

京地出让价[审]字（ ）第 号

北京市国有土地使用权 出让地价审定表

项目名称：北京市海淀区温泉镇中关村环保科技示范园E05
地块中国人寿研发中心一期环保科技园E05按实
测数据签订补充协议项目国有建设用地使用权
出让地价评估

宗地位置：海淀区温泉镇中关村环保科技示范园E05地块

用地单位		中国人寿保险股份有限公司		联系人及电话		张金鑫 15910655350	
评估单位		北京康正宏基房地产评估有限公司		联系人及电话		13911093773	
评估日期		2021年11月19日-2021年11月25日		送 审 日 期		2021年11月25日	
土 地 规 划		土 地 面 积	建 筑 面 积		土 地 用 途		地 价 区 类
		20468.06	57817.58		科研、地下科研、地下车库		办公类八级Ⅷ-02区片
土 地 利 用 规 划 条 件	土 地 用 途		科研、地下科研、地下车库		总 建 筑 面 积		57817.58
	使 用 年 限		科研（37.10年）、地下科研（37.10年）、地下车库（37.10年）		其中	科研	25022.71
	总 用 地 面 积		20468.06			地下科研	26429.67
	其 中	建设用地	20468.06			地下车库	2196.98
		代征用地	——			设备用房	4168.22
	地 上 容 积 率		1.22			——	——
	建 筑 密 度		——			——	——
	基 础 设 施 状 况		红线外“六通”				
估价方法		熟 地 价（元/平方米）		政府土地收益（元/平方米）			
		地面	楼面	地面		楼面	
基准地价系数修正法（地下科研37.10年）		——	1574	——		394	
剩余法（地下科研37.10年）		——	1643	——		411	
基准地价系数修正法（地下车库37.10年）		——	1181	——		295	
剩余法（地下车库37.10年）		——	1232	——		308	

宗地位置示意图（1/1000~2000）



项目基本情况表									
项目名称	北京市海淀区温泉镇中关村环保科技示范园E05地块中国人寿研发中心一期环保科技园E05按实测数据签订补充协议项目国有建设用地使用权出让地价评估								
项目类型	存量划拨地新建		存量房	危改	企业搬迁	违章补办	新征地建设	其他	
								√	
开发形态	成片开发	√	单体开发						
	土地出让		企业改制	补缴政府土地出让收益			其他		
评估目的	√								
该宗地是否已办理过出让及出让价格									
该宗地是否评估审定及审定价格									
征地、拆迁补偿明细及计算公式（含物业分成或分利等方式）									
基础设施状况及自建成本	六通（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气）								
代征地情况及代征地成本计算公式	无								
其他需要说明事项	无								

北京市海淀区温泉镇中关村环保科技示范园E05地块中国人寿研发中心一期环保科技园E05按实测数据签订补充协议项目国有建设用地使用权出让地价评估

海淀区温泉镇中关村环保科技示范园E05地块