



关于惠河路-90-15 号等 9 套工业用房 抵押价值评估报告

估价报告编号：山东大地房估字[2026]第 1931 号

估价项目名称：惠河路-90-15 号等 9 套工业用房抵押价值评估

估价委托人：交通银行股份有限公司威海分行

房地产估价机构：山东大地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：

张惠（注册号：3720160165）

于宁（注册号：3719970040）

估价报告出具日期：二〇二六年八月四日

[估价报告摘要]

本报告的估价目的是为报告使用方确定房地产抵押贷款额度提供参考依据，委托方提供了惠河路-90-15 号等 9 套工业用房的不动产权证复印件。山东大地房地产资产评估测绘有限公司成立评估工作组，对待估房地产进行了实地查勘和资料收集，根据委托方的要求，结合估价对象的实际情况，我们采用成本法、基准地价系数修正法、市场比较法对估价对象进行了审慎的评估测算，最终得出估价对象在价值时点二〇二六年八月四日的抵押价值为 8201.8 万元，人民币大写：捌仟贰佰零壹万捌仟元整。

致估价委托人函

交通银行股份有限公司威海分行：

接受贵行委托，山东大地房地产资产评估测绘有限公司委派专业人员于二〇二六年八月四日对委托评估的惠河路-90-15 号等 9 套工业用房进行了评估。

估价目的：为报告使用方确定房地产抵押贷款额度提供参考依据。

估价对象：财产范围是惠河路-90-15 号等 9 套工业用房房屋及所占用的土地使用权，名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况如下：

1.不动产权状况			
不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0087745 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-15 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00110000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:339.75 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1，所在层:第 1 层		
附记	101 房屋规划用途为换热站，建筑面积 22.27 平方米，属厂区配套公共服务设施；102 房屋规划用途为锅炉房，建筑面积 317.48 平方米，属厂区配套公共服务设施		
2.不动产权状况			
不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0060628 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-18 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00060000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:116.19 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:2，所在层:第-1 层至第 1 层		
附记	地下一层至一层(编号:101)规划用途为消防泵房，建筑面积 116.19 平方米，属厂区配套公共服务设施		
3.不动产权状况			
不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0060225 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-19 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00070000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		

用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:205.90 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		
附记	房屋规划用途为污水处理站, 属厂区配套公共服务设施		
4.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0060228 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-20 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00050000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:25.35 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		
附记	房屋规划用途为门卫, 属厂区配套公共服务设施		
5.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0060232 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-21 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00080000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:3117.84 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		
附记	房屋规划用途: 仓库		
6.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0060333 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-22 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00090000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:9648.01 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:2, 所在层:第 1 层至第 2 层、夹层、机房层		
附记	一层至机房层(编号:101)房屋规划用途为车间, 建筑面积 9388.64 平方米 一层的变配电、消防控制室和机房层的消防水箱间、发电间为共用部位, 建筑面积 259.37 平方米, 属厂区配套公共服务设施		
7.不动产权状况			

不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0087310 号		建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-24 号			
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00100000			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/自建房			
用途	工业用地/工业			
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:1356.68 m²			
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止			
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1，所在层:第 1 层、夹层			
附记	房屋规划用途：研发车间			
8.不动产权状况				
不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0087326 号		建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-28 号			
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00130000			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/自建房			
用途	工业用地/工业			
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:351.19 m²			
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止			
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1，所在层:第 1 层			
附记	房屋规划用途：研发车间			
9.不动产权状况				
不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0087332 号		建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-29 号			
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00120000			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/自建房			
用途	工业用地/工业			
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:88.36 m²			
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止			
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1，所在层:第 1 层			
附记	房屋规划用途：水泵房，属厂区配套公共服务设施			

价值时点：二〇二六年八月四日

价值类型：本报告中房地产的抵押价值为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。

估价方法：成本法、基准地价系数修正法、市场比较法

估价结果：评估价值 8201.8 万元，人民币大写：捌仟贰佰零壹万捌仟元整，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

序号	坐落	面积	建筑物单 价	楼面地价	不动产单 价	总价
		(m ²)	(元/m ²)	(元/m ²)	(元/m ²)	(万元)
1	惠河路-90-15 号	339.75	2298	948	3246	110.28
2	惠河路-90-18 号	116.19	2298	948	3246	37.72
3	惠河路-90-19 号	205.9	2298	948	3246	66.84
4	惠河路-90-20 号	25.35	2298	948	3246	8.23
5	惠河路-90-21 号	3177.84	3872	948	4820	1531.72
6	惠河路-90-22 号	9388.64	4960	948	5908	5546.81
7	惠河路-90-24 号	1356.68	4155	948	5103	692.31
8	惠河路-90-28 号	351.19	4155	948	5103	179.21
9	惠河路-90-29 号	88.36	2298	948	3246	28.68
合计		15049.9				8201.8

备注:

1. 惠河路-90-22 号一层的变配电、消防控制室和机房层的消防水箱间、发电间为共用部位, 建筑面积 259.37 平方米, 不纳入本次评估范围。
2. 依据委托方提供资料, 该宗地上总建筑面积为 64069.92 m², 宗地面积 132233 m², 本次评估容积率为 0.4845, 楼面地价=土地单价÷容积率=459÷0.4845=948 (元/m²)。本次评估的估价对象容积率以委托方提供的资料为准, 若将来容积率发生改变, 我公司保留更改结果的权利

特别提示: 欲了解该估价项目的全面情况, 请详见估价结果报告, 报告使用时请特别关注估价假设和限制条件及估价对象变现能力分析与风险提示内容。

山东大地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二六年八月四日

目 录

估价师声明	7
估价假设和限制条件	8
估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 房地产估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	14
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	16
(十一) 注册房地产估价师	17
(十二) 实地查勘期	17
(十三) 估价作业日期	17
(十四) 房地产变现能力分析	17
(十五) 风险提示	19
估价技术报告	21
(一) 区位状况描述与分析	21
(二) 实物状况描述与分析	22
(三) 权益状况描述与分析	22
(四) 市场背景分析	25
(五) 最高最佳利用分析	33
(六) 估价方法适用性分析	34
(七) 估价测算过程	35
(八) 估价结果的确定	56
附件	57

估价师声明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

1、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。

2、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假设和限制条件的限制。

3、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》和《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。

5、本估价报告由山东大地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。本估价报告内容的真实性可扫描首页中的二维码加以确认。如发现估价报告中无二维码或内容与网站查询显示内容不一致，估价报告即为虚假报告，报告使用方应不予采纳，否则后果自负。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、对权属证书审慎检查但未核实。估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。注册房地产估价师已对房屋安全、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、对房地产市场的假设。估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)交易双方自愿地进行交易；(2)交易双方处于利己动机进行交易；(3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、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。区域因素按现有状况和城市发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

（二）特殊类假设：

1、未定事项假设。对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。此次估价无未定事项假设。

2、背离事实假设。因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，

对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。此次估价无背离事实假设。

3、不相一致假设。在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。此次估价无不相一致假设。

4、依据不足假设。在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。本次评估的估价对象容积率以委托方提供的资料为准，若将来确权时容积率发生改变，我公司保留更改结果的权利。

二、估价限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告按照既定目的为委托人在银行办理抵押贷款提供价值参考，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本报告是以估价师已知悉的法定优先受偿款为限制条件。若存在其他估价师未知悉的他项权利，则需对估价结果做相应调整。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

估价结果报告

(一) 估价委托人：交通银行股份有限公司威海分行

(二) 房地产估价机构：山东大地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李蕴华

地址：山东省济南市历下区甸新东路 18 号翰林府 1 号楼 503 室

统一社会信用代码：91371002732604934Y

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字 [2012] 036 号

联系电话：0631-5233115 5205038

(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

1、估价对象财产范围：惠河路-90-15 号等 9 套工业用房房屋及所占用的土地使用权。

2、估价对象基本状况

(1) 权益状况

1. 不动产权状况			
不动产权证号	鲁 (2019) 威海市不动产权第 0087745 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-15 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00110000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m ² /房屋建筑面积:339.75 m ²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		
附记	101 房屋规划用途为换热站, 建筑面积 22.27 平方米, 属厂区配套公共服务设施; 102 房屋规划用途为锅炉房, 建筑面积 317.48 平方米, 属厂区配套公共服务设施		

2.不动产权状况			
不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0060628 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-18 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00060000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:116.19 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:2，所在层:第-1 层至第 1 层		
附记	地下一层至一层(编号:101)规划用途为消防泵房，建筑面积 116.19 平方米，属厂区配套公共服务设施		
3.不动产权状况			
不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0060225 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-19 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00070000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:205.90 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1，所在层:第 1 层		
附记	房屋规划用途为污水处理站，属厂区配套公共服务设施		
4.不动产权状况			
不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0060228 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-20 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00050000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:25.35 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1，所在层:第 1 层		
附记	房屋规划用途为门卫，属厂区配套公共服务设施		
5.不动产权状况			
不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0060232 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-21 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00080000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		

用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:3117.84 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		
附记	房屋规划用途: 仓库		
6.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0060333 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-22 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00090000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:9648.01 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:2, 所在层:第 1 层至第 2 层、夹层、机房层		
附记	一层至机房层(编号:101)房屋规划用途为车间, 建筑面积 9388.64 平方米 一层的变配电、消防控制室和机房层的消防水箱间、发电间为共用部位, 建筑面积 259.37 平方米, 属厂区配套公共服务设施		
7.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0087310 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-24 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00100000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:1356.68 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层、夹层		
附记	房屋规划用途: 研发车间		
8.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0087326 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-28 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00130000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:351.19 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		
附记	房屋规划用途: 研发车间		
9.不动产权状况			

不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0087332 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-29 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00120000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m ² /房屋建筑面积:88.36 m ²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		
附记	房屋规划用途:水泵房, 属厂区配套公共服务设施		

(2) 区位状况

本次评估的房地产位于威海市丽山路以西、惠河路以北，附近有威海广泰羊亭工业园、威高物流园等，工业聚集度高，周围路面硬化完全，有环翠科技园西线等公交车到达，出入较便捷。

(3) 实物状况

建筑物：惠河路-90-15 号、19 号、20 号、21 号、24 号、28 号、29 号均为钢混结构 1 层高，惠河路-90-18 号、22 号为钢混结构 2 层高，均建成于 2018 年，实地查勘，估价对象外墙涂料粉刷，铝合金窗户，有水、电等设施配套齐全，维护情况较好。

土地：估价对象共用一宗工业用地，土地使用权面积为 132233 平方米；土地使用权至终止日期 2064 年 1 月 8 日，在价值时点剩余土地使用年期 37.45 年；根据委托方提供的相关资料及规划情况，估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制，估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件；开发程度达到七通一平。

（五）价值时点

价值时点：二〇二六年八月四日

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，也是估价结果所对应的日期。是估价师根据估价目的、在征求委托人同

意后确定的。

（六）价值类型

本报告中房地产的抵押价值为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。

（七）估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

6、谨慎原则：评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

（八）估价依据

1、有关法律法规

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国民法典》；
- (4) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。

2、有关估价标准和指导意见或办法等

- (1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2)《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (3)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (4)《房屋完损等级评定标准》；
- (5)《房地产抵押估价指导意见》；
- (6)《城市房地产抵押管理办法》；
- (7)《营业税改征增值税试点实施办法》；
- (8)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税〔2016〕

36 号]

3、其他资料：

- (1)委托方提供的有关资料；
- (2)估价机构和注册房地产估价师现场勘测、掌握和搜集的有关资料等。

（九）估价方法

1、估价方法的选用：

注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，选取房地分估的路径，对土地拟采用基准地价系数修正法、市场比较法，对建筑物拟采用成本法进行估价。

（1）采用基准地价系数修正法、市场比较法求取估价对象土地价格：

估价人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，选取市场比较法和基准地价系数修正法作为本次估价的基本方法。市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。适用于土地市场活跃地区的土地估价。经

过调查，待估宗地周边同一供需圈内有用途、容积率、面积相近的地块于近几年通过挂牌方式出让，故适宜采用市场比较法进行评估。基准地价修正法也称为基准地价系数修正法，是在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别或地价区段的基准地价调整为估价对象宗地价格的方法。

(2)采用成本法求取估价对象建筑物价格：

成本法，是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法，即假设在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。

本次估价对象价格构成：①开发成本②管理费用③销售税费④投资利息⑤开发利润。

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵照相关法律法规、政策和技术标准，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，确定估价对象在价值时点的评估价值 8201.8 万元，人民币大写：捌仟贰佰零壹万捌仟元整，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

序号	坐落	面积	建筑物单价	楼面地价	不动产单价	总价
		(m ²)	(元/m ²)	(元/m ²)	(元/m ²)	(万元)
1	惠河路-90-15 号	339.75	2298	948	3246	110.28
2	惠河路-90-18 号	116.19	2298	948	3246	37.72
3	惠河路-90-19 号	205.9	2298	948	3246	66.84
4	惠河路-90-20 号	25.35	2298	948	3246	8.23
5	惠河路-90-21 号	3177.84	3872	948	4820	1531.72
6	惠河路-90-22 号	9388.64	4960	948	5908	5546.81
7	惠河路-90-24 号	1356.68	4155	948	5103	692.31
8	惠河路-90-28 号	351.19	4155	948	5103	179.21
9	惠河路-90-29 号	88.36	2298	948	3246	28.68
合计		15049.9				8201.8
备注：						
3. 惠河路-90-22 号一层的变配电、消防控制室和机房层的消防水箱间、发电间为共用部位，建						

筑面积 259.37 平方米，不纳入本次评估范围。

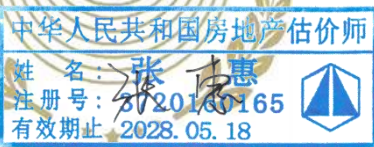
4. 依据委托方提供资料，该宗地上总建筑面积为 64069.92 m²，宗地面积 132233 m²，本次评估容积率为 0.4845，楼面地价=土地单价÷容积率=459÷0.4845=948（元/m²）。本次评估的估价对象容积率以委托方提供的资料为准，若将来容积率发生改变，我公司保留更改结果的权利

根据委托人提供资料，并经估价师调查核实，估价对象在价值时点不存在欠缴出让金、已抵押担保的债权等法定优先受偿权。

估价对象		估价对象
项目及结果		
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	8201.8
2、估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3、抵押价值	总价（万元）	8201.8

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
张惠	3720160165		2026.8.4
于宁	3719970040		2026.8.4

（十二）实地查勘期

二〇二六年八月四日

（十三）估价作业日期

二〇二六年八月四日

（十四）房地产变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

1、房地产与其他动产相比由于具有价值量大、独一无二、不可移

动、易受限制等特性，加上交易手续复杂、交易税费较多等原因，使得同一宗房地产的买卖不会频繁发生，因此房地产相对其他动产来说具有难以变现的特性。

2、不同类型的房地产及在不同的房地产市场状况下，变现能力有所不同。影响某宗房地产变现能力的因素主要有：①房地产的通用性。通常情况下，通用性较差，如用途越专业化的房地产，使用者的范围较窄，变现能力较弱；估价对象用途均为工业，在工业领域具有一定的通用性。②房地产的独立使用性。即能否单独使用而不受限制，通常情况下，独立使用性越差的房地产，变现能力越弱。估价对象均位于一个厂区内，独立使用性较好，变现能力相对较强。③房地产的可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用，容易分割的房地产，变现能力较强。估价对象物理上一般不可分割转让，变现能力一般。④房地产的区位。通常情况下，所处位置越偏僻，越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象均区位良好，变现能力相对较强。⑤房地产的开发程度。通常情况下，开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象均是现房，变现能力相对较强。⑥房地产的价值大小。一般地说，价值越大的房地产，变现能力越弱。估价对象面积和价值量均较大，在一定程度上会影响其变现能力。⑦同类房地产的市场状况。房地产市场越不景气，出售房地产越困难，变现能力就越弱。当地房地产市场目前较平稳，估价对象变现能力相对较强。

3、假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

4、处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方

式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，要支付应纳增值税、其它手续费等。

清偿顺序为：

- (1)支付处分抵押房地产的费用；
- (2)扣除抵押房地产应缴纳的税款；
- (3)偿还法定优先受偿权；
- (4)偿还抵押权人债权本息及支付违约金；
- (5)赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；
- (6)剩余金额交还抵押人。

（十五）风险提示

1、当前国家经济发展增速放缓，房地产宏观政策的变化，区域经济发展不平衡，市场自身周期性波动，建筑材料市场价格起伏，房地产税费调整及消费者需求变化等均影响到房地产市场供求关系和价格的波动，房地产经济持续保持增长较久，目前房地产价格拐点在未来可能随时出现，导致房地产抵押价值减损，故存在房地产抵押价值未来下跌的风险。

2、评估续贷房地产的抵押价值时，对房地产市场已经发生的变化应予以考虑，因在抵押期间，存在房地产过度使用、使用价值贬损、市场泡沫等因素，都会使房地产抵押价值下降。

3、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，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产抵押价值基本保持稳定。

4、对抵押期间可能产生的房地产信贷风险，估价报告使用者应给予关注：①市场风险；②抵押物风险；③违约风险；④借款人道德风险

等。

5、估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处置房地产时快速变现及费用的影响，当房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间，是否会出现法定优先受偿权利。

6、房地产抵押贷款后重估，应根据监测抵押房地产市场价格变化、掌握抵押价值或抵押净值变化情况及有关信息披露等的需要，定期或在房地产市场价格变化较快、抵押房地产状况发生较大改变时，对抵押房地产的市场价格或市场价值、抵押价值、抵押净值等进行重新评估，并应为抵押权人提供相关风险提示。



估价技术报告

（一）区位状况描述与分析

1、位置状况

本次评估的房地产位于威海市丽山路以西、惠河路以北，附近有威海广泰羊亭工业园、威高物流园等。

2、交通便捷度

估价对象无道路禁行及时点限制、控制等管制，停车方便，周围有环翠科技园西线公交车到达附近，生活方便，交通便捷度较高。

3、外部配套设施状况

(1)基础设施：地块红线外开发程度达到“七通一平”，即给水：自来水市政供水，可以满足正常使用；排水：污水由地下排污管纳入市政统一排污管道；供电：电力系统可以保证对电力的正常供应；通讯：开通了电话、互联网服务；道路：道路全通；通暖气；通燃气；场地：估价对象红线内场地平整。

(2)公共配套设施：估价对象附近有银行、超市等，公共配套设施较齐全。

4、周围环境状况

估价对象附近自然环境与人文环境较好。

5、城市规划限制

估价对象规划用途为工业用地，符合城市规划及土地利用规划。

6、区位未来变化趋势

估价对象周边配套设施较完善，区位优势凸显，间接会提升估价对象价值。

（二）实物状况描述与分析

建筑物：惠河路-90-15 号、19 号、20 号、21 号、24 号、28 号、29 号均为钢混结构 1 层高，惠河路-90-18 号、22 号为钢混结构 2 层高，均建成于 2018 年，实地查勘，估价对象外墙涂料粉刷，铝合金窗户，有水、电等设施配套齐全，维护情况较好。

土地：估价对象共用一宗工业用地，土地使用权面积为 132233 平方米；土地使用权至终止日期 2064 年 1 月 8 日，在价值时点剩余土地使用年期 37.45 年；根据委托方提供的相关资料及规划情况，估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制，估价对象土地地势、地质、水文状况均符合项目建设条件；开发程度达到七通一平。

（三）权益状况描述与分析

1.不动产权状况			
不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0087745 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-15 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00110000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:339.75 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		
附记	101 房屋规划用途为换热站, 建筑面积 22.27 平方米, 属厂区配套公共服务设施; 102 房屋规划用途为锅炉房, 建筑面积 317.48 平方米, 属厂区配套公共服务设施		
2.不动产权状况			
不动产权证号	鲁（2019）威海市不动产权第 0060628 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-18 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00060000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:116.19 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		

权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:2, 所在层:第-1 层至第 1 层		
附记	地下一层至一层(编号:101)规划用途为消防泵房, 建筑面积 116.19 平方米, 属厂区配套公共服务设施		
3.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0060225 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-19 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00070000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:205.90 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		
附记	房屋规划用途为污水处理站, 属厂区配套公共服务设施		
4.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0060228 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-20 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00050000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:25.35 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		
附记	房屋规划用途为门卫, 属厂区配套公共服务设施		
5.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0060232 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-21 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00080000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:3117.84 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		
附记	房屋规划用途: 仓库		
6.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0060333 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-22 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00090000		

权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:9648.01 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:2, 所在层:第 1 层至第 2 层、夹层、机房层		
附记	一层至机房层(编号:101)房屋规划用途为车间, 建筑面积 9388.64 平方米 一层的变配电、消防控制室和机房层的消防水箱间、发电间为共用部位, 建筑面积 259.37 平方米, 属厂区配套公共服务设施		
7.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0087310 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-24 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00100000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:1356.68 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层、夹层		
附记	房屋规划用途:研发车间		
8.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0087326 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-28 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00130000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:351.19 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		
附记	房屋规划用途:研发车间		
9.不动产权状况			
不动产权证号	鲁(2019)威海市不动产权第 0087332 号	建成年代	2018
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	共有情况	单独所有
坐落	惠河路-90-29 号		
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00120000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	工业用地/工业		
面积	共用宗地面积:132233.00 m²/房屋建筑面积:88.36 m²		
使用期限	2014 年 01 月 09 日起 2064 年 01 月 08 日止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:1, 所在层:第 1 层		

附记	房屋规划用途：水泵房，属厂区配套公共服务设施
----	------------------------

(1)抵押权

根据委托人提供资料，并经估价师调查核实，估价对象在价值时点不存在欠缴出让金、已抵押担保的债权等法定优先受偿权。

(2)租赁权

委托方未提供《租赁合同》以及其他相关租赁资料，截至价值时点，假设估价对象未设定租赁权。

(3)截至价值时点，估价对象未设定其他担保权、地役权等他项权利，不存在其他法定优先受偿权。

(四) 市场背景分析

1、威海市总体发展状况：

(1)威海市城市总体情况介绍：威海市位于山东半岛东端，地处北纬 $36^{\circ} 41' \sim 37^{\circ} 35'$ 、东经 $121^{\circ} 11' \sim 122^{\circ} 42'$ 。北、东、南三面濒临黄海，北与辽东半岛相对，东与朝鲜半岛隔海相望，西与烟台市接壤。东西最大横距 135 千米，南北最大纵距 81 千米，总面积 5822 平方千米，其中环翠区、文登区面积为 1747 平方千米。海岸线长 968 千米，约占全国的十八分之一。辖环翠区、文登区、荣成市和乳山市。

威海市土地总面积为 58.22 万公顷，其中农用地面积 45.15 万公顷、建设用地面积 9.44 万公顷、未利用地面积 3.63 万公顷。耕地面积 16.38 万公顷，永久基本农田面积 14.36 万公顷，林地面积 14.69 万公顷。

威海市地处中纬度，属于北温带季风型大陆性气候，四季变化和季风进退都较明显。与同纬度的内陆地区相比，具有雨水丰富、年温适中、气候温和的特点。受海洋的调节作用影响，又具有春冷、夏凉、秋暖、冬温，昼夜温差小、无霜期长、大风多和湿度大等海洋性气候特点。全市历年平均气温 12.5°C ，平均降水量 734.6 毫米，平均日照时数 2417.6 小时。

(2)城市规划与发展目标:

威海城市性质: 以发展高新技术产业为主的生态化海滨城市。

威海近期城市建设总目标为: 建设“三个基地”(半岛制造业基地、旅游度假基地、以海产品为主的农副产品出口加工基地), 继续扩大城市经济规模总量; 加快主城区用地结构调整, 配套完善城市公共服务设施、以交通为主的城市基础设施; 加强海滨、山体等脆弱资源保护, 创建优美的城市海滨景观环境, 力争实现社会效益、经济效益和环境效益三者的均衡增长。近期城市发展规模: 人口规模: 100 万人; 用地规模: 规划城市建设用地为 125.1 平方公里。

(3)城市经济发展状况:

2025 年, 威海市经济运行稳中有进, 全市地区生产总值达 3896.09 亿元, 按不变价格计算, 比上年增长 5.8%。分产业来看, 三次产业结构调整为 9.1:36.1:54.8, 其中第一产业增加值 353.10 亿元, 增长 4.3%; 第二产业增加值 1407.68 亿元, 增长 4.5%; 第三产业增加值 2135.31 亿元, 增长 6.8%, 成为拉动经济增长的主要动力。与 2023 年相比, GDP 总量增加了 382.55 亿元, 第三产业增加值增加 322.03 亿元, 增幅最为显著。在投资方面, 2025 年全市固定资产投资下降 12.5%, 但投资结构持续优化, 高技术产业投资占全部固定资产投资的比重达 25.1%, 继续位居全省首位, 显示出创新驱动发展的强劲动能。而在房地产开发领域, 全年房地产开发投资额为 159.44 亿元, 同比下降 7.3%, 其中住宅投资 197.17.03 亿元, 占全部房地产开发投资的 84.1%; 商业营业用房投资 11.28 亿元, 占比 7.1%。商品房施工面积为 2143.34 万平方米, 同比下降 14.80%, 竣工面积 156.19 万平方米; 全年商品房销售面积 335.66 万平方米, 下降 7.4%, 其中住宅销售面积 305.53 万平方米, 占全部销售面积的 91.0%。综合来看, 与 2023 年相比, 威海市的房地产开发投资减少 46.2 亿元, 商品房施工面积减少 610.51 万平方米, 竣工面积减少 94.42 万平方米, 销售面积减少 61.72 万平方米, 反映出房地产市场的

持续调整。从整体经济态势来看，2025 年威海市经济保持了稳中有进的发展态势，产业结构持续优化，高质量发展取得新成效。

2、当地房地产市场总体状况：

(1)威海市 2025 年房地产市场政策

2025 年，威海市延续精准施策基调，以“便民增效”为导向，在公积金贷款、商转公等领域持续优化，实质性地降低了置换成本，加速了存量房流通，推动政策红利向市场动能转化，成为支撑市场交易的重要制度引擎。

●威海市 关于印发《关于促进住房领域消费的行动计划》的通知

3 月 19 日出台《关于促进住房领域消费的行动计划》，优化调整四项住房公积金使用政策，包括购买现房最高贷款额度提高 10%，购买高品质住宅最高贷款额度提高 30 万元，购买第二套住房首付比例由 30% 下调至 20%，无房职工租房提取公积金的额度由每人每年最高 12000 元提高到 14400 元等。

●威海市优化住房公积金政策

威海公积金中心 7 月 31 日通知：★多子女家庭贷款额度上浮由 20 万元提至 30 万元，夫妻最高 130 万元；该上浮可与人才、现房、高品质住宅政策叠加，夫妻最高 160 万元、单人 120 万元；贷款到期日男性不超过 68 周岁、女性不超过 63 周岁，且均不得超出退休后 5 年。

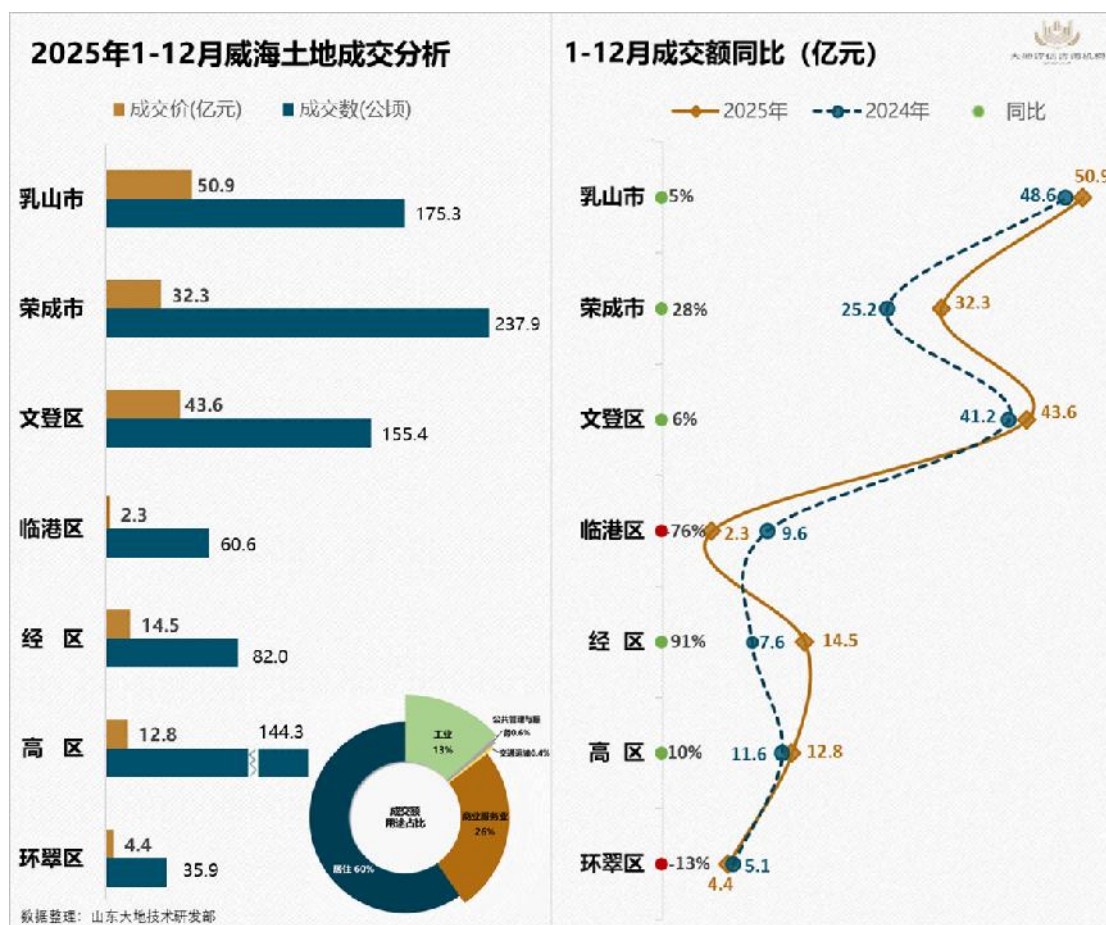
●威海市优化“商转公”贷款业务（2025 年 10 月 9 日起执行）及调整缴存基数

威海市住房公积金管理中心发布了《关于优化商转公贷款业务的通知》，主要推出了三项便民业务：商转公带押直转、商转组合贷款、异地公积金贷款商转公。目前支持这些业务的银行包括建设银行、工商银行、中国银行、农业银行和交通银行在威海的分支机构。

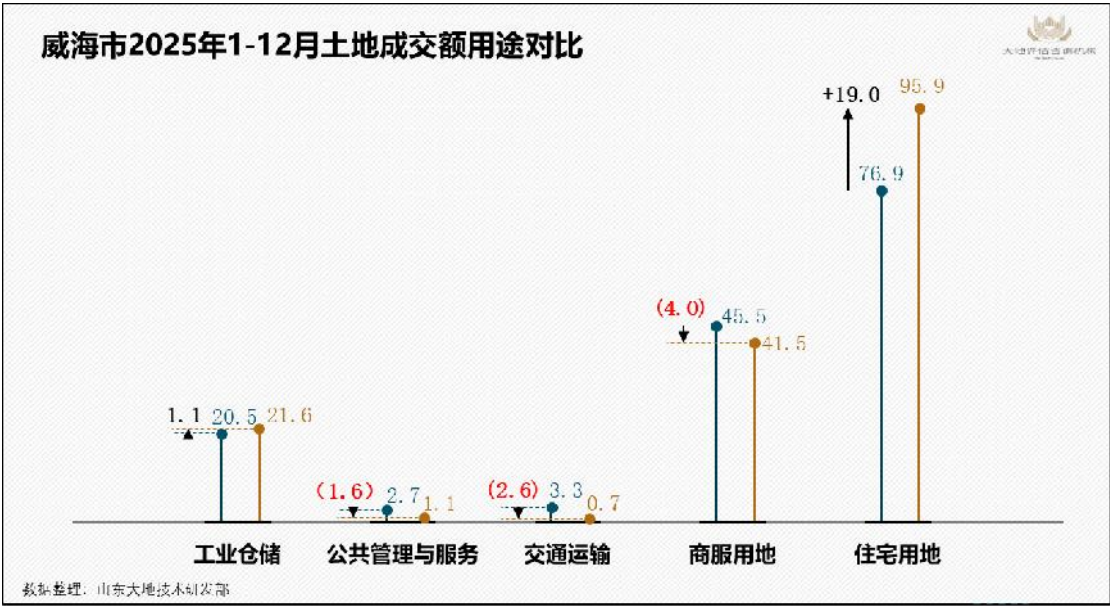
据山东省统一要求，威海市自 2025 年 10 月 1 日起，所辖市（区）职工的住房公积金缴存基数下限调整为 2400 元。

(2)威海市土地市场状况:

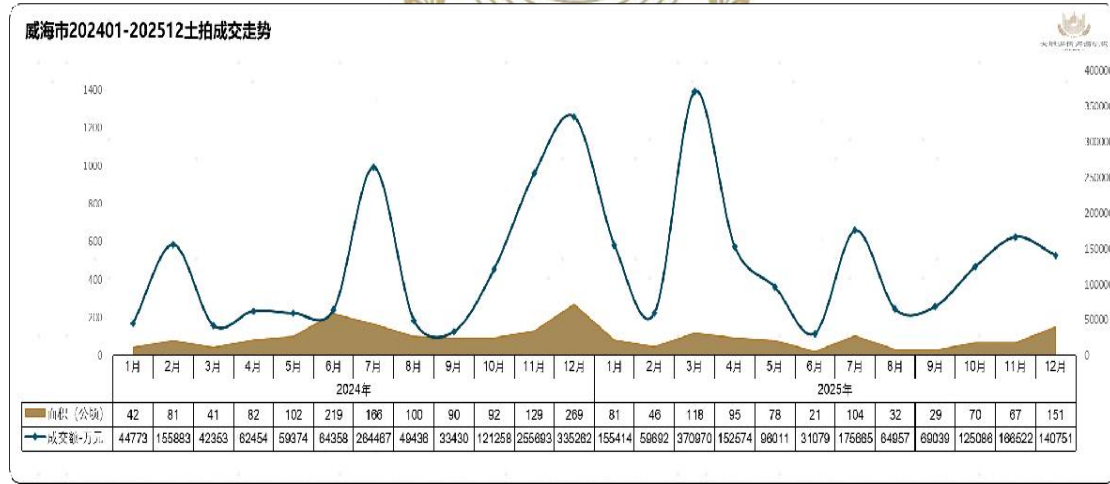
2025 年 1-12 月，威海市土地总成交额达 160.8 亿元，较 2024 年同期的 148.9 亿元增加 11.9 亿元，同比增长 8%。区域成交分化特征显著：环翠区、临港区成交额同比有所下滑，荣成市、经区、高区、文登区、乳山市均实现正增长，其中经区同比增幅高达 91%，成为土地市场增长的核心动力，区域发展潜力获得市场认可。各区域成交额及同期对比如图：

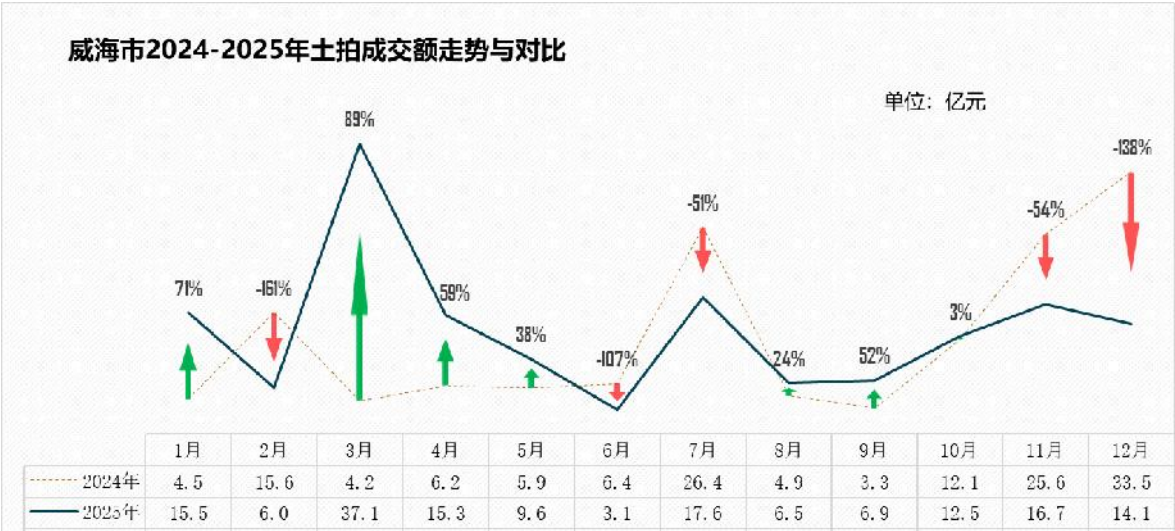


从土地用途结构来看，2025 年住宅用地成交额同比大幅攀升，反映出居住类用地需求逐步回暖，与一手房市场活跃度提升形成呼应；工业仓储类用地成交额同比微增，保持平稳增长态势，契合区域产业发展规划；商服用地、公共管理与服务用地、交通运输用地等非居住类经营性用地成交额同比均呈下滑态势，反映出市场对该类用地的需求仍显不足，需进一步依托城市功能升级、产业集聚效应逐步激活。



从月度成交走势来看，2025 年土地成交呈现 “阶段性集中、全年均衡” 的特征。上半年 3 月、6 月，下半年 9 月、12 月为成交高峰，成交额及成交面积均出现阶段性峰值；与 2024 年相比，2025 年土地成交的月度波动幅度有所收窄，土地供应与市场交易趋于理性、均衡，市场已脱离靠少数节点冲量的模式，进入平稳运行周期。

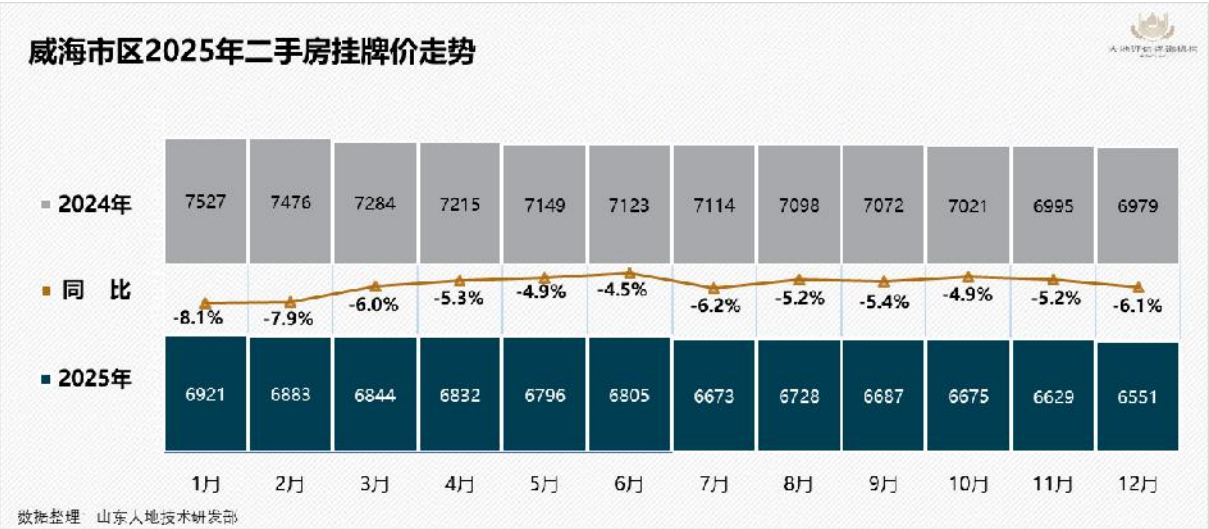




(3)威海市房地产市场状况：

2025 年威海存量房市场延续调整态势，但价格下跌节奏放缓、区域分化特征显著，核心区房价抗跌，缘于优质教育、医疗、商业资源的集聚效应，而外围区域及老旧房源则受配套滞后、人口导入缓慢制约，反映出威海楼市已从‘普涨普跌’进入‘价值回归’阶段。

2025 年，威海存量房市场整体仍处于调整通道，但价格下行节奏明显放缓，且结构性分化特征日益突出。全年来看，市区（环翠、高区、经区、临港）存量房均价延续稳步下跌趋势，年均同比降幅约 5%-8%，市场价格正逐步向理性价值中枢回归

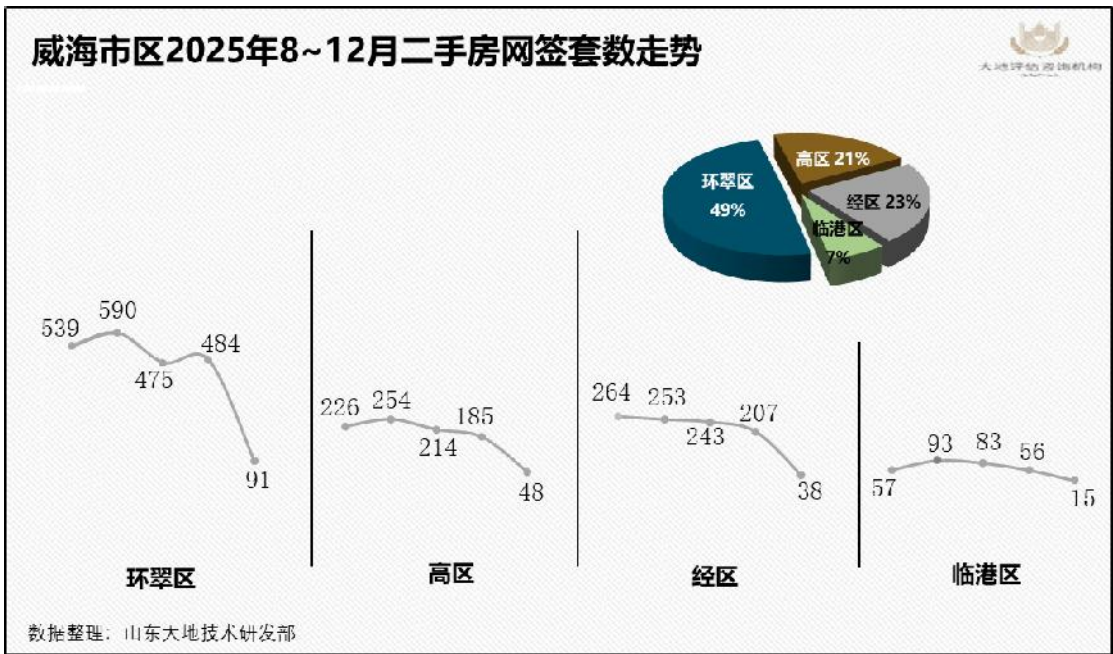


分区域来看，各片区存量房均价呈持续下行特征，但降幅存在明显差异。从全年月度走势观察，各区域存量房价格下跌节奏放缓，价格稳

定性有所提升。

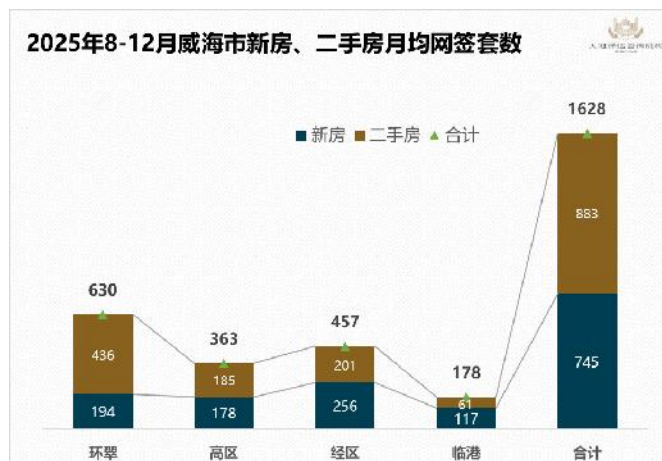


2025 年 8-12 月，威海二手房网签呈区域分化加剧的态势。环翠区以绝对优势主导市场，其单月成交量屡次超过其余三区总和，反映出存量房交易进一步向核心成熟板块集聚。



2025 年 8-12 月，威海市区新房与二手房网签呈现明显的区域分化与结构特征，环翠区以 630 套的总网签量遥遥领先，占四区总量的近一半；经区以 457 套紧随其后，高区、临港区网签规模相对较小。

从全市合计来看，新房网签总量仍高于二手房，说明市场交易重心仍集中于新建商品住宅，反映出在政策与供给推动下，新房市场继续保持较高活跃度。



(4)市场前景分析

综合以上分析可以看出，2025 年，威海房地产市场在宏观政策支持与本地市场规律的双重作用下，展现出独特的区域发展轨迹。市场的主要特征体现在新房、二手房与土地市场三个层面呈现出的显著结构性差异。

新房市场在降低购房门槛、支持改善需求等针对性政策的支持下，保持了较高的活跃度，成交量同比有明显增长，起到了稳定市场的作用。与此同时，存量房与土地市场的表现揭示了更深层次的市场逻辑：二手房交易量持续向环翠区等核心成熟区域集中；土地市场的关注点与投资则向经区等有产业规划和发展预期的板块倾斜。这共同表明，市场的驱动力量正从过去的普遍性因素，转向对特定区域地理位置、配套设施和实际使用需求的精细评估。

这种结构性变化预计将对市场参与各方产生深远影响。对于购房者，决策时需要更审慎地权衡不同板块的长期居住价值与发展潜力。对于房

地产开发企业，过往的扩张模式需要调整，未来更需注重在潜力区域内提供与真实需求相匹配的产品。对于城市发展而言，如何通过合理的规划、持续的配套建设与产业引导，促进多个板块的协调发展与价值提升，是实现房地产市场长期平稳健康运行的重要课题。

威海市场的这些变化，为理解当前阶段类似城市房地产市场的内部调整与价值重塑，提供了一个具体的观察视角。

（五）最高最佳利用分析

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，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、筛选或判断确定。

1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）：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，截止价值时点，估价对象所属项目已经取得《不动产权证》，并拥有估价对象出让国有建设用地使用权和建筑物的占有、使用、收益权，产权清晰、合法。符合《民法典》和《城市房地产管理法》，有关抵押的规定。

2、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，要按照房屋建设工程的技术要求估价。截止价值时点，估价对象已经取得《不动产权证》，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取得相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

3、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。估价对象目前规划用途、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。

4、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。估价对象规划用途为工业，其使用方式以满足法律上允许、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。

5、外部环境条件：即房地产及其内构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象目前所在区域均已形成良好的工业氛围，且估价对象设计用途为工业，符合最高最佳利用原则。

6、在估价方法中的应用：即在房地产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次评估拟采用成本法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象市场价值得到充分体现。

7、使用前提说明与分析：现有房地产应维持现状的财务上可行的条件是：现状房地产的价值 $\geq$ （新房地产的价值-将现状房地产改变为新房地产的必要支出和应得利润）。估价对象为已建成建筑物，所在楼宇建筑结构合理，耐用性好，装修成新度较高，重新装修对房地产价值影响较小，按现行当地政策，改变用途和重新开发的情况可能性非常小，注册房地产估价师认为该估价对象维持现状、继续利用最为合理。

（六）估价方法适用性分析

1、常用四种估价方法的适用性

(1)比较法适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。

(2)收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

(3)成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。

(4)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。

2、估价方法的选用：

注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，选取房地分估的路径，对土地拟采用市场比较法和基准地价系数修正法，对建筑物拟采用成本法进行估价。

(1)采用市场比较法、基准地价系数修正法求取估价对象土地价格：

估价人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，选取市场比较法和基准地价系数修正法作为本次估价的基本方法。市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。适用于土地市场活跃地区的土地估价。经过调查，待估宗地周边同一供需圈内有用途、容积率、面积相近的地块于近几年通过挂牌方式出让，故适宜采用市场比较法进行评估。基准地价修正法也称为基准地价系数修正法，是在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别或地价区段的基准地价调整为估价对象宗地价格的方法。

(2)采用成本法求取估价对象建筑物价格：

成本法，是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法，即假设在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。

本次估价对象价格构成：①开发成本②管理费用③销售税费④投资利息⑤开发利润

（七）估价测算过程

基准地价系数修正法土地价值求取：

在完善、成熟的土地市场下，土地取得成本一般是由购买土地的价款和应当由买方缴纳的税费构成。目前主要是购买政府招标、拍卖、挂牌出让或者房地产开发商转让的已完成征收或拆迁补偿安置的建设用地使用权。一般采用市场法求取，也可以采用基准地价修正法、成本法求取。威海市土地招拍挂出让价值与基准地价基本相符，此次估价采用基准地价修正法。

1、基准地价成果介绍及内涵：

根据威海市人民政府 2024 年 6 月 30 日年发布的《威海市市基准地价》，土地使用年限设定为国家法定最高出让年期，即商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。

(1) 威海市基准地价表

威海市土地基准地价更新表

单位：元/平方米

基准地价中限 用途 \ 级别	一级	二级	三级	四级	五级
工业	1100	800	562	385	367

(2) 土地开发程度为：

土地用途	开发程度设定	备注
商业	每个级别均为“七通一平”	商业用地通常不考虑燃气
住宅	每个级别均为“七通一平”	
工业	每个级别均为“七通一平”	
说明	七通一平指：宗地外七通（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供燃气）宗地内场地平整	
	五通一平指：宗地外五通（通路、通电、通讯、供水、排水）宗地内场地平整	

(3) 容积率：本次基准地价的容积率设定为商业用地、住宅用地 1.6、工业用地和公共管理与公共服务用地容积率设定为 1.0。

根据《城区土地估价规程》与《威海市土地级别调整与基准地价新技术报告》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式：

$$V=V_{1b} \times (1+\sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

其中：V—待估宗地价格

V_{1b} —宗地所在区域的基准地价

$\sum K$ —某宗地全部影响地价因素总修正值

K_1 —期日修正系数

K_2 —年限修正系数

K_3 —容积率修正系数（只对住宅、商业用地）

2、确定估价对象的土地级别及基准地价

待估宗地位于威海市惠河路-90 号，参照同区域工业用地招拍挂市场价格，根据威海市城镇土地级别图，确定待估宗地为四级工业用地，基准地价 385 元/平方米。

3、根据《威海市土地级别调整与基准地价更新技术报告》，工业用地地价影响因素说明表及修正系数表，按照待估宗地的区域因素及个别因素，可建立工业宗地地价影响因素因子说明表、工业用地基准地价修正系数表、宗地地价因素修正表，分别见表 1、2、3。

表 1：工业用地宗地地价影响因素因子说明表

修正因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差
	区域道路通达度	高	较高	一般	较差	差
	区域基础设施完善度	完善	较完善	基本完善	不够完善	不完善
	产业集聚规模	高	较高	一般	较差	差
	环境质量优劣度	好	较好	一般	较差	差
	区域土地利用发展方向	对工业发展有利	对工业发展较有利	对工业发展基本无影响	对工业发展有一定负面影响	对工业发展有较大负面影响
个别因素	地质状况与地基承载力	好	较好	一般	较差	差
	地形地势	地势平坦	地势较平坦，对建筑物无影响	地势较平坦，对建筑物有一定影响	地势不平坦，需考虑坡度的影响	地势不平坦，需经过平整才能使用

	宗地自然灾害危害程度	小	较小	一般	较大	大
	宗地面积及形状	形状与面积有利于充分利用土地	形状与面积对土地利用有正面影响	无不利影响	形状与面积对土地利用有不利影响	形状与面积对土地利用有较大负面影响
	区域经济发展水平	好	较好	一般	较差	差

表 2：工业用地基准地价修正系数表（%）

序号	修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
1	对外交通便利度	2.6	1.3	0	-1.3	-2.6
2	区域道路通达度	2.4	1.2	0	-1.2	-2.4
3	区域基础设施完善度	2.6	1.3	0	-1.3	-2.6
4	产业集聚规模	3	1.5	0	-1.5	-3
5	环境质量优劣度	1	0.5	0	-0.5	-1
6	区域土地利用发展方向	2	1	0	-1	-2
7	地质状况与地基承载力	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
8	地形地势	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
9	宗地自然灾害危害程度	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
10	宗地面积及形状	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
11	区域经济发展水平	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6
	合计	20	10	0	-10	-20

表 3：待估宗地修正系数表（%）

四级工业用地				
修正因素		具体条件	优劣程	修正系数
区域因素	对外交通便利度	较便利	较优	1.3
	区域道路通达度	较高	较优	1.2
	区域基础设施完善度	较完善	较优	1.3
	产业集聚规模	高	优	3
	环境质量优劣度	较好	较优	0.5
	区域土地利用发展方向	对工业发展有利	优	2
个别因素	地质状况与地基承载力	好	优	1.2
	地形地势	地势平坦	优	1.2
	宗地自然灾害危害程度	小	优	1.2
	宗地面积及形状	形状与面积对土地利用有正面影响	较优	0.6
	区域经济发展水平	较好	较优	0.8

合计				14.3
----	--	--	--	------

4、确定期日修正系数（K₁）

威海市城镇基准地价更新基准日为 2023 年 1 月 1 日，由于国家土地宏观调控政策在基准地价调查时已考虑进去，根据威海市实际情况及对工业用地调查，工业用地市场较平稳，故确定期日修正系数 K₁=1。

5、确定年限修正系数（K₂）

由于上述地价为 50 年期地价，此次评估的待估宗地剩余土地使用年期 37.45 年；故需进行年期修正，即土地使用年限修正系数公式：

$$K_2 = \frac{[1 - 1/(1+r)^m]}{[1 - 1/(1+r)^n]}$$

公式中：

K₂——土地使用年期修正系数

r ——土地还原率 4.72% [土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 4.72%计]

m——待估宗地设定土地使用年限

n——待估宗地使用年限

K₂=0.91327；

6、确定容积率修正系数（K₃）

本次评估土地为工业用地，因此不需要进行容积率的修正。

即 K₃=1；

7、计算基准地价系数修正法下的土地单价

$$\begin{aligned} V &= V_{1b} \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \\ &= 385 (1 + 14.3\%) \times 1 \times 0.91327 \times 1 \end{aligned}$$

=401.89（元/m²）=402（元/m²）（取整）

市场比较法土地价值求取：

市场比较法，是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

公式： $P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

P——待估宗地价格；

P_b——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

1、比较实例的选择：

通过对近几年相类似用地土地出让市场的调查，选取了与待估宗地位置、用途等级相同的三宗挂牌出让实例，通过价格比较结合工业用地地价的因素，进行因素的修正。

可比实例 A：该实例位于临港区棋山路南、滨河路西，土地使用者为威海机场小镇投资发展有限公司，挂牌成交时间为 2026/7/13，用途为工业用地，土地等级为四级，用地面积 5.4035 公顷，出让年期 50 年，

交通较便利，宗地形状较规则，宗地地质条件较好，挂牌成交价格为 533 元/平方米，折合 35.53 万元/亩。

可比实例 B：该实例位于临港区开元西路西、花果山路北，土地使用者为威海暖石生物科技有限公司，挂牌成交时间为 2026/7/13，用途为工业用地，土地等级为四级，用地面积 1.369 公顷，出让年期 50 年，交通较便利，宗地形状较规则，宗地地质条件较好，挂牌成交价格为 528 元/平方米，折合 35.20 万元/亩。

可比实例 C：该实例位于临港区江苏中路东、台湾路南，土地使用者为威海港创未来园区运营管理有限公司，挂牌成交时间为 2026/7/9，用途为工业用地，土地等级为四级，用地面积 31.4551 公顷，出让年期 50 年，交通较便利，宗地形状较规则，宗地地质条件较好，挂牌成交价格为 529.1 元/平方米，折合 35.27 万元/亩。

2、建立价格可比基础：

可比实例交易价格内涵			
	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
付款方式	一次性付清	*** 一次性付清	一次性付清
含税单价	533.0	528.0	529.1
币种/单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元
面积内涵	土地面积	土地面积	土地面积
面积单位	m²	m²	m²

3、比较因素的选择：

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：

(1)交易时间；(2)交易情况；(3)交易方式；(4)土地开发程度；(5)土地使用年期；(6)区域因素：主要有临道路类型、500 米内站点数、距货运站点距离、距港口距离、产业集聚度、基础设施、工厂与原料地配合度等；(7)个别因素：宗地形状、宗地面积、临路条件等。

4、比较因素条件说明表：

比较实例 \ 因素	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	待估宗地
-----------	--------	--------	--------	------

位置		临港区棋山路南、滨河路西	临港区开元西路西、花果山路北	临港区江苏中路东、台湾路南	-
成交价格（元/m ² ）		533.0	528.0	529.1	—
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2026/7/13	2026/7/13	2026/7/9	2026/8/4
容积率		1	1	1	1
开发程度		七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
土地使用年期（年）		50	50	50	37.45
区域因素	邻道路类型	交通型次干道	交通型次干道	交通型次干道	交通型次干道
	500 米内站点数	2	2	2	2
	距货运站点距离	<10000 米	<10000 米	<10000 米	<10000 米
	距港口距离	>3 千米	>3 千米	>3 千米	>3 千米
	基础设施	较完备	较完备	较完备	较完备
	工厂与原料地配合度	较优	较优	较优	较优
	产业聚集规模	较优	较优	较优	较优
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地质条件	较好	较好	较好	好
	宗地面积（m ² ）	54035	13690	314551	132233
	临路条件	一面临路，较优	一面临路，较优	一面临路，较优	一面临路，较优
	规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制

5、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

(1)待估宗地与三个实例的土地用途，交易情况、交易方式相一致，本次评估对以上因素不作修正；

(2)交易日期修正：期日修正：实例一的成交日期为 2026/7/13，实例二的成交日期为 2026/7/13，实例三的成交日期为 2026/7/9，可比实例与估价对象日期接近，本次不做修正。

(3)土地使用年期修正：比较实例与评估对象土地使用年期不一致，需进行土地使用年期修正。故需进行年期修正。根据土地使用年期修正

系数公式 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，计算土地使用年期修正系数；

公式中：K—年期修正系数

r—土地还原率 4.72%[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 4.72%计]

m—待估宗地的使用年期

n—比较实例的使用年期

本次评估设定估价对象的剩余使用年期为 37.45 年，本次应修正 0.9133

(4)开发程度修正：待估宗地与选用实例开发程度一致，本次评估不作修正；

(5)区域因素修正：

a. 临道路类型，分为交通主干道、交通型次干道、混合型道路、生活型道路、支路，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%；

b. 500 米内站点数，按流量>5、4-5、2-3、1、0 划为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每相差一个等级修正 1%；

c. 距货运站点距离，以待估宗地为 100，每相差 1 千米修正 1%，该修正以不超过 3%为限；

d. 距港口距离，以待估宗地为 100，每相差 1 千米修正 1%，该修正以不超过 3%为限；

e. 基础设施，分为完备、较完备、不完备三个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 1%；

f. 工厂与原料地配合度，划为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每相差一个等级修正 2%；

g. 产业聚集规模，划为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每相

差一个等级修正 1%;

(6)个别因素修正:

a. 宗地形状, 分为规则、较规则、不规则三等级, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 2%;

b. 地质条件, 按承载力分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 3%;

c. 宗地面积分为小于 5 万平米、5 万-8 万平米、8-12 万平米和大于 12 万平米, 每相差一个等级修正 2%;

d. 临路条件, 把道路按临路数量分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别, 每相差一个等级修正 1%;

e. 规划限制, 分为无限制、有一定限制、有较大限制, 以待估宗地为 100, 每相差一等级修正 1%。

根据以上指表, 编制比较因素条件指数表。

比较实例 \ 因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	待估宗地
土地用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易日期		456	445	445	508
容积率		100	100	100	100
开发程度		100	100	100	100
土地使用年期 (年)		109.5	109.5	109.5	100.00
区域因素	临道路类型	100	100	100	100
	500 米内站点数	100	100	100	100
	距货运站点距离	100	100	100	100
	距港口距离	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	工厂与原料地配合度	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	地质条件	97	97	97	100
	宗地面积	96	94	100	100

	临路条件	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100

6、编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表 1。

比较实例 因素		实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/m ² ）		533.0	528.0	529.1
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
容积率		100/100	100/100	100/100
开发程度		100/100	100/100	100/100
土地使用年期（年）		100/109.5	100/109.5	100/110.99
区域因素	临道路类型	100/100	100/100	100/100
	500 米内站点数	100/100	100/100	100/100
	距货运站点距离	100/100	100/100	100/100
	距港口距离	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	工厂与原料地配合度	100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/97	100/97	100/97
	宗地面积	100/96	100/94	100/100
	临路条件	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
修正后价格		522.67	528.85	498.09

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表 2。

实例 A	实例 B	实例 C
533.0	528.0	529.1
1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
0.9132	0.9132	0.9132

1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
1.0309	1.0309	1.0309
1.0417	1.0638	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
1.0000	1.0000	1.0000
522.7	528.8	498.1
算数平均		516.5

7、可比实例修正后的地价计算：

经综合考虑，取三者的算术平均值做为最终结果：

$$(522.7+528.8+498.1) \div 3 = 516.5 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

地价的确定：

基准地价系数修正法和市场比较法测算的结果分别为 402 元/平方米和 516 元/平方米。对于待估宗地，依据谨慎原则，本次评估值的确定采用算术平均原则，确定估价对象土地单位地价为 459 元/平方米。

$$\text{楼面地价} = \text{土地单价} \div \text{容积率} = 459 \div 0.4845 = 948 \text{ 元/平方米}$$

建筑物价值求取

成本法，是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法，即假设在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。

本次估价对象不含土地使用权价值，计算过程如下：

惠河路-90-15 号、18 号、19 号、20 号、29 号：

一、开发成本	2001.00	相关说明	取费标准
1、勘察设计和前期工程费	128.00	含可行性研究费，施工现场五通一平费，规划设计费，工程设计费、环境设计费、地质勘探费、图纸审查费、环境影响评价费及综合管网设计费等，以建筑安装工程费为基数，一般按 5%-8% 的比例确定，本次评估根据估价对象项目规模、建筑结构等因素本次评估取 8%。计算公式=建筑安装工程费*8%	8%
2、建筑安装工程费	1600.00	包括建造房屋及附属工程所发生的基础工程费用、结构工程费用、设备安装和装饰工程费用等。依据《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省建筑工程费用项目构成及计算规则》、《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》、《山东省定额人工各市市场指导价目表》、《山东省建筑工程消耗量定额威海市价目表》	
3、基础设施建设费	225.00	基础设施建设费，包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、电信、燃气、热力有线电视等设施的建设费用。工业用途不收取此项费用	
4、公共配套设施建设费	0.00	包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。以建筑安装工程费为基数，一般按 5%-10% 的比例综合确定。根据估价人员现场勘察，估价对象为工业厂房，并未建设相关公共配套设施，故取值为 0。	
5、其他工程费、开发期间税费	48.00	包括临时用地费、临时设施费、招标代理费、工程监理费、竣工验收费、房产测绘费、绿化建设费、人防工程费及其他。以上各项费用以建筑安装工程费为基数，一般按 1%-3% 的比例确定，根据委托方提供的资料及委托方的介绍，本次评估取 3%，计算公式=建筑安装工程费*3%	3%
二、管理费用	100.05	指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，以开发成本为基数，一般按 2%-5% 的比例计算。本次评估根据估价对象所在区域经济状况等因素按 5% 计取。计算公式=开发成本*5%	5%
三、销售费用	0.00	指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用或者销售代理费等，按开发成本和管理费用之和的 0% 计算。计算公式=（开发成本+管理费用）*0%	0%

四、投资利息	36.45	为开发经营者为筹措资金而发生的各项费用，包括企业经营期间发生的利息净支出、汇兑净损益、调剂外汇手续费、金融机构手续费，以及企业筹资发生的其它财务费用。设定项目在购买土地后即开始建设，建筑物开发建设周期为 1 年，开发成本、管理费用、销售费用在建设周期内均匀投入，按复利计算，（开发成本+管理费用+销售费用） $\times[(1+\text{贷款利率})^{\wedge 0.5}-1]$ ，贷款利率按当期人民银行公布的基准利率计取。计算公式=（开发成本+管理费用+销售费用） $\times[(1+3.5\%)^{\wedge 0.5}-1]$	3.50%
五、投资利润	315.16	根据同区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、工程进度取值、规模、用途、类似房地产竞争状况等影响因素取值，投资利润率取开发成本、管理费用、销售费用之和的百分比。计算公式=（开发成本+管理费用+销售费用） $\times 15\%$	15%
六、销售税费	148.25	销售税金及附加，包括增值税 5%、城市维护建设税（增值税的 7%）和教育费附加（增值税的 3%）、地方教育费附加（增值税的 2%），地方水利建设基金（增值税的 1%）；其它销售税费，包括印花税 0.05%，交易手续费（所占比例较小，不计）。按评估值的 5.7%测算。计算公式=[开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润] $\times 5.7\%/(1-5.7\%)$	5.70%
七、建筑物重新购建价格	2600.91	计算公式=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费	
八、建筑物成新率			
已使用年限	8	2018	2026
最高法定使用年限	60		钢混
残值率	0%	框排剪 0%，砖混 2%，砖木 6%/4%/3%	
1、年限折旧法成新率	0.8667	计算公式=1-已使用年限 $\times(1-\text{残值率})/\text{最高法定使用年限}\times 100\%$	
2、现场勘查成新率	0.8950		
a、结构	90	80%	
b、设备	90	10%	
c、装修	85	10%	
综合成新率	0.8837	分别赋予两种成新率权重。计算公式=年限折旧法成新率 $\times 0.4$ +现场查勘成新率 $\times 0.6$	
九、建筑物重置成新单价	2298.00	计算公式=（开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费） $\times$ 房屋成新率	

惠河路-90-21 号：

一、开发成本	3333.00	相关说明	取费标准
--------	---------	------	------

1、勘察设计和前期工程费	224.00	含可行性研究费，施工现场五通一平费，规划设计费，工程设计费、环境设计费、地质勘探费、图纸审查费、环境影响评价费及综合管网设计费等，以建筑安装工程费为基数，一般按 5%-8% 的比例确定，本次评估根据估价对象项目规模、建筑结构等因素本次评估取 8%。计算公式=建筑安装工程费*8%	8%
2、建筑安装工程费	2800.00	包括建造房屋及附属工程所发生的基础工程费用、结构工程费用、设备安装和装饰工程费用等。依据《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省建筑工程费用项目构成及计算规则》、《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》、《山东省定额人工各市市场指导单价》、《山东省建筑工程消耗量定额威海市价目表》	
3、基础设施建设费	225.00	基础设施建设费，包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、电信、燃气、热力有线电视等设施的建设费用。工业用途不收取此项费用	
4、公共配套设施建设费	0.00	包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。以建筑安装工程费为基数，一般按 5%-10% 的比例综合确定。根据估价人员现场勘查，估价对象为工业厂房，并未建设相关公共配套设施，故取值为 0。	
5、其他工程费、开发期间税费	84.00	包括临时用地费、临时设施费、招标代理费、工程监理费、竣工验收费、房产测绘费、绿化建设费、人防工程费及其他。以上各项费用以建筑安装工程费为基数，一般按 1%-3% 的比例确定，根据委托方提供的资料及委托方的介绍，本次评估取 3%，计算公式=建筑安装工程费*3%	3%
二、管理费用	166.65	指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济发展状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，以开发成本为基数，一般按 2%-5% 的比例计算。本次评估根据估价对象所在区域经济状况等因素按 5% 计取。计算公式=开发成本*5%	5%

三、销售费用	0.00	指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产的必要支出,包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用或者销售代理费等,按开发成本和管理费用之和的 0% 计算。计算公式 = (开发成本+管理费用) * 0%	0%
四、投资利息	60.72	为开发经营者为筹措资金而发生的各项费用,包括企业经营期间发生的利息净支出、汇兑净损益、调剂外汇手续费、金融机构手续费,以及企业筹资发生的其它财务费用。设定项目在购买土地后即开始建设,建筑物开发建设周期为 1 年,开发成本、管理费用、销售费用在建设周期内均匀投入,按复利计算,(开发成本+管理费用+销售费用) × [(1+贷款利率) ^{0.5} -1], 贷款利率按当期人民银行公布的基准利率计取。计算公式 = (开发成本+管理费用+销售费用) × [(1+3.5%) ^{0.5} -1]	3.50%
五、投资利润	524.95	根据同区域同类房地产市场开发情况,结合本项目所处位置、项目定位、工程进度取值、规模、用途、类似房地产竞争状况等影响因素取值,投资利润率取开发成本、管理费用、销售费用之和的百分比。计算公式=(开发成本+管理费用+销售费用) * 15%	15%
六、销售税费	246.94	销售税金及附加,包括增值税 5%、城市维护建设税(增值税的 7%)和教育费附加(增值税的 3%)、地方教育费附加(增值税的 2%),地方水利建设基金(增值税的 1%);其它销售税费,包括印花税 0.05%,交易手续费(所占比例较小,不计)。按评估值的 5.7% 测算。计算公式=[开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润] × 5.7% / (1-5.7%)	5.70%
七、建筑物重新购建价格	4332.25	计算公式=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费	
八、建筑物成新率			
已使用年限	8	2018	2026
最高法定使用年限	60		钢混
残值率	0%	框排剪 0%, 砖混 2%, 砖木 6%/4%/3%	
1、年限折旧法成新率	0.8667	计算公式=1-已使用年限*(1-残值率)/最高法定使用年限*100%	
2、现场勘查成新	0.9100		

率			
a、结构	91	80%	
b、设备	92	10%	
c、装修	92	10%	
综合成新率	0.8939	分别赋予两种成新率权重。计算公式=年限折旧法成新率*0.4+现场查勘成新率*0.6	
九、建筑物重置成新单价	3872.00	计算公式=(开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费) x 房屋成新率	

惠河路-90-22 号:

一、开发成本	4221.00	相关说明	取费标准
1、勘察设计和前期工程费	288.00	含可行性研究费, 施工现场五通一平费, 规划设计费, 工程设计费、环境设计费、地质勘探费、图纸审查费、环境影响评价费及综合管网设计费等, 以建筑安装工程费为基数, 一般按 5%-8% 的比例确定, 本次评估根据估价对象项目规模、建筑结构等因素本次评估取 8%。计算公式=建筑安装工程费*8%	8%
2、建筑安装工程费	3600.00	包括建造房屋及附属工程所发生的基础工程费用、结构工程费用、设备安装和装饰工程费用等。依据《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省建筑工程费用项目构成及计算规则》、《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》、《山东省定额人工各市市场指导价》、《山东省建筑工程消耗量定额威海市价目表》	
3、基础设施建设费	225.00	基础设施建设费, 包括城市规划要求配套的道路、给排水(给水、雨水、污水、中水)、电力、电信、燃气、热力有线电视等设施的建设费用。工业用途不收取此项费用	
4、公共配套设施建设费	0.00	包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。以建筑安装工程费为基数, 一般按 5%-10% 的比例综合确定。根据估价人员现场勘查, 估价对象为工业厂房, 并未建设相关公共配套设施, 故取值为 0。	
5、其他工程费、开发期间税费	108.00	包括临时用地费、临时设施费、招标代理费、工程监理费、竣工验收费、房产测绘费、绿化建设费、人防工程费及其他。以上各项费用以建筑安装工程费为基数, 一般按 1%-3% 的比例确定, 根	3%

		据委托方提供的资料及委托方的介绍，本次评估取 3%，计算公式=建筑安装工程费*3%	
二、管理费用	211.05	指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济发展状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，以开发成本为基数，一般按 2%-5%的比例计算。本次评估根据估价对象所在区域经济状况等因素按 5%计取。计算公式=开发成本*5%	5%
三、销售费用	0.00	指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用或者销售代理费等，按开发成本和管理费用之和的 0%计算。计算公式=(开发成本+管理费用)*0%	0%
四、投资利息	76.89	为开发经营者为筹措资金而发生的各项费用，包括企业经营期间发生的利息净支出、汇兑净损益、调剂外汇手续费、金融机构手续费，以及企业筹资发生的其它财务费用。设定项目在购买土地后即开始建设，建筑物开发建设周期为 1 年，开发成本、管理费用、销售费用在建设周期内均匀投入，按复利计算，(开发成本+管理费用+销售费用)×[(1+贷款利率) ^{0.5} -1]，贷款利率按当期人民银行公布的基准利率计取。计算公式=(开发成本+管理费用+销售费用)×[(1+3.5%) ^{0.5} -1]	3.50%
五、投资利润	664.81	根据同区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、工程进度取值、规模、用途、类似房地产竞争状况等影响因素取值，投资利润率取开发成本、管理费用、销售费用之和的百分比。计算公式=(开发成本+管理费用+销售费用)*15%	15%
六、销售税费	312.73	销售税金及附加，包括增值税 5%、城市维护建设税（增值税的 7%）和教育费附加（增值税的 3%）、地方教育费附加（增值税的 2%），地方水利建设基金（增值税的 1%）；其它销售税费，包括印花税 0.05%，交易手续费（所占比例较小，不计）。按评估值的 5.7%	5.70%

		测算。计算公式=[开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润] $\times 5.7\%/(1-5.7\%)$	
七、建筑物重新购建价格	5486.48	计算公式=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费	
八、建筑物成新率			
已使用年限	8	2018	2026
最高法定使用年限	60		钢混
残值率	0%	框排剪 0%，砖混 2%，砖木 6%/4%/3%	
1、年限折旧法成新率	0.8667	计算公式=1-已使用年限 $\times(1-\text{残值率})/\text{最高法定使用年限}\times 100\%$	
2、现场勘查成新率	0.9210		
a、结构	93	80%	
b、设备	93	10%	
c、装修	92	10%	
综合成新率	0.9041	分别赋予两种成新率权重。计算公式=年限折旧法成新率 $\times 0.4$ +现场查勘成新率 $\times 0.6$	
九、建筑物重置成新单价	4960.00	计算公式=(开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费) $\times$ 房屋成新率	

惠河路-90-24 号、28 号：

一、开发成本	3555.00	相关说明	取费标准
1、勘察设计和前期工程费	240.00	含可行性研究报告费，施工现场五通一平费，规划设计费，工程设计费、环境设计费、地质勘探费、图纸审查费、环境影响评价费及综合管网设计费等，以建筑安装工程费为基数，一般按 5%-8% 的比例确定，本次评估根据估价对象项目规模、建筑结构等因素本次评估取 8%。计算公式=建筑安装工程费 $\times 8\%$	8%
2、建筑安装工程费	3000.00	包括建造房屋及附属工程所发生的基础工程费用、结构工程费用、设备安装和装饰工程费用等。依据《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省建筑工程费用项目构成及计算规则》、《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》、《山东省定额人工各市市场指导价》、《山东省建筑工程消耗量	

		定额威海市价目表》	
3、基础设施建设费	225.00	基础设施建设费,包括城市规划要求配套的道路、给排水(给水、雨水、污水、中水)、电力、电信、燃气、热力有线电视等设施的建设费用。工业用途不收取此项费用	
4、公共配套设施建设费	0.00	包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。以建筑安装工程费为基数,一般按 5%-10%的比例综合确定。根据估价人员现场勘查,估价对象为工业厂房,并未建设相关公共配套设施,故取值为 0。	
5、其他工程费、开发期间税费	90.00	包括临时用地费、临时设施费、招标代理费、工程监理费、竣工验收费、房产测绘费、绿化建设费、人防工程费及其他。以上各项费用以建筑安装工程费为基数,一般按 1%-3%的比例确定,根据委托方提供的资料及委托方的介绍,本次评估取 3%, 计算公式=建筑安装工程费*3%	3%
二、管理费用	177.75	指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支,包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济发展状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素,以开发成本为基数,一般按 2%-5%的比例计算。本次评估根据估价对象所在区域经济状况等因素按 5%计取。计算公式=开发成本*5%	5%
三、销售费用	0.00	指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产的必要支出,包括广告费、销售资料制作费、销售人员费用或者销售代理费等,按开发成本和管理费用之和的 0%计算。计算公式=(开发成本+管理费用)*0%	0%

四、投资利息	64.76	为开发经营者为筹措资金而发生的各项费用,包括企业经营期间发生的利息净支出、汇兑净损益、调剂外汇手续费、金融机构手续费,以及企业筹资发生的其它财务费用。设定项目在购买土地后即开始建设,建筑物开发建设周期为 1 年,开发成本、管理费用、销售费用在建设周期内均匀投入,按复利计算,(开发成本+管理费用+销售费用)×[(1+贷款利率) ^{0.5} -1],贷款利率按当期人民银行公布的基准利率计取。计算公式=(开发成本+管理费用+销售费用)×[(1+3.5%) ^{0.5} -1]	3.50%
五、投资利润	559.91	根据同区域同类房地产市场开发情况,结合本项目所处位置、项目定位、工程进度取值、规模、用途、类似房地产竞争状况等影响因素取值,投资利润率取开发成本、管理费用、销售费用之和的百分比。计算公式=(开发成本+管理费用+销售费用)×15%	15%
六、销售税费	263.39	销售税金及附加,包括增值税 5%、城市维护建设税(增值税的 7%)和教育费附加(增值税的 3%)、地方教育费附加(增值税的 2%),地方水利建设基金(增值税的 1%);其它销售税费,包括印花税 0.05%,交易手续费(所占比例较小,不计)。按评估值的 5.7%测算。计算公式=[开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润]×5.7%/(1-5.7%)	5.70%
七、建筑物重新购建价格	4620.81	计算公式=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费	
八、建筑物成新率			
已使用年限	8	2018	2026
最高法定使用年限	60		钢混
残值率	0%	框排剪 0%, 砖混 2%, 砖木 6%/4%/3%	
1、年限折旧法成新率	0.8667	计算公式=1-已使用年限*(1-残值率)/最高法定使用年限*100%	
2、现场勘察成新率	0.9210		
a、结构	92	80%	
b、设备	90	10%	
c、装修	95	10%	
综合成新率	0.8993	分别赋予两种成新率权重。计算公式=年限折旧法成新率*0.4+现场查勘成新	

		率*0.6	
九、建筑物重置成新单价	4155.00	计算公式=(开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费) x 房屋成新率	

(八) 估价结果的确定

评估价值 8201.8 万元，人民币大写：捌仟贰佰零壹万捌仟元整，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

序号	坐落	面积	建筑物单价	楼面地价	不动产单价	总价
		(m ²)	(元/m ²)	(元/m ²)	(元/m ²)	(万元)
1	惠河路-90-15 号	339.75	2298	948	3246	110.28
2	惠河路-90-18 号	116.19	2298	948	3246	37.72
3	惠河路-90-19 号	205.9	2298	948	3246	66.84
4	惠河路-90-20 号	25.35	2298	948	3246	8.23
5	惠河路-90-21 号	3177.84	3872	948	4820	1531.72
6	惠河路-90-22 号	9388.64	4960	948	5908	5546.81
7	惠河路-90-24 号	1356.68	4155	948	5103	692.31
8	惠河路-90-28 号	351.19	4155	948	5103	179.21
9	惠河路-90-29 号	88.36	2298	948	3246	28.68
合计		15049.9				8201.8
备注：						
5. 惠河路-90-22 号一层的变配电、消防控制室和机房层的消防水箱间、发电间为共用部位，建筑面积 259.37 平方米，不纳入本次评估范围。						
6. 依据委托方提供资料，该宗地上总建筑面积为 64069.92 m ² ，宗地面积 132233 m ² ，本次评估容积率为 0.4845，楼面地价=土地单价÷容积率=459÷0.4845=948（元/m ² ）。本次评估的估价对象容积率以委托方提供的资料为准，若将来容积率发生改变，我公司保留更改结果的权利						

附件

- 1、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象权属证明复印件
- 4、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 5、房地产估价师注册证书复印件



估价对象照片



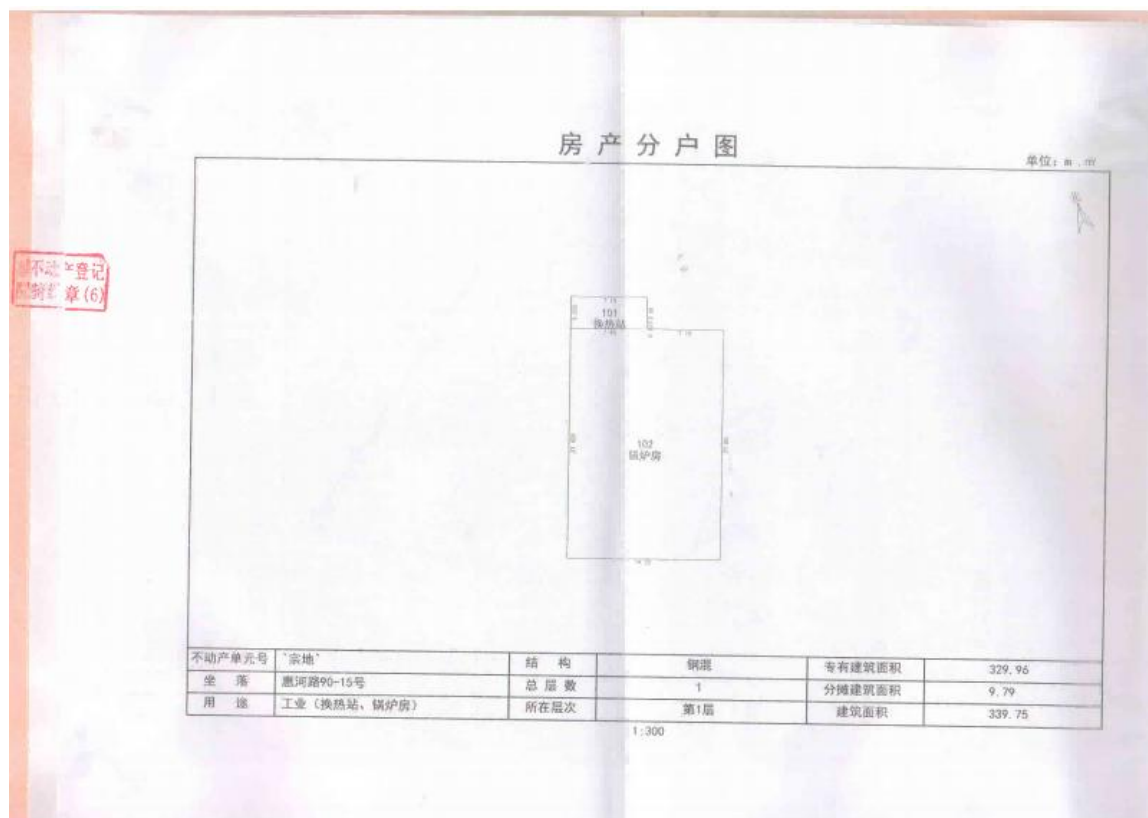


估价对象位置图

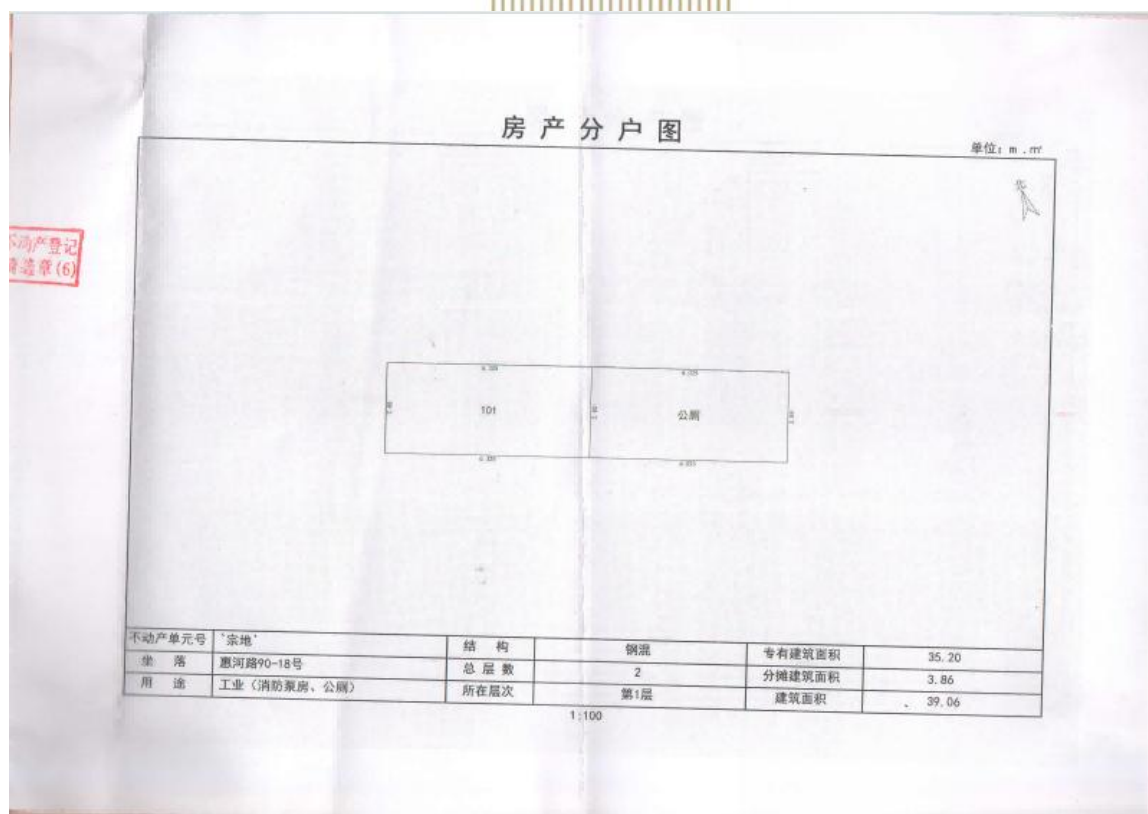


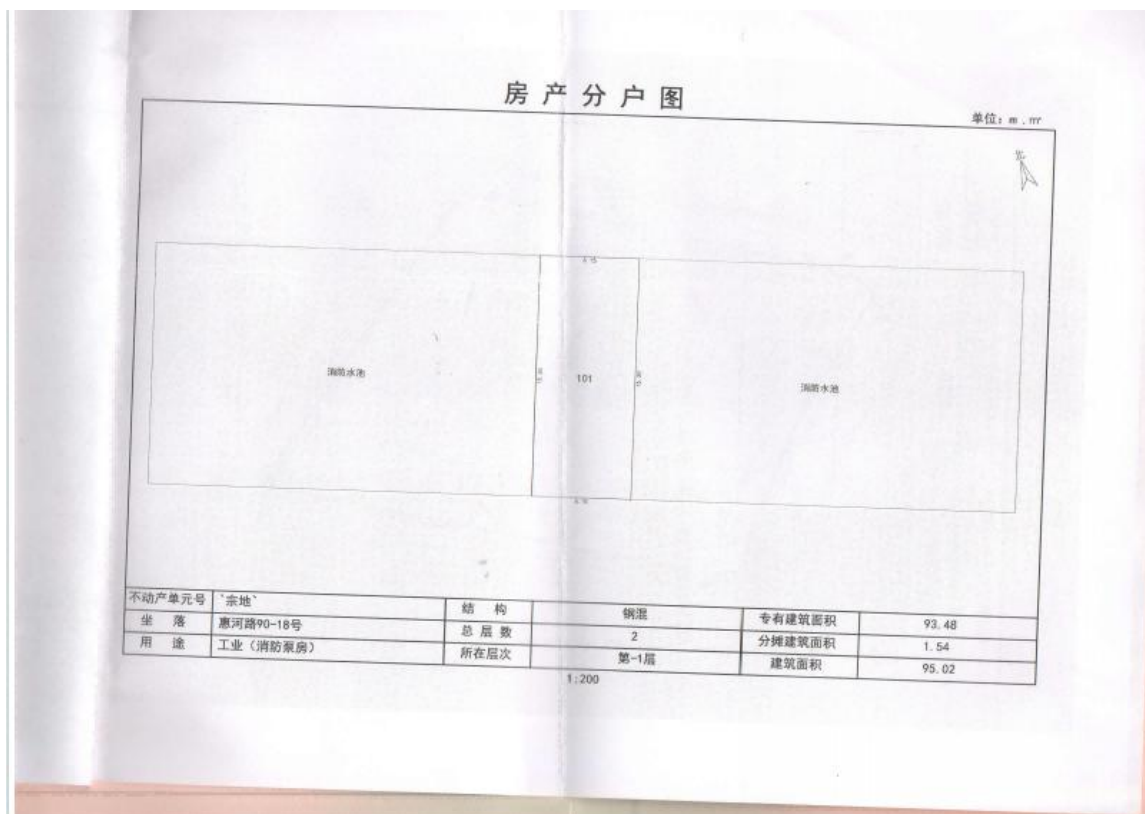


鲁 (2019) 威海市 不动产权第 0087745 号		附 记
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	101房屋规划用途为换热站, 建筑面积22.27平方米, 属厂区配套公共服务设施
共有情况	单独所有	102房屋规划用途为锅炉房, 建筑面积317.48平方米, 属厂区配套公共服务设施
坐 落	惠河路-90-15号	
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00110000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用 途	工业用地/工业	
面 积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 339.75m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 329.96m ² 分摊建筑面积: 9.79m ² 房屋总层数: 1, 所在层: 第1层 房屋竣工时间: 2018年12月01日	

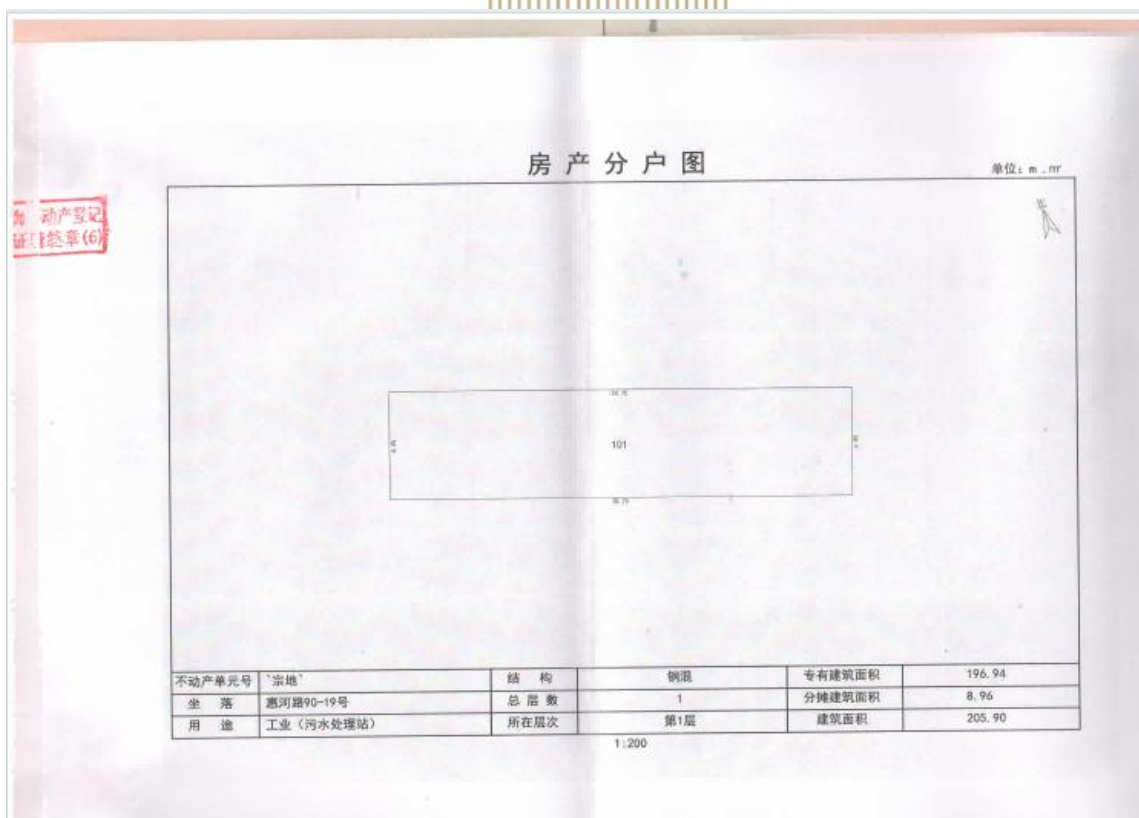


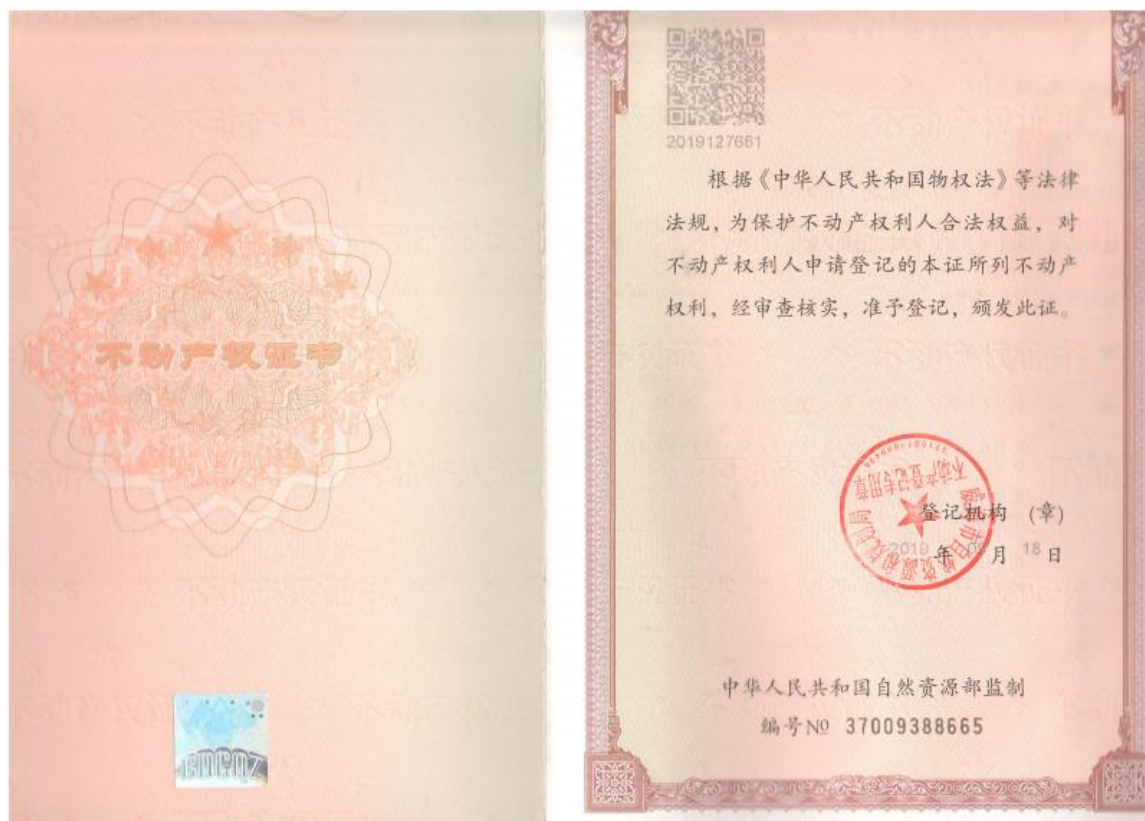
不动产权第 0060629 号		附 记
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	地下一层至一层(编号: 101) 规划用途为消防泵房, 建筑面积116.11平方米, 属厂区配套公共服务设施
共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-18号	
不动产单元号	371002 008002 6801052 F00060000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 116.19m ²	
期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 111.51m ² 分摊建筑面积: 4.68m ² 房屋总层数: 2, 所在层: 第-1层至第1层 房屋竣工时间: 2018年12月14日	



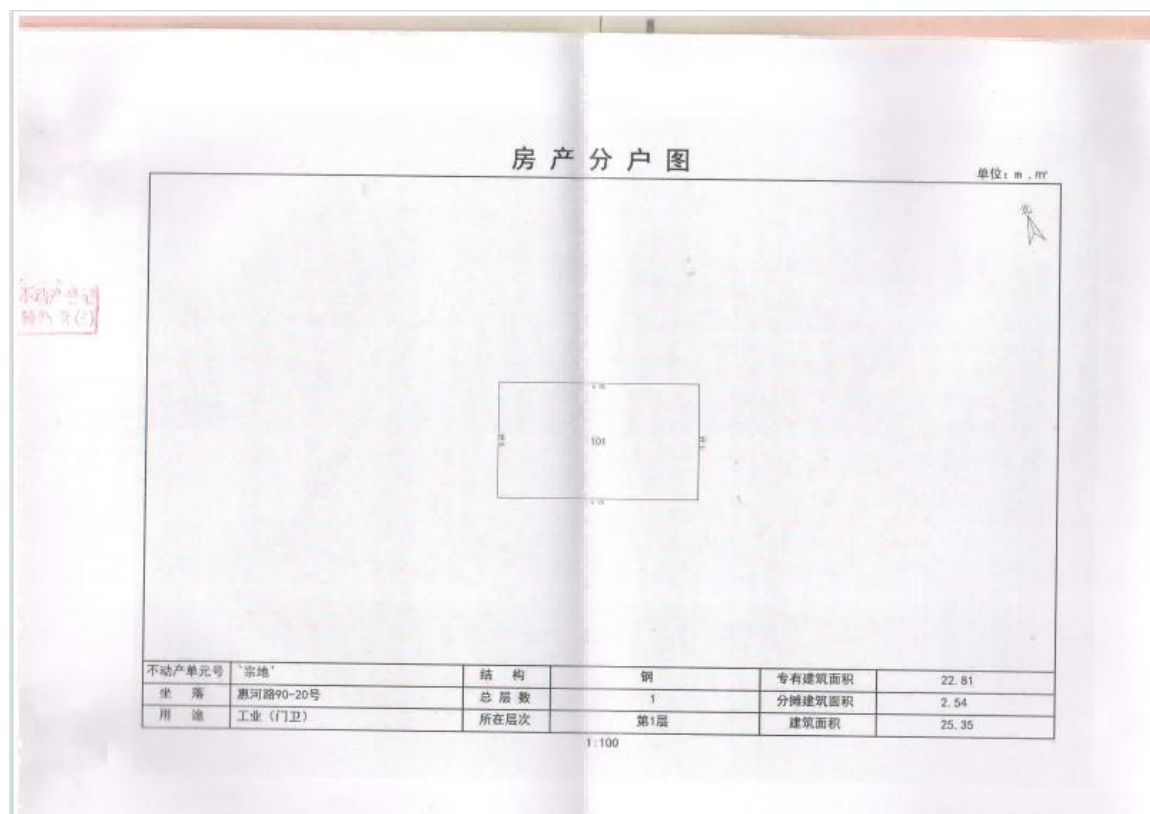


鲁 (2019) 威海市 不动产权第 0060225 号		附 记
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	房屋规划用途为污水处理站, 属厂区配套公共服务设施
共有情况	单独所有	
坐 落	惠河路-90-19号	
不动产单元号	371002 008002 6B01052 F00670000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用 途	工业用地/工业	
面 积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 205.90m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 196.94m ² 分摊建筑面积: 8.96m ² 房屋总层数: 1, 所在层: 第1层 房屋竣工时间: 2018年12月14日	

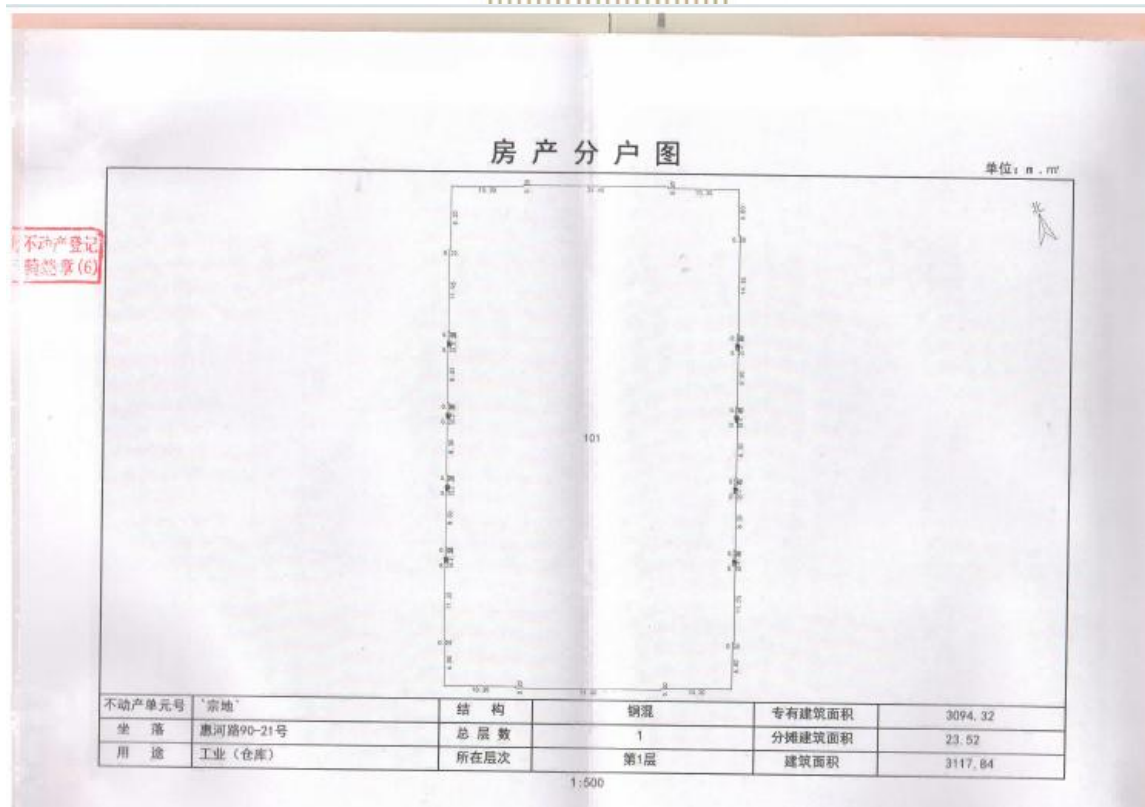


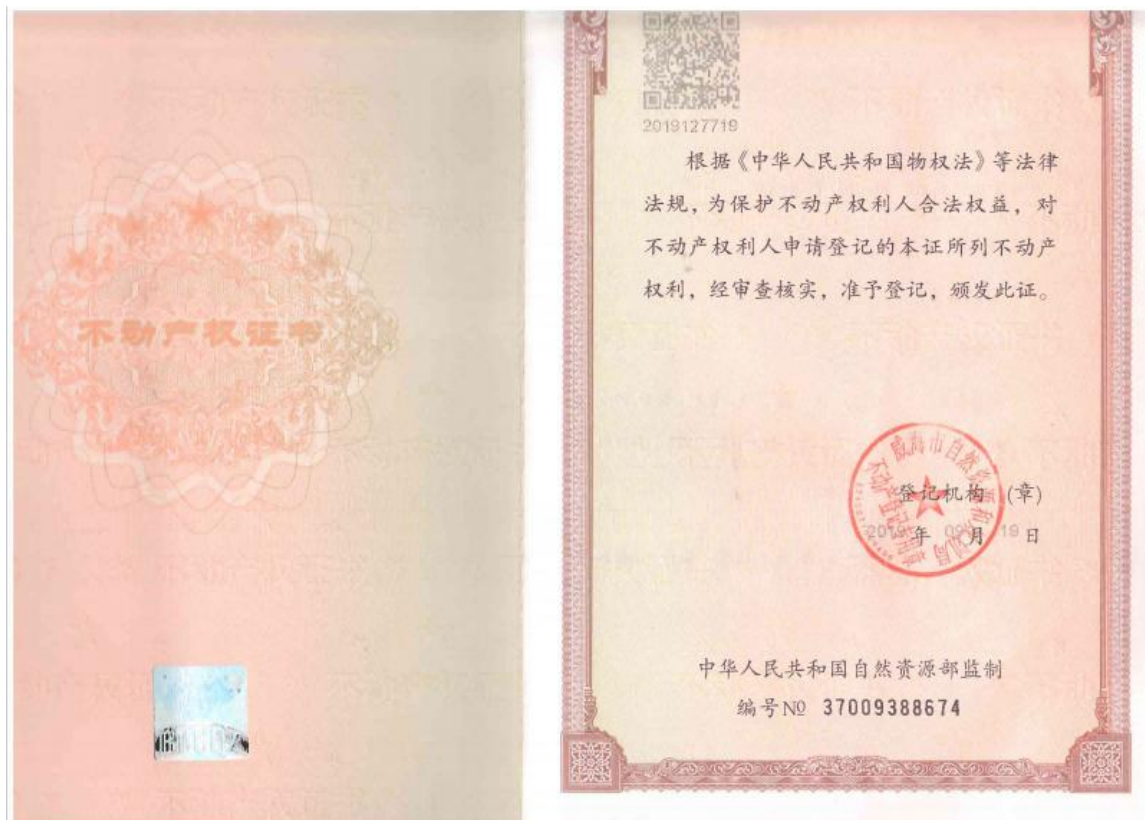


鲁 (2019) 威海市 不动产权第 0060228 号		附 记
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	房屋规划用途为门卫, 属厂区配套公共服务设施
共有情况	单独所有	
坐 落	惠河路-90-20号	
不动产单元号	371002 008002 EB01052 F00050000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用 途	工业用地/工业	
面 积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 25.35m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 22.81m ² 分摊建筑面积: 2.54m ² 房屋总层数: 1, 所在层: 第1层 房屋竣工时间: 2018年12月14日	

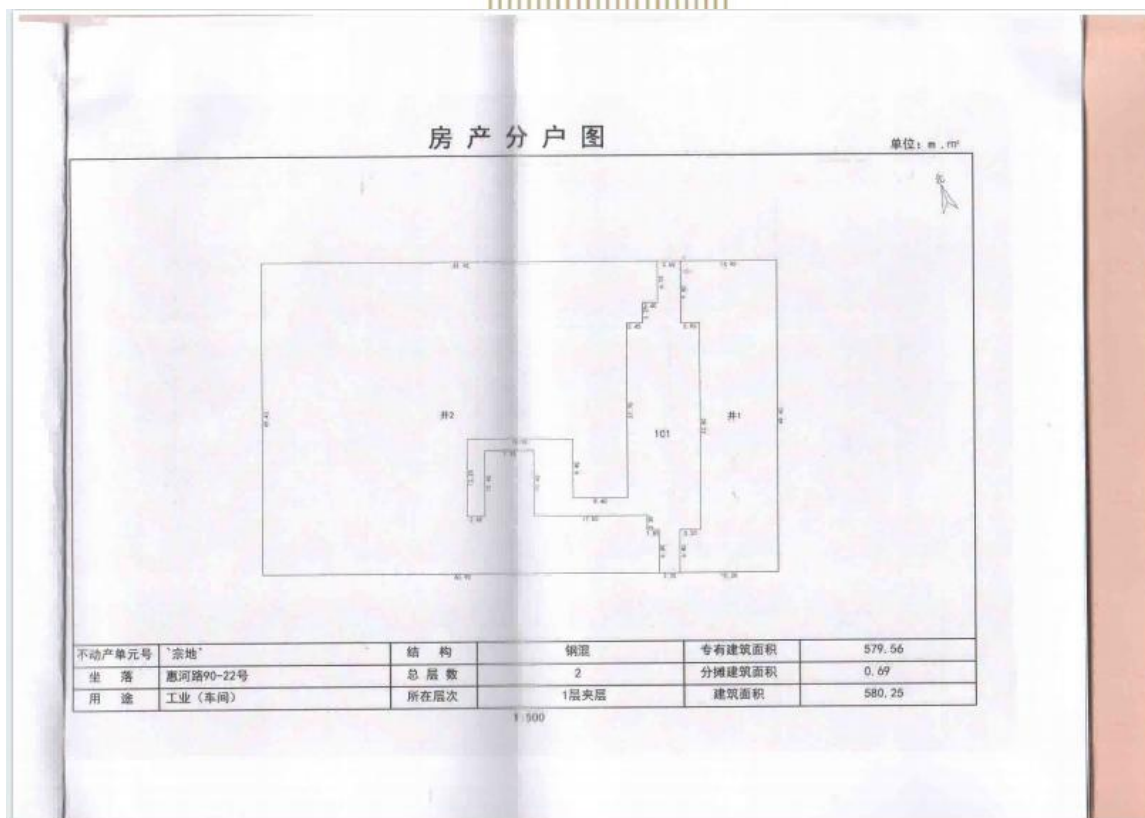
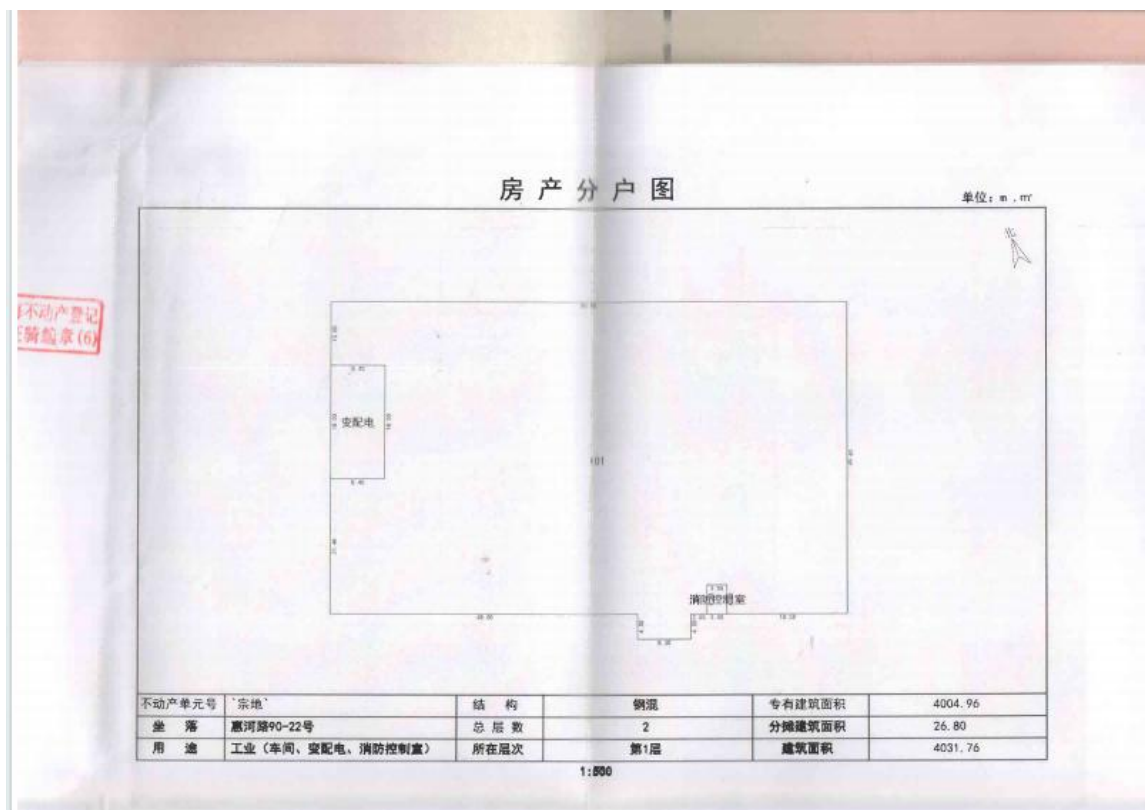


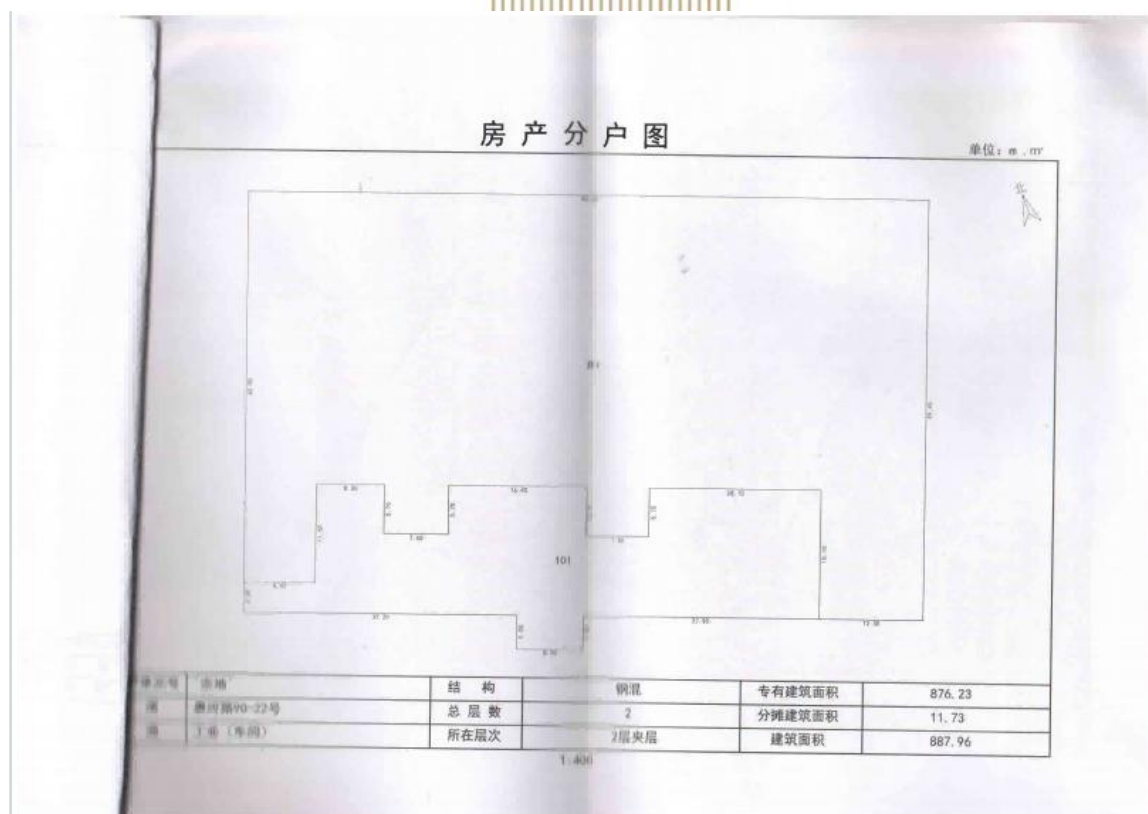
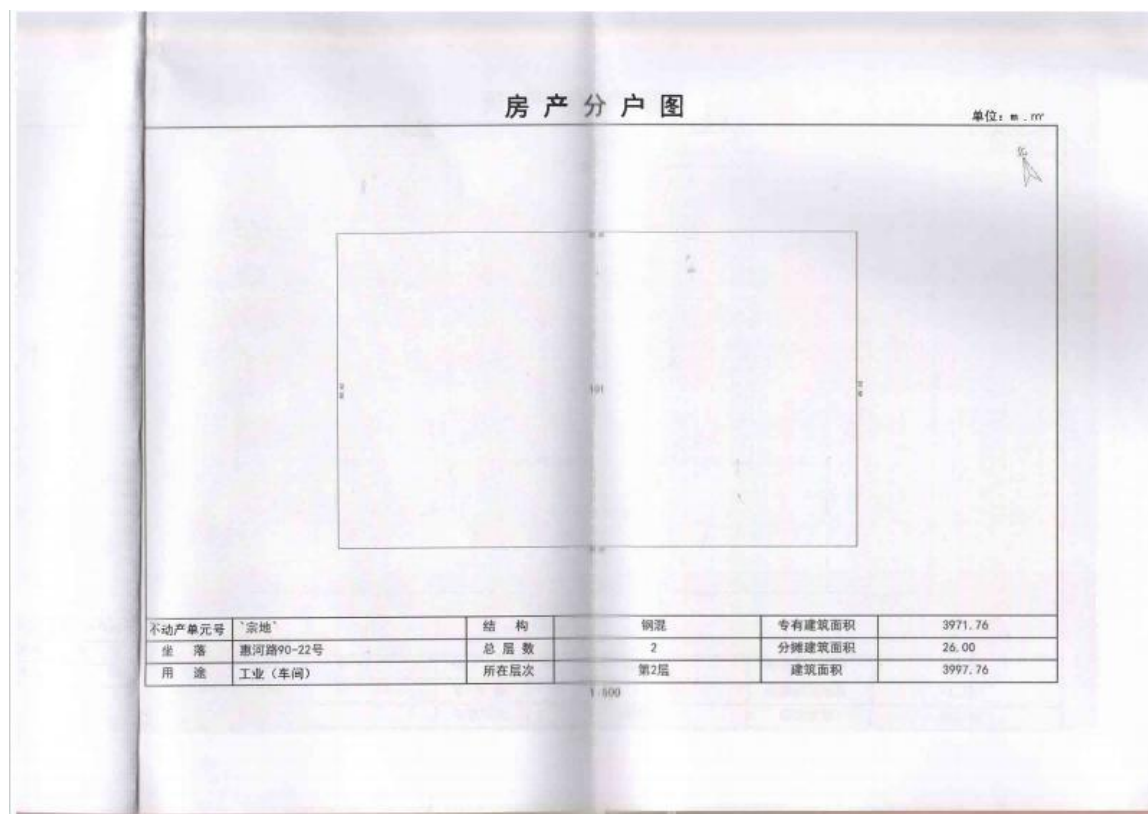
鲁 (2018) 威海市 不动产权第 0060232 号		附 记
权利人	山东中美村医药科技发展有限公司	房屋规划用途：仓库
共有情况	单独所有	
坐 落	惠河路-90-21号	
不动产单元号	371002 008002 0B01052 F00080000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/新建房	
用 途	工业用地/工业	
面 积	共用宗地面积：132233.00m ² /房屋建筑面积：3117.84m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3094.32m ² 分摊建筑面积：23.52m ² 房屋总层数：1，所在层：第1层 房屋竣工时间：2018年12月14日	





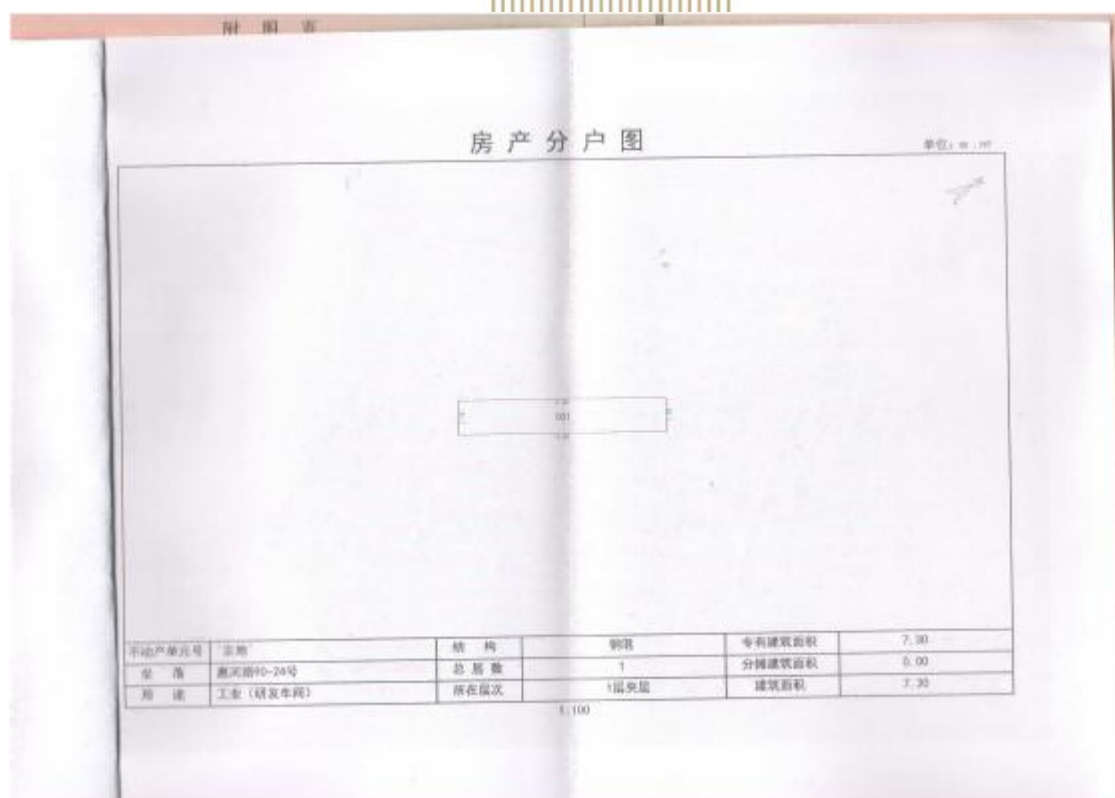
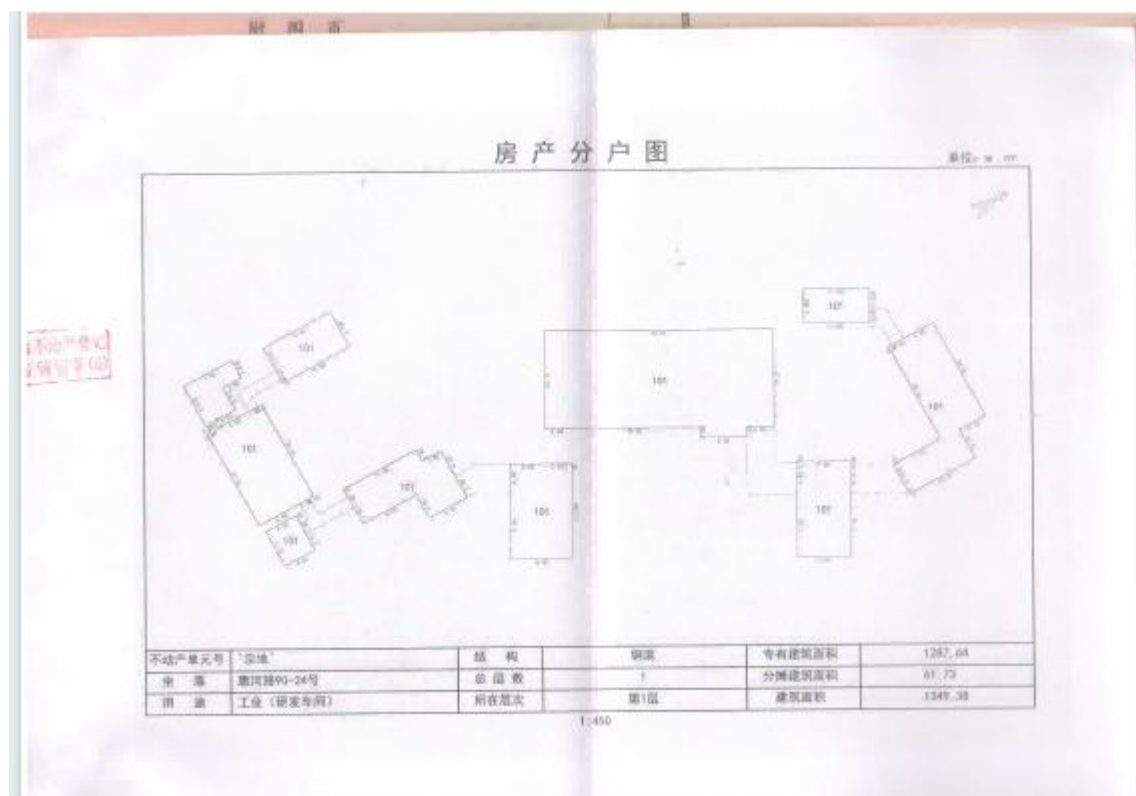
(2019) 不动产权第 0060333 号		附 记
权利人	山东中关利医药科技发展有限公司	一层为机房层（编号：101）房屋规划用途为车间，建筑面积9388.64平方米 一层的变配电、消防控制室和机房层的消防水消间、发电间为共用部位，建筑面积259.22平方米，属厂区配套公共服务设施
有情况	单独所有	
座落	惠河路-90-22号	
产单号	371002 003002 0801052 F00090000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房产	
用途	工业用地/工业	
面积	共用宗地面积：132233.00m ² /房屋建筑面积：9648.01m ²	
用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：9574.48m ² 分摊建筑面积：73.53m ² 房屋总层数：2，所在层：第1层至第2层、夹层、机房层 房屋竣工时间：2018年12月14日	





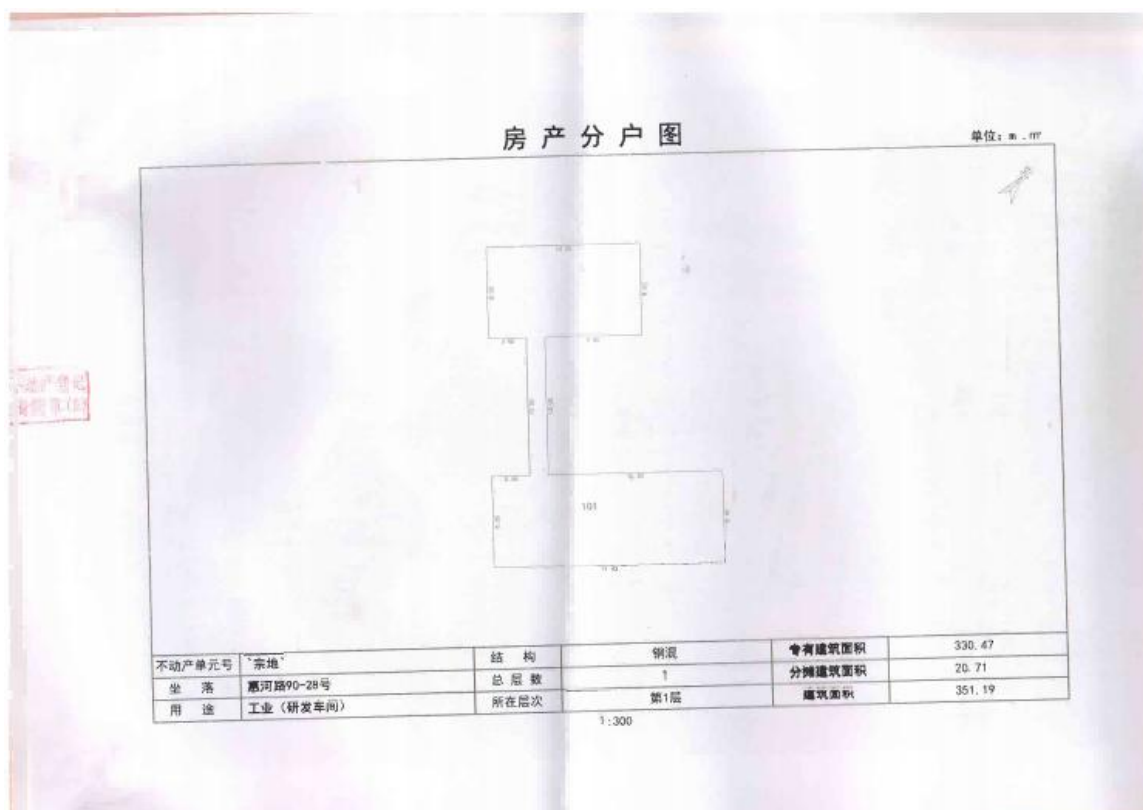


第 (2019) 威海市 不动产权第 0087310 号		附 记
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	房屋规划用途：研发车间
共有情况	单独所有	
坐落	惠河路-90-24号	
不动产单元号	371002 008002 6B01052 F00100000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	共用宗地面积：132233.00m ² /房屋建筑面积：1356.68m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起至2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1294.95m ² 分摊建筑面积：61.73m ² 房屋总层数：1，所在层：第1层，夹层 房屋竣工时间：2018年12月01日	





鲁 (2019) 威海市 不动产权第 0087326 号		附 记
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	房屋规划用途: 研发车间
共有情况	单独所有	
坐 落	惠河路-90-28号	
不动产单元号	371002 008002 GB01052 F00130000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用 途	工业用地/工业	
面 积	共用宗地面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 351.19m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2014年01月09日起2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 330.47m ² 分摊建筑面积: 20.71m ² 房屋总层数: 1, 所在层: 第1层 房屋竣工时间: 2018年12月01日	



鲁 (2019) 威海市 不动产板第 0087332 号		附 记
权利人	山东中关村医药科技发展有限公司	房屋规划用途: 水浆房 该厂区配有公共服务设施
共有情况	单独所有	
坐 落	惠河路-90-29号	
不动产单元号	371000 008002 0001052 F00120000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建类	
用 途	工业用地/工业	
面 积	土地使用权面积: 132233.00m ² /房屋建筑面积: 88.36m ²	
使用期限	国有建设用地使用权: 2014年01月09日起至2064年01月08日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 82.81m ² 分摊建筑面积: 5.55m ² 房屋总层数: 1, 所在层: 第1层 房屋竣工时间: 2018年12月01日	





SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

统一社会信用代码

91371002732604934Y

营业执照

扫描二维码

了解市场主体身份

了解更多登记、备

案、许可、监管信

息，体验更多应用服

务。

名称

山东大地房地产资产评估测绘有限公司

注册资本

陆佰万元整

类型

有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期

2001年09月29日

法定代表人

李蕴华

住所

山东省济南市历下区甸新东路18号翰林府1号楼503室

经营范围

许可项目：测绘服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程造价咨询业务；房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；破产清算服务；社会稳定风险评估；土地整治服务；不动产登记代理服务；规划设计管理；工程管理服务；生态资源监测；矿业权评估服务；机动车鉴定评估；物业服务评估；土壤污染治理与修复服务；科技中介服务；数据处理和存储支持服务；房地产咨询；房屋拆迁服务；承接档案服务外包。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关

2026 年 6 月 3 日

国家企业信用信息公示系统网址：

https://www.gsxt.gov.cn

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

山东大地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人

李蕴华

(执行事务合伙人)

住所

山东省济南市历城区东风街道华信路 15 号凯贝特大学科技园 A 座 268 室

统一社会信用代码

91371002732604934Y

备案等级

壹级

证书编号

建房估证[2012]036 号

有效期限

2024 年 05 月 07 日至 2027 年 05 月 06 日

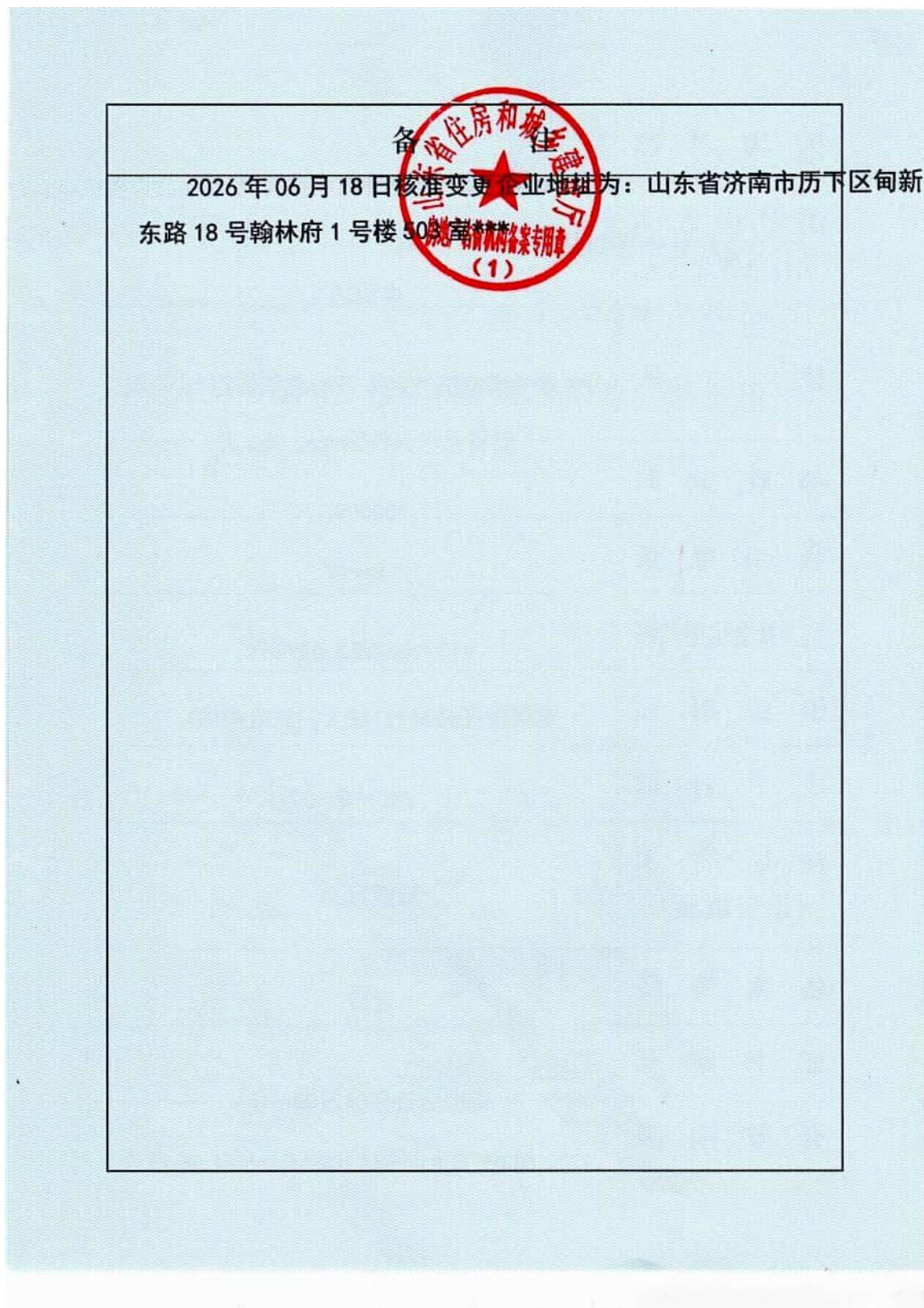
发证机关(公章)

二〇二四年五月七日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

78

机 构 名 称	山东大地房地产资产评估测绘有限公司
法 定 代 表 人 (执行事务合伙人)	李蕴华
住 所	山东省济南市历城区东风街道华信路 15 号凯 贝特大学科技园 A 座 268 室
邮 政 编 码	250000
联 系 电 话	5233115
统一社会信用代码	91371002732604934Y
组 织 形 式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成 立 日 期	2001-09-29
注 册 资 本 (出资数额)	陆佰万元
备 案 等 级	壹级
证 书 编 号	建房估证[2012]036 号
有 效 期 限	2024 年 05 月 07 日至 2027 年 05 月 06 日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.  发证机关 No. 00340064	 姓 名 / Full name 张惠 性 别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 370781198506082223 注册 号 / Registration No. 3720160165 执业机构 / Employer 山东大地房地产资产评估测绘有限公司 有效期至 / Date of expiry 2028-05-18 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批准颁发。 本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.  发证机关 No. 00351133	 姓 名 / Full name 于宁 性 别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 370620197108026725 注册 号 / Registration No. 3719970040 执业机构 / Employer 山东大地房地产资产评估测绘有限公司 有效期至 / Date of expiry 2028-08-20 持证人签名 / Bearer's signature _____
--	--