

估价报告书

中国吉林省长春市朝阳区人民大街135号长春名门饭店、朝阳区新民大街1448号长白山宾馆、南关区人民大街138-1号紫荆花饭店市场租金评估

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
2021年7月23日



租金评估报告

估价报告编号：

F/SZ/2107/2425/WZ

估价项目名称：

中国吉林省长春市朝阳区人民大街135号长春名门饭店、朝
阳区新民大街1448号长白山宾馆、南关区人民大街138-1号
紫荆花饭店市场租金评估

估价委托人：

东北电气发展股份有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

费金标 (4419960022)

王芷 (4420180087)

估价报告出具日期：

二〇二一年七月二十三日

二维码编号：

2107/SZ0830-02

吉林省长春市朝阳区人民大街135号长春名门饭店、朝阳区新民大街1448号长白山宾馆、南关区人民大街138-1号紫荆花饭店市场租金评估

致估价委托人函

敬启者：

承蒙委托，我们根据为提供交易参考而评估房地产市场租金之估价目的，查询、收集所需的相关资料，遵循必要的估价程序与原则，选用科学合理的估价方法，对以下物业之市场租金进行了专业分析、测算和判断。估价结果如下：

估价对象 1 中国吉林省长春市朝阳区人民大街 135 号长春名门饭店，租赁面积 18,718.97 平方米；估价对象 2 朝阳区新民大街 1448 号长白山宾馆，租赁面积 37,004.04 平方米、估价对象 3 南关区人民大街 138-1 号紫荆花饭店，租赁面积 33,401.97 平方米，估价对象 1、2、3 合计租赁面积为 89,124.98 平方米，在价值时点 2021 年 7 月 13 日，在估价假设和限制条件下，租金评估单价为 0.52 元/平方米/天，年租金为人民币 16,900,000 元（大写人民币壹仟陆佰玖拾万元整）。详细评估结果请参阅下页评估结果明细表。

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二一年七月二十三日至二〇二二年七月二十二日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二一年七月二十三日

吉林省长春市朝阳区人民大街135号长春名门饭店、朝阳区新民大街1448号长白山宾馆、南关区人民大街138-1号紫荆花饭店市场租金评估

评估结果明细表				
名称	坐落	租赁面积 (平方米)	租赁单价 (元/平方米/天)	年租金 (元)
名门饭店	朝阳区人民大街 135 号长春名门饭店	18,718.97	0.52	3,600,000
长白山宾馆	朝阳区新民大街 1448 号长白山宾馆	37,004.04	0.52	7,000,000
紫荆花饭店	南关区人民大街 138-1 号	33,401.97	0.52	6,300,000
合计		89,124.98	—	16,900,000

备注:

- 1、本次评估结果对应的是估价对象整体出租的租金水平，为含税价。
- 2、本次评估假设估价对象能够满足酒店经营的一般功能。
- 3、根据委托人介绍，估价对象于价值时点存在出租情况，对此交易双方已约定“现有承租人如继续承租，在租物业的权益归海南逸唐飞行酒店管理有限公司获得”。但目前存在未征求取得现有承租人同意的情况，本次评估未考虑该情况对估值结果的影响。
- 4、年租金取整至十万位。
- 5、租金定义为不含管理费、停车费、空调费、保险费、房地产税费及相关费用的净租金。

目录

	<u>页码</u>
1 估价师声明	4
2 估价假设和限制条件	5
3 估价结果报告	8
3.1 估价委托人.....	8
3.2 房地产估价机构.....	8
3.3 估价目的.....	8
3.4 估价对象.....	8
3.5 市场背景分析.....	17
3.6 价值时点.....	20
3.7 估价原则.....	21
3.8 估价依据.....	21
3.9 估价方法.....	22
3.10 估价结果.....	23
3.11 注册房地产估价师.....	23
3.12 实地查勘期.....	24
3.13 估价作业期.....	24
4 附件	25
4.1 估价对象位置示意图	
4.2 估价对象外观和内部状况照片	
4.3 估价对象周边景观	
4.4 估价所依据的其他文件资料	
4.5 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件	

1 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们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。
- 1.2 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 我们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。
- 1.4 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）形成意见和结论，撰写本估价报告。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

估价对象的所有权人依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

本次评估为假设估价对象拥有完全产权前提下的公开市场租金价格。

本次评估的租金为该物业按现状持续经营下的整租租金。

在实际租赁交易中，租金价格受交易双方谈判能力、租期长短、免租期、装修条件、承租方品牌及相关条件的影响，租金价格会在 10~20%之间上下浮动，提请报告使用人注意。

估价对象均以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

价值时点为 2021 年 7 月 13 日，查勘日期为 2021 年 7 月 20 日，价值时点与查勘日期不一致，我们乃假设价值时点状况和查勘日期一致，并以此作为我们的评估基准。

根据委托方提供之海南逸唐飞行酒店管理有限公司与长春名门饭店有限公司、吉林省旅游集团有限责任公司长白山宾馆、吉林省旅游集团有限责任公司紫荆花饭店签订的《房屋租赁合同》，各估价对象的评估范围为租赁的酒店的经营面积，分别为 18,718.97 平方米、37,004.04 平方米和 33,401.97 平方米。我们以此作为估价对象的建筑面积依据，如实际情况与此不符，评估结果将作相应调整。

根据委托人介绍，估价对象于价值时点存在出租情况，对此交易双方已约定“现有承租人如继续承租，在租物业的权益归海南逸唐飞行酒店管理有限公司获得”。但目前存在未征求取得现有承租人同意的情况，本次评估未考虑该情况对估值结果的影响。

根据委托方提供之海南逸唐飞行酒店管理有限公司与长春名门饭店有限公司、吉林省旅游集团有限责任公司长白山宾馆、吉林省旅游集团有限责任公司紫荆花饭店签订的《房屋租赁合同》，房屋租赁期限为 1 年零 4 个月，自 2021 年 9 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日。

根据委托方提供信息，估价对象于价值时点已经设立抵押，根据委托方指示，本次评估未考虑设定抵押对估值的影响。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得委托方或承租人提供给我们的估价对象的包括但不限于规划许可、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场租金产生的影响。

在估价中，我们没有考虑所有权人凭借售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场租金产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场租金产生的影响。

2.2 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实事项假设。

2.4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

2.5 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二一年七月二十三日至二〇二二年七月二十二日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

最近爆发的新型冠状病毒（COVID-19）为全球金融市场带来了极大的动荡，亦给房地产市场带来不确定性。预计房地产价值将对这场大流行的发展和金融市场的变化非常敏感。房地产的营销和议价销售时间将比平常更长，对不同部分市场或有不同程度的影响。至于估值可以维持多长时间、以及房地产价格可能在短时间内发生迅速且重大的波动，则存在不确定性。吾等无法考虑在估值日期之后市场状况的任何后续变化及其如何对房地产价值产生影响。若有任何一方在进行任何交易时参考吾等之估值，则必须牢记这段时间内的市场波动性很高，并且自估值日期起，房地产价值可能会或不会发生变化。

截至报告出具日期估价师已经就疫情对本次估价目的、估价方法、假设和限制条件、重要参数和估价结果进行了审慎充分的论证，对目前可以观察到的和能够估计到的疫情影响在本次估价程序、估价方法和重要参数、估价假设和前提等在估价报告中做了相应的提示和说明。对于估价报告的使用，需要提示委托人、估价相关当事人等全部报告使用人在应用报告结论实施经济行为时，应充分判断疫情对经济的影响程度是否明显加深或者出现了估价过程中未能预计的情况，如果符合上述情形必须进行重新估价。需要声明的是估价师不应承担报告期后发生的且估价过程中未能预见的由于疫情造成的对估价结果的影响，在此情况下估价师亦不承担报告使用人执行相关经济行为而造成的损失。

本估价报告仅供委托方为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

机构名称：东北电气发展股份有限公司
法定代表人：祝捷
地 址：海南省海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码：91440300748859253X
法定代表人：程家龙
地 址：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
资质等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：2023年11月03日止

3.3 估价目的

本次估价为供委托方交易参考目的而评估房地产市场租金。

3.4 估价对象

3.4.1 基本状况

估价对象1名门饭店：

长春名门饭店位于长春市朝阳区长春市人民大街4501号，1996年开业。钢混结构，地下2层，地上25层，B2-B1层层高4.5-5.1米，地上层高3.1-4.5米。总占地面积5,600平方米，总建筑面积35,294平方米。该项目共配备7部客梯，其中4部客梯，2部员工梯，1部货梯，49个地面停车位，物业维护状况良好。

根据委托方要求，本次评估其中的租赁签约面积，为酒店的经营面积18,718.97平方米。

装修情况：

外墙：花岗岩、玻璃幕墙
窗：塑钢窗
入户门：平开门

大堂

地面 : 大理石
墙面 : 大理石
天棚 : 石膏板吊顶

公共区域

地面 : 大理石、地毯
墙面 : 大理石
天棚 : 吊顶

客房

地面 : 地毯、地板、地砖
墙面 : 壁纸
天棚 : 吊顶
门 : 木门

估价对象2长白山宾馆:

长白山宾馆位于长春市朝阳区新民大街1448号，于1976年5月动工，1982年5月开业。长白山宾馆包括主楼和吉菜食府，总占地面积36,000平方米，总建筑面积40,893.04平方米，其中地上面积36,193.04平方米，地下面积4,700平方米。该项目共配备5部客梯，3部货梯，180个地上停车位，物业维护状况良好。

根据委托方要求，本次评估其中的租赁签约面积，为酒店的经营面积37,004.04平方米。宾馆主楼为混合结构，共13层，其中地下一层，地上12层，拥有客房271间，其中标准间230间，套房41间。根据委托方提供的房屋所有权证，长白山宾馆主楼建筑面积为18,484平方米，层高4.5米。

各层功能分布:

一层 : 大堂、咖啡厅、会议室及商务中心
二层 : 客房和会议室
三、四层 : 客房
五层 : 客房和商务中心
六至十二层 : 客房和会议室
地下一层 : 人防工程

装修情况:

外墙 : 花岗岩、条形砖
窗 : 塑钢窗，双层中空夹胶玻璃
入户门 : 平开门

大堂

地面 : 大理石

墙面 : 大理石、乳胶漆
天棚 : 石膏板吊顶

公共区域

地面 : 大理石、地毯
墙面 : 壁纸、木制作
天棚 : 吊顶

客房

地面 : 地毯、地板
墙面 : 壁纸
天棚 : 乳胶漆、吊顶
门 : 木门

吉菜食府建筑结构为钢筋混凝土结构，共六层，其中地下一层，地上五层，2005年建成，2007年12月正式开业。依据委托方提供的《房地产权证》，房屋总建筑面积18,520.04平方米。层高4.5米。

各层功能分布:

地下一层: 白金国际会所
一层: 大堂、餐厅、厨房
二层: 银色大厅、自助餐厅、中餐包房
三层: 日式、韩式料理、中餐包房
四层: 中餐包房
五层: 金色大厅、天池厅

装修情况:

外墙 : 花岗岩
窗 : 塑钢窗, 双层中空夹胶玻璃
入户门 : 旋转门

大堂

地面 : 大理石
墙面 : 大理石
柱面 : 大理石
天棚 : 吊顶

公共区域

地面 : 大理石
墙面 : 装饰玻璃、木制做

天棚 : 吊顶
楼梯 : 大理石

包房
地面 : 地毯
墙面 : 壁纸、木制作
天棚 : 吊顶

参见附件4.2之「估价对象外观和内部物业照片」

估价对象3紫荆花饭店:

紫荆花饭店位于长春市南关区人民大街138-1号,为一栋22层集客房、餐饮、商务、会议为一体的多功能酒店,分南、北两区,地下二层,北区地上19层,南区地上21层,该饭店于1994年动工兴建,1999年7月开始营业。房屋结构为钢混,首层4.5米,2-3层3.8米,其它楼层3.3米。紫荆花饭店总建筑面积53,440.27平方米,拥有标间、套房和总统套等共计256间客房,中、西餐厅及餐饮包房,大中小会议室及宴会厅等。酒店配套7部电梯,52个地下停车位。房屋及配套设施维护状况较好。

根据委托方要求,本次评估其中的租赁签约面积,为酒店的经营面积33,401.97平方米。

各层功能分布:

一层:大堂、西餐厅、酒吧及商场
二层:中餐厅及包间
三层:夜总会、多功能宴会厅及宴会包间
四-五层:写字间
六层:会议室
七层、八层:会议室、客房
九-十四层:客房、出租写字间
十五-二十一层:写字间

装修情况:

外墙 : 大理石、玻璃幕、瓷砖
窗 : 塑钢窗,双层中空夹胶玻璃
入户门 : 旋转门

大堂

地面 : 大理石
墙面 : 大理石
柱面 : 大理石
天棚 : 石膏板吊顶

公共区域

地面 : 大理石
墙面 : 壁纸、木制作
天棚 : 石膏板吊顶

客房
地面 : 地毯
墙面 : 壁纸
天棚 : 乳胶漆

3.4.2 区位状况

长春市之位置

长春市地处中华人民共和国东北地区中部、京哈与珲乌2条交通线交会处,是吉林省的政治、经济、文化中心。长春市西北与松原市毗邻,西南和四平市相连,东南与吉林市相依,东北同黑龙江省接壤。

长春市之行政区、地域、人口

长春市区面积4,906平方公里,四环内建成区(核心建成区)面积379.94平方公里,五环内建成区面积660.19平方公里(五环-绕城高速以内)。目前,根据现行行政区,长春市现辖朝阳、南关、宽城、绿园、二道、双阳、九台7个区,榆树、德惠、农安3个县(市)及5个开发区。

至2019年末,长春市户籍人口总数达到753.8万人,其中城镇人口约445.1万人,乡村人口为308.7万人。



根据长春市统计局数据显示,2019年末全市户籍总人口为753.8万人。其中,市区人口445.1万人,四县(市)人口308.7万人。全市人口出生率为7.63%,死亡率5.48%,自然增长率2.15%。

长春市之交通条件

长春位于中国东北三省的地理中心，是连接辽宁和黑龙江两省的重要节点。市内拥有一流的龙嘉国际机场、便捷的轨道交通网，连接周边所有城市的高速公路，铁路、公路、轻轨、航空和管道等运输方式齐全，构成了全方位、立体化、大运量的高效交通运输网络。

航空

长春龙嘉国际机场为4D级，开辟了39条国内外航线，使长春的对内对外交往更加高效便捷。国际上已开通长春至汉城、仙台、东京、香港、俄罗斯新西伯利亚；国内航线已开通长春至北京、上海、成都、昆明、厦门、西安、桂林等主要城市。

铁路

铁路贯通东西南北，四通八达。长春的铁路位处京哈线铁路大动脉上，贯通南北，连接东西，通达国内各大城市，现已开通直达北京、广州、西安、上海等地的特快、直达列车。有长春至大连、哈尔滨、白城、图们、4条铁路干线的交汇点。日发送旅客6万多人次。长春铁路分局运输生产布局调整后车务系统共有9个单位，长春、四平、长春北、白城站，长春、大安北、白城、郑家屯车务段和陶榆管理中心。管内车站总数127个，其中特等站1个，一等站3个，二等站7个，三等站19个，四等站84个，五等站13个。于2012年末开通的哈大高速铁路，大大提升了长春市的客运水平。

高速公路

长春市的高速公路建设发展迅速，目前，已经开通了长春—四平、长春—吉林、长春—营城子、长春—扶余高速公路。长春—四平高速公路是国家公路骨干，该线全长133公里。长春—吉林高速公路，是通往图们江下游经济开发区的黄金通道，该路段全长83.55公里。长春—营城子高速公路，是长春至白山公路中的一段，是吉林省30年公路网“四纵三横两环出口成网”布局中的重要组成部分。该路全长68.83公里。长余高速公路于2002年9月通车，它是吉林省第一条省际高速公路，总长161公里，是吉林省最长的一条高速公路。

朝阳区

朝阳区位于吉林省省会长春市中南部，是长春市科技、文化、经济、教育、商贸中心城区。幅员面积237平方公里，人口60.8万人，下设重庆、永昌、清和、桂林、南站、南湖、红旗、湖西、富锋9个街道、53个小区，永春、乐山2个镇、24个村，以及1个省级开发区——长春朝阳经济开发区。特别是近年来，朝阳区按照“商贸富区、工业强区、文化兴区、诚信立区，全力构建幸福小区”的发展思路，加快主导产业提速升级，提升精品城区形象，加快新农村建设，全区经济稳步增长。

2019年，预计全区生产总值实现699.30亿元，同比增长4.0%。地方级财政收入实现13.2亿元，固定资产投资实现67亿。规模以上工业产值实现581.51亿元，同比增长5.46%。社会消费品零售总额实现876.1亿元，服务业增加值突破500亿元，利用外资2,175.4万美元。民营经济主营业务营业收入实现1832.6亿元，税金实现58.4亿元。

南关区

南关区位于长春市中南部，西起人民大街与朝阳区相接，北至新发路、上海路、光复路与宽城区相连，东临伊通河与二道区隔河相望，南至新立城镇、永春乡边界与净月开发区、高新开发区为邻。辖区面积 80 平方公里，是长春市面积最小的城区。共辖 12 街 1 乡，1 个省级开发区（南部都市经济开发区），7 个行政村，59 个社区，户籍人口约 49 万，实际居住人口约 70 万。南关区区位优势明显，是长春市的历史发祥地、文脉所在地、百年商埠地、红色基因发源地和行政中枢，也是未来长春现代化都市圈的中心城区。

2019 年，预计全区生产总值实现 699.30 亿元，实现 344.2 亿元。本级财政收入完成 11 亿元，引进内资 52.1 亿元，利用外资 1341 万美元。。

估价对象之位置状况

估价对象1名门饭店位于吉林省长春市朝阳区人民大街4501号，该物业东临人民大街，南侧邻吉林省电力大厦，西侧为丰顺街，北侧为吉林省电科院。

估价对象2长白山宾馆位于吉林省长春市朝阳区新民大街南端的东侧，新民大街、自由大路和工农大路交汇处。该物业东临新疆街，南侧临新民广场和南湖公园，西侧为新民大街，北侧临近长春市著名的商业街桂林路。

估价对象3紫荆花饭店位于吉林省长春市南关区人民大街东侧，该物业东侧和北侧为东北师范大学校区，南侧紧临长春市国税局，西侧临人民大街。

估价对象位置请参见附件4.1：估价对象位置示意图。

交通状况

估价对象1名门饭店位于人民大街西侧，紧邻桂林路商圈，距长春火车站约5公里，距长春龙嘉国际机场约40公里。附近有地铁1号线、G25路、6路、124路、160路、241路等公交线路，公共交通便利。人民大街是长春市交通主干路，道路通达性较好，对外交通便利。

估价对象2长白山宾馆位于新民大街南端的东侧，紧邻桂林路商圈，距长春火车站约7公里，距长春龙嘉国际机场约40公里。附近有地铁1号线、218路、G227路、156路、253路、120路、62路等公交线路，公共交通便利。新民大街、工农大路和自由大路是长春市交通主干路，道路通达性较好，对外交通便利。

估价对象3紫荆花饭店位于人民大街南端的东侧，距桂林路商业圈仅5分钟车程，距长春火车站约6公里，距长春龙嘉国际机场约38公里。附近有地铁1号线、6路、120路、124路、351路、232路等公交线路，公共交通便捷。人民大街是长春市交通主干路，道路通达性较好，对外交通便利。

周边环境及配套

名门饭店位于吉林省长春市朝阳区人民大街西侧，该物业东侧临近长春市动植物园和东北师范大学，南侧临近南湖公园，西侧临近长春市著名的商业街桂林路。所处区域为科研院所与高等院校的聚集区，且临近长春电影制片厂和南湖风景区，环境优美，自然及人文环境好。

长白山宾馆位于吉林省长春市朝阳区新民大街南端的东侧，新民大街、自由大路和工农大路交汇处。该物业东临新疆街，南侧临新民广场和南湖公园，西侧为新民大街，北侧临近长春市著名的商业街桂林路。所处区域为科研院所与高等院校的聚集区，且临近长春电影制片厂和南湖风景区，环境优美，自然及人文环境好。

紫荆花饭店位于吉林省长春市南关区人民大街南端的东侧，该物业北侧隔东北师范大学校区临近自由大路，人民大街与自由大路的交汇处为桂林路商业中心。南侧紧临长春市国税局，吉林大学（南岭校区）和中科院长春光学精密机械研究所。西侧隔人民大街与空军航空学院相对。所处区域为科研院所与高等院校的聚集区，且临近南湖风景区，环境优美，自然及人文环境好。

估价对象周边景观参见附件4.3：估价对象周边景观。

3.4.3 权益状况

委托方提供的产权证主要内容摘录如下：

名门饭店：

序号	房屋权证号	权利人	坐落	总层数	设计用途	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	权利限制
1	吉(2017)长春市不动产权第0034445号	长春名门饭店有限公司	朝阳区人民大街135号	26	商业服务用房	5,600	35,294	抵押

备注：根据国浩律师事务所出具的法律意见书，朝阳区人民大街 135 号与朝阳区人民大街 4501 号属于同一地理位置，由于土地管理部门命名原则变化的历史沿革原因，出现的差异化记载。

根据委托人说明，上述房产被抵押给长春农村商业银行股份有限公司四联大街支行，抵押面积为 35294 m²，抵押期限为 2020 年 7 月 30 日至 2023 年 7 月 29 日。

长白山宾馆：

房产证：

序号	房屋权证号	权利人	坐落	总层数	设计用途	建筑面积 (m ²)	权利限制
1	房权证长房权字第 1120002936 号	吉林省旅游集团有限责任公司	朝阳区新民大街 1448 号	13	经营用房	18,484	抵押
2	房权证长房权字第 1120002933 号	吉林省旅游集团有限责任公司	朝阳区新民大街 1448 号	5	公建	18,520.04	抵押

备注：根据国浩律师事务所出具的法律意见书，上述房产均被抵押给长春农村商业银行股份有限公司春城大街支行，他项权证号分别为吉（2020）长春市不动产证明第 0911956 号，吉（2020）长春市不动产证明第 0911954 号，抵押面积为 40893.04 平方米，抵押期限为 2020 年 12 月 24 日至 2023 年 11 月 10 日。

土地证：

序号	权证号	土地使用权人	坐落	土地面积	土地用途	到期日	权利限制
1	长国用（2010）第 040028656 号	吉林省旅游集团有限责任公司	朝阳区新民大街 1448 号	18,782	住宿餐饮用地	2044 年 12 月 3 日	抵押
2	长国用（2010）第 040028667 号	吉林省旅游集团有限责任公司	朝阳区新民大街 1448 号	7,022	住宿餐饮用地	2044 年 12 月 3 日	抵押

紫荆花饭店：

房产证：

序号	房屋权证号	权利人	坐落	总层数	设计用途	建筑面积 (m ²)	权利限制
1	房权证长房权字第2090001722号	吉林省旅游集团有限责任公司紫荆花饭店	南关区人民大街138-1号	22	商业服务用房	53,440.27	抵押

土地证：

序号	权证号	土地使用权人	坐落	土地面积	土地用途	到期日	权利限制
1	吉国用(2007)第010200057号	吉林省旅游集团有限责任公司(紫荆花饭店)	长春市南关区人民大街5688号	3258	其他商服用地	2029年11月11日	抵押

备注：根据国浩律师事务所出具的法律意见书，南关区人民大街138-1号与南关区人民大街5688号属于同一地理位置，由于土地管理部门命名原则变化的历史沿革原因，出现的差异化记载。

根据委托人的说明，上述房产办理了两个抵押登记。抵押权人均为长春农村商业银行股份有限公司大连金马路支行，他项权证号分别为吉(2020)长春市不动产证明第0908715号、吉(2020)长春市不动产证明第0909854号，抵押面积为53440.27 m²，抵押期限为2020年10月23日至2023年11月10日。

根据委托方提供信息，估价对象于价值时点已经设立抵押，根据委托方指示，本次评估未考虑设定抵押对估值的影响。

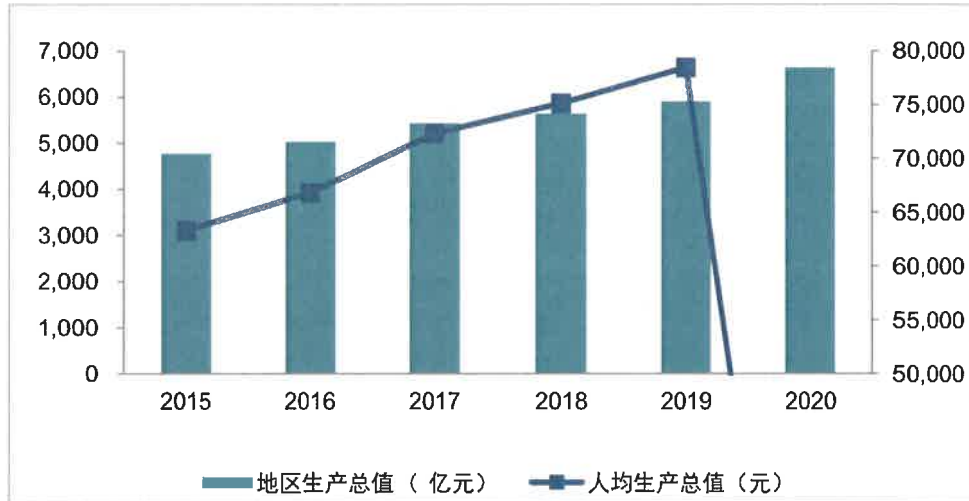
估价对象产权文件参见附件4.4：估价所依据的其他文件资料

3.5 市场背景分析

长春市地区生产总值

2020年长春市国民经济稳定恢复，根据地区生产总值统一核算结果，全市实现地区生产总值6,638.03亿元，增长3.6%。其中，第一产业增加值553.82亿元，下降2.4%；第二产业增加值2,758.12亿元，增长8%；第三产业增加值3,346.09亿元，增长0.3%。

长春市GDP与人均GDP



数据来源：长春市统计局

注：2020年人均生产总值数据暂未公布

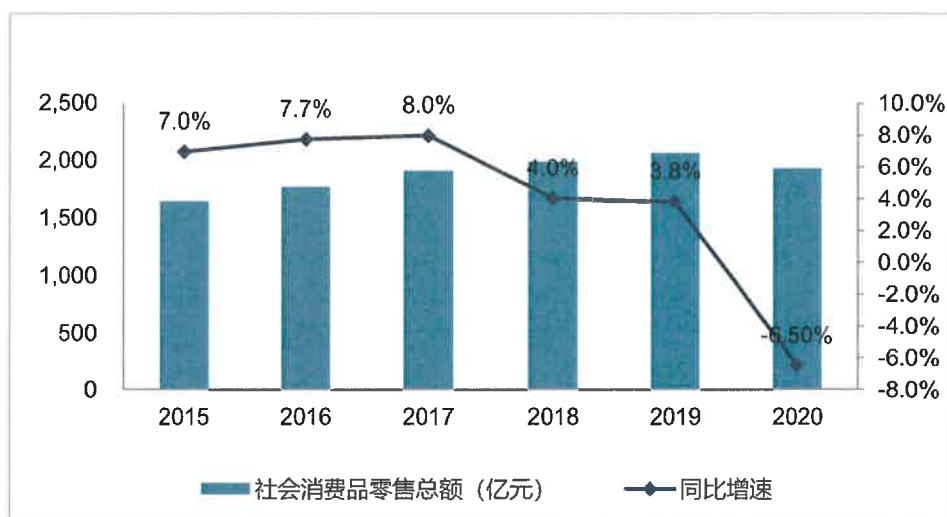
全社会固定资产投资额

2020年，全市固定资产投资增长8.8%，增速同比提高27.8个百分点。分产业看，第一产业投资增长26.7%，第二产业投资增长4%，第三产业投资增长9.8%。从投资领域看，基础设施投资增长9.8%，工业投资增长3.9%，房地产开发投资增长12.4%。全年全市亿元以上施工项目个数增长12.1%，投资额增长9.2%。

社会消费品零售总额情况

2020年，全年全市社会消费品零售总额下降6.5%，降幅比前三季度收窄4.4个百分点。其中，限额以上社会消费品零售总额下降6.6%，降幅比前三季度收窄4.5个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额下降6.6%，乡村消费品销售额下降10.4%；按消费类型分，餐饮收入下降20.7%，商品零售下降6.3%。

长春市消费品零售总额



数据来源：长春市统计局

产业结构

长春市是吉林省省会、副省级市、长春城市群核心城市，是国务院批复确定的中国东北地区中心城市之一和全国重要的工业基地。根据地区生产总值统一核算结果，2020年第一产业增加值553.82亿元，下降2.4%；第二产业增加值2,758.12亿元，增长8%；第三产业增加值3,346.09亿元，增长0.3%。

长春房地产市场总体状况

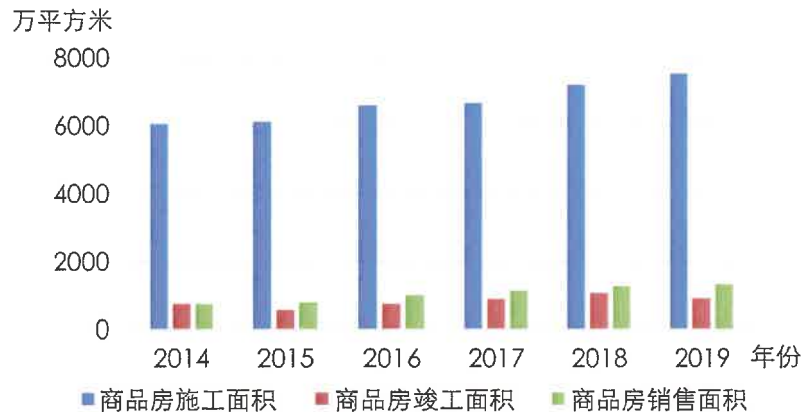
总体来看，2014年至2015年长春市房地产开发投资持续下降，2016年以来有所回涨，2019年长春市房地产开发投资增长12.6%。

2014年-2018年房地产市场供需两旺，商品房施工面积、竣工面积及销售面积基本保持持续增长态势，存量市场上二手房销售面积快速增长。2019年房地产市场发展趋向稳定理性，商品房竣工面积下降，商品房销售面积增速减缓，二手房交易面积下降。

长春房地产市场总体供需对比

2014年至2019年，商品房施工面积持续增长，2019年达到7551.8万平方米，比上年增长4.6%。商品房竣工面积呈现波浪式发展，2019年达到924.4万平方米，比上年下降15%。2014年后商品房销售面积持续增长，2019年为1342.4万平方米，增长4.2%。

长春市商品房施工、竣工及销售面积



长春房地产市场总体销售情况

2019年，全市商品房销售面积1342.4万平方米，增长4.2%。商品房销售额1178.3亿元，增长10.9%。二手房交易9万套，交易面积776.5万平方米，比上年下降7.6%。2014年至2018年间，长春市商品房与二手房销售面积总体均呈增长趋势，商品房销售面积始终高于二手房销售面积，二手房销售量增长迅速，逐渐追赶商品房销售面积。2019年房地产销售市场发展趋向稳定，商品房销售面积增速减缓，达到4.2%，二手房交易面积则比上年下降7.6%。

长春市房地产市场销售情况



3.6 价值内涵

本咨询报告采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价值。市场价值，是指估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的估计金额。（估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值日期进行交易的估计金额。

3.7 价值时点

价值时点为 2021 年 7 月 13 日，查勘日期为 2021 年 7 月 20 日，价值时点与查勘日期不一致，我们乃假设价值时点状况和查勘日期一致，并以此作为我们的评估基准。

3.8 估价原则

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

合法原则

遵循合法原则，要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值。

最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

替代原则

遵循替代原则，要求评估价值不得不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

价值时点原则

遵循价值时点原则，要求评估价值是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

3.9 估价依据

国家和地方、部队的有关法律、法规、政策

《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）
《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第7号）
《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行。

估价标准

《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

委托方提供的有关评估资料

《不动产权证书》复印件【编号吉（2017）长春市不动产权第0034445号】
《房屋所有权证》复印件【编号房权证长房权字第1120002936号】
《房屋所有权证》复印件【编号房权证长房权字第1120002933号】
《房屋所有权证》复印件【编号房权证长房权字第2090001722号】
《国有土地使用证》复印件【编号长国用（2010）第040028656号】
《国有土地使用证》复印件【编号长国用（2010）第040028667号】
《国有土地使用证》复印件【编号吉国用（2007）第010200057号】

估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

估价人员现场勘察、摄影和记录
长春市房地产市场信息

3.10 估价方法

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。本次估价采用比较法对估价对象的市场租金进行评估。

针对本次评估对象，结合我们的现场查勘，估价对象位于长春市朝阳区和南关区，出租做酒店经营。根据现场查勘和委托方提供之其他相关资料，长春市朝阳区人民大街 135 号长春名门饭店、朝阳区新民大街 1448 号长白山宾馆、南关区人民大街 138-1 号紫荆花饭店，租赁面积分别为 18,718.97 平方米、37,004.04 平方米和 33,401.97 平方米。我们针对物业特点，并根据物业位置、建筑面积、通达性、临街状况、昭示性、人流量、物业本体等因素不同而进行因素修正调整，最终测算得出房地产市场租金。

比较法的定义：选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

比较法的思路：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基准→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（区域因素、个别因素）→求出比准价值。

通过上述因素修正，我们得到价值时点房地产市场租金为 0.52 元/平方米/天，年租金为 16,900,000 元。

3.11 估价结果

中国吉林省长春市朝阳区人民大街 135 号长春名门饭店、朝阳区新民大街 1448 号长白山宾馆、南关区人民大街 138-1 号紫荆花饭店，在价值时点 2021 年 7 月 20 日，在估价假设和限制条件下，租金评估单价为 0.52 元/平方米/天，年租金为人民币 16,900,000 元（大写人民币壹仟陆佰玖拾万元整）。

评估结果明细表				
名称	坐落	租赁面积 (平方米)	租赁单价 (元/平方米/天)	年租金 (元)
名门饭店	朝阳区人民大街 135 号长春名门饭店	18,718.97	0.52	3,600,000
长白山宾馆	朝阳区新民大街 1448 号长白山宾馆	37,004.04	0.52	7,000,000
紫荆花饭店	南关区人民大街 138-1 号	33,401.97	0.52	6,300,000
合计		89,124.98	—	16,900,000

备注：

- 1、本次评估结果对应的是估价对象整体出租的租金水平，为含税价。
- 2、本次评估假设估价对象能够满足酒店经营的一般功能。
- 3、根据委托人介绍，估价对象于价值时点存在出租情况，对此交易双方已约定“现有承租人如继续承租，在租物业的权益归海南逸唐飞行酒店管理有限公司获得”。但目前存在未征得现有承租人同意的情况，本次评估未考虑该情况对估值结果的影响。
- 4、年租金取整至十万位。
- 5、租金定义为不含管理费、停车费、空调费、保险费、房地产税费及相关费用的净租金。

3.12 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
费金标	4419960022		2021年7月23日
王芷	4420180087		2021年7月23日

3.13 实地查勘期

二〇二一年七月二十日

3.14 估价作业期

二〇二一年七月十二日至二〇二一年七月二十三日。

4 附件

4.1 估价对象位置示意图



4.2 估价对象外观和内部状况照片

估价对象1：名门饭店



估价对象2：长白山宾馆



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部

估价对象3：紫荆花饭店



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部

4.3 估价所依据的其他文件资料

宣 (2017) 长商市 不动产第 003446 号

权利人	长春鑫门饭店有限公司
共有状况	
坐落	朝阳区人民大街125号
不动产单元号	220104 005013 0500008 F00090001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	住宿餐饮用地/商业服务用房
面积	分摊土地面积:5600.00㎡/房屋建筑面积:35294.00㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2033年12月17日止
权利其他状况	原证书号: 1090001324/2008040018219 宗地面积: 5599.66平方米 总层数: 26

附 记

丘(地)号 4-21
1501-16 0

房权证 长房权 字第1120002935号

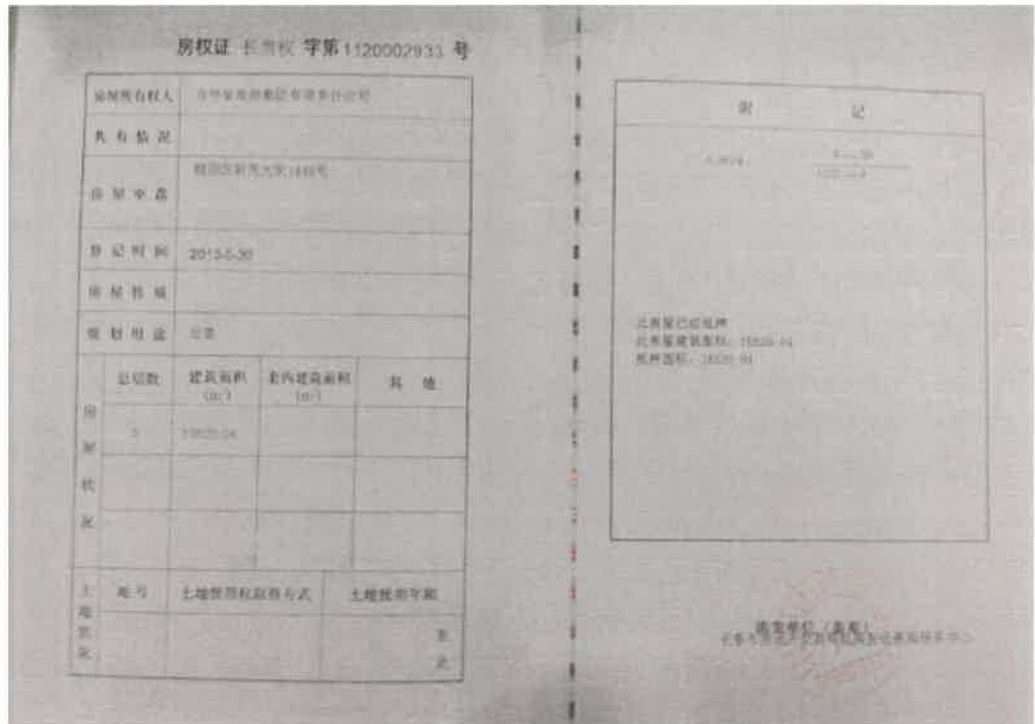
房屋所有权人	长春鑫门饭店有限公司		
共有状况			
房屋坐落	朝阳区人民大街125号		
登记日期	2015-8-30		
房屋性质			
规划用途	商业服务用房		
层数	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	26	73894.00	
其他			
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
			至

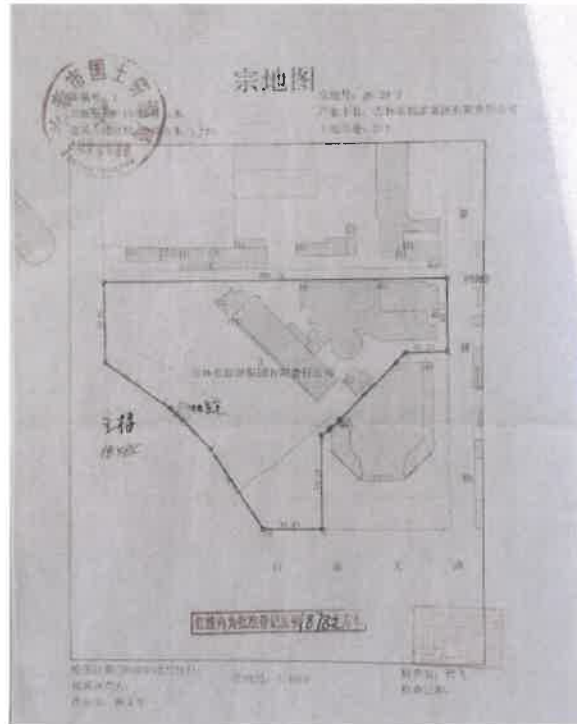
附 记

丘(地)号 4-21
1501-16 0

此房屋已抵押
抵押房屋面积: 35294.00
抵押面积: 35294.00

地号: 1501-16 0





长 国用 (2010) 第 04020827 号

土地使用权人	吉林省吉盛房地产开发有限公司		
座 落	朝阳区新民大街1446号		
地 号	4	图 号	020
地类(用途)	住宿餐饮用地	取得性质	出让
使用权类型	出让(年限)	终止日期	2041-12-31
使用权面积	1022	M ²	

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

长春市 人民政府 (章)

2010 年 12 月 24 日

证书监制机关

中华人民共和国土地管理局

土地登记管理专用章

2010 年 12 月 24 日

No. 1027737 8



房权证 长房权 字第2090001722 号

房屋所有权人	吉林省旅游集团有限公司吉林紫湖宾馆		
共有情况			
房屋坐落	南关区人民大街138-1号		
登记时间	2010-11-9		
房屋性质			
规划用途	商业服务用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	22	53440.27	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记	
座落号:	3--21 2002--136
此房屋已经抵押 此房屋建筑面积: 53440.27 抵押面积: 53440.27	
(J7)	
抵押登记	



4.4 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件





广东省住房和城乡建设厅备案网站: <http://zhuoia.gd.gov.cn/>

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.

广东省住房和城乡建设厅
执业资格注册专用章
发证机关
No. 00181426

姓名 / Full name: **费金标**
性别 / Sex: **男**
身份证件号码 / ID No.: **440301196809276792**
注册号 / Registration No.: **4419960022**
执业机构 / Employer: **深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司**
有效期至 / Date of expiry: **2023-01-14**
持证人签名 / Bearer's signature:



75

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.

广东省住房和城乡建设厅
执业资格注册专用章
发证机关
No. 00215855

姓名 / Full name: **王芷**
性别 / Sex: **女**
身份证件号码 / ID No.: **410305198811024024**
注册号 / Registration No.: **4420180087**
执业机构 / Employer: **深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司**
有效期至 / Date of expiry: **2024-06-08**
持证人签名 / Bearer's signature:

