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

**土 地 估 价 报 告**

**项 目 名 称：北京市顺义区松香湖大街7号院按实测数据签订补充协议项目国有建设用地使用权出让地价评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：北京康正2023（估）字第0010号2023-1-0410-F01TDCR6**

**提交估价报告日期：2023年6月2日**

**目录**

[**第一部分 摘 要** 1](#_Toc69393366)

[**一、估价项目名称** 1](#_Toc69393367)

[**二、委托估价方** 1](#_Toc69393368)

[**三、估价目的** 1](#_Toc69393369)

[**四、估价期日** 1](#_Toc69393370)

[**五、估价日期** 1](#_Toc69393371)

[**六、地价定义** 2](#_Toc69393372)

[**七、估价结果** 7](#_Toc69393373)

[**八、评估专业人员签字** 10](#_Toc69393374)

[**九、土地估价机构** 10](#_Toc69393375)

[**第二部分 估价对象界定** 13](#_Toc69393376)

[**一、委托估价方** 13](#_Toc69393377)

[**二、估价对象** 13](#_Toc69393378)

[**三、估价对象概况** 14](#_Toc69393379)

[**四、影响地价的因素说明** 18](#_Toc69393380)

[**第三部分 土地估价结果及其使用** 37](#_Toc69393381)

[**一、估价依据** 37](#_Toc69393382)

[**二、土地估价原则** 42](#_Toc69393383)

[**三、估价结果和估价报告的使用** 52](#_Toc69393384)

[**第四部分 附 件** 57](#_Toc69393385)

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、估价项目名称**

北京市顺义区松香湖大街7号院按实测数据签订补充协议项目国有建设用地使用权出让地价评估

**二、委托估价方**

北京市规划和自然资源委员会

**三、估价目的**

中国民航科学技术研究院向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市顺义区松香湖大街7号院按实测数据签订补充协议出让手续。经北京市规划和自然资源委员会审查，该项目符合北京市国有建设用地使用权竣工实测后签订补充协议出让的条件，故由北京市规划和自然资源委员会委托北京康正宏基房地产评估有限公司依据有关法律法规、土地估价相关规程和规范等对估价对象国有建设用地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地协议出让后按实测数据签订补充协议提供参考依据。

**四、估价期日**

2023年5月26日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

**五、估价日期**

2023年5月26日至2023年6月2日

**六、地价定义**

（一）补缴地价评估分析

1.规划文件调整内容

根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《竣工项目测绘成果说明》，估价对象位于顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块航空安全实验基地项目；竣工楼号为顺义区松香湖大街7号院1、2号楼；本次评估估价对象依据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，按顺义区松香湖大街7号院描述。

对比《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《竣工项目测绘成果说明》及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》等文件，估价对象宗地面积为12128.00平方米，按竣工项目测绘成果说明，估价对象地上建筑面积出现调整、地下新增用途，具体如下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **位置** | | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整规模** | **变化幅度** | **备注** |
| 宗地面积 | | 科研用地 | 12128.00 | 12128.00 | - | - | 宗地面积未调整 |
| 容积率 | | | 2.47 | 2.40 | - | - | 容积率减少 |
| 地上 | 出让 | 综合实验楼 | 30000.00 | 23347.35 | -917.45 | - | 地上建筑面积减少，且减少后宗地容积率不低于1，地上部分出让价款不变（政府原因除外） |
| 综合实验厂房 | 5735.20 | - |
| 小计 | | 30000.00 | 29082.55 | -917.45 | -3.06% |
| 地下 | 出让 | 综合实验楼 | - | 1902.72 | 1902.72 | 100.00% | 地下新增用途 |
| 不出让 | 非经营性用途 | - | 3023.92 | 3023.92 | - | 地下非经营性用途如设备用房、人防等，不属于新增规划用途，不需补缴地价款 |
| 人防 | - | 4161.40 | 4161.40 | - |
| 小计 | | - | 9088.04 | 9088.04 | - | - |
| 合计 | | | 30000.00 | 38170.59 | 8170.59 | - | 项目整体建筑面积增加 |

2.相关规定

根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发（2018）4号）（以下简称‘4号文’）、要求的基础上，还需满足《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）、《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）等地方规定。

**估价对象地上调整涉及的政策规定**：

根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）7.3.3（2）调低容积率：“地上建筑面积减少后宗地容积率不低于1的，原则上不在进行地价评审，地上部分出让价款不变（政府原因除外）”。

**估价对象地下调整涉及的政策规定**：

根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）7.3.4（1）新增用途：“新增用途建筑面积超出原地下经营性总建筑面积的，应补缴地价款=新增用途楼面政府土地收益×新增用途部分出让建筑面积”。

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

（二）熟地价

熟地价是在公开市场条件下形成的客观合理价格，即估价对象在设定土地用途、土地使用权性质、开发程度、使用年期及规划利用条件下，于估价期日的出让国有建设用地使用权价格，对有关事项做出的设定及地价内涵如下：

1. 土地用途设定：

根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议，估价对象土地用途为科研用地。

结合《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的办通知》（自然资办（2020）51号）、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），按照《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）规定及此次拟变更出让合同内容，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为地下科研。

1. 土地使用权类型：

根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象为出让用地，此次拟按实测数据签订补充协议，根据估价目的，设定估价对象土地使用权类型为出让。

1. 土地开发程度设定：

根据委托估价方介绍及土地估价专业评估师实地查勘，估价对象现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力），宗地内建筑物已竣工并投入使用。此次拟按实测数据签订补充协议，根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议，估价对象科研用途的国有建设用地使用权出让年限为50年，考虑到本次估价目的，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）、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的有关规定，本次评估设定土地使用年限为地下科研用途法定最高使用年限50年。

1. 容积率设定：

原容积率：《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议签订所依据的规划条件，宗地出让面积为12128.00平方米，规划总出让建筑面积为30000平方米，地上建筑面积30000平方米，原地上容积率为2.47。

新容积率：根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及《竣工项目测绘成果说明》，宗地总面积为12128.00平方米，总建筑面积调整为38170.59平方米，地上规划建筑面积29082.55平方米（其中综合实验楼23347.35平方米、综合实验厂房5735.20平方米），地下规划建筑面积为9088.04平方米（其中综合实验楼1902.72平方米，非经营性用途3023.92平方米，人防4161.40平方米），新地上容积率为2.40。

容积率在规划调整后减少，根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）7.3.3（2）调低容积率：“地上建筑面积减少后宗地容积率不低于1的，原则上不在进行地价评审，地上部分出让价款不变（政府原因除外）”。7.3.4（1）新增用途：“新增用途建筑面积超出原地下经营性总建筑面积的，应补缴地价款=新增用途楼面政府土地收益×新增用途部分出让建筑面积”。本次仅需评估估价对象地下新增用途建筑在新规划条件下的熟地价（正常市场价格）及政府土地出让收益，

故本次评估设定估价对象地上容积率为新规划条件下的容积率2.40。

1. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：在公开市场条件下，估价对象在估价期日2023年5月26日，在北京市基准地价公共服务类七级VII-顺2区片地价区内，土地使用权类型为出让；评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力），宗地红线内场地平整；评估设定土地用途为地下科研；地下科研用途法定最高使用年限50年，土地面积为12128.00平方米，地上容积率设定为2.40，于设定条件下完整的出让国有建设用地使用权价格，即出让国有建设用地使用权的正常市场价格。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地及各土地用途的政府土地收益比例确定。参照商业、办公、住宅、公共服务类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定。

**七、估价结果**

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法、基准地价系数修正法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

**⬢ 熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 楼面熟地价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 熟地总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 1156 | 1902.72 | 219.9544 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 219.9544 |

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 政府土地出让收益楼面价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 政府土地出让收益总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 289 | 1902.72 | 54.9886 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 54.9886 |

**⬢需补缴地价款（**变更出让合同时，建议应补缴的地价款**）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 政府土地出让收益楼面价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 需补缴地价总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 289 | 1902.72 | 54.9886 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 54.9886 |

具体结果详见《估价结果一览表》

* **出让底价建议**

根据“4号文”，对于协议出让项目，应“确定估价结果，并根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定，给出底价决策建议”，出让底价应不低于协议出让最低价。

根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）7.1.3出让底价“有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%，该“级别基准地价的70%”是指拟出让土地所在级别基准地价经用途、期日、年期、容积率/楼层（除因素）修正后的70%。”

估价对象所在区片为公共服务类七级VII-顺2，根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），公共服务类七级级别基准地价为5420元/平方米，对其进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别基准地价（元/㎡）** | **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** | **地下空间修正系数** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **70%楼面熟地价（元/㎡）** |
| 地下科研 | VII-顺2 | 5420 | 0.8 | 1.0273 | 1.0000 | 0.9598 | 0.25 | **1069** | **748** |

**单位：元/平方米**

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

2.土地市场分析

估价对象为地下科研用地，符合土地集约节约利用的政策要求。目前顺义区尚未有充足的独立地下科研用地土地使用权的交易案例，难以用市场价格判断评估价是否与市场吻合。北京市基准地价为出让地价的重要参考依据，可以参照基准地价判断评估结果的合理性。

近三年（2020-2022年）同区域内（顺义区）周边无已审定地下科研用途协议出让案例。从北京市范围统计：

2020年，朝阳区审定1宗地下科研用途楼面熟地价为7051元/平方米，政府土地收益1763元/平方米，位于办公三级地价区，容积率2。

2021年，海淀区审定1宗地下研发设计用途楼面熟地价为2440元/平方米，政府土地收益352元/平方米，位于办公六级地价区，容积率4.99。

上述已审定地块，在土地级别上均高于估价对象所在七级区片，故估价对象结果应低于上述地下科研用途的楼面熟地价。另因2022年3月公布的新基准地价修正体系后无已审定地块，故上述原基准地价修正体系下的审定价格仅供参考。

近三年（2020-2022年）同区域内（顺义区）无地下科研招拍挂成交地块。从北京市范围统计无地下科研招拍挂成交地块。

综上，本次评估各用途地下空间地价水平满足《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）、《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）要求，也符合区域土地市场地价水平，因此可以本次评估的地下空间政府土地收益为基础核算应补缴的地价款。本次建议以上述测算的政府土地出让收益作为应补缴的地价款。

**八、土地估价专业评估师签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价专业评估师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 陈 颖 | 2004110096 |  |
| 叶 凌 | 94010078 |  |
| 魏伯欣 | 2000110133 |  |
| **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： |
| 二〇二三年六月二日 |

**附 估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2023-1-0410-F01TDCR6 估价期日：2023年5月26日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 地号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 评估结果 |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 中国民航科学技术研究院 | 110113104001GB00432 | 北京市顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块（顺义区松香湖大街7号院） | - | 科研 | 科研、地下科研 | 地下科研 | 原规划2.47;  新规划2.40 | 地上2.40 | 地上2.40 | 宗地外“六通”，宗地内建筑物已竣工并投入使用 | 宗地外“六通”，宗地内“场地平整” | 地下科研50年 | 12128.00 | 38170.59 | —— | — | 新增地下科研需补缴地价为54.9886万元 |

币种：人民币

备注：本次为按实测数据签订补充协议项目，仅评估地下新增用途部分建筑面积，需补缴地价为地下新增用途部分总价。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 政府土地出让收益楼面价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 需补缴地价总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 289 | 1902.72 | 54.9886 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 54.9886 |

**一、上述估价结果的限定条件**

（一）土地权利限制：至估价期日，估价对象未见抵押权登记。根据估价目的（按实测协议签订补充协议），设定待估宗地无抵押权、担保权等他项权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力）及宗地红线内建筑物已建成完工；设定开发程度为宗地外 “六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力）及宗地红线内“场地平整”；

（三）规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《竣工项目测绘成果说明》及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》等；

（四）影响土地价格的其他限定条件：根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议，估价对象所属项目仅限中国民航科学技术研究院自用，不得转让。

**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

2023年6月2日

**第二部分 估价对象界定**

**一、委托估价方**

本次评估委托估价方为北京市规划和自然资源委员会，非估价对象的不动产权利人。

单位名称：北京市规划和自然资源委员会

单位地址：北京市通州区承安街1号

受让方：中国民航科学技术研究院（中国民用航空局航空安全技术中心）

类型：事业单位

住所：北京市朝阳区西坝河北里甲24号

法定代表人：李郁

宗旨和业务范围：为民用航空安全提供技术服务。民航行业发展方针策略和法律法规研究 航空安全研究 受权航空安全监督检查 航空安全考核、评估与相关证件申办 民用航空事故调查参与 民用航空标准拟定 民航运输服务质量监督检查与用户投诉受理 相关计算机网络和软件开发 相关专业培训与咨询服务

联系人：王京夫

联系电话：18513919579

**二、估价对象**

估价对象为中国民航科学技术研究院使用的北京市顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块航空安全实验基地项目用地，位于顺义区松香湖大街7号院。估价对象所属宗地面积为12128.00平方米，总建筑面积为38170.59平方米，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **位置** | | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整规模** | **变化幅度** |
| 宗地面积 | | 科研用地 | 12128.00 | 12128.00 | - | - |
| 容积率 | | | 2.47 | 2.40 | - | - |
| 地上 | 出让 | 综合实验楼 | 30000.00 | 23347.35 | -917.45 | - |
| 综合实验厂房 | 5735.20 | - |
| 小计 | | 30000.00 | 29082.55 | -917.45 | -3.06% |
| 地下 | 出让 | 综合实验楼 | - | 1902.72 | 1902.72 | 100.00% |
| 不出让 | 非经营性用途 | - | 3023.92 | 3023.92 | - |
| 人防 | - | 4161.40 | 4161.40 | - |
| 小计 | | - | 9088.04 | 9088.04 | - |
| 合计 | | | 30000.00 | 38170.59 | 8170.59 | - |

该宗地经规划批准，地上建筑面积减少917.45平方米，面积变动幅度为3.06%，减少后宗地容积率为2.40，不低于1，地上部分出让价款不变（政府原因除外），故本次评估不包含此部分内容。新增地下科研用途出让建筑面积1902.72平方米。《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》仅委托评估规划条件变更前后，各用途变化导致的出让地价的差值，确认是否存在地价增值。

**三、估价对象概况**

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象位于北京市顺义区松香湖大街7号院，为北京市顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块，根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议，中国民航科学技术研究院于2016年10月28日通过协议出让方式取得估价对象国有建设用地使用权。根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议，现登记情况如下:

土地使用权：中国民航科学技术研究院

坐落：顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块航空安全实验基地项目

土地宗数：1宗

地号：110113104001GB00432

地类（用途）：科研用地

土地面积：12128.00平方米

估价对象四至：

证载四至：东至代征道路，南至代征道路，西至代征绿地，北至北京国门金桥置业有限公司；

现状四至：东至北斗路，南至松香湖大街，西至鑫桥南路，北至四纬路。

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的规定，估价对象属于公共服务类七级VII-顺2区片地价区。

（二）土地权利状况

估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，不动产权利人为中国民航科学技术研究院。根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议，土地用途为科研用地，批准使用年限为50年，终止日期为2066年10月27日。根据估价目的及本次拟补充出让内容，本次评估设定土地使用年限为地下科研用途法定最高使用年限50年。规划总建筑面积调整为38170.59平方米，地上规划建筑面积29082.55平方米，地下规划建筑面积为9088.04平方米（其中地下科研1902.72平方米，非经营性用途3023.92平方米，人防4161.40平方米）。

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《竣工项目测绘成果说明》，估价对象规划调整新增地下科研用途出让建筑面积1902.72平方米。经此次签订补充协议，可完善新增用途的出让手续。

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

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

●2016年10月28日，中国民航科学技术研究院与北京市规划和国土资源管理委员会签订《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议：

该项目位于：顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块航空安全实验基地项目

规划土地用途：科研用地

总用地面积：12128.00平方米

总建设面积：30000.00平方米

地上建筑面积：30000.00平方米

容积率：2.47

●根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及《竣工项目测绘成果说明》，本次土地利用情况如下：

该项目位于：顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块航空安全实验基地项目（顺义区松香湖大街7号院）

规划土地用途：科研（综合实验楼、综合实验厂房）、地下科研（综合实验楼）

宗地面积：12128.00平方米；

总建设面积：38170.59平方米；

地上研发：29082.55平方米；

地下：9088.04平方米；

其中地下科研：1902.72平方米；

非经营性用途：3023.92平方米；

人防：4161.40平方米。

容积率：2.40

2.土地利用现状

2023年5月26日评估专业人员对该项目现场踏勘，顺义区松香湖大街7号院1、2号楼建筑物已竣工并投入使用。估价对象1号楼地上10层，地下2层，地上均为综合实验楼，地下为内部员工食堂及厨房、物业用房、自行车库、设备用房、汽车坡道、央产人防（人防出入口及走道、地下人防工程（平时用途为汽车库））等，建筑结构为钢筋混凝土结构；2号楼地上5层，地上均为综合实验厂房，建筑结构为钢筋混凝土结构；根据联系人介绍，宗地红线外基础设施已达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力）。

**四、影响地价的因素说明**

（一） 一般因素

1.城市资源状况

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

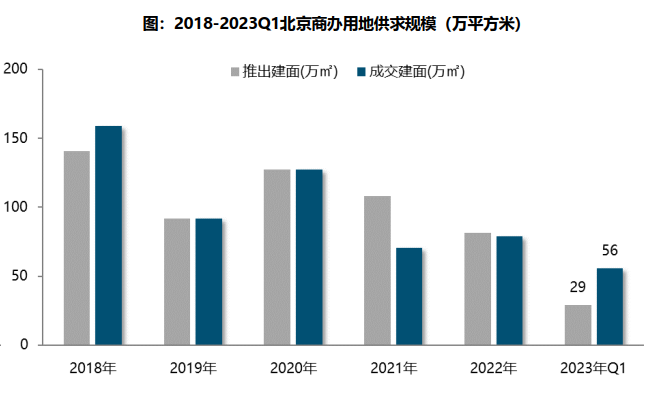
截至2022年年末，北京市常住人口为2184.3万人，从年龄构成看，0-14岁常住人口264万人，占全市常住人口的比重为12.1%；15-59岁常住人口1455.2万人，占66.6%；60岁及以上常住人口465.1万人，占21.3%。

**2018-2022年常住人口增量及增长速度**

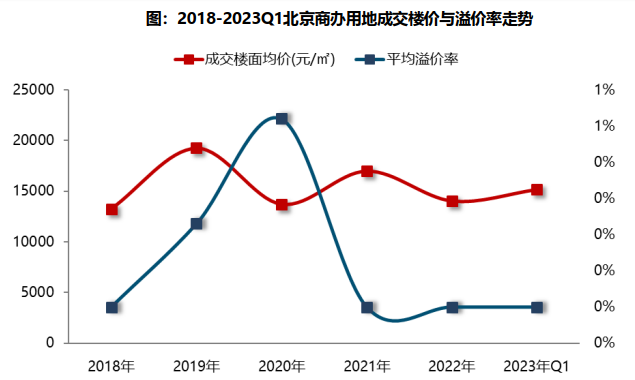
2.房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

2023年一季度北京累计推出2宗商办用地，推出规划建面29.09万㎡，同比增长96%；累计成交4宗商办用地，成交规划建面55.81万㎡，同比增长104%；从区域分布来看，朝阳、平谷、大兴、通州各成交1宗，其中华润置地以63.58亿竞得朝阳站交通枢纽南侧项目，该地块未来将打造北京首个万象城项目。



溢价率方面，自2018年以来北京商办用地多以底价成交，溢价率降至冰点。2023年一季度北京4宗商办地块均以底价成交，市场热度持续低位运行。受朝阳站交通枢纽南侧项目地块成交带动，一季度商办用地成交楼面价15169元/㎡，同比结构性增长39%。



2023年一季度商办用地具体成交信息如下：

| 地块名称 | 详细规划 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 容积率 | 成交日期 | 成交价  (万元) | 成交楼面价(元/㎡) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目0313-5597、5598、5599地块B4综合性商业金融服务业用地 | B4综合性商业金融服务业用地 | 62796.8 | 275500 | 4.39 | 2023-2-23 | 635800 | 23078 |
| 北京大兴国际机场临空经济区DX12-0105-6103地块S5加油加气站(加氢站)用地 | S5加油加气站(加氢站)用地 | 4800 | 1920 | ≤0.4 | 2023-1-19 | 5800 | 30208 |
| 北京市平谷区兴谷新消费综合体项目商业地块PG00-0106-0106地块B1商业用地 | B1商业用地 | 46654.62 | 88643.78 | 1.9 | 2023-1-10 | 28000 | 3159 |
| 北京市石景山区中关村科技园石景山园北Ⅱ区西井地块土地一级开发项目1606-605地块B23研发设计用地 | B23研发设计用地 | 64012.4 | 192037.19 | 3 | 2023-1-5 | 177000 | 9217 |

根据2023年1季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为上涨的趋势，增幅较去年4季度扩大。

**2021年1季度至2023年1季度北京市商办用地地价增长率走势图**

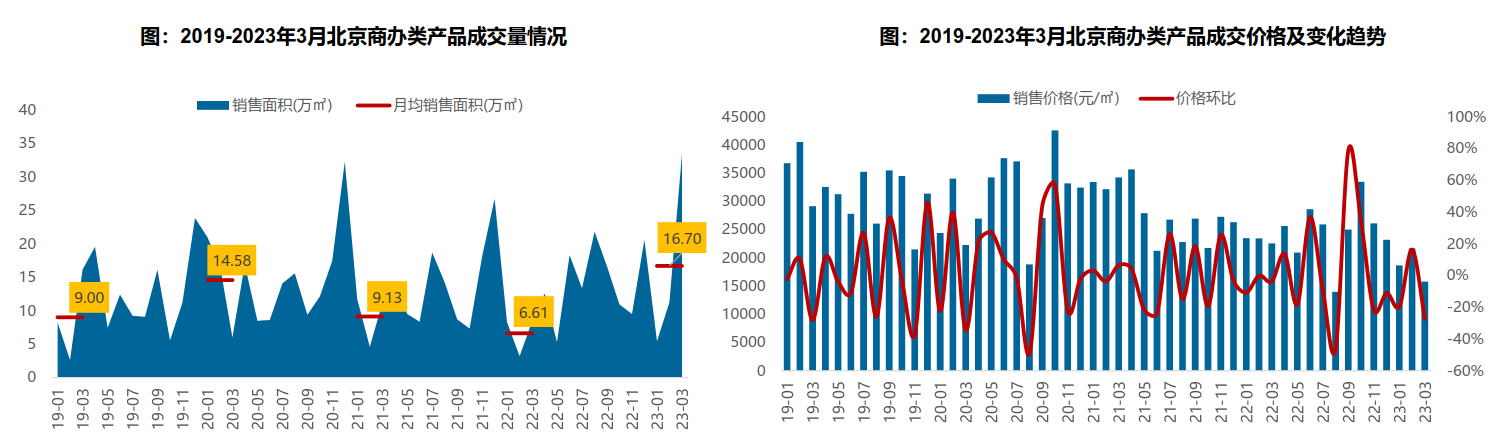
（2）房地产开发

根据北京市统计局公布的数据，一季度北京市房地产开发企业房屋新开工面积为325.3万平方米，同比增长29.6%。其中，办公楼为17.7万平方米，下降22%；商业营业用房为11.1万平方米，下降37.2%。房屋竣工面积为178万平方米，同比增长12.6%。其中，办公楼为30.6万平方米，下降28%；商业营业用房为5.6万平方米，下降60.2%。新建商品房销售面积为218.6万平方米，同比增长13.5%。其中，办公楼为18.7万平方米，增长56.1%；商业营业用房为23.6万平方米，增长69.4%。

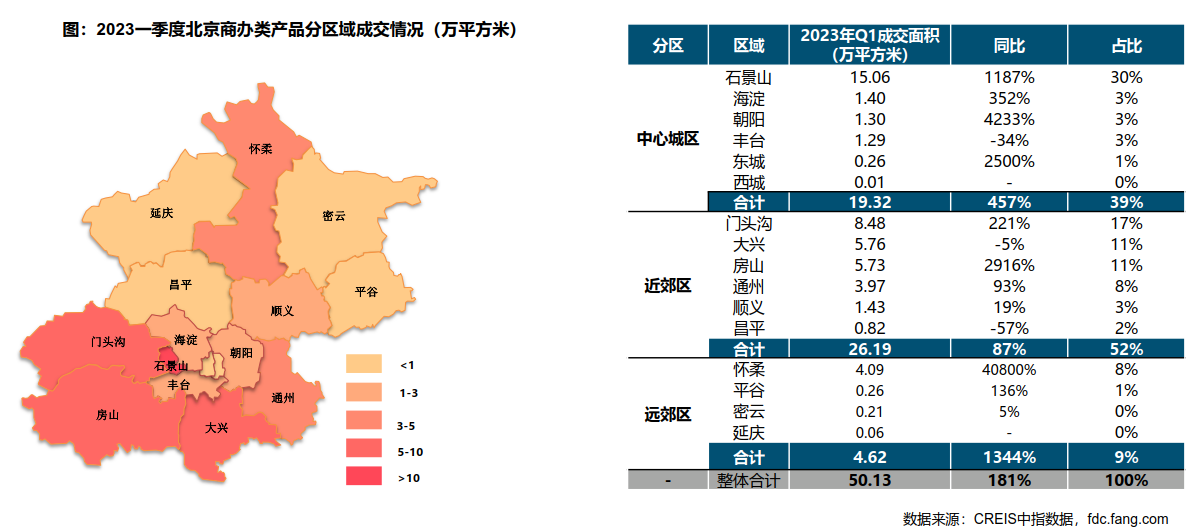
（3）房地产市场供需情况

2023年一季度北京商办类市场累计成交50.11万㎡，同比增长153%，月均成交约16.7万㎡，成交规模创近五年同期新高。价格方面，一季度商办产品整体成交均价为15786元/㎡，同比结构性下降27%。供应方面，受季节性因素的影响，一季度北京商办市场供应量同比腰斩，商办类产品累计供应规模仅1.98万㎡，同比缩减72%。

具体来看，一季度北京商业和办公市场成交均呈现出量升价跌的态势。其中，商业累计成交规模为28.24万㎡，同比增加152%，成交均价为15064元/㎡，同比结构性下跌35%；办公类产品共成交21.87万㎡，同比增加153%，成交均价20466元/㎡，同比下跌11%。



区域来看，2023年一季度石景山区商办类产品成交量相对较大，成交面积超15万㎡，占比达30%；门头沟、大兴和房山区成交规模均在5-10万㎡之间，占比均超10%，其他各区域成交规模占比均不足10%。从成交量变化来看，一季度昌平、丰台和大兴区商办类产品成交量同比不同程度的减少，其他各区域均有所增加。其中，怀柔、朝阳、房山、东城和石景山区受去年同期基数较低影响，成交同比涨幅显著。



**2023年1季度办公用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 45261 | 石景山区 | 36115 | 四至五环间 | 41053 |
| 运通博远阁 | 大兴区 | 39215 | 怀柔区 | 29612 | 五至六环间 | 25797 |
| 首开龙湖天琅 | 大兴区 | 38351 | 海淀区 | 29065 | 六环外 | 17386 |
| 华远商业中心 | 石景山区 | 36342 | 顺义区 | 28621 | 三至四环间 | 12479 |
| 兴创国际中心 | 大兴区 | 34254 | 门头沟区 | 20817 |  | |
| 紫御长安 | 石景山区 | 34068 | 通州区 | 19059 |
| 阳光城·檀悦 | 顺义区 | 32066 | 大兴区 | 17612 |
| 苹果园6号 | 石景山区 | 30390 | 昌平区 | 17518 |
| 百嘉城 | 昌平区 | 29863 | 丰台区 | 16978 |
| 门头沟新城 | 门头沟区 | 29795 | 平谷区 | 14037 |
|  | | | 房山区 | 11511 |
| 朝阳区 | 4212 |

**2023年1季度商业用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 长安太和 | 东城区 | 133980 | 东城区 | 119639 | 二环内 | 133980 |
| 富力城 | 东城区 | 90000 | 朝阳区 | 46990 | 二至三环间 | 80354 |
| 首开保利锦都家园 | 朝阳区 | 60661 | 石景山区 | 38521 | 三至四环间 | 40766 |
| 鸿坤·花语墅 | 朝阳区 | 51925 | 顺义区 | 35449 | 四至五环间 | 32565 |
| 中冶·德贤公馆 | 大兴区 | 50864 | 西城区 | 30115 | 五至六环间 | 24796 |
| 丽都壹号 | 朝阳区 | 50000 | 丰台区 | 26946 | 六环外 | 17270 |
| 华远·西山雅园 | 门头沟区 | 50000 | 大兴区 | 20080 |  | |
| 首开国风美唐 | 昌平区 | 48918 | 海淀区 | 18100 |
| 华远商业中心 | 石景山区 | 45776 | 门头沟区 | 17563 |
| 中国铁建·花语金郡 | 大兴区 | 44710 | 怀柔区 | 14945 |
|  | | | 昌平区 | 14886 |
| 通州区 | 12796 |
| 房山区 | 11905 |
| 密云区 | 9260 |

**租赁市场方面**，随着疫情全面放开，一季度北京写字楼市场活跃度明显上升，但租户选择仍较为谨慎，新租及搬迁、扩张需求未完全释放，虽带看量提升，但整体需求表现较为疲软，全市空置率环比微升。全市及五大核心商圈甲级写字楼租金水平分别环比微降，整体租金降幅较上季度明显收窄。金融业、高科技行业及专业服务业仍是北京甲级写字楼市场租赁成交的主力。北京作为全国的科技创新中心，同时又是全国数字经济发展的先导区和示范区，将持续吸引高科技企业落户，从而为写字楼租赁市场带来更多的租赁需求。

一季度，北京各大购物中心的客流明显反弹，北京市政府也在多个平台发放多类性消费券，以刺激线下实体消费需求。得益于零售消费的明显增长，品牌租赁需求回升。但在疫情长尾效应影响下，全市优质购物中心平均空置率微升，平均租金水平也出现略微下滑。

**大宗交易市场**，第一季度北京大宗交易市场活跃度上升。从成交物业来看，境外投资人并未因短期市场波动而影响其对北京核心资产的长期看好，险资对于不动产资产配置的关注日益凸显，而自用型买家则持续锁定非核心区域写字楼或商务园区的物业。结合去年北京市大宗物业市场的表现，写字楼及产业园仍旧是是较为活跃的资产类别。3月24日，国家发改委公布文件，进一步拓宽了REITs发行的资产范围，将百货商场、购物中心纳入可发行范畴。同时，因具备长期稳定的现金流以及价值增值的潜力，活跃于市场中的投资人持续看好具有现金流的商业地产投资机会，如商办、长租公寓、产业园区等物业。

（4）可预见未来

本季度北京写字楼市场活跃度明显上升，预计2023年北京写字楼市场将迎来一波供应的小高峰，高科技行业需求有望回升。但从需求端来看，整体市场的回暖仍需时间。由于消费者的消费意愿和信心还在缓慢恢复中，2023年下半年预计会出现较为明显的消费回暖成效。随着消费市场的逐渐回暖，北京零售市场提质升级的速度也将逐渐加快。

3.产业政策

（1）全国政策

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

2022年1月20日，全国住房和城乡建设工作会议在北京以视频形式召开。会议强调，2022年，全系统要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，着力在“增信心、防风险、稳增长、促改革、强队伍”上下功夫。一是增信心。要深刻认识到，我国发展的多方面优势和条件没有变，时与势在我们一边，这是我们的定力和底气所在，也是我们的决心和信心所在。二是防风险。把防风险摆在更加突出的位置，防范化解住房和城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。三是稳增长。充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力，同步推动扩内需、转方式、调结构，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。四是促改革。更好地激发企业活力，更好地适应和满足需求变化，推进住房供给侧结构性改革，加快形成与高质量发展相适应的城市开发建设体制机制和政策体系。五是强队伍。忠诚拥护“两个确立”、忠诚践行“两个维护”，悟透以人民为中心的发展思想，树立正确政绩观，切实提高工作能力和水平，建设忠诚干净担当的高素质专业化干部队伍。

2023年3月24日，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）等要求，进一步提升基础设施REITs项目申报推荐的质量和效率，国家发展改革委印发了《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号，以下简称《通知》）。为规范高效做好基础设施REITs申报推荐工作，《通知》从六方面提出了具体工作要求。一是认真做好项目前期培育。二是合理把握项目发行条件。三是切实提高申报推荐效率。四是充分发挥专家和专业机构作用。五是用好回收资金促进有效投资。六是切实加强运营管理。《通知》对贯彻落实国家“十四五”规划《纲要》和国办发〔2022〕19号文精神，促进基础设施REITs市场平稳健康发展，更好盘活存量资产、扩大有效投资具有重要意义。

（2）地方政策

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

2022年6月4日，北京市人民政府印发《北京市统筹疫情防控和稳定经济增长的实施方案》，要求出台存量国有建设用地盘活利用、功能混合等规划土地激励政策。要求危旧楼房成套化改造项目增加规模须符合建筑规模管控。推动企业将存量商办用房转换为配套重点功能区和产业园区的人才租赁房、保障性租赁住房。

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

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

4.城市规划与发展目标

（1）2021年1月27日，北京市第十五届人民代表大会第四次会议批准了《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《纲要》）。《纲要》的指导思想，是要统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，立足首都城市战略定位，深入实施人文北京、科技北京、绿色北京战略，以首都发展为统领，以推进高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以建设国际科技创新中心为新引擎，以疏解非首都功能为“牛鼻子”推动京津冀协同发展，以高水平对外开放打造国际合作和竞争新优势，统筹发展和安全，加快建设现代化经济体系，率先探索构建新发展格局的有效路径，推进首都治理体系和治理能力现代化，实现经济行稳致远、社会安定和谐，为率先基本实现社会主义现代化开好局、起好步。

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

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

（2）2022年5月18日，北京市印发《北京市城市更新专项规划（“十四五”时期）》（以下简称‘《专项规划》’），严控大拆大建，采取小规模、渐进式、可持续的更新，依托新版《北京城市总规》确定的“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，分圈层差异化明确更新方向，将首都功能核心区和城市副中心作为更新重点；划定近期178个城市更新重点街区，到2025年，将完成全市2000年底前建成需改造的1.6亿平方米老旧小区改造任务。

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

5.城市经济发展运行状况

根据北京市统计局地区生产总值统一核算结果，2023年1季度北京市实现地区生产总值9947.7亿元，按不变价格计算，同比增长3.1%，高于上年全年增速2.4个百分点。分产业看，第一产业实现增加值14.7亿元，增长2.3%；第二产业实现增加值1228.1亿元，下降6.0%；第三产业实现增加值8705.0亿元，增长4.6%。

（1）农业生产保持增势，休闲农业和乡村旅游回暖

一季度，北京市实现农林牧渔业总产值37.8亿元，按可比价格计算，同比增长2.1%。其中，实现农业（种植业）产值14.5亿元，增长5.7%，瓜果类产量增长5.9%；在造林管护带动下，实现林业产值12.3亿元，增长13.6%。休闲农业和乡村旅游回暖，接待游客335.6万人次，同比增长4.4%，实现收入7.0亿元，增长11.9%。

（2）工业生产降幅收窄，部分高端领域增势较好

一季度，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比下降7.4%（剔除新冠疫苗生产因素增长1.8%），降幅较上年全年收窄9.3个百分点。重点行业中，电力、热力生产和供应业增长11.5%，汽车制造业增长2.0%，计算机、通信和其他电子设备制造业下降8.9%，医药制造业下降43.7%（剔除新冠疫苗生产因素下降3.0%）。装备制造领域中，专用设备制造业，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业，电气机械和器材制造业，仪器仪表制造业分别增长25.7%、21.1%、10.3%和5.4%。部分高端或新兴领域产品生产较好，新能源汽车、环境污染防治专用设备、风力发电机组、工业自动调节仪表与控制系统产量分别增长1.2倍、44.0%、36.4%和19.0%。

（3）服务业总体向好，优势行业、接触性服务业共同带动

一季度，北京市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长4.6%，比上年全年提高1.2个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值2134.7亿元，增长12.0%；金融业实现增加值2070.2亿元，增长6.1%；交通运输、仓储和邮政业实现增加值204.7亿元，增长6.9%；文化、体育和娱乐业实现增加值196.6亿元，增长3.6%；住宿和餐饮业实现增加值101.7亿元，增长11.6%。

（4）固定资产投资较快增长，高技术产业投资显现活力

一季度，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长9.6%，比上年全年提高6.0个百分点。分领域看，基础设施投资下降1.1%，制造业投资增长26.0%，房地产开发投资增长9.8%。分产业看，第一产业投资增长0.3%，第二产业投资增长13.0%，第三产业投资增长9.2%。高技术产业投资显现活力，高技术制造业投资增长22.0%，其中，汽车制造业，计算机、通信和其他电子设备制造业，医药制造业分别增长62.7%、21.8%和12.1%；高技术服务业投资增长42.6%，其中，科学研究和技术服务业、租赁和商务服务业分别增长1.6倍和18.8%。

一季度，北京市房屋施工面积11642.1万平方米，同比下降1.1%，其中住宅施工面积5758.3万平方米，下降0.4%。全市商品房销售面积218.6万平方米，同比增长13.5%，其中住宅销售面积147.3万平方米，增长7.1%。

（5）市场消费持续恢复，升级类商品增长较快

一季度，北京市市场总消费额同比增长2.8%。其中，服务性消费额增长5.7%；实现社会消费品零售总额3558.0亿元，下降0.7%，其中3月份增长7.5%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售3246.4亿元，下降1.9%，餐饮收入311.6亿元，增长13.5%。按商品类别分，限额以上批发和零售业中，与升级类消费相关的金银珠宝类、体育娱乐用品类、化妆品类商品零售额分别增长26.9%、21.1%和8.1%，汽车类商品零售额下降1.0%，其中新能源汽车增长36.9%。

（6）居民消费价格温和上涨，工业生产者出厂价格同比下降

一季度，北京市居民消费价格同比上涨1.3%。其中，消费品价格上涨1.6%，服务价格上涨1.0%。八大类商品和服务项目中，食品烟酒类价格上涨3.1%，生活用品及服务类价格上涨2.9%，其他用品及服务类价格上涨2.4%，教育文化娱乐类价格上涨0.8%，交通通信类价格上涨0.7%，居住类、医疗保健类价格均上涨0.5%，衣着类价格下降0.2%。

一季度，北京市工业生产者出厂价格同比下降0.6%，购进价格同比上涨0.4%。3月份，工业生产者出厂价格同比下降0.8%，环比上涨0.1%；购进价格同比下降0.1%，环比下降0.5%。

（7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

一季度，北京市城镇调查失业率均值为4.6%；3月份，全市城镇调查失业率为4.5%，环比回落0.3个百分点。

一季度，北京市居民人均可支配收入21367元，同比增长3.6%，比上年全年提高0.4个百分点。其中，工资性收入增长5.0%，经营净收入增长3.8%，转移净收入增长3.2%，财产净收入下降1.9%。城镇居民人均可支配收入23047元，增长3.5%；农村居民人均可支配收入10551元，增长5.3%。

一季度，北京市居民人均消费支出12045元，同比增长6.3%,其中，城镇居民人均消费支出12875元，增长6.4%；农村居民人均消费支出6706元，增长5.2%。

总的来看，一季度北京市经济呈现回升向好态势，社会民生保障有力，发展质量继续提升。

（二）区域因素

1.区域概况

顺义区位于北京市东北部，距市区30公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。总面积1021平方公里，其中平原面积占95.7%。全区常住人口132.5万人，下辖19个建制镇和6个街道办事处。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。

顺义区地势北高南低，东北边界屏障燕山，境内平原为河流洪水携带沉积物质造成，表面堆积物主要是砂、亚砂土，面积占95.7%。北部山地最高点海拔为637米，境内最低点海拔为24米，平均海拔35米。顺义区境内有大小河流20余条，潮白河等河流分流其间，均呈南北走向，分属北运河、潮白河、蓟运河3个水系。河道总长232千米，径流总量1.7亿立方米。

顺义区公路已形成机场高速、京承高速、机场北线高速、京平高速、机场南线高速、六环路等高速公路为龙头，京密路、顺平路等国、市道主干线路网为骨架，县乡公路为支脉，“六横”、“十四纵”、“二放射”、“六高速”，“棋盘+网格+环线”纵横交错、四通八达的公路网体系。

估价对象位于顺义区李桥镇。估价对象所在区域有购物场所（华联生活超市等）、学校（顺义一中分校李桥中学、北京市顺义区李桥中心小学等），医院（北京首儿李桥儿童医院等），银行（北京农村商业银行、中国邮政储蓄银行、北京银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度一般。

2.交通条件

估价对象紧邻城市主干道—鑫桥南路，东距东六环直线距离约700米，南距京平高速直线距离约1.5公里，西距北京首都国际机场T3航站楼约3公里，周边有顺33路、顺68路、空港5路、空港8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

顺义区地势北高南低，东北边界屏障燕山，境内平原为河流洪水携带沉积物质造成，表面堆积物主要是砂、亚砂土，面积占95.7%。北部山地最高点海拔为637米，境内最低点海拔为24米，平均海拔35米。潮白河等河流分流其间，均呈南北走向，地下水源丰富，年均可开采量4亿立方米，部分地区蕴藏有地热资源。全境属温带大陆性半湿润季风气候，四季分明。年平均气温11.5℃，年日照时数2746小时，年相对湿度58%，无霜期195天左右，年均降雨量610毫米。

估价对象所在顺义区李桥镇周边绿化条件较好，周边2公里范围内有东郊湿地公园等绿化景观，绿化条件较好；有国测北斗博物馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

顺义区目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力、通燃气）条件。估价对象现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力）。

5.物业聚集程度

估价对象位于顺义区李桥镇，估价对象周边有国家地理信息科技产业园、中国科学院化学研究院、中金科创基地等科研基地，综合考虑物业聚集程度一般。

6.规划限制

估价对象所处区域位于顺义区李桥镇。根据顺义区“十四五”规划的要求，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置条件一般，物业聚集程度一般，交通便捷度较好，公共配套设施一般，基础设施水平为七通，自然和人文环境条件较好。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响估价对象的区域因素较好。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于顺义区松香湖大街7号院1、2号楼，为中国民航科学技术研究院开发建设的顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块航空安全实验基地项目。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（2022）12号）的规定，估价对象属于公共服务类七级VII-顺2区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象规划土地用途为地下科研用地，为最佳最有效用途。

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次估价对象宗地面积为12128.00平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象所属项目总建筑面积为38170.59平方米，地上容积率为2.40，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

| **位置** | | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整规模** | **变化幅度** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地面积 | | 科研用地 | 12128.00 | 12128.00 | - | - | 宗地面积未调整 |
| 容积率 | | | 2.47 | 2.40 | - | - | 容积率减少 |
| 地上 | 出让 | 综合实验楼 | 30000.00 | 23347.35 | -917.45 | - | 地上建筑面积减少，且减少后宗地容积率不低于1，地上部分出让价款不变（政府原因除外） |
| 综合实验厂房 | 5735.20 | - |
| 小计 | | 30000.00 | 29082.55 | -917.45 | -3.06% |
| 地下 | 出让 | 综合实验楼 | - | 1902.72 | 1902.72 | 100.00% | 地下新增用途 |
| 不出让 | 非经营性用途 | - | 3023.92 | 3023.92 | - | 地下非经营性用途如设备用房、人防等，不属于新增规划用途，不需补缴地价款 |
| 人防 | - | 4161.40 | 4161.40 | - |
| 小计 | | - | 9088.04 | 9088.04 | - | - |
| 合计 | | | 30000.00 | 38170.59 | 8170.59 | - | 项目整体建筑面积增加 |

估价对象属于公共服务类七级VII-顺2区片地价区内，公共服务类用途该级别平均容积率均为2.00。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度较好。

4.宗地基础设施

根据联系人介绍，估价对象现状红线外市政基础设施条件为“六通”。

本次评估目的为按实测数据签订补充协议。本报告按照实测数据设定规划利用条件。

**第三部分 土地估价结果及其使用**

**一、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，中华人民共和国主席令第41号公布，1987年1月1日起施行；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正通过，自1988年12月29日起施行；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过，中华人民共和国主席令第8号公布，自1999年1月1日起施行；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第28号公布，自公布起日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正通过，自2020年1月1日起施行）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行；2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过第一次修正通过，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第18号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过；根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，公布之日起施行；根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正自，公布之日起施行）
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）
5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，自发布之日起施行；根据2020年11月29日中华人民共和国国务院令第732号公布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行）
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 ，1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行；2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，2014年7月29日中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行；2021年4月21日国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）；
8. 《不动产登记暂行条例》〔2014年11月24日中华人民共和国国务院令第656号公布，自2015年3月1日起施行；根据2019年3月24日中华人民共和国国务院令第710号公布的《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行〕；
9. 《不动产登记暂行条例实施细则》（2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过，自2016年1月1日起施行；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议审议通过《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）
10. 《不动产登记资料查询暂行办法》（2018年3月2日国土资源部令第80号公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）
11. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》〔国发〔2001〕15号，2001年4月30日〕；
12. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》〔国发〔2004〕28号，2004年10月21日〕；
13. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》〔国发 （2006） 31号，2006年8月31日发布〕；
14. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》〔国发〔2008〕3号，2008年1月3日发布〕；
15. 《协议出让国有土地使用权规定》〔国土资源部令第21号，自2003年8月1日起施行〕；
16. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》〔国土资源部令第39号，2007年9月21日原国土资源部第3次部务会议审议通过〕；
17. 《节约集约利用土地规定》〔国土资源部令第61号，2014年5月22日公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正 自2014年9月1日起实施〕；
18. 《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》〔国土资发（2014）119号，2014年9月12日发布〕；
19. 《国土资源部<关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见>》〔国土资发〔2011〕63号，2011年5月13日〕；
20. 《国土资源部办公厅<关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知>》〔国土资厅发〔2012〕35号，2012年6月14日发布〕
21. 《北京市实施<中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例>办法》（1992年5月27日北京市人民政府第11号令发布；根据1993年5月18日北京市人民政府第6号令第一次修改；根据2002年2月11日北京市人民政府第92号令第二次修改；根据2007年11月23日北京市人民政府第200号令第三次修改）
22. 《北京市城市房地产转让管理办法》（北京市人民政府令第135号，经2003年8月26日市人民政府第13次常务会议通过，自2003年12月1日起施行，2008年12月6日北京市人民政府令第209号修正）
23. 《北京市城乡规划条例》（2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过；2019年3月29日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2019年4月28日起施行）
24. 《北京市实施<中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例>办法》（1988年12月30日北京市人民政府京政发〔1988〕115号文件发布；根据1998年6月12日北京市人民政府第6号令第一次修改；根据2007年4月27日北京市人民政府第188号令第二次修改）
25. 《北京市人民政府关于印发北京市国有建设用地供应办法（试行）的通知》（京政发（2005）6号）
26. 《北京市人民政府关于修订〈北京市国有建设用地供应办法（试行）〉的决定》（京政发〔2021〕12号）
27. 《关于印发北京市出让国有土地使用权招标拍卖挂牌办法的通知》（京国土市（2005）302号）
28. 《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划委、北京市住房和城乡建设委员会关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》（京国土用（2015）87号）
29. 《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会关于印发北京市国有土地使用权招标拍卖挂牌出让底价确定办法（试行）的通知》（ 京国土用〔2005〕533号）
30. 《北京市顺义区人民政府关于印发<顺义区征收城市基础设施建设费暂行办法>的通知》[自2022年6月6日起实施]

（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.《自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知》[自然资办发〔2020〕51号]

8.《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2022]12号]

9.《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》

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

11.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

12.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

13.《北京市统计年鉴》

（三） 委托估价方提供的资料

1.《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》

2.《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议复印件

3.《建设工程规划许可证》[2017规（顺）建字0029号]及其附件复印件

4.《建筑工程施工许可证（正本）》[（2017）施建字0609号]及其附件复印件

5.《中国民航科学技术研究院综合实验楼等2项（航空安全实验基地项目）项目代征道路用地移交协议》及其附件复印件

6.《代征绿地移交书（综合实验楼等2项（航空安全实验基地项目））》复印件

7.《北京市门楼牌编号证明信》[（1300）顺义分局284号]复印件

8.《规划施工号与门牌、楼牌编号对照表》复印件

9.《中央国家机关人民防空工程竣工验收备案表》[编号：[2022]29号]复印件

10.《北京市规划和自然资源委员会建设工程规划核验意见》[2021规自（顺）竣字0057号]

11.《工程竣工验收备案表》[备案编号：0585顺竣2021（建）0117号]

12.《房屋面积测算技术报告书》复印件

13.《房产测绘成果审核办理结果通知书》[编号：[2023]140595号]复印件

14.《竣工项目测绘成果说明》复印件

15.《关于综合实验楼等2项（航空安全实验基地项目）规划许可证附图地下建筑面积的承诺》[航科院函（2023）65号]复印件

16.受让人《事业单位法人证书（副本）》

（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、发现并模拟市场价格的原则、区分市场定价与政策优惠的原则、区位效用为主兼顾用途差异的原则等。

1.替代原则

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

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

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

替代原则的适用范围广，是本次估价基准地价系数修正法、求取科研用房租金水平的理论基础。

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。本次评估以设定规划条件符合最有效使用原则为前提。。

3.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析，预测以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益。本次评估在运用剩余法计算估价对象土地价格时，就是以该原则为原理。

4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。估价对象位于顺义区后李桥镇，土地用途为科研用地，土地性质为出让国有建设用地使用权。估价对象所处区域内土地资产存在较大增值潜力。评估中剩余法的运用主要考虑此项原则。

5.贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等其他生产要素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。同时，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6.价值主导原则

价值主导原则是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

城镇土地分等定级就是根据土地的经济和自然两个方面的属性及其在城镇社会经济中的地位和作用，综合评定土地质量，划分城镇土地等级的过程。

估价对象位于北京市顺义区松香湖大街7号院，属于公共服务类七级地区，估价中土地估价专业评估师是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。。

7.审慎原则

审慎原则是指在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。在不确定性条件下做出估计和判断时要保持一定程度的谨慎，以便不高估也不低估估价对象的价值。

本次估价考虑估价对象的具体情况，结合估价目的，在估价过程中确定相关参数和结果时，仔细分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况、存在的风险，严格遵循着审慎原则。

8.公开市场原则

公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

公开市场是指交易双方的交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性的交易市场。本次估价结果是估价对象所在区域内的正常市场价格（熟地价），即在公平、公正、公开的土地市场上可实现的价格。

9.其他原则

评估公共管理与公共服务用地价格，首先应考虑发现并模拟市场价格原则，评估该类用地的正常市场价格。在特定市场情况下，可根据国家及北京市的相关法规与政策，对前述的正常市场价格进行修正，测算基于特定正常约束下的参考性价格，体现区分市场定价与政策优惠的原则。同时，在评估时应考虑区位效用为主、兼顾用途差异的原则。

估价对象土地用途为科研用地。本次评估选取周边类似不动产的交易实例，考虑用途差异进行修正，对估价对象市场价格形成过程进行模拟，正是考虑了发现并模拟市场价格的原则、区分市场定价与政策优惠的原则和区位效用为主兼顾用途差异的原则。

（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发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发（2018）4号）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《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）和《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）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，地下科研用途参照地上主用途——科研用地（公共服务类）政府土地收益比例为25%。

2.方法选择

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据区域内地产市场发育情况并结合估价对象的特点及估价目的等，选择适当的估价方法。在一项土地估价中所选方法不少于两种。

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》，出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括市场比较法、收益还原法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。

根据估价对象土地的本身的实际状况及项目特点，结合目前北京市房地产市场的发展状况与现行政策，本次评估采用基准地价系数修正法和剩余法进行评估。这是出于以下考虑：一是估价对象位于北京市国有建设用地使用权基准地价覆盖区域；二是估价对象为已出让项目，符合剩余法的应用条件及适用范围。

3.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

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

（2）剩余法

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

1）评估待开发土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

2）评估现有不动产中所含土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

3）北京市通过集体决策，核定已出让补缴地价款时要求：估价对象未进行房屋所有权登记的，剩余法计算公式应按照“评估待开发土地的价格”来选取基本公式。本次评估中，因估价对象尚未进行房屋登记，虽然为已竣工不动产，剩余法仍应按照“评估待开发土地的价格”进行相关测算。

3.未选取的估价方法以及理由如下：

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

由于估价对象现状为空地，难以找到土地租赁案例，故未采用收益还原法。

成本逼近法是将构成土地成本的各项费用累加来测算土地的价值，估价对象成本资料不易获得，各项目成本内涵不一致，且土地增值额的确定没有权威依据，故未采用成本逼近法。

（三）估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法、基准地价系数修正法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

**⬢ 熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 楼面熟地价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 熟地总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 1156 | 1902.72 | 219.9544 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 219.9544 |

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 政府土地出让收益楼面价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 政府土地出让收益总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 289 | 1902.72 | 54.9886 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 54.9886 |

**⬢需补缴地价款（**变更出让合同时，建议应补缴的地价款**）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 政府土地出让收益楼面价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 需补缴地价总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 289 | 1902.72 | 54.9886 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 54.9886 |

具体结果详见《估价结果一览表》

* **出让底价建议**

根据“4号文”，对于协议出让项目，应“确定估价结果，并根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定，给出底价决策建议”，出让底价应不低于协议出让最低价。

根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）7.1.3出让底价“有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%，该“级别基准地价的70%”是指拟出让土地所在级别基准地价经用途、期日、年期、容积率/楼层（除因素）修正后的70%。”

估价对象所在区片为公共服务类七级VII-顺2，根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），公共服务类七级级别基准地价为5420元/平方米，对其进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别基准地价（元/㎡）** | **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** | **地下空间修正系数** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **70%楼面熟地价（元/㎡）** |
| 地下科研 | VII-顺2 | 5420 | 0.8 | 1.0273 | 1.0000 | 0.9598 | 0.25 | **1069** | **748** |

**单位：元/平方米**

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

2.土地市场分析

估价对象为地下科研用地，符合土地集约节约利用的政策要求。目前顺义区尚未有充足的独立地下科研用地土地使用权的交易案例，难以用市场价格判断评估价是否与市场吻合。北京市基准地价为出让地价的重要参考依据，可以参照基准地价判断评估结果的合理性。

近三年（2020-2022年）同区域内（顺义区）无地下科研已审定（或成交）、招拍挂成交地块。

综上，本次评估各用途地下空间地价水平满足《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）、《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）要求，也符合区域土地市场地价水平，因此可以本次评估的地下空间楼面熟地价为基础核算应补缴的地价款。本次建议以上述测算的政府土地出让收益作为应补缴的地价款。

**三、估价结果和估价报告的使用**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价的前提条件

（1）委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

（2）在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

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

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

2.估价的假设条件

（1）土地权利限制：无他项权利。

（2）土地用途设定：按规划用途设定本次评估的使用用途。

（3）土地使用年期设定：法定最高出让年限。

（4）评估设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力），宗地内“场地平整”。

（5）估价期日设定：按委托估价方要求的地价时点设定。

（二）估价结果和估价报告的使用

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

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

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

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

10.本估价报告自报告出具日起计算，从2023年6月2日至2024年6月1日有效。

11.本次土地估价报告的使用权归委托估价方，土地估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

（1）估价对象的土地、房屋权属资料、土地利用状况、评估项目相关资料由委托估价方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由土地估价专业评估师实地调查取得。

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

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

（5）土地估价专业评估师结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。委托估价方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.有关参数确定及使用说明

（1）估价对象的土地面积及规划建筑规模以《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《竣工项目测绘成果说明》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》为依据，本次估价对象顺义区松香湖大街7号院地块共1宗地，用地规模为12128.00平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为38170.59平方米，容积率为2.40。其中，地上建筑规模为29082.55平方米，地下建筑规模为9088.04平方米。若上述条件发生变化，本报告估价结果需做相应的调整。

（2）本次需评估地下科研用途地价，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”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]》技术文件，先评估地上科研用途楼面地价，然后进行地下空间修正后确定地下科研楼面熟地价。地下空间修正系数参照《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）确定。

（3）根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]规定，“地下非经营性用途如设备用房、人防等，原则上可以认为与地上主用途属于不可分割的统一整体，不属于新增规划用途，已在主用途中综合考虑，不需补缴地价款”，故委托估价对象不包含此部分内容。

（4）根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的要求，评估专业人员以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准，对基准地价中的熟地价进行期日修正。

（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5.5%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（2022）12号）的规定确定，商业、办公、住宅、工业、公共服务用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25％、20％、15％、10％、15%确定，且须分别不低于5.5%、5.5%、5%、5%、5%，不高于6.5%、6.5%、6%、6%、6%。估价对象所属项目地上用途为科研，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%，按照上述利率计算得出的土地还原率为公共服务5%。本次评估确定土地还原利率为公共服务5%。

（7）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留四位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.其他说明

（1）估价对象房屋坐落根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》描述确定，项目坐落确定为北京市顺义区松香湖大街7号院。

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

（3）委托估价方于2023年5月25日正式委托进行评估，确定估价期日为2023年5月26日。评估专业人员于2023年5月30日进行实地查勘，若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（4）根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]原则性要求的基础上，还需满足《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》和《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]的要求，故报告格式和具体表述在《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]规范格式基础上，有所拓展和补充。

**第四部分 附 件**

1. 《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》复印件

2. 估价对象所在位置示意图

3. 估价对象实地勘察情况相关照片

4.《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议复印件

5.《建设工程规划许可证》[2017规（顺）建字0029号]及其附件复印件

7.《建筑工程施工许可证（正本）》[（2017）施建字0609号]及其附件复印件

8.《中国民航科学技术研究院综合实验楼等2项（航空安全实验基地项目）项目代征道路用地移交协议》及其附件复印件

9.《代征绿地移交书（综合实验楼等2项（航空安全实验基地项目））》复印件

10.《北京市门楼牌编号证明信》[（1300）顺义分局284号]复印件

11.《规划施工号与门牌、楼牌编号对照表》复印件

12.《中央国家机关人民防空工程竣工验收备案表》[编号：[2022]29号]复印件

13.《北京市规划和自然资源委员会建设工程规划核验意见》[2021规自（顺）竣字0057号]

14.《工程竣工验收备案表》[备案编号：0585顺竣2021（建）0117号]

15.《房屋面积测算技术报告书》复印件

16.《房产测绘成果审核办理结果通知书》[编号：[2023]140595号]复印件

17.《竣工项目测绘成果说明》复印件

16.《关于综合实验楼等2项（航空安全实验基地项目）规划许可证附图地下建筑面积的承诺》[航科院函（2023）65号]复印件

17.受让人《事业单位法人证书（副本）》

18.估价机构《营业执照（副本）》复印件

19.估价机构评估资质复印件

20.评估专业人员资质证书复印件

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**项 目 名 称：北京市顺义区松香湖大街7号院按实测数据签订补充协议项目国有建设用地使用权出让地价评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：****北京康正2023（估）字第0010号2023-1-0410-F01TDCR6**

**土地估价技术报告编号：北京康正2023（估）字第0010号2023-1-0410-F01TDCR6**

**提交估价报告日期：2023年6月2日**

**关键词：北京市、海淀区**

**出让**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**二Ｏ二三年**

**目录**

[**第一部分 总 述** 1](#_Toc524335084)

[**一、估价项目名称** 1](#_Toc524335085)

[**二、委托估价方** 1](#_Toc524335086)

[**三、受托估价方** 1](#_Toc524335087)

[**四、估价目的** 1](#_Toc524335088)

[**五、估价依据** 2](#_Toc524335089)

[**六、估价期日** 7](#_Toc524335090)

[**七、估价日期** 7](#_Toc524335091)

[**八、地价定义** 7](#_Toc524335092)

[**九、估价结果** 13](#_Toc524335093)

[**十、需要特殊说明的事项** 18](#_Toc524335095)

[**十一、评估专业人员签字** 23](#_Toc524335096)

[**十二、土地估价机构** 23](#_Toc524335097)

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

[**一、估价对象描述** 24](#_Toc524335099)

[**二、地价影响因素分析** 27](#_Toc524335100)

[**第三部分 土地估价** 52](#_Toc524335110)

[**一、估价原则** 52](#_Toc524335111)

[**二、估价方法与估价过程** 56](#_Toc524335112)

[**附 件** 89](#_Toc524335123)

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、估价项目名称**

北京市顺义区松香湖大街7号院按实测数据签订补充协议项目国有建设用地使用权出让地价评估

**二、委托估价方**

北京市规划和自然资源委员会

**三、受托估价方**

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

地 址：北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B 座10层1003室

资质级别：在全国范围内从事土地估价业务

资质证书号：A201111009

法人代表：齐 宏

联系人：叶 凌

联系电话：010-82253558、13801277006

**四、估价目的**

中国民航科学技术研究院向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市顺义区松香湖大街7号院按实测数据签订补充协议出让手续。经北京市规划和自然资源委员会审查，该项目符合北京市国有建设用地使用权竣工实测后签订补充协议出让的条件，故由北京市规划和自然资源委员会委托北京康正宏基房地产评估有限公司依据有关法律法规、土地估价相关规程和规范等对估价对象国有建设用地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地协议出让后按实测数据签订补充协议提供参考依据。

**五、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1. 《中华人民共和国土地管理法》（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）

1. 《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）
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过；根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，公布之日起施行；根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正自，公布之日起施行）
3. 《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）
4. 《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）
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，自发布之日起施行；根据2020年11月29日中华人民共和国国务院令第732号公布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行）
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 ，1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行；2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，2014年7月29日中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行；2021年4月21日国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）；
7. 《不动产登记暂行条例》〔2014年11月24日中华人民共和国国务院令第656号公布，自2015年3月1日起施行；根据2019年3月24日中华人民共和国国务院令第710号公布的《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行〕；
8. 《不动产登记暂行条例实施细则》（2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过，自2016年1月1日起施行；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议审议通过《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）
9. 《不动产登记资料查询暂行办法》（2018年3月2日国土资源部令第80号公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）
10. 《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〕；
11. 《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〕；
12. 《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〕；
13. 《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〕；
14. 《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〕；
15. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》〔国土资源部令第39号，2007年9月21日原国土资源部第3次部务会议审议通过〕；
16. 《节约集约利用土地规定》〔国土资源部令第61号，2014年5月22日公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正 自2014年9月1日起实施〕；
17. 《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》〔国土资发（2014）119号，2014年9月12日发布〕；
18. 《国土资源部<关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见>》〔国土资发〔2011〕63号，2011年5月13日〕；
19. 《国土资源部办公厅<关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知>》〔国土资厅发〔2012〕35号，2012年6月14日发布〕
20. 《北京市实施<中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例>办法》（1992年5月27日北京市人民政府第11号令发布；根据1993年5月18日北京市人民政府第6号令第一次修改；根据2002年2月11日北京市人民政府第92号令第二次修改；根据2007年11月23日北京市人民政府第200号令第三次修改）
21. 《北京市城市房地产转让管理办法》（北京市人民政府令第135号，经2003年8月26日市人民政府第13次常务会议通过，自2003年12月1日起施行，2008年12月6日北京市人民政府令第209号修正）
22. 《北京市城乡规划条例》（2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过；2019年3月29日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2019年4月28日起施行）
23. 《北京市实施<中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例>办法》（1988年12月30日北京市人民政府京政发〔1988〕115号文件发布；根据1998年6月12日北京市人民政府第6号令第一次修改；根据2007年4月27日北京市人民政府第188号令第二次修改）
24. 《北京市人民政府关于印发北京市国有建设用地供应办法（试行）的通知》（京政发（2005）6号）
25. 《北京市人民政府关于修订〈北京市国有建设用地供应办法（试行）〉的决定》（京政发〔2021〕12号）
26. 《关于印发北京市出让国有土地使用权招标拍卖挂牌办法的通知》（京国土市（2005）302号）
27. 《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划委、北京市住房和城乡建设委员会关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》（京国土用（2015）87号）
28. 《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会关于印发北京市国有土地使用权招标拍卖挂牌出让底价确定办法（试行）的通知》（ 京国土用〔2005〕533号）
29. 《北京市顺义区人民政府关于印发<顺义区征收城市基础设施建设费暂行办法>的通知》[自2022年6月6日起实施]

（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.《自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知》[自然资办发〔2020〕51号]

8.《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2022]12号]

9.《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》

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

11.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

12.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

13.《北京市统计年鉴》

（三） 委托估价方提供的资料

1.《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》

2.《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议复印件

3.《建设工程规划许可证》[2017规（顺）建字0029号]及其附件复印件

4.《建筑工程施工许可证（正本）》[（2017）施建字0609号]及其附件复印件

5.《中国民航科学技术研究院综合实验楼等2项（航空安全实验基地项目）项目代征道路用地移交协议》及其附件复印件

6.《代征绿地移交书（综合实验楼等2项（航空安全实验基地项目））》复印件

7.《北京市门楼牌编号证明信》[（1300）顺义分局284号]复印件

8.《规划施工号与门牌、楼牌编号对照表》复印件

9.《中央国家机关人民防空工程竣工验收备案表》[编号：[2022]29号]复印件

10.《北京市规划和自然资源委员会建设工程规划核验意见》[2021规自（顺）竣字0057号]

11.《工程竣工验收备案表》[备案编号：0585顺竣2021（建）0117号]

12.《房屋面积测算技术报告书》复印件

13.《房产测绘成果审核办理结果通知书》[编号：[2023]140595号]复印件

14.《竣工项目测绘成果说明》复印件

15.《关于综合实验楼等2项（航空安全实验基地项目）规划许可证附图地下建筑面积的承诺》[航科院函（2023）65号]复印件

16.受让人《事业单位法人证书（副本）》

（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**

2023年5月26日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

**七、估价日期**

2023年5月26日至2023年6月2日

**八、地价定义**

（一）补缴地价评估分析

1.规划文件调整内容

根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《竣工项目测绘成果说明》，估价对象位于顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块航空安全实验基地项目；竣工楼号为顺义区松香湖大街7号院1、2号楼；本次评估估价对象依据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，按顺义区松香湖大街7号院描述。

对比《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《竣工项目测绘成果说明》及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》等文件，估价对象宗地面积为12128.00平方米，按竣工项目测绘成果说明，估价对象地上建筑面积出现调整、地下新增用途，具体如下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **位置** | | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整规模** | **变化幅度** | **备注** |
| 宗地面积 | | 科研用地 | 12128.00 | 12128.00 | - | - | 宗地面积未调整 |
| 容积率 | | | 2.47 | 2.40 | - | - | 容积率减少 |
| 地上 | 出让 | 综合实验楼 | 30000.00 | 23347.35 | -917.45 | - | 地上建筑面积减少，且减少后宗地容积率不低于1，地上部分出让价款不变（政府原因除外） |
| 综合实验厂房 | 5735.20 | - |
| 小计 | | 30000.00 | 29082.55 | -917.45 | -3.06% |
| 地下 | 出让 | 综合实验楼 | - | 1902.72 | 1902.72 | 100.00% | 地下新增用途 |
| 不出让 | 非经营性用途 | - | 3023.92 | 3023.92 | - | 地下非经营性用途如设备用房、人防等，不属于新增规划用途，不需补缴地价款 |
| 人防 | - | 4161.40 | 4161.40 | - |
| 小计 | | - | 9088.04 | 9088.04 | - | - |
| 合计 | | | 30000.00 | 38170.59 | 8170.59 | - | 项目整体建筑面积增加 |

2.相关规定

根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发（2018）4号）（以下简称‘4号文’）、要求的基础上，还需满足《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）、《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）等地方规定。

**估价对象地上调整涉及的政策规定**：

根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）7.3.3（2）调低容积率：“地上建筑面积减少后宗地容积率不低于1的，原则上不在进行地价评审，地上部分出让价款不变（政府原因除外）”。

**估价对象地下调整涉及的政策规定**：

根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）7.3.4（1）新增用途：“新增用途建筑面积超出原地下经营性总建筑面积的，应补缴地价款=新增用途楼面政府土地收益×新增用途部分出让建筑面积”。

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

（二）熟地价

熟地价是在公开市场条件下形成的客观合理价格，即估价对象在设定土地用途、土地使用权性质、开发程度、使用年期及规划利用条件下，于估价期日的出让国有建设用地使用权价格，对有关事项做出的设定及地价内涵如下：

1. 土地用途设定：

根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议，估价对象土地用途为科研用地。

结合《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的办通知》（自然资办（2020）51号）、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），按照《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）规定及此次拟变更出让合同内容，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为地下科研。

1. 土地使用权类型：

根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象为出让用地，此次拟按实测数据签订补充协议，根据估价目的，设定估价对象土地使用权类型为出让。

1. 土地开发程度设定：

根据委托估价方介绍及土地估价专业评估师实地查勘，估价对象现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力），宗地内建筑物已竣工并投入使用。此次拟按实测数据签订补充协议，根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议，估价对象科研用途的国有建设用地使用权出让年限为50年，考虑到本次估价目的，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）、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的有关规定，本次评估设定土地使用年限为地下科研用途法定最高使用年限50年。

1. 容积率设定：

原容积率：《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议签订所依据的规划条件，宗地出让面积为12128.00平方米，规划总出让建筑面积为30000平方米，地上建筑面积30000平方米，原地上容积率为2.47。

新容积率：根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及《竣工项目测绘成果说明》，宗地总面积为12128.00平方米，总建筑面积调整为38170.59平方米，地上规划建筑面积29082.55平方米（其中综合实验楼23347.35平方米、综合实验厂房5735.20平方米），地下规划建筑面积为9088.04平方米（其中综合实验楼1902.72平方米，非经营性用途3023.92平方米，人防4161.40平方米），新地上容积率为2.40。

容积率在规划调整后减少，根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）7.3.3（2）调低容积率：“地上建筑面积减少后宗地容积率不低于1的，原则上不在进行地价评审，地上部分出让价款不变（政府原因除外）”。7.3.4（1）新增用途：“新增用途建筑面积超出原地下经营性总建筑面积的，应补缴地价款=新增用途楼面政府土地收益×新增用途部分出让建筑面积”。本次仅需评估估价对象地下新增用途建筑在新规划条件下的熟地价（正常市场价格）及政府土地出让收益，

故本次评估设定估价对象地上容积率为新规划条件下的容积率2.40。

1. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：在公开市场条件下，估价对象在估价期日2023年5月26日，在北京市基准地价公共服务类七级VII-顺2区片地价区内，土地使用权类型为出让；评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力），宗地红线内场地平整；评估设定土地用途为地下科研；地下科研用途法定最高使用年限50年，土地面积为12128.00平方米，地上容积率设定为2.40，于设定条件下完整的出让国有建设用地使用权价格，即出让国有建设用地使用权的正常市场价格。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地及各土地用途的政府土地收益比例确定。参照商业、办公、住宅、公共服务类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定。

**九、估价结果**

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法、基准地价系数修正法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

**⬢ 熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 楼面熟地价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 熟地总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 1156 | 1902.72 | 219.9544 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 219.9544 |

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 政府土地出让收益楼面价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 政府土地出让收益总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 289 | 1902.72 | 54.9886 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 54.9886 |

**⬢需补缴地价款（**变更出让合同时，建议应补缴的地价款**）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 政府土地出让收益楼面价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 需补缴地价总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 289 | 1902.72 | 54.9886 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 54.9886 |

具体结果详见《估价结果一览表》

* **出让底价建议**

根据“4号文”，对于协议出让项目，应“确定估价结果，并根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定，给出底价决策建议”，出让底价应不低于协议出让最低价。

根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）7.1.3出让底价“有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%，该“级别基准地价的70%”是指拟出让土地所在级别基准地价经用途、期日、年期、容积率/楼层（除因素）修正后的70%。”

估价对象所在区片为公共服务类七级VII-顺2，根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），公共服务类七级级别基准地价为5420元/平方米，对其进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别基准地价（元/㎡）** | **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** | **地下空间修正系数** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **70%楼面熟地价（元/㎡）** |
| 地下科研 | VII-顺2 | 5420 | 0.8 | 1.0273 | 1.0000 | 0.9598 | 0.25 | **1069** | **748** |

**单位：元/平方米**

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

2.土地市场分析

估价对象为地下科研用地，符合土地集约节约利用的政策要求。目前顺义区尚未有充足的独立地下科研用地土地使用权的交易案例，难以用市场价格判断评估价是否与市场吻合。北京市基准地价为出让地价的重要参考依据，可以参照基准地价判断评估结果的合理性。

近三年（2020-2022年）同区域内（顺义区）周边无已审定地下科研用途协议出让案例。从北京市范围统计：

2020年，朝阳区审定1宗地下科研用途楼面熟地价为7051元/平方米，政府土地收益1763元/平方米，位于办公三级地价区，容积率2。

2021年，海淀区审定1宗地下研发设计用途楼面熟地价为2440元/平方米，政府土地收益352元/平方米，位于办公六级地价区，容积率4.99。

上述已审定地块，在土地级别上均高于估价对象所在七级区片，故估价对象结果应低于上述地下科研用途的楼面熟地价。另因2022年3月公布的新基准地价修正体系后无已审定地块，故上述原基准地价修正体系下的审定价格仅供参考。

近三年（2020-2022年）同区域内（顺义区）无地下科研招拍挂成交地块。从北京市范围统计无地下科研招拍挂成交地块。

综上，本次评估各用途地下空间地价水平满足《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）、《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）要求，也符合区域土地市场地价水平，因此可以本次评估的地下空间政府土地收益为基础核算应补缴的地价款。本次建议以上述测算的政府土地出让收益作为应补缴的地价款。

（转下页）

**附 估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2023-1-0410-F01TDCR6 估价期日：2023年5月26日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 地号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 评估结果 |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 中国民航科学技术研究院 | 110113104001GB00432 | 北京市顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块（顺义区松香湖大街7号院） | - | 科研 | 科研、地下科研 | 地下科研 | 原规划2.47;  新规划2.40 | 地上2.40 | 地上2.40 | 宗地外“六通”，宗地内建筑物已竣工并投入使用 | 宗地外“六通”，宗地内“场地平整” | 地下科研50年 | 12128.00 | 38170.59 | —— | — | 新增地下科研需补缴地价为54.9886万元 |

币种：人民币

备注：本次为按实测数据签订补充协议项目，仅评估地下新增用途部分建筑面积，需补缴地价为地下新增用途部分总价。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 政府土地出让收益楼面价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 需补缴地价总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 289 | 1902.72 | 54.9886 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 54.9886 |

**十、需要特殊说明的事项**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价的前提条件

（1）委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

（2）在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

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

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

2.估价的假设条件

（1）土地权利限制：无他项权利。

（2）土地用途设定：按规划用途设定本次评估的使用用途。

（3）土地使用年期设定：法定最高出让年限。

（4）评估设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力），宗地内“场地平整”。

（5）估价期日设定：按委托估价方要求的地价时点设定。

（二）估价结果和估价报告的使用

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

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

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

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

10.本估价报告自报告出具日起计算，从2023年6月2日至2024年6月1日有效。

11.本次土地估价报告的使用权归委托估价方，土地估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

（1）估价对象的土地、房屋权属资料、土地利用状况、评估项目相关资料由委托估价方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由土地估价专业评估师实地调查取得。

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

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

（5）土地估价专业评估师结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。委托估价方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.有关参数确定及使用说明

（1）估价对象的土地面积及规划建筑规模以《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《竣工项目测绘成果说明》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》为依据，本次估价对象顺义区松香湖大街7号院地块共1宗地，用地规模为12128.00平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为38170.59平方米，容积率为2.40。其中，地上建筑规模为29082.55平方米，地下建筑规模为9088.04平方米。若上述条件发生变化，本报告估价结果需做相应的调整。

（2）本次需评估地下科研用途地价，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”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》[北估秘[2019]002号]》技术文件，先评估地上科研用途楼面地价，然后进行地下空间修正后确定地下科研楼面熟地价。地下空间修正系数参照《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）确定。

（3）根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]规定，“地下非经营性用途如设备用房、人防等，原则上可以认为与地上主用途属于不可分割的统一整体，不属于新增规划用途，已在主用途中综合考虑，不需补缴地价款”，故委托估价对象不包含此部分内容。

（4）根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的要求，评估专业人员以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准，对基准地价中的熟地价进行期日修正。

（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5.5%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（2022）12号）的规定确定，商业、办公、住宅、工业、公共服务用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25％、20％、15％、10％、15%确定，且须分别不低于5.5%、5.5%、5%、5%、5%，不高于6.5%、6.5%、6%、6%、6%。估价对象所属项目地上用途为科研，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%，按照上述利率计算得出的土地还原率为公共服务5%。本次评估确定土地还原利率为公共服务5%。

（7）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留四位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.其他说明

（1）估价对象房屋坐落根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》描述确定，项目坐落确定为北京市顺义区松香湖大街7号院。

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

（3）委托估价方于2023年5月25日正式委托进行评估，确定估价期日为2023年5月26日。评估专业人员于2023年5月30日进行实地查勘，若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（4）根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]原则性要求的基础上，还需满足《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》和《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]的要求，故报告格式和具体表述在《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]规范格式基础上，有所拓展和补充。

**十一、土地估价专业评估师签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价专业评估师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 陈 颖 | 2004110096 |  |
| 叶 凌 | 94010078 |  |
| 魏伯欣 | 2000110133 |  |
| **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： |
| 二〇二三年六月二日 |

**第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析**

**一、估价对象描述**

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象位于北京市顺义区松香湖大街7号院，为北京市顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块，根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议，中国民航科学技术研究院于2016年10月28日通过协议出让方式取得估价对象国有建设用地使用权。根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议，现登记情况如下:

土地使用权：中国民航科学技术研究院

坐落：顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块航空安全实验基地项目

土地宗数：1宗

地号：110113104001GB00432

地类（用途）：科研用地

土地面积：12128.00平方米

估价对象四至：

证载四至：东至代征道路，南至代征道路，西至代征绿地，北至北京国门金桥置业有限公司；

现状四至：东至北斗路，南至松香湖大街，西至鑫桥南路，北至四纬路。

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的规定，估价对象属于公共服务类七级VII-顺2区片地价区。

（二）土地权利状况

估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，不动产权利人为中国民航科学技术研究院。根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议，土地用途为科研用地，批准使用年限为50年，终止日期为2066年10月27日。根据估价目的及本次拟补充出让内容，本次评估设定土地使用年限为地下科研用途法定最高使用年限50年。规划总建筑面积调整为38170.59平方米，地上规划建筑面积29082.55平方米，地下规划建筑面积为9088.04平方米（其中地下科研1902.72平方米，非经营性用途3023.92平方米，人防4161.40平方米）。

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《竣工项目测绘成果说明》，估价对象规划调整新增地下科研用途出让建筑面积1902.72平方米。经此次签订补充协议，可完善新增用途的出让手续。

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

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

●2016年10月28日，中国民航科学技术研究院与北京市规划和国土资源管理委员会签订《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议：

该项目位于：顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块航空安全实验基地项目

规划土地用途：科研用地

总用地面积：12128.00平方米

总建设面积：30000.00平方米

地上建筑面积：30000.00平方米

容积率：2.47

●根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及《竣工项目测绘成果说明》，本次土地利用情况如下：

该项目位于：顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块航空安全实验基地项目（顺义区松香湖大街7号院）

规划土地用途：科研（综合实验楼、综合实验厂房）、地下科研（综合实验楼）

宗地面积：12128.00平方米；

总建设面积：38170.59平方米；

地上研发：29082.55平方米；

地下：9088.04平方米；

其中地下科研：1902.72平方米；

非经营性用途：3023.92平方米；

人防：4161.40平方米。

容积率：2.40

2.土地利用现状

2023年5月26日评估专业人员对该项目现场踏勘，顺义区松香湖大街7号院1、2号楼建筑物已竣工并投入使用。估价对象1号楼地上10层，地下2层，地上均为综合实验楼，地下为内部员工食堂及厨房、物业用房、自行车库、设备用房、汽车坡道、央产人防（人防出入口及走道、地下人防工程（平时用途为汽车库））等，建筑结构为钢筋混凝土结构；2号楼地上5层，地上均为综合实验厂房，建筑结构为钢筋混凝土结构；根据联系人介绍，宗地红线外基础设施已达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力）。

**二、地价影响因素分析**

（一） 一般因素

1.城市资源状况

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

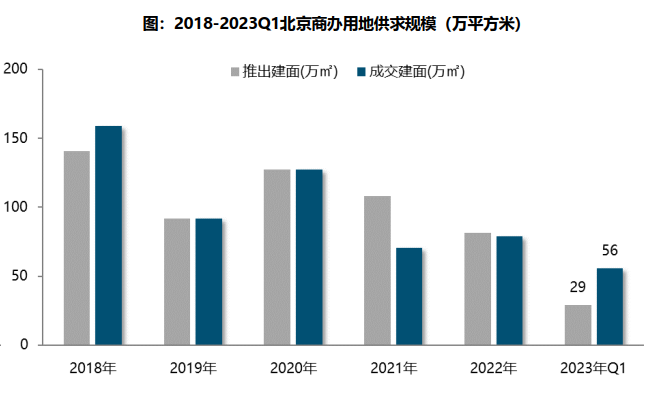
截至2022年年末，北京市常住人口为2184.3万人，从年龄构成看，0-14岁常住人口264万人，占全市常住人口的比重为12.1%；15-59岁常住人口1455.2万人，占66.6%；60岁及以上常住人口465.1万人，占21.3%。

**2018-2022年常住人口增量及增长速度**

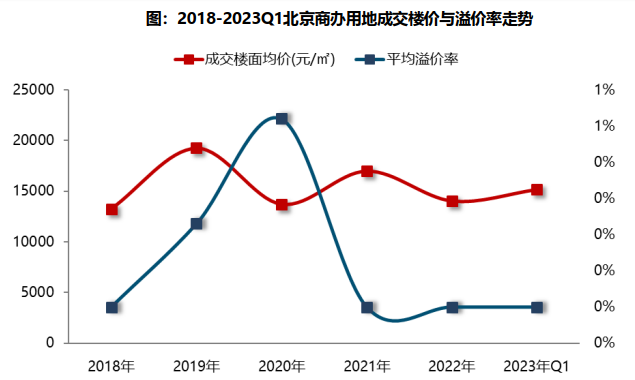
2.房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

2023年一季度北京累计推出2宗商办用地，推出规划建面29.09万㎡，同比增长96%；累计成交4宗商办用地，成交规划建面55.81万㎡，同比增长104%；从区域分布来看，朝阳、平谷、大兴、通州各成交1宗，其中华润置地以63.58亿竞得朝阳站交通枢纽南侧项目，该地块未来将打造北京首个万象城项目。



溢价率方面，自2018年以来北京商办用地多以底价成交，溢价率降至冰点。2023年一季度北京4宗商办地块均以底价成交，市场热度持续低位运行。受朝阳站交通枢纽南侧项目地块成交带动，一季度商办用地成交楼面价15169元/㎡，同比结构性增长39%。



2023年一季度商办用地具体成交信息如下：

| 地块名称 | 详细规划 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 容积率 | 成交日期 | 成交价  (万元) | 成交楼面价(元/㎡) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目0313-5597、5598、5599地块B4综合性商业金融服务业用地 | B4综合性商业金融服务业用地 | 62796.8 | 275500 | 4.39 | 2023-2-23 | 635800 | 23078 |
| 北京大兴国际机场临空经济区DX12-0105-6103地块S5加油加气站(加氢站)用地 | S5加油加气站(加氢站)用地 | 4800 | 1920 | ≤0.4 | 2023-1-19 | 5800 | 30208 |
| 北京市平谷区兴谷新消费综合体项目商业地块PG00-0106-0106地块B1商业用地 | B1商业用地 | 46654.62 | 88643.78 | 1.9 | 2023-1-10 | 28000 | 3159 |
| 北京市石景山区中关村科技园石景山园北Ⅱ区西井地块土地一级开发项目1606-605地块B23研发设计用地 | B23研发设计用地 | 64012.4 | 192037.19 | 3 | 2023-1-5 | 177000 | 9217 |

根据2023年1季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为上涨的趋势，增幅较去年4季度扩大。

**2021年1季度至2023年1季度北京市商办用地地价增长率走势图**

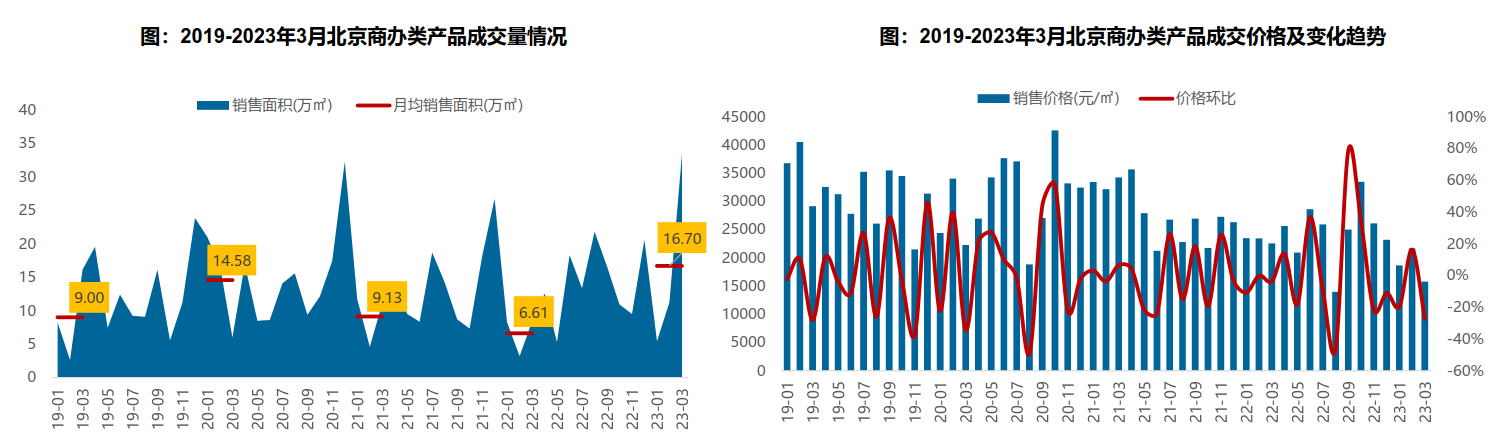
（2）房地产开发

根据北京市统计局公布的数据，一季度北京市房地产开发企业房屋新开工面积为325.3万平方米，同比增长29.6%。其中，办公楼为17.7万平方米，下降22%；商业营业用房为11.1万平方米，下降37.2%。房屋竣工面积为178万平方米，同比增长12.6%。其中，办公楼为30.6万平方米，下降28%；商业营业用房为5.6万平方米，下降60.2%。新建商品房销售面积为218.6万平方米，同比增长13.5%。其中，办公楼为18.7万平方米，增长56.1%；商业营业用房为23.6万平方米，增长69.4%。

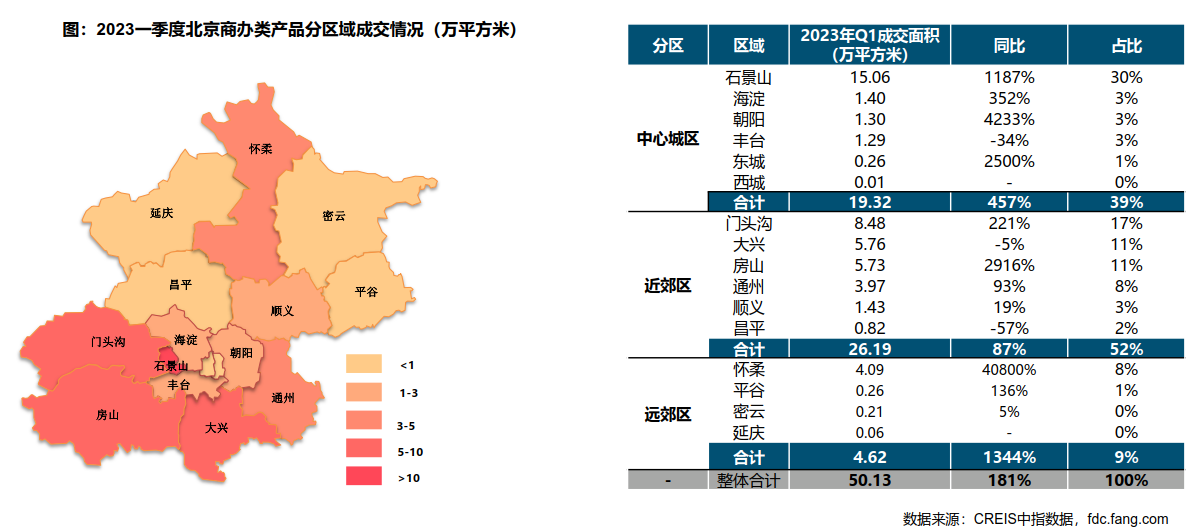
（3）房地产市场供需情况

2023年一季度北京商办类市场累计成交50.11万㎡，同比增长153%，月均成交约16.7万㎡，成交规模创近五年同期新高。价格方面，一季度商办产品整体成交均价为15786元/㎡，同比结构性下降27%。供应方面，受季节性因素的影响，一季度北京商办市场供应量同比腰斩，商办类产品累计供应规模仅1.98万㎡，同比缩减72%。

具体来看，一季度北京商业和办公市场成交均呈现出量升价跌的态势。其中，商业累计成交规模为28.24万㎡，同比增加152%，成交均价为15064元/㎡，同比结构性下跌35%；办公类产品共成交21.87万㎡，同比增加153%，成交均价20466元/㎡，同比下跌11%。



区域来看，2023年一季度石景山区商办类产品成交量相对较大，成交面积超15万㎡，占比达30%；门头沟、大兴和房山区成交规模均在5-10万㎡之间，占比均超10%，其他各区域成交规模占比均不足10%。从成交量变化来看，一季度昌平、丰台和大兴区商办类产品成交量同比不同程度的减少，其他各区域均有所增加。其中，怀柔、朝阳、房山、东城和石景山区受去年同期基数较低影响，成交同比涨幅显著。



**2023年1季度办公用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 45261 | 石景山区 | 36115 | 四至五环间 | 41053 |
| 运通博远阁 | 大兴区 | 39215 | 怀柔区 | 29612 | 五至六环间 | 25797 |
| 首开龙湖天琅 | 大兴区 | 38351 | 海淀区 | 29065 | 六环外 | 17386 |
| 华远商业中心 | 石景山区 | 36342 | 顺义区 | 28621 | 三至四环间 | 12479 |
| 兴创国际中心 | 大兴区 | 34254 | 门头沟区 | 20817 |  | |
| 紫御长安 | 石景山区 | 34068 | 通州区 | 19059 |
| 阳光城·檀悦 | 顺义区 | 32066 | 大兴区 | 17612 |
| 苹果园6号 | 石景山区 | 30390 | 昌平区 | 17518 |
| 百嘉城 | 昌平区 | 29863 | 丰台区 | 16978 |
| 门头沟新城 | 门头沟区 | 29795 | 平谷区 | 14037 |
|  | | | 房山区 | 11511 |
| 朝阳区 | 4212 |

**2023年1季度商业用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 长安太和 | 东城区 | 133980 | 东城区 | 119639 | 二环内 | 133980 |
| 富力城 | 东城区 | 90000 | 朝阳区 | 46990 | 二至三环间 | 80354 |
| 首开保利锦都家园 | 朝阳区 | 60661 | 石景山区 | 38521 | 三至四环间 | 40766 |
| 鸿坤·花语墅 | 朝阳区 | 51925 | 顺义区 | 35449 | 四至五环间 | 32565 |
| 中冶·德贤公馆 | 大兴区 | 50864 | 西城区 | 30115 | 五至六环间 | 24796 |
| 丽都壹号 | 朝阳区 | 50000 | 丰台区 | 26946 | 六环外 | 17270 |
| 华远·西山雅园 | 门头沟区 | 50000 | 大兴区 | 20080 |  | |
| 首开国风美唐 | 昌平区 | 48918 | 海淀区 | 18100 |
| 华远商业中心 | 石景山区 | 45776 | 门头沟区 | 17563 |
| 中国铁建·花语金郡 | 大兴区 | 44710 | 怀柔区 | 14945 |
|  | | | 昌平区 | 14886 |
| 通州区 | 12796 |
| 房山区 | 11905 |
| 密云区 | 9260 |

**租赁市场方面**，随着疫情全面放开，一季度北京写字楼市场活跃度明显上升，但租户选择仍较为谨慎，新租及搬迁、扩张需求未完全释放，虽带看量提升，但整体需求表现较为疲软，全市空置率环比微升。全市及五大核心商圈甲级写字楼租金水平分别环比微降，整体租金降幅较上季度明显收窄。金融业、高科技行业及专业服务业仍是北京甲级写字楼市场租赁成交的主力。北京作为全国的科技创新中心，同时又是全国数字经济发展的先导区和示范区，将持续吸引高科技企业落户，从而为写字楼租赁市场带来更多的租赁需求。

一季度，北京各大购物中心的客流明显反弹，北京市政府也在多个平台发放多类性消费券，以刺激线下实体消费需求。得益于零售消费的明显增长，品牌租赁需求回升。但在疫情长尾效应影响下，全市优质购物中心平均空置率微升，平均租金水平也出现略微下滑。

**大宗交易市场**，第一季度北京大宗交易市场活跃度上升。从成交物业来看，境外投资人并未因短期市场波动而影响其对北京核心资产的长期看好，险资对于不动产资产配置的关注日益凸显，而自用型买家则持续锁定非核心区域写字楼或商务园区的物业。结合去年北京市大宗物业市场的表现，写字楼及产业园仍旧是是较为活跃的资产类别。3月24日，国家发改委公布文件，进一步拓宽了REITs发行的资产范围，将百货商场、购物中心纳入可发行范畴。同时，因具备长期稳定的现金流以及价值增值的潜力，活跃于市场中的投资人持续看好具有现金流的商业地产投资机会，如商办、长租公寓、产业园区等物业。

（4）可预见未来

本季度北京写字楼市场活跃度明显上升，预计2023年北京写字楼市场将迎来一波供应的小高峰，高科技行业需求有望回升。但从需求端来看，整体市场的回暖仍需时间。由于消费者的消费意愿和信心还在缓慢恢复中，2023年下半年预计会出现较为明显的消费回暖成效。随着消费市场的逐渐回暖，北京零售市场提质升级的速度也将逐渐加快。

3.产业政策

（1）全国政策

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

2022年1月20日，全国住房和城乡建设工作会议在北京以视频形式召开。会议强调，2022年，全系统要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，着力在“增信心、防风险、稳增长、促改革、强队伍”上下功夫。一是增信心。要深刻认识到，我国发展的多方面优势和条件没有变，时与势在我们一边，这是我们的定力和底气所在，也是我们的决心和信心所在。二是防风险。把防风险摆在更加突出的位置，防范化解住房和城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。三是稳增长。充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力，同步推动扩内需、转方式、调结构，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。四是促改革。更好地激发企业活力，更好地适应和满足需求变化，推进住房供给侧结构性改革，加快形成与高质量发展相适应的城市开发建设体制机制和政策体系。五是强队伍。忠诚拥护“两个确立”、忠诚践行“两个维护”，悟透以人民为中心的发展思想，树立正确政绩观，切实提高工作能力和水平，建设忠诚干净担当的高素质专业化干部队伍。

2023年3月24日，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）等要求，进一步提升基础设施REITs项目申报推荐的质量和效率，国家发展改革委印发了《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号，以下简称《通知》）。为规范高效做好基础设施REITs申报推荐工作，《通知》从六方面提出了具体工作要求。一是认真做好项目前期培育。二是合理把握项目发行条件。三是切实提高申报推荐效率。四是充分发挥专家和专业机构作用。五是用好回收资金促进有效投资。六是切实加强运营管理。《通知》对贯彻落实国家“十四五”规划《纲要》和国办发〔2022〕19号文精神，促进基础设施REITs市场平稳健康发展，更好盘活存量资产、扩大有效投资具有重要意义。

（2）地方政策

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

2022年6月4日，北京市人民政府印发《北京市统筹疫情防控和稳定经济增长的实施方案》，要求出台存量国有建设用地盘活利用、功能混合等规划土地激励政策。要求危旧楼房成套化改造项目增加规模须符合建筑规模管控。推动企业将存量商办用房转换为配套重点功能区和产业园区的人才租赁房、保障性租赁住房。

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

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

4.城市规划与发展目标

（1）2021年1月27日，北京市第十五届人民代表大会第四次会议批准了《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《纲要》）。《纲要》的指导思想，是要统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，立足首都城市战略定位，深入实施人文北京、科技北京、绿色北京战略，以首都发展为统领，以推进高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以建设国际科技创新中心为新引擎，以疏解非首都功能为“牛鼻子”推动京津冀协同发展，以高水平对外开放打造国际合作和竞争新优势，统筹发展和安全，加快建设现代化经济体系，率先探索构建新发展格局的有效路径，推进首都治理体系和治理能力现代化，实现经济行稳致远、社会安定和谐，为率先基本实现社会主义现代化开好局、起好步。

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

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

（2）2022年5月18日，北京市印发《北京市城市更新专项规划（“十四五”时期）》（以下简称‘《专项规划》’），严控大拆大建，采取小规模、渐进式、可持续的更新，依托新版《北京城市总规》确定的“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，分圈层差异化明确更新方向，将首都功能核心区和城市副中心作为更新重点；划定近期178个城市更新重点街区，到2025年，将完成全市2000年底前建成需改造的1.6亿平方米老旧小区改造任务。

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

5.城市经济发展运行状况

根据北京市统计局地区生产总值统一核算结果，2023年1季度北京市实现地区生产总值9947.7亿元，按不变价格计算，同比增长3.1%，高于上年全年增速2.4个百分点。分产业看，第一产业实现增加值14.7亿元，增长2.3%；第二产业实现增加值1228.1亿元，下降6.0%；第三产业实现增加值8705.0亿元，增长4.6%。

（1）农业生产保持增势，休闲农业和乡村旅游回暖

一季度，北京市实现农林牧渔业总产值37.8亿元，按可比价格计算，同比增长2.1%。其中，实现农业（种植业）产值14.5亿元，增长5.7%，瓜果类产量增长5.9%；在造林管护带动下，实现林业产值12.3亿元，增长13.6%。休闲农业和乡村旅游回暖，接待游客335.6万人次，同比增长4.4%，实现收入7.0亿元，增长11.9%。

（2）工业生产降幅收窄，部分高端领域增势较好

一季度，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比下降7.4%（剔除新冠疫苗生产因素增长1.8%），降幅较上年全年收窄9.3个百分点。重点行业中，电力、热力生产和供应业增长11.5%，汽车制造业增长2.0%，计算机、通信和其他电子设备制造业下降8.9%，医药制造业下降43.7%（剔除新冠疫苗生产因素下降3.0%）。装备制造领域中，专用设备制造业，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业，电气机械和器材制造业，仪器仪表制造业分别增长25.7%、21.1%、10.3%和5.4%。部分高端或新兴领域产品生产较好，新能源汽车、环境污染防治专用设备、风力发电机组、工业自动调节仪表与控制系统产量分别增长1.2倍、44.0%、36.4%和19.0%。

（3）服务业总体向好，优势行业、接触性服务业共同带动

一季度，北京市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长4.6%，比上年全年提高1.2个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值2134.7亿元，增长12.0%；金融业实现增加值2070.2亿元，增长6.1%；交通运输、仓储和邮政业实现增加值204.7亿元，增长6.9%；文化、体育和娱乐业实现增加值196.6亿元，增长3.6%；住宿和餐饮业实现增加值101.7亿元，增长11.6%。

（4）固定资产投资较快增长，高技术产业投资显现活力

一季度，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长9.6%，比上年全年提高6.0个百分点。分领域看，基础设施投资下降1.1%，制造业投资增长26.0%，房地产开发投资增长9.8%。分产业看，第一产业投资增长0.3%，第二产业投资增长13.0%，第三产业投资增长9.2%。高技术产业投资显现活力，高技术制造业投资增长22.0%，其中，汽车制造业，计算机、通信和其他电子设备制造业，医药制造业分别增长62.7%、21.8%和12.1%；高技术服务业投资增长42.6%，其中，科学研究和技术服务业、租赁和商务服务业分别增长1.6倍和18.8%。

一季度，北京市房屋施工面积11642.1万平方米，同比下降1.1%，其中住宅施工面积5758.3万平方米，下降0.4%。全市商品房销售面积218.6万平方米，同比增长13.5%，其中住宅销售面积147.3万平方米，增长7.1%。

（5）市场消费持续恢复，升级类商品增长较快

一季度，北京市市场总消费额同比增长2.8%。其中，服务性消费额增长5.7%；实现社会消费品零售总额3558.0亿元，下降0.7%，其中3月份增长7.5%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售3246.4亿元，下降1.9%，餐饮收入311.6亿元，增长13.5%。按商品类别分，限额以上批发和零售业中，与升级类消费相关的金银珠宝类、体育娱乐用品类、化妆品类商品零售额分别增长26.9%、21.1%和8.1%，汽车类商品零售额下降1.0%，其中新能源汽车增长36.9%。

（6）居民消费价格温和上涨，工业生产者出厂价格同比下降

一季度，北京市居民消费价格同比上涨1.3%。其中，消费品价格上涨1.6%，服务价格上涨1.0%。八大类商品和服务项目中，食品烟酒类价格上涨3.1%，生活用品及服务类价格上涨2.9%，其他用品及服务类价格上涨2.4%，教育文化娱乐类价格上涨0.8%，交通通信类价格上涨0.7%，居住类、医疗保健类价格均上涨0.5%，衣着类价格下降0.2%。

一季度，北京市工业生产者出厂价格同比下降0.6%，购进价格同比上涨0.4%。3月份，工业生产者出厂价格同比下降0.8%，环比上涨0.1%；购进价格同比下降0.1%，环比下降0.5%。

（7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

一季度，北京市城镇调查失业率均值为4.6%；3月份，全市城镇调查失业率为4.5%，环比回落0.3个百分点。

一季度，北京市居民人均可支配收入21367元，同比增长3.6%，比上年全年提高0.4个百分点。其中，工资性收入增长5.0%，经营净收入增长3.8%，转移净收入增长3.2%，财产净收入下降1.9%。城镇居民人均可支配收入23047元，增长3.5%；农村居民人均可支配收入10551元，增长5.3%。

一季度，北京市居民人均消费支出12045元，同比增长6.3%,其中，城镇居民人均消费支出12875元，增长6.4%；农村居民人均消费支出6706元，增长5.2%。

总的来看，一季度北京市经济呈现回升向好态势，社会民生保障有力，发展质量继续提升。

（二）区域因素

1.区域概况

顺义区位于北京市东北部，距市区30公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。总面积1021平方公里，其中平原面积占95.7%。全区常住人口132.5万人，下辖19个建制镇和6个街道办事处。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。

顺义区地势北高南低，东北边界屏障燕山，境内平原为河流洪水携带沉积物质造成，表面堆积物主要是砂、亚砂土，面积占95.7%。北部山地最高点海拔为637米，境内最低点海拔为24米，平均海拔35米。顺义区境内有大小河流20余条，潮白河等河流分流其间，均呈南北走向，分属北运河、潮白河、蓟运河3个水系。河道总长232千米，径流总量1.7亿立方米。

顺义区公路已形成机场高速、京承高速、机场北线高速、京平高速、机场南线高速、六环路等高速公路为龙头，京密路、顺平路等国、市道主干线路网为骨架，县乡公路为支脉，“六横”、“十四纵”、“二放射”、“六高速”，“棋盘+网格+环线”纵横交错、四通八达的公路网体系。

估价对象位于顺义区李桥镇。估价对象所在区域有购物场所（华联生活超市等）、学校（顺义一中分校李桥中学、北京市顺义区李桥中心小学等），医院（北京首儿李桥儿童医院等），银行（北京农村商业银行、中国邮政储蓄银行、北京银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度一般。

2.交通条件

估价对象紧邻城市主干道—鑫桥南路，东距东六环直线距离约700米，南距京平高速直线距离约1.5公里，西距北京首都国际机场T3航站楼约3公里，周边有顺33路、顺68路、空港5路、空港8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

顺义区地势北高南低，东北边界屏障燕山，境内平原为河流洪水携带沉积物质造成，表面堆积物主要是砂、亚砂土，面积占95.7%。北部山地最高点海拔为637米，境内最低点海拔为24米，平均海拔35米。潮白河等河流分流其间，均呈南北走向，地下水源丰富，年均可开采量4亿立方米，部分地区蕴藏有地热资源。全境属温带大陆性半湿润季风气候，四季分明。年平均气温11.5℃，年日照时数2746小时，年相对湿度58%，无霜期195天左右，年均降雨量610毫米。

估价对象所在顺义区李桥镇周边绿化条件较好，周边2公里范围内有东郊湿地公园等绿化景观，绿化条件较好；有国测北斗博物馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

顺义区目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力、通燃气）条件。估价对象现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热力）。

5.物业聚集程度

估价对象位于顺义区李桥镇，估价对象周边有国家地理信息科技产业园、中国科学院化学研究院、中金科创基地等科研基地，综合考虑物业聚集程度一般。

6.规划限制

估价对象所处区域位于顺义区李桥镇。根据顺义区“十四五”规划的要求，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置条件一般，物业聚集程度一般，交通便捷度较好，公共配套设施一般，基础设施水平为七通，自然和人文环境条件较好。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响估价对象的区域因素较好。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于顺义区松香湖大街7号院1、2号楼，为中国民航科学技术研究院开发建设的顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块航空安全实验基地项目。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（2022）12号）的规定，估价对象属于公共服务类七级VII-顺2区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象规划土地用途为地下科研用地，为最佳最有效用途。

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次估价对象宗地面积为12128.00平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象所属项目总建筑面积为38170.59平方米，地上容积率为2.40，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

| **位置** | | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整规模** | **变化幅度** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地面积 | | 科研用地 | 12128.00 | 12128.00 | - | - | 宗地面积未调整 |
| 容积率 | | | 2.47 | 2.40 | - | - | 容积率减少 |
| 地上 | 出让 | 综合实验楼 | 30000.00 | 23347.35 | -917.45 | - | 地上建筑面积减少，且减少后宗地容积率不低于1，地上部分出让价款不变（政府原因除外） |
| 综合实验厂房 | 5735.20 | - |
| 小计 | | 30000.00 | 29082.55 | -917.45 | -3.06% |
| 地下 | 出让 | 综合实验楼 | - | 1902.72 | 1902.72 | 100.00% | 地下新增用途 |
| 不出让 | 非经营性用途 | - | 3023.92 | 3023.92 | - | 地下非经营性用途如设备用房、人防等，不属于新增规划用途，不需补缴地价款 |
| 人防 | - | 4161.40 | 4161.40 | - |
| 小计 | | - | 9088.04 | 9088.04 | - | - |
| 合计 | | | 30000.00 | 38170.59 | 8170.59 | - | 项目整体建筑面积增加 |

估价对象属于公共服务类七级VII-顺2区片地价区内，公共服务类用途该级别平均容积率均为2.00。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度较好。

4.宗地基础设施

根据联系人介绍，估价对象现状红线外市政基础设施条件为“六通”。

本次评估目的为按实测数据签订补充协议。本报告按照实测数据设定规划利用条件。

**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、发现并模拟市场价格的原则、区分市场定价与政策优惠的原则、区位效用为主兼顾用途差异的原则等。

1.替代原则

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

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

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

替代原则的适用范围广，是本次估价基准地价系数修正法、求取科研用房租金水平的理论基础。

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。本次评估以设定规划条件符合最有效使用原则为前提。。

3.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析，预测以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益。本次评估在运用剩余法计算估价对象土地价格时，就是以该原则为原理。

4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。估价对象位于顺义区后李桥镇，土地用途为科研用地，土地性质为出让国有建设用地使用权。估价对象所处区域内土地资产存在较大增值潜力。评估中剩余法的运用主要考虑此项原则。

5.贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等其他生产要素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。同时，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6.价值主导原则

价值主导原则是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

城镇土地分等定级就是根据土地的经济和自然两个方面的属性及其在城镇社会经济中的地位和作用，综合评定土地质量，划分城镇土地等级的过程。

估价对象位于北京市顺义区松香湖大街7号院，属于公共服务类七级地区，估价中土地估价专业评估师是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。。

7.审慎原则

审慎原则是指在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。在不确定性条件下做出估计和判断时要保持一定程度的谨慎，以便不高估也不低估估价对象的价值。

本次估价考虑估价对象的具体情况，结合估价目的，在估价过程中确定相关参数和结果时，仔细分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况、存在的风险，严格遵循着审慎原则。

8.公开市场原则

公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

公开市场是指交易双方的交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性的交易市场。本次估价结果是估价对象所在区域内的正常市场价格（熟地价），即在公平、公正、公开的土地市场上可实现的价格。

9.其他原则

评估公共管理与公共服务用地价格，首先应考虑发现并模拟市场价格原则，评估该类用地的正常市场价格。在特定市场情况下，可根据国家及北京市的相关法规与政策，对前述的正常市场价格进行修正，测算基于特定正常约束下的参考性价格，体现区分市场定价与政策优惠的原则。同时，在评估时应考虑区位效用为主、兼顾用途差异的原则。

估价对象土地用途为科研用地。本次评估选取周边类似不动产的交易实例，考虑用途差异进行修正，对估价对象市场价格形成过程进行模拟，正是考虑了发现并模拟市场价格的原则、区分市场定价与政策优惠的原则和区位效用为主兼顾用途差异的原则。

**二、估价方法与估价过程**

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发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发（2018）4号）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《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）和《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）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，地下科研用途参照地上主用途——科研用地（公共服务类）政府土地收益比例为25%。

2.方法选择

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据区域内地产市场发育情况并结合估价对象的特点及估价目的等，选择适当的估价方法。在一项土地估价中所选方法不少于两种。

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》，出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括市场比较法、收益还原法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。

根据估价对象土地的本身的实际状况及项目特点，结合目前北京市房地产市场的发展状况与现行政策，本次评估采用基准地价系数修正法和剩余法进行评估。这是出于以下考虑：一是估价对象位于北京市国有建设用地使用权基准地价覆盖区域；二是估价对象为已出让项目，符合剩余法的应用条件及适用范围。

3.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

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

（2）剩余法

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

1）评估待开发土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

2）评估现有不动产中所含土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

3）北京市通过集体决策，核定已出让补缴地价款时要求：估价对象未进行房屋所有权登记的，剩余法计算公式应按照“评估待开发土地的价格”来选取基本公式。本次评估中，因估价对象尚未进行房屋登记，虽然为已竣工不动产，剩余法仍应按照“评估待开发土地的价格”进行相关测算。

3.未选取的估价方法以及理由如下：

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

由于估价对象现状为空地，难以找到土地租赁案例，故未采用收益还原法。

成本逼近法是将构成土地成本的各项费用累加来测算土地的价值，估价对象成本资料不易获得，各项目成本内涵不一致，且土地增值额的确定没有权威依据，故未采用成本逼近法。

（二）估价过程

**相关参数**

1. 估价对象土地经济技术指标

（1）土地面积

估价对象为北京市顺义区松香湖大街7号院。根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议、《竣工项目测绘成果说明》、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次估价对象土地面积为12128.00平方米。

（2）规划建筑面积

估价对象总建筑面积为38170.59平方米，设定地上容积率为2.40，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

| **位置** | | **用途** | **调整前** | **调整后** | **调整规模** | **变化幅度** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地面积 | | 科研用地 | 12128.00 | 12128.00 | - | - | 宗地面积未调整 |
| 容积率 | | | 2.47 | 2.40 | - | - | 容积率减少 |
| 地上 | 出让 | 综合实验楼 | 30000.00 | 23347.35 | -917.45 | - | 地上建筑面积减少，且减少后宗地容积率不低于1，地上部分出让价款不变（政府原因除外） |
| 综合实验厂房 | 5735.20 | - |
| 小计 | | 30000.00 | 29082.55 | -917.45 | -3.06% |
| 地下 | 出让 | 综合实验楼 | - | 1902.72 | 1902.72 | 100.00% | 地下新增用途 |
| 不出让 | 非经营性用途 | - | 3023.92 | 3023.92 | - | 地下非经营性用途如设备用房、人防等，不属于新增规划用途，不需补缴地价款 |
| 人防 | - | 4161.40 | 4161.40 | - |
| 小计 | | - | 9088.04 | 9088.04 | - | - |
| 合计 | | | 30000.00 | 38170.59 | 8170.59 | - | 项目整体建筑面积增加 |

单位：平方米

估价对象属于公共服务类七级VII-顺2区片地价区，科研用途该级别平均容积率均为2.00。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度一般。

（3）利润率

本次利润率的计取中，科研用房取10%。

2.工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：1.5年

**测算过程：**

**方法一：基准地价系数修正法**

北京市人民政府于2002年12月4日发布了《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》[京政发（2002）32号]，对1993年北京市出让国有土地使用权基准地价《北京市人民政府发布北京市出让国有土地使用权基准地价的通知》[京政发（1993）34号]进行了更新调整，从2002年12月10日起施行新的出让国有土地使用权基准地价。2014年8月28日，北京市人民政府发布了《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]，再次对北京市国有建设用地使用权基准地价（以下简称基准地价）进行了更新。2022年3月14日，北京市人民政府印发了《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发【2022】12号），根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》精神，为进一步加强自然资源管理，完善地价管理体系，规范土地市场秩序，发挥政府的指导调控作用，对北京市出让国有建设用地使用权基准地价进行了更新，自印发之日起施行。

基准地价成果属于政府公示地价，作为确定国有建设用地使用权出让价格审定、国有建设用地租赁租金审定、企业改制土地资产价格处置等依据之一。其他情形参照执行。

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

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

基准地价的基准期日为2021年1月1日；土地用途划分为商业、办公、住宅、工业、公共服务五类；级别基准地价土地开发程度一至七级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”），八至十二级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”）；级别平均容积率详见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地级别  土地用途 | | 一级至二级 | 三级至五级 | 六级至七级 | 八级至十二级 |
| 商业类 | | 3.5 | 2.5 | | 2 |
| 办公类 | | 3.5 | 2.5 | | 2 |
| 住宅类 | | 2.5 | | | 1.5 |
| 工业类 | M4 | 2.5 | 2.0 | | 1.5 |
| 一般类 | 1.5 | | 1.2 | 1.0 |
| 公共服务类 | | 2.5 | 2.0 | | 1.5 |

基准地价的表示形式为楼面熟地价。楼面熟地价是指各土地级别（区片）内，在设定土地开发程度和平均容积率条件下，每建筑面积分摊的国有建设用地使用权的平均价格。

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

2.计算公式如下：

（1）地上部分

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

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

（2）地下部分

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

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

1. 测算过程

**（1）求取估价对象地下科研用房楼面熟地价（土地使用年限50年）**

1）宗地适用基准地价水平的确定

（A）估价对象用途为科研，位于北京市顺义区李桥镇，参照《北京市基准地价级别（区片）图》及《北京市基准地价级别（区片）范围文字说明》，估价对象地处公共服务类七级地价区，属公共服务类七级VII-顺2区片。

北京市区片基准地价详见下表：

北京市区片基准地价表（楼面地价）

基准日期：2021年1月1日 单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **级别** | **用途** | **商业** | **办公** | **住宅** | **工业** | **公共服务** |
| **区片编号** | **区片价格** | **区片价格** | **区片价格** | **区片价格** | **区片价格** |
| 七级 | Ⅶ-01 | 8830 | 8790 | 11630 | 1790 | 5550 |
| 七级 | Ⅶ-02 | 9780 | 9710 | 12550 | 1980 | 6130 |
| 七级 | Ⅶ-03 | 8180 | 8140 | 10870 | 1690 | 5140 |
| 七级 | Ⅶ-04 | 8440 | 8390 | 11210 | 1600 | 5300 |
| 七级 | Ⅶ-05 | 8780 | 8730 | 11550 | 1660 | 5520 |
| 七级 | Ⅶ-06 | 8720 | 8670 | 11450 | 1720 | 5480 |
| 七级 | Ⅶ-07 | 8460 | 8410 | 11230 | 1730 | 5310 |
| 七级 | Ⅶ-08 | 8790 | 8730 | 11560 | 1750 | 5520 |
| 七级 | Ⅶ-09 | 8720 | 8680 | 11470 |  | 5480 |
| 七级 | Ⅶ-门1 | 8690 | 8630 | 11350 | 1600 | 5450 |
| 七级 | Ⅶ-门2 |  |  |  | 1510 |  |
| 七级 | Ⅶ-房1 | 8440 | 8390 | 10930 | 1500 | 5300 |
| 七级 | Ⅶ-房2 | 8530 | 8490 | 11160 | 1580 | 5360 |
| 七级 | Ⅶ-通1 | 8130 | 8070 | 10820 | 1690 | 5100 |
| 七级 | Ⅶ-通2 | 8350 | 8290 | 11080 | 1450 | 5240 |
| 七级 | Ⅶ-通3 | 7190 | 7130 | 9490 | 1470 | 4510 |
| 七级 | Ⅶ-通4 | 7000 | 6950 | 9170 | 1400 | 4380 |
| 七级 | Ⅶ-通5 | 6950 | 6900 | 9110 | 1790 | 4360 |
| 七级 | Ⅶ-顺1 | 9470 | 9410 | **12330** | 1770 | 5940 |
| 七级 | Ⅶ-顺2 | 8740 | 8700 | 11500 | 1730 | 5490 |
| 七级 | Ⅶ-顺3 | 8710 | 8660 | 11440 | 1740 | 5470 |
| 七级 | Ⅶ-昌1 | 9480 | 9430 | 12360 | 1820 | 5950 |
| 七级 | Ⅶ-昌2 | 9070 | 9020 | 11720 | 1850 | 5700 |
| 七级 | Ⅶ-昌3 | 9030 | 8980 | 11670 | 1690 | 5670 |
| 七级 | Ⅶ-兴1 | 8090 | 8030 | 10780 | 1570 | 5070 |
| 七级 | Ⅶ-兴2 | 7950 | 7900 | 10560 | 1630 | 4990 |
| 七级 | Ⅶ-亦1 | 8490 | 8440 | 11260 | 1690 | 5330 |
| 七级 | Ⅶ-亦2 | 8200 | 8150 | 10910 | 1670 | 5150 |
| 七级 | Ⅶ-创新园 |  |  |  | 2040 |  |
| 七级 | Ⅶ-海淀环保园 |  |  |  | 2040 |  |
| 七级 | Ⅶ-温泉科技园Ⅰ |  |  |  | 2040 |  |
| 七级 | Ⅶ-温泉科技园Ⅱ |  |  |  | 2040 |  |
| 七级 | Ⅶ-温泉科技园Ⅲ |  |  |  | 2040 |  |
| 七级 | Ⅶ-国际教育园 |  |  |  | 1930 |  |
| 七级 | Ⅶ-农林园 |  |  |  | 1930 |  |
| 七级 | Ⅶ-上庄科技 |  |  |  | 1930 |  |
| 七级 | Ⅶ-石龙开发区 |  |  |  | 1700 |  |
| 七级 | Ⅶ-良乡开发区A |  |  |  | 1520 |  |
| 七级 | Ⅶ-良乡开发区B |  |  |  | 1520 |  |
| 七级 | Ⅶ-良乡开发区C |  |  |  | 1520 |  |
| 七级 | Ⅶ-林河开发区 |  |  |  | 1820 |  |
| 七级 | Ⅶ-空港北区A |  |  |  | 1760 |  |
| 七级 | Ⅶ-昌平园北Ⅰ |  |  |  | 1840 |  |
| 七级 | Ⅶ-BDA南 |  |  |  | 1770 |  |

则估价对象所在公共服务类七级VII-顺2区片的区片基准地价为5490元/平方米。

（B）土地开发程度修正

估价对象设定宗地土地开发程度为“六通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力），估价对象所在区域为七级地价区，级别基准地价土地开发程度为“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），相应用途级别平均容积率为2.00。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

基础设施建设费（土地开发费）

单位：元/土地平方米

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

单位：元/土地平方米

开发程度差异修正后的基准地价

＝适用的基准地价±（上表中的开发费用÷级别平均容积率）

＝5490－50÷2

＝5465（元/平方米）

2）用途修正系数的确定

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

地上部分：

估价对象地上用途为公共服务——科研用地，需依据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》进行用途修正。

北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级类 | 二级类 | 含义 | 参照基准 | 用途修正系数 |
| 公共服务 | 机关团体用地 | 指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。 | 公共服务类 | 1 |
| 新闻出版用地 | 指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。 | 1 |
| 教育用地 | 指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。 | 0.8 |
| 科研用地 | 指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地(除 M4 工业研发用地)。 | 0.8 |
| 工业研发用地(M4)指以技术研发、中试为主,兼具小规模的生产、技术服务、管理等功能的用地。 | 工业类 | 2 |
| 医疗卫生用地 | 指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地,包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地;急救中心、血库等用地。 | 公共服务类 | 0.8 |
| 社会福利用地 | 指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地,包括福利院、养老院、孤儿院等用地。 | 0.7 |
| 文化设施用地 | 指图书、展览等公共文化活动设施用地,包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地;综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。 | 0.8 |
| 体育用地 | 指体育场馆和体育训练基地等用地,包括室内外体育运动用地,如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地,溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,以及为体育运动专设的训练基地用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地。 | 0.6 |
| 公用设施用地 | 指用于城乡基础设施的用地,包括供水、排 水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。 | 0.2 |
| 公园与绿地 | 指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护 的绿化用地。 | 0.2 |

依据上表，估价对象科研用地修正系数为0.8。

3）期日修正系数的确定

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果（二〇二一年）》规定，基准地价期日修正系数必须以北京市地价动态监测成果公布的地价增值率为准。

北京市基准地价更新成果的基准日为2021年1月1日，本次评估的估价期日为2023年5月26日，熟地价期日修正参照办公用房，以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

北京市地价增长率（办公类）

单位%

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 季度  年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2021 | 0.48 | 0.46 | 0.28 | 0.08 |
| 2022 | 0.45 | -0.13 | 0.29 | 0.20 |
| 2023 | 0.59 | —— | —— | —— |

则：

期日修正系数＝（1+0.48%）×（1+0.46%）×（1+0.28%）×（1+0.08%）×（1+0.45%）×（1-0.13%）×（1+0.29%）×（1+0.20%）×（1+0.59%）=1.0273

4）年期修正系数的确定

年期修正系数＝（1－1÷（1＋r）n）÷（1－1÷（1＋r）N）

其中：

r----土地还原率

n----宗地剩余土地使用年限

N----基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业、公共服务用途的土地还原率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25％、20％、15％、10％、15％确定，且须分别不低于5.5％、5.5％、5％、5％、5％，不高于6.5％、6.5％、6％、6％、6％。估价对象用途为公共服务，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%，按照上述利率计算得出的土地还原率为5%，低于所要求的的最低值。故土地还原率取公共服务用途最低值5%。

估价对象剩余土地使用年限为50年，公共服务用途法定用途最高出让年限为50年，故不做修正。

5）容积率修正系数的确定

依据《北京市基准地价容积率修正系数表（公共服务类、工业研发用地M4）》（详见下表）。

北京市基准地价容积率修正系数表（公共服务类、工业研发用地M4）

| 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.0 | 1.184 | 1.1565 | 1.1199 | 5.5 | 0.8996 | 0.8381 | 0.6906 |
| 1.1 | 1.1659 | 1.1364 | 1.0931 | 5.6 | 0.8978 | 0.836 | 0.6881 |
| 1.2 | 1.1489 | 1.1175 | 1.0678 | 5.7 | 0.896 | 0.8339 | 0.6857 |
| 1.3 | 1.1328 | 1.0996 | 1.044 | 5.8 | 0.8942 | 0.8319 | 0.6832 |
| 1.4 | 1.1176 | 1.0827 | 1.0214 | 5.9 | 0.8924 | 0.8299 | 0.6807 |
| 1.5 | 1.1033 | 1.0668 | 1 | 6.0 | 0.8907 | 0.8279 | 0.6784 |
| 1.6 | 1.0899 | 1.0517 | 0.9799 | 6.1 | 0.889 | 0.8259 | 0.676 |
| 1.7 | 1.0772 | 1.0376 | 0.9609 | 6.2 | 0.8873 | 0.8239 | 0.6736 |
| 1.8 | 1.0653 | 1.0243 | 0.943 | 6.3 | 0.8856 | 0.8219 | 0.6713 |
| 1.9 | 1.054 | 1.0118 | 0.9262 | 6.4 | 0.8839 | 0.82 | 0.6689 |
| 2.0 | 1.0435 | 1 | 0.9103 | 6.5 | 0.8823 | 0.8181 | 0.6666 |
| 2.1 | 1.0336 | 0.989 | 0.8954 | 6.6 | 0.8807 | 0.8162 | 0.6644 |
| 2.2 | 1.0243 | 0.9786 | 0.8814 | 6.7 | 0.879 | 0.8143 | 0.6621 |
| 2.3 | 1.0157 | 0.9689 | 0.8682 | 6.8 | 0.8774 | 0.8124 | 0.6598 |
| 2.4 | 1.0076 | **0.9598** | 0.8558 | 6.9 | 0.8758 | 0.8105 | 0.6575 |
| 2.5 | 1 | 0.9512 | 0.8442 | 7.0 | 0.8742 | 0.8087 | 0.6553 |
| 2.6 | 0.9929 | 0.9432 | 0.8333 | 7.1 | 0.8727 | 0.8069 | 0.6532 |
| 2.7 | 0.9863 | 0.9357 | 0.8232 | 7.2 | 0.8712 | 0.8051 | 0.651 |
| 2.8 | 0.9801 | 0.9288 | 0.8136 | 7.3 | 0.8697 | 0.8033 | 0.6488 |
| 2.9 | 0.9743 | 0.9222 | 0.8046 | 7.4 | 0.8682 | 0.8015 | 0.6466 |
| 3.0 | 0.9689 | 0.9161 | 0.7962 | 7.5 | 0.8666 | 0.7997 | 0.6445 |
| 3.1 | 0.9639 | 0.9104 | 0.7883 | 7.6 | 0.8651 | 0.798 | 0.6424 |
| 3.2 | 0.9593 | 0.9052 | 0.7809 | 7.7 | 0.8637 | 0.7963 | 0.6403 |
| 3.3 | 0.9549 | 0.9002 | 0.7741 | 7.8 | 0.8623 | 0.7945 | 0.6382 |
| 3.4 | 0.9509 | 0.8956 | 0.7676 | 7.9 | 0.8609 | 0.7928 | 0.6361 |
| 3.5 | 0.9471 | 0.8913 | 0.7616 | 8.0 | 0.8594 | 0.7911 | 0.6341 |
| 3.6 | 0.9436 | 0.8873 | 0.7559 | 8.1 | 0.858 | 0.7894 | 0.6321 |
| 3.7 | 0.9404 | 0.8835 | 0.7507 | 8.2 | 0.8566 | 0.7878 | 0.6301 |
| 3.8 | 0.9374 | 0.8801 | 0.7457 | 8.3 | 0.8553 | 0.7862 | 0.6281 |
| 3.9 | 0.9346 | 0.8768 | 0.7411 | 8.4 | 0.8539 | 0.7846 | 0.6261 |
| 4.0 | 0.9318 | 0.8738 | 0.7368 | 8.5 | 0.8526 | 0.7829 | 0.6242 |
| 4.1 | 0.9292 | 0.8709 | 0.7327 | 8.6 | 0.8513 | 0.7813 | 0.6223 |
| 4.2 | 0.9266 | 0.8682 | 0.7288 | 8.7 | 0.85 | 0.7797 | 0.6204 |
| 4.3 | 0.9241 | 0.8655 | 0.7251 | 8.8 | 0.8486 | 0.7782 | 0.6185 |
| 4.4 | 0.9218 | 0.8629 | 0.7215 | 8.9 | 0.8474 | 0.7767 | 0.6167 |
| 4.5 | 0.9195 | 0.8605 | 0.7182 | 9.0 | 0.8462 | 0.7751 | 0.6148 |
| 4.6 | 0.9173 | 0.8581 | 0.715 | 9.1 | 0.845 | 0.7736 | 0.613 |
| 4.7 | 0.9152 | 0.8557 | 0.712 | 9.2 | 0.8437 | 0.7721 | 0.6112 |
| 4.8 | 0.9131 | 0.8534 | 0.7091 | 9.3 | 0.8425 | 0.7706 | 0.6094 |
| 4.9 | 0.9112 | 0.8511 | 0.7062 | 9.4 | 0.8413 | 0.769 | 0.6076 |
| 5.0 | 0.9092 | 0.8489 | 0.7035 | 9.5 | 0.8401 | 0.7676 | 0.6058 |
| 5.1 | 0.9072 | 0.8467 | 0.7009 | 9.6 | 0.839 | 0.7662 | 0.6041 |
| 5.2 | 0.9053 | 0.8445 | 0.6982 | 9.7 | 0.8378 | 0.7648 | 0.6024 |
| 5.3 | 0.9034 | 0.8423 | 0.6957 | 9.8 | 0.8367 | 0.7633 | 0.6006 |
| 5.4 | 0.9015 | 0.8402 | 0.6931 | 9.9 | 0.8356 | 0.7619 | 0.5989 |
| 说明：容积率大于等于10时的容积率修正系数按照以下公式计算：1～2级：XR＝0.9404－0.0106R；3～7级：XR＝0.8955－0.0135R；8～12级：XR＝0.7632－0.0166R。 | | | | | | | |

估价对象所在区域为七级地价区，依据上表，容积率2.40，容积率修正系数为0.9598：

6）因素修正系数的确定

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

因素修正系数=1＋



其中ki：第i种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

北京市基准地价因素权重表

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

估价对象位于公共服务类七级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **级别** | **区片编号** | **商业** | **办公** | **住宅** | **工业** | **公共服务** |
| 七级 | Ⅶ-01 | 12.40% | 12.40% | 12.90% | 13.00% | 12.70% |
| 七级 | Ⅶ-02 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-03 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-04 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-05 | 12.30% | 12.30% | 12.80% | 13.00% | 12.60% |
| 七级 | Ⅶ-06 | 12.70% | 12.70% | 12.10% | 12.90% | 12.90% |
| 七级 | Ⅶ-07 | 12.70% | 12.80% | 12.20% | 13.00% | 12.90% |
| 七级 | Ⅶ-08 | 12.60% | 12.60% | 11.90% | 13.00% | 12.80% |
| 七级 | Ⅶ-09 | 13.00% | 13.00% | 12.60% |  | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-门1 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-门2 |  |  |  | 13.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-房1 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 12.90% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-房2 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-通1 | 12.90% | 12.90% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-通2 | 12.90% | 12.90% | 12.30% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-通3 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-通4 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 12.80% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-通5 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-顺1 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-顺2 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-顺3 | 12.10% | 12.10% | 12.50% | 13.00% | 12.30% |
| 七级 | Ⅶ-昌1 | 12.30% | 12.30% | 12.70% | 11.50% | 12.60% |
| 七级 | Ⅶ-昌2 | 12.60% | 12.60% | 13.00% | 13.00% | 12.90% |
| 七级 | Ⅶ-昌3 | 12.90% | 13.00% | 12.70% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-兴1 | 12.80% | 12.80% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-兴2 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 12.90% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-亦1 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-亦2 | 12.90% | 12.90% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 七级 | Ⅶ-创新园 |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-海淀环保园 |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-温泉科技园Ⅰ |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-温泉科技园Ⅱ |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-温泉科技园Ⅲ |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-国际教育园 |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-农林园 |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-上庄科技 |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-石龙开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-良乡开发区A |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-良乡开发区B |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-良乡开发区C |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-林河开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-空港北区A |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-昌平园北Ⅰ |  |  |  | 5.00% |  |
| 七级 | Ⅶ-BDA南 |  |  |  | 5.00% |  |

因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 物业聚集程度 | 周边公共服务物业分布密集，物业聚集程度好 | 周边公共服务物业分布较密集，物业聚集程度较好 | 周边有一定数量的公共服务物业，物业聚集程度一般 | 周边公共服务物业分布较分散，物业聚集程度较差 | 周边暂无公共服务物业分布，物业聚集程度差 |
| 交通便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 较不便捷 | 不便捷 |
| 城市规划及区域土地利用方向 | 估价对象用途与周边土地利用方向一致 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 有部分有其他用地，对本宗地略有影响 | 其他用地较多，对本宗地影响较大 | 全部为不同用地，对本宗地有大的影响 |
| 临街宽度和深度 | 比例适宜 | 比例较适宜 | 一般 | 较差 | 差 |
| 临街道路状况 | 临高速公路 | 临城市快速路 | 临城市主干道 | 临城市次干道 | 临城市支路 |
| 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状规则，可利用程度好 | 宗地形状较规则，可利用程度较好 | 宗地形状不规则，但对宗地利用影响较小 | 宗地形状不规则，对宗地利用有影响 | 宗地形状极其不规则，对宗地利用影响很大 |
| 公共服务设施状况 | 配套完善 | 配套较完善 | 配套基本满足需要 | 配套少 | 配套极少 |
| 基础设施完备状况 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 |
| 自然和人文环境状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

估价对象地处公共服务类七级VII-顺1区片，依据前述《区片基准地价因素总修正幅度表》、《北京市基准地价因素权重表》及《因素等级说明表》，整理出《等级系数表》如下：

等级系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 物业聚集程度 | 3.24% | 1.62% | 0.00% | -1.62% | -3.24% |
| 交通便捷度 | 3.38% | 1.69% | 0.00% | -1.69% | -3.38% |
| 城市规划及区域土地利用方向 | 1.42% | 0.71% | 0.00% | -0.71% | -1.42% |
| 临街宽度和深度 | 0.64% | 0.32% | 0.00% | -0.32% | -0.64% |
| 临街道路状况 | 0.64% | 0.32% | 0.00% | -0.32% | -0.64% |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.78% | 0.39% | 0.00% | -0.39% | -0.78% |
| 公共服务设施状况 | 0.78% | 0.39% | 0.00% | -0.39% | -0.78% |
| 基础设施完备状况 | 1.16% | 0.58% | 0.00% | -0.58% | -1.16% |
| 自然和人文环境状况 | 0.90% | 0.45% | 0.00% | -0.45% | -0.90% |

单位：%

估价对象因素修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 影响因素 | 估价对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| a | 物业聚集程度 | 估价对象周边有国家地理信息科技产业园、中国科学院化学研究院、中金科创基地等科研基地，综合考虑物业聚集程度一般。 | 一般 | 0.00% |
| b | 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市主干道—鑫桥南路，东距东六环直线距离约700米，南距京平高速直线距离约1.5公里，西距北京首都国际机场T3航站楼约3公里，周边有顺33路、顺68路、空港5路、空港8路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。 | 较好 | 1.69% |
| c | 城市规划及区域土地利用方向 | 估价对象周边零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 较好 | 0.71% |
| d | 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响。 | 较好 | 0.32% |
| e | 临街道路状况 | 估价对象紧邻城市主干道—鑫桥南路 | 较好 | 0.32% |
| f | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则，可利用程度较高。 | 较好 | 0.39% |
| g | 公共服务设施状况 | 估价对象位于顺义区李桥镇。估价对象所在区域有购物场所（华联生活超市等）、学校（顺义一中分校李桥中学、北京市顺义区李桥中心小学等），医院（北京首儿李桥儿童医院等），银行（北京农村商业银行、中国邮政储蓄银行、北京银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度一般。 | 一般 | 0.00% |
| h | 基础设施完备状况 | 估价对象所在区域基础设施水平达到“七通” | 好 | 1.16% |
| i | 自然和人文环境状况 | 估价对象所在顺义区李桥镇周边绿化条件较好，周边2公里范围内有东郊湿地公园等绿化景观，绿化条件较好；有国测北斗博物馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 较好 | 0.45% |
| 合计（∑Ki） | | | | 5.04% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0504 |

7）地下空间修正系数

地下科研用途依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为科研用地，地处公共服务类七级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表

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

依据上表，估价对象土地级别为公共服务类七级，地下公共服务地下空间修正系数为0.25。

**8）地下科研用房适用基准地价、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：**

地下科研楼面熟地价

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

＝5465×0.800×1.0273×1.0000×1.0504×0.25

＝1179（元/平方米）

**方法二：剩余法**

1.土地最有效利用方式

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为地下科研。结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为地下科研为其最有效利用方式。

1. 测算过程

**（1）求取地下科研用途楼面熟地价（土地使用年限50年）**

1）开发完成后的不动产总价

根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议，估价对象仅限中国民航科学技术研究院自用，不得转让。因此，估价对象开发完成后价值采用收益还原法测算。

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

（转下页）

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-L  案例C  案例B  案例A |

（转下页）

案例A



案例B



案例C



（转下页）

**表1：比较因素条件说明及指数表**

| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：A： | | 案例：B | | 案例：C | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 系数 | 高顺云港新能科技园 | 系数 | MAX空港企业园 | 系数 | 航港国际大厦 | 系数 |
| 交易时间 | | 2023.5.26 | 100 | 2023.5 | 100 | 2023.5 | 100 | 2023.5 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 科研 | 100 | 办公（科研） | 100 | 办公（科研） | 100 | 办公（科研） | 100 |
| 区域因素 | 物业集聚程度 | 估价对象周边有国家地理信息科技产业园、中国科学院化学研究院、中金科创基地等科研基地，综合考虑物业聚集程度一般。 | 100 | 周边有联谷U谷仁和科技园、仁和工业园等办公科研项目，综合考虑物业聚集程度一般。 | 100 | 周边有北京空港科技园、北京造纸一厂等办公科研项目，综合考虑物业聚集程度一般。 | 100 | 周边有旭辉空港中心、宏远航城广场、林吉产业园等办公科研项目，综合考虑物业聚集程度一般。 | 100 |
| 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市主干道—鑫桥南路，东距东六环直线距离约700米，南距京平高速直线距离约1.5公里，西距北京首都国际机场T3航站楼约3公里，周边有顺33路、顺68路、空港5路、空港8路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 紧邻城市次干道—林河南大街，西距北京首都国际机场T3航站楼约6公里，周边有顺12路、顺17路、空港9路、等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度一般。 | 97 | 紧邻城市次干道—安宁大街，东距京密路直线距离约1000米，距北京首都国际机场约2.5公里，周边有顺54路、顺57路、顺62路、顺65路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。 | 100 | 紧邻城市次干道—机场北街，东距东六环直线距离约1200米，南距北京首都国际机场约1公里，周边有顺12路、顺4路、空港15路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。 | 100 |
| 公共配套设施 | 估价对象所在区域有购物场所（华联生活超市等）、学校（顺义一中分校李桥中学、北京市顺义区李桥中心小学等），医院（北京首儿李桥儿童医院等），银行（北京农村商业银行、中国邮政储蓄银行、北京银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度一般。 | 100 | 所在区域有购物场所（双河购物超市、百姓超市等）、学校（河南村中心小学、北京市顺义区特殊教育学校等），医院（北京顺欣阳光医院等），银行（平安银行普惠金融服务站、中国工商银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度一般。 | 100 | 所在区域有购物场所（物美大卖场等）、学校（北京市顺义区空港小学等），医院（北京市顺义区空港医院等），银行（北京银行、北京农商银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度一般。 | 100 | 所在区域有购物场所（福兰德超市、华联超市等）、学校（顺义一中附属小学、北京市顺义区第二中学等），医院（北京市顺义区南法信镇卫生院等），银行（中国农业银行、南京银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度一般。 | 100 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 环境质量 | 估价对象所在顺义区李桥镇周边绿化条件较好，周边2公里范围内有东郊湿地公园等绿化景观，绿化条件较好；有国测北斗博物馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 周边2公里范围内有顺义新城滨河森林公园、滨河度假园、北京绿色度假村等绿化景观，绿化条件较好；周边人文设施较少，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 周边3公里范围内有北京温榆河公园等绿化景观，绿化条件一般；有中国国际展览中心等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境一般。 | 97 | 周边3公里范围内有小中河等水系，绿化条件一般；周边人文设施较少，综合考虑自然环境与人文环境一般。 | 97 |
| 个别因素 | 建筑类型 | 科研办公楼 | 100 | 科研办公楼 | 100 | 科研办公楼 | 100 | 科研办公楼 | 100 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 建筑规模（平方米） | 29082.55 | 100 | 1600 | 103 | 339 | 103 | 500 | 103 |
| 公共部分装修 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 |
| 成新度 | 100% | 100 | 95% | 99 | 95% | 99 | 95% | 99 |

**表2：因素修正和调整系数表**

| 比较因素 | | 案例：A | 案例：B | 案例：C |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 高顺云港新能科技园 | MAX空港企业园 | 航港国际大厦 |
| 交易时间 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交通便捷度 | 100/97 | 100/100 | 100/100 |
| 公共配套设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 环境质量 | 100/100 | 100/97 | 100/97 |
| 个别因素 | 建筑类型 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 建筑结构 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 建筑规模 | 100/103 | 100/103 | 100/103 |
| 公共部分装修 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 成新度 | 100/99 | 100/99 | 100/99 |
| 销售价格（元/平方米） | | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 比较价格（元/平方米） | | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 比准价格（元/平方米） | | 2.5 | | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正，各可比案例修正后价格的差异程度较小。因此，本次评估取三个租金比较价格的简单算术平均值作为估价对象比准租金。

估价对象科研用房不动产比准租金

＝（2.5+2.5+2.5）÷3

＝2.5（元/平方米）

收益还原法求取估价对象研发用房开发完成后不动产价值

（A）求取房地年未来第一年净收益

A）未来第一年总收益

a.租金收入

依据上述采用市场比较法确定估价对象科研用房租金水平平均为2.5元/天•平方米；分析市场租赁情况确定空置率，空置率取3%；每年按365天计算。则有：

未来第一年年租金收入

＝2.5×29082.55×365×(1-3%)÷10000

＝2574.1692（万元）

b.押金利息

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

押金利息＝2574.1692÷12×1.5%=3.2177（万元）

c.未来第一年总收益

综上，估价对象未来第一年的总收益为前述两项之和。则有：

未来第一年总收益

＝2574.1692+3.2177

＝2577.3869（万元）

B）建筑物现值

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 建筑物现值 | 18180.7400 | 建筑物重置价格×成新度 | 成新度（%） | 100.0% |
| 1） | 建安费用 | 13087.1475 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价(元/平方米) | 4500 |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 654.3574 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 5.0% |
| 3） | 公共配套设施费用 | - | 居住用房建安费用×费率 | 费率（%） | 不计取 |
| 4） | 基础设施建设费 | 581.6510 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 196.3072 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 14519.4631 | 建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 | | |
| （2） | 管理费用 | 290.3893 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 2.0% |
| （3） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价格×费率 | 销售费率（%） | 2.0% |
| （4） | 贷款利息 |  | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 524.5288 | (建造成本+管理费用)×[（1+利率）^(建设周期÷2)-1] | 建设周期（年） | 1.5 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0007 | 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 | 1480.9852 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 10.0% |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.0020 | 销售费用×利润率 |
| （6） | 销售税费 | 0.0524 | 建筑物重置价格×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.5% |
| （7） | 建筑物重置价格（P建） | 18180.7400 | (1)-(6)之和 | | |

C）年经营费用

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 年经营费用 | 545.0866 | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （1） | 税 费 | 430.8474 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 | | |
| 1） | 两税两费 | 134.8374 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.5% |
| 2） | 房产税 | 294.1908 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 12% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 1.8192 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 1.5 |
| 分摊土地面积（㎡） | 12128.00 |
| （2） | 维修费 | 90.9037 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 0.50% |
| （3） | 保险费 | 18.1807 | 现值×保险费率 | 费率（%） | 0.100% |
| （4） | 管理费用 | 5.1548 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 0.2% |

D）房地年净收益（A）：

房地年净收益＝未来第一年总收益-年经营费用

＝2577.3869－545.0866

＝2032.3003（万元）

（B）估价对象科研用房房地产开发完成后不动产价值

A）报酬率（Y）

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为2%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为4.0%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.5%。

B）收益年期（n）

估价对象用途为研发，设定出让国有建设用地使用权土地使用年限为50年。估价对象所在物业为钢混结构，经济耐用年限为60年；本次评估设定估价对象成新率为100%，故剩余经济耐用年限为60年。估价对象剩余土地使用年限短于剩余经济耐用年限。故，本次评估收益年期按照土地使用年期扣除1.5年建设期计算，即48.5年。

C）净收益逐年增长比率（g）

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

D）房地产开发完成后不动产价值

估价对象科研用房开发完成后房地产价值

＝A×{1－[(1＋g) ÷ (1+Y)]n}÷（Y-g）

＝34197.4411（万元）

科研用房开发完成后房地产单价

＝34197.4411×10000÷29082.55

＝11759（元/平方米）

2）开发成本

A.建造成本

同收益法测算，建造成本为14579.4631万元。

B.城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、[污水处理](http://baike.baidu.com/view/641843.htm)、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象位于北京市顺义区，根据《北京市顺义区人民政府关于印发<顺义区征收城市基础设施建设费暂行办法>的通知》[自2022年6月6日起实施]，估价对象属于北京市顺义新城范围内，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：200元/平方米，则有：

城市基础设施建设费

＝建筑面积×取费标准

＝29082.55×200÷10000

＝581.6510（万元）

C.管理费用

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

管理费用

＝（A+B）×取费标准

＝（14519.4631+581.6510）×2%

＝302.0223（万元）

D.销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的2%计算。

销售费用＝34197.4411×2%

=683.9488（万元）

E.购地税费

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

购地税费＝土地价格×税率＝P土×0.0305（万元）

F.贷款利息

估价对象建筑物建设期为1.5年。估价对象土地价格（P土）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费、管理费用、销售费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息＝( P土+P土×0.0305)×[(1+ 4.75%)1.5-1]+（14519.4631+

581.6510+302.0223+683.9488）×[(1+ 4.75%)1.5÷2-1]

＝569.7652+P土×0.0743 (万元)

G.销售税费

本处所指销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。估价对象公共服务用房为全出让年期的自持物业，故不计取。

H.开发成本

开发成本为上述7项合计，则有：

开发成本

＝14519.4631+581.6510+302.0223+683.9488+P土×0.0305+569.7652

+P土×0.0743+0

＝16656.8504+P土×0.1048（万元）

3）开发利润（投资利润）

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

估价对象为公共服务用途，位于北京市顺义区，根据估价对象的实际情况，本次取项目公共服务用途综合利润率为10%。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费。则有：

开发利润

＝( P土+P土×0.0305)×10%+（14519.4631+581.6510+302.0223

+683.9488）×10%

＝1608.7085+P土×0.1031（万元）

4）求取估价对象土地价格

土地价格（P土）

＝开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

＝34197.4411-（16656.8504+P土×0.1048）-（1608.7085+P土×0.1031）

＝13189.7361（万元）

地上科研用途楼面熟地价

=13189.7361×10000÷29082.55

=4535（元/平方米）

地下科研用途依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为科研用地，地处公共服务类七级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表

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

依据上表，估价对象土地级别为公共服务类七级，地下公共服务地下空间修正系数为0.25。

地下科研楼面熟地价

＝地上科研楼面熟地价×相应用途地下空间修正系数

＝4535×0.25

＝1134（元/平方米）

**3.求取估价对象各用途楼面熟地价**

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

权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 基准地价系数修正法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 15 | 15 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 15 | 10 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 15 | 15 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 10 | 15 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1.估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 15 | 15 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 70 | 70 |
| **权重** | | | 50% | 50% |

则各用途楼面熟地价及政府土地出让收益如下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **权重** | **权重楼面熟地价**  **（元/㎡）** | **政府土地出让收益楼面价（元/㎡）** |
| 地下科研  （土地使用年限50年） | 基准地价法 | 1179 | 0.5 | 1156 | 289 |
| 剩余法 | 1134 | 0.5 |

（四）估价结果确定

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法、基准地价系数修正法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

**⬢ 熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 楼面熟地价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 熟地总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 1156 | 1902.72 | 219.9544 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 219.9544 |

**⬢政府土地出让收益**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 政府土地出让收益楼面价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 政府土地出让收益总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 289 | 1902.72 | 54.9886 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 54.9886 |

**⬢需补缴地价款（**变更出让合同时，建议应补缴的地价款**）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 政府土地出让收益楼面价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 需补缴地价总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 289 | 1902.72 | 54.9886 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 54.9886 |

具体结果详见《估价结果一览表》

* **出让底价建议**

根据“4号文”，对于协议出让项目，应“确定估价结果，并根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定，给出底价决策建议”，出让底价应不低于协议出让最低价。

根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）7.1.3出让底价“有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%，该“级别基准地价的70%”是指拟出让土地所在级别基准地价经用途、期日、年期、容积率/楼层（除因素）修正后的70%。”

估价对象所在区片为公共服务类七级VII-顺2，根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），公共服务类七级级别基准地价为5420元/平方米，对其进行修正，过程和结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **土地级别** | **所在级别基准地价（元/㎡）** | **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** | **地下空间修正系数** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **70%楼面熟地价（元/㎡）** |
| 地下科研 | VII-顺2 | 5420 | 0.8 | 1.0273 | 1.0000 | 0.9598 | 0.25 | **1069** | **748** |

**单位：元/平方米**

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

2.土地市场分析

估价对象为地下科研用地，符合土地集约节约利用的政策要求。目前顺义区尚未有充足的独立地下科研用地土地使用权的交易案例，难以用市场价格判断评估价是否与市场吻合。北京市基准地价为出让地价的重要参考依据，可以参照基准地价判断评估结果的合理性。

近三年（2020-2022年）同区域内（顺义区）周边无已审定地下科研用途协议出让案例。从北京市范围统计：

2020年，朝阳区审定1宗地下科研用途楼面熟地价为7051元/平方米，政府土地收益1763元/平方米，位于办公三级地价区，容积率2。

2021年，海淀区审定1宗地下研发设计用途楼面熟地价为2440元/平方米，政府土地收益352元/平方米，位于办公六级地价区，容积率4.99。

上述已审定地块，在土地级别上均高于估价对象所在七级区片，故估价对象结果应低于上述地下科研用途的楼面熟地价。另因2022年3月公布的新基准地价修正体系后无已审定地块，故上述原基准地价修正体系下的审定价格仅供参考。

近三年（2020-2022年）同区域内（顺义区）无地下科研招拍挂成交地块。从北京市范围统计无地下科研招拍挂成交地块。

综上，本次评估各用途地下空间地价水平满足《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）、《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）要求，也符合区域土地市场地价水平，因此可以本次评估的地下空间政府土地收益为基础核算应补缴的地价款。本次建议以上述测算的政府土地出让收益作为应补缴的地价款。

（转下页）

**附 估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2021-1-0603-F03TDCR6 估价期日：2023年5月26日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 地号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 评估结果 |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 中国民航科学技术研究院 | 110113104001GB00432 | 北京市顺义区李桥镇顺义新城第29街区SY00-0029-6007-2地块（顺义区松香湖大街7号院） | - | 科研 | 科研、地下科研 | 地下科研 | 原规划2.47;  新规划2.40 | 地上2.40 | 地上2.40 | 宗地外“六通”，宗地内建筑物已竣工并投入使用 | 宗地外“六通”，宗地内“场地平整” | 地下科研50年 | 12128.00 | 38170.59 | —— | — | 新增地下科研需补缴地价为54.9886万元 |

币种：人民币

备注：本次为按实测数据签订补充协议项目，仅评估地下新增用途部分建筑面积，需补缴地价为地下新增用途部分总价。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 规划条件 | 用途 | 政府土地出让收益楼面价（元/㎡） | 新增建筑面积（㎡） | 需补缴地价总价（万元） |
| 地下 | 新增用途 | 地下科研 | 289 | 1902.72 | 54.9886 |
| 合计 | | | | 1902.72 | 54.9886 |

**第四部分** **附 件**

1.《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》复印件

2. 估价对象所在位置示意图

3. 估价对象实地勘察情况相关照片

4.《国有建设用地使用权出让合同（正本）》（电子监管号：1101002016B01134）及其补充协议复印件

5.《建设工程规划许可证》[2017规（顺）建字0029号]及其附件复印件

7.《建筑工程施工许可证（正本）》[（2017）施建字0609号]及其附件复印件

8.《中国民航科学技术研究院综合实验楼等2项（航空安全实验基地项目）项目代征道路用地移交协议》及其附件复印件

9.《代征绿地移交书（综合实验楼等2项（航空安全实验基地项目））》复印件

10.《北京市门楼牌编号证明信》[（1300）顺义分局284号]复印件

11.《规划施工号与门牌、楼牌编号对照表》复印件

12.《中央国家机关人民防空工程竣工验收备案表》[编号：[2022]29号]复印件

13.《北京市规划和自然资源委员会建设工程规划核验意见》[2021规自（顺）竣字0057号]

14.《工程竣工验收备案表》[备案编号：0585顺竣2021（建）0117号]

15.《房屋面积测算技术报告书》复印件

16.《房产测绘成果审核办理结果通知书》[编号：[2023]140595号]复印件

17.《竣工项目测绘成果说明》复印件

18.《关于综合实验楼等2项（航空安全实验基地项目）规划许可证附图地下建筑面积的承诺》[航科院函（2023）65号]复印件

19.受让人《事业单位法人证书（副本）》

20.估价机构《营业执照（副本）》复印件

21.估价机构评估资质复印件

22.评估专业人员资质证书复印件