**情况说明**

**北京市昌平保障房建设投资管理有限公司：**

受贵公司委托，我公司对北京市昌平区北七家镇GZT-05-1地块R2二类居住用地（国瑞熙墅家园）共有产权住房同地段、同品质普通商品住房价格进行了评估，并于2020年4月10日出具《不动产评估报告》[康正评字2020-1-0126-F02HDZC6号]，报告有效期自2020年4月10日至2021年4月9日。至本说明出具之日，该报告已失效。

根据评估专业人员市场调查，情况如下：

可比住宅小区1望都新地二期项目在价值时点（2020年3月24日）比较价值为43788元/平方米，自价值时点（2020年3月24日）至2022年5月，成交单价区间为37500-47000元/平方米，其中从价值时点（2020年3月24日）至2020年12月成交单价区间为38000-40000元/平方米，2021年1月至2021年12月成交单价区间为37500-44000元/平方米，2022年1月至本说明出具之日成交单价区间为39500-47000元/平方米；

可比住宅小区2金色漫香苑项目在价值时点（2020年3月24日）比较价值为44929元/平方米，自价值时点（2020年3月24日）至2022年5月，成交单价区间为41000-47500元/平方米，其中从价值时点（2020年3月24日）至2020年12月成交单价区间为41500-44000元/平方米，2021年1月至2021年12月成交单价区间为41000-47500元/平方米，2022年1月至本说明出具之日成交单价区间为45000-46500元/平方米；

可比住宅小区3名佳花园四区项目在价值时点（2020年3月24日）比较价值为41923元/平方米，自价值时点（2020年3月24日）至2022年5月，成交单价区间为33000-40500元/平方米，其中从价值时点（2020年3月24日）至2020年12月成交单价区间为33000-36000元/平方米，2021年1月至2021年12月成交单价区间为33500-40500元/平方米，2022年1月至本说明出具之日成交单价区间为35000-40000元/平方米；

根据上述情况，可比住宅小区案例成交价格基本平稳。在房地产宏观调控的及“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”的政策影响下，北京市近些年市场运行相对平稳，住房销售价格相对稳定。

综上，我司出具的《不动产评估报告》[康正评字2020-1-0126-F02HDZC6号]的有效期截止日距今约2年，截止本说明出具之日，北京市昌平区北七家镇GZT-05-1地块R2二类居住用地（国瑞熙墅家园）共有产权住房同地段、同品质普通商品住房价格未见明显变化。故此，我们建议：在现有房地产政策不变的设定条件下，原共有产权住房项目购房人产权份额不低于50%的评估建议保持不变（有效期至2022年7月31日）。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2022年5月23日