**北京市石景山区玉泉西里一区25号楼（远洋·沁山水上品）公共租赁住房项目**

**投资后评价报告**

北京康正宏基房地产评估有限公司

2021年 11 月

**目录**

[一、项目总体概况 3](#_Toc89180210)

[（一） 项目情况简述 3](#_Toc89180211)

[（二） 项目审批及建设情况 5](#_Toc89180212)

[二、项目基本情况 5](#_Toc89180213)

[（一） 开发建设单位情况 5](#_Toc89180214)

[（二） 建设背景 7](#_Toc89180215)

[（三）规划方案 8](#_Toc89180216)

[（四）收购背景 10](#_Toc89180217)

[三、投资后评价 11](#_Toc89180218)

[（一）项目自身评价 11](#_Toc89180219)

[（二）收购程序评价 12](#_Toc89180220)

[（三）合同履约评价 13](#_Toc89180221)

[（四）投资收益评价 16](#_Toc89180222)

[（五）社会影响评价 17](#_Toc89180223)

[四、结论建议 18](#_Toc89180224)

## 一、项目总体概况

### （一） 项目情况简述

北京市石景山区玉泉西里一区25号楼（远洋·沁山水上品）公共租赁住房项目位于莲石东路与玉泉路交汇处东南北角280米，地块紧邻莲石东路，公共租赁住房地块东至中铁65号院小区，南至莲石东路，西至石槽西路，北至远洋山水南街；距西四环约 2.1公里，距地铁1号线玉泉路站直线距离约1.1公里；位置优越，道路交通便利；地块 1 公里范围内满足基本生活配套，邻近多个公园，自然景观资源丰富。

该项目为挂牌出让的居住项目，2009年 7月 6 日，远洋地产有限公司通过招拍挂方式取得该项目国有土地使用权。于2010年5月10日开工建设，2011年11月14日完成竣工。

根据2011年8月2日北京市住房保障领导小组第一次会议纪要，同意将北京市住房城乡建设委所属公租房发展中心现有在建、收购（含意向收购）的保障性住房项目全部移交北京市保障性住房建设投资中心，北京市保障性住房建设投资中心与远洋地产有限公司分别于2011年12月7日和2012年6月25日签署《北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]及其补充协议，收购北京石景山远洋·沁山水上品公共租赁住房。

根据2011年12月7日签订的《北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]约定，北京市保障性住房建设投资中心收购该项目550套住宅，收购单价为8,200.00元/平方米，实测总建筑面积为30,270.94 平方米，收购总价款为248,221,708.00元。自收购协议生效10个工作日内，北京市保障性住房建设投资中心向远洋地产有限公司支付回购款总额的95%，即235,810,622.60元；房屋承接查验合格,并办理完房屋交接手续后5个工作日内，北京市保障性住房建设投资中心向远洋地产有限公司支付回购款总额5%的剩余款，即12,411,085.40元。

根据2012年6月25日签订的合同补充协议约定，北京市保障性住房建设投资中心收购该项目550套住宅，收购单价为8200元/平方米，实测总建筑面积调整为30,184.77 平方米，收购总价款调整为247,515,114.00元。北京市保障性住房建设投资中心已向远洋地产有限公司支付总回购款248,221,708.00元，且远洋地产有限公司已向北京市保障性住房建设投资中心开具发票（发票1号码：00316175，金额235,810,622.60元，发票2号码：00316897，金额12,411,085.40元），远洋地产有限公司同意在本补充协议签署之日起60日内退还北京市保障性住房建设投资中心706,594.00元。

项目实际于2018年2月2日转移登记至北京市保障性住房建设投资中心名下。该项目自2011年配租以来，入住率良好，为北京市解决几百名存在住房需求的租户，目前该项目公租房租金标准为49元/平方米建筑面积。北京市保障性住房建设投资中心围绕项目自身、收购程序、合同履约、投资收益和社会影响五个方面开展评价，综合来说，该项目投资基本符合预期，收购程序合法合规、项目资产价值较高、投资收益能够实现运营平衡、社会效益较好，北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]及其补充协议能够实现有效履行。综合评价良好。

### （二） 项目审批及建设情况

本项目取得了北京市发展和改革委员会《关于远洋山水东区土地一级开发项目核准的批复》【2006】1421号、《关于远洋地产有限公司石景山区石槽地区居住项目核准的批复》京发改【2009】2540号、《建设用地规划许可证》（2009规【石】地字0026号）、《国有土地使用证》（京石国用（2009出）第0210号）、《建设工程规划许可证》（2010规（石）建字0011号）、《建筑工程施工许可证》（【2010】施【石】建字0001号）。项目已建设完毕并竣工验收备案。

## 二、项目基本情况

### （一） 开发建设单位情况

远洋地产有限公司成立于1993年，于2007年9月28日在香港联合交易所主板上市（股票代码03377），是昇能有限公司、颖博有限公司与SINO-OCEAN LAND PROPERTY DEVELOPMENT LIMITED （远洋地产国际发展有限公司）共同出资组建，注册资本706487万元。

远洋集团以建筑健康和社会价值的创造者为战略愿景，致力于成为以投资开发为主业，发展开发相关新业务的综合型实业公司。业务范围包括住宅和综合开发、不动产开发运营、产业合作与客户服务。凭借一贯优质的产品及专业的服务，已在全国树立了远洋品牌的知名度。

远洋集团在中国高速发展的城市及城市群中，累计开发运营近500个项目。住宅开发方面，远洋集团秉持“建筑·健康”核心理念，已形成“春秋系”、“万和系”、“山水系”三大核心产品系列；不动产开发运营方面，成功打造了成都远洋太古里、北京颐堤港、北京远洋大厦、北京国寿金融中心等城市地标 ；物业服务方面，旗下远洋服务于2020年底在港交所主板上市（06677.HK），并荣列中国物业服务百强企业TOP20；此外，远洋集团还拥有远洋建设、远洋装饰、远洋生态、远洋机电等营造专业公司，致力于为建筑建造行业提供全产业链服务。截至2020年6月30日，土地储备逾3,700万平方米。

公司主要经营范围为：在规划范围内经营远洋天地一区、二区、三区、远洋广场组团项目；远洋山水一期、二期、三期、四期、五期、六期；石景山区石槽E-01地块、石槽区居住项目、石景山区石槽E-02/E-03地块；北四环东路B地块、73号A地块、73号CD地块项目等房地产项目；房地产相关咨询；酒店和度假村的经营管理；出租自有商业用房、出租自有办公用房；在东至红军营路中线、西至94拨181用地边界东红线及北京市电影公司用地围墙、南至北苑一号路中线、北至88拨102用地边界及其与94拨181用地东北角连线的规划范围内，开发建设朝阳区来广营乡A3地块居住项目。

在石景山区经济持续发展的背景下，项目所在区域处于区域东侧，紧邻海淀区，地理位置优越，远洋地产有限公司积极参与本项目土地使用权的投标，并于2009年 7月中标；2013年12月2日取得《房屋所有权证》[X京房权证石字第135582号]。

### （二） 建设背景

随着城镇住房制度改革的不断深化，北京房地产业总体上保持了快速健康发展的势头，称为首都经济发展的重要支柱产业，政府住房保障力度逐步加大，已经初步形成了由廉租住房、经济适用住房、限价商品房、普通商品住房等多层次构成的住房供应体系，人民群众居住水平和居住质量显著提高。近年来，政府为了抑制增长过快的房价，切实满足中低收入家庭的住房需求，居民自住型、改善型等各类保障性住房作为一项民生工程得到了大力发展。加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展，是党中央进一步加强民生建设的重要举措。以加快保障性住房建设，鼓励住房合理消费，促进房地产市场健康发展为基调，大力宣传中央出台的各项政策措施及其成效，着力稳定市场信心。

该项目于2012年1月投入使用，是北京市“三房合一”之后对于保障性住房的新探索。自投入运营以来先后接待过国家总理李克强、外交部新闻发言人华春莹、中国人民银行、中共中央对外联络部等领导和单位的参观考察。2012年8月1日，北京正式出台《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》，北京成为全国首个推出公租房的城市。公租房的出现，标志着北京住房保障品种的完善，目前，北京保障房已形成了廉租房、经济适用房、限价房和公租房四大类，并逐步建立起了分层次合理衔接的住房保障供应体系：一是对没有购房支付能力的低收入家庭实行廉租政策，二是对有一定支付能力的低收入住房困难家庭配售经济适用住房，三是针对中等收入家庭的自住需求提供限价房，四是针对夹心层和过渡期住房需求提供公租房。

根据市住建委《关于印发〈北京市公共租赁住房管理办法（试行）〉的通知》（京建住[2009]525号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于为石景山区调配远洋·沁山水上品公共租赁住房房源的通知》（京建发〔2011〕460号）文件精神，远洋地产有限公司将实施建设石景山区石槽居住项目，同时按照程序向国土部门申请土地开发工作。本项目建设用地为北京市土地整理储备中心储备用地，由远洋地产有限公司于2009年7月6日以挂牌方式从北京市土地市场获得，本项目开发后的安置对象主要是石景山区符合中低收入家庭及住房困难的人群。

### （三）规划方案

远洋·沁山水上品坐落于北京市石景山区玉泉西里一区25号楼，估价对象所在地块东至中铁65号院小区，南至莲石东路，西至石槽西路，北至远洋山水南街，该项目由远洋地产有限公司开发建设，于2011年11月14日竣工。于2011年12月由北京市保障性住房建设投资中心回购持有。

依据《不动产权证书》[京（2018）石不动产权第0011906、0011905、0011925、0011922、0011917、0011916、0011936、0011934、0011961、0011931、0011929、0011926、0011921、0011920、0011919、0011918、0011956、0011914、0011913、0011899、0011969、0011895、0011889、0011875号]，公共租赁住房分摊土地面积为40940.63平方米，总建筑面积30184.77平方米，总可租赁建筑面积30072.63平方米，房源共550套，可配房源548套。其中大套型211套（平均面积约为65.05-72.5平方米）、中套型3套（平均面积约为50.64平方米）、小套型336套（平均面积约为43.6-47.89平方米）。

远洋·沁山水上品公租房经过北京市统一摇号进行公开配租，租金标准实行政府部门审定价格。该项目于2012年1月25日正式投入运营，租金标准为41元/建筑平方米/月。2016年11月1日租金由41元/建筑平方米/月变更为43元/建筑平方米/月。2016-2019年租金单价为43元/平方米/月，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于调整官庄北二里等9个公租房项目租金标准的批复》[京建函（2020）25号]，远洋·沁山水上品公租房租金由为43元/平方米/月调整至49元/平方米/月，调整时间为4月30日。截至2020年7月31日，远洋·沁山水上品项目已入住405户，出租率73.64%。对公租房租金调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的，租金标准仍按原合同约定执行，不做调整。经核实，因新冠疫情影响，暂缓调整租金，预计2021年1月起按上述租金标准执行。

该项目地理位置优越，交通便利，周边配套设施齐全。项目临近地铁1号线（玉泉路站）；周围有481、475、473、507等多条公交线路，临近莲石东路、鲁谷路、西四环等主要干道，交通便捷；周边有鲁谷奥运文化公园、五棵松文化体育中心、北京国际雕塑公园等配套设施；项目附近有石景山区师范学校附属小学；北京市十一学校、北京市海淀区太平路小学采石路校区、景山学校远洋分校、北京市海淀区五一小学等教育配套设施；清华大学玉泉医院、解放军301医院、武警总医院等；生活购物（附近有万达广场、家乐福等）基本满足租户生活需求。

### （四）收购背景

为进一步深化全市住房制度改革，探索市场化、专业化保障性住房供应和管理机制，2011年6月，北京市委市政府通过财政一次性注资100亿元组建了北京市保障性住房建设投资中心，主要承担市级保障性住房投融资、建设收购和运营管理三大平台职能。北京北京市保障性住房建设投资中心注册为全民所有制企业，北京市委市政府涉及北京北京市保障性住房建设投资中心领导小组，对北京北京市保障性住房建设投资中心重大事项进行决策部署和统筹协调，北京市保障性住房建设投资中心日常经营管理事务实行总经理负责制。北京市保障性住房建设投资中心成立后，2011年7月29日，陈刚副市长主持召开北京市保障性住房建设投资中心领导小组会第一次会议，会议同意市住房城乡建设委所属公租房发展中心现有在建、收购（含意向收购）的保障性住房项目全部移交北京市保障性住房建设投资中心。在此背景下，依据2011年8月2日北京市住房保障领导小组第一次会议纪要，同意将北京市住房城乡建设委所属公租房发展中心现有在建、收购（含意向收购）的保障性住房项目全部移交北京市保障性住房建设投资中心，北京市保障性住房建设投资中心与远洋地产有限公司分别于2011年12月7日和2012年6月25日签署《北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]及其补充协议，收购北京石景山远洋·沁山水上品公共租赁住房。

## 三、投资后评价

### （一）项目自身评价

该项目地处北京市石景山区，所处区域玉泉路板块的政务、商贸中心，批发零售商业、饮食服务业、休闲娱乐业较为发达，交通、绿化、生活配套发展成熟。紧邻城市主干道莲石东路，北侧临近鲁谷路，距西长安街西延长线仅1公里，地处西四环与西五环之间，步行10分钟可达地铁1号线玉泉路站，1号线地铁贯穿东西长安街，驾车10分钟可达西四环。周边路网发达、交通便利，公交及自驾均可方便出行。

项目区内由居住板块、酒店板块、商业板块和幼儿园板块构成，四大板块通过景观生态园林组成有机联系，打造了集高品质绿色生态居住区、五星级国际酒店和区域商业中心为一体的长安街大型复合居住社区。周边教育资源有北京市十一学校、北京市海淀区太平路小学采石路校区、北京市海淀区五一小学、景山学校远洋分校等。医疗配套设施有北京铁建医院、清华大学玉泉医院、解放军301医院、武警总医院等。金融机构有中国工商银行、招商银行、中国邮政储蓄银行等。生活购物有万达广场及家乐福等满足租户生活需求。

根据《北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]及其补充协议，2011年收购初期，市场上新建项目的商品住房销售均价为20000-25000元/平方米，存量房价格约为18000-23000元/平方米。在这一居住区域，估价对象可享受所在区域同地段、同类型普通商品住房的配套设施，经济生活品质、文化生活品质、社会生活品质、环境生活品质，多样和谐、互为支撑，这是评估对象内在的高价值体现。

### （二）收购程序评价

依据2011年8月2日北京市住房保障领导小组第一次会议纪要，同意将北京市住房城乡建设委所属公租房发展中心现有在建、收购（含意向收购）的保障性住房项目全部移交北京市保障性住房建设投资中心。

根据2011年12月7日和2012年6月25日，北京市保障性住房建设投资中心与远洋地产有限公司签署的《北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]及其补充协议约定，根据建筑面积8200元/平方米价格进行收购。

综上所述，项目收购程序符合北京市保障性住房建设投资中心《项目收购管理暂行办法》（京保障房建投[2012]号2号文）相关规定，符合北京市保障性住房建设投资中心内部决策程序，程序完备，合法合规。

### （三）合同履约评价

北京市保障性住房建设投资中心与远洋地产有限公司签署的《北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]及其补充协议，主要内容包括收购价款、付款方式、交付条件、交接手续、规划设计、工程质量、工程保修、产权办理等方面，围绕上述方面开展履约评价分析，具体情况如下：

1.收购价款：根据2011年12月7日签订的《北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]约定，北京市保障性住房建设投资中心收购该项目550套住宅，收购单价为8,200.00元/平方米，实测总建筑面积为30,270.94 平方米，收购总价款为248,221,708.00元。

根据2012年6月25日签订的合同补充协议约定，北京市保障性住房建设投资中心收购该项目550套住宅，收购单价为8200元/平方米，实测总建筑面积调整为30,184.77 平方米，收购总价款调整为247,515,114.00元。

2.付款方式：根据2011年12月7日签订的《北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]约定，自收购协议生效10个工作日内，北京市保障性住房建设投资中心向远洋地产有限公司支付回购款总额的95%，即235,810,622.60元；房屋承接查验合格,并办理完房屋交接手续后5个工作日内，北京市保障性住房建设投资中心向远洋地产有限公司支付回购款总额5%的剩余款，即12,411,085.40元。

根据2012年6月25日签订的合同补充协议约定，北京市保障性住房建设投资中心已向远洋地产有限公司支付总回购款248,221,708.00元，且远洋地产有限公司已向北京市保障性住房建设投资中心开具发票（发票1号码：00316175，金额235,810,622.60元，发票2号码：00316897，金额12,411,085.40元），远洋地产有限公司同意在本补充协议签署之日起60日内退还北京市保障性住房建设投资中心706,594.00元。

3.工程建设：为保证项目的顺利实施，在签署《北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]及其补充协议时，北京市保障性住房建设投资中心与远洋地产有限公司根据公租房户型特点，参考《北京市廉租房、经济适用房及两限房建设技术导则》、《北京市公共租赁住房建设技术导则（试行）》等文件，洽商确定项目装修标准，对房屋施工工艺、装修材料、装修标准等均作出明确约定，在项目建设过程中督促远洋地产有限公司做好前期施工准备，项目完成毛坯建设后紧密进行装修施工，避免因方案变更延误工期。同时，项目建设过程中，远洋地产有限公司定期汇报项目工程进度、施工安排，北京市保障性住房建设投资中心定期赴项目现场查看现场情况，实时掌握项目施工进度，防止项目发生工程建设风险。

该项目于2011年11月14日取得石景山区住建委出具的《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》[编号：2011-石备008008号]，工程建设进度符合预期，未出现延期情况。北京市保障性住房建设投资中心与远洋地产有限公司签署房屋交付确认单、完成项目交付工作。

4.手续办理：《《北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]及其补充协议约定：远洋地产有限公司应于2011年12月15日前完成交付。项目实际于2011年11月14日交付，2018年2月2日取得《不动产权证书》[京（2018）石不动产权第0011906、0011905、0011925、0011922、0011917、0011916、0011936、0011934、0011961、0011931、0011929、0011926、0011921、0011920、0011919、0011918、0011956、0011914、0011913、0011899、0011969、0011895、0011889、0011875号]。权利人变更为北京市保障性住房建设投资中心。

5.工程保修：《北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]及其补充协议中约定住宅及配套设备、设施的保修范围和期限应符合国家、地方及行业相关标准规定，保修期限按国家和北京市政府的相关规定执行，自协议项下房屋交付之日起算，有关保修的具体事宜，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。《住宅质量保证书》承诺的保修范围和保修期限必须符合国家和北京市有关法律、法规的规定及相关标准、规程的要求。

在北京市保障性住房建设投资中心支付合同款项前，远洋地产有限公司向北京市保障性住房建设投资中心出具一份关于房屋保修的履约保函，履约保函的金额以“北京北咨工程咨询有限公司提供的成本测算”中建安成本总额的5%，保函期限为自协议项下房屋交付之日起两年。作为远洋地产有限公司履行房屋保修义务的担保方式。

在该房屋保修范围和保修期限内发生质量问题，远洋地产有限公司应当履行保修义务，如发生严重质量问题无法修复影响使用且经双方共同委托的房屋质量鉴定机构鉴定属实的，北京市保障性住房建设投资中心有权退房。

如在上述保修期内远洋地产有限公司未能按约定履行保修义务，经北京市保障性住房建设投资中心书面催告后仍未履行的，则北京市保障性住房建设投资中心有权自行维修，维修费用由远洋地产有限公司承担，北京市保障性住房建设投资中心亦有权直接要求出具履约保函的单位支付相应的款项。如果远洋地产有限公司在保修期内申请工商登记注销，应对继续履行房屋保修义务的主体做出安排。

### （四）投资收益评价

远洋·沁山水上品公租房收入均源于公租房租金收入，经过北京市统一摇号进行公开配租，租金标准实行政府部门审定价格。该项目于2012年1月25日正式投入运营，租金标准为41元/建筑平方米/月。2016年11月1日租金由41元/建筑平方米/月变更为43元/建筑平方米/月。2016-2019年租金单价为43元/平方米/月，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于调整官庄北二里等9个公租房项目租金标准的批复》[京建函（2020）25号]，远洋·沁山水上品公租房租金由为43元/平方米/月调整至49元/平方米/月，调整时间为4月30日。截至2020年7月31日，远洋·沁山水上品项目已入住405户，出租率73.64%。

2016-2019年出租率分别为96.34%、96.89%、87.96%、77.19%（2019年预留6829.44平方米未对外出租），均保持在较高水平，2016年-2019年应收租金分别为1438万元、1487万元、1513万元、1308万元，2016年-2019年实收租金分别为1409.01万元、1429.83万元、1424.47万元、1296.34万元，2016年-2019年的租金收缴率分别为97.89%、96.13%、94.13%、99.11%，2012年至2020年3月应收租金总额为10632.3784万元，实收租金为10495.87572万元，租金总收缴率为98.72%。在进行财务评价时，根据现场调研结果，综合考虑项目区位优势及当时限购政策和物价水平影响，以当时项目所在区域周边住宅租金水平为基准，综合确定公租房租金，从经济收入和费用支出上看，总体收入大于支出，能够实现资金平衡。

经双方洽谈，项目最终收购单价确定为8200元/平方米，收购成本低于预计收购价格。随着入住率、租金水平的提高，项目年度亏损持续递减。同时，近年来项目周边市场租金水平上升较快，但公租房项目承担着维护社会稳定的目标，租金增长幅度略低于市场水平，随着租金调整机制的发挥落实，项目租金收入将持续加大，综合而言，该项目预计可实现持续稳定的净现金流入。

### （五）社会影响评价

北京市保障性住房建设投资中心收购该项目550套住宅，可配房源548套。其中大套型211套（平均面积约为65.05-72.5平方米）、中套型3套（平均面积约为50.64平方米）、小套型336套（平均面积约为43.6-47.89平方米）

该项目于2012年1月25日正式投入运营，截至2020年7月31日，远洋·沁山水上品项目已入住405户，出租率73.64%，为北京市解决近百名存在住房需求的租户，有效缓解了已就业但无力购房者以及中低收入群体的家庭状况，有利于实现全市公租房一体化运营和社会服务均等化的社会目标，保障住房体系良性发展。

## 四、结论建议

北京市保障性住房建设投资中心围绕项目自身、收购程序、合同履约、投资收益和社会影响五个方面开展评价，综合来说，该项目投资基本符合收购预期，收购程序合法合规、项目资产价值较高、投资收益能够实现运营平衡、社会效益较好，《北京市政策性住房建设回购协议（公共租赁住房）》[编号：SJS001]及其补充协议能够实现有效履行。

综合评价良好。