**土 地 咨 询 报 告**

**项 目 名 称：北京市西城区半步桥15号地块现状改建项目国有建设用地使用权出让地价咨询**

**受托咨询单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地咨询报告编号：2022-1-0043-F02TDCR6**

**提交咨询报告日期：2022年2月22日**

**目录**

[**第一部分 摘 要** 1](#_Toc95996737)

[**一、项目名称** 1](#_Toc95996738)

[**二、委托咨询方** 1](#_Toc95996739)

[**三、咨询目的** 1](#_Toc95996740)

[**四、估价期日** 1](#_Toc95996741)

[**五、咨询日期** 1](#_Toc95996742)

[**六、地价定义** 1](#_Toc95996743)

[**七、咨询结果** 12](#_Toc95996744)

[**八、评估专业人员签字** 15](#_Toc95996745)

[**九、土地估价机构** 15](#_Toc95996746)

[**第二部分 咨询对象界定** 18](#_Toc95996747)

[**一、委托咨询方** 18](#_Toc95996748)

[**二、咨询对象** 18](#_Toc95996749)

[**三、咨询对象概况** 20](#_Toc95996750)

[**四、影响地价的因素说明** 23](#_Toc95996751)

[**第三部分 土地咨询结果及其使用** 45](#_Toc95996753)

[**一、估价依据** 45](#_Toc95996754)

[**二、土地估价原则** 49](#_Toc95996755)

[**三、咨询结果和咨询报告的使用** 60](#_Toc95996756)

[**第四部分 附 件** 69](#_Toc95996757)

**土 地 咨 询 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、项目名称**

北京市西城区半步桥15号地块现状改建项目国有建设用地使用权出让地价咨询

**二、委托咨询方**

中国工商银行股份有限公司北京市分行

**三、咨询目的**

为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下如因规划文件调整可能需补缴的地价款提供咨询意见。

**四、****估价期日**

2022年1月10日（根据《咨询委托书》确定）

**五、咨询日期**

2022年1月10日至2022年2月22日

**六、地价定义**

（一）补缴地价评估分析

1.规划文件拟调整内容

1）地块名称：根据《房屋所有权证》[市宣全字第00003号]、《国有土地使用证》[市宣全国用（96）字第00091号]、《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议，咨询对象位置描述为宣武区半步桥街15号。另根据《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]，咨询对象位置描述均为北京市西城区半步桥15号地块。本次评估咨询对象按北京市西城区半步桥15号地块描述。

2）原规划条件：根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议签订的规划条件、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]登记的建设用地规模，咨询对象土地用途为商服，原出让宗地面积为16443.30平方米，原出让宗地总规划建筑面积为10721.30平方米（其中，地上规划建筑面积为10721.30平方米，地下规划建筑面积为0平方米），原地上容积率为0.65。

3）拟调整规划条件：根据《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》、《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]，拟将咨询对象规划用地性质调整为B21金融保险用地。

根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]中记载：“项目用地在核心区控制性详细规划中规划用地性质为产业用地，规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4453.80平方米，准确用地规模最终以建设工程测量成果为准。本项目属于现状改建项目，此次提交的规划实施方案拆除用地内现状建筑后新建金融交易中心，总规划建筑面积约3万平方米，其中地上规划建筑面积不超1.5万平方米，地下规划建筑面积不超1.5万平方米，地上五层，地下二层…”。

另根据《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》（以下简称‘可研报告’）3.4.4面积明细计算表（表3-2房间功能面积汇总表）：

| 楼层 | 总面积 | 用途 | 标准内面积（㎡） | 标准外面积（㎡） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下二层 | 8081.34 | 机动车库（兼人防） |  | 3463.31 |
| 员工活动中心 |  | 900 |
| 员工活动中心 |  | 170 |
| 员工活动中心 |  | 210 |
| 库房 |  | 1130 |
| 冷冻机房 |  | 300 |
| 换热站 |  | 160 |
| 生活水泵房 |  | 72 |
| 弱电机房 |  | 67 |
| 进风排烟机房 |  | 120 |
| 空调机房 |  | 100 |
| 管井 |  | 128.78 |
| 电梯井道 |  | 63 |
| 走道楼梯卫生间 |  | 1197.25 |
| 小计 | 8081.34 |  |  | 8081.34 |
| 地下一层 | 6533.68 | 员工餐厅 |  | 422.66 |
| 厨房 |  | 621.21 |
| 活动室 |  | 267.46 |
| 文化交流中心 |  | 1837.92 |
| 中心数据机房 |  | 149.04 |
| 消防水泵房 |  | 109.18 |
| 消防水池 |  | 184.6 |
| 空调机房 |  | 74.57 |
| 变配电室 |  | 292 |
| 进风排烟机房 |  | 120 |
| 管井 |  | 128.78 |
| 电梯井道 |  | 63 |
| 汽车坡道 |  | 1097.64 |
| 走道楼梯卫生间 |  | 1165.62 |
| 小计 | 6533.68 |  |  | 6533.68 |
| 地下夹层 | 384.43 | 自行车库 |  | 281.28 |
| 送排烟机房 |  | 29.04 |
| 走道楼梯 |  | 74.11 |
| 小计 | 384.43 |  |  | 384.43 |
| 首层 | 4492.57 | 分支行用房 | 749.92 |  |
| 四季厅 | 1371.15 |  |
| 门厅 | 610.62 |  |
| 支行营业厅 | 363.64 | 支行首层与二层，总规划建筑面积793.23平方米 |
| 周转库房 |  | 84.64 |
| 消防监控室 |  | 79.12 |
| 设备机房 |  | 105 |
| 管井 |  | 116.5 |
| 电梯井道 | 63 |  |
| 卫生间 | 180.32 |  |
| 走道楼梯 | 768.66 |  |
| 小计 | 4492.57 |  | 4107.31 | 385.26 |
| 二层 | 4649.75 | 分支行用房 | 1003.64 |  |
| 支行营业厅 | 429.59 |  |
| 金融交易中心 | 528.51 |  |
| 产品体验中心 | 415.35 |  |
| 周转库房 |  | 84.64 |
| 计算机房 |  | 347.76 |
| 设备机房 |  | 78.2 |
| 管井 |  | 116.5 |
| 电梯井道 | 63 |  |
| 卫生间 | 180.32 |  |
| 走道楼梯 | 1402.24 |  |
| 小计 | 4649.75 |  | 4022.65 | 627.10 |
| 三层 | 3748.91 | 分支行用房 | 1257.76 |  |
| 产品体验中心 | 200 |  |
| 周转库房 |  | 84.64 |
| 设备机房 |  | 78.2 |
| 管井 |  | 116.5 |
| 电梯井道 | 63 |  |
| 卫生间 | 180.32 |  |
| 走道楼梯 | 1768.49 |  |
| 小计 | 3748.91 |  | 3469.57 | 279.34 |
| 四层 | 1460.14 | 分支行用房 | 356.32 |  |
| 产品体验中心 | 200 |  |
| 周转库房 |  | 84.64 |
| 设备机房 |  | 78.2 |
| 管井 |  | 116.5 |
| 电梯井道 | 63 |  |
| 卫生间 | 180.32 |  |
| 走道楼梯 | 381.16 |  |
| 小计 | 1460.14 |  | 1180.8 | 279.34 |
| 五层 | 647.88 | 培训用房 | 298.41 |  |
| 走道楼梯 | 182.64 |  |
|  |  | 消防水箱间 |  | 87.71 |
|  |  | 电梯机房 |  | 79.12 |
| 小计 | 647.88 |  | 481.05 | 166.83 |
| 总计 | 29998.70 |  | 13261.38 | 16737.32 |

上述可研报告中的规划建筑面积符合《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]中约定的规划指标。经与委托咨询方沟通确认，本次咨询评估依据可研报告中各房屋功能明细，设定拟调整的总规划建筑面积约29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米（地下非经营性用房包含：冷冻机房、热换站、生活泵水房、弱电机房、进风排烟机房、空调机房、管井、电梯井道、走道楼梯卫生间、中心数据机房、消防水泵房、消防水池、变配电室、汽车坡道、送排烟机房、走道楼梯等））。

4） 规划文件拟调整内容对比

依据上述规划文件，咨询对象因项目改建拟调整规划，引起规划建设用地面积及建筑规模发生变化，具体详见下表（表1：咨询对象规划用途及规划建筑面积明细表）：

（转下页）

**表1：咨询对象规划用途及规划建筑面积明细表**

| **内容** | **部位** | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整内容** | **变化幅度** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 规划建设用地面积（m2） | — | — | 16443.30 | 11989.50 | -4453.80 | -27% | 规划建设用地面积减少4453.80平方米，重新规划为其他道路用地，总宗地面积不变 |
|
| 规划建筑面积（m2） | 地上 | 地上商业用房 | 10721.30 | 0.00 | -10721.30 | 调整用途 | 地上调整用途，需评估咨询对象地上新、旧用途分别于新、旧容积率及规划条件下的熟地价 |
| 地上办公用房 | 0.00 | 10721.30 | 10721.30 |
| 地上办公用房 | 0.00 | 4277.95 | 4277.95 | 新增规划建筑面积 | 地上新增规划建筑面积，需评估咨询对象地上新增部分于新容积率及规划条件下的熟地价 |
| 小计 | 10721.30 | 14999.25 | 4277.95 | — | — |
| 地下 | 地下办公用房 | 0.00 | 4429.25 | 4429.25 | 新增用途 | 地下新增用途，需评估咨询对象新增部分于新容积率及规划条件下的熟地价及政府土地出让收益 |
| 地下仓储用房 | 0.00 | 1130.00 | 1130.00 |
| 地下车库用房 | 0.00 | 3744.59 | 3744.59 |
| 非经营性用途 | 0.00 | 5695.61 | 5695.61 | 根据北京市现行基准地价，暂不收取政府土地出让收益，故无需评估此部分 |
| 小计 | 0.00 | 14999.45 | 14999.45 | — | — |
| 合计 | | 10721.30 | 29998.70 | 19277.40 | — | 项目整体规划建筑面积增加 |
| 地上容积率 | — | — | 0.65 | 1.25 | — | — | 容积率调整 |

**注：因咨询对象于估价期日尚未取得详细规划指标，拟调整后的建设用地面积及建筑规模经与委托咨询方沟通确认以《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》为依据，准确的规划指标以规划部门核发的文件为准。如设定用途及规划建筑面积有所出入，需依准确的规划文件调整咨询结果。**

2.相关规定

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]要求的基础上，还需满足《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2014]26号]、《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》（2016年4月20日颁布）、《北京房地产估价师与土地估价师与不动产登记代理人协会关于发布<北京协议出让地价评估技术有关问题的说明（一）>的通知》[北估秘（2021）004号]等地方规定。

**咨询对象地上调整涉及的政策规定**：

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]6.4（3）：“调整用途补缴地价。调整用途的，需补缴地价等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格。”

根据《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》（2016年4月20日颁布）第八条：“协议出让项目增加地上建设规模：对于已协议出让的项目用地，地上建筑规模增加不超过3%，其新增建筑规模部分，按原土地出让合同地价水平计收土地出让价款。地上建筑规模增加超过3%或者调整用途的，均须按评估技术规范有关规定评审出让地价水平，全额计入政府土地出让收益。”

**咨询对象地下调整涉及的政策规定**：

根据《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》（2016年4月20日颁布）第九条：“对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下规模不涉及调整容积率,为促进节约集约用地，鼓励地下空间利用，地下出让建筑规模按政府土地出让收益（不含土地开发取得成本）评审出让地价标准。”

综上，根据咨询目的，本次需评估咨询对象地上调整用途部分新、旧用途分别于新、旧容积率及规划条件下的熟地价（正常市场价格）；地上新增规划建筑面积部分于新容积率及规划条件下的熟地价（正常市场价格）；地下新增用途于新容积率及规划条件下的熟地价（正常市场价格）及政府土地出让收益，并按照上述规定核算应补缴地价款。

（二）熟地价（正常市场价格）

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

1. 土地用途设定：

根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]、《关于中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目申请多规合一平台研究的函》及委托咨询方介绍，咨询对象原土地用途为商服用地，地块内建筑原用于农贸市场使用。

根据《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》、《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]，拟将咨询对象规划用地性质调整为B21金融保险用地，规划拆除用地内现状建筑后新建金融交易中心。

结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]及此次拟变更的可研规划指标，本次评估设定咨询对象原土地用途为商服（地上商业），拟调整土地用途为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库）。

1. 土地使用权类型：

根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]，咨询对象为出让用地。根据咨询目的，本次评估设定咨询对象土地使用权类型为出让。

1. 土地开发程度设定：

经评估专业人员实地查勘，咨询对象所属宗地内尚有部分未拆除建筑物，土地使用权人对该地块现状开发程度尚不能明确。结合本次咨询目的，经与委托咨询方沟通确认，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]，咨询对象土地使用权出让年限为商服40年，土地使用权终止日期为2047年6月12日，于估价期日2022年1月10日，商服用地土地剩余使用年限为25.43年。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[国务院令第55号]的有关规定，结合本次咨询目的及拟调整规划的可研指标，咨询对象属于现状改建引起的规划文件调整，不属于重新立项的项目，原出让合同仍对其具有约束性，故本次设定咨询对象现状改建后国有建设用地各用途剩余使用年限均为25.43年。

1. 容积率设定：

原容积率：根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议签订的规划条件、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]登记的建设用地规模，咨询对象原出让宗地面积为16443.30平方米，原出让宗地总规划建筑面积为10721.30平方米（其中，地上规划建筑面积为10721.30平方米，地下规划建筑面积为0平方米），原地上容积率为0.65。

新容积率：根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]及《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，咨询对象项目改建后宗地总面积为16443.30平方米（其中，拟调整规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。总规划建筑面积拟调整为29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米），新地上容积率为1.25。

咨询对象容积率在拟规划调整前后发生变动，本次评估设定咨询对象原地上容积率为0.65，新地上容积率为1.25。

1. 地价内涵：

（1）地上调整用途部分：

旧用途：为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价商业类三级Ⅲ-12区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途为商服；土地使用年限设定为40年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于原规划条件（建设用地面积16443.30平方米，地上商业用房规划建筑面积10721.30平方米，地上容积率0.65）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

新用途：为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价办公类三级Ⅲ-10区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途设定为B21金融保险用地；土地使用年限设定为50年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于设定的新规划条件（建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米（其中地上14999.25平方米（含地上调整用途的办公用房约10721.30平方米），地下14999.45平方米），地上容积率设定为1.25）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

（2）地上新增规划建筑面积部分：

为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价办公类三级Ⅲ-10区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途设定为B21金融保险用地；土地剩余使用年限设定为25.43年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于设定的新规划条件（建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米（其中地上14999.25平方米（含地上新增规划建筑面积的办公用房约4277.95平方米），地下14999.45平方米），地上容积率设定为1.25）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

（3）地下新增用途部分：

为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价办公类三级Ⅲ-10区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途设定为B21金融保险用地；土地剩余使用年限设定为25.43年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于设定的新规划条件（建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米（其中地上14999.25平方米，地下14999.45平方米（含地下新增规划建筑面积的办公用房约4429.25平方米、仓储用房约1130.00平方米、地下车库用房约3744.59平方米、非经营性用房约5695.61平方米）），地上容积率设定为1.25）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

**七、咨询结果**

评估专业人员根据咨询的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法和基准地价系数修正法），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评估价格为（币种：人民币）：

**⬢ 熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **熟地总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 46567 | 10721.30 | -15627.3669 |
| 新用途-办公 | 31991 |
| 新旧用途差值 | -14576 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 25174 | 4277.95 | 10769.3113 |
| **小计** | | | **--** | **-4858.0556** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 5784 | 4429.25 | 2561.8782 |
| 地下仓储 | 5784 | 1130.00 | 653.5920 |
| 地下车库 | 4627 | 3744.59 | 1732.6218 |
| **小计** | | | **--** | **4948.0920** |

**⬢ 政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **政府土地出让收益（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 11642 | 10721.30 | -3906.8417 |
| 新用途-办公 | 7998 |
| 新旧用途差值 | -3644 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 6294 | 4277.95 | 2692.5417 |
| **小计** | | | **--** | **-1214.3000** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 1446 | 4429.25 | 640.4696 |
| 地下仓储 | 1446 | 1130.00 | 163.3980 |
| 地下车库 | 1157 | 3744.59 | 433.2491 |
| **小计** | | | **--** | **1237.1167** |

**⬢ 出让底价建议**

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

根据《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]第四条：“出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后对应地下空间的结果。”咨询对象所在区片为商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10，商业类三级区片价区间为17430元/平方米~24410元/平方米，办公类三级区片价区间为17140元/平方米~24000元/平方米，对其对应的各用途三级基准地价级别低限进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别低限基准地价** | **期日修正系数** | **年期修正系数** | **因素修正系数** | **容积率修正/地下空间修正系数** | **楼面熟地价(元/平方米)** | **政府土地出让收益（元/㎡）** |
| 地上商业（40年） | 商业Ⅲ-12 | 17430 | 1.3963 | 1.0000 | 1.0526 | 2.2074 | **56548** | **14137** |
| 地上办公（50年） | 办公Ⅲ-10 | 17140 | 1.3963 | 1.0000 | 1.0537 | 1.2193 | **30748** | **7687** |
| 地上办公（25.43年） | 办公Ⅲ-10 | 17140 | 1.3963 | 0.7869 | 1.0537 | 1.2193 | **24196** | **6049** |
| 地下办公（25.43年） | 办公Ⅲ-10 | 17140 | 1.3963 | 0.7869 | 1.0537 | 0.25 | **4961** | **1240** |
| 地下仓储（25.43年） | 0.25 | **4961** | **1240** |
| 地下车库（25.43年） | 0.20 | **3969** | **992** |

**单位：元/平方米**

通过表中楼面熟地价与咨询结果对比，发现表中地上商业修正后楼面熟地价高于咨询结果楼面熟地价，地上办公及地下各用途修正后楼面熟地价均低于咨询结果楼面熟地价。根据“4号文”规定，出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后结果，故本次咨询结果中地上商业楼面熟地价以宗地所在级别基准地价低限修正后结果为依据，其余用途均以咨询结果为依据来计算需补缴地价款。

（转下页）

**⬢需补缴地价款**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **楼面熟地价/政府土地出让收益（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **熟地总价/政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 56548 | 10721.30 | -26328.2964 |
| 新用途-办公 | 31991 |
| 新旧用途差值 | -24557 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 25174 | 4277.95 | 10769.3113 |
| **小计** | | | **--** | **-15558.9851** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 1446 | 4429.25 | 640.4696 |
| 地下仓储 | 1446 | 1130.00 | 163.3980 |
| 地下车库 | 1157 | 3744.59 | 433.2491 |
| **小计** | | | **--** | **1237.1167** |
| **需补缴地价款合计** | | | | **--** | **1237.1167** |

**注：预计在补缴地价款过程中应缴纳的交易税费：①契税：需补缴地价款总额的3.00%约37.1135万元；②印花税：需补缴地价款总额的0.05%约0.6186万元。实际缴纳的相关交易税费应以税务部门规定为准。**

具体结果详见《咨询结果一览表》

**八、评估专业人员签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 陈 颖 | 2004110096 |  |
| 叶 凌 | 94010078 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| —— | —— |  |

**九、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇二二年二月二十二日 |

**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 咨询报告编号：2022-1-0043-F02TDCR6 估价期日：2022年1月10日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用权人 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 剩余土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 规划建筑面积/㎡ | 地面价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 需补缴地价款总额/万元 |
| 证载 | 拟批准 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 中国工商银行股份有限公司北京市分行 | 021702000013000000 | 西城区半步桥15号 | 京西国用（2010出）第00112号 | 商服（地上商业） | B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库） | 原土地用途为商服（地上商业），拟调整为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库） | 0.65 | - | 1.25 | 宗地外“七通”， 宗地内尚有部分未拆除建筑物 | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 25.43年 | 16443.30 | 29998.70 | —— | —— | 1237.1167 |

币种：人民币

注：预计在补缴地价款过程中应缴纳的交易税费：①契税：需补缴地价款总额的3.00%约37.1135万元；②印花税：需补缴地价款总额的0.05%约0.6186万元。实际缴纳的相关交易税费应以税务部门规定为准。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **楼面熟地价/政府土地出让收益（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **熟地总价/政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 56548 | 10721.30 | -26328.2964 |
| 新用途-办公 | 31991 |
| 新旧用途差值 | -24557 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 25174 | 4277.95 | 10769.3113 |
| **小计** | | | **--** | **-15558.9851** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 1446 | 4429.25 | 640.4696 |
| 地下仓储 | 1446 | 1130.00 | 163.3980 |
| 地下车库 | 1157 | 3744.59 | 433.2491 |
| **小计** | | | **--** | **1237.1167** |
| **需补缴地价款合计** | | | | **--** | **1237.1167** |

**注：预计在补缴地价款过程中应缴纳的交易税费：①契税：需补缴地价款总额的3.00%约37.1135万元；②印花税：需补缴地价款总额的0.05%约0.6186万元。实际缴纳的相关交易税费应以税务部门规定为准。**

**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：经评估专业人员实地查勘，咨询对象所属宗地内尚有部分未拆除建筑物，土地使用权人对该地块现状开发程度尚不能明确。结合本次咨询目的，经与委托咨询方沟通确认，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。

（三）规划限制条件：根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》、《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》及《咨询委托书》等；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

**二、其他需要说明的事项**：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2022年2月22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中国工商银行股份有限公司北京市分行，为咨询对象的土地使用权人。

单位名称：中国工商银行股份有限公司北京市分行

单位地址：北京市西城区复兴门南大街2号B段

**二、咨询对象**

咨询对象为中国工商银行股份有限公司北京市分行使用的北京市西城区半步桥15号地块项目用地。咨询对象拟调整规划后，总建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米，具体详见下表：

**表1：咨询对象规划用途及规划建筑面积明细表**

| **内容** | **部位** | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整内容** | **变化幅度** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 规划建设用地面积（m2） | — | — | 16443.30 | 11989.50 | -4453.80 | -27% | 规划建设用地面积减少4453.80平方米，重新规划为其他道路用地，总宗地面积不变 |
|
| 规划建筑面积（m2） | 地上 | 地上商业用房 | 10721.30 | 0.00 | -10721.30 | 调整用途 | 地上调整用途，需评估咨询对象地上新、旧用途分别于新、旧容积率及规划条件下的熟地价 |
| 地上办公用房 | 0.00 | 10721.30 | 10721.30 |
| 地上办公用房 | 0.00 | 4277.95 | 4277.95 | 新增规划建筑面积 | 地上新增规划建筑面积，需评估咨询对象地上新增部分于新容积率及规划条件下的熟地价 |
| 小计 | 10721.30 | 14999.25 | 4277.95 | — | — |
| 地下 | 地下办公用房 | 0.00 | 4429.25 | 4429.25 | 新增用途 | 地下新增用途，需评估咨询对象新增部分于新容积率及规划条件下的熟地价及政府土地出让收益 |
| 地下仓储用房 | 0.00 | 1130.00 | 1130.00 |
| 地下车库用房 | 0.00 | 3744.59 | 3744.59 |
| 非经营性用途 | 0.00 | 5695.61 | 5695.61 | 根据北京市现行基准地价，暂不收取政府土地出让收益，故无需评估此部分 |
| 小计 | 0.00 | 14999.45 | 14999.45 | — | — |
| 合计 | | 10721.30 | 29998.70 | 19277.40 | — | 项目整体规划建筑面积增加 |
| 地上容积率 | — | — | 0.65 | 1.25 | — | — | 容积率调整 |

**注：因咨询对象于估价期日尚未取得详细规划指标，拟调整后的建设用地面积及建筑规模经与委托咨询方沟通确认以《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》为依据，准确的规划指标以规划部门核发的文件为准。如设定用途及规划建筑面积有所出入，需依准确的规划文件调整咨询结果。**

咨询对象所属宗地拟经规划批准调整规划用途，原地上全部商业用途调整为地上办公用途，调整用途部分规划建筑面积约10721.30平方米；新增地上办公用途规划建筑面积约4277.95平方米，面积变动幅度大于3%。

新增地下办公用途规划建筑面积4429.25平方米，新增地下仓储用途规划建筑面积1130.00平方米，新增地下车库用途规划建筑面积3744.59平方米。《咨询委托书》仅委托咨询于设定条件下可能因规划文件调整，变更前后各用途变化导致的出让地价的差值，确认是否存在地价增值。如上述设定的规划指标同后续规划部门核发的规划文件不一致，则需依准确的规划文件调整咨询结果。

（转下页）

**三、咨询对象概况**

（一）土地登记状况

土地来源：咨询对象为北京市西城区半步桥15号地块项目用地，根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议，中国工商银行股份有限公司北京市分行于2007年6月13日通过协议出让方式取得咨询对象国有建设用地使用权，根据《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]，土地登记情况如下:

|  |  |
| --- | --- |
| 土地使用权人 | 中国工商银行股份有限公司北京市分行 |
| 座落 | 西城区半步桥15号 |
| 地号 | 021702000013000000 |
| 图号 | I-1-1-82（3） |
| 地类（用途） | 商服 |
| 使用权类型 | 出让 |
| 使用权面积 | 16443.30㎡ |
| 终止日期 | 2047-06-12 |
| 证载四至 | 东至北京邮政局、北京市城乡房屋建设开发公司等，南至北京市宣武区市政管理委员会、半步桥街，西至国家轻工业局机关服务中心，北至中国华北电力集团公司、北京市宣武区白纸坊街道生产服务合作联社 |
| 现状四至 | 东临半步桥13号院住宅小区，南临半步桥街，西临紫金印象住宅小区，北临育人里小区 |

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]的规定，咨询对象属于商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10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，土地使用权人为中国工商银行股份有限公司北京市分行。根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]，土地用途为商服，批准使用年限为商服40年，终止日期为2047年6月12日。于估价期日2022年1月10日，商服用地土地剩余使用年限为25.43年。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[国务院令第55号]的有关规定，结合本次咨询目的及拟调整规划的可研指标，咨询对象属于现状改建引起的规划文件调整，不属于重新立项的项目，原出让合同仍对其具有约束性，故本次设定咨询对象现状改建后国有建设用地各用途剩余使用年限均为25.43年。

根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，咨询对象项目改建后宗地总面积为16443.30平方米（其中，拟调整规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。总规划建筑面积拟调整为29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米））。

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

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

2007年6月13日，中国工商银行股份有限公司北京市分行与北京市国土资源局签订《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出（合）（2007）第218号]，于2010年3月30日签订其补充协议，约定：

该项目位于：北京市西城区半步桥15号地块

土地用途：商服

总用地面积：16443.30平方米

总建设面积：10721.30平方米

地上规划建筑面积：10721.30平方米

地下规划建筑面积：0平方米

容积率：0.65

根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，本次土地利用情况如下：

该项目位于：北京市西城区半步桥15号地块

规划土地用途：B21金融保险用地

总用地面积：16443.30平方米

建设用地面积：11989.50平方米

规划道路面积：4452.80平方米

总建设面积：29998.70平方米

地上规划建筑面积：14999.25平方米

地下规划建筑面积：14999.45平方米

容积率：1.25

2.土地利用现状

2022年2月16日评估专业人员对咨询对象进行现场踏勘，于实地查勘日，咨询对象所属宗地内尚有部分未拆除建筑物，土地使用权人对该地块现状开发程度尚不能明确。结合本次咨询目的，经与委托咨询方沟通确认，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。

**四、影响地价的因素说明**

（一） 一般因素

1.城市资源状况

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

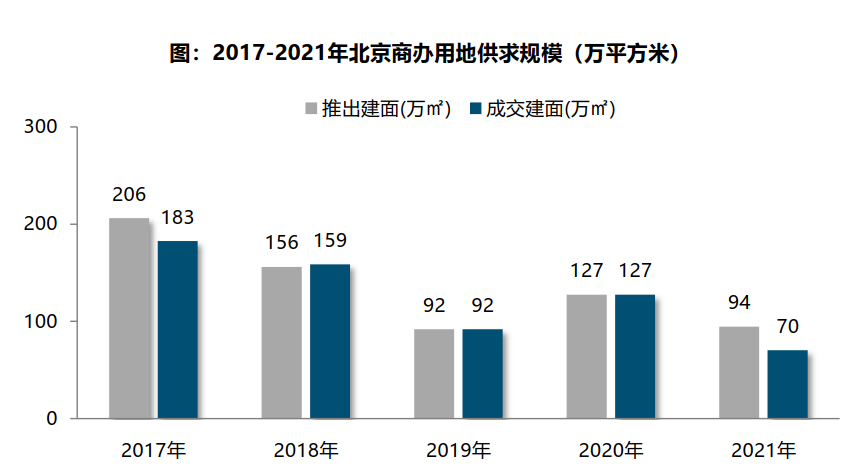
截至2020年10月末，北京市常住人口为2189.3万人，从年龄构成看，0-14岁常住人口259.1万人，占全市常住人口的比重为11.9%；15-59岁常住人口1500.3万人，占68.5%；60岁及以上常住人口429.9万人，占19.6%。

**2016-2020年常住人口增量及增长速度**

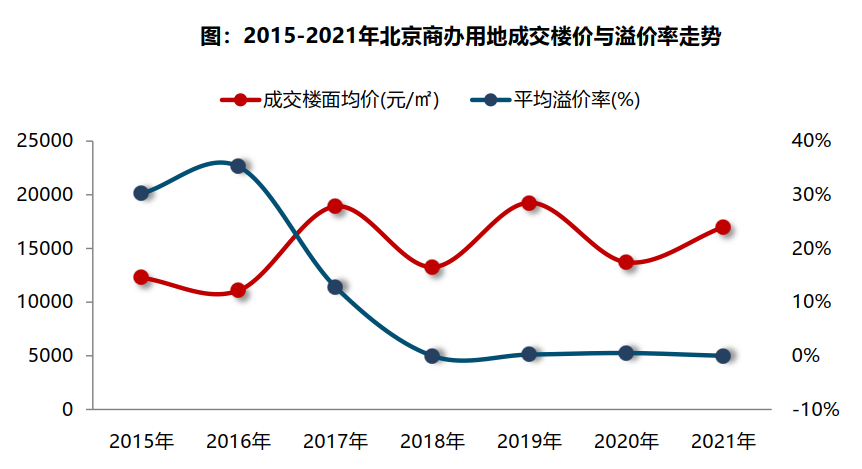
2.房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

2021北京商办用地推出12宗地块，推出规划建面94.45万平方米，同比下降26%；全年成交10宗商办用地，累计成交规模70.36万平，同比下降45%，成交规模为08年以来的最低水平。从区域分布来看，2021年成交10宗商办地块分别分布在海淀、通州、东城、石景山、大兴和怀柔。其中，通州成交3宗商办用地，累计规划建面40.25万平方米；海淀成交3宗商办用地，成交规划建面约20.55万平方米。



受海淀、通州等区域成交结构影响，2021年北京商办用地成交楼面价升至16996元/平方米，同比增长24%；成交溢价率方面，2021年成交的10宗地块均为底价成交，商办市场保持相对冷清。整体来看，近几年北京商办用地市场持续低位运行，自2018年以来，北京商办用地多以底价成交，溢价率降至冰点。



2021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(㎡) | 规划规划建筑面积(㎡) | 容积率 | 成交日期 | 成交价(万元) | 成交楼面价(元/㎡) | 溢价率 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市大兴区黄村镇DX00-0201-6001地块B14旅馆用地 | B14旅馆用地 | 15197.52 | 30395.05 | 2 | 2021/12/24 | 42600 | 14015 | 0 |
| 北京市西城区半步桥15号永丰产业基地(新)HD00-0403-024地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 38252.55 | 84155.61 | 2.2 | 2021/10/26 | 175000 | 20795 | 0 |
| 北京市西城区半步桥15号永丰产业基地(新)HD00-0403-011地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 30025.18 | 66055.39 | 2.2 | 2021/10/26 | 137000 | 20740 | 0 |
| 北京市通州区张家湾车辆段综合利用供地项目FZX-1202-0079-02(上盖区)、FZX-1202-0079-03(落地区)、FZX-1202-0079-04(落地区)地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 204418.11 | 302000 | 1.5 | 2021/10/26 | 506700 | 16778 | 0 |
| 北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目1612-774地块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 | 12136.3 | 42477 | 3.5 | 2021/10/26 | 71000 | 16715 | 0 |
| 北京市东城区广渠门外大街马圈土地一级开发项目0407-001地块F3其他类多功能用地 | F3(其他多功能用地) | 5907.54 | 21900 | 3.71 | 2021/10/26 | 46000 | 21005 | 0 |
| 北京市西城区半步桥15号永丰产业基地(新)HD00-0403-003地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 25121.77 | 55267.89 | 2.2 | 2021/10/26 | 115000 | 20808 | 0 |
| 北京城市副中心FZX-0902-0229、0230地块 | B2商务用地 | 17147.95 | 53158.65 | ≤3.1 | 2021-05-19 | 69200 | 13017.63 | 0 |
| 北京城市副中心12组团西北部 | F3其他类多功能用地 | 22058.78 | 47390 | ≤2.15 | 2021-02-07 | 32700 | 6900.18 | 0 |
| 北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块B1商业用地 | B1商业用地 | 1676.22 | 753.4 | ≤0.45 | 2021-01-28 | 550 | 7300.23 | 0 |

（2）房地产开发

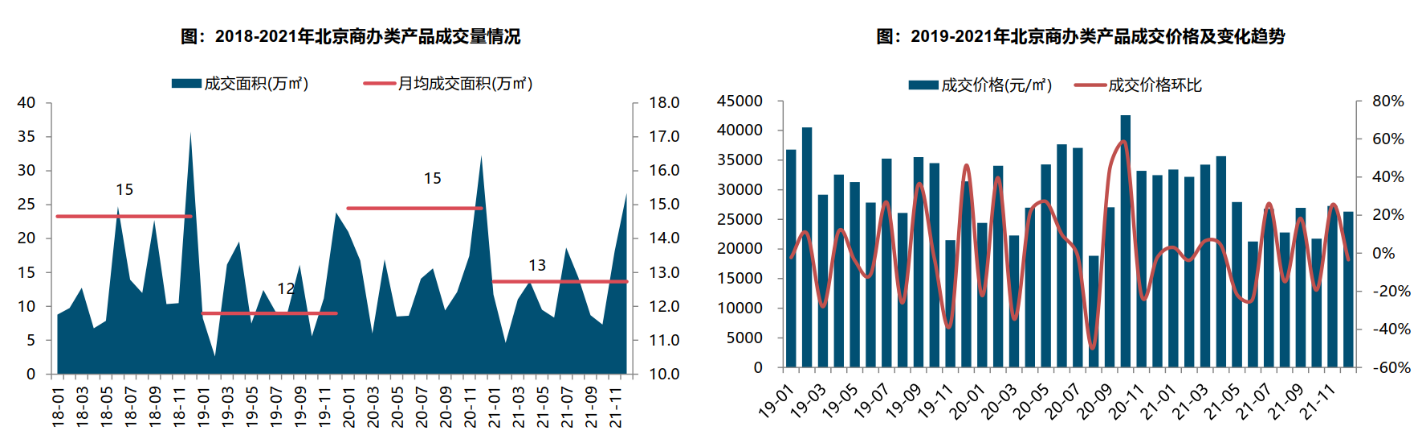
根据北京市统计局公布的数据，2021年北京市市房地产开发企业房屋新开工面积为1895.9万平方米，同比下降36.9%。其中，住宅新开工面积为1025.9万平方米，同比下降40.2%；办公楼为74.6万平方米，下降42.9%；商业营业用房为107.6万平方米，下降13.6%。

全市房屋竣工面积为1983.9万平方米，同比增长28.3%。其中，住宅竣工面积为981.1万平方米，增长34.7%；办公楼为142.9万平方米，下降41%；商业营业用房为191.6万平方米，增长1倍。

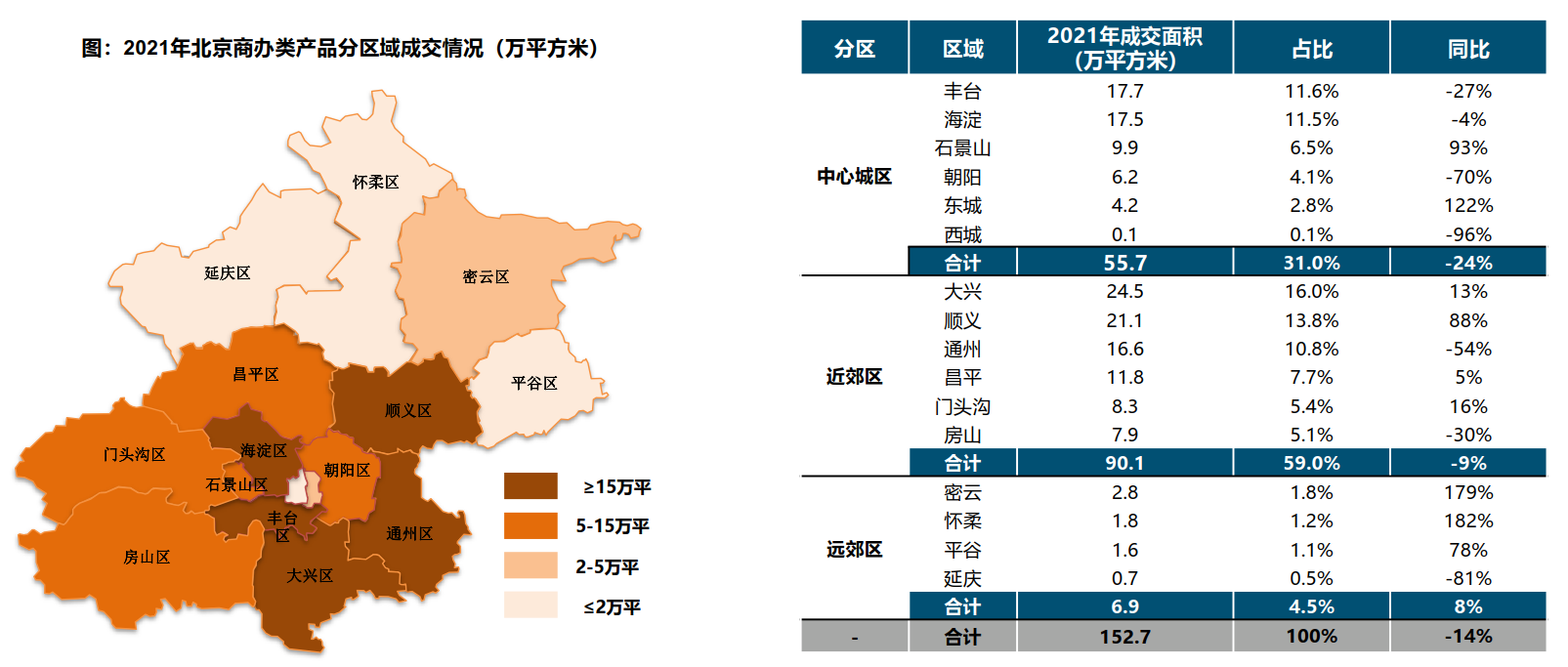
（3）房地产市场供需情况

2021年北京市商办类产品累计供应规模为259.44万平方米，同比显著减少20%。受宏观经济下行压力较大影响，教培、房地产行业受挫，金融、互联网等头部行业调整与波动，企业规模扩张趋于谨慎，新租、扩租动力不足，叠加短期内持续供大于求压力，商办产品去化风险进一步累积。

2021年北京市商办类市场累计成交152.78万平方米，同比下跌14%，月均成交约13万平方米。其中，11月、12月百旺润商大厦、长安九里、丰台金茂广场等项目去化速度加快，带动整体成交规模回升。成交均价方面，受成交项目主力多位于大兴、顺义、通州等近郊区的影响，2021年商办产品整体成交均价为27934元/平方米，同比下降9%。



从成交绝对量来看，2021年大兴、顺义、丰台、海淀、通州商办类产品成交量相对较大，成交面积均超15万平方米，占比均超10%，其中大兴区成交规模达24.5万平方米，占全市成交规模的16%；从成交规模变化来看，2021年密云、怀柔、东城、石景山等区域商办类产品成交量同比大幅提升，西城、延庆、朝阳、通州等区域成交量明显下滑，下滑幅度均超五成。



**2021年度办公用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 玉河文保项目 | 东城区 | 199999 | 东城区 | 126564 | 二环内 | 120440 |
| 北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 56384 | 西城区 | 41891 | 三至四环间 | 57255 |
| 玉河文保项目 | 东城区 | 158100 | 海淀区 | 41094 | 四至五环间 | 28599 |
| 北京壹号院 | 朝阳区 | 130000 | 朝阳区 | 38663 | 五至六环间 | 28229 |
| 鲁能·丰和台 | 丰台区 | 119237 | 石景山区 | 33878 | 六环外 | 19052 |
| 长安源 | 通州区 | 75478 | 通州区 | 32980 | 二至三环间 | 18306 |
| 方恒时尚中心 | 海淀区 | 71016 | 丰台区 | 31868 |  | |
| 融达国际 | 丰台区 | 57000 | 大兴区 | 25965 |
| 合景中心 | 通州区 | 56083 | 门头沟区 | 23498 |
| 达美中心广场 | 朝阳区 | 53662 | 昌平区 | 21326 |
|  | | | 顺义区 | 19815 |
| 平谷区 | 14467 |
| 房山区 | 14465 |
| 怀柔区 | 12950 |
| 密云区 | 12208 |

**2021年度商业用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 玉河文保项目 | 东城区 | 256562 | 西城区 | 76400 | 二环内 | 78694 |
| 长安太和 | 东城区 | 133505 | 东城区 | 76290 | 二至三环间 | 58316 |
| 阳光丽景 | 西城区 | 92300 | 怀柔区 | 33243 | 三至四环间 | 27620 |
| 亚林时代中心 | 丰台区 | 86476 | 门头沟区 | 32334 | 六环外 | 24772 |
| 绿地商务中心 | 朝阳区 | 86000 | 通州区 | 31545 | 五至六环间 | 24200 |
| 合景中心 | 通州区 | 83249 | 海淀区 | 29044 | 四至五环间 | 23492 |
| 保利大都汇 | 通州区 | 82174 | 顺义区 | 26751 |  | |
| 中骏天宸 | 西城区 | 77642 | 丰台区 | 26580 |
| 通州富力中心 | 通州区 | 71319 | 朝阳区 | 26315 |
| 中创芯中心 | 海淀区 | 70499 | 大兴区 | 24389 |
|  | | | 延庆区 | 21868 |
| 石景山区 | 20382 |
| 密云区 | 17229 |
| 房山区 | 16384 |
| 昌平区 | 15629 |
| 平谷区 | 11647 |

3.产业政策

（1）全国政策

2021年政府工作报告中，关于房地产调控内容整体延续了往年提法，除了“房住不炒”外，“稳地价、稳房价、稳预期”目标亦写入政府工作报告。2021年前三季度，房地产市场调控政策不断完善升级，四季度，调控政策有所转向，收紧调控逐渐减少，发布“扶持性”政策的明显增多。

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

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

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

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

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

2021年12月6日召开的中央政治局会议提出，推进保障性住房建设，支持商品房市场满足合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

2021年召开的中央经济工作会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

（2）地方政策

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.城市规划与发展目标

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

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

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

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

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

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

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

5.城市经济发展运行状况（2021年）

2021年，北京市全年实现地区生产总值40269.6亿元，按不变价格计算，比上年增长8.5%，与2019年相比，两年平均增长4.7%。分产业看，第一产业实现增加值111.3亿元，比上年增长2.7%；第二产业实现增加值7268.6亿元，增长23.2%；第三产业实现增加值32889.6亿元，增长5.7%。

（1）农业结构优化调整，都市农业逐步回暖

2021年，北京市实现农林牧渔业总产值269.1亿元，按可比价格计算，比上年增长2.8%；其中，农业和牧业产值较快增长。实现农业（种植业）产值123.0亿元，增长11.9%，蔬菜及食用菌产量165.6万吨，增长20.1%；实现牧业产值45.8亿元，增长11.2%，全年生猪出栏30.9万头、年末存栏59.0万头，分别增长75.8%和83.5%。都市农业逐步恢复，设施农业播种面积和产值比上年分别增长7.5%和15.7%，休闲农业和乡村旅游接待人次2520.2万人次，增长34.2%，实现收入32.6亿元，增长30.4%。

（2）工业生产较快增长，高端产业增势良好

2021年，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，比上年增长31.0%，两年平均增长15.8%。重点行业中，医药制造业在疫苗生产带动下比上年增长2.5倍，计算机、通信和其他电子设备制造业增长19.6%，电力、热力生产和供应业增长6.7%，汽车制造业下降12.0%。高端产业增势良好，高技术制造业、战略性新兴产业增加值比上年分别增长1.1倍和89.2%，两年平均增长52.5%和43.7%。工业机器人、集成电路、智能手机产量比上年分别增长56.0%、21.7%和17.1%。

（3）服务业运行平稳，信息、金融、批发零售行业贡献较大

2021年，北京市第三产业增加值按不变价格计算，比上年增长5.7%，两年平均增长3.2%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值6535.3亿元，比上年增长11.0%；金融业实现增加值7603.7亿元，增长4.5%；批发和零售业实现增加值3150.6亿元，增长8.4%，三个行业对第三产业增长贡献率接近7成，是主要支撑力量。住宿和餐饮业，交通运输、仓储和邮政业，租赁和商务服务业增加值分别增长13.7%、5.9%和3.4%，保持恢复性增长。

（4）固定资产投资稳步增长，制造业投资带动突出

2021年，北京市固定资产投资（不含农户）比上年增长4.9%，两年平均增长3.5%。分产业看，第一产业投资比上年下降59.5%，第二产业投资增长38.2%，第三产业投资增长3.0%。分行业看，制造业投资增长68.3%，其中高技术制造业投资增长99.6%；金融业投资增长68.2%；卫生和社会工作投资增长22.8%。分领域看，基础设施投资下降8.9%，房地产开发投资增长5.1%，民间投资增长6.4%。

2021年末，北京市商品房施工面积14055.3万平方米，比上年末增长1.0%，其中住宅施工面积6895.6万平方米，增长2.7%。全年商品房销售面积1107.1万平方米，增长14.0%，其中住宅销售面积877.1万平方米，增长19.6%。

（5）市场消费规模扩大，网上消费较快增长

2021年，北京市市场总消费额比上年增长11.0%，两年平均增长1.7%。其中，服务性消费额增长13.4%，两年平均增长3.8%；实现社会消费品零售总额14867.7亿元，增长8.4%，两年平均下降0.7%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售13733.1亿元，比上年增长7.1%，餐饮收入1157.6亿元，增长27.5%。按商品类别分，限额以上批发和零售业中，与基本生活消费相关的饮料类、服装鞋帽针纺织品类商品零售额比上年分别增长36.4%和16.9%；与升级类消费相关的文化办公用品类、通讯器材类商品零售额分别增长21.4%和16.7%。限额以上批发零售业、住宿餐饮业实现网上零售额5392.7亿元，比上年增长19.0%，两年平均增长24.5%。

（6）居民消费价格涨势温和，工业生产者价格持续上涨

2021年，北京市居民消费价格比上年上涨1.1%。其中，消费品价格上涨1.0%，服务价格上涨1.2%。八大类商品和服务项目价格“四升四降”：交通通信类价格上涨5.1%，居住类价格上涨1.1%，教育文化娱乐类价格上涨0.9%，食品烟酒类价格上涨0.5%；其他用品及服务类价格下降0.5%，生活用品及服务类价格下降0.3%，医疗保健类价格下降0.2%，衣着类价格下降0.2%。12月份，居民消费价格同比上涨1.8%，涨幅比上月回落0.6个百分点；环比下降0.3%。

2021年，北京市工业生产者出厂价格比上年上涨1.1%，购进价格比上年上涨3.7%。12月份，工业生产者出厂价格同比上涨2.2%，环比上涨0.6%；购进价格同比上涨7.5%，环比上涨1.4%。

（7）居民收入稳步增加，居民消费逐步恢复

2021年，北京市市居民人均可支配收入75002元，比上年增长8.0%。四项收入全面增长：工资性收入增长10.2%，经营净收入增长15.8%，财产净收入增长5.7%，转移净收入增长3.5%。

2021年，北京市市居民人均消费支出43640元，比上年增长12.2%。八大类消费支出全面增长，其中医疗保健、教育文化娱乐、其他用品及服务消费增速较高，分别为22.0%、21.0%和20.3%。

总的来看，2021年北京市总体经济稳步恢复，发展质量继续提升。

（二）区域因素

1.区域概况

西城区位于北京中心城区西部。东以鼓楼外大街、人定湖北巷、旧鼓楼大街、地安门外大街、地安门内大街、景山东街、南长街、北长街、天安门广场西侧为界与东城区相连;北以南长河、西直门北大街、德胜门西大街、新街口外大街、北三环中路、裕民路为界与海淀区、朝阳区毗邻;西以三里河路、莲花池东路、马连道北路为界，与海淀区、丰台区接壤;南以永定门西滨河路、右安门东城根、右安门西城根为界，与丰台区相连。区境东西宽7.1千米，南北长11.2千米，总面积50.70平方千米。下辖15个街道、263个社区。

近年来西城区经济总量始终保持快速、稳定的增长势头。2021年1-4季度，西城区经济运行持续呈现稳健向好态势。地区生产总值稳步恢复，工业产销连续增长，消费领域持续回暖，投资领域同比下降，居民收支位居前列，财政收支“一增一降”，就业形势保持稳定。2021年1-12月，西城区实现地区生产总值5408.1亿元，同比增长8.1%。其中，第二产业实现增加值274.7亿元，同比增长4.5%；第三产业实现增加值5133.4亿元，占地区生产总值的94.9%，同比增长8.3%。北京市累计实现社会消费品零售总额14867.7亿元，同比增长8.4%，西城区累计实现社会消费品零售总额1089.4亿元，同比增长9.7%，占北京市的比重为7.3%。其中，限额以上商业企业累计实现网上零售额383.2亿元，同比增长19.6%。从各行业累计实现零售额的情况看，零售业累计实现零售额840.5亿元，同比增长6.8%；批发业累计实现零售额112.9亿元，同比增长11.7%；住宿业累计实现零售额13.0亿元，同比增长36.9%；餐饮业累计实现零售额123.0亿元，同比增长27.9%。

咨询对象位于西城区半步桥15号。地块东临半步桥13号院住宅小区，南临半步桥街，西临紫金印象住宅小区，北临育人里小区。土地级别属于北京市基准地价商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10区片地价区，地理位置状况较好。

咨询对象所在区域有购物场所（王府井购物中心（右安门店）、万达广场（西铁营店）、京客隆（里仁街店）、物美生活超市（开阳里二街店）等）；学校（北京市第十五中学（高中部）、北京市徐悲鸿中学、北京市宣武师范学校附属第一小学、北京第十五中学附属小学、首都医科大学附属小学、北京市西城区三教寺幼儿园等），医院（首都医科大学附属北京佑安医院、北京博爱堂中医医院、北京市第一建综合门诊部等），银行（中国工商银行、兴业银行、中国农业银行、北京银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。

2.交通条件

咨询对象紧邻城市次干道——半步桥街，南距南二环约450米，西距西二环约1.5公里，距北京首都国际机场直线约31公里，距北京南站约1.4公里，临近地铁4号线（陶然亭站）约900米，周边有19路、48路、50路、59路、88路、395路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。

3.环境条件

咨询对象所在西城区半步桥15号周边绿化条件较好，周边2公里范围内有万寿公园、陶然亭公园、北京大观园等自然景观；北京歌剧舞剧院等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施条件

西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、通燃气、通热力）条件。基础设施条件好。

5.商业繁华度

咨询对象位于西城区半步桥15号，咨询对象周边有王府井购物中心（右安门店）、万达广场（西铁营店）、京客隆（里仁街店）、物美生活超市（开阳里二街店）等购物场所，商业氛围较好，人流量较大，商业繁华度较好。

6.办公聚集程度

咨询对象位于西城区半步桥15号，咨询对象周边有金泰开阳大厦、鑫城大厦、华龙商务楼、嘉金大厦、右安门商务大厦等写字楼项目，入驻率较高，办公集聚程度较好。

7.规划限制

咨询对象所处区域位于西城区半步桥15号。根据西城区“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，办公集聚程度较好，商业繁华度较好，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西城区半步桥15号地块，为中国工商银行股份有限公司北京市分行开发建设的项目。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2014]26号]的规定，咨询对象属于商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

咨询对象所属项目原土地用途为商服用地（地上商业），拟调整规划土地用途为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库），设定拟调整后的规划用途为最佳最有效用途。

根据委托咨询方提供的《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]，本次咨询对象宗地总面积为16443.30平方米（其中，规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。

3.宗地容积率及可利用情况

根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议签订的规划条件、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]登记的建设用地规模，咨询对象原出让宗地面积为16443.30平方米，原出让宗地总规划建筑面积为10721.30平方米（其中，地上规划建筑面积为10721.30平方米，地下规划建筑面积为0平方米），原地上容积率为0.65。

根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]及《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，咨询对象项目改建后宗地总面积为16443.30平方米（其中，拟调整规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。总规划建筑面积拟调整为29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米），新地上容积率为1.25，具体详见下表：

（转下页）

**表1：咨询对象规划用途及规划建筑面积明细表**

| **内容** | **部位** | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整内容** | **变化幅度** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 规划建设用地面积（m2） | — | — | 16443.30 | 11989.50 | -4453.80 | -27% | 规划建设用地面积减少4453.80平方米，重新规划为其他道路用地，总宗地面积不变 |
|
| 规划建筑面积（m2） | 地上 | 地上商业用房 | 10721.30 | 0.00 | -10721.30 | 调整用途 | 地上调整用途，需评估咨询对象地上新、旧用途分别于新、旧容积率及规划条件下的熟地价 |
| 地上办公用房 | 0.00 | 10721.30 | 10721.30 |
| 地上办公用房 | 0.00 | 4277.95 | 4277.95 | 新增规划建筑面积 | 地上新增规划建筑面积，需评估咨询对象地上新增部分于新容积率及规划条件下的熟地价 |
| 小计 | 10721.30 | 14999.25 | 4277.95 | — | — |
| 地下 | 地下办公用房 | 0.00 | 4429.25 | 4429.25 | 新增用途 | 地下新增用途，需评估咨询对象新增部分于新容积率及规划条件下的熟地价及政府土地出让收益 |
| 地下仓储用房 | 0.00 | 1130.00 | 1130.00 |
| 地下车库用房 | 0.00 | 3744.59 | 3744.59 |
| 非经营性用途 | 0.00 | 5695.61 | 5695.61 | 根据北京市现行基准地价，暂不收取政府土地出让收益，故无需评估此部分 |
| 小计 | 0.00 | 14999.45 | 14999.45 | — | — |
| 合计 | | 10721.30 | 29998.70 | 19277.40 | — | 项目整体规划建筑面积增加 |
| 地上容积率 | — | — | 0.65 | 1.25 | — | — | 容积率调整 |

**注：因咨询对象于估价期日尚未取得详细规划指标，拟调整后的建设用地面积及建筑规模经与委托咨询方沟通确认以《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》为依据，准确的规划指标以规划部门核发的文件为准。如设定用途及规划建筑面积有所出入，需依准确的规划文件调整咨询结果。**

咨询对象属于商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10区片地价区内，商业、办公用途该级别平均容积率均为2.5。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较好。

4.宗地基础设施

经评估专业人员实地查勘，咨询对象所属宗地内尚有部分未拆除建筑物，土地使用权人对该地块现状开发程度尚不能明确。结合本次咨询目的，经与委托咨询方沟通确认，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。

本次评估目的为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下如因规划文件调整可能需补缴的地价款提供咨询意见。本报告按照《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号] 、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》等拟调整规划文件设定规划利用条件。

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

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

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

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

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

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

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 ，1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行；2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行；2021年4月21日，国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）；

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

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

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

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

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

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

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

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

3.《土地利用现状分类》[ GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

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

6.《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

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

8.《北京房地产估价师与土地估价师与不动产登记代理人协会关于发布<北京协议出让地价评估技术有关问题的说明（一）>的通知》[北估秘（2021）004号]

9.《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》（2016年4月20日颁布）

10.《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》

11.《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]

12.《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》

13.《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]

14.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

15.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

16.《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.《房屋所有权证》[市宣全字第00003号]复印件

3.《国有土地使用证》[市宣全国用（96）字第00091号]复印件

4.《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议复印件

5.《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]复印件

6.《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》复印件

7.《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]复印件

8.《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]复印件

9.《关于中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目申请多规合一平台研究的函》复印件

10.《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]复印件

11.《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》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，是本次估价基准地价系数修正法的理论基础。

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。由于咨询对象拟调整规划文件，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。咨询对象位于西城区半步桥15号，原土地用途为商服（地上商业），拟调整规划的土地用途为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库），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西城区半步桥15号地块，属于商业类、办公类三级地区，估价中评估专业人员是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对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

公开市场原则是指咨询结果在公平、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

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

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

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

2.方法选择

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

评估专业人员根据咨询对象的特点、实际情况以及咨询目的，对上述估价方法分析如下：

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

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

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

（4）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。咨询对象同类土地租赁较少,收益还原率难以确定。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中指出市场比较法、剩余法、收益还原法可选择一种，在已选择剩余法，且收益还原法非最适宜方法的情况下，本次估价不选用收益还原法。

（5）市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。咨询对象为已出让项目因现状改建调整规划所涉及的用途及面积调整，西城区商业、办公用途经过审定的协议出让的经营性建设用地案例较少，不满足市场比较法的要求，本次评估不选用市场比较法。

综上所述，本次评估根据咨询对象的特点和实际状况，采用剩余法和基准地价系数修正法两种方法对商业、办公用途进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用收益还原法求取，力求合理科学地评估出咨询对象的出让国有建设用地使用权价格；接着利用地下空间修正系数求取地下各用途的出让国有建设用地使用权价格；然后再求取政府土地出让收益价格；最后对需补缴的地价提出底价建议。

3.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

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

（2）剩余法

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

1）评估待开发土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

2）评估现有不动产中所含土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

3）北京市通过集体决策，核定已出让补缴地价款时要求：咨询对象未进行房屋所有权登记的，剩余法计算公式应按照“评估待开发土地的价格”来选取基本公式。本次评估中，因咨询对象尚未开发建设，剩余法按照“评估待开发土地的价格”进行相关测算。

（三）咨询结果

评估专业人员根据咨询的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法和基准地价系数修正法），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评估价格为（币种：人民币）：

**⬢ 熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **熟地总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 46567 | 10721.30 | -15627.3669 |
| 新用途-办公 | 31991 |
| 新旧用途差值 | -14576 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 25174 | 4277.95 | 10769.3113 |
| **小计** | | | **--** | **-4858.0556** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 5784 | 4429.25 | 2561.8782 |
| 地下仓储 | 5784 | 1130.00 | 653.5920 |
| 地下车库 | 4627 | 3744.59 | 1732.6218 |
| **小计** | | | **--** | **4948.0920** |

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **政府土地出让收益（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 11642 | 10721.30 | -3906.8417 |
| 新用途-办公 | 7998 |
| 新旧用途差值 | -3644 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 6294 | 4277.95 | 2692.5417 |
| **小计** | | | **--** | **-1214.3000** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 1446 | 4429.25 | 640.4696 |
| 地下仓储 | 1446 | 1130.00 | 163.3980 |
| 地下车库 | 1157 | 3744.59 | 433.2491 |
| **小计** | | | **--** | **1237.1167** |

**⬢ 出让底价建议**

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

根据《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]第四条：“出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后对应地下空间的结果。”咨询对象所在区片为商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10，商业类三级区片价区间为17430元/平方米~24410元/平方米，办公类三级区片价区间为17140元/平方米~24000元/平方米，对其对应的各用途三级基准地价级别低限进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别低限基准地价** | **期日修正系数** | **年期修正系数** | **因素修正系数** | **容积率修正/地下空间修正系数** | **楼面熟地价(元/平方米)** | **政府土地出让收益（元/㎡）** |
| 地上商业（40年） | 商业Ⅲ-12 | 17430 | 1.3963 | 1.0000 | 1.0526 | 2.2074 | **56548** | **14137** |
| 地上办公（50年） | 办公Ⅲ-10 | 17140 | 1.3963 | 1.0000 | 1.0537 | 1.2193 | **30748** | **7687** |
| 地上办公（25.43年） | 办公Ⅲ-10 | 17140 | 1.3963 | 0.7869 | 1.0537 | 1.2193 | **24196** | **6049** |
| 地下办公（25.43年） | 办公Ⅲ-10 | 17140 | 1.3963 | 0.7869 | 1.0537 | 0.25 | **4961** | **1240** |
| 地下仓储（25.43年） | 0.25 | **4961** | **1240** |
| 地下车库（25.43年） | 0.20 | **3969** | **992** |

**单位：元/平方米**

通过表中楼面熟地价与咨询结果对比，发现表中地上商业修正后楼面熟地价高于咨询结果楼面熟地价，地上办公及地下各用途修正后楼面熟地价均低于咨询结果楼面熟地价。根据“4号文”规定，出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后结果，故本次咨询结果中地上商业楼面熟地价以宗地所在级别基准地价低限修正后结果为依据，其余用途均以咨询结果为依据来计算需补缴地价款。

（转下页）

**⬢需补缴地价款**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **楼面熟地价/政府土地出让收益（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **熟地总价/政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 56548 | 10721.30 | -26328.2964 |
| 新用途-办公 | 31991 |
| 新旧用途差值 | -24557 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 25174 | 4277.95 | 10769.3113 |
| **小计** | | | **--** | **-15558.9851** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 1446 | 4429.25 | 640.4696 |
| 地下仓储 | 1446 | 1130.00 | 163.3980 |
| 地下车库 | 1157 | 3744.59 | 433.2491 |
| **小计** | | | **--** | **1237.1167** |
| **需补缴地价款合计** | | | | **--** | **1237.1167** |

**注：预计在补缴地价款过程中应缴纳的交易税费：①契税：需补缴地价款总额的3.00%约37.1135万元；②印花税：需补缴地价款总额的0.05%约0.6186万元。实际缴纳的相关交易税费应以税务部门规定为准。**

具体结果详见《咨询结果一览表》

**三、咨询结果和咨询报告的使用**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.咨询对象所属项目原土地用途为商服用地（地上商业），拟调整规划土地用途为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库），设定拟调整后的规划用途为为最有效利用方式。

2.委托咨询方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4.任何有关咨询对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5.土地使用权人合法取得咨询对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。

6.根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]、《关于中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目申请多规合一平台研究的函》及委托咨询方介绍，咨询对象原土地用途为商服用地，地块内建筑原用于农贸市场使用 。

根据《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》、《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]，拟将咨询对象规划用地性质调整为B21金融保险用地，规划拆除用地内现状建筑后新建金融交易中心。

结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]及此次拟变更的可研规划指标，本次评估设定咨询对象原土地用途为商服（地上商业），拟调整土地用途为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库）。

7. 经评估专业人员实地查勘，咨询对象所属宗地内尚有部分未拆除建筑物，土地使用权人对该地块现状开发程度尚不能明确。结合本次咨询目的，经与委托咨询方沟通确认，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。

8. 容积率设定：

原容积率：根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议签订的规划条件、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]登记的建设用地规模，咨询对象原出让宗地面积为16443.30平方米，原出让宗地总规划建筑面积为10721.30平方米（其中，地上规划建筑面积为10721.30平方米，地下规划建筑面积为0平方米），原地上容积率为0.65。

新容积率：根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]及《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，咨询对象项目改建后宗地总面积为16443.30平方米（其中，拟调整规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。总规划建筑面积拟调整为29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米），新地上容积率为1.25。

咨询对象容积率在拟规划调整前后发生变动，本次评估设定咨询对象原地上容积率为0.65，新地上容积率为1.25。

9.地价内涵：

（1）地上调整用途部分：

旧用途：为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价商业类三级Ⅲ-12区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途为商服；土地使用年限设定为40年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于原规划条件（建设用地面积16443.30平方米，地上商业用房规划建筑面积10721.30平方米，地上容积率0.65）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

新用途：为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价办公类三级Ⅲ-10区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途设定为B21金融保险用地；土地使用年限设定为50年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于设定的新规划条件（建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米（其中地上14999.25平方米（含地上调整用途的办公用房约10721.30平方米），地下14999.45平方米），地上容积率设定为1.25）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

（2）地上新增规划建筑面积部分：

为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价办公类三级Ⅲ-10区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途设定为B21金融保险用地；土地剩余使用年限设定为25.43年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于设定的新规划条件（建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米（其中地上14999.25平方米（含地上新增规划建筑面积的办公用房约4277.95平方米），地下14999.45平方米），地上容积率设定为1.25）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

（3）地下新增用途部分：

为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价办公类三级Ⅲ-10区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途设定为B21金融保险用地；土地剩余使用年限设定为25.43年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于设定的新规划条件（建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米（其中地上14999.25平方米，地下14999.45平方米（含地下新增规划建筑面积的办公用房约4429.25平方米、仓储用房约1130.00平方米、地下车库用房约3744.59平方米、非经营性用房约5695.61平方米）），地上容积率设定为1.25）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

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

（二）咨询结果和咨询报告的使用

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

2.委托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.本咨询报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

5.本次评估咨询报告分为“土地咨询报告”和“土地咨询技术报告”两部分，“土地咨询报告”供委托咨询方使用，“土地咨询技术报告”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。

6.本咨询报告只能由咨询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。

7.委托咨询方或者本咨询报告使用人应按照法律规定和咨询报告载明的使用范围使用本咨询报告。委托咨询方或者咨询报告使用人违反前述规定使用本咨询报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

8.除委托咨询方、估价委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

9.咨询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。

10.本报告所确定的土地价格为咨询对象于设定条件下如因规划文件调整可能需补缴的地价款提供参考依据。土地出让属于政府行为，办理因规划文件调整，出让合同变更时，应缴纳的地价款以北京市规划和自然资源委员会最终审定结果为准。若违反特定用途使用本土地咨询报告和咨询结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

11.本咨询报告自报告出具日起计算，2022年2月22日至2023年2月21日有效。

12.本次土地咨询报告的使用权归中国工商银行股份有限公司北京市分行，土地咨询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评估专业人员实地调查取得。

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

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

（5）评估专业人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。委托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）原容积率：根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议签订的规划条件、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]登记的建设用地规模，咨询对象原出让宗地面积为16443.30平方米，原出让宗地总规划建筑面积为10721.30平方米（其中，地上规划建筑面积为10721.30平方米，地下规划建筑面积为0平方米），原地上容积率为0.65。

新容积率：根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]及《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，咨询对象项目改建后宗地总面积为16443.30平方米（其中，拟调整规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。总规划建筑面积拟调整为29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米），新地上容积率为1.25。

咨询对象容积率在拟规划调整前后发生变动，本次评估设定咨询对象原地上容积率为0.65，新地上容积率为1.25。若上述设定条件发生变化，咨询结果作相应调整。

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

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

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

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

（6）关于土地还原率的确定。

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

（8）本咨询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）《咨询委托书》中咨询目的为：对咨询对象土地使用权出让价格进行评估，为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下如因规划文件调整可能需补缴的地价款提供咨询意见。

（2）委托咨询方于2022年1月10日正式委托进行评估，确定估价期日为2022年1月10日。评估专业人员于2022年2月16日进行实地查勘，本次设定咨询对象在估价期日的情况同评估专业人员实地查勘日的咨询对象情况相同。若上述条件发生变化，咨询结果作相应调整。

（3）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《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》和《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]的要求，故报告格式和具体表述在《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]规范格式基础上，有所拓展和补充。

**第四部分 附 件**

1.《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. 《房屋所有权证》[市宣全字第00003号]复印件

5. 《国有土地使用证》[市宣全国用（96）字第00091号]复印件

6. 《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议复印件

7. 《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]复印件

8. 《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》复印件

9.《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]复印件

10.《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]复印件

11.《关于中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目申请多规合一平台研究的函》复印件

12.《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]

13.《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》部分复印件

14.估价机构《营业执照（副本）》复印件

15.估价机构评估资质复印件

16.评估专业人员资质证书复印件

**土 地 咨 询 技 术 报 告**

**项 目 名 称：北京市西城区半步桥15号地块现状改建项目国有建设用地使用权出让地价咨询**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地咨询报告编号：****2022-1-0043-F02TDCR6**

**土地咨询技术报告编号：2022-1-0043-F02TDCR6**

**提交咨询报告日期：2022年2月22日**

**关键词：北京市、西城区**

**出让地价、咨询**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**二Ｏ二二年**

**目录**

[**第一部分 总 述** 1](#_Toc95498354)

[**一、估价项目名称** 1](#_Toc95498355)

[**二、委托咨询方** 1](#_Toc95498356)

[**三、受托估价方** 1](#_Toc95498357)

[**四、咨询目的** 1](#_Toc95498358)

[**五、估价依据** 2](#_Toc95498359)

[**六、估价期日** 6](#_Toc95498360)

[**七、估价日期** 6](#_Toc95498361)

[**八、地价定义** 6](#_Toc95498362)

[**九、咨询结果** 16](#_Toc95498363)

[**十、需要特殊说明的事项** 21](#_Toc95498364)

[**十一、评估专业人员签字** 29](#_Toc95498365)

[**十二、土地估价机构** 29](#_Toc95498366)

[**第二部分 咨询对象描述及土地价格影响因素分析** 30](#_Toc95498367)

[**一、咨询对象描述** 30](#_Toc95498368)

[**二、影响地价的因素说明** 33](#_Toc95498369)

[**第三部分 土地估价** 54](#_Toc95498371)

[**一、估价原则** 54](#_Toc95498372)

[**二、估价过程** 61](#_Toc95498373)

[**第四部分 附 件** 89](#_Toc95498374)

**土 地 咨 询 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、项目名称**

北京市西城区半步桥15号地块现状改建项目国有建设用地使用权出让地价咨询

**二、委托咨询方**

中国工商银行股份有限公司北京市分行

**三、受托方**

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：叶 凌

联系电话：010-82253558-221

**四、咨询目的**

为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下如因规划文件调整可能需补缴的地价款提供咨询意见。

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

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

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

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

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

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

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 ，1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行；2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行；2021年4月21日，国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）；

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

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

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

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

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

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

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

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

3.《土地利用现状分类》[ GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

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

6.《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

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

8.《北京房地产估价师与土地估价师与不动产登记代理人协会关于发布<北京协议出让地价评估技术有关问题的说明（一）>的通知》[北估秘（2021）004号]

9.《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》（2016年4月20日颁布）

10.《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》

11《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]

12.《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》

13.《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]

14.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

15.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

16.《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.《房屋所有权证》[市宣全字第00003号]复印件

3.《国有土地使用证》[市宣全国用（96）字第00091号]复印件

4.《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议复印件

5.《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]复印件

6.《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》复印件

7.《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]复印件

8.《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]复印件

9.《关于中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目申请多规合一平台研究的函》复印件

10.《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]复印件

11.《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》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**

2022年1月10日（根据《咨询委托书》确定）

**七、估价日期**

2022年1月10日至2022年2月22日

**八、地价定义**

（一）补缴地价评估分析

1.规划文件拟调整内容

1）地块名称：根据《房屋所有权证》[市宣全字第00003号]、《国有土地使用证》[市宣全国用（96）字第00091号]、《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议，咨询对象位置描述为宣武区半步桥街15号。另根据《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]，咨询对象位置描述均为北京市西城区半步桥15号地块。本次评估咨询对象按北京市西城区半步桥15号地块描述。

2）原规划条件：根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议签订的规划条件、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]登记的建设用地规模，咨询对象土地用途为商服，原出让宗地面积为16443.30平方米，原出让宗地总规划建筑面积为10721.30平方米（其中，地上规划建筑面积为10721.30平方米，地下规划建筑面积为0平方米），原地上容积率为0.65。

3）拟调整规划条件：根据《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》、《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]，拟将咨询对象规划用地性质调整为B21金融保险用地。

根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]中记载：“项目用地在核心区控制性详细规划中规划用地性质为产业用地，规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4453.80平方米，准确用地规模最终以建设工程测量成果为准。本项目属于现状改建项目，此次提交的规划实施方案拆除用地内现状建筑后新建金融交易中心，总规划建筑面积约3万平方米，其中地上规划建筑面积不超1.5万平方米，地下规划建筑面积不超1.5万平方米，地上五层，地下二层…”。

另根据《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》（以下简称‘可研报告’）3.4.4面积明细计算表（表3-2房间功能面积汇总表）：

| 楼层 | 总面积 | 用途 | 标准内面积（㎡） | 标准外面积（㎡） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下二层 | 8081.34 | 机动车库（兼人防） |  | 3463.31 |
| 员工活动中心 |  | 900 |
| 员工活动中心 |  | 170 |
| 员工活动中心 |  | 210 |
| 库房 |  | 1130 |
| 冷冻机房 |  | 300 |
| 换热站 |  | 160 |
| 生活水泵房 |  | 72 |
| 弱电机房 |  | 67 |
| 进风排烟机房 |  | 120 |
| 空调机房 |  | 100 |
| 管井 |  | 128.78 |
| 电梯井道 |  | 63 |
| 走道楼梯卫生间 |  | 1197.25 |
| 小计 | 8081.34 |  |  | 8081.34 |
| 地下一层 | 6533.68 | 员工餐厅 |  | 422.66 |
| 厨房 |  | 621.21 |
| 活动室 |  | 267.46 |
| 文化交流中心 |  | 1837.92 |
| 中心数据机房 |  | 149.04 |
| 消防水泵房 |  | 109.18 |
| 消防水池 |  | 184.6 |
| 空调机房 |  | 74.57 |
| 变配电室 |  | 292 |
| 进风排烟机房 |  | 120 |
| 管井 |  | 128.78 |
| 电梯井道 |  | 63 |
| 汽车坡道 |  | 1097.64 |
| 走道楼梯卫生间 |  | 1165.62 |
| 小计 | 6533.68 |  |  | 6533.68 |
| 地下夹层 | 384.43 | 自行车库 |  | 281.28 |
| 送排烟机房 |  | 29.04 |
| 走道楼梯 |  | 74.11 |
| 小计 | 384.43 |  |  | 384.43 |
| 首层 | 4492.57 | 分支行用房 | 749.92 |  |
| 四季厅 | 1371.15 |  |
| 门厅 | 610.62 |  |
| 支行营业厅 | 363.64 | 支行首层与二层，总规划建筑面积793.23平方米 |
| 周转库房 |  | 84.64 |
| 消防监控室 |  | 79.12 |
| 设备机房 |  | 105 |
| 管井 |  | 116.5 |
| 电梯井道 | 63 |  |
| 卫生间 | 180.32 |  |
| 走道楼梯 | 768.66 |  |
| 小计 | 4492.57 |  | 4107.31 | 385.26 |
| 二层 | 4649.75 | 分支行用房 | 1003.64 |  |
| 支行营业厅 | 429.59 |  |
| 金融交易中心 | 528.51 |  |
| 产品体验中心 | 415.35 |  |
| 周转库房 |  | 84.64 |
| 计算机房 |  | 347.76 |
| 设备机房 |  | 78.2 |
| 管井 |  | 116.5 |
| 电梯井道 | 63 |  |
| 卫生间 | 180.32 |  |
| 走道楼梯 | 1402.24 |  |
| 小计 | 4649.75 |  | 4022.65 | 627.10 |
| 三层 | 3748.91 | 分支行用房 | 1257.76 |  |
| 产品体验中心 | 200 |  |
| 周转库房 |  | 84.64 |
| 设备机房 |  | 78.2 |
| 管井 |  | 116.5 |
| 电梯井道 | 63 |  |
| 卫生间 | 180.32 |  |
| 走道楼梯 | 1768.49 |  |
| 小计 | 3748.91 |  | 3469.57 | 279.34 |
| 四层 | 1460.14 | 分支行用房 | 356.32 |  |
| 产品体验中心 | 200 |  |
| 周转库房 |  | 84.64 |
| 设备机房 |  | 78.2 |
| 管井 |  | 116.5 |
| 电梯井道 | 63 |  |
| 卫生间 | 180.32 |  |
| 走道楼梯 | 381.16 |  |
| 小计 | 1460.14 |  | 1180.8 | 279.34 |
| 五层 | 647.88 | 培训用房 | 298.41 |  |
| 走道楼梯 | 182.64 |  |
|  |  | 消防水箱间 |  | 87.71 |
|  |  | 电梯机房 |  | 79.12 |
| 小计 | 647.88 |  | 481.05 | 166.83 |
| 总计 | 29998.70 |  | 13261.38 | 16737.32 |

上述可研报告中的规划建筑面积符合《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]中约定的规划指标。经与委托咨询方沟通确认，本次咨询评估依据可研报告中各房屋功能明细，设定拟调整的总规划建筑面积约29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米（地下非经营性用房包含：冷冻机房、热换站、生活泵水房、弱电机房、进风排烟机房、空调机房、管井、电梯井道、走道楼梯卫生间、中心数据机房、消防水泵房、消防水池、变配电室、汽车坡道、送排烟机房、走道楼梯等））。

4） 规划文件拟调整内容对比

依据上述规划文件，咨询对象因项目改建拟调整规划，引起规划建设用地面积及建筑规模发生变化，具体详见下表（表1：咨询对象规划用途及规划建筑面积明细表）：

（转下页）

**表1：咨询对象规划用途及规划建筑面积明细表**

| **内容** | **部位** | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整内容** | **变化幅度** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 规划建设用地面积（m2） | — | — | 16443.30 | 11989.50 | -4453.80 | -27% | 规划建设用地面积减少4453.80平方米，重新规划为其他道路用地，总宗地面积不变 |
|
| 规划建筑面积（m2） | 地上 | 地上商业用房 | 10721.30 | 0.00 | -10721.30 | 调整用途 | 地上调整用途，需评估咨询对象地上新、旧用途分别于新、旧容积率及规划条件下的熟地价 |
| 地上办公用房 | 0.00 | 10721.30 | 10721.30 |
| 地上办公用房 | 0.00 | 4277.95 | 4277.95 | 新增规划建筑面积 | 地上新增规划建筑面积，需评估咨询对象地上新增部分于新容积率及规划条件下的熟地价 |
| 小计 | 10721.30 | 14999.25 | 4277.95 | — | — |
| 地下 | 地下办公用房 | 0.00 | 4429.25 | 4429.25 | 新增用途 | 地下新增用途，需评估咨询对象新增部分于新容积率及规划条件下的熟地价及政府土地出让收益 |
| 地下仓储用房 | 0.00 | 1130.00 | 1130.00 |
| 地下车库用房 | 0.00 | 3744.59 | 3744.59 |
| 非经营性用途 | 0.00 | 5695.61 | 5695.61 | 根据北京市现行基准地价，暂不收取政府土地出让收益，故无需评估此部分 |
| 小计 | 0.00 | 14999.45 | 14999.45 | — | — |
| 合计 | | 10721.30 | 29998.70 | 19277.40 | — | 项目整体规划建筑面积增加 |
| 地上容积率 | — | — | 0.65 | 1.25 | — | — | 容积率调整 |

**注：因咨询对象于估价期日尚未取得详细规划指标，拟调整后的建设用地面积及建筑规模经与委托咨询方沟通确认以《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》为依据，准确的规划指标以规划部门核发的文件为准。如设定用途及规划建筑面积有所出入，需依准确的规划文件调整咨询结果。**

2.相关规定

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]要求的基础上，还需满足《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2014]26号]、《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》（2016年4月20日颁布）、《北京房地产估价师与土地估价师与不动产登记代理人协会关于发布<北京协议出让地价评估技术有关问题的说明（一）>的通知》[北估秘（2021）004号]等地方规定。

**咨询对象地上调整涉及的政策规定**：

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]6.4（3）：“调整用途补缴地价。调整用途的，需补缴地价等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格。”

根据《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》（2016年4月20日颁布）第八条：“协议出让项目增加地上建设规模：对于已协议出让的项目用地，地上建筑规模增加不超过3%，其新增建筑规模部分，按原土地出让合同地价水平计收土地出让价款。地上建筑规模增加超过3%或者调整用途的，均须按评估技术规范有关规定评审出让地价水平，全额计入政府土地出让收益。”

**咨询对象地下调整涉及的政策规定**：

根据《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》（2016年4月20日颁布）第九条：“对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下规模不涉及调整容积率,为促进节约集约用地，鼓励地下空间利用，地下出让建筑规模按政府土地出让收益（不含土地开发取得成本）评审出让地价标准。”

综上，根据咨询目的，本次需评估咨询对象地上调整用途部分新、旧用途分别于新、旧容积率及规划条件下的熟地价（正常市场价格）；地上新增规划建筑面积部分于新容积率及规划条件下的熟地价（正常市场价格）；地下新增用途于新容积率及规划条件下的熟地价（正常市场价格）及政府土地出让收益，并按照上述规定核算应补缴地价款。

（二）熟地价（正常市场价格）

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

1. 土地用途设定：

根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]、《关于中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目申请多规合一平台研究的函》及委托咨询方介绍，咨询对象原土地用途为商服用地，地块内建筑原用于农贸市场使用 。

根据《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》、《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]，拟将咨询对象规划用地性质调整为B21金融保险用地，规划拆除用地内现状建筑后新建金融交易中心。

结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]及此次拟变更的可研规划指标，本次评估设定咨询对象原土地用途为商服（地上商业），拟调整土地用途为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库）。

1. 土地使用权类型：

根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]，咨询对象为出让用地。根据咨询目的，本次评估设定咨询对象土地使用权类型为出让。

1. 土地开发程度设定：

经评估专业人员实地查勘，咨询对象所属宗地内尚有部分未拆除建筑物，土地使用权人对该地块现状开发程度尚不能明确。结合本次咨询目的，经与委托咨询方沟通确认，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]，咨询对象土地使用权出让年限为商服40年，土地使用权终止日期为2047年6月12日，于估价期日2022年1月10日，商服用地土地剩余使用年限为25.43年。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[国务院令第55号]的有关规定，结合本次咨询目的及拟调整规划的可研指标，咨询对象属于现状改建引起的规划文件调整，不属于重新立项的项目，原出让合同仍对其具有约束性，故本次设定咨询对象现状改建后国有建设用地各用途剩余使用年限均为25.43年。

1. 容积率设定：

原容积率：根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议签订的规划条件、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]登记的建设用地规模，咨询对象原出让宗地面积为16443.30平方米，原出让宗地总规划建筑面积为10721.30平方米（其中，地上规划建筑面积为10721.30平方米，地下规划建筑面积为0平方米），原地上容积率为0.65。

新容积率：根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]及《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，咨询对象项目改建后宗地总面积为16443.30平方米（其中，拟调整规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。总规划建筑面积拟调整为29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米），新地上容积率为1.25。

咨询对象容积率在拟规划调整前后发生变动，本次评估设定咨询对象原地上容积率为0.65，新地上容积率为1.25。

1. 地价内涵：

（1）地上调整用途部分：

旧用途：为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价商业类三级Ⅲ-12区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途为商服；土地使用年限设定为40年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于原规划条件（建设用地面积16443.30平方米，地上商业用房规划建筑面积10721.30平方米，地上容积率0.65）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

新用途：为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价办公类三级Ⅲ-10区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途设定为B21金融保险用地；土地使用年限设定为50年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于设定的新规划条件（建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米（其中地上14999.25平方米（含地上调整用途的办公用房约10721.30平方米），地下14999.45平方米），地上容积率设定为1.25）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

（2）地上新增规划建筑面积部分：

为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价办公类三级Ⅲ-10区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途设定为B21金融保险用地；土地剩余使用年限设定为25.43年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于设定的新规划条件（建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米（其中地上14999.25平方米（含地上新增规划建筑面积的办公用房约4277.95平方米），地下14999.45平方米），地上容积率设定为1.25）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

（3）地下新增用途部分：

为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价办公类三级Ⅲ-10区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途设定为B21金融保险用地；土地剩余使用年限设定为25.43年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于设定的新规划条件（建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米（其中地上14999.25平方米，地下14999.45平方米（含地下新增规划建筑面积的办公用房约4429.25平方米、仓储用房约1130.00平方米、地下车库用房约3744.59平方米、非经营性用房约5695.61平方米）），地上容积率设定为1.25）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

**九、咨询结果**

评估专业人员根据咨询的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法和基准地价系数修正法），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评估价格为（币种：人民币）：

**⬢ 熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **熟地总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 46567 | 10721.30 | -15627.3669 |
| 新用途-办公 | 31991 |
| 新旧用途差值 | -14576 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 25174 | 4277.95 | 10769.3113 |
| **小计** | | | **--** | **-4858.0556** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 5784 | 4429.25 | 2561.8782 |
| 地下仓储 | 5784 | 1130.00 | 653.5920 |
| 地下车库 | 4627 | 3744.59 | 1732.6218 |
| **小计** | | | **--** | **4948.0920** |

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **政府土地出让收益（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 11642 | 10721.30 | -3906.8417 |
| 新用途-办公 | 7998 |
| 新旧用途差值 | -3644 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 6294 | 4277.95 | 2692.5417 |
| **小计** | | | **--** | **-1214.3000** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 1446 | 4429.25 | 640.4696 |
| 地下仓储 | 1446 | 1130.00 | 163.3980 |
| 地下车库 | 1157 | 3744.59 | 433.2491 |
| **小计** | | | **--** | **1237.1167** |

**⬢ 出让底价建议**

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

根据《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]第四条：“出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后对应地下空间的结果。”咨询对象所在区片为商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10，商业类三级区片价区间为17430元/平方米~24410元/平方米，办公类三级区片价区间为17140元/平方米~24000元/平方米，对其对应的各用途三级基准地价级别低限进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别低限基准地价** | **期日修正系数** | **年期修正系数** | **因素修正系数** | **容积率修正/地下空间修正系数** | **楼面熟地价(元/平方米)** | **政府土地出让收益（元/㎡）** |
| 地上商业（40年） | 商业Ⅲ-12 | 17430 | 1.3963 | 1.0000 | 1.0526 | 2.2074 | **56548** | **14137** |
| 地上办公（50年） | 办公Ⅲ-10 | 17140 | 1.3963 | 1.0000 | 1.0537 | 1.2193 | **30748** | **7687** |
| 地上办公（25.43年） | 办公Ⅲ-10 | 17140 | 1.3963 | 0.7869 | 1.0537 | 1.2193 | **24196** | **6049** |
| 地下办公（25.43年） | 办公Ⅲ-10 | 17140 | 1.3963 | 0.7869 | 1.0537 | 0.25 | **4961** | **1240** |
| 地下仓储（25.43年） | 0.25 | **4961** | **1240** |
| 地下车库（25.43年） | 0.20 | **3969** | **992** |

**单位：元/平方米**

通过表中楼面熟地价与咨询结果对比，发现表中地上商业修正后楼面熟地价高于咨询结果楼面熟地价，地上办公及地下各用途修正后楼面熟地价均低于咨询结果楼面熟地价。根据“4号文”规定，出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后结果，故本次咨询结果中地上商业楼面熟地价以宗地所在级别基准地价低限修正后结果为依据，其余用途均以咨询结果为依据来计算需补缴地价款。

（转下页）

**⬢需补缴地价款**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **楼面熟地价/政府土地出让收益（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **熟地总价/政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 56548 | 10721.30 | -26328.2964 |
| 新用途-办公 | 31991 |
| 新旧用途差值 | -24557 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 25174 | 4277.95 | 10769.3113 |
| **小计** | | | **--** | **-15558.9851** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 1446 | 4429.25 | 640.4696 |
| 地下仓储 | 1446 | 1130.00 | 163.3980 |
| 地下车库 | 1157 | 3744.59 | 433.2491 |
| **小计** | | | **--** | **1237.1167** |
| **需补缴地价款合计** | | | | **--** | **1237.1167** |

**注：预计在补缴地价款过程中应缴纳的交易税费：①契税：需补缴地价款总额的3.00%约37.1135万元；②印花税：需补缴地价款总额的0.05%约0.6186万元。实际缴纳的相关交易税费应以税务部门规定为准。**

具体结果详见《咨询结果一览表》

**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 咨询报告编号：2022-1-0043-F02TDCR6 估价期日：2022年1月10日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用权人 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 剩余土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 规划建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 需补缴地价款总额/万元 |
| 证载 | 拟批准 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 中国工商银行股份有限公司北京市分行 | 021702000013000000 | 西城区半步桥15号 | 京西国用（2010出）第00112号 | 商服（地上商业） | B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库） | 原土地用途为商服（地上商业），拟调整为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库） | 0.65 | - | 1.25 | 宗地外“七通”， 宗地内尚有部分未拆除建筑物 | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 25.43年 | 16443.30 | 29998.70 | —— | —— | 1237.1167 |

币种：人民币

注：预计在补缴地价款过程中应缴纳的交易税费：①契税：需补缴地价款总额的3.00%约37.1135万元；②印花税：需补缴地价款总额的0.05%约0.6186万元。实际缴纳的相关交易税费应以税务部门规定为准。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **楼面熟地价/政府土地出让收益（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **熟地总价/政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 56548 | 10721.30 | -26328.2964 |
| 新用途-办公 | 31991 |
| 新旧用途差值 | -24557 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 25174 | 4277.95 | 10769.3113 |
| **小计** | | | **--** | **-15558.9851** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 1446 | 4429.25 | 640.4696 |
| 地下仓储 | 1446 | 1130.00 | 163.3980 |
| 地下车库 | 1157 | 3744.59 | 433.2491 |
| **小计** | | | **--** | **1237.1167** |
| **需补缴地价款合计** | | | | **--** | **1237.1167** |

**注：预计在补缴地价款过程中应缴纳的交易税费：①契税：需补缴地价款总额的3.00%约37.1135万元；②印花税：需补缴地价款总额的0.05%约0.6186万元。实际缴纳的相关交易税费应以税务部门规定为准。**

**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：经评估专业人员实地查勘，咨询对象所属宗地内尚有部分未拆除建筑物，土地使用权人对该地块现状开发程度尚不能明确。结合本次咨询目的，经与委托咨询方沟通确认，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。

（三）规划限制条件：根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》、《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》及《咨询委托书》等；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

**二、其他需要说明的事项**：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

**十、需要特殊说明的事项**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.咨询对象所属项目原土地用途为商服用地（地上商业），拟调整规划土地用途为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库），设定拟调整后的规划用途为为最有效利用方式。

2.委托咨询方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4.任何有关咨询对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5.土地使用权人合法取得咨询对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。

6.根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]、《关于中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目申请多规合一平台研究的函》及委托咨询方介绍，咨询对象原土地用途为商服用地，地块内建筑原用于农贸市场使用 。

根据《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》、《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]，拟将咨询对象规划用地性质调整为B21金融保险用地，规划拆除用地内现状建筑后新建金融交易中心。

结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]及此次拟变更的可研规划指标，本次评估设定咨询对象原土地用途为商服（地上商业），拟调整土地用途为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库）。

7.经评估专业人员实地查勘，咨询对象所属宗地内尚有部分未拆除建筑物，土地使用权人对该地块现状开发程度尚不能明确。结合本次咨询目的，经与委托咨询方沟通确认，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。

8. 容积率设定：

原容积率：根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议签订的规划条件、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]登记的建设用地规模，咨询对象原出让宗地面积为16443.30平方米，原出让宗地总规划建筑面积为10721.30平方米（其中，地上规划建筑面积为10721.30平方米，地下规划建筑面积为0平方米），原地上容积率为0.65。

新容积率：根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]及《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，咨询对象项目改建后宗地总面积为16443.30平方米（其中，拟调整规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。总规划建筑面积拟调整为29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米），新地上容积率为1.25。

咨询对象容积率在拟规划调整前后发生变动，本次评估设定咨询对象原地上容积率为0.65，新地上容积率为1.25。

9.地价内涵：

（1）地上调整用途部分：

旧用途：为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价商业类三级Ⅲ-12区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途为商服；土地使用年限设定为40年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于原规划条件（建设用地面积16443.30平方米，地上商业用房规划建筑面积10721.30平方米，地上容积率0.65）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

新用途：为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价办公类三级Ⅲ-10区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途设定为B21金融保险用地；土地使用年限设定为50年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于设定的新规划条件（建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米（其中地上14999.25平方米（含地上调整用途的办公用房约10721.30平方米），地下14999.45平方米），地上容积率设定为1.25）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

（2）地上新增规划建筑面积部分：

为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价办公类三级Ⅲ-10区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途设定为B21金融保险用地；土地剩余使用年限设定为25.43年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于设定的新规划条件（建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米（其中地上14999.25平方米（含地上新增规划建筑面积的办公用房约4277.95平方米），地下14999.45平方米），地上容积率设定为1.25）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

（3）地下新增用途部分：

为咨询对象在估价期日2022年1月10日；在北京市基准地价办公类三级Ⅲ-10区片地价区内；土地使用权类型为出让；土地用途设定为B21金融保险用地；土地剩余使用年限设定为25.43年；开发程度设定为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”；于设定的新规划条件（建设用地面积约11989.50平方米，总规划建筑面积约29998.70平方米（其中地上14999.25平方米，地下14999.45平方米（含地下新增规划建筑面积的办公用房约4429.25平方米、仓储用房约1130.00平方米、地下车库用房约3744.59平方米、非经营性用房约5695.61平方米）），地上容积率设定为1.25）下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

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

（二）咨询结果和咨询报告的使用

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

2.委托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.本咨询报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

5.本次评估咨询报告分为“土地咨询报告”和“土地咨询技术报告”两部分，“土地咨询报告”供委托咨询方使用，“土地咨询技术报告”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。

6.本咨询报告只能由咨询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。

7.委托咨询方或者本咨询报告使用人应按照法律规定和咨询报告载明的使用范围使用本咨询报告。委托咨询方或者咨询报告使用人违反前述规定使用本咨询报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

8.除委托咨询方、估价委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

9.咨询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。

10.本报告所确定的土地价格为咨询对象于设定条件下如因规划文件调整可能需补缴的地价款提供参考依据。土地出让属于政府行为，办理因规划文件调整，出让合同变更时，应缴纳的地价款以北京市规划和自然资源委员会最终审定结果为准。若违反特定用途使用本土地咨询报告和咨询结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

11.本咨询报告自报告出具日起计算，2022年2月22日至2023年2月21日有效。

12.本次土咨询报告的使用权归中国工商银行股份有限公司北京市分行，土地咨询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评估专业人员实地调查取得。

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

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

（5）评估专业人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。委托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）原容积率：根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议签订的规划条件、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]登记的建设用地规模，咨询对象原出让宗地面积为16443.30平方米，原出让宗地总规划建筑面积为10721.30平方米（其中，地上规划建筑面积为10721.30平方米，地下规划建筑面积为0平方米），原地上容积率为0.65。

新容积率：根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]及《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，咨询对象项目改建后宗地总面积为16443.30平方米（其中，拟调整规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。总规划建筑面积拟调整为29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米），新地上容积率为1.25。

咨询对象容积率在拟规划调整前后发生变动，本次评估设定咨询对象原地上容积率为0.65，新地上容积率为1.25。若上述设定条件发生变化，咨询结果作相应调整。

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

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

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

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

（6）关于土地还原率的确定。

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

（8）本咨询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）《咨询委托书》中咨询目的为：对咨询对象土地使用权出让价格进行评估，为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下如因规划文件调整可能需补缴的地价款提供咨询意见。

（2）委托咨询方于2022年1月10日正式委托进行评估，确定估价期日为2022年1月10日。评估专业人员于2022年2月16日进行实地查勘，本次设定咨询对象在估价期日的情况同评估专业人员实地查勘日的咨询对象情况相同。若上述条件发生变化，咨询结果作相应调整。

（3）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《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》和《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]的要求，故报告格式和具体表述在《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]规范格式基础上，有所拓展和补充。

**十一、评估专业人员签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 陈 颖 | 2004110096 |  |
| 叶 凌 | 94010078 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| —— | —— |  |

**十二、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇二二年二月二十二日 |

**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：咨询对象为北京市西城区半步桥15号地块项目用地，根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议，中国工商银行股份有限公司北京市分行于2007年6月13日通过协议出让方式取得咨询对象国有建设用地使用权，根据《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]，土地登记情况如下:

|  |  |
| --- | --- |
| 土地使用权人 | 中国工商银行股份有限公司北京市分行 |
| 座落 | 西城区半步桥15号 |
| 地号 | 021702000013000000 |
| 图号 | I-1-1-82（3） |
| 地类（用途） | 商服 |
| 使用权类型 | 出让 |
| 使用权面积 | 16443.30㎡ |
| 终止日期 | 2047-06-12 |
| 证载四至 | 东至北京邮政局、北京市城乡房屋建设开发公司等，南至北京市宣武区市政管理委员会、半步桥街，西至国家轻工业局机关服务中心，北至中国华北电力集团公司、北京市宣武区白纸坊街道生产服务合作联社 |
| 现状四至 | 东临半步桥13号院住宅小区，南临半步桥街，西临紫金印象住宅小区，北临育人里小区 |

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]的规定，咨询对象属于商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10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，土地使用权人为中国工商银行股份有限公司北京市分行。根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]，土地用途为商服，批准使用年限为商服40年，终止日期为2047年6月12日。于估价期日2022年1月10日，商服用地土地剩余使用年限为25.43年。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[国务院令第55号]的有关规定，结合本次咨询目的及拟调整规划的可研指标，咨询对象属于现状改建引起的规划文件调整，不属于重新立项的项目，原出让合同仍对其具有约束性，故本次设定咨询对象现状改建后国有建设用地各用途剩余使用年限均为25.43年。

根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，咨询对象项目改建后宗地总面积为16443.30平方米（其中，拟调整规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。总规划建筑面积拟调整为29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米））。

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

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

2007年6月13日，中国工商银行股份有限公司北京市分行与北京市国土资源局签订《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出（合）（2007）第218号]，于2010年3月30日签订其补充协议，约定：

该项目位于：北京市西城区半步桥15号地块

土地用途：商服

总用地面积：16443.30平方米

总建设面积：10721.30平方米

地上规划建筑面积：10721.30平方米

地下规划建筑面积：0平方米

容积率：0.65

根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，本次土地利用情况如下：

该项目位于：北京市西城区半步桥15号地块

规划土地用途：B21金融保险用地

总用地面积：16443.30平方米

建设用地面积：11989.50平方米

规划道路面积：4452.80平方米

总建设面积：29998.70平方米

地上规划建筑面积：14999.25平方米

地下规划建筑面积：14999.45平方米

容积率：1.25

2.土地利用现状

2022年2月16日评估专业人员对咨询对象进行现场踏勘，于实地查勘日，咨询对象所属宗地内尚有部分未拆除建筑物，土地使用权人对该地块现状开发程度尚不能明确。结合本次咨询目的，经与委托咨询方沟通确认，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。

**二、影响地价的因素说明**

（一） 一般因素

1.城市资源状况

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

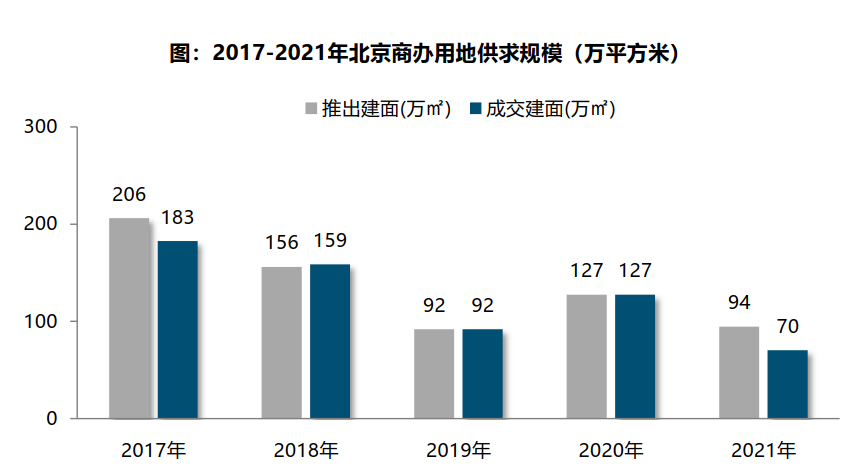
截至2020年10月末，北京市常住人口为2189.3万人，从年龄构成看，0-14岁常住人口259.1万人，占全市常住人口的比重为11.9%；15-59岁常住人口1500.3万人，占68.5%；60岁及以上常住人口429.9万人，占19.6%。

**2016-2020年常住人口增量及增长速度**

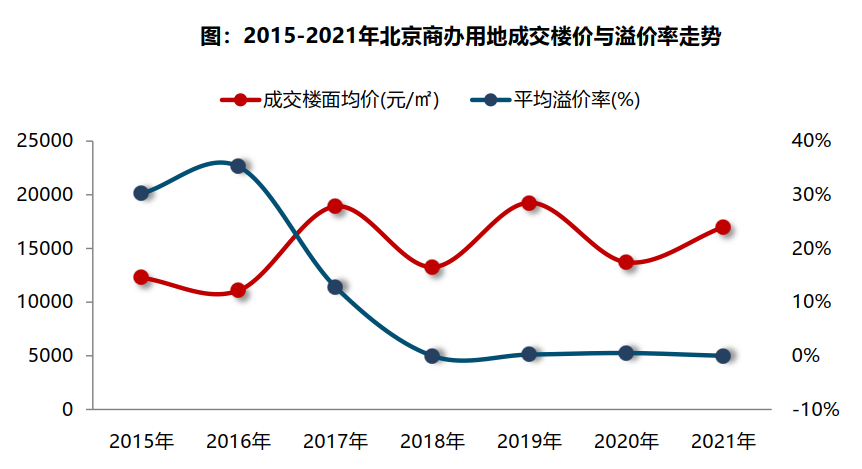
2.房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

2021北京商办用地推出12宗地块，推出规划建面94.45万平方米，同比下降26%；全年成交10宗商办用地，累计成交规模70.36万平，同比下降45%，成交规模为08年以来的最低水平。从区域分布来看，2021年成交10宗商办地块分别分布在海淀、通州、东城、石景山、大兴和怀柔。其中，通州成交3宗商办用地，累计规划建面40.25万平方米；海淀成交3宗商办用地，成交规划建面约20.55万平方米。



受海淀、通州等区域成交结构影响，2021年北京商办用地成交楼面价升至16996元/平方米，同比增长24%；成交溢价率方面，2021年成交的10宗地块均为底价成交，商办市场保持相对冷清。整体来看，近几年北京商办用地市场持续低位运行，自2018年以来，北京商办用地多以底价成交，溢价率降至冰点。



2021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(㎡) | 规划规划建筑面积(㎡) | 容积率 | 成交日期 | 成交价(万元) | 成交楼面价(元/㎡) | 溢价率 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市大兴区黄村镇DX00-0201-6001地块B14旅馆用地 | B14旅馆用地 | 15197.52 | 30395.05 | 2 | 2021/12/24 | 42600 | 14015 | 0 |
| 北京市西城区半步桥15号永丰产业基地(新)HD00-0403-024地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 38252.55 | 84155.61 | 2.2 | 2021/10/26 | 175000 | 20795 | 0 |
| 北京市西城区半步桥15号永丰产业基地(新)HD00-0403-011地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 30025.18 | 66055.39 | 2.2 | 2021/10/26 | 137000 | 20740 | 0 |
| 北京市通州区张家湾车辆段综合利用供地项目FZX-1202-0079-02(上盖区)、FZX-1202-0079-03(落地区)、FZX-1202-0079-04(落地区)地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 204418.11 | 302000 | 1.5 | 2021/10/26 | 506700 | 16778 | 0 |
| 北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目1612-774地块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 | 12136.3 | 42477 | 3.5 | 2021/10/26 | 71000 | 16715 | 0 |
| 北京市东城区广渠门外大街马圈土地一级开发项目0407-001地块F3其他类多功能用地 | F3(其他多功能用地) | 5907.54 | 21900 | 3.71 | 2021/10/26 | 46000 | 21005 | 0 |
| 北京市西城区半步桥15号永丰产业基地(新)HD00-0403-003地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 25121.77 | 55267.89 | 2.2 | 2021/10/26 | 115000 | 20808 | 0 |
| 北京城市副中心FZX-0902-0229、0230地块 | B2商务用地 | 17147.95 | 53158.65 | ≤3.1 | 2021-05-19 | 69200 | 13017.63 | 0 |
| 北京城市副中心12组团西北部 | F3其他类多功能用地 | 22058.78 | 47390 | ≤2.15 | 2021-02-07 | 32700 | 6900.18 | 0 |
| 北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块B1商业用地 | B1商业用地 | 1676.22 | 753.4 | ≤0.45 | 2021-01-28 | 550 | 7300.23 | 0 |

（2）房地产开发

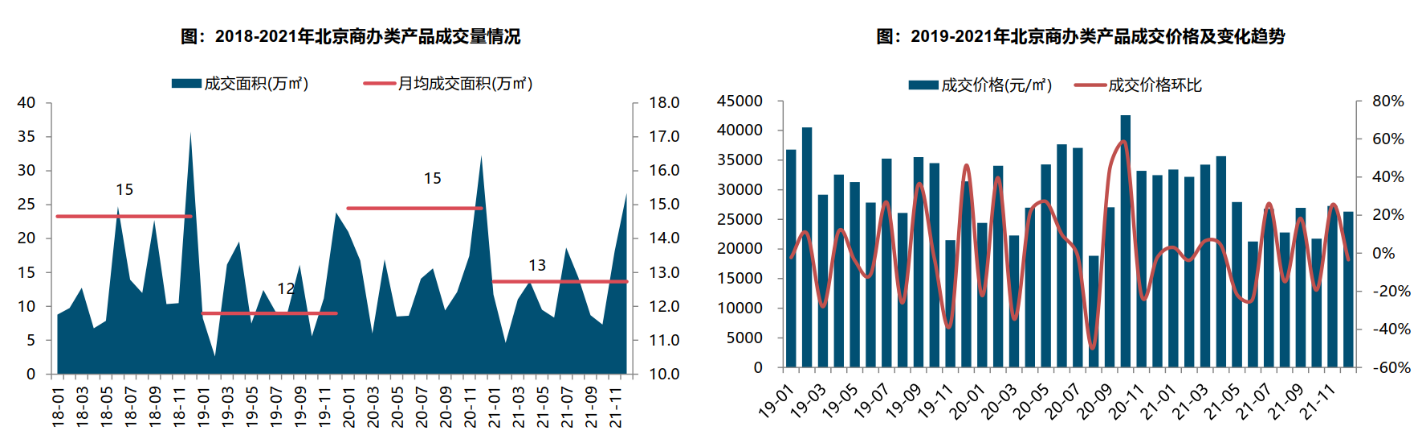
根据北京市统计局公布的数据，2021年北京市市房地产开发企业房屋新开工面积为1895.9万平方米，同比下降36.9%。其中，住宅新开工面积为1025.9万平方米，同比下降40.2%；办公楼为74.6万平方米，下降42.9%；商业营业用房为107.6万平方米，下降13.6%。

全市房屋竣工面积为1983.9万平方米，同比增长28.3%。其中，住宅竣工面积为981.1万平方米，增长34.7%；办公楼为142.9万平方米，下降41%；商业营业用房为191.6万平方米，增长1倍。

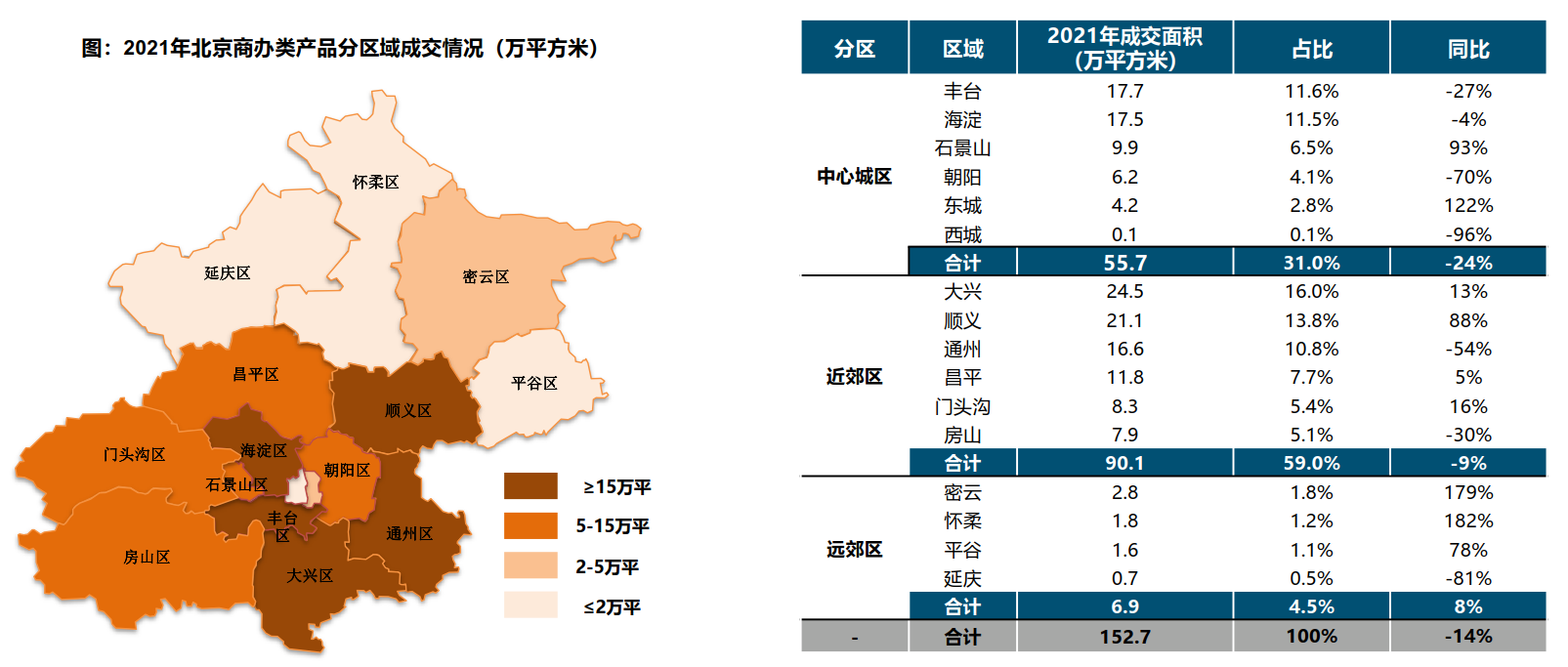
（3）房地产市场供需情况

2021年北京市商办类产品累计供应规模为259.44万平方米，同比显著减少20%。受宏观经济下行压力较大影响，教培、房地产行业受挫，金融、互联网等头部行业调整与波动，企业规模扩张趋于谨慎，新租、扩租动力不足，叠加短期内持续供大于求压力，商办产品去化风险进一步累积。

2021年北京市商办类市场累计成交152.78万平方米，同比下跌14%，月均成交约13万平方米。其中，11月、12月百旺润商大厦、长安九里、丰台金茂广场等项目去化速度加快，带动整体成交规模回升。成交均价方面，受成交项目主力多位于大兴、顺义、通州等近郊区的影响，2021年商办产品整体成交均价为27934元/平方米，同比下降9%。



从成交绝对量来看，2021年大兴、顺义、丰台、海淀、通州商办类产品成交量相对较大，成交面积均超15万平方米，占比均超10%，其中大兴区成交规模达24.5万平方米，占全市成交规模的16%；从成交规模变化来看，2021年密云、怀柔、东城、石景山等区域商办类产品成交量同比大幅提升，西城、延庆、朝阳、通州等区域成交量明显下滑，下滑幅度均超五成。



**2021年度办公用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 玉河文保项目 | 东城区 | 199999 | 东城区 | 126564 | 二环内 | 120440 |
| 北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 56384 | 西城区 | 41891 | 三至四环间 | 57255 |
| 玉河文保项目 | 东城区 | 158100 | 海淀区 | 41094 | 四至五环间 | 28599 |
| 北京壹号院 | 朝阳区 | 130000 | 朝阳区 | 38663 | 五至六环间 | 28229 |
| 鲁能·丰和台 | 丰台区 | 119237 | 石景山区 | 33878 | 六环外 | 19052 |
| 长安源 | 通州区 | 75478 | 通州区 | 32980 | 二至三环间 | 18306 |
| 方恒时尚中心 | 海淀区 | 71016 | 丰台区 | 31868 |  | |
| 融达国际 | 丰台区 | 57000 | 大兴区 | 25965 |
| 合景中心 | 通州区 | 56083 | 门头沟区 | 23498 |
| 达美中心广场 | 朝阳区 | 53662 | 昌平区 | 21326 |
|  | | | 顺义区 | 19815 |
| 平谷区 | 14467 |
| 房山区 | 14465 |
| 怀柔区 | 12950 |
| 密云区 | 12208 |

**2021年度商业用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 玉河文保项目 | 东城区 | 256562 | 西城区 | 76400 | 二环内 | 78694 |
| 长安太和 | 东城区 | 133505 | 东城区 | 76290 | 二至三环间 | 58316 |
| 阳光丽景 | 西城区 | 92300 | 怀柔区 | 33243 | 三至四环间 | 27620 |
| 亚林时代中心 | 丰台区 | 86476 | 门头沟区 | 32334 | 六环外 | 24772 |
| 绿地商务中心 | 朝阳区 | 86000 | 通州区 | 31545 | 五至六环间 | 24200 |
| 合景中心 | 通州区 | 83249 | 海淀区 | 29044 | 四至五环间 | 23492 |
| 保利大都汇 | 通州区 | 82174 | 顺义区 | 26751 |  | |
| 中骏天宸 | 西城区 | 77642 | 丰台区 | 26580 |
| 通州富力中心 | 通州区 | 71319 | 朝阳区 | 26315 |
| 中创芯中心 | 海淀区 | 70499 | 大兴区 | 24389 |
|  | | | 延庆区 | 21868 |
| 石景山区 | 20382 |
| 密云区 | 17229 |
| 房山区 | 16384 |
| 昌平区 | 15629 |
| 平谷区 | 11647 |

3.产业政策

（1）全国政策

2021年政府工作报告中，关于房地产调控内容整体延续了往年提法，除了“房住不炒”外，“稳地价、稳房价、稳预期”目标亦写入政府工作报告。2021年前三季度，房地产市场调控政策不断完善升级，四季度，调控政策有所转向，收紧调控逐渐减少，发布“扶持性”政策的明显增多。

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

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

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

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

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

2021年12月6日召开的中央政治局会议提出，推进保障性住房建设，支持商品房市场满足合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

2021年召开的中央经济工作会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

（2）地方政策

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.城市规划与发展目标

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

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

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

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

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

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

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

5.城市经济发展运行状况（2021年）

2021年，北京市全年实现地区生产总值40269.6亿元，按不变价格计算，比上年增长8.5%，与2019年相比，两年平均增长4.7%。分产业看，第一产业实现增加值111.3亿元，比上年增长2.7%；第二产业实现增加值7268.6亿元，增长23.2%；第三产业实现增加值32889.6亿元，增长5.7%。

（1）农业结构优化调整，都市农业逐步回暖

2021年，北京市实现农林牧渔业总产值269.1亿元，按可比价格计算，比上年增长2.8%；其中，农业和牧业产值较快增长。实现农业（种植业）产值123.0亿元，增长11.9%，蔬菜及食用菌产量165.6万吨，增长20.1%；实现牧业产值45.8亿元，增长11.2%，全年生猪出栏30.9万头、年末存栏59.0万头，分别增长75.8%和83.5%。都市农业逐步恢复，设施农业播种面积和产值比上年分别增长7.5%和15.7%，休闲农业和乡村旅游接待人次2520.2万人次，增长34.2%，实现收入32.6亿元，增长30.4%。

（2）工业生产较快增长，高端产业增势良好

2021年，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，比上年增长31.0%，两年平均增长15.8%。重点行业中，医药制造业在疫苗生产带动下比上年增长2.5倍，计算机、通信和其他电子设备制造业增长19.6%，电力、热力生产和供应业增长6.7%，汽车制造业下降12.0%。高端产业增势良好，高技术制造业、战略性新兴产业增加值比上年分别增长1.1倍和89.2%，两年平均增长52.5%和43.7%。工业机器人、集成电路、智能手机产量比上年分别增长56.0%、21.7%和17.1%。

（3）服务业运行平稳，信息、金融、批发零售行业贡献较大

2021年，北京市第三产业增加值按不变价格计算，比上年增长5.7%，两年平均增长3.2%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值6535.3亿元，比上年增长11.0%；金融业实现增加值7603.7亿元，增长4.5%；批发和零售业实现增加值3150.6亿元，增长8.4%，三个行业对第三产业增长贡献率接近7成，是主要支撑力量。住宿和餐饮业，交通运输、仓储和邮政业，租赁和商务服务业增加值分别增长13.7%、5.9%和3.4%，保持恢复性增长。

（4）固定资产投资稳步增长，制造业投资带动突出

2021年，北京市固定资产投资（不含农户）比上年增长4.9%，两年平均增长3.5%。分产业看，第一产业投资比上年下降59.5%，第二产业投资增长38.2%，第三产业投资增长3.0%。分行业看，制造业投资增长68.3%，其中高技术制造业投资增长99.6%；金融业投资增长68.2%；卫生和社会工作投资增长22.8%。分领域看，基础设施投资下降8.9%，房地产开发投资增长5.1%，民间投资增长6.4%。

2021年末，北京市商品房施工面积14055.3万平方米，比上年末增长1.0%，其中住宅施工面积6895.6万平方米，增长2.7%。全年商品房销售面积1107.1万平方米，增长14.0%，其中住宅销售面积877.1万平方米，增长19.6%。

（5）市场消费规模扩大，网上消费较快增长

2021年，北京市市场总消费额比上年增长11.0%，两年平均增长1.7%。其中，服务性消费额增长13.4%，两年平均增长3.8%；实现社会消费品零售总额14867.7亿元，增长8.4%，两年平均下降0.7%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售13733.1亿元，比上年增长7.1%，餐饮收入1157.6亿元，增长27.5%。按商品类别分，限额以上批发和零售业中，与基本生活消费相关的饮料类、服装鞋帽针纺织品类商品零售额比上年分别增长36.4%和16.9%；与升级类消费相关的文化办公用品类、通讯器材类商品零售额分别增长21.4%和16.7%。限额以上批发零售业、住宿餐饮业实现网上零售额5392.7亿元，比上年增长19.0%，两年平均增长24.5%。

（6）居民消费价格涨势温和，工业生产者价格持续上涨

2021年，北京市居民消费价格比上年上涨1.1%。其中，消费品价格上涨1.0%，服务价格上涨1.2%。八大类商品和服务项目价格“四升四降”：交通通信类价格上涨5.1%，居住类价格上涨1.1%，教育文化娱乐类价格上涨0.9%，食品烟酒类价格上涨0.5%；其他用品及服务类价格下降0.5%，生活用品及服务类价格下降0.3%，医疗保健类价格下降0.2%，衣着类价格下降0.2%。12月份，居民消费价格同比上涨1.8%，涨幅比上月回落0.6个百分点；环比下降0.3%。

2021年，北京市工业生产者出厂价格比上年上涨1.1%，购进价格比上年上涨3.7%。12月份，工业生产者出厂价格同比上涨2.2%，环比上涨0.6%；购进价格同比上涨7.5%，环比上涨1.4%。

（7）居民收入稳步增加，居民消费逐步恢复

2021年，北京市市居民人均可支配收入75002元，比上年增长8.0%。四项收入全面增长：工资性收入增长10.2%，经营净收入增长15.8%，财产净收入增长5.7%，转移净收入增长3.5%。

2021年，北京市市居民人均消费支出43640元，比上年增长12.2%。八大类消费支出全面增长，其中医疗保健、教育文化娱乐、其他用品及服务消费增速较高，分别为22.0%、21.0%和20.3%。

总的来看，2021年北京市总体经济稳步恢复，发展质量继续提升。

（二）区域因素

1.区域概况

西城区位于北京中心城区西部。东以鼓楼外大街、人定湖北巷、旧鼓楼大街、地安门外大街、地安门内大街、景山东街、南长街、北长街、天安门广场西侧为界与东城区相连;北以南长河、西直门北大街、德胜门西大街、新街口外大街、北三环中路、裕民路为界与海淀区、朝阳区毗邻;西以三里河路、莲花池东路、马连道北路为界，与海淀区、丰台区接壤;南以永定门西滨河路、右安门东城根、右安门西城根为界，与丰台区相连。区境东西宽7.1千米，南北长11.2千米，总面积50.70平方千米。下辖15个街道、263个社区。

近年来西城区经济总量始终保持快速、稳定的增长势头。2021年1-4季度，西城区经济运行持续呈现稳健向好态势。地区生产总值稳步恢复，工业产销连续增长，消费领域持续回暖，投资领域同比下降，居民收支位居前列，财政收支“一增一降”，就业形势保持稳定。2021年1-12月，西城区实现地区生产总值5408.1亿元，同比增长8.1%。其中，第二产业实现增加值274.7亿元，同比增长4.5%；第三产业实现增加值5133.4亿元，占地区生产总值的94.9%，同比增长8.3%。北京市累计实现社会消费品零售总额14867.7亿元，同比增长8.4%，西城区累计实现社会消费品零售总额1089.4亿元，同比增长9.7%，占北京市的比重为7.3%。其中，限额以上商业企业累计实现网上零售额383.2亿元，同比增长19.6%。从各行业累计实现零售额的情况看，零售业累计实现零售额840.5亿元，同比增长6.8%；批发业累计实现零售额112.9亿元，同比增长11.7%；住宿业累计实现零售额13.0亿元，同比增长36.9%；餐饮业累计实现零售额123.0亿元，同比增长27.9%。

咨询对象位于西城区半步桥15号。地块东临半步桥13号院住宅小区，南临半步桥街，西临紫金印象住宅小区，北临育人里小区。土地级别属于北京市基准地价商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10区片地价区，地理位置状况较好。

咨询对象所在区域有购物场所（王府井购物中心（右安门店）、万达广场（西铁营店）、京客隆（里仁街店）、物美生活超市（开阳里二街店）等）；学校（北京市第十五中学（高中部）、北京市徐悲鸿中学、北京市宣武师范学校附属第一小学、北京第十五中学附属小学、首都医科大学附属小学、北京市西城区三教寺幼儿园等），医院（首都医科大学附属北京佑安医院、北京博爱堂中医医院、北京市第一建综合门诊部等），银行（中国工商银行、兴业银行、中国农业银行、北京银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。

2.交通条件

咨询对象紧邻城市次干道——半步桥街，南距南二环约450米，西距西二环约1.5公里，距北京首都国际机场直线约31公里，距北京南站约1.4公里，临近地铁4号线（陶然亭站）约900米，周边有19路、48路、50路、59路、88路、395路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。

3.环境条件

咨询对象所在西城区半步桥15号周边绿化条件较好，周边2公里范围内有万寿公园、陶然亭公园、北京大观园等自然景观；北京歌剧舞剧院等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施条件

西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、通燃气、通热力）条件。基础设施条件好。

5.商业繁华度

咨询对象位于西城区半步桥15号，咨询对象周边有王府井购物中心（右安门店）、万达广场（西铁营店）、京客隆（里仁街店）、物美生活超市（开阳里二街店）等购物场所，商业氛围较好，人流量较大，商业繁华度较好。

6.办公聚集程度

咨询对象位于西城区半步桥15号，咨询对象周边有金泰开阳大厦、鑫城大厦、华龙商务楼、嘉金大厦、右安门商务大厦等写字楼项目，入驻率较高，办公集聚程度较好。

7.规划限制

咨询对象所处区域位于西城区半步桥15号。根据西城区“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，办公集聚程度较好，商业繁华度较好，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西城区半步桥15号地块，为中国工商银行股份有限公司北京市分行开发建设的项目。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2014]26号]的规定，咨询对象属于商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

咨询对象所属项目原土地用途为商服用地（地上商业），拟调整规划土地用途为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库），设定拟调整后的规划用途为最佳最有效用途。

根据委托咨询方提供的《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]，本次咨询对象宗地总面积为16443.30平方米（其中，规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。

3.宗地容积率及可利用情况

根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议签订的规划条件、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]登记的建设用地规模，咨询对象原出让宗地面积为16443.30平方米，原出让宗地总规划建筑面积为10721.30平方米（其中，地上规划建筑面积为10721.30平方米，地下规划建筑面积为0平方米），原地上容积率为0.65。

根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]及《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，咨询对象项目改建后宗地总面积为16443.30平方米（其中，拟调整规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。总规划建筑面积拟调整为29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米），新地上容积率为1.25，具体详见下表：

**表1：咨询对象规划用途及规划建筑面积明细表**

| **内容** | **部位** | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整内容** | **变化幅度** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 规划建设用地面积（m2） | — | — | 16443.30 | 11989.50 | -4453.80 | -27% | 规划建设用地面积减少4453.80平方米，重新规划为其他道路用地，总宗地面积不变 |
|
| 规划建筑面积（m2） | 地上 | 地上商业用房 | 10721.30 | 0.00 | -10721.30 | 调整用途 | 地上调整用途，需评估咨询对象地上新、旧用途分别于新、旧容积率及规划条件下的熟地价 |
| 地上办公用房 | 0.00 | 10721.30 | 10721.30 |
| 地上办公用房 | 0.00 | 4277.95 | 4277.95 | 新增规划建筑面积 | 地上新增规划建筑面积，需评估咨询对象地上新增部分于新容积率及规划条件下的熟地价 |
| 小计 | 10721.30 | 14999.25 | 4277.95 | — | — |
| 地下 | 地下办公用房 | 0.00 | 4429.25 | 4429.25 | 新增用途 | 地下新增用途，需评估咨询对象新增部分于新容积率及规划条件下的熟地价及政府土地出让收益 |
| 地下仓储用房 | 0.00 | 1130.00 | 1130.00 |
| 地下车库用房 | 0.00 | 3744.59 | 3744.59 |
| 非经营性用途 | 0.00 | 5695.61 | 5695.61 | 根据北京市现行基准地价，暂不收取政府土地出让收益，故无需评估此部分 |
| 小计 | 0.00 | 14999.45 | 14999.45 | — | — |
| 合计 | | 10721.30 | 29998.70 | 19277.40 | — | 项目整体规划建筑面积增加 |
| 地上容积率 | — | — | 0.65 | 1.25 | — | — | 容积率调整 |

**注：因咨询对象于估价期日尚未取得详细规划指标，拟调整后的建设用地面积及建筑规模经与委托咨询方沟通确认以《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》为依据，准确的规划指标以规划部门核发的文件为准。如设定用途及规划建筑面积有所出入，需依准确的规划文件调整咨询结果。**

咨询对象属于商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10区片地价区内，商业、办公用途该级别平均容积率均为2.5。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较好。

4.宗地基础设施

经评估专业人员实地查勘，咨询对象所属宗地内尚有部分未拆除建筑物，土地使用权人对该地块现状开发程度尚不能明确。结合本次咨询目的，经与委托咨询方沟通确认，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。

本次评估目的为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下如因规划文件调整可能需补缴的地价款提供咨询意见。本报告按照《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号] 、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》等拟调整规划文件设定规划利用条件。

**第三部分 土地估价**

**一、估价原则**

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

1.替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，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，是本次估价基准地价系数修正法的理论基础。

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。由于咨询对象拟调整规划文件，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。咨询对象位于西城区半步桥15号，原土地用途为商服（地上商业），拟调整规划的土地用途为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库），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西城区半步桥15号地块，属于商业类、办公类三级地区，估价中评估专业人员是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对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

公开市场原则是指咨询结果在公平、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

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

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

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

2.方法选择

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

评估专业人员根据咨询对象的特点、实际情况以及咨询目的，对上述估价方法分析如下：

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

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

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

（4）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。咨询对象同类土地租赁较少,收益还原率难以确定。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中指出市场比较法、剩余法、收益还原法可选择一种，在已选择剩余法，且收益还原法非最适宜方法的情况下，本次估价不选用收益还原法。

（5）市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。咨询对象为已出让项目因现状改建调整规划所涉及的用途及面积调整，西城区商业、办公用途经过审定的协议出让的经营性建设用地案例较少，不满足市场比较法的要求，本次评估不选用市场比较法。

综上所述，本次评估根据咨询对象的特点和实际状况，采用剩余法和基准地价系数修正法两种方法对商业、办公用途进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用收益还原法求取，力求合理科学地评估出咨询对象的出让国有建设用地使用权价格；接着利用地下空间修正系数求取地下各用途的出让国有建设用地使用权价格；然后再求取政府土地出让收益价格；最后对需补缴的地价提出底价建议。

3.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

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

（2）剩余法

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

1）评估待开发土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

2）评估现有不动产中所含土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

3）北京市通过集体决策，核定已出让补缴地价款时要求：咨询对象未进行房屋所有权登记的，剩余法计算公式应按照“评估待开发土地的价格”来选取基本公式。本次评估中，因咨询对象尚未开发建设，剩余法按照“评估待开发土地的价格”进行相关测算。

**二、估价过程**

**相关参数**

1. 咨询对象土地经济技术指标

（1）土地面积

咨询对象为北京市西城区半步桥15号地块项目用地。根据委托咨询方提供的《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]，咨询对象原出让总宗地面积为16443.30平方米，均为建设用地。

另根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]，宗地总面积为16443.30平方米（其中，规划建设用地面积约11989.50平方米，规划道路用地面积约4452.80平方米）。

（2）规划规划建筑面积

根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议签订所依据的规划条件，出让宗地总规划建筑面积为10721.30平方米，全部为地上规划建筑面积，原地上容积率为0.65。

根据《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》，总规划建筑面积拟调整为29998.70平方米（其中，地上规划建筑面积约14999.25平方米，均为办公用房，地下规划建筑面积约14999.45平方米（其中，地下办公4429.25平方米，地下仓储1130.00平方米，地下车库3744.59平方米，非经营性用途5695.61平方米），新地上容积率为1.25。

具体详见下表：

**表1：咨询对象规划用途及规划建筑面积明细表**

| **内容** | **部位** | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整内容** | **变化幅度** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 规划建设用地面积（m2） | — | — | 16443.30 | 11989.50 | -4453.80 | -27% | 规划建设用地面积减少4453.80平方米，重新规划为其他道路用地，总宗地面积不变 |
|
| 规划建筑面积（m2） | 地上 | 地上商业用房 | 10721.30 | 0.00 | -10721.30 | 调整用途 | 地上调整用途，需评估咨询对象地上新、旧用途分别于新、旧容积率及规划条件下的熟地价 |
| 地上办公用房 | 0.00 | 10721.30 | 10721.30 |
| 地上办公用房 | 0.00 | 4277.95 | 4277.95 | 新增规划建筑面积 | 地上新增规划建筑面积，需评估咨询对象地上新增部分于新容积率及规划条件下的熟地价 |
| 小计 | 10721.30 | 14999.25 | 4277.95 | — | — |
| 地下 | 地下办公用房 | 0.00 | 4429.25 | 4429.25 | 新增用途 | 地下新增用途，需评估咨询对象新增部分于新容积率及规划条件下的熟地价及政府土地出让收益 |
| 地下仓储用房 | 0.00 | 1130.00 | 1130.00 |
| 地下车库用房 | 0.00 | 3744.59 | 3744.59 |
| 非经营性用途 | 0.00 | 5695.61 | 5695.61 | 根据北京市现行基准地价，暂不收取政府土地出让收益，故无需评估此部分 |
| 小计 | 0.00 | 14999.45 | 14999.45 | — | — |
| 合计 | | 10721.30 | 29998.70 | 19277.40 | — | 项目整体规划建筑面积增加 |
| 地上容积率 | — | — | 0.65 | 1.25 | — | — | 容积率调整 |

**注：因咨询对象于估价期日尚未取得详细规划指标，拟调整后的建设用地面积及建筑规模经与委托咨询方沟通确认以《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》为依据，准确的规划指标以规划部门核发的文件为准。如设定用途及规划建筑面积有所出入，需依准确的规划文件调整咨询结果。**

咨询对象属于商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10区片地价区，商业、办公用途该级别平均容积率均为2.5。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较好。

（3）利润率

本次利润率的计取中，商业用房取20%、办公用房取20%。

2.工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：2年

**测算过程：**

**方法一：基准地价系数修正法**

1.有关北京市基准地价的说明

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

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

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

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

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

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

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

2.计算公式如下：

（1）地上部分

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

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

（2）地下部分

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

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

3.测算过程

**（1）求取咨询对象地上商业用房楼面熟地价（土地使用年限40年）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| A | 适用的楼面熟地价 | 20210 | 单位：元/平方米 | | | | | |
| A) | 适用的基准地价 | 20210 | 依据咨询对象用途及所处区片参照《北京市区片基准地价表》确定 | | | | | |
| 咨询对象用途 | 商业 | 土地级别 | 三级 | 区片编号 | Ⅲ-12 |
| B) | 商业路线价修正 | 1.0000 | 不临58条商业街 | | | | | |
| C) | 开发程度差异修正 | 0 | 适用的基准地价±（对应的开发费用÷级别平均容积率） | | | | | |
| 咨询对象开发程度 | 七通一平 | 级别开发程度 | 七通一平 | 级别平均容积率 | 2.5 |
| 咨询对象开发程度与级别开发程度一致 | | | | 对应的开发费 | - |
| B | 用途修正系数 | 1.0000 | 用途类别 | 商业 | | | | |
| C | 期日修正指数 | 1.3963 | 按中国城市地价动态监测网站公示的北京市住宅用途2014年1季度至今各季度地价增长率连乘计算，详见附表 | | | | | |
| D | 年期修正系数 | 1.0000 | （1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N） | | | | | |
| 土地还原率（r） | 5.4% | 剩余使用年限（n） | 40 | 出让年限（N） | 40 |
| E | 容积率修正（X） | 2.2074 | 参照《北京市基准地价容积率修正系数表》确定 | | | | 原容积率（R） | 0.65 |
| F | 因素修正系数 | 1.0526 | 详见附表：《因素修正表》 | | | | | |
| G | 楼面熟地价-地上 | 65568 | 适用的楼面熟地价×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 | | | | | |

附表1：北京市商服用途地价2014年1季度至2021年3季度的季度增长幅度（环比）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 季度  年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2014 | —— | 2.03% | 1.47% | 0.41% |
| 2015 | 0.54% | 0.69% | 0.92% | 1.11% |
| 2016 | 2.93% | 1.95% | 2.00% | 2.15% |
| 2017 | 1.92% | 2.00% | 2.11% | 1.78% |
| 2018 | 1.92% | 0.96% | 1.41% | 1.03% |
| 2019 | 0.37% | 1.01% | 0.70% | -0.12% |
| 2020 | 0.40% | -0.78% | -0.39% | 0.37% |
| 2021 | 0.16% | 0.72% | 0.41% | —— |

附表2：因素修正表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 影响因素 | 咨询对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| a | 商业繁华程度 | 咨询对象位于西城区半步桥15号，咨询对象周边有王府井购物中心（右安门店）、万达广场（西铁营店）、京客隆（里仁街店）、物美生活超市（开阳里二街店）等购物场所，商业氛围较好，人流量较大，商业繁华度较好 | 较好 | 1.58% |
| b | 交通便捷度 | 咨询对象紧邻城市次干道——半步桥街，南距南二环约450米，西距西二环约1.5公里，距北京首都国际机场直线约31公里，距北京南站约1.4公里，临近地铁4号线（陶然亭站）约900米，周边有19路、48路、50路、59路、88路、395路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好 | 较好 | 1.20% |
| c | 区域土地利用方向 | 区域土地利用方向较好 | 较好 | 0.24% |
| d | 临街宽度和深度 | 临街宽度和深度较适宜 | 较好 | 0.24% |
| e | 临街道路状况 | 咨询对象紧邻城市次干道—半步桥街，临近南二环 | 较好 | 0.38% |
| f | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则，对土地利用暂无不利影响。 | 较好 | 0.14% |
| g | 公共服务设施状况 | 咨询对象所在区域有购物场所（王府井购物中心（右安门店）、万达广场（西铁营店）、京客隆（里仁街店）、物美生活超市（开阳里二街店）等）；学校（北京市第十五中学（高中部）、北京市徐悲鸿中学、北京市宣武师范学校附属第一小学、北京第十五中学附属小学、首都医科大学附属小学、北京市西城区三教寺幼儿园等），医院（首都医科大学附属北京佑安医院、北京博爱堂中医医院、北京市第一建综合门诊部等），银行（中国工商银行、兴业银行、中国农业银行、北京银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好 | 较好 | 0.24% |
| h | 基础设施完备状况 | 七通 | 好 | 0.96% |
| i | 自然和人文环境状况 | 咨询对象所在西城区半步桥15号周边绿化条件较好，周边2公里范围内有万寿公园、陶然亭公园、北京大观园等自然景观；北京歌剧舞剧院等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 | 较好 | 0.28% |
| 合计（∑Ki） | | | | 5.26% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0526 |

**（2）求取咨询对象地上办公用房楼面熟地价（土地使用年限50年）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| A | 适用的楼面熟地价 | 20070 | 单位：元/平方米 | | | | | |
| A) | 适用的基准地价 | 20070 | 依据咨询对象用途及所处区片参照《北京市区片基准地价表》确定 | | | | | |
| 咨询对象用途 | 办公 | 土地级别 | 三级 | 区片编号 | Ⅲ-10 |
| B) | 开发程度差异修正 | 0 | 适用的基准地价±（对应的开发费用÷级别平均容积率） | | | | | |
| 咨询对象开发程度 | 七通一平 | 级别开发程度 | 七通一平 | 级别平均容积率 | 2.5 |
| 咨询对象开发程度与级别开发程度一致 | | | | 对应的开发费 | - |
| B | 用途修正系数 | 1.0000 | 用途类别 | 办公 | | | | |
| C | 期日修正指数 | 1.3963 | 按中国城市地价动态监测网站公示的北京市住宅用途2014年1季度至今各季度地价增长率连乘计算，详见附表 | | | | | |
| D | 年期修正系数 | 1.0000 | （1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N） | | | | | |
| 土地还原率（r） | 5.2% | 剩余使用年限（n） | 50 | 出让年限（N） | 50 |
| E | 容积率修正（X） | 1.2193 | 参照《北京市基准地价容积率修正系数表》确定 | | | | 原容积率（R） | 1.25 |
| F | 因素修正系数 | 1.0537 | 详见附表：《因素修正表》 | | | | | |
| G | 楼面熟地价-地上 | 36004 | 适用的楼面熟地价×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 | | | | | |

附表1：北京市办公用途地价2014年1季度至2021年3季度的季度增长幅度（环比）

（参照北京市规划和自然资源委员会对办理国有建设用地使用权协议出让以及地价评审的要求，办公用途地价增值率采用商服用途的同期地价增长率。）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 季度  年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2014 | —— | 2.03% | 1.47% | 0.41% |
| 2015 | 0.54% | 0.69% | 0.92% | 1.11% |
| 2016 | 2.93% | 1.95% | 2.00% | 2.15% |
| 2017 | 1.92% | 2.00% | 2.11% | 1.78% |
| 2018 | 1.92% | 0.96% | 1.41% | 1.03% |
| 2019 | 0.37% | 1.01% | 0.70% | -0.12% |
| 2020 | 0.40% | -0.78% | -0.39% | 0.37% |
| 2021 | 0.16% | 0.72% | 0.41% | —— |

附表2：因素修正表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 影响因素 | 咨询对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| a | 办公聚集程度 | 咨询对象位于西城区半步桥15号，咨询对象周边有金泰开阳大厦、鑫城大厦、华龙商务楼、嘉金大厦、右安门商务商务大厦等写字楼项目，入驻率较高，办公集聚程度较好 | 较好 | 1.15% |
| b | 交通便捷度 | 咨询对象紧邻城市次干道——半步桥街，南距南二环约450米，西距西二环约1.5公里，距北京首都国际机场直线约31公里，距北京南站约1.4公里，临近地铁4号线（陶然亭站）约900米，周边有19路、48路、50路、59路、88路、395路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好 | 较好 | 1.44% |
| c | 区域土地利用方向 | 区域土地利用方向较好 | 较好 | 0.38% |
| d | 临街宽度和深度 | 临街宽度和深度较适宜 | 较好 | 0.19% |
| e | 临街道路状况 | 咨询对象紧邻城市次干道—半步桥街，临近南二环 | 较好 | 0.24% |
| f | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则，对土地利用暂无不利影响。 | 较好 | 0.24% |
| g | 公共服务设施状况 | 咨询对象所在区域有购物场所（王府井购物中心（右安门店）、万达广场（西铁营店）、京客隆（里仁街店）、物美生活超市（开阳里二街店）等）；学校（北京市第十五中学（高中部）、北京市徐悲鸿中学、北京市宣武师范学校附属第一小学、北京第十五中学附属小学、首都医科大学附属小学、北京市西城区三教寺幼儿园等），医院（首都医科大学附属北京佑安医院、北京博爱堂中医医院、北京市第一建综合门诊部等），银行（中国工商银行、兴业银行、中国农业银行、北京银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好 | 较好 | 0.29% |
| h | 基础设施完备状况 | 七通 | 好 | 1.15% |
| i | 自然和人文环境状况 | 咨询对象所在西城区半步桥15号周边绿化条件较好，周边2公里范围内有万寿公园、陶然亭公园、北京大观园等自然景观；北京歌剧舞剧院等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 | 较好 | 0.29% |
| 合计（∑Ki） | | | | 5.37% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0537 |

**（3）求取咨询对象地上办公用房楼面熟地价（土地剩余使用年限25.43年）**

地上办公用房剩余使用年限楼面熟地价=地上办公用房满年限楼面熟地价×年期修正系数

**年期修正系数的确定**

年期修正系数＝（1－1÷（1＋r）n）÷（1－1÷（1＋r）N）

其中：

r----土地还原率

n----宗地剩余土地使用年限

N----基准地价规定的相应用途土地使用年限

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

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

咨询对象剩余土地使用年限为25.43年，办公用途法定用途最高出让年限为50年，则有：

年期修正系数

＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

＝（1-1÷（1＋5.2%）25.43）÷（1-1÷（1＋5.2%）50）

＝0.7869

**地上办公用房剩余使用年限楼面熟地价**=36004×0.7869

=28332（元/平方米）

**（4） 求取咨询对象地下办公用房楼面熟地价（土地剩余使用年限25.43年）**

地下办公依据地上办公比准类别确定地下空间修正系数，地上比准用途为办公，地处办公类三级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间用途 | 适用基准地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下办公 | 办公用途比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

依据上表，咨询对象土地级别为办公类三级，故地下办公用房的地下空间修正系数为0.25。

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

地下办公楼面熟地价

＝适用基准地价（参照地上比准用途办公用途比准类别）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

＝20070×1.3963×0.7869×1.0537×0.25

＝5809（元/平方米）

**（5）求取咨询对象地下仓储用房楼面熟地价（土地剩余使用年限25.43年）**

地下仓储依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为办公用地，地处办公类三级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

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

依据上表，咨询对象土地级别为办公类三级，地下仓储地下空间修正系数为0.25。

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

地下仓储楼面熟地价

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

＝20070×1.3963×0.7869×1.0537×0.25

＝5809（元/平方米）

**（6）求取咨询对象地下车库用房楼面熟地价（土地剩余使用年限25.43年）**

地下车库依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为办公用地，地处办公类三级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

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

依据上表，咨询对象土地级别为办公类三级，地下车库地下空间修正系数为0.2。

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

地下车库楼面熟地价

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

＝20070×1.3963×0.7869×1.0537×0.2

＝4647（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》中明确土地用途为地上商业、地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库。结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]，根据评估委托书，此次估价设定咨询对象用途为地上商业、地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库为其最有效利用方式。

2.测算过程

**（1）求取地上商业楼面熟地价（土地使用年限40年）**

1）开发完成后的不动产总价

根据《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]及委托咨询方介绍，咨询对象地块内建筑原用于农贸市场。根据《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》及委托咨询方介绍，咨询对象改建内容包括分行金融交易中心、产品体验中心、文化交流中心、员工活动中心、支行营业厅、分支行用房等功能。结合原建筑及拟改建后的建筑功能，咨询对象开发完成后由产权方自持经营的可能性较大。因此，咨询对象开发完成后价值采用收益还原法测算：

咨询对象周边商业用房租金案例：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 案例名称 | 位置 | 出租面积（㎡） | 所在楼层 | 修正后水平（元/平方米/天） |
| 新纪元 | 西城区广安门外大街甲180号 | 300 | 1层 | 14 |
| 马连道商业广场 | 西城区马连道商业街 | 420 | 1层 | 13 |
| 越都汇 | 西城区广安门外大街180号 | 4318 | 2-3层 | 10.4 |

结合咨询对象具体情况，本次确定估价对象商业用房租金水平为

=（14+13+10.4）/3=12（元/平方米/天）

| 序号 | 项目 | 数额 | 计算公式 | 取费标准 |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 未来第一年年总收益 | 4467 | 年租金收入+押金利息收入+其他收入 | | |
| （1） | 年租金收入（年经营收入） | 4461 | 租金×天数×规划建筑面积×（1-空置率） | 租金（元/平方米·天） | 12 |
| 规划建筑面积（平方米） | 10721.3 |
| 天 | 365 |
| 空置率（%） | 5.0% |
| （2） | 押金利息收入  （自定义押金） | 6 | 押金×一年期存款利率 | 押金方式 | 押一 |
| 一年期存款利率 | 1.5% |
| （3） | 其他收入 | —— | —— | —— | —— |
| 2 | 建筑物现值 | 8172 | 建筑物重置价值×成新度 | 成新度（%） | 100.0% |
| 1） | 建安费用 | 5575 | 建安单价×规划建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | 5200 |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 167 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3.0% |
| 3） | 公共配套设施费用 | 不计取 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 不计取 |
| 4） | 基础设施建设费 | 214 | 规划建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 84 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 6040 | 建安费用+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 | |  |
| （2） | 管理费用 | 121 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2.0% |
| （3） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价值×费率 | 销售费率（%） | 0.5% |
| （4） | 贷款利息 | —— | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 | | —— |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 293 | (建造成本+管理费用)×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 建设周期（年） | 2.0 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0002 | 销售费用×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 利息（%） | 4.75% |
| （5） | 利润 | —— | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | —— | —— |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 1232 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 20.0% |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.001 | 销售费用×利润率 | —— | —— |
| （6） | 销售税费 | 0.0533 | 建筑物重置价值×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.6% |
| （7） | 建筑物重置价值（V建） | 8172 | —— | —— | —— |
| 3 | 年经营费用 | 471 | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （1） | 税 费 | 336 | —— | —— | —— |
| 1） | 两税两费 | 237.9 | 年租金收益×费率÷（1+5%） | 费率（%） | 5.6% |
| 2） | 房产税 | 68.6 | 房产原值×（1-30%）×费率 | 费率（%） | 1.2% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 29.6 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 18 |
| 土地面积（㎡） | 16443.30 |
| （2） | 维修费 | 81.7 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 1.00% |
| （3） | 保险费 | 8.2 | 现值×保险费率 | 费率（%） | 0.100% |
| （4） | 管理费用 | 44.7 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1.0% |
| 4 | 不动产未来第一年净收益 | 3996 | 年总收益-年经营费用 | | |
| 5 | 收益价值 | 60125 | 房地产未来第一年净收益×  [1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | 6.0% |
| 收益年期(n) | 40.00 |
| 年增长比率(g) | 0.0% |
| 6 | 单价(元/平方米) | 56080 | 收益价值÷规划建筑面积 | 规划建筑面积（㎡） | 10721.30 |

2）地上商业楼面熟地价

剩余法（商业40年）

| 序号 | 项目名称 | 总额 | 面积 | 单价 | 相关系数 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 开发完成后不动产总价 | 60125 | 10721.30 | 56080 |  |  |
| 2 | 开发成本 | 10204+0.1307P土 |  |  |  | （1）-（8）之和 |
| （1） | 房屋建造成本 | 6040 |  |  |  | 下述5项之和 |
| 1） | 建安费用 | 5575 | 10721.30 | 5200 |  |  |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 167 |  |  | 3% | 以建安费用为基数计取 |
| 3） | 公共配套设施费用 | 不计取 |  |  | 0 | 以居住用房建安费用为基数计取 |
| 4） | 红线内市政费用 | 214 | 10721.30 | 200 |  |  |
| 5） | 相关税费 | 84 |  |  | 1.5% | 以建安费用为基数计取 |
| （2） | 红线外市政费用（土地开发费用） | 0 |  |  |  | 不计取 |
| （3） | 城市基础设施建设费 | 214 | 10721.30 | 200 |  |  |
| （4） | 管理费用 | 125 |  |  | 2% | 以“（1）-（3）”为基数计算 |
| （5） | 销售费用 | 301 |  |  | 0.5% | 以1为基数计取 |
| （6） | 购地税费 | 0.0305 P土 |  |  | 3.05% | 以估价对象土地价格为基数记取 |
| （7） | 投资利息 |  |  |  | 4.75% | 复利计息。后续开发成本、管理费用及销售费用产生的利息 |
| 1） | 土地购买价格及购地税费产生的利息 | 0.1002 P土 |  |  |  | （1+取得税费率/(1+5%)）×年利率×建设期 |
| 2） | （1）-（5）项产生的利息 | 317 |  |  |  | （1）-（3）项×年利率×建设期÷2 |
| （8） | 销售税费 | 3207 |  |  | 5.6% | 以“开发完成后不动产总价/（1+5%）”为基数计取 |
| 3 | 投资利润 |  |  |  | 20% |  |
| 1） | 土地购买价格及购地税费应计的利润 | 0.2061P土 |  |  |  | （P+P\*取得税费/(1+5%)）\*利润率 |
| 2） | （1）-（5）项及销售费用产生的利息 | 1336 |  |  |  |  |
| 4 .土地价格 | | 36344 |  |  |  | 1-2-3 |
| 5.楼面熟地价 | | 33899 |  |  |  | 土地价格÷建筑规模 |

单位：万元、平方米、元/平方米

**（2）求取地上办公楼面熟地价（土地使用年限50年）**

1）开发完成后的不动产总价

根据《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》及委托咨询方介绍，咨询对象改建内容包括分行金融交易中心、产品体验中心、文化交流中心、员工活动中心、支行营业厅、分支行用房等功能。结合以上功能，咨询对象开发完成后由产权方自持经营的可能性较大。因此，咨询对象开发完成后价值采用收益还原法测算：

咨询对象周边办公用房租金案例：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 案例名称 | 位置 | 出租面积（㎡） | 所在楼层 | 修正后租金水平（元/平方米/天） |
| 港中旅大厦 | 西城区广安门内大街338号 | 370 | 中层/16层 | 7.8 |
| 庄胜广场写字楼 | 西城区宣外大街6号 | 4400 | 高层/6层 | 10.4 |
| 亚泰中心 | 西城区广安门外大街180号 | 225 | 中层/20层 | 10.2 |

结合咨询对象具体情况，本次确定估价对象办公用房租金水平为

=（7.8+10.4+10.2）/3=9.5（元/平方米/天）

（转下页）

| 序号 | 项目 | 数额 | 计算公式 | 取费标准 |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 未来第一年年总收益 | 4947 | 年租金收入+押金利息收入+其他收入 | | |
| （1） | 年租金收入（年经营收入） | 4941 | 租金×天数×规划建筑面积×（1-空置率） | 租金（元/平方米·天） | 9.5 |
| 规划建筑面积（平方米） | 14999.25 |
| 天 | 365 |
| 空置率（%） | 5.0% |
| （2） | 押金利息收入  （自定义押金） | 6 | 押金×一年期存款利率 | 押金方式 | 押一 |
| 一年期存款利率 | 1.5% |
| （3） | 其他收入 | —— | —— | —— | —— |
| 2 | 建筑物现值 | 11433 | 建筑物重置价值×成新度 | 成新度（%） | 100.0% |
| 1） | 建安费用 | 7800 | 建安单价×规划建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | 5200 |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 234 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3.0% |
| 3） | 公共配套设施费用 | 不计取 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 不计取 |
| 4） | 基础设施建设费 | 300 | 规划建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 117 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 8451 | 建安费用+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 | |  |
| （2） | 管理费用 | 169 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2.0% |
| （3） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价值×费率 | 销售费率（%） | 0.5% |
| （4） | 贷款利息 | —— | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 | | —— |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 409 | (建造成本+管理费用)×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 建设周期（年） | 2.0 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0002 | 销售费用×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 利息（%） | 4.75% |
| （5） | 利润 | —— | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | —— | —— |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 1724 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 20.0% |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.001 | 销售费用×利润率 | —— | —— |
| （6） | 销售税费 | 0.0533 | 建筑物重置价值×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.6% |
| （7） | 建筑物重置价值（V建） | 11433 | —— | —— | —— |
| 3 | 年经营费用 | 556 | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （1） | 税 费 | 381 | —— | —— | —— |
| 1） | 两税两费 | 263.5 | 年租金收益×费率÷（1+5%） | 费率（%） | 5.6% |
| 2） | 房产税 | 96 | 房产原值×（1-30%）×费率 | 费率（%） | 1.2% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 21.6 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 18 |
| 土地面积（㎡） | 11989.5 |
| （2） | 维修费 | 114.3 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 1.00% |
| （3） | 保险费 | 11.4 | 现值×保险费率 | 费率（%） | 0.100% |
| （4） | 管理费用 | 49.5 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1.0% |
| 4 | 不动产未来第一年净收益 | 4391 | 年总收益-年经营费用 | | |
| 5 | 收益价值 | 74346 | 房地产未来第一年净收益×  [1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 报酬率（Y） | 5.5% |
| 收益年期(n) | 50.00 |
| 年增长比率(g) | 0.0% |
| 6 | 单价(元/平方米) | 49566 | 收益价值÷规划建筑面积 | 规划建筑面积（㎡） | 14999.25 |

2）地上办公楼面熟地价

剩余法（办公50年）

| 序号 | 项目名称 | 总额 | 面积 | 单价 | 相关系数 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 开发完成后不动产总价 | 74346 | 14999.25 | 49566 |  |  |
| 2 | 开发成本 | 13705+0.1307P土 |  |  |  | （1）-（8）之和 |
| （1） | 房屋建造成本 | 8451 |  |  |  | 下述5项之和 |
| 1） | 建安费用 | 7800 | 14999.25 | 5200 |  |  |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 234 |  |  | 3% | 以建安费用为基数计取 |
| 3） | 公共配套设施费用 | 不计取 |  |  | 0 | 以居住用房建安费用为基数计取 |
| 4） | 红线内市政费用 | 300 | 14999.25 | 200 |  |  |
| 5） | 相关税费 | 117 |  |  | 1.5% | 以建安费用为基数计取 |
| （2） | 红线外市政费用（土地开发费用） | 0 |  |  |  | 不计取 |
| （3） | 城市基础设施建设费 | 300 | 14999.25 | 200 |  |  |
| （4） | 管理费用 | 175 |  |  | 2% | 以“（1）-（3）”为基数计算 |
| （5） | 销售费用 | 372 |  |  | 0.5% | 以1为基数计取 |
| （6） | 购地税费 | 0.0305 P土 |  |  | 3.05% | 以估价对象土地价格为基数记取 |
| （7） | 投资利息 |  |  |  | 4.75% | 复利计息。后续开发成本、管理费用及销售费用产生的利息 |
| 1） | 土地购买价格及购地税费产生的利息 | 0.1002 P土 |  |  |  | （1+取得税费率/(1+5%)）×年利率×建设期 |
| 2） | （1）-（5）项产生的利息 | 442 |  |  |  | （1）-（3）项×年利率×建设期÷2 |
| （8） | 销售税费 | 3965 |  |  | 5.6% | 以“开发完成后不动产总价/（1+5%）”为基数计取 |
| 3 | 投资利润 |  |  |  | 20% |  |
| 1） | 土地购买价格及购地税费应计的利润 | 0.2061P土 |  |  |  | （P+P\*取得税费/(1+5%)）\*利润率 |
| 2） | （1）-（5）项及销售费用产生的利息 | 1860 |  |  |  |  |
| 4 .土地价格 | | 43971 |  |  |  | 1-2-3 |
| 5.楼面熟地价 | | 29315 |  |  |  | 土地价格÷建筑规模 |

单位：万元、平方米、元/平方米

**（3）求取地上办公楼面熟地价（土地剩余使用年限25.43年）**

地上办公用房剩余使用年限楼面熟地价=地上办公用房满年限楼面熟地价×年期修正系数

**年期修正系数的确定**

年期修正系数＝（1－1÷（1＋r）n）÷（1－1÷（1＋r）N）

其中：

r----土地还原率

n----宗地剩余土地使用年限

N----基准地价规定的相应用途土地使用年限

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

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

咨询对象剩余土地使用年限为25.43年，办公用途法定用途最高出让年限为50年，则有：

年期修正系数

＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

＝（1-1÷（1＋5.2%）25.43）÷（1-1÷（1＋5.2%）50）

＝0.7869

**地上办公用房剩余使用年限楼面熟地价**=29315×0.7869

=23068（元/平方米）

**（4）求取地下办公楼面熟地价（土地剩余使用年限25.43年）**

地下办公依据地上办公比准类别确定地下空间修正系数，地上比准用途为办公，地处办公类三级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间用途 | 适用基准地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下办公 | 办公用途比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

依据上表，咨询对象土地级别为办公类三级，故地下办公用房的地下空间修正系数为0.25。

地下办公楼面熟地价

＝地上办公楼面熟地价×相应用途地下空间修正系数

＝23068×0.25

＝5767（元/平方米）

**（5）求取咨询对象地下仓储用房楼面熟地价（土地剩余使用年限25.43年）**

地下仓储依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为办公用地，地处办公类三级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

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

依据上表，咨询对象土地级别为办公类三级，地下仓储地下空间修正系数为0.25。

地下仓储楼面熟地价

＝地上办公楼面熟地价×相应用途地下空间修正系数

＝23068×0.25

＝5767（元/平方米）

**（6）求取咨询对象地下车库用房楼面熟地价（土地剩余使用年限25.43年）**

地下车库依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为办公用地，地处办公类三级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

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

依据上表，咨询对象土地级别为办公类三级，地下车库地下空间修正系数为0.2。

地下车库楼面熟地价

＝地上办公楼面熟地价×相应用途地下空间修正系数

＝23068×0.2

＝4614（元/平方米）

**3.求取咨询对象各用途楼面熟地价**

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

权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 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； | 15 | 25 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 10 | 15 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 10 | 15 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 10 | 10 |
| 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； | 15 | 25 |
| 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** | | | 60 | 90 |
| **权重** | | | 40% | 60% |

则各用途楼面熟地价及政府土地出让收益如下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **楼面熟地单价（元/平方米）** | **权重** | **权重后楼面熟地单价（元/平方米）** | **政府土地收益（元/平方米）** |
| 地上商业（满年限）0.65 | 基准地价法 | 65568 | 0.4 | 46567 | 11642 |
| 剩余法 | 33899 | 0.6 |
| 地上办公（满年限）1.25 | 基准地价法 | 36004 | 0.4 | 31991 | 7998 |
| 剩余法 | 29315 | 0.6 |
| 地上办公（剩余年限） | 基准地价法 | 28332 | 0.4 | 25174 | 6294 |
| 剩余法 | 23068 | 0.6 |
| 地下办公（剩余年限） | 基准地价法 | 5809 | 0.4 | 5784 | 1446 |
| 剩余法 | 5767 | 0.6 |
| 地下仓储（剩余年限） | 基准地价法 | 5809 | 0.4 | 5784 | 1446 |
| 剩余法 | 5767 | 0.6 |
| 地下车库（剩余年限） | 基准地价法 | 4647 | 0.4 | 4627 | 1157 |
| 剩余法 | 4614 | 0.6 |

（四）咨询结果确定

评估专业人员根据咨询的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法和基准地价系数修正法），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评估价格为（币种：人民币）：

**⬢ 熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **熟地总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 46567 | 10721.30 | -15627.3669 |
| 新用途-办公 | 31991 |
| 新旧用途差值 | -14576 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 25174 | 4277.95 | 10769.3113 |
| **小计** | | | **--** | **-4858.0556** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 5784 | 4429.25 | 2561.8782 |
| 地下仓储 | 5784 | 1130.00 | 653.5920 |
| 地下车库 | 4627 | 3744.59 | 1732.6218 |
| **小计** | | | **--** | **4948.0920** |

（转下页）

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **政府土地出让收益（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 11642 | 10721.30 | -3906.8417 |
| 新用途-办公 | 7998 |
| 新旧用途差值 | -3644 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 6294 | 4277.95 | 2692.5417 |
| **小计** | | | **--** | **-1214.3000** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 1446 | 4429.25 | 640.4696 |
| 地下仓储 | 1446 | 1130.00 | 163.3980 |
| 地下车库 | 1157 | 3744.59 | 433.2491 |
| **小计** | | | **--** | **1237.1167** |

**⬢ 出让底价建议**

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

根据《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]第四条：“出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后对应地下空间的结果。”咨询对象所在区片为商业类三级Ⅲ-12、办公类三级Ⅲ-10，商业类三级区片价区间为17430元/平方米~24410元/平方米，办公类三级区片价区间为17140元/平方米~24000元/平方米，对其对应的各用途三级基准地价级别低限进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别低限基准地价** | **期日修正系数** | **年期修正系数** | **因素修正系数** | **容积率修正/地下空间修正系数** | **楼面熟地价(元/平方米)** | **政府土地出让收益（元/㎡）** |
| 地上商业（40年） | 商业Ⅲ-12 | 17430 | 1.3963 | 1.0000 | 1.0526 | 2.2074 | **56548** | **14137** |
| 地上办公（50年） | 办公Ⅲ-10 | 17140 | 1.3963 | 1.0000 | 1.0537 | 1.2193 | **30748** | **7687** |
| 地上办公（25.43年） | 办公Ⅲ-10 | 17140 | 1.3963 | 0.7869 | 1.0537 | 1.2193 | **24196** | **6049** |
| 地下办公（25.43年） | 办公Ⅲ-10 | 17140 | 1.3963 | 0.7869 | 1.0537 | 0.25 | **4961** | **1240** |
| 地下仓储（25.43年） | 0.25 | **4961** | **1240** |
| 地下车库（25.43年） | 0.20 | **3969** | **992** |

**单位：元/平方米**

通过表中楼面熟地价与咨询结果对比，发现表中地上商业修正后楼面熟地价高于咨询结果楼面熟地价，地上办公及地下各用途修正后楼面熟地价均低于咨询结果楼面熟地价。根据“4号文”规定，出让底价应不低于宗地所在级别基准地价低限修正后结果，故本次咨询结果中地上商业楼面熟地价以宗地所在级别基准地价低限修正后结果为依据，其余用途均以咨询结果为依据来计算需补缴地价款。

**⬢需补缴地价款**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **楼面熟地价/政府土地出让收益（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **熟地总价/政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 56548 | 10721.30 | -26328.2964 |
| 新用途-办公 | 31991 |
| 新旧用途差值 | -24557 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 25174 | 4277.95 | 10769.3113 |
| **小计** | | | **--** | **-15558.9851** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 1446 | 4429.25 | 640.4696 |
| 地下仓储 | 1446 | 1130.00 | 163.3980 |
| 地下车库 | 1157 | 3744.59 | 433.2491 |
| **小计** | | | **--** | **1237.1167** |
| **需补缴地价款合计** | | | | **--** | **1237.1167** |

**注：在上述咨询结果的基础上，预计在补缴地价过程中应缴纳的税费：3.00%的契税37.1135万元；0.05%的印花税0.6186万元。实际缴纳的相关税费应以税务部门规定为准**

具体结果详见《咨询结果一览表》

**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 咨询报告编号：2022-1-0043-F02TDCR6 估价期日：2022年1月10日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用权人 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 剩余土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 规划建筑面积/㎡ | 地面价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 需补缴地价款总额/万元 |
| 证载 | 拟批准 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 中国工商银行股份有限公司北京市分行 | 021702000013000000 | 西城区半步桥15号 | 京西国用（2010出）第00112号 | 商服（地上商业） | B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库） | 原土地用途为商服（地上商业），拟调整为B21金融保险用地（地上办公、地下办公、地下仓储、地下车库） | 0.65 | - | 1.25 | 宗地外“七通”， 宗地内尚有部分未拆除建筑物 | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 25.43年 | 16443.30 | 29998.70 | —— | —— | 1237.1167 |

币种：人民币

注：预计在补缴地价款过程中应缴纳的交易税费：①契税：需补缴地价款总额的3.00%约37.1135万元；②印花税：需补缴地价款总额的0.05%约0.6186万元。实际缴纳的相关交易税费应以税务部门规定为准。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **拟规划条件** | **用途** | **楼面熟地价/政府土地出让收益（元/㎡）** | **变更面积（㎡）** | **熟地总价/政府土地出让收益总价**  **（万元）** |
| 地上 | 调整用途 | 旧用途-商业 | 56548 | 10721.30 | -26328.2964 |
| 新用途-办公 | 31991 |
| 新旧用途差值 | -24557 |
| 新增规划建筑面积 | 地上办公 | 25174 | 4277.95 | 10769.3113 |
| **小计** | | | **--** | **-15558.9851** |
| 地下 | 新增用途 | 地下办公 | 1446 | 4429.25 | 640.4696 |
| 地下仓储 | 1446 | 1130.00 | 163.3980 |
| 地下车库 | 1157 | 3744.59 | 433.2491 |
| **小计** | | | **--** | **1237.1167** |
| **需补缴地价款合计** | | | | **--** | **1237.1167** |

**注：预计在补缴地价款过程中应缴纳的交易税费：①契税：需补缴地价款总额的3.00%约37.1135万元；②印花税：需补缴地价款总额的0.05%约0.6186万元。实际缴纳的相关交易税费应以税务部门规定为准。**

**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：经评估专业人员实地查勘，咨询对象所属宗地内尚有部分未拆除建筑物，土地使用权人对该宗地现状开发程度尚不能明确。结合本次咨询目的，经与委托咨询方沟通确认，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。

（三）规划限制条件：根据《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议、《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]、《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》、《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]、《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]、《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]、《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》及《咨询委托书》等；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

**二、其他需要说明的事项**：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

**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. 《房屋所有权证》[市宣全字第00003号]复印件

5. 《国有土地使用证》[市宣全国用（96）字第00091号]复印件

6. 《北京市国有土地使用权出让合同（正本）》[京地出（合）字（2007）第218号]及其补充协议复印件

7. 《国有土地使用证》[京西国用（2010出）第00112号]复印件

8. 《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要（第34期）2019年3月12 日》复印件

9.《建设工程规划用地测量条件》[2020规自（西）测字0006号]复印件

10.《中国工商银行关于申请办理半步桥15号地块规划调整手续的函》[工银函（2021）172号]复印件

11.《关于中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目申请多规合一平台研究的函》复印件

12.《关于工商银行北京分行金融交易中心建设项目“多规合一”协同平台初审意见的函》[京规自（西）初审函（2021）0007号]复印件

13.《中国工商银行股份有限公司北京市分行金融交易中心建设项目可行性研究报告（二〇二一年八月）》部分复印件

14.估价机构《营业执照（副本）》复印件

15.估价机构评估资质复印件

16.评估专业人员资质证书复印件