

—— **估价报告编号：**

北京首佳（2026）估字第 FC20260102313 号

—— **估价项目名称：**

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 3 层 310 号房地产抵押价值评估

—— **估价委托人：**

中国银行股份有限公司北京海淀支行

—— **房地产估价机构：**

北京首佳房地产土地资产评估有限公司

—— **注册房地产估价师：**

李秋芳（注册号：1120190022）

伍静萍（注册号：1120080064）

—— **估价报告出具日期：**

二〇二六年三月十六日

**房地产抵押  
估价报告**



- 地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层
- 联系电话：010-58930818

## 致估价委托人函 Letter of Transmittal

### 中国银行股份有限公司北京海淀支行:

承蒙委托, 我对北京中关村科技发展(控股)股份有限公司所属的北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 3 层 310 号房地产【证载规划用途为商业用房, 房屋建筑面积为 227.14 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。

根据产权人提供的《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1224436 号】及《项目情况说明》, 本次估价对象具体范围及坐落、规模、用途等权属情况如下:

估价对象一览表

《房屋所有权证》 证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总楼层 (层)	所在层 (层)	结构
X 京房权证朝字第 1224436 号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 3 层 310	商业用房	227.14	25 (-2)	3	钢混

价值时点: 2025 年 12 月 16 日

价值类型: 抵押价值

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 根据国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法、收益法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 2025 年 12 月 16 日的估价结果如下:

(币种: 人民币)

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值:

假定未设立法定优先受偿权下的价值总价: 724 万元

大写金额: 柒佰贰拾肆万元整

综合楼面单价: 31894 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: 724 万元

大写金额: 柒佰贰拾肆万元整

综合楼面单价: 31894 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)	724	—
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31894	—
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《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》，估价对象已设定了抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。经与估价委托人确认，本次办理抵押登记前会将已有抵押权予以解除，故本次评估未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。
2.2 拖欠建设工程价款	总额 (万元)	0	根据产权人提供的《法定优先受偿款调查表》，估价对象不存在拖欠建设工程价款情况。
2.3 其他法定优先受偿款	总额 (万元)	0	根据产权人提供的《法定优先受偿款调查表》，估价对象不存在其他法定优先受偿款情况。
3.抵押价值	总价 (万元)	724	3 = 1 - 2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31894	—

**特别提示 (Special Notice) :**

(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，并考虑到报告使用者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) 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》，估价对象已设定了抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。经与估价委托人确认，本次办理抵押登记前会将已有抵押权予以解除，故本次评估未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。在此提请报告使用者注意。

(三) 根据产权人提供的《项目情况说明》及估价人员实地查勘，估价对象已与 301、302、303、311 号打通共同使用，本次评估考虑了打通使用对估价对象价值的影响，未考虑将来处置变现时可能产生的恢复原状产生的费用及时间对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

(四) 估价对象的《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物的建成年份，根据产权人提供的《项目情况说明》，建筑物建成于 2008 年，本次评估以此为估价前提。如上述情况发生变化，则估价结果需做相应调整。

(五) 估价对象土地使用权取得方式为出让，由于产权人提供的《房屋所有权证》未记载估价对象的土地使用权终止日期，根据估价人员查询的“京通”，土地使用权终止日期至 2053 年 5 月 25 日止，即在价值时点土地剩余使用年限为 27.4 年。本报告估价结果已考虑该因素

对房地产价格的影响。

北京首佳房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二六年三月十六日

目录  
Contents

<b>估价师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>估价假设和限制条件</b> .....	<b>2</b>
一、一般假设 .....	2
二、未定事项假设 .....	3
三、背离事实假设 .....	3
四、不相一致假设 .....	3
五、依据不足假设 .....	3
六、估价报告使用限制 .....	4
<b>估价结果报告</b> .....	<b>5</b>
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 .....	5
五、价值时点 .....	14
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	15
八、估价依据 .....	16
九、估价方法 .....	17
十、估价结果 .....	18
十一、注册房地产估价师及其他估价人员 .....	19
十二、实地查勘期 .....	19
十三、估价作业期 .....	20
<b>估价技术报告</b> .....	<b>21</b>
一、估价对象描述与分析 .....	21
二、市场背景描述与分析 .....	23
三、估价对象最高最佳利用分析 .....	30
四、估价方法适用性分析 .....	31
五、估价测算过程 .....	31
六、估价结果确定 .....	51
<b>变现能力分析与风险提示</b> .....	<b>52</b>
一、变现能力分析 .....	52
二、风险提示 .....	53
<b>附件</b> .....	<b>56</b>

## 估价师声明

Declaration of Appraisers

### 我们郑重声明：

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



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

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

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

五、注册房地产估价师李秋芳已于 2025 年 12 月 16 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
李秋芳	1120190022		2026年3月16日
伍静萍	1120080064		2026年3月16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) 根据产权人提供的资料及介绍, 至价值时点, 估价对象房地产存在租赁情况, 本次评估已考虑上述租赁他项权利对估价结果的影响。除此之外, 估价对象不存在除抵押、租赁外的其他担保等他项权利。在此提请报告使用者注意。

(十三) 注册房地产估价师李秋芳已于 2025 年 12 月 16 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 2025 年 12 月 16 日。

(十四) 本次估价对象的房屋权属情况以《房屋所有权证》【X京房权证朝字第 1224436 号】为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。

(十五) 估价人员已于 2025 年 12 月 16 日对估价对象进行了实地查勘, 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观, 未能确认其使用状况、内部布局、装修及设备情况, 且未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验, 因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备, 本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题, 符合国家有关技术、质量、验收规范, 且符合国家有关安全使用标准。

(十六) 估价人员已查看了《房屋所有权证》原件, 并已拍照留档, 但受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制, 房地产估价师无法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。本次估价是以产权人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因产权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。

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

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

(一) 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》, 估价对象已设定了抵押他项权利, 至价值时点, 此项抵押他项权利尚未注销。经与估价委托人确认, 本次办理抵押登记前会将已有抵押权予以解除, 故本次评估未考虑抵押他项权利对估价结果的影响, 在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。在此提请报告使用者注意。

(二) 根据产权人提供的《项目情况说明》及估价人员实地查勘, 估价对象已与 301、302、303、311 号打通共同使用, 本次评估考虑了打通使用对估价对象价值的影响, 未考虑将来处置变现时可能产生的恢复原状产生的费用及时间对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

(一) 估价对象的《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物的建成年份, 根据产权人提供的《项目情况说明》, 建筑物建成于 2008 年, 本次评估以此为估价前提。如上述情况发生变化, 则估价结果需做相应调整。

(二) 估价对象土地使用权取得方式为出让, 由于产权人提供的《房屋所有权证》未记载估价对象的土地使用权终止日期, 根据估价人员查询的“京通”, 土地使用权终止日期至 2053 年 5 月 25 日止, 即在价值时点土地剩余使用年限为 27.4 年。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(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。根据估价对象周边同类房地产的一般情况, 并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) 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二〇二六年三月十六日起为壹年。若报告使用期限内, 房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化, 估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

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

(七) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值, 包括国有出让土地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。

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

(九) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

## 估价结果报告

Summary Appraisal Report

### 一、估价委托人及产权人

➤ 估价委托人:

名称: 中国银行股份有限公司北京海淀支行

➤ 产权人

名称: 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

住所: 北京市海淀区中关村南大街 32 号

法定代表人: 许钟民

### 二、房地产估价机构

名称: 北京首佳房地产土地资产评估有限公司

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: 徐莉娜

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: 2025 年 8 月 8 日至 2028 年 8 月 7 日

营业执照注册号(统一社会信用代码): 9111010872261133XK

联系人: 刘媛

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。

### 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《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1224436 号】, 估价对象为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 3 层 310 号房地产, 证载规划用途为商业用房, 房屋建筑面积为 227.14 平方米, 现作为商业用房使用。

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)及公共部位装修。

#### (二) 土地基本状况

估价对象土地所有权归国家所有。由于产权人提供的《房屋所有权证》未记载估价对象的土地使用权终止日期, 根据估价人员查询的“京通”, 土地使用权终止日期至 2053 年 5 月 25 日止,

即在价值时点土地剩余使用年限为 27.4 年。

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	朝阳区左家庄中街 6 号院
项目四至	东：全季酒店(北京国展三元西桥店) 南：左家庄中街 西：左家庄北里二小区 北：力鸿花园
共有宗地面积 (平方米)	8640.29
形状	较规则
地形、地势	地形：平原；地势：平坦
土地开发程度	宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气；宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气和宗地红线内已建成建筑物。

### (三) 建筑物基本状况

根据产权人提供的《房屋所有权证》，估价对象建筑物登记状况如下：

房屋所有权状况	详见下表，建筑物登记状况一览表
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”）
租赁和占用情况	根据产权人提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象存在租赁情况。
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	共有情况	房屋坐落	房屋性质	规划用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总楼层 (层)	所在层 (层)	结构
X京房权证朝字第 1224436 号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 3 层 310	商品房	商业用房	227.14	25 (-2)	3	钢混

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

实际用途	实际建筑结构	设施设备	外立面	内装修	建成时间 (年)	使用及维护状况
商业	钢混	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。所在楼栋配有烟感喷淋、监控、中央空调系统、电梯等设备设施。	石材	地面铺地砖，走廊墙面部分贴墙纸、部分贴墙砖、部分为木饰板，包房内墙面为隔音板、软包、木饰板，顶棚为石膏板造型吊顶	2008	良好

估价对象建筑物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，综合成新率正常。

### (四) 他项权利设立情况

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》，估价对象已设定了抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。

根据产权人提供的《房屋租赁合同》及估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象存在租赁情况，租赁详见下表：

出租区域	实际用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	承租方	租金水平	租赁期限
北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼豪成大厦 301、302、303、310、311	健身中心	1747.83	陈升旗	按 2.2 元/天/平方米计算，每年人民币 1403507.49 元。	2023 年 4 月 15 日至 2033 年 4 月 14 日

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

## (五) 区位状况描述与分析

### 1. 位置状况

坐落与方位	估价对象位于朝阳区左家庄中街 6 号院。
商业繁华度	估价对象位于朝阳区社区级商业中心，周边聚集了中国工商银行、中国银行等多家银行，还分布有凤凰汇购物中心、北京来福士中心等商业配套设施，商业繁华度一般。
与重要场所 (设施) 的距离	估价对象距北京火车站约 5.9 公里。
楼层	详见“建筑物登记状况一览表”
临街状况	估价对象所在项目南临左家庄中街。

### 2. 交通状况

道路状况	估价对象所在项目一面临街。所临的左家庄中街的道路等级为支路，钢筋混凝土路面。
对内公共交通	估价对象区域内有 110、515、专 26 路等公交车通过，距地铁 17 号线左家庄站约 600 米、地铁 13 号线柳芳站约 900 米，对内交通便捷度较优。
对外交通	估价对象距北京火车站约 5.9 公里，对外交通便捷度优。
交通管制	无交通管制。
停车便捷度	估价对象所在区域公共停车场较少，估价对象所在区域车流量一般，但项目建有地下停车场，停车便捷度一般。

### 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、供热、有线电视、供气等设施保障率高。
公共服务设施	估价对象 2 公里范围内分布有商业 (凤凰汇购物中心、北京来福士中心)、金融 (中国工商银行、中国银行)、医疗 (北京和平中西医结合医院)、教育 (朝阳区实验小学、清华大学附属中学朝阳学校) 等公共服务设施，公共服务设施完善度优。

### 4. 周围环境状况

自然环境	<p>朝阳区是北京市城六区之一，因位于朝阳门外而得名。地处北京市中南部，位于北纬 39°49'至 40°5'，东经 116°21'至 116°38'。北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻。面积 470.8 平方千米。辖域地貌平坦，地势从西北向东南缓缓倾斜，平均海拔 34 米，最高处海拔 46 米，最低处海拔 20 米。轮廓南北长，最长约 28 千米；东西窄，最宽约 17 千米。元代开凿通惠河流经辖区内，在元、明、清三朝曾是漕运的重要河道。境内有温榆河、清河、坝河、亮马河、萧太后河、凉水河、北小河等河流。</p> <p>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。</p>
人文环境	<p>截至 2024 年末，朝阳区常住人口 343.9 万人，比上年末减少 0.7 万人。其中，常住外来人口 123.8 万人，减少 0.7 万人。常住人口出生率为 5.85‰，死亡率为 5.67‰，自然增长率为 0.18‰。朝阳区共有幼儿园 316 所，在园幼儿 77717 人，教职工 16495 人。小学 64 所，招生 26569 人，在校生 174309 人，毕业生 26393 人，教职工 6517 人。普通中学 98 所，招生 33849 人，在校生 87143 人，毕业生 20816 人，教职工 16928 人。职业高中 4 所，招生 1838 人，在校生 4145 人，毕业生 824 人，教职工 620 人。朝阳区共有医疗卫生机构 2080 个，卫生技术人员 6.7 万人；其中，执业 (助理) 医师 2.8 万人，注册护士 2.9</p>

	万人。年末朝阳区共有医院 171 个，实有床位 2.8 万张，全年总诊疗人次 3486.6 万人次。朝阳区共有图书馆 49 个，图书馆馆藏图书 411.6 万册，总流通 170.9 万人次，书刊外借 72.5 万册次。
景观	估价对象周围有香河园公园、亮马河公园，绿化率较好、自然环境资源较好，景观较优。

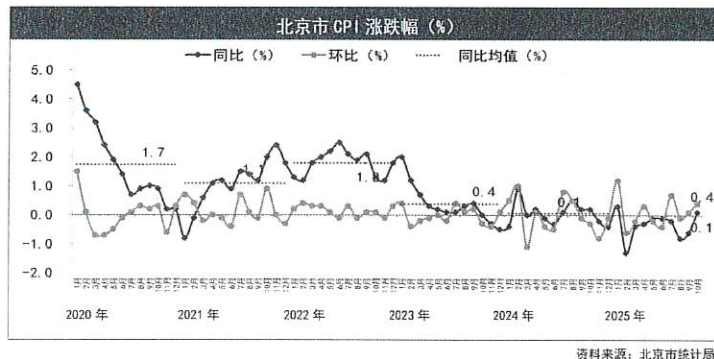
### 5. 区位状况分析

估价对象位于朝阳区左家庄中街 6 号院。所在区域商业繁华度一般、人口密度较大，交通便捷度较优，基础设施完善，公共服务设施完善度优，周边环境状况较优。因此，上述区位因素均不会对估价对象价值产生负面的影响。

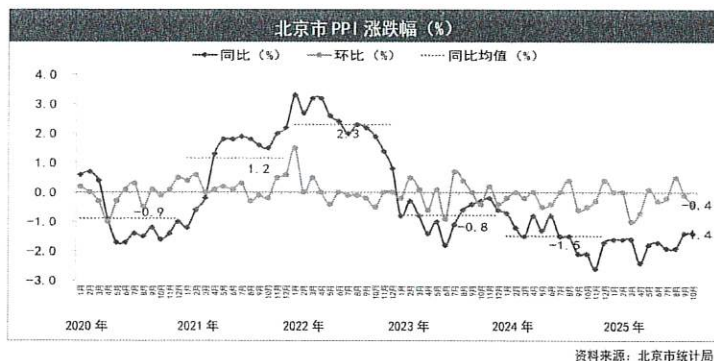
## (六) 市场背景描述与分析

### 1. 北京市宏观经济形势

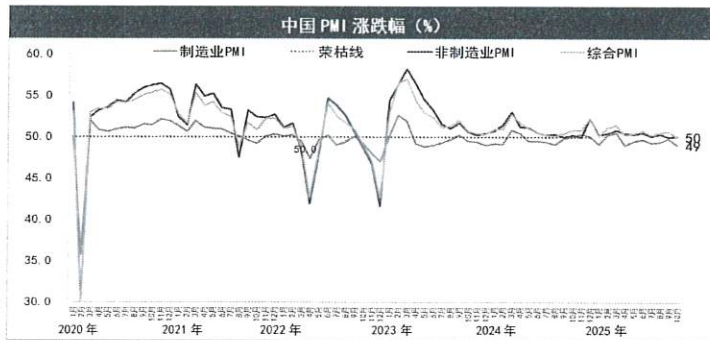
(1) **CPI**: 2025 年 10 月份，北京居民消费价格环比上涨 0.4%。其中，食品价格上涨 0.9%，非食品价格上涨 0.3%；消费品价格上涨 0.4%，服务价格上涨 0.4%。北京居民消费价格同比上涨 0.1%。其中，食品价格下降 3.2%，非食品价格上涨 0.7%；消费品价格下降 0.2%，服务价格上涨 0.4%。



(2) **PPI**: 2025 年 10 月份，北京工业生产者出厂价格同比下降 1.4%、环比下降 0.4%；工业生产者购进价格同比下降 2.0%、环比下降 0.5%。

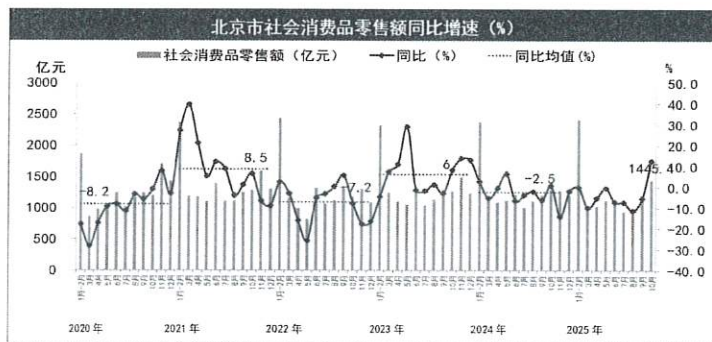


(3) **PMI**: 2025 年 10 月份，中国制造业采购经理指数为 49%，比上月下降 0.8 个百分点，低于临界点，表明制造业已经低于景气水平；非制造业商务活动指数为 50.1%，比上月上升 0.1 个百分点，高于临界点，表明非制造业景气水平回升速度略有提升；综合 PMI 产出指数为 50%，比上月下降 0.6 个百分点，继续保持在景气区间，表明我国企业生产经营总体延续恢复发展态势。



资料来源：国家统计局

(4) **社会消费品零售额**：2025 年 1-10 月，北京市实现社会消费品零售总额 1.1 万亿元，下降 3.2%，降幅比 1-3 季度收窄 1.9 个百分点，10 月当月，在消费品“以旧换新”政策、节日促销及部分领域新品畅销带动下，实现社会消费品零售总额 1445.4 亿元，增长 12.6%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售 10131.5 亿元，下降 3.2%；餐饮收入 1117.1 亿元，下降 3.3%。



资料来源：北京市统计局

(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。)

(5) **LPR**：2025 年 10 月份，1 年期 LPR 为 3.0%，5 年期以上 LPR 为 3.5%，均与上月持平。



资料来源：中国人民银行

(6) **M2**：2025 年 10 月末，广义货币(M2)余额 335.13 万亿元，同比增长 8.2%。前十个月净投放现金 7284 亿元。



(7) **固定资产投资 (不含农户)**：2025 年 1-10 月，北京市固定资产投资 (不含农户) 同比增长 7.8%，大规模设备更新政策持续显效，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长 73.7%，占北京市固定资产投资的比重为 30.2%，同比提高 11.4 个百分点。其中，房地产开发投资下降 14.7%。分产业看，第一产业投资增长 22.3%，第二产业投资增长 7.9%，第三产业投资增长 7.8%。



## 2. 相关政策简况

### (1) 金融政策

时间	政策来源	要点
2024 年 1 月 24 日	中国人民银行	将于 2 月 5 日下调存款准备金率 0.5 个百分点，向市场提供长期流动性约 1 万亿元；明天 (25 日) 将下调支农支小再贷款、再贴现利率 0.25 个百分点，并持续推动社会综合融资成本稳中有降。
2024 年 2 月 20 日	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024 年 2 月 20 日贷款市场报价利率 (LPR) 为：1 年期 LPR 为 3.45%，5 年期以上 LPR 为 3.95%。
2024 年 5 月 17 日	中国人民银行	中国人民银行发布关于下调个人住房公积金贷款利率的通知，自 2024 年 5 月 18 日起，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下(含 5 年)和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下(含 5 年)和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325%。
2024 年 7 月 22 日	中国人民银行	央行网站消息，2024 年 7 月 22 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率 (LPR) 及调整发布时间公告：一、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024 年 7 月 22 日贷款市场报价利率 (LPR) 为：1 年期 LPR 为 3.35%，5 年期以上 LPR 为 3.85%。以上 LPR 在下一次发布 LPR 之前有效。二、为加强预期管理，促进 LPR 发布时间与金融市场运行时间更好衔接，自 2024 年 7 月 22 日起，将 LPR 发布时间由每月 20 日 (遇节假日顺延) 上午 9:15 调整为 9:00。

时间	政策来源	要点
2024年10月21日	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 2024年10月21日贷款市场报价利率(LPR)为: 1年期LPR为3.1%, 5年期(简称5年期)以上LPR为3.6%, 相比上次均下调25BP。
2025年4月21日	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 2025年4月21日贷款市场报价利率(LPR)为: 1年期LPR为3.1%, 5年期以上LPR为3.6%。以上LPR在下一发布LPR之前有效。
2025年5月7日	中国人民银行	从2025年5月8日起, 公开市场7天逆回购操作利率由此前的1.50%调整为1.40%。公开市场14天逆回购和临时正、逆回购的操作利率继续在公开市场7天逆回购操作利率上加减点确定, 加减点幅度保持不变。 自2025年5月15日起, 下调金融机构存款准备金率0.5个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构), 下调汽车金融公司和金融租赁公司存款准备金率5个百分点。
2025年5月20日	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 2025年5月20日贷款市场报价利率(LPR)为: 1年期LPR为3.0%, 5年期以上LPR为3.5%。以上LPR在下一发布LPR之前有效。
2025年11月20日	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 2025年8月20日贷款市场报价利率(LPR)为: 1年期LPR为3.0%, 5年期以上LPR为3.5%。以上LPR在下一发布LPR之前有效。

(2) 房地产政策

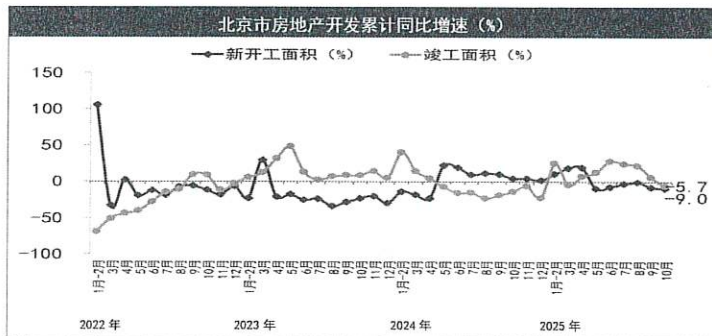
时间	政策来源	要点
2024年5月17日	中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知	为落实党中央、国务院决策部署, 适应我国房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待, 促进房地产市场平稳健康发展, 现就调整商业性个人住房贷款利率政策有关事项通知如下: 取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。 中国人民银行各省级分行按照因城施策原则, 指导各省级市场利率定价自律机制根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)。 银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限(如有), 结合本机构经营状况、客户风险状况等因素, 合理确定每笔贷款的具体利率水平, 此前相关规定与本通知不一致的, 以本通知为准。
2024年6月26日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市住房公积金管理中心关于调整本市公积金个人住房贷款最低首付比例政策的通知	对于使用贷款购买首套商品住房的居民家庭, 最低首付比例调整为不低于20%。对于使用贷款购买二套商品住房的居民家庭, 所购住房位于五环以内的, 最低首付比例不低于35%; 所购商品住房位于五环以外的, 最低首付比例不低于30%。原有政策与本通知不一致的, 以本通知为准。
2024年6月26日	北京市住房和城乡建设委员会等部门关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知	为贯彻落实党中央、国务院有关工作部署, 更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求, 促进房地产市场平稳健康发展, 经市政府同意, 现就优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施通知如下: 一、按照因城施策原则, 调整本市新发放商业性个人住房贷款最低首付比例及利率下限。 二、优化本市户籍二孩及以上的多子女家庭在商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款中首套住房认定标准。 三、调整本市新发放公积金个人住房贷款最低首付比例。对于申请住房公积金个人住房贷款, 购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工家庭, 给予上浮贷款额度支持。 四、组织开展住房“以旧换新”活动。指导行业协会搭建开发企业、经纪机构、购房家庭三方对接平台, 鼓励开发企业、经纪机构提供优质服务, 实施优惠措施, 支持购房家庭“以旧换新”。

时间	政策来源	要点
2024年9月30日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、国家税务总局北京市税务局、北京住房公积金管理中心联合印发《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》	<p>新政策主要包括以下几个方面：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.降低存量房贷利率：引导商业银行稳妥有序地将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近，以减轻购房者的利息负担。</li> <li>2.调整首付比例：将商业性个人住房贷款首套房最低首付比例由不低于20%下调至不低于15%，二套房最低首付比例由不低于35%（购买五环内住房）、不低于30%（购买五环外住房）统一下调至不低于20%。</li> <li>3.优化住房公积金贷款：京籍二孩以上家庭购房的，公积金可贷款额度上浮40万元，以支持有生育需求的家庭。</li> <li>4.调整限购政策：缩短非京籍家庭购房所需缴纳社保或个税的年限，购买五环内商品住房的，社保或个税缴纳年限由5年调减为3年；购买五环外商品住房的，调减为2年。符合北京市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才购房的，社保或个税缴纳年限调减为1年。</li> <li>5.通州区住房政策：居民家庭购买通州区商品住房按北京市统一政策执行，取消了之前的特殊限制。</li> <li>6.取消普通住房标准：按照国家工作部署，及时取消普通住房和非普通住房的标准，以促进市场公平。</li> <li>7.构建房地产新模式：加快构建“市场+保障”住房供应体系，支持“好房子”建设，推进城中村改造，满足房地产企业的合理融资需求，防范化解房地产风险。</li> </ol> <p>新政自2024年10月1日起施行，原有政策与新政不一致的，以新政为准。</p>
2024年11月13日	财政部、税务总局、住房城乡建设部发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》	<p>关于住房交易契税政策：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140以上的，减按1.5%的税率征收契税。</li> <li>2.对个人购买家庭第二套住房，面积140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。</li> </ol> <p>关于有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后相关土地增值税、增值税政策：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，继续免征土地增值税。</li> <li>2.北京市、上海市、广州市和深圳市，凡取消普通住宅和非普通住宅标准的，取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对该城市个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。</li> </ol> <p>本公告自2024年12月1日起执行。</p>
2024年11月13日	税务总局发布了《关于降低土地增值税预征率下限的公告》	<p>为更好发挥土地增值税调节作用，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则等有关规定，将土地增值税预征率下限降低0.5个百分点。调整后，除保障性住房外，东部地区省份预征率下限为1.5%，中部和东北地区省份预征率下限为1%，西部地区省份预征率下限为0.5%（地区的划分按照国务院有关文件的规定执行）。</p> <p>本公告自2024年12月1日起施行。《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税法[2010]53号）第二条第二款规定同时废止。</p>
2024年11月18日	北京市住房和城乡建设委员会北京市财政局 国家税务总局北京市税务局关于取消普通住房标准有关事项的通知	<p>为贯彻落实国家工作部署，更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求，经市政府同意，现将有关事项通知如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、取消本市普通住房和非普通住房标准。</li> <li>二、对个人销售住房涉及的增值税、个人购买住房涉及的契税，按照《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2024年第16号）有关规定执行。</li> <li>三、本市享受契税优惠政策的具体操作办法仍按现行规定执行。</li> </ol>

时间	政策来源	要点
		本《通知》自 2024 年 12 月 1 日起施行。
2025年3月31日	住房和城乡建设部关于发布国家标准《住宅项目规范》的公告	规范将于今年 5 月 1 日起施行，要求住宅项目建设应以安全、舒适、绿色、智慧为目标，遵循“经济合理、安全耐久，以人为本、健康舒适，因地制宜、绿色低碳，科技赋能、智慧便利”的原则。 规范规定了新建住宅建筑层高不低于 3 米，4 层及以上住宅设置电梯；提高了墙体和楼板隔声性能；提高了户门、卫生间门的通行净宽；提高了阳台等临空处栏杆高度；要求公共移动通信信号覆盖到公共空间和电梯轿厢内；要求空调室外机安装在专用平台；规定了不同气候区供暖、空调设施设置要求等。
2025年8月8日	北京市住房和城乡建设委员会北京住房公积金管理中心关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知	《通知》明确，自 2025 年 8 月 9 日起，符合本市商品住房购买条件的居民家庭，购买五环外商品住房（含新建商品住房和二手住房）不限套数。《通知》还加大了对住房公积金贷款支持力度，包括由每缴存公积金一年可贷 10 万元提高至可贷 15 万元、二套房公积金贷款最高额度由 60 万元提高至 100 万元，以及二套房最低首付款比例统一调整为不低于 30%，不再区分五环内外等。

### 3. 当地房地产市场总体状况

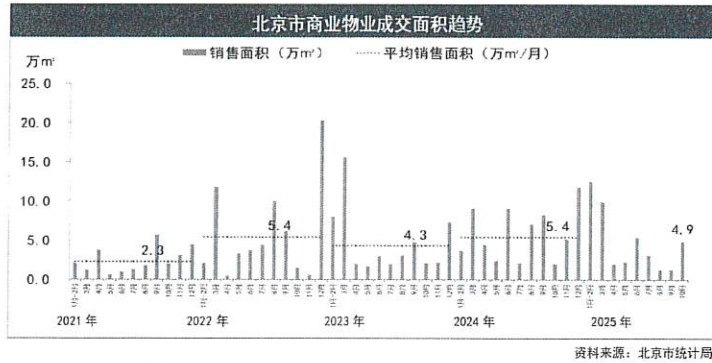
2025 年 1-10 月，北京市房地产开发企业房屋新开工面积 938.3 万平方米，同比下降 9%；北京市房屋竣工面积 841.4 万平方米，同比下降 5.7%。北京市房地产开发企业本年到位资金 3592 亿元，同比增长 8.3%。其中，定金及预收款 1356.2 亿元，增长 3.8%；自筹资金 958 亿元，增长 15%；国内贷款 566.6 亿元，增长 14.3%。



### 4. 当地同类房地产市场状况

根据《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1224436 号】，证载规划用途为商业用房，故在此对北京市 2025 年 10 月份商业房地产市场进行分析。

2025 年 10 月份，北京市商业物业成交面积为 4.9 万<sup>2</sup>，环比上升 276.9%，同比上升 145%。



### 5. 估价对象市场前景分析

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街 6 号院，区域内商业繁华度一般、人口密度较大。根据估价人员的市场调查，目前该项目周边同类物业租售价格情况详见下表：

项目名称	具体位置	用途	楼层	建筑面积 (平方米)	装修情况	售价 (元/平方米)	租金 (元/平方米·天)
太阳公园北区	朝阳区太阳宫一街 1 号	商业	首层	115	简单装修	60870	—
金隅国际	朝阳区望京西路 48-4 号	商业	首层	78.85	简单装修	63919	—
西营房胡同	东城区西营房胡同 9 号院	商业	首层	100.26	简单装修	59645	—
瞰都国际	朝阳区东四环北路 10 号	商业	首层	71.68	简单装修	—	7.4
上东公园里	朝阳区东四环北路 2 号	商业	首层	544	简单装修	—	9.1
珞莎中心	朝阳区新源南路 16 号	商业	首层	115	简单装修	—	8.7

估价对象位于朝阳区左家庄中街 6 号院。区域内商业繁华度一般、人口密度较大，交通便捷度较优，基础设施完善，公共服务设施完善度优，周边环境状况较优。因该区域同用途土地具有一定的稀缺性和有限性，随着估价对象周边区域可开发利用土地的逐渐减少，估价对象房地产存在着一定的保值空间。

### 五、价值时点

2025 年 12 月 16 日 (实地查勘之日)。

### 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、供热，宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、供热和宗地红线内有已建成建筑物，土地使用权剩余年限为 27.4 年、出让条件下的商业用房、商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)。

## (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.《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1224436号】复印件;
- 4.《房屋租赁合同》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.人民银行公布的资金存、贷款利率;
- 3.估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

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

点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

### (一) 估价方法选用分析

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

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象规划用途为商业用房, 所在区域与估价对象相似的销售可比案例 (同一供需圈内、用途一致、邻近区域) 较多, 故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适用于收益性物业评估, 即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产, 估价对象规划用途为商业用房, 目前已出租, 且周边同类物业出租较多, 易收集、了解租金水平, 故本次评估选取收益法进行估价。	选取
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发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物业, 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。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值, 故不选取成本法进行评估。	不选取

### (二) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象比较价值;
2. 运用收益法求取估价对象收益价值;
3. 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行加权平均, 确定估价对象房地产价值;
4. 确定估价对象的法定优先受偿款;
5. 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。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 根据国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法、收益法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 2025 年 12 月 16 日的估价结果如下:

(币种: 人民币)

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值:

假定未设立法定优先受偿权下的价值总价: 724 万元

大写金额: 柒佰贰拾肆万元整

综合楼面单价: 31894 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: 724 万元

大写金额: 柒佰贰拾肆万元整

综合楼面单价: 31894 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		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)	724	—
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31894	—
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《项目情况说明》及《法定优先受偿款调查表》，估价对象已设定了抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。经与估价委托人确认，本次办理抵押登记前会将已有抵押权予以解除，故本次评估未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。
2.2 拖欠建设工程价款	总额 (万元)	0	根据产权人提供的《法定优先受偿款调查表》，估价对象不存在拖欠建设工程价款情况。
2.3 其他法定优先受偿款	总额 (万元)	0	根据产权人提供的《法定优先受偿款调查表》，估价对象不存在其他法定优先受偿款情况。
3.抵押价值	总价 (万元)	724	3 = 1 - 2
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31894	—

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为:

姓名	注册号	签名	签名日期
李秋芳 (项目负责人)	1120190022		2026年3月16日
伍静萍	1120080064		2026年3月16日

参加本次估价的其他估价人员为:

姓名	签名	签名日期
刘诗卉		2026年3月16日

## 十二、实地查勘期

2025 年 12 月 16 日。

## 十三、估价作业期

2025 年 12 月 16 日至 2026 年 3 月 16 日。

## 估价技术报告

Appraisal technique report

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 区位状况描述与分析

##### 1. 位置状况

坐落与方位	估价对象位于朝阳区左家庄中街 6 号院。
商业繁华度	估价对象位于朝阳区社区级商业中心，周边聚集了中国工商银行、中国银行等多家银行，还分布有凤凰汇购物中心、北京来福士中心等商业配套设施，商业繁华度一般。
与重要场所(设施)的距离	估价对象距北京火车站约 5.9 公里。
楼层	详见“建筑物登记状况一览表”
临街状况	估价对象所在项目南临左家庄中街。

##### 2. 交通状况

道路状况	估价对象所在项目一面临街。所临的左家庄中街的道路等级为支路，钢筋混凝土路面。
对内公共交通	估价对象区域内有 110、515、专 26 路等公交车通过，距地铁 17 号线左家庄站约 600 米、地铁 13 号线柳芳站约 900 米，对内交通便捷度较优。
对外交通	估价对象距北京火车站约 5.9 公里，对外交通便捷度优。
交通管制	无交通管制。
停车便捷度	估价对象所在区域公共停车场较少，估价对象所在区域车流量一般，但项目建有地下停车场，停车便捷度一般。

##### 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、通热、有线电视、供气等设施保障率高。
公共服务设施	估价对象 2 公里范围内分布有商业(凤凰汇购物中心、北京来福士中心)、金融(中国工商银行、中国银行)、医疗(北京和平中西医结合医院)、教育(朝阳区实验小学、清华大学附属中学朝阳学校)等公共服务设施，公共服务设施完善度优。

##### 4. 周围环境状况

自然环境	<p>朝阳区是北京市城六区之一，因位于朝阳门外而得名。地处北京市中南部，位于北纬 39°49'至 40°5'，东经 116°21'至 116°38'。北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻。面积 470.8 平方千米。辖域地貌平坦，地势从西北向东南缓缓倾斜，平均海拔 34 米，最高处海拔 46 米，最低处海拔 20 米。轮廓南北长，最长约 28 千米；东西窄，最宽约 17 千米。元代开凿通惠河流经辖区内，在元、明、清三朝曾是漕运的重要河道。境内有温榆河、清河、坝河、亮马河、萧太后河、凉水河、北小河等河流。</p> <p>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。</p>
人文环境	<p>截至 2024 年末，朝阳区常住人口 343.9 万人，比上年末减少 0.7 万人。其中，常住外来人口 123.8 万人，减少 0.7 万人。常住人口出生率为 5.85‰，死亡率为 5.67‰，自然增长率为 0.18‰。朝阳区共有幼儿园 316 所，在园幼儿 77717 人，教职工 16495 人。小学 64 所，招生 26569 人，在校生 174309 人，毕业生 26393 人，教职工 6517 人。普通中学 98 所，招生 33849 人，在校生 87143 人，毕业生 20816 人，教职工 16928 人。职业高中 4 所，招生 1838 人，在校生 4145 人，毕业生 824 人，教职工 620 人。朝阳区共有医疗卫生机构 2080 个，卫生技术人员 6.7 万人；其中，执业(助理)医师 2.8 万人，注册护士 2.9 万人。年末朝阳区共有医院 171 个，实有床位 2.8 万张，全年总诊疗人次 3486.6 万人次。朝阳区共有图书馆 49 个，图书馆馆藏图书 411.6 万册，总流通 170.9 万人次，书刊外借 72.5 万册次。</p>
景观	估价对象周围有香河园公园、亮马河公园，绿化率较好、自然环境资源较好，景观较优。

## 5. 区位状况分析

估价对象位于朝阳区左家庄中街 6 号院。所在区域商业繁华度一般、人口密度较大，交通便捷度较优，基础设施完善，公共服务设施完善度优，周边环境状况较优。因此，上述区位因素均不会对估价对象价值产生负面的影响。

### (二) 实物状况描述与分析

#### 1. 土地实物状况

根据产权人介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地基本情况如下：

土地基本状况一览表

座落	朝阳区左家庄中街 6 号院
项目四至	东：全季酒店(北京国展三元西桥店) 南：左家庄中街 西：左家庄北里二小区 北：力鸿花园
共有宗地面积 (平方米)	8640.29
形状	较规则
地形、地势	地形：平原；地势：平坦
土地开发程度	宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气；宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气和宗地红线内已建成建筑物。

#### 2. 建筑物实物状况

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

实际用途	实际建筑结构	设施设备	外立面	内装修	建成时间 (年)	使用及维护状况
商业	钢混	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。所在楼栋配有烟感喷淋、监控、中央空调系统、电梯等设备设施。	石材	地面铺地砖，走廊墙面部分贴墙纸、部分贴墙砖、部分为木饰板，包房内墙面为隔音板、软包、木饰板，顶棚为石膏板造型吊顶	2008	良好

估价对象建筑物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，综合成新率正常。

#### 3. 实物状况分析

估价对象外观设计、空间布局、内外装修、设备设施及维护情况均能较好地满足其现状用途需求。

### (三) 权益状况描述与分析

#### 1. 土地权益状况

估价对象土地所有权归国家所有。由于产权人提供的《房屋所有权证》未记载估价对象的土地使用权终止日期，根据估价人员查询的“京通”，土地使用权终止日期至 2053 年 5 月 25 日止，即在价值时点土地剩余使用年限为 27.4 年。

## 2. 建筑物权益状况

根据产权人提供的《房屋所有权证》，估价对象建筑物登记状况如下：

房屋所有权状况	详见下表，建筑物登记状况一览表
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”）
租赁和占用情况	根据产权人提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象存在租赁情况。
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	共有情况	房屋坐落	房屋性质	规划用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总楼层 (层)	所在层 (层)	结构
X京房权证朝字第 1224436 号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	单独所有	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 3 层 310	商品房	商业用房	227.14	25 (-2)	3	钢混

## 3. 权益状况分析

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》，估价对象已设定了抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。

根据产权人提供的《房屋租赁合同》及估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象存在租赁情况，租赁详见下表：

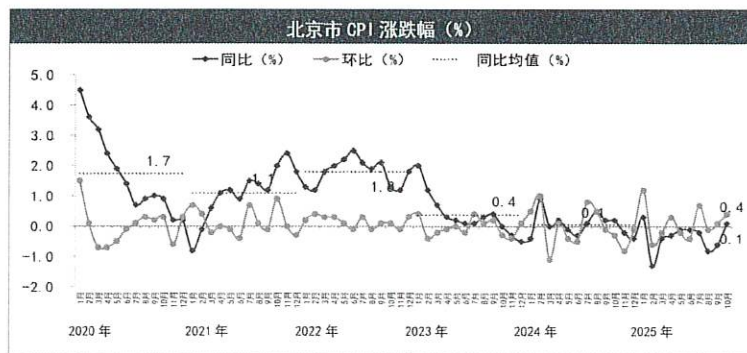
出租区域	实际用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	承租方	租金水平	租赁期限
北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼豪成大厦 301、302、303、310、311	商业用房	1747.83	陈升旗	按 2.2 元/天/平方米计算，每年人民币 1403507.49 元。	2023 年 4 月 15 日至 2033 年 4 月 14 日

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

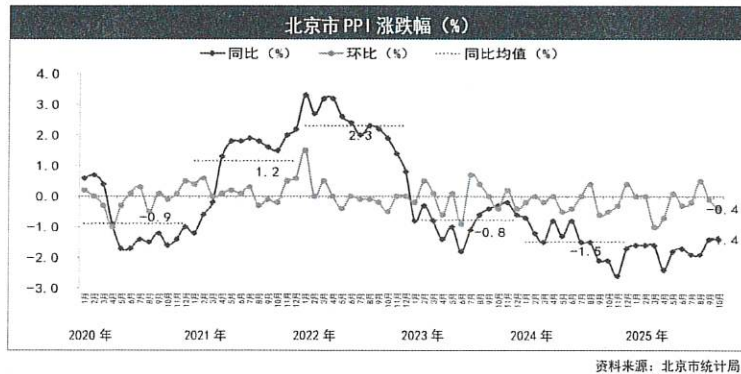
## 二、市场背景描述与分析

### 1. 北京市宏观经济形势

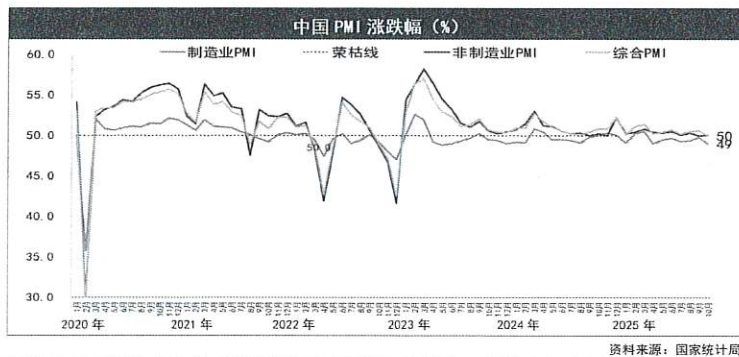
(1) **CPI**: 2025 年 10 月份，北京居民消费价格环比上涨 0.4%。其中，食品价格上涨 0.9%，非食品价格上涨 0.3%；消费品价格上涨 0.4%，服务价格上涨 0.4%。北京居民消费价格同比上涨 0.1%。其中，食品价格下降 3.2%，非食品价格上涨 0.7%；消费品价格下降 0.2%，服务价格上涨 0.4%。



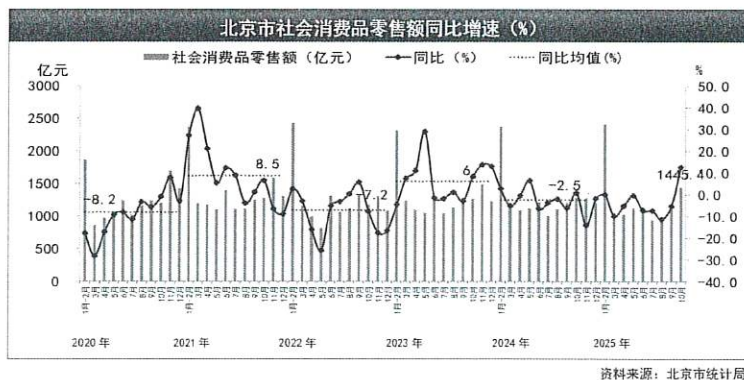
(2) **PPI**: 2025 年 10 月份, 北京工业生产者出厂价格同比下降 1.4%、环比下降 0.4%; 工业生产者购进价格同比下降 2.0%、环比下降 0.5%。



(3) **PMI**: 2025 年 10 月份, 中国制造业采购经理指数为 49%, 比上月下降 0.8 个百分点, 低于临界点, 表明制造业已经低于景气水平; 非制造业商务活动指数为 50.1%, 比上月上升 0.1 个百分点, 高于临界点, 表明非制造业景气水平回升速度略有提升; 综合 PMI 产出指数为 50%, 比上月下降 0.6 个百分点, 继续保持在景气区间, 表明我国企业生产经营总体延续恢复发展态势。

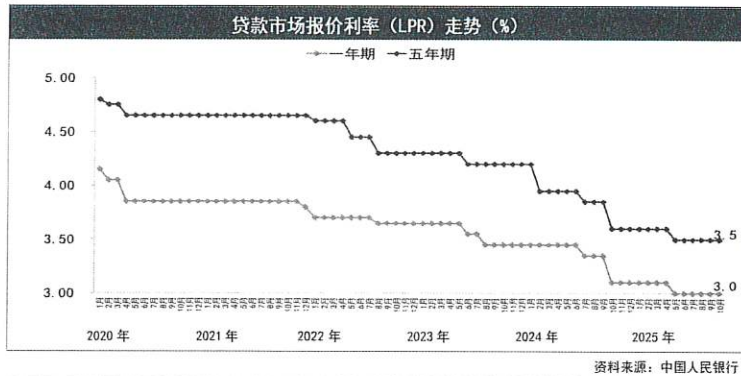


(4) **社会消费品零售额**: 2025 年 1-10 月, 北京市实现社会消费品零售总额 1.1 万亿元, 下降 3.2%, 降幅比 1-3 季度收窄 1.9 个百分点, 10 月当月, 在消费品“以旧换新”政策、节日促销及部分领域新品畅销带动下, 实现社会消费品零售总额 1445.4 亿元, 增长 12.6%。社会消费品零售总额中, 按消费形态分, 商品零售 10131.5 亿元, 下降 3.2%; 餐饮收入 1117.1 亿元, 下降 3.3%。

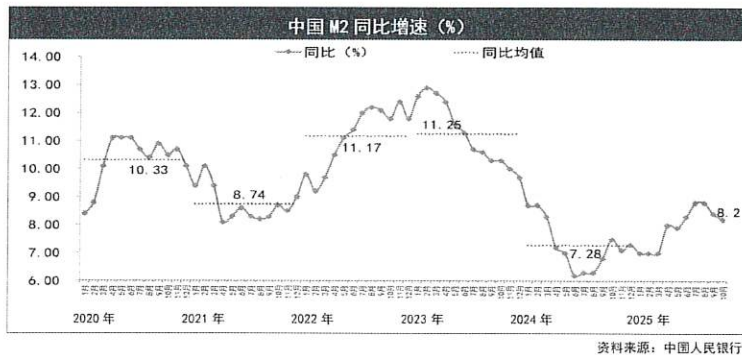


(注：国家统计局根据第四次全国经济普查结果对全国及各省市 2019 年社会消费品零售总额进行了修订，2020 年月度增速按照可比口径计算。)

(5) **LPR**: 2025 年 10 月份，1 年期 LPR 为 3.0%，5 年期以上 LPR 为 3.5%，均与上月持平。



(6) **M2**: 2025 年 10 月末，广义货币(M2)余额 335.13 万亿元，同比增长 8.2%。前十个月净投放现金 7284 亿元。



(7) **固定资产投资 (不含农户)**: 2025 年 1-10 月，北京市固定资产投资 (不含农户) 同比增长 7.8%，大规模设备更新政策持续显效，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长 73.7%，占北京市固定资产投资的比重为 30.2%，同比提高 11.4 个百分点。其中，房地产开发投资下降 14.7%。分产业看，第一产业投资增长 22.3%，第二产业投资增长 7.9%，第三产业投资增长 7.8%。



## 2.相关政策简况

### (1) 金融政策

时间	政策来源	要点
2024年1月24日	中国人民银行	将于2月5日下调存款准备金率0.5个百分点,向市场提供长期流动性约1万亿元;明天(25日)将下调支农支小再贷款、再贴现利率0.25个百分点,并持续推动社会综合融资成本稳中有降。
2024年2月20日	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2024年2月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.45%,5年期以上LPR为3.95%。
2024年5月17日	中国人民银行	中国人民银行发布关于下调个人住房公积金贷款利率的通知,自2024年5月18日起,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。
2024年7月22日	中国人民银行	央行网站消息,2024年7月22日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)及调整发布时间公告:一、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2024年7月22日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.35%,5年期以上LPR为3.85%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。二、为加强预期管理,促进LPR发布时间与金融市场运行时间更好衔接,自2024年7月22日起,将LPR发布时间由每月20日(遇节假日顺延)上午9:15调整为9:00。
2024年10月21日	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2024年10月21日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.1%,5年期(简称5年期)以上LPR为3.6%,相比上次均下调25BP。
2025年4月21日	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2025年4月21日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.1%,5年期以上LPR为3.6%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。
2025年5月7日	中国人民银行	从2025年5月8日起,公开市场7天期逆回购操作利率由此前的1.50%调整为1.40%。公开市场14天期逆回购和临时正、逆回购的操作利率继续在公开市场7天期逆回购操作利率上加减点确定,加减点幅度保持不变。 自2025年5月15日起,下调金融机构存款准备金率0.5个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构),下调汽车金融公司和金融租赁公司存款准备金率5个百分点。
2025年5月20日	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2025年5月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.0%,5年期以上LPR为3.5%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。
2025年11月20日	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2025年8月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.0%,5年期以上LPR为3.5%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

### (2) 房地产政策

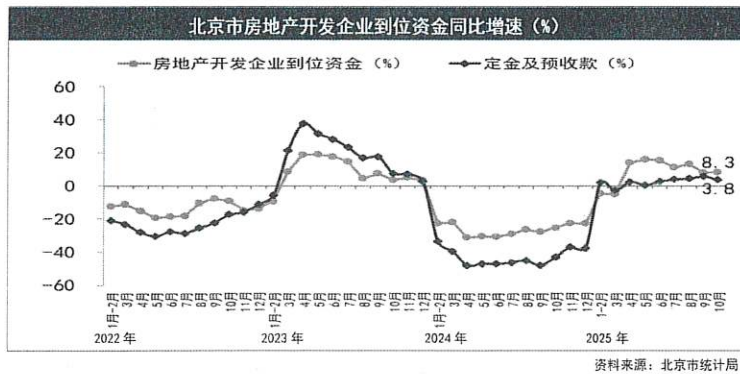
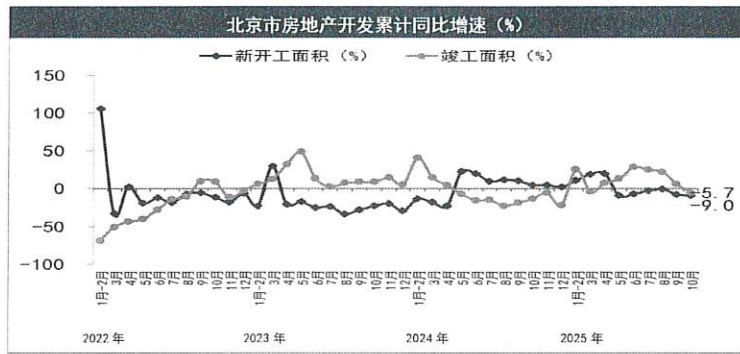
时间	政策来源	要点
2024年5月17日	中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知	为落实党中央、国务院决策部署,适应我国房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待,促进房地产市场平稳健康发展,现就调整商业性个人住房贷款利率政策有关事项通知如下: 取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。 中国人民银行各省级分行按照因城施策原则,指导各省级市场利率定价自律机制根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)。 银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限(如有),

时间	政策来源	要点
		结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平， 此前相关规定与本通知不一致的，以本通知为准。
2024年6月26日	北京市住房和城乡建设委员会、 北京市住房公积金管理中心关于 调整本市公积金个人住房贷款最 低首付款比例政策的通知	对于使用贷款购买首套商品住房的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于20%。对于使用贷款购买二套商品住房的居民家庭，所购住房位于五环以内的，最低首付款比例不低于35%；所购商品住房位于五环以外的，最低首付款比例不低于30%。原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。
2024年6月26日	北京市住房和城乡建设委员会等 部门关于优化本市房地产市场平 稳增长发展政策措施的通知	为贯彻落实党中央、国务院有关工作部署，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施通知如下： 一、按照因城施策原则，调整本市新发放商业性个人住房贷款最低首付款比例及利率下限。 二、优化本市户籍二孩及以上的多子女家庭在商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款中首套住房认定标准。 三、调整本市新发放公积金个人住房贷款最低首付款比例。对于申请住房公积金个人住房贷款，购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工家庭，给予上浮贷款额度支持。 四、组织开展住房“以旧换新”活动。指导行业协会搭建开发企业、经纪机构、购房家庭三方对接平台，鼓励开发企业、经纪机构提供优质服务，实施优惠措施，支持购房家庭“以旧换新”。
2024年9月30日	北京市住房和城乡建设委员会、 北京市财政局、中国人民银行北 京市分行、国家金融监督管理总 局北京监管局、国家税务总局北 京市税务局、北京住房公积金管 理中心联合印发《关于进一步优 化调整本市房地产相关政策的通 知》	新政策主要包括以下几个方面： 1.降低存量房贷利率：引导商业银行稳妥有序地将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近，以减轻购房者的利息负担。 2.调整首付款比例：将商业性个人住房贷款首套房最低首付款比例由不低于20%下调至不低于15%，二套房最低首付款比例由不低于35%（购买五环内住房）、不低于30%（购买五环外住房）统一下调至不低于20%。 3.优化住房公积金贷款：京籍二孩以上家庭购房的，公积金可贷款额度上浮40万元，以支持有生育需求的家庭。 4.调整限购政策：缩短非京籍家庭购房所需缴纳社保或个税的年限，购买五环内商品住房的，社保或个税缴纳年限由5年调减为3年；购买五环外商品住房的，调减为2年。符合北京市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才购房的，社保或个税缴纳年限调减为1年。 5.通州区住房政策：居民家庭购买通州区商品住房按北京市统一政策执行，取消了之前的特殊限制。 6.取消普通住房标准：按照国家工作部署，及时取消普通住房和非普通住房的标准，以促进市场公平。 7.构建房地产新模式：加快构建“市场+保障”住房供应体系，支持“好房子”建设，推进城中村改造，满足房地产企业的合理融资需求，防范化解房地产风险。 新政自2024年10月1日起施行，原有政策与新政不一致的，以新政为准。
2024年11月13日	财政部、税务总局、住房城乡建 设部发布了《关于促进房地产市 场平稳健康发展有关税收政策的 公告》	关于住房交易契税政策： 3.对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。 4.对个人购买家庭第二套住房，面积140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。 关于有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后相关土地增值税、增值税政策： 3.取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除

时间	政策来源	要点
		项目金额 20% 的, 继续免征土地增值税。 4.北京市、上海市、广州市和深圳市, 凡取消普通住宅和非普通住宅标准的, 取消普通住宅和非普通住宅标准后, 与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策, 对该城市个人将购买 2 年以上 (含 2 年) 的住房对外销售的, 免征增值税。 本公告自 2024 年 12 月 1 日起执行。
2024年11月13日	税务总局发布了《关于降低土地增值税预征率下限的公告》	为更好发挥土地增值税调节作用, 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则等有关规定, 将土地增值税预征率下限降低 0.5 个百分点。调整后, 除保障性住房外, 东部地区省份预征率下限为 1.5%, 中部和东北地区省份预征率下限为 1%, 西部地区省份预征率下限为 0.5% (地区的划分按照国务院有关文件的规定执行)。 本公告自 2024 年 12 月 1 日起施行。《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(国税法[2010]53 号) 第二条第二款规定同时废止。
2024年11月18日	北京市住房和城乡建设委员会 北京市财政局 国家税务总局北京市税务局关于取消普通住房标准有关事项的通知	为贯彻落实国家工作部署, 更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求, 经市政府同意, 现将有关事项通知如下: 一、取消本市普通住房和非普通住房标准。 二、对个人销售住房涉及的增值税、个人购买住房涉及的契税, 按照《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2024 年第 16 号) 有关规定执行。 三、本市享受契税优惠政策的具体操作办法仍按现行规定执行。 本《通知》自 2024 年 12 月 1 日起施行。
2025年3月31日	住房和城乡建设部关于发布国家标准《住宅项目规范》的公告	规范将于今年 5 月 1 日起施行, 要求住宅项目建设应以安全、舒适、绿色、智慧为目标, 遵循“经济合理、安全耐久, 以人为本、健康舒适, 因地制宜、绿色低碳, 科技赋能、智慧便利”的原则。 规范规定了新建住宅建筑层高不低于 3 米, 4 层及以上住宅设置电梯; 提高了墙体和楼板隔声性能; 提高了户门、卫生间门的通行净宽; 提高了阳台等临空处栏杆高度; 要求公共移动通信信号覆盖到公共空间和电梯轿厢内; 要求空调室外机安装在专用平台; 规定了不同气候区供暖、空调设施设置要求等。
2025年8月8日	北京市住房和城乡建设委员会北京住房公积金管理中心关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知	《通知》明确, 自 2025 年 8 月 9 日起, 符合本市商品住房购买条件的居民家庭, 购买五环外商品住房 (含新建商品住房和二手住房) 不限套数。《通知》还加大了对住房公积金贷款支持力度, 包括由每缴存公积金一年可贷 10 万元提高至可贷 15 万元、二套房公积金贷款最高额度由 60 万元提高至 100 万元, 以及二套房最低首付款比例统一调整为不低于 30%, 不再区分五环内外等。

### 3.当地房地产市场总体状况

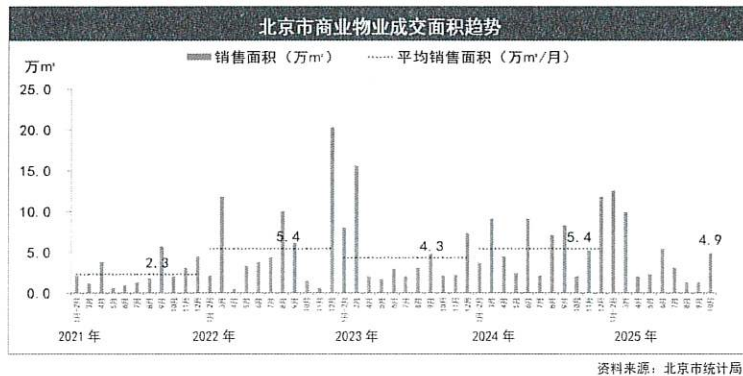
2025 年 1-10 月, 北京市房地产开发企业房屋新开工面积 938.3 万平方米, 同比下降 9%; 北京市房屋竣工面积 841.4 万平方米, 同比下降 5.7%。北京市房地产开发企业本年到位资金 3592 亿元, 同比增长 8.3%。其中, 定金及预收款 1356.2 亿元, 增长 3.8%; 自筹资金 958 亿元, 增长 15%;国内贷款 566.6 亿元, 增长 14.3%。



#### 4. 当地同类房地产市场状况

根据《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1224436号】，证载规划用途为商业用房，故在此对北京市2025年10月份商业房地产市场进行分析。

2025年10月份，北京市商业物业成交面积为4.9万<sup>m</sup>，环比上升276.9%，同比上升145%。



#### 5. 估价对象市场前景分析

估价对象位于北京市朝阳区左家庄中街6号院，区域内商业繁华度一般、人口密度较大。根据估价人员的市场调查，目前该项目周边同类物业租售价格情况详见下表：

项目名称	具体位置	用途	楼层	建筑面积 (平方米)	装修情况	售价 (元/平方米)	租金 (元/平方米·天)
太阳公园北区	朝阳区太阳宫一街1号	商业	首层	115	简单装修	60870	—
金隅国际	朝阳区望京西路48-4号	商业	首层	78.85	简单装修	63919	—
西营房胡同	东城区西营房胡同9号院	商业	首层	100.26	简单装修	59645	—

项目名称	具体位置	用途	楼层	建筑面积 (平方米)	装修情况	售价 (元/平 方米)	租金 (元/ 平方米·天)
瞰都国际	朝阳区东四环北路 10 号	商业	首层	71.68	简单装修	—	7.4
上东公园里	朝阳区东四环北路 2 号	商业	首层	544	简单装修	—	9.1
琨莎中心	朝阳区新源南路 16 号	商业	首层	115	简单装修	—	8.7

估价对象位于朝阳区左家庄中街 6 号院。区域内商业繁华度一般、人口密度较大，交通便捷度较优，基础设施完善，公共服务设施完善度优，周边环境状况较优。因该区域同用途土地具有一定的稀缺性和有限性，随着估价对象周边区域可开发利用土地的逐渐减少，估价对象房地产存在着一定的保值空间。

### 三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据产权人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下继续保持现状持续使用能够实现其房地产最高最佳利用价值。

估价对象最高最佳使用分析要点具体如下：

利用现状	概 况						
目前实际利用和规划利用情况	估价对象证载规划用途为商业用房，现实际作为商业用房使用。						
最高最佳使用的四个方面分析	法律上的许可与限制		技术上的可能性		经济上的可行性		价值最大化
	估价对象已取得《房屋所有权证》，证载规划用途为商业用房，现实际作为商业用房使用，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据，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。估价对象继续保持现状持续使用，法律上许可。		估价对象证载规划用途为商业用房，现实际作为商业用房使用，维护保养情况良好。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的。		估价对象已经投入使用，按照现状持续使用能够满足日常经营的需要，估价对象继续保持现状持续使用，经济上可行。		估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故继续保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。估价对象各部分价值可达最大化。
最高最佳使用的三大原理分析	收益递增递减 (边际收益递减)原理		均衡原理			适合原理	
三大原理分析主要结论	估价对象继续保持现状持续使用，处于最佳规模与最佳集约度规模		估价对象内部各部分质量与数量配比合理			估价对象与外部环境的协调性较好	
利用前提	维持现状前提	更新改造前提	改变用途前提	改变规模前提	重新开发前提	前几种情况的组合	其他特殊利用
	认为维持现状继续使用最为有利时，应以维持现状继续使用为前提估价	认为更新改造再予以使用最为有利时，应以更新改造后再予以使用为前提估价	认为改变用途再予以使用最为有利时，应以改变用途后再予以使用为前提估价	认为改变规模但不改变用途再予以使用最为有利时，应以改变规模但不改变用途再予以使用为前提估价	认为拆除现有建筑物再予以开发最为有利时，应以拆除建筑物后再予以开发为前提	前几种情形的某种组合或其他特殊利用	无

利用现状	概 况						
					估价		
	√	×	×	×	×	×	×
<b>最高最佳 (最有效利用) 结论要点</b>	估价对象证载规划用途为商业用房，现实际作为商业用房使用。估价对象位于朝阳区左家庄中街6号院，所处区域商业繁华度一般、人口密度较大。根据估价对象现状及产权人提供的资料，估价对象在满足合法原则的前提下，继续保持现状持续使用为最高最佳使用。						

#### 四、估价方法适用性分析

##### (一) 估价方法选用分析

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

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
<b>比较法</b>	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。	估价对象规划用途为商业用房，所在区域与估价对象相似的销售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
<b>收益法</b>	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象规划用途为商业用房，目前已出租，且周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。	选取
<b>假设开发法</b>	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物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
<b>成本法</b>	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

##### (二) 估价技术路线

- 1.运用比较法求取估价对象比较价值；
- 2.运用收益法求取估价对象收益价值；
- 3.将上述两种方法求取的房地产价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产价值；
- 4.确定估价对象的法定优先受偿款；
- 5.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。

#### 五、估价测算过程

##### A.运用比较法求取估价对象比较价值

###### (一) 比较法定义及计算公式

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。基本公式如下：

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况三大方面

的修正或调整，将可比实例的成交价格转换为估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

## (二) 测算过程

### 1. 选取可比实例

根据以上可比实例选取规定，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个可比实例，估价对象与可比实例基本状况见表 1：

表 1 估价对象与可比实例基本状况表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	聚成大厦	太阳公园北区	金隅国际	西营房胡同
位置	朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 3 层 301、302、303、310、311 号	朝阳太阳宫一街 1 号	朝阳区望京西路 48-4 号	东城区西营房胡同 9 号院
用途	商业用房	商业	商业	商业
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
可比实例来源	—	网络	网络	网络
调查日期	2025 年 12 月 16 日	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
调查价格	待估	60870	63919	59645
折算成 3 层的价格	待估	36522	38351	35787
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米

备注：可比实例 1、2、3 为商业 1 层案例，经估价人员对本项目实地调查，三层的楼层修正系数为 0.6。

### 2. 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

(1) 统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

(2) 统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

(3) 统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格, 调整为在常规融资条件下的价格。

(4) 统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格, 调整为在交易税费正常负担下的价格。

(5) 统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价, 统一币种和货币单位, 统一面积或体积内涵及计量单位等。

表 2 可比实例标准化处理

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	豪成大厦	太阳公园北区	金隅国际	西营房胡同
1.交易价格	—	36522	38351	35787
2.标准化处理后的价格	—	36522	38351	35787
统一财产范围后的价格	房地产	36522	38351	35787
统一付款方式后的价格	一次性付款	36522	38351	35787
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	36522	38351	35787
统一税费负担后的价格	正常税费负担	36522	38351	35787
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	36522	38351	35787

### 3.建立比较因素条件说明表

根据《房地产估价规范》, 参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素, 针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有:

①交易情况修正: 将可比实例非正常交易价格修正为正常价格;

②市场状况调整: 将可比实例在其交易日期的价格调整到在价值时点的价格;

③房地产状况调整: 将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格, 包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

a.区位状况调整因素: 包括区域繁华度、人流量、楼层、临街状况、道路等级、交通便利度、基础设施完善度、公共设施完善度、环境质量;

b.实物状况调整因素: 包括建筑面积、建筑结构、设备设施、装饰装修、空间布局、外观设计、建筑功能、成新率、层高、物业管理、停车便捷度;

c.权益状况调整因素: 包括土地使用权类型、规划条件、共有情况、权属清晰情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况。

估价对象与可比实例基本情况详见表 3、表 4:

表 3 比较因素情况描述表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	豪成大厦	太阳公园北区	金隅国际	西营房胡同
标准化处理后的交易价格	待估	36522	38351	35787

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
		聚成大厦	太阳公园北区	金隅国际	西营房胡同	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
市场状况		交易日期	2025 年 12 月 16 日	2025 年 12 月	2025 年 12 月	
房地产状况	区位状况	区域繁华度	位于社区级或街区级商业中心	位于社区级或街区级商业中心	位于社区级或街区级商业中心	
		人流量	人口密度较大,日均人流量 10 万人次以上	人口密度较大,日均人流量 10 万人次以上	人口密度较大,日均人流量 10 万人次以上	
		楼层	三层	设定为三层	设定为三层	
		临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	
	交通状况	道路等级	支路	支路	支路	
		交通便利度	周边 1 公里范围内有地铁和公交车站,路网可达市中心、市区级商业中心、飞机场、火车站等,路网为双向两车道以上	周边 1 公里范围内有地铁和公交车站,路网可达市中心、市区级商业中心、飞机场、火车站等,路网为双向两车道以上	<b>周边 1.5 公里范围内有地铁和公交车站,路网可达市中心、市区级商业中心、飞机场、火车站等,路网为双向两车道</b>	周边 1 公里范围内有地铁和公交车站,路网可达市中心、市区级商业中心、飞机场、火车站等,路网为双向两车道以上
	外部配套设施状况	基础设施完善度	七通	七通	七通	
		公共设施完善度	周边 1 公里范围内包含 6 项以上	周边 1 公里范围内包含 6 项以上	周边 1 公里范围内包含 6 项以上	
	环境状况	环境质量	周围绿化率较高,自然环境较好,景观良好。	周围绿化率较高,自然环境较好,景观良好。	周围绿化率较高,自然环境较好,景观良好。	
	实物状况	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	1747.83	<b>115</b>	<b>78.85</b>	<b>100.26</b>
		建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
		设备设施	包含 4 项以上	包含 4 项以上	包含 4 项以上	包含 4 项以上
		装饰装修	简单	简单	简单	简单
空间布局		各功能类型分区一般	各功能类型分区一般	各功能类型分区一般	各功能类型分区一般	
外观设计		外观大气、设计格调统一、较美观	外观大气、设计格调统一、较美观	外观大气、设计格调统一、较美观	<b>外观一般、设计格调一般</b>	
建筑功能		优	优	优	优	
成新率		83%	<b>85%</b>	<b>82%</b>	<b>82%</b>	
层高 (M)		3.1	3.1	3.1	3.1	
物业管理		有专业物业管理公司管理且管理较好	有专业物业管理公司管理且管理较好	有专业物业管理公司管理且管理较好	有专业物业管理公司管理且管理较好	
停车便捷度	停车位数量有限	停车位数量有限	停车位数量有限	停车位数量有限		
权益状况	权益状况 (1)	土地使用权类型	出让	出让	出让	
		规划条件	无	无	无	
		共有情况	无	无	无	
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	
	权益状况	用益物权设立情况	无	无	无	

项目名称		(2)	担保物权设立情况	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
				察成大厦	太阳公园北区	金隅国际	西营房胡同
			担保物权设立情况	有	无	无	无
			租赁或占有情况	有	无	无	无
			拖欠税费情况	无	无	无	无
			查封情况	无	无	无	无

表 4 比较因素情况说明表

项目名称			交易日期	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
				察成大厦	太阳公园北区	金隅国际	西营房胡同
标准化处理后的交易价格			2025 年 12 月 16 日	待估	36522	38351	35787
交易情况				正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况		交易日期	2025 年 12 月 16 日	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
房地产状况	区位状况	位置状况	区域繁华度	一般	一般	一般	一般
			人流量	较优	较优	较优	一般
			楼层 (层)	三层	设定为三层	设定为三层	设定为三层
			临街状况	较劣	较劣	较劣	较劣
		交通状况	道路等级	一般	一般	一般	一般
			交通便利度	较优	较优	一般	较优
		外部配套设施状况	基础设施完善度	七通	七通	七通	七通
			公共设施完善度	优	优	优	优
	环境状况	环境质量	较优	较优	较优	较优	
	实物状况	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	超大型	极小型	极小型	极小型	
		建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	
		设备设施	优	优	优	优	
		装饰装修	简单	简单	简单	简单	
		空间布局	一般	一般	一般	一般	
外观设计		较优	较优	较优	一般		
建筑功能		优	优	优	优		
成新率		83%	85%	82%	82%		
层高 (M)		较劣	较劣	较劣	较劣		
物业管理		较优	较优	较优	较优		
停车便捷度		一般	一般	一般	一般		
权益状况	权益状况 (1)	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让	
		规划条件	无	无	无	无	
		共有情况	无	无	无	无	
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰	
	权益状况	用益物权设立情况	无	无	无	无	

项目名称			估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			泰成大厦	太阳公园北区	金隅国际	西营房胡同
(2)	担保物权设立情况	有	无	无	无	
	租赁或占有情况	有	无	无	无	
	拖欠税费情况	无	无	无	无	
	查封情况	无	无	无	无	

#### 4. 建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析,把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较,编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定如下:

##### ① 交易情况修正

根据注册房地产估价师调查了解,三个可比实例均是正常交易,故不进行交易情况修正。

##### ② 市场状况调整

根据交易日期,进行市场状况调整。由于三个可比实例均在距价值时点 1 个月内交易,在此期间,商业房地产市场平稳,无明显波动,故不进行市场状况调整。

##### ③ 区位状况调整

###### a. 区域繁华度

根据估价对象所在区域的商业繁华程度和到各级商圈的距离,将区域繁华程度按照周边 2 公里内有市级商业中心、周边 2 公里内有区级商业中心、位于社区级或街区级商业中心、邻里商业单位、不符合上述情况,分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象指数为 100,将可比实例与估价对象相比,每上升或下降一个级别,则指数增加或减小 5。

###### b. 人流量

商业房地产价值的高低与所在区域的人流量和人口密度呈正相关。根据估价对象所在区域的人流量(人口密度),将人流量(人口密度)按照人口密度大,日均人流量 30 万人次以上、人口密度较大,日均人流量 10 万人次以上、人口密度一般,日均人流量 3 万人次以上、人口较少,人流量较稀少、不符合上述情况,分为优、较优、一般、较劣和劣五个等级。以估价对象指数为 100,将可比实例与估价对象相比,每上升或下降一个级别,则指数增加或减小 5。

###### c. 楼层

3 个可比实例与估价对象均为三层商业,故无需调整。

###### d. 临街状况

将临街状况分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个等级,其中四面临街为优,三面临街为较优,两面临街为一般,一面临街为较劣,不临街为劣。以估价对象指数为 100,可比实例与估价对象相比较,每上升或下降一个级别,则指数增加或减小 2。

e.道路等级

将道路等级分为临主干道、临次干道、临支路、临街巷、临小区道路五个等级，其中城市主干道为优，城市次干路为较优，城市支路为一般，临街巷为较劣，临小区道路为劣。以估价对象指数为 100，可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

f.交通便利度

根据估价对象所在区域的公共交通服务站点和路网情况分为优、较优、一般、较劣和劣五个等级。以估价对象指数为 100，可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 5。

交通便利度修正参考表

等级	交通条件
优	周边 0.5 公里范围内有地铁和公交车站，路网可达市中心、市区级商业中心、飞机场、火车站等，路网为双向四车道以上
较优	周边 1.5 公里范围内有地铁和公交车站，路网可达市中心、市区级商业中心、飞机场、火车站等，路网为双向两车道以上
一般	周边 2 公里范围内有地铁和公交车站，路网可达市中心、市区级商业中心、飞机场、火车站等，路网为双向两车道
较劣	周边 2.5 公里范围内有地铁和公交车站，路网可达市中心、市区级商业中心、飞机场、火车站等，路网为双向两车道
劣	不符合上述情况

g.基础设施完善度

指道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信等设施是否齐备。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，基础设施条件每增加或减少“一通”，则指数增加或减小 2。

h.公共设施完善度

公用设施包括教育、金融、商业、体育、医院、文化等。将估价对象所在位置的公用设施完备度按照周边 1 公里范围内包含 6 项以上上述公用设施、周边 2 公里范围内包含 5 项以上上述公用设施、周边 2 公里范围内包含 4 项以上上述公用设施、周边 3 公里范围内包含 3 项以上上述公用设施、不符合上述情况，分为优、较优、一般、较劣和劣五个等级。以估价对象指数为 100，可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

i.环境质量

主要考虑周边自然环境景观，按照周围绿化率高，周边有公园、河流等自然环境资源或地标性建筑，景观优美；周围绿化率较高、自然环境较好，景观良好；周围绿化率不足、自然环境资源一般，景观一般；周边绿化不足、自然环境资源较少，无景观；绿化、自然环境资源少，无景观，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。城市功能规划的分化以及区位差异导致了环境质量的差异。以估价对象指数为 100，可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

④实物状况调整

a.建筑面积

按面积区间进行修正增加或减小 2, 详见“建筑面积修正参考表”。

建筑面积修正参考表

面积区间 (平方米)	200 以下	200-400	400-600	600-800	800 以上
等级	极小型	小型	中型	大型	超大型

b.建筑结构

建筑结构由优到劣分为钢结构、钢混结构、砖混 (含混合) 结构、砖木结构四个等级。以估价对象指数为 100, 将可比实例与估价对象相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加或减小 2。

c.设备设施

设备设施主要指物业的配套设施设备, 如消防系统、闭路电视监控系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统等。按照包含 4 项以上上述设施、包含 3 项以上上述设施、包含 2 项以上上述设施、包含 1 项以上上述设施、不符合上述情况, 将设施设备状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象指数为 100, 将可比实例与估价对象相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加或减小 2。

d.装饰装修

将装饰装修档次分为高档、中档、一般、简单、毛坯五个等级, 以估价对象装饰装修档次指数为 100, 将可比实例与估价对象相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加或减小 3。

e.空间布局

将空间分区和空间布局合理与否, 按照各功能类型分区合理, 空间布局美观大方实用, 户型方正实用、采光好并实现最大的使用率; 各功能类型分区较合理, 空间布局实用, 户型较方正实用、采光较好并实现较大的使用率; 各功能类型分区一般, 空间布局一般, 户型一般, 采光一般, 使用率一般; 各功能类型分区有缺陷, 空间布局有些混乱, 户型较差, 采光较差; 各功能类型分区有严重缺陷, 空间布局混乱, 户型差, 采光差, 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象指数为 100, 将可比实例与估价对象相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加或减小 2。

f.外观设计

外观设计综合考虑外装修风格和橱窗设计对商业经营的影响, 按照外观装修风格大气、橱窗设计精致、整体设计格调统一美观; 外观装修风格大气、橱窗设计较精致、整体设计格调统一、较美观; 外观装修风格一般、橱窗设计一般、整体设计格调一般; 外观较差、橱窗设计较差、整体设计不具有美观性; 外观和橱窗设计差, 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象指数为 100, 将可比实例与估价对象相比, 每上升或下降一个级别, 则指数增加或减小 2。

#### g.建筑功能

包括防水、保温、隔热、隔声、通风等。将建筑功能分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象状况指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

#### h.成新率

以估价对象成新率指数为 100，将可比实例与估价对象相比，成新率每上升或下降 1%，则指数增加或减小 0.5。

#### i.层高

将商业用房层高分为优、适中、劣三个等级，其中 $\geq 6$ 米为优，[4.5, 6)米为较优，[3.5, 4.5)米为一般，[2.8, 3.5)米为较劣， $< 2.8$ 米为劣。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指增加或减小 2。

#### j.物业管理

将商业用房的物业管理状况，按照流的知名品牌物业管理公司提供 24 小时的全方位服务、有专业物业管理公司管理且管理较好、有专业物业公司管理但管理一般、有专业物业公司管理但管理较差、无专业物业管理公司，分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

#### k.停车便捷度

停车便捷度主要是指有无配套的停车场以及数量是否充足。按照有专用停车场或停车位且数量充足、有专用停车场或停车位且数量较充足、有专用停车场或临时停车位但数量有限、有专用停车场或临时停车位但数量较少、无停车位，将停车方便程度分为优、较优、一般、较劣和劣五个级别。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

#### ⑤权益状况调整说明

土地使用权类型、规划条件、共有情况、权属清晰情况采用百分比调整；用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况采用增减金额调整。

##### a.土地使用权类型

估价对象与三个可比实例的土地使用权类型均为出让，故不进行调整，调整系数均为 100。

##### b.规划条件

估价对象与三个可比实例均无规划限制条件，故不进行调整，调整系数均为 100。

##### c.共有情况

估价对象与三个可比实例均无共有情况，故不进行调整，调整系数均为 100。

d.权属清晰情况

估价对象与三个可比实例均权属清晰，故不进行调整，调整系数均为 100。

e.用益物权设立情况

估价对象与三个可比实例均无用益物权设立情况，故不进行调整，金额调整为 0。

f.担保物权设立情况

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》，估价对象已设定了抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。经与估价委托人确认，本次办理抵押登记前会将已有抵押权予以解除，故本次评估未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响。三个可比实例均无担保物权设立情况，故不进行调整，金额调整为 0。

g.租赁或占有情况

根据产权人提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象房地产存在租赁情况，收益法已考虑。三个可比实例均无租赁或占有情况，故不进行调整，金额调整为 0。

h.拖欠税费情况

估价对象与三个可比实例均无拖欠税费情况，故不进行调整，金额调整为 0。

i.查封情况

估价对象与三个可比实例均无查封情况，故不进行调整，金额调整为 0。

5.编制比较因素条件分数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件分数表，详见下表：

表 5 因素条件分数表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
		豪成大厦	太阳公园北区	金隅国际	西营房胡同	
标准化处理后的交易价格		待估	36522	38351	35787	
交易情况		100	100	100	100	
市场状况						
房地 产 状 况	区 位 状 况	交易日期	100	100	100	
		位置状况	区域繁华度	100	100	100
			人流量	100	100	95
			楼层	100	100	100
	交 通 状 况	临街状况	100	100	100	
		道路等级	100	100	100	
	外 部 配 套 设 施 状 况	交通便利度	100	100	95	
		基础设施完善度	100	100	100	
	环 境 状 况	公共设施完善度	100	100	100	
		环境质量	100	100	100	
况 状 物 实	建筑面积	100	108	108	108	

项目名称			估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			豪成大厦	太阳公园北区	金隅国际	西营房胡同
		建筑结构	100	100	100	100
		设备设施	100	100	100	100
		装饰装修	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		外观设计	100	100	100	98
		建筑功能	100	100	100	100
		成新率	100	101	99.5	99.5
		层高	100	100	100	100
		物业管理	100	100	100	100
		停车便捷度	100	100	100	100
权益状况	(1)	土地使用权类型	100	100	100	100
		规划条件	100	100	100	100
		共有情况	100	100	100	100
		权属清晰情况	100	100	100	100
	(2)	用益物权设立情况	—	0	0	0
		担保物权设立情况	—	0	0	0
		租赁或占有情况	—	0	0	0
		拖欠税费情况	—	0	0	0
		查封情况	—	0	0	0

6. 编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表，编制因素比较修正系数，详见下表：

表 6 因素比较修正系数表

项目名称			估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
			豪成大厦	太阳公园北区	金隅国际	西营房胡同	
标准化处理后的交易价格			待估	36522	38351	35787	
交易情况			—	100/100	100/100	100/100	
市场状况			—	100/100	100/100	100/100	
房地产状况	区位状况	位置状况	交易日期	—	100/100	100/100	100/100
			区域繁华度	—	100/100	100/100	100/100
			人流量	—	100/100	100/100	100/95
			楼层	—	100/100	100/100	100/100
		交通状况	临街状况	—	100/100	100/100	100/100
			道路等级	—	100/100	100/100	100/100
		外部配套设施状况	交通便利度	—	100/100	100/95	100/100
			基础设施完善度	—	100/100	100/100	100/100
		环境状况	公共设施完善度	—	100/100	100/100	100/100
			环境质量	—	100/100	100/100	100/100

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
		豪成大厦	太阳公园北区	金隅国际	西营房胡同	
实物状况	建筑面积	—	100/108	100/108	100/108	
	建筑结构	—	100/100	100/100	100/100	
	设备设施	—	100/100	100/100	100/100	
	装饰装修	—	100/100	100/100	100/100	
	空间布局	—	100/100	100/100	100/100	
	外观设计	—	100/100	100/100	100/98	
	建筑功能	—	100/100	100/100	100/100	
	成新率	—	100/101	100/99.5	100/99.5	
	层高	—	100/100	100/100	100/100	
	物业管理	—	100/100	100/100	100/100	
	停车便捷度	—	100/100	100/100	100/100	
权益状况	权益状况 (1)	土地使用权类型	—	100/100	100/100	
		规划条件	—	100/100	100/100	
		共有情况	—	100/100	100/100	
		权属清晰情况	—	100/100	100/100	
	调整幅度		—	91.68%	97.96%	99.95%
	可比实例比较价值		—	33482	37567	35771
	权益状况 (2)	用益物权设立情况	—	±0	±0	±0
		担保物权设立情况	—	±0	±0	±0
		租赁或占有情况	—	±0	±0	±0
		拖欠税费情况	—	±0	±0	±0
查封情况		—	±0	±0	±0	
可比实例比较价值		—	33482	37567	35771	
比较价值		35607				

### 7. 求取房地产比较价值

采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比较价值。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的比较价值：

$$\text{估价对象比较单价} = (33482 + 37567 + 35771) \div 3 = 35607 \text{ (元/平方米)}$$

### B. 运用收益法求取估价对象收益价值

#### (一) 收益法定义及公式

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。本次估价选用的是报酬资本化法中的全剩余寿命模式。基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V —收益价值

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益

Y—报酬率

n—收益期

## (二) 测算过程

年总收益是指待估房地产按法定用途和最有效用途出租或自行使用，在正常情况下，合理利用房地产应取得的持续而稳定的年收益或年租金，包括租金收入和租赁保证金或押金的利息收入。

净收益 = 潜在毛租金收入 - 空置和收租损失 + 其他收入 - 运营费用 = 有效毛收入 (潜在毛租金收入 + 其他收入 - 空置和收租损失) - 运营费用

### 1. 租期外第 1 年客观租金确定

本次采用比较法计算估价对象的客观租金，比较法定义及计算公式如下：

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交易价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。基本公式如下：

比较价值 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

具体的测算过程如下：

估价对象与可比实例基本状况如下：

估价对象与可比实例基本状况表

序号	项目名称	项目位置	用途	租金(元/ m <sup>2</sup> .天)	是否包含物 业费、供暖 费等	折算成 3 层 的租金(元 /m <sup>2</sup> .天)	成交价格 内涵	交易日期	区位状况		实物状况
									区域繁 华度	人流量	建筑面积 (M <sup>2</sup> )
A	瞰都国际	朝阳区东四环 北路 10 号	商业	7.4	否	4.4	公开市场 价格	2025 年 12 月	一般	较优	71.68
B	上东公园里	朝阳区东四环 北路 2 号	商业	9.1	否	5.5	公开市场 价格	2025 年 12 月	较优	优	544
C	琨莎中心	新源南路 16 号	商业	8.7	否	5.2	公开市场 价格	2025 年 12 月	一般	优	115

备注：可比实例 A、B、C 为商业 1 层案例，经估价人员对本项目实地调查，三层的楼层修正系数为 0.6。

### ① 建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定参照上文比较法。

## ②编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表，编制因素比较修正系数，详见下表：

因素比较修正系数表

项目名称		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		豪成大厦	瞰都国际	上东公园里	珺莎中心
交易价格		待估	4.4	5.5	5.2
交易情况		—	100/100	100/100	100/100
市场状况		—	100/100	100/100	100/100
区位状况	区域繁华度	—	100/100	100/105	100/100
	人流量	—	100/100	100/105	100/105
实物状况	建筑面积	—	100/108	100/104	100/108
权益状况		—	100/100	100/100	100/100
可比实例比较价值		—	4.1	4.8	4.6
比较价值		4.5			

商业客观租金 =  $(4.1 + 4.8 + 4.6) \div 3 = 4.5$  (元/平方米·天)

### 2.租约限制说明

根据产权人提供的《房屋租赁合同》，至价值时点，估价对象房地产存在租赁情况，且房屋租赁期限较长（自价值时点起，剩余租赁期限超过 5 年），考虑租约如下表：

承租方	交租方式	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁起始	租赁终止	日租金 (元/平方米·天)	保证金 (元)
陈升旗	季付	301、302、303、310、311	1747.83	2023/4/15	2033/4/14	2.2	116958.96

### 3.年潜在毛收入

指待估房地产按法定用途和最有效用途出租或自行使用，在正常情况下，合理利用房地产应取得的持续而稳定的年收益或年租金，包括租金收入和租赁保证金或押金的利息收入等。

#### 3.1.潜在毛租金收入

潜在毛租金收入 = 实际/客观租金 × 月数

#### 3.2.潜在毛押金利息收入

##### 3.2.1.租约期内

根据产权人提供的《房屋租赁合同》确定。

##### 3.2.2.租约期外

根据市场调查及结合注册房地产估价师的工作经验，市场上同类房地产的出租押金一般为 3 个月的月租金，则租约期外每建筑平方米年潜在毛押金利息收入为：潜在毛押金利息收入 = 月租金 × 3 × 1.5%。

#### 3.3.其他收入

估价对象为商业用房，除上述房地产出租收入和租赁押金利息收入外，无其他收入。

则潜在毛收入 = 潜在毛租金收入 + 潜在毛押金利息收入 + 其他收入

#### 4.空置和收租损失

##### 4.1.有效出租面积率确定

###### 4.1.1.租约期内

根据产权人提供的《房屋租赁合同》，按其产权登记的建筑面积为出租面积，因此确定估价对象有效出租面积的比率为 100%。

###### 4.1.2.租约期外

根据注册房地产估价师的调查，该类型物业的出租面积一般为证载建筑面积；根据本项目实际出租情况及产权人介绍，本项目有效出租面积为全部证载建筑面积，因此确定估价对象有效出租面积的比率为 100%。

#### 4.2.空置率和收租损失

##### 4.2.1.租约期内

因估价对象已收取 1 个月的押金，租约内押金的收取可有效防止承租人拖欠租金造成的收入损失，同时，在潜在毛收入中已计算押金利息收入，故租约内本次确定其收租损失为 0。另根据产权人提供的租赁合同，估价对象无免租期，故租约期内估价对象的空置率为 0%。

##### 4.2.2.租约期外

因估价对象一般出租情况下，都会收取 3 个月的押金，押金的收取可有效防止承租人拖欠租金造成的收入损失。因在潜在毛收入中已计算押金利息收入，故本次确定其收租损失为 0；另根据估价对象的实地查勘和调查情况，综合确定其空置率为 8%。空置和收租损失 = 未来第 1 年潜在毛收入 × 空置率 × 有效出租面积率 + 未来第 1 年潜在毛收入 × (1 - 有效出租面积率) + 收租损失

#### 5.有效毛收入确定

有效毛收入 = 潜在毛收入 - 空置和收租损失

#### 6.运营费用确定

运营费用是维持房地产正常使用或营业所必要的费用。具体如下：

6.1.管理费用，指工作人员的工资、福利、办公费用等相关费用，同类房地产的管理费水平一般占年有效毛收入的 1%-3%，结合本项目所在区域的经济发展状况、社会平均工资及项目的实际情况，本次估价管理费按年有效毛收入的 2.0% 估算。则管理费用 = 年有效毛收入 × 2.0%

6.2.维修费用，指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，根据项目的不同，维修费一般取建设成本的 1%-2%。根据估价对象的品质、结构、建成年代等，维修保养费按成本法测算的建筑物建设成本的 1.0% 计算。则维修费 = 建设成本 × 建筑面积 × 1.0%

6.3.房屋保险费，指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一

般按房屋建设成本乘以成新率乘以保险费率计算, 根据项目的不同, 保险费率可取 1‰-2‰, 本次估价保险费率取值为 0.10%。注册房地产估价师根据估价对象项目情况, 按成本法测算的建筑物建设成本乘以成新率乘以保险费率计算。则房屋保险费=建设成本×成新率×建筑面积×0.10%。

6.4.房产税, 根据《中华人民共和国房产税暂行条例》、《北京市人民政府关于进一步落实〈中华人民共和国房产税暂行条例〉有关规定的通知》(京政发〔2016〕24号), 以年有效毛租金收入的 12%计算缴纳房产税。另根据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号)的规定: 房产出租的, 计征房产税的租金收入不含增值税。则房产税=年有效毛收入÷(1+5%)×12%。

6.5.土地使用税, 根据《北京市实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法[2007]修改》(北京市人民政府令第 188 号)、《北京市地方税务局关于调整北京市城镇土地纳税等级分级范围的公告》(北京市地方税务局 2015 年第 10 号)、《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号), 估价对象所在北京市二级宗地土地使用的征收标准为 24 元/平方米·年, 即以 24 元/平方米·年计算土地使用税。估价对象所在区域级别平均容积率为 3.5。则土地使用税=征收标准÷估价对象级别平均容积率。

6.6.租赁费用, 根据北京市租赁市场一般行情, 商业项目租户平均租期约 3 年, 租户更换比例约 30%, 即每 3 年收取 30%租赁费用, 租赁费用按半个的租金计取。则租赁费用=月租金×50%×30%÷3。

6.7.租赁税费, 估价对象为一般纳税人, 取得估价对象时间为 2016 年 5 月 1 日前。根据《关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号), 一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日前取得不动产的增值税税率为 5%, 则增值税为 5%÷1.05; 估价对象位于北京市朝阳区, 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》, 北京市朝阳区城市维护建设税为增值税的 7%; 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%; 另根据《中华人民共和国印花税法》(中华人民共和国国务院令 第 11 号), 印花税法为年有效毛收入的 0.1%。即租赁税率合计为 5.43%。则租赁税费=年有效毛收入×5.43%。

6.8.物业管理费, 物业管理企业对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理, 维护相关区域内的环境卫生和秩序所收取的费用。根据市场调查并结合注册房地产估价师的工作经验, 市场上同类物业出租时物业服务费均由承租人支付, 但在空置期内该项费用应由产权人支付。根据注册房地产估价师对估价对象物业服务费的调查, 其收费标准为 24 元/平方米·月。物业管理费=24×12×建筑面积×空置率。

6.9.建设成本和成新率：根据成本法测算的建筑物建设成本及成新率确定。

## 7.净收益确定

净收益 = 有效毛收入 - 运营费用

## 8.收益价格

### 8.1.确定报酬率

房地产报酬率实质上是房地产投资资产的收益率，根据《房地产估价规范》，报酬率可以按安全利率加风险调整值法确定，以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期整存整取存款年利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。根据安全利率加风险调整值的原则，我们选取当前中国人民银行公布的一年期定期整存整取存款利率为 1.5%作为安全利率，考虑到投资房地产存在一定风险，经综合分析，确定风险调整值在 3.0%~6.0%之间，本次评估取其算术平均值 4.5%，由此推算房地产报酬率为 6.0%。

### 8.2.净收益变化趋势

随着社会经济的发展，在政府宏观调控的引导下，我国经济增长方式逐渐由外向型转变到扩大内需，对于商业物业增加了较多需求，商业物业的租赁价格呈现逐年递增的趋势。考虑到租金递增情况以及 CPI 物价指数增长率，遵循估价原则，经注册房地产估价师综合分析，结合估价对象的实际情况，确定其净收益年增长率  $g$  为 3%。

### 8.3.确定房地产的收益期

根据国家建设部的部颁标准，钢混结构非生产用房建筑物的耐用年限为 60 年，在价值时点估价对象经济尚可使用年限为 43 年。另外，估价对象在价值时点土地剩余使用年限为 27.4 年，则土地使用权年限短于建筑物耐用年限。遵循抵押评估的谨慎原则，本次评估中假定土地使用权届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物，则房地产的收益期  $n$  为 27.4 年，收益价值即为按收益期计算的价值。

### 8.4.收益价格

按公式计算（详见上文）。

9.评估总价，为各期收益价格加和。

10.评估单价 = 评估总价 ÷ 建筑面积。

价值时点	合同期	Yr1	Yr2	Yr3	Yr4	Yr5	Yr6	Yr7	Yr8	租赁期外
		Yr 1	Yr 2	Yr 3	Yr 4	Yr 5	Yr 6	Yr 7	Yr 8	
2025/12/16	评估期									
起租期	2023/4/15	2025/12/16	2026/4/15	2027/4/15	2028/4/15	2029/4/15	2030/4/15	2031/4/15	2032/4/15	2033/4/15
止租期	2033/4/14	2026/4/14	2027/4/14	2028/4/14	2029/4/14	2030/4/14	2031/4/14	2032/4/14	2033/4/14	2053/5/25
建筑面积 (平方米)		1747.83	1747.83	1747.83	1747.83	1747.83	1747.83	1747.83	1747.83	1747.83
3.1.潜在毛租金收入		350876.87	1403507.49	1403507.49	1403507.49	1403507.49	1403507.49	1403507.49	1403507.49	3566184.94
经营区租金 (元/m <sup>2</sup> /天)		2.20	2.20	2.19	2.20	2.20	2.20	2.19	2.20	5.59
8.2.年租金增长率		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.0%
计算天数		119	365	366	365	365	365	366	365	365
3.2.潜在毛押金利息收入		571.98	1754.38	1754.38	1754.38	1754.38	1754.38	1754.38	1754.38	13373.19
月押金		116958.96	116958.96	116958.96	116958.96	116958.96	116958.96	116958.96	116958.96	297182.08
押金月数		1	1	1	1	1	1	1	1	3
存款利率 (1年期)		1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
计算天数		119	365	366	365	365	365	366	365	365
3.3.其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.年潜在毛收入		351448.85	1405261.87	1405261.87	1405261.87	1405261.87	1405261.87	1405261.87	1405261.87	3579558.13
4.空置和收租损失		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	286364.65
4.1.有效出租面积比率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4.2.空置率		0	0	0	0	0	0	0	0	8%
4.3.收租损失		0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.有效毛收入		351448.85	1405261.87	1405261.87	1405261.87	1405261.87	1405261.87	1405261.87	1405261.87	3293193.48
6.运营费用		105288.48	384665.59	384993.40	384665.59	384665.59	384665.59	384993.40	384665.59	795628.07
6.1 管理费用	2.0%	7028.98	28105.24	28105.24	28105.24	28105.24	28105.24	28105.24	28105.24	65863.87
6.2 维修费用	1.0%	32412.53	99416.57	99688.94	99416.57	99416.57	99416.57	99688.94	99416.57	99416.57



价值时点	合同期	Yr1	Yr2	Yr3	Yr4	Yr5	Yr6	Yr7	Yr8	租赁期外
2025/12/16	评估期	Yr 1	Yr 2	Yr 3	Yr 4	Yr 5	Yr 6	Yr 7	Yr 8	Yr 8
6.3 保险费	0.10%	2690.24	8251.58	8274.18	8251.58	8251.58	8251.58	8274.18	8251.58	8251.58
6.4 房产税	12%	40165.58	160601.36	160601.36	160601.36	160601.36	160601.36	160601.36	160601.36	376364.97
6.5 土地使用税	24.00	3907.48	11985.12	12017.96	11985.12	11985.12	11985.12	12017.96	11985.12	11985.12
6.6 租赁费用	50%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14655.55
6.7 租赁税费	5.43%	19083.67	76305.72	76305.72	76305.72	76305.72	76305.72	76305.72	76305.72	178820.41
6.8 物业服务费用(元/m <sup>2</sup> /月)	24.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40270.00
建设成本		5688								
成新率		83%								
7.净收益		246160.37	1020596.28	1020268.47	1020596.28	1020596.28	1020596.28	1020268.47	1020596.28	2497565.41
期末剩余收益年限										20.07
租赁期末净收入										36462508.39
每年净收益		246160	1020596	1020268	1020596	1020596	1020596	1020268	1020596	1020596
8.1 报酬率		6.00%								
8.3 计算期数		0.33	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
8.3 累计期数		0.00	0.33	1.33	2.33	3.33	4.33	5.33	6.33	7.33
每年净收益每月收取		价值时点当期按实际情况考虑, 其他租期设定为“年中”收益								
折现系数		99.04%	95.28%	89.89%	84.80%	80.00%	75.47%	71.20%	67.17%	65.24%
8.4.收益价格		243797	972424	917119	865465	816477	770244	726431	685534	23788140
8.5.评估总价(元)		29785631								
8.6.评估单价		17041								

➤成本法 (建筑物) 测算过程

项目	计算过程	单位	备注
<b>1.建设成本</b>	5688	元/平方米	前期和专业费用+建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+开发期间税费
1.1 前期和专业费用	241	元/平方米	含可行性研究费, 施工现场三通一平费, 规划设计费, 工程设计费、环境设计费、地质勘探费、环境影响评价费及综合管网设计费等。以建筑安装工程费为基数, 一般按5%-15%的比例综合确定, 故取值为5%。
1.2 建筑安装工程费	4820	元/平方米	包括建造房屋及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。根据现行《北京市建设工程预算定额》, 考虑建筑市场价格水平等因素综合确定估价对象建筑安装工程费。包括土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费及附属工程费四项
1.2.1 土建工程费	2000	元/平方米	土建工程费用=基础工程费用+结构工程费用
1.2.1.1 基础工程费用	500	元/平方米	根据项目建设情况确定
1.2.1.2 结构工程费用	1500	元/平方米	根据项目建设情况确定
1.2.2 安装工程费	900	元/平方米	根据项目设备设施标准确定
1.2.3 装饰装修工程费	1900	元/平方米	根据项目内外装修标准确定
1.2.4 附属工程费	20	元/平方米	包括房屋周围的围墙、水池、建筑小品、绿化等。根据项目设计情况取值。
1.3 基础设施建设费	482	元/平方米	以建筑安装工程费为基数, 一般按5%-15%的比例综合确定。根据估价人员现场勘查, 估价对象所在项目内道路、供水、供电、通讯、照明、园林、绿化、环卫、排污、排洪等基础设施较齐全, 故取值为10%。
1.4 公共配套设施建设费	0	元/平方米	以建筑安装工程费为基数, 一般按5%-10%的比例综合确定。根据估价人员现场勘查, 估价对象所在项目并未建设相关公共配套设施, 故取值为0.0%。
1.5 开发期间税费	145	元/平方米	包括土地使用税、城市基础设施配套费, 临时用地费、市政管线分摊费、供电贴费、用电权费、电话初装费、分散建设市政公用设施建设费、建筑垃圾处置费等其他费用(土地成本中已包含土地使用税, 故在此不单独计算), 以上各项费用以建安费用为基数, 一般按2%-4%的比例确定, 根据产权人提供的资料及介绍, 本次评估取3.0%。
<b>2.成新率</b>	83%	%	运用直线法求取成新率和实际观察成新率综合确定, 估价对象建成于2008年, 该房屋已使用约17年。根据建设部建筑物耐用年限颁布标准, 钢筋混凝土的非生产用房耐用年限为60年, 残值率为0%, 则尚可使用年限为43年。估价对象的土地剩余使用年限为27.4年。可判断建筑物经济寿命晚于土地使用期限结束。则按照土地剩余使用年限与建筑物有效年龄之和来计算建筑物折旧。耐用年限成新率 = 1 - (1-残值率) × 房屋已使用年限/建筑物折旧的寿命 = 62%; 实际观察成新率: 根据实地查勘, 估价对象建筑物地基未发现不均匀沉降; 承重构件和维护墙完好, 屋面、楼地面完好; 门窗开关灵活, 涂料光泽度较好; 管道通畅, 水卫、电照设备较为齐全较好; 房屋日常维护保养状况较好, 使用正常判断实际观察成新率为85%; 综合判断该建筑物成新率为83% (理论成新率×0.1 + 实际观察成新率×0.9)。

**C.将上述两种方法求取的房地产价值结果进行加权平均, 确定估价对象房地产价值**

本次评估估价对象选取比较法、收益法进行测算, 两种方法分别从不同角度反映估价对象房地产价值水平, 比较法能从市场的角度反映估价对象的市场价值水平, 收益法能从房地产收益的角度反映估价对象的市场价值水平, 但两者测算结果差距较大, 分析其原因, 是由于估价对象所在位置, 周边商业用房租售比较低, 但估价对象所在区域同类型物业的房地产销售市场相对稳定。故比较法权重取 0.8, 收益法权重取 0.2, 则:

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产单价} &= 35607 \times 0.8 + 17041 \times 0.2 \\ &= 31894 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产总价} &= \text{房地产单价} \times \text{建筑面积} \div 10000 \\ &= 31894 \times 227.14 \div 10000 \\ &= 724 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### D. 确定估价对象的法定优先受偿款

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》，估价对象已设定了抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。经与估价委托人确认，本次办理抵押登记前会将已有抵押权予以解除，故本次评估未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。除上述情况外，估价对象不存在估价师知悉的其他法定优先受偿款。故估价对象的法定优先受偿款视为 0 元。

#### E. 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

$$\begin{aligned} \text{估价对象的抵押价值} &= \text{估价对象房地产价值} - \text{估价对象的法定优先受偿款} \\ &= 724 - 0 \\ &= 724 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

### 六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法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 2025 年 12 月 16 日的估价结果如下：（币种：人民币）

#### ➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值：

**假定未设立法定优先受偿权下的价值总价：724 万元**

**大写金额：柒佰贰拾肆万元整**

综合楼面单价：31894 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：724 万元**

**大写金额：柒佰贰拾肆万元整**

综合楼面单价：31894 元/平方米



## 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。	估价对象证载规划用途为商业用房，现状用途为商业用房。周边商业繁华度一般、人口密度较大，但相对于住宅用房通用性一般。
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。	估价对象已与 301、302、303、311 号打通共同使用，单套独立使用性较差。
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。	估价对象已与 301、302、303、311 号打通共同使用，但每套单独物业不宜再分割转让。可分割转让性一般。
区位条件	指估价对象所处区位条件对使用和转让的影响程度。	估价对象位于朝阳区左家庄中街 6 号院，所在区域内繁华度一般，但可供开发建设的土地所剩无几，区位优势较好。
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，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。	目前经济社会发展处于深度调整阶段，实体经济不够活跃，商业房地产市场交易量偏低，对估价对象的变现有一定不利限制。
结论	综合以上分析结果，估价对象变现能力一般。	

#### (二) 变现价格与市场价值差异程度分析

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。本次估价对象证载规划用途为商业用房，现状用途为商业用房，权属清晰，但相对于住宅用房通用性一般，且价值量较大，当对其进行变现处置时其可实现价格与市场价值存在一定差异。

#### (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，本次估价对象通用性一般，价值量较大，变现处置时，购买群体有限，变现时间可能会较长。估价对象存在租赁他项权利，当估价对象以拍卖或其他方式快速变现时，变现时间会受到上述限制条件的影响。

#### (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：诉讼费、执行费用、评估费、拍卖佣金、营业税及附加、印花税、土地增值税等。

#### 2. 变现过程中的清偿顺序

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

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

## 二、风险提示

### (一) 报告使用人应当关注房地产抵押价值未来下跌的风险

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

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

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

### (二) 续贷房地产的房地产市场和房地产市场已经发生变化的风险

根据产权人提供的资料及介绍，估价对象不属于续贷房地产，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. 在价值时点, 估价对象存在租赁情况。若在租赁期限内处置该房地产, 承租人有优先购买权。

8. 因估价对象价值较大, 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》复印件
- 二、《法定优先受偿款调查表》复印件
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象现状照片
- 五、《房屋所有权证》【X京房权证朝字第 1224436 号】复印件
- 六、《房屋租赁合同》复印件
- 七、产权人《营业执照》复印件
- 八、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 九、房地产估价机构资质证书复印件
- 十、注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 项目情况说明

## 北京首佳房地产土地资产评估有限公司：

因向中国银行股份有限公司北京海淀支行申请抵押贷款的需要，需对位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼三层301、302、303、310、311号房地产于2025年12月16日的抵押价值进行评估，现将项目基本情况说明如下：

- 1.该项目已取得《不动产权证书》【京(2020)朝不动产权第0062521号】、《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1224447、1224509、1224436、1224459号】，证载规划用途为健身中心、商业用房，房屋建筑面积合计为1747.83平方米，建成于2008年。
- 2.该项目存在抵押他项权利，至2025年12月16日，尚未注销。
- 3.该项目存在租赁情况，租赁期限自2023年4月15日至2033年4月14日止。
- 4.该项目不存在其他担保等他项权利，亦不存在估价师知悉的其他法定优先受偿款。
- 5.该项目实际作为KTV使用，且已根据实际使用情况对内部格局重新分割。

我公司对我方提供各项资料的合法性、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。

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

2025年12月16日



# 法定优先受偿款调查表

基本信息		
项目名称	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司位于北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼三层301、302、303、310、311号房地产抵押价值评估	
产权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	
估价委托人	中国银行股份有限公司北京海淀支行	
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:该项目已设定抵押他项权利,至2025年12月16日,此项抵押他项权利尚未注销。	
拖欠的建设工程价款	有( )无(√)	—
其他法定优先受偿款	有( )无(√)	—

我公司对以上信息的合法性、真实性、时效性、完整性负责。

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

2025年12月16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



楼外观



楼牌号



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



估价人员

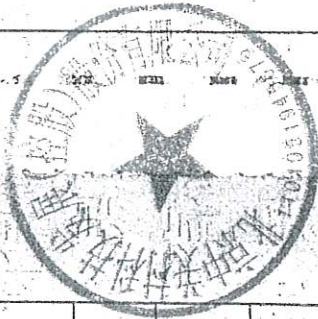


周边道路



X京 房权证明 字第1224436 号

房屋所有权人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区左家庄中街6号院9号楼8层310		
登记时间	2013-03-22		
房屋性质	商品房		
规划用途	商业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	25(-2)	227.14	167.18
合计	227.14		
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止



附 记

已设立抵押登记 抵押登记已注销  
2014年4月4日 2015年10月9日

已设立抵押登记 抵押登记已注销  
2015年11月17日 2015年6月18日





# 房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

I-2-3-55(3)-

楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	楼房建筑面积		楼、平房建筑总面积		图号地号	用途
					结构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)		
9号楼		25(-02)	03	310	钢混		227.14	167.18	59.96	商业
本 页 小 计							227.14	167.18	59.96	
总 计							227.14	167.18	59.96	

备注: 系数: 0.358640



填表日期: 2009年02月20日

检查人: [Signature]

填表人: [Signature]

制图日期: 2008年10月10日

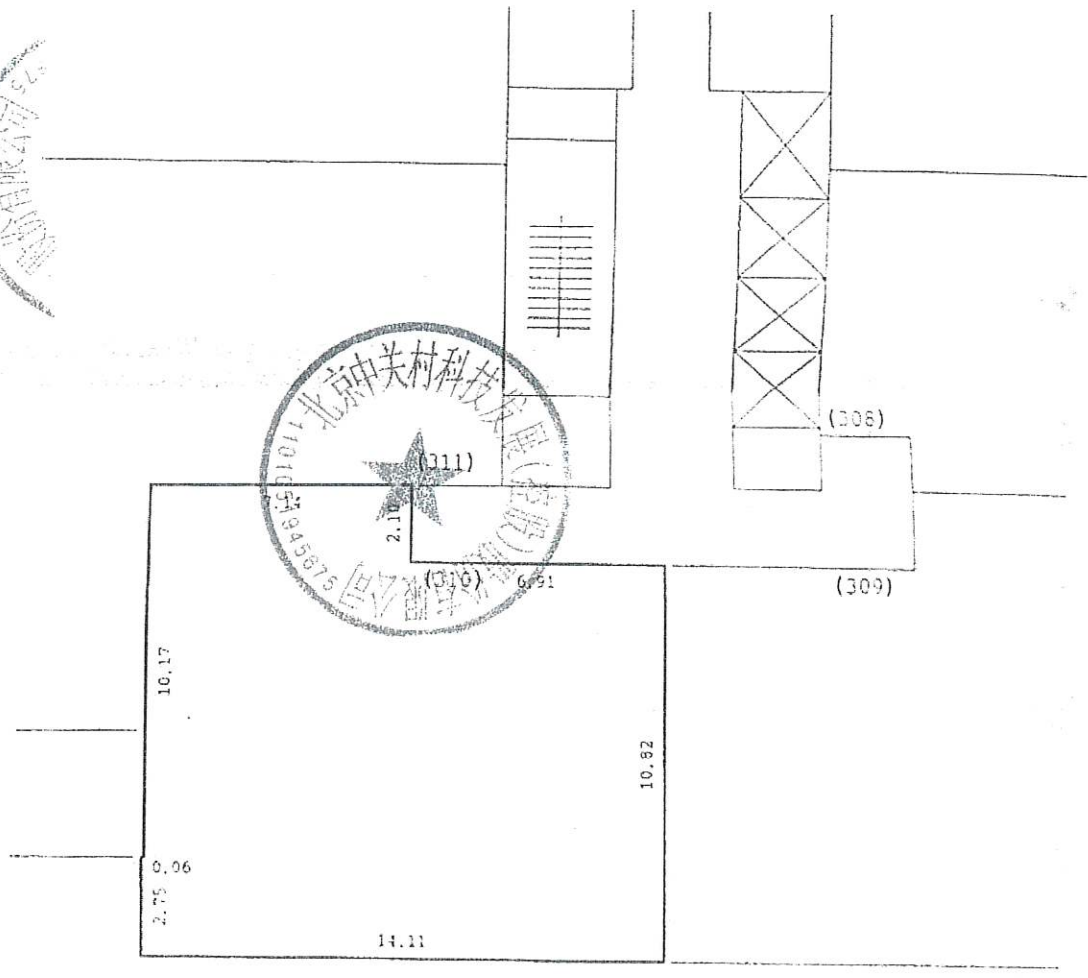
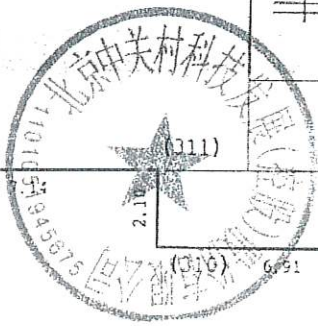
测绘单位: 北京中瑞嘉业测绘有限公司



10105

地号：I-2-3-55(3)-

坐落：朝阳区左家庄中街6号院9号楼



03层

测图人： [Signature]

检查人： [Signature]

2008年10月10日



扫描全能王 创建

## 房屋租赁合同

出租方（下称甲方）：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司  
地址：  
电话：  
传真：  
法定代表人（或委托代理人）：

承租方（下称乙方）：陈升旗  
地址：  
电话：  
传真：  
法定代表人（或委托代理人）：

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

### 第一条 租赁范围

根据本合同条款，现甲方愿意出租及乙方愿意承租位于中国北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼豪成大厦301、302、303、310、311房间（以下简称“所租商铺”，包括本合同中提到的该房间的附着物及设备，管道、空调机组等），甲乙双方确认所租商铺建筑面积1747.83平方米。

### 第二条 租赁期限

2.1 房屋租赁期自2023年04月15日至2033年04月14日止，租期为十年。其中自2023年04月15日至2023年11月14日止为免租期，在此期间乙方无需承担房租，且不需承担物业管理费、供暖费。

### 第三条 租金、其他费用

#### 3.1 租金

3.1.1 甲乙双方约定租金标准为：租金按 2.2 元/天/平方米计算，每年人民币 1403507.49 元（大写：壹佰肆拾万零叁仟伍佰零柒元肆角玖分）（以建筑面积计算），租金包括供暖费及公共区域电费、公用水费。

3.1.2 乙方使用的停车场租用费、租售房屋内电费、水费，收费标准详见附件《豪成大厦物业管理收费项目表》，如收费标准变更，以公告通知为准。

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

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

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

3.4 双方应在房屋交付时就房屋现状签订交接清单，作为合同附件保存。

### 第四条 押金

#### 4.1 押金数额：

乙方须于签署本合同后 2 日内，向甲方支付人民币 116958.96 元（大写：壹拾壹万陆仟玖佰伍拾捌元玖角陆分）房屋押金，作为乙方履行合同条款的保证。否则，甲方有权解除本合同而无需承担任何责任。

#### 4.2 押金的返还：

本合同终止时，在乙方按合同约定完整交还甲方所租商铺及附属设备、办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续（如有）并结清全部应付费用后，甲方需于合同终止后 7 个工作日内将押金退还乙方，但不计利息。

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

中扣除，租赁押金不够抵扣发生的费用时，甲方有权向乙方追讨相关费用。

## 第五条 租金支付办法

5.1 本合同中乙方应于签订合同后 2 日内向甲方支付第一个计租期租金与押金，此后每个周期的租金最迟在每周前三个工作日内缴付甲方。

5.2 本合同范围内，上述款项均以人民币缴付。

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

5.4 支付方式：乙方以向甲方指定账户汇款的方式向甲方支付租金，每季为一个计租期，乙方每个计租期应付租金人民币 350876.87 整（大写：叁拾伍万零捌佰柒拾陆元捌角柒分），甲方收到上述款项后应为乙方提供合法等额正规发票。由于首期租金及押金于合同签订后 2 日内支付，且存在免租期，因此第二次支付租金的时间为 2024 年 02 月 15 日前三个工作日内。

甲方指定账户信息：

户名：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

账号：110060635018150147033

开户行：交通银行北京三元桥支行

## 第六条 甲方义务

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

6.2 甲方应保持大厦公共区域或其他公共使用部分之清洁、良好状态。

6.3 甲方应保持电梯、灭火设施及其他大厦公用设施处于良好工作状态。

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

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

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

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

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

## 第七条 乙方义务

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

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

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

7.4 甲方同意，乙方根据工作需要甲方提供之租赁房屋及设施进行装修及其他改造、添附。

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

7.6 乙方应采取自行锁固门窗等合理预防措施，保证房屋内部免受大风、暴雨、降雪或其他类似恶劣天气之损害。如乙方违反此要求，甲方有权进入租赁

房屋，采取上述措施。由此给甲方或其他承租人造成的损害，乙方应负赔偿责任。

7.7 乙方自行承担所租赁商铺内水费、电费、电话费、车位费费用，负责租赁房屋内部的清洁工作。

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

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

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

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

7.12 本合同期限届满终止或提前解除的，乙方须将所租商铺及甲方所提供的附属设施设备完整妥当的交还甲方，以使该房屋恢复租赁时状态。

本合同期限届满终止或提前解除的，乙方未按合同要求及约定日期将所租商铺交还甲方，应从逾期第二日起直至正式交还甲方之日止按照本合同规定的租金标准双倍向甲方支付租金并赔偿由此给甲方造成的一切损失。同时，乙方还应承担该房屋在占用期间内所发生的一切其他费用，如造成甲方其他损失的，乙方还应担承担赔偿责任。

7.13 乙方在使用房间时，应当遵守下列规定：

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

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

7.13.3 不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品；

7.13.4 不得使用房屋从事危害公共利益的活动；

7.13.5 按规定交纳应支付的租金及合同约定的其他有关费用。

7.13.6 若乙方违法开展经营活动，一切责任乙方自负。

7.14 其他不得侵害他人正常权益的情形。

## 第八条 违约责任

8.1 下述事项构成甲方违约：

8.1.1 甲方未按照本合同约定时间，将租赁房屋交付乙方使用；

8.1.2 甲方因故意或过失，未遵守本合同的其他约定；

甲方实施上述违约事由，经乙方的书面通知送达甲方之日起 30 日内，甲方未予改正，乙方有权单方终止本合同。甲方应向乙方返还押金，并退还相应的未发生的租金。

8.3 下述事项构成乙方违约：

8.2.1 乙方未按照本合同约定的时间、方式，向甲方支付租金或其他费用；

8.2.2 乙方擅自改变租赁用途或者擅自转租的；

8.2.3 乙方因故意或过失，未遵守本合同的其他约定，给甲方造成实际损失或给甲方正常营业、运营产生影响，且在甲方书面通知 后七日内乙方未予纠正的。

8.2.4 未征得甲方书面同意改变房屋用途的；

8.2.5 未征得甲方书面同意改变该房屋结构或造成该房屋主体结构损坏的；

8.2.6 乙方违反中华人民共和国法律、法规，进行不法经营活动。

乙方实施上述违约事由，经甲方的书面通知送达乙方之日起 7 日内，乙方未予以整改，甲方有权终止本合同，并停止对乙方的水、电等服务，收回房屋。乙方支付之押金、租金及其他费用，不予返还，乙方按照合同金额的 20%向甲方支付违约金。若 5 日内仍未结清所欠房租，且其押金不够冲抵所欠房租及相关费用，则其室内财产归甲方所有，甲方有权将该房间另行出租。

8.3 非经双方协商一致，本合同不得单方变更、修改、终止。若乙方单方提前解约，乙方应向甲方补交免租期间的租金，乙方已支付的费用不予退还，并向甲方按照年租金的 30%支付违约金。若甲方单方提前解约，使乙方无法继续承租本房屋，甲方应退还乙方已支付未使用期间的房屋租金及全部押金，并按照年租金的 30%支付违约金。

## 第九条 免责条款

9.1 不可抗力及其他免责事件；

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

9.1.2 政府部门作出的、影响房屋租赁使用之政策、决定；

9.2 如有下列条款之一，甲方无需赔偿乙方或有关人士的业务损失及其他损失；

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

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

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

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

## 第十条 所有权变动

10.1 租赁期内甲方欲出售豪成大厦 301、302、303、310、311 号房屋，甲方提前 45 日以书面形式通知乙方，乙方有优先购买权，自该通知送达乙方之日起 15 日内乙方未提出以同等条件购买该房屋的书面答复，则视为乙方自动放弃优先购买权，甲方有权另行销售该房屋。

10.2 租赁期内乙方在放弃优先购买权后甲方有权转让该房屋，甲方要向欲购买该房屋的新所有权人披露本合同的存在，并协助乙方与新所有权人签署签署新租赁合同，新租赁合同条款由新所有权人与乙方协商制定。

10.3 租赁期内该房屋所有权发生变更乙方能按合同约定条款继续承租的，

自该房屋的买受人向甲方全额交付购房款项次日开始，买受人享受该房屋的租金收益。乙方须于 5 个工作日内与该买受人协商一致后签订新的租赁合同，原乙方向甲方支付的租赁押金由甲方转给买受人。

10.4 租赁期内该房屋所有权发生变更因甲方原因导致乙方不能再继续承租本房屋的，甲方根据第八条第三款的约定承担违约责任，乙方自放弃优先购买权之日起 30 日内进行腾退，逾期未腾退，按照日租金双倍向甲方支付违约金，违约金计算至乙方实际腾退之日止。

## 第十一条 争议解决

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

## 第十二条 其他条款

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

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

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

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

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

的情况下带新客户进入租赁房屋内。

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

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

12.8 本合同自双方盖章之日起生效。

甲方： (盖章)  
法定代表人： (或委托人)

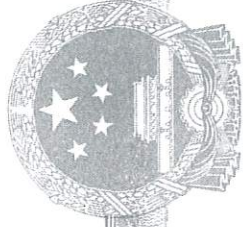
乙方： (盖章)  
陈冲子  
法定代表人： (或委托人)

日期：



日期：





统一社会信用代码

9111010872261133XK

# 营业执照

(副本) (1-1)



扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 北京首佳房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐莉娜

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

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

2023年11月17日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

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：北京首佳房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人：徐莉娜  
(执行事务合伙人)

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：2025年08月08日至2028年08月07日



发证机关(公章)

二〇二五年八月八日

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. 00300825

姓名 / Full name

李秋芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110101198509302540

注册号 / Registration No.

1120190022

执业机构 / Employer

北京首佳房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-07-16

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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

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

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



发证机关

No. 00223998

姓名 / Full name

伍静萍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510129198201200047

注册号 / Registration No.

1120080064

执业机构 / Employer

北京首佳房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-09-26

持证人签名 / Bearer's signature

