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

**土 地 估 价 报 告**

**项 目 名 称：北京市海淀区创新园F区3-2-011地块按规划文件签订补充协议项目国有建设用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：2021-1-0509-F01TDCR6**

**提交估价报告日期：2021年9月22日**

**目录**

[**第一部分 摘 要** 1](#_Toc69393366)

[**一、估价项目名称** 1](#_Toc69393367)

[**二、委托估价方** 1](#_Toc69393368)

[**三、估价目的** 1](#_Toc69393369)

[**四、估价期日** 1](#_Toc69393370)

[**五、估价日期** 1](#_Toc69393371)

[**六、地价定义** 2](#_Toc69393372)

[**七、估价结果** 6](#_Toc69393373)

[**八、评估专业人员签字** 11](#_Toc69393374)

[**九、土地估价机构** 11](#_Toc69393375)

[**第二部分 估价对象界定** 15](#_Toc69393376)

[**一、委托估价方** 15](#_Toc69393377)

[**二、估价对象** 16](#_Toc69393378)

[**三、估价对象概况** 16](#_Toc69393379)

[**四、影响地价的因素说明** 20](#_Toc69393380)

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

[**一、估价依据** 42](#_Toc69393382)

[**二、土地估价原则** 45](#_Toc69393383)

[**三、估价结果和估价报告的使用** 58](#_Toc69393384)

[**第四部分 附 件** 64](#_Toc69393385)

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、估价项目名称**

北京市海淀区创新园F区3-2-011地块按规划文件签订补充协议项目国有建设用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**

北京大北农科技集团股份有限公司向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市海淀区创新园F区3-2-011地块按规划文件签订补充协议手续。经北京市规划和自然资源委员会审查，该项目符合北京市国有建设用地使用权协议出让后按规划文件签订补充协议的条件，故由北京市土地利用事务中心委托北京康正宏基房地产评估有限公司依据有关法律法规、土地估价相关规程和规范等对估价对象国有建设用地使用权出让价格进行评估，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。

**四、估价期日**

2021年9月16日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

**五、估价日期**

2021年9月16日至2021年9月22日

**六、地价定义**

（一）补缴地价评估分析

1.规划文件调整内容

根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]，估价对象位于海淀区创新园F区3-2-011地块，为大北农生物农业创新园项目，故本次评估估价对象按海淀区创新园F区3-2-011地块描述。

对比《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]、《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]、《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]、《建设工程规划许可证》[2018规土（海）建字0017号]、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》等文件，估价对象建设用地面积由55780.60平方米变更为55283.1平方米，按规划文件，估价对象建筑面积出现调整，具体如下表：

（转下页）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **内容** | **部位** | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整内容** | **变化幅度** | **备注** |
| 土地面积  （m2） | — | — | 55780.60 | 55283.1 | -497.50 | 0.89% | 土地面积减少 |
| 建筑面积  （m2） | 地上 | 研发设计用房 | 83670.90 | 82813.90 | -857 | 1.02% | 地上建筑面积减少，不涉及评估 |
| 地下 | 地下研发设计用房 | 0.00 | 4501.45 | 4501.45 | 新增用途 | 地下新增用途，需评估于估价期日的楼面熟地价及政府土地出让收益 |
| 地下仓储用房 | 0.00 | 6633.04 | 6633.04 |
| 地下车库用房 | 0.00 | 51575.52 | 51575.52 |
| 非经营性用途 | 0.00 | 16057.30 | 16057.30 | 根据北京市现行基准地价，暂不收取政府土地出让收益，故无需评估此部分 |
| 小计 | 0.00 | 78767.31 | 78767.31 | 地下建筑面积增加 |
| 合计 | | 83670.90 | 161581.21 | 77910.31 | 项目整体建筑面积增加 |
| 地上容积率 | — | — | 1.5 | 1.5 | — | — | 未调整 |

2.相关规定

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]（以下简称‘4号文’）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]等地方规定。

**估价对象地上调整涉及的政策规定**：

根据《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》（2016年4月20日颁布）第八条：“对于已协议出让的项目用地，地上建筑规模增加不超过3%，其新增建筑规模部分，按原土地出让合同地价水平计收土地出让价款。地上建设规模增加超过3%或者调整用途的，均须按评估技术规范有关规定评审出让地价水平，全额计入政府土地出让收益。”估价对象地上建筑面积变更未超过3%，不涉及评估。

**估价对象地下调整涉及的政策规定**：

根据《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》（2016年4月20日颁布）第九条：“对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下规模不涉及调整容积率,为促进节约集约用地，鼓励地下空间利用，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。”

综上，根据估价目的，本次仅需评估估价对象地下新增用途在新规划条件下的熟地价（正常市场价格）及政府土地出让收益，并按照规定核算应补缴地价款。

（二）熟地价（正常市场价格）

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

1. 土地用途设定：

根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]，北京市海淀区创新园F区3-2-011地块的土地用途为研发设计。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为研发设计、地下车库、地下仓储。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]及此次拟变更出让合同内容，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为地下研发设计、地下车库、地下仓储。

1. 土地使用权类型：

根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]，北京市海淀区创新园F区3-2-011地块为出让用地，此次拟按规划文件签订补充协议，根据估价目的，设定估价对象土地使用权类型为出让。

1. 土地开发程度设定：

北京市海淀区创新园F区3-2-011地块现状开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内正在建设数栋建筑物。此次拟按规划文件签订补充协议，根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]，北京市海淀区创新园F区3-2-011地块项目用地研发设计用途土地使用期限至2065年9月17日，于估价期日2021年9月16日，研发设计用途土地剩余使用年限为44.03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，结合此次拟变更出让合同内容，本次评估设定估价对象国有建设用地各用途剩余使用年限分别为地下研发设计用途土地剩余使用年限为44.03年，地下车库用途土地剩余使用年限为44.03年，地下仓储用途土地剩余使用年限为44.03年。

1. 容积率设定：

原容积率：《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议签订所依据的规划条件，宗地出让面积为55780.6平方米，规划总出让建筑面积为83670.9平方米，全部为地上研发设计建筑面积，原地上容积率为1.5。

新容积率：根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《海淀区创新园F区3-2-011地块土地分摊说明》，宗地总面积为55283.1平方米，总建筑面积调整为161581.21平方米，地上规划建筑面积82813.9平方米（全部为地上研发设计），地下规划建筑面积为78767.31平方米（其中地下研发设计4501.45平方米，地下仓储6633.04平方米，地下车库51575.52平方米，非经营性用途16057.3平方米），新地上容积率为1.5。

容积率在规划调整前后未发生变动，故本次评估设定估价对象地上容积率为1.5。

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2021年9月16日，在北京市基准地价办公类七级VII-01区片地价区内，评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地内“场地平整”；设定土地用途为地下研发设计、地下仓储、地下车库；地上容积率为1.5，地下研发设计用途土地剩余使用年限为44.03年，地下车库用途土地剩余使用年限为44.03年，地下仓储用途土地剩余使用年限为44.03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。

**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（剩余法、基准地价系数修正法和市场比较法），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（㎡）** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **熟地总价(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 3389 | 1525.5414 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 3037 | 2014.4542 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 2740 | 14131.6925 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **17671.6881** |

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **政府土地出让收益单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 847 | 381.2728 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 759 | 503.4477 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 685 | 3532.9231 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **4417.6436** |

**⬢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（㎡）** | **政府土地出让收益单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 847 | 381.2728 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 759 | 503.4477 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 685 | 3532.9231 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **4417.6436** |

具体结果详见《估价结果一览表》

**⬢出让底价建议**

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

1. 根据《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]第四条：“出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后对应地下空间的结果。”估价对象所在区片为Ⅶ-01，办公类七级区片价区间为5880元/平方米~8820元/平方米，对其对应的各用途七级基准地价级别低限进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别低限基准地价** | **期日修正系数** | **年期修正系数** | **因素修正系数** | **地下空间修正系数** | **楼面熟地价** |
| 地下研发设计 | Ⅶ-01 | 5880 | 1.3906 | 0.9696 | 1.0663 | 0.25 | **2113** |
| 地下仓储 | 0.25 | **2113** |
| 地下车库 | 0.2 | **1691** |

**单位：元/平方米**

上表中楼面熟地价与评估结果对比，发现表中修正后楼面熟地价小于评估结果楼面熟地价，故评估结果符合相关文件规定。

2.土地市场分析

估价对象位于七级地价区。经分析同区域内（海淀区）近三年（2018-2020年）估价对象周边已审定（或成交）案例，估价对象所在区域已审定地下研发设计用途协议出让案例有10个，其中2018年楼面熟地价平均值为3827元/平方米（共5宗，1宗位于五级地价区,2宗位于六级地价区，2宗位于七级地价区），2019年楼面熟地价平均值为3629元/平方米（共4宗，均位于六级地价区），估价对象位于七级地价区，故估价对象结果略低于2018-2019年楼面熟地价；2020年楼面熟地价平均值为4488元/平方米（仅1宗，位于六级地价区），故不具备可比性。

近三年同区域内（海淀区）无地下研发类招拍挂成交地块。

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

地下研发设计用途案例分析

3.根据《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》（2016年4月20日颁布）第九条：“对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下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。”

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]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，地下研发设计、地下仓储、地下车库用途参照其地上主用途——研发设计（办公类）政府土地收益比例为25%，则各用途政府土地出让收益见下表：

政府土地出让收益一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **建筑面积**  **（平方米）** | **楼面熟地价**  **（元/平方米）** | **熟地总价**  **（万元）** | **政府土地出让收益单价**  **（元/平方米）** | **政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地下研发设计 | 4501.45 | 3389 | 1525.5414 | 847 | 381.2728 |
| 地下仓储 | 6633.04 | 3037 | 2014.4542 | 759 | 503.4477 |
| 地下车库 | 51575.52 | 2740 | 14131.6925 | 685 | 3532.9231 |
| 合计 | 62710.01 | —— | 17671.6881 | —— | 4417.6436 |

综上，本次评估各用途地下空间地价水平满足《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]要求，也符合区域土地市场地价水平，因此可以本次评估的地下空间楼面熟地价为基础核算应补缴的地价款。结合《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》（2016年4月20日颁布）第九条：“对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下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。”的规定，本次建议以上述测算的政府土地出让收益作为应补缴的地价款。

**(转下页)**

**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 |  |
| 叶 凌 | 94010078 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| —— | —— | —— |

**九、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇二一年九月二十二日 |

**附 估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2021-1-0509-F01TDCR6 估价期日：2021年9月16日 估价期日的国有建设用地使用权性质：拟出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地编号 | 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 |
| 北京大北农科技集团股份有限公司 | 110108 104001 GB00647 | 北京市海淀区创新园F区3-2-011地块 | [京（2015）海淀区不动产权第0000003号 | 研发设计 | 研发设计、地下研发设计、地下仓储、地下车库 | 研发设计、地下研发设计、地下仓储、地下车库 | 原规划1.5;  新规划1.5 | 地上1.5 | 地上1.5 | 宗地外“七通”，宗地内正在建设数栋建筑物 | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 地下研发设计44.03年、地下仓储44.03年、地下车库44.03年 | 55283.1 | 161581.21 | —— | —— | 地下增加研发设计、地下仓储、地下车库, 政府土地出让收益为4417.6436万元。 |

币种：人民币

备注：本次为规划变更出让评估项目，仅评估新增用途部分建筑面积，需补缴地价为新增用途部分总价。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **政府土地出让收益单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 847 | 381.2728 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 759 | 503.4477 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 685 | 3532.9231 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **4417.6436** |

**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（按规划文件签订补充协议），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“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力）及宗地红线内正在建设数栋建筑物；设定开发程度为宗地外 “七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力）及宗地红线内“场地平整”；

（三）规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]、《建设工程规划许可证》[2018规土（海）建字0017号]、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》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

2021年9月22日

**第二部分 估价对象界定**

**一、委托估价方**

本次评估委托估价方为北京市土地利用事务中心，非估价对象的不动产权利人。

单位名称：北京市土地利用事务中心

单位地址：北京市通州区承安街1号

受让方：北京大北农科技集团股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：北京市海淀区中关村大街27号19层1901A

法定代表人：邵根伙

注册资本：424299.3865万元

成立日期：1994年10月18日

营业期限：2007年10月26日至长期

经营范围：销售兽药（严禁经营兽用预防用生物制品）；饲料加工（限分公司经营）；第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务，互联网信息服务不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械、电子公告服务）（电信与信息服务业务经营许可证有效期至2019年12月10日）；技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；畜牧和兽医科学研究与试验发展；动物营养保健品的技术开发；农业信息技术开发、服务；销售饲料；出口本企业生产的饲料、动物营养保健品；进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后已批准的内容开展经营活动，不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

联系人：曹明月

联系电话：16601197850

**二、估价对象**

估价对象为北京大北农科技集团股份有限公司使用的北京市海淀区创新园F区3-2-011地块项目用地。估价对象所属宗地面积为55283.1平方米，总建筑面积为161581.21平方米（含人防），具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **内容** | **部位** | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整内容** | **变化幅度** |
| 土地面积  （m2） | — | — | 55780.60 | 55283.1 | -497.50 | 0.89% |
| 建筑面积  （m2） | 地上 | 研发设计用房 | 83670.90 | 82813.90 | -857 | 1.02% |
| **小计** | **83670.90** | **82813.90** | **-857** |
| 地下 | 地下研发设计用房 | 0.00 | 4501.45 | 4501.45 | 新增用途 |
| 地下仓储用房 | 0.00 | 6633.04 | 6633.04 |
| 地下车库用房 | 0.00 | 51575.52 | 51575.52 |
| 非经营性用途 | 0.00 | 16057.30 | 16057.30 | — |
| **小计** | **0.00** | **78767.31** | **78767.31** | — |
| **合计** | | **83670.90** | **161581.21** | **77910.31** | — |

单位：平方米

该宗地经规划批准调整规划用途，地上研发设计用途调整建筑面积减少857平方米，面积变动幅度为1.02%，小于3%，故本次评估不包含此部分内容。新增地下研发设计用途出让建筑面积4501.45平方米，新增地下仓储用途出让建筑面积6633.04平方米，新增地下车库用途出让建筑面积51575.52平方米。《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》仅委托评估规划条件变更前后，各用途变化导致的出让地价的差值，确认是否存在地价增值。

**三、估价对象概况**

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象为北京市海淀区创新园F区3-2-011地块项目用地，根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议，北京大北农科技集团股份有限公司于2015年9月18日通过协议出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，2015年12月31日取得不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]，2017年5月22取得《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]，2017年6月14日取得《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]。根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]、《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]、《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]，现登记情况如下:

土地使用权： 北京大北农科技集团股份有限公司

坐落：海淀区创新园F区3-2-011地块大北农生物农业创新园项目

土地宗数：1宗

地号：110108104001GB00647

图号：IV-3-6-2（1）

地类（用途）：研发设计

土地面积：55283.1平方米（独用）

估价对象四至：

证载四至：东至规划创新基地，南至创新园纬一路，西至创新园经三路，北至规划翠湖南路绿化带；

现状四至：东至创新园经四西路，南至创新园纬一路，西至创新园经三路，北至翠湖南路。

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-01区片地价区。

（二）土地权利状况

估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，不动产权利人为北京大北农科技集团股份有限公司。根据《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]，土地用途为科教用地（研发设计），批准使用年限为研发设计50年，终止日期为2065年9月17日。根据估价目的及本次拟补充出让内容，本次评估设定地下研发设计土地剩余使用年限为44.03年、地下仓储土地剩余使用年限为44.03年、地下车库土地剩余使用年限为44.03年。规划建筑面积调整为161581.21平方米，地上规划建筑面积82813.9平方米，地下规划建筑面积为78767.31平方米（其中地下研发设计4501.45平方米，地下仓储6633.04平方米，地下车库51575.52平方米，非经营性用途16057.3平方米）。

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》，估价对象规划调整新增地下研发设计用途出让建筑面积4501.45平方米，新增地下仓储用途出让建筑面积6633.04平方米，新增地下车库用途出让建筑面积51575.52平方米。经此次签订补充协议，可完善面积调整的出让手续。

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

2015年9月18日，北京大北农科技集团股份有限公司与北京市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及补充协议：

该项目位于：海淀区创新园F区3-2-011地块大北农生物农业创新园项目

规划土地用途：研发设计

总用地面积：55780.6平方米

总建设面积：83670.9平方米

地上建筑面积：83670.9平方米

容积率：1.5

根据《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次土地利用情况如下：

该项目位于：海淀区创新园F区3-2-011地块

规划土地用途：研发设计

总用地面积：55283.1平方米

总建设面积：161581.21平方米

地上建筑面积：82813.9平方米

地下建筑面积：78767.31平方米

容积率：1.5

2.土地利用现状

2021年9月16日评估专业人员对该项目现场踏勘，北京市海淀区创新园F区3-2-011地块项目正在建设多栋建筑物。根据联系人介绍，宗地红线外基础设施已达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力）。

**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。

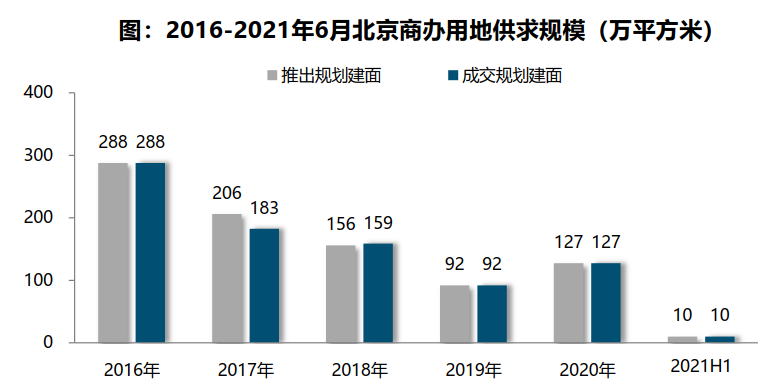
截至2020年10月末，北京市常住人口为2189.3万人，从年龄构成看，0-14岁常住人口259.1万人，占全市常住人口的比重为11.9%；15-59岁常住人口1500.3万人，占68.5%；60岁及以上常住人口429.9万人，占19.6%。

**2016-2020年常住人口增量及增长速度**

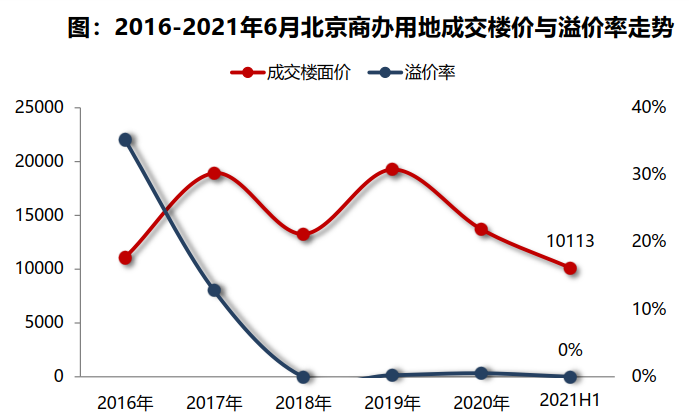
2.房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

2021年上半年北京商办用地推出并成交3宗，累计规划建面10.13平方米，同比增加71%，成交总量为近五年次新低,整体处于低位运行。从区域分布来看，上半年3宗商办地块分别分布在通州、怀柔。其中，通州成交2宗商办用地，累计规划建面10.05万平方米，怀柔成交1宗商办用地，成交规划建面800平方米。



2021年上半年北京商办用地市场相对冷清，推出的3宗商办地块均以底价成交，上半年商办整体成交楼面价10113元/平方米，同比降低34%，平均溢价率不足1%。自2018年以来，北京商办用地多以底价成交，溢价率将至冰点。

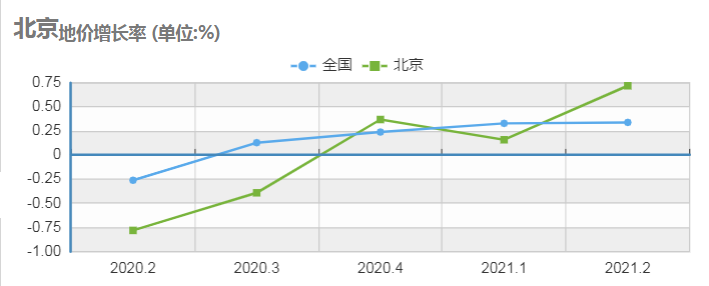


2021年上半年商办用地具体成交信息如下：

| 地块名称 | 详细规划 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 容积率 | 成交日期 | 成交价(万元) | 成交楼面价(元/㎡) | 溢价率 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京城市副中心FZX-0902-0229、0230地块 | B2商务用地 | 17147.95 | 53158.65 | ≤3.1 | 2021-05-19 | 69200 | 13017.63 | 0 |
| 北京城市副中心12组团西北部 | F3其他类多功能用地 | 22058.78 | 47390 | ≤2.15 | 2021-02-07 | 32700 | 6900.18 | 0 |
| 北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块B1商业用地 | B1商业用地 | 1676.22 | 753.4 | ≤0.45 | 2021-01-28 | 550 | 7300.23 | 0 |

根据2021年2季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为上涨的趋势，增幅较1季度扩大，综合地价水平值为地面价73184元/平方米，环比增长率为0.92%，同比增幅4.39%。2021年2季度商服用途地价水平值为楼面价25587元/平方米，环比增长率为0.72%，同比增幅0.89%。

**2020年2季度至2021年2季度北京市商服用地地价增长率走势图**



（2）房地产开发

根据北京市统计局公布的数据，2021年上半年，北京市市房地产开发企业房屋新开工面积为909.2万平方米，同比下降14.7%。其中，住宅新开工面积为512.7万平方米，同比下降22.5%；办公楼为35.6万平方米，增长1.9倍；商业营业用房为33.3万平方米，下降36.4%。

全市房屋竣工面积为589.5万平方米，同比增长1.5倍。其中，住宅竣工面积为265万平方米，增长1.3倍；办公楼为66.1万平方米，增长46.3%；商业营业用房为47.6万平方米，增长1.2倍。

（3）房地产市场供需情况

1）办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2021年2季度北京市办公用房批准上市套数为1628套，较2020年同期数量减半，环比则增加55.9%；批准上市面积为23.46万平方米，较2020年同期数量减半，环比小幅下降4%。

2021年上半年，北京市办公用房批准上市套数共计2672套，较2020年同期减少45%；批准上市面积为47.9万平方米，同比减少48.6%。累计可售面积285.78万平方米，同比增加14%；累计可售套数20319套，同比增加14.6%。

在区域分布上以远郊区供应为主，比例接近90%，主要集中于顺义取和开发区。

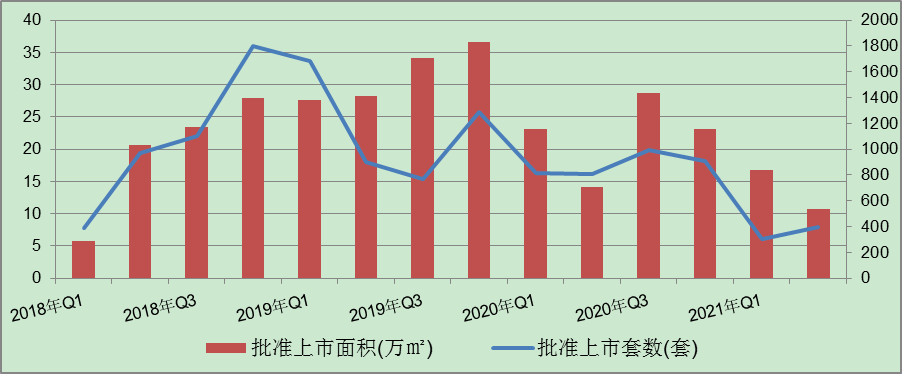
销售市场：2021年2季度，办公用房销售面积20.66万平方米，同比上涨67.8%，销售套数1596套，同比增加57.9%。2021年上半年办公用房销售面积共计31.91万平方米，同比下降21.4%，销售套数2592套，同比下降3.68%。

**2021年2季度办公用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 玉河文保项目 | 东城区 | 199999 | 东城区 | 196218 | 二环内 | 199999 |
| 北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 56384 | 丰台区 | 49304 | 三至四环间 | 50554 |
| 合景中心 | 通州区 | 56083 | 朝阳区 | 45708 | 五至六环间 | 33417 |
| 达美中心广场 | 朝阳区 | 52584 | 海淀区 | 43839 | 四至五环间 | 32557 |
| 北京金茂府 | 丰台区 | 50554 | 通州区 | 41216 | 二至三环间 | 31467 |
| 中创芯中心 | 海淀区 | 47989 | 石景山区 | 39422 | 六环外 | 20355 |
| 远洋天著春秋 | 石景山区 | 45662 | 大兴区 | 27898 |  | |
| 都会华庭 | 朝阳区 | 45000 | 昌平区 | 23352 |
| 苹果园6号 | 石景山区 | 42813 | 门头沟区 | 23183 |
| 首开龙湖天琅 | 大兴区 | 40956 | 顺义区 | 18498 |
|  | | | 平谷区 | 13779 |
| 房山区 | 12746 |

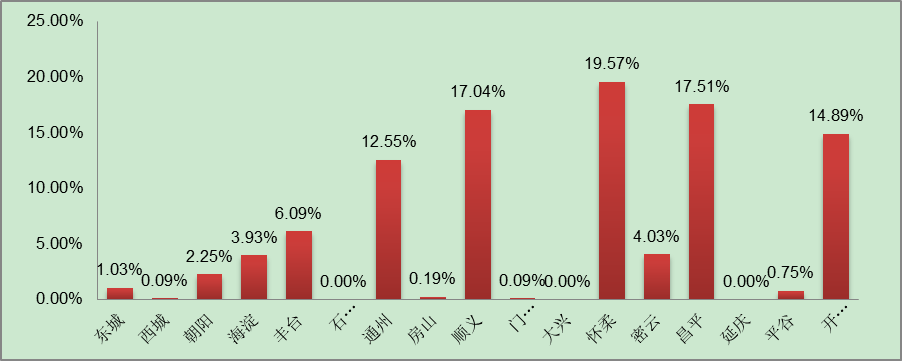
2）商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2021年2季度北京市商业用房批准上市套数为396套，批准上市面积为10.67万平方米；批准上市套数同比下降51.1%，环比增加30.7%，批准上市面积同比下降24.7%，环比下降36.4%。



2021年上半年北京市商业用房批准上市套数共计699套，同比下降57%；批准上市面积共计27.44万平方米，同比下降26.3%。商业用房累计可售套数5958套，略高于2020年同期；可售面积146.51万平方米，较2020年同期增加22.5%。

与办公相似，商业用房的供应亦集中于远郊区，比例扩大至86.6%，主要集中于通州、顺义、怀柔、昌平及开发区。



销售市场：2021年2季度，商业用房销售面积10.89万平方米，同比减少近五成，环比减少32.5%；销售套数528套，同比降低37.4%，环比增加29.1%。2021年上半年商业用房销售面积共计27.02万平方米，同比下降27.3%；销售套数937套，同比下降30%。

**2021年2季度商业用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 长安太和 | 东城区 | 137567 | 东城区 | 137567 | 二环内 | 137567 |
| 合景中心 | 通州区 | 120225 | 通州区 | 36559 | 二至三环间 | 54224 |
| 北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 84000 | 门头沟区 | 33547 | 五至六环间 | 23466 |
| 中创芯中心 | 海淀区 | 70499 | 朝阳区 | 30395 | 三至四环间 | 20643 |
| 首开·常青藤 | 朝阳区 | 57598 | 大兴区 | 25783 | 六环外 | 18560 |
| 中海枫丹公馆 | 朝阳区 | 54224 | 顺义区 | 22130 | 四至五环间 | 18466 |
| 保利中央公园 | 朝阳区 | 51100 | 丰台区 | 19992 |  | |
| 金茂府 | 朝阳区 | 50015 | 密云区 | 19238 |
| 和泓四季 | 海淀区 | 50000 | 海淀区 | 17435 |
| 京贸国际城 | 通州区 | 49500 | 房山区 | 16137 |
|  | | | 昌平区 | 14112 |
| 石景山区 | 12530 |
| 平谷区 | 9406 |

（4）可预见未来

2021年上半年国内经济克服疫情影响持续向好。目前，北京市随着经济的稳步恢复，商办类物业市场的需求得到一定的释放，市场活跃度提升，租金表现平稳、空置率所有回落。下半年，虽然仍旧有较大规模的新增供应进入房地产市场，但考虑其中的项目自用情况，实际新增入市对市场的压力有限。结合目前市场经济运行情况，预计下半年商办类物业的整体市场表现平稳。

3.产业政策

（1）全国政策

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

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

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

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

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

（2）地方政策

2021年2月8日，北京市2021年商务工作会议以电视电话会议形式召开。会议总结了“十三五”时期和2020年商务工作，明确“十四五”时期发展重点，部署2021年重点任务。会议要求，2021年要以构建新发展格局为引领，努力实现“十四五”商务发展良好开局，着力推进五项重点工作：

1）着力推进“两区”和服贸会平台建设，打造改革开放的“北京样板”。狠抓“两区”建设251项任务实施，差异化探索制度创新，示范性打造特色园区，系统性推进项目落地，创新型谋划开放政策。高水平办好2021年服贸会。

2）着力推动消费高品质发展，助力畅通国内大循环。建设国际消费中心城市，实施商业设施提质行动、多元消费培育行动、消费品牌培育行动、数字赋能行动、国际化消费提升行动。

3）着力稳住外贸外资基本盘，为国内国际双循环相互促进创造良好条件。推进贸易创新发展，探索组建促进出口联盟，支持外贸综合服务、跨境电商等新模式新业态发展，推动数字贸易试验区建设。提升双向投资质量，健全外资促进体系，优化投资管理服务体系，完善对外投资合作体系。

4）着力提升服务和保障水平，为“四个服务”贡献商务力量。加强便民商业体系建设，构建支撑高精尖经济结构的优质商务服务业体系，做好商务供应服务保障。

5）着力增强商务工作效能，统筹好发展和安全。强化政治引领，坚持系统观念，继续抓好常态化疫情防控，防范化解各类风险隐患。切实提高新发展格局下做好商务工作的专业化能力。

北京商务局围绕“建设国际消费中心城市”推出了促进消费的“十大专项行动”。2021年，北京消费季活动将重点围绕国际消费中心城市建设持续开展，助力北京不断提升全球枢纽度、创新引领度、产业支撑度、生态融合度和政策开放度。通过系列促消费活动，不断提升“京品”品牌影响力和文旅服务消费能级，挖掘体育服务消费潜力，扩大教育服务消费规模，培育健康服务消费市场，满足多层次、多样化、个性化消费需求。

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

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

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

4.城市规划与发展目标

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

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

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

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

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

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

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

5.城市经济发展运行状况（2021年上半年）

根据地区生产总值统一核算结果，上半年北京市实现地区生产总值19228.0亿元，按可比价格计算，同比增长13.4%，比一季度回落3.7个百分点，与2019年同期相比，两年平均增长4.8%，高于一季度0.2个百分点。分产业看，第一产业实现增加值40.4亿元，同比增长1.9%，两年平均下降10.2%；第二产业实现增加值3293.2亿元，同比增长32.5%，两年平均增长12.7%；第三产业实现增加值15894.4亿元，同比增长10.1%，两年平均增长3.3%。

（1）农业生产总体稳定，休闲农业和乡村旅游逐步恢复

上半年，北京市实现农林牧渔业总产值97.6亿元，按可比价格计算，同比增长0.8%，两年平均下降12.3%；其中，农业（种植业）产值在粮食、蔬菜增产带动下，同比增长21.8%，两年平均增速由降转升，增长4.6%；生猪产能持续恢复，出栏和存栏数分别增长1.2倍和54.5%。休闲农业和乡村旅游逐步恢复，接待人次恢复到2019年同期的66.1%，高于一季度2.3个百分点，实现收入恢复到2019年同期的近9成。

（2）工业生产逐步提速，高端产业引领发展

上半年，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长41.4%，两年平均增长16.7%，比一季度分别提高3.0个和8.0个百分点。重点行业中，医药制造业同比增长2.9倍，两年平均增长94.2%；计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长25.7%，两年平均增长20.3%；汽车制造业同比增长10.4%，两年平均增长3.4%；电力、热力生产和供应业同比增长8.0%，两年平均增长5.4%。高端产业发挥引领作用，高技术制造业、战略性新兴产业增加值同比分别增长1.3倍和1.1倍，两年平均分别增长54.4%和42.8%，均大幅高于规模以上工业增速。

（3）服务业稳步恢复，优势行业贡献突出

上半年，北京市第三产业增加值按可比价格计算，同比增长10.1%，两年平均增长3.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值3500.9亿元，同比增长17.2%，两年平均增长12.7%；金融业实现增加值3698.1亿元，同比增长5.0%，两年平均增长5.3%；科学研究和技术服务业实现增加值1538.4亿元，同比增长5.5%，两年平均增长0.5%，三个行业对服务业增长的贡献率超过5成。

（4）投资规模继续扩大，高端行业增长较快

上半年，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长9.2%，两年平均增长3.7%。分产业看，第一产业投资同比下降65.3%，两年平均下降46.1%；第二产业投资同比增长20.5%，两年平均增长31.7%；第三产业投资同比增长9.7%，两年平均增长2.8%。分行业看，制造业投资同比增长31.8%，两年平均增长66.5%，其中高技术制造业投资同比增长38.6%，两年平均增长75.0%；金融业投资同比增长6.6倍，两年平均增长72.4%；教育投资同比增长3.5%，两年平均增长18.5%。分领域看，基础设施投资同比下降12.4%，两年平均下降16.3%；房地产开发投资同比增长18.1%，两年平均增长10.8%。

截至6月末，北京市商品房施工面积13082.5万平方米，同比增长9.3%，其中住宅施工面积6381.4万平方米，增长12.8%。保障性住房建设稳步推进，新开工面积占商品房新开工面积的49.3%。上半年，全市商品房销售面积488.7万平方米，同比增长65.0%，两年平均增长12.3%。

（5）市场消费持续恢复，网上消费快速增长

上半年，北京市市场总消费额同比增长22.1%，两年平均增长3.0%。其中，服务性消费同比增长23.1%，两年平均增长5.2%；实现社会消费品零售总额7227.5亿元，同比增长21.0%，两年平均增长0.6%。社会消费品零售总额中，分消费形态看，商品零售6666.3亿元，同比增长18.2%，两年平均增长1.1%；餐饮收入561.2亿元，同比增长68.0%，两年平均下降4.9%，降幅比一季度收窄4.2个百分点。分商品类别看，限额以上批发和零售业中，通讯器材类、日用品类和文化办公用品类商品零售额同比分别增长31.3%、28.4%和24.6%，两年平均分别增长33.7%、18.4%和5.3%。网上消费快速增长，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额2414.6亿元，同比增长24.6%，两年平均增长25.2%。

（6）消费价格平稳运行，生产价格保持上涨

上半年，北京市居民消费价格同比上涨0.5%。其中，消费品价格上涨0.6%，服务价格上涨0.4%。八大类商品和服务项目价格“四升四降”：交通通信类价格上涨2.9%，其他用品和服务类价格上涨0.9%，居住类价格上涨0.6%，食品烟酒类价格上涨0.5%；衣着类价格下降0.3%，生活用品及服务类价格下降0.3%，教育文化娱乐类价格下降0.7%，医疗保健类价格下降0.7%。6月份，居民消费价格同比上涨0.9%，涨幅比上月回落0.3个百分点；环比下降0.4%。

上半年，全市工业生产者出厂价格同比上涨0.5%，购进价格同比上涨1.3%。6月份，工业生产者出厂价格同比上涨1.8%，环比上涨0.1%；购进价格同比上涨5.0%，环比下降0.3%。

（7）居民收入稳步增加

上半年，北京市居民人均可支配收入38138元，同比名义增长10.3%，两年平均增长6.1%；扣除价格因素，同比实际增长9.8%，两年平均增长4.4%。四项收入全面增长：工资性收入同比名义增长12.8%，经营净收入同比名义增长14.9%，财产净收入同比名义增长9.0%，转移净收入同比名义增长4.0%。

总的来看，上半年北京市经济稳步恢复，发展质量继续提升。但国际环境依然错综复杂，不稳定不确定因素较多，国内经济稳定恢复发展的基础仍需巩固。下阶段北京市政府的工作目标是进一步统筹好疫情防控和经济社会发展，保持经济运行在合理区间，持续推动首都高质量发展。

（二）区域因素

1.区域概况

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

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

估价对象位于海淀区上庄。估价对象所在区域有购物场所（华联生活超市（马东坊店）、会强平价超市、世纪华联苏三四店）学校（东马坊小学、人大附中北大附小联合实验学校、海淀区上庄中心小学），医院（北京市海淀区上庄镇东马坊社区卫生服务站），银行（北京农村商业银行），综合分析，公共配套设施齐备程度一般。

2.交通条件

截至2020年末，海淀区共有各级市政道路3148条，道路总长1510.3千米，其中快速路97.4千米，占6%；主干路157.2千米，占10%；次干路575.1千米，占38%；支路680.5千米，占46%。北京三、四、五、六环路和地铁1号线、4号线、6号线、8号线、9号线、10号线、13号线、15号线、16号线和昌平线贯穿海淀区境内。

估价对象紧邻城市次干道—翠湖南路，西距西六环约3.5公里，距北京首都国际机场约35公里，距清河火车站约11.5公里，距北京北站约20.7公里，周边1公里内无轨道交通站点，周边有专54路、448路、543路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。

3.环境条件

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

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

海淀区水域面积在北京近郊区居第一位，历史上湖、泉众多，河流交错，是金中都、元大都重要地表水源地。至明清，玉泉水系成为北京城唯一的地表水源地，南长河则是向京城输水的重要通道。中华人民共和国成立后，开挖永定河引水渠和京密引水渠，把官厅、密云两大水库之水引入玉渊潭、昆明湖。

估价对象所在海淀区上庄周边绿化条件较好，周边2公里内稻香湖公园、地球日记化石公园等；海淀美术馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境好。

4.基础设施设施条件

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

海淀区目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力）条件。

5.办公聚集程度

估价对象位于海淀区上庄，估价对象周边有稻香湖科技创新园、实创医谷、和义广业医疗创新谷等综合项目，办公集聚程度较好。

6.规划限制

估价对象所处区域位于海淀区上庄。根据海淀区“十四五”规划的要求，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置条件较好，办公集聚程度较好，交通便捷度较好，公共配套设施一般，基础设施水平为七通，自然和人文环境条件好。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响估价对象的区域因素较好。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于北京市海淀区创新园F区3-2-011地块，为北京大北农科技集团股份有限公司开发建设的研发设计项目。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-01区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象所属项目规划土地用途为地上研发设计、地下研发设计、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》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]记载、《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]复印件、《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]以及、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次估价对象土地面积为55283.1平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象所属项目总建筑面积为161581.21平方米（含人防），地上容积率为1.5，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **内容** | **部位** | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整内容** | **变化幅度** |
| 土地面积  （m2） | — | — | 55780.60 | 55283.1 | -497.50 | 0.89% |
| 建筑面积  （m2） | 地上 | 研发设计用房 | 83670.90 | 82813.90 | -857 | 1.02% |
| **小计** | **83670.90** | **82813.90** | **-857** |
| 地下 | 地下研发设计用房 | 0.00 | 4501.45 | 4501.45 | 新增用途 |
| 地下仓储用房 | 0.00 | 6633.04 | 6633.04 |
| 地下车库用房 | 0.00 | 51575.52 | 51575.52 |
| 非经营性用途 | 0.00 | 16057.30 | 16057.30 | — |
| **小计** | **0.00** | **78767.31** | **78767.31** | — |
| **合计** | | **83670.90** | **161581.21** | **77910.31** | — |

单位：平方米

估价对象属于办公类七级VII-01区片地价区内，居住用途、商业用途及办公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

根据联系人介绍，估价对象现状红线外市政基础设施条件为“七通”。

本次评估目的为按规划文件签订补充协议。本报告按照规划文件设定规划利用条件。

**第三部分 土地估价结果及其使用**

**一、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，中华人民共和国主席令第41号公布，1987年1月1日起施行；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正通过，自1988年12月29日起施行；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过，中华人民共和国主席令第8号公布，自1999年1月1日起施行；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第28号公布，自公布起日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正通过，自2020年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行；2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过第一次修正通过，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第18号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4.《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第74号，自公布之日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过第一次修正，中华人民共和国主席令第23号公布，自公布之日起施行）；

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

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，自发布之日起施行）；

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 ，1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行；2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行）；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

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

3.《土地利用现状分类》[ GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

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

6.《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”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002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》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议复印件

3.《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]复印件

4.《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]复印件

5.《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]复印件

6.《建设工程规划许可证》[2018规土（海）建字0017号]复印件

7.《建筑工程施工许可证》[[2019]施[海]建字0115号]复印件

8.《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》复印件

9. 不动产权利人《营业执照》复印件

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

**二、土地估价原则**

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

1.替代原则

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

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

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

替代原则的适用范围广，是本次估价市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法中嵌套的求取租金水平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。估价对象位于海淀区上庄，土地用途为研发设计、地下研发设计、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。

估价对象位于北京市海淀区创新园F区3-2-011地块，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

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，地下研发设计、地下仓储、地下车库用途参照地上主用途——研发设计（办公类）政府土地收益比例为25%。

2.方法选择

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

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

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

（2）基准地价系数修正法：估价对象位于北京市基准地价覆盖区，符合基准地价的适用范围和条件。《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]公布于2014年8月28日，为北京市正在使用而且必须使用的基准地价体系，虽已满六年，但在更新成果公布之前，应北京市国土管理部门要求，必须继续使用该基准地价。故本次估价选取基准地价系数修正法作为估价方法之一。

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

（4）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。估价对象所在区域内新建研发设计、地下研发设计、地下仓储、地下车库类物业基本以自用为主，开发商自持用于租赁的少。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中指出市场比较法、剩余法、收益还原法可选择一种，在已选择剩余法，且收益还原法非最适宜方法的情况下，本次估价不选用收益还原法。

（5）市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象为已出让项目变更出让合同所涉及的用途调整，本市已有多宗地下研发设计、地下车库用途经过审定的协议出让的经营性建设用地，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、市场比较法和基准地价系数修正法三种方法对研发设计用途进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用收益还原法求取，力求合理科学地评估出估价对象的出让国有建设用地使用权价格；接着利用地下空间修正系数求取地下各用途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，因估价对象正建设中，剩余法按照“评估待开发土地的价格”进行相关测算。

（3）市场比较法

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估宗地价格；

PB——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期修正指数/比较实例宗地使用年期修正指数

（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（剩余法、基准地价系数修正法和市场比较法），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（㎡）** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **熟地总价(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 3389 | 1525.5414 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 3037 | 2014.4542 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 2740 | 14131.6925 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **17671.6881** |

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **政府土地出让收益单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 847 | 381.2728 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 759 | 503.4477 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 685 | 3532.9231 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **4417.6436** |

（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（㎡）** | **政府土地出让收益单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 847 | 381.2728 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 759 | 503.4477 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 685 | 3532.9231 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **4417.6436** |

具体结果详见《估价结果一览表》

* **底价分析建议**

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

1. 根据《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]第四条：“出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后对应地下空间的结果。”估价对象所在区片为Ⅶ-01，办公类七级区片价区间为5880元/平方米~8820元/平方米，对其对应的各用途七级基准地价级别低限进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别低限基准地价** | **期日修正系数** | **年期修正系数** | **因素修正系数** | **地下空间修正系数** | **楼面熟地价** |
| 地下研发设计 | Ⅶ-01 | 5880 | 1.3906 | 0.9696 | 1.0663 | 0.25 | **2113** |
| 地下仓储 | 0.25 | **2113** |
| 地下车库 | 0.2 | **1691** |

**单位：元/平方米**

上表中楼面熟地价与评估结果对比，发现表中修正后楼面熟地价小于评估结果楼面熟地价，故评估结果符合相关文件规定。

2.土地市场分析

估价对象位于七级地价区。经分析同区域内（海淀区）近三年（2018-2020年）估价对象周边已审定（或成交）案例，估价对象所在区域已审定地下研发设计用途协议出让案例有10个，其中2018年楼面熟地价平均值为3827元/平方米（共5宗，1宗位于五级地价区,2宗位于六级地价区，2宗位于七级地价区），2019年楼面熟地价平均值为3629元/平方米（共4宗，均位于六级地价区），估价对象位于七级地价区，故估价对象结果略低于2018-2019年楼面熟地价；2020年楼面熟地价平均值为4488元/平方米（仅1宗，位于六级地价区），故不具备可比性。

近三年同区域内（海淀区）无地下研发类招拍挂成交地块。

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

地下研发设计用途案例分析

3.根据《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》（2016年4月20日颁布）第九条：“对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下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。”

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]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，地下研发设计、地下仓储、地下车库用途参照地上主用途——研发设计（办公类）政府土地收益比例为25%，则各用途政府土地出让收益见下表：

政府土地出让收益一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **建筑面积**  **（平方米）** | **楼面熟地价**  **（元/平方米）** | **熟地总价**  **（万元）** | **政府土地出让收益单价**  **（元/平方米）** | **政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地下研发设计 | 4501.45 | 3389 | 1525.5414 | 847 | 381.2728 |
| 地下仓储 | 6633.04 | 3037 | 2014.4542 | 759 | 503.4477 |
| 地下车库 | 51575.52 | 2740 | 14131.6925 | 685 | 3532.9231 |
| 合计 | 62710.01 | —— | 17671.6881 | —— | 4417.6436 |

综上，本次评估各用途地下空间地价水平满足《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]要求，也符合区域土地市场地价水平，因此可以本次评估的地下空间楼面熟地价为基础核算应补缴的地价款。结合《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》（2016年4月20日颁布）第九条：“对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下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。”的规定，本次建议以上述测算的政府土地出让收益作为应补缴的地价款。

**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.估价对象所属项目作为研发设计、地下研发设计、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.不动产权利人合法取得估价对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。

6. 根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]复印件记载，北京市海淀区创新园F区3-2-011地块的土地用途为研发设计。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为研发设计、地下车库、地下仓储。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]及此次拟变更出让合同内容，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为地下研发设计、地下车库、地下仓储。

7. 北京市海淀区创新园F区3-2-011地块项目用地现状开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内正在建设数栋建筑物。根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），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》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议签订所依据的规划条件，宗地出让面积为55780.6平方米，规划总出让建筑面积为83670.9平方米，全部为地上研发设计建筑面积，原地上容积率为1.5。

新容积率：根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]、《建设工程规划许可证》[2018规土（海）建字0017号]复印件，宗地总面积为55283.1平方米，总建筑面积调整为161581.21平方米，地上规划建筑面积82813.9平方米（全部为地上研发设计），地下规划建筑面积为78767.31平方米（其中地下研发设计4501.45平方米，地下仓储6633.04平方米，地下车库51575.52平方米，非经营性用途16057.3平方米），新地上容积率为1.5。

容积率在规划调整前后未发生变动，故本次评估设定估价对象地上容积率为1.5。

9.地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象在估价期日2021年9月16日，在北京市基准地价办公类七级VII-01区片地价区内，评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地内“场地平整”；设定土地用途为研发设计、地下研发设计、地下仓储、地下车库；地上容积率为1.5，地下研发设计用途土地剩余使用年限为44.03年，地下车库用途土地剩余使用年限为44.03年，地下仓储用途土地剩余使用年限为44.03年。于设定条件下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

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

（二）估价结果和估价报告的使用

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

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

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

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

10.本报告所确定的土地价格为出让方通过集体决策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自然资源委员会最终审定结果为准。若违反特定用途使用本土地评估报告和估价结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

11.本估价报告自报告出具日起计算，2021年9月22日至2022年9月21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）新容积率：根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]、《建设工程规划许可证》[2018规土（海）建字0017号]复印件，宗地总面积为55283.1平方米，总建筑面积调整为161581.21平方米，地上规划建筑面积82813.9平方米（全部为地上研发设计），地下规划建筑面积为78767.31平方米（其中地下研发设计4501.45平方米，地下仓储6633.04平方米，地下车库51575.52平方米，非经营性用途16057.3平方米）。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（2）本次需评估地下研发设计、地下仓储、地下车库地价，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，先评估地上研发设计楼面地价，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商业及办公，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。本次评估确定土地还原利率为办公5.2%。

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

3.其他说明

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

（2）委托估价方于2021年9月16日正式委托进行评估，确定估价期日为2021年9月16日。评估专业人员于2021年9月16日进行实地查勘，若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（3）根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]原则性要求的基础上，还需满足《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》和《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002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.《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议复印件

5.《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]复印件

6.《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]复印件

7.《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]复印件

8. 《建设工程规划许可证》[2018规土（海）建字0017号]复印件

9.《建筑工程施工许可证》[[2019]施[海]建字0115号]复印件

10.《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》复印件

11. 不动产权利人《营业执照》复印件

12.估价机构《营业执照（副本）》复印件

13.估价机构评估资质复印件

14.评估专业人员资质证书复印件

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**项 目 名 称：****北京市海淀区创新园F区3-2-011地块按规划文件签订补充协议项目国有建设用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：****2021-1-0509-F01TDCR6**

**土地估价技术报告编号：2021-1-0509-F01TDCR6**

**提交估价报告日期：2021年9月22日**

**关键词：北京市、海淀区**

**出让地价**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**二Ｏ二一年**

**目录**

[**第一部分 总 述** 1](#_Toc524335084)

[**一、估价项目名称** 1](#_Toc524335085)

[**二、委托估价方** 1](#_Toc524335086)

[**三、受托估价方** 1](#_Toc524335087)

[**四、估价目的** 1](#_Toc524335088)

[**五、估价依据** 2](#_Toc524335089)

[**六、估价期日** 6](#_Toc524335090)

[**七、估价日期** 6](#_Toc524335091)

[**八、地价定义** 6](#_Toc524335092)

[**九、估价结果** 10](#_Toc524335093)

[**十、需要特殊说明的事项** 17](#_Toc524335095)

[**十一、评估专业人员签字** 23](#_Toc524335096)

[**十二、土地估价机构** 23](#_Toc524335097)

[**第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析** 24](#_Toc524335098)

[**一、估价对象描述** 24](#_Toc524335099)

[**二、地价影响因素分析** 27](#_Toc524335100)

[**第三部分 土地估价** 52](#_Toc524335110)

[**一、估价原则** 52](#_Toc524335111)

[**二、估价方法与估价过程** 56](#_Toc524335112)

[**附 件** 119](#_Toc524335123)

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、估价项目名称**

北京市海淀区创新园F区3-2-011地块按规划文件签订补充协议项目国有建设用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**

北京大北农科技集团股份有限公司向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市海淀区创新园F区3-2-011地块按规划文件签订补充协议手续。经北京市规划和自然资源委员会审查，该项目符合北京市国有建设用地使用权协议出让后按规划文件签订补充协议的条件，故由北京市土地利用事务中心委托北京康正宏基房地产评估有限公司依据有关法律法规、土地估价相关规程和规范等对估价对象国有建设用地使用权出让价格进行评估，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。

**五、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，中华人民共和国主席令第41号公布，1987年1月1日起施行；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正通过，自1988年12月29日起施行；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过，中华人民共和国主席令第8号公布，自1999年1月1日起施行；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第28号公布，自公布起日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正通过，自2020年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行；2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过第一次修正通过，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第18号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4.《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第74号，自公布之日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过第一次修正，中华人民共和国主席令第23号公布，自公布之日起施行）；

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

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，自发布之日起施行）；

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 ，1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行；2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行）；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

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

3.《土地利用现状分类》[ GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

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

6.《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”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002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》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议复印件

3.《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]复印件

4.《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]复印件

5.《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]复印件

6.《建设工程规划许可证》[2018规土（海）建字0017号]复印件

7.《建筑工程施工许可证》[[2019]施[海]建字0115号]复印件

8.《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》复印件

9. 不动产权利人《营业执照》复印件

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

**六、估价期日**

2021年9月16日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

**七、估价日期**

2021年9月16日至2021年9月22日

**八、地价定义**

（一）补缴地价评估分析

1.规划文件调整内容

根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]，估价对象位于海淀区创新园F区3-2-011地块，为大北农生物农业创新园项目，故本次评估估价对象按海淀区创新园F区3-2-011地块描述。

对比《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]、《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]、《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]、《建设工程规划许可证》[2018规土（海）建字0017号]、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》等文件，估价对象建设用地面积由55780.60平方米变更为55283.1平方米，按规划文件，估价对象建筑面积出现调整，具体如下表：

（转下页）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **内容** | **部位** | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整内容** | **变化幅度** | **备注** |
| 土地面积  （m2） | — | — | 55780.60 | 55283.1 | -497.50 | 0.89% | 土地面积减少 |
| 建筑面积  （m2） | 地上 | 研发设计用房 | 83670.90 | 82813.90 | -857 | 1.02% | 地上建筑面积减少，不涉及评估 |
| 地下 | 地下研发设计用房 | 0.00 | 4501.45 | 4501.45 | 新增用途 | 地下新增用途，需评估于估价期日的楼面熟地价及政府土地出让收益 |
| 地下仓储用房 | 0.00 | 6633.04 | 6633.04 |
| 地下车库用房 | 0.00 | 51575.52 | 51575.52 |
| 非经营性用途 | 0.00 | 16057.30 | 16057.30 | 根据北京市现行基准地价，暂不收取政府土地出让收益，故无需评估此部分 |
| 小计 | 0.00 | 78767.31 | 78767.31 | 地下建筑面积增加 |
| 合计 | | 83670.90 | 161581.21 | 77910.31 | 项目整体建筑面积增加 |
| 地上容积率 | — | — | 1.5 | 1.5 | — | — | 未调整 |

2.相关规定

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]（以下简称‘4号文’）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]等地方规定。

**估价对象地上调整涉及的政策规定**：

根据《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》（2016年4月20日颁布）第八条：“对于已协议出让的项目用地，地上建筑规模增加不超过3%，其新增建筑规模部分，按原土地出让合同地价水平计收土地出让价款。地上建设规模增加超过3%或者调整用途的，均须按评估技术规范有关规定评审出让地价水平，全额计入政府土地出让收益。”估价对象地上建筑面积变更未超过3%，不涉及评估。

**估价对象地下调整涉及的政策规定**：

根据《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》（2016年4月20日颁布）第九条：“对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下规模不涉及调整容积率,为促进节约集约用地，鼓励地下空间利用，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。”

综上，根据估价目的，本次仅需评估估价对象地下新增用途在新规划条件下的熟地价（正常市场价格）及政府土地出让收益，并按照规定核算应补缴地价款。

（二）熟地价（正常市场价格）

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

1. 土地用途设定：

根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]，北京市海淀区创新园F区3-2-011地块的土地用途为研发设计。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为研发设计、地下车库、地下仓储。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]及此次拟变更出让合同内容，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为地下研发设计、地下车库、地下仓储。

1. 土地使用权类型：

根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]，北京市海淀区创新园F区3-2-011地块为出让用地，此次拟按规划文件签订补充协议，根据估价目的，设定估价对象土地使用权类型为出让。

1. 土地开发程度设定：

北京市海淀区创新园F区3-2-011地块现状开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内正在建设数栋建筑物。此次拟按规划文件签订补充协议，根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]，北京市海淀区创新园F区3-2-011地块项目用地研发设计用途土地使用期限至2065年9月17日，于估价期日2021年9月16日，研发设计用途土地剩余使用年限为44.03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，结合此次拟变更出让合同内容，本次评估设定估价对象国有建设用地各用途剩余使用年限分别为地下研发设计用途土地剩余使用年限为44.03年，地下车库用途土地剩余使用年限为44.03年，地下仓储用途土地剩余使用年限为44.03年。

1. 容积率设定：

原容积率：《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议签订所依据的规划条件，宗地出让面积为55780.6平方米，规划总出让建筑面积为83670.9平方米，全部为地上研发设计建筑面积，原地上容积率为1.5。

新容积率：根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《海淀区创新园F区3-2-011地块土地分摊说明》，宗地总面积为55283.1平方米，总建筑面积调整为161581.21平方米，地上规划建筑面积82813.9平方米（全部为地上研发设计），地下规划建筑面积为78767.31平方米（其中地下研发设计4501.45平方米，地下仓储6633.04平方米，地下车库51575.52平方米，非经营性用途16057.3平方米），新地上容积率为1.5。

容积率在规划调整前后未发生变动，故本次评估设定估价对象地上容积率为1.5。

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2021年9月16日，在北京市基准地价办公类七级VII-01区片地价区内，评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地内“场地平整”；设定土地用途为地下研发设计、地下仓储、地下车库；地上容积率为1.5，地下研发设计用途土地剩余使用年限为44.03年，地下车库用途土地剩余使用年限为44.03年，地下仓储用途土地剩余使用年限为44.03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。

**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（剩余法、基准地价系数修正法和市场比较法），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（㎡）** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **熟地总价(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 3389 | 1525.5414 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 3037 | 2014.4542 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 2740 | 14131.6925 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **17671.6881** |

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **政府土地出让收益单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 847 | 381.2728 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 759 | 503.4477 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 685 | 3532.9231 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **4417.6436** |

**⬢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（㎡）** | **政府土地出让收益单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 847 | 381.2728 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 759 | 503.4477 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 685 | 3532.9231 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **4417.6436** |

具体结果详见《估价结果一览表》

**⬢出让底价建议**

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

1. 根据《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]第四条：“出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后对应地下空间的结果。”估价对象所在区片为Ⅶ-01，办公类七级区片价区间为5880元/平方米~8820元/平方米，对其对应的各用途七级基准地价级别低限进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别低限基准地价** | **期日修正系数** | **年期修正系数** | **因素修正系数** | **地下空间修正系数** | **楼面熟地价** |
| 地下研发设计 | Ⅶ-01 | 5880 | 1.3906 | 0.9696 | 1.0663 | 0.25 | **2113** |
| 地下仓储 | 0.25 | **2113** |
| 地下车库 | 0.2 | **1691** |

**单位：元/平方米**

上表中楼面熟地价与评估结果对比，发现表中修正后楼面熟地价小于评估结果楼面熟地价，故评估结果符合相关文件规定。

2.土地市场分析

估价对象位于七级地价区。经分析同区域内（海淀区）近三年（2018-2020年）估价对象周边已审定（或成交）案例，估价对象所在区域已审定地下研发设计用途协议出让案例有10个，其中2018年楼面熟地价平均值为3827元/平方米（共5宗，1宗位于五级地价区,2宗位于六级地价区，2宗位于七级地价区），2019年楼面熟地价平均值为3629元/平方米（共4宗，均位于六级地价区），估价对象位于七级地价区，故估价对象结果略低于2018-2019年楼面熟地价；2020年楼面熟地价平均值为4488元/平方米（仅1宗，位于六级地价区），故不具备可比性。

近三年同区域内（海淀区）无地下研发类招拍挂成交地块。

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

地下研发设计用途案例分析

3.根据《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》（2016年4月20日颁布）第九条：“对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下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。”

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]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，地下研发设计、地下仓储、地下车库用途参照其地上主用途——研发设计（办公类）政府土地收益比例为25%，则各用途政府土地出让收益见下表：

政府土地出让收益一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **建筑面积**  **（平方米）** | **楼面熟地价**  **（元/平方米）** | **熟地总价**  **（万元）** | **政府土地出让收益单价**  **（元/平方米）** | **政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地下研发设计 | 4501.45 | 3389 | 1525.5414 | 847 | 381.2728 |
| 地下仓储 | 6633.04 | 3037 | 2014.4542 | 759 | 503.4477 |
| 地下车库 | 51575.52 | 2740 | 14131.6925 | 685 | 3532.9231 |
| 合计 | 62710.01 | —— | 17671.6881 | —— | 4417.6436 |

综上，本次评估各用途地下空间地价水平满足《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]要求，也符合区域土地市场地价水平，因此可以本次评估的地下空间楼面熟地价为基础核算应补缴的地价款。结合《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》（2016年4月20日颁布）第九条：“对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下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。”的规定，本次建议以上述测算的政府土地出让收益作为应补缴的地价款。

（转下页）

**附 估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2021-1-0509-F01TDCR6 估价期日：2021年9月16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 |
| 北京大北农科技集团股份有限公司 | 110108 104001 GB00647 | 北京市海淀区创新园F区3-2-011地块 | [京（2015）海淀区不动产权第0000003号 | 研发设计 | 研发设计、地下研发设计、地下仓储、地下车库 | 研发设计、地下研发设计、地下仓储、地下车库 | 原规划1.5;  新规划1.5 | 地上1.5 | 地上1.5 | 宗地外“七通”，宗地内正在建设数栋建筑物” | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 地下研发设计44.03年、地下仓储44.03年、地下车库44.03年 | 55283.1 | 161581.21 | —— | —— | 地下增加研发设计、地下仓储、地下车库, 政府土地出让收益为4417.6436万元。 |

币种：人民币

备注：本次为规划变更出让评估项目，仅评估调整用途部分建筑面积，需补缴地价为调整用途部分总价。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **政府土地出让收益单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 847 | 381.2728 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 759 | 503.4477 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 685 | 3532.9231 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **4417.6436** |

**十、需要特殊说明的事项**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价对象所属项目作为研发设计、地下研发设计、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.不动产权利人合法取得估价对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。

6. 根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]复印件记载，北京市海淀区创新园F区3-2-011地块的土地用途为研发设计。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为研发设计、地下车库、地下仓储。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]及此次拟变更出让合同内容，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为地下研发设计、地下车库、地下仓储。

7. 北京市海淀区创新园F区3-2-011地块项目用地现状开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内正在建设数栋建筑物。根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），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》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议签订所依据的规划条件，宗地出让面积为55780.6平方米，规划总出让建筑面积为83670.9平方米，全部为地上研发设计建筑面积，原地上容积率为1.5。

新容积率：根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]、《建设工程规划许可证》[2018规土（海）建字0017号]复印件，宗地总面积为55283.1平方米，总建筑面积调整为161581.21平方米，地上规划建筑面积82813.9平方米（全部为地上研发设计），地下规划建筑面积为78767.31平方米（其中地下研发设计4501.45平方米，地下仓储6633.04平方米，地下车库51575.52平方米，非经营性用途16057.3平方米），新地上容积率为1.5。

容积率在规划调整前后未发生变动，故本次评估设定估价对象地上容积率为1.5。

9.地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象在估价期日2021年9月16日，在北京市基准地价办公类七级VII-01区片地价区内，评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地内“场地平整”；设定土地用途为研发设计、地下研发设计、地下仓储、地下车库；地上容积率为1.5，地下研发设计用途土地剩余使用年限为44.03年，地下车库用途土地剩余使用年限为44.03年，地下仓储用途土地剩余使用年限为44.03年。于设定条件下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

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

（二）估价结果和估价报告的使用

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

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

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

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

10.本报告所确定的土地价格为出让方通过集体决策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自然资源委员会最终审定结果为准。若违反特定用途使用本土地评估报告和估价结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

11.本估价报告自报告出具日起计算，2021年9月22日至2022年9月21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）新容积率：根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]、《建设工程规划许可证》[2018规土（海）建字0017号]复印件，宗地总面积为55283.1平方米，总建筑面积调整为161581.21平方米，地上规划建筑面积82813.9平方米（全部为地上研发设计），地下规划建筑面积为78767.31平方米（其中地下研发设计4501.45平方米，地下仓储6633.04平方米，地下车库51575.52平方米，非经营性用途16057.3平方米）。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（2）本次需评估地下研发设计、地下仓储、地下车库地价，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，先评估地上研发设计楼面地价，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商业及办公，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。本次评估确定土地还原利率为办公5.2%。

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

3.其他说明

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

（2）委托估价方于2021年9月16日正式委托进行评估，确定估价期日为2021年9月16日。评估专业人员于2021年9月16日进行实地查勘，若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（3）根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]原则性要求的基础上，还需满足《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》和《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002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 |  |
| 叶 凌 | 94010078 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| —— | —— | —— |

**十二、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇二一年九月二十二日 |

**第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析**

**一、估价对象描述**

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象为北京市海淀区创新园F区3-2-011地块项目用地，根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议，北京大北农科技集团股份有限公司于2015年9月18日通过协议出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，2015年12月31日取得不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]，2017年5月22取得《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]，2017年6月14日取得《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]。根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]、《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]、《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]，现登记情况如下:

土地使用权： 北京大北农科技集团股份有限公司

坐落：海淀区创新园F区3-2-011地块大北农生物农业创新园项目

土地宗数：1宗

地号：110108104001GB00647

图号：IV-3-6-2（1）

地类（用途）：研发设计

土地面积：55283.1平方米（独用）

估价对象四至：

证载四至：东至规划创新基地，南至创新园纬一路，西至创新园经三路，北至规划翠湖南路绿化带；

现状四至：东至创新园经四西路，南至创新园纬一路，西至创新园经三路，北至翠湖南路。

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-01区片地价区。

（二）土地权利状况

估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，不动产权利人为北京大北农科技集团股份有限公司。根据《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]，土地用途为科教用地（研发设计），批准使用年限为研发设计50年，终止日期为2065年9月17日。根据估价目的及本次拟补充出让内容，本次评估设定地下研发设计土地剩余使用年限为44.03年、地下仓储土地剩余使用年限为44.03年、地下车库土地剩余使用年限为44.03年。规划建筑面积调整为161581.21平方米，地上规划建筑面积82813.9平方米，地下规划建筑面积为78767.31平方米（其中地下研发设计4501.45平方米，地下仓储6633.04平方米，地下车库51575.52平方米，非经营性用途16057.3平方米）。

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》，估价对象规划调整新增地下研发设计用途出让建筑面积4501.45平方米，新增地下仓储用途出让建筑面积6633.04平方米，新增地下车库用途出让建筑面积51575.52平方米。经此次签订补充协议，可完善面积调整的出让手续。

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

2015年9月18日，北京大北农科技集团股份有限公司与北京市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及补充协议：

该项目位于：海淀区创新园F区3-2-011地块大北农生物农业创新园项目

规划土地用途：研发设计

总用地面积：55780.6平方米

总建设面积：83670.9平方米

地上建筑面积：83670.9平方米

容积率：1.5

根据《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次土地利用情况如下：

该项目位于：海淀区创新园F区3-2-011地块

规划土地用途：研发设计

总用地面积：55283.1平方米

总建设面积：161581.21平方米

地上建筑面积：82813.9平方米

地下建筑面积：78767.31平方米

容积率：1.5

2.土地利用现状

2021年9月16日评估专业人员对该项目现场踏勘，北京市海淀区创新园F区3-2-011地块项目正在建设多栋建筑物。根据联系人介绍，宗地红线外基础设施已达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力）。

**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。

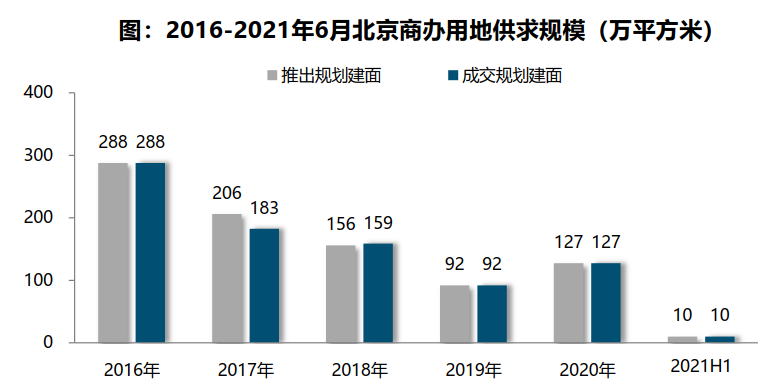
截至2020年10月末，北京市常住人口为2189.3万人，从年龄构成看，0-14岁常住人口259.1万人，占全市常住人口的比重为11.9%；15-59岁常住人口1500.3万人，占68.5%；60岁及以上常住人口429.9万人，占19.6%。

**2016-2020年常住人口增量及增长速度**

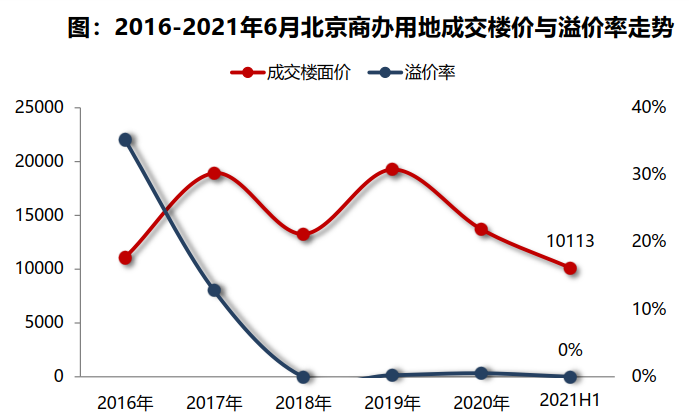
2.房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

2021年上半年北京商办用地推出并成交3宗，累计规划建面10.13平方米，同比增加71%，成交总量为近五年次新低,整体处于低位运行。从区域分布来看，上半年3宗商办地块分别分布在通州、怀柔。其中，通州成交2宗商办用地，累计规划建面10.05万平方米，怀柔成交1宗商办用地，成交规划建面800平方米。



2021年上半年北京商办用地市场相对冷清，推出的3宗商办地块均以底价成交，上半年商办整体成交楼面价10113元/平方米，同比降低34%，平均溢价率不足1%。自2018年以来，北京商办用地多以底价成交，溢价率将至冰点。

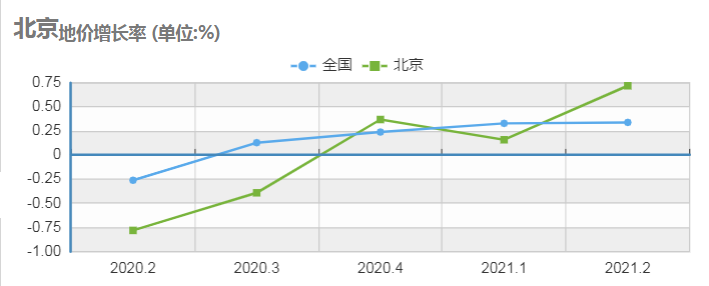


2021年上半年商办用地具体成交信息如下：

| 地块名称 | 详细规划 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 容积率 | 成交日期 | 成交价(万元) | 成交楼面价(元/㎡) | 溢价率 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京城市副中心FZX-0902-0229、0230地块 | B2商务用地 | 17147.95 | 53158.65 | ≤3.1 | 2021-05-19 | 69200 | 13017.63 | 0 |
| 北京城市副中心12组团西北部 | F3其他类多功能用地 | 22058.78 | 47390 | ≤2.15 | 2021-02-07 | 32700 | 6900.18 | 0 |
| 北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块B1商业用地 | B1商业用地 | 1676.22 | 753.4 | ≤0.45 | 2021-01-28 | 550 | 7300.23 | 0 |

根据2021年2季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为上涨的趋势，增幅较1季度扩大，综合地价水平值为地面价73184元/平方米，环比增长率为0.92%，同比增幅4.39%。2021年2季度商服用途地价水平值为楼面价25587元/平方米，环比增长率为0.72%，同比增幅0.89%。

**2020年2季度至2021年2季度北京市商服用地地价增长率走势图**



（2）房地产开发

根据北京市统计局公布的数据，2021年上半年，北京市市房地产开发企业房屋新开工面积为909.2万平方米，同比下降14.7%。其中，住宅新开工面积为512.7万平方米，同比下降22.5%；办公楼为35.6万平方米，增长1.9倍；商业营业用房为33.3万平方米，下降36.4%。

全市房屋竣工面积为589.5万平方米，同比增长1.5倍。其中，住宅竣工面积为265万平方米，增长1.3倍；办公楼为66.1万平方米，增长46.3%；商业营业用房为47.6万平方米，增长1.2倍。

（3）房地产市场供需情况

1）办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2021年2季度北京市办公用房批准上市套数为1628套，较2020年同期数量减半，环比则增加55.9%；批准上市面积为23.46万平方米，较2020年同期数量减半，环比小幅下降4%。

2021年上半年，北京市办公用房批准上市套数共计2672套，较2020年同期减少45%；批准上市面积为47.9万平方米，同比减少48.6%。累计可售面积285.78万平方米，同比增加14%；累计可售套数20319套，同比增加14.6%。

在区域分布上以远郊区供应为主，比例接近90%，主要集中于顺义取和开发区。

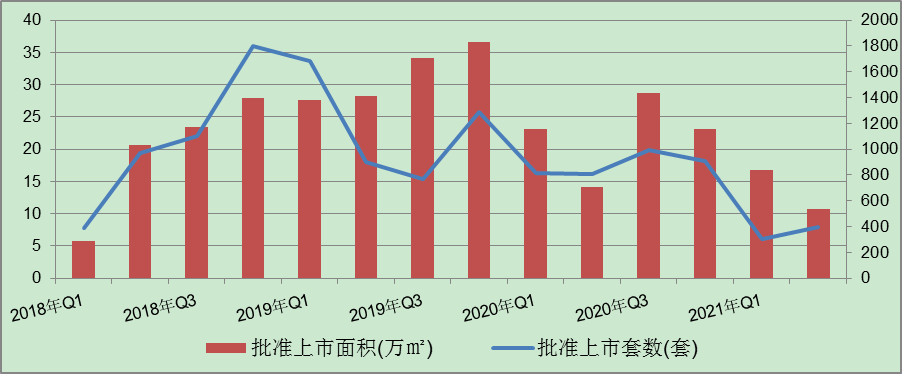
销售市场：2021年2季度，办公用房销售面积20.66万平方米，同比上涨67.8%，销售套数1596套，同比增加57.9%。2021年上半年办公用房销售面积共计31.91万平方米，同比下降21.4%，销售套数2592套，同比下降3.68%。

**2021年2季度办公用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 玉河文保项目 | 东城区 | 199999 | 东城区 | 196218 | 二环内 | 199999 |
| 北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 56384 | 丰台区 | 49304 | 三至四环间 | 50554 |
| 合景中心 | 通州区 | 56083 | 朝阳区 | 45708 | 五至六环间 | 33417 |
| 达美中心广场 | 朝阳区 | 52584 | 海淀区 | 43839 | 四至五环间 | 32557 |
| 北京金茂府 | 丰台区 | 50554 | 通州区 | 41216 | 二至三环间 | 31467 |
| 中创芯中心 | 海淀区 | 47989 | 石景山区 | 39422 | 六环外 | 20355 |
| 远洋天著春秋 | 石景山区 | 45662 | 大兴区 | 27898 |  | |
| 都会华庭 | 朝阳区 | 45000 | 昌平区 | 23352 |
| 苹果园6号 | 石景山区 | 42813 | 门头沟区 | 23183 |
| 首开龙湖天琅 | 大兴区 | 40956 | 顺义区 | 18498 |
|  | | | 平谷区 | 13779 |
| 房山区 | 12746 |

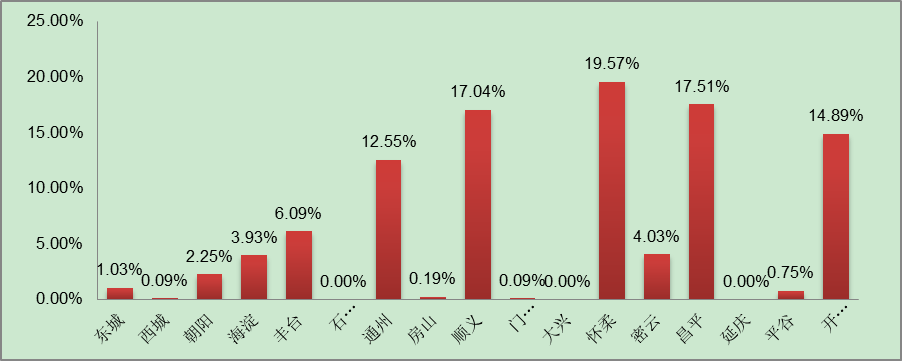
2）商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2021年2季度北京市商业用房批准上市套数为396套，批准上市面积为10.67万平方米；批准上市套数同比下降51.1%，环比增加30.7%，批准上市面积同比下降24.7%，环比下降36.4%。



2021年上半年北京市商业用房批准上市套数共计699套，同比下降57%；批准上市面积共计27.44万平方米，同比下降26.3%。商业用房累计可售套数5958套，略高于2020年同期；可售面积146.51万平方米，较2020年同期增加22.5%。

与办公相似，商业用房的供应亦集中于远郊区，比例扩大至86.6%，主要集中于通州、顺义、怀柔、昌平及开发区。



销售市场：2021年2季度，商业用房销售面积10.89万平方米，同比减少近五成，环比减少32.5%；销售套数528套，同比降低37.4%，环比增加29.1%。2021年上半年商业用房销售面积共计27.02万平方米，同比下降27.3%；销售套数937套，同比下降30%。

**2021年2季度商业用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 长安太和 | 东城区 | 137567 | 东城区 | 137567 | 二环内 | 137567 |
| 合景中心 | 通州区 | 120225 | 通州区 | 36559 | 二至三环间 | 54224 |
| 北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 84000 | 门头沟区 | 33547 | 五至六环间 | 23466 |
| 中创芯中心 | 海淀区 | 70499 | 朝阳区 | 30395 | 三至四环间 | 20643 |
| 首开·常青藤 | 朝阳区 | 57598 | 大兴区 | 25783 | 六环外 | 18560 |
| 中海枫丹公馆 | 朝阳区 | 54224 | 顺义区 | 22130 | 四至五环间 | 18466 |
| 保利中央公园 | 朝阳区 | 51100 | 丰台区 | 19992 |  | |
| 金茂府 | 朝阳区 | 50015 | 密云区 | 19238 |
| 和泓四季 | 海淀区 | 50000 | 海淀区 | 17435 |
| 京贸国际城 | 通州区 | 49500 | 房山区 | 16137 |
|  | | | 昌平区 | 14112 |
| 石景山区 | 12530 |
| 平谷区 | 9406 |

（4）可预见未来

2021年上半年国内经济克服疫情影响持续向好。目前，北京市随着经济的稳步恢复，商办类物业市场的需求得到一定的释放，市场活跃度提升，租金表现平稳、空置率所有回落。下半年，虽然仍旧有较大规模的新增供应进入房地产市场，但考虑其中的项目自用情况，实际新增入市对市场的压力有限。结合目前市场经济运行情况，预计下半年商办类物业的整体市场表现平稳。

3.产业政策

（1）全国政策

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

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

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

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

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

（2）地方政策

2021年2月8日，北京市2021年商务工作会议以电视电话会议形式召开。会议总结了“十三五”时期和2020年商务工作，明确“十四五”时期发展重点，部署2021年重点任务。会议要求，2021年要以构建新发展格局为引领，努力实现“十四五”商务发展良好开局，着力推进五项重点工作：

1）着力推进“两区”和服贸会平台建设，打造改革开放的“北京样板”。狠抓“两区”建设251项任务实施，差异化探索制度创新，示范性打造特色园区，系统性推进项目落地，创新型谋划开放政策。高水平办好2021年服贸会。

2）着力推动消费高品质发展，助力畅通国内大循环。建设国际消费中心城市，实施商业设施提质行动、多元消费培育行动、消费品牌培育行动、数字赋能行动、国际化消费提升行动。

3）着力稳住外贸外资基本盘，为国内国际双循环相互促进创造良好条件。推进贸易创新发展，探索组建促进出口联盟，支持外贸综合服务、跨境电商等新模式新业态发展，推动数字贸易试验区建设。提升双向投资质量，健全外资促进体系，优化投资管理服务体系，完善对外投资合作体系。

4）着力提升服务和保障水平，为“四个服务”贡献商务力量。加强便民商业体系建设，构建支撑高精尖经济结构的优质商务服务业体系，做好商务供应服务保障。

5）着力增强商务工作效能，统筹好发展和安全。强化政治引领，坚持系统观念，继续抓好常态化疫情防控，防范化解各类风险隐患。切实提高新发展格局下做好商务工作的专业化能力。

北京商务局围绕“建设国际消费中心城市”推出了促进消费的“十大专项行动”。2021年，北京消费季活动将重点围绕国际消费中心城市建设持续开展，助力北京不断提升全球枢纽度、创新引领度、产业支撑度、生态融合度和政策开放度。通过系列促消费活动，不断提升“京品”品牌影响力和文旅服务消费能级，挖掘体育服务消费潜力，扩大教育服务消费规模，培育健康服务消费市场，满足多层次、多样化、个性化消费需求。

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

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

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

4.城市规划与发展目标

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

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

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

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

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

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

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

5.城市经济发展运行状况（2021年上半年）

根据地区生产总值统一核算结果，上半年北京市实现地区生产总值19228.0亿元，按可比价格计算，同比增长13.4%，比一季度回落3.7个百分点，与2019年同期相比，两年平均增长4.8%，高于一季度0.2个百分点。分产业看，第一产业实现增加值40.4亿元，同比增长1.9%，两年平均下降10.2%；第二产业实现增加值3293.2亿元，同比增长32.5%，两年平均增长12.7%；第三产业实现增加值15894.4亿元，同比增长10.1%，两年平均增长3.3%。

（1）农业生产总体稳定，休闲农业和乡村旅游逐步恢复

上半年，北京市实现农林牧渔业总产值97.6亿元，按可比价格计算，同比增长0.8%，两年平均下降12.3%；其中，农业（种植业）产值在粮食、蔬菜增产带动下，同比增长21.8%，两年平均增速由降转升，增长4.6%；生猪产能持续恢复，出栏和存栏数分别增长1.2倍和54.5%。休闲农业和乡村旅游逐步恢复，接待人次恢复到2019年同期的66.1%，高于一季度2.3个百分点，实现收入恢复到2019年同期的近9成。

（2）工业生产逐步提速，高端产业引领发展

上半年，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长41.4%，两年平均增长16.7%，比一季度分别提高3.0个和8.0个百分点。重点行业中，医药制造业同比增长2.9倍，两年平均增长94.2%；计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长25.7%，两年平均增长20.3%；汽车制造业同比增长10.4%，两年平均增长3.4%；电力、热力生产和供应业同比增长8.0%，两年平均增长5.4%。高端产业发挥引领作用，高技术制造业、战略性新兴产业增加值同比分别增长1.3倍和1.1倍，两年平均分别增长54.4%和42.8%，均大幅高于规模以上工业增速。

（3）服务业稳步恢复，优势行业贡献突出

上半年，北京市第三产业增加值按可比价格计算，同比增长10.1%，两年平均增长3.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值3500.9亿元，同比增长17.2%，两年平均增长12.7%；金融业实现增加值3698.1亿元，同比增长5.0%，两年平均增长5.3%；科学研究和技术服务业实现增加值1538.4亿元，同比增长5.5%，两年平均增长0.5%，三个行业对服务业增长的贡献率超过5成。

（4）投资规模继续扩大，高端行业增长较快

上半年，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长9.2%，两年平均增长3.7%。分产业看，第一产业投资同比下降65.3%，两年平均下降46.1%；第二产业投资同比增长20.5%，两年平均增长31.7%；第三产业投资同比增长9.7%，两年平均增长2.8%。分行业看，制造业投资同比增长31.8%，两年平均增长66.5%，其中高技术制造业投资同比增长38.6%，两年平均增长75.0%；金融业投资同比增长6.6倍，两年平均增长72.4%；教育投资同比增长3.5%，两年平均增长18.5%。分领域看，基础设施投资同比下降12.4%，两年平均下降16.3%；房地产开发投资同比增长18.1%，两年平均增长10.8%。

截至6月末，北京市商品房施工面积13082.5万平方米，同比增长9.3%，其中住宅施工面积6381.4万平方米，增长12.8%。保障性住房建设稳步推进，新开工面积占商品房新开工面积的49.3%。上半年，全市商品房销售面积488.7万平方米，同比增长65.0%，两年平均增长12.3%。

（5）市场消费持续恢复，网上消费快速增长

上半年，北京市市场总消费额同比增长22.1%，两年平均增长3.0%。其中，服务性消费同比增长23.1%，两年平均增长5.2%；实现社会消费品零售总额7227.5亿元，同比增长21.0%，两年平均增长0.6%。社会消费品零售总额中，分消费形态看，商品零售6666.3亿元，同比增长18.2%，两年平均增长1.1%；餐饮收入561.2亿元，同比增长68.0%，两年平均下降4.9%，降幅比一季度收窄4.2个百分点。分商品类别看，限额以上批发和零售业中，通讯器材类、日用品类和文化办公用品类商品零售额同比分别增长31.3%、28.4%和24.6%，两年平均分别增长33.7%、18.4%和5.3%。网上消费快速增长，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额2414.6亿元，同比增长24.6%，两年平均增长25.2%。

（6）消费价格平稳运行，生产价格保持上涨

上半年，北京市居民消费价格同比上涨0.5%。其中，消费品价格上涨0.6%，服务价格上涨0.4%。八大类商品和服务项目价格“四升四降”：交通通信类价格上涨2.9%，其他用品和服务类价格上涨0.9%，居住类价格上涨0.6%，食品烟酒类价格上涨0.5%；衣着类价格下降0.3%，生活用品及服务类价格下降0.3%，教育文化娱乐类价格下降0.7%，医疗保健类价格下降0.7%。6月份，居民消费价格同比上涨0.9%，涨幅比上月回落0.3个百分点；环比下降0.4%。

上半年，全市工业生产者出厂价格同比上涨0.5%，购进价格同比上涨1.3%。6月份，工业生产者出厂价格同比上涨1.8%，环比上涨0.1%；购进价格同比上涨5.0%，环比下降0.3%。

（7）居民收入稳步增加

上半年，北京市居民人均可支配收入38138元，同比名义增长10.3%，两年平均增长6.1%；扣除价格因素，同比实际增长9.8%，两年平均增长4.4%。四项收入全面增长：工资性收入同比名义增长12.8%，经营净收入同比名义增长14.9%，财产净收入同比名义增长9.0%，转移净收入同比名义增长4.0%。

总的来看，上半年北京市经济稳步恢复，发展质量继续提升。但国际环境依然错综复杂，不稳定不确定因素较多，国内经济稳定恢复发展的基础仍需巩固。下阶段北京市政府的工作目标是进一步统筹好疫情防控和经济社会发展，保持经济运行在合理区间，持续推动首都高质量发展。

（二）区域因素

1.区域概况

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

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

估价对象位于海淀区上庄。估价对象所在区域有购物场所（华联生活超市（马东坊店）、会强平价超市、世纪华联苏三四店）学校（东马坊小学、人大附中北大附小联合实验学校、海淀区上庄中心小学），医院（北京市海淀区上庄镇东马坊社区卫生服务站），银行（北京农村商业银行），综合分析，公共配套设施齐备程度一般。

2.交通条件

截至2020年末，海淀区共有各级市政道路3148条，道路总长1510.3千米，其中快速路97.4千米，占6%；主干路157.2千米，占10%；次干路575.1千米，占38%；支路680.5千米，占46%。北京三、四、五、六环路和地铁1号线、4号线、6号线、8号线、9号线、10号线、13号线、15号线、16号线和昌平线贯穿海淀区境内。

估价对象紧邻城市次干道—翠湖南路，西距西六环约3.5公里，距北京首都国际机场约35公里，距清河火车站约11.5公里，距北京北站约20.7公里，周边1公里内无轨道交通站点，周边有专54路、448路、543路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。

3.环境条件

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

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

海淀区水域面积在北京近郊区居第一位，历史上湖、泉众多，河流交错，是金中都、元大都重要地表水源地。至明清，玉泉水系成为北京城唯一的地表水源地，南长河则是向京城输水的重要通道。中华人民共和国成立后，开挖永定河引水渠和京密引水渠，把官厅、密云两大水库之水引入玉渊潭、昆明湖。

估价对象所在海淀区上庄周边绿化条件较好，周边2公里内稻香湖公园、地球日记化石公园等；海淀美术馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境好。

4.基础设施设施条件

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

海淀区目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力）条件。

5.办公聚集程度

估价对象位于海淀区上庄，估价对象周边有稻香湖科技创新园、实创医谷、和义广业医疗创新谷等综合项目，办公集聚程度较好。

6.规划限制

估价对象所处区域位于海淀区上庄。根据海淀区“十四五”规划的要求，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置条件较好，办公集聚程度较好，交通便捷度较好，公共配套设施一般，基础设施水平为七通，自然和人文环境条件好。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响估价对象的区域因素较好。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于北京市海淀区创新园F区3-2-011地块，为北京大北农科技集团股份有限公司开发建设的研发设计项目。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-01区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象所属项目规划土地用途为地上研发设计、地下研发设计、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》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]记载、《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]复印件、《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]以及、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次估价对象土地面积为55283.1平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象所属项目总建筑面积为161581.21平方米（含人防），地上容积率为1.5，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **内容** | **部位** | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整内容** | **变化幅度** |
| 土地面积  （m2） | — | — | 55780.60 | 55283.1 | -497.50 | 0.89% |
| 建筑面积  （m2） | 地上 | 研发设计用房 | 83670.90 | 82813.90 | -857 | 1.02% |
| **小计** | **83670.90** | **82813.90** | **-857** |
| 地下 | 地下研发设计用房 | 0.00 | 4501.45 | 4501.45 | 新增用途 |
| 地下仓储用房 | 0.00 | 6633.04 | 6633.04 |
| 地下车库用房 | 0.00 | 51575.52 | 51575.52 |
| 非经营性用途 | 0.00 | 16057.30 | 16057.30 | — |
| **小计** | **0.00** | **78767.31** | **78767.31** | — |
| **合计** | | **83670.90** | **161581.21** | **77910.31** | — |

单位：平方米

估价对象属于办公类七级VII-01区片地价区内，居住用途、商业用途及办公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

根据联系人介绍，估价对象现状红线外市政基础设施条件为“七通”。

本次评估目的为按规划文件签订补充协议。本报告按照规划文件设定规划利用条件。

**第三部分 土地估价**

**一、估价原则**

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

1.替代原则

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

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

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

替代原则的适用范围广，是本次估价市场比较法、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。估价对象位于海淀区上庄，土地用途为研发设计、地下研发设计、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。

估价对象位于北京市海淀区创新园F区3-2-011地块，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，地下研发设计、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研发设计、地下研发设计、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用途调整，本市已有多宗商业、办公用途经过审定的协议出让的经营性建设用地，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、市场比较法和基准地价系数修正法三种方法对研发设计用途进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用收益法求取，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；接着利用地下空间修正系数求取地下各用途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，因估价对象正建设中，剩余法按照“评估待开发土地的价格”进行相关测算。

（3）市场比较法

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估宗地价格；

PB——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期修正指数/比较实例宗地使用年期修正指数

（二）估价过程

**相关参数**

1. 估价对象土地经济技术指标

（1）土地面积

估价对象为北京市海淀区创新园F区3-2-011地块项目用地。根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]记载、《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]复印件、《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]以及、《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次估价对象土地面积为55283.1平方米。

（2）规划建筑面积

估价对象总建筑面积为161581.21平方米（含人防），设定地上容积率为1.5,具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **位置** | | **用途** | **合同约定** | **规划文件** | **拟调整部分** |
| 地上 | 出让 | 地上研发设计 | 83670.90 | 82813.9 | -857.00 |
| **小计** | | **83670.90** | **82813.9** | **-857.00** |
| 地下 | 出让 | 地下研发设计 | 0 | 4501.45 | 4501.45 |
| 地下仓储 | 0 | 6633.04 | 6633.04 |
| 地下车库 | 0 | 51575.52 | 51575.52 |
| 不出让 | 非经营性用途 | —— | 16057.30 | 16057.30 |
| **小计** | | **0** | 78767.31 | 78767.31 |
| **合计** | | | **83670.90** | **161581.21** | —— |

单位：平方米

估价对象属于办公类七级VII-01区片地价区，研发设计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，研发设计用房取5%。

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：**

**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：

（1）地上部分

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

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

（2）地下部分

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

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

1. 测算过程

**（1）求取估价对象地下研发设计用房楼面熟地价（土地剩余使用年限44.03年）**

1）宗地适用基准地价水平的确定

（A）根据《北京市基准地价更新成果》，估价对象地上办公相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于海淀区上庄，土地级别为办公类七级地价区，属办公用途VII-01区片。北京市各用途七级区片基准地价详见下表：

**北京市区片基准地价表**

基准日期：2014年1月1日 单位：元/建筑平方米

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

则估价对象所在办公用途VII-01区片的区片基准地价为8140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“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），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一致，故此处不作修正。

2）期日修正系数的确定

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

北京市基准地价更新成果的基准日为2014年1月1日，本次评估的估价期日为2021年9月16日，熟地价期日修正以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

中国城市地价动态监测网站公布

**北京市地价增长率 单位%**

| 年度 | 季度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2021 | 2 | 0.92 | 0.72 | 0.95 | 1.01 |
| 1 | 0.97 | 0.16 | 1.11 | 0.36 |
| 2020 | 4 | 2.07 | 0.37 | 2.35 | 2.69 |
| 3 | 0.36 | -0.39 | 0.49 | 0.07 |
| 2 | 0.31 | -0.78 | 0.5 | 0.47 |
| 1 | 0.12 | -0.40 | 0.21 | 0.27 |
| 2019 | 4 | 0.45 | -0.12 | 0.54 | 0.48 |
| 3 | 0.61 | 0.67 | 0.6 | 1.03 |
| 2 | 1.53 | 1.01 | 1.62 | 1.25 |
| 1 | 0.6 | 0.37 | 0.63 | 1.13 |
| 2018 | 4 | 0.96 | 1.03 | 0.92 | 1.29 |
| 3 | 1.51 | 1.41 | 1.52 | 1.74 |
| 2 | 1.49 | 0.96 | 1.58 | 2.44 |
| 1 | 1.7 | 1.92 | 1.64 | 2.01 |
| 2017 | 4 | 1.71 | 1.78 | 1.71 | 1.43 |
| 3 | 2.98 | 2.11 | 3.24 | 1.72 |
| 2 | 3.4 | 2 | 3.82 | 1.68 |
| 1 | 3.45 | 1.92 | 3.92 | 1.58 |
| 2016 | 4 | 4.56 | 2.15 | 5.32 | 1.57 |
| 3 | 4.12 | 2 | 4.79 | 1.97 |
| 2 | 3.85 | 1.95 | 4.48 | 1.41 |
| 1 | 4.09 | 2.93 | 4.54 | 1.48 |
| 2015 | 4 | 1.63 | 1.11 | 1.77 | 1.89 |
| 3 | 1.65 | 0.92 | 1.88 | 1.26 |
| 2 | 0.77 | 0.69 | 0.8 | 0.88 |
| 1 | 0.51 | 0.54 | 0.48 | 0.93 |
| 2014 | 4 | 0.21 | 0.41 | 0.12 | 0.89 |
| 3 | 0.83 | 1.47 | 0.65 | 0.72 |
| 2 | 2.4 | 2.03 | 2.59 | 1.52 |
| 1 | 2.97 | 2.34 | 3.28 | 1.36 |

则：

参照北京市规划和自然资源委员会对办理国有建设用地使用权协议出让以及地价评审的要求，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+0.96%）×（1+1.41%）×（1+1.03%）×（1+0.37%）×（1+1.01%）×（1+0.67%）×（1-0.12%）×（1-0.40%）×（1-0.78%）×（1-0.39%）×（1+0.37%）×（1+0.16%）×（1+0.72%）=1.3906

3）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。估价对象用途为研发设计，现行一年期贷款利率（2015年10月24日发布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

估价对象设定剩余土地使用年限为44.03年，研发设计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%）44.03）÷（1-1÷（1＋5.2%）50）

＝0.9696

4）因素修正系数的确定

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

因素修正系数=1＋∑ki

其中ki：第i种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

**北京市基准地价因素权重表**

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

估价对象位于办公类七级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

| **级别** | **商业** | | **办公** | | **居住** | | **工业** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** | **区片编号** | **修正幅度** |
| 七级 | Ⅶ-01 | ±１３．０％ | Ⅶ-01 | ±１３．０％ | Ⅶ-01 | ±１３．０％ | Ⅶ-01 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-02 | ±１３．０％ | Ⅶ-02 | ±１３．０％ | Ⅶ-02 | ±１３．０％ | Ⅶ-02 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-03 | ±１３．０％ | Ⅶ-03 | ±１３．０％ | Ⅶ-03 | ±１２．９％ | Ⅶ-03 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-04 | ±１２．８％ | Ⅶ-04 | ±１２．８％ | Ⅶ-04 | ±１２．５％ | Ⅶ-04 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-05 | ±１２．２％ | Ⅶ-05 | ±１２．２％ | Ⅶ-05 | ±１２．６％ | Ⅶ-05 | ±１２．２％ |
| Ⅶ-06 | ±１３．０％ | Ⅶ-06 | ±１３．０％ | Ⅶ-06 | ±１２．５％ | Ⅶ-06 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-07 | ±１３．０％ | Ⅶ-07 | ±１３．０％ | Ⅶ-07 | ±１３．０％ | Ⅶ-07 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-08 | ±１３．０％ | Ⅶ-08 | ±１３．０％ | Ⅶ-08 | ±１２．４％ | Ⅶ-08 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-09 | ±１３．０％ | Ⅶ-09 | ±１３．０％ | Ⅶ-09 | ±１３．０％ | Ⅶ-09 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-10 | ±１２．５％ | Ⅶ-10 | ±１２．５％ | Ⅶ-10 | ±１２．１％ | Ⅶ-门1 | ±１１．８％ |
| Ⅶ-11 | ±１３．０％ | Ⅶ-11 | ±１３．０％ | Ⅶ-11 | ±１２．６％ | Ⅶ-通1 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-12 | ±１２．８％ | Ⅶ-12 | ±１２．９％ | Ⅶ-12 | ±１３．０％ | Ⅶ-顺1 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-13 | ±１４．１％ | Ⅶ-13 | ±１３．０％ | Ⅶ-13 | ±１２．５％ | Ⅶ-顺2 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-门1 | ±１２．７％ | Ⅶ-门1 | ±１２．６％ | Ⅶ-门1 | ±１２．６％ | Ⅶ-兴1 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-房1 | ±１３．０％ | Ⅶ-房1 | ±１３．０％ | Ⅶ-房1 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴2 | ±１２．７％ |
| Ⅶ-房2 | ±１３．０％ | Ⅶ-房2 | ±１３．０％ | Ⅶ-房2 | ±１３．０％ | Ⅶ-昌1 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-通1 | ±１３．０％ | Ⅶ-通1 | ±１３．０％ | Ⅶ-通1 | ±１３．０％ | Ⅶ-昌2 | ±１２．１％ |
| Ⅶ-顺1 | ±１３．０％ | Ⅶ-顺1 | ±１３．０％ | Ⅶ-顺1 | ±１３．０％ | Ⅶ-昌3 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-顺2 | ±１３．０％ | Ⅶ-顺2 | ±１３．０％ | Ⅶ-顺2 | ±１３．０％ | Ⅶ-亦1 | ±１３．０％ |
| Ⅶ-兴1 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴1 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴1 | ±１３．０％ | Ⅶ-国际教育园 | ±５．０％ |
| Ⅶ-兴2 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴2 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴2 | ±１３．０％ | Ⅶ-农林园 | ±５．０％ |
| Ⅶ-兴3 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴3 | ±１３．０％ | Ⅶ-兴3 | ±１３．０％ | Ⅶ-上庄科技 | ±５．０％ |
| Ⅶ-昌1 | ±１３．０％ | Ⅶ-昌1 | ±１３．０％ | Ⅶ-昌1 | ±１２．５％ | Ⅶ-文化教育基地 | ±５．０％ |
| Ⅶ-昌2 | ±１２．２％ | Ⅶ-昌2 | ±１２．３％ | Ⅶ-昌2 | ±１２．６％ | Ⅶ-苏家坨科技Ⅰ | ±５．０％ |
| Ⅶ-昌3 | ±１２．５％ | Ⅶ-昌3 | ±１２．５％ | Ⅶ-昌3 | ±１１．７％ | Ⅶ-苏家坨科技Ⅱ | ±５．０％ |
| Ⅶ-昌4 | ±１２．７％ | Ⅶ-昌4 | ±１２．７％ | Ⅶ-昌4 | ±１２．８％ | Ⅶ-丰台园西Ⅰ | ±５．０％ |
| Ⅶ-昌5 | ±１２．５％ | Ⅶ-昌5 | ±１２．５％ | Ⅶ-昌5 | ±１２．７％ | Ⅶ-丰台园西Ⅱ | ±５．０％ |
| Ⅶ-亦1 | ±１２．７％ | Ⅶ-亦1 | ±１２．７％ | Ⅶ-亦1 | ±１２．８％ | Ⅶ-石龙开发区 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-光机电 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-通州开发区西 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-林河开发区 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-大兴开发区 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园南Ⅰ | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园南Ⅱ | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园北Ⅰ | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园北Ⅱ | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-昌平园北Ⅲ | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-BDA东 | ±５．０％ |
|  |  |  |  |  |  | Ⅶ-BDA西 | ±５．０％ |

**因素等级说明表**

| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 办公集聚程度 | 周围办公用房密集 | 周围办公用房比较密集 | 周围办公用房较少 | 周围办公用房少 | 周围办公用房基本无 |
| 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-01区片，依据前述《区片基准地价因素总修正幅度表》、《北京市基准地价因素权重表》及《因素等级说明表》，整理出《等级系数表》如下：

**等级系数表**

| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
|  |
| 办公集聚程度 | 3.120% | 1.560% | 0.000% | -1.560% | -3.120% |
| 交通便捷度 | 3.900% | 1.950% | 0.000% | -1.950% | -3.900% |
| 区域土地利用方向 | 1.040% | 0.520% | 0.000% | -0.520% | -1.040% |
| 临街宽度和深度 | 0.520% | 0.260% | 0.000% | -0.260% | -0.520% |
| 临街道路状况 | 0.650% | 0.325% | 0.000% | -0.325% | -0.650% |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.650% | 0.325% | 0.000% | -0.325% | -0.650% |
| 公共服务设施状况 | 0.780% | 0.390% | 0.000% | -0.390% | -0.780% |
| 基础设施完备状况 | 1.560% | 0.780% | 0.000% | -0.780% | -1.560% |
| 自然和人文环境状况 | 0.780% | 0.390% | 0.000% | -0.390% | -0.780% |

单位：%

**估价对象因素修正系数表**

| 序号 | 影响因素 | 估价对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| a | 办公集聚程度 | 稻香湖科技创新园、实创医谷、和义广业医疗创新谷等，办公集聚程度较好 | 较好 | 1.560% |
| b | 交通便捷度 | 周边1公里内无轨道交通站点，周边有专54路、448路、543路等多条公交线路，距北京首都国际机场约35公里，距清河火车站约11.5公里，距北京北站约20.7公里，交通便捷度较好 | 较好 | 1.950% |
| c | 区域土地利用方向 | 区域土地利用方向较好 | 较好 | 0.520% |
| d | 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 | 0.260% |
| e | 临街道路状况 | 城市次干道-翠湖南路 | 较差 | -0.325% |
| f | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则 | 较好 | 0.325% |
| g | 公共服务设施状况 | 购物场所（华联生活超市（马东坊店）、会强平价超市、世纪华联苏三四店）学校（东马坊小学、人大附中北大附小联合实验学校、海淀区上庄中心小学），医院（北京市海淀区上庄镇东马坊社区卫生服务站），银行（北京农村商业银行），公共配套设施齐备程度一般 | 一般 | 0.000% |
| h | 基础设施完备状况 | 七通 | 好 | 1.560% |
| i | 自然和人文环境状况 | "区域自然环境：稻香湖公园、地球日记化石公园；  人文环境：海淀美术馆；  综合评价环境状况好" | 好 | 0.780% |
| 合计（∑Ki） | | | | 6.63% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0663 |

5）地下空间修正系数

地下研发设计依据地上办公比准类别确定地下空间修正系数，地上比准用途为研发设计（办公用地），地处办公类七级地价区，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 |
| 地下办公 | 办公用途比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

依据上表，估价对象土地级别为办公类七级，故地下研发设计用房的地下空间修正系数为0.25。

**地下研发设计用房适用基准地价、期日修正系数、年期修正系数及因素修正系数同地上办公用途基准地价系数修正法求取过程及结果，则：**

地下研发设计楼面熟地价

＝适用基准地价（参照地上比准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

＝8140×1.3906×0.9696×1.0663×0.25

＝2926（元/平方米）

**（2）求取估价对象地下仓储用房楼面熟地价（土地剩余使用年限44.03年）**

地下仓储依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为研发设计用地，地处办公类七级地价区，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 |
| 地下仓储 | 地上主用途比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

依据上表，估价对象土地级别为办公类七级，地下仓储地下空间修正系数为0.25。

**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。估价对象用途为研发设计，现行一年期贷款利率（2015年10月24日发布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

估价对象设定剩余土地使用年限为44.03年，研发设计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%）44.03）÷（1-1÷（1＋5.2%）50）

＝0.9696

**地下仓储适用基准地价、期日修正系数、年期修正系数及因素修正系数同研发设计用途基准地价系数修正法求取过程及结果，则：**

地下仓储楼面熟地价

＝适用基准地价（参照地上主用途研发设计用途比准类别）×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

＝8140×1.3906×0.9696×1.0663×0.25

＝2926（元/平方米）

**（3）求取估价对象地下车库用房楼面熟地价（土地剩余使用年限44.03年）**

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，地上主用途为研发设计用地，地处办公类七级地价区，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办公类七级，地下车库地下空间修正系数为0.2。

**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。估价对象用途为研发设计，现行一年期贷款利率（2015年10月24日发布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

估价对象设定剩余土地使用年限为44.03年，研发设计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%）44.03）÷（1-1÷（1＋5.2%）50）

＝0.9696

**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研发设计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（参照地上主用途研发设计用途比准类别）×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

＝8140×1.3906×0.9696×1.0663×0.2

＝2341（元/平方米）

**方法二：剩余法**

1.土地最有效利用方式

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为研发设计、地下车库、地下仓储。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研发设计、地下研发设计、地下车库、地下仓储为其最有效利用方式。

1. 测算过程

**（1）求取地下研发设计用途楼面熟地价（土地剩余使用年限44.03年）**

1）开发完成后的不动产总价

根据《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]及《建设工程规划许可证》[2018规土（海）建字0017号]，估价对象不得擅自改变用途、未经批准，不得转让或销售。因此，估价对象开发完成后价值采用收益还原法测算。

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

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-L |

（转下页）

**表1：比较因素条件说明及指数表**

| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：A： | | 案例：B | | 案例：C | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 大北农生物农业创新园 | 系数 | 中关村环保科技示范园 | 系数 | 中关村环保园原动力空间 | 系数 | 永丰产业基地 | 系数 |
| 交易时间 | | 2021-9-16 | 100 | 2021-9 | 100 | 2021-9 | 100 | 2021-9 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 办公（研究设计） | 100 | 办公（科研） | 100 | 办公（科研） | 100 | 办公（科研） | 100 |
| 土地使用年限（年） | | 40-50（含） | 100 | 30-40（含） | 99 | 30-40（含） | 99 | 30-40（含） | 99 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 稻香湖科技创新园、实创医谷、和义广业医疗创新谷等，办公集聚程度较好 | 100 | 位于中关村环保科技园，周边有中国人寿科技园、同有科技大厦、华为北京研究所等，办公集聚程度较好 | 100 | 位于中关村环保科技园，周边有中国人寿科技园、同有科技大厦、华为北京研究所等，办公集聚程度较好 | 100 | 位于永丰产业园，周边有中关村壹号、永丰航空材料园、中科产业园等，办公集聚程度较好 | 100 |
| 交通便捷度 | 周边1公里内无轨道交通站点，周边有专54路、448路、543路等多条公交线路，距北京首都国际机场约35公里，距清河火车站约11.5公里，距北京北站约20.7公里，交通便捷度较好 | 100 | 距地铁16号线温阳站、稻香湖站约500米，周边有330路、448路、543路、633路、642路、902路等公交线路，交通便捷度较好 | 100 | 距地铁16号线温阳站、稻香湖站约500米，周边有330路、448路、543路、633路、642路、902路等公交线路，交通便捷度较好 | 100 | 距地铁16号线永丰站约500米，周边有446路、512路、543路、544路、575路、902路等公交线路，交通便捷度较好 | 100 |
| 公共配套设施 | 购物场所（华联生活超市（马东坊店）、会强平价超市、世纪华联苏三四店）学校（东马坊小学、人大附中北大附小联合实验学校、海淀区上庄中心小学），医院（北京市海淀区上庄镇东马坊社区卫生服务站），银行（北京农村商业银行），公共配套设施齐备程度一般 | 100 | 购物场所（超市发（环保园店）、华联生活超市(环保园店））学校（北京市海淀区翠微小学（温泉分校）、人大附中北大附小联合实验学校），医院（北京老年医院），银行（北京农村商业银行、中国民生银行），公共配套设施齐备程度较好 | 102 | 购物场所（超市发（环保园店）、华联生活超市(环保园店））学校（北京市海淀区翠微小学（温泉分校）、人大附中北大附小联合实验学校），医院（北京老年医院），银行（北京农村商业银行、中国民生银行），公共配套设施齐备程度较好 | 102 | 购物场所（永辉超市（永丰路店）、华联生活超市(永丰屯店））学校（永丰中心小学六里屯校区、清华大学附属中学永丰学校、中关村第三小学（科技园分校）），医院（北京永丰屯中医门诊部、西北网站社区卫生服务中心），银行（北京农村商业银行、中国建设银行（北京永丰路支行）），公共配套设施齐备程度较好 | 102 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 环境质量 | 区域自然环境：稻香湖公园、地球日记化石公园；  人文环境：海淀美术馆；  综合评价环境状况好 | 100 | 区域自然环境：梅花鹿公园、齐物潭、光合公园；  人文环境：飞扬网球俱乐部；  综合评价环境状况较好 | 94 | 区域自然环境：梅花鹿公园、齐物潭、光合公园；  人文环境：飞扬网球俱乐部；  综合评价环境状况较好 | 94 | 区域自然环境：永丰公园、丰滢公园；  人文环境：壹美美术馆；  综合评价环境状况较好 | 94 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 城市次干道-翠湖南路 | 100 | 城市主干道-北清路 | 102 | 城市主干道-北清路 | 102 | 城市主干道-北清路 | 102 |
| 个别因素 | 建筑类型 | 研发设计办公 | 100 | 研发设计办公 | 100 | 研发设计办公 | 100 | 研发设计办公 | 100 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 建筑规模（平方米） | 161581.21 | 100 | 1750000 | 100 | 200000 | 100 | 87466 | 102 |
| 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 | 100% | 100 | 82% | 99 | 77% | 98 | 65% | 97 |
| 内部装修 | 普通装修 | 100 | 简单装修 | 95 | 简单装修 | 95 | 简单装修 | 95 |
| 内部装修维护情况 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |

**表2：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：A | 案例：B | C |
| 中关村环保科技示范园 | 中关村环保园原动力空间 | 永丰产业基地 |
| 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 | | 100/99 | 100/99 | 100/99 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交通便捷度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 公共配套设施 | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 环境质量 | 100/94 | 100/94 | 100/94 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| 个别因素 | 建筑类型 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 建筑结构 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 建筑规模 | 100/100 | 100/100 | 100/102 |
| 公共部分装修 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 成新度 | 100/99 | 100/98 | 100/97 |
| 内部装修 | 100/95 | 100/95 | 100/95 |
| 内部装修维护情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 3 | 3.3 | 3.2 |
| 比较价格（元/平方米） | | 3.3 | 3.7 | 3.5 |
| 比准价格（元/平方米） | | 3.5 | | |

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，本次评估取三个租金比较价格的简单算术平均值作为估价对象比准租金。

估价对象研发设计（办公）用房不动产比准租金

＝（3.3+3.7+3.5）÷3

＝3.5（元/平方米）

收益还原法求取估价对象研发设计用房开发完成后不动产价值

（A）求取房地年未来第一年净收益

A）未来第一年总收益

a.租金收入

依据上述采用市场比较法确定估价对象研发设计用房租金水平平均为3.5元/天•平方米；分析市场租赁情况确定空置率，空置率取5%；每年按365天计算。则有：

未来第一年年租金收入

＝3.5×82813.9×365×(1-5%)÷10000

＝10051（万元）

b.押金利息

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

押金利息＝10051÷12×1.5%=13（万元）

c.未来第一年总收益

综上，估价对象未来第一年的总收益为前述两项之和。则有：

未来第一年总收益

＝10051+13＝10064（万元）

B）建筑物现值

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 建筑物现值 | 34564 | 建筑物重置价格×成新度 | 成新度（%） | 100.0% |
| 1） | 建安费用 | 26500 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价(元/平方米) | 3200 |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 795 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3.0% |
| 3） | 公共配套设施费用 | 0 | 居住用房建安费用×费率 | 费率（%） | 不计取 |
| 4） | 基础设施建设费 | 1656 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 398 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 29349 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 | | |
| （2） | 管理费用 | 293 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 1.0% |
| （3） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价格×费率 | 销售费率（%） | 0.5% |
| （4） | 贷款利息 |  | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 1408 | (建造成本+管理费用)×[（1+利率）^(建设周期÷2)-1] | 建设周期（年） | 2 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0002 | 销售费用×[（1+利率）^(建设周期÷2)-1] | 利息（%） | 4.75% |
| （5） | 利润 |  | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 1482 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 5.0% |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.0003 | 销售费用×利润率 |
| （6） | 销售税费 | 0.0533 | 建筑物重置价格×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.6% |
| （7） | 建筑物重置价格（P建） | 34564 | (1)-(6)之和 | | |

C）年经营费用

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 年经营费用 | 2075 | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （1） | 税 费 | 1690 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 | | |
| 1） | 两税两费 | 536.1 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.6% |
| 2） | 房产税 | 1148.7 | 按租金收入计税 | 费率（%） | 12% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 4.7 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 1.5 |
| 分摊土地面积（㎡） | 31460.19 |
| （2） | 维修费 | 276.5 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 0.80% |
| （3） | 保险费 | 27.7 | 现值×保险费率 | 费率（%） | 0.080% |
| （4） | 管理费用 | 80.5 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 0.8% |

注：分摊土地面积:地上建筑面积分摊土地面积为82813.9÷161581.21×55283.1=28333.80（平方米），地下非经营性用途分摊到地上研发设计土地面积=16057.3×（82813.9÷145523.91）÷161581.21×55283.1=3126.39（平方米），总地上研发设计分摊土地面积=28333.8+3126.39=31460.19（平方米）

D）房地年净收益（A）：

房地年净收益＝未来第一年总收益-年经营费用

＝10051－2075

＝7989（万元）

（B）估价对象办公用房房地产开发完成后不动产价值

A）报酬率（Y）

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为2%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为2.5%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为4.0%。

B）收益年期（n）

估价对象用途为研发设计，设定出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为50年。估价对象所在物业为钢混结构，经济耐用年限为60年；本次评估设定估价对象成新率为100%，故剩余经济耐用年限为60年。估价对象剩余土地使用年限短于剩余经济耐用年限。故，本次评估收益年期按照土地使用年期计算，即50年。

C）净收益逐年增长比率（g）

北京市市近年来的研发设计用房租金水平呈平稳趋势。根据区域房地产市场的调查情况，区域类似物业租金增减幅度情况。分析估价对象所在位置具体情况。本次评估依据估价目的，确定其净收益逐年增长比率为0%。

D）房地产开发完成后不动产价值

估价对象办公用房开发完成后房地产价值

＝A×{1－[(1＋g) ÷ (1÷Y)]n}÷（Y-g）

＝171621（万元）

2）开发成本

A.建造成本

a.建安费用

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定建安费用为3200元/平方米，则有：

建安费用＝单方造价×建筑面积

＝3200×82813.9÷10000

=26500(万元)

b.勘查设计和前期工程费

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

勘查设计和前期工程费

＝建安费用×取费标准

＝26500×3%

＝795(万元)

c.公共配套设施费用

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

d.红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力），结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为200元/平方米，则有：

红线内市政基础设施费

＝建筑面积×取费标准

＝82813.9×200÷10000

＝1656(万元)

e.相关税费

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

相关税费＝建安费用×取费标准

＝26500×1.5%

＝398（万元）

f.建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本=26500+795+0+1656+398= 29349（万元）

B.城市基础设施建设费

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

城市基础设施建设费

＝建筑面积×取费标准

＝82813.9×200÷10000＝1656（万元）

C.管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照前述2项的1%计算，则有：

管理费用

＝（A+B）×取费标准

＝（29349+1656）×1%＝310（万元）

D.销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的0.5%计算。

销售费用＝171621×0.5%=858（万元）

E.购地税费

假设土地价格为P土，买方购买估价对象税费主要为契税及印花税，税率为3.05%，则有：

购地税费＝土地价格×税率＝P土×0.0305（万元）

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、管理费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息＝( P土+P土×0.0305)×[(1+ 4.75%)2-1]+（29349+0+1656+310）×[(1+ 4.75%)2÷2-1]

＝1528+ P土×0.1002 (万元)

G.销售税费

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

销售税费＝171621÷（1+5%）×5.6%＝9153（万元）

H.开发成本

开发成本为上述7项合计，则有：

开发成本

＝29349+0+1656+310+858+ P土×0.0305+ 1528+P土×0.1002+9153

＝42854+0.1307×P土（万元）

3）开发利润（投资利润）

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高。

估价对象所在项目为研发设计项目，且属于北京市热点开发区域，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在5%～15%之间，计算基数为土地购买价格、开发费用（建造成本、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费，依前述计算，本次评估取综合利润率为5% 。则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.0305)×5%+（29349+0+1656+310+858）×5%

＝1609+ 0.0515 ×P土（万元）

4）求取估价对象土地价格

土地价格（P土）

＝开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

＝171621-（42854+0.1307×P土）-（1609+0.0515 ×P土）

＝107560（万元）

地上研发设计用途楼面熟地价

=107560÷82813.9×10000

=12988（元/平方米）

地下研发设计依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为研发设计用地，地处办公七级地价区，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 |
| 地下办公 | 办公用途比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

依据上表，估价对象土地级别为办公类七级，地下研发设计地下空间修正系数为0.25。

**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。估价对象地上主用途为研发设计（办公），现行一年期贷款利率（2015年10月24日发布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

估价对象地下仓储剩余土地使用年限设定为44.03年，地下仓储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＋5.0%）44.03）÷（1-1÷（1＋5.0%）50）

＝0.9696

地下研发设计楼面熟地价

＝地上研发设计（办公）楼面熟地价×相应用途地下空间修正系数×年期修正系数

＝12988×0.25×0.9696

＝3148（元/平方米）

**（2）求取估价对象地下仓储用途土地价格（土地剩余使用年限44.03年）**

地下仓储依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为研发设计（办公）用地，地处办公类七级地价区，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 |
| 地下仓储 | 地上主用途比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

依据上表，估价对象土地级别为办公类七级，故地下仓储用房的地下空间修正系数为0.25。

**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。估价对象地上主用途为研发设计，现行一年期贷款利率（2015年10月24日发布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

估价对象地下仓储剩余土地使用年限设定为44.03年，地下仓储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＋5.0%）44.03）÷（1-1÷（1＋5.0%）50）

＝0.9696

地下仓储楼面熟地价

＝地上研发设计（办公）楼面熟地价×相应用途地下空间修正系数×年期修正系数

＝12988×0.25×0.9696

＝3148（元/平方米）

**（3）求取估价对象地下车库用途土地价格（土地剩余使用年限44.03年）**

地下仓储依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为研发设计（办公）用地，地处办公类七级地价区，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办公类七级，故地下车库用房的地下空间修正系数为0.2。

**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。估价对象地上主用途为研发设计，现行一年期贷款利率（2015年10月24日发布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

估价对象地下仓储剩余土地使用年限设定为44.03年，地下仓储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＋5.0%）44.03）÷（1-1÷（1＋5.0%）50）

＝0.9696

地下仓储楼面熟地价

＝地上研发设计（办公）楼面熟地价×相应用途地下空间修正系数×年期修正系数

＝12988×0.2×0.9696

＝2519（元/平方米）

**方法三：市场比较法**

根据替代原则，通过对北京市类似经过审定的协议出让的经营性建设用地的调查，取得下列四个研发设计及地下车库用途案例：

**案例D：**海淀区西三旗建材城规划变更项目

土地用途为教育研发设计，土地使用年限为办公50年。所属项目分摊土地面积14828.51平方米，地上容积率为4.54，规划建筑面积67273.04平方米。审定日期为2019年1月，该项目为新增土地用途，地下教育研发设计成交价格为楼面地价为3526元/平方米、地下车库成交价格为楼面地价为2820元/平方米。

办公集聚程度：周边有神州科技园、新龙大厦、蓝调商务中心等，办公集聚程度较好；

交通便捷度：距地铁8号线育新站约1100米，周边有315路、355路、371路、393路、398路432路、606路等公交线路，交通便捷度较好；

区域土地利用方向：区域土地利用方向较好；

区域设施及基础设施水平：区域市政基础设施条件可达“七通”，周边2公里范围内有购物场所（龙旗购物中心、美廉美超市、永辉超市）学校（北京外国语大学附属外国语学校、育鹰小学、回龙观中心第一小学），医院（北京回龙观医院、北京城北龙城医院），银行（中国建设银行（建材城西路支行）、北京银行（西三旗支行）、交通银行（北京西三旗支行）），公共配套设施齐备程度较好；

自然及人文环境：周边2公里内有西小口公园、南店公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用；

毗邻道路的类型与等级：城市主干道-建材城西路；

土地级别：六级；

宗地形状：宗地形状较规则；

特殊情况：无。

**案例E：**海淀区永丰北清路海淀北部4-2街区HD00-0402-0084地块

土地用途为教育研发设计，土地使用年限为办公50年。所属项目分摊土地面积18203.727平方米，地上容积率为2.2，规划建筑面积52796.15平方米。审定日期为2019年2月，该项目为违法处罚补办，地下教育研发设计成交价格为楼面地价为4400元/平方米、地下车库成交价格为楼面地价为3520元/平方米。

办公集聚程度：周边有中关村壹号、永丰航空材料园、中科产业园等，办公集聚程度较好；

交通便捷度：距地铁16号线永丰站约500米，周边有446路、512路、543路、544路、575路、902路等公交线路，交通便捷度较好；

区域土地利用方向：区域土地利用方向较好；

区域设施及基础设施水平：区域市政基础设施条件可达“七通”，周边2公里范围内有购物场所（永辉超市（永丰路店）、华联生活超市(永丰屯店）、永嘉生活超市（永丰嘉园店））学校（永丰中心小学六里屯校区、清华大学附属中学永丰学校、中关村第三小学（科技园分校）），医院（北京永丰屯中医门诊部、西北网站社区卫生服务中心），银行（北京农村商业银行、中国建设银行（北京永丰路支行）、中国农业银行（北京永丰路支行）），公共配套设施齐备程度较好；

自然及人文环境：周边2公里内有永丰公园、丰滢公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用；

毗邻道路的类型与等级：城市主干道-北清路；

土地级别：六级；

宗地形状：宗地形状较规则；

特殊情况：无。

**案例F：**海淀区西北旺东路10号院东区22号楼实测面积变更项目

土地用途为教育研发设计，土地使用年限为办公50年。所属项目分摊土地面积1267.37平方米，地上容积率为3.18，规划建筑面积4028.84平方米。审定日期为2019年8月，交易情况正常，地下教育研发设计成交价格为楼面地价为3576元/平方米。

办公集聚程度：周边有神州信息大厦、为明大厦、广联达大厦、中兴通大厦等，办公集聚程度较好；

交通便捷度：周边2公里有地铁16号线马连洼站和西北旺站，区域道路较密集，周边有333路、365路、495路、909路、963路、982路等公交线路，综合评价交通便捷度较好；

区域土地利用方向：区域土地利用方向较好；

区域设施及基础设施水平：区域市政基础设施条件可达“七通”，周边2公里范围内有购物场所（中发百旺商城、辉煌商街等），银行（北京银行、中国民生银行等），学校（人大附中西山校区、中关村第二小学、首都师大附中北校区等），医院（北京上地街道东馨园社区卫生服务站等），综合评价区域设施及基础设施水平较好；

自然及人文环境：周边2公里内有中关村公园、中关村软件园体育公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用；

毗邻道路的类型与等级：城市次干道-软件园西一路；

土地级别：六级；

宗地形状：宗地形状较规则；

特殊情况：无。

**案例G：**海淀区中关村软件园二期（西区）A-1\B-1地块研发设计项目

土地用途为教育研发设计，土地使用年限为办公50年。所属项目土地面积135711.29平方米，地上容积率为1.62，规划建筑面积219796.3平方米。审定日期为2020年6月，为违法补办，地下教育研发设计成交价格为楼面地价为4448元/平方米、地下车库成交价格为楼面地价为3559元/平方米。

办公集聚程度：周边有神州信息大厦、为明大厦、广联达大厦、中兴通大厦等，办公集聚程度较好；

交通便捷度：周边2公里有地铁16号线马连洼站和西北旺站，区域道路较密集，周边有333路、365路、495路、909路、963路、982路等公交线路，综合评价交通便捷度较好；

区域土地利用方向：区域土地利用方向较好；

区域设施及基础设施水平：区域市政基础设施条件可达“七通”，周边2公里范围内有购物场所（中发百旺商城、辉煌商街等），银行（北京银行、中国民生银行等），学校（人大附中西山校区、中关村第二小学、首都师大附中北校区等），医院（北京上地街道东馨园社区卫生服务站等），综合评价区域设施及基础设施水平较好；

自然及人文环境：周边2公里内有中关村公园、中关村软件园体育公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用；

毗邻道路的类型与等级：城市次干道-软件园西一路；

土地级别：六级；

宗地形状：宗地形状较规则；

特殊情况：无。

估价对象及案例位置示意图：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象 |

（转下页）

**（1）求取估价对象地下研发设计楼面地价（土地剩余使用年限44.03年）**

1）市场比较法中估价对象及三个地下研发设计用途成交实例比较因素条件说明表如下：

**表3：比较因素条件说明表**

| 比较因素 | | 估价对象 | 实例D | 实例E | 实例F |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 海淀区西三旗建材城规划变更项目 | 海淀区永丰北清路海淀北部4-2街区HD00-0402-0084地块 | 海淀区西北旺东路10号院东区22号楼实测面积变更项目 |
| 交易时间 | | 2021年9月16日 | 2019年1月 | 2019年2月 | 2019年8月 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 违法补办 | 正常 |
| 土地用途 | | 研发设计 | 研发设计 | 研发设计 | 研发设计 |
| 土地使用年限（年） | | 50 | 50 | 50 | 50 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 稻香湖科技创新园、实创医谷、和义广业医疗创新谷等，办公集聚程度较好 | 周边有神州科技园、新龙大厦、蓝调商务中心等，办公集聚程度较好 | 周边有中关村壹号、永丰航空材料园、中科产业园等，办公集聚程度较好 | 周边有神州信息大厦、为明大厦、广联达大厦、中兴通大厦等，办公集聚程度较好 |
| 交通便捷度 | 周边1公里内无轨道交通站点，周边有专54路、448路、543路等多条公交线路，距北京首都国际机场约35公里，距清河火车站约11.5公里，距北京北站约20.7公里，交通便捷度较好 | 距地铁8号线育新站约1100米，周边有315路、355路、371路、393路、398路432路、606路等公交线路，交通便捷度较好 | 距地铁16号线永丰站约500米，周边有446路、512路、543路、544路、575路、902路等公交线路，交通便捷度较好 | 周边2公里有地铁16号线马连洼站和西北旺站，区域道路较密集，周边有333路、365路、495路、909路、963路、982路等公交线路，综合评价交通便捷度较好 |
| 区域土地利用方向 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 |
| 自然及人文环境状况 | 区域自然环境：稻香湖公园、地球日记化石公园；  人文环境：海淀美术馆；  综合评价环境状况好 | 周边2公里内有西小口公园、南店公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 | 周边2公里内有永丰公园、丰滢公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 | 周边2公里内有中关村公园、中关村软件园体育公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 |
| 公共配套设施 | 购物场所（华联生活超市（马东坊店）、会强平价超市、世纪华联苏三四店）学校（东马坊小学、人大附中北大附小联合实验学校、海淀区上庄中心小学），医院（北京市海淀区上庄镇东马坊社区卫生服务站），银行（北京农村商业银行），公共配套设施齐备程度一般 | 周边2公里范围内有购物场所（龙旗购物中心、美廉美超市、永辉超市）学校（北京外国语大学附属外国语学校、育鹰小学、回龙观中心第一小学），医院（北京回龙观医院、北京城北龙城医院），银行（中国建设银行（建材城西路支行）、北京银行（西三旗支行）、交通银行（北京西三旗支行）），公共配套设施齐备程度较好 | 周边2公里范围内有购物场所（永辉超市（永丰路店）、华联生活超市(永丰屯店）、永嘉生活超市（永丰嘉园店））学校（永丰中心小学六里屯校区、清华大学附属中学永丰学校、中关村第三小学（科技园分校）），医院（北京永丰屯中医门诊部、西北网站社区卫生服务中心），银行（北京农村商业银行、中国建设银行（北京永丰路支行）、中国农业银行（北京永丰路支行）），公共配套设施齐备程度较好 | 周边2公里范围内有购物场所（中发百旺商城、辉煌商街等），银行（北京银行、中国民生银行等），学校（人大附中西山校区、中关村第二小学、首都师大附中北校区等），医院（北京上地街道东馨园社区卫生服务站等），综合评价区域设施及基础设施水平较好 |
| 基础设施水平 | 七通 | 七通 | 七通 | 七通 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 城市次干道-翠湖南路 | 城市主干道-建材城西路 | 城市主干道-北清路 | 城市次干道-软件园西一路 |
| 土地级别 | 办公类七级 | 办公类六级 | 办公类六级 | 办公类六级 |
| 个别因素 | 宗地面积  （平方米） | 55283.1 | 14828.51 | 18203.727 | 1267.37 |
| 容积率 | 1.5 | 4.54 | 2.2 | 3.18 |
| 宗地形状 | 宗地形状较规则 | 宗地形状较规则 | 宗地形状较规则 | 宗地形状较规则 |
| 临街宽度及深度 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 |
| 宗地开发程度 | 七通 | 七通 | 七通 | 七通 |

2）比较因素选择

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

A.交易时间因素：指由于时间的因素房地产交易价格会不同；

B.交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公平及客观程度等；

C.土地用途：指土地的合法规划用途；

D.土地使用年限：指土地的合法有效可使用年限；

E.区域因素：办公集聚程度、交通便捷度、区域土地利用方向、自然及人文环境、公共配套设施、基础设施水平、毗邻道路的类型与等级、土地级别；

F.个别因素：宗地面积、容积率、宗地形状、临街宽度及深度、宗地开发程度。

3）编制比较因素条件指数表(见表4)。

**表4：比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 待估宗地 | 实例D | 实例E | 实例F |
| 交易时间 | | 100 | 89.46 | 89.46 | 91.48 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 110 | 100 |
| 土地用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 办公聚集程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域土地利用方向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 100 | 95 | 95 | 95 |
| 公共配套设施 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100 | 103 | 103 | 100 |
| 土地级别 | 100 | 105 | 105 | 105 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100 | 99.9 | 99.9 | 99.8 |
| 容积率 | 100 | 97 | 99 | 98 |
| 宗地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临街宽度及深度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |

4）因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间、交易情况、土地用途、土地使用年限、区域因素、个别因素修正，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象楼面地价(见表5)：

**表5：因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 实例D | 实例E | 实例F |
| 交易时间 | | 100/89.46 | 100/89.46 | 100/91.48 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/110 | 100/100 |
| 土地用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 土地使用年限 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交通便捷度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域土地利用方向 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 自然及人文环境状况 | 100/95 | 100/95 | 100/95 |
| 公共配套设施 | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/103 | 100/103 | 100/100 |
| 土地级别 | 100/105 | 100/105 | 100/105 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100/99.9 | 100/99.9 | 100/99.8 |
| 容积率 | 100/97 | 100/99 | 100/98 |
| 宗地形状 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 临街宽度及深度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 宗地开发程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 楼面地价（元/平方米） | | 3526 | 4400 | 3576 |
| 比准价格（元/平方米） | | 3881 | 4314 | 3928 |

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及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象地下研发设计用途满年限的结果。

楼面地价＝(3881+4314+3928)÷3

＝4041(元/平方米)

**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。估价对象地上主用途为研发设计，现行一年期贷款利率（2015年10月24日发布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

估价对象地下研发设计剩余土地使用年限设定为44.03年，地下研发设计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＋5.0%）44.03）÷（1-1÷（1＋5.0%）50）

＝0.9696

地下研发设计楼面地价＝地下研发设计满年限楼面地价×年期修正系数

＝4041×0.9696

=3918(元/平方米)

**（2）求取估价对象地下车库楼面地价（土地剩余使用年限44.03年）**

1）市场比较法中估价对象及三个地下车库用途成交实例比较因素条件说明表如下：

**表6：比较因素条件说明表**

| 比较因素 | | 估价对象 | 实例D | 实例E | 实例G |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 海淀区西三旗建材城规划变更项目 | 海淀区永丰北清路海淀北部4-2街区HD00-0402-0084地块 | 海淀区中关村软件园二期（西区）A-1\B-1地块研发设计项目 |
| 交易时间 | | 2021年9月16日 | 2019年1月 | 2019年2月 | 2020年6月 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 违法补办 | 违法补办 |
| 土地用途 | | 地下车库 | 地下车库 | 地下车库 | 地下车库 |
| 土地使用年限（年） | | 50 | 50 | 50 | 50 |
| 区域因素 | 交通便捷度 | 周边1公里内无轨道交通站点，周边有专54路、448路、543路等多条公交线路，距北京首都国际机场约35公里，距清河火车站约11.5公里，距北京北站约20.7公里，交通便捷度较好 | 距地铁8号线育新站约1100米，周边有315路、355路、371路、393路、398路432路、606路等公交线路，交通便捷度较好 | 距地铁16号线永丰站约500米，周边有446路、512路、543路、544路、575路、902路等公交线路，交通便捷度较好 | 周边2公里有地铁16号线马连洼站和西北旺站，区域道路较密集，周边有333路、365路、495路、909路、963路、982路等公交线路，综合评价交通便捷度较好 |
| 区域土地利用方向 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 |
| 自然及人文环境状况 | 区域自然环境：稻香湖公园、地球日记化石公园；  人文环境：海淀美术馆；  综合评价环境状况好 | 周边2公里内有西小口公园、南店公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 | 周边2公里内有永丰公园、丰滢公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 | 周边2公里内有中关村公园、中关村软件园体育公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 |
| 公共配套设施 | 购物场所（华联生活超市（马东坊店）、会强平价超市、世纪华联苏三四店）学校（东马坊小学、人大附中北大附小联合实验学校、海淀区上庄中心小学），医院（北京市海淀区上庄镇东马坊社区卫生服务站），银行（北京农村商业银行），公共配套设施齐备程度一般 | 周边2公里范围内有购物场所（龙旗购物中心、美廉美超市、永辉超市）学校（北京外国语大学附属外国语学校、育鹰小学、回龙观中心第一小学），医院（北京回龙观医院、北京城北龙城医院），银行（中国建设银行（建材城西路支行）、北京银行（西三旗支行）、交通银行（北京西三旗支行）），公共配套设施齐备程度较好 | 周边2公里范围内有购物场所（永辉超市（永丰路店）、华联生活超市(永丰屯店）、永嘉生活超市（永丰嘉园店））学校（永丰中心小学六里屯校区、清华大学附属中学永丰学校、中关村第三小学（科技园分校）），医院（北京永丰屯中医门诊部、西北网站社区卫生服务中心），银行（北京农村商业银行、中国建设银行（北京永丰路支行）、中国农业银行（北京永丰路支行）），公共配套设施齐备程度较好 | 周边2公里范围内有购物场所（中发百旺商城、辉煌商街等），银行（北京银行、中国民生银行等），学校（人大附中西山校区、中关村第二小学、首都师大附中北校区等），医院（北京上地街道东馨园社区卫生服务站等），综合评价区域设施及基础设施水平较好 |
| 基础设施水平 | 七通 | 七通 | 七通 | 七通 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 城市次干道-翠湖南路 | 城市主干道-建材城西路 | 城市主干道-北清路 | 城市次干道-软件园西一路 |
| 土地级别 | 办公类七级 | 办公类六级 | 办公类六级 | 办公类六级 |
| 个别因素 | 宗地面积  （平方米） | 55283.1 | 14828.51 | 18203.727 | 135771.29 |
| 容积率 | 1.5 | 4.54 | 2.2 | 1.62 |
| 宗地形状 | 宗地形状较规则 | 宗地形状较规则 | 宗地形状较规则 | 宗地形状较规则 |
| 临街宽度及深度 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 |
| 宗地开发程度 | 七通 | 七通 | 七通 | 七通 |

2）比较因素选择

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

A.交易时间因素：指由于时间的因素房地产交易价格会不同；

B.交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公平及客观程度等；

C.土地用途：指土地的合法规划用途；

D.土地使用年限：指土地的合法有效可使用年限；

E.区域因素：交通便捷度、区域土地利用方向、自然及人文环境、公共配套设施、基础设施水平、毗邻道路的类型与等级、土地级别；

F.个别因素：宗地面积、容积率、宗地形状、临街宽度及深度、宗地开发程度。

3）编制比较因素条件指数表(见表7)。

**表7：比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 待估宗地 | 实例D | 实例E | 实例G |
| 交易时间 | | 100 | 89.46 | 89.46 | 94.58 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 110 | 110 |
| 土地用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域土地利用方向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 100 | 95 | 95 | 95 |
| 公共配套设施 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100 | 103 | 103 | 100 |
| 土地级别 | 100 | 105 | 105 | 105 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100 | 99.9 | 99.9 | 100.1 |
| 容积率 | 100 | 97 | 99 | 100 |
| 宗地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临街宽度及深度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |

4）因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间、交易情况、土地用途、土地使用年限、区域因素、个别因素修正，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象楼面地价(见表8)：

**表8：因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 实例D | 实例E | 实例G |
| 交易时间 | | 100/89.46 | 100/89.46 | 100/94.58 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/110 | 100/110 |
| 土地用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 土地使用年限 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 交通便捷度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域土地利用方向 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 自然及人文环境状况 | 100/95 | 100/95 | 100/95 |
| 公共配套设施 | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/103 | 100/103 | 100/100 |
| 土地级别 | 100/105 | 100/105 | 100/105 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100/99.9 | 100/99.9 | 100/100.1 |
| 容积率 | 100/97 | 100/99 | 100/100 |
| 宗地形状 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 临街宽度及深度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 宗地开发程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 楼面地价（元/平方米） | | 2820 | 3520 | 3559 |
| 比准价格（元/平方米） | | 3104 | 3451 | 3359 |

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及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象地下车库用途满年限的结果。

楼面地价＝(3104+3451+3359)÷3

＝3305(元/平方米)

**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。估价对象地上主用途为研发设计，现行一年期贷款利率（2015年10月24日发布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

估价对象地下车库剩余土地使用年限设定为44.03年，地下研发设计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＋5.0%）44.03）÷（1-1÷（1＋5.0%）50）

＝0.9696

地下车库楼面地价＝地下车库满年限楼面地价×年期修正系数

＝3305×0.9696

=3205(元/平方米)

**3.求取估价对象各用途楼面熟地价**

根据区域土地市场情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，此次评估采用了基准地价系数修正法、剩余法和市场比较法确定地下研发设计、地下车库用途楼面熟地价水平，地下用途按地上主用途乘以相应地下空间修正系数确定楼面熟地价水平，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；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用途调整，本市已有多宗经过审定的协议出让的经营性建设用地，满足市场比较法的要求。三种评估方法各有其侧重，从不同的角度反映了估价对象的地价水平，定量分析如下：

权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | | |
| 基准地价系数修正法 | 剩余法 | 市场比较法 |
| 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 | 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 | 10 | 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； | 10 | 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； | 10 | 10 | 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； | 15 | 15 | 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** | | | 60 | 60 | 80 |
| **权重** | | | 30% | 30% | 40% |

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楼面熟地价水平，地下用途按地上主用途乘以相应地下空间修正系数确定楼面熟地价水平，由于目前北京市以基准地价作为重要参考依据，要求地价评估必须采用基准地价系数修正法，故基准地价系数修正法是确定政府土地出让收益的重要依据之一；剩余法是从房地产的角度反应土地价格水平，属于对设定开发条件下的地价单独评估的情况，能够体现土地的价格，故剩余法也是判断政府土地出让收益水平的重要依据。两种评估方法各有其侧重，从不同的角度反映了估价对象的地价水平，定量分析如下：

权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 基准地价系数修正法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 15 | 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 | 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； | 10 | 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； | 15 | 15 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19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** | | | 70 | 70 |
| **权重** | | | 50% | 50% |

则各用途楼面熟地价及政府土地出让收益如下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **权重** | **权重楼面**  **熟地价**  **（元/㎡）** | **政府土地出让收益楼面价**  **（元/㎡）** |
| 地下研发设计  （土地剩余年限44.03年） | 基准地价法 | 2926 | 0.3 | 3389 | 847 |
| 剩余法 | 3148 | 0.3 |
| 比较法 | 3918 | 0.4 |
| 地下仓储  （土地剩余年限44.03年） | 基准地价法 | 2926 | 0.5 | 3037 | 759 |
| 剩余法 | 3148 | 0.5 |
| 地下车库  （土地剩余年限44.03年） | 基准地价法 | 2341 | 0.3 | 2740 | 685 |
| 剩余法 | 2519 | 0.3 |
| 比较法 | 3205 | 0.4 |

（四）估价结果确定

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法、基准地价系数修正法和市场比较法），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（㎡）** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **熟地总价(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 3389 | 1525.5414 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 3037 | 2014.4542 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 2740 | 14131.6925 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **17671.6881** |

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **政府土地出让收益单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 847 | 381.2728 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 759 | 503.4477 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 685 | 3532.9231 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **4417.6436** |

**⬢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（㎡）** | **政府土地出让收益单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 847 | 381.2728 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 759 | 503.4477 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 685 | 3532.9231 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **4417.6436** |

具体结果详见《估价结果一览表》

**⬢出让底价建议**

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

1. 根据《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]第四条：“出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后对应地下空间的结果。”估价对象所在区片为Ⅶ-01，办公类七级区片价区间为5880元/平方米~8820元/平方米，对其对应的各用途七级基准地价级别低限进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别低限基准地价** | **期日修正系数** | **年期修正系数** | **因素修正系数** | **地下空间修正系数** | **楼面熟地价** |
| 地下研发设计 | Ⅶ-01 | 5880 | 1.3906 | 0.9696 | 1.0663 | 0.25 | **2113** |
| 地下仓储 | 0.25 | **2113** |
| 地下车库 | 0.2 | **1691** |

**单位：元/平方米**

上表中楼面熟地价与评估结果对比，发现表中修正后楼面熟地价小于评估结果楼面熟地价，故评估结果符合相关文件规定。

2.土地市场分析

估价对象位于七级地价区。经分析同区域内（海淀区）近三年（2018-2020年）估价对象周边已审定（或成交）案例，估价对象所在区域已审定地下研发设计用途协议出让案例有10个，其中2018年楼面熟地价平均值为3827元/平方米（共5宗，1宗位于五级地价区,2宗位于六级地价区，2宗位于七级地价区），2019年楼面熟地价平均值为3629元/平方米（共4宗，均位于六级地价区），估价对象位于七级地价区，故估价对象结果略低于2018-2019年楼面熟地价；2020年楼面熟地价平均值为4488元/平方米（仅1宗，位于六级地价区），故不具备可比性。

近三年同区域内（海淀区）无地下研发类招拍挂成交地块。

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

地下研发设计用途案例分析

3.根据《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》（2016年4月20日颁布）第九条：“对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下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。”

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]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，地下研发设计、地下仓储、地下车库用途参照其地上主用途——研发设计（办公类）政府土地收益比例为25%，则各用途政府土地出让收益见下表：

政府土地出让收益一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **建筑面积**  **（平方米）** | **楼面熟地价**  **（元/平方米）** | **熟地总价**  **（万元）** | **政府土地出让收益单价**  **（元/平方米）** | **政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地下研发设计 | 4501.45 | 3389 | 1525.5414 | 847 | 381.2728 |
| 地下仓储 | 6633.04 | 3037 | 2014.4542 | 759 | 503.4477 |
| 地下车库 | 51575.52 | 2740 | 14131.6925 | 685 | 3532.9231 |
| 合计 | 62710.01 | —— | 17671.6881 | —— | 4417.6436 |

综上，本次评估各用途地下空间地价水平满足《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]要求，也符合区域土地市场地价水平，因此可以本次评估的地下空间楼面熟地价为基础核算应补缴的地价款。结合《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》（2016年4月20日颁布）第九条：“对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下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。”的规定，本次建议以上述测算的政府土地出让收益作为应补缴的地价款。

（转下页）

**附 估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2021-1-0509-F01TDCR6 估价期日：2021年9月16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 |
| 北京大北农科技集团股份有限公司 | 110108 104001 GB00647 | 北京市海淀区创新园F区3-2-011地块 | [京（2015）海淀区不动产权第0000003号 | 研发设计 | 研发设计、地下研发设计、地下仓储、地下车库 | 研发设计、地下研发设计、地下仓储、地下车库 | 原规划1.5;  新规划1.5 | 地上1.5 | 地上1.5 | 宗地外“七通”，宗地内正在建设数栋建筑物 | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 地下研发设计44.03年、地下仓储44.03年、地下车库44.03年 | 55283.1 | 161581.21 | —— | —— | 地下增加研发设计、地下仓储、地下车库, 政府土地出让收益为4417.6436万元。 |

币种：人民币

备注：本次为规划变更出让评估项目，仅评估调整用途部分建筑面积，需补缴地价为调整用途部分总价。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **政府土地出让收益单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益(万元）** |
| 地下 | 地下研发设计 | 4501.45 | 847 | 381.2728 |
|
| 地下仓储 | 6633.04 | 759 | 503.4477 |
|
| 地下车库 | 51575.52 | 685 | 3532.9231 |
|
| **合计** | | **62710.01** | **--** | **4417.6436** |

**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.《国有建设用地使用权出让合同》[京地出[合]字（2015）第0130号]及其补充协议复印件

5.《不动产权证书》[京（2015）海淀区不动产权第0000003号]复印件

6.《建筑用地钉桩通知单》[2014拨地0358变更1]复印件

7.《建设用地规划许可证》[2017规（海）地字0010号]复印件

8. 《建设工程规划许可证》[2018规土（海）建字0017号]复印件

9.《建筑工程施工许可证》[[2019]施[海]建字0115号]复印件

10.《关于大北农生物农业创新园项目建筑面积及用途的说明》复印件

11. 不动产权利人《营业执照》复印件

12.估价机构《营业执照（副本）》复印件

13.估价机构评估资质复印件

14.评估专业人员资质证书复印件