

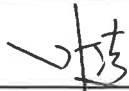
京地出让价[审]字（ ）第 号

北京市国有土地使用权 出让地价审定表

项目名称：北京市海淀区清河嘉园西区1号楼、3号楼、100
幢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：北京市海淀区清河嘉园西区1号楼、3号楼、100
幢地块

用地单位		北京强佑房地产开发有限公司		联系人及电话	夏鹏 13901026344	
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26日-2021年12月2日		送 审 日 期	2021年12月2日	
土 地 规 划		土 地 面 积	建 筑 面 积	土 地 用 途	地 价 区 类	
		15996.99	106589.13	住宅、商业、地下商业、地下综合、地下仓储、地下车库	居住类五级V-03区片 地价区	
土地 利用 规划 条件	土 地 用 途		住宅、商业、地下商业、地下综合、地下仓储、地下车库		总 建 筑 面 积	106589.13
	使 用 年 限		住宅（70年）、商业及地下商业（40年）、地下综合、地下仓储及地下车库（50年）		住宅	56900.25
	总 用 地 面 积		17767.39		商业	19906.48
	其 中	建设用地	17767.39		地下商业	1462.22
		代征用地	——		地下综合	40.35
	地 上 容 积 率		4.32		地下仓储	8071.81
	建 筑 密 度		——		地下车库	16128.87
	基 础 设 施 状 况		红线外“七通”		非经营性用途	4079.15
	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（地下仓储32.7年）		——	5010	——	1253	
剩余法（地下仓储32.7年）		——	8229	——	2057	
基准地价系数修正法（地下车库32.70年）		——	4008	——	1002	
剩余法（地下车库32.7年）		——	6583	——	1646	

地价评估结果及说明	地价	熟地价 (元/平方米)		政府土地收益 (元/平方米)	
	用途	地面	楼面	地面	楼面
	地下仓储	——	7263	——	1816
	地下车库	——	5811	——	1453
	说明事项： 地下仓储、地下车库用途基准地价修正系数法、剩余法的权重分为30%、70%。				
评估负责人：  评估人：   (章)					
评审办公室意见：					
年 月 日					
评审委员会审核意见	熟地单价 (元/平方米)	毛地单价 (元/平方米)	出让金 (元/平方米)	土地开发费 (元/平方米)	
	说明事项： 评估负责人：  评估人：   年 月 日				
局长办公会审定意见：					
年 月 日					
备注：					

经办人：

复核人：

项目基本情况表									
项目名称	北京市海淀区清河嘉园西区1号楼、3号楼、100幢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	新征建设	其他	
开发形态	成片开发	√	单体开发					√	
评估目的	土地出让		企业改制	补缴政府土地出让收益		其他			
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	七通（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通热）								
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								

北京市海淀区清河嘉园西区1号楼、3号楼、100幢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

北京市海淀区清河嘉园西区1号楼、3号楼、100幢地块