* **咨询项目名称：**

北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目周边商业用房房地产市场价值咨询

* **咨询委托人：**

北京保障房中心有限公司

* **咨询机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

* **评估专业人员：**

高鹏、许皓源

* **报告编号：**

康正预评字2024-1-1108-P02ZLGJ6号

# 咨询意见函

**北京保障房中心有限公司：**

受贵单位委托，我公司对北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目周边商业用房房地产市场价值进行了咨询。

**咨询对象：**咨询对象为北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目，该项目位于顺义区东六环外。现状四至为东至潮白水悦小区，南至外环路，西至顺福路，北至林河南大街。根据委托方提供的资料及其介绍，本项目总建设用地规模（以下简称“土地面积”）约为23.74万平方米，总建筑规模约90万平方米，其中地上建筑规模58.83万平方米，项目容积率约为2.48。项目主用途为住宅，咨询对象作为所属项目的配套用房使用。住宅建筑规模约56.31万平方米；商业建筑规模约0.84万平方米。商业用房为-1至2层，其中地下1层商业为下沉式商业。

咨询对象周边商业业态以配套商业为主，有龙湖云河砚、临河悦园、鼎顺嘉园等住宅项目配套商业，艾迪公园等商住项目配套商业等商业业态，综合评价商业繁华度一般。周边有顺12路、顺38路、顺73路等多条公交线路，综合评价交通便捷度一般。以咨询对象为圆心半径2公里范围内有路劲御和府、潮白水悦、公园和御、公园都会等住宅项目，顺义育才学校，临河小学，府学胡同小学（顺义校区），港馨东区幼儿园（路劲御和府分园），临河社区卫生服务站等，各类配套设施齐全程度一般。区域内有都会公园等自然及人文设施，项目与北京首都国际机场直线距离约7公里，总体评价环境状况一般。综合评价影响咨询对象的区位状况一般。

**咨询目的：**为咨询委托人了解项目周边商业用房市场价值提供参考依据。

**咨询时点：**2024年9月26日

**咨询类型：**根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产市场价格”是指在正常市场情况下，在咨询时点2024年9月26日，咨询对象用途为商业，土地取得方式为出让的房地产市场价格。

**咨询方法：**本次咨询采用的估价方法为比较法。

**咨询结果：**评估专业人员根据咨询的目的，按照咨询的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合本次咨询的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定咨询对象于价值时点的房地产市场价值咨询结果，详见咨询结果一览表。

咨询结果一览表-1

|  |  |
| --- | --- |
| 咨询方法  项目名称 | 比较法 |
| 北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目周边地下1层（下沉式）商业用房房地产市场价值 | 16845 |
| 北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目周边1层商业用房房地产市场价值 | 18717 |
| 北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目周边2层商业用房房地产市场价值 | 14974 |

单位：元/建筑面积平方米（币种：人民币）

咨询结果一览表-2

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 咨询结果 |
| 北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目周边地下1层（下沉式）商业用房房地产市场价值 | 16003～17687 |
| 北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目周边1层商业用房房地产市场价值 | 17781～19653 |
| 北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目周边2层商业用房房地产市场价值 | 14225～15723 |

单位：元/建筑面积平方米（币种：人民币）

备注：因市场情况复杂，实际价格将受交易双方对项目心理预期的影响，会在咨询价值的基础上出现一定范围内的上下浮动，浮动±5%为合理范围。

|  |  |
| --- | --- |
| 顺致 |  |
| 商祺 |  |
|  | 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
|  | 二〇二四年九月三十日 |

**附：案例介绍**

运用比较法咨询需要调查大量的交易实例，才能通过比较从中选择合适的比较实例，客观确定咨询对象的价格。本次咨询搜集了近一年以来与咨询对象处于同一供需圈、使用功能相似、户型相似的多个小区成交实例数据，小区明细详见下表：

周边可比成交案例调查表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 具体位置 | 用途 |
| 1 | 鼎顺嘉园 | 顺义区仁和镇顺仁路66号 | 住宅项目配套商业 |
| 2 | 龙湖云河砚 | 顺义区仁和镇外环路 | 住宅项目配套商业 |
| 3 | 临河悦园 | 顺义区仁和镇西兴路9号 | 住宅项目配套商业 |
| 4 | 艾迪公园 | 顺义区仁和镇顺西南路 | 商住项目配套商业 |

案例A：鼎顺嘉园

鼎顺嘉园位于北京市顺义区仁和镇，东至顺仁路，西至通顺路，南至顺义区扬播幼儿园，北至林河南大街；周边商业业态以配套商业为主，有顺和花园、锦悦嘉苑、温馨家园等住宅项目配套商业等商业业态，综合评价商业繁华度一般；项目周边有顺14路、顺30路、顺33路等多条公交线路；以项目为圆心半径2公里范围内有顺和花园、锦悦嘉苑、温馨家园等住宅项目、顺义区第一中学、临河小学、顺义区扬播幼儿园、临河社区卫生服务站等，各类配套设施齐全程度一般。项目建成于2014年，项目为住宅类项目，商业部分主要为住宅配套商业，商业繁华度一般，交通便捷度一般，配套设施齐全程度一般，环境状况一般，商业部分非住宅底商，故可做餐饮业态，与咨询对象位于同一供需圈。一层商业用房销售均价为21000元/平方米。

案例B：鼎顺嘉园

鼎顺嘉园位于北京市顺义区仁和镇，东至顺仁路，西至通顺路，南至顺义区扬播幼儿园，北至林河南大街；周边商业业态以配套商业为主，有顺和花园、锦悦嘉苑、温馨家园等住宅项目配套商业等商业业态，综合评价商业繁华度一般；项目周边有顺14路、顺30路、顺33路等多条公交线路；以项目为圆心半径2公里范围内有顺和花园、锦悦嘉苑、温馨家园等住宅项目、顺义区第一中学、临河小学、顺义区扬播幼儿园、临河社区卫生服务站等，各类配套设施齐全程度一般。项目建成于2014年，项目为住宅类项目，商业部分主要为住宅配套商业，商业繁华度一般，交通便捷度一般，配套设施齐全程度一般，环境状况一般，商业部分非住宅底商，故可做餐饮业态，与咨询对象位于同一供需圈。二层商业用房销售均价为17325元/平方米。

案例C：公园都会

公园都会位于北京市顺义区仁和镇，东至富林路，西至顺泰路，南至外环路，北至仁和园四街；项目周边商业业态以配套商业为主，有龙湖云河砚、临河悦园、鼎顺嘉园等住宅项目配套商业，艾迪公园等商住项目配套商业等商业业态，综合评价商业繁华度一般；项目周边有顺12路、顺38路、顺73路等多条公交线路；项目建成于2023年，东至富林路，西至顺泰路，南至外环路，北至仁和园四街；项目周边有顺12路、顺38路、顺73路等多条公交线路；以项目为圆心半径2公里范围内有路劲御和府、潮白水悦、公园和御等住宅项目，顺义育才学校，临河小学，府学胡同小学（顺义校区），港馨东区幼儿园（路劲御和府分园），临河社区卫生服务站等，各类配套设施齐全程度一般。项目建成于2023年，项目为住宅类项目，商业部分主要为住宅配套商业，商业繁华度一般，交通便捷度一般，配套设施齐全程度一般，环境状况一般，商业部分非住宅底商，故可做餐饮业态，与咨询对象位于同一供需圈。二层商业用房销售均价为15000元/平方米。

咨询对象及周边可比小区位置图

