* **项目名称：**

北京市通州区半壁店大街23号项目用地于设定条件下可能形成的土地使用权价格咨询

* **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2023-1-0920-F01HDZC6号

* **提交报告日期：**

2023年10月17日

**土 地 咨 询 报 告**

**项 目 名 称：北京市通州区半壁店大街23号项目用地于设定条件下可能形成的土地使用权价格咨询**

**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2023-1-0920-F01HDZC6号**

**提交报告日期：2023年10月17日**

**目录**

[**第一部分 摘 要** 1](#_Toc174712972)

[**一、项目名称** 1](#_Toc174712973)

[**二、委托方** 1](#_Toc174712974)

[**三、咨询目的** 1](#_Toc174712975)

[**四、咨询期日** 1](#_Toc174712976)

[**五、工作日期** 1](#_Toc174712977)

[**七、咨询结果** 3](#_Toc174712978)

[**八、受托单位** 4](#_Toc174712979)

[**询结果一览表** 5](#_Toc174712980)

[**第二部分 咨询对象界定** 7](#_Toc174712981)

[**一、委托方** 7](#_Toc174712982)

[**二、咨询对象** 7](#_Toc174712983)

[**三、咨询对象概况** 7](#_Toc174712984)

[**四、影响地价的因素说明** 9](#_Toc174712985)

[**第三部分 土地咨询结果及其使用** 41](#_Toc174713009)

[**一、咨询依据** 41](#_Toc174713010)

[**二、土地估算** 43](#_Toc174713011)

[**三、咨询结果和咨询报告的使用** 50](#_Toc174713012)

[**第四部分 附 件** 54](#_Toc174713013)

**土 地 咨 询 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、项目名称**

北京市通州区半壁店大街23号项目用地于设定条件下可能形成的土地使用权价格咨询

**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的价格提供参考依据。

**四、咨询期日**

2023年10月16日（评估专业人员勘察现场之日）

**五、工作日期**

2023年10月16日至2023年10月17日

**六、地价定义**

咨询对象位于通州区半壁店大街23号，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2023年10月16日对咨询对象进行实地查勘，本次咨询设定咨询期日即为2023年10月16日。

2. 土地用途设定：

根据委托方提供的资料及其介绍，本次咨询对象所属项目用途为住宅、商业、地下车库，本次咨询设定用途为住宅、商业、地下车库。

3. 土地使用权类型：

根据委托方提供的资料及其介绍，咨询对象住宅土地使用权类型为划拨，商业土地使用权类型为出让，地下车库土地使用权类型为出让；本次咨询设定咨询对象住宅土地使用权类型为划拨，商业土地使用权类型为出让，地下车库土地使用权类型为出让。

4. 土地开发程度设定：

根据评估专业人员调查，咨询对象所属住宅类六级地价区、商业类六级地价区，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）。根据委托方介绍，咨询对象供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：

本次咨询对象住宅用地于咨询期日为划拨国有建设用地使用权，地下车库于咨询期日未办理土地使用权出让手续，考虑到本次咨询目的，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]的有关规定，本次咨询设定咨询对象土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限70年、地下车库用途法定最高使用年限50年。

根据委托方介绍，咨询对象商业用地于咨询期日国有建设用地使用权类型为出让，土地使用期限至2052年1月18日止，截至咨询期日，咨询对象商业用途土地剩余使用年限为28.27年，本次咨询设定咨询对象商业用途土地剩余使用年限为28.27年。

6．利用条件及容积率的设定：

根据委托方介绍，咨询对象实际容积率为2.8，本次咨询设定咨询对象容积率为2.8。

7.价值类型：

本次评估咨询目的：为委托方了解转让国有建设用地使用权可能形成的土地使用权价格提供参考依据。故本次估算咨询结果为特定条件下的土地使用权价格。

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2023年10月16日，设定土地用途为住宅、商业、地下车库，住宅土地使用权类型为划拨、商业土地使用权类型为出让、地下车库土地使用权类型为出让，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2.8，于上述设定条件下国有建设用地土地使用权的价格。

**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，采用科学的估算方法（剩余（增值收益扣减）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2023年10月16日设定条件下的土地使用权价格为**人民币18294万元，大写壹亿捌仟贰佰玖拾肆万元整**。咨询结果明细如下：

（转下页）

**设定条件下的土地使用权价格**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **评咨询格**  **（万元）** | **备注** |
| 设定条件下的土地使用权价格 | 18294 | 采用基准地价系数修正法、剩余法评估测算 |

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》中估算方法估算过程一节。

**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： |
| 二〇二三年十月十七日 |

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2023-1-0920-F01HDZC6号 咨询期日：2023年10月16日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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（㎡） | 地面单价  （元/㎡） | 补偿费（万元） | 备注 |
| 证载 | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| - | - | 通州区半壁店大街23号 | 京丰国用（2006转）第002646号 | - | 住宅、商业、地下车库 | 住宅、商业、地下车库 | - | 2.8 | 2.8 | 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” | 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” | 16162.6 | 11319 | 18294 | 本次咨询设定咨询对象住宅土地使用权类型为划拨，商业土地使用权类型为出让，地下车库土地使用权类型为出让。 |
| 合计 | | | | | | |  | - | - | - | - | 16162.6 | 11319 | 18294 | - |

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：根据委托方介绍，咨询对象不存在抵押、租赁等他项权利，本次咨询设定咨询对象不存在抵押、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”。本次咨询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

2023年10月17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**

咨询对象为北京市通州区半壁店大街23号居住用地。根据委托方提供的资料及其介绍，本项目总建设用地规模（以下简称“土地面积”）为16162.6平方米，规划地上建筑面积为45110平方米，其中保租房建筑面积为39690平方米，地上商业建筑面积为5420平方米，项目容积率为2.8。地下商业建筑面积为3550平方米，地下车库建筑面积为57100平方米。另外项目需在独立用地上建设配套公服设施，建筑面积为15800平方米，土地面积为7900平方米。

**三、咨询对象概况**

（一）土地登记状况

咨询对象所属项目已取得《国有土地使用证》[京通国用（2009划）第107号]，北京建机房地产有限责任公司拥有咨询对象的国有建设用地使用权，根据委托方介绍，咨询对象土地面积为16162.6平方米。

土地使用权人：北京建机房地产有限责任公司

坐落：通州区半壁店大街23号

地号：120621400009000000

图号：I-5-1-68

地类（用途）：住宅

土地面积：16162.6平方米

咨询对象四至：

现状四至：东至怡乐中路，南至京洲北二街，西至半壁店恭和家园，北至怡然世家。

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]及其附件的规定，咨询对象属于住宅类、商业类六级地价区VI-通1区片。

（二）土地权利状况

咨询对象为国有土地，土地所有权为国家所有，根据委托方，咨询对象已取得《国有土地使用证》。

根据委托方介绍，咨询对象不存在抵押、租赁等他项权利，本次咨询设定咨询对象不存在抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地利用现状

根据委托方介绍及评估专业人员实地查勘，咨询对象现状无建（构）筑物存留。根据咨询委托人介绍，咨询对象供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）。

2.土地规划设计条件

根据咨询委托人提供的资料及其介绍，本项目总建设用地规模（以下简称“土地面积”）为16162.6平方米，规划地上建筑面积为45110平方米，其中保租房建筑面积为39690平方米，地上商业建筑面积为5420平方米，项目容积率为2.8。地下商业建筑面积为3550平方米，地下车库建筑面积为57100平方米。另外项目需在独立用地上建设配套公服设施，建筑面积为15800平方米，土地面积为7900平方米。

综合考虑咨询对象所处地理位置、周边环境、市政配套设施以及区域房地产市场发展现状，我们分析认为上述规划条件能够保证该宗地在符合区域总体规划的前提下，达到最高最佳使用条件。

**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**

**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。

* **住房制度与不动产管理政策：**

根据2022年发布的《北京市“十四五”时期住房保障规划》（以下简称“《保障规划》”），北京市目前执行多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。《保障规划》要求，按照“以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求”的总方向，进一步完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房和安置房为主体的首都住房保障体系。

2022年2月28日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市2022年度建设用地供应计划》，供地总量3710公顷，住宅用地1060公顷，商品房用地供应下限300公顷，与2021年持平。平原新城地区依然为主要供地区域，计划工地占比较去年提高4%，大兴区、丰台区、顺义区商品房用地供应下限位列全市前三位，朝阳区石景山区、昌平区、房山区、通州区商品房用地供应量均超20公顷。另外，继续加大向租赁住房倾斜力度，单列租赁住房用地计划，重点通过新建、改建、人才公租房纳统、市场房源、零散房源筹集等6种方式，充分发挥市场机制作用，积极引导多主体、多渠道建设筹集保障性租赁住房，保障新市民、新青年住房需求。

2022年3月18日，北京市人民政府办公厅印发《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》。方案指出，加大利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的力度。进一步增加集体经营性建设用地供应，支持用于建设保障性租赁住房；鼓励集体产业用地优先用于建设保障性租赁住房。支持社会资本与市、区属国有企业合作，通过设立基金、合作经营、参股投资等方式参与保障性租赁住房建设运营，培育壮大一批专业化、规模化住房租赁企业。鼓励在京央企和市、区属国有企业积极参与保障性租赁住房建设运营。“十四五”期间，争取建设筹集保障性租赁住房40万套（间），占新增住房供应总量的比例达到40%，新市民、青年人等群体住房困难问题得到有效缓解，促进实现全市人民住有所居。

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。

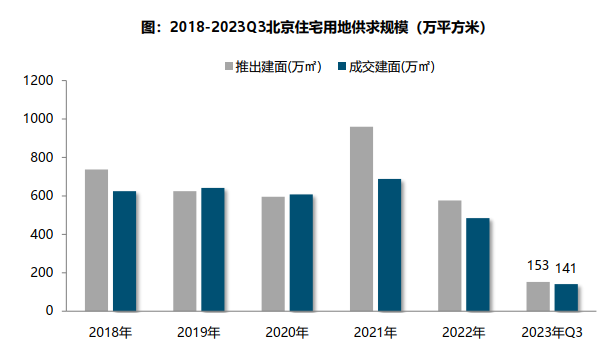
2023年4月25日，自然资源部部长在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。我国的不动产登记从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。我国以民法典为统领，以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。

**◆ 不动产市场状况**

（1）土地市场

1）土地供应情况

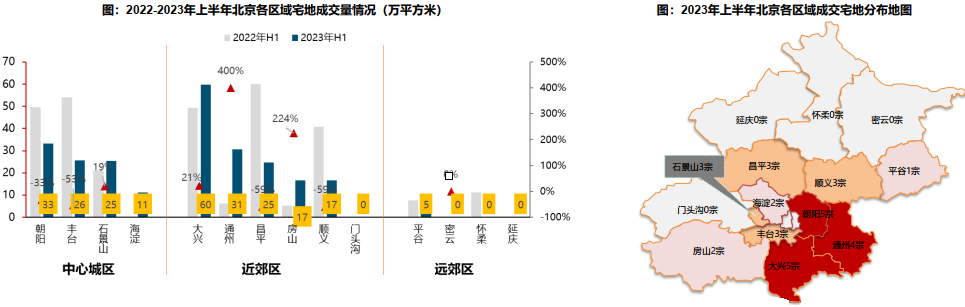
2023年三季度北京商品住宅用地共推出14宗，累计供应规划建面152.52万㎡，同比增长3%。三季度，北京累计成交12宗商品住宅用地，成交规划建面140.97万㎡，同比下降4%。整体来看，2023年北京第二批次宅地延续缓慢入市节奏，三季度仅成交12宗宅地；截止到9月底，北京第二轮次拟供应宅地共计成交14宗，另外房山长阳镇FS00-0101-0002、0003地块暂停出让。



2）土地成交情况

2023年三季度，北京市中心城区仅朝阳和石景山各成交1宗宅地，累计成交规划建面24.68万㎡，占比18%，较上年同期下降29个百分点。近郊依然为宅地供求的主要区域，累计成交112.21万㎡，占比为80%，较去年同期提升26个百分点；其中昌平、大兴为主力成交区域，成交规模分别为48.02万㎡和35.08万㎡，成交规模占比分别为34%和25%。

从不同区域来看，近郊区成交规模显著增长，其中昌平、大兴成交规模同比分别增长429%和211%，顺义、房山同比下滑；中心城区成交规模下降64%，石景山、朝阳同比增长，丰台、海淀本季度无宅地成交；远郊区仅延庆成交1宗宅地，同比降幅为71%。

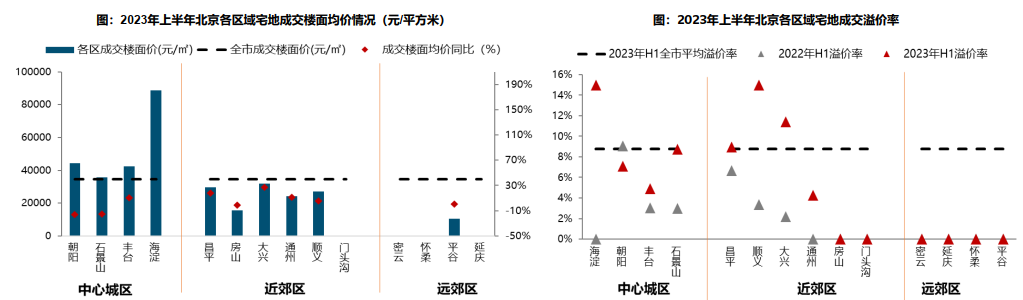


3）土地成交价格

2023年三季度，北京宅地整体成交楼面均价27153元/㎡，受去年同期丰台、海淀等地块高楼面价基数影响，同比结构下降20%。溢价率方面，受朝阳十八里店、大兴三合庄、大兴西红门、大兴新城以及昌平沙河高教地块高溢价带动，北京三季度宅地成交溢价率8.0%，同比提高1.9个百分点。但整体来看市场热度依然分化明显，成交的12宗地块中，5宗地块触及地价上限，溢价率15%，其中朝阳十八里店678地块，共吸引34家房企参与竞拍；而延庆、房山阎村、石景山新首钢国际人才社区等4宗地块均以底价成交。

分区域来看，中心城区楼面均价相对较高，朝阳成交楼面均价5.2万元/㎡以上；近郊区域成交楼面价多介于1.5-3.5万/㎡之间，其中大兴、通州地价相对较高，均超3.4万元/㎡，昌平、顺义成交楼面价超2.1万元/㎡。从同比变化来看，顺义、石景山、通州成交楼面价同比上涨，昌平、房山、大兴成交楼面价同比略下跌。

从各个区域宅地竞拍情况来看，朝阳、大兴地块竞争较为激烈，均触达地价上限；昌平、通州部分地块竞争也较激烈；而石景山、房山、延庆地块均以底价成交。



4）供应计划

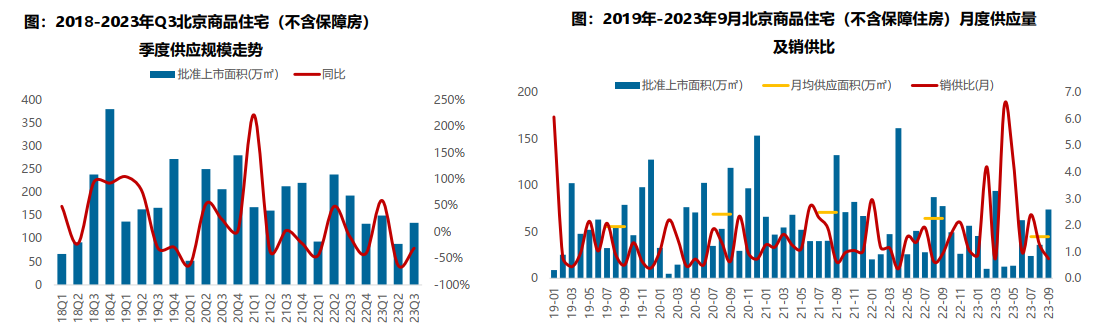
2月22日，北京规自委、北京发改委联合发布《北京市2023年度建设用地供应计划》。计划安排建设用地供应总量3190-3630公顷，与2022年基本持平。其中，住宅用地1060公顷（产权住宅用地800公顷，租赁住宅用地260公顷）。从各区供应计划来看，供地重点向城市副中心和多点地区倾斜，促进土地资源合理配置。中心城区、生态涵养区的供应比例均保持在20%左右，城市副中心和多点地区供应比率稳定在60%左右。

（2）商品房住宅市场

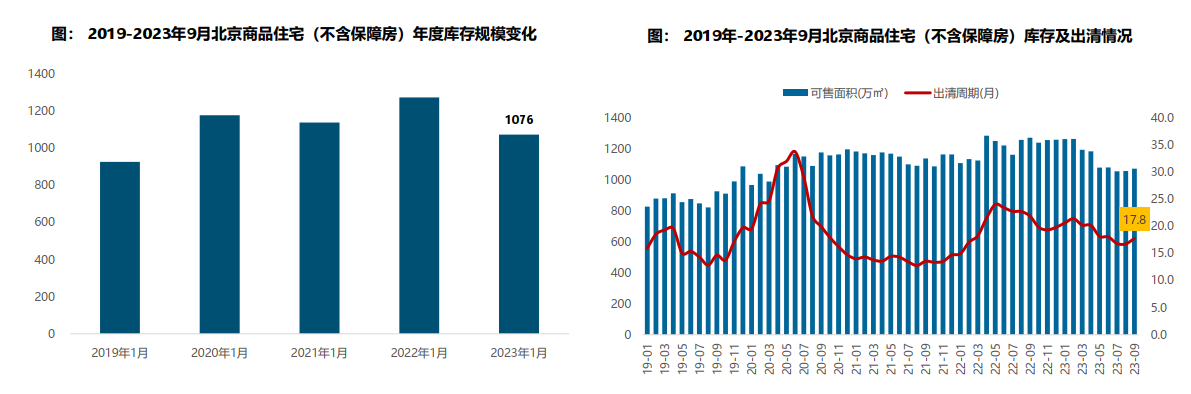
1）商品住宅供给状况

2023年三季度北京商品住宅（不含保障房）供应止跌回升，供应节奏有所加快，累计供应134万㎡，同比下降31%，整体供应规模仍相对较低。分月度来看，7/8月北京新房入市节奏放缓，供应规模持续低位；9月进入传统营销周期，叠加新政利好，新房供应节奏明显加快。整体来看，2023年前三季度，北京宅地供求缓慢，影响新房入市节奏，新房供应整体相对疲软。

供求关系方面，2023年三季度商品住宅市场销供比为1.17，整体处于供求弱平衡状态，已经连续四个季度呈现供不应求态势。预计随着1/2批次成交地块的逐步入市，四季度北京新房供应有望持续增长。



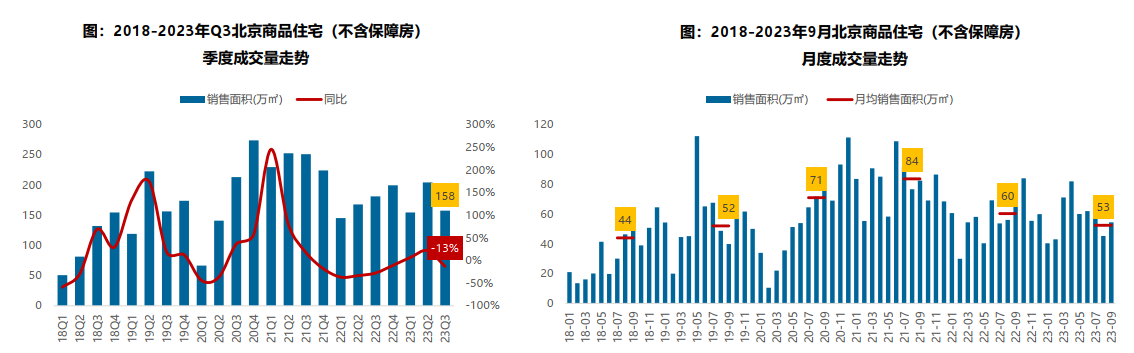
截至9月底，北京商品住宅（不含保障房）库存量为1076万㎡，较二季度末和去年同期分别下降0.7%和15.7%，库存规模进一步回落；出清周期方面，2023年9月，北京商品住宅（不含保障房）出清周期为17.8个月，较二季度末下降0.3个月，但仍需警惕结构性库存风险。



2）商品住宅成交情况

A.成交量

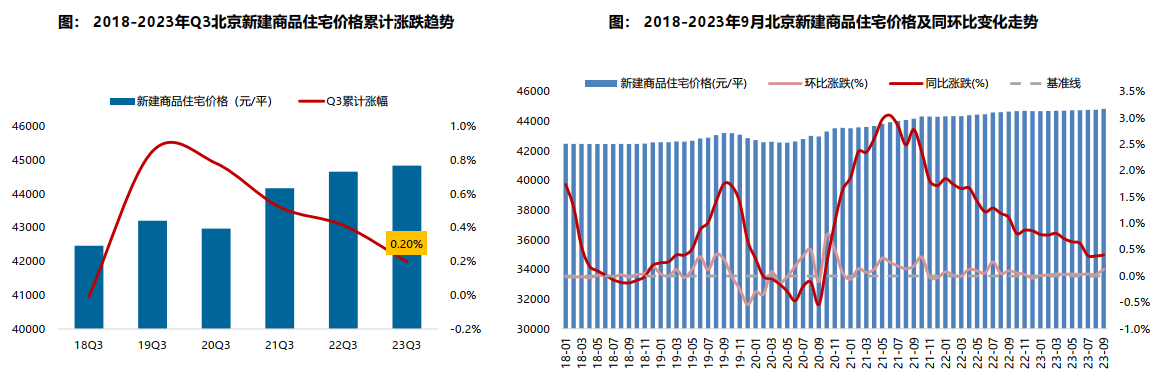
2023年三季度北京商品住宅成交规模同环比均回落，新政落地后，市场热度短期明显升高。受行业整体延续低迷影响，叠加供应相对疲软，三季度北京新房市场表现相对一般，累计成交规模为158万㎡，同比下降5%，环比下降13%；分月度来看，7/8月市场持续低温运行，成交规模持续下滑；9月初，“认房不认贷”新政超预期落地，市场短期反应热度较高，带动成交规模低位回升。但随着需求释放动能减弱，9月下旬北京新房市场热度回落，多数项目到访和认购量均明显下滑，市场逐渐趋于平稳。



B. 成交价格

a.成交价格

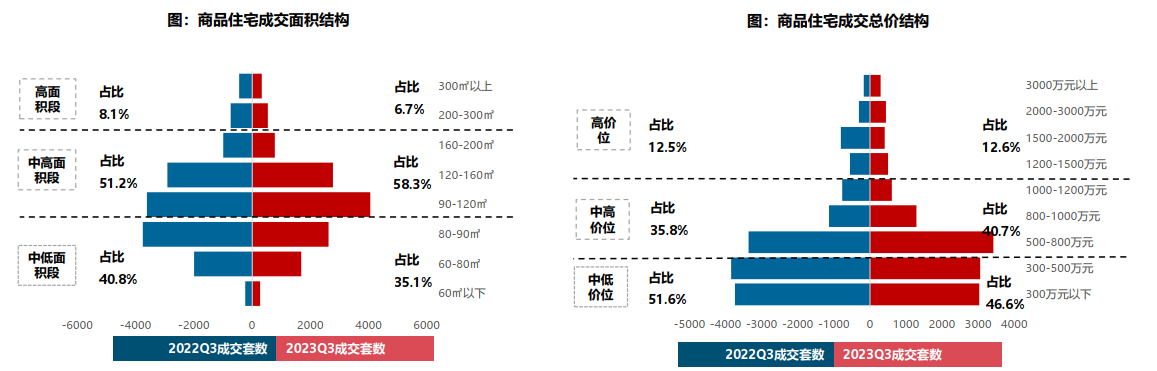
2023年三季度北京商品住宅成交价格同比涨幅持续低位，累计涨幅低于去年同期。伴随改善型项目持续入市、中高端产品成交增加，新建商品住宅价格结构性小幅上涨。整体来看，三季度北京新建商品住宅价格为44837元/㎡，同比上涨0.4%，涨幅处于2021年以来低位水平；累计来看，三季度商品住房价格累计上涨0.20%，涨幅继续收窄，较去年同期收窄0.21个百分点。



b.成交结构

2023年三季度，90-200平米面积段的刚改和改善型产品为市场成交主力，成交套数占比达58.3%，占比提升7.1个百分点，增幅显著；成交总价段主要集中在800万以下的中低/中高价位，其中500万元以下中低价位产品同比减少5.0个百分点，但仍为成交主力，成交套数占比达46.6%；500-1000万元的中高价段成交占比增加5.5个百分点至36.1%。

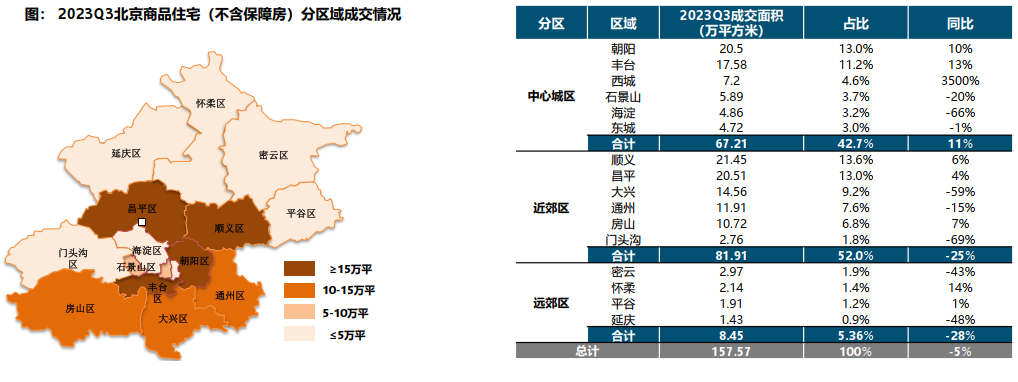
改善型需求逐步释放，在中高端产品供应提供带动下，新房成交逐步由中低面积段向中高面积段转移，成交总价段逐步由中低价位向中高价位产品转移，而高面积段和高价格段产品同比变化幅度较小。



C.区域成交

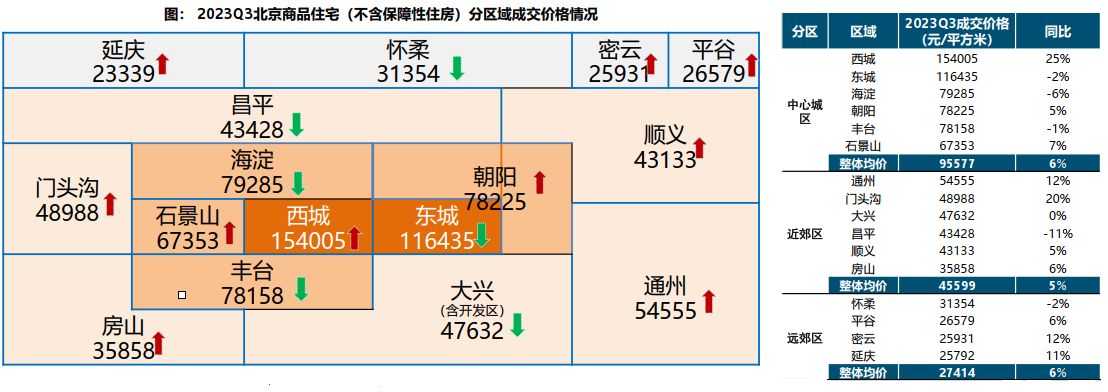
从区域成交规模来看，近郊六区为北京商品住宅（不含保障房）成交主力区域。2023年三季度近郊六区成交81.918万㎡，占比达52.0%，其中，顺义、昌平区域累计成交均超20万㎡，分居北京各区销售规模前两位；中心城区中丰台、朝阳表现较好，成交规模超17万㎡。

从区域成交变化来看，中心成交规模同比增长，其中在中信国安府成交带动下，西城区成交规模同比增长35倍，朝阳、丰台同比增幅均超10%，而海淀、石景山成交规模同比降幅较大。近郊和远郊区域的成交规模同比均不同程度的回落，近郊区成交规模同比下降25%，其中大兴、门头沟同比降幅均超五成，顺义、昌平成交同比小幅增长；远郊区成交规模同比下降28%，降幅最大，其中密云、延庆降幅均超四成。



从成交价格来看，2023年三季度中心城区商品住宅（不含保障房）成交均价最高，整体均价超9万/平，其中东、西城成交均价均超11万元/平，远郊区整体成交均价最低，整体均价不足3万/平，其中延庆成交均价最低，成交均价为25792元/平方米。

从价格变化来看，2023年三季度，中心城区、近郊区、远郊区房价全面上涨，西城、门头沟成交价格同比结构性涨幅超两成；通州、密云、延庆成交均价同比涨幅超10%；而昌平、海淀、东城、怀柔、丰台房价均下跌。

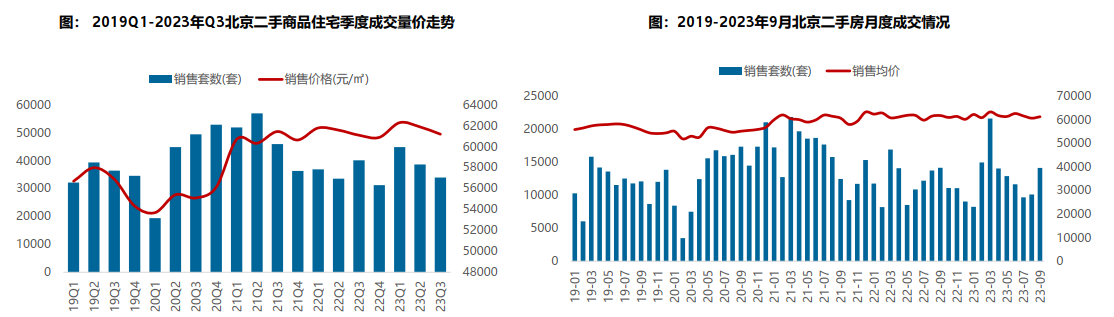


（3）存量房住宅市场

1）市场运行状况

三季度北京存量房市场成交规模不及去年同期，但呈上升趋势。三季度北京存量房市场累计成交3.39万套，持续下滑，环比下降12%，同比下降15%。从月度趋势来看，存量房网签自4月份后成交量逐步下探，在8月止跌回升，环比增幅4%。9月，受“认房不认贷”政策影响，存量房整体市场逐步回温，存量房挂牌量增加，环比增幅高达40%，带动成交规模大幅回升，在积压需求逐渐释放后，预计未来市场活跃度或将有所回落。

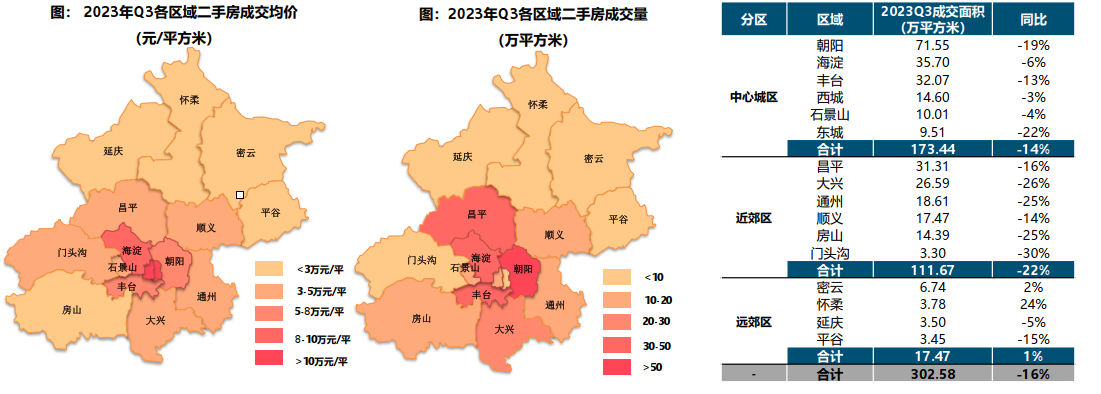
三季度北京存量房成交均价约为61185元/㎡，同比持平，环比跌1%。从月度趋势来看，受新政影响，北京存量房市场有回暖趋势，成交规模止跌，业主对后市预期提升，整体房价相对坚挺，月度呈现小幅波动态势。



2）各区县统计

分区域来看，三季度朝阳存量房成交规模较大，成交规模达71.55万平，居各区第一位；海淀、丰台、昌平成交面积均超过30万平，成交规模居第二梯队；另外，远郊的密云、平谷、怀柔、延庆以及近郊的门头沟存量房市场活跃度相对较低，成交规模均不足10万平。从同比变化来看，三季度，除密云和怀柔，其他各区存量房成交规模同比均有所下降。其中，门头沟、东城、大兴、通州、房山同比跌幅均超20%。

成交价格方面，三季度西城区成交价格最高，达122128元/㎡；其次为东城区，为111007元/㎡。



整体来看，三季度北京存量房市场成交规模持续下滑，但9月份有回暖趋势，挂牌量持续增加，主要是因为9月份，北京“认房不认贷”落地后，市场情绪升温，购房者入市积极性高涨，存量房成交步伐加快。2023年三季度，存量房市场热度率先升温，但新房市场依然处于低位徘徊水平，保持较低交易量，存量房市场成交占比回升。存量房与新房成交套数比值达2.80，去年同期此数值为2.34；存量房成交套数占比达74%，较二季度有所提升；新房成交占比为26%，较去年同期回落4个百分点。

（4）未来市场预期

整体来看当前北京市场信心有一定改善，存量房市场率先回暖。随着推动“认房不认贷”、取消二手房指导价等政策逐步落地，“限购放松”预期落空，政策端仍然具备优化空间。随之而来，未来购房者对北京继续优化调控政策的预期较强，或造成观望情绪延续。

3.产业政策

**◆ 产业优惠政策**

**全国：**

2023年1月17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，2023年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年。全系统要在稳中开好局、在进上下功夫，推动住房和城乡建设事业高质量发展迈出新步伐，重点抓好十二个方面工作。一是以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质、建设好房子，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房。二是以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造。积极发挥住房公积金作用，推进住房公积金数字化发展。三是以实施城市更新行动为抓手，着力打造宜居、韧性、智慧城市。四是以深化城市管理改革为动力，提高城市科学化、精细化、智能化管理水平。加强城市管理统筹协调，发挥好综合执法的统筹协调、督导服务作用。强化住房和城乡建设领域综合执法，依法查处违法违规问题。五是以提升现代生活条件为目标，建设宜居宜业的美丽村镇。六是以建筑业工业化、数字化、绿色化为方向，不断提升建筑品质。七是以彰显地域特征、民族特色和时代风貌为核心，加强城乡历史文化保护传承。八是以协同推进降碳、减污、扩绿为路径，切实推动城乡建设绿色低碳发展。九是以健全风险防控机制为关键，坚决守住城乡建设领域安全底线。十是以制度创新和科技创新为引擎，激发住房和城乡建设事业高质量发展动力活力。十一是以加强国际交流合作为载体，持续为世界人居领域发展作贡献。十二是以自我革命精神为引领，全面加强党的建设。

2023年3月5日全国两会召开。有关房地产业，两会政府报告从两个方面做出了部署。一是从供给端的安全角度，要有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。二是从需求端的满足角度，报告提出，要加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

2023年7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。此轮城中村改造的特点是：一、由地方功能性国企主导；二、城中村改造与保障性住房建设结合；三、鼓励和支持民间资本参与，社会资本将成为有生力量；四、要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。

2023年7月24日，中共中央政治局召开会议，分析研究了当前经济形势和经济工作，并向市场释放出积极信号。会议强调“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产”。这是首次在政治局会议层面对房地产供求新形势进行定调，客观判断行业所处阶段是进行政策调整的开端，为市场注入信心的同时也为下半年政策优化打开空间。

**北京：**

2022年9月23日，北京市住建委和市规自委联合发布关于试行存量房交易“连环单”业务并行办理的通知，提高存量房屋交易效率，支持购房家庭合理住房需求。

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8日，北京市住建委、经开区管委、通州区政府联合发布通知，亦庄经开区管理的台湖、马驹桥地区不再执行“双限”政策，仅执行北京其他区域的购房政策。

2023年1月1日，北京住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金提取业务的通知》，为支持职工合理住房需求，解决新市民、青年人等全体住房困难，北京进一步优化提取业务办理。

2023年4月10日，北京市住建委官网发布《2023年市政府工作报告重点任务清单及实事事项一季度工作进展情况》，其中提到，多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策按照“一区一策”的方式由房山区试点。4月20日，房山区正式发布了《房山区实施“聚源计划”引才聚才支持办法》，推出“房山聚源计划”引才聚才十一条，涵盖资金奖励、引进落户、住房保障、子女教育、医疗健康等11个方面的利好举措。其中，针对战略人才和领军人才将最高一次性给予100万元和50万元资金奖励，提供最高100万元和50万元购房补贴或最高100%、50%租金补贴，优先推荐办理北京市户口，并提供子女教育、医疗健康、出入境便利及机场服务等。

2023年6月5日，北京住房公积金管理中心发布《关于进一步优化租房提取业务的通知》表示，租住北京市商品住房，未提供租房发票的，经告知承诺后，每人每月提取额度由1500元调整为2000元。其中，存在多子女家庭、租住公共租赁住房或保障性租赁住房等情况的，可按照实际月租金提取，不受月缴存额限制。

2023年7月10日，北京市住房城乡建设委发布《关于面向社会广泛征集我市保障性租赁住房意向实施项目的通知》，面向北京市全域广泛征集保租房意向实施项目，探索建立北京市首个保租房储备项目库。这次保租房征集工作最大的改变是征集方式，以往都是自上而下的征集，现在则是自下而上的，各方主体只要有意向都能投报，可以充分发挥社会各方力量，实现多渠道、多主体的导向，让社会更多层面了解保租房的政策；把社会各方的资源、力量整合起来，建立保租房储备项目库。保租房储备项目库一旦建立起来，就能形成常态化的征集。根据通知，本次面向北京市征集的项目分新建类和筹集类两种，新建类项目是指将目前闲置的或低效的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量建筑改建成为保租房，或利用符合条件的自有土地、集体土地、配套建设用地等存量土地新建的保租房。筹集类项目是指将社会存量住房、未纳入保障性住房建设计划的各类安置住房转化为保障性租赁住房项目，或将已出租的、权属清晰、满足消防安全、结构安全要求的市场化租赁公寓、宿舍纳入保租房项目储备库。

**◆ 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。

2023年7月25日，国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》，从区域协同发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面，梳理形成了涵盖216项支持协调发展的税费优惠政策指引。此次一揽子税收优惠，目的是通过全方位降成本，实现补短板，增强发展的平衡性、包容性、可持续性，意义重大。同时，此举也是贯彻落实7月24日中央政治局会议提出的“积极扩大国内需求，发挥消费拉动经济增长的基础性作用”，尤其对于房地产方面，中央明确要求“适时调整优化房地产政策”。其中，有关购房环节税费优惠包括个人销售住房减免增值税、个人转让自用家庭唯一生活用房免征个人所得税、个人销售或购买住房免征印花税、个人销售住房免征土地增值税等共19条。

2023年8月18日，财政部、税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，文件规定自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

**◆ 金融政策：**

**全国：**

2022年2月8日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，有利于银行业金融机构加大对保障性租赁住房项目的信贷投放，支持我国住房保障体系建设，有助于推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。下一步，人民银行、银保监会将加快建立完善住房租赁金融制度，继续加大对保障性住房建设和长租房市场发展的金融支持力度，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022年2月25日，中国银保监会、住房和城乡建设部发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》（以下简称‘指导意见’）。《指导意见》提出，要以人民为中心、以市场化为导向、以风险可控为前提、以多方协同为保障，构建多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系。要求各类银行保险机构发挥机构优势，把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。要求各地尽快明确保障性租赁住房项目标准，加强保障性租赁住房项目监督管理，为银行保险机构开展业务提供支持。同时，强调各方面加强项目风险管理，坚守风险底线。《指导意见》的发布和实施，是牢牢坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解新市民、青年人住房困难的重要举措。下一步，银保监会、住房和城乡建设部将联合推动相关措施落地实施，形成支持保障性租赁住房发展的合力，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022年11月11日，人民银行、原银保监会联合印发《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（“金融16条”），其中明确，通过人民银行“三支箭”、政策性银行专项借款等措施，加大对房地产企业流动性支持。

2022年12月23日，国务院常务会议召开，会议指出“落实稳经济一揽子政策措施，抓好填平补齐，确保全面落地。落实支持刚性和改善型住房需求，保交楼和房企融资等16条金融政策”。

2023年7月10日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》（以下简称‘《通知》’），综合考虑当前房地产市场形势，为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持，将“金融16条”中两项有适用期限的政策统一延长至2024年12月底。政策延期涉及两项内容：一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024年12月31日前到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。二是对于商业银行按照《通知》要求，2024年12月31日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。除上述两条政策外，其他不涉及适用期限的政策长期有效。

2023年8月25日，住房城乡建设部发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。《通知》明确，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用好政策工具箱，优化个人住房贷款中住房套数认定标准，更好满足居民刚性和改善性住房需求，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。

2023年8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》。其中，《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》明确了统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市，首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于20%和30%；将二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加20个基点。首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》明确了自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

**北京：**

2022年1月19日，人民银行召开22年北京地区货币信贷工作会议，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加强预期引导，支持房地产企业合理融资需求，更好满足购房人合理住房需求，加大住房租赁金融支持，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022年8月4日北京住建委发表《多措并举提升老年家庭居住品质营造全龄友好型社区》的文章，北京市再次明确提出要完善“三边四级”养老服务体系，加强适老化改造，推进医养结合，营造老年友好型社会氛围等工作任务。主要内容如下：今年在第二批次供地时，已选取昌平区平西府、顺义区福环、顺义区薛大人庄等三宗地进行试点。对中心城区老年家庭（60周岁及以上）购买上述试点项目，并把户口迁至试点项目所在地的，给予一定的支持政策。包括：老年家庭名下无住房且无在途贷款的，购买试点项目普通住房执行首付比例35%、非普通住房执行首付比例40%，以及相应的贷款优惠利率；购买试点项目140平方米以下住房的，按首套房首付比例35%、二套房首付比例60%执行；其子女可作为共同借款人申请贷款。

2023年9月1日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局联合发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。照新的认定标准，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。“认房不认贷”的新政，支持了居民合理的住房需求，对于有置换、改善类住房需求的家庭，将带来切实的作用，是支持合理住房需求、保障房地产市场稳定健康发展的重要举措，符合市场期待。

4.城市规划与发展目标

（1）《北京城市总体规划(2016年-2035年)》于2017年9月29日正式发布。新版总体规划以资源环境为硬约束，确定了人口总量上限、生态控制线、城市开发边界“三条红线”。通过疏解非首都功能，实现人随功能走、人随产业走。北京市常住人口规模2020年控制在2300万人以内，2020年以后长期稳定在这一水平。到2035年，北京市生态控制区面积占市域面积的比例要提高到75%。到2020年，北京市城乡建设用地规模将由2015年的2921平方公里减到2860平方公里。深入推进京津冀协同发展。发挥北京的辐射带动作用，打造以首都为核心的世界级城市群。全方位对接支持河北雄安新区规划建设。与河北共同筹办好2022年北京冬奥会和冬残奥会，促进区域整体发展水平提升。聚焦重点领域，优化区域交通体系，推进交通互联互通，疏解过境交通；建设好北京新机场，打造区域世界级机场群；加强产业协作和转移，构建区域协同创新共同体。加强与天津、河北交界地区统一规划、统一政策、统一管控。

（2）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。

（3）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年前三季度，北京市实现地区生产总值31723.1亿元，按不变价格计算，同比增长5.1%，比上半年回落0.4个百分点。分产业看，第一产业实现增加值71.4亿元，下降4.2%；第二产业实现增加值4529.1亿元，下降0.1%；第三产业实现增加值27122.7亿元，增长6.1%。

（1）农业生产形势稳定，休闲农业和乡村旅游持续恢复

前三季度，全市实现农林牧渔业总产值168.4亿元，按可比价格计算，同比下降4%，降幅比上半年收窄0.4个百分点。其中，实现农业（种植业）产值90.0亿元，增长5.7%，瓜果、园林水果产量增长超1成；受上年百万亩造林工程收官基数较高影响，实现林业产值43.0亿元，下降15.6%。休闲农业和乡村旅游接待游客1663.7万人次、实现收入27.2亿元，分别增长25.2%和16.1%。

（2）工业生产稳步恢复，装备、电力、汽车行业增长较快

前三季度，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比下降0.7%（剔除新冠疫苗生产因素，增长3.1%），降幅比上半年收窄0.3个百分点，其中9月当月增长2.0%。重点行业中，电力、热力生产和供应业增长7.9%，汽车制造业增长7.5%，五大装备制造业[1]增长12.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业下降4.4%，医药制造业下降26.6%（剔除新冠疫苗生产因素，下降4.3%）。高端或新兴领域产品生产增势较好，风力发电机组、液晶显示模组、3D打印设备、医疗仪器设备及器械产量分别增长65.2%、51.9%、33.2%和16.6%。

（3）服务业总体平稳，优势行业、接触性服务业共同带动

前三季度，全市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长6.1%，比上半年回落0.5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6361.3亿元，增长13.4%；金融业实现增加值6331.8亿元，增长6.6%；交通运输、仓储和邮政业实现增加值785.6亿元，增长19.6%；文化、体育和娱乐业实现增加值599.3亿元，增长3.9%；住宿和餐饮业实现增加值350.6亿元，增长20.7%。

（4）固定资产投资继续增加，高技术产业投资保持活跃

前三季度，全市固定资产投资（不含农户）同比增长5.9%。其中，基础设施投资下降0.1%，房地产开发投资增长2.6%，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长26.5%。分产业看，第一产业投资下降51.7%，第二产业投资下降12.0%，第三产业投资增长8.4%。其中，科学研究和技术服务业，信息传输、软件和信息技术服务业投资分别增长49.7%和47.2%，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业投资分别增长20.2%和14.1%。高技术产业投资增长18.2%，其中高技术服务业投资增长50.6%。

前三季度，全市房屋施工面积12177.8万平方米，同比下降5.0%，其中住宅施工面积6050.7万平方米，下降5.3%。全市商品房销售面积785.1万平方米，同比增长6.4%，其中住宅销售面积573.8万平方米，增长6.2%。

（5）市场消费逐步恢复，时尚类、升级类商品销售较好

前三季度，全市市场总消费额同比增长8.4%，比上半年回落1个百分点。其中，服务性消费额在交通、文体娱乐领域带动下增长13.2%；实现社会消费品零售总额10471.5亿元，增长2.5%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售9486.2亿元，增长0.4%，餐饮收入985.3亿元，增长28.1%。按商品类别分，限额以上批发和零售业中，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30.9%、22.8%和13.8%，汽车类商品零售额增长12.5%，其中新能源汽车增长45.6%。

（6）居民消费价格平稳运行，工业生产者价格同比下降

前三季度，全市居民消费价格同比上涨0.6%。其中，消费品价格上涨0.1%，服务价格上涨1.1%。八大类商品和服务项目中，其他用品及服务类价格上涨4.3%，教育文化娱乐类价格上涨2.2%，食品烟酒类价格上涨1.0%，生活用品及服务类价格上涨0.8%，衣着类价格上涨0.8%，居住类价格上涨0.4%，医疗保健类价格上涨0.2%，交通通信类价格下降1.9%。9月份，居民消费价格同比上涨0.4%，环比上涨0.2%。

前三季度，全市工业生产者出厂价格同比下降0.9%，购进价格同比下降1.4%。9月份，工业生产者出厂价格同比下降0.4%，环比持平；购进价格同比下降0.8%，环比上涨0.5%。

（7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

前三季度，全市城镇调查失业率均值为4.5%。9月份，全市城镇调查失业率为4.1%，环比回落0.2个百分点。

前三季度，全市居民人均可支配收入61718元，同比增长5.3%，比上半年提高0.3个百分点。其中，工资性收入增长8.0%，经营净收入增长7.1%，转移净收入增长2.5%，财产净收入下降1.5%。城镇居民人均可支配收入66755元，同比增长5.2%，农村居民人均可支配收入29295元，同比增长7.2%。

前三季度，全市居民人均消费支出34783元，同比增长9.8%，比上半年提高1.1个百分点。其中，城镇居民人均消费支出37225元，增长9.9%，农村居民人均消费支出19068元，增长9.0%。

总的来看，三季度北京市生产需求稳步恢复，就业物价保持稳定，居民收入继续增加，总体经济延续恢复态势，发展质量继续提高。

（二）保障性租赁住房房地产市场状况

2022年3月，北京市人民政府发布《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（下称《方案》），提出争取在“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房40万套（间），占新增住房供应总量的比例达40%的目标。

截至2023年12月，北京市保障性租赁住房（简称“保租房”）已有26个项目开业并投入使用，共提供约2.7万间房源。在这些项目中，丰台区占据了主导地位，拥有4个项目，合计约9980间房源；其次为大兴区有4个项目，提供5729间房源；朝阳区有6个项目，提供4272间房源。

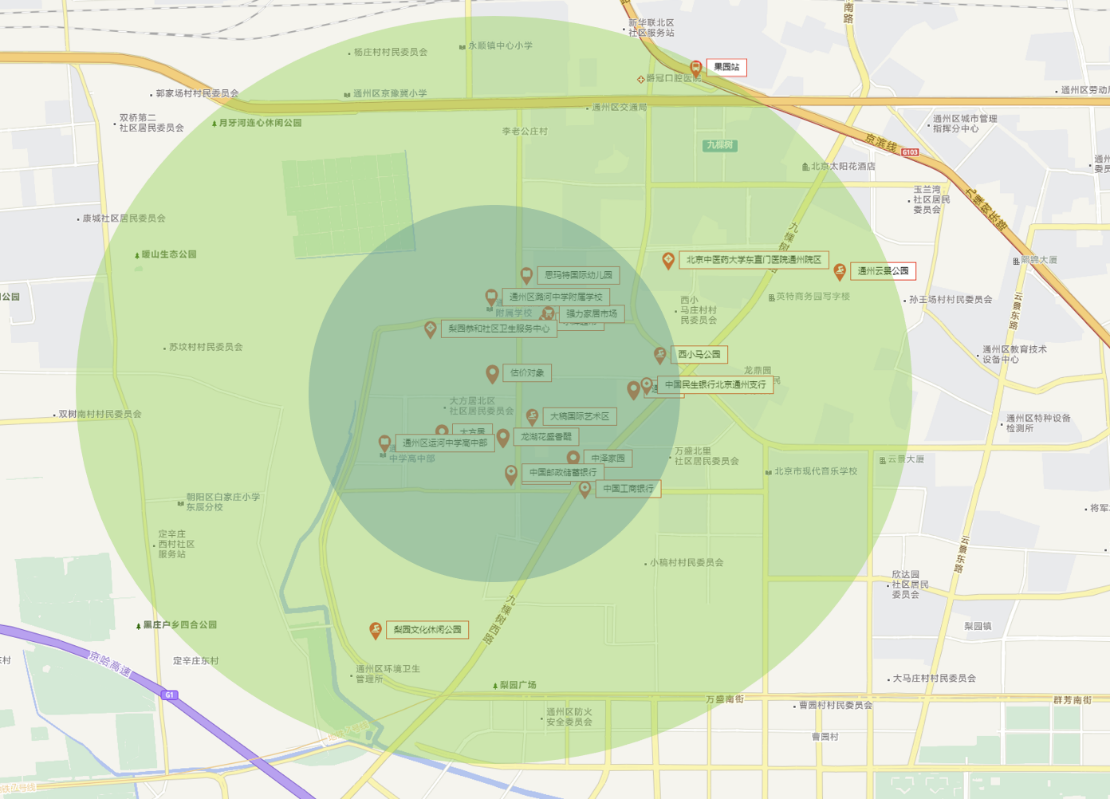
在已经开业的保租房项目中，租赁式社区的占比最高，达到81.6%，其次为青年公寓占比14.9%。在租赁式社区中，大兴区的润棠·瀛海、丰台区的泊寓|院-草桥社区、高立庄社区等三个租赁式社区项目体量都超过了3000套，它们合计占据了约37%的房间规模。

26个保租房项目在 2023年的平均出租率为89.6% ，与北京集中式公寓整体的出租率水平（87%）相比，高出2.6个百分点，体现了保租房项目在市场上的强劲需求，也说明了保租房项目在满足市场需求方面的高效性。

根据《2024年北京市住房发展年度计划》，北京市2024年将保持住房用地供应总量稳定，安排各类住房用地1060公顷。其中，计划安排保障性住房用地460公顷，包括配租型和配售型保障性住房用地200公顷，积极引导保障性住房用地向重点功能区、轨道站点周边布局，明确地块清单，加快供地进度，有力支撑保障性住房建设和供给。持续建设筹集保障性住房，计划建设筹集保障性租赁住房7万套（间），竣工各类保障性住房8万套（间）。

（三）区域因素

1.位置状况



咨询对象位于北京市通州区九棵树地区。通州区隶属北京市，是北京城市副中心，北京市人民政府所在地。位于北京市东南部，京杭大运河北端，地处永定河、潮白河洪冲积平原，地势平坦，属暖温带大陆性半湿润季风气候区，总面积907平方千米。截至2023年6月，通州区辖11个街道、10个镇、1个民族乡。截至2023年末全区常住人口 184.5 万人。其中，常住外来人口89.1万人，占常住人口比重为 48.3%。常住人口中，城镇人口135.2万人，占常住人口的 73.3%。常住人口出生率5.27‰，死亡率7.96‰。常住人口密度为每平方公里 2036 人。

初步核算，2023年全年实现地区生产总值1303.6亿元，按不变价格计算，比上年增长 5%。其中，第一产业增加值13.1亿元，下降 2.7%；第二产业增加值 468.3 亿元，增长2%；第三产业增加值822.2 亿元，增长 7%。三次产业结构由2022 年1.1∶37∶61.9变化为 2023 年 1∶35.9∶63.1。

通州区全年房地产开发投资比上年增长5.3%。其中，住宅投资增长26.1%；办公楼投资增长6.2%；商业营业用房投资下降44.3%。全年房地产开发房屋施工面积1300.8万平方米，比上年下降15%。其中，本年新开工面积 109.4万平方米，下降27.6%。全年房屋竣工面积 137.3万平方米，下降 63.3%。全年政策性房屋施工面积 418.2万平方米，比上年下降23.3%。政策性房屋销售面积 4.2万平方米，下降74.5%。其中，定向安置房销售面积 2.2万平方米，下降 38.4%；限价房销售面积0.8万平方米，下降 75.9%。

2.居住社区成熟度

咨询对象现状周边多为住宅用地，周边有通景园、中泽家园、大方居、龙湖花盛香醍等社区，综合评价居住社区成熟度较好。

3.交通状况

咨询对象周边有316路、372路、582路、T19路、T36路、T113路等多条公交线路，地铁八通线果园站，综合评价交通便捷度较好。

4.环境状况

区域内有西小马公园、通州云景公园、梨园文化休闲公园等自然景观，大稿国际艺术区等人文设施，综合评价环境状况较好。

5.外部配套设施状况

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、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）条件，保证程度一般。

以咨询对象为圆心半径2公里范围内有永辉超市、物美超市、强力家居市场、北京中医药大学东直门医院通州院区、梨园恭和社区卫生服务中心、中国工商银行、中国民生银行、中国邮政储蓄银行、通州区运河中学、潞河中学附属学校、思玛特国际幼儿园等公共配套设施，公共配套设施完备程度较高。

综上，咨询对象地理位置状况较好，居住社区成熟度较好，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”，公共配套设施状况较好。区域规划无特殊限制。总体评价影响咨询对象的区位条件较好。

（四）个别因素

1.咨询对象位置：咨询对象位于通州区半壁店大街23号。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]及其附件的规定，咨询对象属于住宅类、商业类六级地价区VI-通1区片。

2.宗地规划用途、面积

咨询对象土地主用途为住宅，为最佳最有效用途。

根据委托方提供的资料及其介绍，咨询对象土地面积为16162.6平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

根据委托方介绍，咨询对象实际容积率为2.8，本次咨询设定咨询对象容积率为2.8。

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）。

**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.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过　2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布　自2007年10月1日起施行）

2.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 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 1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布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通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行的《关于修改<中华人民共和国土地管理法>的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004年修正本）》）

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过　1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布 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，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正本）》）

4.《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，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《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）

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

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（一九九〇年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布　自发布之日起施行）

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 2011年1月8日公布的《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法实施条例（2011年修正本）》）

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]及其附件

9.《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》[京国土储（2015）37号]

（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.《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]

6.《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]

（三） 委托方提供的资料

项目介绍

（四）受托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、土地估算**

（一）估算原则

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，土地估算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。在土地估算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。所以在探讨土地估算方法之前，首先要掌握土地估算的基本原则，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算方法，才能对土地价格做出最准确的判断。土地估算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

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. 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。

（二）估算方法

1.方法选择

本报告咨询目的是为委托方了解咨询对象国有建设用地使用权价格提供咨询意见。

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/%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E6%89%80%E6%9C%89%E6%9D%83)收益来确定[土地价格](http://baike.baidu.com/item/%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E4%BB%B7%E6%A0%BC)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。

参照《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，选取剩余（增值收益扣减）法和成本逼近法作为本次咨询的基本方法，估算国有建设用地使用权价格。

2. 本次评估所采用的咨询方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各级政府已公布的同类用途级别或区域基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。依据《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]及其附件，其计算公式为：

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

（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）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

由于待估宗地主用途住宅用地为划拨用地，无需进行年期修正。

（三）咨询结果

评估专业人员根据咨询的目的，按照咨询的程序，采用科学的咨询方法（剩余（增值收益扣减）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2023年10月16日设定条件下的土地使用权价格为**人民币18294万元，大写壹亿捌仟贰佰玖拾肆万元整**。咨询结果明细如下：

**设定条件下的土地使用权价格**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **评咨询格**  **（万元）** | **备注** |
| 设定条件下的土地使用权价格 | 18294 | 采用基准地价系数修正法、剩余法评估测算 |

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》中估算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.咨询对象作为住宅用地为最有效利用方式。

2.委托方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.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。

4.委托方合法取得咨询对象国有建设用地使用权。

5.根据委托方提供的资料及其介绍，本次咨询对象所属项目用途为住宅、商业、地下车库，本次咨询设定用途为住宅、商业、地下车库。

6.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”。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”。

7.根据委托方介绍，咨询对象不存在抵押、租赁等他项权利，本次咨询设定咨询对象不存在抵押、租赁等他项权利。

（二）咨询结果和咨询报告的使用

1.本咨询报告的依据为国务院、国土资源部、住建部、北京市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件、委托方提供的资料、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使用权价格，随着时间的推移，该价格需要做相应的调整直至重新评估。

4.本咨询报告在受托单位盖章的条件下有效。

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

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

7.委托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。

8.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。

9.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。

10.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。

11.报告有效期限为报告出具之日起壹年内有效。有效期自2023年10月17日起至2024年10月16日止。

12.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.本机构参与本次咨询的评估专业人员与委托方无足以影响评估报告及评估结果公正性的关系。

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。增值税与营业税的计算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。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.咨询对象实地勘察情况和相关照片

3.受托单位《营业执照（副本）》复印件

4.受托单位评估资质复印件

5.评估专业人员资质证书复印件

**土 地 咨 询 技 术 报 告**

**项 目 名 称：北京市通州区半壁店大街23号项目用地于设定条件下可能形成的土地使用权价格咨询**

**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2023-1-0920-F01HDZC6号**

**技术报告编号：康正技评字2023-1-0920-F01HDZC6号**

**提交报告日期：2023年10月17日**

**关键词：北京市、通州区**

**土地使用权价格**

**咨询**

**目录**

[**第一部分 总 述** 1](#_Toc174713214)

[**一、咨询项目名称** 1](#_Toc174713215)

[**二、委托方** 1](#_Toc174713216)

[**三、受托方** 1](#_Toc174713217)

[**四、咨询目的** 1](#_Toc174713218)

[**五、咨询依据** 2](#_Toc174713219)

[**六、咨询期日** 4](#_Toc174713220)

[**七、工作日期** 4](#_Toc174713221)

[**八、地价定义** 4](#_Toc174713222)

[**九、咨询结果** 6](#_Toc174713223)

[**咨询结果一览表** 7](#_Toc174713224)

[**十、需要特殊说明的事项** 8](#_Toc174713225)

[**十一、土地受托单位** 11](#_Toc174713226)

[**第二部分 咨询对象描述及土地价格影响因素分析** 12](#_Toc174713227)

[**一、咨询对象描述** 12](#_Toc174713228)

[**二、地价影响因素分析** 13](#_Toc174713229)

[**第三部分 土地咨询** 46](#_Toc174713253)

[**一、咨询原则** 46](#_Toc174713254)

[**二、咨询方法与咨询过程** 49](#_Toc174713255)

[**第四部分 附 件** 65](#_Toc174713257)

**土 地 咨 询 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、咨询项目名称**

北京市通州区半壁店大街23号项目用地于设定条件下可能形成的土地使用权价格咨询

**二、委托方**

单位名称：北京保障房中心有限公司

联 系 人：岳翠兰

**三、受托方**

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

地 址：北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B 座10层1003室

资质级别：在全国范围内从事土地估价业务

资质证书号：2020110057

法人代表：齐宏

联系人：常畅

联系电话：010-82253558-237

**四、咨询目的**

本报告咨询目的是为咨询委托人拟了解咨询对象国有建设用地使用权价格提供咨询意见。

**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.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过　2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布　自2007年10月1日起施行）

2.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 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 1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布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通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行的《关于修改<中华人民共和国土地管理法>的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004年修正本）》）

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过　1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布 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，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正本）》）

4.《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，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《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）

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

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（一九九〇年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布　自发布之日起施行）

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 2011年1月8日公布的《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法实施条例（2011年修正本）》）

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]及其附件

9.《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》[京国土储（2015）37号]

（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.《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]

6.《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]

（三） 委托方提供的资料

（四）受托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**

2023年10月16日（评估专业人员勘察现场之日）

**七、工作日期**

2023年10月16日至2023年10月17日

**八、地价定义**

咨询对象位于通州区半壁店大街23号，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2023年10月16日对咨询对象进行实地查勘，本次咨询设定咨询期日即为2023年10月16日。

2. 土地用途设定：

根据委托方提供的资料及其介绍，本次咨询对象所属项目用途为住宅、商业、地下车库，本次咨询设定用途为住宅、商业、地下车库。

3. 土地使用权类型：

根据委托方提供的资料及其介绍，咨询对象住宅土地使用权类型为划拨，商业土地使用权类型为出让，地下车库土地使用权类型为出让；本次咨询设定咨询对象住宅土地使用权类型为划拨，商业土地使用权类型为出让，地下车库土地使用权类型为出让。

4. 土地开发程度设定：

根据评估专业人员调查，咨询对象所属住宅类六级地价区、商业类六级地价区，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）。根据委托方介绍，咨询对象供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：

本次咨询对象住宅用地于咨询期日为划拨国有建设用地使用权，地下车库于咨询期日未办理土地使用权出让手续，考虑到本次咨询目的，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]的有关规定，本次咨询设定咨询对象土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限70年、地下车库用途法定最高使用年限50年。

根据委托方介绍，咨询对象商业用地于咨询期日国有建设用地使用权类型为出让，土地使用期限至2052年1月18日止，截至咨询期日，咨询对象商业用途土地剩余使用年限为28.27年，本次咨询设定咨询对象商业用途土地剩余使用年限为28.27年。

6．利用条件及容积率的设定：

根据委托方介绍，咨询对象实际容积率为2.8，本次咨询设定咨询对象容积率为2.8。

7.价值类型：

本次评估咨询目的：为委托方了解转让国有建设用地使用权可能形成的土地使用权价格提供参考依据。故本次估算咨询结果为特定条件下的土地使用权价格。

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2023年10月16日，设定土地用途为住宅、商业、地下车库，住宅土地使用权类型为划拨、商业土地使用权类型为出让、地下车库土地使用权类型为出让，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2.8，于上述设定条件下国有建设用地土地使用权的价格。

**九、咨询结果**

评估专业人员根据咨询的目的，按照咨询的程序，采用科学的咨询方法（剩余（增值收益扣减）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2023年10月16日设定条件下的土地使用权价格为**人民币18294万元，大写壹亿捌仟贰佰玖拾肆万元整**。咨询结果明细如下：

**设定条件下的土地使用权价格**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **评咨询格**  **（万元）** | **备注** |
| 设定条件下的土地使用权价格 | 18294 | 采用基准地价系数修正法、剩余法评估测算 |

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2023-1-0920-F01HDZC6号 咨询期日：2023年10月16日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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（㎡） | 地面单价  （元/㎡） | 补偿费（万元） | 备注 |
| 证载 | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| - | - | 通州区半壁店大街23号 | 京丰国用（2006转）第002646号 | - | 住宅、商业、地下车库 | 住宅、商业、地下车库 | - | 2.8 | 2.8 | 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” | 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” | 16162.6 | 11319 | 18294 | 本次咨询设定咨询对象住宅土地使用权类型为划拨，商业土地使用权类型为出让，地下车库土地使用权类型为出让。 |
| 合计 | | | | | | |  | - | - | - | - | 16162.6 | 11319 | 18294 | - |

**十、需要特殊说明的事项**

（一）咨询的前提条件和假设条件

1.咨询对象作为住宅用地为最有效利用方式。

2.委托方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.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。

4.委托方合法取得咨询对象国有建设用地使用权。

5.根据委托方提供的资料及其介绍，本次咨询对象所属项目用途为住宅、商业、地下车库，本次咨询设定用途为住宅、商业、地下车库。

6. 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”。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”。

7.根据委托方介绍，咨询对象不存在抵押、租赁等他项权利，本次咨询设定咨询对象不存在抵押、租赁等他项权利。

（二）咨询结果和咨询报告的使用

1.本咨询报告的依据为国务院、国土资源部、住建部、北京市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件、委托方提供的资料、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使用权价格，随着时间的推移，该价格需要做相应的调整直至重新评估。

4.本咨询报告在受托单位盖章的条件下有效。

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

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

7.委托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。

8.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。

9.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。

10.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。

11.报告有效期限为报告出具之日起壹年内有效。有效期自2023年10月17日起至2024年10月16日止。

12.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，该评咨询格应作相应调整。

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

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。增值税与营业税的计算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。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： |
| 二〇二三年十月十七日 |

**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

咨询对象所属项目已取得《国有土地使用证》[京通国用（2009划）第107号]，北京建机房地产有限责任公司拥有咨询对象的国有建设用地使用权，根据委托方介绍，咨询对象土地面积为16162.6平方米。

土地使用权人：北京建机房地产有限责任公司

坐落：通州区半壁店大街23号

地号：120621400009000000

图号：I-5-1-68

地类（用途）：住宅

土地面积：16162.6平方米

咨询对象四至：

现状四至：东至怡乐中路，南至京洲北二街，西至半壁店恭和家园，北至怡然世家。

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]及其附件的规定，咨询对象属于住宅类、商业类六级地价区VI-通1区片。

（二）土地权利状况

咨询对象为国有土地，土地所有权为国家所有，根据委托方，咨询对象已取得《国有土地使用证》。

根据委托方介绍，咨询对象不存在抵押、租赁等他项权利，本次咨询设定咨询对象不存在抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地利用现状

根据委托方介绍及评估专业人员实地查勘，咨询对象现状无建（构）筑物存留。根据咨询委托人介绍，咨询对象供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）。

2.土地规划设计条件

根据咨询委托人提供的资料及其介绍，本项目总建设用地规模（以下简称“土地面积”）为16162.6平方米，规划地上建筑面积为45110平方米，其中保租房建筑面积为39690平方米，地上商业建筑面积为5420平方米，项目容积率为2.8。地下商业建筑面积为3550平方米，地下车库建筑面积为57100平方米。另外项目需在独立用地上建设配套公服设施，建筑面积为15800平方米，土地面积为7900平方米。

综合考虑咨询对象所处地理位置、周边环境、市政配套设施以及区域房地产市场发展现状，我们分析认为上述规划条件能够保证该宗地在符合区域总体规划的前提下，达到最高最佳使用条件。

**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。

**城市人口：**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**

**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。

* **住房制度与不动产管理政策：**

根据2022年发布的《北京市“十四五”时期住房保障规划》（以下简称“《保障规划》”），北京市目前执行多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。《保障规划》要求，按照“以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求”的总方向，进一步完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房和安置房为主体的首都住房保障体系。

2022年2月28日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市2022年度建设用地供应计划》，供地总量3710公顷，住宅用地1060公顷，商品房用地供应下限300公顷，与2021年持平。平原新城地区依然为主要供地区域，计划工地占比较去年提高4%，大兴区、丰台区、顺义区商品房用地供应下限位列全市前三位，朝阳区石景山区、昌平区、房山区、通州区商品房用地供应量均超20公顷。另外，继续加大向租赁住房倾斜力度，单列租赁住房用地计划，重点通过新建、改建、人才公租房纳统、市场房源、零散房源筹集等6种方式，充分发挥市场机制作用，积极引导多主体、多渠道建设筹集保障性租赁住房，保障新市民、新青年住房需求。

2022年3月18日，北京市人民政府办公厅印发《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》。方案指出，加大利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的力度。进一步增加集体经营性建设用地供应，支持用于建设保障性租赁住房；鼓励集体产业用地优先用于建设保障性租赁住房。支持社会资本与市、区属国有企业合作，通过设立基金、合作经营、参股投资等方式参与保障性租赁住房建设运营，培育壮大一批专业化、规模化住房租赁企业。鼓励在京央企和市、区属国有企业积极参与保障性租赁住房建设运营。“十四五”期间，争取建设筹集保障性租赁住房40万套（间），占新增住房供应总量的比例达到40%，新市民、青年人等群体住房困难问题得到有效缓解，促进实现全市人民住有所居。

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。

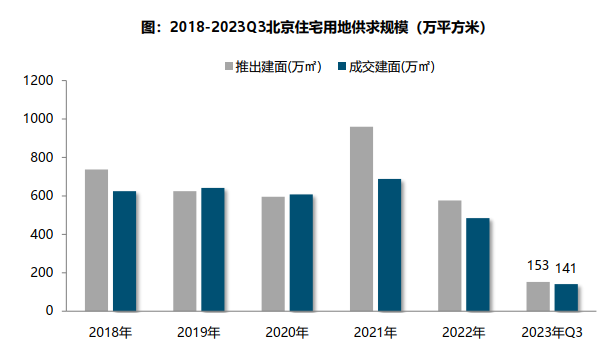
2023年4月25日，自然资源部部长在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。我国的不动产登记从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。我国以民法典为统领，以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。

**◆ 不动产市场状况**

（1）土地市场

1）土地供应情况

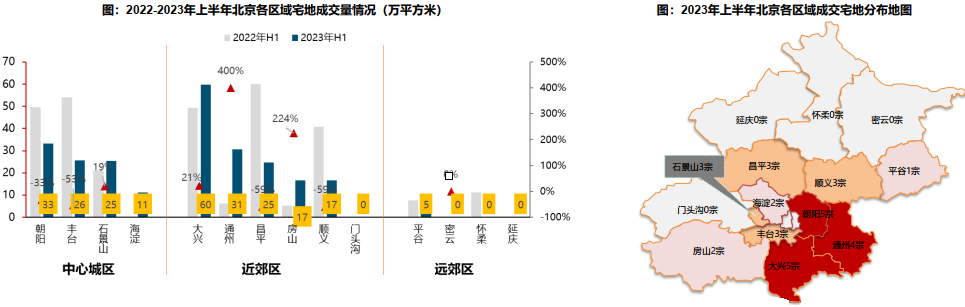
2023年三季度北京商品住宅用地共推出14宗，累计供应规划建面152.52万㎡，同比增长3%。三季度，北京累计成交12宗商品住宅用地，成交规划建面140.97万㎡，同比下降4%。整体来看，2023年北京第二批次宅地延续缓慢入市节奏，三季度仅成交12宗宅地；截止到9月底，北京第二轮次拟供应宅地共计成交14宗，另外房山长阳镇FS00-0101-0002、0003地块暂停出让。



2）土地成交情况

2023年三季度，北京市中心城区仅朝阳和石景山各成交1宗宅地，累计成交规划建面24.68万㎡，占比18%，较上年同期下降29个百分点。近郊依然为宅地供求的主要区域，累计成交112.21万㎡，占比为80%，较去年同期提升26个百分点；其中昌平、大兴为主力成交区域，成交规模分别为48.02万㎡和35.08万㎡，成交规模占比分别为34%和25%。

从不同区域来看，近郊区成交规模显著增长，其中昌平、大兴成交规模同比分别增长429%和211%，顺义、房山同比下滑；中心城区成交规模下降64%，石景山、朝阳同比增长，丰台、海淀本季度无宅地成交；远郊区仅延庆成交1宗宅地，同比降幅为71%。

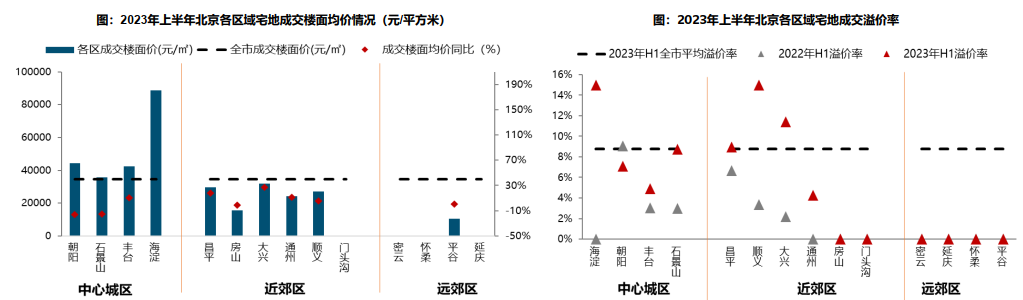


3）土地成交价格

2023年三季度，北京宅地整体成交楼面均价27153元/㎡，受去年同期丰台、海淀等地块高楼面价基数影响，同比结构下降20%。溢价率方面，受朝阳十八里店、大兴三合庄、大兴西红门、大兴新城以及昌平沙河高教地块高溢价带动，北京三季度宅地成交溢价率8.0%，同比提高1.9个百分点。但整体来看市场热度依然分化明显，成交的12宗地块中，5宗地块触及地价上限，溢价率15%，其中朝阳十八里店678地块，共吸引34家房企参与竞拍；而延庆、房山阎村、石景山新首钢国际人才社区等4宗地块均以底价成交。

分区域来看，中心城区楼面均价相对较高，朝阳成交楼面均价5.2万元/㎡以上；近郊区域成交楼面价多介于1.5-3.5万/㎡之间，其中大兴、通州地价相对较高，均超3.4万元/㎡，昌平、顺义成交楼面价超2.1万元/㎡。从同比变化来看，顺义、石景山、通州成交楼面价同比上涨，昌平、房山、大兴成交楼面价同比略下跌。

从各个区域宅地竞拍情况来看，朝阳、大兴地块竞争较为激烈，均触达地价上限；昌平、通州部分地块竞争也较激烈；而石景山、房山、延庆地块均以底价成交。



4）供应计划

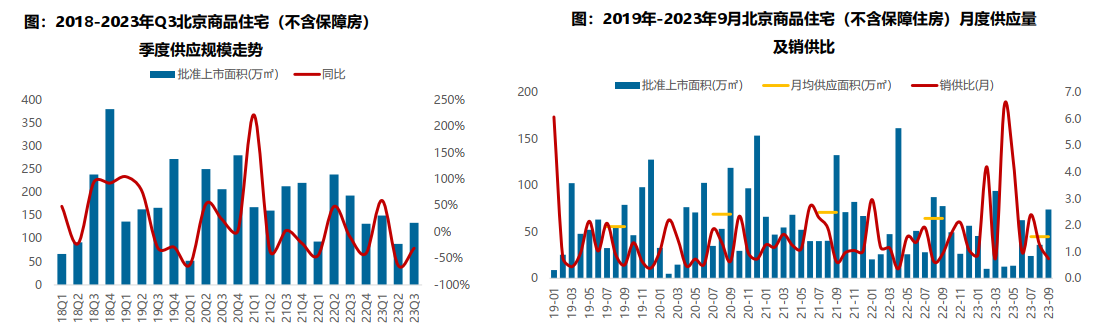
2月22日，北京规自委、北京发改委联合发布《北京市2023年度建设用地供应计划》。计划安排建设用地供应总量3190-3630公顷，与2022年基本持平。其中，住宅用地1060公顷（产权住宅用地800公顷，租赁住宅用地260公顷）。从各区供应计划来看，供地重点向城市副中心和多点地区倾斜，促进土地资源合理配置。中心城区、生态涵养区的供应比例均保持在20%左右，城市副中心和多点地区供应比率稳定在60%左右。

（2）商品房住宅市场

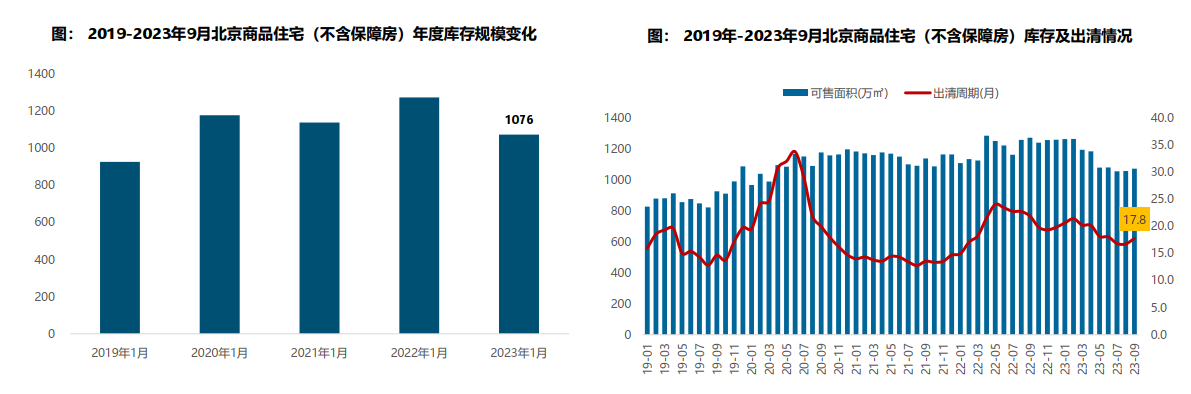
1）商品住宅供给状况

2023年三季度北京商品住宅（不含保障房）供应止跌回升，供应节奏有所加快，累计供应134万㎡，同比下降31%，整体供应规模仍相对较低。分月度来看，7/8月北京新房入市节奏放缓，供应规模持续低位；9月进入传统营销周期，叠加新政利好，新房供应节奏明显加快。整体来看，2023年前三季度，北京宅地供求缓慢，影响新房入市节奏，新房供应整体相对疲软。

供求关系方面，2023年三季度商品住宅市场销供比为1.17，整体处于供求弱平衡状态，已经连续四个季度呈现供不应求态势。预计随着1/2批次成交地块的逐步入市，四季度北京新房供应有望持续增长。



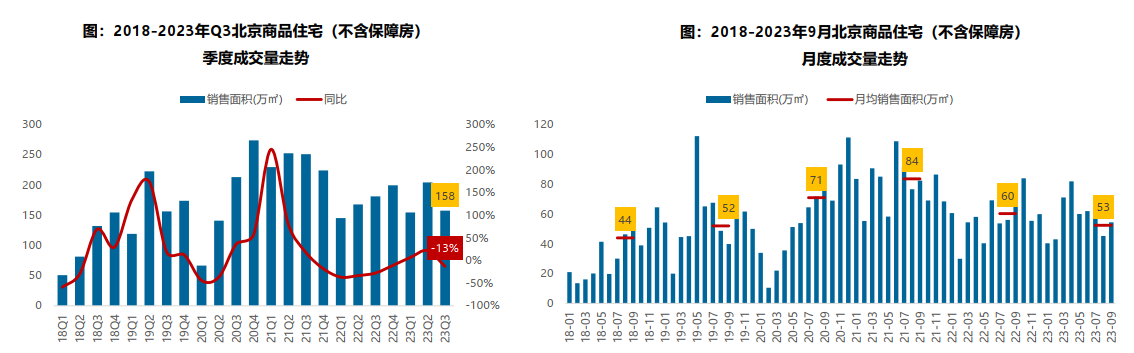
截至9月底，北京商品住宅（不含保障房）库存量为1076万㎡，较二季度末和去年同期分别下降0.7%和15.7%，库存规模进一步回落；出清周期方面，2023年9月，北京商品住宅（不含保障房）出清周期为17.8个月，较二季度末下降0.3个月，但仍需警惕结构性库存风险。



2）商品住宅成交情况

A.成交量

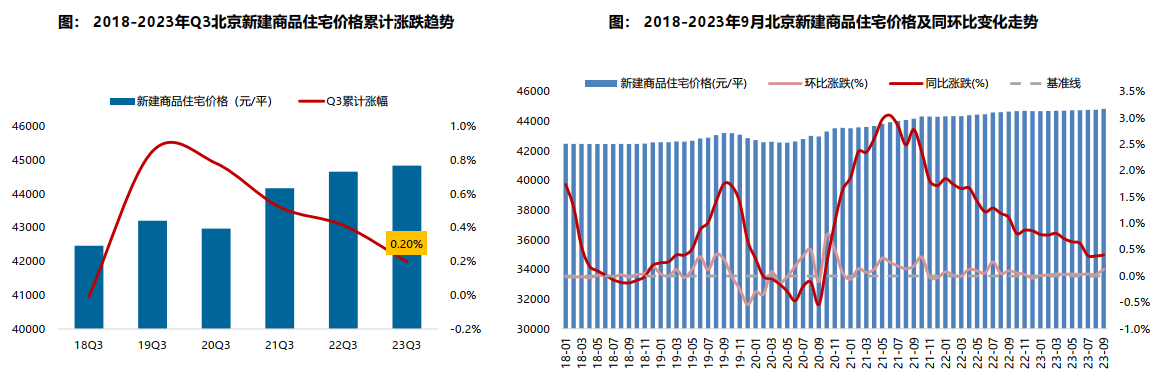
2023年三季度北京商品住宅成交规模同环比均回落，新政落地后，市场热度短期明显升高。受行业整体延续低迷影响，叠加供应相对疲软，三季度北京新房市场表现相对一般，累计成交规模为158万㎡，同比下降5%，环比下降13%；分月度来看，7/8月市场持续低温运行，成交规模持续下滑；9月初，“认房不认贷”新政超预期落地，市场短期反应热度较高，带动成交规模低位回升。但随着需求释放动能减弱，9月下旬北京新房市场热度回落，多数项目到访和认购量均明显下滑，市场逐渐趋于平稳。



B. 成交价格

a.成交价格

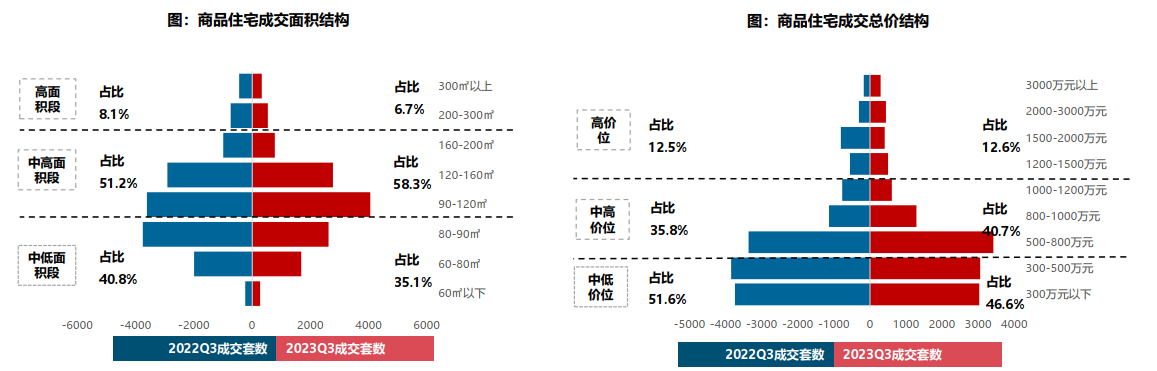
2023年三季度北京商品住宅成交价格同比涨幅持续低位，累计涨幅低于去年同期。伴随改善型项目持续入市、中高端产品成交增加，新建商品住宅价格结构性小幅上涨。整体来看，三季度北京新建商品住宅价格为44837元/㎡，同比上涨0.4%，涨幅处于2021年以来低位水平；累计来看，三季度商品住房价格累计上涨0.20%，涨幅继续收窄，较去年同期收窄0.21个百分点。



b.成交结构

2023年三季度，90-200平米面积段的刚改和改善型产品为市场成交主力，成交套数占比达58.3%，占比提升7.1个百分点，增幅显著；成交总价段主要集中在800万以下的中低/中高价位，其中500万元以下中低价位产品同比减少5.0个百分点，但仍为成交主力，成交套数占比达46.6%；500-1000万元的中高价段成交占比增加5.5个百分点至36.1%。

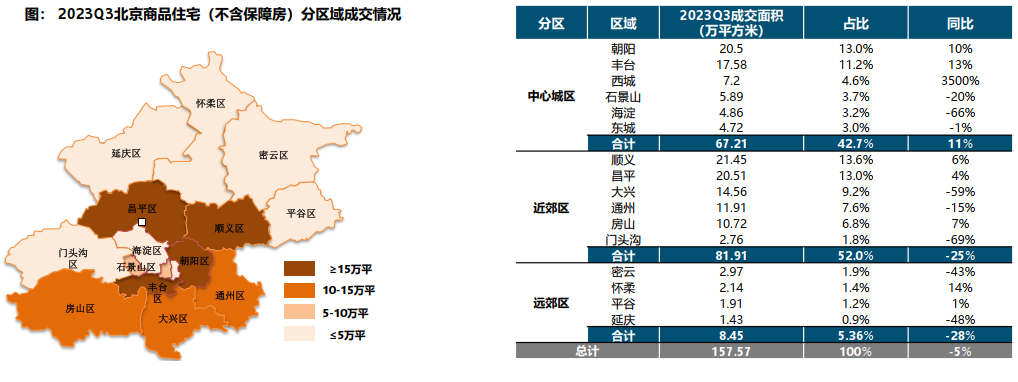
改善型需求逐步释放，在中高端产品供应提供带动下，新房成交逐步由中低面积段向中高面积段转移，成交总价段逐步由中低价位向中高价位产品转移，而高面积段和高价格段产品同比变化幅度较小。



C.区域成交

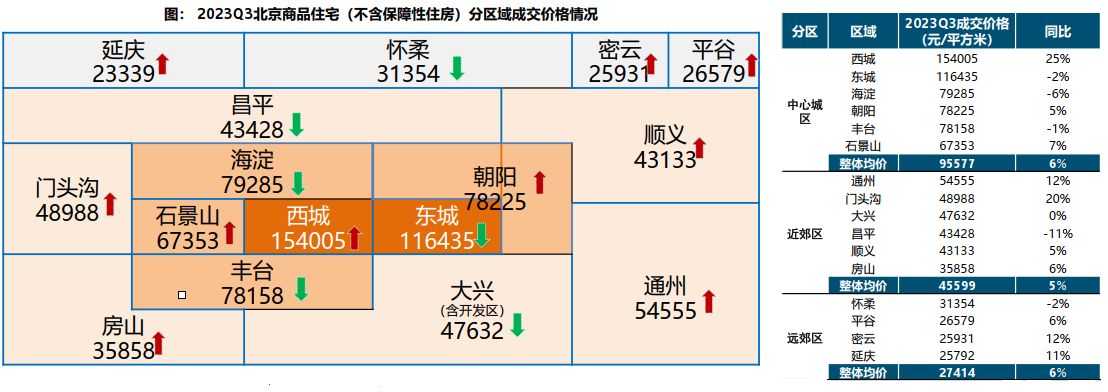
从区域成交规模来看，近郊六区为北京商品住宅（不含保障房）成交主力区域。2023年三季度近郊六区成交81.918万㎡，占比达52.0%，其中，顺义、昌平区域累计成交均超20万㎡，分居北京各区销售规模前两位；中心城区中丰台、朝阳表现较好，成交规模超17万㎡。

从区域成交变化来看，中心成交规模同比增长，其中在中信国安府成交带动下，西城区成交规模同比增长35倍，朝阳、丰台同比增幅均超10%，而海淀、石景山成交规模同比降幅较大。近郊和远郊区域的成交规模同比均不同程度的回落，近郊区成交规模同比下降25%，其中大兴、门头沟同比降幅均超五成，顺义、昌平成交同比小幅增长；远郊区成交规模同比下降28%，降幅最大，其中密云、延庆降幅均超四成。



从成交价格来看，2023年三季度中心城区商品住宅（不含保障房）成交均价最高，整体均价超9万/平，其中东、西城成交均价均超11万元/平，远郊区整体成交均价最低，整体均价不足3万/平，其中延庆成交均价最低，成交均价为25792元/平方米。

从价格变化来看，2023年三季度，中心城区、近郊区、远郊区房价全面上涨，西城、门头沟成交价格同比结构性涨幅超两成；通州、密云、延庆成交均价同比涨幅超10%；而昌平、海淀、东城、怀柔、丰台房价均下跌。

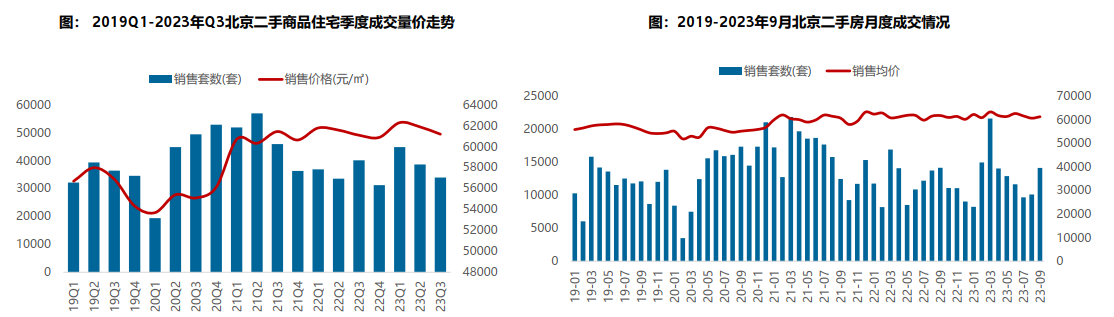


（3）存量房住宅市场

1）市场运行状况

三季度北京存量房市场成交规模不及去年同期，但呈上升趋势。三季度北京存量房市场累计成交3.39万套，持续下滑，环比下降12%，同比下降15%。从月度趋势来看，存量房网签自4月份后成交量逐步下探，在8月止跌回升，环比增幅4%。9月，受“认房不认贷”政策影响，存量房整体市场逐步回温，存量房挂牌量增加，环比增幅高达40%，带动成交规模大幅回升，在积压需求逐渐释放后，预计未来市场活跃度或将有所回落。

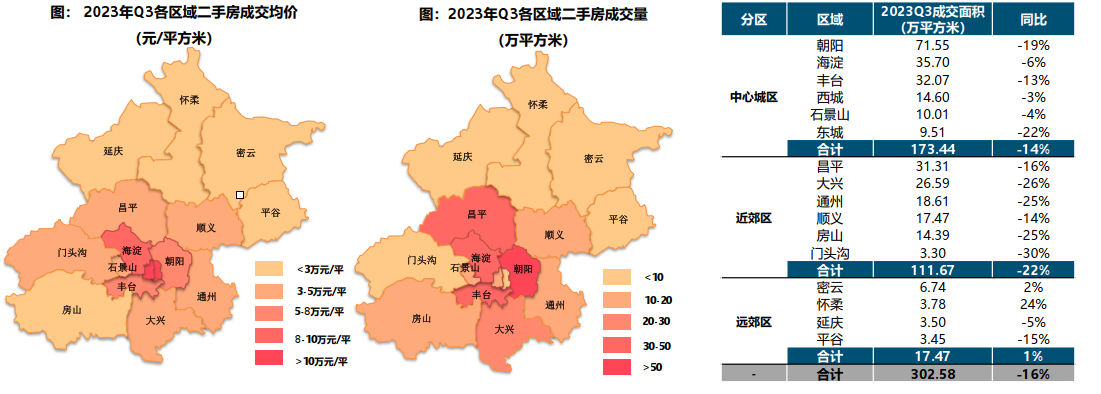
三季度北京存量房成交均价约为61185元/㎡，同比持平，环比跌1%。从月度趋势来看，受新政影响，北京存量房市场有回暖趋势，成交规模止跌，业主对后市预期提升，整体房价相对坚挺，月度呈现小幅波动态势。



2）各区县统计

分区域来看，三季度朝阳存量房成交规模较大，成交规模达71.55万平，居各区第一位；海淀、丰台、昌平成交面积均超过30万平，成交规模居第二梯队；另外，远郊的密云、平谷、怀柔、延庆以及近郊的门头沟存量房市场活跃度相对较低，成交规模均不足10万平。从同比变化来看，三季度，除密云和怀柔，其他各区存量房成交规模同比均有所下降。其中，门头沟、东城、大兴、通州、房山同比跌幅均超20%。

成交价格方面，三季度西城区成交价格最高，达122128元/㎡；其次为东城区，为111007元/㎡。



整体来看，三季度北京存量房市场成交规模持续下滑，但9月份有回暖趋势，挂牌量持续增加，主要是因为9月份，北京“认房不认贷”落地后，市场情绪升温，购房者入市积极性高涨，存量房成交步伐加快。2023年三季度，存量房市场热度率先升温，但新房市场依然处于低位徘徊水平，保持较低交易量，存量房市场成交占比回升。存量房与新房成交套数比值达2.80，去年同期此数值为2.34；存量房成交套数占比达74%，较二季度有所提升；新房成交占比为26%，较去年同期回落4个百分点。

（4）未来市场预期

整体来看当前北京市场信心有一定改善，存量房市场率先回暖。随着推动“认房不认贷”、取消二手房指导价等政策逐步落地，“限购放松”预期落空，政策端仍然具备优化空间。随之而来，未来购房者对北京继续优化调控政策的预期较强，或造成观望情绪延续。

3.产业政策

**◆ 产业优惠政策**

**全国：**

2023年1月17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，2023年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年。全系统要在稳中开好局、在进上下功夫，推动住房和城乡建设事业高质量发展迈出新步伐，重点抓好十二个方面工作。一是以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质、建设好房子，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房。二是以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造。积极发挥住房公积金作用，推进住房公积金数字化发展。三是以实施城市更新行动为抓手，着力打造宜居、韧性、智慧城市。四是以深化城市管理改革为动力，提高城市科学化、精细化、智能化管理水平。加强城市管理统筹协调，发挥好综合执法的统筹协调、督导服务作用。强化住房和城乡建设领域综合执法，依法查处违法违规问题。五是以提升现代生活条件为目标，建设宜居宜业的美丽村镇。六是以建筑业工业化、数字化、绿色化为方向，不断提升建筑品质。七是以彰显地域特征、民族特色和时代风貌为核心，加强城乡历史文化保护传承。八是以协同推进降碳、减污、扩绿为路径，切实推动城乡建设绿色低碳发展。九是以健全风险防控机制为关键，坚决守住城乡建设领域安全底线。十是以制度创新和科技创新为引擎，激发住房和城乡建设事业高质量发展动力活力。十一是以加强国际交流合作为载体，持续为世界人居领域发展作贡献。十二是以自我革命精神为引领，全面加强党的建设。

2023年3月5日全国两会召开。有关房地产业，两会政府报告从两个方面做出了部署。一是从供给端的安全角度，要有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。二是从需求端的满足角度，报告提出，要加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

2023年7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。此轮城中村改造的特点是：一、由地方功能性国企主导；二、城中村改造与保障性住房建设结合；三、鼓励和支持民间资本参与，社会资本将成为有生力量；四、要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。

2023年7月24日，中共中央政治局召开会议，分析研究了当前经济形势和经济工作，并向市场释放出积极信号。会议强调“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产”。这是首次在政治局会议层面对房地产供求新形势进行定调，客观判断行业所处阶段是进行政策调整的开端，为市场注入信心的同时也为下半年政策优化打开空间。

**北京：**

2022年9月23日，北京市住建委和市规自委联合发布关于试行存量房交易“连环单”业务并行办理的通知，提高存量房屋交易效率，支持购房家庭合理住房需求。

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8日，北京市住建委、经开区管委、通州区政府联合发布通知，亦庄经开区管理的台湖、马驹桥地区不再执行“双限”政策，仅执行北京其他区域的购房政策。

2023年1月1日，北京住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金提取业务的通知》，为支持职工合理住房需求，解决新市民、青年人等全体住房困难，北京进一步优化提取业务办理。

2023年4月10日，北京市住建委官网发布《2023年市政府工作报告重点任务清单及实事事项一季度工作进展情况》，其中提到，多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策按照“一区一策”的方式由房山区试点。4月20日，房山区正式发布了《房山区实施“聚源计划”引才聚才支持办法》，推出“房山聚源计划”引才聚才十一条，涵盖资金奖励、引进落户、住房保障、子女教育、医疗健康等11个方面的利好举措。其中，针对战略人才和领军人才将最高一次性给予100万元和50万元资金奖励，提供最高100万元和50万元购房补贴或最高100%、50%租金补贴，优先推荐办理北京市户口，并提供子女教育、医疗健康、出入境便利及机场服务等。

2023年6月5日，北京住房公积金管理中心发布《关于进一步优化租房提取业务的通知》表示，租住北京市商品住房，未提供租房发票的，经告知承诺后，每人每月提取额度由1500元调整为2000元。其中，存在多子女家庭、租住公共租赁住房或保障性租赁住房等情况的，可按照实际月租金提取，不受月缴存额限制。

2023年7月10日，北京市住房城乡建设委发布《关于面向社会广泛征集我市保障性租赁住房意向实施项目的通知》，面向北京市全域广泛征集保租房意向实施项目，探索建立北京市首个保租房储备项目库。这次保租房征集工作最大的改变是征集方式，以往都是自上而下的征集，现在则是自下而上的，各方主体只要有意向都能投报，可以充分发挥社会各方力量，实现多渠道、多主体的导向，让社会更多层面了解保租房的政策；把社会各方的资源、力量整合起来，建立保租房储备项目库。保租房储备项目库一旦建立起来，就能形成常态化的征集。根据通知，本次面向北京市征集的项目分新建类和筹集类两种，新建类项目是指将目前闲置的或低效的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量建筑改建成为保租房，或利用符合条件的自有土地、集体土地、配套建设用地等存量土地新建的保租房。筹集类项目是指将社会存量住房、未纳入保障性住房建设计划的各类安置住房转化为保障性租赁住房项目，或将已出租的、权属清晰、满足消防安全、结构安全要求的市场化租赁公寓、宿舍纳入保租房项目储备库。

**◆ 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。

2023年7月25日，国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》，从区域协同发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面，梳理形成了涵盖216项支持协调发展的税费优惠政策指引。此次一揽子税收优惠，目的是通过全方位降成本，实现补短板，增强发展的平衡性、包容性、可持续性，意义重大。同时，此举也是贯彻落实7月24日中央政治局会议提出的“积极扩大国内需求，发挥消费拉动经济增长的基础性作用”，尤其对于房地产方面，中央明确要求“适时调整优化房地产政策”。其中，有关购房环节税费优惠包括个人销售住房减免增值税、个人转让自用家庭唯一生活用房免征个人所得税、个人销售或购买住房免征印花税、个人销售住房免征土地增值税等共19条。

2023年8月18日，财政部、税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，文件规定自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

**◆ 金融政策：**

**全国：**

2022年2月8日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，有利于银行业金融机构加大对保障性租赁住房项目的信贷投放，支持我国住房保障体系建设，有助于推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。下一步，人民银行、银保监会将加快建立完善住房租赁金融制度，继续加大对保障性住房建设和长租房市场发展的金融支持力度，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022年2月25日，中国银保监会、住房和城乡建设部发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》（以下简称‘指导意见’）。《指导意见》提出，要以人民为中心、以市场化为导向、以风险可控为前提、以多方协同为保障，构建多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系。要求各类银行保险机构发挥机构优势，把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。要求各地尽快明确保障性租赁住房项目标准，加强保障性租赁住房项目监督管理，为银行保险机构开展业务提供支持。同时，强调各方面加强项目风险管理，坚守风险底线。《指导意见》的发布和实施，是牢牢坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解新市民、青年人住房困难的重要举措。下一步，银保监会、住房和城乡建设部将联合推动相关措施落地实施，形成支持保障性租赁住房发展的合力，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022年11月11日，人民银行、原银保监会联合印发《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（“金融16条”），其中明确，通过人民银行“三支箭”、政策性银行专项借款等措施，加大对房地产企业流动性支持。

2022年12月23日，国务院常务会议召开，会议指出“落实稳经济一揽子政策措施，抓好填平补齐，确保全面落地。落实支持刚性和改善型住房需求，保交楼和房企融资等16条金融政策”。

2023年7月10日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》（以下简称‘《通知》’），综合考虑当前房地产市场形势，为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持，将“金融16条”中两项有适用期限的政策统一延长至2024年12月底。政策延期涉及两项内容：一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024年12月31日前到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。二是对于商业银行按照《通知》要求，2024年12月31日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。除上述两条政策外，其他不涉及适用期限的政策长期有效。

2023年8月25日，住房城乡建设部发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。《通知》明确，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用好政策工具箱，优化个人住房贷款中住房套数认定标准，更好满足居民刚性和改善性住房需求，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。

2023年8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》。其中，《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》明确了统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市，首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于20%和30%；将二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加20个基点。首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》明确了自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

**北京：**

2022年1月19日，人民银行召开22年北京地区货币信贷工作会议，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加强预期引导，支持房地产企业合理融资需求，更好满足购房人合理住房需求，加大住房租赁金融支持，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022年8月4日北京住建委发表《多措并举提升老年家庭居住品质营造全龄友好型社区》的文章，北京市再次明确提出要完善“三边四级”养老服务体系，加强适老化改造，推进医养结合，营造老年友好型社会氛围等工作任务。主要内容如下：今年在第二批次供地时，已选取昌平区平西府、顺义区福环、顺义区薛大人庄等三宗地进行试点。对中心城区老年家庭（60周岁及以上）购买上述试点项目，并把户口迁至试点项目所在地的，给予一定的支持政策。包括：老年家庭名下无住房且无在途贷款的，购买试点项目普通住房执行首付比例35%、非普通住房执行首付比例40%，以及相应的贷款优惠利率；购买试点项目140平方米以下住房的，按首套房首付比例35%、二套房首付比例60%执行；其子女可作为共同借款人申请贷款。

2023年9月1日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局联合发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。照新的认定标准，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。“认房不认贷”的新政，支持了居民合理的住房需求，对于有置换、改善类住房需求的家庭，将带来切实的作用，是支持合理住房需求、保障房地产市场稳定健康发展的重要举措，符合市场期待。

4.城市规划与发展目标

（1）《北京城市总体规划(2016年-2035年)》于2017年9月29日正式发布。新版总体规划以资源环境为硬约束，确定了人口总量上限、生态控制线、城市开发边界“三条红线”。通过疏解非首都功能，实现人随功能走、人随产业走。北京市常住人口规模2020年控制在2300万人以内，2020年以后长期稳定在这一水平。到2035年，北京市生态控制区面积占市域面积的比例要提高到75%。到2020年，北京市城乡建设用地规模将由2015年的2921平方公里减到2860平方公里。深入推进京津冀协同发展。发挥北京的辐射带动作用，打造以首都为核心的世界级城市群。全方位对接支持河北雄安新区规划建设。与河北共同筹办好2022年北京冬奥会和冬残奥会，促进区域整体发展水平提升。聚焦重点领域，优化区域交通体系，推进交通互联互通，疏解过境交通；建设好北京新机场，打造区域世界级机场群；加强产业协作和转移，构建区域协同创新共同体。加强与天津、河北交界地区统一规划、统一政策、统一管控。

（2）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。

（3）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年前三季度，北京市实现地区生产总值31723.1亿元，按不变价格计算，同比增长5.1%，比上半年回落0.4个百分点。分产业看，第一产业实现增加值71.4亿元，下降4.2%；第二产业实现增加值4529.1亿元，下降0.1%；第三产业实现增加值27122.7亿元，增长6.1%。

（1）农业生产形势稳定，休闲农业和乡村旅游持续恢复

前三季度，全市实现农林牧渔业总产值168.4亿元，按可比价格计算，同比下降4%，降幅比上半年收窄0.4个百分点。其中，实现农业（种植业）产值90.0亿元，增长5.7%，瓜果、园林水果产量增长超1成；受上年百万亩造林工程收官基数较高影响，实现林业产值43.0亿元，下降15.6%。休闲农业和乡村旅游接待游客1663.7万人次、实现收入27.2亿元，分别增长25.2%和16.1%。

（2）工业生产稳步恢复，装备、电力、汽车行业增长较快

前三季度，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比下降0.7%（剔除新冠疫苗生产因素，增长3.1%），降幅比上半年收窄0.3个百分点，其中9月当月增长2.0%。重点行业中，电力、热力生产和供应业增长7.9%，汽车制造业增长7.5%，五大装备制造业[1]增长12.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业下降4.4%，医药制造业下降26.6%（剔除新冠疫苗生产因素，下降4.3%）。高端或新兴领域产品生产增势较好，风力发电机组、液晶显示模组、3D打印设备、医疗仪器设备及器械产量分别增长65.2%、51.9%、33.2%和16.6%。

（3）服务业总体平稳，优势行业、接触性服务业共同带动

前三季度，全市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长6.1%，比上半年回落0.5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6361.3亿元，增长13.4%；金融业实现增加值6331.8亿元，增长6.6%；交通运输、仓储和邮政业实现增加值785.6亿元，增长19.6%；文化、体育和娱乐业实现增加值599.3亿元，增长3.9%；住宿和餐饮业实现增加值350.6亿元，增长20.7%。

（4）固定资产投资继续增加，高技术产业投资保持活跃

前三季度，全市固定资产投资（不含农户）同比增长5.9%。其中，基础设施投资下降0.1%，房地产开发投资增长2.6%，反映企业扩大生产能力的设备购置投资增长26.5%。分产业看，第一产业投资下降51.7%，第二产业投资下降12.0%，第三产业投资增长8.4%。其中，科学研究和技术服务业，信息传输、软件和信息技术服务业投资分别增长49.7%和47.2%，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业投资分别增长20.2%和14.1%。高技术产业投资增长18.2%，其中高技术服务业投资增长50.6%。

前三季度，全市房屋施工面积12177.8万平方米，同比下降5.0%，其中住宅施工面积6050.7万平方米，下降5.3%。全市商品房销售面积785.1万平方米，同比增长6.4%，其中住宅销售面积573.8万平方米，增长6.2%。

（5）市场消费逐步恢复，时尚类、升级类商品销售较好

前三季度，全市市场总消费额同比增长8.4%，比上半年回落1个百分点。其中，服务性消费额在交通、文体娱乐领域带动下增长13.2%；实现社会消费品零售总额10471.5亿元，增长2.5%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售9486.2亿元，增长0.4%，餐饮收入985.3亿元，增长28.1%。按商品类别分，限额以上批发和零售业中，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30.9%、22.8%和13.8%，汽车类商品零售额增长12.5%，其中新能源汽车增长45.6%。

（6）居民消费价格平稳运行，工业生产者价格同比下降

前三季度，全市居民消费价格同比上涨0.6%。其中，消费品价格上涨0.1%，服务价格上涨1.1%。八大类商品和服务项目中，其他用品及服务类价格上涨4.3%，教育文化娱乐类价格上涨2.2%，食品烟酒类价格上涨1.0%，生活用品及服务类价格上涨0.8%，衣着类价格上涨0.8%，居住类价格上涨0.4%，医疗保健类价格上涨0.2%，交通通信类价格下降1.9%。9月份，居民消费价格同比上涨0.4%，环比上涨0.2%。

前三季度，全市工业生产者出厂价格同比下降0.9%，购进价格同比下降1.4%。9月份，工业生产者出厂价格同比下降0.4%，环比持平；购进价格同比下降0.8%，环比上涨0.5%。

（7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

前三季度，全市城镇调查失业率均值为4.5%。9月份，全市城镇调查失业率为4.1%，环比回落0.2个百分点。

前三季度，全市居民人均可支配收入61718元，同比增长5.3%，比上半年提高0.3个百分点。其中，工资性收入增长8.0%，经营净收入增长7.1%，转移净收入增长2.5%，财产净收入下降1.5%。城镇居民人均可支配收入66755元，同比增长5.2%，农村居民人均可支配收入29295元，同比增长7.2%。

前三季度，全市居民人均消费支出34783元，同比增长9.8%，比上半年提高1.1个百分点。其中，城镇居民人均消费支出37225元，增长9.9%，农村居民人均消费支出19068元，增长9.0%。

总的来看，三季度北京市生产需求稳步恢复，就业物价保持稳定，居民收入继续增加，总体经济延续恢复态势，发展质量继续提高。

（二）保障性租赁住房房地产市场状况

2022年3月，北京市人民政府发布《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（下称《方案》），提出争取在“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房40万套（间），占新增住房供应总量的比例达40%的目标。

截至2023年12月，北京市保障性租赁住房（简称“保租房”）已有26个项目开业并投入使用，共提供约2.7万间房源。在这些项目中，丰台区占据了主导地位，拥有4个项目，合计约9980间房源；其次为大兴区有4个项目，提供5729间房源；朝阳区有6个项目，提供4272间房源。

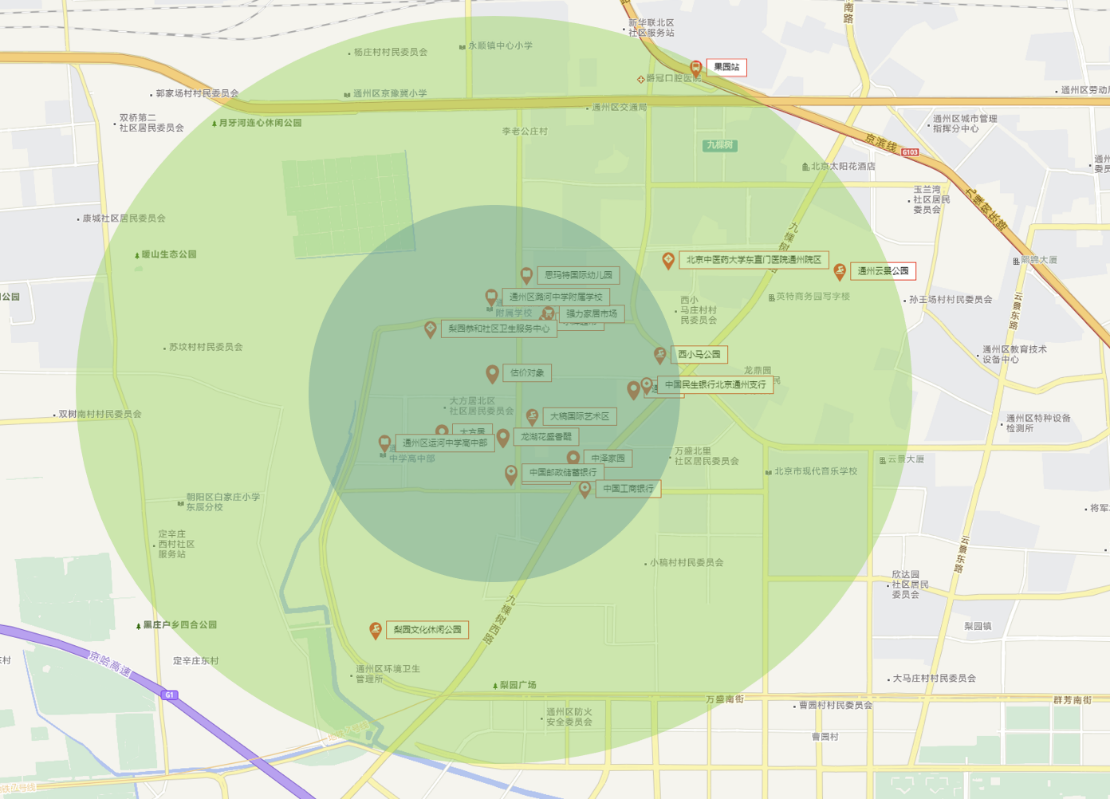
在已经开业的保租房项目中，租赁式社区的占比最高，达到81.6%，其次为青年公寓占比14.9%。在租赁式社区中，大兴区的润棠·瀛海、丰台区的泊寓|院-草桥社区、高立庄社区等三个租赁式社区项目体量都超过了3000套，它们合计占据了约37%的房间规模。

26个保租房项目在 2023年的平均出租率为89.6% ，与北京集中式公寓整体的出租率水平（87%）相比，高出2.6个百分点，体现了保租房项目在市场上的强劲需求，也说明了保租房项目在满足市场需求方面的高效性。

根据《2024年北京市住房发展年度计划》，北京市2024年将保持住房用地供应总量稳定，安排各类住房用地1060公顷。其中，计划安排保障性住房用地460公顷，包括配租型和配售型保障性住房用地200公顷，积极引导保障性住房用地向重点功能区、轨道站点周边布局，明确地块清单，加快供地进度，有力支撑保障性住房建设和供给。持续建设筹集保障性住房，计划建设筹集保障性租赁住房7万套（间），竣工各类保障性住房8万套（间）。

（三）区域因素

1.位置状况



咨询对象位于北京市通州区九棵树地区。通州区隶属北京市，是北京城市副中心，北京市人民政府所在地。位于北京市东南部，京杭大运河北端，地处永定河、潮白河洪冲积平原，地势平坦，属暖温带大陆性半湿润季风气候区，总面积907平方千米。截至2023年6月，通州区辖11个街道、10个镇、1个民族乡。截至2023年末全区常住人口 184.5 万人。其中，常住外来人口89.1万人，占常住人口比重为 48.3%。常住人口中，城镇人口135.2万人，占常住人口的 73.3%。常住人口出生率5.27‰，死亡率7.96‰。常住人口密度为每平方公里 2036 人。

初步核算，2023年全年实现地区生产总值1303.6亿元，按不变价格计算，比上年增长 5%。其中，第一产业增加值13.1亿元，下降 2.7%；第二产业增加值 468.3 亿元，增长2%；第三产业增加值822.2 亿元，增长 7%。三次产业结构由2022 年1.1∶37∶61.9变化为 2023 年 1∶35.9∶63.1。

通州区全年房地产开发投资比上年增长5.3%。其中，住宅投资增长26.1%；办公楼投资增长6.2%；商业营业用房投资下降44.3%。全年房地产开发房屋施工面积1300.8万平方米，比上年下降15%。其中，本年新开工面积 109.4万平方米，下降27.6%。全年房屋竣工面积 137.3万平方米，下降 63.3%。全年政策性房屋施工面积 418.2万平方米，比上年下降23.3%。政策性房屋销售面积 4.2万平方米，下降74.5%。其中，定向安置房销售面积 2.2万平方米，下降 38.4%；限价房销售面积0.8万平方米，下降 75.9%。

2.居住社区成熟度

咨询对象现状周边多为住宅用地，周边有通景园、中泽家园、大方居、龙湖花盛香醍等社区，综合评价居住社区成熟度较好。

3.交通状况

咨询对象周边有316路、372路、582路、T19路、T36路、T113路等多条公交线路，地铁八通线果园站，综合评价交通便捷度较好。

4.环境状况

区域内有西小马公园、通州云景公园、梨园文化休闲公园等自然景观，大稿国际艺术区等人文设施，综合评价环境状况较好。

5.外部配套设施状况

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、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）条件，保证程度一般。

以咨询对象为圆心半径2公里范围内有永辉超市、物美超市、强力家居市场、北京中医药大学东直门医院通州院区、梨园恭和社区卫生服务中心、中国工商银行、中国民生银行、中国邮政储蓄银行、通州区运河中学、潞河中学附属学校、思玛特国际幼儿园等公共配套设施，公共配套设施完备程度较高。

综上，咨询对象地理位置状况较好，居住社区成熟度较好，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”，公共配套设施状况较好。区域规划无特殊限制。总体评价影响咨询对象的区位条件较好。

（四）个别因素

1.咨询对象位置：咨询对象位于通州区半壁店大街23号。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]及其附件的规定，咨询对象属于住宅类、商业类六级地价区VI-通1区片。

2.宗地规划用途、面积

咨询对象土地主用途为住宅，为最佳最有效用途。

根据委托方提供的资料及其介绍，咨询对象土地面积为16162.6平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

根据委托方介绍，咨询对象实际容积率为2.8，本次咨询设定咨询对象容积率为2.8。

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）。

**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

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. 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。

**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咨询对象国有建设用地使用权价格提供咨询意见。

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。

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]，估价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价方法。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估价价值或价格的方法。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/%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E6%89%80%E6%9C%89%E6%9D%83)收益来确定[土地价格](http://baike.baidu.com/item/%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E4%BB%B7%E6%A0%BC)的估价方法。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价。

参照《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，对评估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，选取剩余（增值收益扣减）法和成本逼近法作为本次咨询的基本方法。分析如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **咨询方法** | **适用性分析** | **是否选用** |
| 市场比较法 | 咨询对象位于通州区，主用途住宅用地为划拨用地。评估专业人员无法调查到划拨用地的交易实例。不适合市场比较法的要求。 | 否 |
| 收益还原法 | 咨询对象所在区域缺乏住宅用途的土地出租案例，难以采用收益还原法反映咨询对象在咨询期日的土地使用权价格。故未采用。 | 否 |
| 剩余法 | 根据《城镇土地估价规程》9.4.2.1估价方法选择，对投资待建的住宅用地，可选用剩余法，而咨询对象为投资待建的住宅用地，故选取剩余法进行评估。 | 是 |
| 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，且主用途住宅用地为划拨用地，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 | 咨询对象位于北京市国有建设用地使用权基准地价覆盖区域内，同时北京市人民政府于2022年3月14日发布了《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〔2022〕12号]及其附件，对基准地价进行了更新。目前未满三年。故选用基准地价修正法。 | 是 |

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，本次估价方法选用采用剩余（增值收益扣减）法和成本逼近法进行测算，评估设定条件下国有建设用地使用权价格。

2. 本次评估所采用的咨询方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各级政府已公布的同类用途级别或区域基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。依据《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]及其附件，其计算公式为：

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

（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）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

由于待估宗地主用途住宅用地为划拨用地，无需进行年期修正。

（二）咨询过程

（1）剩余（增值收益扣减）法评估测算土地使用权价格

A.基准地价系数修正法求取咨询对象出让国有建设用地使用权单价

a.住宅、地下车库用途

（转下页）

附表1：基准地价系数修正法

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A** | **适用的基准地价**  （元/平方米） | 11632 | A)×B)＋ C) | | | | | | |
| A) | 适用的基准地价  （元/平方米） | 14540 | 依据咨询对象用途及所处区片参照《北京市区片基准地价表》(楼面地价)确定 | | | | | | |
| 咨询对象用途 | 住宅 | 土地级别 | | 六级 | 区片编号 | VI-通1 |
| B) | 特殊修正系数 | **1** | 距离咨询对象1500米内无公园、水系、轨道交通站点、其他 | | | | | | |
| 公园 | 水系 | 轨道交通站点 | | 其他1 | 其他*2* | 其他*3* |
| 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 |
| C) | 自持修正系数 | **0.8** | 咨询对象自持情况描述 | 项目为保障性租赁住房项目，自持比例100% | | | | | |
| D) | 开发程度差异修正  （元/平方米） | 0 | 适用的基准地价±（对应的开发费用÷级别平均容积率） | | | | | | |
| 咨询对象开发程度 | 七通一平 | 级别开发程度 | | 七通一平 | 级别平均容积率 | 2.5 |
| 咨询对象开发程度与级别开发程度一致 | | | | | 对应的开发费 | 0 |
| **B** | **用途修正系数** | 1 | 用途类别 | 城镇住宅用地 | | | | | |
| **C** | **期日修正系数** | 1.0668 | 按北京市规划和自然资源委员会网站公示的北京市住宅用途2021年1季度至今各季度地价增长率连乘计算 | | | | | | |
| **D** | **年期修正系数** | 1 | （1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N） | | | | | | |
| 土地还原率（r） | 5.0% | 剩余使用年限（n） | | 70 | 出让年限（N） | 70 |
| **E** | **容积率修正系数（X）** | 0.9757 | 容积率修正系数参照《北京市基准地价容积率修正系数表》确定 | | | | | | |
| **F** | **因素修正系数** | 1.0032 | 根据咨询对象设定条件、区域因素及个别因素 | | | | | | |
| **G** | **楼面熟地价-地上**（元/平方米） | 12146 | 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×因素修正系数 | | | | | | |
| **楼面熟地价-地下车库**（元/平方米） | 1867 | 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 | | | | | | |
| **H** | **总额（万元）** | 58868 | 各部位加总 | | | 建筑面积（㎡） | | 96790 | |
| 其中:地上 | 48207 | 楼面熟地价×建筑面积 | | | 建筑面积（㎡） | | 39690 | |
| 地下车库 | 10661 | 楼面熟地价×建筑面积 | | | 建筑面积（㎡） | | 57100 | |

附表1-2：北京市住宅用途 2021年1季度至2023年2季度的季度增长幅度（环比）

（转下页）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 季度  年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2021 | 0.98 | 1.1 | 0.91 | 0.68 |
| 2022 | 0.53 | 0.53 | 0.83 | 0.38 |
| 2023 | 0.64 | 0.89 | —— | —— |

b.商业、地下商业用途

附表2：基准地价系数修正法

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A** | **适用的基准地价**  （元/平方米） | 11600 | A)×B)＋ C) | | | | | | |
| A) | 适用的基准地价  （元/平方米） | 11600 | 依据咨询对象用途及所处区片参照《北京市区片基准地价表》(楼面地价)确定 | | | | | | |
| 咨询对象用途 | 商业 | 土地级别 | | 六级 | 区片编号 | VI-通1 |
| B) | 商业路线价修正系数 | 1 | 1+（1.6×临商业街红线1/4标准深度占地面积＋1.2×临商业街红线1/4标准深度占地面积＋0.8×临商业街红线1/4标准深度占地面积＋0.4×临商业街红线1/4标准深度占地面积）÷宗地总面积×加价幅度 | | | | | | |
| 所在商业街 | 不临65条商业街 | | | | | |
| 宗地深度 | —— | 标准深度 | | —— | 加价幅度 | —— |
| D) | 开发程度差异修正  （元/平方米） | 0 | 适用的基准地价±（对应的开发费用÷级别平均容积率） | | | | | | |
| 咨询对象开发程度 | 七通一平 | 级别开发程度 | | 七通一平 | 级别平均容积率 | 2.5 |
| 咨询对象开发程度与级别开发程度一致 | | | | | 对应的开发费 | 0 |
| **B** | **用途修正系数** | 0.8 | 用途类别 | 其他商服用地 | | | | | |
| **C** | **期日修正系数** | 1.0396 | 按北京市规划和自然资源委员会网站公示的北京市商业用途2021年1季度至今各季度地价增长率连乘计算 | | | | | | |
| **D** | **年期修正系数** | 0.8837 | （1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N） | | | | | | |
| 土地还原率（r） | 5.5% | 剩余使用年限（n） | | 28.27 | 出让年限（N） | 40 |
| **E** | **容积率修正系数（X）** | 0.9826 | 容积率修正系数参照《北京市基准地价容积率修正系数表》确定 | | | | | | |
| **F** | **因素修正系数** | 1.0000 | 根据咨询对象设定条件、区域因素及个别因素 | | | | | | |
| **G** | **楼面熟地价-地上**（元/平方米） | 8377 | 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×因素修正系数 | | | | | | |
| **楼面熟地价-地下商业**（元/平方米） | 5115 | 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 | | | | | | |
| **H** | **总额（万元）** | 6356 | 各部位加总 | | | 建筑面积（㎡） | | 8970 | |
| 其中:地上 | 4540 | 楼面熟地价×建筑面积 | | | 建筑面积（㎡） | | 5420 | |
| 地下商业 | 1816 | 楼面熟地价×建筑面积 | | | 建筑面积（㎡） | | 3550 | |

附表2-1：北京市商业用途 2021年1季度至2023年2季度的季度增长幅度（环比）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 季度  年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2021 | 0.35 | 0.55 | 0.47 | 0.58 |
| 2022 | 0.60 | -0.11 | 0.30 | 0.45 |
| 2023 | 0.55 | 0.5 | —— | —— |

B.剩余法求取咨询对象出让国有建设用地使用权单价

a.开发完成后房地产价值求取

（转下页）

（a）住宅

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额 | 计算公式 | 取费标准 | |  |
| 1 | 未来第一年年总收益 | 2704 | 年租金收入+押金利息收入 | | | |
| （1） | 年租金收入（年经营收入） | 2701 | 租金×月数×（1-空置率） | 租金（元·天） | 63 | |
| 面积（平方米） | 39690 | |
| 天（天数） | 12 | |
| 空置率（%） | 10.0% | |
| （2） | 押金利息收入 | 3 | 押金\*一年期存款利率 | 押金方式 | 押一 | |
|  | （自定义押金） |  |  | 一年期存款利率 | 1.5% | |
| 2 | 建筑物现值 | 18172 | 建筑物重置价格×成新度 | 成新度（%） | 100.0 | |
| 1） | 建安费用 | 11907 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | 3000 | |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 357 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3.0 | |
| 3） | 公共配套设施费用 | 1191 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 10 | |
| 4） | 基础设施建设费 | 794 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 | |
| 5） | 相关税费 | 179 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 | |
| （1） | 建造成本 | 14428 | 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 | 144 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 1.0 | |
| （3） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价格×费率 | 销售费率（%） | 1.0 | |
| （4） | 贷款利息 |  | 单利计息。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 | 249 | (建造成本+管理费用)×利率×(建设周期÷2) | 建设周期（年） | 1 | |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0002 | 销售费用×利率×(建设周期÷2) | 利息（%） | 3.45 | |
| （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 | 2186 | （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 | 0.0015 | 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） | 18172 |  |  |  | |
| 3 | 年经营费用 | 587 | 税费+维修费+保险费+管理费 |  |  | |
| （1） | 税 费 | 450.96 | 两税一费+房产税+城镇土地使用税 | | | |
| 1） | 两税两费 | 141.48 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.5 | |
| 2） | 房产税 | 308.69 | 按租金收入计税 | 费率（%） | 12 | |
| 3） | 城镇土地使用税 | 0.79 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 1.5 | |
|  |  |  |  | 土地面积（㎡） | 5277.18 | |
| （2） | 维修费 | 90.86 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 0.50 | |
| （3） | 保险费 | 18.17 | 现值×保险费率 | 费率（%） | 0.1 | |
| （4） | 管理费用 | 27.04 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1.0 | |
| 4 | 不动产未来第一年净收益 | 2117 | 年总收益-年经营费用 |  |  | |
| 5 | 不动产总价 | 54719 | 房地产未来第一年净收益× | 还原率（Y） | 6.0% | |
| [1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 收益年期(n) | 70.00 | |
|  | 年增长比率(g) | 2.5% | |

（b）商业

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额 | 计算公式 | 取费标准 | |  |
| 1 | 未来第一年年总收益 | 822 | 年租金收入+押金利息收入 | | | |
| （1） | 年租金收入（年经营收入） | 821 | 租金×月数×（1-空置率） | 租金（元·天） | 2.95 | |
| 面积（平方米） | 8970 | |
| 天（天数） | 365 | |
| 空置率（%） | 15.0% | |
| （2） | 押金利息收入 | 1 | 押金\*一年期存款利率 | 押金方式 | 押一 | |
|  | （自定义押金） |  |  | 一年期存款利率 | 1.5% | |
| 2 | 建筑物现值 | 3604 | 建筑物重置价格×成新度 | 成新度（%） | 100.0 | |
| 1） | 建安费用 | 2691 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | 3000 | |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 81 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3.0 | |
| 3） | 公共配套设施费用 | 0 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 不计取 | |
| 4） | 基础设施建设费 | 179 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 | |
| 5） | 相关税费 | 40 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 | |
| （1） | 建造成本 | 2991 | 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 | 30 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 1.0 | |
| （3） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价格×费率 | 销售费率（%） | 1.0 | |
| （4） | 贷款利息 |  | 单利计息。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 | 52 | (建造成本+管理费用)×利率×(建设周期÷2) | 建设周期（年） | 1 | |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0002 | 销售费用×利率×(建设周期÷2) | 利息（%） | 3.45 | |
| （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 | 302 | （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 | 0.001 | 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） | 3604 |  |  |  | |
| 3 | 年经营费用 | 167 | 税费+维修费+保险费+管理费 |  |  | |
| （1） | 税 费 | 137.01 | 两税一费+房产税+城镇土地使用税 | | | |
| 1） | 两税两费 | 43 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.5 | |
| 2） | 房产税 | 93.83 | 按租金收入计税 | 费率（%） | 12 | |
| 3） | 城镇土地使用税 | 0.18 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 1.5 | |
|  |  |  |  | 土地面积（㎡） | 1192.65 | |
| （2） | 维修费 | 18.02 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 0.50 | |
| （3） | 保险费 | 3.6 | 现值×保险费率 | 费率（%） | 0.1 | |
| （4） | 管理费用 | 8.22 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1.0 | |
| 4 | 不动产未来第一年净收益 | 655 | 年总收益-年经营费用 |  |  | |
| 5 | 不动产总价 | 10096 | 房地产未来第一年净收益× | 还原率（Y） | 6.0% | |
| [1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 收益年期(n) | 27.27 | |
|  | 年增长比率(g) | 1.5% | |

（c）地下车库

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数额 | 计算公式 | 取费标准 | |  |
| 1 | 未来第一年年总收益 | 259 | 年租金收入+押金利息收入 | | | |
| （1） | 年租金收入（年经营收入） | 259 | 租金×月数×（1-空置率） | 租金（元·月） | 180 | |
| 个数（个） | 1332 | |
| 月（月数） | 12 | |
| 空置率（%） | 10.0% | |
| （2） | 押金利息收入 | 0 | 押金\*一年期存款利率 | 押金方式 | 押一 | |
|  | （自定义押金） |  |  | 一年期存款利率 | 1.5% | |
| 2 | 建筑物现值 | 33729 | 建筑物重置价格×成新度 | 成新度（%） | 100.0 | |
| 1） | 建安费用 | 25695 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价（元/㎡） | 4500 | |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 771 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3.0 | |
| 3） | 公共配套设施费用 | 0 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 不计取 | |
| 4） | 基础设施建设费 | 1142 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 | |
| 5） | 相关税费 | 385 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5 | |
| （1） | 建造成本 | 27993 | 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 | 280 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 1.0 | |
| （3） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价格×费率 | 销售费率（%） | 1.0 | |
| （4） | 贷款利息 |  | 单利计息。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 | 484 | (建造成本+管理费用)×利率×(建设周期÷2) | 建设周期（年） | 1 | |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0002 | 销售费用×利率×(建设周期÷2) | 利息（%） | 3.45 | |
| （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 | 2827 | （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 | 0.001 | 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） | 33729 |  |  |  | |
| 3 | 年经营费用 | 249 | 税费+维修费+保险费+管理费 |  |  | |
| （1） | 税 费 | 44.31 | 两税一费+房产税+城镇土地使用税 | | | |
| 1） | 两税两费 | 13.57 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.5 | |
| 2） | 房产税 | 29.6 | 按租金收入计税 | 费率（%） | 12 | |
| 3） | 城镇土地使用税 | 1.14 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 1.5 | |
|  |  |  |  | 土地面积（㎡） | 7592.01 | |
| （2） | 维修费 | 168.65 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 0.50 | |
| （3） | 保险费 | 33.73 | 现值×保险费率 | 费率（%） | 0.1 | |
| （4） | 管理费用 | 2.59 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1.0 | |
| 4 | 不动产未来第一年净收益 | 10 | 年总收益-年经营费用 |  |  | |
| 5 | 不动产总价 | 181 | 房地产未来第一年净收益× | 还原率（Y） | 6.0% | |
| [1-（(1+g)/(1+Y)） ^n ]/(Y-g) | 收益年期(n) | 49 | |
|  | 年增长比率(g) | 1.0% | |

b.求取咨询对象出让国有建设用地使用权价格

| 序号 | 项目名称 | 总额 | 面积 | 单价 | 相关系数 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 开发完成后不动产总价 | 64996 | 105760 | —— |  | 住宅、商业、地下车库之和 |
| 2 | 开发成本 | 58464+0.0645P土 |  |  |  | （1）-（8）之和 |
| （1） | 房屋建造成本 | 50681 |  |  |  | 同a |
| （2） | 红线外市政费用（土地开发费用） | 0 | 121560 | —— |  | 不计取 |
| （3） | 城市基础设施建设费（行政收费） | 2272 | 121560 | —— |  | 已全部缴纳 |
| 1） | 住宅 | 635 | 39690 | 160 |  |  |
| 2） | 非住宅 | 1637 | 81870 | 200 |  |  |
| （4） | 管理费用 | 530 |  |  | 1% | 以“（1）-（3）”为基数计算 |
| （5） | 销售费用 | 650 |  |  | 1% | 以1为基数计取 |
| （6） | 购地税费 | 0.029 | P土 |  | 3.05% | 以咨询对象土地价格/(1+5%)为基数记取 |
| （7） | 投资利息 | 926+0.0355 P土 |  |  | 3.45% | 复利计息。后续开发成本、管理费用及销售费用产生的利息 |
| 1） | 土地购买价格及购地税费产生的利息 | 926 |  |  |  | （1+取得税费率/(1+5%)）×年利率×建设期 |
| 2） | （1）-（5）项产生的利息 | 0.0355P土 |  |  |  | （1）-（4）项×年利率×建设期÷2 |
| （8） | 销售税费 | 3405 |  |  | 5.5% | 以“开发完成后不动产总价/（1+5%）”为基数计取 |
| 3 | 投资利润 | 6496+0.1235P土 |  |  | 12% |  |
| 1） | 土地购买价格及购地税费应计的利润 | 0.1235 |  |  |  | （P+P\*取得税费/(1+5%)）\*利润率 |
| 2） | （1）-（5）项及销售费用产生的利润 | 6496 |  |  |  |  |
| 4 .土地价格 | | 30 |  |  |  | 1-2-3 |

单位：万元、平方米、元/平方米

c.增值收益扣减

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价方法 | | 方法结果  （万元） | 权重 | 出让地面价  （万元） | 增值收益率 | 剩余（增值收益扣减）法总价  （万元） |
| 工业 | 基准地价系数修正法 | 65224 | 60% | 39146 | 50% | 19573 |
| 剩余法 | 30 | 40% |

（2）成本逼近法评估测算土地使用权价格

土地取得费及相关税费=征地补偿及相关税费+拆迁补偿费及相关税费

参照“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，选取的三个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：



咨询对象征地补偿及相关税费、拆迁补偿费及相关税费对三个项目进行比较修正，即：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 咨询对象 | | 案例：A | | 案例：B | | 案例：C | |
| 通州区半壁店大街23号居住用地 | 系数 | 通州区国家环保产业园区居住配套二期项目YZ00-0703-6001、6004、6005、6006、6007地块 | 系数 | 轻轨L2 线通州段次渠站、堡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目YZ00-0401-0056等地块 | 系数 | 通州区西小马庄居住项目B-2.2地块土地一级开发项目（北京城市副中心 0302街区FZX-0302-6002、6004地块） | 系数 |
| 通州区半壁店大街23号 | 通州区国家环保产业园 | 通州区次渠 | 通州区西小马庄 |
| 交易时间 | | 2023年10月16日 | 100 | 2019年2月 | 85.69 | 2019年5月 | 87.08 | 2020年4月 | 88.7 |
| 市场状况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 土地使用年限 | | 住宅70年，商业28.27年 | 100 | 住宅70年，商业40年 | 105 | 住宅70年，商业40年 | 105 | 住宅70年，商业40年 | 105 |
| 容积率 | | 2.8 | 100 | 1.73 | 99 | 1.82 | 99 | 2.15 | 99.5 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 交通便捷度 | 较好 | 100 | 一般 | 99 | 较好 | 100 | 较好 | 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 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 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（万平方米） | 1.6 | 100 | 10.22 | 108 | 2.74 | 100 | 4.46 | 100 |
| 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 | 六通 | 99 | 五通 | 98 | 七通 | 100 |
| 工程地质条件 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 土地级别 | 六级 | 100 | 八级 | 98 | 七级 | 99 | 五级 | 101 |
| 成交单价 | | —— | | 5082 | | 4487 | | 6458 | |
| 比较价格 | | 5836 | | 5500 | | 5109 | | 6900 | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 总额（万元） | 面积 | 单价 | 系数 | 备注 |
| 1 | 土地取得费 | 14043 | 24063 | 5836 | —— |  |
| 2 | 土地开发费 | 1956 | —— | —— | —— | 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 | 518 | —— | —— | 3.45% | ((１＋３)×土地开发期+２×(土地开发期÷２))×利率 |
| 5 | 利润 | 1680 | —— | —— | 11% | （１＋２＋３）×利润率 |
| 6 | 土地成本价格 | 18197 | —— | —— | —— | 1-５项之和 |
| 7 | 土地增值 | —— | —— | —— | —— | 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 | 18197 | —— | —— | —— | ６＋７ |
| 9 | 土地价格 | 17014 | —— | —— | 0.935 | ８×年期修正系数 |

（3）求取咨询对象国有建设用地使用权总价

综合分析以上两种评估方法测算的结果，两种评估方法得出的评估结果相差不大，可采用简单算术平均确定咨询对象国有建设用地使用权价值，故本次评估剩余（增值收益扣减）法取权重为50%，成本逼近法取权重为50%，则有：

土地总价 =19573×50%+17014×50%

=18294（万元）

**三、咨询结果的确认**

评估专业人员根据咨询的目的，按照咨询的程序，采用科学的咨询方法（剩余（增值收益扣减）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2023年10月16日设定条件下的土地使用权价格为**人民币18294万元，大写壹亿捌仟贰佰玖拾肆万元整**。咨询结果明细如下：

**设定条件下的土地使用权价格**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **评咨询格**  **（万元）** | **备注** |
| 设定条件下的土地使用权价格 | 18294 | 采用基准地价系数修正法、剩余法评估测算 |

**第四部分 附 件**

1. 咨询对象所在位置示意图

2.咨询对象实地勘察情况和相关照片

3.受托单位《营业执照（副本）》复印件

4.受托单位评估资质复印件

5.评估专业人员资质证书复印件