房地产抵押估价报告

估价报告编号：博文房估字（2026）第 12065 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海淀区中关村大街 18 号部分楼层综合、地下车库、地下库房用途房地产抵押价值评估

估价委托人：南京银行股份有限公司北京分行

房地产估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：罗志泉 注册号：2320140069

刘晓雷 注册号：3220170358

估价报告出具日期：2026 年 9 月 20 日

致估价委托人函

南京银行股份有限公司北京分行：

受贵行委托，我公司依据国家标准《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），建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布的《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8 号）等有关法律法规政策规定，对拟抵押的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层综合、地下车库、地下库房用途房屋所有权(建筑面积为 23514.3㎡)抵押价值进行了评估。

估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据而评估房地产抵押价值。

估价对象：为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司所拥有的位于北京市海淀区中关村大街 18 号部分楼层综合、地下车库、地下库房用途房屋所有权(建筑面积为 23514.3㎡)及其所分摊的国有出让土地使用权。

价值时点：2026 年 8 月 17 日。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员遵循估价原则和行业标准，按照估价工作程序进行了实地查勘和市场调查；在综合考虑影响房地产的各项因素的基础上，选用科学、合理的估价方法，并依据估价人员的专业经验，通过公正、客观的评估，本次评估最终确定估价对象于价值时点 2026 年 8 月 17 日的抵押价值为房地产总价 18905.98 万元，大写人民币壹亿捌仟玖佰零伍万玖仟捌佰元整。详见评估明细表：

评估明细表

房屋所有权证号	权利人	坐落	小区名称	房屋结构	所在层数/总层数	建成年代
京房权证海股字第 0004603 号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街 18 号部分楼层	中关村科贸电子城	钢混	3-5/22（-4）；地下 2 层-地下 4 层/22（-4）	2003 年

国有土地使用权证号	权利类型	权利性质	共有情况	用途	土地性质
京海国用(2003出)第2166号	国有建设用地使用权/房屋所有权	商品房	单独所有	办公、车位、库房	出让
坐落	建筑面积（㎡）	用途	所在层数/总层数	单价（元/㎡）	价值(万元)
地上办公	4096.83	办公	3-5/22（-4）	22161	9078.98
地下库房	5510.71	库房	地下2层-地下4层/22（-4）	6648	3663.52
地下车位	13906.76	车位	地下2层-地下4层/22（-4）	4432	6163.48
市场价值(万元)		--			18905.98

（一）房地产抵押价值

1.未设立法定优先受偿权下的价值

本次评估确定估价对象在价值时点2026年8月17日的市场价值为房地产总价18905.98万元，大写人民币壹亿捌仟玖佰零伍万玖仟捌佰元整。

2.需扣减的估价人员知悉的法定优先受偿款

根据估价委托人提供的资料以及不动产登记信息查询，估价对象已设定抵押权，由于房地产续贷需偿还前期贷款，故本次评估设定估价对象于价值时点不存在抵押权。

除此以外，估价委托人提供的全部资料中未显示估价对象于价值时点存在其他担保权、典权、欠付地价款、欠付工程款等法定优先受偿款；注册房地产估价师收集的相关资料中亦未发现估价对象于价值时点存在其他担保权、典权、欠付地价款、欠付工程款等法定优先受偿款。

综上所述，房地产估价师知悉的估价对象法定优先受偿款合计为零。

3.抵押价值

本次评估确定估价对象在价值时点2026年8月17日的抵押价值为房地产总价18905.98万元，大写人民币壹亿捌仟玖佰零伍万玖仟捌佰元整。

（二）相关税费

本次估价目的为抵押，根据谨慎原则，处置税费取卖方承担买卖双方税费前提，明细如下：

买方	契税	3.00%
	印花税	0.025%
卖方	增值税及附加	3.26%
	印花税	0.025%
	个税	1.00%
处置费用	销售、中介、评估费用	2%
税（费）合计（万元）	1760.15	

（三）房地产抵押净值

扣除处置税费后抵押净值17145.83万元，大写人民币壹亿柒仟壹佰肆拾伍万捌仟叁佰元。

房地产抵押价值评估结果汇总表 币种:人民币

项目及结果 \ 估价对象		北京市海淀区中关村大街18号部分楼层综合、地下车库、地下库房
1、假定未设定法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	18905.98
	单价（元/㎡）	
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3、抵押价值	总价（万元）	18905.98
	单价（元/㎡）	
4、处置税费	总价（万元）	1760.15
5、抵押净值	总价（万元）	17145.83

特别提示：

1. 根据估价委托人提供的资料以及不动产登记信息查询，估价对象已设定抵押权，由于房地产续贷需偿还前期贷款，故设定法定优

先受偿款为 0 元。

2.变现能力分析和风险提示

（1）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，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

1）通用性

估价对象登记用途为综合、地下车库、地下库房，房屋结构为钢混，内部格局作为综合、地下车库、地下库房使用较优，所在区域繁华度较优，基础设施开发较完善，且市场较活跃。在价值时点抵押房地产作为综合、地下车库、地下库房用房的通用性较优。

2）独立使用性

在价值时点抵押房地产作为综合、地下车库、地下库房用房的独立使用性较好，不可分割转让。

3）实现抵押权时，处置抵押房地产所得金额应依以下顺序分配：处置抵押房地产的费用（诉讼费、评估费等）、抵押房地产应缴纳的各种税金（增值税及附加、印花税、交易费、土地增值税等）、抵押债权本息及支付违约金、赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的伤害，剩余款项交还抵押人。

4）变现价值与评估价值差异程度分析：

经过我们的调查，拍卖作为一种短期强制交易行为，在其交易过程中容易受到交易信息、交易时间、付款方式、潜在竞买者数量，甚至交易场所气氛等诸多因素影响。估价对象为综合、地下车库、地下库房类建筑，具有独立使用功能、不可分割转让，在正常状态下，变现时间为 3 个月左右。变现价值与评估的市场价值差异一般在 10%-30%。

（2）风险提示

1）本报告的法定优先受偿款指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款；

但不包括实现抵押权时抵押房地产应交纳的税费，该部分税费由抵押权人确定抵押贷款额度时予以考虑。

2）关注房地产抵押价值未来下跌的风险：国家宏观经济政策的变化、估价对象状况和房地产市场状况变化、未来处置的风险、抵押期间的房地产损耗、房地产抵押权实现时产生的相关税费等都可能导致房地产抵押价值下跌。评估续贷房地产的抵押价值时，应对房地产市场已经发生的变化予以充分考虑；定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估等。

3）抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点：①估价对象是否发生转让、灭失或损坏、是否存在过度使用；②估价对象所在区位是否出现规划调整、行政建制变化、房地产市场的显著波动和市场泡沫；③是否存在其他法定优先受偿款；④是否存在其它债权等。

4）合理使用评估价值：提请注意的是，报告使用人应在本报告估价结果的基础上，考虑抵押权设定时点（价值时点）到处分时点期间的市场变化风险、抵押人资信状况、还贷能力、贷款额度、贷款期限、变现能力、抵押物处置的税费、是否还存在其他法定优先受偿款、是否存在其它债权等因素确定合理的抵押贷款额度。

3.其他注意的事项

本估价报告使用期限为壹年，报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

法定代表人：

博文房地产评估造价集团有限公司

二〇二六年九月二十日

目 录

估价师声明.....- 6 -
估价假设和限制条件.....- 7 -
估价结果报告.....- 8 -
一、估价委托人.....- 8 -
二、房地产估价机构.....- 8 -
三、估价目的.....- 8 -
四、估价对象.....- 8 -
五、价值时点.....- 9 -
六、价值类型.....- 9 -
七、估价原则.....- 9 -
八、估价依据.....- 10 -
九、估价方法.....- 11 -
十、估价结果.....- 15 -
十一、注册房地产估价师.....- 15 -
十二、实地查勘期.....- 16 -
十三、估价作业日期.....- 16 -
附 件.....- 17 -

1.估价对象权利人身份证明以及权属证明复印件2.不动产权登记信息查询结果告知单3.估价对象位置图4.估价对象实地查勘情况及相关照片5.房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件6.注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

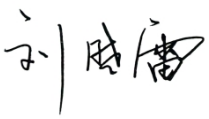
1.我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2.估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3.我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4.我们是按照《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》（建住房[2006]8 号）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5.参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
罗志泉	2320140069		2026 年 9 月 20 日
刘晓雷	3220170358		2026 年 9 月 20 日

估价假设和限制条件

1.一般假设

（1）本次估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

（2）本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2.未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

3.背离事实假设

在价值时点，估价对象已设定抵押权，估价委托人若要重新抵押，则需撤销原抵押权。本次评估未考虑该抵押权对评估价值的影响。

4.不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

5.依据不足假设

估价委托人无法提供估价对象产权资料，估价对象建筑面积依据《产权持有单位承诺函》记载面积，我们已在能力范围内对领勘人指认的估价对象位置和界址进行实地查勘，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，估价对象现状已重新分割，与《产权持有单位承诺函》记载房号不一致。如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。登记用途为综合，设定为办公评估。如与实际不符，评估结果将做相应调整。

6.估价报告使用限制

（1）本次估价报告和估价结果仅为估价委托人在上述已有假设条件下，确定房地产抵押贷款额度提供参考依据，不得用做其它用途。

（2）本次估价报告仅为估价委托人在特定估价目的下使用，其他

任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

（3）本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年（2026 年 9 月 20 日-2027 年 9 月 19 日）。

（4）本次估价结果未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素，提请估价委托和报告使用人注意。

估价结果报告

博文房估字（2026）第12065号

一、估价委托人

南京银行股份有限公司北京分行

二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

地址：北京市西城区广安门外大街甲122号2号楼北京广运宾馆9层903、904室

联系电话：010-83482911　　邮编：100054

网址：http://www.bwjt-cn.cn

备案等级：一级　　证书编号：建房估备字[2015]025号

有效期限：2024年8月6日至2027年8月5日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：一般项目：房地产咨询；工程造价咨询业务；招投标代理服务；不动产登记代理服务；市场主体登记注册代理；房地产评估；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；土地整治服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；企业信用调查和评估：软件开发；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；人工智能应用软件开发；人工智能理论与算法软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能通用应用系统；承接档案服务外包；信息系统集成服务；数据处理和存储支持服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务；国土空间规划编制；建设工程监理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

三、估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为拟抵押的位于北京市海淀区中关村大街18号部分楼层综合、地下车库、地下库房用途房地产，包括房屋所有权及其占用范围内土地使用权，以及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施、装饰装修，建筑面积4096.83㎡。小区容积率8.97，物业公司为仲量联行物业管理服务有限公司，物业费21元/㎡·月，位于三环至四环，使用状态为自用。

（二）估价对象土地状况

估价对象所在宗地东至科春社区、南至科育小区、西至中关村大街、北至中关村电话局。地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地内外“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通暖）及场地平整，土地用途为综合、配套(地下)、地下车库用地，本次评估的是房地合一价值，估价对象土地面积实际分摊的大小并不影响其评估价值。

（三）估价对象建筑物状况

估价对象证载权利人为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司，位于海淀区中关村大街18号，建筑面积4096.83㎡，登记用途为综合、地下车库、地下库房，建筑物结构为钢混结构，朝向为东朝向，房屋总层数为22（-4）层，估价对象地上办公所在层为3-5层，层高约3.5米；估价对象装修状况外墙为玻璃幕墙，室内装修地上办公：地面为地砖，墙面为乳胶漆，天花为吊顶；估价对象地下库房所在层为地下2层至地下4层，层高约3.5米，室内装修地下库房：地面为水泥地面，墙面为乳胶漆，天花为乳胶漆；估价对象地下车库所在层为地下2层至地下3层，层高约3.5米，地面为地坪漆。房屋建成年代为2003年，根据现场勘察，建筑物维护状况良好，房屋六成新。估价对象所在小区具备供水、供电设备，通电话、有线电视、管道燃气，排水通畅，设施设备能满足办公经营需要。

（四）估价对象权益状况

1.根据估价委托人及产权人提供的《房屋所有权证》[京房权证海股字第 0004603 号]，《国有土地使用证》[京房权证海股字第京海国用(2003 出)第 2166 号]，《产权持有单位承诺函》，土地及房产权益状况详细信息见下表:

项目名称	证载内容
证号	京海国用(2003 出)第 2166 号
土地使用权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
坐落	海淀区中关村大街 18 号部分楼层
地号	811007003001
图号	IV-1-4-74 (3)
地类(用途)	综合、配套(地下)、地下车库
终止日期	配套(地下)2041 年 6 月 26 日，综合、地下车库 2051 年 6 月 26 日
土地使用权面积	12135.32㎡

项目名称	证载内容
证号	京房权证海股字第 0004603 号
房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
房屋坐落	海淀区中关村大街 18 号部分楼层
产别	股份产
结构	钢混
房屋总层数	二十二(-4)
设计用途	综合类
建筑面积	详见下表

本次评估估价对象面积如下：

部位及房号		建筑面积(m²)	规划用途
03 层(03)	301	603.75	综合
	302	230.07	综合
04 层(04)	401	168.58	综合

	402	676.87	综合
	403	312.14	综合
	404	119.27	综合
	405	202.41	综合
	406	142.52	综合
05 层(05)	501	170.37	综合
	502	681.04	综合
	503	314.71	综合
	504	121.69	综合
	505	204.07	综合
	506	149.34	综合
地上部分小计		4096.83	
部位及房号		建筑面积(m²)	规划用途
地下二层		8552.31	车位(192 个)
		3191.17	库房(18 个)
地下三层		5354.45	车位(121 个)
		1734.90	库房(8 个)
地下四层		584.64	库房(5 个)
地下车库小计		13906.76	
地下库房小计		5510.71	
地下部分小计		19417.47	
地上地下合计		23514.30	

2.他项权状况

在价值时点，估价对象已设定抵押权，估价委托人若要重新抵押，则需撤销原抵押权。本次评估未考虑该抵押权对评估价值的影响，故设定法定优先受偿款为 0 元。

（五）房地产市场分析

2025 年全国办公房地产市场延续深度调整，供过于求、租金下行、空置分化，但一线城市核心板块及新兴产业驱动局部回暖，整体进入“存

量提质、功能复合、资产重构”转型期。

投资与供应持续收缩：2025 年全国办公楼开发投资 3203 亿元（同比-22.8%），新开工面积 1471 万㎡（-21.9%），竣工面积 2071 万㎡（+6.7%，因前期项目完工），反映开发商大幅削减新增供给，但存量去化压力仍大。

销售与空置双承压：办公楼销售面积 2239 万㎡（-6.2%），销售额 2900 亿元（-9.3%）；全国商办类待售面积中，办公楼待售 5330 万㎡（仅+0.3%），显著好于住宅（+2.8%），但重点城市甲级写字楼空置率普遍超 15–36%（如北京约 15.2%、成都达 36.2%），呈现“核心稳、新兴高”分化。

租金持续下调，租户主导：一线及强二线城市甲级写字楼年均租金同比降幅 10–16%（如北京 222 元/㎡·月、上海约 6.4 元/㎡·天），免租期普遍延长至 6 个月以上，续租成交占比提升，企业缩租、退租与“降本搬迁”并存。

需求结构性复苏：TMT（科技、媒体、通信）与 AI 相关企业成核心租户（北京中关村、上海张江、广州琶洲占新增需求 17–20%），金融业稳居第二；但整体净吸纳量低迷，13 城年均净吸纳约 215 万㎡（同比+12%，基数仍低），远低于年均新增供应（约 450–500 万㎡）。

政策与资本转向盘活存量：公募 REITs 试点扩容至办公资产（如华安陆家嘴 REIT、汇添富上海地产 REIT 已生效），多地（京沪穗深）允许商办转科创、养老、租赁住房等；大宗交易筑底，办公资产仍占全国商办成交约 50%，但单价下行、中小宗（<3 亿元）占比超 50%。

转型路径明确：市场从“以价换量”转向“空间+服务+生态”运营（混合业态、灵活工位、产业社群、绿色智慧改造），老旧楼宇更新（如上海外滩 FTC 转型内容科技载体）成破局关键，未来 3–5 年供应压力渐退，2027 年后或现结构性复苏。

当前（2026 年中）尚无全国统一空置率官方数据，但国家统计局仅披露办公楼开发、销售、竣工等宏观指标，微观空置与租金由仲量联行、戴德梁行等机构区域抽样估算，全国层面无综合空置率统计。

整体判断：2025 年为“触底筑底年”，非全面复苏，而是分化加剧、功能重定、资本重构的转型元年。

五、价值时点

2026 年 8 月 17 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

1.价值名称：根据本次估价的目的，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点，现状利用条件下，用途为综合、地下车库、地下库房的房地产抵押价值。

2.价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地取得方式为出让，土地用途为综合、配套(地下)、地下车库用地，开发程度为宗地内外“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通暖）及宗地内场地平整；所涉估价对象房屋用途为综合、地下车库、地下库房，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。

七、估价原则

1.独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2.合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3.价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

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

5.最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

6.谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下，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。

八、估价依据

(一)国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，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日中华人民共和国主席令第32号，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日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，2021年4月21日国务院第132次会议修正，自2021年9月1日起施行）；

5.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行）；

6.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

7.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

8.《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月9日建设部令第56号发布，根据2001年8月15日建设部令第98号、2021年3月30日住房和城乡建设部令第52号修改）；

9.《商业银行房地产贷款风险管理指引》（中国银监会2004年9月2日颁布施行）；

10.《中华人民共和国增值税法实施条例》（2026年1月1日起施行）。

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1.关于颁发2016年《北京市建设工程计价依据-概算定额》的通知（京建发[2016]407号）；

2.《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘[2016]001号）。

（三）本次估价依据的技术标准

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3.《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；

4.《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8 号）。

（四）委托人提供的有关资料

1.《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；

2.估价委托人提供的基本情况资料。

（五）房地产估价机构掌握的有关资料

1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2.估价对象所在地统计资料；

3.估价对象所在地城市规划资料；

4.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

（六）注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料;

2.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料;

3.估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料;

4.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

本次估价在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察和对邻近地区的市场调查之后，根据估价对象的特点及其目前利用的实际状况，选取比较法和收益法作为本次评估的基本方法。

本次估价所选取方法的理由

1.选取比较法的理由

估价对象的同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2.选取收益法的理由

估价对象周边同类房地产租赁案例较多，故适合采用收益法。

本次估价未选取方法的理由

1.成本法适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，也适用于对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。估价对象为综合、地下车库、地下库房房地产，且所在区域类似房地产市场交易案例较多，故本次估价不宜采用成本法。

2.由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故不适合采用假设开发法。

（二）估价方法定义与技术路线

1.比较法

① 比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

② 比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

③ 比较法计算过程和评估结果

实例 项目	估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
物业名称	海淀区中关村大街 18 号	中关村科贸电子城	中关村科贸电子城	中关村科贸电子城
建筑面积（㎡）	4096.83	47.31	39.20	15.49
交易总价（万元）	待估	108	88	34
交易单价（元/㎡）	---	22795	22509	22152
统一财产范围后的价格（元/㎡）		22795	22509	22152

统一付款方式后的价格（元/㎡）				22795		22509		22152	
统一融资条件后的价格（元/㎡）				22795		22509		22152	
统一税费负担后的价格（元/㎡）				22795		22509		22152	
统一计价单位后价格（元/㎡）				22795		22509		22152	
交易日期修正			2026 年 8 月 17 日	100	2026 年 8 月	100	2026 年 8 月	100	2026 年 8 月	100
交易情况修正			正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
市场状况修正			平稳	100	平稳	100	平稳	100	平稳	100
房地产状况	区位状况	方位、距重要场所距离	位于海淀区	100	位于海淀区	100	位于海淀区	100	位于海淀区	100
		朝向	东	100	南	101	南	101	南	101
		楼层	3-5/22（-4）	100	低	100	低	100	低	100
		商业繁华程度	较优	100	较优	100	较优	100	较优	100
		综合、地下车库、地下库房聚集度	较优	100	较优	100	较优	100	较优	100
		交通便捷度	较优	100	较优	100	较优	100	较优	100
		基础设施状况	七通	100	七通	100	七通	100	七通	100
		公共服务设施	菜市场、商场、银行、超市、公园等配套齐全	100	菜市场、商场、银行、超市、公园等配套齐全	100	菜市场、商场、银行、超市、公园等配套齐全	100	菜市场、商场、银行、超市、公园等配套齐全	100
		自然和人文环境	较优	100	较优	100	较优	100	较优	100
	实物状况	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100	钢混	100
		建筑面积（㎡）	4096.83	100	47.31	100	39.2	100	15.49	100
		装修	普通装修	100	简单装修	98	简单装修	98	简单装修	98
		层高	较高	100	较高	100	较高	100	较高	100
		空间布局	较合理	100	较合理	100	较合理	100	较合理	100

		工程质量	良好	100	良好	100	良好	100	良好	100
		建筑外观	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
		新旧程度	六成新	100	六成新	100	六成新	100	六成新	100
		物业管理	良好	100	良好	100	良好	100	良好	100
		其他	无	100	无	100	无	100	无	100
	权益状况	土地使用权类型	出让	100	出让	100	出让	100	出让	100
		用途	综合、地下车库、地下库房	100	综合、地下车库、地下库房	100	综合、地下车库、地下库房	100	综合、地下车库、地下库房	100
		城市规划限制条件	无特殊限制	100	无特殊限制	100	无特殊限制	100	无特殊限制	100
		租赁、抵押、查封等其他	不考虑	100	不考虑	100	不考虑	100	不考虑	100
比较修正后的单价（元/㎡）					23030		22741		22380	
权重					1/3		1/3		1/3	
估价对象（地上办公）单价的确定（元/㎡）					22717					

2.收益法

①收益法是指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格或价值的方法。报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加后得到估价对象价值或价格的方法。

② 公式：

$$V = \frac{A}{R - G}\left[1 - \left(\frac{1 + G}{1 + R}\right)^{n}\right]$$

其中：V——收益法评估价格　　R——房地产还原利率

A——房地产年纯收益　　n——房地产收益年期

G——净收益逐年递增的比率

③ 租金的测算过程

实例 项目			估价对象		可比案例 A		可比案例 B		可比案例 C	
物业名称			海淀区中关村大街 18 号		中关村科贸电子城		中关村科贸电子城		中关村科贸电子城	
建筑面积（㎡）			4096.83		145.00		74.00		1200.00	
月租金（万元）			待估		2.03		0.98		16.24	
日租金（元/㎡·天）			---		4.67		4.41		4.51	
统一财产范围后的价格（元/㎡）					4.67		4.41		4.51	
统一付款方式后的价格（元/㎡）					4.67		4.41		4.51	
统一融资条件后的价格（元/㎡）					4.67		4.41		4.51	
统一税费负担后的价格（元/㎡）					4.67		4.41		4.51	
统一计价单位后价格（元/㎡）					4.67		4.41		4.51	
交易日期修正			2026 年 8 月 17 日	100	2026 年 8 月	100	2026 年 8 月	100	2026 年 8 月	100
交易情况修正			正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
市场状况修正			平稳	100	平稳	100	平稳	100	平稳	100
房地产状况	区位状况	方位、距重要场所距离	位于海淀区	100	位于海淀区	100	位于海淀区	100	位于海淀区	100
		朝向	东	100	西	99.0	南	101	南	101
		楼层	3-5/22（-4）	100	高	100	高	100	中	100
		商业繁华程度	较优	100	较优	100	较优	100	较优	100
		综合、地下车库、地下库房聚集度	较优	100	较优	100	较优	100	较优	100
		交通便捷度	较优	100	较优	100	较优	100	较优	100
		基础设施状况	七通	100	七通	100	七通	100	七通	100
		公共服务设施	菜市场、商场、银行、超市、公园等配套齐全	100	菜市场、商场、银行、超市、公园等配套齐全	100	菜市场、商场、银行、超市、公园等配套齐全	100	菜市场、商场、银行、超市、公园等配套齐全	100

		自然和人文环境	较优	100	较优	100	较优	100	较优	100
	实物状况	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100	钢混	100
		建筑面积（㎡）	4096.83	100	145	100	74	100	1200	100
		装修	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100
		层高	较高	100	较高	100	较高	100	较高	100
		空间布局	较合理	100	较合理	100	较合理	100	较合理	100
		工程质量	良好	100	良好	100	良好	100	良好	100
		建筑外观	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
		新旧程度	六成新	100	六成新	100	六成新	100	六成新	100
		物业管理	良好	100	良好	100	良好	100	良好	100
		其他	无	100	无	100	无	100	无	100
	权益状况	土地使用权类型	出让	100	出让	100	出让	100	出让	100
		用途	综合、地下车库、地下库房	100	综合、地下车库、地下库房	100	综合、地下车库、地下库房	100	综合、地下车库、地下库房	100
		城市规划限制条件	无特殊限制	100	无特殊限制	100	无特殊限制	100	无特殊限制	100
		租赁、抵押、查封等其他	不考虑	100	不考虑	100	不考虑	100	不考虑	100
比较修正后的单价（元/㎡）					4.72		4.37		4.47	
权重					1/3		1/3		1/3	
估价对象（地上办公）日租金的确定（元/㎡·天）					4.52					

④收益法估价测算汇总表

序号	项目	测算值	说明
一	有效毛租金收入（元/㎡.年）	1578.38	空置和收租损失按潜在毛租金收入的3%计。故有效毛租金收入为：135.6×12×（1-3%）＝1578.38 元/㎡•年
(1)	市场客观月租金(元/月)	135.60	根据周围房地产市场行情和估价人员的调查，选取三个成交案例，经过相关修正，确定估价对象所在区位平均月租金取135.6 元/㎡•月。

			租金内涵含税，不包括物业费、水、电、暖气等费用。
(2)	市场客观年租金（元/㎡）	1627.20	取一年 12 个月。
（3）	租约限制	--	至实地查勘期，估价对象为自用，经向估价委托人及房地产权利人了解，估价对象未签署租约，故不存在租约限制。
（4）	租赁面积的确定	--	通过估价师对租赁市场调查，估价对象租赁案例的租赁面积均为产证登记建筑面积，且一般来说，北京市房地产租赁市场多以房屋建筑面积为租赁面积，故本文在测算时以估价对象建筑面积作为租赁面积。
（5）	空置或收租损失	3.00%	根据估价师市场调查，该估价对象周边类似房地产出租情况较好，类似房地产平均空置率约为 1-5%。本次估价按照每年空置 1 个月，则空置和收租损失按潜在毛租金收入的 3%计。
二	其他收入（元/㎡.年）	2.03	押金收入， 按一般市场租赁规律，承租人的支付方式为“付半年押一个月”，此处一个月的押金计算利息，按一年期存款利率 1.5%计息。135.6×1.5%=2.03 元/㎡•年
三	运营费用（元/㎡）	333.81	1 至 6 项之和
(1)	管理费（元/㎡）	47.41	管理费主要是指管理人员经费、综合、地下车库、地下库房费等。估价对象为个人名下住宅房地产，一般不设专业的综合、地下车库、地下库房人员，故此部分费用实际较少，此处取年有效毛租金收入和其他收入之和的 3%计。
(2)	维修费（元/㎡）	43.79	维修费指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，一般为建筑物重置价值的 0.5%～2%，本次取 1%计；根据估价对象结构结合北京市房屋建安工程费，本次取 4379 元/㎡计
(3)	房产税（元/㎡）	184.13	根据依据《中华人民共和国房产税暂行条例》《财政部税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》。“按 12%的税率征收房产税。”即：1580.41×12%/（1+3%）=184.13（元/㎡）

（4）	增值税及附加（元／㎡）	51.56	根据我国税收制度，根据国家税务总局关于发布依据《中华人民共和国增值税法《中华人民共和国增值税法实施条例》，应纳税款＝含税销售额÷（1+3%）×3%；城市维护建设税为增值税的7%，教育费附加费为增值税的3%，地方教育费附加费为增值税的2%，合计为增值税的12%。即：1580.41×3%/（1+3%）×（1+12%）=51.56（元/㎡）
（5）	印花税（元／㎡）	1.58	按租赁金额1‰贴花。
(6)	保险费（元／㎡）	5.34	保险费指产权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，一般为建筑物现值的1‰～2‰，本次取房屋现值的2‰计，同类型房屋重置价格一般为4379元/平方米,根据现场勘查成新，确定建筑物成新率为61%。
四	年净收益（元／㎡）	1246.60	指年房地产总收益减去年总费用，即：1578.38+2.03-333.81=1246.6（元/㎡）
五	变化趋势分析	2.00%	估价对象为办公性质的房地产，有较多的出租市场，房主一般在签订出租合同时均会不同程度设定租金增长幅度，以规避房地产市场行情变动、物价变动、利率变动等风险；通过调查周边办公等物业租金情况，发现估价对象周边房地产租金平均年增长率在1%-5%之间，根据估价对象房地产实际情况，考虑到随着估价对象年限增长，运营费用随之增长，本次评估估价对象净租金增长率取2%。
六	报酬率	5.00%	确定报酬率（r） 报酬率是用以将不动产净收益还原成不动产价格的比率。我们采用投资复合收益法、安全利息率加风险调整值二种方法综合确定。 (1)根据目前房地产销售市场，购买综合、地下车库、地下库房性质房地产，银行通常提供50%的抵押贷款，贷款年利息率取以中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2026年4月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.0%,房地产投资商自有资金的收益率一般要求6%~10%，根据投资复合收益法测算还原率为4.5%~6.5%。 (2)取以中国人民银行公布的安全利率为1.5%，根据北京市有关部门提供的资料，经与有关人员咨询后，确定目前该地区房地产投资风险报酬率约为3%~5%，故在选取报酬资本化率时考虑到投资风险因素以及银行一年期存款基准利率，测算报酬率为4.5%~6.5%。

			综合考虑上述二种方法测算报酬率，最终评估确定房地产报酬率为5.0%。
七	可获收益年限（年）	24.84	估价对象为钢混结构办公，根据规范，钢混结构非生产用房房屋经济耐用年限为60年，该建筑物建成于2003年，至价值时点2026年8月17日，已使用23年，剩余使用年限37年，估价对象所在土地为国有出让用地，地剩余使用年期24.86年，根据“孰短原则”，本次评估设定估价对象土地剩余收益期限为24.86年。
八	收益价值（地上办公）单价（元/㎡）	21328	四/（六-五）×[1-（（1+五）/（1+六））七]

（三）估价结果确定过程

本次评估运用比较法、收益法分别求取估价对象房地产价值。比较法评估地上综合、地下车库、地下库房单价为22717元/㎡，收益法评估地上综合、地下车库、地下库房单价为21328元/㎡，两结果值存在差距，因此采用其加权平均数作为估价对象房地产单价。考虑比较法能更直观反映估价对象市场价值，收益法仅能反映估价对象收益价值，故取比较法结果权重0.6，收益法结果权重0.4，即估价对象（地上办公）评估单价=（22717元/㎡×0.6+21328元/㎡×0.4）=22161元/㎡，经市场调查综合分析，地下空间修正系数为：地下车库系数0.20，地下库房系数0.30；最终求得估价对象市场价值见下表：

坐落	建筑面积（㎡）	单价（元/㎡）	价值（万元）	用途

北京市海淀区中关村大街18号部分楼层综合、地下车库、地下库房	4096.83	22161	9078.98	综合、地下车库、地下库房
	13906.76	4432	6163.48	地下车库
	5510.71	6648	3663.52	地下库房
合计	23514.30		18905.98	

十、估价结果

估价人员遵循估价原则和行业标准，按照估价工作程序进行了实地查勘和市场调查；在综合考虑影响房地产的各项因素的基础上，选用科学、合理的估价方法，并依据估价人员的专业经验，通过公正、客观的评估，本次评估最终确定估价对象于价值时点2026年8月17日的抵押价值为房地产总价18905.98万元，大写人民币壹亿捌仟玖佰零伍万玖仟捌佰元整。详见评估明细表：

评估明细表

房屋所有权证号	权利人	坐落	小区名称	房屋结构	所在层数/总层数	建成年代
京房权证海股字第0004603号	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街18号部分楼层	中关村科贸电子城	钢混	3-5/22（-4）；地下2层-地下4层/22（-4）	2003年
国有土地使用证号	权利类型	权利性质	共有情况	用途	土地性质	
京海国用(2003出)第2166号	国有建设用地使用权/房屋所有权	商品房	单独所有	办公、车位、库房	出让	
坐落	建筑面积（㎡）	用途	所在层数/总层数	单价（元/㎡）	价值(万元)	
地上办公	4096.83	办公	3-5/22（-4）	22161	9078.98	
地下库房	5510.71	库房	地下2层-地下4层/22（-4）	6648	3663.52	
地下车位	13906.76	车位	地下2层-地下4层/22（-4）	4432	6163.48	
市场价值(万元)		--			18905.98	

（一）房地产抵押价值

1.未设立法定优先受偿权下的价值

本次评估确定估价对象在价值时点2026年8月17日的市场价值为房地产总价18905.98万元，大写人民币壹亿捌仟玖佰零伍万玖仟捌佰元整。

2.需扣减的估价人员知悉的法定优先受偿款

根据估价委托人提供的资料以及不动产登记信息查询，估价对象已设定抵押权，由于房地产续贷需偿还前期贷款，故本次评估设定估价对象于价值时点不存在抵押权。

除此以外，估价委托人提供的全部资料中未显示估价对象于价值时点存在其他担保权、典权、欠付地价款、欠付工程款等法定优先受偿款；注册房地产估价师收集的相关资料中亦未发现估价对象于价值时点存在其他担保权、典权、欠付地价款、欠付工程款等法定优先受偿款。

综上所述，房地产估价师知悉的估价对象法定优先受偿款合计为零。

3.抵押价值

本次评估确定估价对象在价值时点2026年8月17日的抵押价值为房地产总价18905.98万元，大写人民币壹亿捌仟玖佰零伍万玖仟捌佰元整。

（二）相关税费

本次估价目的为抵押，根据谨慎原则，处置税费取卖方承担买卖双方税费前提，明细如下：

买方	契税	3.00%
	印花税	0.025%
卖方	增值税及附加	3.26%
	印花税	0.025%
	个税	1.00%
处置费用	销售、中介、评估费用	2%
税（费）合计（万元）	1760.15	

（三）房地产抵押净值

扣除处置税费后抵押净值 17145.83 万元，大写人民币壹亿柒仟壹佰肆拾伍万捌仟叁佰元。

房地产抵押价值评估结果汇总表　　币种：人民币

项目及结果 \ 估价对象		北京市海淀区中关村大街18号部分楼层综合、地下车库、地下库房
1、假定未设定法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	18905.98
	单价（元/㎡）	
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3、抵押价值	总价（万元）	18905.98
	单价（元/㎡）	
4、处置税费	总价（万元）	1760.15
5、抵押净值	总价（万元）	17145.83

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗志泉	2320140069		2026 年 9 月 20 日
刘晓雷	3220170358		2026 年 9 月 20 日

十二、实地查勘期

2026 年 8 月 17 日

十三、估价作业日期

2026 年 8 月 17 日至 2026 年 9 月 20 日

附 件

1. 估价对象权属证明以及身份证明复印件
2. 不动产权登记信息查询结果告知单
3. 估价对象位置图
4. 估价对象实地查勘情况及相关照片
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件 1:估价对象权属证明以及身份证明复印件



统一社会信用代码

91110000700225606B

营业执照

名　　称　北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

类　　型　其他股份有限公司(上市)

法定代表人　许钟民

经 营 范 围　互联网接入服务；高新技术和产品的开发、销售；科技项目、建设项目投资；各类工业、民用、交通、市政、地铁、城市铁路、高速公路建设项目工程总承包；建筑设计；建筑装饰、装修；设备安装；房地产开发；销售商品房；物业管理；钢材金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；经济信息咨询；技术服务；机动车公共停车场服务。（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。）

注 册 资 本　75312.6982万元

成 立 日 期　1999年06月08日

营 业 期 限　1999年06月08日 至 长期

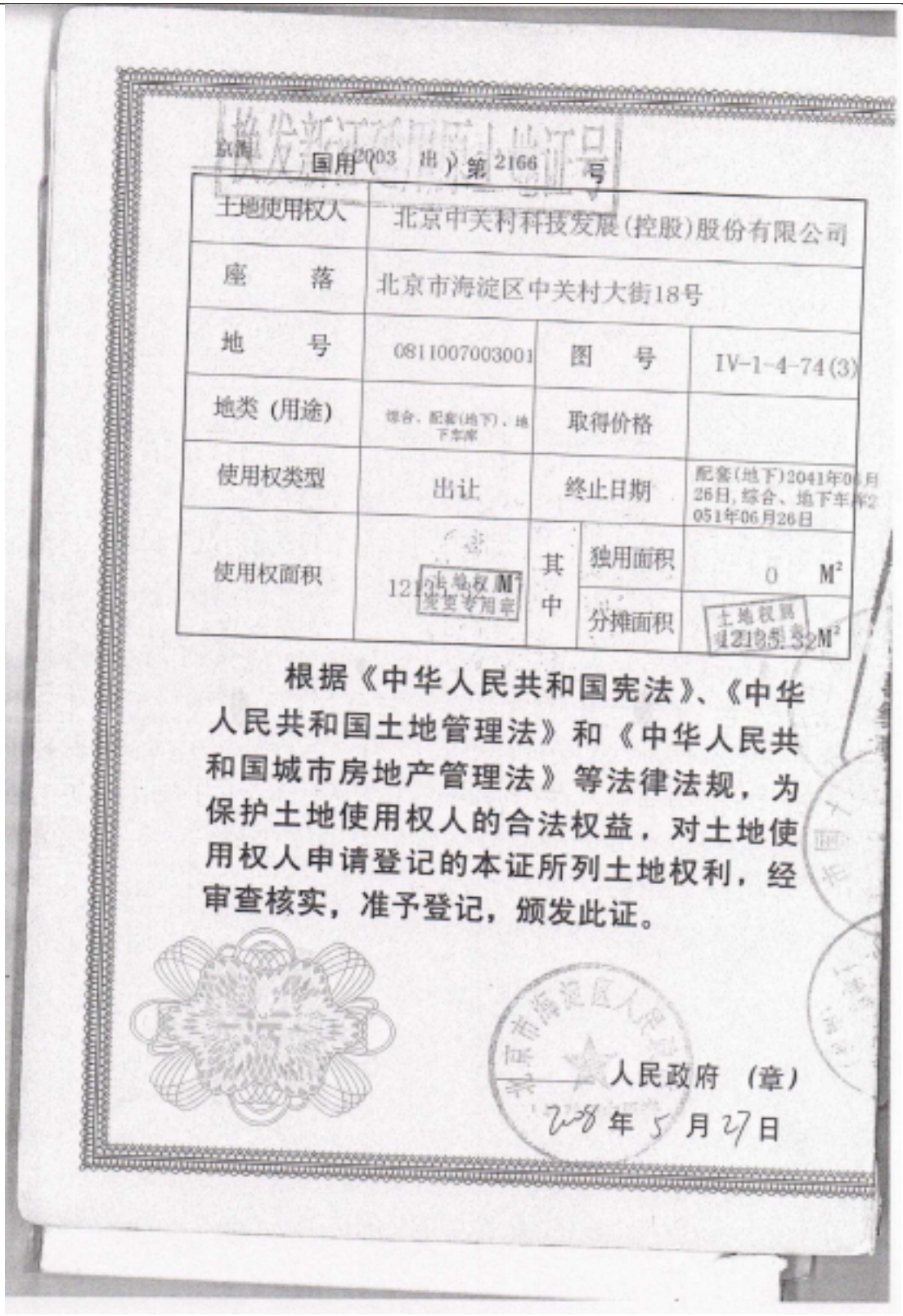
住　　所　北京市海淀区中关村南大街32号

登记机关　2019 年 08 月 06 日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn


中华人民共和国
国有土地使用证



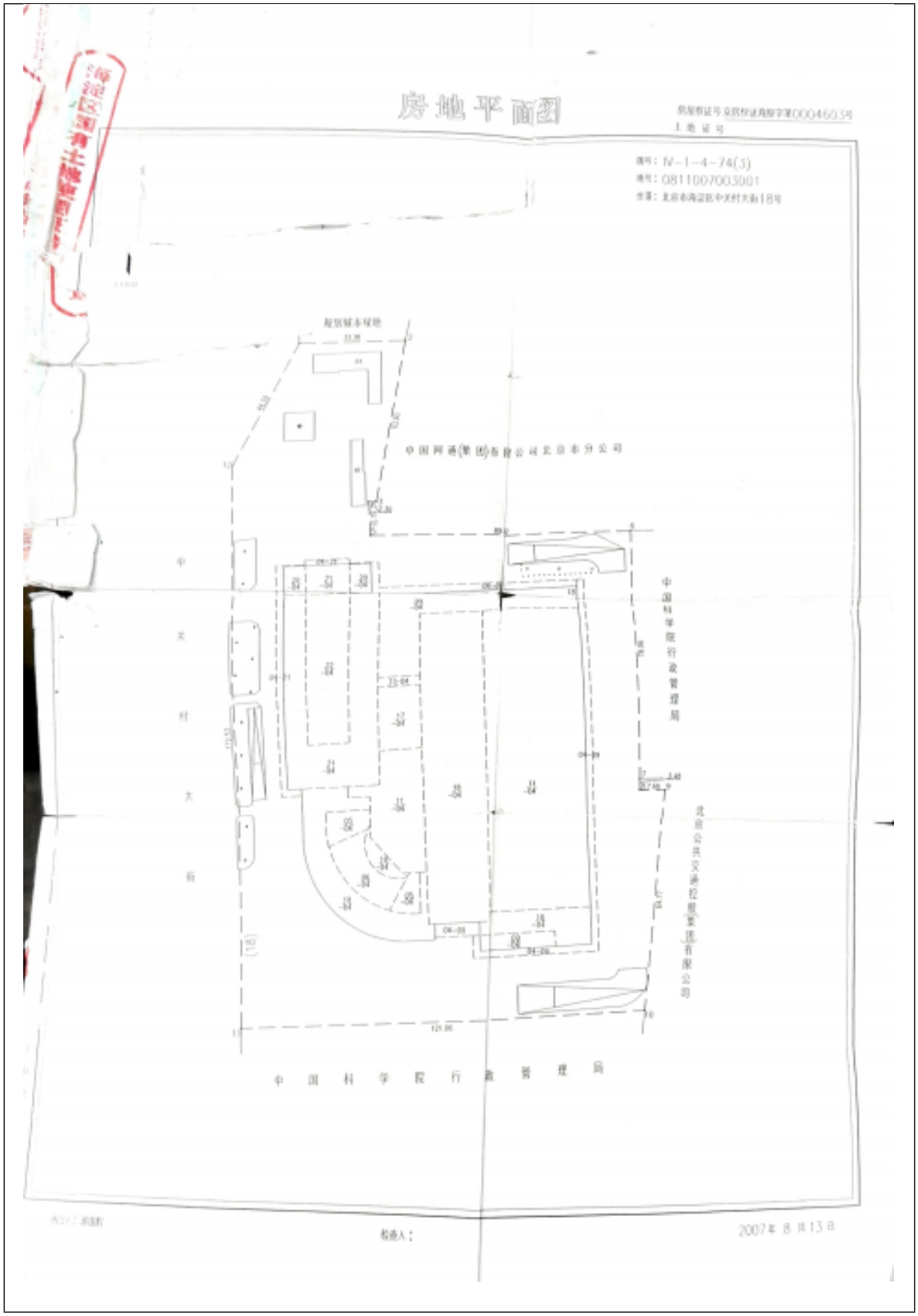
京海 国用（2003 出）第 2166 号

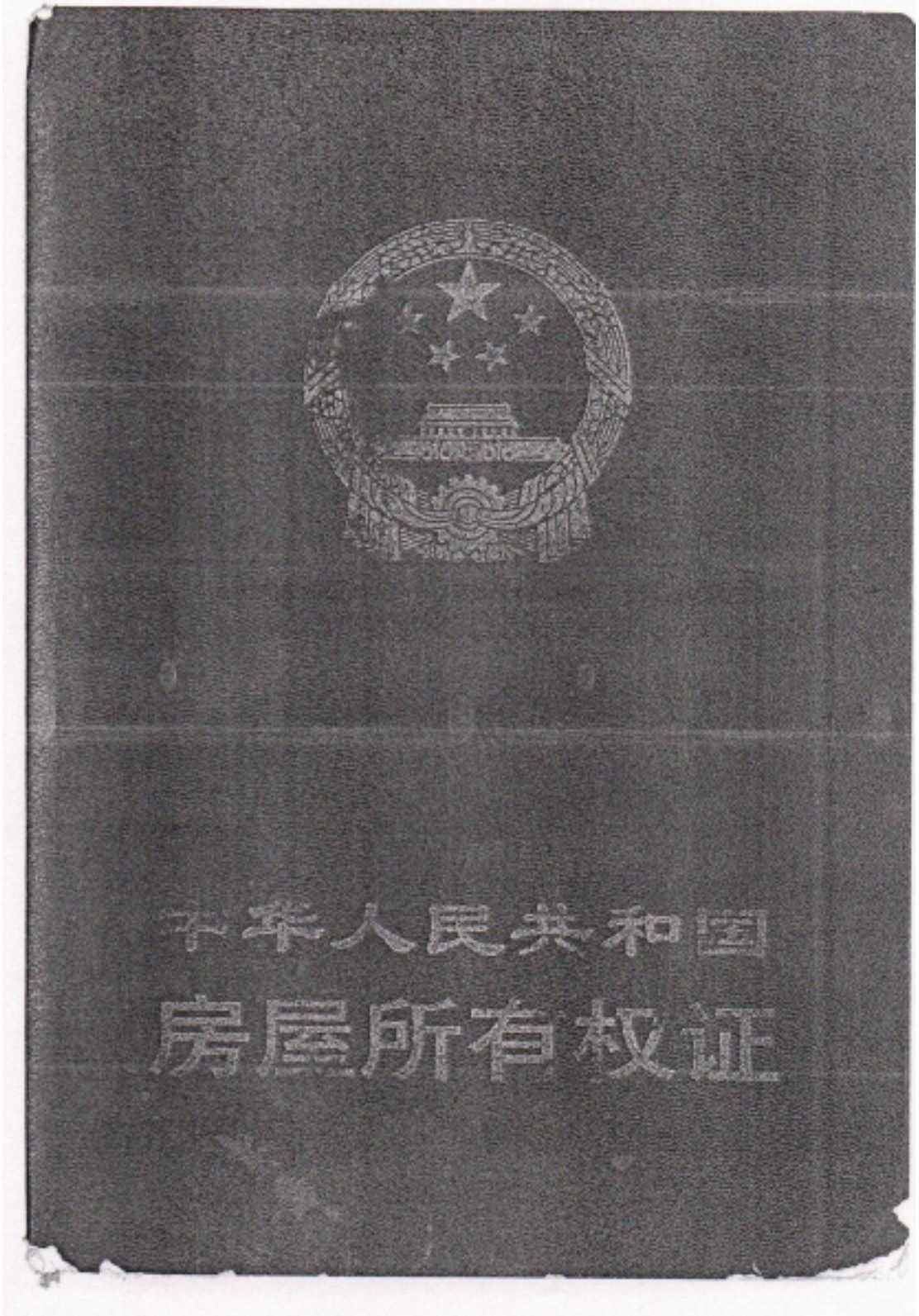
土地使用权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		
座　　落	北京市海淀区中关村大街18号		
地　　号	0811007003001	图　　号	IV-1-4-74(3)
地类（用途）	综合、配套(地下)、地下车库	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	配套(地下)2041年06月26日,综合、地下车库2051年06月26日
使用权面积	12135.32M²	其中 独用面积	0 M²
		其中 分摊面积	12135.32M²

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。

人民政府（章）

二〇〇三年五月二十七日


房地平面图
中国科学院行政管理局

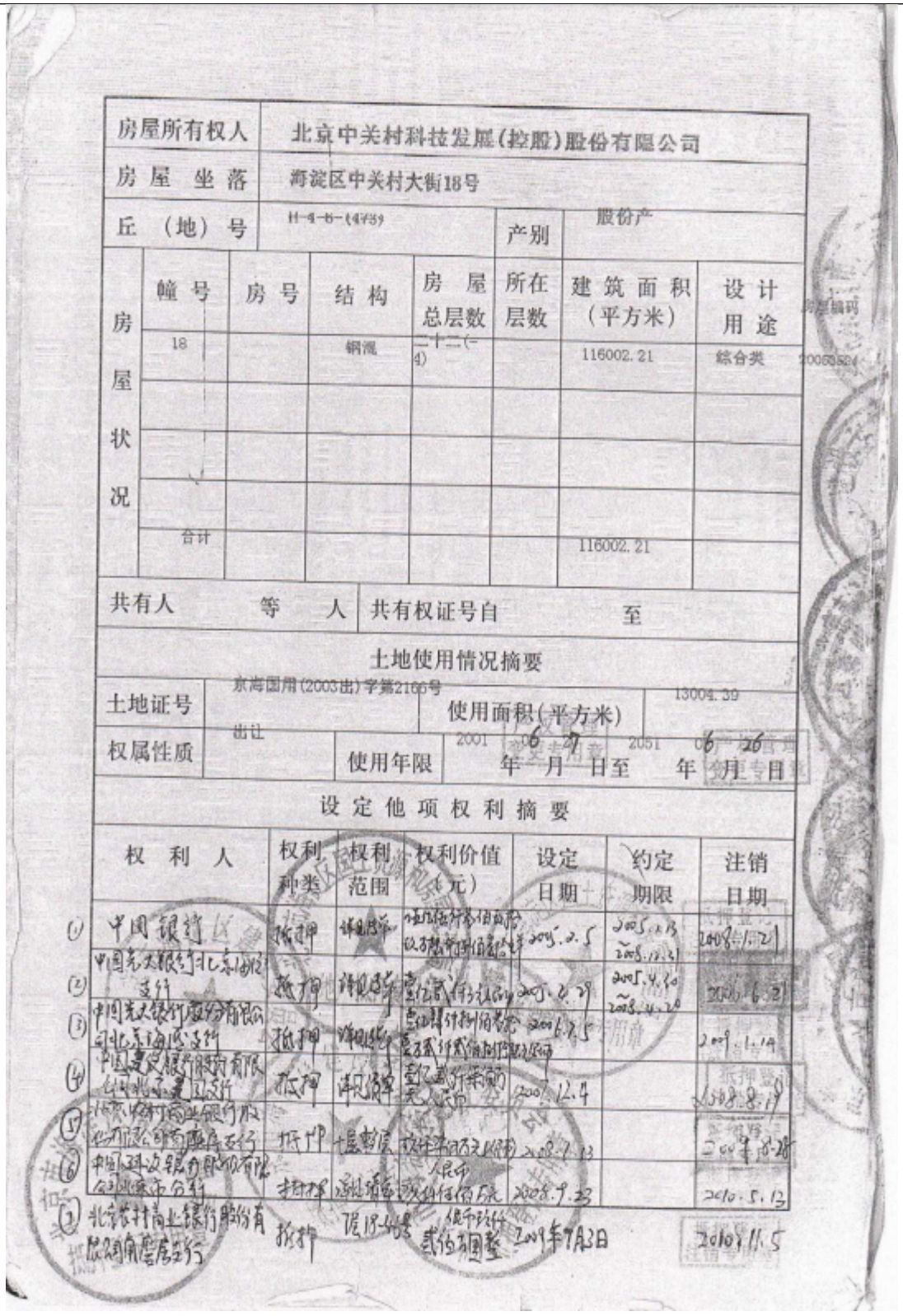

中华人民共和国
房屋所有权证

京 房权证海股 字第 0004603 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》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关（盖章）：



房屋所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司						
房屋坐落	海淀区中关村大街18号						
丘(地)号	计-9-85-(4平方)			产别	股份产		
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
	18		钢混	二十二(-4)		116002.21	综合类
	合计					116002.21	

共有人 等 人	共有权证号自 至

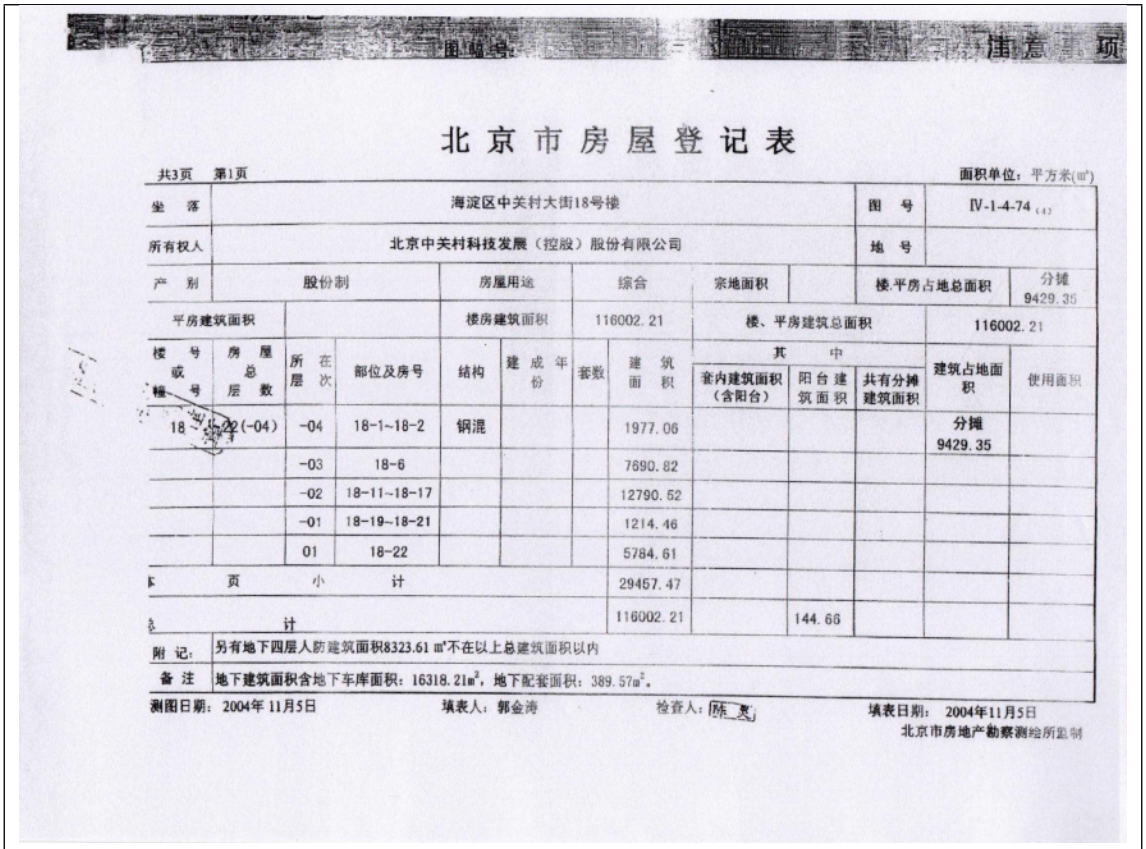
土地使用情况摘要

土地证号	京海国用(2003出)字第2166号	使用面积(平方米)	13004.39
权属性质	出让	使用年限	2001 06 27 至 2051 06 26 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
(1)	中国银行	抵押	土地使用权	人民币	2005.2.5	2005.2.5~2005.12.31	2008.12.2
(2)	中国光大银行股份有限公司北京上地支行	抵押	土地使用权	人民币	2007.6.29	2007.4.30~2008.4.30	2008.6.2
(3)	中国光大银行股份有限公司北京上地支行	抵押	土地使用权	人民币	2008.6.25		2009.1.14
(4)	中国建设银行股份有限公司北京建国支行	抵押	土地使用权	人民币	2008.12.4		2008.8.19
(5)	中国农业银行股份有限公司北京海淀西区支行	抵押	土地使用权	人民币	2008.7.13		2009年10月
(6)	中国工商银行股份有限公司北京海淀西区支行	抵押	土地使用权	人民币	2008.9.23		2010.5.13
(7)	北京银行股份有限公司中关村支行	抵押	土地使用权	人民币	2009年7月3日		2010.11.5

仅供中关村科技发展(控股)股份有限公司办理银行贷款或相关调整使用



北京市房屋登记表

共3页 第1页　　面积单位：平方米(㎡)

坐落	海淀区中关村大街18号楼							图号	Ⅳ-1-4-74 (4)	
所有权人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司							地号		
产别	股份制		房屋用途	综合	宗地面积			楼、平房占地总面积		分摊 9429.35
平房建筑面积			楼房建筑面积	116002.21	楼、平房建筑总面积				116002.21	

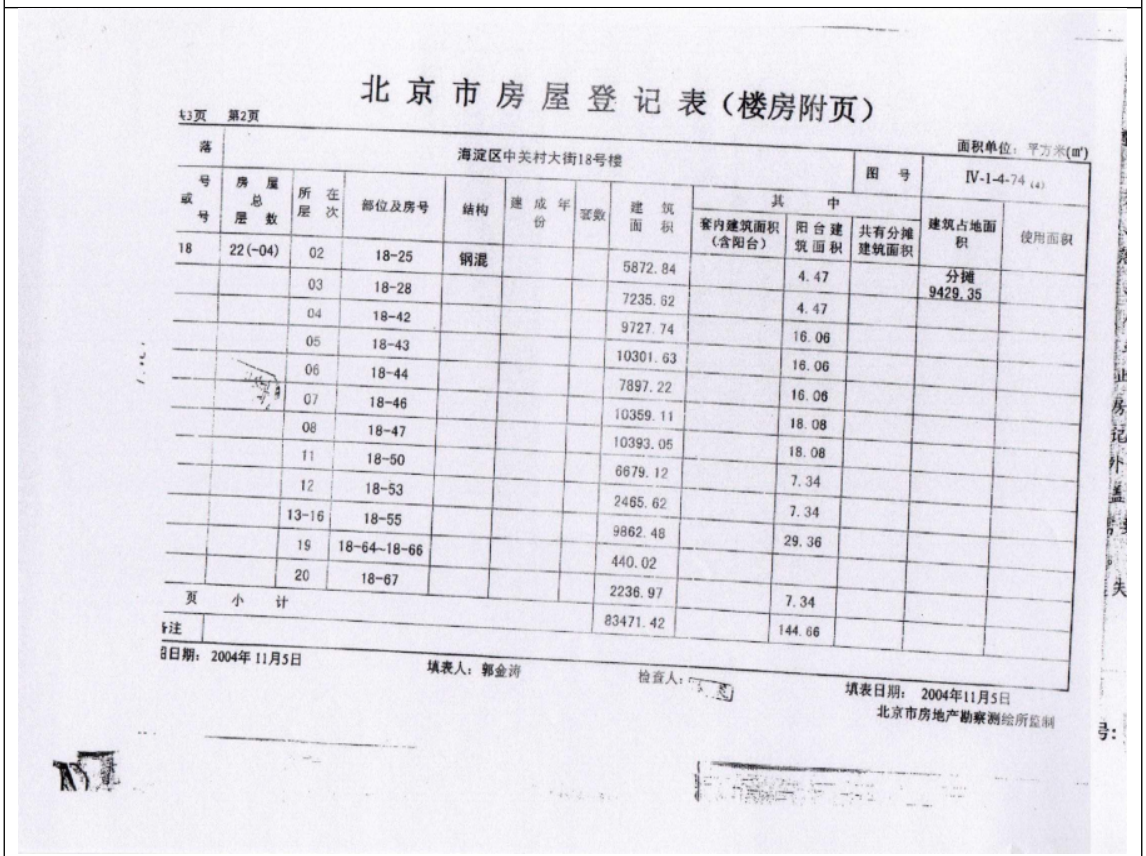
楼号或幢号	房屋总层数	所在层次	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	其中：套内建筑面积（含阳台）	其中：阳台建筑面积	其中：共有分摊建筑面积	建筑占地面积	使用面积
18	22(-04)	-04	18-1~18-2	钢混			1977.06				分摊 9429.35	
		-03	18-6				7690.82					
		-02	18-11~18-17				12790.52					
		-01	18-19~18-21				1214.46					
		01	18-22				5784.61					
本页小计							29457.47					
总计							116002.21		144.66			

附记：另有地下四层人防建筑面积8323.61 ㎡不在以上总建筑面积以内

备注：地下建筑面积含地下车库面积：16318.21㎡，地下配套面积：389.57㎡。

测图日期：2004年11月5日　　填表人：郭金涛　　检查人：[illegible]　　填表日期：2004年11月5日

北京市房地产勘察测绘所监制



北京市房屋登记表（楼房附页）

共3页 第2页　　面积单位：平方米(㎡)

坐落	海淀区中关村大街18号楼							图号	Ⅳ-1-4-74 (4)	

楼号或幢号	房屋总层数	所在层次	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	其中：套内建筑面积（含阳台）	其中：阳台建筑面积	其中：共有分摊建筑面积	建筑占地面积	使用面积
18	22(-04)	02	18-25	钢混			5872.84		4.47		分摊 9429.35	
		03	18-28				7235.62		4.47			
		04	18-42				9727.74		16.06			
		05	18-43				10301.63		16.06			
		06	18-44				7897.22		16.06			
		07	18-46				10359.11		18.08			
		08	18-47				10393.05		18.08			
		11	18-50				6679.12		7.34			
		12	18-53				2465.62		7.34			
		13-16	18-55				9862.48		29.36			
		19	18-64~18-66				440.02					
		20	18-67				2236.97		7.34			
本页小计							83471.42		144.66			

备注

测图日期：2004年11月5日　　填表人：郭金涛　　检查人：[illegible]　　填表日期：2004年11月5日

北京市房地产勘察测绘所监制

注 意 事

北京市房屋登记表（楼房附页）

共3页 第3页

面积单位：平方米(m²)

坐落	海淀区中关村大街18号楼								图号	Ⅳ-1-4-74 (4)	
门牌号或编号	房屋总层数	所在层次	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	其中			
								套内建筑面积（含阳台）	阳台建筑面积	共有分摊建筑面积	建筑占地面积	使用面积
18	22(-04)	21	18-68	钢混			2227.12				分摊	
		22	18-69				846.20				9429.35	
页小计							3073.32					
备注												

登记日期：2004年11月5日　　填表人：郭金涛　　检查人：[illegible]　　填表日期：2004年11月5日

北京市房地产勘察测绘所监制

产权持有单位承诺函

博文房地产评估造价集团有限公司：

因 抵押贷款 的需要，需对我公司持有的位于海淀区中关村大街18号部分楼层房地产抵押价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、本次评估所对应的经济行为符合国家规定；

2、我方所提供的资料真实、准确、完整、合法合规，有关重大事项如实、充分地揭示；

3、纳入评估范围的房地产与经济行为涉及的房地产范围一致，不重复、不遗漏；

4、纳入评估范围的房地产权属明确清晰，出具的房地产权属等证明文件真实、合法、有效；

5、纳入评估范围的房地产在价值时点至评估报告出具日期间发生的影响评估行为及结果的事项，我方会及时完整的披露、告知；

6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、房地产真实存在，我方提供的数据真实有效。

8、估价对象：北京市海淀区中关村大街18号部分综合、地下库房、地下车位等用途房地产，建筑面积23514.30平方米的综合用房(综合、地下库房、地下车位)的房屋所有权和所分摊的2636.06平方米国有出让土地使用权。详见下表：

部位及房号		建筑面积(m^2)	规划用途
03层(03)	301	603.75	综合
	302	230.07	综合
04层(04)	401	168.58	综合
	402	676.87	综合
	403	312.14	综合
	404	119.27	综合
	405	202.41	综合

	406	142.52	综合
05 层(05)	501	170.37	综合
	502	681.04	综合
	503	314.71	综合
	504	121.69	综合
	505	204.07	综合
	506	149.34	综合
地上部分小计		4096.83	
部位及房号		建筑面积(m²)	规划用途
地下二层		8552.31	车位(192 个)
		3191.17	库房(18 个)
地下三层		5354.45	车位(121 个)
		1734.90	库房(8 个)
地下四层		584.64	库房(5 个)
地下车库小计		13906.76	
地下库房小计		5510.71	
地下部分小计		19417.47	
地上地下合计		23514.30	

产权持有单位（公章）：北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

日期：2026 年 9 月 10 日

附件 2：不动产权登记信息查询结果告知单

不动产登记信息查询结果告知单

扫二维码验真

编号：20263218612（移）

刘晓雷：

您(证件号320322198610241334)于 2026 年 11 月 03 日申请查询不动产登记信息，受理编号为 [illegible]2026[illegible]03000884，查询条件为 京房权证海股字第0004603号，查询用途为 抵押。

经查询，结果如下：

一、所有权/使用权登记信息

序号	权利人	不动产坐落	宗地面积/房屋建筑面积（㎡）	用途	房屋是否共有
1	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街18号-2层2-004	-/44.99	车位	否
2	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街18号-2层2-013	-/44.99	车位	否
3	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街18号-2层2-029	-/43.26	车位	否
4	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街18号-2层2-032	-/43.26	车位	否
5	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街18号-2层2-038	-/43.26	车位	否
6	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街18号-2层2-039	-/43.26	车位	否
7	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街18号-2层2-041	-/43.26	车位	否
8	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街18号-2层2-047	-/50.55	车位	否
9	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街18号-2层2-054	-/44.99	车位	否
10	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街18号-2层2-098	-/44.99	车位	否
11	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	海淀区中关村大街18号-2层2-099	-/44.99	车位	否

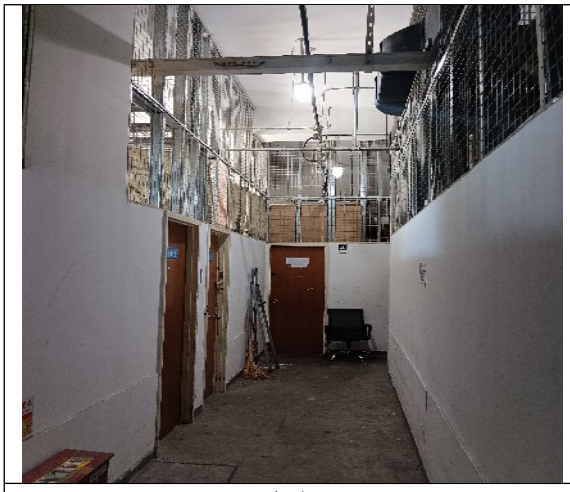
第 1 页 共 83 页

附件 3：估价对象位置图


中关村
海底捞火锅
北京名流软件有限公司
北京鸿源智鹏投资管理有限公司
C1
4号线大兴线
中关村科技贸易中心-西门
8号楼
中关村科技贸易中心写字楼-B座
论思教育
樊登书店
51号楼
中关村大街辅路
中关村大街
中关村科技贸易中心-写字楼
科贸电子大厦
ASUS华硕电脑专卖
中关村科贸中心写字楼-A座
2号楼
亲子猫国际教育
北京美乐美学教育科技有限公司
超子数码
绿联
微星msi笔记本旗舰店
华创手机电脑
中关村科技贸易中心-南门
手机电脑专卖
海花大厦
C3
825号楼
826号楼
1号楼
隆兴意生

附件 4：估价对象实地查勘情况及相关照片

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>小区入口</td><td>物业外观</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>单元入口</td><td>内部</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>内部</td><td>内部</td></tr>
</table>

	
内部	内部
	
内部	内部
	
内部	内部



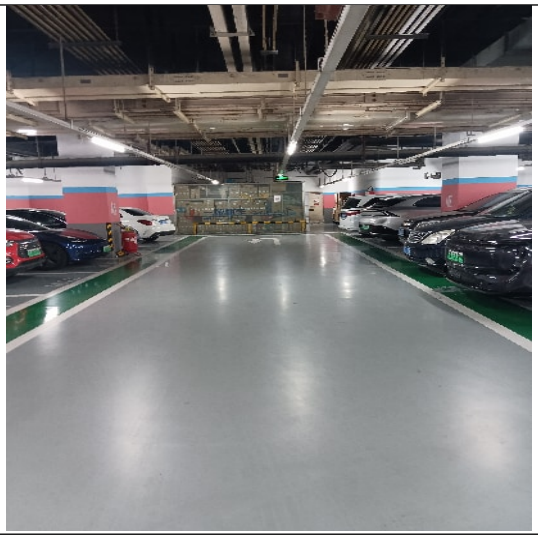
内部



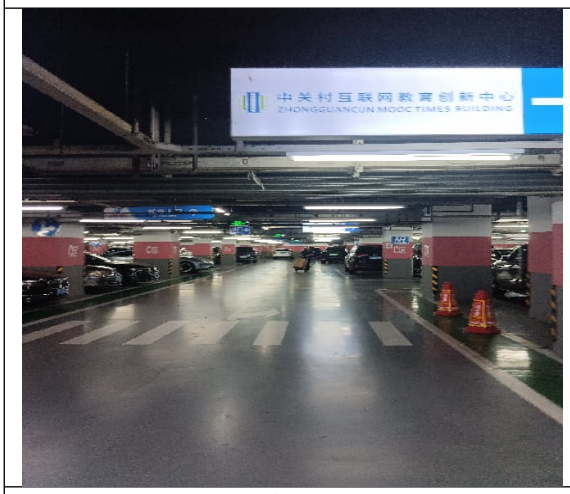
内部



内部



内部



内部



内部

	
勘查人员内部照	勘查人员外部照

附件 5：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



营业执照

（副本）(16-1)

统一社会信用代码 91110000735403302

名　　称　博文房地产评估造价集团有限公司
类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人　徐文井
经营范围　一般项目：房地产咨询；工程造价咨询业务；招投标代理服务；不动产登记代理服务；市场主体登记注册代理；房地产评估；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；土地整治服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；企业信用调查和评估；软件开发；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；人工智能应用软件开发；人工智能理论与算法软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用系统；云端档案服务外包；信息系统集成服务；数据处理和存储支持服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务；国土空间规划编制；建设工程监理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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　7000万元
成立日期　2002年05月27日
住　　所　北京市西城区广安门外大街甲122号2号楼北京广运宾馆9层903、902室

登记机关　2025年02月28日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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。

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：博文房地产评估造价集团有限公司

法 定 代 表 人：徐文井
（执行事务合伙人）

住 所：北京市西城区广安门外大街甲 122 号 2 号楼北京广运宾馆 9 层 903、904 室

统一社会信用代码：911100007394033502

备 案 等 级：一级

证 书 编 号：建房估备字[2015]025 号

有 效 期 限：2024 年 08 月 06 日至 2027 年 08 月 05 日

发证机关(公章)

二〇二四年八月六日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

附件 6：注册房地产估价师估价资格证书复印件



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.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00301238

姓 名 / Full name
罗志泉

性 别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
362429197804200076

注 册 号 / Registration No.
2320140069

执业机构 / Employer
博文房地产评估造价集团有限公司

有效期至 / Date of expiry
2029-05-25

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.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00301454

姓 名 / Full name
刘晓雷

性 别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
320322198610241334

注 册 号 / Registration No.
3220170358

执业机构 / Employer
博文房地产评估造价集团有限公司

有效期至 / Date of expiry
2029-08-16

持证人签名 / Bearer's signature