

房地产估价报告

北京市海淀区清华东路甲 7 号院中国人民大学
估价项目名称：继续教育学院部分经营性房地产租金市场价格
评估

估价委托人：中国人民大学

房地产估价机构：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：晏 芳（注册号：1120020075）
胡玉曼（注册号：1120170046）

估价报告出具日期：二〇一八年一月三十一日

估价报告编号：（京）国融兴华 [2018]房估字第 10148 号

目 录

致估价委托人函.....	2
注册房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	5
估 价 结 果 报 告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地勘察期.....	17
十三、估价作业日期.....	17
十四、估价报告使用期限.....	17
十五、房地产估价机构.....	17
估 价 技 术 报 告.....	18
一、估价对象描述与分析.....	18
二、市场背景描述与分析.....	20
三、最高最佳利用分析.....	27
四、估价方法适用性分析.....	29
五、估价测算过程.....	30
六、估价结果确定.....	42
附 件.....	43
（一）估价对象位置示意图	
（二）估价对象照片	
（三）《估价委托书》；	
（四）委托方营业执照复印件	
（五）估价机构营业执照复印件	
（六）估价机构资格证书复印件	
（七）签字估价师注册证书复印件	

致估价委托人函

中国人民大学：

承蒙委托，我公司对位于北京市海淀区清华东路甲7号院中国人民大学继续教育学院部分经营性房地产（即教学楼 1829.40 m²，学生宿舍 500 m²，多功能厅（食堂）1013.07 m²、办公楼（车库）586.40 m²）进行租金市场价格评估，为委托方了解市场租金价格提供参考依据。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象租金市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产评估的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（比较法），对本次估价对象进行租金测算。确定估价对象于估价时点 2017 年 9 月 15 日的评估结果为：

序号	项目	继续教育学院教学楼	继续教育学院学生宿舍	继续教育学院多功能厅（食堂）	继续教育学院办公楼（车库）
1	建筑面积（平方米）	1829.40	500.00	1013.07	586.40
2	用途	办公	办公	办公	办公
3	公开市场租金	单价（元/平米/日）	5.10	5.10	5.10
4		年租金总价（万元/年）	340.54	93.08	188.58
5		年租金总价大写	叁佰肆拾万伍仟肆佰元整	玖拾叁万零捌佰元整	壹佰捌拾捌万伍仟捌佰元整
6	建议校内租金底价	单价（元/平米/日）	3.67	3.67	3.67
7		年租金总价（万元/年）	245.06	66.98	135.71
8		年租金总价大写	贰佰肆拾伍万零陆佰元整	陆拾陆万玖仟捌佰元整	壹佰叁拾伍万柒仟壹佰元整

提示：欲了解估价对象的权益状况、实体状况及估价结果形成过程等全面情况，应认真阅读“估价结果报告”等估价报告书全文。

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2018 年 1 月 31 日

注册房地产估价师声明

- 1、注册房地产估价师声明在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、注册房地产估价师声明与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、注册房地产估价师声明依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员已于2017年9月15日—2017年10月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其他重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。
- 7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价值资料和公开市场的价值信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料的复印件，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，委托方未向我们出示提供材料的原件，我们未得到授权也无法鉴定委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。
- 8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

9、参加本次评估的注册房地产估价师

姓 名	房地产估价师注册证号	签 名	签名时间
晏 芳	1120020075		年 月 日
胡玉曼	1120170046		年 月 日

估价的假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 估价对象为位于北京市海淀区清华东路甲7号院中国人民大学继续教育学院部分经营性房地产。估价对象尚未办理《房屋所有权证》，根据委托方提供的《评估委托函》，房屋所有权人为中国人民大学，房屋建成年代为教学楼、办公楼（车库）为1998年，学生宿舍、多功能厅（食堂）为1997年，房屋建筑面积为教学楼1829.40 m²，学生宿舍500 m²，多功能厅（食堂）1013.07 m²、办公楼（车库）586.40 m²；估价对象尚未办理《国有土地使用证》，土地使用权类型为国有划拨用地。我们未能将复印件与原件进行核查，但我们要求委托方在复印件上加盖公章以确认与原件一致。本次估价以上述权属资料于价值时点具有合法性、真实性、准确性和完整性为假设前提，并假设估价对象可办理单独产权。

(2) 本次评估估价对象房屋所有权人与委托方均为中国人民大学。

(3) 本次评估设定估价对象的房屋所有权和国有土地使用权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(4) 根据《房地产估价规范》及委托方提供的《估价委托书》要求，估价时点设定为2017年9月15日，即为首次实地查勘日期。

(5) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，关注了建筑安全，无理由怀疑其存在安全隐患，但未对其进行安全鉴定，本次评估假设建筑物结构等是安全的。估价对象经营性用房为框架结构。

(6) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。

(7) 本次估价是以估价对象能够持续地经营使用为假设前提进行评估。

(8) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(9) 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力及或其他不可抗力时，可能对房地产租金价值产生的影响。

(10) 本估价结果未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化。

(11) 本估价结果未考虑可能影响房地产租金价值的债权等法律义务限制的影响。

2. 未确定事项假设

无。

3. 背离事实假设

无。

4. 不相一致假设

无。

5. 依据不足假设

无。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

(2) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

(3) 本报告估价结果是在价值时点估价对象在现状使用条件下的房地产市场租金价值；且价值时点估价对象房屋保持现状用途的前提下的房地产市场租金价值，如发生变化和房屋改变用途时，估价结果需作调整甚至重新评估。

(4) 本报告中市场趋势等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响。

(5) 估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场租金价值将发生相应变化。建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快时或房地产状况发生改变时对房地产市场租金价值进行再评估。

(6) 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

(7) 本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，估价机构不承担责任。同时未经估价机构书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

(8) 本评估报告结果仅为委托方了解估价对象市场租金价值提供参考，不应作为最终成交价格保证，具体成交价格以谈判结果为准。

(9) 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

(10) 本报告书含若干附件，附件为报告书组成部分，二者不可分割使用。

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

名 称：中国人民大学

类 别：公立大学

住 所：北京市海淀区中关村大街59号

主管部门：中华人民共和国教育部

创办时间：1937年8月

学校类型：综合

二、估价机构

受托单位：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

法定代表人：程殿卿

统一社会信用代码：911101027263771655

营业执照营业期限：自2001年9月20日至2031年9月19日

资质等级：一级（证书编号：京建房估资准字【2001】第0069号，有效期为2016年9月9日至2019年9月8日）

全国范围内从事土地评估业务（注册号：110000003300050号，有效期限至2021年6月30日）

地 址：西城区裕民路18号19层2011-1（德胜园区）

三、估价目的

根据委托方提供的《估价委托书》，我公司对位于北京市海淀区清华东路甲7号院中国人民大学继续教育学院部分经营性房地产进行租金市场价格评估，为委托方了解市场租金价格提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

北京市海淀区清华东路甲7号院中国人民大学继续教育学院经营性房地产（即教学楼 1829.40 m²，学生宿舍 500 m²，多功能厅（食堂）1013.07 m²、办公楼（车库）586.40 m²）。

估价对象所在项目用地四至：东临小月河西路、南临清华东路、西临中国农业大学、北临小月河西路。

（二）权益状况

1、房屋登记和权利状况

根据委托方提供的《估价委托书》，委估对象为北京市海淀区清华东路甲7号院中国人民大学继续教育学院经营性用房，主要内容如下：

房屋坐落	房屋所有权人	建筑面积 (m ²)	建成年代	现状用途	房屋 性质	产别
继续教育学院教学楼	中国人民大学	1829.40	1998	办公	-	-
继续教育学院学生宿舍	中国人民大学	500	1997	办公	-	-
继续教育学院多功能厅（食堂）	中国人民大学	1013.07	1997	办公	-	-
继续教育学院办公楼（车库）	中国人民大学	586.40	1998	办公	-	-

2、土地使用权登记和权利状况

估价对象尚未办理《国有土地使用证》，土地使用权类型为国有划拨用地。

3、他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查，估价对象未设立抵押权，但是存在租赁权他项权利，现状为出租使用。

根据委托方提供的《估价委托书》，估价对象租赁面积教学楼 1829.40 m²，学生宿舍 500 m²，多功能厅（食堂）1013.07 m²、办公楼（车库）586.40 m²，目前委估对象整体出租给东方兴业网络教育服务有限责任公司作办公使用。

（三）估价对象现状及使用情况

1、宗地情况：

宗地形状：规则矩形。

地形地势：平坦。

土地开发程度：基础设施达到红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气）和红线内场地平整。

四至为：东临小月河西路、南临清华东路、西临中国农业大学、北临小月河西路。

2、房屋建筑物状况：

根据估价人员现场勘查及委托方介绍，估价对象所在的继续教育学院教学楼、办公楼（车库）建于 1998 年建成，钢混结构，教学楼为 5 层，办公楼（车库）为 4 层，继续教育学院学生宿舍、多功能厅（食堂）于 1997 年建成，钢混结构，学生宿舍为 5 层、多功能厅（食堂）为 2 层。评估楼层为标准层，作为办公用房使用，现状为出租。楼体外立面装饰为面砖。层高为 3 米，内墙刷乳胶漆，地面为地砖，天花为轻钢轮毂吊顶，单层钢化玻璃门，钢窗。设有消火栓、烟感等消防设施，有专用停车位或可路边临时停车。

（四）区位状况

1、位置状况

估价对象位于北京市海淀区清华东路甲7号院中国人民大学继续教育学院部分经营性房地产。估价对象所在项目用地四至：东临小月河西路、南临清华东路、西临中国农业大学、北临小月河西路。

2、交通条件

估价对象距北沙滩地铁站约500米，周边有多条公交线路通过，交通便捷度较好，道路通达度较好。

3、环境状况

估价对象位于人民大学继续教育学院内，校内绿化环境良好，噪音较小，空气质量良好。估价对象所在区域的主要物业类型为食堂、教学楼、学生宿舍，人文环境较好。

4、基础设施

估价对象地块红线内开发程度达到“七通一平”：“七通”为通市政道路、雨污水管线、自来水管线、电力管线、电信管线、热力管线、燃气管线等基础设施，其中“一平”为场地平整。

5、外部配套设施状况

估价对象周边有中国邮政储蓄银行(双泉堡邮政所)、中国建设银行(北京清华东路支行)、中国建设银行(北京清华东路支行)，北京圣爱医院、北京京城皮肤病医院、北京熙仁医院，中国农业大学、北京林业大学、中国矿业大学，公共设施完备度较优。

综上所述，估价对象所在区域临近海淀区核心位置，周边有医院，学校等较为完善的公共配套设施，区域成熟度较高。

五、价值时点

根据委托方提供的《估价委托书》，本次估价价值时点设定为2017年9月15日，即为首次实地查勘日期。

六、价值类型

本次评估的是估价对象的租金市场价值，评估结果分别列示了区域公开市场租金和校内租金建议底价。

公开市场租金是指估价对象经适当营销后，由熟悉市场情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的价值，不包含物业费及增值税等相关税费；校内租金建议底价是在公开市场租金基础上进行校内特别影响因素修正后得到的租金。

七、估价依据

1. 国家法律法规：及部门规章、规范性文件：

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (5) 《中华人民共和国物权法》；
- (6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；
- (8) 《征收教育费附加的暂行规定》；
- (9) 《城市房地产转让管理规定》。

2. 政府及有关部门的政策性文件：

- (1) 北京市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等；
- (2) 《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. 估价的相关技术标准：

- (1) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- (2) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）。

4. 估价委托人提供的相关资料：

- (1) 《估价委托书》；
- (2) 其他资料

5. 估价人员现场实地勘察、调查、收集的相关资料。

八、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列五项：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

（二）合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，

是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

（三）价值时点原则

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值的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。

（四）替代性原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价值低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价值（包括租赁价值）上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产估价中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定估价对象的客观、合理价值。

（五）最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价值是该房地产的效用作最有

效发挥为前提的。

九、估价方法

（一）本次估价的估价方法和技术思路

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点、实际状况和估价目的，确定采用比较法进行评估，估价对象所在区域类似办公租赁案例较多，客观租金可以采用比较法确定；房地产租金评估不适宜采用成本法进行测算；假设开发法适用于尚未开发房地产的评估测算，故估价对象不宜采用假设开发法；租金评估不宜采用收益法进行评估，经上述分析，本次取比较法作为本次估价的基本方法。

（二）估价方法的定义

比较法定义：指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价值进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，以估算估价对象的客观合理价值或价值的方法。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

比较法计算公式为： $P_d = P_b \times A \times B \times C$

式中： P_d ——待估房地产比较价值； P_b ——可比案例成交价格

A-交易情况修正系数；B-市场状况调整系数；C-房地产状况调整系数；

运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

搜集交易实例；

选取可比实例；

建立价值可比基础;

进行交易情况修正;

进行市场状况调整;

房地产状况调整;

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则,在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象租金市场价值的各项有利和不利因素,根据国家有关房地产评估的法律法规和估价目的,按照科学的估价程序,并运用适当的估价方法(比较法),对本次估价对象进行租金测算。确定估价对象于估价时点2017年9月15日的评估结果为:

序号	项目	继续教育学院教学楼	继续教育学院学生宿舍	继续教育学院多功能厅(食堂)	继续教育学院办公楼(车库)
1	建筑面积(平方米)	1829.40	500.00	1013.07	586.40
2	用途	办公	办公	办公	办公
3	公开市场租金	单价(元/平米/日)	5.10	5.10	5.10
4		年租金总价(万元/年)	340.54	93.08	188.58
5		年租金总价大写	叁佰肆拾万伍仟肆佰元整	玖拾叁万零捌佰元整	壹佰捌拾捌万伍仟捌佰元整
6	建议校内租金底价	单价(元/平米/日)	3.67	3.67	3.67
7		年租金总价(万元/年)	245.06	66.98	135.71
8		年租金总价大写	贰佰肆拾伍万零陆佰元整	陆拾陆万玖仟捌佰元整	壹佰叁拾伍万柒仟壹佰元整

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名时间
晏 芳	1120020075		年 月 日
胡玉曼	1120170046		年 月 日

十二、实地勘察期

2017年9月15日至2017年10月20日。

十三、估价作业日期

2017年9月15日至2018年1月31日。

十四、估价报告使用期限

本报告书结果应用有效期自出具报告之日起壹年,即从2018年1月31日至2019年1月31日。当房地产市场租金价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时,该有效期应相应调减。

十五、房地产估价机构

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

2018年1月31日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

（一）估价对象范围界定

北京市海淀区清华东路甲7号院中国人民大学继续教育学院经营性房地产（即教学楼 1829.40 m²，学生宿舍 500 m²，多功能厅（食堂）1013.07 m²、办公楼（车库）586.40 m²）。

估价对象所在项目用地四至：东临小月河西路、南临清华东路、西临中国农业大学、北临小月河西路。

（二）权益状况

1、房屋登记和权利状况

根据委托方提供的《估价委托书》，委估对象为北京市海淀区清华东路甲7号院中国人民大学继续教育学院经营性用房，主要内容如下：

房屋坐落	房屋所有权人	建筑面积 (m ²)	建成年代	现状用途	房屋 性质	产别
继续教育学院教学楼	中国人民大学	1829.40	1998	办公	-	-
继续教育学院学生宿舍	中国人民大学	500	1997	办公	-	-
继续教育学院多功能厅（食堂）	中国人民大学	1013.07	1997	办公	-	-
继续教育学院办公楼（车库）	中国人民大学	586.40	1998	办公	-	-

2、土地使用权登记和权利状况

估价对象尚未办理《国有土地使用证》，土地使用权类型为国有划拨用地。

3、他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查，估价对象未设立抵押权，但是存在租赁权他项权利，现状为出租使用。

根据委托方提供的《估价委托书》，估价对象租赁面积教学楼 1829.40 m²，学生宿舍 500 m²，多功能厅（食堂）1013.07 m²、办公楼（车库）586.40 m²，目前委估对象整体出租给东方兴业网络教育服务有限责任公司作办公使用。

（三）估价对象现状及使用情况

1、宗地情况：

宗地形状：规则矩形。

地形地势：平坦。

土地开发程度：基础设施达到红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气）和红线内场地平整。

四至为：东临小月河西路、南临清华东路、西临中国农业大学、北临小月河西路。

2、房屋建筑物状况：

根据估价人员现场勘查及委托方介绍，估价对象所在的继续教育学院教学楼、办公楼（车库）建于 1998 年建成，钢混结构，教学楼为 5 层，办公楼（车库）为 4 层，继续教育学院学生宿舍、多功能厅（食堂）于 1997 年建成，钢混结构，学生宿舍为 5 层、多功能厅（食堂）为 2 层。评估楼层为标准层，作为办公用房使用，现状为出租。楼体外立面装饰为面砖。层高为 3 米，内墙刷乳胶漆，地面为地砖，天花为轻钢轮毂吊顶，单层钢化玻璃门，钢窗。设有消火栓、烟感等消防设施，有专用停车位或可路边临时停车。

（四）区位状况

1、位置状况

估价对象位于北京市海淀区清华东路甲7号院中国人民大学继续教育学院部分经营性房地产。估价对象所在项目用地四至：东临小月河西路、南临清华东路、西临中国农业大学、北临小月河西路。

2、交通条件

估价对象距北沙滩地铁站约500米，周边有多条公交线路通过，交通便捷度较好，道路通达度较好。

3、环境状况

估价对象位于人民大学继续教育学院内，校内绿化环境良好，噪音较小，空气质量良好。估价对象所在区域的主要物业类型为食堂、教学楼、学生宿舍，人文环境较好。

4、基础设施

估价对象地块红线内开发程度达到“七通一平”：“七通”为通市政道路、雨污水管线、自来水管线、电力管线、电信管线、热力管线、燃气管线等基础设施，其中“一平”为场地平整。

5、外部配套设施状况

估价对象周边有中国邮政储蓄银行(双泉堡邮政所)、中国建设银行(北京清华东路支行)、中国建设银行(北京清华东路支行)，北京圣爱医院、北京京城皮肤病医院、北京熙仁医院，中国农业大学、北京林业大学、中国矿业大学，公共设施完备度较优。

综上所述，估价对象所在区域临近海淀区核心位置，周边有医院，学校等较为完善的公共配套设施，区域成熟度较高。

二、市场背景描述与分析

(一) 2017年1-10月北京市房地产市场运行情况

1、房地产市场建设情况

1-10月，全市商品房施工面积为11839.2万平方米，同比下降6.9%。其中，住宅施工面积为5106.3万平方米，下降11.9%；写字楼为2341万平方米，下降3%；商业、非公益用房及其他为4391.9万平方米，下降2.6%。

1-10月，全市商品房新开工面积为1769.6万平方米，同比下降26.3%。其中，住宅新开工面积为843.5万平方米，下降16.8%；写字楼为284.6万平方米，下降29.7%；商业、非公益用房及其他为641.5万平方米，下降34.7%。

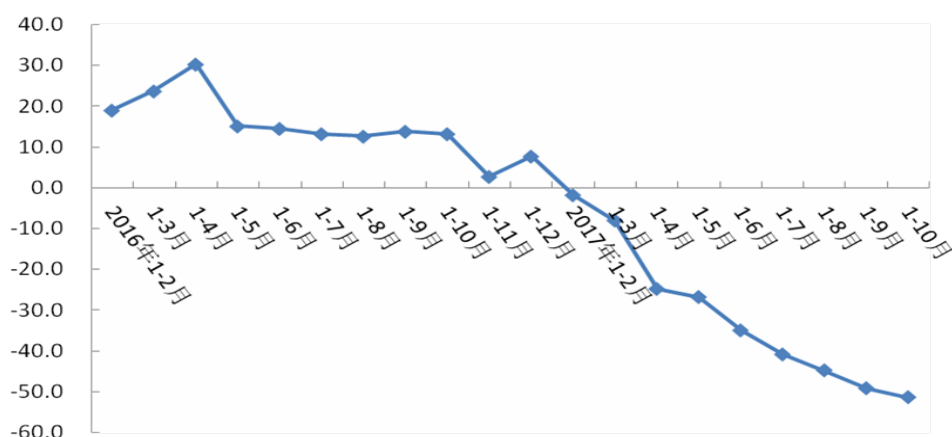
全市商品房竣工面积为749.8万平方米，同比下降42.7%。其中，住宅竣工面积为319.2万平方米，下降55.3%；写字楼为182万平方米，下降16.9%；商业、非公益用房及其他为248.6万平方米，下降33.8%。

2、房地产市场销售情况

1-10月，全市商品房销售面积为607.3万平方米，同比下降51.4%。其中，住宅销售面积为402.8万平方米，下降44.4%；写字楼为86.6万平方米，下降74.7%；商业、非公益用房及其他为117.9万平方米，下降35.3%。

图 全市商品房销售面积同比增速

单位：%



3、保障性住房建设情况

截至10月底,全市保障性住房施工面积为3905.6万平方米,同比增长2.8%;占新建商品房施工面积的33%,同比提高3.1个百分点。保障性住房销售面积138万平方米,增长5.3%;占新房销售的22.7%,同比提高12.2个百分点。

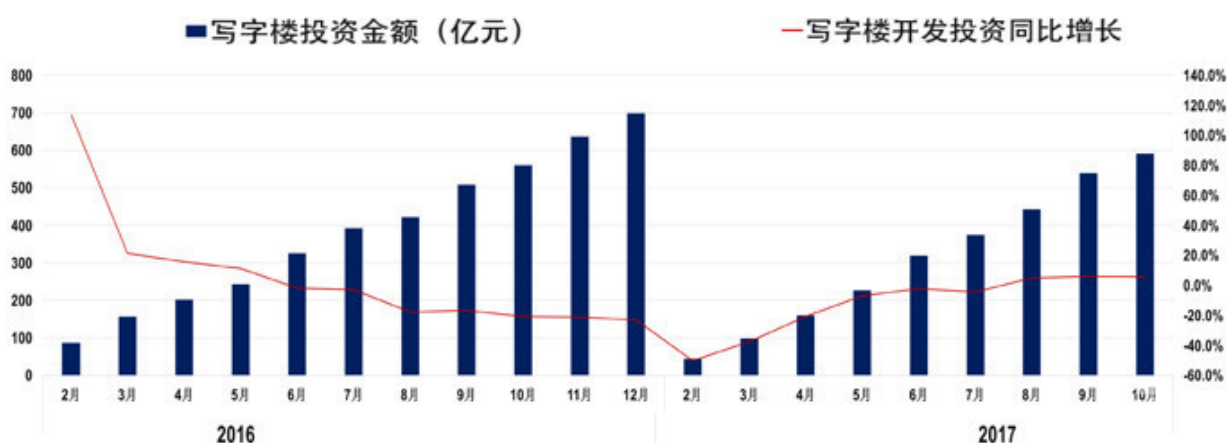
4、房地产开发企业项目资金到位情况

1-10月,全市房地产开发企业项目到位资金为5147.4亿元,同比下降18.5%。其中,国内贷款为1328.6亿元,下降19.1%;自筹资金为1265.4亿元,下降21%;定金及预收款为1788.1亿元,下降8.6%。

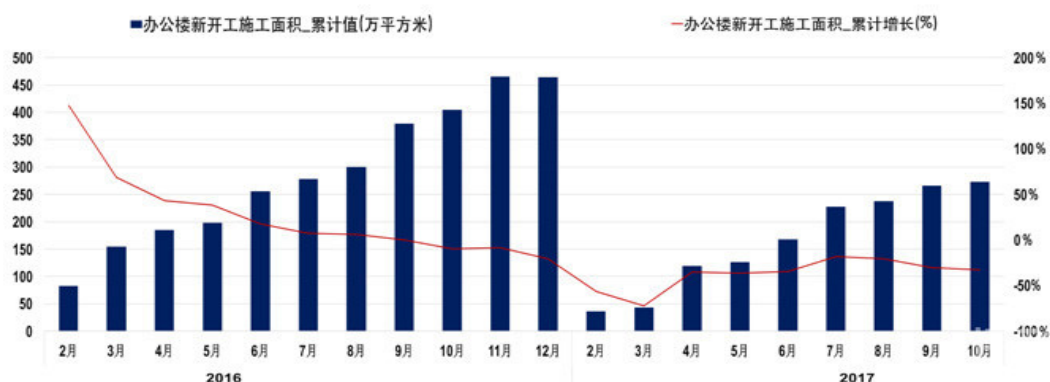
(二) 2017年北京市写字楼市场运行情况

写字楼投资处于冷温状态市场进入存量时代

自2016年起,北京房地产投资整体下降,写字楼开发投资下落比较明显。2017年开始,写字楼市场投资热情有所回升,但整体处于低温状态,走升幅度不高,仍然处于负比例。



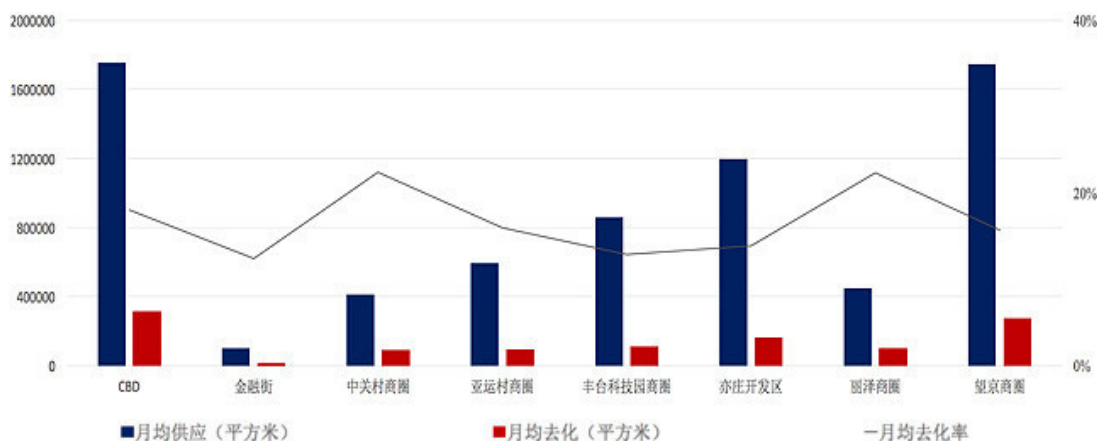
2017 年度北京写字楼新开工面积累积量相对于去年有所缩减, 累计增长量整体走低。预期在未来的 4 至 5 年, 纯新增的项目将大大减少, 但即便如此, 从现有市场体积来看, 北京写字楼市场存量仍然较大。



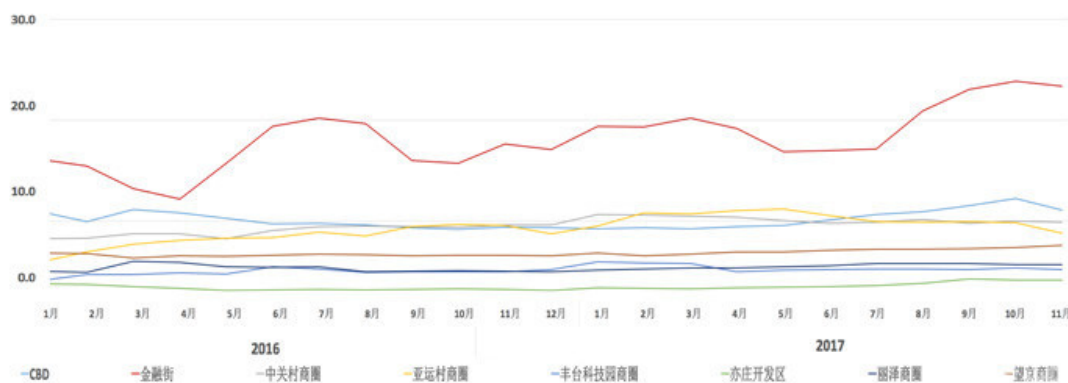
其实从 2016 年下半年开始, 北京市场就已经比较明显的体现出存量时代的特征。通过对旧项目的升级改造, 盘活旧有项目和非市场化的项目, 以此来满足企业在品质和数量方面的需求, 将成为写字楼市场下一步的发展方向。

市场空置率整体下降 CBD 商圈去化量居首位

截止到 2017 年 11 月, 北京月供应量为 1300 多万平, 环比下降 2.7%。新增入市项目数量总体下降, 且主要聚集在非核心商圈。即便供应有所减少, 但就目前市场来说, 存量仍然很大, 去化仍旧存在一定压力。



在北京各大商圈中,CBD 以月均供给 170 多万平方米和月均去化约 80 万平居首位,望京以月均供应量居于第二,成为 CBD 等核心商圈外溢租户的主要承接区域。



租金方面,2017 年北京写字楼租金走势相对比较平稳,整体有小幅度上调。在各商圈中,金融街的平均租金仍然居首,因为该商圈供应整体较少,因此价格涨落幅度较大,其他商圈租金档次则分布均匀。核心商圈与非核心商圈的租金尚存差距,企业将搬迁和新签约地点锁定在交通便利的新兴商圈,也不失为一个明智的选择,尤其是对于租金较为敏感和体量大的企业来说。

联合办公竞争加剧 提升用户体验成为制胜关键

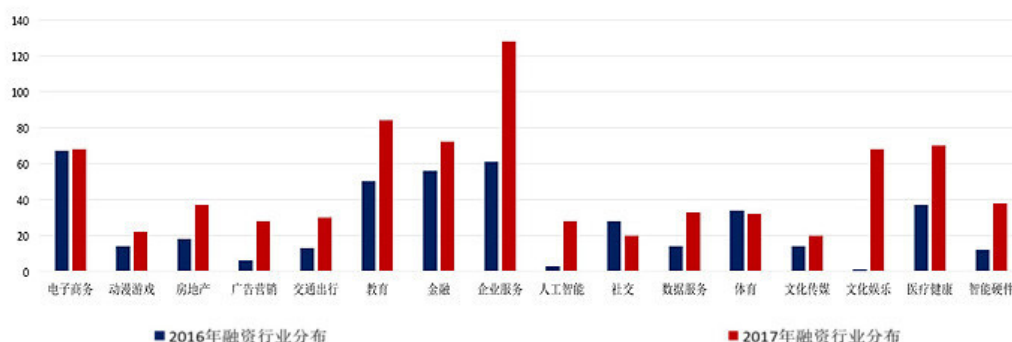
万众创业的热潮为联合办公的发展提供了充足的补给,共享经济的余温为联合办公获取了资本的关注。从井喷式的扩张到如今的稳定发展,经过两年市场的涤荡,联合办公企业间的差距也越拉越大,有的资金不断开疆扩土,有的则消弭殆尽。如今的联合办公已经将未来的发展重点转移到以用户体验取胜,如何更好地满足客户需求,提高企业和社群服务,成为竞争中的制胜关键。



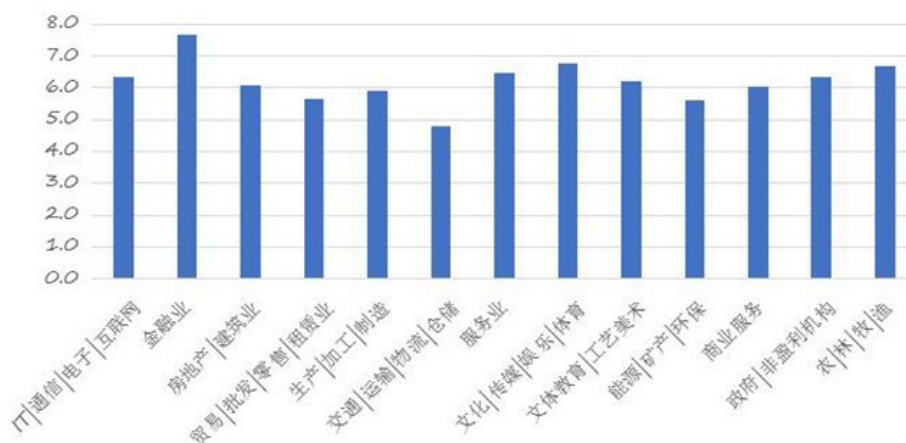
截至到2017年11月份，北京联合办公企业数量增加118个，办公网点增加近300家；新增开放工位1.4万个，独立工位1.8万个。联合办公一直保持独立工位与共享工位并存，以此满足企业的不同需求。相对成熟的联合办公企业开始策划和提供增值服务，弱化办公场所的单一性能。

企业服务业最受企业关注 金融行业承受租金能力最强

2016年企业服务业与电子商务最受投资行业关注。借助着“互联网+”的热潮，近几年企业服务业得到了蓬勃的发展，涉及服务种类覆盖企业各种商业需求，因此备受资本关注。2017年，企业服务业已经成为最吸金的行业，投资占比遥遥领先。



写字楼市场短期内需求将以新兴高科技、金融服务业为主，随着中国金融服务业的开放和发展，金融服务业租户对推动写字楼需求起着举足轻重的作用。由于金融行业本身特性，对于写字楼与办公条件具有更高的要求，因而成为办公租赁价格承受能力最强的行业。



整体上看，2017 年和 2016 年相比，大型企业的迁址更加谨慎，而初创型的企业以及中小型企业选址需求依然非常旺盛，在整个市场的需求占比中将有进一步的提升。

(三) 2017 年北京市商业房地产市场运行情况

据相关数据显示，今年一季度国内商业地产投资总额为 500 亿；以今年 6 月为节点，一年的时间内，投资总额共计近 2800 亿元。其中，上海成为市场热度最高的地区，累计完成交易超过百宗，额度超过千亿；因此，机构对后续市场持乐观态度，交易额有望在下半年保持增长态势，预计今年将再创新高。

强劲的市场需求以及有限的市场供应将推升核心商圈商铺的租金水平，而过去几年新兴区域较多的物业供应或将限制整体租金的上涨水平。高力国际预计，2017 年北京商铺的租金将上涨 1.5%，空置率或小幅上升 0.5%至 4.4%。

由于土地供应有限且政府禁止在主要城区建设新的购物中心，未来几年新增供应增长将放缓。2017年将有建筑面积总计约为24万平方米的4个优质商铺项目入市，远低于2014年至2016年约60万平方米的年均新增供应。

尽管坚实的基本面及巨大的零售消费市场，北京将继续成为发展商与零售商的市场热点。不过，奢侈品消费放缓、消费者迅速变化的品位、网上零售的竞争和租户的成本考虑等压力仍将是主要挑战。

核心子市场内，鉴于其地段、声望及市场影响力，知名发展商旗下的成熟物业将继续受到国际或知名品牌的青睐。若干高端项目及较老旧的大众市场定位项目面临来自邻近新项目的激烈竞争，或将继续面临租户撤出。

为了应对竞争和不断变化的市场环境，预计业主将更加积极地开展调整及翻新以保持竞争力。若干无法在充满挑战的市场环境中展开竞争的老旧项目或将退出零售市场或被改造为写字楼。而新兴区域内，过去三年存量大幅增加，并且其中许多较新的物业仍处于培育期，社区型购物中心的同质化定位以及不成熟的零售氛围将是业主面临的挑战，并将会限制其租金增长。核心和新兴区域之间的租金差异仍将保持显著。

三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。最高最佳使用的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量的。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力。通常有以下四种使用方式可供选择：

（一）保持现状利用；

(二) 装修改造利用；

(三) 改变用途利用；

(四) 重新开发利用。

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断待估房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面：

1. 在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下：即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2. 在技术上可行：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3. 在经济上可行：即估价价值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收益的使用方式的估价结果。

4. 土地与建筑物的均衡性：即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5. 房地产与周围环境的协调性：即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

6. 可持续发展性：即在估价时不仅要研究过去和现在的价值状况，而且还

要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价值和收益变动的趋势。

根据估价对象的地理位置，周围自然与人文环境，以及区域规划、土地利用方向及合理性，现状办公用途为估价对象房地产最高最佳使用途径。

四、估价方法适用性分析

（一）本次估价的估价方法和技术思路

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点、实际状况和估价目的，确定采用比较法进行评估，估价对象所在区域类似办公租赁案例较多，客观租金可以采用比较法确定；房地产租金评估不适宜采用成本法进行测算；假设开发法适用于尚未开发房地产的评估测算，故估价对象不宜采用假设开发法；租金评估不宜采用收益法进行评估，经上述分析，本次取比较法作为本次估价的基本方法。

（二）估价方法的定义

比较法定义：指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价值进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，以估算估价对象的客观合理价值或价值的方法。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

比较法计算公式为： $PD = PB \times A \times B \times C$

式中：PD——待估房地产比较价值；PB——可比案例成交价格

A-交易情况修正系数；B-市场状况调整系数；C-房地产状况调整系数；

运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

搜集交易实例；

选取可比实例；

建立价值可比基础；

进行交易情况修正；

进行市场状况调整；

房地产状况调整；

五、估价测算过程

（一）比较法测算估价对象公开市场租金

继续教育学院

1、可比实例选取

在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经过对所掌握的大量交易案例的比较分析，从类似的房地产（即与估价对象处在同一供求范围内、并在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等与估价对象相同或相似的房地产）中选取三个具有代表性的成交案例作为可比实例，基本情况如下：

可比实例 A：798 创意产业园，位于海淀区学院路甲 5 号，建筑面积 680 平方米，两面临街，成新率 90%，钢混结构，交易时装修情况为普通装修，2017 年 10 月成交租金为 6.5 元/m².天，付款方式为押二付三，不包含物业费税费。

可比实例 B：中科电大厦，位于海淀区北沙滩甲 1 号，建筑面积 158 平方米，两面临街，成新率 80%，钢混结构，交易时装修情况为普通装修，2017 年 10 月成交租金为 6.0 元/m².天，付款方式为押三付三，不包含物业费税费。

可比实例 C：金码大厦，位于海淀区学清路甲 38 号，建筑面积 530 平方米，两面临街，成新率 80%，钢混结构，交易时装修情况为精装修，2017 年 10 月成交租金为 5.5 元/㎡·天，付款方式为押二付三，不包含物业费税费。

可比实例 D：弘彧大厦，位于海淀区学院路 7 号，建筑面积 189 平方米，两面临街，成新率 90%，钢混结构，交易时装修情况为普通装修，2017 年 10 月成交租金为 6.0 元/㎡·天，付款方式为押三付三，不包含物业费税费。

可比实例 E：清华科技大厦，位于海淀区中关村东路 1 号院，建筑面积 320 平方米，两面临街，成新率 90%，钢混结构，交易时装修情况为精装修，2017 年 10 月成交租金为 7.0 元/㎡·天，付款方式为押三付三，不包含物业费税费。

2、比较因素选择

根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

（1）交易情况修正：排除交易行为中的一些因素（如付款方式）所造成的可比实例价格偏差；

（2）市场状况调整：确定价值变动率，进行市场状况调整；

（3）房地产状况调整：

①区位状况：包括距离区域中心距离、周边环境和景观、道路等级、公共交通便捷度、交通管制情况、基础设施、外部配套设施、办公集聚度、楼层、临街状况等；

②实物状况：包括外观设计、建筑结构、写字楼等级、设备设施、工程质量、公共部分装修情况、室内装饰装修、层高、空间布局、建筑面积、建筑功能、成新率、物业管理、停车便捷度、特殊情况；

③权益状况：包括权利性质、规划条件、他项权利设立情况影响等。



3、比较因素条件说明表：

比较因素条件说明表

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	可比实例 4	可比实例 5
		768 创意产业园	中科电大厦	金码大厦	弘域大厦	清华科技园大厦
标准化处理后的成交价格	待估	6.5	6.0	5.5	6.0	7.0
交易情况	年付有押金	押二付三	押三付三	押二付三	押三付三	押三付三
市场状况	成交日期	2017 年 9 月	2017 年 9 月	2017 年 9 月	2017 年 9 月	2017 年 9 月
区位状况	距区域中心的距离	约 3 公里	约 3 公里	约 3 公里	约 3 公里	约 3 公里
	周边环境和景观	位于中国人民大学继续教育校区，园区自然及人文环境较好	距中国人民大学继续教育校区约 1000 米，自然及人文环境较好	距中国人民大学继续教育校区约 1000 米，自然及人文环境较好	距中国人民大学继续教育校区约 1000 米，自然及人文环境较好	距中国人民大学继续教育校区约 1000 米，自然及人文环境较好
	道路等级	临清华东路，次干路，小月河西路，支路	临学清路，次干路，林业大学北路，支路	临京藏高速，主干路，大屯路，次支路	临清华东路、学清路，次干路	临成府路、荷清路，次干路

	公共交通便捷度	距离地铁北沙滩站约500米，有多条公交线路	距离地铁六道口站约500米，有多条公交线路	距离地铁北沙滩站约100米，有多条公交线路	距离地铁六道口站约200米，有多条公交线路	距离地铁六道口站约200米，有多条公交线路	距离地铁清华东路西口站约500米，有多条公交线路
	交通管制情况	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制
	基础设施	七通，保障率≥90%	七通，保障率≥90%	七通，保障率≥91%	七通，保障率≥92%	七通，保障率≥90%	七通，保障率≥90%
	外部配套设施	周边有中国邮政储蓄银行(双泉堡邮政所)、中国建设银行(北京清华东路支行)、中国建设银行(北京清华东路支行)，北京圣爱医院、北京京城皮肤病医院、北京熙仁医院，中国农业大学、北京林业大学、中国矿业大学，公共设施完备度较优	周边有中国邮政储蓄银行(双泉堡邮政所)、中国建设银行(北京清华东路支行)、中国建设银行(北京清华东路支行)，北京圣爱医院、北京京城皮肤病医院、北京熙仁医院，中国农业大学、北京林业大学、中国矿业大学，公共设施完备度较优	周边有中国邮政储蓄银行(双泉堡邮政所)、中国建设银行(北京清华东路支行)、中国建设银行(北京清华东路支行)，北京圣爱医院、北京京城皮肤病医院、北京熙仁医院，中国农业大学、北京林业大学、中国矿业大学，公共设施完备度较优	周边有中国邮政储蓄银行(双泉堡邮政所)、中国建设银行(北京清华东路支行)、中国建设银行(北京清华东路支行)，北京圣爱医院、北京京城皮肤病医院、北京熙仁医院，中国农业大学、北京林业大学、中国矿业大学，公共设施完备度较优	周边有中国邮政储蓄银行(双泉堡邮政所)、中国建设银行(北京清华东路支行)、中国建设银行(北京清华东路支行)，北京圣爱医院、北京京城皮肤病医院、北京熙仁医院，中国农业大学、北京林业大学、中国矿业大学，公共设施完备度较优	周边有中国邮政储蓄银行(双泉堡邮政所)、中国建设银行(北京清华东路支行)、中国建设银行(北京清华东路支行)，北京圣爱医院、北京京城皮肤病医院、北京熙仁医院，中国农业大学、北京林业大学、中国矿业大学，公共设施完备度较优
	办公聚集度	区域主要用地类型为教育科研用地，区域内办公聚集度一般	区域主要用地类型为办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为办公用地，区域内办公聚集度较高
	楼层	标准层	低区（共3层）	中区（共21层）	中区（共25层）	低区（共23层）	高区（共20层）
	临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
建筑物实物状况	外观设计	一般	较好	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混
	写字楼等级	独立办公区	产业园	甲级	甲级	甲级	甲级
	设备设施	内装有烟感、中央空调、监控设施、设备设施较完备	内装有烟感、中央空调、监控设施、设备设施较完备	内装有烟感、中央空调、监控设施、设备设施较完备	内装有烟感、中央空调、监控设施、设备设施较完备	内装有烟感、中央空调、监控设施、设备设施较完备	内装有烟感、中央空调、监控设施、设备设施较完备
	工程质量	合格	合格	合格	合格	合格	合格
	公共部分装修情况	石材贴面	石材贴面	石材贴面	石材贴面	石材贴面	石材贴面
	室内装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修	精装修
	层高	约3米	约3米	约3米	约3米	约3米	约3米
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑面积	1829.40	680	158	530	189	320
	建筑功能	符合办公使用功能	符合办公使用功能	符合办公使用功能	符合办公使用功能	符合办公使用功能	符合办公使用功能
	成新率	80%	90%	80%	80%	90%	90%

	物业管理	学校后勤部统一管理，管理水平较好	物业公司管理，管理水平好	物业公司管理，管理水平好	物业公司管理，管理水平好	物业公司管理，管理水平好	物业公司管理，管理水平好
	停车便捷度	有部分专用停车位，可临时停车	停车位需要自己租赁，可临时停车	停车位需要自己租赁，可临时停车	停车位需要自己租赁，可临时停车	停车位需要自己租赁，可临时停车	停车位需要自己租赁，可临时停车
	特殊情况	无	无	无	无	无	无
权益状况	权利性质	对公司注册有影响	对公司注册无影响	对公司注册无影响	对公司注册无影响	对公司注册无影响	对公司注册无影响
	规划条件	有一定规划限制条件	有一定规划限制条件	有一定规划限制条件	有一定规划限制条件	有一定规划限制条件	有一定规划限制条件
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

4、编制比较因素条件指数表

(1) 进行交易情况修正

交易情况是指在交易行为中的一些因素（如付款方式）所造成的可比实例价格偏差，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1；

(2) 进行市场状况调整

可比实例的成交日期与价值时点接近，通过估价人员对估价对象所在区域房地产市场调查，房地产市场状况较为稳定，故对此项不作调整；

(3) 区位状况调整

a. 距区域中心的距离：将距区域中心的分为近、较近、一般、较远、远五个级别，其中距离 ≤ 1000 米为近， $(1000, 2000]$ 米为较近， $(2000, 5000]$ 米为一般， $(5000, 10000]$ 米为较远， ≥ 10000 米为远，估价对象与五个可比实例均为一般，故对该因素不做修正。

b. 周边环境和景观：主要考虑周边自然环境景观以及人文环境，分为好、较好、一般、较差、差五档，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1。

c. 道路等级：自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临街巷、临小区道路五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1。

d. 公共交通便捷度：根据估价对象与五个可比实例距离地铁及公交车站的距离，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，其中距离 ≤ 500

米为近，（500，1000]米为较近，（1000，2000]米为一般，（2000，3000]米为较远， ≥ 3000 米为远，以估价对象为100，每相差一个等级修正3。

e. 交通管制情况：将交通管制情况分为优、一般、劣三个级别，其中全天无交通管制为优，全天分时段限制为一般，全天候限制为劣，估价对象所临道路为全天候单行道，估价对象与五个可比实例均为全天无交通管制，故对该因素不做修正。

f. 基础设施：指道路、供水、排水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等设施是否齐备及保障程度。将基础设施分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中保障率 $\geq 90\%$ 为优，（80%，90%），为较优，（70%，80%）为一般，（60%，70%）为较劣， $< 60\%$ 为劣。估价对象与五个可比实例均为七通一平且保障率 $\geq 90\%$ ，故对该因素不做修正。

g. 外部配套设施：估价对象半径3公里范围内教育设施、购物场所、医疗设施、金融网点、文体场所、邮局电讯设施等的完善程度。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，估价对象与五个可比实例均为较完备，故对该因素不做修正。

h. 办公集聚度：主要考虑周边用地类型，写字楼级别、密度等，自好向差分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正3。

i. 楼层：主要考虑楼层对估价对象租金的影响，每相差一个楼层（或等级）修正1。

j. 临街状况：自好向差分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个等级，分为优、较优、一般、较差、差，以估价对象为100，每相差一个等级修正1。

（4）实物状况调整

a. 外观设计：考虑外装修办公用房的影响，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正2。

b. 建筑结构：自好向差分为钢结构、钢混结构、砖混（含混合）结构、砖木结构、简易结构四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2。

c. 写字楼等级：根据写字楼等级划分为甲级、乙级、丙级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2。

d. 设备设施：主要指物业的配套设施设备，如中央空调、消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、垂直交通、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统等。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2。

e. 工程质量：按建筑物工程质量分为优良、合格、不合格三个等级，估价对象与五个可比实例均为合格，故对该因素不做修正。

f. 公共部分装修情况：自好向差分为豪华装修、精装修、中等装修、简单装修、毛坯房五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1。

g. 室内装饰装修：自好向差分为豪华装修、精装修、中等装修、简单装修、毛坯房四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2。

h. 层高：结合项目用途、业态的基本要求，将层高分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别。以估价对象为 100，每相差 50cm 修正 1。

i. 空间布局：根据办公用房内部结构、承重墙柱的位置，结合业态判断，自好向差分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1。

j. 建筑面积：将建筑面积分为大、较大、一般、较小、小五个等级，其中 $> 2000 \text{ m}^2$ 为大， $(1000, 2000] \text{ m}^2$ 为较大， $(500, 1000] \text{ m}^2$ 为一般， $(100, 500] \text{ m}^2$ 为较小， $\leq 100 \text{ m}^2$ 为小，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2。

k. 建筑功能：按照建筑物符合使用功能的方面分为较好符合、符合、不符合三个等级，估价对象与五个可比实例均符合办公的使用功能，故对该因素不做修正。

1. 成新率：根据估价对象及五个可比实例的建筑结构、设备及装修的维护使用状况，判断成新率，以估价对象为 100，每相差一成新修正 5。

m. 物业管理：将项目的物业管理状况分为优、一般、劣三个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理较好为优，有专业物业公司管理但管理较差为一般，无专业物业管理公司管理为劣。以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1。

n. 停车便捷度：将停车方便程度分为优、一般、劣三个级别，其中有专用停车场或停车位且数量充足为优，有专用停车场或临时停车位但数量有限为一般，无停车位为劣。以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1。

o. 特殊情况：估价对象作为校内物业，需要满足校内工作生活场所统筹配置要求，与校外公开自由市场的物业供需环境和价格影响因素有较大区别，本次评估先确定学校周边区域公开自由市场条件下的物业租金价格，对于因校内特殊情况产生的价格影响，单独进行分析测算。故本表对五个可比实例不进行修正。

(5) 权益状况调整

a. 权利性质：权利状况对承租单位的工商注册有一定影响，以估价对象为基础，根据实际情况调整；

b. 规划条件：规划限制条件存在的差异对价格有一定影响，以估价对象为基础，根据实际情况调整；

c. 他项权利设立情况：他项权利设立情况对价格有一定影响，以估价对象为基础，根据实际情况调整；

比较因素条件指数表

项目		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	可比实例 4	可比实例 5
			768 创意产业园	中科电大厦	金码大厦	弘晟大厦	清华科技园大厦
标准化处理后的成交价格		待估	6.5	6.0	5.5	6.0	7.0
交易情况		100	101	101	101	101	101
市场状况	成交日期	100	100	100	100	100	100
区位状况	距区域中心的距离	100	100	100	100	100	100
	周边环境和	100	100	100	100	100	100

	景观						
	道路等级	100	100	101	101	101	101
	公共交通便捷度	100	100	100	100	100	100
	交通管制情况	100	100	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100	100	100
	办公聚集度	100	103	103	103	103	103
	楼层	100	100	101	101	99	102
	临街状况	100	100	100	100	100	100
建筑物实物状况	外观设计	100	102	102	102	102	102
	建筑结构	100	100	100	100	100	100
	写字楼等级	100	100	104	104	104	104
	设备设施	100	100	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100	100	100
	公共部分装修情况	100	100	100	100	100	100
	室内装饰装修	100	100	100	100	100	104
	层高	100	100	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100	100	100
	建筑面积	100	102	104	102	104	104
	建筑功能	100	100	100	100	100	100
	成新率	100	105	100	100	105	105
	物业管理	100	101	101	101	101	101
	停车便捷度	100	100	100	100	100	100
	特殊情况	100	100	100	100	100	100
权益状况	权利性质	100	101	101	101	101	101
	规划条件	100	100	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100	100	100

5、编制比较因素修正系数表

在各状况因素条件指数表的基础上,进行可比实例市场状况修正、交易情况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整,即将评估对象的状况因素条件指数与可比实例的状况因素条件进行比较,得到各因素修正系数,列表如下所示:

比较因素修正系数表

项目		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	可比实例 4	可比实例 5
			768 创意产业园	中科电大厦	金码大厦	弘晟大厦	清华科技园大厦
标准化处理后的成交价格		待估	6.5	6.0	5.5	6.0	7.0
交易情况		100	100/101	100/101	100/101	100/101	100/101
市场状况	成交日期	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
区位状况	距区域中心的距离	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	周边环境和景观	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	道路等级	100	100/100	100/101	100/101	100/101	100/101
	公共交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通管制情况	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	办公聚集度	100	100/103	100/103	100/103	100/103	100/103
	楼层	100	100/100	100/101	100/101	100/99	100/102
	临街状况	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
建筑物实物状况	外观设计	100	100/102	100/102	100/102	100/102	100/102
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	写字楼等级	100	100/100	100/104	100/104	100/104	100/104
	设备设施	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共部分装修情况	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	室内装饰装修	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/104
	层高	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100	100/102	100/104	100/102	100/104	100/104
	建筑功能	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	成新率	100	100/105	100/100	100/100	100/105	100/105
	物业管理	100	100/101	100/101	100/101	100/101	100/101
	停车便捷度	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	特殊情况	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
权益状况	权利性质	100	100/101	100/101	100/101	100/101	100/101
	规划条件	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
比较价值			5.6	5.0	4.7	4.9	5.3
批准价格			5.10				

6、公开市场情况下租金价格的确定

根据列举的各因素修正系数，运用直接比较法公式可分别计算出五个试算比较价值，从测算结果来看，五个可比实例修正后的价格水平差别不大，故取它们的算术平均值作为比较法的比准价格：

$$\begin{aligned}\text{估价对象比较价值} &= (5.6 + 5.0 + 4.7 + 4.9 + 5.3) / 5 \\ &= 5.10 \text{ 元/平米/日}\end{aligned}$$

通过上述比较法测算得到估价对象的市场租金单价为 5.10 元/平米/日，估价对象租赁面积为教学楼 1829.40 m²，学生宿舍 500 m²，多功能厅（食堂）1013.07 m²、办公楼（车库）586.40 m²，故：

$$\begin{aligned}\text{教学楼公开市场年租金总价} &= 5.10 \times 1829.40 \times 365 / 10000 \\ &= 340.54 \text{ 万元/年}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{学生宿舍公开市场年租金总价} &= 5.10 \times 500 \times 365 / 10000 \\ &= 93.08 \text{ 万元/年}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{多功能厅（食堂）公开市场年租金总价} &= 5.10 \times 1013.07 \times 365 / 10000 \\ &= 188.58 \text{ 万元/年}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{办公楼（车库）公开市场年租金总价} &= 5.10 \times 586.40 \times 365 / 10000 \\ &= 109.16 \text{ 万元/年}\end{aligned}$$

（二）对校园内租金建议底价

估价对象作为校内物业，需要满足校园内工作生活统筹配置需求。我们结合估价对象使用现状，将学校假期影响、服务人群消费差异、物业功能特殊定位及其他因素对租金水平的影响进行定量分析、测算，给出合理的估价对象校内租金建议底价。

序号	校内影响因素	描述	修正系数
1	学校假期因素	该房产为办公用途，其租金情况不受学校假期影响	1
2	服务人群消费差异	非盈利性企业	1
3	物业功能特殊定位	教学用途、非盈利性企业	0.8

4	其他	整租折扣	0.9
5	公开市场价格	(元/平米/日)	5.10
6	校内租金建议底价(元/平米/日)	(元/平米/日)	3.67

其中：

a. 学校假期因素：中国人民大学官方假期规定：暑假 67 天，寒假 27 天，按全年总天数测算校园假期对估价对象租金的完全影响系数为 $1 - (67+27)/365 = 74.25\%$ ，根据校园内对外出租物业的实际情况，可以分为完全影响、影响一般、影响较小、无影响等四个等级，其中，完全影响上浮比例 0%、影响一般上浮比例 10%、影响较小上浮比例 30%。

b. 服务人群消费差异：根据估价对象目标客户群体的消费能力将该项分为消费能力较好、消费能力一般、消费能力较差等三个等级。以一般为标准，每相差一个等级修正 10%。非盈利性企业不修正此项。

c. 物业功能特殊定位：根据校内物业功能的不同对租金的影响程度，将估价对象物业功能分为商业服务类、餐饮服务类、非盈利型企业、公共保障类等，其中，商业服务类和餐饮服务类不进行修正，非盈利型企业修正系数为 80%，公共保障类修正系数为 50%。

d. 其他：该项用于修正以上三项以外的其他会影响租金的特殊情况，估价人员根据实际情况进行修正。

则：

估价对象办公用房校内建议租金底价为 3.67 元/平米/日

教学楼建议校内年租金总价 $= 3.67 \times 1829.40 \times 365 / 10000$

$= 245.06$ 万元/年

学生宿舍建议校内年租金总价 $= 3.67 \times 500 \times 365 / 10000$

$= 66.98$ 万元/年

多功能厅（食堂）建议校内年租金总价 $= 3.67 \times 1013.07 \times 365 / 10000$

=135.71 万元/年

办公楼（车库）建议校内年租金总价=3.67×586.40×365/10000

=78.55 万元/年

六、估价结果确定

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象租金市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产评估的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法(比较法)，对本次估价对象进行租金测算。确定估价对象于估价时点 2017 年 9 月 15 日的评估结果为：

序号	项目	继续教育学院教学楼	继续教育学院学生宿舍	继续教育学院多功能厅（食堂）	继续教育学院办公楼（车库）
1	建筑面积（平方米）	1829.40	500.00	1013.07	586.40
2	用途	办公	办公	办公	办公
3	公开市场租金	单价（元/平米/日）	5.10	5.10	5.10
4		年租金总价（万元/年）	340.54	93.08	188.58
5		年租金总价大写	叁佰肆拾万伍仟肆佰元整	玖拾叁万零捌佰元整	壹佰捌拾捌万伍仟捌佰元整
6	建议校内租金底价	单价（元/平米/日）	3.67	3.67	3.67
7		年租金总价（万元/年）	245.06	66.98	135.71
8		年租金总价大写	贰佰肆拾伍万零陆佰元整	陆拾陆万玖仟捌佰元整	壹佰叁拾伍万柒仟壹佰元整

附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《估价委托书》；
- (四) 委托方营业执照复印件
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 估价机构资格证书复印件
- (七) 签字估价师注册证书复印件