|  |  |
| --- | --- |
| 备案号： |  |
| 查询码： |
|  |
|  |
| **土 地 估 价 报 告** | | |  |

**项 目 名 称：北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目现状住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用地出让地价评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：A201111009-2018-00051**

**提交估价报告日期：2018年12月18日**

**目录**

[**第一部分 摘 要** 1](#_Toc524544413)

[**一、估价项目名称** 1](#_Toc524544414)

[**二、委托估价方** 1](#_Toc524544415)

[**三、估价目的** 1](#_Toc524544416)

[**四、估价期日** 1](#_Toc524544417)

[**五、估价日期** 2](#_Toc524544418)

[**六、地价定义** 2](#_Toc524544419)

[**七、估价结果** 5](#_Toc524544420)

[**八、评估专业人员签字** 7](#_Toc524544422)

[**九、土地估价机构** 7](#_Toc524544423)

[附 **估价结果一览表** 8](#_Toc524544424)

[**第二部分 估价对象界定** 10](#_Toc524544425)

[**一、委托估价方** 10](#_Toc524544426)

[**二、估价对象** 10](#_Toc524544427)

[**三、估价对象概况** 11](#_Toc524544428)

[**四、影响地价的因素说明** 15](#_Toc524544429)

[**第三部分 土地估价结果及其使用** 30](#_Toc524544434)

[**一、估价依据** 30](#_Toc524544435)

[**二、土地估价** 34](#_Toc524544436)

[**三、估价结果和估价报告的使用** 44](#_Toc524544439)

[**第四部分 附 件** 50](#_Toc524544441)

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、估价项目名称**

北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目现状住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用地出让地价评估

**二、委托估价方**

北京市土地利用事务中心

**三、估价目的**

中建新牧（北京）置业发展有限公司向北京市规划和自然资源委员会申请办理海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目土地协议出让手续。经北京市规划和自然资源委员会审查，该项目符合北京市国有建设用地使用权土地协议出让的条件，故委托北京康正宏基房地产评估有限公司依据有关法律法规、土地估价相关规程和规范等对估价对象于设定开发利用条件下的国有建设用地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地协议出让手续提供参考依据。

**四、估价期日**

2018年10月15日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

**五、估价日期**

2018年12月13日至2018年12月18日

**六、地价定义**

核定本项目土地协议出让的底价，需评估估价对象的熟地价（正常市场价格）、政府土地出让收益。

（一）熟地价（正常市场价格）

出让土地正常市场价格为设定开发建设条件下的完整国有建设用地使用权价格（即熟地价），对有关事项做出的设定及地价内涵如下:

1. 土地用途设定：

2017年4月14日，北京市发展和改革委员会出具的《北京市发展和改革委员会 关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目补办核准手续的批复》[京发改（核）[2017]90号]显示：估价对象建设内容为住宅及配套。

2017年5月23日，北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]显示：建筑使用性质为定向安置房及居住公共服务设施。

2017年10月20日，北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]显示：建设用地性质为R2二类居住用地。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]，根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，此次估价设定估价对象用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。

1. 土地使用权类型：

根据《北京市人民政府 关于海淀区二〇一八年度批次建设用地的批复》[京政地字[2018]11号]显示：北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目用地属新增国有建设用地，此次拟办理土地协议出让手续，根据估价目的，设定估价对象土地使用权类型为出让。

1. 土地开发程度设定：

北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内存在数幢建筑物。北京市土地出让采用“净地”出让形式，故本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

由于本次估价对象尚未办理国有建设用地出让手续，并未取得相关权属证书，故本次评估设定估价对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期住宅70年、商业（配套）40年、办公（公共服务设施）、地下仓储及地下车库50年。

1. 规划利用条件：

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次估价对象出让国有建设用地使用权面积（以下简称‘土地面积’）为183040.8530平方米，出让总建筑面积为605408.44平方米。

1. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象在估价期日2018年10月15日，在北京市基准地价居住类九级Ⅸ-01区片、商业类九级Ⅸ-01区片、办公类九级Ⅸ-01区片地价区内，评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”；设定土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库；在现状利用条件下，住宅用途土地使用年限70年、商业（配套）用途土地使用年限40年、办公（公共服务设施）、地下仓储及地下车库用途土地使用年限50年于设定条件下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

（二）政府土地出让收益内涵如下:

根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用［2015］87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》等有关文件的规定，政府土地出让收益按楼面熟地价及相应土地用途的政府收益比例确定。住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用途政府土地出让收益比例为25%。

（三）本项目协议出让部分及出让底价建议：

估价对象拟出让总建筑面积为605408.44平方米（另有地下建筑面积104503.56平方米不出让）。

1. 地上拟出让建筑面积457459平方米，

其中：住宅用途433886平方米；

商业（配套）用途9696平方米；

办公（公共服务设施）用途13877平方米。

1. 地下拟出让建筑面积147949.44平方米：

其中：地下仓储用途32261平方米；

地下车库用途115688.44平方米。

1. 出让底价建议

依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，出让时重新设定规划建设条件的，应评估在新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格，作为评估结果。

**七、估价结果**

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

**⬢熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑**  **面积**  **（㎡）** | **楼面熟地**  **单价**  **（元/㎡）** | **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 住宅 | 433886 | 8103 | 351577.8258 | 3241 |
| 商业（配套） | 9696 | 5892 | 5712.8832 | 2357 |
| 办公（公共服务设施） | 13877 | 5774 | 8012.5798 | 2310 |
| 地下 | 地下仓储 | 32261 | 1518 | 4897.2198 | 607 |
| 地下车库 | 115688.44 | 1139 | 13176.9133 | 456 |
| 合计 | | 605408.44 | -- | 383377.4219 | -- |

**熟地总价：**383377.4219**万元**

**大写金额：叁拾捌亿叁仟叁佰柒拾柒万肆仟贰佰壹拾玖元整**

（转下页）

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **政府土地出让收益**  **楼面单价**  **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** |
| 地上 | 住宅 | 433886 | 2026 | 87905.3036 |
| 商业（配套） | 9696 | 1473 | 1428.2208 |
| 办公  （公共服务设施） | 13877 | 1444 | 2003.8388 |
| 地下 | 地下仓储 | 32261 | 380 | 1225.9180 |
|
| 地下车库 | 115688.44 | 285 | 3297.1205 |
|
| 合计 | | 605408.44 | **--** | 95860.4017 |

**政府土地出让收益总价：95860.4017万元**

**大写金额：玖亿伍仟捌佰陆拾万零肆仟零壹拾柒元整**

**建议出让底价以评估结果为准。**

**八、评估专业人员签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 陈 颖 | 2004110096 |  |
| 杨红英 | 2004110128 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| —— | —— |  |

**九、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇一八年十二月十八日 |

附 **估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00051 估价期日：2018年10月15日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 规划建筑面积/㎡ | 地价类型 | 总地价/万元 | 单位面积地价/单位面积政府土地出让收益  元/㎡ | 楼面地价/楼面政府土地出让收益  元/㎡ |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 中建新牧（北京）置业发展有限公司 | —— | 北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目定向安置房及居住配套项目 | —— | R2二类居住用地 | 住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 地上2.5 | 地上2.5 | 地上2.5 | 宗地外“六通”，宗地内有数幢建筑物 | 宗地外“六通”，宗地内“场地平整” | 住宅70年、商业（配套）40年、办公（公共服务设施）、地下仓储及地下车库50年 | 183040.853 | 605408.44 | 熟地价 | 383377.4219 | —— | —— |
| 政府土地出让收益 | 95860.4017 | —— | —— |
| 出让底价建议 | 95860.4017 | —— | —— |

币种：人民币

（转下页）

**一、上述估价结果的限定条件**

（一）土地权利限制：至估价期日，估价对象未见抵押权登记。根据估价目的（协议出让），设定待估宗地无抵押权、担保权等他项权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气）及宗地红线内有数幢建筑物；根据估价目的，设定开发程度为宗地外 “六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气）及宗地红线内“场地平整”；

（三）规划限制条件：依据北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》及其附图[2017规（海）条授字0003号]、《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]等；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

**二、其他需要说明的事项**：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年12月18日

**第二部分 估价对象界定**

**一、委托估价方**

本次评估委托估价方为北京市土地利用事务中心，非估价对象的土地使用权人。

单位名称：北京市土地利用事务中心

单位地址：北京市东城区和平里北街2号

受让方：中建新牧（北京）置业发展有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：北京市海淀区北安河路22号院北楼三层（301-304）

法定代表人：张智峰

注册资本：1000万元

成立日期：2015年01月16日

营业期限：2015年01月16日至2035年01月15日

经营范围：施工总承包；建设工程项目管理；房地产开发；房地产投资管理；投资管理；项目投资；投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

联系人：戴雨辰

联系电话：15711023092

**二、估价对象**

估价对象为中建新牧（北京）置业发展有限公司使用的北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目定向安置房及居住配套项目用地。估价对象土地面积为183040.8530平方米，拟出让规划建筑面积为605408.44平方米（另有不出让规划建筑面积104503.56平方米），容积率为2.5，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 部位 | 拟出让 | |
| 用途 | 建筑面积  （平方米） |
| 地上 | 住宅 | 433886 |
| 商业（配套） | 9696 |
| 办公（公共服务设施） | 13877 |
| 地下 | 地下仓储 | 32261 |
| 地下车库 | 115688.44 |
| **小计** | | **605408.44** |

单位：平方米

该宗地经规划批准办理协议出让手续，土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》仅委托评估拟出让部分，具体为地上建筑面积457459平方米（住宅433886平方米、商业（配套）9696平方米、办公（公共服务设施）13877平方米），地下建筑面积147949.44平方米（地下仓储32261平方米、地下车库115688.44平方米）的出让地价。

**三、估价对象概况**

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象为北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目定向安置房及居住配套项目用地。根据《土地权属审查告知书》[编号：海权属审[2017]字第0971号]及《北京市人民政府 关于海淀区二〇一八年度批次建设用地的批复》[京政地字[2018]11号]，估价对象为新增国有建设用地。中建新牧（北京）置业发展有限公司正在办理供地手续。根据上述证件及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象土地面积为183040.8530平方米。

现状四至：东至：绿化带及温北路；

南至：北清路；

西至：通和路；

北至：子林街、正林街。

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]的规定，估价对象属于居住类九级Ⅸ-01区片、商业类九级Ⅸ-01区片、办公类九级Ⅸ-01区片地价区。

（二）土地权利状况

估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，中建新牧（北京）置业发展有限公司为拟受让方。根据《土地权属审查告知书》[编号：海权属审[2017]字第0971号]及《北京市人民政府 关于海淀区二〇一八年度批次建设用地的批复》[京政地字[2018]11号]，估价对象为新增国有建设用地。根据北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]，土地用途为R2二类居住用地，建筑使用性质为定向安置房及居住公共服务设施。根据委托估价方提供的《北京市海淀区人民政府关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目土地成本认定的函》[海政函[2018]176号]复印件，经审核，估价对象所属项目土地开发成本总额为1467614142.88元，分摊楼面单价为3208.19元/建筑平方米。

根据《北京市发展和改革委员会 关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目补办核准手续的批复》[京发改（核）[2017]90号]、北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象规划建设为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用途。上述用途土地法定最高出让年限为住宅70年、商业（配套）40年、办公（公共服务设施）、地下仓储及地下车库50年。经此次办理协议出让，可完善项目出让手续。

评估专业人员根据委托估价方所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

（1）2017年5月23日，中建新牧（北京）置业发展有限公司取得北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]：

该项目位于：海淀区苏家坨镇北安河村；

总用地面积：306200平方米；

建设用地面积：183040平方米（二类居住用地）；

建筑控制规模（地上建筑规模）：≤457600平方米；

容积率：≤2.5；

建筑密度：≤30%；

建筑控制高度：≤45米；

绿地率：≥30%。

（2）2017年10月20日，中建新牧（北京）置业发展有限公司取得北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]：

该项目位于：海淀区苏家坨镇北安河村；

建设用地性质：R2二类居住用地；

总用地面积：306203.996平方米；

建设用地面积：183040.8530平方米；

居住区（组团）总建筑面积：709912平方米；

地上建筑面积：457459平方米；

其中：住宅建筑面积：433886平方米；

居住公共服务设施建筑面积：22248平方米；

其他建筑面积：1325平方米（地上出入口、设备用房等）；

地下建筑面积：252453平方米；

其中：机动车库建筑面积168439平方米（含人防工程）；

非机动车库建筑面积26665平方米；

居住公共服务设施建筑面积7373平方米；

其他用房面积：49976平方米（储藏、库房及设备用房）；

建筑控制高度：45米；

建筑层数：地上1-15层，地下2-3层；

容积率：2.5；

绿地率：30%。

2.土地利用现状

根据北京联华建筑实物有限公司出具的《关于北安河东区定向安置房项目建筑面积及用途的说明》：

建设用地面积：183040.8530平方米；

总建筑规模：709912平方米；

地上建筑规模：457459平方米（含住宅433886平方米、商业服务9696平方米、办公（公共服务设施）13877平方米）；

地下建筑规模：252453平方米（含地下车库115688.44平方米、地下库房32261平方米，其他104503.56平方米）。

根据评估专业人员现场勘查，截至估价期日，估价对象宗地红线外达“六通”，红线内场地平整，基本已完成建设。

**四、影响地价的因素说明**

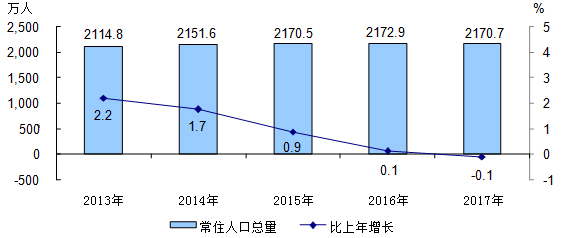
（一）一般因素

1.城市资源状况

北京市位于北纬39度56分，东经116度20分，地处华北大平原的北部，北京市土地面积16410.54平方公里。北京地势西北高耸，东南低缓。西部、北部和东北部是连绵不断的群山，东南是一片缓缓向渤海倾斜的平原。北京市东部与天津市毗邻，其余均与河北省交界。北京市目前为16区格局，即东城、西城、海淀、朝阳、丰台、顺义、昌平、通州、门头沟、石景山、房山、大兴、怀柔、平谷、密云、延庆。

2017年末，北京市常住人口为2170.7万人，其中，常住外来人口为794.3万人，占常住人口的36.6%。

2013-2017年常住人口增量及增长速度



2.房地产市场状况（住宅）

（1）土地市场

1）土地成交情况

根据土地市场监测显示，2018年三季度成交的13宗土地当中，居住类用地占7宗，成交土地面积为38.9万平方米，占全季度土地成交总量的54.31%；规划建筑面积62.26平方米，占全季度规划建筑面积总量的49.12%。

从成交土地区域分布上分析，2018年三季度成交13宗地块，区域分布在17个行政区县当中的6个区县。城区方面，本季度共成交2宗地块，其中朝阳区1宗、丰台区1宗，城区土地成交总面积11.44万平方米，占全市成交总量的15.97%；朝阳区成交的1宗地块为居住类用地，占全市居住类用地成交总量的19.27%，丰台区成交的1宗地块为商业办公用地。剩余的11宗地块出现在郊县，共有6宗居住类用地及5宗工业用地。其中，大兴区成交7宗地块，成交宗地数为本季最多，占全市成交总量的53.23%。

2）土地成交价格

本季度居住类用地楼面地价为20795元/平方米，与上季度（2017年四季度住宅楼面地价为23637元/平方米）相比下降了12.02%。

3）土地总结

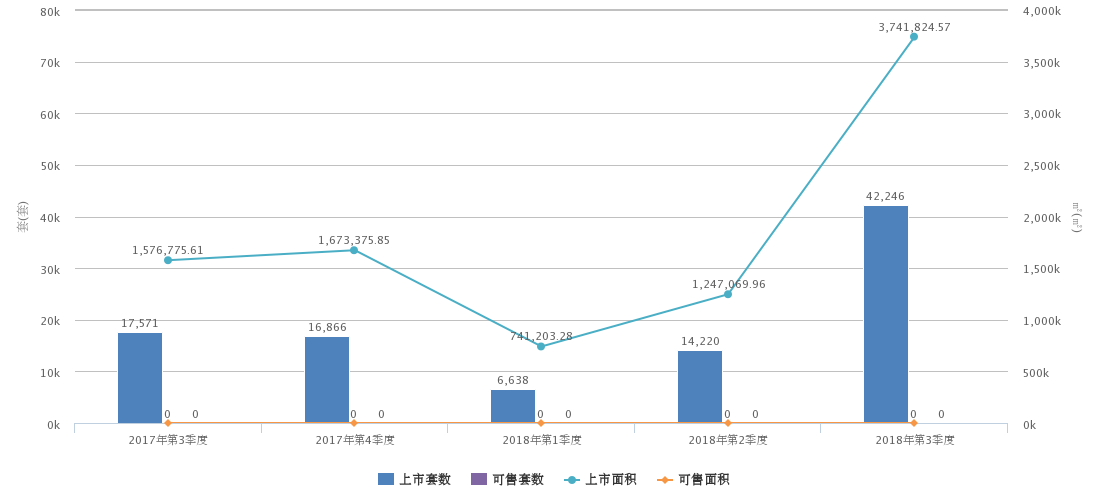
2018年三季度北京共推出8宗宅地，累计供应76万平米，同比下降77%；共成交7宗宅地，累计成交62万平米，同比下降81%。自2018年二季度以来住宅用地供应量和去年同期相比下滑明显，成交量同比亦有明显降低。尽管北京6月发布《北京市2018年建设用地供应计划》，计划安排1200公顷住宅用地，和去年供地计划量相当，但是二三季度并未如期增加供地量。预计四季度供应量将明显增加。2018年，土地市场“限房价、限地价、竞自持”等多项卡控手段，外加购房需求的理性回归，以及开发商大举拿地的热情有所降低，北京招拍挂土地市场降温趋势延续。

（2）商品房住宅市场

1）商品住宅供给状况

2018年三季度全季获批预售的房地产项目共计65个，批准预售建筑面积为374.18万平方米；其中新增住宅项目共计44个，供应套数共计14999套，新增住宅批售面积为197.42万平方米。与去年同期相比，批准预售建筑面积增加了103.03万平方米，增长28.16%，住宅供应套数增加了109.15%；环比2018年二季度，新批项目数量增加了25个，批售面积增加了262.64%，住宅供应套数增加了240.34%。

2017年3季度至2018年3季度商品住宅上市销售情况



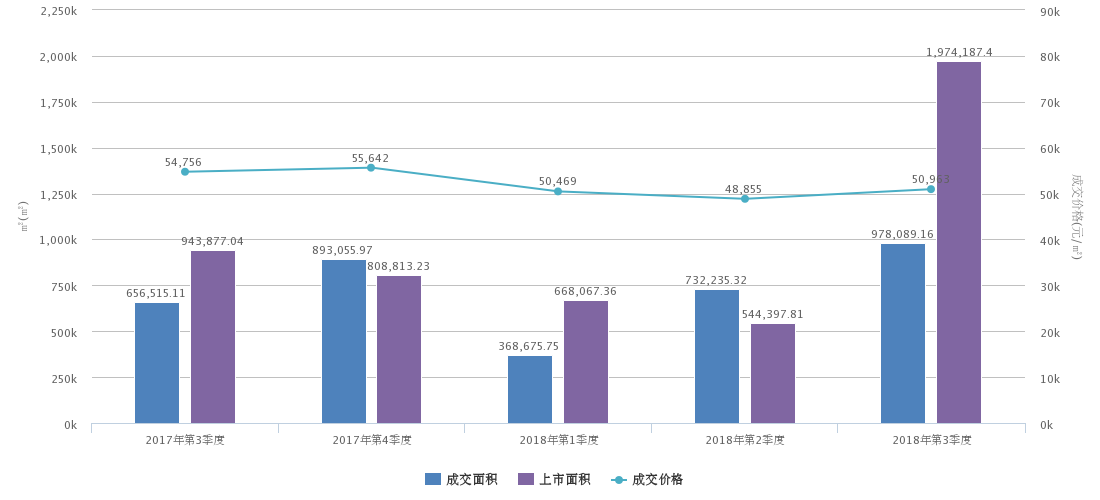
从各行政区县供应状况来看，大兴区本季度供应套数最多，有4486套新增供应，占比全市总量的46.72%，建筑面积46.07万平方米，占全市总量的43.72%，供应面积排在全市榜首。排在第二的是昌平区，本季度有2853套新增供应，占比全市总量的29.72%。

从环线上看，2018年三季度商品住宅市场可售套数共计为62076套，可售面积共计为748.6万平方米。其中，五环以外区域可售套数为56017套，可售面积为675.45平方米，可售面积为占比为90.2%，5环内区域占比为9.8%，5-6环区域占比为53.3%，6环以外区域占比为37%。

2）商品住宅成交情况

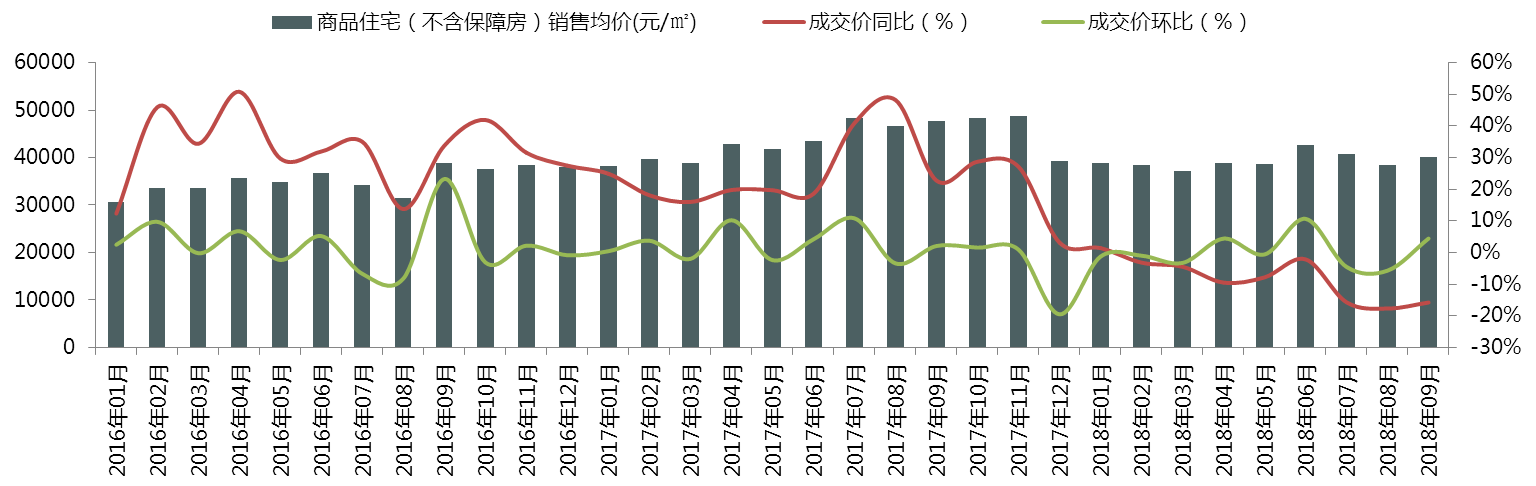
2018年三季度，北京成交商品住宅总量为7665套，住宅网签面积共计97.81万平方米，环比2018年二季度有一定增幅，分别上涨了38.51%和33.58%，同比去年同期成交数据分别上涨了85.32%和48.98%。

2017年3季度至2018年3季度北京市住宅市场成交情况



2018年三季度北京住宅（不含保障房）成交均价同比呈下降趋势，环比保持平稳。一方面，新房供应以限竞房、共有产权房为主，成交均价受限制；另一方面，供应大幅增加，市场处于供大于求状态，购房者观望情绪浓厚，房价上涨动力不足，预计四季度商品住宅市场成交均价仍保持平稳。2018年前三季度北京商品住宅（不含保障房）均价为39325元/平方米，较2017年同期均价下降7%。

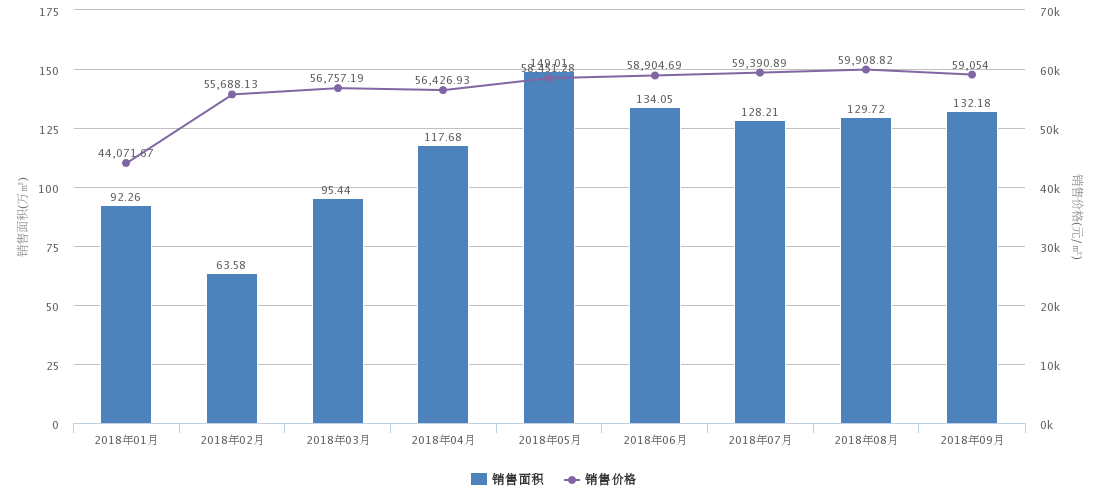
图：2016年1月-2018年9月北京商品住宅（不含保障房）成交均价



3）二手房住宅市场

2018年三季度，北京市存量房网签数据共计50266套，签约面积442.32万平方米，二手住宅累计成交45145套，签约面积为395.98万平方米，住宅成交套数和签约面积环比2017年二季度分别下降了5.15%和2.53%，相比去年同期分别增加了93.37%和84.55%。

2018年1月至2018年9月北京二手住宅成交逐月对比图



2018年三季度北京二手房市场成交量环比小幅下降。政策调整削弱刚需购买力，市场预期进一步回落，同时新房市场对二手房需求继续分流，未来市场成交量将稳中有降。三季度北京二手房累计成交4.5万套，新建商品住宅（不含保障房）成交1.3万套，二手房市场占比达78%；相对于新房，二手房在交通和配套等方面优势明显，为市场成交主力。三季度北京二手房成交均价为57330元/平方米，较2017年三季度下降4%。

3.产业政策

2018年三季度，政策调控持续深化，供需端调控与市场监管相结合。一方面调控政策继续保持高压，一二线城市查缺补漏，三四线城市升级加码，限企业购房、设置房价增涨幅等创新手段日益普及，另一方面市场监管不断强化，全国范围内多部门联合执法成常态，监管范围涉及新房市场、二手房市场、租赁市场、房地产金融等各个方面，市场监管成为落实调控政策，保障调控效果的重要手段，投资投机等违法违规行为不断被挤压，市场交易活动逐渐回归理性。

2018年三季度，在“坚决遏制房价上涨”的基调下，北京坚持高压调控态势，强化市场监管，不断规范市场秩序，促进房地产市场健康平稳发展。在调控层面，发布公积金新政，将贷款额度与存缴年限挂钩，更改了“二套房”判定标准，实行“认房又认贷”政策，同时下调了二套房贷款额度，公积金贷款门槛升级；发布产业限制目录，指定区域禁止新建住宅、写字楼；在监管方面，约谈房企及中介机构，规范互联网房源发布信息，禁止拒绝购房者使用公积金贷款；在制度方面，建立包括商品住房、共有产权住房、棚改安置房、租赁住房等多种类型及一二三级市场联动的住房供应体系。

9月13日，北京住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》，自9月17日起施行。《通知》称，从9月17日起网签的购房，在使用公积金贷款的时候，将执行“认房又认贷”的政策。同时，今后公积金贷款将与缴存年限挂钩，每缴存一年可贷10万元，缴存12年可以贷到最高的120万元。所谓的“认房又认贷”也就是说，既要看名下是否无房，也要看全国范围内的个人住房贷款记录。《通知》规定，借款申请人名下无住房贷款记录(包括商业性住房贷款、住房公积金个人住房贷款)且在本市无住房的，按首套房贷款政策办理;凡不属于首套房情形，被核定为是二套房的，按二套房贷款政策办理;如果被核定为有两套及以上住房的，不予贷款。

4.城市规划与发展目标

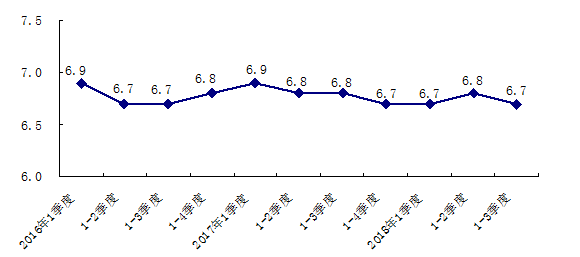
《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确提出土地节约集约利用水平显著提升规划目标，到2020年，北京市建设用地总规模控制在3720平方公里以内，比现行土地利用总体规划确定的规划目标减少97平方公里。有序疏解非首都功能是落实城市战略定位、治理“大城市病”的基础。要坚持问题导向，坚持综合施策、久久为功，更好地坚持和强化首都核心功能，不断提升“四个服务”水平。全面落实疏解非首都功能任务。制定行政引导、市场调节等多种手段相结合的改革举措和配套政策，健全倒逼和激励机制，严格控制增量，有序疏解存量。统筹利用疏解腾退出来的空间，主要用于优化提升首都核心功能、改善居民生活条件、加强生态环境建设、增加公共服务设施。按照就地改造、适当疏解、逐步改善、保护风貌的思路，推进老城区平房院落修缮改造和环境整治。基本完成中心城棚户区改造。集中力量在通州建设市行政副中心。坚持高起点规划、高水平建设，突出行政办公职能，配套发展文化旅游和商务服务。抓紧行政办公区建设，确保到2017年市属行政事业单位整体或部分迁入取得实质性进展，带动其他行政事业单位及公共服务功能转移。坚持把基础设施、水生态廊道和大尺度生态空间建设摆在优先位置，加快配置教育、医疗、文化、公园绿地等公共服务设施，健全互联互通的交通体系。严格控制建设规模和开发强度，优化组团式布局，避免过多功能聚集。持续做好城市更新改造、功能疏解、城中村整治等工作。《建议》还提出要全力推动京津冀协同发展。紧紧把握北京在京津冀协同发展中的核心地位，发挥比较优势,发挥示范带动作用，创新合作模式，加快推动错位发展与融合发展，实现区域良性互动。

《北京城市总体规划(2016年-2035年)》于2017年9月29日正式发布。新版总体规划以资源环境为硬约束，确定了人口总量上限、生态控制线、城市开发边界“三条红线”。通过疏解非首都功能，实现人随功能走、人随产业走。北京市常住人口规模2020年控制在2300万人以内，2020年以后长期稳定在这一水平。到2035年，北京市生态控制区面积占市域面积的比例要提高到75%。到2020年，北京市城乡建设用地规模将由2015年的2921平方公里减到2860平方公里。深入推进京津冀协同发展。发挥北京的辐射带动作用，打造以首都为核心的世界级城市群。全方位对接支持河 北雄安新区规划建设。与河北共同筹办好2022年北京冬奥会和冬残奥会，促进区域整体发展水平提升。聚焦 重点领域，优化区域交通体系，推进交通互联互通，疏解过境交通；建设好北京新机场，打造区域世界级机场 群；加强产业协作和转移，构建区域协同创新共同体。加强与天津、河北交界地区统一规划、统一政策、统一管控。

5.城市经济发展运行状况（2018年1-3季度）

根据北京市统计局公布的数据，2018年1-3季度全市实现地区生产总值21511.1亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%，增速比上半年回落0.1个百分点。分产业看，第一产业实现增加值79.4亿元，下降10.5%；第二产业实现增加值3734.9亿元，增长4.9%；第三产业实现增加值17696.8亿元，增长7.2%。

2016年以来地区生产总值累计增速（%）



（1）农业生产继续收缩，农业生态功能日益增强

农业生产功能加快调减。2018年1-3季度，全市实现农林牧渔业总产值192.9亿元，同比下降11.4%；其中，林业产值在新一轮百万亩造林工程带动下增长15.9%。设施农业种植结构优化，效益水平提升，亩均效益同比提高6.4%。

（2）工业生产增势平稳，高端产业保持较快增长

2018年1-3季度，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长7.2%。其中，高技术制造业和战略性新兴产业增加值（二者有交叉）分别增长16.8%和11.2%。

2018年1-8月，规模以上工业企业劳动生产率为43.9万元/人，同比提高6.1万元/人。

（3）第三产业运行平稳，优势行业发挥带动作用

2018年1-3季度，全市第三产业增加值同比增长7.2%，快于全市地区生产总值增速0.5个百分点。其中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对全市经济增长的贡献率合计达到63.3%，继续发挥主要带动作用。金融业实现增加值3807.3亿元，增长7.3%；科学研究和技术服务业实现增加值2608.9亿元，增长8.1%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值2595.7亿元，增长18.2%。

（4）固定资产投资降幅收窄，重点行业投资增长较快

2018年1-3季度，全市全社会固定资产投资同比下降12.7%，降幅比上半年收窄1.7个百分点。其中，基础设施投资下降12.1%，房地产开发投资下降3%。分产业看，第一产业投资下降12.3%；第二产业投资下降42.3%；第三产业（含房地产开发）投资下降9.7%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业，科学研究与技术服务业投资分别增长33.9%、14.6%和10%。

2018年1-3季度，全市商品房新开工面积1508万平方米，同比增长5.9%；其中，住宅新开工面积802万平方米，增长25.9%。商品房销售面积407.1万平方米，下降27.9%；其中，住宅销售面积305.2万平方米，下降17.7%。

保障性住房建设加快推进。2018年1-3季度，全市保障性住房投资同比增长37.8%；新开工面积658.6万平方米，同比增长23.1%；销售面积121.7万平方米，占全市新建商品房销售面积的29.9%，同比提高7.4个百分点。

（5）市场消费较快增长，消费结构持续优化

2018年1-3季度，全市实现市场总消费额18381.5亿元，同比增长7.9%。其中，实现服务性消费额9993.9亿元，增长11.3%，占市场总消费额的54.4%，对总消费增长的贡献率达到75.5%；交通和通信类、教育文化和娱乐类服务性消费分别增长12.8%和12.2%。

实现社会消费品零售总额8387.6亿元，增长4.1%；其中，限额以上批发零售业企业实现网上零售额1778.1亿元，增长17.4%，拉动全市社会消费品零售总额增长3.3个百分点。按消费形态分，商品零售收入7558.1亿元，增长3.7%；餐饮收入829.5亿元，增长8.1%。

（6）消费价格涨幅温和，生产价格运行平稳

2018年1-3季度,全市居民消费价格同比上涨2.5%。其中，消费品价格上涨1.6%，服务价格上涨3.8%。9月份，居民消费价格总水平同比上涨2.8%，环比上涨0.1%。

（7）居民收入稳步增长

2018年1-3季度，全市居民人均可支配收入46426元，同比增长8.9%，扣除价格因素，实际增长6.2%。

总体上看，2018年1-3季度全市经济总体平稳、稳中有进。下阶段，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，围绕首都城市战略定位，对标对表高质量发展要求，深化供给侧结构性改革，着力增强经济内生动力，扩大有效需求，推动首都经济社会向着高质量发展迈进。

（二）区域因素

1.区域概况

海淀区，位于北京城区西部和西北部，东与[西城区](https://baike.baidu.com/item/%E8%A5%BF%E5%9F%8E%E5%8C%BA/10234)、[朝阳区](https://baike.baidu.com/item/%E6%9C%9D%E9%98%B3%E5%8C%BA/2134)相邻，南与[丰台区](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%B0%E5%8F%B0%E5%8C%BA/5105030)毗连，西与[石景山区](https://baike.baidu.com/item/%E7%9F%B3%E6%99%AF%E5%B1%B1%E5%8C%BA/3506063)、[门头沟区](https://baike.baidu.com/item/%E9%97%A8%E5%A4%B4%E6%B2%9F%E5%8C%BA/3505991)交界，北与[昌平区](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%8C%E5%B9%B3%E5%8C%BA/2504992)接壤。幅员面积430.8平方千米，边界线长约146.2千米，南北长约30千米，东西最宽处29千米，约占[北京市](https://baike.baidu.com/item/%E5%8C%97%E4%BA%AC%E5%B8%82/126069)总面积的2.6%。区境介于北纬39°53′—40°09′，东经116°03′—116°23′之间。

截至2016年，海淀区辖22个街道，7个镇，常住总人口359.3万人。实现地区生产总值5036.8亿元，占北京市比重达20.2%，经济总量位于北京市十六区之首。其中，第一产业增加值1.8亿元，第二产业增加值560.7亿元，第三产业增加值4474.4亿元，三次产业构成为0.03：11.13：88.83。人均地区生产总值14.0万元。

估价对象位于海淀区苏家坨镇。估价对象所在区域有北京农商银行、北京银行等多家金融机构，医院有西埠头社区卫生服务站、高里掌社区卫生服务站等，购物有新世纪商城、世纪家家福超市等，学校有北安河中心小学、红星小学、北京市第四十七中学等；综合分析，公共配套设施一般。

2.交通条件

截止2016年末，海淀区共有各级市政道路3148条，道路总长1510.3千米，其中快速路97.4千米，占6%；主干路157.2千米，占10%；次干路575.1千米，占38%；支路680.5千米，占46%。北京三、四、五、六环路和地铁1、4、10、13号线贯穿海淀区境。

为了缓解海淀北部东西向交通压力，海淀区正在建设翠湖南路，争取于2018年底实现通车。翠湖南路全长9.25公里，是海淀北部地区一条东西方向的城市主干路，西起六环路，东至京包高速公路，即从稻香湖路口至京新高速东玉河桥，为连接海淀北部地区和北京市中心城南北方向的重要交通干道。

估价对象紧邻城市主干道—北清路，距首都机场约53公里、距北京火车南站约45公里，周边有544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，小区南侧紧邻距地铁16线（北安河站），综合评价交通便捷度较好。

3.环境条件

海淀山区分布于区境西部，山体主要属中生代燕山构造旋迥，晚期造山运动形成，至今约6000万年。山体剥蚀，风化强烈，山谷多呈“U”形。按山体走向和山脊海拔高程差异以[苏家坨镇](https://baike.baidu.com/item/%E8%8B%8F%E5%AE%B6%E5%9D%A8%E9%95%87)寨口沟，北北东向断层为界，可分为两个部分：从原聂各庄乡北部区界到原北安河乡寨口沟称大西山，原北安河乡寨口沟以东山区部分称小西山。

海淀区平原属[华北平原](https://baike.baidu.com/item/%E5%8D%8E%E5%8C%97%E5%B9%B3%E5%8E%9F)北部边缘，分两部分：[百望山](https://baike.baidu.com/item/%E7%99%BE%E6%9C%9B%E5%B1%B1)以南称山前平原区，百望山以北称山后平原区。山前、山后从气候、降雨、到水资源赋存情况都有明显差异。

海淀区水域面积在北京近郊区居第一位，历史上湖、泉众多，河流交错，是金中都、元大都重要地表水源地。至明清，玉泉水系成为北京城唯一的地表水源地，南长河则是向京城输水的重要通道。中华人民共和国建立后，开挖永定河引水渠和京密引水渠，把官厅、密云两大水库之水引入[玉渊潭](https://baike.baidu.com/item/%E7%8E%89%E6%B8%8A%E6%BD%AD)、[昆明湖](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%86%E6%98%8E%E6%B9%96/1619)。

估价对象所在苏家坨镇周边绿化条件较好，周边2公里内有京密引水渠绿化带、鹫峰国家森林公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

海淀区教育、文化、卫生等社会公共服务发展水平均在全市位于前列，是北京市社会服务管理创新试点区和全国社会管理创新综合试点地区。创建了学区化管理模式。优质的社会公共服务、完善的城市基础设施、高效的城市管理以及良好的政府服务，为区域全面协调发展奠定了坚实基础。

海淀区目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气）条件。

5.办公聚集程度

估价对象位于苏家坨镇，估价对象周边主要以居住用地为主，在建的办公楼项目较少，办公集聚程度较差。

6.居住社区成熟度

近年来，北清路沿线的科技园区陆续建成入驻，大量回迁安置房和商品房已建成，人流量、车流量不断增加。

估价对象位于苏家坨镇，估价对象有同泽园东里、同泽园西里、前沙涧路7号院等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。

7.商业繁华度

估价对象位于苏家坨镇，估价对象周边主要以居住用地为主，在建的商业项目较少，商业繁华度一般。

8.规划限制

估价对象所处区域位于海淀区苏家坨镇。根据海淀区“十三五”规划的要求，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置条件好、办公集聚程度较差，居住社区成熟度一般，商业繁华度一般，交通便捷度较好，公共配套设施一般，基础设施水平为六通，环境条件较好。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响估价对象的区域因素一般。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目，为中建新牧（北京）置业发展有限公司开发建设的定向安置房及居住配套项目。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2014]26号]的规定，估价对象属于居住类九级Ⅸ-01区片、商业类九级Ⅸ-01区片、办公类九级Ⅸ-01区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象规划土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，为最佳最有效用途。

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象土地面积为183040.8530平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象拟出让规划建筑面积为605408.44平方米，容积率为2.5，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 部位 | 拟出让 | |
| 用途 | 建筑面积  （平方米） |
| 地上 | 商业（配套） | 9696 |
| 办公（公共服务设施） | 13877 |
| 地下 | 地下商业（配套） | 2980.72 |
| 地下办公（公共服务设施） | 682.2 |
| 地下仓储 | 32261 |
| 地下车库 | 115688.44 |
| **小计** | | **605408.44** |

单位：平方米

该宗地经规划批准办理协议出让手续，土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》仅委托评估拟出让部分，具体为地上建筑面积457459平方米（住宅433886平方米、商业（配套）9696平方米、办公（公共服务设施）13877平方米），地下建筑面积147949.44平方米（地下仓储32261平方米、地下车库115688.44平方米）的出让地价。

估价对象属于居住类九级Ⅸ-01区片、商业类九级Ⅸ-01区片、办公类九级Ⅸ-01区片地价区，居住用途级别平均容积率为1.5，商业用途及办公用途级别平均容积率均为2。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度较好。

4.宗地基础设施

根据委托估价方提供的资料，估价对象开发完成后拟达到的市政基础设施条件为“六通”，现状市政基础设施条件为“六通”。

本次评估目的为协议出让、签订土地出让合同。本报告设定其按照规划设计条件建设使用。

**第三部分 土地估价结果及其使用**

**一、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过　2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布　自2007年10月1日起施行）

2.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行的《关于修改<中华人民共和国土地管理法>的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004年修正本）》）

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过　1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正本）》）

4.《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）

5.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布 自2016年12月1日起施行）

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》（一九九０年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布　自发布之日起施行）

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 2011年1月8日公布的《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法实施条例（2011年修正本）》）

8. 《不动产登记暂行条例》〔国务院令第656号，自2015年3月1日起施行〕；

9. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》〔国发〔2001〕15号，2001年4月30日〕；

10. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》〔国发〔2004〕28号，2004年10月21日〕；

11. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》〔国发 [2006] 31号，2006年8月31日发布〕；

12. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》〔国发〔2008〕3号，2008年1月3日发布〕；

13. 《协议出让国有土地使用权规定》〔国土资源部令第21号，自2003年8月1日起施行〕；

14. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》〔国土资源部令第39号，2007年9月21日国土资源部第3次部务会议审议通过〕；

15. 《土地登记办法》〔国土资源部令第40号，2007年12月30日发布〕；

16. 国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》〔国土资发〔2003〕383号，2003年11月14日发布〕；

17. 国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知〔国土资发[2007]112号，2007年5月8日发布〕；

18. 国土资源部《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》〔国土资发〔2011〕63号，2011年5月13日〕；

19. 国土资源部办公厅《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》〔国土资厅发〔2012〕35号，2012年6月14日发布〕；

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

2.《城镇土地分等定级规程》[[GB/T 18507-2014]](http://www.baidu.com/link?url=WR4ik0HfoP3GU1rlTYIFq3n2WBRxMHa-d8GcgMgJUtKKn1Pe8laCRZpZkd9wT3bWx0Da0HhCv5MAzf-34H8xnjpEjz3Kk8n4fMGDiYPYgW3)

3.《土地利用现状分类》[ GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

5. 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]

6. 《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》[国土资厅发〔2015〕12号]

7. 《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

8. 《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发〔2014〕26号]

9. 《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》

10. 《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]

11. 《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》

12. 《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》[北估秘[2016]019号]

13. 《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

14. 《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

15. 《北京市统计年鉴》

（三） 委托估价方提供的资料

1.《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》

2.《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》[市规划国土海预[2016]13号]复印件

3.《海淀区苏家坨镇北安河东区、西区定向安置房项目建设用地地质灾害危险性评估报告评审意见》复印件

4.《北京市发展和改革委员会关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目补办核准手续的批复》[京发改（核）[2017]90号]复印件

5.《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]复印件

6.《建设工程规划用地测量成果报告书》[2017规（海）测字0020号]复印件

7.《土地权属审查告知书》[编号：海权属审[2017]字第0971号]复印件

8.《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]复印件

9.《北京市民防局人防工程设计审核批准意见书》[（2017）京防工准字0208号]复印件

10. 《北京市人民政府 关于海淀区二〇一八年度批次建设用地的批复》[京政地字[2018]11号]复印件

11.《北京市海淀区人民政府关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目土地成本认定的函》[海政函[2018]176号]复印件

12.《关于北安河东区定向安置房项目建筑面积及用途的说明》复印件

13.拟受让方《营业执照》复印件

（四）受托估价方掌握的有关资料和评估专业人员实地勘察、调查所获取的资料实地勘查的有关资料

**二、土地估价**

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用和影响而形成，这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此进行细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确估价。在土地估价的实践和理论的探索中，在对土地价格形成和变化的规律认识的基础上，总结出一些在估价活动中应当遵循的法则或标准，而在估价作业时，这些原则又指导人们的估价实践。所以在探讨土地估价方法之前，首先要掌握土地估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响土地价格的因素，灵活使用各种土地估价方法，才能对土地价格做出最准确的判断。土地估价应遵循的基本原则有: 替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则等。

1.替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

经济学认为，根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求；价格相同时效用大者吸引最大需求，即当同时存在两个以上的有互相替代性的商品或服务时，商品或服务的价格是经过相互影响比较后才决定的，并最后趋于一致。同一原理同样适用于土地市场，即具有相同使用价值、有替代性的宗地之间的价格会相互影响、相互牵制而最终趋于一致。

替代原则可以概括为三点：（1）土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定；（2）土地价格水平是由最了解行情的买卖者按市场交易实例相互比较后决定；（3）土地价格可以通过比较地块的条件及使用价值来确定。因此，替代原则中所指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

替代原则的适用范围广，是本次估价基准地价系数修正法、剩余法中嵌套的市场比较法的理论基础。

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。由于估价对象拟办理协议出让手续，本次评估以设定规划条件符合最有效使用原则为前提。

3.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析，预测以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益。本次评估在运用剩余法计算估价对象土地价格时，就是以该原则为原理。

4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。估价对象位于海淀区苏家坨镇，土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，土地性质为出让国有建设用地使用权。估价对象距离新机场较近，区域内土地资产存在较大增值潜力。评估中剩余法的运用主要考虑此项原则。

5.贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等其他生产要素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。同时，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6.价值主导原则

价值主导原则是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

城镇土地分等定级就是根据土地的经济和自然两个方面的属性及其在城镇社会经济中的地位和作用，综合评定土地质量，划分城镇土地等级的过程。

估价对象位于海淀区苏家坨镇北安河东区，属于居住类九级、商业类九级、办公类九级地区，估价中评估专业人员是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。

7.审慎原则

审慎原则是指在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。在不确定性条件下做出估计和判断时要保持一定程度的谨慎，以便不高估也不低估估价对象的价值。

本次估价考虑估价对象的具体情况，结合估价目的，在估价过程中确定相关参数和结果时，仔细分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况、存在的风险，严格遵循着审慎原则。

8.公开市场原则

公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

公开市场是指交易双方的交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性的交易市场。本次估价结果是估价对象所在区域内的正常市场价格（熟地价），即在公平、公正、公开的土地市场上可实现的价格。

（二）估价方法

1. 估价技术思路

本次出让地价评估是指土地估价师按照规定的程序和方法，参照北京市正常土地市场价格水平，评估拟出让宗地熟地价（出让土地使用权的正常市场价格）和政府土地出让收益。评估两种价格的具体分析如下：

首先需根据《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]的要求，评估出让土地使用权的正常市场价格（熟地价）。

其次，需根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]和《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用（2015）87号]、《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》等有关文件的规定，政府土地出让收益按楼面熟地价及相应土地用途的政府收益比例确定，住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用途政府土地出让收益比例为25%。

2.方法选择

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估价方法通常有剩余法、基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法及市场比较法共五种估价方法。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

（1）剩余法：剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：①待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；②仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；③现有房地产中地价的单独评估。此次估价按待开发房地产进行评估，项目有建设规划条件，符合剩余法的适用条件，故可采用剩余法估算估价对象的熟地价。

（2）基准地价系数修正法：估价对象位于北京市基准地价覆盖区，符合基准地价的适用范围和条件。《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]公布于2014年8月28日，为北京市正在使用而且必须使用的基准地价体系，虽已满三年，但在更新成果公布之前，应北京市国土管理部门要求，必须继续使用该基准地价。故本次估价选取基准地价系数修正法作为估价方法之一。

（3）成本逼近法：成本逼近法一般适用于新开发土地，或者土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。估价对象不属于该类型的土地。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中指出成本逼近法和公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）可选择一种，基准地价系数修正法客观性更强，在已选择基准地价系数修正法情况下，本次估价不选取成本逼近法。

（4）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。估价对象所在区域内仅以土地形式出租的情况较少。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中指出市场比较法、剩余法、收益还原法可选择一种，在已选择剩余法，且收益还原法非最适宜方法的情况下，本次估价不选用收益还原法。

（5）市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象为拟协议出让项目，土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，本市通过招拍挂出让的经营性建设用地多为不同用途组团入市，同时还要求配建保障性住房等，从北京市规划和自然资源委员会获得的公开数据，无法得到单一用途（住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库）土地价格，不满足市场比较法的要求。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用剩余法和基准地价系数修正法两种方法进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用收益还原法求取，力求合理科学地评估出估价对象的出让国有建设用地使用权价格；然后再用出让国有建设用地使用权价格减去估价师所知悉的法定优先受偿款确定出让国有建设用地使用权市场价格。

3.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是我国土地估价的方法之一。它是利用基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地价格的方法。基准地价系数修正法的基本原理是替代原理，即正常的市场条件下，具有相似土地条件和使用价值的土地，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应当具有相似的价格。基准地价，是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该级别或均质区域内该类用地的其他宗地价格在基准地价上下波动。基准地价相对应的土地条件，是土地级别或均质地域内该类用途土地的一般条件。因此，通过待估宗地条件与级别或区域内同类用地一般条件的比较，并根据二者在区域条件、个别条件、使用年期和估价期日等方面的差异大小，对照因素修正系数表选取适宜的修正系数，对基准地价进行修正，即可得到待估宗地地价。

（2）剩余法

剩余法是指在预计开发完成后的开发价值的基础上，扣除预计正常的开发成本和利润，以价格余额来计算土地价格的方法。剩余法允许运用于以下情形：①待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；②仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；③现有房地产中地价的单独评估。

1）评估待开发土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

2）评估现有不动产中所含土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

3）本次评估中，因估价对象基本完成建设，尚未取得权属登记证书，故剩余法应按照“评估待开发土地的价格”进行相关测算。

（三）估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

**⬢熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑**  **面积**  **（㎡）** | **楼面熟地**  **单价**  **（元/㎡）** | **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 住宅 | 433886 | 8103 | 351577.8258 | 3241 |
| 商业（配套） | 9696 | 5892 | 5712.8832 | 2357 |
| 办公（公共服务设施） | 13877 | 5774 | 8012.5798 | 2310 |
| 地下 | 地下仓储 | 32261 | 1518 | 4897.2198 | 607 |
| 地下车库 | 115688.44 | 1139 | 13176.9133 | 456 |
| 合计 | | 605408.44 | -- | 383377.4219 | -- |

**熟地总价：**383377.4219**万元**

**大写金额：叁拾捌亿叁仟叁佰柒拾柒万肆仟贰佰壹拾玖元整**

（转下页）

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **政府土地出让收益**  **楼面单价**  **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** |
| 地上 | 住宅 | 433886 | 2026 | 87905.3036 |
| 商业（配套） | 9696 | 1473 | 1428.2208 |
| 办公  （公共服务设施） | 13877 | 1444 | 2003.8388 |
| 地下 | 地下仓储 | 32261 | 380 | 1225.9180 |
|
| 地下车库 | 115688.44 | 285 | 3297.1205 |
|
| 合计 | | 605408.44 | **--** | 95860.4017 |

**政府土地出让收益总价：95860.4017万元**

**大写金额：玖亿伍仟捌佰陆拾万零肆仟零壹拾柒元整**

**建议出让底价以评估结果为准。**

具体结果详见《估价结果一览表》

**估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00051 估价期日：2018年10月15日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 规划建筑面积/㎡ | 地价类型 | 总地价/万元 | 单位面积地价/单位面积政府土地出让收益  元/㎡ | 楼面地价/楼面政府土地出让收益  元/㎡ |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 中建新牧（北京）置业发展有限公司 | —— | 北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目定向安置房及居住配套项目 | —— | R2二类居住用地 | 住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 地上2.5 | 地上2.5 | 地上2.5 | 宗地外“七通”，宗地内有数幢建筑物 | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 住宅70年、商业（配套）40年、办公（公共服务设施）、地下仓储及地下车库50年 | 183040.853 | 605408.44 | 熟地价 | 383377.4219 | —— | —— |
| 政府土地出让收益 | 95860.4017 | —— | —— |
| 出让底价建议 | 95860.4017 | —— | —— |

币种：人民币

（转下页）

**三、估价结果和估价报告的使用**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价对象作为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用地为最有效利用方式。

2.委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4.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。

5.拟受让人合法取得估价对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。

6. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]记载海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目的土地用途为R2二类居住用地。

2017年10月20日，北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]显示：建设用地性质为R2二类居住用地，规划设计方案经济技术指标地上含住宅、居住公共服务设施及其他用途，地下含机动车库、非机动车库、居住公共服务设施及其他等。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]，根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，此次估价设定估价对象用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。

7. 北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内存在数幢建筑物。北京市土地出让采用“净地”出让形式，故本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”。

8.根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次估价对象土地面积为183040.8530平方米，出让总建筑面积为605408.44平方米。

9.评估专业人员根据委托估价方所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

10.本次估价结果以估价对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度，直至通过竣工验收，能够在合理期限内正常投入使用，并最终取得《不动产权证书》为前提条件，未考虑估价对象因其他原因无法顺利开工、完工而产生的重大影响，在此提请报告使用者注意。

（二）估价结果和估价报告的使用

1.本估价报告的依据为国务院、国土资源部、住建部、北京市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件、委托估价方提供的资料、受托估价方掌握的有关资料以及评估专业人员实地勘察所获取的资料。

2.委托估价方应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

3.本报告估价结果为估价期日下的正常市场价格，随着时间的推移，该价格需要做相应的调整直至重新评估。

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

5.本次评估估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托估价方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交房屋土地管理部门确认或备案时的附件。

6.本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

7.委托估价方或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。委托估价方或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

8.除委托估价方、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

9.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

10.本报告所确定的土地价格为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。土地出让属于政府行为，办理协议出让手续时、土地出让底价以北京市规划和自然资源委员会最终审定结果为准。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。

11.本估价报告自报告出具日起计算一年内有效，即2018年12月18日至2019年12月17日有效。

12.本次土地估价报告的使用权归北京市土地利用事务中心，土地估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

（1）估价对象的土地、房屋权属资料、土地利用状况、评估项目相关资料由委托估价方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由评估专业人员实地调查取得。

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料等由评估专业人员通过政府相关部门获取。

（4）估价中的相关参数资料由评估专业人员通过政府部门相关文件规定、公开媒体等多种途径获取。

（5）评估专业人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。委托估价方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.有关参数确定及使用说明

（1）估价对象拟出让的、用途为住宅433886平方米、商业（配套）9696平方米、办公（公共服务设施）13877平方米、地下仓储32261平方米、地下车库115688.44平方米依据北京市规划委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]和《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（2）本次需评估地下仓储用途地价，依据北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会下发的《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》〔北估秘[2016]019号〕技术文件，先评估地上主用途居住楼面地价，然后进行地下空间修正后确定地下楼面熟地价。地下空间修正系数参照《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]确定。

（3）本次需评估地下车库用途地价，依据北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会下发的《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》〔北估秘[2016]019号〕技术文件，先评估地上主用途居住楼面地价，然后进行地下空间修正后确定地下楼面熟地价。地下空间修正系数参照《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]确定。

（4）根据2014年第46期北京市国土资源局局长专题会议纪要的具体要求，地下设备用房等非经营性用途暂不收取政府土地出让收益，故委托估价对象不包含此部分内容。

（5）根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]的要求，估价人员以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准，对基准地价中的熟地价进行期日修正。

（6）依据现行的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，剩余法中房地产开发销售过程中的增值税，暂按5%的征收率计税。

（7）关于土地还原率的确定。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发﹝2014﹞26号]的规定确定，商业、办公、居住、工业用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25％、20％、15％、10％确定。估价对象所属项目地上用途为商业（配套）、办公（公共服务设施）、居住，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。本次评估确定土地还原利率为商业（配套）5.4%，办公（公共服务设施）5.2%、居住5%。

（8）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.其他说明

（1）估价对象房屋坐落根据《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]中描述确定，项目坐落确定为北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目。

（2）《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中估价目的为：对估价对象土地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地协议出让手续提供参考依据。

（3）委托估价方于2018年12月13日正式委托进行评估，确定估价期日为2018年10月15日。评估专业人员于2018年12月13日进行实地查勘，经多方了解，确定估价对象在2018年10月15日的状况与2018年12月13日无异。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（4）根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]原则性要求的基础上，还需满足《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》和《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》[北估秘[2016]019号]的要求，故报告格式和具体表述在《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]规范格式基础上，有所拓展和补充。

**第四部分 附 件**

1.《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》复印件

2. 估价对象所在位置示意图

3. 估价对象实地勘察情况和相关照片

4. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》[市规划国土海预[2016]13号]复印件

5. 《海淀区苏家坨镇北安河东区、西区定向安置房项目建设用地地质灾害危险性评估报告评审意见》复印件

6. 《北京市发展和改革委员会关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目补办核准手续的批复》[京发改（核）[2017]90号]复印件

7. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]复印件

8.《建设工程规划用地测量成果报告书》[2017规（海）测字0020号]复印件

9.《土地权属审查告知书》[编号：海权属审[2017]字第0971号]复印件

10.《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]复印件

11.《北京市民防局人防工程设计审核批准意见书》[（2017）京防工准字0208号]复印件

12.《北京市人民政府 关于海淀区二〇一八年度批次建设用地的批复》[京政地字[2018]11号]复印件

13.《北京市海淀区人民政府关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目土地成本认定的函》[海政函[2018]176号]复印件

14.《关于北安河东区定向安置房项目建筑面积及用途的说明》复印件

15. 拟受让方《营业执照》复印件

16. 估价机构《营业执照（副本）》复印件

17. 估价机构评估资质复印件

18. 评估专业人员资质证书复印件

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**项 目 名 称：北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目现状住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用地出让地价评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：**

**土地估价技术报告编号：**

**提交估价报告日期：2018年12月18日**

**关键词：北京市、海淀区**

**出让**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**二Ｏ一八年**

**目录**

[**第一部分 总 述** 1](#_Toc524592094)

[**一、估价项目名称** 1](#_Toc524592095)

[**二、委托估价方** 1](#_Toc524592096)

[**三、受托估价方** 1](#_Toc524592097)

[**四、估价目的** 1](#_Toc524592098)

[**五、估价依据** 2](#_Toc524592099)

[**六、估价期日** 6](#_Toc524592100)

[**七、估价日期** 6](#_Toc524592101)

[**八、地价定义** 6](#_Toc524592102)

[**九、估价结果** 10](#_Toc524592103)

[**十、需要特殊说明的事项** 13](#_Toc524592107)

[**十一、评估专业人员签字** 19](#_Toc524592109)

[**十二、土地估价机构** 19](#_Toc524592110)

[**第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析** 20](#_Toc524592111)

[**一、估价对象描述** 20](#_Toc524592112)

[**二、地价影响因素分析** 23](#_Toc524592113)

[**第三部分 土地估价** 38](#_Toc524592119)

[**一、估价原则** 38](#_Toc524592120)

[**二、估价方法与估价过程** 41](#_Toc524592122)

[**附 件** 138](#_Toc524592136)

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、估价项目名称**

北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目现状住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用地出让地价评估

**二、委托估价方**

北京市土地利用事务中心

**三、受托估价方**

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

地 址：北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B 座10层1003室

资质级别：在全国范围内从事土地估价业务

资质证书号：A201111009

法人代表：齐 宏

联系人：陈 颖

联系电话：010-82253558-110

**四、估价目的**

中建新牧（北京）置业发展有限公司向北京市规划和自然资源委员会申请办理海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目土地协议出让手续。经北京市规划和自然资源委员会审查，该项目符合北京市国有建设用地使用权土地协议出让的条件，故委托北京康正宏基房地产评估有限公司依据有关法律法规、土地估价相关规程和规范等对估价对象于设定开发利用条件下的国有建设用地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地协议出让手续提供参考依据

**五、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过　2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布　自2007年10月1日起施行）

2.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过 1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行的《关于修改<中华人民共和国土地管理法>的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004年修正本）》）

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过　1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正本）》）

4.《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）

5.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布 自2016年12月1日起施行）

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》（一九九０年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布　自发布之日起施行）

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 2011年1月8日公布的《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法实施条例（2011年修正本）》）

8. 《不动产登记暂行条例》〔国务院令第656号，自2015年3月1日起施行〕；

9. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》〔国发〔2001〕15号，2001年4月30日〕；

10 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》〔国发〔2004〕28号，2004年10月21日〕；

11. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》〔国发 [2006] 31号，2006年8月31日发布〕；

12. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》〔国发〔2008〕3号，2008年1月3日发布〕；

13. 《协议出让国有土地使用权规定》〔国土资源部令第21号，自2003年8月1日起施行〕；

14. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》〔国土资源部令第39号，2007年9月21日国土资源部第3次部务会议审议通过〕；

15. 《土地登记办法》〔国土资源部令第40号，2007年12月30日发布〕；

16. 国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》〔国土资发〔2003〕383号，2003年11月14日发布〕；

17. 国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知〔国土资发[2007]112号，2007年5月8日发布〕；

18. 国土资源部《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》〔国土资发〔2011〕63号，2011年5月13日〕；

19. 国土资源部办公厅《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》〔国土资厅发〔2012〕35号，2012年6月14日发布〕；

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

2.《城镇土地分等定级规程》[[GB/T 18507-2014]](http://www.baidu.com/link?url=WR4ik0HfoP3GU1rlTYIFq3n2WBRxMHa-d8GcgMgJUtKKn1Pe8laCRZpZkd9wT3bWx0Da0HhCv5MAzf-34H8xnjpEjz3Kk8n4fMGDiYPYgW3)

3.《土地利用现状分类》[ GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

5. 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]

6. 《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》[国土资厅发〔2015〕12号]

7. 《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

8. 《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发〔2014〕26号]

9. 《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》

10. 《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]

11. 《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》

12. 《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》[北估秘[2016]019号]

13. 《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

14. 《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

15. 《北京市统计年鉴》

（三） 委托估价方提供的资料

1.《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》

2.《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》[市规划国土海预[2016]13号]复印件

3.《海淀区苏家坨镇北安河东区、西区定向安置房项目建设用地地质灾害危险性评估报告评审意见》复印件

4.《北京市发展和改革委员会关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目补办核准手续的批复》[京发改（核）[2017]90号]复印件

5.《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]复印件

6.《建设工程规划用地测量成果报告书》[2017规（海）测字0020号]复印件

7.《土地权属审查告知书》[编号：海权属审[2017]字第0971号]复印件

8.《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]复印件

9.《北京市民防局人防工程设计审核批准意见书》[（2017）京防工准字0208号]复印件

10. 《北京市人民政府 关于海淀区二〇一八年度批次建设用地的批复》[京政地字[2018]11号]复印件

11.《北京市海淀区人民政府关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目土地成本认定的函》[海政函[2018]176号]复印件

12.《关于北安河东区定向安置房项目建筑面积及用途的说明》复印件

13.拟受让方《营业执照》复印件

（四）受托估价方掌握的有关资料和评估专业人员实地勘察、调查所获取的资料实地勘查的有关资料

**六、估价期日**

2018年10月15日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

**七、估价日期**

2018年12月13日至2018年12月18日

**八、地价定义**

核定本项目土地协议出让的底价，需评估估价对象的熟地价（正常市场价格）、政府土地出让收益。

（一）熟地价（正常市场价格）

出让土地正常市场价格为设定开发建设条件下的完整国有建设用地使用权价格（即熟地价），对有关事项做出的设定及地价内涵如下:

1. 土地用途设定：

2017年4月14日，北京市发展和改革委员会出具的《北京市发展和改革委员会 关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目补办核准手续的批复》[京发改（核）[2017]90号]显示：估价对象建设内容为住宅及配套。

2017年5月23日，北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]显示：建筑使用性质为定向安置房及居住公共服务设施。

2017年10月20日，北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]显示：建设用地性质为R2二类居住用地。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]，根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，此次估价设定估价对象用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。

1. 土地使用权类型：

根据《北京市人民政府 关于海淀区二〇一八年度批次建设用地的批复》[京政地字[2018]11号]显示：北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目用地属新增国有建设用地，此次拟办理土地协议出让手续，根据估价目的，设定估价对象土地使用权类型为出让。

1. 土地开发程度设定：

北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内存在数幢建筑物。北京市土地出让采用“净地”出让形式，故本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

由于本次估价对象尚未办理国有建设用地出让手续，并未取得相关权属证书，故本次评估设定估价对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期住宅70年、商业（配套）40年、办公（公共服务设施）、地下仓储及地下车库50年。

1. 规划利用条件：

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次估价对象出让国有建设用地使用权面积（以下简称‘土地面积’）为183040.8530平方米，出让总建筑面积为605408.44平方米。

1. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象在估价期日2018年10月15日，在北京市基准地价居住类九级Ⅸ-01区片、商业类九级Ⅸ-01区片、办公类九级Ⅸ-01区片地价区内，评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”；设定土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库；在现状利用条件下，住宅用途土地使用年限70年、商业（配套）用途土地使用年限40年、办公（公共服务设施）、地下仓储及地下车库用途土地使用年限50年于设定条件下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

（二）政府土地出让收益内涵如下:

根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用［2015］87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》等有关文件的规定，政府土地出让收益按楼面熟地价及相应土地用途的政府收益比例确定。住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用途政府土地出让收益比例为25%。

（三）本项目协议出让部分及出让底价建议：

估价对象拟出让总建筑面积为605408.44平方米（另有地下建筑面积104503.56平方米不出让）。

1. 地上拟出让建筑面积457459平方米，

其中：住宅用途433886平方米；

商业（配套）用途9696平方米；

办公（公共服务设施）用途13877平方米。

1. 地下拟出让建筑面积147949.44平方米：

其中：地下仓储用途32261平方米；

地下车库用途115688.44平方米。

1. 出让底价建议

依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，出让时重新设定规划建设条件的，应评估在新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格，作为评估结果。

**九、估价结果**

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

**⬢熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑**  **面积**  **（㎡）** | **楼面熟地**  **单价**  **（元/㎡）** | **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 住宅 | 433886 | 8103 | 351577.8258 | 3241 |
| 商业（配套） | 9696 | 5892 | 5712.8832 | 2357 |
| 办公（公共服务设施） | 13877 | 5774 | 8012.5798 | 2310 |
| 地下 | 地下仓储 | 32261 | 1518 | 4897.2198 | 607 |
| 地下车库 | 115688.44 | 1139 | 13176.9133 | 456 |
| 合计 | | 605408.44 | -- | 383377.4219 | -- |

**熟地总价：**383377.4219**万元**

**大写金额：叁拾捌亿叁仟叁佰柒拾柒万肆仟贰佰壹拾玖元整**

（转下页）

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **政府土地出让收益**  **楼面单价**  **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** |
| 地上 | 住宅 | 433886 | 2026 | 87905.3036 |
| 商业（配套） | 9696 | 1473 | 1428.2208 |
| 办公  （公共服务设施） | 13877 | 1444 | 2003.8388 |
| 地下 | 地下仓储 | 32261 | 380 | 1225.9180 |
|
| 地下车库 | 115688.44 | 285 | 3297.1205 |
|
| 合计 | | 605408.44 | **--** | 95860.4017 |

**政府土地出让收益总价：95860.4017万元**

**大写金额：玖亿伍仟捌佰陆拾万零肆仟零壹拾柒元整**

**建议出让底价以评估结果为准。**

具体结果详见《估价结果一览表》

附 **估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00051 估价期日：2018年10月15日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 规划建筑面积/㎡ | 地价类型 | 总地价/万元 | 单位面积地价/单位面积政府土地出让收益  元/㎡ | 楼面地价/楼面政府土地出让收益  元/㎡ |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 中建新牧（北京）置业发展有限公司 | —— | 北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目定向安置房及居住配套项目 | —— | R2二类居住用地 | 住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 地上2.5 | 地上2.5 | 地上2.5 | 宗地外“七通”，宗地内有数幢建筑物 | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 住宅70年、商业（配套）40年、办公（公共服务设施）、地下仓储及地下车库50年 | 183040.853 | 605408.44 | 熟地价 | 383377.4219 | —— | —— |
| 政府土地出让收益 | 95860.4017 | —— | —— |
| 出让底价建议 | 95860.4017 | —— | —— |

币种：人民币

（转下页）

**十、需要特殊说明的事项**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价对象作为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用地为最有效利用方式。

2.委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4.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。

5.拟受让人合法取得估价对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。

6. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]记载海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目的土地用途为R2二类居住用地。

2017年10月20日，北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]显示：建设用地性质为R2二类居住用地，规划设计方案经济技术指标地上含住宅、居住公共服务设施及其他用途，地下含机动车库、非机动车库、居住公共服务设施及其他等。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]，根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，此次估价设定估价对象用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。

7. 北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内存在数幢建筑物。北京市土地出让采用“净地”出让形式，故本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”。

8.根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次估价对象土地面积为183040.8530平方米，出让总建筑面积为605408.44平方米。

9.评估专业人员根据委托估价方所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

10.本次估价结果以估价对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度，直至通过竣工验收，能够在合理期限内正常投入使用，并最终取得《不动产权证书》为前提条件，未考虑估价对象因其他原因无法顺利开工、完工而产生的重大影响，在此提请报告使用者注意。

（二）估价结果和估价报告的使用

1.本估价报告的依据为国务院、国土资源部、住建部、北京市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件、委托估价方提供的资料、受托估价方掌握的有关资料以及评估专业人员实地勘察所获取的资料。

2.委托估价方应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

3.本报告估价结果为估价期日下的正常市场价格，随着时间的推移，该价格需要做相应的调整直至重新评估。

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

5.本次评估估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托估价方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交房屋土地管理部门确认或备案时的附件。

6.本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

7.委托估价方或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。委托估价方或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

8.除委托估价方、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

9.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

10.本报告所确定的土地价格为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。土地出让属于政府行为，办理协议出让手续时、土地出让底价以北京市规划和自然资源委员会最终审定结果为准。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。

11.本估价报告自报告出具日起计算一年内有效，即2018年12月17日至2019年12月16日有效。

12.本次土地估价报告的使用权归北京市土地利用事务中心，土地估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

（1）估价对象的土地、房屋权属资料、土地利用状况、评估项目相关资料由委托估价方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由评估专业人员实地调查取得。

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料等由评估专业人员通过政府相关部门获取。

（4）估价中的相关参数资料由评估专业人员通过政府部门相关文件规定、公开媒体等多种途径获取。

（5）评估专业人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。委托估价方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.有关参数确定及使用说明

（1）估价对象拟出让的、用途为住宅433886平方米、商业（配套）9696平方米、办公（公共服务设施）13877平方米、地下仓储32261平方米、地下车库115688.44平方米依据北京市规划委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]和《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（2）本次需评估地下仓储用途地价，依据北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会下发的《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》〔北估秘[2016]019号〕技术文件，先评估地上主用途居住楼面地价，然后进行地下空间修正后确定地下楼面熟地价。地下空间修正系数参照《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]确定。

（3）本次需评估地下车库用途地价，依据北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会下发的《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》〔北估秘[2016]019号〕技术文件，先评估地上主用途居住楼面地价，然后进行地下空间修正后确定地下楼面熟地价。地下空间修正系数参照《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]确定。

（4）根据2014年第46期北京市国土资源局局长专题会议纪要的具体要求，地下设备用房等非经营性用途暂不收取政府土地出让收益，故委托估价对象不包含此部分内容。

（5）根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]的要求，估价人员以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准，对基准地价中的熟地价进行期日修正。

（6）依据现行的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，剩余法中房地产开发销售过程中的增值税，暂按5%的征收率计税。

（7）关于土地还原率的确定。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发﹝2014﹞26号]的规定确定，商业、办公、居住、工业用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25％、20％、15％、10％确定。估价对象所属项目地上用途为商业（配套）、办公（公共服务设施）、居住，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。本次评估确定土地还原利率为商业（配套）5.4%，办公（公共服务设施）5.2%、居住5%。

（8）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.其他说明

（1）估价对象房屋坐落根据《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]中描述确定，项目坐落确定为北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目。

（2）《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中估价目的为：对估价对象土地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地协议出让手续提供参考依据。

（3）委托估价方于2018年12月13日正式委托进行评估，确定估价期日为2018年10月15日。评估专业人员于2018年12月13日进行实地查勘，经多方了解，确定估价对象在2018年10月15日的状况与2018年12月13日无异。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（4）根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]原则性要求的基础上，还需满足《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》和《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》[北估秘[2016]019号]的要求，故报告格式和具体表述在《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]规范格式基础上，有所拓展和补充。

**十一、评估专业人员签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 陈 颖 | 2004110096 |  |
| 杨红英 | 2004110128 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| —— | —— | —— |

**十二、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇一八年十二月十八日 |

**第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析**

**一、估价对象描述**

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象为北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目定向安置房及居住配套项目用地。根据《土地权属审查告知书》[编号：海权属审[2017]字第0971号]及《北京市人民政府 关于海淀区二〇一八年度批次建设用地的批复》[京政地字[2018]11号]，估价对象为新增国有建设用地。中建新牧（北京）置业发展有限公司正在办理供地手续。根据上述证件及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象土地面积为183040.8530平方米。

现状四至：东至：绿化带及温北路；

南至：北清路；

西至：通和路；

北至：子林街、正林街。

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]的规定，估价对象属于居住类九级Ⅸ-01区片、商业类九级Ⅸ-01区片、办公类九级Ⅸ-01区片地价区。

（二）土地权利状况

估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，中建新牧（北京）置业发展有限公司为拟受让方。根据《土地权属审查告知书》[编号：海权属审[2017]字第0971号]及《北京市人民政府 关于海淀区二〇一八年度批次建设用地的批复》[京政地字[2018]11号]，估价对象为新增国有建设用地。根据北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]，土地用途为R2二类居住用地，建筑使用性质为定向安置房及居住公共服务设施。根据委托估价方提供的《北京市海淀区人民政府关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目土地成本认定的函》[海政函[2018]176号]复印件，经审核，估价对象所属项目土地开发成本总额为1467614142.88元，分摊楼面单价为3208.19元/建筑平方米。

根据《北京市发展和改革委员会 关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目补办核准手续的批复》[京发改（核）[2017]90号]、北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象规划建设为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用途。上述用途土地法定最高出让年限为住宅70年、商业（配套）40年、办公（公共服务设施）、地下仓储及地下车库50年。经此次办理协议出让，可完善项目出让手续。

评估专业人员根据委托估价方所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

（1）2017年5月23日，中建新牧（北京）置业发展有限公司取得北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]：

该项目位于：海淀区苏家坨镇北安河村；

总用地面积：306200平方米；

建设用地面积：183040平方米（二类居住用地）；

建筑控制规模（地上建筑规模）：≤457600平方米；

容积率：≤2.5；

建筑密度：≤30%；

建筑控制高度：≤45米；

绿地率：≥30%。

（2）2017年10月20日，中建新牧（北京）置业发展有限公司取得北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]：

该项目位于：海淀区苏家坨镇北安河村；

建设用地性质：R2二类居住用地；

总用地面积：306203.996平方米；

建设用地面积：183040.8530平方米；

居住区（组团）总建筑面积：709912平方米；

地上建筑面积：457459平方米；

其中：住宅建筑面积：433886平方米；

居住公共服务设施建筑面积：22248平方米；

其他建筑面积：1325平方米（地上出入口、设备用房等）；

地下建筑面积：252453平方米；

其中：机动车库建筑面积168439平方米（含人防工程）；

非机动车库建筑面积26665平方米；

居住公共服务设施建筑面积7373平方米；

其他用房面积：49976平方米（储藏、库房及设备用房）；

建筑控制高度：45米；

建筑层数：地上1-15层，地下2-3层；

容积率：2.5；

绿地率：30%。

2.土地利用现状

根据北京联华建筑实物有限公司出具的《关于北安河东区定向安置房项目建筑面积及用途的说明》：

建设用地面积：183040.8530平方米；

总建筑规模：709912平方米；

地上建筑规模：457459平方米（含住宅433886平方米、商业服务9696平方米、办公（公共服务设施）13877平方米）；

地下建筑规模：252453平方米（含地下车库115688.44平方米、地下库房32261平方米，其他104503.56平方米）。

根据评估专业人员现场勘查，截至估价期日，估价对象宗地红线外达“六通”，红线内场地平整，基本已完成建设。

**二、地价影响因素分析**

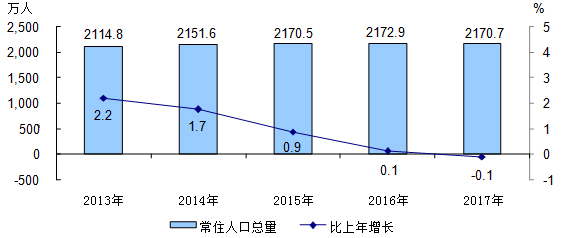
（一）一般因素

1.城市资源状况

北京市位于北纬39度56分，东经116度20分，地处华北大平原的北部，北京市土地面积16410.54平方公里。北京地势西北高耸，东南低缓。西部、北部和东北部是连绵不断的群山，东南是一片缓缓向渤海倾斜的平原。北京市东部与天津市毗邻，其余均与河北省交界。北京市目前为16区格局，即东城、西城、海淀、朝阳、丰台、顺义、昌平、通州、门头沟、石景山、房山、大兴、怀柔、平谷、密云、延庆。

2017年末，北京市常住人口为2170.7万人，其中，常住外来人口为794.3万人，占常住人口的36.6%。

2013-2017年常住人口增量及增长速度



2.房地产市场状况（住宅）

（1）土地市场

1）土地成交情况

根据土地市场监测显示，2018年三季度成交的13宗土地当中，居住类用地占7宗，成交土地面积为38.9万平方米，占全季度土地成交总量的54.31%；规划建筑面积62.26平方米，占全季度规划建筑面积总量的49.12%。

从成交土地区域分布上分析，2018年三季度成交13宗地块，区域分布在17个行政区县当中的6个区县。城区方面，本季度共成交2宗地块，其中朝阳区1宗、丰台区1宗，城区土地成交总面积11.44万平方米，占全市成交总量的15.97%；朝阳区成交的1宗地块为居住类用地，占全市居住类用地成交总量的19.27%，丰台区成交的1宗地块为商业办公用地。剩余的11宗地块出现在郊县，共有6宗居住类用地及5宗工业用地。其中，大兴区成交7宗地块，成交宗地数为本季最多，占全市成交总量的53.23%。

2）土地成交价格

本季度居住类用地楼面地价为20795元/平方米，与上季度（2017年四季度住宅楼面地价为23637元/平方米）相比下降了12.02%。

3）土地总结

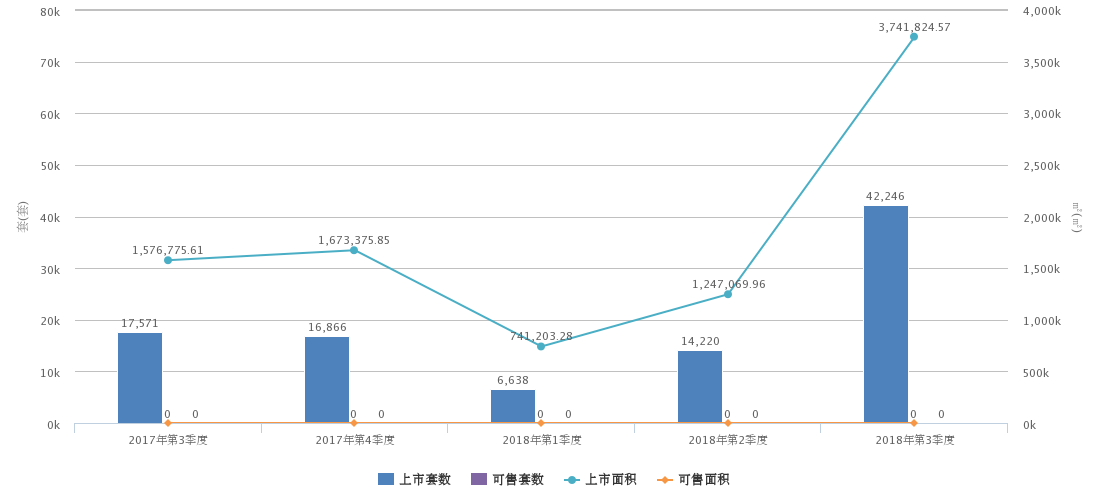
2018年三季度北京共推出8宗宅地，累计供应76万平米，同比下降77%；共成交7宗宅地，累计成交62万平米，同比下降81%。自2018年二季度以来住宅用地供应量和去年同期相比下滑明显，成交量同比亦有明显降低。尽管北京6月发布《北京市2018年建设用地供应计划》，计划安排1200公顷住宅用地，和去年供地计划量相当，但是二三季度并未如期增加供地量。预计四季度供应量将明显增加。2018年，土地市场“限房价、限地价、竞自持”等多项卡控手段，外加购房需求的理性回归，以及开发商大举拿地的热情有所降低，北京招拍挂土地市场降温趋势延续。

（2）商品房住宅市场

1）商品住宅供给状况

2018年三季度全季获批预售的房地产项目共计65个，批准预售建筑面积为374.18万平方米；其中新增住宅项目共计44个，供应套数共计14999套，新增住宅批售面积为197.42万平方米。与去年同期相比，批准预售建筑面积增加了103.03万平方米，增长28.16%，住宅供应套数增加了109.15%；环比2018年二季度，新批项目数量增加了25个，批售面积增加了262.64%，住宅供应套数增加了240.34%。

2017年3季度至2018年3季度商品住宅上市销售情况



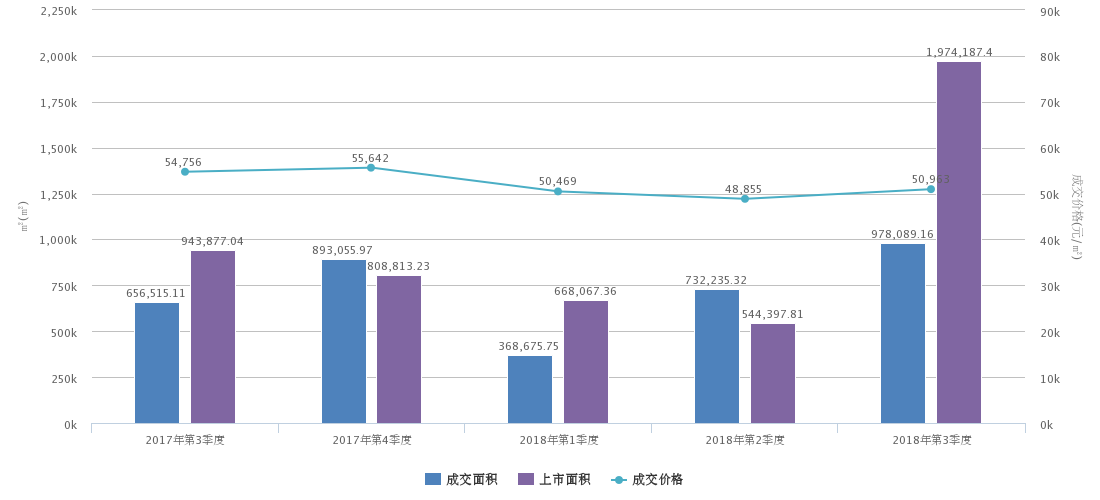
从各行政区县供应状况来看，大兴区本季度供应套数最多，有4486套新增供应，占比全市总量的46.72%，建筑面积46.07万平方米，占全市总量的43.72%，供应面积排在全市榜首。排在第二的是昌平区，本季度有2853套新增供应，占比全市总量的29.72%。

从环线上看，2018年三季度商品住宅市场可售套数共计为62076套，可售面积共计为748.6万平方米。其中，五环以外区域可售套数为56017套，可售面积为675.45平方米，可售面积为占比为90.2%，5环内区域占比为9.8%，5-6环区域占比为53.3%，6环以外区域占比为37%。

2）商品住宅成交情况

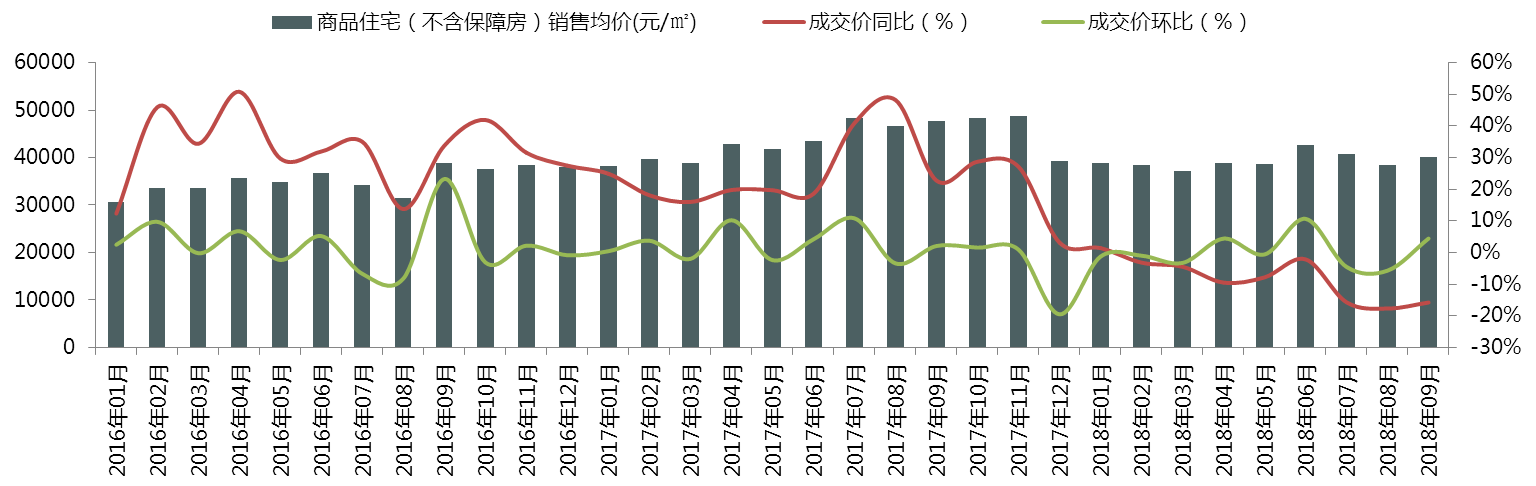
2018年三季度，北京成交商品住宅总量为7665套，住宅网签面积共计97.81万平方米，环比2018年二季度有一定增幅，分别上涨了38.51%和33.58%，同比去年同期成交数据分别上涨了85.32%和48.98%。

2017年3季度至2018年3季度北京市住宅市场成交情况



2018年三季度北京住宅（不含保障房）成交均价同比呈下降趋势，环比保持平稳。一方面，新房供应以限竞房、共有产权房为主，成交均价受限制；另一方面，供应大幅增加，市场处于供大于求状态，购房者观望情绪浓厚，房价上涨动力不足，预计四季度商品住宅市场成交均价仍保持平稳。2018年前三季度北京商品住宅（不含保障房）均价为39325元/平方米，较2017年同期均价下降7%。

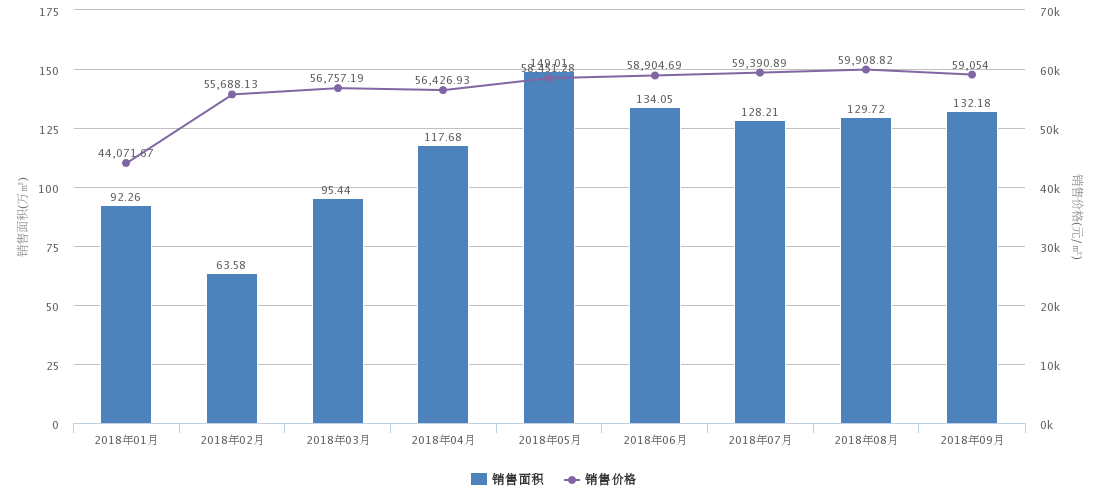
图：2016年1月-2018年9月北京商品住宅（不含保障房）成交均价



3）二手房住宅市场

2018年三季度，北京市存量房网签数据共计50266套，签约面积442.32万平方米，二手住宅累计成交45145套，签约面积为395.98万平方米，住宅成交套数和签约面积环比2017年二季度分别下降了5.15%和2.53%，相比去年同期分别增加了93.37%和84.55%。

2018年1月至2018年9月北京二手住宅成交逐月对比图



2018年三季度北京二手房市场成交量环比小幅下降。政策调整削弱刚需购买力，市场预期进一步回落，同时新房市场对二手房需求继续分流，未来市场成交量将稳中有降。三季度北京二手房累计成交4.5万套，新建商品住宅（不含保障房）成交1.3万套，二手房市场占比达78%；相对于新房，二手房在交通和配套等方面优势明显，为市场成交主力。三季度北京二手房成交均价为57330元/平方米，较2017年三季度下降4%。

3.产业政策

2018年三季度，政策调控持续深化，供需端调控与市场监管相结合。一方面调控政策继续保持高压，一二线城市查缺补漏，三四线城市升级加码，限企业购房、设置房价增涨幅等创新手段日益普及，另一方面市场监管不断强化，全国范围内多部门联合执法成常态，监管范围涉及新房市场、二手房市场、租赁市场、房地产金融等各个方面，市场监管成为落实调控政策，保障调控效果的重要手段，投资投机等违法违规行为不断被挤压，市场交易活动逐渐回归理性。

2018年三季度，在“坚决遏制房价上涨”的基调下，北京坚持高压调控态势，强化市场监管，不断规范市场秩序，促进房地产市场健康平稳发展。在调控层面，发布公积金新政，将贷款额度与存缴年限挂钩，更改了“二套房”判定标准，实行“认房又认贷”政策，同时下调了二套房贷款额度，公积金贷款门槛升级；发布产业限制目录，指定区域禁止新建住宅、写字楼；在监管方面，约谈房企及中介机构，规范互联网房源发布信息，禁止拒绝购房者使用公积金贷款；在制度方面，建立包括商品住房、共有产权住房、棚改安置房、租赁住房等多种类型及一二三级市场联动的住房供应体系。

9月13日，北京住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》，自9月17日起施行。《通知》称，从9月17日起网签的购房，在使用公积金贷款的时候，将执行“认房又认贷”的政策。同时，今后公积金贷款将与缴存年限挂钩，每缴存一年可贷10万元，缴存12年可以贷到最高的120万元。所谓的“认房又认贷”也就是说，既要看名下是否无房，也要看全国范围内的个人住房贷款记录。《通知》规定，借款申请人名下无住房贷款记录(包括商业性住房贷款、住房公积金个人住房贷款)且在本市无住房的，按首套房贷款政策办理;凡不属于首套房情形，被核定为是二套房的，按二套房贷款政策办理;如果被核定为有两套及以上住房的，不予贷款。

4.城市规划与发展目标

《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确提出土地节约集约利用水平显著提升规划目标，到2020年，北京市建设用地总规模控制在3720平方公里以内，比现行土地利用总体规划确定的规划目标减少97平方公里。有序疏解非首都功能是落实城市战略定位、治理“大城市病”的基础。要坚持问题导向，坚持综合施策、久久为功，更好地坚持和强化首都核心功能，不断提升“四个服务”水平。全面落实疏解非首都功能任务。制定行政引导、市场调节等多种手段相结合的改革举措和配套政策，健全倒逼和激励机制，严格控制增量，有序疏解存量。统筹利用疏解腾退出来的空间，主要用于优化提升首都核心功能、改善居民生活条件、加强生态环境建设、增加公共服务设施。按照就地改造、适当疏解、逐步改善、保护风貌的思路，推进老城区平房院落修缮改造和环境整治。基本完成中心城棚户区改造。集中力量在通州建设市行政副中心。坚持高起点规划、高水平建设，突出行政办公职能，配套发展文化旅游和商务服务。抓紧行政办公区建设，确保到2017年市属行政事业单位整体或部分迁入取得实质性进展，带动其他行政事业单位及公共服务功能转移。坚持把基础设施、水生态廊道和大尺度生态空间建设摆在优先位置，加快配置教育、医疗、文化、公园绿地等公共服务设施，健全互联互通的交通体系。严格控制建设规模和开发强度，优化组团式布局，避免过多功能聚集。持续做好城市更新改造、功能疏解、城中村整治等工作。《建议》还提出要全力推动京津冀协同发展。紧紧把握北京在京津冀协同发展中的核心地位，发挥比较优势,发挥示范带动作用，创新合作模式，加快推动错位发展与融合发展，实现区域良性互动。

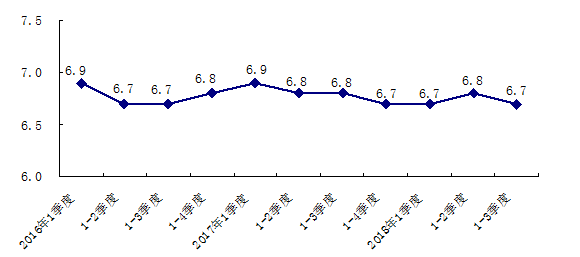
《北京城市总体规划(2016年-2035年)》于2017年9月29日正式发布。新版总体规划以资源环境为硬约束，确定了人口总量上限、生态控制线、城市开发边界“三条红线”。通过疏解非首都功能，实现人随功能走、人随产业走。北京市常住人口规模2020年控制在2300万人以内，2020年以后长期稳定在这一水平。到2035年，北京市生态控制区面积占市域面积的比例要提高到75%。到2020年，北京市城乡建设用地规模将由2015年的2921平方公里减到2860平方公里。深入推进京津冀协同发展。发挥北京的辐射带动作用，打造以首都为核心的世界级城市群。全方位对接支持河 北雄安新区规划建设。与河北共同筹办好2022年北京冬奥会和冬残奥会，促进区域整体发展水平提升。聚焦 重点领域，优化区域交通体系，推进交通互联互通，疏解过境交通；建设好北京新机场，打造区域世界级机场 群；加强产业协作和转移，构建区域协同创新共同体。加强与天津、河北交界地区统一规划、统一政策、统一管控。

5.城市经济发展运行状况（2018年1-3季度）

根据北京市统计局公布的数据，2018年1-3季度全市实现地区生产总值21511.1亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%，增速比上半年回落0.1个百分点。分产业看，第一产业实现增加值79.4亿元，下降10.5%；第二产业实现增加值3734.9亿元，增长4.9%；第三产业实现增加值17696.8亿元，增长7.2%。

（转下页）

2016年以来地区生产总值累计增速（%）



（1）农业生产继续收缩，农业生态功能日益增强

农业生产功能加快调减。2018年1-3季度，全市实现农林牧渔业总产值192.9亿元，同比下降11.4%；其中，林业产值在新一轮百万亩造林工程带动下增长15.9%。设施农业种植结构优化，效益水平提升，亩均效益同比提高6.4%。

（2）工业生产增势平稳，高端产业保持较快增长

2018年1-3季度，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长7.2%。其中，高技术制造业和战略性新兴产业增加值（二者有交叉）分别增长16.8%和11.2%。

2018年1-8月，规模以上工业企业劳动生产率为43.9万元/人，同比提高6.1万元/人。

（3）第三产业运行平稳，优势行业发挥带动作用

2018年1-3季度，全市第三产业增加值同比增长7.2%，快于全市地区生产总值增速0.5个百分点。其中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对全市经济增长的贡献率合计达到63.3%，继续发挥主要带动作用。金融业实现增加值3807.3亿元，增长7.3%；科学研究和技术服务业实现增加值2608.9亿元，增长8.1%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值2595.7亿元，增长18.2%。

（4）固定资产投资降幅收窄，重点行业投资增长较快

2018年1-3季度，全市全社会固定资产投资同比下降12.7%，降幅比上半年收窄1.7个百分点。其中，基础设施投资下降12.1%，房地产开发投资下降3%。分产业看，第一产业投资下降12.3%；第二产业投资下降42.3%；第三产业（含房地产开发）投资下降9.7%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业，科学研究与技术服务业投资分别增长33.9%、14.6%和10%。

2018年1-3季度，全市商品房新开工面积1508万平方米，同比增长5.9%；其中，住宅新开工面积802万平方米，增长25.9%。商品房销售面积407.1万平方米，下降27.9%；其中，住宅销售面积305.2万平方米，下降17.7%。

保障性住房建设加快推进。2018年1-3季度，全市保障性住房投资同比增长37.8%；新开工面积658.6万平方米，同比增长23.1%；销售面积121.7万平方米，占全市新建商品房销售面积的29.9%，同比提高7.4个百分点。

（5）市场消费较快增长，消费结构持续优化

2018年1-3季度，全市实现市场总消费额18381.5亿元，同比增长7.9%。其中，实现服务性消费额9993.9亿元，增长11.3%，占市场总消费额的54.4%，对总消费增长的贡献率达到75.5%；交通和通信类、教育文化和娱乐类服务性消费分别增长12.8%和12.2%。

实现社会消费品零售总额8387.6亿元，增长4.1%；其中，限额以上批发零售业企业实现网上零售额1778.1亿元，增长17.4%，拉动全市社会消费品零售总额增长3.3个百分点。按消费形态分，商品零售收入7558.1亿元，增长3.7%；餐饮收入829.5亿元，增长8.1%。

（6）消费价格涨幅温和，生产价格运行平稳

2018年1-3季度,全市居民消费价格同比上涨2.5%。其中，消费品价格上涨1.6%，服务价格上涨3.8%。9月份，居民消费价格总水平同比上涨2.8%，环比上涨0.1%。

（7）居民收入稳步增长

2018年1-3季度，全市居民人均可支配收入46426元，同比增长8.9%，扣除价格因素，实际增长6.2%。

总体上看，2018年1-3季度全市经济总体平稳、稳中有进。下阶段，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，围绕首都城市战略定位，对标对表高质量发展要求，深化供给侧结构性改革，着力增强经济内生动力，扩大有效需求，推动首都经济社会向着高质量发展迈进。

（二）区域因素

1.区域概况

海淀区，位于北京城区西部和西北部，东与[西城区](https://baike.baidu.com/item/%E8%A5%BF%E5%9F%8E%E5%8C%BA/10234)、[朝阳区](https://baike.baidu.com/item/%E6%9C%9D%E9%98%B3%E5%8C%BA/2134)相邻，南与[丰台区](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%B0%E5%8F%B0%E5%8C%BA/5105030)毗连，西与[石景山区](https://baike.baidu.com/item/%E7%9F%B3%E6%99%AF%E5%B1%B1%E5%8C%BA/3506063)、[门头沟区](https://baike.baidu.com/item/%E9%97%A8%E5%A4%B4%E6%B2%9F%E5%8C%BA/3505991)交界，北与[昌平区](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%8C%E5%B9%B3%E5%8C%BA/2504992)接壤。幅员面积430.8平方千米，边界线长约146.2千米，南北长约30千米，东西最宽处29千米，约占[北京市](https://baike.baidu.com/item/%E5%8C%97%E4%BA%AC%E5%B8%82/126069)总面积的2.6%。区境介于北纬39°53′—40°09′，东经116°03′—116°23′之间。

截至2016年，海淀区辖22个街道，7个镇，常住总人口359.3万人。实现地区生产总值5036.8亿元，占北京市比重达20.2%，经济总量位于北京市十六区之首。其中，第一产业增加值1.8亿元，第二产业增加值560.7亿元，第三产业增加值4474.4亿元，三次产业构成为0.03：11.13：88.83。人均地区生产总值14.0万元。

估价对象位于海淀区苏家坨镇。估价对象所在区域有北京农商银行、北京银行等多家金融机构，医院有西埠头社区卫生服务站、高里掌社区卫生服务站等，购物有新世纪商城、世纪家家福超市等，学校有北安河中心小学、红星小学、北京市第四十七中学等；综合分析，公共配套设施一般。

2.交通条件

截止2016年末，海淀区共有各级市政道路3148条，道路总长1510.3千米，其中快速路97.4千米，占6%；主干路157.2千米，占10%；次干路575.1千米，占38%；支路680.5千米，占46%。北京三、四、五、六环路和地铁1、4、10、13号线贯穿海淀区境。

为了缓解海淀北部东西向交通压力，海淀区正在建设翠湖南路，争取于2018年底实现通车。翠湖南路全长9.25公里，是海淀北部地区一条东西方向的城市主干路，西起六环路，东至京包高速公路，即从稻香湖路口至京新高速东玉河桥，为连接海淀北部地区和北京市中心城南北方向的重要交通干道。

估价对象紧邻城市主干道—北清路，距首都机场约53公里、距北京火车南站约45公里，周边有544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，小区南侧紧邻距地铁16线（北安河站），综合评价交通便捷度较好。

3.环境条件

海淀山区分布于区境西部，山体主要属中生代燕山构造旋迥，晚期造山运动形成，至今约6000万年。山体剥蚀，风化强烈，山谷多呈“U”形。按山体走向和山脊海拔高程差异以[苏家坨镇](https://baike.baidu.com/item/%E8%8B%8F%E5%AE%B6%E5%9D%A8%E9%95%87)寨口沟，北北东向断层为界，可分为两个部分：从原聂各庄乡北部区界到原北安河乡寨口沟称大西山，原北安河乡寨口沟以东山区部分称小西山。

海淀区平原属[华北平原](https://baike.baidu.com/item/%E5%8D%8E%E5%8C%97%E5%B9%B3%E5%8E%9F)北部边缘，分两部分：[百望山](https://baike.baidu.com/item/%E7%99%BE%E6%9C%9B%E5%B1%B1)以南称山前平原区，百望山以北称山后平原区。山前、山后从气候、降雨、到水资源赋存情况都有明显差异。

海淀区水域面积在北京近郊区居第一位，历史上湖、泉众多，河流交错，是金中都、元大都重要地表水源地。至明清，玉泉水系成为北京城唯一的地表水源地，南长河则是向京城输水的重要通道。中华人民共和国建立后，开挖永定河引水渠和京密引水渠，把官厅、密云两大水库之水引入[玉渊潭](https://baike.baidu.com/item/%E7%8E%89%E6%B8%8A%E6%BD%AD)、[昆明湖](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%86%E6%98%8E%E6%B9%96/1619)。

估价对象所在苏家坨镇周边绿化条件较好，周边2公里内有京密引水渠绿化带、鹫峰国家森林公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

海淀区教育、文化、卫生等社会公共服务发展水平均在全市位于前列，是北京市社会服务管理创新试点区和全国社会管理创新综合试点地区。创建了学区化管理模式。优质的社会公共服务、完善的城市基础设施、高效的城市管理以及良好的政府服务，为区域全面协调发展奠定了坚实基础。

海淀区目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气）条件。

5.办公聚集程度

估价对象位于苏家坨镇，估价对象周边主要以居住用地为主，在建的办公楼项目较少，办公集聚程度较差。

6.居住社区成熟度

近年来，北清路沿线的科技园区陆续建成入驻，大量回迁安置房和商品房已建成，人流量、车流量不断增加。

估价对象位于苏家坨镇，估价对象有同泽园东里、同泽园西里、前沙涧路7号院等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。

7.商业繁华度

估价对象位于苏家坨镇，估价对象周边主要以居住用地为主，在建的商业项目较少，商业繁华度一般。

8.规划限制

估价对象所处区域位于海淀区苏家坨镇。根据海淀区“十三五”规划的要求，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置条件好、办公集聚程度较差，居住社区成熟度一般，商业繁华度一般，交通便捷度较好，公共配套设施一般，基础设施水平为六通，环境条件较好。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响估价对象的区域因素一般。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目，为中建新牧（北京）置业发展有限公司开发建设的定向安置房及居住配套项目。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2014]26号]的规定，估价对象属于居住类九级Ⅸ-01区片、商业类九级Ⅸ-01区片、办公类九级Ⅸ-01区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象规划土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，为最佳最有效用途。

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象土地面积为183040.8530平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象拟出让规划建筑面积为605408.44平方米，容积率为2.5，具体详见下表：

（转下页）

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 部位 | 拟出让 | |
| 用途 | 建筑面积  （平方米） |
| 地上 | 商业（配套） | 9696 |
| 办公（公共服务设施） | 13877 |
| 地下 | 地下商业（配套） | 2980.72 |
| 地下办公（公共服务设施） | 682.2 |
| 地下仓储 | 32261 |
| 地下车库 | 115688.44 |
| **小计** | | **605408.44** |

单位：平方米

该宗地经规划批准办理协议出让手续，土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》仅委托评估拟出让部分，具体为地上建筑面积457459平方米（住宅433886平方米、商业（配套）9696平方米、办公（公共服务设施）13877平方米），地下建筑面积147949.44平方米（地下仓储32261平方米、地下车库115688.44平方米）的出让地价。

估价对象属于居住类九级Ⅸ-01区片、商业类九级Ⅸ-01区片、办公类九级Ⅸ-01区片地价区，居住用途级别平均容积率为1.5，商业用途及办公用途级别平均容积率均为2。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度较好。

4.宗地基础设施

根据委托估价方提供的资料，估价对象开发完成后拟达到的市政基础设施条件为“六通”，现状市政基础设施条件为“六通”。

本次评估目的为协议出让、签订土地出让合同。本报告设定其按照规划设计条件建设使用。

**第三部分 土地估价**

**一、估价原则**

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用和影响而形成，这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此进行细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确估价。在土地估价的实践和理论的探索中，在对土地价格形成和变化的规律认识的基础上，总结出一些在估价活动中应当遵循的法则或标准，而在估价作业时，这些原则又指导人们的估价实践。所以在探讨土地估价方法之前，首先要掌握土地估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响土地价格的因素，灵活使用各种土地估价方法，才能对土地价格做出最准确的判断。土地估价应遵循的基本原则有: 替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则等。

1.替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

经济学认为，根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求；价格相同时效用大者吸引最大需求，即当同时存在两个以上的有互相替代性的商品或服务时，商品或服务的价格是经过相互影响比较后才决定的，并最后趋于一致。同一原理同样适用于土地市场，即具有相同使用价值、有替代性的宗地之间的价格会相互影响、相互牵制而最终趋于一致。

替代原则可以概括为三点：（1）土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定；（2）土地价格水平是由最了解行情的买卖者按市场交易实例相互比较后决定；（3）土地价格可以通过比较地块的条件及使用价值来确定。因此，替代原则中所指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

替代原则的适用范围广，是本次估价基准地价系数修正法、剩余法中嵌套的市场比较法的理论基础。

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。由于估价对象拟办理协议出让手续，本次评估以设定规划条件符合最有效使用原则为前提。

3.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析，预测以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益。本次评估在运用剩余法计算估价对象土地价格时，就是以该原则为原理。

4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。估价对象位于海淀区苏家坨镇，土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，土地性质为出让国有建设用地使用权。估价对象距离新机场较近，区域内土地资产存在较大增值潜力。评估中剩余法的运用主要考虑此项原则。

5.贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等其他生产要素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。同时，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6.价值主导原则

价值主导原则是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

城镇土地分等定级就是根据土地的经济和自然两个方面的属性及其在城镇社会经济中的地位和作用，综合评定土地质量，划分城镇土地等级的过程。

估价对象位于海淀区苏家坨镇北安河东区，属于居住类九级、商业类九级、办公类九级地区，估价中评估专业人员是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。

7.审慎原则

审慎原则是指在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。在不确定性条件下做出估计和判断时要保持一定程度的谨慎，以便不高估也不低估估价对象的价值。

本次估价考虑估价对象的具体情况，结合估价目的，在估价过程中确定相关参数和结果时，仔细分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况、存在的风险，严格遵循着审慎原则。

8.公开市场原则

公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

公开市场是指交易双方的交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性的交易市场。本次估价结果是估价对象所在区域内的正常市场价格（熟地价），即在公平、公正、公开的土地市场上可实现的价格。

**二、估价方法与估价过程**

（一）估价方法选择

1. 估价技术思路

本次出让地价评估是指土地估价师按照规定的程序和方法，参照北京市正常土地市场价格水平，评估拟出让宗地熟地价（出让土地使用权的正常市场价格）和政府土地出让收益。评估两种价格的具体分析如下：

首先需根据《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]的要求，评估出让土地使用权的正常市场价格（熟地价）。

其次，需根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]和《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用（2015）87号]、《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》等有关文件的规定，政府土地出让收益按楼面熟地价及相应土地用途的政府收益比例确定，住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用途政府土地出让收益比例为25%。

2.方法选择

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估价方法通常有剩余法、基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法及市场比较法共五种估价方法。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

（1）剩余法：剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：①待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；②仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；③现有房地产中地价的单独评估。此次估价按待开发房地产进行评估，项目有建设规划条件，符合剩余法的适用条件，故可采用剩余法估算估价对象的熟地价。

（2）基准地价系数修正法：估价对象位于北京市基准地价覆盖区，符合基准地价的适用范围和条件。《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]公布于2014年8月28日，为北京市正在使用而且必须使用的基准地价体系，虽已满三年，但在更新成果公布之前，应北京市国土管理部门要求，必须继续使用该基准地价。故本次估价选取基准地价系数修正法作为估价方法之一。

（3）成本逼近法：成本逼近法一般适用于新开发土地，或者土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。估价对象不属于该类型的土地。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中指出成本逼近法和公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）可选择一种，基准地价系数修正法客观性更强，在已选择基准地价系数修正法情况下，本次估价不选取成本逼近法。

（4）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。估价对象所在区域内仅以土地形式出租的情况较少。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中指出市场比较法、剩余法、收益还原法可选择一种，在已选择剩余法，且收益还原法非最适宜方法的情况下，本次估价不选用收益还原法。

（5）市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象为拟协议出让项目，土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，本市通过招拍挂出让的经营性建设用地多为不同用途组团入市，同时还要求配建保障性住房等，从北京市规划和自然资源委员会获得的公开数据，无法得到单一用途（住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库）土地价格，不满足市场比较法的要求。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用剩余法和基准地价系数修正法两种方法进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用收益还原法求取，力求合理科学地评估出估价对象的出让国有建设用地使用权价格；然后再用出让国有建设用地使用权价格减去估价师所知悉的法定优先受偿款确定出让国有建设用地使用权市场价格。

3.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是我国土地估价的方法之一。它是利用基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地价格的方法。基准地价系数修正法的基本原理是替代原理，即正常的市场条件下，具有相似土地条件和使用价值的土地，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应当具有相似的价格。基准地价，是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该级别或均质区域内该类用地的其他宗地价格在基准地价上下波动。基准地价相对应的土地条件，是土地级别或均质地域内该类用途土地的一般条件。因此，通过待估宗地条件与级别或区域内同类用地一般条件的比较，并根据二者在区域条件、个别条件、使用年期和估价期日等方面的差异大小，对照因素修正系数表选取适宜的修正系数，对基准地价进行修正，即可得到待估宗地地价。

（2）剩余法

剩余法是指在预计开发完成后的开发价值的基础上，扣除预计正常的开发成本和利润，以价格余额来计算土地价格的方法。剩余法允许运用于以下情形：①待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；②仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；③现有房地产中地价的单独评估。

1）评估待开发土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

2）评估现有不动产中所含土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

3）本次评估中，因估价对象基本完成建设，尚未取得权属登记证书，故剩余法应按照“评估待开发土地的价格”进行相关测算。

（二）估价过程

**相关参数**

1.估价对象土地经济技术指标

估价对象为中建新牧（北京）置业发展有限公司使用的北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目定向安置房及居住配套项目用地。估价对象土地面积为183040.8530平方米，规划建筑面积为605408.44平方米（不含人防），容积率为2.5，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 部位 | 拟出让 | |
| 用途 | 建筑面积  （平方米） |
| 地上 | 商业（配套） | 9696 |
| 办公（公共服务设施） | 13877 |
| 地下 | 地下商业（配套） | 2980.72 |
| 地下办公（公共服务设施） | 682.2 |
| 地下仓储 | 32261 |
| 地下车库 | 115688.44 |
| **小计** | | **605408.44** |

单位：平方米

（1）土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]的规定，估价对象属于居住类九级Ⅸ-01区片、商业类九级Ⅸ-01区片、办公类九级Ⅸ-01区片地价区。

（2）土地利用现状

根据评估专业人员现场勘查，截至估价期日，估价对象宗地红线外达“六通”，红线内场地平整，基本完成建设。

（3）利润率

本次利润率的计取中，各用途均取20%。

2.工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：3年

测算过程

**一、基准地价系数修正法**

1.有关北京市基准地价的说明

北京市人民政府于2002年12月4日发布了《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》（京政发【2002】32号），对1993年北京市出让国有土地使用权基准地价（《北京市人民政府发布北京市出让国有土地使用权基准地价的通知》[京政发【1993】34号]进行了更新调整，从2002年12月10日起施行新的出让国有土地使用权基准地价。2014年8月28日，北京市人民政府发布了《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发【2014】26号），再次对北京市国有建设用地使用权基准地价(以下简称基准地价)进行了更新。

《北京市基准地价更新成果》包括基准地价表、基准地价使用说明、基准地价级别(区片)范围说明及示意图、应用基准地价测算宗地价格方法和修正系数附表。基准地价成果属于政府公示价格，作为确定国有建设用地使用权出让政府收益审定、国有建设用地租赁租金审定、企业改制土地资产价格处置等依据之一。其他目的参照执行。

在《北京市基准地价更新成果》中，基准地价是指各土地级别/区片内，在正常市场条件下、土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

基准地价的基准期日为2014年1月1日；土地用途划分为商业、办公、居住、工业四类；级别基准地价土地开发程度一至七级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”），八至十二级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”）；级别平均容积率详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地级别  土地用途 | 一级至二级 | 三级至五级 | 六级至七级 | 八级至十二级 |
| 商业 | 3.5 | 2.5 | | 2.0 |
| 办公 | 3.5 | 2.5 | | 2.0 |
| 居住 | 2.5 | | | 1.5 |
| 工业 | 1.5 | | 1.2 | 1.0 |

基准地价的表示形式为楼面熟地价，楼面熟地价是指各土地级别（区片）内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格。

国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。同一宗地包括多种土地用途或建筑功能的，按细分后的用途或功能的建筑面积或分摊用地面积分别计算求和。商业、办公、居住用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定，工业用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的15%确定。

2.计算公式如下：

（1）地上部分

楼面熟地价＝适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数（或楼层修正系数）×因素修正系数

其中，商业用途需对于临58条商业街的商业用地价格评估时应首先适用商业路线价修正，再进行用途、期日、年期、楼层（或容积率）、因素等修正。

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

（2）地下部分

楼面熟地价＝适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数× 相应用途地下空间修正系数

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

3.测算过程

**（1）求取估价对象地上住宅楼面熟地价**

A宗地适用基准地价水平的确定

（A）根据《北京市基准地价更新成果》，估价对象地上住宅相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于北京市海淀区苏家坨镇北安河东区，土地级别为居住类九级地价区，属居住用途Ⅸ-01区片。北京市各用途九级区片基准地价详见下表：

北京市区片基准地价表

基准日期：2014年1月1日 单位：元/建筑平方米

| **级别** | **商业** | | **办公** | | **居住** | | **工业** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** |
| 九级 | Ⅸ-01 | 4050 | Ⅸ-01 | 4020 | Ⅸ-01 | 4160 | Ⅸ-01 | 840 |
| Ⅸ-02 | 4010 | Ⅸ-02 | 3960 | Ⅸ-02 | 4130 | Ⅸ-02 | 840 |
| Ⅸ-门1 | 3170 | Ⅸ-门1 | 3140 | Ⅸ-门1 | 3270 | Ⅸ-门1 | 640 |
| Ⅸ-门2 | 3140 | Ⅸ-门2 | 3120 | Ⅸ-门2 | 3240 | Ⅸ-门2 | 620 |
| Ⅸ-门潭 | 3200 | Ⅸ-门潭 | 3100 | Ⅸ-门潭 | 3230 | Ⅸ-门潭 | 750 |
| Ⅸ-房1 | 4060 | Ⅸ-房1 | 4350 | Ⅸ-房1 | 4140 | Ⅸ-房1 | 790 |
| Ⅸ-房2 | 3990 | Ⅸ-房2 | 3970 | Ⅸ-房2 | 4110 | Ⅸ-房2 | 730 |
| Ⅸ-房3 | 3560 | Ⅸ-房3 | 3530 | Ⅸ-房3 | 3650 | Ⅸ-房3 | 750 |
| Ⅸ-房4 | 3780 | Ⅸ-房4 | 3750 | Ⅸ-房4 | 3870 | Ⅸ-房4 | 770 |
| Ⅸ-通1 | 3760 | Ⅸ-通1 | 3730 | Ⅸ-通1 | 3870 | Ⅸ-房5 | 740 |
| Ⅸ-通2 | 3570 | Ⅸ-通2 | 3540 | Ⅸ-通2 | 3650 | Ⅸ-房6 | 760 |
| Ⅸ-通3 | 3410 | Ⅸ-通3 | 3380 | Ⅸ-通3 | 3500 | Ⅸ-通1 | 830 |
| Ⅸ-顺1 | 3870 | Ⅸ-顺1 | 3840 | Ⅸ-顺1 | 3970 | Ⅸ-通2 | 790 |
| Ⅸ-顺2 | 3700 | Ⅸ-顺2 | 3660 | Ⅸ-顺2 | 3810 | Ⅸ-通3 | 830 |
| Ⅸ-顺3 | 3470 | Ⅸ-顺3 | 3430 | Ⅸ-顺3 | 3640 | Ⅸ-顺1 | 830 |
| Ⅸ-顺4 | 3510 | Ⅸ-顺4 | 3470 | Ⅸ-顺4 | 3680 | Ⅸ-顺2 | 790 |
| Ⅸ-兴1 | 3960 | Ⅸ-兴1 | 3930 | Ⅸ-兴1 | 4070 | Ⅸ-顺3 | 760 |
| Ⅸ-兴2 | 4010 | Ⅸ-兴2 | 3980 | Ⅸ-兴2 | 4150 | Ⅸ-兴1 | 830 |
| Ⅸ-兴3 | 3910 | Ⅸ-兴3 | 3890 | Ⅸ-兴3 | 4040 | Ⅸ-兴2 | 760 |
| Ⅸ-兴4 | 3930 | Ⅸ-兴4 | 3900 | Ⅸ-兴4 | 4080 | Ⅸ-兴3 | 780 |
| Ⅸ-兴5 | 3800 | Ⅸ-兴5 | 3780 | Ⅸ-兴5 | 3930 | Ⅸ-兴4 | 770 |
| Ⅸ-昌1 | 3460 | Ⅸ-昌1 | 3430 | Ⅸ-昌1 | 3560 | Ⅸ-昌1 | 840 |
| Ⅸ-昌2 | 3210 | Ⅸ-昌2 | 3190 | Ⅸ-昌2 | 3310 | Ⅸ-昌2 | 730 |
| Ⅸ-昌3 | 3240 | Ⅸ-昌3 | 3210 | Ⅸ-昌3 | 3390 | Ⅸ-昌3 | 820 |
| Ⅸ-昌4 | 3300 | Ⅸ-昌4 | 3270 | Ⅸ-昌4 | 3380 | Ⅸ-昌4 | 750 |
| Ⅸ-昌南 | 3130 | Ⅸ-昌南 | 3100 | Ⅸ-昌南 | 3230 | Ⅸ-昌5 | 740 |
| Ⅸ-平1 | 3460 | Ⅸ-平1 | 3430 | Ⅸ-平1 | 3560 | Ⅸ-昌南 | 700 |
| Ⅸ-怀1 | 4040 | Ⅸ-怀1 | 4020 | Ⅸ-怀1 | 4160 | Ⅸ-平1 | 690 |
| Ⅸ-密1 | 3270 | Ⅸ-密1 | 3240 | Ⅸ-密1 | 3350 | Ⅸ-怀1 | 820 |
| Ⅸ-延1 | 2930 | Ⅸ-延1 | 2900 | Ⅸ-延1 | 3000 | Ⅸ-密1 | 680 |
| Ⅸ-亦1 | 4080 | Ⅸ-亦1 | 4030 | Ⅸ-亦1 | 4140 | Ⅸ-延1 | 640 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-亦1 | 850 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-房山工业园东 | 760 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-房山工业园西 | 760 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-通州开发区东 | 780 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-永乐开发区 | 730 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-采育开发区 | 770 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-兴谷开发区A | 640 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-兴谷开发区B | 640 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区A | 850 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区B | 760 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区C | 830 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-密云开发区 | 680 |

依据上表，估价对象所在居住用途九级Ⅸ-01区片的区片基准地价为4160元/平方米。

（B）特殊情况修正

估价对象为居住用地，以估价对象为中心1000米范围内有水系（京密引水渠）、以估价对象为中心500米范围内有地铁16号线（北安河站）。因此，需对估价对象适用的基准地价进行特殊情况修正。修正表如下：

特殊情况修正系数

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 特殊情况 | 公园 | 水系 | 中小学名校 | 轨道交通站点周边（500米内） |
| 修正幅度 | 10% | 10% | 10% | 20% |
| 修正系数 | 1 | 1.1 | 1 | 1.2 |

则有：

适用的基准地价

＝4160×1×1.1×1×1.2

＝5491（元/平方米）

（C）土地开发程度修正

估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”。估价对象所在区域为九级地价区，级别基准地价土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），相应用途级别平均容积率为1.5。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

建设用地基础设施建设费（土地开发费）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 费用 | 通路 | 通电 | 通讯 | 通上水 | 通下水 | 通热 | 通燃气 | 平整 | 合计 |
| 类别 |
| 一至二级 | 80 | 70 | 20 | 30 | 45 | 60 | 50 | 20 | 375 |
| 三至七级 | 65 | 55 | 15 | 25 | 35 | 50 | 40 | 15 | 300 |
| 八至十二级 | 50 | 40 | 10 | 20 | 25 | 40 | 30 | 10 | 225 |

单位：元/土地平方米

开发程度差异修正后的基准地价

＝适用的基准地价±（上表中的开发费用÷级别平均容积率）

＝5491＋[30÷1.5]

＝5511（元/平方米）

B用途修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），对现有用地按照二级分类进行归类，分为居住、商业、工业和办公四类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。

（转下页）

估价对象用途为居住用地（指二类居住用地），依据需《北京市基

准地价用途修正系数表》进行用途修正。居住用途修正系数表详见下表：

北京市基准地价用途修正系数表（居住）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 用途类别划分 | 范围 | 用途修正 系数 |
| 居住 | 比准类别 | 居住用地（指二类居住用地（地上容积率≥１。） | 1 |
| 其他类别 | 居住用地（指一类居住用地（地上容积率＜１。） | 1.5 |

依据上表，估价对象地上住宅部分用途修正系数为1。

C期日修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》规定，基准地价期日修正系数必须以北京市地价动态监测成果公布的地价增值率为准。

北京市基准地价更新成果的基准日为2014年1月1日，本次评估的估价期日为2018年10月15日，熟地价期日修正以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

中国城市地价动态监测网站公布

**北京市地价增长率 单位%**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 季度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
| 2018 | 3 | 1.51 | 1.41 | 1.52 | 1.74 |
| 2 | 1.49 | 0.96 | 1.58 | 2.44 |
| 1 | 1.7 | 1.92 | 1.64 | 2.01 |
| 2017 | 4 | 1.71 | 1.78 | 1.71 | 1.43 |
| 3 | 2.98 | 2.11 | 3.24 | 1.72 |
| 2 | 3.4 | 2 | 3.82 | 1.68 |
| 1 | 3.45 | 1.92 | 3.92 | 1.58 |
| 2016 | 4 | 4.56 | 2.15 | 5.32 | 1.57 |
| 3 | 4.12 | 2 | 4.79 | 1.97 |
| 2 | 3.85 | 1.95 | 4.48 | 1.41 |
| 1 | 4.09 | 2.93 | 4.54 | 1.48 |
| 2015 | 4 | 1.63 | 1.11 | 1.77 | 1.89 |
| 3 | 1.65 | 0.92 | 1.88 | 1.26 |
| 2 | 0.77 | 0.69 | 0.8 | 0.88 |
| 1 | 0.51 | 0.54 | 0.48 | 0.93 |
| 2014 | 4 | 0.21 | 0.41 | 0.12 | 0.89 |
| 3 | 0.83 | 1.47 | 0.65 | 0.72 |
| 2 | 2.4 | 2.03 | 2.59 | 1.52 |
| 1 | 2.97 | 2.34 | 3.28 | 1.36 |

本次评估中，期日修正系数为各季度增长率连乘值，即

期日修正系数＝（1+3.28%）×（1+2.59%）×（1+0.65%）×（1+0.12%）×（1+0.48%）×（1+0.8%）×（1+1.88%）×（1+1.77%）×（1+4.54%）×（1+4.48%）×（1+4.79%）×（1+5.32%）×（1+3.92%）×（1+3.82%）×（1+3.24%）×（1+1.71%）×（1+1.64%）×（1+1.58%）×（1+1.52%）

=1.6050

D年期修正系数的确定

年期修正系数＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25％、20％、15％、10％确定。估价对象用途为居住，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋15%）=5.0%

居住用途法定用途最高出让年限为70年，剩余土地使用年限设定为70年，故不做修正。

（转下页）

E容积率修正系数的确定

依据《北京市基准地价容积率修正系数表（住宅）》详见下表：。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **北京市基准地价容积率修正系数表（居住）** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 |
| 0.1 | 12.1720 | 12.3760 | 11.0720 | 2.6 | 0.9903 | 0.9897 | 0.8553 | 5.1 | 0.8652 | 0.8511 | 0.7147 | 7.6 | 0.8356 | 0.8142 | 0.6698 |
| 0.2 | 6.0860 | 6.1880 | 5.5360 | 2.7 | 0.9811 | 0.9799 | 0.8460 | 5.2 | 0.8631 | 0.8486 | 0.7119 | 7.7 | 0.8349 | 0.8133 | 0.6687 |
| 0.3 | 4.0573 | 4.1253 | 3.6907 | 2.8 | 0.9724 | 0.9706 | 0.8371 | 5.3 | 0.8612 | 0.8462 | 0.7091 | 7.8 | 0.8342 | 0.8124 | 0.6676 |
| 0.4 | 3.0430 | 3.0940 | 2.7680 | 2.9 | 0.9642 | 0.9618 | 0.8285 | 5.4 | 0.8594 | 0.8439 | 0.7065 | 7.9 | 0.8335 | 0.8116 | 0.6665 |
| 0.5 | 2.4344 | 2.4752 | 2.2144 | 3.0 | 0.9564 | 0.9534 | 0.8204 | 5.5 | 0.8577 | 0.8418 | 0.7040 | 8.0 | 0.8328 | 0.8108 | 0.6655 |
| 0.6 | 2.0287 | 2.0627 | 1.8453 | 3.1 | 0.9490 | 0.9455 | 0.8126 | 5.6 | 0.8560 | 0.8398 | 0.7016 | 8.1 | 0.8322 | 0.8100 | 0.6644 |
| 0.7 | 1.7389 | 1.7680 | 1.5817 | 3.2 | 0.9420 | 0.9379 | 0.8053 | 5.7 | 0.8544 | 0.8379 | 0.6994 | 8.2 | 0.8316 | 0.8092 | 0.6634 |
| 0.8 | 1.5215 | 1.5470 | 1.3840 | 3.3 | 0.9354 | 0.9307 | 0.7982 | 5.8 | 0.8529 | 0.8360 | 0.6972 | 8.3 | 0.8310 | 0.8084 | 0.6624 |
| 0.9 | 1.3524 | 1.3751 | 1.2302 | 3.4 | 0.9292 | 0.9239 | 0.7914 | 5.9 | 0.8515 | 0.8343 | 0.6952 | 8.4 | 0.8304 | 0.8076 | 0.6614 |
| 1.0 | 1.2172 | 1.2376 | 1.1072 | 3.5 | 0.9234 | 0.9175 | 0.7849 | 6.0 | 0.8502 | 0.8327 | 0.6932 | 8.5 | 0.8298 | 0.8068 | 0.6605 |
| 1.1 | 1.1980 | 1.2156 | 1.0829 | 3.6 | 0.9179 | 0.9114 | 0.7788 | 6.1 | 0.8490 | 0.8311 | 0.6913 | 8.6 | 0.8292 | 0.8060 | 0.6595 |
| 1.2 | 1.1795 | 1.1947 | 1.0601 | 3.7 | 0.9127 | 0.9056 | 0.7730 | 6.2 | 0.8478 | 0.8296 | 0.6894 | 8.7 | 0.8286 | 0.8052 | 0.6586 |
| 1.3 | 1.1618 | 1.1748 | 1.0388 | 3.8 | 0.9078 | 0.9001 | 0.7674 | 6.3 | 0.8467 | 0.8282 | 0.6877 | 8.8 | 0.8280 | 0.8044 | 0.6576 |
| 1.4 | 1.1448 | 1.1558 | 1.0188 | 3.9 | 0.9032 | 0.8949 | 0.7621 | 6.4 | 0.8457 | 0.8269 | 0.6861 | 8.9 | 0.8274 | 0.8036 | 0.6567 |
| 1.5 | 1.1285 | 1.1378 | 1.0000 | 4.0 | 0.8989 | 0.8900 | 0.7571 | 6.5 | 0.8447 | 0.8257 | 0.6844 | 9.0 | 0.8268 | 0.8028 | 0.6557 |
| 1.6 | 1.1129 | 1.1206 | 0.9824 | 4.1 | 0.8948 | 0.8854 | 0.7523 | 6.6 | 0.8437 | 0.8245 | 0.6829 | 9.1 | 0.8262 | 0.8020 | 0.6548 |
| 1.7 | 1.0980 | 1.1043 | 0.9658 | 4.2 | 0.8910 | 0.8811 | 0.7478 | 6.7 | 0.8427 | 0.8233 | 0.6813 | 9.2 | 0.8256 | 0.8012 | 0.6538 |
| 1.8 | 1.0836 | 1.0888 | 0.9503 | 4.3 | 0.8874 | 0.8770 | 0.7433 | 6.8 | 0.8418 | 0.8221 | 0.6798 | 9.3 | 0.8250 | 0.8004 | 0.6529 |
| 1.9 | 1.0698 | 1.0741 | 0.9361 | 4.4 | 0.8840 | 0.8731 | 0.7391 | 6.9 | 0.8409 | 0.8210 | 0.6785 | 9.4 | 0.8244 | 0.7996 | 0.6519 |
| 2.0 | 1.0568 | 1.0601 | 0.9224 | 4.5 | 0.8808 | 0.8694 | 0.7350 | 7.0 | 0.8401 | 0.8199 | 0.6772 | 9.5 | 0.8238 | 0.7988 | 0.6510 |
| 2.1 | 1.0443 | 1.0468 | **0.9096** | 4.6 | 0.8778 | 0.8659 | 0.7311 | 7.1 | 0.8393 | 0.8189 | 0.6759 | 9.6 | 0.8232 | 0.7980 | 0.6500 |
| 2.2 | 1.0325 | 1.0342 | **0.8975** | 4.7 | 0.8750 | 0.8626 | 0.7275 | 7.2 | 0.8385 | 0.8179 | 0.6746 | 9.7 | 0.8226 | 0.7972 | 0.6490 |
| 2.3 | 1.0210 | 1.0222 | **0.8862** | 4.8 | 0.8723 | 0.8595 | 0.7240 | 7.3 | 0.8377 | 0.8169 | 0.6734 | 9.8 | 0.8220 | 0.7964 | 0.6481 |
| 2.4 | 1.0102 | 1.0108 | 0.8753 | 4.9 | 0.8698 | 0.8566 | 0.7208 | 7.4 | 0.8370 | 0.8160 | 0.6721 | 9.9 | 0.8214 | 0.7956 | 0.6471 |
| 2.5 | 1.0000 | 1.0000 | 0.8651 | 5.0 | 0.8674 | 0.8538 | 0.7176 | 7.5 | 0.8363 | 0.8151 | 0.6709 | 10.0 | 0.8208 | 0.7948 | 0.6462 |
| 说明：容积率大于10时的容积率修正系数按照以下公式计算：1～2级：XR＝0.8808－0.006R；3～7级：XR＝0.8748－0.008R；8～12级：XR＝0.7412－0.0095R。 | | | | | | | | | | | | | | | |

估价对象容积率为2.5，容积率修正系数为0.8651。

F因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率（楼层）、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》（详见下表），根据估价对象用途对应的各种因素情况确定每种因素的修正系数。

因素修正系数=1＋∑ki

其中ki：第i种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市基准地价因素权重表 | | | | | | | |
| 商业 | | 办公 | | 居住 | | 工业 | |
| 影响因素 | 权重 | 影响因素 | 权重 | 影响因素 | 权重 | 影响因素 | 权重 |
| 商业繁华程度 | 33% | 办公集聚 程度 | 24% | 居住社区 成熟度 | 14% | 产业集聚 程度 | 26% |
| 交通便捷度 | 25% | 交通便捷度 | 30% | 交通便捷度 | 30% | 交通便捷度 | 33% |
| 区域土地 利用方向 | 5% | 区域土地 利用方向 | 8% | 区域土地 利用方向 | 8% | 区域土地 利用方向 | 5% |
| 临街宽度和深度 | 5% | 临街宽度和深度 | 4% | 临路状况 | 4% | 临路状况 | 4% |
| 临街道路状况 | 8% | 临街道路状况 | 5% | 公共服务设施状况 | 8% | 公共服务设施状况 | 6% |
| 宗地形状及可利用程度 | 3% | 宗地形状及可利用程度 | 5% | 宗地形状及可利用程度 | 5% | 宗地形状及可利用程度 | 5% |
| 公共服务设施状况 | 5% | 公共服务设施状况 | 6% | 基础设施完备状况 | 12% | 基础设施完备状况 | 15% |
| 基础设施完备状况 | 10% | 基础设施完备状况 | 12% | 自然和人文环境状况 | 15% | 环境状况 | 6% |
| 自然和人文环境状况 | 6% | 自然和人文环境状况 | 6% | 与区域中心的接近程度 | 4% |  |  |

估价对象位于住宅类九级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

| **级别** | **商业** | | **办公** | | **居住** | | **工业** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** |
| 九级 | Ⅸ-01 | ±１５．０％ | Ⅸ-01 | ±１５．０％ | Ⅸ-01 | ±１５．０％ | Ⅸ-01 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-02 | ±１５．０％ | Ⅸ-02 | ±１５．０％ | Ⅸ-02 | ±１５．０％ | Ⅸ-02 | ±１１．４％ |
| Ⅸ-门1 | ±１５．０％ | Ⅸ-门1 | ±１５．０％ | Ⅸ-门1 | ±１５．０％ | Ⅸ-门1 | ±１５．０％ |
| Ⅸ-门2 | ±１５．０％ | Ⅸ-门2 | ±１５．０％ | Ⅸ-门2 | ±１５．０％ | Ⅸ-门2 | ±１４．０％ |
| Ⅸ-门潭 | ±１５．０％ | Ⅸ-门潭 | ±１４．９％ | Ⅸ-门潭 | ±１５．０％ | Ⅸ-门潭 | ±１０．０％ |
| Ⅸ-房1 | ±１５．０％ | Ⅸ-房1 | ±１５．０％ | Ⅸ-房1 | ±１５．０％ | Ⅸ-房1 | ±１４．４％ |
| Ⅸ-房2 | ±１５．０％ | Ⅸ-房2 | ±１５．０％ | Ⅸ-房2 | ±１５．０％ | Ⅸ-房2 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-房3 | ±１５．０％ | Ⅸ-房3 | ±１５．０％ | Ⅸ-房3 | ±１５．０％ | Ⅸ-房3 | ±１０．０％ |
| Ⅸ-房4 | ±１５．０％ | Ⅸ-房4 | ±１５．０％ | Ⅸ-房4 | ±１５．０％ | Ⅸ-房4 | ±１０．０％ |
| Ⅸ-通1 | ±１４．６％ | Ⅸ-通1 | ±１４．７％ | Ⅸ-通1 | ±１５．０％ | Ⅸ-房5 | ±１５．０％ |
| Ⅸ-通2 | ±１５．０％ | Ⅸ-通2 | ±１５．０％ | Ⅸ-通2 | ±１５．０％ | Ⅸ-房6 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-通3 | ±１５．０％ | Ⅸ-通3 | ±１５．０％ | Ⅸ-通3 | ±１５．０％ | Ⅸ-通1 | ±１３．２％ |
| Ⅸ-顺1 | ±１４．８％ | Ⅸ-顺1 | ±１４．９％ | Ⅸ-顺1 | ±１５．０％ | Ⅸ-通2 | ±１３．９％ |
| Ⅸ-顺2 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺2 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺2 | ±１５．０％ | Ⅸ-通3 | ±１３．０％ |
| Ⅸ-顺3 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺3 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺3 | ±１４．９％ | Ⅸ-顺1 | ±１３．７％ |
| Ⅸ-顺4 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺4 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺4 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺2 | ±１４．２％ |
| Ⅸ-兴1 | ±１４．９％ | Ⅸ-兴1 | ±１４．９％ | Ⅸ-兴1 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺3 | ±１４．８％ |
| Ⅸ-兴2 | ±１４．８％ | Ⅸ-兴2 | ±１４．７％ | Ⅸ-兴2 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴1 | ±１３．０％ |
| Ⅸ-兴3 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴3 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴3 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴2 | ±７．８％ |
| Ⅸ-兴4 | ±１４．７％ | Ⅸ-兴4 | ±１４．７％ | Ⅸ-兴4 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴3 | ±７．４％ |
| Ⅸ-兴5 | ±１４．２％ | Ⅸ-兴5 | ±１４．３％ | Ⅸ-兴5 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴4 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-昌1 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌1 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌1 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌1 | ±１３．０％ |
| Ⅸ-昌2 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌2 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌2 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌2 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-昌3 | ±１４．５％ | Ⅸ-昌3 | ±１４．５％ | Ⅸ-昌3 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌3 | ±１４．７％ |
| Ⅸ-昌4 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌4 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌4 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌4 | ±１３．８％ |
| Ⅸ-昌南 | ±１４．２％ | Ⅸ-昌南 | ±１４．３％ | Ⅸ-昌南 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌5 | ±１４．０％ |
| Ⅸ-平1 | ±１４．８％ | Ⅸ-平1 | ±１４．８％ | Ⅸ-平1 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌南 | ±１０．０％ |
| Ⅸ-怀1 | ±１５．０％ | Ⅸ-怀1 | ±１５．０％ | Ⅸ-怀1 | ±１５．０％ | Ⅸ-平1 | ±６．７％ |
| Ⅸ-密1 | ±１４．５％ | Ⅸ-密1 | ±１４．３％ | Ⅸ-密1 | ±１５．０％ | Ⅸ-怀1 | ±１５．０％ |
| Ⅸ-延1 | ±１５．０％ | Ⅸ-延1 | ±１５．０％ | Ⅸ-延1 | ±１５．０％ | Ⅸ-密1 | ±５．９％ |
| Ⅸ-亦1 | ±１５．０％ | Ⅸ-亦1 | ±１５．０％ | Ⅸ-亦1 | ±１５．０％ | Ⅸ-延1 | ±１２．１％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-亦1 | ±１３．８％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-房山工业园东 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-房山工业园西 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-通州开发区东 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-永乐开发区 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-采育开发区 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-兴谷开发区A | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-兴谷开发区B | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区A | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区B | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区C | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-密云开发区 | ±５．０％ |

因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 居住社区成熟度 | 居住社区成熟度好 | 居住社区成熟度较好 | 居住社区成熟度一般 | 居住社区成熟度较差 | 居住社区成熟度差 |
| 交通便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 较不便捷 | 不便捷 |
| 区域土地利用方向 | 估价对象用途与周边土地利用方向一致 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 有部分有其他用地，对本宗地略有影响 | 其他用地较多，对本宗地影响较大 | 全部为其他用地，对本宗地有大的影响 |
| 临路状况 | 临城市快速路或高速公路 | 临城市主干道 | 临城市次干道 | 临城市支路 | 临街坊路 |
| 公共服务设施状况 | 配套完善 | 配套较完善 | 配套基本满足需要 | 配套少 | 配套极少 |
| 基础设施完备状况 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 |
| 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状规则 | 宗地形状较规则 | 宗地形状不规则，但对宗地利用影响较小 | 宗地形状不规则，对宗地利用有影响 | 宗地形状极其不规则，对宗地利用影响很大 |
| 自然和人文环境状况 | 自然和人文环境优良 | 自然和人文环境良好 | 自然和人文环境一般 | 自然和人文环境较差 | 自然和人文环境差 |
| 与区域中心接近程度好 | 与区域中心接近程度好 | 与区域中心接近程度较好 | 与区域中心接近程度一般 | 与区域中心接近程度较远 | 与区域中心接近程度差 |

估价对象地处居住类九级IX-01区片，依据前述《北京市基准地价因素权重表》、《区片基准地价因素总修正幅度表》及《因素等级说明表》，估价对象居住用途IX-01区片修正幅度为±15%，整理《等级系数表》如下：

（转下页）

等级系数表 单位：%

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 居住社区成熟度 | 2.10% | 1.05% | 0.00% | -1.05% | -2.10% |
| 交通便捷度 | 4.50% | 2.25% | 0.00% | -2.25% | -4.50% |
| 区域土地利用方向 | 1.20% | 0.60% | 0.00% | -0.60% | -1.20% |
| 临路状况 | 0.60% | 0.30% | 0.00% | -0.30% | -0.60% |
| 公共服务设施状况 | 1.20% | 0.60% | 0.00% | -0.60% | -1.20% |
| 基础设施完备状况 | 1.80% | 0.90% | 0.00% | -0.90% | -1.80% |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.74% |
| 自然和人文环境状况 | 2.24% | 1.12% | 0.00% | -1.12% | -2.24% |
| 与区域中心接近程度好 | 0.60% | 0.30% | 0.00% | -0.30% | -0.60% |

按照因素等级情况说明表、等级系数表以及估价对象的区域因素和个别因素条件，编制估价对象因素修正系数表如下：

（转下页）

估价对象因素修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 影响因素 | 估价对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| 1） | 居住社区成熟度 | 估价对象位于苏家坨镇，估价对象有同泽园东里、同泽园西里、前沙涧路7号院等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。 | 一般 | 0.00% |
| 2） | 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市主干道—北清路，距首都机场约53公里、距北京火车南站约45公里，周边有544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，小区南侧紧邻距地铁16线（北安河站），综合评价交通便捷度较好。 | 较好 | 2.25% |
| 3） | 区域土地利用方向 | 估价对象所在区域零星有其他用地，基本不影响本宗地。 | 较好 | 0.60% |
| 4） | 临路状况 | 临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响。 | 较好 | 0.30% |
| 5） | 公共服务设施状况 | 估价对象位于海淀区苏家坨镇。估价对象所在区域有北京农商银行、北京银行等多家金融机构，医院有西埠头社区卫生服务站、高里掌社区卫生服务站等，购物有新世纪商城、世纪家家福超市等，学校有北安河中心小学、红星小学、北京市第四十七中学等；综合分析，公共配套设施一般。 | 一般 | 0.00% |
| 6） | 基础设施完备状况 | 六通 | 较好 | 0.90% |
| 7） | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则，可利用程度较好。 | 较好 | 0.37% |
| 8） | 自然和人文环境状况 | 估价对象所在苏家坨镇周边绿化条件较好，周边2公里内有京密引水渠绿化带、鹫峰国家森林公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 较好 | 1.12% |
| 9） | 与区域中心接近程度 | 估价对象距区域中心较远。 | 较差 | -0.30% |
| 合计（∑Ki） | | | | 5.24% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0524 |

G楼面熟地价

（A）住宅用房楼面熟地价

＝适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数

×容积率修正系数×因素修正系数

＝5511×1×1.6050×1×0.8651×1.0524＝8053（元/平方米）

**（2）求取估价对象地下仓储用房楼面熟地价**

地下仓储依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为居住用地，地处居住类九级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间 用途 | 适用基准 地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下仓储 | 地上主用途 比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

依据上表，估价对象土地级别为居住类九级，故地下仓储用房的地下空间修正系数为0.2。

**地下仓储适用基准地价、期日修正系数、年期修正系数及因素修正系数同地上居住用途基准地价系数修正法求取过程及结果，则：**

地下仓储楼面熟地价

＝适用基准地价（参照地上主用途居住用途比准类别）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

＝4160×1.6050×1×1.0524×0.2

＝1405（元/平方米）

**（3）求取估价对象地下车库用房楼面熟地价**

地下车库依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为居住用地，地处居住类九级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间 用途 | 适用基准 地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下车库 | 地上主用途 比准类别 | — | 0.25 | 0.2 | 0.15 |

依据上表，估价对象土地级别为居住类九级，故地下仓储用房的地下空间修正系数为0.15。

**地下车库适用基准地价、期日修正系数、年期修正系数及因素修正系数同地上居住用途基准地价系数修正法求取过程及结果，则：**

地下车库楼面熟地价

＝适用基准地价（参照地上主用途居住用途比准类别）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

＝4160×1.6050×1×1.0524×0.15

＝1054（元/平方米）

**（4）求取估价对象地上商业（配套）楼面熟地价**

A宗地适用基准地价水平的确定

（A）根据《北京市基准地价更新成果》，估价对象地上商业（配套）相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于北京市海淀区苏家坨镇北安河东区，土地级别为商业类九级地价区，属商业用途Ⅸ-01区片。北京市各用途九级区片基准地价详见下表：

北京市区片基准地价表

基准日期：2014年1月1日 单位：元/建筑平方米

| **级别** | **商业** | | **办公** | | **居住** | | **工业** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** |
| 九级 | Ⅸ-01 | 4050 | Ⅸ-01 | 4020 | Ⅸ-01 | 4160 | Ⅸ-01 | 840 |
| Ⅸ-02 | 4010 | Ⅸ-02 | 3960 | Ⅸ-02 | 4130 | Ⅸ-02 | 840 |
| Ⅸ-门1 | 3170 | Ⅸ-门1 | 3140 | Ⅸ-门1 | 3270 | Ⅸ-门1 | 640 |
| Ⅸ-门2 | 3140 | Ⅸ-门2 | 3120 | Ⅸ-门2 | 3240 | Ⅸ-门2 | 620 |
| Ⅸ-门潭 | 3200 | Ⅸ-门潭 | 3100 | Ⅸ-门潭 | 3230 | Ⅸ-门潭 | 750 |
| Ⅸ-房1 | 4060 | Ⅸ-房1 | 4350 | Ⅸ-房1 | 4140 | Ⅸ-房1 | 790 |
| Ⅸ-房2 | 3990 | Ⅸ-房2 | 3970 | Ⅸ-房2 | 4110 | Ⅸ-房2 | 730 |
| Ⅸ-房3 | 3560 | Ⅸ-房3 | 3530 | Ⅸ-房3 | 3650 | Ⅸ-房3 | 750 |
| Ⅸ-房4 | 3780 | Ⅸ-房4 | 3750 | Ⅸ-房4 | 3870 | Ⅸ-房4 | 770 |
| Ⅸ-通1 | 3760 | Ⅸ-通1 | 3730 | Ⅸ-通1 | 3870 | Ⅸ-房5 | 740 |
| Ⅸ-通2 | 3570 | Ⅸ-通2 | 3540 | Ⅸ-通2 | 3650 | Ⅸ-房6 | 760 |
| Ⅸ-通3 | 3410 | Ⅸ-通3 | 3380 | Ⅸ-通3 | 3500 | Ⅸ-通1 | 830 |
| Ⅸ-顺1 | 3870 | Ⅸ-顺1 | 3840 | Ⅸ-顺1 | 3970 | Ⅸ-通2 | 790 |
| Ⅸ-顺2 | 3700 | Ⅸ-顺2 | 3660 | Ⅸ-顺2 | 3810 | Ⅸ-通3 | 830 |
| Ⅸ-顺3 | 3470 | Ⅸ-顺3 | 3430 | Ⅸ-顺3 | 3640 | Ⅸ-顺1 | 830 |
| Ⅸ-顺4 | 3510 | Ⅸ-顺4 | 3470 | Ⅸ-顺4 | 3680 | Ⅸ-顺2 | 790 |
| Ⅸ-兴1 | 3960 | Ⅸ-兴1 | 3930 | Ⅸ-兴1 | 4070 | Ⅸ-顺3 | 760 |
| Ⅸ-兴2 | 4010 | Ⅸ-兴2 | 3980 | Ⅸ-兴2 | 4150 | Ⅸ-兴1 | 830 |
| Ⅸ-兴3 | 3910 | Ⅸ-兴3 | 3890 | Ⅸ-兴3 | 4040 | Ⅸ-兴2 | 760 |
| Ⅸ-兴4 | 3930 | Ⅸ-兴4 | 3900 | Ⅸ-兴4 | 4080 | Ⅸ-兴3 | 780 |
| Ⅸ-兴5 | 3800 | Ⅸ-兴5 | 3780 | Ⅸ-兴5 | 3930 | Ⅸ-兴4 | 770 |
| Ⅸ-昌1 | 3460 | Ⅸ-昌1 | 3430 | Ⅸ-昌1 | 3560 | Ⅸ-昌1 | 840 |
| Ⅸ-昌2 | 3210 | Ⅸ-昌2 | 3190 | Ⅸ-昌2 | 3310 | Ⅸ-昌2 | 730 |
| Ⅸ-昌3 | 3240 | Ⅸ-昌3 | 3210 | Ⅸ-昌3 | 3390 | Ⅸ-昌3 | 820 |
| Ⅸ-昌4 | 3300 | Ⅸ-昌4 | 3270 | Ⅸ-昌4 | 3380 | Ⅸ-昌4 | 750 |
| Ⅸ-昌南 | 3130 | Ⅸ-昌南 | 3100 | Ⅸ-昌南 | 3230 | Ⅸ-昌5 | 740 |
| Ⅸ-平1 | 3460 | Ⅸ-平1 | 3430 | Ⅸ-平1 | 3560 | Ⅸ-昌南 | 700 |
| Ⅸ-怀1 | 4040 | Ⅸ-怀1 | 4020 | Ⅸ-怀1 | 4160 | Ⅸ-平1 | 690 |
| Ⅸ-密1 | 3270 | Ⅸ-密1 | 3240 | Ⅸ-密1 | 3350 | Ⅸ-怀1 | 820 |
| Ⅸ-延1 | 2930 | Ⅸ-延1 | 2900 | Ⅸ-延1 | 3000 | Ⅸ-密1 | 680 |
| Ⅸ-亦1 | 4080 | Ⅸ-亦1 | 4030 | Ⅸ-亦1 | 4140 | Ⅸ-延1 | 640 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-亦1 | 850 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-房山工业园东 | 760 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-房山工业园西 | 760 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-通州开发区东 | 780 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-永乐开发区 | 730 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-采育开发区 | 770 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-兴谷开发区A | 640 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-兴谷开发区B | 640 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区A | 850 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区B | 760 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区C | 830 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-密云开发区 | 680 |

依据上表，估价对象所在商业用途Ⅸ-01区片的区片基准地价为4050元/平方米。

（B）商业路线价修正

估价对象位于北京市海淀区苏家坨镇北安河东区，不临《北京市基准地价更新成果》中所列58条商业街。故不需进行商业路线价修正。

（C）土地开发程度修正

估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”。估价对象所在区域为九级地价区，级别基准地价土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），相应用途级别平均容积率为2。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

建设用地基础设施建设费（土地开发费）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 费用 | 通路 | 通电 | 通讯 | 通上水 | 通下水 | 通热 | 通燃气 | 平整 | 合计 |
| 类别 |
| 一至二级 | 80 | 70 | 20 | 30 | 45 | 60 | 50 | 20 | 375 |
| 三至七级 | 65 | 55 | 15 | 25 | 35 | 50 | 40 | 15 | 300 |
| 八至十二级 | 50 | 40 | 10 | 20 | 25 | 40 | 30 | 10 | 225 |

单位：元/土地平方米

开发程度差异修正后的基准地价

＝适用的基准地价±（上表中的开发费用÷级别平均容积率）

＝4050＋[30÷2]

＝4065（元/平方米）

B用途修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），对现有用地按照二级分类进行归类，分为居住、商业、工业和办公四类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储、地下车库等用途，并建立了地下空间修正系数。

估价对象地上用途为批发零售用地，依据需《北京市基准地价用途修正系数表》进行用途修正。商业用途修正系数表详见下表：

北京市基准地价用途修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 用途类别划分 | 范围 | 用途修正 系数 |
| 商业 | 比准类别 | 批发零售用地（指主要用于商品批发、零售的用地，包括商场、商店、超市、各类批发（零售）市场、加油站等及其附属的小型仓库、车间、工场等） | 1 |
| 其他类别 | 住宿餐饮用地（指主要用于提供住宿、餐饮服务的用地，包括宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等） | 0.9 |
| 商务金融用地（指金融、证券、通讯、保险等营业网点用地） | 1.1 |
| 其他商服用地（指上述用地以外的其他商业、服务业用地，包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所、俱乐部、康乐中心、歌舞厅、赛车场、影视基地、影剧院、邮政、电信营业网点等） | 0.8 |
| 殡葬用地等特殊用地 | 0.5 |

依据上表，估价对象商业（配套）用途修正系数为1。

C期日修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》规定，基准地价期日修正系数必须以北京市地价动态监测成果公布的地价增值率为准。

北京市基准地价更新成果的基准日为2014年1月1日，本次评估的估价期日为2018年10月15日，熟地价期日修正以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

中国城市地价动态监测网站公布

（转下页）

**北京市地价增长率 单位%**

| 年度 | 季度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2018 | 3 | 1.51 | 1.41 | 1.52 | 1.74 |
| 2 | 1.49 | 0.96 | 1.58 | 2.44 |
| 1 | 1.7 | 1.92 | 1.64 | 2.01 |
| 2017 | 4 | 1.71 | 1.78 | 1.71 | 1.43 |
| 3 | 2.98 | 2.11 | 3.24 | 1.72 |
| 2 | 3.4 | 2 | 3.82 | 1.68 |
| 1 | 3.45 | 1.92 | 3.92 | 1.58 |
| 2016 | 4 | 4.56 | 2.15 | 5.32 | 1.57 |
| 3 | 4.12 | 2 | 4.79 | 1.97 |
| 2 | 3.85 | 1.95 | 4.48 | 1.41 |
| 1 | 4.09 | 2.93 | 4.54 | 1.48 |
| 2015 | 4 | 1.63 | 1.11 | 1.77 | 1.89 |
| 3 | 1.65 | 0.92 | 1.88 | 1.26 |
| 2 | 0.77 | 0.69 | 0.8 | 0.88 |
| 1 | 0.51 | 0.54 | 0.48 | 0.93 |
| 2014 | 4 | 0.21 | 0.41 | 0.12 | 0.89 |
| 3 | 0.83 | 1.47 | 0.65 | 0.72 |
| 2 | 2.4 | 2.03 | 2.59 | 1.52 |
| 1 | 2.97 | 2.34 | 3.28 | 1.36 |

则：

期日修正系数＝（1+2.34%）×（1+2.03%）×（1+1.47%）×（1+0.41%）×（1+0.54%）×（1+0.69%）×（1+0.92%）×（1+1.11%）×（1+2.93%）×（1+1.95%）×（1+2%）×（1+2.15%）×（1+1.92%）×（1+2%）×（1+2.11%）×（1+1.78%）×（1+1.92%）×（1+0.96%）×（1+1.41%）=1.3547

D年期修正系数的确定

年期修正系数＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25％、20％、15％、10％确定。估价对象用途为商业，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋25%）=5.4%

商业用途法定用途最高出让年限为40年，剩余土地使用年限设定为40年，故不做修正。

E容积率修正系数的确定

依据《北京市基准地价容积率修正系数表（商业）》（详见下表）。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **北京市基准地价容积率修正系数表（商业）** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 |
| 0.1 | 15.0520 | 14.2630 | 14.0970 | 2.6 | 1.0841 | 0.9862 | 0.8730 | 5.1 | 0.9241 | 0.8175 | 0.6590 | 7.6 | 0.8684 | 0.7568 | 0.5790 |
| 0.2 | 7.5260 | 7.1315 | 7.0485 | 2.7 | 1.0716 | 0.9733 | 0.8567 | 5.2 | 0.9209 | 0.8140 | 0.6545 | 7.7 | 0.8669 | 0.7550 | 0.5767 |
| 0.3 | 5.0173 | 4.7543 | 4.6990 | 2.8 | 1.0602 | 0.9616 | 0.8417 | 5.3 | 0.9179 | 0.8106 | 0.6502 | 7.8 | 0.8654 | 0.7533 | 0.5745 |
| 0.4 | 3.7630 | 3.5658 | 3.5243 | 2.9 | 1.0497 | 0.9509 | 0.8281 | 5.4 | 0.9149 | 0.8074 | 0.6459 | 7.9 | 0.8638 | 0.7517 | 0.5722 |
| 0.5 | 3.0104 | 2.8526 | 2.8194 | 3.0 | 1.0401 | 0.9409 | 0.8158 | 5.5 | 0.9120 | 0.8042 | 0.6418 | 8.0 | 0.8624 | 0.7500 | 0.5699 |
| 0.6 | 2.5087 | 2.3772 | 2.3495 | 3.1 | 1.0314 | 0.9317 | 0.8041 | 5.6 | 0.9091 | 0.8012 | 0.6379 | 8.1 | 0.8610 | 0.7485 | 0.5678 |
| 0.7 | 2.1503 | 2.0376 | 2.0139 | 3.2 | 1.0230 | 0.9228 | 0.7930 | 5.7 | 0.9064 | 0.7982 | 0.6341 | 8.2 | 0.8597 | 0.7470 | 0.5659 |
| 0.8 | 1.8815 | 1.7829 | 1.7621 | 3.3 | 1.0150 | 0.9144 | 0.7822 | 5.8 | 0.9038 | 0.7954 | 0.6304 | 8.3 | 0.8584 | 0.7456 | 0.5639 |
| 0.9 | 1.6724 | 1.5848 | 1.5663 | 3.4 | 1.0073 | 0.9063 | 0.7721 | 5.9 | 0.9013 | 0.7927 | 0.6269 | 8.4 | 0.8571 | 0.7442 | 0.5619 |
| 1.0 | 1.5052 | 1.4263 | 1.4097 | 3.5 | 1.0000 | 0.8987 | 0.7624 | 6.0 | 0.8989 | 0.7902 | 0.6235 | 8.5 | 0.8558 | 0.7427 | 0.5599 |
| 1.1 | 1.4509 | 1.3698 | 1.3430 | 3.6 | 0.9933 | 0.8914 | 0.7532 | 6.1 | 0.8965 | 0.7877 | 0.6203 | 8.6 | 0.8545 | 0.7413 | 0.5580 |
| 1.2 | 1.4035 | 1.3205 | 1.2845 | 3.7 | 0.9869 | 0.8845 | 0.7446 | 6.2 | 0.8943 | 0.7852 | 0.6172 | 8.7 | 0.8533 | 0.7399 | 0.5560 |
| 1.3 | 1.3622 | 1.2775 | 1.2332 | 3.8 | 0.9808 | 0.8781 | 0.7364 | 6.3 | 0.8920 | 0.7828 | 0.6141 | 8.8 | 0.8521 | 0.7385 | 0.5542 |
| 1.4 | 1.3262 | 1.2402 | 1.1882 | 3.9 | 0.9751 | 0.8721 | 0.7288 | 6.4 | 0.8899 | 0.7804 | 0.6110 | 8.9 | 0.8510 | 0.7372 | 0.5523 |
| 1.5 | 1.2948 | 1.2075 | 1.1486 | 4.0 | 0.9699 | 0.8665 | 0.7218 | 6.5 | 0.8878 | 0.7781 | 0.6080 | 9.0 | 0.8498 | 0.7359 | 0.5505 |
| 1.6 | 1.2673 | 1.1789 | 1.1135 | 4.1 | 0.9648 | 0.8611 | 0.7150 | 6.6 | 0.8858 | 0.7758 | 0.6050 | 9.1 | 0.8487 | 0.7347 | 0.5488 |
| 1.7 | 1.2429 | 1.1534 | 1.0820 | 4.2 | 0.9600 | 0.8560 | 0.7084 | 6.7 | 0.8838 | 0.7736 | 0.6021 | 9.2 | 0.8477 | 0.7335 | 0.5471 |
| 1.8 | 1.2207 | 1.1304 | 1.0532 | 4.3 | 0.9553 | 0.8510 | 0.7020 | 6.8 | 0.8819 | 0.8396 | 0.5993 | 9.3 | 0.8466 | 0.7323 | 0.5454 |
| 1.9 | 1.2000 | 1.1089 | 1.0261 | 4.4 | 0.9508 | 0.8462 | 0.6958 | 6.9 | 0.8800 | 0.7695 | 0.5964 | 9.4 | 0.8455 | 0.7311 | 0.5437 |
| 2.0 | 1.1801 | 1.0883 | 1.0000 | 4.5 | 0.9464 | 0.8415 | 0.6899 | 7.0 | 0.8782 | 0.7675 | 0.5936 | 9.5 | 0.8445 | 0.7299 | 0.5420 |
| 2.1 | 1.1616 | 1.0685 | 0.9755 | 4.6 | 0.9423 | 0.8371 | 0.6843 | 7.1 | 0.8766 | 0.7657 | 0.5911 | 9.6 | 0.8434 | 0.7287 | 0.5403 |
| 2.2 | 1.1441 | 1.0497 | 0.9523 | 4.7 | 0.9383 | 0.8328 | 0.6788 | 7.2 | 0.8749 | 0.7638 | 0.5886 | 9.7 | 0.8423 | 0.7275 | 0.5386 |
| 2.3 | 1.1276 | 1.0320 | 0.9304 | 4.8 | 0.9345 | 0.8287 | 0.6736 | 7.3 | 0.8733 | 0.7620 | 0.5862 | 9.8 | 0.8414 | 0.7263 | 0.5371 |
| 2.4 | 1.1121 | 1.0155 | 0.9100 | 4.9 | 0.9308 | 0.8248 | 0.6685 | 7.4 | 0.8716 | 0.7603 | 0.5838 | 9.9 | 0.8405 | 0.7252 | 0.5355 |
| 2.5 | 1.0976 | 1.0000 | 0.8908 | 5.0 | 0.9274 | 0.8211 | 0.6637 | 7.5 | 0.8700 | 0.7585 | 0.5814 | 10.0 | 0.8395 | 0.7241 | 0.5340 |
| 说明：容积率大于10时的容积率修正系数按照以下公式计算：1～2级：XR＝0.9335－0.0094R；3～7级：XR＝0.8331－0.0109R；8～12级：XR＝0.689－0.0155R。 | | | | | | | | | | | | | | | |

估价对象容积率为2.5，容积率修正系数为0.8908。

F因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率（楼层）、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》（详见下表），根据估价对象用途对应的各种因素情况确定每种因素的修正系数。

因素修正系数=1＋∑ki

其中ki：第i种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市基准地价因素权重表 | | | | | | | |
| 商业 | | 办公 | | 居住 | | 工业 | |
| 影响因素 | 权重 | 影响因素 | 权重 | 影响因素 | 权重 | 影响因素 | 权重 |
| 商业繁华程度 | 33% | 办公集聚 程度 | 24% | 居住社区 成熟度 | 14% | 产业集聚 程度 | 26% |
| 交通便捷度 | 25% | 交通便捷度 | 30% | 交通便捷度 | 30% | 交通便捷度 | 33% |
| 区域土地 利用方向 | 5% | 区域土地 利用方向 | 8% | 区域土地 利用方向 | 8% | 区域土地 利用方向 | 5% |
| 临街宽度和深度 | 5% | 临街宽度和深度 | 4% | 临路状况 | 4% | 临路状况 | 4% |
| 临街道路状况 | 8% | 临街道路状况 | 5% | 公共服务设施状况 | 8% | 公共服务设施状况 | 6% |
| 宗地形状及可利用程度 | 3% | 宗地形状及可利用程度 | 5% | 宗地形状及可利用程度 | 5% | 宗地形状及可利用程度 | 5% |
| 公共服务设施状况 | 5% | 公共服务设施状况 | 6% | 基础设施完备状况 | 12% | 基础设施完备状况 | 15% |
| 基础设施完备状况 | 10% | 基础设施完备状况 | 12% | 自然和人文环境状况 | 15% | 环境状况 | 6% |
| 自然和人文环境状况 | 6% | 自然和人文环境状况 | 6% | 与区域中心的接近程度 | 4% |  |  |

估价对象位于商业类九级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

北京市区片基准地价因素总修正幅度表

| **级别** | **商业** | | **办公** | | **居住** | | **工业** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** |
| 九级 | Ⅸ-01 | ±１５．０％ | Ⅸ-01 | ±１５．０％ | Ⅸ-01 | ±１５．０％ | Ⅸ-01 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-02 | ±１５．０％ | Ⅸ-02 | ±１５．０％ | Ⅸ-02 | ±１５．０％ | Ⅸ-02 | ±１１．４％ |
| Ⅸ-门1 | ±１５．０％ | Ⅸ-门1 | ±１５．０％ | Ⅸ-门1 | ±１５．０％ | Ⅸ-门1 | ±１５．０％ |
| Ⅸ-门2 | ±１５．０％ | Ⅸ-门2 | ±１５．０％ | Ⅸ-门2 | ±１５．０％ | Ⅸ-门2 | ±１４．０％ |
| Ⅸ-门潭 | ±１５．０％ | Ⅸ-门潭 | ±１４．９％ | Ⅸ-门潭 | ±１５．０％ | Ⅸ-门潭 | ±１０．０％ |
| Ⅸ-房1 | ±１５．０％ | Ⅸ-房1 | ±１５．０％ | Ⅸ-房1 | ±１５．０％ | Ⅸ-房1 | ±１４．４％ |
| Ⅸ-房2 | ±１５．０％ | Ⅸ-房2 | ±１５．０％ | Ⅸ-房2 | ±１５．０％ | Ⅸ-房2 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-房3 | ±１５．０％ | Ⅸ-房3 | ±１５．０％ | Ⅸ-房3 | ±１５．０％ | Ⅸ-房3 | ±１０．０％ |
| Ⅸ-房4 | ±１５．０％ | Ⅸ-房4 | ±１５．０％ | Ⅸ-房4 | ±１５．０％ | Ⅸ-房4 | ±１０．０％ |
| Ⅸ-通1 | ±１４．６％ | Ⅸ-通1 | ±１４．７％ | Ⅸ-通1 | ±１５．０％ | Ⅸ-房5 | ±１５．０％ |
| Ⅸ-通2 | ±１５．０％ | Ⅸ-通2 | ±１５．０％ | Ⅸ-通2 | ±１５．０％ | Ⅸ-房6 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-通3 | ±１５．０％ | Ⅸ-通3 | ±１５．０％ | Ⅸ-通3 | ±１５．０％ | Ⅸ-通1 | ±１３．２％ |
| Ⅸ-顺1 | ±１４．８％ | Ⅸ-顺1 | ±１４．９％ | Ⅸ-顺1 | ±１５．０％ | Ⅸ-通2 | ±１３．９％ |
| Ⅸ-顺2 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺2 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺2 | ±１５．０％ | Ⅸ-通3 | ±１３．０％ |
| Ⅸ-顺3 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺3 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺3 | ±１４．９％ | Ⅸ-顺1 | ±１３．７％ |
| Ⅸ-顺4 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺4 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺4 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺2 | ±１４．２％ |
| Ⅸ-兴1 | ±１４．９％ | Ⅸ-兴1 | ±１４．９％ | Ⅸ-兴1 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺3 | ±１４．８％ |
| Ⅸ-兴2 | ±１４．８％ | Ⅸ-兴2 | ±１４．７％ | Ⅸ-兴2 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴1 | ±１３．０％ |
| Ⅸ-兴3 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴3 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴3 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴2 | ±７．８％ |
| Ⅸ-兴4 | ±１４．７％ | Ⅸ-兴4 | ±１４．７％ | Ⅸ-兴4 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴3 | ±７．４％ |
| Ⅸ-兴5 | ±１４．２％ | Ⅸ-兴5 | ±１４．３％ | Ⅸ-兴5 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴4 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-昌1 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌1 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌1 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌1 | ±１３．０％ |
| Ⅸ-昌2 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌2 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌2 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌2 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-昌3 | ±１４．５％ | Ⅸ-昌3 | ±１４．５％ | Ⅸ-昌3 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌3 | ±１４．７％ |
| Ⅸ-昌4 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌4 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌4 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌4 | ±１３．８％ |
| Ⅸ-昌南 | ±１４．２％ | Ⅸ-昌南 | ±１４．３％ | Ⅸ-昌南 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌5 | ±１４．０％ |
| Ⅸ-平1 | ±１４．８％ | Ⅸ-平1 | ±１４．８％ | Ⅸ-平1 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌南 | ±１０．０％ |
| Ⅸ-怀1 | ±１５．０％ | Ⅸ-怀1 | ±１５．０％ | Ⅸ-怀1 | ±１５．０％ | Ⅸ-平1 | ±６．７％ |
| Ⅸ-密1 | ±１４．５％ | Ⅸ-密1 | ±１４．３％ | Ⅸ-密1 | ±１５．０％ | Ⅸ-怀1 | ±１５．０％ |
| Ⅸ-延1 | ±１５．０％ | Ⅸ-延1 | ±１５．０％ | Ⅸ-延1 | ±１５．０％ | Ⅸ-密1 | ±５．９％ |
| Ⅸ-亦1 | ±１５．０％ | Ⅸ-亦1 | ±１５．０％ | Ⅸ-亦1 | ±１５．０％ | Ⅸ-延1 | ±１２．１％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-亦1 | ±１３．８％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-房山工业园东 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-房山工业园西 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-通州开发区东 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-永乐开发区 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-采育开发区 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-兴谷开发区A | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-兴谷开发区B | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区A | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区B | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区C | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-密云开发区 | ±５．０％ |

因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 商业繁华程度 | 商业繁华程度好 | 商业繁华程度较好 | 商业繁华程度一般 | 商业繁华程度较差 | 商业繁华程度差 |
| 交通便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 较不便捷 | 不便捷 |
| 区域土地利用方向 | 估价对象用途与周边土地利用方向一致 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 有部分有其他用地，对本宗地略有影响 | 其他用地较多，对本宗地影响较大 | 全部为其他用地，对本宗地有大的影响 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例适宜，利于土地利用 | 临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响 | 临街宽度及深度比例一般，对土地利用影响不大 | 临街宽度及深度比例较不适宜，对土地利用有一定的影响 | 临街宽度及深度比例不适宜，影响土地利用 |
| 临街道路状况 | 临城市快速路或高速公路 | 临城市主干道 | 临城市次干道 | 临城市支路 | 临街坊路 |
| 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状规则 | 宗地形状较规则 | 宗地形状不规则，但对宗地利用影响较小 | 宗地形状不规则，对宗地利用有影响 | 宗地形状极其不规则，对宗地利用影响很大 |
| 公共服务设施 | 配套完善 | 配套较完善 | 配套基本满足需要 | 配套少 | 配套极少 |
| 基础设施完备状况 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 |
| 自然和人文环境 | 自然和人文环境优良 | 自然和人文环境良好 | 自然和人文环境一般 | 自然和人文环境较差 | 自然和人文环境差 |

估价对象地处商业类九级IX-01区片，依据前述《北京市基准地价因素权重表》、《区片基准地价因素总修正幅度表》及《因素等级说明表》，估价对象商业用途IX-01区片修正幅度为±15%，整理《等级系数表》如下：

等级系数表 单位：%

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 商业繁华程度 | 4.94% | 2.47% | 0.00% | -2.47% | -4.94% |
| 交通便捷度 | 3.74% | 1.87% | 0.00% | -1.87% | -3.74% |
| 区域土地利用方向 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.74% |
| 临街宽度和深度 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.74% |
| 临街道路状况 | 1.20% | 0.60% | 0.00% | -0.60% | -1.20% |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 公共服务设施状况 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.74% |
| 基础设施完备状况 | 1.50% | 0.75% | 0.00% | -0.75% | -1.50% |
| 自然和人文环境状况 | 0.90% | 0.45% | 0.00% | -0.45% | -0.90% |

（转下页）

按照因素等级情况说明表、等级系数表以及估价对象的区域因素和个别因素条件，编制估价对象因素修正系数表如下：

估价对象因素修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 影响因素 | 估价对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| 1） | 商业繁华程度 | 估价对象位于苏家坨镇，估价对象周边主要以居住用地为主，在建的商业项目较少，商业繁华度一般。 | 一般 | 0.00% |
| 2） | 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市主干道—北清路，距首都机场约53公里、距北京火车南站约45公里，周边有544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，小区南侧紧邻距地铁16线（北安河站），综合评价交通便捷度较好。 | 较好 | 1.87% |
| 3） | 区域土地利用方向 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地。 | 较好 | 0.37% |
| 4） | 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响。 | 较好 | 0.37% |
| 5） | 临街道路状况 | 城市主干道—北清路。 | 较好 | 0.60% |
| 6） | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则。 | 较好 | 0.22% |
| 7） | 公共服务设施状况 | 估价对象位于海淀区苏家坨镇。估价对象所在区域有北京农商银行、北京银行等多家金融机构，医院有西埠头社区卫生服务站、高里掌社区卫生服务站等，购物有新世纪商城、世纪家家福超市等，学校有北安河中心小学、红星小学、北京市第四十七中学等；综合分析，公共配套设施一般。 | 一般 | 0.00% |
| 8） | 基础设施完备状况 | 六通 | 较好 | 0.75% |
| 9） | 自然和人文环境状况 | 估价对象所在苏家坨镇周边绿化条件较好，周边2公里内有京密引水渠绿化带、鹫峰国家森林公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 较好 | 0.45% |
| 合计（∑Ki） | | | | 4.63% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0463 |

G估价对象楼面熟地价

楼面熟地价

＝适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数

×容积率修正系数×因素修正系数

＝4065×1×1.3547×1×0.8908×1.0463

＝5133（元/平方米）

**（5）求取估价对象地上办公（公共服务设施）楼面熟地价**

A宗地适用基准地价水平的确定

（A）根据《北京市基准地价更新成果》，估价对象地上办公（公共服务设施）相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于北京市海淀区苏家坨镇北安河东区，土地级别为办公类九级地价区，属办公用途Ⅸ-01区片。北京市各用途九级区片基准地价详见下表：

北京市区片基准地价表

基准日期：2014年1月1日 单位：元/建筑平方米

| **级别** | **商业** | | **办公** | | **居住** | | **工业** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** |
| 九级 | Ⅸ-01 | 4050 | Ⅸ-01 | 4020 | Ⅸ-01 | 4160 | Ⅸ-01 | 840 |
| Ⅸ-02 | 4010 | Ⅸ-02 | 3960 | Ⅸ-02 | 4130 | Ⅸ-02 | 840 |
| Ⅸ-门1 | 3170 | Ⅸ-门1 | 3140 | Ⅸ-门1 | 3270 | Ⅸ-门1 | 640 |
| Ⅸ-门2 | 3140 | Ⅸ-门2 | 3120 | Ⅸ-门2 | 3240 | Ⅸ-门2 | 620 |
| Ⅸ-门潭 | 3200 | Ⅸ-门潭 | 3100 | Ⅸ-门潭 | 3230 | Ⅸ-门潭 | 750 |
| Ⅸ-房1 | 4060 | Ⅸ-房1 | 4350 | Ⅸ-房1 | 4140 | Ⅸ-房1 | 790 |
| Ⅸ-房2 | 3990 | Ⅸ-房2 | 3970 | Ⅸ-房2 | 4110 | Ⅸ-房2 | 730 |
| Ⅸ-房3 | 3560 | Ⅸ-房3 | 3530 | Ⅸ-房3 | 3650 | Ⅸ-房3 | 750 |
| Ⅸ-房4 | 3780 | Ⅸ-房4 | 3750 | Ⅸ-房4 | 3870 | Ⅸ-房4 | 770 |
| Ⅸ-通1 | 3760 | Ⅸ-通1 | 3730 | Ⅸ-通1 | 3870 | Ⅸ-房5 | 740 |
| Ⅸ-通2 | 3570 | Ⅸ-通2 | 3540 | Ⅸ-通2 | 3650 | Ⅸ-房6 | 760 |
| Ⅸ-通3 | 3410 | Ⅸ-通3 | 3380 | Ⅸ-通3 | 3500 | Ⅸ-通1 | 830 |
| Ⅸ-顺1 | 3870 | Ⅸ-顺1 | 3840 | Ⅸ-顺1 | 3970 | Ⅸ-通2 | 790 |
| Ⅸ-顺2 | 3700 | Ⅸ-顺2 | 3660 | Ⅸ-顺2 | 3810 | Ⅸ-通3 | 830 |
| Ⅸ-顺3 | 3470 | Ⅸ-顺3 | 3430 | Ⅸ-顺3 | 3640 | Ⅸ-顺1 | 830 |
| Ⅸ-顺4 | 3510 | Ⅸ-顺4 | 3470 | Ⅸ-顺4 | 3680 | Ⅸ-顺2 | 790 |
| Ⅸ-兴1 | 3960 | Ⅸ-兴1 | 3930 | Ⅸ-兴1 | 4070 | Ⅸ-顺3 | 760 |
| Ⅸ-兴2 | 4010 | Ⅸ-兴2 | 3980 | Ⅸ-兴2 | 4150 | Ⅸ-兴1 | 830 |
| Ⅸ-兴3 | 3910 | Ⅸ-兴3 | 3890 | Ⅸ-兴3 | 4040 | Ⅸ-兴2 | 760 |
| Ⅸ-兴4 | 3930 | Ⅸ-兴4 | 3900 | Ⅸ-兴4 | 4080 | Ⅸ-兴3 | 780 |
| Ⅸ-兴5 | 3800 | Ⅸ-兴5 | 3780 | Ⅸ-兴5 | 3930 | Ⅸ-兴4 | 770 |
| Ⅸ-昌1 | 3460 | Ⅸ-昌1 | 3430 | Ⅸ-昌1 | 3560 | Ⅸ-昌1 | 840 |
| Ⅸ-昌2 | 3210 | Ⅸ-昌2 | 3190 | Ⅸ-昌2 | 3310 | Ⅸ-昌2 | 730 |
| Ⅸ-昌3 | 3240 | Ⅸ-昌3 | 3210 | Ⅸ-昌3 | 3390 | Ⅸ-昌3 | 820 |
| Ⅸ-昌4 | 3300 | Ⅸ-昌4 | 3270 | Ⅸ-昌4 | 3380 | Ⅸ-昌4 | 750 |
| Ⅸ-昌南 | 3130 | Ⅸ-昌南 | 3100 | Ⅸ-昌南 | 3230 | Ⅸ-昌5 | 740 |
| Ⅸ-平1 | 3460 | Ⅸ-平1 | 3430 | Ⅸ-平1 | 3560 | Ⅸ-昌南 | 700 |
| Ⅸ-怀1 | 4040 | Ⅸ-怀1 | 4020 | Ⅸ-怀1 | 4160 | Ⅸ-平1 | 690 |
| Ⅸ-密1 | 3270 | Ⅸ-密1 | 3240 | Ⅸ-密1 | 3350 | Ⅸ-怀1 | 820 |
| Ⅸ-延1 | 2930 | Ⅸ-延1 | 2900 | Ⅸ-延1 | 3000 | Ⅸ-密1 | 680 |
| Ⅸ-亦1 | 4080 | Ⅸ-亦1 | 4030 | Ⅸ-亦1 | 4140 | Ⅸ-延1 | 640 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-亦1 | 850 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-房山工业园东 | 760 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-房山工业园西 | 760 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-通州开发区东 | 780 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-永乐开发区 | 730 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-采育开发区 | 770 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-兴谷开发区A | 640 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-兴谷开发区B | 640 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区A | 850 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区B | 760 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区C | 830 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-密云开发区 | 680 |

依据上表，估价对象所在办公用途Ⅸ-01区片的区片基准地价为4020元/平方米。

（B）土地开发程度修正

估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”。估价对象所在区域为九级地价区，级别基准地价土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），相应用途级别平均容积率为2。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

建设用地基础设施建设费（土地开发费）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 费用 | 通路 | 通电 | 通讯 | 通上水 | 通下水 | 通热 | 通燃气 | 平整 | 合计 |
| 类别 |
| 一至二级 | 80 | 70 | 20 | 30 | 45 | 60 | 50 | 20 | 375 |
| 三至七级 | 65 | 55 | 15 | 25 | 35 | 50 | 40 | 15 | 300 |
| 八至十二级 | 50 | 40 | 10 | 20 | 25 | 40 | 30 | 10 | 225 |

单位：元/土地平方米

开发程度差异修正后的基准地价

＝适用的基准地价±（上表中的开发费用÷级别平均容积率）

＝4020＋[30÷2]

＝4035（元/平方米）

B用途修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），对现有用地按照二级分类进行归类，分为居住、商业、工业和办公四类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储、地下车库等用途，并建立了地下空间修正系数。

估价对象地上用途为办公（公共服务设施）用地属商务金融用地，依据需《北京市基准地价用途修正系数表》进行用途修正。办公用途修正系数表详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **北京市基准地价用途修正系数表（办公）** | | | |
| 用途 | 用途类别划分 | 范围 | 用途修正 系数 |
| 办公 | 比准类别 | 商务金融用地（指企业、服务业等办公用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公楼和企业厂区外独立的办公楼） | 1 |
| 其他类别 | 其他商服用地（停车场、停车楼等用地） | 0.5 |
| 其他商服用地（指展览馆、会展中心等用地）、机场航站楼用地 | 1.1 |
| 科教用地（指用于各类教育，独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地）、新闻出版用地（指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地）、机关团体用地（指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地） | 0.9 |
| 医卫慈善用地（指用于医疗保健、卫生防疫、急救康复、医检药检、福利救助、养老设施等的用地） | 0.9 |
| 文体娱乐用地（指各类文化、体育及公共广场用地） | 0.8 |
| 产业用地（指高新技术产业研发与展示中心等产业用地） | 0.8 |

依据上表，估价对象办公（公共配套设施）用途修正系数设定为1。

C期日修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》规定，基准地价期日修正系数必须以北京市地价动态监测成果公布的地价增值率为准。

北京市基准地价更新成果的基准日为2014年1月1日，本次评估的估价期日为2018年10月15日，熟地价期日修正以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

中国城市地价动态监测网站公布

**北京市地价增长率 单位%**

| 年度 | 季度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2018 | 3 | 1.51 | 1.41 | 1.52 | 1.74 |
| 2 | 1.49 | 0.96 | 1.58 | 2.44 |
| 1 | 1.7 | 1.92 | 1.64 | 2.01 |
| 2017 | 4 | 1.71 | 1.78 | 1.71 | 1.43 |
| 3 | 2.98 | 2.11 | 3.24 | 1.72 |
| 2 | 3.4 | 2 | 3.82 | 1.68 |
| 1 | 3.45 | 1.92 | 3.92 | 1.58 |
| 2016 | 4 | 4.56 | 2.15 | 5.32 | 1.57 |
| 3 | 4.12 | 2 | 4.79 | 1.97 |
| 2 | 3.85 | 1.95 | 4.48 | 1.41 |
| 1 | 4.09 | 2.93 | 4.54 | 1.48 |
| 2015 | 4 | 1.63 | 1.11 | 1.77 | 1.89 |
| 3 | 1.65 | 0.92 | 1.88 | 1.26 |
| 2 | 0.77 | 0.69 | 0.8 | 0.88 |
| 1 | 0.51 | 0.54 | 0.48 | 0.93 |
| 2014 | 4 | 0.21 | 0.41 | 0.12 | 0.89 |
| 3 | 0.83 | 1.47 | 0.65 | 0.72 |
| 2 | 2.4 | 2.03 | 2.59 | 1.52 |
| 1 | 2.97 | 2.34 | 3.28 | 1.36 |

则：

期日修正系数＝（1+2.34%）×（1+2.03%）×（1+1.47%）×（1+0.41%）×（1+0.54%）×（1+0.69%）×（1+0.92%）×（1+1.11%）×（1+2.93%）×（1+1.95%）×（1+2%）×（1+2.15%）×（1+1.92%）×（1+2%）×（1+2.11%）×（1+1.78%）×（1+1.92%）×（1+0.96%）×（1+1.41%）=1.3547

D年期修正系数的确定

年期修正系数＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25％、20％、15％、10％确定。估价对象用途为办公，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

办公用途法定用途最高出让年限为50年，剩余土地使用年限设定为50年，故不做修正。

（转下页）

E容积率修正系数的确定

依据《北京市基准地价容积率修正系数表（办公）》（详见下表）。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **北京市基准地价容积率修正系数表（办公）** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 |
| 0.1 | 13.7330 | 12.7870 | 12.3840 | 2.6 | 1.0896 | 0.9874 | 0.9147 | 5.1 | 0.9151 | 0.8169 | 0.7327 | 7.6 | 0.8615 | 0.7620 | 0.6670 |
| 0.2 | 6.8665 | 6.3935 | 6.1920 | 2.7 | 1.0778 | 0.9754 | 0.9027 | 5.2 | 0.9119 | 0.8136 | 0.7289 | 7.7 | 0.8600 | 0.7604 | 0.6651 |
| 0.3 | 4.5777 | 4.2623 | 4.1280 | 2.8 | 1.0665 | 0.9640 | 0.8912 | 5.3 | 0.9088 | 0.8105 | 0.7253 | 7.8 | 0.8585 | 0.7588 | 0.6633 |
| 0.4 | 3.4333 | 3.1968 | 3.0960 | 2.9 | 1.0556 | 0.9533 | 0.8802 | 5.4 | 0.9058 | 0.8075 | 0.7218 | 7.9 | 0.8570 | 0.7572 | 0.6615 |
| 0.5 | 2.7466 | 2.5574 | 2.4768 | 3.0 | 1.0453 | 0.9430 | 0.8697 | 5.5 | 0.9029 | 0.8047 | 0.7184 | 8.0 | 0.8555 | 0.7557 | 0.6597 |
| 0.6 | 2.2888 | 2.1312 | 2.0640 | 3.1 | 1.0354 | 0.9333 | 0.8597 | 5.6 | 0.9001 | 0.8020 | 0.7151 | 8.1 | 0.8540 | 0.7542 | 0.6580 |
| 0.7 | 1.9619 | 1.8267 | 1.7691 | 3.2 | 1.0259 | 0.9241 | 0.8502 | 5.7 | 0.8975 | 0.7993 | 0.7119 | 8.2 | 0.8525 | 0.7527 | 0.6563 |
| 0.8 | 1.7166 | 1.5984 | 1.5480 | 3.3 | 1.0169 | 0.9154 | 0.8411 | 5.8 | 0.8950 | 0.7968 | 0.7088 | 8.3 | 0.8511 | 0.7512 | 0.6546 |
| 0.9 | 1.5259 | 1.4208 | 1.3760 | 3.4 | 1.0082 | 0.9071 | 0.8324 | 5.9 | 0.8926 | 0.7944 | 0.7058 | 8.4 | 0.8497 | 0.7497 | 0.6530 |
| 1.0 | 1.3733 | 1.2787 | 1.2384 | 3.5 | 1.0000 | 0.8993 | 0.8241 | 6.0 | 0.8903 | 0.7920 | 0.7029 | 8.5 | 0.8483 | 0.7482 | 0.6514 |
| 1.1 | 1.3489 | 1.2542 | 1.2050 | 3.6 | 0.9922 | 0.8919 | 0.8162 | 6.1 | 0.8881 | 0.7898 | 0.7001 | 8.6 | 0.8469 | 0.7467 | 0.6498 |
| 1.2 | 1.3256 | 1.2306 | 1.1742 | 3.7 | 0.9848 | 0.8848 | 0.8087 | 6.2 | 0.8860 | 0.7876 | 0.6974 | 8.7 | 0.8455 | 0.7452 | 0.6482 |
| 1.3 | 1.3033 | 1.2079 | 1.1460 | 3.8 | 0.9778 | 0.8781 | 0.8016 | 6.3 | 0.8839 | 0.7855 | 0.6948 | 8.8 | 0.8441 | 0.7437 | 0.6466 |
| 1.4 | 1.2820 | 1.1862 | 1.1200 | 3.9 | 0.9712 | 0.8718 | 0.7948 | 6.4 | 0.8819 | 0.7834 | 0.6923 | 8.9 | 0.8428 | 0.7422 | 0.6450 |
| 1.5 | 1.2617 | 1.1653 | 1.0961 | 4.0 | 0.9650 | 0.8658 | 0.7883 | 6.5 | 0.8800 | 0.7814 | 0.6899 | 9.0 | 0.8415 | 0.7407 | 0.6435 |
| 1.6 | 1.2423 | 1.1453 | 1.0740 | 4.1 | 0.9591 | 0.8601 | 0.7820 | 6.6 | 0.8781 | 0.7795 | 0.6876 | 9.1 | 0.8402 | 0.7392 | 0.6420 |
| 1.7 | 1.2237 | 1.1261 | 1.0535 | 4.2 | 0.9535 | 0.8547 | 0.7760 | 6.7 | 0.8763 | 0.7776 | 0.6853 | 9.2 | 0.8389 | 0.7377 | 0.6406 |
| 1.8 | 1.2060 | 1.1077 | 1.0345 | 4.3 | 0.9482 | 0.8496 | 0.7703 | 6.8 | 0.8745 | 0.7757 | 0.6831 | 9.3 | 0.8376 | 0.7363 | 0.6392 |
| 1.9 | 1.1891 | 1.0901 | 1.0167 | 4.4 | 0.9432 | 0.8448 | 0.7649 | 6.9 | 0.8728 | 0.7739 | 0.6809 | 9.4 | 0.8363 | 0.7349 | 0.6378 |
| 2.0 | 1.1729 | 1.0733 | 1.0000 | 4.5 | 0.9385 | 0.8402 | 0.7597 | 7.0 | 0.8711 | 0.7721 | 0.6788 | 9.5 | 0.8350 | 0.7335 | 0.6364 |
| 2.1 | 1.1574 | 1.0572 | 0.9841 | 4.6 | 0.9341 | 0.8358 | 0.7547 | 7.1 | 0.8694 | 0.7704 | 0.6767 | 9.6 | 0.8338 | 0.7321 | 0.6350 |
| 2.2 | 1.1426 | 1.0419 | 0.9689 | 4.7 | 0.9299 | 0.8316 | 0.7499 | 7.2 | 0.8677 | 0.7687 | 0.6747 | 9.7 | 0.8326 | 0.7307 | 0.6336 |
| 2.3 | 1.1398 | 1.0272 | 0.9544 | 4.8 | 0.9259 | 0.8277 | 0.7453 | 7.3 | 0.8661 | 0.7670 | 0.6727 | 9.8 | 0.8314 | 0.7293 | 0.6322 |
| 2.4 | 1.1149 | 1.0133 | 0.9405 | 4.9 | 0.9221 | 0.8239 | 0.7409 | 7.4 | 0.8645 | 0.7653 | 0.6708 | 9.9 | 0.8302 | 0.7280 | 0.6308 |
| 2.5 | 1.1020 | 1.0000 | 0.9273 | 5.0 | 0.9185 | 0.8203 | 0.7367 | 7.5 | 0.8630 | 0.7636 | 0.6689 | 10.0 | 0.8290 | 0.7267 | 0.6294 |
| 说明：容积率大于10时的容积率修正系数按照以下公式计算：1～2级：XR＝0.949－0.012R；3～7级：XR＝0.8567－0.013R；8～12级：XR＝0.7694－0.014R。 | | | | | | | | | | | | | | | |

估价对象容积率为2.5，容积率修正系数为0.9273。

F因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率（楼层）、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》（详见下表），根据估价对象用途对应的各种因素情况确定每种因素的修正系数。

因素修正系数=1＋∑ki

其中ki：第i种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市基准地价因素权重表 | | | | | | | |
| 商业 | | 办公 | | 居住 | | 工业 | |
| 影响因素 | 权重 | 影响因素 | 权重 | 影响因素 | 权重 | 影响因素 | 权重 |
| 商业繁华程度 | 33% | 办公集聚 程度 | 24% | 居住社区 成熟度 | 14% | 产业集聚 程度 | 26% |
| 交通便捷度 | 25% | 交通便捷度 | 30% | 交通便捷度 | 30% | 交通便捷度 | 33% |
| 区域土地 利用方向 | 5% | 区域土地 利用方向 | 8% | 区域土地 利用方向 | 8% | 区域土地 利用方向 | 5% |
| 临街宽度和深度 | 5% | 临街宽度和深度 | 4% | 临路状况 | 4% | 临路状况 | 4% |
| 临街道路状况 | 8% | 临街道路状况 | 5% | 公共服务设施状况 | 8% | 公共服务设施状况 | 6% |
| 宗地形状及可利用程度 | 3% | 宗地形状及可利用程度 | 5% | 宗地形状及可利用程度 | 5% | 宗地形状及可利用程度 | 5% |
| 公共服务设施状况 | 5% | 公共服务设施状况 | 6% | 基础设施完备状况 | 12% | 基础设施完备状况 | 15% |
| 基础设施完备状况 | 10% | 基础设施完备状况 | 12% | 自然和人文环境状况 | 15% | 环境状况 | 6% |
| 自然和人文环境状况 | 6% | 自然和人文环境状况 | 6% | 与区域中心的接近程度 | 4% |  |  |

（转下页）

估价对象位于办公类九级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

北京市区片基准地价因素总修正幅度表

| **级别** | **商业** | | **办公** | | **居住** | | **工业** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** |
| 九级 | Ⅸ-01 | ±１５．０％ | Ⅸ-01 | ±１５．０％ | Ⅸ-01 | ±１５．０％ | Ⅸ-01 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-02 | ±１５．０％ | Ⅸ-02 | ±１５．０％ | Ⅸ-02 | ±１５．０％ | Ⅸ-02 | ±１１．４％ |
| Ⅸ-门1 | ±１５．０％ | Ⅸ-门1 | ±１５．０％ | Ⅸ-门1 | ±１５．０％ | Ⅸ-门1 | ±１５．０％ |
| Ⅸ-门2 | ±１５．０％ | Ⅸ-门2 | ±１５．０％ | Ⅸ-门2 | ±１５．０％ | Ⅸ-门2 | ±１４．０％ |
| Ⅸ-门潭 | ±１５．０％ | Ⅸ-门潭 | ±１４．９％ | Ⅸ-门潭 | ±１５．０％ | Ⅸ-门潭 | ±１０．０％ |
| Ⅸ-房1 | ±１５．０％ | Ⅸ-房1 | ±１５．０％ | Ⅸ-房1 | ±１５．０％ | Ⅸ-房1 | ±１４．４％ |
| Ⅸ-房2 | ±１５．０％ | Ⅸ-房2 | ±１５．０％ | Ⅸ-房2 | ±１５．０％ | Ⅸ-房2 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-房3 | ±１５．０％ | Ⅸ-房3 | ±１５．０％ | Ⅸ-房3 | ±１５．０％ | Ⅸ-房3 | ±１０．０％ |
| Ⅸ-房4 | ±１５．０％ | Ⅸ-房4 | ±１５．０％ | Ⅸ-房4 | ±１５．０％ | Ⅸ-房4 | ±１０．０％ |
| Ⅸ-通1 | ±１４．６％ | Ⅸ-通1 | ±１４．７％ | Ⅸ-通1 | ±１５．０％ | Ⅸ-房5 | ±１５．０％ |
| Ⅸ-通2 | ±１５．０％ | Ⅸ-通2 | ±１５．０％ | Ⅸ-通2 | ±１５．０％ | Ⅸ-房6 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-通3 | ±１５．０％ | Ⅸ-通3 | ±１５．０％ | Ⅸ-通3 | ±１５．０％ | Ⅸ-通1 | ±１３．２％ |
| Ⅸ-顺1 | ±１４．８％ | Ⅸ-顺1 | ±１４．９％ | Ⅸ-顺1 | ±１５．０％ | Ⅸ-通2 | ±１３．９％ |
| Ⅸ-顺2 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺2 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺2 | ±１５．０％ | Ⅸ-通3 | ±１３．０％ |
| Ⅸ-顺3 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺3 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺3 | ±１４．９％ | Ⅸ-顺1 | ±１３．７％ |
| Ⅸ-顺4 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺4 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺4 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺2 | ±１４．２％ |
| Ⅸ-兴1 | ±１４．９％ | Ⅸ-兴1 | ±１４．９％ | Ⅸ-兴1 | ±１５．０％ | Ⅸ-顺3 | ±１４．８％ |
| Ⅸ-兴2 | ±１４．８％ | Ⅸ-兴2 | ±１４．７％ | Ⅸ-兴2 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴1 | ±１３．０％ |
| Ⅸ-兴3 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴3 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴3 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴2 | ±７．８％ |
| Ⅸ-兴4 | ±１４．７％ | Ⅸ-兴4 | ±１４．７％ | Ⅸ-兴4 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴3 | ±７．４％ |
| Ⅸ-兴5 | ±１４．２％ | Ⅸ-兴5 | ±１４．３％ | Ⅸ-兴5 | ±１５．０％ | Ⅸ-兴4 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-昌1 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌1 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌1 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌1 | ±１３．０％ |
| Ⅸ-昌2 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌2 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌2 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌2 | ±１４．３％ |
| Ⅸ-昌3 | ±１４．５％ | Ⅸ-昌3 | ±１４．５％ | Ⅸ-昌3 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌3 | ±１４．７％ |
| Ⅸ-昌4 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌4 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌4 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌4 | ±１３．８％ |
| Ⅸ-昌南 | ±１４．２％ | Ⅸ-昌南 | ±１４．３％ | Ⅸ-昌南 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌5 | ±１４．０％ |
| Ⅸ-平1 | ±１４．８％ | Ⅸ-平1 | ±１４．８％ | Ⅸ-平1 | ±１５．０％ | Ⅸ-昌南 | ±１０．０％ |
| Ⅸ-怀1 | ±１５．０％ | Ⅸ-怀1 | ±１５．０％ | Ⅸ-怀1 | ±１５．０％ | Ⅸ-平1 | ±６．７％ |
| Ⅸ-密1 | ±１４．５％ | Ⅸ-密1 | ±１４．３％ | Ⅸ-密1 | ±１５．０％ | Ⅸ-怀1 | ±１５．０％ |
| Ⅸ-延1 | ±１５．０％ | Ⅸ-延1 | ±１５．０％ | Ⅸ-延1 | ±１５．０％ | Ⅸ-密1 | ±５．９％ |
| Ⅸ-亦1 | ±１５．０％ | Ⅸ-亦1 | ±１５．０％ | Ⅸ-亦1 | ±１５．０％ | Ⅸ-延1 | ±１２．１％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-亦1 | ±１３．８％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-房山工业园东 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-房山工业园西 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-通州开发区东 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-永乐开发区 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-采育开发区 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-兴谷开发区A | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-兴谷开发区B | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区A | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区B | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-雁栖开发区C | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅸ-密云开发区 | ±５．０％ |

因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 办公集聚程度 | 办公集聚程度好 | 办公集聚程度较好 | 办公集聚程度一般 | 办公集聚程度较差 | 办公集聚程度差 |
| 交通便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 较不便捷 | 不便捷 |
| 区域土地利用方向 | 估价对象用途与周边土地利用方向一致 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 有部分有其他用地，对本宗地略有影响 | 其他用地较多，对本宗地影响较大 | 全部为其他用地，对本宗地有大的影响 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例适宜，利于土地利用 | 临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响 | 临街宽度及深度比例一般，对土地利用影响不大 | 临街宽度及深度比例较不适宜，对土地利用有一定的影响 | 临街宽度及深度比例不适宜，影响土地利用 |
| 临街道路状况 | 临城市快速路或高速公路 | 临城市主干道 | 临城市次干道 | 临城市支路 | 临街坊路 |
| 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状规则 | 宗地形状较规则 | 宗地形状不规则，但对宗地利用影响较小 | 宗地形状不规则，对宗地利用有影响 | 宗地形状极其不规则，对宗地利用影响很大 |
| 公共服务设施 | 配套完善 | 配套较完善 | 配套基本满足需要 | 配套少 | 配套极少 |
| 基础设施完备状况 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 |
| 自然和人文环境 | 自然和人文环境优良 | 自然和人文环境良好 | 自然和人文环境一般 | 自然和人文环境较差 | 自然和人文环境差 |

估价对象地处办公类九级IX-01区片，依据前述《北京市基准地价因素权重表》、《区片基准地价因素总修正幅度表》及《因素等级说明表》，估价对象办公用途IX-01区片修正幅度为±15%，整理《等级系数表》如下：

等级系数表 单位：%

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 办公集聚程度 | 3.60% | 1.80% | 0.00% | -1.80% | -3.60% |
| 交通便捷度 | 4.50% | 2.25% | 0.00% | -2.25% | -4.50% |
| 区域土地利用方向 | 1.20% | 0.60% | 0.00% | -0.60% | -1.20% |
| 临街宽度和深度 | 0.60% | 0.30% | 0.00% | -0.30% | -0.60% |
| 临街道路状况 | 0.75% | 0.375% | 0.00% | -0.375% | -0.75% |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.75% | 0.375% | 0.00% | -0.375% | -0.75% |
| 公共服务设施状况 | 0.90% | 0.45% | 0.00% | -0.45% | -0.90% |
| 基础设施完备状况 | 1.80% | 0.90% | 0.00% | -0.90% | -1.80% |
| 自然和人文环境状况 | 0.90% | 0.45% | 0.00% | -0.45% | -0.90% |

（转下页）

按照因素等级情况说明表、等级系数表以及估价对象的区域因素和个别因素条件，编制估价对象因素修正系数表如下：

估价对象因素修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 影响因素 | 估价对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| 1） | 办公集聚程度 | 估价对象位于苏家坨镇，估价对象周边主要以居住用地为主，在建的办公楼项目较少，办公集聚程度较差。 | 较差 | -1.80% |
| 2） | 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市主干道—北清路，距首都机场约53公里、距北京火车南站约45公里，周边有544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，小区南侧紧邻距地铁16线（北安河站），综合评价交通便捷度较好。 | 较好 | 2.25% |
| 3） | 区域土地利用方向 | 估价对象所在区域零星有其他用地，基本不影响本宗地。 | 较好 | 0.60% |
| 4） | 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响。 | 较好 | 0.30% |
| 5） | 临街道路状况 | 城市主干道—北清路。 | 较好 | 0.375% |
| 6） | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则。 | 较好 | 0.375% |
| 7） | 公共服务设施状况 | 估价对象位于海淀区苏家坨镇。估价对象所在区域有北京农商银行、北京银行等多家金融机构，医院有西埠头社区卫生服务站、高里掌社区卫生服务站等，购物有新世纪商城、世纪家家福超市等，学校有北安河中心小学、红星小学、北京市第四十七中学等；综合分析，公共配套设施一般。 | 一般 | 0.00% |
| 8） | 基础设施完备状况 | 六通 | 较好 | 0.90% |
| 9） | 自然和人文环境状况 | 估价对象所在苏家坨镇周边绿化条件较好，周边2公里内有京密引水渠绿化带、鹫峰国家森林公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 较好 | 0.45% |
| 合计（∑Ki） | | | | 3.45% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0345 |

G估价对象楼面熟地价

楼面熟地价

＝适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数

×容积率修正系数×因素修正系数

＝4035×1×1.3547×1×0.9273×1.0345

＝5244（元/平方米）

**二、剩余法**

1.土地最有效利用方式

2017年10月20日，北京市规划和国土资源管理委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]显示：建设用地性质为R2二类居住用地，规划设计方案经济技术指标地上含住宅、居住公共服务设施、其他等用途，地下含机动车库、非机动车库、其他等。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]，根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，此次估价设定估价对象用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，地上容积率为2.5，为其最有效利用方式。

根据评估专业人员现场查勘，估价对象周边2公里无近期成交的住宅、商业、办公用房。估价对象为三定三限三结合定向安置房，与周边商品房在价格构成不一致。故本次评估剩余法各用途开发完成后不动产价格采用收益还原法进行评估。

**2. 求取估价对象地上住宅楼面熟地价**

1）收益还原法求取估价对象地上住宅用房开发完成后不动产价格

A求取估价对象住宅用房房地年未来第一年净收益

通过对北京市海淀区苏家坨镇住宅用房租赁市场的调查，评估专业人员选取近期同一供需圈内邻近地区的三个租赁案例进行比较。并分别进行交易情况、交易时间、用途、容积率、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。

**表1：比较因素条件说明及指数表**

| **比较因素** | | 估价对象 | | 案例A | | 案例B | | 案例C | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市海淀区苏家坨镇北安河东区 | 系数 | 安河家园六里 | 系数 | 安河家园八里 | 系数 | 安河家园九里 | 系数 |
| **交易时间** | | 2018.10.15 | 100 | 2018.10 | 100 | 2018.10 | 100 | 2018.10 | 100 |
| **交易情况** | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| **用途** | | 三定三限定向安置房 | 100 | 三定三限定向安置房 | 100 | 三定三限定向安置房 | 100 | 三定三限定向安置房 | 100 |
| **土地使用年限（年）** | | 60-70（含） | 100 | 60-70（含） | 100 | 60-70（含） | 100 | 60-70（含） | 100 |
| **区域因素** | 居住社区成熟度 | 估价对象位于苏家坨镇，估价对象有同泽园东里、同泽园西里、前沙涧路7号院等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。 | 100 | 案例A位于海淀区苏家坨镇，周边有前沙涧小区、麓景嘉园北里、凤仪家苑等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。 | 100 | 案例B位于海淀区苏家坨镇，周边有同泽园西里、麓景嘉园北里、凤仪家苑等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。 | 100 | 案例C位于海淀区苏家坨镇，周边有同泽园西里、麓景嘉园北里、凤仪家苑等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。 | 100 |
| 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市主干道—北清路，距首都机场约53公里、距北京火车南站约45公里，周边有544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，小区南侧紧邻距地铁16线（北安河站），综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 紧邻城市主干道—北清路，距首都机场约53公里、距北京火车南站约45公里，周边有544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，小区南侧紧邻距地铁16线（北安河站），综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 紧邻城市主干道—北清路，距首都机场约53公里、距北京火车南站约45公里，周边有544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，小区南侧紧邻距地铁16线（北安河站），综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 紧邻城市主干道—北清路，距首都机场约53公里、距北京火车南站约45公里，周边有544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，小区南侧紧邻距地铁16线（北安河站），综合评价交通便捷度较好。 | 100 |
| 公共配套设施 | 估价对象所在区域公共配套设施一般。 | 100 | 所在区域公共配套设施一般。 | 100 | 所在区域公共配套设施一般。 | 100 | 所在区域公共配套设施一般。 | 100 |
| 红线外基础设施水平 | 估价对象所在区域基础设施水平达到六通。 | 100 | 所在区域基础设施水平达到六通。 | 100 | 所在区域基础设施水平达到六通。 | 100 | 所在区域基础设施水平达到六通。 | 100 |
| 环境质量 | 估价对象所在苏家坨镇周边绿化条件较好，周边2公里内有京密引水渠绿化带、鹫峰国家森林公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 周边绿化条件较好，周边2公里内有京密引水渠绿化带、鹫峰国家森林公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 周边绿化条件较好，周边2公里内有京密引水渠绿化带、鹫峰国家森林公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 周边绿化条件较好，周边2公里内有京密引水渠绿化带、鹫峰国家森林公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 |
| 毗邻道路等级 | 城市主干道—北清路 | 100 | 城市主干道—北清路 | 100 | 城市主干道—北清路 | 100 | 城市主干道—北清路 | 100 |
| **个别因素** | 建筑类型 | 高层板楼 | 100 | 高层板楼 | 100 | 高层板楼 | 100 | 高层板楼 | 100 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 内部装修 | 设定为普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 |

估价对象及案例位置示意图：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-RC:\DOCUME~1\ADMINI~1\LOCALS~1\Temp\1545117787(1).png |

**表2：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例A | | 案例B | | 案例C | |
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区位  状况 | 居住社区成熟度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 红线外基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 环境质量 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 毗邻道路等级 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别  因素 | 建筑类型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 租金单价（元/平方米） | | 2.8 | | 3.3 | | 3 | |
| 比较价格（元/平方米） | | 2.8 | | 3.3 | | 3 | |
| 评估单价（元/平方米） | | **3** | | | | | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正，各可比案例修正后价格的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较租金价格的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

估价对象住宅用房租金单价为：

＝（2.8+3.3+3）÷3

＝3（元/平方米/天）

①综上，本次评估确定估价对象租金水平平均为3元/天·平方米；分析市场租赁情况确定空置率，空置率取5%；每年按365天计算。则有：

未来第一年年租金收入＝3×365×433886×(1-5%)＝45135（万元）

②押金利息

根据评估专业人员对于租赁市场的调查，目前与估价对象同类物业的押金通常为一个月的租金。因此，本次评估按照上述计算的年租金收入折算至月租金，并按照1年期存款利率1.5%计算押金利息。则有：

押金利息＝45135÷12×1.5%×1=56（万元）

综上，估价对象未来第一年的总收益为前述2项之和。则有：

未来第一年总收益＝45135＋56＝45191（万元）

B. 建筑物现值

①建造成本

a.建安费用

本次评估参考委托方开发类似项目结算成本的同时，结合2011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，综合确定建安费用为3500元/平方米，则建安费用为：

总额＝3500×433886÷10000

＝151860（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3%取费，则：

总额＝建安费用×取费标准

＝151860×3%

＝4556（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，估价对象规划为住宅用途，处于海淀区苏家坨镇。结合项目情况，本次评估此项按建安费用的15%计取，则：

公共配套设施费用=151860×15%

=22779（万元）

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、有线电视等设施的建设费用；估价对象开发程度为“六通一平”，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：

总额＝建筑面积×取费标准

＝43386×200÷10000

＝8678（万元）

e.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：

总额＝建安费用×取费标准

＝151860×1.5%

=2278（万元）

建造成本＝151860+4556+22779+8678+2278

＝190151（万元）

②管理费用

管理费用包括人员工资、办公费、差旅费等，按照建造成本的3%计算，则：

总额＝（1）×取费标准＝5705（万元）

③销售费用

假设建筑物重置价值为V建，按照建筑物重置价值的3%计算，则：

总额＝V建×3%（万元）

④贷款利息

建筑物工期为3年，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以建造成本、管理费用及销售费用为基数，计息期按建筑物工期一半计算，则：

总额＝14119+0.0022 V建(万元)

⑤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。

估价对象所属项目为大型居住用地，位于北京市海淀区，属于北京市区，周边同类、同体量商业项目的成本利润经调查可知，利润率一般在10%～30%之间，综合上述各项因素，本次取项目综合利润率为20%。则：

总额＝39171+0.006 V建（万元）

⑥销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.5%）。则

总额＝V建×0.0533（万元）

⑦建筑物重置价值

建筑物重置价值＝①+②+③+④+⑤+⑥

V建＝190151＋5705+ V建×3%+14119＋V建×0.0022+39171＋V建×0.006+V建×0.0533

则：V建＝274239（万元）

C.年经营费用

①税费

a.增值税

增值税=年总收益×费率/（1+5%）

=45191×5.6%÷（1+5%）

= 2410.2（万元）

b.房产税

房产税=建筑物重置价格×费率×（1-30%）

=274239×1.2%×（1-30%）

=2303.6（万元）

c.城镇土地使用税

分摊土地面积=总土地面积/总建筑面积×住宅用房建筑面积

=183040.85÷709912×433886

=111871.42（平方米）

城镇土地使用税=分摊土地面积×取费标准÷10000

=111871.42×1.5÷10000

=16.8（万元）

税费=a+b+c

=4730.6（万元）

②维修费

维修费是为维持物业正常使用的而投入的维修费用，结合估价对象的实际情况，按照估价对象建筑物重置价格的1.5%计算，则有：

维修费=274239×1.5%

=4113.6（万元）

③保险费

保险费属家庭财产保险范畴，主要保障火灾、爆炸、雷击等自然灾害和意外事故造成的房屋损失，按照建筑物现值的0.15%计算，则有：

保险费=274239×0.15%

=411.4（万元）

④管理费用

管理费用是物业公司为维持物业正常使用的必要支出，主要包括人员工资、办公费等，根据估价对象所处区域市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照年总收益的1.5%计算，则有：

管理费用＝45191×1.5%

＝677.9（万元）

⑤年经营费用

年经营费用为上述4项之和，则有：

年经营费用=4730.6+4113.6+411.4+677.9

=9934（万元）

D.房地年纯收益为：

房地年纯收益＝年总收益-年经营费用

＝45191-9934

＝35257（万元）

E.估价对象房地产价值：

①还原利率

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）,求取还原利率的方法主要有三种：1）纯收益与价格比率法；2）安全利率加风险调整值法；3）投资风险与投资收益率综合排序插入法。在本次评估过程中，估价人员在充分调查市场状况的基础上，结合估价对象自身特点，采用安全利率加风险调整值法以及投资风险与投资收益率综合排序插入法来综合确定还原利率。

安全利率加风险调整值法，即：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。在安全利率加风险调整值法中，安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（3%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为1%-3%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为1%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出还原利率为4%。投资风险与投资收益率综合排序插入法，即：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原利率。在投资风险与投资收益率综合排序插入法中，估价人员调查北京市近期与估价对象类似开发项目的投资收益率、风险大小，依大小进行排序，分析估价对象项目特点，综合考虑，确定估价对象还原利率为4%-5%。对两种方法计算结果进行综合分析，本次评估确定住宅用房还原利率为4%。

②收益年期

估价对象土地为出让土地使用权，土地剩余使用年限为住宅70年；建筑物拟建造主体结构为钢混结构，其经济耐用年限为60年。根据现有建筑技术，经过合理维护，建造主体经济耐用年限可延长至土地剩余使用年限，故根据土地使用权年限确定未来可获收益的年限。因此，估价对象收益年限确定为70年。

估价对象房地产价值＝A×{1-[(1/(1+Y)]n}÷Y

＝824820（万元）

2）开发成本

A建造成本

同收益还原法计算过程，则：

建造成本＝190151（万元）

B城市基础设施建设费

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。估价对象位于北京市海淀区，《北京市征收城市基础设施建设费暂行办法》[京计投资字〔2002〕1792号]，估价对象属于北京市区，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：160元/平方米。即：

城市基础设施建设费=433886×160÷10000=6942（万元）

C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，按照前述2项的3%计算，则有：

管理费用

＝[A+B]×取费标准

＝（190151+6942）×3%＝5913（万元）

D销售费用

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不动产总价的一定比例来测算。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不动产总价的3%计算，则：

销售费用＝824820×3%

＝24745（万元）

E购地税费

假设土地价格为P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%。由于计税销售额为不含税销售额，故以土地价格扣除增值税税额为基数计缴。则有：

购地税费

＝土地价格÷（1+5%）×税率

＝P土÷（1+5%）×3.05%

＝P土×0.029（万元）

F贷款利息

估价对象建筑物建设期为3年。估价对象土地价格（P土）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费、管理费用、销售费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息

＝( P土+P土×0.029)×[(1+ 4.75%)3-1]

+(190151+6942+5913+24745)×[(1+ 4.75%)（3÷2）-1]

＝16418+0.1537×P土(万元)

G销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.5%）。则有：

销售税费＝824820÷（1+5%）×5.6%＝43990（万元）

H开发成本

开发成本为上述7项合计，则有：

开发成本

＝190151+6942+5913+24745+ P土×0.029+16418+0.1537× P土+43990

＝288159+0.1827 ×P土（万元）

3）成本利润

成本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确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产成本利润受开发环境、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、综合等各用途成本利润率均有较大幅度的增长。

估价对象所属项目为居住用地，位于北京市海淀区，属于北京市区，周边同类、同体量居住项目的成本利润经调查可知，利润率一般在10%～30%之间，综合上述各项因素，本次取项目综合利润率为20%。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、建造成本、管理费用和购地税费。则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.029)×20%+（190151+6942+5913+24745）×20%

＝45550+0.2058×P土（万元）

4）求取估价对象居住用房土地价格

土地价格（P土）

＝开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

＝824820-(288159+0.1827 ×P土）-(45550+0.2058×P土）

＝353699（万元）

5）居住用房楼面熟地单价

＝土地价格÷建筑面积×10000

＝353699÷433886×10000

＝8152（元/平方米）

**3. 求取估价对象地下仓储楼面熟地价**

依据北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会下发的《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》[北估秘（2016）019号]技术文件，先评估地上主用途居住楼面地价，然后进行地下空间修正后确定地下楼面熟地价。

本次评估引用剩余法确定的居住用途楼面熟地价8152元/平方米，基准地价系数修正法确定的地下空间修正系数0.2，则：

地下仓储用途楼面熟地单价

＝地上居住用途楼面熟地价×地下空间修正系数

＝8152×0.2

＝1630（元/平方米）

**4. 求取估价对象地下车库用房楼面熟地价**

依据北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会下发的《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》[北估秘（2016）019号]技术文件，先评估地上主用途居住楼面地价，然后进行地下空间修正后确定地下楼面熟地价。

本次评估引用剩余法确定的地上居住用途楼面熟地价为8152元/平方米，基准地价系数修正法确定的地下空间修正系数0.15，则：

地下车库用途楼面熟地单价

＝地上居住用途楼面熟地价×地下空间修正系数

＝8152×0.15

＝1223（元/平方米）

**5. 求取估价对象地上商业（配套）楼面熟地价**

（1）收益还原法求取估价对象地上商业（配套）用房开发完成后不动产价格

A求取估价对象商业用房房地年未来第一年净收益

通过对北京市海淀区苏家坨镇商业用房租赁市场的调查，评估专业人员选取近期同一供需圈内邻近地区的三个租赁案例进行比较。并分别进行交易情况、市场状况、用途、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正和调整。

（转下页）

**表3：比较因素条件说明及指数表**

| **比较因素** | | 估价对象 | | 案例D | | 案例E | | 案例F | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市海淀区苏家坨镇北安河东区 | 系数 | 北安河北路商铺 | 系数 | 北清路商铺 | 系数 | 温阳路商铺 | 系数 |
| **交易时间** | | 2018.10.15 | 100 | 2018.10 | 100 | 2018.10 | 100 | 2018.10 | 100 |
| **交易情况** | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| **用途** | | 商业 | 100 | 商业 | 100 | 商业 | 100 | 商业 | 100 |
| **土地使用年限（年）** | | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 估价对象位于苏家坨镇，估价对象周边主要以居住用地为主，在建的商业项目较少，商业繁华度一般。 | 100 | 案例D周边有中发百旺商城、金源燕莎mall购物中心，商业氛围较好，人流量较好，商业繁华度较好。 | 103 | 案例E周边有中发百旺商城、金源燕莎mall购物中心，商业氛围较好，人流量较好，商业繁华度较好。 | 103 | 案例F周边有中发百旺商城、金源燕莎mall购物中心，商业氛围较好，人流量较好，商业繁华度较好。 | 103 |
| 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市主干道—北清路，距首都机场约53公里、距北京火车南站约45公里，周边有544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，小区南侧紧邻距地铁16线（北安河站），综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 案例D紧邻城市主干道—北清路，临近地铁16号线（北安河站）周边有333路、384路、438路、575路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 案例E紧邻城市主干道—北清路，临近地铁16号线（北安河站）周边有333路、384路、438路、575路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 案例F紧邻城市主干道—温阳路，临近地铁16号线（北安河站）周边有437路、575路、专28路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。 | 100 |
| 公共配套设施 | 估价对象所在区域公共配套设施齐备情况一般。 | 100 | 案例D所在区域公共配套设施齐备情况一般。 | 100 | 案例E所在区域公共配套设施齐备情况一般。 | 100 | 案例F所在区域公共配套设施齐备情况一般。 | 100 |
| 红线外基础设施水平 | 估价对象所在区域基础设施水平达到六通。 | 100 | 案例D所在区域基础设施水平达到六通。 | 100 | 案例E所在区域基础设施水平达到六通。 | 100 | 案例F所在区域基础设施水平达到六通。 | 100 |
| 自然及人文环境 | 估价对象所在苏家坨镇周边绿化条件较好，周边2公里内有京密引水渠绿化带、鹫峰国家森林公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 周边2公里内有百望山、百旺公园，中央民族干部学院等自然及人文环境人文环境；综合评价环境状况较好。 | 100 | 周边2公里内有百望山、百旺公园，中央民族干部学院等自然及人文环境人文环境；综合评价环境状况较好。 | 100 | 周边2公里内有百望山、百旺公园，中央民族干部学院等自然及人文环境人文环境；综合评价环境状况较好。 | 100 |
| 可视性 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 人流量 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 |
| 楼层 | 地上一层 | 100 | 地上一层 | 100 | 地上一层 | 100 | 地上一层 | 100 |
| 临路状况 | 城市主干道—北清路 | 100 | 城市主干道—北清路 | 100 | 城市主干道—北清路 | 100 | 城市主干道—温阳路 | 100 |
| **个别因素** | 商业类型 | 住宅配套 | 100 | 商业街商铺 | 110 | 商业街商铺 | 110 | 商业街商铺 | 110 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 内部装修 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 |

估价对象及案例位置示意图：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-R |

（转下页）

**表4：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例D | | 案例E | | 案例F | |
|
|
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 100/ | 103 | 100/ | 103 | 100/ | 103 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 红线外基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 可视性 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 人流量 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 楼层 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 临路状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 商业类型 | 100/ | 110 | 100/ | 110 | 100/ | 110 |
| 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 租金单价（元/平方米） | | 3.5 | | 3.8 | | 3.5 | |
| 比较租金价格（元/平方米） | | 3 | | 3 | | 3 | |
| 租金价格（元/平方米） | | **3** | | | | | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正，各可比案例修正后价格的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较租金价格的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

估价对象商业用房租金单价为：

＝（3+3+3）÷3

＝3（元/平方米/天）

①综上，本次评估确定估价对象租金水平平均为3元/天·平方米；分析市场租赁情况确定空置率，空置率取5%；每年按365天计算。则有：

未来第一年年租金收入＝3×365×9696×(1-5%)

＝1009（万元）

②押金利息

根据评估专业人员对于租赁市场的调查，目前与估价对象同类物业的押金通常为三个月的租金。因此，本次评估按照上述计算的年租金收入折算至月租金，并按照1年期存款利率1.5%计算押金利息。则有：

押金利息＝1009÷12×1.5%×3=4（万元）

综上，估价对象未来第一年的总收益为前述2项之和。则有：

未来第一年总收益＝1009＋4＝1013（万元）

B. 建筑物现值

①建造成本

a.建安费用

本次评估参考委托方开发类似项目结算成本的同时，结合2011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，综合确定建安费用为3500元/平方米，则建安费用为：

总额＝3500×9696÷10000

＝3394（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3%取费，则：

总额＝建安费用×取费标准

＝3394×3%

＝102（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，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不计取。

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、有线电视等设施的建设费用；估价对象开发程度为“六通一平”，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：

总额＝建筑面积×取费标准

＝9696×200÷10000

＝194（万元）

e.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：

总额＝建安费用×取费标准

＝3394×1.5%

＝51（万元）

建造成本＝3394+102+0+194+51

＝3741（万元）

②管理费用

管理费用包括人员工资、办公费、差旅费等，按照建造成本的3%计算，则：

总额＝（1）×取费标准＝112（万元）

③销售费用

假设建筑物重置价值为V建，按照建筑物重置价值的3%计算，则：

总额＝V建×3%（万元）

④贷款利息

建筑物工期为3年，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以建造成本、管理费用及销售费用为基数，计息期按建筑物工期一半计算，则：

总额＝278+0.0022 V建(万元)

⑤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。

估价对象所属项目为商业用地，位于北京市海淀区，属于北京市区，周边同类、同体量商业项目的成本利润经调查可知，利润率一般在10%～30%之间，综合上述各项因素，本次取项目综合利润率为20%。则：

总额＝771+0.006 V建（万元）

⑥销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.5%）。则

总额＝V建×0.0533（万元）

⑦建筑物重置价值

建筑物重置价值＝①+②+③+④+⑤+⑥

V建＝3741＋112+ V建×3%+278＋V建×0.0022+771＋V建×0.006+V建×0.0533

则：V建＝5396（万元）

C.年经营费用

①税费

a.增值税

增值税=年总收益×费率/（1+5%）

=1013×5.6%÷（1+5%）

= 54（万元）

b.房产税

房产税=建筑物重置价格×费率×（1-30%）

=5396×1.2%×（1-30%）

=45.3（万元）

c.城镇土地使用税

分摊土地面积=总土地面积/总建筑面积×商业用房建筑面积

=183040.85÷709912×9696

=2499.98（平方米）

城镇土地使用税=分摊土地面积×取费标准÷10000

=2499.98×1.5÷10000

=0.4（万元）

税费=a+b+c

=99.7（万元）

②维修费

维修费是为维持物业正常使用的而投入的维修费用，结合估价对象的实际情况，按照估价对象建筑物重置价格的1%计算，则有：

维修费=5396×1%

=54（万元）

③保险费

保险费属家庭财产保险范畴，主要保障火灾、爆炸、雷击等自然灾害和意外事故造成的房屋损失，按照建筑物现值的0.1%计算，则有：

保险费=5396×0.1%

=5.4（万元）

④管理费用

管理费用是物业公司为维持物业正常使用的必要支出，主要包括人员工资、办公费等，根据估价对象所处区域市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照年总收益的1%计算，则有：

管理费用＝1013×0.8%

＝10.1（万元）

⑤年经营费用

年经营费用为上述4项之和，则有：

年经营费用=99.7+54+5.4+10.1

=169（万元）

D.房地年纯收益为：

房地年纯收益＝年总收益-年经营费用

＝1013-169

＝844（万元）

E.估价对象房地产价值：

①还原利率

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）,求取还原利率的方法主要有三种：1）纯收益与价格比率法；2）安全利率加风险调整值法；3）投资风险与投资收益率综合排序插入法。在本次评估过程中，估价人员在充分调查市场状况的基础上，结合估价对象自身特点，采用安全利率加风险调整值法以及投资风险与投资收益率综合排序插入法来综合确定还原利率。

安全利率加风险调整值法，即：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。在安全利率加风险调整值法中，安全利率可以选用同一时期的中国人民银行公布的一年定期存款年利率（3%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为1%-3%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为1.5%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出还原利率为4.5%。投资风险与投资收益率综合排序插入法，即：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原利率。在投资风险与投资收益率综合排序插入法中，估价人员调查北京市近期与估价对象类似开发项目的投资收益率、风险大小，依大小进行排序，分析估价对象项目特点，综合考虑，确定估价对象还原利率为4%-5%。对两种方法计算结果进行综合分析，本次评估确定商业用房还原利率为4.5%。

②收益年期

估价对象土地为出让土地使用权，土地剩余使用年限为商业40年；建筑物拟建造主体结构为钢混结构，其经济耐用年限为60年。根据《房地产估价规范》，对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物剩余经济耐用年限长于或等于土地使用权年限时，应根据土地使用权年限确定未来可获收益的年限。因此，估价对象收益年限确定为40年。

估价对象房地产价值＝A×{1-[(1/(1+Y)]n}÷Y

＝15531（万元）

（2）开发成本

A建造成本

（A）建安费用

建安费用

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及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，综合确定估价对象商业用房建安费用为3500元/平方米，即

建安总价=3500×9696÷10000

=3394（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3%取费，则有：

勘查设计和前期工程费＝建安费用×取费标准

＝3394×3%＝102(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，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不计取。

（D）红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施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“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为200元/平方米。即：

红线内市政基础设施费=9696×200÷10000=194（万元）

（E）相关税费

相关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，则有：

相关税费＝建安费用×取费标准

＝3394×1.5%

＝51（万元）

（F）建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本= 3394+102+0+194+51

= 3741（万元）

B城市基础设施建设费

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。估价对象位于北京市海淀区，《北京市征收城市基础设施建设费暂行办法》[京计投资字〔2002〕1792号]，估价对象属于北京市区，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：200元/平方米。即：

城市基础设施建设费=9696×200÷10000=194（万元）

C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，按照前述2项的3%计算，则有：

管理费用

＝[A+B]×取费标准

＝（3741+194）×3%＝118（万元）

D销售费用

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不动产总价的一定比例来测算。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不动产总价的3%计算，则：

销售费用＝15531×3%

＝466（万元）

E购地税费

假设土地价格为P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%。由于计税销售额为不含税销售额，故以土地价格扣除增值税税额为基数计缴。则有：

购地税费

＝土地价格÷（1+5%）×税率

＝P土÷（1+5%）×3.05%

＝P土×0.029（万元）

F贷款利息

估价对象建筑物建设期为3年。估价对象土地价格（P土）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费、管理费用、销售费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息

＝( P土+P土×0.029)×[(1+ 4.75%)3-1]

+(3741+194+118+466)×[(1+ 4.75%)（3÷2）-1]

＝326 +0.1537×P土(万元)

G销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.5%）。则有：

销售税费＝15531÷（1+5%）×5.6%＝828（万元）

H开发成本

开发成本为上述7项合计，则有：

开发成本

＝3741+194+118+466+ P土×0.029+326 +0.1537× P土+828

＝5673+0.1827 ×P土（万元）

（3）成本利润

成本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确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产成本利润受开发环境、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、综合等各用途成本利润率均有较大幅度的增长。

估价对象所属项目位于北京市海淀区，属于北京市区，周边同类、同体量商业项目的成本利润经调查可知，利润率一般在10%～30%之间，综合上述各项因素，本次取项目综合利润率为20%。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、建造成本、管理费用和购地税费。则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.029)×20%+（3741+194+118+466）×20%

＝904+0.2058×P土（万元）

（4）求取估价对象商业用房土地价格

土地价格（P土）

＝开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

＝15531-(5673+0.1827 ×P土）-(904+0.2058×P土）

＝6449（万元）

（5）商业用房楼面熟地单价

＝土地价格÷建筑面积×10000

＝6449÷9696×10000

＝6651（元/平方米）

**6. 求取估价对象地上办公（公共服务设施）楼面熟地价**

（1）收益还原法求取估价对象地上办公（公共服务设施）用房开发完成后不动产价格

A求取估价对象办公用房房地年未来第一年净收益

通过对北京市海淀区苏家坨镇办公用房租赁市场的调查，评估专业人员选取近期同一供需圈内邻近地区的三个租赁案例进行比较。并分别进行交易情况、市场状况、用途、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正和调整。

**表5：比较因素条件说明及指数表**

| **比较因素** | | 估价对象 | | 案例G | | 案例H | | 案例I | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市海淀区苏家坨镇北安河东区 | 系数 | 中关村用友软件园 | 系数 | 海淀绿地中央广场 | 系数 | 永丰新技术中心 | 系数 |
| **交易时间** | | 2018.10.15 | 100 | 2018.10 | 100 | 2018.10 | 100 | 2018.10 | 100 |
| **交易情况** | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| **用途** | | 办公 | 100 | 办公 | 100 | 办公 | 100 | 办公 | 100 |
| **土地使用年限（年）** | | 40-50（含） | 100 | 40-50（含） | 100 | 40-50（含） | 100 | 40-50（含） | 100 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 估价对象位于苏家坨镇，估价对象周边主要以居住用地为主，在建的办公楼项目较少，办公集聚程度较差。 | 100 | 案例G周边有新材料创业大厦、绿海大厦、中国航发大厦等，办公项目较多，办公集聚程度较好。 | 104 | 案例H周边有中科海迅大厦、佳讯飞鸿大楼等，办公项目较多，办公集聚程度较好。 | 104 | 案例I周边有新材料创业大厦、绿海大厦、中国航发大厦等，办公项目较多，办公集聚程度较好。 | 104 |
| 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市主干道—北清路，距首都机场约53公里、距北京火车南站约45公里，周边有544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，小区南侧紧邻距地铁16线（北安河站），综合评价交通便捷度较好. | 100 | 案例G紧邻城市主干道—北清路，临近地铁16号线（永丰站）周边有341路、544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 案例H紧邻城市主干道—北清路，临近地铁16号线（稻香湖路站）周边有341路、544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 案例I紧邻城市主干道—北清路，临近地铁16号线（永丰站）周边有341路、544路、专16路、专99路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。 | 100 |
| 公共配套设施 | 估价对象所在区域公共配套设施齐备情况一般。 | 100 | 案例G所在区域公共配套设施齐备情况一般。 | 100 | 案例H所在区域公共配套设施齐备情况一般。 | 100 | 案例I所在区域公共配套设施齐备情况一般。 | 100 |
| 红线外基础设施水平 | 估价对象所在区域基础设施水平达到六通。 | 100 | 案例G所在区域基础设施水平达到六通。 | 100 | 案例H所在区域基础设施水平达到六通。 | 100 | 案例I所在区域基础设施水平达到六通。 | 100 |
| 自然及人文环境 | 估价对象所在苏家坨镇周边绿化条件较好，周边2公里内有京密引水渠绿化带、鹫峰国家森林公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 周边2公里内自然及人文环境人文环境较少；综合评价环境状况一般。 | 99 | 周边2公里内自然及人文环境人文环境较少；综合评价环境状况一般。 | 99 | 周边2公里内自然及人文环境人文环境较少；综合评价环境状况一般。 | 99 |
| 临路状况 | 城市主干道—北清路 | 100 | 城市主干道—北清路 | 100 | 城市主干道—北清路 | 100 | 城市主干道—北清路 | 100 |
| **个别因素** | 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 公共部分装修 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 |
| 内部装修 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 |
| 层高 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 |
| 建筑面积 | 13877 | 100 | 300 | 104 | 116 | 104 | 3000 | 102 |

估价对象及案例位置示意图：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-R |

**表6：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例G | | 案例H | | 案例I | |
|
|
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 100/ | 104 | 100/ | 104 | 100/ | 104 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 红线外基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 99 | 100/ | 99 | 100/ | 99 |
| 临路状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 层高 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 建筑面积 | 100/ | 104 | 100/ | 104 | 100/ | 102 |
| 成交单价（元/平方米） | | 3.5 | | 2.82 | | 3.2 | |
| 比较价格（元/平方米） | | 3 | | 3 | | 3 | |
| 楼面单价（元/平方米） | | **3** | | | | | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正，各可比案例修正后价格的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价格的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

估价对象办公用房不动产楼面单价

＝（3+3+3）÷3

＝3（元/平方米）

①综上，本次评估确定估价对象租金水平平均为3元/天·平方米；分析市场租赁情况确定空置率，空置率取8%；每年按365天计算。则有：

未来第一年年租金收入＝3×365×13877×(1-8%)＝1398（万元）

②押金利息

根据评估专业人员对于租赁市场的调查，目前与估价对象同类物业的押金通常为一个月的租金。因此，本次评估按照上述计算的年租金收入折算至月租金，并按照1年期存款利率1.5%计算押金利息。则有：

押金利息＝1398÷12×1.5%=2（万元）

综上，估价对象未来第一年的总收益为前述两项之和。则有：

未来第一年总收益＝1398＋2＝1400（万元）

B. 建筑物现值

①建造成本

a.建安费用

本次评估参考委托方开发类似项目结算成本的同时，结合2011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，综合确定建安费用为3500元/平方米，则建安费用为：

总额＝3500×13877÷10000

＝4857（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3%取费，则：

总额＝建安费用×取费标准

＝4857×3%

＝146（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，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不计取。

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、有线电视等设施的建设费用；估价对象开发程度为“六通一平”，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：

总额＝建筑面积×取费标准

＝13877×200÷10000

＝278（万元）

e.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：

总额＝建安费用×取费标准

＝4857×1.5%

＝73（万元）

建造成本＝4857+146+0+278+73

＝5354（万元）

②管理费用

管理费用包括人员工资、办公费、差旅费等，按照建造成本的3%计算，则：

总额＝（1）×取费标准

＝161（万元）

③销售费用

假设建筑物重置价值为V建，按照建筑物重置价值的3%计算，则：

总额＝V建×3%（万元）

④贷款利息

建筑物工期为3年，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以建造成本、管理费用及销售费用为基数，计息期按建筑物工期一半计算，则：

总额＝398+0.0022 V建(万元)

⑤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。

估价对象所属项目为办公用地，位于北京市海淀区，属于北京市区，周边同类、同体量商业项目的成本利润经调查可知，利润率一般在10%～30%之间，综合上述各项因素，本次取项目综合利润率为20%。则：

总额＝1103+0.006 V建（万元）

⑥销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.5%）。则

总额＝V建×0.0533（万元）

⑦建筑物重置价值

建筑物重置价值＝①+②+③+④+⑤+⑥

V建＝5354＋161+ V建×3%+398＋V建×0.0022+1103＋V建×0.006+V建×0.0533

则：V建＝7723（万元）

C.年经营费用

①税费

a.增值税

增值税=年总收益×费率/（1+5%）

=1400×5.6%÷（1+5%）

= 74.7（万元）

b.房产税

房产税=建筑物重置价格×费率×（1-30%）

=7723×1.2%×（1-30%）

=64.9（万元）

c.城镇土地使用税

分摊土地面积=总土地面积/总建筑面积×办公用房建筑面积

=183040.85÷709912×13877

=3577.99（平方米）

城镇土地使用税=土地面积×取费标准÷10000

=3577.99×1.5÷10000

=0.5（万元）

税费=a+b+c

=140.1（万元）

②维修费

维修费是为维持物业正常使用的而投入的维修费用，结合估价对象的实际情况，按照估价对象建筑物重置价格的1.2%计算，则有：

维修费=7723×1.2%

=92.7（万元）

③保险费

保险费属家庭财产保险范畴，主要保障火灾、爆炸、雷击等自然灾害和意外事故造成的房屋损失，按照建筑物现值的0.12%计算，则有：

保险费=7723×0.12%

=9.3（万元）

④管理费用

管理费用是物业公司为维持物业正常使用的必要支出，主要包括人员工资、办公费等，根据估价对象所处区域市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照年总收益的1.2%计算，则有：

管理费用＝1400×1.2%

＝16.8（万元）

⑤年经营费用

年经营费用为上述4项之和，则有：

年经营费用=140.1+92.7+9.3+16.8

=259（万元）

D.房地年纯收益为：

年总收益-年经营费用＝1400-259

＝1141（万元）

E.估价对象房地产价值：

①还原利率

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）,求取还原利率的方法主要有三种：1）纯收益与价格比率法；2）安全利率加风险调整值法；3）投资风险与投资收益率综合排序插入法。在本次评估过程中，估价人员在充分调查市场状况的基础上，结合估价对象自身特点，采用安全利率加风险调整值法以及投资风险与投资收益率综合排序插入法来综合确定还原利率。

安全利率加风险调整值法，即：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。在安全利率加风险调整值法中，安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（3%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为1%-3%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为1.8%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出还原利率为4.8%。投资风险与投资收益率综合排序插入法，即：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原利率。在投资风险与投资收益率综合排序插入法中，估价人员调查北京市近期与估价对象类似开发项目的投资收益率、风险大小，依大小进行排序，分析估价对象项目特点，综合考虑，确定估价对象还原利率为4%-5%。对两种方法计算结果进行综合分析，本次评估确定商业用房还原利率为4.8%。

②收益年期

估价对象土地为出让土地使用权，土地剩余使用年限为办公50年；建筑物拟建造主体结构为钢混结构，其经济耐用年限为60年。根据《房地产估价规范》，对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物剩余经济耐用年限长于或等于土地使用权年限时，应根据土地使用权年限确定未来可获收益的年限。因此，估价对象收益年限确定为50年。

估价对象房地产价值＝A×{1-[(1/(1+Y)]n}÷Y

＝21491（万元）

（2）开发成本

A建造成本

（A）建安费用

建安费用

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及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，综合确定估价对象商业用房建安费用为3500元/平方米，即

建安总价=3500×13877÷10000

=4857（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3%取费，则有：

勘查设计和前期工程费＝建安费用×取费标准

＝4857×3%＝146(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，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不计取

（D）红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施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“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为200元/平方米。即：

红线内市政基础设施费=13877×200÷10000=278（万元）

（E）相关税费

相关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，则有：

相关税费＝建安费用×取费标准

＝4857×1.5%

＝73（万元）

（F）建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本= 4857+146+0+278+73

= 5354（万元）

B城市基础设施建设费

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。估价对象位于北京市海淀区，《北京市征收城市基础设施建设费暂行办法》[京计投资字〔2002〕1792号]，估价对象属于北京市区，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：200元/平方米。即：

城市基础设施建设费=13877×200÷10000=278（万元）

C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，按照前述2项的3%计算，则有：

管理费用

＝[A+B]×取费标准

＝（5354+278）×3%＝169（万元）

D销售费用

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不动产总价的一定比例来测算。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不动产总价的3%计算，则：

销售费用＝21491×3%

＝645（万元）

E购地税费

假设土地价格为P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%。由于计税销售额为不含税销售额，故以土地价格扣除增值税税额为基数计缴。则有：

购地税费

＝土地价格÷（1+5%）×税率

＝P土÷（1+5%）×3.05%

＝P土×0.029（万元）

F贷款利息

估价对象建筑物建设期为3年。估价对象土地价格（P土）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费、管理费用、销售费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息

＝( P土+P土×0.029)×[(1+ 4.75%)3-1]

+(5354+278+169+645)×[(1+ 4.75%)（3÷2）-1]

＝465 +0.1537×P土(万元)

G销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.5%）。则有：

销售税费＝21491÷（1+5%）×5.6%＝1146（万元）

H开发成本

开发成本为上述7项合计，则有：

开发成本＝5354+278+169+645+ P土×0.029+465+0.1537× P土+1146

＝8057+0.1827 ×P土（万元）

（3）成本利润

成本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确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产成本利润受开发环境、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、综合等各用途成本利润率均有较大幅度的增长。

估价对象所属项目位于北京市海淀区，属于北京市区，周边同类、同体量办公项目的成本利润经调查可知，利润率一般在10%～30%之间，综合上述各项因素，本次取项目综合利润率为20%。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、建造成本、管理费用和购地税费。则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.029)×20%+（5354+278+169+645）×20%

＝1289+0.2058×P土（万元）

（4）求取估价对象办公用房土地价格

土地价格（P土）

＝开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

＝21491-(8057+0.1827 ×P土）-(1289+0.2058×P土）

＝8747（万元）

（5）办公用房楼面熟地单价

＝土地价格÷建筑面积×10000

＝8747÷13877×10000

＝6303（元/平方米）

**三、求取估价对象各用途楼面熟地价**

根据区域土地市场情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，此次评估采用了基准地价系数修正法和剩余法确定地下车库用途的楼面熟地价水平，由于目前北京市以基准地价作为重要参考依据，要求地价评估必须采用基准地价系数修正法，故基准地价系数修正法是确定政府土地出让收益的重要依据之一；剩余法是从房地产的角度反应土地价格水平，属于对设定开发条件下的的地价单独评估的情况，能够体现土地的价格，故剩余法也是判断政府土地出让收益水平的重要依据；两种评估方法各有其侧重，从不同的角度反映了估价对象的地价水平，定量分析如下：

（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 | |
| 基准地价系数修正法 | 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，取20～25分； | 20 | 20 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9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； | 15 | 15 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9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.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 14 | 14 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 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20～30分； | 25 | 25 |
| 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10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 84 | 84 |
| **权重** | | | 50% | 50% |

**则：各用途楼面熟地价如下：**

地上住宅用途楼面熟地价=8053×50%+8152×50%

=8103（元/平方米）

地上商业（配套）用途楼面熟地价=5133×50%+6651×50%

=5892（元/平方米）

地上办公（公共服务设施）用途楼面熟地价=5244×50%+6303×50%

=5774（元/平方米）

地下仓储用途楼面熟地价=1405×50%+1630×50%

=1518（元/平方米）

地下车库用途楼面熟地价=1054×50%+1223×50%

=1139（元/平方米）

如下图所示：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **楼面熟地价**  **（元/平方米）** | **权重** | **权重后**  **楼面熟地价**  **（元/平方米）** |
| 住宅 | 基准地价系数修正法 | 8053 | 50.00% | **8103** |
| 剩余法 | 8152 | 50.00% |
| 商业（配套） | 基准地价系数修正法 | 5133 | 50.00% | **5892** |
| 剩余法 | 6651 | 50.00% |
| 办公  （公共服务设施） | 基准地价系数修正法 | 5244 | 50.00% | **5774** |
| 剩余法 | 6303 | 50.00% |
| 地下仓储 | 基准地价系数修正法 | 1405 | 50.00% | **1518** |
| 剩余法 | 1630 | 50.00% |
| 地下车库 | 基准地价系数修正法 | 1054 | 50.00% | **1139** |
| 剩余法 | 1223 | 50.00% |
| 剩余法 | 1630 | 50.00% |

**各用途楼面熟地总价如下：**

地上住宅用途楼面熟地总价=8103×433886÷10000

=351577.8258（万元）

地上商业（配套）用途楼面熟地总价=5892×9696÷10000

=5712.8832（万元）

地上办公（公共服务设施）用途楼面熟地总价=5774×13877÷10000

=8012.5798（万元）

地下仓储用途楼面熟地总价=1518×32261÷10000

=4897.2198（万元）

地下车库用途楼面熟地总价=1139×115688.44÷10000

=13176.9133（万元）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑**  **面积**  **（㎡）** | **楼面熟地**  **单价**  **（元/㎡）** | **熟地总价**  **(万元）** |
| 地上 | 住宅 | 433886 | 8103 | 351577.8258 |
| 商业（配套） | 9696 | 5892 | 5712.8832 |
| 办公（公共服务设施） | 13877 | 5774 | 8012.5798 |
| 地下 | 地下仓储 | 32261 | 1518 | 4897.2198 |
| 地下车库 | 115688.44 | 1139 | 13176.9133 |
| 合计 | | 605408.44 | -- | 383377.4219 |

**四、政府土地出让收益**

国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。同一宗地包括多种土地用途或建筑功能的，按细分后的用途或功能的建筑面积或分摊用地面积分别计算求和。商业、办公、居住用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定，工业用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的15%确定。则估价对象各用途政府土地收益如下：

**估价对象各用途政府土地收益如下：**

地上住宅用途楼面政府土地出让收益

=12336×25%

=3084（元/平方米）

地上商业（配套）用途楼面政府土地出让收益

=6317×25%

=1579（元/平方米）

地上办公（公共服务设施）用途楼面政府土地出让收益

=6110×25%

=1528（元/平方米）

地下仓储用途楼面政府土地出让收益

=2405×25%

=601（元/平方米）

地下车库用途楼面政府土地出让收益

=1804×25%

=451（元/平方米）

**估价对象各用途政府土地总收益如下：**

地上住宅用途楼面政府土地出让总收益

=3084×433886÷10000

=133810.4424（元/平方米）

地上商业（配套）用途楼面政府土地出让总收益

=1579×9696÷10000

=1530.9984（元/平方米）

地上办公（公共服务设施）用途楼面政府土地出让总收益

=1528×13877÷10000

=2120.4056（元/平方米）

地下仓储用途楼面政府土地出让总收益

=601×32261÷10000

=1938.8861（元/平方米）

地下车库用途楼面政府土地出让总收益

=451×115688.44÷10000

=5217.5486（元/平方米）

**五、估价结果的确定**

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

**⬢熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑**  **面积**  **（㎡）** | **楼面熟地**  **单价**  **（元/㎡）** | **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 住宅 | 433886 | 8103 | 351577.8258 | 3241 |
| 商业（配套） | 9696 | 5892 | 5712.8832 | 2357 |
| 办公（公共服务设施） | 13877 | 5774 | 8012.5798 | 2310 |
| 地下 | 地下仓储 | 32261 | 1518 | 4897.2198 | 607 |
| 地下车库 | 115688.44 | 1139 | 13176.9133 | 456 |
| 合计 | | 605408.44 | -- | 383377.4219 | -- |

**熟地总价：**383377.4219**万元**

**大写金额：叁拾捌亿叁仟叁佰柒拾柒万肆仟贰佰壹拾玖元整**

（转下页）

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **政府土地出让收益**  **楼面单价**  **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** |
| 地上 | 住宅 | 433886 | 2026 | 87905.3036 |
| 商业（配套） | 9696 | 1473 | 1428.2208 |
| 办公  （公共服务设施） | 13877 | 1444 | 2003.8388 |
| 地下 | 地下仓储 | 32261 | 380 | 1225.9180 |
|
| 地下车库 | 115688.44 | 285 | 3297.1205 |
|
| 合计 | | 605408.44 | **--** | 95860.4017 |

**政府土地出让收益总价：95860.4017万元**

**大写金额：玖亿伍仟捌佰陆拾万零肆仟零壹拾柒元整**

**建议出让底价以评估结果为准。**

1. **底价分析建议**

《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]第6条—特殊情况评估要点中对协议出让底价做出了有关规定：

出让时重新设定规划建设条件的，应评估在新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格，作为评估结果。当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，合理确定应缴土地收益。

根据北京市规划与国土资源管理委员会2017年4月发布的《关于基准地价更新成果在国有建设用地使用权协议出让中有关应用的公告》，协议出让最低价按照基准地价级别低限执行。为保证土地储备开发范围内协议出让项目，出让地价水平不低于宗地所在基准地价级别低限，土地储备开发范围内协议出让项目应分摊成本和本项目实际承担成本经区政府明确后，以应分摊成本作为出让地价评审参考，经评审的政府土地出让收益与应分摊成本合计不得低于该宗地所在基准地价级别低限。如政府土地出让收益与应分摊成本合计低于该宗地所在基准地价级别低限，则增加政府土地出让收益，使政府土地出让收益与应分摊成本合计不低于该宗地所在基准地价级别低限。

本项目为协议出让的地价评估，土地用途为住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库；依据《北京市海淀区人民政府关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目土地成本认定的函》[海政函[2018]176号]复印件，估价对象土地开发分摊楼面单价为3208.19元/建筑平方米；依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，出让地价评审政府土地出让收益与土地开发成本合计不得低于该宗地所在基准地价级别底限。

估价对象位于北京市基准地价居住类九级、办公类九级、商业类九级区域，查询《北京市级别基准地价表》，各用途九级地价区楼面熟地价范围如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 地价类型 | 商业 | 办公 | 居住 | 工业 |
| 土地级别 |
| 九级 | 楼面熟地价 | 2680～4280 | 2640～4220 | 2620～4180 | 580～880 |
| 平均熟地价 | 3480 | 3430 | 3400 | 730 |

依照《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》，估价对象所适用基准地价按所在基准地价级别低限选取。

地上部分楼面熟地价＝适用的基准地价×用途修正系数 ×期日修正系数×年期修正系数 ×楼层修正系数×因素修正系数

地下部分楼面熟地价＝适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

上述公式各项参数详见本报告“运用基准地价系数修正法测算估价对象楼面熟地价及政府土地出让收益”相关描述，则：

**1.求取估价对象地上住宅楼面熟地价及政府土地出让收益**

楼面熟地价

＝适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数

×容积率修正系数×因素修正系数

＝2620×1×1.6050×1×0.8651×1.0524

＝3828（元/平方米）

政府土地出让收益

＝3828×25%

＝957（元/平方米）

**2.求取估价对象地上商业（配套）楼面熟地价及政府土地出让收益**

楼面熟地价

＝适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数

×容积率修正系数×因素修正系数

＝2680×1×1.3547×1×0.8908×1.0463

＝3384（元/平方米）

政府土地出让收益

＝3384×25%

＝846（元/平方米）

**3**.**求取估价对象地上办公（公共服务设施）楼面熟地价及政府土地出让收益**

楼面熟地价

＝适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数

×容积率修正系数×因素修正系数

＝2640×1×1.3547×1×0.9273×1.0345

＝3431（元/平方米）

政府土地出让收益

＝3431×25%

＝858（元/平方米）

**4.求取估价对象地下仓储用房楼面熟地价及政府土地出让收益**

楼面熟地价

＝适用的基准地价（参照地上主用途居住用途比准类别）×

期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

×相应用途地下空间修正系数

＝2620×1.6050×1×1.0524×0.2

＝885（元/平方米）

政府土地出让收益

＝885×25%

＝221（元/平方米）

**5.求取估价对象地下车库用房楼面熟地价及政府土地出让收益**

楼面熟地价

＝适用基准地价（参照地上主用途居住用途比准类别）

×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

×相应用途地下空间修正系数

＝2620×1.6050×1×1.0524×0.15

＝664（元/平方米）

政府土地出让收益

＝664×25%

＝166（元/平方米）

综上，估价对象各用途经评审的政府土地出让收益与应分摊成本合计、所在基准地价级别低限价格及其对应的政府土地出让收益如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **正常市场价格** | | **所在基准地价级别低限** | |
| **政府土地出让收益楼面单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益与应分摊成本合计楼面单价（元/㎡）** | **楼面熟地价**  **（元/㎡）** | **政府土地出让收益**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 住宅 | 433886 | 2026 | 5234.19 | 3828 | 957 |
| 商业（配套） | 9696 | 1473 | 4681.19 | 3384 | 846 |
| 办公（公共服务设施） | 13877 | 1444 | 47652.19 | 3431 | 858 |
| 地下 | 地下仓储 | 32261 | 380 | 358819 | 664 | 166 |
| 地下车库 | 115688.44 | 285 | 3493.19 | 885 | 221 |

**备注：依据《北京市海淀区人民政府关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目土地成本认定的函》[海政函[2018]176号]复印件，估价对象土地开发分摊楼面单价为3208.19元/建筑平方米**

通过上表可知，估价对象所有政府土地出让收益与应分摊成本合计均不低于该宗地所在基准地价级别低限，故建议本项目出让底价按该宗地在新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格计取。如下表所示。

**⬢底价建议**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积**  **（㎡）** | **政府土地出让收益楼面单价**  **（元/㎡）** | **建议出让底价**  **总价(万元）** |
| 地上 | 住宅 | 433886 | 2026 | 87905.3036 |
| 商业（配套） | 9696 | 1473 | 1428.2208 |
| 办公  （公共服务设施） | 13877 | 1444 | 2003.8388 |
| 地下 | 地下仓储 | 32261 | 380 | 1225.9180 |
| 地下车库 | 115688.44 | 285 | 3297.1205 |
| **合计** | | 605408.44 | **--** | 95860.4017 |

**建议土地出让底价总额：95860.4017万元**

**大写金额：玖亿伍仟捌佰陆拾万零肆仟零壹拾柒元整**

**建议出让底价以评估结果为准。**

具体结果详见《估价结果一览表》

**估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00051 估价期日：2018年10月15日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 规划建筑面积/㎡ | 地价类型 | 总地价/万元 | 单位面积地价/单位面积政府土地出让收益  元/㎡ | 楼面地价/楼面政府土地出让收益  元/㎡ |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 中建新牧（北京）置业发展有限公司 | —— | 北京市海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目定向安置房及居住配套项目 | —— | R2二类居住用地 | 住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 住宅、商业（配套）、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 地上2.5 | 地上2.5 | 地上2.5 | 宗地外“七通”，宗地内有数幢建建筑物 | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 住宅70年、商业（配套）40年、办公（公共服务设施）、地下仓储及地下车库50年 | 183040.853 | 605408.44 | 熟地价 | 383377.4219 | —— | —— |
| 政府土地出让收益 | 95860.4017 | —— | —— |
| 出让底价建议 | 95860.4017 | —— | —— |

币种：人民币

（转下页）

**附 件**

1.《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》复印件

2. 估价对象所在位置示意图

3. 估价对象实地勘察情况和相关照片

4. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》[市规划国土海预[2016]13号]复印件

5. 《海淀区苏家坨镇北安河东区、西区定向安置房项目建设用地地质灾害危险性评估报告评审意见》复印件

6. 《北京市发展和改革委员会关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目补办核准手续的批复》[京发改（核）[2017]90号]复印件

7. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》[2017规（海）条授字0003号]复印件

8.《建设工程规划用地测量成果报告书》[2017规（海）测字0020号]复印件

9.《土地权属审查告知书》[编号：海权属审[2017]字第0971号]复印件

10.《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》[2017规（海）审字0008号]复印件

11.《北京市民防局人防工程设计审核批准意见书》[（2017）京防工准字0208号]复印件

12.《北京市人民政府 关于海淀区二〇一八年度批次建设用地的批复》[京政地字[2018]11号]复印件

13.《北京市海淀区人民政府关于海淀区苏家坨镇北安河东区定向安置房项目土地成本认定的函》[海政函[2018]176号]复印件

14.《关于北安河东区定向安置房项目建筑面积及用途的说明》复印件

15. 拟受让方《营业执照》复印件

16. 估价机构《营业执照（副本）》复印件

17. 估价机构评估资质复印件

18. 评估专业人员资质证书复印件