* **咨询项目名称：**

北京市延庆区6016地块居住用地周边商业用房房地产市场租金水平预咨询

* **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、刘朝阳

* **报告编号：**

康正预评字2023-1-0856-P03ZLGJ6号

# 咨询意见函

**北京保障房中心有限公司：**

受贵单位委托，我公司对北京市延庆区6016地块周边商业用房房地产市场租金水平进行了咨询预评估。

**咨询对象：**咨询对象为北京市延庆区6016地块，该项目位于延庆区，沿延康路前往距延庆城区约12公里。现状四至为东至风谷四路，南至光谷二街，西至风谷五路，北至集贤路。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20426平方米，规划地上建筑面积约为28600平方米，其中保租房建筑面积约为23325平方米，配套公服建筑面积约为805平方米，商业建筑面积约为4470平方米；项目容积率约为1.40。

咨询对象周边零散分布有超市、餐饮业态等社区级商业设施，综合评价商业繁华度较差。周边有880路、Y21路、Y44路、Y46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公里范围内有百尚超市、首都师范大学延庆实验小学、康庄幼儿园、康庄镇社区卫生服务中心、北京市农村商业银行（康庄分理处）等，各类配套设施基本齐全，故公共配套设施状况一般。区域内有北京邮电大学世纪学院等人文设施，综合评价环境状况一般。总体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房地产市场租金水平提供价格参考依据。

**咨询时段：**2023年11月29日

**咨询时段：**咨询时段为咨询时点前12个月（2022年12月至2023年11月）

**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“房地产市场租金水平” 是指在正常市场情况下，与咨询对象同地段、同类型的用途设定为商业，土地取得方式设定为出让的房地产在咨询时段（2022年12月至2023年11月）的租赁价格。含租赁税费，不含物业费、供暖制冷费、水电费、天然气费、通信费、有线电视费及上网宽带费等。

**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租金水平咨询评估结果，详见咨询结果一览表。

咨询结果一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 咨询方法  项目名称 | 比较法 |
| 北京市延庆区6016地块 | 1.14 |

单位：元/建筑面积平方米•天（币种：人民币）

市场租金水平

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 估价结果 |
| 北京市延庆区6016地块 | 1.03～1.25 |

单位：元/建筑面积平方米·天（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，会在评估价值的基础上出现一定范围内的上下浮动，浮动±10%为合理范围。

|  |  |
| --- | --- |
| 顺致 |  |
| 商祺 |  |
|  |  |
|  | 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
|  | 二〇二三年十一月二十九日 |

**附：案例介绍**

运用比较法估价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，客观评估估价对象的价格。本次估价搜集了近一年以来与估价对象处于同一供需圈、使用功能相似、户型相似的十个小区成交实例数据，小区明细小详见下表：

周边可比小区成交案例调查表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 位置 | 区域 | 用途 |
| 1 | 兴隆街商业用房 | 康庄 | 商业 |
| 2 | 北京邮电大学世纪学院商业用房 | 康庄 | 商业 |
| 3 | 妫水南街商业用房 | 延庆城区 | 商业 |

案例A：兴隆街商业用房

案例A位于北京市延庆区康庄镇，周边零散分布有超市、餐饮业态等社区级商业设施，综合评价商业繁华度较差；周边有880路、Y21路、Y44路、Y46路等多条公交线路；楼层为地上1层，商业类型为商业街商业，可视性较好，建筑结构为砖混，市政基础设施为六通（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力），综合成新度为9成新，层高为正常层高（3-5米），租金为1.22元/建筑面积平方米•天。

案例B：北京邮电大学世纪学院商业用房

案例B位于北京市延庆区康庄镇，周边零散分布有超市、餐饮业态等社区级商业设施，综合评价商业繁华度较差；周边有880路、Y21路、Y44路、Y46路等多条公交线路；楼层为地上1层，商业类型为商业街商业，可视性较好，建筑结构为砖混，市政基础设施为六通（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力），综合成新度为9成新，层高为正常层高（3-5米），租金为1.32元/建筑面积平方米•天。

案例C：妫水南街商业用房

案例C位于北京市延庆区延庆城区，周边环球新意百货、中踏广场等商业设施，综合评价商业繁华度一般；周边有919路、925路、Y11路、Y12路、Y13路、Y14路等多条公交线路；楼层为地上1至3层，商业类型为商业街商业，可视性较好，建筑结构为砖混，市政基础设施为七通（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力），综合成新度为9成新，层高为正常层高（3-5米），租金为1.14元/建筑面积平方米•天。

咨询对象及周边可比商业用房位置图

