* **估价项目名称：**

北京市昌平区沙河镇C-X06、C-X07、C-X10地块二类居住、公建混合住宅、托幼用地项目（配建人才公共租赁住房）X10-G1#商业办公楼部分房地产市场价值评估

* **估价委托人：**

北京昌平科技园发展有限公司

* **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：**

吴薇（注册号：1419970001）、郑燚（注册号：1120070131）

* **估价报告出具日期：**

2019年2月25日

* **估价报告编号：**

康正评字2019-1-0021-F01HDZC2号

# 致估价委托人函

**北京昌平科技园发展有限公司**：

受贵公司委托，我公司对北京市昌平区沙河镇C-X06、C-X07、C-X10地块二类居住、公建混合住宅、托幼用地项目（配建人才公共租赁住房）X10-G1#商业办公楼部分房地产市场价值进行了评估。

**估价对象：**估价对象为北京市昌平区沙河镇C-X06、C-X07、C-X10地块二类居住、公建混合住宅、托幼用地项目（配建人才公共租赁住房）X10-G1#商业办公楼部分房地产，为北京锦昊万华置业有限公司所有。本次估价范围为估价委托人拟购买的X10-G1#商业办公楼全部商业及办公用房。根据《不动产权证书》[京（2015）昌平区不动产权第0000006号]、《建设工程规划许可证》[2015规（昌）建字0014号]及附件、《面积清单》，估价对象分摊出让国有建设用地使用权面积（以下简称‘分摊土地面积’）为21654.11平方米。根据《面积清单》，估价对象建筑面积为66657.51平方米，其中：商业用房18643.31平方米，办公（写字楼）用房31807.97平方米，办公（公寓）用房16206.23平方米。具体详见下文《面积清单》。截至价值时点，估价对象已开发完成部分已投入使用，正在办理竣工备案手续，尚未在其《不动产权证书》中登记建筑物相关内容。

**估价目的：**为估价委托人了解估价对象房地产市场价值提供参考依据。

**价值时点：**2018年12月31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2018年12月31日，估价对象用途为商业、办公（写字楼、公寓），土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为商业34.96年、办公（写字楼、公寓）44.96年的房地产市场价值。

**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，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于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

结果表-1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价方法及结果  估价对象及结果 | | 测算结果 | | 估价结果 |
| 比较法 | 收益法 |
| 商业用房 | 总价 | 39513 | 42105 | 40809 |
| 单价 | 21194 | 22585 | 21889 |
| 办公（写字楼）用房 | 总价 | 82351 | 61163 | 70698 |
| 单价 | 25890 | 19229 | 22227 |
| 办公（公寓）用房 | 总价 | 39960 | 25543 | 32031 |
| 单价 | 24657 | 15761 | 19765 |
| 汇总评估价值 | 总价 | —— | —— | 143538 |
| 单价 | —— | —— | 21534 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-2（分楼宇价值）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 楼宇 | 面积（平方米） | 总价（万元） |
| 1 | 龙湖新宸中心A栋（写字楼） | 16204.93 | 36017 |
| 2 | 龙湖新宸中心B栋（写字楼） | 15603.04 | 34681 |
| 3 | 龙湖新宸中心C栋（公寓） | 16206.23 | 32031 |
| 4 | 龙湖新宸中心商业 | 18643.31 | 40809 |
| 合计 | | 66657.51 | 143538 |

公寓55页

**特别提示：**

1.根据《不动产权证书》[京（2015）昌平区不动产权第0000006号]复印件，截至价值时点，估价对象所属项目已设定抵押，设定日期为2016年3月29日，抵押范围为分摊土地面积40735.9平方米，具体部位未作登记。截至价值时点，该笔他项权利登记尚未注销。根据不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象未设定租赁、地役权等其他他项权利。

2.本次评估设定估价对象房地产权属无争议，未被查封或者以其他形式限制其房地产权利，未设定抵押权等他项权利，不涉及第三方权利义务。

3.本报告估价结果中未考虑估价对象于价值时点可能存在的已抵押担保权利价值以及应补交地价款及拖欠的建设工程款项。

4.本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

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○一九年二月二十五日 |

附表：

**面积清单**

| 序号 | | | 楼号 | 房号 | 建筑面积（㎡） | 分摊土地面积（㎡） | 用途 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 401 | 109.64 | —— | 办公 |
| 2 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 402 | 103.75 | —— | 办公 |
| 3 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 403 | 103.75 | —— | 办公 |
| 4 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 404 | 103.75 | —— | 办公 |
| 5 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 405 | 103.75 | —— | 办公 |
| 6 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 406 | 109.64 | —— | 办公 |
| 7 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 407 | 264.35 | —— | 办公 |
| 8 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 408 | 111.51 | —— | 办公 |
| 9 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 409 | 83.13 | —— | 办公 |
| 10 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 410 | 107.13 | —— | 办公 |
| 11 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 411 | 106.55 | —— | 办公 |
| 12 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 412 | 106.55 | —— | 办公 |
| 13 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 413 | 112.45 | —— | 办公 |
| 14 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 414 | 264 | —— | 办公 |
| 15 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 501 | 164.45 | —— | 办公 |
| 16 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 502 | 117.41 | —— | 办公 |
| 17 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 503 | 118.97 | —— | 办公 |
| 18 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 504 | 109.58 | —— | 办公 |
| 19 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 505 | 119.56 | —— | 办公 |
| 20 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 506 | 160.66 | —— | 办公 |
| 21 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 507 | 239.62 | —— | 办公 |
| 22 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 508 | 160.8 | —— | 办公 |
| 23 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 509 | 116.78 | —— | 办公 |
| 24 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 510 | 119.39 | —— | 办公 |
| 25 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 511 | 116.39 | —— | 办公 |
| 26 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 512 | 116.85 | —— | 办公 |
| 27 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 513 | 163.14 | —— | 办公 |
| 28 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 514 | 238.93 | —— | 办公 |
| 29 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 601 | 163.86 | —— | 办公 |
| 30 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 602 | 116.85 | —— | 办公 |
| 31 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 603 | 117.45 | —— | 办公 |
| 32 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 604 | 110.63 | —— | 办公 |
| 33 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 605 | 116.85 | —— | 办公 |
| 34 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 606 | 160.83 | —— | 办公 |
| 35 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 607 | 238.76 | —— | 办公 |
| 36 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 608 | 163.51 | —— | 办公 |
| 37 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 609 | 116.85 | —— | 办公 |
| 38 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 610 | 117.45 | —— | 办公 |
| 39 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 611 | 118.49 | —— | 办公 |
| 40 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 612 | 116.85 | —— | 办公 |
| 41 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 613 | 163.63 | —— | 办公 |
| 42 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 614 | 238.07 | —— | 办公 |
| 43 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 701 | 164.45 | —— | 办公 |
| 44 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 702 | 117.41 | —— | 办公 |
| 45 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 703 | 118.97 | —— | 办公 |
| 46 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 704 | 109.58 | —— | 办公 |
| 47 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 705 | 119.56 | —— | 办公 |
| 48 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 706 | 160.66 | —— | 办公 |
| 49 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 707 | 238.76 | —— | 办公 |
| 50 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 708 | 160.8 | —— | 办公 |
| 51 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 709 | 116.78 | —— | 办公 |
| 52 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 710 | 119.39 | —— | 办公 |
| 53 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 711 | 116.39 | —— | 办公 |
| 54 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 712 | 116.85 | —— | 办公 |
| 55 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 713 | 163.14 | —— | 办公 |
| 56 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 714 | 238.08 | —— | 办公 |
| 57 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 801 | 163.86 | —— | 办公 |
| 58 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 802 | 116.85 | —— | 办公 |
| 59 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 803 | 117.45 | —— | 办公 |
| 60 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 804 | 110.63 | —— | 办公 |
| 61 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 805 | 116.85 | —— | 办公 |
| 62 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 806 | 160.83 | —— | 办公 |
| 63 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 807 | 237.91 | —— | 办公 |
| 64 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 808 | 163.51 | —— | 办公 |
| 65 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 809 | 116.85 | —— | 办公 |
| 66 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 810 | 117.45 | —— | 办公 |
| 67 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 811 | 118.49 | —— | 办公 |
| 68 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 812 | 116.85 | —— | 办公 |
| 69 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 813 | 163.63 | —— | 办公 |
| 70 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 814 | 237.21 | —— | 办公 |
| 71 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 901 | 164.45 | —— | 办公 |
| 72 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 902 | 117.41 | —— | 办公 |
| 73 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 903 | 118.97 | —— | 办公 |
| 74 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 904 | 109.58 | —— | 办公 |
| 75 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 905 | 119.56 | —— | 办公 |
| 76 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 906 | 160.66 | —— | 办公 |
| 77 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 907 | 237.91 | —— | 办公 |
| 78 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 908 | 160.8 | —— | 办公 |
| 79 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 909 | 116.78 | —— | 办公 |
| 80 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 910 | 119.39 | —— | 办公 |
| 81 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 911 | 116.39 | —— | 办公 |
| 82 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 912 | 116.85 | —— | 办公 |
| 83 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 913 | 163.14 | —— | 办公 |
| 84 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 914 | 237.23 | —— | 办公 |
| 85 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1001 | 163.86 | —— | 办公 |
| 86 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1002 | 116.85 | —— | 办公 |
| 87 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1003 | 117.45 | —— | 办公 |
| 88 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1004 | 110.63 | —— | 办公 |
| 89 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1005 | 116.85 | —— | 办公 |
| 90 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1006 | 160.83 | —— | 办公 |
| 91 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1007 | 237.05 | —— | 办公 |
| 92 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1008 | 163.51 | —— | 办公 |
| 93 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1009 | 116.85 | —— | 办公 |
| 94 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1010 | 117.45 | —— | 办公 |
| 95 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1011 | 118.49 | —— | 办公 |
| 96 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1012 | 116.85 | —— | 办公 |
| 97 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1013 | 163.63 | —— | 办公 |
| 98 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1014 | 236.36 | —— | 办公 |
| 99 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1101 | 164.45 | —— | 办公 |
| 100 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1102 | 117.41 | —— | 办公 |
| 101 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1103 | 118.97 | —— | 办公 |
| 102 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1104 | 109.58 | —— | 办公 |
| 103 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1105 | 119.56 | —— | 办公 |
| 104 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1106 | 160.66 | —— | 办公 |
| 105 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1107 | 237.05 | —— | 办公 |
| 106 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1108 | 160.8 | —— | 办公 |
| 107 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1109 | 116.78 | —— | 办公 |
| 108 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1110 | 119.39 | —— | 办公 |
| 109 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1111 | 116.39 | —— | 办公 |
| 110 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1112 | 116.85 | —— | 办公 |
| 111 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1113 | 163.14 | —— | 办公 |
| 112 | | | X10-G1#商业办公楼1单元 | 1114 | 236.37 | —— | 办公 |
| 113 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 401 | 113.89 | —— | 办公 |
| 114 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 402 | 218.66 | —— | 办公 |
| 115 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 403 | 113.89 | —— | 办公 |
| 116 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 404 | 85.83 | —— | 办公 |
| 117 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 405 | 85.83 | —— | 办公 |
| 118 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 406 | 85.83 | —— | 办公 |
| 119 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 407 | 57.21 | —— | 办公 |
| 120 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 408 | 85.83 | —— | 办公 |
| 121 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 409 | 113.89 | —— | 办公 |
| 122 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 410 | 218.66 | —— | 办公 |
| 123 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 411 | 113.89 | —— | 办公 |
| 124 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 412 | 85.83 | —— | 办公 |
| 125 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 413 | 85.83 | —— | 办公 |
| 126 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 414 | 85.83 | —— | 办公 |
| 127 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 415 | 85.83 | —— | 办公 |
| 128 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 416 | 85.83 | —— | 办公 |
| 129 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 501 | 142.04 | —— | 办公 |
| 130 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 502 | 229.26 | —— | 办公 |
| 131 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 503 | 139.71 | —— | 办公 |
| 132 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 504 | 97.3 | —— | 办公 |
| 133 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 505 | 99.99 | —— | 办公 |
| 134 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 506 | 96.84 | —— | 办公 |
| 135 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 507 | 84.85 | —— | 办公 |
| 136 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 508 | 96.73 | —— | 办公 |
| 137 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 509 | 141.37 | —— | 办公 |
| 138 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 510 | 230.08 | —— | 办公 |
| 139 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 511 | 139.71 | —— | 办公 |
| 140 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 512 | 99.97 | —— | 办公 |
| 141 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 513 | 97.63 | —— | 办公 |
| 142 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 514 | 96.63 | —— | 办公 |
| 143 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 515 | 97.14 | —— | 办公 |
| 144 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 516 | 97.3 | —— | 办公 |
| 145 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 601 | 144.94 | —— | 办公 |
| 146 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 602 | 229.04 | —— | 办公 |
| 147 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 603 | 139.05 | —— | 办公 |
| 148 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 604 | 97.3 | —— | 办公 |
| 149 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 605 | 97.55 | —— | 办公 |
| 150 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 606 | 99.27 | —— | 办公 |
| 151 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 607 | 85.05 | —— | 办公 |
| 152 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 608 | 97.38 | —— | 办公 |
| 153 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 609 | 142.1 | —— | 办公 |
| 154 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 610 | 228.28 | —— | 办公 |
| 155 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 611 | 139.05 | —— | 办公 |
| 156 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 612 | 97.63 | —— | 办公 |
| 157 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 613 | 96.87 | —— | 办公 |
| 158 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 614 | 96.99 | —— | 办公 |
| 159 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 615 | 97.55 | —— | 办公 |
| 160 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 616 | 96.63 | —— | 办公 |
| 161 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 701 | 142.04 | —— | 办公 |
| 162 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 702 | 228.46 | —— | 办公 |
| 163 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 703 | 139.71 | —— | 办公 |
| 164 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 704 | 97.3 | —— | 办公 |
| 165 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 705 | 99.99 | —— | 办公 |
| 166 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 706 | 96.84 | —— | 办公 |
| 167 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 707 | 84.85 | —— | 办公 |
| 168 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 708 | 96.73 | —— | 办公 |
| 169 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 709 | 141.37 | —— | 办公 |
| 170 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 710 | 229.28 | —— | 办公 |
| 171 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 711 | 139.71 | —— | 办公 |
| 172 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 712 | 99.97 | —— | 办公 |
| 173 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 713 | 97.63 | —— | 办公 |
| 174 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 714 | 96.63 | —— | 办公 |
| 175 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 715 | 97.14 | —— | 办公 |
| 176 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 716 | 97.3 | —— | 办公 |
| 177 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 801 | 144.94 | —— | 办公 |
| 178 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 802 | 227.77 | —— | 办公 |
| 179 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 803 | 139.05 | —— | 办公 |
| 180 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 804 | 97.3 | —— | 办公 |
| 181 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 805 | 97.55 | —— | 办公 |
| 182 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 806 | 99.27 | —— | 办公 |
| 183 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 807 | 85.05 | —— | 办公 |
| 184 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 808 | 97.38 | —— | 办公 |
| 185 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 809 | 142.1 | —— | 办公 |
| 186 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 810 | 227.02 | —— | 办公 |
| 187 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 811 | 139.05 | —— | 办公 |
| 188 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 812 | 97.63 | —— | 办公 |
| 189 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 813 | 96.87 | —— | 办公 |
| 190 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 814 | 96.99 | —— | 办公 |
| 191 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 815 | 97.55 | —— | 办公 |
| 192 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 816 | 96.63 | —— | 办公 |
| 193 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 901 | 142.04 | —— | 办公 |
| 194 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 902 | 227.45 | —— | 办公 |
| 195 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 903 | 139.71 | —— | 办公 |
| 196 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 904 | 97.3 | —— | 办公 |
| 197 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 905 | 99.99 | —— | 办公 |
| 198 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 906 | 96.84 | —— | 办公 |
| 199 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 907 | 84.85 | —— | 办公 |
| 200 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 908 | 96.73 | —— | 办公 |
| 201 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 909 | 141.37 | —— | 办公 |
| 202 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 910 | 228.27 | —— | 办公 |
| 203 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 911 | 139.71 | —— | 办公 |
| 204 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 912 | 99.97 | —— | 办公 |
| 205 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 913 | 97.63 | —— | 办公 |
| 206 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 914 | 96.63 | —— | 办公 |
| 207 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 915 | 97.14 | —— | 办公 |
| 208 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 916 | 97.3 | —— | 办公 |
| 209 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1001 | 144.94 | —— | 办公 |
| 210 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1002 | 226.75 | —— | 办公 |
| 211 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1003 | 139.05 | —— | 办公 |
| 212 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1004 | 97.3 | —— | 办公 |
| 213 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1005 | 97.55 | —— | 办公 |
| 214 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1006 | 99.27 | —— | 办公 |
| 215 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1007 | 85.05 | —— | 办公 |
| 216 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1008 | 97.38 | —— | 办公 |
| 217 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1009 | 142.1 | —— | 办公 |
| 218 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1010 | 226 | —— | 办公 |
| 219 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1011 | 139.05 | —— | 办公 |
| 220 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1012 | 97.63 | —— | 办公 |
| 221 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1013 | 96.87 | —— | 办公 |
| 222 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1014 | 96.99 | —— | 办公 |
| 223 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1015 | 97.55 | —— | 办公 |
| 224 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1016 | 96.63 | —— | 办公 |
| 225 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1101 | 142.04 | —— | 办公 |
| 226 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1102 | 225.55 | —— | 办公 |
| 227 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1103 | 139.71 | —— | 办公 |
| 228 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1104 | 97.3 | —— | 办公 |
| 229 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1105 | 99.99 | —— | 办公 |
| 230 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1106 | 96.84 | —— | 办公 |
| 231 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1107 | 84.85 | —— | 办公 |
| 232 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1108 | 96.73 | —— | 办公 |
| 233 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1109 | 141.37 | —— | 办公 |
| 234 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1110 | 226.35 | —— | 办公 |
| 235 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1111 | 139.71 | —— | 办公 |
| 236 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1112 | 99.97 | —— | 办公 |
| 237 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1113 | 97.63 | —— | 办公 |
| 238 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1114 | 96.63 | —— | 办公 |
| 239 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1115 | 97.14 | —— | 办公 |
| 240 | | | X10-G1#商业办公楼2单元 | 1116 | 97.3 | —— | 办公 |
| **办公（写字楼）用房小计** | | | | | **31807.97** | **10333.02** |  |
| 241 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 401 | 112.45 | —— | 办公 |
| 242 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 402 | 106.55 | —— | 办公 |
| 243 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 403 | 106.55 | —— | 办公 |
| 244 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 404 | 107.13 | —— | 办公 |
| 245 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 405 | 83.13 | —— | 办公 |
| 246 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 406 | 111.52 | —— | 办公 |
| 247 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 407 | 264.35 | —— | 办公 |
| 248 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 408 | 109.64 | —— | 办公 |
| 249 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 409 | 103.75 | —— | 办公 |
| 250 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 410 | 103.75 | —— | 办公 |
| 251 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 411 | 103.75 | —— | 办公 |
| 252 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 412 | 103.75 | —— | 办公 |
| 253 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 413 | 109.64 | —— | 办公 |
| 254 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 414 | 264.01 | —— | 办公 |
| 255 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 501 | 163.14 | —— | 办公 |
| 256 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 502 | 116.85 | —— | 办公 |
| 257 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 503 | 116.39 | —— | 办公 |
| 258 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 504 | 119.69 | —— | 办公 |
| 259 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 505 | 116.8 | —— | 办公 |
| 260 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 506 | 160.81 | —— | 办公 |
| 261 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 507 | 239.62 | —— | 办公 |
| 262 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 508 | 160.66 | —— | 办公 |
| 263 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 509 | 119.57 | —— | 办公 |
| 264 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 510 | 109.59 | —— | 办公 |
| 265 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 511 | 118.98 | —— | 办公 |
| 266 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 512 | 117.41 | —— | 办公 |
| 267 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 513 | 164.46 | —— | 办公 |
| 268 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 514 | 238.94 | —— | 办公 |
| 269 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 601 | 163.63 | —— | 办公 |
| 270 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 602 | 116.85 | —— | 办公 |
| 271 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 603 | 118.49 | —— | 办公 |
| 272 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 604 | 117.45 | —— | 办公 |
| 273 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 605 | 116.85 | —— | 办公 |
| 274 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 606 | 163.51 | —— | 办公 |
| 275 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 607 | 238.77 | —— | 办公 |
| 276 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 608 | 160.83 | —— | 办公 |
| 277 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 609 | 116.85 | —— | 办公 |
| 278 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 610 | 110.64 | —— | 办公 |
| 279 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 611 | 117.45 | —— | 办公 |
| 280 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 612 | 116.85 | —— | 办公 |
| 281 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 613 | 163.87 | —— | 办公 |
| 282 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 614 | 238.07 | —— | 办公 |
| 283 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 701 | 163.14 | —— | 办公 |
| 284 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 702 | 116.85 | —— | 办公 |
| 285 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 703 | 116.39 | —— | 办公 |
| 286 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 704 | 119.69 | —— | 办公 |
| 287 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 705 | 116.8 | —— | 办公 |
| 288 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 706 | 160.81 | —— | 办公 |
| 289 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 707 | 238.77 | —— | 办公 |
| 290 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 708 | 160.66 | —— | 办公 |
| 291 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 709 | 119.57 | —— | 办公 |
| 292 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 710 | 109.59 | —— | 办公 |
| 293 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 711 | 118.98 | —— | 办公 |
| 294 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 712 | 117.41 | —— | 办公 |
| 295 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 713 | 164.46 | —— | 办公 |
| 296 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 714 | 238.08 | —— | 办公 |
| 297 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 801 | 163.63 | —— | 办公 |
| 298 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 802 | 116.85 | —— | 办公 |
| 299 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 803 | 118.49 | —— | 办公 |
| 300 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 804 | 117.45 | —— | 办公 |
| 301 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 805 | 116.85 | —— | 办公 |
| 302 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 806 | 163.51 | —— | 办公 |
| 303 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 807 | 237.91 | —— | 办公 |
| 304 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 808 | 160.83 | —— | 办公 |
| 305 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 809 | 116.85 | —— | 办公 |
| 306 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 810 | 110.64 | —— | 办公 |
| 307 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 811 | 117.45 | —— | 办公 |
| 308 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 812 | 116.85 | —— | 办公 |
| 309 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 813 | 163.87 | —— | 办公 |
| 310 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 814 | 237.22 | —— | 办公 |
| 311 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 901 | 163.14 | —— | 办公 |
| 312 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 902 | 116.85 | —— | 办公 |
| 313 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 903 | 116.39 | —— | 办公 |
| 314 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 904 | 119.69 | —— | 办公 |
| 315 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 905 | 116.8 | —— | 办公 |
| 316 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 906 | 160.81 | —— | 办公 |
| 317 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 907 | 237.91 | —— | 办公 |
| 318 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 908 | 160.66 | —— | 办公 |
| 319 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 909 | 119.57 | —— | 办公 |
| 320 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 910 | 109.59 | —— | 办公 |
| 321 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 911 | 118.98 | —— | 办公 |
| 322 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 912 | 117.41 | —— | 办公 |
| 323 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 913 | 164.46 | —— | 办公 |
| 324 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 914 | 237.23 | —— | 办公 |
| 325 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1001 | 163.63 | —— | 办公 |
| 326 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1002 | 116.85 | —— | 办公 |
| 327 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1003 | 118.49 | —— | 办公 |
| 328 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1004 | 117.45 | —— | 办公 |
| 329 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1005 | 116.85 | —— | 办公 |
| 330 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1006 | 163.51 | —— | 办公 |
| 331 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1007 | 236.98 | —— | 办公 |
| 332 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1008 | 160.83 | —— | 办公 |
| 333 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1009 | 116.85 | —— | 办公 |
| 334 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1010 | 110.64 | —— | 办公 |
| 335 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1011 | 117.45 | —— | 办公 |
| 336 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1012 | 116.85 | —— | 办公 |
| 337 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1013 | 163.87 | —— | 办公 |
| 338 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1014 | 236.27 | —— | 办公 |
| 339 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1101 | 163.14 | —— | 办公 |
| 340 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1102 | 116.85 | —— | 办公 |
| 341 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1103 | 116.39 | —— | 办公 |
| 342 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1104 | 119.69 | —— | 办公 |
| 343 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1105 | 116.8 | —— | 办公 |
| 344 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1106 | 160.81 | —— | 办公 |
| 345 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1107 | 236.98 | —— | 办公 |
| 346 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1108 | 160.66 | —— | 办公 |
| 347 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1109 | 119.57 | —— | 办公 |
| 348 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1110 | 109.59 | —— | 办公 |
| 349 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1111 | 118.98 | —— | 办公 |
| 350 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1112 | 117.41 | —— | 办公 |
| 351 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1113 | 164.46 | —— | 办公 |
| 352 | | | X10-G1#商业办公楼3单元 | 1114 | 236.3 | —— | 办公 |
| **办公（公寓）用房小计** |  | | |  | **16206.23** | **5264.7** | —— |
| 353 | | X10-G1#商业办公楼 | | 101 | 89.03 | —— | 商业 |
| 354 | | X10-G1#商业办公楼 | | 102 | 70.77 | —— | 商业 |
| 355 | | X10-G1#商业办公楼 | | 103 | 127.93 | —— | 商业 |
| 356 | | X10-G1#商业办公楼 | | 104 | 165.57 | —— | 商业 |
| 357 | | X10-G1#商业办公楼 | | 105 | 125.17 | —— | 商业 |
| 358 | | X10-G1#商业办公楼 | | 106 | 239.87 | —— | 商业 |
| 359 | | X10-G1#商业办公楼 | | 107 | 155.21 | —— | 商业 |
| 360 | | X10-G1#商业办公楼 | | 108 | 208.7 | —— | 商业 |
| 361 | | X10-G1#商业办公楼 | | 109 | 203.52 | —— | 商业 |
| 362 | | X10-G1#商业办公楼 | | 110 | 192.7 | —— | 商业 |
| 363 | | X10-G1#商业办公楼 | | 111 | 204.97 | —— | 商业 |
| 364 | | X10-G1#商业办公楼 | | 112 | 203.52 | —— | 商业 |
| 365 | | X10-G1#商业办公楼 | | 113 | 204.98 | —— | 商业 |
| 366 | | X10-G1#商业办公楼 | | 114 | 192.72 | —— | 商业 |
| 367 | | X10-G1#商业办公楼 | | 115 | 203.52 | —— | 商业 |
| 368 | | X10-G1#商业办公楼 | | 116 | 208.81 | —— | 商业 |
| 369 | | X10-G1#商业办公楼 | | 117 | 154.65 | —— | 商业 |
| 370 | | X10-G1#商业办公楼 | | 118 | 239.78 | —— | 商业 |
| 371 | | X10-G1#商业办公楼 | | 119 | 125.17 | —— | 商业 |
| 372 | | X10-G1#商业办公楼 | | 120 | 169.36 | —— | 商业 |
| 373 | | X10-G1#商业办公楼 | | 121 | 76.06 | —— | 商业 |
| 374 | | X10-G1#商业办公楼 | | 122 | 80.79 | —— | 商业 |
| 375 | | X10-G1#商业办公楼 | | 123 | 70.77 | —— | 商业 |
| 376 | | X10-G1#商业办公楼 | | 124 | 89.03 | —— | 商业 |
| 377 | | X10-G1#商业办公楼 | | 125 | 197.3 | —— | 商业 |
| 378 | | X10-G1#商业办公楼 | | 126 | 142.59 | —— | 商业 |
| 379 | | X10-G1#商业办公楼 | | 127 | 50.36 | —— | 商业 |
| 380 | | X10-G1#商业办公楼 | | 128 | 93.45 | —— | 商业 |
| 381 | | X10-G1#商业办公楼 | | 129 | 141.14 | —— | 商业 |
| 382 | | X10-G1#商业办公楼 | | 130 | 196.98 | —— | 商业 |
| 383 | | X10-G1#商业办公楼 | | 131 | 280.64 | —— | 商业 |
| 384 | | X10-G1#商业办公楼 | | 133 | 150.03 | —— | 商业 |
| 385 | | X10-G1#商业办公楼 | | 134 | 45.49 | —— | 商业 |
| 386 | | X10-G1#商业办公楼 | | 135 | 214.99 | —— | 商业 |
| 387 | | X10-G1#商业办公楼 | | 136 | 284.02 | —— | 商业 |
| 388 | | X10-G1#商业办公楼 | | 137 | 232.59 | —— | 商业 |
| 389 | | X10-G1#商业办公楼 | | 138 | 122.53 | —— | 商业 |
| 390 | | X10-G1#商业办公楼 | | 139 | 50.37 | —— | 商业 |
| 391 | | X10-G1#商业办公楼 | | 140 | 126.94 | —— | 商业 |
| 392 | | X10-G1#商业办公楼 | | 141 | 182.17 | —— | 商业 |
| 393 | | X10-G1#商业办公楼 | | 201 | 156.65 | —— | 商业 |
| 394 | | X10-G1#商业办公楼 | | 202 | 156.65 | —— | 商业 |
| 395 | | X10-G1#商业办公楼 | | 203 | 510.13 | —— | 商业 |
| 396 | | X10-G1#商业办公楼 | | 204 | 394.88 | —— | 商业 |
| 397 | | X10-G1#商业办公楼 | | 205 | 235.88 | —— | 商业 |
| 398 | | X10-G1#商业办公楼 | | 206 | 282.67 | —— | 商业 |
| 399 | | X10-G1#商业办公楼 | | 207 | 534.03 | —— | 商业 |
| 400 | | X10-G1#商业办公楼 | | 208 | 342.36 | —— | 商业 |
| 401 | | X10-G1#商业办公楼 | | 209 | 316.57 | —— | 商业 |
| 402 | | X10-G1#商业办公楼 | | 210 | 341.2 | —— | 商业 |
| 403 | | X10-G1#商业办公楼 | | 211 | 535.38 | —— | 商业 |
| 404 | | X10-G1#商业办公楼 | | 212 | 282.67 | —— | 商业 |
| 405 | | X10-G1#商业办公楼 | | 213 | 235.22 | —— | 商业 |
| 406 | | X10-G1#商业办公楼 | | 214 | 415.69 | —— | 商业 |
| 407 | | X10-G1#商业办公楼 | | 215 | 487.52 | —— | 商业 |
| 408 | | X10-G1#商业办公楼 | | 216 | 156.65 | —— | 商业 |
| 409 | | X10-G1#商业办公楼 | | 217 | 156.61 | —— | 商业 |
| 410 | | X10-G1#商业办公楼 | | 219 | 163.11 | —— | 商业 |
| 411 | | X10-G1#商业办公楼 | | 221 | 220.6 | —— | 商业 |
| 412 | | X10-G1#商业办公楼 | | 224 | 220.6 | —— | 商业 |
| 413 | | X10-G1#商业办公楼 | | 225 | 213.77 | —— | 商业 |
| 414 | | X10-G1#商业办公楼 | | 226 | 340.2 | —— | 商业 |
| 415 | | X10-G1#商业办公楼 | | 301 | 161.58 | —— | 商业 |
| 416 | | X10-G1#商业办公楼 | | 302 | 153.21 | —— | 商业 |
| 417 | | X10-G1#商业办公楼 | | 303 | 504.86 | —— | 商业 |
| 418 | | X10-G1#商业办公楼 | | 304 | 364.5 | —— | 商业 |
| 419 | | X10-G1#商业办公楼 | | 305 | 336.18 | —— | 商业 |
| 420 | | X10-G1#商业办公楼 | | 306 | 278.88 | —— | 商业 |
| 421 | | X10-G1#商业办公楼 | | 307 | 527.08 | —— | 商业 |
| 422 | | X10-G1#商业办公楼 | | 308 | 336.43 | —— | 商业 |
| 423 | | X10-G1#商业办公楼 | | 309 | 312.65 | —— | 商业 |
| 424 | | X10-G1#商业办公楼 | | 310 | 336.98 | —— | 商业 |
| 425 | | X10-G1#商业办公楼 | | 311 | 527.08 | —— | 商业 |
| 426 | | X10-G1#商业办公楼 | | 312 | 278.88 | —— | 商业 |
| 427 | | X10-G1#商业办公楼 | | 313 | 336.18 | —— | 商业 |
| 428 | | X10-G1#商业办公楼 | | 314 | 379.82 | —— | 商业 |
| 429 | | X10-G1#商业办公楼 | | 315 | 494.63 | —— | 商业 |
| 430 | | X10-G1#商业办公楼 | | 316 | 149.58 | —— | 商业 |
| 431 | | X10-G1#商业办公楼 | | 317 | 151.56 | —— | 商业 |
| **商业用房小计** | | | | | **18643.31** | **6056.4** | —— |
| **总计** | | | | | **66657.51** | **21654.11** | —— |

**按楼栋统计面积清单**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 楼宇 | 建筑面积（㎡） |
| 1 | 龙湖新宸中心A栋（写字楼） | 16204.93 |
| 2 | 龙湖新宸中心B栋（写字楼） | 15603.04 |
| 3 | 龙湖新宸中心C栋（公寓） | 16206.23 |
| 4 | 龙湖新宸中心商业 | 18643.31 |
| 合计 | | 66657.51 |

目 录

[估价师声明 19](#_Toc477252438)

[估价假设和限制条件 20](#_Toc477252439)

[估　价　结 果 报　告 23](#_Toc477252440)

[一、估价委托人 23](#_Toc477252441)

[二、房地产估价机构 23](#_Toc477252442)

[三、估价目的 23](#_Toc477252443)

[四、估价对象 23](#_Toc477252444)

[五、价值时点 25](#_Toc477252445)

[六、价值类型 25](#_Toc477252446)

[七、估价原则 26](#_Toc477252447)

[八、估价依据 27](#_Toc477252448)

[九、估价方法 29](#_Toc477252449)

[十、估价结果 29](#_Toc477252450)

[十一、参与本次估价工作的评估专业人员 31](#_Toc477252451)

[十二、实地查勘期 31](#_Toc477252452)

[十三、估价作业期 31](#_Toc477252453)

[估 价 技 术 报 告 32](#_Toc477252454)

[一、估价对象描述与分析 32](#_Toc477252455)

[（一）实物状况分析 32](#_Toc477252456)

[（二）权益状况分析 33](#_Toc477252457)

[（三）区位状况分析 34](#_Toc477252458)

[二、市场背景描述与分析 35](#_Toc477252459)

[三、最高最佳利用分析 43](#_Toc477252460)

[四、估价方法适用性分析 44](#_Toc477252461)

[五、估价测算过程 50](#_Toc477252462)

[六、估价结果确定 81](#_Toc477252463)

[附 件 83](#_Toc477252467)

1. 《估价委托书》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《不动产权证书》[京（2015）昌平区不动产权第0000006号]复印件
5. 《建设工程规划许可证》[2015规（昌）建字0014号]及附件复印件
6. 《【龙湖新宸中心】项目认购协议》
7. 《面积清单》
8. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
9. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
10. 房地产估价机构资质证书复印件
11. 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》、《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。

（五）本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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。

（六）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在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所提供的、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.估价对象建筑面积及分摊土地面积以《面积清单》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

截至价值时点，估价对象正在办理竣工备案手续，且未在其《不动产权证书》中登记建筑物相关内容。本次评估估价对象房地产价值为设定估价对象在价值时点已完成竣工备案手续并在其《不动产权证书》中登记建筑物相关内容的条件下可能形成的房地产市场价值。

3.不相一致假设

无

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（2015）昌平区不动产权第0000006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（2015）昌平区不动产权第0000006号]复印件与原件一致为估价的假设前提。

（2）本次评估估价对象分摊出让国有建设用地使用权面积是以《面积清单》为依据。估价对象最终的分摊出让国有建设用地使用权面积以测绘公司出具的相关报告为依据，若该数值变化，则本次估价结果应做相应调整，在此提请报告使用者注意。

**（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.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估价对象可实现价格的保证。

5.本估价报告评估目的是为估价委托人了解估计对象市场价值提供参考依据，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。

6.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。

7.估价委托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人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。

8.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。

9.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。

10.本估价报告自出具日起壹年内有效。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

本次评估估价委托人为北京昌平科技园发展有限公司，为估价对象的不动产权利人。

单位名称：北京昌平科技园发展有限公司

住所：北京昌平科技园发展有限公司

法定代表人姓名：王海岭

联系人：陈清丽

联系电话：18511295870

## 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

资质级别：壹级

资格证书号：建房估证字[2013]081号

有效期限：2016年9月18日至2019年9月17日

注册地址：北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室

法定代表人：齐宏

联 系 人：解国明

联系电话：010-82253558-104

## 三、估价目的

为估价委托人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昌平区沙河镇C-X06、C-X07、C-X10地块二类居住、公建混合住宅、托幼用地项目（配建人才公共租赁住房）X10-G1#商业办公楼部分房地产。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**

估价对象位于北京市昌平区沙河镇，属龙湖新宸中心项目，为北京锦昊万华置业有限公司所有。本次估价对象的范围是估价委托人拟购买的X10-G1#商业办公楼全部商业及办公（写字楼、公寓）用房房地产，建筑面积66657.51平方米。

**（三）土地基本状况**

1.根据《不动产权证书》[京（2015）昌平区不动产权第0000006号]，估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；北京锦昊万华置业有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为商业、办公，土地使用权终止日期为商业2053年12月9日、办公2063年12月9日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为商业34.96年、办公（写字楼、公寓）44.96年。

2.估价对象分摊土地面积为21654.11平方米，地上容积率为3.08。估价对象现状已按规划要求完成开发建设，无特别规划限制条件。

3.估价对象所属项目用地四至：

证载四至：东北至代征道路（北京振邦承基开发建设有限公司00053），东南至代征绿地（北京振邦承基开发建设有限公司00060），西南至代征绿地（北京振邦承基开发建设有限公司00060），西北至北京锦昊万华置业有限公司00059、北京振邦承基开发建设有限公司00058。

现状四至：东北至能源东街，东南至长江街，西南至昆仑路，西北至能源南街。

估价对象所在X10-G1#商业办公楼位于该项目东部。

4.估价对象所属项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦。

5.基础设施状况：

估价对象现状市政基础设施完备，达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

**（四）建筑物基本状况**

估价对象属北京昌平科技园发展有限公司购买的“滟澜新宸”居住项目二期三组团X10-G10商业办公楼。“滟澜新宸”项目总建筑面积约37万平方米，建筑规模较大。该项目分为东、西区两部分，西区全部建设住宅楼，东区为住宅楼及三栋办公商业楼，东西区住宅楼共计36幢。该项目住宅楼建成于2016年，钢混结构，公共部分精装修，内部毛坯交房。

本次评估估价对象属“滟澜新宸”项目配建的“龙湖新宸中心”办公商业楼。“龙湖新宸中心”位于“滟澜新宸”项目东区东部，由两栋写字楼、一栋公寓楼及商业裙房构成，规划建筑面积98521平方米，为地上11层，地下2层建筑物，其中1-3层为配套商业及物业管理用房等配套设施，4-11层为写字楼，地下1-地下2为车库。建筑物公共部分为精装修，内部毛坯。截至价值时点，该楼幢已建设完成，部分已投入使用，正在办理竣工备案手续，且未在其《不动产权证书》中登记建筑物相关内容。

估价对象为“龙湖新宸中心”项目全部办公及商业用房房地产，建筑面积66657.51平方米（龙湖新宸中心A栋（写字楼）建筑面积为16204.93平方米，龙湖新宸中心B栋（写字楼）建筑面积为15603.04平方米，龙湖新宸中心C栋（公寓）建筑面积为16206.23平方米，龙湖新宸中心商业建筑面积为18643.31平方米。

估价对象写字楼及商业部分尚未开始使用，公寓楼部分已出租。

## 五、价值时点

2018年12月31日

## 六、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2018年12月31日，估价对象用途为商业、办公（写字楼、公寓），土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为商业34.96年、办公（写字楼、公寓）44.96年的房地产市场价值。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

**（一）独立、客观、公正原则**

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。估价对象所属项目已取得《不动产权证书》（尚未完成建筑物信息登记）。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》（尚未完成建筑物信息登记），用途为商业、办公，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。

## 八、估价依据

**（一）有关的法律、法规及技术标准文件**

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过　2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布　自2007年10月1日起施行）
2. 《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 根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 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 1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布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通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行的《关于修改<中华人民共和国土地管理法>的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004年修正本）》）
3. 《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　1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布 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，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正本）》）
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，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，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《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）
5. 《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）
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》（一九九０年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布　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 2011年1月8日公布的《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法实施条例（2011年修正本）》）
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]
12. 昌平区征收城市基础设施建设费暂行办法[昌政发〔2004〕22号]

**（二）估价委托人提供的资料**

1. 《估价委托书》
2. 《不动产权证书》[京（2015）昌平区不动产权第0000006号]复印件
3. 《建设工程规划许可证》[2015规（昌）建字0014号]及附件
4. 《【龙湖新宸中心】项目认购协议》
5. 《面积清单》
6. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件

**（三）评估专业人员实地查勘的有关资料**

**（四）房地产估价机构资质证书**

## 九、估价方法

由于本次评估是为估价委托人了解估价对象房地产市场价值提供参考依据，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市场价值。

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、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，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（币种:人民币）。

（转下页）

估价结果一览表

结果表-1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价方法及结果  估价对象及结果 | | 测算结果 | | 估价结果 |
| 比较法 | 收益法 |
| 商业用房 | 总价 | 39513 | 42105 | 40809 |
| 单价 | 21194 | 22585 | 21889 |
| 办公（写字楼）用房 | 总价 | 82351 | 61163 | 70698 |
| 单价 | 25890 | 19229 | 22227 |
| 办公（公寓）用房 | 总价 | 39960 | 25543 | 32031 |
| 单价 | 24657 | 15761 | 19765 |
| 汇总评估价值 | 总价 | —— | —— | 143538 |
| 单价 | —— | —— | 21534 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-2（分楼宇价值）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 楼宇 | 面积（平方米） | 总价（万元） |
| 1 | 龙湖新宸中心A栋（写字楼） | 16204.93 | 36017 |
| 2 | 龙湖新宸中心B栋（写字楼） | 15603.04 | 34681 |
| 3 | 龙湖新宸中心C栋（公寓） | 16206.23 | 32031 |
| 4 | 龙湖新宸中心商业 | 18643.31 | 40809 |
| 合计 | | 66657.51 | 143538 |

## 十一、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 |
| 吴薇 | 1419970001 |  | 年 月 日 |
| 郑燚 | 1120070131 |  | 年 月 日 |
| **其他评估专业人员** | | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 | 签名日期 |
| 解国明 | —— |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

2019年1月16日

## 十三、估价作业期

2018年12月31日至2018年2月20日

# 估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

## （一）实物状况分析

1.土地实物状况

（1）土地面积：根据《不动产权证书》[京（2015）昌平区不动产权第0000006号]，估价对象所属项目地块土地面积为48024.2平方米，其中估价对象分摊土地面积为21654.11平方米。

（2）土地利用状况：估价对象所在项目现状已完成开发建设。估价对象所属项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。估价对象地处办公类VIII-昌2级地价区，该用途级别平均容积率为2，估价对象地上容积率为3.08。估价对象所属项目临街宽度约为270米，临街深度约为230米，宽度及深度比例较好，对土地利用无影响。综上，该地块土地利用程度较好。

（3）土地开发程度：估价对象现状市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），保障程度较高。

2.建筑物实物状况

估价对象属北京昌平科技园发展有限公司购买的“滟澜新宸”居住项目二期三组团X10-G10商业办公楼。“滟澜新宸”项目总建筑面积约37万平方米，建筑规模较大。该项目分为东、西区两部分，西区全部建设住宅楼，东区为住宅楼及三栋办公商业楼，东西区住宅楼共计36幢。该项目住宅楼建成于2016年，钢混结构，公共部分精装修，内部毛坯交房。

本次评估估价对象属“滟澜新宸”项目配建的“龙湖新宸中心”办公商业楼。“龙湖新宸中心”位于“滟澜新宸”项目东区东部，由两栋写字楼、一栋公寓楼及商业裙房构成，规划建筑面积98521平方米，为地上11层，地下2层建筑物，其中1-3层为配套商业及物业管理用房等配套设施，4-11层为写字楼，地下1-地下2为车库。建筑物公共部分为精装修，内部毛坯。截至价值时点，该楼幢已建设完成，正在办理竣工备案手续，且未在其《不动产权证书》中登记建筑物相关内容。

估价对象为“龙湖新宸中心”项目全部办公及商业用房房地产，建筑面积66657.51平方米（龙湖新宸中心A栋（写字楼）建筑面积为16204.93平方米，龙湖新宸中心B栋（写字楼）建筑面积为15603.04平方米，龙湖新宸中心C栋（公寓）建筑面积为16206.23平方米，龙湖新宸中心商业建筑面积为18643.31平方米。

估价对象写字楼及商业部分尚未开始使用，公寓楼部分已出租。根据评估专业人员实地查勘，估价对象围护墙完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象成新率：

成新率＝1-（1-残值率）×已经使用年限÷经济耐用年限＝1-（1-0%）×0÷60＝100%

## （二）权益状况分析

1.土地状况

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（2015）昌平区不动产权第0000006号]，北京锦昊万华置业有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为商业、办公，土地使用权终止日期为商业2053年12月9日、办公2063年12月9日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为商业34.96年、办公44.96年。

2.建筑物状况

根据《不动产权证书》[京（2015）昌平区不动产权第0000006号]，估价对象建筑物权属合法、清晰，且为北京锦昊万华置业有限公司所有。

3.他项权利设置

（1）抵押权

根据《不动产权证书》[京（2015）昌平区不动产权第0000006号]复印件，截至价值时点，估价对象所属项目已设定抵押，设定日期为2016年3月29日，抵押范围为分摊土地面积40735.9平方米，具体部位未作登记。截至价值时点，该笔他项权利登记尚未注销。

（2）租赁权及其他

根据估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象未设定租赁、地役权等其他他项权利。本次评估设定估价对象不存在租赁、地役权等其他他项权利。

## （三）区位状况分析

1.位置状况

估价对象位于北京市昌平区沙河镇西部，北距北六环约1.5公里，距京藏高速22号出口约500米。估价对象东北至能源东街，东南至长江街，西南至昆仑路，西北至能源南街。估价对象地理位置较好。

2.区域成熟度

商业繁华度：估价对象所在区域内以住宅底商为主，周边有华联超市、金客隆超市及住宅配套商业，商业氛围一般，人流量一般，商业繁华度一般。

办公集聚程度：估价对象周边办公楼及公寓项目较少，入驻率一般，办公集聚程度一般。

3.交通状况

估价对象临近京藏高速，距小汤山出口约0.7公里，周边2公里范围内有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，周边路网较密集，停车较便捷，综合评价交通便捷度较好。

4.环境状况

估价对象2所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。

5.外部配套设施状况

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）条件，且保证程度较高。

周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。

综上，估价对象地理位置较好，交通便捷度较好，环境状况较好，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”，公共服务配套设施较为齐备，区域成熟度一般，估价对象总体区位状况较好。

## 二、市场背景描述与分析

**（一）类似房地产市场状况**

1.宏观环境

根据北京市统计局网站公布的数据，2018年1-3季度北京市地区实现地区生产总值21511.1亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%，增速比上半年回落0.1个百分点。其中，第三产业实现增加值17696.8亿元，增长7.2%，增速与上半年持平。第三产业中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对全市经济增长的贡献率合计达到63.3%，继续发挥主要带动作用。

1-3季度，北京市实现市场总消费8387.6亿元，增长4.1%；其中，限额以上批发零售业企业实现网上零售额1778.1亿元，增长17.4%，拉动全市社会消费品零售总额增长3.3个百分点。按消费形态分，商品零售收入7558.1亿元，增长3.7%；餐饮收入829.5亿元，增长8.1%。

总体上看，前3季度北京市济保持了总体平稳、稳中有进的发展态势，经济发展质量、效率和动力不断提升，目前的经济环境利于商业及办公用房房地产市场的发展。

2.土地市场

根据北京市规划和国土委员会公示的土地成交信息，2018年3季度北京土地招拍挂市场共成交宗地13宗，总建设规模126.74万平方米，建设用地面积71.06万平方米。其中，商业/办公用地仅成交1宗土地，位于丰台区丽泽金融商务区南区，成交土地面积39410.74平方米，供应建筑面积总量120000平方米。

2018年3季度商业/办公用地成交一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地位置 | 建设用地面积(平方米) | 规划建筑面积(平方米) | 规划用途 | 成交日期 | 成交价  （万元） | 容积率 |
| 北京市丰台区丽泽金融商务区南区F-22、F-23地块F3其他类多功能用地 | 39410.74 | 120000 | F3其他类多功能用地 | 2018年07月6日 | 318758 | 1.05 |

丽泽金融商务区是北京市三环内最后一块成规模的开发区域，相对于CBD、金融街等发展相对成熟的其他商务区而言，丽泽金融商务区起步较晚，目前处于加速建设阶段，已陆续有项目建成入市。从历史数据来看，2011年至2013年为该区域供应高峰期，2014、2015年有少量地块出让，成交价格主要集中于10000-16000元/平方米之间。2017年共成交2宗，2季度成交地块出让价格27125元/平方米，4季度成交地块出让价格为33810元/平方米，合算至每亩价格分别为10488万元和16792万元。且两宗地块均有自持限制，即出让年限内100%自持经营。本季度成交地块出让价格为26563.16元/平方米，合算至每亩价格为5392万元/亩，为底价成交、无溢价，同样为100%自持，需代建约10000平方米公交枢纽用房。

2017年3季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体微幅上涨。其中，商服地价中心城区环比涨幅比上季度略增，昌平等11区环比则有减少；同比则涨幅均有减少。办公地价季度增长率略有波动；中心城区环比涨幅略增，同比则减少；昌平等11区环比、同比涨幅均略增。

《北京市2018年建设用地供应计划》供应计划显示，今年全市建设用地计划供应总量4300公顷，其中计划供应商服用地180公顷，较2017年计划供应量略有增加。截至3季度，商办用地完成供地约80公顷，完成量不足一半，4季度的供应形势严峻。

3.房地产开发

根据北京市统计局网站公布的数据，2018年前3季度北京市房地产开发投资同比下降3%。其中，写字楼投资下降27.4%，商业营业用房投资增长8.5%。全市商品房施工面积12150.6万平方米，同比增长5.7%；写字楼为2184.9万平方米，下降6.6%；商业营业用房为1140.5万平方米，下降3.8%。全市商品房新开工面积为1508万平方米，同比增长5.9%；写字楼为160.5万平方米，下降42.8%，商业营业用房为77.9万平方米，下降35.3%。全市商品房竣工面积为591万平方米，同比下降5.7%；办公楼为101.2万平方米，下降28.6%；商业营业用房为82.1万平方米，增长36.3%。近年来土地供应结构的调整使得住宅成为市场主导，商业、办公整体开发投资额呈下降趋势，但走势趋于平稳；开工量受住宅的拉动整体增长转负为正，商办降幅收窄；竣工面积降幅大幅收窄，商业用房增幅由1.8%扩大至36.3%。

4.房地产市场供需情况

（1）商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2018年3季度北京市商业用房批准上市套数为1099套，批准上市面积为23.5万平方米，较去年同期略有减少，但高于上季度。

从区域分布上看，本季度几乎各区县都有供应入市，占比上远郊区仍为主力，达77.2%。

销售市场：2018年3季度，商业用房销售面积23.43万平方米、销售套数904套，较上季度有所回升，且高于去年同期；增幅与批准上市情况基本持平；可售面积及套数成持续下降趋势。综合以上数据判断，目前商业用房市场的吸纳能力较好。从区域分布上看，3季度近郊与远郊的销量比例为1：1.85，仍以远郊为主。

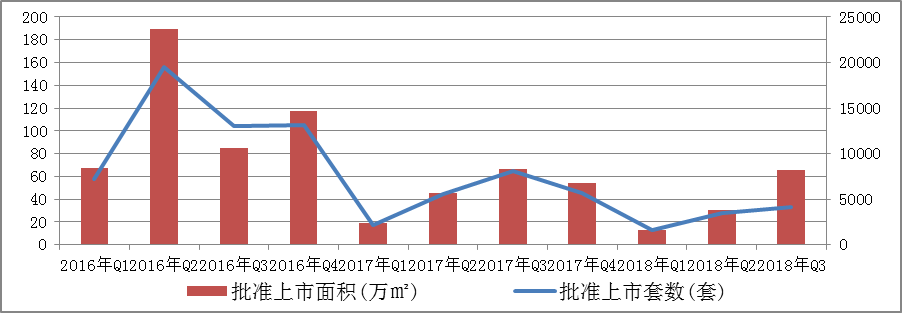
2018年3季度商业用房销售排名

| **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/㎡) |
| 1.恒大·名都 | 朝阳 | 95074 | 1.西城 | 72901 | 1.二环内 | 72901 |
| 2.世界侨商中心 | 通州 | 94694 | 2.海淀 | 51834 | 2.三至四环间 | 56060 |
| 3.金地华著 | 海淀 | 91946 | 3.通州 | 42185 | 3.四至五环间 | 41461 |
| 4.金融街中心 | 西城 | 76000 | 4.丰台 | 38578 | 4.二至三环间 | 34576 |
| 5.西融中心 | 门头沟 | 75164 | 5.房山 | 37351 | 5.六环外 | 28159 |
| 6.泰禾·1号街区 | 通州 | 73529 | 6朝阳 | 30490 | 6.五至六环间 | 27102 |
| 7.方恒时尚中心 | 海淀 | 71724 | 7.平谷 | 29951 |  | |
| 8.中冶·德贤公馆 | 大兴 | 68632 | 8.顺义 | 28279 |
| 9.金科果冻 | 大兴 | 66995 | 9.昌平 | 27957 |
| 10天恒世界集 | 大兴 | 64013 | 10.门头沟 | 27412 |
|  | | | 11.大兴 | 26045 |
| 12.石景山 | 24889 |
| 13.怀柔 | 23533 |
| 14.延庆 | 19157 |

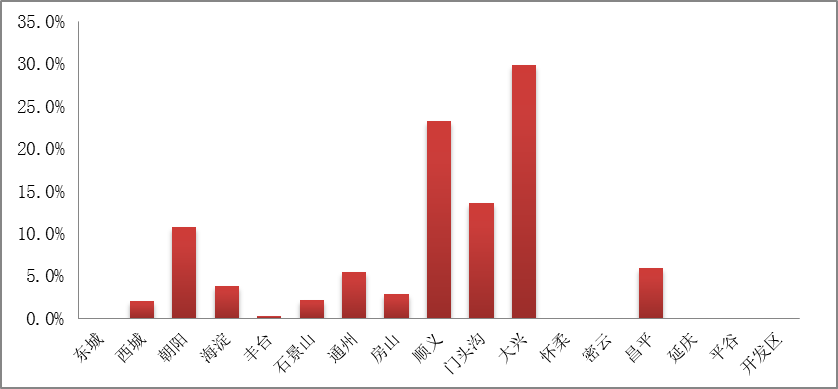
租赁市场：2018年3季度北京市社会消费品零售总额环比增速持续放缓，但网络零售和餐饮仍起主要带动作用，同比分别增长17.4%和8.1%。在其带动下，零售物业市场持续活跃。业态上，餐饮和时尚服饰仍为市场主力，运动品牌和家具品牌扩张明显。基于对以家庭为单位的消费群体的看重，儿童、亲子相关产业则成为购物中心品牌调整的首选。综合相关房地产咨询机构发布的信息，3季度因龙湖房山天街以开业即满租的态势强势入市，使得优质零售物业空置率继续保持5%的水平；购物中心首层租金保持在800-1000元/平方米（使用面积）•月。

（2）办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2018年3季度北京市办公用房批准上市套数为4121套，批准上市面积为65.2万平方米；面积与去年同期基本一致，环比增幅则达112.5%；套数则同比下降49.1%，环比上涨18.8%，套均面积上升至160平方米。



在区域分布上，本季度近郊与远郊的占比为2：8。其中，近郊区全部位于朝阳（10.8%）；远郊区中集中于大兴区和顺义区，总占比达53.1%。



销售市场：2018年3季度，办公用房销售面积25.18万平方米、销售套数2915套，较上季度增幅达30%；销售面积增幅远低于批准上市面积，套数增幅高于批准上市套数；累计可售面积及套数环比增幅分别为7.4%、13.7%。综合以上数据来看，市场仍以消化库存为主。成交均价为33601元/平方米，同比、环比均有较大幅度上升，分别为41.8%和30.1%。本季度城六区销售均价55510元/平方米，远郊销售均价26164元/平方米，均高于上季度。

2018年3季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/㎡) |
| 1.金融街中心 | 西城 | 76000 | 1.西城 | 74527 | 1.三至四环间 | 73272 |
| 2.方恒时尚中心 | 海淀 | 73272 | 2.丰台 | 69529 | 2.二环内 | 68970 |
| 3.国投财富广场 | 丰台 | 69529 | 3.海淀 | 60694 | 3.二至三环间 | 50398 |
| 4.泰禾·1号街区 | 通州 | 57230 | 4.石景山 | 37793 | 4.四至五环间 | 28690 |
| 5.首开龙湖天琅 | 大兴 | 51625 | 5.朝阳 | 35917 | 5.五至六环间 | 27227 |
| 6.ID CITY艾迪城 | 顺义 | 50000 | 6.通州 | 32576 | 6.六环外 | 24413 |
| 7.融汇国际大厦 | 海淀 | 50000 | 7.门头沟 | 30010 |  | |
| 8.昆泰嘉瑞中心 | 朝阳 | 49000 | 8.大兴 | 27832 |
| 9.泰禾长安中心 | 石景山 | 47743 | 9.顺义 | 22853 |
| 10.保利首开·四季怡园 | 门头沟 | 45157 | 10.昌平 | 22764 |
|  | | | 11.房山 | 21111 |
| 12.东城 | 16640 |
| 13.平谷 | 15664 |
| 14.延庆 | 4825 |

租赁市场：2018年上半年北京市经济保持平稳的增长，租赁需求稳健，办公市场依旧活跃。内资企业保持强劲需求，其中 互联网企业超过了金融公司成为3季度主要需求来源。互联网企业已成为推动办公市场的发展重要组成部分。综合相关房地产咨询机构发布的信息，本季度约有10万平方米增量入市，致市场空置率略有上涨并浮动于6.5%~10%之间；租金增幅略有扩大，本季度甲级写字楼平均租金水平约为390元/平方米•月。

5.产业政策情况

2018年4月，中国国家主席习近平在博鳌亚洲论坛2018年年会发表主旨演讲，宣布中国在扩大开放方面采取一系列新的重大举措，包括放宽银行、证券、保险行业外资股比限制的重大措施要确保落地，同时要加大开放力度，加快保险行业开放进程，放宽外资金融机构设立限制，扩大外资金融机构在华业务范围，拓宽中外金融市场合作领域。

7月30日，中共北京市委、北京市人民政府印发《北京市关于全面深化改革、扩大对外开放重要举措的行动计划》，提出包括构建推动减量发展的体制机制、完善京津冀协同发展体制机制、深化科技文化体制改革、以更大力度扩大对外开放、改革优化营商环境、完善城乡治理体系、深化生态文明体制改革、推动党建、推进社会民生领域改革等方面，细化为117项具体举措。

2018年9月26日，北京市政府公布了《北京市新增产业的禁止和限制目录(2018年版)》，其中涉及写字楼市场的主要规划调整包括：东城区及西城区禁止新建写字楼项目；朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区内的东、西、北五环路和南四环路以内，禁止新建写字楼项目。其中关于商业零售业的主要规划调整包括“东、西、北四环和南三环路以内，禁止新建建筑面积在1万平方米以上的商业设施。

6.可预见未来

目前北京市经济增幅虽有收窄，但仍为稳定增长态势，有利于商办用房市场的发展。销售市场，针对商办的调控不会放松，新售市场将继续受到影响，并以消化存量为主。租赁市场，尤其是办公租赁市场有坚实的需求支撑交易将持续活跃，众多互联网企业的聚集和快速成长或将继续推动市场的发展。新版城市规划政策将使得需求外溢，拉动郊区市场的发展。中心城区内受新开发的限制，对于老旧项目的改造或成为新的开发热点。

**（二）估价对象所在区域相应用途房地产市场状况**

估价对象位于昌平区沙河镇。沙河镇位于北京市昌平区境中南部，地域总面积57平方公里，辖22个行政村，5个居委会，现有人口6.7万人。全镇现有各种类型的企业1200 余家，个体经营户上千家，有130余家中央、 市属大企业和三资、民营大企业落户沙河镇，形成门类较为齐全的产业体系。估价对象位于沙河镇西部，区域内基础设施建设及市政配套情况较为齐备。所在区域商业项目多为住宅配套商业，人流量一般；办公楼及公寓项目较少，入驻率一般。但该区域人口较为密集，随着周边配套设施的进一步完善，该区域商办类项目有一定的发展潜力。目前区域内以住宅底商为主，1层商业用房售价多在30000元/平方米左右，租金水平为4-5元/平方米·天，办公（写字楼）用房售价多在20000-30000元/平方米之间，租金水平为2.5-3.5元/平方米·天，办公（公寓）用房售价多在20000-30000元/平方米之间，租金水平为2-3元/平方米·天。

## 三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面:

**（一）法律上允许（规划及相关政策法规许可）**

法律上允许即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象所属项目已经取得《不动产权证书》（尚未完成建筑物信息登记）、项目已建设完成部分已投入使用，正在办理竣工备案手续。北京锦昊万华置业有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权和建筑物所有权，产权清晰、合法。

**（二）技术上可能**

技术上可能即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已按照规划要求完成开发建设，正在办理竣工备案手续。本次评估设定估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

**（三）经济上可行**

经济上可行即估价结果应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

**（四）价值最大化**

价值最大化即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象用途为商业、办公（写字楼、公寓），其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

**（五）使用前提说明与分析**

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价。现状应予保持的是：现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前房地产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，我们认为估价对象用途为商业、办公（写字楼、公寓）为其最高最佳使用途径。

## 四、估价方法适用性分析

由于本次评估是为估价委托人了解估价对象房地产市场价值提供参考依据，因此评估专业人员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，确定如下技术路线：

首先，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序分商业、办公（写字楼）、办公（公寓）用房三部分求取估价对象房地产价值。

其次，采用比较法求取估价对象1层101号商业用房房地产比较价值。再以1层101号商业为房为基准，对其余商业用房进行建筑面积、楼层等因素调整，得到其余商业用房房地产比较价值，并加总。然后，采用收益法求取估价对象商业用房价值，并依据上述比较法及收益法的估价结果，算术平均确定估价对象商业用房房地产价值。

再次，采用比较法及收益法分别求取估价对象办公（写字楼、公寓）用房房地产价值，并依据各方法的估价结果，分别算术平均确定估价对象办公（写字楼、公寓）用房房地产价值。

最后，将上述三部分结果加总，求取估价对象房地产价值。

**（一）估价方法的选用**

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种估价方法。四种估价方法的定义及适用条件如下：

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。

成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法 | 适用性分析 | 是否选用 |
| 比较法 | 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。估价对象为已建成房地产，用途为办公（写字楼、公寓）、商业，近期同类或类似房地产交易案例较多，因此本次评估可采用比较法进行评估。 | 是 |
| 收益法 | 收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象用途为办公（写字楼、公寓）、商业，为收益性物业。采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值, 因此本次评估可采用该方法求取。 | 是 |
| 成本法 | 估价对象为已建成房地产，周边同类或类似房地产交易实例较多，且可采用收益法。故本次评估未采用该方法求取。 | 否 |
| 假设开发法 | 假设开发法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为已建成物业，且处于正常经营状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。 | 否 |

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法进行测算，评估估价对象房地产市场价值。

**（二）估价的思路**

1.商业部分

（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）

A.用途相同

B.属于正常交易

C.房地产状况各因素相近

D.价值时点接近

E.统一价格基础

2）进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正和调整

3）求取估价对象1层101号商业用房比较价值

4）以1层101号商业用房比较价值为基准，对其余商业用房进行建筑面积、楼层等因素调整，得到其余商业用房房地产比较价值并加总

（2）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×｛1-[(1+g)/(1+Y)]n｝÷(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

（3）将以上测算结果算术平均得到估价对象商业部分房地产市场价值。

2.办公（写字楼）部分

（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）

A.用途相同

B.属于正常交易

C.房地产状况各因素相近

D.价值时点接近

E.统一价格基础

2）进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正和调整

3）求取估价对象办公用房比较价值

（2）收益法

同前述

（3）将以上测算结果算术平均得到估价对象办公（写字楼）部分房地产市场价值。

3.办公（公寓）部分

（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）

A.用途相同

B.属于正常交易

C.房地产状况各因素相近

D.价值时点接近

E.统一价格基础

2）进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正和调整

3）求取估价对象办公（公寓）用房比较价值

（2）收益法

同前述

（3）将以上测算结果算术平均得到估价对象办公部分房地产市场价值。

4.将上述各部分估价结果加总求取估价对象房地产市场价值。

## 五、估价测算过程

**技术指标**

1.估价对象经济技术指标

（1）土地面积

根据《不动产权证书》[京（2015）昌平区不动产权第0000006号]及《面积清单》，估价对象所属项目地块土地面积48024.2平方米，估价对象分摊土地面积为21654.11平方米。

（2）建筑面积

根据为《面积清单》估价对象建筑面积详见下表：

面积指标

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | 分摊土地面积 | 建筑面积 | | |
| 合计 | 地上 | 地下 |
| 经营性用途 | 商业用房 | 6056.4 | 18643.31 | 18643.31 | —— |
| 办公（写字楼）用房 | 10333.02 | 31807.97 | 31807.97 | —— |
| 办公（公寓）用房 | 5264.7 | 16206.23 | 16206.23 |  |
| 小计 | 21654.11 | 66657.51 | 66657.51 | —— |

单位：平方米

（3）综合利润率

本次综合利润率的记取中，商业及办公用房均取20%。

2.工期情况说明：

土地开发期： 0年

建筑物建设期：2年

其中：已建工期：2年、续建工期：0年

估价对象目前为估价委托人自用。根据评估专业人员实地查勘，估价对象围护墙完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象成新率：

成新率＝1-（1-残值率）×已经使用年限÷经济耐用年限＝1-（1-0%）×0÷60＝100%

以上述条件为基础计算估价对象的房地产市场价值。

**商业用房**

**（一）比较法**

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

1.选取案例并作因素条件说明

通过对北京市商业用房市场的调查，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个销售案例进行比较。

案例A：

•项目名称：恒大城

•交易时间：2018年12月

•用途：商业

案例A市场状况正常，土地使用年限为30-40（含）年，所在区域有华联超市、金客隆超市及住宅配套商业，商业氛围一般，人流量较大，商业繁华度较好。周边2公里范围内有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，停车便捷，交通便捷度较好。周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，环境状况较好。可视性较好，人流量较大，楼层为1层，商业类型为住宅底商，建筑面积54平方米，建筑结构为钢混，公共部分为精装修，成新度为90%，市政基础设施为七通，不可餐饮，标准层高，进深比较好，内部为普通装修，内部装修维护情况较好。交易价格为建筑面积单价28551元/平方米。

案例B：

•项目名称：恒大城

•交易时间：2018年12月

•用途：商业

案例B市场状况正常，土地使用年限为30-40（含）年，所在区域有华联超市、金客隆超市及住宅配套商业，商业氛围一般，人流量较大，商业繁华度较好。周边2公里范围内有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，停车便捷，交通便捷度较好。周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，环境状况较好。可视性较好，人流量较大，楼层为1层，商业类型为住宅底商，建筑面积167平方米，建筑结构为钢混，公共部分为精装修，成新度为90%，市政基础设施为七通，不可餐饮，标准层高，进深比较好，内部为普通装修，内部装修维护情况较好。交易价格为建筑面积单价27900元/平方米。

案例C：

•项目名称：高教园

•交易时间：2018年12月

•用途：商业

案例C市场状况正常，土地使用年限为30-40（含）年，所在区域有华联超市、金客隆超市及住宅配套商业，商业氛围一般，人流量较大，商业繁华度较好。周边2公里范围内有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，停车便捷，交通便捷度较好。周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，环境状况较好。可视性较好，人流量较大，楼层为1层，商业类型为商业街商铺，建筑面积143平方米，建筑结构为钢混，公共部分为精装修，成新度为90%，市政基础设施为五通，不可餐饮，标准层高，进深比较好，内部为普通装修，内部装修维护情况较好。交易价格为建筑面积单价30690元/平方米。

各案例位置如下：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-L |

表1：因素条件说明表

| 比较因素 | | 估价对象 | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| X10-G1#商业办公楼 | 恒大城 | 恒大城 | 恒大城 |
| 交易时间 | | 2018年12月 | 2018年12月 | 2018年12月 | 2018年12月 |
| 市场状况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 权益状况 | 用途 | 商业 | 商业 | 商业 | 商业 |
| 土地使用年限（年） | 30-40（含） | 30-40（含） | 30-40（含） | 30-40（含） |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 所在区域有华联超市、金客隆超市及住宅配套商业，商业氛围一般，人流量一般，商业繁华度一般。 | 所在区域有华联超市、金客隆超市及住宅配套商业，商业氛围一般，人流量较大，商业繁华度较好。 | 所在区域有华联超市、金客隆超市及住宅配套商业，商业氛围一般，人流量较大，商业繁华度较好。 | 所在区域有华联超市、金客隆超市及住宅配套商业，商业氛围一般，人流量较大，商业繁华度较好。 |
| 交通便捷度 | 周边2公里范围内有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，周边路网较密集，停车较便捷，综合评价交通便捷度较好。 | 周边2公里范围内有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，停车便捷，交通便捷度较好。 | 周边2公里范围内有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，停车便捷，交通便捷度较好。 | 周边2公里范围内有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，停车便捷，交通便捷度较好。 |
| 公共配套设施 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。 |
| 基础设施水平 | 七通 | 七通 | 七通 | 五通 |
| 自然及人文环境 | 所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。 | 所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。 | 所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。 | 所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。 |
| 平面位置 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 人流量 | 一般 | 较大 | 较大 | 较大 |
| 楼层 | 1层 | 1层 | 1层 | 1层 |
| 实物状况 | 商业类型 | 写字楼底商 | 住宅底商 | 住宅底商 | 商业街底商 |
| 单套建筑面积（平方米） | 89.03 | 54 | 167 | 143 |
| 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 公共部分装修 | 精装 | 精装 | 精装 | 精装 |
| 成新度 | 100% | 90% | 90% | 90% |
| 市政基础设施 | 七通 | 七通 | 七通 | 五通 |
| 业态 | 不可餐饮 | 不可餐饮 | 不可餐饮 | 不可餐饮 |
| 层高 | 标准 | 标准 | 标准 | 标准 |
| 进深比 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 内部装修 | 毛坯 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| 内部装修维护情况 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |

2.编制因素修正及调整系数表（见表2）

各因素条件指数确定说明如下：

（1）交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易时间相同，均为2018年12月，调整系数为100。

（2）市场状况调整

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为100。

（3）房地产状况调整

1） 权益状况

权益状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权益状况 | 等级划分 | | | | 每等级向下调整幅度 |
| 用途 | 估价对象与交易案例用途均为商业 | | | | —— |
| 土地使用年限 | 30-40（含） | 20-30（含） | 10-20（含） | 0-10（含） | 2% |

2）区位状况

区位状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区位状况 | 等级划分 | | | | | | | 每等级向下调整幅度 |
| 商业繁华度 | 好 | 较好 | | 一般 | 较差 | | 差 | 2% |
| 交通便捷度 | 好 | 较好 | | 一般 | 较差 | | 差 | 2% |
| 公共配套设施 | 好 | 较好 | | 一般 | 较差 | | 差 | 2% |
| 基础设施水平 | 七通 | 六通 | | 五通 | 四通 | | 三通 | 2% |
| 自然及人文环境 | 好 | 较好 | | 一般 | 较差 | | 差 | 2% |
| 平面位置 | 好 | 较好 | | 一般 | 较差 | | 差 | 2% |
| 人流量 | 大 | 较大 | | 一般 | 较小 | | 小 | 2% |
| 楼层 | 1层为100 | | 2层为70 | | | 3层为65 | | —— |

3）实物状况

实物状况等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 实物状况 | 等级划分 | | | | | | | | | | 每等级向下调整幅度 |
| 建筑类型 | 商业街底商 | | | 写字楼底商 | | | | 住宅底商 | | | 2% |
| 单套建筑面积（㎡） | 0（含）-50 | 50（含）-100 | | | 100（含）-150 | | 150（含）-200 | | | 200（含）以上 | 2% |
| 建筑结构 | 钢结构 | | | 钢混结构 | | | | 砖混结构 | | | 2% |
| 公共部分装修 | 精装修 | | 普装 | | | 简装 | | | 毛坯 | | 1% |
| 成新度 | 90%（含）以上 | 80%（含）-90 | | | 70%（含）-80 | | 60%（含）-70 | | | 50%（含）-60 | 2% |
| 市政基础设施 | 七通 | 六通 | | | 五通 | | 四通 | | | 三通 | 2% |
| 层高 | 非标准层高 | | | | | 标准层高 | | | | | 2% |
| 进深比 | 好 | 较好 | | | 一般 | | 较差 | | | 差 | 2% |
| 内部装修 | 精装修 | | 普通装修 | | | 简单装修 | | | 毛坯 | | 1% |
| 内部装修维护情况 | 好 | 较好 | | | 一般 | | 较差 | | | 差 | 2% |

（转下页）

表2：比较因素条件指数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 市场状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然及人文环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 平面位置 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 人流量 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 商业类型 | 100 | 98 | 98 | 102 |
| 单套建筑面积 | 100 | 100 | 96 | 98 |
| 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共部分装修 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 成新度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 市政基础设施 | 100 | 100 | 100 | 96 |
| 业态 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 进深比 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 内部装修 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 内部装修维护情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |

3. 因素修正及调整

在各因素条件指数表的基础上，进行交易情况修正、市场状况及房地产状况调整，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正及调整系数，计算得出估价对象楼面单价(见表3)：

表3：因素修正及调整系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：A | | 案例：B | | 案例：C | |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市场状况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区位状况 | 商业繁华度 | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 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 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 平面位置 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 人流量 | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 楼层 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 实物状况 | 商业类型 | 100/ | 98 | 100/ | 98 | 100/ | 102 |
| 单套建筑面积 | 100/ | 100 | 100/ | 96 | 100/ | 98 |
| 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 |
| 市政基础设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 96 |
| 业态 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 层高 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 进深比 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 内部装修维护情况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 28551 | | 27900 | | 30690 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 27453 | | 27945 | | 30137 | |

4.估价对象的比较价值

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。

1层101号商业用房楼面单价＝（27453+27945+30137）÷3＝28512（元/平方米）

以估价对象1层101号商业用房为基准，对其余商业用房建筑面积、楼层等因素进行调整，得到其余商业用房房地产价值，具体如下：

| 位置/类型 | 建筑面积（㎡） | 调整系数 | 楼层 | 调整系数 | 调整单价（元/㎡） | 总价（万元） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 101 | 89.03 | 1 | 1 | 1 | 28512 | 254 |
| 102 | 70.77 | 1 | 1 | 1 | 28512 | 202 |
| 103 | 127.93 | 0.98 | 1 | 1 | 27942 | 357 |
| 104 | 165.57 | 0.96 | 1 | 1 | 27372 | 453 |
| 105 | 125.17 | 0.98 | 1 | 1 | 27942 | 350 |
| 106 | 239.87 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 643 |
| 107 | 155.21 | 0.96 | 1 | 1 | 27372 | 425 |
| 108 | 208.7 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 559 |
| 109 | 203.52 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 545 |
| 110 | 192.7 | 0.96 | 1 | 1 | 27372 | 527 |
| 111 | 204.97 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 549 |
| 112 | 203.52 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 545 |
| 113 | 204.98 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 549 |
| 114 | 192.72 | 0.96 | 1 | 1 | 27372 | 528 |
| 115 | 203.52 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 545 |
| 116 | 208.81 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 560 |
| 117 | 154.65 | 0.96 | 1 | 1 | 27372 | 423 |
| 118 | 239.78 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 643 |
| 119 | 125.17 | 0.98 | 1 | 1 | 27942 | 350 |
| 120 | 169.36 | 0.96 | 1 | 1 | 27372 | 464 |
| 121 | 76.06 | 1 | 1 | 1 | 28512 | 217 |
| 122 | 80.79 | 1 | 1 | 1 | 28512 | 230 |
| 123 | 70.77 | 1 | 1 | 1 | 28512 | 202 |
| 124 | 89.03 | 1 | 1 | 1 | 28512 | 254 |
| 125 | 197.3 | 0.96 | 1 | 1 | 27372 | 540 |
| 126 | 142.59 | 0.98 | 1 | 1 | 27942 | 398 |
| 127 | 50.36 | 1 | 1 | 1 | 28512 | 144 |
| 128 | 93.45 | 1 | 1 | 1 | 28512 | 266 |
| 129 | 141.14 | 0.98 | 1 | 1 | 27942 | 394 |
| 130 | 196.98 | 0.96 | 1 | 1 | 27372 | 539 |
| 131 | 280.64 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 752 |
| 133 | 150.03 | 0.96 | 1 | 1 | 27372 | 411 |
| 134 | 45.49 | 1.02 | 1 | 1 | 29082 | 132 |
| 135 | 214.99 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 576 |
| 136 | 284.02 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 761 |
| 137 | 232.59 | 0.94 | 1 | 1 | 26801 | 623 |
| 138 | 122.53 | 0.98 | 1 | 1 | 27942 | 342 |
| 139 | 50.37 | 1 | 1 | 1 | 28512 | 144 |
| 140 | 126.94 | 0.98 | 1 | 1 | 27942 | 355 |
| 141 | 182.17 | 0.96 | 1 | 1 | 27372 | 499 |
| 201 | 156.65 | 0.96 | 2 | 0.7 | 19160 | 300 |
| 202 | 156.65 | 0.96 | 2 | 0.7 | 19160 | 300 |
| 203 | 510.13 | 0.92 | 2 | 0.7 | 18362 | 937 |
| 204 | 394.88 | 0.94 | 2 | 0.7 | 18761 | 741 |
| 205 | 235.88 | 0.94 | 2 | 0.7 | 18761 | 443 |
| 206 | 282.67 | 0.94 | 2 | 0.7 | 18761 | 530 |
| 207 | 534.03 | 0.92 | 2 | 0.7 | 18362 | 981 |
| 208 | 342.36 | 0.94 | 2 | 0.7 | 18761 | 642 |
| 209 | 316.57 | 0.94 | 2 | 0.7 | 18761 | 594 |
| 210 | 341.2 | 0.94 | 2 | 0.7 | 18761 | 640 |
| 211 | 535.38 | 0.92 | 2 | 0.7 | 18362 | 983 |
| 212 | 282.67 | 0.94 | 2 | 0.7 | 18761 | 530 |
| 213 | 235.22 | 0.94 | 2 | 0.7 | 18761 | 441 |
| 214 | 415.69 | 0.92 | 2 | 0.7 | 18362 | 763 |
| 215 | 487.52 | 0.92 | 2 | 0.7 | 18362 | 895 |
| 216 | 156.65 | 0.96 | 2 | 0.7 | 19160 | 300 |
| 217 | 156.61 | 0.96 | 2 | 0.7 | 19160 | 300 |
| 219 | 163.11 | 0.96 | 2 | 0.7 | 19160 | 313 |
| 221 | 220.6 | 0.94 | 2 | 0.7 | 18761 | 414 |
| 224 | 220.6 | 0.94 | 2 | 0.7 | 18761 | 414 |
| 225 | 213.77 | 0.94 | 2 | 0.7 | 18761 | 401 |
| 226 | 340.2 | 0.94 | 2 | 0.7 | 18761 | 638 |
| 301 | 161.58 | 0.96 | 3 | 0.65 | 17791 | 287 |
| 302 | 153.21 | 0.96 | 3 | 0.65 | 17791 | 273 |
| 303 | 504.86 | 0.92 | 3 | 0.65 | 17050 | 861 |
| 304 | 364.5 | 0.94 | 3 | 0.65 | 17421 | 635 |
| 305 | 336.18 | 0.94 | 3 | 0.65 | 17421 | 586 |
| 306 | 278.88 | 0.94 | 3 | 0.65 | 17421 | 486 |
| 307 | 527.08 | 0.92 | 3 | 0.65 | 17050 | 899 |
| 308 | 336.43 | 0.94 | 3 | 0.65 | 17421 | 586 |
| 309 | 312.65 | 0.94 | 3 | 0.65 | 17421 | 545 |
| 310 | 336.98 | 0.94 | 3 | 0.65 | 17421 | 587 |
| 311 | 527.08 | 0.92 | 3 | 0.65 | 17050 | 899 |
| 312 | 278.88 | 0.94 | 3 | 0.65 | 17421 | 486 |
| 313 | 336.18 | 0.94 | 3 | 0.65 | 17421 | 586 |
| 314 | 379.82 | 0.94 | 3 | 0.65 | 17421 | 662 |
| 315 | 494.63 | 0.92 | 3 | 0.65 | 17050 | 843 |
| 316 | 149.58 | 0.98 | 3 | 0.65 | 18162 | 272 |
| 317 | 151.56 | 0.96 | 3 | 0.65 | 17791 | 270 |
| 合计 | 18643.31 | —— | | | | 39513 |

即，估价对象商业用房比较价值＝39513万元

**（二）收益法**

1.求取房地年未来第一年净收益

（1） 未来第一年总收益

1）租金收入

根据评估专业人员调查，估价对象为写字楼底商，周边商业用房在租案例成交较少。评估专业人员对临近区域同类型市场的调研及了解，1层商业用房的租金集中在4-6元/天·平方米，综上，结合估价对象自身情况，本次评估确定估价对象综合租金水平平均为4元/天·平方米；空置率取10%；每年按365天计算。则有：

未来第一年年租金收入＝4×18643.31×365×(1-10%)÷10000＝2450（万元）

2）押金利息

根据评估专业人员对于租赁市场的调查，目前与估价对象同类物业的押金通常为一个月的租金。因此，本次评估按照上述计算的年租金收入折算至月租金，并按照1年期存款利率1.5%计算押金利息。则有：

押金利息＝2450÷12×1.5%＝3（万元）

3）未来第一年总收益

综上，估价对象未来第一年的总收益为前述2项之和。则有：

未来第一年总收益＝2450+3＝2453（万元）

（2）建筑物现值

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额 | 计算公式 | 取费标准 |  |
| **2** | **建筑物现值** | **8039** | 建筑物重置价值×成新度 | 成新度（%） | 100% |
| 1） | 建安费用 | 5220 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | **2800** |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 157 | 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 | 373 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 78 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 5828 | 建安费用+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 | | |
| （2） | 管理费用 | 117 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2.0% |
| （3） | 销售费用 | 0.02 V建 | 建筑物重置价值×费率 | 销售费率（%） | 2.0% |
| （4） | 贷款利息 | —— | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 283 | (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 | 0.001 V建 | 销售费用×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 利息（%） | 4.75% |
| （5） | 利润 | —— | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 1189 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | **20.0%** |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.004 V建 | 销售费用×利润率 |  |  |
| （6） | 销售税费 | 0.0524 V建 | 建筑物重置价值×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.5% |
| （7） | 建筑物重置价值（V建） | 8039 |  |  |  |

（3） 年经营费用

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 总额（万元） | 相关系数 | 备注 |
| 1） | 税费 | 424.7 |  | A+B+C |
| A | 两税两费 | 128.49 | 5.5% | 年总收益×费率/（1+5%） |
| B | 房产税 | 294.36 | 12% | 第一年收益×费率 |
| C | 土地使用税 | 1.82 | 3 | 分摊土地面积×单价 |
| 2） | 维修费 | 120.6 | 1.5% | 建筑物重置价值×维修费率 |
| 3） | 保险费 | 12.1 | 0.15% | 建筑物现值×保险费率 |
| 4） | 管理费用 | 49.1 | 2% | 年总收益×费率 |
| 5） | 年经营费用 | 607 |  | 1）~4）项之和 |

注：①房产原值即为建筑物重置价值；②估价对象分摊土地面积为6056.4平方米。

（4） 房地年净收益（A）：

房地年净收益＝未来第一年总收益－年经营费用＝2453-607＝1846（万元）

2.报酬率（Y）

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为2%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为4%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.5%。

3.收益年期（n）

估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为34.96年。估价对象为钢混结构，建成于2018年，经济耐用年限为60年，剩余经济耐用年限为60年。剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济耐用年限。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。因此，估价对象收益年限确定为34.96年。

4.净收益逐年增长比率（g）

北京市近年来的租金水平呈平稳趋势。本次评估依据估价目的，从谨慎原则考虑确定其净收益逐年增长比率为3%。

5.收益价值

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，且为出让合同未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产。因此，估价对象收益价值应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

＝A×{1－[(1＋g) ÷(1＋Y)]n}÷（Y－g）

＝41912（万元）

2）建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值

依据前述计算，估价对象建筑物重置价值为8039万元。至收益期结束，按照直线折旧方式计算的成新率为41.7%。本次评估取建筑物报酬率8.5%。则有：

Vs＝8039×41.7%÷(1＋8.5%) 34.96＝193（万元）

3）收益价值

收益价值＝41912+193＝42105（万元）

**（三）商业用房房地产总价**

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表：

（转下页）

权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 商业用房 | |
| 比较法 | 收益法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 22 | 22 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 13 | 13 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 13 | 13 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距价值时点未超过1年，取10～15分； | 13 | 13 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距价值时点超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1、估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 25 | 25 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| 分值 | | | 86 | 86 |
| 权重 | | | 50% | 50% |

则有：

商业用房房地产市场价值＝39513×50%＋42105×50%＝40809（万元）

商业用房房地产楼面单价＝40809×10000÷18643.31＝21889（元/平方米）

**办公（写字楼）用房**

**（一）比较法**

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

各案例位置及照片如下：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-R |

表4：比较因素条件说明及指数表

| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：D | | 案例：E | | 案例：F | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| X10-G1#商业办公楼 | | 高教综合大楼 | | 青年创业大厦 | | 珠江摩派 | |
| 交易时间 | | 2018年12月31日 | 100 | 2018年12月 | 100 | 2018年12月 | 100 | 2018年12月 | 100 |
| 市场状况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 办公 | 100 | 办公 | 100 | 办公 | 100 | 办公 | 100 |
| 土地使用年限（年） | 40-50（含） | 100 | 40-50（含） | 100 | 40-50（含） | 100 | 40-50（含） | 100 |
| 区位状况 | 办公集聚程度 | 估价对象周边办公楼项目较少，入驻率一般，办公集聚程度一般。 | 100 | 周边有华奥弘盛大厦、北街大厦等办公项目，入驻率较好，办公集聚程度较好。 | 102 | 周边有华奥弘盛大厦、北街大厦等办公项目，入驻率较好，办公集聚程度较好。 | 102 | 周边有英仁伟业大厦、集智达大厦等办公项目，入驻率较好，办公集聚程度较好。 | 102 |
| 交通便捷度 | 周边有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，周边路网较密集，停车较便捷，交通便捷度较好。 | 100 | 周边2公里范围内有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，停车便捷，交通便捷度较好。 | 100 | 周边2公里范围内有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，停车便捷，交通便捷度较好。 | 100 | 周边有昌21路、专32路等公交线路，有地铁昌平线，路网密集，交通便捷度好，停车便捷，交通便捷度好。 | 100 |
| 公共配套设施 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。 | 100 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。 | 100 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。 | 100 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（昌平区精神卫生保健院）、银行（交通银行）、学校（史各庄中心小学）、餐饮（虾吃虾涮）等公共服务配套设施。 | 100 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。 | 100 | 所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。 | 100 | 所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。 | 100 | 所在区域内有生命园体育文化广场、南沙河水系、北京农学院、华北电力大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。 | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 高速路－京藏高速 | 100 | 次干道——北沙河中路 | 94 | 次干道——百沙路 | 94 | 高速路——京藏高速 | 100 |
| 楼层 | 中区 | 100 | 高区 | 105 | 中区 | 105 | 高区 | 105 |
| 实物状况 | 建筑类型 | 写字楼 | 100 | 写字楼 | 100 | 写字楼 | 100 | 写字楼 | 100 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 单套建筑面积 | 110 | 100 | 200 | 102 | 75 | 98 | 65 | 98 |
| 公共部分装修 | 精装 | 100 | 精装 | 100 | 精装 | 100 | 精装 | 100 |
| 成新度 | 100% | 100 | 90% | 100 | 90% | 100 | 90% | 100 |
| 物业管理 | 专业 | 100 | 专业 | 100 | 专业 | 100 | 专业 | 100 |
| 市政基础设施 | 七通 | 100 | 五通 | 96 | 五通 | 96 | 五通 | 96 |
| 层高 | 标准 | 100 | 标准 | 100 | 标准 | 100 | 标准 | 100 |
| 内部装修 | 毛坯 | 100 | 普装 | 104 | 普装 | 104 | 普装 | 104 |
| 内部装修维护情况 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |

（转下页）

表5：因素修正及调整系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：D | | 案例：E | | 案例：F | |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市场状况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区位状况 | 办公集聚程度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 102 |
| 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 |
| 自然及人文环境状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/ | 94 | 100/ | 94 | 100/ | 100 |
| 楼层 | 100/ | 105 | 100/ | 100 | 100/ | 105 |
| 实物状况 | 建筑类型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 单套建筑面积 | 100/ | 102 | 100/ | 98 | 100/ | 98 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成新度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 物业管理 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市政基础设施 | 100/ | 96 | 100/ | 96 | 100/ | 96 |
| 层高 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 104 | 100/ | 104 | 100/ | 104 |
| 内部装修维护情况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 26600 | | 23750 | | 26600 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 26464 | | 25823 | | 25384 | |

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。

办公用房楼面单价＝（26464+25823+25384）÷3＝25890（元/平方米）

办公用房比较价值＝25890×31807.97÷10000＝82351（万元）

**（二）收益法**

1.租金收入

根据评估专业人员调查，估价对象为写字楼办公用房，周边办公用房在租案例成交较少。评估专业人员对临近区域同类型市场的调研及了解，办公用房的租金集中在2.5-3.5元/天·平方米，综上，结合估价对象自身情况，本次评估确定估价对象租金水平平均为3元/天·平方米；空置率取10%；每年按365天计算。则有：

未来第一年年租金收入＝3×31807.97×365×(1-10%)÷10000＝3135（万元）

2.收益期内收益价值计算

| 序号 | 项目 | 数额（元） | 计算公式 | 取费标准 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| A | 未来第一年年总收益 | 3139 | （A）+（B） |  |  |
| （A） | 租金收入 | 3135 | 租金×建筑面积×天数×（1-空置率） | 租金（元/㎡·天） | 3 |
| 建筑面积（㎡） | 31807.97 |
| 天数（天） | 365 |
| 空置率（%） | 10 |
| （B） | 押金利息 | 4 | 租金收入÷12×1.5% | 利息 | 1.5% |
| B | 建筑物现值 | 13712 | 建筑物重置价值(V建)×成新度 | 成新度（%） | 100 |
| （A） | 建造成本 | 9943 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施建设费+相关税费 | | |
| a | 建安费用 | 8906 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | 2800 |
| b | 勘察设计和前期工程费 | 267 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3 |
| c | 公共配套设施费用 | —— | 建安费用×费率 | 费率（%） | 不计取 |
| d | 红线内市政基础设施费 | 636 | 建筑面积×取费标准 | 费率（元/㎡） | 200 |
| e | 相关税费 | 134 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （B） | 管理费用 | 199 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2 |
| （C） | 销售费用 | 0.02 V建 | 建筑物重置价值(V建)×费率 | 销售费率（%） | 2 |
| （D） | 贷款利息 | —— | 采用单利/复利计息 | | |
| a | （A）及（B）项产生的利息 | 481 | 建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入 | 建设周期（年） | 2 |
| b | 销售费用产生的利息 | 0.001 V建 | 利息（%） | 4.75 |
| （E） | 利润 | —— | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | | |
| a | （A）-（C）项产生的利润 | 2028 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 20 |
| b | 销售费用产生的利润 | 0.004 V建 | 销售费用×利润率 |
| （F） | 销售税费 | 0.0524 V建 | 建筑物重置价值(V建)×费率÷(1+5%) | 费率（%） | 5.5 |
| （G） | 建筑物重置价值(V建) | 13712 | 建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费 | | |
| C | 年经营费用 | 833 | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （A） | 税 费 | 544.2 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 | | |
| a | 两税两费 | 164.42 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 5.5 |
| b | 房产税 | 376.68 | 房产原值×（1-30%）×费率 | 费率（%） | 12 |
| c | 城镇土地使用税 | 3.1 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 3 |
| 分摊土地面积（㎡） | 10333.02 |
| （B） | 维修费 | 205.7 | 建筑物重置价值(V建)×维修费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （C） | 保险费 | 20.6 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | 0.15 |
| （D） | 管理费用 | 62.8 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 2 |
| D | 房地产未来第一年净收益 | 2306 | 年总收益-年经营费用 | | |
| E | 收益期内收益价值 | 61023 | 房地产未来第一年净收益×[1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | 5% |
| 收益年期(n) | 44.96 |
| 年增长比率(g) | 2.5% |
| F | 单价(元/平方米) | 19185 | 房地产价值÷建筑面积 | 建筑面积（㎡） | 31807.97 |

注：估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为44.96年。估价对象拟建建筑为钢混结构，经济耐用年限为60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。建筑物经济耐用年限确定为44.96年。

3. 建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值

依据前述计算，估价对象建筑物重置价值为13712万元。至收益期结束，按照直线折旧方式计算的成新率为25.1%，成新率较低，无法保障建筑物的正常使用。收益法的使用前提是房地产可获取正常收益，通过正常维护保养，建筑物应处于正常使用状态。因此，本次评估设定建筑物至收益期结束时的成新率为40%。本次评估取建筑物报酬率8.5%。则有：

Vs＝13712×40%÷(1＋8.5%) 44.96＝140（万元）

4.收益价值

收益价值＝61023+140＝61163（万元）

**（三）办公用房房地产总价**

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表：

权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 办公用房 | |
| 比较法 | 收益法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 19 | 23 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 11 | 13 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 11 | 13 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距价值时点未超过1年，取10～15分； | 11 | 13 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距价值时点超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1、估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 20 | 27 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| 分值 | | | 72 | 89 |
| 权重 | | | 45% | 55% |

则有：

房地产市场价值＝82351×45%＋61163×55%＝70698（万元）

房地产楼面单价＝70698×10000÷31807.97＝22227（元/平方米）

**办公（公寓）用房**

**（一）比较法**

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

各案例位置及照片如下：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-R |

表6：比较因素条件说明及指数表

| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：D | | 案例：E | | 案例：F | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| X10-G1#商业办公楼 | | 高教综合大楼 | | 青年创业大厦 | | 珠江摩派 | |
| 交易时间 | | 2018年12月31日 | 100 | 2018年12月 | 100 | 2018年12月 | 100 | 2018年12月 | 100 |
| 市场状况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 公寓 | 100 | 办公 | 105 | 办公 | 105 | 办公 | 105 |
| 土地使用年限（年） | 40-50（含） | 100 | 40-50（含） | 100 | 40-50（含） | 100 | 40-50（含） | 100 |
| 区位状况 | 办公集聚程度 | 估价对象周边办公楼项目较少，入驻率一般，办公集聚程度一般。 | 100 | 周边有华奥弘盛大厦、北街大厦等办公项目，入驻率较好，办公集聚程度较好。 | 102 | 周边有华奥弘盛大厦、北街大厦等办公项目，入驻率较好，办公集聚程度较好。 | 102 | 周边有英仁伟业大厦、集智达大厦等办公项目，入驻率较好，办公集聚程度较好。 | 102 |
| 交通便捷度 | 周边有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，周边路网较密集，停车较便捷，交通便捷度较好。 | 100 | 周边2公里范围内有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，停车便捷，交通便捷度较好。 | 100 | 周边2公里范围内有345路、884路等公交线路，交通便捷度较好，停车便捷，交通便捷度较好。 | 100 | 周边有昌21路、专32路等公交线路，有地铁昌平线，路网密集，交通便捷度好，停车便捷，交通便捷度好。 | 100 |
| 公共配套设施 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。 | 100 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。 | 100 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（北京市昌平区益明医院）、银行（北京农商银行）、学校（昌平区沙河中心西沙屯小学）、餐饮（山西面食馆）等公共服务配套设施。 | 100 | 周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（华联超市）、医院（昌平区精神卫生保健院）、银行（交通银行）、学校（史各庄中心小学）、餐饮（虾吃虾涮）等公共服务配套设施。 | 100 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。 | 100 | 所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。 | 100 | 所在区域内有西沙屯游园、东沙河水系、北街社区文化广场、中国矿业大学、北京航空航天大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。 | 100 | 所在区域内有生命园体育文化广场、南沙河水系、北京农学院、华北电力大学等自然及人文设施，综合评价环境状况较好。 | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 高速路－京藏高速 | 100 | 次干道——北沙河中路 | 94 | 次干道——百沙路 | 94 | 高速路——京藏高速 | 100 |
| 楼层 | 中区 | 100 | 高区 | 105 | 高区 | 105 | 高区 | 105 |
| 实物状况 | 建筑类型 | 写字楼 | 100 | 写字楼 | 100 | 写字楼 | 100 | 写字楼 | 100 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 单套建筑面积 | 110 | 100 | 200 | 102 | 75 | 98 | 65 | 98 |
| 公共部分装修 | 精装 | 100 | 精装 | 100 | 精装 | 100 | 精装 | 100 |
| 成新度 | 100% | 100 | 90% | 100 | 90% | 100 | 90% | 100 |
| 物业管理 | 专业 | 100 | 专业 | 100 | 专业 | 100 | 专业 | 100 |
| 市政基础设施 | 七通 | 100 | 五通 | 96 | 五通 | 96 | 五通 | 96 |
| 层高 | 标准 | 100 | 标准 | 100 | 标准 | 100 | 标准 | 100 |
| 内部装修 | 毛坯 | 100 | 普装 | 104 | 普装 | 104 | 普装 | 104 |
| 内部装修维护情况 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |

表7：因素修正及调整系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：D | | 案例：E | | 案例：F | |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市场状况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100/ | 105 | 100/ | 105 | 100/ | 105 |
| 土地使用年限 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区位状况 | 办公集聚程度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 102 |
| 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 |
| 自然及人文环境状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/ | 94 | 100/ | 94 | 100/ | 100 |
| 楼层 | 100/ | 105 | 100/ | 100 | 100/ | 105 |
| 实物状况 | 建筑类型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 单套建筑面积 | 100/ | 102 | 100/ | 98 | 100/ | 98 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成新度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 物业管理 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市政基础设施 | 100/ | 96 | 100/ | 96 | 100/ | 96 |
| 层高 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 104 | 100/ | 104 | 100/ | 104 |
| 内部装修维护情况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 26600 | | 23750 | | 26600 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 25204 | | 24593 | | 24175 | |

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。

办公用房楼面单价＝（25204+24593+24175）÷3＝24657（元/平方米）

办公用房比较价值＝24657×16206.23÷10000＝39960（万元）

**（二）收益法**

1.租金收入

根据评估专业人员调查，估价对象为写字楼办公用房，周边办公用房在租案例成交较少。评估专业人员对临近区域同类型市场的调研及了解，办公用房的租金集中在2-3元/天·平方米，综上，结合估价对象自身情况，本次评估确定估价对象租金水平平均为2.5元/天·平方米；空置率取10%；每年按365天计算。则有：

未来第一年年租金收入＝2.5×16206.23×365×(1-10%)÷10000＝1331（万元）

2.收益期内收益价值计算

| 序号 | 项目 | 数额（元） | 计算公式 | 取费标准 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| A | 未来第一年年总收益 | 1333 | （A）+（B） |  |  |
| （A） | 租金收入 | 1331 | 租金×建筑面积×天数×（1-空置率） | 租金（元/㎡·天） | 2.5 |
| 建筑面积（㎡） | 16206.23 |
| 天数（天） | 365 |
| 空置率（%） | 10 |
| （B） | 押金利息 | 2 | 租金收入÷12×1.5% | 利息 | 1.5% |
| B | 建筑物现值 | 6987 | 建筑物重置价值(V建)×成新度 | 成新度（%） | 100 |
| （A） | 建造成本 | 5066 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施建设费+相关税费 | | |
| a | 建安费用 | 4538 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | 2800 |
| b | 勘察设计和前期工程费 | 136 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3 |
| c | 公共配套设施费用 | —— | 建安费用×费率 | 费率（%） | 不计取 |
| d | 红线内市政基础设施费 | 324 | 建筑面积×取费标准 | 费率（元/㎡） | 200 |
| e | 相关税费 | 68 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （B） | 管理费用 | 101 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2 |
| （C） | 销售费用 | 0.02 V建 | 建筑物重置价值(V建)×费率 | 销售费率（%） | 2 |
| （D） | 贷款利息 | —— | 采用单利/复利计息 | | |
| a | （A）及（B）项产生的利息 | 246 | 建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入 | 建设周期（年） | 2 |
| b | 销售费用产生的利息 | 0.001 V建 | 利息（%） | 4.75 |
| （E） | 利润 | —— | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | | |
| a | （A）-（C）项产生的利润 | 1033 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 20 |
| b | 销售费用产生的利润 | 0.004 V建 | 销售费用×利润率 |
| （F） | 销售税费 | 0.0524 V建 | 建筑物重置价值(V建)×费率÷(1+5%) | 费率（%） | 5.5 |
| （G） | 建筑物重置价值(V建) | 6987 | 建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费 | | |
| C | 年经营费用 | 373 | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （A） | 税 费 | 231.4 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 | | |
| a | 两税两费 | 69.82 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 5.5 |
| b | 房产税 | 159.96 | 房产原值×（1-30%）×费率 | 费率（%） | 12 |
| c | 城镇土地使用税 | 1.58 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 3 |
| 分摊土地面积（㎡） | 5264.7 |
| （B） | 维修费 | 104.8 | 建筑物重置价值(V建)×维修费率 | 费率（%） | 1.5 |
| （C） | 保险费 | 10.5 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | 0.15 |
| （D） | 管理费用 | 26.7 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 2 |
| D | 房地产未来第一年净收益 | 960 | 年总收益-年经营费用 | | |
| E | 收益期内收益价值 | 25472 | 房地产未来第一年净收益×[1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | 4.5% |
| 收益年期(n) | 44.96 |
| 年增长比率(g) | 2% |
| F | 单价(元/平方米) | 15717 | 房地产价值÷建筑面积 | 建筑面积（㎡） | 16206.23 |

注：估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为44.96年。估价对象拟建建筑为钢混结构，经济耐用年限为60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。建筑物经济耐用年限确定为44.96年。

3. 建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值

依据前述计算，估价对象建筑物重置价值为6987万元。至收益期结束，按照直线折旧方式计算的成新率为25.1%，成新率较低，无法保障建筑物的正常使用。收益法的使用前提是房地产可获取正常收益，通过正常维护保养，建筑物应处于正常使用状态。因此，本次评估设定建筑物至收益期结束时的成新率为40%。本次评估取建筑物报酬率8.5%。则有：

Vs＝6987×40%÷(1＋8.5%) 44.96＝71（万元）

4.收益价值

收益价值＝25472+71＝25543（万元）

**（三）办公用房（公寓）房地产总价**

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表：

权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 办公用房 | |
| 比较法 | 收益法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 19 | 23 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 11 | 13 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 11 | 13 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距价值时点未超过1年，取10～15分； | 11 | 13 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距价值时点超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1、估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 20 | 27 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| 分值 | | | 72 | 89 |
| 权重 | | | 45% | 55% |

则有：

房地产市场价值＝39960×45%＋25543×55%＝32031（万元）

房地产楼面单价＝32031×10000÷16206.23＝19765（元/平方米）

## 六、估价结果确定

（一）房地产总价

房地产市场价值

＝商业用房房地产市场价值+办公（写字楼）用房房地产市场价值+办公（公寓）用房房地产市场价值

＝40809+70698+32031

＝143538（万元）

房地产综合楼面单价＝143538×10000÷66657.51＝21534（元/平方米）

**（二）估价结果确定**

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，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**

**结果表-1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价方法及结果  估价对象及结果 | | 测算结果 | | 估价结果 |
| 比较法 | 收益法 |
| 商业用房 | 总价 | 39513 | 42105 | 40809 |
| 单价 | 21194 | 22585 | 21889 |
| 办公（写字楼）用房 | 总价 | 82351 | 61163 | 70698 |
| 单价 | 25890 | 19229 | 22227 |
| 办公（公寓）用房 | 总价 | 39960 | 25543 | 32031 |
| 单价 | 24657 | 15761 | 19765 |
| 汇总评估价值 | 总价 | —— | —— | 143538 |
| 单价 | —— | —— | 21534 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-2（分楼宇价值）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 楼宇 | 建筑面积（平方米） | 总价（万元） |
| 1 | 龙湖新宸中心A栋（写字楼） | 16204.93 | 36017 |
| 2 | 龙湖新宸中心B栋（写字楼） | 15603.04 | 34681 |
| 3 | 龙湖新宸中心C栋（公寓） | 16206.23 | 32031 |
| 4 | 龙湖新宸中心商业 | 18643.31 | 40809 |
| 合计 | | 66657.51 | 143538 |

# 附 件

1. 《估价委托书》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《不动产权证书》[京（2015）昌平区不动产权第0000006号]复印件
5. 《建设工程规划许可证》[2015规（昌）建字0014号]及附件复印件
6. 《【龙湖新宸中心】项目认购协议》
7. 《面积清单》
8. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
9. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
10. 估价机构资质证书复印件
11. 评估专业人员执业证书复印件