

— 估价项目名称：

北京市丰台区中关村丰台园西I区 FT00-0203-6019 地块科研用地（研发设计用地）出让国有建设用地使用权抵押价值评估

— 委托估价方：

中国民生银行股份有限公司北京分行

— 受托估价单位：

北京康正宏基房地产评估有限公司

— 土地估价师：

赵雯、郑燧

— 土地估价报告编号：

康正评字 2024-1-1068-F01DYGJ1 号

— 提交估价报告日期：

2025 年 7 月 2 日



2025年1月13日，在规划利用条件下，设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施达“三通”（即通路、通临电、通临水）、宗地红线内场地平整，估价对象设定用途为科研用地（研发设计用地），剩余土地使用年限为49.82年的出让国有建设用地使用权价格。

本次估价的“抵押价值”是指估价对象在估价期日的“出让国有建设用地使用权价格”减去估价师于估价期日所知悉的法定优先受偿款后的余额。

“法定优先受偿款”是指假定在估价期日实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、因规划条件变更需补交的政府土地收益、发包人拖欠的建筑工程价款以及其他法定优先受偿款。

本次估价的“抵押净值”是指估价对象“抵押价值”减去估价对象在价值时点以“不动产销售收入”为基数计算的预计抵押权实现进行处置时需缴纳的各项费用、税金等相关费用后的余值。

七、估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

出让国有建设用地使用权价格：**43202** 万元

大写金额：人民币肆亿叁仟贰佰零贰万元整

单位面积地价：**17922** 元/平方米

楼面地价：**3971** 元/平方米

抵押价值：**43202** 万元



大写金额：人民币肆亿叁仟贰佰零贰万元整

抵押净值：40917 万元

大写金额：人民币肆亿零玖佰壹拾柒万元整

备注：

1. 估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。
2. 上述“抵押价值”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费费用等。



八、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
赵雯	2011110090	赵雯
郑焱	2014110011	郑焱

九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二五年七月二日



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：康正评字 2024-1-1068-F01DYGJ1 号 估价期日：2025 年 1 月 13 日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让																	
估价期日 土地使用者	不动产 单元号	宗地名称	不动产权证书 编号	估价期日的用途			容积率			估价期日 的实际土 地开发程 度	估价设定 的土地开 发程度	土地使 年限/年	土地面积/ m²	规划建筑面 积/m²	单位面积 地价/ 元/m²	楼面地价/ 元/m²	总地价/万 元
				证载 (或批准)	实际	设定	规划	实际	设定								
北京园博 数字经济 技术有限 公司	110106 011001 GB0324 9W0000 0000	北京市丰台 区中关村丰 台园西 I 区 FT00-0203- 6019 地块	京 (2025) 丰不动产权 第 0002368 号	科研用地 (研发设计 用地)	科研用地 (研发设计 用地)	科研用 地 (研 发设计 用地)	3.3	3.3	3.3	红线外达 “三通” (即通 路、通临 电、通临 水)、宗 地红线内 场地平整	红线外达 “三通” (即通 路、通临 电、通临 水)、宗 地红线内 场地平整	49.82	24106.11	108804.86	17922	3971	43202
抵押价值																	43202
抵押净值																	40917

币种：人民币

(转下页)



一、上述估价结果的限定条件

（一）土地权利限制：根据估价对象《不动产权证书》[京（2025）丰不动产权第 0002368 号]复印件及不动产权利人介绍，截至估价期日，估价对象未设定抵押、租赁等其他权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际开发程度为红线外“三通”（即通路、通临电、通临水）、宗地红线内场地平整；本次评估设定开发程度为红线外“三通”（即通路、通临电、通临水）、宗地红线内场地平整；

（三）规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：1101062024B000042]及附件、《不动产权证书》[京（2025）丰不动产权第 0002368 号]、《建设工程规划许可证》[2025 规自（丰）建字 0021 号]及附件、附图；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

（五）根据《不动产权证书》[京（2025）丰不动产权第 0002368 号]附记页记载：宗地为 B23 研发涉及用地，仅限受让人作为研发设计办公用房及配套设施自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。

二、其他需要说明的事项：

（一）本报告结果是在满足地价定义中全部假设与限制条件下的地价，若估价对象的土地权利状况，利用方式、估价期日、土地开发状况，土地使用年期、容积率等影响地价的因素发生了变化，该评估价格应作相应的调整，不能直接使用本次估价结论。

（二）土地权属、利用状况等资料均由委托估价方提供，土地估价师结合执业经验，对相关评估资料的真实性、合法性、有限性、适用性进行了尽职核实和专业判断，但资料的真实性最终由委托估价方负责，如有虚假，评估机构不承担相应责任；房地产市场交易、区位条件等资料由土地估价师通过住建委、规自委等官网或现场勘查而得，评估机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2025 年 7 月 2 日



出让国有建设用地使用权价格：**43202 万元**

大写金额：人民币肆亿叁仟贰佰零贰万元整

单位面积地价：**17922 元/平方米**

楼面地价：**3971 元/平方米**

抵押价值：**43202 万元**

大写金额：人民币肆亿叁仟贰佰零贰万元整

抵押净值：**40917 万元**

大写金额：人民币肆亿零玖佰壹拾柒万元整

其中：所采用各方法的估价结果及最终估价结果的确定详见下表：

估价方法	估价结果/万元	权重	最终结果/万元
基准地价系数修正法	38477	50%	43202
剩余法	47926	50%	

币种：人民币

注：各方法权重的确定详见《土地估价技术报告》中估价结果的确定一节。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1. 估价的前提条件

- （1）不动产权利人提供的资料属实，没有保留及隐瞒。
- （2）在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- （3）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- （4）估价对象规划用途和周边环境维持不变，且估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- （5）本次估价结果以估价对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度，直至通过竣工验收，能够在合理期限内正常投入使用，并最终在《不动



款。

本次估价的“抵押净值”是指估价对象“抵押价值”减去估价对象在价值时点以“不动产销售收入”为基数计算的预计抵押权实现进行处置时需缴纳的各项费用、税金等相关费用后的余值。

九、估价结果

评估专业人员根据估价的目的是，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

出让国有建设用地使用权价格：**43202 万元**

大写金额：人民币肆亿叁仟贰佰零贰万元整

单位面积地价：**17922 元/平方米**

楼面地价：**3971 元/平方米**

抵押价值：**43202 万元**

大写金额：人民币肆亿叁仟贰佰零贰万元整

抵押净值：**40917 万元**

大写金额：人民币肆亿零玖佰壹拾柒万元整

备注：

1. 估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。
2. 上述“抵押价值”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费等。



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：康正评字 2024-1-1068-F01DYGJ1 号 估价日期：2025 年 1 月 13 日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让																	
估价期日 土地使用者	不动产 单元号	宗地名称	不动产权证书 编号	估价期日的用途			容积率			估价期日 的实际土地 开发程度	估价设定 的土地开 发程度	土地使 年限/年	土地面积/ m²	规划建筑面 积/m²	单位面积 地价/ 元/m²	楼面地价/ 元/m²	总地价/万 元
				证载 (或批准)	实际	设定	规划	实际	设定								
北京园博 数字经济 技术有限 公司	110106 011001 GB0324 9W0000 0000	北京市丰台 区中关村丰 台园西 I 区 FT00-0203- 6019 地块	京 (2025) 丰不动产权 第 0002368 号	科研用地 (研发设计 用地)	科研用地 (研发设计 用地)	科研用 地(研 发设计 用地)	3.3	3.3	3.3	红线外达 “三通” (即通 路、通临 电、通临 水)、宗 地红线内 场地平整	红线外达 “三通” (即通 路、通临 电、通临 水)、宗 地红线内 场地平整	49.82	24106.11	108804.86	17922	3971	43202
抵押价值																	43202
抵押净值																	40917

币种：人民币

(转下页)



十一、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
赵雯	2011110090	赵雯
郑焱	2014110011	郑焱

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人：

二〇二五年七月二日



2)	相关税费	1323	3.05%	契税及印花税
(2)	土地开发费			
(3)	建造成本	0		包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费和公共配套费等
(4)	开发费用扣除	0	0.00%	凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的, 按土地及建筑总投资的 10%以内; 含销售、管理、财务费用
(5)	转让税金支出	206	0.50%	不含增值税, 仅附加税
(6)	加计扣除金额	0	20.00%	对专门从事房地产开发的企业可以按 20% 计算扣除; 如为土地, 则仅将土地开发费加计 20% 扣减
3	增值额	-3747	—	
4	增值额与扣除项比率	0.0%	—	增值额未超过扣除项目金额 50%
5	应纳增值税税额	0	—	—

(四) 估价结果的确定

评估专业人员根据估价的目的, 按照估价的程序, 采用科学的估价方法(基准地价系数修正法和剩余法), 在认真分析现有资料的基础上, 通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素, 确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为(币种: 人民币):

出让国有建设用地使用权价格: **43202 万元**

大写金额: 人民币肆亿叁仟贰佰零贰万元整

单位面积地价: **17922 元/平方米**

楼面地价: **3971 元/平方米**

抵押价值: **43202 万元**

大写金额: 人民币肆亿叁仟贰佰零贰万元整

抵押净值: **40917 万元**

大写金额: 人民币肆亿零玖佰壹拾柒万元整

备注: