|  |  |
| --- | --- |
| 备案号： |  |
| 查询码: |  |
|  |  |
|  |  |

**土 地 估 价 报 告**

**项 目 名 称：北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目国有建设用地使用权协议出让地价评估**

**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：2021-1-0571-F02TDCR6**

**提交估价报告日期：2021年11月10日**

**目录**

**[第一部分 摘 要](#_Toc69393366)** [1](#_Toc69393366)

**[一、估价项目名称](#_Toc69393367)** [1](#_Toc69393367)

**[二、委托估价方](#_Toc69393368)** [1](#_Toc69393368)

**[三、估价目的](#_Toc69393369)** [1](#_Toc69393369)

**[四、估价期日](#_Toc69393370)** [1](#_Toc69393370)

**[五、估价日期](#_Toc69393371)** [1](#_Toc69393371)

**[六、地价定义](#_Toc69393372)** [2](#_Toc69393372)

**[七、估价结果](#_Toc69393373)** [6](#_Toc69393373)

**[八、评估专业人员签字](#_Toc69393374)** [11](#_Toc69393374)

**[九、土地估价机构](#_Toc69393375)** [11](#_Toc69393375)

**[第二部分 估价对象界定](#_Toc69393376)** [14](#_Toc69393376)

**[一、委托估价方](#_Toc69393377)** [14](#_Toc69393377)

**[二、估价对象](#_Toc69393378)** [14](#_Toc69393378)

**[三、估价对象概况](#_Toc69393379)** [15](#_Toc69393379)

**[四、影响地价的因素说明](#_Toc69393380)** [18](#_Toc69393380)

**[第三部分 土地估价结果及其使用](#_Toc69393381)** [42](#_Toc69393381)

**[一、估价依据](#_Toc69393382)** [42](#_Toc69393382)

**[二、土地估价原则](#_Toc69393383)** [46](#_Toc69393383)

**[三、估价结果和估价报告的使用](#_Toc69393384)** [57](#_Toc69393384)

**[第四部分 附 件](#_Toc69393385)** [63](#_Toc69393385)

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、估价项目名称**

北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目国有建设用地使用权协议出让地价评估

**二、委托估价方**

北京市土地利用事务中心

**三、估价目的**

北京兴泉置业开发建设有限公司向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目协议出让手续。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协议出让的条件，故由北京市土地利用事务中心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**

2021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**

2021年10月15日至2021年11月10日

**六、地价定义**

（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：

根据《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]，北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目的土地用途为R2二类居住用地。 根据《土地权属审查告知书》[编号：海权属审(2013)字第0317号]复印件记载，本次评估估价对象土地用途为城镇住宅用地。

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。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。

1. 土地使用权类型：

根据北京市人民政府2013年7月16日出具的《北京市人民政府关于海淀区二〇一三年度批次建设用地的批复》[京政地字[2013]117号]、北京市规划和自然资源委员会海淀分局2020年12月7日出具的《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、北京市发展和改革委员会2021年2月27日出具的《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]：北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目属新建扩建项目。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：

北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目现状开发程度为宗地外“三通”（即通路、通上水、通电），宗地内有数幢待拆除建筑物。此次拟办理协议出让手续，根据《北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发建设补偿协议》，待宗地实现临时“三通一平”后交付，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“三通”（即通路、通上水、通电），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

本次估价设定估价对象土地用途为住宅，根据《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》及《北京市 2014 年基准地价更新成果及应用说明》，土地使用权出让最高年限为：住宅 70 年。由于本次估价对象拟进行协议出让，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。

1. 容积率设定：

根据《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]、《建设工程规划用地测量成果报告书》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，宗地面积为99876.41平方米，建筑面积为139826平方米（全部为住宅），地上容积率为1.4。

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2021年10月15日，在北京市基准地价居住类七级Ⅶ-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“三通”（即通路、通上水、通电），宗地内“场地平整”；设定土地用途为住宅；地上容积率为1.4，住宅土地使用年限为70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：

1.估价对象拟出让总建筑面积为139826平方米。

其中：住宅用途139826平方米

2.出让底价建议

依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》【国土资厅发〔2018〕4 号】中关于协议出让的规定：“对应当实行有偿使用，且可以不采用招标拍卖挂牌方式出让的，应按本规范评估其在设定开发建设条件下的正常市场价格，并提出建议的出让底价。同时，还应在土地估价报告中测算并对比说明该建议出让底价是否符合当地的协议出让最低价标准。当地未公布协议出让最低价标准的，按拟出让土地所在级别基准地价的 70%测算对比；拟出让土地在基准地价覆盖范围外的，按照本规范成本法的要求，与土地取得的各项成本费用之和进行对比。评估结果低于协议出让最低价标准的，应在土地估价报告中明确提示。” 根据2016年4月20日《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》第五条：“自行完成土地征收、地上物拆迁和基础设施配套建设等工作，不属于土地一级开发项目（如单独选址经批准协议出让项目），由项目主体委托我局审计机构库内机构，对土地开发成本进行审计。项目实施主体为国有企业、事业单位的，审计结果由其上级单位认定，其他项目土地开发成本由项目所在地，区人民政府进行认定。土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。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低限。如政府土地出让收益与土地开发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土地开发成本合计不得低于该宗地所在基准地价级别低限。” 2017年4月13日《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》第一条：“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，以应分雄成本作为出让地价评审参考，经评审的政府土地收益与应分摊成本合计应不得低于该宗地所在基准地价级别低限。如政府土地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，则增加政府土地收益，使政府土地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。”

经过测算，该宗地所在基准地价级别低限经修正后楼面熟地价为12450元/平方米。根据《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]，估价对象应分摊土地成本为19645.77元/平方米，本次评估测算政府土地出让收益为5758元/平方米，则政府土地收益与应分摊成本合计为25403.77元/平方米，与该宗地所在基准地价级别低限对比，政府土地收益与应分摊成本合计高于修正后级别地价低限，故评估结果符合相关文件规定。

**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估价结果为：

**出让国有建设用地使用权价格：**322061.23万元

大写金额：叁拾贰亿贰仟零陆拾壹万贰仟叁佰元整

单位面积地价：32246元/平方米

楼面熟地价：23033元/平方米

**政府土地出让收益：** 80511.81万元

大写金额：捌亿零伍佰壹拾壹万捌仟壹佰元整

单位面积政府土地出让收益：8061元/平方米

政府土地出让收益楼面价：5758元/平方米

**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》

**⬢出让底价建议**

根据“4号文”，对于协议出让项目，应“确定估价结果，并根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定，给出底价决策建议”，出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后结果。

1. 根据2016年4月20日《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》第五条：“自行完成土地征收、地上物拆迁和基础设施配套建设等工作，不属于土地一级开发项目（如单独选址经批准协议出让项目），由项目主体委托我局审计机构库内机构，对土地开发成本进行审计。项目实施主体为国有企业、事业单位的，审计结果由其上级单位认定，其他项目土地开发成本由项目所在地，区人民政府进行认定。土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。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低限。如政府土地出让收益与土地开发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土地开发成本合计不得低于该宗地所在基准地价级别低限。” 2017年4月13日《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》第一条：“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，以应分雄成本作为出让地价评审参考，经评审的政府土地收益与应分摊成本合计应不得低于该宗地所在基准地价级别低限。如政府土地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，则增加政府土地收益，使政府土地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。”估价对象所在区片为Ⅶ-01，居住类七级区片价区间为5840元/平方米~8760元/平方米，对其对应的各用途七级基准地价级别低限进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别低限基准地价** | **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** | **楼面熟地价** |
| 住宅 | Ⅶ-01 | 5840 | 1.7797 | 1.0000 | 1.1558 | 1.0364 | **12450** |

**单位：元/平方米**

根据《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]，估价对象应分摊土地成本为19645.77元/平方米，本次评估测算政府土地出让收益为5758元/平方米，则政府土地收益与应分摊成本合计为25403.77元/平方米，与上表中级别地价低限对比，政府土地收益与应分摊成本合计高于修正后级别地价低限，故评估结果符合相关文件规定。

2.土地市场分析

估价对象为住宅用地，符合土地集约节约利用的政策要求。目前海淀区尚未有充足的住宅用地土地使用权的交易案例，难以用市场价格判断评估价是否与市场吻合。北京市基准地价为出让地价的重要参考依据，可以参照基准地价判断评估结果的合理性。

经分析估价对象同区域内（海淀区）近三年（2018-2020年）已审定住宅用途协议出让案例有2个，其中2018年住宅用途楼面熟地价平均值为20120元/平方米（仅1宗，位于七级地价区）；2019年无住宅用途协议出让案例，2020年住宅用途楼面熟地价平均值为19622元/平方米（仅1宗，位于七级地价区），估价对象与近三年协议出让案例均位于七级地价区，根据北京市住宅用途地价增长率及估价对象容积率等因素，估价对象楼面熟地价高于2018、2020年协议出让楼面熟地价是合理的。

近三年同区域内（海淀区）住宅类招拍挂成交地块共2宗，其中2018-2019无住宅类招拍挂成交地块，2020年成交均价为37294元/平方米（共2宗，与估价对象不在同一地价级别，一宗为五级地价区，一宗为六级地价区），估价对象位于七级地价区，故估价对象楼面熟地价低于低于2020年招拍挂均价是合理的。

估价对象的估价结果与近三年已审定（或成交）案例的平均价格水平相当，因受估价对象所在区域、估价期日、容积率等因素的影响，最终估价结果在合理范围之内。

住宅用途案例分析

3. 根据2016年4月20日《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》第五条：“自行完成土地征收、地上物拆迁和基础设施配套建设等工作，不属于土地一级开发项目（如单独选址经批准协议出让项目），由项目主体委托我局审计机构库内机构，对土地开发成本进行审计。项目实施主体为国有企业、事业单位的，审计结果由其上级单位认定，其他项目土地开发成本由项目所在地，区人民政府进行认定。土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。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低限。如政府土地出让收益与土地开发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土地开发成本合计不得低于该宗地所在基准地价级别低限。” 2017年4月13日《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》第一条：“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，以应分雄成本作为出让地价评审参考，经评审的政府土地收益与应分摊成本合计应不得低于该宗地所在基准地价级别低限。如政府土地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，则增加政府土地收益，使政府土地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。”

依前述，估价对象住宅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：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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/㎡）** |
| 住宅 | 139826 | 5758 | 25403.77 | 12450 | 3113 |

**备注：依据《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]，估价对象应分摊土地成本为19645.77元/建筑平方米**

通过上表可知，估价对象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。

**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 |  |
| 崔 锴 | 2010110070 |  |
| **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： |
| 二〇二一年十一月十日 |

**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：2021-1-0571-F02TDCR6 估价期日：2021年10月15日 估价期日的国有建设用地使用权性质：拟出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地名称 | 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/㎡ | 建筑面积/㎡ | 地价类型 | 总地价/万元 | 楼面熟地价/政府土地出让收益楼面价  元/㎡ |
| 实际 | 设定 | 实际 | 设定 |
| 北京兴泉置业开发建设有限公司 | 北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目 | 住宅 | 住宅 | 1.4 | 1.4 | 宗地外“三通”， 宗地内数幢待拆除建筑物 | 宗地外“三通”，宗地内“场地平整” | 住宅70年 | 99876.41 | 139826 | 出让国有建设用地使用权价格 | 322061.23 | 23033 |
| 政府土地出让收益 | 80511.81 | 5758 |
| 出让底价建议 | 80511.81 | —— |

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“三通”（即通路、通上水、通电）及宗地红线内有数幢待拆除建筑物；设定开发程度为宗地外 “三通”（即通路、通上水、通电）及宗地红线内“场地平整”；

（三）规划限制条件：根据《建设工程规划用地测量成果报告书》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》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

2021年11月10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，非估价对象的不动产权利人。

单位名称：北京市土地利用事务中心

单位地址：北京市通州区承安街1号

受让方：北京兴泉置业开发建设有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：北京市海淀区温泉镇政府办公楼四层

法定代表人：李青利

注册资本：60600万元

成立日期：2002年04月30日

营业期限：2002年04月30日至2052年04月29日

经营范围：土地开发、房地产开发。（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：杨昭柱

联系电话：13810227727

**二、估价对象**

估价对象为北京兴泉置业开发建设有限公司使用的北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目用地。估价对象宗地面积为99876.41平方米，拟出让规划建筑面积为139826平方米（全部为住宅），容积率为1.4。

该宗地经规划批准办理协议出让手续，土地用途为住宅。根据估价委托方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，具体为地上建筑面积139826平方米（全部为住宅）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温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目用地，根据北京市人民政府2013年7月16日出具的《北京市人民政府关于海淀区二〇一三年度批次建设用地的批复》[京政地字[2013]117号]、北京市规划和自然资源委员会海淀分局2020年12月7日出具的《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、北京市发展和改革委员会2021年2月27日出具的《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]，北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目属新建扩建项目。北京兴泉置业开发建设有限公司正在办理协议出让手续，根据上述文件及估价委托方出具的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象土地用途为住宅用地，土地面积为99876.41平方米。

地号：110108 101001 GB00512、110108 101001 GB00513、110108 101001 GB00514、110108 101001 GB00515；

估价对象四至：

证载四至：东至黑龙潭路，南至温泉路，西至杨家庄西路，北至安阳路；

现状四至：东至规划道路，南至温泉路，西至温泉路45号院，北至福溪家园。

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七级Ⅶ-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，拟出让方为北京兴泉置业开发建设有限公司。根据根据北京市人民政府2013年7月16日出具的《北京市人民政府关于海淀区二〇一三年度批次建设用地的批复》[京政地字[2013]117号]、北京市规划和自然资源委员会海淀分局2020年12月7日出具的《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、北京市发展和改革委员会2021年2月27日出具的《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]及估价委托方出具的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，土地用途为住宅用地，批准使用年限为住宅70年。根据估价目的，本次评估设定住宅用途土地使用年限为70年。拟出让土地面积99876.41平方米，规划建筑面积为139826平方米（全部为住宅用房）。经此次办理协议出让，可完善项目出让手续。

根据委托估价方提供的《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]复印件，经审核，估价对象所属项目土地开发成本总额为276966.05万元，分摊楼面单价为19645.77元/建筑平方米。

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

2020年12月7日，北京兴泉置业开发建设有限公司取得《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]；2021年9月20日，估价对象取得《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号] ：

该项目位于：海淀区温泉镇；

项目总用地面积：约35.37公顷（准确数字以拨地钉桩成果为准）

其中建设用地面积：约10.07公顷（包括F-17、F-22、F-20-2、F-20-3地块）

规划土地用途：R2二类居住用地；

建筑控制规模：约14.098万平方米（准确规模以拨地钉桩成果中建设用地规模与容积率的乘积为准）

容积率：1.4；

建筑控制高度：18米；

绿地率：40%；

建筑使用性质：住宅及居住公共服务设施。

2.土地利用现状

2021年10月15日评估专业人员对该项目现场踏勘，北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目有数幢待拆除建筑物。根据联系人介绍，宗地红线外基础设施已达到”三通”（即通路、通上水、通电）。根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外”三通”（即通路、通上水、通电），宗地内“场地平整”。

**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。

北京市第七次全国人口普查结果，截至2020年10月末，北京市常住人口为2189.3万人，从年龄构成看，0-14岁常住人口259.1万人，占全市常住人口的比重为11.9%；15-59岁常住人口1500.3万人，占68.5%；60岁及以上常住人口429.9万人，占19.6%。

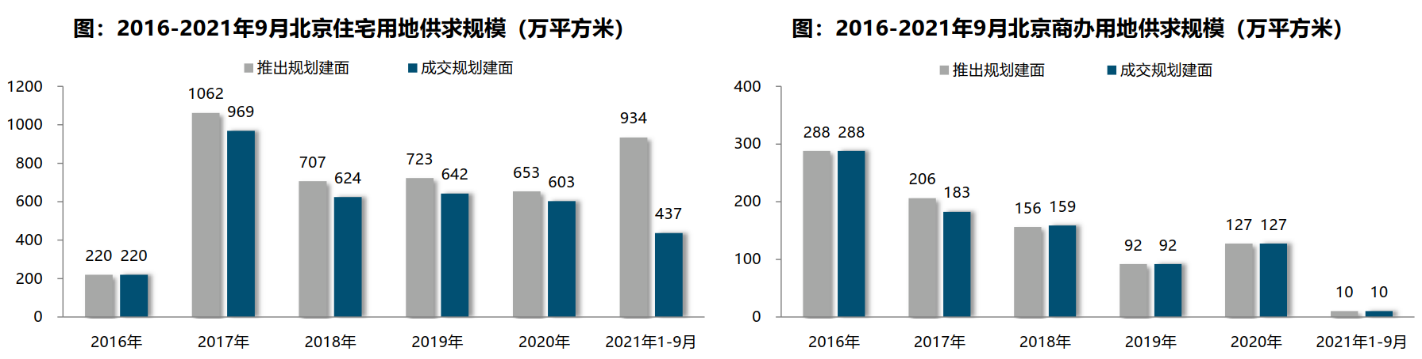
**2016-2020年常住人口增量及增长速度**

2.房地产市场状况

（1）土地市场

1）土地供求情况

2021年前三季度北京商品住宅用地（含共有产权房）共推出80宗，累计供应规划建面934.22万平方米，同比增长73%，供应总量已达近五年次高位的水平；受二批集中供地入市节点影响，前三季度北京宅地成交规模不及去年同期，累计成交37宗商品住宅用地（含共有产权房），成交规划建面436.88万平方米，同比减少16%，但成交总量已达2020年成交规模的72%。

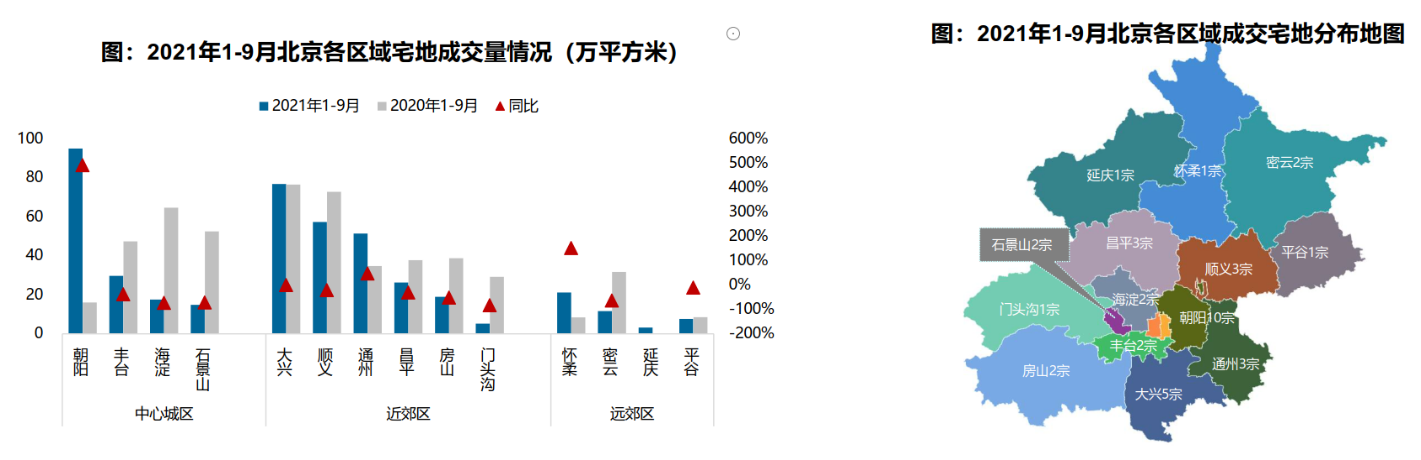


2）土地成交价格

近两年，北京住宅用地成交楼面均价明显上涨，主要原因是2020年为提振市场情绪，北京推出了多宗不限价、优质地块，带动整体成交楼面均价上涨，同时今年首批集中供地大多为主城区，区位优势明显，楼面均价居高位，前三季度北京住宅用地整体成交楼面均价30324元/平方米，同比微增0.1%。成交溢价率方面，前三季度住宅用地成交溢价率约8%，同比减少9个百分点，主要是因为北京严格落实“房地联动、一地一策”机制，并通过两集中多元土拍规则对地价进行严控，使得整体溢价率保持低位。

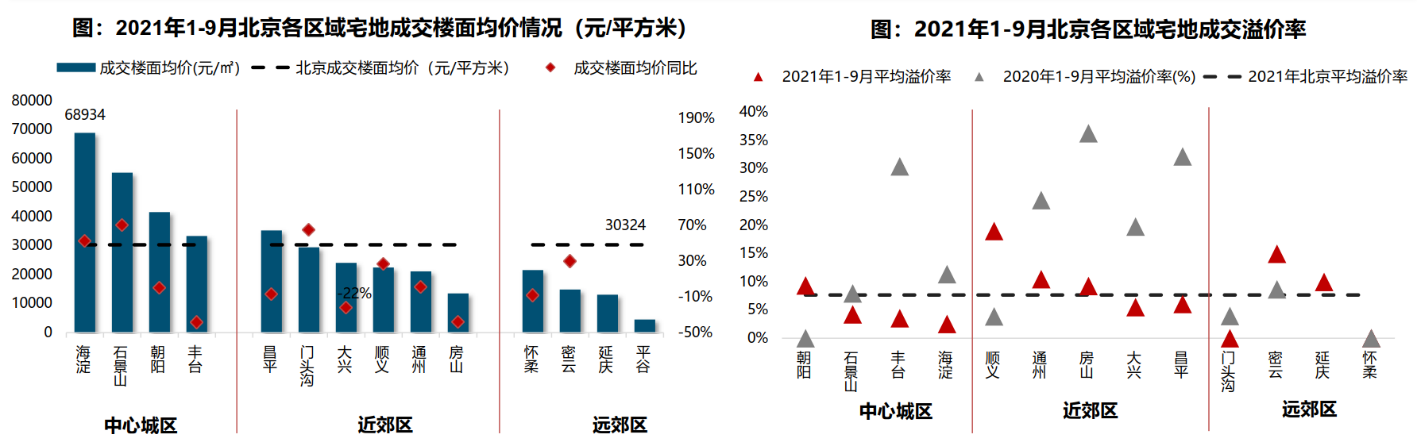
3）区域成交情况

2021年前三季度近郊六区仍为北京住宅用地成交主力区域，累计成交规模236.01万平方米，占比54%，其中大兴、顺义、通州为成交主力区域，累计成交规模均超50万平方米；中心城区成交规模157.16万平方米，朝阳为成交主力区，累计成交规模94.97万平方米；远郊四区成交规模43.72万平方米，其中怀柔成交规模21.17万平方米，为远郊成交最多区域。另外，受集中供地节点影响，3季度北京仅平谷区成交1宗住宅用地。



成交楼面均价方面，中心城区楼面均价相对较高，海淀、石景山、朝阳成交楼面均价在4万元/平方米以上，且高于北京整体楼面均价，其中海淀树村成交的2宗宅地楼面价超过6万/平方米。石景山衙门口及北辛安地块，朝阳东坝、金盏、崔各庄宅地，成交楼面均价突破4万元/平方米。从楼面均价变化来看，中心城区的海淀、石景山成交楼面价同比涨幅较大，涨幅均超过40%，丰台成交楼面价同比领跌，跌幅达39%。

溢价率方面，受首批集中供地多重竞拍规则限制，北京住宅用地成交整体溢价率保持低位运行。近郊中顺义平均溢价率达19%，为北京今年以来住宅用地市场竞争最激烈区域，其次为远郊区密云，平均溢价率达15%，但顺义和密云成交总数较少，分别成交3宗和1宗地块。



4）集中供地

截至目前，2021年北京一、二批次已累计供应73宗宅地，累计推出规划建面840.94万平方米，已超2020年全年供应量（648.23万平方米）的30%，合计推出总用地面积约414公顷，已完成2021年北京全年土地供应计划（1060公顷）的39%。

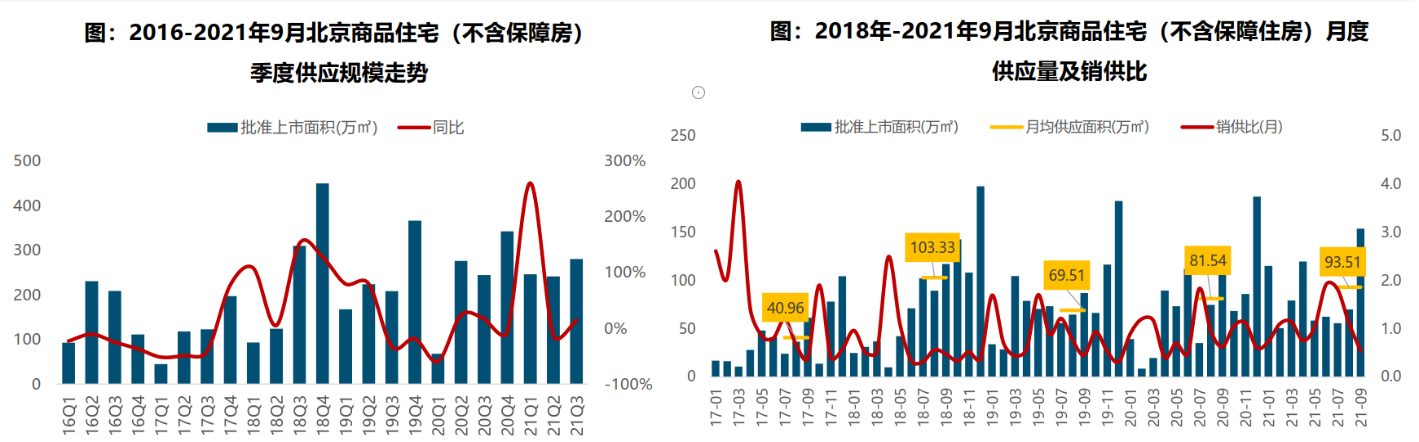
从供应宗数来看，二批次供应数量由首批供应的30宗上升到此次43宗，环比增长43%；从供应规模来看，二批次供应总量由首批供应的约345万平方米到此次约496万平方米，环比增长约44%，整体供应节奏较首批次明显加快。与首批供地相比，中心城区供地比例下降7个百分点至37%；多点及副中心地区供地比例仍为44%，成为此次集中供地主力区域；远郊生态涵养区供地增多，供应比例较首批土地供应增加7个百分点至19%。

二批集中供地延续首批竞拍规则，并进行相应的升级，新增了地价上限后“防马甲”摇号限制产权转让，并以大兴区黄村镇地块探索创新试点地价上限后竞现房销售高标准建设方案机制，进一步完善了土地出让竞拍规则。二批次土地供应继续实施商品住宅销售价格承诺制，并严控整体宅地成交溢价率，二批次地块的整体溢价率控制在10%以内，单宗溢价率不高于15%。同时，土地竞拍参拍前需提交关于购地资金合法、合规的承诺书；土地成交后，土地竞得人需说明购地资金来源、提供相应的证明文件。

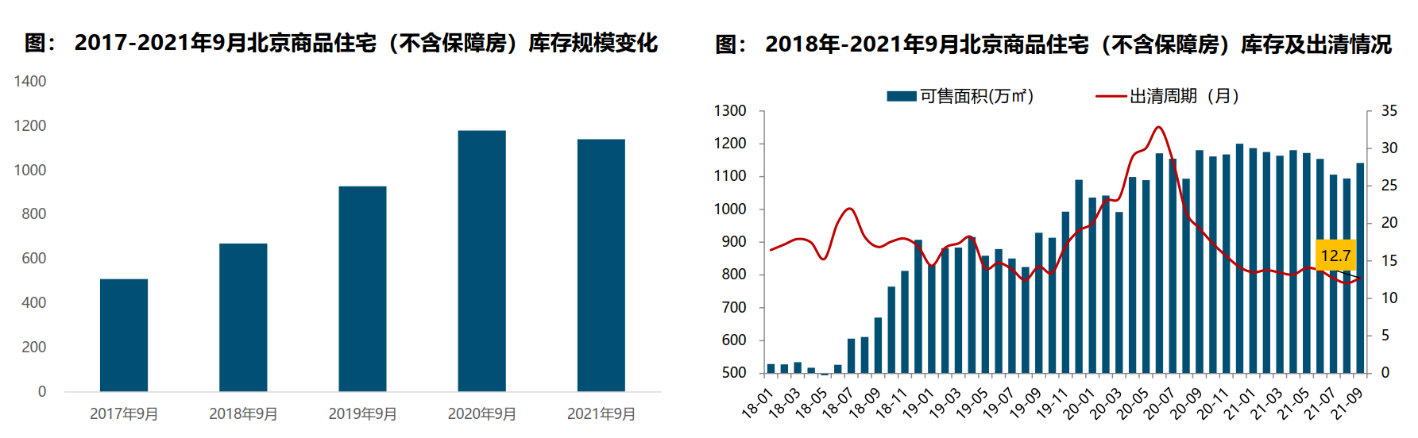
（2）商品房住宅市场

1）商品住宅供给状况

2021年3季度北京商品住宅供应规模同比增幅超一成，为年内单季度供应规模最高季度。3季度初期，北京新房供应保持供应节奏明显放缓，7月新增供应规模不足60万平方米，9月供应节奏明显加快，新取证30个项目，累计供应154.27万平方米，创年内单月供应规模新高。整体来看，3季度累计供应280.54万平，为年内单季度供应规模最高值，同比增长15%。2021年3季度商品住宅市场销供比为0.92，同比上升0.04个点，整体处于供求弱平衡状态。



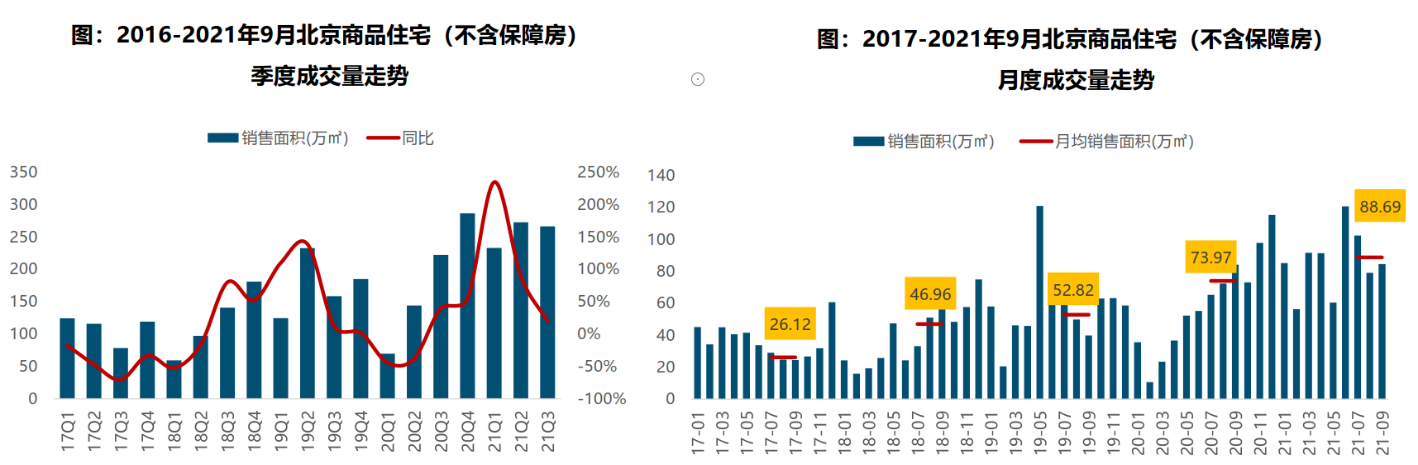
截至9月底，北京商品住宅（不含保障房）库存量为1141.45万平方米，较去年同期微降3%，降幅较2季度扩大2个百分点；3季度商品住宅库存规模相对平稳，库存出清周期维持在12.7个月（9月底出清周期），结构性库存风险仍存在。



2）商品住宅成交情况

A.成交量

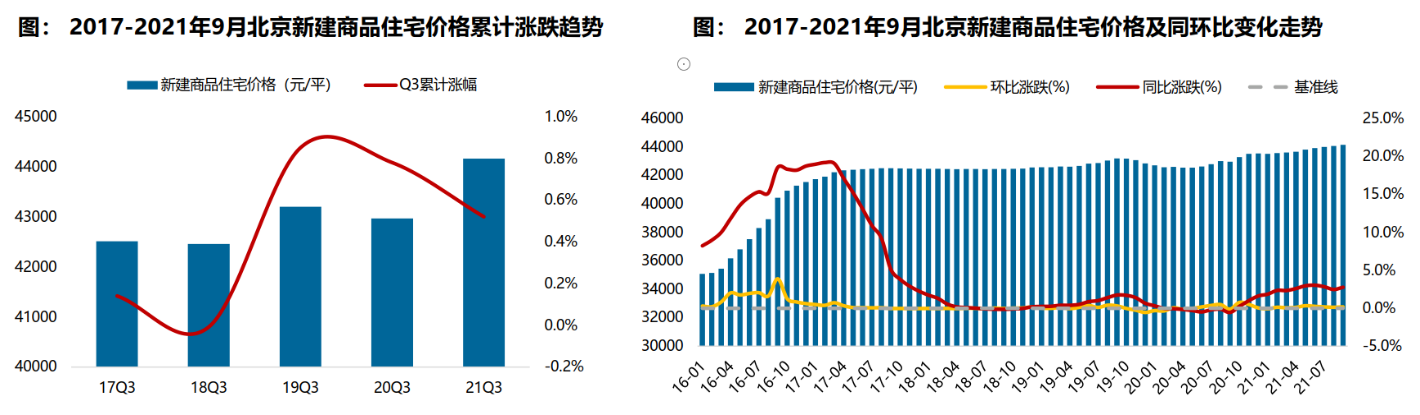
2021年3季度北京市山品住宅成交规模保持高位运行，同比增速进一步收窄。3季度北京经济化调控政策进一步推进，在严禁炒作学区房、严格规范市场销售行为、限定离婚购房资格、房贷放款时间延长等多举措共同推动影响下，新房市场情绪逐步回归理性，月度商品住宅成交规模逐步回调，7月、8月单月成交规模环比两连降，3季度累计成交266.07万平，同比增长20%，较上季度收窄69个百分点。



B. 成交价格

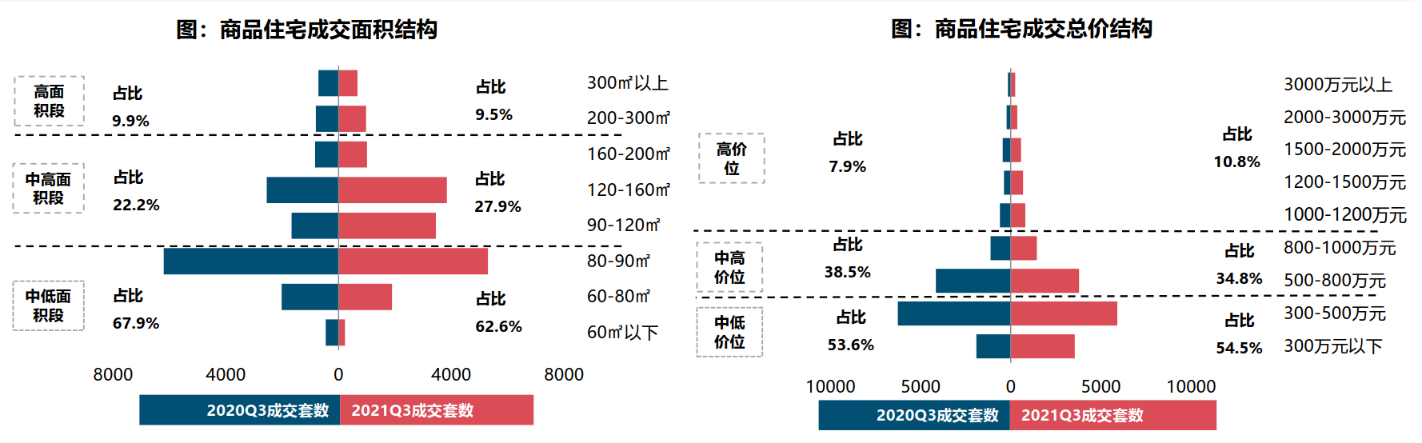
a.成交价格

2021年3季度商品住宅价格涨幅明显收窄，处近三年同期低位。伴随不限价地块项目逐步入市、改善型项目成交不断增加，新建商品住宅价格结构性小幅上涨。整体来看，3季度北京新建商品住宅价格为44168元/平方米，累计上涨0.52%，但在政策严控、房地联动、设置上限指导价格等多因素综合影响下，3季度价格涨幅明显收窄，较2季度收窄0.21个百分点，累计涨幅处近三年同期低位。



b.成交结构

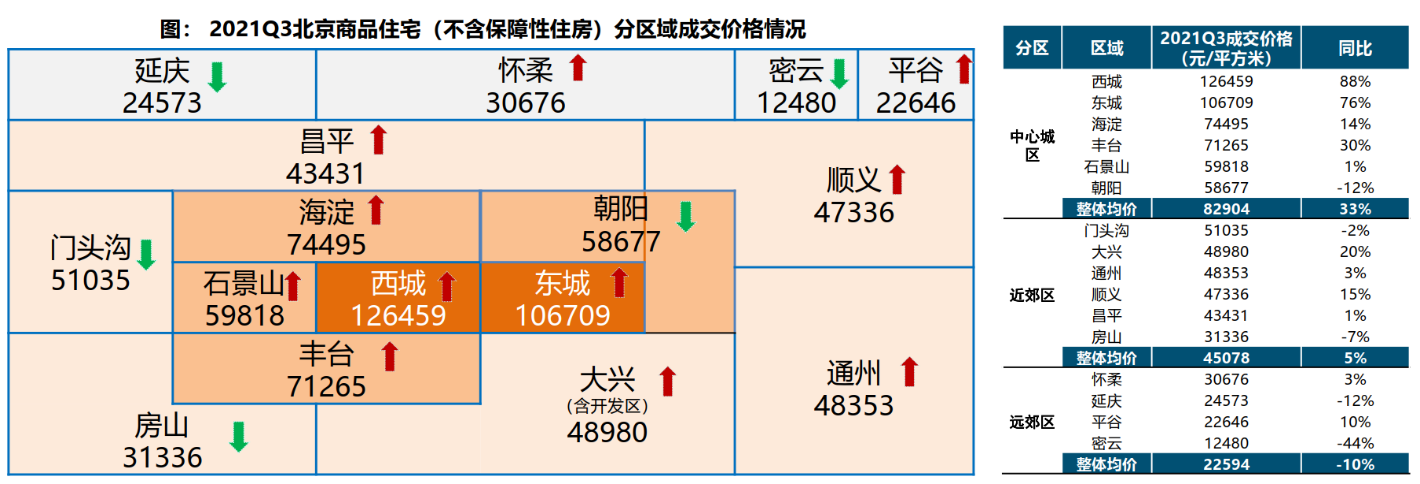
2021年3季度商品住宅成交面积段主要集中在80-90平方米，成交套数占比30%，市场成交整体仍以90平方米以下刚需产品为主；成交总价段主要集中在300-500万总价段，成交套数占比34%，整体仍以总价500万以下产品为主。改善型需求逐步释放，叠加不限价地块项目入市、改善型产品供应改善影响，新房成交逐步向中高面积段转移，中高面积段产品成交占比提升5.7个百分点；成交总价段向高价位产品上移，成交套数占比提升2.9个百分点。



C.区域成交

从成交规模来看，近郊六区已成为北京商品住宅（不含保障房）成交主力区域。2021年3季度近郊六区累计成交161.61万平方米，占比达58.7%；其中，顺义、大兴等区域累计成交均超过40万平方米，分列北京各区销售规模第一、第二位。

2021年3季度中心城区商品住宅（不含保障房）成交均价最高，其中东、西城成交均价最高，均超100000元/平方米，远郊区整体成交均价最低，其中密云成交均价最低，3季度成交均价不足15000元/平方米。2021年3季度中心城区商品住宅成交均价同比涨幅最大，其中东、西城成交价格同比涨幅均超过70%，涨幅居全市前二；近郊区成交均价同比增长5%，其中，大兴、顺义成交均价同比降幅较大，均在15%及以上。

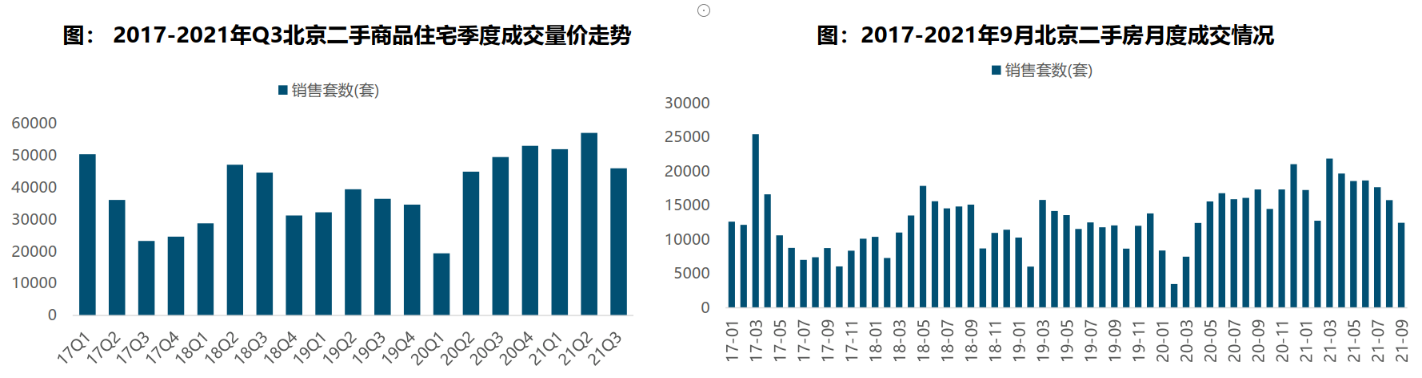


（3）存量房住宅市场

1）市场运行状况

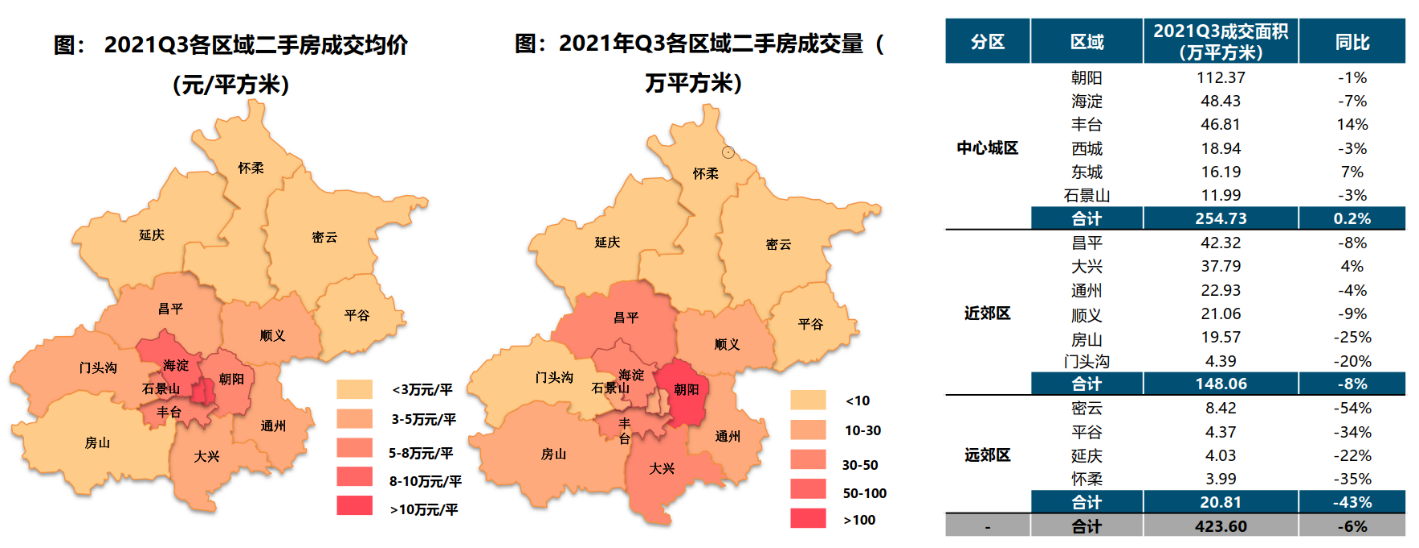
3季度北京严格落实学区房政策，并严禁学区房炒作，加上二手房贷款审批相对新房更为严苛、放款周期延长、二套首付60%或80%等因素影响，二手房市场观望情绪增加，整体市场成交规模明显回调。整体来看，3季度二手房累计成交4.59万套，环比下降19%，同比下降7%。

3季度北京二手房成交均价约为73009元/平方米，同比增长2.81%，较2季度涨幅收窄0.62个百分点。单月来看，在信贷收紧、监管趋严、新房增加等综合影响下，3季度单月二手房价格环比涨幅持续收窄，9月环比涨幅0.79%，较上月收窄0.2个百分点。



2）各区县统计

分区域来看，3季度西城成交价格最高，达116668元/平方米，其次为东城区，为100346元/平方米；朝阳二手房成交规模较大，成交面积超过110万平方米，居各区第一位；3季度除丰台、东城、大兴外，其余各区县二手房成交规模同比均呈下降态势，密云成交规模同比领跌，跌幅超50%。



（4）产业政策

**全国政策：**

2021年政府工作报告中，关于房地产调控内容整体延续了往年提法，除了“房住不炒”外，“稳地价、稳房价、稳预期”目标亦写入政府工作报告，2021年“房住不炒”总基调不变，短期调控政策仍将保持连续性和稳定性，整个政策环境的松紧程度仍将体现在因城施策方面。

2021年2月底，按照自然资源部住宅用地分类调控文件要求，22个重点城市实现“两集中”，2021年发布住宅用地公告不能超过3次。

2021年3月13日，全国人大通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，指出完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。“房子是用来住的，不是用来炒的”自2016年中央经济工作会议首次提出，今年将这一表述列入《“十四五”规划纲要》，充分表明房地产远离投资属性是大势所趋，投机炒房行为将被严厉禁止。未来五年或更长时间内，“房住不炒”都将是房地产调控的基本原则和底线。另外，强调“建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求”，未来，土地、金融、财税等方面的政策将有所侧重，进一步发挥其在促进房地产市场健康平稳发展中的积极作用。

2021年3月26日，中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（以下简称‘《通知》’）。《通知》提出，一是加强借款人资质核查。切实加强经营用途贷款“三查”，落实好各项授信审批要求。二是加强信贷需求审核。要对经营用途贷款需求进行穿透式、实质性审核，不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查，不得向资金流水与经营情况明显不匹配的企业发放经营性贷款。三是加强贷款期限管理。要根据借款人实际需求合理确定贷款期限。对期限超过3年的经营用途贷款进一步加强内部管理，确保资金真正用于企业经营。四是加强贷款抵押物管理。要合理把握贷款抵押成数，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性。五是加强贷中贷后管理。要严格落实资金受托支付要求，加强贷后资金流向监测和预警。要和借款人签订资金用途承诺函，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的要立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。六是加强银行内部管理。要落实主体责任，完善内部制度，强化内部问责，加强经营用途贷款监测分析和员工异常行为监控。七是加强中介机构管理。建立合作机构“白名单”。对存在协助借款人套取经营用途贷款行为的中介机构，一律不得进行合作。房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金。

2021年6月1日中国银保监会召开新闻发布会，在回答记者提问环节中强调，在银行业金融机构房地产贷款集中度管理执行过程中，发现的一些地方中小银行利用大型银行退出的时机，争抢房地产贷款市场份额，房地产贷款增速较快，房地产贷款集中度有所上升的情形，银保监会对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理，督促这些银行落实房地产金融调控要求，合理控制房地产贷款增速。

2021年9月24日，中国人民银行货币政策委员会召开2021年第三季度例会。会议指出，维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。

**地方政策：**

2021年1月5日，北京市住建委等部门联合印发了《关于进一步加强全市集体土地租赁住房规划建设管理的意见》。

2021年1月13日，北京市住房和城乡建设委员会发布关于对《北京市租赁住房建设导则（试行）》（征求意见稿）公开征集意见的公告。在中央提出解决好大城市住房突出问题的背景下，北京发布租赁住房建设导则的征求意见稿，《导则》意见稿所指的租赁住房是由企业整体运营并实施集中管理，出租用于居住的房屋，主要包括住宅型、宿舍型和公寓型。意见稿发布后，将有助于政治集中式租赁住房的市场乱象，规范行业的建设标准，更好地满足不同租赁群体的租住需求。2021年2月20日，北京市住房和城乡建设委员会就《导则》意见稿向社会公开征集的意见进行反馈，采纳了部分意见建议并对《导则》进行了相应的调整。

2021年2月2日，北京发布《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》，住房租赁企业向承租人预收的租金数额原则上不得超过3个月租金，收、付租金的周期应当匹配；住房租赁企业向承租人收取的押金应当通过北京房地产中介行业协会建立的专用账户托管，收取的押金数额不得超过1个月租金；银行业金融机构、小额贷款公司等机构不得将承租人申请的“租金贷”资金拨付给住房租赁企业。这三条内容管控了三种资金，包括租金、押金和首付贷资金。

2021年2月10日，北京银保监局、人行营业管理部发布《关于加强个人经营性贷款管理 防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》。要求严格实施贷前调查，加强客户资质和信用状况审核，关注客户获得经营性贷款借款人资格的时间，审慎发放仅以企业实际控制人身份申请的个人经营性贷款，审慎向近期申请过个人住房按揭贷款或购买住房的客户发放个人经营性贷款。切实加强支付管理，严格执行受托支付制度，对借款人受托支付对象的资质和背景情况予以关注，防止信贷资金转入与借款人经营活动无关的账户。尽职落实贷后管理，采取有效措施跟踪贷款资金使用情况，及时关注借款人经营及变化情况。

2021年2月22日，北京市住建委发布《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（2020年修订版）》（征求意见稿），对共有产权房的项目选址和套型面积等11个方面作出新的修订。与原文件相比，修订版不仅放宽了中心城区共有产权房的套型面积上限，且对于城六区以外的其他区，允许开发建设单位按市场调查合理确定共有产权房项目中大套型的比例。此次层数+套型建筑面积双重控制设计标准的修订，有利于不同楼栋户型品质的改善和提升，将进一步提高共有产权房的舒适度、宜居性，同时也有利于满足不同家庭结构、不同生活阶段的多样化需求，将进一步扩大职业者群体范围。

2021年3月9日，北京发改委及规自委联合发布《北京市2021年度建设用地供地计划》。2021年度安排建设用地供应总量与2020年持平，住宅用地计划供应量较2020年供应计划增加60公顷，并且土地供应更像租赁住宅倾斜，占比由2020年的13%提高到30%。未来北京将继续大力发展租赁住房，积极解决来京人员的租住问题。

2021年3月23日，北京银保监局发布消息称，涉嫌违规流入北京房地产市场的个人经营性贷款金额约3.4亿元，约占经营贷自查业务总量的0.35%。北京银保监局要求：切实加快整改进度，对未结清业务实施名单制管理；严格落实内部问责；认真对照《北京银保监局、人民银行营业管理部关于加强个人经营性贷款管理严防信贷资金违规流入房地产市场的通知》，对本行内部制度、机制流程进行修订完善；全面加强授信业务管理、内部员工管理以及合作中介机构管理。目前北京银保监局已经启动对4家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作。

2021年4月22日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知》，工作目标是重点针对近期群众反映强烈的机构炒作学区房、经营贷违规进入楼市、群租房治理等问题，依法从严惩处，形成高压态势，规范市场秩序；引导房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员增强守法意识，自觉守法守规经营，共同营造良好市场环境；切实解决群众关切的问题，推动解决重点民生诉求，研究形成巩固成果、防止问题反弹的日常管理长效工作机制，确保房地产市场平稳健康发展。

2021年8月5日，北京市住建委发布《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》，明确自8月5日起，夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。

2021年8月16日，北京住建委印发《关于进一步规范新建商品住房销售行为的通知》。《通知》设置了规范设置交付样板间、规范新建商品住房销售推广、落实交付前房屋质量查验制度、压实开发企业主体责任、其他等五部分内容，进一步规范商品住房销售行为。

（5）未来市场预期

9月底，央行等多部门三天内两次释放维稳信号，对金融部门房地产金融审慎管理的要求所有变化，四季度房地产信贷环境有望边际改善。另外，四季度北京首批集中供应地块或将迎来集中入市，新房供应量有望迎来短期的爆发。整体来看，预计四季度市场成交规模延续，市场预期维稳。

3.城市规划与发展目标

《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《纲要》）的指导思想，是要统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，立足首都城市战略定位，深入实施人文北京、科技北京、绿色北京战略，以首都发展为统领，以推进高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以建设国际科技创新中心为新引擎，以疏解非首都功能为“牛鼻子”推动京津冀协同发展，以高水平对外开放打造国际合作和竞争新优势，统筹发展和安全，加快建设现代化经济体系，率先探索构建新发展格局的有效路径，推进首都治理体系和治理能力现代化，实现经济行稳致远、社会安定和谐，为率先基本实现社会主义现代化开好局、起好步。

《纲要》提出，“十四五”时期要坚决落实创新在现代化建设全局中的核心地位。加快建设“三城一区”主平台和中关村示范区主阵地：1.聚焦中关村科学城，立足“一轴一廊一带，一极多组团多节点”，持续推动产业与空间高效匹配。在中关村科学城北区建设国际创新创业示范区，搭建全链条、专业化、国际化的综合服务平台，持续优化国际化宜居宜业环境，打造北京国际科技创新中心建设新的重要支撑和新增长极。2.突破怀柔科学城，以支撑北京怀柔综合性国家科学中心建设为核心，体系化布局一批设施平台、创新主体。突出科学功能适度集聚与城市发展集约高效的有机融合。聚焦“一心一核”，实施城市客厅等一批城市框架起步区品质提升工程。完善“三片”功能布局。推进怀柔南站交通接驳工程，布局雁栖小镇等重大项目，推进雁栖国际人才社区建设，完善多类型分层次住房保障体系。3. 搞活未来科学城，依托“两谷一园”，积极营造“龙头企业+中小创新企业 +公共服务平台+高校”的创新生态。加快“能源谷”建设，“一企一策”盘活央企存量资源，加速形成更具活力的创新空间。提 升“生命谷”创新能级，推进生命园三期建设，进一步拓展居住、产业和商业配套空间。

纵深推动京津冀协同发展，推动形成更加紧密协同发展格局，推动中心城区疏解提质。鼓励适宜产业向园区聚集。大力推进城中村、边角地、薄弱地区治理，推动集体建设用地集约利用。以疏解带动功能重组和优化布局。动态完善新增产业禁止和限制目录。推动不符合首都功能定位的一般制造业企业动态调整退出，高效利用一般制造业腾退空间和土地发展高精尖产业项目。

构建特色与活力兼备的现代化经济体系，探索构建新发展格局的有效路径，激发“两区”新活力，全方位打造“产业+园区”协同开放，优化产业空间布局；全力建设好国家服务业扩大开放综合示范区和中国(北京)自由贸易试验区。国家服务业扩大开放综合示范区 突出金融街、丽泽金融商务区、通州文旅区、CBD 等重点园 区建设，与自贸区三个片区衔接联动。

建设高品质宜居城市，优化城市空间功能布局，加快推进城市更新。大力推进老旧小区改造，促进存量产业空间活力复兴。研究推进区域整体转型开发、节余土地分割转让等机制，鼓励市场主体利用老旧厂房发展科技研发、商务服务、文化创意等产业

完善多层次住房保障体系，加大住房有效供给，优化房地产市场管理和服务。坚持“房住不炒”，完善房地产市场平稳健康发展长效机制，构建与城市功能定位和发展需求相适应的住房体系，努力实现住有所居、居有所安。加大住房有效供给，统筹住房保障、职住平衡和区域协调发展，提升住房供给体系的适配性。坚持保障和改善民生优先导向，增加住房供应，规划期内新增各类居住用地5000公顷、供应各类住房100 万套左右，基本实现总体供需平衡。加大多层次保障性租赁住房供给， 针对中低收入家庭自住需求，大力筹集建设各类租赁型住房，提高公共租赁住房备案家庭保障率，新增供应套数占比不低于 40%。新增集体土地租赁住房等政策性租赁住房供地占比不低于供应总量的 15%，鼓励存量低效商业、办公、厂房等建筑改造为租赁型职工集体宿舍或公寓。加快高层次人才公租房和国际人才公寓建设。确保住房交易市场平稳有序，规范发展住房租赁市场，保持调控政策连 续性稳定性，坚决遏制投机炒房，按照“全市统筹、因区施策”原则，逐步完善各区域调控长效机制，合理设定调控目标，全面落实稳地价、稳房价、稳预期。

推进土地要素集约高效配置。建立健全城乡统一的建设用地市场。推广大兴区集体建设用地改革试点经验，稳妥推进集体建设用地入市，健全“村地区管”体制机制。推进农村土地征收制度改革，规范集体土地房屋拆迁，统一地上物安置补偿标准。稳慎推进宅基地制度改革试点，加强农村宅基地及房屋建设管理，加快推进房地一体的宅基地使用权确权登记颁证。探索宅地基所有权、资格权、使用权分置实现方式，研究由农村集体经济组织主导实施的宅基地有偿使用制度。开展闲置宅基地复垦试点。深化产业用地市场化改革。积极探索规模化推介、“预 申请”方式供应，推进标准厂房建设。健全长期租赁、先租后 让、租让结合、弹性出让、作价出资（入股）等制度。推行 用地性质混合、主体功能兼容的综合用地管理。盘活存量土地和低效建设用地。加大科研、医疗、养老、教育等用地供给。构建产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，完善信息发布机制。探索实施预告登记转让制度，加快对开发完成投资总额不足25%的低效用地处置。探索实施作价出资或入股方式使用土地。强化出租管理，推进分级分类差别化征收税费。放宽抵押人的限制，探索建立建设用地使用权抵押风险提示机制和抵押资金监管机制。

4.城市经济发展运行状况

根据北京市统计局地区生产总值统一核算结果，1-3季度北京市实现地区生产总值29753.0亿元，按可比价格计算，同比增长10.7%，比上半年回落2.7个百分点，与2019年同期相比，两年平均增长5.3%，高于上半年0.5个百分点。分产业看，第一产业实现增加值71.3亿元，同比增长0.2%，两年平均下降5.6%；第二产业实现增加值5206.6亿元，同比增长29.4%，两年平均增长13.8%；第三产业实现增加值24475.1亿元，同比增长7.4%，两年平均增长3.7%。

（1）农业生产稳步发展，休闲农业和乡村旅游持续向好

1-3季度，北京市实现农林牧渔业总产值171.3亿元，按可比价格计算，同比下降0.6%；其中，农业和牧业产值较快增长。实现农业（种植业）产值82.0亿元，同比增长13.8%，蔬菜及食用菌产量104.2万吨，增长27.3%；实现牧业产值34.6亿元，同比增长13.4%，生猪出栏22.0万头、存栏34.2万头，分别增长87.3%和1.1倍。休闲农业和乡村旅游接待人次为1790.4万人次，恢复到2019年同期的68.8%，高于上半年2.7个百分点，实现收入24.0亿元，恢复到2019年同期的近9成。

（2）工业生产增势良好，高端产业发挥引领作用

1-3季度，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长38.7%，两年平均增长17.7%。重点行业中，医药制造业同比增长3.3倍，两年平均增长1倍；计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长21.1%，两年平均增长18.9%；电力、热力生产和供应业同比增长5.6%，两年平均增长5.5%；汽车制造业同比下降6.7%，两年平均下降2.2%。高端产业引领工业发展，高技术制造业、战略性新兴产业增加值同比分别增长1.4倍和1.1倍，两年平均增速达到59.1%和48.8%。

（3）服务业总体稳定，生产性服务业贡献较大

1-3季度，北京市第三产业增加值按可比价格计算，同比增长7.4%，两年平均增长3.7%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值5090.9亿元，同比增长12.4%，两年平均增长12.6%；金融业、科学研究和技术服务业、批发和零售业分别实现增加值5685.9亿元、2410.3亿元和2141.9亿元，同比分别增长5.0%、2.9%和11.4%，两年平均分别增长6.0%、1.5%和0.9%，两年平均增速比上半年分别提高0.7个、1.0个和0.6个百分点。四个行业对第三产业增长贡献率超过6成。

（4）固定资产投资规模继续扩大，制造业和社会领域投资快速增长

1-3季度，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长7.9%，两年平均增长4.8%。分产业看，第一产业投资同比下降64.0%，两年平均下降45.4%；第二产业投资同比增长35.8%，两年平均增长40.8%；第三产业投资同比增长6.8%，两年平均增长3.3%。分行业看，制造业投资同比增长64.5%，两年平均增长81.3%，其中高技术制造业投资同比增长85.7%，两年平均增长1.1倍；金融业投资同比增长1.2倍，两年平均增长39.3%；社会领域中，卫生和社会工作投资同比增长11.5%，两年平均增长19.6%。分领域看，基础设施投资同比下降6.2%，降幅连续3个月收窄，两年平均下降13.1%，比上半年收窄3.2个百分点；房地产开发投资同比增长10.8%，两年平均增长8.6%。

截至9月末，北京市商品房施工面积13509.5万平方米，同比增长3.4%，其中住宅施工面积6591.6万平方米，增长6.0%。1-3季度，全市商品房销售面积777.4万平方米，同比增长28.2%，两年平均增长15.3%，其中住宅销售面积638.9万平方米，同比增长34.7%，两年平均增长13.6%。

（5）市场消费逐步恢复，网上消费保持活跃

1-3季度，北京市市场总消费额同比增长16.8%，两年平均增长2.4%。其中，服务性消费额同比增长19.2%，两年平均增长4.9%；实现社会消费品零售总额10701.6亿元，同比增长14.0%，两年平均下降0.5%。分商品类别看，限额以上批发和零售业中，与基本生活消费相关的饮料类、服装鞋帽针纺织类商品零售额同比分别增长43.9%和32.3%；与升级类消费相关的文化办公用品类、通讯器材类商品零售额同比分别增长27.9%和21.3%。1-3季度，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额3614.2亿元，同比增长20.7%，两年平均增长23.0%。

（6）消费价格涨势温和，生产价格保持上涨

1-3季度，北京市居民消费价格同比上涨0.8%。其中，消费品价格上涨0.5%，服务价格上涨1.1%。八大类商品和服务项目价格“四升四降”：交通通信类价格上涨4.4%，居住类价格上涨1.0%，教育文化娱乐类价格上涨0.5%，其他用品和服务类价格上涨0.1%；医疗保健类价格下降0.5%,衣着类价格下降0.3%，生活用品及服务类价格下降0.3%，食品烟酒类价格下降0.2%。9月份，居民消费价格同比上涨1.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点；环比下降0.1%。

1-3季度，北京市工业生产者出厂价格同比上涨0.9%，购进价格同比上涨2.6%。9月份，工业生产者出厂价格同比上涨1.6%，环比下降0.1%；购进价格同比上涨6.0%，环比上涨0.9%。

（7）居民收入稳步增加

1-3季度，北京市居民人均可支配收入56498元，同比名义增长9.1%，两年平均增长5.7%；扣除价格因素后，同比实际增长8.2%，两年平均增长4.2%。从收入来源看，工资性收入同比名义增长10.8%，经营净收入同比名义增长16.8%，财产净收入同比名义增长8.7%，转移净收入同比名义增长4.4%。

总的来看，1-3季度北京市经济保持稳步恢复态势，社会民生保障有力，发展质量继续提升。但国际环境依然复杂严峻，不稳定不确定因素增多，国内经济恢复仍不稳固、不均衡。下阶段，北京市将在抓好常态化疫情防控的同时，保持经济运行在合理区间，促进经济健康可持续发展，确保完成全年经济社会发展主要目标任务。

（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" \t "_blank)、[朝阳区](https://baike.baidu.com/item/%E6%9C%9D%E9%98%B3%E5%8C%BA/2134" \t "_blank)相邻，南与[丰台区](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%B0%E5%8F%B0%E5%8C%BA/5105030" \t "_blank)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" \t "_blank)、[门头沟区](https://baike.baidu.com/item/%E9%97%A8%E5%A4%B4%E6%B2%9F%E5%8C%BA/3505991" \t "_blank)交界，北与[昌平区](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%8C%E5%B9%B3%E5%8C%BA/2504992" \t "_blank)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" \t "_blank)总面积的2.6%。区境介于北纬39°53′—40°09′，东经116°03′—116°23′之间。

近年来海淀区经济总量始终保持快速、稳定的增长势头。2020年1-4季度海淀实现地区生产总值8504.6亿元，同比增长5.9%，经济总量和增长贡献均位于全市首位。其中，第一产业实现增加值1.6亿元，增长3.0%；第二产业实现增加值680.0亿元，下降1.8%；第三产业实现增加值7823.0亿元，同比增长6.7%。全年四个季度累计增速分别为-4.8%、2.6%、4.6%和5.9%。其中，信息、科研、教育等服务业增长较快，增加值同比增长8.2%。海淀区居民人均可支配收入84733元，同比增长8.4%；海淀区居民人均消费性支出56630元，同比增长7.0%。

估价对象位于海淀区温泉镇。估价对象所在区域有购物场所（天兰商业服务中心、屈臣氏、超市发），学校（北京一零一中温泉校区、和平小学(杨庄校区)、北京中法实验学校、北京航空材料研究院幼儿园），医院（北京市海淀区温泉镇社区卫生服务中心），银行（北京市农村商业银行、中国民生银行、中国邮政储蓄银行），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。

2.交通条件

截至2020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号线、4号线、6号线、8号线、9号线、10号线、13号线、15号线、16号线和昌平线贯穿海淀区境内。

估价对象紧邻城市次干道—温泉路，西距西六环约5.4公里，距北京首都国际机场约35.3公里，距清河火车站站约10.3公里，距北京北站约17.3公里，周边1公里内无轨道交通站点，周边有346路、651路、908路、快速直到专线39路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度一般。

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" \t "_blank)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" \t "_blank)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" \t "_blank)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。中华人民共和国成立后，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、昆明湖。

估价对象所在海淀区温泉镇周边绿化条件较好，周边2公里内有温泉公园、京密引水渠、画眉山雨水湿地公园、白家疃公园等绿化景观；温泉体育中心、海淀北部文化中心等人文设施，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“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力）条件。

5.居住社区成熟度

估价对象位于海淀区温泉镇，估价对象周边有福溪家园、温泉人家小区、温泉路45号院小区、颐阳山水居养心园等小区，居住社区成熟度较好。

6.规划限制

估价对象所处区域位于海淀区温泉镇。根据海淀区“十四五”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较好，居住社区成熟度较好，交通便捷度一般，公共配套设施较好，基础设施水平为七通，自然和人文环境条件较好。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较好。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于北京市海淀区温泉镇中心区，为北京兴泉置业开发建设有限公司开发建设的住宅项目。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七级Ⅶ-01区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象所属项目规划土地用途为住宅，为最佳最有效用途。

根据委托估价方提供的《建设工程规划用地测量成果报告书》、《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99876.41平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象所属项目总建筑面积为139826平方米（全部为住宅），地上容积率为1.4 。

估价对象属于居住类七级Ⅶ-01区片地价区内，住宅用途该级别平均容积率均为2.5。估价对象宗地形状较不规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度一般。

4.宗地基础设施

根据联系人介绍，估价对象现状红线外市政基础设施条件为“三通”，宗地内有数幢待拆除建筑物。

本次评估目的为协议出让、签订土地出让合同。本报告设定按照规划文件设定规划利用条件。

**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.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1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，中华人民共和国主席令第41号公布，1987年1月1日起施行；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第一次修正通过，自1988年12月29日起施行；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，中华人民共和国主席令第8号公布，自1999年1月1日起施行；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第二次修正通过，中华人民共和国主席令第28号公布，自公布起日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正通过，自2020年1月1日起施行）；

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，中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行；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第一次修正通过，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第18号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4.《中华人民共和国城乡规划法》（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，中华人民共和国主席令第74号，自公布之日起施行；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通过第一次修正，中华人民共和国主席令第23号公布，自公布之日起施行）；

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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55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，自1999年1月1日起施行；2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行；2021年4月21日，国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）；

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. 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〕；

16. 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" \t "_blank)

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.《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

7.《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]

8.《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》

9.《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]

10.《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》

11.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

12.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

13.《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.《北京市人民政府关于海淀区二〇一三年度批次建设用地的批复》[京政地字[2013]117号]复印件

3.《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]复印件

4.《建设工程规划用地测量成果报告书》

5.《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]复印件

6. 《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号] 复印件

7.《关于同意海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目办理供地手续的函》复印件

8.《土地权属审查告知书》[编号：海权属审(2013)字第0317号]复印件

9.《北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发建设补偿协议》复印件

10. 不动产权利人《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、剩余法中嵌套的求取住宅售价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温泉镇，土地用途为住宅，土地性质为出让国有建设用地使用权。估价对象所处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。

估价对象位于北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目，属于居住类七级地区，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，住宅用途政府土地收益比例为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。此次估价按待开发土地的价格进行评估，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，虽已满六年，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新建住宅类物业基本以自用为主，开发商自持用于租赁的少。《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。估价对象为协议出让项目，通过对北京市类似经过审定的协议出让的经营性建设用地的调查，未取得合适的住宅用途案例，不满足市场比较法的要求，本次评估未采用市场比较法。

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对住宅用途进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用比较法求取，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；然后再求取政府土地出让收益价格；最后提出底价建议。

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）北京市通过集体决策，核定协议出让底价时要求：估价对象未进行房屋所有权登记的，剩余法计算公式应按照“评估待开发土地的价格”来选取基本公式。本次评估中，因估价对象待开发，剩余法按照“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估价结果为：

**出让国有建设用地使用权价格：**322061.23万元

大写金额：叁拾贰亿贰仟零陆拾壹万贰仟叁佰元整

单位面积地价：32246元/平方米

楼面熟地价：23033元/平方米

**政府土地出让收益：** 80511.81万元

大写金额：捌亿零伍佰壹拾壹万捌仟壹佰元整

单位面积政府土地出让收益：8061元/平方米

政府土地出让收益楼面价：5758元/平方米

**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》

**⬢出让底价建议**

根据“4号文”，对于协议出让项目，应“确定估价结果，并根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定，给出底价决策建议”，出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后结果。

1. 根据2016年4月20日《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》第五条：“自行完成土地征收、地上物拆迁和基础设施配套建设等工作，不属于土地一级开发项目（如单独选址经批准协议出让项目），由项目主体委托我局审计机构库内机构，对土地开发成本进行审计。项目实施主体为国有企业、事业单位的，审计结果由其上级单位认定，其他项目土地开发成本由项目所在地，区人民政府进行认定。土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。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低限。如政府土地出让收益与土地开发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土地开发成本合计不得低于该宗地所在基准地价级别低限。” 2017年4月13日《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》第一条：“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，以应分雄成本作为出让地价评审参考，经评审的政府土地收益与应分摊成本合计应不得低于该宗地所在基准地价级别低限。如政府土地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，则增加政府土地收益，使政府土地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。”估价对象所在区片为Ⅶ-01，居住类七级区片价区间为5840元/平方米~8760元/平方米，对其对应的各用途七级基准地价级别低限进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别低限基准地价** | **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** | **楼面熟地价** |
| 住宅 | Ⅶ-01 | 5840 | 1.7797 | 1.0000 | 1.1558 | 1.0364 | **12450** |

**单位：元/平方米**

根据《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]，估价对象应分摊土地成本为19645.77元/平方米，本次评估测算政府土地出让收益为5758元/平方米，则政府土地收益与应分摊成本合计为25403.77元/平方米，与上表中级别地价低限对比，政府土地收益与应分摊成本合计高于修正后级别地价低限，故评估结果符合相关文件规定。

2.土地市场分析

估价对象为住宅用地，符合土地集约节约利用的政策要求。目前海淀区尚未有充足的住宅用地土地使用权的交易案例，难以用市场价格判断评估价是否与市场吻合。北京市基准地价为出让地价的重要参考依据，可以参照基准地价判断评估结果的合理性。

经分析估价对象同区域内（海淀区）近三年（2018-2020年）已审定住宅用途协议出让案例有2个，其中2018年住宅用途楼面熟地价平均值为20120元/平方米（仅1宗，位于七级地价区）；2019年无住宅用途协议出让案例，2020年住宅用途楼面熟地价平均值为19622元/平方米（仅1宗，位于七级地价区），估价对象与近三年协议出让案例均位于七级地价区，根据北京市住宅用途地价增长率及估价对象容积率等因素，估价对象楼面熟地价高于2018、2020年协议出让楼面熟地价是合理的。

近三年同区域内（海淀区）住宅类招拍挂成交地块共2宗，其中2018-2019无住宅类招拍挂成交地块，2020年成交均价为37294元/平方米（共2宗，与估价对象不在同一地价级别，一宗为五级地价区，一宗为六级地价区），估价对象位于七级地价区，故估价对象楼面熟地价低于低于2020年招拍挂均价是合理的。

估价对象的估价结果与近三年已审定（或成交）案例的平均价格水平相当，因受估价对象所在区域、估价期日、容积率等因素的影响，最终估价结果在合理范围之内。

（转下页）

住宅用途案例分析

3. 根据2016年4月20日《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》第五条：“自行完成土地征收、地上物拆迁和基础设施配套建设等工作，不属于土地一级开发项目（如单独选址经批准协议出让项目），由项目主体委托我局审计机构库内机构，对土地开发成本进行审计。项目实施主体为国有企业、事业单位的，审计结果由其上级单位认定，其他项目土地开发成本由项目所在地，区人民政府进行认定。土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。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低限。如政府土地出让收益与土地开发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土地开发成本合计不得低于该宗地所在基准地价级别低限。” 2017年4月13日《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》第一条：“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，以应分雄成本作为出让地价评审参考，经评审的政府土地收益与应分摊成本合计应不得低于该宗地所在基准地价级别低限。如政府土地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，则增加政府土地收益，使政府土地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。”

依前述，估价对象住宅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：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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/㎡）** |
| 住宅 | 139826 | 5758 | 25403.77 | 12450 | 3113 |

**备注：依据《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]，估价对象应分摊土地成本为19645.77元/建筑平方米**

通过上表可知，估价对象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。

**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.估价对象所属项目作为住宅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. 根据《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号] 复印件记载，北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目的土地用途为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。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]，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为住宅。

7. 北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目用地现状开发程度为宗地外”三通”（即通路、通上水、通电），宗地内有数幢待拆除建筑物。根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外”三通”（即通路、通上水、通电），宗地内“场地平整”。

8. 容积率设定：

根据《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]、《建设工程规划用地测量成果报告书》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，宗地面积为99876.41平方米，建筑面积为139826平方米（全部为住宅），地上容积率为1.4。

9.地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：

估价对象在估价期日2021年10月15日，在北京市基准地价居住类七级Ⅶ-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“三通”（即通路、通上水、通电），宗地内“场地平整”；设定土地用途为住宅；地上容积率为1.4，住宅土地使用年限为70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。

10.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。

（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，办理出让合同变更时、应缴纳的地价款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，2021年11月10日至2022年11月9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）容积率：根据《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]、《建设工程规划用地测量成果报告书》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，宗地面积为99876.41平方米，建筑面积为139826平方米（全部为住宅），地上容积率为1.4。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（2）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，评估专业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。

（3）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。

（4）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及办公，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住宅5.0%。

（5）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）《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手续提供参考依据。

（2）委托估价方于2021年10月28日正式委托进行评估，确定估价期日为2021年10月15日。评估专业人员于2021年10月29日进行实地查勘，若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（3）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》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.《北京市人民政府关于海淀区二〇一三年度批次建设用地的批复》[京政地字[2013]117号]复印件

5.《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]复印件

6.《建设工程规划用地测量成果报告书》

7.《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]复印件

8.《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号] 复印件

9.《关于同意海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目办理供地手续的函》复印件

10.《土地权属审查告知书》[编号：海权属审(2013)字第0317号]复印件

11.《北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发建设补偿协议》复印件

12.不动产权利人《营业执照》复印件

13.估价机构《营业执照（副本）》复印件

14.估价机构评估资质复印件

15.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：****北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目国有建设用地使用权协议出让地价评估**

**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：****2021-1-0571-F02TDCR6**

**土地估价技术报告编号：2021-1-0571-F02TDCR6**

**提交估价报告日期：2021年11月10日**

**关键词：北京市、海淀区**

**协议出让地价**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**二Ｏ二一年**

**目录**

**[第一部分 总 述](#_Toc86751485)** [1](#_Toc86751485)

**[一、估价项目名称](#_Toc86751486)** [1](#_Toc86751486)

**[二、委托估价方](#_Toc86751487)** [1](#_Toc86751487)

**[三、受托估价方](#_Toc86751488)** [1](#_Toc86751488)

**[四、估价目的](#_Toc86751489)** [1](#_Toc86751489)

**[五、估价依据](#_Toc86751490)** [2](#_Toc86751490)

**[六、估价期日](#_Toc86751491)** [6](#_Toc86751491)

**[七、估价日期](#_Toc86751492)** [6](#_Toc86751492)

**[八、地价定义](#_Toc86751493)** [6](#_Toc86751493)

**[九、估价结果](#_Toc86751494)** [10](#_Toc86751494)

**[十、需要特殊说明的事项](#_Toc86751495)** [16](#_Toc86751495)

**[十一、评估专业人员签字](#_Toc86751496)** [21](#_Toc86751496)

**[十二、土地估价机构](#_Toc86751497)** [21](#_Toc86751497)

**[第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析](#_Toc86751498)** [22](#_Toc86751498)

**[一、估价对象描述](#_Toc86751499)** [22](#_Toc86751499)

**[二、地价影响因素分析](#_Toc86751500)** [25](#_Toc86751500)

**[第三部分 土地估价](#_Toc86751503)** [52](#_Toc86751503)

**[一、估价原则](#_Toc86751504)** [52](#_Toc86751504)

**[二、估价方法与估价过程](#_Toc86751505)** [55](#_Toc86751505)

**[第四部分 附 件](#_Toc86751506)** [94](#_Toc86751506)

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、估价项目名称**

北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目国有建设用地使用权协议出让地价评估

**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**

北京兴泉置业开发建设有限公司向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目协议出让手续。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协议出让的条件，故由北京市土地利用事务中心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.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1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，中华人民共和国主席令第41号公布，1987年1月1日起施行；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第一次修正通过，自1988年12月29日起施行；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，中华人民共和国主席令第8号公布，自1999年1月1日起施行；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第二次修正通过，中华人民共和国主席令第28号公布，自公布起日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正通过，自2020年1月1日起施行）；

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，中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行；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第一次修正通过，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第18号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4.《中华人民共和国城乡规划法》（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，中华人民共和国主席令第74号，自公布之日起施行；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通过第一次修正，中华人民共和国主席令第23号公布，自公布之日起施行）；

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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55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，自1999年1月1日起施行；2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行；2021年4月21日，国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）；

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. 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〕；

16. 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" \t "_blank)

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.《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

7.《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]

8.《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》

9.《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]

10.《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》

11.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

12.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

13.《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.《北京市人民政府关于海淀区二〇一三年度批次建设用地的批复》[京政地字[2013]117号]复印件

3.《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]复印件

4.《建设工程规划用地测量成果报告书》

5.《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]复印件

6. 《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号] 复印件

7.《关于同意海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目办理供地手续的函》复印件

8.《土地权属审查告知书》[编号：海权属审(2013)字第0317号]复印件

9.《北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发建设补偿协议》复印件

10. 不动产权利人《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**

2021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**

2021年10月15日至2021年11月10日

**八、地价定义**

（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：

根据《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]，北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目的土地用途为R2二类居住用地。 根据《土地权属审查告知书》[编号：海权属审(2013)字第0317号]复印件记载，本次评估估价对象土地用途为城镇住宅用地。

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。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。

1. 土地使用权类型：

根据北京市人民政府2013年7月16日出具的《北京市人民政府关于海淀区二〇一三年度批次建设用地的批复》[京政地字[2013]117号]、北京市规划和自然资源委员会海淀分局2020年12月7日出具的《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、北京市发展和改革委员会2021年2月27日出具的《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]：北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目属新建扩建项目。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：

北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目现状开发程度为宗地外“三通”（即通路、通上水、通电），宗地内有数幢待拆除建筑物。此次拟办理协议出让手续，根据《北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发建设补偿协议》，待宗地实现临时“三通一平”后交付，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“三通”（即通路、通上水、通电），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

本次估价设定估价对象土地用途为住宅，根据《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》及《北京市 2014 年基准地价更新成果及应用说明》，土地使用权出让最高年限为：住宅 70 年。由于本次估价对象拟进行协议出让，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。

1. 容积率设定：

根据《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]、《建设工程规划用地测量成果报告书》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，宗地面积为99876.41平方米，建筑面积为139826平方米（全部为住宅），地上容积率为1.4。

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2021年10月15日，在北京市基准地价居住类七级Ⅶ-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“三通”（即通路、通上水、通电），宗地内“场地平整”；设定土地用途为住宅；地上容积率为1.4，住宅土地使用年限为70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：

1.估价对象拟出让总建筑面积为139826平方米。

其中：住宅用途139826平方米；

2.出让底价建议

依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》【国土资厅发〔2018〕4 号】中关于协议出让的规定：“对应当实行有偿使用，且可以不采用招标拍卖挂牌方式出让的，应按本规范评估其在设定开发建设条件下的正常市场价格，并提出建议的出让底价。同时，还应在土地估价报告中测算并对比说明该建议出让底价是否符合当地的协议出让最低价标准。当地未公布协议出让最低价标准的，按拟出让土地所在级别基准地价的 70%测算对比；拟出让土地在基准地价覆盖范围外的，按照本规范成本法的要求，与土地取得的各项成本费用之和进行对比。评估结果低于协议出让最低价标准的，应在土地估价报告中明确提示。” 根据2016年4月20日《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》第五条：“自行完成土地征收、地上物拆迁和基础设施配套建设等工作，不属于土地一级开发项目（如单独选址经批准协议出让项目），由项目主体委托我局审计机构库内机构，对土地开发成本进行审计。项目实施主体为国有企业、事业单位的，审计结果由其上级单位认定，其他项目土地开发成本由项目所在地，区人民政府进行认定。土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。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低限。如政府土地出让收益与土地开发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土地开发成本合计不得低于该宗地所在基准地价级别低限。” 2017年4月13日《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》第一条：“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，以应分雄成本作为出让地价评审参考，经评审的政府土地收益与应分摊成本合计应不得低于该宗地所在基准地价级别低限。如政府土地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，则增加政府土地收益，使政府土地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。”

经过测算，该宗地所在基准地价级别低限经修正后楼面熟地价为12450元/平方米。根据《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]，估价对象应分摊土地成本为19645.77元/平方米，本次评估测算政府土地出让收益为5758元/平方米，则政府土地收益与应分摊成本合计为25403.77元/平方米，与该宗地所在基准地价级别低限对比，政府土地收益与应分摊成本合计高于修正后级别地价低限，故评估结果符合相关文件规定。

**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估价结果为：

**出让国有建设用地使用权价格：**322061.23万元

大写金额：叁拾贰亿贰仟零陆拾壹万贰仟叁佰元整

单位面积地价：32246元/平方米

楼面熟地价：23033元/平方米

**政府土地出让收益：** 80511.81万元

大写金额：捌亿零伍佰壹拾壹万捌仟壹佰元整

单位面积政府土地出让收益：8061元/平方米

政府土地出让收益楼面价：5758元/平方米

**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》

**⬢出让底价建议**

根据“4号文”，对于协议出让项目，应“确定估价结果，并根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定，给出底价决策建议”，出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后结果。

1. 根据2016年4月20日《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》第五条：“自行完成土地征收、地上物拆迁和基础设施配套建设等工作，不属于土地一级开发项目（如单独选址经批准协议出让项目），由项目主体委托我局审计机构库内机构，对土地开发成本进行审计。项目实施主体为国有企业、事业单位的，审计结果由其上级单位认定，其他项目土地开发成本由项目所在地，区人民政府进行认定。土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。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低限。如政府土地出让收益与土地开发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土地开发成本合计不得低于该宗地所在基准地价级别低限。” 2017年4月13日《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》第一条：“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，以应分雄成本作为出让地价评审参考，经评审的政府土地收益与应分摊成本合计应不得低于该宗地所在基准地价级别低限。如政府土地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，则增加政府土地收益，使政府土地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。”估价对象所在区片为Ⅶ-01，居住类七级区片价区间为5840元/平方米~8760元/平方米，对其对应的各用途七级基准地价级别低限进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别低限基准地价** | **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** | **楼面熟地价** |
| 住宅 | Ⅶ-01 | 5840 | 1.7797 | 1.0000 | 1.1558 | 1.0364 | **12450** |

**单位：元/平方米**

根据《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]，估价对象应分摊土地成本为19645.77元/平方米，本次评估测算政府土地出让收益为5758元/平方米，则政府土地收益与应分摊成本合计为25403.77元/平方米，与上表中级别地价低限对比，政府土地收益与应分摊成本合计高于修正后级别地价低限，故评估结果符合相关文件规定。

2.土地市场分析

估价对象为住宅用地，符合土地集约节约利用的政策要求。目前海淀区尚未有充足的住宅用地土地使用权的交易案例，难以用市场价格判断评估价是否与市场吻合。北京市基准地价为出让地价的重要参考依据，可以参照基准地价判断评估结果的合理性。

经分析估价对象同区域内（海淀区）近三年（2018-2020年）已审定住宅用途协议出让案例有2个，其中2018年住宅用途楼面熟地价平均值为20120元/平方米（仅1宗，位于七级地价区）；2019年无住宅用途协议出让案例，2020年住宅用途楼面熟地价平均值为19622元/平方米（仅1宗，位于七级地价区），估价对象与近三年协议出让案例均位于七级地价区，根据北京市住宅用途地价增长率及估价对象容积率等因素，估价对象楼面熟地价高于2018、2020年协议出让楼面熟地价是合理的。

近三年同区域内（海淀区）住宅类招拍挂成交地块共2宗，其中2018-2019无住宅类招拍挂成交地块，2020年成交均价为37294元/平方米（共2宗，与估价对象不在同一地价级别，一宗为五级地价区，一宗为六级地价区），估价对象位于七级地价区，故估价对象楼面熟地价低于低于2020年招拍挂均价是合理的。

估价对象的估价结果与近三年已审定（或成交）案例的平均价格水平相当，因受估价对象所在区域、估价期日、容积率等因素的影响，最终估价结果在合理范围之内。

住宅用途案例分析

3. 根据2016年4月20日《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》第五条：“自行完成土地征收、地上物拆迁和基础设施配套建设等工作，不属于土地一级开发项目（如单独选址经批准协议出让项目），由项目主体委托我局审计机构库内机构，对土地开发成本进行审计。项目实施主体为国有企业、事业单位的，审计结果由其上级单位认定，其他项目土地开发成本由项目所在地，区人民政府进行认定。土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。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低限。如政府土地出让收益与土地开发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土地开发成本合计不得低于该宗地所在基准地价级别低限。” 2017年4月13日《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》第一条：“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，以应分雄成本作为出让地价评审参考，经评审的政府土地收益与应分摊成本合计应不得低于该宗地所在基准地价级别低限。如政府土地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，则增加政府土地收益，使政府土地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。”

依前述，估价对象住宅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：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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/㎡）** |
| 住宅 | 139826 | 5758 | 25403.77 | 12450 | 3113 |

**备注：依据《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]，估价对象应分摊土地成本为19645.77元/建筑平方米**

通过上表可知，估价对象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。

**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：2021-1-0571-F02TDCR6 估价期日：2021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 | 宗地名称 | 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/㎡ | 建筑面积/㎡ | 地价类型 | 总地价/万元 | 楼面熟地价/政府土地出让收益楼面价  元/㎡ |
| 实际 | 设定 | 实际 | 设定 |
| 北京兴泉置业开发建设有限公司 | 北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目 | 住宅 | 住宅 | 1.4 | 1.4 | 宗地外“三通”， 宗地内数幢待拆除建筑物 | 宗地外“三通”，宗地内“场地平整” | 住宅70年 | 99876.41 | 139826 | 出让国有建设用地使用权价格 | 322061.23 | 23033 |
| 政府土地出让收益 | 80511.81 | 5758 |
| 出让底价建议 | 80511.81 | —— |

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.估价对象所属项目作为住宅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. 根据《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号] 复印件记载，北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目的土地用途为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。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]，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为住宅。

7. 北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目用地现状开发程度为宗地外”三通”（即通路、通上水、通电），宗地内有数幢待拆除建筑物。根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外”三通”（即通路、通上水、通电），宗地内“场地平整”。

8. 容积率设定：

根据《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]、《建设工程规划用地测量成果报告书》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，宗地面积为99876.41平方米，建筑面积为139826平方米（全部为住宅），地上容积率为1.4。

9.地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：

估价对象在估价期日2021年10月15日，在北京市基准地价居住类七级Ⅶ-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“三通”（即通路、通上水、通电），宗地内“场地平整”；设定土地用途为住宅；地上容积率为1.4，住宅土地使用年限为70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。

10.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。

（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，办理出让合同变更时、应缴纳的地价款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，2021年11月10日至2022年11月9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）容积率：根据《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]、《建设工程规划用地测量成果报告书》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，宗地面积为99876.41平方米，建筑面积为139826平方米（全部为住宅），地上容积率为1.4。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（2）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，评估专业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。

（3）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。

（4）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及办公，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住宅5.0%。

（5）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）《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手续提供参考依据。

（2）委托估价方于2021年10月28日正式委托进行评估，确定估价期日为2021年10月15日。评估专业人员于2021年10月29日进行实地查勘，若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（3）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》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 |  |
| 崔 锴 | 2010110070 |  |
| **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： |
| 二〇二一年十一月三日 |

**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温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目用地，根据北京市人民政府2013年7月16日出具的《北京市人民政府关于海淀区二〇一三年度批次建设用地的批复》[京政地字[2013]117号]、北京市规划和自然资源委员会海淀分局2020年12月7日出具的《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、北京市发展和改革委员会2021年2月27日出具的《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]，北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目属新建扩建项目。北京兴泉置业开发建设有限公司正在办理协议出让手续，根据上述文件及估价委托方出具的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象土地用途为住宅用地，土地面积为99876.41平方米。

地号：110108 101001 GB00512、110108 101001 GB00513、110108 101001 GB00514、110108 101001 GB00515；

估价对象四至：

证载四至：东至黑龙潭路，南至温泉路，西至杨家庄西路，北至安阳路；

现状四至：东至规划道路，南至温泉路，西至温泉路45号院，北至福溪家园。

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七级Ⅶ-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，拟出让方为北京兴泉置业开发建设有限公司。根据根据北京市人民政府2013年7月16日出具的《北京市人民政府关于海淀区二〇一三年度批次建设用地的批复》[京政地字[2013]117号]、北京市规划和自然资源委员会海淀分局2020年12月7日出具的《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]、北京市发展和改革委员会2021年2月27日出具的《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]及估价委托方出具的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，土地用途为住宅用地，批准使用年限为住宅70年。根据估价目的，本次评估设定住宅用途土地使用年限为70年。拟出让土地面积99876.41平方米，规划建筑面积为139826平方米（全部为住宅用房）。经此次办理协议出让，可完善项目出让手续。

根据委托估价方提供的《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]复印件，经审核，估价对象所属项目土地开发成本总额为276966.05万元，分摊楼面单价为19645.77元/建筑平方米。

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

2020年12月7日，北京兴泉置业开发建设有限公司取得《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]；2021年9月20日，估价对象取得《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号] ：

该项目位于：海淀区温泉镇；

项目总用地面积：约35.37公顷（准确数字以拨地钉桩成果为准）

其中建设用地面积：约10.07公顷（包括F-17、F-22、F-20-2、F-20-3地块）

规划土地用途：R2二类居住用地；

建筑控制规模：约14.098万平方米（准确规模以拨地钉桩成果中建设用地规模与容积率的乘积为准）

容积率：1.4

建筑控制高度：18米；

绿地率：40%；

建筑使用性质：住宅及居住公共服务设施。

2.土地利用现状

2021年10月15日评估专业人员对该项目现场踏勘，北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目有数幢待拆除建筑物。根据联系人介绍，宗地红线外基础设施已达到”三通”（即通路、通上水、通电）。根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外”三通”（即通路、通上水、通电），宗地内“场地平整”。

**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。

北京市第七次全国人口普查结果，截至2020年10月末，北京市常住人口为2189.3万人，从年龄构成看，0-14岁常住人口259.1万人，占全市常住人口的比重为11.9%；15-59岁常住人口1500.3万人，占68.5%；60岁及以上常住人口429.9万人，占19.6%。

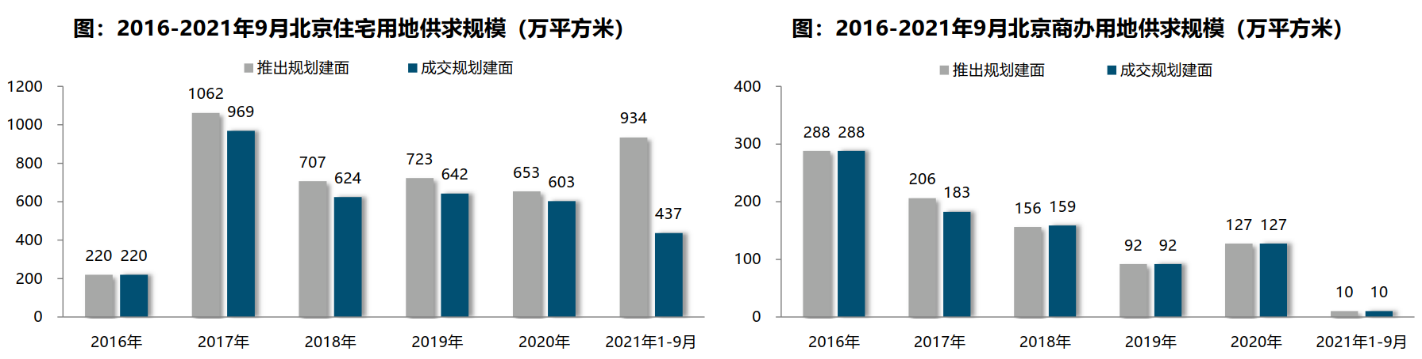
**2016-2020年常住人口增量及增长速度**

2.房地产市场状况

（1）土地市场

1）土地供求情况

2021年前三季度北京商品住宅用地（含共有产权房）共推出80宗，累计供应规划建面934.22万平方米，同比增长73%，供应总量已达近五年次高位的水平；受二批集中供地入市节点影响，前三季度北京宅地成交规模不及去年同期，累计成交37宗商品住宅用地（含共有产权房），成交规划建面436.88万平方米，同比减少16%，但成交总量已达2020年成交规模的72%。

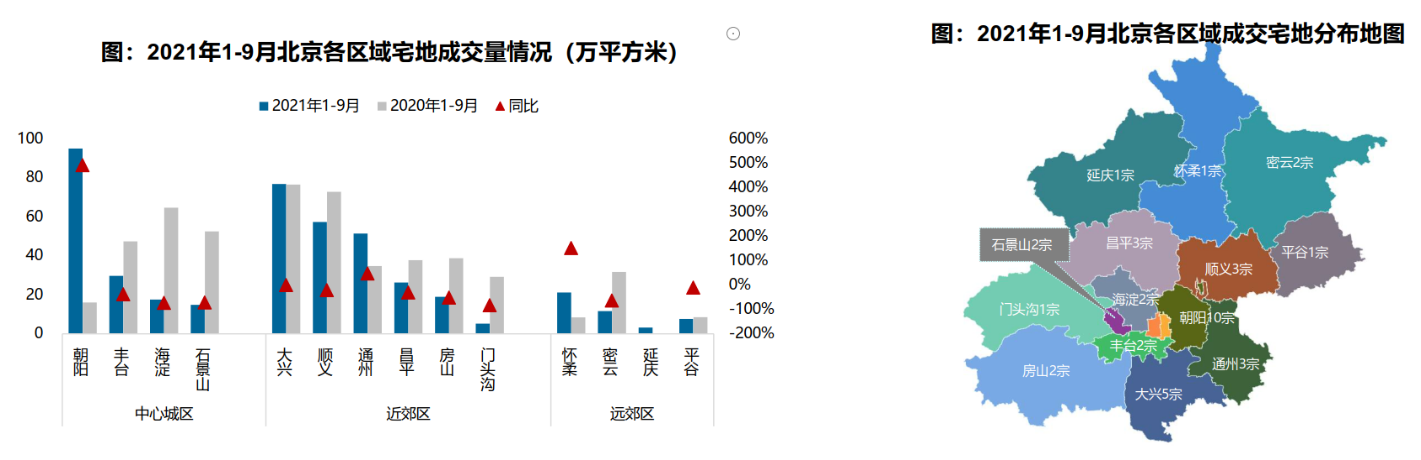


2）土地成交价格

近两年，北京住宅用地成交楼面均价明显上涨，主要原因是2020年为提振市场情绪，北京推出了多宗不限价、优质地块，带动整体成交楼面均价上涨，同时今年首批集中供地大多为主城区，区位优势明显，楼面均价居高位，前三季度北京住宅用地整体成交楼面均价30324元/平方米，同比微增0.1%。成交溢价率方面，前三季度住宅用地成交溢价率约8%，同比减少9个百分点，主要是因为北京严格落实“房地联动、一地一策”机制，并通过两集中多元土拍规则对地价进行严控，使得整体溢价率保持低位。

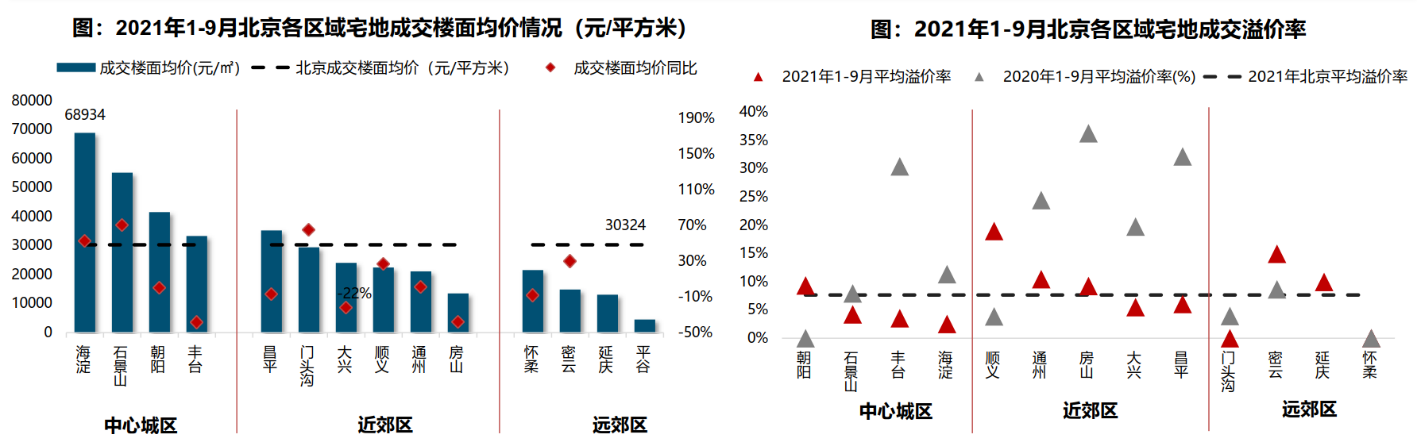
3）区域成交情况

2021年前三季度近郊六区仍为北京住宅用地成交主力区域，累计成交规模236.01万平方米，占比54%，其中大兴、顺义、通州为成交主力区域，累计成交规模均超50万平方米；中心城区成交规模157.16万平方米，朝阳为成交主力区，累计成交规模94.97万平方米；远郊四区成交规模43.72万平方米，其中怀柔成交规模21.17万平方米，为远郊成交最多区域。另外，受集中供地节点影响，3季度北京仅平谷区成交1宗住宅用地。



成交楼面均价方面，中心城区楼面均价相对较高，海淀、石景山、朝阳成交楼面均价在4万元/平方米以上，且高于北京整体楼面均价，其中海淀树村成交的2宗宅地楼面价超过6万/平方米。石景山衙门口及北辛安地块，朝阳东坝、金盏、崔各庄宅地，成交楼面均价突破4万元/平方米。从楼面均价变化来看，中心城区的海淀、石景山成交楼面价同比涨幅较大，涨幅均超过40%，丰台成交楼面价同比领跌，跌幅达39%。

溢价率方面，受首批集中供地多重竞拍规则限制，北京住宅用地成交整体溢价率保持低位运行。近郊中顺义平均溢价率达19%，为北京今年以来住宅用地市场竞争最激烈区域，其次为远郊区密云，平均溢价率达15%，但顺义和密云成交总数较少，分别成交3宗和1宗地块。



4）集中供地

截至目前，2021年北京一、二批次已累计供应73宗宅地，累计推出规划建面840.94万平方米，已超2020年全年供应量（648.23万平方米）的30%，合计推出总用地面积约414公顷，已完成2021年北京全年土地供应计划（1060公顷）的39%。

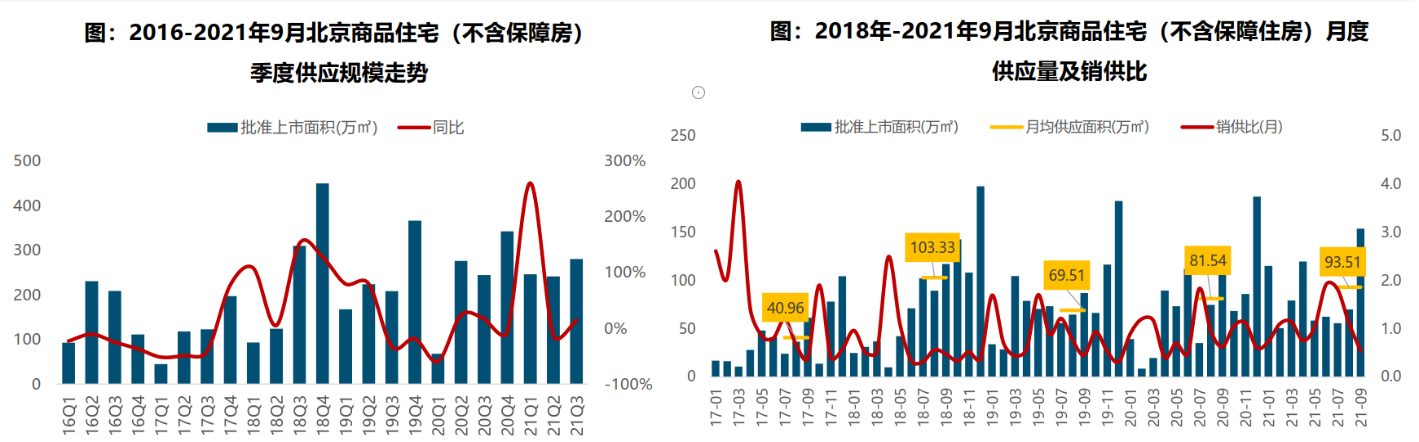
从供应宗数来看，二批次供应数量由首批供应的30宗上升到此次43宗，环比增长43%；从供应规模来看，二批次供应总量由首批供应的约345万平方米到此次约496万平方米，环比增长约44%，整体供应节奏较首批次明显加快。与首批供地相比，中心城区供地比例下降7个百分点至37%；多点及副中心地区供地比例仍为44%，成为此次集中供地主力区域；远郊生态涵养区供地增多，供应比例较首批土地供应增加7个百分点至19%。

二批集中供地延续首批竞拍规则，并进行相应的升级，新增了地价上限后“防马甲”摇号限制产权转让，并以大兴区黄村镇地块探索创新试点地价上限后竞现房销售高标准建设方案机制，进一步完善了土地出让竞拍规则。二批次土地供应继续实施商品住宅销售价格承诺制，并严控整体宅地成交溢价率，二批次地块的整体溢价率控制在10%以内，单宗溢价率不高于15%。同时，土地竞拍参拍前需提交关于购地资金合法、合规的承诺书；土地成交后，土地竞得人需说明购地资金来源、提供相应的证明文件。

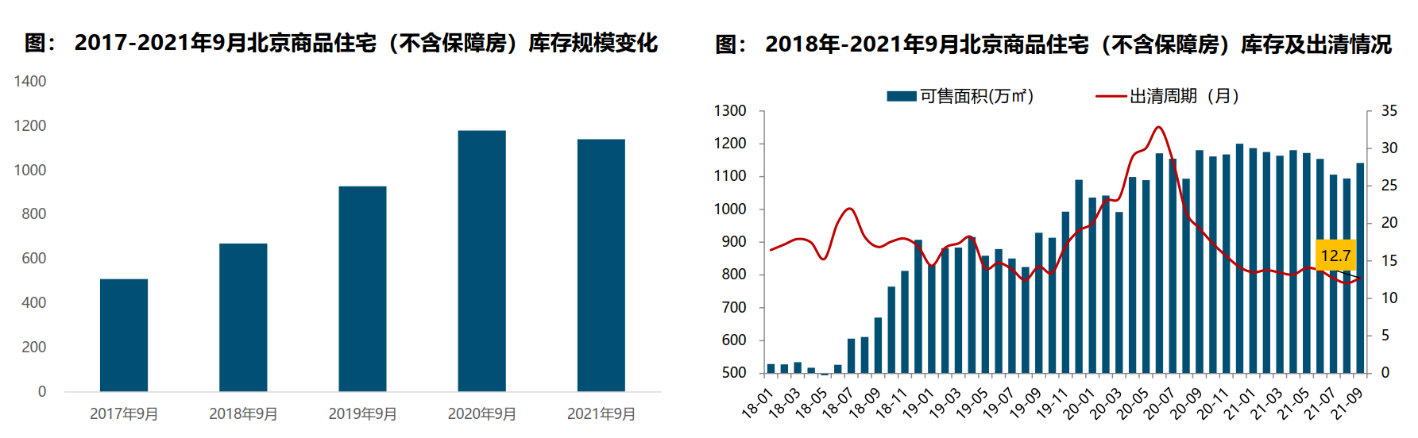
（2）商品房住宅市场

1）商品住宅供给状况

2021年3季度北京商品住宅供应规模同比增幅超一成，为年内单季度供应规模最高季度。3季度初期，北京新房供应保持供应节奏明显放缓，7月新增供应规模不足60万平方米，9月供应节奏明显加快，新取证30个项目，累计供应154.27万平方米，创年内单月供应规模新高。整体来看，3季度累计供应280.54万平，为年内单季度供应规模最高值，同比增长15%。2021年3季度商品住宅市场销供比为0.92，同比上升0.04个点，整体处于供求弱平衡状态。



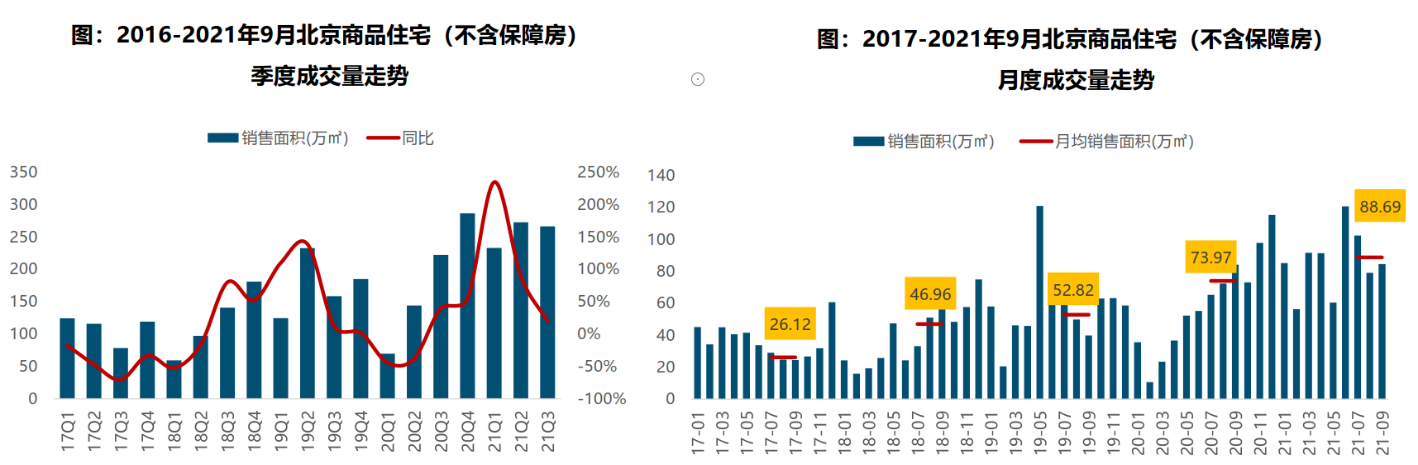
截至9月底，北京商品住宅（不含保障房）库存量为1141.45万平方米，较去年同期微降3%，降幅较2季度扩大2个百分点；3季度商品住宅库存规模相对平稳，库存出清周期维持在12.7个月（9月底出清周期），结构性库存风险仍存在。



2）商品住宅成交情况

A.成交量

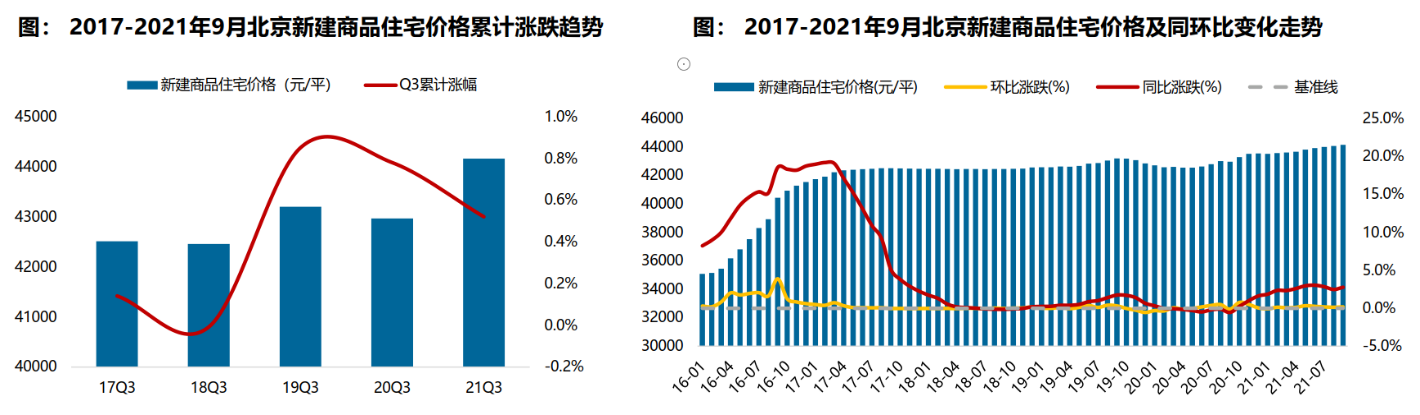
2021年3季度北京市山品住宅成交规模保持高位运行，同比增速进一步收窄。3季度北京经济化调控政策进一步推进，在严禁炒作学区房、严格规范市场销售行为、限定离婚购房资格、房贷放款时间延长等多举措共同推动影响下，新房市场情绪逐步回归理性，月度商品住宅成交规模逐步回调，7月、8月单月成交规模环比两连降，3季度累计成交266.07万平，同比增长20%，较上季度收窄69个百分点。



B. 成交价格

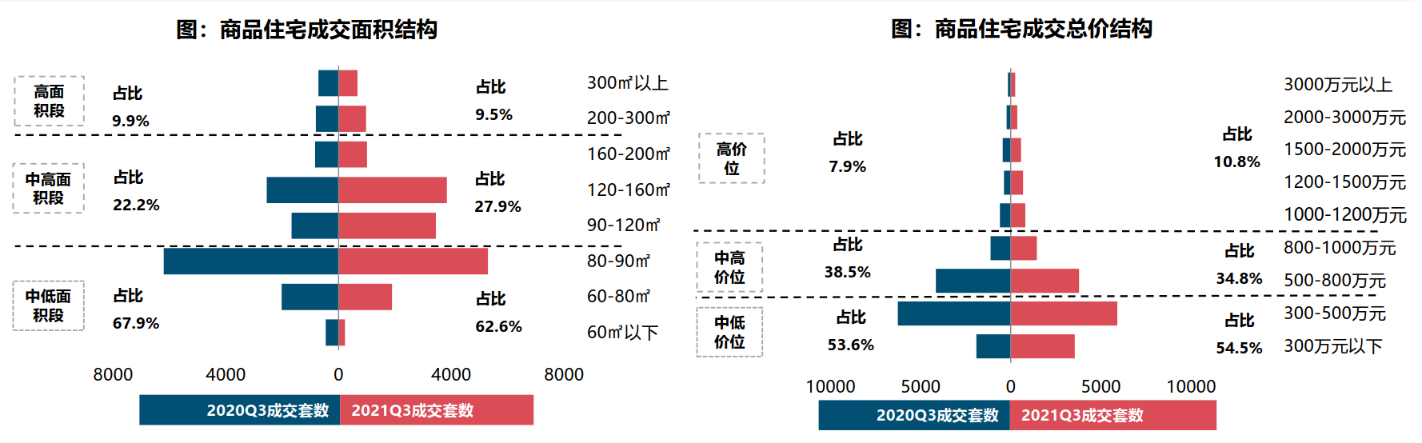
a.成交价格

2021年3季度商品住宅价格涨幅明显收窄，处近三年同期低位。伴随不限价地块项目逐步入市、改善型项目成交不断增加，新建商品住宅价格结构性小幅上涨。整体来看，3季度北京新建商品住宅价格为44168元/平方米，累计上涨0.52%，但在政策严控、房地联动、设置上限指导价格等多因素综合影响下，3季度价格涨幅明显收窄，较2季度收窄0.21个百分点，累计涨幅处近三年同期低位。



b.成交结构

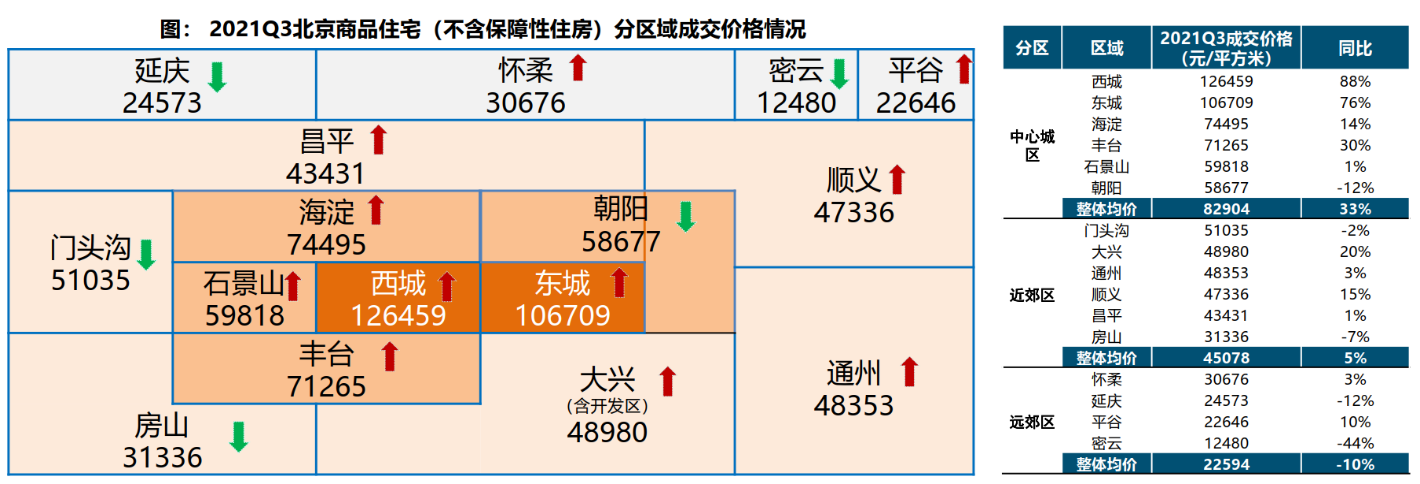
2021年3季度商品住宅成交面积段主要集中在80-90平方米，成交套数占比30%，市场成交整体仍以90平方米以下刚需产品为主；成交总价段主要集中在300-500万总价段，成交套数占比34%，整体仍以总价500万以下产品为主。改善型需求逐步释放，叠加不限价地块项目入市、改善型产品供应改善影响，新房成交逐步向中高面积段转移，中高面积段产品成交占比提升5.7个百分点；成交总价段向高价位产品上移，成交套数占比提升2.9个百分点。



C.区域成交

从成交规模来看，近郊六区已成为北京商品住宅（不含保障房）成交主力区域。2021年3季度近郊六区累计成交161.61万平方米，占比达58.7%；其中，顺义、大兴等区域累计成交均超过40万平方米，分列北京各区销售规模第一、第二位。

2021年3季度中心城区商品住宅（不含保障房）成交均价最高，其中东、西城成交均价最高，均超100000元/平方米，远郊区整体成交均价最低，其中密云成交均价最低，3季度成交均价不足15000元/平方米。2021年3季度中心城区商品住宅成交均价同比涨幅最大，其中东、西城成交价格同比涨幅均超过70%，涨幅居全市前二；近郊区成交均价同比增长5%，其中，大兴、顺义成交均价同比降幅较大，均在15%及以上。

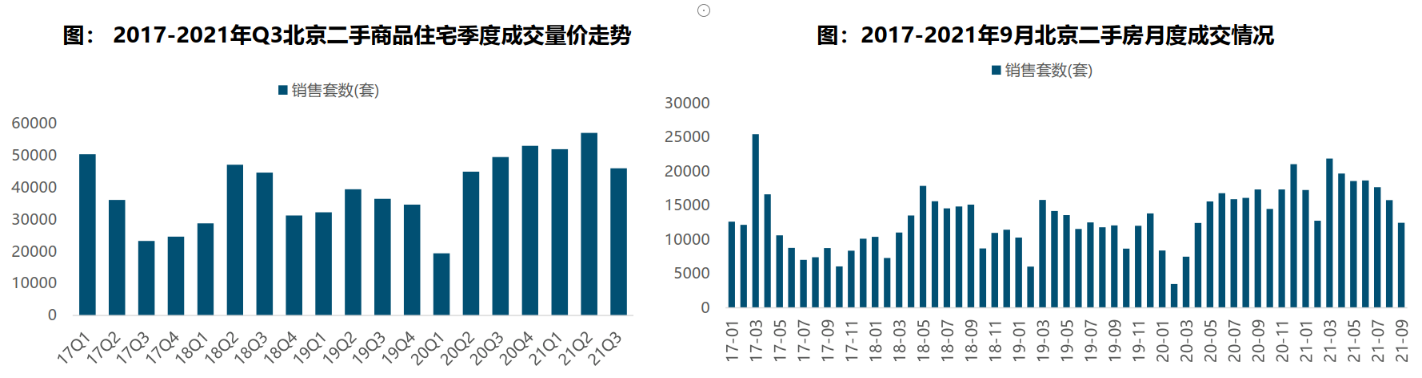


（3）存量房住宅市场

1）市场运行状况

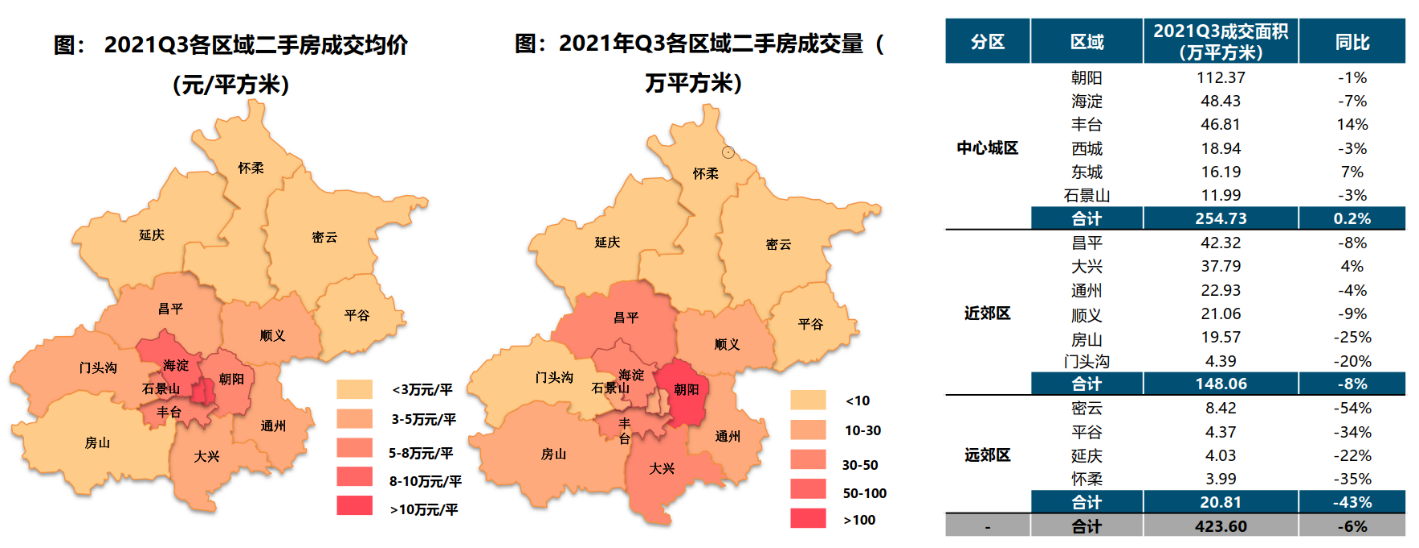
3季度北京严格落实学区房政策，并严禁学区房炒作，加上二手房贷款审批相对新房更为严苛、放款周期延长、二套首付60%或80%等因素影响，二手房市场观望情绪增加，整体市场成交规模明显回调。整体来看，3季度二手房累计成交4.59万套，环比下降19%，同比下降7%。

3季度北京二手房成交均价约为73009元/平方米，同比增长2.81%，较2季度涨幅收窄0.62个百分点。单月来看，在信贷收紧、监管趋严、新房增加等综合影响下，3季度单月二手房价格环比涨幅持续收窄，9月环比涨幅0.79%，较上月收窄0.2个百分点。



2）各区县统计

分区域来看，3季度西城成交价格最高，达116668元/平方米，其次为东城区，为100346元/平方米；朝阳二手房成交规模较大，成交面积超过110万平方米，居各区第一位；3季度除丰台、东城、大兴外，其余各区县二手房成交规模同比均呈下降态势，密云成交规模同比领跌，跌幅超50%。



（4）产业政策

**全国政策：**

2021年政府工作报告中，关于房地产调控内容整体延续了往年提法，除了“房住不炒”外，“稳地价、稳房价、稳预期”目标亦写入政府工作报告，2021年“房住不炒”总基调不变，短期调控政策仍将保持连续性和稳定性，整个政策环境的松紧程度仍将体现在因城施策方面。

2021年2月底，按照自然资源部住宅用地分类调控文件要求，22个重点城市实现“两集中”，2021年发布住宅用地公告不能超过3次。

2021年3月13日，全国人大通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，指出完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。“房子是用来住的，不是用来炒的”自2016年中央经济工作会议首次提出，今年将这一表述列入《“十四五”规划纲要》，充分表明房地产远离投资属性是大势所趋，投机炒房行为将被严厉禁止。未来五年或更长时间内，“房住不炒”都将是房地产调控的基本原则和底线。另外，强调“建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求”，未来，土地、金融、财税等方面的政策将有所侧重，进一步发挥其在促进房地产市场健康平稳发展中的积极作用。

2021年3月26日，中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（以下简称‘《通知》’）。《通知》提出，一是加强借款人资质核查。切实加强经营用途贷款“三查”，落实好各项授信审批要求。二是加强信贷需求审核。要对经营用途贷款需求进行穿透式、实质性审核，不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查，不得向资金流水与经营情况明显不匹配的企业发放经营性贷款。三是加强贷款期限管理。要根据借款人实际需求合理确定贷款期限。对期限超过3年的经营用途贷款进一步加强内部管理，确保资金真正用于企业经营。四是加强贷款抵押物管理。要合理把握贷款抵押成数，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性。五是加强贷中贷后管理。要严格落实资金受托支付要求，加强贷后资金流向监测和预警。要和借款人签订资金用途承诺函，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的要立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。六是加强银行内部管理。要落实主体责任，完善内部制度，强化内部问责，加强经营用途贷款监测分析和员工异常行为监控。七是加强中介机构管理。建立合作机构“白名单”。对存在协助借款人套取经营用途贷款行为的中介机构，一律不得进行合作。房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金。

2021年6月1日中国银保监会召开新闻发布会，在回答记者提问环节中强调，在银行业金融机构房地产贷款集中度管理执行过程中，发现的一些地方中小银行利用大型银行退出的时机，争抢房地产贷款市场份额，房地产贷款增速较快，房地产贷款集中度有所上升的情形，银保监会对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理，督促这些银行落实房地产金融调控要求，合理控制房地产贷款增速。

2021年9月24日，中国人民银行货币政策委员会召开2021年第三季度例会。会议指出，维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。

**地方政策：**

2021年1月5日，北京市住建委等部门联合印发了《关于进一步加强全市集体土地租赁住房规划建设管理的意见》。

2021年1月13日，北京市住房和城乡建设委员会发布关于对《北京市租赁住房建设导则（试行）》（征求意见稿）公开征集意见的公告。在中央提出解决好大城市住房突出问题的背景下，北京发布租赁住房建设导则的征求意见稿，《导则》意见稿所指的租赁住房是由企业整体运营并实施集中管理，出租用于居住的房屋，主要包括住宅型、宿舍型和公寓型。意见稿发布后，将有助于政治集中式租赁住房的市场乱象，规范行业的建设标准，更好地满足不同租赁群体的租住需求。2021年2月20日，北京市住房和城乡建设委员会就《导则》意见稿向社会公开征集的意见进行反馈，采纳了部分意见建议并对《导则》进行了相应的调整。

2021年2月2日，北京发布《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》，住房租赁企业向承租人预收的租金数额原则上不得超过3个月租金，收、付租金的周期应当匹配；住房租赁企业向承租人收取的押金应当通过北京房地产中介行业协会建立的专用账户托管，收取的押金数额不得超过1个月租金；银行业金融机构、小额贷款公司等机构不得将承租人申请的“租金贷”资金拨付给住房租赁企业。这三条内容管控了三种资金，包括租金、押金和首付贷资金。

2021年2月10日，北京银保监局、人行营业管理部发布《关于加强个人经营性贷款管理 防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》。要求严格实施贷前调查，加强客户资质和信用状况审核，关注客户获得经营性贷款借款人资格的时间，审慎发放仅以企业实际控制人身份申请的个人经营性贷款，审慎向近期申请过个人住房按揭贷款或购买住房的客户发放个人经营性贷款。切实加强支付管理，严格执行受托支付制度，对借款人受托支付对象的资质和背景情况予以关注，防止信贷资金转入与借款人经营活动无关的账户。尽职落实贷后管理，采取有效措施跟踪贷款资金使用情况，及时关注借款人经营及变化情况。

2021年2月22日，北京市住建委发布《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（2020年修订版）》（征求意见稿），对共有产权房的项目选址和套型面积等11个方面作出新的修订。与原文件相比，修订版不仅放宽了中心城区共有产权房的套型面积上限，且对于城六区以外的其他区，允许开发建设单位按市场调查合理确定共有产权房项目中大套型的比例。此次层数+套型建筑面积双重控制设计标准的修订，有利于不同楼栋户型品质的改善和提升，将进一步提高共有产权房的舒适度、宜居性，同时也有利于满足不同家庭结构、不同生活阶段的多样化需求，将进一步扩大职业者群体范围。

2021年3月9日，北京发改委及规自委联合发布《北京市2021年度建设用地供地计划》。2021年度安排建设用地供应总量与2020年持平，住宅用地计划供应量较2020年供应计划增加60公顷，并且土地供应更像租赁住宅倾斜，占比由2020年的13%提高到30%。未来北京将继续大力发展租赁住房，积极解决来京人员的租住问题。

2021年3月23日，北京银保监局发布消息称，涉嫌违规流入北京房地产市场的个人经营性贷款金额约3.4亿元，约占经营贷自查业务总量的0.35%。北京银保监局要求：切实加快整改进度，对未结清业务实施名单制管理；严格落实内部问责；认真对照《北京银保监局、人民银行营业管理部关于加强个人经营性贷款管理严防信贷资金违规流入房地产市场的通知》，对本行内部制度、机制流程进行修订完善；全面加强授信业务管理、内部员工管理以及合作中介机构管理。目前北京银保监局已经启动对4家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作。

2021年4月22日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知》，工作目标是重点针对近期群众反映强烈的机构炒作学区房、经营贷违规进入楼市、群租房治理等问题，依法从严惩处，形成高压态势，规范市场秩序；引导房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员增强守法意识，自觉守法守规经营，共同营造良好市场环境；切实解决群众关切的问题，推动解决重点民生诉求，研究形成巩固成果、防止问题反弹的日常管理长效工作机制，确保房地产市场平稳健康发展。

2021年8月5日，北京市住建委发布《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》，明确自8月5日起，夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。

2021年8月16日，北京住建委印发《关于进一步规范新建商品住房销售行为的通知》。《通知》设置了规范设置交付样板间、规范新建商品住房销售推广、落实交付前房屋质量查验制度、压实开发企业主体责任、其他等五部分内容，进一步规范商品住房销售行为。

（5）未来市场预期

9月底，央行等多部门三天内两次释放维稳信号，对金融部门房地产金融审慎管理的要求所有变化，四季度房地产信贷环境有望边际改善。另外，四季度北京首批集中供应地块或将迎来集中入市，新房供应量有望迎来短期的爆发。整体来看，预计四季度市场成交规模延续，市场预期维稳。

3.城市规划与发展目标

《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《纲要》）的指导思想，是要统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，立足首都城市战略定位，深入实施人文北京、科技北京、绿色北京战略，以首都发展为统领，以推进高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以建设国际科技创新中心为新引擎，以疏解非首都功能为“牛鼻子”推动京津冀协同发展，以高水平对外开放打造国际合作和竞争新优势，统筹发展和安全，加快建设现代化经济体系，率先探索构建新发展格局的有效路径，推进首都治理体系和治理能力现代化，实现经济行稳致远、社会安定和谐，为率先基本实现社会主义现代化开好局、起好步。

《纲要》提出，“十四五”时期要坚决落实创新在现代化建设全局中的核心地位。加快建设“三城一区”主平台和中关村示范区主阵地：1.聚焦中关村科学城，立足“一轴一廊一带，一极多组团多节点”，持续推动产业与空间高效匹配。在中关村科学城北区建设国际创新创业示范区，搭建全链条、专业化、国际化的综合服务平台，持续优化国际化宜居宜业环境，打造北京国际科技创新中心建设新的重要支撑和新增长极。2.突破怀柔科学城，以支撑北京怀柔综合性国家科学中心建设为核心，体系化布局一批设施平台、创新主体。突出科学功能适度集聚与城市发展集约高效的有机融合。聚焦“一心一核”，实施城市客厅等一批城市框架起步区品质提升工程。完善“三片”功能布局。推进怀柔南站交通接驳工程，布局雁栖小镇等重大项目，推进雁栖国际人才社区建设，完善多类型分层次住房保障体系。3. 搞活未来科学城，依托“两谷一园”，积极营造“龙头企业+中小创新企业 +公共服务平台+高校”的创新生态。加快“能源谷”建设，“一企一策”盘活央企存量资源，加速形成更具活力的创新空间。提 升“生命谷”创新能级，推进生命园三期建设，进一步拓展居住、产业和商业配套空间。

纵深推动京津冀协同发展，推动形成更加紧密协同发展格局，推动中心城区疏解提质。鼓励适宜产业向园区聚集。大力推进城中村、边角地、薄弱地区治理，推动集体建设用地集约利用。以疏解带动功能重组和优化布局。动态完善新增产业禁止和限制目录。推动不符合首都功能定位的一般制造业企业动态调整退出，高效利用一般制造业腾退空间和土地发展高精尖产业项目。

构建特色与活力兼备的现代化经济体系，探索构建新发展格局的有效路径，激发“两区”新活力，全方位打造“产业+园区”协同开放，优化产业空间布局；全力建设好国家服务业扩大开放综合示范区和中国(北京)自由贸易试验区。国家服务业扩大开放综合示范区 突出金融街、丽泽金融商务区、通州文旅区、CBD 等重点园 区建设，与自贸区三个片区衔接联动。

建设高品质宜居城市，优化城市空间功能布局，加快推进城市更新。大力推进老旧小区改造，促进存量产业空间活力复兴。研究推进区域整体转型开发、节余土地分割转让等机制，鼓励市场主体利用老旧厂房发展科技研发、商务服务、文化创意等产业

完善多层次住房保障体系，加大住房有效供给，优化房地产市场管理和服务。坚持“房住不炒”，完善房地产市场平稳健康发展长效机制，构建与城市功能定位和发展需求相适应的住房体系，努力实现住有所居、居有所安。加大住房有效供给，统筹住房保障、职住平衡和区域协调发展，提升住房供给体系的适配性。坚持保障和改善民生优先导向，增加住房供应，规划期内新增各类居住用地5000公顷、供应各类住房100 万套左右，基本实现总体供需平衡。加大多层次保障性租赁住房供给， 针对中低收入家庭自住需求，大力筹集建设各类租赁型住房，提高公共租赁住房备案家庭保障率，新增供应套数占比不低于 40%。新增集体土地租赁住房等政策性租赁住房供地占比不低于供应总量的 15%，鼓励存量低效商业、办公、厂房等建筑改造为租赁型职工集体宿舍或公寓。加快高层次人才公租房和国际人才公寓建设。确保住房交易市场平稳有序，规范发展住房租赁市场，保持调控政策连 续性稳定性，坚决遏制投机炒房，按照“全市统筹、因区施策”原则，逐步完善各区域调控长效机制，合理设定调控目标，全面落实稳地价、稳房价、稳预期。

推进土地要素集约高效配置。建立健全城乡统一的建设用地市场。推广大兴区集体建设用地改革试点经验，稳妥推进集体建设用地入市，健全“村地区管”体制机制。推进农村土地征收制度改革，规范集体土地房屋拆迁，统一地上物安置补偿标准。稳慎推进宅基地制度改革试点，加强农村宅基地及房屋建设管理，加快推进房地一体的宅基地使用权确权登记颁证。探索宅地基所有权、资格权、使用权分置实现方式，研究由农村集体经济组织主导实施的宅基地有偿使用制度。开展闲置宅基地复垦试点。深化产业用地市场化改革。积极探索规模化推介、“预 申请”方式供应，推进标准厂房建设。健全长期租赁、先租后 让、租让结合、弹性出让、作价出资（入股）等制度。推行 用地性质混合、主体功能兼容的综合用地管理。盘活存量土地和低效建设用地。加大科研、医疗、养老、教育等用地供给。构建产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，完善信息发布机制。探索实施预告登记转让制度，加快对开发完成投资总额不足25%的低效用地处置。探索实施作价出资或入股方式使用土地。强化出租管理，推进分级分类差别化征收税费。放宽抵押人的限制，探索建立建设用地使用权抵押风险提示机制和抵押资金监管机制。

4.城市经济发展运行状况

根据北京市统计局地区生产总值统一核算结果，1-3季度北京市实现地区生产总值29753.0亿元，按可比价格计算，同比增长10.7%，比上半年回落2.7个百分点，与2019年同期相比，两年平均增长5.3%，高于上半年0.5个百分点。分产业看，第一产业实现增加值71.3亿元，同比增长0.2%，两年平均下降5.6%；第二产业实现增加值5206.6亿元，同比增长29.4%，两年平均增长13.8%；第三产业实现增加值24475.1亿元，同比增长7.4%，两年平均增长3.7%。

（1）农业生产稳步发展，休闲农业和乡村旅游持续向好

1-3季度，北京市实现农林牧渔业总产值171.3亿元，按可比价格计算，同比下降0.6%；其中，农业和牧业产值较快增长。实现农业（种植业）产值82.0亿元，同比增长13.8%，蔬菜及食用菌产量104.2万吨，增长27.3%；实现牧业产值34.6亿元，同比增长13.4%，生猪出栏22.0万头、存栏34.2万头，分别增长87.3%和1.1倍。休闲农业和乡村旅游接待人次为1790.4万人次，恢复到2019年同期的68.8%，高于上半年2.7个百分点，实现收入24.0亿元，恢复到2019年同期的近9成。

（2）工业生产增势良好，高端产业发挥引领作用

1-3季度，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长38.7%，两年平均增长17.7%。重点行业中，医药制造业同比增长3.3倍，两年平均增长1倍；计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长21.1%，两年平均增长18.9%；电力、热力生产和供应业同比增长5.6%，两年平均增长5.5%；汽车制造业同比下降6.7%，两年平均下降2.2%。高端产业引领工业发展，高技术制造业、战略性新兴产业增加值同比分别增长1.4倍和1.1倍，两年平均增速达到59.1%和48.8%。

（3）服务业总体稳定，生产性服务业贡献较大

1-3季度，北京市第三产业增加值按可比价格计算，同比增长7.4%，两年平均增长3.7%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值5090.9亿元，同比增长12.4%，两年平均增长12.6%；金融业、科学研究和技术服务业、批发和零售业分别实现增加值5685.9亿元、2410.3亿元和2141.9亿元，同比分别增长5.0%、2.9%和11.4%，两年平均分别增长6.0%、1.5%和0.9%，两年平均增速比上半年分别提高0.7个、1.0个和0.6个百分点。四个行业对第三产业增长贡献率超过6成。

（4）固定资产投资规模继续扩大，制造业和社会领域投资快速增长

1-3季度，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长7.9%，两年平均增长4.8%。分产业看，第一产业投资同比下降64.0%，两年平均下降45.4%；第二产业投资同比增长35.8%，两年平均增长40.8%；第三产业投资同比增长6.8%，两年平均增长3.3%。分行业看，制造业投资同比增长64.5%，两年平均增长81.3%，其中高技术制造业投资同比增长85.7%，两年平均增长1.1倍；金融业投资同比增长1.2倍，两年平均增长39.3%；社会领域中，卫生和社会工作投资同比增长11.5%，两年平均增长19.6%。分领域看，基础设施投资同比下降6.2%，降幅连续3个月收窄，两年平均下降13.1%，比上半年收窄3.2个百分点；房地产开发投资同比增长10.8%，两年平均增长8.6%。

截至9月末，北京市商品房施工面积13509.5万平方米，同比增长3.4%，其中住宅施工面积6591.6万平方米，增长6.0%。1-3季度，全市商品房销售面积777.4万平方米，同比增长28.2%，两年平均增长15.3%，其中住宅销售面积638.9万平方米，同比增长34.7%，两年平均增长13.6%。

（5）市场消费逐步恢复，网上消费保持活跃

1-3季度，北京市市场总消费额同比增长16.8%，两年平均增长2.4%。其中，服务性消费额同比增长19.2%，两年平均增长4.9%；实现社会消费品零售总额10701.6亿元，同比增长14.0%，两年平均下降0.5%。分商品类别看，限额以上批发和零售业中，与基本生活消费相关的饮料类、服装鞋帽针纺织类商品零售额同比分别增长43.9%和32.3%；与升级类消费相关的文化办公用品类、通讯器材类商品零售额同比分别增长27.9%和21.3%。1-3季度，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额3614.2亿元，同比增长20.7%，两年平均增长23.0%。

（6）消费价格涨势温和，生产价格保持上涨

1-3季度，北京市居民消费价格同比上涨0.8%。其中，消费品价格上涨0.5%，服务价格上涨1.1%。八大类商品和服务项目价格“四升四降”：交通通信类价格上涨4.4%，居住类价格上涨1.0%，教育文化娱乐类价格上涨0.5%，其他用品和服务类价格上涨0.1%；医疗保健类价格下降0.5%,衣着类价格下降0.3%，生活用品及服务类价格下降0.3%，食品烟酒类价格下降0.2%。9月份，居民消费价格同比上涨1.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点；环比下降0.1%。

1-3季度，北京市工业生产者出厂价格同比上涨0.9%，购进价格同比上涨2.6%。9月份，工业生产者出厂价格同比上涨1.6%，环比下降0.1%；购进价格同比上涨6.0%，环比上涨0.9%。

（7）居民收入稳步增加

1-3季度，北京市居民人均可支配收入56498元，同比名义增长9.1%，两年平均增长5.7%；扣除价格因素后，同比实际增长8.2%，两年平均增长4.2%。从收入来源看，工资性收入同比名义增长10.8%，经营净收入同比名义增长16.8%，财产净收入同比名义增长8.7%，转移净收入同比名义增长4.4%。

总的来看，1-3季度北京市经济保持稳步恢复态势，社会民生保障有力，发展质量继续提升。但国际环境依然复杂严峻，不稳定不确定因素增多，国内经济恢复仍不稳固、不均衡。下阶段，北京市将在抓好常态化疫情防控的同时，保持经济运行在合理区间，促进经济健康可持续发展，确保完成全年经济社会发展主要目标任务。

（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" \t "_blank)、[朝阳区](https://baike.baidu.com/item/%E6%9C%9D%E9%98%B3%E5%8C%BA/2134" \t "_blank)相邻，南与[丰台区](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%B0%E5%8F%B0%E5%8C%BA/5105030" \t "_blank)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" \t "_blank)、[门头沟区](https://baike.baidu.com/item/%E9%97%A8%E5%A4%B4%E6%B2%9F%E5%8C%BA/3505991" \t "_blank)交界，北与[昌平区](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%8C%E5%B9%B3%E5%8C%BA/2504992" \t "_blank)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" \t "_blank)总面积的2.6%。区境介于北纬39°53′—40°09′，东经116°03′—116°23′之间。

近年来海淀区经济总量始终保持快速、稳定的增长势头。2020年1-4季度海淀实现地区生产总值8504.6亿元，同比增长5.9%，经济总量和增长贡献均位于全市首位。其中，第一产业实现增加值1.6亿元，增长3.0%；第二产业实现增加值680.0亿元，下降1.8%；第三产业实现增加值7823.0亿元，同比增长6.7%。全年四个季度累计增速分别为-4.8%、2.6%、4.6%和5.9%。其中，信息、科研、教育等服务业增长较快，增加值同比增长8.2%。海淀区居民人均可支配收入84733元，同比增长8.4%；海淀区居民人均消费性支出56630元，同比增长7.0%。

估价对象位于海淀区温泉镇。估价对象所在区域有购物场所（天兰商业服务中心、屈臣氏、超市发），学校（北京一零一中温泉校区、和平小学(杨庄校区)、北京中法实验学校、北京航空材料研究院幼儿园），医院（北京市海淀区温泉镇社区卫生服务中心），银行（北京市农村商业银行、中国民生银行、中国邮政储蓄银行），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。

2.交通条件

截至2020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号线、4号线、6号线、8号线、9号线、10号线、13号线、15号线、16号线和昌平线贯穿海淀区境内。

估价对象紧邻城市次干道—温泉路，西距西六环约5.4公里，距北京首都国际机场约35.3公里，距清河火车站站约10.3公里，距北京北站约17.3公里，周边1公里内无轨道交通站点，周边有346路、651路、908路、快速直到专线39路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度一般。

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" \t "_blank)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" \t "_blank)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" \t "_blank)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。中华人民共和国成立后，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、昆明湖。

估价对象所在海淀区温泉镇周边绿化条件较好，周边2公里内有温泉公园、京密引水渠、画眉山雨水湿地公园、白家疃公园等绿化景观；温泉体育中心、海淀北部文化中心等人文设施，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“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力）条件。

5.居住社区成熟度

估价对象位于海淀区温泉镇，估价对象周边有福溪家园、温泉人家小区、温泉路45号院小区、颐阳山水居养心园等小区，居住社区成熟度较好。

6.规划限制

估价对象所处区域位于海淀区温泉镇。根据海淀区“十四五”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较好，居住社区成熟度较好，交通便捷度一般，公共配套设施较好，基础设施水平为七通，自然和人文环境条件较好。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较好。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于北京市海淀区温泉镇中心区，为北京兴泉置业开发建设有限公司开发建设的住宅项目。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七级Ⅶ-01区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象所属项目规划土地用途为住宅，为最佳最有效用途。

根据委托估价方提供的《建设工程规划用地测量成果报告书》、《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99876.41平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象所属项目总建筑面积为139826平方米（全部为住宅），地上容积率为1.4 。

估价对象属于居住类七级Ⅶ-01区片地价区内，住宅用途该级别平均容积率均为2.5。估价对象宗地形状较不规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度一般。

4.宗地基础设施

根据联系人介绍，估价对象现状红线外市政基础设施条件为“三通”，宗地内有数幢待拆除建筑物。

本次评估目的为协议出让、签订土地出让合同。本报告设定按照规划文件设定规划利用条件。

**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、剩余法中嵌套的求取住宅售价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温泉镇，土地用途为住宅，土地性质为出让国有建设用地使用权。估价对象所处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。

估价对象位于北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目，属于居住类七级地区，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，住宅用途政府土地收益比例为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。此次估价按待开发土地的价格进行评估，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，虽已满六年，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新建住宅类物业基本以自用为主，开发商自持用于租赁的少。《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。估价对象为协议出让项目，通过对北京市类似经过审定的协议出让的经营性建设用地的调查，未取得合适的住宅用途案例，不满足市场比较法的要求，本次评估未采用市场比较法。

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对住宅用途进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用比较法求取，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；然后再求取政府土地出让收益价格；最后提出底价建议。

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）北京市通过集体决策，核定协议出让底价时要求：估价对象未进行房屋所有权登记的，剩余法计算公式应按照“评估待开发土地的价格”来选取基本公式。本次评估中，因估价对象待开发，剩余法按照“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

（1）土地面积

估价对象为北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目用地。根据委托估价方提供的《建设工程规划用地测量成果报告书》、《土地权属审查告知书》[编号：海权属审（2021）字第1269号]、《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99876.41平方米。

（2）规划建筑面积

估价对象总建筑面积为139826平方米（全部为住宅），设定地上容积率为1.4,

估价对象属于居住类七级Ⅶ-01区片地价区，住宅用途该级别平均容积率均为2.5。估价对象宗地形状较不规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度一般。

（3）利润率

本次利润率的计取中，住宅用房取30%。

2.工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：2.5年

**测算过程：**

**方法一：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：

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

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）求取估价对象住宅用房楼面熟地价（土地使用年限70年）**

1）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。估价对象位于海淀区温泉镇，土地级别为居住类七级地价区，属住宅用途Ⅶ-01区片。北京市各用途七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** |
| 七级 | Ⅶ-01 | 8170 | Ⅶ-01 | 8140 | Ⅶ-01 | 8590 | Ⅶ-01 | 1450 |
| Ⅶ-02 | 7410 | Ⅶ-02 | 7370 | Ⅶ-02 | 8030 | Ⅶ-02 | 1510 |
| Ⅶ-03 | 7240 | Ⅶ-03 | 7210 | Ⅶ-03 | 7860 | Ⅶ-03 | 1370 |
| Ⅶ-04 | 7720 | Ⅶ-04 | 7690 | Ⅶ-04 | 8200 | Ⅶ-04 | 1190 |
| Ⅶ-05 | 6900 | Ⅶ-05 | 6870 | Ⅶ-05 | 7500 | Ⅶ-05 | 1390 |
| Ⅶ-06 | 7120 | Ⅶ-06 | 7090 | Ⅶ-06 | 7690 | Ⅶ-06 | 1230 |
| Ⅶ-07 | 6560 | Ⅶ-07 | 6530 | Ⅶ-07 | 7110 | Ⅶ-07 | 1340 |
| Ⅶ-08 | 7450 | Ⅶ-08 | 7430 | Ⅶ-08 | 8110 | Ⅶ-08 | 1290 |
| Ⅶ-09 | 7490 | Ⅶ-09 | 7460 | Ⅶ-09 | 8150 | Ⅶ-09 | 1350 |
| Ⅶ-10 | 7540 | Ⅶ-10 | 7510 | Ⅶ-10 | 8030 | Ⅶ-门1 | 1110 |
| Ⅶ-11 | 7210 | Ⅶ-11 | 7180 | Ⅶ-11 | 7830 | Ⅶ-通1 | 1490 |
| Ⅶ-12 | 7040 | Ⅶ-12 | 7020 | Ⅶ-12 | 7670 | Ⅶ-顺1 | 1530 |
| Ⅶ-13 | 8040 | Ⅶ-13 | 7190 | Ⅶ-13 | 7850 | Ⅶ-顺2 | 1480 |
| Ⅶ-门1 | 7860 | Ⅶ-门1 | 7720 | Ⅶ-门1 | 8150 | Ⅶ-兴1 | 1540 |
| Ⅶ-房1 | 7210 | Ⅶ-房1 | 7170 | Ⅶ-房1 | 7320 | Ⅶ-兴2 | 1320 |
| Ⅶ-房2 | 6860 | Ⅶ-房2 | 6810 | Ⅶ-房2 | 7440 | Ⅶ-昌1 | 1440 |
| Ⅶ-通1 | 7120 | Ⅶ-通1 | 7090 | Ⅶ-通1 | 7500 | Ⅶ-昌2 | 1350 |
| Ⅶ-顺1 | 7850 | Ⅶ-顺1 | 7820 | Ⅶ-顺1 | 8120 | Ⅶ-昌3 | 1220 |
| Ⅶ-顺2 | 7620 | Ⅶ-顺2 | 7570 | Ⅶ-顺2 | 7990 | Ⅶ-亦1 | 1360 |
| Ⅶ-兴1 | 8590 | Ⅶ-兴1 | 8570 | Ⅶ-兴1 | 8740 | Ⅶ-国际教育园 | 1560 |
| Ⅶ-兴2 | 7510 | Ⅶ-兴2 | 7470 | Ⅶ-兴2 | 8090 | Ⅶ-农林园 | 1560 |
| Ⅶ-兴3 | 6380 | Ⅶ-兴3 | 6340 | Ⅶ-兴3 | 6810 | Ⅶ-上庄科技 | 1560 |
| Ⅶ-昌1 | 7830 | Ⅶ-昌1 | 7800 | Ⅶ-昌1 | 7780 | Ⅶ-文化教育基地 | 1320 |
| Ⅶ-昌2 | 7110 | Ⅶ-昌2 | 7080 | Ⅶ-昌2 | 7730 | Ⅶ-苏家坨科技Ⅰ | 1320 |
| Ⅶ-昌3 | 7310 | Ⅶ-昌3 | 7280 | Ⅶ-昌3 | 7950 | Ⅶ-苏家坨科技Ⅱ | 1320 |
| Ⅶ-昌4 | 7470 | Ⅶ-昌4 | 7440 | Ⅶ-昌4 | 7880 | Ⅶ-丰台园西Ⅰ | 1100 |
| Ⅶ-昌5 | 6960 | Ⅶ-昌5 | 6930 | Ⅶ-昌5 | 7570 | Ⅶ-丰台园西Ⅱ | 1100 |
| Ⅶ-亦1 | 7260 | Ⅶ-亦1 | 7230 | Ⅶ-亦1 | 7710 | Ⅶ-石龙开发区 | 1080 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-光机电 | 1270 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-通州开发区西 | 1150 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-林河开发区 | 1330 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-大兴开发区 | 1170 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园南Ⅰ | 1120 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园南Ⅱ | 1120 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园北Ⅰ | 1540 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园北Ⅱ | 1310 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园北Ⅲ | 1310 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-BDA东 | 1080 |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-BDA西 | 1080 |

则估价对象所在住宅用途Ⅶ-01区片的区片基准地价为8590元/平方米。

（B）特殊情况修正

估价对象周边500米有京密引水渠，可对其进行水系修正，修正系数表如下：

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米范围内） | 轨道交通站点周边  （500-1000米） |
| 修正幅度 | 10% | 10% | 10% | 20% | 10% |
| 修正系数 | 1.1 | 1.1 | 1.1 | 1.2 | 1.1 |

则，估价对象特殊情况修正系数为1.1。

（C）土地开发程度修正

估价对象设定宗地土地开发程度为“三通一平”（即通路、通电、通上水），估价对象所在区域为七级地价区，级别基准地价土地开发程度为“七通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热、通燃气），相应用途级别平均容积率为2.5。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

＝上表中的开发费用÷级别平均容积率

＝（15+35+50+40）÷2.5

＝-56（元/平方米）

综上，估价对象适用的楼面熟地价=8590×1.1-56=9393（元/平方米）

2）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住宅，依据需《北京市基准地价用途修正系数表》进行用途修正。住宅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（节选）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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，估价对象住宅用途修正系数为1。

3）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2021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 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2021 | 3 | 0.47 | 0.41 | 0.48 | 0.48 |
| 2 | 0.92 | 0.72 | 0.95 | 1.01 |
| 1 | 0.97 | 0.16 | 1.11 | 0.36 |
| 2020 | 4 | 2.07 | 0.37 | 2.35 | 2.69 |
| 3 | 0.36 | -0.39 | 0.49 | 0.07 |
| 2 | 0.31 | -0.78 | 0.5 | 0.47 |
| 1 | 0.12 | -0.40 | 0.21 | 0.27 |
| 2019 | 4 | 0.45 | -0.12 | 0.54 | 0.48 |
| 3 | 0.61 | 0.67 | 0.6 | 1.03 |
| 2 | 1.53 | 1.01 | 1.62 | 1.25 |
| 1 | 0.6 | 0.37 | 0.63 | 1.13 |
| 2018 | 4 | 0.96 | 1.03 | 0.92 | 1.29 |
| 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：

参照北京市规划和自然资源委员会对办理国有建设用地使用权协议出让以及地价评审的要求，住宅用途地价增值率采用住宅用途的同期地价增长率。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+3.8%）×（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+0.92%）×（1+0.63%）×（1+1.62%）×（1+0.6%）×（1+0.54%）×（1+0.21%）×（1+0.5%）×（1+0.49%）×（1+2.35%）×（1+1.11%）×（1+0.95%）×（1+0.48%）=1.7797

4）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。估价对象用途为住宅，现行一年期贷款利率（2015年10月24日发布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋15%）=5.0%

估价对象设定剩余土地使用年限为70年，住宅用途法定用途最高出让年限为70年，则有：

年期修正系数

＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

＝（1-1÷（1＋5.0%）70）÷（1-1÷（1＋5.0%）70）

＝1.0000

5）容积率修正系数的确定

估价对象地上容积率为1.4，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（住宅）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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。 | | | | | | | | | | | | | | | |

根据上表，可查询对应的容积率系数为1.1558。

6）因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率、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% |  |  |

估价对象位于居住类七级地价区，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** |
| 七级 | Ⅶ-01 | ±１３．０％ | Ⅶ-01 | ±１３．０％ | Ⅶ-01 | ±１３．０％ | Ⅶ-01 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-02 | ±１３．０％ | Ⅶ-02 | ±１３．０％ | Ⅶ-02 | ±１３．０％ | Ⅶ-02 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-03 | ±１３．０％ | Ⅶ-03 | ±１３．０％ | Ⅶ-03 | ±１２．９％ | Ⅶ-03 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-04 | ±１２．８％ | Ⅶ-04 | ±１２．８％ | Ⅶ-04 | ±１２．５％ | Ⅶ-04 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-05 | ±１２．２％ | Ⅶ-05 | ±１２．２％ | Ⅶ-05 | ±１２．６％ | Ⅶ-05 | ±１２．２％ |
| Ⅶ-06 | ±１３．０％ | Ⅶ-06 | ±１３．０％ | Ⅶ-06 | ±１２．５％ | Ⅶ-06 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-07 | ±１３．０％ | Ⅶ-07 | ±１３．０％ | Ⅶ-07 | ±１３．０％ | Ⅶ-07 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-08 | ±１３．０％ | Ⅶ-08 | ±１３．０％ | Ⅶ-08 | ±１２．４％ | Ⅶ-08 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-09 | ±１３．０％ | Ⅶ-09 | ±１３．０％ | Ⅶ-09 | ±１３．０％ | Ⅶ-09 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-10 | ±１２．５％ | Ⅶ-10 | ±１２．５％ | Ⅶ-10 | ±１２．１％ | Ⅶ-门1 | ±１１．８％ |
| Ⅶ-11 | ±１３．０％ | Ⅶ-11 | ±１３．０％ | Ⅶ-11 | ±１２．６％ | Ⅶ-通1 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-12 | ±１２．８％ | Ⅶ-12 | ±１２．９％ | Ⅶ-12 | ±１３．０％ | Ⅶ-顺1 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-13 | ±１４．１％ | Ⅶ-13 | ±１３．０％ | Ⅶ-13 | ±１２．５％ | Ⅶ-顺2 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-门1 | ±１２．７％ | Ⅶ-门1 | ±１２．６％ | Ⅶ-门1 | ±１２．６％ | Ⅶ-兴1 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-房1 | ±１３．０％ | Ⅶ-房1 | ±１３．０％ | Ⅶ-房1 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴2 | ±１２．７％ |
| Ⅶ-房2 | ±１３．０％ | Ⅶ-房2 | ±１３．０％ | Ⅶ-房2 | ±１３．０％ | Ⅶ-昌1 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-通1 | ±１３．０％ | Ⅶ-通1 | ±１３．０％ | Ⅶ-通1 | ±１３．０％ | Ⅶ-昌2 | ±１２．１％ |
| Ⅶ-顺1 | ±１３．０％ | Ⅶ-顺1 | ±１３．０％ | Ⅶ-顺1 | ±１３．０％ | Ⅶ-昌3 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-顺2 | ±１３．０％ | Ⅶ-顺2 | ±１３．０％ | Ⅶ-顺2 | ±１３．０％ | Ⅶ-亦1 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-兴1 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴1 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴1 | ±１３．０％ | Ⅶ-国际教育园 | ±５．０％ |
| Ⅶ-兴2 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴2 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴2 | ±１３．０％ | Ⅶ-农林园 | ±５．０％ |
| Ⅶ-兴3 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴3 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴3 | ±１３．０％ | Ⅶ-上庄科技 | ±５．０％ |
| Ⅶ-昌1 | ±１３．０％ | Ⅶ-昌1 | ±１３．０％ | Ⅶ-昌1 | ±１２．５％ | Ⅶ-文化教育基地 | ±５．０％ |
| Ⅶ-昌2 | ±１２．２％ | Ⅶ-昌2 | ±１２．３％ | Ⅶ-昌2 | ±１２．６％ | Ⅶ-苏家坨科技Ⅰ | ±５．０％ |
| Ⅶ-昌3 | ±１２．５％ | Ⅶ-昌3 | ±１２．５％ | Ⅶ-昌3 | ±１１．７％ | Ⅶ-苏家坨科技Ⅱ | ±５．０％ |
| Ⅶ-昌4 | ±１２．７％ | Ⅶ-昌4 | ±１２．７％ | Ⅶ-昌4 | ±１２．８％ | Ⅶ-丰台园西Ⅰ | ±５．０％ |
| Ⅶ-昌5 | ±１２．５％ | Ⅶ-昌5 | ±１２．５％ | Ⅶ-昌5 | ±１２．７％ | Ⅶ-丰台园西Ⅱ | ±５．０％ |
| Ⅶ-亦1 | ±１２．７％ | Ⅶ-亦1 | ±１２．７％ | Ⅶ-亦1 | ±１２．８％ | Ⅶ-石龙开发区 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-光机电 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-通州开发区西 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-林河开发区 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-大兴开发区 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园南Ⅰ | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园南Ⅱ | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园北Ⅰ | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园北Ⅱ | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园北Ⅲ | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-BDA东 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-BDA西 | ±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 | 临高速公路 | 临城市快速路 | 临城市主干道 | 临城市次干道 | 临城市支路 |
| 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七级Ⅶ-01区片，依据前述《区片基准地价因素总修正幅度表》、《北京市基准地价因素权重表》及《因素等级说明表》，整理出《等级系数表》如下：

**等级系数表**

| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
|  |
| 居住社区成熟度 | 1.82% | 0.91% | 0.00% | -0.91% | -1.82% |
| 交通便捷度 | 3.90% | 1.95% | 0.00% | -1.95% | -3.90% |
| 区域土地利用方向 | 1.04% | 0.52% | 0.00% | -0.52% | -1.04% |
| 临路状况 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.26% | -0.52% |
| 公共服务设施状况 | 1.04% | 0.52% | 0.00% | -0.52% | -1.04% |
| 基础设施完备状况 | 1.56% | 0.78% | 0.00% | -0.78% | -1.56% |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.64% | 0.32% | 0.00% | -0.32% | -0.64% |
| 自然和人文环境状况 | 1.94% | 0.97% | 0.00% | -0.97% | -1.94% |
| 与区域中心的接近程度 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.26% | -0.52% |

单位：%

**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 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| a | 居住社区成熟度 | 估价对象位于海淀区温泉镇，估价对象周边有福溪家园、温泉人家小区、温泉路45号院小区、颐阳山水居养心园等小区，居住社区成熟度较好。 | 较好 | 0.91% |
| b | 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市次干道—温泉路，西距西六环约5.4公里，距北京首都国际机场约35.3公里，距清河火车站站约10.3公里，距北京北站约17.3公里，周边1公里内无轨道交通站点，周边有346路、651路、908路、快速直到专线39路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度一般。 | 一般 | 0.00% |
| c | 区域土地利用方向 | 区域土地利用方向较好 | 较好 | 0.52% |
| d | 临路状况 | 城市次干道-温泉路 | 较差 | -0.26% |
| e | 公共服务设施状况 | 估价对象所在区域有购物场所（天兰商业服务中心、屈臣氏、超市发），学校（北京一零一中温泉校区、和平小学(杨庄校区)、北京中法实验学校、北京航空材料研究院幼儿园），医院（北京市海淀区温泉镇社区卫生服务中心），银行（北京市农村商业银行、中国民生银行、中国邮政储蓄银行），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 较好 | 0.52% |
| f | 基础设施完备状况 | 估价对象所在区域基础设施水平-七通 | 好 | 1.56% |
| g | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较不规则，对宗地利用影响较大，宗地形状及可利用程度较差 | 较好 | -0.32% |
| h | 自然和人文环境状况 | 估价对象所在海淀区温泉镇周边绿化条件较好，周边2公里内有温泉公园、京密引水渠、画眉山雨水湿地公园、白家疃公园等绿化景观；温泉体育中心、海淀北部文化中心等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 较好 | 0.97% |
| i | 与区域中心的接近程度 | 距离区域中心较远。 | 较差 | -0.26% |
| 合计（∑Ki） | | | | 3.64% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0364 |

住宅楼面熟地价

＝适用基准地价×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

＝9393×1×1.7797×1.0000×1.1558×1.0364

＝20024（元/平方米）

**方法二：剩余法**

1.土地最有效利用方式

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。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]，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为住宅为其最有效利用方式。

1. 测算过程

**（1）求取住宅用途楼面熟地价（土地使用年限70年）**

1）开发完成后的不动产总价

经过网上询价，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的出租案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-R |

（转下页）

**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 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 温泉镇中心区F地块 | 系数 | 京投发展岚山 | 系数 | 山屿西山著 | 系数 | 西山锦绣府 | 系数 |
| 海淀区温泉镇中心区F地块 | 海淀区北安河农场南路 | 海淀区太舟坞村 | 海淀区西北旺镇亮甲店村 |
| 交易时间 | | 2021-10-15 | 100 | 2021-10 | 100 | 2021-10 | 100 | 2021-10 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 住宅 | 100 | 住宅 | 100 | 住宅 | 100 | 住宅 | 100 |
| 容积率 | | 1.4 | 100 | 1.03 | 100 | 1.68 | 100 | 2 | 97 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 估价对象位于海淀区温泉镇，估价对象周边有福溪家园、温泉人家小区、温泉路45号院小区、颐阳山水居养心园等小区，居住社区成熟度较好。 | 100 | 估价对象周边有安河家园一里、安河家园二里、安河家园七里等小区，居住用地比例、居住小区规模一般，综合评价居住社区成熟度一般 | 95 | 估价对象周边有水岸家园、颐阳山水居、西山林语等小区，居住用地比例、居住小区规模较大，综合评价居住社区成熟度较好 | 100 | 估价对象周边有永靓家园、百旺茉莉园、中海枫涟山庄、颐和山庄等小区，居住用地比例、居住小区规模较大，综合评价居住社区成熟度较好 | 100 |
| 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市次干道—温泉路，西距西六环约5.4公里，距北京首都国际机场约35.3公里，距清河火车站站约10.3公里，距北京北站约17.3公里，周边1公里内无轨道交通站点，周边有、346路、651路、908路、快速直到专线39路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度一般。 | 100 | 估价对象周边有专16路、专99路、346路、544路等公交车经过，距离地铁16号线北安河站100米，道路状况较好、停车便捷程度一般，综合评价交通便捷度较好 | 103 | 估价对象周边有346路、448路、518路、651路、908路等公交车经过，道路状况较好、停车便捷程度一般，综合评价交通便捷度一般 | 100 | 估价对象周边有专143路、328路、346路、394路、518路、651路等公交车经过，距离地铁16号线西北旺站约1000米，道路状况较好、停车便捷程度一般，综合评价交通便捷度较好 | 103 |
| 公共配套设施 | 估价对象周边有购物场所（天兰商业服务中心、屈臣氏、超市发），学校（北京一零一中温泉校区、和平小学(杨庄校区)、北京中法实验学校、北京航空材料研究院幼儿园），医院（北京市海淀区温泉镇社区卫生服务中心），银行（北京市农村商业银行、中国民生银行、中国邮政储蓄银行），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 | "银行：北京农商银行；  学校：海淀区北安河中心小学、北京市第四十七中、首都体育学院凤凰岭校区；  超市：世纪华联、兴盛超市；  医院：北安河社区服务中心  综合分析估价对象公共配套设施一般" | 98 | "银行：北京农商银行、中国邮政储蓄银行、中国农业银行；  学校：北京中法实验学校、和平小学、永丰实验学校、永丰中心小学、北京一零一中温泉校区；  超市：世纪华联、超市发；  医院：温泉镇社区卫生服务中心  综合分析估价对象公共配套设施较好" | 100 | "银行：中国邮政储蓄银行、北京农商银行、中国工商银行、中国农业银行；  学校：宏丰小学、红英小学、中关村第二小学、首师大附中北校区；  超市：永辉超市、世纪华联、超市发；  医院：韩家川村社区卫生服务站、东北旺中心卫生院。  综合分析估价对象公共配套设施较好" | 100 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 环境质量 | 估价对象所在海淀区温泉镇周边绿化条件较好，周边2公里内有温泉公园、京密引水渠、画眉山雨水湿地公园、白家疃公园等绿化设施；温泉体育中心、海淀北部文化中心等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | "区域自然环境：海淀区集体生态林景观林；  人文环境：北京会文阁艺术馆；  综合评价环境状况较好" | 100 | "区域自然环境：画眉山雨水湿地公园；  人文环境：较差；  综合评价环境状况一般" | 99 | "区域自然环境：百旺公园、天澄湖；  人文环境：较差；  综合评价环境状况一般" | 99 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 城市次干道-温泉路 | 100 | 城市主干道-北清路 | 102 | 城市次干道-翠湖东路 | 100 | 城市支路 | 98 |
| 个别因素 | 建筑类型 | 多层板楼 | 100 | 多层板楼 | 100 | 多层板楼 | 100 | 多层板楼 | 100 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 建筑规模（平方米） | 139826 | 100 | 368700 | 102 | 139022 | 100 | 422100 | 103 |
| 公共部分装修 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 |
| 成新度 | 100% | 100 | 100% | 100 | 100% | 100 | 100% | 100 |
| 内部装修 | 毛坯 | 100 | 精装修 | 119.5 | 精装修 | 119.5 | 精装修 | 119.5 |
| 内部装修维护情况 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |

**表2：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：A | 案例：B | C |
| 京投发展岚山 | 山屿西山著 | 西山锦绣府 |
| 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 |
| 容积率 | | 100/100 | 100/100 | 100/97 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 100/95 | 100/100 | 100/100 |
| 交通便捷度 | 100/103 | 100/100 | 100/103 |
| 公共配套设施 | 100/98 | 100/100 | 100/100 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 环境质量 | 100/100 | 100/99 | 100/99 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/102 | 100/100 | 100/98 |
| 个别因素 | 建筑类型 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 建筑结构 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 建筑规模 | 100/102 | 100/100 | 100/103 |
| 公共部分装修 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 成新度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 内部装修 | 100/119.5 | 100/119.5 | 100/119.5 |
| 内部装修维护情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 55093 | 53873 | 56927 |
| 比较价格（元/平方米） | | 46211 | 45537 | 47714 |
| 比准价格（元/平方米） | | 46487 | | |

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。

估价对象住宅用房不动产比准价格

＝（46211+45537+47714）÷3

＝46487（元/平方米）

开发完成后不动产总价＝比准价格×建筑面积

＝46487×139826÷10000

＝650009(万元)

2）开发成本

A.建造成本

a.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，综合确定建安费用为4000元/平方米，则有：

建安费用＝单方造价×建筑面积

＝4000×139826÷10000

＝55930(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4%取费，则有：

勘查设计和前期工程费

＝建安费用×取费标准

＝55930×4%

＝2237(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，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10%取费，则有：

公共配套设施费用=建安费用×取费标准

＝55930×10%

＝5593（万元）

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“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力），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，则有：

红线内市政基础设施费

＝建筑面积×取费标准

＝139826×200÷10000

＝2797(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

＝55930×1.5%

＝839（万元）

f.建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本=55930+2237+5593+2797+839=67396（万元）

B.红线外市政费用（土地开发费）

根据《北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发建设补偿协议》，估价对象供地条件为红线外“三通”（即通路、通电、通上水）。根据委托估价方介绍，估价对象开发完成后红线外基础设施将达“七通”（即通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力），结合估价对象所在区域实际情况确定红线外基础设施建从“三通”建设至“七通”的费用为120元/平方米，则有：

红线外基础设施建设费

＝建筑面积×取费标准

＝139826×120÷10000

＝1678（万元）

C.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" \t "_blank)、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，根据《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住宅，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：160元/平方米，则有：

城市基础设施建设费

＝建筑面积×取费标准

＝139826×160÷10000＝2237（万元）

D.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3项的2.0%计算，则有：

管理费用

＝（A+B+C）×取费标准

＝（67396+1678+2237）×2.0%＝1426（万元）

E.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2.0%计算。

销售费用＝650009×2.0%=13000（万元）

F.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%，则有：

购地税费＝土地价格×税率＝P土×0.0305（万元）

G.贷款利息

估价对象建筑物建设期为2.5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、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×0.0305)×[(1+ 4.75%)2.5-1]+（67396+1678+2237+1426+13000）×[(1+ 4.75%)2.5÷2-1]

＝5121+ P土×0.1268 (万元)

H.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0.6%）。则有：

销售税费＝650009÷（1+5%）×5.6%＝34667（万元）

I.开发成本

开发成本为上述7项合计，则有：

开发成本

=67396+1678+2237+1426+13000+ P土×0.0305+5121+ P土×0.1268+34667

＝125525+0.1573×P土（万元）

3）开发利润（投资利润）

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。根据评估专业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。

估价对象所在项目为住宅项目，且属于北京市热点开发区域，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在15%～30%之间，计算基数为土地购买价格、开发费用（建造成本、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费，依前述计算，本次评估取综合利润率为30% 。则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.0305)×30%+（67396+1678+2237+1426+13000）×30%

＝25721+0.3092 ×P土（万元）

4）求取估价对象土地价格

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

＝650009－（125525+0.1573×P土）－（25721+0.3092 ×P土）

＝340104（万元）

住宅用途楼面熟地价

＝340104÷139826×10000

＝24323（元/平方米）

**3.求取估价对象楼面熟地价**

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住宅用途楼面熟地价水平，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：

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； | 10 | 24 |
| 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； | 7 | 14 |
| 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； | 7 | 14 |
| 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； | 6 | 13 |
| 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； | 10 | 27 |
| 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** | | | 40 | 92 |
| **权重** | | | 30% | 70% |

则估价对象住宅用途楼面熟地价及政府土地出让收益如下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **权重** | **权重楼面熟地价**  **（元/㎡）** | **政府土地出让收益楼面价（元/㎡）** |
| 地下住宅  （土地使用年限70年） | 基准地价法 | 20024 | 0.3 | 23033 | 5758 |
| 剩余法 | 24323 | 0.7 |

出让国有建设用地使用权价格＝楼面熟地价×建筑面积

＝23033×139826÷10000

＝322061.23（万元）

单位面积地价＝322061.23×10000÷99876.41

＝32246（元/平方米）

政府土地出让收益楼面价＝出让国有建设用地使用权楼面熟地价×25%

＝23033×25%

＝5758（元/平方米）

政府土地出让收益＝政府土地出让收益楼面价×建筑面积

＝5758×139826÷10000

＝80511.81（万元）

单位面积政府土地出让收益＝80511.81×10000÷99876.41

＝8061（元/平方米）

（四）估价结果确定

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估价结果为：

**出让国有建设用地使用权价格：**322061.23万元

大写金额：叁拾贰亿贰仟零陆拾壹万贰仟叁佰元整

单位面积地价：32246元/平方米

楼面熟地价：23033元/平方米

**政府土地出让收益：** 80511.81万元

大写金额：捌亿零伍佰壹拾壹万捌仟壹佰元整

单位面积政府土地出让收益：8061元/平方米

政府土地出让收益楼面价：5758元/平方米

**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》

**⬢出让底价建议**

根据“4号文”，对于协议出让项目，应“确定估价结果，并根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定，给出底价决策建议”，出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后结果。

1. 根据2016年4月20日《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》第五条：“自行完成土地征收、地上物拆迁和基础设施配套建设等工作，不属于土地一级开发项目（如单独选址经批准协议出让项目），由项目主体委托我局审计机构库内机构，对土地开发成本进行审计。项目实施主体为国有企业、事业单位的，审计结果由其上级单位认定，其他项目土地开发成本由项目所在地，区人民政府进行认定。土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。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低限。如政府土地出让收益与土地开发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土地开发成本合计不得低于该宗地所在基准地价级别低限。” 2017年4月13日《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》第一条：“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，以应分雄成本作为出让地价评审参考，经评审的政府土地收益与应分摊成本合计应不得低于该宗地所在基准地价级别低限。如政府土地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，则增加政府土地收益，使政府土地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。”估价对象所在区片为Ⅶ-01，居住类七级区片价区间为5840元/平方米~8760元/平方米，对其对应的各用途七级基准地价级别低限进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别低限基准地价** | **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** | **楼面熟地价** |
| 住宅 | Ⅶ-01 | 5840 | 1.7797 | 1.0000 | 1.1558 | 1.0364 | **12450** |

**单位：元/平方米**

根据《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]，估价对象应分摊土地成本为19645.77元/平方米，本次评估测算政府土地出让收益为5758元/平方米，则政府土地收益与应分摊成本合计为25403.77元/平方米，与上表中级别地价低限对比，政府土地收益与应分摊成本合计高于修正后级别地价低限，故评估结果符合相关文件规定。

2.土地市场分析

估价对象为住宅用地，符合土地集约节约利用的政策要求。目前海淀区尚未有充足的住宅用地土地使用权的交易案例，难以用市场价格判断评估价是否与市场吻合。北京市基准地价为出让地价的重要参考依据，可以参照基准地价判断评估结果的合理性。

经分析估价对象同区域内（海淀区）近三年（2018-2020年）已审定住宅用途协议出让案例有2个，其中2018年住宅用途楼面熟地价平均值为20120元/平方米（仅1宗，位于七级地价区）；2019年无住宅用途协议出让案例，2020年住宅用途楼面熟地价平均值为19622元/平方米（仅1宗，位于七级地价区），估价对象与近三年协议出让案例均位于七级地价区，根据北京市住宅用途地价增长率及估价对象容积率等因素，估价对象楼面熟地价高于2018、2020年协议出让楼面熟地价是合理的。

近三年同区域内（海淀区）住宅类招拍挂成交地块共2宗，其中2018-2019无住宅类招拍挂成交地块，2020年成交均价为37294元/平方米（共2宗，与估价对象不在同一地价级别，一宗为五级地价区，一宗为六级地价区），估价对象位于七级地价区，故估价对象楼面熟地价低于低于2020年招拍挂均价是合理的。

估价对象的估价结果与近三年已审定（或成交）案例的平均价格水平相当，因受估价对象所在区域、估价期日、容积率等因素的影响，最终估价结果在合理范围之内。

住宅用途案例分析

根据2016年4月20日《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》第五条：“自行完成土地征收、地上物拆迁和基础设施配套建设等工作，不属于土地一级开发项目（如单独选址经批准协议出让项目），由项目主体委托我局审计机构库内机构，对土地开发成本进行审计。项目实施主体为国有企业、事业单位的，审计结果由其上级单位认定，其他项目土地开发成本由项目所在地，区人民政府进行认定。土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。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低限。如政府土地出让收益与土地开发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土地开发成本合计不得低于该宗地所在基准地价级别低限。” 2017年4月13日《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》第一条：“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，以应分雄成本作为出让地价评审参考，经评审的政府土地收益与应分摊成本合计应不得低于该宗地所在基准地价级别低限。如政府土地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，则增加政府土地收益，使政府土地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。”

依前述，估价对象住宅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：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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/㎡）** |
| 住宅 | 139826 | 5758 | 25403.77 | 12450 | 3113 |

**备注：依据《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号]，估价对象应分摊土地成本为19645.77元/建筑平方米**

通过上表可知，估价对象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。

（转下页）

**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：2021-1-0571-F02TDCR6 估价期日：2021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 | 宗地名称 | 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/㎡ | 建筑面积/㎡ | 地价类型 | 总地价/万元 | 楼面熟地价/政府土地出让收益楼面价  元/㎡ |
| 实际 | 设定 | 实际 | 设定 |
| 北京兴泉置业开发建设有限公司 | 北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目 | 住宅 | 住宅 | 1.4 | 1.4 | 宗地外“三通”， 宗地内数幢待拆除建筑物 | 宗地外“三通”，宗地内“场地平整” | 住宅70年 | 99876.41 | 139826 | 出让国有建设用地使用权价格 | 322061.23 | 23033 |
| 政府土地出让收益 | 80511.81 | 5758 |
| 出让底价建议 | 80511.81 | —— |

币种：人民币

**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.《北京市人民政府关于海淀区二〇一三年度批次建设用地的批复》[京政地字[2013]117号]复印件

5.《关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（海）初审函[2020]0041号]复印件

6.《建设工程规划用地测量成果报告书》

7.《北京市发展和改革委员会关于海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》[京发改（核）[2021]27号]复印件

8.《北京市海淀区人民政府关于温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发成本确认的函》[海政函[2021]127号] 复印件

9.《关于同意海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目办理供地手续的函》复印件

10.《土地权属审查告知书》[编号：海权属审(2013)字第0317号]复印件

11.《北京市海淀区温泉镇中心区F地块“三定三限三结合”定向安置房项目土地开发建设补偿协议》复印件

12.不动产权利人《营业执照》复印件

13.估价机构《营业执照（副本）》复印件

14.估价机构评估资质复印件

15.评估专业人员资质证书复印件