

房地产估价报告

— 估价报告编号：

康正评字 2022-1-0112-F01DYGJ1 号

— 估价项目名称：

北京市朝阳区广渠路 28 号院 215 号楼 1 层 215-南 128a 商业用房房地产市场价值评估

— 估价委托人：

天津富润华瀚建筑工程有限公司及天津市诚田丰金属制品有限公司

— 房地产估价机构：

北京康正宏基房地产评估有限公司

— 注册房地产估价师：

郑燧（注册号：1120070131）、崔锴（注册号：1120100036）

— 估价报告出具日期：

2022 年 3 月 17 日



致估价委托人函

天津富润华瀚建筑工程管理有限公司及天津市诚田丰金属制品有限公司：

受贵公司的委托，我对北京市朝阳区广渠路 28 号院 215 号楼 1 层 215-南 128a 商业用房房地产市场价值进行了评估。

估价对象：估价对象为北京市朝阳区广渠路 28 号院 215 号楼 1 层 215-南 128a 商业用房房地产，为梁锋单独所有。根据《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]，估价对象建筑面积为 215.26 平方米。

估价目的：为估价委托人因核定资产需要了解估价对象房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：2022 年 3 月 4 日

价值类型：根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2022 年 3 月 4 日，估价对象用途为商业的房地产市场价值。

估价方法：本次评估采用的估价方法为比较法和收益法。

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，在认真分析现有资料的基础上，结合本次评估的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

估价对象及结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价	1102	859
	单价	51187	39894
评估价值	总价	980	
	大写金额	玖佰捌拾万元整	
	单价	45541	



单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

特殊事项说明表

房屋性质	商品房	规划用途	商业	现状用途	商业
房屋使用状况	非自用		建成年代	2004 年	
土地使用权类型	有偿（出让）	法定最高土地 使用年限	40 年	土地使用年限/土 地使用权终止日 期	——
他项权利状况	抵押权		已抵押		
	租赁权		已出租		

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年三月十七日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、影响房地产价格因素分析.....	13
六、价值时点.....	24
七、价值类型.....	24
八、估价原则.....	24
九、估价依据.....	25
十、估价方法.....	27
十一、估价测算过程.....	28
十二、估价结果.....	35
十三、参与本次估价工作的评估专业人员.....	35
十四、实地查勘期	36
十五、估价作业期	36
附 件	37
1. 《估价委托书》	
2. 《同意评估函》	
3. 估价对象所在位置示意图	
4. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
5. 《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]复印件	
6. 《北京市房屋租赁合同》复印件	
7. 《小额贷款最高额抵押合同》[合同编号：11012742220084178754]复印件	
8. 《建成年代证明》	
9. 《地址证明函》	
10. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件	
11. 不动产权利人身份证复印件	
12. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件	



13. 房地产估价机构估价资质证书复印件
14. 评估专业人员执业证书复印件



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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

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

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

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

- 1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。
- 3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。
- 4.评估专业人员已对估价委托人及不动产权利人提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人及不动产权利人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
- 5.估价对象建筑面积以《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]上载明的为依据。
- 6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。
- 7.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。
- 8.本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。
- 9.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（二）特殊事项假设前提

1.未定事项假设



无。

2. 背离事实假设

无。

3. 不相一致假设

估价对象《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]证载坐落为北京市朝阳区广渠路 28 号院 215 号楼 1 层 215-南 128a，根据评估专业人员实地查勘，估价对象现状无楼牌号及门牌号。根据不动产权利人出具的《地址证明函》及评估专业人员实地查勘并核对估价对象《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]，评估专业人员实地查勘对象即为本次估价对象。本次评估以《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]证载坐落为准。

4. 依据不足假设

（1）截至本估价报告出具之日，不动产权利人未能提供《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]原件供评估专业人员核对，且评估专业人员进行了尽职调查，难以获取该资料。本次评估以不动产权利人提供的《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]复印件与原件一致为估价的假设前提。

（2）估价对象《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]中未对其建成年代进行标注，根据不动产权利人提供的《建成年代证明》及评估专业人员的调查，本次评估设定估价对象所在物业建成于 2004 年。

（三）估价报告使用限制

1. 使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

2. 估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

3. 除估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。



4.未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

5.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对其估价对象可实现价格的保证。

6.本估价报告评估目的是为估价委托人因核定资产需要了解估价对象房地产市场价格提供参考依据，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

7.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

8.不动产权利人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供者有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

9.本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

10.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。

11.本估价报告使用期限自 2022 年 3 月 17 日起计算壹年。

12.本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

本次评估估价委托人为天津富润华瀚建筑工程有限公司及天津市诚田丰金属制品有限公司，非估价对象的不动产权利人。不动产权利人梁锋同意天津富润华瀚建筑工程有限公司及天津市诚田丰金属制品有限公司共同委托本次评估。

单位名称：天津富润华瀚建筑工程有限公司

住所：天津市武清区大良镇隆良道 01 号

法定代表人姓名：黄建明

单位名称：天津市诚田丰金属制品有限公司

住所：天津市武清区大良镇旗良公路东侧隆良道 01 号

法定代表人姓名：梁锋

联系人：罗玉玉

联系电话：15332038727

二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2013 第]081 号

有效期限：2019 年 9 月 17 日至 2022 年 9 月 16 日

注册地址：北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01

法定代表人：齐宏

联系人：王曦

联系电话：010-82253558-120



三、估价目的

为估价委托人因核定资产需要了解估价对象房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估估价对象为北京市朝阳区广渠路 28 号院 215 号楼 1 层 215-南 128a 商业用房房地产。

估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象位北京市朝阳区广渠路 28 号院 215 号楼，属‘珠江帝景’项目配套商业，为梁锋单独所有。本次估价对象的范围是 1 层 215-南 128a，建筑面积 215.26 平方米，用途为商业。

（三）房地产基本状况

1. 不动产登记状况

证号	京（2020）朝不动产权第 0038284 号
权利人	梁锋
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区广渠路 28 号院 215 号楼 1 层 215-南 128a
不动产单元号	110105 017001 GB00089 F00180194
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	商业
使用年限	——
其他	房屋结构：钢筋混凝土 专有建筑面积：141.83 平方米 分摊建筑面积：73.4 平方米 房屋总层数：12 房屋所在层：1

《不动产权证书》中未登记事项及其他需特殊说明事项：

（1）根据不动产权利人出具的《建成年代证明》，估价对象建成于 2004 年；

（2）估价对象《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]中未登记其出让国有建



设用地使用权使用年限。估价对象规划用途为商业，北京市商业用地出让年限为 40 年，根据评估专业人员的调查，估价对象所属土地取得时间为 2003 年，则估价对象的剩余土地使用年限设定为 21 年，并以此设定为依据进行相关测算。

2.其他情况:

估价对象所属项目名称	珠江帝景
项目四至	东至黄辛庄路，南至大郊亭中街，西至西大望路，北至大郊亭北街。
项目宗地形状	项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦。
基础设施状况（土地开发程度）	五通（通路、通电、通讯、通上水、通下水）
规划限制条件	根据不动产权利人提供的相关资料及规划的一般情况，估价对象所属项目规划在建筑高度、绿地率等方面有一定的限制。估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件。

（四）权益状况

用途	规划（设计）	商业
	现状	商业
权利类型/性质	估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；根据《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]，梁锋拥有估价对象出让国有建设用地使用权，估价对象建筑物权属合法、清晰，为梁锋单独所有。	
他项权利	抵押权	根据《小额贷款最高额抵押合同》[合同编号：11012742220084178754]复印件，估价对象已设定抵押，权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公司北京大兴支行，抵押权种类为最高额抵押，最高债权额 11190000（人民币元），债权确定期间：自 2020 年 8 月 13 日至 2030 年 8 月 13 日止。
	租赁权	根据不动产权利人提供的《北京市房屋租赁合同》复印件，估价对象已出租，承租人为邵波，租期为 2020 年 9 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日，租金总计 3683102 元。
	其他	根据不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象未设定地役权等其他他项权利。

（五）实物状况

1.公共部分:

结构形式	钢混	建筑类型	住宅底商
外立面装饰	墙砖		
基础设施情况			
道路	大郊亭中街	供水	市政供水
排水	市政排水	供电	市政供电
供暖	——	供气	——
通讯	有线电视入户，电话线入户，宽带入户	通风空调系统	中央空调



消防系统	消防喷淋
安全系统	——
停车	地面及地下停车
物业管理	专业管理

2.户内部分:

天棚	栅格、涂料
内墙面	墙砖、涂料
楼面	地砖、木地板
建筑装饰配件附属设备	——
内门窗	木门
外门窗	玻璃门、塑钢窗

3.估价对象装修及设备的维护保养状况:

建设内容		折旧程度
装饰部分	外墙面	基本完整
	内墙面	基本完整
	门窗	基本完整
	顶棚	基本完整
	楼地面	基本完好
设备部分	水卫	上、下水基本畅通
	电照	线路和各种照明装置基本完好
	特种设备	——

截至价值时点,结合估价对象的建成年代、装修、设备的维护保养状况,综合确定估价对象成新率为70%。

(六) 区位状况

楼层	1层(临大郊亭中街)
朝向	南朝向
所属项目四至	北至:大郊亭北街
	东至:黄辛庄路
	南至:大郊亭中街
	西至:西大望路
土地级别	商业类四级地价区
区域成熟度	周边有合生汇大型购物商场,且周边分部较多社区配套底商,商服氛围好,人流量较大,消费能力较大,商业繁华度较好。
交通便捷度	周边有402、513、535、605、973等多条公交线路及地铁7、14号线,交通较便捷。



道路状况	所属项目临近西大望路，为城市主干道
公共服务设施	银行：北京银行、中国银行； 医院：北京工业大学医院； 学校：北京市陈经纶中学(帝景劲松分校)、北京工业大学附属中学(首城国际校区)； 商业：合生汇；

五、影响房地产价格因素分析

（一）北京市商业及办公用房房地产市场状况

1.宏观环境

2021年，北京市全年实现地区生产总值40269.6亿元，按不变价格计算，比上年增长8.5%，与2019年相比，两年平均增长4.7%。分产业看，第一产业实现增加值111.3亿元，比上年增长2.7%；第二产业实现增加值7268.6亿元，增长23.2%；第三产业实现增加值32889.6亿元，增长5.7%。

北京市第三产业增加值按不变价格计算，比上年增长5.7%，两年平均增长3.2%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值6535.3亿元，比上年增长11.0%；金融业实现增加值7603.7亿元，增长4.5%；批发和零售业实现增加值3150.6亿元，增长8.4%，三个行业对第三产业增长贡献率接近7成，是主要支撑力量。住宿和餐饮业，交通运输、仓储和邮政业，租赁和商务服务业增加值分别增长13.7%、5.9%和3.4%，保持恢复性增长。

北京市市场总消费额比上年增长11.0%，两年平均增长1.7%。其中，服务性消费额增长13.4%，两年平均增长3.8%；实现社会消费品零售总额14867.7亿元，增长8.4%，两年平均下降0.7%。社会消费品零售总额中，分消费形态看，商品零售13733.1亿元，同比增长7.1%，两年平均下降0.2%；餐饮收入1134.6亿元，同比增长27.5%，两年平均降5.4%。分商品类别看，2021年限额以上批发和零售业商品类值中,饮料类、金银珠宝类、文化办公用品类、日用品类、通讯器材类、烟酒类和体育娱乐用品类商品零售额分别为242.1亿元、308.4亿元、998.7亿元、732.8亿元、2142.5亿元、244.6亿元和183.9亿元，同比分别增长36.4%、33.1%、21.4%、19.3%、16.7%、9.6%和8.2%，两年平均分别增长42.9%、4.1%、12.1%、10.0%、31.9%、10.7%和12.7%。

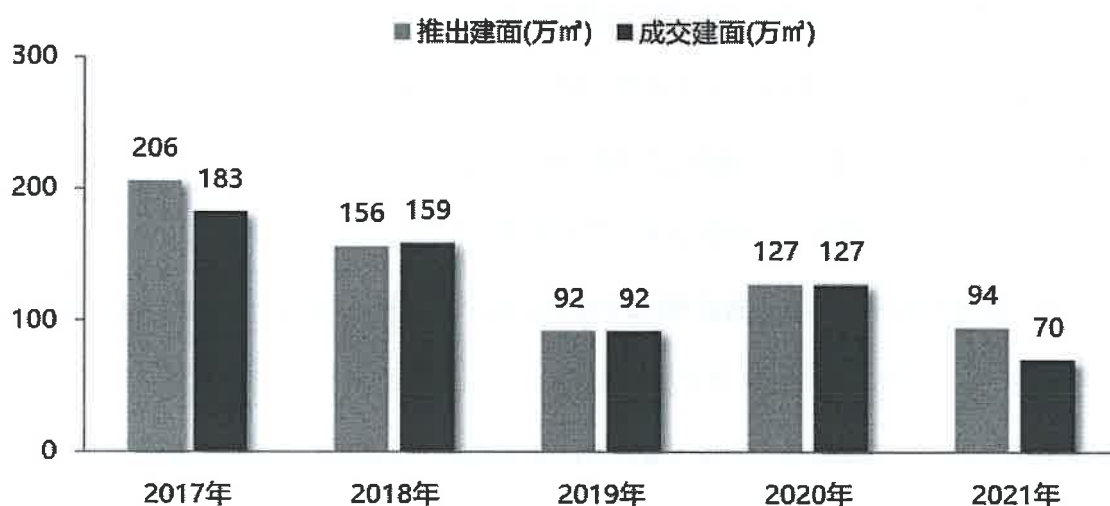
总的来看，2021年北京市总体经济稳步恢复，发展质量持续提升。

2.土地市场



2021 北京商办用地推出 12 宗地块，推出规划建面 94.45 万平方米，同比下降 26%；全年成交 10 宗商办用地，累计成交规模 70.36 万平，同比下降 45%，成交规模为 08 年以来的最低水平。从区域分布来看，2021 年成交 10 宗商办地块分别分布在海淀、通州、东城、石景山、大兴和怀柔。其中，通州成交 3 宗商办用地，累计规划建面 40.25 万平方米；海淀成交 3 宗商办用地，成交规划建面约 20.55 万平方米。

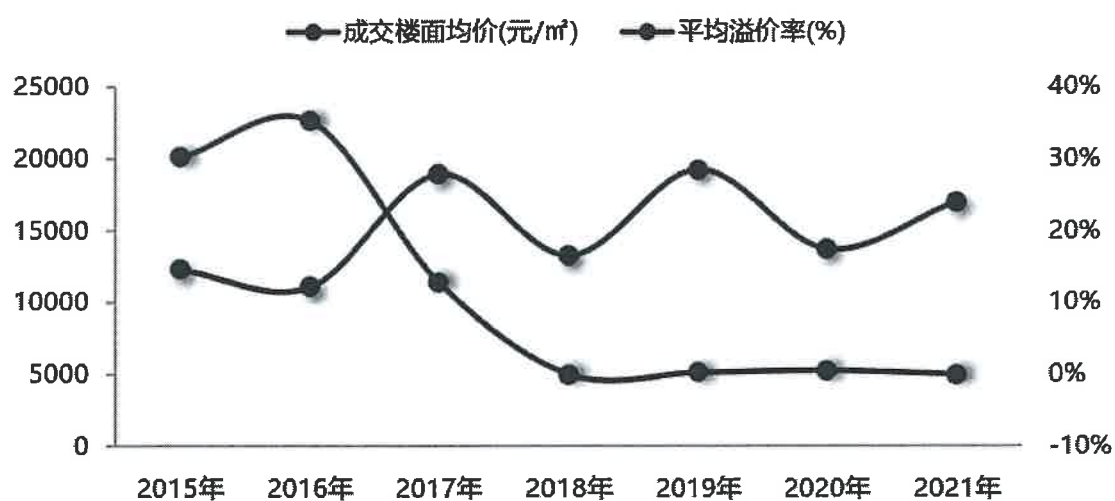
图：2017-2021年北京商办用地供求规模（万平方米）



受海淀、通州等区域成交结构影响，2021 年北京商办用地成交楼面价升至 16996 元/平方米，同比增长 24%；成交溢价率方面，2021 年成交的 10 宗地块均为底价成交，商办市场保持相对冷清。整体来看，近几年北京商办用地市场持续低位运行，自 2018 年以来，北京商办用地多以底价成交，溢价率降至冰点。



图：2015-2021年北京商办用地成交楼价与溢价率走势





2021 年商办用地具体成交信息如下:

地块名称	详细规划	建设用地面积(㎡)	规划建筑面积(㎡)	容积率	成交日期	成交价(万元)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率
北京市大兴区黄村镇DX00-0201-6001 地块B14 旅馆用地	B14 旅馆用地	15197.52	30395.05	2	2021/12/24	42600	14015	0
北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)HD00-0403-024 地块F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	38252.55	84155.61	2.2	2021/10/26	175000	20795	0
北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)HD00-0403-011 地块F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	30025.18	66055.39	2.2	2021/10/26	137000	20740	0
北京市通州区张家湾车辆段综合利用供地项目FZX-1202-0079-02(上盖区)、FZX-1202-0079-03(落地区)、FZX-1202-0079-04(落地区)地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	204418.11	302000	1.5	2021/10/26	506700	16778	0
北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-774 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4 综合性商业金融服务业用地	12136.3	42477	3.5	2021/10/26	71000	16715	0
北京市东城区广渠门外大街马圈土地一级开发项目 0407-001 地块 F3 其他类多功能用地	F3(其他多功能用地)	5907.54	21900	3.71	2021/10/26	46000	21005	0
北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)HD00-0403-003 地块F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	25121.77	55267.89	2.2	2021/10/26	115000	20808	0
北京城市副中心FZX-0902-0229、0230 地块	B2 商务用地	17147.95	53158.65	≤3.1	2021-05-19	69200	13017.63	0
北京城市副中心 12 组团西北部	F3 其他类多功能用地	22058.78	47390	≤2.15	2021-02-07	32700	6900.18	0
北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块 B1 商业用地	B1 商业用地	1676.22	753.4	≤0.45	2021-01-28	550	7300.23	0

3. 房地产开发

根据北京市统计局公布的数据，2021年北京市市房地产开发企业房屋新开工面积为1895.9万平方米，同比下降36.9%。其中，住宅新开工面积为1025.9万平方米，同比下降40.2%；办公楼为74.6万平方米，下降42.9%；商业营业用房为107.6万平方米，下降13.6%。

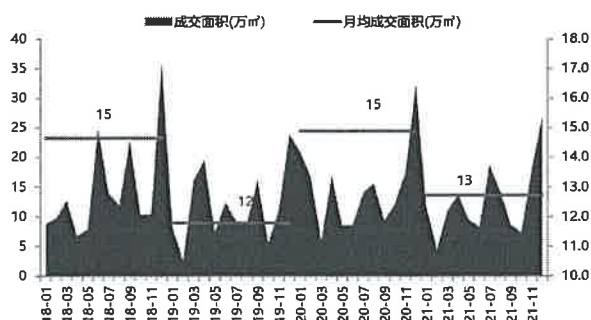
全市房屋竣工面积为1983.9万平方米，同比增长28.3%。其中，住宅竣工面积为981.1万平方米，增长34.7%；办公楼为142.9万平方米，下降41%；商业营业用房为191.6万平方米，增长1倍。

4. 房地产市场供需情况

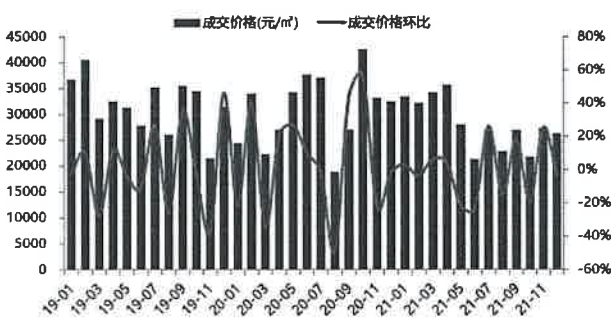
2021年北京市商办类产品累计供应规模为259.44万平方米，同比显著减少20%。受宏观经济下行压力较大影响，教培、房地产行业受挫，金融、互联网等头部行业调整与波动，企业规模扩张趋于谨慎，新租、扩租动力不足，叠加短期内持续供大于求压力，商办产品去化风险进一步累积。

2021年北京市商办类市场累计成交152.78万平方米，同比下跌14%，月均成交约13万平方米。其中，11月、12月百旺润商大厦、长安九里、丰台金茂广场等项目去化速度加快，带动整体成交规模回升。成交均价方面，受成交项目主力多位于大兴、顺义、通州等近郊区的影响，2021年商办产品整体成交均价为27934元/平方米，同比下降9%。

图：2018-2021年北京商办类产品成交量情况



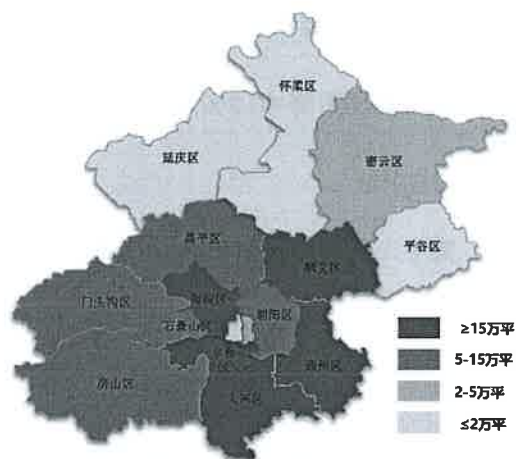
图：2019-2021年北京商办类产品成交价格及变化趋势



从成交绝对量来看，2021年大兴、顺义、丰台、海淀、通州商办类产品成交量相对较大，成交面积均超15万平方米，占比均超10%，其中大兴区成交规模达24.5万平方米，占全市成交规模的16%；从成交规模变化来看，2021年密云、怀柔、东城、石景山等区域商办类产品成交量同比大幅提升，西城、延庆、朝阳、通州等区域成交量明显下滑，下滑幅度均超五成。



图：2021年北京商办类产品分区域成交情况（万平方米）



分区	区域	2021年成交面积 (万平方米)	占比	同比
中心城区	丰台	17.7	11.6%	-27%
	海淀	17.5	11.5%	-4%
	石景山	9.9	6.5%	93%
	朝阳	6.2	4.1%	-70%
	东城	4.2	2.8%	122%
	西城	0.1	0.1%	-96%
	合计	55.7	31.0%	-24%
近郊区	大兴	24.5	16.0%	13%
	顺义	21.1	13.8%	88%
	通州	16.6	10.8%	-54%
	昌平	11.8	7.7%	5%
	门头沟	8.3	5.4%	16%
	房山	7.9	5.1%	-30%
	合计	90.1	59.0%	-9%
远郊区	密云	2.8	1.8%	179%
	怀柔	1.8	1.2%	182%
	平谷	1.6	1.1%	78%
	延庆	0.7	0.5%	-81%
	合计	6.9	4.5%	8%
	合计	152.7	100%	-14%

2021 年度办公用房销售排名

项目排名（前十名）			区域排名		环线排名	
项目名称	区县	成交均价(元/㎡)	区域名称	成交均价(元/㎡)	环线名称	成交均价(元/㎡)
玉河文保项目	东城区	199999	东城区	126564	二环内	120440
北京丰台金茂广场	丰台区	56384	西城区	41891	三至四环间	57255
玉河文保项目	东城区	158100	海淀区	41094	四至五环间	28599
北京壹号院	朝阳区	130000	朝阳区	38663	五至六环间	28229
鲁能·丰和台	丰台区	119237	石景山区	33878	六环外	19052
长安源	通州区	75478	通州区	32980	二至三环间	18306
方恒时尚中心	海淀区	71016	丰台区	31868		
融达国际	丰台区	57000	大兴区	25965		
合景中心	通州区	56083	门头沟区	23498		
达美中心广场	朝阳区	53662	昌平区	21326		
			顺义区	19815		
			平谷区	14177		
			房山区	14175		
			怀柔区	12950		
			密云区	12208		

（转下页）



2021 年度商业用房销售排名

项目排名（前十名）			区域排名		环线排名	
项目名称	区县	成交均价(元/㎡)	区域名称	成交均价(元/㎡)	环线名称	成交均价(元/㎡)
玉河文保项目	东城区	256562	西城区	76400	二环内	78694
长安太和	东城区	133505	东城区	76290	二至三环间	58316
阳光丽景	西城区	92300	怀柔区	33243	三至四环间	27620
亚林时代中心	丰台区	86476	门头沟区	32334	六环外	24772
绿地商务中心	朝阳区	86000	通州区	31545	五至六环间	24200
合景中心	通州区	83249	海淀区	29044	四至五环间	23492
保利大都汇	通州区	82174	顺义区	26751		
中骏天宸	西城区	77642	丰台区	26580		
通州富力中心	通州区	71319	朝阳区	26315		
中创芯中心	海淀区	70499	大兴区	24389		
			延庆区	21868		
			石景山区	20382		
			密云区	17229		
			房山区	16384		
			昌平区	15629		
			平谷区	11647		

5. 产业政策情况

（1）全国政策

2021 年政府工作报告中，关于房地产调控内容整体延续了往年提法，除了“房住不炒”外，“稳地价、稳房价、稳预期”目标亦写入政府工作报告。2021 年前三季度，房地产市场调控政策不断完善升级，四季度，调控政策有所转向，收紧调控逐渐减少，发布“扶持性”政策的明显增多。

2021 年 2 月底，按照自然资源部住宅用地分类调控文件要求，22 个重点城市实现“两集中”，2021 年发布住宅用地公告不能超过 3 次。

2021 年 3 月 13 日，全国人大通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，指出完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，



加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。“房子是用来住的，不是用来炒的”自 2016 年中央经济工作会议首次提出，今年将这一表述列入《“十四五”规划纲要》，充分表明房地产远离投资属性是大势所趋，投机炒房行为将被严厉禁止。未来五年或更长时间内，“房住不炒”都将是房地产调控的基本原则和底线。另外，强调“建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求”，未来，土地、金融、财税等方面的政策将有所侧重，进一步发挥其在促进房地产市场健康平稳发展中的积极作用。

2021 年 3 月 26 日，中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（以下简称‘《通知》’）。《通知》提出，一是加强借款人资质核查。切实加强经营用途贷款“三查”，落实好各项授信审批要求。二是加强信贷需求审核。要对经营用途贷款需求进行穿透式、实质性审核，不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查，不得向资金流水与经营情况明显不匹配的企业发放经营性贷款。三是加强贷款期限管理。要根据借款人实际需求合理确定贷款期限。对期限超过 3 年的经营用途贷款进一步加强内部管理，确保资金真正用于企业经营。四是加强贷款抵押物管理。要合理把握贷款抵押成数，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性。五是加强贷中贷后管理。要严格落实资金受托支付要求，加强贷后资金流向监测和预警。要和借款人签订资金用途承诺函，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的要立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。六是加强银行内部管理。要落实主体责任，完善内部制度，强化内部问责，加强经营用途贷款监测分析和员工异常行为监控。七是加强中介机构管理。建立合作机构“白名单”。对存在协助借款人套取经营用途贷款行为的中介机构，一律不得进行合作。房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金。

2021 年 6 月 1 日中国银保监会召开新闻发布会，在回答记者提问环节中强调，在银行业金融机构房地产贷款集中度管理执行过程中，发现的一些地方中小银行利用大型银行退出的时机，争抢房地产贷款市场份额，房地产贷款增速较快，房地产贷款集中度有所上升的情形，银保监会对新增房地产



贷款占比较高的银行实施名单制管理，督促这些银行落实房地产金融调控要求，合理控制房地产贷款增速。

2021年9月24日，中国人民银行货币政策委员会召开2021年第三季度例会。会议指出，维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。

2021年12月6日召开的中央政治局会议提出，推进保障性住房建设，支持商品房市场满足合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

2021年召开的中央经济工作会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

（2）地方政策

2021年2月8日，北京市2021年商务工作会议以电视电话会议形式召开。会议总结了“十三五”时期和2020年商务工作，明确“十四五”时期发展重点，部署2021年重点任务。会议要求，2021年要以构建新发展格局为引领，努力实现“十四五”商务发展良好开局，着力推进五项重点工作：

1) 着力推进“两区”和服贸会平台建设，打造改革开放的“北京样板”。狠抓“两区”建设251项任务实施，差异化探索制度创新，示范性打造特色园区，系统性推进项目落地，创新型谋划开放政策。高水平办好2021年服贸会。

2) 着力推动消费高品质发展，助力畅通国内大循环。建设国际消费中心城市，实施商业设施提质行动、多元消费培育行动、消费品牌培育行动、数字赋能行动、国际化消费提升行动。

3) 着力稳住外贸外资基本盘，为国内国际双循环相互促进创造良好条件。推进贸易创新发展，探索组建促进出口联盟，支持外贸综合服务、跨境电商等新模式新业态发展，推动数字贸易试验区建设。提升双向投资质量，健全外资促进体系，优化投资管理服务体系，完善对外投资合作体系。

4) 着力提升服务和保障水平，为“四个服务”贡献商务力量。加强便民商业体系建设，构建支撑高精尖经济结构的优质商务服务业体系，做好商务供应服务保障。

5) 着力增强商务工作效能，统筹好发展和安全。强化政治引领，坚持系统观念，继续抓好常态化疫情防控，防范化解各类风险隐患。切实提高新发展格局下做好商务工作的专业化能力。



北京商务局围绕“建设国际消费中心城市”推出了促进消费的“十大专项行动”。2021年，北京消费季活动将重点围绕国际消费城市建设持续开展，助力北京不断提升全球枢纽度、创新引领度、产业支撑度、生态融合度和政策开放度。通过系列促消费活动，不断提升“京品”品牌影响力和文旅服务消费能级，挖掘体育服务消费潜力，扩大教育服务消费规模，培育健康服务消费市场，满足多层次、多样化、个性化消费需求。

2021年2月10日，北京银保监局、人行营业管理部发布《关于加强个人经营性贷款管理 防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》。要求严格实施贷前调查，加强客户资质和信用状况审核，关注客户获得经营性贷款借款人资格的时间，审慎发放仅以企业实际控制人身份申请的个人经营性贷款，审慎向近期申请过个人住房按揭贷款或购买住房的客户发放个人经营性贷款。切实加强支付管理，严格执行受托支付制度，对借款人受托支付对象的资质和背景情况予以关注，防止信贷资金转入与借款人经营活动无关的账户。尽职落实贷后管理，采取有效措施跟踪贷款资金使用情况，及时关注借款人经营及变化情况。

2021年3月23日，北京银保监局发布消息称，涉嫌违规流入北京房地产市场的个人经营性贷款金额约3.4亿元，约占经营贷自查业务总量的0.35%。北京银保监局要求：切实加快整改进度，对未结清业务实施名单制管理；严格落实内部问责；认真对照《北京银保监局、人民银行营业管理部关于加强个人经营性贷款管理严防信贷资金违规流入房地产市场的通知》，对本行内部制度、机制流程进行修订完善；全面加强授信业务管理、内部员工管理以及合作中介机构管理。目前北京银保监局已经启动对4家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作。

2021年4月22日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知》，工作目标是重点针对近期群众反映强烈的机构炒作学区房、经营贷违规进入楼市、群租房治理等问题，依法从严惩处，形成高压态势，规范市场秩序；引导房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员增强守法意识，自觉守法守规经营，共同营造良好市场环境；切实解决群众关切的问题，推动解决重点民生诉求，研究形成巩固成果、防止问题反弹的日常管理长效机制，确保房地产市场平稳健康发展。

6.可预见未来

目前，北京市经济稳步恢复，商办类物业市场也体现出一定的活跃度，预计 2022 年商办类物业的整体市场表现平稳。

（二）估价对象所在区域相应用途房地产市场状况

估价对象位于北京市朝阳区。朝阳区是北京市城六区之一，因位于朝阳门外而得名。地处北京市中南部，位于北纬 39° 49'至 40° 5'，东经 116° 21'至 116° 38'。北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻。面积 470.8 平方千米。辖域地貌平坦，地势从西北向东南缓缓倾斜，平均海拔 34 米，最高处海拔 46 米，最低处海拔 20 米。轮廓南北长，最长约 28 千米；东西窄，最宽约 17 千米。元代开凿通惠河流经辖区内，在元、明、清三朝曾是漕运的重要河道。境内有温榆河、清河、坝河、亮马河、萧太后河、凉水河、北小河等河流。截至 2020 年 6 月，朝阳区下辖 24 个街道、19 个地区，根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，朝阳区常住人口为 3452460 人。朝阳区 2021 年实现 GDP 约 7566 亿元，位居全市第二位，占全市 GDP 总量的比重约为 18.8%。相比上年同期增长了 528 亿元，增量位居全市第三位，名义增长速度为 7.5%，比全市增速平均值低了 4.0 个百分点。

朝阳区是北京市对外交往的重要窗口。聚集了近 100% 的外国驻华使馆、全市 90% 的国际传媒机构、80% 的国际组织和国际商会、70% 以上的国际投资性公司和地区总部、65% 以上的外资金融机构、50% 的外籍人口。辖区还拥有长城饭店、昆仑饭店、京广中心、中国大饭店等几十家涉外饭店，以及国际会议中心、国际贸易中心、国际展览中心、中日友好交流中心、燕莎购物中心、友谊商店等涉外机构(场所)，是首都重要的外事活动区。朝阳区是北京市的经济强区，具备以金融业、租赁业和商务服务业占主导，高新技术产业支撑、文化创意产业集群发展的多元化产业格局。CBD、奥运、中关村朝阳园三大功能区聚集在朝阳。汇聚中央电视台、中国国际贸易中心等一批标志性建筑，以及北京财富中心、北京电视中心、银泰中心等商务楼宇，成为北京地标性建筑展示区。拥有国贸、华贸、环球三大金融中心，秀水服装市场、雅宝路服装市场、三里屯酒吧街、潘家园旧货市场等一批特色街市，以及世贸天阶、三里屯太古里、蓝色港湾、赛特奥莱等一批时尚消费聚集区。

估价对象位于朝阳区西大望路地区。西大望路地区位于朝阳区东部，区域内基础设施建设及市政配套情况较为齐备。区域内聚集大量居住项目，如平乐园小区、农光东里、武圣东里、松榆西里社区



等，人口居住密度大。附近有合生汇大型购物中心，也分布有较多社区配套底商，生活便利，人群消费能力强，商服繁华度好，目前周边 1 层商业售价水平约为 45000-70000 元/平方米，租金水平在 8 至 12 元/天·平方米之间。

六、价值时点

2022 年 3 月 4 日（评估专业人员实地查勘之日）

七、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2022 年 3 月 4 日，估价对象用途为商业的房地产市场价值。

八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

（二）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。估价对象已取得《不动产权证书》。估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。

（三）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权利人带来不同的收益，且房地产权利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，最高最佳利用是在法律上可行、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。估价对象已取得《不动产权证书》，用途为商业，符合最高最佳利用原则。

（四）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值。对于房地产交易目的而言，该客观合理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值的。

（五）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值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

九、估价依据

（一）有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，中华人民共和国主席令第41号公布，1987年1月1日起施行；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正通过，自1988年12月29日起施行；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过，中华人民共和国主席令



第 8 号公布，自 1999 年 1 月 1 日起施行；2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第 28 号公布，自公布之日起施行；2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，中华人民共和国主席令第 29 号公布，自 1995 年 1 月 1 日起施行；2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过第一次修正通过，中华人民共和国主席令第 72 号公布，自公布之日起施行；2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第 18 号公布，自公布之日起施行；2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第 74 号，自公布之日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过第一次修正，中华人民共和国主席令第 23 号公布，自公布之日起施行；根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第二次修正，自公布之日起施行）

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

5. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，自发布之日起施行）

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过，1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布，自 1999 年 1 月 1 日起施行；2010 年 12 月 29 日国务院第 138 次常务会议第一次修正通过，2011 年 1 月 8 日中华人民共和国国务院令第 588



号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，2014年7月29日中华人民共和国国务院令 第653号公布，自公布之日起施行；2021年4月21日国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号公布，自2021年9月1日起施行）

8. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2014]26号]
9. 《土地利用现状分类》[GB/T 21010—2017]
10. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
11. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]

（二）估价委托人提供的资料

1. 《估价委托书》
2. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件

（三）不动产权利人提供的资料

1. 《同意评估函》
2. 《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第0038284号]
3. 《北京市房屋租赁合同》复印件
4. 《小额贷款最高额抵押合同》[合同编号：11012742220084178754]复印件
5. 《建成年代证明》
6. 《地址证明函》
7. 不动产权利人身份证复印件

（四）评估专业人员实地查勘的有关资料

（五）房地产估价机构估价资质证书

十、估价方法

由于本次评估是为估价委托人因核定资产需要了解估价对象房地产市场价值提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值，因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同



类物业调查的基础上，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的估价程序，选用比较法和收益法进行估价。然后依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象房地产价值。

估价方法简述如下：

比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

十一、估价测算过程

（一）比较法

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式为：

比较价值 = 比较案例房地产价格 × (待估房地产交易情况指数 / 比较案例交易情况指数) × (待估房地产价值时点房地产价格指数 / 比较案例交易日期房地产价格指数) × … × (待估房地产权益状况条件指数 / 比较案例房地产权益状况条件指数) × (待估房地产区位状况条件指数 / 比较案例房地产区位状况条件指数) × (待估房地产实物状况条件指数 / 比较案例房地产实物状况条件指数)

具体步骤如下：

（1）选择可比案例

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估房地产比较）

1) 用途相同

2) 属于正常交易

3) 房地产状况各因素相近



表 1：比较因素条件说明及指数表

比较因素		估价对象		案例：A		案例：B		案例：C	
		珠江帝景商铺		珠江帝景商铺		珠江帝景商铺		珠江帝景商铺	
交易时间		2022 年 3 月	100	2022 年 2 月	100	2022 年 2 月	100	2022 年 2 月	100
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
权益状况	用途	商业	100	商业	100	商业	100	商业	100
	土地使用年限(年)	20-30 (含)	100	20-30 (含)	100	20-30 (含)	100	20-30 (含)	100
区位状况	商业繁华度	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	交通便捷度	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	公共配套设施	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	基础设施水平	七通	100	七通	100	七通	100	七通	100
	环境质量	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	临街状况	单面临街	100	单面临街	100	单面临街	100	单面临街	100
	可视性	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	人流量	一般	100	较大	102	较大	102	一般	100
	楼层	1 层	100	1 层	100	1 层	100	1 层	100
实物状况	建筑类型	住宅底商	100	住宅底商	100	住宅底商	100	住宅底商	100
	建筑面积 (㎡)	215.26	100	269.55	100	258.6	100	160	101
	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100	钢混	100
	公共部分装修	精装	100	精装	100	精装	100	精装	100
	成新度	70%	100	70%	100	70%	100	70%	100
	业态	不可餐饮	100	不可餐饮	100	不可餐饮	100	不可餐饮	100
	层高	标准	100	标准	100	标准	100	标准	100
	内部装修	精装修	100	普通装修	98	普通装修	98	普通装修	98
	内部装修维护情况	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100

(转下页)



表 2：因素修正及调整系数表

比较因素		案例：A	案例：B	案例：C
交易时间		100/ 100	100/ 100	100/ 100
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
权益状况	用途	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	土地使用年限（年）	100/ 100	100/ 100	100/ 100
区位状况	商业繁华度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	环境质量	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	临街状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	可视性	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	人流量	100/ 102	100/ 102	100/ 100
	楼层	100/ 100	100/ 100	100/ 100
实物状况	建筑类型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	建筑面积	100/ 100	100/ 100	100/ 101
	建筑结构	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共部分装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	成新度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	业态	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	层高	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	内部装修	100/ 98	100/ 98	100/ 98
	内部装修维护情况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
销售价格（元/平方米）		50800	52204	50000
比较价值（元/平方米）		50820	52225	50515

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

比较价值（楼面单价）=（50820+52225+50515）÷3=51187（元/平方米）

总值=51187×215.26=1102（万元）



（二）收益法

1.收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值或价格的方法。考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式计算，计算公式为：

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

其中：

V-----收益价值

A-----未来第一年净收益

Y-----报酬率

n-----收益年期

g-----净收益年增长率

具体步骤如下：

- （1）计算估价对象未来第一年总收益
- （2）采用重置成本法计算估价对象房屋现值
- （3）计算估价对象未来第一年经营费用
- （4）计算估价对象未来第一年净收益
- （5）选用适当的报酬率
- （6）确定适当的净收益年增长率
- （7）计算估价对象收益价值

2.测算过程

（1）租金收入

根据不动产权利人提供的《北京市房屋租赁合同》及评估专业人员实地查勘，估价对象已出租给邵波，租期为2020年9月1日至2025年10月31日，首期（2020-2022年）年租金为693600元（合8.83元/天·平方米），自2023年起每年增长5%，租金总计为3683102元（合9.38元/天·平



方米)。根据评估专业人员对周边类似市场的调研及了解, 周边商业租赁市场较为活跃, 按照其临街条件及可视性情况, 1 层临街商业用房租金分布于 8-12 元/天·平方米。估价对象临大郊亭中街, 属项目南侧支路, 结合其自身情况, 综合判断其租约水平与市场水平基本相符。因此, 本次评估未区分租约期内外进行计算。综合以上分析, 本次评估取估价对象租金水平平均为 8.5 元/天·平方米, 空置率取 10%。

(2) 收益价值计算

序号	项目	数额 (元)	计算公式	取费标准	
1	未来第一年年总收益	601811	(1) - (2) 项合		
(1)	年租金收入	601060	租金×天数×建筑面积×(1-空置率)	租金 (元/㎡·天)	8.5
				建筑面积 (㎡)	215.26
				天数 (天)	365
				空置率 (%)	10
(2)	押金利息收入	751	押金×一年期存款利率	押金方式	押一
				一年期存款利率	1.5%
2	建筑物现值	798738	建筑物重置价值×成新度	成新度 (%)	70
1)	建安费用	753410	建安单价×建筑面积	建安单价 (元/㎡)	3500
2)	勘察设计和前期工程费	22602	建安费用×费率	费率 (%)	3.0
3)	公共配套设施费用	—	建安费用×费率	费率 (%)	不计取
4)	基础设施建设费	43052	建筑面积×取费标准	市政费用 (元/㎡)	200
5)	相关税费	11301	建安费用×费率	费率 (%)	1.5
(1)	建造成本	830365	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费		
(2)	管理费用	16607	建造成本×费率	费率 (%)	2.0
(3)	销售费用	0.02V _建	建筑物重置价值×费率	销售费率 (%)	2.0
(4)	贷款利息	35572+0.008V _建	复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。		
1)	(1)、(2) 项产生的利息	35572	(建造成本+管理费用)×((1+利率)^(建设周期+2)-1)	建设周期 (年)	2
2)	销售费用产生的利息	0.0008V _建	销售费用×((1+利率)^(建设周期+2)-1)	利息 (%)	4.20%
(5)	利润	169394+0.004V _建	(建造成本+管理费用+销售费用)×利润率		
1)	(1)、(2) 项产生的利润	169394	(建造成本+管理费用)×利润率	利润率 (%)	20
2)	销售费用产生的利润	0.004V _建	销售费用×利润率		
(6)	销售税费	0.0533V _建	建筑物重置价值×费率/(1+5%)	费率 (%)	5.6
(7)	建筑物重置价值 (V _建)	1141054			



序号	项目	数额 (元)	计算公式	取费标准	
3	年经营费用	64403	税费+维修费+保险费+管理费		
(1)	税 费	40071	年租金收入×综合税率÷(1+5%)	综合税率 (%)	7.0
(2)	维修费	17116	建筑物重置价格×维修费率	费率 (%)	1.50
(3)	保险费	1198	建筑物现值×保险费率	费率 (%)	0.150
(4)	管理费用	6018	年总收益×费率	费率 (%)	1.0
4	房地产未来第一年净收益	537408	年总收益-年经营费用		
5	收益价值	8505272	$\text{房地产未来第一年净收益} \times [1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n}] \div (Y-g)$	报酬率 (Y)	5.5%
				收益年期(n)	21.00
				年增长比率(g)	3.0%

注：估价对象剩余土地使用年限设定为21年。估价对象建筑为钢混结构，建成于2004年，经济耐用年限为60年，剩余经济耐用年限为42年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。故，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限计算，即21年。

由于估价对象建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，因此，估价对象收益价值为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

1) 收益期内估价对象收益价值为8505272元。

2) 建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值

依据上表，估价对象建筑物重置价值为1141054元。至收益期结束，按照直线折旧方式计算的成本新率为40%。本次评估取建筑物报酬率7.5%。则有：

$$V_s = 1141054 \times 40\% \div (1 + 7.5\%)^{21} = 82289 \text{ (元)}$$

3) 收益价值

$$\text{估价对象收益价值} = 8505272 + 82289 = 8587561 \text{ (元)}$$

$$\text{估价对象楼面单价} = 8587561 \div 215.26 = 39894 \text{ (元/平方米)}$$

(三) 估价结果确定

综合分析以上两种方法测算的结果，采用简单算术平均法求取估价对象的房地产价值：

估价方法	方法结果 (元/平方米)	楼面单价 (元/平方米)	房地产价值 (万元)
比较法	51187	45541	980
收益法	39894		



十二、估价结果

评估专业人员根据估价的目地，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合本次评估的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

估价对象及结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价		1102	859
	单价		51187	39894
评估价值	总价		980	
	大写金额		玖佰捌拾万元整	
	单价		45541	

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

十三、参与本次估价工作的评估专业人员

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
郑 毅	1120070131		2022 年 3 月 17 日
崔 锴	1120100036		2022 年 3 月 17 日
其他评估专业人员			
姓名	相关资格或职称	签名	签名日期
王 曦	—		2022 年 3 月 17 日



十四、实地查勘期

2022 年 3 月 4 日

十五、估价作业期

2022 年 3 月 4 日至 2022 年 3 月 17 日





附 件

1. 《估价委托书》
2. 《同意评估函》
3. 估价对象所在位置示意图
4. 估价对象实地查勘情况和相关照片
5. 《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第 0038284 号]复印件
6. 《北京市房屋租赁合同》复印件
7. 《小额贷款最高额抵押合同》[合同编号：11012742220084178754]复印件
8. 《建成年代证明》
9. 《地址证明函》
10. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
11. 不动产权利人身份证复印件
12. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
13. 房地产估价机构估价资质证书复印件
14. 评估专业人员执业证书复印件

