



首佳顾问
SHOU JIA
CONSULTING



China
Appraisal
Association 中
华
评
估
师
协
会

—— **估价报告编号:**

北京首佳 (2020) 估字第 FC20200102551Z 号

—— **估价项目名称:**

北京华素制药股份有限公司位于北京市房山区良乡金光
北街 1 号工业房地产抵押价值评估

—— **估价委托人:**

江苏银行股份有限公司北京广渠门支行

—— **房地产估价机构:**

北京首佳房地产评估有限公司

—— **注册房地产估价师:**

李晨宇 (注册号: 1120200049)

郝秀丽 (注册号: 4420140082)

肖欢欢 (注册号: 1120190020)

—— **估价报告出具日期:**

二〇二〇年九月二日

—— **贷款银行:**

江苏银行股份有限公司

—— **经办银行**

江苏银行股份有限公司北京广渠门支行

房地产抵押
估价报告



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

致估价委托人函 Letter of Transmittal

江苏银行股份有限公司北京广渠门支行:

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 号工业房地产【证载土地用途为工业用地, 证载房屋用途为工交, 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价值水平进行了评估, 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。(贷款银行: 江苏银行股份有限公司)。

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

估价对象一览表

房屋坐落	产权人	建筑面积 (M ²)	土地面积 (M ²)	证载房屋用途	证载土地用途	楼号或幢号	层数 (层)	建筑结构	方向
房山区良乡金光北街 1 号	北京华素制药股份有限公司	1058.8	37213.70	工交	工业用地	1	二	混合	——
		5036.0				2	二	混合	——
		130.6				3	——	混合	南
		141.1				4	——	混合	南
		252.0				5	——	混合	南
		293.8				6	——	混合	西
		11875.5				7	二	混合	——
合计	——	18787.80	37213.70	——	——	——	——	——	——

价值时点: 2020 年 6 月 23 日

价值类型: 抵押价值

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 根据国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用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 2020 年 6 月 23 日的估价结果如下: (币种: 人民币)

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的房地产价值:

房地产价值总价: 8618 万元

大写金额: 捌仟陆佰壹拾捌万元整

综合楼面单价: 4587 元/平方米



➤ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款:

法定优先受偿款总额: 0 元

大写金额: 零元整

➤ 估价对象房地产抵押价值:

房地产抵押价值总价: 8618 万元

大写金额: 捌仟陆佰壹拾捌万元整

综合楼面单价: 4587 元/平方米

具体如下:

房地产抵押价值评估结果汇总表

项目及单位	数额及说明	数额	说明
1. 假定未设立法定优先受偿权利下的价值	总价 (万元)	8618	——
	其中: 土地总价 (万元)	4154	——
	建筑物总价 (万元)	4464	——
	单价 (元/㎡)	4587	——
2. 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款	总额 (万元)	0	2.1+2.2+2.3
2.1 已抵押担保债权数额	总额 (万元)	0	根据产权人提供的《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】、《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》, 估价对象存在抵押他项权利, 至价值时点, 该项抵押他项权利尚未注销。根据《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》, 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, 故本次评估在计算房地产抵押价值时未将已存在的抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。除此之外, 估价对象不存在估价师知悉的其他已抵押担保债权数额。
2.2 拖欠建设工程价款	总额 (万元)	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 (万元)	0	根据产权人提供的《法定优先受偿款调查表》, 估价对象不存在其他法定优先受偿款情况。
3. 抵押价值	总价 (万元)	8618	3 = 1 - 2
	单价 (元/㎡)	4587	——

特别提示:

(一) 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。

(二) 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果, 本报告对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值进行了剥离, 主要是为满足贵方办理抵押登记手续的要求, 单独使用

其土地使用权价值和建筑物价值无实际意义。

(三) 根据估价人员测算, 假定在价值时点实现抵押权, 估价对象处置时涉及的费用为估价对象进行司法处置过程中所涉及税费 (包括诉讼费、评估费、增值税及附加等) 613.17 万元。但上述金额仅为估价人员测算值, 最终应以实际发生额为准, 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。

(四) 根据产权人提供的《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】、《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》, 估价对象存在抵押他项权利, 至价值时点, 该项抵押他项权利尚未注销。根据《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》, 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, 故本次评估未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响。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。

(五) 根据《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; 根据产权人提供的《项目情况说明》及估价人员实地查勘, 估价对象现作为车间、办公及食堂、库房、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。

(六) 根据产权人提供的《项目情况说明》, 估价对象所在宗地内存在加建建筑物情况, 加建建筑物未取得相应规划手续及权属文件, 根据估价谨慎性及合法性原则, 本次评估未将上述加建建筑物纳入到估价范围, 本次评估估价对象建筑面积以《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】证载建筑面积为准, 在此提请报告使用者注意。

(七) 估价对象土地使用权取得方式为出让, 根据产权人提供的《国有土地使用证》【京房国用 (2009 出) 第 00130 号】, 估价对象的土地使用权终止日期至 2045 年 9 月 12 日止 (该宗地其中 3881 平方米的土地终止日期为 2050 年 8 月 24 日止), 即在价值时点土地剩余使用年限为 25.2 年、30.2 年, 由于剩余年限 30.2 年的土地面积较小, 根据谨慎性原则, 故本次评估以大面积的土地剩余使用年限 25.2 年为准。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(八) 根据产权人提供的《国有土地使用证》【京房国用 (2009 出) 第 00130 号】记载座落为房山区西路街道金光北街 1 号, 《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】记载房屋坐落为房山区良乡金光北街 1 号, 根据产权人介绍及估价人员实地查勘, 上述地址为同一地址, 本次评估估价对象坐落以《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】证载为准, 在此提请报告使用者注意。

(九) 估价人员曾于 2020 年 6 月 23 日对估价对象进行了实地查勘, 但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况, 并未对估价对象

做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验, 因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备, 本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题, 符合国家有关技术、质量、验收规范, 且符合国家有关安全使用标准。估价对象中 3、4 幢房产为化学试剂库及危险物库房, 未能安排估价人员对其进行室内查勘, 根据产权人提供的《项目情况说明》, 该部分房屋内部装修为简单装修, 且能够正常使用, 本次估价对未进入室内查勘的房产室内装修状况设定为简单装修, 且本次估价设定未进入的房屋可正常使用, 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。

(十) 估价人员已要求估价委托人出具《房屋所有权证》和《国有土地使用证》原件, 以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但由于产权证原件暂存在原贷款银行, 无法取出, 估价人员未能查看上述产权资料原件, 且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制, 房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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。



目录 Contents

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	3
三、背离事实假设	3
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	4
六、估价报告使用限制	4
估价结果报告	6
一、估价委托人及产权人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	18
九、估价方法	19
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
变现能力分析与风险提示	23
一、变现能力分析	23
二、风险提示	24
附件	27

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明:

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

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

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

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

五、注册房地产估价师李晨宇已于二〇二〇年六月二十三日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
李晨宇	1120200049	李晨宇	2020年9月2日
郝秀丽	4420140082	郝秀丽	2020年9月2日
肖欢欢	1120190020	肖欢欢	2020年9月2日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (六) 在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。
- (七) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- (八) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (九) 报告以产权人领勘准确性为估价前提。
- (十) 本次估价中所依据产权人提供的有关资料和证件，产权人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- (十一) 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，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。
- (十二) 注册房地产估价师已于 2020 年 6 月 23 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。根据《房地产抵押估价指导意见》的有关规定：房地产抵押价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本次估价的价值时点确定为 2020 年 6 月 23 日。
- (十三) 本次估价对象的土地权属情况以《国有土地使用证》【京房国用(2009 出)第 00130 号】为依据，如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。
- (十四) 本次估价对象的房屋权属情况以《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

(十五) 根据产权人提供的《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》，至价值时点，估价对象存在抵押他项权利（详见背离事实假设），除此之外，估价对象不存在租赁及其他担保等估价师知悉的他项权利。在此提请报告使用者注意。

二、未定事项假设

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

三、背离事实假设

(一) 根据产权人提供的《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】、《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》，估价对象存在抵押他项权利，至价值时点，该项抵押他项权利尚未注销。根据《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》，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，故本次评估未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响。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。

四、不相一致假设

(一) 根据《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；根据产权人提供的《项目情况说明》及估价人员实地查勘，估价对象现作为车间、办公及食堂、库房、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。

(二) 根据产权人提供的《项目情况说明》，估价对象所在宗地内存在加建建筑物情况，加建建筑物未取得相应规划手续及权属文件，根据估价谨慎性及合法性原则，本次评估未将上述加建建筑物纳入到估价范围，本次评估估价对象建筑面积以《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】证载建筑面积为准，在此提请报告使用者注意。

(三) 估价对象土地使用权取得方式为出让，根据产权人提供的《国有土地使用证》【京房国用 (2009 出) 第 00130 号】，估价对象的土地使用权终止日期至 2045 年 9 月 12 日止 (该宗地其中 3881 平方米的土地终止日期为 2050 年 8 月 24 日止)，即在价值时点土地剩余使用年限为 25.2 年、30.2 年，由于剩余年限 30.2 年的土地面积较小，根据谨慎性原则，故本次评估以大面积的土地剩余使用年限 25.2 年为准。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(四) 根据产权人提供的《国有土地使用证》【京房国用 (2009 出) 第 00130 号】记载座落为房山区西路街道金光北街 1 号，《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】记载房屋坐落为房山区良乡金光北街 1 号，根据产权人介绍及估价人员实地查勘，上述地址为同一地址，本次评估估价对象坐落以《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】证载为准，在此提

请报告使用者注意。

五、依据不足假设

(一) 估价人员曾于 2020 年 6 月 23 日对估价对象进行了实地查勘, 但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况, 并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验, 因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备, 本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题, 符合国家有关技术、质量、验收规范, 且符合国家有关安全使用标准。估价对象中 3、4 幢房产为化学试剂库及危险物库房, 未能安排估价人员对其进行室内查勘, 根据产权人提供的《项目情况说明》, 该部分房屋内部装修为简单装修, 且能够正常使用, 本次估价对未进入室内查勘的房产室内装修状况设定为简单装修, 且本次估价设定未进入的房屋可正常使用, 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。

(二) 估价人员已要求估价委托人出具《房屋所有权证》和《国有土地使用证》原件, 以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但由于产权证原件暂存在原贷款银行, 无法取出, 估价人员未能查看上述产权资料原件, 且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制, 房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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。

(三) 估价人员已要求产权人提供估价对象的土地出让合同以确定土地使用期满后地上建筑物的处理方式, 但产权人无法提供。估价人员通过各种渠道试图收集, 均无果。本次评估遵循抵押评估的谨慎原则, 评估中以土地使用权届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物为估价前提, 如上述情况发生变化, 则估价结果需作相应调整。

六、估价报告使用限制

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

(二) 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。

(三) 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。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制, 且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年九月二日起为壹年。若报告使用期限内, 房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化, 估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值, 该土地使用权不能再单独作为抵押物向银行另行申请贷款使用。另外, 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结

果,本报告对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值进行了剥离,主要是为满足估价委托人办理抵押登记手续的要求,单独使用其土地使用权价值和建筑物价值无实际意义。

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

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

(八) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人及产权人

➤ 估价委托人

名称：江苏银行股份有限公司北京广渠门支行

➤ 产权人

名称：北京华素制药股份有限公司

住所：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

联系人：黄永辉

联系电话：15811369645

二、房地产估价机构

名称：北京首佳房地产评估有限公司

住所：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

法定代表人：姚文波

资质等级：一级

资质证书编号：建房估备字【2013】第 089 号

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

营业执照注册号（统一社会信用代码）：9111010872261133XK

联系人：李晨宇

联系电话：010-58930818

三、估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围及基本状况

根据产权人提供的《国有土地使用证》【京房国用（2009 出）第 00130 号】及《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】，估价对象为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，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，证载土地用途为工业用地，证载房屋用途为工交，现作为车间、办公及食堂、库房、锅炉房等配套用房使用。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电、电梯等）以及室内二次装修部分。

(二) 土地基本状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据产权人提供的《国有土地使用证》【京房国用 (2009 出) 第 00130 号】，估价对象土地登记状况如下：

规划条件	规划容积率	0.6845
	建筑密度	0.3421
	绿地率	按《北京市城市绿化条例》规定执行
	建筑限高	——
土地所有权	国家所有	
土地使用权	详见下表 (土地登记状况一览表)	
土地使用管制	无	
其他特殊情况	无	

土地登记状况一览表

《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	图号	使用权类型	地类 (用途)	使用权面积	终止日期
京房国用 (2009 出) 第 00130 号	北京华素制药股份有限公司	房山区西路街道金光北街 1 号	11011101 2001GB00 333	Ⅲ-4-5-1	出让	工业用地	37213.70 平方米 (独用面积)	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)

根据产权人介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地基本情况如下：

土地基本状况一览表

座落	房山区西路街道金光北街 1 号
现状四至	东：金光北街 南：创美水处理材料技术研究所用地 西：翠柳东街 北：长虹西路
面积 (平方米)	37213.70
实际用途	工业
形状	较规则
地形	平原
地势	平坦
地质	地质环境条件复杂程度简单
土地开发程度	宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖及供气及宗地红线内已建成建筑物
土地使用剩余期限	25.2 年、30.2 年

(三) 建筑物基本状况

根据产权人提供的《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】，估价对象建筑物登记状况如下：

房屋所有权状况	详见下表，建筑物登记状况一览表	
共有情况	房屋单独所有	
用益物权设立情况	土地承包经营权	无
	建设用地使用权	详见土地登记状况一览表
	地役权	无
担保物权设立情况	根据产权人提供的《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】、《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》，估价对象存在抵押他项权利，至价值时点，该项抵押他项权利尚未注销。	
租赁和占用情况	无	

拖欠税费情况	无
查封等形式限制权利情况	无
权属清晰情况	清晰

建筑物登记状况一览表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	产别	建筑面积 (M ²)	房屋用途
京房权证房股字第 0700049 号	北京华素制药股份有限公司	房山区良乡金光北街 1 号	股份制房产	18787.80	工交

各楼栋详细登记情况一览表

楼号或幢号	层数 (层)	方向	结构	建成年份 (代)	间数	建筑面积 (平方米)	房基占地面积 (平方米)
1	二	——	混合	九八	26	1058.8	646.0
2	二	——	混合	九八	135	5036.0	3927.9
3	——	南	混合	九八	8	130.6	130.6
4	——	南	混合	九八	6	141.1	141.1
5	——	南	混合	九八	10	252.0	252.0
6	——	西	混合	九八	6	293.8	293.8
7	二	——	混合	九八	90	11875.5	7057.6
合计	——	——	——	——	——	18787.80	12449.0

根据产权人提供的《项目情况说明》，估价对象所在宗地内存在加建建筑物情况，加建建筑物未取得相应规划手续及权属文件，根据估价谨慎性及合法性原则，本次评估未将上述加建建筑物纳入到估价范围，本次评估估价对象建筑面积以《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】记载建筑面积为准。

根据产权人介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本情况如下：

建筑物基本状况一览表

幢号	实际用途	外装修	实际建筑结构	设施设备	装饰装修	层高	空间布局	建成时间 (年)	使用及维护状况	完损状况
1	食堂、活动室	墙砖	混合	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防火等系统和设备的配置齐全，性能良好，其中 2、7 号楼配有烟感、喷淋等消防系统，7 号楼配有中央空调系统及新风系统，7 号楼安装监控系统，各楼栋安装暖气片。	地面局部铺地毯、局部地砖，墙面局部刷涂料、局部贴墙砖，顶棚为石膏板吊顶	层高约 4.5 米	空间分区以及各空间的交通流线合理	1998	良好	地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重构件完好，屋面、楼地面完好，门窗开关灵活，水卫设施完好通畅，电照绝缘良好，房屋日常维护保养状况较好，建筑物综合成新度一般。
2	车间、办公、实验室	墙砖	混合		地面局部铺地砖、局部铺地板革，墙面刷涂料，顶棚局部刷涂料、局部为矿棉吸音板吊顶	层高局部约 10 米、局部 4.5 米				
3	化学试剂库	墙砖	混合		未进入，设定为简单装修	层高约 4.5 米				
4	危险品库房	墙砖	混合		未进入，设定为简单装修	层高约 4.5 米				
5	实验室	墙砖	混合		地面铺地砖，墙面及顶棚均刷涂料	层高约 4.5 米				
6	锅炉房	墙砖	混合		地面铺地砖，墙面及顶棚均刷涂料	层高约 6 米				
7	车间、库房、办公	墙砖	混合		地面局部铺地砖、局部为水泥地、局部为自流平，墙面刷涂料，顶棚部分刷涂料、局部为矿棉吸音板、局部为石膏板吊顶	层高局部约 4.5 米、局部约 8 米、局部约 18 米				

(四) 他项权利设立情况

根据产权人提供的《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】、《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》，估价对象存在抵押他项权利，至价值时点，该项抵押他项权利尚未注销；除此之外，估价人员未发现估价对象有租赁及其他担保等他项权利记载。

(五) 区位状况描述与分析

1. 位置状况

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，位于房山区东部，长虹西路与金光北街交叉路口的西南方向。地处北京市8级工业地价区段。
工业集聚度	估价对象位于北京市房山区良乡金光北街1号，周边有创美水处理材料技术研究所、北京超羽纤维制品有限公司、北京帕尔普线路器材有限公司、北京嘉德福塑料制品公司、北京华威柯隆电气科技发展有限公司等工业项目，工业集聚度较优。
与重要场所(设施)的距离	估价对象距房山区人民政府约500米，距京港澳高速约1.5公里。
临街状况	估价对象东临金光北街、西临翠柳东街、北临长虹西路。

估价对象物业外形、朝向及楼层一览表

幢号	物业外形	栋朝向	栋总楼层	估价对象所在楼层
1	长条形	朝西	2	1-2
2	长条形	朝西	2	1-2
3	长条形	朝北	1	1
4	长条形	朝北	1	1
5	长条形	朝北、朝东	1	1
6	长条形	朝东	1	1
7	长条形	朝南	2	1-2

2. 交通状况

道路状况	估价对象三面临街。东临金光北街、西临翠柳东街、北临长虹西路，所临长虹西路等级为次干道，双向八车道钢筋混凝土路面；金光北街、翠柳东街均为交通型支路，双向两车道沥青路面。
对内公共交通	估价对象距离最近的公交苏庄东街南口站约150米，有833、897、房13、房15、房28、房2路等多条公交车线路通达于此，距地铁房山线苏庄站约300米，对内交通便捷度较优。
对外交通	估价对象距离最近京港澳高速路出入口的距离约1.5公里，对外交通便捷度较优。
交通管制	无交通管制
停车便捷度	估价对象所在厂区内自建有地上停车场。停车位数量较充足。

3. 外部配套设施状况

基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备，道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、通信、供暖、供气等设施保障率高。
公共服务设施	估价对象1公里范围内分布有商业(中大瑞祥百货市场、国泰百货、华冠超市)、金融(北京银行、华夏银行、中国农业银行、北京农商银行)、医疗(北京市房山区中医医院、北京今康中医医院、北京华亚医院)、教育(北京师范大学良乡附属中学、良乡中心小学、北京工商大学附属小学、常菁藤双语幼儿园)、文化(房山区文化馆图书馆西路街道分馆、商京晨艺术馆)、体育(吉祥菩提瑜伽馆、优极客健身会所)等公共服务设施，公共服务设施完善度高。

4. 周围环境状况

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%。 估价对象周围绿化率较高、空气质量良好、卫生条件较好、噪音污染很小。
人文环境	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, 所在区域内有有西路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。
景观	估价对象所在区域内有赛纳园、夏庄党建文化公园等公园设施, 景观较好。

5. 区位状况分析

估价对象位于北京市房山区良乡金光北街 1 号。地处房山区良乡工业区, 区域内工业集聚度较优, 交通便捷度较优, 基础设施保障率高, 公共服务配套设施完善度高, 周边环境状况较好, 以上因素会对估价对象价值产生正面影响。

(六) 市场背景描述与分析

1. 宏观经济形势——2020 年上半年北京经济运行情况

① 工业生产持续回升, 高端产业加快恢复

上半年, 全市规模以上工业增加值按可比价格计算, 同比下降 3.7%, 降幅比一季度收窄 11 个百分点, 其中二季度增长 7.4%。重点行业中, 计算机、通信和其他电子设备制造业增长 15.2%, 增速比一季度提高 9.3 个百分点; 电力、热力生产和供应业由一季度下降 1.4% 转为增长 2.8%; 汽车制造业下降 3.2%, 医药制造业下降 4.4%, 降幅分别比一季度收窄 27 个和 0.9 个百分点。高端产业加快恢复。高技术制造业增加值由一季度下降 4.2% 转为增长 3.2%; 战略性新兴产业增加值下降 1.1%, 降幅收窄 9.3 个百分点。

② 服务业生产平稳复苏, 优势行业发挥支撑作用

上半年, 全市第三产业增加值按可比价格计算, 同比下降 3.0%, 降幅比一季度收窄 1.8 个百分点。信息传输、软件和信息技术服务业, 金融业保持增长, 对稳定全市经济发挥了重要支撑作用。其中, 信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 2607.1 亿元, 增长 8.3%, 增速比一季度提高 4.8 个百分点; 金融业实现增加值 3433.5 亿元, 增长 5.7%, 增速提高 0.2 个百分点。批发和零售业, 交通运输、仓储和邮政业较快恢复。其中, 批发和零售业实现增加值 1165.3 亿元, 下降 10.1%, 降幅比一季度收窄 9.9 个百分点; 交通运输、仓储和邮政业实现增加值 394.8

亿元, 下降 13.6%, 降幅收窄 10.1 个百分点。

③固定资产投资降幅逐步收窄, 高技术产业及民生领域投资较快增长

随着新开工项目增加和在施项目加快推进, 上半年, 全市固定资产投资 (不含农户) 同比下降 1.5%, 降幅比一季度收窄 5.6 个百分点。分领域看, 房地产开发投资由一季度下降 6.4% 转为增长 4.0%; 基础设施投资下降 20.1%, 降幅收窄 10.5 个百分点。分产业看, 第一产业投资下降 16.1%; 第二产业投资增长 44.0%, 其中高技术制造业投资增长 1.2 倍; 第三产业投资下降 3.6%, 其中高技术服务业投资增长 24.0%, 教育、卫生和社会工作行业投资分别增长 35.7% 和 36.7%。

上半年, 全市商品房新开工面积 1065.9 万平方米, 同比增长 9.8%; 其中, 住宅新开工面积 661.1 万平方米, 增长 29.6%。商品房销售面积 296.3 万平方米, 同比下降 23.6%; 其中, 住宅销售面积 213.1 万平方米, 下降 35.4%。

④市场消费缓慢恢复, 网上零售持续升温

上半年, 全市市场总消费额同比下降 13.0%, 其中服务性消费下降 10.0%, 实现社会消费品零售总额 5973.3 亿元, 下降 16.3%, 降幅比一季度收窄 5.2 个百分点。社会消费品零售总额中, 商品零售额 5654.7 亿元, 下降 13.6%, 降幅收窄 5.4 个百分点; 餐饮收入 318.6 亿元, 下降 46.2%, 降幅收窄 2.2 个百分点。网上零售加快增长, 限额以上批发零售业、住宿餐饮业网上零售额为 1899.2 亿元, 增长 25.8%, 比一季度提高 9.9 个百分点。分商品类别看, 饮料类、通讯器材类、体育娱乐用品类和粮油食品类零售额分别增长 42.0%、36.1%、25.6% 和 14.0%。

⑤消费价格涨幅逐月回落, 生产价格延续下降态势

上半年, 全市居民消费价格同比上涨 2.8%。其中, 消费品价格上涨 2.9%, 服务价格上涨 2.7%。八大类商品和服务项目价格 “四升四降”: 食品烟酒类价格上涨 7.6%, 教育文化和娱乐类价格上涨 3.9%, 医疗保健类价格上涨 11.5%, 其他用品和服务类价格上涨 8.4%, 衣着类价格下降 0.1%, 居住类价格下降 0.6%, 生活用品及服务类价格下降 0.2%, 交通和通信类价格下降 4.5%。6 月份, 居民消费价格同比上涨 1.4%, 涨幅比上月回落 0.5 个百分点; 环比下降 0.1%。

上半年, 全市工业生产者出厂价格同比下降 0.4%, 购进价格同比下降 1.5%。6 月份, 工业生产者出厂价格同比下降 1.7%, 环比上涨 0.1%; 购进价格同比下降 3.1%, 环比上涨 1.5%。

⑥就业形势总体稳定, 居民收入增速放缓

第二季度, 全市城镇调查失业率为 4.8%, 城镇就业人口比逐步回升至与去年同期基本相当的水平。上半年, 全市居民人均可支配收入 34573 元, 同比增长 2.1%, 扣除价格因素, 实际下降 0.7%。四项收入 “两升一降一平”: 工资性收入与去年同期持平, 转移净收入增长 12.2%, 财产净收入增长 2.5%, 经营净收入下降 36.7%。

2.相关政策简况

(1) 金融政策

时间	政策来源	要点
----	------	----

时间	政策来源	要点
2016 年 2 月 2 日	中国人民银行	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点。
2017 年 3 月 17 日	北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京住房公积金管理中心四部门联合发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》	居民家庭名下在北京市已拥有 1 套住房，以及在北京市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住住房的首付款比例不低于 80%。通知提出，降低住房贷款期限，暂停发放贷款期限 25 年（不含 25 年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。
2018 年 4 月 17 日	中国人民银行	为引导金融机构加大对小微企业的支持力度，增加银行体系资金的稳定性，优化流动性结构，中国人民银行决定，从 2018 年 4 月 25 日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 1 个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利（MLF）。中国人民银行将继续实施稳健中性的货币政策，保持流动性合理稳定，引导货币信贷和社会融资规模平稳适度增长，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。
2019 年 1 月 15 日和 1 月 25 日	中国人民银行	为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率 1 个百分点，其中，2019 年 1 月 15 日和 1 月 25 日分别下调 0.5 个百分点。同时，2019 年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。
2019 年 8 月 25 日	中国人民银行	根据《中国人民银行公告〔2019〕第 16 号》规定，自 2019 年 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成；借款人申请商业性个人住房贷款时，可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期；首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。
2019 年 9 月 6 日	中国人民银行	为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于 2019 年 9 月 16 日全面下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。除此之外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率 1 个百分点，于 10 月 15 日和 11 月 15 日分两次实施到位，每次下调 0.5 个百分点。
2020 年 1 月 1 日	中国人民银行	为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于 2020 年 1 月 6 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。
2020 年 3 月 13 日	中国人民银行	为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于 2020 年 3 月 16 日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准 0.5 至 1 个百分点。除此之外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准 1 个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准共释放长期资金 5500 亿元。
2020 年 4 月 3 日	中国人民银行	为支持实体经济发展，促进加大对中小微企业的支持力度，降低社会融资实际成本，决定对中小银行定向下调存款准备金率 1 个百分点。分别于 4 月 15 日和 5 月 15 日分两次实施到位，每次下调 0.5 个百分点，共释放长期资金约 4000 亿元。

(2) 房地产政策

时间	政策来源	要点
2017 年 3 月 26 日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会、北京市工商行政管理局、人民银行营业管理部、	1、商业、办公类项目（以下简称商办类项目）应当严格按规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途。2、开发企业新报建商办类项目，最小分割单元不得低于 500 平方米；不符合要求的，规划部门不予批准。3、开发企业新建的商办类项目，应当按照批准的规划用途建设、

时间	政策来源	要点
	银监会北京监管局发布的《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》【京建发〔2017〕第 112 号】	销售, 违反规定的, 规划国土、住建部门依法处理。4、开发企业在建(含在售) 商办类项目, 销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用, 再次出售时, 应当出售给企事业单位、社会组织。5、本公告执行之前, 已销售的商办类项目再次上市交易时, 可出售给企事业单位、社会组织, 也可出售给个人, 个人购买应当符合下列条件: (1) 名下在京无住房和商办类房产记录的。(2) 在申请购买之日起, 在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。6、对规划用途为商办类的房屋, 中介机构不得以任何方式宣传房屋可以用于居住。对违规代理商办类房屋销售或者虚假宣传商办类房屋居住用途的中介机构, 依法注销机构备案, 直至吊销营业执照。7、商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。8、本公告发布之日起, 开发企业将新开工的商办类项目违规改为居住用途的, 一经查实, 规划国土部门依法收回土地, 商业银行对该企业在本市所有项目暂停授信。9、开发企业、中介机构违反本公告依法受到处理的处罚信息纳入本市企业信用信息系统。
2017年4月14日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会《关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知》【京建发〔2017〕145号】	1、企业自持商品住房应全部用于对外租赁, 不得销售。企业持有年限与土地出让年限一致, 对外出租单次租期不得超过10年。2、住房城乡建设部门对企业违反本通知规定, 将自持商品住房“以租代售”或通过其他方式变相销售的行为予以认定, 并纳入“黑名单”, 规划国土部门据此取消相关企业后续参与本市土地招拍挂资格, 住房城乡建设部门对其开发资质予以降级或者注销。8、对自持商品住房承租人的监督管理, 按照承租普通商品住房相关规定执行。
2017年8月28日	国土部、住建部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。试点方案提出, 村镇集体经济组织可以自行开发运营, 也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。集体租赁住房出租, 应遵守相关法律法规和租赁合同约定, 不得以租代售。承租的集体租赁住房, 不得转租。探索建立租金形成、监测、指导、监督机制, 防止租金异常波动, 维护市场平稳运行。《方案》中有两项内容需要着重强调: 一是项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划, 以存量土地为主, 不占用耕地; 二是发挥政府主导作用的同时, 必须尊重农民集体意愿, 统筹考虑农民集体经济实力, 合理确定项目运作模式, 维护权利人合法权益, 确保集体经济组织自愿实施、自主运作。
2017年9月29日	北京市住建委等八个部门正式发布《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》	为加快发展本市住房租赁市场, 规范住房租赁管理, 推动建立购租并举的住房制度, 促进房地产市场平稳健康发展, 做出一系列通知: 进一步完善住房租赁管理服务体制, 多渠道增加租赁住房供应, 加大住房租赁的金融支持, 建立全市统一的住房租赁监管平台, 依托住房租赁监管平台强化服务和监管, 明确住房租赁行为规范, 维护当事人合法权益, 规范房地产经纪服务行为, 促进住房租赁企业规范发展, 加强住房租赁个人信息保护, 加强对网络交易平台的监管。
2017年9月30日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划和国土资源管理委员会关于印发《北京市共有产权住房管理暂行办法》的通知	为深化本市住房供给侧结构性改革, 完善住房供应体系, 规范共有产权住房建设和管理, 满足基本住房需求, 根据住房和城乡建设部等六部委《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》(建保〔2014〕174号), 市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局、市规划国土委共同制定了《北京市共有产权住房管理暂行办法》。1、各区人民政府根据共有产权住房需求等情况合理安排共有产权住房用地, 用于满足本区符合条件的居民家庭及重点人才居住需求。其中, 满足在本区工作的非本市户籍家庭住房需求的房源应不少于30%。2、共有产权住房户型以中小套型为主, 套型设计功能布局合理, 有效满足居住需求。3、共有产权住房项目的销售均价, 应低于同地段、同品质普通商品住房的价格, 以项目开发建设成本和适当利润为基础, 并考虑家庭购房承受能力等因素综合确定。销售均价在土地供应文件中予以明确。开发建设单位依据销售均价, 结合房屋楼层、朝向、位置等因素, 确定每套房屋的销售价格, 价格浮动范围为 $\pm 5\%$ 。4、共有产权住房购房人取得不动产权证书未满5年的, 不允许转让房屋产权份额, 因特殊原因确需转让的, 可向原分配区住房城

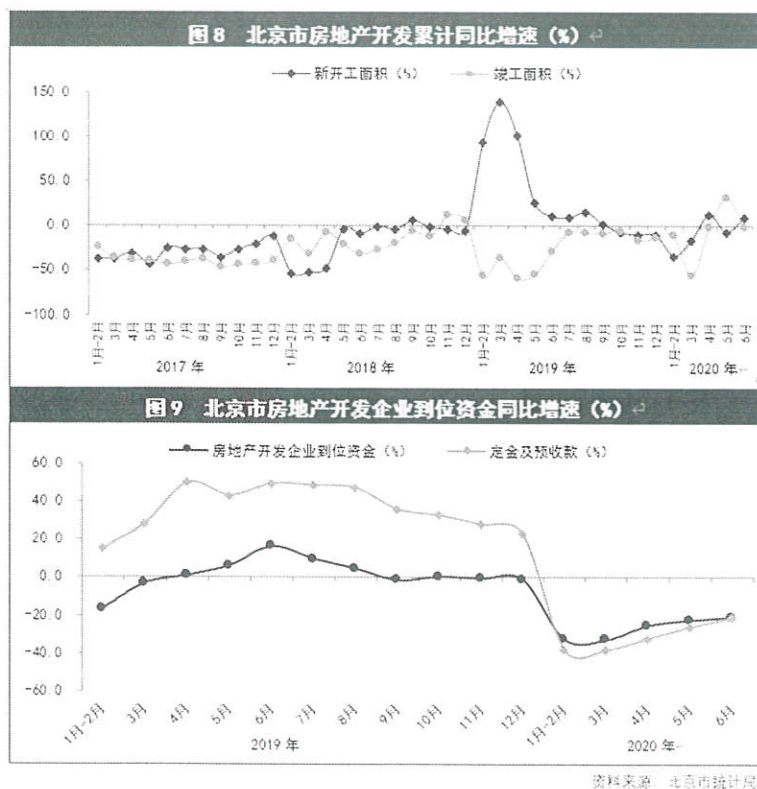
时间	政策来源	要点
		乡建设委(房管局)提交申请,由代持机构回购。回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。回购的房屋继续作为共有产权住房使用。共有产权住房购房人取得不动产权证满5年的,可按市场价格转让所购房屋产权份额。
2019年08月28日	全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定	修改土地管理法、城市房地产管理法,依法保障农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度等改革在全国范围内实行,对促进乡村振兴和城乡融合发展具有重大意义。国务院及其有关部门和各省、自治区、直辖市应当坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损,加强组织领导,做好法律宣传,制定、完善配套法规、规章,确保法律制度正确、有效实施。本决定自2020年1月1日起施行。

3.当地房地产市场总体状况

2020 年上半年,北京市房地产开发企业房屋新开工面积为 1065.9 万 m^2 ,同比增长 9.8%。其中,住宅新开工面积为 661.1 万 m^2 ,同比增长 29.6%;办公楼为 12.3 万 m^2 ,同比下降 84.7%;商业营业用房为 52.3 万 m^2 ,同比下降 16.2%。

2020 年上半年,北京市房屋竣工面积为 238.8 万 m^2 ,同比下降 1.3%。其中,住宅竣工面积为 117.1 万 m^2 ,同比下降 13.4%;办公楼为 45.2 万 m^2 ,同比增长 73.8%;商业营业用房为 22 万 m^2 ,同比增长 63%。

2020 年上半年,北京市房地产开发企业到位资金为 2163.4 亿元,同比下降 20.7%。其中,国内贷款为 653.3 亿元,同比下降 20.9%;自筹资金为 461.6 亿元,同比下降 22.8%;定金及预收款为 836.5 亿元,同比下降 21.3%。

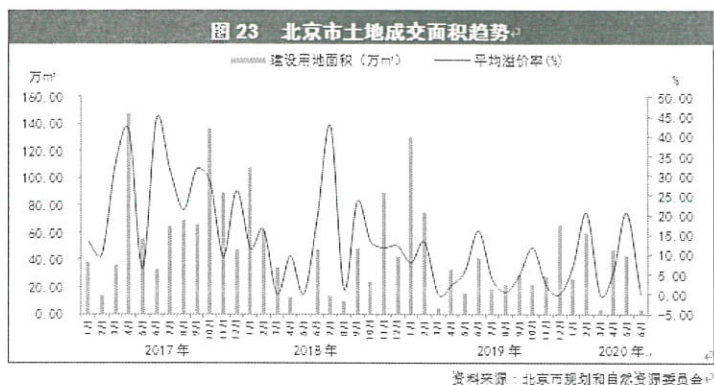


4.当地同类房地产市场状况

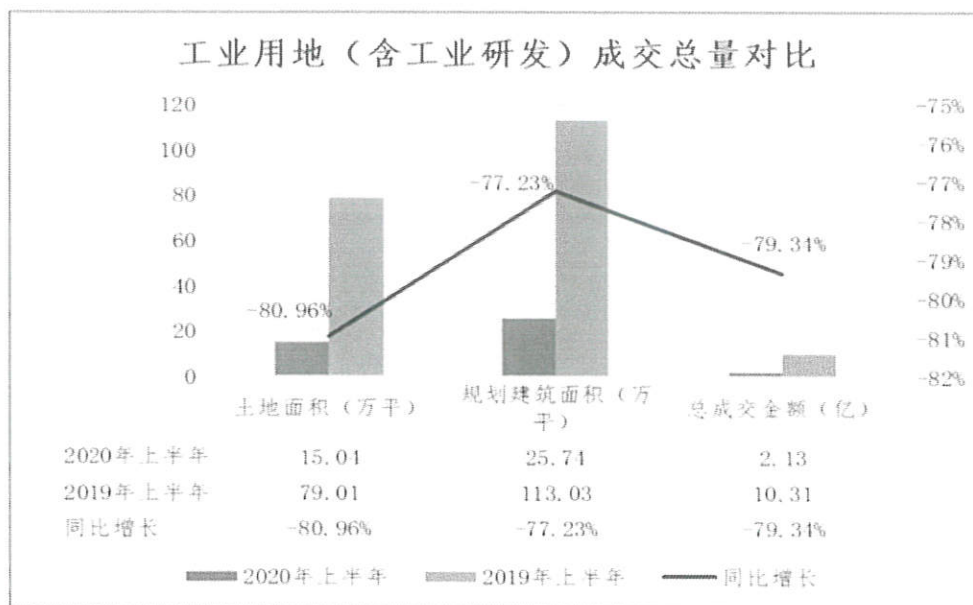
估价对象位于北京市房山区良乡金光北街 1 号,周边多为工业企业用地,估价对象土地用途

为工业用地，故在此对 2020 年上半年北京市土地市场进行分析：

2020 年上半年，全市土地成交面积共计 186.17 万 m^2 ，同比下降 36.20%；平均溢价率为 18.35%。其中，6 月全市土地成交面积共计 2.97 万 m^2 （建设用地面积），环比下降 93.13%，同比下降 92.70%；成交 1 宗土地，为住宅用地，溢价率为 0.00%。



2020 年上半年，全市共成交 6 宗工业用地（含 2 宗工业研发用地），其中：大兴生物医药基地 2 宗，北京经济技术开发区 2 宗，顺义区、平谷区各 1 宗。成交地块数量上较去年同期少 9 宗；成交总用地面积 15.04 万平方米，同比降低 80.96%；成交地块规划建筑面积为 25.74 万平方米，同比降低 77.23%；土地成交金额 2.13 亿元，同比减少 79.34%。



5. 估价对象市场前景分析

估价对象位于北京市房山区良乡金光北街 1 号，处于房山区良乡工业区。区域内有创美水处理材料技术研究所、北京超羽纤维制品有限公司、北京帕尔普线路器材有限公司、北京嘉德福塑料制品有限公司、北京华威柯隆电气科技发展有限公司，工业集聚度较优。根据估价人员掌握的资料及对周边土地市场调研，目前该区域内土地开发利用形式主要表现为企业的自主生产用房，建成后房地产主要为企业自用，对外出售或出租较少，区域内建成工业项目房地产二手转让市场不活跃。根据中指数据房地产数据系统公布的相关数据，近年来估价对象所在区域已无工业用途土地

入市，无成交。

由于该区域该类型土地的稀缺性和有限性，随着其周边区域可投资开发利用土地的减少，未来估价对象房地产价值将保持稳定态势。

五、价值时点

二〇二〇年六月二十三日（实地查勘之日）

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖及供气和宗地红线内已建成建筑物、土地使用权剩余年限为 25.2 年、30.2 年（2045 年 9 月 12 日止，2050 年 8 月 24 日止）出让条件下的工业用途房地产抵押价值。其中：

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

（二） 未设立法定优先受偿权下的价值是遵循谨慎原则评估出的价值。

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

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一） 独立、客观、公正原则

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

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

（二） 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地

方政府规章和政策, 以及估价对象的不动产登记簿 (房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等 (如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

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

(三) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性, 这主要是考虑到资金的时间价值, 在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以, 在房地产估价时统一规定: 如果一些款项的发生时点与价值时点不一致, 应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性, 这主要是考虑到房地产市场价格波动, 同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

(四) 替代原则

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

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

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

(五) 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。

(六) 谨慎原则

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

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行);
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过, 2020 年 1 月 1 日起施行);
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过, 2020 年 1 月 1 日起施行);
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行);
- (5) 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第 50 号, 自 1995 年 10 月 1 日起施行);
- (6) 《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、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正);
- (7) 《城市房地产抵押管理办法》(中华人民共和国建设部令第 56 号, 自 2001 年 8 月 15 日起施行);

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产抵押估价指导意见》; (建住房 (2006) 第 8 号、2006 年 1 月 13 日颁布、2006 年 3 月 1 日实施);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施);
3. 《北京市基准地价更新成果》(京政发[2014]26 号附件, 2014 年 8 月 28 日印发, 2014

年 8 月 28 日实施);

4. 《北京市规划和自然资源委员会关于继续使用现行基准地价的函》(京规自函[2020]492 号)

5. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施);

6. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施);

7. 关于发布《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知(北估秘[2016]001 号,2016 年 6 月 1 日起施行);

8. 《关于调整<北京市房屋重置成新价评估技术标准>相关系数的通知》(北估秘[2018]011 号, 2018 年 6 月 1 日起执行)

(三) 产权人提供的资料

1. 《项目情况说明》;
2. 《法定优先受偿款调查表》;
3. 《国有土地使用证》【京房国用 (2009 出) 第 00130 号】复印件
4. 《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】复印件;
5. 产权人《营业执照》复印件;
6. 产权人提供的其他有关资料

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录;
2. 《中国城市地价动态监测》;
3. 《北京市地价监测报告》
4. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
5. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

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

(一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料, 依据估价技术要求, 选取成本法作为本次估价的基本方法, 基准地价修正法作为本次估价的辅助方法, 最终求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象周边同类型物业整体房地产市场成交案例较少,较难收集成交案例,故本次评估不选取比较法对估价对象房地产进行估价。	不选取
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象周边同类型物业多为自用,出租较少,且各个厂区利用情况差别较大,难以确定其租金收益,故本次评估不选取收益法。	不选取
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产,估价对象为已完成开发的工业项目,故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
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。	估价对象现为已开发完成的物业,其土地、建筑物在开发建设工程中的土地取得费、建筑物基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算,符合成本法的应用条件及使用范围,故本次评估选取成本法进行估价。	选取

(二) 估价技术路线

- 1.运用成本法求取估价对象成本价值,确定估价对象房地产价值;
- 2.确定估价对象的法定优先受偿款;
- 3.将估价对象房地产价值扣法定优先受偿款,求取估价对象抵押价值;
- 4.求取估价对象预期实现抵押权的费用和税金。

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 2020 年 6 月 23 日的估价结果如下:(币种:人民币)

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的房地产价值:

房地产价值总价: 8618 万元

大写金额: 捌仟陆佰壹拾捌万元整

综合楼面单价: 4587 元/平方米

➤ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款:

法定优先受偿款总额: 0 元

大写金额: 零元整

➤ 估价对象房地产抵押价值:

房地产抵押价值总价: 8618 万元

大写金额: 捌仟陆佰壹拾捌万元整

综合楼面单价: 4587 元/平方米

具体如下:

房地产抵押价值评估结果汇总表

项目及单位	数额及说明	数额	说明
1.假定未设立法定优先受偿权利下的价值	总价 (万元)	8618	——
	其中: 土地总价 (万元)	4154	——
	建筑物总价 (万元)	4464	——
	单价 (元/㎡)	4587	——
2.注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款	总额 (万元)	0	2.1+2.2+2.3
2.1 已抵押担保债权数额	总额 (万元)	0	根据产权人提供的《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】、《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》, 估价对象存在抵押他项权利, 至价值时点, 该项抵押他项权利尚未注销。根据《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》, 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, 故本次评估在计算房地产抵押价值时未将已存在的抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。除此之外, 估价对象不存在估价师知悉的其他已抵押担保债权数额。
2.2 拖欠建设工程价款	总额 (万元)	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 (万元)	0	根据产权人提供的《法定优先受偿款调查表》, 估价对象不存在其他法定优先受偿款情况。
3.抵押价值	总价 (万元)	8618	3 = 1 - 2
	单价 (元/㎡)	4587	——

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
李晨宇 (项目负责人)	1120200049		2020年9月2日
郝秀丽	4420140082		2020年9月2日
肖欢欢	1120190020		2020年9月2日

十二、实地查勘期

二〇二〇年六月二十三日。

十三、估价作业期

二〇二〇年六月二十三日至二〇二〇年九月二日。

变现能力分析 with 风险提示

Liquidation Analysis and Risk Disclaimer

一、变现能力分析

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

(一) 影响估价对象变现能力的因素及分析

影响因素	定义	变现能力分析
通用性	指估价对象相对于特殊类型的房地产而言是否常见、被普遍使用。	估价对象证载土地用途为工业用地，证载房屋用途为工交，现状作为车间、办公及食堂、库房、锅炉房等配套用房，相对于住宅、办公物业，市场吸纳能力较弱，作为其他用途使用可能性不大，通用性一般。
独立使用性	指估价对象可否独立使用，或独立使用所受的限制程度。	估价对象为工业项目，现状作为车间、办公及食堂、库房、锅炉房等配套用房使用，每栋建筑作为厂区的主要生产、办公场所或相应配套，单幢建筑物的独立使用性较差，整体独立使用性较好。
可分割转让性	指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用和转让。	估价对象为工业项目，工业项目房地产一般不宜分割转让。
区位条件	指估价对象所处区位条件对使用和转让的影响程度。	估价对象位于北京市房山区良乡金光北街 1 号房地产，区域内工业集聚程度较高，随着周边可供开发建设的土地所剩不多，区位较好。
开发程度	指估价对象所处状态、状况，及对使用和转让的影响。	估价对象为已建成并投入使用的房屋以及占用土地使用权，目前使用状况较好，有利于估价对象变现。
价值大小	指估价对象价值量的高低对使用和转让的限制程度。	估价对象总体价值量较大，对潜在购买者的资金能力要求较高，不利于估价对象的快速变现。
市场状况	指价值时点市场景气状况对估价对象转让的影响。	本次估价对象的合法用途为工业，工业用途房地产市场吸纳能力较弱，且估价对象现状作为车间、办公及食堂、库房、锅炉房等配套用房，购买群体有限，对估价对象的变现有一定不利限制。
结论	综合以上分析结果，估价对象变现能力一般。	

(二) 变现价格与市场价值差异程度分析

假定在价值时点强制处分估价对象，考虑估价对象所在区域市场发育的完善程度、价外手续费、竞价空间、快速变现的付款方式、双方无合理的谈判周期、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价值要低。本次估价对象证载土地用途为工业用地，现状作为车间、办公及食堂、库房、锅炉房等配套用房，工业用途房地产市场吸纳能力较弱，且估价对象为企业整体特定用途房地产，购买群体受限，其变现价格通常与市场价格存在较大差异。

(三) 变现时间长短分析

通过上述对影响估价对象变现能力因素的分析, 估价对象作为企业生产及办公综合性工业用房, 整体处置的可能性较大, 对购买群体有一定局限性, 且估价对象整体房地产价值较大, 变现时间会较长; 估价对象作为工业用途房地产, 其作为其他用途的可能性不大, 且工业用途房地产较住宅用途房地产而言, 受众群体有限, 市场吸纳能力较弱, 不宜变现, 整体变现时间较长。

(四) 变现费用、税金的种类和清偿顺序

1. 变现费用及税金种类

变现费用及税金种类: 增值税及附加、契税、印花税、土地增值税、评估费、诉讼费。

2. 变现过程中的清偿顺序

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

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

二、风险提示

(一) 报告使用人应当关注房地产抵押价值未来下跌的风险

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

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

1. 抵押期限内可能会增加的法定优先受偿款, 主要指工程款、抵押权实现费用、企业所欠职工工资和劳动保险费用和企业所欠税款三类情况。
2. 经济衰退或房地产政策调整, 致使区域范围内房地产市场价格整体下跌。
3. 人为使用不当或自然因素使得房地产加速贬值。
4. 经营方经营不当, 会导致估价对象的市场价格降低。
5. 市场上出现配套设施更完善、功能更先进的替代品造成抵押物功能折旧, 导致房地产抵押价值下降。
6. 环境因素或区位条件恶化、小区品质下降等情况引起抵押物外部不经济, 导致房地产抵押价值下降。

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

(二) 续贷房地产的房地产市场和房地产市场已经发生变化的风险

根据产权人提供的资料及介绍,估价对象曾于2018年6月8日设定了抵押登记,抵押期限2018年4月8日至2021年12月31日止。本次估价系在同一银行办理续贷手续。自2018年6月8日至价值时点,估价对象处于持续正常生产状态,维护状况良好,房地产状况无明显变化;但北京市工业房地产市场整体保持平稳增长态势,故估价对象不存在续贷房地产的房地产状况已经发生变化的风险,另受北京市同类房地产市场的变化已对估价对象的价值产生了正面影响。

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

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

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

(四) 抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点

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

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

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

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

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

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

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

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

(五) 合理使用评估价值

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

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

(六) 定期进行再评估

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



附件

Appendix

- 一、《项目情况说明》
- 二、《法定优先受偿款调查表》
- 三、 估价对象位置示意图
- 四、 估价对象现状照片
- 五、 估价对象《国有土地使用证》【京房国用（2009 出）第 00130 号】复印件
- 六、 估价对象《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】复印件
- 七、 产权人《营业执照》复印件
- 八、 房地产估价机构《营业执照》复印件
- 九、 房地产估价机构备案证书复印件
- 十、 注册房地产估价师估价资格证书复印件

项目情况说明

北京首佳房地产评估有限公司：

本次委托贵公司评估的房地产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，证载房屋用途为工交，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】。项目基本情况说明如下：

1、委估对象已取得《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】，证载土地用途为工业用地，证载房屋用途为工交，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，目前委估对象作为自用车间、办公及食堂、库房、锅炉房等配套用房使用。

2、目前，委估对象存在抵押他项权利，至2020年6月23日，上述抵押他项权利尚未注销，但本次估价系在同一银行办理续贷手续；除此之外，委估对象不存在租赁及其他担保等他项权利。

3、目前，委估对象所在宗地内存在加建建筑物情况，加建建筑物未取得相应规划手续及权属文件。

4、由于委估对象中3、4幢房产为化学试剂库及危险品库房，我公司未能安排估价人员对其进行室内查勘，我公司确认上述房屋内部装修为简单装修，且能够正常使用。

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

特此说明。

产权人（盖章）：北京华素制药股份有限公司



法定优先受偿款调查表

基本信息		
项目名称	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号工业房地产抵押价值评估	
产权人	北京华素制药股份有限公司	
估价委托人	江苏银行股份有限公司北京广渠门支行	
法定优先受偿款情况		
分项	是否存在	金额(万元)
已抵押担保的债权	有(√)无()	—
	具体情况：委估对象存在抵押他项权利，至2020年6月23日，上述抵押他项权利尚未注销，但本次估价是以同一抵押物向同一银行申请贷款的续贷。	
拖欠的建设工程价款	有()无(√)	0
其他法定 优先受偿 款	地价款	有()无(√)
		0
	补缴地价款及相关税费	有()无(√)
		0
其他	有()无(√)	

我公司对以上信息的合法性、真实性、时效性负责。

产权人(盖章)：北京华素制药股份有限公司

2020年6月23日



估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象现状照片（一）



1 幢物业外观



1 幢室内状况



1 幢室内状况



2 幢物业外观



2 幢室内状况



2 幢室内状况

估价对象现状照片（二）



3 幢物业外观



4 幢物业外观



5 幢物业外观



5 幢室内状况



5 幢室内状况



5 幢室内状况

估价对象现状照片（三）



6 幢物业外观



6 幢室内状况



6 幢室内状况



7 幢物业外观



7 幢室内状况



7 幢室内状况

估价对象现状照片（三）



7 幢室内状况



7 幢室内状况



周边道路



周边道路



估价师照片



估价师照片

以上照片拍摄于二〇二〇年六月二十三日

京京 国用 (2009 出) 第 00130 号

土地使用权人	北京华素制药股份有限公司			
座落	房山区西潋街道金光北街1号			
地号	1112016004	图号	III-4-5-1	
地类(用途)	工业用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2045年9月12日	
使用权面积	37213.70 M ²	其中	独用面积	37213.70 M ²
			分摊面积	M ²

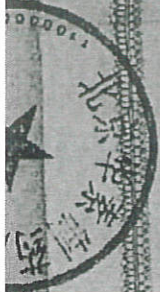
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

北京市房山区人民政府 (章)

二〇〇九年八月十七日

与原件核对
检查人：
日期：

与原件核对
检查人：
日期：



有限公司

北京市宗地登记表

面积单位：平方米 (m²)

坐落	北京市房山区西路街道金光北街1号				图号	11-4-5-1
权利人	北京华素制药股份有限公司				地号	1112016004
权属性质	国有建设用地使用权	土地等级			土地用途	081(工业用地)
建筑面积	0.3421	容积率	0.6845	建筑物类型	塔式房	
宗地总面积	37213.70		其中宗地共有分摊面积			
宗地总建筑面积	25472.24	建筑占地面积		本户建筑面积		
备注：						
一级地类	面积		二级地类			
其中建筑占地面积	12732.01	二级地类		三级地类		
独用面积	37213.70	其中建筑占地面积	12732.01	三级地类		
共用分摊面积	其中	独用面积	12732.01	三级地类		
共用分摊面积	其中	共用分摊面积	12732.01	三级地类		

测绘日期：2009年07月17日

填表人：于景

一、華共為使經

章)
日
編

REF ID: A66666
DATE: 11-11-2009

[illegible]

该宗地其中 3381.70 平方米的土地终止日期为 2050 年 8 月 24 日。 2009.08.17

该宗地全部抵押给中国建设银行股份有限公司北京石景山支行,抵押期限自 2009 年 11 月 24 日起至 2010 年 9 月 23 日止,土地他项权利证号为:京房他项(2009)第 090 号。

注销:2009.11.24-2010.9.23 京房他项(2009)第 090 号。 2010.11.2

该宗地全部抵押给中国建设银行股份有限公司北京石景山支行,抵押期限自 2010 年 12 月 29 日起至 2011 年 9 月 19 日止,土地他项权利证号为:京房他项(2010)第 103 号。

注销:2010 年 12 月 29 日至 2011 年 9 月 19 日止,土地他项权利证号为:京房他项(2010)第 103 号。 2011.9.16

该宗地全部抵押给中国建设银行股份有限公司北京石景山支行,抵押期限自 2011 年 10 月 24 日起至 2012 年 8 月 24 日止,土地他项权利证号为:京房他项(2011)第 071 号。

注销:京房他项(2011)第 071 号抵押登记。 2011.10.24

该宗地全部抵押给中国建设银行股份有限公司北京石景山支行,抵押期限自 2012 年 8 月 24 日起至 2013 年 8 月 23 日止,抵押金额为:人民币 5700 万元(含本数),土地他项权利证号为:京房他项(2012)第 00060 号。

注销:京房他项(2012)第 00060 号抵押登记。 2013.6.21

2014 年 1 月 1 日起,地籍号变更为 110111012001GB00333。

该宗地全部土地(含房产)抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第一顺位,最高额抵押,抵押期限:2013 年 8 月 13 日起至 2014 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00056 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第二顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00057 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第三顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00058 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第四顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00059 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第五顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00060 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第六顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00061 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第七顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00062 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第八顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00063 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第九顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00064 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第十顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00065 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第十一顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00066 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第十二顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00067 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第十三顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00068 号。

抵押给中国建设银行股份有限公司北京分行,第十四顺位,抵押期限:2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止,土地他项权利证号:京房他项(2014)第 00069 号。



登记机关

证书监制机关

北京市国土资源局
(章)

1 年 8 月 十七日



No. 011938271

该宗地全部土地(含房产)抵押给中国建设银行股份有限公司北京石景山支行,抵押期限:2013年8月13日至2015年8月13日,第一顺位,最高额抵押,土地他项权证号:京房地他项(2014)第00056号,依双方申请更正为该笔抵押与X京房地权证字第124447号,又京房地权证字第124436号共同担保。

2014.9.28

该宗地全部抵押给江苏银行股份有限公司北京东直门支行,抵押期限:2015年9月29日至2016年9月28日,最高额抵押,第二顺位,不动产证明号:京(2015)房山区不动产证明第0012584号。

2015.11.25

注销京房地他项(2014)第00056号抵押登记

该宗地京房地权证股字第0700049号全部房产及土地抵押给江苏银行股份有限公司北京东直门支行,债权确定期间:2016年12月1日至2020年6月1日,最高额抵押,第三顺位,不动产登记证

2017.3.23

明号:京(2017)房山区不动产证明第0015260号。

2018.5.23

注销系(2017)房山区不动产证明第0015260号抵押登记。

2018.6.4

该宗地京房地权证股字第0700049号全部房产及土地抵押给江苏银行股份有限公司北京东直门支行,第一顺位,最高额抵押,债权确定期间:2018年4月8日至2021年12月31日,不动产登记证证明号:京(2018)房山区不动产证明第0021151号。

2018.6.1

北京市国土资源局

(章)

年 月 日



No

011938271

京房权证 房股字第 0700049 号



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



与原件核对一致
检查人：
日期：

与原件核对一致
检查人：
日期：

房屋所有权人		北京华素制药股份有限公司					
房屋坐落		房山区良乡金光北街1号					
丘(地)号				产别		股份制房产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	合计					18787.80	
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限 年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	
中国建设银行股份有限公司北京分行	抵押	全部	63059400元	2009.10.27		2010.10.14	
中国建设银行股份有限公司北京分行	抵押	全部	7120万元	2010.12.9		2011.8.26	
中国建设银行股份有限公司北京分行	抵押	全部	6408万元	2011.9.27		2012.12.21	

附

记

详见房屋登记表

2013年6月26

注于2013年4月26日设立前
注册日期 2013年11月24日

登记机关 登记日期 2010年6月11日

2015年11月9日

抵押登记日期
2018年5月23日

抵押登记日期
2018年1月7日

2017年3月13日

抵押登记日期
2018年6月14日

已设立抵押登记
2018年6月8日

填发单位 (盖章): 北京市房山区建设委员会
填发日期: 2007年10月30日

2 页第 1 页

北京市房屋登记表 (平房)

测绘日期 2000 年 12 月 22 日

房山区新街 15 号

房屋用途		产 别	地 号	楼、平房建筑总面积(m ²)		宅地面积(m ²)		
住宅		私房		17870.3	12449.0	18787.8		
占地面积 (m ²)	817.5	楼房建筑面积(m ²)						
方 向	种 类	结 构	建 成 年 份(代)	间 数	建 筑 面 积 (m ²)	房 基 占 积 (m ²)	使 用 面 积 (m ²)	备 注
南 南 南 西	混合	九八	8	130.6		130.6		
	混合	九八	6	141.1		141.1		
	混合	九八	10	242.0		242.0		
	混合	九八	6	293.8		293.8		
本 页 小 计				30	817.5		817.5	
总 计				30	817.5		817.5	

有 号房 间建筑面积 m²与邻户共有共用, 不在以上面积以内

另有 1 号房 1 间建筑面积 与邻户共有共用, 不在以上面积以内

表 3.11 号 审查 果村才

北京市房地产权属研究所

共 2 页第 2 页

北京市房屋登记表 (楼房)

测绘日期 2009 年 12 月 22 日

座落	房山区县新顺街 15 号			产别	股份制	地号	— — — () —			
所有人	房屋用途 工业			楼、平房基地总面积 (m ²)			12449.0	宅地面积 (m ²)		
平房建筑面积 (m ²)		817.5		楼房建筑面积 (m ²)		17970.3		楼、平房建筑面积 (m ²)		
								18787.8		
楼号或幢号	层数	部位及房号	结构	建成年份 (代)	间数	建筑面积 (m ²)		占地面积 (m ²)	使用面积 (m ²)	备注
						有证房屋	新建房屋	改建房屋		
1	三	混合	九八	26		1058.8			646.0	
2	二	混合	九八	135		5036.0			3927.9	
7	二	混合	九八	90		11875.5			7057.6	
本页小计						251	17970.3		11631.5	
总计						251	17970.3		11631.5	

附记: 另有 房屋 同建筑面积

m²与邻户共有使用

不在以上面积以内。

填表人 张伟

审

崔果树才

北京市房地产权属测绘所

项目

的合法道

保护。

严格遵

买卖、

失等)

座坐落

拆除、

权利 (

房屋

利经止

件到房

请登列

单位列

或加

需

有通

道

编号



营业执照

(副本) (2-1)



统一社会信用代码 911100007226097157

名称 北京华素制药股份有限公司
类型 其他股份有限公司(非上市)
住所 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
注册资本 10560.05万元
成立日期 2000年06月28日
营业期限 2000年06月28日至 长期
经营范围 外用制剂、片剂、注射剂、胶囊制剂、口服溶液剂、麻醉药品制造; 原料药(仅限外埠制造); 外用制剂、片剂、注射剂、原料药、胶囊制剂、口服溶液剂、麻醉药品的技术开发; 销售化妆品、口腔清洁用品; 货物进出口(国营贸易管理货物除外)、技术进出口、代理进出口。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018

年 05 月 09 日

企业信用信息公示系统网址:
qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

统一社会信用代码

9111010872261133XK

营业执照

(副本) (1-1)



扫描二维码，登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、管理、服
务信息。

名称 北京首佳房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 姚文波

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

注册资本 600万元

成立日期 2000年07月12日

营业期限 2000年07月12日至 长期

住所 北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层

登记机关

2020年06月28日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：北京首佳房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 姚文波

住所：北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层

统一社会信用代码：9111010872261133XK

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2013]第089号

有效期：2020年7月15日 至 2022年9月16日



发证机关(公章)
二〇二〇年七月十五日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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

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

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



发证机关

No. 00206591

姓名 Full name

性 李晨宇



身份证号码 ID No.

注册 130633198804150019

执业证 0200049

北京首佳房地产评估有限公司

有效期至 Date of expiry

2023-05-27

持证人签名 Dealer's signature

李晨宇

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.



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 promote real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports and appraisal reports.

发证机关

No.

姓名

肖欢欢

性别

女

身份证号码

117107198102220646

注册号

1126150026

执业机构

北京昌佳佳房地产评估有限公司

有效期至

2022-08-01

签发人

肖欢欢

