**康正评字2014-1-C-2-236号**

**北京市北京经济技术开发区47号街区工业用地出让国有建设用地使用权市场价格评估报告**

**配合税务局调查材料**

**北京市地方税务局第五稽查局：**

依据贵单位出具的《北京市地方税务局第五稽查局税务检查通知书》[京地税五稽查通二[2017]27号]，我公司现提供如下材料：

**一.估价过程及选用案例的具体情况**

**技术指标**

1. 估价对象土地经济技术指标

1）、土地面积

根据土地使用权人提供的《国有土地使用证》[开外国用（2002）字第068号]，估价对象所属项目土地面积240139.6平方米，估价对象分摊土地面积以《测量成果报告书》[2012普测1898]中载明的为依据，为113673.7平方米。

2）规划建筑面积

根据土地使用权人提供的《建设工程规划许可证》及附件[2013规（开）建字0007、0018号]，估价对象规划建筑面积详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 楼号 | 规划建筑面积（㎡） | 地上（㎡） | 地下（㎡） |
| 生产研发综合楼 | 67831.57 | 50277.09 | 17554.48 |
| TAB2厂房及连廊 | 93081.1 | 93081.1 | 0 |
| 动力厂房 | 27225.7 | 20909.9 | 6315.8 |
| 危险品库 | 1003.8 | 1003.8 | 0 |
| 化学品库 | 3092.7 | 3092.7 | 0 |
| 硅烷站 | 171.4 | 171.4 | 0 |
| 门卫 | 20.3 | 20.3 | 0 |
| **总计** | **192426.57** | **168556.29** | **23870.28** |

（2）工期情况说明：

土地开发期： 0年

建筑物建设期：2年

以上述条件为基础计算估价对象的价格。

**I、剩余法**

1、土地最有效利用方式

估价对象已取得《建设工程规划许可证》及附件[2013规（开）建字0007、0018号]，北京博大芯开发建设有限公司需按上述规划条件进行开发建设，因此估价对象土地用途为工业、地上容积率1.48为其最有效利用方式。

2、开发完成后的房地产价值

（1）收益法求取工业用房开发完成后价值

①、租金计取说明：

根据估价人员调查，目前同类地区相同档次类似物业租赁情况如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 位置 | 面积（㎡） | 租金（元/㎡.天） |
| 嘉捷BOX企业汇 | 北京经济技术开发区经海四路 | 6000 | 2.3 |
| 中电金扬科技园 | 北京经济技术开发区地盛南街 | 7500 | 2.1 |
| 亦城科技中心 | 北京经济技术开发区荣华南路 | 890 | 3 |

综上，由于估价对象建筑规模大，并配有辅助性厂房，结合估价对象自身情况，确定其租金水平平均为1.5元/天·平方米。

②、测算过程

（转下页）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额（元） | 计算公式 | 取费标准 | |
| **1** | **未来第一年年总收益** | **7844** | 租金×建筑面积×天数×（1-空置率） | 租金（元/平方米·天） | 1.5 |
| 地上建筑面积（㎡） | 168556.29 |
| 天数（天） | 365 |
| 空置率（%） | 15% |
| **2** | **建筑物现值** | **95991** | 房屋重置价格×成新度 | 成新度（%） | 100.0% |
| 2-1-1 | 建安费用 | 65049 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | 详见下表 |
| 2-1-2 | 勘察设计和前期工程费 | 3252 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 5.0% |
| 2-1-3 | 公共配套设施费用 | 0 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 0.0% |
| 2-1-4 | 基础设施建设费 | 3849 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 |
| 2-1-5 | 相关税费 | 976 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| 2-1 | 建造成本 | 73126 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 | | |
| 2-2 | 管理费用 | 2194 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 3.0% |
| 2-3 | 销售费用 | 0.03 | 建筑物重置价值×费率 | 销售费率（%） | 3.0% |
| 2-4 | 贷款利息 |  | （建造成本+管理费用+销售费用）×利率×（建设周期÷2） | | |
| 2-4-1 | 2-1及2-2项产生的利息 | 4519 | （建造成本+管理费用）×利率×（建设周期÷2） | 建设周期（年） | 2 |
| 2-4-2 | 销售费用产生的利息 | 0.0018 | 销售费用×利率×（建设周期÷2） | 利息（%） | 6.0% |
| 2-5 | 利润 |  | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | | |
| 2-5-1 | 2-1、2-2及2-3项产生的利润 | 7532 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 10.0% |
| 2-5-2 | 销售费用产生的利润 | 0.0030 | 销售费用×利润率 |
| 2-6 | 销售税费 | 0.055 | 建筑物重置价值×费率 | 费率（%） | 5.5% |
| 2-7 | 建筑物重置价值 | 95991 | 建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费 | | |
| **3** | **年经营费用** | **1568** | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| 3-1 | 税 费 | 1194.79 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 | | |
| 3-1-1 | 两税两费 | 431.42 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 5.5% |
| 3-1-2 | 房产税 | 740.64 | 房产原值×（1-30%）×费率 | 费率（%） | 1.2% |
| 3-1-3 | 城镇土地使用税 | 22.73 | 分摊土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 2 |
| 分摊土地面积（㎡） | 113673.7 |
| 3-2 | 维修费 | 191.98 | 建筑物重置价值×维修费率 | 费率（%） | 0.20% |
| 3-3 | 保险费 | 24.00 | 建筑物现值×保险费率 | 费率（%） | 0.025% |
| 3-4 | 管理费用 | 156.88 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 2.0% |
| **4** | **房地产未来第一年净收益** | **6276** | 年总收益-年经营费用 | | |
| **5** | **房地产价值** | **112699** | 房地产未来第一年净收益×[1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | 6.0% |
| 收益年期(n) | 38.05 |
| 年增长比率(g) | 1.5% |
| **6** | **单价(元/平方米)** | **5857** | 房地产价值÷总建筑面积 | 总建筑面积（㎡） | 192426.57 |

注：a、房产原值由房屋重置价值扣除利润确定； b、建安费用详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 规划建筑面积（㎡） | 单价（元/㎡） | 总额（万元） |
| TAB2厂房及连廊 | 93081.1 | 4000 | 37232 |
| 生产研发综合楼等其他 | 99345.47 | 2800 | 27817 |
| **合计** | **192426.57** | **——** | **65049** |

（2）房地产开发完成后价值即为112699万元。

3、开发成本

（1）房屋建造成本

a、建安费用

本次评估参考开发建设单位开发类似项目结算成本的同时，结合2013年北京市工程概预算定额以及北京建设工程造价管理处公布的同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定建安费用建安费用TAB2厂房及连廊为4000元/平方米、生产研发综合楼等其他工业用房2800元/平方米，则建安费用为：

建安费用＝单方造价×总建筑面积

＝4000×93081.1÷10000+2800×（192426.57- 93081.1 ）÷10000

＝65049(万元)

b.勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的5%取费，则：

勘查设计和前期工程费＝建安费用×取费标准

＝65049×5%

＝3252（万元）

c.公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不再计取。

d. 红线内基础设施建设费

红线内基础设施建设费：是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“七通”，结合估价对象所在区域实际情况确定基础设施建设费为200元/平方米，则：

红线内基础设施建设费＝200×192426.57÷10000

＝3849（万元）

e. 红线外基础设施建设费

红线外基础设施建设费用包含在土地开发成本中，根据估价人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及土地使用权人提供的资料，该项成本已包含在土地购买价格中，故在此不另行计算。

f.城市基础设施建设费：是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、[污水处理](http://baike.baidu.com/view/641843.htm)、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。根据《北京经济技术开发区国有土地使用权出让合同》及附件[编号：京技房地出让[合]字（2002）第044号]，该项成本已包含在土地购买价格中，故在此不另行计算。

g.相关税费

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费，则：

相关税费＝建安费用×取费标准

＝65049×1.5%

＝976（万元）

h. 房屋建造成本合计

房屋建造成本＝a+b+c+d+e+f+g＝73126（万元）

（2）管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照房屋建造成本的3%计算，则：

管理费用＝房屋建造成本×取费标准

＝73126×3%

＝2194（万元）

（3）购地税费

假设土地价值为V土，买方购买估价对象税费主要为契税及印花税，税率为3.05%，则：

购地税费＝土地价值×税率

＝V土×3.05%（万元）

（4）贷款利息

估价对象建筑物建设期为2年，估价对象土地价值（V土）及购地税费在估价基准日一次性付清，房屋建造成本、管理费用建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率6.0%，则：

贷款利息＝（73126+2194） ×6.0%×2÷2+（V土+V土×3.05%）×6.0%×2

＝4519+0.1237×V土 (万元)

（5）销售税费

本处所指销售税费是指销售费用及国家规定的相关销售税费。销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的房地产价值的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的房地产价值的3%计算。

国家规定的相关销售税费包括营业税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。根据税法规定，按房地产总开发价值的5.5%计缴，则：

销售税费＝112699×（3%+5.5%)

＝9579（万元）

（6）开发成本

开发成本＝（1）+（2）+（3）+（4）+（5）

＝89418+0.1542×V土（万元）

4、开发利润

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据估价人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高，而且，近年来北京市居住、综合等各用途开发利润率均有较大幅度的增长。

估价对象所在项目为大型工业项目，且属于北京经济技术开发区，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在5%-15%之间，综合上述各项因素，本次取项目平均利润率为10%。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、房屋建造成本、管理费用和购地税费，则：

开发利润＝(73126+2194+ V土+V土×3.05%)×10%

＝7532+0.1031×V土（万元）

5、求取估价对象土地价值

土地价值（V土）＝开发完成后价值-开发成本-开发利润

＝112699-（89418+0.1542×V土）-（7532+0.1031×V土）

＝12526（万元）

**II．市场比较法**

估价对象位于北京经济技术开发区,周边招拍挂成交案例较多，因此采用市场比较法求取估价对象土地价格。

a、根据替代原则，通过对北京市类似用地出让市场的调查，取得下列三个案例：

**案例A：**北京经济技术开发区路南区N89F1地块工业用地

土地用途为工业用地，土地开发程度为红线外六通一平，土地使用年限为法定最高出让年限50年。土地面积54678.1平方米，地上容积率2.5。交易日期为2014年4月2日，交易情况正常，成交熟地地面单价为1100元/平方米。

产业集聚程度：周边有奔驰发动机厂、MAGNA公司，产业集聚程度较好；

交通便捷度：附近主要有兴32路公交线路，路网密集度一般，交通便捷度一般；

区域土地利用方向：较一致，区域土地利用方向以工业为主；

临街道路：临城市支路-瑞合东二路；

公共配套设施：区域内购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务设施齐备程度一般；

环境状况：周边有一定数量教育机构，人文环境较好；周边有凉水河流经等，自然环境较好。

区域基础设施状况：六通一平；

宗地形状：较规则，对规划利用无不利影响；

工程地质条件：较好。

**案例B：**北京经济技术开发区路南区N21M1地块工业用地

土地用途为工业用地，土地开发程度为红线外三通一平，土地使用年限为法定最高出让年限50年。土地面积102681.2平方米，地上容积率1.5。交易日期为2013年7月18日，交易情况正常，成交熟地地面单价为1100元/平方米。

产业集聚程度：周边有奔驰发动机厂、MAGNA公司，产业集聚程度较好；

交通便捷度：附近主要有兴32路公交线路，路网密集度一般，交通便捷度一般；

区域土地利用方向：较一致，区域土地利用方向以工业为主；

临街道路：临城市支路-瑞合东二路；

公共配套设施：区域内购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务设施齐备程度一般；

环境状况：周边有一定数量教育机构，人文环境较好；周边有凉水河流经等，自然环境较好。

区域基础设施状况：六通一平；

宗地形状：较规则，对规划利用无不利影响；

工程地质条件：较好。

**案例C：**北京经济技术开发区路南区N90M1地块工业用地

土地用途为工业用地，土地开发程度为红线外七通一平，土地使用年限为法定最高出让年限50年。土地面积52073.2平方米，地上容积率1.5。交易日期为2013年12月31日，交易情况正常，成交熟地地面单价为1100元/平方米。

产业集聚程度：周边有奔驰发动机厂、MAGNA公司，产业集聚程度较好；

交通便捷度：附近主要有兴32路公交线路，路网密集度一般，交通便捷度一般；

区域土地利用方向：较一致，区域土地利用方向以工业为主；

临街道路：临城市支路-瑞合东二路；

公共配套设施：区域内购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务设施齐备程度一般；

环境状况：周边有一定数量教育机构，人文环境较好；周边有凉水河流经等，自然环境较好。

区域基础设施状况：六通一平；

宗地形状：较规则，对规划利用无不利影响；

工程地质条件：较好。

（转下页）

估价对象及案例位置示意图：



（转下页）

市场比较法中估价对象及三个成交案例比较因素条件说明表如下：

**表1：比较因素条件说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 北京经济技术开发区47号街区 | 北京经济技术开发区路南区N89F1地块工业用地 | 北京经济技术开发区路南区N21M1地块工业用地 | 北京经济技术开发区路南区N90M1地块工业用地建设用地 |
| 交易时间 | | 2014.12 | 2014.4 | 2013.7 | 2013.12 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 土地用途 | | 工业 | 工业 | 工业 | 工业 |
| 土地使用年限（年） | | 38.05 | 50 | 50 | 50 |
| 区域因素 | 产业集聚程度 | 周边有北京工业大学软件园、北方微电子公司、京东方专用显示科技公司、久其软件公司等众多工业项目，产业集聚程度好 | 周边有奔驰发动机厂、MAGNA公司，产业集聚程度较好 | 周边有奔驰发动机厂、MAGNA公司，产业集聚程度较好 | 周边有奔驰发动机厂、MAGNA公司，产业集聚程度较好 |
| 交通便捷度 | 附近主要有兴15路、开发区1路、运通115路、846路等公交线路及地铁亦庄线，公交便捷度较好；路网密集度较好，交通便捷度较好 | 附近主要有兴32路公交线路，公交便捷度一般；路网密集度一般，交通便捷度一般 | 附近主要有兴32路公交线路，公交便捷度一般；路网密集度一般，交通便捷度一般 | 附近主要有兴32路公交线路，公交便捷度一般；路网密集度一般，交通便捷度一般 |
| 公共服务设施状况 | 区域内购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务设施状况较好 | 区域内购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务设施状况一般 | 区域内购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务设施状况一般 | 区域内购物、学校、餐饮、金融、医疗等公共服务设施状况一般 |
| 区域基础设施条件 | 六通一平 | 六通一平 | 六通一平 | 六通一平 |
| 环境状况 | 周边有北京职业教育园区、塞尔维斯教育中心等教育机构，人文环境较好；周边有凉水河公园、博大公园，凉水河流经项目地块南侧，自然环境较好 | 周边有一定数量教育机构，人文环境较好；周边有凉水河流经等，自然环境较好 | 周边有一定数量教育机构，人文环境较好；周边有凉水河流经等，自然环境较好 | 周边有一定数量教育机构，人文环境较好；周边有凉水河流经等，自然环境较好 |
| 区域土地利用方向 | 较一致，以工业用地为主 | 较一致，以工业用地为主 | 较一致，以工业用地为主 | 较一致，以工业用地为主 |
| 个别因素 | 临路状况 | 城市支路-文昌大道 | 城市支路-瑞合东二路 | 城市支路-瑞合东二路 | 城市支路-瑞合东二路 |
| 宗地面积（㎡） | 113673.7 | 54678.1 | 102681.2 | 52073.2 |
| 地上容积率 | 1.48 | 2.5 | 1.5 | 1.5 |
| 宗地形状 | 较规则 | 较规则 | 较规则 | 较规则 |
| 工程地质条件 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 宗地基础设施条件 | 七通一平 | 六通一平 | 三通一平 | 七通一平 |

b、比较因素选择

依据估价对象的区域条件及个别条件,采用市场比较法时选择的比较因素主要有:交易时间、交易情况、土地用途、土地使用年限、区域因素、个别因素。

①交易时间因素：指由于时间的因素房地产交易价格会不同；

②交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公平及客观程度等；

③土地用途：指土地的合法规划用途；

④土地使用年限：指土地的合法有效可使用年限；

⑤区域因素：区域因素主要有产业集聚程度、交通便捷度、公共服务设施状况、区域基础设施条件、环境状况、区域土地利用方向等；

⑥个别因素：个别因素主要有临路状况、宗地面积、地上容积率、宗地形状、工程地质条件、宗地基础设施条件。

c、比较因素条件说明

将以上案例与待估宗地进行分析比较，并作具体的因素条件说明。各因素条件指数确定说明如下：

①交易日期价格指数的确定

根据中国城市地价动态监测网站公布的数据，2011年至2014年2季度北京市土地市场交易价格持续上升，具体情况如下表：

2011年至2014年2季度北京市地价水平（工业）一览表

单位：地面单价（元/平方米）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2011 | 1508 | 1505 | 1513 | 1520 |
| 2012 | 1527 | 1546 | 1555 | 1569 |
| 2013 | 1584 | 1595 | 1609 | 1623 |
| 2014 | 1645 | 1670 | —— | —— |

根据上述北京市地价变化水平，同时参考估价对象所在区域具体情况，确定该地区土地地价平均季度增幅约为0.8%。估价对象估价基准日为2014年12月，案例A、B、C交易时间分别为2014年4月、2013年7月、2013年12月。因此，估价对象及案例的修正系数为100、98.4、96、96.8。

②交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为100。

③土地用途修正指数的确定

由于估价对象和各案例土地用途相同，均为工业用地，修正系数为100。

④ 土地使用年限指数的确定

Ki＝ [1－1/(1+r) ni]/[ 1－1/(1+r) n ]

式中：

r-- 土地还原利率

i--比较案例序号

ni--比较案例i的宗地土地使用年限

n--估价对象的土地使用年限

各宗地使用年限指数为100×Ki。

估价对象土地使用年限为38.05年，土地还原利率5%。依据上述公式，则有：

K＝0.924

案例土地使用年限均为法定最高出让年限，土地使用年限系数为1。则以估价对象为100，各案例土地使用年限修正系数为：

案例A＝100×1/0.924＝108.2

案例B＝100×1/0.924＝108.2

案例C＝100×1/0.924＝108.2

⑤区域因素

区域因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域因素 | 等 级 划 分 | | | | | 每等级下浮  修正幅度 |
| 产业集聚程度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 交通便捷度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 公共服务设施状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 区域基础设施条件 | 每减少一通下浮修正1% | | | | | |
| 环境状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 区域土地利用方向 | 一致 | 较一致 | 一般 | 较不一致 | 不一致 | 2% |

⑥个别因素

个别因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 个别因素 | 等 级 划 分 | | | | | | 每等级下浮  修正幅度 |
| 临路状况 | 城市快速路 | 城市主干道 | | 城市次干道 | | 城市支路 | 2% |
| 宗地面积（㎡） | ≥10万 | | 5（含）-10万 | | ＜5万 | | 2% |
| 地上容积率 | 因该区域内工业项目的容积率对土地价格影响较小，本次采用熟地地面单价进行比较，故不作修正 | | | | | | |
| 宗地形状 | 规则 | | 较规则 | | 不规则 | | 2% |
| 工程地质条件 | 较好 | | | 较差 | | | 5% |
| 宗地基础设施条件 | 每减少一通下浮修正1% | | | | | | |

d、编制比较因素条件指数表(见表2)。

**表2：比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 北京经济技术开发区47号街区 | 北京经济技术开发区路南区N89F1地块工业用地 | 北京经济技术开发区路南区N21M1地块工业用地 | 北京经济技术开发区路南区N90M1地块工业用地建设用地 |
| 交易时间 | | 100 | 98.4 | 96 | 96.8 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限 | | 100 | 108.2 | 108.2 | 108.2 |
| 区域因素 | 产业集聚程度 | 100 | 98 | 98 | 98 |
| 交通便捷度 | 100 | 98 | 98 | 98 |
| 公共服务设施状况 | 100 | 98 | 98 | 98 |
| 区域基础设施条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环境状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域土地利用方向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 临路状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地面积 | 100 | 98 | 100 | 98 |
| 地上容积率 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 工程地质条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地基础设施条件 | 100 | 99 | 96 | 100 |

e、因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间、交易情况、土地用途、土地使用年限、区域因素、个别因素修正，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象熟地地面单价(见表3)：

**表3：因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例A | | 案例B | | 案例C | |
|
| 交易时间 | | 100/ | 98.4 | 100/ | 96 | 100/ | 96.8 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | | 100/ | 108.2 | 100/ | 108.2 | 100/ | 108.2 |
| 区域因素 | 产业集聚程度 | 100/ | 98 | 100/ | 98 | 100/ | 98 |
| 交通便捷度 | 100/ | 98 | 100/ | 98 | 100/ | 98 |
| 公共服务设施状况 | 100/ | 98 | 100/ | 98 | 100/ | 98 |
| 区域基础设施条件 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 环境状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域土地利用方向 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 临路状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 宗地面积 | 100/ | 98 | 100/ | 100 | 100/ | 98 |
| 地上容积率 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 宗地形状 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 工程地质条件 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 宗地基础设施条件 | 100/ | 99 | 100/ | 96 | 100/ | 100 |
| 熟地地面价（元/平方米） | | 1100 | | 1100 | | 1100 | |
| 比准价格（元/平方米） | | 1131 | | 1172 | | 1139 | |

f、估价对象比准价格

熟地地面单价

＝(1131+1172+1139)÷3

＝1147(元/平方米)

g、求取土地价格

估价对象土地面积为113673.7平方米，则有：

土地价格=熟地地面单价×土地面积

=1147×113673.7÷10000

=13038（万元）

**Ⅲ.估价结果的确定**

**（一）出让国有建设用地使用权总价**

综合分析以上两种方法测算的结果，采用简单算术平均法求取估价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表：

（转下页）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 权重确定打分评价体系 | | | | |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 市场比较法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1、估价方法选取分析充分、合理，不采用的估价方法理由真实、可信，取20～25分； | 20 | 20 |
| 2、估价方法选取分析较合理，不采用的估价方法理由不充分，取15～20分； |
| 3、估价方法选取分析无依据及理由，取5～10分； |
| 4、选择了不适宜或限制使用的方法，取0～5分 |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1、估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2、估价资料有欠缺，来源依据不充分，取5～10分； |
| 3、估价资料不全，难以有效支持估价过程，取0～5分 |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1、参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2、参数自行分析取得，理由较充分，取5～10分； |
| 3、参数获取理由无分析，取0～5分 |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1、参数在规定的时效范围内，且距价值时点未超过1年，取10～15分； | 10 | 10 |
| 2、参数在规定的时效范围内，但距价值时点超过1年，取5～10分； |
| 3、参数超过规定的时效范围，取0～5分 |
| 估价结果的现势性 | 20 | 1、估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取15～20分； | 15 | 15 |
| 2、估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～15分； |
| 3、估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，未考虑房地产市场发展趋势，取5～10分； |
| 4、估价结果与同类用途房地产价格水平不符，取0～5分 |
| **分值** | | | 65 | 65 |
| **权重** | | | 50% | 50% |

则有：

出让国有建设用地使用权总价＝12526×50%+13038×50%

＝12782（万元）

地面单价＝12782×10000÷113673.7

＝1124（元/平方米）

楼面单价＝12782×10000÷192426.57

＝664（元/平方米）

**二.评估报告情况说明**

根据中芯国际集成电路制造（北京）有限公司、中芯北方集成电路制造（北京）有限公司共同出具的《估价委托书》，因核定资产需要，上述两家公司委托我公司对北京市北京经济技术开发区47号街区工业用地出让国有建设用地使用权市场价格进行评估。估价目的是为委托估价方了解估价对象出让国有建设用地使用权市场价格提供参考依据。以该评估目的为前提，我公司于2014年12月18出具了该项目的《土地估价报告》，估价期日为2014年12月10日。

根据我公司出具的《土地估价报告》“估价结果和估价报告的使用”一栏中明确写明“本报告所确定的土地价格仅供办理转让土地的双方参考，若违反特定用途使用本土地评估报告和估价结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。”

根据土地估价规范的要求，我公司采用市场比较法和剩余法进行测算，其中市场比较法选取的是估价对象周边已成交的国有建设用地使用权招拍挂出让案例，而未选取二级市场转让价格作为比较案例的理由如下：估价期日前后，我国尚未放开土地二级市场交易，一级市场出让的国有建设用地使用权不允许转让，若进行土地使用权转让交易则必须通过股权转让等交易形式完成。这种类型的交易不会全部公示出来，我们没有渠道搜集相关交易信息，且即使搜集到相关交易信息，也无法判断交易价格的合理性。我们认为招拍挂成交的土地价格即为公开、公平、公正的市场价格，符合估价规范要求的案例选取条件。

**三.工业用房市场分析**

（一）2014年北京市工业用地市场概况

2014年北京市一级土地市场共成交141宗，工业用地45宗，供应面积占比工业约占16%；自2014年9月11日后2015年年初无工业用地推出。

2014年工业用地出让成交统计表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 行政区 | 宗数（宗） | 成交价（亿元） | 建设用地面积 （万m2) | 规划建筑面积 （万m2) | 平均地面地价 （元/ m2) | 平均溢价率 （%） |
| 通州区 | 5 | 1.53 | 20.13 | 25.88 | 761 | - |
| 房山区 | 12 | 7.93 | 63.95 | 71.41 | 1239 | - |
| 顺义区 | 7 | 3.52 | 22.08 | 17.67 | 1995 | 20.24% |
| 大兴区 | 2 | 0.52 | 5.19 | 10.38 | 1007 | - |
| 平谷区 | 1 | 0.84 | 13.23 | 15.88 | 634 | - |
| 北京经济技术开发区 | 6 | 1.52 | 11.72 | 25.89 | 584 | - |
| 大兴生物医药产业基地 | 12 | 1.86 | 19.25 | 31.3 | 595 | - |
| 合计 | 45 | 17.72 | 155.55 | 198.41 | 893 | 3.80% |

近两年北京市地价监测增长率统计表（%）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年/季度 | 综合 | 商业用途 | 居住用途 | 工业用途 | 年度增长率 |
| 2013年1Q | 1.67 | 1.31 | 1.85 | 0.96 |  |
| 2013年2Q | 2.04 | 2.33 | 2.07 | 0.69 |  |
| 2013年3Q | 1.86 | 1.72 | 1.98 | 0.88 |  |
| 2013年4Q | 1.83 | 1.68 | 1.97 | 0.87 | 1.0344 |
| 2014年1Q | 2.97 | 2.34 | 3.28 | 1.36 |  |
| 2014年2Q | 2.4 | 2.03 | 2.59 | 1.52 |  |
| 2014年3Q | 0.83 | 1.47 | 0.65 | 0.72 |  |
| 2014年4Q | 0.21 | 0.41 | 0.12 | 0.89 | 1.0456 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市出让供应面积数据统计 | | | | | | | |
| 年度 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| 工业用地出让占比 | 23.27% | 30.95% | 30.70% | 30.33% | 47.52% | 30.44% | 16.45% |

（二）2014年全年北京市工业用地招拍挂成交情况

（转下页）

| **地块名称** | **用地性质** | **建设用地面积(㎡)** | **规划建筑面积(㎡)** | **容积率** | **出让方式** | **截止日期** | **起始价(万元)** | **成交价(万元)** | **成交楼面价(元/㎡)** | **成交地面价（元/㎡）** | **溢价率** | **受让单位** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地0501-32-2地块工业用地国有建设用地 | 工业用地 | 20637.1 | 41274 | ≤2 | 挂牌 | 2014-09-11 | 2360 | 2360 | 571.78 | 1144 | 0 | 北京星昊盈盛药业有限公司 |
| 大兴区青云店镇垡上产业园(二期)QYD0102-0802地块工业用地 | 工业用地 | 43210.6 | 86421 | ≤2 | 挂牌 | 2014-09-09 | 4128 | 4128 | 477.66 | 955 | 0 | 东旭科技发展有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0501-6002-4地块工业用地 | 工业用地 | 9391.3 | 14087 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-09-09 | 1025 | 1025 | 727.62 | 1091 | 0 | 北京康百世医疗器械有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地0503-015地块工业用地国 | 工业用地 | 21332.1 | 42664 | 1-2 | 挂牌 | 2014-09-09 | 1509 | 1509 | 353.68 | 707 | 0 | 北京广安顺元医药有限公司 |
| 大兴新城东南片区0605-015B地块工业用地 | 工业用地 | 8666 | 17332 | ≤2 | 挂牌 | 2014-09-09 | 1094 | 1094 | 631.2 | 1262 | 0 | 北京温彻斯工贸有限公司 |
| 北京经济技术开发区路东区A13M3地块工业项目 | 工业用地 | 5513.1 | 8269.65 | 1-1.5 | 挂牌 | 2014-09-05 | 826.97 | 826.97 | 1000 | 1500 | 0 | 北京华兴长泰物联网技术研究院有限责任公司 |
| 北京经济技术开发区河西区X27F3地块工业项目 | 工业用地 | 8849.2 | 17698.4 | 1.5-2 | 挂牌 | 2014-09-05 | 1327.4 | 1327.4 | 750 | 1500 | 0 | 北京行有恒医药有限公司 |
| 北京经济技术开发区河西区X61M1地块工业项目 | 工业用地 | 9956.3 | 14934.45 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-09-05 | 1493.5 | 1493.5 | 1000 | 1500 | 0 | 北京世纪兴卓科技股份有限公司 |
| 北京经济技术开发区河西区X6-1M2地块工业项目 | 工业用地 | 13366.1 | 26732.2 | ≤2 | 挂牌 | 2014-09-04 | 1737.6 | 1737.6 | 650 | 1300 | 0 | 北京久其政务软件股份有限公司 |
| 顺义区高丽营镇中关村临空国际2-1(西区)地块工业项目 | 工业用地 | 58598 | 46878 | 0.8 | 挂牌 | 2014-06-10 | 6769.3 | 6769.3 | 1444.02 | 1155 | 0 | 荣宝斋 |
| 北京高端制造业(房山)基地03街区O区工业用地项目 | 工业用地 | 69999.3 | 83999.16 | 1.2 | 挂牌 | 2014-04-16 | 11315 | 11315 | 1347.03 | 1616 | 0 | 德信无线通讯科技(杭州)有限公司 |
| 北京石化新材料科技产业基地核心区东区B7-13、B7-18等地块工业用地项目 | 工业用地 | 60631 | 60631 | 1 | 挂牌 | 2014-04-11 | 6579 | 6579 | 1085.08 | 1085 | 0 | 实创家居装饰集团有限公司 |
| 北京高端制造业(房山)基地03街区L区工业用地项目 | 工业用地 | 16666.8 | 20000.14 | 1.2 | 挂牌 | 2014-04-09 | 2695 | 2695 | 1347.49 | 1617 | 0 | 北京航峰科伟装备技术股份有限公司 |
| 北京石化新材料科技产业基地核心区东区B7-15等地块工业用地项目 | 工业用地 | 41557 | 41557 | 1 | 挂牌 | 2014-04-08 | 4509 | 4509 | 1085.01 | 1085 | 0 | 北京坤源碳酸酯化学有限公司 |
| 马坡镇聚源产业基地A02-2-4工业项目 | 工业用地 | 30396.4 | 24317 | 0.8 | 挂牌 | 2014-04-08 | 2215 | 2235 | 919.11 | 735 | 0.9 | 北京庆东纳碧安热能设备有限公司 |
| 北京高端制造业(房山)基地03街区P区工业用地项目 | 工业用地 | 24075.9 | 20063.27 | 0.83 | 挂牌 | 2014-04-08 | 3244 | 3244 | 1616.88 | 1347 | 0 | 劳伦斯泵业机械(北京)有限公司 |
| 北京高端制造业(房山)基地03街区M区工业用地项目 | 工业用地 | 23332.7 | 27999.2 | 1.2 | 挂牌 | 2014-04-03 | 3772 | 3772 | 1347.18 | 1617 | 0 | 美景(北京)环保科技有限公司 |
| 北京石化新材料科技产业基地核心区东区B7-12等地块工业用地项目 | 工业用地 | 40289 | 40289 | 1 | 挂牌 | 2014-04-03 | 4372 | 4372 | 1085.16 | 1085 | 0 | 中石化催化剂(北京)有限公司 |
| 北京高端制造业(房山)基地01街区01-14至01-16地块A区工业用地项目 | 工业用地 | 13526.6 | 13526.61 | 1 | 挂牌 | 2014-04-03 | 1746 | 1746 | 1290.78 | 1291 | 0 | 北京金朋达航空科技有限公司 |
| 平谷区新城北部产业用地D02、D04地块工业用地 | 工业用地 | 132349 | 158819 | ≤1.2 | 挂牌 | 2014-04-03 | 8393.2 | 8393.2 | 528.48 | 634 | 0 | 北京联东金平投资管理有限公司 |
| 北京高端制造业(房山)基地03街区N区工业用地项目 | 工业用地 | 23887 | 28664.44 | 1.2 | 挂牌 | 2014-04-03 | 3862 | 3862 | 1347.3 | 1617 | 0 | 北京博曼迪汽车科技有限公司 |
| 北京石化新材料科技产业基地核心区东区B7-16等地块工业用地项目 | 工业用地 | 233216 | 233216 | 1 | 挂牌 | 2014-04-03 | 25304 | 25304 | 1085 | 1085 | 0 | 中国石化润滑油北京有限责任公司 |
| 马坡镇聚源产业基地A02-2-3工业项目 | 工业用地 | 17200 | 13760 | 0.8 | 挂牌 | 2014-04-02 | 1255.1 | 3700 | 2688.94 | 2151 | 194.8 | 北京尚唐世纪文化投资有限公司 |
| 北京经济技术开发区路东区C13F2地块工业用地 | 工业用地 | 24815.6 | 54594.25 | 2-2.2 | 挂牌 | 2014-04-02 | 3722.3 | 3722.3 | 681.82 | 1500 | 0 | 北京中华商务文化发展有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N89F1地块工业用地 | 工业用地 | 54678.1 | 136695.3 | ≤2.5 | 挂牌 | 2014-04-02 | 6014.6 | 6014.6 | 440 | 1100 | 0 | 北京中都迈速物流有限公司 |
| 顺义区高丽营镇中关村临空国际3-2-1地块工业项目 | 工业用地 | 2837.45 | 2270 | 0.8 | 挂牌 | 2014-04-02 | 325.85 | 325.85 | 1435.46 | 1148 | 0 | 北京数码视讯支付技术有限公司 |
| 顺义新城第7街区SY0701-040、042(局部)地块(林河)工业项目 | 工业用地 | 64911.8 | 51929 | 0.8 | 挂牌 | 2014-04-02 | 12025 | 12025 | 2315.69 | 1853 | 0 | 远大住宅工业(北京)有限公司 |
| 顺义区高丽营镇北京市良种繁殖场 | 工业用地 | 28089.6 | 22472 | 0.8 | 挂牌 | 2014-04-02 | 3231.5 | 3231.5 | 1438.02 | 1150 | 0 | 雷士(北京)光电工程技术有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0501-6002-3地块工业用地 | 工业用地 | 13128.2 | 19692 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-03-27 | 1430 | 1430 | 726.17 | 1089 | 0 | 北京怡展生物医药有限责任公司 |
| 顺义新城第7街区0701-032地块(林河工业)项目 | 工业用地 | 18801.9 | 15041 | 0.8 | 挂牌 | 2014-03-03 | 3483 | 6950 | 4620.69 | 3696 | 99.54 | 中传数字传播有限公司 |
| 房山区房山新城良乡组团14街区14-02-04等地块西侧工业用地项目 | 工业用地 | 30608 | 61216 | 2 | 挂牌 | 2014-03-03 | 3252 | 3252 | 531.23 | 1062 | 0 | 北京京煤化工有限公司 |
| 通州区漷县镇中心区西区D5-03地块M4高新技术产业用地 | 工业用地 | 16700.2 | 20040 | 1.2 | 挂牌 | 2014-02-13 | 1189.9 | 1189.9 | 593.75 | 713 | 0 | 维龙(北京)仓储服务有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6005-4地块工业用地 | 工业用地 | 6192.48 | 9289 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-02-11 | 677 | 677 | 728.82 | 1093 | 0 | 北京索林康建医疗器械有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0501-6002-5地块工业用地 | 工业用地 | 10029.2 | 15044 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-02-11 | 1094 | 1094 | 727.2 | 1091 | 0 | 北京葛兰科制药有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6005-2地块工业用地 | 工业用地 | 6909.86 | 10365 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-02-11 | 756 | 756 | 729.37 | 1094 | 0 | 北京东方阳阳餐饮管理有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6010-2地块工业用地 | 工业用地 | 12942.8 | 19414 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-02-11 | 1410 | 1410 | 726.27 | 1089 | 0 | 北京惠方清松生物科技有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6005-3地块工业用地 | 工业用地 | 6468.7 | 9703 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-02-11 | 707 | 707 | 728.63 | 1093 | 0 | 北京一诺康生物药业有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6011地块工业用地 | 工业用地 | 6666.55 | 13333 | ≤2 | 挂牌 | 2014-02-11 | 766 | 766 | 574.5 | 1149 | 0 | 北京康华兴特生物科技有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6014-1地块工业用地 | 工业用地 | 54997.6 | 82496 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-01-21 | 4316 | 4316 | 523.17 | 785 | 0 | 北京科创制药有限公司 |
| 通州区漷县镇I4-01(部分)地块M1工业用地 | 工业用地 | 25333.3 | 30400 | 1.2 | 挂牌 | 2014-01-16 | 1805 | 1805 | 593.75 | 713 | 0 | 北京天威远大科技发展有限公司 |
| 房山区窦店产业用地01街区01-01至01-08地块B区二期工业用地项目 | 工业用地 | 65755.5 | 78906.65 | 1.2 | 挂牌 | 2014-01-16 | 8620 | 8620 | 1092.43 | 1311 | 0 | 北京恒通创新赛木科技股份有限公司 |
| 通州区台湖镇5-3地块M1一类工业用地 | 工业用地 | 30053.7 | 36064 | 1.2 | 挂牌 | 2014-01-15 | 2977.6 | 2977.6 | 825.62 | 991 | 0 | 北京光辉华兴投资管理有限公司 |
| 通州区漷县镇中心区西区E6-01地块M4高新技术产业用地 | 工业用地 | 71479.9 | 85776 | 1.2 | 挂牌 | 2014-01-15 | 5092.9 | 5092.9 | 593.75 | 712 | 0 | 北京恒亿盛世酒业有限公司 |
| 通州区永乐店镇永乐经济开发区B-18、B-19地块M1一类工业用地 | 工业用地 | 57722.8 | 86550 | 1.5 | 挂牌 | 2014-01-15 | 4258.8 | 4258.8 | 492.06 | 738 | 0 | 北京永乐佳地科技发展有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6010-1地块工业用地 | 工业用地 | 23776.2 | 35664 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-01-09 | 2585 | 2585 | 724.82 | 1087 | 0 | 京卫制药(北京)有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地0501-32-2地块工业用地国有建设用地 | 工业用地 | 20637.1 | 41274 | ≤2 | 挂牌 | 2014-09-11 | 2360 | 2360 | 571.78 | 1144 | 0 | 北京星昊盈盛药业有限公司 |
| 大兴区青云店镇垡上产业园(二期)QYD0102-0802地块工业用地 | 工业用地 | 43210.6 | 86421 | ≤2 | 挂牌 | 2014-09-09 | 4128 | 4128 | 477.66 | 955 | 0 | 东旭科技发展有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0501-6002-4地块工业用地 | 工业用地 | 9391.3 | 14087 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-09-09 | 1025 | 1025 | 727.62 | 1091 | 0 | 北京康百世医疗器械有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地0503-015地块工业用地国 | 工业用地 | 21332.1 | 42664 | 1-2 | 挂牌 | 2014-09-09 | 1509 | 1509 | 353.68 | 707 | 0 | 北京广安顺元医药有限公司 |
| 大兴新城东南片区0605-015B地块工业用地 | 工业用地 | 8666 | 17332 | ≤2 | 挂牌 | 2014-09-09 | 1094 | 1094 | 631.2 | 1262 | 0 | 北京温彻斯工贸有限公司 |
| 北京经济技术开发区路东区A13M3地块工业项目 | 工业用地 | 5513.1 | 8269.65 | 1-1.5 | 挂牌 | 2014-09-05 | 826.97 | 826.97 | 1000 | 1500 | 0 | 北京华兴长泰物联网技术研究院有限责任公司 |
| 北京经济技术开发区河西区X27F3地块工业项目 | 工业用地 | 8849.2 | 17698.4 | 1.5-2 | 挂牌 | 2014-09-05 | 1327.4 | 1327.4 | 750 | 1500 | 0 | 北京行有恒医药有限公司 |
| 北京经济技术开发区河西区X61M1地块工业项目 | 工业用地 | 9956.3 | 14934.45 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-09-05 | 1493.5 | 1493.5 | 1000 | 1500 | 0 | 北京世纪兴卓科技股份有限公司 |
| 北京经济技术开发区河西区X6-1M2地块工业项目 | 工业用地 | 13366.1 | 26732.2 | ≤2 | 挂牌 | 2014-09-04 | 1737.6 | 1737.6 | 650 | 1300 | 0 | 北京久其政务软件股份有限公司 |
| 北京经济技术开发区路东区C13F2地块工业用地 | 工业用地 | 24815.6 | 54594.25 | 2-2.2 | 挂牌 | 2014-04-02 | 3722.3 | 3722.3 | 681.82 | 1500 | 0 | 北京中华商务文化发展有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N89F1地块工业用地 | 工业用地 | 54678.1 | 136695.3 | ≤2.5 | 挂牌 | 2014-04-02 | 6014.6 | 6014.6 | 440 | 1100 | 0 | 北京中都迈速物流有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0501-6002-3地块工业用地 | 工业用地 | 13128.2 | 19692 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-03-27 | 1430 | 1430 | 726.17 | 1089 | 0 | 北京怡展生物医药有限责任公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6005-4地块工业用地 | 工业用地 | 6192.48 | 9289 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-02-11 | 677 | 677 | 728.82 | 1093 | 0 | 北京索林康建医疗器械有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0501-6002-5地块工业用地 | 工业用地 | 10029.2 | 15044 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-02-11 | 1094 | 1094 | 727.2 | 1091 | 0 | 北京葛兰科制药有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6005-2地块工业用地 | 工业用地 | 6909.86 | 10365 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-02-11 | 756 | 756 | 729.37 | 1094 | 0 | 北京东方阳阳餐饮管理有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6010-2地块工业用地 | 工业用地 | 12942.8 | 19414 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-02-11 | 1410 | 1410 | 726.27 | 1089 | 0 | 北京惠方清松生物科技有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6005-3地块工业用地 | 工业用地 | 6468.7 | 9703 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-02-11 | 707 | 707 | 728.63 | 1093 | 0 | 北京一诺康生物药业有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6011地块工业用地 | 工业用地 | 6666.55 | 13333 | ≤2 | 挂牌 | 2014-02-11 | 766 | 766 | 574.5 | 1149 | 0 | 北京康华兴特生物科技有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6014-1地块工业用地 | 工业用地 | 54997.6 | 82496 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-01-21 | 4316 | 4316 | 523.17 | 785 | 0 | 北京科创制药有限公司 |
| 中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6010-1地块工业用地 | 工业用地 | 23776.2 | 35664 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-01-09 | 2585 | 2585 | 724.82 | 1087 | 0 | 京卫制药(北京)有限公司 |

（二）估价期日两年内北京经济技术开发区工业用地成交概况

| **地块名称** | **用地性质** | **建设用地面积(㎡)** | **规划建筑面积(㎡)** | **容积率** | **出让方式** | **截止日期** | **起始价(万元)** | **成交价(万元)** | **成交楼面价(元/㎡)** | **成交地面价（元/㎡）** | **溢价率** | **受让单位** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京经济技术开发区路东区A13M3地块工业项目 | 工业用地 | 5513.1 | 8269.65 | 1-1.5 | 挂牌 | 2014-09-05 | 826.97 | 826.97 | 1000 | 1500 | 0 | 北京华兴长泰物联网技术研究院有限责任公司 |
| 北京经济技术开发区河西区X27F3地块工业项目 | 工业用地 | 8849.2 | 17698.4 | 1.5-2 | 挂牌 | 2014-09-05 | 1327.4 | 1327.4 | 750 | 1500 | 0 | 北京行有恒医药有限公司 |
| 北京经济技术开发区河西区X61M1地块工业项目 | 工业用地 | 9956.3 | 14934.45 | ≤1.5 | 挂牌 | 2014-09-05 | 1493.5 | 1493.5 | 1000 | 1500 | 0 | 北京世纪兴卓科技股份有限公司 |
| 北京经济技术开发区河西区X6-1M2地块工业项目 | 工业用地 | 13366.1 | 26732.2 | ≤2 | 挂牌 | 2014-09-04 | 1737.6 | 1737.6 | 650 | 1300 | 0 | 北京久其政务软件股份有限公司 |
| 北京经济技术开发区路东区C13F2地块工业用地 | 工业用地 | 24815.6 | 54594.25 | 2-2.2 | 挂牌 | 2014-04-02 | 3722.3 | 3722.3 | 681.82 | 1500 | 0 | 北京中华商务文化发展有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N89F1地块工业用地 | 工业用地 | 54678.1 | 136695.3 | ≤2.5 | 挂牌 | 2014-04-02 | 6014.6 | 6014.6 | 440 | 1100 | 0 | 北京中都迈速物流有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N90M1地块工业用地 | 工业用地 | 52073.2 | 78109.8 | ≤1.5 | 挂牌 | 2013-12-31 | 5728.1 | 5728.1 | 733.33 | 1100 | 0 | 北京中都迈速物流有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N3F1地块工业用地 | 工业用地 | 54064 | 135160 | ≤2.5 | 挂牌 | 2013-12-02 | 8109.6 | 8109.6 | 600 | 1500 | 0 | 北京坤鼎国际投资有限公司 |
| 北京经济技术开发区核心区65M7地块工业用地 | 工业用地 | 29641.2 | 44461.8 | 1-1.5 | 挂牌 | 2013-10-18 | 4446.2 | 4446.2 | 1000 | 1500 | 0 | 葆婴有限公司 |
| 北京经济技术开发区河西区X36F1地块工业用地 | 工业用地 | 35768.7 | 89421.83 | 2-2.5 | 挂牌 | 2013-10-18 | 5365.3 | 5365.3 | 600 | 1500 | 0 | 中国石化长城能源化工有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N21M1地块工业用地 | 工业用地 | 102681 | 154021.8 | ≤1.5 | 挂牌 | 2013-07-18 | 11295 | 11295 | 733.33 | 1100 | 0 | 北京海纳川汽车部件股份有限公司 |
| 北京经济技术开发区南部新区X70M1地块工业用地 | 工业用地 | 16802.1 | 25203.15 | 1-1.5 | 挂牌 | 2013-06-26 | 2520.3 | 2520.3 | 1000 | 1500 | 0 | 北京泰诚信数字化技术有限公司 |
| 北京经济技术开发区核心区55M6-1地块工业用地 | 工业用地 | 9053.6 | 13580.4 | 1-1.5 | 挂牌 | 2013-06-13 | 1358 | 1358 | 1000 | 1500 | 0 | 德威华泰(北京)水循环技术服务中心有限公司 |
| 北京经济技术开发区核心区65M6地块工业用地 | 工业用地 | 50113.1 | 75169.65 | 1-1.5 | 挂牌 | 2013-05-08 | 5512.4 | 5512.4 | 733.33 | 1100 | 0 | 坤鼎(北京)投资发展有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N1M1地块工业项目 | 工业用地 | 73029.1 | 109543.6 | -- | 挂牌 | 2012-10-12 | 8033.2 | 8033.2 | 733.33 | 1100 | 0 | 森特士兴集团股份有限公司 |
| 北京经济技术开发区南部新区X20F1地块 | 工业用地 | 86737.8 | 173475.6 | -- | 挂牌 | 2012-09-17 | 4770.6 | 4770.6 | 275 | 550 | 0 | 北京同仁堂健康药业股份有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N31M1地块 | 工业用地 | 1454115 | 1744938 | -- | 挂牌 | 2012-08-31 | 65435 | 65435 | 375 | 450 | 0 | 北京奔驰汽车有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N8M1地块 | 工业用地 | 33125.2 | 49687.8 | -- | 挂牌 | 2012-08-29 | 3643.8 | 3643.8 | 733.33 | 1100 | 0 | 中国电信股份有限公司北京分公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N15M1、N15F1地块 | 工业用地 | 67004.4 | 148389.8 | -- | 挂牌 | 2012-08-15 | 7370.5 | 7370.5 | 496.69 | 1100 | 0 | 百度云计算技术(北京)有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N17F1地块 | 工业用地 | 48816.2 | 122040.5 | -- | 挂牌 | 2012-08-15 | 5369.8 | 5369.8 | 440 | 1100 | 0 | 百度云计算技术(北京)有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N16M1、N16F1地块 | 工业用地 | 79124.9 | 174090.7 | -- | 挂牌 | 2012-08-15 | 8703.7 | 8703.7 | 499.94 | 1100 | 0 | 百度云计算技术(北京)有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N2M2地块 | 工业用地 | 49081 | 73621.5 | -- | 挂牌 | 2012-06-01 | 5398.9 | 5398.9 | 733.33 | 1100 | 0 | 北京科信盛彩置业有限公司 |
| 北京经济技术开发区核心区48F1地块 | 工业用地 | 17758.5 | 35517 | -- | 挂牌 | 2012-05-21 | 1953.4 | 1953.4 | 550 | 1100 | 0 | 北京东方百泰生物科技有限公司 |
| 北京经济技术开发区南部新区X20F2地块 | 工业用地 | 41888.3 | 83776.6 | -- | 挂牌 | 2012-05-17 | 4607.7 | 4607.7 | 550 | 1100 | 0 | 北京赛升药业股份有限公司 |
| 北京经济技术开发区路东区C10M2地块 | 工业用地 | 17627.4 | 26441.1 | -- | 挂牌 | 2012-04-24 | 1939 | 1939 | 733.33 | 1100 | 0 | 北京易拓普科技有限公司 |
| 北京经济技术开发区路南区N2M1地块 | 工业用地 | 42119.7 | 63179.55 | -- | 挂牌 | 2012-02-20 | 4633.2 | 4633.2 | 733.33 | 1100 | 0 | 北京新特电气有限公司 |
| 北京经济技术开发区路东区B5M4地块工业用地建设用地 | 工业用地 | 11958.6 | 17937.9 | -- | 挂牌 | 2012-02-02 | 1315.5 | 1315.5 | 733.34 | 1100 | 0 | 铂生卓越生物科技(北京)有限公司 |
| 北京经济技术开发区路东区D8M4地块工业用地建设用地 | 工业用地 | 14712.8 | 22069.2 | -- | 挂牌 | 2012-02-02 | 1618.4 | 1618.4 | 733.33 | 1100 | 0 | 航天长征化学工程股份有限公司 |

北京康正宏基房地产评估有限公司

2017年8月28日