**土 地 咨 询 报 告**

**项 目 名 称：北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地国有建设用地使用权出让价格咨询**

**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：2024-1-0579-F01TDCR6**

**提交估价报告日期：2024年7月30日**

**目录**

[**第一部分 摘 要** 1](#_Toc173100164)

[**一、估价项目名称** 1](#_Toc173100165)

[**二、委托咨询方** 1](#_Toc173100166)

[**三、咨询目的** 1](#_Toc173100167)

[**四、估价期日** 1](#_Toc173100168)

[**五、估价日期** 1](#_Toc173100169)

[**六、地价定义** 1](#_Toc173100170)

[**七、咨询结果** 5](#_Toc173100171)

[**八、土地估价机构** 8](#_Toc173100172)

[**第二部分 咨询对象界定** 11](#_Toc173100173)

[**一、委托咨询方** 11](#_Toc173100174)

[**二、咨询对象** 11](#_Toc173100175)

[**三、咨询对象概况** 11](#_Toc173100176)

[**四、影响地价的因素说明** 13](#_Toc173100177)

[**第三部分 土地咨询结果及其使用** 38](#_Toc173100178)

[**一、估价依据** 38](#_Toc173100179)

[**二、土地估价原则** 42](#_Toc173100180)

[**三、咨询结果和估价报告的使用** 52](#_Toc173100181)

[**第四部分 附 件** 56](#_Toc173100182)

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、咨询项目名称**

北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地国有建设用地使用权出让价格咨询

**二、委托咨询方**

北京金色凉山餐饮文化有限公司

**三、咨询目的**

对咨询对象国有建设用地使用权出让价格进行评估，为使用权人拟办理该项目土地协议手续提供咨询意见。

**四、估价期日**

2024年7月17日（根据《咨询委托书》确定）

**五、估价日期**

2024年7月17日至2024年7月30日

**六、地价定义**

根据《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发 [2018]4号]，划拨土地办理协议出让时，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。故本次需同时评估咨询对象的出让国有建设用地使用权正常市场价格、划拨国有建设用地土地使用权价格、政府土地出让收益。

（一）出让国有建设用地使用权地价定义：

1、土地用途设定：

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地用途为机关团体用地。本次评估根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及《咨询委托书》，设定咨询对象土地用途为机关团体用地。

2、土地使用权类型：

咨询对象为北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地，使用权人拟办理北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地国有建设用地使用权出让价格协议手续，根据咨询目的，设定咨询对象土地使用权类型为出让。

3、土地开发程度设定：

根据委托咨询方介绍及土地估价专业评估师实地查勘，咨询对象地上建筑物已建成并投入使用，现状土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气） 、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。根据本次咨询目的，设定咨询对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地红线内场地平整。

4、土地使用权年限设定：

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，国有土地使用权出让最高年限为机关团体用地用地50年。因本次咨询对象尚未办理国有建设用地出让手续，故本次评估设定咨询对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期，即机关团体用地50年。

5、土地利用条件设定：

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米，房屋建筑面积1823.45平方米，根据《咨询委托书》，咨询对象各层建筑面积明细如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 1幢 | 1层 | 515.96 | 其他 | 0.56 |
| 2 | -1层 | 629.86 | 其他 |
| 3 | -2层 | 677.63 | 其他 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1823.45 | —— | —— |

6、价格类型：

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号] 及《咨询委托书》，咨询对象规划用途为机关团体用地用地，土地所有权归国家所有，四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处为土地使用权人（承受人）。现该宗地拟办理国有土地使用权协议出让手续， 故本次评估设定价格类型为出让国有建设用地使用权市场价格。

7、估价期日：

根据委托咨询方提供的《咨询委托书》，本次评估估价期日为2024年7月17日。

8、地价定义：

咨询对象的出让国有建设用地使用权价格定义为：在公开市场条件下，咨询对象在估价期日2024年7月17日；评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地红线内“场地平整”；设定土地用途为机关团体用地；在现状利用条件下，地上容积率为0.56，机关团体用地土地剩余使用年限为50年，土地面积为921.35平方米的出让国有建设用地使用权价格。

（二） 划拨国有建设用地使用权地价定义：

1、土地用途设定：

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地用途为机关团体用地。本次评估根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及《咨询委托书》，设定咨询对象土地用途为机关团体用地。

2、土地使用权类型：

咨询对象为北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101现状机关团体用地，四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处拟办理北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101现状机关团体用地国有建设用地使用权出让价格协议手续，根据咨询目的，设定咨询对象土地使用权类型为划拨。

3、土地开发程度设定：

根据委托咨询方介绍及土地估价专业评估师实地查勘，咨询对象地上建筑物已建成并投入使用，宗地实际土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。本次评估结合土地利用特点及咨询目的，设定咨询对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）。

4、土地使用权年限设定：

咨询对象项目用地设定为以划拨方式取得的划拨用地，无使用年期限制。

5、土地利用条件设定：

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米，房屋建筑面积1823.45平方米，根据《咨询委托书》，咨询对象各层建筑面积明细如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 1幢 | 1层 | 515.96 | 其他 | 0.56 |
| 2 | -1层 | 629.86 | 其他 |
| 3 | -2层 | 677.63 | 其他 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1823.45 | —— | —— |

6、价格类型：

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号] 及《咨询委托书》，咨询对象规划用途为机关团体用地用地，土地所有权归国家所有，四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处为土地使用权人（承受人）。现该宗地拟办理国有土地使用权协议出让手续， 故本次评估设定价格类型为划拨国有建设用地使用权市场价格。

7、估价期日：

根据委托咨询方提供的《咨询委托书》，本次评估估价期日为2024年7月17日。

8、地价定义：

咨询对象的划拨国有建设用地使用权价格定义为：在特定市场条件下，咨询对象在估价期日2024年7月17日；评估设定土地使用权类型为划拨；设定开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地红线内“场地平整”；设定土地用途为机关团体用地；在现状利用条件下，地上容积率为0.56，土地使用年期为无年期限制，土地面积为921.35平方米的划拨国有建设用地使用权价格。

（三）应缴纳地价款：

根据《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发 [2018]4号]，划拨土地办理协议出让时，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。同时，咨询结果应与政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

咨询对象用途为机关团体用地，现状地上容积率小于1.0，包括地上和地下两部分。根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则(试行)》(北估秘[2023]001号)，划拨土地办理协议出让的结建式建设项目，包含地下空间划拨土地时，只需评估地下空间政府土地出让收益，现状地上容积率<1.0时，按照公式“评估总价出让地价地面单价x土地面积+地下空间政府土地出让收益楼面价x地下空间出让建筑面积-划拨地价地面单价x土地面积”确定咨询结果。

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 [2022]12号]，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，其中参照商业、办公、住宅、公共服务类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定。咨询对象为公共服务类—机关团体用地，政府土地出让收益按照评估出让楼面熟地价的25%确定。

**七、咨询结果**

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，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，确定咨询对象于估价期日的出让国有建设用地使用权价格、划拨国有建设用地使用权价格及应缴纳地价款为：（币种：人民币）

出让国有建设用地使用权价格：

地上：

熟地总价：2265.9682万元

大写金额：贰仟贰佰陆拾伍万玖仟陆佰捌拾贰元整

地面熟地价：24594元/平方米

地下：

政府土地出让收益总价：273.9192万元

大写金额：贰佰柒拾叁万玖仟壹佰玖拾贰元整

政府土地出让收益楼面价：2095元/平方米

划拨国有建设用地使用权价格：

总价：1392.6205万元

大写金额：壹仟叁佰玖拾贰万陆仟贰佰零伍元整

地面价：15115元/平方米

应缴纳地价款：

总价：1147.2669万元

大写金额：壹仟壹佰肆拾伍万玖仟陆佰捌拾贰元整

具体结果详见《咨询结果一览表》

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 土地面积 | 建筑面积 | 出让地上地面价 | 出让熟地总价 | 出让地下政府土地收益楼面价 | 出让地下政府土地收益 | 划拨地面价 | 划拨地价总价 | 应缴纳地价款总 |
| 地上办公 | 921.35 | 515.96 | 24594 | 2265.9682 | —— | —— | 15115 | 1392.6205 | 1147.2669 |
| 地下办公 | 1307.49 | —— | —— | 2095 | 273.9192 | —— | —— |
| 合计 | 921.35 | 1823.45 | 24594 | 2265.9682 | 2095 | 273.9192 | 15115 | 1392.6205 | 1147.2669 |

单位：平方米、元/平方米、万元

* **出让底价建议**

根据“《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发 [2018]4号]”，划拨土地办理协议出让时，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为咨询结果，并提出底价建议。当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，并按照孰高原则，合理建议应当缴纳的地价款金额。

本次评估的出让国有建设用地使用权价格为：

出让国有建设用地使用权价格：

地上：

熟地总价：2265.9682万元

大写金额：贰仟贰佰陆拾伍万玖仟陆佰捌拾贰元整

地面熟地价：24594元/平方米

地下：

政府土地出让收益总价：273.9192万元

大写金额：贰佰柒拾叁万玖仟壹佰玖拾贰元整

政府土地出让收益楼面价：2095元/平方米

划拨国有建设用地使用权价格：

总价：1392.6205万元

大写金额：壹仟叁佰玖拾贰万陆仟贰佰零伍元整

地面价：15115元/平方米

本次评估的按出让地价与划拨地价的差额计算咨询结果：

总价＝2265.9682+273.9192-1392.6205＝1147.2669（万元）

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 [2022]12号]，政府土地出让收益按照楼面熟地价及政府土地出让收益比例确定。机关团体用地政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定，根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘（2023）001]，在划拨土地协议出让评估中，可以将评估的出让地价乘以《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 [2022]12号]规定的相应政府土地出让收益比例，得到政府土地出让收益价格。并将评估结果与上述政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

政府出让收益总价＝出让地价×政府土地出让收益比例

＝（24594×25%×921.35+2095×1307.49）

＝566.4920+273.9192

＝840.4112(万元)

经过对比，运用出让地价与划拨地价的差额计算出的咨询结果高于出让地价×25%确定的政府出让收益。因此本报告根据孰高原则，确定以出让地价与划拨地价的差额作为缴纳的地价款。即，应当缴纳的地价款总额为1147.2669万元。

**八、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： |
| 二〇二四年七月三十日 |

**附 咨询结果一览表**

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：2024-1-0579-F01TDCR6 估价期日：2024年7月17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（承受人） | 地号 | 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/㎡ | 地上-出让地面价 | 地上-出让熟地总价（万元） | 地下-出让政府土地出让收益楼面价 | 地下-出让政府土地出让收益总价（万元） | 划拨地面价 | 划拨地价总价（万元） | 应缴纳地价款总价（万 元） | 建议出让底价（万元） |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处 | - | 北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101现状机关团体用地 | - | 机关团体用地 | 机关团体用地 | 机关团体用地 | - | 0.56 | 0.56 | 宗地红线外“七通”，宗地红线内“六通” | 宗地红线外“七通”，宗地内“场地平整” | 机关团体用地50年 | 921.35 | 515.96 | 24594 | 2265.9682 | —— | —— | 15115 | 1392.6205 | 1147.2669 | 1147.2669 |
| 1307.49 | —— | —— | 2095 | 273.9192 | —— | —— |

币种：人民币

**一、上述咨询结果的限定条件**

（一）土地权利限制：至估价期日，咨询对象未见抵押权登记。根据咨询目的，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：咨询对象实际土地开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热）及宗地红线内建筑物已建成完工；根据咨询目的，设定开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）及宗地红线内“场地平整”；

（三）规划限制条件：根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]、《咨询委托书》；

（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

2024年7月30日

**第二部分 咨询对象界定**

**一、委托咨询方**

本次评估委托咨询方为北京金色凉山餐饮文化有限公司，非咨询对象的不动产权利人。

单位名称：北京金色凉山餐饮文化有限公司

单位地址：

**二、咨询对象**

咨询对象为北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地，位于北京市东城区北锣鼓巷91号。根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米，房屋建筑面积1823.45平方米，根据《咨询委托书》，咨询对象各层建筑面积明细如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 1幢 | 1层 | 515.96 | 其他 | 0.56 |
| 2 | -1层 | 629.86 | 其他 |
| 3 | -2层 | 677.63 | 其他 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1823.45 | —— | —— |

**三、咨询对象描述**

（一）土地登记状况

土地来源：咨询对象为北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地，根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，现登记情况如下：

土地使用权性质：国有建设用地使用权

共有宗地面积：921.35平方米

共有情况：单独所有

坐落：东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101

权利人：四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处

不动产权证号：京（2021）东不动产权第0000045号

不动产单元号：110101 004004 GB00349 F00040001

权利性质：划拨

土地用途：机关团体用地

证载四至：东至：110101004004GB00305北锣鼓巷；南至：110101004004GB00384张帆、李刚、杨德利、关振铎、郭春迎、田新雨、关文俭、张桂华、杨金兰、关文勤、闫静涛、宋宝华、关森、关涛；西至：110101004004GB00298中国人民解放军后勤部直属保障大队保障部、110101004004GB00299北京市东城区住房和城市建设委员会；北至：110101004004GB00302北锣鼓巷；

现状四至：东至北锣鼓巷，南至现状民宅，西至胡同，北至胡同。

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（2022）12号）的规定，咨询对象属于机关团体用地类二级II-19区片地价区。

（二）土地权利状况

咨询对象为国有土地，土地所有权为国家所有，土地使用权人（承受人）为四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处。根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及《咨询委托书》，咨询对象分摊土地面积为921.35平方米，规划用途为机关团体用地。

根据《凉山州国有资产监督管理委员会关于同意凉山州文旅投资发展集团有限责任公司变更北京市东城区北锣鼓巷91号院资产权利性质的批复》（凉国资[2021]232号），同意凉山州文旅投资发展集团有限责任公司将北京市东城区北锣鼓巷91号院国有经营性资产权利性质由划拨变更为出让。

根据《凉山州人民政府关于办理北京市东城区北锣鼓巷91号国有土地使用权出让手续的说明》（凉府函[2023]142号），根据《凉山州人民政府关于划转北京市东城区北锣鼓巷 91号院资产的批复》（凉府函〔2018〕257 号）、《凉山州国有资产监督管理委员会关于对凉山州人民政府驻北京联络处、成都办事处国有资产划转的通知》，原属于四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处的北京东城区北锣鼓巷 91 号院资产无偿划转至凉山文旅投资发展集团有限责任公司。现同意由凉山州人民政府驻北京联络处办理北京市东城区北锣鼓巷 91 号国有土地使用权出让手续。

根据《四川省凉山州人民政府驻北京联络处关于申请办理位于北京市东城区北锣鼓巷91号土地出让手续的函》，2004年，凉山州人民政府驻北京联络处决定对现有的北锣鼓巷89、91号办公用房重新立项，进行改扩建工作，并于同年取得了北京市发展和改革委员会同意复函(京发改〔2004〕2412号)。2006年，北京市发展和改革委员会批准了北锣鼓巷91号(该门牌为建设用地规划许可证、建设工程规划许可证新批的门牌，用地范围包括原北锣鼓巷87、89、91号)的改扩建项目)。2006年至2007年，我单位先后取得了规划意见书、改扩建项目的用地预审、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及开工证等手续。2010年项目完工，并通过了规划验收。至2021年初，我单位换取了东城区北锣鼓巷91号新的不动产权证书。证号:京(2021)东不动产权第0000045号。

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，国有土地使用权出让最高年限为机关团体用地50年。因本次咨询对象尚未办理国有建设用地出让手续，故本次评估设定咨询对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期，即机关团体用地50年。

根据委托咨询方提供《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象无权属争议、抵押登记、地役权登记、异议登记、预告登记等修改情况，结合本次咨询目的，本次评估设定咨询对象不存在抵押、租赁、地役权等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米，房屋建筑面积1823.45平方米，根据《咨询委托书》，咨询对象各层建筑面积明细如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 1幢 | 1层 | 515.96 | 其他 | 0.56 |
| 2 | -1层 | 629.86 | 其他 |
| 3 | -2层 | 677.63 | 其他 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1823.45 | —— | —— |

2.土地利用现状

2024年7月17日评估专业人员对咨询对象实地查勘，咨询对象所属楼宇已竣工并投入使用。咨询对象所属楼宇地上总楼层为1层，地下2层；现状土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。根据本次咨询目的，设定咨询对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地红线内场地平整。根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及《咨询委托书》，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米。

**四、影响地价的因素说明**

（一） 一般因素

**地理位置：**北京，简称“京”，是中华人民共和国的首都，是全国的政治中心、文化中心，是世界著名古都和现代化国际城市。北京位于北纬39度56分、东经116度20分，地处华北大平原的北部，东面与天津市毗连，其余均与河北省相邻。

**城市人口：**截至2023年年末，北京市常住人口为2185.8万人，从年龄构成看，0-14岁常住人口262.5万人，占全市常住人口的比重为12.0%；15-59岁常住人口1428.5万人，占65.4%；60岁及以上常住人口494.8万人，占22.6%。

**2019-2023年常住人口增量及增长速度**

**城市面积：**北京市下辖16个区（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），行政辖区总面积为16410平方公里。

**城市自然条件：**北京气候属暖温带半湿润半干旱季风气候，夏季高温多雨，冬季寒冷干燥，春、秋短促。全年无霜期180～200天，西部山区较短。地势西北高、东南低。西部、北部和东北部三面环山，东南部是一片缓缓向渤海倾斜的平原。北京市天然河道自西向东贯穿五大水系：拒马河水系、永定河水系、北运河水系、潮白河水系和蓟运河水系。多由西北部山地发源，向东南蜿蜒流经平原地区，最后分别在海河汇入渤海（蓟运河除外）。北京市有水库85座，其中大型水库有密云水库、官厅水库、怀柔水库、海子水库。北京市地下水多年平均补给量约为29.21亿立方米，平均年可开采量约24~25亿立方米。一次性天然水资源年平均总量为55.21亿立方米。

**土地利用状况：**2021年11月5日，北京市发布第三次全国国土调查主要数据公报。数据显示，北京市现有耕地93547.9公顷（1403218.5亩）、园地126274.55公顷（1894118.25亩）、林地967628.62公顷（14514429.3亩）、草地14460.44公顷（216906.6亩）、湿地3107.98公顷（46619.7亩）、城镇村及工矿用地313643.87公顷（4704658.05亩）、交通运输用地49281.38公顷（739220.7亩）、水域及水利设施用地61704公顷（925560亩），其余为其他土地。三调数据显示，北京市以林、园、水、草、湿地和公园绿地为主的生态用地逐年增加，城乡建设用地明显减少，初步实现减量目标。

2.不动产制度与不动产市场状况

**◆ 土地使用制度及土地管理政策：**

我国当前实行土地招拍挂制度。土地招拍挂制度是国家土地资源出让、买卖的招标、拍卖、挂牌制度的简称，具体是指国家在土地出让或者买卖程序中的“招标”“拍卖”“挂牌”交易的政策或规定。2004年，国土资源部颁布第71令，《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》，规定2004年8月31号以后所有经营性用地出让全部实行招拍挂制度。该方式作为我国经营性用地出让的指定方式，对规范土地市场、提高政府的对城市土地的管理水平、促进房地产市场的有序发展等方面都有着重要意义。

按照“十三五”时期的规划，北京市目前已基本建立全域国土空间开发保护新格局，提升绿色生态空间本底规模质量，深化耕地保护空间与政策保障，减量发展迈出实质性步伐。“十三五”确定的土地资源保护利用任务目标基本完成，土地资源治理体系逐步完善，保障和支撑了城市发展方式实现历史性变革。

（1）在国土空间规划中统筹划定落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线（以下简称三条控制线），确定国土空间开发保护刚性管控边界。统筹全域全类型国土空间用途管制，划定覆盖全域的11类国土空间规划分区。

（2）严守耕地规模底线，划定耕地保护空间。

强化耕地保护，深化耕地保护空间与政策保障。完善耕地主动保护机制，出台《落实城市总体规划统筹推进耕地和永久基本农田保护工作实施方案（试行）》、《北京市耕地保护责任目标考核办法》、《北京市耕地保护补偿资金管理暂行办法》，签订《耕地保护目标管理暨永久基本农田保护责任书》，全面推行四级田长制，压实耕地保护主体责任。

（3）严控建设用地规模，城乡建设用地规模得到历史性控制。以疏解非首都功能为牛鼻子，深入实施疏解整治促提升专项行动，以大规模拆除腾退各类违法建设为主要抓手，以统筹集中建设区外的低效集体产业用地为重点，综合采取矿山修复、农村居民点整理等各类措施，建立多拆少建的挂钩实施机制。鼓励存量盘活，土地利用效益有所提升，为首都长远发展预留高质量发展空间。在建设用地年度供应计划中，存量建设用地供应占比由“十二五”时期的51%提升至“十三五”时期的55%以上.

（4）完善国土空间规划政策法规，出台一系列国土空间规划管控政策。修订《北京市城乡规划条例》《北京市历史文化名城保护条例》《北京市生态涵养区生态保护和绿色发展条例》等法规，出台《关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》《北京市生态控制线和城市开发边界管理办法》《北京市战略留白用地管理办法》《北京市“两图合一”规划编制技术指南》《北京市国土空间规划分区和用途管制规则》等一系列政策文件，初步建立首都“三级三类”国土空间规划体系，不断完善首都国土空间治理体系，着力提高国土空间治理能力现代化水平。

逐步建立自然资源管理制度。制定《北京市自然资源资产产权制度改革方案》，统筹推进自然资源统一调查监测评价，建立全市统一的国土空间基础信息平台，结合分区规划编制，形成全市国土空间规划“一张底图”。建立北京市国有自然资源报告工作制度，自然资源统一调查、监测、确权、配置、评价、监督的管理制度逐步建立。

加强推进农村土地管理改革。制定《关于进一步加强农村集体土地管理加快建立健全“村地区管”机制的指导意见》，强化区级管规划、管用途、管合同、管程序、管监督、管查处的权责；在大兴区全面推进农村土地制度改革三项试点工作，集体经营性建设用地入市试点改革取得重大成果，征地制度改革向纵深推进，宅基地制度改革取得阶段性成果，探索形成了一批可复制、可推广的改革成果。

建立北京市自然资源和国土空间规划督察制度。制定并落实《北京市自然资源和国土空间规划督察工作方案（试行）》，以《城市总体规划》为引领，发挥督察工作的推动作用，强化责任落实，提高土地资源保护利用水平，提升首都城市规划建设治理能力。

2022年北京市人民政府关于印发《北京市“十四五”时期土地资源保护利用规划》的通知，要求全市继续统筹土地资源保护和利用工作，强化科学布局、整体保护、系统修复、高效利用、综合治理。

* **不动产管理政策：**

2023年4月25日，自然资源部部长在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。我国的不动产登记从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。我国以民法典为统领，以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。

2023年12月26日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）〉的通知》，作为《北京市城市更新条例》发布后的首批配套政策，《意见》突出规划引领，突出项目支持，聚焦产业转型升级，补齐配套短板，助力城市更新，为实现高质量发展提供空间资源保障。《意见》采取正负面清单的方式对兼容功能进行管理，明确居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地和仓储用地等5类用地“允许兼容”和“禁止兼容”内容。如商业服务业用地允许兼容公共服务、娱乐康体等功能，禁止兼容工业、批发市场功能；合理设定兼容功能比例，居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业研发用地和仓储用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的15%。一类工业用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的30%，兼容工业研发以外功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的15%；强调兼容用途对主用途的辅助支撑作用，兼容用途不能反超主用途，喧宾夺主。同时兼容用途之间不能相斥，不得对地块内部相邻地块造成安全、环境、消防等负面影响。

2024年1月17日，北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会联合发布《北京市2024年度建设用地供应计划》，2024 年计划安排建设用地供应总量3240至3660公顷，较2023年增加30公顷（全部增加在特交水用地）。住宅用地安排 1060公顷，与去年持平。本次供地计划保持供应总量、生产生活结构基本稳定，重点在优空间、调结构、提质量上积极进取，全力稳投资、保增长、稳预期。在空间布局上，持续强化“一核一主一副、两轴多点一区”圈层协同的城市空间结构，着力推进中心城区功能疏解提升、重点推进资源向城市副中心多点地区投放、平原新城梯次承接，构建起北京新的城市发展格局，土地供应向重点功能区、轨道站点周边、南部地区等重点发展空间倾斜。中心城区（含核心区）土地供应规模约占全市土地供应总量25%，对比过去五年， 2024年中心城区供地占比是近年最高水平（2022、2023年分别为23%和20%），预计2024年北京土地市场供应宗地质量将有望进一步提升。从用地结构上，2024年安排产业用地510-530公顷（研发用地80公顷，工业用地200公顷，仓储用地100公顷，商服用地80公顷，乡村产业用地50-70公顷）；住宅用地1060公顷，其中安排商品住宅用地供应不低于300公顷，安排保障性住房用地460公顷。2024年产业用地供应布局倾向的重点功能区中去掉了现代服务业聚集区，这也意味着城市副中心运河商务区和文化旅游区、新首都高端产业综合服务区、丽泽金融商务服务区、南苑-大红门地区等服务业聚集区的产业用地供应将减少或者告一段落。

**◆ 不动产市场状况**

（1）土地市场

2024年上半年，北京市累计推出6宗商办用地，推出规划建面42.19万㎡，同比下降57.7%；累计成交7宗商办用地，成交规划建面73.07万㎡，同比下降31.71%；从区域分布来看，海淀区成交4宗，朝阳、石景山、延庆各成交1宗。

**2019-2024H1北京商办用地供求规模（万平方米）**

溢价率方面，自2018年以来北京商办用地多以底价成交，溢价率降至冰点。2024年上半年北京7宗商办地块均以底价成交，市场热度持续低位运行。受中心城区土地成交规模增加影响，上半年商办用地成交楼面价17391元/㎡，同比结构性增长13.21%。

**2019-2024H1北京商办用地成交楼价与溢价率走势**

2024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/㎡) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市石景山区中关村科技园区石景山园北I区1605-650地块B23研发设计用地 | B23研发设计用地 | 32636.74 | 78328 | 2.4 | 2024年1月17日 | 65000 | 8298 |
| 北京市海淀区学院路北端A、B、C、J地块B4综合性商业金融服务业用地、 B23研发设计用地 | B4综合性商业金融服务业用地、B23研发设计用地 | 70601.06 | 285523 | 4.04 | 2024年1月23日 | 642000 | 22485 |
| 北京市朝阳区大屯地区0205-659地块及周边储备用地B4综合性商业金融服务业用地 | B4综合性商业金融服务业用地 | 9999.98 | 17599.96 | 1.76 | 2024年1月29日 | 37700 | 21421 |
| 北京市延庆区八达岭经济开发区光谷三街南侧YQ02-0102-6028-2地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 17446.77 | 34893.55 | 不大于2.3不小于2 | 2024年2月7日 | 13000 | 3726 |
| 北京市海淀区中关村翠湖科技园A1地块HD00-0302-0175、6008地块F3其他类多功能用地、B23研发设计用地 | F3其他类多功能用地、B23研发设计用地 | 37655.61 | 56108.97 | 0175地块:1  6008地块:1.6 | 2024年3月15日 | 74000 | 13189 |
| 北京市海淀区温泉镇中心区F16地块0901商业用地 | 0901商业用地 | 8286.49 | 8286.49 | 1 | 2024年5月28日 | 16000 | 19309 |
| 北京市海淀区清河站北-安宁庄综合开发地块综合性商业金融服务业用地 | 综合性商业金融服务业用地 | 78101.46 | 249924.7 | 3.2 | 2024年5月28日 | 423000 | 16925 |

根据2024年上半年北京市城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为下降的趋势，环比增长率为-0.59%。2024年上半年商服用途环比增长率为-0.21%，较上季度减少约0.67个点位。

**2022年1季度至2024年2季度北京市商办用地地价增长率走势图**

（2）房地产开发

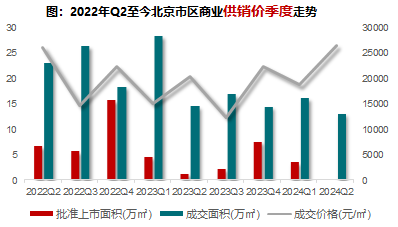
2024年上半年，北京市房地产开发企业房屋新开工面积725.4万平方米，同比增长20.1%。其中，住宅新开工面积459.4万平方米，增长41%；办公楼19.1万平方米，下降41.6%；商业营业用房30.6万平方米，增长7.4%。

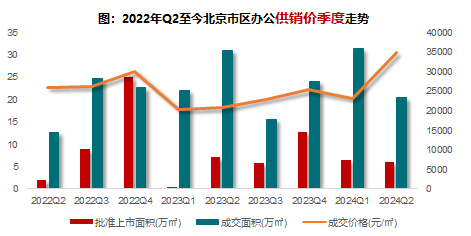
全市房屋竣工面积409.5万平方米，同比下降15.4%。其中，住宅竣工面积232.6万平方米，下降4.7%；办公楼19.7万平方米，下降67.3%；商业营业用房23.8万平方米，增长19.3%。

（3）房地产市场供需情况

根据中指研究院统计的数据，2024年上半年北京商办类市场累计成交82.2万㎡，同比缩减14.29%，月均成交约13.7万㎡，同比降低14.32%。价格方面，2024年上半年商办产品整体成交均价为25726元/平方米，同比结构性增长35.09%。供应方面，受办公类项目的影响，上半年北京商办类产品累计供应规模为15.7万㎡，同比增加18.94%。

具体来看，上半年北京商办成交市场均呈现出量跌价升的态势。其中，商业累计成交规模为30.6万㎡，同比缩减29.2%，成交均价为23001元/平，同比上涨28.7%；办公类产品共成交51.6万㎡，同比下降2.2%，成交均价为27780元/㎡，同比上涨24.8%。





区域来看， 2024年上半年丰台区、通州区、海淀区等区域成为北京商业成交主力区域，共成交11.85万㎡，占商业总成交面积的38.8%；丰台区、石景山区、大兴区等区域成为北京办公成交主力区域，共成交33.38万㎡，占办公总成交面积的64.7%。

**2024年上半年商办类项目分区域成交面积情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **商业** | | | | **办公** | | | |
| **区域** | **成交面积(万㎡)** | **占比（%）** | **同比（%）** | **区域** | **成交面积(万㎡)** | **占比（%）** | **同比（%）** |
| 丰台区 | 4.13 | 13.5 | 216.4 | 丰台区 | 14.14 | 27.4 | 387.4 |
| 通州区 | 4.1 | 13.4 | 35.1 | 石景山区 | 9.66 | 18.7 | -11.3 |
| 海淀区 | 3.62 | 11.8 | 434.9 | 大兴区 | 9.58 | 18.6 | 4.1 |
| 石景山区 | 3.3 | 10.8 | -65.5 | 海淀区 | 6.49 | 12.6 | 520.3 |
| 房山区 | 3.18 | 10.4 | -43.4 | 朝阳区 | 4.04 | 7.8 | 80.3 |
| 昌平区 | 2.93 | 9.6 | 80.1 | 顺义区 | 2.19 | 4.2 | -79.8 |
| 大兴区 | 2.68 | 8.8 | -7.3 | 通州区 | 1.71 | 3.3 | -52.1 |
| 朝阳区 | 1.94 | 6.3 | -30.7 | 房山区 | 1.63 | 3.2 | -21.4 |
| 顺义区 | 1.49 | 4.9 | -66.1 | 西城区 | 1.15 | 2.2 | -- |
| 门头沟区 | 1 | 3.3 | -87.9 | 昌平区 | 0.46 | 0.9 | -87.1 |
| 怀柔区 | 0.85 | 2.8 | 25.2 | 门头沟区 | 0.23 | 0.4 | -88 |
| 东城区 | 0.65 | 2.1 | 99.8 | 东城区 | 0.14 | 0.3 | -25.5 |
| 延庆区 | 0.31 | 1 | -76 | 平谷区 | 0.1 | 0.2 | -81.6 |
| 密云区 | 0.28 | 0.9 | -35.7 | 密云区 | 0.07 | 0.1 | 31.1 |
| 平谷区 | 0.1 | 0.3 | -3.4 |  | | | |

具体来看，2024年上半年商业类项目成交面积同比增长的区域有海淀区、丰台区、东城区等，同比分别增长434.9%、216.4%、99.8%；成交面积同比下降的区域有门头沟区、延庆区、顺义区等，同比分别下降87.9%、76.0%、66.1%。

2024年上半年办公类项目成交面积同比增长的区域有海淀区、丰台区、朝阳区等，同比分别增长520.3%、387.4%、80.3%；成交面积同比下降的区域有门头沟区、昌平区、平谷区等，同比分别下降88.0%、87.1%、81.6%。

**2024年上半年办公用房销售排名**

| **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/㎡) |
| 中电建科技创新产业园 | 海淀区 | 87270 | 东城区 | 86591 | 二环内 | 86591 |
| 同泰长安中心 | 东城区 | 86591 | 海淀区 | 82546 | 三至四环间 | 74227 |
| 丽金智地中心 | 海淀区 | 82017 | 门头沟区 | 26499 | 二至三环间 | 51409 |
| 长安源 | 通州区 | 66185 | 西城区 | 24500 | 五至六环间 | 18001 |
| K2百合湾 | 通州区 | 51500 | 丰台区 | 21838 | 四至五环间 | 17574 |
| 北京金茂府 | 丰台区 | 44809 | 石景山区 | 20749 | 六环外 | 15699 |
| 启迪·香山 | 石景山区 | 42500 | 朝阳区 | 20252 |  | |
| 悦荣中心 | 丰台区 | 42400 | 通州区 | 18583 |
| 通州富力中心 | 通州区 | 41909 | 昌平区 | 18503 |
| 朝外SOHO | 朝阳区 | 38993 | 顺义区 | 18314 |
|  | | | 房山区 | 16583 |
| 大兴区 | 15693 |
| 平谷区 | 14193 |
| 密云区 | 11378 |

**2024年上半年商业用房销售排名**

| **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/㎡) |
| 和苑 | 东城区 | 150000 | 东城区 | 95479 | 二环内 | 98287 |
| 北京城建·天坛府 | 东城区 | 93087 | 海淀区 | 36512 | 二至三环间 | 56601 |
| 方恒时尚中心 | 海淀区 | 68112 | 石景山区 | 28163 | 三至四环间 | 51752 |
| 合生国际花园 | 朝阳区 | 65129 | 昌平区 | 25142 | 五至六环间 | 20260 |
| 华樾国际 | 朝阳区 | 63000 | 朝阳区 | 23757 | 四至五环间 | 16569 |
| 太阳星城 | 朝阳区 | 60896 | 怀柔区 | 19186 | 六环外 | 13854 |
| 丽金智地中心 | 海淀区 | 58584 | 通州区 | 16882 |  | |
| 融创亦庄壹号 | 通州区 | 56380 | 顺义区 | 16765 |
| 京能｜电建·洺悦湾 | 大兴区 | 55000 | 大兴区 | 15692 |
| 中海京叁號院 | 大兴区 | 55000 | 延庆区 | 15358 |
|  | | | 房山区 | 14945 |
| 密云区 | 13879 |
| 丰台区 | 9690 |
| 平谷区 | 9425 |
| 门头沟区 | 8923 |

（4）可预见未来

预计未来一年内，北京将有超过160万㎡的商办类产品新增供应。其中，商业零售类超120万㎡，主要为位于郊区的大体量新建商业项目和位于主城区内传统商圈的城市更新项目；办公类约42.5万㎡，90%以上均位于非核心区。

预计下半年，商业类产品方面，在北京大力激发消费潜能及打造融合消费新场景等支持性政策的指导下，新项目的开业将引入更多元化的业态及消费场景，提升区域内的消费环节及活力，助力北京国际消费中心城市的建设。在办公类产品方面，新项目的入市将继续拉高市场空置率，叠加短期内成本控制为市场主要投资及租赁策略，市场需求不强加新增供应将对市场继续施压，市场价格水平或将继续面临下行趋势。

3.产业政策

**◆ 产业优惠政策**

**全国：**

2023年7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。此轮城中村改造的特点是：一、由地方功能性国企主导；二、城中村改造与保障性住房建设结合；三、鼓励和支持民间资本参与，社会资本将成为有生力量；四、要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。

2023年7月24日，中共中央政治局召开会议，分析研究了当前经济形势和经济工作，并向市场释放出积极信号。会议强调“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产”。这是首次在政治局会议层面对房地产供求新形势进行定调，客观判断行业所处阶段是进行政策调整的开端，为市场注入信心的同时也为下半年政策优化打开空间。

2023年12月21日至22日，全国住房和城乡建设工作会议在北京召开。会议强调，2024年的工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，重点抓好4大板块18个方面工作。一、住房和房地产板块，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。二、城乡建设板块，要深入践行人民城市理念，把增进民生福祉、推进共同富裕作为出发点和落脚点，打造宜居韧性智慧城市，建设宜居宜业和美乡村。三、建筑业板块，深化建筑业供给侧结构性改革，持续在工业化、数字化、绿色化转型上下功夫，努力为全社会提供高品质建筑产品，打造“中国建造”升级版。四、基础支撑板块，适应从解决“有没有”转向解决“好不好”的要求，大力加强基础性工作，为推动住房城乡建设高质量发展筑牢根基。

2024年3月5日全国两会召开。关于房地产的定调，政府工作报告延续了去年底中央经济工作会议基调，聚焦在标本兼治化解房地产风险，积极向发展新模式转型过渡。政府工作报告关于房地产的提法主要集中在“更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险”部分，具体表述为“标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定”。

2024年4月30日中共中央政治局召开会议。会议分析研究当前经济形势和经济工作。在房地产方面，会议强调，要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。要深入实施地方政府债务风险化解方案，确保债务高风险省份和市县既真正压降债务、又能稳定发展。要持续推动中小金融机构改革化险，多措并举促进资本市场健康发展。

**北京：**

2021年9月8日，北京市人民政府关于印发《北京市“十四五”时期优化营商环境规划》，《规划》提出了“十四五”时期北京市优化营商环境“1+4+5”的目标体系：“1”是全面建成与首都功能发展需求相一致的国际一流营商环境高地；“4”是打造“北京效率”“北京服务”“北京标准”“北京诚信”四大品牌；“5”是实施市场、法治、投资贸易、政务服务、人文五大环境领跑战略。《规划》是北京市首次编制5年营商环境专项规划，在各省、自治区和直辖市中也是首例，充分展现了北京市全力以赴打造一流营商环境的决心和行动。

2022年9月30日，北京市人民政府印发《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）》，创新提出8项支持政策，明确在重点功能区及现状轨道站点周边，鼓励利用现状建筑改建保障性租赁住房。

2022年11月30日，《北京市商业消费空间布局专项规划（2022年-2035年）》正式发布，北京市将构建四级商业消费空间结构，服务市民公众多层次消费需求。在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进新发展格局下，北京将在2025年和2035年分批次全面建成国际消费中心城市，让北京成为“中国潮”“国际范”“烟火气”共融共生的国际消费中心示范城市、国际一流的和谐宜居之都。

2023年3月16日，北京市委外事工作委员会全体会议召开。会议强调，要以扩大开放助推首都经济社会高质量发展。强化外事工作与“五子”融合联动，组织好企业家、投资机构来访等活动，坚定外商投资信心。全面支持“两区”建设，提升重点领域产业链供应链稳定水平。用足用好支持政策，推动更多地区总部、研发中心和国际功能性平台落户北京。

2023年7月10日，北京市住房城乡建设委发布《关于面向社会广泛征集我市保障性租赁住房意向实施项目的通知》，面向北京市全域广泛征集保租房意向实施项目，探索建立北京市首个保租房储备项目库。这次保租房征集工作最大的改变是征集方式，以往都是自上而下的征集，现在则是自下而上的，各方主体只要有意向都能投报，可以充分发挥社会各方力量，实现多渠道、多主体的导向，让社会更多层面了解保租房的政策；把社会各方的资源、力量整合起来，建立保租房储备项目库。保租房储备项目库一旦建立起来，就能形成常态化的征集。根据通知，本次面向北京市征集的项目分新建类和筹集类两种，新建类项目是指将目前闲置的或低效的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量建筑改建成为保租房，或利用符合条件的自有土地、集体土地、配套建设用地等存量土地新建的保租房。筹集类项目是指将社会存量住房、未纳入保障性住房建设计划的各类安置住房转化为保障性租赁住房项目，或将已出租的、权属清晰、满足消防安全、结构安全要求的市场化租赁公寓、宿舍纳入保租房项目储备库。

2024年3月14日，北京市商务局发布《关于北京市传统商业设施更新导则的通知》，文件规定本市商圈更新将根据商圈规划层级、功能定位、资源禀赋等因素，结合自身优势和人文特色、市场需求，实现四级商圈体系（国际消费体验区、城市消费中心、地区活力消费圈和社区便民生活圈）差异化发展。其中明确提出，商业项目改造要增加无障碍设施，商圈升级要打通交通微循环。

**◆ 税收政策：**

2023年，按照党中央、国务院决策部署，税务总局会同财政部等部门先后发布了一系列延续优化创新实施的税费优惠政策，根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023年第1号）、《国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征管事项的公告》（2023年第1号），针对增值税小规模纳税人的优惠政策有：①增值税政策增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过10万元（以1个季度为1个纳税期的，季度销售额未超过30万元，下同）的，免征增值税。②自2023年1月1日至2023年12月31日，增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

2023年7月25日，国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》，从区域协同发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面，梳理形成了涵盖216项支持协调发展的税费优惠政策指引。此次一揽子税收优惠，目的是通过全方位降成本，实现补短板，增强发展的平衡性、包容性、可持续性，意义重大。同时，此举也是贯彻落实7月24日中央政治局会议会议提出的“积极扩大国内需求，发挥消费拉动经济增长的基础性作用”，尤其对于房地产方面，中央明确要求“适时调整优化房地产政策”。其中，有关购房环节税费优惠包括个人销售住房减免增值税、个人转让自用家庭唯一生活用房免征个人所得税、个人销售或购买住房免征印花税、个人销售住房免征土地增值税等共19条。

2023年8月18日，财政部、税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，文件规定自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

**◆ 金融政策：**

**全国：**

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。

2022年11月11日，人民银行、原银保监会联合印发《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（“金融16条”），其中明确，通过人民银行“三支箭”、政策性银行专项借款等措施，加大对房地产企业流动性支持。

2023年7月10日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》（以下简称‘《通知》’），综合考虑当前房地产市场形势，为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持，将“金融16条”中两项有适用期限的政策统一延长至2024年12月底。政策延期涉及两项内容：一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024年12月31日前到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。二是对于商业银行按照《通知》要求，2024年12月31日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。除上述两条政策外，其他不涉及适用期限的政策长期有效。

**北京：**

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。

4.城市规划与发展目标

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

（2）2021年1月27日，北京市第十五届人民代表大会第四次会议批准了《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》）。《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，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。

（3）2022年5月18日，北京市印发《北京市城市更新专项规划（“十四五”时期）》（以下简称‘《专项规划》’），严控大拆大建，采取小规模、渐进式、可持续的更新，依托新版《北京城市总规》确定的“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，分圈层差异化明确更新方向，将首都功能核心区和城市副中心作为更新重点；划定近期178个城市更新重点街区，到2025年，将完成全市2000年底前建成需改造的1.6亿平方米老旧小区改造任务。

《专项规划》要求健全完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度和住房体系，增加保障性住房与共有产权住房供给；明确城市更新应坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主；要全面推进老旧小区更新改造；将老旧楼宇纳入城市更新范围；要塑造“两轴”沿线公共空间。

5.城市经济发展运行状况

根据北京市统计局地区生产总值统一核算结果，2024年上半年，北京市实现地区生产总值21791.3亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%。分产业看，第一产业实现增加值41.1亿元，下降0.1%；第二产业实现增加值3038.2亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值18712.1亿元，增长5.4%。

（1）农业生产保持稳定，乡村旅游继续恢复

上半年，北京市实现农林牧渔业总产值97.4亿元，按可比价格计算，与上年同期持平。其中，实现农业（种植业）产值46.2亿元，增长1.1%，高标准农田建设持续推进，夏粮播种面积和产量分别增长14.1%和20.0%，蔬菜和瓜果产量分别增长2.0%和19.2%；受禽蛋、牛奶增产带动，实现牧业产值19.3亿元，增长3.4%。乡村休闲旅游继续恢复，接待游客1072.8万人次,同比增长5.3%。

（2）工业较快增长，出口增势较好

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7.1%。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业，汽车制造业分别增长20.1%和16.5%，电力、热力生产和供应业增长9.7%，医药制造业增长2.8%。新兴领域表现活跃，规模以上工业战略性新兴产业增加值增长12.9%，新能源汽车、风力发电机组、集成电路、工业机器人产量分别增长3.5倍、66.1%、13.2%和12.4%。规模以上工业出口交货值增长17.5%，连续三个月月度实现两位数增长，其中计算机、通信和其他电子设备制造业增长23.6%。

（3）服务业稳定增长，现代服务业带动支撑

上半年，北京市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长5.4%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业快速增长，实现增加值4944.6亿元，增长12.4%；金融业平稳支撑，实现增加值4380.3亿元，增长5.8%；随着旅游和商务活动等升温，租赁和商务服务业实现增加值1226.1亿元，增长5.3%，交通运输、仓储和邮政业实现增加值583.8亿元，增长10.4%。

（4）固定资产投资增势良好，有效投资不断扩大

上半年，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长9.6%。有效投资持续扩大，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长32.9%，电子制造业、信息服务业带动作用明显，反映实物工作量的建筑安装工程投资增长4.0%。分领域看，基础设施投资增长30.5%，制造业投资增长33.9%，房地产开发投资下降1.7%。分产业看，第一产业投资下降6.4%，第二产业投资增长25.3%，第三产业投资增长8.1%。高技术产业投资保持活跃，高技术制造业和高技术服务业投资分别增长53.5%和13.6%。

上半年，北京市房屋施工面积10755.1万平方米，同比下降9.3%，其中住宅施工面积5377.4万平方米，下降8.2%。全市商品房销售面积509.9万平方米，同比下降2.5%，其中住宅销售面积355.3万平方米，下降6.2%。

（5）市场消费继续恢复，服务性消费增长较快

上半年，北京市市场总消费额同比增长4.0%。其中，服务性消费额增长8.3%；实现社会消费品零售总额6982.4亿元，下降0.3%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售6345.2亿元，与上年同期持平，餐饮收入637.1亿元，下降3.5%；按商品类别分，限额以上批发和零售业中，与升级类消费相关的金银珠宝类、体育娱乐用品类、通讯器材类商品零售额分别增长27.2%、12.4%和1.7%，新能源汽车零售额增长29.7%，消费品以旧换新政策效果有所显现，家用电器和音像器材类商品零售额由1-5月下降2.0%转为增长1.4%。

（6）居民消费价格运行平稳，工业生产者出厂价格同比下降

上半年，北京市居民消费价格同比上涨0.1%。其中，消费品价格下降1.1%，服务价格上涨1.3%。八大类商品和服务项目中，教育文化娱乐类价格上涨5.1%，其他用品及服务类价格上涨4.1%，生活用品及服务类价格上涨0.3%，衣着类价格上涨0.2%，居住类、交通通信类、医疗保健类价格同比持平，食品烟酒类价格下降2.7%。6月份，居民消费价格同比下降0.3%，环比下降0.5%。

上半年，北京市工业生产者出厂价格同比下降1.0%，购进价格同比下降0.7%。6月份，工业生产者出厂价格同比下降0.8%，环比下降0.4%；购进价格同比上涨0.1%，环比下降0.5%。

（7）就业形势总体稳定，居民收入继续增加

上半年，北京市城镇调查失业率均值为4.1%，低于上年同期0.6个百分点；6月份，城镇调查失业率为4.0%，环比上升0.1个百分点。

上半年，北京市居民人均可支配收入43084元，同比名义增长4.2%，扣除价格因素实际增长4.1%。其中，工资性收入增长5.5%，经营净收入增长2.4%，财产净收入下降0.3%，转移净收入增长3.4%。城镇居民人均可支配收入46524元，同比增长4.0%，农村居民人均可支配收入20852元，同比增长6.7%。

上半年，北京市居民人均消费支出24165元，同比增长5.7%,其中，城镇居民人均消费支出25769元，增长5.6%，农村居民人均消费支出13802元，增长6.1%。

总的来看，上半年北京市经济持续恢复，高质量发展扎实推进。在市委、市政府坚强领导下，全市上下坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署和市委、市政府工作要求，坚持稳中求进工作总基调，落实落细各项政策措施，着力稳增长、扩需求、育动能，扎实推进首都经济高质量发展，生产需求持续恢复，就业物价保持稳定，居民收入继续增加，总体经济延续恢复向好态势。

（二）区域因素

1.区域概况

咨询对象位于北京市东城区北锣鼓巷91号，东城区位于北京市城区东部。北部、东部与朝阳区相连，南部同丰台区接壤，西部与西城区相接，介于东经116°22′17″—116°26′46″，北纬39°51′26″—39°58′22″之间。东西最宽处5.2千米，南北最长处13.0千米，总面积41.84平方千米。

截至2023年末，东城区常住人口 70.3 万人，比上年末减少0.1万人，降幅为 0.14%。其中，常住外来人口14.9 万人，与上年持平，占常住人口的比重为 21.2%。常住人口密度为16802 人/平方公里，比上年末减少 24 人/平方公里。年末全区户籍人口99.6万人。2023年，东城区实现地区生产总值3574.3亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%，其中，第三产业实现增加值 3512.7 亿元，增长 5.6%，占全区经济总量的98.3%；第二产业实现增加值61.6 亿元，下降20.0%，占全区经济总量的1.7%。按常住人口计算，全区人均地区生产总值达到50.8万元（按年平均汇率折合7.2万美元）。从主要行业看，金融业是占比最大的行业，实现增加值1053.9 亿元，增长6.2%，占全区经济总量的29.5%。

咨询对象位于北京市东城区北锣鼓巷91号，咨询对象所在区域有购物场所（物美超市、京客隆超市等）、学校（北京五中分校、东城区分司厅小学、北京市第一中学、中央戏剧学院等），医院（北京成林医院、北京市鼓楼中医医院、北京大学第一医院第三住院部等），银行（北京银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。

2.交通条件

咨询对象紧邻城市支路—北锣鼓巷街，距北二环约700米，周边2km内有8号线什刹海站；2号线安定门站；6号线、8号线南锣鼓巷站，周边有82路、107路、124路、135路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度较好。

3.环境条件

东城区是北京文物古迹最为集中的区域。辖区内拥有国家级文物保护单位16处，占北京市的37%；市级文物保护单位60处，占全市的24%；区级文物保护单位57处。著名的新北京十六景中的“天安丽日”、“紫禁夕晖”，古老而又神秘的秘宗禅林雍和宫、元明清三代的最高学府国子监，“左祖右社”的太庙、社稷坛、探索天空奥秘的北京古观象台、鸣金擂鼓报时台的钟鼓楼、正气浩存的文天祥祠、北大红楼等早已名扬海内外，此外还有毛泽东、茅盾、老舍、宋庆龄等一批名人故居。此外还有北京居民四合院。东城区境内河道属[海河流域](https://baike.baidu.com/item/%E6%B5%B7%E6%B2%B3%E6%B5%81%E5%9F%9F/0?fromModule=lemma_inlink" \t "_blank)。主要河道有二级河1条，即[通惠河](https://baike.baidu.com/item/%E9%80%9A%E6%83%A0%E6%B2%B3/0?fromModule=lemma_inlink" \t "_blank)，为跨区县河流，境内长6.1千米；三级河有亮马河、前三门护城河、北护城河和东护城河4条，均为跨区县河流，境内总长12.7千米；四级河只有金水河1条，为区县内河流，总长2.1千米；五级河为筒子河，境内长2.3千米。河流总长度23.1千米，河网密度0.55千米/平方千米。境内最大的河流为通惠河，从永定门桥入东城区，沿南二环流经景泰桥、王蜓公园，至玉蜓桥进入丰台区，再从左安门桥西匝道桥入东城区，沿东二环流经龙潭公园、广渠门桥、东便门桥向东入朝阳区，全长56.3千米，流域面积297.1平方千米，主要支流有前三门护城河、北护城河、东护城河等。境内还有龙潭东湖、龙潭中湖、龙潭西湖、青年湖和柳荫湖5个湖泊，总蓄水面积0.4平方千米。

咨询对象位于东城区北锣鼓巷91号，周边绿化条件较好，周边1公里范围内有水系—北护城河，什刹海公园等绿化景观，绿化条件较好；有南锣鼓巷、钟鼓楼等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

东城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、通热、通燃气）条件。咨询对象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、通热、通燃气）。

5.物业聚集程度

咨询对象位于东城区北锣鼓巷91号，咨询对象周边主要以住宅、商业街商业、四合院式住宅项目为主，综合考虑物业聚集程度一般。

6.规划限制

咨询对象所处区域位于东城区北锣鼓巷91号。根据东城区“十四五”规划的要求，无特别规划限制，对咨询对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，咨询对象所处区域地理位置条件较好，物业聚集程度一般，交通便捷度较好，公共配套设施较好，基础设施水平为七通，自然和人文环境条件较好。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响咨询对象的区域因素较好。

（三）个别因素

1.咨询对象位置：咨询对象位于北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地。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（2022）12号）的规定，咨询对象属于公共服务类二级II-19区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及《咨询委托书》，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米，用途为机关团体用地。

3.宗地容积率及可利用情况

根据《咨询委托书》，咨询对象各层建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 1幢 | 1层 | 515.96 | 其他 | 0.56 |
| 2 | -1层 | 629.86 | 其他 |
| 3 | -2层 | 677.63 | 其他 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1823.45 | —— | —— |

咨询对象属于公共服务类二级II-19区片地价区内，公共服务类用途该级别平均容积率均为2.50。咨询对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价咨询对象土地利用程度一般。

4.宗地基础设施

咨询对象现状土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。根据本次咨询目的，设定咨询对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地红线内场地平整。

**第三部分 土地咨询结果及其使用**

**一、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及咨询对象所在省市的有关法律法规和政策

1.《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）

2.《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）

3.《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；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《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，公布之日起施行；根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正自，公布之日起施行）

4.《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）

5.《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）

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；根据2020年11月29日中华人民共和国国务院令第732号公布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行）

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，2014年7月29日中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行；2021年4月21日国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）；

8.《不动产登记暂行条例》〔2014年11月24日中华人民共和国国务院令第656号公布，自2015年3月1日起施行；根据2019年3月24日中华人民共和国国务院令第710号公布的《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行〕；

9.《不动产登记暂行条例实施细则》（2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过，自2016年1月1日起施行；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议审议通过《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）

10.《不动产登记资料查询暂行办法》（2018年3月2日国土资源部令第80号公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）

11.《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〕；

12.《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〕；

13.《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〕；

14.《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〕；

15.《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〕；

16.《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日原国土资源部第3次部务会议审议通过〕；

17.《节约集约利用土地规定》〔国土资源部令第61号，2014年5月22日公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正 自2014年9月1日起实施〕；

18.《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》〔国土资发（2014）119号，2014年9月12日发布〕；

19.《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〕；

20.《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〕

21.《北京市实施<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>办法》（1992年5月27日北京市人民政府第11号令发布；根据1993年5月18日北京市人民政府第6号令第一次修改；根据2002年2月11日北京市人民政府第92号令第二次修改；根据2007年11月23日北京市人民政府第200号令第三次修改）

22.《北京市城市房地产转让管理办法》（北京市人民政府令第135号，经2003年8月26日市人民政府第13次常务会议通过，自2003年12月1日起施行，2008年12月6日北京市人民政府令第209号修正）

23.《北京市城乡规划条例》（2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过；2019年3月29日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2019年4月28日起施行）

24.《北京市实施<中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例>办法》（1988年12月30日北京市人民政府京政发〔1988〕115号文件发布；根据1998年6月12日北京市人民政府第6号令第一次修改；根据2007年4月27日北京市人民政府第188号令第二次修改）

25.《北京市人民政府关于印发北京市国有建设用地供应办法（试行）的通知》（京政发（2005）6号）

26.《北京市人民政府关于修订〈北京市国有建设用地供应办法（试行）〉的决定》（京政发〔2021〕12号）

27.《关于印发北京市出让国有土地使用权招标拍卖挂牌办法的通知》（京国土市（2005）302号）

28.《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划委、北京市住房和城乡建设委员会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）

29.《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会关于印发北京市国有土地使用权招标拍卖挂牌出让底价确定办法（试行）的通知》（ 京国土用〔2005〕533号）

30. 《关于城市基础设施建设费征收有关问题的补充通知》（京发改〔2006〕1726号）

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

2.《城镇土地分等定级规程》[[GB/T 18507-2014]](http://www.baidu.com/link?url=WR4ik0HfoP3GU1rlTYIFq3n2WBRxMHa-d8GcgMgJUtKKn1Pe8laCRZpZkd9wT3bWx0Da0HhCv5MAzf-34H8xnjpEjz3Kk8n4fMGDiYPYgW3" \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.《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）

6.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）

7.《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]

8.《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

9.《自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知》[自然资发〔2023〕234号]

10.《土地估价参数调查测算指引》[T/CREVA 1101-2023]

11.《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[2022]12号]

12.《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》

13《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]

14.《自然资源部办公厅关于印发<划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行) >的通知》[自然资办函〔2019〕922号]

15.《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);

16.《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》 (北估秘[2022]002号)

17.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

18.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

19.《北京市统计年鉴》

（三） 委托咨询方提供的资料

1.《咨询委托书》

2.《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及其附件复印件.《咨询委托书》复印件

3. 《凉山州国有资产监督管理委员会关于同意凉山州文旅投资发展集团有限责任公司变更北京市东城区北锣鼓巷91号院资产权利性质的批复》（凉国资[2021]232号）复印件

4. 《凉山州人民政府关于办理北京市东城区北锣鼓巷91号国有土地使用权出让手续的说明》（凉府函[2023]142号）复印件

5. 《四川省凉山州人民政府驻北京联络处关于申请办理位于北京市东城区北锣鼓巷91号土地出让手续的函》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，咨询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，咨询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，是本次估价剩余法中嵌套的市场比较法求取办公用房租金水平的理论基础。

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。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咨询对象土地价格时，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。咨询对象位于东城区北锣鼓巷91号，土地用途为机关团体用地，土地性质为出让国有建设用地使用权。咨询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。

咨询对象位于北京市东城区北锣鼓巷91号，属于公共服务类二级地区，估价中土地估价专业评估师是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对咨询对象进行综合判断。

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咨询对象的价值。

本次估价考虑咨询对象的具体情况，结合咨询目的，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。本次咨询结果是咨询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，在现状使用条件下的分别评估出让土地使用权正常市场价格及划拨土地使用权价格，用出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果。

2.方法选择

根据原国土资源部办公厅《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]、《自然资源部 办公厅关于印发<划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）>的通知》[自然资办函〔2019〕922号]，地价评估应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法或剩余（增值收益扣减）法、成本逼近法、公示地价系数修正法。

出让地价评估应在收益还原法、市场比较法、剩余法中选择一种，成本逼近法、公示地价系数修正法中选择一种。

根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]，划拨地价评估，宜遵循谨慎原则，优先选用成本逼近法和剩余(增值收益扣减)法。目前北京市尚无划拨基准地价，选用公示地价系数修正法评估划拨地价暂时不具备条件。

本次评估根据相关技术标准，结合咨询目的及咨询对象的特点，选取了基准地价系数修正法和剩余法作为本次出让地价估价的基本方法。选取了成本逼近法和剩余（增值收益扣减）法作为本次划拨地价估价的基本方法。

3.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）出让土地使用权

1）基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各级政府已公布的同类用途级别或区域基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。依据《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[2022]12号），其计算公式为：

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

地下部分：

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×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2）剩余法

剩余法是在测算现有不动产正常交易价格的基础上，扣除正常建造成本以及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

P = Pr－Ph－T

式中：

P——待估宗地价格

Pr——不动产交易价格

Ph——房屋现值

C ——交易税费。

（2）划拨土地使用权

1）成本逼近法

成本逼近法以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之合为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定宗地价格的方法。

其基本计算公式为：

P=（Ea+Ed+T+R1+R2+R3）×K1×K2

式中：

P—咨询对象价格；

Ea—土地取得成本；

Ed—土地开发成本；

T—税费；

R1—利息；

R2—利润；

R3—土地增值，划拨地价评估时，不计土地增值；

K1—区域及个别因素修正系数；

K2—年期修正系数。

划拨地价评估时，当土地使用年期设定为无年期限制时，不进行年期修正；当土地使用年期设定为不高于法定最高出让年期时，还应进行年期修正。

2）剩余（增值收益扣减）法

剩余法是在测算开发完成后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。而剩余（增值收益扣减）法是在《城镇土地估价规程》剩余法思路上衍生出来的技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估，同时通过剩余（增值收益扣减）法计算公式，测算得出的划拨地价不进行年期修正。其计算公式为：

划拨地价=出让地价×（ 1-土地增值收益率）

其中，土地增值收益率＝（土地成交总价－土地一级开发补偿费总额）÷土地一级开发补偿费总额。

4.未选取的估价方法以及理由如下：

市场比较法是以在估价期日近期有过交易的类似土地成交价格为基础，选取适当的因素，并根据因素条件对成交价格进行相应修正以求取咨询对象房地产客观价格或价值的一种估价方法。但由于每个项目配建的情况不一致，难以统一价格基础，故不选用市场比较法。

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。

由于咨询对象设定为空地，难以找到土地租赁案例，故未采用收益还原法。

（三）咨询结果

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，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，确定咨询对象于估价期日的出让国有建设用地使用权价格、划拨国有建设用地使用权价格及应缴纳地价款为：（币种：人民币）

出让国有建设用地使用权价格：

地上：

熟地总价：2265.9682万元

大写金额：贰仟贰佰陆拾伍万玖仟陆佰捌拾贰元整

地面熟地价：24594元/平方米

地下：

政府土地出让收益总价：273.9192万元

大写金额：贰佰柒拾叁万玖仟壹佰玖拾贰元整

政府土地出让收益楼面价：2095元/平方米

划拨国有建设用地使用权价格：

总价：1392.6205万元

大写金额：壹仟叁佰玖拾贰万陆仟贰佰零伍元整

地面价：15115元/平方米

应缴纳地价款：

总价：1147.2669万元

大写金额：壹仟壹佰肆拾伍万玖仟陆佰捌拾贰元整

具体结果详见《咨询结果一览表》

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 土地面积 | 建筑面积 | 出让地上地面价 | 出让熟地总价 | 出让地下政府土地收益楼面价 | 出让地下政府土地收益 | 划拨地面价 | 划拨地价总价 | 应缴纳地价款总 |
| 地上办公 | 921.35 | 515.96 | 24594 | 2265.9682 | —— | —— | 15115 | 1392.6205 | 1147.2669 |
| 地下办公 | 1307.49 | —— | —— | 2095 | 273.9192 | —— | —— |
| 合计 | 921.35 | 1823.45 | 24594 | 2265.9682 | 2095 | 273.9192 | 15115 | 1392.6205 | 1147.2669 |

单位：平方米、元/平方米、万元

* **出让底价建议**

根据“《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发 [2018]4号]”，划拨土地办理协议出让时，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为咨询结果，并提出底价建议。当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，并按照孰高原则，合理建议应当缴纳的地价款金额。

本次评估的出让国有建设用地使用权价格为：

出让国有建设用地使用权价格：

地上：

熟地总价：2265.9682万元

大写金额：贰仟贰佰陆拾伍万玖仟陆佰捌拾贰元整

地面熟地价：24594元/平方米

地下：

政府土地出让收益总价：273.9192万元

大写金额：贰佰柒拾叁万玖仟壹佰玖拾贰元整

政府土地出让收益楼面价：2095元/平方米

划拨国有建设用地使用权价格：

总价：1392.6205万元

大写金额：壹仟叁佰玖拾贰万陆仟贰佰零伍元整

地面价：15115元/平方米

本次评估的按出让地价与划拨地价的差额计算咨询结果：

总价＝2265.9682+273.9192-1392.6205＝1147.2669（万元）

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 [2022]12号]，政府土地出让收益按照楼面熟地价及政府土地出让收益比例确定。机关团体用地政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定，根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘（2023）001]，在划拨土地协议出让评估中，可以将评估的出让地价乘以《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 [2022]12号]规定的相应政府土地出让收益比例，得到政府土地出让收益价格。并将评估结果与上述政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

政府出让收益总价＝出让地价×政府土地出让收益比例

＝（24594×25%×921.35+2095×1307.49）

＝566.4920+273.9192

＝840.4112(万元)

经过对比，运用出让地价与划拨地价的差额计算出的咨询结果高于出让地价×25%确定的政府出让收益。因此本报告根据孰高原则，确定以出让地价与划拨地价的差额作为缴纳的地价款。即，应当缴纳的地价款总额为1147.2669万元。

**附 咨询结果一览表**

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：2024-1-0579-F01TDCR6 估价期日：2024年7月17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（承受人） | 地号 | 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/㎡ | 地上-出让地面价 | 地上-出让熟地总价（万元） | 地下-出让政府土地出让收益楼面价 | 地下-出让政府土地出让收益总价（万元） | 划拨地面价 | 划拨地价总价（万元） | 应缴纳地价款总价（万 元） | 建议出让底价（万元） |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处 | - | 北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101现状机关团体用地 | - | 机关团体用地 | 机关团体用地 | 机关团体用地 | - | 0.56 | 0.56 | 宗地红线外“七通”，宗地红线内“六通” | 宗地红线外“七通”，宗地内“场地平整” | 机关团体用地50年 | 921.35 | 515.96 | 24594 | 2265.9682 | —— | —— | 15115 | 1392.6205 | 1147.2669 | 1147.2669 |
| 1307.49 | —— | —— | 2095 | 273.9192 | —— | —— |

币种：人民币

**三、咨询结果和估价报告的使用**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价的前提条件

（1）委托咨询方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

（2）在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（3）任何有关咨询对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（4）咨询对象规划用途和周边环境维持不变，且咨询对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

（5）委托咨询方对所提供的资料负完全的法律责任，对所提供资料（含陈述）的完整性、合法性和真实性负责。关于咨询对象的权属状况等均根据委托咨询方提供的有关资料复印件得出，本估价机构未向有关部门进行核实、考证。如因委托咨询方提供的资料不实，引起评估结论有误，评估机构不承担相应的法律责任。

2.估价的假设条件

（1）土地权利限制：无他项权利。

（2）土地用途设定：按规划用途设定本次评估的使用用途。

（3）土地使用年期设定：

1）出让国有建设用地使用权：法定最高出让年限；

2）划拨国有建设用地使用权：无年期限制。

（4）评估设定土地开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热），宗地红线内“场地平整”。

（5）估价期日设定：按委托咨询方要求的地价时点设定。

（二）咨询结果和估价报告的使用

1.本估价报告的依据为国务院、自然资源部、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、委托咨询方提供的资料、受托估价方掌握的有关资料以及土地估价专业评估师实地勘察所获取的资料。

2.委托咨询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咨询结果失真，估价机构不承担相应的责任。

3.本报告咨询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”供委托咨询方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为咨询结果提交房屋土地管理部门确认或备案时的附件。

5.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咨询目的和用途。

6.委托咨询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。委托咨询方或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和土地估价专业评估师不承担责任。

7.除委托咨询方、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。

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

9.本估价报告自报告出具日起计算，从2024年7月30日至2025年7月29日有效。

10.本次土地估价报告的使用权归委托咨询方，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）咨询对象的土地、房屋权属资料、土地利用状况、评估项目相关资料由委托咨询方提供。

（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土地估价专业评估师实地调查取得。

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料等由土地估价专业评估师通过政府相关部门获取。

（4）估价中的相关参数资料由土地估价专业评估师通过政府部门相关文件规定、公开媒体等多种途径获取。

（5）土地估价专业评估师结合执业经验，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。委托咨询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）根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米，房屋建筑面积1823.45平方米，根据《咨询委托书》，咨询对象各层建筑面积明细如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 1幢 | 1层 | 515.96 | 其他 | 0.56 |
| 2 | -1层 | 629.86 | 其他 |
| 3 | -2层 | 677.63 | 其他 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1823.45 | —— | —— |

（2）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（2022）12号）的要求，评估专业人员以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准，对基准地价中的熟地价进行期日修正。

（3）依据现行的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，剩余法中房地产开发销售过程中的增值税，暂按5.5%的征收率计税。

（4）关于土地还原率的确定：

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的规定确定，商业、办公、住宅、工业、公共服务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％、15%确定，且须分别不低于5.5%、5.5%、5%、5%、5%，不高于6.5%、6.5%、6%、6%、6%。咨询对象用途为机关团体用地，现行一年期贷款利率为4.35%，按照上述利率计算得出的土地还原率为机关团体用地用途5.0%。本次评估确定土地还原利率为机关团体用地用途5.0%。

（5）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留四位小数或取整，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）咨询对象房屋坐落根据《咨询委托书》描述确定，项目坐落确定为北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地。

（2）《咨询委托书》中咨询目的为：对咨询对象国有建设用地使用权出让价格进行评估，为使用权人拟办理该项目土地协议手续提供咨询意见。

（3）委托咨询方于2024年7月17日正式委托进行评估，确定估价期日为2024年7月17日。评估专业人员于2024年7月17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。

（4）根据咨询目的，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（2022）12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《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]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**

.《咨询委托书》复印件

2.咨询对象所在位置示意图

3.咨询对象实地勘察相关照片

4.《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及其附件复印件

5. 《凉山州国有资产监督管理委员会关于同意凉山州文旅投资发展集团有限责任公司变更北京市东城区北锣鼓巷91号院资产权利性质的批复》（凉国资[2021]232号）复印件

6. 《凉山州人民政府关于办理北京市东城区北锣鼓巷91号国有土地使用权出让手续的说明》（凉府函[2023]142号）复印件

7. 《四川省凉山州人民政府驻北京联络处关于申请办理位于北京市东城区北锣鼓巷91号土地出让手续的函》复印件

8.估价机构《营业执照（副本）》复印件

9.估价机构评估资质复印件

10.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：北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101现状机关团体用地国有建设用地使用权出让价格咨询**

**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：****2024-1-0579-F01TDCR6**

**土地估价技术报告编号：2024-1-0579-F01TDCR6**

**提交估价报告日期：2024年7月30日**

**关键词：北京市、东城区**

**出让、划拨**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**二Ｏ二四年**

**目录**

[**第一部分 总 述** 1](#_Toc524335084)

[**一、估价项目名称** 1](#_Toc524335085)

[**二、委托咨询方** 1](#_Toc524335086)

[**三、受托估价方** 1](#_Toc524335087)

[**四、咨询目的** 1](#_Toc524335088)

[**五、估价依据** 1](#_Toc524335089)

[**六、估价期日** 6](#_Toc524335090)

[**七、估价日期** 6](#_Toc524335091)

[**八、地价定义** 6](#_Toc524335092)

[**九、咨询结果** 6](#_Toc524335093)

[**十、需要特殊说明的事项** 14](#_Toc524335095)

[**十一、评估专业人员签字** 14](#_Toc524335096)

[**十二、土地估价机构** 17](#_Toc524335097)

[**第二部分 咨询对象描述及土地价格影响因素分析** 19](#_Toc524335098)

[**一、咨询对象描述** 19](#_Toc524335099)

[**二、地价影响因素分析** 21](#_Toc524335100)

[**第三部分 土地估价** 39](#_Toc524335110)

[**一、估价原则** 3](#_Toc524335111)9

[**二、估价方法与估价过程** 4](#_Toc524335112)1

[**附 件** 94](#_Toc524335123)

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、估价项目名称**

北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地国有建设用地使用权出让价格咨询

**二、委托咨询方**

北京金色凉山餐饮文化有限公司

**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：黄英

联系电话：010-82253558

**四、咨询目的**

对咨询对象国有建设用地使用权出让价格进行评估，为使用权人拟办理该项目土地协议手续提供咨询意见

**五、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及咨询对象所在省市的有关法律法规和政策

1.《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）

2.《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）

3.《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；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《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，公布之日起施行；根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正自，公布之日起施行）

4.《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）

5.《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）

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；根据2020年11月29日中华人民共和国国务院令第732号公布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行）

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，2014年7月29日中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行；2021年4月21日国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）；

8.《不动产登记暂行条例》〔2014年11月24日中华人民共和国国务院令第656号公布，自2015年3月1日起施行；根据2019年3月24日中华人民共和国国务院令第710号公布的《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行〕；

9.《不动产登记暂行条例实施细则》（2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过，自2016年1月1日起施行；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议审议通过《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）

10.《不动产登记资料查询暂行办法》（2018年3月2日国土资源部令第80号公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）

11.《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〕；

12.《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〕；

13.《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〕；

14.《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〕；

15.《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〕；

16.《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日原国土资源部第3次部务会议审议通过〕；

17.《节约集约利用土地规定》〔国土资源部令第61号，2014年5月22日公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正 自2014年9月1日起实施〕；

18.《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》〔国土资发（2014）119号，2014年9月12日发布〕；

19.《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〕；

20.《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〕

21.《北京市实施<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>办法》（1992年5月27日北京市人民政府第11号令发布；根据1993年5月18日北京市人民政府第6号令第一次修改；根据2002年2月11日北京市人民政府第92号令第二次修改；根据2007年11月23日北京市人民政府第200号令第三次修改）

22.《北京市城市房地产转让管理办法》（北京市人民政府令第135号，经2003年8月26日市人民政府第13次常务会议通过，自2003年12月1日起施行，2008年12月6日北京市人民政府令第209号修正）

23.《北京市城乡规划条例》（2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过；2019年3月29日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2019年4月28日起施行）

24.《北京市实施<中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例>办法》（1988年12月30日北京市人民政府京政发〔1988〕115号文件发布；根据1998年6月12日北京市人民政府第6号令第一次修改；根据2007年4月27日北京市人民政府第188号令第二次修改）

25.《北京市人民政府关于印发北京市国有建设用地供应办法（试行）的通知》（京政发（2005）6号）

26.《北京市人民政府关于修订〈北京市国有建设用地供应办法（试行）〉的决定》（京政发〔2021〕12号）

27.《关于印发北京市出让国有土地使用权招标拍卖挂牌办法的通知》（京国土市（2005）302号）

28.《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划委、北京市住房和城乡建设委员会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）

29.《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会关于印发北京市国有土地使用权招标拍卖挂牌出让底价确定办法（试行）的通知》（ 京国土用〔2005〕533号）

30. 《关于城市基础设施建设费征收有关问题的补充通知》（京发改〔2006〕1726号）

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

2.《城镇土地分等定级规程》[[GB/T 18507-2014]](http://www.baidu.com/link?url=WR4ik0HfoP3GU1rlTYIFq3n2WBRxMHa-d8GcgMgJUtKKn1Pe8laCRZpZkd9wT3bWx0Da0HhCv5MAzf-34H8xnjpEjz3Kk8n4fMGDiYPYgW3" \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.《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）

6.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）

7.《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]

8.《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

9.《自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知》[自然资发〔2023〕234号]

10.《土地估价参数调查测算指引》[T/CREVA 1101-2023]

11.《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[2022]12号]

12.《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》

13《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]

14.《自然资源部办公厅关于印发<划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行) >的通知》[自然资办函〔2019〕922号]

15.《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);

16.《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》 (北估秘[2022]002号)

17.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

18.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

19.《北京市统计年鉴》

（三） 委托咨询方提供的资料

1.《咨询委托书》

2.《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及其附件复印件.《咨询委托书》复印件

3. 《凉山州国有资产监督管理委员会关于同意凉山州文旅投资发展集团有限责任公司变更北京市东城区北锣鼓巷91号院资产权利性质的批复》（凉国资[2021]232号）复印件

4. 《凉山州人民政府关于办理北京市东城区北锣鼓巷91号国有土地使用权出让手续的说明》（凉府函[2023]142号）复印件

5. 《四川省凉山州人民政府驻北京联络处关于申请办理位于北京市东城区北锣鼓巷91号土地出让手续的函》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**

2024年7月17日（根据《咨询委托书》确定）

**七、估价日期**

2024年7月17日至2024年7月30日

**八、地价定义**

根据《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发 [2018]4号]，划拨土地办理协议出让时，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。故本次需同时评估咨询对象的出让国有建设用地使用权正常市场价格、划拨国有建设用地土地使用权价格、政府土地出让收益。

（一）出让国有建设用地使用权地价定义：

1、土地用途设定：

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地用途为机关团体用地。本次评估根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及《咨询委托书》，设定咨询对象土地用途为机关团体用地。

2、土地使用权类型：

咨询对象为北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地，使用权人拟办理北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地国有建设用地使用权出让价格协议手续，根据咨询目的，设定咨询对象土地使用权类型为出让。

3、土地开发程度设定：

根据委托咨询方介绍及土地估价专业评估师实地查勘，咨询对象地上建筑物已建成并投入使用，现状土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气） 、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。根据本次咨询目的，设定咨询对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地红线内场地平整。

4、土地使用权年限设定：

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，国有土地使用权出让最高年限为机关团体用地用地50年。因本次咨询对象尚未办理国有建设用地出让手续，故本次评估设定咨询对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期，即机关团体用地50年。

5、土地利用条件设定：

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米，房屋建筑面积1823.45平方米，根据《咨询委托书》，咨询对象各层建筑面积明细如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 1幢 | 1层 | 515.96 | 其他 | 0.56 |
| 2 | -1层 | 629.86 | 其他 |
| 3 | -2层 | 677.63 | 其他 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1823.45 | —— | —— |

6、价格类型：

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号] 及《咨询委托书》，咨询对象规划用途为机关团体用地用地，土地所有权归国家所有，四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处为土地使用权人（承受人）。现该宗地拟办理国有土地使用权协议出让手续， 故本次评估设定价格类型为出让国有建设用地使用权市场价格。

7、估价期日：

根据委托咨询方提供的《咨询委托书》，本次评估估价期日为2024年7月17日。

8、地价定义：

咨询对象的出让国有建设用地使用权价格定义为：在公开市场条件下，咨询对象在估价期日2024年7月17日；评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地红线内“场地平整”；设定土地用途为机关团体用地；在现状利用条件下，地上容积率为0.56，机关团体用地土地剩余使用年限为50年，土地面积为921.35平方米的出让国有建设用地使用权价格。

（二） 划拨国有建设用地使用权地价定义：

1、土地用途设定：

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地用途为机关团体用地。本次评估根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及《咨询委托书》，设定咨询对象土地用途为机关团体用地。

2、土地使用权类型：

咨询对象为北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101现状机关团体用地，四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处拟办理北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101现状机关团体用地国有建设用地使用权出让价格协议手续，根据咨询目的，设定咨询对象土地使用权类型为划拨。

3、土地开发程度设定：

根据委托咨询方介绍及土地估价专业评估师实地查勘，咨询对象地上建筑物已建成并投入使用，宗地实际土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。本次评估结合土地利用特点及咨询目的，设定咨询对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）。

4、土地使用权年限设定：

咨询对象项目用地设定为以划拨方式取得的划拨用地，无使用年期限制。

5、土地利用条件设定：

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米，房屋建筑面积1823.45平方米，根据《咨询委托书》，咨询对象各层建筑面积明细如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 1幢 | 1层 | 515.96 | 其他 | 0.56 |
| 2 | -1层 | 629.86 | 其他 |
| 3 | -2层 | 677.63 | 其他 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1823.45 | —— | —— |

6、价格类型：

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号] 及《咨询委托书》，咨询对象规划用途为机关团体用地用地，土地所有权归国家所有，四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处为土地使用权人（承受人）。现该宗地拟办理国有土地使用权协议出让手续， 故本次评估设定价格类型为划拨国有建设用地使用权市场价格。

7、估价期日：

根据委托咨询方提供的《咨询委托书》，本次评估估价期日为2024年7月17日。

8、地价定义：

咨询对象的划拨国有建设用地使用权价格定义为：在特定市场条件下，咨询对象在估价期日2024年7月17日；评估设定土地使用权类型为划拨；设定开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地红线内“场地平整”；设定土地用途为机关团体用地；在现状利用条件下，地上容积率为0.56，土地使用年期为无年期限制，土地面积为921.35平方米的划拨国有建设用地使用权价格。

（三）应缴纳地价款：

根据《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发 [2018]4号]，划拨土地办理协议出让时，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。同时，咨询结果应与政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

咨询对象用途为机关团体用地，现状地上容积率小于1.0，包括地上和地下两部分。根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则(试行)》(北估秘[2023]001号)，划拨土地办理协议出让的结建式建设项目，包含地下空间划拨土地时，只需评估地下空间政府土地出让收益，现状地上容积率<1.0时，按照公式“评估总价出让地价地面单价x土地面积+地下空间政府土地出让收益楼面价x地下空间出让建筑面积-划拨地价地面单价x土地面积”确定咨询结果。

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 [2022]12号]，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，其中参照商业、办公、住宅、公共服务类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定。咨询对象为公共服务类—机关团体用地，政府土地出让收益按照评估出让楼面熟地价的25%确定。

**九、咨询结果**

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，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，确定咨询对象于估价期日的出让国有建设用地使用权价格、划拨国有建设用地使用权价格及应缴纳地价款为：（币种：人民币）

出让国有建设用地使用权价格：

地上：

熟地总价：2265.9682万元

大写金额：贰仟贰佰陆拾伍万玖仟陆佰捌拾贰元整

地面熟地价：24594元/平方米

地下：

政府土地出让收益总价：273.9192万元

大写金额：贰佰柒拾叁万玖仟壹佰玖拾贰元整

政府土地出让收益楼面价：2095元/平方米

划拨国有建设用地使用权价格：

总价：1392.6205万元

大写金额：壹仟叁佰玖拾贰万陆仟贰佰零伍元整

地面价：15115元/平方米

应缴纳地价款：

总价：1147.2669万元

大写金额：壹仟壹佰肆拾伍万玖仟陆佰捌拾贰元整

具体结果详见《咨询结果一览表》

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 土地面积 | 建筑面积 | 出让地上地面价 | 出让熟地总价 | 出让地下政府土地收益楼面价 | 出让地下政府土地收益 | 划拨地面价 | 划拨地价总价 | 应缴纳地价款总 |
| 地上办公 | 921.35 | 515.96 | 24594 | 2265.9682 | —— | —— | 15115 | 1392.6205 | 1147.2669 |
| 地下办公 | 1307.49 | —— | —— | 2095 | 273.9192 | —— | —— |
| 合计 | 921.35 | 1823.45 | 24594 | 2265.9682 | 2095 | 273.9192 | 15115 | 1392.6205 | 1147.2669 |

单位：平方米、元/平方米、万元

* **出让底价建议**

根据“《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发 [2018]4号]”，划拨土地办理协议出让时，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为咨询结果，并提出底价建议。当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，并按照孰高原则，合理建议应当缴纳的地价款金额。

本次评估的出让国有建设用地使用权价格为：

出让国有建设用地使用权价格：

地上：

熟地总价：2265.9682万元

大写金额：贰仟贰佰陆拾伍万玖仟陆佰捌拾贰元整

地面熟地价：24594元/平方米

地下：

政府土地出让收益总价：273.9192万元

大写金额：贰佰柒拾叁万玖仟壹佰玖拾贰元整

政府土地出让收益楼面价：2095元/平方米

划拨国有建设用地使用权价格：

总价：1392.6205万元

大写金额：壹仟叁佰玖拾贰万陆仟贰佰零伍元整

地面价：15115元/平方米

本次评估的按出让地价与划拨地价的差额计算咨询结果：

总价＝2265.9682+273.9192-1392.6205＝1147.2669（万元）

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 [2022]12号]，政府土地出让收益按照楼面熟地价及政府土地出让收益比例确定。机关团体用地政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定，根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘（2023）001]，在划拨土地协议出让评估中，可以将评估的出让地价乘以《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 [2022]12号]规定的相应政府土地出让收益比例，得到政府土地出让收益价格。并将评估结果与上述政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

政府出让收益总价＝出让地价×政府土地出让收益比例

＝（24594×25%×921.35+2095×1307.49）

＝566.4920+273.9192

＝840.4112(万元)

经过对比，运用出让地价与划拨地价的差额计算出的咨询结果高于出让地价×25%确定的政府出让收益。因此本报告根据孰高原则，确定以出让地价与划拨地价的差额作为缴纳的地价款。即，应当缴纳的地价款总额为1147.2669万元。

**附 咨询结果一览表**

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：2024-1-0579-F01TDCR6 估价期日：2024年7月17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（承受人） | 地号 | 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/㎡ | 地上-出让地面价 | 地上-出让熟地总价（万元） | 地下-出让政府土地出让收益楼面价 | 地下-出让政府土地出让收益总价（万元） | 划拨地面价 | 划拨地价总价（万元） | 应缴纳地价款总价（万 元） | 建议出让底价（万元） |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处 | - | 北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101现状机关团体用地 | - | 机关团体用地 | 机关团体用地 | 机关团体用地 | - | 0.56 | 0.56 | 宗地红线外“七通”，宗地红线内“六通” | 宗地红线外“七通”，宗地内“场地平整” | 机关团体用地50年 | 921.35 | 515.96 | 24594 | 2265.9682 | —— | —— | 15115 | 1392.6205 | 1147.2669 | 1147.2669 |
| 1307.49 | —— | —— | 2095 | 273.9192 | —— | —— |

币种：人民币

**十、需要特殊说明的事项**

1.资料来源说明

（1）咨询对象的土地、房屋权属资料、土地利用状况、评估项目相关资料由委托咨询方提供。

（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土地估价专业评估师实地调查取得。

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料等由土地估价专业评估师通过政府相关部门获取。

（4）估价中的相关参数资料由土地估价专业评估师通过政府部门相关文件规定、公开媒体等多种途径获取。

（5）土地估价专业评估师结合执业经验，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。委托咨询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）根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米，房屋建筑面积1823.45平方米，根据《咨询委托书》，咨询对象各层建筑面积明细如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 1幢 | 1层 | 515.96 | 其他 | 0.56 |
| 2 | -1层 | 629.86 | 其他 |
| 3 | -2层 | 677.63 | 其他 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1823.45 | —— | —— |

（2）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（2022）12号）的要求，评估专业人员以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准，对基准地价中的熟地价进行期日修正。

（3）依据现行的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，剩余法中房地产开发销售过程中的增值税，暂按5.5%的征收率计税。

（4）关于土地还原率的确定：

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的规定确定，商业、办公、住宅、工业、公共服务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％、15%确定，且须分别不低于5.5%、5.5%、5%、5%、5%，不高于6.5%、6.5%、6%、6%、6%。咨询对象用途为机关团体用地，现行一年期贷款利率为4.35%，按照上述利率计算得出的土地还原率为机关团体用地用途5.0%。本次评估确定土地还原利率为机关团体用地用途5.0%。

（5）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留四位小数或取整，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）咨询对象房屋坐落根据《咨询委托书》描述确定，项目坐落确定为北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地。

（2）《咨询委托书》中咨询目的为：对咨询对象国有建设用地使用权出让价格进行评估，为使用权人拟办理该项目土地协议手续提供咨询意见。

（3）委托咨询方于2024年7月17日正式委托进行评估，确定估价期日为2024年7月17日。评估专业人员于2024年7月17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。

（4）根据咨询目的，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（2022）12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《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]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、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： |
| 二〇二四年七月三十日 |

**第二部分 咨询对象描述及土地价格影响因素分析**

**一、咨询对象描述**

（一）土地登记状况

土地来源：咨询对象为北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101号现状机关团体用地，根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，现登记情况如下：

土地使用权性质：国有建设用地使用权

共有宗地面积：921.35平方米

共有情况：单独所有

坐落：东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101

权利人：四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处

不动产权证号：京（2021）东不动产权第0000045号

不动产单元号：110101 004004 GB00349 F00040001

权利性质：划拨

土地用途：机关团体用地

证载四至：东至：110101004004GB00305北锣鼓巷；南至：110101004004GB00384张帆、李刚、杨德利、关振铎、郭春迎、田新雨、关文俭、张桂华、杨金兰、关文勤、闫静涛、宋宝华、关森、关涛；西至：110101004004GB00298中国人民解放军后勤部直属保障大队保障部、110101004004GB00299北京市东城区住房和城市建设委员会；北至：110101004004GB00302北锣鼓巷；

现状四至：东至北锣鼓巷，南至现状民宅，西至胡同，北至胡同。

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（2022）12号）的规定，咨询对象属于机关团体用地类二级II-19区片地价区。

（二）土地权利状况

咨询对象为国有土地，土地所有权为国家所有，土地使用权人（承受人）为四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处。根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及《咨询委托书》，咨询对象分摊土地面积为921.35平方米，规划用途为机关团体用地。

根据《凉山州国有资产监督管理委员会关于同意凉山州文旅投资发展集团有限责任公司变更北京市东城区北锣鼓巷91号院资产权利性质的批复》（凉国资[2021]232号），同意凉山州文旅投资发展集团有限责任公司将北京市东城区北锣鼓巷91号院国有经营性资产权利性质由划拨变更为出让。

根据《凉山州人民政府关于办理北京市东城区北锣鼓巷91号国有土地使用权出让手续的说明》（凉府函[2023]142号），根据《凉山州人民政府关于划转北京市东城区北锣鼓巷 91号院资产的批复》（凉府函〔2018〕257 号）、《凉山州国有资产监督管理委员会关于对凉山州人民政府驻北京联络处、成都办事处国有资产划转的通知》，原属于四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处的北京东城区北锣鼓巷 91 号院资产无偿划转至凉山文旅投资发展集团有限责任公司。现同意由凉山州人民政府驻北京联络处办理北京市东城区北锣鼓巷 91 号国有土地使用权出让手续。

根据《四川省凉山州人民政府驻北京联络处关于申请办理位于北京市东城区北锣鼓巷91号土地出让手续的函》，2004年，凉山州人民政府驻北京联络处决定对现有的北锣鼓巷89、91号办公用房重新立项，进行改扩建工作，并于同年取得了北京市发展和改革委员会同意复函(京发改〔2004〕2412号)。2006年，北京市发展和改革委员会批准了北锣鼓巷91号(该门牌为建设用地规划许可证、建设工程规划许可证新批的门牌，用地范围包括原北锣鼓巷87、89、91号)的改扩建项目)。2006年至2007年，我单位先后取得了规划意见书、改扩建项目的用地预审、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及开工证等手续。2010年项目完工，并通过了规划验收。至2021年初，我单位换取了东城区北锣鼓巷91号新的不动产权证书。证号:京(2021)东不动产权第0000045号。

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，国有土地使用权出让最高年限为机关团体用地50年。因本次咨询对象尚未办理国有建设用地出让手续，故本次评估设定咨询对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期，即机关团体用地50年。

根据委托咨询方提供《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象无权属争议、抵押登记、地役权登记、异议登记、预告登记等修改情况，结合本次咨询目的，本次评估设定咨询对象不存在抵押、租赁、地役权等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米，房屋建筑面积1823.45平方米，根据《咨询委托书》，咨询对象各层建筑面积明细如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 1幢 | 1层 | 515.96 | 其他 | 0.56 |
| 2 | -1层 | 629.86 | 其他 |
| 3 | -2层 | 677.63 | 其他 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1823.45 | —— | —— |

2.土地利用现状

2024年7月17日评估专业人员对咨询对象实地查勘，咨询对象所属楼宇已竣工并投入使用。咨询对象所属楼宇地上总楼层为1层，地下2层；现状土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。根据本次咨询目的，设定咨询对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地红线内场地平整。根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及《咨询委托书》，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米。

**二、地价影响因素分析**

（一） 一般因素

**地理位置：**北京，简称“京”，是中华人民共和国的首都，是全国的政治中心、文化中心，是世界著名古都和现代化国际城市。北京位于北纬39度56分、东经116度20分，地处华北大平原的北部，东面与天津市毗连，其余均与河北省相邻。

**城市人口：**截至2023年年末，北京市常住人口为2185.8万人，从年龄构成看，0-14岁常住人口262.5万人，占全市常住人口的比重为12.0%；15-59岁常住人口1428.5万人，占65.4%；60岁及以上常住人口494.8万人，占22.6%。

**2019-2023年常住人口增量及增长速度**

**城市面积：**北京市下辖16个区（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），行政辖区总面积为16410平方公里。

**城市自然条件：**北京气候属暖温带半湿润半干旱季风气候，夏季高温多雨，冬季寒冷干燥，春、秋短促。全年无霜期180～200天，西部山区较短。地势西北高、东南低。西部、北部和东北部三面环山，东南部是一片缓缓向渤海倾斜的平原。北京市天然河道自西向东贯穿五大水系：拒马河水系、永定河水系、北运河水系、潮白河水系和蓟运河水系。多由西北部山地发源，向东南蜿蜒流经平原地区，最后分别在海河汇入渤海（蓟运河除外）。北京市有水库85座，其中大型水库有密云水库、官厅水库、怀柔水库、海子水库。北京市地下水多年平均补给量约为29.21亿立方米，平均年可开采量约24~25亿立方米。一次性天然水资源年平均总量为55.21亿立方米。

**土地利用状况：**2021年11月5日，北京市发布第三次全国国土调查主要数据公报。数据显示，北京市现有耕地93547.9公顷（1403218.5亩）、园地126274.55公顷（1894118.25亩）、林地967628.62公顷（14514429.3亩）、草地14460.44公顷（216906.6亩）、湿地3107.98公顷（46619.7亩）、城镇村及工矿用地313643.87公顷（4704658.05亩）、交通运输用地49281.38公顷（739220.7亩）、水域及水利设施用地61704公顷（925560亩），其余为其他土地。三调数据显示，北京市以林、园、水、草、湿地和公园绿地为主的生态用地逐年增加，城乡建设用地明显减少，初步实现减量目标。

2.不动产制度与不动产市场状况

**◆ 土地使用制度及土地管理政策：**

我国当前实行土地招拍挂制度。土地招拍挂制度是国家土地资源出让、买卖的招标、拍卖、挂牌制度的简称，具体是指国家在土地出让或者买卖程序中的“招标”“拍卖”“挂牌”交易的政策或规定。2004年，国土资源部颁布第71令，《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》，规定2004年8月31号以后所有经营性用地出让全部实行招拍挂制度。该方式作为我国经营性用地出让的指定方式，对规范土地市场、提高政府的对城市土地的管理水平、促进房地产市场的有序发展等方面都有着重要意义。

按照“十三五”时期的规划，北京市目前已基本建立全域国土空间开发保护新格局，提升绿色生态空间本底规模质量，深化耕地保护空间与政策保障，减量发展迈出实质性步伐。“十三五”确定的土地资源保护利用任务目标基本完成，土地资源治理体系逐步完善，保障和支撑了城市发展方式实现历史性变革。

（1）在国土空间规划中统筹划定落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线（以下简称三条控制线），确定国土空间开发保护刚性管控边界。统筹全域全类型国土空间用途管制，划定覆盖全域的11类国土空间规划分区。

（2）严守耕地规模底线，划定耕地保护空间。

强化耕地保护，深化耕地保护空间与政策保障。完善耕地主动保护机制，出台《落实城市总体规划统筹推进耕地和永久基本农田保护工作实施方案（试行）》、《北京市耕地保护责任目标考核办法》、《北京市耕地保护补偿资金管理暂行办法》，签订《耕地保护目标管理暨永久基本农田保护责任书》，全面推行四级田长制，压实耕地保护主体责任。

（3）严控建设用地规模，城乡建设用地规模得到历史性控制。以疏解非首都功能为牛鼻子，深入实施疏解整治促提升专项行动，以大规模拆除腾退各类违法建设为主要抓手，以统筹集中建设区外的低效集体产业用地为重点，综合采取矿山修复、农村居民点整理等各类措施，建立多拆少建的挂钩实施机制。鼓励存量盘活，土地利用效益有所提升，为首都长远发展预留高质量发展空间。在建设用地年度供应计划中，存量建设用地供应占比由“十二五”时期的51%提升至“十三五”时期的55%以上.

（4）完善国土空间规划政策法规，出台一系列国土空间规划管控政策。修订《北京市城乡规划条例》《北京市历史文化名城保护条例》《北京市生态涵养区生态保护和绿色发展条例》等法规，出台《关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》《北京市生态控制线和城市开发边界管理办法》《北京市战略留白用地管理办法》《北京市“两图合一”规划编制技术指南》《北京市国土空间规划分区和用途管制规则》等一系列政策文件，初步建立首都“三级三类”国土空间规划体系，不断完善首都国土空间治理体系，着力提高国土空间治理能力现代化水平。

逐步建立自然资源管理制度。制定《北京市自然资源资产产权制度改革方案》，统筹推进自然资源统一调查监测评价，建立全市统一的国土空间基础信息平台，结合分区规划编制，形成全市国土空间规划“一张底图”。建立北京市国有自然资源报告工作制度，自然资源统一调查、监测、确权、配置、评价、监督的管理制度逐步建立。

加强推进农村土地管理改革。制定《关于进一步加强农村集体土地管理加快建立健全“村地区管”机制的指导意见》，强化区级管规划、管用途、管合同、管程序、管监督、管查处的权责；在大兴区全面推进农村土地制度改革三项试点工作，集体经营性建设用地入市试点改革取得重大成果，征地制度改革向纵深推进，宅基地制度改革取得阶段性成果，探索形成了一批可复制、可推广的改革成果。

建立北京市自然资源和国土空间规划督察制度。制定并落实《北京市自然资源和国土空间规划督察工作方案（试行）》，以《城市总体规划》为引领，发挥督察工作的推动作用，强化责任落实，提高土地资源保护利用水平，提升首都城市规划建设治理能力。

2022年北京市人民政府关于印发《北京市“十四五”时期土地资源保护利用规划》的通知，要求全市继续统筹土地资源保护和利用工作，强化科学布局、整体保护、系统修复、高效利用、综合治理。

* **不动产管理政策：**

2023年4月25日，自然资源部部长在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。我国的不动产登记从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。我国以民法典为统领，以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。

2023年12月26日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）〉的通知》，作为《北京市城市更新条例》发布后的首批配套政策，《意见》突出规划引领，突出项目支持，聚焦产业转型升级，补齐配套短板，助力城市更新，为实现高质量发展提供空间资源保障。《意见》采取正负面清单的方式对兼容功能进行管理，明确居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地和仓储用地等5类用地“允许兼容”和“禁止兼容”内容。如商业服务业用地允许兼容公共服务、娱乐康体等功能，禁止兼容工业、批发市场功能；合理设定兼容功能比例，居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业研发用地和仓储用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的15%。一类工业用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的30%，兼容工业研发以外功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的15%；强调兼容用途对主用途的辅助支撑作用，兼容用途不能反超主用途，喧宾夺主。同时兼容用途之间不能相斥，不得对地块内部相邻地块造成安全、环境、消防等负面影响。

2024年1月17日，北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会联合发布《北京市2024年度建设用地供应计划》，2024 年计划安排建设用地供应总量3240至3660公顷，较2023年增加30公顷（全部增加在特交水用地）。住宅用地安排 1060公顷，与去年持平。本次供地计划保持供应总量、生产生活结构基本稳定，重点在优空间、调结构、提质量上积极进取，全力稳投资、保增长、稳预期。在空间布局上，持续强化“一核一主一副、两轴多点一区”圈层协同的城市空间结构，着力推进中心城区功能疏解提升、重点推进资源向城市副中心多点地区投放、平原新城梯次承接，构建起北京新的城市发展格局，土地供应向重点功能区、轨道站点周边、南部地区等重点发展空间倾斜。中心城区（含核心区）土地供应规模约占全市土地供应总量25%，对比过去五年， 2024年中心城区供地占比是近年最高水平（2022、2023年分别为23%和20%），预计2024年北京土地市场供应宗地质量将有望进一步提升。从用地结构上，2024年安排产业用地510-530公顷（研发用地80公顷，工业用地200公顷，仓储用地100公顷，商服用地80公顷，乡村产业用地50-70公顷）；住宅用地1060公顷，其中安排商品住宅用地供应不低于300公顷，安排保障性住房用地460公顷。2024年产业用地供应布局倾向的重点功能区中去掉了现代服务业聚集区，这也意味着城市副中心运河商务区和文化旅游区、新首都高端产业综合服务区、丽泽金融商务服务区、南苑-大红门地区等服务业聚集区的产业用地供应将减少或者告一段落。

**◆ 不动产市场状况**

（1）土地市场

2024年上半年，北京市累计推出6宗商办用地，推出规划建面42.19万㎡，同比下降57.7%；累计成交7宗商办用地，成交规划建面73.07万㎡，同比下降31.71%；从区域分布来看，海淀区成交4宗，朝阳、石景山、延庆各成交1宗。

**2019-2024H1北京商办用地供求规模（万平方米）**

溢价率方面，自2018年以来北京商办用地多以底价成交，溢价率降至冰点。2024年上半年北京7宗商办地块均以底价成交，市场热度持续低位运行。受中心城区土地成交规模增加影响，上半年商办用地成交楼面价17391元/㎡，同比结构性增长13.21%。

**2019-2024H1北京商办用地成交楼价与溢价率走势**

2024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/㎡) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市石景山区中关村科技园区石景山园北I区1605-650地块B23研发设计用地 | B23研发设计用地 | 32636.74 | 78328 | 2.4 | 2024年1月17日 | 65000 | 8298 |
| 北京市海淀区学院路北端A、B、C、J地块B4综合性商业金融服务业用地、 B23研发设计用地 | B4综合性商业金融服务业用地、B23研发设计用地 | 70601.06 | 285523 | 4.04 | 2024年1月23日 | 642000 | 22485 |
| 北京市朝阳区大屯地区0205-659地块及周边储备用地B4综合性商业金融服务业用地 | B4综合性商业金融服务业用地 | 9999.98 | 17599.96 | 1.76 | 2024年1月29日 | 37700 | 21421 |
| 北京市延庆区八达岭经济开发区光谷三街南侧YQ02-0102-6028-2地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 17446.77 | 34893.55 | 不大于2.3不小于2 | 2024年2月7日 | 13000 | 3726 |
| 北京市海淀区中关村翠湖科技园A1地块HD00-0302-0175、6008地块F3其他类多功能用地、B23研发设计用地 | F3其他类多功能用地、B23研发设计用地 | 37655.61 | 56108.97 | 0175地块:1  6008地块:1.6 | 2024年3月15日 | 74000 | 13189 |
| 北京市海淀区温泉镇中心区F16地块0901商业用地 | 0901商业用地 | 8286.49 | 8286.49 | 1 | 2024年5月28日 | 16000 | 19309 |
| 北京市海淀区清河站北-安宁庄综合开发地块综合性商业金融服务业用地 | 综合性商业金融服务业用地 | 78101.46 | 249924.7 | 3.2 | 2024年5月28日 | 423000 | 16925 |

根据2024年上半年北京市城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为下降的趋势，环比增长率为-0.59%。2024年上半年商服用途环比增长率为-0.21%，较上季度减少约0.67个点位。

**2022年1季度至2024年2季度北京市商办用地地价增长率走势图**

（2）房地产开发

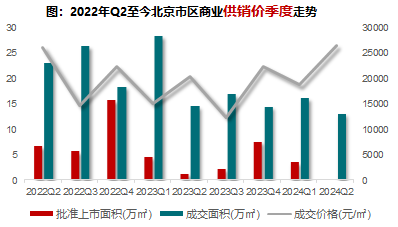
2024年上半年，北京市房地产开发企业房屋新开工面积725.4万平方米，同比增长20.1%。其中，住宅新开工面积459.4万平方米，增长41%；办公楼19.1万平方米，下降41.6%；商业营业用房30.6万平方米，增长7.4%。

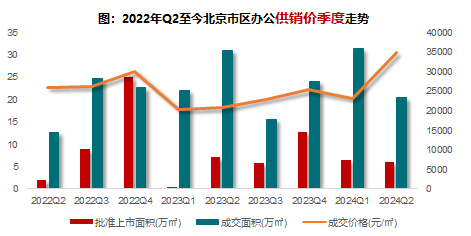
全市房屋竣工面积409.5万平方米，同比下降15.4%。其中，住宅竣工面积232.6万平方米，下降4.7%；办公楼19.7万平方米，下降67.3%；商业营业用房23.8万平方米，增长19.3%。

（3）房地产市场供需情况

根据中指研究院统计的数据，2024年上半年北京商办类市场累计成交82.2万㎡，同比缩减14.29%，月均成交约13.7万㎡，同比降低14.32%。价格方面，2024年上半年商办产品整体成交均价为25726元/平方米，同比结构性增长35.09%。供应方面，受办公类项目的影响，上半年北京商办类产品累计供应规模为15.7万㎡，同比增加18.94%。

具体来看，上半年北京商办成交市场均呈现出量跌价升的态势。其中，商业累计成交规模为30.6万㎡，同比缩减29.2%，成交均价为23001元/平，同比上涨28.7%；办公类产品共成交51.6万㎡，同比下降2.2%，成交均价为27780元/㎡，同比上涨24.8%。





区域来看， 2024年上半年丰台区、通州区、海淀区等区域成为北京商业成交主力区域，共成交11.85万㎡，占商业总成交面积的38.8%；丰台区、石景山区、大兴区等区域成为北京办公成交主力区域，共成交33.38万㎡，占办公总成交面积的64.7%。

**2024年上半年商办类项目分区域成交面积情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **商业** | | | | **办公** | | | |
| **区域** | **成交面积(万㎡)** | **占比（%）** | **同比（%）** | **区域** | **成交面积(万㎡)** | **占比（%）** | **同比（%）** |
| 丰台区 | 4.13 | 13.5 | 216.4 | 丰台区 | 14.14 | 27.4 | 387.4 |
| 通州区 | 4.1 | 13.4 | 35.1 | 石景山区 | 9.66 | 18.7 | -11.3 |
| 海淀区 | 3.62 | 11.8 | 434.9 | 大兴区 | 9.58 | 18.6 | 4.1 |
| 石景山区 | 3.3 | 10.8 | -65.5 | 海淀区 | 6.49 | 12.6 | 520.3 |
| 房山区 | 3.18 | 10.4 | -43.4 | 朝阳区 | 4.04 | 7.8 | 80.3 |
| 昌平区 | 2.93 | 9.6 | 80.1 | 顺义区 | 2.19 | 4.2 | -79.8 |
| 大兴区 | 2.68 | 8.8 | -7.3 | 通州区 | 1.71 | 3.3 | -52.1 |
| 朝阳区 | 1.94 | 6.3 | -30.7 | 房山区 | 1.63 | 3.2 | -21.4 |
| 顺义区 | 1.49 | 4.9 | -66.1 | 西城区 | 1.15 | 2.2 | -- |
| 门头沟区 | 1 | 3.3 | -87.9 | 昌平区 | 0.46 | 0.9 | -87.1 |
| 怀柔区 | 0.85 | 2.8 | 25.2 | 门头沟区 | 0.23 | 0.4 | -88 |
| 东城区 | 0.65 | 2.1 | 99.8 | 东城区 | 0.14 | 0.3 | -25.5 |
| 延庆区 | 0.31 | 1 | -76 | 平谷区 | 0.1 | 0.2 | -81.6 |
| 密云区 | 0.28 | 0.9 | -35.7 | 密云区 | 0.07 | 0.1 | 31.1 |
| 平谷区 | 0.1 | 0.3 | -3.4 |  | | | |

具体来看，2024年上半年商业类项目成交面积同比增长的区域有海淀区、丰台区、东城区等，同比分别增长434.9%、216.4%、99.8%；成交面积同比下降的区域有门头沟区、延庆区、顺义区等，同比分别下降87.9%、76.0%、66.1%。

2024年上半年办公类项目成交面积同比增长的区域有海淀区、丰台区、朝阳区等，同比分别增长520.3%、387.4%、80.3%；成交面积同比下降的区域有门头沟区、昌平区、平谷区等，同比分别下降88.0%、87.1%、81.6%。

**2024年上半年办公用房销售排名**

| **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/㎡) |
| 中电建科技创新产业园 | 海淀区 | 87270 | 东城区 | 86591 | 二环内 | 86591 |
| 同泰长安中心 | 东城区 | 86591 | 海淀区 | 82546 | 三至四环间 | 74227 |
| 丽金智地中心 | 海淀区 | 82017 | 门头沟区 | 26499 | 二至三环间 | 51409 |
| 长安源 | 通州区 | 66185 | 西城区 | 24500 | 五至六环间 | 18001 |
| K2百合湾 | 通州区 | 51500 | 丰台区 | 21838 | 四至五环间 | 17574 |
| 北京金茂府 | 丰台区 | 44809 | 石景山区 | 20749 | 六环外 | 15699 |
| 启迪·香山 | 石景山区 | 42500 | 朝阳区 | 20252 |  | |
| 悦荣中心 | 丰台区 | 42400 | 通州区 | 18583 |
| 通州富力中心 | 通州区 | 41909 | 昌平区 | 18503 |
| 朝外SOHO | 朝阳区 | 38993 | 顺义区 | 18314 |
|  | | | 房山区 | 16583 |
| 大兴区 | 15693 |
| 平谷区 | 14193 |
| 密云区 | 11378 |

**2024年上半年商业用房销售排名**

| **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/㎡) |
| 和苑 | 东城区 | 150000 | 东城区 | 95479 | 二环内 | 98287 |
| 北京城建·天坛府 | 东城区 | 93087 | 海淀区 | 36512 | 二至三环间 | 56601 |
| 方恒时尚中心 | 海淀区 | 68112 | 石景山区 | 28163 | 三至四环间 | 51752 |
| 合生国际花园 | 朝阳区 | 65129 | 昌平区 | 25142 | 五至六环间 | 20260 |
| 华樾国际 | 朝阳区 | 63000 | 朝阳区 | 23757 | 四至五环间 | 16569 |
| 太阳星城 | 朝阳区 | 60896 | 怀柔区 | 19186 | 六环外 | 13854 |
| 丽金智地中心 | 海淀区 | 58584 | 通州区 | 16882 |  | |
| 融创亦庄壹号 | 通州区 | 56380 | 顺义区 | 16765 |
| 京能｜电建·洺悦湾 | 大兴区 | 55000 | 大兴区 | 15692 |
| 中海京叁號院 | 大兴区 | 55000 | 延庆区 | 15358 |
|  | | | 房山区 | 14945 |
| 密云区 | 13879 |
| 丰台区 | 9690 |
| 平谷区 | 9425 |
| 门头沟区 | 8923 |

（4）可预见未来

预计未来一年内，北京将有超过160万㎡的商办类产品新增供应。其中，商业零售类超120万㎡，主要为位于郊区的大体量新建商业项目和位于主城区内传统商圈的城市更新项目；办公类约42.5万㎡，90%以上均位于非核心区。

预计下半年，商业类产品方面，在北京大力激发消费潜能及打造融合消费新场景等支持性政策的指导下，新项目的开业将引入更多元化的业态及消费场景，提升区域内的消费环节及活力，助力北京国际消费中心城市的建设。在办公类产品方面，新项目的入市将继续拉高市场空置率，叠加短期内成本控制为市场主要投资及租赁策略，市场需求不强加新增供应将对市场继续施压，市场价格水平或将继续面临下行趋势。

3.产业政策

**◆ 产业优惠政策**

**全国：**

2023年7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。此轮城中村改造的特点是：一、由地方功能性国企主导；二、城中村改造与保障性住房建设结合；三、鼓励和支持民间资本参与，社会资本将成为有生力量；四、要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。

2023年7月24日，中共中央政治局召开会议，分析研究了当前经济形势和经济工作，并向市场释放出积极信号。会议强调“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产”。这是首次在政治局会议层面对房地产供求新形势进行定调，客观判断行业所处阶段是进行政策调整的开端，为市场注入信心的同时也为下半年政策优化打开空间。

2023年12月21日至22日，全国住房和城乡建设工作会议在北京召开。会议强调，2024年的工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，重点抓好4大板块18个方面工作。一、住房和房地产板块，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。二、城乡建设板块，要深入践行人民城市理念，把增进民生福祉、推进共同富裕作为出发点和落脚点，打造宜居韧性智慧城市，建设宜居宜业和美乡村。三、建筑业板块，深化建筑业供给侧结构性改革，持续在工业化、数字化、绿色化转型上下功夫，努力为全社会提供高品质建筑产品，打造“中国建造”升级版。四、基础支撑板块，适应从解决“有没有”转向解决“好不好”的要求，大力加强基础性工作，为推动住房城乡建设高质量发展筑牢根基。

2024年3月5日全国两会召开。关于房地产的定调，政府工作报告延续了去年底中央经济工作会议基调，聚焦在标本兼治化解房地产风险，积极向发展新模式转型过渡。政府工作报告关于房地产的提法主要集中在“更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险”部分，具体表述为“标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定”。

2024年4月30日中共中央政治局召开会议。会议分析研究当前经济形势和经济工作。在房地产方面，会议强调，要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。要深入实施地方政府债务风险化解方案，确保债务高风险省份和市县既真正压降债务、又能稳定发展。要持续推动中小金融机构改革化险，多措并举促进资本市场健康发展。

**北京：**

2021年9月8日，北京市人民政府关于印发《北京市“十四五”时期优化营商环境规划》，《规划》提出了“十四五”时期北京市优化营商环境“1+4+5”的目标体系：“1”是全面建成与首都功能发展需求相一致的国际一流营商环境高地；“4”是打造“北京效率”“北京服务”“北京标准”“北京诚信”四大品牌；“5”是实施市场、法治、投资贸易、政务服务、人文五大环境领跑战略。《规划》是北京市首次编制5年营商环境专项规划，在各省、自治区和直辖市中也是首例，充分展现了北京市全力以赴打造一流营商环境的决心和行动。

2022年9月30日，北京市人民政府印发《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）》，创新提出8项支持政策，明确在重点功能区及现状轨道站点周边，鼓励利用现状建筑改建保障性租赁住房。

2022年11月30日，《北京市商业消费空间布局专项规划（2022年-2035年）》正式发布，北京市将构建四级商业消费空间结构，服务市民公众多层次消费需求。在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进新发展格局下，北京将在2025年和2035年分批次全面建成国际消费中心城市，让北京成为“中国潮”“国际范”“烟火气”共融共生的国际消费中心示范城市、国际一流的和谐宜居之都。

2023年3月16日，北京市委外事工作委员会全体会议召开。会议强调，要以扩大开放助推首都经济社会高质量发展。强化外事工作与“五子”融合联动，组织好企业家、投资机构来访等活动，坚定外商投资信心。全面支持“两区”建设，提升重点领域产业链供应链稳定水平。用足用好支持政策，推动更多地区总部、研发中心和国际功能性平台落户北京。

2023年7月10日，北京市住房城乡建设委发布《关于面向社会广泛征集我市保障性租赁住房意向实施项目的通知》，面向北京市全域广泛征集保租房意向实施项目，探索建立北京市首个保租房储备项目库。这次保租房征集工作最大的改变是征集方式，以往都是自上而下的征集，现在则是自下而上的，各方主体只要有意向都能投报，可以充分发挥社会各方力量，实现多渠道、多主体的导向，让社会更多层面了解保租房的政策；把社会各方的资源、力量整合起来，建立保租房储备项目库。保租房储备项目库一旦建立起来，就能形成常态化的征集。根据通知，本次面向北京市征集的项目分新建类和筹集类两种，新建类项目是指将目前闲置的或低效的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量建筑改建成为保租房，或利用符合条件的自有土地、集体土地、配套建设用地等存量土地新建的保租房。筹集类项目是指将社会存量住房、未纳入保障性住房建设计划的各类安置住房转化为保障性租赁住房项目，或将已出租的、权属清晰、满足消防安全、结构安全要求的市场化租赁公寓、宿舍纳入保租房项目储备库。

2024年3月14日，北京市商务局发布《关于北京市传统商业设施更新导则的通知》，文件规定本市商圈更新将根据商圈规划层级、功能定位、资源禀赋等因素，结合自身优势和人文特色、市场需求，实现四级商圈体系（国际消费体验区、城市消费中心、地区活力消费圈和社区便民生活圈）差异化发展。其中明确提出，商业项目改造要增加无障碍设施，商圈升级要打通交通微循环。

**◆ 税收政策：**

2023年，按照党中央、国务院决策部署，税务总局会同财政部等部门先后发布了一系列延续优化创新实施的税费优惠政策，根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023年第1号）、《国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征管事项的公告》（2023年第1号），针对增值税小规模纳税人的优惠政策有：①增值税政策增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过10万元（以1个季度为1个纳税期的，季度销售额未超过30万元，下同）的，免征增值税。②自2023年1月1日至2023年12月31日，增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

2023年7月25日，国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》，从区域协同发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面，梳理形成了涵盖216项支持协调发展的税费优惠政策指引。此次一揽子税收优惠，目的是通过全方位降成本，实现补短板，增强发展的平衡性、包容性、可持续性，意义重大。同时，此举也是贯彻落实7月24日中央政治局会议会议提出的“积极扩大国内需求，发挥消费拉动经济增长的基础性作用”，尤其对于房地产方面，中央明确要求“适时调整优化房地产政策”。其中，有关购房环节税费优惠包括个人销售住房减免增值税、个人转让自用家庭唯一生活用房免征个人所得税、个人销售或购买住房免征印花税、个人销售住房免征土地增值税等共19条。

2023年8月18日，财政部、税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，文件规定自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

**◆ 金融政策：**

**全国：**

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。

2022年11月11日，人民银行、原银保监会联合印发《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（“金融16条”），其中明确，通过人民银行“三支箭”、政策性银行专项借款等措施，加大对房地产企业流动性支持。

2023年7月10日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》（以下简称‘《通知》’），综合考虑当前房地产市场形势，为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持，将“金融16条”中两项有适用期限的政策统一延长至2024年12月底。政策延期涉及两项内容：一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024年12月31日前到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。二是对于商业银行按照《通知》要求，2024年12月31日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。除上述两条政策外，其他不涉及适用期限的政策长期有效。

**北京：**

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。

4.城市规划与发展目标

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

（2）2021年1月27日，北京市第十五届人民代表大会第四次会议批准了《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》）。《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，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。

（3）2022年5月18日，北京市印发《北京市城市更新专项规划（“十四五”时期）》（以下简称‘《专项规划》’），严控大拆大建，采取小规模、渐进式、可持续的更新，依托新版《北京城市总规》确定的“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，分圈层差异化明确更新方向，将首都功能核心区和城市副中心作为更新重点；划定近期178个城市更新重点街区，到2025年，将完成全市2000年底前建成需改造的1.6亿平方米老旧小区改造任务。

《专项规划》要求健全完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度和住房体系，增加保障性住房与共有产权住房供给；明确城市更新应坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主；要全面推进老旧小区更新改造；将老旧楼宇纳入城市更新范围；要塑造“两轴”沿线公共空间。

5.城市经济发展运行状况

根据北京市统计局地区生产总值统一核算结果，2024年上半年，北京市实现地区生产总值21791.3亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%。分产业看，第一产业实现增加值41.1亿元，下降0.1%；第二产业实现增加值3038.2亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值18712.1亿元，增长5.4%。

（1）农业生产保持稳定，乡村旅游继续恢复

上半年，北京市实现农林牧渔业总产值97.4亿元，按可比价格计算，与上年同期持平。其中，实现农业（种植业）产值46.2亿元，增长1.1%，高标准农田建设持续推进，夏粮播种面积和产量分别增长14.1%和20.0%，蔬菜和瓜果产量分别增长2.0%和19.2%；受禽蛋、牛奶增产带动，实现牧业产值19.3亿元，增长3.4%。乡村休闲旅游继续恢复，接待游客1072.8万人次,同比增长5.3%。

（2）工业较快增长，出口增势较好

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7.1%。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业，汽车制造业分别增长20.1%和16.5%，电力、热力生产和供应业增长9.7%，医药制造业增长2.8%。新兴领域表现活跃，规模以上工业战略性新兴产业增加值增长12.9%，新能源汽车、风力发电机组、集成电路、工业机器人产量分别增长3.5倍、66.1%、13.2%和12.4%。规模以上工业出口交货值增长17.5%，连续三个月月度实现两位数增长，其中计算机、通信和其他电子设备制造业增长23.6%。

（3）服务业稳定增长，现代服务业带动支撑

上半年，北京市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长5.4%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业快速增长，实现增加值4944.6亿元，增长12.4%；金融业平稳支撑，实现增加值4380.3亿元，增长5.8%；随着旅游和商务活动等升温，租赁和商务服务业实现增加值1226.1亿元，增长5.3%，交通运输、仓储和邮政业实现增加值583.8亿元，增长10.4%。

（4）固定资产投资增势良好，有效投资不断扩大

上半年，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长9.6%。有效投资持续扩大，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长32.9%，电子制造业、信息服务业带动作用明显，反映实物工作量的建筑安装工程投资增长4.0%。分领域看，基础设施投资增长30.5%，制造业投资增长33.9%，房地产开发投资下降1.7%。分产业看，第一产业投资下降6.4%，第二产业投资增长25.3%，第三产业投资增长8.1%。高技术产业投资保持活跃，高技术制造业和高技术服务业投资分别增长53.5%和13.6%。

上半年，北京市房屋施工面积10755.1万平方米，同比下降9.3%，其中住宅施工面积5377.4万平方米，下降8.2%。全市商品房销售面积509.9万平方米，同比下降2.5%，其中住宅销售面积355.3万平方米，下降6.2%。

（5）市场消费继续恢复，服务性消费增长较快

上半年，北京市市场总消费额同比增长4.0%。其中，服务性消费额增长8.3%；实现社会消费品零售总额6982.4亿元，下降0.3%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售6345.2亿元，与上年同期持平，餐饮收入637.1亿元，下降3.5%；按商品类别分，限额以上批发和零售业中，与升级类消费相关的金银珠宝类、体育娱乐用品类、通讯器材类商品零售额分别增长27.2%、12.4%和1.7%，新能源汽车零售额增长29.7%，消费品以旧换新政策效果有所显现，家用电器和音像器材类商品零售额由1-5月下降2.0%转为增长1.4%。

（6）居民消费价格运行平稳，工业生产者出厂价格同比下降

上半年，北京市居民消费价格同比上涨0.1%。其中，消费品价格下降1.1%，服务价格上涨1.3%。八大类商品和服务项目中，教育文化娱乐类价格上涨5.1%，其他用品及服务类价格上涨4.1%，生活用品及服务类价格上涨0.3%，衣着类价格上涨0.2%，居住类、交通通信类、医疗保健类价格同比持平，食品烟酒类价格下降2.7%。6月份，居民消费价格同比下降0.3%，环比下降0.5%。

上半年，北京市工业生产者出厂价格同比下降1.0%，购进价格同比下降0.7%。6月份，工业生产者出厂价格同比下降0.8%，环比下降0.4%；购进价格同比上涨0.1%，环比下降0.5%。

（7）就业形势总体稳定，居民收入继续增加

上半年，北京市城镇调查失业率均值为4.1%，低于上年同期0.6个百分点；6月份，城镇调查失业率为4.0%，环比上升0.1个百分点。

上半年，北京市居民人均可支配收入43084元，同比名义增长4.2%，扣除价格因素实际增长4.1%。其中，工资性收入增长5.5%，经营净收入增长2.4%，财产净收入下降0.3%，转移净收入增长3.4%。城镇居民人均可支配收入46524元，同比增长4.0%，农村居民人均可支配收入20852元，同比增长6.7%。

上半年，北京市居民人均消费支出24165元，同比增长5.7%,其中，城镇居民人均消费支出25769元，增长5.6%，农村居民人均消费支出13802元，增长6.1%。

总的来看，上半年北京市经济持续恢复，高质量发展扎实推进。在市委、市政府坚强领导下，全市上下坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署和市委、市政府工作要求，坚持稳中求进工作总基调，落实落细各项政策措施，着力稳增长、扩需求、育动能，扎实推进首都经济高质量发展，生产需求持续恢复，就业物价保持稳定，居民收入继续增加，总体经济延续恢复向好态势。

（二）区域因素

1.区域概况

咨询对象位于北京市东城区北锣鼓巷91号，东城区位于北京市城区东部。北部、东部与朝阳区相连，南部同丰台区接壤，西部与西城区相接，介于东经116°22′17″—116°26′46″，北纬39°51′26″—39°58′22″之间。东西最宽处5.2千米，南北最长处13.0千米，总面积41.84平方千米。

截至2023年末，东城区常住人口 70.3 万人，比上年末减少0.1万人，降幅为 0.14%。其中，常住外来人口14.9 万人，与上年持平，占常住人口的比重为 21.2%。常住人口密度为16802 人/平方公里，比上年末减少 24 人/平方公里。年末全区户籍人口99.6万人。2023年，东城区实现地区生产总值3574.3亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%，其中，第三产业实现增加值 3512.7 亿元，增长 5.6%，占全区经济总量的98.3%；第二产业实现增加值61.6 亿元，下降20.0%，占全区经济总量的1.7%。按常住人口计算，全区人均地区生产总值达到50.8万元（按年平均汇率折合7.2万美元）。从主要行业看，金融业是占比最大的行业，实现增加值1053.9 亿元，增长6.2%，占全区经济总量的29.5%。

咨询对象位于北京市东城区北锣鼓巷91号，咨询对象所在区域有购物场所（物美超市、京客隆超市等）、学校（北京五中分校、东城区分司厅小学、北京市第一中学、中央戏剧学院等），医院（北京成林医院、北京市鼓楼中医医院、北京大学第一医院第三住院部等），银行（北京银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。

2.交通条件

咨询对象紧邻城市支路—北锣鼓巷街，距北二环约700米，周边2km内有8号线什刹海站；2号线安定门站；6号线、8号线南锣鼓巷站，周边有82路、107路、124路、135路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度较好。

3.环境条件

东城区是北京文物古迹最为集中的区域。辖区内拥有国家级文物保护单位16处，占北京市的37%；市级文物保护单位60处，占全市的24%；区级文物保护单位57处。著名的新北京十六景中的“天安丽日”、“紫禁夕晖”，古老而又神秘的秘宗禅林雍和宫、元明清三代的最高学府国子监，“左祖右社”的太庙、社稷坛、探索天空奥秘的北京古观象台、鸣金擂鼓报时台的钟鼓楼、正气浩存的文天祥祠、北大红楼等早已名扬海内外，此外还有毛泽东、茅盾、老舍、宋庆龄等一批名人故居。此外还有北京居民四合院。东城区境内河道属[海河流域](https://baike.baidu.com/item/%E6%B5%B7%E6%B2%B3%E6%B5%81%E5%9F%9F/0?fromModule=lemma_inlink" \t "_blank)。主要河道有二级河1条，即[通惠河](https://baike.baidu.com/item/%E9%80%9A%E6%83%A0%E6%B2%B3/0?fromModule=lemma_inlink" \t "_blank)，为跨区县河流，境内长6.1千米；三级河有亮马河、前三门护城河、北护城河和东护城河4条，均为跨区县河流，境内总长12.7千米；四级河只有金水河1条，为区县内河流，总长2.1千米；五级河为筒子河，境内长2.3千米。河流总长度23.1千米，河网密度0.55千米/平方千米。境内最大的河流为通惠河，从永定门桥入东城区，沿南二环流经景泰桥、王蜓公园，至玉蜓桥进入丰台区，再从左安门桥西匝道桥入东城区，沿东二环流经龙潭公园、广渠门桥、东便门桥向东入朝阳区，全长56.3千米，流域面积297.1平方千米，主要支流有前三门护城河、北护城河、东护城河等。境内还有龙潭东湖、龙潭中湖、龙潭西湖、青年湖和柳荫湖5个湖泊，总蓄水面积0.4平方千米。

咨询对象位于东城区北锣鼓巷91号，周边绿化条件较好，周边1公里范围内有水系—北护城河，什刹海公园等绿化景观，绿化条件较好；有南锣鼓巷、钟鼓楼等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

东城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、通热、通燃气）条件。咨询对象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、通热、通燃气）。

5.物业聚集程度

咨询对象位于东城区北锣鼓巷91号，咨询对象周边主要商业街商业、四合院式住宅项目为主，综合考虑物业聚集程度一般。

6.规划限制

咨询对象所处区域位于东城区北锣鼓巷91号。根据东城区“十四五”规划的要求，无特别规划限制，对咨询对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，咨询对象所处区域地理位置条件较好，物业聚集程度一般，交通便捷度较好，公共配套设施较好，基础设施水平为七通，自然和人文环境条件较好。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响咨询对象的区域因素较好。

（三）个别因素

1.咨询对象位置：咨询对象位于北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101现状机关团体用地。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（2022）12号）的规定，咨询对象属于公共服务类二级II-19区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及《咨询委托书》，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米，用途为机关团体用地。

3.宗地容积率及可利用情况

根据《咨询委托书》，咨询对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 1幢 | 1层 | 515.96 | 其他 | 0.56 |
| 2 | -1层 | 629.86 | 其他 |
| 3 | -2层 | 677.63 | 其他 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1823.45 | —— | —— |

咨询对象属于公共服务类二级II-19区片地价区内，公共服务类用途该级别平均容积率均为2.50。咨询对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价咨询对象土地利用程度一般。

4.宗地基础设施

咨询对象现状土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。根据本次咨询目的，设定咨询对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地红线内场地平整。

**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，咨询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，咨询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，是本次估价剩余法中嵌套的市场比较法求取办公用房租金水平的理论基础。

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。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咨询对象土地价格时，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。咨询对象位于东城区北锣鼓巷91号，土地用途为机关团体用地，土地性质为出让国有建设用地使用权。咨询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。

咨询对象位于北京市东城区北锣鼓巷91号，属于公共服务类二级地区，估价中土地估价专业评估师是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对咨询对象进行综合判断。

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咨询对象的价值。

本次估价考虑咨询对象的具体情况，结合咨询目的，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。本次咨询结果是咨询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**

1.估价技术思路

本次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，在现状使用条件下的分别评估出让土地使用权正常市场价格及划拨土地使用权价格，用出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果。

2.方法选择

根据原国土资源部办公厅《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]、《自然资源部 办公厅关于印发<划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）>的通知》[自然资办函〔2019〕922号]，地价评估应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法或剩余（增值收益扣减）法、成本逼近法、公示地价系数修正法。

出让地价评估应在收益还原法、市场比较法、剩余法中选择一种，成本逼近法、公示地价系数修正法中选择一种。

根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]，划拨地价评估，宜遵循谨慎原则，优先选用成本逼近法和剩余(增值收益扣减)法。目前北京市尚无划拨基准地价，选用公示地价系数修正法评估划拨地价暂时不具备条件。

本次评估根据相关技术标准，结合咨询目的及咨询对象的特点，选取了基准地价系数修正法和剩余法作为本次出让地价估价的基本方法。选取了成本逼近法和剩余（增值收益扣减）法作为本次划拨地价估价的基本方法。

3.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）出让土地使用权

1）基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各级政府已公布的同类用途级别或区域基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。依据《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[2022]12号），其计算公式为：

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

地下部分：

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×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2）剩余法

剩余法是在测算现有不动产正常交易价格的基础上，扣除正常建造成本以及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

P = Pr－Ph－T

式中：

P——待估宗地价格

Pr——不动产交易价格

Ph——房屋现值

C ——交易税费。

（2）划拨土地使用权

1）成本逼近法

成本逼近法以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之合为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定宗地价格的方法。

其基本计算公式为：

P=（Ea+Ed+T+R1+R2+R3）×K1×K2

式中：

P—咨询对象价格；

Ea—土地取得成本；

Ed—土地开发成本；

T—税费；

R1—利息；

R2—利润；

R3—土地增值，划拨地价评估时，不计土地增值；

K1—区域及个别因素修正系数；

K2—年期修正系数。

划拨地价评估时，当土地使用年期设定为无年期限制时，不进行年期修正；当土地使用年期设定为不高于法定最高出让年期时，还应进行年期修正。

2）剩余（增值收益扣减）法

剩余法是在测算开发完成后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。而剩余（增值收益扣减）法是在《城镇土地估价规程》剩余法思路上衍生出来的技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估，同时通过剩余（增值收益扣减）法计算公式，测算得出的划拨地价不进行年期修正。其计算公式为：

划拨地价=出让地价×（ 1-土地增值收益率）

其中，土地增值收益率＝（土地成交总价－土地一级开发补偿费总额）÷土地一级开发补偿费总额。

4.未选取的估价方法以及理由如下：

市场比较法是以在估价期日近期有过交易的类似土地成交价格为基础，选取适当的因素，并根据因素条件对成交价格进行相应修正以求取咨询对象房地产客观价格或价值的一种估价方法。但由于每个项目配建的情况不一致，难以统一价格基础，故不选用市场比较法。

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。

由于咨询对象设定为空地，难以找到土地租赁案例，故未采用收益还原法。

（二）估价过程

**相关参数**

1.咨询对象土地经济技术指标

（1）土地面积

咨询对象为北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101现状机关团体用地。根据《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及《咨询委托书》，咨询对象土地使用权面积为921.35平方米，用途为机关团体用地。

（2）规划建筑面积

根据《咨询委托书》，咨询对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 1幢 | 1层 | 515.96 | 其他 | 0.56 |
| 2 | -1层 | 629.86 | 其他 |
| 3 | -2层 | 677.63 | 其他 |
| 合计 | —— | —— | —— | 1823.45 | —— | —— |

咨询对象属于公共服务类二级II-19区片地价区内，商业类用途该级别平均容积率均为2.50。咨询对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价咨询对象土地利用程度一般。

（3）利润率

本次利润率的计取中，机关团体用地（办公）用房取10%。

2.工期情况说明：

土地开发期：1年

建筑物建设期：1年

**测算过程：**

**一、出让国有建设用地使用权价格**

**方法一：基准地价系数修正法**

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。2022年3月14日，北京市人民政府印发了《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[2022]12号），根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》精神，为进一步加强自然资源管理，完善地价管理体系，规范土地市场秩序，发挥政府的指导调控作用，对北京市出让国有建设用地使用权基准地价进行了更新，自印发之日起施行。

基准地价成果属于政府公示地价，作为确定国有建设用地使用权出让价格审定、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。其他情形参照执行。

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》包括基准地价基本内容、基准地价表、基准地价级别（区片）范围说明、基准地价应用说明等。

在《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》中，级别（区片）基准地价是在正常市场条件下各土地级别（区片）内，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国有建设用地使用权的平均价格。

基准地价的基准期日为2021年1月1日；土地用途划分为商业、办公、住宅、工业、公共服务五类；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 |
| 商业类 | | 3.5 | 2.5 | | 2 |
| 办公类 | | 3.5 | 2.5 | | 2 |
| 住宅类 | | 2.5 | | | 1.5 |
| 工业类 | M4 | 2.5 | 2.0 | | 1.5 |
| 一般类 | 1.5 | | 1.2 | 1.0 |
| 公共服务类 | | 2.5 | 2.0 | | 1.5 |

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，在设定土地开发程度和平均容积率条件下，每建筑面积分摊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。参照商业、办公、住宅、公共服务类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定，参照工业类基准地价的，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：

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

地下部分：

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×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）求取咨询对象机关团体（办公）用房楼面熟地价**

1）宗地适用基准地价水平的确定

（A）咨询对象用途为机关团体用地（办公），位于北京市东城区北锣鼓巷91号，参照《北京市基准地价级别（区片）图》及《北京市基准地价级别（区片）范围文字说明》，咨询对象地处公共服务类二级地价区，属公共服务类二级II-19区片。

北京市区片基准地价详见下表：

北京市区片基准地价表（楼面地价）

基准日期：2021年1月1日 单位：元/平方米

| **级别** | **用途** | **商业** | **办公** | **住宅** | **工业** | **公共服务** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **区片价格** | **区片价格** | **区片价格** | **区片价格** | **区片价格** |
| 二级 | Ⅱ—01 | 32350 | 31430 | 31320 | 10850 | 22860 |
| 二级 | Ⅱ—02 | 31590 | 29490 | 28700 | 10410 | 21460 |
| 二级 | Ⅱ—03 | 29640 | 27550 | 28010 | 8730 | 20050 |
| 二级 | Ⅱ—04 | 29680 | 27660 | 28210 | 9590 | 20120 |
| 二级 | Ⅱ—05 | 30520 | 29510 | 29400 | 9630 | 21480 |
| 二级 | Ⅱ—06 | 29090 | 27590 | 28120 | 9110 | 20070 |
| 二级 | Ⅱ—07 | 26790 | 30370 | 30240 | 11590 | 22090 |
| 二级 | Ⅱ—08 | 29180 | 27620 | 28180 | 10790 | 20090 |
| 二级 | Ⅱ—09 | 26840 | 28930 | 28820 |  | 21050 |
| 二级 | Ⅱ—10 | 27750 | 26680 | 26590 |  | 19420 |
| 二级 | Ⅱ—11 | 27050 | 29010 | 28910 |  | 21110 |
| 二级 | Ⅱ—12 | 32370 | 26730 | 26640 |  | 19440 |
| 二级 | Ⅱ—13 | 29830 | 27600 | 28150 |  | 20080 |
| 二级 | Ⅱ—14 | 27800 | 26900 | 27170 |  | 19570 |
| 二级 | Ⅱ—15 | 27930 | 32260 | 32120 |  | 23470 |
| 二级 | Ⅱ—16 | 32230 | 29640 | 29510 |  | 21560 |
| 二级 | Ⅱ—17 | 31690 | 27650 | 28200 |  | 20110 |
| 二级 | Ⅱ—18 | 29610 | 27770 | 28300 |  | 20210 |
| 二级 | Ⅱ—19 |  | 31520 | 31410 |  | 22940 |
| 二级 | Ⅱ—20 |  | 29460 | 28640 |  | 21430 |

则咨询对象所在公共服务类二级II-19区片的区片基准地价为22940元/平方米。

（B）特殊情况修正

咨询对象设定宗地土地开发程度为宗地红线内“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），咨询对象所在区域为二级地价区，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、通热、通燃气），相应用途级别平均容积率为2。5。咨询对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

基础设施建设费（土地开发费）

单位：元/土地平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 费用  类别 | 通路 | 通电 | 通讯 | 通上水 | 通下水 | 通热 | 通燃气 | 平整 | 合计 |
| 一至二级 | 80 | 70 | 20 | 30 | 45 | 60 | 50 | 20 | 375 |
| 三至七级 | 70 | 60 | 15 | 25 | 40 | 50 | 40 | 15 | 315 |
| 八至十二级 | 60 | 50 | 10 | 20 | 35 | 40 | 30 | 10 | 255 |

开发程度差异修正后的基准地价

＝区片基准地价＋（上表中的开发费用÷级别平均容积率）

＝22940-（50÷2.5）

＝22920（元/平方米）

综上，本次评估咨询对象适用的基准地价为：22920（元/平方米）

2）用途修正系数的确定

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），对现有用地按照一级分类进行归类，分为商业、办公、住宅、工业和公共服务五类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储（及其他）、地下车库等用途，并建立了地下空间修正系数。

地上部分：

咨询对象地上用途为公共服务类——机关团体用地，需依据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》进行用途修正。

北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级类 | 二级类 | 含义 | 参照基准 | 用途修正系数 |
| 公共服务 | 机关团体用地 | 指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。 | 公共服务 | 1 |
| 新闻出版用地 | 指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。 | 1 |
| 教育用地 | 指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。 | 0.8 |
| 科研用地 | 指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地(除 M4 工业研发用地)。 | 0.8 |
| 医疗卫生用地 | 指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地,包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地;急救中心、血库等用地。 | 0.8 |
| 社会福利用地 | 指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地,包括福利院、养老院、孤儿院等用地。 | 0.7 |
| 文化设施用地 | 指图书、展览等公共文化活动设施用地,包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地;综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。 | 0.8 |
| 体育用地 | 指体育场馆和体育训练基地等用地,包括室内外体育运动用地,如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地,溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,以及为体育运动专设的训练基地用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地。 | 0.6 |
| 公用设施用地 | 指用于城乡基础设施的用地,包括供水、排 水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。 | 0.2 |
| 公园与绿地 | 指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护 的绿化用地。 | 0.2 |

依据上表，咨询对象机关团体用地修正系数为1。

3）期日修正系数的确定

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果（二〇二一年）》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2021年1月1日，本次评估的估价期日为2024年7月17日，以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

北京市地价增长率（商业类）

单位%

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 季度  年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2021 | -0.25 | 0.41 | 0.24 | 0.07 |
| 2022 | 0.37 | 0.01 | 0.23 | 0.11 |
| 2023 | 0.57 | 0.47 | 0.31 | -0.16 |
| 2024 | -0.16 | -1.38 | —— | —— |

则：

期日修正系数＝（1-0.25%）×（1+0.41%）×（1+0.24%）×（1+0.07%）×（1+0.37%）×（1+0.01%）×（1+0.23%）×（1+0.11%）×（1+0.57%）×（1+0.47%）×（1+0.31%）×（1-0.16%）×（1-0.16%）×（1-1.38%）=1.0083

4）年期修正系数的确定

年期修正系数＝（1－1÷（1＋r）n）÷（1－1÷（1＋r）N）

其中：

r----土地还原率

n----宗地剩余土地使用年限

N----基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业、公共服务用途的土地还原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％、15％确定，且须分别不低于5.5％、5.5％、5％、5％、5％，不高于6.5％、6.5％、6％、6％、6％。咨询对象用途为机关团体用地，现行一年期贷款利率为4.35%，按照上述利率计算得出的土地还原率为5.0%，等于所要求的的最低值。故土地还原率取机关团体用地用途最低值5.0%。

咨询对象剩余土地使用年限为50年，机关团体用地法定用途最高出让年限为50年，故不做修正。

5）容积率修正系数的确定

咨询对象用途为机关团体用地，咨询对象容积率为0.56，容积率小于1，根据《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果（二〇二一年）》规定，应按照1算，根据《北京市基准地价容积率修正系数表（公共服务及M4科研）》：

北京市基准地价容积率修正系数表（公共服务类）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 |
| 1.0 | 1.1840 | 1.1565 | 1.1199 | 4.0 | 0.9318 | 0.8738 | 0.7368 | 7.0 | 0.8742 | 0.8087 | 0.6553 |
| 1.1 | 1.1659 | 1.1364 | 1.0931 | 4.1 | 0.9292 | 0.8709 | 0.7327 | 7.1 | 0.8727 | 0.8069 | 0.6532 |
| 1.2 | 1.1489 | 1.1175 | 1.0678 | 4.2 | 0.9266 | 0.8682 | 0.7288 | 7.2 | 0.8712 | 0.8051 | 0.6510 |
| 1.3 | 1.1328 | 1.0996 | 1.0440 | 4.3 | 0.9241 | 0.8655 | 0.7251 | 7.3 | 0.8697 | 0.8033 | 0.6488 |
| 1.4 | 1.1176 | 1.0827 | 1.0214 | 4.4 | 0.9218 | 0.8629 | 0.7215 | 7.4 | 0.8682 | 0.8015 | 0.6466 |
| 1.5 | 1.1033 | 1.0668 | 1.0000 | 4.5 | 0.9195 | 0.8605 | 0.7182 | 7.5 | 0.8666 | 0.7997 | 0.6445 |
| 1.6 | 1.0899 | 1.0517 | 0.9799 | 4.6 | 0.9173 | 0.8581 | 0.7150 | 7.6 | 0.8651 | 0.7980 | 0.6424 |
| 1.7 | 1.0772 | 1.0376 | 0.9609 | 4.7 | 0.9152 | 0.8557 | 0.7120 | 7.7 | 0.8637 | 0.7963 | 0.6403 |
| 1.8 | 1.0653 | 1.0243 | 0.9430 | 4.8 | 0.9131 | 0.8534 | 0.7091 | 7.8 | 0.8623 | 0.7945 | 0.6382 |
| 1.9 | 1.0540 | 1.0118 | 0.9262 | 4.9 | 0.9112 | 0.8511 | 0.7062 | 7.9 | 0.8609 | 0.7928 | 0.6361 |
| 2.0 | 1.0435 | 1.0000 | 0.9103 | 5.0 | 0.9092 | 0.8489 | 0.7035 | 8.0 | 0.8594 | 0.7911 | 0.6341 |
| 2.1 | 1.0336 | 0.9890 | 0.8954 | 5.1 | 0.9072 | 0.8467 | 0.7009 | 8.1 | 0.8580 | 0.7894 | 0.6321 |
| 2.2 | 1.0243 | 0.9786 | 0.8814 | 5.2 | 0.9053 | 0.8445 | 0.6982 | 8.2 | 0.8566 | 0.7878 | 0.6301 |
| 2.3 | 1.0157 | 0.9689 | 0.8682 | 5.3 | 0.9034 | 0.8423 | 0.6957 | 8.3 | 0.8553 | 0.7862 | 0.6281 |
| 2.4 | 1.0076 | 0.9598 | 0.8558 | 5.4 | 0.9015 | 0.8402 | 0.6931 | 8.4 | 0.8539 | 0.7846 | 0.6261 |
| 2.5 | 1.0000 | 0.9512 | 0.8442 | 5.5 | 0.8996 | 0.8381 | 0.6906 | 8.5 | 0.8526 | 0.7829 | 0.6242 |
| 2.6 | 0.9929 | 0.9432 | 0.8333 | 5.6 | 0.8978 | 0.8360 | 0.6881 | 8.6 | 0.8513 | 0.7813 | 0.6223 |
| 2.7 | 0.9863 | 0.9357 | 0.8232 | 5.7 | 0.8960 | 0.8339 | 0.6857 | 8.7 | 0.8500 | 0.7797 | 0.6204 |
| 2.8 | 0.9801 | 0.9288 | 0.8136 | 5.8 | 0.8942 | 0.8319 | 0.6832 | 8.8 | 0.8486 | 0.7782 | 0.6185 |
| 2.9 | 0.9743 | 0.9222 | 0.8046 | 5.9 | 0.8924 | 0.8299 | 0.6807 | 8.9 | 0.8474 | 0.7767 | 0.6167 |
| 3.0 | 0.9689 | 0.9161 | 0.7962 | 6.0 | 0.8907 | 0.8279 | 0.6784 | 9.0 | 0.8462 | 0.7751 | 0.6148 |
| 3.1 | 0.9639 | 0.9104 | 0.7883 | 6.1 | 0.8890 | 0.8259 | 0.6760 | 9.1 | 0.8450 | 0.7736 | 0.6130 |
| 3.2 | 0.9593 | 0.9052 | 0.7809 | 6.2 | 0.8873 | 0.8239 | 0.6736 | 9.2 | 0.8437 | 0.7721 | 0.6112 |
| 3.3 | 0.9549 | 0.9002 | 0.7741 | 6.3 | 0.8856 | 0.8219 | 0.6713 | 9.3 | 0.8425 | 0.7706 | 0.6094 |
| 3.4 | 0.9509 | 0.8956 | 0.7676 | 6.4 | 0.8839 | 0.8200 | 0.6689 | 9.4 | 0.8413 | 0.7690 | 0.6076 |
| 3.5 | 0.9471 | 0.8913 | 0.7616 | 6.5 | 0.8823 | 0.8181 | 0.6666 | 9.5 | 0.8401 | 0.7676 | 0.6058 |
| 3.6 | 0.9436 | 0.8873 | 0.7559 | 6.6 | 0.8807 | 0.8162 | 0.6644 | 9.6 | 0.8390 | 0.7662 | 0.6041 |
| 3.7 | 0.9404 | 0.8835 | 0.7507 | 6.7 | 0.8790 | 0.8143 | 0.6621 | 9.7 | 0.8378 | 0.7648 | 0.6024 |
| 3.8 | 0.9374 | 0.8801 | 0.7457 | 6.8 | 0.8774 | 0.8124 | 0.6598 | 9.8 | 0.8367 | 0.7633 | 0.6006 |
| 3.9 | 0.9346 | 0.8768 | 0.7411 | 6.9 | 0.8758 | 0.8105 | 0.6575 | 9.9 | 0.8356 | 0.7619 | 0.5989 |

说明:容积率大于等于10时的容积率修正系数按照以下公式计算:①1~2级:XR =0.9404-0.0106R;②3~7级:XR=0.8955-0.0135R;③8~12级:XR=0.7632-0.0166R。

咨询对象土地级别为二级，容积率按1算，依据上表，容积率修正系数为1.1840。

6）因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率（楼层）、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》（详见下表），根据咨询对象用途对应的宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用以下公式测算宗地因素修正系数：

因素修正系数=1＋



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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商业类 | | 办公类 | | 住宅类 | | 工业类 | | 公共服务类 | |
| 影响因素 | 权重 | 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 | 30% | 办公集聚程度 | 25% | 住宅社区成熟度 | 20% | 物业聚集程度 | 26% | 物业聚集程度 | 25% |
| 交通便捷度 | 22% | 交通便捷度 | 26% | 交通便捷度 | 26% | 交通便捷度 | 30% | 交通便捷度 | 26% |
| 城市规划及区域土地利用方向 | 12% | 城市规划及区域土地利用方向 | 11% | 城市规划及区域土地利用方向 | 10% | 城市规划及区域土地利用方向 | 10% | 城市规划及区域土地利用方向 | 11% |
| 临街宽度和深度 | 5% | 临街宽度和深度 | 5% | 临路状况 | 5% | 临路状况 | 5% | 临街宽度和深度 | 5% |
| 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% | 临街道路状况 | 5% |
| 宗地形状及可利用程度 | 5% | 宗地形状及可利用程度 | 6% | 宗地形状及可利用程度 | 5% | 宗地形状及可利用程度 | 6% | 宗地形状及可利用程度 | 6% |
| 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 | 9% | 基础设施完备状况 | 12% | 公共服务设施状况 | 6% |
| 基础设施完备状况 | 8% | 基础设施完备状况 | 9% | 自然和人文环境状况 | 12% | 环境状况 | 5% | 基础设施完备状况 | 9% |
| 自然和人文环境状况 | 5% | 自然和人文环境状况 | 7% | 与区域中心的接近程度 | 5% |  |  | 自然和人文环境状况 | 7% |

咨询对象位于公共服务类二级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

| **级别** | **区片编号** | **商业** | **办公** | **住宅** | **工业** | **公共服务** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 二级 | Ⅱ—01 | 6.70% | 7.90% | 7.90% | 10.00% | 9.10% |
| 二级 | Ⅱ—02 | 5.00% | 5.30% | 6.30% | 10.00% | 7.20% |
| 二级 | Ⅱ—03 | 5.30% | 9.00% | 7.20% | 10.00% | 9.70% |
| 二级 | Ⅱ—04 | 9.70% | 9.20% | 9.50% | 10.00% | 9.70% |
| 二级 | Ⅱ—05 | 9.70% | 9.70% | 9.70% | 10.00% | 9.80% |
| 二级 | Ⅱ—06 | 9.80% | 9.10% | 6.00% | 10.00% | 9.70% |
| 二级 | Ⅱ—07 | 9.80% | 9.70% | 9.50% | 10.00% | 9.90% |
| 二级 | Ⅱ—08 | 8.90% | 9.20% | 6.10% | 10.00% | 9.70% |
| 二级 | Ⅱ—09 | 9.80% | 9.80% | 9.80% |  | 9.90% |
| 二级 | Ⅱ—10 | 9.90% | 7.40% | 8.10% |  | 9.30% |
| 二级 | Ⅱ—11 | 10.00% | 8.90% | 8.90% |  | 9.50% |
| 二级 | Ⅱ—12 | 10.00% | 9.10% | 8.20% |  | 9.70% |
| 二级 | Ⅱ—13 | 9.50% | 9.90% | 9.80% |  | 10.00% |
| 二级 | Ⅱ—14 | 9.90% | 10.00% | 10.00% |  | 10.00% |
| 二级 | Ⅱ—15 | 9.50% | 10.00% | 9.80% |  | 10.00% |
| 二级 | Ⅱ—16 | 5.00% | 9.60% | 9.60% |  | 9.60% |
| 二级 | Ⅱ—17 | 6.30% | 9.90% | 9.80% |  | 10.00% |
| 二级 | Ⅱ—18 | 5.20% | 9.50% | 6.40% |  | 9.70% |
| 二级 | Ⅱ—19 |  | 6.30% | 5.20% |  | 6.30% |
| 二级 | Ⅱ—20 |  | 5.20% | 7.00% |  | 7.10% |

因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 物业聚集程度 | 周边物业分布密集，物业聚集程度好 | 周边同类物业分别较密集，物业聚集程度较好 | 周边有一定数量的同类物业，物业聚集程度一般 | 周边同类物业分布较分散，物业聚集程度较差 | 周边暂无同类物业分布，物业聚集程度差 |
| 交通便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 较不便捷 | 不便捷 |
| 城市规划及区域土地利用方向 | 咨询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 | 全部为不同用地，对本宗地有大的影响 |
| 临街宽度和深度 | 比例适宜 | 比例较适宜 | 一般 | 较差 | 差 |
| 临街道路状况 | 临高速公路或城市快速路 | 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，可利用程度好 | 宗地形状较规则，可利用程度较好 | 宗地形状较不规则，但对宗地利用影响较小 | 宗地形状较不规则，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 |
| 公共服务设施状况 | 配套完善 | 配套较完善 | 配套基本满足需要 | 配套少 | 配套极少 |
| 基础设施完备状况 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 |
| 自然和人文环境状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

咨询对象处于公共服务类二级II-19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 |
| 物业聚集程度 | 1.56% | 0.78% | 0.00% | -0.78% | -1.56% |
| 交通便捷度 | 1.62% | 0.81% | 0.00% | -0.81% | -1.62% |
| 城市规划及区域土地利用方向 | 0.68% | 0.34% | 0.00% | -0.34% | -0.68% |
| 临街宽度和深度 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 临街道路状况 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 公共服务设施状况 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 基础设施完备状况 | 0.56% | 0.28% | 0.00% | -0.28% | -0.56% |
| 自然和人文环境状况 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |

单位：%

咨询对象因素修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 影响因素 | 咨询对象情况 | | 等级 | 修正系数 |
| a | 物业聚集程度 | 咨询对象位于东城区北锣鼓巷91号，咨询对象周边主要商业街商业、四合院式住宅项目为主，综合考虑物业集聚程度一般。 | | 一般 | 0.00% |
| b | 交通便捷度 | 咨询对象紧邻城市支路—北锣鼓巷街，距北二环约700米，周边2km内有8号线什刹海站；2号线安定门站；6号线、8号线南锣鼓巷站，周边有82路、107路、124路、135路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度较好。 | | 较好 | 0.81% |
| c | 城市规划及区域土地利用方向 | 咨询对象周边有部分有其他用地，对本宗地略有影响。 | | 较好 | 0.34% |
| 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 | 0.15% |
| e | 临街道路状况 | 咨询对象紧邻城市支路——北锣鼓巷 | | 较差 | -0.15% |
| f | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则，对宗地利用无影响 | | 较好 | 0.18% |
| g | 公共服务设施状况 | 咨询对象所在区域有购物场所（物美超市、京客隆超市等）、学校（北京五中分校、东城区分司厅小学、北京市第一中学、中央戏剧学院等），医院（北京成林医院、北京市鼓楼中医医院、北京大学第一医院第三住院部等），银行（北京银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好 | | 较好 | 0.18% |
| h | 基础设施完备状况 | 咨询对象所在区域基础设施水平达到“七通” | | 好 | 0.56% |
| i | 自然和人文环境状况 | 周边1公里范围内有水系—北护城河，什刹海公园等绿化景观，绿化条件较好；有南锣鼓巷、钟鼓楼等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | | 较好 | 0.22% |
| 合计（∑Ki） | | | 2.29% | | |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | 1.0229 | | |

**7）咨询对象楼面熟地价、政府土地出让收益**

地上部分：

地上机关团体用地熟地价

＝适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

＝22920×1×1.0083×1×1.1840×1.0229

＝27989（元/平方米）

地上部分政府土地出让收益

＝地上部分熟地价×政府土地出让收益比例

＝27989×25%

＝6997（元/平方米）

地下部分：

地下部分依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为机关团体用地（办公），地处公共服务类二级地价区，根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》参考地下办公修正系数，进行地下空间修正：

北京市基准地价地下空间修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间用途 | 适用基准地价 | 所在楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下商业 | 商业类 | 地下第一层 | 0.70 | 0.60 | 0.50 |
| 地下第二层 | 0.40 | 0.30 | 0.20 |
| 地下第3层及以下各层 | 0.30 | 0.25 | 0.20 |
| 地下办公 | 办公类 | —— | 0.30 | 0.25 | 0.20 |
| 地下仓储（及其他） | 地上主用途 | —— | 0.30 | 0.25 | 0.20 |
| 地下车库 | 地上主用途 | —— | 0.20 | 0.15 | 0.10 |

地下机关团体用地楼面熟地价＝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×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

＝22920×1×1.0083×1×1.0229×0.3

＝7092（元/平方米）

地下部分政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

＝7092×25%

＝1773（元/平方米）

**方法二：剩余法**

1.土地最有效利用方式

委托咨询方在《咨询委托书》中明确土地用途为机关团体用地。结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《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（2022）12号]，根据咨询委托书，此次估价设定咨询对象用途为机关团体用地（办公）为其最有效利用方式。

2.测算过程

（1）开发完成后的不动产总价

A.市场比较法求取咨询对象公共服务用房市场租金价格

咨询对象办公用房市场租金价格的确定根据评估专业人员的市场调查及租金数据库等信息，采用房地产交易中的替代原则，选取与咨询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、区域因素、个别因素的修正。详见下表。

咨询对象及案例位置示意图：



案例A 案例B 案例C

**表5：比较因素条件说明及指数表**

| 咨询对象及  可比案例  比较因素 | | 咨询对象 | | 案例G | | 案例H | | 案例I | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市东城区北锣鼓巷91号 | 系数 | 南阳胡同 | 系数 | 南锣鼓巷 | 系数 | 张旺胡同 | 系数 |
| 交易时间 | | 2024年7月17日 | 100 | 2024年7月 | 100 | 2024年7月 | 100 | 2024年7月 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 挂牌 | 103 | 挂牌 | 103 | 挂牌 | 103 |
| 用途 | | 办公 | 100 | 办公 | 100 | 办公 | 100 | 办公 | 100 |
| 区域  因素 | 物业集聚程度 | 咨询对象位于东城区北锣鼓巷91号，咨询对象周边主要商业街商业、四合院式住宅项目为主，综合考虑物业集聚程度一般。 | 100 | 周边主要商业街商业、四合院式住宅项目为主，综合考虑物业集聚程度一般。 | 100 | 周边主要商业街商业、四合院式住宅项目为主，综合考虑物业集聚程度一般。 | 100 | 周边主要商业街商业、四合院式住宅项目为主，综合考虑物业集聚程度一般。 | 100 |
| 交通便捷度 | 咨询对象紧邻城市支路—北锣鼓巷街，距北二环约700米，周边2km内有8号线什刹海站；2号线安定门站；6号线、8号线南锣鼓巷站，周边有82路、107路、124路、135路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 距北二环约500米，周边1km内有8号线什刹海站； 号线、8号线鼓楼大街站，周边有82路、107路、124路、135路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 距北二环约700米，周边1km内有8号线什刹海站；2号线安定门站；6号线、8号线南锣鼓巷站，周边有82路、107路、124路、135路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 距东二环约1700米，周边1km内有5号线张自忠路站；8号线中国美术馆站；5号线、6号线东四站，周边有2路、84路、104路、106路、116路、等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度较好。 | 100 |
| 公共配套设施 | 咨询对象所在区域有购物场所（物美超市、京客隆超市等）、学校（北京五中分校、东城区分司厅小学、北京市第一中学、中央戏剧学院等），医院（北京成林医院、北京市鼓楼中医医院、北京大学第一医院第三住院部等），银行（北京银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 | 所在区域有购物场所（物美超市、京客隆超市等）、学校（北京雷锋小学、北京五中分校、北京市第十三中学、北京市第一中学、中央戏剧学院等），医院（北京市第六医院、北京市鼓楼中医医院、北京大学第一医院等），银行（北京银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 | 所在区域有购物场所（物美超市、京客隆超市等）、学校（北京五中分校、东城区分司厅小学、北京市第一中学、中央戏剧学院等），医院（北京成林医院、北京市鼓楼中医医院、北京大学第一医院第三住院部等），银行（北京银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 | 所在区域有购物场所（物美超市、京客隆超市等）、学校（北京市第一五六中学、雍和宫小学、东四九条小学等），医院（北京中医药大学东直门医院、首都医科大附属中医医院等），银行（北京银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 |
| 基础设施水平 | 咨询对象所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 |
| 自然及人文环境 | 周边1公里范围内有水系—北护城河，什刹海公园等绿化景观，绿化条件较好；有南锣鼓巷、钟鼓楼等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 周边1公里范围内有水系—北护城河，什刹海公园等绿化景观，绿化条件较好；有南锣鼓巷、钟鼓楼等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 周边1公里范围内有水系—护城河，什刹海公园等绿化景观，绿化条件较好；有南锣鼓巷、钟鼓楼、中国美术馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 周边1公里范围内有景山公园等绿化景观，绿化条件较好；有南锣鼓巷、故宫、中国美术馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 |
| 个别  因素 | 项目建筑规模  (平方米) | 515.96 | 100 | 220 | 101 | 750 | 100 | 780 | 100 |
| 建筑结构 | 混合 | 100 | 混合 | 100 | 混合 | 100 | 混合 | 100 |
| 成新度 | 70%—80%（含） | 100 | 70%—80%（含） | 100 | 70%—80%（含） | 100 | 70%—80%（含） | 100 |
| 内部装修 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 |

**表6：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 可比案例  比较因素 | | 案例G | 案例H | 案例I |
| 南阳胡同 | 南锣鼓巷 | 张旺胡同 |
| 交易时间 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况 | | 100/103 | 100/103 | 100/103 |
| 用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 物业集聚程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交通便捷度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 公共配套设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 自然及人文环境 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个别因素 | 项目建筑规模  (平方米) | 100/101 | 100/100 | 100/100 |
| 建筑结构 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 成新度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 内部装修 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 成交单价（元/平方米•天） | | 11.67 | 10 | 10.5 |
| 比较价格（元/平方米•天） | | 11.2 | 9.7 | 10.2 |

经过比较分析，以上三个案例修正后的比准价格差异在合理范围之内，能够真实的反应咨询对象的市场租金水平。故取其简单算术平均值作为咨询对象机关团体用地（办公）用房房地产的市场租金水平。

比准价格=（11.2+9.7+10.2）÷3

=10.4（元/平方米﹒天）

B.收益还原法求取咨询对象机关团体用地（办公）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咨询对象公共服务用房租金水平平均为10.4元/天•平方米；分析市场租赁情况确定空置率，空置率取10%；每年按365天计算。则有：

未来第一年年租金收入

＝10.4×515.96×365×(1-10%)÷10000

＝176.2726（万元）

b.押金利息

根据评估专业人员对于租赁市场的调查，目前与咨询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＝176.2726÷12×1.5%=0.2203（万元）

c.未来第一年总收益

综上，咨询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

＝176.2726＋0.2203＝176.4929（万元）

B）建筑物现值

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 建筑物现值 | **212.2221** | 建筑物重置价格×成新度 | 成新度（%） | 74.5% |
| 1） | 建安费用 | 206.3840 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价(元/平方米) | 4000 |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 10.3192 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 5% |
| 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 | 10.3192 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 3.0958 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 230.1182 | 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 | 4.6024 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2.0% |
| （3） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价格×费率 | 销售费率（%） | 2.0% |
| （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 | 5.1052 | (建造成本+管理费用)×[(1+利率)^(建设周期÷2)-1] | 建设周期（年） | 1 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0004P | 销售费用×[(1+利率)^(建设周期÷2)-1] | 利息（%） | 4.35% |
| （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 | 23.4721 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 10.0% |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.0020P | 销售费用×利润率 |
| （6） | 销售税费 | 0.0533P | 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） | 284.8619 | (1)-(6)之和 | | |

C）年经营费用

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 年经营费用 | **37.1364** | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （1） | 税 费 | 32.3107 | 增值税及其附加+房产税+城镇土地使用税 | | |
| 1） | 增值税及其附加 | 9.4012 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.6% |
| 2） | 房产税 | 20.1454 | 年租金收入×费率×（1+5%） | 费率（%） | 12% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 2.7641 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 30 |
| 土地面积（㎡） | 921.35 |
| （2） | 维修费 | 2.8486 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 1.00% |
| （3） | 保险费 | 0.2122 | 现值×保险费率 | 费率（%） | 0.100% |
| （4） | 管理费用 | 1.7649 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1.0% |

注：房产原值即为建筑物重置价值；

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

＝176.4929-37.1364

＝139.3565（万元）

（B）咨询对象机关团体用地（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咨询对象所在地区的经济现状及未来预测、咨询对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为3%-5%之间，本次评估依据咨询对象所在项目特点，取风险调整值为4.0%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.5%。

B）收益年期（n）

咨询对象用途为公共服务，设定出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为50年，建设期为1年，则建成后剩余土地使用年限为49年。咨询对象所在物业为混合结构，经济耐用年限为50年；咨询对象于2010年进行施工改造，故截至价值时点，剩余经济耐用年限为36年。咨询对象剩余经济耐用年限短于剩余土地使用年限。故，本次评估收益年期按照土地使用年期计算，即36年。

C）净收益逐年增长比率（g）

北京市近年来的机关团体用地（办公）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，分析咨询对象所在位置具体情况，本次评估依据咨询目的，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

咨询对象公共服务用房开发完成后房地产价值

＝A×{1－[(1＋g)÷(1＋Y)]n}÷（Y-g）

＝2165.0521（万元）

公共服务用房房地产单价=2165.0521÷515.96=41962（元/平方米）

（2）开发成本

A.建造成本

同收益法，房屋建造成本为230.1182万元

B.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，根据咨询对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合咨询对象的实际情况，按照建造成本的2%计算，则有：

管理费用

＝建造成本×取费标准

＝230.1182×2%

＝4.6024（万元）

C.贷款利息

咨询对象建筑物建设期为1年。建造成本、管理费用于建设期内均匀投入，取一年内固定资产贷款年利息率4.35%，以单利计息。则有：

贷款利息

＝(230.1182＋4.6024)×4.35%÷2

＝5.1052（万元）

D.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。

咨询对象位于北京市东城区北锣鼓巷91号，为机关团体用地（办公）项目，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10%～20%之间，计算基数为建造成本及管理费用，依前述计算，本次评估取综合利润率为10%。则有：

开发利润

＝（230.1182＋4.6024）×10%

＝23.4721（万元）

E.房屋现值

房屋现值为房屋重置成新价乘以成新率计算。房屋重置成新价为建造成本、管理费用、利息（不含地价及购地税费产生的利息）、利润（不含地价及购地税费产生的利润）之和。则有：

房屋重置成新价＝230.1182+4.6024+5.1052+23.4721＝263.2979（万元）

根据评估专业人员实地查勘，咨询对象围护墙完好；地面、墙面较平整；门窗开启关闭灵活；设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合咨询对象的建成年代（咨询对象于2010年完成装修改造）、建筑结构（混合），采用直线折旧法计算咨询对象的成新度为：

成新度＝1-（1-残值率）×已经使用年限÷经济耐用年限＝1-（1-2%）×（2023-2010）÷50＝74.5%

房屋现值＝房屋重置成新价×成新率＝263.2979×74.5%＝196.1569（万元）

（3）相关税费

A.增值税及附加

根据国家及北京市相关规定，增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加）税率合计为5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.6%）。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以咨询对象不动产总价扣除增值税税额为基数计缴。则有：

销售税费＝2165.0521÷（1+5%）×5.6%＝115.4694（万元）

B.销售费用

销售费用指预售或销售房地产的必要支出，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。销售费用通常按照售价（即不动产总价）的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按不动产总价的2%计算。

销售费用＝2165.0521×2%＝43.3010（万元）

C.购地税费

咨询对象税费主要为契税及印花税，税率为3.05%。

(4)求取咨询对象地上部分土地价格

土地价格（P土）

＝(不动产交易价格-房屋现值-销售税费-销售费用)÷[(1+管理费率+投资利润率+利息率)×(1+契税及印花税率)]

＝(2165.0521-196.1569-115.4694-43.3010)÷[(1+0+10%+4.35%)

×(1+3.05%)]

＝1536.1172（万元）

楼面单价=1536.1172×10000÷515.96=29772（元/平方米）

地面单价=1536.1172×10000÷921.35=16672（元/平方米）

（5）求取咨询对象地下部分土地价格

根据《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]公布的《北京市基准地价地下空间修正系数表》，地下办公地下空间修正系数为0.3，故咨询对象地下部分土地价格为：

楼面单价＝29772×0.3=8932（元/平方米）

**求取出让国有建设用地使用权价格**

根据区域土地市场情况，并结合咨询对象的具体特点及咨询目的等，此次评估采用了基准地价系数修正法和剩余法确定机关团体用地用途出让国有建设用地使用权，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咨询对象的地价水平，定量分析如下：

地上部分权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 咨询对象 | |
| 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； | 23 | 10 |
| 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 | 4 |
| 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 | 5 |
| 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； | 9 | 8 |
| 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； |
| 咨询结果的现势性 | 30 | 1.咨询结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 20 | 8 |
| 2.咨询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.咨询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** | | | 82 | 35 |
| **权重** | | | 70% | 30% |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **地面单价（元/㎡）** | **权重** | **地面单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益地面单价（元/平方米）** |
| 地上部分 | 基准地价系数修正法 | 27989 | 0.7 | 24594 | 6149 |
| 剩余法 | 16672 | 0.3 |

地下部分权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 咨询对象 | |
| 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； | 11 | 24 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 7 | 14 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 7 | 14 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 4 | 13 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过1年，取0～9分； |
| 咨询结果的现势性 | 30 | 1.咨询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； | 11 | 28 |
| 2.咨询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.咨询结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 40 | 93 |
| **权重** | | | 30% | 70% |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **地面单价（元/㎡）** | **权重** | **楼面单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益地面单价（元/平方米）** |
| 地下部分 | 基准地价系数修正法 | 7092 | 0.3 | 8380 | 2095 |
| 剩余法 | 8932 | 0.7 |

综上，咨询对象土地面积为921.35平方米，地上建筑面积为515.96平方米，地下建筑面积为1307.49平方米，咨询对象地上容积率小于1，咨询对象出让国有建设用地使用权总价为：

地上熟地价总价＝24594×921.35÷10000＝2265.9682（万元）

地下政府土地出让收益总价=2095×1307.49÷10000=273.9192（万元）

出让国有土地使用权总价=地上熟地价总价+地下政府土地出让收益总价

=2265.9682+273.9192

=2539.8874（万元）

1. **划拨国有建设用地使用权价格**

**方法一：成本逼近法**

划拨地价=(土地取得费+土地开发费+相关税费+土地开发利息+土地开 发利润) ×( 1+个别因素修正系数)

1.土地取得成本

根据《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》，咨询对象位于城市建成区内的，按照低阶用地向高阶用地转化的原则，优先选择同一行政区或同一土地级别，至少三个土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日、区位等修正后，分析确定客观的土地取得费。若无法满足，可适当扩大到相邻行政区或低土地级别内选择，也可在同一圈层区域进行选择。有存量工业用地收储案例的，可优先选择使用。

按照上述规则仍无法获得充足案例时，按照低阶用地向高阶用地转化的原则，可选择规划主用途与咨询对象相同或相似，至少三个经审定的土地一级开发项目成本数据或至少三个招拍挂土地出让成交案例中经审定的土地一级开发补偿费数据，参照《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》[京规自发〔2021〕449号]规定，据实剥离前期费用、市政基础设施建设费用、财务费用、其他费用、利润或管理费、两税两费、审计费、清算费用等，将剥离剩余后的补偿费用作为土地取得费。在剥离上述项目时，需注意市政基础设施建设费用、财务费用、利润等与成本逼近法中相关内容取值标准的差异。当剥离上述项目存在客观困难时，可通过收集案例的征地拆迁费用比例，并与审定的土地一级开发补偿费总额相乘后，作为土地取得费的取值依据。

根据所获取的资料结合我公司信息储备及市场调查及信息查询，近期密云区土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例有2个，无法满足案例需求。根据《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》的相关规定，选取了招拍挂土地出让成交案例中经审定的土地一级开发补偿费数据，因剥离前期费用、市政基础设施建设费用、财务费用、其他费用、利润或管理费、两税两费、审计费、清算费用存在客观困难，我们通过收集案例的征地拆迁费用比例，与审定的土地一级开发补偿费总额相乘后，作为土地取得费的取值依据。经收集案例统计测算，征地拆迁费用占土地一级开发补偿费总额的比例约为74%。案例具体情况如下。

征地拆迁费用比例统计

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 项目名称 | 土地面积  （公顷） | 土地开发补偿费总价(万元) | 征地拆迁费用总价(万元) | 审定时间 | 征地拆迁费用占比 |
| 1 | 石景山首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-763、824、830、831地块 | 8.19 | 2830527.7 | 2468978 | 2021 | 87.23% |
| 2 | 丰台区卢沟桥街道大井新村三期土地一级开发项目2505-0031地块、2502-0030地块 | 4.72 | 206098.15 | 162750.5 | 2021 | 78.97% |
| 3 | 丰台区亚林西居住区土地一级开发项目0501-644等地块 | 6.39 | 1153300.7 | 752190 | 2022 | 65.22% |
| 4 | 丰台区城乡一体化小瓦窑村旧村改造项目XWY-13等地块 | 3.97 | 517189.98 | 369065.1 | 2022 | 71.36% |
| 5 | 石景山区五里坨建设组团土地一级开发项目03A、04C地块 | 8.30 | 1603404.8 | 993822.2 | 2022 | 61.98% |
| 6 | 石景山区中关村科技园石景山园北Ⅱ区西井地块土地一级开发项目1606-605地块 | 6.40 | 280008.14 | 197748.8 | 2022 | 70.62% |
| 7 | 丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目NY-010、NY-011A、NY-011B地块 | 9.06 | 2141735.4 | 1590978 | 2022 | 74.28% |
| 8 | 丰台区青龙湖国际文化会都核心区土地一级开发项目C地块（北侧）FT00-0503-L01、03、04、06 | 14.27 | 812619.01 | 599102.1 | 2022 | 73.72% |
| 9 | 石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目1604-631-2、634地块 | 2.61 | 619484.19 | 564110.4 | 2022 | 91.06% |
| 10 | 石景山区老古城综合改造土地一级开发项目G地块 | 3.06 | 840094.07 | 660707.6 | 2022 | 78.65% |
| 11 | 丰台区中关村科技园丰台园东区三期土地一级开发项目1516-44、1516-60地块 | 3.91 | 1088753 | 634848.5 | 2022 | 58.31% |
| 12 | 朝阳区小红门乡剩余土地一级开发项目11号地 | 1.21 | 4421917.9 | 3516403 | 2022 | 79.52% |
| 13 | 丰台区丽泽金融商务区南区土地一级开发项目FT00-0612-0016等地块 | 6.78 | 1192571 | 884504.4 | 2022 | 74.17% |
| 平均 | | —— | —— | —— | —— | 74% |

东城区区近三年无同类型的招拍挂案例。参照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《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》(北估秘[2018]004号)、《关于<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>应用的有关说明》(北估秘[2021]001号)及《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》，本次评估扩大范围，在中心城区内进行选择，咨询对象位于东城区，属于首都核心区，适当扩大范围至中心城区。收集近三年中心城区商办类项目招拍挂案例如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块名称 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 详细规划 | 成交日期 | 成交价  (万元) | 土地开发补偿费总价(万元) | 土地开发补偿费地面价(元/m2 ) |
| 1 | 北京丽泽金融商务区北区A地块建设及综合治理项目FT00-0609-0037（2）地块B4综合性商业金融服务业用地 | 7467 | 52000 | B4综合性商业金融服务业用地 | 2023/12/28 | 118000 | 89497.2 | 17211 |
| 2 | 北京市朝阳区太阳宫乡0301-613地块B4综合性商业金融服务业用地 | 10610.352 | 47747 | B4综合性商业金融服务业用地 | 2023/7/7 | 134000 | 101206.89 | 21196 |
| 3 | 北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目29-315-1地块R2二类居住用地、29-317-1地块U22环卫设施用地、29-317-4地块B4综合性商业金融服务用地 | 71284.18 | 105042 | R2二类居住用地、U22环卫设施用地、B4综合性商业金融服务用地 | 2023/6/16 | 345000 | 234586.86 | 22333 |
| 4 | 北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目0313-5597、5598、5599地块B4综合性商业金融服务业用地 | 62796.8 | 275500 | B4综合性商业金融服务业用地 | 2023/2/23 | 635800 | 512430 | 18600 |

综合分析上述案例，北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目29-315-1地块R2二类居住用地、29-317-1地块U22环卫设施用地、29-317-4地块B4综合性商业金融服务用地包含居住等其他用途，故未选为可比实例。本次评估选取以下三个比较实例：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块名称 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 详细规划 | 成交日期 | 成交价  (万元) | 土地开发补偿费总价(万元) | 土地开发补偿费地面价(元/m2 ) |
| 1 | 北京丽泽金融商务区北区A地块建设及综合治理项目FT00-0609-0037（2）地块B4综合性商业金融服务业用地 | 7467 | 52000 | B4综合性商业金融服务业用地 | 2023/12/28 | 118000 | 89497.2 | 17211 |
| 2 | 北京市朝阳区太阳宫乡0301-613地块B4综合性商业金融服务业用地 | 10610.352 | 47747 | B4综合性商业金融服务业用地 | 2023/7/7 | 134000 | 101206.89 | 21196 |
| 3 | 北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目0313-5597、5598、5599地块B4综合性商业金融服务业用地 | 62796.8 | 275500 | B4综合性商业金融服务业用地 | 2023/2/23 | 635800 | 512430 | 18600 |

咨询对象及案例位置示意图：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
|  |

**表3：比较因素条件说明及指数表**

| 比较因素 | | 咨询对象 | | 案例：D | | 案例：E | | 案例：F | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101现状机关团体用地 | 系数 | 北京丽泽金融商务区北区A地块建设及综合治理项目FT00-0609-0037（2）地块B4综合性商业金融服务业用地 | 系数 | 北京市朝阳区太阳宫乡0301-613地块B4综合性商业金融服务业用地 | 系数 | 北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目0313-5597、5598、5599地块B4综合性商业金融服务业用地 | 系数 |
| 交易时间 | | 2024年7月17日 | 100 | 2023年12月28日 | 101.8 | 2023年7月7日 | 101.5 | 2023年2月23日 | 100.4 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 区域因素 | 物业聚集程度 | 咨询对象位于东城区北锣鼓巷91号，咨询对象周边主要商业街商业、四合院式住宅项目为主，综合考虑物业集聚程度一般。 | 100 | 案例D位于丰台区丽泽金融商务区北区A地块，周边主要以办公为主，综合考虑物业聚集程度较好。 | 101 | 案例E位于朝阳区太阳宫乡0301-613地块，周边主要以办公为主，综合考虑物业聚集程度较好。 | 101 | 案例F位于朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目0313-5597、5598、5599地块，周边主要住宅项目为主，综合考虑物业聚集程度一般。 | 100 |
| 交通便捷度 | 咨询对象紧邻城市支路—北锣鼓巷街，距北二环约700米，周边2km内有8号线什刹海站；2号线安定门站；6号线、8号线南锣鼓巷站，周边有82路、107路、124路、135路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 案例D距西二环约1.5公里，周边有14号线、16号线丽泽商务区站，周边有74路、83路、631路、830路、958路、997路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 案例E距机场高速约300米，距东三环路约800米，周边有10号线、机场线三元桥站，周边有359路、401路、404路、641路、847路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 案例F距东四环约1.5公里，周边无地铁线路，周边有408路、103路、486路、991路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度一般。 | 100 |
| 公共配套设施 | 咨询对象所在区域有购物场所（物美超市、京客隆超市等）、学校（北京五中分校、东城区分司厅小学、北京市第一中学、中央戏剧学院等），医院（北京成林医院、北京市鼓楼中医医院、北京大学第一医院第三住院部等），银行（北京银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好 | 100 | 案例D所在区域有购物场所（丽泽天街、永辉超市等）、学校（北京丽泽国际学校、丰台区丽泽小学、中国戏曲学院、北师大实验华夏女子中学等），医院（马连道社区卫生服务站、三路居中西医结合医院等），银行（农业银行、民生银行、工商银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 | 案例E所在区域有购物场所（凤凰汇购物中心、BLT精品超市等）、学校（一零一中学(北京中学、人大附中朝阳学校、清华附中朝阳学校等），医院（霞光里社区卫生服务站、左家庄社区卫生服务中心等），银行（中信银行、兴业银行、农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 | 案例F所在区域有购物场所（姚家园万象汇、京客隆超市等）、学校（北京市第二中学朝阳学校、首师大附中朝阳学校、安民学校等），医院（东风社区卫生服务中心、平房社区卫生服务中心等），银行（招商银行、广发银行、农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 |
| 基础设施水平 | 咨询对象所在区域基础设施水平达到“七通” | 100 | 案例D所在区域基础设施水平达到“七通” | 100 | 案例E所在区域基础设施水平达到“七通” | 100 | 案例F所在区域基础设施水平达到“七通” | 100 |
| 自然及人文环境 | 周边1公里范围内有水系—北护城河，什刹海公园等绿化景观，绿化条件较好；有南锣鼓巷、钟鼓楼等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 案例D周边2公里范围内有水系—莲花河，滨水文化公园等自然景观，自然条件较好；有金中都城墙遗址公园等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 案例E周边2公里范围内有太阳宫公园、四得公园等自然景观，自然条件较好；有中国国际展览中心等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 | 100 | 案例F周边2公里范围内有东风公园等自然景观，自然条件较好；朝阳体育中心等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 |
| 与中心城区的距离 | 0-10公里 | 100 | 10-20公里 | 97 | 0-10公里 | 100 | 10-20公里 | 97 |
| 与区域中心的距离 | 近 | 100 | 近 | 100 | 近 | 100 | 一般 | 99 |
| 个别因素 | 宗地形状 | 较规则 | 100 | 较规则 | 100 | 较规则 | 100 | 较规则 | 100 |
| 宗地开发程度 | 六通 | 100 | 三通 | 97 | 三通 | 97 | 三通 | 97 |

**表4：因素修正和调整系数表**

| 比较因素 | | 案例：D | | 案例：E | | 案例：F | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京丽泽金融商务区北区A地块建设及综合治理项目FT00-0609-0037（2）地块B4综合性商业金融服务业用地 | | 北京市朝阳区太阳宫乡0301-613地块B4综合性商业金融服务业用地 | | 北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目0313-5597、5598、5599地块B4综合性商业金融服务业用地 | |
| 交易时间 | | 100/ | 101.8 | 100/ | 101.5 | 100/ | 100.4 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域因素 | 物业聚集程度 | 100/ | 101 | 100/ | 101 | 100/ | 100 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 99 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 与中心城区的距离 | 100/ | 97 | 100/ | 100 | 100/ | 97 |
| 与区域中心的距离 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 99 |
| 个别因素 | 宗地形状 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 宗地开发程度 | 100/ | 97 | 100/ | 97 | 100/ | 97 |
| 销售价格（元/平方米） | | 17211 | | 21196 | | 18600 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 17791 | | 21315 | | 20089 | |
| 楼面单价（元/平方米） | | 19732 | | | | | |

依前述，征地拆迁费用占土地一级开发补偿费总额的比例约为74%，故：

土地取得成本单价＝19732×74%=14602（元/平方米）

土地取得成本＝14602×515.96÷10000＝753.4048（万元）。

2.土地开发费

本次评估咨询对象设定开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、红线内场地平整。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〔2022〕12号) ，咨询对象位于公共服务类用途二级地价区，则有：

土地开发费＝土地面积×取费标准＝515.96×375÷10000＝19.3485（万元）

3.相关税费

在土地开发过程中所涉及的税费一般包括征地过程中发生的税费，或房屋拆迁过程中所发生的税费，由于前述土地取得成本中已包含该部分税费，故在此不再单独计取。

4.利息

根据咨询对象的实际情况及未来规划情况的特点，调查确定该项目土地开发周期为1年，假设土地取得成本在土地开发周期开始时一次性投入，土地开发费在土地开发周期内为分期投入,这里土地开发费按平均投入计算，以单利计息，则有：

利息＝((753.4048+0)×1＋19.3485×(1÷2))×4.35%＝33.1939（万元）

5.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。咨询对象土地开发周期为1年，根据《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》(京规自发〔2021〕303号)及《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》，本次测算确定土地开发利润率按11%取值，则开发利润为：

利润＝（753.4048+19.3485+0）×11%＝85.0029（万元）

6.土地成本费用

土地成本费用

＝土地取得费＋土地开发费＋税费＋投资利息＋开发利润

＝890.9501（万元）

7.土地增值

土地增值是咨询对象由于进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。依据成本逼近法理论体系，土地的增值体现于土地被征收或拆迁后土地性质或用途的改变。根据《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试 行)》及国土资发〔2001〕44号文件规定：企业改制时，可依据划拨土地的平均取得和开发成本，评定划拨土地使用权价格，作为原土地使用者的权益。按照指导意见规定，划拨地价由土地取得费、土地开发费、相关税费、土地开发利息和土地开发利润等客观成本构成，不计土地增值。故本次土地增值收益不计取。

8.区域或个别因素修正

由于土地取得费、土地开发费、相关税费等均是以区域平均状况为依据测算，通过上述步骤测算的土地价格，还应当根据咨询对象所在区域内的位置和宗地条件，进行个别因素修正。

咨询对象位于北京市东城区北锣鼓巷91号，属于公共服务类二级II-19区片地价区内。本次修正系数与基准地价系数修正法中因素修正系数保持一致，依基准地价系数修正法中因素修正系数取值(详细测算过程见基准地价系数修正法)， 咨询对象机关团体用地用途基准地价系数修正法中测算的因素修正系数为1.0229，故本次个别因素修正系数取值1.0229。

9.划拨国有建设用地使用权价格

划拨国有建设用地使用权总值＝890.9501×1.0229＝911.3529（万元）

划拨国有建设用地使用权地面单价＝911.3529×10000÷921.35＝9891（元/平方米）

**方法二：剩余（增值收益扣减）法**

剩余（增值收益扣减）法是在《城镇土地估价规程》剩余法思路上衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的评估方法。其公式为：

P划＝P出×（1-R）

式中：P划为咨询对象价格，无年期限制划拨地价；

P出为法定最高出让年期出让地价；

R为土地增值收益率。

1、求取土地增值收益率

土地增值收益比例或数额，应结合土地用途、区位、成本和收益等因素， 选取与咨询对象位于同一供需圈或类似地区，近3年内规划主用途相同或相似的招拍挂土地出让成交案例，采用各案例的土地成交总价和土地开发建设补偿费总额，测算各案例的土地增值收益率，并分析确定咨询对象的土地增值收益率。

土地增值收益率＝(土地成交总价－土地开发建设补偿费总额)÷土地开发建设补偿费总额

咨询对象位于北京市东城区北锣鼓巷91号，用途为机关团体用地。经评估专业人员对东城区土地出让的市场调查，东城区近三年无同类型的招拍挂案例。参照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《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》(北估秘[2018]004号)、《关于<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>应用的有关说明》(北估秘[2021]001号)及《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》，本次评估扩大范围，在中心城区内进行选择，咨询对象位于东城区，属于首都核心区，适当扩大范围至朝阳区、丰台区等。收集近2年中心城区商办类项目招拍挂案例如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块名称 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 详细规划 | 容积率 | 成交日期 | 成交价  (万元) | 土地开发补偿费总价(万元) | 土地增值收益率 |
| 1 | 北京丽泽金融商务区北区A地块建设及综合治理项目FT00-0609-0037（2）地块B4综合性商业金融服务业用地 | 7467 | 52000 | B4综合性商业金融服务业用地 | 6.96 | 2023/12/28 | 118000 | 89497.2 | 31.85% |
| 2 | 北京市朝阳区太阳宫乡0301-613地块B4综合性商业金融服务业用地 | 10610.352 | 47747 | B4综合性商业金融服务业用地 | 4.5 | 2023/7/7 | 134000 | 101206.89 | 32.40% |
| 3 | 北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目0313-5597、5598、5599地块B4综合性商业金融服务业用地 | 62796.8 | 275500 | B4综合性商业金融服务业用地 | 4.39 | 2023/2/23 | 635800 | 512430 | 24.08% |
| 平均增值收益率 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 29.44% |

通过对北京市朝阳区、丰台区，近2年商业类用地招拍挂成交案例的成交总价及土地一级开发补偿费的调查和查询，与咨询对象类似区域和用途的平均土地增值收益率为29.44%，故本次在使用剩余(增值收益扣减)法测算划拨地价时，将29.44%作为本次增值收益率进行测算，咨询对象的出让国有建设用地使用权价格为24594元/平方米(测算过程详见出让国有建设用地使用权价格)，故：

划拨地面单价＝出让地价×( 1-土地增值收益率)

＝17354(元/平方米)

**求取划拨国有建设用地使用权价格**

划拨地价评估时，宜遵循谨慎原则，优先选用成本逼近法和剩余(增值收益扣减)法，故本次采用成本逼近法、剩余(增值收益扣减)法对咨询对象划拨国有建设用地使用权价格进行了评估。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 | 咨询对象 | |
| 成本逼近法 | 剩余（增值收益扣减）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； | 11 | 24 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 7 | 14 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 7 | 14 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 4 | 13 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过1年，取0～9分； |
| 咨询结果的现势性 | 30 | 1.咨询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； | 11 | 28 |
| 2.咨询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.咨询结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 40 | 93 |
| **权重** | | | 30% | 70% |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **地面单价（元/㎡）** | **权重** | **楼面单价（元/㎡）** |
| 商业 | 成本逼近法 | 9891 | 0.3 | 15115 |
| 剩余(增值收益扣减)法 | 17354 | 0.7 |

综上，咨询对象划拨地面单价为15115元/平方米，咨询对象土地面积为921.35平方米，则咨询对象划拨国有建设用地使用权总价为：

总价＝15115×921.35÷10000＝1392.6205（万元）

1. 咨询结果

1、按出让地价与划拨地价的差额计算应缴纳的地价款

根据《国土资源部办公厅关于发布<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]及《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘（2023）001]，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为咨询结果。划拨土地办理协议出让的结建式建设项目，包含地下空间划拨土地时，需评估地下空间政府土地出让收益，咨询对象现状地上容积率＜1，评估总价=出让地价地面单价×土地面积+地下空间政府土地出让收益楼面价×地下空间出让建筑面积-划拨地价地面单价×土地面积，故：

应缴纳的地价款总价＝出让地价地面单价×土地面积+地下空间政府土地出让收益楼面价×地下空间出让建筑面积-划拨地价地面单价×土地面积

＝24594×921.35+2095×1307.49-15115×921.35

＝1147.2669(万元)

2.运用基准地价系数修正法中政府收益比例测算政府出让收益

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 [2022]12号]，政府土地出让收益按照楼面熟地价及政府土地出让收益比例确定。机关团体用地政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定，根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘（2023）001]，在划拨土地协议出让评估中，可以将评估的出让地价乘以《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 [2022]12号]规定的相应政府土地出让收益比例，得到政府土地出让收益价格。则：

政府出让收益总价＝出让地价×政府土地出让收益比例

＝（24594×25%×921.35+2095×1307.49）

＝566.4920+273.9192

＝840.4112(万元)

3.咨询结果

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，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，确定咨询对象于估价期日的出让国有建设用地使用权价格、划拨国有建设用地使用权价格及应缴纳地价款为：（币种：人民币）

出让国有建设用地使用权价格：

地上：

熟地总价：2265.9682万元

大写金额：贰仟贰佰陆拾伍万玖仟陆佰捌拾贰元整

地面熟地价：24594元/平方米

地下：

政府土地出让收益总价：273.9192万元

大写金额：贰佰柒拾叁万玖仟壹佰玖拾贰元整

政府土地出让收益楼面价：2095元/平方米

划拨国有建设用地使用权价格：

总价：1392.6205万元

大写金额：壹仟叁佰玖拾贰万陆仟贰佰零伍元整

地面价：15115元/平方米

应缴纳地价款：

总价：1147.2669万元

大写金额：壹仟壹佰肆拾伍万玖仟陆佰捌拾贰元整

具体结果详见《咨询结果一览表》

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 土地面积 | 建筑面积 | 出让地上地面价 | 出让熟地总价 | 出让地下政府土地收益楼面价 | 出让地下政府土地收益 | 划拨地面价 | 划拨地价总价 | 应缴纳地价款总 |
| 地上办公 | 921.35 | 515.96 | 24594 | 2265.9682 | —— | —— | 15115 | 1392.6205 | 1147.2669 |
| 地下办公 | 1307.49 | —— | —— | 2095 | 273.9192 | —— | —— |
| 合计 | 921.35 | 1823.45 | 24594 | 2265.9682 | 2095 | 273.9192 | 15115 | 1392.6205 | 1147.2669 |

单位：平方米、元/平方米、万元

* **出让底价建议**

根据“《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发 [2018]4号]”，划拨土地办理协议出让时，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为咨询结果，并提出底价建议。当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，并按照孰高原则，合理建议应当缴纳的地价款金额。

本次评估的出让国有建设用地使用权价格为：

出让国有建设用地使用权价格：

地上：

熟地总价：2265.9682万元

大写金额：贰仟贰佰陆拾伍万玖仟陆佰捌拾贰元整

地面熟地价：24594元/平方米

地下：

政府土地出让收益总价：273.9192万元

大写金额：贰佰柒拾叁万玖仟壹佰玖拾贰元整

政府土地出让收益楼面价：2095元/平方米

划拨国有建设用地使用权价格：

总价：1392.6205万元

大写金额：壹仟叁佰玖拾贰万陆仟贰佰零伍元整

地面价：15115元/平方米

本次评估的按出让地价与划拨地价的差额计算咨询结果：

总价＝2265.9682+273.9192-1392.6205＝1147.2669（万元）

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 [2022]12号]，政府土地出让收益按照楼面熟地价及政府土地出让收益比例确定。机关团体用地政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定，根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘（2023）001]，在划拨土地协议出让评估中，可以将评估的出让地价乘以《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 [2022]12号]规定的相应政府土地出让收益比例，得到政府土地出让收益价格。并将评估结果与上述政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

政府出让收益总价＝出让地价×政府土地出让收益比例

＝（24594×25%×921.35+2095×1307.49）

＝566.4920+273.9192

＝840.4112(万元)

经过对比，运用出让地价与划拨地价的差额计算出的咨询结果高于出让地价×25%确定的政府出让收益。因此本报告根据孰高原则，确定以出让地价与划拨地价的差额作为缴纳的地价款。即，应当缴纳的地价款总额为1147.2669万元。

（转下页）

**附 咨询结果一览表**

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：2024-1-0579-F01TDCR6 估价期日：2024年7月17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（承受人） | 地号 | 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/㎡ | 地上-出让地面价 | 地上-出让熟地总价（万元） | 地下-出让政府土地出让收益楼面价 | 地下-出让政府土地出让收益总价（万元） | 划拨地面价 | 划拨地价总价（万元） | 应缴纳地价款总价（万 元） | 建议出让底价（万元） |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 四川省凉山彝族自治州人民政府驻北京联络处 | - | 北京市东城区北锣鼓巷91号1幢-2至1层101现状机关团体用地 | - | 机关团体用地 | 机关团体用地 | 机关团体用地 | - | 0.56 | 0.56 | 宗地红线外“七通”，宗地红线内“六通” | 宗地红线外“七通”，宗地内“场地平整” | 机关团体用地50年 | 921.35 | 515.96 | 24594 | 2265.9682 | —— | —— | 15115 | 1392.6205 | 1147.2669 | 1147.2669 |
| 1307.49 | —— | —— | 2095 | 273.9192 | —— | —— |

币种：人民币

**第四部分** **附 件**

1.《咨询委托书》复印件

2.咨询对象所在位置示意图

3.咨询对象实地勘察相关照片

4.《不动产权证书》[京（2021）东不动产权第0000045号]及其附件复印件

5. 《凉山州国有资产监督管理委员会关于同意凉山州文旅投资发展集团有限责任公司变更北京市东城区北锣鼓巷91号院资产权利性质的批复》（凉国资[2021]232号）复印件

6. 《凉山州人民政府关于办理北京市东城区北锣鼓巷91号国有土地使用权出让手续的说明》（凉府函[2023]142号）复印件

7. 《四川省凉山州人民政府驻北京联络处关于申请办理位于北京市东城区北锣鼓巷91号土地出让手续的函》复印件

8.估价机构《营业执照（副本）》复印件

9.估价机构评估资质复印件

10.评估专业人员资质证书复印件