



SINCE 2000

2000

16th
SHOUJIA
2000-2016

SHOUJIA
REAL ESTATE
APPRAISAL

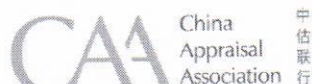
2016
REPORT

报告书

REPORT BOOK

业精为首 诚信为佳 观念创新 服务至上

房地产抵押估价报告



京首评房(2016)(估)字第 BJSJJR2016001157 号

估价项目名称：北京市房山区良乡金光北街 1 号
房地产抵押价值评估

估价委托人：北京中关村科技发展（控股）股份
有限公司

房地产估价机构：北京首佳房地产评估有限公司

注册房地产估价师：伍静萍 1120080064

李 萌 1120160028

估价报告出具日期：二〇一六年十二月十六日

致估价委托人函

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司：

承蒙委托，我公司对北京华素制药股份有限公司所属的位于北京市房山区良乡金光北街1号房地产【证载土地用途为工业用地，国有出让土地使用权面积为37213.70平方米，房屋总建筑面积为18787.80平方米】在现状利用条件下的房地产价值进行了评估，价值类型为抵押价值，为贵公司确定房地产抵押贷款额度提供参考依据。

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，选用基准地价系数修正法、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二〇一六年八月九日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：8189 万元

大写金额：捌仟壹佰捌拾玖万圆整

楼面单价：4359 元/平方米



房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币 单位：总价 万元；单价 元/平方米

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	8189	—
	其中：土地总价	3493	—
	建筑物总价	4696	—
	楼面单价	4359	—
2. 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	2.1+2.2+2.3
2.1 已抵押担保债权数额	总额	0	根据估价委托人提供的资料及介绍，估价对象存在抵押他项权利，抵押权人为江苏银行股份有限公司东直门支行，至价值时点，该项抵押他项权利尚未注销。考虑到本次评估是以同一抵押物向同一银行申请贷款的续贷项目，故本次估价未将上述抵押他项权利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	0	估价对象为现房，不存在拖欠建设工程价款
2.3 其他法定优先受偿款	总额	0	根据估价委托人提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象不存在估价师知悉的其他法定优先受偿款
3. 抵押价值	总价	8189	3=1-2

项目 & 单位	数额及说明	数 额	说 明
	楼面单价	4359	

特别提示:

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,并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,为避免造成重复扣减,故本次估价结果未扣除预期实现抵押权的费用和税金。

顺致

商祺!

北京首佳房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一六年十二月十六日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人及产权人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	15
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	19
(九) 估价方法.....	20
(十) 估价结果.....	22
(十一) 注册房地产估价师及其他估价人员.....	23
(十二) 实地查勘期.....	23
(十三) 估价作业期.....	23
四、变现能力分析风险提示.....	24
(一) 变现能力分析.....	24
(二) 风险提示.....	25
五、附件.....	27

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 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假设和限制条件的限制。
3. 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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 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）和《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。
6. 注册房地产估价师对估价所需资料进行了搜集及检查，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
7. 注册房地产估价师已于二〇一六年八月九日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以具有相关资质的机构的鉴定结果为准。
8. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

● 一般假设：

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 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。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 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。
6. 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。
7. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 本次估价对象的土地权属等情况均以《国有土地使用证》【京房国用（2009 出）第 00130 号】为准。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
9. 本次估价对象的房屋权属等情况均以《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】为准。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
10. 由于估价委托人未能按照估价人员要求出具《国有土地使用证》【京房国用（2009 出）第 00130 号】和《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】原件，估价人员无法核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托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。
11. 估价人员于二〇一六年八月九日对估价对象进行了实地查勘，但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。

● **未定事项假设：**

无未定事项假设。

● **背离事项假设：**

1. 根据估价委托人提供的资料及介绍，估价对象存在抵押他项权利，抵押权人为江苏银行股份有限公司东直门支行，至价值时点，该项抵押他项权利尚未注销。考虑到本次评估是以同一抵押物向同一银行申请贷款的续贷项目，故本次估价未将上述抵押他项权利作为法定优先受偿款予以扣除，除此之外，估价对象不存在担保、租赁等估价师知悉的其他他项权利，在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
2. 根据估价委托人介绍及估价人员的实地查勘，估价对象存在加建建筑，由于此部分建筑尚未办理相关规划手续，亦尚未取得《房屋所有权证》，故根据估价谨慎性及合法性原则，本次评估未将加建建筑物纳入到估价范围，亦未考虑加建建筑物对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

● **不相一致假设**

1. 根据《国有土地使用证》【京房国用（2009 出）第 00130 号】，证载地类（用途）为工业，《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】证载房屋规划用途为工交；根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象实际作为自用厂房、办公及食堂、宿舍、锅炉房等配套用房使用。本次评估估价对象房地产用途以《国有土地使用证》【京房国用（2009 出）第 00130 号】证载工业用途为准，同时考虑了其现状利用情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。
2. 根据估委托人出具的《估价委托书》，本次估价对象产权人为北京华素制药股份有限公司，估价委托人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，本次估价以产权人北京华素制药股份有限公司同意估价委托人北京中关村科技发展（控股）

股份有限公司以估价对象为抵押物向银行申请贷款为前提条件，在此提请报告使用者注意。

● 依据不足假设

由于产权人未能安排估价人员进入估价对象 4 号房进行实地查勘，根据估价委托人介绍，估价对象 4 号房实际用途为危险品库，其内部装修为水泥地、墙面及顶棚刷涂料，故本次评估估价对象 4 号房用途及内部装修情况暂以估价委托人及产权人介绍为准，并设定其能够正常使用，若估价对象实物情况发生变化，估价结果需做相应调整，甚至重估。在此提请报告使用者注意。

● 估价报告使用限制

1. 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，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。
2. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
3. 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市场价格，国有出让土地包括使用权价值和与房屋有关的结构、安装、装修工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。
5. 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本估价报告出具之日二〇一六年十二月十六日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。
6. 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。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人及产权人

➤ 估价委托人

单位名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

单位地址：北京市海淀区中关村南大街 32 号

法定代表人：侯占军

联系人：卢坚

联系电话：13611203069

➤ 产权人

单位名称：北京华素制药股份有限公司

单位地址：北京市房山区良乡镇工业开发区金光北街 1 号

法定代表人：侯占军

(二) 房地产估价机构

单位名称：北京首佳房地产评估有限公司

单位地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

房地产估价机构资质证书编号：建房估证字[2013]089 号

资质等级：一级

资质证书有效期：2016 年 9 月 22 日至 2019 年 9 月 21 日

法定代表人：熊光华

联系人：李杰

联系电话：010-58930818

邮政编码：100097

(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

1. 估价对象范围

估价对象为北京华素制药股份有限公司拥有的位于北京市房山区良乡金光北街1号房地产，国有出让土地使用权面积 37213.70 平方米，房屋总建筑面积 18787.80 平方米，证载土地用途为工业用地。

估价对象范围包括证载面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

2. 土地基本状况

估价对象位于北京市房山区良乡金光北街1号，项目用地四至为：东至金光北街、南至金光路、西至翠柳东街、北至长虹西路。

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据《国有土地使用证》【京房国用（2009出）第00130号】，北京华素制药股份有限公司以出让方式取得了估价对象的国有土地使用权，其他登记情况详见下表：

《国有土地使用证》 证号	京房国用（2009出）第00130号		
土地所有权人	中华人民共和国	土地使用权人	北京华素制药股份有限公司
使用权面积	37213.70平方米（独用面积）	证载土地坐落	房山区西潞街道金光北街1号
土地性质	国有出让	土地用途	工业用地
地号	110111012001GB00333	图号	III-4-5-1
使用权终止日期	2045年9月12日（该宗地其中3881平方米的土地终止日期为2050年8月24日）	剩余使用年限	29.1年、34.0年
土地他项权利	宗地已设定抵押，抵押权人为江苏银行股份有限公司东直门支行，至价值时点，上述抵押他项权利尚未注销。		

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象宗地位于平原地区，地势平坦，整体形状较规则，土地承载力较好。

宗地红线内基础设施达到“六通”（即通路、通电、通水、排水、通讯及供暖），具体情况如下：

- ① 通路：东临金光北街、南临金光路、西临翠柳东街、北临长虹西路；
- ② 供电：市政供电；
- ③ 供水：市政供水；
- ④ 排水：市政管线排水；
- ⑤ 通讯：接入市政通讯管网；

⑥ 供暖：红线内自建供暖锅炉。

3. 建筑物基本情况

根据《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】，估价对象的房屋所有权人为北京华素制药股份有限公司，证载房屋坐落为房山区良乡金光北街 1 号，产别为股份制房产，规划用途均为工交，房屋建筑面积合计为 18787.80 平方米，其余房屋登记信息如下：

楼号或幢号	层数（层）	结构	建成年代（代）	间数	建筑面积（平方米）	房基占地面积（平方米）
1	——	混合	九八	26	1058.8	646
2	——	混合	九八	135	5036	3927.9
7	——	混合	九八	90	11875.5	7057.6
3	——	混合	九八	8	130.6	130.6
4	——	混合	九八	6	141.1	141.1
5	——	混合	九八	10	252	252
6	——	混合	九八	6	293.8	293.8
总计					18787.80	12449

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象位于房山区良乡金光北街 1 号，建成于 1998 年，混合结构，估价对象总共 7 幢房屋，目前主要作为企业自用厂房、办公及食堂、宿舍、锅炉房等配套用房使用。

估价对象实际用途、层高、室内外装修及设施设备情况如下：

所在幢号	层数（层）	外装修	实际使用情况	室内装修情况	设备设施情况
1	1-2	小条砖	食堂、会议室、娱乐室	地面局部大理石、局部地砖、会议室、娱乐室铺地毯，墙面刷涂料，顶棚部分为矿棉吸音板吊顶、部分为涂料，层高约 4 米	1、2、7号楼配有烟感、喷淋等消防系统，中央空调系统，安防监控系统，3-6号楼配有消防栓及安防监控系统
2	1=2		片剂二车间、办公	外包装车间地面铺地板革、墙面刷涂料，顶棚刷涂料；制药车间刷环氧树脂漆，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；办公区、公共部分地面铺水磨石、墙面刷涂料、顶棚为矿棉吸音板吊顶，办公室地面铺地砖、墙面刷涂料、顶棚为石膏板吊顶；层高约 3.6 米、局部 4.5 米	
3	1		原料药品库	地面部分水泥地、部分水磨石，墙面刷涂料，顶棚局部刷涂料、局部管道裸露，层高约 3.5 米、局部 7 米	
4	1		危险品库	未进入，设定为毛坯房（地面为水泥地、墙面及顶棚均刷涂料）层高约 4 米	
5	1		合成车间	地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料，层高约 3.6 米	
6	1		锅炉房	地面铺地砖，墙面贴 1.5 米高墙砖、其余部分涂料，顶棚刷涂料，层高约 6 米，塑钢窗	
7	1-2		制剂车间、库房、办公	地面部分地砖、部分水磨石、部分环氧树脂漆，墙面刷涂料，顶棚部分矿棉吸音板、部分涂料	

经估价人员实地勘察，估价对象建筑物地基未发现不均匀沉降；承重构件和维护墙较一般，地面平整；门窗启闭灵活度一般，涂料光泽度一般，墙面有部分脱落现象；管道通畅，水卫、电照设备较为齐全完好；估价对象建成于 1998 年，建成年代久远，但房屋日常维护保养状况较好，建筑物综合成新度一般。

4. 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料及介绍，估价对象存在抵押他项权利，抵押权人为江苏银行股份有限公司东直门支行，至价值时点，该项抵押他项权利尚未注销。

除此之外，估价对象不存在担保、租赁等估价师知悉的其他他项权利。

5. 区位状况

(1) 位置状况

①坐落与方位

估价对象位于北京市房山区良乡金光北街 1 号。处于房山区东部，其所在项目现状四至为：东至金光北街、南至金光路、西至翠柳东街、北至长虹西路。

②与重要场所（设施）的距离

估价对象距地铁房山线苏庄站约 300 米。

③临街（路）状况

估价对象东侧紧邻金光北街、南侧紧邻金光路、西侧紧邻翠柳东街、北侧紧邻长虹西路。

④楼层

估价对象所在建筑物 1、2、7 号楼为地上 2 层、3-6 号楼为地上 1 层。

⑤朝向

估价对象 3、4、5、7 号楼朝向为南，1、2 号楼朝向为东，6 号楼朝向为西。

(2) 交通状况

①道路状况

估价对象东侧紧临金光北街、南侧紧临金光路、西侧紧临翠柳东街、北侧紧临长

虹西路。道路通达度较好。估价对象周边车流量一般。

②出入可利用交通工具

估价对象区域内有房 13 路、房 15 路、房 28 路、房 31 路、房 37 路、房 41 路、房 42 路、房 46 路等多条公交线路，距地铁房山线苏庄站约 300 米，交通较为便利。

③交通管制情况

估价对象所在区域目前没有交通管制方面的限制。

④停车方便程度

估价对象所在项目配有地上专用停车位，停车便捷度较高。

(3) 环境状况

①自然环境

房山区地处太行山与华北平原之间的过渡地带，属温带大陆性季风气候，夏季炎热多雨，冬季寒冷干燥，春季干旱多风，秋季秋高气爽而短促。房山区人均水资源量为 1200 立方米，但人均可用水资源量仅 258 立方米，低于全市平均水平，存在缺水问题，水资源的严重匮乏将严重制约房山区的可持续发展。房山区存在一定面积的风沙危害区域、泥石流危害区域，存在的主要问题是水域和绿地较少，空气、水体污染较重。全年完成绿化造林 4.5 万亩，林木覆盖率为 53.08%。新增城市绿地面积 29 万平方米，改造城市绿地 1.23 万平方米。城市绿化覆盖率为 47.27%，人均公共绿地面积为 16.85 平方米；全区二级和好于二级的天数为 187 天，占全年总监测天数的 51.2%。

估价对象位于北京市房山区良乡金光北街 1 号，所在区域内有北潞园健身公园等休闲设施，自然环境及景观较好。

②人文环境

房山区人文景观众多，区内共有文化古迹 302 处，其中世界级文化遗产 1 处，国家级文化保护单位 6 处、市级 15 处、区级 47 处。区内的古塔林立，107 座历代古塔占北京地区古塔总数的一半以上，其中“唐塔”占全国现存总数的三分之一；驰名中外的北京猿人遗址（周口店镇）是世界文化遗产之一，享有“北京人之家”的美誉；西周燕都遗址（琉璃河镇）印证了北京建城 3000 多年的历史，被称为“北京城之源”；

拥有 1300 多年历史的佛教圣地云居寺，因藏有 14278 块石刻大藏经而享誉海内外，被誉为“北京敦煌”；金陵遗址是北京历史上第一座皇家陵寝，以上这些古迹以及上方山国家森林公园、石花洞、青龙湖、十渡等众多的风景名胜每年都吸引着大批中外游客。

估价对象位于北京市房山区良乡金光北街 1 号，所在区域内有西潞街道办事处中心幼儿园、良乡中心幼儿园、良乡中心小学、良乡三中、北京师范大学良乡附属中学等教育设施，区域内人文环境较好。

③景观

无。

(4) 外部配套设施状况

①基础设施

房山区不断完善基础设施条件，新建和改扩建了供水设施，现有日供水 4 万吨的自来水厂 2 座，可满足生活和工业用水需要；大型污水处理厂已经建设完成，燕房、良乡的污水处理率将达到 90%，八个建制镇污水处理率将达到 80%以上；供电方面，区内共有 110 千伏变电站 13 座、35 千伏变电站 12 座，输电线路 3451.44 千米，电网覆盖全区；供气方面，区内输气管线建设已纳入陕甘宁天然气进京工程，已经建设完成 136 公里天然气输气管线，比上年增长 30.8%，中心城镇可实现家家通燃气；供热方面，全区完成投资 4700 万元，更新锅炉 43 台、大修供热设施设备 118 处、更新水泵 57 台、更新除尘器 24 台、更新供热管网 47 公里，供热面积已达 1500 万平方米。房山区已建成功能齐全政府电子信息网络平台，区内各乡镇、各单位均已纳入该网络系统，可联通宽带信息网络并能通过该平台建立小型局域网。有线光缆总长 524 公里，有线广播电视覆盖全区。程控电话交换机总容量 31.2 万门，其中 ISDN 交换设备总容量 2960 端口，开通 ADSL 方式宽带交换点 13 个，共有电讯局所 66 个。环卫系统方面，通过区内垃圾收集站、中转站、处理厂和生活垃圾处理厂及粪便处理站的建设，将逐步实现区域垃圾的减量化、资源化和无害化。

房山区科教文卫事业不断发展，全区有普通中学 52 所，职业中学 6 所，全区有成人教育学校 6 所，幼儿园 129 所，全区共有医疗卫生机构 63 个，全区共有体育场馆 197 个，区域基础配套设施基本能够满足居民日常生活需求。

估价对象位于北京市房山区良乡金光北街1号，外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、供气等设施保障度高。

②公共服务设施

估价对象周边有华冠超市、国泰百货、华冠购物中心等商业项目，但距估价对象均有一定距离，商业繁华度一般。该区域内有中国农业银行、北京银行、北京农商银行、华夏银行等金融服务机构，有妇幼保健院门诊部、良乡医院等卫生医疗机构，公共服务设施完备度较高。

(5) 产业聚集程度

估价对象位于北京市房山区良乡金光北街1号，处于良乡工业区A区，区域内有赛诺源医药科技公司、北京蓝曼生物科技有限公司、北京靓妃生物科技有限公司、北京嘉德福塑料制品公司、华威柯隆电气科技发展公司，产业聚集度较高。

6. 市场背景分析

(1) 宏观经济形势和相关政策简况

①宏观经济形势——2016年前三季度房山区经济运行情况分析

2016年前三季度房山区经济保持平稳运行态势。房山区财政收入实现68.5亿元，同比下降20.1%，其中，一般公共预算收入实现42.3亿元，增长8.3%。各项税收实现169.7亿元，下降4.6%。就业基本稳定。9月末，房山区城镇登记失业率为3.85%，下降0.09个百分点，继续处于较低水平。

➤ 农业总产值小幅下滑。

2016年前三季度，房山区农业生产总体呈下降趋势，农林牧渔业总产值实现24亿元，同比下降0.2%。其中农业产值实现8.7亿元，增长7.7%；林业产值实现4.1亿元，下降12%；牧业产值实现9.3亿元，下降0.9%；渔业产值实现6274.3万元，下降3.2%；农林牧渔服务业实现1.3亿元，增长0.5%。

➤ 工业生产趋于好转。

2016年前三季度，房山区规模以上工业形势受重点企业影响，波动较大。随着三季度燕化公司检修结束，并带动下游企业陆续投产，长安汽车加快生产步伐，房山区工业产值降幅有所收窄，生产趋于好转。前三季度房山区规模以上工业总产值实现

638.6 亿元，同比下降 12.9%，降幅较上半年收窄 3 个百分点。其中 9 月当月实现工业总产值 94.7 亿元，增长 20.6%。

➤ 建筑业产值小幅下降。

2016 年前三季度，房山区建筑业总产值实现 243.4 亿元，同比下降 1.8%。其中，区属建筑企业实现产值 73.3 亿元，下降 6%。四大集团实现建筑业产值 34.4 亿元，下降 2.8%。

➤ 服务业增长稳中趋缓。

2016 年 1-8 月，房山区重点服务业单位 155 家，实现收入 46 亿元，同比增长 3.5%，增速比 1-5 月回落 14.8 个百分点；利润总额实现 1.2 亿元，增长 10.1%。从行业大类来看，研究与试验发展收入与利润总额增速最快，分别达到 99.2% 和 1.7 倍。房地产市场平稳运行，住房价格持续增长，商品房销售面积达到 137.1 万平方米，增长 9.4%，商品房销售额 270.2 亿元，增长 42.1%。

② 近期主要相关政策要点分析

时间	政策	要点
2015 年 10 月 7 日	北京市各行政区域正式统一实行个人二手房交易办税事项“区域通办”	北京市地税局发布通知，北京市各行政区域正式统一实行个人二手房交易办税事项“区域通办”。纳税人可以自行选择房产所在行政区域的地税税务所、设有地税办税点的政府行政服务大厅等办税场所，办理个人二手房交易涉税业务。
2015 年 10 月 12 日	北京市住建委和市工商局就新修订的《北京市商品房预售合同》、《北京市商品房现房买卖合同》公开征求意见	北京市住建委和市工商局就新修订的《北京市商品房预售合同》、《北京市商品房现房买卖合同》，以及新起草的《北京市自住型商品住房预售合同》面向社会征求意见。
2015 年 11 月 5 日	《公共租赁住房建设与评价标准》向社会公开征集意见	《标准》中提及，公租房规划人口每 7000 人应配置 2000 平方米的公交首末站用地，并配置 1 条公交线。此外，使用面积在 15 平方米至 22 平方米之间的公租房，机动车停车指标为 0.2 辆/房。
2015 年 11 月 21 日	北京市放开房地产中介服务收费等 57 项政府定价	《北京市定价目录》11 月 21 日公布，大力度简政放权，将政府定价项目缩减过半，于 2016 年 1 月 1 日起实施。其中，住宅小区地面停车费将交由市场确定。
2015 年 12 月 1 日	北京市住建委发布《关于加强本市商品房预售资金使用管理的通知》（征求意见稿）	开发商在项目网上签约面积不足预售许可证面积的 1/2 时，就可以自行支取专用账户内的资金用于工程建设，这也就意味着开发商提取预售金的时间提前，同时对于资质好、诚信高的房企，将可以凭借非监管银行的现金保函免除等额监管金。
2015 年 12 月 2 日	北京市第一部建设工程质量管理地方性法规《北京市建设工程质量条例》正式颁布	《条例》于 2016 年 1 月 1 日起实施，这也就意味着北京将实行工程质量终身责任制。除了建设方，勘察、设计、施工、监理这“五方”责任主体项目负责人都将履行工程质量终身责任。

时间	政策	要点
2015 年 12 月 10 日	北京政府就《北京市居住证管理办法（草案送审稿）》和《北京市积分落户管理办法（征求意见稿）》公开征求意见	《办法》规定，来京人员办理暂住登记已满半年，并符合在京有稳定就业、稳定住所、连续就读条件之一的，可以向居住地公安派出所或者受公安机关委托的社区（村）服务机构申请办理《北京市居住证》。从北京积分落户管理办法来看，对落户人口连续缴纳社会保险年限、稳定就业及住所均提出要求，其中对于连续缴纳社会保险年限为至少 7 年，同时指出积分落户分数线将根据年度人口调控目标每年调整，利于对北京实施人口控制。
2016 年 1 月 29 日	北京出台公积金提取新规	2016 年 1 月 29 日起北京市公积金提取条件放宽，规定连续缴存三月即可提取，骗提套取将取消资格。6 月 1 日起，首套公积金贷款首付最低两成，二套房公积金贷款首付最低三成，北京住房公积金贷款认定实行“认房不认贷”，对过去结清的贷款不计算。
2016 年 6 月 27 日	北京市公布了《关于深化首都人才发展体制机制改革的实施意见》	《意见》明确，对获得一定规模创业投资的创业人才及其核心团队、投资资金达到一定规模且市场贡献突出的投资管理运营人才及其核心团队、高新技术企业以及文化创意领军企业骨干、创新创业中介服务人才及其核心团队等优先办理引进。对于社会贡献突出且确有用人单位需要的单位，建立人才引进绿色通道。
2016 年 9 月 30 日	北京市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等部门《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知	购买首套普通自住房的首付款比例不低于 35%，购买首套非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于 50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。

(2) 当地同类房地产市场状况

根据《国有土地使用证》【京房国用（2009 出）第 00130 号】，证载地类（用途）为工业，《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】证载房屋规划用途为工交，属于工业范畴内房地产，故在此对北京市工业房地产市场进行分析。

2016 年 9 月份，北京市成交土地 2 宗；1-9 月份累计成交土地 314.80 万平方米，同比下降 21.7%。

9 月份，北京市成交土地 2 宗，土地总面积为 69572.9 平方米，分别位于房山区和亦庄经济技术开发区内。

①北京市房山区拱辰街道 FS00-LX07-0097 地块由北京龙建诚信房地产开发有限公司以 4.2 亿元取得。依据土地出让文件，该宗地面积为 8466 平方米，规划建筑面积为 21165 平方米，用地性质为 B4 综合性商业金融服务业用地，将以“三通一平”形式供地。

②北京经济技术开发区河西区 X52M1 地块由中国机动车辆安全鉴定检测中心 1.32 亿元竞取得。依据土地出让文件，该宗地面积为 61106.9 平方米，规划建筑面

积为 122213.8 平方米，用地性质为工业用地，将以“六通一平”形式供地。

2016 年 1-9 月份，北京市累计成交各类土地 24 宗，其中工业用地 9 宗，商业用地 8 宗，居住用地 7 宗，总成交土地面积 314.80 万平方米，较去年同期的 402.16 万平方米下降 21.7%。

表 1 2016 年 9 月份全市土地出让情况					
用地性质	宗地数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率 (%)
商业用地	1	8,466	21,165	19,844.08	3.45
工业用地	1	61,106.9	122,213.8	1,080	0
合计	2	69,572.9	143,378.8	3,849.88	2.6

数据来源：北京市土地房产交易中心

(4) 估价对象周边房地产市场分析

估价对象位于北京市房山区良乡金光北街 1 号，处于良乡工业区 A 区。区域内有赛诺源医药科技公司、北京蓝曼生物科技有限公司、北京靓妃生物科技有限公司、北京嘉德福塑料制品公司、华威柯隆电气科技发展公司，产业聚集度较高。周边区域工业类项目土地出让市场因项目自身特点及竞价程度不同，成交价格水平地面价大约在 915-1297 元/平方米之间，周边区域部分同类型土地使用权成交价格如下表：

项目名称	用途	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	出让方式	成交日期	成交价 (万元)	成交土地单价 (元/平方米)
北京高端制造业基地03街区R区二期工业用地项目（房山区窦店镇）	工业	32326.54	38791.848	挂牌	2016年2月1日	4194	1297
北京石化新材料科技产业基地核心区东区B5-13（1）等地块工业用地项目国有土地使用权出让公告（房山区城关街道前、后朱各庄村）	工业	12530	12530	挂牌	2015年9月16日	1488	1188
北京石化新材料科技产业基地核心区东区B5-10（1）等地块工业用地项目国有建设用地使用权出让公告（房山区城关街道前、后朱各庄村）	工业	25137.72	25137.72	挂牌	2015年9月16日	2984	1187
北京高端制造业基地03街区R区一期工业用地项目（房山区窦店镇）	工业	31995.71	38394.852	挂牌	2016年1月28日	4151	1297
北京石化新材料科技产业基地核心区东区B5-01地块（部分用地）工业用地项目（房山区城关街道前、后朱各庄村）	工业	49749.07	49749.07	挂牌	2016年1月25日	6156	1237
北京石化新材料科技产业基地核心区东区B2-24-04地块工业用地项目（北京市房山区城关街道）	工业	10121	10121	挂牌	2015年12月24日	926	915

估价对象位于北京市房山区良乡金光北街 1 号，周边工业聚集度较高，交通便捷

度较高，周边配套设施完善度较高，随着周边配套设施的进一步完善，随着其周边区域可投资开发利用土地的减少，估价对象具有一定的保值增值能力。

（五）价值时点

二〇一六年八月九日（实地查勘日期）

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在证载用途并正常使用条件下，于价值时点二〇一六年八月九日的房地产抵押价值。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。

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，除此之外的条件与市场价值相同。

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：

1. 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。

2. 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。

3. 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点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房地产进行确定，这些遵循了价值时点原则。

4. 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,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房地产进行确定,这些遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则,估价结果应为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,并应按法律上允许、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时,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《国有土地使用证》【京房国用(2009出)第00130号】证载土地用途为工业用地,《房屋所有权证》【京房权证房股字第0700049号】证载房屋用途为工交;根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘,至价值时点,估价对象实际作为企业自用厂房、办公及食堂、宿舍、锅炉房等配套用房使用。估价对象区域内工业产业聚集度较高,估价对象规划用途符合区域规划及市场需求;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。估价对象规划用途为工业,规划用途符合区域整体规划,另外估价对象规划楼宇的建设在技术上可行。从实地查勘的情况来看,估价对象保持现状利用在技术上是适宜和可行的;

(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,本次估价采用保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,符合最高最佳利用原则。

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

6. 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时,应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面,慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。具体到抵押评估,应充分估计抵押房地产在抵押权实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险及损失,不高估假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值,不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

(八) 估价依据

1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

- 《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 72 号】
- 《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第 28 号】
- 《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）
- 《中华人民共和国担保法》【中华人民共和国主席令第 50 号】
- 《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第 62 号】
- 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》【国发[1985]19 号】
- 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》【国务院[90]55 号令】
- 《中华人民共和国印花税暂行条例》【国务院令第 11 号】
- 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》【国务院令第 448 号】
- 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》【国务院令第 483 号】
- 《中华人民共和国增值税暂行条例》【国务院令第 538 号】
- 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》【财政部、国家税务总局令第 50 号】
- 《城市房地产转让管理规定》【建设部令第 96 号】
- 《城市房地产抵押管理办法》【建设部令第 98 号】；
- 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》【财税[2016]36 号】
- 《财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》【财税字[1999]210 号】
- 《商业银行房地产贷款风险管理指引》【银监发（2004）57 号】
- 《建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会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】
- 《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】

- 《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】
 - 《城镇土地估价规程》【GB/T 18508-2014】
 - 《房地产抵押估价指导意见》
2. 省市有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：
- 《北京市房地产抵押管理办法》
 - 《北京市基准地价更新成果》【京政发[2014]26号附件】
 - 《北京市契税管理规定》
 - 《北京市实施〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》
 - 《北京市地方教育附加征收使用管理办法》
3. 估价委托人提供的资料：
- 《估价委托书》
 - 《国有土地使用证》【京房国用（2009出）第00130号】
 - 《房屋所有权证》【京房权证房股字第0700049号】
 - 估价产权人企业法人营业执照
 - 估价委托人企业法人营业执照
 - 有关评估的其它资料
4. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取基准地价修正法、成本法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下：

● 本次估价所选取方法的理由

1. 选取基准地价系数修正法理由：

估价对象位于北京市基准地价覆盖区域，且北京市的基准地价是 2014 年重新更新后颁布的，符合基准地价系数修正法的应用条件及适用范围。

2. 选取成本法理由：

估价对象为已建设完成项目，项目开发过程中所发生的各项土地费用及建设费用可作较精确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围，故选取成本法。

● 未选用其他方法的原因

1. 未选取比较法理由：

由于估价对象周边同类房地产近期交易案例较少，故未选取比较法。

2. 未选取收益法理由：

估价对象周边同类房地产多为企业自用，租赁案例较少，难以确定其租赁收入，故未选取收益法。

3. 未选取假设开发法理由：

估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

● 本次运用估价方法定义

1. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

2. 成本法

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

● 估价技术路线

1. 运用基准地价系数修正法求取估价对象土地价值。

2. 运用成本法（土地）求取估价对象土地价值。

3. 将上述两种方法求取的土地价值结果进行加权平均，确定估价对象土地价值。
4. 运用成本法（建筑物）求取估价对象建筑物价值。
5. 将上述求取的土地价值及建筑物价值结果加总，确定估价对象房地产价值。
6. 确定估价对象的法定优先受偿款。
7. 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，选用基准地价系数修正法、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二〇一六年八月九日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：8189 万元

大写金额：捌仟壹佰捌拾玖万圆整

楼面单价：4359 元/平方米

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币 单位：总价 万元；单价 元/平方米

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	8189	—
	其中：土地总价	3493	—
	建筑物总价	4696	—
	楼面单价	4359	—
2. 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	2.1+2.2+2.3
2.1 已抵押担保债权数额	总额	0	根据估价委托人提供的资料及介绍，估价对象存在抵押他项权利，抵押权人为江苏银行股份有限公司东直门支行，至价值时点，该项抵押他项权利尚未注销。考虑到本次评估是以同一抵押物向同一银行申请贷款的续贷项目，故本次估价未将上述抵押他项权利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	0	估价对象为现房，不存在拖欠建设工程价款
2.3 其他法定优先受偿款	总额	0	根据估价委托人提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象不存在估价师知悉的其他法定优先受偿款
3. 抵押价值	总价	8189	3=1-2
	楼面单价	4359	—

(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	日期
伍静萍	1120080064	伍静萍	2016.12.16
李 萌	1120160028	李萌	2016.12.16

参加本次估价的其他估价人员为:

姓名	签 名
范 旭	范旭
李 杰	李杰
朱晶晶	朱晶晶

(十二) 实地查勘期

二〇一六年八月九日

(十三) 估价作业期

二〇一六年十二月十三日至二〇一六年十二月十六日

四、变现能力分析 & 风险提示

(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，将抵押房地产转换为现金的可能性。包括房地产的通用性、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、税金的种类、数额和清偿顺序。估价对象的变现能力分析如下：

1. 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：

(1) 通用性是指估价对象用途相对于特殊类型的房地产而言是否常见、普遍使用。估价对象规划用途为工业，实际作为企业自用厂房、办公及食堂、宿舍、锅炉房等配套用房使用，相对于住宅房地产，通用性一般。

(2) 独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制。估价对象为独立院落房地产，整体处置的可能性较大，但由于估价对象对购买群体有一定局限性，且整体房地产价值较高，若整体处置，故变现时间会相对较长。

(3) 可分割转让性是指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用。估价对象规划用途为工业，实际作为企业自用厂房、办公及食堂、宿舍、锅炉房等配套用房使用，估价对象整体作为企业生产、办公的综合性房地产，分割转让性较差。

(4) 区位及市场状况：估价对象位于房山区良乡开发区 A 区，周边产业聚集度较高，工业用途房地产较多，但可供开发建设的土地所剩无几，区位较好。

(5) 开发程度及价值大小：估价对象为已开发完成的房地产，周边基础设施较完备，但估价对象规模及价值量较大，如整体变现，受众群体受限，对受让方的资金实力要求高，不利于变现。

2. 变现时最可能实现的价格与估价的市场价值的差异程度：

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。

本次估价对象的用途为工业，实际作为企业自用厂房、办公及食堂、宿舍、锅炉房等配套用房使用，不宜分割转让，在一定程度上限制了购买群体，若整体处置，其变现价格通常与市场价格存在较大差异。

3. 变现的时间长短以及费用、税金的种类和清偿顺序：

①估价对象通用性一般，规模较大，整体处置的可能性较大，另由于估价对象对购买群体有一定局限性，且估价对象部分房屋已根据生产需要按照洁净车间的标准进行了特殊装修，当其以拍卖等方式变现时，会延长其变现时间，变现时间会较长。

②变现过程中涉及的税费主要包括：诉讼费、执行费用、评估费、拍卖佣金、增值税及附加、印花税等。

③变现过程中的清偿顺序：诉讼费、执行费用、评估费、拍卖佣金、增值税及附加、印花税、法定优先受偿款、抵押债权。

（二）风险提示

1. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生影响，估价委托人和报告使用者须密切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相关当事人的生产经营活动中，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；

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. 有关部门制定的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估价对象抵押期间可能产生的房地产信贷风险点。

3. 本报告估价结果是估价对象在价值时点满足本次评估全部估价的假设和限制条件下的市场价值，估价委托人和报告使用者应合理使用估价结果。

4. 建议估价委托人和报告使用者定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地

产抵押价值进行再评估。

5. 报告使用者应关注政府有关部门及相关机构对房地产经济环境、房地产市场发育状况、城市规划等方面的信息,实时掌握与抵押物同类的房地产市场状况,建立市场风险预警预报机制,建立针对市场风险程度和风险类型的监测方案,并积极采取措施化解因此产生的风险,避免由于房地产市场价格波动或其他情况而导致的贷款风险。

