

— **估价报告编号：**

北京首佳（2022）估字第 FC20220102530Z 号

— **估价项目名称：**

北京华素制药股份有限公司所属的位于北京市房山区良乡金光北街 1 号工业房地产抵押价值评估

— **估价委托人：**

北京华素制药股份有限公司

— **房地产估价机构：**

北京首佳房地产评估有限公司

— **注册房地产估价师：**

彭 杰 （注册号：1520070038）

崔立成 （注册号：1120080021）

— **估价报告出具日期：**

二〇二二年十月十八日

房地产抵押
估价报告



■地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

■联系电话：010-58930818

■服务及投诉热线：400-106-0166

致估价委托人函
Letter of Transmittal

北京华素制药股份有限公司:

承蒙委托, 我公司对贵司所属的位于北京市房山区良乡金光北街 1 号工业房地产【证载土地用途为工业用地, 证载土地面积为 37213.7 平方米, 证载规划用途为工交, 证载房屋总建筑面积为 18787.80 平方米】在现状利用条件下的价值水平进行了评估, 估价目的是为贵司确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》【京房国用 (2009 出) 第 00130 号】、《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】及《估价委托书》, 本次估价对象具体范围及座落、规模、用途等权属情况如下:

估价对象一览表

《国有土地使用证》 证号	《房屋所有权证》 证号	权利人	座落	用途	土地使用权面积 (平方米)	房屋建筑面积 (平方米)
京房国用 (2009 出) 第 00130 号	京房权证房股字第 0700049 号	北京华素制药股 份有限公司	房山区西路街道金 光北街 1 号	工业用 地/工交	37213.7	18787.80

价值时点: 2022 年 7 月 12 日

价值类型: 抵押价值

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 根据国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用成本法、收益法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 7 月 12 日的估价结果如下: (币种: 人民币)

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值:

假定未设立法定优先受偿权下的价值总价: 8645 万元

大写金额: 捌仟陆佰肆拾伍万元整

其中, 土地总价: 4135 万元

建筑物总价: 4510 万元

综合楼面单价: 4601 元/平方米

➤ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款:

法定优先受偿款总额: 0 元

大写金额: 零元整

➤ 估价对象房地产抵押价值:

房地产抵押价值总价: 8645 万元

大写金额: 捌仟陆佰肆拾伍万元整

➤ 综合楼面单价: 4601 元/平方米



具体如下：

房地产抵押价值评估结果汇总表

项目及单位		数额及说明	数额	说明
1.假定未设立法定优先受偿权利下的价值	总价 (万元)		8645	—
	其中：土地总价 (万元)		4135	—
	建筑物总价 (万元)		4510	—
	单价 (元/m ²)		4601	—
2.注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款	总额 (万元)		0	2.1+2.2+2.3
2.1 已抵押担保债权数额	总额 (万元)		0	根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象房地产已设定抵押他项权利，至本次价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。因本次评估为估价委托人以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目，抵押权利人相同，故本次评估不考虑抵押他项权利对估价结果的影响，在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。
2.2 拖欠建设工程价款	总额 (万元)		0	估价对象已取得《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》，根据估价委托人提供的《法定优先受偿款调查表》，估价对象不存在拖欠建设工程价款情况。
2.3 其他法定优先受偿款	总额 (万元)		0	根据估价委托人提供的《法定优先受偿款调查表》，估价对象不存在其他法定优先受偿款情况。
3.抵押价值	总价 (万元)		8645	3 = 1 - 2
	单价 (元/m ²)		4601	—

特别提示 (Special Notice) :

(一) 估价人员曾于 2022 年 7 月 12 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。由于估价对象中 3、4 幢为固体废弃物及危险品库房，2、7 幢部分为洁净车间，估价委托人未能安排估价人员进行室内查勘。根据估价委托人介绍，估价对象中 3、4 幢室内状况为简单装修且正常使用，2、7 幢内部已根据生产需要按照洁净车间标准进行了特殊装修且正常使用。本次估价设定 3、4 幢室内为简单装修，2、7 幢洁净车间为带装修，且设定均可正常使用。

(二) 根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象所在宗地内存在加建建筑物及围墙外移情况，由于加建建筑物及围墙外移尚未办理相关规划等手续，亦未取得《不动产权证书》，本次估价未将上述加建建筑物及因围墙外移导致增加的现状宗地面积纳入评估范围。在此提请报告使用者注意。

(三) 根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象房地产已设定抵押他项权利，至本次价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。因本次评估为估价委托人以同一抵押物向同一家金融机构

申请贷款的续贷项目，抵押权利人相同，故本次评估不考虑抵押他项权利对估价结果的影响，在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。除此之外，估价对象不存在租赁、担保等其他他项权利。在此提请报告使用者注意。

(四) 本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值，该土地使用权不能再单独作为抵押物向银行另行申请贷款使用。另外，房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，本报告对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值进行了剥离，主要是为满足估价委托人办理抵押登记手续的要求，单独使用其土地使用权价值和建筑物价值无实际意义。

(五) 根据估价人员测算，假定在价值时点实现抵押权，估价对象处置时涉及的费用为估价对象进行司法处置过程中所涉及税费（包括增值税及附加、印花税、土地增值税（其中，土地增值税采用核定 5% 税率征收方式）），共计人民币约 953 万元，估价对象扣除上述费用后的抵押净值约为人民币 7692（8645-953）万元。上述金额仅为我们的估算值，最终应以实际发生额为准，在此提请报告使用者注意。

北京首佳房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年七月十八日

目录
Contents

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	4
六、估价报告使用限制.....	4
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.....	20
六、价值类型.....	20
七、估价原则.....	20
八、估价依据.....	23
九、估价方法.....	24
十、估价结果.....	25
十一、注册房地产估价师及其他估价人员.....	26
十二、实地查勘期.....	26
十三、估价作业期.....	26
变现能力分析 with 风险提示	27
一、变现能力分析.....	27
二、风险提示.....	28
附件	31

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

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



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

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

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

五、注册房地产估价师彭杰已于二〇二二年七月十二日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
彭杰 (项目负责人)	1520070038		2022年10月18日
崔立成	1120080021		2022年10月18日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (六) 在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。
- (七) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- (八) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (九) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (十) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- (十一) 注册房地产估价师彭杰已于 2022 年 7 月 12 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。根据《房地产抵押估价指导意见》的有关规定：房地产抵押价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本次估价的时点确定为 2022 年 7 月 12 日。
- (十二) 本次估价对象的土地权属情况以《国有土地使用证》【京房国用(2009 出)第 00130 号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。
- (十三) 本次估价对象的房屋权属情况以《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。
- (十四) 估价人员曾于 2022 年 7 月 12 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损

坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。由于估价对象中 3、4 幢为固体废弃库及危险品库房，2、7 幢部分为洁净车间，估价委托人未能安排估价人员进行室内查勘。根据估价委托人介绍，估价对象中 3、4 幢室内状况为简单装修且正常使用，2、7 幢内部已根据生产需要按照洁净车间标准进行了特殊装修且正常使用。本次估价设定 3、4 幢室内为简单装修，2、7 幢洁净车间为带装修，且设定均可正常使用。

(十五) 根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象所在宗地内存在加建建筑物及围墙外移情况，由于加建建筑物及围墙外移尚未办理相关规划等手续，亦未取得《不动产权证书》，本次估价未将上述加建建筑物及因围墙外移导致增加的现状宗地面积纳入评估范围。在此提请报告使用者注意。

(十六) 估价对象土地使用权取得方式为出让，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象的土地使用权终止日期至 2045 年 9 月 12 日止（该宗地中 3881 平方米的土地终止日期为 2050 年 8 月 24 日止），即在价值时点土地剩余使用年限为 23.2 年（该宗地中 3881 平方米土地剩余使用年限为 28.1 年）。由于剩余使用年限为 28.1 年的土地面积较小，且两部分共同使用，根据谨慎性原则，本次评估以大面积的土地剩余使用年限 23.2 年为准。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

二、未定事项假设

本次估价委托人未提供产权人所采用的增值税的计税方式，本次以产权人选择简易计税方法计税并持续选用此计税方法计税为前提。在此提醒报告使用者注意。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象房地产已设定抵押他项权利，至本次价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。因本次评估为估价委托人以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目，抵押权利人相同，故本次评估不考虑抵押他项权利对估价结果的影响，在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。除此之外，估价对象不存在租赁、担保等其他他项权利。在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

(一) 根据估价委托人提供的相关资料，估价对象《国有土地使用证》证载土地用途为工业用地，《房屋所有权证》证载房屋用途为工交。根据估价委托人介绍及估价人员的实地查勘，估价对象实际用途部分为生产车间、办公及食堂、库房、锅炉房等配套用房，部分空置。根据本次估价目的，本次评估估价对象房地产用途以《国有土地使用证》证载用途为准，同时考虑了其实际用途对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

(二) 估价对象《国有土地使用证》证载总建筑面积为 25472.24 平方米,《房屋所有权证》证载总建筑面积为 18787.80 平方米。根据估价委托人介绍,估价对象 7 幢部分房屋层高高于 8 米,计算容积率时建筑面积按两层计算,故《国有土地使用证》证载建筑容积率为 0.6845。本次评估估价对象房地产建筑面积以《房屋所有权证》证载面积为准。在此提请报告使用者注意。

五、依据不足假设

估价人员已要求估价委托人出具《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等产权资料的原件,以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但由于产权证原件暂存在原贷款银行,无法取出,估价人员未能查看上述产权资料原件,且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。但估价人员已通过北京通对估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实,估价机构和估价人员不承担相应责任。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据,不作担保、司法诉讼、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化,估价报告需作相应调整。

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

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

(四) 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(五) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年十月十八日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值,该土地使用权不能再单独作为抵押物向银行另行申请贷款使用。另外,房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果,本报告对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值进行了剥离,主要是为满足估价委托人办理抵押登记手续的要求,单独使用其土地使用权价值和建筑物价值无实际意义。

(七) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产

价值,包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室内装修及室外附属工程价值,不包括可移动的存货、电器等物品价值。

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

(九) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：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
联系人：黄永辉
联系电话：15811369645

二、房地产估价机构

名称：北京首佳房地产评估有限公司
住所：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层
法定代表人：姚文波
资质等级：一级
资质证书编号：建房估备字【2013】第 089 号
资质证书有效期：2022 年 09 月 08 日至 2025 年 09 月 07 日
营业执照注册号（统一社会信用代码）：9111010872261133XK
联系人：范旭
联系电话：010-58930818

三、估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围及基本状况

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】、《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】，估价对象为北京华素制药股份有限公司所属的位于北京市房山区良乡金光北街 1 号工业房地产，证载土地用途为工业用地，证载土地面积为 37213.7 平方米，证载规划用途为工交，证载房屋总建筑面积为 18787.80 平方米，实际部分为自用车间、办公及食堂、库房、锅炉房等配套用房。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电、电梯等）以及室内装修部分。

（二）土地基本状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。土地使用权人为北京华素制药股份有限公司，使

用权类型为转让, 根据估价委托人提供的《国有土地使用证》及相关资料, 估价对象土地登记状况如下:

规划条件	规划容积率	0.6845
	建筑密度	——
	绿地率	——
	建筑限高	——
土地所有权	国家所有	
土地使用权	详见下表 (土地登记状况一览表)	
土地使用管制	——	
其他特殊情况	无	

土地登记状况一览表

《国有土地使用证》证号	座落	地号	图号	地类用途	终止日期	使用权面积 (平方米)	土地剩余使用年限 (年)
京房国用 (2009 出) 第 00130 号	房山区西路街道金光北街 1 号	110111 012001 GB0033 3	Ⅲ-4-5-1	工业用地	2045 年 9 月 12 日 (该宗地其中 3881 平方米的土地终止日期为 2050 年 8 月 24 日止)	37213.70	23.2、28.1

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘, 估价对象土地基本情况如下:

土地基本状况一览表

坐落	北京市房山区西路街道金光北街 1 号
四至	东: 金光北街 南: 北京创美水处理材料技术研究所用地 西: 翠柳东街 北: 长虹西路
土地使用权面积 (平方米)	37213.7
实际用途	工业用地
形状	较规则多边形
地形	平原
地势	平坦
地质	地质环境条件复杂程度简单
土地开发程度	宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气; 宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气和宗地红线内场地平整

(三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》, 估价对象建筑物登记状况如下:

房屋所有权状况	详见下表, 建筑物登记状况一览表
共有情况	无

用益物权设立情况	建设用地使用权	详见页土地登记状况一览表
	地役权	无
担保物权设立情况	根据估价委托人提供的资料 and 介绍, 估价对象房地产已设定抵押他项权利, 至本次价值时点, 此项抵押他项权利尚未注销。因本次评估为估价委托人以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目, 抵押权利人相同。	
租赁和占用情况	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	

建筑物登记状况一览表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	产别	建筑面积 (平方米)	设计用途	机构
京房权证房股字第 0700049 号	北京华素制药股份有限公司	房山区良乡金光北街 1 号	股份制房产	18787.80	工交	混合

各楼栋详细状况一览表

楼号或幢号	方向/层数	结构	建成年代 (年)	间数	建筑面积 (平方米)
1	二	混合	九八	26	646.0
2	二			135	3927.9
3	南			8	130.6
4	南			6	141.1
5	南			10	252.0
6	西			6	293.8
7	二			90	7057.6
合计	—	—	—	—	18787.8

估价对象是位于房山区良乡金光北街 1 号工业项目。根据估价委托人介绍, 估价对象毗邻地铁房山线苏庄站, 区域内产业聚集度较高。根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘, 估价对象现状实际用途、室内外装修及设备设施情况如下:

楼号	实际用途	房屋结构	设施设备	装饰装修	层高
1	食堂、活动室	混合	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全, 安装中央空调、监控系统及烟感喷淋等消防系统, 性能良好。	地面局部铺地砖, 局部铺 PVC 地胶; 墙面局部刷涂料, 局部贴墙砖; 顶棚石膏板吊顶。	约 4.5 米
2	车间、办公、实验室			地面局部铺地砖, 局部自流平; 墙面刷涂料; 顶棚局部刷涂料, 局部无吊顶。	局部约 12.5 米, 局部约 3 米
3	固体废弃库			未进入, 设定为简单装修。	约 4.5 米
4	危险品库房			未进入, 设定为简单装修。	
5	实验室 (暂空置)			地面铺地砖; 墙面刷涂料; 顶棚刷涂料。	约 6 米
6	锅炉房			地面铺地砖; 墙面刷涂料; 顶棚刷涂料。	
7	车间、库房、办公			地面局部铺地砖, 局部为 PVC 地胶, 局	局部约 4.5 米,

楼号	实际用途	房屋结构	设施设备	装饰装修	层高
				部为水泥地；墙面局部刷涂料，局部为铝扣板；顶棚局部石膏板吊顶，局部为铝扣板。 未进入洁净车间，设定为一般装修。	局部约 8 米，局部约 18 米

估价对象所在建筑物建成于 1998 年，至价值时点，1 幢二层于 2022 年重新装修、2 幢部分房屋改造为洁净车间。根据估价人员实地查勘，目前上述建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和维护墙维护较好；门窗开启灵活，墙面及顶层面层局部有破损或脱落现象，地面局部磨损严重；管道通畅，水卫、电照设备运转正常，建筑物综合成新度一般。

(四) 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象房地产已设定抵押他项权利，至本次价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。

除此之外，估价对象不存在租赁、担保等其他他项权利记载。

(五) 区位状况描述与分析

1. 位置状况

坐落与方位	估价对象位于北京市房山区金光北街 1 号。位于房山区东部，长虹西路与金光北街交叉路口的西南方向。地处北京市七级工业地价区段。
产业集聚度	估价对象所在区域产业集聚度较优，周围的相同产业比较密集，周边聚集了招商银行、北京银行等多家银行，还分布有北京创美水处理材料技术研究所、北京嘉德福塑料制品公司、北京寿春堂医药保健品有限公司等工业项目，以及华冠生活超市、永辉超市等购物场所，商业繁华度一般。
与重要场所（设施）的距离	估价对象距房山区人民政府约 500 米，距京港澳高速约 1.5 公里。
临街状况	估价对象所在项目东临金光北街，西临翠柳东街，北临长虹西路。

2. 交通状况

道路状况	估价对象三面临街，所临长虹西路等级为次干道。
对内公共交通	估价对象所在项目周边有地铁房山线苏庄站，有 883 路、897 路、房 13 路、房 15 路等公交线路通达于此。对内交通便捷度优。
对外交通	估价对象距北京西火车站约 26 公里，距北京大兴国际机场约 35 公里，对外交通便捷度一般。
交通管制	无交通管制。
停车便捷度	估价对象配有停车场，项目停车位数量较充足，停车便捷度较高。

3. 外部配套设施状况

基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施保障率高。
公共服务设施	估价对象 2 公里范围内分布有商业（华冠生活超市、永辉超市）、金融（招商银行、北京银行）、医疗（北京市房山区妇幼保健院、北京今康中医医院）、教育（北京工商大学附属小学、良乡中心小学、良乡三中）等公共服务设施，公共服务设施完善度优。

4. 周围环境状况

自然环境	房山区，隶属北京市，位于北京市西南，北邻门头沟区，东北与丰台区毗连，东隔永定河与大兴区相望，南部和西部分别与河北省涿州市和涿水县、易县接壤。房山区地势西北高、东南低，西北部为山区，东南部为冲积平原、洼地、河漫滩。由西北向东南依次为中山、低山、丘陵、岗台地和冲积平原，地貌类型复
------	--

	<p>杂多样。房山区地处暖温带半湿润季风大陆性气候区，境内地貌复杂，山区与平原间相对高差悬殊，气候有明显差异。平原地区平均气温（以房山气象站为参考站）13.2℃，西部山区平均气温（以霞云岭气象站为参考站）11.3℃。平原地区降水量 670.4 毫米，西部山区降水量 674.9 毫米。平原地区年日照时数 2589.7 小时，西部山区年日照时数 2145.1 小时。PM2.5 年均浓度为 34 微克/立方米，比届初 83 微克/立方米下降 59.04%。</p> <p>估价对象周围绿化率较高，空气质量较好、卫生条件较好、噪音污染很小。</p>
人文环境	<p>房山区地处北京西南，辖区总面积 2019 平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖 28 个乡镇(街道)、459 个行政村、210 个社区居委会。2021 年全区常住人口为 131.3 万人，与 2020 年持平。2021 年 9 月，房山区入选屋顶分布式光伏开发试点县。2022 年 1 月，房山区入选 2021 年重新确认国家卫生城市。</p> <p>估价对象周边有北京工商大学附属小学、良乡中心小学、良乡三中等教育机构，人文环境较优。</p>
景观	<p>房山区生态环境优越，境内有中国房山世界地质公园，华北地区最古老的原始次生林上方山国家森林公园。周口店北京人遗址，位于房山区周口店镇龙骨山上，是国家 AAAA 级旅游景区、爱国主义教育基地、世界文化遗产。石花洞风景名胜，位于北京市房山区河北镇，距市区 46 公里，被评为“中国溶洞最佳奇观”，是国家级风景名胜区、国家 AAAA 级旅游景区、国家地质公园、爱国主义教育基地。</p> <p>估价对象周边无特殊景观。</p>

5. 区位状况分析

估价对象位于北京市房山区金光北街 1 号。区域内商业繁华程度一般，产业聚集度较高，对内交通便捷，外部配套设施完善，且周边环境状况较优。因此，估价对象区位因素均不会对估价对象价值产生负面的影响。

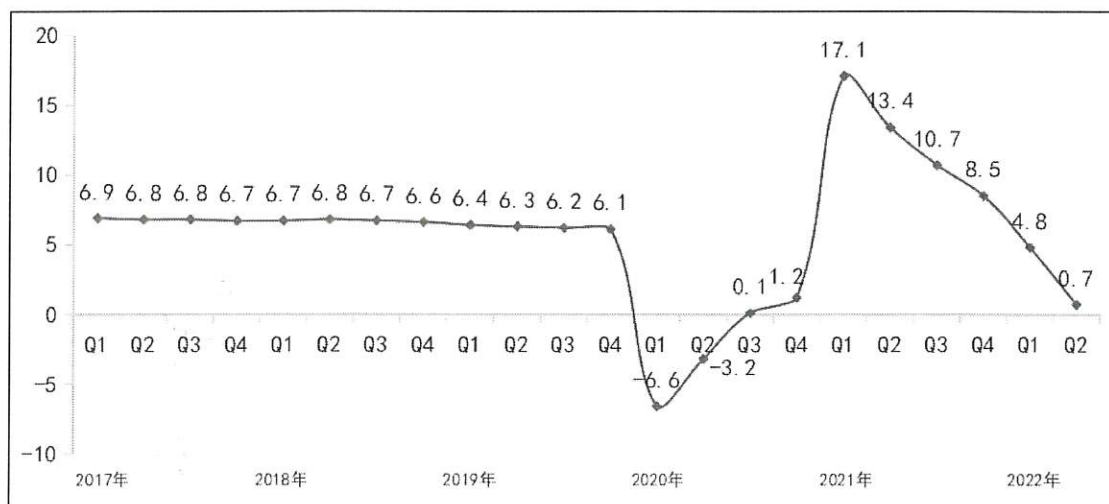
(六) 市场背景描述与分析

1. 北京市宏观经济形势

(1) 地区生产总值

2022 年上半年，北京市实现地区生产总值 19352.2 亿元，按不变价格计算，同比增长 0.7%。其中，一季度实现地区生产总值 9413.4 亿元，同比增长 4.8%；二季度实现地区生产总值 9938.8 亿元，同比下降 2.9%。分产业看，第一产业实现增加值 43.7 亿元，同比增长 7%；第二产业实现增加值 2933.5 亿元，同比下降 11.4%；第三产业实现增加值 16375 亿元，同比增长 3.3%。

北京市地区生产总值累计同比增速 (%)

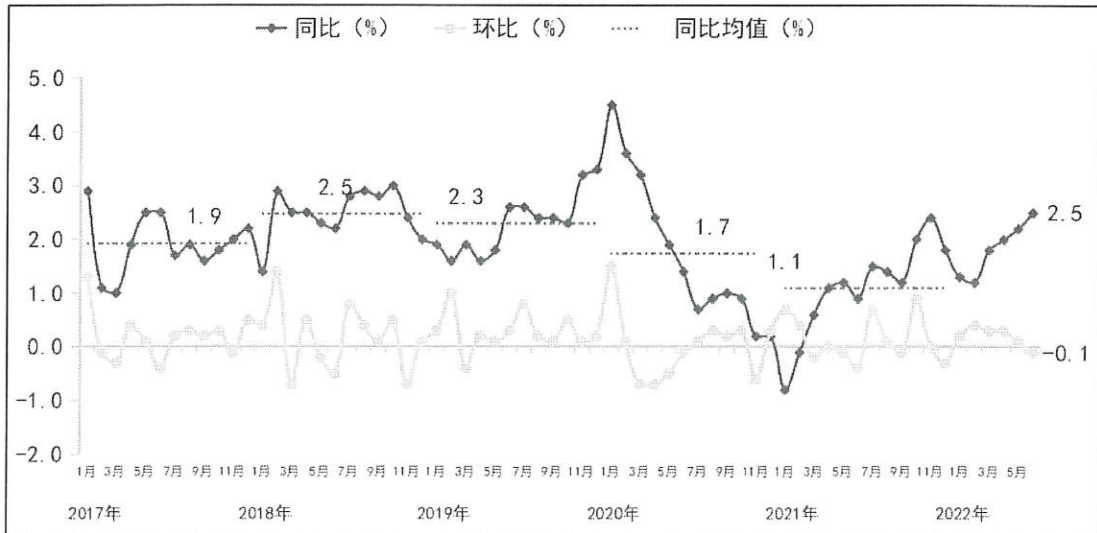


资料来源：北京市统计局

(2) CPI

2022 年上半年，北京市 CPI 比去年同期上涨 1.8%。6 月，全市 CPI 环比下降 0.1%，同比上涨 2.5%，涨幅比上月增加 0.3 个百分点。其中，食品价格上涨 6.3%，非食品价格上涨 1.9%；食品分项中，鲜果价格涨幅较高，达 27%；非食品分项中，交通工具用燃料涨幅达 33.3%，租赁房房租下降 0.2%。

北京市 CPI 涨跌幅 (%)

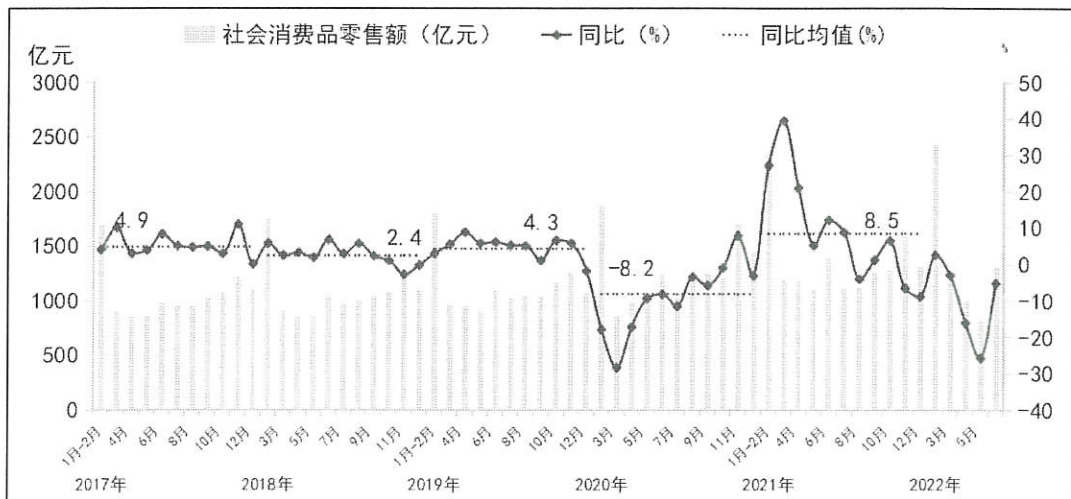


资料来源：北京市统计局

(3) 社会消费品零售总额

2022 年上半年，全市实现社会消费品零售总额 6706.7 亿元，同比下降 7.2%。其中，商品零售 6240.5 亿元，同比下降 6.4%；餐饮收入 466.2 亿元，同比下降 16.4%。6 月，全市实现社会消费品零售总额 1314.78 亿元，同比下降 5.2%，降幅较 5 月份大幅收窄 20.5 个百分点。其中，商品零售和餐饮收入均有好转，降幅较 5 月份分别收窄 19.7 个和 23.4 个百分点。

北京市社会消费品零售额同比增速 (%)

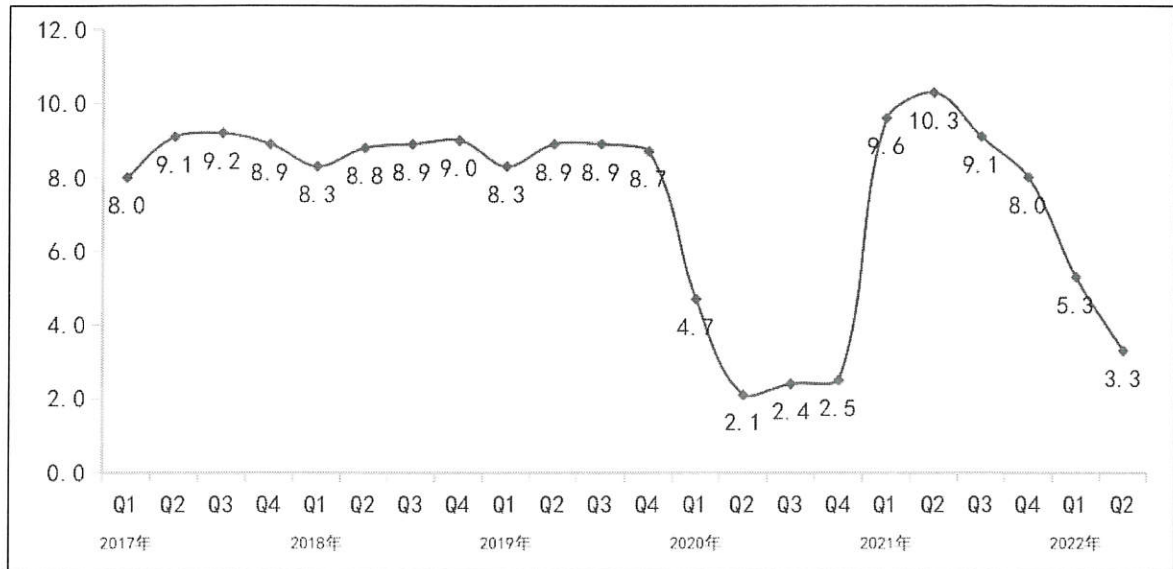


资料来源：北京市统计局

(4) 人均可支配收入

2022 年上半年, 全市居民人均可支配收入 39391 元, 同比增长 3.3%。其中, 城镇居民人均可支配收入 42680 元, 同比增长 3.1%。受疫情影响, 上半年居民收入增速较一季度有所放缓。

北京市人均可支配收入同比增速 (%)



资料来源: 北京市统计局

2. 相关政策简况

(1) 金融政策

时间	政策来源	要点
2020 年 4 月	中央政治局会议	为支持实体经济发展, 促进加大对中小微企业的支持力度, 降低社会融资实际成本, 中国人民银行决定对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率 1 个百分点, 于 4 月 15 日和 5 月 15 日分两次实施到位, 每次下调 0.5 个百分点, 共释放长期资金约 4000 亿元。中国人民银行决定自 4 月 7 日起将金融机构在央行超额存款准备金利率从 0.72% 下调至 0.35%。
2020 年 12 月 31 日	中国人民银行、银保监会	为增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力, 防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险, 提高银行业金融机构稳健性, 人民银行、银保监会决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。2020 年 12 月末, 银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求, 超出 2 个百分点以内的, 业务调整过渡期为自本通知实施之日起 2 年; 超出 2 个百分点及以上的, 业务调整过渡期为自本通知实施之日起 4 年。房地产贷款占比、个人住房贷款占比的业务调整过渡期分别设置。
2021 年 7 月 9 日	中国人民银行	为支持实体经济发展, 促进综合融资成本稳中有降, 中国人民银行决定于 2021 年 7 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点 (不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构)。
2022 年 4 月 15 日	中国人民银行	为支持实体经济发展, 促进综合融资成本稳中有降, 中国人民银行决定

时间	政策来源	要点
		于 2022 年 4 月 25 日下调金融机构存款准备金率 0.25 个百分点(不含已执行 5%存款准备金率的金融机构)。为加大对小微企业和“三农”的支持力度,对没有跨省经营的城商行和存款准备金率高于 5%的农商行,在下调存款准备金率 0.25 个百分点的基础上,再额外多降 0.25 个百分点。本次下调后,金融机构加权平均存款准备金率为 8.1%。
2022 年 8 月 22 日	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,1 年期 LPR 为 3.65%,5 年期以上 LPR 为 4.3%,分别较上一期下调 5 个和 15 个基点。

(2) 房地产政策

时间	政策来源	要点
2017 年 3 月 26 日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会、北京市工商行政管理局、人民银行营业管理部、银监会北京监管局发布的《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》【京建发[2017]第 112 号】	1、商业、办公类项目(以下简称商办类项目)应当严格按规划用途开发、建设、销售、使用,未经批准,不得擅自改变为居住等用途。2、开发企业新报建商办类项目,最小分割单元不得低于 500 平方米;不符合要求的,规划部门不予批准。3、开发企业新建的商办类项目,应当按照批准的规划用途建设、销售,违反规定的,规划国土、住建部门依法处理。4、开发企业在建(含在售)商办类项目,销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用,再次出售时,应当出售给企事业单位、社会组织。5、本公告执行之前,已销售的商办类项目再次上市交易时,可出售给企事业单位、社会组织,也可出售给个人,个人购买应当符合下列条件:(1)名下在京无住房和商办类房产记录的。(2)在申请购买之日起,在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。6、对规划用途为商办类的房屋,中介机构不得以任何方式宣传房屋可以用于居住。对违规代理商办类房屋销售或者虚假宣传商办类房屋居住用途的中介机构,依法注销机构备案,直至吊销营业执照。7、商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。8、本公告发布之日起,开发企业将新开工的商办类项目违规改为居住用途的,一经查实,规划国土部门依法收回土地,商业银行对该企业在本市所有项目暂停授信。9、开发企业、中介机构违反本公告依法受到处理的处罚信息纳入本市企业信用信息系统。
2017年4月14日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会《关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知》【京建发〔2017〕145号】	1、企业自持商品住房应全部用于对外租赁,不得销售。企业持有年限与土地出让年限一致,对外出租单次租期不得超过 10 年。2、住房城乡建设部门对企业违反本通知规定,将自持商品住房“以租代售”或其他方式变相销售的行为予以认定,并纳入“黑名单”,规划国土部门据此取消相关企业后续参与本市土地招拍挂资格,住房城乡建设部门对其开发资质予以降级或者注销。8、对自持商品住房承租人的监督管理,按照承租普通商品住房相关规定执行。
2017 年 4 月 19 日	北京市规划和国土资源管理委员会等五部门《关于进一步加强产业项目管理的通知》【市规划国土发〔2017〕121 号】	1、产业项目应当严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用,未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。2、坚决打击利用产业用地炒地炒房的投机行为。依据土地出让合同和划拨批准用地文件核查已建在建产业项目使用情况,对于改为居住用途的产业项目,规划国土、住房城乡建设部门依法从严处罚项目建设单位,直至解除土地出让合同、撤销划拨批准文件收回土地,取消其取得土地的资格,并由税务等相关部门进行稽查、检查。3、产业项目(含已售再出售的)买受人应为具备相应条件的企事业单位、社会组织或个人。产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见,同时做好后续监管工作。4、严格产业用地供应管理,产业项目应符合首都功能定位、符合《北

时间	政策来源	要点
		<p>京市新增产业的禁止和限制目录》，同时属地区政府应结合区域规划落实职住平衡。城六区严禁发展高端制造业的生产加工环节、严禁新建和扩建批发市场、严禁新建和扩建区域性物流中心等项目。</p> <p>以协议出让方式供地的产业项目，实行市区分级管控，限定受让人资格，区政府、园区管理部门、各行业主管部门要从产业政策、产业规模、产业方案、行业要求、人口调控、区域功能定位等方面审查并确定项目主体。</p> <p>通过招拍挂方式取得土地的产业项目，规划国土部门要在土地出让合同中约定建筑使用功能、土地转让条件、项目单位自用自持建筑面积比例、项目用地退出的条件，严格后期监管。</p>
2018年9月13日	北京住房公积金管理中心关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知	<p>一、贷款条件借款申请人申请贷款时，应符合如下条件</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 借款申请人申请贷款时应连续缴存住房公积金半年（含）以上且本人住房公积金账户处于正常缴存状态；离退休人员，离退休前曾经缴存过住房公积金。 2. 借款申请人须具有北京市购房资格；申请贷款支付所购住房的房款。 3. 借款申请人（含共同申请人，下同）名下无住房贷款记录（包括商业性住房贷款，住房公积金个人住房贷款）且在本市无住房的，按首套房贷款政策办理；凡不属于首套房情形，被核定为是二套房的，按二套房贷款政策办理，被核定为有两套及以上住房的，不予贷款。 <p>二、实施差别化贷款政策</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 实行贷款额度与借款申请人住房公积金的缴存年限挂钩。 2. 落实北京城市总体规划的有关要求，实行差别化贷款额度。 3. 调整首付款比例。 <p>三、调整贷款年限、还款额度和担保方式，进一步提高风险防范水平。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 调整贷款年限。 2. 调整月还款额。 3. 调整担保方式。
2019年5月10日	北京市住房和城乡建设委员会等六部门《关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知》【京建发〔2019〕216号】	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建设单位整体转让已建成研发、工业项目的，买受人应是区政府审定的企业或专业园、公共服务平台、孵化器运营机构。 2. 国务院、市政府批准设立的开发区、产业园区内的研发、工业项目，由所在园区的园区管理部门负责审核。其他研发、工业项目，由区政府确定行业主管部门负责审核。 3. 对买受人的申请，各审核主体应按照审核标准提出审核意见并报区政府审定，在15个工作日内出具书面意见。同意购买的，同时将书面意见函告区房屋交易和不动产登记部门。 <p>各审核主体应结合本市、区域产业政策要求等，制定审核标准，并由区政府于2019年5月25日前，将审核主体、审核标准报送市住房城乡建设委备案后通过区政府官网公布。</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 建设单位不得分割销售研发、工业项目。 5. 市住房城乡建设委不再受理建设单位申请研发、工业项目的转让或销售。
2019年8月28日	全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定	<p>8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过了关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定。</p> <p>新修订的《中华人民共和国土地管理法》，把党中央关于农村土地制度改革的决策和试点的成功经验上升为法律，重点有以下五个方面：一是明确农业农村主管部门负责宅基地改革和管理。落实深化党和国家机构改革精神，在按规定国务院自然资源主管部门统一负责全国土地管理和监督工作的同时，明确国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作，并赋予了农业农村主管部门在宅基地监督管理和行政执法等方面相应职责。坚持实行一户一宅的基本管理制度，增加了户有所居的规定，下放宅基地的审批权，允许已经进城落户的农村村民自</p>

时间	政策来源	要点
		<p>愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。二是允许集体经营性建设用地直接入市。对土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，改变了过去农村的土地必须征为国有才能进入市场的问题，能够为农民直接增加财产性的收入。同时在集体经营性建设性用地入市的时候，要求必须由村民代表大会，或者村民会议三分之二以上的成员同意才能入市。三是规范征地程序。要求政府在征地之前开展土地状况调查、信息公示，还要与被征地农民协商，必要时组织召开听证会，跟农民签订协议后才能提出办理征地申请，办理征地的审批手续，强化了对农民利益的保护。在征地补偿方面，改变了以前以土地年产值为标准进行补偿，实行按照区片综合地价进行补偿，区片综合地价除了考虑土地产值，还要考虑区位、当地经济社会发展状况等因素综合制定。四是强化永久基本农田保护。将有关条款中的“基本农田”修改为“永久基本农田”。永久基本农田划定以乡（镇）为单位进行，由县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块，纳入国家永久基本农田数据库严格管理。永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。五是保障乡村产业发展用地。要求土地利用总体规划应当统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城乡融合发展。土地利用年度计划应当对集体经营性建设用地作出合理安排。</p> <p>新修订的《中华人民共和国城市房地产管理法》，明确了集体经营性建设用地市场的范围。</p> <p>新修订的《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》自 2020 年 1 月 1 日起施行。</p>
2021年7月23日	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办联合印发了《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办联合印发了《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出“力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。”同时，明确“因城施策”要重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。
2021年8月5日	北京市住房和城乡建设委员会印发《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》	北京市住房和城乡建设委员会印发《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》，明确规定夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。
2022年3月22日	北京市人民政府办公厅关于印发市发展改革委等部门制定的《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）》的通知	<p>一、《目录》按照《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)编制。《目录》中的管理措施分为禁止性和限制性两类。其中，禁止性是指不允许新增固定资产投资项目，不允许新设立或新迁入法人、非法人组织及个体工商户；限制性主要包括区域限制、规模限制和产业环节、工艺及产品限制。</p> <p>二、《目录》实行分区差异化。管理措施分为全市和功能区域两个层面，全市层面的管理措施在全市范围内普遍执行；功能区域层面的管理措施是在执行全市层面管理措施基础上，增加的差异化管理措施。</p>

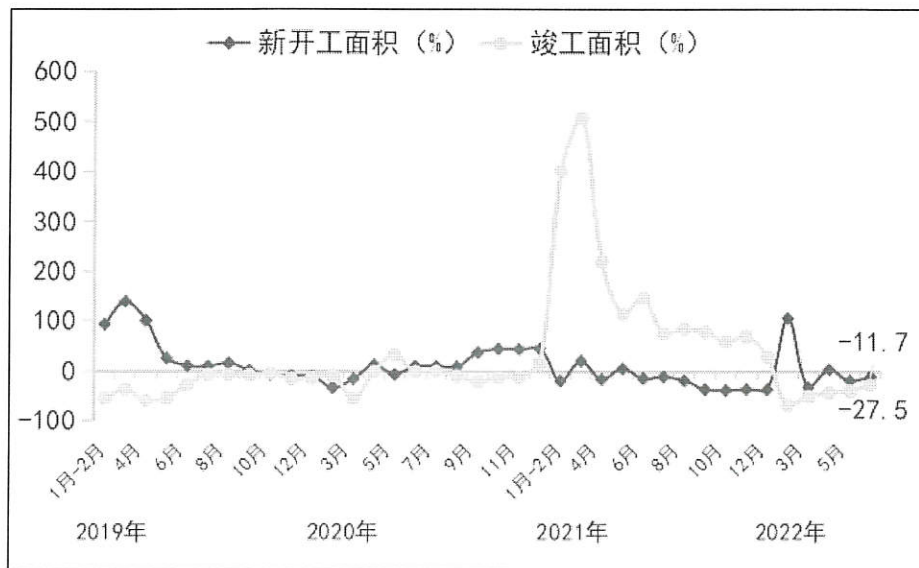
3.当地房地产市场总体状况

(1) 北京市房地产市场建设情况

2022 年上半年,北京市房地产开发企业房屋新开工面积为 803 万平方米,同比下降 11.7%。其中,住宅新开工面积为 415.6 万平方米,同比下降 18.9%;办公楼为 28.1 万平方米,同比下降 21.2%;商业营业用房为 46.2 万平方米,同比增长 38.8%。

2022 年上半年,北京市房屋竣工面积为 427.4 万平方米,同比下降 27.5%。其中,住宅竣工面积为 214 万平方米,同比下降 19.2%;办公楼为 101.6 万平方米,同比增长 53.6%;商业营业用房为 24.2 万平方米,同比下降 49.2%。

北京市房地产开发累计同比增速 (%)



资料来源:北京市统计局

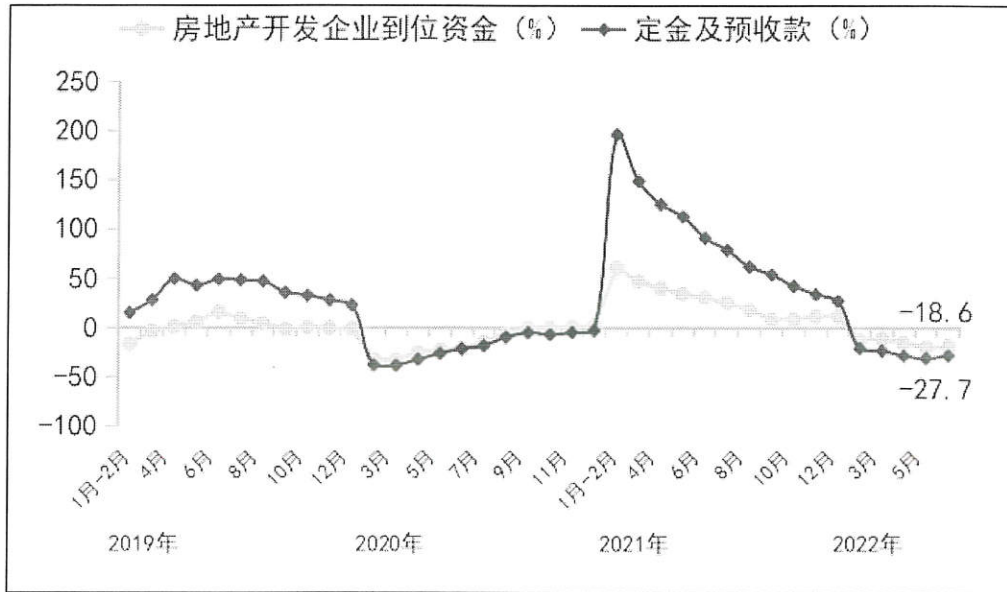
(2) 房地产市场销售情况

2022 年上半年,北京市商品房销售面积为 446.1 万平方米,同比下降 8.7%。其中,住宅销售面积为 329.9 万平方米,同比下降 20%;办公楼为 29.6 万平方米,同比增长 41.2%;商业营业用房为 21.5 万平方米,同比增长 1.5 倍。

(3) 房地产开发企业项目资金到位情况

2022 年上半年,北京市房地产开发企业到位资金为 2304.3 亿元,同比下降 18.6%。其中,定金及预收款为 1156.8 亿元,同比下降 27.7%;国内贷款为 439 亿元,同比下降 17.1%;自筹资金为 361.3 亿元,同比下降 19.5%。

北京市房地产开发企业到位资金累计同比增速 (%)

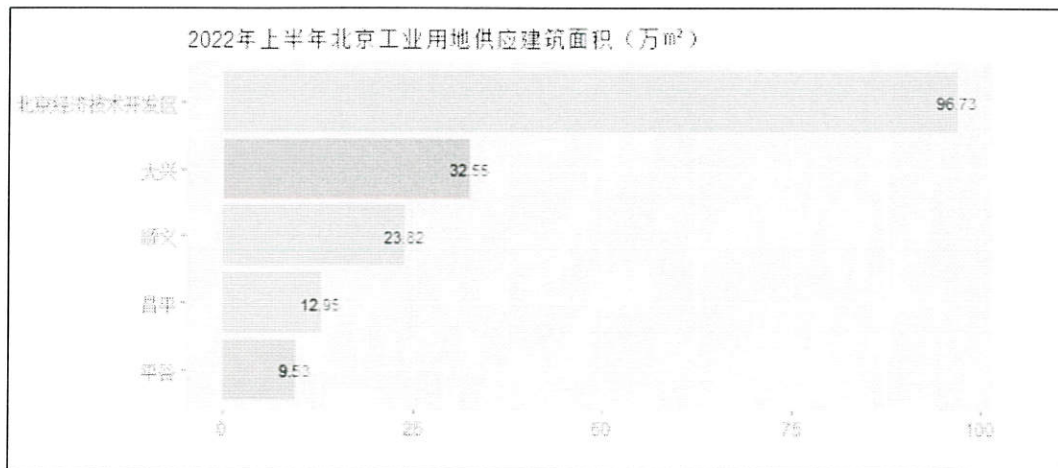


资料来源：北京市统计局

4.当地同类房地产市场状况

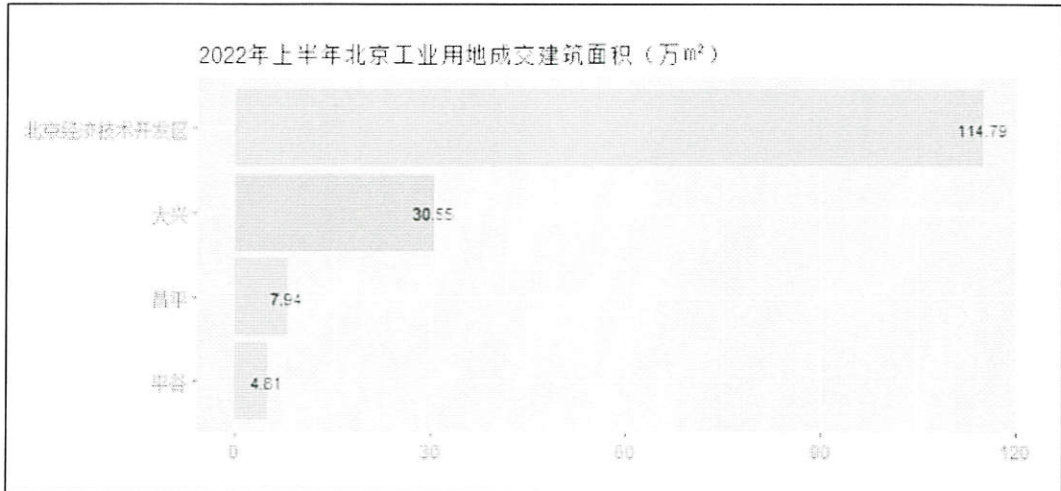
估价对象位于北京经济技术开发区北环东路，证载土地用途为工业，且周边多为工业用地。故在此对北京市土地市场进行分析：

2022年上半年，北京市土地市场供应工业用地 15 宗，总用地面积 150.76 万平方米，总建筑面积 175.58 万平方米。

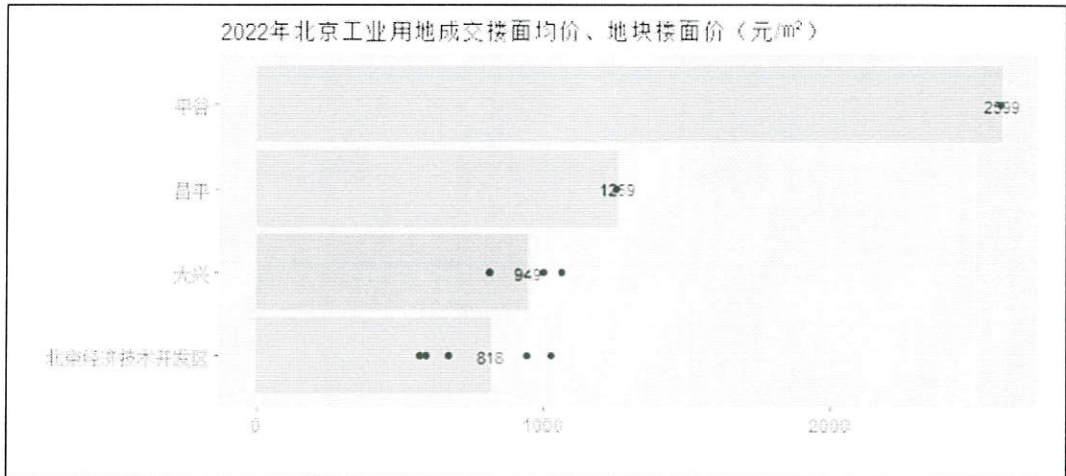


资料来源：北京市规划和自然资源委员会

2022年上半年，北京市工业用地成交 13 宗，成交总土地面积 137.58 万平方米，成交总建筑面积 158.09 万平方米，成交总金额 14.53 亿元，成交楼面均价 919 元/平方米，平均溢价率为 0.00%。



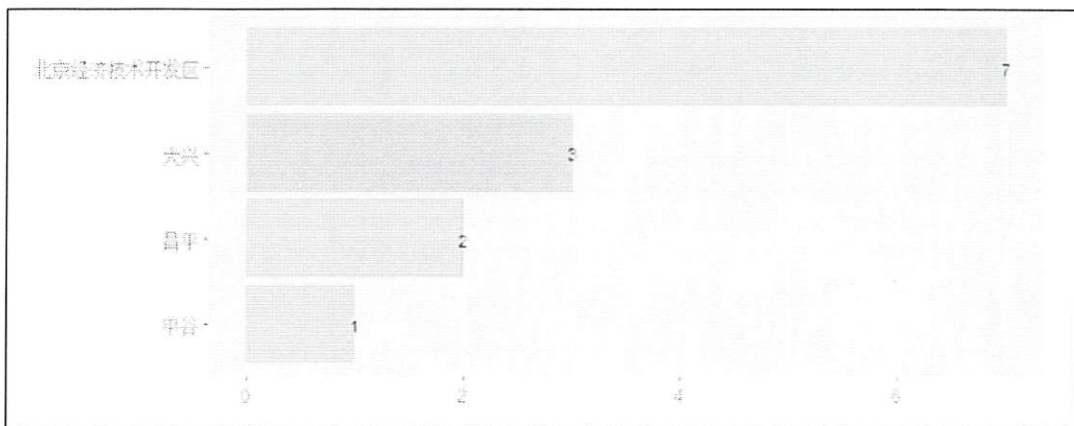
资料来源: 北京市规划和自然资源委员会



资料来源: 北京市规划和自然资源委员会

从成交区域看, 亦庄、大兴占据了成交总宗数的 67%; 从出让年限看, 86%用地出让年限为 20 年, 14%用地出让年限为 50 年。

2022 年上半年北京市各区工业用地成交宗数对比



资料来源: 北京市规划和自然资源委员会

5. 估价对象市场前景分析

估价对象位于北京市房山区金光北街 1 号，地处房山区良乡工业区。区域内有北京创美水处理材料技术研究所、北京嘉德福塑料制品公司、北京寿春堂医药保健品有限公司，工业集聚度较优。根据估价人员掌握的资料及对周边土地市场调研，目前该区域内土地开发利用形式主要表现为企业的自主生产用房，建成后房地产主要为企业自用。

土地市场：

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

宗地位置	宗地面积/ 建筑面积 (平方米)	容积率	规划用途	成交日期	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/平方 米)	使用年 限 (年)
北京石化新材料科技产业基地核心区东区 B7-13、B7-18 地块工业用地项目	60631.73/ 60631	≤1.0	M1 一类 工业用地	2021-8-25	9621.02	1587	20
北京高端制造业基地 06 街区 03 地块工业用地项目	63922.57/ 102276	≤1.6	M4 工业 研发用地 (医药健 康产业)	2020-12-2 4	13766.3 5	1346	20
北京高端制造业基地 01 街区 01-02 (2) 地块工业用地项目	47600.14/ 57120.17	≤1.2	M1 一类 工业用地	2020-12-7	11020.3 5	1929	20
北京高端制造业基地 06 街区 02 地块项目	65233.04/ 96104	≤1.6	M1 一类 工业用地	2018-7-18	12877.9 4	1340	20

房地产市场：

经过估价人员对估价对象所在区域同类型房地产市场的调查，根据调研对象品质、地理位置及装修情况等的不同，该区域内工业厂房租金水平大致在 1.28-1.5 元/平方米·天之间。该区域周边部分同类工业项目市场出租价格情况如下：

项目名称	位置	用途	建筑面积 (平方米)	装饰装修	租金 (元/平方米·天)
帕尔普公司厂房	房山区国槐街 1 号	工业	500	简单装修	1.5
红都工业园	房山区白杨路 3 号	工业	800	简单装修	1.5
中粮健康科技园	房山区沙岗街 6 号院二区	工业	2000	简单装修	1.4
中粮健康科技园	房山区沙岗街 6 号院二区 5 号楼	工业	2010.38	简单装修	1.28

估价对象位于房山区良乡工业园区，区域内工业聚集度较高、商业繁华一般，且公共交通及外部配套设施较为完善，周边人文环境及自然环境状况较优。且随着其周边区域可投资开发利用土地的减少，未来估价对象房地产价值将保持稳定态势。

五、价值时点

二〇二二年七月十二日（实地查勘之日）。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通气，宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通气和宗地红线内场地平整、土地使用权剩余年限为 23.2 年（2022 年 7 月 12 日至 2045 年 9 月 12 日）、出让条件下的工业用途房地产抵押价值。其中：

（一） 房地产抵押价值是指估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

（二） 未设立法定优先受偿权下的价值是遵循谨慎原则评估出的价值。

（三） 法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款、其他法定优先受偿款。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一） 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二） 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地

方政府规章和政策, 以及估价对象的不动产登记簿 (房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等 (如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象, 而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产, 就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产, 或征收不予补偿的房地产, 不应作为相应估价目的的估价对象, 根据估价委托人提供的合法权属证明等资料, 估价对象权属清晰、没有争议, 没有被依法查封、扣押、监管等限制措施, 根据本估价目的的分析, 估价对象不属于法律、法规和《城市房地产抵押管理办法》中第八条规定不得设立抵押的房地产, 估价对象抵押具有合法性。

(三) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性, 这主要是考虑到资金的时间价值, 在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以, 在房地产估价时统一规定: 如果一些款项的发生时点与价值时点不一致, 应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性, 这主要是考虑到房地产市场价格的波动, 同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提, 根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次评估中, 收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定, 这些均遵循了价值时点原则。

本次评估中, 成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定, 这些遵循了价值时点原则。

(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。

根据经济学原理, 在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”, 然后购买其中效用最大 (或质量、性能最好) 而价格最低的, 即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出, 相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果, 是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此, 只是由于房地产的独一无二特性, 使得完全相同的房地产几

乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定，这些遵循了替代原则。

(五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

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

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

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。估价对象已取得《国有土地使用证》【京房国用(2009出)第00130号】、《房屋所有权证》【京房权证房股字第0700049号】，证载设计用途为工交，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值，应以合法原则及谨慎原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象设计用途为工交，形状规则、建筑规模较大、层高符合生产需要、维护保养情况一般。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，

本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的;

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料,用途、规模已经确定,故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下,使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析,估价对象按其合法用途——工交,维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

(六) 谨慎原则

谨慎原则是评估房地产抵押价值时应当遵守的原则,它要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断,应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面,慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

本次评估中,遵循谨慎原则充分考虑了估价对象存在的不确定因素,分析了可能存在的风险并在估价报告中作出了风险提示。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

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

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

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

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

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

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

(二) 技术标准、规程、规范

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

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

3. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发[2022]12

号, 2022 年 3 月 18 日发布) ;

4. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施) ;

5. 关于发布《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知(北估秘[2016]001 号, 2016 年 6 月 1 日起施行; 2021 年 9 月 10 日更新, 2021 年 10 月 1 日实施) 。

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《估价委托书》;
2. 《国有土地使用证》【京房国用 (2009 出) 第 00130 号】复印件;
3. 《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】复印件;
4. 估价委托人《营业执照》复印件;
5. 估价委托人提供的其他有关资料。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录;
2. 《法定优先受偿款调查表》;
3. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

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

(一) 估价方法选用分析

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

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象周边同类型物业整体房地产市场成交案例较少, 较难收集成交案例, 故本次评估不选取比较法对估价对象房地产进行估价。	不选取
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估, 即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产, 估价对象为工业用途物业, 且周边同类物业出租较多, 易收集、了解租金水平, 故本次评估选取采用收益法对工业进行估价。	选取
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开	不选取

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
	及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	发潜力的房地产, 估价对象为已完成开发的商业物业, 故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象现为已开发完成的物业, 其土地、建筑物在开发建设工程中的土地取得费、建筑物基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算, 符合成本法的应用条件及使用范围, 故本次评估选取成本法进行估价。	选取

(二) 估价技术路线

- 1.运用成本法求取估价对象成本价值;
- 2.运用收益法求取估价对象收益价值;
- 3.将上述方法求取的房地产价值结果分别赋予权重, 确定估价对象房地产价值;
- 4.确定估价对象的法定优先受偿款;
- 5.将估价对象房地产价值扣除法定优先受偿款, 求取估价对象抵押价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 根据国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用成本法、收益法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 7 月 12 日的估价结果如下: (币种: 人民币)

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值:

假定未设立法定优先受偿权下的价值总价: 8645 万元

大写金额: 捌仟陆佰肆拾伍万元整

其中, 土地总价: 4135 万元

建筑物总价: 4510 万元

综合楼面单价: 4601 元/平方米

➤ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款:

法定优先受偿款总额: 0 元

大写金额: 零元整

➤ 估价对象房地产抵押价值:

房地产抵押价值总价: 8645 万元

大写金额: 捌仟陆佰肆拾伍万元整

➤ 综合楼面单价: 4601 元/平方米



具体如下:

房地产抵押价值评估结果汇总表


项目及单位		数额及说明	数额	说明
1.假定未设立法定优先受偿权利下的价值	总价 (万元)		8645	—
	其中: 土地总价 (万元)		4135	—
	建筑物总价 (万元)		4510	—
	单价 (元/m ²)		4601	—
2.注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款	总额 (万元)		0	2.1+2.2+2.3
2.1 已抵押担保债权数额	总额 (万元)		0	根据估价委托人提供的资料和介绍, 估价对象房地产已设定抵押他项权利, 至本次价值时点, 此项抵押他项权利尚未注销。因本次评估为估价委托人以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目, 抵押权利人相同, 故本次评估不考虑抵押他项权利对估价结果的影响, 在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。
2.2 拖欠建设工程价款	总额 (万元)		0	估价对象已取得《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》, 根据估价委托人提供的《法定优先受偿款调查表》, 估价对象不存在拖欠建设工程价款情况。
2.3 其他法定优先受偿款	总额 (万元)		0	根据估价委托人提供的《法定优先受偿款调查表》, 估价对象不存在其他法定优先受偿款情况。
3.抵押价值	总价 (万元)		8645	3 = 1 - 2
	单价 (元/m ²)		4601	—

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为:

姓名	注册号	签名	签名日期
彭杰 (项目负责人)	1520070038		2022年10月18日
崔立成	1120080021		2022年10月18日

参加本次估价的其他估价人员为:

姓名	签名	签名日期
王淑静		2022年10月18日

十二、实地查勘期

2022年7月12日。

十三、估价作业期

2022年7月12日至2022年10月18日。

变现能力分析 with 风险提示

Liquidation Analysis and Risk Disclaimer

一、变现能力分析

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

(一) 影响估价对象变现能力的因素及分析

影响因素	定义	变现能力分析
通用性	指估价对象相对于特殊类型的房地产而言否常见、被普遍使用。	估价对象证载用途为工交，实际部分作为生产车间、办公及食堂、库房、锅炉房等配套用房，通用性一般。
独立使用性	指估价对象可否独立使用，或独立使用所受的限制程度。	估价对象已取得独立《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》，产权清晰、完整，且为独立房屋，估价对象独立性较好。
可分割转让性	指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用和转让。	估价对象现已整体取得独立《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》，根据其结构特征，分割转让性一般。
区位条件	指估价对象所处区位条件对使用和转让的影响程度。	估价对象位于房山区良乡工业园区，所在区位对经营性房地产的需求一般，有一定区位优势，有利于估价对象变现。
开发程度	指估价对象所处状态、状况，及对使用和转让的影响。	估价对象为已建成并投入使用的房屋以及占用土地使用权，目前使用状况较好，有利于估价对象变现。
价值大小	指估价对象价值量的高低对使用和转让的限制程度。	估价对象总体价值量较大，对潜在购买者的资金能力要求高，不利于估价对象的快速变现。
市场状况	指价值时点市场景气状况对估价对象转让的影响。	目前经济社会发展处于深度调整阶段，实体经济不够活跃，商办房地产市场交易量偏低，对估价对象的变现有一定不利限制。
结论	综合以上分析结果，估价对象变现能力一般。	

(二) 变现价格与市场价值差异程度分析

假定在价值时点强制处分估价对象，考虑估价对象所在区域市场发育的完善程度、价外手续费、竞价空间、快速变现的付款方式、双方无合理的谈判周期、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价值要低。本次估价对象证载房地产用途为工交，实际部分作为生产车间、办公及食堂、库房、锅炉房等配套用房，权属清晰，规模较大，通用性一般，总体价值量较大，市场流通性一般，当对其进行变现处置时其可实现价格与市场价值差异较大。

(三) 变现时间长短分析

通过上述对影响估价对象变现能力因素的分析，本次估价对象通用性一般，价值量较大，购

买群体有限，变现时间可能会较长。

(四) 变现费用、税金的种类和清偿顺序

1. 变现费用及税金种类

变现过程中，可能涉及的变现费用及税金主要包括：增值税及附加、印花税、诉讼费、执行费用、评估费等。

2. 变现过程中的清偿顺序

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

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

二、风险提示

(一) 报告使用人应当关注房地产抵押价值未来下跌的风险

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

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

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

(二) 续贷房地产的房地产市场和房地产市场已经发生变化的风险

根据估价委托人提供的资料及介绍, 估价对象已设定了抵押登记, 本次评估为估价委托人以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目, 抵押权利人相同。至价值时点, 估价对象处于持续正常使用状态, 维护状况一般, 房地产状况无明显变化; 且北京市工业房地产市场整体保持平稳, 故估价对象不存在续贷房地产的房地产状况和房地产市场已经发生变化的风险。

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

随着时间的推移, 估价对象将面临使用功能退化、外观及配套设施老化、抵押期间的使用损耗、风险等问题, 其价值可能降低。另外, 房地产在经营或使用过程中, 若存在经营环境、带租约和物业管理等问题、涉及到政府、业主、消费者和管理者的关系, 这些工作处理不当, 可能造成物业的贬值或空置率增加, 影响物业的价值实现。

房地产市场会发生变化, 估价对象房地产状况也会发生变化。因此随着时间的推移, 估价对象的价值也会发生变化, 增值或减损均有发生的可能, 抵押权人应当要特别关注估价对象价值的减损。本报告估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的房地产抵押价值, 建议抵押权人密切关注估价对象及房地产市场状况。

(四) 抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点

抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点包括抵押房地产自身风险及系统风险, 尤其是抵押期限较长的抵押贷款项目, 建议抵押权人密切关注抵押物状况及市场动态, 监测风险。主要风险点分析如下:

1. 市场是不断变化的, 房地产市场的供给与需求也在不断变化, 而供求关系的变化必然造成房地产抵押物价格的波动, 这种风险极大影响抵押房地产的变现。

2. 政府有关房地产的税收、住房、价格、金融、环境保护等政策都会对房地产收益目标的实现产生巨大影响, 从而给抵押权人带来风险。

3. 抵押期间抵押物仍由抵押人占有、使用、收益。在抵押期间正常使用房地产也会造成抵押物的一般损耗; 不当使用或空置, 质量隐患, 管理维护不妥, 甚至火灾等意外都会造成其价值严重减损甚至消失。

4. 抵押人不能履行债务时, 抵押权人是将其抵押房地产变现, 而不是收回抵押物。这时会出现因处置抵押物的短期性、强制性、变现能力差和处置发生的税和费形成价值减损甚至资不抵债的风险。

5. 或然损失风险, 火灾、风灾或其他偶然发生的自然灾害引起的抵押房地产的损失。

6. 抵押人(贷款人)信用、道德影响着还贷计划, 其企业的经营、管理决定着还贷能力的实现。

7. 因估价对象整体价值较大, 整体处置时受让方需一定的经济实力, 故市场需求群体受到一

定的限制。

(五) 合理使用评估价值

请充分注意市场风险及估价对象的变现能力,合理使用估价结果,估价结果仅供委托人参考,具体用于抵押的房地产范围及可担保的数额最终由抵押当事人协商确定。

鉴于目前金融机构贷款风险管理办法等规定涉及抵押物变现价值的计算,考虑到报告使用人按其内部规定将自行判断将来可能的变现损失。因此为避免造成重复扣减,本次估价结果未扣除未来可能的变现损失,特提请报告使用人注意。

(六) 定期进行再评估

鉴于估价对象、相关产业和房地产市场、经济形势的特点,建议报告使用人应定期或者在有关情况变化较快时对房地产抵押价值进行再评估,以控制贷款风险。如房地产市场出现明显波动时,即使在抵押期内,估价委托人也应及时对估价对象抵押价值重新评估。

附件
Appendix

- 一、 估价对象位置示意图;
- 二、 估价对象实地查勘照片;
- 三、 《估价委托书》复印件;
- 四、 《法定优先受偿款调查表》;
- 五、 《国有土地使用证》【京房国用 (2009 出) 第 00130 号】复印件;
- 六、 《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】复印件;
- 七、 估价委托人《营业执照》复印件;
- 八、 房地产估价机构《营业执照》复印件;
- 九、 房地产估价机构资质证书复印件;
- 十、 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象实地查勘情况和相关照片 (一)



估价对象入口



周边道路



1 幢外观



1 幢室内



1 幢室内



2 幢外观



2 幢室内



3 幢外观

估价对象实地查勘情况和相关照片 (二)



4 幢外观



5 幢外观



6 幢外观



6 幢室内



7 幢外观



7 幢室内



7 幢室内



估价师现场查勘

估价委托书

北京首佳房地产评估有限公司:

因我司向江苏银行股份有限公司申请抵押贷款的需要, 现对位于北京市房山区良乡金光北街 1 号工业房地产【证载土地用途为工业用地, 证载土地面积为 37213.7 平方米, 证载规划用途为工交, 证载房屋总建筑面积为 18787.80 平方米】于 2022 年 7 月 12 日的抵押价值进行估价。现将委估项目基本情况说明如下:

一、土地及建筑物情况

至 2022 年 7 月 12 日, 委估对象已取得《国有土地使用证》【京房国用 (2009 出) 第 00130 号】、《房屋所有权证》【京房权证房股字第 0700049 号】, 权利人为北京华素制药股份有限公司, 证载土地用途为工业用地, 证载土地面积为 37213.7 平方米, 证载规划用途为工交, 证载房屋总建筑面积为 18787.80 平方米, 具体情况详见下表:

土地登记状况一览表

《国有土地使用证》证号	座落	地号	图号	地类用途	终止日期	使用权面积 (平方米)
京房国用 (2009 出) 第 00130 号	房山区西潞街道金光北街 1 号	110111012001GB00333	Ⅲ-4-5-1	工业用地	2045 年 9 月 12 日 (该宗地其中 3881 平方米的土地终止日期为 2050 年 8 月 24 日止)	37213.70

建筑物登记状况一览表

《房屋所有权证》证号	房屋坐落	房屋用途	结构	建成年代 (年)
京房权证房股字第 0700049 号	房山区良乡金光北街 1 号	工交	混合	九八

各楼栋详细状况一览表

楼号或幢号	方向/层数	结构	建成年代 (年)	间数	建筑面积 (平方米)
1	二	混合	九八	26	646.0
2	二			135	3927.9
3	南			8	130.6
4	南			6	141.1
5	南			10	252.0
6	西			6	293.8
7	二			90	7057.6
合计	—	—	—	—	18787.8

委估对象建筑物建成于 1998 年, 目前实际作为生产车间、办公及食堂、库房、锅炉房等配套用房

使用。另，委估对象所在宗地内存在加建建筑物及围墙外移情况，加建建筑物及围墙外移尚未办理相关规划等手续，亦未取得《不动产权证书》。

委估对象中 3、4 幢为固体废弃物库及危险品库房，2、7 幢部分为洁净车间，我司未能安排估价人员进行室内查勘。我司确认委估对象中 3、4 幢室内状况为简单装修且正常使用；2、7 幢内部已根据生产需要按照洁净车间标准于 2022 年进行了特殊装修且正常使用。另，1 幢二层于 2022 年重新装修。

委估对象 7 幢部分房屋层高高于 8 米，计算容积率时建筑面积按两层计算，故《国有土地使用证》证载建筑容积率为 0.6845。

二、其他情况

至 2022 年 7 月 12 日，委估对象存在抵押他项权利，上述抵押他项权利尚未注销，本次抵押系以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目，抵押权利人相同。除此之外，委估对象不存在其他租赁、担保等他项权利记载。

我公司对我方提供各项资料的合法性、真实性、完整性负责，并为估价工作提供必要协助，保证估价工作顺利进行。

特此说明。



法定优先受偿款调查表

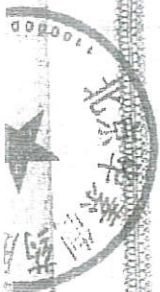
基本信息		
项目名称	北京华素制药股份有限公司所属的位于北京市房山区良乡金光北街1号工业房地产抵押价值评估	
产权人	北京华素制药股份有限公司	
估价委托人	北京华素制药股份有限公司	
法定优先受偿款情况		
分项	是否存在	金额 (万元)
已抵押担保的债权	有 (<input checked="" type="checkbox"/>) 无 (<input type="checkbox"/>)	—
	具体情况：委估对象房地产已设定抵押他项权利，至 2022 年 7 月 12 日，此项抵押他项权利尚未注销。本次抵押系以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的续贷项目，抵押权利人相同。	
拖欠的建设工程价款	有 (<input type="checkbox"/>) 无 (<input checked="" type="checkbox"/>)	—
其他法定优先受偿款	有 (<input type="checkbox"/>) 无 (<input checked="" type="checkbox"/>)	—

我对以上信息的合法性、真实性、时效性负责。

产权人：北京华素制药股份有限公司 (签章)

2022 年 7 月 12 日





京地国用(2009出)第00159号

土地使用权人
北京中石油昆仑燃气有限公司

座落
北京市朝阳区东三环北路1号

地号	111201040401	图号	01-4-5-1
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	57213.70 M ²	其中	
		独用面积	57213.70 M ²
		分摊面积	M ²

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

北京市国土资源局 人民政府 (章)

二〇〇九年八月十七日



与原件核对
检查人:
日期:

与原件核对
检查人:
日期:



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:京房地项(2014)第00056号,依双方申请更正为该笔抵押与房产权证朝字第1224447号,房产权证朝字第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,不动产证明号:京(2015)房山区不动产证明第0012584号。
2015.11.25

注销京房地项(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

注销京(2015)房山区不动产证明第0012584号抵押登记。
2018.5.23

注销京(2017)房不动产证明第0015260号抵押登记。
2018.6.4

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,第一顺位,最高额抵押,债权确定期间:2018年4月8日至2021年12月31日,不动产登记证明号:京(2018)房不动产证明第0021151号。
2018.6.1

(章)

年 月 日

Nº 0119-8171

Handwritten signature or initials.



该宗地其中3981.46平方米的地上终止日期为2009年8月21日。

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：京房地项(2009)第090号。

注：2009.11.24-2010.9.23京房地项(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10月29日起至2011年9月19日止，土地他项权利证号为：京房地项(2010)第103号。

注：2010年12月29日至2011年9月19日止，土地他项权利证号为：京房地项(2010)第103号自抵押登记。2011.9.16
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23日止，土地他项权利证号为：京房地项(2011)第071号。

注：京房地项(2011)第071号的抵押登记。
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日至2013年8月23日止，抵押金额为：人民币5700万元(含利息)，土地他项权利证号为：京房地项(2012)第00060号。
注：京房地项(2012)第00060号抵押登记。

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2015年8月13日，土地他项权利证号：京房地项(2014)第00056号。该宗地抵押与京房地项(2012)第00076号、京房地项(2012)第00076号、京房地项(2012)第00076号共同抵押抵押。

登记机关

证书监制机关



北京市国土资源局
(章)

年 月 日



No 011938271

天阳公司



北京市建设用地登记表

北京市西城区西便道合光北街1号		图号	01-1-5-5
北京天阳房地产开发有限公司		地号	112016004
建设用地使用权	土地等级	土地用途	06(工业用地)
3342	建筑容积率	建筑物类型	厂房
3713.70	0.6815	其中宗地共有商办建筑面积	0.00
3342	建筑占地面积	本户建筑面积	12732.01
北京市建设用地面积		一级地类	
其中商业	12732.01	面积	
其中住宅	12732.01	二级地类	
其中工业		三级地类	
备注：三幢厂房			

填表人：于磊 日期：2010年12月13日

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》，为保护房屋所有者的合法权益，对所有者申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



与原件核对一致
检查人：[Signature]
日期：[Date]



与原件核对一致
检查人：[Signature]
日期：[Date]



房屋所有权人		北京华素制药股份有限公司					
房屋坐落		房山区良乡金光北街1号					
丘(地)号						产别	股份制房产
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	合计					18787.80	



共有人	等	人	共有权证号自	至
土地使用情况摘要				
土地证号		使用面积(平方米)		
权属性质		使用年限	年 月 日至	年 月 日

设定他项权利摘要

权利人	权利类型	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
中国建设银行股份有限公司北京石景山支行	抵押	全部	63058400元	2010.10.27		2010.10.14
中国建设银行股份有限公司北京石景山支行	抵押	全部	7120万元	2010.12.9		2011.8.21
中国建设银行股份有限公司北京石景山支行	抵押	全部	6408万元	2011.9.27		2012.12.21

附 记

详见房屋登记表

2013 10 26

2013年11月26日
2013年11月24日

2010 6 11

2016年11月

2015 11 19

2018 5 23

2017 13 123

2018 6 4

2018年6月8日



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

北京市房屋登记表 (平房)

测绘日期 2000 年 12 月 22 日

房屋座落: 新街口 良缘街 2 号



方向	种类	结构	建成年份(代)	幢房屋面积(m ²)		楼、平房基地总面积(m ²)		宅地面积(m ²)	备注
				有证房屋	同数	建筑面积(m ²)	平房建筑总面积(m ²)		
南	混合	九八	8	130.6	8	17970.3	12449.0	18787.8	
南	混合	九八	6	141.1	6				
南	混合	九八	10	252.0	10				
西	混合	九八	6	293.8	6				
本页小计			30	817.5	30				
总计			30	817.5	30				

m²与邻户共有共用,不在以层间数以内

另有 / 号房 / 间建筑面积 /

张伟

审查

宋有才



共 2 页 第 1 页 北京市房屋登记簿 (楼房) 测绘日期 2003 年 12 月 22 日

座落	层数	层数	部位及房号	结构	建成年月(代)	间数	建筑面积(m ²)		房屋用途	产别	地号	号	住宅面积(m ²)	使用面积(m ²)	备注
							楼房建筑面积(m ²)	平房建筑面积(m ²)							
平房建筑面积(m ²) 817.5													楼、平房建筑总面积(m ²) 18787.8		
楼房建筑面积(m ²) 17970.3															
1	二			混合	九八	26	1058.8		工业	楼、平房基地占地面积(m ²)	12449.0				
2	二			混合	九八	135	5036.0			楼、平房基地占地面积(m ²)					
7	二			混合	九八	90	11825.5			楼、平房基地占地面积(m ²)					
本页小计													11631.5		
总计													11631.5		

附记: 另有 1 房 1 间建筑面积 m² 与邻户共有共用, 不在以上间数以内。

填表 张伟

审查 果树才

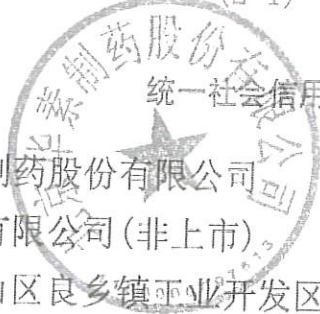
北京市房地产测绘所

项目的合法证明
 保护。
 严格遵守
 买卖、多
 (决等)、
 房屋坐落
 、拆除
 权利(、
 因房屋
 (利终止
 条件到房
 请登记外
 单位或加
 工作需
 此证。
 如有遗

编号

营业执照

(副本) (2-1)



统一社会信用代码 911100007226097157

名称 北京华素制药股份有限公司
 类型 其他股份有限公司(非上市)
 住所 北京市房山区良乡镇工业开发区金光北街1号
 法定代表人 侯占军
 注册资本 10560.05万元
 成立日期 2000年06月28日
 营业期限 2000年06月28日至 长期
 经营范围 外用制剂、片剂、注射剂、胶囊制剂、口服溶液剂、麻醉药品制造；原料药（仅限外埠制造）；外用制剂、片剂、注射剂、原料药、胶囊制剂、口服溶液剂、麻醉药品的技术开发；销售化妆品、口腔清洁用品；货物进出口（国营贸易管理货物除外）、技术进出口、代理进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关

2018 年 05 月 09 日

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



营业执照

统一社会信用代码

9111010872261133XK

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



(副本)(1-1)

名称 北京首佳房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 姚文波
 经营范围 房地产评估;资产评估;房地产经纪;房地产经纪咨询(不含中介服务);从事房地产经纪业务;工程造价咨询。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 600万元

成立日期 2000年07月12日

营业期限 2000年07月12日至长期

住所 北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层

登记机关

2021年08月27日



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称:北京首佳房地产评估有限公司
法定代表人:姚文波
(执行事务合伙人)

住所:北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层
统一社会信用代码:9111010872261133XK
备案等级:一级
证书编号:建房估备字[2013]第089号
有效期至:2022-09-08至2025-09-07



发证机关(公章)
二〇二二年九月八日

22
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 provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00207438

姓名 / Full name

彭杰

性别 / Sex

女



身份证号码 / ID No.

152201198012071526

注册号 / Registration No.

1520070038

执业机构 / Employer

北京首佳房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-08

持证人签名 / Bearer's signature

彭杰

27

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. 00207635

姓名 / Full name

姓 魏立斌



身份证号码 / ID No.

注册 10228198005182113

执业证 120080021

有效期限 / Valid of expiry 北京首佳房地产评估有限公司

2023-11-08

持证人签名 / Bearer's signature

Handwritten signature: WLP