

房 地 产 抵 押 估 价 报 告

估价报告编号：深同诚评字(2025T)04DQB-B-PSBC 第 0019 号

估价项目名称：北京市房山区良乡金光北街 1 号工交房地产抵押价值评
估

估价委托人：北京华素制药股份有限公司

房地产估价机构：深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：朱 威 注册号：1120130018

朱震生 注册号：1120170004

估价报告出具日期：二〇二五年四月二十二日

电脑编号：2025-24390659

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：www.tzcpq.com

郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款票据，

如有疑问，请致电：010-65388685



防伪码(2025-24390659)

致 估 价 委 托 人 函

北京华素制药股份有限公司：

承蒙委托，我公司对北京华素制药股份有限公司（房屋所有权人）拥有的位于北京市房山区良乡金光北街 1 号工交房地产进行估价。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[京房权证房股字第 0700049 号]，房屋所有权人为北京华素制药股份有限公司，坐落为房山区良乡金光北街 1 号，共有情况为，登记时间为 2007-10-30，规划用途为工交，产别为股份制房产，总建筑面积为 18787.8 平方米，结构为混合，房屋建成年代为 1998 年（证载），土地使用权取得方式为出让。

楼号	面积（m ² ）	总楼层	所在层
1	1058.8	2	1-2
2	5036	2	1-2
3	130.6	1	1
4	141.1	1	1
5	252	1	1
6	293.8	1	1
7	11875.5	2	1-2

截至价值时点，估价对象已设立抵押登记。房屋使用现状为自用，用作办公、厂房。估价对象层高 3 米。项目通用名为金光北街 1 号院。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[京房国用（2009 出）第 00130 号]显示，土地使用权人为北京华素制药股份有限公司，座落为房山区良乡金光北街 1 号，图号为 III-4-5-1，地类（用途）为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2045 年 9 月 12 日，使用权面积为 37213.7 平方米。

具体详见下表：

房屋坐落	房山区良乡金光北街 1 号		
房屋所有权证号	京房权证房股字第 0700049 号		
房屋所有权人	北京华素制药股份有限公司	共有情况	——
建筑面积（m ² ）	18787.8	权利性质	——
用途	工交	房屋结构	混合
房屋总层数	1、2、7 号楼：2 层 3-6 号楼：1 层	所在层数	1、2、7 号楼：1-2 层 3-6 号楼：1 层
房屋使用现状	自用	房屋实际用途	办公、厂房
房屋建成年份	1998 年（证载）		
他项权利	估价对象已设立抵押登记		

根据《房地产抵押估价指导意见》，本次估价价值时点设定为 2025 年 2 月 14 日；估价目的是为中国邮政储蓄银行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；抵押价值为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；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年，若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

估价人员结合估价目的，遵循估价原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用**成本法和收益法**对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点假定未设立法定优先受偿权下的价值为 **RMB 10546 万元**，大写人民币**壹亿零伍佰肆拾陆万元整**，估价师知悉的法定优先受偿款为 **RMB 0 元**，抵押价值为 **RMB 10546 万元**，大写人民币**壹亿零伍佰肆拾陆万元整**，详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	证载用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	假定未设立法定优先受偿权下的价值 (万元)	法定优先受偿款 (元)	抵押价值 (万元)
北京市房山区良乡金光北街1号	工交	18787.8	5613	10546	0	10546

备注：其中土地价值为 6328 万元，建筑物价值为 4218 万元。评估总值取整至万位。

特别提示：

1. 本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年（二〇二五年四月二十二日至二〇二六年四月二十一日）。

2. 本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请报告使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：



二〇二五年四月二十二日



目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
十四、估价对象抵押的合法性分析、变现能力及风险提示	16
估价技术报告	22
一、估价对象描述与分析	22
二、市场背景描述与分析	25
三、最高最佳利用分析	34
四、估价方法适用性分析	36
五、估价测算过程	38
六、估价结果确定	75
附 件	80
附件一、估价委托书复印件	

附件二、估价对象位置图

附件三、估价对象实地查勘情况和相关照片

附件四、估价对象权属证明复印件

附件五、估价对象法定优先受偿款调查情况

附件六、专业帮助情况和相关专业意见

附件七、估价所依据的其他文件资料

附件八、房地产估价机构营业执照复印件

附件九、房地产估价机构备案证书复印件

附件十、注册房地产估价师注册证书复印件

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. 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。
2. 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。
3. 注册房地产估价师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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是依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）和建设部、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）以及相关房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1. 估价对象权属状况、面积等信息，以估价委托人提供的《房屋所有权证》[京房权证房股字第 0700049 号]、《国有土地使用证》等资料记载为依据，我们已对估价对象的权属状况、面积、用途等资料进行了审慎检查。

2. 本次估价是以估价委托人提供的权属证件和其它资料真实、合法、准确、完整为前提，如因估价委托人提供的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。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状作一般性勘察，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假设估价对象能正常安全使用。

4. 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，如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：（1）适当营销；（2）熟悉情况；（3）谨慎行事；（4）不受强迫；（5）公平交易。

6. 本估价报告中的假定未设立法定优先受偿权下的价值（或评估总值）为估价对象于价值时点状态、假定未设立法定优先受偿权下的公开市场价值，其中包含市场地价及预计转让时应发生的各项税费；抵押价值是估价对象市场价值基础上扣减注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的余额。

7. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政

策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

8. 估价对象为合法取得，权属清晰，依法属于可抵押的房地产。

9. 本次估价是以估价对象能够持续经营为假设前提。

（二）未定事项假设

估价对象为工交房地产，土地剩余使用年限短于建筑物剩余经济寿命，故收益期结束后尚有建筑物残余价值。由于估价委托人未能提供估价对象土地使用权出让合同，估价人员无法确定其收益期结束后建筑物残余价值是否可获得相应补偿，根据谨慎原则，本次估价不考虑收益期结束后的建筑物残余价值对估价的结果的影响。

（三）背离事实假设

1. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑影响房地产价值的债权等法律义务限制。

2. 根据查询的《不动产登记信息查询结果告知单》复印件记载，估价对象已设立抵押登记。根据估价委托人介绍，在办理本次抵押登记前会注销上述抵押权。故本次估价以估价委托人在办理本次抵押登记前注销上述抵押权为假设前提，未考虑估价对象已抵押的债权对估价对象价值的影响，特提请报告使用者注意！

（四）不相一致假设

估价对象证载用途为工交，实际用途为办公、厂房，本次评估按法定用途设定为工交。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告限制条件

1. 根据《房地产抵押估价指导意见》，本次估价价值时点设定为完成实地查勘之日 2025 年 2 月 14 日。

2. 本估价报告估价结果仅供中国邮政储蓄银行确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4. 本估价结果包含估价对象的房屋所有权及其国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5. 本报告在确定抵押价值时，估价人员已按勤勉尽责的原则对估价对象的法定优先受偿款进行了调查了解，但可能存在估价人员无法知悉的法定优先受偿款。本次估价仅考虑了注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款，但未考虑注册房地产估价师未知悉的法定优先受偿款及其它法律纠纷等可能影响其抵押价值的因素。

6. 本次估价对于估价对象抵押价值评估，是以公开市场价值标准为基础的，若未来涉及估价对象变现处置时，可能会由于短期强制处置等因素的限制导致估价对象快速变现价值低于其市场价值。同时，抵押物处置时除正常转让税费外，可能还需支付拍卖诉讼费、抵押期间拖欠的物业管理费等，使得抵押债权人优先受偿权受到影响。

7. 本报告中对于未来房地产市场发展趋势、估价对象变现能力等分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况、估价对象的具体情况作出的，仅供报告使用者参考。建议估价报告使用者在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

8. 本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算）。

9. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

10. 报告中数据均采用电算化连续计算得出，由于数据取整的关系可能出现个别

等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

11. 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

12. 本估价报告须完整使用方为有效。本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签名后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

13. 本报告最终解释权归本公司所有，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体。

估价结果报告

一、估价委托人

姓名：北京华素制药股份有限公司

住所：北京市房山区良乡镇工业开发区金光北街 1 号

法定代表人：侯占军

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

法定代表人：陈平

资质等级：壹级（证书编号：粤房估备字壹 0200104，有效期限：至 2026 年 05 月 10 日）

土地备案与信用等级：一级（证书编号：A202544053 号，有效期限：至 2025 年 12 月 31 日）

电 话：010-65388685

三、估价目的

根据《房地产抵押估价指导意见》，本次估价目的设定为：为中国邮政储蓄银行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

根据估价委托人提供的产权资料，本次估价对象为北京市房山区良乡金光北街 1 号工交房地产，建筑面积为 18787.8 平方米，土地面积 37213.7 平方米，估价对象范围包含估价对象的房屋所有权及其国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料复印件及评估专业人员实地查勘，估价对象基本状况如下：

估价对象基本状况				
估价对象名称		北京市房山区良乡金光北街1号工交房地产		
坐落		房山区良乡金光北街1号		
建筑面积（m²）	18787.8	土地面积（m²）	37213.7	
法定用途	工交	现状用途	办公、厂房	
权利人	北京华素制药股份有限公司	土地使用权人	北京华素制药股份有限公司	
土地基本状况				
宗地名称		北京市房山区良乡金光北街1号		
四至	东至金光北街、南至北京创美水处理材料技术研究所、西至北京建工·揽星宸、北至长虹西路			
使用权面积（m²）	37213.7			
权利性质	出让			
土地用途	工业用地			
地形地势	地势较平坦			
形状	较规则多边形			
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好			
土地开发程度	宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地红线内建有建筑物			
土地使用期限	2045年9月12日			
建筑物基本状况				
建筑结构	混合	朝 向	南北	
总 楼 层	2 层	评估楼层	1-2 层	
层高	3 米	景 观	较好	
建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积为 18787.8 平方米			
法定用途	工交			
空间布局	跃层			
建筑功能	通风、采光、隔热、防渗漏较好			
工程质量	良好			
物业外观	良好			
平面布置	较好			
装修状况	外墙/外观	墙砖		
	估价对象装修	地面为地砖、自流平，墙面为涂料，吊顶为涂料		
	门窗	铝合金玻璃门窗		
设施设备	水 电	有	电 梯	——
	管道煤气	有	消 防	消防栓
	空 调	有	设施设备	水、电、消防等设施设备较齐全。
使用与维护	建 成 年 份	1998 年（证载）	新旧程度	七三成新
	使用状况	自用，实际用作办公、厂房		
	维护与保养	维护与保养良好		

物业管理	物业管理公司进行日常物业管理，管理较规范
备 注	截至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养、使用情况较好，有专门物业管理进行维护保养，成新度较高，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。

（三）估价对象权益状况

房屋所有权证

房地产名称	北京市房山区良乡金光北街 1 号工交房地产				
房屋所有权证号	京房权证房股字第 0700049 号				
权利人	北京华素制药股份有限公司				
坐落	房山区良乡金光北街 1 号				
产别	股份制房产				
结构	混合				
建筑面积（平方米）	18787.8				
设计用途	工交				
房屋登记表	楼号	面积（m ² ）	总楼层	所在层	建成年代
	1	1058.8	2	1-2	九八
	2	5036	2	1-2	九八
	3	130.6	1	1	九八
	4	141.1	1	1	九八
	5	252	1	1	九八
	6	293.8	1	1	九八
	7	11875.5	2	1-2	九八

国有土地使用证

国有土地使用证号	京房国用（2009 出）第 00130 号
地类用途	工业用地
使用权类型	出让
终止日期	2045 年 9 月 12 日
使用权面积（平方米）	37213.7

（四）估价对象区位状况

位置 状况	坐落	北京市房山区良乡金光北街 1 号
	方位	位于北京市房山区金光北街 1 号院，东至金光北街、南至北京创美水处理材料技术研究所、西至北京建工·揽星宸、北至长虹西路，地理位置较好
	与重要场所（设施）的距离	距离天安门约 31 公里
	临街（路）状况	临金光北街
	所在楼层	1、2、7 号楼：1-2 层 3-6 号楼：1 层
	朝向	南北
交通 状况	道路状况	区域内主要道路有金光北街等，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	附近有 833 路、903 路、F46 路等公交线路，距公交站点较近，距离地铁房山线苏庄站较近，交通便捷度较好

环境 状况	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	小区停车场，停车较方便
	自然环境	区域内绿化率较高，自然环境较好
	人文环境	人文环境较好，居民素质较好、社会治安较好
	景观	小区绿地
外部 配套 设施	基础设施	宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），基础设施完善
	公共服务设施	周边有家家福超市、招商银行、良乡中心小学、房山区中医院等，配套设施较完善
产业集聚程度		位于房山区良乡区域，产业集聚程度较高

五、价值时点

本次估价的实地查勘期为 2025 年 2 月 14 日。根据《房地产抵押估价指导意见》第十条规定，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，因此本次估价的价值时点确定为实地查勘期 2025 年 2 月 14 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本估价报告采用的价值类型为抵押价值。

（二）价值定义

◆抵押价值

抵押价值为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所知悉的法定优先受偿款后的价值。

◆假定未设立法定优先受偿权下的价值

是指存在不确定因素的情况下遵循谨慎原则所评估出的估价对象未设立法定优先受偿权下的价值，除此条件下之外的条件与市场价值相同。

市场价值，是指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时点进行交易的估计金额。

◆法定优先受偿款

假定在价值时点实现抵押权时，法律法规规定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、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款，但不包括

为实现抵押权而发生的诉讼费用、估价费用、拍卖费用以及增值税及附加等费用和税金。

七、估价原则

（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。

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，本公司具有完全独立性，估价人员与估价对象及当事人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

（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。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》为依据；在合法使用方面，以使用管制及合法用途为依据，估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据，估价对象已依法登记，属于市场商品房，且房屋所有权人已取得《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，产权清晰，可以按相关规定进入市场自由转让，估价对象属于法律法规规定可以抵押的房地产。

（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。

不同价值时点，同一宗房地产通常会有不同的价格，本次估价价值时点为实地查勘期，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准，体现了价值时点原则。

（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。

（五）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的原则。

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

（六）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对其作出判断时，应充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格的原则。

在抵押房地产价格评估时要求估价师自始至终秉持谨慎原则，对于估价对象所在区位房地产市场现时状况及未来走势的判断做到客观、合理和稳健，对抵押价值的内涵也力求完整表达，即不高估市场价值，也不低估法定优先受偿款。

本次估价已充分考虑导致估价对象价值偏低的一面，慎重考虑了导致估价对象价值偏高的一面。

八、估价依据

（一）相关法律、法规、政策性文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，根据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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日修正）；

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，自2016年12月1日起施行）；

5. 《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》（国务院令第55号发布，自1990年5月19日起实施，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）；

6. 建设部关于修改《城市房地产抵押管理办法》的决定（2021 年 3 月 30 日住房和城乡建设部令第 52 号）；

7. 中国银行业监督管理委员会关于印发《商业银行房地产贷款风险管理指引》的通知（银监发[2004]57 号，自 2004 年 8 月 30 日起施行）；

8. 城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字[1984]第 678 号，1985 年 1 月 1 日试行）；

9. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过，2017 年 11 月 19 日公布，自公布之日起施行）；

10. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起）；

11. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，2019 年 3 月 20 日）；

12. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）。

（二）估价标准和指导意见、办法

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日施行）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

3. 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》及附件《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8 号，自 2006 年 3 月 1 日起施行）。

（三）估价委托人提供的资料

1. 估价委托书复印件；

2. 《房屋所有权证》[京房权证房股字第 0700049 号]；

3. 《国有土地使用证》[京房国用（2009 出）第 00130 号]；

4. 《估价对象法定优先受偿款调查情况》；

5. 估价委托人提供的其它相关资料。

（四）估价机构掌握和收集的资料

1. 评估专业人员实地查勘和市场调查收集的相关资料；
2. 估价机构及评估专业人员掌握的其他资料。

九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，结合估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，确定采用**成本法和收益法**进行评估。

1. 选用估价方法理由

估价对象为已建成房地产，成本资料较容易获取，可依照成本法，测算其在价值时点重新建造相同效用的房屋所需花费的费用和折旧，符合成本法的应用条件，故本次评估采用成本法。

估价对象为具有收益或潜在收益的房地产，且估价对象所在片区类似物业租赁市场较活跃，较易收集到反映估价对象未来使用年限内客观租金水平及运营费用的相关资料，宜选用收益法。

2. 不选用估价方法理由

根据估价人员实地查勘及市场调查了解，估价对象所在片区类似物业交易较不活跃，交易案例较少，较难获取，不宜选用比较法。

估价对象为已建成房地产，目前使用状况良好，从经济和环保的角度来看，估价对象不属于具有开发或再开发潜力的房地产，不宜选用假设开发法。

十、估价结果

估价人员结合估价目的，遵循估价原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用**成本法和收益法**对估价对象进行估价分析、测算和判断，

确定估价对象于价值时点假定未设立法定优先受偿权下的价值为 RMB 10546 万元，大写人民币壹亿零伍佰肆拾陆万元整，估价师知悉的法定优先受偿款为 RMB 0 元，抵押价值为 RMB 10546 万元，大写人民币壹亿零伍佰肆拾陆万元整，详见《估价结果汇总表》及《房地产抵押价值评估结果明细表》。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	证载用途	建筑面积 (m ²)	测算结果		估价结果	
			成本法	收益法		
			总价 (万元)	总价 (万元)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
北京市房山区良乡金光北街 1 号工交房地产	工交	18787.8	10366	10726	10546	5613

房地产抵押价值评估结果明细表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	北京市房山区良乡金光北街 1 号工交房地产
1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价 (万元)		10546
	单价 (元/m ²)		5613
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)		10546
	单价 (元/m ²)		5613

备注：评估总值取整至万位。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱 威	1120130018	朱威	2025 年 4 月 22 日
朱震生	1120170004	朱震生	2025 年 4 月 22 日

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘期为 2025 年 2 月 14 日至 2025 年 2 月 14 日

十三、估价作业期

2025 年 2 月 14 日至 2025 年 4 月 22 日

十四、估价对象抵押的合法性分析、变现能力及风险提示

（一）估价对象抵押的合法性分析

估价对象房屋性质为商品房，产权清晰，证件齐全，属于法律、行政法规规定可以抵押的财产。因此，估价对象抵押具有合法性。

（二）变现能力分析

1. 影响变现能力的因素及其对变现能力的影响

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速度。影响抵押房地产变现能力的因素主要有房地产实物状况、区位状况、市场状况以及处分方式等方面。根据实地查勘的情况，结合目前的市场状况，经综合分析确定估价对象变现能力的各影响因素情况如下：

（1）通用性分析：通用性是指估价对象用途相对于特殊类型的房地产而言是否常见、普遍使用。估价对象证载用途为工交，已取得权属证书，目前作办公、厂房使用，周边同类型房地产较常见，能普遍使用，需求量较大，通用性较好，变现能力较

好。

(2) 独立使用性分析：独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制。估价对象目前为独立的房地产单元，且受相邻房地产的限制较小，独立使用性较强，变现能力较好。

(3) 可分割转让性分析：可分割转让是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。由于价值大的房地产变现能力弱，而如果该房地产容易分割，就可以分割成多个价值小的可以独立使用的部分分别转让，这样就可以提高其变现能力。估价对象已办理单独的权属证书，根据其使用特性，变现转让时无需分割。如需分割须按照相关规定申请办理产权分割手续，经批准后方可分割转让，具有不确定性。

(4) 区位分析：估价对象位于房山区良乡区域，所处区位较好，周边土地已开发完成，配套设施完善度较好，人流量较好，交通便捷度较好；估价对象所处楼幢属于临路位置，估价对象为工交，整体区位状况较好，变现能力较好。

(5) 开发程度：估价对象所处宗地已完成七通一平（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整），已完工投入使用多年，开发程度较高，变现能力较好。

(6) 价值大小：价值越大的房地产，所需的资金越多，可承受的经济群体越少，变现能力越弱。估价对象价值量适中，变现能力较好。

(7) 房地产市场状况：抵押房地产所处区域市场交易活跃将有利于抵押标的物的变现，若所在区域房地产市场发育程度较低、交易较少，其变现能力降低。估价对象所在区域同类房地产市场较活跃，变现能力较好。

2. 假定估价对象在价值时点拍卖或变卖时最可能实现的价格与其市场价值或市场价格的差异程度分析

如采用法院委托拍卖方式进行变现处置，根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定（法释〔2009〕16号）》，规定拍卖财产经过评估的，评估价即为第一次拍卖的保留价；未经评估的，保留价由人民法院参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见。

如采用委托拍卖或其他快速变现处理方式进行处理，经过市场调查发现，在其交易过程中容易受到公开程度、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。根据我们的调查资料及我们的专业分析，估价对象所在区域的房地产市场状况，估价对象的快速变现价值与市场价值应存在一定的差距。

根据对房地产处置拍卖情况的调查，拍卖价值一般是市场价格的 60%~85%，具体视拍卖品的市场交易风险而不同。根据对估价对象快速变现能力分析，认为估价对象变现能力较强，取 60%为快速变现率，则快速变现价值为评估价格的 60%。

3. 变现时间长短及理由

租赁权、地役权等用益物权的存在可能会对变现时间及变现价值产生不利影响。综合考虑国家调控政策、信贷政策及类似房地产市场及拍卖流程影响，结合目前市场情况，预计估价对象现状条件下变现能力较强，变现时间较短（6-12 个月）。

4. 变现费用、税金种类及清偿顺序

（1）变现费用、税金的种类

估价对象变现过程中涉及的费用和税金种类主要有法律费用、拍卖费、评估费和增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税、土地增值税、所得税等税费及其他。

（2）清偿顺序

估价对象处置变现后，除当事人有特殊约定外，变现所得价款的清偿顺序为：

- 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及优先受偿款；
- ③偿还抵押权人债权本息及支付的违约金；
- ④赔偿由于债权人违反合同而给抵押权人造成的损害；
- ⑤剩余金额交还抵押人

（三）风险提示

1. 预期可能导致估价对象抵押价值下跌的因素分析说明

(1) 市场风险：根据近期该片区同类房地产的市场情况及走势判断，该片区同类房地产市场交投平稳，租赁市场活跃，租金稳中趋升。预计未来一段时间内同类房地产价格将保持平稳状况，抵押房地产的价格不会大幅下滑，如果价格定位合理，变现风险不大。

(2) 经济因素：包括经济发展状况、物价水平、工资及就业水平、房价租金比等因素。

若房地产所在区域的经济发展状况滞后或缓慢，物价水平过高，工资及就业水平低，房价租金比差异大，可能导致房地产抵押价值下降。

(3) 政策因素：包括房地产供给政策、房地产金融政策、房地产产权及交易政策、房地产价格政策等因素。

若房地产所在区域的房地产供给政策变化，造成供给过剩，供大于求；政府实行紧缩的货币政策，如提高存款准备金率、提高贷款利率或首付比例；提高房地产交易税费；实行房地产限价政策等措施，都可能导致房地产抵押价值下降。

(4) 环境因素：包括大气环境、噪音环境、视觉环境、卫生环境等因素。

房地产所在区域受大气污染、噪音增加、采光及景观等视觉环境的变差、卫生环境的恶化等，会导致房地产抵押价值下降。

(5) 心理因素：主要指影响房地产的心理因素。

(6) 房地产状况：包括房地产区位状况、权益状况、实物状况等因素。

片区规划的负面调整，又或配套设施如商场、公园的搬迁造成负面影响；房地产使用和保养情况差等各种自身因素，亦可能导致房地产抵押价值下降。

2. 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

因时间变化估价对象的状况及房地产市场状况可能会发生变化，这些变化可能会对估价对象房地产抵押价值产生影响。委托人应关注估价对象权益状况、实物状况及房地产市场状况的变化，及时采取措施以防范抵押价值变动风险。

3. 在抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点

一般而言，房地产抵押贷款中，与房地产本身直接相关的、能够给贷款方带来损失可能性的主要情形有：

（1）由于房地产管理体制、社会征信机制等方面的原因，不排除房地产产权人将房地产进行抵押后，将估价对象出租、转让等事项没有按照法定程序告知或征得抵押权人的同意，可能带来的纠纷将抵押权人拖入漫长的司法诉讼程序中，不利于债权的实现。

（2）由于司法执行力度、社会保障机制等方面的原因，有可能出现本应优先受偿的抵押权沦落为一般的返还请求权的情形或者官司胜诉却迟迟无法执行的情形。

（3）对抵押房屋完好状况可采取不定期检查，当发现抵押房屋发生损毁、灭失，应要求抵押人采取措施防止损失的扩大。若因抵押人的行为造成损失使抵押房地产价值不足以作为履行债务的担保时，抵押权人有权要求抵押人重新提供或者增加担保弥补不足。

4. 合理使用评估值

房地产抵押价值的得出是建立在一个逻辑严密、科学系统的估价测算过程的基础上而形成的。本估价报告有关结论仅为中国邮政储蓄银行确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据，不对其他用途负责；估价委托人应完整使用本估价报告，合理使用估价结论。

5. 定期或在房地产市场价格发生较快变化时对房地产抵押价值进行重新评估

影响房地产市场的因素较多，建议委托人定期或在房地产市场价格发生较快变化时对房地产抵押价值进行重新评估。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

本次估价对象为北京市房山区良乡金光北街1号工交房地产,建筑面积为18787.8平方米,土地面积37213.7平方米,估价对象范围包含估价对象的房屋所有权及其国有建设用地使用权,同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施,不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(一) 区位状况描述与分析

位置 状况	坐落	北京市房山区良乡金光北街1号
	方位	位于北京市房山区金光北街1号院,东至金光北街、南至北京创美水处理材料技术研究所、西至北京建工·揽星宸、北至长虹西路,地理位置较好
	与重要场所 (设施)的距离	距离天安门约31公里
	临街(路)状况	临金光北街
	所在楼层	1、2、7号楼:1-2层 3-6号楼:1层
	朝向	南北
交通 状况	道路状况	区域内主要道路有金光北街等,道路通达度较高
	出入可利用 交通工具	附近有833路、903路、F46路等公交线路,距公交站点较近,距离地铁房山线苏庄站较近,交通便捷度较好
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	小区停车场,停车较方便
环境 状况	自然环境	区域内绿化率较高,自然环境较好
	人文环境	人文环境较好,居民素质较好、社会治安较好
	景观	小区绿地
外部 配套 设施	基础设施	宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热),基础设施完善
	公共服务设施	周边有家家福超市、招商银行、良乡中心小学、房山区中医院等,配套设施较完善
产业集聚程度		位于房山区良乡区域,产业集聚程度较高
区位状况综合分析		综上所述,估价对象位于房山区良乡区域,所在区域道路状况良好,交通便捷度较好,区域生活配套设施较完备,估价对象的区位状况较好,对其价值有提升作用。

(二) 实物状况描述与分析

估价对象名称		北京市房山区良乡金光北街 1 号工交房地产	
土地实物状况描述与分析			
土地位置	北京市房山区良乡金光北街 1 号	宗地号	1112016004
宗地面积（m ² ）	37213.7	土地用途	工业用地
权利性质	出让	图号	III-4-5-1
四至	东至金光北街、南至北京创美水处理材料技术研究所、西至北京建工·揽星宸、北至长虹西路		
形状	较规则多边形		
开发程度	宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地红线内有建筑物		
地形地势	地形良好，地势较平坦		
地质、土壤	地基承载力较好，地质条件良好		
土地实物状况分析	根据实地查勘，估价对象土地实物状况较好，无不良地质现象，有利于开发建设		
建筑物实物状况描述与分析			
建筑面积（m ² ）	18787.8	法定用途	工交
建筑结构	混合	总楼层/评估楼层	1、2、7 号楼：2 层，3-6 号楼：1 层/1、2、7 号楼：1-2 层，3-6 号楼：1 层
层高	1-6 号楼：3 米 7 号楼：8 米	朝 向	南北
平面布局	较好	建筑功能	通风、采光、隔热、防渗漏较好
工程质量	良好	外观	外观较好
空间布局		跃层	
装饰 装修	外墙/外观	墙砖	
	估价对象装修	地面为地砖、自流平，墙面为涂料，吊顶为涂料	
	门窗	铝合金玻璃门窗	
设施 设备	水 电	有	电 梯 有
	煤 气	有	消 防 消防栓
	空 调	有	设施设备 水、电、消防等设施设备较齐全。
使用 与 维 护	建成年份	1998 年（证载）	新旧程度 七三成新
	使用状况	自用，实际用作办公、厂房	
	维护与保养	维护与保养良好	
	物业管理	物业管理公司进行日常物业管理，管理较规范	
建筑物实物状况分析		根据实地查勘，估价对象建筑物实物状况较好，有利于估价对象的出租或进行其他经营管理活动。	

（三）权益状况描述与分析

1. 权益状况

房屋所有权证

房地产名称	北京市房山区良乡金光北街1号工交房地产				
房屋所有权证号	京房权证房股字第 0700049 号				
权利人	北京华素制药股份有限公司				
坐落	房山区良乡金光北街1号				
产别	股份制房产				
结构	混合				
建筑面积（平方米）	18787.8				
设计用途	工交				
房屋登记表	楼号	面积（m ² ）	总楼层	所在层	建成年代
	1	1058.8	2	1-2	九八
	2	5036	2	1-2	九八
	3	130.6	1	1	九八
	4	141.1	1	1	九八
	5	252	1	1	九八
	6	293.8	1	1	九八
	7	11875.5	2	1-2	九八

国有土地使用证

国有土地使用证号	京房国用（2009 出）第 00130 号
地类用途	工业用地
使用权类型	出让
终止日期	2045 年 9 月 12 日
使用权面积（平方米）	37213.7

2. 其他权益状况

用益物权设立情况	无	担保物权设立情况	已抵押
租赁或占用情况	无	拖欠税费情况	无
查封等形式限制权利情况	无	权属清晰情况	清晰

3. 权益状况分析

估价对象产权清晰，证件齐全，无其他权益状况方面的限制，根据《中华人民共和国城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部第 56 号令，2001 年 8 月 15 日施行），估价对象属于法律、行政法规规定可以设立房地产抵押权的房地产。

二、市场背景描述与分析

北京是中华人民共和国的首都、直辖市和国家中心城市，是中国的政治、文化、科教和国际交往中心，中国经济、金融的决策和管理中心，也是中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会的办公所在地。

北京位于华北平原的北部，背靠燕山，有永定河流经老城西南，毗邻天津市和河北省。北京下辖东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区、门头沟区、房山区、大兴区、通州区、顺义区、昌平区、平谷区、怀柔区、密云县、延庆县等 16 个区县。根据最新普查结果显示，截止 2023 年末，北京市常住人口 2185.8 万人，比上年末增加 1.5 万人。其中，城镇人口 1919.8 万人，占常住人口的比重为 87.8%；常住外来人口 824.0 万人，占常住人口的比重为 37.7%。常住人口出生率为 5.63%，死亡率为 6.13%，自然增长率为-0.5%。全年城镇新增就业 28.1 万人，城镇调查失业率均值为 4.4%。

（一）2024 年北京市经济运行情况

2024 年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，全市在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，认真贯彻落实党中央、国务院和市委、市政府决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，沉着应对多重挑战，一系列存量政策和增量政策协同发力，生产需求持续恢复，就业物价保持稳定，居民收入稳步增加，高质量发展扎实推进，经济回升向好态势继续巩固。

根据地区生产总值统一核算结果，全年实现地区生产总值 49843.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。分产业看，第一产业实现增加值 116.4 亿元，增长 1.5%；第二产业实现增加值 7226.8 亿元，增长 5.7%；第三产业实现增加值 42499.9 亿元，增长 5.1%。

1. 农业生产实现增长，乡村旅游恢复向好

2024 年，全市实现农林牧渔业总产值 255.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.7%。其中，实现农业（种植业）产值 139.6 亿元，增长 2.8%，粮食播种面积 141.3 万亩、产量 57.6 万吨，分别增长 5.3%和 20.6%，蔬菜（含食用菌）产量 202.0 万吨，

下降 2.6%，瓜果产量 13.4 万吨，增长 4.4%；实现林业产值 64.1 亿元，下降 1.6%；实现牧业产值 41.5 亿元，增长 3.0%，生猪存栏 28.7 万头，增长 7.6%。全市乡村休闲旅游接待游客 2286.5 万人次，比上年增长 3.5%。

2. 工业生产增势较好，新兴领域加快布局

2024 年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，比上年增长 6.7%。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 21.4%，汽车制造业增长 16.4%，电力、热力生产和供应业增长 6.5%，医药制造业增长 1.5%。高端产业表现活跃，规模以上工业战略性新兴产业、高技术制造业增加值分别增长 14.6% 和 9.6%（二者有交叉），新能源汽车、工业机器人、风力发电机组产量分别增长 2.8 倍、61.0% 和 27.6%。实现规模以上工业出口交货值 1988.0 亿元，增长 12.0%，其中汽车制造业，医药制造业，计算机、通信和其他电子设备制造业分别增长 35.2%、12.1% 和 9.1%。

3. 服务业运行平稳，优势行业带动突出

2024 年，全市第三产业增加值按不变价格计算，比上年增长 5.1%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 11068.8 亿元，增长 11.0%，金融业实现增加值 8154.2 亿元，增长 7.6%，二者合计占全市地区生产总值的 38.6%，贡献率合计超过 6 成；交通运输、仓储和邮政业实现增加值 1240.3 亿元，增长 9.5%；租赁和商务服务业实现增加值 2972.9 亿元，增长 3.8%。

4. 固定资产投资较快增长，有效投资持续增加

2024 年，全市固定资产投资（不含农户）比上年增长 5.1%。其中，在“两重”“两新”政策支持带动下，设备购置投资增长 32.1%，占固定资产投资比重为 20.6%，同比提高 4.2 个百分点，基础设施投资增长 17.7%，房地产开发投资下降 10.6%。分产业看，第一产业投资增长 4.9%；第二产业投资增长 22.8%，其中制造业投资增长 33.8%；第三产业投资增长 2.9%，其中，租赁和商务服务业，水利、环境和公共设施管理业，科学研究和技术服务业，信息传输、软件和信息技术服务业投资分别增长 78.4%、73.9%、33.9% 和 30.4%。高技术产业投资保持活跃，高技术制造业、高技术服务业投资分别增长 50.8% 和 30.0%。

2024 年末，全市房屋施工面积 11309.5 万平方米，比上年末下降 9.8%，其中，住宅施工面积 5663.6 万平方米，下降 9.5%。全年商品房销售面积 1118.7 万平方米，下降 1.2%，其中，住宅销售面积 785.7 万平方米，下降 4.0%。

5. 市场消费继续恢复，“以旧换新”效果明显

2024 年，全市市场总消费额比上年增长 2.0%。其中，服务性消费额增长 6.5%；实现社会消费品零售总额 14073.6 亿元，下降 2.7%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售 12799.7 亿元，下降 2.5%，餐饮收入 1273.9 亿元，下降 4.9%；按商品类别分，限额以上批发和零售业中，金银珠宝类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 15.9%和 3.1%，消费品“以旧换新”政策效果明显，家用电器和音像器材类商品零售额增长 9.5%，高能效等级家电、智能家电销售增长较快，新能源汽车零售额增长 22.6%。限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额 5786.6 亿元，增长 1.7%。

6. 居民消费价格平稳运行，工业生产者出厂价格同比下降

2024 年，全市居民消费价格比上年上涨 0.1%。其中，消费品价格下降 0.7%，服务价格上涨 0.9%。八大类商品和服务项目中，其他用品及服务类价格上涨 4.9%，教育文化娱乐类价格上涨 2.9%，衣着类价格上涨 0.3%，居住类价格上涨 0.2%，生活用品及服务类价格下降 0.1%，医疗保健类价格下降 0.2%，交通通信类价格下降 1.1%，食品烟酒类价格下降 1.3%。12 月份，居民消费价格同比下降 0.4%，环比下降 0.1%。

2024 年，全市工业生产者出厂价格比上年下降 1.5%，购进价格比上年下降 0.9%。12 月份，工业生产者出厂价格同比下降 1.7%，环比上涨 0.4%；购进价格同比下降 0.8%，环比上涨 1.6%。

7. 就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

2024 年，全市城镇调查失业率均值为 4.1%，比上年下降 0.3 个百分点；12 月份，城镇调查失业率为 4.1%。

2024 年，全市居民人均可支配收入 85415 元，比上年名义增长 4.5%，扣除价格因素实际增长 4.4%。其中，工资性收入增长 5.9%，经营净收入增长 4.8%，财产净收入

下降 0.6%，转移净收入增长 3.9%。城镇居民人均可支配收入 92464 元，比上年增长 4.3%，农村居民人均可支配收入 39856 元，比上年增长 6.7%。

2024 年，全市居民人均消费支出 49748 元，比上年增长 4.5%，其中，城镇居民人均消费支出 53214 元，增长 4.6%，农村居民人均消费支出 27349 元，增长 4.1%。

总的来看，2024 年全市经济在多重考验下运行平稳、稳中有进，特别是 9 月下旬以来，一揽子增量政策落地实施，市场预期有所改善，内生动力逐步增强，经济向上向好的积极因素不断累积。但也要看到，外部环境依然复杂严峻，国内经济回升向好基础仍需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十届二中全会和二十届三中全会精神，按照中央经济工作会议、市委十三届六次全会和市“两会”工作部署，坚持稳中求进工作总基调，进一步加强系统谋划，扩大政策效能，激发市场活力，持续巩固和增强经济回升向好势头。

（二）政策分析

1、限购政策

非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 3 年及以上；购买五环外商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 2 年及以上。符合本市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才购买本市商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 1 年及以上。居民家庭购买通州区商品住房，按全市统一政策执行。本市户籍成年单身人士与未成年子女共同生活的，按本市户籍居民家庭执行住房限购政策。

2、LPR 调整

2024 年 12 月，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024 年 12 月 20 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 在下一次发布 LPR 之前有效。

3、限价政策

在严控地价的同时，对项目未来房价进行预测，试点采取限定销售价格并将其作为土地招拍挂条件的措施

4、限售政策

企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行

5、限贷政策

本市取消普通住房和非普通住房标准。

6、土地供应政策

本年度计划安排各类住房用地 1060 公顷。其中，计划安排商品住房用地供应下限 300 公顷、入库 300 公顷，坚持以需定供，通过“房地联动、一地一策”机制，保障供地结构均衡、节奏平稳，提升供地效能。计划安排保障性住房用地 460 公顷，其中配租型和配售型保障性住房用地 200 公顷，积极引导保障性住房用地向重点功能区、轨道站点周边布局，明确地块清单，加快供地进度，有力支撑保障性住房建设和供给。

7、人才政策

针对战略人才和领军人才，将最高一次性给予 100 万元和 50 万元资金奖励，提供最高 100 万元和 50 万元购房补贴或最高 100%、50%租金补贴，优先推荐办理北京市户口，并提供子女教育、医疗健康、出入境便利及机场服务等。

（三）2024 年北京市房地产市场运行情况

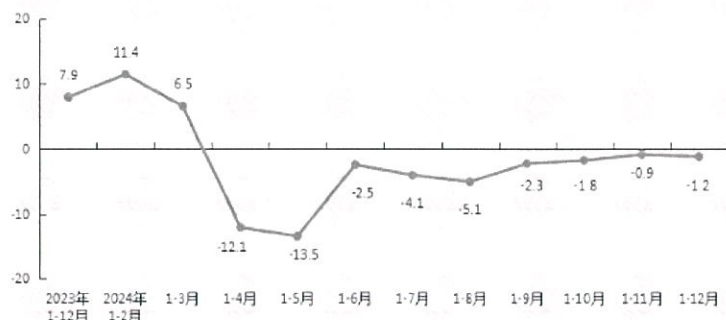
1. 房地产市场建设情况

前三季度，北京市房地产开发企业房屋新开工面积 984.3 万平方米，同比增长 10.2%。其中，住宅新开工面积 613.5 万平方米，增长 20.9%；办公楼 19.2 万平方米，下降 46.4%；商业营业用房 45.6 万平方米，增长 39.7%。

北京市房屋竣工面积 742.7 万平方米，同比下降 18.3%。其中，住宅竣工面积 409.4 万平方米，下降 14.2%；办公楼 34.6 万平方米，下降 59.4%；商业营业用房 36.6 万平方米，增长 6%。

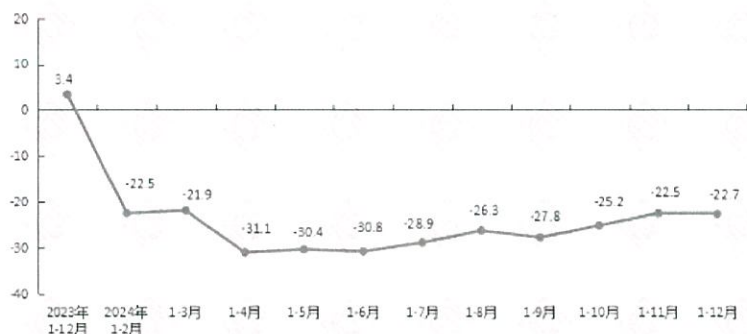
2、房地产市场销售情况

2024 年，全市新建商品房销售面积 1118.7 万平方米，同比下降 1.2%。其中，住宅销售面积 785.7 万平方米，下降 4%；办公楼 77.9 万平方米，增长 3%；商业营业用房 65.3 万平方米，增长 26.1%。



3、房地产开发企业到位资金情况

2024 年，全市房地产开发企业本年到位资金 4518.6 亿元，同比下降 22.7%。其中，定金及预收款 1782.2 亿元，下降 37.4%；自筹资金 1191.1 亿元，下降 2.2%；国内贷款 612.1 亿元，下降 17.4%。



4. 同类房地产市场状况

2024 年，北京写字楼月均新批上市面积为 3.23 万 m^2 ，同比增长 49.9%。2024 年 12 月，北京写字楼新批上市面积为 2.08 万 m^2 ，环比下降 63.27%，同比下降 80.67%。

2024 年 1-12 月，北京写字楼成交均价为 33261 元/ m^2 ，同比上涨 49.5%。12 月，北京写字楼成交均价为 39329 元/ m^2 ，环比上涨 28.7%，同比上涨 14.5%。2024 年，北京写字楼成交面积为 103.1 万 m^2 ，同比增长 11.8%；写字楼成交套数为 2624 套，同比下

降 37.7%。2024 年 12 月，北京写字楼成交面积为 23.61 万 m²，环比增长 251.75%，同比增长 128.2%；写字楼成交套数为 290 套，环比增长 98.63%，同比下降 57.16%。

2024 年 1-12 月，大兴区、石景山区、丰台区等区域为北京写字楼成交主力区域，共成交 52 万 m²，占城市成交面积的 50.5%。其中，成交面积同比增长的区域有东城区、丰台区、海淀区等，同比分别增长 703.4%、272.1%、125.6%；成交面积同比下降的区域有门头沟区、平谷区、顺义区等，同比分别下降 89.8%、77.9%、69.9%。

根据北京市统计局核算结果，前三季度，在宏观政策落地显效、产业调整步伐加快背景下，北京市工业运行平稳向好。在产销延续较快增势的同时，发展新优势不断塑造、发展新动能逐步培育、发展新环境持续优化，为加快形成新质生产力、促进全市经济持续回升增长积蓄力量。

生产处于近年较高水平。前三季度，北京市规模以上工业增加值同比增长 6.9%（按可比价格计算）；其中，9 月份增长 9.2%，比上月提高 8.7 个百分点，处于近年来较好发展水平。

销售总体保持稳定。前三季度，规模以上工业销售产值同比增长 7%，与产值增速持平。外需继续保持较快增长，出口交货值同比增长 13.8%。产销衔接有所改善，产销率为 97.1%，较上半年提高 1.3 个百分点。

重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业在集成电路快速发展和消费电子需求良好等因素带动下，前三季度行业增加值同比增长 19%，增速比上半年小幅回落 0.6 个百分点。汽车制造业加快新能源领域布局，全市新能源汽车产量为 18.7 万辆，同比增长超 5 倍，行业增加值同比增长 18.4%，增速比上半年提高 1.9 个百分点。电力、热力生产和供应业呈现稳定增势，行业增加值同比增长 9.0%。医药制造业小幅增长，行业增加值同比增长 1.6%，增速比上半年回落 1.2 个百分点。

今年以来，北京工业高端产业贡献突出，发挥重要引领作用。前三季度，全市规模以上高技术制造业和战略性新兴产业增加值分别增长 8.3% 和 14.0%，增速均高于全市工业平均水平，对全市工业增长的贡献分别为近 4 成和超 8 成。集成电路、智能手机、单晶硅、风力发电机组、工业机器人、机床数控装置和新能源汽车等高技术产品产量均增长超 1 成。

北京不断加大新兴领域培育力度，为工业持续增长提供发展空间。从新设市场主体看，前三季度，全市新设制造业企业数量占全市比重同比提高。从新增投资看，在占比近 7 成的电子行业投资项目带动下，规模以上制造业固定资产投资增长 44.0%，其中高技术制造业增长 66.7%，均比上半年有所加快。

今年以来，一揽子产业扶持政策落地显效，市场主体受益明显，反映政府补贴情况的其他收益同比增长 19.2%，增速远高于上年同期。随着消费品以旧换新政策的细化与落地，消费品产品产量较快增长，前三季度，全市计算机、平板电脑、智能电视、智能手机等产品产量均增长超 1 成；同时，出口政策不断优化调整，北京工业出口连续 7 个月保持正增长，对工业增长贡献率接近 2 成。

四季度，随着存量政策有效落实、一揽子增量政策加快推出并落地显效，生产者信心和预期将有效提振。全市工业将继续巩固较快增势，立足优势，乘势而上，挖掘增长潜力，为全市经济高质量发展持续注入强劲动能。

估价对象坐落于房山区良乡区域内，该区域内产业集聚程度较好，周边路网较发达，交通较便利。由于具备优越的地理位置，良好的投资环境，合理的规划布局，高效的服务及科学的管理方式，赢得了投资者的认可和信赖，发展潜力较大。

三、最高最佳利用分析

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。根据估价委托人提供的相关产权资料并结合实地查勘，对估价对象的房地产状况进行分析，结合本次的估价目的，从法律上允许、技术可能性、财务上可行、价值最大化四方面综合分析，同时从估价前提的分析，确定在满足合法原则的前提下继续按法定用途使用能达到其最高最佳利用。

（一）估价对象的最高最佳利用状况

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，确定估价对象最高最佳利用为工交，主要基于以下几个方面的考虑：

1. 法律上允许：即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，

按照其可能的最优用途估价。截至价值时点，估价对象所属项目已经取得《不动产权证书》，房屋所有权人北京华素制药股份有限公司拥有估价对象的占有、使用、收益权、处分权，产权清晰、合法。估价对象证载房屋用途为工交，符合法律上许可前提。

2. 技术可能性：即不能把技术上无法做到的使用当做最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。估价对象所在建筑按混合设计，建筑结构、布局及设施设备均适用于工交，符合技术上可能。

3. 财务上可行：即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。估价对象按法定用途使用，能产生最高经济收益，财务上可行。

4. 价值最大化：即在法律上允许、技术上可能、财务上可行的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式。根据分析，估价对象作为法定的利用方式，可以实现价值的最大化。

（二）估价前提的确定

当估价对象已为某种利用时，应在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应估价的前提作出下列判断和选择。

1. 维持现状前提。经分析、判断，以维持现状、继续使用最为合理的，应选择维持现状用途进行估价。现有房地产应维持现状的财务上可行的条件是：现状房地产的价值 $\geq$ （新房地产的价值-将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润）。

2. 更新改造前提。经分析、判断，以更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价；现有房地产应更新改造的财务上可行的条件是：（更新改造后的房地产价值-更新改造的必要支出及应得利润） $>$ 现状房地产的价值）。

3. 改变用途前提。经分析、判断，以改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价。现有房地产应改变用途的财务上可行的条件是：（新用途下的房地产价值-改变用途的必要支出及应得利润） $>$ 现用途下的房地产价值。

4. 改变规模前提。经分析、判断，以改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价；现有房地产应改变规模的财务上可行的条件是：（改变规模后的

房地产价值-改变规模的必要支出及应得利润) > 现规模下的房地产价值。

5. 重新开发前提。经分析、判断，以重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价。现有房地产应重新开发的财务上可行的条件是：(重新开发完成后的房地产价值-重新开发的必要支出及应得利润) > 现有房地产的价值。

6. 上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。经分析、判断，以上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价，如改变用途或改变规模与更新改造的组合。

综上所述，估价对象登记用途为工交，现状为办公、厂房，根据估价对象区位、周边经济环境及充分利用土地资源，与所处区域的配套设施功能及物业自身特点相符，本估价报告中房地产实现最高最佳利用的方式是与法定登记用途一致最为有利，本次评估确定估价对象的最高最佳用途为法定用途。

四、估价方法适用性分析

(一) 估价方法的适用性

根据《房地产估价规范》4.1.2 估价方法的选用，应符合下列规定：1、估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；2、估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；3、估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少的，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；4、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

(二) 估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，确定采用成本法和收益法进行评估。在确定估价方法时，我们作以下考虑：

1. 选用估价方法理由

估价对象为已建成房地产，成本资料较容易获取，可依照成本法，测算其在价值时点重新建造相同效用的房屋所需花费的费用和折旧，符合成本法的应用条件，故本次评估采用成本法。

估价对象为具有收益或潜在收益的房地产，且估价对象所在片区类似物业租赁市场较活跃，较易收集到反映估价对象未来使用年限内客观租金水平及运营费用的相关资料，宜选用收益法。

2. 不选用估价方法理由

根据估价人员实地查勘及市场调查了解，估价对象所在片区类似物业交易较不活跃，交易案例较少，较难获取，不宜选用比较法。

估价对象为已建成房地产，目前使用状况良好，从经济和环保的角度来看，估价对象不属于具有开发或再开发潜力的房地产，不宜选用假设开发法。

（三）选用估价方法的估价技术路线

1. 本次估价采用成本法，先测算估价对象在价值时点的重置成本，将重置成本减去折旧得到估价对象的成本价值。

2. 本次估价采用收益法，先预测估价对象的未来收益，再利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象收益价值。

3. 赋予权重，综合确定估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值。

4. 确定注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

5. 将估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值扣除注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款，求取抵押价值。

五、估价测算过程

✚ 成本法

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价值和折旧，然后将重置价值减去折旧求取估价对象成本价值的方法。

计算公式为：

估价对象成本价值 = 土地价值 + 建筑物现值

具体步骤如下：

①. 计算估价对象土地价值。

土地价值 = 土地取得成本 + 土地开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 销售税费 + 利息 + 利润

②. 计算建筑物重置价值。

建筑物重置价值 = 建造成本 + 管理费用 + 销售费用 + 销售税费 + 利息 + 利润

③. 计算建筑物现值。

建筑物现值 = 建筑物重置价值 × 成新度

④. 计算估价对象成本价值

A、计算估价对象土地价值

(一) 土地取得成本

a. 采用基准地价系数修正法求取出让国有建设用地使用权购买价格（《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》[京政发[2022]12号附件]（基准期日为2021年1月1日），按照上述文件规定进行测算，根据价值时点的地价指数进行期日修正）。

选取公式：

楼面熟地价 = 适用的基准地价 × 用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 因素修正系数

估价对象证载用途为工业用地。根据《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》[京政发[2022]12号附件]（基准期日为2021年1月1日），相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象所在项目地块位于房山区良乡金光北街1号，土地级别为工业类七级地价区，属工业用途VII-良乡开发区A区片。区片基准地价（楼面单价）为1520元/平方米。

b. 开发程度差异修正

估价对象宗地红线内开发程度为“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），估价对象所在区域为七级地价区，级别基准地价土地开发程度为“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），估价对象开发程度与级别开发程度一致，不需扣除相应开发费。

c. 用途修正系数的确定

根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），对现有用地按照一级分类进行归类，分为住宅、商业、工业和办公、公共服务五类用途基准地价，并按照二级分类建立了用途修正系数。

参照基准	一级类	二级分类	含义	用途修正系数
商业	商服	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。	1
		批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	1
		餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	0.9
		旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	0.9
		娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。	0.8
		其他商服用地	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。	0.8
办公	商服	商务金融用地	指商务服务用地, 以及经营性的办公场所用地, 包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所以及企业厂区外独立的办公场所; 信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	1
公共服务	公共服务	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	1
		新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	1
		教育用地	指用于各类教育用地, 包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地, 聋、哑、盲人学校及工读学校用地, 以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	0.8
		科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地(除 M4 工业研发用地)。	0.8
		医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地, 包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地; 卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地; 对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地; 急救中心、血库等用地。	0.8
		社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地, 包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	0.7
		文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地, 包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地; 综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	0.8
		体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地, 包括室内外体育运动用地, 如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地, 溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场, 以及水上运动的陆域部分等	0.6

			用地, 以及为体育运动专设的训练基地用地, 不包括学校等机构专用的体育设施用地。	
		公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地, 包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	0.2
		公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	0.2
	特殊	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	0.6
		殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	0.6
		风景名胜设施用地	指风景名胜景点的管理机构, 以及旅游服务设施的用地。	0.6
住宅	住宅	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地, 不含配套的商业服务设施等用地。	1
工业	工矿仓储	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	1
		采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场, 砖瓦窑等地面生产用地, 排土(石)及尾矿堆放地等用地。	1
		仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地。	1.5
	公共服务	M4 科研用地	工业研发用地(M4)指以技术研发、中试为主, 兼具小规模的生产、技术服务、管理等功能的用地。	2
	交通运输	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。	1
		轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地, 以及场站的用地。	1
		公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。	1
		城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地, 包括快速路、主干道、次干道、支路、专用人行道和非机动车道, 及其交叉口等。	1
		机场用地	指用于民用机场、军民合用机场的用地。	1
		管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	1
		交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地, 包括公共枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场、停车楼、教练场等用地。	1

估价对象规划用途为工交, 土地用途为工业用地, 依据《北京市基准地价用途修正系数表》进行用途修正, 估价对象用途修正系数为 1。

d. 期日修正系数的确定

本次楼面地价期日修正以北京市规划和自然资源委员会公布的北京城市地价动态监测结果为准。北京市规划和自然资源委员会网站公布北京地价增长率如下表所示:

时间	国家级样点				市级样点			
	平均	商业	居住	工业	商业 (规划 新城)	居住 (规划 新城)	办公 (规划 新城)	办公 (市区)
2021 年 1 季度	0.97%	0.16%	1.11%	0.36%	0.35%	0.98%	0.48%	-0.25%
2021 年 2 季度	0.92%	0.72%	0.95%	1.01%	0.55%	1.10%	0.46%	0.41%
2021 年 3 季度	0.47%	0.41%	0.48%	0.48%	0.47%	0.91%	0.28%	0.24%
2021 年 4 季度	1.03%	0.24%	1.17%	0.55%	0.58%	0.68%	0.08%	0.07%
2022 年 1 季度	0.89%	0.44%	0.96%	0.64%	0.60%	0.53%	0.45%	0.37%
2022 年 2 季度	0.93%	0.15%	1.05%	1.08%	-0.11%	0.53%	-0.13%	0.01%
2022 年 3 季度	0.66%	0.32%	0.72%	0.63%	0.30%	0.83%	0.29%	0.23%
2022 年 4 季度	0.62%	0.20%	0.69%	0.53%	0.45%	0.38%	0.20%	0.11%
2023 年 1 季度	0.89%	0.74%	0.92%	0.50%	0.55%	0.64%	0.59%	0.57%
2023 年 2 季度	0.91%	0.66%	0.96%	0.71%	0.50%	0.89%	0.45%	0.47%
2023 年 3 季度	0.25%	0.50%	0.21%	0.43%	0.35%	0.52%	0.17%	0.31%
2023 年 4 季度	0.19%	0.24%	0.17%	0.61%	0.07%	0.03%	0.09%	-0.16%
2024 年 1 季度	0.08%	0.46%	0.26%	0.59%	0.25%	-0.63%	0.40%	-0.16%
2024 年 2 季度	-0.59%	-0.21%	-1.24%	0.34%	-0.31%	1.23%	-0.39%	-1.38%
2024 年 3 季度	-1.19%	-0.47%	-0.74%	-0.21%	-0.66%	-2.87%	-0.52%	-0.29%
2024 年 4 季度	-1.02%	-0.48%	-1.05%	0.08%	-0.61%	-0.88%	-0.71%	-0.75%

根据查阅北京市规划和自然资源委员会网站公布的数据，确定价值时点的期日修正系数如下：

$$\begin{aligned}
 \text{期日修正系数} &= (1+0.36\%) \times (1+1.01\%) \times (1+0.48\%) \times (1+0.55\%) \times (1+0.64\%) \\
 &\times (1+1.08\%) \times (1+0.63\%) \times (1+0.53\%) \times (1+0.71\%) \times (1+0.43\%) \times (1+0.61\%) \\
 &\times (1+0.59\%) \times (1+0.34\%) \times (1-0.21\%) \times (1+0.08\%) \\
 &= 1.0866
 \end{aligned}$$

e. 年期修正系数的确定

$$\text{年期修正系数} = (1 - 1 \div (1+r)^n) \div (1 - 1 \div (1+r)^N)$$

其中：r—土地还原利率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业、公共服务用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮 25%、20%、15%、10%、15%确定。且须分别不低于 5.5%、5.5%、5%、5%、5%，不高于 6.5%、6.5%、6%、6%、6%。估价对象规划用途为——，现行一年期贷款利率（2015 年 10 月 24 日公布）为 4.35%。则有：

$$\text{土地还原利率} = 4.35\% \times (1+10\%) = 4.79\%$$

4.79%小于 5%，根据上述文件的要求，本次土地还原利率取值为 5.00%。

估价委托人提供的、《国有土地使用证》等资料记载估价对象国有建设用地使用权的终止日期为 2045 年 9 月 12 日，确定估价对象的土地使用权剩余期限 20.59 年。

年期修正系数

$$= (1 - 1 \div (1 + r)^n) \div (1 - 1 \div (1 + r)^N)$$

$$= (1 - 1 \div (1 + 5.00\%)^{20.59}) \div (1 - 1 \div (1 + 5.00\%)^{50})$$

$$= 0.6944$$

f. 容积率修正系数的确定

北京市基准地价容积率修正系数表（工业）

容积率	1-2 级	3-5 级	6-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-5 级	6-7 级	8-12 级
1	1.1056	1.122	1.0583	1	5.5	0.7301	0.6842	0.574	0.4932
1.1	1.082	1.0948	1.0284	0.9686	5.6	0.7282	0.682	0.5715	0.4908
1.2	1.0598	1.0691	1	0.9388	5.7	0.7264	0.6799	0.569	0.4884
1.3	1.0387	1.0447	0.9732	0.9107	5.8	0.7246	0.6778	0.5666	0.4861
1.4	1.0188	1.0217	0.9478	0.8841	5.9	0.7228	0.6757	0.5642	0.4838
1.5	1	1	0.9238	0.8589	6	0.721	0.6736	0.5618	0.4816
1.6	0.9823	0.9795	0.9012	0.8351	6.1	0.7193	0.6716	0.5594	0.4793
1.7	0.9655	0.9601	0.8798	0.8127	6.2	0.7176	0.6696	0.5571	0.4771
1.8	0.9497	0.9419	0.8596	0.7915	6.3	0.7159	0.6676	0.5548	0.4749
1.9	0.9348	0.9246	0.8406	0.7715	6.4	0.7142	0.6656	0.5525	0.4727
2	0.9208	0.9084	0.8227	0.7527	6.5	0.7125	0.6636	0.5502	0.4706
2.1	0.9076	0.8932	0.8059	0.735	6.6	0.7109	0.6616	0.548	0.4684
2.2	0.8952	0.8788	0.79	0.7184	6.7	0.7093	0.6597	0.5458	0.4663
2.3	0.8836	0.8653	0.7751	0.7027	6.8	0.7077	0.6578	0.5436	0.4641
2.4	0.8726	0.8526	0.761	0.688	6.9	0.7061	0.6559	0.5414	0.462
2.5	0.8623	0.8407	0.7478	0.6741	7	0.7045	0.654	0.5392	0.4598
2.6	0.8527	0.8295	0.7354	0.6611	7.1	0.7029	0.6521	0.5371	0.4578
2.7	0.8436	0.819	0.7238	0.6488	7.2	0.7014	0.6502	0.535	0.4557
2.8	0.8351	0.8091	0.7129	0.6374	7.3	0.6999	0.6483	0.5329	0.4537
2.9	0.8272	0.7999	0.7026	0.6266	7.4	0.6984	0.6465	0.5308	0.4516
3	0.8197	0.7912	0.693	0.6165	7.5	0.6969	0.6447	0.5287	0.4495
3.1	0.8128	0.7831	0.684	0.6071	7.6	0.6954	0.6429	0.5266	0.4475
3.2	0.8062	0.7755	0.6756	0.5981	7.7	0.6939	0.6411	0.5246	0.4454
3.3	0.8001	0.7684	0.6677	0.5898	7.8	0.6924	0.6393	0.5226	0.4434
3.4	0.7944	0.7617	0.6602	0.5821	7.9	0.691	0.6375	0.5206	0.4413
3.5	0.7891	0.7555	0.6533	0.5748	8	0.6896	0.6357	0.5186	0.4392
3.6	0.7841	0.7496	0.6468	0.5679	8.1	0.6882	0.6339	0.5166	0.4373
3.7	0.7794	0.7441	0.6407	0.5615	8.2	0.6868	0.6322	0.5146	0.4353
3.8	0.775	0.739	0.6349	0.5555	8.3	0.6854	0.6305	0.5126	0.4333
3.9	0.7709	0.7342	0.6295	0.5499	8.4	0.684	0.6288	0.5107	0.4313
4	0.7671	0.7297	0.6245	0.5445	8.5	0.6826	0.6271	0.5088	0.4294
4.1	0.7635	0.7254	0.6197	0.5396	8.6	0.6812	0.6254	0.5069	0.4274
4.2	0.7601	0.7214	0.6153	0.5349	8.7	0.6799	0.6237	0.505	0.4254
4.3	0.757	0.7177	0.6111	0.5305	8.8	0.6786	0.622	0.5031	0.4234
4.4	0.754	0.7141	0.6071	0.5264	8.9	0.6773	0.6203	0.5012	0.4215

容积率	1-2 级	3-5 级	6-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-5 级	6-7 级	8-12 级
4.5	0.7512	0.7108	0.6033	0.5225	9	0.676	0.6187	0.4993	0.4195
4.6	0.7486	0.7076	0.5997	0.5189	9.1	0.6747	0.6171	0.4974	0.4176
4.7	0.7461	0.7046	0.5963	0.5153	9.2	0.6734	0.6155	0.4956	0.4157
4.8	0.7438	0.7017	0.5931	0.5121	9.3	0.6721	0.6139	0.4938	0.4138
4.9	0.7416	0.6989	0.5901	0.509	9.4	0.6708	0.6123	0.492	0.4119
5	0.7395	0.6962	0.5872	0.5061	9.5	0.6696	0.6107	0.4902	0.41
5.1	0.7375	0.6936	0.5844	0.5033	9.6	0.6684	0.6091	0.4884	0.4081
5.2	0.7356	0.6911	0.5817	0.5006	9.7	0.6672	0.6075	0.4866	0.4062
5.3	0.7338	0.6887	0.5791	0.4981	9.8	0.666	0.606	0.4848	0.4043
5.4	0.732	0.6864	0.5765	0.4956	9.9	0.6648	0.6045	0.483	0.4024

说明：容积率大于等于 10 时的容积率修正系数按照以下公式计算：1~2 级： $XR=0.7836-0.012R$ ；3~5 级： $XR=0.753-0.015R$ ；6~7 级： $XR=0.6612-0.018R$ ；8~12 级： $XR=0.5905-0.019R$ 。

根据《国有土地使用证》，估价对象地上容积率为 0.6845，根据《北京市基准地价更新成果》[京政发[2022]12 号附件]，当容积率<1 时，容积率按 1.0 计算。查询容积率修正系数表，得估价对象容积率修正系数 $X=1.0583$ 。

g. 因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率（楼层）、期日、年期、用途之外的其他地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数表》（详见下表），根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用以下公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

其中 k_i ：第 i 种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

北京市基准地价因素权重表

商业类		办公类		住宅类		工业类		公共服务类	
影响因素	权重	影响因素	权重	影响因素	权重	影响因素	权重	影响因素	权重
商业繁华程度	30%	办公集聚程度	25%	住宅社区成熟度	20%	产业集聚程度	26%	物业集聚度	25%
交通便捷度	22%	交通便捷度	26%	交通便捷度	26%	交通便捷度	30%	交通便捷度	26%
城市规划及区域土地利用方向	12%	城市规划及区域土地利用方向	11%	城市规划及区域土地利用方向	10%	城市规划及区域土地利用方向	10%	城市规划及区域土地利用方向	11%
临街宽度和深度	5%	临街宽度和深度	5%	临路状况	5%	临路状况	5%	临街宽度和深度	5%
临街道路状况	8%	临街道路状况	5%	公共服务设施状况	8%	公共服务设施状况	6%	临街道路状况	5%

宗地形状及可利用程度	5%	宗地形状及可利用程度	6%	宗地形状及可利用程度	5%	宗地形状及可利用程度	6%	宗地形状及可利用程度	6%
公共服务设施状况	5%	公共服务设施状况	6%	基础设施完备状况	9%	基础设施完备状况	12%	公共服务设施状况	6%
基础设施完备状况	8%	基础设施完备状况	9%	自然和人文环境状况	12%	环境状况	5%	基础设施完备状况	9%
自然和人文环境状况	5%	自然和人文环境状况	7%	与区域中心的接近程度	5%			自然和人文环境状况	7%

估价对象地处工业类七级VII-良乡开发区A区片，依据前述《因素等级说明表》，估价对象位于工业类七级地价区，该级别区片基准地价因素总修正幅度为±5%。

影响因素	等级	修正幅度	权重	合计
产业集聚程度	较高	2.5%	26%	2.80%
交通便捷度	较好	2.5%	30%	
城市规划及区域土地利用方向	较好	2.5%	10%	
临路状况	较好	2.5%	5%	
公共服务设施状况	较完善	2.5%	6%	
宗地形状及可利用程度	较好	2.5%	6%	
基础设施完备状况	好	5.0%	12%	
环境状况	较好	2.5%	5%	

估价对象的总修正系数为 1.0280。

h. 估价对象楼面地价及地面地价

楼面地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

$$= (1520-0) \times 1 \times 1.0866 \times 0.6944 \times 1.0583 \times 1.0280$$

$$= 1248 \text{ (元/平方米)}$$

根据《国有土地使用证》，估价对象地上容积率为 0.6845，根据《北京市基准地价更新成果》[京政发[2022]12 号附件]，当容积率<1 时，容积率按 1.0 计算。即估价对象地面地价为 1248 元/平方米。

i. 土地取得成本

依据上述计算，估价对象土地价格为：

根据《国有土地使用证》，估价对象土地面积为 37213.7 平方米，即：

a) 土地价格=地面单价×土地面积

$$=1248 \times 37213.7 \div 10000$$

$$=4644 \text{ (万元)}$$

b) 取得税费

取得税费为契税、印花税，以土地购买价格为基数，税率为 3.05%，则：

取得税费 = 土地购买价格 × 取费标准

$$=4644 \times 3.05\%$$

$$=142 \text{ (万元)}$$

c) 城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象无需缴纳。

d) 土地取得成本总额

土地取得成本 = a) + b) + c)

$$=4644+142+0$$

$$=4786 \text{ (万元)}$$

(二) 土地开发成本

土地开发成本主要包含红线外市政基础建设费用，根据估价人员对该区域土地开发市场进行调查的结果，该项成本已包含在土地购买价格中，故在此不另行计算。

(三) 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照以上二项之和的 3% 计算，则：

$$\text{管理费用} = (4786 + 0) \times 3\% = 144 \text{ (万元)}$$

(四) 销售费用

按估价对象土地价值的 3% 计算，假设估价对象土地价值为 $V_{\pm}$ ，则，

$$\text{销售费用} = V_{\pm} \times 3\% \text{ (万元)}$$

（五）利息

项目土地开发期为 0 年，建设期为 1 年，土地取得成本开发期前一次投入，土地开发成本、管理费用及销售费用于土地开发期内均匀投入，按照计息期为 1/2 年投入，利息率取 1 年期银行贷款利率 4.35%，则：

$$\begin{aligned}\text{利息} &= 4786 \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + (0+144+V_{\pm} \times 3\%) \times [(1+4.35\%)^{(1 \div 2)} - 1] \\ &= 211 + 0.00065 \times V_{\pm} \text{ (万元)}\end{aligned}$$

（六）开发利润

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据估价人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高。

估价对象规划用途为工交，土地用途为工业用地，参考 2024 年版《企业绩效评价标准值》，房地产开发经营全行业营业收入利润率为优秀值为 21.7%、良好值 12.7%、平均值为 6.7%、较低值-6.4%、较差值-17.4%。结合本项目实际情况，本次取项目利润率为 10%，计算基数为土地取得成本、土地开发成本、管理费用和销售费用，则：

$$\begin{aligned}\text{开发利润} &= (4786 + 0 + 144 + V_{\pm} \times 3\%) \times 10\% \\ &= 493 + V_{\pm} \times 0.00300 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

（七）销售税费：主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及印花税，税率为 5.29%，则：

$$\text{销售税费} = V_{\pm} \times 5.29\% \text{ (万元)}$$

（八）估价对象土地价值

$$\begin{aligned}\text{土地价值 (} V_{\pm} \text{)} &= \text{土地取得成本} + \text{土地开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{利息} + \\ &\quad \text{利润} + \text{销售税费} \\ &= 4786 + 0 + 144 + V_{\pm} \times 3\% + 211 + 0.00065 \times V_{\pm} + 493 + V_{\pm} \times \\ &\quad 0.00300 + V_{\pm} \times 5.29\%\end{aligned}$$

$$=6168 \text{ (万元)}$$

B、求取建筑物现值

(一) 建造成本

1、建安费用

包括建造商品房及附属工程所发生的建筑工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。其中附属工程，是指房屋周围的围墙、水池、建筑小品、绿化等。本次评估参考北京市工程概预算定额以及北京建设工程造价管理处公布的同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定估价对象总建安费用为 4133 万元。

用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	建造成本 (万元)
工业	18787.8	2200	4133

2、勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指如市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、交通影响评价、工程勘察、测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、建设工程招标，以及施工通水、通电、通路、场地平整和临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的 5%取费，则：

$$\begin{aligned} \text{勘查设计和前期工程费} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 4133.00 \times 5\% \\ &= 207 \text{ (万元) (取整)} \end{aligned}$$

3、基础设施建设费

基础设施建设费是指建筑物外墙外边线 2m 以外和项目红线范围内的道路、供水、排水、供电、通信、供燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用，以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用。根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的 2%取费，则：

$$\begin{aligned} \text{基础设施建设费} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 4133 \times 2\% \\ &= 83 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

4、公共配套设施费用

公共配套设施费用通常是指房地产开发项目中，为满足居民基本生活需求而建设的一系列公共设施所需的费用。包括城市规划要求配套的教育（如幼儿园、中小学校）、医疗卫生（如卫生院）、文化体育（如文化站）、社区服务（如居委会）等非营利性公共服务设施的建设费用。估价对象为非居住项目，故不计取公共配套设施建设费，取值为 0。

5、其他工程费

包括工程监理费、工程检测费、竣工验收费等。本次评估已包含在建安费用内，故不再计入。

6、相关税费

包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用，如城市基础设施配套费、绿化建设费、人防工程费、水电增容费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的 3%取费，则：

$$=4133 \times 3\%$$

$$=124 \text{（万元）}$$

7、建造成本

建造成本为上述 1~6 项之和，则有：

$$\text{建造成本} = 4133 + 207 + 83 + 0 + 124.$$

$$=4547 \text{（万元）}$$

（二）管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照建造成本的 3%计算，则：

$$\text{管理费用} = \text{建造成本} \times \text{取费标准} = 4547 \times 3\% = 136 \text{（万元）}$$

（三）销售费用

假设建筑物重置价值为 $V_{\text{建}}$ ，按照建筑物重置价值的 3%计算，则：

$$\text{销售费用} = V_{\text{建}} \times 3\% \text{（万元）}$$



（四）利息

建筑物工期为 1 年，建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入，利息率取 1 年期银行贷款利率 4.35%，则：

$$\begin{aligned}\text{利息} &= (\text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1 + \text{利率})^{\text{开发建设期}/2} - 1] \\ &= (4547 + 136 + V_{\text{建}} \times 3\%) \times [(1 + 4.35\%)^{(1/2)} - 1] \\ &= 101 + V_{\text{建}} \times 0.00065 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

（五）利润

依前述，本次评估取项目平均利润率为 10%，计算基数为建造成本、管理费用和销售费用，则：

$$\begin{aligned}\text{利润} &= (4547 + 136 + V_{\text{建}} \times 3\%) \times 10\% \\ &= 468 + V_{\text{建}} \times 0.003 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

（六）销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及印花税，以估价对象建筑物重置价值（ $V_{\text{建}}$ ）为基数，税率为 5.29%，则：

$$\text{销售税费} = V_{\text{建}} \times 5.29\% \text{ (万元)}$$

（七）建筑物重置价值

建筑物重置价值为上述（一）～（六）项之和，则有：

$$\begin{aligned}V_{\text{建}} &= 4547 + 136 + V_{\text{建}} \times 3\% + 101 + V_{\text{建}} \times 0.00065 + 468 + V_{\text{建}} \times 0.003 + V_{\text{建}} \times 5.29\% \\ &= 5750 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

（八）成新度

根据估价人员现场勘查，估价对象围护墙完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好，观察成新率为 80%；另外，结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象计算成新率。

估价对象规划用途为工交，目前实际用途为办公、厂房。据查询相关资料及实地查勘，估价对象房屋建成年份约为 1998 年，房屋结构为混合。参考《房地产估价理论与方法》，混合的非生产用房经济耐用年期为 60 年，估价对象建成于 1998 年，至价

值时点已使用 27 年，确定建筑物剩余经济寿命为 33 年。

序号	结构	生产用房	受腐蚀的生产用房	非生产用房
1	钢结构	70 年	50 年	80 年
2	钢混结构 (包括框架结构、剪力墙结构、 筒体结构、框架—剪力墙结 构等)	50 年	35 年	60 年
3	砖混结构一等	40 年	30 年	50 年
4	砖混结构二等	40 年	30 年	50 年
5	砖木结构一等	30 年	20 年	40 年
6	砖木结构二等	30 年	20 年	40 年
7	砖木结构三等	30 年	20 年	40 年

直线折旧成新率 = 建筑物的剩余经济耐用年限 ÷ 建筑物最高经济耐用年限

综合两种建筑物成新率确定方法，取其简单算术平均数确定估价对象成新率，观察成新法取权重 0.8，直线折旧法取权重 0.2，最终确定估价对象综合成新，最终确定估价对象建筑综合成新率，详见下表：

建筑面积 (m ²)	直线折扣成新率	观察成新率	综合成新率
18787.8	43%	80%	73%

则最终确定估价对象建筑综合成新率为 73%。

(九) 建筑物现值

建筑物现值 = 建筑物重置价值 × 成新度

$$= 5750 \times 73\%$$

$$= 4198 \text{ (万元)}$$

C、成本价值

成本价值总价 = 土地价值 + 建筑物现值

$$= 6168 + 4198$$

$$= 10366 \text{ (万元)}$$

✚ 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。具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值

的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

（一）估价模式

根据《房地产估价规范》（GB T50291-2015）第 4.3.2 规定：收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。

1. 选用报酬资本化法的分析

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

资本化率是在直接资本化法中采用，是一步就将房地产的预期收益转换为价值的比率，仅表示从收益到价值的比率，并不明确地表示获利能力；直接资本化法由于采用的是未来第一年的收益来资本化，因此要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率或收益乘数，对可比实例的依赖很强。而市场中可比实例的收益递增率差异很大，即与估价对象的净收益流模式难以相同。因此直接资本化法实用性差，不采用此方法进行测算。

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得到估价对象价值或价格的方法。

报酬率是在报酬资本化法中采用的，是通过折现的方式将房地产的预期收益转换为价值的比率。由于具有同等风险的任何投资的报酬率应是相近的，所以不必直接依靠与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取报酬率。同时报酬资本化法既是预期原理的形象表述，又考虑了资金的时间价值，更符合实际的应用。

由于直接资本化法要求可比实例房地产的收益变化与估价对象的收益变化相同，相似的预期收益需有大量的可比市场信息。由于当前市场可比信息较少，且考虑到估价对象的收益期为有限年期，未来的收益也是可以预测，符合报酬资本化法的应用条

件，故本次评估采用报酬资本化法进行测算。

2. 采用报酬资本化法中全剩余寿命模式的理由

估价人员根据对估价对象所在片区的现状、规划发展方向等的分析，结合估价对象的具体情况，可以预测估价对象收益期内未来各年的净收益，且暂未计划出售，因此采用全剩余寿命模式进行测算。

3. 收益法模型的确定

根据近年来估价对象周边同类房地产出租市场的调查，确定区域内同类房地产的市场价格呈递增趋势，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式进行价格测算：

$$V=A/(Y-g) \times [1-((1+g)/(1+Y))^n]$$

V—房地产在价值时点的收益价值；

A—未来第1年净收益；

g—净收益递增比率；

Y—报酬率；

n—收益期，是从价值时点开始计算的未来可以获得收益的持续时间，通常为收益期限。

（二）估价测算步骤

运用收益法估价应按下列步骤进行：

- 选择具体的估价方法；
- 测算收益期或持有期；
- 测算未来收益；
- 确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- 计算收益价值。

（三）估价测算步骤

1. 收益期确定

① 土地使用权剩余期限

估价委托人提供的《国有土地使用证》等资料记载估价对象国有建设用地使用权

的终止日期为 2045 年 9 月 12 日。确定估价对象的土地使用权剩余期限为 20.59 年。

② 建筑物剩余经济寿命

估价对象法定用途为工交，实际用途为办公、厂房。根据估价人员调查，估价对象房屋建成年份为 1998 年，建筑结构为混合。参考《房地产估价理论与方法》，混合的非生产性用房经济耐用年期为 60 年，估价对象建成于 1998 年，至价值时点已使用 27 年，确定其建筑物剩余经济寿命为 33 年。

序号	结构	生产用房	受腐蚀的生产用房	非生产用房
1	钢结构	70 年	50 年	80 年
2	钢混结构 (包括框架结构、剪力墙结构、筒体结构、框架—剪力墙结构等)	50 年	35 年	60 年
3	砖混结构一等	40 年	30 年	50 年
4	砖混结构二等	40 年	30 年	50 年
5	砖木结构一等	30 年	20 年	40 年
6	砖木结构二等	30 年	20 年	40 年
7	砖木结构三等	30 年	20 年	40 年

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），土地使用权剩余使用期限和建筑物剩余经济寿命不同时结束的，应选取其中较短者为收益期。故本次估价对象遵循谨慎原则、孰短原则，确定收益期为 20.59 年。

2. 有效毛收入

(1) 租赁面积确定

根据估价人员对周边市场的调查，周边同类物业的租赁面积一般按其产权登记的建筑面积为租赁面积，因此本次估价确定估价对象的租赁面积为建筑面积 18787.8 平方米。

(2) 租约限制

估价对象使用现状为自用，故本次估价无租约限制影响。

(3) 租金水平确定

租金内涵：根据估价人员调查北京市同类物业租赁情况，同类物业的出租按建筑面积进行租赁，租金主要指含税租金及租赁保证金，不包含物业管理费、水费、电费、燃气费等费用。

由于估价对象法定用途为工交，实际用途为办公、厂房，设定用途为工交，估价

人员对同一供需圈内，格局相近、装修类似、附属设施类似、用途相同的房地产进行了租金市场调查，选取三个可比实例，如下表：

项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
名称	良乡工业开发区*号房地产	良乡工业开发区*号房地产	阎村工业区*号房地产
位置	房山区	房山区	房山区
成交租金 (元/m ² ·日)	1.30	1.30	1.40
楼层	1层	1层	1层
空地	无	无	无
装修状况	普通装修	普通装修	普通装修
成交日期	2025年2月	2025年2月	2025年2月
建筑面积(m ²)	500.00	2,000.00	400.00

对可比实例区位因素、实物因素、权益因素、交易情况、交易日期进行调整，得到比较价值，计算如下表：

项目	可比实例一		可比实例二		可比实例三	
名称	良乡工业开发区*号房地产		良乡工业开发区*号房地产		阎村工业区*号房地产	
成交租金(元/m ² ·日)	1.30		1.30		1.40	
区位因素修正指数	100	100	100	100	100	100
实物因素修正指数	100	100	100	100	100	100
权益因素修正指数	100	100	100	100	100	100
交易情况因素修正指数	100	100	100	100	100	100
空地因素修正指数	100	80	100	80	100	80
交易日期修正指数	100	100	100	100	100	100
建筑面积修正指数	100	108	100	106	100	108
修正系数	1.1574		1.1792		1.1574	
修正后的价格(元/m ² ·日)	1.5		1.53		1.62	

由于上述三个可比实例修正后的价格比较接近，所以我们采用简单算术平均综合得出一个价格作为结果： $(1.5+1.53+1.62)/3=1.55$ 元/m²·日。

根据上述搜集的市场租金，周边出租的房地产近几年租金水平稳中有升，我们预计未来租金水平能够保持这种趋势。同时结合估价对象自身的使用状况，我们认为估价对象所处地段类似工交房地产的平均正常客观租金为 1.55 元/m²·日较合理。

(4) 空置和租金损失

空置率的存在会导致房地产租金损失，由于承租人变动及装修原因等一些客观因

素出现空置期。本次评估结合估价对象具体情况及周边其他因素，确定估价对象空置率。根据周边物业出租情况，并结合委估物业的具体情况，考虑估价对象每年的内部调整和装修时间等，确定空置率为 10.00%。

3. 其他收入

其他收入包括押金利息收入、经营收入分成、物业管理服务收入等，由于除押金利息收入以外的其他收入涉及复杂的核算条件和费用抵扣条款，且易随经营状况变动影响，一般难以全面准确考虑，本次评估仅分析押金利息收入。

本次估价对象为工交用途房地产，确定估价对象租赁保证金按 1 个月计算，租赁保证金利率按中国人民银行公布的价值时点一年期定期存款利率 1.5% 计算。

4. 运营费用

根据我国相关税收法律法则及地方税务部门有关规定，出租经营性物业收入应缴纳税金（房产税、增值税、城建维护税、教育费附加、地方教育附加、印花税等）及费用（租赁管理费、维修费、房屋保险费）等。根据相关规定及结合市场调查，确定各项相关费用如下：

（1）房地产出租税金

房地产出租涉及的税金有：房产税、增值税、城建维护税、教育费附加、地方教育附加等。根据国家及北京市税法的相关规定：

①房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号，1986 年 10 月 01 日实施）规定：依照房产租金收入计算缴纳的，其公式为：应纳税额=（房产租金收入-增值税）×税率；税率为 12%，其中，个人出租住房的，税率为 4%。

②增值税：根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起），营业税改征增值税试点（以下简称“营改增”）全面推开，建筑业、房地产业、金融业和生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于难以准确计算出增值税进项税额，可抵扣进项税额基本无法确定或客观反映，本次评估采用简易计税方式。

③城市维护建设费：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发

[1985]19号，1985年02月08日实施）规定：纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为1%。估价对象位于北京市房山区良乡金光北街1号，税率5%，计税基数为增值税额。

④教育费附加：根据《国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定》（国务院令[2005]448号，自2005年10月1日起施行）规定：教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。除国务院另有规定者外，任何地区、部门不得擅自提高或者降低教育费附加率。

⑤地方教育附加：根据《北京市人民政府关于印发北京市地方教育附加征收使用管理办法的通知》（京政发[2011]72号）规定：对北京市区域内缴纳增值税、营业税、消费税（以下简称“三税”）的单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人），按实际缴纳“三税”税额的2%征收地方教育附加。

⑥印花税：本次估价按照有效毛收入的0.1%计算印花税。

⑦城镇土地使用税：估价对象位于北京市城镇土地六级地价区，每平方米土地面积交城镇土地使用税为1.5元/平方米，估价对象所在项目容积率为0.6845。

（2）房地产出租费用

房地产出租涉及的费用主要有：租赁管理费、维修费、房屋保险费等，根据北京市房地产出租的相关规定及市场的一般情况取值如下：

维修费：包括日常性维修和大维修费用，一般为房屋重置成本的0.5%，参考北京市同类房地产房屋建筑工程技术经济指标，确定估价对象建筑物重置成本为3061元/m²。

租赁管理费：是指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，包括业主对租赁物业的管理费用和租赁中介费用支出等。结合估价对象的具体情况，管理费一般按有效毛收入的1%计。

保险费：是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险支付的费用。参照现行的保险公司保费标准，投保普通险的房屋，一等建筑（钢骨、水泥、砖石结构），

费率为 1‰；二等建筑（砖、瓦含木质材料结构）费率为 2‰；三等建筑（一、二等以外的）费率为 3‰。按房屋重置成新价乘以保险费率计算，房屋的保险费率取 1‰。

5. 年租金纯收益

年租金纯收益 = 有效年收益 - 一年经营费用 + 押金年收益

6. 报酬率

报酬率的求取方法有三种，即市场提取法、累加法和投资收益率排序插入法。本次估价采用累加法求取报酬率。

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。计算公式如下：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

（1）安全利率可选用同一时期一年定期存款年利率或一年国债年利率，本次估价选用一年期定期存款利率 1.5% 作为安全利率。

（2）投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险有所补偿。一般而言，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	——
住宅物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	——
商业物业	2.5%~3.5%	3.5%~4.5%	4.5%~6%	——
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~4.5%	——
综合物业	采用内插法确定			

近年来，北京市房地产市场快速发展，房地产价格、宏观调控政策变化较大，国

内外形势多变等，房地产投资面临的不确定性因素较多，综合来看，估价对象所在区域房地产投资风险较低。综合上述因素考虑，认为估价对象投资风险程度处于低风险水平，投资风险报酬率取 2.5%。

(3) 管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。本次估价取管理负担补偿率 1.0%。

(4) 缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、基金、债券、黄金等相比，出售要困难，变现能力弱。本次估价取缺乏流动性补偿率 1.0%。

(5) 投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。本次估价取投资带来的优惠率 0.5%。

$$\text{报酬率} = 1.5\% + 2.5\% + 1.0\% + 1.0\% - 0.5\% = 5.5\%$$

8. 租金年递增率

根据近年来估价对象周边同类房地产出租市场的调查，确定区域内同类房地产的市场价格呈递增趋势，年递增率根据区域内市场状况取 2.00%。

9. 收益价值测算

结合上述分析，经评估测算，确定估价对象的收益价值评估结果如下：

评估总价：10726 万元

测算过程如下：

物业名称：		北京市房山区良乡金光北街 1 号工交房地产	
序 号	基础内容	建筑面积 (m ²)	18787.8
		房屋重置价 (元/m ²)	3061
		收益年限 (n)	20.59
		报酬率	5.50%
		月租金 (元/m ²) [根据市场调查确定] (取整到万位)	47
		年递增率 (g) [根据市场调查确定]	2.00%
		空置率 [根据市场调查确定]	10.00%
		利率	1.50%
1	年有效毛收入 (元/m ²)	月租金 * (1 - 空置率) * 12	508
2	年经营费用 (元/m ²)	(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7)	110

	增值税(元/m ²)	年有效毛收入×增值税率(4.76%)	24
(1)	增值税及附加(元/m ²)	城市建设维护税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%、增值税 4.76%	27
(2)	房产税(元/m ²)	(年有效毛收入-增值税)×12%	58
(3)	印花税(元/m ²)	年有效毛收入(不含增值税收入)×0.1%	0.5
(4)	城镇土地使用税(元/m ²)	实际占用的土地面积×土地使用税率÷建筑面积	2
(5)	维修费(元/m ²)	房屋重置价×0.5%	15
(6)	租赁管理费(元/m ²)	年有效毛收入×1%	5
(7)	保险费(元/m ²)	房屋重置成新价×1‰	2
3	其他收入(元/m ²)	押金×年利率(押金为一般为一个月租金)	1
4	年纯收益(元/m ²)	有效毛收入+其他收入-年经营费用	399
5	评估单价(元/m ²)	年租金纯收益/(Y-g)×(1-((1+g)/(1+Y)) ⁿ)	5709
6	评估总价(万元)	评估单价×建筑面积	10726

六、估价结果确定

(一) 确定估价对象评估总值

估价人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价格的因素，选用成本法和收益法对估价对象进行估价。成本法得出的价格为 10366 万元，收益法得出的价格为 10726 万元，两种方法算得的结果存在一定差异，在确定最终估价结果时，我们有以下考虑：

1. 成本法体现的是当前时点下房地产的实际成本价格，北京市土地市场发育成熟，成本法所需的估价资料完整，土地价格及建造成本均交易获取，依据相对充分，该方法结果的可靠性相对较高。

2. 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。收益法是考虑到房地产的收益具有连续性的特点，通过选用适当的报酬率或者资本化率，将估价对象房地产未来的净收益折现到价值时点后累加，从而得出估价对象的合理价格的方法。这一方法以预期原理为理论依据，通过对估价对象在未来将要取得的收益的预测，以此估算出房地产在价值时点的价格。收益法的未来收益可通过现有市场租赁情况进行分析得出客观的收益，然后利用合适的报酬率，将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，其价值可以贴近于估价对象的实际价值，可比性较高。

综合估价方法的适用性分析及对两种方法得出的估价结果互相验证后，确定取用成本法权重为 50%，收益法权重为 50%，使用加权算术平均计算估价对象的最终结果，即：

评估方法	权重	总价（万元）
成本法	50%	10366
收益法	50%	10726
评估总价（万元）	10546	
评估单价（元/m ² ）	5613	

（二）测算法定优先受偿款

法定优先受偿款，是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，但不包括诉讼费用、拍卖费用、估价费用、增值税等拍卖、变卖的费用和税金。根据估价委托人提供的相关资料，仅考虑估价人员已知悉的法定优先受偿款（包括应补地价等），可能存在估价人员无法知悉的法定优先受偿款，谨提请报告使用者予以关注。

1. 欠交地价或土地出让金情况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象权利性质为，未欠交地价。

2. 拖欠工程款情况

估价对象为已竣工并投入使用多年的工交房地产，通过二级或三级市场交易取得，根据产权人提供的《估价对象法定优先受偿款及相关费用调查情况》等资料显示，未存在拖欠工程款现象。

3. 房产税、土地使用税等财产税

根据估价委托人提供的《估价对象法定优先受偿款及相关费用调查情况》，房产持有过程中的房产税等税费已缴清。

4. 已抵押担保的债权数额

根据产权人提供的《房屋所有权证》[京房权证房股字第 0700049 号]复印件、《估价对象法定优先受偿款调查情况》及查询的《不动产登记信息查询结果告知单》等相关资料，估价对象已设立抵押登记，根据估价委托人介绍，在办理本次抵押登记前会注销上述抵押权，故估价对象于价值时点的抵押担保债权数额为 0 元。

5. 欠物业管理费、水电费等

根据产权人提供《估价对象法定优先受偿款及相关费用调查情况》的资料，估价对象未有欠物业管理费、水电费等情况。

6. 其它法定优先受偿款

根据产权人提供《估价对象法定优先受偿款及相关费用调查情况》的资料显示，估价对象未设定其他法定优先受偿权，无其它法定优先受偿款。

7. 法定优先受偿款合计

通过以上分析，估价对象的法定优先受偿款合计为 0。

（三）确定估价对象抵押价值

抵押价值=假定未设立法定优先受偿权下的价值-估价师知悉的法定优先受偿款

$$=10546-0$$

$$=10546 \text{（万元）}$$

因此，估价对象抵押价值为 10546 万元。

附 件

附件一、估价委托书复印件

附件二、估价对象位置图

附件三、估价对象实地查勘情况和相关照片

注：注册房地产估价师进行了实地查勘。

附件四、估价对象权属证明复印件

附件五、估价对象法定优先受偿款调查情况

附件六、专业帮助情况和相关专业意见

注：没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，故不存在此附件。

附件七、估价所依据的其他文件资料

注：本报告以查询的《不动产登记信息查询结果告知单》为依据。

附件八、房地产估价机构营业执照复印件

附件九、房地产估价机构备案证书复印件

附件十、注册房地产估价师注册证书复印件

房地产估价委托书

兹委托深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司对下列房地产进行评估,估价委托人对提供的资料的合法性、真实性、完整性负责。

委托人	北京华素制药股份有限公司
估价对象	北京市房山区良乡金光北街1号
估价目的	抵押
价值时点	2015年2月14日
估价要求	为确保评估工作客观、公正,委托人承诺如下: 1. 估价委托人对提供资料的真实性及合法性负责,并在评估过程中给予必要的配合。 2. 上述委估房地产未被查封,不涉及任何诉讼。 3. 本报告仅在上述评估目的下使用。 4. 如估价委托人从委托时间起算如超过半年内未领取评估报告或资料,评估机构可以自行销毁委托方提供的所有资料。
其他关于估价假设前提条件的约定	

估价委托人(签章):

法定代表人(签章):

经办人(签章):

联系电话:

日期: 年 月 日



附件二：估价对象地理位置图



地理位置图



地理位置宏观图

附件三：注册房地产估价师与估价助理已于 2025 年 02 月 14 日查勘现场，现场照片如下：



小区入口



小区环境



物业外观



楼牌号



楼入口



入户门



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



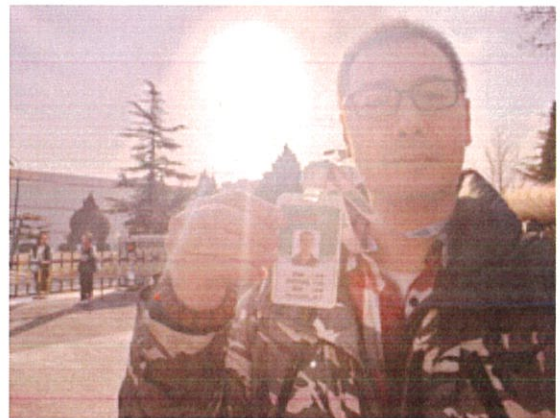
项目内部



项目内部



估价人员照片



估价人员照片

营业执照

统一社会信用代码

911100007226097157



扫描二维码
获取更多信
息、备案、许可、
监管信息、办理
更多应用服务。

(副本) (2-2)

名称 北京华素制药股份有限公司
类型 其他股份有限公司(非上市)
法定代表人 侯占军
经营范围

外用制剂、片剂、注射剂、胶囊制剂、口服溶液剂、麻醉
药品制造；原料药（仅限外用制剂）；外用制剂、片剂、
注射剂、原料药、胶囊制剂、口服溶液剂、麻醉药品的技
术开发；销售化妆品、技术进出口、货物进出口（国营
贸易管理货物除外）、代理进出口（企业
依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经批准的
项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；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 10560.05万元

成立日期 2000年06月28日

住所 北京市昌平区北街1号



Handwritten signature

登记机关

2023年03月10日

D. 031124

京房权证 房股 字第 0700049 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，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。

复印件与原件核对相符

复印件与

发证机关(盖章):



件

[illegible]

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

band

共 2 页第 2 页

北京市房屋登记表(楼房)

测绘日期 2005年 12月 22日

項

座落	房屋用途	产别	地号	所有权人	平房建筑面积(m ²)	楼房建筑面积(m ²)	楼、平房建筑总面积(m ²)	老地面积(m ²)
房山区县旧城徐光地街15号	工业	股份制			817.5	17970.3	18787.8	
机号或幢号	层数	部位及房号	结构	建成年份(代)	间数	建筑面积(m ²)	地基面积(m ²)	使用面积(m ²)
						有证房屋	临建房屋	违章房屋
1	二		混合	九八	26	1058.8		
2	二		混合	九八	135	5036.0		
7	二		混合	九八	90	11875.5	7057.6	
总	计				251	17970.3	11631.5	

附记: 另有 号房 间建筑面积 m²与邻户共有共用, 不在以上间数以内。

附记: 另有 ~~号房~~ 间建筑面积

m^2 与邻户共有共用,不在以上间数以内。

真如

考房

— 间建筑面积

부

在

北京市房地产勘察测绘所

编号

的合法证
保护。
严格遵
买卖、交
1 决等)、
房屋坐落
、拆除、
权利 ()
因房屋
已利终止
三件到房
请登记
单位外
1 或加註
工作需
此证。
口有遺

京地国用(2009出)第 00130 号

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

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

北京市房山区人民政府 (章)

二〇〇九年八月十七日

复印件与原件

复印件与原件核对相符



M^2

寺 (章)
日



繪圖日期: 2009-07-17
審核日期: 2009-07-17

北京市宗地登记表



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

测绘日期: 2009年07月17日

填表人: 于素敏

审核人: 郑玉平

检查日期:

2009年07月17日

北京市房山区国土资源分局监制

该宗地其中 3881.10 平方米的土地终止日期为 2050 年 8 月 24 日。

2009.08.17

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

2009.11.25

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

2010.11.2

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

2010.12.29

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

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

2011.10.24

2012.8.24

注销：京房他项(2011)第 071 号抵押登记。
该宗地全部抵押给中国建设银行股份有限公司北京石景山支行。抵押期限自 2012 年 8 月 24 日起至 2013 年 8 月 23 日止。抵押金额为：人民币 500 万元(含房产)。土地他项权利证号为：京房他项(2012)第 00060 号。

2012.8.24

2013.8.23

注销京房他项(2013)第 00060 号抵押登记。

2013.12.27

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

该宗地全部土地(含房产)抵押给中国建设银行股份有限公司北京石景山支行。第一顺位，最高额抵押。抵押期限：2013 年 8 月 13 日起至 2014 年 8 月 13 日止。土地他项权利证号：京房他项(2014)第 00056 号。房产抵押与京房他项(2012)第 00076 号、大房权证京字第 122444 号、又京房权证京字第 1224436 号共同抵押担保。

2014.1.27

登记机关

证书监制机关

北京市国土资源局
(章)

九年八月十七日

Nº 011938271

该宗地全部土地(含房产)抵押给中国建设银行股份有限公司北京石景山支行,抵押期限:2013年8月13日至2015年8月13日,第一顺位,最高额抵押,土地他项权利证号:京房地顺(2014)第00056号,依双示申请更正为该笔抵押与X京房权证朝字第1224447号,X京房权证朝字第1224436号共同担保。
2014.9.28

该宗地全部抵押给江苏银行股份有限公司北京东直门支行,抵押期限:2015年9月29日至2016年9月28日,最高额抵押,第二顺位,不动产权证号:京(2015)房山区不动产证明第0012584号。
2015.11.25

注销京房地顺(2014)第00056号抵押登记。

该宗地京房权证房股字第0700049号全部房产及土地抵押给江苏银行股份有限公司北京东直门支行,债权确定期间:2016年12月1日至2020年6月1日,最高额抵押,第三顺位,不动产登记证明号:京(2017)房不动产证明第0015260号。
2017.3.23

抵押土地

北京市国土资源局
(章)

九年八月十七日



北京市房屋登记表 (平房)

测绘日期 2000 年 12 月 22 日

房屋坐落 房山区新 良乡大街 11 号

号

产别

地号

地号

宅地面积 (m²)

()

房屋用途

住宅

楼、平房基占地总面积 (m²)

12449.0

楼、平房建筑总面积 (m²)

18783.8

占地面积 (m²)

817.5

楼房建筑总面积 (m²)

17970.3

方向

种类 结构 建成年份 (代)

间数

有证房屋 建筑总面积 (m²) 临建房屋 违章房屋

房基占地面积 (m²) 使用面积 (m²)



南	混合	九八	8	130.6		130.6	
南	混合	九八	6	141.1		141.1	
南	混合	九八	10	242.0		242.0	
西	混合	九八	6	293.8		293.8	

本页小计

30 817.5

总计

30 817.5

另有 号房 间建筑面积

m²与邻户共有共用, 不在以上间数以内

表 张林

审 查 宋树才

北京市房地产勘察测绘所



扫二维码验真

不动产登记信息查询结果告知单

编号: bizNo (网)

深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司北京分公司:

您(单位)于 2025 年 02 月 17 日申请查询不动产登记信息, 受理编号为 bizId, 查询条件为 京房国用(2009出)第00130号, 查询用途为 买卖。

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	不动产单元号	宗地面积/房屋建筑面积 (m ²)	用途	权利类型	权利性质	土地使用期限	房屋是否共有	权证号	登记时间
1	北京华素制药股份有限公司	房山区西潞街道金光北街1号	110111012001GB00333W000000000000	37213.7/-	工业用地	国有建设用地使用权	出让	36年	否	京房国用(2009出)第00130号	2009-08-14

二、抵押登记情形、查封登记情形、行政限制情形及其他登记情形

序号	不动产坐落	不动产单元号	抵押权登记情形	查封登记情形	行政限制情形	预告登记情形	异议登记情形
1	房山区西潞街道金光北街1号	110111012001GB00333W000000000000	有	无	无	无	无

说明:

- 经查询北京市不动产登记信息系统v2.0, 本不动产登记信息查询结果告知单截止时间为 2025 年 02 月 17 日 15 时 47 分。
- 该查询结果包括北京市行政区划范围内已联网的不动产登记信息。
- 您填写的不动产具体坐落位置、权证号、不动产单元号, 应与不动产权证书或证明记载的信息完全一致, 否则将无法正确显示查询结果。
- 查询申请人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务, 请妥善保管, 不得泄露给他人或不正当使用。
- 以上查询结果仅供参考, 如有异议, 请到不动产所在区登记中心核实。

查询方式: 网上办事服务平台

查询机构名称: 北京市规划和自然资源委员会



不动产登记信息查询结果告知单

编号: bizNo (网)

深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司北京分公司:

您(单位)于 2025 年 02 月 17 日申请查询不动产登记信息, 受理编号为 bizId, 查询条件为 京房权证房股字第0700049号, 查询用途为 买卖。

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	不动产单元号	宗地面积/房屋建筑面积 (m²)	用途	权利类型	权利性质	土地使用期限	房屋是否共有	权证号	登记时间
1	***	房山区良乡金光北街1号6号1层	110111012001GB00333F00110002	37213.7/293.8	工交	国有建设用地使用权/房屋所有权	-/出让	1995-09-13 起 2045-09-12 止	否	京房权证房股字第0700049号	2009-10-27
2	***	房山区良乡金光北街1号3号1层	110111012001GB00333F00070002	37213.7/130.6	工交	国有建设用地使用权/房屋所有权	-/出让	1995-09-13 起 2045-09-12 止	否	京房权证房股字第0700049号	2009-10-27
3	***	房山区良乡金光北街1号7号楼1至2层	110111012001GB00333F00120002	37213.7/11875.5	工交	国有建设用地使用权/房屋所有权	-/出让	1995-09-13 起 2045-09-12 止	否	京房权证房股字第0700049号	2009-10-27

3	***	房山区良乡金光北街1号 7号楼1至2层	110111012001G B00333F0012000 02	37213.7/11875.5	工交	所有权	-/出 让	1995-09- 13 起 2045-09- 12 止	否	京房权证 房股字第 0700049号	2009-10- 27
4	***	房山区良乡金光北街1号 1号楼1至2层	110111012001G B00333F000500 02	37213.7/1058.8	工交	国有建 设用地 使用 权/房 屋所有 权	-/出 让	1995-09- 13 起 2045-09- 12 止	否	京房权证 房股字第 0700049号	2009-10- 27
5	***	房山区良乡金光北街1号 5号1层	110111012001G B00333F001000 02	37213.7/252	工交	国有建 设用地 使用 权/房 屋所有 权	-/出 让	1995-09- 13 起 2045-09- 12 止	否	京房权证 房股字第 0700049号	2009-10- 27
6	***	房山区良乡金光北街1号 4号1层	110111012001G B00333F000900 02	37213.7/141.1	工交	国有建 设用地 使用 权/房 屋所有 权	-/出 让	1995-09- 13 起 2045-09- 12 止	否	京房权证 房股字第 0700049号	2009-10- 27
7	***	房山区良乡金光北街1号 2号楼1至2层	110111012001G B00333F000800 02	37213.7/5036	工交	国有建 设用地 使用 权/房 屋所有 权	-/出 让	1995-09- 13 起 2045-09- 12 止	否	京房权证 房股字第 0700049号	2009-10- 27

二、抵押登记情形、查封登记情形、行政限制情形及其他登记情形

序号	不动产坐落	不动产单元号	抵押权登记情形	查封登记情形	行政限制情形	预告登记情形	异议登记情形
1	房山区良乡金光北街1号6号1层	110111012001GB00333F00110002	有	无	无	无	无
2	房山区良乡金光北街1号3号1层	110111012001GB00333F00070002	有	无	无	无	无
3	房山区良乡金光北街1号7号楼1至2层	110111012001GB00333F00120002	有	无	无	无	无
4	房山区良乡金光北街1号1号楼1至2层	110111012001GB00333F00050002	有	无	无	无	无
5	房山区良乡金光北街1号5号1层	110111012001GB00333F00100002	有	无	无	无	无
6	房山区良乡金光北街1号4号1层	110111012001GB00333F00090002	有	无	无	无	无
7	房山区良乡金光北街1号2号楼1至2层	110111012001GB00333F00080002	有	无	无	无	无

说明：

1. 经查北京市不动产登记信息系统v2.0，本不动产登记信息查询结果告知单截止时间为 2025 年 02 月 17 日 15 时 46 分。
2. 该查询结果包括北京市行政区划范围内已联网的不动产单元号，应与不动产权证书或证明记载的信息完全一致，否则将无法正确显示查询结果。
3. 您填写的不动产具体坐落位置、权证号、不动产单元号，应与不动产和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。
4. 查询申请人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。
5. 以上查询结果仅供参考，如有异议，请到不动产所在区登记中心核实。

查询方式： 网上办事服务平台

查询机构名称： 北京市规划和自然资源委员会

估价对象法定优先受偿款调查情况

我公司接受委托，以房地产抵押为目的开展本次评估工作，依据《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》的要求，需对估价对象法定优先受偿权设立情况及相应的法定优先受偿款进行调查，请予以配合，非常感谢。

项目名称	北京市房山区长岭北街1号		
调查单位	深圳市同致诚资产评估土地 房地产估价顾问有限公司	调查时间	2025.2.14
调查内容与记录			
内容	情况记录	备注	
是否存在发包人拖欠承包人的建筑工程款情况	☐ 是，金额为人民币_____元 ☒ 否		
地价款是否已缴清	☒ 是 ☐ 否，金额为人民币_____元		
房产持有过程中的房产税等税费是否已缴清	☒ 是 ☐ 否，金额为人民币_____元		
是否存在已抵押担保债权	☒ 是，金额为人民币_____元 ☐ 否		
企业自身员工工资及社保拖欠情况	☐ 有，金额为人民币_____元 ☒ 无		
是否存在其他优于本次抵押贷款受偿款项	☐ 是，金额为人民币_____元 ☒ 否		
其它费用的调查情况			
水电费用拖欠情况	☐ 有，金额为人民币_____元 ☒ 无		
物业管理费用拖欠情况	☐ 有，金额为人民币_____元 ☒ 无		
其它与估价对象有关的其它费用拖欠情况	☐ 有，金额为人民币_____元 ☒ 无		
被调查人（签字或盖章）： 法定代表人（签字或盖章）：			





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200104

企业名称：深圳市同致诚资产评估土地房地产估价
顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300728566509J

法定代表人：陈平

注册地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-908室

有效期：至 2026年05月10日

备案等级：一级

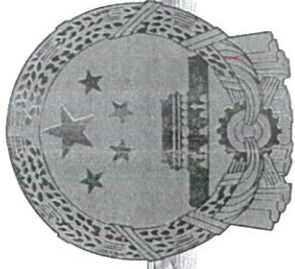


先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年05月17日





营业执照

统一社会信用代码

91440300728566509J



名称 深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 陈平

成立日期 2001年05月18日

住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

重要提示

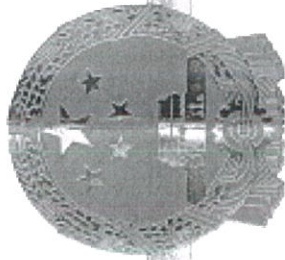
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十三条的规定向社会公示企业信用信息。



登记机关



2023年07月09日



营业执照

统一社会信用代码

9111010569230766XB



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司
北京分公司
类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
成立日期 2009年07月24日

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；企业管理咨询；
咨询；房屋拆迁服务；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可
类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；软件开发；人工智能应
用软件开发。（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）
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。）

经营场所 北京市朝阳区永安东里16号6层（05）
01内09室



登记机关

2024年05月11日

8

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. 00223966

姓名 / Full name

朱震生

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

142601197408032617

注册号 / Registration No.

1120170004

执业城市 深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2026-03-26

持证人签名 / Bearer's signature



15

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. 00224405

姓名 / Full name

朱威

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

654101198408152810

注册号 / Registration No.

1120130018

执业城市 深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-06-06

持证人签名 / Bearer's signature