

房地产抵押估价报告

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」部分综合、地下车位、地下库房房地产抵押价值评估

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2023 年 09 月 15 日



房地产抵押估价报告

估价项目名称：

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产之抵押价值

估价委托人：

南京银行股份有限公司北京分行

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

王天会 (1420000047) 唐颖 (1120120062)

估价报告出具日期：

二〇二三年九月十五日

估价报告编号：

粤戴德梁行F/BJD1/2309/1220/ZY

致估价委托人函

敬启者 南京银行股份有限公司北京分行

承蒙贵行委托，我们根据为确定房地产抵押价值提供参考依据而评估房地产抵押价值之估价目的，我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法和收益法，对北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所拥有的北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」部分综合、地下车位、地下库房房地产的抵押价值进行了专业分析、测算和判断。估价结果如下：

北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」部分综合、地下车位、地下库房房地产，总建筑面积为 23,514.30 平方米，分摊土地面积为 2,636.06 平方米，于价值时点 2023 年 07 月 10 日在满足估价假设和限制条件下，其**假定未设立法定优先受偿权下的价值**为人民币 **280,100,000** 元（人民币**贰亿捌仟零壹拾万元整**），折合楼面单价为人民币 11,912 元/平方米；抵押价值为人民币 **280,100,000** 元（人民币**贰亿捌仟零壹拾万元整**），抵押净值为人民币 **251,000,000** 元（人民币**贰亿伍仟壹佰万元整**），详见下页《房地产抵押价值评估结果汇总表》。

注：

1. 根据委托人提供的《不动产登记证明》【京（2021）海不动产权证明第 0025974 号】，产权人提供的《项目情况说明》、《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》及介绍，截止价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为南京银行股份有限公司北京分行。由于本次估价是向同一金融机构申请的续期贷款，虽然估价对象存在法定优先受偿款（即上述已抵押担保的债权数额），经过沟通，产权人及委托人均已知晓该项法定优先受偿款，并不需要我们在抵押价值中予以扣除，因此我们没有考虑该部分已抵押担保的债权数额。除此之外，估价对象于价值时点不存在任何对外销售、欠付的工程进度款及其他税费。综上所述，估价师知悉的估价对象在价值时点法定优先受偿款为人民币 0 元。
2. 抵押净值等于评估价值减去预计税费，本次评估应估价委托人要求扣除的预计税费包含增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、印花税和土地增值税，其实际缴纳税费金额以相关税务部门核定为准。
3. 本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二三年九月十五日至二〇二四年九月十四日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二三年九月十五日

房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	
	估价对象	估价对象
1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（元）	280,100,000
	单价（元/平方米）	11,912
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额（元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（元）	0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（元）	0
3. 抵押价值	总价（元）	280,100,000
	单价（元/平方米）	11,912
4. 抵押净值	总价（元）	251,000,000

备注：

- 1、估价结果取整至十万位。
- 2、根据委托人提供的《不动产登记证明》【京（2021）海不动产证明第 0025974 号】，产权人提供的《项目情况说明》、《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》及介绍，截止价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为南京银行股份有限公司北京分行。由于本次估价是向同一金融机构申请的续期贷款，虽然估价对象存在法定优先受偿款（即上述已抵押担保的债权数额），经过沟通，产权人及委托人均已知晓该项法定优先受偿款，并不需要我们在抵押价值中予以扣除，因此我们没有考虑该部分已抵押担保的债权数额。除此之外，估价对象于价值时点不存在任何对外销售、欠付的工程进度款及其他税费。综上所述，估价师知悉的估价对象在价值时点法定优先受偿款为人民币 0 元。

目 录

	页码
1. 估价师声明.....	1
2. 估价假设和限制条件.....	2
3. 估价结果报告.....	5
3.1 估价委托人、权利人.....	5
3.2 房地产估价机构.....	5
3.3 估价目的.....	5
3.4 估价对象.....	5
3.5 价值时点.....	12
3.6 价值类型.....	12
3.7 估价原则.....	12
3.8 估价依据.....	14
3.9 估价方法.....	14
3.10 估价结果.....	15
3.11 注册房地产估价师.....	16
3.12 协助估价人员.....	16
3.13 实地查勘期.....	16
3.14 估价作业日期.....	16
3.15 变现能力分析.....	16
3.16 风险提示.....	18
4. 估价技术报告.....	19
4.1 估价对象描述与分析.....	19
4.2 市场背景描述与分析.....	21
4.3 估价对象最高最佳利用分析.....	26
4.4 估价方法适用性分析和选用.....	27
4.5 估价测算过程.....	28
4.6 估价结果的确定.....	46
5. 附件.....	47
5.1 估价对象预计税费汇总表.....	47
5.2 《项目情况说明》复印件.....	48
5.3 估价对象位置示意图.....	50
5.4 估价对象外观和内部状况照片.....	51
5.5 估价对象周围环境和景观照片.....	53
5.6 《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》复印件.....	54
5.7 估价对象权属证明复印件.....	55
5.8 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件.....	101

1. 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们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。
- 1.4 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

2. 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

权利人（北京中关村科技发展（控股）股份有限公司）依法拥有估价对象（海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」部分综合、地下车位、地下库房房地产）的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

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

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象实地查勘之日为 2023 年 07 月 10 日，本次评估价值时点为 2023 年 07 月 10 日，价值时点与实地查勘日期一致。

估价对象在公开市场上转让时应符合《城市房地产转让管理规定》及估价对象所在地地方行政法规的规定。

估价对象用途、土地终止日期、建筑面积、房号、所在楼层等信息以产权人提供之《国有土地使用证》【京海国用（2003 出）第 2166 号】、《房屋所有权证》【京房权证海股字第 0004603 号】、《不动产抵押土地分摊面积计算》【编号：20004】、《房屋面积测算技术报告书》【测绘目的：产权登记测绘（变更）】及《项目情况说明》复印件为依据。

根据《国有土地使用证》【京海国用（2003 出）第 2166 号】、《房屋所有权证》【京房权证海股字第 0004603 号】，估价对象证载土地用途为综合、配套（地下），地下车库，证载房屋设计用途为综合类。根据产权人介绍及估价人员实地查勘，估价对象地上现状用途为办公及办公配套库房，地下现状用途为车位及库房。本次评估已考虑估价对象现状用途对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

根据产权人提供《租赁台账》及介绍，估价对象已部分对外出租，租赁期限一般为 1 年以内，截至价值时点，估价对象剩余租期较短，因此本次估价未考虑租约限制对估价对象房地产价值的影响，在此提供报告使用者注意。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得委托方或权利人提供给我们估价对象权属证明复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

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

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

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利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对其价值产生的影响。

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

2.2 未定事项假设

估价中所必需的房地产以及土地用途、建筑面积等事项明确，故无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

根据委托人提供的《不动产登记证明》【京（2021）海不动产证明第 0025974 号】，产权人提供的《项目情况说明》、《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》及介绍，截止价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为南京银行股份有限公司北京分行。由于本次估价是向同一金融机构申请的续期贷款，虽然估价对象存在法定优先受偿款（即

上述已抵押担保的债权数额)，经过沟通，产权人及委托人均已知晓该项法定优先受偿款，并不需要我们在抵押价值中予以扣除，因此我们没有考虑该部分已抵押担保的债权数额。

上述已抵押担保的债权数额是客观真实存在的，由于上述原因我们没有考虑，因此我们提醒估价报告的使用者，在使用本估价报告时应对上述事项予以关注。否则，可能会有未知的风险。

2.4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二三年九月十五日至二〇二四年九月十四日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

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

估价委托人应当正确理解估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

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

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人、权利人

委托人

单位名称：南京银行股份有限公司北京分行

权利人

单位名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

住所：北京市海淀区中关村南大街 32 号

法定代表人：许钟民

统一社会信用代码：91110000700225606B

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、
502B1

资质等级：住房和城乡建设部房地产估价一级资质

证书编号：粤房估备字壹 0200022

有效期限：至 2023 年 11 月 03 日止

联系电话：010 8519 8012

3.3 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。

3.4 估价对象

3.4.1 区域位置

3.4.1.1 估价对象坐落位置

估价对象坐落于北京市海淀区中关村大街 18 号，所在项目名为「中关村科贸中心」，位于海淀区中关村区域，紧临中关村大街。

估价对象所属项目位置及周边示意图如下：

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023 年 07 月 10 日



估价对象位置示意图

3.4.1.2 北京市位置及概况

北京市位于中华人民共和国东部偏北，除东面与天津市毗邻之外，其余均与河北省相接。为历史悠久的世界著名古城。位于华北平原西北边缘，东南距渤海约 150 公里。

北京市共管辖 16 个区，主城区包括东城区（包括原东城区、崇文区）、西城区（包括原西城区、宣武区）；近郊区包括丰台区、海淀区、朝阳区、石景山区；远郊区包括：门头沟、房山区、通州区、顺义区、大兴区、昌平区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区。

北京现撤销北京市东城区、崇文区，设立新的北京市东城区，以原东城区、崇文区的行政区域为东城区的行政区域；撤销北京市西城区、宣武区，设立新的北京市西城区，以原西城区、宣武区的行政区域为西城区的行政区域。

土地面积：北京全市土地面积 16,410 平方公里。其中平原面积 6,338 平方公里，占 38.6%。山区面积 10,072 平方公里，占 61.4%。城区面积 87.1 平方公里。

据北京市统计局公布数据，2022 年末，北京市常住人口 2,184.3 万人，比上年末减少 4.3 万人。其中，城镇人口 1,912.8 万人，占常住人口的比重为 87.6%；常住外来人口 825.1 万人，占常住人口的比重为 37.8%。常住人口出生率为 5.67‰，死亡率为 5.72‰，自然增长率为 -0.05‰。全年城镇新增就业 26 万人。

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日



3.4.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象位于海淀区中关村区域，项目周边有众多办公项目，如海龙大厦、中关村 e 世界、鼎好大厦、中关村大厦等，办公集聚度较高。

估价对象周边办公氛围较浓郁，公共服务配套设施完善，自然及人文环境良好。该区域内教育配套有中国科学院幼儿园第三幼儿园、人大附中实验小学、北京市中关村中学、北京大学附属中学等；医疗配套有北京市海淀区医院、中关村医院以及各类社区卫生站等；休闲娱乐场所有中关村广场公园、知春公园、双榆树公园等；金融机构有兴业银行、宁波银行、光大银行、中国银行等众多银行；区域内餐饮品种丰富，设有众多中西式餐馆。

3.4.2 物业之交通条件

估价对象交通便捷，自驾和公交车出行均可便利到达。

- 周边城市交通干道包括：北四环西路、中关村大街等
- 地铁线路：位于地铁 4 号线/大兴线中关村站 C 口出口方向
- 公交线路：周边分布有 384 路、392 路、549 路、579 路、601 路、608 路、专 139 路、夜 8 路、快速直达专线 26 路、快速直达专线 37 路等
- 距离北京首都国际机场 35 公里左右，距北京西站火车站 15 公里左右

3.4.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块东、南邻科春社区、西临中关村大街、北邻北京市中关村电话局，其所占用地块呈近似规则四边形，地势平坦；所在地块红线外基础设施已达到红线外“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力。

3.4.4 权益状况

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004 年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自 2015 年 03 月 01 日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘自委托方或权利人提供的权属证明复印件）

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

《国有土地使用证》复印件摘录

权证号：	京海国用（2003出）第2166号
土地使用权人：	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
座落：	北京市海淀区中关村大街18号
地号：	0811007003001
图号：	IV-1-4-74（3）
地类（用途）：	综合、配套（地下）、地下车库
使用权类型：	出让
终止日期：	配套（地下）：2041年06月26日 综合、地下车库：2051年06月26日
使用权面积：	12,135.32M ² （土地权属变更）
独用面积：	12,135.32M ² （土地权属变更）
记事：	根据房产证：X京房权证海字第323313号，北京市商品房买卖合同：XF371399，房屋土地分摊协议，将部分土地房屋建筑面积10,705.14平方米及对应分摊土地面积1,200.10转让至北京中科联技术开发中心有限公司。受让方土地证号为：京海国用（2012出）第00233号，本宗土地面积变更为8,006.18平方米。 2014年01月01日起，地号变更为110108011001GB00162
登记机关：	北京市国土资源局（海淀）
登记日期：	2008年05月26日

备注：根据产权人提供《不动产抵押土地分摊面积计算》【编号：20004】，本次评估估价对象分摊土地面积为 2,636.06 平方米。

《房屋所有权证》复印件摘录

权证号：	京房权证海股字第 0004603 号
房屋所有权人：	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
房屋坐落：	海淀区中关村大街 18 号
丘（地）号：	H-4-6-(473)
产别：	股份产
房屋状况：	幢号：18 结构：钢混 房屋总层数：二十二（-4） 建筑面积（平方米）：116,002.21 设计用途：综合类
土地证号：	京海国用（2003出）字第 2166 号
使用面积（平方米）：	13,004.39
权属性质：	出让
使用年限：	2001 年 06 月 27 日 至 2051 年 06 月 26 日
附记：	/
填发单位：	北京市海淀区国土资源和房屋管理局
填发日期：	2004 年 11 月 15 日

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

《不动产登记证明》复印件摘录

权证号：	京（2021）海不动产证明第0025974号
证明权利或事项：	抵押权
权利人（申请人）：	南京银行股份有限公司北京分行
义务人：	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
坐落：	海淀区中关村大街18号-4层4-02等[358]套
不动产单元号：	[110108 011001 GB00162 F00012329]等[358]个
其他：	(1) 不动产权证号码：京房权证海股字第0004603号 (2) 抵押权种类：最高额抵押 (3) 最高债权额：321,738,100(人民币元) (4) 宗地使用权证号：京海国用（2003出）第2166号
附记：	债权确定时间：自2021年-11-05至2022-11-04止
登记机构：	北京市规划和自然资源管理委员会（海淀）
登记日期：	2021年11月19日

土地权益状况

估价对象土地的性质为出让国有建设用地使用权，使用权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，土地用途为综合、配套（地下）、地下车库。估价对象分摊土地面积为 2,636.06 平方米，土地使用权终止日期为配套（地下）2041 年 06 月 26 日，综合、地下车库 2051 年 06 月 26 日。至价值时点 2023 年 07 月 10 日，估价对象土地的剩余使用期限为 27.96 年。

建筑物权益状况

估价对象房屋所有权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，产别为股份产，房屋的设计用途为综合类，本次评估建筑面积共计为 23,514.30 平方米。

他项权利状况

根据委托人提供的《不动产登记证明》【京（2021）海不动产证明第 0025974 号】，产权人提供的《项目情况说明》、《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》及介绍，截止价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为南京银行股份有限公司北京分行。除此之外，估价对象于价值时点不存在任何对外销售、欠付的工程进度款及其他税费。

占用状况

根据现场勘查及产权人介绍，估价对象于价值时点部分出租，部分自用。

3.4.5 实物状况

土地状况

估价对象所在地块呈近似规则四边形，地势平坦。估价对象所占用地块东、南邻科春社区、西临中关村大街、北邻北京市中关村电话局。估价对象所在地块红线外基础设施已达到红线外“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力。

建筑物状况

估价对象所在项目名为「中关村科贸中心」，建成于 2005 年，钢混结构，总层数为 26 层，其中地上 22 层。地下 4 层。本次评估估价对象建筑面积合计 23,514.30 平方米，为其中地上 3 层 301、302，4 层 401、402、403、404、405、406，5 层 501、502、503、504、505、506 共计 4,096.83 平方米办公及办公配套库房，以及地下部分 5,510.71 平方米库房及 13,906.76 平方米车位（车位数量 313 个），具体建筑面积详见下表。

序号	房号	楼层	建筑面积	房屋设计用途	现状用途	备注
1	301	3	603.75	综合	办公配套库房	/
2	302	3	230.07	综合	办公	/
3	401	4	168.58	综合	办公配套库房	/
4	402	4	676.87	综合	办公配套库房	/
5	403	4	312.14	综合	办公	/
6	404	4	119.27	综合	办公	/
7	405	4	202.41	综合	办公	/
8	406	4	142.52	综合	办公	/
9	501	5	170.37	综合	办公配套库房	/
10	502	5	681.04	综合	办公配套库房	/
11	503	5	314.71	综合	办公	/
12	504	5	121.69	综合	办公	/
13	505	5	204.07	综合	办公	/
14	506	5	149.34	综合	办公	/
15	/	-2	8,552.31	综合	车位	192 个车位
16	/	-2	3,191.17	综合	库房	/
17	/	-3	5,354.45	综合	车位	121 个车位
18	/	-3	1,734.90	综合	库房	/
19	/	-4	584.64	综合	库房	/
合计	/	/	23,514.30	/	/	/

装饰装修情况

根据我们实地查勘所见，估价对象目前内、外部装修情况如下：

外部装修：玻璃幕墙

内部装修：

地上办公用房：地面为瓷砖、仿木地板；墙面为涂料；顶棚为格栅、石膏板

地上办公配套库房：地面为水泥、瓷砖；墙面为涂料；顶棚为涂料

地下车库：地面为金刚砂耐磨地坪；墙面为涂料；无吊顶

地下库房：地面为水泥；墙面为涂料；顶棚为涂料

配套设施情况：

估价对象配有电梯、监控、中央空调系统、火灾报警系统，消防喷淋系统，日常使用和维护状况良好。

根据产权人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点 2023 年 07 月 10 日主体结构完好，外观基本无破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.5 价值时点

价值时点为 2023 年 07 月 10 日，实地查勘日期为 2023 年 07 月 10 日，价值时点与实地查勘日期一致。

3.6 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为抵押价值。

抵押价值，即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。

假定未设立法定优先受偿权下的价值，是指估价对象在假定未设立法定优先受偿权的前提下经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

法定优先受偿款，是指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费用和税金。

价值内涵

本次估价的抵押价值，是在价值时点 2023 年 07 月 10 日，土地用途为综合、配套（地下）、地下车库，基础设施条件为红线外“七通”（道路、供水、排水、电力、燃气、电信、热力），土地剩余使用年限为 27.96 年，土地性质为出让的国有建设用地使用权，建筑物设计用途为综合，总建筑面积为 23,514.30 平方米，分摊土地面积为 2,636.06 平方米，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的抵押价值。

3.7 估价原则

独立、客观、公正原则

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

合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。

估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《中华人民共和国民法典》和《城市房地产管理法》，估价对象符合设定抵押的法律规定。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权人带来不同的收益，且房地产权人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

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性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

谨慎原则

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估抵押价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

3.8 估价依据

国家和地方的有关法律、法规

《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，2020 年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021 年 1 月 1 日施行）

《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）

《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修正）

《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修正）

《城市房地产抵押管理办法》（2001 年 08 月 15 日建设部令第 98 号）

估价标准

《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》（2006 年 01 月 13 日建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布）

估价委托人或产权人提供的有关资料

《国有土地使用证》【京海国用（2003 出）第 2166 号】复印件

《房屋所有权证》【京房权证海股字第 0004603 号】复印件

《不动产登记证明》【京（2021）海不动证明第 0025974 号】复印件

《不动产抵押土地分摊面积计算》【编号：20004】复印件

《房屋面积测算技术报告书》【测绘目的：产权登记测绘（变更）】复印件

《项目情况说明》原件

《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》原件

产权人《营业执照》复印件

估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

估价人员实地查勘、摄影和记录。

北京市房地产市场信息。

3.9 估价方法

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权人提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑估价对象所处区域、物业性质、特点及影响其价值的各类因素，本次估价采用比较法和收益法评估估价对象地上办公及办公配套库房价值，采用比较法评估估价对象地下车位及地下库房价值。

具体分析如下：

估价对象土地用途为综合、配套（地下），地下车库，房屋设计用途为综合类，地上现状用途为办公及办公配套库房，地下现状用途为车位及库房，估价对象所在同一供求范

围内，类似用途房地产的出售（转售）交易较为活跃，交易实例较易获取，因此首先选用比较法；同时估价对象地上办公、办公配套库房及地下车位具有明显的收益性，可获取租赁实例，但地下车位及库房市场租赁水平无法反映其真实市场价值水平，因此地上办公、办公配套库房采用收益法，地下车位及库房未采用收益法。同时估价对象已建成且无明确更新改造规划，所以不适宜采用假设开发法；而且估价对象为已建成成熟物业，根据估价惯例，一般也不采用成本法。因此，本次估价对象采用比较法和收益法进行估价。

(1) 比较法

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

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

比较法的公式：比较单价=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 收益法

收益法的定义：预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或折现率，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

收益法的思路：搜集有关收入和费用的资料→确定未来收益期限→求取未来净收益→选取适当的报酬率或折现率→选用适宜的收益法公式求出收益价值。

收益法的公式： $P=A/(r-g) \times [1-(1+g)^n / (1+r)^n]$

其中：P-收益价格

A-净收益

r-报酬率

g-年净租金增长率

n-收益年限

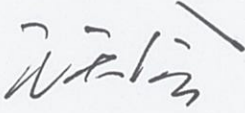
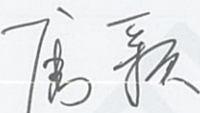
3.10 估价结果

北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」部分综合、地下车位、地下库房房地产，总建筑面积为 23,514.30 平方米，分摊土地面积为 2,636.06 平方米，于价值时点 2023 年 07 月 10 日在满足估价假设和限制条件下，其假定未设立法定优先受偿权下的价值为人民币 280,100,000 元（人民币贰亿捌仟零壹拾万元整），折合楼面单价为人民币 11,912 元/平方米，抵押价值为人民币 280,100,000 元（人民币贰亿捌仟零壹拾万元整），抵押净值为人民币 251,000,000 元（人民币贰亿伍仟壹佰万元整）。

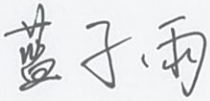
中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王天会	1420000047		2023年09月15日
唐颖	1120120062		2023年09月15日

3.12 协助估价人员

姓名	签名	签名日期
蓝子雨		2023年09月15日

3.13 实地查勘期

二〇二三年七月十日

3.14 估价作业日期

二〇二三年七月十日至二〇二三年九月十五日

3.15 变现能力分析

房地产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，将抵押房地产转换为现金的可能性。

通用性

估价对象土地用途为综合、配套（地下）、地下车库，房屋设计用途为综合，现状用途为办公、办公配套库房，地下车位，地下库房；从设计用途和现状用途来看，估价对象较为常见，其通用性较好。

独立使用性

根据现场查勘，估价对象与周围物业有明显界限，可独立使用，故估价对象独立使用性较好。

可分割转让性

估价对象已取得《房屋所有权证》，并办理分套测绘，可进行分割转让。

区位

估价对象位于北京市海淀区中关村区域，该区域办公聚集度较高，区域位置好。

开发程度

估价对象为已开发完工物业，不存在完工风险。

价值体量

估价对象整体价值量较大。

变现价格

假定在价值时点处置估价对象时，因存在短期内强制处分、物业现状及产权状况等因素，潜在购买群体受到时间限制及心理状态因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，预计与估价的抵押价值的差异程度大约在 40%-60%。

变现时间

处置估价对象时，其变现的时间长短与处置方式、营销策略以及物业类型、所在地经济发展状况、房地产政策等因素有关。本次估价对象为综合、地下车位、地下库房地产业，整体价值量较大，根据价值时点该区域内类似物业房地产市场情况，预计的变现时间大约为 8-12 个月以上。

变现费用

处置估价对象时，变现费用与其变现的时间长短、产权状况、税金的种类、处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，变现时间较短，产权无瑕疵，物业无纠纷，仅需支付处置佣金、增值税及附加及部分手续费等，变现费用较小。反之，变现费用较大。本次估价对象产权清晰，在现状下如采取拍卖快速变现方式处置，则变现费用不会很高。

变现后的清偿顺序

抵押房地产如在价值时点进行拍卖时，变现后所得价款除了法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额外，一般应按下列顺序进行清偿：

- (1)支付估价对象处置费用(含拍卖公告费和拍卖佣金)；
- (2)扣缴估价对象处置时应缴税费(缴纳增值税及附加、土地增值税等)；
- (3)扣缴估价对象设定抵押之前存在的欠税税款及税款滞纳金；
- (4)偿还抵押债权本息及违约金、赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害(工时费、诉讼费等)；
- (5)剩余金额最后归属抵押人。

变现能力分析

估价对象位于北京市海淀区中关村区域，该区域公共配套设施、市政基础设施完善，道路通达性好，公交便捷度高；估价对象通用性较好，独立使用性较好，已办理分套测绘后，可进行分割转让，但估价对象总体价值较大，故市场变现能力一般。

3.16 风险提示

估价报告使用者应知晓，估价对象状况和房地产市场状况因时间变化会产生变化，并会对房地产抵押价值可能产生影响。

估价报告使用者应合理使用评估价值。关注处置抵押房地产时快速变现费用变化对估价对象抵押价值的影响；关注估价报告出具之后至抵押登记期间是否会出现法定优先受偿权利；并对抵押贷款后估价对象的经营状况和还款状况予以必要的关注。

估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 实物状况分析

土地实物状况分析

估价对象所在地块呈近似规则四边形，地势平坦。

估价对象所占用地块东、南邻科春社区、西临中关村大街、北邻北京市中关村电话局。

估价对象所在地块红线外基础设施已达到红线外“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力。

建筑物实物状况分析

估价对象所在项目名为「中关村科贸中心」，建成于 2005 年，钢混结构，总层数为 26 层，其中地上 22 层。地下 4 层。本次评估估价对象建筑面积合计 23,514.30 平方米，为其中地上 3 层 301、302，4 层 401、402、403、404、405、406，5 层 501、502、503、504、505、506 共计 4,096.83 平方米办公及办公配套库房，以及地下部分 5,510.71 平方米库房及 13,906.76 平方米车位（车位数量 313 个），具体建筑面积详见下表。

序号	房号	楼层	建筑面积	房屋设计用途	现状用途	备注
1	301	3	603.75	综合	办公配套库房	/
2	302	3	230.07	综合	办公	/
3	401	4	168.58	综合	办公配套库房	/
4	402	4	676.87	综合	办公配套库房	/
5	403	4	312.14	综合	办公	/
6	404	4	119.27	综合	办公	/
7	405	4	202.41	综合	办公	/
8	406	4	142.52	综合	办公	/
9	501	5	170.37	综合	办公配套库房	/
10	502	5	681.04	综合	办公配套库房	/
11	503	5	314.71	综合	办公	/
12	504	5	121.69	综合	办公	/
13	505	5	204.07	综合	办公	/
14	506	5	149.34	综合	办公	/
15	/	-2	8,552.31	综合	车位	192 个车位
16	/	-2	3,191.17	综合	库房	/
17	/	-3	5,354.45	综合	车位	121 个车位
18	/	-3	1,734.90	综合	库房	/
19	/	-4	584.64	综合	库房	/
合计	/	/	23,514.30	/	/	/

装饰装修情况及配套设施状况详见结果报告 3.4.5 实物状况

根据产权人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点 2023 年 07 月 10 日主体结构完好，外观无破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.2 权益状况分析

同结果报告 3.4.4 权益状况。

根据委托方介绍及提供的相关资料显示，截至价值时点，估价对象不存在对外销售情况，不存在查封等限制情况，权属状况清晰完整；其他权益情况如下：

土地权益状况

估价对象土地的性质为出让国有建设用地使用权，使用权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，土地用途为综合、配套（地下）、地下车库。估价对象分摊土地面积为 2,636.06 平方米，土地使用权终止日期为配套（地下）2041 年 06 月 26 日，综合、地下车库 2051 年 06 月 26 日。至价值时点 2023 年 07 月 10 日，估价对象土地的剩余使用期限为 27.96 年。

建筑物权益状况

估价对象房屋所有权人为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，产别为股份产，房屋的设计用途为综合类，本次评估建筑面积共计为 23,514.30 平方米。

他项权利状况

根据委托人提供的《不动产登记证明》【京（2021）海不动产证明第 0025974 号】，产权人提供的《项目情况说明》、《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》及介绍，截止价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为南京银行股份有限公司北京分行。除此之外，估价对象于价值时点不存在任何对外销售、欠付的工程进度款及其他税费。

占用状况

根据现场勘查及产权人介绍，估价对象于价值时点部分出租，部分自用。

4.1.3 区位状况分析

估价对象位于海淀区中关村区域，项目周边有众多办公项目，如海龙大厦、中关村 e 世界、鼎好大厦、中关村大厦等，办公集聚度较高。

估价对象周边办公氛围较浓郁，公共服务配套设施完善，自然及人文环境良好。该区域内教育配套有中国科学院幼儿园第三幼儿园、人大附中实验小学、北京市中关村中学、北京大学附属中学等；医疗配套有北京市海淀区医院、中关村医院以及各类社区卫生站等；休闲娱乐场所有中关村广场公园、知春公园、双榆树公园等；金融机构有兴业银行、宁波银行、光大银行、中国银行等众多银行；区域内餐饮品种丰富，设有众多中西式餐馆。

估价对象位于地铁 4 号线/大兴线中关村站 C 口出口方向，所在区域有北四环西路、中关村大街等多条城市交通干道，周边分布有 384 路、392 路、549 路、579 路、601 路、608 路、专 139 路、夜 8 路、快速直达专线 26 路、快速直达专线 37 路等公交线路，距离北京首都国际机场 35 公里左右，距北京西站火车站 15 公里左右，交通便捷度高。

4.2 市场背景描述与分析

4.2.1 北京市经济运行状况

■ 北京市综合经济发展

根据地区生产总值统一核算结果，2023 年上半年北京市全市实现地区生产总值 20,621.3 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%，增速高于一季度 2.4 个百分点。分产业看，第一产业实现增加值 41.3 亿元，下降 4.6%；第二产业实现增加值 2,866.4 亿元，下降 0.3%；第三产业实现增加值 17,713.6 亿元，增长 6.6%。

■ 休闲农业和乡村旅游持续复苏，粮食、蔬菜生产保持稳定

2023 年上半年，全市休闲农业和乡村旅游接待游客 1,018.5 万人次，同比增长 55.5%，实现收入 17.4 亿元，增长 30.6%。全市实现农林牧渔业总产值 97.8 亿元，按可比价格计算，同比下降 4.4%。其中，实现农业（种植业）产值 44.9 亿元，增长 10.6%，夏粮和蔬菜产量分别增长 4 成和 7.8%；随着百万亩造林工程任务结束，实现林业产值 29 亿元，下降 15.3%。

■ 工业生产继续恢复，汽车、装备、电力行业增长较快

2023 年上半年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比下降 1%，降幅比一季度收窄 6.4 个百分点（剔除新冠疫苗生产因素增长 4.6%，提高 2.8 个百分点），其中 6 月当月增长 3.3%，连续 3 个月保持增长。重点行业中，汽车制造业增长 16.1%，电力、热力生产和供应业增长 10.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业下降 6.2%，医药制造业下降 33%（剔除新冠疫苗生产因素，下降 5.4%），五大装备制造业增长 15.3%。高端或新兴领域产品中，液晶显示模组、工业仪表、医疗仪器设备及器械产量分别增长 50.6%、41.7%和 22.5%。

■ 服务业总体向好，优势行业、接触性服务业共同带动

2023 年上半年，全市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长 6.6%，比一季度提高 2 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 4,446.4 亿元，增长 14.1%；金融业实现增加值 4,119.9 亿元，增长 6.5%；交通运输、仓储和邮政业实现增加值 512.3 亿元，增长 14.3%；文化、体育和娱乐业实现增加值 364.3 亿元，增长 4.3%；住宿和餐饮业实现增加值 212.2 亿元，增长 22.5%。

■ 固定资产投资增长加快，重点行业投资快速增长

2023 年上半年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 13.6%，比一季度提高 4 个百分点。分领域看，基础设施投资增长 7%，制造业投资增长 4.1%，房地产开发投资增长 9.8%。分产业看，第一产业投资下降 61%，第二产业投资增长 2.1%，第三产业投资增长

15.5%。其中，科学研究和技术服务业，信息传输、软件和信息技术服务业分别增长 74.5%和 73.5%。

2023 年上半年，全市房屋施工面积 11,863.7 万平方米，同比下降 3.5%，其中住宅施工面积 5,859.2 万平方米，下降 3.5%。全市商品房销售面积 522.9 万平方米，同比增长 17.2%，其中住宅销售面积 378.6 万平方米，增长 14.8%。

■ 市场消费进一步回暖，升级类、出行类商品保持较快增势

2023 年上半年，全市市场总消费额同比增长 9.4%，比一季度提高 6.6 个百分点。其中，服务性消费额增长 13.4%；实现社会消费品零售总额 7,005.4 亿元，增长 4.5%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售 6,348.7 亿元，增长 1.9%，餐饮收入 656.7 亿元，增长 37.3%。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、化妆品类商品零售额分别增长 42.2%、21%和 18%，汽车类商品零售额增长 20.2%，其中新能源汽车增长 57.4%。

■ 居民消费价格平稳运行，工业生产者出厂价格同比下降

2023 年上半年，全市居民消费价格同比上涨 0.7%。其中，消费品价格上涨 0.5%，服务价格上涨 1%。八大类商品和服务项目中，其他用品及服务类价格上涨 3.4%，食品烟酒类价格上涨 1.8%，生活用品及服务类价格上涨 1.5%，教育文化娱乐类价格上涨 1.1%，居住类价格上涨 0.6%，衣着类价格上涨 0.5%，医疗保健类价格上涨 0.3%，交通通信类价格下降 1.8%。6 月份，居民消费价格同比上涨 0.1%，环比下降 0.2%。

2023 年上半年，全市工业生产者出厂价格同比下降 1%，购进价格同比下降 1.1%。6 月份，工业生产者出厂价格同比下降 1.8%，环比下降 0.9%；购进价格同比下降 3.4%，环比下降 0.7%。

■ 就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

2023 年上半年，全市城镇调查失业率均值为 4.7%；6 月份，全市城镇调查失业率为 4.6%，环比回落 0.2 个百分点。

2023 年上半年，全市居民人均可支配收入 41,358 元，同比增长 5%，比一季度提高 1.4 个百分点。其中，工资性收入增长 7%，经营净收入增长 6.5%，转移净收入增长 2.8%，财产净收入下降 0.3%。城镇居民人均可支配收入 44,749 元，同比增长 4.8%，农村居民人均可支配收入 19,534 元，同比增长 7.5%。

2023 年上半年，全市居民人均消费支出 22,861 元，同比增长 8.7%，比一季度提高 2.4 个百分点。其中，城镇居民人均消费支出 24,391 元，增长 8.6%，农村居民人均消费支出 13,014 元，增长 9.8%。

总的来看，上半年全市经济持续回升向好，发展质量进一步提高。但也要看到，世界政治经济形势错综复杂，我国经济持续恢复发展的基础还不稳固。下阶段，全市要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，坚持“五子”联动服务和融入新发展格局，着力发挥政策效力，激发市场活力，巩固经济恢复基础，努力实现经济运行持续整体好转，推动高质量发展取得新突破。

4.2.2 北京市房地产市场分析

北京市房地产市场建设情况

2023 年上半年，全市房地产开发企业房屋新开工面积为 604 万平方米，同比下降 24.8%。其中，住宅新开工面积为 325.8 万平方米，下降 21.6%；办公楼为 32.6 万平方米，增长 16.3%；商业营业用房为 28.5 万平方米，下降 38.4%。

2023 年上半年全市房屋竣工面积 483.9 万平方米，同比增长 13.2%。其中，住宅竣工面积为 244 万平方米，增长 14%；办公楼为 60.1 万平方米，下降 40.8%；商业营业用房为 20 万平方米，下降 17.3%。

北京市房地产市场销售情况

2023 年上半年，全市新建商品房销售面积为 522.9 万平方米，同比增长 17.2%。其中，住宅销售面积为 378.6 万平方米，增长 14.8%；办公楼为 33 万平方米，增长 11.4%；商业营业用房为 30.3 万平方米，增长 41%。

北京市房地产开发企业项目资金到位情况

2023 年上半年，全市房地产开发企业到位资金为 2,716.2 亿元，同比增长 17.9%。其中，定金及预收款为 1,485.1 亿元，增长 28.4%；国内贷款为 428.9 亿元，下降 2.3%；自筹资金为 320.5 亿元，下降 11.3%。

4.2.3 北京市办公房地产运行情况

北京市写字楼主要分布在中央商务区（CBD）、东二环、金融街、燕莎、中关村五个核心商圈和亚奥、望京-酒仙桥、亦庄、丽泽和通州运河商务区等五个新兴商圈。截至 2023 年第二季度，北京全市写字楼总存量为 2,770.1 万平方米，其中，超甲级写字楼存量为 149.5 万平方米，约占总存量的 6.4%；甲级写字楼存量为 1,167.1 万平方米，约占总存量的 50.2%；乙级写字楼存量为 1,009.5 万平方米，约占总存量的 43.4%，分布详见下图：

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

北京市甲级（含顶级）写字楼主要分布



资料来源：戴德梁行

各商圈甲级写字楼存量分布（截至 2023 年第二季度）

商务区	区域	甲级存量 (万平方米)
核心商圈	中央商务区	329.7
	燕莎	107.3
	东二环	145.3
	金融街	165.6
	中关村	118.4
	小计	866.3
新兴商圈	亚奥	102.7
	望京-酒仙桥	92.2
	丽泽	111.7
	亦庄	61.5
	通州运河商务区	40.0
	其他	42.2
	小计	450.3
合计		1,316.6

数据来源：戴德梁行

2023 年二季度，北京写字楼市场迎来京印国际中心、K11、来广营保利广场等三个项目的入市，项目均为城市更新项目，为市场带来约 16.6 万平米新增供应，为企业提供了更多的租赁选择。

本季度，整体市场表现低迷，虽然问询量明显增加，但企业在成本控制及性价比的考量上也更为谨慎，市场成交活跃度较低，整体市场仍面临下行压力。本季度，全市及和五大核心商圈甲级写字楼租金分别环比微降 0.4%和 0.6%至每月每平方米人民币 316.2 元和 368.3 元，整体市场平均租金持续承压下行。与此同时，市场空置率环比微升 0.1 个百分点至 16.9%，季度净吸纳量录得-12,268 平方米。本季度丽泽及通州商圈表现较好，空置率分别下降 3.8 和 1 个百分点，平均租金也有一定程度的涨幅。

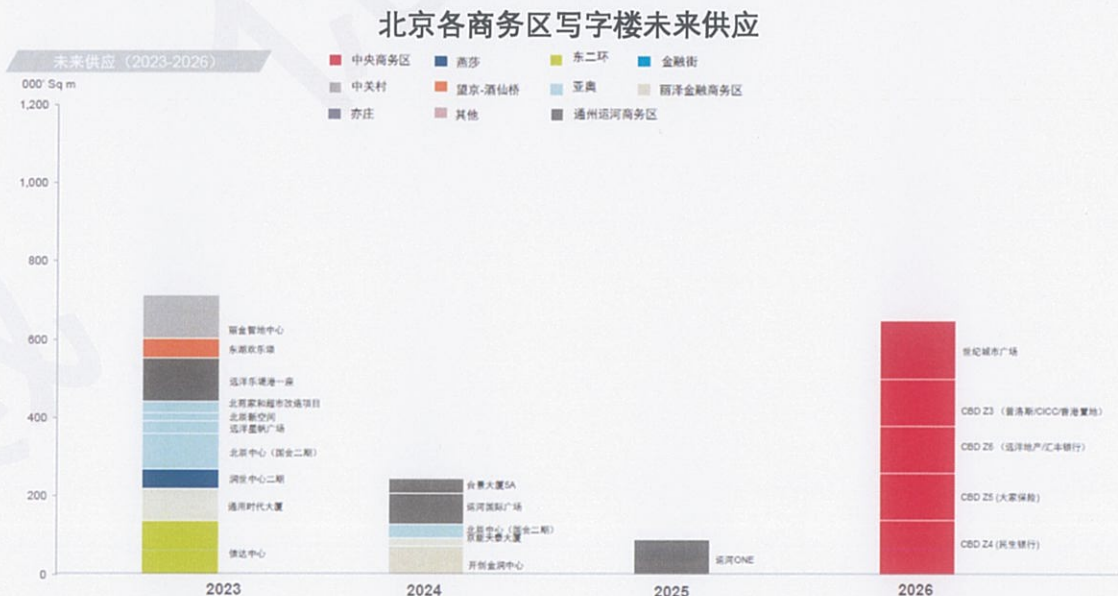
高科技及金融业成交相对活跃，专业服务业以小面积成交为主

成交租赁方面，截止 2023 年二季度，金融业、高科技行业无论在成交面积还是成交数量上都位居前两位，两者占到市场总成交面积的 60%以上。

其中，金融业中的保险、证券及投资基金类企业表现活跃，拉动其成交面积超过高科技行业在今年前两个季度位居第一位。而专业服务业多以小面积成交为主，成交面积位居媒体与文化业之后，排在第四位。

未来供应

截至 2026 年，北京写字楼市场预计将有 156.7 万平方米的优质办公空间投放市场，其中 2023 年还将有约 58.3 万平方米的新增供应计划入市，且项目多为城市更新项目，主要集中在亚奥商圈。疫情过后，由于整体经济环境转弱，企业将更多的精力放在梳理内部遗留问题及如何盈利上，因此对于即将到期的写字楼多选择续租以节省成本，短期内写字楼租赁市场仍处于较为缓慢的恢复期；从租赁需求端看，出于同一原因，带装修的办公面积越来越受到租户的欢迎，业主也在积极调整策略迎合市场需求以获得更多客户。



资料来源：戴德梁行

4.2.4 区域房地产市场分析

根据估价人员市场调研，估价对象所在周边区域或可替代区域内的办公、车位物业根据所在区位、楼层、交房状态不同呈现一定价格差异，目前周边同类办公房地产售价水平在 30,000-45,000 元/㎡ 之间，租金水平为 170-200 元/月/平方米；车位售价水平在 280,000-350,000 元/个，估价对象周边或可替代区域办公物业租售水平具体如下表所示：

估价对象所在区域或可替代区域部分项目租售价格一览表

房地产名称	位置	用途	楼层	售价 (元/平方米; 元/个)	租金 (元/月/建筑 平方米)	备注
中关村 e 世界	海淀区中关村大街 11 号	办公	中区	34,300	/	市场调研
银科大厦	海淀区海淀大街 38 号	办公	中区	39,200	/	市场调研
1+1大厦	海淀区彩和坊路 10 号	办公	高区	42,147	/	市场调研
中关村 e 世界	海淀区中关村大街 11 号	办公	中区	/	179	市场调研
银科大厦	海淀区海淀大街 38 号	办公	高区	/	193	市场调研
1+1大厦	海淀区彩和坊路 10 号	办公	中区	/	197	市场调研
时代之光名苑	海淀区西直门北大街 45 号	车位	/	343,000	/	市场调研
世华龙樾一期	海淀区西小口地铁站东北	车位	/	313,600	/	市场调研
当代城市家园	海淀区安宁庄西路 9 号	车位	/	294,000	/	市场调研

4.3 估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。最高最佳利用原则是房地产估价所必须遵循的原则之一。

遵循最高最佳利用原则，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。当估价对象已做了某种利用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出“维持现状、改变用途、更新改造、重新开发”的判断和选择。

估价对象是否最高最佳利用，必须同时满足以下 4 个条件：

法律上是否允许。估价对象土地用途为综合、配套（地下）、地下车库，房屋设计用途为综合，现状用途为办公、办公配套库房、地下车位、地下库房；估价对象邻近周边的规划发展与估价对象房屋的设计用途综合协调一致，区域土地利用方向一致。因此，估价对象用于办公用途在“法律上是允许的”。

技术上是否可能。估价对象现状用作办公、办公配套库房、地下车位、地下库房地产业，目前的建筑材料性能、施工技术手段、建设规划设计完全能够满足建筑施工上的要求。因此，估价对象在“技术上是可能的”。

经济上是否可行。估价对象用作办公、办公配套库房、地下车位、地下库房房地产，具有不可移动、寿命长久、供给有限的特点，随着时间的推移，保值、增值能力较强，并且能够抵御通货膨胀等带来的不利影响，无论未来出租还是自用均具有明显的（或潜在的）收益能力。因此，估价对象在“经济上也是可行的”。

是否最佳利用方式。估价对象如用于“改变用途”为前提使用时，于周边规划发展不符，不符合“合法原则”；如用于“更新改造”为前提使用时，于估价对象尚未竣工“并不经济”且没有必要；如用于“重新开发”为前提使用时，既不符合“抵押目的”也不符合“合法原则”。因此，估价对象适合于选择“维持现状继续使用”的利用方式。

综上所述，估价对象用作办公、办公配套库房、地下车位、地下库房房地产，符合最高最佳利用原则，并且“维持现状继续使用”的利用方式最为有利，能使估价对象的价值最大化。

4.4 估价方法适用性分析和选用

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权人提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑估价对象所处区域、物业性质、特点及影响其价值的各类因素，本次估价采用比较法和收益法评估估价对象地上办公及办公配套库房价值，采用比较法评估估价对象地下车库及地下库房价值。

具体分析如下：

估价对象土地用途为综合、配套（地下），地下车库，房屋设计用途为综合类，地上现状用途为办公及办公配套库房，地下现状用途为车位及库房，估价对象所在同一供求范围内，类似用途房地产的出售（转售）交易较为活跃，交易实例较易获取，因此首先选用比较法；同时估价对象地上办公、办公配套库房及地下车位具有明显的收益性，可获取租赁实例，但地下车位及库房市场租赁水平无法反映其真实市场价值水平，因此地上办公、办公配套库房采用收益法，地下车位及库房未采用收益法。同时估价对象已建成且无明确更新改造规划，所以不适宜采用假设开发法；而且估价对象为已建成成熟物业，根据估价惯例，一般也不采用成本法。因此，本次估价对象采用比较法和收益法进行估价。

（1）比较法

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

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

(2) 收益法

收益法的定义：预测估价对象开发完成后的未来收益，然后利用合适的报酬率或折现率，将未来收益转换为价值来求取估价对象开发完成后价值的方法。

收益法的思路：搜集有关收入和费用的资料→确定未来收益期限→求取未来净收益→选取适当的报酬率或折现率→选用适宜的收益法公式求出收益价值。

收益法的公式： $P=A/(r-g) \times [1-(1+g)^n / (1+r)^n]$

其中：P-收益价格

A-净收益

r-报酬率

g-年净租金增长率

n-收益年限

4.5 估价测算过程

4.5.1 估价测算过程之比较法

地上办公及办公配套库房

通过调查估价对象所在区域周边的近期成交情况，选择与估价对象相近的交易案例，进行综合比较调整后，确定估价对象的市场价格。以估价对象 3 层 302 现状办公房地产为基准，求取其他物业的价值。

选取可比实例

首先，估价人员收集了多个与估价对象相类似的房地产交易案例，并按照“用途相同、区位相近、档次相当”的选取原则，从中选取了 3 个具备价格可比基础的估价案例，见下表。

案例选取表

修正因素	可比实例1	可比实例2	可比实例3
项目名称	中关村e世界	银科大厦	1+1大厦
位置	海淀区中关村大街11号	海淀区海淀大街38号	海淀区彩和坊路10号
建筑面积（平方米）	250.00	350.00	266.00
建成年份（年）	2006	2003	2005
交易情况	正常	正常	正常
楼层	中区	中区	高区
交易时间	2023年07月	2023年07月	2023年07月
交易价格 (元/平方米)	34,300	39,200	42,147
案例来源	市场调研	市场调研	市场调研

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

可比实例位置图



建立比较因素说明表

然后，估价人员通过对估价对象及可比实例各自特点的分析，针对性的选取了符合其各自特点的房地产状况的比较因素，建立了比较因素说明表，见下表。

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
 部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

比较因素条件说明表

因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
项目名称		中关村科贸中心	中关村 e 世界	银科大厦	1+1 大厦	
案例来源		—	市场调研	市场调研	市场调研	
建筑面积 (㎡)		230.07	250.00	350.00	266.00	
临路状况		临次干路	临次干路	临支路	临支路	
层高 (米)		4.50	3.00	3.00	3.00	
竣工年限 (年)		2005	2006	2003	2005	
土地剩余年限 (年)		27.96	25-30 年	25-30 年	25-30 年	
市场状况		2023 年 07 月 10 日	2023 年 07 月	2023 年 07 月	2023 年 07 月	
交易价格 (元/平方米)		-	34,300	39,200	42,147	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
房 地 产 状 况	区 位 状 况	办公集聚度	较高	较高	较高	较高
		区域功能特点	商务写字楼聚集区	商务写字楼聚集区	商务写字楼聚集区	商务写字楼聚集区
		交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
		基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
		自然及人文环境	良	良	良	良
		公共服务设施状况	完善	完善	完善	完善
	实 体 状 况	楼层	低区	中区	中区	高区
		临路状况	好	好	较好	较好
		建筑面积	较小	较小	较小	较小
		物业管理水平	一般	较好	较好	较好
		停车位配比度	较高	较高	较高	较高
		公共空间舒适度	较好	较好	较好	较好
		配套设施设备	较高	较高	较高	较高
		内部装修	简装	简装	普装	普装
		层高	高	适中	适中	适中
	权 益 状 况	成新及保养	较好	较好	较好	较好
		使用率	低	适中	适中	适中
		产权集中度	产权分散	产权分散	产权分散	产权分散
		土地剩余年限	适中	适中	适中	适中
租约限制程度		较短	较短	较短	较短	
规划限制条件 (如容积率)		有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	

建立比较因素调整和修正系数表

接着，估价人员对区位状况、实体状况、权益状况、交易情况、交易时间等比较因素分别予以了调整和修正，建立了比较因素调整和修正系数表，比较因素的调整和修正过程如下：

◆ 区位状况调整

估价人员根据估价对象及可比实例的用途均为办公房地产的特点，针对性的选取了符合办公用途特点的区位状况因子。区位状况各因子的指标设置及调整说明，见下表。

区位状况因子的指标设置及调整说明

区位状况因子	指标设置	调整说明
办公集聚度	分为高、较高、一般、较低、低共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.03
区域功能特点	分为金融、高端服务业聚集区、商务写字楼聚集区、大型综合零售商业聚集区、一般性商业、服务业聚集区共4个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.03
交通便捷度	分为便捷、较便捷、一般、较差、差共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.02
基础设施完善度	分为完善、较完善、一般、较差、差共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.02
自然及人文环境	分为优、良、一般、较差、差共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.02
公共服务设施状况	分为完善、较完善、一般、较差、差共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.02
楼层	分为整栋、高区、中区、低区共4个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.02
临路状况	分为好、较好、一般、较差、差共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.02

◆ 实物状况调整

估价人员根据估价对象及可比实例的用途均为办公的特点，针对性的选取了符合办公用途特点的实物状况因子。实物状况各因子的指标设置及调整说明，见下表。

实物状况因子的指标设置及调整说明

实物状况因子	指标设置	调整说明
建筑面积	分为大、较大、适中、较小、小共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.02
物业管理水平	分为好、较好、一般、较差、差共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.02
停车位配比度	分为高、较高、一般、较低、低共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.02
公共空间舒适度	分为好、较好、一般、较差、差共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.02
配套设施设备	分为高、较高、一般、较低、低共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.02
内部装修	分为豪装、精装、普装、简装、毛坯共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级 ± 0.04

实物状况因子	指标设置	调整说明
层高	分为高、较高、适中、较低、低共 5 个等级	以估价对象为 1.00，每相差一个等级 ± 0.02
成新及保养	分为好、较好、一般、较差、差共 5 个等级	以估价对象为 1.00，每相差一个等级 ± 0.02
使用率	分为高、较高、一般、较低、低共 5 个等级	以估价对象为 1.00，每相差一个等级 ± 0.02

◆权益状况调整

估价人员根据估价对象及可比实例特点，针对性的选取权益状况因子。权益状况各因子的指标设置及调整说明，见下表。

权益状况因子的指标设置及调整说明

实物状况因子	指标设置	调整说明
产权集中度	分为产权单一、产权相对集中、产权分散共 3 个等级	以估价对象为 1.00，每相差一个等级 ± 0.02
土地剩余年限	分为长、较长、适中、较短、短共 5 个等级	以估价对象为 1.00，每相差一个等级 ± 0.02
租约限制程度	分为有长、较长、适中、较短、无限制共 5 个等级	以估价对象为 1.00，每相差一个等级 ± 0.02
规划限制条件 (如容积率)	分为有一定限制、无限制共 2 个等级	以估价对象为 1.00，每相差一个等级 ± 0.02

◆交易情况修正

各可比实例均为正常交易，估价对象交易情况指数设为 1，则各可比实例的交易情况指数均为 1.00。

◆交易时间调整

估价对象的价值时点为 2023 年 07 月 10 日，可比实例 1、2、3 交易时间均为 2023 年 07 月，交易时间接近，故估价对象交易时间指数设为 1，则可比实例交易时间指数分别为 1.00、1.00、1.00。

可比因素修正

估价人员将上述各指数汇总，建立比较因素调整和修正系数表，见下表。

比较因素修正系数表

因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格 (元/平方米)		-	34,300	39,200	42,147
市场状况		1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00
房地产状况	区位状况	办公集聚度	1.00	1.00	1.00
		区域功能特点	1.00	1.00	1.00
		交通便捷度	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	0.98	0.98
	临路状况	1.00	1.00	1.02	
	实体状况	建筑面积	1.00	1.00	1.00
		物业管理水平	1.00	0.98	0.98
		停车位配比度	1.00	1.00	1.00
		公共空间舒适度	1.00	1.00	1.00
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00
		内部装修	1.00	1.00	0.96
		层高	1.00	1.04	1.04
		成新及保养	1.00	1.00	1.00
	使用率	1.00	0.96	0.96	
	权益状况	产权集中度	1.00	1.00	1.00
		土地剩余年限	1.00	1.00	1.00
租约限制程度		1.00	1.00	1.00	
规划限制条件 (如容积率)		1.00	1.00	1.00	
修正因素合计		-	0.9589	0.9389	0.9198

求取比较价值

最后，估价人员根据比较法公式【比较单价=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数】测算出估价对象办公房地产各可比实例经各项调整后的比较单价如下：

可比实例1	可比实例2	可比实例3
32,890	36,805	38,767

修正后各可比实例比较价格较为接近，故取各可比实例单位比较价值的简单算术平均数 $(32,890+36,805+38,767) \div 3=36,154$ 元/平方米，作为估价对象 3 层 302 现状办公房地产的单位比较价值。

本次评估以估价对象 3 层 302 办公房地产为基准，对 3 层 301、4 层 401、402、403、404、405、406、5 层 501、502、503、504、505、506 号办公及办公配套库房房地产进行建筑面积、内部装修、内部格局等因素修正。具体情况如下：

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

估价对象房号	建筑面积 (㎡)	现状用途	建筑面积修正系数	内部装修修正系数	内部格局修正系数	单价 (元/㎡)	总价 (元)
301	603.75	办公配套库房	0.98	0.96	0.90	30,612	18,480,000
302	230.07	办公	1.00	1.00	1.00	36,154	8,320,000
401	168.58	办公配套库房	1.00	0.96	0.90	31,237	5,270,000
402	676.87	办公配套库房	0.98	0.96	0.90	30,612	20,720,000
403	312.14	办公	1.00	1.00	1.00	36,154	11,290,000
404	119.27	办公	1.02	1.00	1.00	36,877	4,400,000
405	202.41	办公	1.00	1.00	1.00	36,154	7,320,000
406	142.52	办公	1.02	1.00	1.00	36,877	5,260,000
501	170.37	办公配套库房	1.00	0.96	0.90	31,237	5,320,000
502	681.04	办公配套库房	0.98	0.96	0.90	30,612	20,850,000
503	314.71	办公	1.00	1.00	1.00	36,154	11,380,000
504	121.69	办公	1.02	1.00	1.00	36,877	4,490,000
505	204.07	办公	1.00	1.00	1.00	36,154	7,380,000
506	149.34	办公	1.02	1.00	1.00	36,877	5,510,000
合计	4,096.83	/	/	/	/	33,196	136,000,000

综上，估价对象地上办公及配套库房比较法评估总价为 136,000,000 元（取整至十万位）。

地下库房

根据上述计算，以估价对象 3 层 302 办公房地产为基准，参照《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》（北京市人民政府文件）【京政发[2022]12 号】地下仓储用途类别地下空间修正系数有关规定，确定估价对象地下库房进行用途因素修正系数为 0.30。估价对象地下库房单价=36,154×0.3=10,846 元/平方米。

估价对象地下库房评估总价=10,846×5,510.71= 59,800,000 元（取整至十万位）

地下车位

选取可比实例

首先，估价人员收集了多个与估价对象相类似的车位房地产交易案例，并按照“用途相同、区位相近、档次相当”的选取原则，从中选取了 3 个具备价格可比基础的估价案例，见下表。

案例选取表

修正因素	可比实例4	可比实例5	可比实例6
项目名称	时代之光名苑	世华龙樾一期	当代城市家园
位置	海淀区西直门北大街45号	海淀区西小口地铁站东北	海淀区安宁庄西路9号
建筑面积（平方米）	38.04	30.55	31.33
建成年份（年）	2001	2013	2004
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2023年07月	2023年07月	2023年07月
交易价格（元/平方米）	343,000	313,600	294,000
案例来源	市场调研	市场调研	市场调研

可比实例位置图



建立比较因素说明表

然后，估价人员通过对估价对象及可比实例各自特点的分析，针对性的选取了符合其各自特点的房地产状况的比较因素，建立了比较因素说明表，见下表。

比较因素条件说明表

因素		估价对象	可比实例 4	可比实例 5	可比实例 6
交易时间		2023/07/10	2023 年 07 月	2023 年 07 月	2023 年 07 月
交易价格 (元/个车位)		-	343,000	313,600	294,000
交易情况		-	正常	正常	正常
房地 产 状 况	区 位 状 况	物业主体聚集度	较高	较高	较高
		交通便捷度	便捷	便捷	便捷
		基础设施完善度	完善	完善	完善
		所在楼层位置	较好	较好	较好
	实 物 状 况	配套类型	办公配套	住宅配套	住宅配套
		物业服务条件	一般	较好	较好
		车位类型	普通车位	普通车位	普通车位
		停车位配比	较高	较高	较高
		停车安全设施设备	较好	较好	较好
		周边有无公共停车场	较少	较少	较少
		停车公共空间舒适度	较好	较好	较好
	权 益 状 况	土地剩余年限 (年)	适中	适中	较长
		租约限制	无限制	无限制	无限制
规划限制条件 (如容积率)		有一定限制	有一定限制	有一定限制	

建立比较因素调整和修正系数表

接着，估价人员对区位状况、实物状况、权益状况、交易情况、市场状况等比较因素分别予以了调整和修正，建立了比较因素调整和修正系数表，比较因素的调整和修正过程如下：

◆ 区位状况调整

估价人员根据估价对象及可比实例的用途均为车位房地产的特点，针对性的选取了符合车位用途特点的区位状况因子。区位状况各因子的指标设置及调整说明，见下表。

区位状况因子的指标设置及调整说明

区位状况因子	指标设置	调整说明
物业主体聚集度	分为高、较高、一般、较低、低共 5 个等级	以估价对象为 1.00，每相差一个等级 ± 0.03
交通便捷度	分为便捷、较便捷、一般、较差、差共 5 个等级	以估价对象为 1.00，每相差一个等级 ± 0.03
基础设施完善度	分为完善、较完善、一般、较差、差共 5 个等级	以估价对象为 1.00，每相差一个等级 ± 0.02
所在楼层位置	分为好、较好、适中、较差、差共 5 个等级	以估价对象为 1.00，每相差一个等级 ± 0.02

◆实物状况调整

估价人员根据估价对象及可比实例的用途均为车位用房的特点，针对性的选取了符合车位用途特点的实物状况因子。实物状况各因子的指标设置及调整说明，见下表。

实物状况因子的指标设置及调整说明

实物状况因子	指标设置	调整说明
配套类型	分为住宅配套车位、办公配套车位共2个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级±0.02
物业服务条件	分为好、较好、一般、较差、差共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级±0.02
车位类型	分为普通车位、机械车位共2个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级±0.02
停车位配比	分为充足、较充足、一般、较不充足、不充足共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级±0.02
停车安全设施设备	分为齐全、较齐全、一般、较不齐全、不齐全共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级±0.02
周边有无公共停车场	分为较多、较少共2个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级±0.02
停车公共空间舒适度	分为好、较好、适中、较差、差共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级±0.02

◆权益状况调整

估价人员根据估价对象及可比实例的用途均为车位的特点，针对性的选取了符合车位用途特点的权益状况因子。权益状况各因子的指标设置及调整说明，见下表。

权益状况因子的指标设置及调整说明

权益状况因子	指标设置	调整说明
土地剩余年限	分为长、较长、适中、较短、短共5个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级±0.02
租约限制程度	分为无租约限制、部分有租约限制、有一定限制共3个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级±0.02
规划限制条件（如容积率）	分为无限制、有一定限制、共2个等级	以估价对象为1.00，每相差一个等级±0.02

◆交易情况修正

各可比实例均为正常交易，估价对象交易情况指数设为 1，则各可比实例的交易情况指数均为 1.00。

◆交易时间调整

估价对象的价值时点为 2023 年 07 月 10 日，可比实例四、五、六市场状况均为 2023 年 07 月，根据同类物业期间内市场价格水平变化状况区域平稳，确定三个可比实例市场状况系数分取 1.00、1.00、1.00。

可比因素修正

估价人员将上述各指数汇总，建立比较因素调整和修正系数表，见下表。

比较因素修正指数表

因素		估价对象	可比实例 4	可比实例 5	可比实例 6	
交易价格 (元/个车位)		-	343,000	313,600	294,000	
交易时间		1.00	1.00	1.00	1.00	
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00	
房地 产 状 况	区 位 状 况	物业主体聚集度	1.00	1.00	1.00	
		交通便捷度	1.00	1.00	1.00	
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	
		所在楼层位置	1.00	1.00	1.00	
	实 物 状 况	配套类型	1.00	0.98	0.98	0.98
		物业服务条件	1.00	0.98	0.98	0.98
		车位类型	1.00	1.00	1.00	1.00
		停车位配比	1.00	1.00	1.00	1.00
		停车安全设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		周边有无公共停车场	1.00	1.00	1.00	1.00
		停车公共空间舒适度	1.00	1.00	1.00	1.00
	权 益 状 况	土地剩余年限	1.00	1.00	0.98	1.00
		租约限制	1.00	1.00	1.00	1.00
		规划限制条件 (如容积率)	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计		-	0.9604	0.9412	0.9604	
修正价格(元/个车位)		-	329,417	295,160	282,358	

求取比较价值

最后，估价人员根据比较法公式【比较单价=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数】测算出估价对象地上车库房地产各可比实例经各项调整后的比较单价如下

可比实例4	可比实例5	可比实例6
329,417	295,160	282,358

修正后各可比实例比较价格较为接近，故取各可比实例比较价值的简单算术平均数 $(329,417+295,160+282,358) \div 3=302,300$ 元/个 (结果取整至百位)，估价对象共计 313 个产权车位，则总价为 $302,300 \times 313=94,600,000$ (取整至十万位)，估价对象地下车位楼面单价 $=94,600,000 \div 13,906.76=6,802$ 元/平方米。

4.5.2 估价测算过程之收益法

收益法是运用适当的报酬率，将预期的房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产市场价格。

地上办公及办公配套库房

年租金

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象地上办公及办公配套库房总建筑面积为4,096.83平方米，可租赁面积为4,096.83平方米。根据产权人提供《租赁台账》及介绍，估价对象已部分对外出租，租赁期限一般为1年以内，截至价值时点，估价对象剩余租期较短，因此本次评估未考虑租约限制对房地产价值的影响，全部采用市场租金评估。

具体分析如下：

◆租金

根据估价人员的市场调查，估价对象所处商圈类似办公用房的出租经营实例较多，且租金收益基本保持稳定，因此可采用比较法确定估价对象的客观租金水平。

本次评估以估价对象3层302现状办公房地产为基准，筛选出三个办公物业租赁实例作为可比实例，各可比实例情况如下：

案例选取表

修正因素	可比实例7	可比实例8	可比实例9
项目名称	中关村e世界	银科大厦	1+1大厦
位置	海淀区中关村大街11号	海淀区海淀大街38号	海淀区彩和坊路10号
建筑面积（平方米）	526.00	198.00	343.00
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2023年07月	2023年07月	2023年07月
交易价格 (元/平方米·月)	179	193	197
案例来源	市场调研	市场调研	市场调研

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日



可比实例位置图

根据估价对象与可比实例的实际情况，选取影响房地产租金价格的各项因素，主要包括：交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等。

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
 部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

比较因素指标说明表

因素		估价对象	可比实例 7	可比实例 8	可比实例 9	
项目名称		中关村科贸中心	中关村 e 世界	银科大厦	1+1 大厦	
案例来源		——	市场调研	市场调研	市场调研	
建筑面积 (㎡)		230.07	526.00	198.00	343.00	
临路状况		临次干路	临次干路	临支路	临支路	
层高 (米)		4.50	3.00	3.00	3.00	
竣工年限 (年)		2005	2006	2003	2005	
市场状况		2023 年 07 月 10 日	2023 年 07 月	2023 年 07 月	2023 年 8 月	
交易价格 (元/㎡*月)		-	179	193	197	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
房地 产 状 况	区 位 状 况	办公聚集度	较高	较高	较高	较高
		区域功能特点	商务写字楼聚集区	商务写字楼聚集区	商务写字楼聚集区	商务写字楼聚集区
		交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
		基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
		自然及人文环境	良	良	良	良
		公共服务设施状况	完善	完善	完善	完善
	实 体 状 况	楼层	低区	中区	中高区	中区
		临路状况	好	好	较好	较好
		建筑面积	较小	适中	较小	较小
		物业管理水平	一般	一般	较好	较好
		停车位配比度	较高	较高	较高	较高
		公共空间舒适度	较好	较好	较好	较好
		配套设施设备	较高	较高	较高	较高
		内部装修	简装	简装	普装	普装
		层高	高	适中	适中	适中
	成新及保养	较好	较好	较好	较好	
	使用率	低	适中	适中	适中	
	权 益 状 况	规划限制条件 (如容积率)	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制

通过对估价对象与可比实例之间的因素条件差异的比较，进行调整后，得到估价对象的比较租金，如下：

比较因素调整及系数修正表

因素		估价对象	可比实例 7	可比实例 8	可比实例 9	
交易价格 (元/㎡*月)		-	179	193	197	
市场状况		1.00	1.00	1.00	1.00	
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00	
房地产状况	区位状况	办公集聚度	1.00	1.00	1.00	
		区域功能特点	1.00	1.00	1.00	
		交通便捷度	1.00	1.00	1.00	
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	
		楼层	1.00	0.98	0.96	
		临路状况	1.00	1.00	1.02	
	实体状况	建筑面积	1.00	1.02	1.00	
		物业管理水平	1.00	1.00	0.98	
		停车位配比度	1.00	1.00	1.00	
		公共空间舒适度	1.00	1.00	1.00	
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	
		内部装修	1.00	1.00	0.96	
		层高	1.00	1.04	1.04	
		成新及保养	1.00	1.00	1.00	
	使用率	1.00	0.96	0.96		
	权益状况	规划限制条件 (如容积率)	1.00	1.00	1.00	
	修正因素合计		-	0.9980	0.9198	0.9389
	修正价格(元/㎡*月)		-	179	178	185
权重		-	1/3	1/3	1/3	
评估单价取算数平均数 (元/㎡*月)		-	181			

经测算估价对象 3 层 302 办公房地产比较租金为 181 元/㎡*月。

本次评估以估价对象 3 层 302 办公房地产为基准，对 3 层 301、4 层 401、402、403、404、405、406、5 层 501、502、503、504、505、506 号办公及办公配套库房房地产进行建筑面积、内部装修、内部格局等因素修正。具体情况如下：

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
 部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

估价对象房号	建筑面积 (㎡)	现状用途	建筑面积修正系数	内部装修修正系数	内部格局修正系数	租金单价 (元/㎡*月)
301	603.75	办公配套库房	0.98	0.96	0.90	153
302	230.07	办公	1.00	1.00	1.00	181
401	168.58	办公配套库房	1.00	0.96	0.90	156
402	676.87	办公配套库房	0.98	0.96	0.90	153
403	312.14	办公	1.00	1.00	1.00	181
404	119.27	办公	1.02	1.00	1.00	185
405	202.41	办公	1.00	1.00	1.00	181
406	142.52	办公	1.02	1.00	1.00	185
501	170.37	办公配套库房	1.00	0.96	0.90	156
502	681.04	办公配套库房	0.98	0.96	0.90	153
503	314.71	办公	1.00	1.00	1.00	181
504	121.69	办公	1.02	1.00	1.00	185
505	204.07	办公	1.00	1.00	1.00	181
506	149.34	办公	1.02	1.00	1.00	185
合计	4,096.83	/	/	/	/	166

出租率

根据估价人员实地查勘，并结合我们对估价对象所属区域办公市场供需情况的研究，我们认为该区域供需关系较为稳定，出租率将持续保持较高水平，长远来说估价对象在未来 10 年内出租率如下：

第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
10 年后进入稳定期出租率设定为 90%									

年租金增长率

考虑到估价对象所处的区位，目前及将来一定时间周边办公类物业供应量，我们预计估价对象的租金水平将会逐步上涨，预测如下：

第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
10 年后进入稳定期增长率设定为 2.0%									

项目收益分析

a. 租金收入：项目租金收入；

b. 经营成本：

管理费：经营管理费用，我们设定为租金收入的1.0%；

增值税：增值税税率为5%/（1+5%）；

城市维护建设税：取增值税税额的7%；

教育费附加：取增值税税额的5%；

维护费用：以租金收入的1.0%求取；

房产税：按现行税收征收办法缴税，出租部分为不含增值税年租金收入×12%；

印花税：按不含增值税年租金收入的0.1%计算；

保险费：按年租金收入的0.1%计算。

收益期限

估价对象的土地终止日期为 2051 年 06 月 26 日。截至价值时点土地剩余使用年限 27.96 年。估价对象建成于 2005 年，为钢混结构，根据相关规定钢混结构非生产用房经济耐用年期为 60 年，至价值时点估价对象尚剩余 42 年的经济耐用年期。根据谨慎原则及孰短原则，本次估价设定估价对收益年限为 27.96 年。

确定报酬率

报酬率的确定我们主要采用累加法，累加法又称安全利率加风险调整法，是以安全利率为基础，再加上风险调整值作为基准报酬率。报告基准报酬率由正常投资回报率和风险投资回报率两部分组成。正常投资回报率按目前中国人民银行确定的一年定期存款利率和国库券利率综合确定。风险投资回报率按风险累加法进行估算。风险投资回报率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率和其他风险报酬率组成，综合分析以上各方面因素，我们在计算中设定报酬率为 6.0%。

收益法评估结果

收益还原法评估价值的确定，其基本公式如下：

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

其中：P-收益价格

A-净收益

r-报酬率

g-年净租金增长率

n-收益年限

经计算，估价对象地上办公及办公配套库房收益价值总价为人民币 101,800,000 元（取整至十万位），单价为 24,848 元/平方米。

4.5.3 估价结果的确定

假定未设立法定优先受偿权下的价值

估价人员选用了比较法、收益法两种方法对估价对象地上办公及办公配套库房进行估价，选用比较法对估价对象地下车库和地下库房进行估价，估价结果如下：

名称	建筑面积 (平方米)	比较法价值 (元)	比较法单价 (元/平方米)	收益法价值 (元)	收益法单价 (元/平方米)
地上办公 及办公配 套库房	4,096.83	136,000,000	33,196	101,800,000	24,848
地下车库	13,906.76	94,600,000	6,802	/	/
地下库房	5,510.71	59,800,000	10,846	/	/

本次评估估价对象地上办公及办公配套库房采用比较法和收益法，两种方法从不同的市场角度来进行评估，达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。比较法从市场角度出发，从实际交易角度体现估价对象房地产价值，收益法从租金收益的角度体现出其房地产价值，估价对象周边市场交易活跃，成交价格透明度较高，比较法评估结果更接近估价对象房地产价值，故本次评估选取两种方法的加权平均值作为估价对象地上办公及办公配套库房评估结果，即比较法取权重为 70%，收益法取权重为 30%；本次评估估价对象地下车库和地下库房采用比较法一种方法，比较法估价结果即为最终估价结果，综上，估价对象最终估价结果如下：

$$\begin{aligned} \text{地上办公及办公配套库房估价结果} &= 136,000,000 \times 70\% + 101,800,000 \times 30\% \\ &= 125,700,000 \text{ 元（取整至十万位）} \end{aligned}$$

$$\text{地上办公及办公配套库房楼面单价} = 125,700,000 \div 4,096.83 = 30,682 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{地下车库估价结果} = 94,600,000 \text{ 元（取整至十万位），楼面单价} = 6,802 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{地下库房估价结果} = 59,800,000 \text{ 元（取整至十万位），楼面单价} = 10,846 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{估价对象总价} = 125,700,000 + 94,600,000 + 59,800,000 = 280,100,000 \text{ 元}$$

估价对象楼面单价=280,100,000 ÷ 23,514.30= 11,912 元/平方米

房地产估价师知悉的法定优先受偿款

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

根据委托人提供的《不动产登记证明》【京（2021）海不动产证明第 0025974 号】，产权人提供的《项目情况说明》、《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》及介绍，截止价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为南京银行股份有限公司北京分行。由于本次估价是向同一金融机构申请的续期贷款，虽然估价对象存在法定优先受偿款（即上述已抵押担保的债权数额），经过沟通，产权人及委托人均已知晓该项法定优先受偿款，并不需要我们在抵押价值中予以扣除，因此我们没有考虑该部分已抵押担保的债权数额。除此之外，估价对象于价值时点不存在任何对外销售、欠付的工程进度款及其他税费。综上所述，估价师知悉的估价对象在价值时点法定优先受偿款为人民币 0 元。

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。

抵押价值=假定未设立法定优先受偿权下的价值-优先受偿款
=280,100,000-0
=280,100,000 元

4.6 估价结果的确定

北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」部分综合、地下车位、地下库房房地产，总建筑面积为 23,514.30 平方米，分摊土地面积为 2,636.06 平方米，于价值时点 2023 年 07 月 10 日在满足估价假设和限制条件下，其假定未设立法定优先受偿权下的价值为人民币 280,100,000 元（人民币贰亿捌仟零壹拾万元整），折合楼面单价为人民币 11,912 元/平方米；抵押价值为人民币 280,100,000 元（人民币贰亿捌仟零壹拾万元整），抵押净值为人民币 251,000,000 元（人民币贰亿伍仟壹佰万元整）。

5. 附件

5.1 估价对象预计税费汇总表

按照财政部、国家税务总局以及地方政府现行有关规定，该物业在价值时点假设以评估价发生转让时将发生的需由转让人承担的税、费如下：

单位：元

税、费种类	税、费率	税（费）计算方法	纳税义务人	转让人需承担之税（费）款
增值税	5.00%	转让价/(1+征收率)*征收率	转让方	13,340,000
城市建设维护税	7.00%	增值税*7%	转让方	930,000
教育费附加	5.00%	增值税*5%	转让方	670,000
印花税	0.05%	不含增值税转让价*0.05%	转让方	130,000
土地增值税	5.00%	转让价×核定征收率	转让方	14,010,000
税费总计	-	增值税+城市建设维护税+教育费附加+印花税+土地增值税		29,080,000
净值	-	转让价—税费总计		251,000,000

备注：估价对象转让价=评估价=280,100,000 元

- 1、 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】、《国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告》【国家税务总局公告2016年第14号】、《国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告》【国家税务总局公告2016年第18号】、《财政部、国家税务总局关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》【财税[2016]140号】、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》【财税〔2018〕32号】、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》等相关法规，销售房地产应缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加及其地方教育费附加。
- 2、 根据国家及物业所在地地税局有关土地增值税的相关规定，转让房地产并取得收入的单位或个人，应按规定缴纳土地增值税。

5.2 《项目情况说明》复印件

项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我公司向南京银行股份有限公司北京分行申请抵押贷款需要，故同意由该机构委托贵司对我司所拥有之位于北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」部分综合、车位、库房地产（以下简称“估价对象”）于 2023 年 07 月 10 日的房地产抵押价值进行评估，具体委托事项如下：

1. 价值时点：2023 年 07 月 10 日。
2. 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。
3. 根据《国有土地使用证》【京海国用（2003 出）第 2166 号】，估价对象所在项目土地用途为综合、配套（地下）、地下车库，土地使用权终止日期为配套（地下）2041 年 06 月 26 日，综合、地下车库 2051 年 06 月 26 日。
4. 估价对象于 2005 年建成，钢混结构，为一栋地上 22 层，地下 4 层建筑物。估价对象已取得《房屋所有权证》【京房权证海股字第 0004603 号】，本次评估范围总建筑面积为 23,514.30 平方米，具体房号及分套建筑面积请以我司提供之《不动产抵押土地分摊面积计算》【编号：20004】及《房屋面积测算技术报告书》【测绘目的：产权登记测绘（变更）】所载为准，估价对象各楼层具体信息详见下表。

序号	房号	楼层	建筑面积	房屋设计用途	现状用途	备注
1	301	3	603.75	综合	办公配套库房	/
2	302	3	230.07	综合	办公	/
3	401	4	168.58	综合	办公配套库房	/
4	402	4	676.87	综合	办公配套库房	/
5	403	4	312.14	综合	办公	/
6	404	4	119.27	综合	办公	/
7	405	4	202.41	综合	办公	/
8	406	4	142.52	综合	办公	/
9	501	5	170.37	综合	办公配套库房	/
10	502	5	681.04	综合	办公配套库房	/
11	503	5	314.71	综合	办公	/
12	504	5	121.69	综合	办公	/
13	505	5	204.07	综合	办公	/
14	506	5	149.34	综合	办公	/
15	/	-2	8,552.31	综合	车位	192 个车位
16	/	-2	3,191.17	综合	库房	/
17	/	-3	5,354.45	综合	车位	121 个车位
18	/	-3	1,734.90	综合	库房	/
19	/	-4	584.64	综合	库房	/
合计	/	/	23,514.30	/	/	/



中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

5. 他项权利状况：于价值时点 2023 年 07 月 10 日物业已设定抵押权，抵押权人为南京银行股份有限公司北京分行。本次估价是向同一金融机构申请续期贷款，虽然估价对象存在法定优先受偿款（即上述已抵押担保的债权数额），本次评估并不需要在抵押价值中予以扣除。
6. 于价值时点，估价对象部分出租，部分自用。
7. 估价对象于价值时点无任何法律诉讼、产权纠纷的事宜，亦不存在任何对外销售、欠付的工程进度款及其他税费等其他法定优先受偿款情况。
8. 提供之相关权证资料复印件均与原件相符，至估价报告出具日该权证文件所载的相关内容未发生变更，并对其真实性、合法性和完整性负责。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

2023 年 07 月 10 日

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023 年 07 月 10 日

5.3 估价对象位置示意图



上图为估价对象全市位置示意图，下图为局部位置示意图



中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

5.4 估价对象外观和内部状况照片

我们估价专业人员以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，查勘日期为2023年07月10日，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷。



估价对象周边道路



估价对象项目入口



估价对象外观



估价对象大堂



估价对象大堂



估价对象内景

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价师现场查勘照片

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

5.5 估价对象周围环境和景观照片



东侧 - 科春社区



南侧 - 科春社区



西侧 - 中关村大街



北侧 - 北京市中关村电话局

5.6 《关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明》复印件

关于法定优先受偿款和其他权利的情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

估价对象的“已抵押担保的债权数额”情况符合下列第（三）项条款的情况说明：

- 一、估价对象不存在已抵押担保的债权数额事项。
- 二、估价对象存在已抵押担保的债权数额，且在抵押期限内，相关证明资料附后。
- 三、估价对象存在已抵押担保的债权数额，但抵押期限已满，相关证明资料附后。

估价对象的“拖欠的建设工程价款”情况符合下列第（一）项条款的情况说明：

- 一、估价对象不存在发包人拖欠承包人的建设工程价款事项。
- 二、估价对象存在发包人与承包人关于估价对象建设工程价款的支付事项。

截止 年 月 日，在建设工程价款的支付上，发包人严格按照《建设工程施工合同》的付款条件及其他相关补充协议的规定付款，不存在发包人拖欠承包人的建设工程价款的情况。

- 三、估价对象存在发包人与承包人关于估价对象建设工程价款的支付事项。

截止 年 月 日，按照《建设工程施工合同》的付款条件及其他相关补充协议的规定，发包人应支付承包人工程价款总额为人民币 万元，实际支付承包人工程价款为人民币 万元，尚未支付承包人工程价款总额为人民币 万元（大写： 元）。

估价对象的“其他法定优先受偿款、其他权利”情况说明：

- | | | |
|---------------|--|------------------------------------|
| 一、其他法定优先受偿款 | <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 有，证明资料附后。 |
| 二、使用情况 | <input checked="" type="checkbox"/> 部分出租，部分自用， | 相关资料附后。 |
| 三、用益物权设立情况 | <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 有，证明资料附后。 |
| 四、拖欠税费情况 | <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 有，证明资料附后。 |
| 五、被依法查封 | <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 有，证明资料附后。 |
| 六、采取财产保全措施 | <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 有，证明资料附后。 |
| 七、以其他形式限制权利情况 | <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 有，证明资料附后。 |

本情况说明仅供本次估价目的使用，不得作为其他任何形式用途。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司



中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023年07月10日

5.7 估价对象权属证明复印件

统一社会信用代码	91110000700225606B
名称	北京中关村科技发展有限公司(控股)股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)
法定代表人	许钟民
经营范围	互联网接入服务；高新技术和产品的开发、销售、交通、科技项目、建设项目、城市轨道交通、高速公路、民用、能源、工程、建筑、设计、地铁、建筑装饰、采购、金属材料、木材、机动车辆、商品、设备、物业管理、信息咨询、自营、后、开展、依法、批准、不得、从事、市、政策、禁止、和、限制、类、项、目、的、经、营、活、动、。
注册资本	75312.6982万元
成立日期	1999年06月08日
营业期限	1999年06月08日至长期
住所	北京市海淀区中关村南大街32号

登记机关
2019年08月06日

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。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

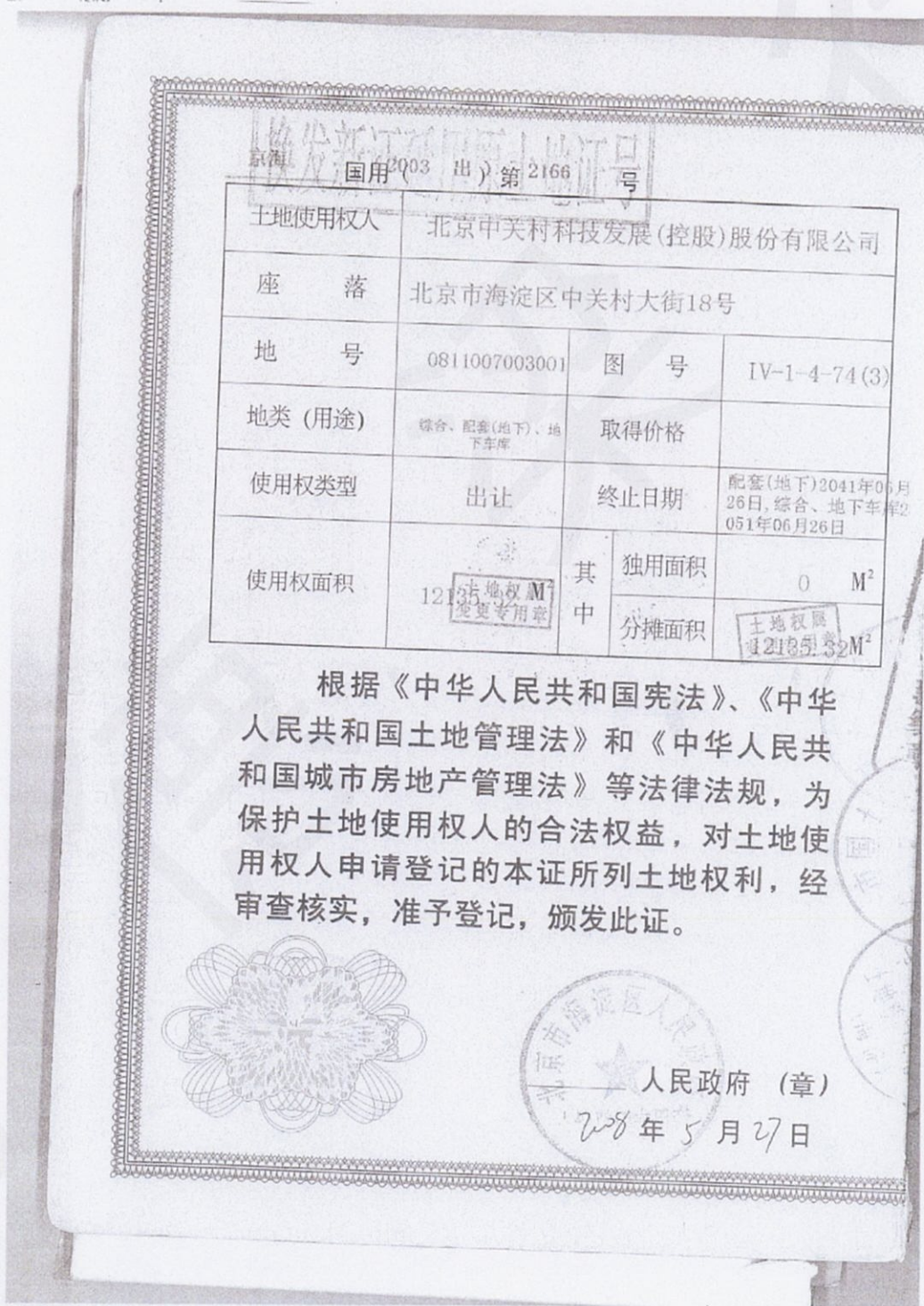
中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日



中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产

价值时点：2023年07月10日





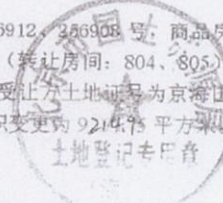
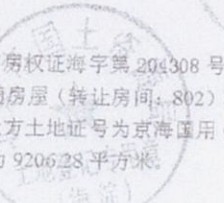
中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023 年 07 月 10 日

记 事	
日期	内 容
2008.12.3	根据房屋所有权证、买卖合同及土地分拆办法，将宗地部分土地权属转让给中国光大银行股份有限公司（相地号编号：1C05、1701、1721、1722），宗地土地证号为京海国用（2008 转）第 085 号，宗地土地证面积为 108.5 平方米。
2008.12.16	解除 8 层 01、04 号对应土地面积 746.46m ² 。
2009.1.31	根据房屋所有权证、买卖合同及土地分拆办法，将宗地部分土地权属转让给北京中关村科技发展（控股）股份有限公司（相地号编号：1C05、1701、1721、1722），宗地土地证号为京海国用（2009 转）第 465 号，宗地土地证面积为 1098.55 平方米。
2010.7.7	根据买卖合同、分拆协议，将部分土地随房屋（2301-2303、2205-2303、2315-2323、2201-2203、2205-2212、2215-2223）转让给宝翔有限公司；京海国用（2010 转）第 5081 号，福詠投资有限公司；京海国用（2010 转）第 5082 号，原土地证面积变更为 1044.82 平方米。
2010.10.18	根据房产证、买卖合同及土地分拆办法，将宗地部分土地权属转让给南京银行股份有限公司北京分行（相地号编号：1C05、1701、1721、1722），宗地土地证号为京海国用（2010 转）第 518 号，宗地土地证面积为 806 平方米。

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

记 事	
日期	内 容
2011.5.1	根据房产证、买卖合同，本宗地由北京中关村科技发展（控股）股份有限公司股份随房转让给北京御盛隆堂科技发展有限公司。转让具体部位为：8 层 01 号。转让部分建筑面积 1476.47 平方米，相应分摊土地 165.48 平方米。转让方原土地证剩余面积 10002.00 平方米。转让方土地证号为京海国用（2003 出）第 2166 号，受让方土地证号为京海国用（2011 转）第 5261 号。 
2011.3.23	根据房产证、买卖合同，本宗地由北京中关村科技发展（控股）股份有限公司股份随房转让给北京御盛隆堂科技发展有限公司。转让方原土地面积 1002.6 平方米，转让具体部位为：8 层 03 号。转让部分建筑面积 1783.76 平方米，相应分摊土地 199.97 平方米。转让方原土地证剩余面积 9802.03 平方米。转让方土地证号为京海国用（2003 出）第 2166 号，受让方土地证号为京海国用（2011 转）第 5275 号。 
2011.7.7	根据房产证：X京房权证海字第 256912、256908 号；商品房买卖合同，分摊协议，将部分土地随房屋（转让房间：804、805）转移至北京御盛隆堂科技发展有限公司。受让方土地证号为京海国用（2011 转）第 5312 号，本宗地土地面积变更为 9214.95 平方米。 
2011.9.30	根据房产证：X京房权证海字第 204308 号，商品房买卖合同，分摊协议，将部分土地随房屋（转让房间：802）转移至北京御盛隆堂科技发展有限公司。受让方土地证号为京海国用（2011 出）第 00021 号，本宗地土地面积变更为 9206.28 平方米。 

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

土地登记专用章 (海淀)

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	土地他项权利证号	设定日期	约定期限	注销日期
中国光大银行北京南锣鼓巷支行	房地抵押	地上 1-5 层房屋及相应分摊面积 (227) 平方米及相应分摊土地面积 1429.65 平方米	人民币壹亿肆仟捌佰叁拾叁万玖仟柒佰捌拾陆元整	京海土地他项 (2006 抵) 第 0116 号	2006.7.12	2006.4.28 2008.4.20	2012.11.19
北京农村商业银行股份有限公司南磨房支行	房地抵押	地上建筑物及相应分摊土地面积 10929.11 平方米, 分摊土地面积 1161.3 平方米	人民币玖仟柒佰玖拾玖万玖仟柒佰玖拾玖元整	京海土地他项 (2008 抵) 第 0082 号	2008 年 6 月 18 日	2008-10-6-13 至 2009-10-6-12	2012.11.19
北京中关村科技发展有限公司	房地抵押	东地地上建筑物 894.82 平方米及相应分摊土地 7.94 平方米 (详见清单)	人民币壹亿贰仟柒佰玖拾玖元整	京海土地他项 (2008 抵) 第 0082 号	2008 年 6 月 18 日	2008-10-6-13 至 2009-10-6-12	2012.11.19
中国建设银行股份有限公司北京市分行	房地抵押	地上部分建筑物建筑面积 5094.82 平方米, 分摊土地面积 1161.3 平方米	人民币玖仟伍佰玖拾玖万玖仟柒佰玖拾玖元整	京海土地他项 (2008 抵) 第 0071 号	2008 年 9 月 25 日	2008-10-6-13 至 2009-10-6-12	2012.11.19
北京农村商业银行股份有限公司南磨房支行	房地抵押	地上建筑物及相应分摊土地面积 10929.11 平方米, 分摊土地面积 1161.3 平方米	人民币玖仟柒佰玖拾玖万玖仟柒佰玖拾玖元整	京海土地他项 (2009 抵) 第 0152 号	2009 年 7 月 8 日	2009-10-6-13 至 2010-10-6-12	2012.11.19
北京农村商业银行股份有限公司南磨房支行	房地抵押	地上建筑物及相应分摊土地面积 10929.11 平方米, 分摊土地面积 1161.3 平方米	人民币玖仟柒佰玖拾玖万玖仟柒佰玖拾玖元整	京海土地他项 (2010 抵) 第 0173 号	2010-06-06	-06 -26	2012.11.19
河北银行股份有限公司和平东路支行	房地抵押	建筑物 18 层房屋建筑面积 10339.11 平方米及相应分摊土地 1161.3 平方米	人民币伍仟玖佰玖拾玖万玖仟柒佰玖拾玖元整	京海土地他项 (2010 抵) 第 0241 号	2010 年 12 月 07 日	2010-12-03 至 2011-12-02	2012.11.19
南京银行股份有限公司北京分行	房地抵押	地上建筑物及相应分摊土地面积 10929.11 平方米, 分摊土地面积 1161.3 平方米	人民币玖仟柒佰玖拾玖万玖仟柒佰玖拾玖元整	京海土地他项 (2010 抵) 第 0253 号	2010-12-12	-12 -27	2012.11.19
中国银行股份有限公司北京分行	房地抵押	地上建筑物及相应分摊土地面积 10929.11 平方米, 分摊土地面积 1161.3 平方米	人民币壹亿玖仟玖佰玖拾玖万玖仟柒佰玖拾玖元整	京海土地他项 (2011 抵) 第 0015 号	2011-01-01	-01 -26	2012.11.19

土地登记专用章 (海淀)

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	土地他项权利证号	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建国支行	抵押	地上建筑物及相应土地使用权(详见清单)	人民币壹亿肆仟伍佰万元整	京海土地他项(2011)抵字第00285号	2011年12月28日	2011-5-25至	
南京银行股份有限公司北京分行	抵押权	房屋建筑面积1068.27平方米(详见清单)及对应分摊土地面积122平方米	人民币肆仟万元整	京海土地他项(2012)第00082号	2012-03-09		
中国建设银行股份有限公司北京保利支行	抵押	5座部分建筑面积5028.58平方米及对应分摊土地面积563.73平方米	人民币壹亿肆仟伍佰万元整	京海土地他项(2013)第00179号	2013年10月23日		
中国建设银行股份有限公司北京保利支行	抵押	地上建筑物及相应土地使用权(详见清单)	人民币壹亿肆仟伍佰万元整	京海土地他项(2013)第00179号	2013-10-28		
中国建设银行股份有限公司北京保利支行	抵押权	部分地上建筑物面积6028.58平方米及对应土地面积563.73平方米	人民币壹亿肆仟伍佰万元整	京海土地他项(2014)第00059号	2014-01-28		
中国建设银行股份有限公司北京保利支行	抵押权	证载部分土地面积843.73平方米及对应房产(见抵押物清单)	人民币肆仟伍佰万元整	京海土地他项(海淀)第00007号	2014-12-29		
河北银行股份有限公司广安街支行	抵押权	证载部分土地面积563.73平方米及对应房产(见抵押物清单)	人民币玖仟陆佰万元整	京(2016)海淀区不动产证明第0311722号	2016-09-14		

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

记 事	
日 期	内 容
	<p>根据房产证：X京房权证海字第 323313 号，北京市商品房买卖合同：XF371399，房屋土地分摊协议，将部分土地房屋建筑面积 10705.14 平方米及对应分摊土地面积 1200.10 平方米转让至北京中联技术开发中心有限公司，受让方土地证号为：京海国用（2012 出）第 00233 号，本宗土地面积变更为 8005.10 平方米。</p> <p>2012 年 10 月 10 日，地籍号为 110108011001G1B001b2</p> <p>土地登记专用章 (海淀)</p>

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023年07月10日



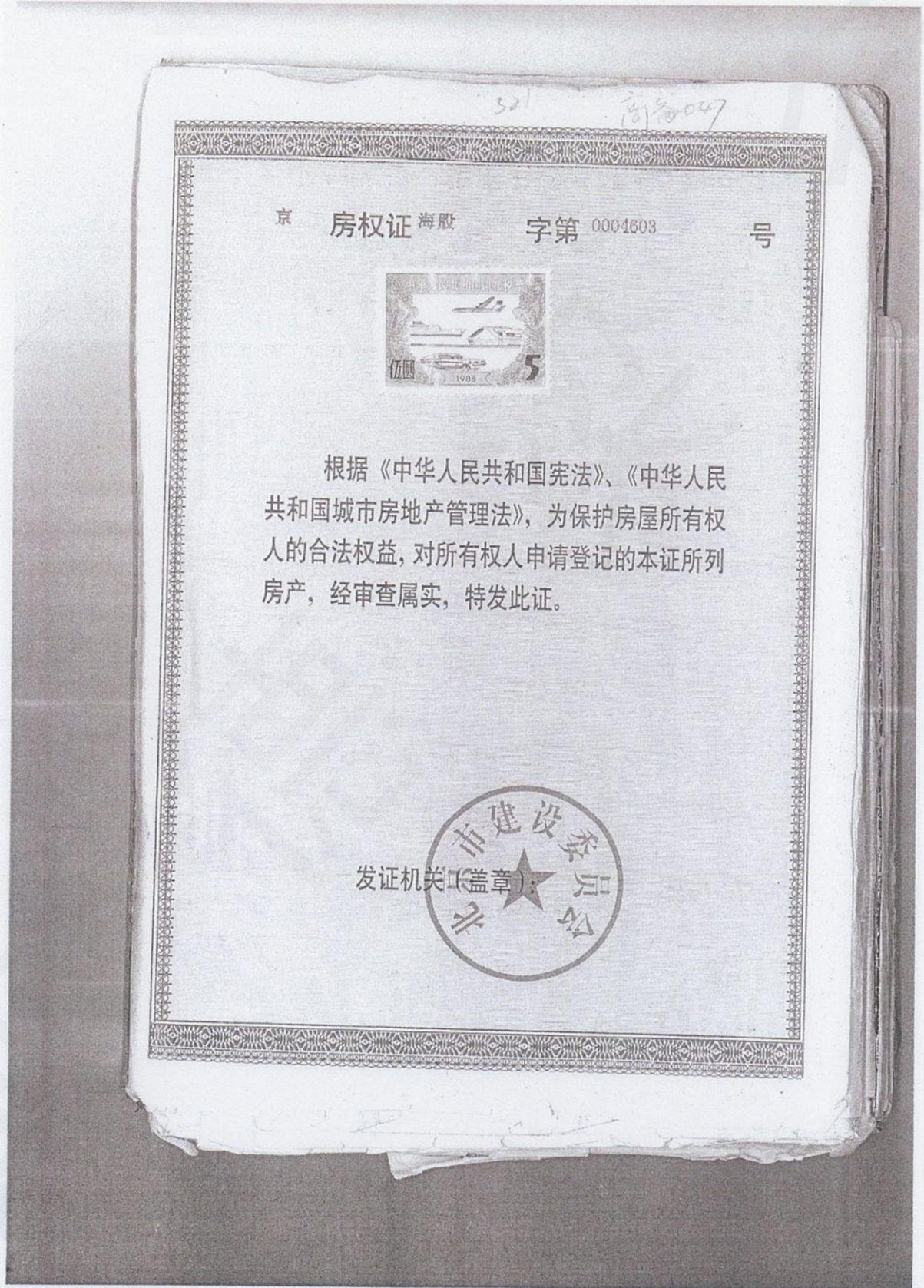
中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日



中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日



中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023年07月10日

房屋所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司					
房屋坐落		海淀区中关村大街18号					
丘(地)号		H-4-6-(443)		产别		股份产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	18		钢混	十二(4)		116002.21	综合类
	合计					116002.21	
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号		京海国用(2003出)字第2186号				13004.39	
权属性质		使用面积(平方米)		2001 06 27 2051 06 26		2001 06 27 2051 06 26	
		使用期限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
① 中国银行	抵押	抵押物	抵押物价值	2005.2.5	2005.1.15 2008.12.31	2008.11.21	
② 中国光大银行北京分行	抵押	抵押物	抵押物价值	2005.6.29	2005.4.30 2008.4.20	2007.6.21	
③ 中国光大银行股份有限公司北京分行	抵押	抵押物	抵押物价值	2006.7.5		2009.1.14	
④ 中国建设银行股份有限公司北京分行	抵押	抵押物	抵押物价值	2007.12.4		2008.8.19	
⑤ 北京农村商业银行股份有限公司	抵押	抵押物	抵押物价值	2008.7.13		2009.10.28	
⑥ 中国光大银行股份有限公司北京分行	抵押	抵押物	抵押物价值	2008.9.23		2010.5.13	
⑦ 北京农村商业银行股份有限公司	抵押	抵押物	抵押物价值	2009.7.13		2010.11.5	

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

房产部分最高额抵押，抵押权人为
股份有限公司北京分行，最高债权额为
人民币壹仟捌佰零肆万肆仟元正。
2013.4.12

此外房产部分为房屋建设抵押，
(详见抵押物明细清单)，抵押
权人为中国建设银行股份有限公司北京
体制支行，被担保主债权的数额
为人币壹仟叁仟元正。2012.8.31

房产部分最高额抵押(抵押物清单)，抵押
权人为中国建设银行股份有限公司
北京分行，被担保主债权的
数额为人民币伍佰万元正。
2011.8.21

依据房屋土地测绘技术
报告书，房屋建筑面积
更为 19705.44 m²。
2012.8.29

已立项
建筑面积在核减申

权利人位于海淀区中关村大街 18 号 2 层 2B226
号面积 13.61m²的房产过户至冯勇强名下。2010-06-10

此房产证书部分房产(详见抵押物清单)设定
抵押权为人民币壹仟叁仟元正抵押。
抵押权人为中国建设银行股份有限公司北
京分行。
2010.8.13

此房产证书部分(详见抵押物清单)设定抵押
权为人民币捌仟贰佰元正抵押。抵押
权人为北京农村商业银行股份有限公司南
苑支行。
2010.11.26

此外房产部分房屋建设最高
额抵押，抵押权人为南京银
行股份有限公司北京分行，
被担保主债权的数额为
人民币壹仟元正。
2010.11.26

此房产部分 18-46号面积 1039.11m²
抵押，抵押权人为河北银行股份
有限公司和平路支行，被担保
主债权的数额为人民币
壹仟伍佰元正。2010.12.16

填发单位(盖章)：_____
填发日期：____年__月__日

3.21

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产

价值时点：2023年07月10日

北京市房屋登记表(楼房附页)

海淀区中关村大街18号楼

面积单位：平方米(m²)

楼号	层数	所在层	部位及房号	结构	建成年份	层数	建筑面积	其中		图号	分摊建筑面积	使用面积
								套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积			
18	22(04)	02	18-25	钢混			5872.84	4.47		IV-1-4-74(4)	9429.35	
		03	18-28				7235.82	4.47				
		04	18-42				9727.74	16.06				
		05	18-43				10301.63	16.06				
		06	18-44				7897.22	16.06				
		07	18-46				10359.11	18.08				
		08	18-47				10393.05	18.08				
		11	18-50				6679.12	7.34				
		12	18-53				2465.62	7.34				
		13-16	18-55				9862.48	29.36				
		19	18-64-18-66				440.02	7.34				
		20	18-67				2236.97	144.86				
页小计							83471.42					

日期：2004年11月5日

填表人：郭金涛

检查人：

填表日期：2004年11月5日

北京市房地产勘察测绘所监制

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

北京市房屋登记表

共3页 第1页

海淀区中关村大街18号楼

面积单位：平方米(m²)

坐落	海淀区中关村大街18号楼										图号	IV-1-4-74 (4)	
所有权人	北京中关村科技发展(控股)股份有限公司										地号		
产别	股份制		房屋用途	综合		宗地面积	楼、平房建筑总面积		楼平房占地总面积	分摊			
平房建筑面积	116002.21		楼房建筑面积	116002.21		其中		9429.35		116002.21			
楼或单元号	房屋层数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	共有分摊建筑面积	建筑占地面积	使用面积	
18-04	22(-04)	-04	18-1-18-2	钢混			1977.06				分摊		
		-03	18-6				7690.82						
		-02	18-11-18-17				12780.52						
		-01	18-19-18-21				1214.46						
		01	18-22				5784.61						
页小计		18-22					29457.47						
合计		116002.21					144.66						
备注	另有地下四层人防建筑面积8323.61 m ² 不在以上总建筑面积以内												
附注	地下室建筑面积含地下车库面积: 16318.21m ² , 地下配套面积: 389.57m ² .												
制图日期: 2004年11月5日	填表人: 郭金涛	检查人: 陈	填表日期: 2004年11月5日	北京市房地产勘察测绘所监制									

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

北京市房屋登记表 (楼房附页)

注意事

海淀区中关村大街18号楼

面积单位：平方米(m²)

层号	房号	层数	所在层	部位及房号	结构	建年份	套数	建筑面积	其中			图号	建筑占地面积	使用面积
									套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	共有分摊建筑面积			
18	22(-04)	21	22	18-08	钢筋混凝土			2227.12					9429.35	
				18-09				846.20						
页 小 计								3073.32						

备注

登记日期：2004年11月5日

填表人：郭金涛

检查人：[]

填表日期：2004年11月5日

北京市房地产勘察测绘所监制

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023年07月10日

不动产登记证明

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，须发此证明。

2021年11月19日

不动产登记中心

不动产登记专用章

北京市规划和自然资源委员会

不动产登记中心

京(2021)海不动产权证明第0025974号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	南京银行股份有限公司北京分行
义务人	北京中关村科技发展有限公司
坐落	海淀区中关村大街18号-4层4-02号 [358]套
不动产单元号	[110108 011001 GB00162 F00012329]套 [358]个
其他	(1) 不动产权证号:京房权证海股字第0004603号 (2) 抵押权种类:最高额抵押 (3) 最高债权额:3211738100(人民币元) (4) 宗地使用权证号:京海用(2003出)第2166号
附记	债权确定期间:自2021-11-05至2022-11-04止

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023 年 07 月 10 日

编号：20004

不动产抵押土地分摊面积计算

权利人：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

土地坐落：北京市海淀区中关村大街 18 号

土地分摊计算依据

1. 土地使用权证
2. 房屋所有权证

依据该单位提供的国有土地使用权证【京海国用(2003 出)第 2166 号】，宗地内该单位出让土地面积为 13004.39 平方米（分摊），2014 年 1 月 1 日变更为分摊 8006.18 平方米。用途为综合、配套（地下）及地下车库。本宗地内只有一栋建筑物 18 号楼，现场已核实。

依据该单位提供的房屋所有权证【京房权证海股字第 0004603 号】，宗地内该单位出让土地面积 13004.39 平方米（分摊）对应的是 18 号楼建筑面积为 116002.21 平方米。

依据该单位提供的抵押物清单，本次该单位抵押建筑面积为 23514.30 平方米。详见下表：

序号	房号	所在层	建筑面积	序号	房号	所在层	建筑面积
1	301	3	603.75	180	2-166	-2	44.01
2	302	3	230.07	181	2-167	-2	44.01
3	401	4	168.58	182	2-168	-2	44.01
4	402	4	676.87	183	2-169	-2	44.01
5	403	4	312.14	184	2-170	-2	44.01
6	404	4	119.27	185	2-171	-2	44.01
7	405	4	202.41	186	2-172	-2	44.99
8	406	4	142.52	187	2-173	-2	44.99
9	501	5	170.37	188	2-174	-2	44.99



中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

10	502	5	681.04	189	2-175	-2	44.99
11	503	5	314.71	190	2-176	-2	44.99
12	504	5	121.69	191	2-177	-2	44.99
13	505	5	204.07	192	2-178	-2	44.99
14	506	5	149.34	193	2-179	-2	44.99
15	2-001	-2	44.99	194	2-180	-2	44.99
16	2-002	-2	44.99	195	2-181	-2	44.99
17	2-003	-2	44.99	196	2-182	-2	44.99
18	2-004	-2	44.99	197	2-183	-2	44.99
19	2-005	-2	44.99	198	2-184	-2	44.99
20	2-006	-2	44.99	199	2-185	-2	44.99
21	2-007	-2	44.01	200	2-186	-2	44.99
22	2-008	-2	57.89	201	2-187	-2	44.99
23	2-009	-2	44.99	202	2-188	-2	44.99
24	2-010	-2	44.99	203	2-189	-2	44.99
25	2-011	-2	44.99	204	2-190	-2	44.99
26	2-012	-2	44.99	205	2-191	-2	44.99
27	2-013	-2	44.99	206	2-192	-2	44.99
28	2-014	-2	44.99	207	2-01	-2	782.29
29	2-015	-2	44.99	208	2-02	-2	151.77
30	2-016	-2	40.55	209	2-03	-2	162.23
31	2-017	-2	43.26	210	2-04	-2	144.06
32	2-018	-2	43.26	211	2-05	-2	126.53
33	2-019	-2	43.26	212	2-06	-2	820.54
34	2-020	-2	43.26	213	2-07	-2	24.45
35	2-021	-2	43.26	214	2-08	-2	22.76
36	2-022	-2	43.26	215	2-09	-2	68.98
37	2-023	-2	43.26	216	2-10	-2	28.40
38	2-024	-2	43.26	217	2-11	-2	28.40
39	2-025	-2	43.26	218	2-12	-2	96.70
40	2-026	-2	43.26	219	2-13	-2	94.56
41	2-027	-2	43.26	220	2-14	-2	99.30

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

42	2-028	-2	43.26	221	2-15	-2	171.29
43	2-029	-2	43.26	222	2-16	-2	135.33
44	2-030	-2	43.26	223	2-17	-2	99.30
45	2-031	-2	43.26	224	2-18	-2	134.28
46	2-032	-2	43.26	225	3-001	-3	53.45
47	2-033	-2	43.26	226	3-002	-3	47.02
48	2-034	-2	43.26	227	3-003	-3	45.44
49	2-035	-2	43.26	228	3-004	-3	45.44
50	2-036	-2	43.26	229	3-005	-3	45.44
51	2-037	-2	43.26	230	3-006	-3	45.44
52	2-038	-2	43.26	231	3-007	-3	45.44
53	2-039	-2	43.26	232	3-008	-3	48.37
54	2-040	-2	43.26	233	3-009	-3	33.14
55	2-041	-2	43.26	234	3-010	-3	33.14
56	2-042	-2	43.26	235	3-011	-3	33.14
57	2-043	-2	43.26	236	3-012	-3	34.57
58	2-044	-2	43.26	237	3-013	-3	34.57
59	2-045	-2	43.26	238	3-014	-3	53.26
60	2-046	-2	50.55	239	3-015	-3	53.26
61	2-047	-2	50.55	240	3-016	-3	53.26
62	2-048	-2	50.55	241	3-017	-3	53.26
63	2-049	-2	52.66	242	3-018	-3	52.36
64	2-050	-2	52.66	243	3-019	-3	52.36
65	2-051	-2	44.99	244	3-020	-3	52.36
66	2-052	-2	44.99	245	3-021	-3	53.26
67	2-053	-2	44.99	246	3-022	-3	51.91
68	2-054	-2	44.99	247	3-023	-3	43.26
69	2-055	-2	44.99	248	3-024	-3	43.26
70	2-056	-2	44.99	249	3-025	-3	43.26
71	2-057	-2	52.06	250	3-026	-3	43.26
72	2-058	-2	43.26	251	3-027	-3	53.64
73	2-059	-2	43.26	252	3-028	-3	43.26

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

74	2-060	-2	43.26	253	3-029	-3	43.26
75	2-061	-2	43.26	254	3-030	-3	43.26
76	2-062	-2	43.26	255	3-031	-3	43.26
77	2-063	-2	43.26	256	3-032	-3	43.26
78	2-064	-2	43.26	257	3-033	-3	43.26
79	2-065	-2	43.26	258	3-034	-3	43.26
80	2-066	-2	43.26	259	3-035	-3	43.26
81	2-067	-2	43.26	260	3-036	-3	43.26
82	2-068	-2	43.26	261	3-037	-3	43.26
83	2-069	-2	43.26	262	3-038	-3	43.26
84	2-070	-2	41.98	263	3-039	-3	43.26
85	2-071	-2	41.98	264	3-040	-3	43.26
86	2-072	-2	41.98	265	3-041	-3	43.26
87	2-073	-2	41.98	266	3-042	-3	43.26
88	2-074	-2	41.98	267	3-043	-3	43.26
89	2-075	-2	41.98	268	3-044	-3	43.26
90	2-076	-2	46.34	269	3-045	-3	43.26
91	2-077	-2	41.98	270	3-046	-3	43.26
92	2-078	-2	41.98	271	3-047	-3	43.26
93	2-079	-2	41.98	272	3-048	-3	43.26
94	2-080	-2	41.98	273	3-049	-3	44.12
95	2-081	-2	41.98	274	3-050	-3	44.12
96	2-082	-2	41.98	275	3-051	-3	44.12
97	2-083	-2	43.26	276	3-052	-3	44.12
98	2-084	-2	43.26	277	3-053	-3	44.12
99	2-085	-2	43.26	278	3-054	-3	44.12
100	2-086	-2	43.26	279	3-055	-3	44.12
101	2-087	-2	43.26	280	3-056	-3	44.12
102	2-088	-2	43.26	281	3-057	-3	44.12
103	2-089	-2	43.26	282	3-058	-3	44.12
104	2-090	-2	43.26	283	3-059	-3	44.12
105	2-091	-2	43.26	284	3-060	-3	44.12

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

106	2-092	-2	43.26	285	3-061	-3	44.12
107	2-093	-2	43.26	286	3-062	-3	44.12
108	2-094	-2	43.26	287	3-063	-3	44.12
109	2-095	-2	44.99	288	3-064	-3	44.12
110	2-096	-2	44.99	289	3-065	-3	44.12
111	2-097	-2	44.99	290	3-066	-3	44.12
112	2-098	-2	44.99	291	3-067	-3	44.12
113	2-099	-2	44.99	292	3-068	-3	44.12
114	2-100	-2	44.99	293	3-069	-3	44.12
115	2-101	-2	44.99	294	3-070	-3	44.12
116	2-102	-2	44.99	295	3-071	-3	44.12
117	2-103	-2	44.99	296	3-072	-3	43.26
118	2-104	-2	44.99	297	3-073	-3	43.26
119	2-105	-2	44.99	298	3-074	-3	43.26
120	2-106	-2	44.99	299	3-075	-3	43.26
121	2-107	-2	44.99	300	3-076	-3	43.26
122	2-108	-2	44.99	301	3-077	-3	43.26
123	2-109	-2	44.99	302	3-078	-3	43.26
124	2-110	-2	44.99	303	3-079	-3	43.26
125	2-111	-2	44.99	304	3-080	-3	43.26
126	2-112	-2	44.99	305	3-081	-3	43.26
127	2-113	-2	44.99	306	3-082	-3	43.26
128	2-114	-2	44.99	307	3-083	-3	43.26
129	2-115	-2	44.99	308	3-084	-3	43.26
130	2-116	-2	44.99	309	3-085	-3	43.26
131	2-117	-2	44.99	310	3-086	-3	43.26
132	2-118	-2	44.99	311	3-087	-3	43.26
133	2-119	-2	44.99	312	3-088	-3	43.26
134	2-120	-2	44.99	313	3-089	-3	43.26
135	2-121	-2	44.99	314	3-090	-3	43.26
136	2-122	-2	44.99	315	3-091	-3	43.26
137	2-123	-2	44.99	316	3-092	-3	43.26

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

138	2-124	-2	44.99	317	3-093	-3	43.26
139	2-125	-2	44.99	318	3-094	-3	43.26
140	2-126	-2	44.99	319	3-095	-3	43.26
141	2-127	-2	44.99	320	3-096	-3	43.26
142	2-128	-2	44.99	321	3-097	-3	43.26
143	2-129	-2	44.99	322	3-098	-3	43.26
144	2-130	-2	44.99	323	3-099	-3	43.26
145	2-131	-2	44.99	324	3-100	-3	43.26
146	2-132	-2	44.99	325	3-101	-3	43.26
147	2-133	-2	44.99	326	3-102	-3	43.26
148	2-134	-2	44.99	327	3-103	-3	41.04
149	2-135	-2	44.99	328	3-104	-3	41.04
150	2-136	-2	44.99	329	3-105	-3	41.04
151	2-137	-2	44.99	330	3-106	-3	45.63
152	2-138	-2	44.99	331	3-107	-3	44.99
153	2-139	-2	44.99	332	3-108	-3	44.99
154	2-140	-2	44.99	333	3-109	-3	44.99
155	2-141	-2	44.99	334	3-110	-3	44.99
156	2-142	-2	44.99	335	3-111	-3	44.99
157	2-143	-2	44.99	336	3-112	-3	44.99
158	2-144	-2	44.99	337	3-113	-3	44.99
159	2-145	-2	44.99	338	3-114	-3	44.99
160	2-146	-2	44.99	339	3-115	-3	44.99
161	2-147	-2	44.99	340	3-116	-3	44.99
162	2-148	-2	44.99	341	3-117	-3	44.99
163	2-149	-2	44.99	342	3-118	-3	44.99
164	2-150	-2	44.99	343	3-119	-3	44.99
165	2-151	-2	44.99	344	3-120	-3	44.99
166	2-152	-2	44.99	345	3-121	-3	44.99
167	2-153	-2	44.99	346	3-01	-3	1,267.88
168	2-154	-2	44.99	347	3-02	-3	164.26
169	2-155	-2	44.99	348	3-03	-3	129.62

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023年07月10日

170	2-156	-2	44.99	349	3-04	-3	23.51
171	2-157	-2	44.99	350	3-05	-3	21.89
172	2-158	-2	44.99	351	3-06	-3	28.17
173	2-159	-2	44.99	352	3-07	-3	28.40
174	2-160	-2	44.99	353	3-08	-3	71.17
175	2-161	-2	44.99	354	4-01	-4	173.39
176	2-162	-2	44.99	355	4-02	-4	186.19
177	2-163	-2	44.99	356	4-03	-4	179.74
178	2-164	-2	44.99	357	4-04	-4	21.85
179	2-165	-2	44.99	358	4-05	-4	23.47
合计							23514.30

二. 土地分摊面积计算

宗地内该单位出让土地面积： 13004.39 m²（分摊）

出让土地对应建筑面积： 116002.21 m²

$$\begin{aligned}
 \text{抵押不动产分摊土地面积} &= \frac{\text{出让土地面积}}{\text{出让土地对应建筑面积}} \times \text{抵押不动产建筑面积} \\
 &= \frac{13004.39}{116002.21} \times 23514.30 \\
 &= 2636.06
 \end{aligned}$$

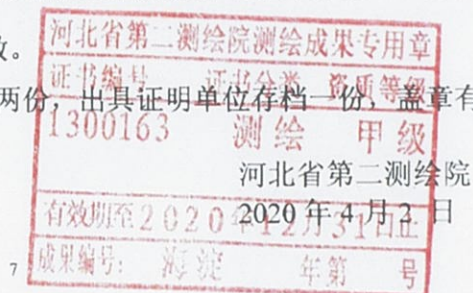
本单位所抵押房产分摊土地面积为 2636.06 平方米。

计算者：袁惠鹏

检查者：马国英

注：1、本说明书只作为该单位土地使用权证书所载宗地中部分房产所分摊土地面积的证明，用于其它目的无效。

2、本说明书一式叁份，交权利人两份，出具证明单位存档一份，盖章有效。



中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023年07月10日

项目名称：海淀区中关村科贸中心
项目坐落：海淀区中关村大街
楼号：18号楼
测绘目的：产权登记测绘（变更）

房屋面积测算技术报告书 (商品房类使用)

测绘单位：北京大地万川测绘有限公司
2017年7月12日

受托测绘声明

- 一、本技术报告是受北京中关村科技发展(控股)股份有限公司的委托出具,其测绘成果依照国家和本市有关技术规范完成。
- 二、委托方已声明对所有提供的用于本项目测绘的资料准确性和真实性负责。
- 三、本测绘成果仅作为委托方委托测绘海淀区中关村科贸中心的项目使用,不作为其他用途。
- 四、竣工实测项目作业人员 曹星法、赵旭二对本项目进行了实地测量,并由曹星法计算完成。

项目负责人(签字): _____ 年 月 日
检查人(签字): _____ 年 月 日
科室负责人(签字): _____ 年 月 日
单位负责人(签字): _____ 年 月 日

房屋面积测算技术报告书目录

受托测绘声明
测绘说明
测绘成果
一、房屋建筑面积汇总表(表1)
二、房屋建筑面积分层汇总表(表2)
三、共有共用建筑面积分层汇总表(表3)
四、房屋建筑面积分户计算明细表(表4)
五、房屋建筑面积分户计算明细表附表(表4附表)
六、房屋分层平面图总图
附件：共有共用建筑面积分摊说明

测绘说明

- 一、本技术报告使用的长度单位为“米”,面积单位为“平方米”。
 - 二、项目名称:海淀区中关村科贸中心
 - 三、项目坐落:海淀区中关村大街
 - 四、房屋结构:钢筋混凝土
 - 五、测绘目的:产权登记测绘(变更)
 - 六、测绘技术标准:执行国家和本市有关技术规范
 - 七、测绘项目依据:
 - 1、委托方根据《房地产面积测绘合同》约定提供的属于本测绘项目使用的资料。
 - 2、其他依据(语言文字说明):京房权证海数字第004603号
 - 3、其他说明:本报告仅为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司持有海淀区中关村大街18号地部分的数据
 - 八、测绘日期:2017年6月12日至2017年7月12日
 - 九、委托方情况:

委托方名称:北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
委托方地址:北京市海淀区中关村大街31号神舟大厦8层809
委托方经办人:王娜
委托方电话:01057768699
- 附件:共有共用建筑面积分摊说明

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

一、房屋建筑面积汇总表（表 1）

项目名称	海淀区中关村科贸中心	宗地号	
座落	海淀区中关村大街18号楼	图则号	
房屋	宗地面积		
	建筑总面积（不含人防）	114002.21	
	其中		
	地上主体面积	92320.23	
	地下面积	21682.98	
其中			
商业用房面积	6.60		
另有人员面积	523.91		
层数	地上层数	22	
	地下层数	4	

二、房屋建筑面积分层汇总表（表 2）

层号	建筑面积	备注
4	1077.06	为有人防0023.91平方米
5	7046.82	
-2	12796.32	
-1	1234.86	
1	1264.61	
2	3872.54	
3	7258.82	
4	3027.74	
5	4894.43	
6	7897.22	
7	19038.11	
8	19783.05	
11	1670.12	
12	2485.82	
13	2485.82	
14	2485.82	
15	2485.82	
16	2485.82	
19	438.62	
20	2236.97	
21	2227.12	
22	846.29	
合计	110002.21	为有人防0023.91平方米

本表说明：本表的分层建筑面积为按房屋外廓面积水平投影面积计算，没有包含分摊共有面积。

三、本楼（功能区）共有共用建筑面积分层汇总表（表 3）

层数	共有共用建筑面积（分摊面积）	面积		分摊比例	备注
		分摊	不分摊		
-1	结构层	146.14		0%	0%
	水暖层	68.01		0%	0%
	电梯层	68.01		0%	0%
	中央控制室	195.31		0%	0%
	管廊层	34.00		0%	0%
	主楼	12.05		0%	地下办公、地下车位、地下库
	电梯厅	16.82		0%	地下办公、地下车位、地下库
	风机电房	35.22		0%	地下办公、地下车位、地下库
	管井	12.93		0%	地下办公、地下车位、地下库
	中央控制室	743.34		0%	0%
	走廊	71.40		0%	地下办公、地下车位、地下库
配电房	73.10		0%	0%	
-2	结构层	2099.80		0%	0%
	水暖层	2030.67		0%	地下办公、地下车位、地下库
	电梯层	80.84		0%	地下办公、地下车位、地下库
	电梯厅	123.16		0%	地下办公、地下车位、地下库
	风机电房	35.18		0%	地下办公、地下车位、地下库
	管井	80.89		0%	地下办公、地下车位、地下库
	楼梯间	140.19		0%	地下办公、地下车位、地下库
	走廊	125.81		0%	地下办公、地下车位、地下库
	配电房	760.24		0%	0%
	冷冻机房	811.84		0%	0%
	机房层	170.34		0%	0%
2	空调机房	47.66		0%	0%
	保安控制室	115.80		0%	0%
	控制室	57.62		0%	0%
	管廊层	21.40		0%	0%
	车前及车后	8943.23		0%	地下办公、地下车位、地下库
	电梯层	152.90		0%	地下办公、地下车位、地下库
	电梯厅	227.25		0%	地下办公、地下车位、地下库
	管井	220.16		0%	地下办公、地下车位、地下库
	小计	10902.25	743.34		
	总计	58003.0	1097.93		

三、本楼（功能区）共有共用建筑面积分层汇总表（表 3）

层数	共有共用建筑面积（分摊面积）	面积		分摊比例	备注	
		分摊	不分摊			
-2	结构层	76.30		0%	地下办公、地下车位、地下库	
	楼梯间	284.30		0%	地下办公、地下车位、地下库	
	走廊	76.05		0%	地下办公、地下车位、地下库	
	走道	392.64		0%	地下办公、地下车位、地下库	
	配电室	67.30		0%	0%	
	机房	72.1		0%	0%	
	给排水井	60.39		0%	0%	
	冷冻机房	632.60		0%	0%	
	管井	396.24		0%	0%	
	-1	管廊层	321.54		0%	0%
		水暖层	272.80		0%	0%
电梯层		132.69		0%	0%	
电梯厅		302.30		0%	向梯、写字楼	
风机电房		145.34		0%	机房、写字楼	
管井		118.15		0%	0%	
楼梯间		75.96		0%	机房	
风机电房		61.58		0%	机房	
管井		85.29		0%	机房	
楼梯间		72.21		0%	机房	
保安控制室		169.26		0%	0%	
01	燃气锅炉	181.54		0%	0%	
	管井	72.21		0%	0%	
	电梯厅	92.53		0%	向梯、写字楼	
	管井	142.64		0%	向梯、写字楼	
	管井	73.96		0%	写字楼	
	了了了	824.03		0%	写字楼	
	管井	112.06		0%	机房	
	管井	24.29		0%	机房	
	管井	61.71		0%	机房	
	管井	69.45		0%	机房	
	扶梯	111.50		0%	本层机房	
小计	3993.50	743.34				

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

三、本楼（功能区）共有共用建筑面积分层汇总表（表 3）

层数	共有公用面积名称（按名称列层）	面积		分摊原则	备注
		分摊	不分摊		
01	过道	1894.54		本楼分摊	
	楼梯一半	23.58		本楼分摊	
	档案、写字楼门廊	628.11		本楼分摊	
	中庭	332.43		本楼分摊	
	货物入口	49.83		本楼分摊	
	地下出入口		237.07		
02	空调机房	613.11		全楼	
	02-05、01-08、23-26、04	39.81		全楼	
	02-05、04-08、23-26、04	31.43		商场、写字楼	
	02-05、04-08、23-26、04	113.07		商场、写字楼	
	02-05、04-08、23-26、04	44.25		写字楼	
	02-05、04-08、23-26、04	110.38		商场	
	02-05、04-08、23-26、04	71.03		商场	
	02-05、04-08、23-26、04	44.23		商场	
	02-05、04-08、23-26、04	30.12		商场	
	柱廊	324.96		本楼分摊	
	过道	2182.34		本楼分摊	
	开水间	7.84		本楼分摊	
	公共卫生间	135.44		本楼分摊	
	楼梯一半	38.79		本楼分摊	
	空调机房	478.41		全楼	
03	03-05、01-08、23-26、04	79.31		全楼	
	03-05、04-08、23-26、04	73.19		商场、写字楼	
	03-05、04-08、23-26、04	39.39		商场、写字楼	
	03-05、04-08、23-26、04	73.96		写字楼	
	03-05、04-08、23-26、04	109.06		商场	
	03-05、04-08、23-26、04	73.96		商场	
	03-05、04-08、23-26、04	41.24		商场	
	03-05、04-08、23-26、04	30.12		商场	
	柱廊	324.96		本楼分摊	
	过道	2927.11		本楼分摊	
	本层小计	8963.05	1463.94		
	总计				

三、本楼（功能区）共有共用建筑面积分层汇总表（表 3）

层数	共有公用面积名称（按名称列层）	面积		分摊原则	备注
		分摊	不分摊		
05	公共卫生间	206.65		本楼分摊	
	楼梯一半	92.78		本楼分摊	
	空调机房	585.42		全楼	
	05-05、01-08、23-26、04	79.32		全楼	
	05-05、01-08、23-26、04	73.19		商场、写字楼	
06	05-05、01-08、23-26、04	39.39		商场、写字楼	
	05-05、01-08、23-26、04	73.96		写字楼	
	05-05、01-08、23-26、04	107.52		商场	
	05-05、01-08、23-26、04	44.23		商场	
	05-05、01-08、23-26、04	49.83		商场	
	柱廊	324.96		本楼分摊	
	过道	3342.92		本楼分摊	
	公共卫生间	206.09		本楼分摊	
	楼梯一半	85.72		本楼分摊	
	空调机房	585.42		全楼	
	05-05、01-08、23-26、04	79.32		全楼	
	05-05、01-08、23-26、04	73.19		商场、写字楼	
	05-05、01-08、23-26、04	39.39		商场、写字楼	
	05-05、01-08、23-26、04	73.96		写字楼	
	05-05、01-08、23-26、04	107.52		商场	
07	06-05、01-08、23-26、04	73.96		商场	
	06-05、01-08、23-26、04	41.16		商场	
	06-05、01-08、23-26、04	34.72		商场	
	柱廊	324.96		本楼分摊	
	过道	3952.49		本楼分摊	
08	公共卫生间	240.84		本楼分摊	
	楼梯一半	86.69		本楼分摊	
	空调机房	616.39		全楼	
	08-05、01-08、23-26、04	79.32		全楼	
	08-05、01-08、23-26、04	73.19		商场、写字楼	
09	08-05、01-08、23-26、04	39.39		商场、写字楼	
	08-05、01-08、23-26、04	73.96		写字楼	
	08-05、01-08、23-26、04	111.16		商场	
	08-05、01-08、23-26、04	45.72		商场	
	空调机房	273.82		全楼	
10	09-05、01-08、23-26、04	79.32		全楼	
	09-05、01-08、23-26、04	73.19		商场、写字楼	
	09-05、01-08、23-26、04	39.39		商场、写字楼	
	09-05、01-08、23-26、04	73.96		写字楼	
	09-05、01-08、23-26、04	113.16		商场	
	09-05、01-08、23-26、04	73.59		商场	
	09-05、01-08、23-26、04	41.16		商场	
	09-05、01-08、23-26、04	36.72		商场	
	空调机房	273.82		全楼	
	09-05、01-08、23-26、04	79.32		全楼	
	09-05、01-08、23-26、04	73.19		商场、写字楼	
	09-05、01-08、23-26、04	39.39		商场、写字楼	
	09-05、01-08、23-26、04	73.96		写字楼	
	09-05、01-08、23-26、04	113.16		商场	
	11	09-05、01-08、23-26、04	73.59		商场
09-05、01-08、23-26、04		41.16		商场	
09-05、01-08、23-26、04		36.72		商场	
柱廊		324.96		本楼分摊	
过道		4136.73		本楼分摊	
12	公共卫生间	25.86		写字楼	
	公共卫生间	294.78		写字楼	
	过道	1130.26		写字楼	
	楼梯一半	94.85		写字楼	
	商场	63.28		商场	
本层小计	4136.73				
总计					

三、本楼（功能区）共有共用建筑面积分层汇总表（表 3）

层数	共有公用面积名称（按名称列层）	面积		分摊原则	备注
		分摊	不分摊		
06	06-05、01-08、23-26、04	69.30		商场、写字楼	
	06-05、01-08、23-26、04	73.96		写字楼	
	06-05、01-08、23-26、04	107.52		商场	
	06-05、01-08、23-26、04	73.19		商场	
	06-05、01-08、23-26、04	41.16		商场	
07	06-05、01-08、23-26、04	34.72		商场	
	综合布线设备间	196.81		全楼	
	空调机房	669.32		全楼	
	07-05、01-08、23-26、04	79.32		全楼	
	07-05、01-08、23-26、04	73.19		商场、写字楼	
	07-05、01-08、23-26、04	39.39		商场、写字楼	
	07-05、01-08、23-26、04	73.96		写字楼	
	07-05、01-08、23-26、04	107.52		商场	
	07-05、01-08、23-26、04	73.96		商场	
	07-05、01-08、23-26、04	41.16		商场	
	07-05、01-08、23-26、04	36.72		商场	
	空调机房	366.94		全楼	
	07-05、01-08、23-26、04	79.32		全楼	
	07-05、01-08、23-26、04	73.19		商场、写字楼	
	07-05、01-08、23-26、04	39.39		商场、写字楼	
07-05、01-08、23-26、04	73.96		写字楼		
08	07-05、01-08、23-26、04	107.52		商场	
	07-05、01-08、23-26、04	73.59		商场	
	07-05、01-08、23-26、04	41.16		商场	
	07-05、01-08、23-26、04	36.72		商场	
	柱廊	324.96		本楼分摊	
09	过道	1023.19		本楼分摊	
	开水间	18.67		本楼分摊	
	公共卫生间	244.13		本楼分摊	
	楼梯一半	87.45		本楼分摊	
	安全设备室	37.79		全楼	
本层小计	4183.09				
总计					

三、本楼（功能区）共有共用建筑面积分层汇总表（表 3）

层数	共有公用面积名称（按名称列层）	面积		分摊原则	备注
		分摊	不分摊		
09	网络机房	67.32		全楼	
	空调机房	254.22		全楼	
	09-05、01-08、23-26、04	79.06		全楼	
	09-05、01-08、23-26、04	73.19		商场、写字楼	
	09-05、01-08、23-26、04	39.39		商场、写字楼	
	09-05、01-08、23-26、04	73.96		写字楼	
	09-05、01-08、23-26、04	107.52		商场	
	09-05、01-08、23-26、04	23.96		商场	
	09-05、01-08、23-26、04	41.16		商场	
	09-05、01-08、23-26、04	45.72		商场	
	空调机房	273.82		全楼	
	09-05、01-08、23-26、04	79.32		全楼	
	09-05、01-08、23-26、04	73.19		商场、写字楼	
	09-05、01-08、23-26、04	39.39		商场、写字楼	
	09-05、01-08、23-26、04	73.96		写字楼	
10	09-05、01-08、23-26、04	113.16		商场	
	09-05、01-08、23-26、04	73.59		商场	
	09-05、01-08、23-26、04	41.16		商场	
	09-05、01-08、23-26、04	36.72		商场	
	柱廊	324.96		本楼分摊	
11	无障碍卫生间	75.87		全楼	
	网络机房室	26.71		全楼	
	空调机房	252.41		全楼	
	09-05、01-08、23-26、04	60.29		全楼	
	09-05、01-08、23-26、04	73.19		商场、写字楼	
12	09-05、01-08、23-26、04	39.39		商场、写字楼	
	09-05、01-08、23-26、04	73.96		商场、写字楼	
	开水间	25.86		写字楼	
	公共卫生间	294.78		写字楼	
	过道	1130.26		写字楼	
13	楼梯一半	94.85		写字楼	
	商场	63.28		商场	
	本层小计	4136.73			
	总计				

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023年07月10日

三、本楼（功能区）共有共用建筑面积分层汇总表（表3）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

层数	共有公用面积名称（按名称列明）	面积		分摊面积	备注
		分摊	不分摊		
12	空调机房	227.41		全楼	
	12-01-1-0902-01-01	64.98		全楼	
	12-01-1-0902-01-02	73.10		商场、写字楼	
	12-01-1-0902-01-03	89.30		商场、写字楼	
	12-01-1-0902-01-04	73.96		写字楼	
	开水间	5.00		写字楼	
	公共卫生间	54.32		写字楼	
	过道	457.64		写字楼	
	梯间一半	48.57		写字楼	
	梯间一半	48.57		梯间	
13	空调机房	104.16		全楼	
	13-01-1-0902-01-01	29.59		全楼	
	13-01-1-0902-01-02	73.10		商场、写字楼	
	13-01-1-0902-01-03	89.30		商场、写字楼	
	13-01-1-0902-01-04	73.96		写字楼	
	开水间	5.00		写字楼	
	公共卫生间	54.32		写字楼	
	过道	463.64		写字楼	
	梯间一半	48.57		写字楼	
	梯间一半	48.57		梯间	
14	空调机房	104.16		全楼	
	14-01-1-0902-01-01	30.59		全楼	
	14-01-1-0902-01-02	73.10		商场、写字楼	
	14-01-1-0902-01-03	89.30		商场、写字楼	
	14-01-1-0902-01-04	73.96		写字楼	
	开水间	5.00		写字楼	
	公共卫生间	54.32		写字楼	
	过道	463.64		写字楼	
	梯间一半	48.57		写字楼	
	梯间一半	48.57		梯间	
15	空调机房	104.16		全楼	
	15-01-1-0902-01-01	30.59		全楼	
	15-01-1-0902-01-02	73.10		商场、写字楼	
	15-01-1-0902-01-03	73.10		商场、写字楼	
本页小计		3299.96			
备注					

三、本楼（功能区）共有共用建筑面积分层汇总表（表3）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

层数	共有公用面积名称（按名称列明）	面积		分摊面积	备注
		分摊	不分摊		
15	15-01-1-0902-01-01	89.30		商场、写字楼	
	15-01-1-0902-01-02	73.96		写字楼	
	开水间	5.00		写字楼	
	公共卫生间	54.32		写字楼	
	过道	463.64		写字楼	
	梯间一半	48.57		写字楼	
	空调机房	104.16		全楼	
	15-01-1-0902-01-04	30.59		全楼	
	15-01-1-0902-01-03	73.10		商场、写字楼	
	15-01-1-0902-01-02	73.96		写字楼	
16	16-01-1-0902-01-01	89.30		商场、写字楼	
	16-01-1-0902-01-02	73.96		写字楼	
	开水间	5.00		写字楼	
	公共卫生间	54.32		写字楼	
	过道	463.64		写字楼	
	梯间一半	48.57		写字楼	
	空调机房	104.16		全楼	
	16-01-1-0902-01-04	30.59		全楼	
	16-01-1-0902-01-03	73.10		商场、写字楼	
	16-01-1-0902-01-02	89.30		商场、写字楼	
17	17-01-1-0902-01-01	73.96		写字楼	
	17-01-1-0902-01-02	5.00		写字楼	
	公共卫生间	54.32		写字楼	
	过道	463.64		写字楼	
	梯间一半	48.57		写字楼	
	空调机房	104.16		全楼	
	17-01-1-0902-01-04	30.59		全楼	
	17-01-1-0902-01-03	73.10		商场、写字楼	
	17-01-1-0902-01-02	89.30		商场、写字楼	
	17-01-1-0902-01-01	73.96		写字楼	
18	18-01-1-0902-01-01	30.59		全楼	
	18-01-1-0902-01-02	73.10		商场、写字楼	
	18-01-1-0902-01-03	89.30		商场、写字楼	
	18-01-1-0902-01-04	73.96		写字楼	
开水间	5.00		写字楼		
公共卫生间	54.32		写字楼		
本页小计		3077.50			
备注					

三、本楼（功能区）共有共用建筑面积分层汇总表（表3）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

层数	共有公用面积名称（按名称列明）	面积		分摊面积	备注
		分摊	不分摊		
19	过道	494.47		写字楼	
	梯间一半	42.88		写字楼	
	空调机房	62.04		全楼	
	19-01-1-0902-01-01	73.10		商场、写字楼	
20	19-01-1-0902-01-02	89.30		商场、写字楼	
	19-01-1-0902-01-03	73.96		写字楼	
	开水间	5.00		写字楼	
	公共卫生间	54.32		写字楼	
	过道	494.47		写字楼	
	梯间一半	42.88		写字楼	
	空调机房	62.04		全楼	
	19-01-1-0902-01-04	73.10		商场、写字楼	
	19-01-1-0902-01-03	89.30		商场、写字楼	
	19-01-1-0902-01-02	73.96		写字楼	
21	19-01-1-0902-01-01	5.00		写字楼	
	公共卫生间	54.32		写字楼	
	过道	494.47		写字楼	
	梯间一半	42.88		写字楼	
	空调机房	62.04		全楼	
	19-01-1-0902-01-04	73.10		商场、写字楼	
	19-01-1-0902-01-03	89.30		商场、写字楼	
	19-01-1-0902-01-02	73.96		写字楼	
	19-01-1-0902-01-01	5.00		写字楼	
	公共卫生间	54.32		写字楼	
22	设备用房	146.31		商场、写字楼	
	12-01-1-0902-01-01	73.10		商场、写字楼	
	19-01-1-0902-01-01	73.10		商场、写字楼	
	水廊间	144.04		商场、写字楼	
12-01-1-0902-01-01	73.10		写字楼		
本页小计		3398.93			
备注					

三、本楼（功能区）共有共用建筑面积分层汇总表（表3）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

层数	共有公用面积名称（按名称列明）	面积		分摊面积	备注
		分摊	不分摊		
22	管理室	99.63		写字楼	
	还车		240.78		
设备用房	146.31		69.00	全楼	
本页小计		166.63	240.78		
备注					

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023 年 07 月 10 日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋编号	建筑面积	高		中		具有其他用途分摊面积
		套内建筑面积 (含阳台)	共有建筑面积	套内建筑面积	分摊的共有公用 建筑面积	
916a (81)						
916b	28.28	28.28		28.01		
916c	28.23	28.23		27.95		
916d	28.50	28.50		28.23		
916e	28.07	28.07		27.80		
916f	28.01	28.01		27.74		
916g	28.44	28.44		28.17		
916h	28.02	28.02		27.75		
916i	28.40	28.40		28.13		
916j	28.40	28.40		28.13		
916k	28.40	28.40		28.13		
916l	28.40	28.40		28.13		
916m	28.40	28.40		28.13		
916n	28.40	28.40		28.13		
916o	28.40	28.40		28.13		
916p	28.40	28.40		28.13		
916q	28.40	28.40		28.13		
916r	28.40	28.40		28.13		
916s	28.40	28.40		28.13		
916t	28.40	28.40		28.13		
916u	28.40	28.40		28.13		
916v	28.40	28.40		28.13		
916w	28.40	28.40		28.13		
916x	28.40	28.40		28.13		
916y	28.40	28.40		28.13		
916z	28.40	28.40		28.13		
917	28.27	28.27		28.00		
918	28.27	28.27		28.00		
919	28.27	28.27		28.00		
920	28.27	28.27		28.00		
921	28.27	28.27		28.00		
922	28.27	28.27		28.00		
923	28.27	28.27		28.00		
924	28.27	28.27		28.00		
925	28.27	28.27		28.00		
926	28.27	28.27		28.00		
927	28.27	28.27		28.00		
928	28.27	28.27		28.00		
929	28.27	28.27		28.00		
930	28.27	28.27		28.00		
931	28.27	28.27		28.00		
932	28.27	28.27		28.00		
933	28.27	28.27		28.00		
934	28.27	28.27		28.00		
935	28.27	28.27		28.00		
936	28.27	28.27		28.00		
937	28.27	28.27		28.00		
938	28.27	28.27		28.00		
939	28.27	28.27		28.00		
940	28.27	28.27		28.00		
941	28.27	28.27		28.00		
942	28.27	28.27		28.00		
943	28.27	28.27		28.00		
944	28.27	28.27		28.00		
945	28.27	28.27		28.00		
946	28.27	28.27		28.00		
947	28.27	28.27		28.00		
948	28.27	28.27		28.00		
949	28.27	28.27		28.00		
950	28.27	28.27		28.00		
951	28.27	28.27		28.00		
952	28.27	28.27		28.00		
953	28.27	28.27		28.00		
954	28.27	28.27		28.00		
955	28.27	28.27		28.00		
956	28.27	28.27		28.00		
957	28.27	28.27		28.00		
958	28.27	28.27		28.00		
959	28.27	28.27		28.00		
960	28.27	28.27		28.00		
961	28.27	28.27		28.00		
962	28.27	28.27		28.00		
963	28.27	28.27		28.00		
964	28.27	28.27		28.00		
965	28.27	28.27		28.00		
966	28.27	28.27		28.00		
967	28.27	28.27		28.00		
968	28.27	28.27		28.00		
969	28.27	28.27		28.00		
970	28.27	28.27		28.00		
971	28.27	28.27		28.00		
972	28.27	28.27		28.00		
973	28.27	28.27		28.00		
974	28.27	28.27		28.00		
975	28.27	28.27		28.00		
976	28.27	28.27		28.00		
977	28.27	28.27		28.00		
978	28.27	28.27		28.00		
979	28.27	28.27		28.00		
980	28.27	28.27		28.00		
981	28.27	28.27		28.00		
982	28.27	28.27		28.00		
983	28.27	28.27		28.00		
984	28.27	28.27		28.00		
985	28.27	28.27		28.00		
986	28.27	28.27		28.00		
987	28.27	28.27		28.00		
988	28.27	28.27		28.00		
989	28.27	28.27		28.00		
990	28.27	28.27		28.00		
991	28.27	28.27		28.00		
992	28.27	28.27		28.00		
993	28.27	28.27		28.00		
994	28.27	28.27		28.00		
995	28.27	28.27		28.00		
996	28.27	28.27		28.00		
997	28.27	28.27		28.00		
998	28.27	28.27		28.00		
999	28.27	28.27		28.00		
1000	28.27	28.27		28.00		
总计	12041.38	6132.99	5912.99	11918.29		

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋编号	建筑面积	高		中		具有其他用途分摊面积
		套内建筑面积 (含阳台)	共有建筑面积	套内建筑面积	分摊的共有公用 建筑面积	
1001	42.64	21.78		22.28		
1010	42.64	21.78		22.28		
1011	42.64	21.78		22.28		
1012	42.64	21.78		22.28		
1013	42.64	21.78		22.28		
1014	42.64	21.78		22.28		
1015	42.64	21.78		22.28		
1016	42.64	21.78		22.28		
1017	42.64	21.78		22.28		
1018	42.64	21.78		22.28		
1019	42.64	21.78		22.28		
1020	42.64	21.78		22.28		
1021	42.64	21.78		22.28		
1022	42.64	21.78		22.28		
1023	42.64	21.78		22.28		
1024	42.64	21.78		22.28		
1025	42.64	21.78		22.28		
1026	42.64	21.78		22.28		
1027	42.64	21.78		22.28		
1028	42.64	21.78		22.28		
1029	42.64	21.78		22.28		
1030	42.64	21.78		22.28		
1031	42.64	21.78		22.28		
1032	42.64	21.78		22.28		
1033	42.64	21.78		22.28		
1034	42.64	21.78		22.28		
1035	42.64	21.78		22.28		
1036	42.64	21.78		22.28		
1037	42.64	21.78		22.28		
1038	42.64	21.78		22.28		
1039	42.64	21.78		22.28		
1040	42.64	21.78		22.28		
1041	42.64	21.78		22.28		
1042	42.64	21.78		22.28		
1043	42.64	21.78		22.28		
1044	42.64	21.78		22.28		
1045	42.64	21.78		22.28		
1046	42.64	21.78		22.28		
1047	42.64	21.78		22.28		
1048	42.64	21.78		22.28		
1049	42.64	21.78		22.28		
1050	42.64	21.78		22.28		
1051	42.64	21.78		22.28		
1052	42.64	21.78		22.28		
1053	42.64	21.78		22.28		
1054	42.64	21.78		22.28		
1055	42.64	21.78		22.28		
1056	42.64	21.78		22.28		
1057	42.64	21.78		22.28		
1058	42.64	21.78		22.28		
1059	42.64	21.78		22.28		
1060	42.64	21.78		22.28		
1061	42.64	21.78		22.28		
1062	42.64	21.78		22.28		
1063	42.64	21.78		22.28		
1064	42.64	21.78		22.28		
1065	42.64	21.78		22.28		
1066	42.64	21.78		22.28		
1067	42.64	21.78		22.28		
1068	42.64	21.78		22.28		
1069	42.64	21.78		22.28		
1070	42.64	21.78		22.28		
1071	42.64	21.78		22.28		
1072	42.64	21.78		22.28		
1073	42.64	21.78		22.28		
1074	42.64	21.78		22.28		
1075	42.64	21.78		22.28		
1076	42.64	21.78		22.28		
1077	42.64	21.78		22.28		
1078	42.64	21.78		22.28		
1079	42.64	21.78		22.28		
1080	42.64	21.78		22.28		
1081	42.64	21.78		22.28		
1082	42.64	21.78		22.28		
1083	42.64	21.78		22.28		
1084	42.64	21.78		22.28		
1085	42.64	21.78		22.28		
1086	42.64	21.78		22.28		
1087	42.64	21.78		22.28		
1088	42.64	21.78		22.28		
1089	42.64	21.78		22.28		
1090	42.64	21.78		22.28		
1091	42.64	21.78		22.28		
1092	42.64	21.78		22.28		
1093	42.64	21.78		22.28		
1094	42.64	21.78		22.28		
1095	42.64	21.78		22.28		
1096	42.64	21.78		22.28		
1097	42.64	21.78		22.28		
1098	42.64	21.78		22.28		
1099	42.64	21.78		22.28		
1100	42.64	21.78		22.28		
总计	12041.38	6132.99	5912.99	11918.29		

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋编号	建筑面积	高		中		具有其他用途分摊面积
		套内建筑面积 (含阳台)	共有建筑面积	套内建筑面积	分摊的共有公用 建筑面积	
2011	28.28	28.28		28.01		
2012	28.23	28.23		27.95		
2013	28.50	28.50		28.23		

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
 部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023年07月10日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

单元及房号	建筑面积	其 中			具有出租权的分摊系数 (1.43091)
		套内建筑面积 (含附件)	共有建筑面积	分摊共有面积 分摊系数	
2046	13.14	8.35		7.79	
2049	13.14	8.35		7.79	
2050	13.14	8.35		7.79	
2051	13.14	8.35		7.79	
2052	13.14	8.35		7.79	
2053	13.14	8.35		7.79	
2054	13.14	8.35		7.79	
2055	13.14	8.35		7.79	
2056	13.14	8.35		7.79	
2057	13.14	8.35		7.79	
2058	13.14	8.35		7.79	
2059	13.14	8.35		7.79	
2060	13.14	8.35		7.79	
2061	13.14	8.35		7.79	
2062	13.14	8.35		7.79	
2063	13.14	8.35		7.79	
2064	13.14	8.35		7.79	
2065	13.14	8.35		7.79	
2066	13.14	8.35		7.79	
2067	13.14	8.35		7.79	
2068	13.14	8.35		7.79	
2069	13.14	8.35		7.79	
2070	13.14	8.35		7.79	
2071	13.14	8.35		7.79	
2072	13.14	8.35		7.79	
2073	13.14	8.35		7.79	
2074	13.14	8.35		7.79	
2075	13.14	8.35		7.79	
2076	13.14	8.35		7.79	
2077	13.14	8.35		7.79	
2078	13.14	8.35		7.79	
2079	13.14	8.35		7.79	
2080	13.14	8.35		7.79	
2081	13.14	8.35		7.79	
2082	13.14	8.35		7.79	
2083	13.14	8.35		7.79	
2084	13.14	8.35		7.79	
2085	13.14	8.35		7.79	
2086	13.14	8.35		7.79	
2087	13.14	8.35		7.79	
2088	13.14	8.35		7.79	
2089	13.14	8.35		7.79	
2090	13.14	8.35		7.79	
2091	13.14	8.35		7.79	
2092	13.14	8.35		7.79	
2093	13.14	8.35		7.79	
2094	13.14	8.35		7.79	
2095	13.14	8.35		7.79	
2096	13.14	8.35		7.79	
2097	13.14	8.35		7.79	
2098	13.14	8.35		7.79	
2099	13.14	8.35		7.79	
2100	13.14	8.35		7.79	
2101	13.14	8.35		7.79	
2102	13.14	8.35		7.79	
2103	13.14	8.35		7.79	
2104	13.14	8.35		7.79	
2105	13.14	8.35		7.79	
2106	13.14	8.35		7.79	
2107	13.14	8.35		7.79	
2108	13.14	8.35		7.79	
2109	13.14	8.35		7.79	
2110	13.14	8.35		7.79	
2111	13.14	8.35		7.79	
2112	13.14	8.35		7.79	
2113	13.14	8.35		7.79	
2114	13.14	8.35		7.79	
2115	13.14	8.35		7.79	
2116	13.14	8.35		7.79	
2117	13.14	8.35		7.79	
2118	13.14	8.35		7.79	
2119	13.14	8.35		7.79	
2120	13.14	8.35		7.79	
2121	13.14	8.35		7.79	
2122	13.14	8.35		7.79	
2123	13.14	8.35		7.79	
2124	13.14	8.35		7.79	
2125	13.14	8.35		7.79	
2126	13.14	8.35		7.79	
2127	13.14	8.35		7.79	
2128	13.14	8.35		7.79	
2129	13.14	8.35		7.79	
2130	13.14	8.35		7.79	
2131	13.14	8.35		7.79	
2132	13.14	8.35		7.79	
2133	13.14	8.35		7.79	
2134	13.14	8.35		7.79	
2135	13.14	8.35		7.79	
2136	13.14	8.35		7.79	
2137	13.14	8.35		7.79	
2138	13.14	8.35		7.79	
2139	13.14	8.35		7.79	
2140	13.14	8.35		7.79	
2141	13.14	8.35		7.79	
2142	13.14	8.35		7.79	
2143	13.14	8.35		7.79	
2144	13.14	8.35		7.79	
2145	13.14	8.35		7.79	
2146	13.14	8.35		7.79	
2147	13.14	8.35		7.79	
2148	13.14	8.35		7.79	
2149	13.14	8.35		7.79	
2150	13.14	8.35		7.79	
2151	13.14	8.35		7.79	
2152	13.14	8.35		7.79	
2153	13.14	8.35		7.79	
2154	13.14	8.35		7.79	
2155	13.14	8.35		7.79	
2156	13.14	8.35		7.79	
2157	13.14	8.35		7.79	
2158	13.14	8.35		7.79	
2159	13.14	8.35		7.79	
2160	13.14	8.35		7.79	
2161	13.14	8.35		7.79	
2162	13.14	8.35		7.79	
2163	13.14	8.35		7.79	
2164	13.14	8.35		7.79	
2165	13.14	8.35		7.79	
2166	13.14	8.35		7.79	
2167	13.14	8.35		7.79	
2168	13.14	8.35		7.79	
2169	13.14	8.35		7.79	
2170	13.14	8.35		7.79	
2171	13.14	8.35		7.79	
2172	13.14	8.35		7.79	
2173	13.14	8.35		7.79	
2174	13.14	8.35		7.79	
2175	13.14	8.35		7.79	
2176	13.14	8.35		7.79	
2177	13.14	8.35		7.79	
2178	13.14	8.35		7.79	
2179	13.14	8.35		7.79	
2180	13.14	8.35		7.79	
2181	13.14	8.35		7.79	
2182	13.14	8.35		7.79	
2183	13.14	8.35		7.79	
2184	13.14	8.35		7.79	
2185	13.14	8.35		7.79	
2186	13.14	8.35		7.79	
2187	13.14	8.35		7.79	
2188	13.14	8.35		7.79	
2189	13.14	8.35		7.79	
2190	13.14	8.35		7.79	
2191	13.14	8.35		7.79	
2192	13.14	8.35		7.79	
2193	13.14	8.35		7.79	
2194	13.14	8.35		7.79	
2195	13.14	8.35		7.79	
2196	13.14	8.35		7.79	
2197	13.14	8.35		7.79	
2198	13.14	8.35		7.79	
2199	13.14	8.35		7.79	
2200	13.14	8.35		7.79	
2201	13.14	8.35		7.79	
2202	13.14	8.35		7.79	
2203	13.14	8.35		7.79	
2204	13.14	8.35		7.79	
2205	13.14	8.35		7.79	
2206	13.14	8.35		7.79	
2207	13.14	8.35		7.79	
2208	13.14	8.35		7.79	
2209	13.14	8.35		7.79	
2210	13.14	8.35		7.79	
2211	13.14	8.35		7.79	
2212	13.14	8.35		7.79	
2213	13.14	8.35		7.79	
2214	13.14	8.35		7.79	
2215	13.14	8.35		7.79	
2216	13.14	8.35		7.79	
2217	13.14	8.35		7.79	
2218	13.14	8.35		7.79	
2219	13.14	8.35		7.79	
2220	13.14	8.35		7.79	
2221	13.14	8.35		7.79	
2222	13.14	8.35		7.79	
2223	13.14	8.35		7.79	
2224	13.14	8.35		7.79	
2225	13.14	8.35		7.79	
2226	13.14	8.35		7.79	
2227	13.14	8.35		7.79	
2228	13.14	8.35		7.79	
2229	13.14	8.35		7.79	
2230	13.14	8.35		7.79	
2231	13.14	8.35		7.79	
2232	13.14	8.35		7.79	
2233	13.14	8.35		7.79	
2234	13.14	8.35		7.79	
2235	13.14	8.35		7.79	
2236	13.14	8.35		7.79	
2237	13.14	8.35		7.79	
2238	13.14	8.35		7.79	
2239	13.14	8.35		7.79	
2240	13.14	8.35		7.79	
2241	13.14	8.35		7.79	
2242	13.14	8.35		7.79	
2243	13.14	8.35		7.79	
2244	13.14	8.35		7.79	
2245	13.14	8.35		7.79	
2246	13.14	8.35		7.79	
2247	13.14	8.35		7.79	
2248	13.14	8.35		7.79	
2249	13.14	8.35		7.79	
2250	13.14	8.35		7.79	
2251	13.14	8.35		7.79	
2252	13.14	8.35		7.79	
2253	13.14	8.35		7.79	
2254	13.14	8.35		7.79	
2255	13.14	8.35		7.79	
2256	13.14	8.35		7.79	
2257	13.14	8.35		7.79	
2258	13.14	8.35		7.79	
2259	13.14	8.35		7.79	
2260	13.14	8.35		7.79	
2261	13.14	8.35		7.79	
2262	13.14	8.35		7.79	
2263	13.14	8.35		7.79	
2264	13.14	8.35		7.79	
2265	13.14	8.35		7.79	
2266	13.14	8.35		7.79	
2267	13.14	8.35		7.79	
2268	13.14	8.35		7.79	
2269	13.14	8.35		7.79	
2270	13.14	8.35		7.79	
2271	13.14	8.35		7.79	
2272	13.14	8.35		7.79	
2273	13.14	8.35		7.79	
2274	13.14	8.35		7.79	
2275	13.14	8.35		7.79	
2276	13.14	8.35		7.79	
2277	13.14	8.35		7.79	
2278	13.14	8.35		7.79	
2279	13.14	8.35		7.79	
2280	13.14	8.35		7.79	
2281	13.14	8.35		7.79	
2282	13.14	8.35		7.79	
2283	13.14	8.35		7.79	
2284	13.14	8.35		7.79	
2285	13.14	8.35		7.79	
2286	13.14	8.35		7.79	
2287					

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产

价值时点：2023年07月10日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大厦18号楼

房屋编号	建筑面积	其		共有部分的分摊面积	
		套内建筑面积 (含阳台)	自有建筑面积	分摊共有部分 建筑面积	1:1.9292 备 注
2401	84.11	31.83		52.28	
2402	84.30	31.90		52.40	
2403	124.14	54.23		69.91	
2404乙	16.88	1.30		15.58	
2405	51.54	21.67		29.87	
2406	71.82	27.39		44.43	
2407	86.43	31.27		55.16	
2408	93.21	36.93		56.28	
2409	74.34	30.11		44.23	
2410	96.30	35.63		60.67	
2411	83.77	31.49		52.28	
2412	86.71	31.85		54.86	
2413	56.93	20.47		36.46	
2414	53.83	20.42		33.41	
2415	18.20	1.45		16.75	
2416	18.20	1.45		16.75	
2417	18.90	1.56		17.34	
2418	18.90	1.56		17.34	
2419	22.30	1.81		20.49	
2420	18.84	1.54		17.30	
2421	96.30	35.63		60.67	
2422	96.30	35.63		60.67	
2423	26.73	2.14		24.59	
2424	20.42	1.64		18.78	
2425	28.93	2.33		26.60	
2426	21.74	1.74		20.00	
2427	22.72	1.85		20.87	
2428	13.34	1.07		12.27	
2429	18.38	1.46		16.92	
2430	18.32	1.45		16.87	
2431	62.54	24.96		37.58	
2432	82.23	31.72		50.51	
2433	1403.36	554.84	0.96	848.52	
合 计					

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大厦18号楼

房屋编号	建筑面积	其		共有部分的分摊面积	
		套内建筑面积 (含阳台)	自有建筑面积	分摊共有部分 建筑面积	1:1.9292 备 注
2434	25.94	2.07		23.87	
2435	138.11	52.81		85.30	
2436	14.96	1.19		13.77	
2437	26.99	2.15		24.84	
2438	26.18	2.07		24.11	
2439	26.34	2.09		24.25	
2440	26.18	2.07		24.11	
2441	26.34	2.09		24.25	
2442	26.34	2.09		24.25	
2443	26.34	2.09		24.25	
2444	26.34	2.09		24.25	
2445	26.34	2.09		24.25	
2446	26.34	2.09		24.25	
2447	26.34	2.09		24.25	
2448	26.34	2.09		24.25	
2449	26.34	2.09		24.25	
2450	26.34	2.09		24.25	
2451	26.34	2.09		24.25	
2452	26.34	2.09		24.25	
2453	26.34	2.09		24.25	
2454	26.34	2.09		24.25	
2455	26.34	2.09		24.25	
2456	26.34	2.09		24.25	
2457	26.34	2.09		24.25	
2458	26.34	2.09		24.25	
2459	26.34	2.09		24.25	
2460	26.34	2.09		24.25	
2461	26.34	2.09		24.25	
2462	26.34	2.09		24.25	
2463	26.34	2.09		24.25	
2464	26.34	2.09		24.25	
2465	26.34	2.09		24.25	
2466	26.34	2.09		24.25	
2467	26.34	2.09		24.25	
2468	26.34	2.09		24.25	
2469	26.34	2.09		24.25	
2470	26.34	2.09		24.25	
2471	172.29	66.86		105.43	
2472	13.05	1.04		12.01	
2473	14.49	1.13		13.36	
2474	14.34	1.12		13.22	
2475	12.03	0.95		11.08	
2476	12.03	0.95		11.08	
2477	12.03	0.95		11.08	
2478	12.03	0.95		11.08	
2479	12.03	0.95		11.08	
2480	12.03	0.95		11.08	
2481	12.03	0.95		11.08	
2482	12.03	0.95		11.08	
2483	12.03	0.95		11.08	
2484	12.03	0.95		11.08	
2485	12.03	0.95		11.08	
2486	12.03	0.95		11.08	
2487	12.03	0.95		11.08	
2488	12.03	0.95		11.08	
2489	12.03	0.95		11.08	
2490	12.03	0.95		11.08	
2491	12.03	0.95		11.08	
2492	12.03	0.95		11.08	
2493	12.03	0.95		11.08	
2494	12.03	0.95		11.08	
2495	12.03	0.95		11.08	
2496	12.03	0.95		11.08	
2497	12.03	0.95		11.08	
2498	12.03	0.95		11.08	
2499	12.03	0.95		11.08	
2500	12.03	0.95		11.08	
2501	12.03	0.95		11.08	
2502	12.03	0.95		11.08	
2503	12.03	0.95		11.08	
2504	12.03	0.95		11.08	
2505	12.03	0.95		11.08	
2506	12.03	0.95		11.08	
2507	12.03	0.95		11.08	
2508	12.03	0.95		11.08	
2509	12.03	0.95		11.08	
2510	12.03	0.95		11.08	
2511	12.03	0.95		11.08	
2512	12.03	0.95		11.08	
2513	12.03	0.95		11.08	
2514	12.03	0.95		11.08	
2515	12.03	0.95		11.08	
2516	12.03	0.95		11.08	
2517	12.03	0.95		11.08	
2518	12.03	0.95		11.08	
2519	12.03	0.95		11.08	
2520	12.03	0.95		11.08	
2521	12.03	0.95		11.08	
2522	12.03	0.95		11.08	
2523	12.03	0.95		11.08	
2524	12.03	0.95		11.08	
2525	12.03	0.95		11.08	
2526	12.03	0.95		11.08	
2527	12.03	0.95		11.08	
2528	12.03	0.95		11.08	
2529	12.03	0.95		11.08	
2530	12.03	0.95		11.08	
2531	12.03	0.95		11.08	
2532	12.03	0.95		11.08	
2533	12.03	0.95		11.08	
2534	12.03	0.95		11.08	
2535	12.03	0.95		11.08	
2536	12.03	0.95		11.08	
2537	12.03	0.95		11.08	
2538	12.03	0.95		11.08	
2539	12.03	0.95		11.08	
2540	12.03	0.95		11.08	
2541	12.03	0.95		11.08	
2542	12.03	0.95		11.08	
2543	12.03	0.95		11.08	
2544	12.03	0.95		11.08	
2545	12.03	0.95		11.08	
2546	12.03	0.95		11.08	
2547	12.03	0.95		11.08	
2548	12.03	0.95		11.08	
2549	12.03	0.95		11.08	
2550	12.03	0.95		11.08	
2551	12.03	0.95		11.08	
2552	12.03	0.95		11.08	
2553	12.03	0.95		11.08	
2554	12.03	0.95		11.08	
2555	12.03	0.95		11.08	
2556	12.03	0.95		11.08	
2557	12.03	0.95		11.08	
2558	12.03	0.95		11.08	
2559	12.03	0.95		11.08	
2560	12.03	0.95		11.08	
2561	12.03	0.95		11.08	
2562	12.03	0.95		11.08	
2563	12.03	0.95		11.08	
2564	12.03	0.95		11.08	
2565	12.03	0.95		11.08	
2566	12.03	0.95		11.08	
2567	12.03	0.95		11.08	
2568	12.03	0.95		11.08	
2569	12.03	0.95		11.08	
2570	12.03	0.95		11.08	
2571	12.03	0.95		11.08	
2572	12.03	0.95		11.08	
2573	12.03	0.95		11.08	
2574	12.03	0.95		11.08	
2575	12.03	0.95		11.08	
2576	12.03	0.95		11.08	
2577	12.03	0.95		11.08	
2578	12.03	0.95		11.08	
2579	12.03	0.95		11.08	
2580	12.03	0.95		11.08	
2581	12.03	0.95		11.08	
2582	12.03	0.95		11.08	
2583	12.03	0.95		11.08	
2584	12.03	0.95		11.08	
2585	12.03	0.95		11.08	
2586	12.03	0.95		11.08	
2587	12.03	0.95		11.08	
2588	12.03	0.95		11.08	
2589	12.03	0.95		11.08	
2590	12.03	0.95		11.08	
2591	12.03	0.95		11.08	
2592	12.03	0.95		11.08	
2593	12.03	0.95		11.08	
2594	12.03	0.95		11.08	
2595	12.03	0.95		11.08	
2596	12.03	0.95		11.08	
2597	12.03	0.95		11.08	
2598	12.03	0.95		11.08	
2599	12.03	0.95		11.08	
2600	12.03	0.95		11.08	
2601	12.03	0.95		11.08	
2602	12.03	0.95		11.08	
2603	12.03	0.95		11.08	
2604	12.03	0.95		11.08	
2605	12.03	0.95		11.08	
2606	12.03	0.95		11.08	
2607	12.03	0.95		11.08	
2608	12.03	0.95		11.08	
2609	12.03	0.95		11.08	
2610	12.03	0.95		11.08	
2611	12.03	0.95		11.08	
2612	12.03	0.95		11.08	
2613	12.03	0.95		11.08	
2614	12.03	0.95		11.08	
2615	12.03	0.95		11.08	
2616	12.03	0.95		11.08	
2617	12.03	0.95		11.08	
2618	12.03	0.95		11.08	
2619	12.03	0.95		11.08	
2620	12.03	0.95		11.08	
2621	12.03	0.95		11.08	
2622	12.03	0.95		11.08	
2623	12.03	0.95		11.08	
2624	12.03	0.95		11.08	
2625	12.03	0.95		11.08	
2626	12.03	0.95		11.08	
2627	12.03	0.95		11.08	
2628	12.03	0.95		11.08	
2629	12.03	0.95			

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023年07月10日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

单元名称：海淀区中关村大街18号楼	单元房号	建筑面积	套内建筑面积		分摊公用建筑面积	分摊公用建筑面积系数
			套内使用面积	套内墙体面积		
3008	11.14	8.11	6.02			
3009	11.14	8.11	6.02			
3010	11.14	8.11	6.02			
3011	11.14	8.11	6.02			
3012	11.14	8.11	6.02			
3013	11.31	8.96	10.37			
3014	11.14	7.92	9.28			
3015	11.14	8.11	6.02			
3016	11.14	8.11	6.02			
3017	11.14	8.11	6.02			
3018	11.14	8.11	6.02			
3019	11.14	8.11	6.02			
3020	11.14	8.11	6.02			
3021	11.14	8.11	6.02			
3022	11.14	8.11	6.02			
3023	11.14	8.11	6.02			
3024	11.14	8.11	6.02			
3025	11.14	8.11	6.02			
3026	11.14	8.11	6.02			
3027	11.14	8.11	6.02			
3028	11.14	8.11	6.02			
3029	11.14	8.11	6.02			
3030	11.14	8.11	6.02			
3031	11.14	8.11	6.02			
3032	11.14	8.11	6.02			
3033	11.14	8.11	6.02			
3034	11.14	8.11	6.02			
3035	11.14	8.11	6.02			
3036	11.14	8.11	6.02			
3037	11.14	8.11	6.02			
3038	11.14	8.11	6.02			
3039	11.14	8.11	6.02			
3040	11.14	8.11	6.02			
3041	11.14	8.11	6.02			
3042	11.14	8.11	6.02			
3043	11.14	8.11	6.02			
3044	11.14	8.11	6.02			
3045	11.14	8.11	6.02			
3046	11.14	8.11	6.02			
3047	11.14	8.11	6.02			
3048	11.14	8.11	6.02			
3049	11.14	8.11	6.02			
3050	11.14	8.11	6.02			
3051	11.14	8.11	6.02			
3052	11.14	8.11	6.02			
3053	11.14	8.11	6.02			
3054	11.14	8.11	6.02			
3055	11.14	8.11	6.02			
3056	11.14	8.11	6.02			
3057	11.14	8.11	6.02			
3058	11.14	8.11	6.02			
3059	11.14	8.11	6.02			
3060	11.14	8.11	6.02			
3061	11.14	8.11	6.02			
3062	11.14	8.11	6.02			
3063	11.14	8.11	6.02			
3064	11.14	8.11	6.02			
3065	11.14	8.11	6.02			
3066	11.14	8.11	6.02			
3067	11.14	8.11	6.02			
3068	11.14	8.11	6.02			
3069	11.14	8.11	6.02			
3070	11.14	8.11	6.02			
3071	11.14	8.11	6.02			
3072	11.14	8.11	6.02			
3073	11.14	8.11	6.02			
3074	11.14	8.11	6.02			
3075	11.14	8.11	6.02			
3076	11.14	8.11	6.02			
3077	11.14	8.11	6.02			
3078	11.14	8.11	6.02			
3079	11.14	8.11	6.02			
3080	11.14	8.11	6.02			
3081	11.14	8.11	6.02			
3082	11.14	8.11	6.02			
3083	11.14	8.11	6.02			
3084	11.14	8.11	6.02			
3085	11.14	8.11	6.02			
3086	11.14	8.11	6.02			
3087	11.14	8.11	6.02			
3088	11.14	8.11	6.02			
3089	11.14	8.11	6.02			
3090	11.14	8.11	6.02			
3091	11.14	8.11	6.02			
3092	11.14	8.11	6.02			
3093	11.14	8.11	6.02			
3094	11.14	8.11	6.02			
3095	11.14	8.11	6.02			
3096	11.14	8.11	6.02			
3097	11.14	8.11	6.02			
3098	11.14	8.11	6.02			
3099	11.14	8.11	6.02			
3100	11.14	8.11	6.02			
3101	11.14	8.11	6.02			
3102	11.14	8.11	6.02			
3103	11.14	8.11	6.02			
3104	11.14	8.11	6.02			
3105	11.14	8.11	6.02			
3106	11.14	8.11	6.02			
3107	11.14	8.11	6.02			
3108	11.14	8.11	6.02			
3109	11.14	8.11	6.02			
3110	11.14	8.11	6.02			
3111	11.14	8.11	6.02			
3112	11.14	8.11	6.02			
3113	11.14	8.11	6.02			
3114	11.14	8.11	6.02			
3115	11.14	8.11	6.02			
3116	11.14	8.11	6.02			
3117	11.14	8.11	6.02			
3118	11.14	8.11	6.02			
3119	11.14	8.11	6.02			
3120	11.14	8.11	6.02			
3121	11.14	8.11	6.02			
3122	11.14	8.11	6.02			
3123	11.14	8.11	6.02			
3124	11.14	8.11	6.02			
3125	11.14	8.11	6.02			
3126	11.14	8.11	6.02			
3127	11.14	8.11	6.02			
3128	11.14	8.11	6.02			
3129	11.14	8.11	6.02			
3130	11.14	8.11	6.02			
3131	11.14	8.11	6.02			
3132	11.14	8.11	6.02			
3133	11.14	8.11	6.02			
3134	11.14	8.11	6.02			
3135	11.14	8.11	6.02			
3136	11.14	8.11	6.02			
3137	11.14	8.11	6.02			
3138	11.14	8.11	6.02			
3139	11.14	8.11	6.02			
3140	11.14	8.11	6.02			
3141	11.14	8.11	6.02			
3142	11.14	8.11	6.02			
3143	11.14	8.11	6.02			
3144	11.14	8.11	6.02			
3145	11.14	8.11	6.02			
3146	11.14	8.11	6.02			
3147	11.14	8.11	6.02			
3148	11.14	8.11	6.02			
3149	11.14	8.11	6.02			
3150	11.14	8.11	6.02			
3151	11.14	8.11	6.02			
3152	11.14	8.11	6.02			
3153	11.14	8.11	6.02			
3154	11.14	8.11	6.02			
3155	11.14	8.11	6.02			
3156	11.14	8.11	6.02			
3157	11.14	8.11	6.02			
3158	11.14	8.11	6.02			
3159	11.14	8.11	6.02			
3160	11.14	8.11	6.02			
3161	11.14	8.11	6.02			
3162	11.14	8.11	6.02			
3163	11.14	8.11	6.02			
3164	11.14	8.11	6.02			
3165	11.14	8.11	6.02			
3166	11.14	8.11	6.02			
3167	11.14	8.11	6.02			
3168	11.14	8.11	6.02			
3169	11.14	8.11	6.02			
3170	11.14	8.11	6.02			
3171	11.14	8.11	6.02			
3172	11.14	8.11	6.02			
3173	11.14	8.11	6.02			
3174	11.14	8.11	6.02			
3175	11.14	8.11	6.02			
3176	11.14	8.11	6.02			
3177	11.14	8.11	6.02			
3178	11.14	8.11	6.02			
3179	11.14	8.11	6.02			
3180	11.14	8.11	6.02			
3181	11.14	8.11	6.02			
3182	11.14	8.11	6.02			
3183	11.14	8.11	6.02			
3184	11.14	8.11	6.02			
3185	11.14	8.11	6.02			
3186	11.14	8.11	6.02			
3187	11.14	8.11	6.02			
3188	11.14	8.11	6.02			
3189	11.14	8.11	6.02			
3190	11.14	8.11	6.02			
3191	11.14	8.11	6.02			
3192	11.14	8.11	6.02			
3193	11.14	8.11	6.02			
3194	11.14	8.11	6.02			
3195	11.14	8.11	6.02			
3196	11.14	8.11	6.02			
3197	11.14	8.11	6.02			
3198	11.14	8.11	6.02			
3199	11.14	8.11	6.02			
3200	11.14	8.11	6.02			
3201	11.14	8.11	6.02			
3202	11.14	8.11	6.02			
3203	11.14	8.11	6.02			
3204	11.14	8.11	6.02			
3205	11.14	8.11	6.02			
3206	11.14	8.11	6.02			
3207	11.14	8.11	6.02			
3208	11.14	8.11	6.02			
3209	11.14	8.11	6.02			
3210	11.14	8.11	6.02			
3211	11.14	8.11	6.02			
3212	11.14	8.11	6.02			
3213	11.14	8.11	6.02			
3214	11.14	8.11	6.02			
3215	11.14	8.11	6.02			
3216	11.14	8.11	6.02			
3217	11.14	8.11	6.02			
3218	11.14	8.11	6.02			
3219	11.14	8.11	6.02			
3220	11.14	8.11	6.02			
3221	11.14	8.11	6.02			
3222	11.14	8.11	6.02			
3223	11.14	8.11	6.02			
3224	11.14	8.11	6.02			
3225	11.14	8.11	6.02			
3226	11.14	8.11	6.02			
3227	11.14	8.11	6.02			
3228	11.14	8.11	6.02			
3229	11.14	8.11	6.02			
3230	11.14</					

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023年07月10日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

单元房号	建筑面积	高		其他用途的分摊面积	
		自有建筑面积 (平方米)	共有建筑面积 (平方米)	分摊面积 (平方米)	分摊面积 (平方米)
4075a	5.95	4.27	1.68		
4075b	16.23	4.59	11.64		
4075c	16.98	4.47	12.51		
4075T	20.22	14.29	5.93		
4075Z	26.96	13.95	13.01		
4075Y	16.31	6.36	9.95		
4075Z	16.26	7.44	8.82		
4075W	16.75	7.10	9.65		
4075	256.13	111.96	144.17		
4075a	12.93	6.90	6.03		
4075b	12.93	6.90	6.03		
4075c	12.94	6.90	6.04		
4075d	16.22	7.20	9.02		
4075e	16.12	7.10	9.02		
4075f	15.93	6.90	9.03		
4075g	15.93	6.90	9.03		
4075h	16.12	7.10	9.02		
4075i	16.12	7.10	9.02		
4075j	16.12	7.10	9.02		
4075k	16.12	7.10	9.02		
4075l	16.12	7.10	9.02		
4075m	16.12	7.10	9.02		
4075n	16.12	7.10	9.02		
4075o	16.12	7.10	9.02		
4075p	16.12	7.10	9.02		
4075q	16.12	7.10	9.02		
4075r	16.12	7.10	9.02		
4075s	16.12	7.10	9.02		
4075t	16.12	7.10	9.02		
4075u	16.12	7.10	9.02		
4075v	16.12	7.10	9.02		
4075w	16.12	7.10	9.02		
4075x	16.12	7.10	9.02		
4075y	16.12	7.10	9.02		
4075z	16.12	7.10	9.02		
4075aa	16.12	7.10	9.02		
4075ab	16.12	7.10	9.02		
4075ac	16.12	7.10	9.02		
4075ad	16.12	7.10	9.02		
4075ae	16.12	7.10	9.02		
4075af	16.12	7.10	9.02		
4075ag	16.12	7.10	9.02		
4075ah	16.12	7.10	9.02		
4075ai	16.12	7.10	9.02		
4075aj	16.12	7.10	9.02		
4075ak	16.12	7.10	9.02		
4075al	16.12	7.10	9.02		
4075am	16.12	7.10	9.02		
4075an	16.12	7.10	9.02		
4075ao	16.12	7.10	9.02		
4075ap	16.12	7.10	9.02		
4075aq	16.12	7.10	9.02		
4075ar	16.12	7.10	9.02		
4075as	16.12	7.10	9.02		
4075at	16.12	7.10	9.02		
4075au	16.12	7.10	9.02		
4075av	16.12	7.10	9.02		
4075aw	16.12	7.10	9.02		
4075ax	16.12	7.10	9.02		
4075ay	16.12	7.10	9.02		
4075az	16.12	7.10	9.02		
4075ba	16.12	7.10	9.02		
4075bb	16.12	7.10	9.02		
4075bc	16.12	7.10	9.02		
4075bd	16.12	7.10	9.02		
4075be	16.12	7.10	9.02		
4075bf	16.12	7.10	9.02		
4075bg	16.12	7.10	9.02		
4075bh	16.12	7.10	9.02		
4075bi	16.12	7.10	9.02		
4075bj	16.12	7.10	9.02		
4075bk	16.12	7.10	9.02		
4075bl	16.12	7.10	9.02		
4075bm	16.12	7.10	9.02		
4075bn	16.12	7.10	9.02		
4075bo	16.12	7.10	9.02		
4075bp	16.12	7.10	9.02		
4075bq	16.12	7.10	9.02		
4075br	16.12	7.10	9.02		
4075bs	16.12	7.10	9.02		
4075bt	16.12	7.10	9.02		
4075bu	16.12	7.10	9.02		
4075bv	16.12	7.10	9.02		
4075bw	16.12	7.10	9.02		
4075bx	16.12	7.10	9.02		
4075by	16.12	7.10	9.02		
4075bz	16.12	7.10	9.02		
4075ca	16.12	7.10	9.02		
4075cb	16.12	7.10	9.02		
4075cc	16.12	7.10	9.02		
4075cd	16.12	7.10	9.02		
4075ce	16.12	7.10	9.02		
4075cf	16.12	7.10	9.02		
4075cg	16.12	7.10	9.02		
4075ch	16.12	7.10	9.02		
4075ci	16.12	7.10	9.02		
4075cj	16.12	7.10	9.02		
4075ck	16.12	7.10	9.02		
4075cl	16.12	7.10	9.02		
4075cm	16.12	7.10	9.02		
4075cn	16.12	7.10	9.02		
4075co	16.12	7.10	9.02		
4075cp	16.12	7.10	9.02		
4075cq	16.12	7.10	9.02		
4075cr	16.12	7.10	9.02		
4075cs	16.12	7.10	9.02		
4075ct	16.12	7.10	9.02		
4075cu	16.12	7.10	9.02		
4075cv	16.12	7.10	9.02		
4075cw	16.12	7.10	9.02		
4075cx	16.12	7.10	9.02		
4075cy	16.12	7.10	9.02		
4075cz	16.12	7.10	9.02		
4075da	16.12	7.10	9.02		
4075db	16.12	7.10	9.02		
4075dc	16.12	7.10	9.02		
4075dd	16.12	7.10	9.02		
4075de	16.12	7.10	9.02		
4075df	16.12	7.10	9.02		
4075dg	16.12	7.10	9.02		
4075dh	16.12	7.10	9.02		
4075di	16.12	7.10	9.02		
4075dj	16.12	7.10	9.02		
4075dk	16.12	7.10	9.02		
4075dl	16.12	7.10	9.02		
4075dm	16.12	7.10	9.02		
4075dn	16.12	7.10	9.02		
4075do	16.12	7.10	9.02		
4075dp	16.12	7.10	9.02		
4075dq	16.12	7.10	9.02		
4075dr	16.12	7.10	9.02		
4075ds	16.12	7.10	9.02		
4075dt	16.12	7.10	9.02		
4075du	16.12	7.10	9.02		
4075dv	16.12	7.10	9.02		
4075dw	16.12	7.10	9.02		
4075dx	16.12	7.10	9.02		
4075dy	16.12	7.10	9.02		
4075dz	16.12	7.10	9.02		
4075ea	16.12	7.10	9.02		
4075eb	16.12	7.10	9.02		
4075ec	16.12	7.10	9.02		
4075ed	16.12	7.10	9.02		
4075ee	16.12	7.10	9.02		
4075ef	16.12	7.10	9.02		
4075eg	16.12	7.10	9.02		
4075eh	16.12	7.10	9.02		
4075ei	16.12	7.10	9.02		
4075ej	16.12	7.10	9.02		
4075ek	16.12	7.10	9.02		
4075el	16.12	7.10	9.02		
4075em	16.12	7.10	9.02		
4075en	16.12	7.10	9.02		
4075eo	16.12	7.10	9.02		
4075ep	16.12	7.10	9.02		
4075eq	16.12	7.10	9.02		
4075er	16.12	7.10	9.02		
4075es	16.12	7.10	9.02		
4075et	16.12	7.10	9.02		
4075eu	16.12	7.10	9.02		
4075ev	16.12	7.10	9.02		
4075ew	16.12	7.10	9.02		
4075ex	16.12	7.10	9.02		
4075ey	16.12	7.10	9.02		
4075ez	16.12	7.10	9.02		
4075fa	16.12	7.10	9.02		
4075fb	16.12	7.10	9.02		
4075fc	16.12	7.10	9.02		
4075fd	16.12	7.10	9.02		
4075fe	16.12	7.10	9.02		
4075ff	16.12	7.10	9.02		
4075fg	16.12	7.10	9.02		
4075fh	16.12	7.10	9.02		
4075fi	16.12	7.10	9.02		
4075fj	16.12	7.10	9.02		
4075fk	16.12	7.10	9.02		
4075fl	16.12	7.10	9.02		
4075fm	16.12	7.10	9.02		
4075fn	16.12	7.10	9.02		
4075fo	16.12	7.10	9.02		
4075fp	16.12	7.10	9.02		
4075fq	16.12	7.10	9.02		
4075fr	16.12	7.10	9.02		
4075fs	16.12	7.10	9.02		
4075ft	16.12	7.10	9.02		
4075fu	16.12	7.10	9.02		
4075fv	16.12	7.10	9.02		
4075fw	16.12	7.10	9.02		
4075fx	16.12	7.10	9.02		
4075fy	16.12	7.10	9.02		
4075fz	16.12	7.10	9.02		
4075ga	16.12	7.10	9.02		
4075gb	16.12	7.10	9.02		
4075gc	16.12	7.10	9.02		
4075gd	16.12	7.10	9.02		
4075ge	16.12	7.10	9.02		
4075gf	16.12	7.10	9.02		
4075gg	16.12	7.10	9.02		
4075gh	16.12	7.10	9.02		
4075gi	16.12	7.10	9.02		
4075gj	16.12	7.10	9.02		
4075gk	16.12	7.10	9.02		
4075gl	16.12	7.10	9.02		
4075gm	16.12	7.10	9.02		
4075gn	16.12	7.10	9.02		
4075go	16.12	7.10	9.02		
4075gp	16.12	7.10	9.02		
4075gq	16.12	7.10	9.02		
4075gr	16.12	7.10	9.02		
4075gs	16.12	7.10	9.02		
4075gt	16.12	7.10	9.02		
4075gu	16.12	7.10	9.02		
4075gv	16.12	7.10	9.02		
4075gw	16.12	7.10	9.02		
4075gx	16.12	7.10	9.02		
4075gy	16.12	7.10	9.02		
4075gz	16.12	7.10	9.02		
4075ha	16.12	7.10	9.02		
4075hb	16.12	7.10	9.02		
4075hc	16.12	7.10	9.02		
4075hd	16.12	7.10	9.02		
4075he	16.12	7.10	9.02		
4075hf	16.12	7.10	9.02		
4075hg	16.12	7.10	9.02		
4075hh	16.12	7.10	9.02		
4075hi	16.12	7.10	9.02		
4075hj	16.12	7.10	9.02		
4075hk	16.12	7.10	9.02		
4075hl	16.12	7.10	9.02		
4075hm	16.12	7.10	9.02		
4075hn	16.12	7.10	9.02		
4075ho	16.12	7.10	9.02		
4075hp	16.12	7.10	9.02		
4075hq	16.12	7.10	9.02		
4075hr	16.12	7.10			

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023年07月10日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋单元号	建筑面积	其		其他用途房屋分摊系数
		专有部分面积 (平方米)	共有建筑面积 (平方米)	
0001	16.73	4.96	5.39	
0002	16.73	4.96	5.39	
0003	16.73	4.96	5.39	
0004	16.73	4.96	5.39	
0005	16.73	4.96	5.39	
0006	11.35	7.12	6.73	
0007	16.29	6.36	6.98	
0008	9.51	4.58	5.41	
0009	9.51	4.58	5.41	
0010	9.51	4.58	5.41	
0011	9.51	4.58	5.41	
0012	9.51	4.58	5.41	
0013	9.51	4.58	5.41	
0014	9.51	4.58	5.41	
0015	9.51	4.58	5.41	
0016	14.71	6.68	6.63	
0017	13.91	6.83	6.21	
0018	9.51	4.58	5.41	
0019	9.51	4.58	5.41	
0020	12.11	6.36	6.27	
0021	16.15	6.88	6.77	
0022	9.51	4.58	5.41	
0023	9.51	4.58	5.41	
0024	9.51	4.58	5.41	
0025	9.51	4.58	5.41	
0026	13.91	6.57	6.21	
0027	14.71	6.68	6.63	
0028	9.51	4.58	5.41	
0029	9.51	4.58	5.41	
0030	9.51	4.58	5.41	
0031	9.51	4.58	5.41	
0032	9.51	4.58	5.41	
0033	9.51	4.58	5.41	
0034	311.42	166.22	166.92	
总计				

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋单元号	建筑面积	其		其他用途房屋分摊系数
		专有部分面积 (平方米)	共有建筑面积 (平方米)	
0035	9.51	4.58	5.41	
0036	9.51	4.58	5.41	
0037	16.29	6.36	6.98	
0038	12.91	6.12	6.19	
0039	9.51	4.41	5.39	
0040	9.51	4.41	5.39	
0041	9.51	4.41	5.39	
0042	9.51	4.41	5.39	
0043	9.51	4.41	5.39	
0044	9.51	4.41	5.39	
0045	9.51	4.41	5.39	
0046	9.51	4.41	5.39	
0047	14.58	6.21	6.19	
0048	14.58	6.21	6.19	
0049	14.71	6.68	6.63	
0050	9.51	4.41	5.39	
0051	9.51	4.41	5.39	
0052	14.58	6.21	6.19	
0053	14.58	6.21	6.19	
0054	9.51	4.41	5.39	
0055	9.51	4.41	5.39	
0056	9.51	4.41	5.39	
0057	9.51	4.41	5.39	
0058	9.51	4.41	5.39	
0059	9.51	4.41	5.39	
0060	9.51	4.41	5.39	
0061	9.51	4.41	5.39	
0062	9.51	4.41	5.39	
0063	9.51	4.41	5.39	
0064	9.51	4.41	5.39	
0065	9.51	4.41	5.39	
0066	9.51	4.41	5.39	
0067	9.51	4.41	5.39	
0068	9.51	4.41	5.39	
0069	9.51	4.41	5.39	
0070	9.51	4.41	5.39	
0071	9.51	4.41	5.39	
0072	9.51	4.41	5.39	
0073	9.51	4.41	5.39	
0074	9.51	4.41	5.39	
0075	9.51	4.41	5.39	
0076	9.51	4.41	5.39	
0077	9.51	4.41	5.39	
0078	9.51	4.41	5.39	
0079	9.51	4.41	5.39	
0080	9.51	4.41	5.39	
0081	9.51	4.41	5.39	
0082	9.51	4.41	5.39	
0083	9.51	4.41	5.39	
0084	9.51	4.41	5.39	
0085	9.51	4.41	5.39	
0086	9.51	4.41	5.39	
0087	9.51	4.41	5.39	
0088	9.51	4.41	5.39	
0089	9.51	4.41	5.39	
0090	9.51	4.41	5.39	
0091	9.51	4.41	5.39	
0092	9.51	4.41	5.39	
0093	9.51	4.41	5.39	
0094	9.51	4.41	5.39	
0095	9.51	4.41	5.39	
0096	9.51	4.41	5.39	
0097	9.51	4.41	5.39	
0098	9.51	4.41	5.39	
0099	9.51	4.41	5.39	
0100	9.51	4.41	5.39	
0101	9.51	4.41	5.39	
0102	9.51	4.41	5.39	
0103	9.51	4.41	5.39	
0104	9.51	4.41	5.39	
0105	9.51	4.41	5.39	
0106	9.51	4.41	5.39	
0107	9.51	4.41	5.39	
0108	9.51	4.41	5.39	
0109	9.51	4.41	5.39	
0110	9.51	4.41	5.39	
0111	9.51	4.41	5.39	
0112	9.51	4.41	5.39	
0113	9.51	4.41	5.39	
0114	9.51	4.41	5.39	
0115	9.51	4.41	5.39	
0116	9.51	4.41	5.39	
0117	9.51	4.41	5.39	
0118	9.51	4.41	5.39	
0119	9.51	4.41	5.39	
0120	9.51	4.41	5.39	
0121	9.51	4.41	5.39	
0122	9.51	4.41	5.39	
0123	9.51	4.41	5.39	
0124	9.51	4.41	5.39	
0125	9.51	4.41	5.39	
0126	9.51	4.41	5.39	
0127	9.51	4.41	5.39	
0128	9.51	4.41	5.39	
0129	9.51	4.41	5.39	
0130	9.51	4.41	5.39	
0131	9.51	4.41	5.39	
0132	9.51	4.41	5.39	
0133	9.51	4.41	5.39	
0134	9.51	4.41	5.39	
0135	9.51	4.41	5.39	
0136	9.51	4.41	5.39	
0137	9.51	4.41	5.39	
0138	9.51	4.41	5.39	
0139	9.51	4.41	5.39	
0140	9.51	4.41	5.39	
0141	9.51	4.41	5.39	
0142	9.51	4.41	5.39	
0143	9.51	4.41	5.39	
0144	9.51	4.41	5.39	
0145	9.51	4.41	5.39	
0146	9.51	4.41	5.39	
0147	9.51	4.41	5.39	
0148	9.51	4.41	5.39	
0149	9.51	4.41	5.39	
0150	9.51	4.41	5.39	
0151	9.51	4.41	5.39	
0152	9.51	4.41	5.39	
0153	9.51	4.41	5.39	
0154	9.51	4.41	5.39	
0155	9.51	4.41	5.39	
0156	9.51	4.41	5.39	
0157	9.51	4.41	5.39	
0158	9.51	4.41	5.39	
0159	9.51	4.41	5.39	
0160	9.51	4.41	5.39	
0161	9.51	4.41	5.39	
0162	9.51	4.41	5.39	
0163	9.51	4.41	5.39	
0164	9.51	4.41	5.39	
0165	9.51	4.41	5.39	
0166	9.51	4.41	5.39	
0167	9.51	4.41	5.39	
0168	9.51	4.41	5.39	
0169	9.51	4.41	5.39	
0170	9.51	4.41	5.39	
0171	9.51	4.41	5.39	
0172	9.51	4.41	5.39	
0173	9.51	4.41	5.39	
0174	9.51	4.41	5.39	
0175	9.51	4.41	5.39	
0176	9.51	4.41	5.39	
0177	9.51	4.41	5.39	
0178	9.51	4.41	5.39	
0179	9.51	4.41	5.39	
0180	9.51	4.41	5.39	
0181	9.51	4.41	5.39	
0182	9.51	4.41	5.39	
0183	9.51	4.41	5.39	
0184	9.51	4.41	5.39	
0185	9.51	4.41	5.39	
0186	9.51	4.41	5.39	
0187	9.51	4.41	5.39	
0188	9.51	4.41	5.39	
0189	9.51	4.41	5.39	
0190	9.51	4.41	5.39	
0191	9.51	4.41	5.39	
0192	9.51	4.41	5.39	
0193	9.51	4.41	5.39	
0194	9.51	4.41	5.39	
0195	9.51	4.41	5.39	
0196	9.51	4.41	5.39	
0197	9.51	4.41	5.39	
0198	9.51	4.41	5.39	
0199	9.51	4.41	5.39	
0200	9.51	4.41	5.39	
0201	9.51	4.41	5.39	
0202	9.51	4.41	5.39	
0203	9.51	4.41	5.39	
0204	9.51	4.41	5.39	
0205	9.51	4.41	5.39	
0206	9.51	4.41	5.39	
0207	9.51	4.41	5.39	
0208	9.51	4.41	5.39	
0209	9.51	4.41	5.39	
0210	9.51	4.41	5.39	
0211	9.51	4.41	5.39	
0212	9.51	4.41	5.39	
0213	9.51	4.41	5.39	
0214	9.51	4.41	5.39	
0215	9.51	4.41	5.39	
0216	9.51	4.41	5.39	
0217	9.51	4.41	5.39	
0218	9.51	4.41	5.39	
0219	9.51	4.41	5.39	
0220	9.51	4.41	5.39	
0221	9.51	4.41	5.39	
0222	9.51	4.41	5.39	
0223	9.51	4.41	5.39	
0224	9.51	4.41	5.39	
0225	9.51	4.41	5.39	
0226	9.51	4.41	5.39	
0227	9.51	4.41	5.39	
0228	9.51	4.41	5.39	
0229	9.51	4.41	5.39	
0230	9.51	4.41	5.39	
0231	9.51	4.41	5.39	
0232	9.51	4.41	5.39	
0233	9.51	4.41	5.39	
0234	9.51	4.41	5.39	
0235	9.51	4.41	5.39	
0236	9.51	4.41	5.39	
0237	9.51	4.41	5.39	
0238	9.51	4.41	5.39	
0239	9.51	4.41	5.39	
0240	9.51	4.41	5.39	
0241	9.51	4.41	5.39	
0242	9.51	4.41	5.39	
0243	9.51	4.41	5.39	
0244	9.51	4.41	5.39	
0245	9.51	4.41	5.39	
0246	9.51	4.41	5.39	
0247	9.51	4.41	5.39	
0248	9.51	4.41	5.39	
0249	9.51	4.41	5.39	
0250	9.51	4.41	5.39	
0251	9.51	4.41	5.39	
0252	9.51	4.41	5.39	
0253	9.51	4.41	5.39	
0254	9.51	4.41	5.39	
0255	9.51	4.41	5.39	
0256	9.51	4.41	5.39	
0257	9.51	4.41	5.39	
0258	9.51	4.41	5.39	
0259	9.51	4.41	5.39	
0260	9.51	4.41	5.39	
0261	9.51	4.41	5.39	

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023年07月10日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋单元号	建筑面积	其 中		共有建筑面积分摊系数	
		专有部分面积 (平方米)	共有建筑面积 (平方米)	分摊系数	分摊面积 (平方米)
4001	13.83	6.32	7.51		
4002	12.81	5.60	7.21		
4003	10.37	4.39	5.98		
4004	10.51	4.50	6.01		
4005	10.43	4.50	5.93		
4006	10.41	4.50	5.91		
4007	10.41	4.50	5.91		
4008	10.41	4.50	5.91		
4009	10.41	4.50	5.91		
4010	10.37	4.39	5.98		
4011	10.37	4.39	5.98		
4012	10.41	4.50	5.91		
4013	10.41	4.50	5.91		
4014	10.41	4.50	5.91		
4015	10.41	4.50	5.91		
4016	10.37	4.39	5.98		
4017	10.41	4.50	5.91		
4018	10.41	4.50	5.91		
4019	10.41	4.50	5.91		
4020	10.41	4.50	5.91		
4021	10.41	4.50	5.91		
4022	10.41	4.50	5.91		
4023	10.41	4.50	5.91		
4024	7.06	2.66	4.40		
4025	14.75	7.50	7.25		
4026	16.07	8.57	7.50		
4027	17.74	9.30	8.44		
4028	17.74	9.30	8.44		
4029	18.93	9.83	9.10		
4030	20.90	10.22	10.68		
4031	18.90	9.20	9.70		
4032	21.45	9.75	11.70		
4033	22.96	10.23	12.73		
4034	21.94	9.79	12.15		
4035	18.37	8.25	10.12		
4036	21.76	9.69	12.07		
4037	13.39	6.08	7.31		
4038	14.08	7.33	6.75		
4039	14.90	6.29	8.61		
表算小计	476.67	216.02	260.65		
合 计					

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋单元号	建筑面积	其 中		共有建筑面积分摊系数	
		专有部分面积 (平方米)	共有建筑面积 (平方米)	分摊系数	分摊面积 (平方米)
4041	17.65	8.29	9.36		
4042	14.22	6.90	7.32		
4043	12.09	5.24	6.85		
4044	12.37	6.07	6.30		
4045	12.04	5.63	6.41		
4046	12.04	5.63	6.41		
4047	12.09	5.64	6.45		
4048	12.14	5.64	6.50		
4049	11.29	6.40	4.89		
4050	108.14	56.54	51.60		
4051	126.87	66.32	60.55		
4052	112.14	54.72	57.42		
4053	138.27	64.13	74.14		
4054	142.41	69.90	72.51		
4055	142.52	64.71	77.81		
表算小计	1144.90	594.97	650.00		
合 计					

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋单元号	建筑面积	其 中		共有建筑面积分摊系数	
		专有部分面积 (平方米)	共有建筑面积 (平方米)	分摊系数	分摊面积 (平方米)
4061	66.22	29.92	36.30		
4062	62.68	26.68	36.00		
4063	66.43	29.23	37.20		
4064	66.11	28.11	38.00		
4065	66.53	29.60	36.93		
4066	66.60	29.49	37.11		
4067	66.70	29.33	37.37		
4068	67.14	29.24	37.90		
4069	65.11	28.11	37.00		
4070	77.37	34.91	42.46		
4071	58.93	24.90	34.03		
4072	49.89	22.40	27.49		
4073	48.97	22.29	26.68		
4074	66.78	28.17	38.61		
4075	77.47	33.84	43.63		
4076	76.47	33.64	42.83		
4077	76.47	33.64	42.83		
4078	76.47	33.64	42.83		
4079	76.47	33.64	42.83		
4080	76.47	33.64	42.83		
4081	76.47	33.64	42.83		
4082	76.47	33.64	42.83		
4083	76.47	33.64	42.83		
4084	76.47	33.64	42.83		
4085	76.47	33.64	42.83		
4086	76.47	33.64	42.83		
4087	76.47	33.64	42.83		
4088	76.47	33.64	42.83		
4089	76.47	33.64	42.83		
4090	76.47	33.64	42.83		
4091	76.47	33.64	42.83		
4092	76.47	33.64	42.83		
4093	76.47	33.64	42.83		
4094	76.47	33.64	42.83		
4095	76.47	33.64	42.83		
4096	76.47	33.64	42.83		
4097	76.47	33.64	42.83		
4098	76.47	33.64	42.83		
4099	76.47	33.64	42.83		
4100	76.47	33.64	42.83		
表算小计	1010.02	421.20	488.82		
合 计					

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋单元号	建筑面积	其 中		共有建筑面积分摊系数	
		专有部分面积 (平方米)	共有建筑面积 (平方米)	分摊系数	分摊面积 (平方米)
4101	15.24	6.23	9.01		
4102	12.93	5.83	7.10		
4103	20.45	9.21	11.24		
4104	20.39	9.20	11.19		
4105	12.69	6.18	6.51		
4106	14.09	6.07	8.02		
4107	10.52	5.65	4.87		
4108	10.52	5.65	4.87		
4109	10.52	5.65	4.87		
4110	10.52	5.65	4.87		
4111	10.52	5.65	4.87		
4112	10.52	5.65	4.87		
4113	10.52	5.65	4.87		
4114	10.52	5.65	4.87		
4115	10.52	5.65	4.87		
4116	10.52	5.65	4.87		
4117	10.52	5.65	4.87		
4118	10.52	5.65	4.87		
4119	10.52	5.65	4.87		
4120	10.52	5.65	4.87		
4121	10.52	5.65	4.87		
4122	10.52	5.65	4.87		
4123	10.52	5.65	4.87		
4124	10.52	5.65	4.87		
4125	10.52	5.65	4.87		
4126	10.52	5.65	4.87		
4127	10.52	5.65	4.87		
4128	10.52	5.65	4.87		
4129	10.52	5.65	4.87		
4130	10.52	5.65	4.87		
4131	10.52	5.65	4.87		
4132	10.52	5.65	4.87		
4133	10.52	5.65	4.87		
4134	10.52	5.65	4.87		
4135	10.52	5.65	4.87		
4136	10.52	5.65	4.87		
4137	10.52	5.65	4.87		
4138	10.52	5.65	4.87		
4139	10.52	5.65	4.87		
4140	10.52	5.65	4.87		
表算小计	611.77	273.88	337.89		
合 计					

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023年07月10日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表(表4)

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

单元房号	建筑面积	分摊		共有建筑面积分摊系数	1:22901
		自有建筑面积(含附件)	共有建筑面积		
501204	12.23	5.53	6.71		
501205	12.23	6.50	6.71		
501206	12.23	2.33	6.71		
501207	12.23	1.53	6.71		
501208	12.23	1.53	6.71		
501209	12.23	1.53	6.71		
501210	12.23	1.53	6.71		
501211	12.23	1.53	6.71		
501212	12.23	1.53	6.71		
501213	12.23	1.53	6.71		
501214	12.23	1.53	6.71		
501215	12.23	1.53	6.71		
501216	12.23	1.53	6.71		
501217	12.23	1.53	6.71		
501218	12.23	1.53	6.71		
501219	12.23	1.53	6.71		
501220	12.23	1.53	6.71		
501221	12.23	1.53	6.71		
501222	12.23	1.53	6.71		
501223	12.23	1.53	6.71		
501224	12.23	1.53	6.71		
501225	12.23	1.53	6.71		
501226	12.23	1.53	6.71		
501227	12.23	1.53	6.71		
501228	12.23	1.53	6.71		
501229	12.23	1.53	6.71		
501230	12.23	1.53	6.71		
501231	12.23	1.53	6.71		
501232	12.23	1.53	6.71		
501233	12.23	1.53	6.71		
501234	12.23	1.53	6.71		
501235	12.23	1.53	6.71		
501236	12.23	1.53	6.71		
501237	12.23	1.53	6.71		
501238	12.23	1.53	6.71		
501239	12.23	1.53	6.71		
501240	12.23	1.53	6.71		
501241	12.23	1.53	6.71		
501242	12.23	1.53	6.71		
501243	12.23	1.53	6.71		
501244	12.23	1.53	6.71		
501245	12.23	1.53	6.71		
501246	12.23	1.53	6.71		
501247	12.23	1.53	6.71		
501248	12.23	1.53	6.71		
501249	12.23	1.53	6.71		
501250	12.23	1.53	6.71		
501251	12.23	1.53	6.71		
501252	12.23	1.53	6.71		
501253	12.23	1.53	6.71		
501254	12.23	1.53	6.71		
501255	12.23	1.53	6.71		
501256	12.23	1.53	6.71		
501257	12.23	1.53	6.71		
501258	12.23	1.53	6.71		
501259	12.23	1.53	6.71		
501260	12.23	1.53	6.71		
501261	12.23	1.53	6.71		
501262	12.23	1.53	6.71		
501263	12.23	1.53	6.71		
501264	12.23	1.53	6.71		
501265	12.23	1.53	6.71		
501266	12.23	1.53	6.71		
501267	12.23	1.53	6.71		
501268	12.23	1.53	6.71		
501269	12.23	1.53	6.71		
501270	12.23	1.53	6.71		
501271	12.23	1.53	6.71		
501272	12.23	1.53	6.71		
501273	12.23	1.53	6.71		
501274	12.23	1.53	6.71		
501275	12.23	1.53	6.71		
501276	12.23	1.53	6.71		
501277	12.23	1.53	6.71		
501278	12.23	1.53	6.71		
501279	12.23	1.53	6.71		
501280	12.23	1.53	6.71		
501281	12.23	1.53	6.71		
501282	12.23	1.53	6.71		
501283	12.23	1.53	6.71		
501284	12.23	1.53	6.71		
501285	12.23	1.53	6.71		
501286	12.23	1.53	6.71		
501287	12.23	1.53	6.71		
501288	12.23	1.53	6.71		
501289	12.23	1.53	6.71		
501290	12.23	1.53	6.71		
501291	12.23	1.53	6.71		
501292	12.23	1.53	6.71		
501293	12.23	1.53	6.71		
501294	12.23	1.53	6.71		
501295	12.23	1.53	6.71		
501296	12.23	1.53	6.71		
501297	12.23	1.53	6.71		
501298	12.23	1.53	6.71		
501299	12.23	1.53	6.71		
501300	12.23	1.53	6.71		
501301	12.23	1.53	6.71		
501302	12.23	1.53	6.71		
501303	12.23	1.53	6.71		
501304	12.23	1.53	6.71		
501305	12.23	1.53	6.71		
501306	12.23	1.53	6.71		
501307	12.23	1.53	6.71		
501308	12.23	1.53	6.71		
501309	12.23	1.53	6.71		
501310	12.23	1.53	6.71		
501311	12.23	1.53	6.71		
501312	12.23	1.53	6.71		
501313	12.23	1.53	6.71		
501314	12.23	1.53	6.71		
501315	12.23	1.53	6.71		
501316	12.23	1.53	6.71		
501317	12.23	1.53	6.71		
501318	12.23	1.53	6.71		
501319	12.23	1.53	6.71		
501320	12.23	1.53	6.71		
501321	12.23	1.53	6.71		
501322	12.23	1.53	6.71		
501323	12.23	1.53	6.71		
501324	12.23	1.53	6.71		
501325	12.23	1.53	6.71		
501326	12.23	1.53	6.71		
501327	12.23	1.53	6.71		
501328	12.23	1.53	6.71		
501329	12.23	1.53	6.71		
501330	12.23	1.53	6.71		
501331	12.23	1.53	6.71		
501332	12.23	1.53	6.71		
501333	12.23	1.53	6.71		
501334	12.23	1.53	6.71		
501335	12.23	1.53	6.71		
501336	12.23	1.53	6.71		
501337	12.23	1.53	6.71		
501338	12.23	1.53	6.71		
501339	12.23	1.53	6.71		
501340	12.23	1.53	6.71		
501341	12.23	1.53	6.71		
501342	12.23	1.53	6.71		
501343	12.23	1.53	6.71		
501344	12.23	1.53	6.71		
501345	12.23	1.53	6.71		
501346	12.23	1.53	6.71		
501347	12.23	1.53	6.71		
501348	12.23	1.53	6.71		
501349	12.23	1.53	6.71		
501350	12.23	1.53	6.71		
501351	12.23	1.53	6.71		
501352	12.23	1.53	6.71		
501353	12.23	1.53	6.71		
501354	12.23	1.53	6.71		
501355	12.23	1.53	6.71		
501356	12.23	1.53	6.71		
501357	12.23	1.53	6.71		
501358	12.23	1.53	6.71		
501359	12.23	1.53	6.71		
501360	12.23	1.53	6.71		
501361	12.23	1.53	6.71		
501362	12.23	1.53	6.71		
501363	12.23	1.53	6.71		
501364	12.23	1.53	6.71		
501365	12.23	1.53	6.71		
501366	12.23	1.53	6.71		
501367	12.23	1.53	6.71		
501368	12.23	1.53	6.71		
501369	12.23	1.53	6.71		
501370	12.23	1.53	6.71		
501371	12.23	1.53	6.71		
501372	12.23	1.53	6.71		
501373	12.23	1.53	6.71		
501374	12.23	1.53	6.71		
501375	12.23	1.53	6.71		
501376	12.23	1.53	6.71		
501377	12.23	1.53	6.71		
501378	12.23	1.53	6.71		
501379	12.23	1.53	6.71		
501380	12.23	1.53	6.71		
501381	12.23	1.53	6.71		
501382	12.23	1.53	6.71		
501383	12.23	1.53	6.71		
501384	12.23	1.53	6.71		
501385	12.23	1.53	6.71		
501386	12.23	1.53	6.71		
501387	12.23	1.53	6.71		
501388	12.23	1.53	6.71		
501389	12.23	1.53	6.71		
501390	12.23	1.53	6.71		
501391	12.23	1.53	6.71		
501392	12.23	1.53	6.71		
501393	12.23	1.53	6.71		
501394	12.23	1.53	6.71		
501395	12.23	1.53	6.71		
501396	12.23	1.53	6.71		
501397	12.23	1.53	6.71		
501398	12.23	1.53	6.71		
501399	12.23	1.53	6.71		
501400	12.23	1.53	6.71		
501401	12.23	1.53	6.71		
501402	12.23	1.53	6.71		
501403	12.23	1.53	6.71		
501404	12.23	1.53	6.71		
501405	12.23	1.53	6.71		
501406	12.23	1.53	6.71		
501407	12.23	1.53	6.71		
501408	12.23	1.53	6.71		
501409	12.23	1.53	6.71		
501410	12.23	1.53	6.71		
501411	12.23	1.53	6.71		
501412	12.23	1.53	6.71		
501413	12.23	1.53	6.71		
501414	12.23	1.53	6.71		
501415	12.23	1.53	6.71		
501416	12.23	1.53	6.71		
501417	12.23	1.53	6.71		
501418	12.23	1.53	6.71		
501419	12.23	1.53	6.71		
501420	12.23	1.53	6.71		
501421	12.23	1.53	6.71		
501422	12.23	1.53	6.71		
501423	12.23	1.53	6.71		
501424	12.23	1.53	6.71		
501425	12.23	1.53	6.71		
501426	12.23	1.53	6.71		
501427	12.23	1.53	6.71		
501428	12.23	1.53	6.71		
501429	12.23	1.53	6.71		
501430	12.23	1.53	6.71		
501431	12.23	1.53	6.71		
501432	12.23	1.53	6.71		
501433	12.23	1.53	6.71		
501434	12.23	1.53	6.71		

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房房地产

价值时点：2023 年 07 月 10 日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村科贸中心号楼

房屋编号	建筑面积	分摊建筑面积		分摊共有面积建筑面积	分摊共有面积分摊系数
		自用建筑面积	共有建筑面积		
1001	9.96	4.56	0.41		
1002	9.96	4.56	0.41		
1003	9.96	4.56	0.41		
1004	9.96	4.56	0.41		
1005	9.96	4.56	0.41		
1006	9.96	4.56	0.41		
1007	9.96	4.56	0.41		
1008	9.96	4.56	0.41		
1009	9.96	4.56	0.41		
1010	9.96	4.56	0.41		
1011	16.63	7.29	0.65		
1012	16.63	7.29	0.65		
1013	16.63	7.29	0.65		
1014	16.63	7.29	0.65		
1015	16.63	7.29	0.65		
1016	16.63	7.29	0.65		
1017	16.63	7.29	0.65		
1018	16.63	7.29	0.65		
1019	16.63	7.29	0.65		
1020	16.63	7.29	0.65		
1021	16.63	7.29	0.65		
1022	16.63	7.29	0.65		
1023	16.63	7.29	0.65		
1024	16.63	7.29	0.65		
1025	16.63	7.29	0.65		
1026	16.63	7.29	0.65		
1027	16.63	7.29	0.65		
1028	16.63	7.29	0.65		
1029	16.63	7.29	0.65		
1030	16.63	7.29	0.65		
1031	16.63	7.29	0.65		
1032	16.63	7.29	0.65		
1033	16.63	7.29	0.65		
1034	16.63	7.29	0.65		
1035	16.63	7.29	0.65		
1036	16.63	7.29	0.65		
1037	16.63	7.29	0.65		
1038	16.63	7.29	0.65		
1039	16.63	7.29	0.65		
1040	16.63	7.29	0.65		
1041	16.63	7.29	0.65		
1042	16.63	7.29	0.65		
1043	16.63	7.29	0.65		
1044	16.63	7.29	0.65		
1045	16.63	7.29	0.65		
1046	16.63	7.29	0.65		
1047	16.63	7.29	0.65		
1048	16.63	7.29	0.65		
1049	16.63	7.29	0.65		
1050	16.63	7.29	0.65		
1051	16.63	7.29	0.65		
1052	16.63	7.29	0.65		
1053	16.63	7.29	0.65		
1054	16.63	7.29	0.65		
1055	16.63	7.29	0.65		
1056	16.63	7.29	0.65		
1057	16.63	7.29	0.65		
1058	16.63	7.29	0.65		
1059	16.63	7.29	0.65		
1060	16.63	7.29	0.65		
1061	16.63	7.29	0.65		
1062	16.63	7.29	0.65		
1063	16.63	7.29	0.65		
1064	16.63	7.29	0.65		
1065	16.63	7.29	0.65		
1066	16.63	7.29	0.65		
1067	16.63	7.29	0.65		
1068	16.63	7.29	0.65		
1069	16.63	7.29	0.65		
1070	16.63	7.29	0.65		
1071	16.63	7.29	0.65		
1072	16.63	7.29	0.65		
1073	16.63	7.29	0.65		
1074	16.63	7.29	0.65		
1075	16.63	7.29	0.65		
1076	16.63	7.29	0.65		
1077	16.63	7.29	0.65		
1078	16.63	7.29	0.65		
1079	16.63	7.29	0.65		
1080	16.63	7.29	0.65		
1081	16.63	7.29	0.65		
1082	16.63	7.29	0.65		
1083	16.63	7.29	0.65		
1084	16.63	7.29	0.65		
1085	16.63	7.29	0.65		
1086	16.63	7.29	0.65		
1087	16.63	7.29	0.65		
1088	16.63	7.29	0.65		
1089	16.63	7.29	0.65		
1090	16.63	7.29	0.65		
1091	16.63	7.29	0.65		
1092	16.63	7.29	0.65		
1093	16.63	7.29	0.65		
1094	16.63	7.29	0.65		
1095	16.63	7.29	0.65		
1096	16.63	7.29	0.65		
1097	16.63	7.29	0.65		
1098	16.63	7.29	0.65		
1099	16.63	7.29	0.65		
1100	16.63	7.29	0.65		
1101	16.63	7.29	0.65		
1102	16.63	7.29	0.65		
1103	16.63	7.29	0.65		
1104	16.63	7.29	0.65		
1105	16.63	7.29	0.65		
1106	16.63	7.29	0.65		
1107	16.63	7.29	0.65		
1108	16.63	7.29	0.65		
1109	16.63	7.29	0.65		
1110	16.63	7.29	0.65		
1111	16.63	7.29	0.65		
1112	16.63	7.29	0.65		
1113	16.63	7.29	0.65		
1114	16.63	7.29	0.65		
1115	16.63	7.29	0.65		
1116	16.63	7.29	0.65		
1117	16.63	7.29	0.65		
1118	16.63	7.29	0.65		
1119	16.63	7.29	0.65		
1120	16.63	7.29	0.65		
1121	16.63	7.29	0.65		
1122	16.63	7.29	0.65		
1123	16.63	7.29	0.65		
1124	16.63	7.29	0.65		
1125	16.63	7.29	0.65		
1126	16.63	7.29	0.65		
1127	16.63	7.29	0.65		
1128	16.63	7.29	0.65		
1129	16.63	7.29	0.65		
1130	16.63	7.29	0.65		
1131	16.63	7.29	0.65		
1132	16.63	7.29	0.65		
1133	16.63	7.29	0.65		
1134	16.63	7.29	0.65		
1135	16.63	7.29	0.65		
1136	16.63	7.29	0.65		
1137	16.63	7.29	0.65		
1138	16.63	7.29	0.65		
1139	16.63	7.29	0.65		
1140	16.63	7.29	0.65		
1141	16.63	7.29	0.65		
1142	16.63	7.29	0.65		
1143	16.63	7.29	0.65		
1144	16.63	7.29	0.65		
1145	16.63	7.29	0.65		
1146	16.63	7.29	0.65		
1147	16.63	7.29	0.65		
1148	16.63	7.29	0.65		
1149	16.63	7.29	0.65		
1150	16.63	7.29	0.65		
1151	16.63	7.29	0.65		
1152	16.63	7.29	0.65		
1153	16.63	7.29	0.65		
1154	16.63	7.29	0.65		
1155	16.63	7.29	0.65		
1156	16.63	7.29	0.65		
1157	16.63	7.29	0.65		
1158	16.63	7.29	0.65		
1159	16.63	7.29	0.65		
1160	16.63	7.29	0.65		
1161	16.63	7.29	0.65		
1162	16.63	7.29	0.65		
1163	16.63	7.29	0.65		
1164	16.63	7.29	0.65		
1165	16.63	7.29	0.65		
1166	16.63	7.29	0.65		
1167	16.63	7.29	0.65		
1168	16.63	7.29	0.65		
1169	16.63	7.29	0.65		
1170	16.63	7.29	0.65		
1171	16.63	7.29	0.65		
1172	16.63	7.29	0.65		
1173	16.63	7.29	0.65		
1174	16.63	7.29	0.65		
1175	16.63	7.29	0.65		
1176	16.63	7.29	0.65		
1177	16.63	7.29	0.65		
1178	16.63	7.29	0.65		
1179	16.63	7.29	0.65		
1180	16.63	7.29	0.65		
1181	16.63	7.29	0.65		
1182	16.63	7.29	0.65		
1183	16.63	7.29	0.65		
1184	16.63	7.29	0.65		
1185	16.63	7.29	0.65		
1186	16.63	7.29	0.65		
1187	16.63	7.29	0.65		
1188	16.63	7.29	0.65		
1189	16.63	7.29	0.65		
1190	16.63	7.29	0.65		
1191	16.63	7.29	0.65		
1192	16.63	7.29	0.65		
1193	16.63	7.29	0.65		
1194	16.63	7.29	0.65		
1195	16.63	7.29	0.65		
1196	16.63	7.29	0.65		
1197	16.63	7.29	0.65		
1198	16.63	7.29	0.65		
1199	16.63	7.29	0.65		
1200	16.63	7.29	0.65		
1201	16.63	7.29	0.65		
1202	16.63	7.29	0.65		
1203	16.63	7.29	0.65		
1204	16.63	7.29	0.65		
1205	16.63	7.29	0.65		
1206	16.63	7.29	0.65		
1207	16.63	7.29	0.65		
1208	16.63	7.29	0.65		
1209	16.63	7.29	0.65		
1210	16.63	7.29	0.65		
1211	16.63	7.29	0.65		
1212	16.63	7.29	0.65		
1213	16.63	7.29	0.65		
1214	16.63	7.29	0.65		
1215	16.63	7.29	0.65		
1216	16.63	7.29	0.65		
1217	16.63	7.29	0.65		
1218	16.63	7.29	0.65		
1219	16.63	7.29	0.65		
1220	16.63	7.29	0.65		
1221	16.63	7.29	0.65		
1222	16.63	7.29	0.65		
1223	16.63	7.29	0.65		
1224	16.63	7.29	0.65		
1225	16.63	7.29	0.65		
1226	16.63	7.29	0.65		
1227	16.63	7.29	0.65		
1228	16.63	7.29	0.65		
1229	16.63	7.29	0.65		
1230	16.63	7.29	0.65		
1231	16.63	7.29	0.65		
1232	16.63	7.29	0.65		
1233	16.63	7.29	0.65		
1234	16.63	7.29	0.65		
1235	16.63	7.29	0.65		
1236	16.63	7.29	0.65		
1237	16.63	7.29	0.65		
1238	16.63	7.29	0.65		
1239	16.63	7.29	0.65		
1240	16.63	7.29	0		

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
 部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023 年 07 月 10 日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村科贸中心

房屋编号	建筑面积	套内建筑面积		分摊共有公用建筑面积	1:20000
		套内建筑面积(含附件)	不含建筑面积		
18211a	13.23	6.96		6.27	
18211b	13.23	6.86		6.37	
18211c	13.44	6.96		6.48	
18211d	13.44	6.96		6.58	
18211e	14.65	6.69		7.96	
18211f	16.26	4.89		11.37	
18211g	16.27	4.67		11.60	
18211h	16.27	4.67		11.60	
18211i	16.27	4.67		11.60	
18211j	16.27	4.67		11.60	
18211k	16.27	4.67		11.60	
18211l	16.27	4.67		11.60	
18211m	16.27	4.67		11.60	
18211n	16.27	4.67		11.60	
18211o	16.27	4.67		11.60	
18211p	16.27	4.67		11.60	
18211q	16.27	4.67		11.60	
18211r	16.27	4.67		11.60	
18211s	16.27	4.67		11.60	
18211t	16.27	4.67		11.60	
18211u	16.27	4.67		11.60	
18211v	16.27	4.67		11.60	
18211w	16.27	4.67		11.60	
18211x	16.27	4.67		11.60	
18211y	16.27	4.67		11.60	
18211z	16.27	4.67		11.60	
18212a	11.97	6.28		5.69	
18212b	11.97	6.28		5.69	
18212c	11.97	6.28		5.69	
18212d	11.97	6.28		5.69	
18212e	11.97	6.28		5.69	
18212f	11.97	6.28		5.69	
18212g	11.97	6.28		5.69	
18212h	11.97	6.28		5.69	
18212i	11.97	6.28		5.69	
18212j	11.97	6.28		5.69	
18212k	11.97	6.28		5.69	
18212l	11.97	6.28		5.69	
18212m	11.97	6.28		5.69	
18212n	11.97	6.28		5.69	
18212o	11.97	6.28		5.69	
18212p	11.97	6.28		5.69	
18212q	11.97	6.28		5.69	
18212r	11.97	6.28		5.69	
18212s	11.97	6.28		5.69	
18212t	11.97	6.28		5.69	
18212u	11.97	6.28		5.69	
18212v	11.97	6.28		5.69	
18212w	11.97	6.28		5.69	
18212x	11.97	6.28		5.69	
18212y	11.97	6.28		5.69	
18212z	11.97	6.28		5.69	
18213a	9.77	4.83		4.94	
18213b	9.77	4.83		4.94	
18213c	9.77	4.83		4.94	
18213d	9.77	4.83		4.94	
18213e	9.77	4.83		4.94	
18213f	9.77	4.83		4.94	
18213g	9.77	4.83		4.94	
18213h	9.77	4.83		4.94	
18213i	9.77	4.83		4.94	
18213j	9.77	4.83		4.94	
18213k	9.77	4.83		4.94	
18213l	9.77	4.83		4.94	
18213m	9.77	4.83		4.94	
18213n	9.77	4.83		4.94	
18213o	9.77	4.83		4.94	
18213p	9.77	4.83		4.94	
18213q	9.77	4.83		4.94	
18213r	9.77	4.83		4.94	
18213s	9.77	4.83		4.94	
18213t	9.77	4.83		4.94	
18213u	9.77	4.83		4.94	
18213v	9.77	4.83		4.94	
18213w	9.77	4.83		4.94	
18213x	9.77	4.83		4.94	
18213y	9.77	4.83		4.94	
18213z	9.77	4.83		4.94	
18214a	16.14	4.71		11.43	
18214b	16.14	4.80		11.34	
18214c	16.35	4.61		11.74	
18214d	16.35	4.61		11.74	
18214e	16.35	4.61		11.74	
18214f	16.35	4.61		11.74	
18214g	16.35	4.61		11.74	
18214h	16.35	4.61		11.74	
18214i	16.35	4.61		11.74	
18214j	16.35	4.61		11.74	
18214k	16.35	4.61		11.74	
18214l	16.35	4.61		11.74	
18214m	16.35	4.61		11.74	
18214n	16.35	4.61		11.74	
18214o	16.35	4.61		11.74	
18214p	16.35	4.61		11.74	
18214q	16.35	4.61		11.74	
18214r	16.35	4.61		11.74	
18214s	16.35	4.61		11.74	
18214t	16.35	4.61		11.74	
18214u	16.35	4.61		11.74	
18214v	16.35	4.61		11.74	
18214w	16.35	4.61		11.74	
18214x	16.35	4.61		11.74	
18214y	16.35	4.61		11.74	
18214z	16.35	4.61		11.74	
18215a	16.24	4.63		11.61	
18215b	16.24	4.63		11.61	
18215c	16.24	4.63		11.61	
18215d	16.24	4.63		11.61	
18215e	16.24	4.63		11.61	
18215f	16.24	4.63		11.61	
18215g	16.24	4.63		11.61	
18215h	16.24	4.63		11.61	
18215i	16.24	4.63		11.61	
18215j	16.24	4.63		11.61	
18215k	16.24	4.63		11.61	
18215l	16.24	4.63		11.61	
18215m	16.24	4.63		11.61	
18215n	16.24	4.63		11.61	
18215o	16.24	4.63		11.61	
18215p	16.24	4.63		11.61	
18215q	16.24	4.63		11.61	
18215r	16.24	4.63		11.61	
18215s	16.24	4.63		11.61	
18215t	16.24	4.63		11.61	
18215u	16.24	4.63		11.61	
18215v	16.24	4.63		11.61	
18215w	16.24	4.63		11.61	
18215x	16.24	4.63		11.61	
18215y	16.24	4.63		11.61	
18215z	16.24	4.63		11.61	
18216a	16.24	4.63		11.61	
18216b	16.24	4.63		11.61	
18216c	16.24	4.63		11.61	
18216d	16.24	4.63		11.61	
18216e	16.24	4.63		11.61	
18216f	16.24	4.63		11.61	
18216g	16.24	4.63		11.61	
18216h	16.24	4.63		11.61	
18216i	16.24	4.63		11.61	
18216j	16.24	4.63		11.61	
18216k	16.24	4.63		11.61	
18216l	16.24	4.63		11.61	
18216m	16.24	4.63		11.61	
18216n	16.24	4.63		11.61	
18216o	16.24	4.63		11.61	
18216p	16.24	4.63		11.61	
18216q	16.24	4.63		11.61	
18216r	16.24	4.63		11.61	
18216s	16.24	4.63		11.61	
18216t	16.24	4.63		11.61	
18216u	16.24	4.63		11.61	
18216v	16.24	4.63		11.61	
18216w	16.24	4.63		11.61	
18216x	16.24	4.63		11.61	
18216y	16.24	4.63		11.61	
18216z	16.24	4.63		11.61	
18217a	16.24	4.63		11.61	
18217b	16.24	4.63		11.61	
18217c	16.24	4.63		11.61	
18217d	16.24	4.63		11.61	
18217e	16.24	4.63		11.61	
18217f	16.24	4.63		11.61	
18217g	16.24	4.63		11.61	
18217h	16.24	4.63		11.61	
18217i	16.24	4.63		11.61	
18217j	16.24	4.63		11.61	
18217k	16.24	4.63		11.61	
18217l	16.24	4.63		11.61	
18217m	16.24	4.63		11.61	
18217n	16.24	4.63		11.61	
18217o	16.24	4.63		11.61	
18217p	16.24	4.63		11.61	
18217q	16.24	4.63		11.61	
18217r	16.24	4.63		11.61	
18217s	16.24	4.63		11.61	
18217t	16.24	4.63		11.61	
18217u	16.24	4.63		11.61	
18217v	16.24	4.63		11.61	
18217w	16.24	4.63		11.61	
18217x	16.24	4.63		11.61	
18217y	16.24	4.63		11.61	
18217z	16.24	4.63		11.61	
18218a	16.13	4.57		11.56	
18218b	16.13	4.57		11.56	
18218c	16.13	4.57		11.56	
18218d	16.13	4.57		11.56	
18218e	16.13	4.57		11.56	
18218f	16.13	4.57		11.56	
18218g	16.13	4.57		11.56	
18218h	16.13	4.57		11.56	
18218i	16.13	4.57		11.56	
18218j	16.13	4.57		11.56	
18218k	16.13	4.57		11.56	
18218l	16.13	4.57		11.56	
18218m	16.13	4.57		11.56	
18218n	16.13	4.57		11.56	
18218o	16.13	4.57		11.56	
18218p	16.13	4.57		11.56	
18218q	16.13	4.57		11.56	
18218r	16.13	4.57		11.56	
18218s	16.13	4.57		11.56	
18218t	16.13	4.57		11.56	
18218u	16.13	4.57		11.56	
18218v	16.13	4.57		11.56	
18218w	16.13	4.57		11.56	
18218x	16.13	4.57		11.56	
18218y	16.13	4.57		11.56	
18218z	16.13	4.57		11.56	
18219a	16.13	4.57		11.56	
18219b	16.13	4.57		11.56	
18219c	16.13	4.57		11.56	
18219d	16.13	4.57		11.56	
18219e	16.13	4.57		11.56	
18219f	16.13	4.57		11.56	
18219g	16.13	4.57		11.56	
18219h	16.13	4.57		11.56	
18219i	16.13	4.57		11.56	
18219j	16.13	4.57		11.56	
18219k	16.13	4.57		11.56	
18219l	16.13	4.57		11.56	
18219m	16.13	4.57		11.56	
18219n	16.13	4.57		11.56	
18219o	16.13	4.57		11.56	
18219p	16.13	4.57		11.56	
18219q	16.13	4.57		11.56	
18219r	16.13	4.57		11.56	
18219s	16.13	4.57		11.56	
18219t					

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023年07月10日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋单元号	建筑面积	其 中		共有建筑面积分摊系数
		自有建筑面积 (平方米)	共有建筑面积	
01	115.30	97.87	17.43	0.878
02	115.30	97.86	17.44	0.878
03	104.59	87.35	17.24	0.822
04	117.98	98.37	19.61	0.837
05	117.98	98.36	19.62	0.837
06	117.98	98.36	19.62	0.837
07	117.98	98.36	19.62	0.837
08	117.98	98.36	19.62	0.837
09	117.98	98.36	19.62	0.837
10	117.98	98.36	19.62	0.837
11	115.30	97.87	17.43	0.878
12	115.30	97.86	17.44	0.878
13	115.30	97.86	17.44	0.878
14	115.30	97.86	17.44	0.878
15	115.30	97.86	17.44	0.878
16	115.30	97.86	17.44	0.878
17	115.30	97.86	17.44	0.878
18	125.24	105.83	19.41	0.871
19	85.32	71.58	13.74	0.836
20	85.32	71.58	13.74	0.836
21	431.32	239.13	192.19	0.836
22	100.98	85.39	15.59	0.836
23	85.32	71.58	13.74	0.836
24	85.32	71.58	13.74	0.836
合计	2074.42	1736.69	337.73	

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋单元号	建筑面积	其 中		共有建筑面积分摊系数
		自有建筑面积 (平方米)	共有建筑面积	
01	115.30	97.87	17.43	0.878
02	115.30	97.86	17.44	0.878
03	104.59	87.35	17.24	0.822
04	117.98	98.37	19.61	0.837
05	117.98	98.36	19.62	0.837
06	117.98	98.36	19.62	0.837
07	117.98	98.36	19.62	0.837
08	117.98	98.36	19.62	0.837
09	117.98	98.36	19.62	0.837
10	117.98	98.36	19.62	0.837
11	115.30	97.87	17.43	0.878
12	115.30	97.86	17.44	0.878
13	115.30	97.86	17.44	0.878
14	115.30	97.86	17.44	0.878
15	115.30	97.86	17.44	0.878
16	115.30	97.86	17.44	0.878
17	115.30	97.86	17.44	0.878
18	125.24	105.83	19.41	0.871
19	85.32	71.58	13.74	0.836
20	85.32	71.58	13.74	0.836
21	431.32	239.13	192.19	0.836
22	100.98	85.39	15.59	0.836
23	85.32	71.58	13.74	0.836
24	85.32	71.58	13.74	0.836
合计	2074.42	1736.69	337.73	

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋单元号	建筑面积	其 中		共有建筑面积分摊系数
		自有建筑面积 (平方米)	共有建筑面积	
01	115.30	97.87	17.43	0.878
02	115.30	97.86	17.44	0.878
03	104.59	87.35	17.24	0.822
04	117.98	98.37	19.61	0.837
05	117.98	98.36	19.62	0.837
06	117.98	98.36	19.62	0.837
07	117.98	98.36	19.62	0.837
08	117.98	98.36	19.62	0.837
09	117.98	98.36	19.62	0.837
10	117.98	98.36	19.62	0.837
11	115.30	97.87	17.43	0.878
12	115.30	97.86	17.44	0.878
13	115.30	97.86	17.44	0.878
14	115.30	97.86	17.44	0.878
15	115.30	97.86	17.44	0.878
16	115.30	97.86	17.44	0.878
17	115.30	97.86	17.44	0.878
18	125.24	105.83	19.41	0.871
19	85.32	71.58	13.74	0.836
20	85.32	71.58	13.74	0.836
21	431.32	239.13	192.19	0.836
22	100.98	85.39	15.59	0.836
23	85.32	71.58	13.74	0.836
24	85.32	71.58	13.74	0.836
合计	2074.42	1736.69	337.73	

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

房屋单元号	建筑面积	其 中		共有建筑面积分摊系数
		自有建筑面积 (平方米)	共有建筑面积	
01	115.30	97.87	17.43	0.878
02	115.30	97.86	17.44	0.878
03	104.59	87.35	17.24	0.822
04	117.98	98.37	19.61	0.837
05	117.98	98.36	19.62	0.837
06	117.98	98.36	19.62	0.837
07	117.98	98.36	19.62	0.837
08	117.98	98.36	19.62	0.837
09	117.98	98.36	19.62	0.837
10	117.98	98.36	19.62	0.837
11	115.30	97.87	17.43	0.878
12	115.30	97.86	17.44	0.878
13	115.30	97.86	17.44	0.878
14	115.30	97.86	17.44	0.878
15	115.30	97.86	17.44	0.878
16	115.30	97.86	17.44	0.878
17	115.30	97.86	17.44	0.878
18	125.24	105.83	19.41	0.871
19	85.32	71.58	13.74	0.836
20	85.32	71.58	13.74	0.836
21	431.32	239.13	192.19	0.836
22	100.98	85.39	15.59	0.836
23	85.32	71.58	13.74	0.836
24	85.32	71.58	13.74	0.836
合计	2074.42	1736.69	337.73	

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023 年 07 月 10 日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

单元房号	建筑面积	套内建筑面积		共有建筑面积分摊系数	
		公用建筑面积分摊系数	分摊建筑面积	分摊系数	分摊面积
3-001	43.26	11.50	31.76	2.76389	
3-002	43.26	11.50	31.76		
3-003	43.26	11.50	31.76		
3-004	43.26	11.50	31.76		
3-005	43.26	11.50	31.76		
3-006	43.26	11.50	31.76		
3-007	43.26	11.50	31.76		
3-008	43.26	11.50	31.76		
3-009	43.26	11.50	31.76		
3-010	43.26	11.50	31.76		
3-011	43.26	11.50	31.76		
3-012	43.26	11.50	31.76		
3-013	43.26	11.50	31.76		
3-014	43.26	11.50	31.76		
3-015	43.26	11.50	31.76		
3-016	43.26	11.50	31.76		
3-017	43.26	11.50	31.76		
3-018	43.26	11.50	31.76		
3-019	43.26	11.50	31.76		
3-020	43.26	11.50	31.76		
3-021	43.26	11.50	31.76		
3-022	43.26	11.50	31.76		
3-023	43.26	11.50	31.76		
3-024	43.26	11.50	31.76		
3-025	43.26	11.50	31.76		
3-026	43.26	11.50	31.76		
3-027	43.26	11.50	31.76		
3-028	43.26	11.50	31.76		
3-029	43.26	11.50	31.76		
3-030	43.26	11.50	31.76		
3-031	43.26	11.50	31.76		
3-032	43.26	11.50	31.76		
3-033	43.26	11.50	31.76		
3-034	43.26	11.50	31.76		
3-035	43.26	11.50	31.76		
3-036	43.26	11.50	31.76		
3-037	43.26	11.50	31.76		
3-038	43.26	11.50	31.76		
3-039	43.26	11.50	31.76		
3-040	43.26	11.50	31.76		
3-041	43.26	11.50	31.76		
3-042	43.26	11.50	31.76		
3-043	43.26	11.50	31.76		
3-044	43.26	11.50	31.76		
3-045	43.26	11.50	31.76		
3-046	43.26	11.50	31.76		
3-047	43.26	11.50	31.76		
3-048	43.26	11.50	31.76		
3-049	43.26	11.50	31.76		
3-050	43.26	11.50	31.76		
3-051	43.26	11.50	31.76		
3-052	43.26	11.50	31.76		
3-053	43.26	11.50	31.76		
3-054	43.26	11.50	31.76		
3-055	43.26	11.50	31.76		
3-056	43.26	11.50	31.76		
3-057	43.26	11.50	31.76		
3-058	43.26	11.50	31.76		
3-059	43.26	11.50	31.76		
3-060	43.26	11.50	31.76		
3-061	43.26	11.50	31.76		
3-062	43.26	11.50	31.76		
3-063	43.26	11.50	31.76		
3-064	43.26	11.50	31.76		
3-065	43.26	11.50	31.76		
3-066	43.26	11.50	31.76		
3-067	43.26	11.50	31.76		
3-068	43.26	11.50	31.76		
3-069	43.26	11.50	31.76		
3-070	43.26	11.50	31.76		
3-071	43.26	11.50	31.76		
3-072	43.26	11.50	31.76		
3-073	43.26	11.50	31.76		
3-074	43.26	11.50	31.76		
3-075	43.26	11.50	31.76		
3-076	43.26	11.50	31.76		
3-077	43.26	11.50	31.76		
3-078	43.26	11.50	31.76		
3-079	43.26	11.50	31.76		
3-080	43.26	11.50	31.76		
3-081	43.26	11.50	31.76		
3-082	43.26	11.50	31.76		
3-083	43.26	11.50	31.76		
3-084	43.26	11.50	31.76		
3-085	43.26	11.50	31.76		
3-086	43.26	11.50	31.76		
3-087	43.26	11.50	31.76		
3-088	43.26	11.50	31.76		
3-089	43.26	11.50	31.76		
3-090	43.26	11.50	31.76		
3-091	43.26	11.50	31.76		
3-092	43.26	11.50	31.76		
3-093	43.26	11.50	31.76		
3-094	43.26	11.50	31.76		
3-095	43.26	11.50	31.76		
3-096	43.26	11.50	31.76		
3-097	43.26	11.50	31.76		
3-098	43.26	11.50	31.76		
3-099	43.26	11.50	31.76		
3-100	43.26	11.50	31.76		
3-101	43.26	11.50	31.76		
3-102	43.26	11.50	31.76		
3-103	43.26	11.50	31.76		
3-104	43.26	11.50	31.76		
3-105	43.26	11.50	31.76		
3-106	43.26	11.50	31.76		
3-107	43.26	11.50	31.76		
3-108	43.26	11.50	31.76		
3-109	43.26	11.50	31.76		
3-110	43.26	11.50	31.76		
3-111	43.26	11.50	31.76		
3-112	43.26	11.50	31.76		
3-113	43.26	11.50	31.76		
3-114	43.26	11.50	31.76		
3-115	43.26	11.50	31.76		
3-116	43.26	11.50	31.76		
3-117	43.26	11.50	31.76		
3-118	43.26	11.50	31.76		
3-119	43.26	11.50	31.76		
3-120	43.26	11.50	31.76		
3-121	43.26	11.50	31.76		
3-122	43.26	11.50	31.76		
3-123	43.26	11.50	31.76		
3-124	43.26	11.50	31.76		
3-125	43.26	11.50	31.76		
3-126	43.26	11.50	31.76		
3-127	43.26	11.50	31.76		
3-128	43.26	11.50	31.76		
3-129	43.26	11.50	31.76		
3-130	43.26	11.50	31.76		
3-131	43.26	11.50	31.76		
3-132	43.26	11.50	31.76		
3-133	43.26	11.50	31.76		
3-134	43.26	11.50	31.76		
3-135	43.26	11.50	31.76		
3-136	43.26	11.50	31.76		
3-137	43.26	11.50	31.76		
3-138	43.26	11.50	31.76		
3-139	43.26	11.50	31.76		
3-140	43.26	11.50	31.76		
3-141	43.26	11.50	31.76		
3-142	43.26	11.50	31.76		
3-143	43.26	11.50	31.76		
3-144	43.26	11.50	31.76		
3-145	43.26	11.50	31.76		
3-146	43.26	11.50	31.76		
3-147	43.26	11.50	31.76		
3-148	43.26	11.50	31.76		
3-149	43.26	11.50	31.76		
3-150	43.26	11.50	31.76		
3-151	43.26	11.50	31.76		
3-152	43.26	11.50	31.76		
3-153	43.26	11.50	31.76		
3-154	43.26	11.50	31.76		
3-155	43.26	11.50	31.76		
3-156	43.26	11.50	31.76		
3-157	43.26	11.50	31.76		
3-158	43.26	11.50	31.76		
3-159	43.26	11.50	31.76		
3-160	43.26	11.50	31.76		
3-161	43.26	11.50	31.76		
3-162	43.26	11.50	31.76		
3-163	43.26	11.50	31.76		
3-164	43.26	11.50	31.76		
3-165	43.26	11.50	31.76		
3-166	43.26	11.50	31.76		
3-167	43.26	11.50	31.76		
3-168	43.26	11.50	31.76		
3-169	43.26	11.50	31.76		
3-170	43.26	11.50	31.76		
3-171	43.26	11.50	31.76		
3-172	43.26	11.50	31.76		
3-173	43.26	11.50	31.76		
3-174	43.26	11.50	31.76		
3-175	43.26	11.50	31.76		
3-176	43.26	11.50	31.76		
3-177	43.26	11.50	31.76		
3-178	43.26	11.50	31.76		
3-179	43.26	11.50	31.76		
3-180	43.26	11.50	31.76		
3-181	43.26	11.50	31.76		
3-182	43.26	11.50	31.76		
3-183	43.26	11.50	31.76		
3-184	43.26	11.50	31.76		
3-185	43.26	11.50	31.76		
3-186	43.26	11.50	31.76		
3-187	43.26	11.50	31.76		
3-188	43.26	11.50	31.76		
3-189	43.26	11.50	31.76		
3-190	43.26	11.50	31.76		
3-191	43.26	11.50	31.76		
3-192	43.26	11.50	31.76		
3-193	43.26	11.50	31.76		
3-194	43.26	11.50	31.76		
3-195	43.26	11.50	31.76		
3-196	43.26	11.50	31.76		
3-197	43.26	11.50	31.76		
3-198	43.26	11.50	31.76		
3-199	43.26	11.50	31.76		
3-200	43.26	11.50	31.76		
3-201	43.26	11.50	31.76		
3-202	43.26	11.50	31.76		
3-203	43.26	11.50	31.76		
3-204	43.26	11.50	31.76		
3-205	43.26	11.50	31.76		
3-206	43.26	11.50	31.76		
3-207	43.26	11.50	31.76		
3-208	43.26	11.50	31.76		
3-209	43.26	11.50	31.76		
3-210	43.26	11.50	31.76		
3-211	43.26	11.50	31.76		
3-212	43.26	11.50	31.76		
3-213	43.26	11.50	31.76		
3-214	43.26	11.50	31.76		
3-215	43.26	11.50	31.76		
3-216	43.26	11.50	31.76		
3-217	43.26	11.50	31.76		
3-218	43.26	11.50	31.76		
3-219	43.26	11.50	31.76		
3-220	43.26	11.50	31.76		
3-221	43.26	11.50	31.76		
3-222	43.26	11.50	31.76		
3-223	43.26	11.50	31.76		
3-224	43.26	11.50	31.76		
3-225	43.26	11.50	31.76		
3-226	43.26	11.50	31		

中国北京市海淀区中关村大街18号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023年07月10日

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

产权证号	建筑面积	其 中		共有面积的分摊系数
		专有部分面积 (含附件)	共有建筑面积 (含附件)	
2-001	43.25	31.3	33.76	
2-002	43.25	31.3	33.76	
2-003	43.25	31.3	33.76	
2-004	43.25	31.3	33.76	
2-005	44.99	33.06	35.63	
2-006	44.99	33.06	35.63	
2-007	44.99	33.06	35.63	
2-008	44.99	33.06	35.63	
2-009	44.99	33.06	35.63	
2-10	39.45	7.55	39.45	
2-101	44.99	33.06	35.63	
2-102	44.99	33.06	35.63	
2-103	44.99	33.06	35.63	
2-104	44.99	33.06	35.63	
2-105	44.99	33.06	35.63	
2-106	44.99	33.06	35.63	
2-107	44.99	33.06	35.63	
2-108	44.99	33.06	35.63	
2-109	44.99	33.06	35.63	
2-11	39.45	7.55	39.45	
2-110	44.99	33.06	35.63	
2-111	44.99	33.06	35.63	
2-112	44.99	33.06	35.63	
2-113	44.99	33.06	35.63	
2-114	44.99	33.06	35.63	
2-115	44.99	33.06	35.63	
2-116	44.99	33.06	35.63	
2-117	44.99	33.06	35.63	
2-118	44.99	33.06	35.63	
2-119	44.99	33.06	35.63	
2-12	39.45	7.55	39.45	
未定小计	1404.20	292.22	1097.24	
合 计				

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

产权证号	建筑面积	其 中		共有面积的分摊系数
		专有部分面积 (含附件)	共有建筑面积 (含附件)	
2-120	44.99	33.06	35.63	
2-121	44.99	33.06	35.63	
2-122	44.99	33.06	35.63	
2-123	44.99	33.06	35.63	
2-124	44.99	33.06	35.63	
2-125	44.99	33.06	35.63	
2-126	44.99	33.06	35.63	
2-127	44.99	33.06	35.63	
2-128	44.99	33.06	35.63	
2-129	44.99	33.06	35.63	
2-130	44.99	33.06	35.63	
2-131	44.99	33.06	35.63	
2-132	44.99	33.06	35.63	
2-133	44.99	33.06	35.63	
2-134	44.99	33.06	35.63	
2-135	44.99	33.06	35.63	
2-136	44.99	33.06	35.63	
2-137	44.99	33.06	35.63	
2-138	44.99	33.06	35.63	
2-139	44.99	33.06	35.63	
2-14	39.45	7.55	39.45	
2-140	44.99	33.06	35.63	
2-141	44.99	33.06	35.63	
2-142	44.99	33.06	35.63	
2-143	44.99	33.06	35.63	
2-144	44.99	33.06	35.63	
2-145	44.99	33.06	35.63	
2-146	44.99	33.06	35.63	
2-147	44.99	33.06	35.63	
2-148	44.99	33.06	35.63	
2-149	44.99	33.06	35.63	
2-15	39.45	7.55	39.45	
未定小计	1714.90	413.98	649.89	
合 计				

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

产权证号	建筑面积	其 中		共有面积的分摊系数
		专有部分面积 (含附件)	共有建筑面积 (含附件)	
2-160	44.99	33.06	35.63	
2-161	44.99	33.06	35.63	
2-162	44.99	33.06	35.63	
2-163	44.99	33.06	35.63	
2-164	44.99	33.06	35.63	
2-165	44.99	33.06	35.63	
2-166	44.99	33.06	35.63	
2-167	44.99	33.06	35.63	
2-168	44.99	33.06	35.63	
2-169	44.99	33.06	35.63	
2-16	335.25	27.56	99.37	
2-170	44.99	33.06	35.63	
2-171	44.99	33.06	35.63	
2-172	44.99	33.06	35.63	
2-173	44.99	33.06	35.63	
2-174	44.99	33.06	35.63	
2-175	44.99	33.06	35.63	
2-176	44.99	33.06	35.63	
2-177	44.99	33.06	35.63	
2-178	44.99	33.06	35.63	
2-179	44.99	33.06	35.63	
2-18	124.28	26.7	99.25	
未定小计	1723.72	403.26	1223.41	
合 计				

四、房屋建筑面积分户计算明晰表（表 4）

项目名称：海淀区中关村大街18号楼

产权证号	建筑面积	其 中		共有面积的分摊系数
		专有部分面积 (含附件)	共有建筑面积 (含附件)	
2-180	44.99	33.06	35.63	
2-181	44.99	33.06	35.63	
2-182	44.99	33.06	35.63	
2-183	44.99	33.06	35.63	
2-184	44.99	33.06	35.63	
2-185	44.99	33.06	35.63	
2-186	44.99	33.06	35.63	
2-187	44.99	33.06	35.63	
2-188	44.99	33.06	35.63	
2-189	44.99	33.06	35.63	
2-190	44.99	33.06	35.63	
2-191	44.99	33.06	35.63	
2-192	44.99	33.06	35.63	
2-193	44.99	33.06	35.63	
2-194	44.99	33.06	35.63	
2-195	44.99	33.06	35.63	
2-196	44.99	33.06	35.63	
2-197	44.99	33.06	35.63	
2-198	44.99	33.06	35.63	
2-199	44.99	33.06	35.63	
2-19	124.28	26.7	99.25	
未定小计	1584.67	353.46	649.21	
合 计				

中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023 年 07 月 10 日

5.8 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件



中国北京市海淀区中关村大街 18 号「中关村科贸中心」
部分综合、地下车位、地下库房地产业

价值时点：2023 年 07 月 10 日

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. 00223460

姓名 / Full name
王天会

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
140503197810191910

注册号 / Registration No.
1420000047

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2026-06-19

持证人签名 / Bearer's signature


4

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. 00207718

姓名 / Full name
唐颖

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
110105197908085847

注册号 / Registration No.
1120120062

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2023-12-09

持证人签名 / Bearer's signature
