGJ1 号



致估价委托人函

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司：

受贵公司委托，我对北京市海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房房地产抵押价值进行了评估。

估价对象：估价对象为北京市海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房房地产，为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所有。根据《国有土地使用证》[京海国用（2003 出）第 2166 号]及《抵押物清单》，估价对象分摊出让国有建设用地使用权面积（以下简称“分摊土地面积”）为 563.73 平方米。根据《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号]及《抵押物清单》，估价对象建筑面积为 5028.58 平方米，全部为综合用途。抵押物清单详见附表。

估价目的：为估价委托人在向金融机构（河北银行股份有限公司广安街支行）办理贷款手续过程中，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：2017 年 10 月 16 日

价值类型：根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2017 年 10 月 16 日，估价对象用途为综合，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 33.71 年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价值。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为综合，实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）、红线内场地平整条件下，剩余土地使用年限为 33.71 年的出让国有建设用地使用权价值；“建筑物价值”是指在综合考虑估价对象特定用途、建设材料、建设技术、建设成本及建筑物建设期间产生的利润的基础上，确定的与估价对象具有同等功能效用并在相同成新度下的建筑物的正常价值。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。



法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

估价方法：本次评估采用的主估价方法为收益法和成本法。

估价结果：评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表
结果表-1 (房地产价值)

估价对象及结果		估价方法	
		成本法	收益法
测算结果	总价	17917	16297
	单价	35630	32409
评估价值	总价	17107	
	单价	34020	

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-2 (房地产抵押价值)

项目及结果		估价对象	
		北京市海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房房地产	
1. 房地产价值	总价	17107	
	单价	34020	
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	0	
(2) 拖欠的建设工程价款	总额	0	
(3) 其他法定优先受偿款	总额	0	
3. 房地产抵押价值	总价	17107	
	单价	34020	

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）



结果表-3

项目名称	建筑面积	分摊土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总价	楼面单价	总价	楼面单价
北京市海淀区中关村大街18号五层部分综合用房房地产	5028.58	563.73	13497	26841	3610	7179	17107	34020
大写金额			壹亿叁仟肆佰玖拾柒万元整		叁仟陆佰壹拾万元整		壹亿柒仟壹佰零柒万元整	
估价师知悉的法定优先受偿款			0					
大写金额			零元整					
房地产抵押价值			17107					
大写金额			壹亿柒仟壹佰零柒万元整					



单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）



特别提示:

1.本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下:

根据《国有土地使用证》[京海国用(2003出)第2166号]复印件、《房屋所有权证》[京房权证海股字第0004603号]复印件,估价对象已设定抵押权。由于估价委托人未能提供最新《国有土地使用证》及《房屋所有权证》附记页,且根据《抵押情况说明》及估价委托人的介绍,截至价值时点,估价对象不存在抵押权。本次评估设定估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

2.本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:



二〇一七年十月十八日



附表：

抵押物清单

序号	楼号	房号	建筑面积 (m ²)
1	18号	5A100a	12.28
2	18号	5A100b	12.28
3	18号	5A100c	12.28
4	18号	5A100d	12.28
5	18号	5A101a	12.28
6	18号	5A101b	12.28
7	18号	5A101c	12.28
8	18号	5A101d	12.28
9	18号	5A102a	12.28
10	18号	5A102b	12.28
11	18号	5A103a	12.28
12	18号	5A103b	12.28
13	18号	5A104	32.04
14	18号	5A105	43.30
15	18号	5A106	42.59
16	18号	5A107	43.95
17	18号	5A108	43.72
18	18号	5A109	44.88
19	18号	5A110	42.99
20	18号	5A111	36.95
21	18号	5A127a	17.50
22	18号	5A127b	14.61
23	18号	5A127c	14.63
24	18号	5A128a	14.72
25	18号	5A128b	14.37
26	18号	5A128c	12.06
27	18号	5A129a	14.39
28	18号	5A129b	14.99
29	18号	5A129c	14.68
30	18号	5A130a	14.57
31	18号	5A130b	14.94
32	18号	5A130c	12.19
33	18号	5A131a	14.41



序号	楼号	房号	建筑面积 (㎡)
34	18号	5A131b	13.99
35	18号	5A131c	14.21
36	18号	5A132a	14.30
37	18号	5A132b	17.10
38	18号	5A34	32.93
39	18号	5A35	20.45
40	18号	5A36	21.30
41	18号	5A37	13.66
42	18号	5A38	14.59
43	18号	5A39	52.52
44	18号	5A40	53.32
45	18号	5A41	46.81
46	18号	5A42	46.81
47	18号	5A43	46.81
48	18号	5A43a	10.21
49	18号	5A43b	9.33
50	18号	5A43c	9.33
51	18号	5A44a	9.59
52	18号	5A44b	9.59
53	18号	5A44c	13.37
54	18号	5A45a	9.73
55	18号	5A45b	9.82
56	18号	5A45c	9.99
57	18号	5A45d	9.99
58	18号	5A46a	9.99
59	18号	5A46b	9.90
60	18号	5A46c	10.28
61	18号	5A46d	9.82
62	18号	5A47a	11.70
63	18号	5A47b	12.66
64	18号	5A47c	12.35
65	18号	5A47d	14.35
66	18号	5A48a	13.39
67	18号	5A48b	12.70
68	18号	5A48c	12.61



序号	楼号	房号	建筑面积 (㎡)
69	18号	5A48d	13.59
70	18号	5A49a	14.17
71	18号	5A49b	11.77
72	18号	5A49c	14.17
73	18号	5A50a	17.30
74	18号	5A50b	17.30
75	18号	5A51	35.31
76	18号	5A52	36.93
77	18号	5A53	47.63
78	18号	5A54	34.29
79	18号	5A55甲	34.29
80	18号	5A55乙	35.49
81	18号	5A56a	11.92
82	18号	5A56b	11.10
83	18号	5A57a	11.35
84	18号	5A57b	11.55
85	18号	5A58a	11.55
86	18号	5A58b	11.55
87	18号	5A59a	11.55
88	18号	5A60甲	24.87
89	18号	5A60乙	17.81
90	18号	5A61a	8.88
91	18号	5A61b	8.88
92	18号	5A61c	8.88
93	18号	5A61d	8.88
94	18号	5A61e	8.88
95	18号	5A61f	8.88
96	18号	5A61g	8.88
97	18号	5A61h	8.88
98	18号	5A61i	8.88
99	18号	5A61j	8.88
100	18号	5A62	21.94
101	18号	5A63	23.07
102	18号	5A64甲	13.43
103	18号	5A64乙	13.43



序号	楼号	房号	建筑面积 (㎡)
104	18号	5A65	34.51
105	18号	5A66a	13.99
106	18号	5A66b	13.99
107	18号	5A66c	13.99
108	18号	5A66d	13.99
109	18号	5A67a	17.85
110	18号	5A68a	9.86
111	18号	5A68b	9.86
112	18号	5A68c	9.86
113	18号	5A69a	9.86
114	18号	5A69b	9.86
115	18号	5A69c	9.86
116	18号	5A70a	9.86
117	18号	5A70b	9.86
118	18号	5A70c	9.86
119	18号	5A71a	9.86
120	18号	5A71b	9.86
121	18号	5A71c	9.86
122	18号	5A72a	9.86
123	18号	5A72b	9.86
124	18号	5A72c	9.86
125	18号	5A73a	10.55
126	18号	5A73b	9.99
127	18号	5A73c	9.99
128	18号	5A73d	11.10
129	18号	5A73e	11.10
130	18号	5A73f	9.99
131	18号	5A73g	9.99
132	18号	5A73h	10.55
133	18号	5A74a	10.84
134	18号	5A74b	10.84
135	18号	5A74c	10.84
136	18号	5A75	96.42
137	18号	5A76 甲	32.80
138	18号	5A76 乙	32.80



序号	楼号	房号	建筑面积 (m ²)
139	18号	5A77a	14.10
140	18号	5A77b	14.55
141	18号	5A78a	25.67
142	18号	5A78b	13.10
143	18号	5A78c	13.10
144	18号	5A78d	16.65
145	18号	5A79a	16.65
146	18号	5A79b	13.10
147	18号	5A79c	13.10
148	18号	5A79d	16.65
149	18号	5A80a	16.65
150	18号	5A80b	13.10
151	18号	5A80c	13.10
152	18号	5A80d	16.65
153	18号	5A81a	16.65
154	18号	5A81b	13.10
155	18号	5A81c	13.10
156	18号	5A81d	16.65
157	18号	5A82a	16.65
158	18号	5A82b	13.10
159	18号	5A82c	13.10
160	18号	5A82d	16.59
161	18号	5A83a	15.79
162	18号	5A84a	12.75
163	18号	5A84b	12.75
164	18号	5A85a	12.75
165	18号	5A85b	12.28
166	18号	5A86a	11.84
167	18号	5A86b	11.84
168	18号	5A87a	14.10
169	18号	5A87b	14.10
170	18号	5A88	36.95
171	18号	5A89	42.06
172	18号	5A90	44.88
173	18号	5A91	43.72



序号	楼号	房号	建筑面积 (㎡)
174	18号	5A92	43.95
175	18号	5A93	42.59
176	18号	5A94	43.30
177	18号	5A95	32.04
178	18号	5A96a	11.44
179	18号	5A96b	11.44
180	18号	5A96c	11.44
181	18号	5A96d	11.44
182	18号	5A97a	11.44
183	18号	5A97b	11.44
184	18号	5A97c	11.44
185	18号	5A97d	11.44
186	18号	5A98a	11.44
187	18号	5A98b	11.44
188	18号	5A98c	11.44
189	18号	5A98d	11.44
190	18号	5A99a	11.44
191	18号	5A99b	11.44
192	18号	5A99c	12.28
193	18号	5A99d	12.28
194	18号	5B156	11.08
195	18号	5B157	11.39
196	18号	5B158	11.39
197	18号	5B159	11.39
198	18号	5B160	11.39
199	18号	5B161	11.39
200	18号	5B162	11.70
201	18号	5B163	16.14
202	18号	5B164	16.39
203	18号	5B165	11.44
204	18号	5B166	11.44
205	18号	5B167	11.44
206	18号	5B168	11.44
207	18号	5B169	16.57
208	18号	5B170	16.52



序号	楼号	房号	建筑面积 (㎡)
209	18号	5B171	11.39
210	18号	5B172	11.39
211	18号	5B173	11.39
212	18号	5B174	11.39
213	18号	5B175	16.32
214	18号	5B176	18.10
215	18号	5B177	9.84
216	18号	5B178	11.44
217	18号	5B179	11.44
218	18号	5B180	11.44
219	18号	5B181	11.44
220	18号	5B182	11.44
221	18号	5B183	11.10
222	18号	5B184	11.86
223	18号	5B185	12.19
224	18号	5B186	12.19
225	18号	5B187	12.19
226	18号	5B188	12.19
227	18号	5B189	12.19
228	18号	5B190	10.64
229	18号	5B191	19.50
230	18号	5B192	15.14
231	18号	5B193	14.61
232	18号	5B194	12.24
233	18号	5B195	12.24
234	18号	5B196	12.24
235	18号	5B197	12.24
236	18号	5B198	12.24
237	18号	5B198	11.88
238	18号	5B200	12.81
239	18号	5B201	10.99
240	18号	5B202	10.99
241	18号	5B203	10.99
242	18号	5B204	10.99
243	18号	5B205	10.99



序号	楼号	房号	建筑面积 (㎡)
244	18号	5B206	10.99
245	18号	5B207	11.04
246	18号	5B208	11.04
247	18号	5B209	11.04
248	18号	5B210	11.04
249	18号	5B211	11.04
250	18号	5B212	11.04
251	18号	5B213	12.88
252	18号	5B214a	11.33
253	18号	5B214b	11.33
254	18号	5B214c	11.33
255	18号	5B214d	11.33
256	18号	5B214e	14.08
257	18号	5B215a	14.86
258	18号	5B215b	13.41
259	18号	5B215c	13.46
260	18号	5B215d	15.23
261	18号	5B216a	15.23
262	18号	5B216b	13.46
263	18号	5B216c	13.41
264	18号	5B216d	14.86
265	18号	5B217a	9.08
266	18号	5B217b	10.30
267	18号	5B217c	10.33
268	18号	5B217d	10.35
269	18号	5B218a	10.17
270	18号	5B218b	10.26
271	18号	5B218c	10.30
272	18号	5B218d	9.62
273	18号	5B219a	11.72
274	18号	5B219b	11.90
275	18号	5B219c	11.81
276	18号	5B219d	11.75
277	18号	5B220a	11.95
278	18号	5B220b	11.90



序号	楼号	房号	建筑面积 (㎡)
279	18号	5B220c	11.88
280	18号	5B220d	11.46
281	18号	5B221a	9.77
282	18号	5B221b	10.46
283	18号	5B222a	10.21
284	18号	5B222b	10.30
285	18号	5B223a	10.10
286	18号	5B223b	10.10
287	18号	5B224a	10.33
288	18号	5B224b	10.10
289	18号	5B225a	10.17
290	18号	5B225b	10.28
291	18号	5B226a	10.28
292	18号	5B226b	10.15
293	18号	5B227a	11.66
294	18号	5B227b	11.37
295	18号	5B228a	11.37
296	18号	5B228b	11.21
297	18号	5B229a	11.21
298	18号	5B229b	11.41
299	18号	5B230a	11.17
300	18号	5B230b	11.17
301	18号	5B231a	11.39
302	18号	5B231b	11.30
303	18号	5B232a	11.59
304	18号	5B232b	11.46
305	18号	5B233a	10.50
306	18号	5B233b	10.59
307	18号	5B234a	10.61
308	18号	5B234b	10.44
309	18号	5B235a	10.41
310	18号	5B235b	10.66
311	18号	5B236a	10.39
312	18号	5B236b	10.48
313	18号	5B237a	10.39



序号	楼号	房号	建筑面积 (m ²)
314	18号	5B237b	10.64
315	18号	5B238a	10.44
316	18号	5B238b	10.46
317	18号	5B239a	10.64
318	18号	5B239b	10.46
319	18号	5B240a	10.93
320	18号	5B240b	11.08
321	18号	5B241a	11.10
322	18号	5B241b	10.86
323	18号	5B242a	8.90
324	18号	5B242b	10.86
325	18号	5B243a	10.93
326	18号	5B243b	10.88
327	18号	5B243c	10.75
328	18号	5B244a	10.88
329	18号	5B244b	8.99
330	18号	5B245a	10.55
331	18号	5B245b	10.75
332	18号	5B246a	10.73
333	18号	5B246b	10.70
合计			5028.58



目 录

估价师声明.....	17
估价假设和限制条件.....	18
估 价 结 果 报 告.....	21
一、估价委托人.....	21
二、房地产估价机构.....	21
三、估价目的.....	21
四、估价对象.....	21
五、价值时点.....	23
六、价值类型.....	23
七、估价原则.....	23
八、估价依据.....	25
九、估价方法.....	26
十、估价结果.....	26
十一、参与本次估价工作的评估专业人员.....	29
十二、实地查勘期.....	29
十三、估价作业期.....	29
估 价 技 术 报 告.....	30
一、估价对象描述与分析.....	30
（一）实物状况分析.....	30
（二）权益状况分析.....	31
（三）区位状况分析.....	32
二、市场背景描述与分析.....	33
三、最高最佳利用分析.....	41
四、估价方法适用性分析.....	42
五、估价测算过程.....	48
六、估价结果确定.....	74
变现能力分析与风险提示.....	79
一、变现能力分析.....	79
二、风险提示.....	80
附 件.....	81
1. 《估价委托书》.....	



2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《国有土地使用证》[京海国用（2003出）第2166号]复印件
5. 《房屋所有权证》[京房权证海股字第0004603号]复印件
6. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
7. 《抵押情况说明》
8. 《房屋租赁合同》复印件
9. 《建成年代证明》
10. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
11. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
12. 房地产估价机构资质证书复印件
13. 评估专业人员执业证书复印件



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

（一）注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，由中华人民共和国建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布的《房地产抵押估价指导意见》，以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）本估价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，本估价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、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（六）本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

- 1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。
- 3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。
- 4.评估专业人员已对估价委托人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
- 5.估价对象建筑面积以《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号]及《抵押物清单》上载明的为依据；估价对象分摊土地面积以《国有土地使用证》[京海国用（2003 出）第 2166 号]记事页上载明的为依据。
- 6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。
- 7.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 8.经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税与营业税的计算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。



总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。根据估价目的、报告使用用途及必要性原则要求，本估价报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。

9.本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

10.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（二）特殊事项假设前提

1.由于估价委托人未能提供《国有土地使用证》[京海国用（2003出）第2166号]及《房屋所有权证》[京房权证海股字第0004603号]原件供评估专业人员核对，且未能提供最新《国有土地使用证》及《房屋所有权证》附记页复印件。本次评估估价对象以《抵押情况说明》为依据，设定估价对象不存在抵押权。

2.估价对象《房屋所有权证》[京房权证海股字第0004603号]中未对其建成年代进行标注，根据估价委托人提供的《建成年代证明》及评估专业人员实地查勘，估价对象所在物业建成于2004年。

3.根据评估专业人员实地查勘，估价对象室内格局已做调整（原333套隔间，现打通重新规划格局）。考虑到处置估价对象过程中，需将估价对象恢复原状后处置，本次评估未考虑上述情况对估价结果的影响，在此提请金融机构注意。

（三）估价报告使用限制

1.使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

2.估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

3.除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

4.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不



应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5.本估价报告评估目的是为估价委托人在向金融机构办理贷款手续过程中，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，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

6.本估价报告中房地产抵押价值是以估价师所知悉的法定优先受偿款为假设前提条件，若估价对象存在估价师所不知悉的法定优先受偿款或所知悉的法定优先受偿款与实际不符，则需对估价结果进行相应的调整。

7.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

8.本估价报告估价结果为房地共同贡献价值，估价结果中剥离两者价值只是服务于抵押登记需要，无实际意义，不能直接引用到其他目的和经济行为。

9.估价委托人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供者有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。截至本估价报告出具日，估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》[京海国用（2003出）第2166号]、《房屋所有权证》[京房权证海股字第0004603号]等相关资料原件供评估专业人员进行核对。提请金融机构注意，发放贷款前，抵押物需按照规定进行抵押登记。并确定实际抵押物与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

10.本估价报告中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保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

11.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。

12.本估价报告自出具日起壹年内有效。



估价结果报告

一、估价委托人

本次评估估价委托人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，为估价对象的不动产权利人。

单位名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

住所：北京市海淀区中关村南大街 32 号

法定代表人姓名：侯占军

联系人：张鹏

联系电话：13911107709

二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

资质级别：壹级

资格证书号：建房估证字[2013]081 号

有效期限：2016 年 9 月 18 日至 2019 年 9 月 17 日

注册地址：北京市丰台区方庄芳城园三区 18 楼底商 217 室

法定代表人：齐宏

联系人：崔丽新

联系电话：010-82253558-207

三、估价目的

为估价委托人在向金融机构（河北银行股份有限公司广安街支行）办理贷款手续过程中，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



本次评估估价对象为北京市海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房房地产。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象位于北京市海淀区中关村大街 18 号，为估价委托人所有，属“中关村科贸电子城”项目。估价对象建筑面积 5028.58 平方米，用途为综合。

（三）土地基本状况

1.根据《国有土地使用证》[京海国用（2003 出）第 2166 号]，估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为综合，土地使用权终止日期为 2051 年 6 月 26 日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 33.71 年。

2.估价对象所属项目地块土地面积为 12135.32 平方米（估价对象分摊土地面积为 563.73 平方米），容积率为 8.92。估价对象所属项目现状已按规划要求完成开发建设，无特别规划限制条件。

3.估价对象所属项目用地四至：

证载四至：西至中关村大街，南至中国科学院行政管理局，东至中国科学院行政管理局、北京公共交通控股（集团）有限公司，北至中国网通（集团）有限公司北京市分公司、规划城市绿地。

现状四至：西至中关村大街，南至中科大厦，东至中科院宿舍，北至北京市中关村电话局。

估价对象为项目局部，位于所属项目五层。

4.估价对象所属项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦。

5.基础设施状况：

估价对象现状市政基础设施完备度一般，达“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）。

（四）建筑物基本状况

估价对象属北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所有的“中关村科贸电子城”项目。该项目为综合项目，项目总建筑规模约 11 万平方米，建筑规模较大。该项目建有 1 幢建筑物，地上 22 层、地下 4 层，建筑结构为钢混结构，公共部分为普通装修，于 2004 年建成。

本次估价对象的范围为所在楼宇 5 层局部，建筑面积合计为 5028.58 平方米。估价对象目前为估



价委托人出租经营使用。根据评估专业人员实地查勘，估价对象房屋维护情况良好。

五、价值时点

2017年10月16日（评估专业人员实地查勘之日）

六、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2017年10月16日，估价对象用途为综合，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为33.71年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价格。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为综合，实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）、红线内场地平整条件下，剩余土地使用年限为33.71年的出让国有建设用地使用权价值；“建筑物价值”是指在综合考虑估价对象特定用途、建筑材料、建设技术、建设成本及建筑物建设期间产生的利润的基础上，确定的与估价对象具有同等功能效用并在相同成新度下的建筑物的正常价值。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行



为准则。

（二）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。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象所属项目已取得《国有土地使用证》、《房屋所有权证》。

估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《物权法》、《担保法》和《城市房地产管理法》，估价对象符合设定抵押的法律规定。

（三）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权利人带来不同的收益，且房地产权利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，最高最佳利用是在法律上可行、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。估价对象所属项目已取得《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，用途为综合，符合最高最佳利用原则。

（四）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值。对于房地产交易目的而言，该客观合理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值的。

（五）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值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

（六）谨慎原则

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

八、估价依据

（一）有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》[主席令第 28 号]
2. 《中华人民共和国资产评估法》[主席令第 46 号]
3. 《中华人民共和国担保法》[主席令第 50 号]
4. 《中华人民共和国物权法》[主席令第 62 号]
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第 72 号]
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》[国务院令第 55 号]
7. 《城市房地产抵押管理办法》[建设部令第 98 号]
8. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
9. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]
10. 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理相关问题的通知》[建住房[2006]8 号]
11. 《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[2014]26 号]
12. 《关于印发<北京市征收城市基础设施建设费暂行办法>的通知（京计投资字〔2002〕1792 号）》

（二）估价委托人提供的资料

1. 《估价委托书》



2. 《国有土地使用证》[京海国用（2003 出）第 2166 号]复印件
3. 《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号] 复印件
4. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
5. 《抵押情况说明》
6. 《房屋租赁合同》复印件
7. 《建成年代证明》
8. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件

（三）评估专业人员实地查勘的有关资料

（四）房地产估价机构资质证书

九、估价方法

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值，因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序，选用收益法和成本法为主方法进行估价。

估价方法简述如下：

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价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

十、估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的



基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表（币种：人民币）。

估价结果一览表
结果表-1（房地产价值）

估价对象及结果		估价方法	
		成本法	收益法
测算结果	总价	17917	16297
	单价	35630	32409
评估价值	总价	17107	
	单价	34020	

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-2（房地产抵押价值）

项目及结果		估价对象	
		北京市海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房地产	
1. 房地产价值	总价	17107	
	单价	34020	
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	0	
(2) 拖欠的建设工程价款	总额	0	
(3) 其他法定优先受偿款	总额	0	
3. 房地产抵押价值	总价	17107	
	单价	34020	

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）



结果表-3

项目名称	建筑面积	分摊土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总价	楼面单价	总价	楼面单价
北京市海淀区中关村大街18号五层部分综合用房房地产	5028.58	563.73	13497	26841	3610	7179	17107	34020
大写金额			壹亿叁仟肆佰玖拾柒万元整		叁仟陆佰壹拾万元整		壹亿柒仟壹佰零柒万元整	
估价师知悉的法定优先受偿款			0					
大写金额			零元整					
房地产抵押价值			17107					
大写金额			壹亿柒仟壹佰零柒万元整					



单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）



十一、参与本次估价工作的评估专业人员

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
欧红伟	1120000080	欧红伟	2017年10月18日
梁津	1119970066	梁津	2017年10月18日
其他评估专业人员			
姓名	相关资格或职称	签名	签名日期
崔丽新	—	崔丽新	2017年10月18日
蔡春娜	—	蔡春娜	2017年10月18日

十二、实地查勘期

2017年10月16日

十三、估价作业期

2017年10月16日至2017年10月18日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况分析

1. 土地实物状况

(1) 土地面积：根据《国有土地使用证》[京海国用（2003 出）第 2166 号]，估价对象所属项目地块土地面积为 12135.32 平方米，其中估价对象分摊土地面积为 563.73 平方米。

(2) 土地利用状况：估价对象所在项目现状已完成开发建设。估价对象所属项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。估价对象地处办公类二级地价区 II—03 片区，该用途级别平均容积率为 3.5，估价对象所属项目容积率为 8.92。该项目临街宽度约为 115 米，临街深度约为 100 米，宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响。综上，该地块土地利用程度较好。

(3) 土地开发程度：估价对象现状市政基础设施达“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），保障程度较好。

2. 建筑物实物状况

估价对象属北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所有的“中关村科贸电子城”项目。该项目为综合项目，项目总建筑规模约 11 万平方米，建筑规模较大。该项目建有 1 幢建筑物，地上 22 层、地下 4 层，建筑结构为钢混结构，公共部分为普通装修，于 2004 年建成。

本次估价对象的范围为所在楼宇 5 层局部，建筑面积合计为 5028.58 平方米。估价对象目前为估价委托人出租经营使用。根据评估专业人员实地查勘，估价对象室内格局已做调整（原 333 套隔间，现打通重新规划格局）。根据评估专业人员实地查勘，估价对象地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的



建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象成新率：

$$\text{成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{已经使用年限} \div \text{经济耐用年限} = 1 - (1 - 0\%) \times 13 \div 60 = 78.3\%$$

（二）权益状况分析

1. 土地状况

估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；根据《国有土地使用证》[京海国用（2003出）第2166号]，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为综合，土地使用权终止日期为2051年6月26日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为33.71年。

2. 建筑物状况

根据《房屋所有权证》[京房权证海股字第0004603号]，估价对象建筑物权属合法、清晰，且为估价委托人北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所有。

3. 他项权利设置

（1）抵押权

根据《国有土地使用证》[京海国用（2003出）第2166号]复印件、《房屋所有权证》[京房权证海股字第0004603号]复印件，估价对象已设定抵押权。由于估价委托人未能提供最新《国有土地使用证》及《房屋所有权证》附记页，且根据《抵押情况说明》及估价委托人的介绍，截至价值时点，估价对象不存在抵押权。

（2）租赁权

根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》，截至价值时点，估价对象已出租。承租方为国美电器有限公司，租赁期限自2007年12月1日起，共计十三年。根据评估专业人员实地查勘，国美电器有限公司已将估价对象转租给学而思教育机构。



(2) 其他他项权利

根据估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象未设定地役权等其他他项权利。本次评估设定估价对象不存在地役权等其他他项权利。

(三) 区位状况分析

1. 位置状况

估价对象位于中关村大街 18 号，所属项目紧临中关村大街，临近北四环西路，地理位置较优越。地估价对象为位于项目五层西侧，紧邻扶梯，在本楼层中位置较优。

2. 办公集聚程度

估价对象地处中关村科技园海淀园，周围有鼎好电子商城、中关村 E 世界、中关村大厦、理想国际大厦、辉煌大厦、海龙大厦等综合项目，办公集聚程度较好，办公市场需求量大。

3. 交通状况

估价对象位于海淀区中关村科技园海淀园，北侧临近北四环西路、西侧紧邻中关村大街，路网密集，行车出入便捷。且项目及周边道路均设有停车场位，停车便捷。周边 1 公里范围内有 106 路、302、307、320、332、718、运通 105 路等公交线路以及地铁四号线中关村站，四号线中关村站站口直通估价对象所属项目地下二层卖场，公交便捷度好。综上分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。

4. 环境状况

周边约 1 公里范围内有北京大学、清华大学，人文环境较好；周边约 2 公里有圆明园，自然环境较好。

5. 外部配套设施状况

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）条件，且保证程度高。



周边 1 公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（中关村广场步行街、欧美汇购物中心、家乐福超市）、医院（海淀医院）、银行（中国光大银行、宁波银行）、学校（北京大学附属中学）、餐饮等公共服务配套设施。

综上，估价对象地理位置较好，办公集聚程度较好，交通状况较好，环境状况较好，区域基础设施达“七通”，公共服务配套设施较齐备，区域规划发展情况较好，总体评价影响估价对象的区位状况条件较好。

二、市场背景描述与分析

（一）类似房地产市场状况

1. 宏观环境

根据北京市统计局网站公布的数据，2017 年上半年北京市地区经济保持了持续的增长，实现地区生产总值 12406.8 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.8%。其中，第三产业实现增加值 10198.2 亿元，增长 7.2%。第三产业中，金融、科技、信息服务业等优势行业保持稳定增长，对全市经济增长的贡献率合计达到 49.7%。流通领域增势平稳。批发和零售业实现增加值 1190.6 亿元，增长 7.7%；交通运输、仓储和邮政业实现增加值 554.2 亿元，增长 13.1%，分别快于第三产业平均增速 0.5 个和 5.9 个百分点。

上半年，北京市实现市场总消费 11183.2 亿元，同比增长 9.3%。其中，实现服务性消费 5926.2 亿元，增长 12.7%，仍旧为拉动市场总消费增长的主要力量；实现社会消费品零售总额 5257 亿元，增长 5.6%。社会消费品零售总额中，限额以上批发零售业企业实现网上零售额 949.2 亿元，增长 15.4%。按消费形态分，商品零售收入 4766.9 亿元，增长 5.4%；餐饮收入 490.1 亿元，增长 7.6%。

2017 年上半年北京市经济运行平稳、稳中向好，经济结构继续优化，经济增长质量和效率进一步



提高。目前的经济环境利于商业及办公用房房地产市场的发展。

2. 土地市场

根据北京市规划和国土资源委员会公示的土地成交信息，2017年2季度北京土地招拍挂市场成交宗地共32宗，总建设用地面积235.35万平方米，成交金额790.46亿元，整体比1季度有较大幅度的增长。其中，商业及办公类用地共成交7宗，成交土地面积约50.37万平方米，占土地成交总量的21.4%；供应建筑面积总量约102.97万平方米，占建筑规模总量的27.58%。

中心城区成交3宗，其中朝阳区成交2宗，丰台1宗，成交楼面单价在24000-31000元/建筑平方米之间。新城成交4宗，大兴、通州、顺义、房山各1宗，成交楼面单价除大兴地块超过20000元/建筑平方米，其余3宗在7000-10000元/建筑平方米。具体成交情况如下表：

序号	宗地位置	建设用地面积	规划建筑面积	规划用途	成交价	成交楼面单价	容积率	溢价率	经营限制
1	朝阳区金盏乡楼梓庄村1113-602地块	39744.12	119232	B1 商业用地	292000	24490	3	28.63%	无
2	朝阳区孙河乡西甸村2902-71地块	92055.95	92056	B4 综合性商业金融服务业用地	285373	31000	1	0%	无
3	丰台区丽泽金融商务区南区D-07、D-08地块	27295.08	160000	F3 其他类多功能用地	434000	27125	5.8	0.46%	无
4	大兴开发区北区1号地DX00-0301-0145地块	18303.33	58571	F3 其他类多功能用地	129000	22024	3.2	62.06%	无
5	通州区马驹桥镇YZ00-0606-0014地块	35230.23	88076	F3 其他类多功能用地	62000	7039	2.5	0%	无
6	顺义区高丽营镇02-08-01、02-08-02地块	170200.2	255301	F3 其他类多功能用地	259500	10164	2	1.76%	无
7	房山区长阳镇FS00-LX10-0092等地块	120885	256512	B4 综合性商业金融服务业用地、F3 其他类多功能用地	106000	9746	2.5	0%	100%自持20年

(单位：平方米、万元、元/平方米)



本季度仅房山区成交的地块有自持经营要求，该地块建成后需 100% 自持经营 20 年，经区政府批准后方可转让或分割销售，成交楼面单价为 9746 元/平方米。2016 年 11 月该区域成交的 1 宗地块，需 50% 自持经营 20 年，成交楼面单价 21100 元/平方米。而此次的成交价格则与 2014 年同区域成交的 2 宗地块价格接近。

朝阳区金盏乡上季度成交的 2 宗地块均有至少 50% 自持经营 20 年的要求，本季度成交地块无自持限制，价格水平略高于上季度成交地块（考虑容积率及用途影响）。丰台丽泽金融商务区于 2014 年、2015 年各出让一宗地块，价格分别为 15000 元/平方米和 20000 元/平方米，本季度成交达 27000 元/平方米，有较大幅度增长。大兴开发区本次成交地块无自持限制，成交价格 22000 元/平方米。该区域在 2016 年 11 月成交 1 宗，需全部自持经营 20 年，成交价格为 13000 元/平方米。

2017 年 2 季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体保持上涨，其中中心城区商服（商业）、办公地价上涨速度相比上季度有所加快，新城的商服（商业）、办公地价增幅也较上季度略增，且新城商服（商业）、办公地价涨幅均高于中心城区。

2017 年 4 月 12 日，《北京市 2017-2021 年及 2017 年度住宅用地供应计划》和《北京市 2017 年度国有建设用地供应计划》同时出台，未来五年北京市计划供应住宅用地 6000 公顷，以保障 150 万套住房建设需求。2017 年北京市计划供应住宅用地 1200 公顷，而商服用地则较往年大幅降低，为 150 公顷。在当前加强住房保障以及房地产市场调控的政策环境下，供地政策向保障住宅供应倾斜。而近年来商服用地供地量较大，近五年年均供地超过 400 公顷，市场仍需要时间进行消化。同时，北京市对人口增长的限制也将会影响未来整体商服用地供应比例。

3. 房地产开发

根据北京市统计局网站公布的数据，2017 年上半年北京市完成房地产开发投资 1563.8 亿元，同比下降 6.4%。其中，写字楼投资完成 318.5 亿元，下降 2.1%；商业、非公益用房及其他投资完成 521.3



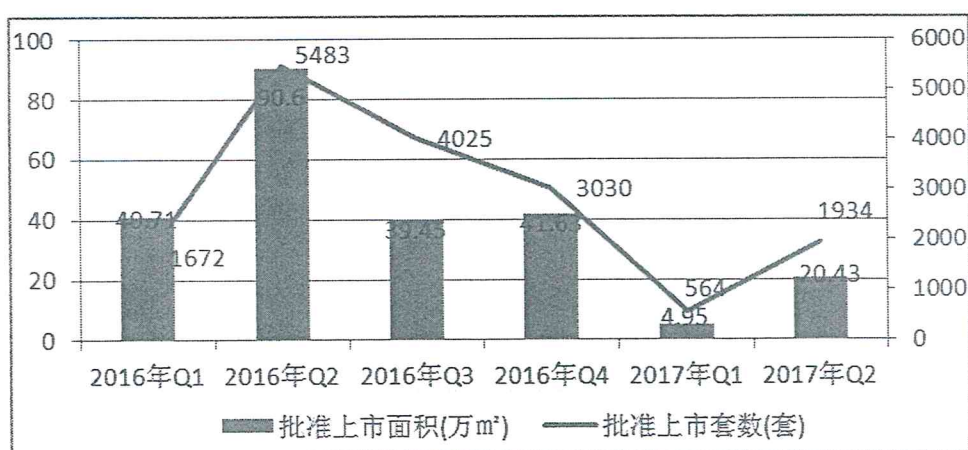
亿元，下降 7.7%。全市商品房施工面积为 11094.3 万平方米，同比下降 4.7%。写字楼为 2246.9 万平方米，下降 1.2%；商业、非公益用房及其他为 4101.1 万平方米，增长 1.6%。全市商品房新开工面积为 997.1 万平方米，同比下降 25%。写字楼为 201.6 万平方米，下降 21.3%；商业、非公益用房及其他为 355.7 万平方米，下降 32.6%。全市商品房竣工面积为 487.3 万平方米，同比下降 43.3%。写字楼为 110.1 万平方米，下降 29%；商业、非公益用房及其他为 167.3 万平方米，下降 25.9%。

从上述数据来看，商用物业开发投资继续收紧，新开工面积持续降低，施工面积与往期基本持平而竣工面积持续下降，显示出目前商用类物业开发周期较长，入市节奏趋缓。

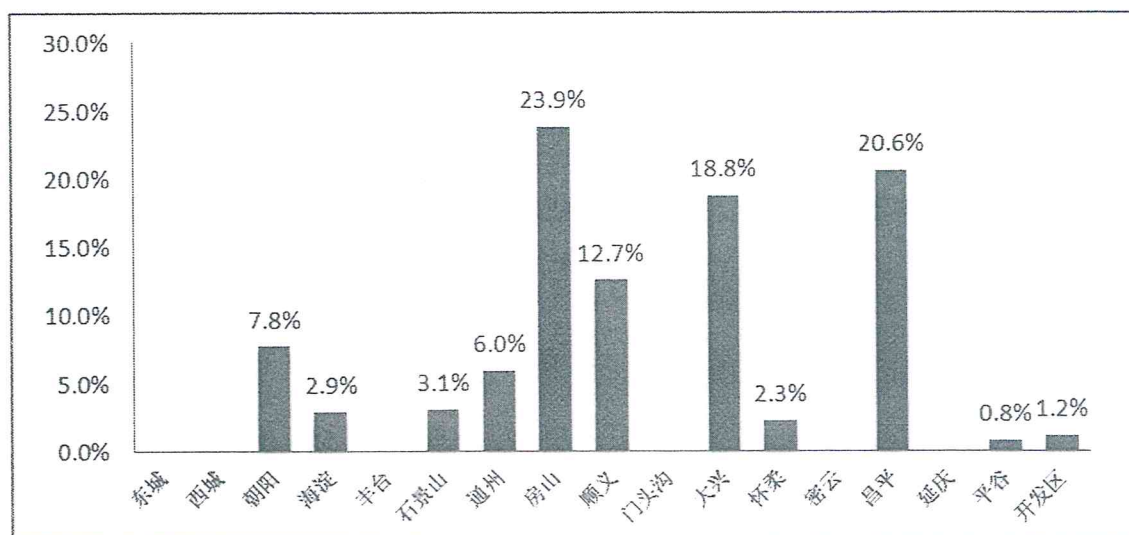
4. 房地产市场供需情况

(1) 商业

来自中国指数研究院的数据，2017 年 2 季度北京市商业用房批准上市套数为 1934 套，批准上市面积为 20.43 万平方米，虽仍低于去年同期水平，但较 1 季度已有较大幅度增长。2 季度累计可售套数 10872 套，可售面积 224.58 万平方米，可售量自 2016 年 2 季度以来连续下降，季度平均降幅约 7%。



区域分布上延续 1 季度结构特征，基本集中于新城区域，总占比为 86.2%。其中房山、昌平占比达 20%以上，合计占比达 44.5%，大兴、顺义各占 18.8%及 12.7%。



销售市场：2017年2季度，受3月份“商改住”限购政策的影响，销售量持续走低，商业用房销售面积 17.24 万平方米、销售套数 693 套，交易量（面积）为 1 季度的 54%；套均销售面积为 248 平方米，2016 年以来，该数值多集中于 120-130 平方米之间。成交均价为 28915 元/平方米，环比下降 9.7%，同比下降 3.4%。从区域分布上看，1 季度中心城区与新城的销量比例为 1.35: 1，中心城区销售均价 26299 元/平方米（剔除特殊交易影响，中心城区销售均价约为 30780 元/平方米），新城销售均价 32452 元/平方米。

2017 年 2 季度商业用房销售排名 (按成交均价)

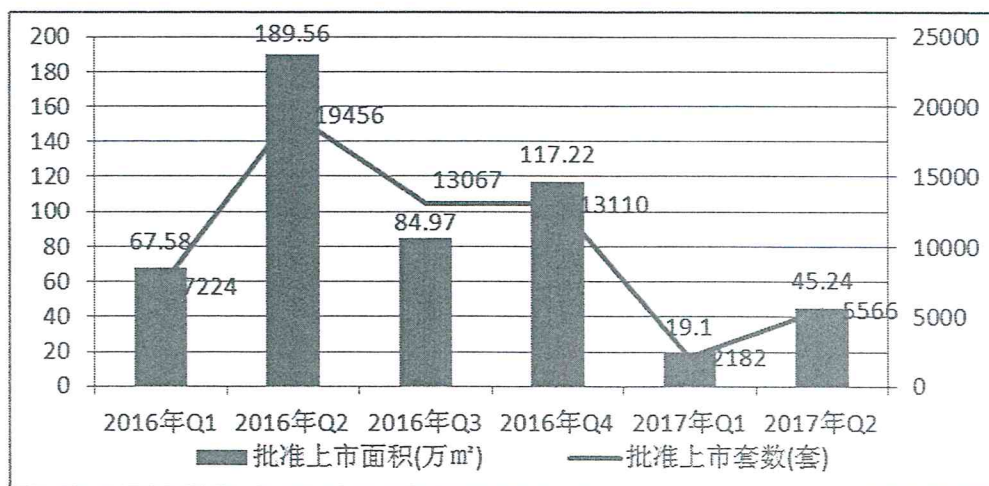
排名	项目名称	所在区	成交均价 (元/平方米)
1	富力城	朝阳	215903
2	富力十号	朝阳	98900
3	远洋万和公馆	朝阳	92683
4	方恒时代中心	朝阳	84166
5	中国铁建·通瑞新天地	通州	77463
6	金融街(长安)中心	石景山	74872
7	鸿坤·花语墅	朝阳	65205
8	北京 ONE	通州	60000
9	北京诺德中心	丰台	53790
10	金地悦景台	顺义	52747



租赁市场：根据相关房地产咨询机构发布的信息，2017年2季度，整体市场租金水平微幅上涨，全市购物中心首层平均租金30-35元/平方米（使用面积），整体空置率略有上浮，但仍保持在5%左右。鉴于本季度国贸三期B项目为市场带来约10万平方米的供量，核心商圈租金及空置率均微幅上调。2季度核心商圈购物中心首层平均租金达40元/平方米（使用面积）。目前北京市零售市场仍延续百货与购物中心两极分化的态势，购物中心更为市场所接纳，而餐饮、娱乐、亲子是零售物业市场的消化主力。

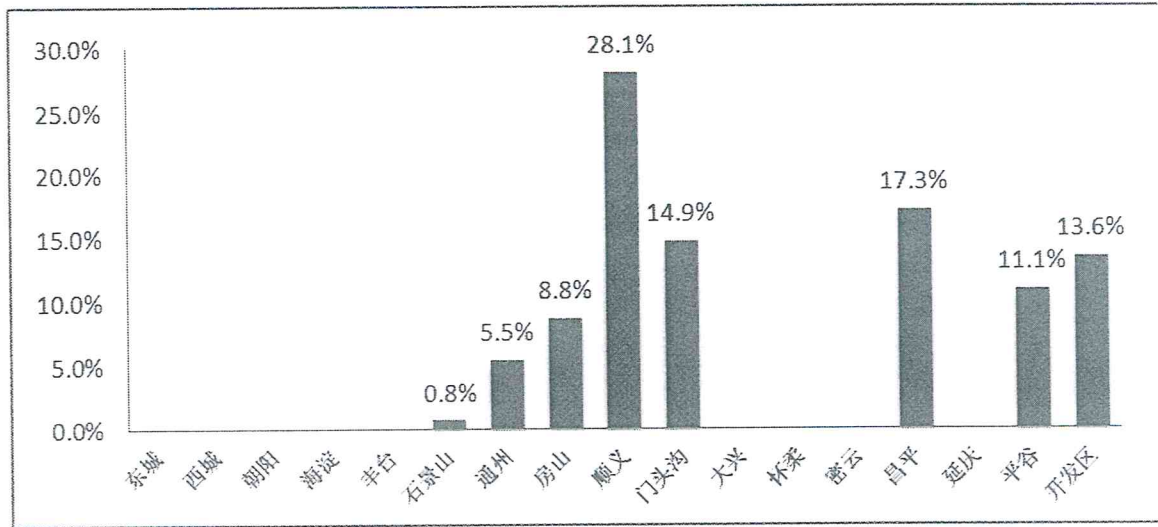
（2）办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2017年2季度北京市办公用房批准上市套数为1934套，批准上市面积为20.43万平方米，较上季度有所提高，但仍较去年同期大幅缩减；累计可售套数10872套，可售面积244.58万平方米，略低于上季度，同比增幅为20.4%。



区域分布上延续1季度结构特征，基本集中于新城区域。其中顺义、昌平合计占比达45%，门头沟、平谷及开发区合计占比约40%。

（转下页）



销售市场：2017年2季度，办公用房销售面积34.88万平方米、销售套数2938套。受“3.26”政策影响，交易量（面积）仅为1季度的四成，下跌明显；套均面积从81.6平方米上升至118.7平方米，2015年（含）以前套均面积基本在100平方米以上，2016年则不到80平方米。成交均价为28937元/平方米，低于上季度41266元/平方米的均价水平，接近去年同期价格水平（27560元/平方米）。区域分布与上季度相当，中心城区与新城的销量比例为1:5.08，中心城区销售均价47666元/平方米，新城销售均价25238元/平方米，均低于上季度水平。

2017年2季度办公用房销售排名（按成交均价）

排名	项目名称	所在区	成交均价（元/平方米）
1	中央公园广场	朝阳	106473
2	金融街中心	西城	100000
3	达美中心广场	朝阳	75676
4	国投财富广场	丰台	62804
5	泰达时代中心	朝阳	60000
6	京投银泰·琨御府	海淀	57581
7	方恒时代中心	朝阳	47764
8	世界侨商中心	通州	44219
9	北京诺德中心	丰台	41345
10	CDD创意港·嘉悦广场	大兴	39500

租赁市场：根据相关房地产咨询机构发布的信息，2017年2季度办公用房市场新增供量为10余万平方米，空置率仍为上升趋势，租金保持平稳。目前全市甲级写字楼平均空置率仍维持在7%上下，



核心区域甲级写字楼平均空置率在 4.5%左右。核心地区甲级写字楼平均租金水平约为 14 元/建筑平方米，全市甲级写字楼平均租金水平仍维持在 11-13 元/建筑平方米之间。内资企业仍为办公用房市场的需求主力，金融行业、信息技术在其中占据主要份额。

5.产业政策情况

2017 年 4 月 18 日，北京市住房城乡建设委、市规划国土委联合发布《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》，明确了严格商业办公类项目监管的实施“细则”，3 月 26 日前未办理施工许可证的此类项目，均需要按照公告要求修改设计方案后，重新申领建设工程规划许可证；开发企业擅自改变土地使用性质将被收回土地，并限制其在本市土地市场参与竞拍其他土地。

5 月 23 日，北京住建委公布关于 326 商住新政的补充说明，即于 3 月 26 日前已购买的商办类房屋可销售，但购房人应符合政策要求。出租、出售业务商办类房屋，不得宣传其具有居住功能。

6.可预见未来

现阶段北京市经济持续稳定增长，有利于商用物业市场的发展。2017 年下半年，北京市商用物业的供应量将持续增加，供应区域继续向外围扩张。对于商业房地产市场而言，空置率将继续上升，而租金方面并无下行压力，预计将保持平稳发展。办公房地产市场方面，空置率仍为上升趋势，售价缺乏上行支撑，租金将承受下行压力。

（二）估价对象所在区域综合用途房地产市场状况

中关村商圈位于海淀区中关村，东至大钟寺，西至苏州街，北至北四环，南至北三环，规划占地面积约 1.8 平方公里。2015 年 10 月 11 日，海淀区正式对外发布“中关村大街发展规划”，规划南起白石新桥，北至清华西门，全长 7.2 公里。以此为标志，昔日的“中关村电子一条街”将彻底转型为“创新创业一条街”传统电子卖场的业态将逐渐被新模式、新业态彻底替代。

中关村商圈汇集有鼎好电子商城、中关村 E 世界、中关村大厦、理想国际大厦、辉煌大厦、海龙



大厦等大量写字楼项目，区域内商业综合类项目需求程度较高，商务办公氛围较好。现阶段，该区域办公用房房地产成交价格约 30000-50000 元/m²，租金约 4-9 元/天·m²。

三、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使用。它主要体现在以下几个方面:

(一) 法律上允许（规划及相关政策法规许可）

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，估价对象所属项目已经取得《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权和建筑物所有权，产权清晰、合法。符合《物权法》、《担保法》、《城市房地产管理法》有关抵押的规定。

(二) 技术上可能

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，估价对象所属项目已经取得《房屋所有权证》，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。

(三) 经济上可行

经济上可行即估价结果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。



（四）价值最大化

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。估价对象用途为综合，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。

（五）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。现状应予以保持的是：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，我们认为估价对象用途为综合为其最高最佳使用途径。

四、估价方法适用性分析

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值，因此评估专业人员在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，确定如下技术路线：

首先，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序采用收益法、成本法为主方法求取估价对象房地产价值。

其次，依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象房地产价值。

最后，求取房地产抵押价值。

（一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假



设开发法四种估价方法。四种估价方法的定义及适用条件如下：

比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

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。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

（转下页）



估价方法	适用性分析	是否选用
比较法	估价对象位于北京市海淀区中关村大街18号, 规划用途为综合, 估价对象体量较大, 同类或类似房地产交易案例较少, 甚至没有交易的情况, 不具备使用比较法的条件。	否
收益法	估价对象规划用途为综合, 可以产生收益。采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值, 且收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法。	是
成本法	估价对象周边同类或类似房地产交易实例较少, 估价对象为已建成房地产, 成本法能够较为准确地反映房地产的价格构成且估价对象房地产其各项成本能比较准确的测算。	是
假设开发法	估价对象为已建成物业, 且处于正常运营状态, 不符合假设开发法应用条件及适用范围。	否

另外, 本次评估中还采用了基准地价系数修正法。基准地价系数修正法适用于政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估价。因此, 本次评估选用基准地价系数修正法求取成本法中土地购买价格。

综上所述, 本次评估根据估价对象的特点和实际状况, 采用收益法和成本法为主方法进行测算, 评估估价对象房地产价值。其中, 收益法中估价对象租金水平采用比较法求取, 成本法中土地购买价格采用基准地价系数修正法求取。

(二) 估价的思路

1. 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价值或价格的方法。由于估价对象已出租, 且租约期较长。因此, 本次评估采用收益法分别计算估价对象租约期内及租约其外的收益价值, 并将租约期外房地产价值折现后最终确定估价对象收益价值。

(1) 计算租约期内房地产收益价值:

$$V_1 = A \times \{1 - [(1/(1+Y))^{n1}]\} \div Y$$

其中: V_1 -----收益价值(租赁期内)



A-----未来第一年净收益

Y-----报酬率

n_1 -----收益年期（剩余租期）

(2) 计算期租约期外房地产收益价值:

1) 本次评估估价对象租约期外房地产收益价值参考估价对象租约情况, 同时考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升, 本次估价对象租约期外房地产价值采用净收益按一定比率递增的公式计算, 计算公式为:

$$V_2 = A \times \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^{n_2}\} \div (Y-g)$$

其中: V_2 -----收益价值（未折现租赁期外）

A-----未来第一年净收益（租期后第一年）

g-----净收益逐年增长比率

Y-----报酬率

n_2 --- 收益年期（收益年期—剩余租期）

2) 将租约期外房地产收益价值折现

$$V_3 = V_2 / [(1+Y)^{n_1}]$$

(3) 确定估价对象收益价值, 即:

$$V = V_1 + V_3$$

2. 成本法

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

$$\text{成本价值} = \text{土地价值} + \text{建筑物现值}$$



具体步骤如下：

(1) 计算估价对象土地价值。

土地价值=土地取得成本+土地开发成本+管理费用+销售费用+销售税费+利息+利润

(2) 计算建筑物重置价值。

建筑物重置价值=建造成本+管理费用+销售费用+销售税费+利息+利润

(3) 计算建筑物现值。

建筑物现值=建筑物重置价值×成新度

(4) 计算估价对象成本价值

3. 比较法（收益法套用）

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

比较价值=比较案例房地产价格×（待估房地产交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（待估房地产价值时点房地产价格指数/比较案例交易日期房地产价格指数）×…×（待估房地产权益状况条件指数/比较案例房地产权益状况条件指数）×（待估房地产区位状况条件指数/比较案例房地产区位状况条件指数）×（待估房地产实物状况条件指数/比较案例房地产实物状况条件指数）

具体步骤如下：

(1) 选择可比案例

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估房地产比较）

1) 用途相同

2) 属于正常交易

3) 房地产状况各因素相近



4) 价值时点接近

5) 统一价格基础

(2) 进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正和调整

(3) 求取估价对象比较价值

4. 基准地价系数修正法（成本法套用）

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各级政府已公布的同类用途级别或区域基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。依据《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【2014】26号]及其附件，其计算公式为：

(1) 地上部分

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×（容积率修正系数或楼层修正系数）×因素修正系数

其中，商业用途需对于临58条商业街的商业用地价格评估时应首先适用商业路线价修正，再进行用途、期日、年期、楼层（或容积率）、因素等修正。

政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

(2) 地下部分

楼面熟地价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

5. 将上述测算结果算术平均求取估价对象房地产价值。

6. 求取房地产抵押价值。



五、估价测算过程

技术指标

1. 估价对象经济技术指标

(1) 土地面积

根据《国有土地使用证》[京海国用(2003出)第2166号]及《抵押物清单》，估价对象分摊土地面积为563.73平方米。

(2) 建筑面积

根据《房屋所有权证》[京房权证海股字第0004603号]及《抵押物清单》，估价对象建筑面积为5028.58平方米。

(3) 利润率

本次利润率的记取中，综合用房取20%。

2. 工期情况说明：

土地开发期： 0年

建筑物建设期： 1.5年

以上述条件为基础计算估价对象的房地产价值。

(一) 收益法

根据估价委托人提供的《房屋租房合同》以及其他相关资料，截至价值时点，估价对象已出租。

依合同约定，估价对象已出租给国美电器有限公司，租赁期限自2007年12月1日起，共计十三年。

截至价值时点，剩余租赁期为3.12年，租金水平为859万元/年（合同约定日租金为4.5元/平方米·日，

由于每年有两个月免租期，依年租金计算得出调整后日租金为4.68元/平方米·日），租赁期内无涨幅。

根据评估专业人员调查，同类型、同档次物业的租金水平在5.5-6元/平方米·日之间，该合同租金水平



略低于市场租金水平。本次评估为房地产抵押估价，依据《房地产估价规范》，抵押房地产已出租的，如合同租金低于市场租金，应计算出出租人权益价值，即按合同租金计算的收益价值。因此，本次评估收益法分为两部分，即租赁期内、租赁期外进行计算。

1.租约期内：

(1) 求取房地年未来第一年净收益

1) 未来第一年总收益

依前述，截至价值时点，估价对象租金为859万元/年，则该项目未来第一年租金收益即为859万元。

2) 建筑物现值

A.建造成本

(A)建安费用

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定建安费用为3000元/平方米。则有：

建安费用

$$=3000 \times 5028.58 \div 10000$$

$$=1509 \text{ (万元)}$$

(B)勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的3%取费。则有：

$$\text{勘查设计和前期工程费} = 1509 \times 3\% = 45 \text{ (万元)}$$



(C)公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用。估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不再计取。

(D)红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象红线内基础设施为“五通”，结合估价对象所在区域实际情况，基础设施建设费按200元/平方米计取。则有：

$$\text{红线内市政基础设施费} = 200 \times 5028.58 \div 10000 = 101 \text{ (万元)}$$

(E)相关税费

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费。则有：

$$\text{相关税费} = 1509 \times 1.5\% = 23 \text{ (万元)}$$

(F)建造成本

建造成本为上述五项之和。则有：

$$\text{建造成本} = 1509 + 45 + 0 + 101 + 23 = 1678 \text{ (万元)}$$

B.管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照建造成本的1%计算。则有：

$$\text{管理费用} = 1678 \times 1\% = 17 \text{ (万元)}$$



C.销售费用

假设建筑物重置价值为 $V_{建}$ ，按照建筑物重置价值的1%计算。则有：

$$\text{销售费用} = V_{建} \times 1\% \text{ (万元)}$$

D.贷款利息

建筑物建设期为1.5年，建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入。利息率取1~3(含)年期银行贷款利率4.75%，以复利计息。则有：

$$\text{利息} = (1678 \div 17 + V_{建} \times 1\%) \times [(1 + 4.75\%)^{1.5 \div 2} - 1] = 60 + V_{建} \times 0.0004 \text{ (万元)}$$

E.投资利润

依前述，本次评估取项目利润率为20%，计算基数为建造成本、管理费用和销售费用。则有：

$$\text{利润} = (1678 + 17 + V_{建} \times 1\%) \times 20\% = 339 + V_{建} \times 0.002 \text{ (万元)}$$

F.销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象建筑物价值($V_{建}$)扣除增值税税额为基数，税率为5.6%。则有：

$$\text{销售税费} = V_{建} \times 5.6\% \div (1 + 5\%) = V_{建} \times 0.0533 \text{ (万元)}$$

G.建筑物重置价值

建筑物重置价值为上述六项之和。则有：

$$\begin{aligned} \text{建筑物重置价值} (V_{建}) &= 1678 + 17 + V_{建} \times 1\% + (60 + V_{建} \times 0.0004) + (339 + V_{建} \times 0.002) + V_{建} \times 0.0533 \\ &= 2241 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

H.成新度

根据评估专业人员实地查勘，估价对象地面、墙面较平整；门窗开启关闭灵活；设备、管道通畅，



水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象的成新度为：

$$\text{成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{已经使用年限} \div \text{经济耐用年限} = 1 - (1 - 0\%) \times 13 \div 60 = 78.3\%$$

I. 建筑物现值

$$\text{建筑物现值} = \text{建筑物重置价值} \times \text{成新度} = 2241 \times 78.3\% = 1755 \text{ (万元)}$$

3) 年经营费用

序号	项目名称	总额 (万元)	相关系数	备注
1)	税费	66		A+B+C
A	两税两费	45.81	5.6%	年总收益 × 费率 / (1+5%)
B	房产税	18.82	1.2%	房产原值 × (1-30%) × 税率
C	土地使用税	1.35	24	分摊土地面积 × 单价
2)	维修费	56	2.5%	建筑物重置价值 × 维修费率
3)	保险费	5.3	0.300%	建筑物现值 × 保险费率
4)	管理费用	25.8	3%	年总收益 × 费率
5)	年经营费用	153		1) ~4) 项之和

注：①房产原值即为建筑物重置价值；②估价对象分摊土地面积为563.73平方米。

4) 房地年净收益 (A) :

$$\text{房地年净收益} = \text{未来第一年总收益} - \text{一年经营费用} = 859 - 153 = 706 \text{ (万元)}$$

(2) 报酬率 (Y)

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。

其中安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率

(1.5%)，风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身

特点确定，经调查，一般为3%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为4%，

则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.5%。



(3) 收益年期 (n)

截至价值时点,《房屋租赁合同》约定的剩余租赁期为3.12年。

(4) 租约期内收益价值

$$\text{租约期内收益价值} = A \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\} \div (Y-g) = 1975 \text{ (万元)}$$

2.租约期外:

(1) 求取房地年未来第一年净收益

1) 未来第一年总收益

A.租金收入

本次评估采用比较法求取价值时点下估价对象的租金水平,再根据目前该区域房地产客观涨幅情况推算租期结束后估价对象租金水平。

通过对北京市办公用房租赁市场的调查,评估专业人员选取近期同一供需圈内邻近地区的三个租赁案例进行比较。

项目名称	面积 (㎡)	租金 (元/㎡.天)	用途
中关村科贸电子城	146	6	办公
中关村科贸电子城	100	5.5	办公
中关村科贸电子城	160	5.5	办公

本次评估采用房地产交易中的替代原则,选取与估价对象类似用途的案例,并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况(权益、区位、实物)的修正和调整。

(转下页)



比较因素	估价对象		案例：A		案例：B		案例：C		修正幅度系数 (%)
	中关村科贸电子城	海淀区中关村大街 18 号	中关村科贸电子城	海淀区中关村大街 18 号	中关村科贸电子城	海淀区中关村大街 18 号	中关村科贸电子城	海淀区中关村大街 18 号	
交易时间	2017 年 10 月 16 日	100	2017 年 10 月	100	2017 年 10 月	100	2017 年 10 月	100	0.5
市场状况	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100	1
权益用途	综合	100	综合	100	综合	100	综合	100	1
土地使用年限 (年)	30-40 (含)	100	30-40 (含)	100	30-40 (含)	100	30-40 (含)	100	1
办公集聚程度	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100	2
交通便捷度	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100	2
公共配套设施	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100	2
基础设施水平	七通	100	七通	100	七通	100	七通	100	1
环境质量	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100	2
毗邻道路的类型与等级	城市主干道-中关村大街	100	城市主干道-中关村大街	100	城市主干道-中关村大街	100	城市主干道-中关村大街	100	2
楼层	低区	100	中区	101	高区	102	中区	101	1
建筑类型	塔楼	100	塔楼	100	塔楼	100	塔楼	100	2
建筑面积	5028.58	100	146	103	100	103	160	103	1
公共部分装修	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100	2
成新度	78.3%	100	78.3%	100	78.3%	100	78.3%	100	1
物业管理	专业	100	专业	100	专业	100	专业	100	2
市政基础设施	五通	100	五通	100	五通	100	五通	100	1
内部装修	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100	2
内部装修维护情况	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100	2
租金单价	—	—	6	—	5.5	—	5.5	—	—
比较价值	5.4	—	5.8	—	5.2	—	5.3	—	—
估价对象综合用房的租金比较价值	5.4	—	—	—	—	—	—	—	—

(单位: 元/平方米·天)



综上，本次评估确定估价对象于该区域的市场租金水平平均为5.4元/天·平方米；根据目前该区域房地产客观年租金及涨幅情况（年增幅约3%），推算出租约期外第一年租金收入为5.9元/平方米·天，估价对象位于中关村商圈，该区域空置率较低，故空置率按10%计算；每年按365天计算。则有：

$$\text{租期结束后第一年年租金收入} = 5.9 \times 5028.58 \times 365 \times (1-10\%) = 975 \text{（万元）}$$

B. 押金利息

根据评估专业人员对于租赁市场的调查，目前与估价对象同类物业的押金通常为一个月租金。因此，本次评估按照前述计算的租金水平折算至月租金，并按照1年期存款利率1.5%计算押金利息。则有：

$$\text{押金利息} = 5.9 \times 5028.58 \times 365 \div 12 \times 1.5\% = 1 \text{（万元）}$$

C. 未来第一年总收益

综上，估价对象租期结束后第一年的总收益为前述二项之和。则有：

$$\text{租期结束后第一年总收益} = 975 + 1 = 976 \text{（万元）}$$

2) 建筑物现值

A. 建筑物重置价值

同前计算，建筑物重置价值为2241万元。

B. 成新度

截至租约结束时，结合估价对象的建成年代、装修、设备的维护保养状况，综合确定估价对象成新率为73.3%。

C. 建筑物现值

建筑物现值为建筑物重置价值乘以成新率。则有：

$$\text{建筑物现值} = 2241 \times 73.3\% = 1643 \text{（万元）}$$



3) 年经营费用

序号	项目名称	总额 (万元)	相关系数	备注
1)	税费	72.2		A+B+C
A	两税两费	52.05	5.6%	年总收益×费率/ (1+5%)
B	房产税	18.82	1.2%	房产原值× (1-30%) ×税率
C	土地使用税	1.35	24	分摊土地面积×单价
2)	维修费	56	2.5%	建筑物重置价值×维修费率
3)	保险费	4.9	0.300%	建筑物现值×保险费率
4)	管理费用	29.3	3%	年总收益×费率
5)	年经营费用	162		1) ~4) 项之和

注：①房产原值即为建筑物重置价值；②估价对象分摊土地面积为563.73平方米。

(4) 房地年净收益 (A) :

房地年净收益 = 租期结束后第一年总收益 - 一年经营费用 = 976 - 162 = 814 (万元)

(2) 报酬率 (Y)

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率 (1.5%)，风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为3%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为4%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.5%。

(3) 收益年期 (n)

估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为33.71年。估价对象为钢混结构，建成于2004年，经济耐用年限为60年，剩余经济耐用年限为47年。剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济耐用年限。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。因此，估价对象收益年限确定为33.71年。租约期外估价对象收益年限为总收益年限减租约期内收益年限，即：



租约期外收益年期=33.71-3.12=30.59（年）

（4）净收益逐年增长比率（g）

北京市近年来的租金水平呈上升趋势。2017年以来，北京市经济运行总体平稳，房地产交易市场状况较好。本次评估依据估价目的，从谨慎原则考虑确定其净收益逐年增长比率为3%。

（5）租约期外收益价值

租约期外收益价值=A×{1-[(1+g)÷(1+Y)]ⁿ}÷(Y-g)=16926（万元）

（6）折现价值

上述计算的结果为租约结束时点估价对象的收益价值，需按一定的折现率（报酬率5.5%），将租约结束时的收益价值折现至价值时点，得出租约期外收益价值的折现价值。则有：

租约期外收益价值的折现价值=16926÷(1+5.5%)^{3.12}=14322（万元）

3.收益价值

由于估价委托人未能提供《出让合同》，因此本次评估依据谨慎原则，设定土地使用期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物，收益价值为仅按收益期计算的价值。则有：

估价对象收益价值

=租约期内收益价值+租约期外收益价值的折现价值

=1975+14322

=16297（万元）

（二）成本法

1.土地价值的求取

（1）土地取得成本

1) 土地购买价格



A.有关北京市基准地价的说明

北京市人民政府于 2002 年 12 月 4 日发布了《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》（京政发【2002】32 号），对 1993 年北京市出让国有土地使用权基准地价（《北京市人民政府发布北京市出让国有土地使用权基准地价的通知》[京政发【1993】34 号]进行了更新调整，从 2002 年 12 月 10 日起施行新的出让国有土地使用权基准地价。2014 年 8 月 28 日，北京市人民政府发布了《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【2014】26 号），再次对北京市国有建设用地使用权基准地价(以下简称基准地价)进行了更新。

《北京市基准地价更新成果》包括基准地价表、基准地价使用说明、基准地价级别(区片)范围说明及示意图、应用基准地价测算宗地价格方法和修正系数附表。基准地价成果属于政府公示价格，作为确定国有建设用地使用权出让政府收益审定、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。其他目的参照执行。

在《北京市基准地价更新成果》中，基准地价是指各土地级别/区片内，在正常市场条件下、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完整的国有建设用地使用权的平均价格。

基准地价的基准期日为 2014 年 1 月 1 日；土地用途划分为商业、办公、居住、工业四类；级别基准地价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”）；级别平均容积率详见下表：



土地用途 \ 土地级别	土地级别			
	一级至二级	三级至五级	六级至七级	八级至十二级
商业	3.5	2.5		2.0
办公	3.5	2.5		2.0
居住	2.5			1.5
工业	1.5		1.2	1.0

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，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格。

国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。

同一宗地包括多种土地用途或建筑功能的，按细分后的用途或功能的建筑面积或分摊用地面积分别计算求和。商业、办公、居住用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定，工业用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的15%确定。

B.计算公式如下：

楼面熟地价 = 适用的基准地价 × 用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数

(或楼层修正系数) × 因素修正系数

政府土地出让收益 = 楼面熟地价 × 政府土地出让收益比例

C.测算过程

(A) 宗地适用基准地价水平的确定

a.估价对象用途为综合,根据《北京市基准地价更新成果》，相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于海淀区中关村大街18号，土地级别为办公类二级地价区，属办公用途II—03区片。北京市各用途二级区片基准地价详见下表：



北京市片区基准地价表

基准日期：2014年1月1日

单位：元/建筑平方米

级别	商业		办公		居住		工业	
	片区编号	片区价格	片区编号	片区价格	片区编号	片区价格	片区编号	片区价格
二级	II-01	27450	II-01	26180	II-01	25980	II-01	8910
	II-02	22950	II-02	22630	II-02	22030	II-02	8330
	II-03	24940	II-03	23180	II-03	22910	II-03	7180
	II-04	24140	II-04	22270	II-04	21950	II-04	7600
	II-05	25600	II-05	22260	II-05	22110	II-05	7630
	II-06	24760	II-06	24440	II-06	24130	II-06	9480
	II-07	22220	II-07	22310	II-07	22000	II-07	8900
	II-08	24700	II-08	25150	II-08	24700		
	II-09	22350	II-09	24340	II-09	24100		
	II-10	23430	II-10	21580	II-10	21350		
	II-11	27660	II-11	24240	II-11	24020		
	II-12	24720	II-12	21670	II-12	21510		
	II-13	26530	II-13	22980	II-13	22650		
	II-14	24700	II-14	27290	II-14	26710		
	II-15	23070	II-15	24130	II-15	23860		
	II-16	27550	II-16	25850	II-16	25340		
		II-17	23900	II-17	23590			
		II-18	22850	II-18	21920			
		II-19	26610	II-19	26370			



依据上表，估价对象所在办公用途 II—03 区片的区片基准地价为 23180 元/平方米。

b. 土地开发程度修正

估价对象设定宗地土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），估价对象所在区域为二级地价区，级别基准地价土地开发程度为“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），相应用途级别平均容积率为 3.5。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

建设用地基础设施建设费（土地开发费）

类别 \ 费用	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	65	55	15	25	35	50	40	15	300
八至十二级	50	40	10	20	25	40	30	10	225

单位：元/土地平方米

开发程度差异修正后的基准地价

= 适用的基准地价 - (上表中的开发费用 ÷ 级别平均容积率)

= 23180 - (60 + 50) ÷ 3.5

= 23149 (元/平方米)

(B) 用途修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)，对现有用地按照二级分类进行归类，分为居住、商业、工业和办公四类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储、地下车库等用途，并建立了地下空间修正系数。

估价对象用途为综合——商务金融用地（指企业、服务业等办公用地，以及经营性的办公场所用



地，包括写字楼、商业性办公楼和企业厂区外独立的办公楼），依据《北京市基准地价用途修正系数表》进行用途修正。办公用途修正系数表详见下表：

北京市基准地价用途修正系数表

办公	比准类别	商务金融用地（指企业、服务业等办公用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公楼和企业厂区外独立的办公楼）	1
	其他类别	其他商服用地（停车场、停车楼等用地）	0.5
		其他商服用地（指展览馆、会展中心等用地）、机场航站楼用地	1.1
		科教用地（指用于各类教育，独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地）、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）、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）	0.9
		医卫慈善用地（指用于医疗保健、卫生防疫、急救康复、医检药检、福利救助、养老设施等的用地）	0.9
		文体娱乐用地（指各类文化、体育及公共广场用地）	0.8
		产业用地（指高新技术产业研发与展示中心等产业用地）	0.8

依据上表，估价对象地上部分用途修正系数为 1。

(C) 期日修正系数的确定

根据查阅中国城市地价动态监测网站公布的数据，北京市办公用地 2014 年 1 季度至 2017 年 3 季度的季度增长幅度（环比）如下表所示：

年度 \ 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
2014	2.97	2.4	0.83	0.21
2015	0.51	0.77	1.65	1.63
2016	4.09	3.85	4.12	4.56
2017	3.45	3.4	2.98	

由于地价监测数据公布的时滞性，截至价值时点，尚无 2017 年 4 季度相关数据。该季度地价增长率按 2014 年 1 季度至 2017 年 3 季度的平均值计算，为 2.49%。本次评估中，期日修正系数为各季度增长率连乘值，即 1.2668。

(D) 年期修正系数的确定

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



其中：r----土地还原率

n----宗地剩余土地使用年限

N----基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业用途的土地还原利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%确定。估价对象用途为综合，现行一年期贷款利率（2016 年 10 月 24 日公布）为 4.35%。则有：

$$\text{土地还原率} = 4.35\% \times (1 + 20\%) = 5.2\%$$

估价对象剩余土地使用年限为 33.71 年，综合用途法定用途最高出让年限为 50 年，则有：

年期修正系数

$$\begin{aligned} &= (1 - 1 \div (1 + r)^n) \div (1 - 1 \div (1 + r)^N) \\ &= (1 - 1 \div (1 + 5.2\%)^{33.71}) \div (1 - 1 \div (1 + 5.2\%)^{50}) \\ &= 0.8895 \end{aligned}$$

(E) 容积率修正系数的确定

估价对象地上容积率为 8.92，依据《北京市基准地价容积率修正系数表（办公）》（详见下表）。

（转下页）



北京市基准地价容积率修正系数表 (办公)

容积率	1-2级	3-7级	8-12级	容积率	1-2级	3-7级	8-12级	容积率	1-2级	3-7级	8-12级	容积率	1-2级	3-7级	8-12级
0.1	13.7330	12.7870	12.3840	2.6	1.0896	0.9874	0.9147	5.1	0.9151	0.8169	0.7327	7.6	0.8615	0.7620	0.6670
0.2	6.8665	6.3935	6.1920	2.7	1.0778	0.9754	0.9027	5.2	0.9119	0.8136	0.7289	7.7	0.8600	0.7604	0.6651
0.3	4.5777	4.2623	4.1280	2.8	1.0665	0.9640	0.8912	5.3	0.9088	0.8105	0.7253	7.8	0.8585	0.7588	0.6633
0.4	3.4333	3.1968	3.0960	2.9	1.0556	0.9533	0.8802	5.4	0.9058	0.8075	0.7218	7.9	0.8570	0.7572	0.6615
0.5	2.7466	2.5574	2.4768	3.0	1.0453	0.9430	0.8697	5.5	0.9029	0.8047	0.7184	8.0	0.8555	0.7557	0.6597
0.6	2.2888	2.1312	2.0640	3.1	1.0354	0.9333	0.8597	5.6	0.9001	0.8020	0.7151	8.1	0.8540	0.7542	0.6580
0.7	1.9619	1.8267	1.7691	3.2	1.0259	0.9241	0.8502	5.7	0.8975	0.7993	0.7119	8.2	0.8525	0.7527	0.6563
0.8	1.7166	1.5984	1.5480	3.3	1.0169	0.9154	0.8411	5.8	0.8950	0.7968	0.7088	8.3	0.8511	0.7512	0.6546
0.9	1.5259	1.4208	1.3760	3.4	1.0082	0.9071	0.8324	5.9	0.8926	0.7944	0.7058	8.4	0.8497	0.7497	0.6530
1.0	1.3733	1.2787	1.2384	3.5	1.0000	0.8993	0.8241	6.0	0.8903	0.7920	0.7029	8.5	0.8483	0.7482	0.6514
1.1	1.3489	1.2542	1.2050	3.6	0.9922	0.8919	0.8162	6.1	0.8881	0.7898	0.7001	8.6	0.8469	0.7467	0.6498
1.2	1.3256	1.2306	1.1742	3.7	0.9848	0.8848	0.8087	6.2	0.8860	0.7876	0.6974	8.7	0.8455	0.7452	0.6482
1.3	1.3033	1.2079	1.1460	3.8	0.9778	0.8781	0.8016	6.3	0.8839	0.7855	0.6948	8.8	0.8441	0.7437	0.6466
1.4	1.2820	1.1862	1.1200	3.9	0.9712	0.8718	0.7948	6.4	0.8819	0.7834	0.6923	8.9	0.8428	0.7422	0.6450
1.5	1.2617	1.1653	1.0961	4.0	0.9650	0.8658	0.7883	6.5	0.8800	0.7814	0.6899	9.0	0.8415	0.7407	0.6435
1.6	1.2423	1.1453	1.0740	4.1	0.9591	0.8601	0.7820	6.6	0.8781	0.7795	0.6876	9.1	0.8402	0.7392	0.6420
1.7	1.2237	1.1261	1.0535	4.2	0.9535	0.8547	0.7760	6.7	0.8763	0.7776	0.6853	9.2	0.8389	0.7377	0.6406
1.8	1.2060	1.1077	1.0345	4.3	0.9482	0.8496	0.7703	6.8	0.8745	0.7757	0.6831	9.3	0.8376	0.7363	0.6392
1.9	1.1891	1.0901	1.0167	4.4	0.9432	0.8448	0.7649	6.9	0.8728	0.7739	0.6809	9.4	0.8363	0.7349	0.6378
2.0	1.1729	1.0733	1.0000	4.5	0.9385	0.8402	0.7597	7.0	0.8711	0.7721	0.6788	9.5	0.8350	0.7335	0.6364
2.1	1.1574	1.0572	0.9841	4.6	0.9341	0.8358	0.7547	7.1	0.8694	0.7704	0.6767	9.6	0.8338	0.7321	0.6350
2.2	1.1426	1.0419	0.9689	4.7	0.9299	0.8316	0.7499	7.2	0.8677	0.7687	0.6747	9.7	0.8326	0.7307	0.6336
2.3	1.1285	1.0272	0.9544	4.8	0.9259	0.8277	0.7453	7.3	0.8661	0.7670	0.6727	9.8	0.8314	0.7293	0.6322
2.4	1.1149	1.0133	0.9405	4.9	0.9221	0.8239	0.7409	7.4	0.8645	0.7653	0.6708	9.9	0.8302	0.7280	0.6308
2.5	1.1020	1.0000	0.9273	5.0	0.9185	0.8203	0.7367	7.5	0.8630	0.7636	0.6689	10.0	0.8290	0.7267	0.6294

说明: 容积率大于 10 时的容积率修正系数按照以下公式计算: 1~2 级: XR = 0.949 - 0.012R; 3~7 级: XR = 0.8567 - 0.013R; 8~12 级: XR = 0.7694 - 0.014R。



当 $R_1 < R < R_2$ (R_1 、 R_2 为上述修正系数表所列的容积率) 时, 用下列公式计算容积率修正系数 X :

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) \div (R_2 - R_1)$$

其中 R 为宗地容积率, X_1 为 R_1 对应的容积率修正系数, X_2 为 R_2 对应的容积率修正系数。

则有:

$$\begin{aligned} X &= 0.8428 + (0.8415 - 0.8428) \times (8.92 - 8.90) \div (9.00 - 8.90) \\ &= 0.8425 \end{aligned}$$

(F) 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、用途之外的其它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说明表》(详见下表), 根据估价对象用途对应的各种因素情况确定每种因素的修正系数。

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

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。

(转下页)



北京市基准地价因素权重表

商业		办公		居住		工业	
影响因素	权重	影响因素	权重	影响因素	权重	影响因素	权重
商业繁华程度	33%	办公集聚程度	24%	居住社区成熟度	14%	产业集聚程度	26%
交通便捷度	25%	交通便捷度	30%	交通便捷度	30%	交通便捷度	33%
区域土地利用方向	5%	区域土地利用方向	8%	区域土地利用方向	8%	区域土地利用方向	5%
临街宽度和深度	5%	临街宽度和深度	4%	临路状况	4%	临路状况	4%
临街道路状况	8%	临街道路状况	5%	公共服务设施状况	8%	公共服务设施状况	6%
宗地形状及可利用程度	3%	宗地形状及可利用程度	5%	宗地形状及可利用程度	5%	宗地形状及可利用程度	5%
公共服务设施状况	5%	公共服务设施状况	6%	基础设施完备状况	12%	基础设施完备状况	15%
基础设施完备状况	10%	基础设施完备状况	12%	自然和人文环境状况	15%	环境状况	6%
自然和人文环境状况	6%	自然和人文环境状况	6%	与区域中心的接近程度	4%		

估价对象位于办公类二级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

(转下页)



级别	商业		办公			居住			工业	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
一级	II-01	± 8.9%	II-01	± 7.3%	II-01	± 8.2%	II-01	± 8.2%	II-01	± 10.0%
	II-02	± 8.9%	II-02	± 7.3%	II-02	± 8.2%	II-02	± 8.2%	II-02	± 10.0%
	II-03	± 6.1%	II-03	± 7.1%	II-03	± 9.6%	II-03	± 9.6%	II-03	± 10.0%
	II-04	± 6.9%	II-04	± 6.5%	II-04	± 6.6%	II-04	± 6.6%	II-04	± 10.0%
	II-05	± 10.0%	II-05	± 6.5%	II-05	± 7.0%	II-05	± 7.0%	II-05	± 10.0%
	II-06	± 9.8%	II-06	± 8.9%	II-06	± 8.9%	II-06	± 8.9%	II-06	± 10.0%
	II-07	± 7.0%	II-07	± 9.3%	II-07	± 9.6%	II-07	± 9.6%	II-07	± 10.0%
	II-08	± 9.5%	II-08	± 10.0%	II-08	± 10.0%	II-08	± 10.0%		
	II-09	± 7.4%	II-09	± 9.9%	II-09	± 10.0%	II-09	± 10.0%		
	II-10	± 9.9%	II-10	± 7.6%	II-10	± 8.7%	II-10	± 8.7%		
	II-11	± 9.8%	II-11	± 8.5%	II-11	± 8.2%	II-11	± 8.2%		
	II-12	± 6.6%	II-12	± 6.4%	II-12	± 6.5%	II-12	± 6.5%		
	II-13	± 8.0%	II-13	± 9.8%	II-13	± 9.8%	II-13	± 9.8%		
	II-14	± 9.9%	II-14	± 9.8%	II-14	± 9.1%	II-14	± 9.1%		
	II-15	± 8.9%	II-15	± 9.7%	II-15	± 7.0%	II-15	± 7.0%		
	II-16	± 8.9%	II-16	± 10.0%	II-16	± 8.1%	II-16	± 8.1%		
				± 9.6%	II-17	± 9.3%	II-17	± 9.3%		
				± 7.6%	II-18	± 9.2%	II-18	± 9.2%		
				± 7.6%	II-19	± 9.2%	II-19	± 9.2%		



因素等级说明表

等级 影响因素	好	较好	一般	较差	差
办公集聚程度	周围相同产业密集	周围相同产业比较密集	周围相同产业较少	周围相同产业少	周围相同产业基本无
交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
区域土地利用方向	估价对象用途与周边土地利用方向一致	零星有其他用地,基本不影响本宗地	有部分有其他用地,对本宗地略有影响	其他用地较多,对本宗地影响较大	全部为其他用地,对本宗地有大的影响
临街宽度和深度	临街宽度及深度比例适宜,利于土地利用	临街宽度及深度比例较适宜,对土地利用无不利影响	临街宽度及深度比例一般,对土地利用影响不大	临街宽度及深度比例较不适宜,对土地利用有一定的影响	临街宽度及深度比例不适宜,影响土地利用
临街道路状况	临城市快速路或高速公路	临城市主干道	临城市次干道	临城市支路	临街坊路
宗地形状及可利用程度	宗地形状规则	宗地形状较规则	宗地形状不规则,但对宗地利用影响较小	宗地形状不规则,对宗地利用有影响	宗地形状极其不规则,对宗地利用影响很大
公共服务设施状况	配套完善	配套较完善	配套基本满足需要	配套少	配套极少
基础设施完备状况	七通	六通	五通	四通	三通
环境状况	自然景观及人文设施完善	自然景观及人文设施较完善	自然景观及人文设施基本满足需要	自然景观及人文设施少	自然景观及人文设施极少

(转下页)



估价对象地处办公类二级II—03区片，依据前述《区片基准地价因素总修正幅度表》、《北京市基准地价因素权重表》及《因素等级说明表》，整理出《等级系数表》如下：

等级系数表

等级 影响因素	好	较好	一般	较差	差
办公集聚程度	1.60%	0.80%	0.00%	-0.80%	-1.60%
交通便捷度	1.60%	0.80%	0.00%	-0.80%	-1.60%
区域土地利用方向	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
临街宽度和深度	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
临街道路状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
宗地形状及可利用程度	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
公共服务设施状况	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
基础设施完备状况	0.80%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
环境状况	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%

(转下页)



估价对象因素修正系数表

序号	影响因素	估价对象情况	等级	修正系数
a	办公集聚程度	周围有鼎好电子商城、中关村 E 世界、中关村大厦、理想国际大厦、辉煌大厦、海龙大厦等综合项目，办公集聚程度较好。	较好	0.8%
b	交通便捷度	周边 1 公里范围内有 106 路、302、307、320、332、718、运通 105 路等公交线路以及地铁四号线中关村站，交通便捷度较好。	较好	0.8%
c	区域土地利用方向	零星有其他用地，基本不影响本宗地	较好	0.2%
d	临街宽度和深度	临街宽度约为 110 米，临街深度约为 80 米，宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响。	较好	0.1%
e	临街道路状况	估价对象紧邻城市主干道——中关村大街	较好	0.1%
f	宗地形状及可利用程度	宗地形状较规则	较好	0.1%
g	公共服务设施状况	周边 1 公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（中关村广场步行街、欧美汇购物中心、家乐福超市）、医院（海淀医院）、银行（中国光大银行、宁波银行）、学校（北京大学附属中学）、餐饮等公共服务配套设施。	较好	0.2%
h	基础设施完备状况	七通	好	0.8%
l	环境状况	周边约 1 公里范围内有北京大学、清华大学，人文环境较好；周边约 2 公里有圆明园，自然环境较好。	较好	0.2%
合计 (ΣK _i)				3.3%
因素修正系数 (1+ΣK _i)				1.033

(G) 估价对象楼面熟地价

楼面熟地价

= 适用的基准地价 × 用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 因素修正

系数

= 23149 × 1 × 1.2668 × 0.8895 × 0.8425 × 1.033

= 22702 (元/平方米)

依据上述计算，估价对象土地价格为：

土地价格

= 22702 × 5028.58 ÷ 10000

= 11416 (万元)



2) 取得税费

取得税费为契税、印花税，以土地购买价格为基数，税率为3.05%。则有：

$$\text{取得税费} = 11416 \times 3.05\% = 348 \text{ (万元)}$$

3) 城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象位于海淀区中关村大街18号，根据《关于印发〈北京市征收城市基础设施建设费暂行办法〉的通知（京计投资字〔2002〕1792号）》，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：200元/平方米，按建筑面积计取。截至价值时点，估价委托人尚未支付该笔费用。

$$\text{城市基础设施建设费} = 200 \times 5028.58 \div 10000 = 101 \text{ (万元)}$$

4) 土地取得成本总额

土地取得成本为上述三项之和。则有：

$$\text{土地取得成本} = 11416 + 348 + 101 = 11865 \text{ (万元)}$$

(2) 土地开发成本

土地开发成本主要包含红线外市政基础建设费用，根据评估专业人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项成本已包含在土地购买价格中，故在此不另行计算。

(3) 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照以上二项之和的1%计算。则有：

$$\text{管理费用} = (11865 + 0) \times 1\% = 119 \text{ (万元)}$$



(4) 销售费用，按估价对象土地价值的1%计算，假设估价对象土地价值为 V_{\pm} 。则有：

$$\text{销售费用} = V_{\pm} \times 1\% \text{ (万元)}$$

(5) 利息

本次评估设定估价对象项目开发期为1.5年（土地开发期为0年，建设期为1.5年）。土地取得成本本项目开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用于项目开发期内均匀投入。利息率取1~3（含）年期银行贷款利率4.75%，以复利计息。则有：

$$\begin{aligned} \text{利息} &= 11865 \times [(1+4.75\%)^{(0+1.5)} - 1] + 0 \times [(1+4.75\%)^{(0+2+1.5)} - 1] + (119 + V_{\pm} \times 1\%) \times \\ &[(1+4.75\%)^{(1.5+2)} - 1] \\ &= 859 + 0.0004 \times V_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(6) 投资利润

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高，而且，近年来北京市居住、综合等各用途开发利润率均有较大幅度的增长。

估价对象所在项目为综合项目，且属于北京市热点区域，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在20%~30%之间，综合上述各项因素，本次取项目利润率为20%，计算基数为土地取得成本、土地开发成本、管理费用和销售费用。则有：

$$\text{利润} = (11865 + 0 + 119 + 1\% \times V_{\pm}) \times 20\% = 2397 + V_{\pm} \times 0.002 \text{ (万元)}$$

(7) 销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象土地价值（ V_{\pm} ）扣除增值税税额为基数，税率为5.6%。则有：



$$\text{销售税费} = V_{\pm} \times 5.6\% \div (1+5\%) = V_{\pm} \times 0.0533 \text{ (万元)}$$

(8) 估价对象土地价值

土地价值为前述七项之和。则有：

土地价值 (V_{\pm})

$$\begin{aligned} &= 11865 + 0 + 119 + V_{\pm} \times 1\% + (859 + 0.0004 \times V_{\pm}) + (2397 + V_{\pm} \times 0.002) + V_{\pm} \times 0.0533 \\ &= 16312 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

2. 求取建筑物现值

依前述，建筑物现值为1755万元，建筑物重置价值为2241万元。

3. 成本价值

成本价值为土地价值与建筑物现值之和。则有：

$$\text{成本价值} = 16312 + 1755 = 18067 \text{ (万元)}$$

4. 扣减承租人权益价值

估价对象已出租，但根据评估专业人员的市场调查，其合同租金低于市场正常水平。本次评估收益法中已按照租赁合同计算了自价值时点至租赁期结束时的出租人权益价值。因此，本次成本法计算的估价对象房地产价值应考虑租赁期内合同租金与市场租金不同所带来的差异，即需用成本价值扣减承租人权益价值。承租人权益价值采用收益法，通过计算市场租金下的收益价值与合同租金下收益价值的差额计取。计算过程详见下表：

(转下页)



承租人权益价值		150 万元			
序号	项目	数额 (万元)	计算公式	相关系数	取费标准
1	未来第一年年总收益	893	(1) + (2)		
(1)	租金收入	892	租金×天数×建筑面积×(1-空置率)	市场租金	5.4
				面积/个数	5028.58
				天/月	365
				空置率 (%)	10.0%
(2)	押金利息收入	1	租金×天数×建筑面积/12×一年期存款利率	押金方式	押一
2	建筑物现值	1755	依前述		
	建筑物重置价值 (V _建)	2241	依前述		
3	年经营费用	156	税费+维修费+保险费+管理费		
(1)	税 费	67.8	两税两费+房产税+城镇土地使用税		
1)	两税两费	47.63	年总收益×费率/(1+5%)	费率 (%)	5.60%
2)	房产税	18.82	按房产原值计税	费率 (%)	1.2%
3)	城镇土地使用税	1.35	分摊土地面积×取费标准	纳税标准 (元/㎡)	24
				分摊土地面积 (㎡)	563.73
(2)	维修费	56	建筑物重置价格×维修费率	费率 (%)	2.50%
(3)	保险费	5.3	现值×保险费率	费率 (%)	0.300%
(4)	管理费用	26.8	年总收益×费率	费率 (%)	3.0%
4	房地产未来第一年净收益	737	年总收益-年经营费用		
5	收益价值	2125	$\text{房地产未来第一年净收益} \times \frac{1 - ((1+g)/(1+Y))^n}{Y-g}$	报酬率 (Y)	5.5%
				收益年期(n)	3.12
				年增长比率(g)	3.0%

5.成本价值=18067-150=17917 (万元)

六、估价结果确定

(一) 房地产总价

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表：



权重确定打分评价体系

评价因素	标准 分值	打分考虑因素	估价对象	
			收益法	成本法
估价方法的代表性	25	1.估价方法选取分析充分、合理，取 20~25 分；	20	20
		2.估价方法选取分析较充分、合理，取 10~19 分；		
		3.估价方法选取分析较不充分，取 0~9 分；		
估价方法所要求的估价资料的完整性	15	1.估价资料完整，来源依据充分，取 10~15 分；	10	10
		2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取 0~9 分；		
参数选取的客观性	15	1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取 10~15 分；	10	10
		2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取 0~9 分；		
参数确定的时效性	15	1.参数在规定的时效范围内，且距价值时点未超过 1 年，取 10~15 分；	10	10
		2.参数在规定的时效范围内，但距价值时点超过 1 年，取 0~9 分；		
估价结果的现势性	30	1、估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取 20~30 分；	25	25
		2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取 10~19 分；		
		3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取 0~9 分；		
分值			75	75
权重			50%	50%

则有：

$$\text{房地产价值} = 16297 \times 50\% + 17917 \times 50\% = 17107 \text{ (万元)}$$

$$\text{房地产楼面单价} = 17107 \times 10000 \div 5028.58 = 34020 \text{ (元/平方米)}$$

其中：

建筑物与土地的价值采用收益法中建筑物及土地的年净收益比率计算。其中，建筑物及土地的年净收益采用直接资本化法计算。公式为年收益=价值×资本化率。根据上述收益法计算，估价对象建筑物现值为 1755 万元，房地产年净收益为 706 万元。评估专业人员通过对估价对象周边同类型房地产市场的调查，取建筑物资本化率为 8.5%，则有：

$$\text{建筑物年净收益} = 1755 \times 8.5\% = 149 \text{ (万元)}$$



$$\text{建筑物价值} = 17107 \times 149 \div 706 = 17107 \times 0.211 = 3610 \text{ (万元)}$$

$$\text{建筑物楼面单价} = 3610 \times 10000 \div 5028.58 = 7179 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{出让国有建设用地使用权价值} = 17107 - 3610 = 13497 \text{ (万元)}$$

$$\text{出让国有建设用地使用权楼面单价} = 34020 - 7179 = 26841 \text{ (元/平方米)}$$

(二) 房地产抵押价值

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象房地产在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款，已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

估价师所知悉的法定优先受偿款情况如下：根据《国有土地使用证》[京海国用（2003出）第2166号]复印件、《房屋所有权证》[京房权证海股字第0004603号]复印件，估价对象已设定抵押权。由于估价委托人未能提供最新《国有土地使用证》及《房屋所有权证》附记页，且根据《抵押情况说明》及估价委托人的介绍，截至价值时点，估价对象不存在抵押权。本次评估设定估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。则：

房地产抵押价值

$$= \text{房地产价值} - \text{估价师所知悉的法定优先受偿款}$$

$$= 17107 - 0$$

$$= 17107 \text{ (万元)}$$

(三) 估价结果

评估专业人员根据估价的目的是，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

(转下页)



估价结果一览表
结果表-1 (房地产价值)

估价对象及结果		估价方法	
		成本法	收益法
测算结果	总价	17917	16297
	单价	35630	32409
评估价值	总价	17107	
	单价	34020	

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-2 (房地产抵押价值)

项目及结果		估价对象
		北京市海淀区中关村大街 18 号五层部分综合用房房地产
1. 房地产价值	总价	17107
	单价	34020
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	0
(2) 拖欠的建设工程价款	总额	0
(3) 其他法定优先受偿款	总额	0
3. 房地产抵押价值	总价	17107
	单价	34020

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

(转下页)



结果表-3

项目名称	建筑面积	分摊土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总价	楼面单价	总价	楼面单价
北京市海淀区中关村大街18号五层部分综合用房房地产	5028.58	563.73	13497	26841	3610	7179	17107	34020
大写金额			壹亿叁仟肆佰玖拾柒万元整		叁仟陆佰壹拾万元整		壹亿柒仟壹佰零柒万元整	
估价师知悉的法定优先受偿款			0					
大写金额			零元整					
房地产抵押价值			17107					
大写金额			壹亿柒仟壹佰零柒万元整					



单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）



变现能力分析 with 风险提示

一、变现能力分析

所谓变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的可能性。它主要体现在以下几个方面：

(一) 影响房地产变现能力的因素分析：

影响变现能力的因素	因素分析
通用性	通用性，即是否常见、是否普遍使用。通常情况下，通用性越差的房地产，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象的用途为综合，通用性较好，利于变现。
独立使用性	独立使用性，即能否单独地使用而不受限制。估价对象用途为综合，独立使用性较好，利于变现。
可分割转让性	可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。本次评估估价对象为中关村科贸电子城项目局部。估价对象所属项目已取得《房屋所有权证》，从整体上考虑，估价对象使用上未受限制，且可分割独立产权，因此可分割转让性较好。
开发程度	开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象已开发完成为现房，利于变现。
区位	所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象位于中关村大街18号，紧临中关村大街，临近北四环西路。周边路网较为密集，行车出入便捷，区位条件较好，利于变现。
价值大小	价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象价值量较大，不易寻找买方。
房地产市场状况	房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。2017年以来，北京市经济运行总体平稳。因此，估价对象于目前房地产市场情况下利于变现。

(二) 处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。处置房地产过程中需要支付拍卖费用、增值税、城市维护建设税、教育费附加等税费。变现所得金额依法应按下列顺序清偿：

1. 支付处分抵押房地产的费用（如律师费、诉讼费、执行费、诉讼保全费、评估费、拍卖佣金）；
2. 扣除抵押房地产应缴纳的税费（如增值税及附加、印花税、土地增值税、个人所得税（仅房屋所有权人/不动产权利人为个人））；
3. 偿还抵押权人债权本息及支付违约金，当同一估价对象设定两个以上抵押权时，以抵押登记的



先后顺序受偿；

4.赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；

5.剩余金额交还抵押人。

(三) 假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，成交价格与市场价值存在一定的差距。

估价对象为综合用房，通用性较好、独立使用性较好、整体可分割转让，区位条件好且为现房，但是价值量较大。综合以上分析，我们认为估价对象变现能力一般。

二、风险提示

(一) 估价对象状况（如区域规划、交通条件、使用状况等）变化、房地产市场状况变化、国家宏观政策和经济形势变化以及房地产相关税费和银行利率的调整等因素均可能导致估价对象的抵押价值减损。

(二) 报告使用者应合理使用评估价值

1.金融机构应在评估专业人员调查的基础上，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,是否会出现法定优先受偿权利。

2.金融机构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。

3.估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化幅度较大时对房地产抵押价值进行再次评估确认。

4.截至价值时点，估价对象已出租。在此提请金融机构注意，订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。如在租赁期内该抵押权实现，估价对象的处置价值将受到该租赁情况（租赁期限、租金水平等）的影响。