* **项目名称：**

北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地划拨国有建设用地使用权收购补偿价格咨询

* **委托方：**

北京保障房中心有限公司

* **受托单位：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

* **报告编号：**

康正评字2024-1-0271-F01SGCB6号

* **提交报告日期：**

2024年4月2日

|  |
| --- |
|  |
|  |

**土 地 咨 询 报 告**

**项 目 名 称：北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地划拨国有建设用地使用权收购补偿价格咨询**

**受 托 单 位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**报 告 编 号：康正评字2024-1-0271-F01SGCB6号**

**提交报告日期：2024年4月2日**

**目录**

[第一部分 摘 要 1](#__RefHeading___Toc469066127)

[一、项目名称 1](#__RefHeading___Toc469066128)

[二、委托方 1](#__RefHeading___Toc469066129)

[三、咨询目的 1](#__RefHeading___Toc469066130)

[四、咨询期日 1](#__RefHeading___Toc469066131)

[五、咨询日期 1](#__RefHeading___Toc469066132)

[六、地价定义 1](#__RefHeading___Toc469066133)

[七、咨询结果 6](#__RefHeading___Toc469066134)

[八、受托单位 8](#__RefHeading___Toc469066136)

[附：咨询结果一览表 9](#__RefHeading___Toc469066137)

[第二部分 咨询对象界定 8](#__RefHeading___Toc469066138)

[一、委托方 8](#__RefHeading___Toc469066139)

[二、咨询对象 8](#__RefHeading___Toc469066140)

[三、咨询对象概况 8](#__RefHeading___Toc469066141)

[四、影响地价的因素说明 10](#__RefHeading___Toc469066142)

[第三部分 土地咨询结果及其使用 30](#__RefHeading___Toc469066144)

[一、咨询依据 30](#__RefHeading___Toc469066145)

[二、土地咨询 33](#__RefHeading___Toc469066146)

[三、咨询结果和咨询报告的使用 42](#__RefHeading___Toc469066147)

[第四部分 附 件 46](#__RefHeading___Toc469066148)

**土 地 咨 询 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、项目名称**

北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地划拨国有建设用地使用权收购补偿价格咨询

**二、委托方**

单位名称：北京保障房中心有限公司

地 址：北京市丰台区南四环中路10号

联 系 人：岳翠兰

**三、咨询目的**

本报告目的是为委托方了解拟收购国有建设用地使用权可能形成的补偿价格提供参考依据。

**四、咨询期日**

2024年3月31日（评估专业人员勘察现场之日）

**五、咨询日期**

2024年3月31日至2024年4月2日

**六、地价定义**

价格内涵：企业国有建设用地使用权收购补偿价格是对被收购企业国有建设用地使用权进行补偿的全部价格，包括：土地使用权价格、建（构）筑物价格、附属物价格、因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备补偿价格、因土地收购造成的停产停业损失补偿费用及搬迁补偿费用。

其中：

（一）土地使用权价格

咨询对象位于北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地，根据咨询目的及估算依据，结合委托方提供的资料及专业人员现场勘查，在咨询期日的地价定义如下。

1. 咨询期日：

评估专业人员于2024年3月31日对咨询对象进行实地查勘，本次评估设定咨询期日即为2024年3月31日。

2.土地用途设定：

根据委托方介绍，本次评估咨询对象用途为仓储用地，故本次评估设定用途为仓储用地。

3.土地使用权类型：

根据委托方介绍，咨询对象土地使用权类型为划拨，故本次评估的是其划拨国有建设用地使用权价格。

4.土地开发程度设定：

根据委托方介绍及评估专业人员调查，咨询对象所属工业类七级地价区，该级别土地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。本次咨询设定土地开发程度为红线外市政基础设施达“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地内“场地平整”。

5.土地使用权年限设定：

本次咨询对象为划拨国有建设用地使用权，根据委托方提供的资料及其介绍，咨询对象使用权类型为划拨，故土地使用权年期为无年期限制。

6．利用条件及容积率的设定：

根据委托方介绍，咨询对象用地面积为370379.14平方米，容积率设定为1.0，建筑面积设定为370379.14平方米。

7.价值类型：

本次评估咨询目的：为委托方了解收购国有建设用地使用权可能形成的补偿价格提供参考依据。故本次估算咨询结果为特定条件下的土地使用权价格，即土地使用权收购补偿价格。

综上所述，本报告所估算的土地价格为：咨询对象在咨询期日2024年3月31日，设定土地用途为仓储、土地使用权类型为划拨、土地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地内场地平整、容积率为1.0，于上述设定条件下国有建设用地土地使用权收购补偿价格。

（二）建（构）筑物价格

按照《指引》，房地分开评估时，建（构）筑物价格的估算采用北京市相应的房屋重置成新价评估技术标准。补偿价格参考《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号]、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（2021年9月10日发布）进行评估。经委托方介绍，设定咨询对象宗地现状不存在建（构）筑物。

（三）附属物价格

附属物包括树木、院墙、院地及其他，补偿价格参照《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号] 进行评估、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（2021年9月10日发布）进行评估。经委托方介绍，设定咨询对象宗地现状不存在附属物。

（四）无法恢复使用的设施设备补偿价格

经委托方介绍，由于咨询对象宗地并未进行生产使用，不存在因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备情况。

（五）因土地收购造成的停产停业损失补偿费用

停产停业损失补偿包括房屋停产停业期间租金、净利润损失、员工生活补助费，参照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》[京建法（2011）18号] 、《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]确定。

经委托方介绍，由于咨询对象宗地未进行生产使用，不存在因土地收购造成的停产停业损失补偿情况。

（六）搬迁、临时安置补助费

补偿费用参照《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》[京建法（2012）19号]确定。

**七、咨询结果**

评估专业人员根据咨询的目的，按照估算的程序，采用科学的咨询方法（市场比较法和成本逼近法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定咨询对象在咨询期日2024年3月31的土地使用权收购补偿价格约为**人民币156654万元，大写壹拾伍亿陆仟陆佰伍拾肆万元整**。咨询结果明细如下：

（转下页）

**收购补偿价格咨询结果**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **咨询价格**  **（万元）** | **备注** |
| 1 | 土地使用权价格 | 156654 | 采用市场比较法和成本逼近法评估测算 |
| 2 | 建（构）筑物价格 | 0 | —— |
| 3 | 附属物（树木）价格 | 0 | —— |
| 4 | 无法恢复使用的设施设备补偿价 | 0 | —— |
| 5 | 停产停业损失补偿费用 | 0 | —— |
| 6 | 搬迁、临时安置补偿费用 | 0 | —— |
| 7 | 土地收购补偿价格 | 156654 | =1+2+3+4+5+6 |

详见《土地咨询结果一览表》

注：其中土地使用权价格测算各方法权重的确定详见《土地咨询技术报告》中咨询方法估算过程一节。

**八、受托单位**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇二四年四月二日 |

附 **咨询结果一览表**

受托单位：北京康正宏基房地产评估有限公司 咨询报告编号：康正评字2024-1-0271-F01SGCB6号 咨询期日：2023年9月4日 咨询期日的国有建设用地使用权性质：划拨

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 咨询期日的土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 咨询期日的用途 | | | 容积率 | | | 咨询期日实际土地开发程度 | 咨询设定土地开发程度 | 土地补偿面积或房屋建筑面积（㎡） | 土地单位面积地价  （元/㎡） | 咨询价格（万元） | 备注 |
| 证载 | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 北京对外经贸控股有限责任公司 | - | 北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地 | - | 仓储 | 仓储 | 仓储 | - | 1 | 1 | 宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地红线内“场地平整” | 宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地红线内“场地平整” | 370379.14 | 4230 | 156654 | 土地使用权价格 |
| - | - | - | - | - | - | 0 | 建（构）筑物价格 |
| - | - | - | - | - | - | 0 | 附属物价格 |
| - | - | - | - | - | - | 0 | 无法恢复使用的设施设备补偿价格 |
| - | - | - | - | - | - | 0 | 停产停业损失补偿费用 |
| - | - | - | - | - | - | 0 | 搬迁、临时安置补偿费用 |
| 合计 | | | | | | |  | - | - | - | - | - | - | 156654 | - |

币种：人民币

（转下页）

**一、上述咨询结果的限定条件**

（一）土地权利限制：截至咨询期日，咨询对象未设定抵押、租赁等他项权利；

（二）基础设施条件：根据委托方介绍及评估专业人员现场勘查，本次评估咨询对象实际土地开发程度为宗地红线外”七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内“场地平整”。本次评估设定土地开发程度即为实际开发程度红线外市政基础设施达”七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内“场地平整”；

（三）规划限制条件：委托方及不动产权利人未提供咨询对象的规划资料；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

**二、其他需要说明的事项**：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

受托单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

2024年4月2日

**第二部分 咨询对象界定**

**一、委托方**

委托方：北京保障房中心有限公司

地 址：北京市丰台区南四环中路10号

联系人：岳翠兰

**二、咨询对象**

咨询对象为北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地370379.14平方米国有建设用地使用权，属国有划拨仓储用地，根据咨询目的，咨询对象宗地内建（构）筑物、附属物（详见建筑物、附属物清单）、搬迁补偿费用、因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备补偿、停产停业损失补偿等内容暂未评估。

**三、咨询对象概况**

（一）土地登记状况

根据委托方介绍，咨询对象土地使用权类型为划拨，北京对外经贸控股有限责任公司拥有咨询对象划拨国有建设用地使用权，咨询对象土地面积为370379.14平方米。

土地使用权人：北京对外经贸控股有限责任公司

坐落：北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地

地号：-

图号：-

地类（用途）：仓储

土地面积：370379.14平方米

咨询对象现状四至：东至现状空地，南至现状楼房，西至现状空地，北至北京祥龙大学。

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2022）12号]的规定，咨询对象属于工业类七级地价区VII-昌3区片。

（二）土地权利状况

经委托方介绍，咨询对象为国有土地，土地所有权为国家所有，土地使用权人为北京对外经贸控股有限责任公司。截至咨询期日，咨询对象未设定抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况

1.据委托方介绍，咨询对象用地面积为370379.14平方米，容积率设定为1.0，建筑面积设定为370379.14平方米。

2.土地利用现状

（1）建筑物

经委托方介绍，设定咨询对象宗地现状不存在建（构）筑物。

（2） 附属物、设施设备情况

经委托方介绍，设定咨询对象宗地现状不存在附属物。

（3） 土地利用情况

宗地红线外基础设施已达到”七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），具体状况如下：

通路：八仙庄北大街，为城市次干道；

通电：市政供电网络；

通上水：市政管网供水，设施完备，水源稳定；

通下水：市政管网排水；

通讯：项目用地有电信管道；

通热：市政供暖；

通燃气：管道天然气。

**四、影响地价的因素说明**

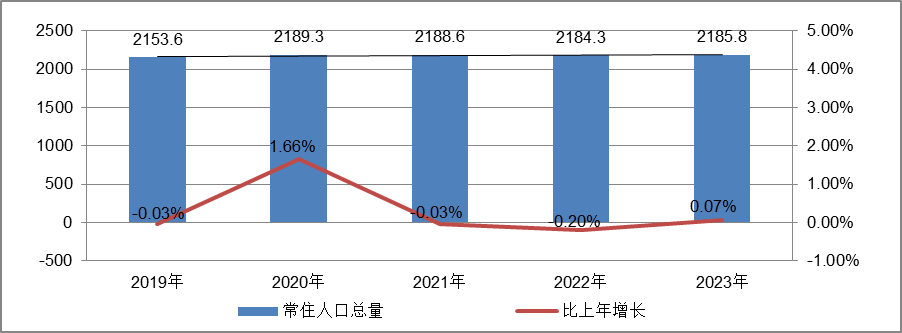
（一） 一般因素

1.城市资源状况

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

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

**2019-2023年常住人口增量及增长速度**



**城市面积：**北京市下辖16个区（即东城、西城、海淀、朝阳、丰台、顺义、昌平、通州、门头沟、石景山、房山、大兴、怀柔、平谷、密云、延庆），行政辖区总面积为16410平方公里。

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

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

2.不动产制度与不动产市场状况

**◆ 土地使用制度及土地管理政策：**

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

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

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

（2）严守耕地规模底线，划定耕地保护空间。

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

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

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

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

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

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

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

* **不动产管理政策：**

2022年8月5日，北京市住建委正式发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》，围绕“三稳”目标下功夫，加快构建公租房等住房保障体系。

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

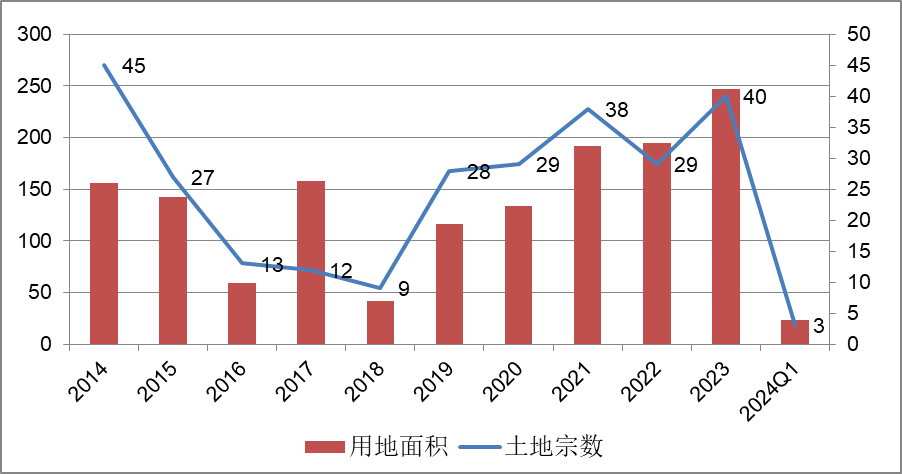
2024年1月17日，北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会联合发布《北京市2024年度建设用地供应计划》，2024 年计划安排建设用地供应总量3240至3660公顷，较2023年增加30公顷（全部增加在特交水用地）。住宅用地安排 1060公顷，与去年持平。本次供地计划保持供应总量、生产生活结构基本稳定，重点在优空间、调结构、提质量上积极进取，全力稳投资、保增长、稳预期。在空间布局上，持续强化“一核一主一副、两轴多点一区”圈层协同的城市空间结构，着力推进中心城区功能疏解提升、重点推进资源向城市副中心多点地区投放、平原新城梯次承接，构建起北京新的城市发展格局，土地供应向重点功能区、轨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

**◆ 不动产市场状况**

（1）土地供应及成交

2024年北京计划供应产业用地510~530公顷，其中研发用地80公顷、工业用地200公顷、仓储用地100公顷、商服用地80公顷，乡村产业用地50-70公顷。按照不低于80%的比例推动产业用地向产业发展重点领域、重点功能区集聚，支持壮大高精尖产业集聚势能，加快供应智能制造、产业互联网、医药健康等产业用地。重点向服务国际科技创新中心、国家服务业扩大开放综合示范区和中国（北京）自由贸易试验区、“三城一区”、中关村国家自主创新示范区、临空经济区等重点功能区精准配置产业用地。

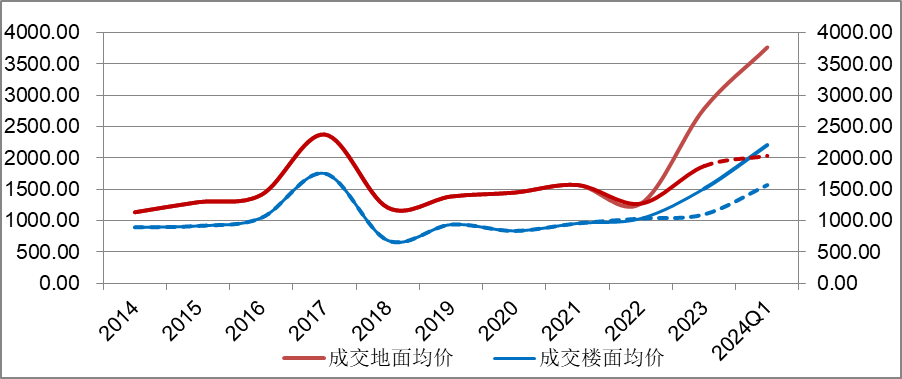
2024年一季度，北京市推出工业用地（按公告时间）共计4宗，推出建设用地面积26.77万平方米；实际成交3宗，成交建设用地面积22.99万平方米。



（2）成交价格

2024年一季度，北京市工业用地成交总额约8811万元，成交楼面单价2209元/平方米，地面价3767元/平方米（合251万元/亩）。自2015年起，北京市工业用地均为零溢价成交。地价方面，2013年至今除受成交结构影响在2017年出现较大波动，工业用地市场呈平稳上涨趋势。2024年一季度，受成交物流用地影响，工业成交地价再次出现较大涨幅，若扣除物流用地成交影响，整体仍呈平稳上涨趋势。

**2014年至2024年Q1北京市工业用地地价走势**



注：图中2022年至2024Q1虚线段为扣除物流用地影响走势

（3）区域成交情况

2024年一季度北京市工业用地成交3宗，分别位于大兴区、平谷区及昌平区。

大兴区成交宗地位于亦庄新城地区，为M1一类工业用地，建设用地面积1.75万平方米，成交地面均价为1197元/平方米（约合79.8万/亩）；平谷区成交建设用地面积18.67万平方米，成交地面均价为4168元/平方米（约合278万/亩），为W1物流用地；昌平区成交建设用地面积2.57万平方米，成交地面均价为2610元/平方米（约合174万/亩），为M1一类工业用地。



**亦庄新城地区（1宗）**

综合配套服务区（瀛海），M1：79.8万元/亩

**平谷区（1宗）**

京平公转铁综合物流枢纽产业园，W1（50年）：

278万元/亩

**昌平区（1宗）**

北七家，M1：174万元/亩

**工业用地成交分布图**

（4）未来趋势

北京市随着经济的稳步修复，工业生产持续回升，高端产业发挥引领作用。北京“十四五”规划明确新一代信息技术、医药健康、新能源智能网联汽车、绿色智慧能源等为未来重点产业发展方向，界定多个未来重点发展新区及区域产业发展细分方向；同时，“十四五”规划还提出支持具备条件的物流园区和重点企业引入铁路专用线，支持利用工业厂房改造建设冷链物流基础设施，发展智能立体仓等。在高技术产业快速增长的带动下，各园区稳步发展，预计工业地价继续稳中向上。

3.产业政策

**◆ 产业优惠政策**

2019年5月15日，自然资源部发布《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（简称2019年版《指引》），此次更新是为了更好地指导地方自然资源主管部门规范执行产业用地政策，为包括民营企业在内的各种所有制经济提供良好服务。重点体现三个方面：一、坚持营造公平竞争环境。指导地方自然资源主管部门在产业用地政策执行中做到对各种所有制经济一视同仁，保障其平等取得土地要素。二、坚持推动高质量发展。指导地方自然资源主管部门在产业用地政策执行中落实严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度的总体要求，积极引导推动产业发展节约集约用地。三、坚持更好服务市场主体。对政策执行作必要说明，一方面使得市场主体能够更加充分地理解，有利于营造公开公平透明的市场环境；另一方面指导地方自然资源主管部门把握政策实施要点，积极为各种所有制经济提供良好服务。

2019年5月23日，北京市住房和城乡建设委员会官网发布《关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知（京建发〔2019〕216号）》和《关于进一步明确已建成产业项目买受人审核有关问题的通知（京建发〔2019〕217号）》两份文件。一方面，要求建设单位不得分割销售研发、工业项目，买受人应是区政府审定的企业或专业园、公共服务平台、孵化器运营机构。这是由于研发、工业项目分割销售政策可能会带来一定的负面影响，干扰房地产市场秩序，为了扼制违规炒房抄地行为，故禁止研发、工业项目的分割销售。另一方面，审批权下放，审批主体从市政府调整为区政府，对买受人的申请，应在15个工作日内出具书面意见，这大大加快了产业地产的审批效率，促进了产业地产的招商周转速度。

2020年10月23日，《关于支持民营企业加快改革与转型升级的实施意见》（发改体改[2020]1566号），允许中小民营企业联合参与工业用地招拍挂，可按规定进行宗地分割；允许增加容积率的，不增收土地价款等费用；民营企业退出原使用土地的，支持依法依约转让土地；异地发展的，可以协议出让方式重新安排工业用地。

2020年11月6日，中关村管委会研究制定了《中关村国家自主创新示范区关于推进特色产业园建设 提升分园产业服务能力的指导意见》。提出了到2022年，中关村示范区产业布局更加优化，体制机制持续创新，创新创业环境进一步改善，各分园产业服务能力显著提升，主导产业地位突出，高端化、特色化、差异化发展态势基本形成。特色产业园建设实现重点细分产业领域及发展组团两个“全覆盖”，成为分园主导产业发展的重要载体，对所在区域的经济贡献明显提升。各分园围绕主导产业建成产业促进服务机构，产业促进服务机构与分园结合紧密、运营高效，对分园主导产业发展的促进作用凸显。

2021年8月18日，北京市人民政府关于印发《北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划》的通知。作为全市“十四五”时期高精尖产业的发展蓝图，《规划》深入贯彻市委市政府工作部署，以高质量发展为主题，以城市总体规划为遵循，推动产业“换核、强芯、赋智、融合”，加快产业基础再造提升、产业链条优化升级、智能绿色全面覆盖、制造服务深度融合、区域发展开放联动“五个突破”，推进动力转换、效率提升、结构优化“三大变革”，力争到2025年，高精尖产业占GDP比重30%以上，培育形成4-5个万亿级产业集群，基本形成以智能制造、产业互联网、医药健康等为新支柱的现代产业体系，将集成电路、智能网联汽车、区块链、创新药等打造成为“北京智造”“北京服务”的新名片，为我国提升创新链产业链供应链现代化水平，更好建设制造强国、质量强国、网络强国和数字中国做出北京贡献。

2023年8月31日，北京市发展改革委发布《关于加强腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展的实施方案》，在政策导向上重点突出产业引领、绿色发展、数字化转型、对街区层面的公共服务织补，还在项目管理等方面进行了一系列创新，要求各区加强低效产业空间改造的统筹协调，明确本区域低效楼宇认定标准，建立资源台账和项目储备库并动态更新管理，同时将申请资金支持的项目纳入储备库，对于获得资金支持的项目做好项目全过程管理工作。本次《实施方案》中，北京市发展改革委将对低效楼宇、老旧厂房和片区统筹改造三类项目给予支持，即在符合首都功能定位和规划前提下，项目实施单位可通过自主、联营、租赁等方式对腾退低效产业空间开展结构加固、绿色低碳改造、数字基础设施提升、建筑内外部装修以及片区基础设施改造等，带动区域产业升级。市政府固定资产投资对于符合条件的项目给予支持，支持方式分为投资补助和贷款贴息两种，其中投资补助方式是对低效楼宇改造项目按照固定资产投资总额10%的比例、老旧厂房改造和配套基础设施改造项目按照固定资产投资总额30%的比例安排补助资金；贷款贴息方式是对改造升级项目发生的银行贷款按照LPR（实际利率低于LPR的，按照实际利率）给予不超过2年的贴息支持。

2024年2月18日，北京市发展和改革委员会发布《关于印发北京市产业地图和产业政策导引的通知》，清晰勾勒北京市产业现状和布局，服务和引导经营主体精准布局、项目快速落地，促进产业错位互补发展。产业地图覆盖一二三产业，融合“高精尖”产业、现代服务业、“两业融合”(先进制造业和现代服务业融合)、现代基础设施产业、现代农业等31个重点行业，聚焦16个区和北京经济技术开发区的重点产业区域，全面展示各区、相关园区产业基础和资源禀赋优势。此次北京市基于近3年市级出台的相关产业政策，与产业地图同步推出政策导引，将具体政策核心条款、服务内容、办理流程、联系部门和电话提炼成145张政策工具应用指南卡片，其中30张与产业地图对应展示，形成“地图+政策”的立体化导引。

**◆ 税收政策：**

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

**◆ 金融政策：**

2022年5月，北京市发布《2022年度高精尖产业发展资金实施指南》（以下简称‘实施指南’），进一步加大普惠性产业资金支持力度。《实施指南》明确，2022年支持方向主要是高端智能绿色发展和高精尖产业平稳发展两方面，具体分为重点新材料首批次应用奖励、医药创新品种首试产奖励等12个细分方向。高精尖资金将坚持“普惠共享”的支持原则，采取明确标准、达标即享的方式，进一步优化申报流程，确保对达标企业给予支持，扩大资金支持覆盖面，提高资金使用透明度。《实施指南》强调，要更加注重发挥有为政府和有效市场的双重作用，提升资金“四两拨千斤”的政策效能，更加有力地服务支撑本市制造业高质量发展，为稳定经济增长和促进产业转型升级发挥积极作用。

4.城市规划与发展目标

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

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

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

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

5.城市经济发展运行状况

根据北京市统计局地区生产总值统一核算结果，2024年一季度，北京市实现地区生产总值10581.4亿元，按不变价格计算，同比增长6.0%，高于上年全年增速0.8个百分点。分产业看，第一产业实现增加值15.0亿元，增长3.2%；第二产业实现增加值1310.4亿元，增长7.3%；第三产业实现增加值9256.0亿元，增长5.8%。

（1）农业生产实现增长，乡村休闲旅游继续恢复

一季度，北京市实现农林牧渔业总产值38.5亿元，按可比价格计算，同比增长3.0%。其中，实现农业（种植业）产值15.2亿元，增长2.7%，稳步推进春耕备耕，冬小麦苗情总体良好，主要粮食作物种植意向持续提升，瓜果类播种面积和产量分别增长9.7%和13.7%；受禽蛋生产带动，实现牧业产值10.3亿元，增长10.7%。乡村休闲旅游接待游客381.1万人次，实现收入7.1亿元，分别增长13.6%和0.8%。

（2）工业生产加快，重点行业增势较好

一季度，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长7.5%，比1-2月提高1.1个百分点。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长19.0%，汽车制造业增长15.2%，电力、热力生产和供应业增长10.6%，医药制造业扭转下降态势，同比持平。新兴领域表现活跃，规模以上工业战略性新兴产业增加值增长12.0%，新能源汽车、智能电视、工业机器人、集成电路产量分别增长2.4倍、2倍、1.6倍和22.6%。

（3）服务业总体平稳，优势行业带动突出

一季度，北京市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长5.8%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业快速增长，实现增加值2379.2亿元，增长13.7%；金融业平稳支撑，实现增加值2197.0亿元，增长4.7%；接触性行业继续恢复，租赁和商务服务业实现增加值582.2亿元，增长8.3%；交通运输、仓储和邮政业实现增加值243.8亿元，增长12.0%。

（4）固定资产投资较快增长，高技术产业彰显活力

一季度，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长13.6%，比1-2月提高4.2个百分点。其中，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长53.5%，反映实物工作量的建筑安装工程投资增长16.9%。分领域看，基础设施投资增长25.2%，制造业投资增长15.0%，房地产开发投资增长2.0%。分产业看，第一产业投资下降54.3%，第二产业投资增长9.2%，第三产业投资增长14.5%。高技术产业投资快速增长，高技术制造业投资增长28.6%，其中，计算机、通信和其他电子设备制造业，专用设备制造业分别增长37.5%和9.5%；高技术服务业投资增长37.0%，其中，研发与设计服务、信息服务投资分别增长87.2%和55.0%。

一季度，北京市房屋施工面积10323万平方米，同比下降11.3%，其中住宅施工面积5066.5万平方米，下降12.0%。全市商品房销售面积232.8万平方米，在保障房集中签约带动下，同比增长6.5%，其中住宅销售面积160.3万平方米，增长8.8%。

（5）市场消费继续恢复，服务消费增长较快

一季度，北京市市场总消费额同比增长5.8%。其中，服务性消费额增长12.0%，文旅需求旺盛，交通、信息服务持续向好；实现社会消费品零售总额3553.1亿元，下降0.1%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售3235.0亿元，下降0.2%，餐饮收入318.0亿元，增长0.1%。按商品类别分，限额以上批发和零售业中，与升级类消费相关的金银珠宝类、体育娱乐用品类、通讯器材类商品零售额分别增长24.7%、12.7%和7.6%，汽车类商品零售额增长2.3%，其中新能源汽车增长18.9%。

（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0.2%。其中，消费品价格下降1.2%，服务价格上涨1.7%。八大类商品和服务项目中，教育文化娱乐类价格上涨6.2%，其他用品及服务类价格上涨3.5%，衣着类价格上涨0.4%，生活用品及服务类价格上涨0.3%，医疗保健类价格上涨0.1%，居住类价格同比持平，食品烟酒类价格下降2.7%，交通通信类价格下降0.1%。3月份，居民消费价格同比持平，环比下降1.1%。

一季度，北京市工业生产者出厂价格同比下降1.1%，购进价格同比下降1.4%。3月份，工业生产者出厂价格同比下降1.5%，环比下降0.2%；购进价格同比下降1.4%，环比持平。

（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4.2%，低于上年同期0.4个百分点；3月份，城镇调查失业率为4.3%，环比持平。

一季度，北京市居民人均可支配收入22481元，同比名义增长5.2%，扣除价格因素实际增长5.0%。其中，工资性收入增长6.5%，经营净收入增长0.4%，财产净收入增长2.5%，转移净收入增长3.3%。城镇居民人均可支配收入24210元，同比增长5.0%，农村居民人均可支配收入11305元，同比增长7.1%。

一季度，北京市居民人均消费支出13034元，同比增长8.2%,其中，城镇居民人均消费支出13938元，同比增长8.3%，农村居民人均消费支出7190元，同比增长7.2%。

总的来看，一季度北京市经济呈现回升向好态势，在市委、市政府坚强领导下，全市上下坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，统筹协调各项政策措施，着力扩内需、优结构、提信心、防风险，扎实推动高质量发展，生产需求继续好转，就业物价保持稳定，市场预期不断改善，总体经济回升向好，实现良好开局。

（二）区域因素

1. 位置状况

咨询对象位于北京市昌平区北七家镇八仙庄村。北七家镇，北京市昌平区下辖镇，地处昌平区东南部，位于东经116°20′45″~116°29′11″，北纬40°03′27″~40°09′10″之间，东与顺义区后沙峪镇交界，南与朝阳区来广营乡、昌平区东小口镇接壤，西与沙河镇相邻，北与小汤山镇隔温榆河相望。镇域面积56.65平方千米。北七家镇地处温榆河冲积平原，地势西北高、东南低。最高点位于西北部八仙庄村西南，海拔40.8米，最低点位于东南部鲁瞳村南，海拔26米。北七家镇温榆河属北运河水系，从境内北部边缘流过。南部属清河水系，温榆河从西北至东南横贯镇域东南部。

咨询对象临近八仙庄北大街，距北六环直线距离约3公里，至京承高速入口车程约20分钟，土地级别属于北京市基准地价工业类七级，地理位置较好。

2.产业聚集度

咨询对象现状周边以产业用地为主，邻近周边有华润医药商业物流配送中心、北京同仁堂制药厂（北分厂）、国家能源集团新能源技术研究院、国网只能电网研究院有限公司等，物流企业较多，产业集聚程度较好。

3.交通便捷度

咨询对象距北六环直线距离约3公里，临近城市次干道——八仙庄北大街、周边有628路、860路、871路、C120路等多条公交线路，综合评价交通便捷度较好。

4.环境状况

咨询对象周边有温榆河、葫芦河、未来科学城滨水公园等自然景观，有北京祥龙大学、北京市商业学校等人文设施，综合评价环境状况较好。

5.公共配套设施状况

咨询对象所处区域目前已拥有较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”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通热）条件，保证程度一般。

咨询对象所在区域周边2公里范围内有华联超市、北京天骄实验学校、北极你个是昌平区北七家中心小学、八仙庄村幼儿园、八仙庄社区卫生服务站、中欧该国农业银行（北京北七家支行）、中国邮政储蓄银行（北京昌平区北七家支行）等，各类配套设施齐备程度一般，故公共配套设施状况一般。

综上，咨询对象地理位置较好，产业聚集度较好，交通便捷度较好，环境状况较好，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”，公共配套设施状况一般。总体评价影响咨询对象的区位条件较好。

（三）个别因素

1.咨询对象位置：咨询对象位于北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2022）12号]的规定，咨询对象属于工业类七级地价区VII-昌3区片。

2.宗地规划用途、面积

咨询对象登记土地用途为仓储，为最佳最有效用途。

根据委托方介绍，咨询对象用地面积为370379.14平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

根据委托方介绍，咨询对象用地面积为370379.14平方米，容积率设定为1.0，建筑面积设定为370379.14平方米。

4.宗地基础设施

宗地红线外基础设施已达到”七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），具体状况如下：

通路：顺于路，为城市次干道；

通电：市政供电网络；

通上水：市政管网供水，设施完备，水源稳定；

通下水：市政管网排水；

通讯：项目用地有电信管道；

通热：市政供暖；

通燃气：管道天然气。

**第三部分 土地咨询结果及其使用**

**一、咨询依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及咨询对象所在省市的有关法律法规和政策

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

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

3.《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第74号，自公布之日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过第一次修正，中华人民共和国主席令第23号公布，自公布之日起施行；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通过第二次修正，自公布之日起施行）

4.《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日公布的《国务院关于修改部分行政法规的决定》[中华人民共和国国务院令第710号]修订，自公布之日起施行）

5.《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）

6.《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）

7.《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）

8.《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）

9.《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）

10.《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]

11.《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》[京规自发（2021）303号]

12.《国有土地上房屋征收与补偿条例》[中华人民共和国国务院令第590号]

13.关于印发《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》的通知[京建法（2011）18号]

14.《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》[京建法﹝2012﹞19号]

15.《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]

16.《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

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

3.《土地利用现状分类》[GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

5.《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）

6.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）

7.《房地产咨询规范》[GB/T 50291-2015]

8.《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]

9.《北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引》应用有关说明的通知[北估秘（2021）001号]

10.《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号]

11.《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（2021年9月10日发布）

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

13.《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》

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

（三）受托咨询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、土地咨询**

（一）咨询原则

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，土地咨询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，才能做出正确估算。在土地咨询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，总结出一些在估算活动中应当遵循的法则或标准，而在估算作业时，这些原则又指导人们的估算实践。所以在探讨土地咨询方法之前，首先要掌握土地咨询的基本原则，以此为指南，认真分析影响土地价格的因素，灵活使用各种土地咨询方法，才能对土地价格做出最准确的判断。土地咨询应遵循的基本原则有:合法原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、贡献原则、谨慎性原则等。

1.合法原则

合法原则是指土地使用权价格评估必须以咨询对象的合法利用为前提。由于我国所有制特点，土地流转过程是土地使用权的流转，土地使用权的取得、使用年限、利用方式、利用规划等方面有严格控制，所以进行土地使用权价格评估时，必须确保咨询对象来源合法、利用合法。同时，土地咨询还有遵循相关法律法规的规定。

合法权益包括合法产权、合法使用和合法处分等。在合法产权方面应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面应以使用管制，如城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。所以估算时，土地的权益不是可以由委托人或咨询人员假设确定的，而是应当具有合法的依据。

2.替代原则

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

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

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

替代原则的适用范围广，是本次评估成本逼近法中土地取得费的理论基础。

3.最有效利用原则

最有效利用原则是指土地咨询应以咨询对象的最有效利用为前提条件。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

最有效利用原则是经济学中效用最大化原理在土地咨询中的具体运用。土地具有用途的多样性，土地不同的利用方式会给权利人带来不同的收益，而土地权利人都期望从其占有的土地上获取更大的收益，并以此作为确定土地利用方式的依据。因此，土地价格应该是土地在获利最大的利用方式下的价格。

根据最有效利用原则，土地咨询不应受土地现实利用状况所限制，应该对最有效利用进行正确的判断。依据四项准则：（1）法律上许可，即最有效利用应以合法利用为前提，在法律法规政策及规划限制内利用；（2）工程技术上可行，现在的工程技术水平能满足土地利用方式的技术需求，土地利用应符合其自身利用条件；（3）经济上可行，土地的利用方式具有市场需求及能否获利；（4）价值最大化，在具备上述三项条件的前提下，将具有经济可行性的各种可能利用方式进行比较，回报最大的利用方式即最有效利用方式。

实际中的应用有两种情况：一是假定为空地条件下的最有效利用，适用于土地开发或房地产开发；二是保持现状条件下的最有效利用，一般是指已建成的房地产在继续利用状态下的土地咨询。 最有效利用原则是土地咨询的基本原则，土地咨询应以土地的最有效利用为前提。最有效利用原则与变动原则和预期收益原则关系密切，在判断最有效利用时，以变动原则和预期收益原则为基础，即土地最有效利用是对土地的过去，现在和将来作长远考虑后确定。

4.供需原则

土地咨询应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。但因为土地不同于一般商品，具有一些人文与自然特性，使得它除了遵循上述供求均衡以外，也遵循其特有的供求规律。

由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行。即土地不能实行完全竞争，其价格的独占倾向性较强。

因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格。尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响。

5.贡献原则

根据《指引》，国有建设用地使用权收购补偿价格包括：土地使用权价格、建筑物价格、附属物价格、因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备补偿价格、因土地收购造成的停产停业损失补偿费用及搬迁补偿费用，由于该价格构成的特殊性，土地使用权价格仅为收购补偿价格其中之一，与其他补偿项目共同发挥贡献构成完整的收购补偿价格。

6.谨慎性原则

谨慎性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性，以便不高估也不低估咨询对象的价值。

本次评估考虑咨询对象的具体情况，结合咨询目的，在咨询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，严格遵循着谨慎性原则。

（二）咨询方法

1.方法选择

本报告咨询目的是为委托方了解土地收购储备可能形成的价格。根据咨询对象现状条件及《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]，确定估算思路如下：

土地收购补偿价格=土地使用权价格+房屋重置成新价+附属物价格+无法恢复使用的设施设备补偿价+停产停业损失补偿费用+搬迁、临时安置补偿费用

根据《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]以及咨询对象的具体条件、用地性质及咨询目的，结合评估专业人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

（1）土地使用权价格的评估方法

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估算方法通常有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法及基准地价系数修正法共五种估算方法。估算方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据区域内地产市场发育情况并结合咨询对象的特点及咨询目的等，选择适当的估算方法。在一项土地估算中所选方法不少于两种。

五种方法的定义及适用条件如下：

市场比较法：市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与咨询对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到咨询对象价值或价格的方法。市场比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益还原法：收益还原法是预测咨询对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到咨询价值或价格的方法。收益还原法适用于咨询对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本逼近法：成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和[土地所有权](http://baike.baidu.com/item/土地所有权)收益来确定[土地价格](http://baike.baidu.com/item/土地价格)的估算方法。成本逼近法一般是用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。

剩余法：是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关费用后，以价格余额来确定咨询对象土地价格的一种方法。剩余法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。

基准地价系数修正法：该方法适用于政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估算。

依据《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]，土地评估专业人员应综合考虑区位、用途、土地使用权类型、土地开发程度等价格影响因素，对估算方法进行适用性分析后，选用两种以上评估方法。

评估专业人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据咨询对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取基准地价系数修正法和成本逼近法作为本次咨询的基本方法，估算划拨国有建设用地使用权收购补偿价格。

（2）房屋重置成新价的评估方法

按照《指引》，房地分开评估时，建（构）筑物价格的估算采用北京市相应的房屋重置成新价评估技术标准。补偿价格参考《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号]、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（2021年9月10日发布）进行评估。

（3）附属物价格的评估方法

附属物包括树木、院墙、院地及其他，补偿价格参照《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号] 进行评估、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（2021年9月10日发布）进行评估。经委托方介绍，设定咨询对象宗地现状不存在附属物。

（4）无法恢复使用的设施设备补偿价格的评估方法

经委托方介绍，由于咨询对象宗地并未进行生产使用，不存在因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备情况。

（5）停产停业损失补偿费用

停产停业损失补偿包括房屋停产停业期间租金、净利润损失、员工生活补助费，参照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》[京建法（2011）18号] 、《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]、《关于发布〈北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引〉应用有关说明的通知》[北估秘（2021）001号]确定。

经委托方介绍，由于咨询对象宗地未进行生产使用，不存在因土地收购造成的停产停业损失补偿情况。

（6）搬迁、临时安置补偿费用

参照《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》[京建法（2012）19号]确定。

2.本次评估所采用的咨询方法简述如下：

（1）市场比较法

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在咨询期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估宗地价格；

PB——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地咨询期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期修正指数/比较实例宗地使用年期修正指数

（2）成本逼近法

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

其基本计算公式为：

P1=Ea+Ed+T+R1+R2+R3

= PE+R3

式中：

P1——待估宗地价格

Ea——土地取得费

Ed——土地开发费

T——税费

R1——利息

R2——利润

R3——土地增值

PE——土地成本价格

（三）咨询结果

评估专业人员根据咨询的目的，按照估算的程序，采用科学的咨询方法（市场比较法和成本逼近法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定咨询对象在咨询期日2024年3月31的土地使用权收购补偿价格约为**人民币156654万元，大写壹拾伍亿陆仟陆佰伍拾肆万元整**。咨询结果明细如下：

**收购补偿价格咨询结果**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **咨询价格**  **（万元）** | **备注** |
| 1 | 土地使用权价格 | 156654 | 采用市场比较法和成本逼近法评估测算 |
| 2 | 建（构）筑物价格 | 0 | —— |
| 3 | 附属物（树木）价格 | 0 | —— |
| 4 | 无法恢复使用的设施设备补偿价 | 0 | —— |
| 5 | 停产停业损失补偿费用 | 0 | —— |
| 6 | 搬迁、临时安置补偿费用 | 0 | —— |
| 7 | 土地收购补偿价格 | 156654 | =1+2+3+4+5+6 |

详见《土地咨询结果一览表》

注：其中土地使用权价格测算各方法权重的确定详见《土地咨询技术报告》中咨询方法与估算过程一节。

**三、咨询结果和咨询报告的使用**

（一）咨询的前提条件和假设条件

1.委托方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

2.任何有关咨询对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

3.委托方合法取得咨询对象划拨国有建设用地使用权。

4.根据委托方介绍，本次评估咨询对象用途为仓储用地，故本次评估设定用途为仓储用地。

5.根据委托方介绍及评估专业人员调查，本次评估咨询对象实际土地开发程度为宗地红线外”七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内“场地平整”。根据本次咨询目的，本次估算设定土地开发程度即为实际开发程度红线外市政基础设施达”七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内“场地平整”。

6.根据委托方介绍，截至咨询期日，咨询对象未设定抵押、租赁等他项权利。

（二）咨询结果和咨询报告的使用

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

2.委托方应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致咨询结果失真，受托单位不承担相应的责任。

3.本报告咨询结果为咨询期日下的土地收购补偿价格，随着时间的推移，该价格需要做相应的调整直至重新评估。

4.本次评估咨询报告分为“土地咨询报告”和“土地咨询技术报告”两部分，“土地咨询报告”供委托方使用，“土地咨询技术报告”仅供受托单位存档。

5.本咨询报告只能由咨询报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一咨询目的和用途。

6.委托方或者本咨询报告使用人应按照法律规定和咨询报告载明的使用范围使用本咨询报告。委托方或者咨询报告使用人违反前述规定使用本咨询报告的，受托单位和评估专业人员不承担责任。

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

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

9.本报告所确定的土地价格仅为收购的国有建设用地使用权的补偿可能形成的价格，若违反特定用途使用本土地咨询报告和咨询结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

10.报告有效期限为报告出具之日起壹年内有效。有效期自2024年4月2日起至2025年4月1日止。

11.本次土地咨询报告的使用权归北京保障房中心有限公司，土地咨询报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

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

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由评估专业人员实地调查取得。

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

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

（5）评估专业人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。委托方对所提供资料的真实性负责，受托单位对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.本报告咨询结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若咨询对象的土地利用方式、咨询期日、土地使用年期、土地用途、土地面积、建筑面积等影响地价的因素发生变化，该咨询价格应作相应调整。

3.本机构参与本次评估的评估专业人员与委托方无足以影响评估报告及咨询结果公正性的关系。

4.经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据咨询目的、报告使用用途及必要性原则要求，本报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。

5.本咨询报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，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。

6.上述事项会对咨询结论及咨询报告的使用产生影响，在此提请报告使用者予以关注。

**第四部分 附 件**

1.咨询对象所在位置示意图

2.受托单位《营业执照（副本）》复印件

3.受托单位评估资质复印件

4.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：北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地划拨国有建设用地使用权收购补偿价格咨询**

**受 托 单 位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**报 告 编 号：康正评字2024-1-0271-F01SGCB6号**

**技术报告编号：康正技评字2024-1-0271-F01SGCB6号**

**提交报告日期：2024年4月2日**

**关键词：北京市、昌平区**

**收购补偿**

**咨询**

**目录**

[**第一部分 总 述** 1](#__RefHeading___Toc530042239)

[**一、项目名称** 1](#__RefHeading___Toc530042240)

[**二、委托方** 1](#__RefHeading___Toc530042241)

[**三、受托咨询方** 1](#__RefHeading___Toc530042242)

[**四、咨询目的** 1](#__RefHeading___Toc530042243)

[**五、咨询依据** 2](#__RefHeading___Toc530042244)

[**六、咨询期日** 5](#__RefHeading___Toc530042245)

[**七、咨询日期** 5](#__RefHeading___Toc530042246)

[**八、地价定义** 5](#__RefHeading___Toc530042247)

[**九、咨询结果** 10](#__RefHeading___Toc530042248)

[附 **咨询结果一览表** 12](#__RefHeading___Toc530042249)

[**十、需要特殊说明的事项** 13](#__RefHeading___Toc530042250)

[**十一、土地咨询机构**](#__RefHeading___Toc530042252) 17

[**第二部分 咨询对象描述及土地价格影响因素分析** 18](#__RefHeading___Toc530042253)

[**一、咨询对象描述** 18](#__RefHeading___Toc530042254)

[**二、地价影响因素分析** 21](#__RefHeading___Toc530042255)

[**第三部分 土地咨询** 26](#__RefHeading___Toc530042256)

[**一、咨询原则** 26](#__RefHeading___Toc530042257)

[**二、咨询方法与咨询过程** 30](#__RefHeading___Toc530042258)

[**三、咨询结果的确定** 69](#__RefHeading___Toc530042292)

[**第四部分 附 件** 71](#__RefHeading___Toc530042315)

**土 地 评 估 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、项目名称**

北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地划拨国有建设用地使用权收购补偿价格咨询

**二、委托方**

单位名称：北京保障房中心有限公司

地 址：北京市丰台区南四环中路10号

联 系 人：岳翠兰

**三、受托咨询方**

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

备案编号：2020110057

法人代表：齐 宏

联系人：常 畅

联系电话：010-82253558-237

**四、咨询目的**

本报告目的是为委托方了解拟收购国有建设用地使用权可能形成的补偿价格提供参考依据。

**五、咨询依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及咨询对象所在省市的有关法律法规和政策

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

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

3.《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第74号，自公布之日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过第一次修正，中华人民共和国主席令第23号公布，自公布之日起施行；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通过第二次修正，自公布之日起施行）

4.《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日公布的《国务院关于修改部分行政法规的决定》[中华人民共和国国务院令第710号]修订，自公布之日起施行）

5.《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）

6.《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）

7.《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）

8.《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）

9.《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）

10.《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]

11.《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》[京规自发（2021）303号]

12.《国有土地上房屋征收与补偿条例》[中华人民共和国国务院令第590号]

13.关于印发《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》的通知[京建法（2011）18号]

14.《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》[京建法﹝2012﹞19号]

15.《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]

16.《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

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

3.《土地利用现状分类》[GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

5.《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）

6.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）

7.《房地产咨询规范》[GB/T 50291-2015]

8.《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]

9.《北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引》应用有关说明的通知[北估秘（2021）001号]

10.《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号]

11.《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（2021年9月10日发布）

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

13.《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》

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

（三）受托咨询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、咨询期日**

2024年3月31日（评估专业人员勘察现场之日）

**七、咨询日期**

2024年3月31日至2024年4月2日

**八、地价定义**

价格内涵：企业国有建设用地使用权收购补偿价格是对被收购企业国有建设用地使用权进行补偿的全部价格，包括：土地使用权价格、建（构）筑物价格、附属物价格、因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备补偿价格、因土地收购造成的停产停业损失补偿费用及搬迁补偿费用。

其中：

（一）土地使用权价格

咨询对象位于位于北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地，根据咨询目的及估算依据，结合委托方提供的资料及专业人员现场勘查，在咨询期日的地价定义如下。

1. 咨询期日：

评估专业人员于2024年3月31日对咨询对象进行实地查勘，本次评估设定咨询期日即为2024年3月31日。

2. 土地用途设定：

根据委托方介绍，本次评估咨询对象用途为仓储用地，故本次评估设定用途为仓储用地。

3. 土地使用权类型：

根据委托方介绍，咨询对象土地使用权类型为划拨，故本次评估的是其划拨国有建设用地使用权价格。

4. 土地开发程度设定：

根据委托方介绍及评估专业人员调查，咨询对象所属工业类七级地价区，该级别土地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。本次咨询设定土地开发程度为红线外市政基础设施达“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地内“场地平整”。

5. 土地使用权年限设定：

本次咨询对象为划拨国有建设用地使用权，根据委托方提供的资料及其介绍，咨询对象使用权类型为划拨，故土地使用权年期为无年期限制。

6．利用条件及容积率的设定：

根据委托方介绍，咨询对象用地面积为370379.14平方米，容积率设定为1.0，建筑面积设定为370379.14平方米。

7.价值类型：

本次评估咨询目的：为委托方了解收购国有建设用地使用权可能形成的补偿价格提供参考依据。故本次估算咨询结果为特定条件下的土地使用权价格，即土地使用权收购补偿价格。

综上所述，本报告所估算的土地价格为：咨询对象在咨询期日2024年3月31日，设定土地用途为仓储、土地使用权类型为划拨、土地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地内场地平整、容积率为1.0，于上述设定条件下国有建设用地土地使用权收购补偿价格。

（二）建（构）筑物价格

按照《指引》，房地分开评估时，建（构）筑物价格的估算采用北京市相应的房屋重置成新价评估技术标准。补偿价格参考《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号]、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（2021年9月10日发布）进行评估。经委托方介绍，设定咨询对象宗地现状不存在建（构）筑物。

（三）附属物价格

附属物包括树木、院墙、院地及其他，补偿价格参照《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号] 进行评估、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（2021年9月10日发布）进行评估。经委托方介绍，设定咨询对象宗地现状不存在附属物。

（四）无法恢复使用的设施设备补偿价格

经委托方介绍，由于咨询对象宗地并未进行生产使用，不存在因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备情况。

（五）因土地收购造成的停产停业损失补偿费用

停产停业损失补偿包括房屋停产停业期间租金、净利润损失、员工生活补助费，参照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》[京建法（2011）18号] 、《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]确定。

经委托方介绍，由于咨询对象宗地未进行生产使用，不存在因土地收购造成的停产停业损失补偿情况。

（六）搬迁、临时安置补助费

补偿费用参照《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》[京建法（2012）19号]确定。

**九、咨询结果**

评估专业人员根据咨询的目的，按照估算的程序，采用科学的咨询方法（市场比较法和成本逼近法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定咨询对象在咨询期日2024年3月31的土地使用权收购补偿价格约为**人民币156654万元，大写壹拾伍亿陆仟陆佰伍拾肆万元整**。咨询结果明细如下：

（转下页）

**收购补偿价格咨询结果**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **咨询价格**  **（万元）** | **备注** |
| 1 | 土地使用权价格 | 156654 | 采用市场比较法和成本逼近法评估测算 |
| 2 | 建（构）筑物价格 | 0 | —— |
| 3 | 附属物（树木）价格 | 0 | —— |
| 4 | 无法恢复使用的设施设备补偿价 | 0 | —— |
| 5 | 停产停业损失补偿费用 | 0 | —— |
| 6 | 搬迁、临时安置补偿费用 | 0 | —— |
| 7 | 土地收购补偿价格 | 156654 | =1+2+3+4+5+6 |

详见《土地咨询结果一览表》

注：其中土地使用权价格测算各方法权重的确定详见《土地咨询技术报告》中咨询方法与咨询过程一节。

附 **咨询结果一览表**

受托单位：北京康正宏基房地产评估有限公司 咨询报告编号：康正评字2024-1-0271-F01SGCB6号 咨询期日：2023年9月4日 咨询期日的国有建设用地使用权性质：划拨

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 咨询期日的土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 咨询期日的用途 | | | 容积率 | | | 咨询期日实际土地开发程度 | 咨询设定土地开发程度 | 土地补偿面积或房屋建筑面积（㎡） | 土地单位面积地价  （元/㎡） | 咨询价格（万元） | 备注 |
| 证载 | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 北京对外经贸控股有限责任公司 | - | 北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地 | - | 仓储 | 仓储 | 仓储 | - | 1 | 1 | 宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地红线内“场地平整” | 宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地红线内“场地平整” | 370379.14 | 4230 | 156654 | 土地使用权价格 |
| - | - | - | - | - | - | 0 | 建（构）筑物价格 |
| - | - | - | - | - | - | 0 | 附属物价格 |
| - | - | - | - | - | - | 0 | 无法恢复使用的设施设备补偿价格 |
| - | - | - | - | - | - | 0 | 停产停业损失补偿费用 |
| - | - | - | - | - | - | 0 | 搬迁、临时安置补偿费用 |
| 合计 | | | | | | |  | - | - | - | - | - | - | 156654 | - |

币种：人民币

**十、需要特殊说明的事项**

（一）咨询的前提条件和假设条件

1.委托方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

2.任何有关咨询对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

3.委托方合法取得咨询对象划拨国有建设用地使用权。

4.根据委托方介绍，本次评估咨询对象用途为仓储用地，故本次评估设定用途为仓储用地。

5.根据委托方介绍及评估专业人员调查，本次评估咨询对象实际土地开发程度为宗地红线外”七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内“场地平整”。根据本次咨询目的，本次估算设定土地开发程度即为实际开发程度红线外市政基础设施达”七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内“场地平整”。

6.根据委托方介绍，截至咨询期日，咨询对象未设定抵押、租赁等他项权利。

（二）咨询结果和咨询报告的使用

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

2.委托方应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致咨询结果失真，受托单位不承担相应的责任。

3.本报告咨询结果为咨询期日下的土地收购补偿价格，随着时间的推移，该价格需要做相应的调整直至重新评估。

4.本次评估咨询报告分为“土地咨询报告”和“土地咨询技术报告”两部分，“土地咨询报告”供委托方使用，“土地咨询技术报告”仅供受托单位存档。

5.本咨询报告只能由咨询报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一咨询目的和用途。

6.委托方或者本咨询报告使用人应按照法律规定和咨询报告载明的使用范围使用本咨询报告。委托方或者咨询报告使用人违反前述规定使用本咨询报告的，受托单位和评估专业人员不承担责任。

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

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

9.本报告所确定的土地价格仅为收购的国有建设用地使用权的补偿可能形成的价格，若违反特定用途使用本土地咨询报告和咨询结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

10.报告有效期限为报告出具之日起壹年内有效。有效期自2024年4月2日起至2025年4月1日止。

11.本次土地咨询报告的使用权归北京保障房中心有限公司，土地咨询报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

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

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由评估专业人员实地调查取得。

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

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

（5）评估专业人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。委托方对所提供资料的真实性负责，受托单位对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.本报告咨询结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若咨询对象的土地利用方式、咨询期日、土地使用年期、土地用途、土地面积、建筑面积等影响地价的因素发生变化，该咨询价格应作相应调整。

3.本机构参与本次评估的评估专业人员与委托方无足以影响评估报告及咨询结果公正性的关系。

4.经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据咨询目的、报告使用用途及必要性原则要求，本报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。

5.本咨询报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，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。

6.上述事项会对咨询结论及咨询报告的使用产生影响，在此提请报告使用者予以关注。

**十一、土地咨询机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇二四年四月二日 |

**第二部分 咨询对象描述及土地价格影响因素分析**

**一、咨询对象描述**

（一）土地登记状况

根据委托方介绍，咨询对象土地使用权类型为划拨，北京对外经贸控股有限责任公司拥有咨询对象划拨国有建设用地使用权，咨询对象土地面积为370379.14平方米。

土地使用权人：北京对外经贸控股有限责任公司

坐落：北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地

地号：-

图号：-

地类（用途）：仓储

土地面积：370379.14平方米

咨询对象现状四至：东至现状空地，南至现状楼房，西至现状空地，北至北京祥龙大学。

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2022）12号]的规定，咨询对象属于工业类七级地价区VII-昌3区片。

（二）土地权利状况

经委托方介绍，咨询对象为国有土地，土地所有权为国家所有，土地使用权人为北京对外经贸控股有限责任公司。截至咨询期日，咨询对象未设定抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

根据委托方介绍，咨询对象用地面积为370379.14平方米，容积率设定为1.0，建筑面积设定为370379.14平方米。

2.土地利用现状

（1）建筑物

经委托方介绍，设定咨询对象宗地现状不存在建（构）筑物。

（2） 附属物、设施设备情况

经委托方介绍，设定咨询对象宗地现状不存在附属物。

（3） 土地利用情况

宗地红线外基础设施已达到”七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），具体状况如下：

通路：八仙庄北大街，为城市次干道；

通电：市政供电网络；

通上水：市政管网供水，设施完备，水源稳定；

通下水：市政管网排水；

通讯：项目用地有电信管道；

通热：市政供暖；

通燃气：管道天然气。

**二、地价影响因素分析**

（一） 一般因素

1.城市资源状况

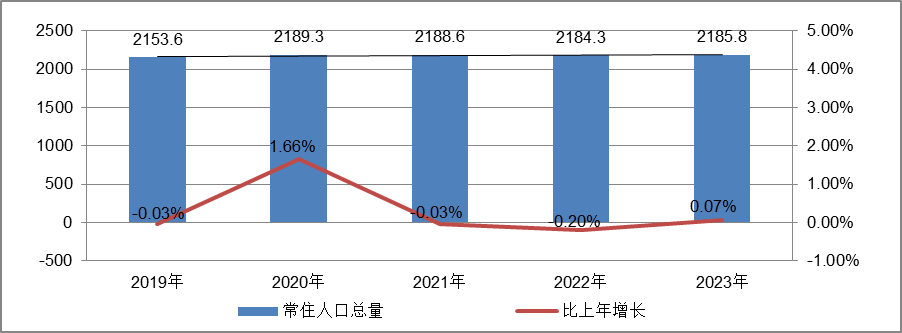
**地理位置：**北京，简称“京”，是中华人民共和国的首都，是全国的政治中心、文化中心，是世界著名古都和现代化国际城市。北京位于北纬39度56分、东经116度20分，地处华北大平原的北部，东面与天津市毗连，其余均与河北省相邻。（一） 一般因素

1.城市资源状况

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

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

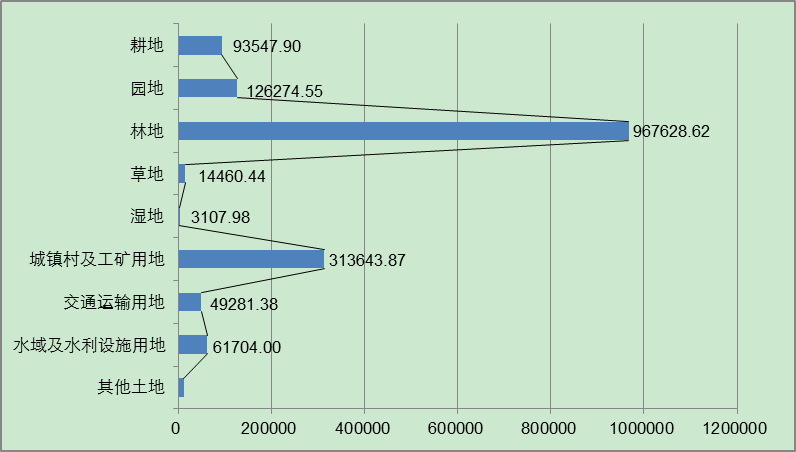
**2019-2023年常住人口增量及增长速度**



**城市面积：**北京市下辖16个区（即东城、西城、海淀、朝阳、丰台、顺义、昌平、通州、门头沟、石景山、房山、大兴、怀柔、平谷、密云、延庆），行政辖区总面积为16410平方公里。

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

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



2.不动产制度与不动产市场状况

**◆ 土地使用制度及土地管理政策：**

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

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

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

（2）严守耕地规模底线，划定耕地保护空间。

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

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

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

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

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

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

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

* **不动产管理政策：**

2022年8月5日，北京市住建委正式发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》，围绕“三稳”目标下功夫，加快构建公租房等住房保障体系。

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

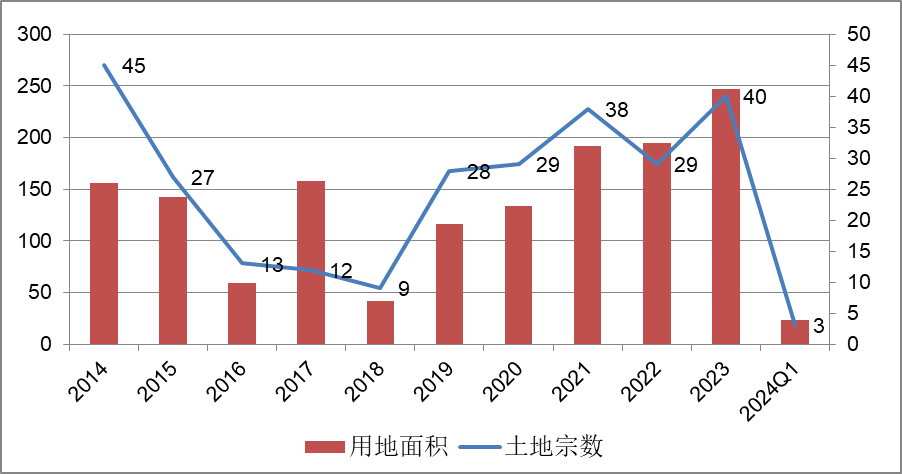
2024年1月17日，北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会联合发布《北京市2024年度建设用地供应计划》，2024 年计划安排建设用地供应总量3240至3660公顷，较2023年增加30公顷（全部增加在特交水用地）。住宅用地安排 1060公顷，与去年持平。本次供地计划保持供应总量、生产生活结构基本稳定，重点在优空间、调结构、提质量上积极进取，全力稳投资、保增长、稳预期。在空间布局上，持续强化“一核一主一副、两轴多点一区”圈层协同的城市空间结构，着力推进中心城区功能疏解提升、重点推进资源向城市副中心多点地区投放、平原新城梯次承接，构建起北京新的城市发展格局，土地供应向重点功能区、轨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

**◆ 不动产市场状况**

（1）土地供应及成交

2024年北京计划供应产业用地510~530公顷，其中研发用地80公顷、工业用地200公顷、仓储用地100公顷、商服用地80公顷，乡村产业用地50-70公顷。按照不低于80%的比例推动产业用地向产业发展重点领域、重点功能区集聚，支持壮大高精尖产业集聚势能，加快供应智能制造、产业互联网、医药健康等产业用地。重点向服务国际科技创新中心、国家服务业扩大开放综合示范区和中国（北京）自由贸易试验区、“三城一区”、中关村国家自主创新示范区、临空经济区等重点功能区精准配置产业用地。

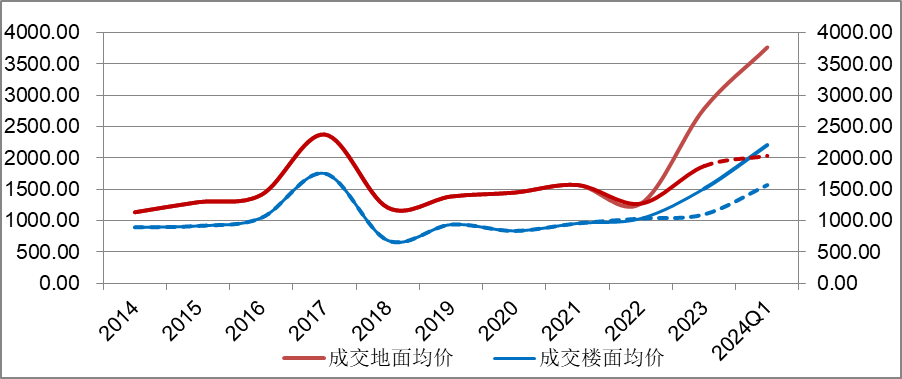
2024年一季度，北京市推出工业用地（按公告时间）共计4宗，推出建设用地面积26.77万平方米；实际成交3宗，成交建设用地面积22.99万平方米。



（2）成交价格

2024年一季度，北京市工业用地成交总额约8811万元，成交楼面单价2209元/平方米，地面价3767元/平方米（合251万元/亩）。自2015年起，北京市工业用地均为零溢价成交。地价方面，2013年至今除受成交结构影响在2017年出现较大波动，工业用地市场呈平稳上涨趋势。2024年一季度，受成交物流用地影响，工业成交地价再次出现较大涨幅，若扣除物流用地成交影响，整体仍呈平稳上涨趋势。

**2014年至2024年Q1北京市工业用地地价走势**



注：图中2022年至2024Q1虚线段为扣除物流用地影响走势

（3）区域成交情况

2024年一季度北京市工业用地成交3宗，分别位于大兴区、平谷区及昌平区。

大兴区成交宗地位于亦庄新城地区，为M1一类工业用地，建设用地面积1.75万平方米，成交地面均价为1197元/平方米（约合79.8万/亩）；平谷区成交建设用地面积18.67万平方米，成交地面均价为4168元/平方米（约合278万/亩），为W1物流用地；昌平区成交建设用地面积2.57万平方米，成交地面均价为2610元/平方米（约合174万/亩），为M1一类工业用地。



**亦庄新城地区（1宗）**

综合配套服务区（瀛海），M1：79.8万元/亩

**平谷区（1宗）**

京平公转铁综合物流枢纽产业园，W1（50年）：

278万元/亩

**昌平区（1宗）**

北七家，M1：174万元/亩

**工业用地成交分布图**

（4）未来趋势

北京市随着经济的稳步修复，工业生产持续回升，高端产业发挥引领作用。北京“十四五”规划明确新一代信息技术、医药健康、新能源智能网联汽车、绿色智慧能源等为未来重点产业发展方向，界定多个未来重点发展新区及区域产业发展细分方向；同时，“十四五”规划还提出支持具备条件的物流园区和重点企业引入铁路专用线，支持利用工业厂房改造建设冷链物流基础设施，发展智能立体仓等。在高技术产业快速增长的带动下，各园区稳步发展，预计工业地价继续稳中向上。

3.产业政策

**◆ 产业优惠政策**

2019年5月15日，自然资源部发布《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（简称2019年版《指引》），此次更新是为了更好地指导地方自然资源主管部门规范执行产业用地政策，为包括民营企业在内的各种所有制经济提供良好服务。重点体现三个方面：一、坚持营造公平竞争环境。指导地方自然资源主管部门在产业用地政策执行中做到对各种所有制经济一视同仁，保障其平等取得土地要素。二、坚持推动高质量发展。指导地方自然资源主管部门在产业用地政策执行中落实严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度的总体要求，积极引导推动产业发展节约集约用地。三、坚持更好服务市场主体。对政策执行作必要说明，一方面使得市场主体能够更加充分地理解，有利于营造公开公平透明的市场环境；另一方面指导地方自然资源主管部门把握政策实施要点，积极为各种所有制经济提供良好服务。

2019年5月23日，北京市住房和城乡建设委员会官网发布《关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知（京建发〔2019〕216号）》和《关于进一步明确已建成产业项目买受人审核有关问题的通知（京建发〔2019〕217号）》两份文件。一方面，要求建设单位不得分割销售研发、工业项目，买受人应是区政府审定的企业或专业园、公共服务平台、孵化器运营机构。这是由于研发、工业项目分割销售政策可能会带来一定的负面影响，干扰房地产市场秩序，为了扼制违规炒房抄地行为，故禁止研发、工业项目的分割销售。另一方面，审批权下放，审批主体从市政府调整为区政府，对买受人的申请，应在15个工作日内出具书面意见，这大大加快了产业地产的审批效率，促进了产业地产的招商周转速度。

2020年10月23日，《关于支持民营企业加快改革与转型升级的实施意见》（发改体改[2020]1566号），允许中小民营企业联合参与工业用地招拍挂，可按规定进行宗地分割；允许增加容积率的，不增收土地价款等费用；民营企业退出原使用土地的，支持依法依约转让土地；异地发展的，可以协议出让方式重新安排工业用地。

2020年11月6日，中关村管委会研究制定了《中关村国家自主创新示范区关于推进特色产业园建设 提升分园产业服务能力的指导意见》。提出了到2022年，中关村示范区产业布局更加优化，体制机制持续创新，创新创业环境进一步改善，各分园产业服务能力显著提升，主导产业地位突出，高端化、特色化、差异化发展态势基本形成。特色产业园建设实现重点细分产业领域及发展组团两个“全覆盖”，成为分园主导产业发展的重要载体，对所在区域的经济贡献明显提升。各分园围绕主导产业建成产业促进服务机构，产业促进服务机构与分园结合紧密、运营高效，对分园主导产业发展的促进作用凸显。

2021年8月18日，北京市人民政府关于印发《北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划》的通知。作为全市“十四五”时期高精尖产业的发展蓝图，《规划》深入贯彻市委市政府工作部署，以高质量发展为主题，以城市总体规划为遵循，推动产业“换核、强芯、赋智、融合”，加快产业基础再造提升、产业链条优化升级、智能绿色全面覆盖、制造服务深度融合、区域发展开放联动“五个突破”，推进动力转换、效率提升、结构优化“三大变革”，力争到2025年，高精尖产业占GDP比重30%以上，培育形成4-5个万亿级产业集群，基本形成以智能制造、产业互联网、医药健康等为新支柱的现代产业体系，将集成电路、智能网联汽车、区块链、创新药等打造成为“北京智造”“北京服务”的新名片，为我国提升创新链产业链供应链现代化水平，更好建设制造强国、质量强国、网络强国和数字中国做出北京贡献。

2023年8月31日，北京市发展改革委发布《关于加强腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展的实施方案》，在政策导向上重点突出产业引领、绿色发展、数字化转型、对街区层面的公共服务织补，还在项目管理等方面进行了一系列创新，要求各区加强低效产业空间改造的统筹协调，明确本区域低效楼宇认定标准，建立资源台账和项目储备库并动态更新管理，同时将申请资金支持的项目纳入储备库，对于获得资金支持的项目做好项目全过程管理工作。本次《实施方案》中，北京市发展改革委将对低效楼宇、老旧厂房和片区统筹改造三类项目给予支持，即在符合首都功能定位和规划前提下，项目实施单位可通过自主、联营、租赁等方式对腾退低效产业空间开展结构加固、绿色低碳改造、数字基础设施提升、建筑内外部装修以及片区基础设施改造等，带动区域产业升级。市政府固定资产投资对于符合条件的项目给予支持，支持方式分为投资补助和贷款贴息两种，其中投资补助方式是对低效楼宇改造项目按照固定资产投资总额10%的比例、老旧厂房改造和配套基础设施改造项目按照固定资产投资总额30%的比例安排补助资金；贷款贴息方式是对改造升级项目发生的银行贷款按照LPR（实际利率低于LPR的，按照实际利率）给予不超过2年的贴息支持。

2024年2月18日，北京市发展和改革委员会发布《关于印发北京市产业地图和产业政策导引的通知》，清晰勾勒北京市产业现状和布局，服务和引导经营主体精准布局、项目快速落地，促进产业错位互补发展。产业地图覆盖一二三产业，融合“高精尖”产业、现代服务业、“两业融合”(先进制造业和现代服务业融合)、现代基础设施产业、现代农业等31个重点行业，聚焦16个区和北京经济技术开发区的重点产业区域，全面展示各区、相关园区产业基础和资源禀赋优势。此次北京市基于近3年市级出台的相关产业政策，与产业地图同步推出政策导引，将具体政策核心条款、服务内容、办理流程、联系部门和电话提炼成145张政策工具应用指南卡片，其中30张与产业地图对应展示，形成“地图+政策”的立体化导引。

**◆ 税收政策：**

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

**◆ 金融政策：**

2022年5月，北京市发布《2022年度高精尖产业发展资金实施指南》（以下简称‘实施指南’），进一步加大普惠性产业资金支持力度。《实施指南》明确，2022年支持方向主要是高端智能绿色发展和高精尖产业平稳发展两方面，具体分为重点新材料首批次应用奖励、医药创新品种首试产奖励等12个细分方向。高精尖资金将坚持“普惠共享”的支持原则，采取明确标准、达标即享的方式，进一步优化申报流程，确保对达标企业给予支持，扩大资金支持覆盖面，提高资金使用透明度。《实施指南》强调，要更加注重发挥有为政府和有效市场的双重作用，提升资金“四两拨千斤”的政策效能，更加有力地服务支撑本市制造业高质量发展，为稳定经济增长和促进产业转型升级发挥积极作用。

4.城市规划与发展目标

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

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

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

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

5.城市经济发展运行状况

根据北京市统计局地区生产总值统一核算结果，2024年一季度，北京市实现地区生产总值10581.4亿元，按不变价格计算，同比增长6.0%，高于上年全年增速0.8个百分点。分产业看，第一产业实现增加值15.0亿元，增长3.2%；第二产业实现增加值1310.4亿元，增长7.3%；第三产业实现增加值9256.0亿元，增长5.8%。

（1）农业生产实现增长，乡村休闲旅游继续恢复

一季度，北京市实现农林牧渔业总产值38.5亿元，按可比价格计算，同比增长3.0%。其中，实现农业（种植业）产值15.2亿元，增长2.7%，稳步推进春耕备耕，冬小麦苗情总体良好，主要粮食作物种植意向持续提升，瓜果类播种面积和产量分别增长9.7%和13.7%；受禽蛋生产带动，实现牧业产值10.3亿元，增长10.7%。乡村休闲旅游接待游客381.1万人次，实现收入7.1亿元，分别增长13.6%和0.8%。

（2）工业生产加快，重点行业增势较好

一季度，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长7.5%，比1-2月提高1.1个百分点。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长19.0%，汽车制造业增长15.2%，电力、热力生产和供应业增长10.6%，医药制造业扭转下降态势，同比持平。新兴领域表现活跃，规模以上工业战略性新兴产业增加值增长12.0%，新能源汽车、智能电视、工业机器人、集成电路产量分别增长2.4倍、2倍、1.6倍和22.6%。

（3）服务业总体平稳，优势行业带动突出

一季度，北京市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长5.8%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业快速增长，实现增加值2379.2亿元，增长13.7%；金融业平稳支撑，实现增加值2197.0亿元，增长4.7%；接触性行业继续恢复，租赁和商务服务业实现增加值582.2亿元，增长8.3%；交通运输、仓储和邮政业实现增加值243.8亿元，增长12.0%。

（4）固定资产投资较快增长，高技术产业彰显活力

一季度，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长13.6%，比1-2月提高4.2个百分点。其中，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长53.5%，反映实物工作量的建筑安装工程投资增长16.9%。分领域看，基础设施投资增长25.2%，制造业投资增长15.0%，房地产开发投资增长2.0%。分产业看，第一产业投资下降54.3%，第二产业投资增长9.2%，第三产业投资增长14.5%。高技术产业投资快速增长，高技术制造业投资增长28.6%，其中，计算机、通信和其他电子设备制造业，专用设备制造业分别增长37.5%和9.5%；高技术服务业投资增长37.0%，其中，研发与设计服务、信息服务投资分别增长87.2%和55.0%。

一季度，北京市房屋施工面积10323万平方米，同比下降11.3%，其中住宅施工面积5066.5万平方米，下降12.0%。全市商品房销售面积232.8万平方米，在保障房集中签约带动下，同比增长6.5%，其中住宅销售面积160.3万平方米，增长8.8%。

（5）市场消费继续恢复，服务消费增长较快

一季度，北京市市场总消费额同比增长5.8%。其中，服务性消费额增长12.0%，文旅需求旺盛，交通、信息服务持续向好；实现社会消费品零售总额3553.1亿元，下降0.1%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售3235.0亿元，下降0.2%，餐饮收入318.0亿元，增长0.1%。按商品类别分，限额以上批发和零售业中，与升级类消费相关的金银珠宝类、体育娱乐用品类、通讯器材类商品零售额分别增长24.7%、12.7%和7.6%，汽车类商品零售额增长2.3%，其中新能源汽车增长18.9%。

（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0.2%。其中，消费品价格下降1.2%，服务价格上涨1.7%。八大类商品和服务项目中，教育文化娱乐类价格上涨6.2%，其他用品及服务类价格上涨3.5%，衣着类价格上涨0.4%，生活用品及服务类价格上涨0.3%，医疗保健类价格上涨0.1%，居住类价格同比持平，食品烟酒类价格下降2.7%，交通通信类价格下降0.1%。3月份，居民消费价格同比持平，环比下降1.1%。

一季度，北京市工业生产者出厂价格同比下降1.1%，购进价格同比下降1.4%。3月份，工业生产者出厂价格同比下降1.5%，环比下降0.2%；购进价格同比下降1.4%，环比持平。

（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4.2%，低于上年同期0.4个百分点；3月份，城镇调查失业率为4.3%，环比持平。

一季度，北京市居民人均可支配收入22481元，同比名义增长5.2%，扣除价格因素实际增长5.0%。其中，工资性收入增长6.5%，经营净收入增长0.4%，财产净收入增长2.5%，转移净收入增长3.3%。城镇居民人均可支配收入24210元，同比增长5.0%，农村居民人均可支配收入11305元，同比增长7.1%。

一季度，北京市居民人均消费支出13034元，同比增长8.2%,其中，城镇居民人均消费支出13938元，同比增长8.3%，农村居民人均消费支出7190元，同比增长7.2%。

总的来看，一季度北京市经济呈现回升向好态势，在市委、市政府坚强领导下，全市上下坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，统筹协调各项政策措施，着力扩内需、优结构、提信心、防风险，扎实推动高质量发展，生产需求继续好转，就业物价保持稳定，市场预期不断改善，总体经济回升向好，实现良好开局。

（二）区域因素

1. 位置状况

咨询对象位于北京市昌平区北七家镇八仙庄村。北七家镇，北京市昌平区下辖镇，地处昌平区东南部，位于东经116°20′45″~116°29′11″，北纬40°03′27″~40°09′10″之间，东与顺义区后沙峪镇交界，南与朝阳区来广营乡、昌平区东小口镇接壤，西与沙河镇相邻，北与小汤山镇隔温榆河相望。镇域面积56.65平方千米。北七家镇地处温榆河冲积平原，地势西北高、东南低。最高点位于西北部八仙庄村西南，海拔40.8米，最低点位于东南部鲁瞳村南，海拔26米。北七家镇温榆河属北运河水系，从境内北部边缘流过。南部属清河水系，温榆河从西北至东南横贯镇域东南部。

咨询对象临近八仙庄北大街，距北六环直线距离约3公里，至京承高速入口车程约20分钟，土地级别属于北京市基准地价工业类七级，地理位置较好。

2.产业聚集度

咨询对象现状周边以产业用地为主，邻近周边有华润医药商业物流配送中心、北京同仁堂制药厂（北分厂）、国家能源集团新能源技术研究院、国网只能电网研究院有限公司等，物流企业较多，产业集聚程度较好。

3.交通便捷度

咨询对象距北六环直线距离约3公里，临近城市次干道——八仙庄北大街、周边有628路、860路、871路、C120路等多条公交线路，综合评价交通便捷度较好。

4.环境状况

咨询对象周边有温榆河、葫芦河、未来科学城滨水公园等自然景观，有北京祥龙大学、北京市商业学校等人文设施，综合评价环境状况较好。

5.公共配套设施状况

咨询对象所处区域目前已拥有较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”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通热）条件，保证程度一般。

咨询对象所在区域周边2公里范围内有华联超市、北京天骄实验学校、北京市昌平区北七家镇中心小学、八仙庄村幼儿园、八仙庄社区卫生服务站、中国农业银行（北京北七家支行）、中国邮政储蓄银行（北京昌平区北七家支行）等，各类配套设施齐备程度一般，故公共配套设施状况一般。

综上，咨询对象地理位置较好，产业聚集度较好，交通便捷度较好，环境状况较好，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”，公共配套设施状况一般。总体评价影响咨询对象的区位条件较好。

（三）个别因素

1.咨询对象位置：咨询对象位于北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2022）12号]的规定，咨询对象属于工业类七级地价区VII-昌3区片。

2.宗地规划用途、面积

咨询对象登记土地用途为仓储，为最佳最有效用途。

根据委托方介绍，咨询对象用地面积为370379.14平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

根据委托方介绍，咨询对象用地面积为370379.14平方米，容积率设定为1.0，建筑面积设定为370379.14平方米。

4.宗地基础设施

宗地红线外基础设施已达到”七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），具体状况如下：

通路：顺于路，为城市次干道；

通电：市政供电网络；

通上水：市政管网供水，设施完备，水源稳定；

通下水：市政管网排水；

通讯：项目用地有电信管道；

通热：市政供暖；

通燃气：管道天然气。

**第三部分 土地咨询**

**一、咨询原则**

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，土地咨询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，才能做出正确咨询。在土地咨询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，总结出一些在咨询活动中应当遵循的法则或标准，而在咨询作业时，这些原则又指导人们的咨询实践。所以在探讨土地咨询方法之前，首先要掌握土地咨询的基本原则，以此为指南，认真分析影响土地价格的因素，灵活使用各种土地咨询方法，才能对土地价格做出最准确的判断。土地咨询应遵循的基本原则有:合法原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、贡献原则、谨慎性原则等。

1. 合法原则

合法原则是指土地使用权价格评估必须以咨询对象的合法利用为前提。由于我国所有制特点，土地流转过程是土地使用权的流转，土地使用权的取得、使用年限、利用方式、利用规划等方面有严格控制，所以进行土地使用权价格评估时，必须确保咨询对象来源合法、利用合法。同时，土地咨询还有遵循相关法律法规的规定。

合法权益包括合法产权、合法使用和合法处分等。在合法产权方面应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面应以使用管制，如城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。所以估算时，土地的权益不是可以由委托人或咨询人员假设确定的，而是应当具有合法的依据。

2、替代原则

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

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

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

替代原则的适用范围广，是本次咨询成本逼近法中土地取得费的理论基础。

3. 最有效利用原则

最有效利用原则是指土地估算应以咨询对象的最有效利用为前提条件。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

最有效利用原则是经济学中效用最大化原理在土地估算中的具体运用。土地具有用途的多样性，土地不同的利用方式会给权利人带来不同的收益，而土地权利人都期望从其占有的土地上获取更大的收益，并以此作为确定土地利用方式的依据。因此，土地价格应该是土地在获利最大的利用方式下的价格。

根据最有效利用原则，土地估算不应受土地现实利用状况所限制，应该对最有效利用进行正确的判断。依据四项准则：（1）法律上许可，即最有效利用应以合法利用为前提，在法律法规政策及规划限制内利用；（2）工程技术上可行，现在的工程技术水平能满足土地利用方式的技术需求，土地利用应符合其自身利用条件；（3）经济上可行，土地的利用方式具有市场需求及能否获利；（4）价值最大化，在具备上述三项条件的前提下，将具有经济可行性的各种可能利用方式进行比较，回报最大的利用方式即最有效利用方式。

实际中的应用有两种情况：一是假定为空地条件下的最有效利用，适用于土地开发或房地产开发；二是保持现状条件下的最有效利用，一般是指已建成的房地产在继续利用状态下的土地估算。 最有效利用原则是土地估算的基本原则，土地估算应以土地的最有效利用为前提。最有效利用原则与变动原则和预期收益原则关系密切，在判断最有效利用时，以变动原则和预期收益原则为基础，即土地最有效利用是对土地的过去，现在和将来作长远考虑后确定。

4.供需原则

土地估算应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。但因为土地不同于一般商品，具有一些人文与自然特性，使得它除了遵循上述供求均衡以外，也遵循其特有的供求规律。

由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行。即土地不能实行完全竞争，其价格的独占倾向性较强。

因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格。尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响。

5.贡献原则

根据《指引》，国有建设用地使用权收购补偿价格包括：土地使用权价格、建筑物价格、附属物价格、因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备补偿价格、因土地收购造成的停产停业损失补偿费用及搬迁补偿费用，由于该价格构成的特殊性，土地使用权价格仅为收购补偿价格其中之一，与其他补偿项目共同发挥贡献构成完整的收购补偿价格。

6. 谨慎性原则

谨慎性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性，以便不高估也不低估咨询对象的价值。

本次咨询考虑咨询对象的具体情况，结合咨询目的，在咨询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，严格遵循着谨慎性原则。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。

**二、咨询方法与咨询过程**

（一）咨询方法

1.方法选择

本报告咨询目的是为委托方了解土地收购储备可能形成的价格。根据咨询对象现状条件及《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]，确定估算思路如下：

土地收购补偿价格=土地使用权价格+房屋重置成新价+附属物价格+无法恢复使用的设施设备补偿价+停产停业损失补偿费用+搬迁、临时安置补偿费用

根据《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]以及咨询对象的具体条件、用地性质及咨询目的，结合评估专业人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估算方法通常有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法及基准地价系数修正法共五种估算方法。估算方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据区域内地产市场发育情况并结合咨询对象的特点及咨询目的等，选择适当的估算方法。在一项土地估算中所选方法不少于两种。

五种方法的定义及适用条件如下：

市场比较法：市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与咨询对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到咨询对象价值或价格的方法。市场比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益还原法：收益还原法是预测咨询对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到咨询价值或价格的方法。收益还原法适用于咨询对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本逼近法：成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和[土地所有权](http://baike.baidu.com/item/土地所有权)收益来确定[土地价格](http://baike.baidu.com/item/土地价格)的估算方法。成本逼近法一般是用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。

剩余法：是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关费用后，以价格余额来确定咨询对象土地价格的一种方法。剩余法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。

基准地价系数修正法：该方法适用于政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估算。

依据《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]，土地评估专业人员应综合考虑区位、用途、土地使用权类型、土地开发程度等价格影响因素，对估算方法进行适用性分析后，选用两种以上评估方法。

评估专业人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据咨询对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取市场比较法和成本逼近法作为本次评估的基本方法。分析如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **咨询方法** | **适用性分析** | **是否选用** |
| 市场比较法 | 咨询对象位于昌平区，为划拨用地。咨询师调查到同一圈层相邻地区划拨用地的交易实例，具有一定的可比性，符合市场比较法的要求。故选取市场比较法进行评估。 | 是 |
| 收益还原法 | 咨询对象所在区域缺乏工业用途的土地出租实例，难以采用收益还原法反映咨询对象在咨询期日的收购补偿价格。故未采用。 | 否 |
| 剩余（增值收益扣减）法 | 是在《城镇土地估价规程》剩余法思路上衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价。北京市暂未公布土地增值收益，且区域均值差异较大（顺义区13.0%，北京经济技术开发区15.0%，大兴区11.8%，房山区7.6%），难以客观量化。故未采用。 | 否 |
| 成本逼近法 | 咨询对象周边区域近几年来有类似土地一级开发项目的成本数据，且为划拨用地，可通过直接或间接的方式求取土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等相关成本费用且不用计取土地增值收益，故选取成本逼近法进行评估。 | 是 |
| 基准地价系数修正法 | 待估宗地所在区域，政府暂未公布划拨土地使用权基准地价，也未公布划拨土地使用权标定地价。故本次未选用公示地价系数修正法进行地价测算。 | 否 |

综上所述，根据咨询对象实际状况和周边土地市场情况并结合谨慎性原则，本次咨询方法选用采用市场比较法和成本逼近法进行测算，评估划拨国有建设用地使用权收购补偿价格。

（2）房屋重置成新价的评估方法

按照《指引》，房地分开评估时，建（构）筑物价格的评估采用北京市相应的房屋重置成新价评估技术标准。补偿价格参考《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号]、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（2021年9月10日发布）进行评估。

（3）附属物价格的评估方法

附属物包括树木、院墙、院地及其他，补偿价格参照《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号]、《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》（2021年9月10日发布）进行评估。

（4）无法恢复使用的设施设备补偿价格的评估方法

经委托方介绍，由于咨询对象宗地并未进行生产使用，不存在因土地收购造成的无法恢复使用的设施设备情况。

（5）停产停业损失补偿费用

停产停业损失补偿包括房屋停产停业期间租金、净利润损失、员工生活补助费，参照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》[京建法（2011）18号] 、《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》[北估秘（2018）004号]、《关于发布〈北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引〉应用有关说明的通知》[北估秘（2021）001号]确定。

经委托方介绍，由于咨询对象宗地未进行生产使用，不存在因土地收购造成的停产停业损失补偿情况。

（6）搬迁、临时安置补偿费用

参照《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》[京建法（2012）19号]确定。

2. 本次评估所采用的咨询方法简述如下：

（1）市场比较法

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在咨询期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估宗地价格；

PB——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地咨询期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期修正指数/比较实例宗地使用年期修正指数

（2）成本逼近法

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

其基本计算公式为：

P1=Ea+Ed+T+R1+R2+R3

= PE+R3

式中：

P1——待估宗地价格

Ea——土地取得费

Ed——土地开发费

T——税费

R1——利息

R2——利润

R3——土地增值

PE——土地成本价格

（二）咨询过程

收购补偿价格=土地使用权价格+建筑物价格+附属物价格+设施设备补偿价格+停产停业损失补偿费用+搬迁补偿费用

**估算过程**

**一、运用市场比较法求取土地使用权价格**

**1.**根据替代原则选取可比实例

通过对北京市类似用途划拨用地市场的调查，每个区域类似交易不均衡。2020年-2024年，全市类似交易较少。昌平区近三年鲜有成交，有的项目是复合型，集体土地和国有土地混合，住宅和非住宅混合，很难分解到具体细项。考虑产业集聚度、基础设施配套、区域土地利用方向、交通便捷程度及宗地自身情况等因素，选取位置相似、交易时间较接近、土地用途相同的三宗交易实例。具体情况如下：

**实例A：**通州区张家湾镇张辛庄村

实例A位于通州区张家湾镇，周边以产业用地为主，邻近广聚设计园、北京东方金炬科技产业园、北京市北泡轻钢建材有限公司等多个产业园区，产业集聚程度较好；临近城市主干道——京塘路、张梁路，周边有多条公交线路经停，区域道路较密集，交通便捷度较好；周边以产业用地为主，零星有其他用地，基本不影响本宗地；所处区域目前已拥有较完善的基础设施配套保障，区域内大部分基础设施配套目前可达到“七通”条件，公共服务设施配套完善，能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度好；周边有北运河、城市绿心森林公园等自然景观；人文设施较少，综合评价环境状况一般。土地用途为工业，土地使用权类型为划拨，无年期限制，宗地形状较规则。土地面积57037.94平方米，容积率小于1.0。交易日期为2019年3月1日，交易情况为征收，单位面积土地交易价格为4319元/平方米。

**实例B：**通州区张家湾镇张辛庄村

实例B位于通州区张家湾镇，周边以产业用地为主，邻近广聚设计园、北京东方金炬科技产业园、北京市北泡轻钢建材有限公司等多个产业园区，产业集聚程度较好；临近城市主干道——京塘路、张梁路，周边有多条公交线路经停，区域道路较密集，交通便捷度较好；周边以产业用地为主，零星有其他用地，基本不影响本宗地；所处区域目前已拥有较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”条件，公共服务设施配套完善，能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度好；周边有北运河、城市绿心森林公园等自然景观；人文设施较少，综合评价环境状况一般。土地用途为工业，土地使用权类型为划拨，无年期限制，宗地形状较规则。土地面积63417.17平方米，容积率小于1.0。交易日期为2019年3月1日，交易情况为征收，单位面积土地交易价格为4319元/平方米。

**实例C：通州区永顺镇小圣庙村北**

实例C位于通州区永顺镇，周边以产业用地为主，邻近广聚设计园、北京东方金炬科技产业园、北京市北泡轻钢建材有限公司等多个产业园区，产业集聚程度较好；临近城市高速路——南六环路，周边有多条公交线路经停，区域道路较密集，交通便捷度较好；周边以产业用地为主，零星有其他用地，基本不影响本宗地；所处区域目前已拥有较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”条件，公共服务设施配套完善，能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度好；周边有北运河、城市绿心森林公园等自然景观；人文设施较少，综合评价环境状况一般。土地用途为工业，土地使用权类型为划拨，无年期限制，宗地形状较规则。土地面积3586.3平方米，容积率小于1.0。交易日期为2020年6月1日，交易情况为征收，单位面积土地交易价格为4577元/平方米。

咨询对象及实例位置示意图：



2.市场比较法中咨询对象及三个成交实例

**表1**：比较因素条件说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | 实例A | 实例B | 实例C |
| 北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地 | 通州区张家湾镇张辛庄村 | 通州区张家湾镇张辛庄村 | 通州区永顺镇小圣庙村北 |
| 交易时间 | | 2024/3/31 | 2019/3/1 | 2019/3/1 | 2020/6/1 |
| 土地用途 | | 工业 | 工业 | 工业 | 工业 |
| 区域因素 | 产业聚集度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 交通便捷度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 区域土地利用方向 | 周边以产业用地为主，零星有其他用地，基本不影响本宗地。 | 周边以产业用地为主，零星有其他用地，基本不影响本宗地。 | 周边以产业用地为主，零星有其他用地，基本不影响本宗地。 | 周边以产业用地为主，零星有其他用地，基本不影响本宗地。 |
| 区域设施及基础设施水平 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 环境状况 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 370379.14 | 57037.941 | 63417.17 | 3586.3 |
| 宗地形状 | 较规则 | 较规则 | 较规则 | 较规则 |
| 宗地容积率 | 设定为1 | 实际小于1，设定为1 | 实际小于1，设定为1 | 实际小于1，设定为1 |

**表2：因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 实例A | | 实例B | | 实例C | |
| 交易时间 | | 100/ | 90 | 100/ | 90 | 100/ | 92.5 |
| 土地用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域因素 | 产业聚集度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域土地利用方向 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域设施及基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 环境状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100/ | 103 | 100/ | 103 | 100/ | 103 |
| 宗地形状 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 宗地容积率 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 单位面积地价  （元/平方米） | | 4319 | | 4319 | | 4577 | |
| 比准价格  （元/平方米） | | 4659 | | 4659 | | 4804 | |

3.咨询对象比准价格

本次评估所选取的各可比实例与咨询对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比实例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为咨询对象的最终结果。

单位面积地价＝(4882+4882+4293)÷3＝4686(元/平方米)

**二、运用成本逼近法求取土地使用权价格**

**1.土地取得费及相关税费**

根据《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]，土地取得费按取得土地权利而支付的各项客观费用计算，不同情况如下：

（1）征收农村集体土地时，土地取得费即为征收补偿安置费用，主要包括被征收土地、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费。各项费用应按有关规定，依据待估宗地所在区域政府规定的相关标准，以应当支付的区域客观费用确定。

（2）征收国有土地使用权时，土地取得费即为征收补偿安置费用，主要包括被征收土地使用权、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费。各项费用应按有关规定，依据待估宗地所在区域政府规定的相关标准，以应当支付的区域客观费用确定。

（3）通过市场交易获得土地时，土地取得费既是咨询期日土地的客观市场购置价格。

根据“收购补偿价格评估技术指引”，成本逼近法中土地取得费，可选用同区域或类似区域内三个（含）以上经审定后的土地一级开发项目的成本数据进行修正后确定。经评估专业人员收集整理，实例情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 项目土地面积 | | 土地开发成本 | | 地面单价（元/平方米） | | 财务费用占总成本比例 | 实物还建 | 审定日期 | 拆迁内容 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 总用地面积（公顷） | 建设用地面积（公顷） | 征地补偿及相关税费（万元） | 收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用（万元） | 期日修正前 | 期日修正后 |
| 1 | 顺义区国展预留地剩余地块土地一级开发项目 | 12.9 | 10.44 | 5061.88 | 31557.84 | 2838.7 | 3041.4 | 0% | 无 | 2020年10月 | 拆迁总量为2户，均为非宅。 |
| 2 | 顺义区仁和镇平各庄村B地块土地一级开发项目 | 36.15 | 16.55 | 41086.4 | 47612.92 | 2453.6 | 2523.1 | 13% | 无 | 2022年4月 | 涉及拆迁总量共计29户，其中国有土地性质10户，集体土地性质19户。 |
| 3 | 顺义区M15号线顺西路-府前街站土地一级开发项目 | 151.51 | 103.45 | 78200.91 | 971721.1 | 6929.7 | 7125.9 | 16% | 无 | 2022年6月 | 涉及拆迁总量是2111户，其中集体住宅1656宗，集体非宅61户；国有住宅367户，国有非宅27户。已完成总拆迁量的97%。 |
| 4 | 顺义区M15号线后沙峪站ABC地块 | 84.72 | 44.73 | 36436.78 | 98258.5 | 1589.9 | 1608.1 | 18% | 无 | 2023年3月 | 拆迁总量389户，其中宅基地341宗，集体45户，国有3户。 |
| 5 | 顺义区后沙峪镇后沙峪村A地块 | 29.09 | 21.8193 | 12773.36 | 207435.6 | 7569.9 | 7656.4 | 17% | 无 | 2023年3月 | 涉及270宗宅基地补偿协议、16家集体非住宅补偿协议。 |
| 6 | 顺义区中关村临空国际高新技术产业基地工业用地 | 113.57 | 83.53 | 23802.01 | 50480.46 | 654.1 | 679.9 | 13% | 无 | 2022年3月 | 涉及拆迁总量是2户（北京市良种繁殖场、北京市良种繁殖场文化营村经济合作社）。 |
| 7 | 顺义区北京市顺义区空港木林高端制造业基地一期工业用地项目 | 17.36 | 13.09 | 3173.01 | 644.98 | 219.9 | 228.6 | 23% | 无 | 2022年1月 | 涉及拆迁项目包括：10KV线路切改工程、630KVA箱边迁改工程、歌华有线迁改工程以及林木补偿。 |
| 8 | 顺义新城30街区控规范围内剩余工业用地土地一级开发项目（30-27-02地块） | 56.75 | 38.92 | 11601.87 | 4320.93 | 280.6 | 291.7 | 3% | 无 | 2022年3月 | 涉及19家非住宅拆迁。 |

**（4）比较实例的分析**

根据上表，实例均位于昌平区，均为距价值时点三年内的的经审定后的土地一级开发项目。位置与咨询对象位置示意图如下：



**项目的基本情况如下：**

**序号1：顺义区国展预留地剩余地块**

该项目位于顺义区后沙峪镇，环线位置为东北六环以西南侧，项目类型为土地一级开发项目，审定时间为2020年10月，土地级别为七级，所处区域目前已拥有较完善的基础设施配套保障，总用地面积12.9公顷。该项目审定的征地补偿及相关税费为5061.88万元，拆迁补偿费及相关税费为31557.84万元，无实物补偿。

故该实例在审定时间2020年10月的征地、拆迁补偿及相关税费单价=（5061.88+31557.84）÷12.9=2838.7（元/平方米）

**序号2：顺义区仁和镇平各庄村B地块**

该项目位于顺义区仁和镇，环线位置为东北六环以东，项目类型为土地一级开发项目，审定时间为2022年4月，土地级别为七级，所处区域目前已拥有较完善的基础设施配套保障，总用地面积36.15公顷。该项目审定的征地补偿及相关税费为41086.4万元，拆迁补偿费及相关税费为47612.92万元，无实物补偿。

故该实例在审定时间2022年4月的征地、拆迁补偿及相关税费单价=（41086.4+47612.92）÷36.15=2453.6（元/平方米）

**序号4：顺义区M15号线后沙峪站ABC地块**

该项目位于顺义区后沙峪镇，环线位置为东北六环以西南侧，项目类型为土地一级开发项目，审定时间为2023年3月，土地级别为六级，所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，总用地面积84.72公顷。该项目审定的征地补偿及相关税费为36436.78万元，拆迁补偿费及相关税费为98258.5万元，无实物补偿。

故该实例在审定时间2023年3月的征地、拆迁补偿及相关税费单价=（36436.78+98258.5）÷84.72=1589.9（元/平方米）

根据替代原则，对上述案例进行修正：

**比较因素条件说明及指数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | | 实例：D | | 实例：E | | 实例：F | |
| 北京市昌平区北七家镇八仙庄村仓储用地 | 系数 | 北京市顺义区国展预留地剩余地块土地一级开发项目 | 系数 | 北京市顺义区仁和镇平各庄村B地块土地一级开发项目 | 系数 | 北京市顺义区M15号线后沙峪站ABC地块 | 系数 |
| 交易时间 | | 2024年3月31日 | 100 | 2020年10月 | 91.48 | 2022年4月 | 95.01 | 2023年3月 | 97.26 |
| 市场状况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 区域因素 | 产业集聚程度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 交通便捷度 | 好 | 100 | 好 | 100 | 好 | 100 | 好 | 100 |
| 区域土地利用方向 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 环境状况 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 公共配套设施 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 个别因素 | 宗地面积（平方米） | 370379.14 | 100 | 129000 | 102 | 361500 | 100 | 847200 | 95 |
| 宗地形状 | 较规则 | 100 | 较规则 | 100 | 较规则 | 100 | 较规则 | 100 |
| 宗地开发程度 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 工程地质条件 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 成交单价 | | —— | | 2838.7 | | 2453.6 | | 1589.9 | |
| 比较价格 | | 2448 | | 3042 | | 2582 | | 1721 | |

**因素修正及调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 序号1 | | 序号2 | | 序号4 | |
| 交易情况 | | 100/ | 91.48 | 100/ | 95.01 | 100/ | 97.26 |
| 市场状况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域因素 | 产业集聚程度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 98 | 100/ | 100 |
| 区域土地利用方向 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 环境状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100/ | 102 | 100/ | 100 | 100/ | 95 |
| 宗地形状 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 宗地开发程度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 工程地质条件 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成交价格（元/平方米） | | 2838.7 | | 2453.6 | | 1589.9 | |
| 比较价格（元/平方米） | | 3042 | | 2582 | | 1721 | |

因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为咨询对象的最终结果。

单价＝（3042＋2582＋1721）÷3＝2448（元/平方米）

咨询对象土地面积为370379.14平方米。则有：

土地取得费及相关税费=2448×370379.14÷10000=90669（万元）

**2.土地开发费**

咨询对象位于北京市基准地价工业用途七级地价区，参考《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，该项目宗地外土地开发程度为“七通一平”，参照北京市基准地价取值标准，土地开发费按185元/土地平方米记取。

土地开发费=185×370379.14÷10000

=6852（万元）

**3.投资利息**

根据待估宗地的实际开发程度，设定土地开发周期为1年，投资利息率按咨询期日中国人民银行公布的1年期贷款利息率3.45%计，假设土地取得费在土地开发初始时一次性投入，土地开发费在开发周期内均匀投入，按照复利计息，则：

投资利息＝90669×[（1+3.45%）1-1]＋6852×[（1+3.45%）1/2-1]

＝3246（万元）

**4.投资利润**

根据《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》[京规自发（2021）303号]，该意见规定，开发时间1年期的利润率为15%，本次估算参考该规定确定土地开发投资利润率取15%，则：

投资利润＝（土地取得费+土地开发费） ×投资利润率

＝（90669+6852）×15%

＝14628（万元）

**5.土地增值**

土地增值按该区域土地内，因用途等土地使用条件改变或进行土地开发而产生的价值增值额或比例测算。咨询对象为划拨用地，故本次评估未考虑土地增值收益的影响。

**6.无年期限制下土地使用权价格**

咨询对象为划拨用地，为无年期限制的土地使用权价格价格，故不进行年期修正。

承上，本次评估采用成本逼近法测算宗地地价的结果为：

土地价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值

=90669+6852+3246+14628+0

=115395（万元）

**7.咨询对象土地使用权地面价**

咨询对象土地使用权地面价

=115395×10000÷370379.14

=3116（元/平方米）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 总额（元） | 面积 | 单价 | 系数 | 备注 |
| 1 | 土地取得费 | 90669 | 370379.14 | 2448 | —— |  |
| 2 | 土地开发费 | 6852 | 370379.14 | 185 | —— | 即宗地红线外市政费用及宗地红线内土地平整费用，根据待估宗地区域对土地开发成本来估算。 |
| 3 | 税费 | —— | —— | —— | —— | 在土地取得和开发过程中影响政府缴纳的税费，包括耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费等以及其他在土地取得过程中直接相关的税费 |
| 4 | 贷款利息 | 3246 | —— | —— | 3.45% | ((１＋３)×土地开发期+２×(土地开发期÷２))×利率 |
| 5 | 利润 | 14628 | —— | —— | 15% | （１＋２＋３）×利润率 |
| 6 | 土地成本价格 | 115395 | —— | —— | —— | 1-５项之和 |
| 7 | 土地增值 | —— | —— | —— | 0% | ６×增值率；参考政府土地出让收益计取 |
| 8 | 无限年期土地价格 | 115395 | —— | —— | —— | ６＋７ |
| 9 | 土地价格 | 115395 | 370379.14 | 3116 | —— |  |

各方法权重确定详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 权重确定打分评价体系 | | | | |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 咨询对象 | |
| 成本逼近法 | 市场比较法 |
| 咨询方法的代表性 | 25 | 1、咨询方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 12 | 24 |
| 2、咨询方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3、咨询方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 咨询方法所要求的评估资料的完整性 | 15 | 1、估算资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 8 | 13 |
| 2、评估资料有欠缺，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； | 5 | 11 |
| 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，且距咨询期日未超过1年，取10～15分； | 3 | 11 |
| 2、参数在规定的时效范围内，但距咨询期日超过1年，取0～9分； |
| 咨询结果的现势性 | 30 | 1、咨询结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取15～30分； | 8 | 25 |
| 2、咨询结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～14分； |
| 3、咨询结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 36 | 84 |
| **权重** | | | 30% | 70% |

成本逼近法是根据贡献原则，是一个土地取得成本、土地开发成本及其他费用累加过程，其中土地取得成本是最重要部分，根据评估指引，本次评估采用市场比较法确定土地取得成本，这些案例数据是项目整体征地拆迁安置补偿成本分摊在项目总用地面积上、且结案通过审定时间是2020-2023年，和一级土地开发发生时间有一定出入。

市场比较法采用的是和咨询对象类似评估目的、类似项目的纯土地收购成本，尽管发生在2018-2019年，且2020-2023年类似项目鲜有发生，但是市场比较法案例数据比成本逼近法更有针对性。

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取咨询对象的土地价格。详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 咨询方法 | 地面土地补偿费  （元/平方米） | 权重 | 土地评估总额  （万元） |
| 成本逼近法 | 3156 | 30% | —— |
| 市场比较法 | 4686 | 70% | —— |
| 咨询结果 | 4230 | 100% | 156654 |

（七）收购补偿价格咨询结果

**收购补偿价格咨询结果**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **咨询价格**  **（万元）** | **备注** |
| 1 | 土地使用权价格 | 156654 | 采用市场比较法和成本逼近法评估测算 |
| 2 | 建（构）筑物价格 | 0 | —— |
| 3 | 附属物（树木）价格 | 0 | —— |
| 4 | 无法恢复使用的设施设备补偿价 | 0 | —— |
| 5 | 停产停业损失补偿费用 | 0 | —— |
| 6 | 搬迁、临时安置补偿费用 | 0 | —— |
| 7 | 土地收购补偿价格 | 156654 | =1+2+3+4+5+6 |

上述相加，得出咨询对象收购补偿总价：

156654+0+0+0+0+0=156654（万元）

**三、咨询结果的确认**

评估专业人员根据咨询的目的，按照估算的程序，采用科学的咨询方法（市场比较法和成本逼近法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定咨询对象在咨询期日2024年3月31的土地使用权收购补偿价格约为**人民币156654万元，大写壹拾伍亿陆仟陆佰伍拾肆万元整**。

咨询结果明细如下：

**收购补偿价格咨询结果**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **咨询价格**  **（万元）** | **备注** |
| 1 | 土地使用权价格 | 156654 | 采用市场比较法和成本逼近法评估测算 |
| 2 | 建（构）筑物价格 | 0 | —— |
| 3 | 附属物（树木）价格 | 0 | —— |
| 4 | 无法恢复使用的设施设备补偿价 | 0 | —— |
| 5 | 停产停业损失补偿费用 | 0 | —— |
| 6 | 搬迁、临时安置补偿费用 | 0 | —— |
| 7 | 土地收购补偿价格 | 156654 | =1+2+3+4+5+6 |

**第四部分 附 件**

1. 咨询对象所在位置示意图

2.受托单位《营业执照（副本）》复印件

3.受托单位评估资质复印件

4.评估专业人员资质证书复印件