

—— **估价报告编号:**

北京首佳 (2021) 估字第 FC20210102533Z 号

—— **估价项目名称:**

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

—— **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:**

二〇二一年九月二十八日

**房地产抵押
估价报告**



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

致估价委托人函

Letter of Transmittal

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。

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: 2021 年 7 月 6 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 2021 年 7 月 6 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: 8634 万元

大写金额: 捌仟陆佰叁拾肆万元整

综合楼面单价: 4596 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: 8634 万元

大写金额: 捌仟陆佰叁拾肆万元整

综合楼面单价: 4596 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)	8634	—
	其中: 土地总价 (万元)	4231	—
	建筑物总价 (万元)	4403	—
	单价 (元/㎡)	4596	—
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	根据产权人出具的《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)	8634	3 = 1 - 2
	单价 (元/㎡)	4596	—

备注: 应估价委托人要求, 估价人员对抵押净值进行了测算, 假定在价值时点抵押权实现时, 抵押物进行司法处置过程中所涉及的税费 (包括诉讼费、增值税及附加、印花税、土地增值税) 为 952 万元, 则抵押净值为 7682 万元 (抵押净值 = 抵押价值 - 处置税费), 但上述税费仅为我公司的估算, 最终应以实际发生税费金额为准, 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。

项目	估价对象	说明
(一) 房地产市场价格 (取整) (万元)	8634	指估价对象于价值时点2021年7月6日的房地产市场价格。
(二) 处置时所涉及的	952	为估价对象进行司法处置过程中所涉及税费, 即诉讼费+增值税、城市维

项目	估价对象	说明
税费 (取整) (万元)		护建设税、教育费附加、地方教育费附加+印花税+土地增值税
1.诉讼费	63.22	指当事人为向人民法院提起诉讼程序应当缴纳的费用, 包括案件受理费和其他诉讼费用。
(1) 案件受理费	47.35	指当事人进行民事诉讼依法应向人民法院交纳的费用。
(2) 保全费	0.5	指利害关系人因情况可以在提起诉讼或者申请仲裁前向被保全财产所在地、被申请人住所地或者对案件有管辖权的人民法院申请采取保全措施, 申请保全措施时所缴纳的费用。
(3) 执行费	15.37	指当事人向人民法院申请执行生效的法律文书所应交纳的费用以及执行中实际支出的费用。
2.增值税及附加	452.42	估价对象为2016年4月30日前取得的不动产, 产权人为一般纳税人, 不动产以自建方式取得, 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), 适用简易计税方法, 以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额, 按照5%的征收率计税。应纳增值税税额=销售额×征收率=含税销售额÷(1+征收率)×征收率, 则增值税税率=5%/(1+5%); 根据《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》, 北京市房山区城市维护建设税为增值税的5%; 根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》, 教育费附加为增值税的3%; 根据《北京市地方教育附加征收使用管理办法》, 地方教育附加为增值税的2%。上述四项合计按房地产市场价值的5.24%计算。由于产权人未能提供购置原价, 故增值税及附加=房地产市场价值×5.24%
3.印花税	4.317	指对经济活动和经济交往中书立、领受具有法律效力的凭证的行为所征收的一种税。按房地产市场价值的0.05%计算。
4.土地增值税	431.70	由于产权人未能提供估价对象土地增值税扣除项目的相关材料, 故抵押净值测算中, 土地增值税采用核定征收方式进行测算, 最终土地增值税的缴纳金额应以税务部门确认为准。
(三) 已抵押担保的债权数额	0.00	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。
(四) 房地产抵押净值 (取整) (万元)	7682	房地产抵押价值-处置时所涉及的税费-已抵押担保的债权数额

特别提示:

(一) 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。

(二) 根据产权人出具的《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。

(三) 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，部分空置。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。

(四) 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及围墙外移情况，由于加建建筑物及外墙外移尚未办理相关规划等手续，亦尚未取得《不动产权证书》，故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及因围墙外移导致增加的现状宗地面积纳入到估价范围，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。

(五) 估价对象土地使用权取得方式为出让，根据产权人提供的《国有土地使用证》【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 24.2 年、29.1 年，由于剩余年限 29.1 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 24.2 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。

(六) 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。

(七) 估价人员曾于 2021 年 7 月 6 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、7 幢房产部分为洁净车间，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》，估价对象中 3、4 幢房屋内部装修为简单装修且能够正常使用，7 幢房屋内部已根据生产需要按照洁净车间标准进行了特殊装修且能够正常使用，本次估价对未进入的 3、4 幢室内查勘的房产室内装修状况设定为简单装修，7 幢房产带装修，且本次估价设定未进入的房屋均可正常使用，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。

(八) 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。但由于产权证件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。

估价师声明

估价假设和限制条件

一、一般假设

二、未定事项假设

三、资料假设

四、不同假设说明

五、依据不足假设

六、估价报告使用限制

估价结果报告

一、估价委托人及受托人

二、房地产状况说明

三、估价目的

四、估价方法

五、价值时点

六、价值类型

七、评估说明

八、估价程序

九、估价日期

十、估价结论

十一、注册房地产估价师

十二、实地查勘

十三、估价专业用

变现能力分析风险提示

一、变现能力分析

二、风险提示

附件

北京首佳房地产评估有限公司
法定代表人: 刘文波
二〇二一年九月二十八日

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

根据产权人出具的《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, 部分空置。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及围墙外移情况, 由于加建建筑物及外墙外移尚未办理相关规划等手续, 亦尚未取得《不动产权证书》, 故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及因围墙外移导致增加的现状宗地面积纳入到估价范围, 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 24.2 年、29.1 年, 由于剩余年限 29.1 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 24.2 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】记载为准, 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 2021 年 7 月 6 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、7 幢房产部分为洁净车间, 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》, 估价对象中 3、4 幢房屋内部装修为简单装修且能够正常使用, 7 幢房屋内部已根据生产需要按照洁净车间标准进行了特殊装修且能够正常使用, 本次估价对未进入的 3、4 幢室内查勘的房产室内装修状况设定为简单装修, 7 幢房产带装修, 且本次估价设定未进入的房屋均可正常使用, 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 (司法诉讼、征收等) 其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化, 估价报告需作相应调整。

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

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

(四) 本报告必须完整使用方为有效, 对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失, 本

估价机构不承担责任。

(五) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二一年九月二十八日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

（六）本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值，该土地使用权不能再单独作为抵押物向银行另行申请贷款使用。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。

(七) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值,包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修及室外附属工程价值,不包括可移动的存货、电器等物品价值。

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

(九) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

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

第 5 页

(二) 不动产权状况

1. 权益状况

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】，估价对象不动产登记状况如下：

规划容积率	0.6845
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)
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	土地使用剩余期限
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)	24.2 年、 29.1 年

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《房屋所有权证》，估价对象建筑物登记状况如下：

地役权	无。
担保物权设立情况	有抵押未注销 (具体情况见 “他项权利设立情况”)
查封等形式限制权利情况	无
权属清晰情况	清晰

2. 实物状况

根据产权人介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地及建筑物基本情况如下：

土地基本状况一览表

座落	房山区西潞街道金光北街 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	24.2 年、29.1 年

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、防灾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、中央空调系统及新风系统, 2、4、5、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、楼地面较完好, 门窗开关较灵活, 水卫设施较完好通畅, 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 未进入洁净车间, 设定为带装修	层高局部约 4.5 米、局部约 8 米、局部约 18 米				

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及围墙外移情况, 由于加建建筑物及外墙外移尚未办理相关规划等手续, 亦尚未取得《不动产权证书》, 故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及因围墙外移导致增加的现状宗地面积纳入到估价范围, 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。

(三) 他项权利设立情况

根据产权人出具的《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。

(四) 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、北京超碳纤维制品有限公司、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。

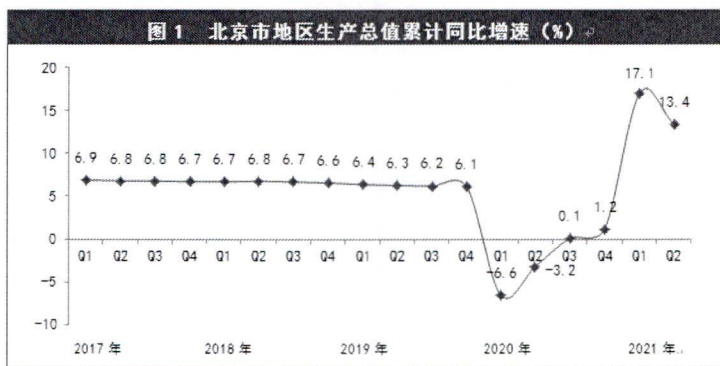
5. 区位状况分析

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。

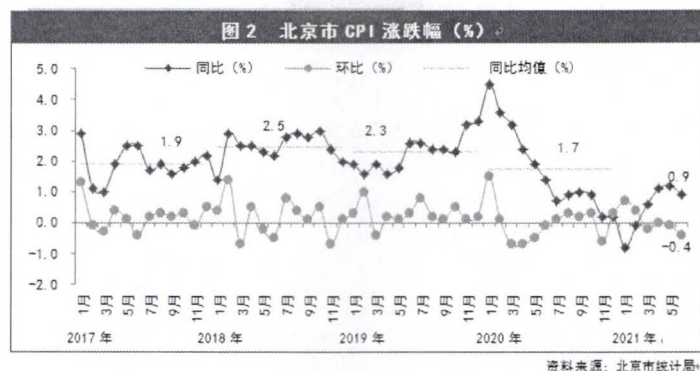
(五) 市场背景描述与分析

1. 宏观经济形势-2021 年二季度北京市经济运行情况

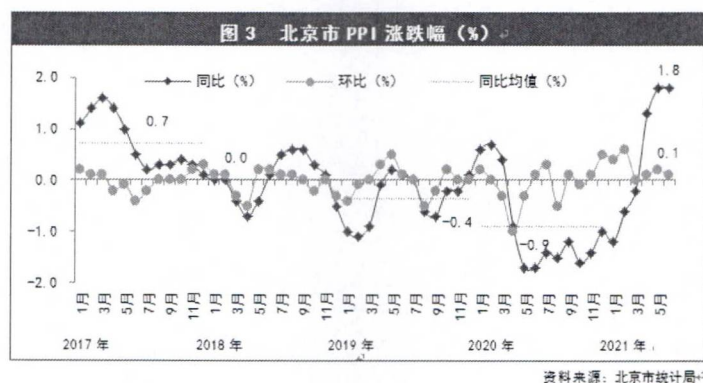
(1) GDP：2021 年上半年，北京市实现地区生产总值 19228.0 亿元，按可比价格计算，同比增长 13.4%，比一季度回落 3.7 个百分点，与 2019 年同期相比，两年平均增长 4.8%，高于一季度 0.2 个百分点。分产业看，第一产业实现增加值 40.4 亿元，同比增长 1.9%，两年平均下降 10.2%；第二产业实现增加值 3293.2 亿元，同比增长 32.5%，两年平均增长 12.7%；第三产业实现增加值 15894.4 亿元，同比增长 10.1%，两年平均增长 3.3%。



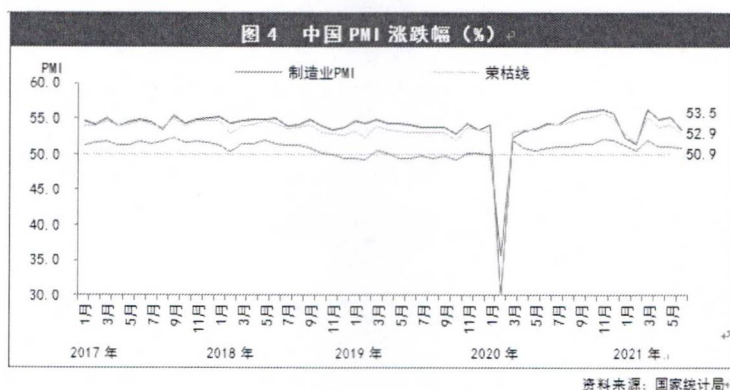
(2) CPI：2021 年上半年，北京市 CPI 比去年同期上涨 0.5%。6 月，全市 CPI 环比下降 0.4%，同比上涨 0.9%，涨幅比上月缩小 0.3 个百分点。其中，食品价格下降 3.3%，非食品价格上涨 1.6%。食品分项中，鲜菜、猪肉价格下跌幅度较大；非食品分项中，交通工具用燃料涨幅达 24.2%，租赁房租上涨 1.9%。



(3) PPI: 2021 年 6 月, 北京市 PPI 环比上涨 0.1%; 同比上涨 1.8%, 涨幅与上月持平。PPI 上行主要受国际大宗商品价格拉动影响, 黑色金属、有色金属、燃料等价格涨幅较大, 与全球货币超发、欧美经济复苏带来的供需缺口拉大有关。

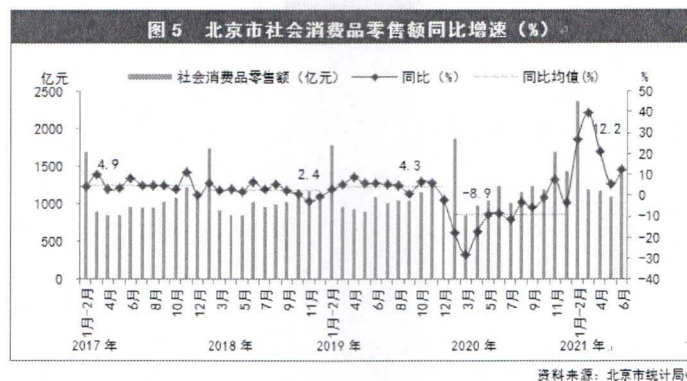


(4) PMI: 2021 年 6 月, 制造业采购经理指数为 50.9%, 较上月微落 0.1 个百分点, 继续位于临界点以上, 表明制造业延续稳定扩张态势; 非制造业商务活动指数为 53.5%, 较上月回落 1.7 个百分点, 表明非制造业扩张力度有所减弱; 综合 PMI 产出指数为 52.9%, 较上月回落 1.3 个百分点, 表明我国企业生产经营活动总体扩张步伐有所放缓。



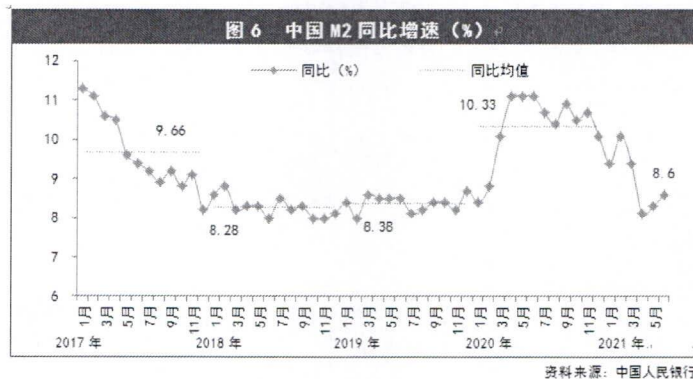
(5) 社会消费品零售额: 2021 年上半年, 北京市实现社会消费品零售总额 7227.5 亿元, 同比增长 21%, 两年平均增速为 0.6%。其中, 商品零售 6666.3 亿元, 两年平均增长 1.1%; 餐饮收入 561.2 亿元, 两年平均下降 4.9%。

2021 年 6 月, 北京市实现社会消费品零售总额 1387 亿元, 环比增长 26.3%, 同比增长 12.2%, 两年平均增长 1.49%。

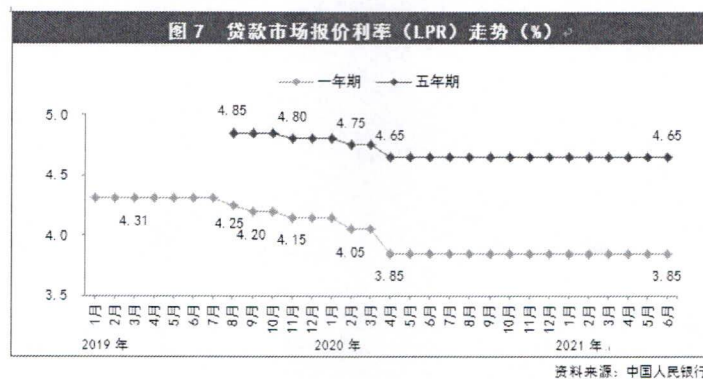


(注：国家统计局根据第四次全国经济普查结果对全国及各省市 2019 年社会消费品零售总额进行了修订，2020 年月度增速按照可比口径计算。)

(6) M2: 2021 年 6 月末，广义货币(M2)余额 231.78 万亿元，同比增长 8.6%，增速较上月末高 0.3 个百分点，比上年同期低 2.5 个百分点。2 季度，M2 增速回到疫情以前水平，上半年净投放现金 32 亿元。



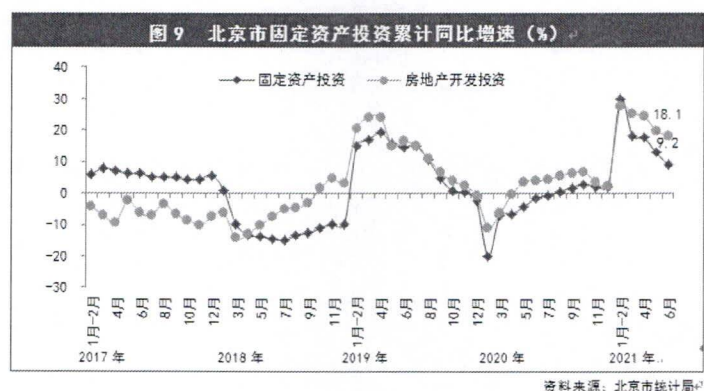
(7) LPR: 2021 年 6 月，1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%。至此，LPR 已连续 15 个月未作调整，维持历史低位。北京市房贷市场水平为首套房利率 LPR+55 个基点 (5.2%)、二套房利率 LPR+105 个基点 (5.7%) 标准。



(8) 人均可支配收入: 2021 年上半年，北京市居民人均可支配收入 38138 元，同比增长 10.3%，两年平均增长 6.1%；扣除价格因素，同比实际增长 9.8%，两年平均增长 4.4%。其中，城镇居民人均可支配收入 41381 元，同比增长 10.2%。



(9) 固定资产投资 (不含农户): 2021 年上半年, 北京市固定资产投资同比增长 9.2%, 增速较上月回落 3.7 个百分点, 比 2019 年同期增长 7.6%, 两年平均增速为 3.71%。其中, 房地产开发投资同比增长 18.1%, 较上月回落 1.8 个百分点, 比 2019 年同期增长 22.8%, 两年平均增速为 10.83%。



2.相关政策简况

(1) 金融政策

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,购买普通自住房的首付款比 例不低于 60%,购买非普通自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,

时间	政策来源	要点
		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 8 月 17 日	中国人民银行	中国人民银行发布公告, 我国将首次发布新的 LPR (贷款市场报价利率) 形成机制, 推动降低实体经济融资成本。机制要求, 各银行应在新发放的贷款中主要参考贷款市场报价利率定价, 并在浮动利率贷款合同中采用贷款市场报价利率作为定价基准。
2020 年 4 月	中央政治局会议	为支持实体经济发展, 促进加大对中小微企业的支持力度, 降低社会融资实际成本, 中国人民银行决定对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率 1 个百分点, 于 4 月 15 日和 5 月 15 日分两次实施到位, 每次下调 0.5 个百分点, 共释放长期资金约 4000 亿元。中国人民银行决定自 4 月 7 日起将金融机构在央行超额存款准备金利率从 0.72% 下调至 0.35%。
2020 年 12 月 31 日	中国人民银行、银保监会	为增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力, 防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险, 提高银行业金融机构稳健性, 人民银行、银保监会决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。2020 年 12 月末, 银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求, 超出 2 个百分点以内的, 业务调整过渡期为自本通知实施之日起 2 年; 超出 2 个百分点及以上的, 业务调整过渡期为自本通知实施之日起 4 年。房地产贷款占比、个人住房贷款占比的业务调整过渡期分别设置。

(2) 房地产政策

时间	政策来源	要点
2017 年 3 月 26 日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会、北京市工商行政管理局、人民银行营业管理部、银监会北京监管局发布的《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》【京建发[2017]第 112 号】	1、商业、办公类项目 (以下简称商办类项目) 应当严格按规划用途开发、建设、销售、使用, 未经批准, 不得擅自改变为居住等用途。2、开发企业新报建商办类项目, 最小分割单元不得低于 500 平方米; 不符合要求的, 规划部门不予批准。3、开发企业新建的商办类项目, 应当按照批准的规划用途建设、销售, 违反规定的, 规划国土、住建部门依法处理。4、开发企业新建 (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。

时间	政策来源	要点
2017年4月14日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会《关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知》【京建发〔2017〕145号】	1、企业自持商品住房应全部用于对外租赁,不得销售。企业持有年限与土地出让年限一致,对外出租单次租期不得超过10年。2、住房城乡建设部门对企业违反本通知规定,将自持商品住房“以租代售”或其他方式变相销售的行为予以认定,并纳入“黑名单”,规划国土部门据此取消相关企业后续参与本市土地招拍挂资格,住房城乡建设部门对其开发资质予以降级或者注销。8、对自持商品住房承租人的监督管理,按照承租普通商品住房相关规定执行。
2017年8月28日	国土部、住建部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。试点方案提出,村镇集体经济组织可以自行开发运营,也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。集体租赁住房出租,应遵守相关法律法规和租赁合同约定,不得以租代售。承租的集体租赁住房,不得转租。探索建立租金形成、监测、指导、监督机制,防止租金异常波动,维护市场平稳运行。《方案》中有两项内容需要着重强调:一是项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划,以存量土地为主,不占用耕地;二是发挥政府主导作用的同时,必须尊重农民集体意愿,统筹考虑农民集体经济实力,合理确定项目运作模式,维护权利人合法权益,确保集体经济组织自愿实施、自主运作。
2017年9月29日	北京市住建委等八个部门正式发布《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》	为加快发展本市住房租赁市场,规范住房租赁管理,推动建立购租并举的住房制度,促进房地产市场平稳健康发展,做出一系列通知:进一步完善住房租赁管理服务体系,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±5%。4、共有产权住房购房人取得不动产权证未满5年的,不允许转让房屋产权份额,因特殊原因确需转让的,可向原分配区住房城乡建设委(房管局)提交申请,由代持机构回购。回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。回购的房屋继续作为共有产权住房使用。共有产权住房购房人取得不动产权证满5年的,可按市场价格转让所购房屋产权份额。

时间	政策来源	要点
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	8月26日,第十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过了关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定。 新修订的《中华人民共和国土地管理法》,把党中央关于农村土地制度改革的决策和试点的成功经验上升为法律,重点有以下五个方面:一是明确农业农村主管部门负责宅基地改革和管理。落实深化党和国家机构改革精神,在规定国务院自然资源主管部门统一负责全国土地管理和监督工作的同时,明确国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作,并赋予了农业农村主管部门在宅基地监督管理和行政执法等方面相应职责。坚持实行一户一宅的基本管理制度,增加了户有所居的规定,下放宅基地的审批权,允许已经进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地,鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。二是允许集体经营性建设用地直接入市。对土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途,并经依法登记的集体经营性建设用地,土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用,改变了过去农村的土地必须征为国有才能进入市场的问题,能够为农民直接增加财产性的收入。同时在集体经营性建设用地入市的时候,要求必须由村民代表大会,或者村民会议三分之二以上的成员同意才能入市。三是规范征地程序。要求政府在征地之前开展土地状况调查、信息公示,还要与被征地农民协商,必要时组织召开听证会,跟农民签订协议后才能提出办理征地申请,办理征地的审批手续,强化了对农民利益的保护。在征地补偿方面,改变了以前以土地年产值为标准进行补偿,实行按照片区综合地价进行补偿,片区综合地价除了考虑土地产值,还要考虑区位、当地经济社会发展状况等因素综合制定。四是强化永久基本农田保护。将有关条款中的“基本农田”修改为“永久基本农田”。永久基本农田划定以乡(镇)为单位进行,由县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块,纳入国家永久基本农田数据库严格管理。永久基本农田经依法划定后,任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田,涉及农用地转用或者土地征收的,必须经国务院批准。五是保障乡村产业发展用地。要求土地利用总体规划应当统筹安排城乡生产、生活、生态用地,满足乡村产业和基础设施用地合理需求,促进城乡融合发展。土地利用年度计划应当对集体经营性建设用地作出合理安排。 新修订的《中华人民共和国城市房地产管理法》,明确了集体经营性建设用地市场的范围。 新修订的《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》自2020年1月1日起施行。

3.当地房地产市场总体状况

①房地产市场建设情况

2021年上半年,北京市房地产开发企业房屋新开工面积为909.2万平方米,同比下降14.7%。其中,住宅新开工面积为512.7万平方米,同比下降22.5%;办公楼为35.6万平方米,增长1.9倍;商业营业用房为33.3万平方米,下降36.4%。

北京市房屋竣工面积为 589.5 万平方米, 同比增长 1.5 倍。其中, 住宅竣工面积为 265 万平方米, 增长 1.3 倍; 办公楼为 66.1 万平方米, 增长 46.3%; 商业营业用房为 47.6 万平方米, 增长 1.2 倍。

②房地产市场销售情况

2021 年上半年, 北京市商品房销售面积为 488.7 万平方米, 同比增长 65%。其中, 住宅销售面积为 412.2 万平方米, 增长 93.4%; 办公楼为 21 万平方米, 增长 54.4%; 商业营业用房为 8.7 万平方米, 下降 78.5%。

③房地产开发企业到位资金情况

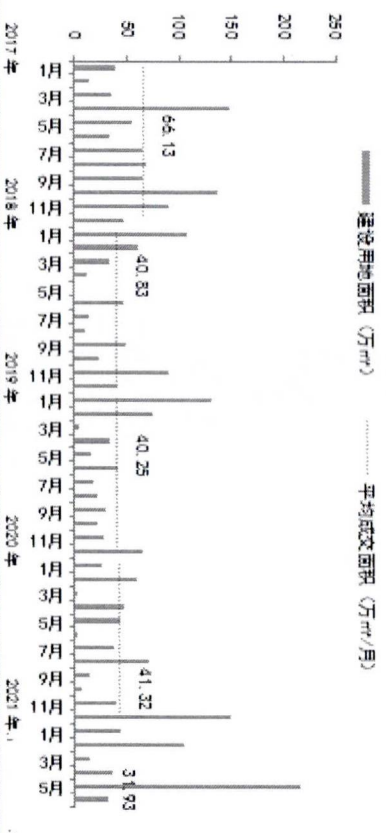
2021 年上半年, 北京市房地产开发企业到位资金为 2830.7 亿元, 同比增长 30.8%。其中, 定金及预收款为 1598.9 亿元, 增长 91.1%; 国内贷款为 529.3 亿元, 下降 19%; 自筹资金为 448.7 亿元, 下降 2.8%。

4. 当地同类房地产市场状况

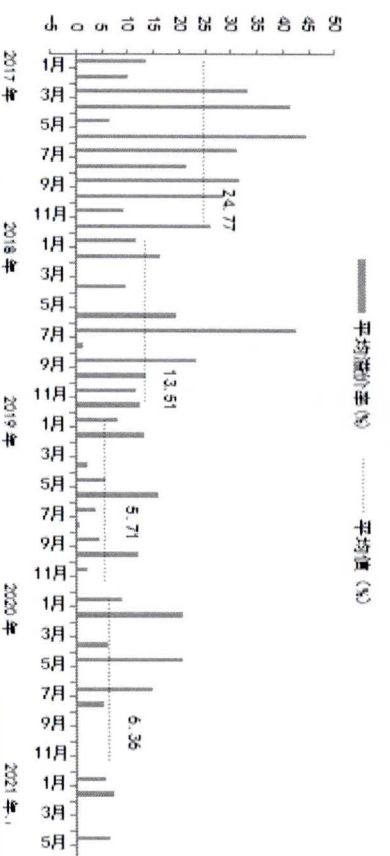
估价对象位于北京市房山区良乡金光北街 1 号, 周边多为工业企业用地, 估价对象土地用途为工业用地, 故在此对 2021 年第二季度北京市土地市场进行简要分析:

2021 年上半年, 北京市土地成交总面积 440.56 万 m^2 (建设用地面积), 环比增长 40.46%, 同比增长 141.81%; 成交宗数为 62 宗, 其中住宅用地 31 宗, 工业用地 12 宗, 混合用地 10 宗, 物流仓储用地 5 宗, 商办用地 2 宗, 文化设施用地、绿隔产业用地 (集体) 各 1 宗; 平均溢价率为 5.46%。其中, 6 月全市土地成交总面积 31.93 万 m^2 (建设用地面积), 环比下降 85.08%, 同比增长 9.7 倍; 成交宗数为 3 宗, 均为工业用地, 底价成交。

北京市土地市场成交面积趋势



北京市土地市场成交溢价率趋势



资料来源：北京市规划和自然资源委员会。

表 1 2021 年 6 月北京市土地成交信息一览表。

宗地名称	土地面积 (㎡)	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	开发程度	受让单位	备注
北京大兴国际机场综合保税区 0107-087 地块 (M1 工业用地)。	132896。	17929	1349。	五通一平。	北京京城兴达有限公司。	出让年限 20 年。产业类型建设类工业有限公司引进国内外知名生物医药类企业。
亦庄新城 0605 街区 YZ00-0605-0032 地块工业项目 (M1 工业用地)	128010	14519	571。	七通一平。	北京北方华创电子有限公司。	“光组后社，达产出社”。北京北方华创出让年限 20 年；项目总投资不低于 26 亿元人民币。其中固定资产投资不低于 20 亿元。
北京市昌平区马池口镇国防信息产业基地二期 (二) 地块土地一级开发项目 GP00-0320-0002、GP00-0320-0003 地块 (M1 工业用地)。	58379。	16276	1394。	五通一平。	德谷 (北京) 信息科技发展有限公司。	出让年限 50 年。产业方向为智能制造方向。

表 2 2021 年上半年北京市土地出让情况^[1]

用地性质	宗地数	建设用地面积 (万 m ²)	规划建筑面积 (万 m ²)	楼面均价 (元/ m ²)	溢价率 (%)
合计	62	440.56	751.65	21634	5.46%
住宅用地	31	176.96	356.69	35743	7.65%
商办用地	2	1.88	5.39	10159	0%
工业用地	12	76.71	130.49	875	0%
混合用地	10	53.54	113.23	17511	7.33%
物流仓储用地	5	63.62	91.74	995	0%
文化设施用地	1	63.74	43.85	8073	30.10%
旅游产业用地 (集体)	1	4.10	10.25	14300	0%

资料来源：北京市规划和自然资源委员会。

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。根据估价人员的市场调查，结合估价对象周边区域近期土地招拍挂出让市场公布的相关数据，与估价对象相似类型较少，周边工业项目土地出让市场因项目自身特点、规划特点及竞价程度不同，成交价格水平楼面单价大约在 1340-1929 元/平方米之间，部分同类型土地使用权成交价格如下表：

宗地位置	宗地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	容积率	交易 方式	规划用途	成交日期	成交价格 (万元)	成交楼面价 (元/平方米)	使用年 限 (年)
北京石化新材料科技产业基地核心区东区 B7-13、B7-18 地块工业用地项目	60631.73	60631	≤1.0	挂牌	M1 一类工业用地	2021-08-25	9621.02	1587	20
北京高端制造业基地 06 街区 03 地块工业用地项目	63922.57	102276	≤1.6	挂牌	M4 工业研发用地(医药健康产业)	2020-12-24	13766.35	1346	20
北京高端制造业基地 01 街区 01-02(2)地块工业用地项目	47600.14	57120.17	≤1.2	挂牌	M1 一类工业用地	2020-12-07	11020.35	1929	20
北京高端制造业基地 06 街区 02 地块项目	65233.04	96104	≤1.6	挂牌	M4 工业研发用地、S4 社会停车场用地	2019-07-18	12877.94	1340	20

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

二〇二一年七月六日 (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 24.2 年 (2045 年 9 月 12 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，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

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

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

(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) 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过, 2021 年 1 月 1 日起施行);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过, 2020 年 1 月 1 日起施行);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委
员会第十二次会议通过, 2020 年 1 月 1 日起施行);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日
起施行);

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号, 1999
年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正、2021 年 7 月 2 日第三次修订);

(6) 《城市房地产抵押管理办法》(中华人民共和国建设部令第 56 号, 自 2001 年 8 月 15
日起施行)。

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产抵押估价指导意见》; (建住房 (2006) 第 8 号、2006 年 1 月 13 日颁布、2006
年 3 月 1 日实施);

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、
中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实
施);

3. 《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);

4. 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);

5. 《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, 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 2021 年 7 月 6 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: 8634 万元

大写金额: 捌仟陆佰叁拾肆万元整

综合楼面单价: 4596 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: 8634 万元

大写金额: 捌仟陆佰叁拾肆万元整

综合楼面单价: 4596 元/平方米

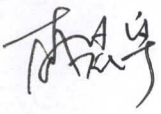
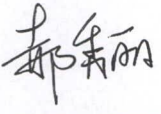
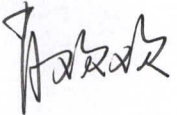
具体如下:

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)	8634	—
	其中: 土地总价 (万元)	4231	—
	建筑物总价 (万元)	4403	—
	单价 (元/㎡)	4596	—
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	根据产权人出具的《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)	8634	3 = 1 - 2
	单价 (元/㎡)	4596	—

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		2021年9月28日
郝秀丽	4420140082		2021年9月28日
肖欢欢	1120190020		2021年9月28日

十二、实地查勘期

二〇二一年七月六日。

十三、估价作业期

二〇二一年七月六日至二〇二一年九月二十八日。

变现能力分析 with 风险提示

Liquidation Analysis and Risk Disclaimer

一、变现能力分析

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

(一) 影响估价对象变现能力的因素及分析

影响因素	定义	变现能力分析
通用性	指估价对象相对于特殊类型的房地产而言否常见、被普遍使用。	估价对象证载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，部分空置，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) 变现价格与市场价格差异程度分析

假定在价值时点强制处分估价对象，考虑估价对象所在区域市场发育的完善程度、价外手续费、竞价空间、快速变现的付款方式、双方无合理的谈判周期、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价值要低。本次估价对象证载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、印花税、土地增值税、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, 估价对象目前设定了抵押登记。本次估价系在同一银行办理续贷手续。自上述抵押登记之日起至价值时点, 估价对象处于持续正常使用状态, 维护状况良好, 房地产状况无明显变化; 且北京市工业房地产市场整体保持平稳, 故估价对象不存在续贷房地产的房地产状况和房地产市场已经发生变化的风险。

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

随着时间的推移, 估价对象将面临使用功能退化、外观及配套设施老化、抵押期间的使用损耗、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。

8.估价对象中 5 幢实验室目前暂空置,该部分价值尚未得到利用。

(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。

(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，部分空置。

2、目前，委估对象存在抵押他项权利，至2021年7月6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及围墙外移情况，加建建筑物及外墙外移未办理相关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、7幢房产部分为洁净车间，我公司未能安排估价人员对其进行室内查勘，我公司确认委估对象中3、4幢房产内部装修为简单装修且能够正常使用，7幢房屋内部已根据生产需要按照洁净车间标准进行了特殊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、完整性、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



2021年7月6日

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 2021 年 7 月 6 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	有（ ）无（√）	0
	具体情况：至 2021 年 7 月 6 日，委估对象所在宗地不存在欠缴的地价款。	
	有（ ）无（√）	0
	具体情况：至 2021 年 7 月 6 日，委估对象所在宗地不存在欠缴的需补缴的地价款及相关税费。	
	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

2021 年 7 月 6 日



估价对象位置示意图

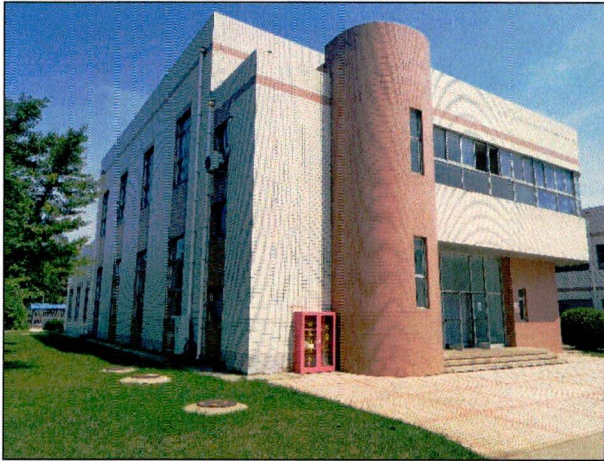


区域位置示意图



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

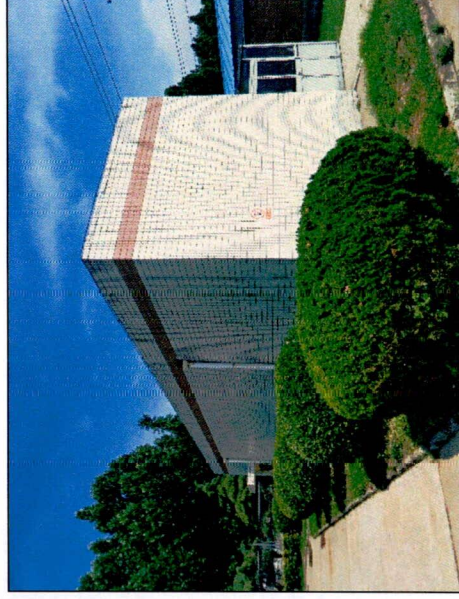


2 幢室内状况

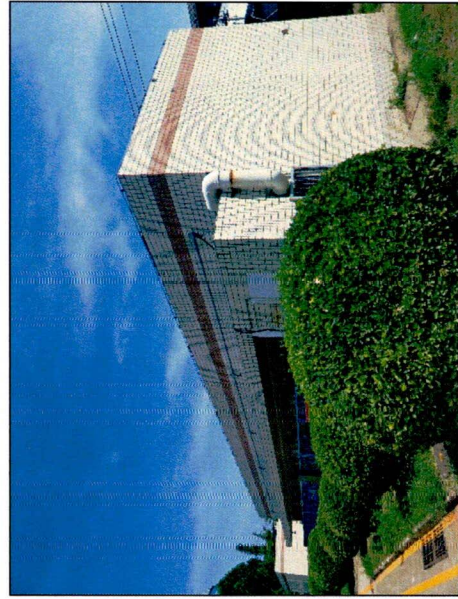
估价对象现状照片（二）



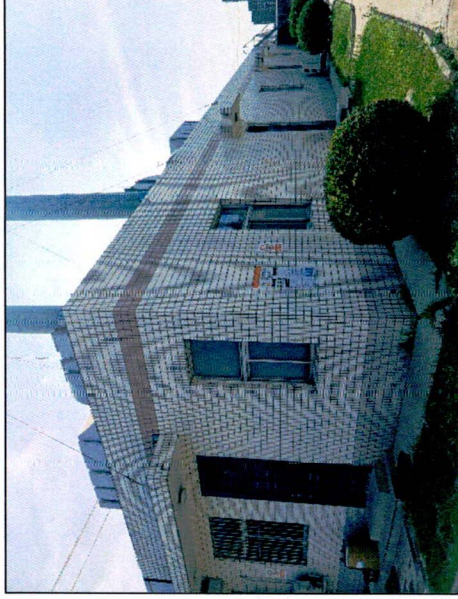
2 幢室内状况



3 幢物业外观



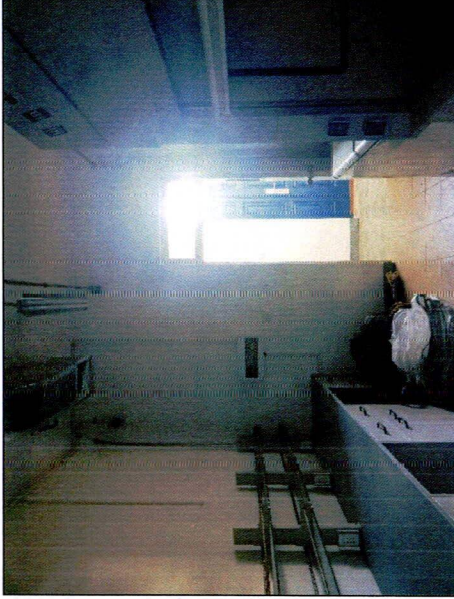
4 幢物业外观



5 幢物业外观



5 幢室内状况



5 幢室内状况

估价对象现状照片（三）



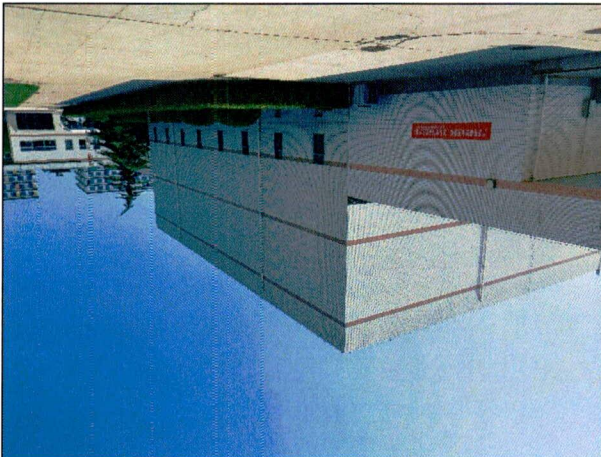
6 幢物业外观



6 幢室内状况



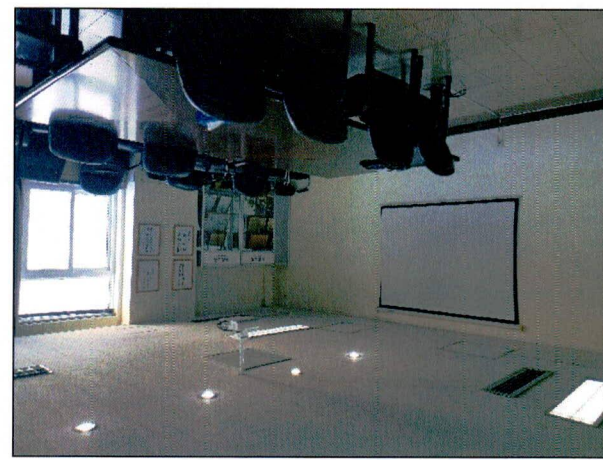
6 幢室内状况



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



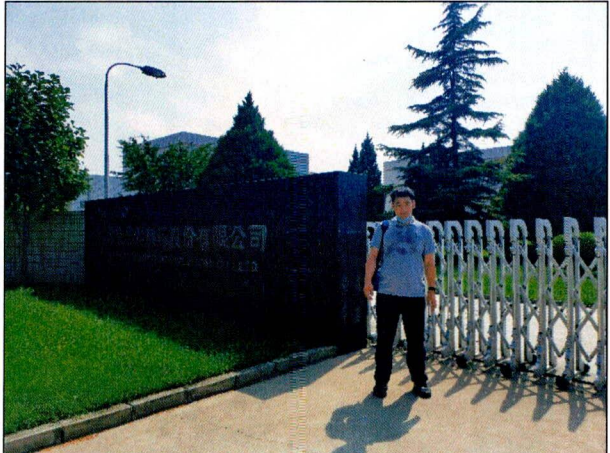
7 幢室内状况



周边道路



周边道路



估价师照片

以上照片拍摄于二〇二一年七月六日

京京 国用(2009 出)第 00130 号

土地使用权人	北京华泰制药股份有限公司		
座 落	房山区西潏街道金光北街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

与原件核对一致
检查人: [Signature]
日期: [Signature]

与原件核对
检查人: [Signature]
日期: [Signature]

有限公司

北京市宗地登记表

面积单位: 平方米 (m²)

坐落	北京市房山区西潞街道金光北街1号				图号	出-4-5-1													
权利人	北京华素制药股份有限公司				地号	1112015004													
权属性质	国有建设用地使用权	土地等级			土地用途	061(工业用地)													
建筑密度	0.3421	建筑容积率	0.6845		建筑物类型	厂房													
宗地总面积	37213.70	其中宗地共有部分建筑面积																	
宗地内建筑面积	25472.24	建筑占地面积																	
本 户 宗 地 面 积 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td rowspan="3">其中</td> <td>宗地总面积</td> <td>37213.70</td> <td>一级地类面积</td> <td></td> </tr> <tr> <td>其中建筑占地面积</td> <td>12732.01</td> <td>二级地类面积</td> <td></td> </tr> <tr> <td>其中</td> <td>12732.01</td> <td>三级地类面积</td> <td></td> </tr> </table>							其中	宗地总面积	37213.70	一级地类面积		其中建筑占地面积	12732.01	二级地类面积		其中	12732.01	三级地类面积	
其中	宗地总面积	37213.70	一级地类面积																
	其中建筑占地面积	12732.01	二级地类面积																
	其中	12732.01	三级地类面积																
备注: 房屋及房屋																			

测绘日期: 2009年07月17日

填表人: 于景章

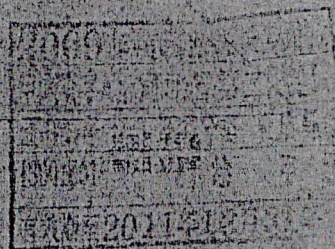
房区人: 刘江华

调查日期: 2009年07月17日

北京市房山区西潞街道金光北街1号

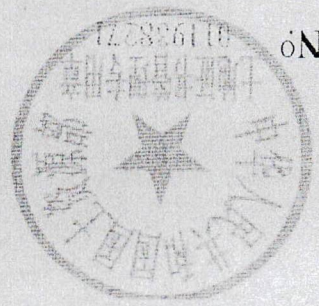
、华共为使经

章
目



240

北京市国土资源局
(章)
年 月 日



No

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
莱山支行,抵押期限:2013年8月13日至2015年8月13日,第一顺位,最高额
抵押土地他项权利证书:京房地他项(2014)第00056号,后双江中清通
正为房产抵押与X市市权证字第1224447号,大京房权证字第1224446
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
权证证明号:京(2015)房山区不动产证明第00125814号。
2015.11.25
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,抵押给
江苏银行股份有限公司北京东直门支行,抵押期限:2016年12月1日至2020年6月1日,最高额抵押,第三顺位,不动产证明第0015260号。
明号:京(2017)房不动产权证证明第0015260号。
2017.3.23
该宗地(2015)房山区不动产证明第0012584号抵押给
2018.5.23
该宗地(2017)房不动产权证证明第0015260号抵押给
2018.6.4
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,抵押给江苏
银行股份有限公司北京东直门支行,抵押期限:2018年4月8日至2021年12月31日,不动产证明第0021151号。
号:京(2018)房不动产权证证明第0021151号。
2018.6.6

1980年8月24日

2009.08.17

12009, 0902

2009. 11.25

29日庭定2011年9月19日・土地所有権移転登記簿・東京府

第103号 2010.12.29

京新地政(2010)第103号的抵押登记。2011.9.16

自2011年10月24日起至2012年8月24日止,上述金额内射以2号为:京房地预(2011)第01号。

注:宝清:东房灶顶(2011)第071号的排甲登记。

2013.5.13

2013.6.2

[illegible]

7.7(, 5101

2014年1月15日, 地震台震名为110111012001G300333.

X-1007-12-366# 12月12日

登记机关

证书监制机关

北京市国土资源局

(算)

年八月十七日

No.

工业卫生出版社

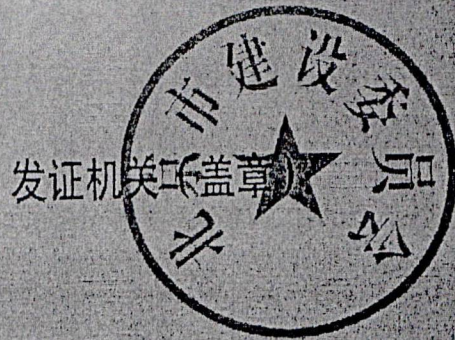


京房权证 房股 字第 0700049 号

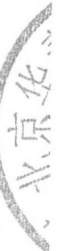
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的房产，经审查属实，特发此证。



与原件核对一致
检查人: [Signature]
日期: [Date]



与原件
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石景山支行	抵押	全部	63058400元	2010.10.27		2010.10.14	
中国建设银行股份有限公司北京石景山支行	抵押	全部	7120万元	2010.12.9		2011.8.21	
中国建设银行股份有限公司北京石景山支行	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：2013年6月26日设立的经注
注册日期：2013年11月21日

登记日期：2010年6月7日

2015年11月9

2018年5月23

2016年1月7

2017年3月23

2018年6月4

2018年6月8

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 13 号

号

产别

私房

地号

()

建筑面积 (m²)

817.5

房屋用途

住宅

楼、平房基底总面积 (m²)

17970.3

楼、平房建筑总面积 (m²)

12449.0

宅地面积 (m²)

18787.8

方向

种类

结构

建成年份 (代)

间数

有证房屋

建筑面

积 (m²)

房地基占

积 (m²)

使用面积

(m²)

备

注

南

混合

九八

8

130.6

130.6

293.8

293.8

252.0

252.0

293.8

293.8

293.8

293.8

293.8

293.8

南

混合

九八

6

141.1

141.1

252.0

252.0

252.0

252.0

252.0

252.0

252.0

252.0

252.0

252.0

西

混合

九八

6

293.8

293.8

293.8

293.8

293.8

293.8

293.8

293.8

293.8

293.8

293.8

293.8

本页小计

30

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

总计

30

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

817.5

另有

— 号房

— 间建筑面积

—

m²与邻户共有共用, 不在以上间数以内

表

张仲

审查

宋树才

北京市房地产勘察测绘所

有限公司

北京市房屋登记表(楼房)

共 2 页第 2 页

测绘日期 2000 年 12 月 22 日

座落	房山区良乡大街1号			产别	股份制	地号					
所有权人				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、平房建筑总面积(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)			房基占地面积(m ²)	使用面积(m ²)	备注
						有证房屋	临建房屋	违章房屋			
1	=		混合	九八	26	1058.8			646.0		
2	=		混合	九八	135	5036.0			3927.9		
7	=		混合	九八	90	11875.5			7067.6		
本页小计					251	17970.3			11631.5		
总计					251	17970.3			11631.5		

附记: 另有 号房 间建筑面积 m² 与邻户共有共用, 不在以上间数以内。

填表 张伟

市查 果树才

北京市房地产勘察测绘所

编号

事项

的合法证
保护。

严格遵

买卖、

决等)、

房屋坐落

、拆除、

权利(

因房屋

利终止

件到房

请登记

单位外

或加

工作需

此证。

有遗



编号: 0 04350070

营业执照

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

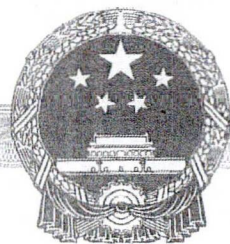
提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

登记机关

2018



年5月9日



统一社会信用代码

9111010872261133XK

营业执照

(副本)₍₁₋₁₎



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

名称 北京首佳房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 姚文波

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

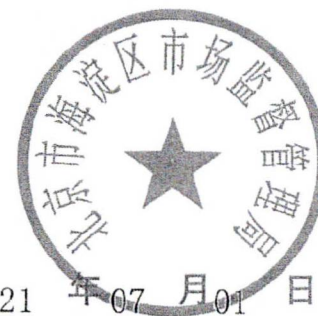
注册资本 600万元

成立日期 2000年07月12日

营业期限 2000年07月12日至 长期

住所 北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层

登记机关



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

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



发证机关(公章)
二〇二〇年七月十五日

16
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1120200049er

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 / Bearer's signature

李晨宇

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. 00186279

姓名 / Full name

肖欢欢

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110107198312220646

注册号 / Registration No.

1120190020

执业机构 / Employer

北京首佳房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-08-07

持证人签名 / Bearer's signature

肖欢欢

