

— **估价报告编号：**

北京首佳（2022）估字第 FC20220102497Z 号

— **估价项目名称：**

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所属的位于北京市海淀区中关村大街 18 号（中关村科贸电子城）部分综合、车位、库房房地产抵押价值评估

— **估价委托人：**

南京银行股份有限公司北京分行

— **房地产估价机构：**

北京首佳房地产评估有限公司

— **注册房地产估价师：**

彭 杰 （注册号：1520070038）

杨海娟 （注册号：1120110042）

— **估价报告出具日期：**

二〇二二年九月六日



**房地产抵押  
估价报告**



- 地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层
- 联系电话：010-58930818
- 服务及投诉热线：400-106-0166

## 致估价委托人函

Letter of Transmittal

南京银行股份有限公司北京分行：

承蒙委托，我公司对北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所属的位于北京市海淀区中关村大街 18 号（中关村科贸电子城）部分综合、车位、库房房地产【证载设计用途为综合类，房屋总建筑面积为 23514.30 平方米】在现状利用条件下的价值水平进行了评估，估价目的是为贵行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。

根据产权人提供的《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】及《项目情况说明》，本次估价对象具体范围及座落、规模、用途等权属情况如下：

估价对象一览表

| 《国有土地使用证》证号            | 《房屋所有权证》证号         | 权利人                   | 座落               | 用途 | 共有宗地面积 (平方米) | 证载房屋总建筑面积 (平方米) | 本次房屋建筑面积 (平方米) |
|------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|----|--------------|-----------------|----------------|
| 京海国用 (2003 出) 第 2166 号 | 京房权证海股字第 0004603 号 | 北京中关村科技发展 (控股) 股份有限公司 | 北京市海淀区中关村大街 18 号 | 综合 | 8006.18      | 116002.21       | 23514.30       |

价值时点：2022 年 6 月 27 日

价值类型：抵押价值

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法、成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 27 日的估价结果如下：（币种：人民币）

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值：

假定未设立法定优先受偿权下的价值总价：30660 万元

大写金额：叁亿零陆佰陆拾万元整

综合楼面单价：13039 元/平方米

➤ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款：

法定优先受偿款总额：0 元

大写金额：零元整

➤ 估价对象房地产抵押价值：

房地产抵押价值总价：30660 万元

大写金额：叁亿零陆佰陆拾万元整

➤ 综合楼面单价：13039 元/平方米



具体如下:

估价结果明细表

| 部位 | 用途   | 建筑面积<br>(平方米) | 综合总价<br>(万元) | 净值<br>(万元) |
|----|------|---------------|--------------|------------|
| 地上 | 综合   | 4096.83       | 14356        | 12866      |
| 地下 | 地下车库 | 13906.76      | 9462         | 8480       |
|    | 地下仓储 | 5510.71       | 6842         | 6132       |
| 合计 | —    | 23514.30      | 30660        | 27478      |

房地产抵押价值评估结果汇总表

| 项目及单位                |                        | 数额及说明 | 数额    | 说明   |
|----------------------|------------------------|-------|-------|--|
| 1.假定未设立法定优先受偿权利下的价值  | 总价 (万元)                |       | 30660 | —  |
|                      | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) |       | 13039 | —  |
| 2.注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款 | 总额 (万元)                |       | 0     | 2.1+2.2+2.3  |
| 2.1 已抵押担保债权数额        | 总额 (万元)                |       | 0     | 根据产权人提供的资料及介绍,估价对象房地产存在抵押他项权利,至价值时点,此项抵押他项权利均未注销。因本次估价为产权人以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目,抵押权利人相同,故本次评估不考虑抵押他项权利对估价结果的影响,在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。 |
| 2.2 拖欠建设工程价款         | 总额 (万元)                |       | 0     | 估价对象已取得《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》,根据产权人提供的《法定优先受偿款调查表》,估价对象不存在拖欠建设工程价款情况。   |
| 2.3 其他法定优先受偿款        | 总额 (万元)                |       | 0     | 根据产权人提供的《法定优先受偿款调查表》,估价对象不存在其他法定优先受偿款情况。   |
| 3.抵押价值               | 总价 (万元)                |       | 30660 | 3=1-2  |
|                      | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) |       | 13039 | —  |

**特别提示 (Special Notice) :**

(一) 根据产权人提供的《租赁台账》及介绍,估价对象大部分房屋均已对外出租,但租期较短,一般租赁期限为1年以内,故本次估价未考虑该租赁情况对估价结果的影响。除此之外,未发现估价对象有其他他项权利记载。在此提请报告使用者注意。

(二) 根据估价人员测算,假定在价值时点实现抵押权,估价对象处置时涉及的费用为估价对象进行司法处置过程中所涉及税费(包括增值税及附加、印花税、土地增值税(其中,土地增值税采用核定5%税率征收方式)),共计人民币约3182万元,估价对象扣除上述费用后的抵押净值约为人民币27478(30660-3182)万元。上述金额仅为我们的估算值,最终应以实际发生额为准,在此提请报告使用者注意。

(本页无正文)

北京首佳房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年九月六日

## 目录 Contents

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| <b>估价师声明</b> .....       | <b>1</b>  |
| <b>估价假设和限制条件</b> .....   | <b>2</b>  |
| 一、一般假设 .....             | 2         |
| 二、未定事项假设 .....           | 3         |
| 三、背离事实假设 .....           | 3         |
| 四、不相一致假设 .....           | 3         |
| 五、依据不足假设 .....           | 4         |
| 六、估价报告使用限制 .....         | 4         |
| <b>估价结果报告</b> .....      | <b>6</b>  |
| 一、估价委托人及产权人 .....        | 6         |
| 二、房地产估价机构 .....          | 6         |
| 三、估价目的 .....             | 6         |
| 四、估价对象 .....             | 6         |
| 五、价值时点 .....             | 20        |
| 六、价值类型 .....             | 20        |
| 七、估价原则 .....             | 21        |
| 八、估价依据 .....             | 24        |
| 九、估价方法 .....             | 25        |
| 十、估价结果 .....             | 26        |
| 十一、注册房地产估价师及其他估价人员 ..... | 27        |
| 十二、实地查勘期 .....           | 28        |
| 十三、估价作业期 .....           | 28        |
| <b>变现能力分析风险提示</b> .....  | <b>29</b> |
| 一、变现能力分析 .....           | 29        |
| 二、风险提示 .....             | 30        |
| <b>附件</b> .....          | <b>33</b> |

## 估价师声明

Declaration of Appraisers

### 我们郑重声明:

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。


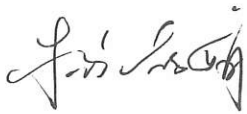
二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论, 但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作, 撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师彭杰已于二〇二二年六月二十七日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

| 姓名            | 注册号        | 签名  | 签名日期      |
|---------------|------------|---|-----------|
| 彭杰<br>(项目负责人) | 1520070038 |  | 2022年9月6日 |
| 杨海娟           | 1120110042 |  | 2022年9月6日 |

## 估价假设和限制条件

### Appraisal Assumptions and Restrictions

#### 一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(六) 在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有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以抬高该物业权益价值的情况。

(七) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

(八) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(九) 报告以产权人领勘准确性为估价前提。

(十) 本次估价中所依据产权人提供的有关资料和证件，产权人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(十一) 注册房地产估价师彭杰已于 2022 年 6 月 27 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。根据《房地产抵押估价指导意见》的有关规定：房地产抵押价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本次估价的时点确定为 2022 年 6 月 27 日。

(十二) 本次估价对象的土地权属情况以《国有土地使用证》【京海国用(2003 出)第 2166 号】为依据。由于产权人未能提供估价对象的分摊土地面积，故本次未列示土地分摊面积，估价对象价值是以建筑面积为单位进行体现，因此土地面积不影响其估价结果。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

(十三) 本次估价对象的房屋权属情况以《房屋所有权证》【京房权证海股字第 0004603 号】为依据。本次估价对象具体房号及分套建筑面积以产权人提供的《项目情况说明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

(十四) 估价人员曾于 2022 年 6 月 27 日对估价对象进行了实地查勘, 但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况, 并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验, 因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备, 本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题, 符合国家有关技术、质量、验收规范, 且符合国家有关安全使用标准。

(十五) 估价对象土地使用权取得方式为出让, 根据产权人提供的《国有土地使用证》, 估价对象所在项目的土地用途为综合、配套(地下)、地下车库, 土地使用权法定最高使用年限综合、地下车库为 50 年、配套(地下)为 40 年, 土地使用期限综合、地下车库为至 2051 年 6 月 26 日止、配套(地下)至 2041 年 6 月 26 日止, 即在价值时点土地剩余使用年限综合、地下车库为 29.0 年、配套(地下)为 19.0 年。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(十六) 由于估价对象为一整体房地产的一部分, 故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

(十七) 由于产权人未能提供估价对象土地增值税扣除项目的相关材料, 故抵押净值测算中, 土地增值税采用核定征收方式进行测算, 最终土地增值税的缴纳金额应以税务部门确认为准。在此提醒报告使用者注意。

## 二、未定事项假设

(一) 本次估价委托人未提供产权人所采用的增值税的计税方式, 本次以估价委托人选择简易计税方法计税并持续选用此计税方法计税为前提。在此提醒报告使用者注意。

(二) 产权人提供的《国有土地使用证》和《房屋所有权证》以及其他资料均未记载估价对象所在项目的容积率, 本次估价的容积率按估价对象所在项目的地上建筑面积除以土地面积计算得出, 即  $92329.35 \div 13004.39 = 7.10$ 。如上述条件发生变化, 则估价结果需作相应调整。

## 三、背离事实假设

(一) 根据产权人提供的资料 and 介绍, 估价对象房地产已设定抵押他项权利, 至本次价值时点, 此项抵押他项权利尚未注销。因本次评估为产权人以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目, 抵押权利人相同, 故本次评估不考虑抵押他项权利对估价结果的影响, 在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。在此提请报告使用者注意。

(二) 根据产权人提供的《租赁台账》及介绍, 估价对象大部分房屋均已对外出租, 但租期较短, 一般租赁期限为 1 年以内, 故本次估价未考虑该租赁情况对估价结果的影响。除此之外, 未发现估价对象有其他他项权利记载。在此提请报告使用者注意。

## 四、不相一致假设

根据产权人提供的相关资料, 估价对象《国有土地使用证》【京海国用(2003 出)第 2166

号】证载土地用途为综合、配套(地下)、地下车库,《房屋所有权证》【京房权证海股字第 0004603 号】证载设计用途为综合类。另根据产权人提供的《项目情况说明》及估价人员实地查勘,估价对象实际作为办公、地下车库、地下仓储对外出租使用。本次评估估价对象房地产用途以《房屋所有权证》证载用途为准,同时考虑了实际使用情况对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

## 五、依据不足假设

(一) 估价人员已要求产权人出具《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等产权资料的原件,以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但由于产权证原件暂存在原贷款银行,无法取出,估价人员未能查看上述产权资料原件,且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。但估价人员已通过北京通对估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》进行核实。本次估价是以产权人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实,估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 估价对象的《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物的建成年份,根据产权人提供的《项目情况说明》及介绍,建筑物建成于 2005 年。本次估价以此为估价前提,如上述情况发生变化,则估价结果需作相应调整。

## 六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据,不作担保、司法诉讼、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化,估价报告需作相应调整。

(二) 本估价报告仅供估价委托人、委托合同中约定的其他报告使用人、法律及行政法规规定的估价报告使用人使用;除此之外,其他任何机构和个人不能成为本估价报告的使用人。其全部或部分内容亦不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

(三) 估价委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估价报告载明的使用范围使用本估价报告;估价委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的,本评估机构及评估专业人员不承担责任。

(四) 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(五) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年九月六日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值,该土地使用权不能再单独作

为抵押物向银行另行申请贷款使用。

(七) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值,包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室内装修及室外附属工程价值,不包括可移动的存货、电器等物品价值。

(八) 本报告书由正文和附件两部分共同组成,不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(九) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

## 估价结果报告

Summary Appraisal Report

### 一、估价委托人及产权人

估价委托人：

名称：南京银行股份有限公司北京分行

住所：北京市海淀区万泉庄路 28 号万柳新贵大厦 A 座 1-2 层

负责人：徐建华

产权人：

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：许钟民

联系人：郭小宁

联系电话：13910571753

### 二、房地产估价机构

名称：北京首佳房地产评估有限公司

住所：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

法定代表人：姚文波

资质等级：一级

资质证书编号：建房估备字【2013】第 089 号

资质证书有效期：2020 年 7 月 15 日至 2022 年 9 月 16 日

营业执照注册号（统一社会信用代码）：9111010872261133XK

联系人：范旭

联系电话：010-58930818

### 三、估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围及基本状况

根据产权人提供的《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】，估价对象为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所属的位于北京市海淀区中关村大街 18 号（中关村科贸电子城）部分综合、车位、库房地产，证载土地用途为综合、配套（地下）、地下车库，证载土地使用权面积为 8006.18 平方米，

证载设计用途为综合类，证载房屋总建筑面积为 23514.30 平方米，实际作为办公、地下车库、地下仓储使用。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电、电梯等）以及室内装修部分。

## (二) 土地基本状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。土地使用权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，使用权类型为出让，根据产权人提供的《国有土地使用证》及相关资料，估价对象土地登记状况如下：

|        |                  |  |
|--------|------------------|--|
| 规划条件   | 规划容积率            | 7.10 (容积率=地上建筑面积÷土地面积=92329.35÷13004.39) |
|        | 建筑密度             | ——                                       |
|        | 绿地率              | ——                                       |
|        | 建筑限高             | ——                                       |
| 土地所有权  | 国家所有             |  |
| 土地使用权  | 详见下表 (土地登记状况一览表) |  |
| 土地使用管制 | ——               |  |
| 其他特殊情况 | 无                |  |

土地登记状况一览表

| 《国有土地使用证》证号            | 座落               | 地类用途            | 终止日期   | 使用权面积 (平方米) |
|------------------------|------------------|-----------------|--|-------------|
| 京海国用 (2003 出) 第 2166 号 | 北京市海淀区中关村大街 18 号 | 综合、配套 (地下)、地下车库 | 配套 (地下) 2041 年 06 月 26 日, 综合、地下车库 2051 年 06 月 26 日 | 8006.18     |

由于产权人未能提供估价对象的分摊土地面积，故本次评估暂未列示。

根据产权人介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地基本情况如下：

土地基本状况一览表

|              |  |
|--------------|--|
| 坐落           | 北京市海淀区中关村大街 18 号                                 |
| 四至           | 东：科春社区<br>南：科春社区<br>西：中关村大街<br>北：市政道路            |
| 共有宗地面积 (平方米) | 8006.18  |
| 实际用途         | 办公、地下车库、地下仓储                                     |
| 形状           | 较规则多边形   |
| 地形           | 平原   |
| 地势           | 平坦   |
| 地质           | 地质环境条件复杂程度简单                                     |
| 土地开发程度       | 宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气；宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、 |

通下水和宗地红线内场地平整

### (三) 建筑物基本状况

根据产权人提供的《房屋所有权证》，估价对象建筑物登记状况如下：

|             |  |              |
|-------------|--|--------------|
| 房屋所有权状况     | 详见下表，建筑物登记状况一览表  |              |
| 共有情况        | 无  |              |
| 用益物权设立情况    | 建设用地使用权  | 详见页土地登记状况一览表 |
|             | 地役权  | 无            |
| 担保物权设立情况    | 估价对象房地产已设定抵押他项权利，至本次价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。本次评估为产权人以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目，抵押权利人相同。 |              |
| 租赁和占用情况     | 部分出租   |              |
| 拖欠税费情况      | 无  |              |
| 查封等形式限制权利情况 | 无  |              |
| 权属清晰情况      | 清晰   |              |

建筑物登记状况一览表

| 《房屋所有权证》证号       | 房屋所有人               | 房屋坐落           | 丘地号         | 产别  | 幢号 | 结构 | 房屋总层数   | 建筑面积(平方米) | 设计用途 | 土地使用面积(平方米) |
|------------------|---------------------|----------------|-------------|-----|----|----|---------|-----------|------|-------------|
| 京房权证海股字第0004603号 | 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 | 北京市海淀区中关村大街18号 | H-4-6-(473) | 股份制 | 18 | 钢混 | 二十二(-4) | 116002.21 | 综合类  | 13004.39    |

本次评估范围为上述产权中的部分房地产，总建筑面积 23514.30 平方米，其中地上建筑面积 4096.83 平方米，地下建筑面积 19417.47 平方米。具体范围详见下表：

| 部位及房号 |    | 建筑面积(平方米) | 规划用途 |
|-------|----|-----------|------|
| 地上    | 3层 | 301       | 综合   |
|       |    | 302       | 综合   |
|       | 4层 | 401       | 综合   |
|       |    | 402       | 综合   |
|       |    | 403       | 综合   |
|       |    | 404       | 综合   |
|       |    | 405       | 综合   |
|       |    | 406       | 综合   |
|       | 5层 | 501       | 综合   |
|       |    | 502       | 综合   |
|       |    | 503       | 综合   |
|       |    | 504       | 综合   |

| 部位及房号     |                 | 建筑面积 (平方米)      | 规划用途  |
|-----------|-----------------|-----------------|-------|
|           | 505             | 204.07          | 综合    |
|           | 506             | 149.34          | 综合    |
|           | <b>小计</b>       | <b>4096.83</b>  | —     |
| 地下        | 地下二层            | 8552.31         | 车位    |
|           |                 | 3191.17         | 库房    |
|           | 地下三层            | 5354.45         | 车位    |
|           |                 | 1734.90         | 库房    |
|           | 地下四层            | 584.64          | 库房    |
|           | 地下车库小计          | 13906.76        | 313 个 |
|           | 地下库房小计          | 5510.71         | 31 个  |
|           | <b>小计</b>       | <b>19417.47</b> | —     |
| <b>合计</b> | <b>23514.30</b> | —               |       |

估价对象是位于北京市海淀区中关村大街 18 号办公、地下车库、地下仓储项目，其所在项目推广名为“中关村科贸电子城”。根据产权人介绍，估价对象所在项目属于中关村商圈，位于地铁 4 号线中关村站上盖，区域内办公聚集度高，商业繁华度高。根据产权人介绍及估价人员实地查勘，估价对象现状实际用途、室内外装修及设备设施情况如下：

| 部位      | 实际用途 | 房屋结构 | 设施设备                         | 室内装饰装修                             | 层高      |
|---------|------|------|------------------------------|------------------------------------|---------|
| 3 层     | 办公   | 钢混   | 安装有多部电梯、中央空调、监控系统及烟感喷淋等消防系统。 | 公共区域地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。租赁区域由租户自行装修。 | 层高约 4 米 |
| 4 层     |      |      |                              |                                    |         |
| 5 层     |      |      |                              |                                    |         |
| B2-B4 层 | 地下车库 |      |                              | 地面为自流平，墙面刷涂料，顶棚无吊顶。                | 层高约 4 米 |
|         | 地下仓储 |      |                              | 地面为水泥，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。                 | 层高约 5 米 |

估价对象建筑物建成于 2005 年。根据估价人员实地查勘，目前上述建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和维护墙维护较好；门窗开启灵活，墙面及顶层面层局部有破损或脱落现象，地面局部磨损严重；管道通畅，水卫、电照设备运转正常，建筑物综合成新度正常。

#### (四) 他项权利设立情况

根据产权人提供的资料及介绍，估价对象房地产存在抵押他项权利。至价值时点，此项抵押他项权利均未注销。因本次评估为产权人以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目，抵押权利人相同；另，根据产权人提供的《租赁台账》及介绍，在价值时点估价对象大部分已经对外出租，租期均较短，一般租赁期限为 1 年。

除此之外，未发现估价对象有担保等其他他项权利记载。

#### (五) 区位状况描述与分析

##### 1. 位置状况

|              |   |
|--------------|---|
| <b>坐落与方位</b> | 估价对象位于北京市海淀区中关村大街 18 号，位于中关村片区。地处北京市二级办公地价区段。 |
|--------------|---|

|              |   |
|--------------|---|
| 办公集聚度        | 估价对象所在区域为区级商业中心，周边聚集了上海浦东发展银行、中国光大银行等多家银行，还分布有汉庭酒店、iu 酒店等宾馆酒店，以及四通大厦、中科大厦等写字楼。办公集聚度优。 |
| 与重要场所（设施）的距离 | 估价对象距北京大学约 1.2 公里，距圆明园约 2.8 公里。   |
| 临街状况         | 估价对象所在项目西临中关村大街。  |

## 2.交通状况

|        |  |
|--------|--|
| 道路状况   | 估价对象三面临街，所临中关村大街道路等级为次干道。  |
| 对内公共交通 | 估价对象所在项目位于地铁 4 号线中关村站上盖，有 145 路、302 路、305 路、307 路等公交线路通达于此。对内交通便捷度优。 |
| 对外交通   | 估价对象距离北京西火车站 9.9 公里，距离北京首都国际机场约 26.5 公里，对外交通便捷度一般。                   |
| 交通管制   | 无交通管制。   |
| 停车便捷度  | 估价对象配有停车场，项目停车位数量较充足，停车便捷度较高。  |

## 3.外部配套设施状况

|        |   |
|--------|---|
| 基础设施   | 估价对象所在区域外部基础设施配套齐备，道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、通信、有线电视等设施保障率高。   |
| 公共服务设施 | 估价对象 1 公里范围内分布有商业（新中关村购物中心、领展购物广场）、金融（上海浦东发展银行、中国光大银行）、医疗（北京市海淀区医院）、教育（中关村第二小学、八一学校）等公共服务设施，公共服务设施完善度优。 |

## 4.周围环境状况

|      |   |
|------|---|
| 自然环境 | 海淀区位于北京市区西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山、门头沟区交界，北与昌平区接壤，区域面积 430.77 平方公里，约占北京市总面积的 2.6%。边界线长约 146.2 公里，南北长约 30 公里，东西最宽处 29 公里，地势西高东低，西部为海拔 100 米以上的山地，面积约为 66 平方公里，占总面积的 15%左右；东部和南部为海拔 50 米左右的平原，面积约 360 平方公里，占总面积的 85%左右；区内最高峰为阳台山妙高峰，海拔 1278 米，最低处为清河东的黑泉村，海拔 35 米。境内有大小河流 10 条，总长度 119.8 公里，还有昆明湖、玉渊潭、紫竹院湖、上庄水库等湖泊，水域面积辽阔。估价对象周围绿化率较高、空气质量良好、卫生条件较好、噪音污染很小。   |
| 人文环境 | 2021 年 10 月，海淀区下辖 22 个街道，7 个地区。海淀区人民政府驻海淀街道西四环北路 11 号。2021 年末，海淀区常住人口 313.0 万人，比 2020 年末减少 0.2 万人。其中，常住外来人口 107.1 万人，占常住人口的比重为 34.2%。常住人口出生率 5.28‰，死亡率 4.16‰，自然增长率 1.12‰。年末全区户籍人口 244.1 万人，比 2020 年末增加 3.2 万人。海淀是全国著名的科教文化区，区内科研力量、科学仪器设备、图书情报信息、科研成果等均高度密集。海淀区高校在校大学生人数占全市的一半以上，是全国最大的高校群体。截至 2021 年末，海淀区共有普通中学 87 所，在校生 11.8 万人，毕业生 3.1 万人。小学 89 所，在校生 18.7 万人，毕业生 2.7 万人。幼儿园 223 所，在园幼儿 7.8 万人。中等职业学校 8 所，在校生 7003 人，毕业生 1768 人。特殊教育在校生 485 人，毕业生 125 人。全区中小学幼儿园共有教职工 4.2 万人，其中特级教师、市级骨干教师和市级学科带头人共 573 人。35 岁以下教师占比 43.8%；高级以上职称教师占比 18.2%。2022 年 6 月，北京市海淀区完成全国首家网络市场监管与服务示范区申报创建。估价对象周边有中关村第二小学、八一学校等教育机构，人文环境较优。 |
| 景观   | 估价对象附近无特别人文或自然景观。   |

## 5.区位状况分析

估价对象位于北京市海淀区中关村大街。地处中关村片区，区域内商业繁华程度较优，办公聚集度优，对内交通便捷，外部配套完善，且周边环境状况较优。因此，估价对象区位因素均不会对估价对象价值产生负面的影响。

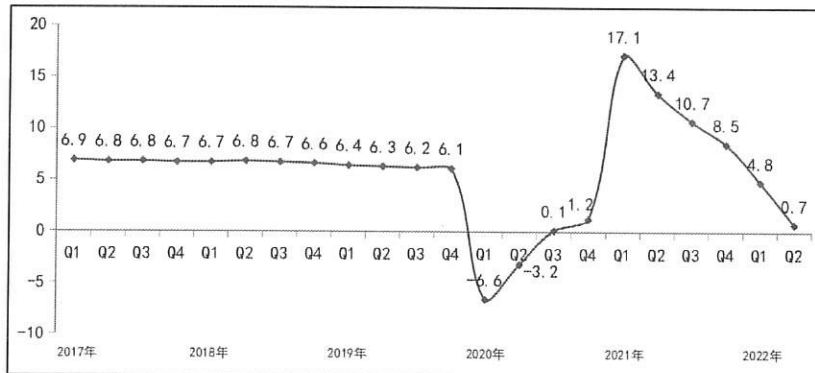
## (六) 市场背景描述与分析

### 1. 北京市宏观经济形势

#### (1) 地区生产总值

2022 年上半年，北京市实现地区生产总值 19352.2 亿元，按不变价格计算，同比增长 0.7%。其中，一季度实现地区生产总值 9413.4 亿元，同比增长 4.8%；二季度实现地区生产总值 9938.8 亿元，同比下降 2.9%。分产业看，第一产业实现增加值 43.7 亿元，同比增长 7%；第二产业实现增加值 2933.5 亿元，同比下降 11.4%；第三产业实现增加值 16375 亿元，同比增长 3.3%。

北京市地区生产总值累计同比增速 (%)

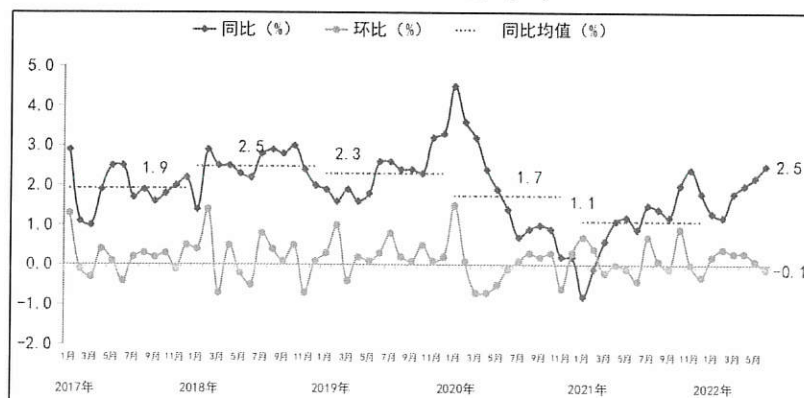


资料来源：北京市统计局

#### (2) CPI

2022 年上半年，北京市 CPI 比去年同期上涨 1.8%。6 月，全市 CPI 环比下降 0.1%，同比上涨 2.5%，涨幅比上月增加 0.3 个百分点。其中，食品价格上涨 6.3%，非食品价格上涨 1.9%；食品分项中，鲜果价格涨幅较高，达 27%；非食品分项中，交通工具用燃料涨幅达 33.3%，租赁房租下降 0.2%。

北京市 CPI 涨跌幅 (%)

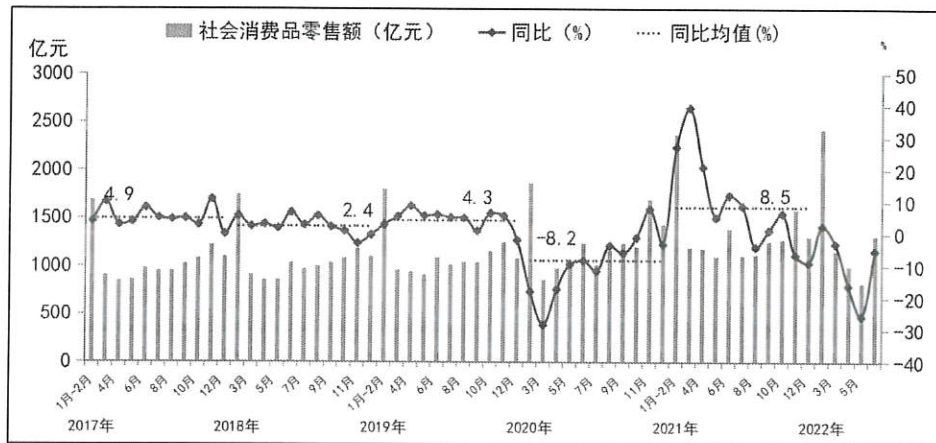


资料来源：北京市统计局

### (3) 社会消费品零售总额

2022 年上半年, 全市实现社会消费品零售总额 6706.7 亿元, 同比下降 7.2%。其中, 商品零售 6240.5 亿元, 同比下降 6.4%; 餐饮收入 466.2 亿元, 同比下降 16.4%。6 月, 全市实现社会消费品零售总额 1314.78 亿元, 同比下降 5.2%, 降幅较 5 月份大幅收窄 20.5 个百分点。其中, 商品零售和餐饮收入均有好转, 降幅较 5 月份分别收窄 19.7 个和 23.4 个百分点。

北京市社会消费品零售额同比增速 (%)

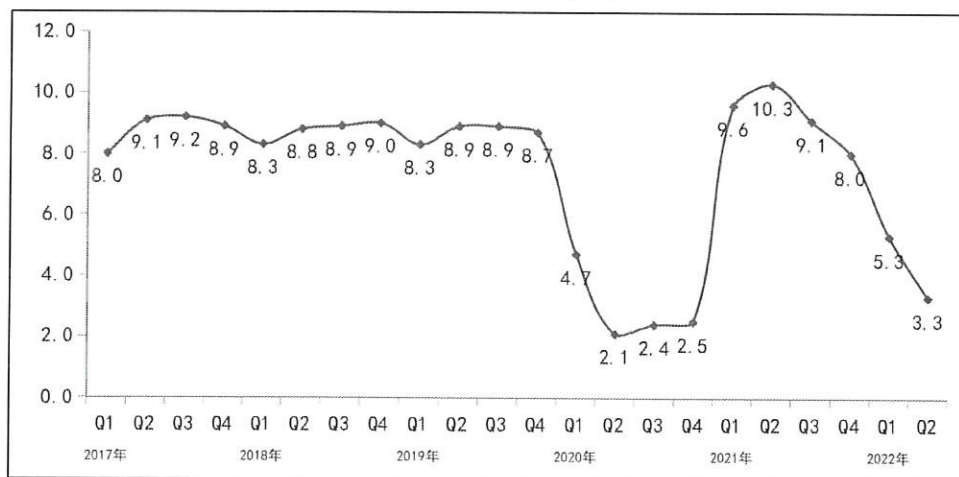


资料来源: 北京市统计局

### (4) 人均可支配收入

2022 年上半年, 全市居民人均可支配收入 39391 元, 同比增长 3.3%。其中, 城镇居民人均可支配收入 42680 元, 同比增长 3.1%。受疫情影响, 上半年居民收入增速较一季度有所放缓。

北京市人均可支配收入同比增速 (%)



资料来源: 北京市统计局

## 2. 相关政策简况

### (1) 金融政策

| 时间         | 政策来源    | 要点                                |
|------------|---------|-----------------------------------|
| 2020 年 4 月 | 中央政治局会议 | 为支持实体经济发展, 促进加大对中小微企业的支持力度, 降低社会融 |

| 时间               | 政策来源        | 要点  |
|------------------|-------------|---|
|                  |             | 资实际成本, 中国人民银行决定对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率 1 个百分点, 于 4 月 15 日和 5 月 15 日分两次实施到位, 每次下调 0.5 个百分点, 共释放长期资金约 4000 亿元。中国人民银行决定自 4 月 7 日起将金融机构在央行超额存款准备金利率从 0.72% 下调至 0.35%。  |
| 2020 年 12 月 31 日 | 中国人民银行、银保监会 | 为增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力, 防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险, 提高银行业金融机构稳健性, 人民银行、银保监会决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。2020 年 12 月末, 银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求, 超出 2 个百分点以内的, 业务调整过渡期为自本通知实施之日起 2 年; 超出 2 个百分点及以上的, 业务调整过渡期为自本通知实施之日起 4 年。房地产贷款占比、个人住房贷款占比的业务调整过渡期分别设置。 |
| 2021 年 7 月 9 日   | 中国人民银行      | 为支持实体经济发展, 促进综合融资成本稳中有降, 中国人民银行决定于 2021 年 7 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点 (不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构)。   |
| 2022 年 4 月 15 日  | 中国人民银行      | 为支持实体经济发展, 促进综合融资成本稳中有降, 中国人民银行决定于 2022 年 4 月 25 日下调金融机构存款准备金率 0.25 个百分点 (不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构)。为加大对小微企业和“三农”的支持力度, 对没有跨省经营的城商行和存款准备金率高于 5% 的农商行, 在下调存款准备金率 0.25 个百分点的基础上, 再额外多降 0.25 个百分点。本次下调后, 金融机构加权平均存款准备金率为 8.1%。                                   |
| 2022 年 8 月 22 日  | 中国人民银行      | 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 1 年期 LPR 为 3.65%, 5 年期以上 LPR 为 4.3%, 分别较上一期下调 5 个和 15 个基点。   |

## (2) 房地产政策

| 时间              | 政策来源   | 要点   |
|-----------------|--|--|
| 2017 年 3 月 26 日 | 北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会、北京市工商行政管理局、人民银行营业管理部、银监会北京监管局发布的《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》【京建发[2017]第 112 号】 | 1、商业、办公类项目 (以下简称商办类项目) 应当严格按规划用途开发、建设、销售、使用, 未经批准, 不得擅自改变为居住等用途。2、开发企业新报建商办类项目, 最小分割单元不得低于 500 平方米; 不符合要求的, 规划部门不予批准。3、开发企业新建的商办类项目, 应当按照批准的规划用途建设、销售, 违反规定的, 规划国土、住建部门依法处理。4、开发企业在建 (含在售) 商办类项目, 销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用, 再次出售时, 应当出售给企事业单位、社会组织。5、本公告执行之前, 已销售的商办类项目再次上市交易时, 可出售给企事业单位、社会组织, 也可出售给个人, 个人购买应当符合下列条件: (1) 名下在京无住房和商办类房产记录的。(2) 在申请购买之日起, 在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。6、对规划用途为商办类的房屋, 中介机构不得以任何方式宣传房屋可以用于居住。对违规代理商办类房屋销售或者虚假宣传商办类房屋 |

| 时间         | 政策来源   | 要点  |
|------------|--|---|
|            |  | 居住用途的中介机构,依法注销机构备案,直至吊销营业执照。7、商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。8、本公告发布之日起,开发企业将新开工的商办类项目违规改为居住用途的,一经查实,规划国土部门依法收回土地,商业银行对该企业在本市所有项目暂停授信。9、开发企业、中介机构违反本公告依法受到处理的处罚信息纳入本市企业信用信息系统。   |
| 2017年4月14日 | 北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会《关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知》【京建发〔2017〕145号】    | 1、企业自持商品住房应全部用于对外租赁,不得销售。企业持有年限与土地出让年限一致,对外出租单次租期不得超过10年。2、住房城乡建设部门对企业违反本通知规定,将自持商品住房“以租代售”或其他方式变相销售的行为予以认定,并纳入“黑名单”,规划国土部门据此取消相关企业后续参与本市土地招拍挂资格,住房城乡建设部门对其开发资质予以降级或者注销。8、对自持商品住房承租人的监督管理,按照承租普通商品住房相关规定执行。   |
| 2017年8月28日 | 国土部、住建部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》  | 确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。试点方案提出,村镇集体经济组织可以自行开发运营,也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。集体租赁住房出租,应遵守相关法律法规和租赁合同约定,不得以租代售。承租的集体租赁住房,不得转租。探索建立租金形成、监测、指导、监督机制,防止租金异常波动,维护市场平稳运行。《方案》中有两项内容需要着重强调:一是项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划,以存量土地为主,不占用耕地;二是发挥政府主导作用的同时,必须尊重农民集体意愿,统筹考虑农民集体经济实力,合理确定项目运作模式,维护权利人合法权益,确保集体经济组织自愿实施、自主运作。 |
| 2017年9月29日 | 北京市住建委等八个部门正式发布《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》                                  | 为加快发展本市住房租赁市场,规范住房租赁管理,推动建立购租并举的住房制度,促进房地产市场平稳健康发展,做出一系列通知:进一步完善住房租赁管理服务体制,多渠道增加租赁住房供应,加大住房租赁的金融支持,建立全市统一的住房租赁监管平台,依托住房租赁监管平台强化服务和监管,明确住房租赁行为规范,维护当事人合法权益,规范房地产经纪服务行为,促进住房租赁企业规范发展,加强住房租赁个人信息保护,加强对网络交易平台的监管。   |
| 2017年9月30日 | 北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划和国土资源管理委员会关于印发《北京市共有产权住房管理暂行办法》的通知 | 为深化本市住房供给侧结构性改革,完善住房供应体系,规范共有产权住房建设和管理,满足基本住房需求,根据住房和城乡建设部等六部委《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》(建保〔2014〕174号),市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局、市规划国土委共同制定了《北京市共有产权住房管理暂行办法》。1、各区人民政府根据共有产权住房需求等情况合理安排共有产权住房用地,用于满足本区符合条件的居民家庭及重点人才居住需求。其中,满足在本区工作的非本市户籍家庭住房需求的房源应不少于30%。2、共有产  |

| 时间         | 政策来源   | 要点  |
|------------|--|---|
|            |  | 权住房户型以中小套型为主, 套型设计功能布局合理, 有效满足居住需求。3、共有产权住房项目的销售均价, 应低于同地段、同品质普通商品住房的价格, 以项目开发建设成本和适当利润为基础, 并考虑家庭购房承受能力等因素综合确定。销售均价在土地供应文件中予以明确。开发建设单位依据销售均价, 结合房屋楼层、朝向、位置等因素, 确定每套房屋的销售价格, 价格浮动范围为±5%。4、共有产权住房购房人取得不动产权证未满 5 年的, 不允许转让房屋产权份额, 因特殊原因确需转让的, 可向原分配区住房城乡建设委 (房管局) 提交申请, 由代持机构回购。回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。回购的房屋继续作为共有产权住房使用。共有产权住房购房人取得不动产权证满 5 年的, 可按市场价格转让所购房屋产权份额。   |
| 2018年9月13日 | 北京住房公积金管理中心关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知                      | <p>一、贷款条件借款申请人申请贷款时, 应符合如下条件</p> <p>1. 借款申请人申请贷款时应连续缴存住房公积金半年 (含) 以上且本人住房公积金账户处于正常缴存状态; 离退休人员, 离退休前曾经缴存过住房公积金。2. 借款申请人须具有北京市购房资格; 申请贷款支付所购住房的房款。3. 借款申请人 (含共同申请人, 下同) 名下无住房贷款记录 (包括商业性住房贷款, 住房公积金个人住房贷款) 且在本市无住房的, 按首套房贷款政策办理; 凡不属于首套房情形, 被核定为是二套房的, 按二套房贷款政策办理, 被核定为有两套及以上住房的, 不予贷款。</p> <p>二、实施差别化贷款政策</p> <p>1. 实行贷款额度与借款申请人住房公积金的缴存年限挂钩。2. 落实北京城市总体规划的有关要求, 实行差别化贷款额度。3. 调整首付款比例。</p> <p>三、调整贷款年限、还款额度和担保方式, 进一步提高风险防范水平。</p> <p>1. 调整贷款年限。2. 调整月还款额。3. 调整担保方式。</p>   |
| 2019年8月28日 | 全国人民代表大会常务委员会关于修改《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 | <p>8月26日, 第十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过了关于修改《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。</p> <p>新修订的《中华人民共和国土地管理法》, 把党中央关于农村土地制度改革的决策和试点的成功经验上升为法律, 重点有以下五个方面: 一是明确农业农村主管部门负责宅基地改革和管理。落实深化党和国家机构改革精神, 在规定国务院自然资源主管部门统一负责全国土地管理和监督工作的同时, 明确国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作, 并赋予了农业农村主管部门在宅基地监督管理和行政执法等方面相应职责。坚持实行一户一宅的基本管理制度, 增加了户有所居的规定, 下放宅基地的审批权, 允许已经进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地, 鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。二是允许集体经营性建设用地直接入市。对土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途, 并经依法登记的集体经营性建设用地, 土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用, 改变了过去农村的土地必须征为国有才能进入市场的问题, 能够为农民直接增加财产性的收入。同时在集体经营性建设性用地</p> |

| 时间         | 政策来源   | 要点  |
|------------|--|---|
|            |  | 入市的时候,要求必须由村民代表大会,或者村民会议三分之二以上的成员同意才能入市。三是规范征地程序。要求政府在征地之前开展土地状况调查、信息公示,还要与被征地农民协商,必要时组织召开听证会,跟农民签订协议后才能提出办理征地申请,办理征地的审批手续,强化了对农民利益的保护。在征地补偿方面,改变了以前以土地年产值为标准进行补偿,实行按照片区综合地价进行补偿,片区综合地价除了考虑土地产值,还要考虑区位、当地经济社会发展状况等因素综合制定。四是强化永久基本农田保护。将有关条款中的“基本农田”修改为“永久基本农田”。永久基本农田划定以乡(镇)为单位进行,由县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块,纳入国家永久基本农田数据库严格管理。永久基本农田经依法划定后,任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田,涉及农用地转用或者土地征收的,必须经国务院批准。五是保障乡村产业发展用地。要求土地利用总体规划应当统筹安排城乡生产、生活、生态用地,满足乡村产业和基础设施用地合理需求,促进城乡融合发展。土地利用年度计划应当对集体经营性建设用地作出合理安排。<br>新修订的《中华人民共和国城市房地产管理法》,明确了集体经营性建设用地的范围。<br>新修订的《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》自2020年1月1日起施行。 |
| 2021年7月23日 | 住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办联合印发了《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》 | 住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办联合印发了《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》,提出“力争用3年左右时间,实现房地产市场秩序明显好转。”同时,明确“因城施策”要重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。   |
| 2021年8月5日  | 北京市住房和城乡建设委员会印发《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》  | 北京市住房和城乡建设委员会印发《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》,明确规定夫妻离异的,原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的,自离异之日起3年内,任何一方均不得在本市购买商品住房。   |
| 2022年3月22日 | 北京市人民政府办公厅关于印发市发展改革委等部门制定的《北京市新增产业的禁止和限制目录(2022年版)》的通知                                 | 一、《目录》按照《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)编制。《目录》中的管理措施分为禁止性和限制性两类。其中,禁止性是指不允许新增固定资产投资,不允许新设立或新迁入法人、非法人组织及个体工商户;限制性主要包括区域限制、规模限制和产业环节、工艺及产品限制。<br>二、《目录》实行分区域差异化管理。管理措施分为全市和功能区域两个层面,全市层面的管理措施在全市范围内普遍执行;功能区域层面的管理措施是在执行全市层面管理措施基础上,增加的差异化管理措施。  |

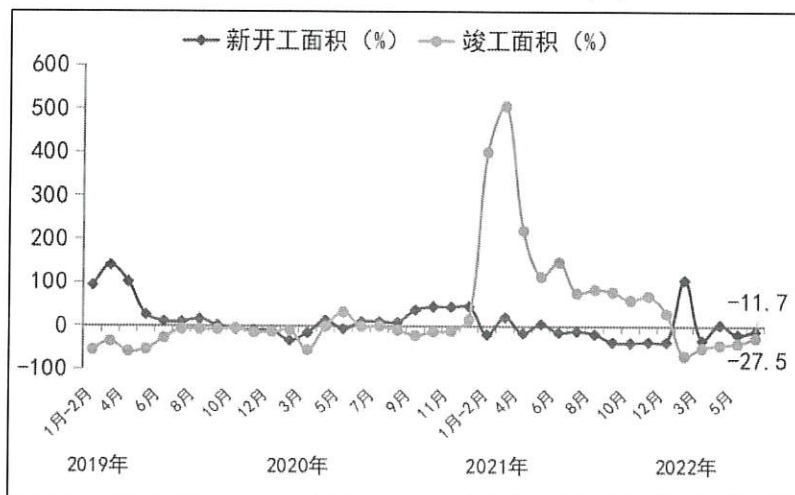
### 3.当地房地产市场总体状况

#### (1) 北京市房地产市场建设情况

2022年上半年,北京市房地产开发企业房屋新开工面积为803万平方米,同比下降11.7%。其中,住宅新开工面积为415.6万平方米,同比下降18.9%;办公楼为28.1万平方米,同比下降21.2%;商业营业用房为46.2万平方米,同比增长38.8%。

2022 年上半年,北京市房屋竣工面积为 427.4 万平方米,同比下降 27.5%。其中,住宅竣工面积为 214 万平方米,同比下降 19.2%;办公楼为 101.6 万平方米,同比增长 53.6%;商业营业用房为 24.2 万平方米,同比下降 49.2%。

北京市房地产开发累计同比增速 (%)



资料来源:北京市统计局

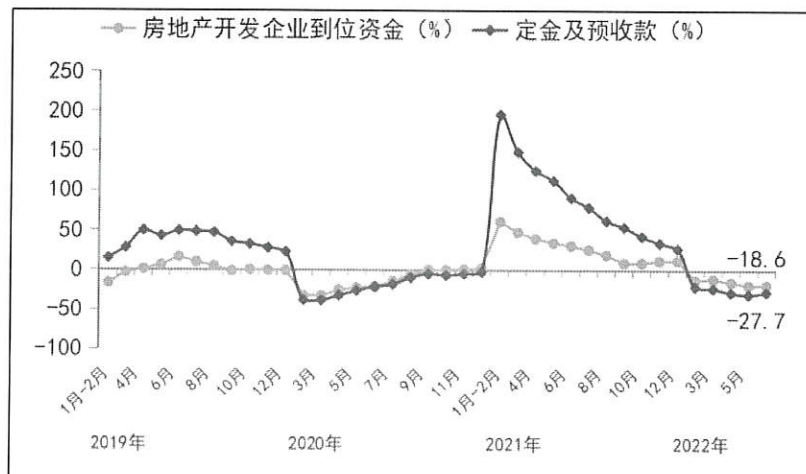
### (2) 房地产市场销售情况

2022 年上半年,北京市商品房销售面积为 446.1 万平方米,同比下降 8.7%。其中,住宅销售面积为 329.9 万平方米,同比下降 20%;办公楼为 29.6 万平方米,同比增长 41.2%;商业营业用房为 21.5 万平方米,同比增长 1.5 倍。

### (3) 房地产开发企业项目资金到位情况

2022 年上半年,北京市房地产开发企业到位资金为 2304.3 亿元,同比下降 18.6%。其中,定金及预收款为 1156.8 亿元,同比下降 27.7%;国内贷款为 439 亿元,同比下降 17.1%;自筹资金为 361.3 亿元,同比下降 19.5%。

北京市房地产开发企业到位资金累计同比增速 (%)



资料来源:北京市统计局

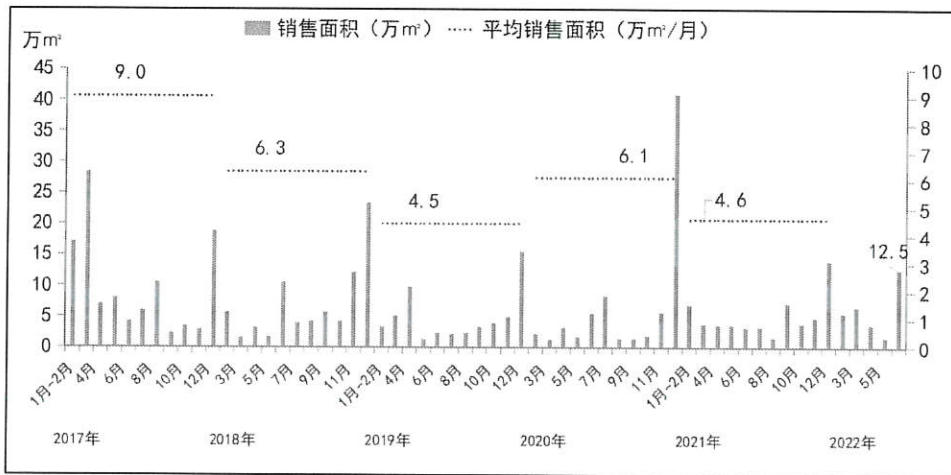
#### 4.当地同类房地产市场状况

估价对象位于丰台区南苑北里二区，证载用途为综合类，实际作为办公、地下车库、地下仓储使用。故在此对北京市办公房地产市场进行分析：

##### ➤ 销售市场

2022 年上半年，北京市写字楼成交面积为 29.6 万平方米，同比增长 41.2%。其中，6 月北京市写字楼成交面积为 12.5 万平方米，同比增长 2.9 倍。

北京市办公物业成交面积趋势

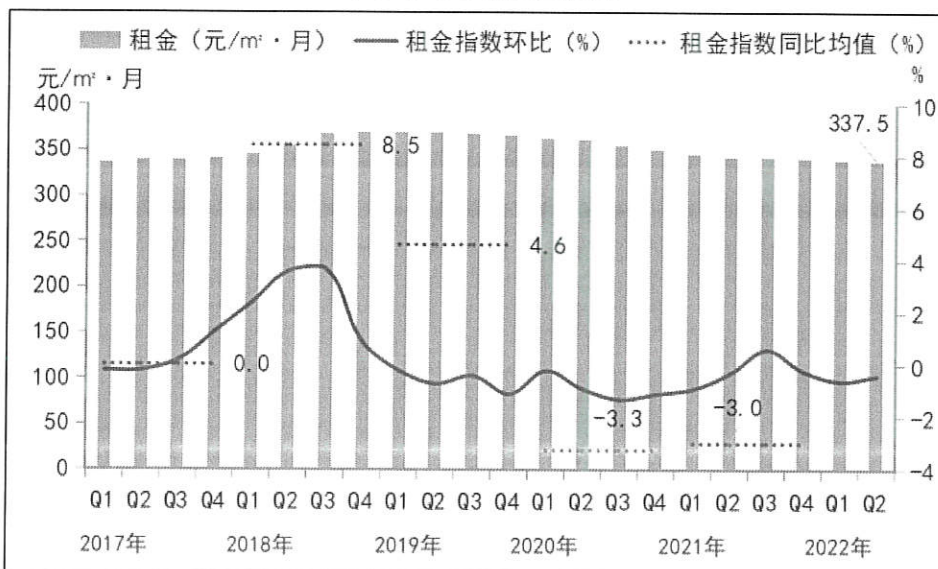


资料来源：北京市统计局

##### ➤ 租赁市场

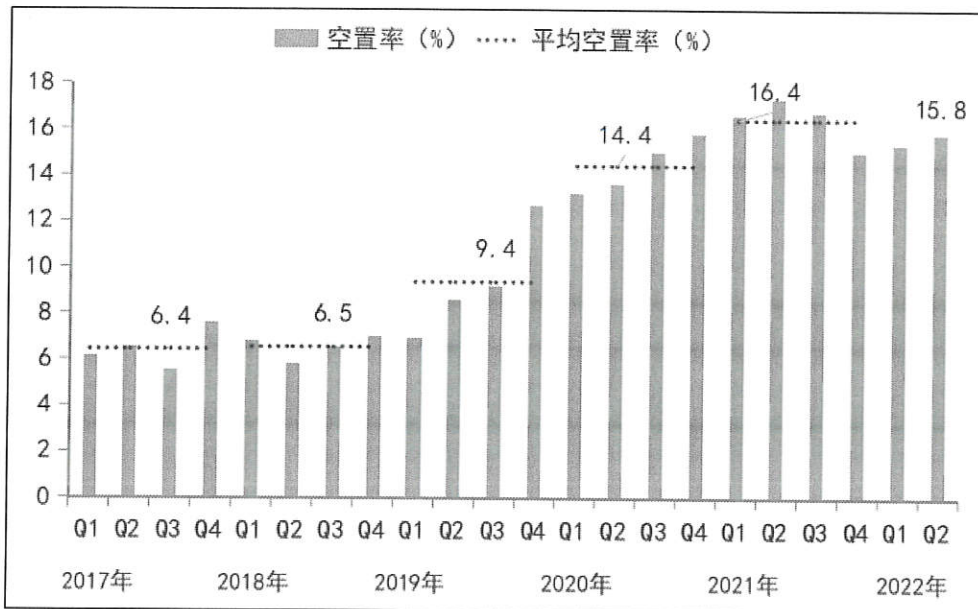
2022 年第二季度，北京市甲级写字楼平均租金为 337.5 元/月·平方米，平均租金指数环比微降 0.4%，同比下降 1.1%；平均空置率为 15.8%，环比微升 0.5 个百分点，同比下降 1.5 个百分点。

北京市写字楼租金趋势



资料来源：第一太平戴维斯

北京市写字楼空置率趋势



资料来源：第一太平戴维斯

### 5. 估价对象市场前景分析

估价对象位于北京市海淀区中关村大街 18 号，地处中关村片区。经过估价人员对估价对象所在区域同类型房地产市场的调查，根据调研对象品质、地理位置及装修情况等的不同，该区域办公租金水平大致在 5.8-8.0/平方米·天之间，办公售价水平大致在 35000-43500 元/平方米之间，地下车库售价水平大致在 25-35 万元/个。该区域周边部分同类项目市场租售价格情况如下：

| 项目名称     | 具体位置             | 用途 | 楼层  | 建成年份 | 装修情况 | 建筑面积 (平方米) | 租金 (元/平方米·天) | 售价 (元/平方米) (万元/个) |
|----------|------------------|----|-----|------|------|------------|--------------|-------------------|
| 银网中心     | 海淀区知春路 113 号银网中心 | 办公 | 高区  | 2001 | 简单装修 | 849.54     | —            | 43500             |
| 理想国际大厦   | 海淀区北四环西路 58 号    | 办公 | 中区  | 2004 | 简单装修 | 2102       | —            | 38000             |
| 中关村大厦    | 海淀区中关村大街 27 号    | 办公 | 高区  | 2009 | 简单装修 | 160.31     | —            | 41000             |
| 新中关村大厦   | 海淀区中关村大街 19 号    | 办公 | 低区  | 2016 | 简单装修 | 1100       | —            | 35000             |
| 中关村 soho | 海淀区海淀北二街 8 号     | 办公 | 中区  | 2008 | 简单装修 | 500        | —            | 35000             |
| 大恒科技大厦   | 海淀区苏州街 3 号       | 办公 | 低区  | 2006 | 简单装修 | 536.23     | 7            | —                 |
| 海淀文化艺术大厦 | 海淀区中关村北大街甲 28 号  | 办公 | 低区  | 2006 | 中档装修 | 1000       | 6.0          | —                 |
| 知春大厦     | 海淀区海淀北二          | 办公 | 7 层 | 2016 | 中档装修 | 923.74     | 5.80         | —                 |

| 项目名称               | 具体位置                            | 用途 | 楼层   | 建成年份 | 装修情况 | 建筑面积<br>(平方米) | 租金<br>(元/平方<br>米·天) | 售价<br>(元/平方米)<br>(万元/个) |
|--------------------|---------------------------------|----|------|------|------|---------------|---------------------|-------------------------|
|                    | 街街道办事处知<br>春路 118 号 7 层<br>A 座七 |    |      |      |      |               |                     |                         |
| 中国汽车工业进<br>出口有限公司  | 海淀区北四环中<br>路 265 号              | 办公 | 7 层  | —    | 简单装修 | 1143          | 6.15                | —                       |
| 银网中心               | 北京市海淀区知<br>春路 113 号             | 办公 | 9 层  | 2001 | 简单装修 | 2953.64       | 8.0                 | —                       |
| 海龙大厦               | 海淀区中关村大<br>街 1 号海龙大厦            | 办公 | 6 层  | 1998 | 中档装修 | 3782.15       | 5.80                | —                       |
| 天创科技大厦             | 北京市海淀区彩<br>和坊路 8 号              | 办公 | 低区   | 2004 | 一般装修 | 478           | 7                   | —                       |
| 富力桃园 C 区           | 海淀区建材城东<br>路                    | 车位 | 地下一层 | 2010 | 简单装修 | 31.05         | —                   | 30                      |
| 富力桃园 B 区           | 海淀区建材城东<br>路                    | 车位 | 地下一层 | 2013 | 简单装修 | 35.65         | —                   | 30                      |
| 领秀新硅谷 2 号<br>院 A 区 | 海淀区西二旗西<br>路 2 号院 6 号           | 车位 | 地下一层 | 2008 | 毛坯   | 35.65         | —                   | 32                      |
| 莱圳家园               | 海淀区育新花园<br>西路小营环岛东<br>北角        | 车位 | 地下一层 | 2013 | 毛坯   | 37.96         | —                   | 32                      |
| 荣上居                | 海淀区西五道口<br>2 号楼                 | 车位 | 地下一层 | 2006 | 毛坯   | 14            | —                   | 25                      |
| 金隅大成玲珑天<br>地       | 海淀区西四环北<br>路 160                | 车位 | 地下   | 2012 | 毛坯   | 12            | —                   | 35                      |

估价对象地处海淀区中关村片区，地理位置较优越。区域内商业繁华度较优，办公聚集度优，对内公共交通便利，外部配套设施完善，周边人文环境及自然环境状况较优。且区域内可开发利用土地逐渐较少，估价对象房地产存在着一定的保值能力。

## 五、价值时点

二〇二二年六月二十七日（实地查勘之日）。

## 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通气，宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地红线内场地平整、土地使用权剩余年限综合、地下车库为 29.0 年、配套（地下）为 19.0 年（综合、地下车库：2022 年 6 月 27 日至 2051 年 6 月 26 日，配套（地下）：2022

年 6 月 27 日至 2041 年 6 月 26 日止)、出让条件下的综合类用途房地产抵押价值。其中:

(一) 房地产抵押价值是指估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

(二) 未设立法定优先受偿权下的价值是遵循谨慎原则评估出的价值。

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

## 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

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### (二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例),国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产,或征收不

予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料，估价对象权属清晰、没有争议，没有被依法查封、扣押、监管等限制措施，根据本估价目的的分析，估价对象不属于法律、法规和《城市房地产抵押管理办法》中第八条规定不得设立抵押的房地产，估价对象抵押具有合法性。

### (三) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些均遵循了价值时点原则。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定，这些遵循了价值时点原则。

### (四) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定，这些遵循了替代原则。

### (五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。估价对象已取得《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】，证载用途为综合类，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值，应以合法原则及谨慎原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象设计用途为综合类，形状规则、建筑规模较大、层高适中、维护保养情况较好。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按其合法用途——综合类，维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

## (六) 谨慎原则

谨慎原则是评估房地产抵押价值时应当遵守的原则，它要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

本次评估中，遵循谨慎原则充分考虑了估价对象存在的不确定因素，分析了可能存在的风险并在估价报告中作出了风险提示。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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，2020年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（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，2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，1999年1月1日起施行、2014年7月29日第二次修正、2021年7月2日第三次修订）；
6. 《城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部令第56号，自2001年8月15日起施行）。

### (二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产抵押估价指导意见》；（建住房〔2006〕第8号、2006年1月13日颁布、2006年3月1日实施）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布、2014年2月1日实施）；
3. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号，2022年3月18日发布）；
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施）；
5. 关于发布《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知（北估秘〔2016〕001号，2016年6月1日起施行；2021年9月10日更新，2021年10月1日实施）。

### (三) 产权人提供的资料

1. 《项目情况说明》；
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. 《租赁台账》；
5. 产权人《营业执照》复印件；
6. 产权人提供的其他有关资料。

### (四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录；
2. 《法定优先受偿款调查表》；
3. 人民银行公布的资金存、贷款利率；

估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### (一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，选取比较法、收益法、成本法作为本次估价的基本方法，并对以上方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下：

| 可选估价方法 | 估价方法定义   | 估价方法是否选择理由   | 是否选取 |
|--------|--|--|------|
| 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。                    | 估价对象实际用途为办公、地下车库、地下仓储，周边有与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域），故本次评估选取比较法对估价对象办公、地下车库进行估价。                        | 选取   |
| 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。                             | 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为办公、地下车库、地下仓储用途物业，且周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取采用收益法对估价对象办公、地下库进行估价。 | 选取   |
| 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折现率或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和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。  | 不选取  |

| 可选估价方法     | 估价方法定义   | 估价方法是否选择理由   | 是否选取 |
|------------|--|--|------|
|            | 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。                      |  |      |
| <b>成本法</b> | 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。 | 估价对象现为已开发完成的物业，其建筑物在开发建设工程中的基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算，符合成本法的应用条件及使用范围，故本次评估选取成本法对估价对象地下车库、地下仓储进行估价。 | 选取   |

## (二) 估价技术路线

- 1.运用比较法求取估价对象比较价值；
- 2.运用收益法求取估价对象收益价值；
- 3.运用成本法求取估价对象成本价值；
- 4.将上述方法求取的房地产价值结果分别赋予权重，确定估价对象房地产价值；
- 5.确定估价对象的法定优先受偿款；
- 6.将估价对象房地产价值扣除法定优先受偿款，求取估价对象抵押价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法、成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 27 日的估价结果如下：（币种：人民币）

➤ **假定未设立法定优先受偿权下的价值：**

**假定未设立法定优先受偿权下的价值总价：30660 万元**

**大写金额：叁亿零陆佰陆拾万元整**

综合楼面单价：13039 元/平方米

➤ **注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款：**

**法定优先受偿款总额：0 元**

**大写金额：零元整**

➤ **估价对象房地产抵押价值：**

**房地产抵押价值总价：30660 万元**

**大写金额：叁亿零陆佰陆拾万元整**

➤ 综合楼面单价：13039 元/平方米

具体如下：



估价结果明细表

| 部位 | 用途   | 建筑面积<br>(平方米) | 综合总价<br>(万元) | 净值<br>(万元) |
|----|------|---------------|--------------|------------|
| 地上 | 综合   | 4096.83       | 14356        | 12866      |
| 地下 | 地下车库 | 13906.76      | 9462         | 8480       |
|    | 地下仓储 | 5510.71       | 6842         | 6132       |
| 合计 | —    | 23514.30      | 30660        | 27478      |

房地产抵押价值评估结果汇总表

| 项目及单位                | 数额及说明                  | 数额    | 说明   |
|----------------------|------------------------|-------|--|
| 1.假定未设立法定优先受偿权利下的价值  | 总价 (万元)                | 30660 | —  |
|                      | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 13039 | —  |
| 2.注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款 | 总额 (万元)                | 0     | 2.1+2.2+2.3  |
| 2.1 已抵押担保债权数额        | 总额 (万元)                | 0     | 根据产权人提供的资料及介绍,估价对象房地产存在抵押他项权利,至价值时点,此项抵押他项权利均未注销。因本次估价为产权人以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目,抵押权利人相同,故本次评估不考虑抵押他项权利对估价结果的影响,在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。 |
| 2.2 拖欠建设工程价款         | 总额 (万元)                | 0     | 估价对象已取得《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》,根据产权人提供的《法定优先受偿款调查表》,估价对象不存在拖欠建设工程价款情况。   |
| 2.3 其他法定优先受偿款        | 总额 (万元)                | 0     | 根据产权人提供的《法定优先受偿款调查表》,估价对象不存在其他法定优先受偿款情况。   |
| 3.抵押价值               | 总价 (万元)                | 30660 | 3 = 1 - 2  |
|                      | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 13039 | —  |

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为:

| 姓名            | 注册号        | 签名 | 签名日期      |
|---------------|------------|----|-----------|
| 彭杰<br>(项目负责人) | 1520070038 |    | 2022年9月6日 |
| 杨海娟           | 1120110042 |    | 2022年9月6日 |

参加本次估价的其他估价人员为:

| 姓名  | 签名 | 签名日期      |
|-----|----|-----------|
| 王淑静 |    | 2022年9月6日 |

## 十二、实地查勘期

2022 年 6 月 27 日。

## 十三、估价作业期

2022 年 6 月 27 日至 2022 年 9 月 6 日。

## 变现能力分析 with 风险提示

Liquidation Analysis and Risk Disclaimer

### 一、变现能力分析

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，将抵押物转换为现金的可能性，不同类型的房地产及在不同的房地产市场状况下，变现能力有所不同。本次评估对估价对象房地产的通用性、独立使用性、可分割转让性、区位、开发程度、价值大小、市场状况等影响其变现能力的因素及其对变现能力的影响，假定在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度，变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序等方面进行分析，具体如下：

#### (一) 影响估价对象变现能力的因素及分析

| 影响因素   | 定义                           | 变现能力分析  |
|--------|------------------------------|---|
| 通用性    | 指估价对象相对于特殊类型的房地产而言否常见、被普遍使用。 | 估价对象证载用途为综合类，实际作为办公、地下车库、地下仓储使用，通用性较好。                  |
| 独立使用性  | 指估价对象可否独立使用，或独立使用所受的限制程度。    | 估价对象已取得独立《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》，产权清晰、完整，估价对象独立性较好。         |
| 可分割转让性 | 指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用和转让。   | 估价对象现已整体取得独立《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》，根据其结构特征，分割转让性一般。        |
| 区位条件   | 指估价对象所处区位条件对使用和转让的影响程度。      | 估价对象位于海淀区，所在区位对经营性房地产的需求一般，有一定区位优势，有利于估价对象变现。           |
| 开发程度   | 指估价对象所处状态、状况，及对使用和转让的影响。     | 估价对象为已建成并投入使用的房屋以及占用土地使用权，目前使用状况较好，有利于估价对象变现。           |
| 价值大小   | 指估价对象价值量的高低对使用和转让的限制程度。      | 估价对象总体价值量较大，对潜在购买者的资金能力要求高，不利于估价对象的快速变现。                |
| 市场状况   | 指价值时点市场景气状况对估价对象转让的影响。       | 目前经济社会发展处于深度调整阶段，实体经济不够活跃，商办房地产市场交易量偏低，对估价对象的变现有一定不利限制。 |
| 结论     | 综合以上分析结果，估价对象变现能力一般。         |   |

#### (二) 变现价格与市场价格差异程度分析

假定在价值时点强制处分估价对象，考虑估价对象所在区域市场发育的完善程度、价外手续费、竞价空间、快速变现的付款方式、双方无合理的谈判周期、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价值要低。本次估价对象证载房地产用途为综合类，实际作为办公、地下车库、地下仓储用房，权属清晰，规模较大，通用性一般，总体价值量较大，市场流通性一般，当对其进行变现处置时其可实现价格与市场价格差异较大。

#### (三) 变现时间长短分析

通过上述对影响估价对象变现能力因素的分析，本次估价对象通用性一般，价值量较大，购买群体有限，变现时间可能会较长。

#### (四) 变现费用、税金的种类和清偿顺序

##### 1. 变现费用及税金种类

变现过程中,可能涉及的变现费用及税金主要包括:增值税及附加、印花税、诉讼费、执行费用、评估费等。

##### 2. 变现过程中的清偿顺序

根据《城市房地产抵押管理办法》(中华人民共和国建设部令第98号)第47条规定,处分抵押房地产所得金额,依下列顺序分配:

- ① 支付处分抵押房地产的费用;
- ② 扣除抵押房地产应缴纳的税款;
- ③ 支付优先于抵押权人债权法定优先受偿款;
- ④ 偿还抵押权人债权本息及支付的违约金;
- ⑤ 赔偿因债务人违法合同而对抵押权人造成的损失;
- ⑥ 剩余金额交还抵押人。

## 二、风险提示

### (一) 报告使用人应当关注房地产抵押价值未来下跌的风险

本次抵押评估是评估设定抵押时的房地产价值,但抵押期限是一年或多年,还有还款的宽限期,若期间房地产市场变动造成的房地产价值下降就会形成预期风险。房地产市场是地区性市场,当地市场环境条件变化的影响比国家市场环境条件变化影响大得多。调控政策变化会影响房地产市场的变化,形成预期的风险。

根据产权人提供的相关证明材料及估价人员经验,其抵押价值还受以下几个方面的影响或限制:

1. 抵押期限内可能会增加的法定优先受偿款,主要指工程款、抵押权实现费用、企业所欠职工工资和劳动保险费用和企业所欠税款三类情况。

2. 经济衰退或房地产政策调整,致使区域范围内房地产市场价值整体下跌。

3. 人为使用不当或自然因素使得房地产加速贬值。

4. 经营方经营不当,会导致估价对象的市场价格降低。

5. 市场上出现配套设施更完善、功能更先进的替代品造成抵押物功能折旧,导致房地产抵押价值下降。

6. 环境因素或区位条件恶化、小区品质下降等情况引起抵押物外部不经济,导致房地产抵押价值下降。

7. 有关抵押物的心理阴影(恶性案件、经营失败、破产等),导致房地产抵押价值下降。

### (二) 续贷房地产的房地产市场和房地产市场已经发生变化的风险

根据产权人提供的资料及介绍, 估价对象已设定了抵押登记。本次估价系在同一银行办理续贷手续。至价值时点, 估价对象处于持续正常经营状态, 维护状况良好, 房地产状况无明显变化; 且北京市房地产市场整体保持平稳, 故估价对象不存在续贷房地产的房地产状况和房地产市场已经发生变化的风险。

### (三) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生的影响

随着时间的推移, 估价对象将面临使用功能退化、外观及配套设施老化、抵押期间的使用耗损、风险等问题, 其价值可能降低。另外, 房地产在经营或使用过程中, 若存在经营环境、带租约和物业管理等问题、涉及到政府、业主、消费者和管理者的关系, 这些工作处理不当, 可能造成物业的贬值或空置率增加, 影响物业的价值实现。

房地产市场会发生变化, 估价对象房地产状况也会发生变化。因此随着时间的推移, 估价对象的价值也会发生变化, 增值或减损均有发生的可能, 抵押权人应当要特别关注估价对象价值的减损。本报告估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的房地产抵押价值, 建议抵押权人密切关注估价对象及房地产市场状况。

### (四) 抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点

抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点包括抵押房地产自身风险及系统风险, 尤其是抵押期限较长的抵押贷款项目, 建议抵押权人密切关注抵押物状况及市场动态, 监测风险。主要风险点分析如下:

1. 市场是不断变化的, 房地产市场的供给与需求也在不断变化, 而供求关系的变化必然造成房地产抵押物价格的波动, 这种风险极大影响抵押房地产的变现。

2. 政府有关房地产的税收、住房、价格、金融、环境保护等政策都会对房地产收益目标的实现产生巨大影响, 从而给抵押权人带来风险。

3. 抵押期间抵押物仍由抵押人占有、使用、收益。在抵押期间正常使用房地产也会造成抵押物的一般损耗; 不当使用或空置, 质量隐患, 管理维护不妥, 甚至火灾等意外都会造成其价值严重减损甚至消失。

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

5. 或然损失风险, 火灾、风灾或其他偶然发生的自然灾害引起的抵押房地产的损失。

6. 抵押人(贷款人)信用、道德影响着还贷计划, 其企业的经营、管理决定着还贷能力的实现。

7. 在价值时点, 估价对象已部分出租。若在租赁期限内处置该房地产, 承租人有优先购买权。

8. 估价对象现出租第三方经营使用, 其房地产价值受其经营行业种类所在的大环境整体气候

影响较大。

9.因估价对象整体价值较大，整体处置时受让方需一定的经济实力，故市场需求群体受到一定的限制。

#### (五) 合理使用评估价值

请充分注意市场风险及估价对象的变现能力，合理使用估价结果，估价结果仅供委托人参考，具体用于抵押的房地产范围及可担保的数额最终由抵押当事人协商确定。

鉴于目前金融机构贷款风险管理办法等规定涉及抵押物变现价值的计算，考虑到报告使用人按其内部规定将自行判断将来可能的变现损失。因此为避免造成重复扣减，本次估价结果未扣除未来可能的变现损失，特提请报告使用人注意。

#### (六) 定期进行再评估

鉴于估价对象、相关产业和房地产市场、经济形势的特点，建议报告使用人应定期或者在有关情况变化较快时对房地产抵押价值进行再评估，以控制贷款风险。如房地产市场出现明显波动时，即使在抵押期内，估价委托人也应及时对估价对象抵押价值重新评估。

## 附件

Appendix

- 一、 估价对象位置示意图;
- 二、 估价对象实地查勘照片;
- 三、 《项目情况说明》复印件;
- 四、 《法定优先受偿款调查表》;
- 五、 《国有土地使用证》【京海国用(2003出)第2166号】复印件;
- 六、 《房屋所有权证》【京房权证海股字第0004603号】复印件;
- 七、 产权人《营业执照》复印件;
- 八、 房地产估价机构《营业执照》复印件;
- 九、 房地产估价机构资质证书复印件;
- 十、 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

## 估价对象位置示意图



## 区域位置示意图



## 详细位置示意图

## 估价对象实地查勘情况和相关照片



估价对象外立面



估价对象室内



估价对象室内



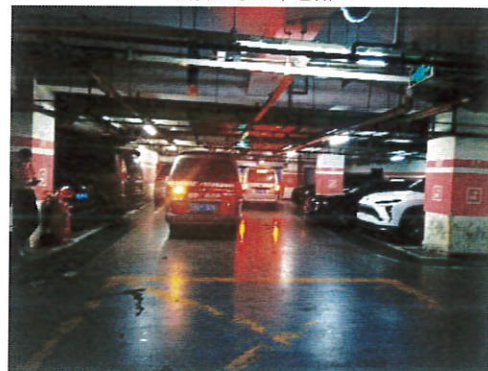
估价对象室内



估价对象地下仓储



估价对象地下仓储



估价对象地下车库



估价师现场查勘

# 项目情况说明

北京首佳房地产评估有限公司：

南京银行股份有限公司北京分行委托贵公司对我司所属的位于北京市海淀区中关村大街18号（中关村科贸电子城）部分综合、车位、库房房地产【证载规划用途为综合，房屋总建筑面积为23514.30平方米】于2022年6月27日的抵押价值进行评估。我公司对上述房地产情况作如下说明：

## 一、土地及建筑物情况

至2022年6月27日，委估对象已取得《国有土地使用证》【京海国用（2003出）第2166号】和《房屋所有权证》【京房权证海股字第0004603号】，房屋所有权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，具体情况详见下表：

土地登记状况一览表

| 《国有土地使用证》证号       | 座落             | 地类用途           | 使用权类型 | 终止日期                                 | 使用权面积<br>(平方米) |
|-------------------|----------------|----------------|-------|--------------------------------------|----------------|
| 京海国用（2003出）第2166号 | 北京市海淀区中关村大街18号 | 综合、配套（地下）、地下车库 | 出让    | 配套（地下）2041年06月26日，综合、地下车库2051年06月26日 | 8006.18        |

建筑物登记状况一览表

| 《房屋所有权证》证号       | 房屋坐落           | 幢号 | 结构 | 建筑面积<br>(平方米) | 房屋总层数   | 设计用途 |
|------------------|----------------|----|----|---------------|---------|------|
| 京房权证海股字第0004603号 | 北京市海淀区中关村大街18号 | 18 | 钢混 | 116002.21     | 二十二（-4） | 综合类  |

本次委托评估范围为证载部分房地产，总建筑面积23514.30平方米，其中地上建筑面积4096.83平方米，地下建筑面积19417.47平方米。具体范围详见下表：

| 部位及房号 |    | 建筑面积（平方米） | 规划用途   |    |
|-------|----|-----------|--------|----|
| 地上    | 3层 | 301       | 603.75 | 综合 |
|       |    | 302       | 230.07 | 综合 |
|       | 4层 | 401       | 168.58 | 综合 |
|       |    | 402       | 676.87 | 综合 |
|       |    | 403       | 312.14 | 综合 |
|       |    | 404       | 119.27 | 综合 |
|       |    | 405       | 202.41 | 综合 |
|       |    | 406       | 142.52 | 综合 |
|       | 5层 | 501       | 170.37 | 综合 |
|       |    | 502       | 681.04 | 综合 |
|       |    | 503       | 314.71 | 综合 |
|       |    | 504       | 121.69 | 综合 |

| 部位及房号 |          | 建筑面积 (平方米) | 规划用途  |
|-------|----------|------------|-------|
|       | 505      | 204.07     | 综合    |
|       | 506      | 149.34     | 综合    |
|       | 小计       | 4096.83    | —     |
| 地下    | 地下二层     | 8552.31    | 车位    |
|       |          | 3191.17    | 库房    |
|       | 地下三层     | 5354.45    | 车位    |
|       |          | 1734.90    | 库房    |
|       | 地下四层     | 584.64     | 库房    |
|       | 地下车位小计   | 13906.76   | 313 个 |
|       | 地下库房小计   | 5510.71    | 31 个  |
|       | 小计       | 19417.47   | 344   |
| 合计    | 23514.30 | —          |       |

委估对象所在项目建成于 2005 年，容积率为 3.5。

## 二、其他情况

至 2022 年 6 月 27 日，委估对象已抵押给南京银行股份有限公司北京分行，本次为以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目。

委估对象部分自用，部分出租，但租期均为一年期租赁，除上述抵押、租赁他项权利，不存在其他担保等他项权利。

我公司对我方提供各项资料的合法性、真实性、完整性负责，并为估价工作提供必要协助，保证估价工作顺利进行。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

2022 年 6 月 27 日



## 法定优先受偿款调查表

| 基本信息      |  |        |
|-----------|--|--------|
| 项目名称      | 北京市海淀区中关村大街 18 号（中关村科贸电子城）部分综合、车位、库房房地产抵押价值评估  |        |
| 产权人       | 北京中关村科技发展（控股）股份有限公司  |        |
| 估价委托人     | 南京银行股份有限公司北京分行   |        |
| 法定优先受偿款情况 |  |        |
| 分项        | 是否存在   | 金额（万元） |
| 已抵押担保的债权  | 有（ <input checked="" type="checkbox"/> ）无（ <input type="checkbox"/> ）  | —      |
|           | 具体情况：抵押权人为南京银行股份有限公司北京分行，至 2022 年 6 月 27 日，此项抵押他项权利均未注销。因本次估价系在同一银行办理续贷手续，故本次评估在计算房地产抵押价值时未将已存在的抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。 |        |
| 拖欠的建设工程价款 | 有（ <input type="checkbox"/> ）无（ <input checked="" type="checkbox"/> ）  | —      |
| 其他法定优先受偿款 | 有（ <input type="checkbox"/> ）无（ <input checked="" type="checkbox"/> ）  | —      |

我对以上信息的合法性、真实性、时效性负责。



产权人：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

2022 年 6 月 27 日

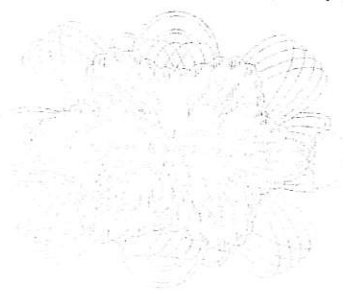


中华人民共和国  
国有土地使用证

京海国用(2003出)第2166号

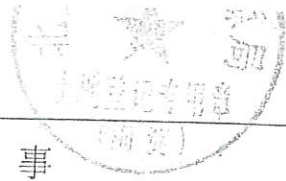
|        |                     |      |                                       |
|--------|---------------------|------|---------------------------------------|
| 土地使用权人 | 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 |      |                                       |
| 座落     | 北京市海淀区中关村大街18号      |      |                                       |
| 地号     | 0811007003001       | 图号   | IV-1-4-74(3)                          |
| 地类(用途) | 综合、配套(地下)、地下车库      | 取得价格 |                                       |
| 使用权类型  | 出让                  | 终止日期 | 配套(地下)2041年06月26日, 综合、地下车库2051年06月26日 |
| 使用权面积  | 12                  | 其中   | 独用面积                                  |
|        |                     |      | 分摊面积                                  |
|        |                     |      | 0 M <sup>2</sup>                      |
|        |                     |      | 121351.32 M <sup>2</sup>              |

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



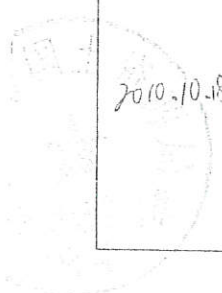
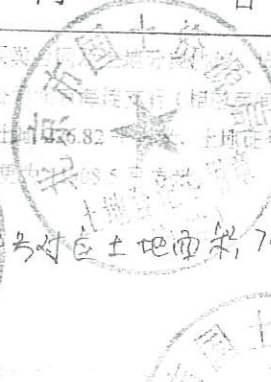
人民政府 (章)

2008年5月27日



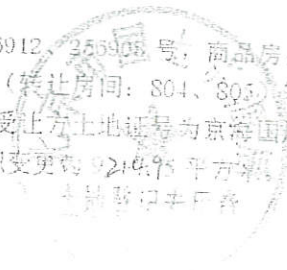


# 记 事

| 日期         | 内 容   |
|------------|---|
| 2008.12.3  | 根据房屋所有权证，买卖... 给中国光大银行股份有限公司... 土地证号为京海国用(2008)第... 1722... 土地面积为... 748.82... 平方米。 |
| 2008.12.16 | 解除... 土地面积为 748.46 m <sup>2</sup> 。   |
| 2009.1.31  | ... 土地证号为京海国用(2010)第... 5081号。  |
| 2010.7.17  | ... 土地证号为京海国用(2010)第... 5082号。  |
| 2010.10.18 | ...   |



## 事 记

| 日期        | 内 容   |
|-----------|---|
| 2011.5.1  | <p>根据房产证、买卖合同，北京御感隆堂科技发展有限公司，转让其位于海淀区01号，转让部分建筑面积1176.176平方米，转让土地证号为京海国用(2003出)第2166号，受让方土地证号为京海国用(2011转)第5201号。</p> <p style="text-align: center;"></p> |
| 2011.3.23 | <p>根据房产证、买卖合同，北京御感隆堂科技发展有限公司，转让其位于海淀区8房03号，转让部分建筑面积102.6平方米，转让土地证号为京海国用(2003出)第2166号，受让方土地证号为京海国用(2011转)第5201号。</p> <p style="text-align: center;"></p>  |
| 2011.7.7  | <p>根据房产证、买卖合同、分摊协议，将部分土地随房屋(转让房间: 804、805)转移至北京御感隆堂科技发展有限公司，受让方土地证号为京海国用(2011转)第5312号，本宗地土地面积变更为210.95平方米。</p> <p style="text-align: center;"></p>     |
| 2011.9.30 | <p>根据房产证、买卖合同、分摊协议，将部分土地随房屋(转让房间: 802)转移至北京御感隆堂科技发展有限公司，受让方土地证号为京海国用(2011转)第0021号，本宗地土地面积变更为209.25平方米。</p>  |



### 设定他项权利摘要

| 权利人                | 权利种类   | 权利范围                                   | 权利价值         | 土地他项权利证号                | 设定日期        | 约定期限        | 注销日期       |
|--------------------|--------|--|--------------|-------------------------|-------------|-------------|------------|
| 中国建设银行股份有限公司北京建国支行 | 房地抵押   | 地上建筑物及相应分摊面积563.73平方米(详见清单)            | 人民币壹亿肆仟伍佰万元整 | 京海土地他项抵押(2011)第00235号   | 2011年12月21日 | 2011-5-25至  | 2011-11-30 |
| 南京银行股份有限公司北京分行     | 土地抵押权  | 1068.27平方米(详见清单)及对应分摊面积122平方米          | 人民币叁仟万元整     | 京海土地他项抵押(2012)第00032号   | 2012-12-03  | -03至        | 2012-11-04 |
| 中国建设银行股份有限公司北京保利支行 | 房地抵押   | 5层部分建筑面积5028.58平方米及对应分摊面积563.73平方米     | 人民币壹亿肆仟伍佰万元整 | 京海土地他项抵押(2012)第00177号   | 2012年12月20日 | 2012-5-21至  | 2012-11-30 |
| 中国建设银行股份有限公司北京保利支行 | 房地抵押   | 地上建筑物及相应分摊面积5028.58平方米及对应分摊面积563.73平方米 | 人民币壹亿肆仟伍佰万元整 | 京海土地他项抵押(2015)第00177号   | 2015-10-28  | -10-28至     | 2015-12-31 |
| 中国建设银行股份有限公司北京保利支行 | 房地抵押   | 地上建筑物及相应分摊面积5028.58平方米及对应分摊面积563.73平方米 | 人民币壹亿肆仟伍佰万元整 | 京海土地他项抵押(2014)第00059号   | 2014-12-27  | 2014-01-28至 | 2014-12-27 |
| 中国建设银行股份有限公司北京保利支行 | 土地抵押权  | 证载部分土地面积563.73平方米及对应房产(见抵押物清单)         | 人民币肆仟伍佰万元整   | 京海土地他项抵押(2015)第00007号   | 2014-12-29  | 2014-12-29至 | 2015-12-28 |
| 河北银行股份有限公司广安街支行    | 最高额抵押权 | 证载部分土地面积563.73平方米及对应房产(见抵押物清单)         | 人民币肆仟伍佰万元整   | 京(2016)高院不动产证明第0111725号 | 2016-01-11  | 2015-09-14至 | 2017-09-20 |

记 事

日 期

内 容

根据房产证：X京房权证海字第 323313 号，北京市商品房买卖合同：XF371399，房屋土地分摊协议，将部分土地房屋建筑面积 10705.14 平方米及对应分摊土地面积 1200.10 平方米转让至北京中科联技术开发中心有限公司，受让方土地证号为京海国用（2012 出）第 00233 号，本宗土地面积变更为 8006.48 平方米。意

2013年10月10日起，地号变更为 110108011001GB001b2

土地登记专用章  
(海淀)

钟盛隆御景苑  
土地面积 1002.6m<sup>2</sup>  
北京御景隆房地产开发有限公司  
土地用途 住宅



登记机关

证书监制机关



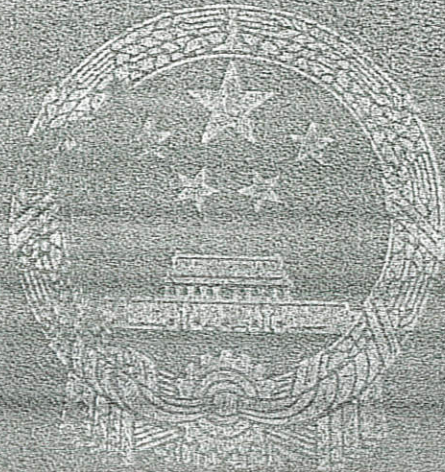
2008年5月26日



土地证书管理专用章

Nº

011941021



中华人民共和国  
房屋所有权证

|        |    |                     |       |        |      |           |      |
|--------|----|---------------------|-------|--------|------|-----------|------|
| 房屋所有权人 |    | 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 |       |        |      |           |      |
| 房屋坐落   |    | 海淀区中关村大街18号         |       |        |      |           |      |
| 丘(地)号  |    | 11-4-61(4#3)        |       | 产别     |      | 股份产       |      |
| 房屋状况   | 幢号 | 房号                  | 结构    | 房屋总层数  | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 设计用途 |
|        | 18 |                     | 钢筋混凝土 | 二十一(4) |      | 116002.21 | 综合类  |
|        |    |                     |       |        |      |           |      |
|        | 合计 |                     |       |        |      | 116002.21 |      |

共有人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

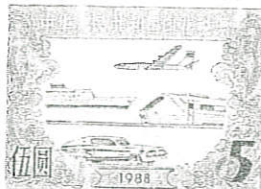
|      |                    |      |                         |              |
|------|--------------------|------|-------------------------|--------------|
| 土地证号 | 京海园用(2003出)字第2165号 |      | 使用面积(平方米)               | 13004.50     |
| 权属性质 | 出让                 | 使用年限 | 2001-06-27 至 2051-06-26 | 年 月 日至 年 月 日 |

设定他项权利摘要

| 权利人                    | 权利种类 | 权利范围 | 权利价值(元)        | 设定日期      | 约定期限                    | 注销日期      |
|------------------------|------|------|----------------|-----------|-------------------------|-----------|
| ① 中国银行                 | 抵押   | 详见抵押 | 壹亿贰仟叁佰玖拾玖元玖角玖分 | 2005.2.5  | 2005.1.13<br>2008.11.31 | 2008.1.21 |
| ② 中国光大银行北京北池沿支行        | 抵押   | 详见抵押 | 壹亿贰仟叁佰玖拾玖元玖角玖分 | 2005.2.29 | 2005.4.30<br>2008.4.20  | 2008.6.21 |
| ③ 中国光大银行股份有限公司北京海淀支行   | 抵押   | 详见抵押 | 壹亿贰仟叁佰玖拾玖元玖角玖分 | 2006.7.5  |                         | 2009.1.14 |
| ④ 中国建设银行股份有限公司北京海淀支行   | 抵押   | 详见抵押 | 壹亿贰仟叁佰玖拾玖元玖角玖分 | 2007.12.4 |                         | 2008.8.19 |
| ⑤ 中国工商银行股份有限公司北京海淀支行   | 抵押   | 详见抵押 | 玖仟柒佰玖拾玖元玖角玖分   | 2008.7.11 |                         | 2009.8.28 |
| ⑥ 中国建设银行股份有限公司北京海淀支行   | 抵押   | 详见抵押 | 玖仟柒佰玖拾玖元玖角玖分   | 2008.9.23 |                         | 2010.5.13 |
| ⑦ 北京中关村商业发展股份有限公司南磨房支行 | 抵押   | 详见抵押 | 壹亿贰仟叁佰玖拾玖元玖角玖分 | 2009.7.23 |                         | 2010.11.5 |

32 高第047

京 房权证海股 字第 0004603 号



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

发证机关(盖章):



房产登记最高额抵押, 抵押权人为  
股份有限公司北京分行, 最高债权额为  
万元, 抵押范围详见抵押物清单。

2013.4.12

2012.1.1  
附

此处房产部分为尾设抵押,  
(详见抵押物明细清单), 抵押

权人为中国建设银行股份有限公司北京  
保利支行, 被担保主债权的数额

2014.12

为人民币壹仟叁佰万元整, 2012.8.31

房产部分房产抵押(抵押物清单), 抵

为中国建设银行股份有限  
公司支行, 被担保主债权的  
人民币壹仟伍佰万元整,  
2011.8.15

已立项  
建筑面积在核减中

依据房屋土地测绘技术  
报告书, 7层建筑, 面积变  
更为10705.14m<sup>2</sup>.

2012.8.2

权利人位于海淀区中关村大街18号2层2B226,

建筑面积13.61m<sup>2</sup>的房产过户至冯勇强名下, 2010-06-10.

此房产证中部分房产(详见抵押物清单)设定  
抵押价值为人民币壹仟叁佰万元整, 抵押权  
人, 抵押权人为中国建设银行股份有限公司北  
京国支行, 2010.8.15

此房产证中部分(详见抵押物清单)设定抵押  
价值为人民币捌佰贰拾万元整, 抵押, 抵押  
人为北京农村商业银行股份有限公司南苑  
支行, 2010.8.17

此处房产7层18-46号, 建面1035.11m<sup>2</sup>  
抵押, 抵押权人为河北银行股份  
公司和平安路支行, 被担  
债权的数额为人民币  
仟伍佰万元整, 2010.12.31

此处房产部分房产设定最高  
抵押, 抵押权人为南京银  
股份有限公司北京分行,  
抵押额为壹仟万元整

填发单位(盖章):  
填发日期: 2010.11.26

2012.3.19

## 北京市房屋登记表

共3页 第1页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

|               |  |                     |             |        |          |           |           |                 |               |              |            |         |
|---------------|--|---------------------|-------------|--------|----------|-----------|-----------|-----------------|---------------|--------------|------------|---------|
| 坐落            |  | 海淀区中关村大街18号楼        |             |        |          |           |           | 图号              | IV-1-4-74 (4) |              |            |         |
| 所有权人          |  | 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 |             |        |          |           |           | 地号              |               |              |            |         |
| 产别            |  | 股份制                 |             | 房屋用途   |          | 综合        |           | 宗地面积            |               | 楼、平房占地总面积    |            | 分摊      |
| 平房建筑面积        |  |                     |             | 楼房建筑面积 |          | 116002.21 |           | 楼、平房建筑总面积       |               | 116002.21    |            | 9429.35 |
| 楼号<br>或<br>幢号 | 房屋<br>总层数  | 所在<br>层数            | 部位及房号       | 结构     | 建成<br>年份 | 套数        | 建筑<br>面积  | 其中              |               |              | 建筑占地面<br>积 | 使用面积    |
|               |  |                     |             |        |          |           |           | 套内建筑面积<br>(含阳台) | 阳台建<br>筑面积    | 共有分摊<br>建筑面积 |            |         |
| 18            | 22(-04)  | -04                 | 18-1~18-2   | 钢混     |          |           | 1977.06   |                 |               |              | 分摊         |         |
|               |  | -03                 | 18-6        |        |          |           | 7690.82   |                 |               |              | 9429.35    |         |
|               |  | -02                 | 18-11~18-17 |        |          |           | 12790.52  |                 |               |              |            |         |
|               |  | -01                 | 18-19~18-21 |        |          |           | 1214.46   |                 |               |              |            |         |
|               |  | 01                  | 18-22       |        |          |           | 5784.61   |                 |               |              |            |         |
| 页 小 计         |  |                     |             |        |          |           | 29457.47  |                 |               |              |            |         |
| 总 计           |  |                     |             |        |          |           | 116002.21 |                 | 144.66        |              |            |         |
| 附 记:          | 另有地下四层人防建筑面积8323.61 m <sup>2</sup> 不在以上总建筑面积以内                         |                     |             |        |          |           |           |                 |               |              |            |         |
| 备 注           | 地下建筑面积含地下车库面积: 16318.21m <sup>2</sup> , 地下配套面积: 389.57m <sup>2</sup> 。 |                     |             |        |          |           |           |                 |               |              |            |         |

测绘日期: 2004年11月5日

填表人: 郭金涛

检查人: [陈 爽]

填表日期: 2004年11月5日

北京市房地产勘察测绘所监制

# 北京市房屋登记表 (楼房附页)


第3页 第2页

| 楼号    |         | 海淀区中关村大街18号楼 |             |    |      |    |          | 图号          |        | 面积单位: 平方米(m <sup>2</sup> ) |         |
|-------|---------|--------------|-------------|----|------|----|----------|-------------|--------|----------------------------|---------|
|       |         |              |             |    |      |    |          |             |        | IV-1-4-74 (4)              |         |
| 楼号    | 房屋层数    | 所在层          | 部位及房号       | 结构 | 建成年份 | 套数 | 建筑面积     | 其中          |        |                            |         |
|       |         |              |             |    |      |    |          | 套内建筑面积(含阳台) | 阳台建筑面积 | 共有分摊建筑面积                   |         |
| 18    | 22(-04) | 02           | 18-25       | 钢混 |      |    | 5872.84  |             |        |                            |         |
|       |         | 03           | 18-28       |    |      |    | 7235.62  |             | 4.47   |                            | 分摊      |
|       |         | 04           | 18-42       |    |      |    | 9727.74  |             | 4.47   |                            | 9429.35 |
|       |         | 05           | 18-43       |    |      |    | 10301.63 |             | 16.06  |                            |         |
|       |         | 06           | 18-44       |    |      |    | 7897.22  |             | 16.06  |                            |         |
|       |         | 07           | 18-46       |    |      |    | 10359.11 |             | 16.06  |                            |         |
|       |         | 08           | 18-47       |    |      |    | 10393.05 |             | 18.08  |                            |         |
|       |         | 11           | 18-50       |    |      |    | 6679.12  |             | 18.08  |                            |         |
|       |         | 12           | 18-53       |    |      |    | 2465.62  |             | 7.34   |                            |         |
|       |         | 13-16        | 18-55       |    |      |    | 9862.48  |             | 7.34   |                            |         |
|       |         | 19           | 18-64~18-66 |    |      |    | 440.02   |             | 29.36  |                            |         |
|       |         | 20           | 18-67       |    |      |    | 2236.97  |             | 7.34   |                            |         |
| 页 小 计 |         |              |             |    |      |    | 83471.42 |             | 144.66 |                            |         |

注

日期: 2004年11月5日

填表人: 郭金涛

检查人: 

填表日期: 2004年11月5日

北京市房地产勘察测绘所监制

证  
交  
房  
或  
止  
房  
记  
外  
盖  
要  
失

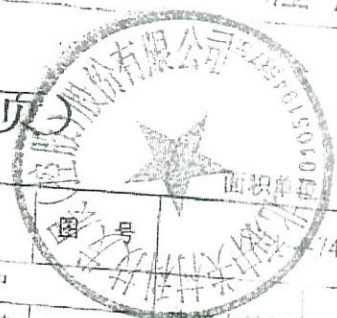
号:

注意

# 北京市房屋登记表 (楼房附页)

共3页 第3页

海淀区中关村大街18号楼



| 楼号<br>或<br>单元号 | 房屋<br>总层数 | 所在<br>层次 | 部位及房号 | 结构 | 建 成 年<br>份 | 套数 | 建 筑<br>面 积 | 其 中             |            |              |               | 使用面积 |
|----------------|-----------|----------|-------|----|------------|----|------------|-----------------|------------|--------------|---------------|------|
|                |           |          |       |    |            |    |            | 套内建筑面积<br>(含阳台) | 阳台建<br>筑面积 | 共有分摊<br>建筑面积 | 建筑占地面<br>积    |      |
| 18             | 22(-04)   | 21       | 18-08 | 钢混 |            |    | 2227.12    |                 |            |              | 分摊<br>9429.35 |      |
|                |           | 22       | 18-69 |    |            |    |            |                 |            |              |               |      |
| 页 小 计          |           |          |       |    |            |    | 3073.32    |                 |            |              |               |      |

备注  
登记日期: 2004年11月5日

填表人: 郭金涛

检查人: 任庆

填表日期: 2004年11月5日  
北京市房地产勘察测绘所监制



统一社会信用代码

91110000700225606B

# 营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

注册资本 75312.6982万元

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 1999年06月08日

法定代表人 许钟民

营业期限 1999年06月08日至 长期

经营范围 互联网接入服务；高新技术和产品的开发、销售；科技项目、建设项目投资；各类工业、民用、能源、交通、市政、地铁、城市铁路、高速公路建设项目工程总承包；建筑设计；建筑装饰、装修；设备安装；房地产开发；销售商品房；物业管理；购销金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；经济信息咨询；技术服务；机动车公共停车场服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

住所 北京市海淀区中关村南大街32号

登记机关

2019年08月06日





统一社会信用代码

9111010872261133XK

# 营业执照

(副本)(1-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 北京首佳房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 姚文波

经营范围 房地产评估；资产评估；房地产信息咨询（不含中介服务）；从事房地产经纪业务；工程造价咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 600万元

成立日期 2000年07月12日

营业期限 2000年07月12日至长期

住所 北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层

登记机关



2021年08月27日

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：北京首佳房地产评估有限公司  
法定代表人：  
(执行事务合伙人) 姚文波  
住 所：北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层  
统一社会信用代码：9111010872261133XK  
备案等级：一级  
证书编号：建房估备字[2013]第089号  
有效期限：2020年7月15日 至 2022年9月16日

  
发证机关(公章)  
二〇二〇年七月十五日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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

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

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



发证机关

No. 00207438

姓名 / Full name

彭杰

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

152201198012071526

注册号 / Registration No.

1520070038

执业机构 / Employer

北京首佳房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-08

持证人签名 / Bearer's signature

彭杰

10

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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

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

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



发证机关

No. 00195387

姓名 / Full name

杨海娟

性别 / Sex

女



110104198006273046  
注册号 / Registration No.

1120110042  
执业机构 / Employer

北京首佳房地产评估有限公司  
有效期至 / Date of expiry

2023-04-07

持证人签名 / Bearer's signature