

# 房地产抵押估价报告

(北京)华信(2022)(估)字第00723号

估价项目名称:北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼地下一层4  
套商业用途房地产抵押价值评估

估价委托人:盛京银行股份有限公司

房地产估价机构:北京华信房地产评估有限公司

注册房地产估价师:李维波(注册号:1120190036)  
陈金超(注册号:1120200036)

估价报告出具日期:二零二二年七月八日



## 致估价委托人函

**盛京银行股份有限公司：**

受贵单位的委托，我对北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼地下一层4套（以下简称估价对象）商业用途房地产抵押价值进行了评估。

**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。

**估价对象：**本次估价对象为位于北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼地下一层4套商业用途房地产，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。

根据产权方提供的《不动产权证书》[京(2017)朝不动产权第0000139号]，估价对象权利人为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司，坐落为朝阳区吉庆里9号、10号楼，估价对象所在项目土地用途为住宅、商业、车库，土地面积为14490.94平方米，使用期限为住宅70年，商业40年，地下车库50年。本次评估估价对象涉及的用途为商业。估价对象土地分摊面积未测绘，本次评估未列示。

根据产权方提供的《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第00134号]，估价对象所在项目房屋所有权人为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司，产别为股份制产，坐落为朝阳区吉庆里9号楼10号楼，总建筑面积为75994.56平方米，房屋用途为商业、住宅，本次评估涉及用途为商业。

根据估价委托人介绍、《房屋测绘技术报告书(房屋面积认定)》及《项目情况说明》，估价对象坐落为朝阳区吉庆里9号楼10号楼-1层部分商业，用途为商业，估价对象总建筑面积为2188.58平方米。具体情况



# 北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路83号4层办公01-401室  
电话：010-85926553

邮编：100120  
E-mail:beijinghuaxin.co@163.com

如下：

估价对象	建筑面积 (平方米)	所在楼层	总楼层	现状情况	装修状况
商业用房1	399.27	-1	17(-3)	已打通，商业用房1不存在租约；商业用房3存在短期租约	精装修
商业用房3	658.3	-1	17(-3)		
商业用房6	731.74	-1	17(-3)	已打通，存在短期租约	毛坯
商业用房9	399.27	-1	17(-3)		
合计	2188.58				

**价值时点：**2022年3月24日。

**价值类型：**本报告估价结果为房地产抵押价值，是估价对象在价值时点的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于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

**估价方法：**成本法、收益法。

**估价结果：**估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，运用科学的估价方法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致缜密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点2022年3月24日的估价结果为(币种：人民币)：

## 1. 估价对象市场价值

房地产市场总价：5001.4万元

大写金额：人民币伍仟零壹万肆仟元整

房地产平均单价：22852元/平方米

## 2. 估价对象抵押价值

抵押价值=假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值-法定优先受偿款

根据估价委托人介绍，估价对象《不动产权证书》[京(2017)朝不动产权第0000139号]、《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第00134号]



# 北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路83号4层办公01-401室  
电话：010-85926553

邮编：100120  
E-mail:beijinghuaxin.co@163.com

原件在金融机构库内存档，故本次估价根据《不动产登记信息查询结果告知单》[编号：20221340825（移）]及经办人介绍，本次估价设定于价值时点，估价对象存在抵押登记。由于本次评估为抵押中的续贷评估，故本次估价未考虑现有抵押登记对估价结果的影响。估价对象无其他优先受偿款，则估价对象房地产抵押价值等于其市场价值，即为5001.4万元（大写：人民币伍仟零壹万肆仟元整）。

## 房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目		评估结果
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	5001.4
	房地产单价（元/m <sup>2</sup> ）	22852
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0（存在，未考虑）
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3、抵押价值	总价（万元）	5001.4
	房地产单价（元/m <sup>2</sup> ）	22852

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用者使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，请见《估价结果报告》和《估价技术报告》。



北京华信房地产评估有限公司

法定代表人：



二零二二年七月八日



## 附注：估价对象变现能力分析与风险提示

### （一）估价对象变现能力分析

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，将抵押房地产转换为现金的可能性。它主要体现在以下几个方面：

1. 房地产的通用性：所谓通用性，即是否常见、是否普遍适用。估价对象为常见且普遍适用的单套商业用途房屋，较为通用，对变现能力有较好的影响。

2. 房地产独立使用性：所谓独立使用性，即能否单独地使用而不受限制。估价对象均为可独立使用的单套商业用房，能够单独使用而不受限制，对变现能力有较好的影响。

3. 房地产可分割转让性：所谓可分割转让性，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可独立使用的4套商业用房，可分割转让性较好，故对变现能力有较差的影响。

4. 房地产区位：通常情况下，所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象位于北京市朝阳区朝阳门区域，商业聚集度较高，对变现能力有较好的影响。

5. 房地产开发程度：估价对象所在区域已完成开发，建成包括住宅小区、商服设施、办公用房及其他各项配套齐全的成熟区。区域市政基础设施达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），保障程度较高。估价对象所在建筑物已建成并投入使用多年，运营情况良好，房地产开发程度较高，对变现能力有较好的影响。

6. 房地产价值大小：估价对象为商业用房，建筑面积2188.58平方米，不可分割转让。评估结果显示房地产市场价值为5001.4万元，整体价值量大，预计变现时间会较长；

7. 同类房地产市场状况：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。估价对象地处北京市朝阳区朝阳门区域，所在区域内同类房地产聚集度高，交易市场比较活跃，市场状况较好。

目前，房地产市场处于稳定发展的时期，对变现能力有较好的影响。

**总结：**综上分析，估价对象为商业用房，估价对象通用性、分割转让性、独立使用性较好，周边同类房地产集聚度较高，市场交易活跃。估价对象整体价值量大，预计变现时间会较长，整体变现能力一般。

处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、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，要支付拍卖佣金。对处置房地产所得金额，依法应按下述顺序分配：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费；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。

## （二）估价对象风险提示

### 1. 抵押价值减损因素

估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生影响。估价委托人和估价报告使用方须密切关注估价对象自身状况变化情况和所在房地产市场变化情况。

（1）相关当事人的日常经营使用中，因正常或非正常使用、维护不善及不能获得赔偿的意外事故等使抵押房地产的价值发生一般损耗或严重减损。

（2）因社会环境、经济环境、法律环境变化导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使抵押房地产的价值发生减损。估价对象为商业用途房地产，因信贷、税收、限购等房地产调控政策变化可能影响



供求关系。

(3)因相关法律法规变化而使抵押房地产的部分或全部不合适设定抵押，出现已抵押房地产的市场价格没有大的变化而其抵押价值却发生较大减损的情形。

## 2. 信贷风险关注点

各项房地产调控政策、房地产开发企业及关联企业的财务风险、法律风险等，均可能导致房地产信贷风险，估价委托人和报告使用者须关注抵押期间可能产生的房地产信贷风险点。

(1)于价值时点，估价对象部分存在租约。在此提请估价委托人注意：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。

(2)于价值时点，估价对象存在抵押登记。在此提请估价委托人注意，房地产抵押权自登记时设立。当本次抵押权实现，如在本次抵押权设立前已登记有抵押权的，则需按照抵押登记的先后顺序进行清偿。

## 3. 使用评估价值注意事项

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

(2)估价委托人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。



## 目 录

估价假设和限制条件 .....	9
估价结果报告 .....	13
一、估价委托人 .....	13
二、房地产估价机构 .....	13
三、估价目的 .....	13
四、估价对象 .....	13
五、价值时点 .....	19
六、价值类型 .....	19
七、估价原则 .....	19
八、估价依据 .....	21
九、估价方法 .....	23
十、估价结果 .....	23
十一、注册房地产估价师 .....	25
十二、实地查勘期 .....	25
十三、估价作业日期 .....	25
估价技术报告 .....	27
一、估价对象描述与分析 .....	27
二、市场背景描述与分析 .....	32
三、最高最佳利用分析 .....	39
四、估价方法适用性分析 .....	40
五、估价测算过程 .....	43
六、估价结果确定 .....	63
附 件 .....	66

- (一) 估价对象位置示意图及现状照片
- (二) 产权方《营业执照》
- (三) 《不动产权证书》[京(2017)朝不动产权第 0000139 号]
- (四) 《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第 00134 号]
- (五) 《房屋测绘技术报告书(房屋面积认定)》
- (六) 《房屋租赁合同》(两份)
- (七) 《项目情况说明》
- (八) 房地产估价机构企业《营业执照》副本
- (九) 房地产估价机构备案证书
- (十) 房地产估价师注册证书



## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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；

2. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3. 估价人员已于 2022 年 3 月 24 日对估价对象进行了实地查勘。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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4. 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》、《房地产估价基本术语标准》和《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### （一）一般假设

1. 产权方提供了估价对象的《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第 0000139 号]、《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第 00134 号]，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定产权方提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 估价对象房屋建筑面积以产权方提供的《房屋测绘技术报告书（房屋面积认定）》、《项目情况说明》上载明的为依据。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易。
- （2）交易双方处于利己动机进行交易。
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情。
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易。
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### （二）未定事项假设

1. 《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第 00134 号]未记载估价对象具体面积及用途，本次评估根据产权方提供的《房屋测绘技术报告书（房



屋面积认定)》、《项目情况说明》及不动产登记信息(《不动产登记信息查询结果告知单》[编号:20221340825(移)]),确定本次评估估价对象为商业用房1、3、6、9四套商业用途房地产,总建筑面积为2188.58平方米,其中商业用房1建筑面积为399.27平方米,商业用房3建筑面积为658.3平方米,商业用房6建筑面积为731.74平方米,商业用房9建筑面积为399.27平方米。本次评估以此为依据,如与日后办理单独《不动产权证书》建筑面积不符,报告需作相应调整,特此说明。

2.《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第00134号]未记载估价对象所在楼栋建成年代,同时估价人员查询了不动产登记信息(《不动产登记信息查询结果告知单》[编号:20221340825(移)])其内容亦无相关记载。根据权利人出具的《项目情况说明》,设定估价对象所在建筑物建成年代为2000年,如该设定与实际不符,报告内容需作相应调整。

3.《不动产权证书》[京(2017)朝不动产权第0000139号]、《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第00134号]均未记载估价对象土地使用期限,估价人员查询了不动产登记信息(《不动产登记信息查询结果告知单》[编号:20220541865(移)]),商业用途土地使用期限自2001年4月28日至2041年4月27日,截至价值时点,估价对象剩余土地使用年限为19.09年。

4.根据估价人员实地查勘,于价值时点,估价对象商业用房1、3两套现状已打通,商业用房6、9两套现状已打通,每间房屋界限分明,若实现抵押权时,能够恢复原状,故本次评估未考虑打通情况对估价对象房地产市场价值的影响。

5.根据《项目情况说明》,估价对象商业用房1由中青艺术剧院股份有限公司临时使用,未签订租赁合同,本次评估设定商业用房1不存在租



约，特此说明。

### （三）背离事实假设

1、根据估价委托人介绍，估价对象《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第 0000139 号]、《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第 00134 号]原件在金融机构库内存档，故本次估价根据《不动产登记信息查询结果告知单》[编号：20221340825（移）]及经办人介绍，本次估价设定于价值时点，估价对象存在抵押登记。由于本次评估为抵押中的续贷评估，故本次估价未考虑现有抵押登记对估价结果的影响。

2、根据《房屋租赁合同》（两份），估价对象商业用房 3、6、9 存在短期租约，其中商业用房 3 承租方为中青艺术剧院股份有限公司，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日 1 起至 2024 年 12 月 31 日止，至价值时点，剩余租期为 2.77 年；商业用房 6、9 承租方为中电投（北京）文化传媒有限公司，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日 1 起至 2024 年 12 月 31 日止，至价值时点，剩余租期为 2.77 年。上述租约均为小于三年短期租约，租约对估价对象价值影响较小，故本次评估未考虑租约的影响，特此说明。

### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

1. 于价值时点，因产权方未对估价对象进行土地面积测绘，故本次估价未列示估价对象土地分摊面积。

2. 因非估价机构原因，估价人员未对估价对象《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第 0000139 号]、《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第 00134 号]原件进行核验，故本次估价根据权利人提供的《项目情况说明》、产权方提供的《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第 0000139



号]、《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第00134号]复印件进行评估，本次估价设定以上资料合法、真实、准确、完整。

## 二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告使用期限自报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(二) 估价结果为房地产抵押价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(三) 本估价报告估价结果为5001.4万元，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(四) 未经估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分及任何参考资料在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：盛京银行股份有限公司

### 二、房地产估价机构

估价机构：北京华信房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91110105722611663U

住所：北京市西城区安德路 83 号 4 层办公 01-401 室

法定代表人：王庆泽

备案等级：一级

备案证书号：建房估备字（2013）第 102 号

有效期限：2021 年 5 月 27 日至 2022 年 9 月 16 日

### 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）估价对象概况

估价对象为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司单独所有的位于北京市朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼地下一层 4 套商业用途房地产。房屋总建筑面积为 2188.58 平方米，其中商业用房 1 建筑面积为 399.27 平方米，商业用房 3 建筑面积为 658.3 平方米，商业用房 6 建筑面积为 731.74 平方米，商业用房 9 建筑面积为 399.27 平方米。估价对象范围为其房屋所有权及分摊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) 土地基本状况

估价对象土地所有权归国家所有；根据《不动产权证书》[京(2017)朝不动产权第0000139号]，估价对象权利人为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司，坐落为朝阳区吉庆里9号、10号楼，分摊的土地用途为商业，权利性质为出让，土地使用期限自2001年4月28日至2041年4月27日，截至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为19.09年。分摊土地使用权面积未测绘，故本次评估未列示。

经估价人员实地查勘，估价对象所在宗地四至为：东至吉市口东路，西至吉市口路，南至朝外北街，北至吉庆里小区西区。

宗地位置情况如下图：



估价对象所在宗地形状呈矩形，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。

估价对象所在区域市政基础设施完备，红线外达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）；估价对象红线内市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通



热)，保障程度高。

### (三) 建筑物基本状况

估价对象所在项目推广名为蓝筹名座，建筑结构为钢混。估价对象房屋总建筑面积为 2188.58 平方米，其中商业用房 1 建筑面积为 399.27 平方米，商业用房 3 建筑面积为 658.3 平方米，商业用房 6 建筑面积为 731.74 平方米，商业用房 9 建筑面积为 399.27 平方米。估价对象商业用房 1、3 两套现状已打通，商业用房 3 存在短期租约，商业用房 1 由商业用房 3 承租方临时使用，不存在租约；商业用房 6、9 两套现状已打通，存在短期租约。估价对象具体情况如下表所示：

估价对象	建筑面积 (平方米)	所在楼层	总楼层	现状情况	装修状况
商业用房 1	399.27	-1	17 (-3)	已打通，商业用房 1 不存在租约；商业用房 3 存在短期租约	精装修
商业用房 3	658.3	-1	17 (-3)		
商业用房 6	731.74	-1	17 (-3)	已打通，存在短期租约	毛坯
商业用房 9	399.27	-1	17 (-3)		
合计	2188.58				

具体装修如下：

估价对象外立面为部分为石材，部分为面砖。

室内装修如下：

估价对象	建筑面积 (平方米)	装修状况
商业用房 1	399.27	地面为大理石地砖，墙面为部分为涂料，部分为壁纸，部分为墙砖；顶棚部分为石膏板艺术吊顶，部分为镜面玻璃。
商业用房 3	658.3	
商业用房 6	731.74	毛坯
商业用房 9	399.27	
合计	2188.58	

估价对象所在楼宇配备消防系统、安保监控系统等设备设施。



外观



商业用房1、3入口



商业用房6、9入口



商业用房1、3室内



商业用房1、3室内



商业用房1、3室内



商业用房6、9室内



商业用房 6、9 室内



商业用房 6、9 室内

经估价人员现场查勘，估价对象所在楼宇房屋地基未发现不均匀沉降，承重构件和围护墙完好，地面平整，门窗启闭较灵活，涂料光泽度较好，水卫、电照等设备齐全完好，房屋日常维护保养状况较好，估价对象成新率较高。

#### （四）权益状况

##### 1. 房地产权益状况

估价对象土地所有权归国家所有；根据《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第 0000139 号]，估价对象权利人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，坐落为朝阳区吉庆里 9 号、10 号楼，分摊的土地用途为商业，权利性质为出让，土地使用期限自 2001 年 4 月 28 日至 2041 年 4 月 27 日，截至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 19.09 年。分摊土地使用权面积未测绘，故本次评估未列示。

根据产权方提供的《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第 00134 号]，估价对象所在项目房屋所有权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，产别为股份制产，坐落为朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼，总建筑面积为 75994.56 平方米，房屋用途为商业、住宅，本次评估涉及用途为商业。

估价对象未单独办理《不动产权证书》，根据《房屋测绘技术报告书



（房屋面积认定）》及《项目情况说明》，估价对象坐落为朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼-1 层部分商业，用途为商业，估价对象总建筑面积为 2188.58 平方米。具体情况如下：

估价对象	建筑面积（平方米）	所在楼层	总楼层
商业用房 1	399.27	-1	17（-3）
商业用房 3	658.3	-1	17（-3）
商业用房 6	731.74	-1	17（-3）
商业用房 9	399.27	-1	17（-3）
合计	2188.58		

## 2. 他项权利设立

### （1）抵押权

根据估价委托人介绍，估价对象《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第 0000139 号]、《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第 00134 号]原件在金融机构库内存档，故本次估价根据《不动产登记信息查询结果告知单》[编号：20221340825（移）]及经办人介绍，本次估价设定于价值时点，估价对象存在抵押登记。由于本次评估为抵押中的续贷评估，故本次估价未考虑现有抵押登记对估价结果的影响。

### （2）租赁权

根据《房屋租赁合同》（两份），估价对象商业用房 3、6、9 存在短期租约，其中商业用房 3 承租方为中青艺术剧院股份有限公司，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止，至价值时点，剩余租期为 2.77 年；商业用房 6、9 承租方为中电投（北京）文化传媒有限公司，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止，至价值时点，剩余租期为 2.77 年。上述租约均为小于三年短期租约，租约对估价对象价值影响较小，故本次评估未考虑租约的影响，特此说明。

根据《项目情况说明》，估价对象商业用房 1 由中青艺术剧院股份有



限公司临时使用，未签订租赁合同，本次评估设定商业用房 1 不存在租约。

### （3）其他他项权利

截止价值时点，估价对象商业用房 3、6、9 除抵押权、租赁权外，商业用房 1 除抵押权外，不存在其他他项权利，未被司法机关查封。

估价对象权属清晰，来源合法，各项登记证书齐全，不存在影响房地产价格的权属瑕疵。

## 五、价值时点

2022 年 3 月 24 日（估价人员查勘现场之日）

## 六、价值类型

本次估价价值为估价对象房地产抵押价值。是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。

其中，假定未设立法定优先受偿权下的价值是房地产市场价格，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额；包括建筑物及其占用范围内的土地的价值。

法定优先受偿款是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：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在



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都是公平合理的价值或价格。

## 2. 合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。

于价值时点，估价对象已取得了《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第 0000139 号]、《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第 00134 号]，具有合法的产权且用途合法。

## 3. 价值时点原则

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。

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。

## 4. 替代原则

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。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。

本次估价收益法选取与估价对象同类用途房地产的近期租金价格，收益法各项参数也参照市场平均水平进行选取，具备可替代性，符合替代原则。



## 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象所在楼栋已取得《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第00134号]，规划用途为商业，实际用途为商业。经估价人员实地查勘，估价对象现状部分出租部分临时使用，可作为商业出租，周边有较多同类用途物业，租赁和交易市场活跃。我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，以维持现状为前提进行估价。

## 6. 谨慎原则

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的一面。

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

1. 《中华人民共和国民法典》[中华人民共和国主席令第四十五号]；
2. 《中华人民共和国土地管理法》[中华人民共和国主席令第三十三号]；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[中华人民共和国主席令第



三十二号];

4. 《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》[中华人民共和国国务院令 第 55 号];

5. 《中华人民共和国资产评估法》[中华人民共和国主席令第四十六号];

6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税(2016)36号];

7. 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房[2006]8号);

## (二) 技术标准文件

1. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013];

2. 《房地产估价规范》[GB/T50291-2015];

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);

## (三) 产权方提供的估价对象资料

1. 产权方《营业执照》;

2. 《不动产权证书》[京(2017)朝不动产权第0000139号];

3. 《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第00134号];

4. 《房屋测绘技术报告书(房屋面积认定)》;

5. 《房屋租赁合同》(两份);

6. 《项目情况说明》;

## (四) 估价人员实地查勘的有关资料。



## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法。根据本次估价的估价目的及估价对象实际状况，进行方法适用性分析，最终采用成本法、收益法两种方法进行测算，评估估价对象房地产市场价格。

### 1. 成本法

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要客观成本费用之和为基础，加上正常的利润和应纳税金，并进行相应折旧修正以求取估价对象房地产客观价格或价值的方法。

### 2. 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。

详细的估价方法适用性分析见《估价技术报告》。

## 十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，运用科学的估价方法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致缜密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 24 日的估价结果为（币种：人民币）：

### 1. 估价对象市场价值

房地产市场总价：5001.4 万元

大写金额：人民币伍仟零壹万肆仟元整

房地产平均单价：22852 元/平方米



## 估价结果汇总表

相关结果	估价方法	成本法	收益法
	测算结果	房地产总价(万元)	5955.99
	权重	0.7	0.3
评估价值	房地产总价(万元)	5001.4	
	平均单价(元/平方米)	22852	

## 2. 估价对象抵押价值

抵押价值=假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值-法定优先受偿款

根据估价委托人介绍,估价对象《不动产权证书》[京(2017)朝不动产权第0000139号]、《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第00134号]原件在金融机构库内存档,故本次估价根据《不动产登记信息查询结果告知单》[编号:20221340825(移)]及经办人介绍,本次估价设定于价值时点,估价对象存在抵押登记。由于本次评估为抵押中的续贷评估,故本次估价未考虑现有抵押登记对估价结果的影响。估价对象无其他优先受偿款,则估价对象房地产抵押价值等于其市场价值,即为5001.4万元(大写:人民币伍仟零壹万肆仟元整)。

## 房地产抵押价值评估结果汇总表

币种:人民币

项目	评估结果	
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价(万元)	5001.4
	房地产单价(元/m <sup>2</sup> )	22852
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额(万元)	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额(万元)	0(存在,未考虑)
2.2 拖欠的建设工程价款	总额(万元)	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额(万元)	0
3、抵押价值	总价(万元)	5001.4
	房地产单价(元/m <sup>2</sup> )	22852



# 北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路83号4层办公01-401室  
电话：010-85926553

邮编：100120  
E-mail:beijinguaxin.co@163.com

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李维波	1120190036	李维波	2022年7月8日
陈金超	1120200036	陈金超	2022年7月8日

## 十二、实地查勘期

2022年3月24日

## 十三、估价作业日期

2022年3月24日至2022年7月8日



## 房地产估价技术报告

估价项目名称：北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼地下一层  
4套商业用途房地产抵押价值评估

估价委托人：盛京银行股份有限公司

房地产估价机构：北京华信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李维波（注册号：1120190036）  
陈金超（注册号：1120200036）

估价报告出具日期：二零二二年七月八日

估价报告编号：（北京）华信（2022）（估）技字第00723号



## 估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 实物状况描述与分析

##### 1. 土地实物状况

(1) 土地座落：朝阳区吉庆里9号、10号楼。

(2) 土地用途：商业。

(3) 土地面积：产权方未对估价对象进行土地面积测绘，故本次估价未列示估价对象土地分摊面积。

(4) 四至：所在小区现状四至为东至吉市口东路，西至吉市口路，南至朝外北街，北至吉庆里小区西区。

(5) 估价对象所属项目用地呈规则形状，场地地势较平坦，工程地质条件良好，无不良地质现象。估价对象现状已完成开发建设，土地利用程度高。

(6) 开发程度：达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），且保障程度高。

估价对象土地实物状况较好，所在土地形状规则，场地地势平坦，地质条件良好，基础设施完备，宗地条件有利于估价对象利用，对估价对象房地产价格无不良影响。

##### 2. 建筑物实物状况

(1) 建筑规模：估价对象建筑面积为2188.58平方米，其中商业用房1建筑面积为399.27平方米，商业用房3建筑面积为658.3平方米，商业用房6建筑面积为731.74平方米，商业用房9建筑面积为399.27平方米。

(2) 建筑结构：钢混结构。



(3) 设施设备：估价对象所在项目配套设施完备，给排水、电力、电讯等齐全；防火系统等设施、设备齐全。

(4) 建筑外观：估价对象建筑外观为板楼。

(5) 装饰装修：估价对象外立面为部分为石材，部分为面砖。

室内装修如下：

估价对象	建筑面积（平方米）	装修状况
商业用房 1	399.27	地面为大理石地砖，墙面为部分为涂料，部分为壁纸，部分为墙砖；顶棚部分为石膏板艺术吊顶，部分为镜面玻璃。
商业用房 3	658.3	
商业用房 6	731.74	毛坯
商业用房 9	399.27	
合计	2188.58	

(6) 层高：估价对象层高为标准层高。

(7) 停车位：估价对象所在项目有路边停车位，停车位较充足。

(8) 建筑功能：估价对象所在建筑物规划用途为商业，实际用途为商业，本次估价设定用途为商业。

(9) 物业管理：估价对象所在项目由专业物业公司进行管理。

(10) 工程质量：经估价人员实地查勘，估价对象房屋承重结构完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料较好，设备、管道通畅，水卫、电照设备，维护情况较好。

(11) 新旧程度：估价对象建成年代为 2000 年，于价值时点，已使用 22 年，估价对象所在建筑物使用维护状况较好，综合成新较高。

综上，估价对象建筑物实物状况良好，各方面均能满足其现状用途需要，不存在影响房地产价格的设计或功能等方面的重大缺陷。



## （二）权益状况描述与分析

### 1. 房地产权益状况

估价对象土地所有权归国家所有；根据《不动产权证书》[京（2017）朝不动产权第 0000139 号]，估价对象权利人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，坐落为朝阳区吉庆里 9 号、10 号楼，分摊的土地用途为商业，权利性质为出让，土地使用期限自 2001 年 4 月 28 日至 2041 年 4 月 27 日，截至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 19.09 年。分摊土地使用权面积未测绘，故本次评估未列示。

根据产权方提供的《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第 00134 号]，估价对象所在项目房屋所有权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，产别为股份制产，坐落为朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼，总建筑面积为 75994.56 平方米，房屋用途为商业、住宅，本次评估涉及用途为商业。

估价对象未单独办理《不动产权证书》，根据《房屋测绘技术报告书（房屋面积认定）》及《项目情况说明》，估价对象坐落为朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼-1 层部分商业，用途为商业，估价对象总建筑面积为 2188.58 平方米。具体情况如下：

估价对象	建筑面积（平方米）	所在楼层	总楼层
商业用房 1	399.27	-1	17（-3）
商业用房 3	658.3	-1	17（-3）
商业用房 6	731.74	-1	17（-3）
商业用房 9	399.27	-1	17（-3）
合计	2188.58		

### 2. 他项权利设立

#### （1）抵押权

根据估价委托人介绍，估价对象《不动产权证书》[京（2017）朝不



动产权第 0000139 号]、《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第 00134 号]原件在金融机构库内存档，故本次估价根据《不动产登记信息查询结果告知单》[编号：20221340825（移）]及经办人介绍，本次估价设定于价值时点，估价对象存在抵押登记。由于本次评估为抵押中的续贷评估，故本次估价未考虑现有抵押登记对估价结果的影响。

## （2）租赁权

根据《房屋租赁合同》（两份），估价对象商业用房 3、6、9 存在短期租约，其中商业用房 3 承租方为中青艺术剧院股份有限公司，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止，至价值时点，剩余租期为 2.77 年；商业用房 6、9 承租方为中电投（北京）文化传媒有限公司，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止，至价值时点，剩余租期为 2.77 年。上述租约均为小于三年短期租约，租约对估价对象价值影响较小，故本次评估未考虑租约的影响，特此说明。

根据《项目情况说明》，估价对象商业用房 1 由中青艺术剧院股份有限公司临时使用，未签订租赁合同，本次评估设定商业用房 1 不存在租约。

## （3）其他他项权利

截止价值时点，估价对象商业用房 3、6、9 除抵押权、租赁权外，商业用房 1 除抵押权外，不存在其他他项权利，未被司法机关查封。

估价对象权属清晰，来源合法，各项登记证书齐全，不存在影响房地产价格的权属瑕疵。

## （三）区位状况描述与分析

### 1. 位置状况

估价对象坐落于北京市朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼地下一层，所在宗地现状四至为东至吉市口东路，西至吉市口路，南至朝外北街，北至吉庆



里小区西区。估价对象房屋总层数为 17（-3）层，所在楼层均为-1 层。

## 2. 商服繁华度

估价对象所处区域有丰联广场、悠唐购物中心、华普国际大厦商业、日坛国际贸易中心、永利国际购物中心等大型商业项目，经估价人员调查了解，周边商业物业出租情况良好，空置率较低。区域商服繁华度较高。

## 3. 交通状况

估价对象所在区域内有东二环、朝阳门外大街、工人体育场北路、吉市口路等市政道路，道路通达度高。区域内有多条公交线路经过，如：75 路、101 路、109 路、110 路、139 路、儿研所专线等，距离 2 号线朝阳门站约 500 米，无特殊交通管制，公共交通出行方便，交通状况好，停车位充足，整体交通便捷度较高。

## 4. 环境状况

估价对象自身绿化一般，周边自然环境一般；估价对象周边有白家庄小学（朝外小区）、朝阳区三里屯幼儿园等，人文环境较好。

故整体环境较好。

## 5. 外部配套设施状况

区域内有中国工商银行、中国建设银行、北京农商银行、兴业银行、交通银行；有北京市朝阳区中医医院、东城区东直门社区卫生服务中心站；有幸福荣耀超市、华普超市、中粮朝外惠民店、安利连锁超市。公共配套设施较齐备；基础设施达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

## 6. 未来发展趋势

估价对象所在的北京市朝阳区朝阳门区域，交通便捷度较高，商服繁华度较高，公共配套设施较齐备，周边房地产市场交易活跃，预计估价对



象未来发展趋势稳定。

## 二、市场背景描述与分析

### （一）2022年1季度北京市经济社会发展状况

2022年一季度，面对复杂严峻的外部环境和国内疫情频发等多重考验，在市委、市政府坚强领导下，全市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，科学统筹疫情防控、冬奥会冬残奥会举办和经济社会发展，总体经济保持稳步恢复态势，实现平稳开局。

根据地区生产总值统一核算结果，全市实现地区生产总值9413.4亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%，高于2020年和2021年两年平均增速0.1个百分点。分产业看，第一产业实现增加值14.2亿元，增长6.7%；第二产业实现增加值1318.6亿元，增长6.2%；第三产业实现增加值8080.7亿元，增长4.5%。

#### 1. 农业生产保持增势，休闲农业和乡村旅游继续恢复

一季度，全市实现农林牧渔业总产值36.7亿元，按可比价格计算，同比增长5.8%；其中，农业和林业产值较快增长。实现农业（种植业）产值13.8亿元，增长13.0%，蔬菜及食用菌产量16.1万吨，增长23.0%；实现林业产值10.8亿元，增长8.4%，造林工程稳步推进；实现牧业产值11.0亿元，增长3.6%，生猪出栏11.9万头、存栏41.6万头，分别增长81.4%和52.2%。休闲农业和乡村旅游接待游客321.6万人次，同比增长23.0%；实现收入6.3亿元，增长24.7%，恢复到疫情前水平。

#### 2. 工业生产较快增长，高端产业发挥引领作用

一季度，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长7.2%。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长19.7%，医药制造业增长15.0%，电力、热力生产和供应业增长3.0%，汽车制造业下降1.2%。



高端产业引领工业发展，高技术制造业、战略性新兴产业增加值同比分别增长 16.8%和 14.6%，高于规模以上工业 9.6 个和 7.4 个百分点。

### 3. 服务业保持稳定，生产性服务业贡献较大

一季度，全市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长 4.5%。其中，金融业实现增加值 1896.9 亿元，增长 4.8%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 1864.9 亿元，增长 8.4%；批发和零售业实现增加值 657.1 亿元，增长 4.2%，三个行业对第三产业增长贡献率合计超过 7 成。

### 4. 固定资产投资增势良好，高技术产业、社会领域投资较快增长

一季度，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 10.3%。分领域看，基础设施投资增长 8.2%，房地产开发投资增长 8.9%，民间投资增长 20.2%。分产业看，第一产业投资增长 1.3%，第二产业投资增长 43.0%，第三产业投资增长 7.5%。分行业看，制造业投资增长 38.1%，其中高技术制造业投资增长 43.7%，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长 68.5%，住宿和餐饮业投资增长 24.2%，社会领域中的教育投资增长 82.9%、卫生和社会工作投资增长 56.7%。

一季度，全市商品房施工面积 11771.2 万平方米，同比下降 6.2%，其中住宅施工面积 5778.6 万平方米，下降 4.8%。全市商品房销售面积 192.6 万平方米，同比下降 11.0%，其中住宅销售面积 137.6 万平方米，下降 25.0%。

### 5. 市场消费继续恢复，网上零售增长较快

一季度，全市市场总消费额同比增长 2.8%。其中，服务性消费额增长 4.7%；实现社会消费品零售总额 3583.9 亿元，增长 0.7%。分商品类别看，限额以上批发和零售业中，与基本生活消费相关的日用品、饮料、烟酒类商品零售额分别增长 20.1%、19.9%和 18.9%；与升级类消费相关的金银珠宝、家用电器和音像器材、化妆品类商品零售额分别增长 21.0%、15.3%和



5.9%。限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额1230.1亿元，同比增长8.0%。

## 6. 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅扩大

一季度，全市居民消费价格同比上涨1.4%。其中，消费品价格上涨1.2%，服务价格上涨1.7%。八大类商品和服务项目价格“六升二降”：交通通信类价格上涨6.0%，教育文化娱乐类价格上涨1.9%，居住类价格上涨1.3%，其他用品及服务类价格上涨1.1%，衣着类价格上涨0.9%，医疗保健类价格上涨0.7%；食品烟酒类价格下降0.1%，生活用品及服务类价格下降0.5%。3月份，居民消费价格同比上涨1.8%，涨幅比上月回落0.6个百分点；环比上涨0.3%。

一季度，全市工业生产者出厂价格同比上涨3.1%，购进价格同比上涨8.4%。3月份，工业生产者出厂价格同比上涨3.2%，环比上涨0.5%；购进价格同比上涨8.0%，环比上涨0.5%。

## 7. 居民收入稳步增加，居民消费逐步恢复

一季度，全市居民人均可支配收入20630元，同比增长5.3%。其中，工资性收入增长6.6%，经营净收入增长0.4%，财产净收入增长0.6%，转移净收入增长5.2%。城镇居民人均可支配收入22274元，同比增长5.1%。

一季度，全市居民人均消费支出11332元，同比增长3.0%。其中，居住、交通通信、医疗保健、其他用品及服务消费支出保持正增长。

总的来看，一季度全市经济保持平稳运行，社会民生保障有力，发展质量继续提升。但也要看到，国际环境更趋复杂严峻，国内经济面临多重风险挑战，不稳定不确定因素较多。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳字当头、稳中求进，在抓好常态化疫情防控的同时，稳增长、保民生、稳预期，确保经济运行在合理区间，持续



推动首都经济高质量发展。

## （二）2022年1季度北京市房地产市场状况分析

2021年整体稳中趋紧，市场监管与政策补全双管齐下。本年调控频出，围绕“房住不炒”原则，在市场监管与政策补全两方面落地多项新规。深入精细化管理，规范商品住房销售行为，规定保障房配建比例，切实解决住房问题保民生；坚决打击炒房、哄抬价格等行为，推行多校划片与教师轮岗相结合，发布海淀29个重点小区二手房挂牌指导价，升级离婚限购，执行“三稳”不动摇。

### 1. 2022年1季度北京市房地产市场相关政策及热点回顾

2022年一季度北京房地产市场形势：调控保持连续性、稳定性；不断完善住房保障体系。

北京楼市调整政策保持连续性、稳定性，重点加强预期引导，金融端一方面支持房企合理融资需求，另一方面支持购房人合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。2022年一季度，中央多次发声，坚持“房住不炒”，支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求；多部位表态防范化解房企风险，促进房地产业良性循环。

楼市的大起大落均不是稳定的表现，当前房地产市场仍处深度调整阶段，购房者置业信心不足，市场预期不稳。中央对以往过度执行的政策进行纠偏，强调对合理住房需求以及合理资金需求的支持，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。北京楼市调整政策保持连续性、稳定性，重点加强预期引导，金融端一方面支持房企合理融资需求，另一方面支持购房人合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。

### （1）调控政策方面

北京坚持“房住不炒”，保持房地产调控政策连续性、稳定性。加强



预期引导，支持房地产企业合理融资需求，更好满足购房人合理住房需求，同时加大住房租赁金融支持，促进房地产业良性循环和健康发展。

1 月 19 日，人民银行营业管理部以视频形式召开 2022 年北京地区货币信贷工作会议，把保持信贷总量增长的稳定性作为当前信贷工作的首要任务。想方设法加大对实体经济的融资支持力度。充分考虑“稳”的要求，既要适当靠前发力，全力以赴实现一季度“开门红”，也要保持全年信贷均衡投放。精准发力重点领域和薄弱环节金融服务。着力推动绿色低碳金融发展。准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加强预期引导，支持房地产企业合理融资需求，更好满足购房人合理住房需求，加大住房租赁金融支持，促进房地产业良性循环和健康发展。坚守合规经营稳健发展底线，切实加强金融风险管理和防范。

## （2）住房保障方面

北京提升租赁住房用地比例和保障性租赁住房供应，缓解新市民、青年人等群体住房困难问题。同时出台共有产权房和租赁住房相关政策，不断完善住房保障体系，进一步提高住房保障水平。

3 月 18 日，北京市人民政府办公厅印发《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》。其中提出，“十四五”期间，争取建设筹集保障性租赁住房 40 万套(间)，占新增住房供应总量的比例达到 40%，新市民、青年人等群体住房困难问题得到有效缓解，促进实现全市人民住有所居。

## （3）城市规划方面

北京总体规划第二阶段获批，到 2025 年常住人口控制在 2300 万人以内，城乡建设用地规模控制在 2790 平方公里左右；未来十年北京将加强平原地区开发，扩大城乡职住用地比例，完善轨道交通网路建设。



2月28日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市2022年度建设用地供应计划》，供地总量3710公顷，住宅用地1060公顷，商品房用地供应下限300公顷，建设用地供应总量及住宅用地总量均与2021年持平，平原新城地区依然为主要供地区域，计划供地占比较去年提高4%，大兴区、丰台区、顺义区商品房用地供应下限位列全市前三位，朝阳区、石景山区、昌平区、房山区、通州区商品房用地供应量均超20公顷。另外土地供应更向租赁住宅倾斜，占比30%，与上年持平。可以看出，未来北京将继续大力发展租赁住房，积极解决来京人员的租住问题。

近年来，我国保障性租赁住房体系和制度建设步伐明显加快。2022北京市政府工作报告中提出，继续保障好群众住房需求。坚持“房住不炒”，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。《方案》坚持规划引领，依据规划在集中建设区、产业园区及周边、轨道交通站点周边、配套比较完善地区等区域建设保障性租赁住房，引导产城人融合，促进职住平衡。坚持供需匹配，摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，通过新建、改建、改造、转化、租赁补贴等多种方式，保障租赁住房供给，缓解新市民、青年人等群体住房困难问题，促进实现全市人民住有所居。

## 2. 2022年1季度北京市房地产市场运行情况

### (1) 房地产市场建设情况

1季度，全市房地产开发企业房屋新开工面积为250.7万平方米，同比下降33%。其中，住宅新开工面积为119.4万平方米，同比下降38.2%；办公楼为22.7万平方米，下降11.6%；商业营业用房为17.7万平方米，增长0.3%。

全市房屋竣工面积为158.1万平方米，同比下降50.6%。其中，住宅



竣工面积为 63.7 万平方米，下降 57.1%；办公楼为 42.5 万平方米，增长 14.4%；商业营业用房为 14.2 万平方米，下降 60.8%。

## （2）房地产市场销售情况

1 季度，全市商品房销售面积为 192.6 万平方米，同比下降 11%。其中，住宅销售面积为 137.6 万平方米，下降 25%；办公楼为 12 万平方米，增长 13%；商业营业用房为 13.9 万平方米，增长 3.2 倍。

## （3）房地产开发企业到位资金情况

1 季度，全市房地产开发企业到位资金为 1099.9 亿元，同比下降 11.2%。其中，定金及预收款为 486.4 亿元，下降 23.1%；国内贷款为 216.9 亿元，下降 21.9%；自筹资金为 202 亿元，下降 5.2%。

## 3. 2022 年 1 季度北京市商业房地产市场状况分析

在经历了 2021 年的跌宕起伏之后，2022 年一季度北京商业地产市场有所恢复，但房地产市场在 2022 年仍面临着诸多挑战与机遇。

2022 年第一季度，北京甲级写字楼空置率为 15.3%，环比微升 0.3 个百分点、同比则下降 1.3 个百分点，市场正逐渐回归理性常态。另外值得关注的是，进入 2022 年以来，北京商业零售市场持续平稳发展。在春节假期和冬奥热潮的带动下，北京零售市场消费热情高涨，消费规模也在逐步扩大。1-2 月份，全市实现社会消费品零售总额 2427.3 亿元，同比增长 2.5%。一季度内，恰逢冬奥会热潮与春节假期重合的销售旺季，各大购物中心纷纷开展结合了冰雪消费和传统文化中国年的主题活动，配合丰富的促销活动以满足多元化的消费需求，进一步带动春节期间滑雪及冰上运动类品牌与冬奥会吉祥物商品的消费热潮。本季度北京优质购物中心平均空置率维持在 5.8% 的相对低位，环比持平、同比下降 1 个百分点。

2022 年开局，北京商业地产市场迎来了显著复苏，去年旺盛的租赁需



求得以延续，在市场信心提升的同时也展示了北京商业地产市场的韧性发展。在整体复苏的趋势下，北京办公楼租赁市场迎来全市平均租金的三年首涨，同时租户需求仍保持活跃。在投资市场，优质物业竞争加剧，物流地产、长租公寓及另类资产成为投资重点。零售地产市场租金维稳，工业物流地产市场租金保持稳步上涨，冷库需求仍然强劲。豪华公寓市场供需两旺，成交量达到自2013年以来单季度最高水平。

### 三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳利用是指房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。最高最佳利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：

1. 法律上允许(规划及相关政策法规许可)：即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，于价值时点，估价对象所属项目已经取得《不动产权证书》、《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的占有、使用、收益权、处分权，产权清晰，合法。符合《城市房地产管理法》关于抵押的规定。

2. 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利用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。估价对象为钢混结构，该建筑技术已经成熟并得到大量应用。于价值时点，估价对象正常使用，已经取得《房屋所有权证》。

3. 经济上可行：即估价结果应是各种可能的利用方式中，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。估价对象规划用途为商业，实际用途为商业，本次估价设定用途为商业，并且产权合法、建



造标准技术上能满足要求，产权方按照商业用途出租，能获得稳定的现金回报，其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

4. 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，才是最高最佳利用方式。估价对象用途为商业，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。

5. 外部环境分析，即房地产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象位于朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼地下一层，周边商业繁华度较高，交通便捷度较高。估价对象设定用途符合最高最佳利用原则。

6. 使用前提说明与分析，估价对象为已建成建筑物，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建筑物的费用之后的余额。我们认为保持现状最为有利，以保持现状为前提条件进行估价。

综上所述，我们认为估价对象维持现状用途，以及现状规模及现状用途，能够实现最高的经济效益以及最佳的环境效力利用，符合最高最佳利用原则。

## 四、估价方法适用性分析

### （一）备选估价方法定义

#### 1. 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。



## 2. 成本法

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要客观成本费用之和为基础，加上正常的利润和应纳税金，并进行相应折旧修正以求取估价对象房地产客观价格或价值的方法。

## 3. 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。

## 4. 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必要支出折现到价值时点后相减，或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。

### （二）选用估价方法的理由

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价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：

1. 成本法：成本法适用于估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发的。估价对象位于基准地价覆盖范围，土地取得成本数据较易获得，周边有同类项目，估价对象的开发成本、利润、税费等可根据区域类似项目比较取得，因此本次估价可采用成本法进行测算。

2. 收益法：收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象用途为商业，能对外出租，为收益性物业，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。因此，本次估价可采用该方法求取。



### （三）不选用估价方法的理由

1. 比较法：由于估价对象所在区域内在售地下一层商业用途房地产出售案例较少，不符合比较法适用范围。

2. 假设开发法：假设开发法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。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。

综上所述，本次估价根据估价对象的特点和实际状况，采用成本法、收益法两种方法进行测算，评估估价对象房地产市场价格。

### （四）估价技术路线

#### 1. 估价整体思路

首先，采用成本法求取估价对象房地产价值；其次用收益法求取估价对象房地产价值，最终将成本法和收益法测算结果选取权重的方式得到估价对象房地产市场价格；扣除估价师经调查知悉的优先受偿款，求取房地产抵押价值。

#### 2. 成本法技术路线

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要客观成本费用之和为基础，加上正常的利润和应纳税金，并进行相应折旧修正以求取估价对象房地产客观价格或价值的一种估价方法。

成本法求取估价对象房地产价格的基本公式为：

房地产价格=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

#### 3. 收益法技术路线

收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象实际用途为商业，为收益性物业。采用收益法能够反映估价对象未来收益



的折现价值。

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Ai}{(1+R)^i}$$

式中：

V —— 房地产在价值时点的收益价格

Ai —— 房地产未来第 i 年的净收益

R —— 房地产的报酬率

n —— 房地产的收益期限

4. 将以上测算结果加权平均得到估价对象房地产市场价值。

5. 根据《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），扣除估价师经调查知悉的优先受偿款，求取房地产抵押价值。

## 五、估价测算过程

### ► 成本法求取估价对象房地产价值

#### A、选择具体估价路径

本次成本法评估采用房地合估路径，房地合估路径应把土地当做原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本。

#### B、测算重置成本

估价对象位于基准地价覆盖范围，土地取得成本宜采用公示地价系数修正法测算。

#### （一）基准地价系数修正法测算估价对象土地使用权价格：

##### 1. 北京市基准地价的修正体系简单描述：

2022年3月14日北京市人民政府印发了《北京市人民政府关于更新



# 北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路 83 号 4 层办公 01-401 室  
电话：010-85926553

邮编：100120  
E-mail:beijinghuaxin.co@163.com

出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2022]12号）。《北京市基准地价更新成果》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，并于印发之日起施行。

## （1）基准地价内涵

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

## （2）表示形式

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

## （3）基准期日

2021年1月1日

## （4）级别平均容积率

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
用途类别					
商业类		3.5	2.5		2
办公类		3.5	2.5		2
住宅类		2.5			1.5
工业类	M4	2.5	2		1.5
	一般类	1.5		1.2	1
公共服务类		2.5	2		1.5

## （5）土地使用年限

商业用地 40 年用地 50 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共服



务用地 50 年。

## （6）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”）。

## （7）土地用途

根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），对现有用地按照一级分类进行归类，本次基准地价分为商业、住宅、工业和公共服务五类用途，并按照二级分类建立用途修正系数。

## （8）土地级别（区片）范围界定

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

## （9）基准地价成果使用范围

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

## （10）计算公式

根据基准地价测算的宗地价格可分为楼面熟地价、政府土地出让收益两种类型，地上、地下需单独计算。



# 北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路83号4层办公01-401室  
电话：010-85926553

邮编：100120  
E-mail:beijinguaxin.co@163.com

地上部分：

## ①商业类用地

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×楼层修正系数（或容积率修正系数）×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

## ②办公、住宅、工业、公共服务类用地

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

政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

地下部分：

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×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

## 北京市级别基准地价表

基准日期：2021年1月1日

单位：元/平方米

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



## 2. 基准地价测算过程

根据北京市基准地价表及其使用说明进行具体测算过程如下：

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×因素修正系数

宗地价格测算中有关参数的选取：

### (1) 宗地用途类别的确定：

估价对象规划用途为商业，对照北京市基准地价土地用途分类，因此土地用途确定为商业。

### (2) 宗地地价级别（区片）的确定：

估价对象位于北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼，参照《北京市基准地价级别（区片）图》及《北京市基准地价级别（区片）范围文字说明》，估价对象土地用途为商业用地，土地等级为商业二级，II-13区片内，级别基准地价为29960元/平方米，区片价格为29830元/平方米。

### (3) 确定待估宗地适用的基准地价

宗地适用基准地价是在区片基准地价的基础上进行商业路线价加价修正用地轨道交通站点修正、物业持有特殊情况修正、开发程度修正、住宅用地（公园、水系、轨道交通站点）及其他特殊情况修正，具体如下：

#### ① 商业路线价加价修正

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

#### ② 办公用地轨道交通站点修正

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



1.00-1.05。估价对象为商业用地，故无需进行该项修正。

### ③住宅用地（公园、水系、轨道交通站点）特殊情况修正

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

### ④开发程度修正

宗地土地开发程度与基准地价界定不一致时，需对适用的基准地价进行土地开发程度差异修正。

估价对象开发程度达到“七通一平”（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），基准地价开发程度为“七通一平”（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），与基准地价开发程度一致，故无需对土地开发程度情况修正。开发程度修正值为0。

### ⑤物业持有特殊情况修正

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

### ⑥待估宗地适用基准地价的确定

待估宗地商业用途修正后适用基准地价=基准地价×商业用地特殊情况修正×物业持有特殊情况修正+开发程度修正系数=29830×1×

1.0+0=29830（元/平方米）。



# 北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路83号4层办公01-401室  
电话：010-85926553

邮编：100120  
E-mail: beijinghuaxin.co@163.com

综上，估价对象商业用地适用的基准地价为 29830 元/平方米。

## (4) 用途修正系数的确定：

### 北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

一级类	二级类	含义	参照基准	修正系数
商服用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。	商业类	1.0
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	商业类	1.0
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	商业类	0.9
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	商业类	0.9
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。	商业类	0.8
	其他商服用地	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。	商业类	0.8
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区内独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	办公类	1.0

估价对象为商业用地，建设为商业，属于商服用地-零售商业用地，对照上表，零售商业用地参照商业类，则用途修正系数均为 1.0000。

## (5) 期日修正系数的确定：

基准地价基准期日为 2021 年 1 月 1 日，本次估价期日为 2022 年 3 月 24 日，需要进行期日修正。期日修正系数 = 宗地评估基准日地价指数 / 基准地价基准日地价指数。

北京市商业用地近期呈现平稳增长的态势，朝阳区商业用地地价走势与北京市基本一致，所以本次评估期日修正参照北京市商业用地的地价变化进行。

商业用地地价指数的变化情况如下：

### 北京市地价动态监测成果（地价增长率）

周期	商业	
	季度增长率	月度增长率
2022 年 2 季度	未公布	沿用 2022 年 1 季度月度增长率 0.32%
2022 年 1 季度	0.44%	0.15%
2021 年 4 季度	0.24%	—



# 北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路83号4层办公01-401室  
电话：010-85926553

邮编：100120

E-mail: beijinghuaxin.co@163.com

周期	商业	
	季度增长率	月度增长率
2022年2季度	未公布	沿用2022年1季度月度增长率0.32%
2022年1季度	0.44%	0.15%
2021年3季度	0.41%	--
2021年2季度	0.72%	--
2021年1季度	0.16%	--

注：1. 季度地价增长率数据引自中国城市地价动态监测网 <http://182.50.1.185/>

2. 月度地价增长率 =  $(1 + \text{所在季度地价增长率})^{1/3} - 1$

根据以上各季度的地价增长率，采用累进计算的方法确定交易日期修正系数，则至估价基准日

地价指数为： $(1 + 0.16\%) \times (1 + 0.72\%) \times (1 + 0.41\%) \times (1 + 0.24\%) \times (1 + 0.15\%)^{2.77} = 1.0196$ 。

(6) 年期修正系数的确定：

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - [1 / (1+r)^n]}{1 - [1 / (1+r)^m]}$$

其中，r：本次评估商业用地土地还原利率取5.5%，（商业用途的土地还原率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率上浮25%确定，且须不低于5.5%，不高于6%。中国人民银行公布一年期贷款利率为4.35%，上浮25%为5.44%，本次根据估价对象具体情况，按照商业5.5%测算）

n：至估价期日，估价对象剩余土地使用年期为19.09年。

m：商业用地法定最高出让年限为40年。

故：年期修正系数为0.7254。

(7) 因素修正系数的确定：

因素修正系数是指除容积率、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权重表》和《北京市区片基准地价因素总修正幅度表》，商业II-13区片基准地价因素总修正幅度为±9.9%。根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，详见下表：



## 《地价影响因素指标说明表》（商业）

影响因素	情况说明	优劣程度	修正系数	修正区间
商业繁华程度	周边商业物业数量较多，商业繁华程度较高	较优	1.49%	-2.97%-2.97%
交通便捷度	区域内道路通达度高，周边有多条公交在附近均有站点，距离地铁近，公共交通便捷度较好	较优	1.09%	-2.18%-2.18%
城市规划及区域土地利用方向	区域内土地利用方向为住宅、商业为主，区域土地利用方向优	优	1.19%	-1.19%-1.19%
临路宽度和深度状况	临路宽度和深度状况一般	一般	-0.50%	-0.5%-0.5%
临街道路状况	一般	一般	0.40%	-0.79%-0.79%
宗地形状及可利用程度	宗地较规则，可利用程度较优	较优	0.25%	-0.5%-0.5%
公共服务设施状况	公共服务设施较齐全，保障率较优	较优	0.25%	-0.5%-0.5%
基础设施完备状况	基础设施完备，保障率优	优	0.79%	-0.79%-0.79%
自然和人文环境状况	项目自然和人文环境较优	较优	0.25%	-0.5%-0.5%
合计		--	5.31%	

估价对象商业的因素修正系数为：

商业用途因素修正系数 = 1+5.31% = 1.0531；

（8）地下空间修正系数的确定：

估价对象所在宗地为商业用途二级地，地上主用途为商业，估价对象地下商业地下空间修正系数为 0.7。

北京市基准地价地下空间修正系数表

地下空间用途	适用基准地价	所在楼层	地下空间修正系数		
			一至二级	三至七级	八至十二级
地下商业	商业类	地下第 1 层	0.70	0.60	0.50
		地下第 2 层	0.40	0.30	0.20
		地下第 3 层及以下各层	0.30	0.25	0.20
地下办公	办公类	—	0.30	0.25	0.20
地下仓储（及其他）	地上主用途	—	0.30	0.25	0.20
地下车库	地上主用途	—	0.20	0.15	0.10



## (9) 估价对象地价的确定：

### 楼面熟地价

地下一层=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×地下空间修正系数×因素修正系数

$$= 29830 \times 1.0 \times 1.0196 \times 0.7254 \times 0.7 \times 1.0531$$

$$= 16264.03 \text{ (元/平方米)}$$

估价对象楼面熟地价总价为：

$$= 16264.03 \times 2188.58 \div 10000 = 3559.51 \text{ (万元)}。$$

### 3. 土地使用权购买价格及买方应当缴纳的税费

包括契税、印花税、交易手续费等，通常是根据税法及中央和地方政府的有关规定，按照土地使用权购买价格的3.05%来计取。

$$\text{应缴纳的税费} = 3559.51 \times 3.05\% = 108.57 \text{ (万元)}$$

$$\text{土地取得成本} = 3559.51 + 108.57 = 3668.08 \text{ (万元)}$$

## (二) 开发成本

开发成本是指在取得的房地产开发用地上进行房屋建设所必要的直接费用，主要包括建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、开发期间税费等。

### 1. 建筑安装工程费

包括建造商品房及附属工程所发生的土建工程费用、安装工程费用、装饰装修工程费用等。附属工程是指房屋周围的围墙、水池、建筑小品、绿化等。依据《北京市建设工程预算定额》，累加各项工程费用，得出估价对象房屋的建筑安装工程费（包括结构、装修及设备）。估价对象为钢混结构商业，其中商业用房1、3为精装修；商业用房6、9为毛坯。估价对象土建工程费取1700元/平方米，设备取800元/平方米，商业用房1、



3 装修及安装费用取 1500 元/平方米，商业用房 6、9 装修及安装费用取 300 元/平方米；估价对象建筑安装工程费用如下表所示：

用途	建筑面积（平方米）	建筑安装工程费单价 （元/平方米）	建筑安装工程费总价 （万元）
商业用房 1	399.27	4000	159.71
商业用房 3	658.3	4000	263.32
商业用房 6	731.74	2800	204.89
商业用房 9	399.27	2800	111.8
合计			739.72

## 2. 勘察设计和前期工程费

勘察设计和前期工程费，包括市场调查，可行性研究，工程勘查，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，施工的通水、通电、通路及临时用房等开发项目前期工作的必要支出。按照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）、《建设项目环境影响评价收费标准》（计价格[2002]125号）、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）等国家与北京主管部门规定的标准，并按照工程规模选择费率，以建筑安装工程费为计费基础，费率取 5%。

$$\text{勘察设计和前期工程费} = 739.72 \times 5\% = 36.99 \text{（万元）}$$

## 3. 基础设施建设费及公共配套设施建设费

基础设施建设费包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信等设施的建设费用。公共配套设施建设费包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。估价对象为商业项目，无公共配套设施建设费。结合估价对象实际情况，以建安工程费为计费基数，基础设施建设费费率取 10%。

$$\text{基础设施建设费} = 739.72 \times 10\% = 73.97 \text{（万元）}$$

## 4. 开发期间税费及其他费用

开发期间税费包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用，如绿化建设费等。其他费用包括工程建设监理费、竣工验收费、不可预见费



等。按照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格 [2007]670号）等国家与北京主管部门规定的标准，并按照工程规模选择费率，以1至3项之和为计费基数，费率取5%。

$$\begin{aligned}\text{开发期间税费及其他费用} &= (739.72 + 36.99 + 73.97) \times 5\% \\ &= 42.53 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}5. \text{ 开发成本} &= 1 + 2 + 3 + 4 \\ &= 739.72 + 36.99 + 73.97 + 42.53 \\ &= 893.21 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

### （三）管理费用

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、差旅费等，按土地和建设成本之和的2%来计取，即：

$$(3668.08 + 893.21) \times 2\% = 91.23 \text{ (万元)}$$

### （四）销售费用

销售费用也称销售成本，是指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产所必要的费用，包括广告宣传费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费用或者销售代理费等。其中除了销售代理费一般是与销售同时发生的，上述其他销售费用一般都是在销售之前发生的，为了便于投资利息的测算，此次评估设定该房地产开发过程中销售费用都是在销售之前发生的。销售费用通常以房地产售价的2%来计取，设未来开发完成后的房地产价格为P，则：

$$\text{销售费用} = 2\% \times P。$$

### （五）投资利息

投资利息是指在房地产开发完成或实现销售之前发生的所有必要费用



应计算的利息，应计息的项目包括土地取得成本、开发成本、管理费用和销售费用。估价人员比照同类型房地产的建设周期，参照北京市工期定额，按建设期为2年、1-5年（含5年）贷款利率为4.75%（2015年10月24日公布实施的1-5年（含5年）贷款利率），土地取得成本一次性投入，建设期资金均衡投入，以复利计算投资利息：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得成本} \times [(1 + 4.75\%)^2 - 1] + (\text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1 + 4.75\%)^{(2/2)} - 1] \\ &= 403.5 + 0.1\%P \text{ (万元)} \end{aligned}$$

## （六）开发利润

根据北京市统计年鉴，未公布朝阳区房地产开发企业近年主营业务收入及利润相关数据，估价对象位于朝阳区朝阳门区域，区域较为发达，周边商业繁华度、交通便捷度较高，公共服务设施较齐备，整体环境较好，朝阳区与海淀区相邻，区域发展水平相当，故本次估价参照海淀区房地产开发企业主营业务收入及利润相关数据进行评估。2017-2020年海淀区房地产开发企业主营业务收入、利润总额、利润率，如下表所示：

年份	主营业务收入（万元）	利润总额（万元）	利润率
2020年	2392852.5	360922.4	15.08%
2019年	2473417.2	768672.8	31.08%
2018年	325667	119320.7	36.64%
2017年	3554875.7	1237956.1	34.82%

2017-2020年四年平均利润率为29.41%，考虑到估价对象位于地下一层，所在项目的区位条件等实际情况，本次估价取销售利润率为15%。即：  
开发利润 = 15%P。

## （七）销售税费

包括增值税及附加，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），增值税 = 销项税额 - 进项税额；销售不动产税率



为 9%，则销项税额 = (不动产总价-土地使用权总价) / 1.09 × 9%；进项税额中建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施建设费属于建筑行业，税率为 9%；而工程勘察设计和前期工程费、销售费用税率为 6%；附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，即：

增值税及附加：

$$= [(P - \text{土地取得成本}) / 1.09 \times 9\% - (\text{建筑安装工程费} + \text{基础设施费} + \text{公共配套设施建设费}) / 1.09 \times 9\% - (\text{工程勘察设计和前期工程费} + 3\%P) / 1.06 \times 6\%] \times (1 + 7\% + 3\% + 2\%)$$

$$= 9.25\%P - 406.77 - 0.13\%P \text{ (万元)}$$

## (八) 房地产全新价格

房地产全新价格 = 土地取得成本 + 开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费，即：

$$P = 3668.08 + 893.21 + 91.23 + 2\%P + (403.5 + 0.1\%P) + 20\%P + 9.25\%P - 406.77 - 0.13\%P$$

解得：P = 6301.5 (万元)

故成本法测算房地产全新价格为 6301.5 万元。

## C、建筑物折旧额

房屋成新折扣率 = 直线法成新折扣率 × 权重 + 综合观察法成新折扣率 × 权重

(1) 直线法成新折扣率 = 1 - (1 - 残值率) × 已使用年限 / 经济耐用年限

其中：已使用年限 = 当前年份 - 建成年份

估价对象为钢混结构，建成于 2000 年。钢混结构非生产用房经济耐用年限为 60 年，于价值时点，已使用 22 年，则直线法成新折扣率 = 1 - (1 -



残值率) × 已使用年限/经济耐用年限=1- (1-0%) × 22 ÷ 60=63.33%

(2) 综合观察法成新折扣率=基础工程部分得分 × 权重 + 结构工程部分得分 × 权重 + 设备安装工程部分得分 × 权重

观察法过程如下表

部位	观察成新率	权重
基础工程	80%	20%
结构工程	80%	50%
设备安装及装饰工程	80%	30%

则综合观察法成新折扣率=基础工程部分得分 × 权重 + 结构工程部分得分 × 权重 + 设备安装工程部分得分 × 权重

$$=80\% \times 20\% + 80\% \times 50\% + 80\% \times 30\%=80\%$$

(3) 房屋成新度折扣率确定

根据估价对象状况以直线法成新折扣率和综合观察法成新折扣率的算术平均值作为估价对象的最终房屋成新度折扣率，即房屋成新度折扣率为：

$$= (\text{直线法成新折扣率} + \text{综合观察法成新折扣率}) \div 2$$

$$= (63.33\% + 80\%) \div 2 = 72\% (\text{取整})$$

**建筑物全新价值：**

$$\text{建筑物全新价值} = 893.21 \div (3668.08 + 893.21) \times 6301.5$$

$$= 1233.98 (\text{万元})$$

**建筑物折旧额**

$$\text{建筑物折旧额 } D = \text{建筑物全新价值} \times (1 - \text{房屋成新度})$$

$$= 1233.98 \times (1 - 72\%)$$

$$= 345.51 (\text{万元})$$



## D、房地产现状价格

$$\begin{aligned} \text{房地产现状价格} &= \text{房地产全新价格} - \text{建筑物折旧额} \\ &= 6301.5 - 345.51 \\ &= 5955.99 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

成本法测算估价对象现状房地产总价为 5955.99 万元。

### ► 收益法求取估价对象房地产价值

#### 1. 有效毛收入

##### (1) 租金的确定

估价人员对估价对象所在区域进行了市场调查，估价对象周边同类项目租赁具体情况见下表：

项目	案例一	案例二	案例三
位置	吉祥里社区地下商业	日坛国际中心商铺	日坛国际中心商铺
面积	150	500	930
楼层	-1 层	-1 层	1 层
层高	标准层高	层高较高	标准层高
装修	简单装修	简单装修	简单装修
租金(元/平方米·天)	3.2	3.5	5



估价对象及可比案例位置示意图



根据估价对象与租赁案例的实际情况，选取影响房地产价格的各项因素，主要包括：交易情况、市场状况、市场状况、权益状况等。

通过对选取的案例与估价对象进行对比分析，以估价对象的租赁价格为基数 100，综合得出各项比较因素系数。

### 楼层修正：

由于估价对象与租赁案例一、二楼层均为地下一层，案例三楼层为一层，故对楼层进行修正，将案例三修正为地下一层的租金价格，具体情况如下：

可比实例	楼层修正	修正后的租金（元/平方米·天）
三	100/150	3.33

经过比较分析，三个案例情况清晰，来源可靠，经修正后的比准租金价格结果能够真实的反应估价对象的租金价格水平，详见下表：

项目名称		估价对象		吉祥里社区地下商业		日坛国际中心商铺		日坛国际中心商铺	
交易价格		待求		3.2		3.5		3.33	
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
交易日期		2022.3	100	2022.3	100	2022.3	100	2022.3	100
物业类型		商业	100	商业	100	商业	100	商业	100
区位状况	商业繁华度	较高	100	较高	100	高	102	高	102
	交通便捷度	较高	100	较高	100	较高	100	较高	100
	公共服务设施与基础设施状况	公共服务设施较好，基础设施状况达到“七通”	100	公共服务设施较好，基础设施状况达到“七通”	100	公共服务设施较好，基础设施状况达到“七通”	100	公共服务设施较好，基础设施状况达到“七通”	100
	自然和人文环境	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	楼层	-1层	100	-1层	100	-1层	100	1层	100
权益状况	权属情况	清晰	100	清晰	100	清晰	100	清晰	100
	租约	存在未考虑	100	无	100	短期租约	100	无	100
	他项权利状况	存在未考虑	100	无	100	无	100	无	100
实物状况	层高	标准层高	100	标准层高	100	层高较高	105	标准层高	100
	人流量	一般	100	一般	100	较大	102	较大	102
	店铺位置	小区内铺	100	小区内铺	100	临街商铺	105	临街商铺	105
	室内装修	精装修	100	简单装修	98	简单装修	98	简单装修	98
	面积规模	399.27	100	150	102	500	100	930	98
	是否可分割	否	100	否	100	否	100	否	100
比准租金（元/m <sup>2</sup> ·天）				3.2		3.11		3.17	
比准租金价格（元/m <sup>2</sup> ·天）						3.16			



比较法测算估价对象市场租金为 3.16 元/平方米·天。

## (2) 租约限制

根据《房屋租赁合同》（两份），估价对象商业用房 3、6、9 存在短期租约，其中商业用房 3 承租方为中青艺术剧院股份有限公司，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止，至价值时点，剩余租期为 2.77 年；商业用房 6、9 承租方为中电投（北京）文化传媒有限公司，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止，至价值时点，剩余租期为 2.77 年。上述租约均为小于三年短期租约，租约对估价对象价值影响较小，故本次评估未考虑租约的影响，特此说明。

根据《项目情况说明》，估价对象商业用房 1 由中青艺术剧院股份有限公司临时使用，未签订租赁合同，本次评估设定商业用房 1 不存在租约。

## (3) 有效出租面积

由于该区域均按建筑面积计算租金，故有效出租面积等于估价对象建筑面积。本次估价首先计算单位建筑面积收益价格，因此有效出租面积设定为 1。

## (4) 出租率的确定

估价对象位于北京市朝阳区朝阳门区域，商业繁华度较高，估价对象自身位于地下一层，故出租率确定为 95%。

## (5) 其他收入

房地产年有效毛收入除了租金收入之外，还有租金押金利息等收入，利率按中国人民银行于 2015 年 10 月 24 日公布一年期存款利率 1.5% 确定，月均天数按照 1 个月，即 30 天计算，则：

$$\begin{aligned} \text{押金利息收入} &= \text{租金} \times \text{建筑面积} \times 30 \text{天} \times \text{出租率} \times \text{一年期存款利率} \\ &= 3.16 \times 1 \times 30 \times 95\% \times 1.5\% = 1.35 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$



## (6) 有效毛收入的计算

$$\begin{aligned}
 \text{年有效毛收入} &= \text{日租金} \times \text{建筑面积} \times \text{出租率} \times 365 + \text{其他收入} \\
 &= (3.16 \times 1 \times 95\% \times 365) + 1.35 \\
 &= 1097.08 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

## 2. 运营费用

(1) 管理费，指工作人员的工资、福利等相关费用，结合本项目所在区域的经济状况、社会平均工资及项目的实际情况，取年总收益水平的2%。

(2) 房产税，房屋性质为商业的公司房屋租赁税，房产税税率12%计算。

(3) 增值税，房屋性质为商业的公司房屋租赁税，增值税税率5.33%计算。

(4) 维修保养费，维修保养是保障房屋正常使用每年需支付的修缮费用，本项目按房屋重置价格的1%计算。

(5) 保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般按房屋重置成新价格乘以保险费率计算，根据项目的不同，保险费率可取1‰-2‰，根据估价对象项目情况按房屋重置成新价格乘以保险费率1.0‰计算。

$$(6) \text{ 年运营费用} = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)$$

年运营费用		比例	费用 (元/m <sup>2</sup> )
管理费	以年有效毛收益为基数	2%	21.94
房产税		12%	124.63
增值税		5.33%	58.47
维修保养费	以重置价(5638)为基数	1%	56.38
保险费	以重置成新价(4060)为基数	0.1%	4.06
合计			265.48

## 3. 年纯收益

$$\begin{aligned}
 \text{年纯收益} &= \text{年总收益} - \text{年总费用} \\
 &= 1097.08 - 265.48 = 831.6 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$



#### 4. 未来收益年限内年净收益增长率的确定

估价对象所在区域为北京市朝阳区朝阳门区域，商业繁华度较高，区域位置较优，所处位置的重要性及资源的稀缺性，预计未来收益年限内，估价对象的租金水平将保持平稳增长，结合估价对象实际情况，估价人员预计估价对象在未来15年内净收益年增长率3%，15年后收益保持稳定。

#### 5. 报酬率的确定

在确定报酬率时一般采用累加法和市场提取法，其中：

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

市场提取法：是利用与估价对象房地产具有类似收益特征的可比实例房地产的价格、净收益等资料，选用相应的报酬资本化公式，反求出报酬率的方法。

此次评估在确定估价对象报酬率过程中，估价人员首先分别对估价对象所在区域同类物业的租金与售价进行调查，并根据调查结果采用市场提取法测算估价对象报酬率，同时结合累加法相互印证，最终确定估价对象报酬率为5%。

#### 6. 收益年限的确定

估价对象的收益期根据建筑物剩余经济寿命、建设用地剩余使用年限来确定。估价对象土地使用期限自2001年4月28日至2041年4月27日，截至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为19.09年；估价对象建成年代为2000年，钢混结构非生产型用房经济耐用年限为60年，于价值时点剩余经济耐用年限为40年，房屋剩余使用年限大于土地剩余使用年限。

根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号四十条规定：“土地使用权期满，土地使用权及地上建



# 北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路83号4层办公01-401室  
电话：010-85926553

邮编：100120  
E-mail:beijinghuaxin.co@163.com

建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。”结合估价目的，根据谨慎原则，故当建筑物剩余使用年限大于土地剩余使用年限时，房地产整体使用年限以土地剩余使用年限为准，不考虑土地使用权期满，建筑物的余值。因此本次评估估价对象的收益期按土地剩余使用年限19.09年为准。

## 7. 估价对象房地产价值

$$V = A / (Y - g) \times \{ 1 - [(1 + g) / (1 + y)]^{n_1} \} + A \times (1 + g)^{n_1} / Y \times \{ 1 - [1 / (1 + y)]^{n_2} \} / (1 + y)^{n_1}$$

其中：V为房地产价格，A为年纯收益（831.6元/平方米），y为报酬率（5%），g为增长率（3%），n<sub>1</sub>为收益年限（15年），n<sub>2</sub>为收益年限（9.09年）。

$$V = 12675 \text{ (元/平方米)}$$

收益法测算估价对象房地产单价为12675元/平方米。

$$\text{估价对象总价} = 12675 \times 2188.58 \div 10000 = 2774.03 \text{ (万元)}$$

收益法测算估价对象总价为2774.03万元。

## 六、估价结果确定

### (一) 房地产总价

估价对象	评估方法	成本法	收益法
	估价对象		5955.99

经比较两种方法的估价结果相近，在使用成本法测算过程中，估价人员是通过实地查勘并结合估价对象的具体情况按照估价对象的开发所产生的客观必要成本进行测算的；在使用收益法测算过程中，从预期收益角度，测算了估价对象未来持续经营所能实现的收益价格，运用收益法测算过程



中，客观收益水平会受到项目业态、实际经营状况等诸多因素的影响，并且在选用报酬率过程中也会受到来自项目投资风险补偿率、管理负担补偿率等因素的影响，可能会造成最终房地产价格的偏差。

在充分考虑以上原因及分析两种方法的测算结果后，估价人员认为就估价对象自身的特点而言，成本法的测算结果更能体现房地产市场的实际情况，因此在进行具体测算时估价师将成本法、收益法按照 0.7: 0.3 的权重进行取值，估价对象房地产市场单价情况如下：

$$\begin{aligned} \text{估价对象总价} &= 5955.99 \times 0.7 + 2774.03 \times 0.3 \\ &= 5001.4 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\text{估价对象平均单价} = 5001.4 \div 2188.58 = 22852 \text{ (元/平方米)}$$

## (二) 估价结果确定

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，运用科学的估价方法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致缜密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 24 日的估价结果为(币种:人民币):

### 1. 估价对象市场价值

房地产市场总价：5001.4 万元

大写金额：人民币伍仟零壹万肆仟元整

房地产平均单价：22852 元/平方米

### 2. 估价对象抵押价值

抵押价值=假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值-法定优先受偿款

根据估价委托人介绍，估价对象《不动产权证书》[京(2017)朝不动产权第0000139号]、《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第00134号]



# 北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路83号4层办公01-401室  
电话：010-85926553

邮编：100120  
E-mail:beijinguaxin.co@163.com

原件在金融机构库内存档，故本次估价根据《不动产登记信息查询结果告知单》[编号：20221340825（移）]及经办人介绍，本次估价设定于价值时点，估价对象存在抵押登记。由于本次评估为抵押中的续贷评估，故本次估价未考虑现有抵押登记对估价结果的影响。估价对象无其他优先受偿款，则估价对象房地产抵押价值等于其市场价值，即为5001.4万元（大写：人民币伍仟零壹万肆仟元整）。

## 房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目	评估结果	
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	5001.4
	房地产单价（元/m <sup>2</sup> ）	22852
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0（存在，未考虑）
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3、抵押价值	总价（万元）	5001.4
	房地产单价（元/m <sup>2</sup> ）	22852



# 北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路 83 号 4 层办公 01-401 室  
电话：010-85926553

邮编：100120  
E-mail:beijinghuaxin.co@163.com

## 附 件

- (一) 估价对象所在位置示意图及现状照片
- (二) 产权方《营业执照》
- (三) 《不动产权证书》[京(2017)朝不动产权第 0000139 号]
- (四) 《房屋所有权证》[京房权证朝股份制字第 00134 号]
- (五) 《房屋测绘技术报告书(房屋面积认定)》
- (六) 《房屋租赁合同》(两份)
- (七) 《项目情况说明》
- (八) 房地产估价机构企业《营业执照》副本
- (九) 房地产估价机构备案证书
- (十) 房地产估价师注册证书



估价对象现状照片



外观



商业用房 1、3 入口



商业用房 6、9 入口



商业用房 1、3 室内



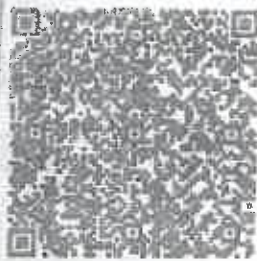
商业用房 1、3 室内



商业用房 6、9 室内



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 11001558434

权利人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区吉灵里9号, 10号楼
不动产单元号	110105002001GB00082900000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅、商业、车库
面积	14400.94平方米
使用期限	住宅: 70年, 商业: 40年, 地下车库: 50年
权利其他状况	

附 记

2018年10月11日 测绘  
宗地编号：京朝地籍(2003出)字第0002号  
原发证日期：2003年1月16日

朝阳区苦楝里9号、10号楼地下-2、-3层共157套房已办理房屋与土地  
不动产权证书。

2018.0.5



# 宗地 图

宗地代码: 110105002001GB00032

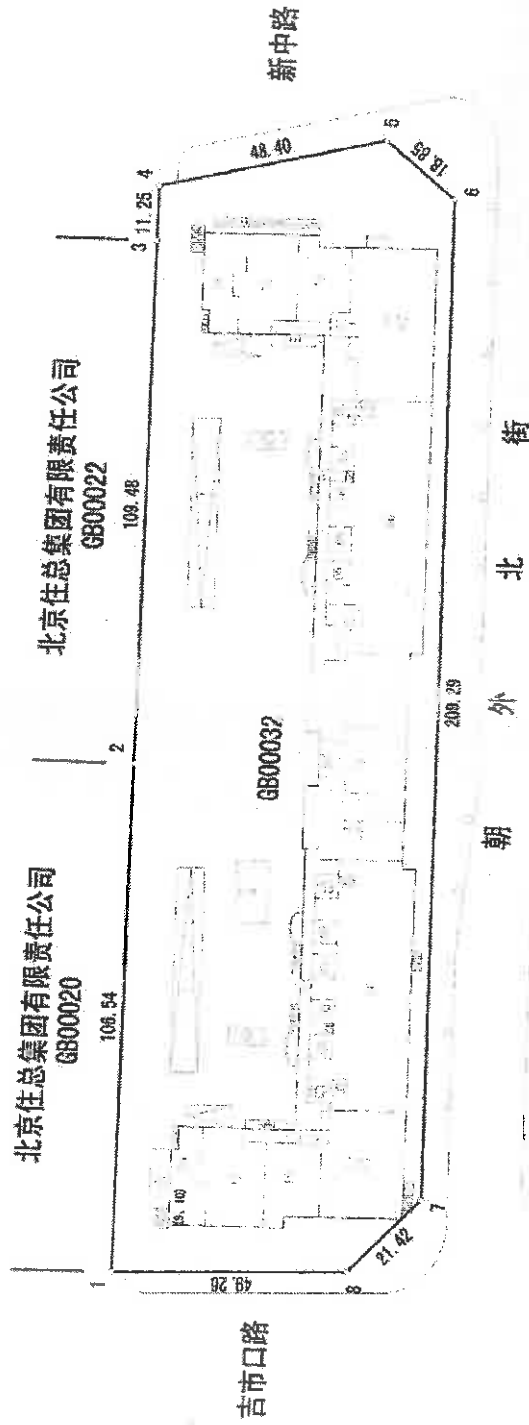
所在图幅号: 1-2-2-34(1)

单位: m . III

土地权利人: 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

宗地面积: 14490.94

北京市规划和国土资源管理委员会(朝阳)



2017年10月解析法测绘宗地界址点

制图日期: 2017年10月25日

审核日期: 2017年10月25日

1:1500

制图者: 赵少军  
审核者: 王... ..

京 房权证 明顺 字第 00134 号



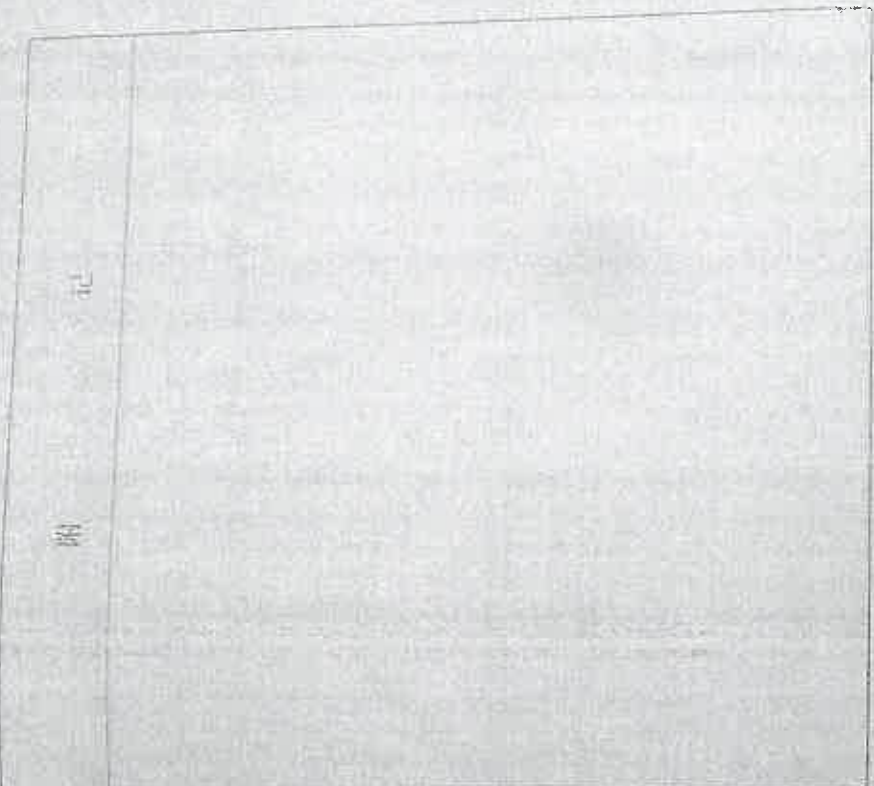
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证



中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 00134

房屋所有权人		北京中关村科技园发展(控股)股份有限公司			
房屋坐落	朝阳区青塔里10号楼				
座(地)号	1-2-36(9)	产别	商品房		
幢号	10号	房号	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
房号	101			75.994.56	
现状					
备注	权利人共有权证号自 至				
土地使用情况摘要					
土地证号	京房地字第2531号	使用期限	自 年 月 日至 年 月 日	使用面积(平方米)	14480.9
权利性质	出让	权利保留	设定日期	登记日期	
权利范围	房屋	用途	日期	日期	
其他权利					



北京市朝阳区国土资源和房屋管理局  
 颁发日期: 2008年05月21日



# 北京市房屋登记表

共2页 第2页

坐落		朝阳区吉庆里9号楼10号楼		朝阳区		1-2-2-35(3)-	
所有人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司					
产别	房屋用途	商业、住宅	宗地面积	楼层、平房建筑总面积	地号	5675.72	
单元或层号	房屋用途	建筑面积	套数	结构	建筑层数	建筑占地面积	使用面积
9.10	3	附房7	附房7	钢筋混凝土	222.47	5675.72	
	1	附房8	附房8		35.27		
	1	附房9	附房9		35.27		
	1	附房10	附房10		35.27		
	2	附房11	附房11		200.30		
	1	附房12	附房12		41.36		
总计		569.94		5675.72		m <sup>2</sup> 以下以上总建筑面积以内	

测量日期: 2004年4月11日

填表人: *宋世锋*

检查人:

填表日期: 2004年4月11日  
北京市房地产权登记中心监制

编号 \_\_\_\_\_ :

# 房屋测绘技术报告书

(房屋面积认定)

朝阳区国土资源和房屋管理局测绘队

2003年2月15日

目录

作业说明

作业成果

一、房屋建筑面积总表

二、房屋建筑面积分层汇总表

三、共有共用建筑面积分层汇总表

四、房屋建筑面积分层平面示意图（房地平面图）

五、附件一：商品房销售面积明细表

六、附件二：共有共用建筑面积分摊说明



## 作业说明

- 一. 此份资料使用的长度单位为米，面积单位为平方米。
- 二. 委托方情况：
  1. 委托方名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
  2. 委托方地址：朝阳区吉庆里9、10号楼
  3. 委托方经办人：焦力强
  4. 委托方电话：（010）65523556
- 三. 项目名称：吉庆里9、10号楼
- 四. 项目坐落：朝阳区吉庆里9、10号楼
- 五. 项目类别：商业、住宅
- 六. 作业目的：房屋面积认定
- 七. 作业日期：2002年12月15日-2002年12月16日
- 八. 作业依据：
  1. 国标《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）
  2. 《北京市地籍测绘规则》、《北京市地籍图图式》（城规发1998[285]号）
  3. 《北京市商品房销售面积计算及共有共用建筑面积分摊暂行规定》（京房地权字2000[369]号）。
  4. 《北京市房地产测绘细则》（京房地测字1999[05]号）及补充规定。

5. 委托单位提供的符合相关规定共有共用建筑面积分摊说明及配套的分摊彩图。

6. 项目设计图纸及相关说明。

7. 其他依据：

测图人：李钢

检查人：薛跃

审核人：

2003年 2月 15日

# 作业成果

## 一、房屋建筑面积总表

表 1

建筑物名称	吉庆里 9、10 号楼			宗地号		
坐 落	朝阳区吉庆里 9、10 号楼			图幅号	1-2-2-35 <sub>3</sub>	
用 途	商业、住宅	结 构	钢筋混凝土	产 别	其它产	
面 积 统 计	宗地面积					
	建筑总面积 (含人防)		82381.75			
	其 中	地上主体面积		55981.53		
		地下室面积		13270.18		
		屋面附属用房面积		1139.88		
		人防面积		6387.19		
车库面积		5602.97				
层 数 统 计	地上层数		17			
	地下室层数		3			
备注:						

## 二、房屋建筑面积分层汇总表

建筑物名称：吉天堡 9、10 号楼

表 2

层次	建筑面积									
地下一层	5109.81									
地下二层	9918.85									
地下三层	9978.37									
1	5675.72									
2	4709.58									
	A 座		B 座		C 座		D 座		E 座	
	建筑面积	合用台	建筑面积	合用台	建筑面积	合用台	建筑面积	合用台	建筑面积	合用台
3	943.02	8.43	991.20	42.92	866.26	7.22	1037.50	43.56	1065.04	8.49
4	953.70	8.43			872.26	7.22				
5	953.70	8.43	999.6	42.92	872.26	7.22	1047.30	43.96	1076.07	8.49
6	953.70	8.43	999.6	42.92	872.26	7.22	1047.30	43.96	1076.07	8.49
7	953.70	8.43	803.44	14.28	872.26	7.22	829.07	19.60	1076.07	8.49
8	953.70	8.43			872.26	7.22			1076.07	8.49
9	953.70	8.43			872.26	7.22			1076.07	8.49
10	809.73	5.85			872.26	7.22			1076.07	8.49
11	809.73	5.85			872.26	7.22			932.10	5.91
12	809.73	5.85			872.26	7.22			932.10	5.91
12A					872.26	7.22				
13	570.60	5.85								
15A	570.60	5.85			872.26	7.22				
15	570.60	5.85			872.26	7.22			932.10	5.91
16	392.34	5.85			872.26	7.22			692.98	5.91
17	392.34	5.85			872.26	7.22			692.98	5.91
18									692.98	5.91
19									514.52	6.11
20									514.52	6.11
屋面附属用房	241.66		105.81		444.94		105.81		241.66	
合计	11832.55	105.81	3899.65	143.04	12522.84	108.30	4066.98	150.08	13667.40	107.11
汇总	82381.75									

此表的分层建筑面积为按房屋外墙围水平投影面积计算，没有划分及分摊共有共用面积。

### 三、共有共用建筑面积分层汇总表

建筑物名称：云天里 9、10 号楼 A 座

表 2

层 次	共有共用面积名称	面 积		分摊范围	备 注
		应分摊	不分摊		
地下一层	电梯井、管道井	26.25		A 座商业、住宅	
	配电室、风机房、 分界小室	328.57		商业、住宅	
一层	大堂	298.68		A 座商业、住宅	
	1 单元核心筒	32.72		A 座商业、住宅	
	2 单元核心筒	78.03		A 座商业、住宅	
	配电室、公共卫生间	69.66		A 座商业	
	过道	16.48		A 座商业	
	外墙一半...	18.27		A 座商业	
	门厅	42.16		A 座商业	
二层	1 单元核心筒	32.72		A 座商业、住宅	
	2 单元核心筒	78.03		A 座商业、住宅	
	配电室、公共卫生间、 网络小室	93.79		A 座商业	
	过道	127.24		A 座商业	
	外墙一半...	26.89		A 座商业	
	1 单元核心筒	39.30		A 座住宅	
三层	2 单元核心筒	77.78		A 座住宅	
	外墙一半	22.04		A 座住宅	
四~十七层	1 单元核心筒	356.76		A 座住宅	四~十七层
	2 单元核心筒	1088.82		A 座住宅	
	外墙一半	276.35		A 座住宅	
A 座汇总		3130.54			

注：核心筒包括：电梯井、（楼）电梯前厅、楼梯间、...

建筑名称：重庆9、10号楼B座

表 4

层 次	共有共用面积名称	面 积		办证备注	备 注
		应分摊	不分摊		
地下一层	电梯井	18.66		B座住宅	
	楼梯间、风机房、公共卫生间、过道、外墙一半	163.66		B、D座商业	
一层	大堂	159.99		B、D座商业	
	自行车	87.62		B座住宅	
	3单元核心筒	44.87		B座住宅	
	4单元核心筒	47.05		B座住宅	
	5单元核心筒	39.45		B座住宅	
	楼梯间、公共卫生间	101.46		B、D座商业	
	过道	22.53		B、D座商业	
	外墙一半...	11.90		B、D座商业	
二层	3单元核心筒	22.20		B座住宅	
	4单元核心筒	22.20		B座住宅	
	5单元核心筒	22.20		B座住宅	
	楼梯间、公共卫生间	167.27		B、D座商业	
	过道	65.89		B、D座商业	
	外墙一半...	26.91		B、D座商业	
三层	3单元核心筒	34.17		B座住宅	
	4单元核心筒	34.17		B座住宅	
	5单元核心筒	34.17		B座住宅	
	外墙一半	22.03		B座住宅	
五~七层	3单元核心筒	100.23		B座住宅	四~六层
	4单元核心筒	100.23		B座住宅	
	5单元核心筒	100.23		B座住宅	
	外墙一半	64.53		B座住宅	
前面附属用房		105.81		B座住宅	
B座总计		1559.37			

注：核心筒包括：电梯井、（楼）电梯前厅、楼梯间，...



建筑物名称：附录9、10号楼D座

表6

层次	共有共用面积名称	面积		分摊范围	备注
		应分摊	不分摊		
地下一层	电梯井	18.66		D座住宅	
	楼梯间、风机房、公共卫生间、过道、外墙一半	162.24		B、D座商业	
一层	大堂	191.55		B、D座商业	
	门厅	71.76		D座商业	
	8单元核心筒	43.36		D座住宅	
	9单元核心筒	47.56		D座住宅	
	10单元核心筒	44.87		D座住宅	
	楼梯间、公共卫生间	105.30		B、D座商业	
	过道	12.67		B、D座商业	
	外墙一半...	14.88		B、D座商业	
二层	8单元楼、电梯间	22.20		D座住宅	
	9单元楼、电梯间	22.20		D座住宅	
	10单元核心筒	22.20		D座住宅	
	楼梯间、公共卫生间	79.77		B、D座商业	
	过道	56.03		B、D座商业	
	外墙一半...	30.55		B、D座商业	
三层	8单元核心筒	33.63		D座住宅	
	9单元核心筒	34.17		D座住宅	
	10单元核心筒	34.17		D座住宅	
	外墙一半	23.19		D座住宅	
五~七层	8单元核心筒	98.59		D座住宅	四~六层
	9单元核心筒	100.23		D座住宅	
	10单元核心筒	100.23		D座住宅	
	外墙一半	67.99		D座住宅	
屋面附属用房		105.51			
D座汇总		1543.81			

注：核心筒包括：电梯井、（楼）电梯前厅、楼梯间、...



# 商品房销售面积明细表

地号: 1-2-2-35

共9页 第1页

坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

层位 及房号	销售 建筑面积	其 中		分摊的公用 建筑面积	公用面积分摊系数
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台 建筑面积		0.2664
备 注					
1单元					
3层					
01	179.35	141.62	2.58	37.73	
02	246.00	191.25		51.75	
4-9层					
01	181.45	143.28	2.58	38.17	
02	248.11	195.92		52.19	
10-12层					
02	248.01	195.84		52.17	
2单元					
3层					
01	215.53	170.19		45.34	
02	142.18	112.27	3.33	29.91	
03	113.55	89.66	1.29	23.89	
05	121.46	95.91	1.23	25.55	
4-6层					
01	217.63	171.85		45.78	
02	144.05	113.75	3.33	30.30	
03	115.42	91.14	1.29	24.28	
05	124.70	98.17	1.23	26.23	
7-12层					
01	217.63	171.85		45.78	
02	142.96	112.89	3.33	30.07	
03	115.42	91.14	1.29	24.28	
05	124.70	98.17	1.23	26.23	
13层					
01	219.15	173.05		46.10	
02	142.96	112.89	3.33	30.07	
03	115.42	91.14	1.29	24.28	
05	124.70	98.17	1.23	26.23	
实际14层					
15A层					
01	219.15	173.05		46.10	
02	142.96	112.89	3.33	30.07	
本页小计					
	10713.46	8459.84	85.74	2253.62	
住宅总计					
	48923.36	38717.97	614.34	10205.39	

计算人: 李娟

检查人: 郭中民

2003年02月15日

# 商品房销售面积明细表

共9页 第2页

地号: 1-2-2-35

坐落: 朝阳区吉庆里9, 10号楼

部 位 及房号	售 售 建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	其 中 阳台 建筑面积	公用面积分摊系数 0.2664	分摊的公用 建筑面积	备 注
03	115.42	91.14	1.29		24.28	
05	124.70	98.47	1.23		26.23	
15层						
01	219.15	173.05			46.10	
02	142.96	112.89	3.33		30.07	
03	115.42	91.14	1.29		24.28	
05	124.70	98.47	1.23		26.23	
16-17层						
02	142.96	112.89	3.33		30.07	
03	115.42	91.14	1.29		24.28	
05	124.60	98.39	1.23		26.21	
3单元						
3层						
01	187.63	144.55	7.26		43.08	
02	187.42	144.39	7.10		43.03	
5层						
01	189.44	145.95	7.26		43.49	实际4层
02	189.24	145.79	7.10		43.45	
6层						
01	189.44	145.95	7.26		43.49	实际5层
01跃层	148.69	114.55	2.38		34.14	
02	189.24	145.79	7.10		43.45	
02跃层	148.69	114.55	2.38		34.14	
4单元						
3层						
01	187.42	144.39	7.10		43.03	
02	187.42	144.39	7.10		43.03	
5层						
01	189.24	145.79	7.10		43.45	实际4层
02	189.24	145.79	7.10		43.45	
6层						
01	189.24	145.79	7.10		43.45	实际5层
01跃层	148.69	114.55	2.38		34.14	
本页小计	4129.35	3212.22	105.79		917.13	
总 计						

计算人:

检查人:

2003年02月15日

# 商品房销售面积明细表

地号: 1-2-2-35

共9页 第3页

坐落: 朝阳区古庆里9、10号楼

部 位 及房号	销 售 建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	其 中		公用面积分摊系数
			阳 台 建筑面积	分摊的公用 建筑面积	0.2980 备 注
02	189.24	145.79	7.10	13.15	
02跃层	148.69	114.55	2.38	34.11	
5单元					
3层					
01	187.42	141.39	7.10	43.03	
02	187.63	141.55	7.26	43.08	
5层					
01	189.24	145.79	7.10	43.45	实际4层
02	189.44	145.95	7.26	43.49	
6层					
01	189.24	145.79	7.10	43.45	实际5层
01跃层	148.69	114.55	2.38	34.11	
02	189.44	145.95	7.26	43.49	
02跃层	148.69	114.55	2.38	34.14	
6单元					
3层					
01	55.02	43.28		11.74	
02	100.41	78.99	3.61	21.42	
03	107.30	84.41		22.89	
05	46.96	36.94		10.02	
06	142.96	112.46		30.50	
4-6层					
01	55.02	43.28		11.74	
02	100.41	78.99	3.61	21.42	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.91		30.90	
7-12层					
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.25	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.91		30.90	
本页小计	6323.26	4945.52	93.42	1377.74	
总 计					

计算人: 李有

检查人: 薛建庆

2003年02月15日


# 商品房销售面积明细表

共9页 第4页

地号: L-2-2-35

坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

部位 及房号	销售 建筑面积	其 中		公用面积分摊系数 0.2712
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台 建筑面积	
12A层				
01	55.02	43.28		11.74
02	99.61	78.36	3.61	21.25
03	109.18	85.89		23.29
05	46.96	36.94		10.02
06	144.84	113.94		30.90
13A层				
01	55.02	43.28		11.74
02	99.61	78.36	3.61	21.25
03	109.18	85.89		23.29
05	46.96	36.94		10.02
06	144.84	113.94		30.90
15-17层				
01	55.02	43.28		11.74
02	99.61	78.36	3.61	21.25
03	109.18	85.89		23.29
05	46.96	36.94		10.02
06	144.84	113.94		30.90
7单元 3层				
01	55.02	43.28		11.74
02	100.41	78.99	3.61	21.42
03	107.30	84.41		22.89
05	46.96	36.94		10.02
06	142.96	112.46		30.50
4-6层				
01	55.02	43.28		11.74
02	100.41	78.99	3.61	21.42
03	109.18	85.89		23.29
05	46.96	36.94		10.02
06	144.84	113.94		30.90
7-12层				
01	55.02	43.28		11.74
本页小计	4430.05	3484.93	32.39	945.12
总 计				

计算人: 

检查人: 

2003年02月15日

# 商品房销售面积明细表

共9页 第5页

地号: 1-2-2-35

坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

部位 及房号	销售 建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	其 中		公用面积分摊系数 0.2712
			分摊的公用 建筑面积	阳台 建筑面积	
02	99.61	78.36	3.61	21.25	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
12A层					实际13层
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.25	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
15A层					实际14层
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.25	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
15-17层					
01	55.02	43.28		11.74	
02	99.61	78.36	3.61	21.25	
03	109.18	85.89		23.29	
05	46.96	36.94		10.02	
06	144.84	113.94		30.90	
8单元					0.2822
3层					
01	244.13	190.40	6.90	53.73	
02	184.92	144.22	7.10	40.70	
5层					实际4层
01	247.72	193.20	8.30	54.52	
02	186.73	145.63	7.10	41.10	
6层					实际5层
01	247.72	193.20	8.30	54.52	
01跃层	178.98	139.59	7.70	39.39	
02	186.73	145.63	7.10	41.10	
本页小计	6158.52	4834.70	92.21	1323.82	
总 计					

计算人: 李有

检查人: 薛建民

2003年02月15日

# 商品房销售面积明细表

共9页 第6页

地号: 1-2-2-35

坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

部位 及房号	销售 建筑面积	其 中			公用面积分摊系数 0.2823 备 注
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台 建筑面积	分摊的公用 建筑面积	
02跃层	146.88	114.54	2.38	32.33	
9单元					
3层					
01	185.14	144.39	7.10	40.75	
02	185.14	144.39	7.10	40.75	
5层					
01	186.93	145.79	7.10	41.14	实际4层
02	186.93	145.79	7.10	41.14	
6层					
01	186.93	145.79	7.10	41.14	实际5层
01跃层	146.88	114.55	2.38	32.33	
02	186.93	145.79	7.10	41.14	
02跃层	146.88	114.55	2.38	32.33	
10单元					
3层					
01	185.14	144.39	7.10	40.75	
02	185.34	144.36	7.26	40.73	
5层					
01	186.93	145.79	7.10	41.14	实际4层
02	187.14	145.95	7.26	41.19	
6层					
01	186.93	145.79	7.10	41.14	实际5层
01跃层	146.88	114.55	2.38	32.33	
02	187.14	145.95	7.26	41.19	
02跃层	146.88	114.55	2.38	32.33	
11单元					
3层					
01	210.77	170.18		40.59	
02	229.27	185.12	3.42	44.15	
03	130.49	105.36	1.11	25.13	
05	151.72	122.50	1.38	29.22	
5-7层					
02	212.82	171.84		40.98	实际4-6层
本页小计	1331.71	3415.78	103.49	915.93	
总 计					

计算人: 李有

检查人: 薛忠民

2003年02月15日


# 商品房销售面积明细表

共9页 第7页

地号: 1-3-2-35

坐落: 朝阳区吉庆电9、10号楼

部位 及房号	销售 建筑面积	其 中		分摊的公用 建筑面积	公用面积分摊系数 0.2355	备 注
		套内建筑面积 (含阳台)	阳 台 建筑面积			
02	229.27	183.12	3.42	44.15		
03	131.11	108.31	1.11	25.83		
05	155.37	125.45	1.38	29.92		
8-12层						实际7-11层
01	212.82	171.84		40.98		
02	228.33	184.36	3.42	43.97		
03	131.14	108.31	1.11	25.83		
05	155.37	125.45	1.38	29.92		
15层						实际12层
01	212.82	171.84		40.98		
02	228.33	184.36	3.42	43.97		
03	131.14	108.31	1.11	25.83		
05	155.37	125.45	1.38	29.92		
16-18层						实际13-15层
01	214.30	173.03		41.27		
02	228.33	184.36	3.42	43.97		
03	131.14	108.31	1.11	25.83		
05	155.37	125.45	1.38	29.92		
19-20层						实际16-17层
02	228.33	184.36	3.42	43.97		
03	131.14	108.31	1.11	25.83		
05	155.56	125.60	1.58	29.96		
12单元						
3层						
01	175.40	141.62	2.58	33.78		
02	210.58	194.25		46.33		
5-10层						实际4-9层
01	177.45	143.28	2.58	34.17		
02	212.65	195.92		46.73		
11-12层						实际10-11层
02	242.55	195.84		46.71		
15层						实际12层
02	242.55	195.84		46.71		
本页小计	12837.01	10361.98	101.20	2172.03		
总 计						

计算人: 

检查人: 

2003年02月15日

# 商品房销售面积明细表

地号: I-2-2-35

共9页 第8页

坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

部位 及房号	销售 建筑面积	其 中		分摊的公用 建筑面积	公用面积分摊系数	备 注
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台 建筑面积			
<b>-1层</b>						
商业用房1	399.27	301.93		97.34	0.3224	
商业用房3	658.30	497.81		160.49		
商业用房6	731.71	553.34		178.40		
商业用房9	399.27	301.93		97.34		
<b>1层</b>						
商业用房1-2	203.52	137.97		65.55	0.4751	
商业用房3	105.96	71.83		34.13		
商业用房4-6	291.53	199.67		91.86		
商业用房7	43.50	29.49		14.01		
商业用房9	326.46	246.87		79.59	0.3224	
商业用房10	273.30	206.67		66.63		
商业用房12	102.10	77.21		24.89		
商业用房13	58.65	44.35		14.30		
商业用房17	324.16	245.13		79.03		
商业用房18	325.46	246.87		79.59		
商业用房20	212.71	150.46		62.28	0.4139	
商业用房21-23	282.37	199.71		82.66		
商业用房25	101.55	71.82		29.73		
商业用房26-27	202.30	143.08		59.22		
<b>2层</b>						
商业用房1-2	213.80	144.94		68.86	0.4751	
商业用房3	112.87	76.52		36.35		
商业用房4	120.19	81.48		38.71		
商业用房5	46.86	31.77		15.09		
商业用房6	93.61	63.46		30.15		
商业用房7	121.90	82.64		39.26		
商业用房8	52.14	35.35		16.79		
商业用房9	48.84	33.11		15.73		
商业用房10	43.50	29.49		14.01		
商业用房11	47.10	35.62		11.48	0.3224	
商业用房12	402.86	304.65		98.21		
商业用房13	402.86	304.65		98.21		
本页小计	6752.71	4949.82		1802.89		
商业总计	9122.04	6694.43		2427.61		

计算人: 

检查人: 

2003年02月15日



# 北京市房屋登记表

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

共1页第1页

图号: 1--2--2--35(3)

坐落: 朝阳区吉庆里9、10号楼

所有权人: 北京中关村科技发展(控股)有限公司

其它产房用途: 商业、住宅

宗地面积: 82381.75

楼、平房建筑占地面积: 5675.72

平房建筑面积: 82381.75

平房建筑面积

建筑总面积

使用面积

共  
东四建筑面积(各阳台)

共有分摊  
建筑面积

部分产权  
建筑面积

建筑占地面积: 5675.72

阳台建筑面积: 614.34

套数

建成年份

房屋层数

结构

楼号或幢号及房号

56234.84

614.34

5675.72

25007.03

41.36

200.30

35.27

35.27

35.27

222.47

81811.81

82381.75

钢混

地下室

附房1

附房2

附房3

附房4

附房5

附房6

本页小计

总计

建筑面积

不在以上总建筑面积以内

附记: 另有

备注

系数: A座住宅: 0.2661、B座住宅: 0.2980、C座住宅: 0.2712、D座住宅: 0.2822、E座住宅: 0.2385、A座商业: 0.4751、B、D座商业: 0.4139

测图日期: 2003年2月15日

填表人: 李新

检查人: 邵斌

填表日期: 2003年2月15日

北京市房地产权测绘所监制

# 北京市房屋登记表

共2页第2页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

坐落		朝阳区吉庆里9、10号楼		图号	1--2--2--35(9)----	
所有权人		北京中关村科技发展(控股)有限公司		地号		
产别		房屋用途	商业、住宅	楼、平房建筑占地面积		
其它产		宗地面积		楼、平房建筑总面积		
平房建筑面积		房屋层数	所在楼层	建成年份	套数	套内建筑面积(含阳台)
楼号或幢号	部位及房号	房屋总数			合计	
9、10	附房7	3			222.47	
	附房8	1			25.27	
	附房9	1			35.27	
	附房10	1			35.27	
	附房11	2			200.30	
	附房12	1			41.36	
本页小计					559.94	
总计						
附记:	另有					
备注						
				其中	共有分摊建筑面积	使用面积
				阳台建筑面积	部分产权建筑面积	建筑面积
				套内建筑面积(含阳台)		5675.72

不在以上总建筑面积以内

测绘日期: 2003年2月15日

填表人: 李何

检查人: 邵世民

填表日期: 2003年2月15日

北京市房地产权登记所监制

## 房屋租赁合同

出租方（下称甲方）：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

地址：北京市海淀区中关村南大街32号

电话：57768899

法定代表人（或委托代理人）：许钟民

承租方（下称乙方）：中电投（北京）文化传媒有限公司

地址：北京市怀柔区杨宋镇凤翔东大街9号A座A1385

电话：13716660445

法定代表人（或委托代理人）：王博

甲方与乙方为了明确双方权利、义务，经友好协商，一致达成以下各项协议，双方共同遵守。

### 第一条 租赁范围

根据本合同条款，现甲方愿意出租及乙方愿意承租位于北京市朝阳区朝外大街吉庆里小区9、10号楼B1层6、9号（包括本合同中提到的该房间的附着物及设备，详见附件一）作为经营之用（以下简称“所租商铺”），甲乙双方确认所租商铺建筑面积1131平方米。

### 第二条 租赁期限

2.1 房屋租赁期自2020年1月1日起至2024年12月31日止，租期为5年。

### 第三条 租金、其他费用

#### 3.1 租金

3.1.1 甲乙双方约定租金标准（含物业管理服务费，现行物业管理服务费标准为5元/平米·月）为：

3.1.1.1 2020年1月1日至2020年12月31日，租金标准为1.05元/m<sup>2</sup>·天，年租金为人民币433455.75元整；（大写：肆拾叁万叁仟肆佰伍拾伍元柒角伍分），（以建筑面积计算），其中物业费为67860元/年（大写：陆万柒仟捌佰陆拾元整），故本年度乙方支付租金为365595.75元（大写：叁拾陆万伍仟伍佰玖拾伍元柒角伍分）。

3.1.1.2 2021年1月1日至2021年12月31日，租金标准为1.25元/m<sup>2</sup>·天，年租金为人民币516018.75元整；（大写：伍拾壹万陆仟零壹拾捌元柒角伍分），（以建筑面积计算），其中物业费为67860元/年（大写：陆万柒仟捌佰陆拾元整），故本年度乙方支付租金为448158.75元（大写：肆拾肆万捌仟壹佰伍拾捌元柒角伍分）。

3.1.1.3 2022年1月1日至2022年12月31日，租金标准为1.35元/m<sup>2</sup>·天，年租金为人民币557300.25元整；（大写：伍拾伍万柒仟叁佰零贰元伍角），（以建筑面积计算），其中物业费为67860元/年（大写：陆万柒仟捌佰陆拾元整），故本年度乙方支付租金为489440.25元（大写：肆拾捌万玖仟肆佰肆拾元贰角伍分）。

3.1.1.4 2023年1月1日至2024年12月31日，租金标准为1.5元/m<sup>2</sup>·天，年租金为人民币619222.50元整；（大写：陆拾壹万玖仟贰佰贰拾贰元伍角），（以建筑面积计算），其中物业费为67860元/年（大写：陆万柒仟捌佰陆拾元整），故本年度乙方支付租金为551362.50元（大写：伍拾伍万壹仟叁佰陆拾贰元伍角）。

上述各年度租金均包含当年物业管理服务费，但不包含水电费、供暖费及其他费用。物业管理服务费具体收费标准、支付方式及物业服务相关要求，以乙方与物业公司签订的《物业管理协议》为准，所租商铺物业管理服务费由乙方直接向物业公司进行缴纳。本合同执行期间如遇物业管理服务费收费标准合法上调，物业管理服务费的增长部分由乙方直接向物业公司进行缴纳。

3.1.2 乙方的停车费、租售房屋内的水电费、供暖费等其他相关费用均按相关部门标准执行。如收费标准变更，以公告通知为准。

3.1.3 电表底数和水表底数以双方签订房屋租赁合同之日起由甲方委托物业公司和乙方联合验收时确认为准。如乙方需要超过租赁房屋内额定的用电容量时，应以书面形式向甲方委托的物业管理公司提出增容申请，管理公司同意后按批准的用电容量进行用电增容改造工程，工程改造费用由乙方承担。

3.2 非经甲方同意或本合同另有约定，乙方对上述租金的支付，不得以任何理由进行任何减扣、抵消或迟延支付。

3.3 乙方所租赁商铺内水费、电费、电话费、车位费等费用的收费标准、支付日期按甲方有关规定执行。

#### 第四条 押金

##### 4.1 押金数额：

乙方须于签署本合同时，向甲方支付相当于所租商铺 2 个月的房屋租金作为房屋押金，总计人民币 7200 元；（大写：柒仟贰佰元正）作为乙方履行合同条款的保证。否则，甲方有权解除本合同而无需承担任何责任。

##### 4.2 押金的返还：

本合同终止时，在乙方按合同约定完整交还甲方所租商铺及附属设备并结清全部应付费用后，甲方需于合同终止后 7 个工作日内将押金退还乙方，但不计利息。

4.3. 乙方所使用的商铺中的附属设备设施如因乙方原因发生损坏，需由乙方修复或还原，乙方正常使用因附属设备质量及设施老化原因出现的损坏情况除外。如乙方未能修复或还原，甲方有权将修复和还原的费用从乙方的租赁押金中扣除，租赁押金不够抵扣发生的费用时，甲方有权向乙方追讨相关费用。

#### 第五条 租金支付办法

5.1 本合同中前一个计租期的租金在办理入住手续前与押金一同缴付甲方，乙方应于签订合同后 2 日内支付上述款项。

5.2 本合同范围内，上述款项均以人民币缴付。

5.3 乙方对本合同约定应缴纳的款项不予交纳或延迟交纳，除本合同另有约定外，每逾期一日则甲方有权依照乙方应缴而未缴租金及费用的万分之五向乙方收取滞纳金。

5.4 支付方式：甲方向乙方提供等额正规合法发票后，乙方在五个工作日以转账方式向甲方支付租金。每季度为一个计租期，乙方于每个季度初5个工作日内支付，每个计租期支付租金为：

5.4.1 2020年1月1日至2020年12月31日，每季度人民币91398.94元整；（大写：玖万壹仟叁佰玖拾捌元玖角肆分）。

5.4.2 2021年1月1日至2021年12月31日，每季度人民币112039.69元整；（大写：壹拾壹万贰仟零叁拾玖元陆角玖分）。

5.4.3 2022年1月1日至2022年12月31日，每季度人民币122360.06元整；（大写：壹拾贰万贰仟叁佰陆拾元零陆分）。

5.4.4 2023年1月1日至2024年12月31日，每季度人民币137840.63元整；（大写：壹拾叁万柒仟捌佰肆拾元陆角叁分）。

## 第六条 甲方义务

6.1 甲方应承担租赁房屋之主体结构和其他不由乙方负责的管、线、设施，如：公共上下水主管道、公共线盘、新风机组（包含风道）、防火门、桥架等的维修保养。

6.2 甲方应保持大厦公共区域或其他公共使用部分之清洁、良好状态。

6.3 甲方应保持电梯、灭火设施及其他大厦公用设施处于良好工作状态。

6.4 在紧急、异常情况下，为维护甲方或乙方或其他承租人合法权益，甲方有权进入租赁房屋。

6.5 任何设施、装置必要的保养及维护（需提前两天书面通知乙方）造成服务中断，不视为甲方违约，但不得影响乙方正常经营。

6.6 如遇因甲方原因造成的停电停水等严重影响到乙方正常经营的，须有甲方负责。

6.7 除不可抗力或因有关政府部门的责任以外，甲方保证乙方自合同起租日起提供承租单位内的水、电、照明、空调等服务处于良好状态并具有正常营业之用途。

6.8 甲方有义务配合乙方完成其子公司或分支机构的工商注册行为，提供备案的相关文件。

## 第七条 乙方义务

7.1 乙方应遵守国家法律、法规及政府主管部门对其利用租赁房屋从事经营活动的要求，严格按照本合同约定用途使用租赁房屋，确保甲方或其他承租人之利益不因其对租赁房屋的使用受到损害，乙方在接到政府部门对其出具的、与租赁房屋有关的通知，应立即书面通知甲方。

7.2 乙方应负责租赁期内，租赁房间之非结构性部件，包括但不限于门窗、电线、电气设施等，处于安全、良好状态，不会对甲方或其他承租人之人身、财产造成损害。如造成损害，乙方应负赔偿责任。如该等设施出现故障或危险，乙方应自行维修、更换。如乙方不予维修、更换，甲方有权在通知乙方后进行维修、更换，费用应由乙方承担。甲方要保证上述部件的质量，如遇房屋、部件、设施等质量问题或超过其安全使用年限而造成的损坏均由甲方负责。

7.3 未经甲方书面同意，乙方不得对租赁房屋或甲方提供之其他设施进行切割、钻孔、涂记或其他损害行为。甲方应同意乙方对租赁空间进行内装，但如改动结构（承重墙、消防设施设备）应取得甲方及相关管理部门书面许可同意。

7.4 未经甲方同意，乙方不得对甲方提供之租赁房屋及设施进行其他改造、添附。

7.5 未经甲方允许，乙方不得移入或移出保险箱、笨重机械、设备等大件物品。乙方在租赁房屋内安置该等物品之位置、方式、应符合甲方有关楼板载荷之要求。

7.6 乙方应采取自行锁固门窗等合理预防措施，保证房屋内部免受大风、暴雨、降雪或其他类似恶劣天气之损害。如乙方违反此要求，甲方有权进入租赁房屋，采取上述措施。由此给甲方或其他承租人造成的损害，乙方应负赔偿责任。

7.7 乙方自行承担费用，负责租赁房屋内部的清洁工作。

7.8 乙方自行负责租赁房屋内的安全、防火工作（依国家规定的防火设施除外）。

7.9 未经甲方书面同意，乙方不得设置或展示在租赁房屋之外可以看到的任何标志、招贴、广告或其他类似物品。但属于乙方正常经营方面的在乙方租赁房屋周围有限范围内的甲方应同意。

7.10 未经甲方书面同意，乙方不得将大厦之名称或标志用于经营活动，但

不包括乙方仅为表明其地址或经营地之使用。

7.11 未经甲方书面同意，不得将所租商铺全部或部分转租或以其他方式与第三者使用或与他人共同使用，但属于乙方经营需要而出租柜台、场地等不在此限制范围内。

7.12 本合同期限届满终止或提前解除的，乙方须将所租商铺及甲方所提供的附属设施设备完整妥当的交换甲方。

本合同期限届满终止或提前解除的，乙方未按合同要求及约定日期将所租商铺交换甲方，应从逾期第二日起直至正式交换甲方之日止按照本合同规定的租金标准双倍向甲方支付租金并赔偿由此给甲方造成的一切损失。

7.13 乙方在使用房间时，应当遵守下列规定：

7.13.1 未经市政府有关部门及甲方书面批准，不得改变所租商铺的结构、外貌、用途及消防设施等；

7.13.2 不得对房屋内承重墙、梁、柱、楼板、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占；

7.13.3 不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品；

7.13.4 不得使用房屋从事危害公共利益的活动；

7.13.5 按规定交纳应支付的租金及合同约定的其他有关费用。

7.13.6 若乙方违法开展经营活动，一切责任乙方自负。

7.14 其他不得侵害他人正常权益的情形。

## 第八条 违约责任

在本合同履行过程中，任何一方有违反本合同行为的，应承担违约责任，守约方要求继续履行合同的，违约方应当继续履行。守约方有权要求违约方停止违约行为、消除障碍并采取合理的违约补救措施，违约方给对方造成损失的（包括诉讼费用、律师费用），应承担损失赔偿责任；如属双方的过错，应按实际情况由双方各自承担相应的违约责任。

## 第九条 合同的提前解除

9.1 出现以下情况之一，甲方有权书面通知乙方提前解除本合同并收回所租

商铺而无需对乙方进行任何赔偿。此外，甲方有权不退还乙方押金，作为甲方收取的违约金。如押金不足以支付甲方损失时，乙方需据实赔偿甲方的全部损失。

9.1.1 乙方未在本合同规定期限内交纳押金。

9.1.2 乙方未按照本合同的规定足额交付租金及其他有关费用，欠费超过十五天（特殊情况并经甲方书面同意除外）。

9.1.3 乙方违反中华人民共和国法律、法规，进行不法经营活动。

9.1.4 未经甲方书面同意，乙方擅自将所租商铺转让、转租。

9.2 租赁期间非合同约定的情况，乙方单方解除合同的，乙方除应按照本合同返还房屋外，已支付的租金及押金不予退还，还应按照月租金的2倍向甲方支付违约金，给甲方造成损失的，乙方应负责赔偿。

## 第十条 免责条款

10.1 不可抗力及其他免责事件：

10.1.1 不可抗力事件：合同双方于签约时不能预见、其发生不能避免、其后果不能克服之自然事件与社会事件。包括：地震、水灾、火灾、风灾等自然灾害；社会动荡、战争等事件；

10.1.2 政府部门作出的、影响房屋租赁使用之政策、决定；

10.2 如有下列条款之一，甲方无需赔偿乙方或有关人士的业务损失及其他损失：

10.2.1 中央空调、升降机、消防、保安系统或其他大厦设施设备需要停止服务，非甲方原因。

10.2.2 有其他租客或使用者的过错行为造成的大厦内火警、漏水、漏烟或其他意外而引致的人身、财务损害，甲方有义务配合乙方追究相关责任人的责任。

10.2.3 因政府职能部门原因导致供电系统突然中断而引致中央空调、电力供应或其他服务终止。

10.3 如因国家政策原因、上级主管部门要求需要中断合约，且出具相关书面证明，则不视为乙方违约，甲方应全额退还乙方押金，但是乙方已占用房屋的时间需按合同约定的租金价格标准支付租金。

## 第十一条 合同之变更、修改、终止

非经双方协商一致，本合同不得单方变更、修改、终止。

## 第十二条 所有权变动

12.1 租赁期内所租商铺 \_\_\_\_\_号房屋发生所有权变更时，甲方提前 30 日以书面形式通知乙方，甲方免收乙方所有权发生变更的房间两个月房租作为补偿但不含物业管理费，其余未发生所有权变更的房屋按合同继续执行，相关法律责任由房屋所有权人承担。

12.2 租赁期内该房屋所有权发生变更的，自该房屋的买受人向甲方全额交付购房款项次日开始，买受人享受该房屋的租金收益。乙方须于五个工作日内与该买受人协商一致后签订新的租赁合同，原乙方向甲方支付的租赁押金由甲方转给买受人。

12.3 租赁期内甲方有权转让该房屋，本合同在乙方与新所有权人之间具有法律效力。乙方有优先购买权，甲方拟转让该房屋时需向乙方书面通知，自该通知送到乙方之日起十个工作日内乙方未提出以同等条件购买该房屋的书面答复，则视为乙方自动放弃优先购买权，甲方有权另行销售该房屋。

## 第十三条 争议解决

因履行本合同所发生之争议，双方应友好协商解决，经协商未能达成一致，任何一方均可以向甲方所在地法院提起诉讼。

## 第十四条 其他条款

14.1 甲方了解发生违约而又接受租金时，或甲方暂时容忍有关持续违约，不能视为甲方放弃追究乙方违约的权利，如甲方放弃本合同任何条款规定的任何权利，只能以甲方书面签字盖章为据。乙方缴付其他费用如有不足的情况，即使甲方接受不足额的费用，亦不视为甲方同意乙方减额缴付，不影响甲方追索欠款的权利及按本合同或法律规定采取其他措施的权利。

14.2 乙方承租的商铺，甲方不保证或表示可以适合乙方将来的行业，而乙方必须自行向有关政府部门申请有关的营业执照，乙方的经营行业必须遵守中华人

民共和国法律的有关规定，如乙方违反本条款规定而引致甲方蒙受损失，乙方应赔偿甲方所受损失。

14.3 甲、乙双方对本合同所涉及的商业秘密均负有保密责任，由于任何一方泄密而给对方造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

14.4 本合同约定的租赁期满前三个月，甲方有权对租赁房屋重新进行招租，在同等条件下，乙方有优先续租权。

14.5 乙方如欲行使优先续租权，须以书面形式通知甲方续租；自乙方收到甲方通知之日起十日内，如甲方未收到乙方的书面续租回复通知，则视为乙方放弃续租。甲方的新客户要求看房时，乙方应允许甲方在不影响乙方正常经营的情况下带新客户进入租赁房屋内。

14.6 如甲方以书信通知乙方重要事情，须以挂号形式或专人送到乙方所租商铺或乙方在北京登记的最终办公地址。乙方应以同样的方式传递书信给甲方。如一方更改地址，应及时通知另一方。

14.7 本合同一式肆份，双方各执贰份。未尽事宜由甲乙双方另行签署补充协议，补充协议及甲乙双方签署的相关函件，均构成本合同之一部分。

14.8 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人：（或委托人）

法定代表人：（或委托人）

日期：

日期：

## 房屋租赁合同

出租方（下称甲方）：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

地址：北京市海淀区中关村南大街32号

电话：57768899

法定代表人（或委托代理人）：许钟民

承租方（下称乙方）：中青艺术剧院股份有限公司

地址：北京市朝阳区吉庆里9、10号楼2层商业用房26

电话：13716660445

法定代表人（或委托代理人）：王博

甲方与乙方为了明确双方权利、义务，经友好协商，一致达成以下各项协议，双方共同遵守。

### 第一条 租赁范围

根据本合同条款，现甲方愿意出租及乙方愿意承租位于北京市朝阳区朝外大街吉庆里小区9、10号楼B1层3、4、5号（包括本合同中提到的该房间的附着物及设备，详见附件一）作为经营之用（以下简称“所租商铺”），甲乙双方确认所租商铺建筑面积658.3平方米。

### 第二条 租赁期限

2.1 房屋租赁期自2020年1月1日起至2024年12月31日止，租期为5年。

### 第三条 租金、其他费用

#### 3.1 租金

3.1.1 甲乙双方约定租金（含物业管理服务费，现行物业管理服务费标准为5元/平米·月）为：

3.1.1.1 2020年1月1日至2020年12月31日，租金标准为1.2元/m<sup>2</sup>·天，年租金为人民币288335.40元整；（大写：贰拾捌万捌仟叁佰叁拾伍元肆角），（以建筑面积计算），其中物业费为39498元/年（大写：叁万玖仟肆佰玖拾捌元整），故本年度乙方支付租金为248837.40元（大写：贰拾肆万捌仟捌佰叁拾柒元肆角）。

受疫情影响，经甲乙双方友好协商，2020年2月份及3月份租金实行减半征收（物业费全额缴纳）。

3.1.1.2 2021年1月1日至2021年12月31日，租金标准为1.3元/m<sup>2</sup>·天，年租金为人民币312363.35元整；（大写：叁拾壹万贰仟叁佰陆拾叁元叁角伍分），（以建筑面积计算），其中物业费为39498元/年（大写：叁万玖仟肆佰玖拾捌元整），故本年度乙方支付租金为272865.35元（大写：贰拾柒万贰仟捌佰陆拾伍元叁角伍分）。

3.1.1.3 2022年1月1日至2022年12月31日，租金标准为1.4元/m<sup>2</sup>·天，年租金为人民币336391.30元整；（大写：叁拾叁万陆仟叁佰玖拾壹元叁角），（以建筑面积计算），其中物业费为39498元/年（大写：叁万玖仟肆佰玖拾捌元整），故本年度乙方支付租金为296893.30元（大写：贰拾玖万陆仟捌佰玖拾叁元叁角）。

3.1.1.4 2023年1月1日至2024年12月31日，租金标准为1.5元/m<sup>2</sup>·天，年租金为人民币360419.25元整；（大写：叁拾陆万零肆佰壹拾玖元贰角伍分），（以建筑面积计算），其中物业费为39498元/年（大写：叁万玖仟肆佰玖拾捌元整），故本年度乙方支付租金为320921.25元（大写：叁拾贰万零玖佰贰拾壹元贰角伍分）。

上述各年度租金均包含当年物业管理服务费，但不包含水电费、供暖费及其他费用。物业管理服务费具体收费标准、支付方式及物业服务相关要求，以乙方与物业公司签订的《物业管理协议》为准，所租商铺物业管理服务费由乙方直接向物业公司进行缴纳。本合同执行期间如遇物业管理服务费收费标准合法上调，物业管理服务费的增长部分由乙方直接向物业公司进行缴纳。

3.1.2 乙方的停车费、租赁房屋内的水电费、供暖费等其他相关费用均按相关部门标准执行。如收费标准变更，以公告通知为准。

3.1.3 电表底数和水表底数以双方签订房屋租赁合同之日起由甲方委托物业公司和乙方联合验收时确认为准。如乙方需要超过租赁房屋内额定的用电容量时，应以书面形式向甲方委托的物业管理公司提出增容申请，管理公司同意后按批准的用电容量进行用电增容改造工程，工程改造费用由乙方承担。

3.2 非经甲方同意或本合同另有约定，乙方对上述租金的支付，不得以任何理由进行任何减扣、抵消或迟延支付。

3.3 乙方所租赁商铺内水费、电费、电话费、车位费等费用的收费标准、支付日期按甲方有关规定执行。

#### 第四条 押金

##### 4.1 押金数额：

乙方须于签署本合同时，向甲方支付相当于所租商铺 2 个月的房屋租金作为房屋押金，总计人民币 48000 元；（大写：肆万捌仟元正）作为乙方履行合同条款的保证。否则，甲方有权解除本合同而无需承担任何责任。

##### 4.2 押金的退还：

本合同终止时，在乙方按合同约定完整交还甲方所租商铺及附属设备并结清全部应付费用后，甲方需于合同终止后 7 个工作日内将押金退还乙方，但不计利息。

4.3 乙方所使用的商铺中的附属设备设施如因乙方原因发生损坏，需由乙方修复或还原，乙方正常使用因附属设备质量及设施老化原因出现的损坏情况除外。如乙方未能修复或还原，甲方有权将修复和还原的费用从乙方的租赁押金中扣除，租赁押金不够抵扣发生的费用时，甲方有权向乙方追讨相关费用。

#### 第五条 租金支付办法

5.1 本合同中前一个计租期的租金在办理入住手续前与押金一同缴付甲方。乙方应于签订合同后 2 日内支付上述款项。

5.2 本合同范围内，上述款项均以人民币缴付。

5.3 乙方对本合同约定应交纳的款项不予交纳或延迟交纳，除本合同另有约

定外，每逾期一日则甲方有权依照乙方应缴而未缴租金及费用的万分之五向乙方收取滞纳金。

5.4 支付方式：甲方向乙方提供等额正规合法发票后，乙方在五个工作日内以转账方式向甲方支付租金。每季度为一个计租期，乙方于每个季度初5个工作日内支付，每个计租期支付租金为：

5.4.1 2020年1月1日至2020年12月31日，每季度人民币62209.35元整；（大写：陆万贰仟贰佰零玖元叁角伍分）。

5.4.2 2021年1月1日至2021年12月31日，每季度人民币68216.34元整；（大写：陆万捌仟贰佰壹拾陆元叁角肆分）。

5.4.3 2022年1月1日至2022年12月31日，每季度人民币74223.33元整；（大写：柒万肆仟贰佰贰拾叁元叁角叁分）。

5.4.4 2023年1月1日至2024年12月31日，每季度人民币80230.31元整；（大写：捌万零贰佰叁拾元叁角壹分）。

## 第六条 甲方义务

6.1 甲方应承担租赁房屋之主体结构和其他不由乙方负责的管、线、设施，如：公共上下水主管道、公共线盘、新风机组（包含风道）、防火门、桥架等的维修养护。

6.2 甲方应保持大厦公共区域或其他公共使用部分之清洁、良好状态。

6.3 甲方应保持电梯、灭火设施及其他大厦公用设施处于良好工作状态。

6.4 在紧急、异常情况下，为维护甲方或乙方或其他承租人合法权益，甲方有权进入租赁房屋。

6.5 任何设施、装置必要的保养及维护（需提前两天书面通知乙方）造成服务中断，不视为甲方违约，但不得影响乙方正常经营。

6.6 如遇因甲方原因造成的停电停水等严重影响到乙方正常经营的，须有甲方负责。

6.7 除不可抗力或因有关政府部门的责任以外，甲方保证乙方自合同起租日起提供承租单位内的水、电、照明、空调等服务处于良好状态并具有正常营业之用途。

6.8 甲方有义务配合乙方完成其子公司或分支机构的工商注册行为，提供备案的相关文件。

## 第七条 乙方义务

7.1 乙方应遵守国家法律、法规及政府主管部门对其利用租赁房屋从事经营活动的要求，严格按照本合同约定用途使用租赁房屋，确保甲方或其他承租人之利益不因其对租赁房屋的使用受到损害，乙方在接到政府部门对其出具的、与租赁房屋有关的通知，应立即书面通知甲方。

7.2 乙方应负责租赁期内，租赁房间之非结构性部件，包括但不限于门窗、电线、电气设施等，处于安全、良好状态，不会对甲方或其他承租人之人身、财产造成损害。如造成损害，乙方应负赔偿责任。如该等设施出现故障或危险，乙方应自行维修、更换。如乙方不予维修、更换，甲方有权在通知乙方后进行维修、更换，费用应由乙方承担。甲方要保证上述部件的质量，如遇房屋、部件、设施等质量问题或超过其安全使用年限而造成的损坏均由甲方负责。

7.3 未经甲方书面同意，乙方不得对租赁房屋或甲方提供之其他设施进行切割、钻孔、涂记或其他损害行为。甲方应同意乙方对租赁空间进行内装，但如改动结构（承重墙、消防设施设备）应取得甲方及相关管理部门书面许可同意。

7.4 未经甲方同意，乙方不得对甲方提供之租赁房屋及设施进行其他改造、添附。

7.5 未经甲方允许，乙方不得移入或移出保险箱、笨重机械、设备等大件物品。乙方在租赁房屋内安置该等物品之位置、方式、应符合甲方有关楼板载荷之要求。

7.6 乙方应采取自行锁固门窗等合理预防措施，保证房屋内部免受大风、暴雨、降雪或其他类似恶劣天气之损害。如乙方违反此要求，甲方有权进入租赁房屋，采取上述措施。由此给甲方或其他承租人造成的损害，乙方应负赔偿责任。

7.7 乙方自行承担费用，负责租赁房屋内部的清洁工作。

7.8 乙方自行负责租赁房屋内的安全、防火工作（依国家规定的防火设施除外）。

7.9 未经甲方书面同意，乙方不得设置或展示在租赁房屋之外可以看到的任

何标志、招贴、广告或其他类似物品，但属于乙方正常经营方面的在乙方租赁房屋周围有限范围内的甲方应同意。

7.10 未经甲方书面同意，乙方不得将大厦之名称或标志用于经营活动，但不包括乙方仅为表明其地址或经营地之使用。

7.11 未经甲方书面同意，不得将所租商铺全部或部分转租或以其他方式交与第三者使用或与他人共同使用，但属于乙方经营需要而出租柜台、场地等不在此限制范围内。

7.12 本合同期限届满终止或提前解除的，乙方须将所租商铺及甲方所提供的所有附属设施设备完整妥当的交换甲方。

本合同期限届满终止或提前解除的，乙方未按合同要求及约定日期将所租商铺交换甲方，应从逾期第三日起直至正式交换甲方之日止按照本合同规定的租金标准双倍向甲方支付租金并赔偿由此给甲方造成的一切损失。

7.13 乙方在使用房间时，应当遵守下列规定：

7.13.1 未经市政府有关部门及甲方书面批准，不得改变所租商铺的结构、外貌、用途及消防设施等；

7.13.2 不得对房屋内承重墙、梁、柱、楼板、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占；

7.13.3 不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品；

7.13.4 不得使用房屋从事危害公共利益的活动；

7.13.5 按规定交纳应支付的租金及合同约定的其他有关费用。

7.13.6 若乙方违法开展经营活动，一切责任乙方自负。

7.14 其他不得侵害他人正常权益的情形。

## 第八条 违约责任

在本合同履行过程中，任何一方有违反本合同行为的，应承担违约责任，守约方要求继续履行合同的，违约方应当继续履行。守约方有权要求违约方停止违约行为、消除障碍并采取合理的违约补救措施，违约方给对方造成损失的（包括诉讼费用、律师费用），应承担损失赔偿责任；如属双方的过错，应按实际情况由双方各自承担相应的违约责任。

## 第九条 合同的提前解除

9.1 出现以下情况之一，甲方有权书面通知乙方提前解除本合同并收回所租商铺而无需对乙方进行任何赔偿。此外，甲方有权不退还乙方押金，作为甲方收取的违约金。如押金不足以支付甲方损失时，乙方需据实赔偿甲方的全部损失。

9.1.1 乙方未在本合同规定期限内交纳押金。

9.1.2 乙方未按照本合同的规定足额交付租金及其他有关费用，欠费超过十五天（特殊情况并经甲方书面同意除外）。

9.1.3 乙方违反中华人民共和国法律、法规，进行不法经营活动。

9.1.4 未经甲方书面同意，乙方擅自将所租商铺转让、转租。

9.2 租赁期间非合同约定的情况，乙方单方解除合同的，乙方除应依照本合同返还房屋外，已支付的租金及押金不予退还，还应按照月租金的2倍向甲方支付违约金，给甲方造成损失的，乙方应负责赔偿。

## 第十条 免责条款

10.1 不可抗力及其他免责事件：

10.1.1 不可抗力事件：合同双方于签约时不能预见、其发生不能避免、其后果不能克服之自然事件与社会事件。包括：地震、水灾、火灾、风灾等自然灾害；社会动荡、战争等事件；

10.1.2 政府部门作出的、影响房屋租赁使用之政策、决定；

10.2 如有下列条款之一，甲方无需赔偿乙方或有关人士的业务损失及其他损失：

10.2.1 中央空调、升降机、消防、保安系统或其他大厦设施设备需要停止服务，非甲方原因。

10.2.2 有其他租客或使用者的过错行为造成的大厦内火警、漏水、漏气或其他意外而引致的人身、财务损害，甲方有义务配合乙方追究相关责任人的责任。

10.2.3 因政府职能部门原因导致供电系统突然中断而引致中央空调、电力供应或其他服务终止。

10.3 如因国家政策原因、上级主管部门要求需要中断合约，且出具相关书面

证明，则不视为乙方违约，甲方应全额退还乙方押金，但是乙方已占用房屋的时间需按合同约定的租金价格标准支付租金。

## 第十一条 合同之变更、修改、终止

非经双方协商一致，本合同不得单方变更、修改、终止。

## 第十二条 所有权变动

12.1 租赁期内所租商铺 \_\_\_\_\_号房屋发生所有权变更时，甲方提前 30 日以书面形式通知乙方，甲方免收乙方所有权发生变更的房间两个月房租作为补偿但不含物业管理费，其余未发生所有权变更的房屋按合同继续执行，相关法律责任由房屋所有权人承担。

12.2 租赁期内该房屋所有权发生变更的，自该房屋的买受人向甲方全额交付购房款项次日开始，买受人享受该房屋的租金收益。乙方须于五个工作日内与该买受人协商一致后签订新的租赁合同，原乙方向甲方支付的租赁押金由甲方转给买受人。

12.3 租赁期内甲方有权转让该房屋，本合同在乙方与新所有权人之间具有法律效力。乙方有优先购买权。甲方拟转让该房屋时需向乙方书面通知，自该通知送到乙方之日起十个工作日内乙方未提出以同等条件购买该房屋的书面答复，则视为乙方自动放弃优先购买权，甲方有权另行销售该房屋。

## 第十三条 争议解决

因履行本合同所发生之争议，双方应友好协商解决，经协商未能达成一致，任何一方均可以向甲方所在地法院提起诉讼。

## 第十四条 其他条款

14.1 甲方了解发生违约而又接受租金时，或甲方暂时容忍有关持续违约，不能视为甲方放弃追究乙方违约的权利，如甲方放弃本合同任何条款规定的任何权利，只能以甲方书面签字盖章为据。乙方缴付其他费用如有不足的情况，即使甲

方接受不足额的费用，亦不视为甲方同意乙方减额缴付，不影响甲方追索欠款的权利及按本合同或法律规定采取其他措施的权利。

14.2 乙方承租的商铺，甲方不保证或表示可以适合乙方将来的行业，而乙方必须自行向有关政府部门申请有关的营业执照，乙方的经营行业必须遵守中华人民共和国法律的有关规定，如乙方违反本条款规定而引致甲方蒙受损失，乙方应赔偿甲方所受损失。

14.3 甲、乙双方对本合同所涉及的商业秘密均负有保密责任，由于任何一方泄密而给对方造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

14.4 本合同约定的租赁期满前三个月，甲方有权对租赁房屋重新进行招租，在同等条件下，乙方有优先续租权。

14.5 乙方如欲行使优先续租权，须以书面形式通知甲方续租；自乙方收到甲方通知之日起十日内，如甲方未收到乙方的书面续租回复通知，则视为乙方放弃续租。甲方的新客户要求看房时，乙方应允许甲方在不影响乙方正常经营的情况下带新客户进入租赁房屋内。

14.6 如甲方以书信通知乙方重要事情，须以挂号形式或专人送到乙方所租商铺或乙方在北京登记的最终办公地址。乙方应以同样的方式传递书信给甲方。如一方更改地址，应及时通知另一方。

14.7 本合同一式肆份，双方各执贰份。未尽事宜由甲乙双方另行签署补充协议，补充协议及甲乙双方签署的相关函件，均构成本合同之一部分。

14.8 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方：(盖章)

法定代表人：(或委托人)

日期：

乙方：(盖章)

法定代表人：(或委托人)

日期：

## 项目情况说明

我公司位于北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼地下一层4套商业用途现房房地产目前已抵押给盛京银行股份有限公司，具体情况如下：

抵押物具体情况如下：

抵押物坐落为朝阳区吉庆里9号楼10号楼-1层部分商业，用途为商业，估价对象总建筑面积为2188.58平方米，建成于2000年。

具体情况如下：

估价对象	建筑面积 (平方米)	所在楼层	总楼层	现状情况	装修状况
商业用房1	399.27	-1	17(-3)	已打通，商业用房1不存在租约；商业用房3存在短期租约	精装修
商业用房3	658.3	-1	17(-3)		
商业用房6	731.74	-1	17(-3)	已打通，存在短期租约	毛坯
商业用房9	399.27	-1	17(-3)		
合计	2188.58				

抵押物目前存在抵押权，本次为抵押中的续贷评估。

抵押物商业用房3、6、9存在短期租约，其中商业用房3承租方为中青艺术剧院股份有限公司，租赁期限自2020年1月1日起至2024年12月31日止；商业用房6、9承租方为中电投（北京）文化传媒有限公司，租赁期限自2020年1月1日起至2024年12月31日止。商业用房1由中青艺术剧院股份有限公司临时使用，未签订租赁合同。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

2022





# 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：北京华信房地产评估有限公司  
法定代表人：  
(执行事务合伙人) 王庆泽  
住所：北京市朝阳区建国门外永安里中街25号3幢二层  
统一社会信用代码：91110105722611698U  
备案等级：  
证书编号：建房估备字[2013]第102号  
有效期限：2019年9月17日至 2022年9月16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. 00186262

姓名 / Full name

李维波

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

231181199012090217

注册号 / Registration No.

1120190036

执业机构 / Employer

北京华信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-08-07

持证人名 / Bearer's signature



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. 00186573

姓名 / Full name

陈金超



身份证件号码 / ID No.

110108198808084242

执业机构 / Employer

北京华信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-05-27

持证人名 / Bearer's signature