

— **估价项目名称：**

北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块三宗 R2 二类
居住用地出让国有建设用地使用权抵押价格预评估

— **估价委托人：**

中国工商银行股份有限公司北京昌平支行

— **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

— **土地估价师：**

郑燚、吴薇

— **估价报告编号：**

康正预评字 2023-1-0698-P01DYGJ3 号



评估意见函

中国工商银行股份有限公司北京昌平支行：

受贵公司委托，我对北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块三宗 R2 二类居住用地出让国有建设用地使用权抵押价格进行了预评估。

估价对象：估价对象为北京禾意房地产开发有限公司使用的、位于北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块三宗 R2 二类居住用地出让国有建设用地使用权。根据《不动产权证书》[京（2023）大不动产权第 0031048、0031061、0031053 号]，估价对象出让国有建设用地使用权面积(以下简称“（分摊）土地面积”）合计为 60637.47 平方米。根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：京规自出（合）字（2023）第 0066 号]及附件、《北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块 R2 二类居住用地项目规划设计方案公示》，估价对象规划建筑面积合计为 170307.422 平方米（不含人防）。抵押物清单详见附表。

地块编号	不动产权证书编号	规划用途	土地面积/平方米	规划建筑面积/平方米		
				合计	地上	地下
DX00-0202-6018	京（2023）大不动产权第 0031048 号	住宅	19336.28	38371.56	38371.56	0
		地下车库		10599.47	0	10599.47
		地下仓储		2278.49	0	2278.49
		设备及其他		3762.23	0	3762.23
		公共配套及物业（住宅）		1279	276	1003
		小计		56290.75	38647.56	17643.19
DX00-0202-6019	京（2023）大不动产权第 0031061 号	住宅	17625.59	34939.182	34939.182	0
		地下车库		10727.39	0	10727.39
		地下仓储		2259.43	0	2259.43
		设备及其他		4084.92	0	4084.92
		公共配套及物业（住宅）		897	287	610
		小计		52907.922	35226.182	17681.74
DX00-0202-6026	京（2023）大不动产权第 0031053 号	住宅	23675.6	46535.19	46535.19	0
		地下仓储		8585.99	0	8585.99
		地下车库		1505.86	0	1505.86
		设备及其他		3048.71	30	3018.71
		公共配套及物业（住宅）		1433	726	707
		小计		61108.75	47291.19	13817.56
合计			60637.47	170307.422	121164.93	49142.49

估价目的：北京禾意房地产开发有限公司拟使用北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块三宗 R2 二类居住用地出让国有建设用地使用权为抵押担保物，



向中国工商银行股份有限公司北京昌平支行办理贷款手续。中国工商银行股份有限公司北京昌平支行特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估为确定标的物之抵押贷款额度提供参考依据而评估出让国有建设用地使用权抵押价格。

估价期日：2023 年 9 月 6 日

地价定义：

1.用途

根据《不动产权证书》[京（2023）大不动产权第 0031048、0031061、0031053 号]，本次评估估价对象证载（地类）用途为 R2 二类居住用地。本次评估设定用途为住宅、地下车库、地下仓储，上述用途符合证载用途 R2 二类居住用地地类范围。

2.土地开发程度

根据不动产权利人介绍及评估专业人员实地查勘，本次评估估价对象实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、供热）、宗地红线内场地平整。本次评估设定土地开发程度即为实际开发程度红线外市政基础设施达“六通”、宗地红线内场地平整。

3.规划利用条件

根据《不动产权证书》[京（2023）大不动产权第 0031048、0031061、0031053 号]，本次估价对象出让国有建设用地使用权面积（以下简称“土地面积”）合计为 60637.47 平方米。估价对象的规划利用条件以《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：京规自出（合）字（2023）第 0066 号]及附件、《北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块 R2 二类居住用地项目规划设计方案公示》上载明的为依据，规划建筑面积合计为 170307.422 平方米（不含人防）。

4.土地使用年限

本次估价对象为出让国有建设用地使用权，《不动产权证书》[京（2023）大不动产权第 0031048、0031061、0031053 号]证载用途为 R2 二类居住用地，土地终止日期为 2093 年 8 月 2 日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 69.9 年。本次评估设定用途为住宅、地下车库、地下仓储，其中地下车库、地下仓储用途土地法定最高出让年限为 50 年。结合估价对象土地出让起始



日期确定地下车库、地下仓储用途土地终止日期为 2073 年 8 月 2 日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 49.9 年。因此，本次评估设定估价对象土地使用年限为其剩余土地使用年限住宅 69.9 年、地下车库、地下仓储 49.9 年。

5. 地价定义

本次估价的“出让国有建设用地使用权价格”是指估价对象土地所有权为国家所有，使用权性质为有偿出让，在公开市场条件下，于估价期日 2023 年 9 月 6 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“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热）、宗地红线内场地平整，设定用途为 R2 二类居住用地，剩余土地使用年限为住宅 69.9 年、地下车库、地下仓储 49.9 年的出让国有建设用地使用权价格。

本次估价的“抵押价格”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。

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（市场比较法和剩余法），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预评估价格详见估价结果一览表。

（转下页）



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

估价期日：2023 年 9 月 6 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	剩余土地 使用年限/ 年	土地面积/ ㎡	规划建筑面积 / ㎡	单位面 积地价 / 元/㎡	楼面地价/ 元/㎡	总地价/万 元
				证载	实际	设定	规划	实际	设定								
北京禾意 房地产开发有 限公司	110115 001001 GB004 87W00 000000	北京市大兴区三 合庄改造区土地 一级开发项目 DX00-0202-6018 地块三宗 R2 二类 居住用地	京 (2023) 大不动产 权第 0031048 号	R2 二类居 住用地	——	R2 二类 居住用 地	2	——	2	宗地红线 外“六 通”，宗 地红线内 场地平整	宗地红线 外“六 通”，宗 地红线内 场地平整	住宅 69.9 年、地下车 库、地下仓 储 49.9 年	19336.28	56290.75	67894	21955	123584
北京禾意 房地产开发有 限公司	110115 001001 GB004 88W00 000000	北京市大兴区三 合庄改造区土地 一级开发项目 DX00-0202-6019 地块三宗 R2 二类 居住用地	京 (2023) 大不动产 权第 0031061 号	R2 二类居 住用地	——	R2 二类 居住用 地	2	——	2	宗地红线 外“六 通”，宗 地红线内 场地平整	宗地红线 外“六 通”，宗 地红线内 场地平整	住宅 69.9 年、地下车 库、地下仓 储 49.9 年	17625.59	52907.922	67739	21280	112590
北京禾意 房地产开发有 限公司	110115 001001 GB004 89W00 000000	北京市大兴区三 合庄改造区土地 一级开发项目 DX00-0202-6026 地块三宗 R2 二类 居住用地	京 (2023) 大不动产 权第 0031053 号	R2 二类居 住用地	——	R2 二类 居住用 地	2	——	2	宗地红线 外“六 通”，宗 地红线内 场地平整	宗地红线 外“六 通”，宗 地红线内 场地平整	住宅 69.9 年、地下车 库、地下仓 储 49.9 年	23675.6	61108.75	67797	24419	149221
合计													60637.47	170307.422	——	——	385395
抵押价格																	381935

币种：人民币



一、上述估价结果的限定条件

- 1.权利限制：根据估价对象《不动产权证书》[京（2023）大不动产权第 0031048、0031061、0031053 号]复印件，截至估价期日，估价对象未设定抵押权，未设定租赁等其他他项权利。
- 2.基础设施条件：估价对象实际开发程度为红线外“六通”、宗地红线内场地平整；本次评估设定开发程度为红线外“六通”、宗地红线内场地平整。
- 3.估价规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：京规自出（合）字（2023）第 0066 号]及附件。
- 4.影响价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

- 1.本《评估意见函》中所列估价结果为初评结果，准确金额以本公司出具的正式《土地估价报告》为准。
- 2.本《评估意见函》仅供金融机构进行内部审核使用，不做其他目的之用。提请金融机构注意，抵押估价业务须依法正式委托，并由房地产估价机构出具完整抵押估价报告，本《评估意见函》仅用于贷前了解抵押物的市场价格，但不可作为抵押贷款放贷的鉴证依据。
- 3.抵押双方在办理抵押登记手续时，应使用本公司出具的正式《土地估价报告》，特提请报告使用者注意。
- 4.估价师所知悉的法定优先受偿款情况为：
 - （1）根据《不动产权证书》[京（2023）大不动产权第 0031048、0031061、0031053 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权；
 - （2）根据不动产权利人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：京规自出（合）字（2023）第 0066 号]及附件以及相关款项支付凭证，截至估价期日，不动产权利人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：京规自出（合）字（2023）第 0066 号]及附件、《北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块 R2 二类居住用地项目规划设计方案公示》的约定，估价对象规划建筑面积超出《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：京规自出（合）字（2023）第 0066 号]及附件的约定，新增地下经营性地下车库



规划建筑面积为 29912.85 平方米、地下仓储规划建筑面积 6043.78 平方米。根据上述《国有建设用地使用权出让合同》及附件约定的计算标准，该部分需补缴的政府土地收益为 3453 万元。上述应补缴的政府土地收益金额仅为测算值，最终应补缴的金额应以土地管理部门的审定结果为准。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

综上，本次评估设定估价师所知悉的法定优先受偿款为 3453 万元。

5. 本《评估意见函》使用期限自出具之日起 6 个月。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2023 年 9 月 15 日