

—— **估价报告编号：**

北京首佳（2026）估字第 DT20260109219Z 号

—— **估价项目名称：**

北京市朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼 2 层 1-2、3、4、5、
6 号商业房地产抵押价值评估

—— **估价委托人：**

北京农村商业银行股份有限公司卢沟桥支行

—— **房地产估价机构：**

北京首佳房地产土地资产评估有限公司

—— **注册房地产估价师：**

李秋芳 （注册号：1120190022）

崔立成 （注册号：1120080021）

—— **估价报告出具日期：**

二〇二六年八月二十四日

**房地产抵押
估价报告**



- 地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层
- 联系电话：010-58930818

致估价委托人函

Letter of Transmittal

北京农村商业银行股份有限公司卢沟桥支行:

承蒙委托, 我公司对北京中关村科技发展(控股)股份有限公司所拥有的位于北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼2层1-2、3、4、5、6号商业房地产【根据产权人提供的《不动产权证书》(京(2017)朝不动产权第0000139号)、《房屋所有权证》(京房权证朝股份制字第00134号), 本次评估涉及证载土地用途为商业, 涉及证载房屋用途为商业, 房屋总建筑面积为587.33平方米】在现状利用条件下的价值水平进行了评估, 估价目的是为确定抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

价值时点: 2026年7月15日

价值类型: 抵押价值

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 根据国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法、收益法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2026年7月15日的估价结果如下: (币种: 人民币)

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值:

假定未设立法定优先受偿权下的价值总价: 2357万元

大写金额: 贰仟叁佰伍拾柒万元整

楼面单价: 40131元/平方米

➤ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款:

法定优先受偿款总额: 0元

大写金额: 零元整

➤ 估价对象房地产抵押价值:

房地产抵押价值总价: 2357万元

大写金额: 贰仟叁佰伍拾柒万元整

楼面单价: 40131元/平方米



特殊事项说明表

房屋产权性质	土地使用权类型	法定最高土地年限(年)	建筑物剩余经济寿命(年)	应交土地收益(万元)	建成年代(年)	实际用途
商品房	出让	40	37	0	2003	商业
权利人	估价委托人	产别	用途	结构	有无抵押权利	使用现状
北京中关村科技发展(控股)股份有限公司	北京农村商业银行股份有限公司卢沟桥支行	股份制产	商业	钢混	有	出租
是否存在加建	否	物理结构是否发生变化	是, 打通重新分割使用	是否入户	是	

备注:

(一) 应估价委托人要求, 假定在价值时点抵押权实现时, 抵押物交易过程中所涉及的税费 (包括诉讼费、评估费、增值税及附加、印花税、拍卖佣金、不可预见费、土地增值税 (根据产权人介绍, 估价对象所在项目土地增值税已全部清算完毕, 且后续转让不需要缴纳土地增值税, 故土地增值税为 0, 本次以此为估价前提。) 约 180 万元, 抵押净值约 2177 万元, 但上述金额仅为估价人员测算值, 最终应以实际发生额为准, 在此提请报告使用者注意。

(二) 估价人员根据估价对象项目特点 (存在整体价值量较大、资金占用成本高) 及变现周期长短的不确定性, 同时结合估价人员所掌握资料及经验综合判断, 目前房地产市场处于深度调整阶段, 房地产市场活跃程度一般, 对估价对象的变现有一定不利限制, 综合考虑确定估价对象在整体处置条件下的快速变现净值约为抵押净值的 70%, 约 1524 万元, 但上述金额仅为估价人员测算值, 最终应以实际发生额为准, 在此提请报告使用者注意。

特别提示 (Special Notice) :

(一) 根据产权人提供的资料及介绍, 估价对象已设定了抵押他项权利, 至价值时点, 此项抵押他项权利尚未注销。因本次评估为产权人以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款, 抵押权利人相同, 故本次评估未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响, 在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。在此提请报告使用者注意。

(二) 根据产权人介绍及估价人员实地查勘, 至价值时点, 估价对象存在租赁他项权利, 由于合同租金水平高于市场租金水平, 故本次评估未考虑租赁情况对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

(三) 根据产权人介绍及估价人员实地查勘, 至价值时点, 估价对象格局已根据实际用途进行打通重新分割使用。本次评估未考虑打通使用对估价对象价值的影响, 亦未考虑将来处置变现时可能产生的恢复原状产生的费用及时间对估价结果的影响, 在此提请报告使用者注意。

(四) 估价对象《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第 00134 号】未载明估价对象建筑物建成年份, 根据产权人介绍, 估价对象所在建筑物建成于 2003 年, 本次估价以此为估价前提。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。

(五) 估价对象土地使用权取得方式为出让。根据产权人提供的《项目情况说明》以及估价人员查询“京通”, 估价对象涉及证载土地用途为商业, 土地使用权期限至 2041 年 4 月 27 日止, 即在价值时点土地剩余使用年限为 14.8 年。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

北京首佳房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:



二〇二六年八月二十四日

目录
Contents

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	3
三、背离事实假设	3
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	4
估价结果报告	5
一、估价委托人及产权人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
变现能力分析与风险提示	15
一、变现能力分析	15
二、风险提示	15
附件	17

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明:

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。

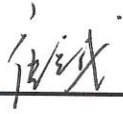
二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作,撰写本估价报告的规定进行估价工作,撰写本估价报告。

五、估价人员已于二〇二六年七月十五日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名
李秋芳	1120190022	
崔立成	1120080021	

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(六) 报告以产权人领勘准确性为估价前提。

(七) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(八) 本次估价中所依据产权人提供的有关资料和证件，产权人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(九) 本次估价对象的土地权属情况以《不动产权证书》【京(2017)朝不动产权第 0000139 号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

(十) 本次估价对象的房屋权属情况以《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第 00134 号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

(十一) 估价人员已于 2026 年 7 月 15 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件)。根据《房地产抵押估价指导意见》的有关规定：房地产抵押价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本次估价的价值时点确定为 2026 年 7 月 15 日。

(十二) 根据产权人提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象不存在除背离事实假设外的其他担保等他项权利，在此提请报告使用者注意。

(十三) 估价人员已于 2026 年 7 月 15 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(十四) 由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分

摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

(十五) 由于产权证件原件暂存于集团公司无法取出, 估价人员未能查看《不动产权证书》、《房屋所有权证》等产权资料的原件, 且受不动产管理部门对档案查询资格的限制, 房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。但估价人员通过“京通”对《不动产权证书》、《房屋所有权证》进行了不动产登记信息查询, 查询结果与产权人提供的复印件内容一致。本次估价是以产权人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因产权人提供资料有误而造成评估值失实, 估价机构和估价人员不承担相应责任。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

(一) 根据产权人提供的资料及介绍, 估价对象已设定了抵押他项权利, 至价值时点, 此项抵押他项权利尚未注销。因本次评估为产权人以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款, 抵押权利人相同, 故本次评估未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响, 在计算房地产抵押价值时未将上述抵押债权数额作为法定优先受偿款予以扣除。在此提请报告使用者注意。

(二) 根据产权人介绍及估价人员实地查勘, 至价值时点, 估价对象存在租赁他项权利, 由于合同租金水平高于市场租金水平, 故本次评估未考虑租赁情况对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

(三) 根据产权人介绍及估价人员实地查勘, 至价值时点, 估价对象格局已根据实际用途进行打通重新分割使用。本次评估未考虑打通使用对估价对象价值的影响, 亦未考虑将来处置变现时可能产生的恢复原状产生的费用及时间对估价结果的影响, 在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 估价对象《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第 00134 号】未载明估价对象建筑物建成年份, 根据产权人介绍, 估价对象所在建筑物建成于 2003 年, 本次估价以此为估价前提。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。

(二) 估价对象土地使用权取得方式为出让。根据产权人提供的《项目情况说明》以及估价人员查询“京通”, 估价对象涉及证载土地用途为商业, 土地使用权期限至 2041 年 4 月 27 日止, 即在价值时点土地剩余使用年限为 14.8 年。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(三) 估价人员已要求产权人提供估价对象的土地出让合同以确定土地使用期满后地上建筑

物的处理方式,但产权人无法提供。估价人员通过各种渠道试图收集,均无果。遵循抵押评估的谨慎原则,评估中以土地使用权届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物为估价前提,如上述情况发生变化,则估价结果需作相应调整。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据,不作司法诉讼、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化,估价报告需作相应调整。

(二) 本估价报告仅供估价委托人、估价报告中列明的贷款银行、委托合同中约定的其他报告使用人、法律及行政法规规定的估价报告使用人使用;除此之外,其他任何机构和个人不能成为本估价报告的使用人。其全部或部分内容亦不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

(三) 估价委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估价报告载明的使用范围使用本估价报告;估价委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的,本评估机构及评估专业人员不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二六年八月二十四日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 本报告书由正文和附件两部分共同组成,不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(六) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人及产权人

(一) 估价委托人

名称：北京农村商业银行股份有限公司卢沟桥支行

(二) 产权人

名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

住所：北京市海淀区中关村南大街 32 号

法定代表人：许钟民

二、房地产估价机构

名称：北京首佳房地产土地资产评估有限公司

住所：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

法定代表人：徐莉娜

资质等级：一级

资质证书编号：建房估备字【2013】第 089 号

资质证书有效期：2025 年 8 月 8 日至 2028 年 8 月 7 日

营业执照注册号（统一社会信用代码）：9111010872255133XK

联系人：刘媛

联系电话：010-58930818

三、估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

(一) 估价对象范围及基本状况

根据产权人提供的《不动产权证书》【京（2017）朝不动产权第 0000139 号】、《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第 00134 号】，估价对象为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司所拥有的位于北京市朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼 2 层 1-2、3、4、5、6 号商业房地产，本次评估涉及证载土地用途为商业，涉及证载房屋用途为商业，房屋总建筑面积为 587.33 平方米，现状用途为商业。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

(二)不动产基本状况

1.权益状况

根据产权人提供的《不动产权证书》及《房屋所有权证》，估价对象土地及建筑物登记状况如下：

土地所有权	国家所有
土地使用权	详见下表（土地登记状况一览表）
土地使用管制	无
其他特殊情况	无

土地登记状况一览表

《不动产权证书》 证号	权利人	共有 情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利 性质	用途	面积 (M ²)	使用期限
京 (2017) 朝不 动产第 0000139 号	北京中关村 科技发展 (控股) 股份 有限公司	单独 所有	朝阳区吉 庆里 9 号、 10 号楼	110105 002001 GB00032 W000000000	国有建设 用地使用 权	出让	住宅、商 业、车库	14490.94	住宅：70 年，商 业：40 年，地下 车库：50 年

根据产权人提供的《项目情况说明》以及估价人员查询“京通”，估价对象涉及证载土地用途为商业，土地使用权期限至 2041 年 4 月 27 日止，即在价值时点土地剩余使用年限为 14.8 年。

根据产权人提供的《房屋所有权证》，估价对象建筑物登记状况如下：

地役权	无
担保物权设立情况	根据产权人提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象存在抵押他项权利。
租赁和占用情况	根据产权人提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象存在租赁情况。
拖欠税费情况	无
查封等形式限制权利情况	无
权属清晰情况	清晰

建筑物登记状况一览表

《房屋所有权证》 证号	房屋所有权人	房屋坐落	丘 (地) 号	产别	房屋 用途	房屋总层 数 (层)	所在层 数 (层)	结构	建筑面积 (M ²)
京房权证朝股份 制字第 00134 号	北京中关村科技发展 (控股) 股份有限公司	朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼	1-2-2-35 (3)	股份 制产	商业、 住宅	17	2	钢混	75994.56

本次估价对象为上述宗地内部分房地产。由于产权人暂未提供估价对象的相关分摊土地测绘，故本报告暂未对分摊土地面积进行列示。

具体抵押物清单见下表：

部位及房号	建筑面积 (M ²)
商业用房 1-2	213.8
商业用房 3	112.87
商业用房 4	120.19
商业用房 5	46.86

部位及房号	建筑面积 (M ²)
商业用房 6	93.61
合计	587.33

2. 实物状况

根据产权人介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地及建筑物基本情况如下：

土地基本状况一览表

坐落	朝阳区吉庆里 9 号、10 号楼
项目四至	东：吉市口东路 南：朝外北街 西：吉市口路 北：吉市口八条
宗地面积 (平方米)	14490.94
形状	较规则
地形、地势	地形：平原；地势：平坦
土地开发程度	宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通气；宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通气和宗地红线内已建成建筑物。

建筑物基本状况一览表

实际用途	实际建筑结构	设施设备	外装修	室内装饰装修	层高及空间布局	建成时间 (年)	使用及维护状况	成新率
商业	钢混	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。另外安装有空调、监控、烟感喷淋等设备设施。	墙砖	地面铺地砖，墙面为碳晶板，顶棚部分为碳晶板吊顶、部分为镜面板。	层高约 4.5 米；空间分区以及空间的交通流线合理。	2003	良好	正常

估价对象目前出租作为商业用房使用，其外观设计、空间布局、内外装修、设备设施及维护情况均能较好地满足其现状用途需求。

(三) 他项权利设立情况

根据产权人提供的资料及介绍，估价对象已设定了抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。

根据产权人提供的《房屋租赁合同》及估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象存在租赁情况，租赁详见下表：

出租区域	建筑面积 (M ²)	承租方	租金水平	租赁期限
北京市朝阳区朝外大街吉庆里小区 9、10 号楼二层 1-2、3、4、5、6 号商业房	587.33	中电投 (北京) 文化传媒有限公司	2024 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日，日租金为 4.5 元/㎡·天；2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日，日租金为 4.73 元/㎡·天；2028 年 4 月 1 日至 2030 年 3 月 31 日，日租金为 4.97 元/㎡·天；2030 年 4 月 1 日至 2032 年 3 月 31 日，日租金为 5.23 元/㎡·天；2032 年 4 月 1 日至 2034 年 3 月 31 日，日租金为 5.49 元/㎡·天。	2024 年 4 月 1 日至 2034 年 3 月 31 日

除此之外，未发现估价对象有其他担保等他项权利记载。估价对象权属清晰、没有争议，没

有被依法查封、扣押、监管等限制措施,根据本估价目的的分析,估价对象不属于法律、法规和《城市房地产抵押管理办法》中第八条规定不得设立抵押的房地产,估价对象抵押具有合法性。

(四) 区位状况描述与分析

估价对象所在项目推广名为蓝筹名座,位于朝阳区吉庆里9号楼10号楼,估价对象一面临街,所临的吉市口路道路等级为支路,距离地铁2号线、6号线朝阳门站约550米,有75路、101路、110路等多公交线路通达于此,交通便捷度较优。估价对象所在的项目内建有地下停车场,停车位数量有限,停车便捷度一般。

估价对象1公里范围内分布有商业(悠唐购物中心、银河SOHO购物中心)、金融(北京农商银行、中国建设银行、中国工商银行)、医疗(北京市朝阳区中医医院、中国人民解放军总医院第七医学中心)、教育(白家庄小学、北京市第二中学)等公共服务设施,公共服务设施完善度优,周围环境一般。

(五) 估价对象区域市场分析

估价对象位于朝阳区吉庆里9号楼10号楼,经过估价人员对估价对象所在区域同类型房地产市场的调查,该项目周边部分项目租售价格情况如下表:

项目名称	项目地址	用途	楼层	建筑面积 (平方米)	建成年 代(年)	室内装修	售价(元/ 平方米)	租金(元/平 方米·天)
聚龙商务楼	东城区东四十条新中街68号	商业	首层	114	2008	简单装修	——	6.43
东直门北大街12号	东城区东直门北大街12号	商业	首层	224	1995	简单装修	——	6.21
南新仓商务大厦	东城区东四十条22号	商业	首层	121	2005	简单装修	——	7.16
朝外大街26号	朝外大街26号-2	商业	首层	115	2005	简单装修	77478	——
日坛晶华	朝阳区天福园8号	商业	首层	133.93	2001	简单装修	70559	——
新城国际	朝阳区朝阳门外大街6号院	商业	首层	66.24	2006	简单装修	71332	——

估价对象位于朝阳区吉庆里9号楼10号楼,区域内商业聚集度一般,交通便利度较优,公共设施完善度优,环境质量一般。目前该区域可开发利用土地日渐趋少,估价对象房地产存在着一定的保值能力。

(六) 估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价,最高最佳使用是指法律上允许,技术上可能,经济上可行,价值最大化,经充分合理考虑,使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据产权人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘,估价对象涉及证载土地用途为商业,涉及证载房屋用途为商业,现状为商业。估价对象位于朝阳区吉庆里9号楼10号楼,区域内商业聚集度一般,估价对象在满足合法原则的前提下继续保持现状持续使用能实现其房地产最高最佳利用价值。

五、价值时点

二〇二六年七月十五日(实地查勘之日)。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外七通、宗地红线内七通及已建成建筑物、土地使用权剩余年限为 14.8 年、出让条件下的商业用途房地产抵押价值。其中：

(一) 房地产抵押价值是指估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

(二) 未设立法定优先受偿权下的价值是遵循谨慎原则评估出的价值。

(三) 法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款、其他法定优先受偿款。

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

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产,或征收不予补偿的房地产,不应作为相应估价目的的估价对象,根据估价委托人提供的合法权属证明等资料,估价对象权属清晰、没有争议,没有被依法查封、扣押、监管等限制措施,根据本估价目的的分析,估价对象不属于法律、法规和《城市房地产抵押管理办法》中第八条规定不得设立抵押的房地产,估价对象抵押具有合法性。

(三) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提,根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次评估中,运用比较法时,对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中,收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定,这些均遵循了价值时点原则。

(四) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”,然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的,即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出,相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果,是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此,只是由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果,是

他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法中的租金水平等参考市场同类项目确定，这些均遵循了替代原则。

(五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。估价对象已取得《不动产权证书》【京（2017）朝不动产权第 0000139 号】、《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第 00134 号】，本次评估涉及证载土地用途为商业，涉及证载房屋用途为商业，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值，应以合法原则及谨慎原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象证载房屋用途为商业，形状较规则、建筑规模较大、层高较优、维护保养情况良好。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按其合法用途—商业，维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、

经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

(六) 谨慎原则

谨慎原则是评估房地产抵押价值时应当遵守的原则，它要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

本次评估中，遵循谨慎原则充分考虑了估价对象存在的不确定因素，分析了可能存在的风险并在估价报告中作出了风险提示。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，2020年1月1日起施行)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，2020年1月1日起施行)；

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行)；

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号，1999年1月1日起施行、2014年7月29日第二次修正、2021年7月2日第三次修订)；

(6)《城市房地产抵押管理办法》(中华人民共和国建设部令第56号，自2001年8月15日起施行)；

(二) 技术标准、规程、规范

1.《房地产抵押估价指导意见》；(建住房(2006)第8号、2006年1月13日颁布、2006年3月1日实施)；

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布、2014年2月1日实施)；

3.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施)；

(三) 产权人提供的资料

1.《不动产权证书》【京(2017)朝不动产权第0000139号】复印件；

2.《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第00134号】复印件；

3. 《房屋租赁合同》复印件;
4. 产权人《营业执照》复印件;
5. 产权人提供的其他有关资料。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录;
2. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
3. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

(一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料, 依据估价技术要求, 选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法, 并对以上两种方法测算的价格进行综合处理, 最终求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	估价对象涉及证载土地用途为商业, 涉及证载房屋用途为商业, 所在区域与估价对象相似的销售可比案例 (同一供需圈内、用途一致、邻近区域) 较多, 故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
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对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估, 即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产, 估价对象涉及证载土地用途为商业, 涉及证载房屋用途为商业, 目前已出租, 且周边同类物业出租较多, 易收集、了解租金水平, 故本次评估选取收益法进行估价。	选取
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折现率或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和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产, 估价对象为已完成开发的物业, 故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
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。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值, 故不选取成本法进行评估。	不选取

(二) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象 10 号楼 2 层 1-2 号房地产比较价值;
2. 运用收益法求取估价对象 10 号楼 2 层 1-2 号房地产收益价值;
3. 将上述两种方法求取的估价对象 10 号楼 2 层 1-2 号房地产价值结果进行加权平均, 再经过技术处理, 确定估价对象房地产价值;
4. 确定估价对象的法定优先受偿款;

5.将估价对象房地产价值扣除法定优先受偿款，求取估价对象抵押价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2026 年 7 月 15 日的估价结果如下：（币种：人民币）

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值：

假定未设立法定优先受偿权下的价值总价：2357 万元

大写金额：贰仟叁佰伍拾柒万元整

楼面单价：40131 元/平方米

➤ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款：

法定优先受偿款总额：0 元

大写金额：零元整

➤ 估价对象房地产抵押价值：

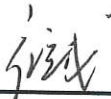
房地产抵押价值总价：2357 万元

大写金额：贰仟叁佰伍拾柒万元整

楼面单价：40131 元/平方米

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名
李秋芳	1120190022	
崔立成	1120080021	

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名
刘诗卉	

十二、实地查勘期

2026 年 7 月 15 日。

十三、估价作业期

2026 年 7 月 15 日至 2026 年 8 月 24 日。

变现能力分析风险提示

Liquidation Analysis and Risk Disclaimer

一、变现能力分析

①通用性

估价对象所在项目推广名为蓝筹名座，位于朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼，周边商业繁华度一般，相较于住宅房地产通用性一般。

②独立使用性

估价对象已取得独立《不动产权证书》、《房屋所有权证》，房屋已打通重新分割使用，单套独立使用性较差。

③快速变现价值

假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价格减损。

④变现时间的长短

估价对象为商业用房，整体价值量较大，市场吸纳能力相对较弱，购买人受限，当以拍卖等快速变现方式对其进行处置时，其变现时间亦会较长。

⑤变现过程中涉及的税费

变现过程中可能涉及的费用主要包括：增值税及附加、印花税、土地增值税等。

⑥清偿顺序

变现过程中的清偿顺序：诉讼费、执行费用、评估费、拍卖佣金、增值税及附加、印花税、土地增值税、法定优先受偿款、抵押债权。

二、风险提示

1. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生影响，估价委托人和报告使用者须密切关注估价对象自身状况变化情况和所在房地产市场变化情况：

①相关当事人的生产经营活动中，因正常或非正常使用、维护不善及不能获得赔偿的意外事故等使抵押房地产的价值发生一般损耗或严重减损；

②因社会环境、经济环境、法律环境变化导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使抵押房地产的价值发生减损；

③因相关法律法规变化而使抵押房地产的部分或全部不合适设定抵押，出现已抵押房地产的市场价格没有大的变化而其抵押价值却发生较大减损的情形。

2. 有关部门制定的各项房地产调控政策、房地产开发企业及关联企业的财务风险、法律风险等，均可能导致房地产信贷风险，估价委托人和报告使用者须关注抵押期间可能产生的房地产信

贷风险点。

3.本报告估价结果是估价对象在价值时点满足本次估价全部估价的假设和限制条件下的市场价值，估价委托人和报告使用者对于估价结果的使用应合理；

4.随着时间推移，房地产市场状况可能出现波动，估价对象周边环境会随区域规划建设实施进度发生变化，且近期政策频出，估价对象作为厂房用房属于政策调控范围内，受政策影响较大，在抵押期内估价对象的市场价值可能发生变化，建议估价委托人和报告使用者定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

5.报告使用者应关注政府有关部门及相关机构对房地产经济环境、房地产市场发育状况、城市规划等方面的信息，实时掌握与抵押物同类的房地产市场状况，建立市场风险预警预报机制，建立针对市场风险程度和风险类型的监测方案，并积极采取措施化解因此产生的风险，避免由于房地产市场价值波动或其他情况而导致的贷款风险。

附件

Appendix

- 一、 估价对象位置示意图
- 二、 估价对象实地查勘照片
- 三、 《不动产权证书》【京 (2017) 朝不动产权第 0000139 号】复印件
- 四、 《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第 00134 号】复印件
- 五、 《房屋租赁合同》复印件
- 六、 产权人《营业执照》复印件
- 七、 房地产估价机构《营业执照》复印件
- 八、 房地产估价机构资质证书复印件
- 九、 注册房地产估价师估价资格证书复印件

项目情况说明

北京首佳房地产土地资产评估有限公司：

因抵押贷款的需要，特委托贵公司对位于北京市朝阳区吉庆里9号楼10号楼2层1-2、3、4、5、6号商业房地产【本次评估涉及证载土地用途为商业，涉及证载房屋用途为商业，房屋总建筑面积为587.33平方米】于2026年7月15日的抵押价值进行评估，现将项目基本情况说明如下：

1. 该项目已取得《不动产权证书》【京（2017）朝不动产权第0000139号】、《房屋所有权证》【京房权证朝股份制字第00134号】，项目建成于2003年，现出租作为商业用房使用。详细范围见下表：

部位及房号	建筑面积 (M ²)
商业用房 1-2	213.8
商业用房 3	112.87
商业用房 4	120.19
商业用房 5	46.86
商业用房 6	93.61
合计	587.33

2. 该项目涉及证载土地用途为商业，土地使用权期限至2041年4月27日止。
3. 至2026年7月15日，该项目存在抵押他项权利，上述抵押他项权利尚未注销。
4. 至2026年7月15日，该项目存在租赁他项权利，目前已打通重新分割使用。
5. 除此之外，该项目不存在其他担保等他项权利，亦不存在其他法定优先受偿款，详见《法定优先受偿款调查表》。
6. 因《不动产权证书》及《房屋所有权证》原件暂存在集团内部，无法取出，未能安排贵公司估价人员查看原件。

7. 该项目土地增值税已全部清算完毕，且后续转让不需要缴纳土地增值税。

我公司对我方提供估价所需各项资料的合法性、真实性、时效性、完整性负责，并为估价工作提供必要协助，保证估价工作顺利进行。

特此说明。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

2026年7月15日



法定优先受偿款调查表

基本信息		
项目名称	北京市朝阳区吉庆里 9 号楼 10 号楼 2 层 1-2、3、4、5、6 号商业房地产抵押价值评估	
产权人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司	
估价委托人	北京农村商业银行股份有限公司卢沟桥支行	
法定优先受偿款情况		
分项	是否存在	金额（万元）
已抵押担保的债权	有 (√) 无 ()	—
	具体情况：该项目已设定抵押他项权利，至 2026 年 7 月 15 日，此项抵押他项权利尚未注销，本次以同一抵押物向同一家金融机构申请贷款的项目。	
拖欠的建设工程价款	有 () 无 (√)	—
其他法定优先受偿款	有 () 无 (√)	—

我对以上信息的合法性、真实性、完整性、时效性负责。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

2026 年 7 月 15 日



估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象实地查勘照片（一）



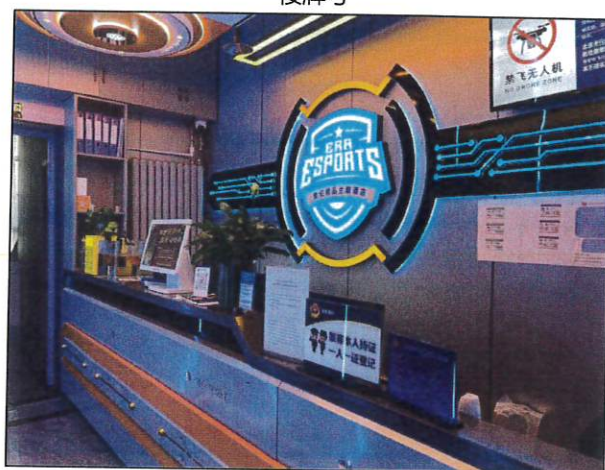
楼外观



楼牌号



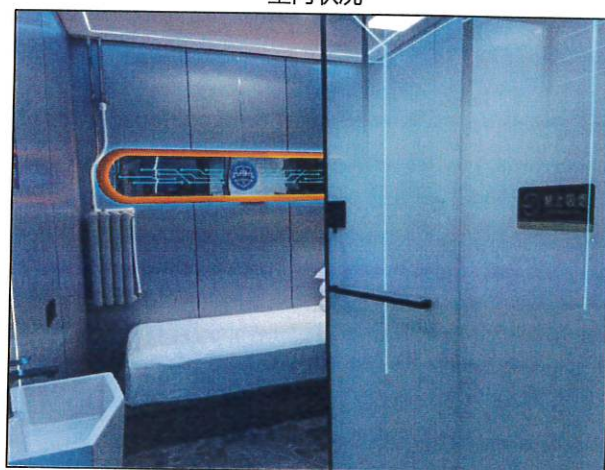
大堂入口



室内状况



室内状况



室内状况

估价对象实地查勘照片（二）



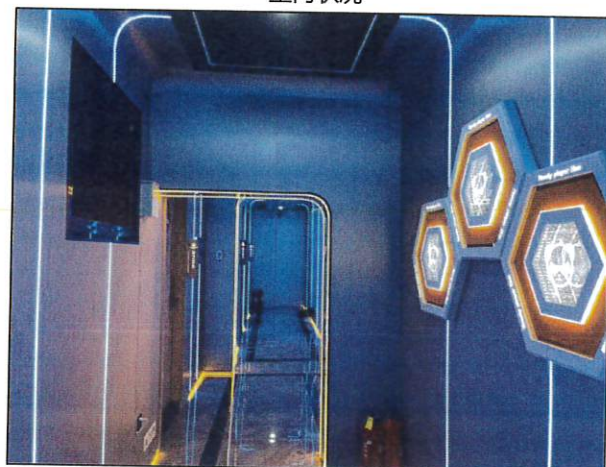
室内状况



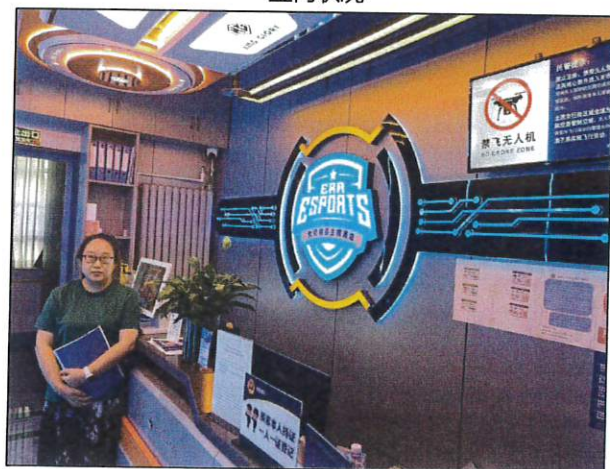
室内状况



室内状况



室内状况



估价人员



周边道路

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NQD 11001558434

京 (2017) 朝 不动产权第 0000139 号

权 利 人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	朝阳区吉庆里9号、10号楼
不动产单元号	110105002001GB00032W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	住宅、商业、车库
面 积	14490.94平方米
使用期限	住宅：70年，商业：40年，地下车库：50年
权利其他状况	

附 记

换发
2018年05月31日 原土地证号：京朝国用(2009出)字第0002号
原发证日期：2003年1月16日

朝阳区芳草地9号、10号楼地下-2、-3层共157套房已办理房屋与土地
不动产权证书。
2018.6.5



骑缝专用章

附图页

宗地图

宗地代码: 110105002001GB000032

所在图幅号: 1-2-2-34(1)

单位: m . m²

土地权利人: 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

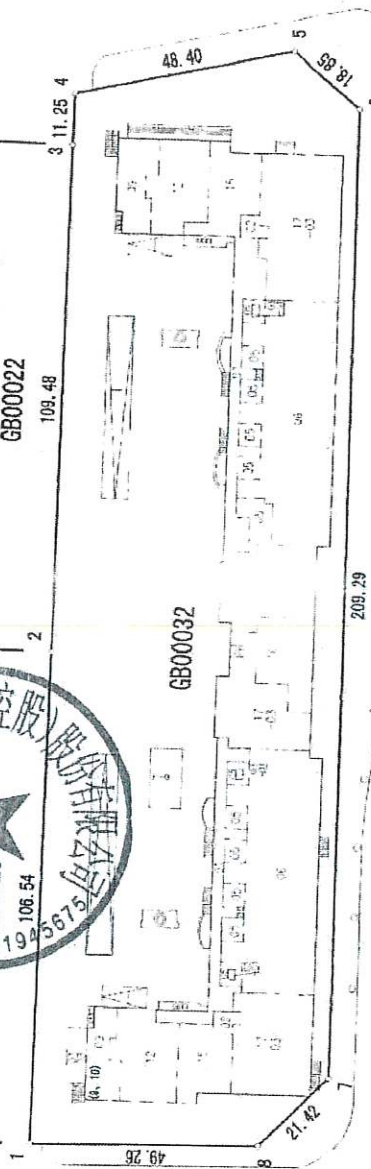
宗地面积: 14490.94

北



北京住总集团有限责任公司
GB000020

北京住总集团有限责任公司
GB000022



吉市口路

新中路

朝 外 北 街

北京市规划和国土资源管理委员会(朝阳)

2017年10月解析法测绘界址点

制图日期: 2017年10月25日

审核日期: 2017年10月25日

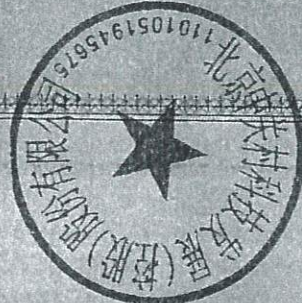
1:1500

制图者: 赵少波
审核者: 王 明

京 房权证朝股份制字第 00134 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制
建房注册号： 11001

北京市房屋登记表

共2页 第1页

坐落		朝阳区吉庆里9号楼10号楼		图号		1-2-2-35(3)-	
所有权人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司					
产别	股份制产	房屋用途	商业、住宅	宗地面积	楼、平房建筑总面积	楼、平房建筑占地面积	5675.72
平房建筑面积		楼房建筑面积		楼、平房建筑总面积		75994.56	
楼号或幢号	层数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	查数	建筑面积
9、10	17			钢混			56188.89
	3	1-3	地下室				18605.79
	1		附房1				41.36
	2		附房2				200.30
	1		附房3				35.27
	1		附房4				35.27
	1		附房5				35.27
	3		附房6				222.47
本页	页	小计					75424.62
总计		总计					75994.56
附记:	另有地下3层人防建筑面积6887.19m²不在以上总建筑面积以内						
备注:	以上建筑面积含商业建筑面积9121.95 m²、车库建筑面积5602.97m²						

面积单位:平方米(m²)

检查人: 王士波

填表人: 李世峰

制图日期: 2004年4月1日

批准日期: 2004年4月1日

北京市房地产权属测绘所监制

北京市房屋登记表

共2页 第2页

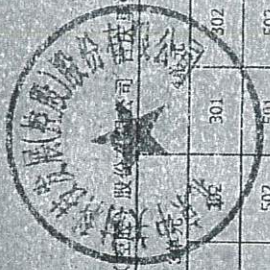
坐落		朝阳区吉庆里9号楼10号楼		图号		1-2-2-35(3)-		面积单位: 平方米(m²)	
所有人		北京中关村科技发展(控股)股份有限公司		地号					
产别		股份制产		房屋用途		商业、住宅		宗地面积	
平房建筑面积		楼房建筑面积		房屋用途		商业、住宅		楼、平房建筑面积	
楼或单元号	房屋层数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	共有分摊建筑面积	使用面积
9、10	3		附房7	钢混		222.47			5675.72
	1		附房8			35.27			
	1		附房9			35.27			
	1		附房10			35.27			
	2		附房11			200.30			
	1		附房12			41.36			
本页小计						569.94		5675.72	
附记		另有		建筑面积				m²不在以上总建筑面积以内	
备注									

测绘日期: 2004年4月1日

填表人: 于世峰

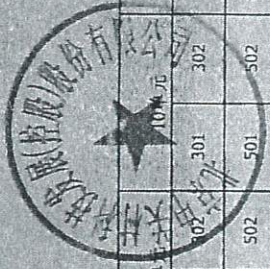
校审人:

填表日期: 2004年4月1日
北京市房地产权测绘所监制



北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 中关10号楼10号楼层房号表

1单元			2单元					3单元					4单元					5单元					6单元					
301	302	301	302	303	305	301	302	301	302	301	302	301	302	301	302	301	302	301	302	301	302	301	302	301	302	303	305	306
401	402	401	402	403	405	501	502	501	502	501	502	501	502	501	502	501	502	501	502	501	502	501	502	501	502	503	505	506
601	602	601	602	603	605	601	602	601	602	601	602	601	602	601	602	601	602	601	602	601	602	601	602	601	602	603	605	606
701	702	701	702	703	705	701	702	701	702	701	702	701	702	701	702	701	702	701	702	701	702	701	702	701	702	703	705	706
801	802	801	802	803	805	801	802	801	802	801	802	801	802	801	802	801	802	801	802	801	802	801	802	801	802	803	805	806
901	902	901	902	903	905	901	902	901	902	901	902	901	902	901	902	901	902	901	902	901	902	901	902	901	902	903	905	906
	1002	1001	1002	1003	1005	1001	1002	1001	1002	1003	1005	1001	1002	1003	1005	1001	1002	1003	1005	1001	1002	1003	1005	1001	1002	1003	1005	1006
	1102	1101	1102	1103	1105	1101	1102	1101	1102	1103	1105	1101	1102	1103	1105	1101	1102	1103	1105	1101	1102	1103	1105	1101	1102	1103	1105	1106
	1202	1201	1202	1203	1205	1201	1202	1201	1202	1203	1205	1201	1202	1203	1205	1201	1202	1203	1205	1201	1202	1203	1205	1201	1202	1203	1205	1206
		1301	1302	1303	1305	1301	1302	1301	1302	1303	1305	1301	1302	1303	1305	1301	1302	1303	1305	1301	1302	1303	1305	1301	1302	1303	1305	1306
		1501	1502	1503	1505	1501	1502	1501	1502	1503	1505	1501	1502	1503	1505	1501	1502	1503	1505	1501	1502	1503	1505	1501	1502	1503	1505	1506
		1601	1602	1603	1605	1601	1602	1601	1602	1603	1605	1601	1602	1603	1605	1601	1602	1603	1605	1601	1602	1603	1605	1601	1602	1603	1605	1606
		1701	1702	1703	1705	1701	1702	1701	1702	1703	1705	1701	1702	1703	1705	1701	1702	1703	1705	1701	1702	1703	1705	1701	1702	1703	1705	1706

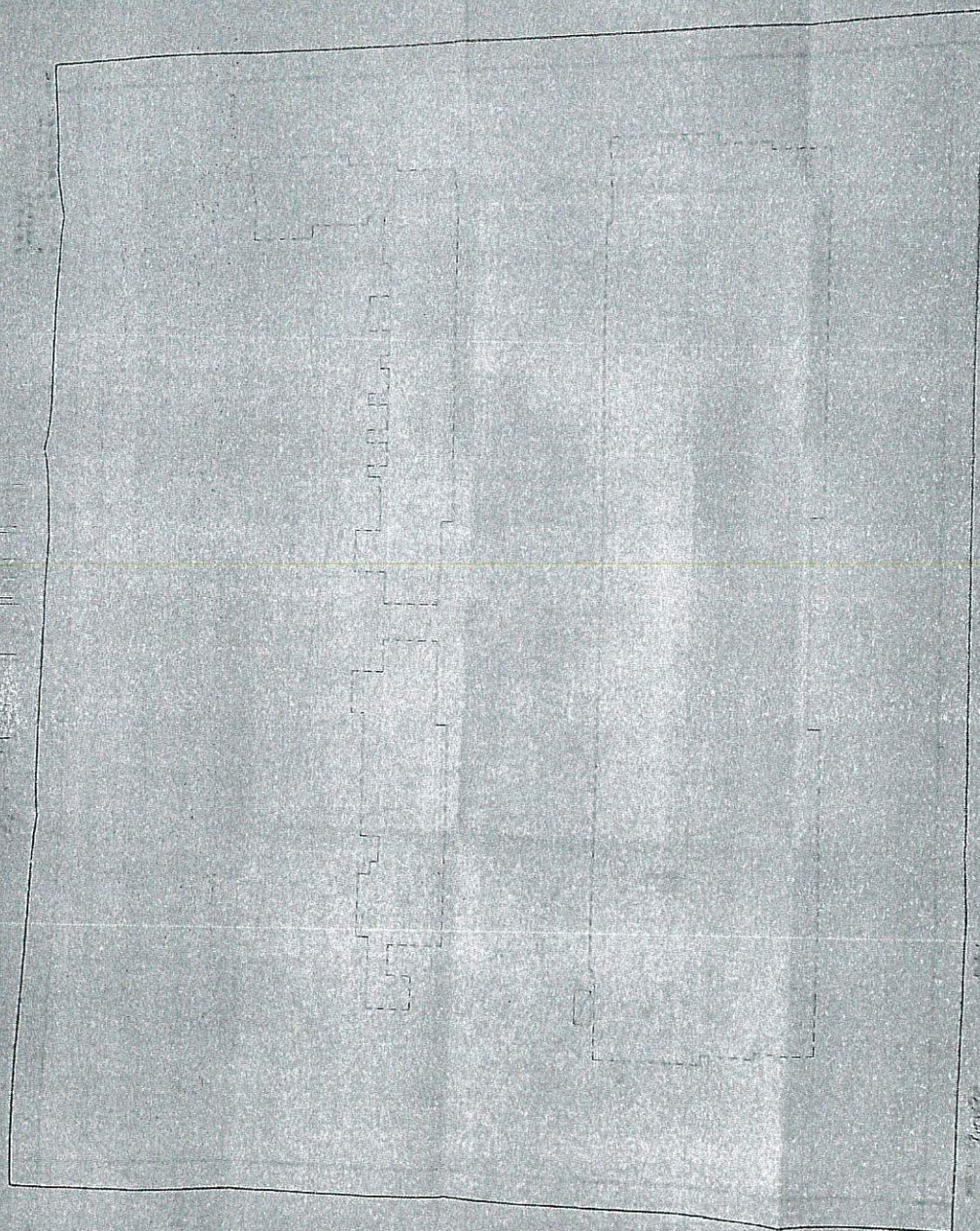


7单元						8单元			9单元			10单元				11单元				12单元	
301	302	303	305	306	307	301	302	301	302	301	302	301	302	301	302	301	302	303	305	301	302
401	402	403	405	406		501	502	501	502	501	502	501	502	501	502	501	502	503	505	501	502
601	602	603	605	606		601	602	601	602	601	602	601	602	601	602	601	602	603	605	601	602
701	702	703	705	706								701	702	703	705	701	702	703	705	701	702
801	802	803	805	806								801	802	803	805	801	802	803	805	801	802
901	902	903	905	906								901	902	903	905	901	902	903	905	901	902
1001	1002	1003	1005	1006								1001	1002	1003	1005	1001	1002	1003	1005	1001	1002
1101	1102	1103	1105	1106								1101	1102	1103	1105		1102	1103	1105		1102
1201	1202	1203	1205	1206								1201	1202	1203	1205		1202	1203	1205		1202
1301	1302	1303	1305	1306								1501	1502	1503	1505		1502	1503	1505		1502
1401	1402	1403	1405	1406								1601	1602	1603	1605		1602	1603	1605		
1501	1502	1503	1505	1506								1701	1702	1703	1705		1702	1703	1705		
1601	1602	1603	1605	1606								1801	1802	1803	1805		1802	1803	1805		
1701	1702	1703	1705	1706									1902	1903	1905		1902	1903	1905		
													2002	2003	2005		2002	2003	2005		

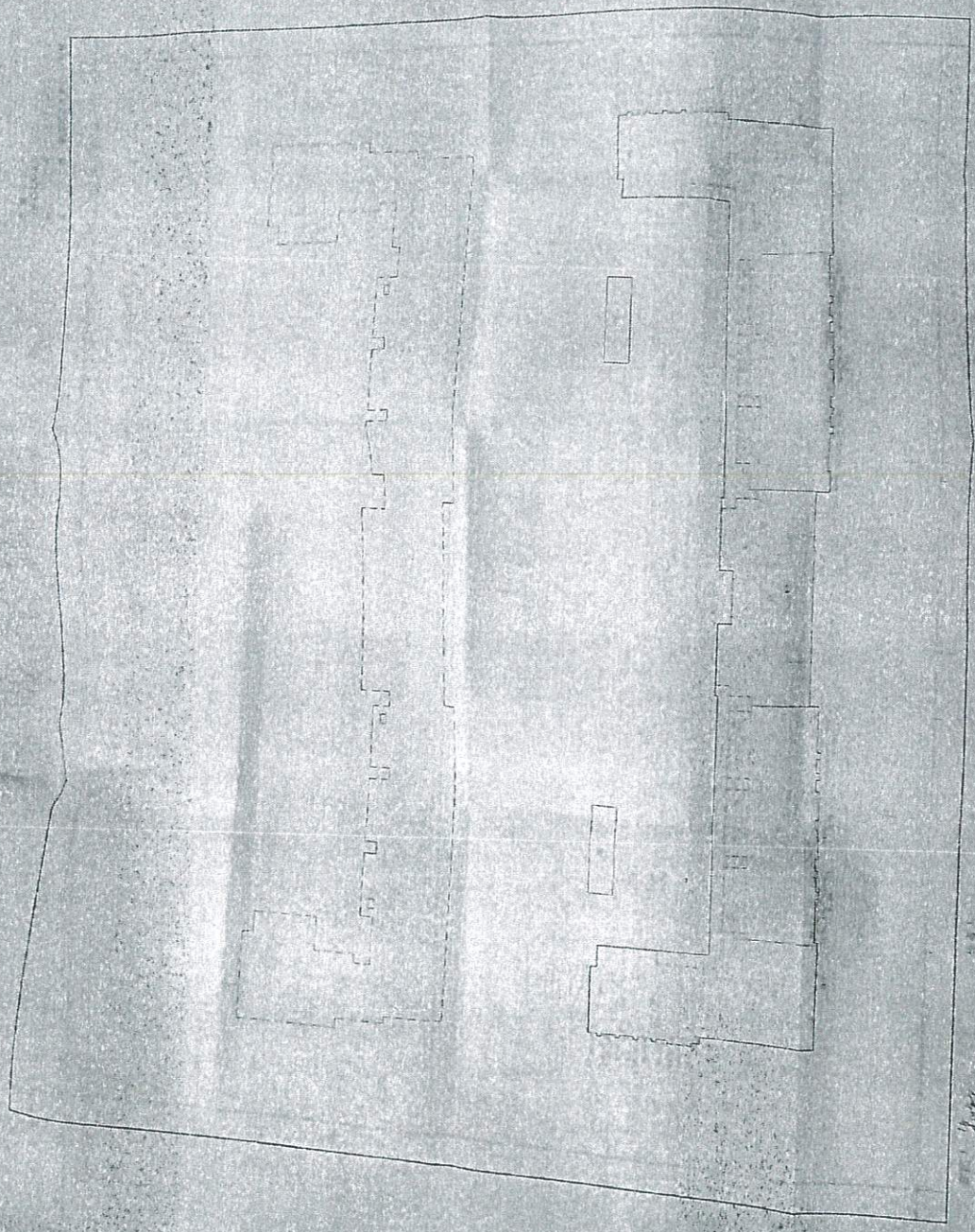


北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 吉庆里9号楼10号楼底商房号表

地下1层	1层		2层	
	1-2号	1-2号	10号	23号
1号 (即1+2)	1-2号	1-2号		
3号 (即3+4+5)	3号	3号	11号	24号
6号 (即6+7+8)	4-5号	4号	12号	25号
9号 (即9+10)	7号	5号	13号	26号
	9号	21-23号	14-15号	27号
	10号	25号	16-19号	28号
	12号	26-27号	20号	29号
			21号	30号
			22号	31-32号
				33号

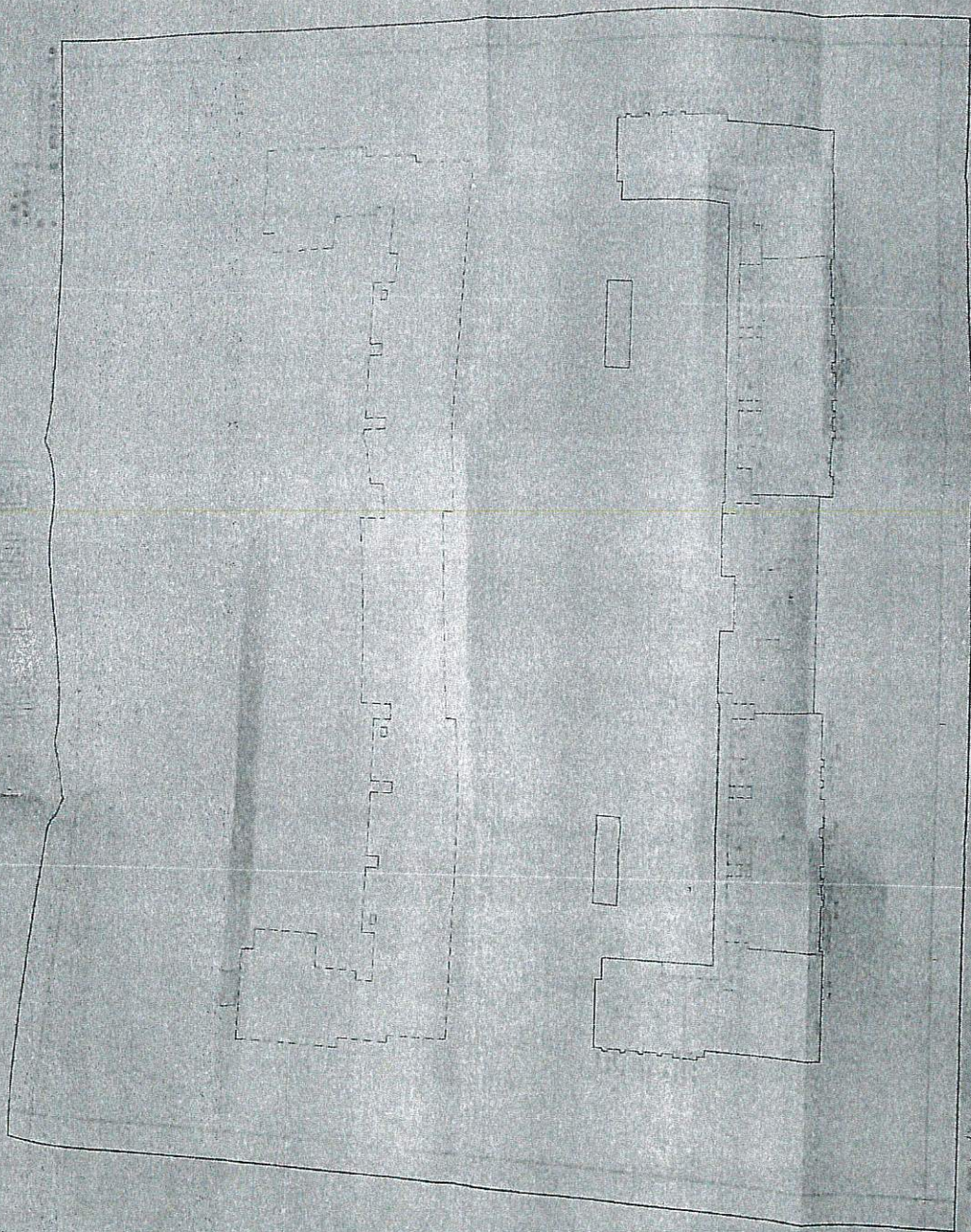


Handwritten signature or initials.

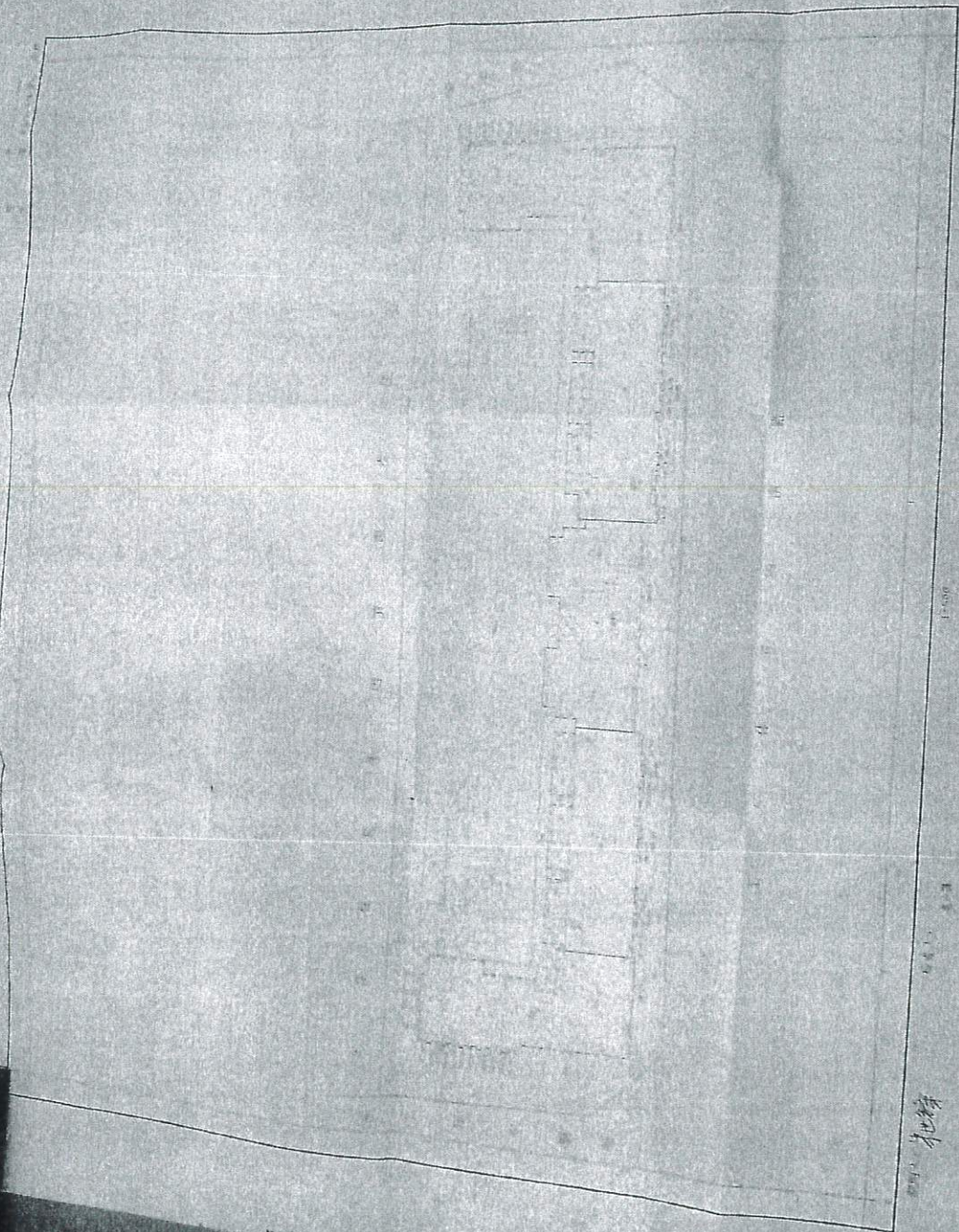


Handwritten text, possibly a signature or date, located in the bottom right corner of the drawing area.

Handwritten text, possibly a signature or date, located in the bottom left corner of the drawing area.



房屋所有
中華人民



附圖
附圖

附圖

附圖

附圖



张明

中华人民共和国
房屋所有

房屋租赁合同

出租方（下称甲方）：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

地址：北京市海淀区中关村南大街 32 号

电话：57768899

法定代表人（或委托代理人）：许钟民

承租方（下称乙方）：中电投（北京）文化传媒有限公司

地址：北京市怀柔区融城北路 10 院 23 号楼 8 层 804

电话：13716660445

法定代表人（或委托代理人）：李显奎

甲方与乙方为了明确双方权利、义务，经友好协商，一致达成以下各项协议，双方共同遵守。

第一条 租赁范围

根据本合同条款，现甲方愿意出租及乙方愿意承租位于北京市朝阳区朝外大街吉庆里小区 9、10 号楼二层 1、2、3、4、5、6 号商业房作为经营之用（以下简称“所租商铺”），甲乙双方确认所租商铺建筑面积 587.33 平方米。

第二条 租赁期限

2.1 房屋租赁期自 2024 年 4 月 1 日起至 2034 年 3 月 31 日止，租期为 10 年。

2.2 其中 2024 年 4 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日为免租期。在此期间乙方无需承担房租费用，此期间物业费、水电、取暖费用正常缴纳。

12
吴少

第三条 租金、其他费用

3.1 租金

3.1.1 甲乙双方约定租金标准（不包含物业管理服务费，水电费、供暖费及其他费用）

3.1.1.1 2024年4月1日至2026年3月31日，租金标准为3.20元/㎡·天，年租金为人民币686001.44元整；（大写：陆拾捌万陆仟零壹元肆角肆分），（以建筑面积计算）。在2024年4月1日至2024年6月30日期间为免租期，所以2024年4月1日至2025年3月31日实际年租金为人民币514501.08元整；（大写：伍拾壹万肆仟伍佰零壹元捌分）。

3.1.1.2 2026年4月1日至2028年3月31日，租金标准为3.36元/㎡·天，年租金为人民币720301.51元整；（大写：柒拾贰万零叁佰零壹元伍角壹分），（以建筑面积计算）。

3.1.1.3 2028年4月1日至2030年3月31日，租金标准为3.53元/㎡·天，年租金为人民币756745.34元整；（大写：柒拾伍万陆仟柒佰肆拾伍元叁角肆分），（以建筑面积计算）。

3.1.1.4 2030年4月1日至2032年3月31日，租金标准为3.70元/㎡·天，年租金为人民币793189.17元整；（大写：柒拾玖万叁仟壹佰捌拾玖元壹角柒分），（以建筑面积计算）。

3.1.1.5 2032年4月1日至2034年3月31日，租金标准为3.89元/㎡·天，年租金为人民币833920.50元整；（大写：捌拾叁万叁仟玖佰贰拾元伍角），（以建筑面积计算）。

上述各年度租金均不包含当年物业管理服务费，水电费、供暖费及其他费用。物业管理服务费具体收费标准、支付方式及物业服务相关要求，以乙方与物业公司签订的《物业管理协议》为准，所租商铺物业管理服务费由乙方直接向物业公司进行缴纳。本合同执行期间如遇物业管理服务费收费标准合法上调，物业管理服务费的增长部分由乙方直接向物业公司进行缴纳。

3.1.2 乙方的停车费、租售房屋内的水电费、供暖费等其他相关费用均按相关部门标准执行。如收费标准变更，以公告通知为准。

3.1.3 电表底数和水表底数以双方签订房屋租赁合同之日起由甲方委托物业

吴以亚

公司和乙方联合验收时确认为准。如乙方需要超过租赁房屋内额定的用电容量时，应以书面形式向甲方委托的物业管理公司提出增容申请，管理公司同意后按批准的用电容量进行用电增容改造工程，工程改造费用由乙方承担。

3.2 非经甲方同意或本合同另有约定，乙方对上述租金的支付，不得以任何理由进行任何减扣、抵消或迟延支付。

3.3 乙方所租赁商铺内水费、电费、电话费、车位费等费用的收费标准、支付日期按甲方有关规定执行。

3.4 双方应在房屋交付时就房屋签订现状签订交付清单，作为合同附件保存。

第四条 押金

4.1 押金数额：

乙方须于签署本合同时，向甲方支付房屋押金，总计人民币 100000 元；
(大写： 壹拾万元整) 作为乙方履行合同条款的保证。否则，甲方有权解除本合同而无需承担任何责任。

4.2 押金的返还：

本合同终止时，在乙方按合同约定完整交还甲方所租商铺及附属设备并结清全部应付费用，同时在工商、税务等相关部门完成地址迁出手续后，甲方需于合同终止后 7 个工作日内将押金退还乙方，但不计利息。

4.3. 乙方所使用的商铺中的附属设备设施如因乙方原因发生损坏，需由乙方修复或还原，乙方正常使用因附属设备质量及设施老化原因出现的损坏情况除外。如乙方未能修复或还原，甲方有权将修复和还原的费用从乙方的租赁押金中扣除，租赁押金不够抵扣发生的费用时，甲方有权向乙方追讨相关费用。

第五条 租金支付办法

5.1 本合同中乙方应于签订合同后 2 日内向甲方交付第一个计租期租金与押金，此后每个周期的租金最迟在每周期前三个工作日内缴付甲方。

5.2 本合同范围内，上述款项均以人民币缴付。

5.3 乙方对本合同约定应缴纳的款项不予交纳或延迟交纳，除本合同另有约定外，每逾期一日则甲方有权依照乙方应缴而未缴租金及费用的万分之五向乙方收取滞纳金。

吴仁五

5.4 支付方式：乙方以向甲方指定账户汇款的方式向甲方支付租金，每季为一个计租期，甲方收到上述款项后应为乙方提供合法等额正规发票。首期租金及押金于合同签订后2日内支付，第二次支付租金的时间为2024年9月30日前三个工作日内。

甲方指定账户信息：

户名：北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

账号：110060635018150147033

开户行：交通银行北京三元桥支行

每季度为一个计租期，乙方于每个季度初5个工作日内支付，每个计租期支付租金为：

5.4.1 2024年4月1日至2026年3月31日，每季度人民币171500.36元整；（大写：壹拾柒万壹仟伍佰元叁角陆分）。

5.4.2 2026年4月1日至2028年3月31日，每季度人民币180075.38元整；（大写：壹拾捌万零柒拾伍元叁角捌分）。

5.4.3 2028年4月1日至2030年3月31日，每季度人民币189186.34元整；（大写：壹拾捌万玖仟壹佰捌拾陆元叁角肆分）。

5.4.4 2030年4月1日至2032年3月31日，每季度人民币198297.29元整；（大写：壹拾玖万捌仟贰佰玖拾柒元贰角玖分）。

5.4.5 2032年4月1日至2034年3月31日，每季度人民币208480.13元整；（大写：贰拾万零捌仟肆佰捌拾元壹角叁分）。

第六条 甲方义务

6.1 甲方应承担租赁房屋之主体结构和其他不由乙方负责的管、线、设施，如：公共上下水主管道、公共线盘、新风机组(包含风道)、防火门、桥架等的维修养护。

6.2 甲方应保持大厦公共区域或其他公共使用部分之清洁、良好状态。

6.3 甲方应保持电梯、灭火设施及其他大厦公用设施处于良好工作状态。

吴五

6.4 在紧急、异常情况下,为维护甲方或乙方或其他承租人合法权益,甲方有权进入租赁房屋。

6.5 任何设施、装置必要的保养及维护(需提前两天书面通知乙方)造成服务中断,不视为甲方违约,但不得影响乙方正常经营。

6.6 如遇因甲方原因造成的停电停水等严重影响到乙方正常经营的,须由甲方负责。

6.7 除不可抗力或因有关政府部门的责任以外,甲方保证乙方自合同起租日起提供承租单位内的水、电、照明、空调等服务处于良好状态并具有正常营业之用途。

6.8 甲方有义务配合乙方完成其子公司或分支机构的工商注册行为,提供备案的相关文件。

第七条 乙方义务

7.1 乙方应遵守国家法律、法规及政府主管部门对其利用租赁房屋从事经营活动的要求,严格按照本合同约定用途使用租赁房屋,确保甲方或其他承租人之利益不因其对租赁房屋的使用受到损害,乙方在接到政府部门对其出具的、与租赁房屋有关的通知,应立即书面通知甲方。

7.2 乙方应负责租赁期内,租赁房间之非结构性部件,包括但不限于门窗、电线、电气设施等,处于安全、良好状态,不会对甲方或其他承租人之人身、财产造成损害。如造成损害,乙方应负赔偿责任。如该等设施出现故障或危险,乙方应自行维修、更换。如乙方不予维修、更换,甲方有权在通知乙方后进行维修、更换,费用应由乙方承担。甲方要保证上述部件的质量,如遇房屋、部件、设施等质量问题或超过其安全使用年限而造成的损坏均由甲方负责。

7.3 未经甲方同意,乙方不得对租赁房屋或甲方提供之其他设施进行切割、钻孔、涂记或其他损害行为。甲方应同意乙方对租赁空间进行内装,但如改动结构(承重墙、消防设施设备)应取得甲方及相关管理部门书面许可同意。

7.4 甲方同意,乙方根据工作需要甲方提供之租赁房屋及设施进行装修及其他改造、添附。

7.5 未经甲方允许,乙方不得移入或移出保险箱、笨重机械、设备大件物品。乙方在租赁房屋内安置该等物品之位置、方式、应符合甲方有关楼板载荷之

吴心五

要求。

7.6 乙方应采取自行锁固门窗等合理预防措施, 保证房屋内部免受大风、暴雨、降雪或其他类似恶劣天气之损害。如乙方违反此要求, 甲方有权进入租赁房屋, 采取上述措施。由此给甲方或其他承租人造成的损害, 乙方应负赔偿责任。

7.7 乙方自行承担所租赁商铺内水费、电费、电话费、车位费费用, 负责租赁房屋内部的清洁工作。

7.8 乙方自行负责租赁房屋内的安全、防火工作(依国家规定的防火设施除外)。

7.9 未经甲方书面同意, 乙方不得设置或展示在租赁房屋之外可以看到的任何标志、招贴、广告或其他类似物品。但属于乙方正常经营方面的在乙方租赁房屋周围有限范围内的甲方应同意。

7.10 未经甲方书面同意, 乙方不得将大厦之名称或标志用于经营活动, 但不包括乙方仅为表明其地址或经营地之使用。

7.11 未经甲方书面同意, 不得将所租商铺全部或部分转租或用其他方式交与第三者使用或与他人共同使用, 但属于乙方经营需要而出租柜台、场地等不在此限制范围内。

7.12 本合同期限届满终止或提前解除的, 乙方须将所租商铺及甲方所提供的附属设施设备完整妥当的交还甲方, 以使该房屋恢复租赁时状态。

本合同期限届满终止或提前解除的, 乙方未按合同要求及约定日期将所租商铺交还甲方, 应从逾期第二日起直至正式交还甲方之日止按照本合同规定的租金标准双倍向甲方支付租金并赔偿由此给甲方造成的一切损失。同时, 乙方还应承担该房屋在占用期间内所发生的一切其他费用, 如造成甲方其他损失的, 乙方还应承担赔偿责任。

7.13 乙方在使用房间时, 应当遵守下列规定:

7.13.1 未经市政府有关部门及甲方书面批准, 不得改变所租商铺的结构、外貌、用途及消防设施等;

7.13.2 不得对房屋内承重墙、梁、柱、楼板、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占;

7.13.3 不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品;

7.13.4 不得使用房屋从事危害公共利益的活动;

12
吳子亞

7.13.5 按规定交纳应支付的租金及合同约定的其他有关费用。

7.13.6 若乙方违法开展经营活动，一切责任乙方自负。

7.14 乙方必须自行向有关政府部门办理营业执照和各项经营许可，乙方的经营行为必须遵守法律法规，否则因此导致甲方损失的，乙方应当承担全部赔偿责任。非因甲方原因，乙方未取得相关经营资质的，乙方应当按照合同约定支付租金。

7.15 其他不得侵害他人正常权益的情形。

第八条 违约责任

8.1 下述事项构成甲方违约：

8.1.1 甲方未按照本合同约定时间，将租赁房屋交付乙方使用；

8.1.2 甲方因故意或过失，未遵守本合同的其他约定；

甲方实施上述违约事由，经乙方的书面通知送达甲方之日起 30 日内，甲方未予改正，乙方有权单方终止本合同。甲方应向乙方返还押金，并退还相应的未发生的租金。

8.2 下述事项构成乙方违约：

8.2.1 乙方未按照本合同约定的时间、方式，向甲方支付租金或其他费用；

8.2.2 乙方擅自改变租赁用途或者擅自转租的；

8.2.3 乙方因故意或过失，未遵守本合同的其他约定，给甲方造成实际损失或给甲方正常营业、运营产生影响，且在甲方书面通知后七日内乙方未予纠正的。

8.2.4 未征得甲方书面同意改变房屋用途的；

8.2.5 未征得甲方书面同意改变该房屋结构或造成该房屋主体结构损坏的；

8.2.6 乙方违反中华人民共和国法律、法规，进行不法经营活动。

乙方实施上述违约事由，经甲方的书面通知送达乙方之日起 7 日内，乙方未予以整改，甲方有权终止本合同，并停止对乙方的水、电等服务，收回房屋。乙方支付之押金、租金及其他费用，不予返还，乙方按照合同金额的 20% 向甲方支付违约金。若 5 日内仍未结清所欠房租，且其押金不够冲抵所欠房租及相关费用，则其室内财产归甲方所有，甲方有权将该房间另行出租。

8.3 非经双方协商一致，本合同不得单方变更、修改、终止。若乙方单方提前解约，乙方应向甲方补交免租期间的租金，乙方已支付的费用不予退还，并向

吴文通

甲方按照年租金的 30% 支付违约金。若甲方单方提前解约，使乙方无法继续承租本房屋，甲方应退还乙方已支付未使用期间的房屋租金及全部押金，并按照年租金的 30% 支付违约金。

第九条 免责条款

9.1 不可抗力及其他免责事件；

9.1.1 不可抗力事件：合同双方于签约时不能预见、其发生不能避免、其后果不能克服之自然事件与社会事件。包括：地震、水灾、火灾、风灾等自然灾害；社会动荡、战争等事件；

9.1.2 政府部门作出的、影响房屋租赁使用之政策、决定；

9.2 如有下列条款之一，甲方无需赔偿乙方或有关人士的业务损失及其他损失；

9.2.1 中央空调、升降机、消防、保安系统或其他大厦设施设备需要停止服务，非甲方原因。

9.2.2 有其他租客或使用者的过错行为造成的大厦内火警、漏水、漏烟或其他意外而引致的人身、财务损害，甲方有义务配合乙方追究相关责任人的责任。

9.2.3 因政府职能部门原因导致供电系统突然中断而引致中央空调、电力供应或其他服务终止。

9.3 如因国家政策原因、上级主管部门要求需要中断合约，且出具相关书面证明，则不视为双方违约，甲方应全额退还乙方押金，但是乙方已占用房屋的时间需按合同约定的租金价格标准支付租金，剩余租金甲方应退还乙方。

第十条 所有权变动

10.1 租赁期内甲方欲出售吉庆里 9/10 号楼 2 层 1-2、3、4、5、6 号商业用房，甲方提前 45 日以书面形式通知乙方，乙方有优先购买权，自该通知送达乙方之日起 15 日内乙方未提出以同等条件购买该房屋的书面答复，则视为乙方自动放弃优先购买权，甲方有权另行销售该房屋。

10.2 租赁期内乙方在放弃优先购买权后甲方有权转让该房屋，甲方要向欲购买该房屋的新所有权人披露本合同的存在，并协助乙方与新所有权人签署签署新租赁合同，新租赁合同条款由新所有权人与乙方协商制定。

10.3 租赁期内该房屋所有权发生变更乙方能按合同约定条款继续承租的，自

吴之江

该房屋的买受人向甲方全额交付购房款项次日开始,买受人享受该房屋的租金收益。乙方须于5个工作日内与该买受人协商一致后签订新的租赁合同,原乙方向甲方支付的租赁押金由甲方转给买受人。

第十一条 争议解决

因履行本合同所发生之争议,双方应友好协商解决,经协商未能达成一致,任何一方均可以向房屋所在地法院提起诉讼。

第十二条 其他条款

12.1 甲方了解发生违约而又接受租金时,或甲方暂时容忍有关持续违约,不能视为甲方放弃追究乙方违约的权利,如甲方放弃本合同任何条款规定的任何权利,只能以甲方书面签字盖章为据。乙方缴付其他费用如有不足的情况,即使甲方接受不足额的费用,亦不视为甲方同意乙方减额缴付,不影响甲方追索欠款的权利及按本合同或法律规定采取其他措施的权利。

12.2 乙方承租的商铺,甲方不保证或表示可以适合乙方将来的行业,而乙方必须自行向有关政府部门申请有关的营业执照,乙方的经营行业必须遵守中华人民共和国法律的有关规定,如乙方违反本条款规定而引致甲方蒙受损失,乙方应赔偿甲方所受损失。

12.3 甲、乙双方对本合同所涉及的商业秘密均负有保密责任,由于任何一方泄密而给对方造成损失的,应承担相应的赔偿责任。

12.4 本合同约定的租赁期满前三个月,甲方有权对租赁房屋重新进行招租,在同等条件下,乙方有优先续租权。

12.5 乙方如欲行使优先续租权,须以书面形式通知甲方续租;自乙方收到甲方通知之日起十日内,如甲方未收到乙方的书面续租回复通知,则视为乙方放弃续租。甲方的新客户要求看房时,乙方应允许甲方在不影响乙方正常经营的情况下带新客户进入租赁房屋内。

12.6 如甲方以书信通知乙方重要事情,须以挂号信形式或专人送到乙方所租商铺或乙方在北京登记的最终办公地址。乙方应以同样的方式传递书信给甲方。如一方更改地址,应及时通知另一方。

12.7 本合同一式肆份,双方各执贰份。未尽事宜由甲乙双方另行签署补充协议,补充协议及甲乙双方签署的相关函件,均构成本合同之一部分。

長心五

12.8 本合同自双方盖章之日起生效。

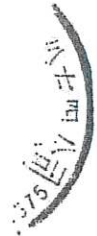
甲方： (盖章)

法定代表人： (或委托人)

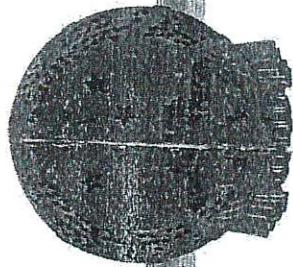
日期：



日期：



吴成



樂 舞 斗 扣

统一—社会信用代码

91110000700225606B



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 许钟民

經 緯 記

注册资本 75312.6982万元

成立日期 1999年06月08日

营业期限：1999年06月08日至长期

住所 北京市海淀区中关村南大街32号



登记机关

2019

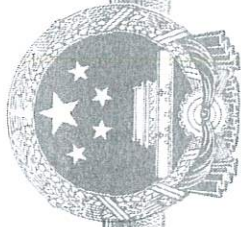
08月06日

互设铁路、材料、设备、技术、工程、设计、施工、安装、调试、运营、维护、管理、培训、咨询、检测、评估、监理、招标、投标、合同、保险、法律、会计、税务、金融、证券、期货、基金、信托、投资、融资、担保、租赁、仓储、运输、物流、信息、网络、通信、电子、机械、电气、化工、医药、食品、服装、纺织、轻工、冶金、建材、能源、环保、农业、林业、牧业、渔业、畜牧业、采矿业、制造业、建筑业、房地产业、交通运输业、信息服务业、金融业、批发零售业、住宿餐饮业、文化体育娱乐业、卫生社会服务业、其他行业。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局



统一社会信用代码

9111010872261133XK

营业执照

(副本) (1-1)



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 北京首佳房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐莉娜

经营范围

房地产评估；资产评估；房地产信息咨询（不含中介服务）；从事房地产经纪业务；工程造价咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 600万元

成立日期 2000年07月12日

住所 北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层



登记机关

2023年11月17日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 北京首佳房地产土地资产评估有限公司
法定代表人: 徐莉娜
(执行事务合伙人)

住所: 北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层
统一社会信用代码: 9111010872261133XK
备案等级: 一级
证书编号: 建房估备字[2013]第 089 号
有效期限: 2025 年 08 月 08 日至 2028 年 08 月 07 日



发证机关(公章)

二〇二五年八月八日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00300825

姓名 / Full name

李秋芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110101198509302540

注册号 / Registration No.

1120190022

执业机构 / Employer

北京首佳房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-07-16

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00301434

姓名 / Full name

崔立成

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

10228198005162113

注册号 / Registration No.

1120080021

执业机构 / Employer

北京首佳房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2029-07-28

持证人签名 / Bearer's signature

