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

**土 地 估 价 报 告**

**项 目 名 称：北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢规划变更项目土地使用权出让地价评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：A201111009-2018-00031**

**提交估价报告日期：2018年8月23日**

**目录**

[第一部分 摘 要 1](#_Toc516488149)

[一、估价项目名称 1](#_Toc516488150)

[二、委托估价方 1](#_Toc516488151)

[三、估价目的 1](#_Toc516488152)

[四、估价期日 1](#_Toc516488153)

[五、估价日期 2](#_Toc516488154)

[六、地价定义 2](#_Toc516488155)

[七、估价结果 6](#_Toc516488156)

[八、评估专业人员签字 9](#_Toc516488157)

[九、土地估价机构 9](#_Toc516488158)

[附 估价结果一览表 10](#_Toc516488159)

[第二部分 估价对象界定 13](#_Toc516488160)

[一、委托估价方 13](#_Toc516488161)

[二、估价对象 13](#_Toc516488162)

[三、估价对象概况 14](#_Toc516488163)

[四、影响地价的因素说明 18](#_Toc516488164)

[第三部分 土地估价结果及其使用 35](#_Toc516488174)

[一、估价依据 35](#_Toc516488175)

[二、土地估价 39](#_Toc516488176)

[三、估价结果和估价报告的使用 49](#_Toc516488177)

[第四部分 附 件 51](#_Toc516488178)

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、估价项目名称**

北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢规划变更项目土地使用权出让地价评估

**二、委托估价方**

北京市土地利用事务中心

**三、估价目的**

北京市丰台区房屋经营管理中心向北京市规划和国土资源管理委员会申请办理丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢规划变更项目出让合同变更。经北京市规划和国土资源管理委员会审查，该项目符合北京市国有建设用地使用权协议出让后变更出让合同的条件，故委托北京康正宏基房地产评估有限公司依据有关法律法规、土地估价相关规程和规范等对估价对象于设定开发利用条件下的国有建设用地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和国土资源管理委员会办理该项目土地协议出让后变更出让合同，核定应该补缴的地价款提供参考依据。

**四、估价期日**

2018年6月22日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

**五、估价日期**

2018年8月16日至2018年8月23日

**六、地价定义**

核定本项目应该补缴的地价款，需评估估价对象的熟地价（正常市场价格）、政府土地出让收益。

（一）熟地价（正常市场价格）

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

1. 土地用途设定：

《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]记载丰台区南苑棚户区改造二期项目B地块的土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。根据《北京市门楼牌编号证明信》[（2015）公牌证字072号]记载，估价对象所属《建设工程规划许可证》[2015规（丰）建字0021号]的规划项目坐落编号为丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼。故估价对象土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。

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

1. 土地使用权类型：

北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢用地为出让用地，此次拟变更出让合同，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：

北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“建筑物已竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

根据《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]，北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢用地土地使用期限至2065年11月11日，于估价期日2018年6月22日，土地剩余使用年限为47.42年。按照《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》（国务院令第55号）的有关规定，根据估价目的，设定估价对象土地使用权年限为办公（公共服务设施）、地下仓储及地下车库用途剩余土地使用年限均为47.42年。

1. 容积率设定：

原容积率：《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014]签订所依据的规划条件是，宗地出让面积（分摊）为2245.01平方米，规划总出让建筑面积为7987.1平方米（其中，地上规划建筑面积332.2平方米（全部为办公-公共服务设施），地下规划建筑面积为7654.9平方米（其中地下仓储4025.2平方米、地下车库3629.7平方米）），原地上容积率为0.148。

新容积率：根据《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]、《房屋登记表》、《竣工项目测绘成果说明》及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，规划利用条件调整后，宗地出让面积（分摊）为2245.01平方米，总出让建筑面积调整为7948.48平方米（其中，地上建筑面积228.93平方米（全部为办公-公共服务设施），地下建筑面积为7719.55平方米（其中地下仓储3618.52平方米、地下车库4101.03平方米）），新地上容积率为0.102。

依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，容积率调整前后均低于1的，按容积率为1核算楼面地价。

故本次评估设定估价对象地上容积率为1。

1. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象在估价期日2018年6月22日，在北京市基准地价办公类七级Ⅶ-08区片、居住类七级Ⅶ-08区片地价区内，评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”；设定土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库；设定地上容积率为1，剩余土地使用年限47.42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。办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用途政府土地收益比例为25%。

（三）本项目规划调整内容及应补缴地价款：

1. 调整容积率，缩减建筑面积：

缩减地上办公（公共服务设施）用途出让建筑面积103.27平方米，属地上容积率调整，非用途调整，分析如下：

估价对象地上建筑的土地用途，在变更前后均属于办公（公共服务设施），故此次利用条件调整，地上部分非用途变更，仅容积率调整，缩减了建筑规模。

调整前原容积率（R原=0.148）小于1，调整后新容积率（R新=0.102）也小于1。

1. 地下部分调整用途

新增地下车库用途出让建筑面积406.68平方米，属用途调整，分析如下：

估价对象地下406.68平方米建筑面积的土地用途，在变更前属于地下仓储，变更后属于地下车库，故此次利用条件调整，地下部分用途变更。

1. 地下新增建筑面积：

地下车库用途，新增出让建筑面积64.65平方米，属原有用途新增面积。

1. 应补缴地价款

（1）缩减地上办公（公共服务设施）用途建筑面积应补缴地价款

依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，调整容积率的，需补缴地价款等于楼面地价乘以新增（缩减）建筑面积，楼面地价按新容积率规划条件下估价期日的楼面地价确定。核定新增（缩减）建筑面积，可以相关部门批准变更规划条件所新增（缩减）的建筑面积为准，或竣工验收时实测的新增（缩减）建筑面积为准。

（2）调整为地下车库用途应补缴地价款

依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，调整用途补缴地价款的，需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。

（3）新增地下车库用途建筑面积应补缴地价款

为促进节约集约用地，鼓励地下空间利用，北京市对已出让用地增加地下规模的，地下出让建筑规模按政府土地出让收益（不含土地开发取得成本）评审出让地价标准。

依据《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》， 按地下车库政府土地出让收益乘以新增建筑面积确定应补缴的地价款。

（4）上述三项之和为本项目调整应补缴的地价款。

**七、估价结果**

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

（转下页）

**⬢熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑**  **面积**  **（㎡）** | **楼面熟地**  **单价**  **（元/㎡）** | **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 办公（公共服务设施） | 103.27  （缩减） | 5130 | -52.98 | -- |
|
| 地下 | 地下仓储 | 406.68  （调整用途） | 7090 | -- | -- |
| 地下车库 | 5671 | -- | -- |
| 地下仓储与地下车库之差 | 1419 | -57.71 | -- |
| 地下车库 | 64.65  （增加） | 5599 | 36.20 |  |
|  |  |  |  |  |

**⬢**政府土地出让收益

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积**  **（㎡）** | **楼面政府土地出让收益单价**  **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** |
| 地上 | 办公（公共服务设施） | 103.27  （缩减） | 1283 | -13.25 |
| 地下 | 地下仓储 | 406.68  （调整用途） | 1773 | -- |
| 地下车库 | 1418 | -- |
| 地下仓储与地下车库之差 | 355 | -14.44 |
| 地下车库 | 64.65  （增加） | 1400 | 9.05 |

（转下页）

**⬢需补缴地价款（**变更出让合同时，建议应补缴的地价款**）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | | | **出让建筑面积**  **（㎡）** | **楼面熟地单价之差**  **（元/㎡）** | **需补缴地价款**  **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 缩减  面积 | 办公（公共服务设施） | | 103.27 | 5130 | -52.98 | -- |
|
| 地下 | 调整  用途 | 地下车库 | | 406.68 | 1419 | -57.71 | -- |
| **小计** | | | | -- | -- | -110.69 | -- |
| **部位** | **用途** | | | **出让建筑面积** | **政府土地出让收益单价** | **需补缴地价款** | **地面单价** |
| **（㎡）** | **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** | **（元/㎡）** |
| 地下 | 新增  面积 | | 地下车库 | 64.65 | 1400 | 9.05 | -- |
|
| **小计** | | | | 64.65 | **--** | **9.05** | -- |

**建议不补缴地价。**

具体结果详见《估价结果一览表》

**八、评估专业人员签字**

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

**九、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇一八年八月二十三日 |

附 **估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00031 估价期日：2018年6月22日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 评估结果 |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 北京市丰台区房屋经营管理中心 | 110116005001GB00686 | 北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢规划变更项目 | 京（2016）丰台区不动产权第0000236号 | 办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 原规划0.148;  新规划0.102 | 地上0.102 | 地上1 | 宗地外“六通”，宗地内“场地平整” | 宗地外“六通”，宗地内“场地平整” | 47.42年 | 2245.01 | 7948.48 | —— | —— | 建议不补缴地价款 |

币种：人民币

备注：本次为规划变更出让评估项目，仅评估调整用途为地下车库建筑面积、缩减地上办公（公共服务设施）及新增地下车库建筑面积，需补缴地价为调整及新增（缩减）部分总价。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | | | **出让建筑面积**  **（㎡）** | **楼面熟地单价之差**  **（元/㎡）** | **需补缴地价款**  **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 缩减面积 | 办公（公共服务设施） | | 103.27 | 5130 | -52.98 | -- |
|
| 地下 | 调整用途 | 地下车库 | | 406.68 | 1419 | -57.71 | -- |
| **小计** | | | | -- | -- | -110.69 | -- |
| **部位** | **用途** | | | **出让建筑面积** | **政府土地出让收益单价** | **需补缴地价款** | **地面单价** |
| **（㎡）** | **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** | **（元/㎡）** |
| 地下 | 新增面积 | | 地下车库 | 64.65 | 1400 | 9.05 | -- |
|
| **小计** | | | | 64.65 | **--** | 9.05 | -- |

**建议不补缴地价。**

**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（出让变更），设定待估宗地无抵押权、担保权等他项权利；

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

（三）规划限制条件：依据根据《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014]、《建设工程规划许可证》[2015规（丰）建字0021号]、《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]、《房屋登记表》、《竣工项目测绘成果说明》及《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

2018年8月23日

**第二部分 估价对象界定**

**一、委托估价方**

本次评估委托估价方为北京市土地利用事务中心，非估价对象的土地使用权人。

单位名称：北京市土地利用事务中心

单位地址：北京市东城区和平里北街2号

受让方：北京市丰台区房屋经营管理中心

类型：事业单位

住所：北京市丰台区丰台镇文体路13号

法定代表人：李勇

经费来源：经费自理

开办资金：100万元

举办单位：北京市丰台区人民政府

宗旨和业务范围：由区政府和市国土资源和房屋管理局授权直接从事房屋经营管理、物业管理、房地产交易、房屋租赁和房屋中介等经营业务，依法经营，积极创收，独立享有民事权利和承担民事责任；从事资产经营和国有资产的管理；负责对直管公房锅炉供暖和电梯经营服务的管理，负责直管公房的房屋修缮。

联系人：王婷

联系电话：15010351833

**二、估价对象**

估价对象为北京市丰台区房屋经营管理中心使用的北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢项目用地。估价对象分摊土地面积为2245.01平方米，拟出让建筑面积为7948.48平方米（不含人防），具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 已出让 | | 拟出让 | | 拟调整 | |
| 用途 | 建筑面积 | 用途 | 建筑面积 | 用途 | 建筑面积 |
| 地上 | 办公（公共服务设施） | 332.2 | 办公（公共服务设施） | 228.93 | 办公（公共服务设施） | 103.27  （缩减） |
| 地下 | 地下仓储 | 4025.2 | 地下仓储 | 3618.52 | 地下仓储 | 406.68  （缩减） |
| 地下车库 | 3629.7 | 地下车库 | 4101.03 | 地下车库 | 406.68  （增加） |
| 64.65  （增加） |
| 合计 | -- | 7987.1 | -- | 7948.48 | -- | 38.62  （缩减） |

单位：平方米

该宗地经规划批准调整部分地下用途，并缩减地上办公（公共服务设施）建筑面积、新增地下车库用建筑面积。《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》仅委托评估调整为地下车库建筑面积406.68平方米，缩减原有用途办公（公共服务设施）建筑面积103.27平方米、新增原有用途地下车库建筑面积64.65平方米的出让地价。

**三、估价对象概况**

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象为北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢项目用地，北京市丰台区房屋经营管理中心通过协议出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，并于2016年06月04日取得由北京市国土资源局核发的《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]。根据上述证件，现登记情况如下:

土地使用权： 北京市丰台区房屋经营管理中心

坐落：丰台区南苑棚户区改造二期项目B 地块

土地宗数：1宗

地号：110116005001GB00686

图号：Ⅱ-1-3-13（4）

地类（用途）：办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库

土地面积：32670平方米（其中该宗地出让分摊使用权面积为2245.01平方米）

估价对象四至：

证载四至：东至代征道路（南苑镇南四号路）、北京市丰台区房屋经营管理中心，南至北京市丰台区房屋经营管理中心、北京金天恒置业有限公司，西至北京金天恒置业有限公司，北至代征道路（南苑镇南二号路）；

现状四至：东至嘉则路，南至现状待建道路，西至公园懿府小区（西红门南一街206号院），北至西红门南一街。

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]的规定，估价对象属于办公类七级Ⅶ-08区片、居住类七级Ⅶ-08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，土地使用权人为北京市丰台区房屋经营管理中心，并已取得《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]。根据该证及土地使用权人与北京市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议[电子监管号：1101002015B02014]，土地使用权人于2015年11月12日取得估价对象出让国有建设用地使用权，并于2016年06月04日取得《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]，土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，批准使用年限为50年，终止日期为2065年11月11日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权已使用2.58年，剩余土地使用年限47.42年。合同约定规划总建筑面积为7987.1平方米（其中，地上规划建筑面积332.2平方米（全部为办公-公共服务设施），地下规划建筑面积为7654.9平方米（其中地下仓储4025.2平方米、地下车库3629.7平方米））；合同约定项目成交地价款共92.0576万元（含政府土地收益（出让金）），原审定土地使用权出让地价水平为楼面政府土地收益办公（公共服务设施）2025元/平方米，地下仓储567元/平方米，地下车库454元/平方米。根据委托估价方提供的相关款项支付凭证，上述地价款及契税现已全部缴清。

根据《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]、《房屋登记表》、《竣工项目测绘成果说明》及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象规划调整用途为地下车库建筑面积406.68平方米，缩减原有用途办公（公共服务设施）建筑面积103.27平方米、新增原有用途地下车库建筑面积64.65平方米。经此次出让合同变更，可完善调整用途、缩减地上办公（公共服务设施）建筑面积及新增地下车库建筑面积的出让手续。

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

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

1）2015年05月08日，北京市丰台区房屋经营管理中心取得北京市规划委员会《建设工程规划许可证》[2015规（丰）建字0021号]：

该项目位于：丰台区南苑乡；

建设项目名称：A-1#定向安置住宅楼及A-1#配套公建-A等20项（丰台区南苑棚户区改造二期项目）

总建设面积：210213平方米；

项目整体为定向安置房项目，分为A、B两个地块。估价对象位于B地块，为该项目经营性配套部分。

2）2017年11月20日，北京市丰台区房屋经营管理中心测绘队经过实测出具了《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]，并于2018年6月19日出具了《竣工项目测绘成果说明》，具体数据如下；

宗地出让面积：2336.61（分摊）平方米，该出让范围内，竣工总建筑面积101133.17平方米，其中：划拨面积93184.69平方米，出让面积7948.48平方米。出让部分具体面积如下：

地上建筑面积228.93平方米，各种用途的地上建筑面积分别为：

用途：办公（公共服务设施）；建筑面积228.93平方米；

地下建筑面积7719.55平方米；

用途：地下仓储；建筑面积3618.52平方米；

地下车库；建筑面积4101.03平方米。

2.土地利用现状

2018年8月16日评估专业人员对该项目现场踏勘发现，北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢项目已全部建成，宗地红线外基础设施已达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气）。

估价对象所属项目名称为“阳光星苑南区”，由6栋单元式板楼、2栋变配电室及地下车库组成。单元式板楼总层数为地上16层（局部11或13层）、地下1-2层的单元式板楼，结构为钢混，每单元4户2部电梯，毛坯交房。

估价对象为该项目的经营性配套部分，具体情况如下：

估价对象办公（公共服务设施）用途位于小区101幢地下车库入口及出口地上汽车坡道，装修情况为玻璃顶棚，玻璃及涂料墙面，水泥地面。

估价对象地下仓储用房分布于小区2#地下1层、5#地下2层、8#地下1-2层，装修情况为涂料顶棚，涂料墙面，水泥地面。

估价对象地下车库用房全部位于101幢，共83个车位，其中地下1层40个，地下2层43个，装修情况为涂料顶棚，涂料墙面，地胶地面。

截至估价期日，估价对象地下仓储为空置状态，办公（公共服务设施）及地下车库均已投入使用。

**四、影响地价的因素说明**

（一）一般因素

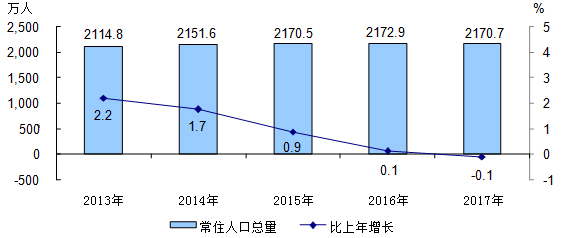
1.城市资源状况

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

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

（转下页）

2013-2017年常住人口增量及增长速度



2.房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

根据北京市规划和国土委员会公示的土地成交信息，2018年1季度北京土地招拍挂市场成交宗地共24宗，总建设用地面积203.11万平方米，成交金额573亿元。其中，商业及办公类用地共成交5宗，成交土地面积约62.4万平方米，占土地成交总量的30.7%；供应建筑面积总量约59.5万平方米，占建筑规模总量的20.5%。

成交的5宗地块全部位于五环外，其中，平谷区金海湖镇1宗，成交楼面单价为6128元/建筑平方米；中关村科技园石景山园2宗，成交楼面单价16380元/建筑平方米；门头沟区永定镇1宗，成交楼面单价为11102元/建筑平方米；延庆区张山营镇1宗，成交楼面单价为3853元/建筑平方米。具体成交情况如下表：

（转下页）

2018年1季度商业/办公用地成交一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 宗地位置 | 建设用地面积(平方米) | 规划建筑面积(平方米) | 规划用途 | 成交日期 | 成交价  （万元） | 容积率 |
| 1 | 平谷区金海湖镇韩庄村 | 176099.5 | 153071 | B1商业用地 | 2018年01月05日 | 93800 | 0.87 |
| 2 | 石景山区中关村科技园区石景山园北I区 | 31420.65 | 65983 | B23研发设计用地 | 2018年01月09日 | 108100 | 2.1 |
| 3 | 石景山区中关村科技园区石景山园北I区 | 59747.77 | 89622 | B23研发设计用地 | 2018年01月09日 | 146800 | 1.5 |
| 4 | 门头沟区永定镇 | 18015.06 | 54046 | B4综合性商业金融服务业用地 | 2018年02月28日 | 60000 | 3 |
| 5 | 延庆区张山营镇水峪村 | 338760.2 | 232306.7 | B14旅馆用地 | 2018年03月01日 | 89500 | 0.69 |

本次成交的地块基本为起始价成交，全部有自持要求。

平谷区近3年没有商办用地成交，且金海湖镇往期也未见商办地成交案例。类似景区周边商服用地价格水平多集中于150-350万元/亩，本季度成交地块每亩价格355万元/亩。

中关村科技园区石景山园2016年底出让两宗地块的价格在12000-15000元/平方米（合每亩1365-2100万元/亩）。对比该价格，此次成交的两宗地块成交价格涨幅约20%。

门头沟区近年来成交的商服用地多集中于地铁S1线区域（门头沟城区东南），成交楼面价格在12000～20000元/平方米，合2800～4400万元/亩。本次成交地块邻地铁S1线小园站，结合自持因素，该区域土地价格没有明显涨幅。

延庆区较少出让建设用地，近3、4年更是没有商办用地出让。本季度出让的宗地价格为3853元/建筑平方米，合177万元/亩，2014年同区域土地价格为42万元/亩。

2017年1季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体保持上涨。住宅地价城区涨幅略减，新城涨幅增加，城区涨幅低于新城涨幅；商业地价城区和新城涨幅均略有增加，城区涨幅低于新城涨幅；办公地价城区和新城涨幅均略有增加，城区涨幅高于新城涨幅；工业继续小幅上涨。

（2）房地产开发

根据北京市统计局网站公布的数据，2018年1季度北京市完成房地产开发投资531.4亿元，同比下降14.3%。其中，写字楼投资完成81.7亿元，下降16.4%；商业营业用房投资完成74.3亿元，增长11.6%。全市商品房施工面积10737.1万平方米，同比增长3.1%；写字楼为2009.63万平方米，下降3.8%；商业营业用房为1065.24万平方米，下降3.5%。全市商品房新开工面积为154.8万平方米，同比下降52.7%；写字楼为4.07万平方米，下降92.4%；商业营业用房为3.04万平方米，下降93.5%。全市商品房竣工面积为186.3万平方米，同比下降31.1%；办公楼为28.5万平方米，下降61.7%；商业营业用房为27万平方米，增长10.6%。土地供应结构的调整使得住宅成为市场主导，商业、办公虽表现略有差异，但整体呈下降趋势。

（3）房地产市场供需情况

1）商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2018年1季度北京市商业用房批准上市套数为390套，批准上市面积为5.69万平方米，均较去年同期大幅降低。2018年1季度，累计可售套数8327套，可售面积117.43万平方米，环比降幅分别为78.2%及16.8%。

（转下页）

从区域分布上看，远郊区仍商业用房供应的主力军，2016年近郊与远郊的供应比例为3：7，2017年为2:8。2018年1季度批准上市的商业用房主要集中于房山、顺义、门头沟，三区总量占总额的86.4%，房山区一区则达到了40%。

销售市场：2018年1季度，商业用房销售面积7.98万平方米、销售套数531套，较上季度大幅下降，不及去年最低水平（2017年3季度销售面积12.55万平方米）。成交均价为32358元/平方米，较去年有所抬头。从区域分布上看，1季度近郊与远郊的销量比例为1：2.6，近郊销售均价37027元/平方米，远郊销售均价30556元/平方米，高于去年同期及全年平均水平。

（转下页）

2018年1季度商业用房销售排名（按成交均价）

| 排名 | 项目名称 | 所在区 | 成交均价（元/平方米） |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 恒大·名都 | 朝阳 | 95954 |
| 2 | 富力十号 | 朝阳 | 94000 |
| 3 | 富力金禧花园 | 通州 | 87000 |
| 4 | 金融街中心 | 西城 | 80000 |
| 5 | 金茂府 | 朝阳 | 75817 |
| 6 | 金科果冻 | 大兴 | 65146 |
| 7 | 力宝广场 | 大兴 | 62682 |
| 8 | 长安天街 | 门头沟 | 57795 |
| 9 | 保利首开·四季怡园 | 门头沟 | 55806 |
| 10 | 龙湖·西宸广场 | 丰台 | 55373 |

租赁市场：根据相关房地产咨询机构发布的信息，2018年 1季度北京零售物业市场保持保持活跃，各项指标保持稳定。目前，优质物业空置率仍保持在5%左右的水平，租金与上季度基本持平，购物中心首层商铺平均租金水平在使用面积30-35元/平方米。餐饮、服饰及休闲业态仍是优质零售物业市场的消化主力。

2）办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2018年1季度北京市办公用房批准上市套数为1631套，批准上市面积为13.04万平方米，略低于去年同期水平。累计可售面积283.72万平方米，与去年二季度水平相近；累计可售套数28947套，较去年下半年有所减少。

（转下页）

在区域分布上，本季度近郊与远郊的占比为1：5。其中，近郊区几乎全部位于丰台（15.8%）；远郊区中集中于房山区和顺义区，总占比达79.5%。

销售市场：2018年1季度，办公用房销售面积23.29万平方米、销售套数1219套，较上季度降幅达4成，与去年3季度水平相近。成交均价为23167元/平方米，环比下降30.6%，同比下降43.9%。自去年3季度始，成交价格整体呈下降趋势，本季度近郊销售均价24298元/平方米，远郊销售均价20245元/平方米。

2018年1季度办公用房销售排名（按成交均价）

| 排名 | 项目名称 | 所在区 | 成交均价（元/平方米） |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 金融街中心 | 西城 | 69693 |
| 2 | 雅宝大厦 | 朝阳 | 59671 |
| 3 | 京投银泰·琨御府 | 海淀 | 58600 |
| 4 | 北京丰台金茂广场 | 丰台 | 53208 |
| 5 | 北京诺德中心 | 丰台 | 46793 |
| 6 | 林肯公园 | 大兴 | 45810 |
| 7 | 中冶·德贤公馆 | 大兴 | 43390 |
| 8 | 中创芯中心 | 海淀 | 42908 |
| 9 | 金融街(长安)中心 | 石景山 | 41241 |
| 10 | 东旭国际中心 | 丰台 | 40895 |

租赁市场：根据相关房地产咨询机构发布的信息，2018年1季度办公用房市场新增供量约40万平方米，空置率仍为上升趋势，租金略有上浮。目前全市甲级写字楼平均空置率在8%左右，核心区域甲级写字楼平均空置率仍保持在5%以内。核心地区甲级写字楼平均租金水平在14元/建筑平米左右，全市甲级写字楼平均租金水平稳定在11-13元/平方米。基于国家对于实体经济的振兴机制，目前科技类企业表现活跃，而金融行业则提供了稳健的需求。

（4）可预见未来

现阶段北京市经济运行平稳，市场环境良好，年初多项优化营商环境政策的落地，亦提升了商用物业市场的活力。有稳定增长的经济走势的支撑以及积极的政策支持，北京市商用物业市场整体水平可继续保持稳定发展。

3.产业政策

2018年之初，国务院首次常务会议的首个议题，是部署进一步优化营商环境。会议提出，改革创新体制机制，进一步优化营商环境，是建设现代化经济体系、促进高质量发展的重要基础，也是政府提供公共服务的重要内容，并明确提出“要借鉴国际经验，抓紧建立营商环境评价机制，逐步在全国推行”。

2017年9月16日中共北京市委 北京市人民政府就印发了《关于率先行动改革优化营商环境实施方案》的通知，率先行动，进一步加大改革创新力度，不断提高为企业服务的能力和水平，努力营造稳定公平透明、可预期的营商环境。2018年3月18日，在北京市人民政府新闻办举行的“优化营商环境，北京在行动”新闻发布会上，市规划国土委会同市发展改革委、市住建委等9个委办局联合发布《关于进一步优化营商环境 深化建设项目行政审批流程改革的意见》(以下简称《意见》)，为社会投资建设项目带来重大政策利好。

近期北京市陆续出台的相关政策主要有：

2018年3月13日：《北京市规划和国土资源管理委员会关于进一步优化营商环境缩短不动产登记办理时限的通知》【市规划国土发〔2018〕73号】

2018年3月15日：《北京市金融工作局 中国人民银行营业管理部 中国银行业监督管理委员会北京监管局关于印发<关于进一步优化金融信贷营商环境的意见>的通知》【京金融〔2018〕52号】

2018年3月17日：《北京市规划和国土资源管理委员会关于加强建设项目全过程监督的意见》【市规划国土发〔2018〕86号】

2018年3月17日：《北京市规划和国土资源管理委员会关于社会投资建设项目分类标准的通知》【市规划国土发〔2018〕85号】

2018年3月24日：《北京市环境保护局关于优化本市建设项目环境影响评价文件审批时限的通知》【京环发〔2018〕5号】

4.城市规划与发展目标

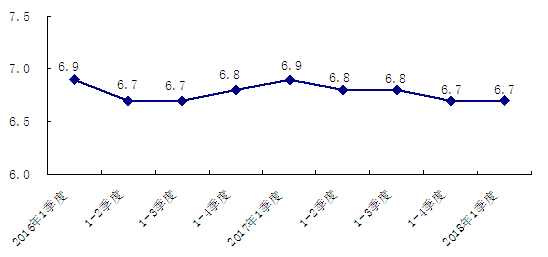
《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确提出土地节约集约利用水平显著提升规划目标，到2020年，北京市建设用地总规模控制在3720平方公里以内，比现行土地利用总体规划确定的规划目标减少97平方公里。有序疏解非首都功能是落实城市战略定位、治理“大城市病”的基础。要坚持问题导向，坚持综合施策、久久为功，更好地坚持和强化首都核心功能，不断提升“四个服务”水平。全面落实疏解非首都功能任务。制定行政引导、市场调节等多种手段相结合的改革举措和配套政策，健全倒逼和激励机制，严格控制增量，有序疏解存量。统筹利用疏解腾退出来的空间，主要用于优化提升首都核心功能、改善居民生活条件、加强生态环境建设、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

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

5.城市经济发展运行状况（2018年1季度）

根据北京市统计局公布的数据，1季度全市实现地区生产总值6801.5亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%，增速与上年全年持平。分产业看，第一产业实现增加值15.3亿元，下降12.8%；第二产业实现增加值1195.2亿元，增长4.5%；第三产业实现增加值5591亿元，增长7.4%。

2016年以来地区生产总值累计增速（%）



（1）农业结构加快调整，质量效益稳步提升

全市继续推进农业结构调整，传统农业持续收缩，都市型现代农业质量效益稳步提升，设施农业亩均收入为1.4万元，增长9%；观光园实现总收入4.4亿元，增长5.6%。农业的生态功能更加突出，林业产值增长11.7%。

（2）工业生产走势平稳，高端产业引领发展

1季度，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长5.4%。其中，高技术制造业和战略性新兴产业增加值（二者有交叉）分别增长21.9%和16.1%。

1-2月，全市规模以上工业企业实现利润总额181亿元，同比增长12.9%；主营业务收入利润率为5.8%，同比提高0.3个百分点。规模以上工业企业全员劳动生产率为38.6万元/人，同比提高4.2万元/人。

（3）第三产业增势良好，优势行业发挥带动作用

1季度，全市第三产业增加值同比增长7.4%，增速比上年全年提高0.1个百分点。其中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对全市经济增长的贡献率合计达到60.5%。金融业实现增加值1194.7亿元，增长5.8%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值837.1亿元，增长20.1%；科学研究和技术服务业实现增加值757.1亿元，增长7.5%。

流通领域中，交通运输、仓储和邮政业在运输行业带动下，增长9%。公共服务业中，水利、环境和公共设施管理业增长8.4%。

（4）投资有所下降，重点行业投资较快增长

1季度，全市完成全社会固定资产投资1186.2亿元，同比下降9.7%。其中，基础设施投资397亿元，增长2.2%，占全社会固定资产投资的比重为33.5%，同比提高3.9个百分点；房地产开发投资531.4亿元，下降14.3%。分产业看，第一产业投资20.4亿元，增长10%；第二产业投资74亿元，下降49.4%；第三产业（含房地产开发）投资1091.8亿元，下降5%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业投资分别增长1.8倍和13.6%。

3月末，全市商品房施工面积10737.1万平方米，同比增长3.1%；其中，住宅施工面积4705.8万平方米，增长5.7%。1季度，商品房销售面积78.9万平方米，下降66%；其中，住宅销售面积54.2万平方米，下降59.6%。

保障性住房建设加快推进。1季度，全市保障性住房完成投资175.9亿元，同比增长16.2%；施工面积4332.5万平方米，增长34.2%，占全市新建商品房施工面积的40.4%，同比提高9.4个百分点；销售面积19.5万平方米，占全市新建商品房销售面积的24.7%，同比提高9.1个百分点。

（5）市场消费较快增长，服务性消费发挥带动作用

1季度，全市实现市场总消费额5881.5亿元，同比增长7.6%。其中，实现服务性消费额3229.8亿元，增长10.1%，占市场总消费额的54.9%，对总消费增长的贡献率达到71.4%；实现社会消费品零售总额2651.7亿元，增长4.7%。

社会消费品零售总额中，限额以上批发零售业企业实现网上零售额557.9亿元，增长22.6%，拉动全市零售总额增长4.1个百分点。按消费形态分，商品零售收入2378.9亿元，增长4.2%；餐饮收入272.8亿元，增长8.7%。

（6）消费价格运行平稳，生产价格有所回落

1季度,全市居民消费价格同比上涨2.3%。其中，消费品价格上涨0.8%，服务价格上涨4.3%。3月份，居民消费价格总水平同比上涨2.5%，环比下降0.7%。

（7）居民收入稳步增加

1季度，全市居民人均可支配收入15767元，同比增长8.3%，扣除价格因素，实际增长5.9%。

总体上看，1季度全市经济开局良好，呈现出稳中有进、稳中向好的发展态势。但也要看到，宏观经济环境仍然较为复杂，发展不平衡不充分问题依然存在，供给侧结构性改革任务艰巨。

（二）区域因素

1.区域概况

北京市丰台区是北京市的城六区之一，是首都中心城区和首都核心功能主承载区，位于北京市南部，东面与朝阳区接壤，北面与东城区、西城区、海淀区、石景山区接壤，西北面与门头沟区，西南面与房山区，东南面与大兴区接壤。丰台区东西长35.3公里，南北宽15公里，总面积306平方公里，其中平原面积约224平方公里。永定河由北至南贯穿丰台区，河东部邻近北京市区部分及永定河两岸大为平原地带，西部则多丘陵。全区最高点也是最西端的马鞍山，海拔654米，最低点为东南部的分钟寺，海拔35米。 　　  
　　2016年末，全区常住人口225.5万人，其中常住外来人口79.9万人,常住人口密度为7400人／平方公里。同2010年“六普”数据相比，常住人口增加14.9万人，常住外来人口增加3.7万人。  
 丰台区政府位于北京市文体路2号。丰台区现设有14个街道办事处、2个地区办事处、3个乡、2个镇，下辖323个社区，64个行政村。

估价对象位于丰台区南苑乡。估价对象所在区域有中国工商银行、北京农商银行等多家金融机构，医院有西红门医院、北京大学肿瘤医院南郊院区等，购物有万达广场（槐房店）、荟聚购物中心等，学校有槐房小学、五爱屯小学等；综合分析，公共配套设施一般。

2.交通条件

丰台区交通发达，出行便捷。区域内的北京南苑机场距离市区（南四环）仅3公里，距离天安门广场13公里，有飞往50余个省市的航班。区内铁路交通快捷高效，有北京南站、北京西站、丰台站（在建）三个铁路客运枢纽，通过京津城际、京广客专、京沪高铁、京九、京广等高速铁路与周边省市紧密连接，形成了半径300公里的一小时京津冀交通圈。公路客运方面丰台区内有六里桥、莲花池、赵公口、丽泽、木樨园、新发地等6个长途客运枢纽，590余条长途线路通达全国21个省市。城市轨道交通方面，开通运营的有地铁4号线、5号线、7号线、9号线、10号线、14号线、大兴线、房山线、亦庄线等9条线路，总里程90公里，共设39站；在建的地铁线路有8号线三期、14号线中段、16号线、房山线北延等，共35公里。区域内高速公路发达，有京港澳、京开、京津唐3条高速公路和二环、三环、四环、五环、六环、丰北路、德贤路等7条快速路，以及104、105、106、107、108等5条国道。

估价对象紧邻城市次干道—西红门南一街，距南苑机场约4.3公里、距北京火车南站约8公里，周边有366路、556路、369路等多条公交线路通过，距地铁大兴线（新宫站）约2600米，综合评价交通便捷度一般。

3.环境条件

丰台旅游资源丰富。目前，全区共有国家4A级景区7处、3A级景区3处、2A级景区3处。卢沟桥横跨在丰台永定河西岸，“卢沟晓月”是著名的“燕京八景”之一;宛平城屹立在永定河畔，见证了中华民族的不屈之魂;莲花池水孕育古都北京，有“先有莲花池，后有北京城”之说。随着北京园博园、南宫旅游景区、北宫国家森林公园、世界公园、世界花卉大观园、北京汽车博物馆、北京欢乐水魔方嬉水乐园、北京国际露营公园等一批旅游目的地的相继建成和推出，更是让丰台区成为北京西南旅游集萃之地。森林、河湖、地热、花卉，鳞次栉比，点缀其间；历史遗迹、人文美景，相映成趣、和谐自然。

估价对象所在南苑乡周边绿化条件一般，周边2公里内有北京国际露营公园；无博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境一般。

4.基础设施设施条件

丰台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.办公聚集程度

估价对象位于南苑乡，估价对象周边主要以居住用地为主，在建的办公楼项目较少，办公集聚程度一般。

6.居住社区成熟度

估价对象位于南苑乡，估价对象有金府大院、公园懿府、天悦壹号、阳光星苑北区、同兴园等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。

7.规划限制

根据丰台区“十三五”规划的要求，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置条件好、办公集聚程度一般，居住社区成熟度一般，交通便捷度一般，公共配套设施一般，基础设施水平为七通，环境条件一般。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响估价对象的区域因素一般。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢，为北京市丰台区房屋经营管理中心开发建设的定向安置房项目经营性配套。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，估价对象属于办公类七级Ⅶ-08区片、居住类七级Ⅶ-08区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

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

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014]、《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]，估价对象分摊土地面积为2245.01平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象实测建筑面积为7948.48平方米（不含人防），地上容积率设定为1，具体详见下表：

（转下页）

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 已出让 | | 拟出让 | | 拟调整 | |
| 用途 | 建筑面积 | 用途 | 建筑面积 | 用途 | 建筑面积 |
| 地上 | 办公（公共服务设施） | 332.2 | 办公（公共服务设施） | 228.93 | 办公（公共服务设施） | 103.27  （缩减） |
| 地下 | 地下仓储 | 4025.2 | 地下仓储 | 3618.52 | 地下仓储 | 406.68  （缩减） |
| 地下车库 | 3629.7 | 地下车库 | 4101.03 | 地下车库 | 406.68  （增加） |
| 64.65  （增加） |
| 合计 | -- | 7987.1 | -- | 7948.48 | -- | 38.62  （缩减） |

单位：平方米

估价对象属于办公类七级Ⅶ-08区片、居住类七级Ⅶ-08区片地价区，办公用途及居住用途该级别平均容积率均为2.5。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度较好。

4.宗地基础设施

根据委托估价方提供的资料，估价对象现状市政基础设施条件为“六通”。

本次评估目的为变更出让合同、签订补充协议。本报告按照其竣工实测建筑面积设定规划利用条件。

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

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

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

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

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

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（一九九０年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布　自发布之日起施行）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

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

3.《土地利用现状分类》[ GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

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

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

7. 《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

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

9. 《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》

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

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

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

13 《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

14. 《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

15. 《北京市统计年鉴》

（三） 委托估价方提供的资料

1.《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》

2.《竣工项目测绘成果说明》复印件

3.《关于丰台区南苑镇棚户区改造二期B地块项目宗地分摊说明》

4.《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014]复印件

5. 地价款及相关税费缴纳凭证复印件

6.《建设工程规划核验（验收）意见》[2016规（丰）竣字0012号]复印件

7.《建设工程规划许可证》及其附件 [2015规（丰）建字0021号]复印件

8.《人防工程施工图备案意见书》[（2015）京防施备字0157号]复印件

9.《北京市门楼牌编号证明信》[（2015）公牌证字072号]复印件

10.《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]复印件

11.《关于对补办丰台区南苑棚户区改造二期项目《建筑工程施工许可证》的复函》[[2015]施（丰）函字第013-015号]复印件

12.《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案》[1016丰竣2015（建）0087、1030丰竣2015（建）0092、0100丰竣2016（建）0008号]复印件

13.《房屋登记表》复印件

14.《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]复印件

15.土地使用权人《事业单位法人证书（副本）》复印件

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

**二、土地估价**

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

1.替代原则

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

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

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

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

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。由于估价对象拟办理出让合同变更手续，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。估价对象位于丰台区南苑乡，土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，土地性质为出让国有建设用地使用权。估价对象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。

估价对象位于丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢，属于办公类及居住类七级地区，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，办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库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，虽已满三年，但在更新成果公布之前，应北京市国土管理部门要求，必须继续使用该基准地价。故本次估价选取基准地价系数修正法作为估价方法之一。

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

（4）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。估价对象所在区域内新建办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库类物业基本以销售或自营为主，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。估价对象为已出让项目变更出让合同所涉及的调整用途为地下车库、缩减（公共服务设施）办公建筑面积、新增地下车库建筑面积，本市通过招拍挂出让的经营性建设用地多为不同用途组团入市，同时还要求配建保障性住房等，从北京市规划和国土资源管理委员会获得的公开数据，无法得到单一用途（办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库）土地价格，不满足市场比较法的要求。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用剩余法和基准地价系数修正法两种方法进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用市场比较法求取，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；最后对需补缴的地价提出底价建议。

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，核定已出让补缴地价款时要求：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，因估价对象尚未进行房屋登记，虽然为现有不动产，剩余法仍应按照“评估待开发土地的价格”进行相关测算。

（三）估价结果

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

**⬢熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑**  **面积**  **（㎡）** | **楼面熟地**  **单价**  **（元/㎡）** | **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 办公（公共服务设施） | 103.27  （缩减） | 5130 | -52.98 | -- |
|
| 地下 | 地下仓储 | 406.68  （调整用途） | 7090 | -- | -- |
| 地下车库 | 5671 | -- | -- |
| 地下仓储与地下车库之差 | 1419 | -57.71 | -- |
| 地下车库 | 64.65  （增加） | 5599 | 36.20 |  |
|  |  |  |  |  |

**⬢**政府土地出让收益

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积**  **（㎡）** | **楼面政府土地出让收益单价**  **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** |
| 地上 | 办公（公共服务设施） | 103.27  （缩减） | 1283 | -13.25 |
| 地下 | 地下仓储 | 406.68  （调整用途） | 1773 | -- |
| 地下车库 | 1418 | -- |
| 地下仓储与地下车库之差 | 355 | -14.44 |
| 地下车库 | 64.65  （增加） | 1400 | 9.05 |

**⬢需补缴地价款（**变更出让合同时，建议应补缴的地价款**）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | | | **出让建筑面积**  **（㎡）** | **楼面熟地单价之差**  **（元/㎡）** | **需补缴地价款**  **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 缩减  面积 | 办公（公共服务设施） | | 103.27 | 5130 | -52.98 | -- |
|
| 地下 | 调整  用途 | 地下车库 | | 406.68 | 1419 | -57.71 | -- |
| **小计** | | | | -- | -- | -110.69 | -- |
| **部位** | **用途** | | | **出让建筑面积** | **政府土地出让收益单价** | **需补缴地价款** | **地面单价** |
| **（㎡）** | **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** | **（元/㎡）** |
| 地下 | 新增  面积 | | 地下车库 | 64.65 | 1400 | 9.05 | -- |
|
| **小计** | | | | 64.65 | **--** | 9.05 | -- |

**建议不补缴地价。**

具体结果详见《估价结果一览表》

* **底价分析建议**

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

土地出让后经原出让方批准改变用途或容积率等土地使用条件的，在评估需补缴地价款时，估价期日应以国土资源主管部门依法受理补缴地价申请时点为准，同时还需体现以下技术要求：（1）调整用途的，需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格。（2）用地结构调整的，分别核算各用途建筑面积变化带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。各用途的楼面地价按调整结构后确定。核定需补缴地价款时，不能以土地出让金、土地增值收益或土地纯收益代替。

本项目为调整为地下车库用途建筑面积、缩减地上办公（公共服务设施）用途建筑面积、新增地下车库建筑面积的出让价格评估，规划调整前原用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，调整后用途为商办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库；依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，可按如下思路计算地价款：A、按地下仓储、地下车库用途楼面地价之差乘以建筑面积确定地价款的增减额，即地下仓储、地下车库用途楼面地价之差与建筑面积406.68平方米的乘积；B、地上办公（公共服务设施）用途政府楼面地价与缩减地上办公（公共服务设施）用途建筑面积103.27平方米的乘积；C、地下车库用途政府土地出让收益与新增地下车库用途建筑面积64.65平方米的乘积；D、以上述三项之和确定应补缴的地价款，即建议不需补缴地价款。

**三、估价结果和估价报告的使用**

（一）估价的前提条件和假设条件

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

2.委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5.土地使用权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.《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]记载丰台区南苑棚户区改造二期项目B地块的土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。根据《北京市门楼牌编号证明信》[（2015）公牌证字072号]记载，估价对象所属《建设工程规划许可证》[2015规（丰）建字0021号]的规划项目坐落编号为丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼。故估价对象土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库。

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

7.北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“建筑物已竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”。

8. 容积率设定：

原容积率：《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014]签订所依据的规划条件是，宗地出让面积（分摊）为2245.01平方米，规划总出让建筑面积为7987.1平方米（其中，地上规划建筑面积332.2平方米（全部为办公-公共服务设施），地下规划建筑面积为7654.9平方米（其中地下仓储4025.2平方米、地下车库3629.7平方米）），原地上容积率为0.148。

新容积率：根据《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]、《房屋登记表》、《竣工项目测绘成果说明》及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，规划利用条件调整后，宗地出让面积（分摊）为2245.01平方米，总出让建筑面积调整为7948.48平方米（其中，地上建筑面积228.93平方米（全部为办公-公共服务设施），地下建筑面积为7719.55平方米（其中地下仓储3618.52平方米、地下车库4101.03平方米）），新地上容积率为0.102。

依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，容积率调整前后均低于1的，按容积率为1核算楼面地价。

故本次评估设定估价对象地上容积率为1。

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

（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核定应该补缴的地价款提供参考依据。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国土资源管理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，至2019年8月22日有效。

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

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

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

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

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

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

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

2.有关参数确定及使用说明

（1）估价对象调整为地下车库建筑面积406.68平方米，缩减原有用途办公（公共服务设施）建筑面积103.27平方米、新增原有用途地下车库建筑面积64.65平方米，依据《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议[电子监管号：1101002015B02014]、《竣工项目测绘成果说明》和《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

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

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

（4）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。

（5）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。

（6）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办公及居住，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。本次评估确定土地还原利率为办公5.2%、居住5%。

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

3.其他说明

（1）估价对象房屋坐落根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《北京市门楼牌编号证明信》[（2015）公牌证字072号]、《房屋登记表》中描述确定，项目坐落确定为北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢。

（2）《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中估价目的为：对估价对象土地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和国土资源管理委员会办理该项目土地协议出让后变更出让合同提供参考依据。

（3）委托估价方于2018年8月16日正式委托进行评估，确定估价期日为2018年6月22日。评估专业人员于2018年8月16日进行实地查勘，经多方了解，设定估价对象在2018年6月22日的状况与2018年8月16日无异。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

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

**第四部分 附 件**

1.《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》复印件

2. 估价对象所在位置示意图

3. 估价对象实地勘察情况和相关照片

4.《竣工项目测绘成果说明》复印件

5.《关于丰台区南苑镇棚户区改造二期B地块项目宗地分摊说明》

6.《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014]复印件

7. 地价款及相关税费缴纳凭证复印件

8.《建设工程规划核验（验收）意见》[2016规（丰）竣字0012号]复印件

9.《建设工程规划许可证》及其附件 [2015规（丰）建字0021号]复印件

10.《人防工程施工图备案意见书》[（2015）京防施备字0157号]复印件

11.《北京市门楼牌编号证明信》[（2015）公牌证字072号]复印件

12.《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]复印件

13.《关于对补办丰台区南苑棚户区改造二期项目《建筑工程施工许可证》的复函》[[2015]施（丰）函字第013-015号]复印件

14.《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案》[1016丰竣2015（建）0087、1030丰竣2015（建）0092、0100丰竣2016（建）0008号]复印件

15.《房屋登记表》复印件

16.《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]复印件

17.土地使用权人《事业单位法人证书（副本）》复印件

18.估价机构《营业执照（副本）》复印件

19.估价机构评估资质复印件

20.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：北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢规划变更项目土地使用权出让地价评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：****A201111009-2018-00031**

**土地估价技术报告编号：A201111009-2018-00031**

**提交估价报告日期：2018年8月23日**

**关键词：北京市、丰台区**

**核定**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**二Ｏ一八年**

**目录**

[第一部分 摘 要 1](#_Toc515458357)

[第一部分 总 述 1](#_Toc515458379)

[一、估价项目名称 1](#_Toc515458380)

[二、委托估价方 1](#_Toc515458381)

[三、受托估价方 1](#_Toc515458382)

[四、估价目的 1](#_Toc515458383)

[五、估价依据 2](#_Toc515458384)

[六、估价期日 6](#_Toc515458385)

[七、估价日期 6](#_Toc515458386)

[八、地价定义 6](#_Toc515458387)

[九、估价结果 9](#_Toc515458388)

[附 估价结果一览表 12](#_Toc515458389)

[十、需要特殊说明的事项 14](#_Toc515458390)

[十一、评估专业人员签字 20](#_Toc515458392)

[十二、土地估价机构 20](#_Toc515458393)

[第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析 21](#_Toc515458394)

[一、估价对象描述 21](#_Toc515458395)

[二、地价影响因素分析 25](#_Toc515458396)

[第三部分 土地估价 43](#_Toc515458400)

[一、估价原则 43](#_Toc515458401)

[二、估价方法与估价过程 44](#_Toc515458402)

[附 估价结果一览表 92](#_Toc515458411)

[附 件 125](#_Toc515458412)

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、估价项目名称**

北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢规划变更项目土地使用权出让地价评估

**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**

北京市丰台区房屋经营管理中心向北京市规划和国土资源管理委员会申请办理丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢规划变更项目出让合同变更。经北京市规划和国土资源管理委员会审查，该项目符合北京市国有建设用地使用权协议出让后变更出让合同的条件，故委托北京康正宏基房地产评估有限公司依据有关法律法规、土地估价相关规程和规范等对估价对象于设定开发利用条件下的国有建设用地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和国土资源管理委员会办理该项目土地协议出让后变更出让合同，核定应该补缴的地价款提供参考依据。

**五、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

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

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

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

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

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

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（一九九０年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布　自发布之日起施行）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. 《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〕；

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]；

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

3.《土地利用现状分类》[ GB/T 21010-2017]；

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]；

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

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

7. 《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]；

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

9. 《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》；

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

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

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

13 《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整；

14. 《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕；

15. 《北京市统计年鉴》；

（三） 委托估价方提供的资料

1.《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》

2.《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014]复印件

3. 地价款及相关税费缴纳凭证复印件

4.《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]复印件

5.《建设工程规划许可证》及其附件 [2015规（丰）建字0021号]复印件

6.《人防工程施工图备案通知单》[（2014）京防施备字0118号]复印件

7.《人防工程及专项工程竣工验收记录》复印件

8.《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》复印件

9.《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案》[0464大竣2017（建）0094号]复印件

10.《北京市门楼牌编号证明信》[（2015）公牌证字072号]复印件

11.《建设工程规划核验（验收）意见》[2018规（大）竣字0010号]复印件

12.《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]复印件

13.《房屋登记表》复印件

14.《竣工项目测绘成果说明》复印件

15.土地使用权人《营业执照（副本）》复印件

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

**六、估价期日**

2018年6月22日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

**七、估价日期**

2018年8月16日至2018年8月23日

**八、地价定义**

核定本项目应该补缴的地价款，需评估估价对象的熟地价（正常市场价格）、政府土地出让收益。

（一）熟地价（正常市场价格）

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

1. 土地用途设定：

《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]记载北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢用地的土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用地。

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

1. 土地使用权类型：

北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢用地为出让用地，此次拟变更出让合同，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：

北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“建筑物已竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

根据《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]，北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢用地土地使用期限至2065年11月11日，于估价期日2018年6月22日，土地剩余使用年限为47.42年。按照《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》（国务院令第55号）的有关规定，根据估价目的，设定估价对象土地使用权年限为办公（公共服务设施）、地下仓储及地下车库用途剩余土地使用年限均为47.42年。

1. 容积率设定：

原容积率：《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014]签订所依据的规划条件是，宗地出让面积为2245.01平方米，规划总出让建筑面积为7987.1平方米（其中，地上规划建筑面积332.2平方米（全部为办公-公共服务设施），地下规划建筑面积为7654.9平方米（其中地下仓储4025.2平方米、地下车库3629.7平方米）），原地上容积率为2.5。

新容积率：根据《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]、《房屋登记表》、《竣工项目测绘成果说明》及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，规划利用条件调整后，宗地出让面积为2245.01平方米，总出让建筑面积调整为7948.48平方米（其中，地上建筑面积228.93平方米（全部为办公-公共服务设施），地下建筑面积为7719.55平方米（其中地下仓储3618.52平方米、地下车库4101.03平方米）），新地上容积率也为2.5。

故本次评估设定估价对象地上容积率为2.5。

1. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象在估价期日2018年6月22日，在北京市基准地价办公类七级Ⅶ-08区片、居住类七级Ⅶ-08区片地价区内，评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”；设定土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库；设定地上容积率为1，剩余土地使用年限47.42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。办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用途政府土地收益比例为25%。

（三）本项目规划调整内容及应补缴地价款：

1. 原有用途，新增建筑面积：

原有地下车库用途，新增出让建筑面积951.95平方米。

2. 应补缴地价款

新增地下车库用途建筑面积应补缴地价款

为促进节约集约用地，鼓励地下空间利用，北京市对已出让用地增加地下规模的，地下出让建筑规模按政府土地出让收益（不含土地开发取得成本）评审出让地价标准。

依据《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》， 按地下车库用途政府土地出让收益乘以新增建筑面积确定应补缴地价款。

**九、估价结果**

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

（转下页）

**⬢熟地价**

（转下页）

**⬢政府土地出让收益**

（转下页）

**⬢需补缴地价款（变更出让合同时，建议应补缴的地价款）**

（转下页）

**需补缴地价款总额：0万元**

**大写金额：零元整**

具体结果详见《估价结果一览表》

**估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00031 估价期日：2018年6月22日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 需补缴地价/万元 |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 北京市丰台区房屋经营管理中心 | 110116005001GB00686 | 北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢规划变更项目 | 京（2016）丰台区不动产权第0000236号 | 办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 原规划0.148;  新规划0.102 | 地上0.102 | 地上1 | 宗地外“六通”，宗地内“场地平整” | 宗地外“六通”，宗地内“场地平整” | 47.42年 | 2245.01 | 7948.48 | —— | —— | 0 |

币种：人民币

备注：本次为规划变更出让评估项目，仅评估调整用途为地下车库建筑面积、缩减地上办公（公共服务设施）及新增地下车库建筑面积，需补缴地价为调整及新增（缩减）部分总价。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

**需补缴地价款总额：0万元**

**大写金额：零元整**

**十、需要特殊说明的事项**

（一）估价的前提条件和假设条件

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

2.委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5.土地使用权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.《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]记载北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢用地的土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库用地。

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

7.北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“建筑物已竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“场地平整”。

8.原容积率：《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014]签订所依据的规划条件是，宗地出让面积为2245.01平方米，规划总出让建筑面积为7987.1平方米（其中，地上规划建筑面积332.2平方米（全部为办公-公共服务设施），地下规划建筑面积为7654.9平方米（其中地下仓储4025.2平方米、地下车库3629.7平方米）），原地上容积率为2.5。

新容积率：根据《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]、《房屋登记表》、《竣工项目测绘成果说明》及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，规划利用条件调整后，宗地出让面积为2245.01平方米，总出让建筑面积调整为7948.48平方米（其中，地上建筑面积228.93平方米（全部为办公-公共服务设施），地下建筑面积为7719.55平方米（其中地下仓储3618.52平方米、地下车库4101.03平方米）），新地上容积率也为2.5。

故本次评估设定估价对象地上容积率为2.5。

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

（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核定应该补缴的地价款提供参考依据。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国土资源管理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，至2019年8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）估价对象新增地下车库建筑面积951.95平方米依据《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议[电子监管号：1101002015B02014]、《竣工项目测绘成果说明》和《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

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

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

（4）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。

（5）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。

（6）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。估价对象地上用途为办公，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。本次评估确定土地还原利率5.2%。

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

3.其他说明

（1）估价对象房屋坐落根据《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]中描述确定，项目坐落确定为北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢。

（2）《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中估价目的为：对估价对象土地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和国土资源管理委员会办理该项目土地协议出让后变更出让合同提供参考依据。

（3）委托估价方于2018年7月11日正式委托进行评估，确定估价期日为2018年6月22日。评估专业人员于2018年7月12日进行实地查勘，经多方了解，设定估价对象在2018年6月22日的状况与2018年7月12日无异。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

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

**十一、评估专业人员签字**

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

**十二、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇一八年八月二十三日 |

**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：估价对象为北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢项目用地，北京市丰台区房屋经营管理中心通过协议出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，并于2016年06月04日取得由北京市丰台区人民政府核发的《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]。根据上述证件，现登记情况如下:

土地使用权：北京市丰台区房屋经营管理中心

坐落：北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢

土地宗数：1宗

地号：110116005001GB00686

图号：Ⅱ-1-2-97（2）

地类（用途）：办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库

土地面积：2245.01平方米

估价对象四至：

证载四至：东至西红门南北路，南至规划横路，西至北京市丰台区西红门镇第一村农民集体，北至住宅小区；

现状四至：东至欣旺北大街，南至市政道路，西至兴都苑物业公司，北至兴都苑小区。

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，估价对象属于办公类七级Ⅶ-08区片、居住类七级Ⅶ-08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，土地使用权人为北京市丰台区房屋经营管理中心，并已取得《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]。根据该证及土地使用权人与北京市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议[电子监管号：1101002015B02014]，土地使用权人于2010年5月1日取得估价对象出让国有建设用地使用权，并于2014年4月19日取得《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]，土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，批准使用年限为50年，终止日期为2065年11月11日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权已使用7.93年，剩余土地使用年限47.42年。合同约定规划总建筑面积为15000平方米（地上10164平方米（全部为办公），地下4836平方米（含地下办公1319.25平方米，地下车库1511.38平方米））；合同约定项目成交地价款共651.0905万元（含政府土地收益（出让金）），原审定土地使用权出让地价水平为楼面出让金办公586元/平方米，196元/平方米，196元/平方米。根据委托估价方提供的相关款项支付凭证，上述地价款及契税现已全部缴清。

根据《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]、《房屋登记表》、《竣工项目测绘成果说明》及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象竣工验收时实测地下车库建筑面积新增951.95平方米。经此次出让合同变更，可完善新增地下车库建筑面积的出让手续。

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

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

1）2014年2月19日，北京市丰台区房屋经营管理中心取得北京市规划委员会《建设工程规划许可证》[2015规（丰）建字0021号]：

该项目位于：丰台区西红门镇；

建设项目名称：办公楼（改扩建宏伟公司办公楼工程项目）

项目性质：办公楼；

总建设面积：15000平方米；

其中，地上10164平方米；

地下4836平方米。

备注：地上首层含人防出入口26平方米，首层其它至地上9层均为办公用房，屋顶含出屋面水箱间、楼梯间及坡道和雨蓬等373.4平方米；地下一层含厨房、餐厅904.1平方米；库房及设备用房849.1平方米、坡道55.3平方米；地下二层含人防物资库1057平方米、汽车库1331.5平方米、设备用房639平方米；屋顶绿化覆土厚度0.6米。

2）2018年3月20日，北京道济测绘有限公司经过实测出具了《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]、《房屋登记表》、《竣工项目测绘成果说明》，具体数据如下；

宗地出让面积：2245.01平方米，该出让范围内，竣工总建筑面积7948.48平方米，具体面积如下：

地上建筑面积10040.61平方米，各种用途的地上建筑面积分别为：

用途：办公；建筑面积10040.61平方米；

地下建筑面积3782.58平方米；

用途：地下办公；建筑面积1319.25平方米；

地下车库；建筑面积2463.33平方米。

2.土地利用现状

2018年7月12日评估专业人员对该项目现场踏勘发现，北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢项目已全部建成，宗地红线外基础设施已达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气）。

丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢项目已竣工，总层数为地上9层（局部8层）、地下2层，结构为钢混，为一座L型板楼，共5部电梯。

外装修情况：外墙为石材；

内装修情况：门窗为木门、铝合金窗；

南侧地上一层至地上九层：石膏板或涂料顶棚，石材或地砖地面，石材或涂料墙面、首层层高为3.4米，二层层高2.95米，其余层高2.4米；

南侧地下一层为员工餐厅、厨房及设备用房，内装修情况：门为金属门或玻璃门、地面为地砖或水泥、墙面为涂料或墙砖、吊顶为涂料或铝扣板吊顶，层高2.4米；

地下二层全部为车库及设备用房，内装修情况：地面为水泥、墙面为涂料、涂料顶棚，层高2.4米；

估价对象东侧部分尚在装修中。

截至估价期日，估价对象南侧部分各楼层均已投入使用，东侧部分装修中，目前为空置。

**二、地价影响因素分析**

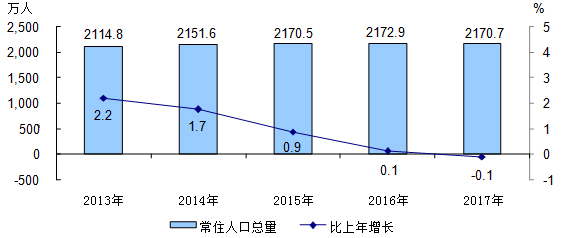
（一）一般因素

1.城市资源状况

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

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

2013-2017年常住人口增量及增长速度



2.房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

根据北京市规划和国土委员会公示的土地成交信息，2018年1季度北京土地招拍挂市场成交宗地共24宗，总建设用地面积203.11万平方米，成交金额573亿元。其中，商业及办公类用地共成交5宗，成交土地面积约62.4万平方米，占土地成交总量的30.7%；供应建筑面积总量约59.5万平方米，占建筑规模总量的20.5%。

成交的5宗地块全部位于五环外，其中，平谷区金海湖镇1宗，成交楼面单价为6128元/建筑平方米；中关村科技园石景山园2宗，成交楼面单价16380元/建筑平方米；门头沟区永定镇1宗，成交楼面单价为11102元/建筑平方米；延庆区张山营镇1宗，成交楼面单价为3853元/建筑平方米。具体成交情况如下表：

2018年1季度商业/办公用地成交一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 宗地位置 | 建设用地面积(平方米) | 规划建筑面积(平方米) | 规划用途 | 成交日期 | 成交价  （万元） | 容积率 |
| 1 | 平谷区金海湖镇韩庄村 | 176099.5 | 153071 | B1商业用地 | 2018年01月05日 | 93800 | 0.87 |
| 2 | 石景山区中关村科技园区石景山园北I区 | 31420.65 | 65983 | B23研发设计用地 | 2018年01月09日 | 108100 | 2.1 |
| 3 | 石景山区中关村科技园区石景山园北I区 | 59747.77 | 89622 | B23研发设计用地 | 2018年01月09日 | 146800 | 1.5 |
| 4 | 门头沟区永定镇 | 18015.06 | 54046 | B4综合性商业金融服务业用地 | 2018年02月28日 | 60000 | 3 |
| 5 | 延庆区张山营镇水峪村 | 338760.2 | 232306.7 | B14旅馆用地 | 2018年03月01日 | 89500 | 0.69 |

本次成交的地块基本为起始价成交，全部有自持要求。

平谷区近3年没有商办用地成交，且金海湖镇往期也未见商办地成交案例。类似景区周边商服用地价格水平多集中于150-350万元/亩，本季度成交地块每亩价格355万元/亩。

中关村科技园区石景山园2016年底出让两宗地块的价格在12000-15000元/平方米（合每亩1365-2100万元/亩）。对比该价格，此次成交的两宗地块成交价格涨幅约20%。

门头沟区近年来成交的商服用地多集中于地铁S1线区域（门头沟城区东南），成交楼面价格在12000～20000元/平方米，合2800～4400万元/亩。本次成交地块邻地铁S1线小园站，结合自持因素，该区域土地价格没有明显涨幅。

延庆区较少出让建设用地，近3、4年更是没有商办用地出让。本季度出让的宗地价格为3853元/建筑平方米，合177万元/亩，2014年同区域土地价格为42万元/亩。

2017年1季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体保持上涨。住宅地价城区涨幅略减，新城涨幅增加，城区涨幅低于新城涨幅；商业地价城区和新城涨幅均略有增加，城区涨幅低于新城涨幅；办公地价城区和新城涨幅均略有增加，城区涨幅高于新城涨幅；工业继续小幅上涨。

（2）房地产开发

根据北京市统计局网站公布的数据，2018年1季度北京市完成房地产开发投资531.4亿元，同比下降14.3%。其中，写字楼投资完成81.7亿元，下降16.4%；商业营业用房投资完成74.3亿元，增长11.6%。全市商品房施工面积10737.1万平方米，同比增长3.1%；写字楼为2009.63万平方米，下降3.8%；商业营业用房为1065.24万平方米，下降3.5%。全市商品房新开工面积为154.8万平方米，同比下降52.7%；写字楼为4.07万平方米，下降92.4%；商业营业用房为3.04万平方米，下降93.5%。全市商品房竣工面积为186.3万平方米，同比下降31.1%；办公楼为28.5万平方米，下降61.7%；商业营业用房为27万平方米，增长10.6%。土地供应结构的调整使得住宅成为市场主导，商业、办公虽表现略有差异，但整体呈下降趋势。

（3）房地产市场供需情况

1）商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2018年1季度北京市商业用房批准上市套数为390套，批准上市面积为5.69万平方米，均较去年同期大幅降低。2018年1季度，累计可售套数8327套，可售面积117.43万平方米，环比降幅分别为78.2%及16.8%。

从区域分布上看，远郊区仍商业用房供应的主力军，2016年近郊与远郊的供应比例为3：7，2017年为2:8。2018年1季度批准上市的商业用房主要集中于房山、顺义、门头沟，三区总量占总额的86.4%，房山区一区则达到了40%。

销售市场：2018年1季度，商业用房销售面积7.98万平方米、销售套数531套，较上季度大幅下降，不及去年最低水平（2017年3季度销售面积12.55万平方米）。成交均价为32358元/平方米，较去年有所抬头。从区域分布上看，1季度近郊与远郊的销量比例为1：2.6，近郊销售均价37027元/平方米，远郊销售均价30556元/平方米，高于去年同期及全年平均水平。

（转下页）

2018年1季度商业用房销售排名（按成交均价）

| 排名 | 项目名称 | 所在区 | 成交均价（元/平方米） |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 恒大·名都 | 朝阳 | 95954 |
| 2 | 富力十号 | 朝阳 | 94000 |
| 3 | 富力金禧花园 | 通州 | 87000 |
| 4 | 金融街中心 | 西城 | 80000 |
| 5 | 金茂府 | 朝阳 | 75817 |
| 6 | 金科果冻 | 大兴 | 65146 |
| 7 | 力宝广场 | 大兴 | 62682 |
| 8 | 长安天街 | 门头沟 | 57795 |
| 9 | 保利首开·四季怡园 | 门头沟 | 55806 |
| 10 | 龙湖·西宸广场 | 丰台 | 55373 |

租赁市场：根据相关房地产咨询机构发布的信息，2018年 1季度北京零售物业市场保持保持活跃，各项指标保持稳定。目前，优质物业空置率仍保持在5%左右的水平，租金与上季度基本持平，购物中心首层商铺平均租金水平在使用面积30-35元/平方米。餐饮、服饰及休闲业态仍是优质零售物业市场的消化主力。

2）办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2018年1季度北京市办公用房批准上市套数为1631套，批准上市面积为13.04万平方米，略低于去年同期水平。累计可售面积283.72万平方米，与去年二季度水平相近；累计可售套数28947套，较去年下半年有所减少。

在区域分布上，本季度近郊与远郊的占比为1：5。其中，近郊区几乎全部位于丰台（15.8%）；远郊区中集中于房山区和顺义区，总占比达79.5%。

销售市场：2018年1季度，办公用房销售面积23.29万平方米、销售套数1219套，较上季度降幅达4成，与去年3季度水平相近。成交均价为23167元/平方米，环比下降30.6%，同比下降43.9%。自去年3季度始，成交价格整体呈下降趋势，本季度近郊销售均价24298元/平方米，远郊销售均价20245元/平方米。

（转下页）

2018年1季度办公用房销售排名（按成交均价）

| 排名 | 项目名称 | 所在区 | 成交均价（元/平方米） |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 金融街中心 | 西城 | 69693 |
| 2 | 雅宝大厦 | 朝阳 | 59671 |
| 3 | 京投银泰·琨御府 | 海淀 | 58600 |
| 4 | 北京丰台金茂广场 | 丰台 | 53208 |
| 5 | 北京诺德中心 | 丰台 | 46793 |
| 6 | 林肯公园 | 大兴 | 45810 |
| 7 | 中冶·德贤公馆 | 大兴 | 43390 |
| 8 | 中创芯中心 | 海淀 | 42908 |
| 9 | 金融街(长安)中心 | 石景山 | 41241 |
| 10 | 东旭国际中心 | 丰台 | 40895 |

租赁市场：根据相关房地产咨询机构发布的信息，2018年1季度办公用房市场新增供量约40万平方米，空置率仍为上升趋势，租金略有上浮。目前全市甲级写字楼平均空置率在8%左右，核心区域甲级写字楼平均空置率仍保持在5%以内。核心地区甲级写字楼平均租金水平在14元/建筑平米左右，全市甲级写字楼平均租金水平稳定在11-13元/平方米。基于国家对于实体经济的振兴机制，目前科技类企业表现活跃，而金融行业则提供了稳健的需求。

（4）可预见未来

现阶段北京市经济运行平稳，市场环境良好，年初多项优化营商环境政策的落地，亦提升了商用物业市场的活力。有稳定增长的经济走势的支撑以及积极的政策支持，北京市商用物业市场整体水平可继续保持稳定发展。

3.产业政策

2018年之初，国务院首次常务会议的首个议题，是部署进一步优化营商环境。会议提出，改革创新体制机制，进一步优化营商环境，是建设现代化经济体系、促进高质量发展的重要基础，也是政府提供公共服务的重要内容，并明确提出“要借鉴国际经验，抓紧建立营商环境评价机制，逐步在全国推行”。

2017年9月16日中共北京市委 北京市人民政府就印发了《关于率先行动改革优化营商环境实施方案》的通知，率先行动，进一步加大改革创新力度，不断提高为企业服务的能力和水平，努力营造稳定公平透明、可预期的营商环境。2018年3月18日，在北京市人民政府新闻办举行的“优化营商环境，北京在行动”新闻发布会上，市规划国土委会同市发展改革委、市住建委等9个委办局联合发布《关于进一步优化营商环境 深化建设项目行政审批流程改革的意见》(以下简称《意见》)，为社会投资建设项目带来重大政策利好。

近期北京市陆续出台的相关政策主要有：

2018年3月13日：《北京市规划和国土资源管理委员会关于进一步优化营商环境缩短不动产登记办理时限的通知》【市规划国土发〔2018〕73号】

2018年3月15日：《北京市金融工作局 中国人民银行营业管理部 中国银行业监督管理委员会北京监管局关于印发<关于进一步优化金融信贷营商环境的意见>的通知》【京金融〔2018〕52号】

2018年3月17日：《北京市规划和国土资源管理委员会关于加强建设项目全过程监督的意见》【市规划国土发〔2018〕86号】

2018年3月17日：《北京市规划和国土资源管理委员会关于社会投资建设项目分类标准的通知》【市规划国土发〔2018〕85号】

2018年3月24日：《北京市环境保护局关于优化本市建设项目环境影响评价文件审批时限的通知》【京环发〔2018〕5号】

4.城市规划与发展目标

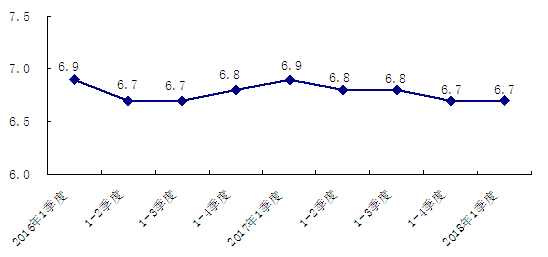
《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确提出土地节约集约利用水平显著提升规划目标，到2020年，北京市建设用地总规模控制在3720平方公里以内，比现行土地利用总体规划确定的规划目标减少97平方公里。有序疏解非首都功能是落实城市战略定位、治理“大城市病”的基础。要坚持问题导向，坚持综合施策、久久为功，更好地坚持和强化首都核心功能，不断提升“四个服务”水平。全面落实疏解非首都功能任务。制定行政引导、市场调节等多种手段相结合的改革举措和配套政策，健全倒逼和激励机制，严格控制增量，有序疏解存量。统筹利用疏解腾退出来的空间，主要用于优化提升首都核心功能、改善居民生活条件、加强生态环境建设、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

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

5.城市经济发展运行状况（2018年1季度）

根据北京市统计局公布的数据，1季度全市实现地区生产总值6801.5亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%，增速与上年全年持平。分产业看，第一产业实现增加值15.3亿元，下降12.8%；第二产业实现增加值1195.2亿元，增长4.5%；第三产业实现增加值5591亿元，增长7.4%。

2016年以来地区生产总值累计增速（%）



（1）农业结构加快调整，质量效益稳步提升

全市继续推进农业结构调整，传统农业持续收缩，都市型现代农业质量效益稳步提升，设施农业亩均收入为1.4万元，增长9%；观光园实现总收入4.4亿元，增长5.6%。农业的生态功能更加突出，林业产值增长11.7%。

（2）工业生产走势平稳，高端产业引领发展

1季度，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长5.4%。其中，高技术制造业和战略性新兴产业增加值（二者有交叉）分别增长21.9%和16.1%。

1-2月，全市规模以上工业企业实现利润总额181亿元，同比增长12.9%；主营业务收入利润率为5.8%，同比提高0.3个百分点。规模以上工业企业全员劳动生产率为38.6万元/人，同比提高4.2万元/人。

（3）第三产业增势良好，优势行业发挥带动作用

1季度，全市第三产业增加值同比增长7.4%，增速比上年全年提高0.1个百分点。其中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对全市经济增长的贡献率合计达到60.5%。金融业实现增加值1194.7亿元，增长5.8%；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值837.1亿元，增长20.1%；科学研究和技术服务业实现增加值757.1亿元，增长7.5%。

流通领域中，交通运输、仓储和邮政业在运输行业带动下，增长9%。公共服务业中，水利、环境和公共设施管理业增长8.4%。

（4）投资有所下降，重点行业投资较快增长

1季度，全市完成全社会固定资产投资1186.2亿元，同比下降9.7%。其中，基础设施投资397亿元，增长2.2%，占全社会固定资产投资的比重为33.5%，同比提高3.9个百分点；房地产开发投资531.4亿元，下降14.3%。分产业看，第一产业投资20.4亿元，增长10%；第二产业投资74亿元，下降49.4%；第三产业（含房地产开发）投资1091.8亿元，下降5%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业投资分别增长1.8倍和13.6%。

3月末，全市商品房施工面积10737.1万平方米，同比增长3.1%；其中，住宅施工面积4705.8万平方米，增长5.7%。1季度，商品房销售面积78.9万平方米，下降66%；其中，住宅销售面积54.2万平方米，下降59.6%。

保障性住房建设加快推进。1季度，全市保障性住房完成投资175.9亿元，同比增长16.2%；施工面积4332.5万平方米，增长34.2%，占全市新建商品房施工面积的40.4%，同比提高9.4个百分点；销售面积19.5万平方米，占全市新建商品房销售面积的24.7%，同比提高9.1个百分点。

（5）市场消费较快增长，服务性消费发挥带动作用

1季度，全市实现市场总消费额5881.5亿元，同比增长7.6%。其中，实现服务性消费额3229.8亿元，增长10.1%，占市场总消费额的54.9%，对总消费增长的贡献率达到71.4%；实现社会消费品零售总额2651.7亿元，增长4.7%。

社会消费品零售总额中，限额以上批发零售业企业实现网上零售额557.9亿元，增长22.6%，拉动全市零售总额增长4.1个百分点。按消费形态分，商品零售收入2378.9亿元，增长4.2%；餐饮收入272.8亿元，增长8.7%。

（6）消费价格运行平稳，生产价格有所回落

1季度,全市居民消费价格同比上涨2.3%。其中，消费品价格上涨0.8%，服务价格上涨4.3%。3月份，居民消费价格总水平同比上涨2.5%，环比下降0.7%。

（7）居民收入稳步增加

1季度，全市居民人均可支配收入15767元，同比增长8.3%，扣除价格因素，实际增长5.9%。

总体上看，1季度全市经济开局良好，呈现出稳中有进、稳中向好的发展态势。但也要看到，宏观经济环境仍然较为复杂，发展不平衡不充分问题依然存在，供给侧结构性改革任务艰巨。

（二）区域因素

1.区域概况

丰台区位于北京市南部，东临[通州区](https://baike.baidu.com/item/%E9%80%9A%E5%B7%9E%E5%8C%BA)，南临河北省[固安县](https://baike.baidu.com/item/%E5%9B%BA%E5%AE%89%E5%8E%BF)、霸州市等，西与[房山区](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%B1%B1%E5%8C%BA)隔永定河为邻，北接[丰台](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%B0%E5%8F%B0)、朝阳区。东经116°13′-116°43′，北纬39°26′-39°51′。全境属永定河冲积平原，地势自西向东南缓倾，大部分地区海拔14～52米之间，属暖温带半湿润大陆季风气候。大兴的四季分明，年平均气温为11.6℃，年平均降水量556mm（毫米）。

截至2009年底，居住在大兴的常住人口115.9万人，同比增加6.2万人，其中居住半年以上的外来人口51.3万人，同比增加5.8万人。全年，全区出生人口5393人，人口出生率为9.2‰。

丰台区地处北京南郊，素有“京南门户”、“绿海甜园”、“南菜园”之称。全区1036平方公里，辖14个镇、8个街道办事处、527个村、177个社区居委会。全区现有耕地面积61.7万亩。农业户籍人口9.7万户、28.7万人；乡村从业人员中从事一产的人数为8.2万人，比重为21%。2014年，丰台区实现农林牧渔业总产值63.2亿元，比上年增长3.3%；农村居民人均纯收入18824元，比上年增长10.4%。

估价对象所在区域有中国工商银行、招商银行等多家金融机构，医院有西红门医院、北京大学肿瘤医院南郊院区等，购物有乐家购物中心、荟聚购物中心等，学校有北京市第二实验小学大兴实验学校、北京育英学校大兴分校等；综合分析，公共配套设施一般。

2.交通条件

丰台区建起了现代化的立体交通体系。北京四环路、五环路、六环路和北京南中轴路延长线、京开高速公路、京津塘高速公路、104国道组成了“三横四纵”的公路交通网络。京沪、京九铁路在大兴交汇，并建有年吞吐量1400万吨的铁路货场。丰台区紧邻南苑机场，从大兴新城驱车到首都国际机场仅需40分钟。2012年底，北京新机场项目得到国务院和中央军委的正式批复，落户丰台区。

截至2015年底，丰台区全年客运车辆数达到540辆，比上年增长9.8%，比2010年增长63.6%；旅客周转量220203万人公里，比上年增长46.9%，比2010年增长2倍。丰台区年末公共电汽车区内运营线路达53条，运营线路区内长度1423公里；年末轨道交通运营线路2条，轨道交通运营线路区内总长度21.8公里；年末丰台区新能源出租车达300辆，接驳车达121辆，接驳车运营线路达23条。

估价对象紧邻城市次干道—欣旺北大街，距首都机场约38公里、南苑机场约5公里、距北京火车站约14公里，周边有381路、兴13路等公交线路通过，距地铁大兴线（西红门站）约1200米，综合评价交通便捷度一般。

3.环境条件

丰台区依托丰富的农业资源，建设了一批如采育葡萄大世界、留民营生态农场、御林古桑园、梦幻紫海香草庄园等农业观光景区。

全区14个镇、5个街道办事处分别建有文化活动场地，各镇、街道新建（改扩建）文体中心12个；全区文化广场110个，总面积超过6万平方米；建成数字影厅554个。

估价对象所在西红门镇周边绿化条件好，周边有兴华公园、兴海公园等景观；有快乐392高尔夫俱乐部等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

丰台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.办公聚集程度

丰台区原是传统的农业区和居住区。随着宏大物流、旧货市场、九龙综合市场等配套设施的相继建成，加快了丰台区商业区的建设，办公用房市场也随之发展起来。

估价对象位于西红门镇，估价对象周边主要以居住为主，在建的办公楼项目较少，办公集聚程度一般。

6.规划限制

根据丰台区“十三五”规划的要求，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置条件好、交通便捷度一般，公共配套设施一般，红线外基础设施水平为七通，环境条件一般，办公集聚程度一般。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优。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢，为北京市丰台区房屋经营管理中心开发建设的办公楼项目。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，估价对象属于办公类七级Ⅶ-08区片、居住类七级Ⅶ-08区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

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

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014]、《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]及《竣工项目测绘成果说明》，估价对象土地面积为2245.01平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象实测建筑面积为7948.48平方米（不含人防），容积率为2.5，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 已出让 | | 拟出让 | | 不出让 | |
| 用途 | 建筑面积 | 用途 | 建筑面积 | 用途 | 建筑面积 |
| 地上 | 办公 | 10164 | 办公 | 10040.61 | 人防 | 39.57 |
| 地下 | 地下办公 | 1319.25 | 地下办公 | 1319.25 | 人防 | 1120.25 |
| 地下车库 | 1511.38 | 地下车库 | 2463.33 | -- | -- |
| 小计 | -- | 12994.63 | -- | 7948.48 | -- | 1159.82 |

单位：平方米

估价对象属于办公类七级Ⅶ-08区片、居住类七级Ⅶ-08区片地价区，办公用途级别平均容积率均为2.5。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度较好。

4.宗地基础设施

根据委托估价方提供的资料，估价对象红线内市政基础设施条件为“六通”。

本次评估目的为变更出让合同、签订补充协议。本报告按照其竣工实测建筑面积设定规划利用条件。

**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、报酬递增递减原则、贡献原则、变动原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则、多种方法相结合原则等。

1.替代原则

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

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

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

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

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。由于估价对象拟办理出让合同变更手续，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。估价对象位于丰台区西红门镇，土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，土地性质为出让国有建设用地使用权。估价对象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。

估价对象位于丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢，属于办公类七级地区，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，办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库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，虽已满三年，但在更新成果公布之前，应北京市国土管理部门要求，必须继续使用该基准地价。故本次估价选取基准地价系数修正法作为估价方法之一。

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

（4）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。估价对象所在区域内新建办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库类物业基本以销售或自营为主，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。估价对象为已出让项目变更出让合同所涉及的缩减地上办公、新增地下车库建筑面积，本市通过招拍挂出让的经营性建设用地多为不同用途组团入市，同时还要求配建保障性住房等，从北京市规划和国土资源管理委员会获得的公开数据，无法得到单一用途（办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库）土地价格，不满足市场比较法的要求。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用剩余法和基准地价系数修正法两种方法进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用市场比较法求取，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；最后对需补缴的地价提出底价建议。

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，核定已出让补缴地价款时要求：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，因估价对象尚未进行房屋登记，虽然为现有不动产，剩余法仍应按照“评估待开发土地的价格”进行相关测算。

（二）估价过程

**相关参数**

1.估价对象土地经济技术指标

估价对象为北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢项目用地，北京市丰台区房屋经营管理中心通过协议出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，并于2016年06月04日取得由北京市国土资源局核发的《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]。根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014]、《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]，估价对象分摊土地面积为2245.01平方米。

（2）规划建筑面积

估价对象实测建筑面积为7948.48平方米（不含人防），设定地上容积率为1，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 已出让 | | 拟出让 | | 拟调整 | |
| 用途 | 建筑面积 | 用途 | 建筑面积 | 用途 | 建筑面积 |
| 地上 | 办公（公共服务设施） | 332.2 | 办公（公共服务设施） | 228.93 | 办公（公共服务设施） | 103.27  （缩减） |
| 地下 | 地下仓储 | 4025.2 | 地下仓储 | 3618.52 | 地下仓储 | 406.68  （缩减） |
| 地下车库 | 3629.7 | 地下车库 | 4101.03 | 地下车库 | 406.68  （增加） |
| 64.65  （增加） |
| 合计 | -- | 7987.1 | -- | 7948.48 | -- | 38.62  （缩减） |

单位：平方米

估价对象属于办公类七级Ⅶ-08区片、居住类七级Ⅶ-08区片地价区，办公及居住用途该级别平均容积率均为2.5。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度较好。

（3）利润率

本次利润率的计取中，办公（公共服务设施）用房取15%，居住用房取25%。

2.工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：2年

**测算过程**

**1.求取估价对象缩减地上办公（公共服务设施）面积楼面熟地价**

**(1)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：

A地上部分

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

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

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

B地下部分

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

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

3）测算过程

A宗地适用基准地价水平的确定

（A）估价对象地上缩减用途为办公（公共服务设施）,根据《北京市基准地价更新成果》，相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于北京市丰台区西红门南一街，土地级别为办公类七级地价区，属办公用途Ⅶ-08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 |

依据上表，估价对象所在办公用途Ⅶ-08区片的区片基准地价为7430元/平方米。

（B）土地开发程度修正

估价对象设定宗地土地开发程度为“六通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），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、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），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  类别 | 通路 | 通电 | 通讯 | 通上水 | 通下水 | 通热 | 通燃气 | 平整 | 合计 |
| 一至二级 | 80 | 70 | 20 | 30 | 45 | 60 | 50 | 20 | 375 |
| 三至七级 | 65 | 55 | 15 | 25 | 35 | 50 | 40 | 15 | 300 |
| 八至十二级 | 50 | 40 | 10 | 20 | 25 | 40 | 30 | 10 | 225 |

单位：元/土地平方米

开发程度差异修正后的基准地价

＝适用的基准地价-（上表中的开发费用÷级别平均容积率）

＝7430-50÷2.5

＝7410（元/平方米）

B用途修正系数的确定

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

地上部分

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

北京市基准地价用途修正系数表

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

依据上表，估价对象办公（公共服务设施）部分用途修正系数为0.5。

C期日修正系数的确定

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

北京市基准地价更新成果的基准日为2014年1月1日，本次评估的估价期日为2018年6月22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：

（转下页）

中国城市地价动态监测网站公布：

北京市地价增长率

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 季度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
| 2018 | 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 |

**单位：%**

参照北京市规划和国土资源管理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，办公用途地价增值率采用商服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+2.34%）×（1+2.03%）×（1+1.47%）×（1+0.41%）×（1+0.54%）×（1+0.69%）×（1+0.92%）×（1+1.11%）×（1+2.93%）×（1+1.95%）×（1+2%）×（1+2.15%）×（1+1.92%）×（1+2%）×（1+2.11%）×（1+1.78%）×（1+1.92%）

=1.3231

D年期修正系数的确定

年期修正系数＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

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

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

估价对象剩余土地使用年限为47.42年，办公用途法定用途最高出让年限为50年，则有：

年期修正系数

＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

＝（1-1÷（1＋5.2%）47.42）÷（1-1÷（1＋5.2%）50）

＝0.9880

E容积率修正系数的确定

估价对象地上原容积率为0.148，地上新容积率为0.102，地上容积率在规划变更前后均低于1。依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，容积率调整前后均低于1的，按容积率为1核算楼面地价。故本次评估设定估价对象容积率为1，依据《北京市基准地价容积率修正系数表（办公）》取值（详见下表）。

（转下页）

北京市基准地价容积率修正系数表（办公）

| 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 0.1 | 13.7330 | 12.7870 | 12.3840 | 2.6 | 1.0896 | 0.9874 | 0.9147 | 5.1 | 0.9151 | 0.8169 | 0.7327 | 7.6 | 0.8615 | 0.7620 | 0.6670 |
| 0.2 | 6.8665 | 6.3935 | 6.1920 | 2.7 | 1.0778 | 0.9754 | 0.9027 | 5.2 | 0.9119 | 0.8136 | 0.7289 | 7.7 | 0.8600 | 0.7604 | 0.6651 |
| 0.3 | 4.5777 | 4.2623 | 4.1280 | 2.8 | 1.0665 | 0.9640 | 0.8912 | 5.3 | 0.9088 | 0.8105 | 0.7253 | 7.8 | 0.8585 | 0.7588 | 0.6633 |
| 0.4 | 3.4333 | 3.1968 | 3.0960 | 2.9 | 1.0556 | 0.9533 | 0.8802 | 5.4 | 0.9058 | 0.8075 | 0.7218 | 7.9 | 0.8570 | 0.7572 | 0.6615 |
| 0.5 | 2.7466 | 2.5574 | 2.4768 | 3.0 | 1.0453 | 0.9430 | 0.8697 | 5.5 | 0.9029 | 0.8047 | 0.7184 | 8.0 | 0.8555 | 0.7557 | 0.6597 |
| 0.6 | 2.2888 | 2.1312 | 2.0640 | 3.1 | 1.0354 | 0.9333 | 0.8597 | 5.6 | 0.9001 | 0.8020 | 0.7151 | 8.1 | 0.8540 | 0.7542 | 0.6580 |
| 0.7 | 1.9619 | 1.8267 | 1.7691 | 3.2 | 1.0259 | 0.9241 | 0.8502 | 5.7 | 0.8975 | 0.7993 | 0.7119 | 8.2 | 0.8525 | 0.7527 | 0.6563 |
| 0.8 | 1.7166 | 1.5984 | 1.5480 | 3.3 | 1.0169 | 0.9154 | 0.8411 | 5.8 | 0.8950 | 0.7968 | 0.7088 | 8.3 | 0.8511 | 0.7512 | 0.6546 |
| 0.9 | 1.5259 | 1.4208 | 1.3760 | 3.4 | 1.0082 | 0.9071 | 0.8324 | 5.9 | 0.8926 | 0.7944 | 0.7058 | 8.4 | 0.8497 | 0.7497 | 0.6530 |
| 1.0 | 1.3733 | 1.2787 | 1.2384 | 3.5 | 1.0000 | 0.8993 | 0.8241 | 6.0 | 0.8903 | 0.7920 | 0.7029 | 8.5 | 0.8483 | 0.7482 | 0.6514 |
| 1.1 | 1.3489 | 1.2542 | 1.2050 | 3.6 | 0.9922 | 0.8919 | 0.8162 | 6.1 | 0.8881 | 0.7898 | 0.7001 | 8.6 | 0.8469 | 0.7467 | 0.6498 |
| 1.2 | 1.3256 | 1.2306 | 1.1742 | 3.7 | 0.9848 | 0.8848 | 0.8087 | 6.2 | 0.8860 | 0.7876 | 0.6974 | 8.7 | 0.8455 | 0.7452 | 0.6482 |
| 1.3 | 1.3033 | 1.2079 | 1.1460 | 3.8 | 0.9778 | 0.8781 | 0.8016 | 6.3 | 0.8839 | 0.7855 | 0.6948 | 8.8 | 0.8441 | 0.7437 | 0.6466 |
| 1.4 | 1.2820 | 1.1862 | 1.1200 | 3.9 | 0.9712 | 0.8718 | 0.7948 | 6.4 | 0.8819 | 0.7834 | 0.6923 | 8.9 | 0.8428 | 0.7422 | 0.6450 |
| 1.5 | 1.2617 | 1.1653 | 1.0961 | 4.0 | 0.9650 | 0.8658 | 0.7883 | 6.5 | 0.8800 | 0.7814 | 0.6899 | 9.0 | 0.8415 | 0.7407 | 0.6435 |
| 1.6 | 1.2423 | 1.1453 | 1.0740 | 4.1 | 0.9591 | 0.8601 | 0.7820 | 6.6 | 0.8781 | 0.7795 | 0.6876 | 9.1 | 0.8402 | 0.7392 | 0.6420 |
| 1.7 | 1.2237 | 1.1261 | 1.0535 | 4.2 | 0.9535 | 0.8547 | 0.7760 | 6.7 | 0.8763 | 0.7776 | 0.6853 | 9.2 | 0.8389 | 0.7377 | 0.6406 |
| 1.8 | 1.2060 | 1.1077 | 1.0345 | 4.3 | 0.9482 | 0.8496 | 0.7703 | 6.8 | 0.8745 | 0.7757 | 0.6831 | 9.3 | 0.8376 | 0.7363 | 0.6392 |
| 1.9 | 1.1891 | 1.0901 | 1.0167 | 4.4 | 0.9432 | 0.8448 | 0.7649 | 6.9 | 0.8728 | 0.7739 | 0.6809 | 9.4 | 0.8363 | 0.7349 | 0.6378 |
| 2.0 | 1.1729 | 1.0733 | 1.0000 | 4.5 | 0.9385 | 0.8402 | 0.7597 | 7.0 | 0.8711 | 0.7721 | 0.6788 | 9.5 | 0.8350 | 0.7335 | 0.6364 |
| 2.1 | 1.1574 | 1.0572 | 0.9841 | 4.6 | 0.9341 | 0.8358 | 0.7547 | 7.1 | 0.8694 | 0.7704 | 0.6767 | 9.6 | 0.8338 | 0.7321 | 0.6350 |
| 2.2 | 1.1426 | 1.0419 | 0.9689 | 4.7 | 0.9299 | 0.8316 | 0.7499 | 7.2 | 0.8677 | 0.7687 | 0.6747 | 9.7 | 0.8326 | 0.7307 | 0.6336 |
| 2.3 | 1.1285 | 1.0272 | 0.9544 | 4.8 | 0.9259 | 0.8277 | 0.7453 | 7.3 | 0.8661 | 0.7670 | 0.6727 | 9.8 | 0.8314 | 0.7293 | 0.6322 |
| 2.4 | 1.1149 | 1.0133 | 0.9405 | 4.9 | 0.9221 | 0.8239 | 0.7409 | 7.4 | 0.8645 | 0.7653 | 0.6708 | 9.9 | 0.8302 | 0.7280 | 0.6308 |
| 2.5 | 1.1020 | 1.0000 | 0.9273 | 5.0 | 0.9185 | 0.8203 | 0.7367 | 7.5 | 0.8630 | 0.7636 | 0.6689 | 10.0 | 0.8290 | 0.7267 | 0.6294 |
| 说明：容积率大于10时的容积率修正系数按照以下公式计算：1～2级：XR＝0.949－0.012R；3～7级：XR＝0.8567－0.013R；8～12级：XR＝0.7694－0.014R。 | | | | | | | | | | | | | | | |

根据上表，可查询对应的容积率系数为1.2787。

F因素修正系数的确定

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

因素修正系数=1＋∑ki

其中ki：第i种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

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

估价对象位于办公类七级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

北京市区片基准地价因素总修正幅度表

| **级别** | **商业** | | **办公** | | **居住** | | **工业** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** |
| 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％ |

因素等级说明表

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

估价对象地处办公类七级Ⅶ-08区片，依据前述《北京市基准地价因素权重表》、《区片基准地价因素总修正幅度表》及《因素等级说明表》，估价对象办公用途Ⅶ-08区片修正幅度为±13%，整理《等级系数表》如下：

等级系数表 单位：%

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 办公集聚程度 | 3.12% | 1.56% | 0.00% | -1.56% | -3.12% |
| 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% |
| 临街宽度和深度 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.26% | -0.52% |
| 临街道路状况 | 0.66% | 0.33% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.66% | 0.33% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |
| 公共服务设施 | 0.78% | 0.39% | 0.00% | -0.39% | -0.78% |
| 基础设施完备状况 | 1.56% | 0.78% | 0.00% | -0.78% | -1.56% |
| 自然和人文环境 | 0.78% | 0.39% | 0.00% | -0.39% | -0.78% |

（转下页）

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

估价对象因素修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 影响因素 | 估价对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| 1） | 办公集聚程度 | 估价对象位于南苑乡，估价对象周边主要以居住为主，办公楼项目较少，办公集聚程度一般。 | 一般 | 0.00% |
| 2） | 交通便捷度 | 以估价对象为中心半径1公里范围内最高级别道路为城市次干道——西红门南一街，估价对象周边有366路、556路、369路等公交线路，综合评价交通便捷度一般。 | 一般 | 0.00% |
| 3） | 区域土地利用方向 | 其他用地较多，对本宗地影响较大。 | 较差 | -0.52% |
| 4） | 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响。 | 较好 | 0.26% |
| 5） | 临街道路状况 | 城市次干道——西红门南一街 | 一般 | 0.00% |
| 6） | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则 | 较好 | 0.33% |
| 7） | 公共服务设施 | 估价对象周边配套一般 | 一般 | 0.00% |
| 8） | 基础设施完备状况 | 七通 | 好 | 1.56% |
| 9） | 自然和人文环境状况 | 估价对象所在南苑乡周边绿化条件一般，周边2公里内有北京国际露营公园；无博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境一般。 | 一般 | 0.00% |
| 合计（∑Ki） | | | | 1.63% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0163 |

G估价对象楼面熟地价

楼面熟地价

＝适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数

×容积率修正系数×因素修正系数

＝7410×0.5×1.3231×0.9880×1.2787×1.0163

＝6294（元/平方米）

**（2）方法二：剩余法**

1）土地最有效利用方式

估价对象已取得《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号号]以及《竣工项目测绘成果说明》、《房屋登记表》及《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]，因此估价对象土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，地上容积率0.102，为其最有效利用方式。

2）市场比较法求取估价对象办公（公共服务设施）用房开发完成后不动产价格

（1）经过查询中指数据等网上发布信息，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A:





案例B:





案例C：





**表1：比较因素条件说明及指数表**

| **比较因素** | | 估价对象 | 系数 | 案例A | 系数 | 案例B | 系数 | 案例C | 系数 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 阳光星苑南区 | 公园懿府 | 首开璞瑅 | 园博府 |
| 丰台区西红门南一街200号 | 丰台区西红门南一街206号 | 丰台区方庄路 | 丰台区永定河畔 |
| **交易时间** | | 2018.6.22 | 100 | 2018.5.26 | 100 | 2018.1.8 | 100 | 2018.5.8 | 100 |
| **交易情况** | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| **用途** | | 汽车坡道 | 100 | 车位 | 102 | 车位 | 102 | 车位 | 102 |
| **土地使用年限（年）** | | 40-50（含） | 100 | 40-50（含） | 100 | 30-40（含） | 99 | 40-50（含） | 100 |
| **区域因素** | 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市次干道—西红门南一街，距南苑机场约4.3公里、距北京火车南站约8公里，周边有366路、556路、369路等多条公交线路通过，距地铁大兴线（新宫站）约2600米，综合评价交通便捷度一般。 | 100 | 案例A估价对象紧邻城市主干道—槐房西街，距南苑机场约4.3公里、距北京火车南站约8公里，周边有366路、556路、369路等多条公交线路通过，距地铁大兴线（新宫站）约2600米，综合评价交通便捷度一般。 | 100 | 案例B临近城市主干道—南三环东路，距首都机场约26公里，距北京南苑机场约10公里，距距北京火车站约6公里，距地铁14号线（方庄站）约500米，周边有674路、300路、特8路、122路等公交线路，综合评价交通便捷度较好。 | 102 | 案例C紧邻城市次干道—园博园南路，距首都机场约42公里，距北京南苑机场约18公里，距北京南站约16公里，紧邻地铁14号线（张郭庄站），周边有574路、565路、830路等公交线路，综合评价交通便捷度较好。 | 102 |
| 公共配套设施 | 所在区域公共配套设施一般 | 100 | 所在区域公共配套设施一般 | 100 | 所在区域公共配套设施好 | 102 | 所在区域公共配套设施一般 | 100 |
| 基础设施水平 | 估价对象所在区域基础设施水平达到七通 | 100 | 所在区域基础设施水平达到七通 | 100 | 估价对象所在区域基础设施水平达到七通 | 100 | 估价对象所在区域基础设施水平达到七通 | 100 |
| 自然及人文环境 | 周边绿化条件一般，周边2公里内有北京国际露营公园；无博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境一般。 | 100 | 周边绿化条件一般，周边2公里内有北京国际露营公园；无博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境一般。 | 100 | 周边绿化条件较好，周边2公里内有方庄体育公园、龙潭湖公园；无博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 102 | 周边绿化条件好，项目紧邻北京园博园及永定河；有中国园林博物馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境好。 | 104 |
| 楼层 | 地上1层 | 100 | 地下1层 | 90 | 地下1层 | 90 | 地下1层 | 90 |
| **个别因素** | 配套类型 | 车位 | 100 | 车位 | 100 | 车位 | 100 | 车位 | 100 |
| 公共部分装修 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 |
| 成新度 | 95% | 100 | 98% | 100 | 85% | 99 | 95% | 100 |
| 建筑面积（平方米） | 228.93 | 100 | 35 | 114 | 50 | 116 | 34 | 114 |
| 车位类型 | 平面 | 100 | 平面 | 100 | 平面 | 100 | 平面 | 100 |
| 是否直接入户 | 是 | 100 | 是 | 100 | 是 | 100 | 是 | 100 |
| 单价（元/平方米） | | —— | | 7597 | | 8991 | | 8852 | |

估价对象及案例位置示意图：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-L C:\Documents and Settings\Administrator\Application Data\Tencent\Users\4036162\QQ\WinTemp\RichOle\Q%@9[TPY4E[7Z{]93[4[BEE.png |

（转下页）

**表2：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例A | | 案例B | | 案例C | |
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 用途 | | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 土地使用年限 | | 100/ | 100 | 100/ | 99 | 100/ | 100 |
| 区位  状况 | 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 102 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 102 | 100/ | 104 |
| 楼层 | 100/ | 90 | 100/ | 90 | 100/ | 90 |
| 个别  因素 | 配套类型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成新度 | 100/ | 100 | 100/ | 99 | 100/ | 100 |
| 建筑面积 | 100/ | 114 | 100/ | 116 | 100/ | 114 |
| 车位类型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 是否直接入户 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成交单价（元/平方米） | | 7597 | | 8991 | | 8852 | |
| 比较价格（元/平方米） | | 7259 | | 8118 | | 7974 | |
| 估价对象办公（公共服务设施）用房的比较价格（楼面单价，元/平方米） | | **7784** | | | | | |

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

估价对象办公（公共服务设施）用房不动产楼面单价

＝（7259+8118+7974）÷3

＝7784（元/平方米）

3）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，综合确定估价对象办公（公共服务设施）用房建安费用为1800元/平方米。

（B）勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的3%取费，则有：

勘查设计和前期工程费

＝建安费用×取费标准

＝1800×3%

＝54(元/平方米)

（C）公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，估价对象规划为非住宅用途，故本项费用不计取。

（D）红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“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。

（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＝1800×1.5%＝27（元/平方米）

（F）建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本= 1800+54+0+200+27=2081（元/平方米）

B城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、[污水处理](http://baike.baidu.com/view/641843.htm)、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象位于北京市昌平区，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，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：200元/平方米。

C管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照前述3项的2%计算，则有：

管理费用

＝[A+B]×取费标准

＝（2081+0+200）×2%

＝46（元/平方米）

D销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的2%计算。

销售费用＝7784×2%＝156（元/平方米）

E购地税费

假设土地价格为P土，买方购买估价对象税费主要为契税及印花税，税率为3.05%。由于计税销售额为不含税销售额，故以土地价格扣除增值税税额为基数计缴。则有：

购地税费

＝土地价格÷（1+5%）×税率

＝P土÷（1+5%）×3.05%

＝P土×0.029（元/平方米）

F贷款利息

估价对象建筑物建设期为2年。估价对象土地价格（P土）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费、管理费用、销售费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息

＝( P土+P土×0.029)×[(1+ 4.75%)2-1]

+( 2081+0+200+46+156)×[(1+ 4.75%)（2÷2）-1]

＝118+0.1001×P土(元/平方米)

G销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.6%）。则有：

销售税费＝7784÷（1+5%）×5.6%＝415（元/平方米）

H开发成本

开发成本为上述7项合计，则有：

开发成本

＝2081+200+46+156+ P土×0.029+118+0.1001×P土+415

＝3016+ 0.1291 P土（元/平方米）

4）成本利润

成本利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产成本利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高。而且，近年来北京市居住、综合等各用途成本利润率均有较大幅度的增长。

估价对象为办公用地，位于北京市丰台区，属于北京市市区，周边同类、同体量办公项目的成本利润经调查可知，利润率一般在10%～30%之间，综合上述各项因素，本次取项目综合利润率为15%。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、建造成本、管理费用和购地税费。则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.029)×15%+（2081+0+200+46+156）×15%

＝372+0.1544×P土（元/平方米）

5）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

＝7784-（3016+ 0.1291P土）- （372+0.1544×P土）

＝3425（元/平方米）

年期修正系数取基准地价系数修正法结果0.9880，则经年期修正后的估价对象土地价格为：

3425×0.9880=3384（元/平方米）

（3）**求取缩减地上办公（公共服务设施）用途楼面熟地价**

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

（转下页）

权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 基准地价系数修正法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 20 | 15 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 15 | 10 |
| 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； | 15 | 10 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 15 | 5 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1.估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 25 | 20 |
| 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** | | | 90 | 60 |
| **权重** | | | 60% | 40% |

则：

缩减地上办公（公共服务设施）用途楼面熟地价

=6294×60%+3384×40%

=5130（元/平方米）

**2.求取估价对象50年年限地下仓储用房楼面熟地价**

**（1）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：

A地上部分

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

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

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

B地下部分

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

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

3)测算过程

A宗地适用基准地价水平的确定

（A）估价对象其中406.68平方米地下仓储用房调整用途为地下车库,根据《北京市基准地价更新成果》，相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于北京市丰台区西红门南一街200号，估价对象所属项目地上主用途为定向安置房，属居住类，土地级别为居住类七级地价区，属居住用途Ⅶ-08区片。北京市各用途七级区片基准地价详见下表：

（转下页）

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 |

依据上表，估价对象所在居住用途Ⅶ-08区片的区片基准地价为8110元/平方米。

（B）土地开发程度修正

估价对象设定宗地土地开发程度为“六通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），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、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），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  类别 | 通路 | 通电 | 通讯 | 通上水 | 通下水 | 通热 | 通燃气 | 平整 | 合计 |
| 一至二级 | 80 | 70 | 20 | 30 | 45 | 60 | 50 | 20 | 375 |
| 三至七级 | 65 | 55 | 15 | 25 | 35 | 50 | 40 | 15 | 300 |
| 八至十二级 | 50 | 40 | 10 | 20 | 25 | 40 | 30 | 10 | 225 |

单位：元/土地平方米

开发程度差异修正后的基准地价

＝适用的基准地价-（上表中的开发费用÷级别平均容积率）

＝8110-50÷2.5

＝8090（元/平方米）

B用途修正系数的确定

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

估价对象地下用途为地下仓储用地，地处居住类七级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

（转下页）

北京市基准地价地下空间修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间 用途 | 适用基准 地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下商业 | 商业用途 比准类别 | 地下第1层 | 0.8 | 0.7 | 0.6 |
| 地下第2层 | 0.5 | 0.4 | 0.3 |
| 地下第3层 | 0.36 | 0.28 | 0.2 |
| 地下第4层及以下各层 | 0.3 | 0.25 | 0.2 |
| 地下办公 | 办公用途 比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |
| 地下仓储 | 地上主用途 比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |
| 地下车库 | 地上主用途 比准类别 | — | 0.25 | 0.2 | 0.15 |

依据上表，估价对象地下仓储修正系数为0.25。

C期日修正系数的确定

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

北京市基准地价更新成果的基准日为2014年1月1日，本次评估的估价期日为2018年6月22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：

（转下页）

北京市地价增长率

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 季度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
| 2018 | 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 |

**单位：%**

参照北京市规划和国土资源管理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，居住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+3.28%）×（1+2.59%）×（1+0.65%）×（1+0.12%）×（1+0.48%）×（1+0.8%）×（1+1.88%）×（1+1.77%）×（1+4.54%）×（1+4.48%）×（1+4.79%）×（1+5.32%）×（1+3.92%）×（1+3.82%）×（1+3.24%）×（1+1.718%）×（1+1.64%）

=1.5564

D年期修正系数的确定

年期修正系数＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

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

土地还原率＝4.35%×（1＋10%）=5%

估价对象为调整用途，按各用途法定用途最高出让年限设定，故不做修正。

E容积率修正系数的确定

估价对象为地下仓储用途，故不做容积率修正。

（转下页）

F因素修正系数的确定

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

因素修正系数=1＋∑ki

其中ki：第i种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

（转下页）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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：

（转下页）

| **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％ |

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 | 周围居住类物业用地多且分布集中 | 周围居住类物业用地较多且分布较集中 | 周围有一定数量居住类物业用地且分布相对集中 | 周围居住类物业用地较稀少且分布分散 | 周围居住类用地非常较少且分布分散 |
| 交通便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 较不便捷 | 不便捷 |
| 区域土地利用方向 | 估价对象用途与周边土地利用方向一致 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 有部分有其他用地，对本宗地略有影响 | 其他用地较多，对本宗地影响较大 | 全部为其他用地，对本宗地有大的影响 |
| 临路状况 | 临城市快速路 | 临城市主干道 | 临城市次干道 | 临城市支路 | 临小区道路 |
| 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 |
| 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 |
| 基础设施完备状况 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 |
| 自然和人文环境状况 | 自然和人文环境优 | 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 |
| 与区域中心的接近程度 | 距所属商圈中心商业区小于1公里（含） | 距所属商圈中心商业区1公里至2公里（含） | 距所属商圈中心商业区2公里至3公里（含） | 距所属商圈中心商业区3公里至4公里米（含） | 距所属商圈中心商业区大于4公里 |

估价对象地处居住类七级地价区Ⅶ-08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》，估价对象居住用途Ⅶ-08区片修正幅度为±12.4%，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 | 1.72 | 0.86 | 0 | -0.86 | -1. 72 |
| 交通便捷度 | 3.72 | 1.86 | 0 | -1.86 | -3.72 |
| 区域土地利用方向 | 0.80 | 0.40 | 0 | -0.40 | -0.80 |
| 临路状况 | 0.48 | 0.24 | 0 | -0.24 | -0.48 |
| 公共服务设施状况 | 0.98 | 0.49 | 0 | -0.49 | -0.98 |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.62 | 0.31 | 0 | -0.31 | -0.62 |
| 基础设施完备状况 | 1.48 | 0.74 | 0 | -0.74 | -1.48 |
| 自然和人文环境状况 | 1.86 | 0.93 | 0 | -0.93 | -1.86 |
| 与区域中心的接近程度 | 0.48 | 0.24 | 0 | -0.24 | -0.48 |

单位：%

（转下页）

估价对象因素修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 影响因素 | 估价对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| 1） | 居住社区成熟度 | 估价对象有金府大院、公园懿府、天悦壹号、阳光星苑北区、同兴园等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。 | 一般 | 0% |
| 2） | 交通便捷度 | 以估价对象为中心半径1公里范围内最高级别道路为城市次干道——西红门南一街，估价对象周边有366路、556路、369路等公交线路，综合评价交通便捷度一般。 | 一般 | 0% |
| 3） | 区域土地利用方向 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地。 | 较好 | 0.40% |
| 4） | 临路状况 | 城市次干道——西红门南一街 | 一般 | 0% |
| 5） | 公共服务设施状况 | 估价对象周边配套一般 | 一般 | 0% |
| 6） | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则 | 较好 | 0.31% |
| 7） | 基础设施完备状况 | 七通 | 好 | 1.48% |
| 8） | 自然和人文环境状况 | 估价对象所在南苑乡周边绿化条件一般，周边2公里内有北京国际露营公园；无博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境一般。 | 一般 | 0% |
| 9） | 与区域中心的接近程度 | 距所属商圈中心商业区2公里至4公里（含） | 一般 | 0% |
| 合计（∑Ki），即修正系数×权重合计值 | | | | 2.19% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0219 |

G估价对象楼面熟地价

楼面熟地价

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

＝8090×1.5564×1×1.0219×0.25

＝3217（元/平方米）

**（2）方法二：剩余法**

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

1）土地最有效利用方式

估价对象已取得《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号号]以及《竣工项目测绘成果说明》、《房屋登记表》及《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]，因此估价对象土地用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，地上容积率0.102，为其最有效利用方式。

2）市场比较法求取估价对象其中居住用房开发完成后不动产价格

（1）根据北京市住房和城乡建设委员会网站公布的销售项目信息及中指数据，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。

（转下页）

案例D：公园懿府（预售证号：京房售证字（2018）13号）









案例E: 天悦壹号（天悦名苑，预售证号：京房售证字（2017）100号）





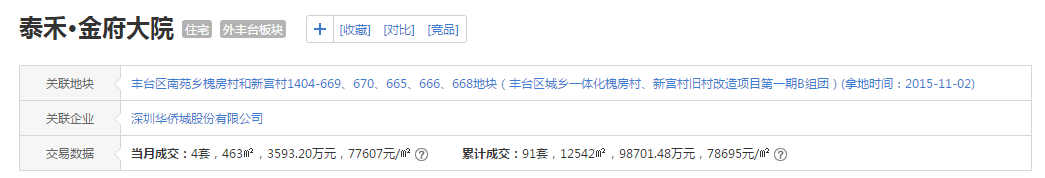




案例F: 金府大院（侨禧名苑，预售证号：京房售证字（2017）181号）









**表3：比较因素条件说明及指数表**

| **比较因素** | | 估价对象 | | 案例D | | 案例E | | 案例F | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 阳光星苑南区 | 系数 | 公园懿府 | 系数 | 天悦壹号  （天悦名苑） | 系数 | 金府大院  （侨禧名苑） | 系数 |
| 丰台区西红门南一街200号 | 丰台区西红门南一街206号 | 地铁大兴线新宫站南500米 | 地铁大兴线新宫站南800米 |
| **交易时间** | | 2018.6.22 | 100 | 2018.5.3 | 100 | 2018.5.29 | 100 | 2018.5.30 | 100 |
| **交易情况** | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| **用途** | | 设定为商品住宅 | 100 | 商品住宅 | 100 | 商品住宅 | 100 | 商品住宅 | 100 |
| **土地使用年限（年）** | | 60-70（含） | 100 | 60-70（含） | 100 | 60-70（含） | 100 | 60-70（含） | 100 |
| **区域因素** | 居住社区成熟度 | 估价对象位于丰台区南苑乡，周边有金府大院、公园懿府、天悦壹号、阳光星苑北区、同兴园等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。 | 100 | 案例D位于丰台区南苑乡，周边有金府大院、天悦壹号、阳光星苑北区、同兴园等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。 | 100 | 案例E位于丰台区南苑乡，周边有金府大院、公园懿府、阳光星苑北区、同兴园等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。 | 100 | 案例F位于丰台区南苑乡，周边有公园懿府、天悦壹号、阳光星苑北区、同兴园等住宅小区，但入住率一般，故居住社区成熟度一般。 | 100 |
| 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市次干道—西红门南一街，距南苑机场约4.3公里、距北京火车南站约8公里，周边有366路、556路、369路等多条公交线路通过，距地铁大兴线（新宫站）约2600米，综合评价交通便捷度一般。 | 100 | 区域内有槐房西路、嘉则路，距南苑机场约4.3公里、距北京火车南站约8公里，周边有366路、556路、369路等多条公交线路通过，距地铁大兴线（新宫站）约2000米，综合评价交通便捷度一般。 | 100 | 区域内有槐房西路、嘉则路，距南苑机场约4.3公里、距北京火车南站约8公里，周边有366路、556路、369路等多条公交线路通过，距地铁大兴线（新宫站）约500米，综合评价交通便捷度一般。 | 100 | 区域内有槐房西路、嘉则路，距南苑机场约4.3公里、距北京火车南站约8公里，周边有366路、556路、369路等多条公交线路通过，距地铁大兴线（新宫站）约800米，综合评价交通便捷度一般。 | 100 |
| 公共配套设施 | 估价对象所在区域公共配套设施一般。 | 100 | 估价对象所在区域公共配套设施一般。 | 100 | 估价对象所在区域公共配套设施一般。 | 100 | 估价对象所在区域公共配套设施一般。 | 100 |
| 基础设施水平 | 估价对象所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 估价对象所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 估价对象所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 估价对象所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 |
| 环境质量 | 周边绿化条件一般，周边2公里内有北京国际露营公园；无博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境一般。 | 100 | 周边绿化条件一般，周边2公里内有北京国际露营公园；无博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境一般。 | 100 | 周边绿化条件一般，周边2公里内有北京国际露营公园；无博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境一般。 | 100 | 周边绿化条件一般，周边2公里内有北京国际露营公园；无博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境一般。 | 100 |
| 毗邻道路等级 | 城市次干道—西红门南一街 | 100 | 城市主干道—槐房西路 | 102 | 城市主干道—槐房西路 | 102 | 城市主干道—槐房西路 | 102 |
| 楼层/总层数 | 中楼层/16 | 100 | 13/15 | 102 | 5/13 | 98 | 6/14 | 98 |
| **个别因素** | 建筑类型 | 高层板楼 | 100 | 高层板楼 | 100 | 高层板楼 | 100 | 高层板楼 | 100 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 公共部分装修 | 普通装修 | 100 | 精装修 | 108 | 精装修 | 108 | 精装修 | 108 |
| 内部装修 | 毛坯 | 100 | 精装修 | 101.5 | 毛坯 | 100 | 毛坯 | 100 |
| 成新度 | 95% | 100 | 98% | 100 | 100% | 100 | 100% | 100 |
| 物业管理 | 普通物业公司管理 | 100 | 专业物业公司管理 | 110 | 专业物业公司管理 | 110 | 专业物业公司管理 | 110 |
| 单套/主力户型建筑面积  （平方米） | 90 | 100 | 93 | 100 | 125 | 98 | 114 | 99 |
| 市政基础设施 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 |

估价对象及案例位置示意图：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-RC:\Program Files\supersoft\Rdfsnap\屏幕截图\截图09.png |

**表4：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例D | | 案例E | | 案例F | |
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区位  状况 | 居住社区成熟度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 环境质量 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 毗邻道路等级 | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 楼层/总层数 | 100/ | 102 | 100/ | 98 | 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 |
| 公共部分装修 | 100/ | 108 | 100/ | 108 | 100/ | 108 |
| 内部装修 | 100/ | 101.5 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成新度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 物业管理 | 100/ | 110 | 100/ | 110 | 100/ | 110 |
| 单套/主力户型建筑面积 | 100/ | 100 | 100/ | 98 | 100/ | 99 |
| 市政基础设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成交单价（元/平方米） | | 71197 | | 78954 | | 77050 | |
| 比较价格（元/平方米） | | 56752 | | 67843 | | 65538 | |
| 估价对象居住用房的比较价格（楼面单价，元/平方米） | | **63378** | | | | | |

**注：各案例的成交单价均选取中指数据公布的成交单价。**

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。

估价对象居住用房不动产楼面单价

＝（56752+67843+65538）÷3

＝ 63378（元/平方米）

3）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，综合确定估价对象居住用房建安费用为2800元/平方米。

（B）勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的3%取费，则有：

勘查设计和前期工程费

＝建安费用×取费标准

＝2800×3%

＝84(元/平方米)

（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：

公共配套设施费用=建安费用×取费标准=2800×10%=280(元/平方米)

（D）红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为200元/平方米。

（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＝2800×1.5%＝42（元/平方米）

（F）建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本= 2800+84+280+200+42= 3406（元/平方米）

B红线外市政费用（土地开发费）

红线外基础设施建设费用属土地开发成本。根据评估专业人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及委托估价方提供的资料，估价对象供地条件为红线外“六通”（即通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气）,红线外基础设施建设费已包含在土地购买价格中，故不作为续建成本扣减。

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

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%计算，则有：

管理费用

＝[A+B]×取费标准

＝（3406+0+160）×2%＝71（元/平方米）

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%计算，则：

销售费用＝63378×2%＝1268（元/平方米）

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

购地税费

＝土地价格÷（1+5%）×税率

＝P土÷（1+5%）×3.05%

＝P土×0.029（元/平方米）

G贷款利息

估价对象建筑物建设期为2年。估价对象土地价格（P土）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费、管理费用、销售费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息

＝( P土+P土×0.029)×[(1+ 4.75%)2-1]

+(3406+0+160+71+1268)×[(1+ 4.75%)（2÷2）-1]

＝233 +0.1001 ×P土(元/平方米)

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0.5%）。则有：

销售税费＝63378÷（1+5%）×5.6%＝3380（元/平方米）

I开发成本

开发成本为上述8项合计，则有：

开发成本

＝3406+0+160+71+1268+ P土×0.029+233 +0.1001× P土+3380

＝8518+0.1291 ×P土（元/平方米）

4）成本利润

成本利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产成本利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高。而且，近年来北京市居住、综合等各用途成本利润率均有较大幅度的增长。

估价对象所属项目为居住用地，位于北京市丰台区，属于北京市区，周边同类、同体量居住项目的成本利润经调查可知，利润率一般在20%～40%之间，综合上述各项因素，本次取项目综合利润率为25%。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、建造成本、管理费用和购地税费。则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.029)×25%+（3406+0+160+71+1268）×25%

＝1226+0.2573×P土（元/平方米）

5）求取估价对象居住用房土地价格

土地价格（P土）

＝开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

＝63378-(8518+0.1291 ×P土）-(1226+0.2573×P土）

＝38686（元/平方米）

6）求取估价对象地下仓储用房土地价格

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

本次评估引用剩余法确定的居住用途楼面熟地价38686元/平方米，基准地价系数修正法确定的地下空间修正系数0.25，则：

50年年限地下仓储用途楼面熟地单价

＝地上居住用途楼面熟地价×地下空间修正系数

＝38686×0.25

＝9672（元/平方米）

**（3）求取估价对象50年年限地下仓储用途楼面熟地价**

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

（转下页）

权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 基准地价系数修正法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 15 | 20 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 10 | 15 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 10 | 15 |
| 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； | 5 | 15 |
| 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； | 20 | 25 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 60 | 90 |
| **权重** | | | 40% | 60% |

则：

50年年限地下仓储用途楼面熟地价

=3217×40%+9672×60%

=7090（元/平方米）

**3.求取估价对象50年年限地下车库用房楼面熟地价**

**（1）方法一：基准地价系数修正法**

地下空间修正系数

根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《竣工项目测绘成果说明》，估价对象新增地下车库用途出让建筑面积406.68平方米，属用途调整，估价对象地下406.68平方米建筑面积的土地用途，在变更前属于地下仓储，变更后属于地下车库，故此次利用条件调整，地下部分用途变更。

地下车库依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为居住用地，地处居住类七级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

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

依据上表，估价对象土地级别为居住类七级，故地下车库用房的地下空间修正系数为0.2。

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

地下车库楼面熟地价

＝适用基准地价（参照地上主用途居住用途比准类别）

×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

×相应用途地下空间修正系数

＝8090×1.5564×1×1.0219×0.2＝2573（元/平方米）

**（2）方法二：剩余法**

1）地上居住用途楼面熟地价

地上居住用途楼面熟地价由前可知为开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润，即地上居住用途楼面熟地价为38686元/平方米。

2）地下车库用途楼面熟地价

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

本次评估引用剩余法确定的地上居住用途楼面熟地价为38686元/平方米，基准地价系数修正法确定的地下空间修正系数0.2，则：

50年年限地下车库用途楼面熟地单价

＝地上居住用途楼面熟地价×地下空间修正系数

＝38686×0.2

＝7737（元/平方米）

**（3）求取估价对象50年期地下车库用途楼面熟地价**

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

（转下页）

权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 基准地价系数修正法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 15 | 20 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 10 | 15 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 10 | 15 |
| 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； | 5 | 15 |
| 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； | 20 | 25 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 60 | 90 |
| **权重** | | | 40% | 60% |

则：

地下车库用途楼面熟地价=2573×40%+7737×60% =5671（元/平方米）

**4. 求取估价对象新增地下车库面积楼面熟地价**

**(1)方法一：基准地价系数修正法**

1）地下空间修正系数

根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《竣工项目测绘成果说明》，估价对象新增64.65平方米地下车库，地下车库依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为居住用地，地处居住类七级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地下空间用途** | **适用基准地价** | **楼层** | **地下空间修正系数** | | |
| **一至二级** | **三至七级** | **八至十二级** |
| 地下车库 | 地上主用途比准类别 | － | 0.25 | 0.20 | 0.15 |

依据上表，估价对象土地级别为居住类七级，故地下车库的地下空间修正系数为0.2。

**2）年期修正系数确定**

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。估价对象用途为地下车库， 现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋15%）=5%

根据《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号],估价对象地下车库用途的土地使用年限终止日期为2065年11月11日，截至估价期日2018年6月22日，地下车库用途的剩余土地使用年限为47.42年。则：

土地使用年期修正系数

=(1-1/(1+5%)47.42)/(1-1/(1+5%)50)

=0.9872

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

地下车库楼面熟地价

＝适用基准地价（参照地上主用途办公用途比准类别）

×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

×相应用途地下空间修正系数

＝8090×1.5564×0.9872×1.0219×0.2

＝2540（元/平方米）

**（2）方法二：剩余法**

1）最高法定使用年限下居住用途楼面熟地价

最高法定使用年限下居住用途楼面熟地价由前可知为开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润，即地上居住用途楼面熟地价为38686元/平方米。

2）剩余土地使用年限下新增地下车库面积楼面熟地价

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

本次评估引用基准地价系数修正法确定的地下车库剩余使用年期47.42 年的年期修正系数0.9872，地下空间修正系数0.2，则：

剩余使用年期新增地下车库面积楼面熟地单价

＝最高法定使用年限下楼面熟地单价×年期修正系数×地下空间修正系数

＝38686×0. 9872×0.2=7638（元/平方米）

**（3）求取新增地下车库用途楼面熟地价**

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

（转下页）

权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 基准地价系数修正法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 15 | 20 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 10 | 15 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 10 | 15 |
| 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； | 5 | 15 |
| 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； | 20 | 25 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 60 | 90 |
| **权重** | | | 40% | 60% |

则：

新增地下车库用途楼面熟地价

=2540×40%+7638×60%

=5599（元/平方米）

（三）估价结果的确定

1.熟地价

（1）地上部分（原有用途，缩减建筑面积）

估价对象缩减地上办公（公共服务设施）用途，缩减出让建筑面积103.27平方米。根据前面测算过程可知估价对象47.42年年限办公（公共服务设施）用房楼面熟地单价为5130元/平方米。则：

缩减地上办公（公共服务设施）熟地总价

=5130×103.27÷10000

=52.98（万元）

即估价对象原有办公（公共服务设施）用途，缩减建筑面积103.27平方米，楼面熟地单价减少5130元/平方米，熟地总价减少52.98万元。

（2）地下部分

1）调整用途

新增地下车库用途出让建筑面积406.68平方米，属用途调整。

估价对象该部分土地用途，在变更前属于地下仓储，变更后属于地下车库。

根据前面测算过程可知估价对象50年年限地下仓储用房楼面熟地单价为7090元/平方米，50年年限地下车库用房楼面熟地单价为5671元/平方米，本次调整面积为406.68平方米，则：

地下仓储、地下车库用途楼面熟地价单价之差

= 7090-5671

= 1419（元/平方米）

用途变更熟地价总价之差=1419×406.68÷10000=57.71（万元）

即估价对象其中406.68平方米由地下仓储用途调整为地下车库用途，楼面熟地单价减少了1419元/平方米，熟地总价减少了57.71万元。

2）原有用途，新增建筑面积

估价对象原有地下车库用途，新增出让建筑面积64.65平方米，根据前面测算过程可知估价对象47.42年年限地下车库用房楼面熟地单价为5599元/平方米。

新增地下车库熟地总价=5599×64.65÷10000=36.20（万元）

即估价对象原有地下车库用途，新增建筑面积64.65平方米，楼面熟地单价增加5599元/平方米，熟地总价增加36.20万元。

（3）熟地总价详见下表

**⬢熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑**  **面积**  **（㎡）** | **楼面熟地**  **单价**  **（元/㎡）** | **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 办公（公共服务设施） | 103.27  （缩减） | 5130 | -52.98 | -- |
|
| 地下 | 地下仓储 | 406.68  （调整用途） | 7090 | -- | -- |
| 地下车库 | 5671 | -- | -- |
| 地下仓储与地下车库之差 | 1419 | -57.71 | -- |
| 地下车库 | 64.65  （增加） | 5599 | 36.20 |  |
|  |  |  |  |  |

**2.政府土地出让收益**

根据《北京市基准地价更新成果（二〇一四年）》，国有建设用地使用权政府土地出让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，办公（公共服务设施）用途的政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定，地下仓储及地下车库用途参照地上主用途—居住用途确定比例确定政府土地出让收益，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。

即各用途楼面政府土地出让收益单价=楼面熟地单价×政府土地收益比例

各用途楼面政府土地出让收益总价=楼面政府土地出让收益单价×出让建筑面积，

通过上表的熟地价可确认政府土地出让收益，即：

1. 地上部分（原有用途，缩减建筑面积）

估价对象缩减地上办公（公共服务设施）用途，缩减出让建筑面积103.27平方米，则有：

缩减地上办公（公共服务设施）用途政府土地出让收益单价=5130×25%=1283（元/平方米），缩减地上办公（公共服务设施）用途政府土地出让收益总价=1283×2303=13.25（万元）

即估价对象其中缩减地上办公（公共服务设施）用途政府土地出让收益减少1283元/平方米，政府土地出让收益总价减少13.25万元。

（2）地下部分

1）调整用途

估价对象50年年限地下仓储用途政府土地出让收益=7090×25%=1773（元/平方米），50年年限地下车库用途政府土地出让收益=5671× 25%=1418（元/平方米），本次调整面积为406.68平方米。则：

地下仓储、地下车库用途政府土地出让收益之差

=50年年限地下仓储用途政府土地出让收益

-50年年限地下车库用途政府土地出让收益

=1773-1418=355（元/平方米）

则地下仓储、地下车库用途政府土地出让收益总价

=355×406.68÷10000

=14.44（万元）

即估价对象其中406.68平方米由地下仓储用途调整为地下车库用途，楼面政府土地出让收益减少了355元/平方米，楼面政府土地出让收益总价减少了14.44万元。

2）原有用途，新增建筑面积

估价对象原有地下车库用途，新增出让建筑面积64.65平方米，则有新增面积地下车库用途政府土地出让收益单价=5599×25%≈1400（元/平方米），新增面积地下车库用途政府土地出让收益总价=1400×64.65=9.05（万元）

即估价对象原有地下车库用途政府土地出让收益增加1400元/平方米，政府土地出让收益总价增加9.05万元。

（3）政府土地出让收益测算结果见下表：

**⬢**政府土地出让收益

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积**  **（㎡）** | **楼面政府土地出让收益单价**  **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** |
| 地上 | 办公（公共服务设施） | 103.27  （缩减） | 1283 | -13.25 |
| 地下 | 地下仓储 | 406.68  （调整用途） | 1773 | -- |
| 地下车库 | 1418 | -- |
| 地下仓储与地下车库之差 | 355 | -14.44 |
| 地下车库 | 64.65  （增加） | 1400 | 9.05 |

**3. 需补缴地价款**

（1）缩减地上办公（公共服务设施）用途建筑面积应补缴地价款

依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，调整容积率的，需补缴地价款等于楼面地价乘以新增（缩减）建筑面积，楼面地价按新容积率规划条件下估价期日的楼面地价确定。核定新增（缩减）建筑面积，可以相关部门批准变更规划条件所新增（缩减）的建筑面积为准，或竣工验收时实测的新增（缩减）建筑面积为准。

缩减地上办公（公共服务设施）用途应补缴地价款

=政府土地出让收益单价×缩减面积

=5130×103.27÷10000

=52.98（万元）

（2）调整为地下车库用途应补缴地价款

依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，调整用途补缴地价款的，需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。

调整用途应补缴地价款（单价）

=调整前地下仓储用途楼面熟地单价-调整后地下车库用途楼面熟地单价=7090-5671

=1419（元/平方米）

调整用途应补缴地价款（总价）

=1419×406.68÷10000

=57.71（万元）

即应补缴地价款单价减少了1419元/平方米，合计减少57.71万元。

（3）新增地下车库用途建筑面积应补缴地价款

为促进节约集约用地，鼓励地下空间利用，北京市对已出让用地增加地下规模的，地下出让建筑规模按政府土地出让收益（不含土地开发取得成本）评审出让地价标准。

依据《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》，按地下车库政府土地出让收益乘以新增建筑面积确定应补缴的地价款。

新增地下车库面积应补缴地价款

=新增地下车库面积政府土地出让收益单价×新增面积

=1400×64.65÷10000

=9.05（万元）

（4）上述三项之和为本项目调整应补缴的地价款。

应补缴的地价款=（-52.98）+（-57.71）+9.05=（-101.64）（万元）

（5）需补缴地价款详见下表

**⬢需补缴地价款（**变更出让合同时，建议应补缴的地价款**）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | | | **出让建筑面积**  **（㎡）** | **楼面熟地单价之差**  **（元/㎡）** | **需补缴地价款**  **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 缩减  面积 | 办公（公共服务设施） | | 103.27 | 5130 | -52.98 | -- |
|
| 地下 | 调整  用途 | 地下车库 | | 406.68 | 1419 | -57.71 | -- |
| **小计** | | | | -- | -- | -110.69 | -- |
| **部位** | **用途** | | | **出让建筑面积** | **政府土地出让收益单价** | **需补缴地价款** | **地面单价** |
| **（㎡）** | **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** | **（元/㎡）** |
| 地下 | 新增  面积 | | 地下车库 | 64.65 | 1400 | 9.05 | -- |
|
| **小计** | | | | 64.65 | **--** | 9.05 | -- |

**建议不补缴地价。**

* **底价分析建议**

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

土地出让后经原出让方批准改变用途或容积率等土地使用条件的，在评估需补缴地价款时，估价期日应以国土资源主管部门依法受理补缴地价申请时点为准，同时还需体现以下技术要求：（1）调整用途的，需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格。（2）用地结构调整的，分别核算各用途建筑面积变化带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。各用途的楼面地价按调整结构后确定。核定需补缴地价款时，不能以土地出让金、土地增值收益或土地纯收益代替。

本项目为调整为地下车库用途建筑面积、缩减地上办公（公共服务设施）用途建筑面积、新增地下车库建筑面积的出让价格评估，规划调整前原用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库，调整后用途为办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库；依据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]，，可按如下思路计算地价款：A、按地下仓储、地下车库用途楼面地价之差乘以建筑面积确定地价款的增减额，即地下仓储、地下车库用途楼面地价之差与建筑面积406.68平方米的乘积；B、地上办公（公共服务设施）用途政府楼面地价与缩减地上办公（公共服务设施）用途建筑面积103.27平方米的乘积；C、地下车库用途政府土地出让收益与新增地下车库用途建筑面积64.65平方米的乘积；D、以上述三项之和确定应补缴的地价款，即建议不需补缴地价款。

（四）估价结果

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

**⬢熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑**  **面积**  **（㎡）** | **楼面熟地**  **单价**  **（元/㎡）** | **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 办公（公共服务设施） | 103.27  （缩减） | 5130 | -52.98 | -- |
|
| 地下 | 地下仓储 | 406.68  （调整用途） | 7090 | -- | -- |
| 地下车库 | 5671 | -- | -- |
| 地下仓储与地下车库之差 | 1419 | -57.71 | -- |
| 地下车库 | 64.65  （增加） | 5599 | 36.20 |  |
|  |  |  |  |  |

**⬢**政府土地出让收益

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积**  **（㎡）** | **楼面政府土地出让收益单价**  **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** |
| 地上 | 办公（公共服务设施） | 103.27  （缩减） | 1283 | -13.25 |
| 地下 | 地下仓储 | 406.68  （调整用途） | 1773 | -- |
| 地下车库 | 1418 | -- |
| 地下仓储与地下车库之差 | 355 | -14.44 |
| 地下车库 | 64.65  （增加） | 1400 | 9.05 |

**⬢需补缴地价款（**变更出让合同时，建议应补缴的地价款**）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | | | **出让建筑面积**  **（㎡）** | **楼面熟地单价之差**  **（元/㎡）** | **需补缴地价款**  **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 缩减  面积 | 办公（公共服务设施） | | 103.27 | 5130 | -52.98 | -- |
|
| 地下 | 调整  用途 | 地下车库 | | 406.68 | 1419 | -57.71 | -- |
| **小计** | | | | -- | -- | -110.69 | -- |
| **部位** | **用途** | | | **出让建筑面积** | **政府土地出让收益单价** | **需补缴地价款** | **地面单价** |
| **（㎡）** | **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** | **（元/㎡）** |
| 地下 | 新增  面积 | | 地下车库 | 64.65 | 1400 | 9.05 | -- |
|
| **小计** | | | | 64.65 | **--** | 9.05 | -- |

**建议不补缴地价。**

具体结果详见《估价结果一览表》

附 **估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00031 估价期日：2018年6月22日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 评估结果 |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 北京市丰台区房屋经营管理中心 | 110116005001GB00686 | 北京市丰台区西红门南一街200号及西红门南一街200号院1-8号楼、101幢规划变更项目 | 京（2016）丰台区不动产权第0000236号 | 办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库 | 原规划0.148;  新规划0.102 | 地上0.102 | 地上1 | 宗地外“六通”，宗地内“场地平整” | 宗地外“六通”，宗地内“场地平整” | 47.42年 | 2245.01 | 7948.48 | —— | —— | 建议不补缴地价 |

币种：人民币

备注：本次为规划变更出让评估项目，仅评估调整用途为地下车库建筑面积、缩减地上办公（公共服务设施）及新增地下车库建筑面积，需补缴地价为调整及新增（缩减）部分总价。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | | | **出让建筑面积**  **（㎡）** | **楼面熟地单价之差**  **（元/㎡）** | **需补缴地价款**  **熟地总价**  **(万元）** | **地面熟地单价**  **（元/㎡）** |
| 地上 | 缩减面积 | 办公（公共服务设施） | | 103.27 | 5130 | -52.98 | -- |
|
| 地下 | 调整用途 | 地下车库 | | 406.68 | 1419 | -57.71 | -- |
| **小计** | | | | -- | -- | -110.69 | -- |
| **部位** | **用途** | | | **出让建筑面积** | **政府土地出让收益单价** | **需补缴地价款** | **地面单价** |
| **（㎡）** | **（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价(万元）** | **（元/㎡）** |
| 地下 | 新增面积 | | 地下车库 | 64.65 | 1400 | 9.05 | -- |
|
| **小计** | | | | 64.65 | **--** | 9.05 | -- |

**建议不补缴地价。**

**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. 《竣工项目测绘成果说明》复印件

5.《关于丰台区南苑镇棚户区改造二期B地块项目宗地分摊说明》

6.《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议[电子监管号：1101002015B02014]复印件

7. 地价款及相关税费缴纳凭证复印件

8.《建设工程规划核验（验收）意见》[2016规（丰）竣字0012号]复印件

9.《建设工程规划许可证》及其附件 [2015规（丰）建字0021号]复印件

10.《人防工程施工图备案意见书》[（2015）京防施备字0157号]复印件

11.《北京市门楼牌编号证明信》[（2015）公牌证字072号]复印件

12.《不动产权证书》[京（2016）丰台区不动产权第0000236号]复印件

13.《关于对补办丰台区南苑棚户区改造二期项目《建筑工程施工许可证》的复函》[[2015]施（丰）函字第013-015号]复印件

14.《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案》[1016丰竣2015（建）0087、1030丰竣2015（建）0092、0100丰竣2016（建）0008号]复印件

15.《房屋登记表》复印件

16.《房产测绘成果审核告知书》[流水号：[2017]641210至641218号]复印件

17.土地使用权人《事业单位法人证书（副本）》复印件

18.估价机构《营业执照（副本）》复印件

19.估价机构评估资质复印件

20.评估专业人员资质证书复印件