

北京康正宏基房地产评估有限公司

简介

目录

一、	公司概况	3
二、	公司资质	5
三、	行业地位	10
四、	企业荣誉	11
五、	组织架构	18
六、	部门职责	18
七、	精英团队	21
九、	专业领域	23
(一)	房地产评估领域	23
(二)	资产评估领域	23
(三)	贷款代办与产权代理	24
(四)	投后监管领域	24
十、	重点客户	25
十一、	经典案例	29
	服务方案	43
	(一) 投后管理需求理解及分析	43
	(二) 投后管理服务方案及执行	44
	(三) 风险控制	47

一、公司概况

北京康正宏基房地产评估有限公司的前身是北京康正房地产评估事务所，成立于 1993 年 12 月，是在我国房地产评估制度建立之初而成立的估价机构。经过 20 余年的发展，北京康正宏基房地产评估有限公司注册资金达 1000 万元，拥有 200 余名专业的估价人员和房地产经纪人员，能够在全国范围内从事各种类型的房地产评估业务。

发展历史

1993 年——北京康正房地产评估事务所正式成立；

1995 年——成立对公评估事业部，为政府相关部门、金融机构、大型房地产开发企业等提供咨询建议、可行性研究、资产核定等房地产相关服务，至 2018 年，已连续多年在评估业绩、评估规模等综合排名位列全国前十；

1997 年——作为北京住房公积金管理中心的长期合作者之一，负责为向北京住房公积金管理中心、北京市住房贷款担保中心申请个人住房担保贷款的个人提供抵押物审核评估服务；

2000 年——北京康正房地产评估事务改制为北京康正宏基房地产评估有限公司；

2000 年——成立代理代办事业部，是北京首家由北京市住房公积金管理中心认证的代理团队，迄今为止已与上百家开发公司合作，为 90000 余位借款人圆满完成了代理服务；

2007 年——公司获得第一批国土资源部 A 级资信单位；建设部一级房地产评估资质；

2007 年——成立了零贷评估事业部，为向商业银行申请个人住房贷款、个人消费贷款、个人经营性贷款等个人信贷业务的申请人，及中小企业经营贷款申请人提供抵押物评估服务；

2008 年——成立征收（拆迁）评估事业部，正式介入征迁领域；

2009 年——成立北京康正宏信担保有限公司，专门从事抵押登记、产权代理等业务；

2009 年——成立北京康正国际资产评估有限公司，主要从事无形资产评估、企业改组、并购等资产评估类业务；

2012 年——成立投后管理事业部，为信托类企业提供建设工程项目管理；投资管理等相关服务；

2015年——成立北京康信君安资产管理有限公司，专门从事投资咨询;建设工程项目管理;投资管理;资产管理等业务，迄今监管项目已覆盖全国范围，资产管理规模已突破2000亿;

2016年——零贷评估事业部业务量单年突破8.7万笔，建筑面积为742万平方米，评估总值为2475亿元;

2017年——北京康正宏信担保有限公司更名为北京康正宏信信息技术有限公司;

2018年——成立上海业务中心，面向长三角地区客户群体提供全方位服务;

2019年——成立雄安事业部，积极配合、共同推进河北雄安新区规划建设与发展;

目前具备的各项评估资质：

住建部一级房地产评估资质；

土地A级资信机构；

最高人民法院、北京市高级法院司法鉴定人；

中国土地估价师与土地登记代理人协会土地登记代理机构；

银行间交易商协会会员单位；

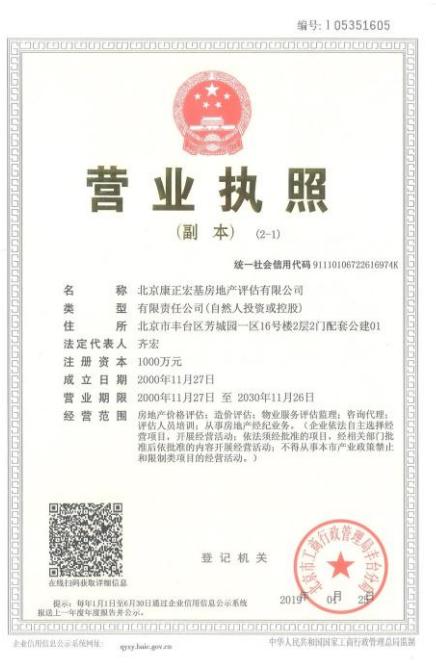
北京农村产权交易所会员单位；

北京市土地增值税评估机构；

北京市房屋质量缺陷评估机构；

二、公司资质

营业执照副本



房地产估价机构资质证书



土地评估中介机构资信等级证书（A 级）



土地评估中介机构注册证书



北京市规划和自然资源委员会

京土估备字(2020)0057号

关于北京康正宏基房地产评估有限公司备案情况的函

北京康正宏基房地产评估有限公司

完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

备案编号：2020110057

评估师：齐宏（房地产估价师 证书尾号：0609），梁津（土地估价师 证书尾号：0014），朱彤（土地估价师 证书尾号：0291），苏海（土地估价师 证书尾号：0020），欧红伟（土地估价师 证书尾号：0082），吴徽（土地估价师 证书尾号：0125），陈颖（土地估价师 证书尾号：0096），崔锴（土地估价师 证书尾号：0070），王鹏（土地估价师 证书尾号：0030），叶凌（土地估价师 证书尾号：0078），郑焱（土地估价师 证书尾号：0011），李晶（土地估价师 证书尾号：0102），魏欣成（土地估价师 证书尾号：0133），裴蓓（房地产估价师 证书尾号：1661），刘朝阳（土地估价师 证书尾号：0001）。

师证书尾号: 0056), 刘敬东(土地估价师 证书尾号: 0137),
王小怡(房地产估价师 证书尾号: 1938), 周文茜(土地估
价师 证书尾号: 0050), 杜喆(房地产估价师 证书尾号:
6743), 付会玲(资产评估师 证书尾号: 0049), 赵曼(土
地估价师 证书尾号: 0090), 刘俊财(土地估价师 证书尾
号: 0063)。

土地估价机构备案证明



北京市规划和自然资源委员会
2020年07月28日

资产评估营业执照



资产评估资质

北京市财政局

2017-0073号

备案公告

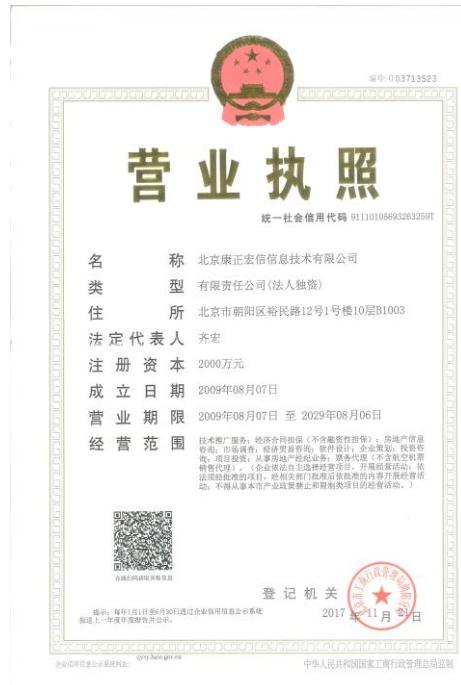
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资〔2017〕26号)第十四条有关规定,下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构,符合《资产评估法》第十五条规定的条件,其原持有的资产评估资格证书已交回,现予以公告。

- 1、北京卓信大华资产评估有限公司
- 2、上海东洲资产评估有限公司北京分公司
- 3、天源资产评估有限公司北京分公司
- 4、北京康正国际资产评估有限公司
- 5、北京中润京实资产评估有限公司
- 6、北京建华信资产评估事务所有限公司

康信君安营业执照



康正宏信营业执照



三、行业地位

自 2009 年中国房地产估价师与房地产经纪人学会发布全国一级资质房地产估价机构业绩排名以来，公司在营业总收入、房地产估价业务收入、评估建筑面积、评估总价值等主要业绩指标均名列全国前十名。

2015 年度全国一级资质房地产估价机构业绩排名：按营业总收入排名，我公司位列全国第九；按房地产估价业务收入排名，我公司位列全国第八；按评估建筑面积排名，我公司位列全国第八；按评估总价值排名，我公司位列全国第十。

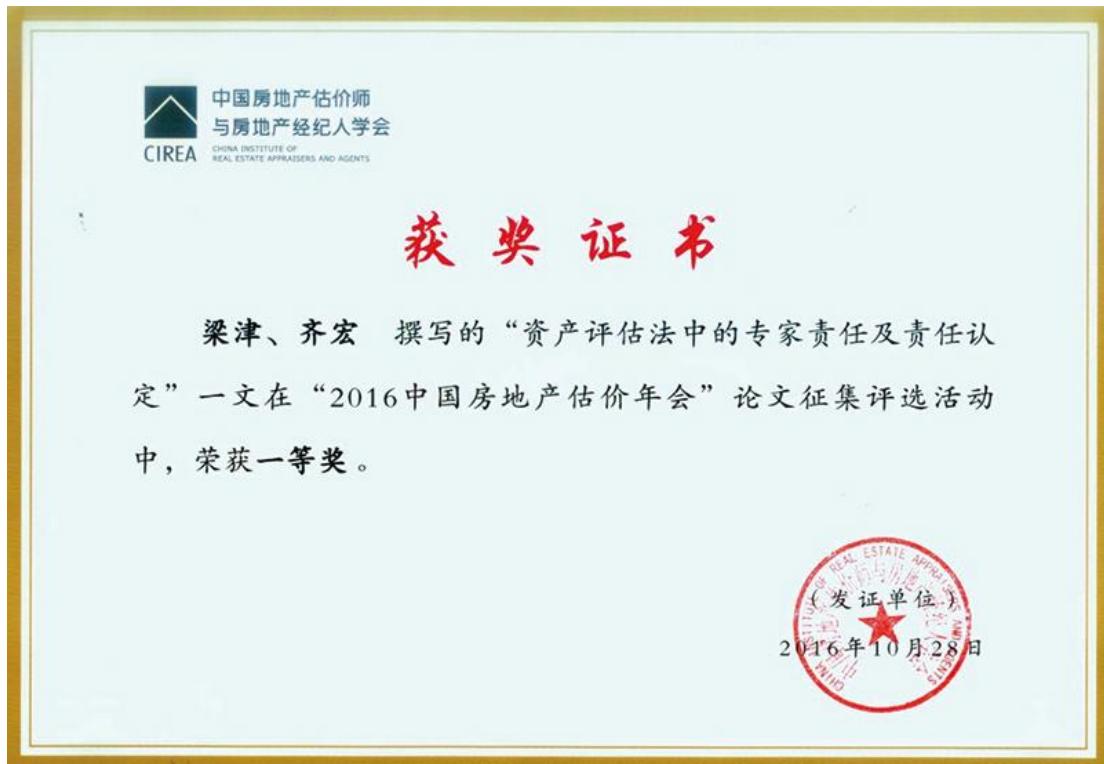
2016 年度全国一级资质房地产估价机构业绩排名：按营业总收入排名，我公司位列全国第九；按房地产估价业务收入排名，我公司位列全国第八；按评估建筑面积排名，我公司位列全国第九。

2017 年度全国一级资质房地产估价机构业绩排名：按评估建筑面积排名，我公司位列全国第五；按评估总价值排名，我公司位列全国第七，按注册房地产估价师人数排名，我公司位列全国第十。

2018 年度全国一级资质房地产估价机构业绩排名：按评估建筑面积排名，我公司位列全国第六；按评估总价值排名，我公司位列全国第九。

2019 年度全国一级资质房地产估价机构业绩排名：按评估建筑面积排名，我公司位列全国第五；按评估总价值排名，我公司位列全国第七。

四、企业荣誉



证书

梁津、齐宏 撰写的“从被索
赔千万到获赔亿元——房地产司法
鉴定估价在仲裁案件中的关键证据
作用”一文在“2017中国房地产估
价年会”论文征集评选活动中，荣
获一等奖。



中国房地产估价师
与房地产经纪人学会
CHINA INSTITUTE OF
REAL ESTATE APPRAISERS AND AGENTS



齐 宏 领导的 北京康正宏基房地产评估有限公司 在
中国土地估价师协会十周年纪念活动中被评为成
功机构，特此表彰，以资鼓励。

中国土地估价师协会
二〇一四年十二月



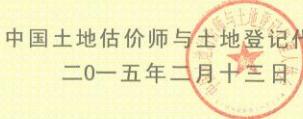


荣誉证书

梁津同志：

您在“中国土地估价师与土地登记代理人协会成立二十周年评优”活动中荣获领军人物奖。特发此证，以资鼓励。

中国土地估价师与土地登记代理人协会
二〇一五年二月十三日

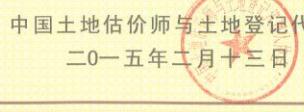


荣誉证书

梁津同志：

您与齐宏、朱彤合作撰写的《土地使用权抵押的法律体系及在土地估价中的应用》一文，在“中国土地估价师与土地登记代理人协会二十周年征文评奖”活动中荣获专业类一等奖。特发此证，以资鼓励。

中国土地估价师与土地登记代理人协会
二〇一五年二月十三日





感谢状

为支持北京大学的教育事业，北京康正宏基房地产评估有限公司自2007年起连续四年每年捐资伍拾万元，共计人民币贰佰万元整，用于北京大学康正奖学金。

特颁此状，并致谢忱！



二零零七年九月

编号: 20180101446

荣誉证书

尊敬的北京康正宏基房地产评估有限公司

贵司在 2017 年向北京春苗儿童救助基金会捐助善款总计人民币壹佰伍拾万元整。感谢贵司在创造社会财富的同时勇于承担社会责任，并选择春苗基金会这个平台来传递爱的力量。感谢贵司对春苗基金会的关注和支持，特授予春苗基金会“爱心企业”荣誉证书。



捐赠证书

北京康正宏基房地产评估有限公司

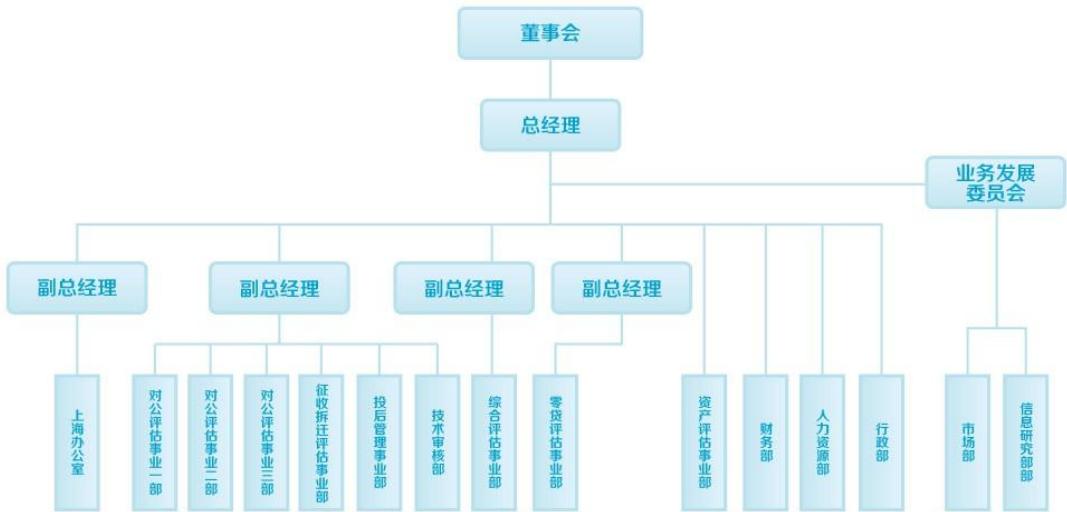
为支持中国红十字人道救助事业

慷慨捐赠 伍拾万元整（玉树地震）。

谨致谢忱



五、组织架构



六、部门职责

1. 对公评估事业部

以融资为目的的房地产评估业务一直是我公司的核心业务之一，从事金融业务评估 20 余年，作为房地产估价机构一级资质以及 A 级资信土地评估中介机构，在房地产评估金融业务领域拥有丰富经验和资源，可在全国范围内承接估价业务。服务对象包括金融机构、大型房地产开发企业、中小企业以及个人。

服务贯穿金融机构信贷资产管理的全流程：贷前可对抵押物进行抵押价值评估、经营权质押评估以及开发或经营性物业贷款评估；贷后对抵押物进行价值重估以及抵押物的价值动态监测、贷后监管；在处置环节，可对待处置房地产进行处置价值评估。我们还提供各类房地产价格评估业务，如为财务报告服务的房地产估价、企业各种经济活动涉及的房地产估价等，亦可协助金融机构与符合信贷条件的企业之间建立联系。积极提供国内新兴的各类资产证券化物业评估（证券化物业状况调查、现金流分析和价值评估）、住房租赁资产证券化（底

层不动产物业）评估、利用集体建设用地建设租赁住房试点中咨询评估服务。

2. 征收（拆迁）评估事业部

征收（拆迁）评估事业部主要根据棚改项目业务要求，结合被征收（拆迁）范围内基本情况，编制征收（拆迁）项目前期方案，为委托方进行动迁提供数据依据；同时，协助委托方协调各部门、各参与单位之间的关系，整体把控征收（拆迁）项目进程；并对项目进行全流程的管控，实现项目预期经济效益与社会效益目标。

服务内容：征收、拆迁项目前期调查：调查地上物状况（房屋、附属物）、绘制房屋平面示意图、拍摄影像资料、其他相关资料的收集、整理与分析。

服务类型：房屋征收住宅（国有土地、集体土地）评估服务、房屋征收非住宅（国有土地、集体土地）评估服务、房屋征收补偿方案编制（调查房屋、土地权属状况、调查周边项目情况及补偿标准、编制征收补偿方案）。

3. 综合评估事业部

综合评估事业部主要面向司法机关、国土、住建以及保障房建设行政管理部门、军队、税务机关等部门提供各类房地产价格评估及咨询业务，专业服务领域包括：作为最高人民法院、北京市高级人民法院司法鉴定名册入围机构，为公、检、法及仲裁机构提供司法鉴定服务；作为北京市规划和自然资源管理委员会土地出让、土地收储评估入围机构，受政府委托，提供土地招拍挂底价、土地收储价格、土地协议出让地价评估服务，以及编制土地一级开发实施方案等可行性研究及咨询服务。作为“北京市共有产权住房评估技术指引”的主编单位，承接了全市首批涉及多个区县的共有产权住房项目的销售均价、份额比例的评估工作，有力地配合了北京市共有产权住房项目的制度创新。更是在全国集体建设用地改革试点——大兴区，完成了首个利用集体建设用地建设共有产权住房项目的销售均价评估项目。

4. 零贷评估事业部

零贷评估事业部致力于向商业银行申请个人住房贷款、个人消费贷款、个人经营性贷款等个人信贷业务的申请人，及中小企业经营贷款申请人提供优质的抵押物评估服务。同时，作为北京住房公积金管理中心的长期合作机构之一，负责为向北京住房公积金管理中心、北京市住房贷款担保中心申请个人住房担保贷款的个人提供抵押物审核评估服务。凭借对于房地产法律法规的全面掌握，通过数十万笔个人住房抵押贷款的评估，掌握的上万个楼盘资料，可以提供全方位、动态的权属审核服务，切实保证客户的财产权利。

5. 资产评估事业部（北京康正国际资产评估有限公司）

主要负责房地产及机器设备等单项资产评估、企业整体价值评估、无形资产评估（包括专利技术、非专利技术、商标及商誉、销售网络及人力资源、特许经营权等评估）、对企业进行以财务报告为目的的评估、投资项目可行性评估、撰写商业计划书；为公司改制、改组、收购、兼并清算等提供策划、咨询、评估方案；不动产及公司整体产权交易的策划、咨询、评估；公司融资咨询及资信等级评定、推荐投资项目及前期实施方案策划。

6. 上海业务中心

2018 年 4 月，应市场发展需求，更好的为合作机构提供专业服务，我公司成立上海业务中心，派遣公司副总经理主持上海业务中心工作，并为成立分公司做好前期准备工作。

业务范围主要向金融机构、大型房地产开发企业提供各类房地产价格评估、项目贷款评估等服务，向非银金融机构提供第三方投后管理服务。

7. 投后管理事业部（北京康信君安资产管理有限公司）

在保持传统评估领域优势的同时，我公司始终致力于产业链条的突破，以专注、创新、严谨的态度，坚持稳扎稳打式的发展，成为第三方投后管理的专业服务机构。在行业深度调整愈渐明晰的泛资产管理时代，为行业细分贡献了自己的一份力量，翻开了资产管理行业精细化分工的新篇章。并于 2015 年正式成立北京康信君安资产管理有限公司，专门从事投后管理、尽职调查、风险评估与排查、咨询策划、投融资顾问、资产管理等业务，迄今投后管理项目已涉及环京津、长三角、珠三角、中西部等多个热点城市，在管项目 70 余个，信托资金管理规模超 1000 亿元，资产管理规模突破 2000 亿元，已成为最优秀第三方监管机构之一。

8. 代理代办事业部（北京康正宏信信息技术有限公司）

代理业务部从事公积金贷款代理业务始于 2000 年 11 月份，是北京市首家由北京市住房公积金管理中心认证的代理团队，迄今为止已经为 90000 余位借款人圆满完成了代理服务，与上百家商品房住宅项目、集资住宅项目、经济适用房项目的开发公司合作，都取得了显著的成就，获得良好的口碑。顺应市场发展需求，代理业务部增设销售代理、交易代理、转移登记代理、抵押登记代理等业务，提供全面、优质、专业的服务，成为北京市房地产中介机构中的佼佼者。

七、精英团队

公司拥有一支具有深厚的专业背景、丰富的估价经验、年轻而富有朝气的专业估价师团队。我公司现有员工 150 人，现有专职注册房地产估价师 23 人，注册土地估价师 17 人，注册资产评估师 8 人，注册房地产经纪人 10 人，注册土地登记代理人 6 人，注册咨询工程师（投资）3 人，注册造价工程师 2 人，英国皇家评估特许测量师（RICS）6 人，香港测量师 2 人。专业遍布城市规划、土地管理、工程建筑、投资经济、资产评估、法律等领域，均为本科以上学历，其中博士、硕士多名。

1. 齐宏 董事长

北京大学博士，1993 年由其创立的北京康正宏基房地产评估有限公司（前身为北京康正房地产评估事务所），是中国最早的房地产估价机构之一，1994 年通过首次公开考试获得房地产估价师，2003 年，荣膺建设部首次评选的全国优秀房地产估价师。2004 年在中国土地估价师协会十周年纪念活动中，被评为成功机构。2006 年，获得全国首批资深房地产估价师。北京康正宏基房地产评估有限公司在估价行业业绩排名中多年位列全国前十名。

2. 梁津 副董事长

1992 年毕业于北京农业大学土地利用规划专业，2002 年毕业于北京大学法学院获法律硕士学位。

2002 年前，在中国土地勘测规划院地价所、国土资源部咨询研究中心从事地价评估理论、土地管理政策研究近 10 年。

2002 年 3 月正式加入康正评估，2005 年 6 月起担任公司总经理。2018 年 6 月起担任公司副董事长。

中国土地估价师与土地登记代理人协会常务理事、副秘书长，中国房地产估价师与房地产经纪人学会理事，北京市房地产估价师和土地估价师协会副会长，多次作为行业代表在行业年会、国际研讨会上做大会发言，撰写的论文多次获得行业会议一等奖。

3. 王鹏 董事、总经理

注册房地产估价师、土地估价师、土地登记代理人。

长期从事房地产评估工作。曾参与中国移动、中国电信、工商银行、建设银行股改上市项目。从业以来先后主持参与了上千项房地产评估、咨询工作，业务涉及了金融机构房地产

抵押及资产处理、司法鉴定、企业上市重组、征地拆迁等多个方面，积累了丰富的经验。

4. 魏伯欣 副总经理

管理学硕士，注册房地产估价师，土地估价师，注册房地产经纪人，英国皇家特许测量师。1999 年入职北京康正宏基房地产评估有限公司，历任估价师、项目经理、经理助理、部门副经理、部门经理和副总经理。2005 年任评估二部副经理，2008 任商业贷款事业部经理，2012 起任公司副总经理。具有深厚的房地产估价理论知识和实务经验，对北京市的房地产市场了解深入。

5. 叶凌 副总经理、培训研发总监

中国注册房地产估价师，中国注册土地估价师，中国注册资产评估师，英国皇家特许测量师，澳洲注册会计师，高级经济师，北京市评标专家。经济学硕士、会计学硕士。

6. 刘俊财 副总经理

律师、房地产估价师、土地估价师、土地登记代理人、房地产经纪人、英国皇家特许测量师学会会员（MRICS）、美国评估学会会员（MAI）。

7. 郑燚 副总经理

注册房地产估价师，土地估价师，从事房地产评估工多年，历任估价师、项目经理、总经理助理、副总经理，熟悉各种房地产类型的评估，具有较强的综合管理能力。

8. 王冬玲 副总经理

具备 20 年以上财务管理经验，对房地产开发过程中的财务管理、内部审计、税务筹划具有丰富的实战经验，历任财务部经理、副总经理。

9. 吴薇 市场总监

注册房地产估价师，土地估价师，从事房地产评估工作 20 余年，历任估价师、项目经理、经理助理、部门副经理、部门总经理，熟悉各种房地产类型的评估，具有从事大型、复杂项目的操作和管理能力。

10. 门麒 市场部执行总经理、代理代办事业部总经理

从事房地产评估工作多年，历任项目经理、市场部执行总经理、代理代办事业部总经理，熟悉各类房地产评估及产权代理代办业务，具备深厚的房地产理论及实务经验。

八、专业领域

(一) 房地产评估领域

1. 房地产抵押贷款评估;
2. 项目贷款评估、项目可行性研究、项目投资分析、项目市场分析;
3. 资产证券化物业评估;
4. 征收拆迁评估;
5. 土地出让招、拍、挂底价评估;
6. 土地一级开发实施方案;
7. 司法鉴定估价;
8. 房地产租赁评估;
9. 各类房地产税费涉及的房地产估价;

(二) 资产评估领域

为适应市场需求，我公司于 2008 年成立资产评估部，为多家大型上市企业提供优质、专业化的咨询与服务。资产评估业务范围包括：

1. 股权价值评估;
2. 房地产及机器设备等单项资产评估;
3. 企业整体价值评估;
4. 无形资产评估（包括专利技术、非专利技术、商标及商誉、销售网络及人力资源、特许经营权等评估）;
5. 对企业进行以财务报告为目的的评估;
6. 投资项目可行性评估;
7. 撰写商业计划书;
8. 为公司改制、改组、收购、兼并清算等提供策划、咨询、评估方案;
9. 不动产及公司整体产权交易的策划、咨询、评估;

10. 公司融资咨询及资信等级评定；
11. 推荐投资项目及前期实施方案策划。

(三) 贷款代办与产权代理

贷款代办与产权代理事业部从事公积金贷款代理业务始于 2000 年 11 月份，是北京市首家由北京市住房公积金管理中心认证的代理团队，迄今为止已经为 90000 余位借款人圆满完成了代理服务，与上百家商品房住宅项目、集资住宅项目、经济适用房项目的开发公司合作，都取得了显著的成就，获得良好的口碑。顺应市场发展需求，代理业务部增设销售代理、交易代理、转移登记代理、抵押登记代理等业务，提供全面、优质、专业的服务，成为北京市房地产中介机构中的佼佼者。

(四) 投后监管领域

我公司在传统评估领域做大做强的同时，不断寻求创新与突破，在为众多金融机构服务的过程中，产生了许多金融外包的需求。我公司凭借为客户提供最专业服务的经营理念，先后拓展了包括：投后管理、尽职调查、风险评估与排查、咨询策划、投融资顾问等业务领域。其中包括：

1. 投后监管业务；
2. 房地产项目尽职调查业务；
3. 融资推介业务；
4. 模拟清算；
5. 税收筹划。

九、重点客户

银行



中国平安 PING AN



信托



五矿国际信托有限公司
MINMETALS INTERNATIONAL TRUST CO.,LTD.



中信信托
CITIC Trust



安信信托
ANXIN TRUST



中诚信托
CHINA CREDIT TRUST



交銀国际信托
BANK OF COMMUNICATIONS INTERNATIONAL TRUST



建信信托有限责任公司
CCB TRUST CO., LTD.



国民信託
National Trust



渤海国际信托股份有限公司
Bohai International Trust Co.,Ltd.



苏州信托
SUZHOU TRUST



中国民生信托
CHINA MINSHENG TRUST



长安信托
CHANG'AN TRUST



平安信托
PING AN TRUST



西藏信托有限公司
TTCO TRUST CORPORATION LIMITED



华能贵诚信托有限公司



华澳信托
SINO-AUSTRALIAN INTERNATIONAL TRUST



华鑫国际信托有限公司
CHINA FORTUNE INTERNATIONAL TRUST CO.,LTD.



中粮信托
COFCO TRUST

自然之源 重塑你我



金谷信托



zrt 中融信托

LUCION 山东省国际信托股份有限公司
Shandong International Trust Co., Ltd.

FOTIC 中国外贸信托

N 北方国际信托股份有限公司
NORTHERN INTERNATIONAL TRUST CO.,LTD.

Utrust 粤财信托



国通信托
GUOTONG TRUST



中航信托
AVIC TRUST



国投泰康信托有限公司
SDIC TAIKANG TRUST CO.,LTD.



东莞信托有限公司
DONGGUAN TRUST CO.,LTD.



重庆信托
CHONGQING TRUST



浙金信托
ZHEJIN TRUST



光大信托
CHINA EVERBRIGHT TRUST

其他金融机构



五矿证券
MINMETALS SECURITIES



上海东兴投资
Shanghai DongXing Investment



中国东方资产管理股份有限公司
CHINA ORIENT ASSET MANAGEMENT CO., LTD.

中国长城资产

中国信达资产管理股份有限公司
CHINA CINDA ASSET MANAGEMENT CO., LTD.

中国华融资产管理股份有限公司
CHINA HUARONG ASSET MANAGEMENT CO., LTD.

中信信诚资产管理
CITIC-CP Asset Management

天津先锋国泰资产管理有限公司

房地产开发商



vanke

招商地產

金地集团
Gemdale 科 学 筑 家



恒大集团
世界 500 强

华润置地
CR LAND

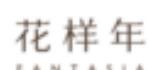
世茂房地產
SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

绿城中国
GREENTOWN

阳光城
世界 500 强

LONGFOR 龙湖

旭辉集团
用心 构筑 美好 生活



十、经典案例

中信信托贵阳恒大百亿旅游地产项目

北京康正宏基房地产评估有限公司于 2017 年 10 月 23 日接受中信信托有限责任公司的委托，对贵州省贵阳市贵阳恒大文化旅游城项目（贵阳恒大童世界项目）用地出让国有建设用地使用权市场价格进行评估。在现场勘查测算后为中信信托有限责任公司出具了土地估价报告，评估总值达 160 亿元。

估价对象照片：

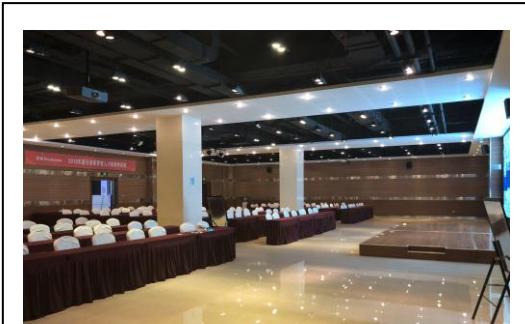


北京市首笔集体资产经营权质押项目

2017年底，在北京农村产权交易所、北京农商银行朝阳支行及崔各庄农工商的共同努力下，北京市首笔集体资产经营权质押业务成功落地。

2018年3月，北京康正宏基房地产评估有限公司又一次接受委托，对北京市朝阳区西大望路甲12号北京国家广告产业园区项目集体资产经营权价值进行评估。

估价对象照片：



古北水镇旅游地产项目

北京康正宏基房地产评估有限公司于 2011 年接受北京古北水镇旅游有限公司的委托，对北京市密云县古北口镇司马台村出让国有建设用地使用权，并开发建设“古北水镇”项目进行评估，并出具评估报告。



阿那亚旅游综合体抵押评估及投后监管项目



北京康信君安资产管理有限公司于 2017 年 6 月 20 日接受昆仑信托有限责任公司的委托，对河北省秦皇岛市北戴河新区赤洋口片区“阿那亚”项目部分房地产抵押价值进行评估。

A. 项目介绍

阿那亚项目位于秦皇岛市北戴河新区赤洋口片区，东临渤海湾，占地面积约 22 万平方米，绿化率达 51%，为滨海旅游度假综合体。

B. 项目难点

该项目为旅游项目，规模大，分多期开发建设，产品种类繁多，项目周期长。该项目周边鲜有类似项目，对估价工作带来了较大困难。

征收拆迁类项目

居然之家股东权益价值评估项目

北京居然之家投资控股集团有限公司拟了解其及所属子公司股东全部权益价值项目

到目前为止，居然之家集团在北京投资开办有北四环店、十里河店、玉泉营店、金源店、丽泽店、顺义店、大兴店、靓屋十里河店、靓屋北五环店、八角店等十家分店，全国其他省会城市及重点地市投资开办了九十一间分店。居然之家集团在全国各地已经开设 101 家分店，营业面积超过 550 万平米，年销售总额超过 350 亿元，是我国家居建材流通业管理和服务最好、口碑最好的行业龙头企业之一。在未来 3-5 年时间内，居然之家集团计划再在全国大中城市开办连锁分店 300 家，成为中国家居建材流通业第一品牌。

公司经营管理结构

本次评估对因北京居然之家投资控股集团有限公司拟了解其及所属子公司股东全部权益进行了评估。



征收拆迁类项目

序号	项目名称	委托方	签订时间	现场照片
1	通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄施园、宽街及南许场村棚户区改造项目(一片区)评估项目	北京建邦通汇房地产有限公司	2018.6	
2	门头沟永定镇 14 街区棚户区改造及环境整治项目-住宅（评估）项目	门头沟区永定镇人民政府	2016.10	
3	东河沿村棚户区改造及环境整治项目住宅 1 标(评估)项目	北京中建方程投资管理有限公司	2016.9	
4	石景山黑石头沟治理工程（非住宅）	北京石泰基础设施投资有限公司	2016.9	

5	石景山区高井沟治理工程（非住宅）	北京石泰基础设施投资有限公司	2016.9	
6	石景山区八大处沟治理工程（非住宅）	北京石泰基础设施投资有限公司	2016.9	
7	阿苏卫循环经济产业园区重点工程项目村庄搬迁工程(三标段)评估项目	北京市昌平房地产开发有限责任公司	2016.3	

北京首单抵押型长租公寓 CMBS 项目

A. 市场背景与政策春天

商业房地产抵押贷款支持证券（Commercial Mortgage-Backed Securities），即以商业地产为抵押，以相关商业地产未来收入（如租金、物业费、商业管理费等）为主要偿债本息来源的资产支持证券产品。

图 1：备案以来产品规模及数量增长情况（季度累计）¹

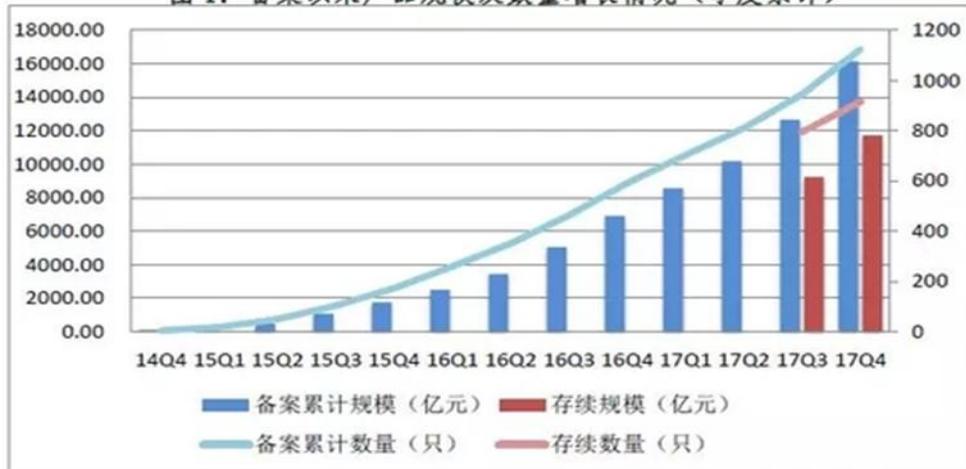
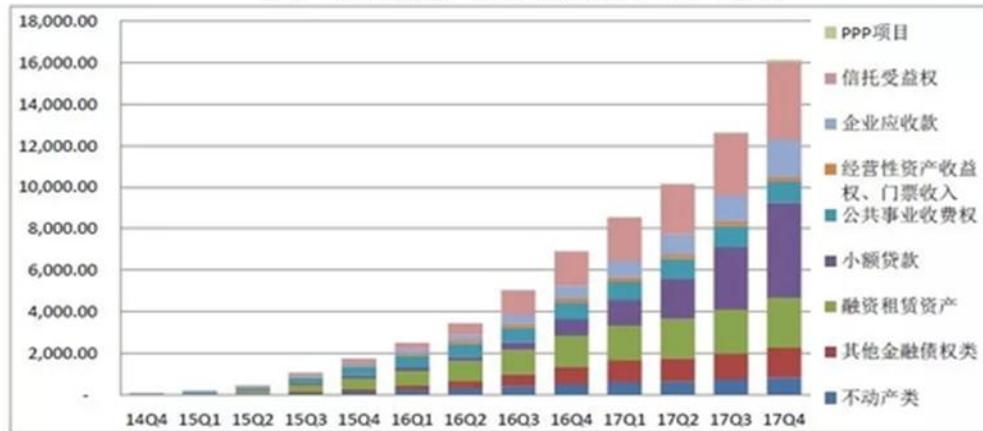


图 4：大类基础资产备案累计规模分布情况（亿元）

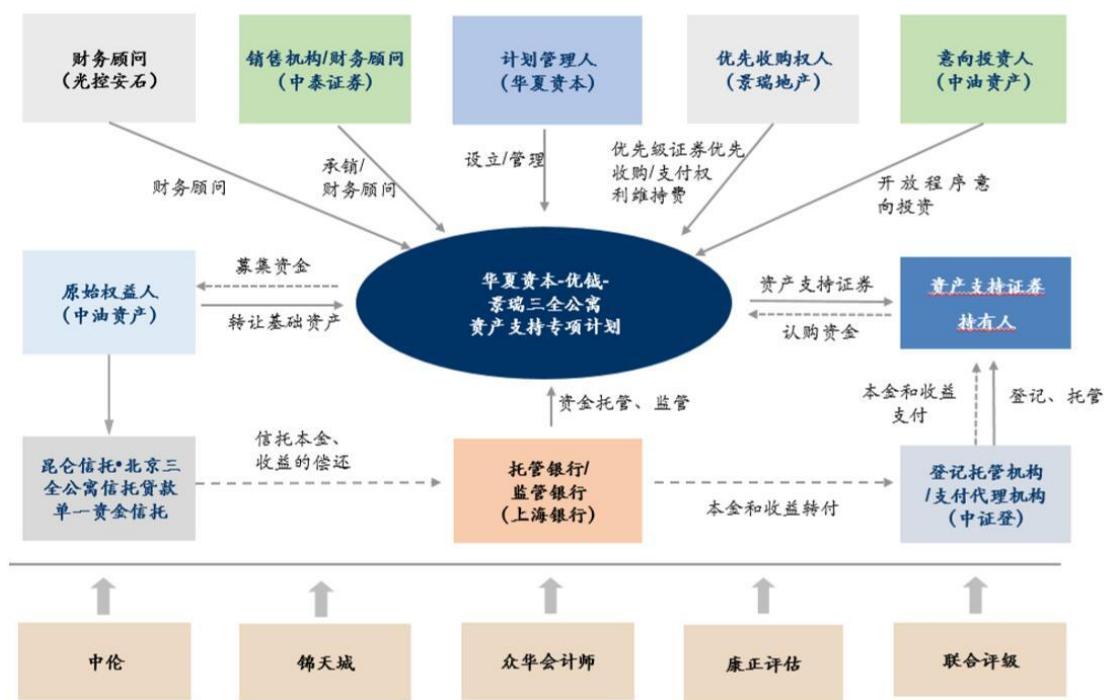


近年来 CMBS 和类 REITs 发展迅猛。“华夏资本-优锐-景瑞三全公寓资产支持专项计划资产支持证券”项目作为北京首单抵押型长租公寓 CMBS，其顺利获批及发行将能起到典范作用，有利于强化资本市场服务实体经济，有利于资本市场的健全发展。

B. 项目概述

a) 项目交易结构

“华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划资产支持证券”是以该专项计划的基础资产产生的现金流作为第一还款来源，以优先/次级分层机制，北京景秀商业管理中心（有限合伙）、景瑞地产（集团）有限公司对专项计划项下信托贷款提供综合信用增级保障，北京景秀商业管理中心（有限合伙）以其合法持有的标的物业为信托贷款提供抵押担保和以物业运营收入等应收账款债权为信托贷款提供质押担保、景瑞地产（集团）有限公司为信托贷款提供连带责任保证担保的产品。



b) 项目标的物业（基础资产）简介

标的物业三全公寓位于北京市朝阳区麦子店街 38 号，为北京三全公寓有限公司开发建设的涉外酒店式公寓项目。

C. 项目承接及实践

a) 建立多级专项团队

接到项目委托意向后，公司副总经理王鹏立即行动，第一时间牵头建立专项负责小组。

b) 多边沟通（对外）

不同于传统抵押评估业务简单的三方关系，CMBS 项目牵涉多头，估价资料的获取、更新往往牵涉其他机构作业，因此对项目进度及时、多边沟通显得尤为重要。

c) 定制产品（对内）

评估作业期间，专项小组项目经理在技术总监指导下，根据估价对象经营方式特点研究制定评估技术路线及作业实践方案。

D. 项目成果进度



国有土地收购补偿价格评估



北京市土地整理储备中心对北京环境卫生工程集团有限公司所使用的位于北京市丰台区南四环中路 10 号项目国有土地进行收购补偿。特委托北京康正宏基房地产评估有限公司依据有关法律法规、土地估价相关规程和规范等对估价对象国有土地收购补偿价格进行评估，为北京市土地储备机构收购的国有建设用地使用权的补偿价格提供依据。

估价对象为北京环境卫生工程集团有限公司使用的工业用地，土地面积为 30040.80 平方米，房屋用途为工交，证载建筑面积为 14406.7 平方米，其中证载建筑面积为 3861.20 平方米的房屋已拆除，剩余房屋共 21 幢，现存有证房屋建筑面积为 10545.50 平方米。

本次评估根据估价目的及估价对象的特点和实际状况，采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种方法进行测算确定土地使用价格，再加上房屋重置成新价、附属物价格、无法恢复使用的设施设备补偿价、停产停业损失补偿费用、搬迁、临时安置补偿费用，最终力求合理科学地评估出估价对象的国有土地收购补偿价格。

国有土地使用权出让底价评估



北京市土地整理储备中心拟采用挂牌形式出让一宗国有建设用地使用权，特委托北京康正宏基房地产评估有限公司根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》[国土资源部令第 39 号]及《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发[2018]4 号]的有关规定，对估价对象土地使用权价格进行评估，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

估价对象为北京市怀柔区雁栖镇陈各庄村 HR00-0010-6037 等地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地。根据《建设项目规划条件》，估价对象 R2 二类居住用地的用地规模为 32135.317 平方米，地上建筑规模为 64271 平方米；A33 基础教育用地是用地规模为 4202.883 平方米，地上建筑规模为 3362 平方米。根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》中的相关规定，该次评估所用容积率为地上容积率 1.77。

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用基准地价系数修正法和剩余法测算，确定估价对象各已规划用途及或有规划变更用途于估价期日的楼面熟地价、政府土地出让收益，为北京市土地整理储备中心挂牌出让国有建设用地使用权的底价提供参考。

共有产权销售均价评估



北京市海淀区保障性住房发展有限公司拟代持共有产权住宅项目。特委托北京康正宏基房地产评估有限公司在共有产权住宅项目土地上市前，为确定共有产权住房销售均价提供参考依据。

估价对象为北京市海淀区清河安宁庄东路 1 号北京市陶瓷厂共有产权住房项目，项目现状四至为东北至安宁庄东路，东南至安宁华庭，西南至安宁庄西路，西北至安宁庄路。

北京市海淀区清河安宁庄东路 1 号北京市陶瓷厂共有产权住房项目，由 1820-617、618、619、620、621、622、623、624、625、626、627 等 11 个地块组成，土地规划用途为 R2 二类居住用地、A332 小学用地、A334 托幼用地、A8 社区综合服务设施用地、G1 公园绿地、S32 公交场站设施用地、U17 邮政设施用地及 S1 城市道路用地，用地面积 188100 平方米。

其中，1820-618、619、624 等 3 个地块为 R2 二类居住用地，用地面积 101500 平方米，容积率 2.26，住宅房屋总规划建筑面积 229500 平方米，住宅房屋建设标准按照《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导引（试行）》[京建法（2017）20 号]执行，室内为全装修。

根据估价目的及估价对象的特点和实际状况，共有产权住房项目的销售均价，应低于同地段、同品质普通商品住房的价格，以项目开发建设成本和适当利润为基础，并考虑家庭购房承受能力等因素综合确定。按照上述确定原则，采用成本法和比较法两种方法进行测算确定共有产权住宅项目的销售均价，确定该共有产权住房项目销售均价。

同时，我司亦可对共有产权住房销售份额进行评估，且有十数成功案例。

北京康信君安资产管理有限公司

北京康信君安资产管理有限公司秉承北京康正宏基房地产评估有限公司优良传统，在传统评估领域做大做强的同时，不断寻求创新与突破，在为众多金融机构服务的过程中，满足了许多金融机构外包需求。

公司作为一家专业资产管理平台，始终致力于产业链条的突破，以专注、创新、严谨的态度，坚持稳扎稳打式的发展，日益发展成为第三方投后管理的专业服务机构。当前行业从高速增长阶段向高质量发展阶段转变，在资管新规和一系列监管政策共同作用下的泛资产管理时代，打造自身在资产管理和专业化受托服务等领域的独特竞争优势，为行业细分贡献了自己的一份力量，翻开了资产管理行业精细化分工的新篇章。

公司凭借为客户提供房地产开发全过程专业服务的经营理念，先后研发、拓展了以下业务领域，包括：咨询策划业务；投融资顾问业务；投后监管业务；尽职调查业务；融资与交易结构设计推介业务；投资退出及税务筹划等业务。

截止目前，投资管理项目已涉及环京津、长三角、珠三角、中西部等多个热点城市，在管项目 70 余个，为投资方严格把控项目资金、工程建设、日常管理、营销管控及防范运作风险等方面提供了强大专业支持，获得委托方的高度认可。信托资金管理规模超 1000 亿元，资产管理规模突破 2000 亿元，合作机构包括五矿信托、中诚信托、民生信托、光大信托、昆仑信托、外贸信托、中粮信托、浙金信托、安信信托等多家信托和基金投资机构，其中信托业务占比 85%以上，已成为最优秀第三方监管机构之一。

投后管理业务分布

康信资管

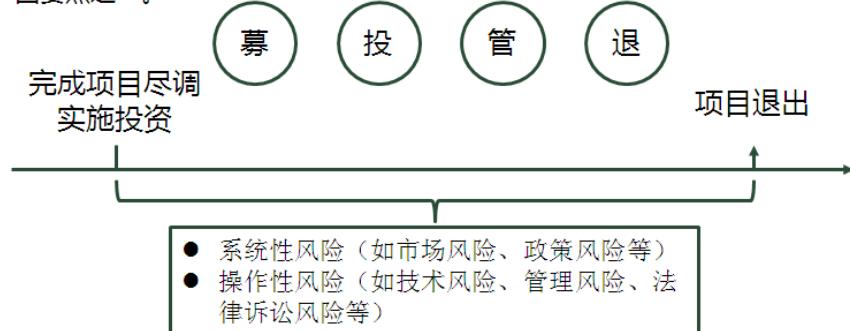


服务方案

(一) 投后管理需求理解及分析

投后管理正是为管控和降低项目投资风险而进行的一系列活动，关系到项目资金投放与退出方案的顺利实现，并从主动层面减少或消除潜在的投资风险，实现投资的保值增值，因此投后管理对于整个投资行为具有十分重要的意义。

投后管理必要性：投后管理是项目投资全生命周期中重要组成部分，也是投资“募、投、管、退”四要点之一。



- A) 收集标的项目资料，以及委托方与各交易对手间的交易文件，了解项目基本情况，根据以往项目经验判断项目风险点，我司向委托方推荐最为合适合理的监管方式。
- B) 项目团队组建，根据项目可能出现的风险点及监管侧重点不同，我司将选配合适的项目组成员，包括驻场人员、巡场人员、后台专业服务人员等。
- C) 制定可行性监管方案，根据委托方要求及项目具体情况，我司出具详细监管方案，包括各个板块具体实施要求及详细操作方式方法。

(二) 投后管理服务方案及执行

- A) 全封闭管理类
- a、此类监管方式下，我司将选派具有财务专业背景及工程专业背景的驻场人员专注服务于本项目，巡场及后台支持服务将配备专业背景及相关管理经验丰富的人员进行支持。
- b、管理项目公司全部账户、印章、证照，以实时了解项目公司的整体运行情况，对可能出现的损害委托方利益的事项及时作出汇报。
- c、审核项目公司所有的资金使用，包括资金预算、款项用途、付款凭证、相关合同、相关工程产值情况、收款方信息等，及时将付款信息反馈于我司后台支持服务人员，我公司内部风险评审后，方可进行下一步操作，制作实时用款台账，将用款按照不同分类及不同出款行等分类统计。
- d、销售情况的及时跟进，销售回款跟进，定期核查销售回款的入账情况，多方了解实际销售情况，包括但不限于核查购房合同、收款单据、销售现场查看等；通过管理印鉴及网签秘钥实时掌握销售进度情况，结合销售回款情况，制作销售台账，跟进销售及回款情况。对于出现的可能损害委托方利益的事项及时汇报。
- e、驻场人员实时跟进项目工程进展，包括工程成本管控、工程质量检查、工程进度跟踪，对项目进展情况是否在预期内做出判断。对于偏离预期的情况，及时汇报委托方，并分析原因，制定改进措施。
- f、在监管过程中，设计项目公司法律文件签署的，驻场人员在核实事项合理向的基础上，及时将有关信息反馈与我司后台支持服务，我司内部风险评审后，方可进行下一步操作。
- g、定期收集项目公司的财务报表，将项目公司的资金流入流出情况与项目公司财务报表进行核对，如项目公司财报与我司监管的资金流入流出情况存在偏差，了解偏差原因，对可能损害委托方利益的事项及时向委托方汇报。

h、定期收集项目公司的监理月报、施工进度及计划，与施工现场查看情况及监管过程中产值等情况进行核对，如出现偏差，了解偏差原因，对可能损害委托方利益的事项及时向委托方汇报，并提供改进措施。

i、定期或不定期对施工现场及销售现场进行勘察，实时了解项目进展的具体情况。

j、监管工作成果的体现，不定期向委托方出具项目公司有关事项的审核事项意见函；定期出具管理情况报告，内容包括但不限于，资金计划、资金支付情况、工程进度、合同签署及支付情况、销售情况、抵押政策及市场分析、诉讼情况等；定期取得被监管项目公司财务周期内的财务报表、资金预算、资金使用计划等资料。

B) 销售回款管理类

a、此类监管方式下，我司将选派具有财务专业背景的驻场人员及巡场人员专注服务于本项目，后台支持服务将配备专业背景及相关管理经验丰富的人员进行支持。

b、驻场类管理项目公司全部账户、销售相关印信及网签秘钥，实时了解项目公司的销售情况，巡场类梳理项目公司全部账户，并获取查询途径。

c、驻场人员对项目公司所有的销售回款资金使用进行审核，包括款项用途、付款凭证、相关合同、收款方信息等，及时将付款信息反馈于我司后台支持服务人员，我公司内部风险评审后，方可进行下一步操作，制作实时销售回款使用台账，将款项使用按照不同分类及不同出款行等分类统计；巡场类定期核查销售监管账户信息，包括资金明细、余额及款项用途，查实是否符合各方约定使用规则。

d、销售情况跟进，销售回款跟进，定期核查销售回款的入账情况，多方了解实际销售情况，包括但不限于核查购房合同、收款单据、销售现场查看等；驻场类通过管理印信及网签秘钥实时掌握销售进度情况，结合销售回款情况，制作销售台账，跟进销售及回款情况；巡场类定期核查项目公司的销售情况、销售进度及销售合同，将以上销售信息与销售回款信息进行核对查实；特别关注销售回款是否及时足额归集到监管账户，对于出现的可能损害委托方利益的事项及时汇报。

e、定期收集项目公司的财务报表，将项目公司的资金流入流出情况与项目公司财务报表进行核对，如项目公司财报与我司监管的资金流入流出情况存在偏差，了解偏差原因，对可能损害委托方利益的事项及时向委托方汇报。

f、定期或不定期对施工现场及销售现场进行勘察，实时了解项目进展的具体情况。

g、监管工作成果的体现，不定期向委托方出具项目公司有关事项意见函；定期出具管

理情况报告，内容包括但不限于，销售台账、销售回款台账、监管账户流水情况、销售资金回款及时性分析、销售市场状况的变动情况等。

C) 一般巡场管理类

a、此类监管方式下，我司将选派具有财务专业背景及工程专业背景的巡场人员专注服务于本项目，后台支持服务将配备专业背景及相关管理经验丰富的人员进行支持。

b、定期巡查项目公司工程建设情况、销售及回款情况、资金使用情况以及日常运行情况。

c、依据各方约定的工程建设进度安排、成本投入安排、销售计划安排等，核查项目公司施工进的情况、合同签订情况、工程产值情况以及资金支出情况；核查项目公司账务情况，主要核查成本支出、销售回款情况以及关联方资金往来情况等。

d、实际销售情况的查实，通过核查项目公司销售合同、销售单据、网签信息等，结合项目公司账户流水信息，查实销售情况，制作销售台账，跟踪抵押物价值。

e、定期对施工现场及销售现场进行勘察，了解当地销售市场变动情况，实时了解项目进展的具体情况。

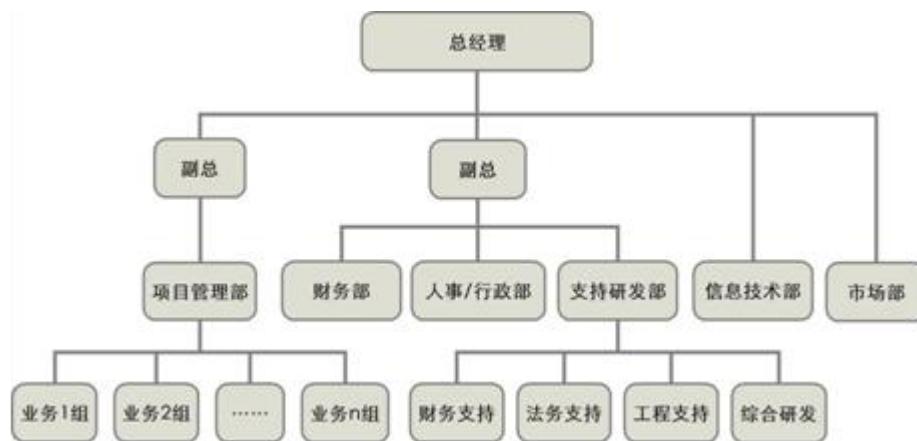
f、监管工作成果的体现，不定期向委托方出具项目公司有关事项意见函；定期出具管理情况报告，内容包括但不限于，监管项目工程进度、销售进度、回款情况、销售市场状况的变动情况、抵押物价值检测等。

(三) 风险控制

经过多年的探索和经验的积累，我司建立的完整的投后监管风险控制体系，通过多层级管理、各专业同时审核的方式，即保证了事务处理的效率，同时保证了各风险点的实时把控。

A) 组织架构

组织构架图



B) 各部门职能设置

1、项目管理部

我司在保持传统评估领域优势的同时，始终致力于产业链条的突破，以专注、创新、严谨的态度，坚持稳扎稳打式的发展，成为第三方投后管理的专业服务机构。作为公司主要业务部门，投后管理部承做公司投后管理、尽职调查、风险评估与排查、咨询策划、投融资顾问、资产管理等业务，在行业深度调整愈渐明晰的泛资产管理时代，为行业细分贡献了自己的一份力量，翻开了资产管理行业精细化分工的新篇章。并于2015年正式成立北京康信君安资产管理有限公司，迄今投后管理项目已覆盖全国大部分重点城市，资产管理规模突破1000亿元，已成为最优秀第三方监管机构之一。

2、支持研发法务部

投后管理法务部主要审核投后业务部提交的法律文件，对投后管理过程中涉及的法律问题提意见，同时在各金融资产交易结构、涉及法律文件以及新出台的相关政策方面进行研究。

3、支持研发财务部

投后管理财税咨询部主要审核投后业务部提交的涉及资金往来的凭证要件、会同业务部及工程部审核被监管公司年度、月度预算等，对被监管公司财务状况进行分析，对投后管理过程中涉及的财务、税务等问题提供意见，同时承担研究各被监管公司不同阶段的税务筹划。

4、支持研发工程部

投后管理工程部主要审核投后业务部提交的涉及工程款支付的进度产值情况、工程合同签订专业内容、被监管公司的工程计划及进度情况以及标的项目的概算、预算、决算等；同时会同业务部及财税咨询部，对被监管公司的目标成本进行分析，在项目实施过程中，提供建议工程专业的意见，同时承担房地产成本优化及动态成本控制方式方法的研究工作。

5、信息研究部

另外我司的信息研究部，整合我司所有业务部门在工作过程中获取的房地产市场租售信息、土地成交信息、工程造价信息等为公司业务提供大数据依据；除此之外，信息研究部致力于公司各业务系统的建设，为公司各业务部门风险管控及工作时效性提供保障。

C)汇报机制

我司投后管理部由公司副总经理统一管理，下设业务部门及专业支持部门。业务部门根据标的项目所在地分区管理，各区域分设不同的项目经理，各项目驻场人员向项目经理直接汇报；各专业支持部门分设部门经理，项目经理需要专业部门解决的事务首先向专业部门经理汇报，由专业部门经理分派专业技术支持人员，项目经理将形成最终汇报结果先业务部经理直接汇报。

自 2012 年以来，我司投后管理业务已涉及京津冀、长三角、珠三角、中西部等多个热点城市，在管项目 30 余个及在谈项目 10 余个，为投资方严格把控项目证照印密、资金、工程、日常管理、营销管控及运作风险方面积累下丰富的经验，获得委托方的高度认可。

投后管理经典案例：

债权类项目

项目介绍	监管工作内容	项目现场照片	
监管项目位于重庆市。项目为占地面积 16274 平方米，规划建筑面积约 11 万平方米的商业综合体项目	项目工程监管，工程类用款事项监管、工程进度监管、项目工程资金使用计划监管、工程合同监管等，项目已经完结。		
监管项目位于河南省。该项目拟建设为大型综合项目。涵盖商业、公寓、住宅三个主要部分。	项目公司印鉴、基础证照使用管理，项目预售手续办理，预售资金回款监管，项目正在进行中，未有风险事项发生。		
监管项目位于深圳市。监管物业总计 66 套，总建面 3023.79 平方米。	项目公司印鉴管理、销售情况监管、项目现场定期巡视、项目所在地市场状况及房地产政策分析，项目正在进行中，未有风险事项发生。		

股权类项目

项目介绍	监管工作内容	项目现场照片	
监管项目位于江苏省，项目为占地面积 29326 平方米，规划建筑面积约 19 万平方米的商业综合体项目。	项目公司印鉴、基础证照管理、项目工程证照取得及工程进度的跟踪、贷后资金使用监管、项目公司合同档案管理、销售手续办理等，项目已经完结。		
监管项目（观山湖滨湖花城）位于贵州省。	项目公司印鉴、基础证照管理、项目工程证照取得及工程进度的跟踪、付款审核、贷后资金使用监管、项目公司合同档案管理等，项目正在进行中，未有风险事项发生。		
监管项目位于江苏省，项目占地总面积 177193.01 平方米，规划建筑面积 472085 平方米，拟建高端别墅住宅区。	项目公司印鉴、基础证照管理、项目工程证照取得及工程进度的跟踪、贷后资金使用监管、项目公司合同档案管理等，项目正在进行中，未有风险事项发生。		

不良债权投资类项目

项目介绍	监管工作内容	项目现场照片	
监管项目位于北京市。	项目公司印鉴、基础证照管理、项目工程证照取得及工程进度的跟踪、贷后资金使用监管、项目公司合同档案管理、销售手续办理等，		