* **咨询项目名称：**

北京市昌平区发展路8号878套保障性租赁住房（公寓型）项目同地段、同品质市场租赁住房租金咨询

* **咨询委托人：**

北京乐乎公寓物业管理有限公司

* **咨询机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

* **评估专业人员：**

高鹏、许皓源

* **报告编号：**

康正预评字2024-1-0726-P01ZLGJ6号

# 咨询意见函

**北京乐乎公寓物业管理有限公司：**

受贵单位委托，我公司对北京市昌平区发展路8号878套保障性租赁住房（公寓型）项目同地段、同品质市场租赁住房租金进行了咨询。

**咨询对象：**咨询对象为昌平区发展路8号878套保障性租赁住房（公寓型）项目，该项目位于昌平区，北五环外，京藏高速东侧。所属项目现状四至为东至发展路6号现状房屋，南至七辛中街，西至现状绿地，北至七辛北街。根据委托方提供的资料及其介绍，咨询对象用途为保障性租赁住房（公寓型），建筑面积为33965平方米，户型结构均为loft，具体情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 户型 | 建筑面积（㎡） | 间数 | 户型占比 |
| A户型 | A1户型 | 24.4  | 268  | 30.52% |
| A2户型 | 25.5  | 108  | 12.30% |
| A3户型 | 22.2  | 230  | 26.20% |
| A4户型 | 26.7  | 48  | 5.47% |
| **小计** | **654** | **74.49%** |
| B户型 | 20.5  | **64**  | **7.29%** |
| C户型 | 32.2  | **48**  | **5.47%** |
| D户型 | D1户型 | 26.6  | 24  | 2.73% |
| D2户型 | 32.1  | 24  | 2.73% |
| **小计** | **48** | **5.46%** |
| E户型 | E1户型 | 28.4  | 48  | 5.47% |
| E2户型 | 33.7  | 16  | 1.82% |
| **小计** | **54** | **7.29%** |
| **总计** | **878** | **100%** |

咨询对象周边有周边有龙湖冠寓（北京生命科学园店、北京回龙观店）、相寓park mini(回龙观店)等公寓类项目，有领秀慧谷、龙城花园等居住项目，居住小区规模较大，入住率较好，综合评价居住区成熟度较好。周边1公里范围内有地铁昌平线生命科学园站，周边路网较密集，周边有345路、519路、670路、878路等公交线路途径并设立站点，综合评价交通便捷度较好。以咨询对象为圆心半径2公里范围内有北京超级合生汇、万达广场等商业网点；昌平实验学校、史各庄中心小学、北京农学院幼儿园等教育设施；北大医疗康复医院、领秀慧谷社区卫生服务站等医疗网点；交通银行、北京农商银行等金融网点，各类配套设施较齐全，故公共配套设施状况较好。区域内有昌平新城滨河森林公园、南沙河水系等绿化景观；华北电力大学、北京农学院等高等院校；周边5km范围内无污染源，综上，自然及人文环境较好。总体评价影响咨询对象的区位状况较好。

**咨询目的：**咨询保障性租赁住房项目同地段同品质市场租赁住房租金，为委托方内部决策提供参考依据。

**咨询时点：**2024年9月2日

**咨询类型：**根据房地产评估的技术规程和本次咨询目的，本次咨询采用的是市场价值标准。市场租赁住房租金是指市场租赁住房于咨询时点在公开市场上的平均租金，不包括车位使用费、能源费、增值服务费等。

**咨询方法：**本次咨询采用的估价方法为比较法。

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

咨询结果一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 户型布局 | 户型结构 | 建筑面积（㎡） | **单位市场租赁住房租金价值（元/月·平方米）** | **市场租赁住房租金价值（元/月·套）** |
| 1 | 一居室 | loft | 32-38 | 135.48 | 5148 |
| 2 | 一居室 | loft | 40-50 | 132.77 | 5311 |
| 3 | 两居室 | loft | 44-52 | 144.99 | 6380 |
| 平均租金（元/套·月） | 5285 |

单位：元/建筑面积平方米·月（币种：人民币）

备注：1.市场租赁住房租金是指市场租赁住房于价值时点在公开市场上的平均租金，不包括车位使用费、能源费、增值服务费等。

2. 本《咨询意见函》中所列咨询结果为初评结果。不作为为有关单位合理确定或调整保障性租赁住房项目租金使用提供参考的依据。

|  |  |
| --- | --- |
| 顺致 |  |
| 商祺 |  |
|  |  |
|  | 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
|  | 二〇二四年九月六日 |