备案号：

查询码：

**土 地 估 价 报 告**

**项 目 名 称：****北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目国有建设用地使用权出让价格评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：北京康正2023（估）字第0007号**

**2023 -1- 0340 -F06TDCR9**

**提交估价报告日期：2023年6月27日**

**目录**

[**第一部分 摘 要** 1](#_Toc138062989)

[**一、估价项目名称** 1](#_Toc138062990)

[**二、委托估价方** 1](#_Toc138062991)

[**三、估价目的** 1](#_Toc138062992)

[**四、估价期日** 2](#_Toc138062993)

[**五、估价日期** 2](#_Toc138062994)

[**六、地价定义** 2](#_Toc138062995)

[**七、估价结果** 5](#_Toc138062996)

[**八、土地估价专业评估师签字** 8](#_Toc138062997)

[**九、土地估价机构** 8](#_Toc138062998)

[**第二部分 估价对象界定** 11](#_Toc138063000)

[**一、委托估价方** 11](#_Toc138063001)

[**二、估价对象** 11](#_Toc138063002)

[**三、估价对象概况** 12](#_Toc138063003)

[**四、影响地价的因素说明** 15](#_Toc138063004)

[**第三部分 土地估价结果及其使用** 33](#_Toc138063006)

[**一、估价依据** 33](#_Toc138063007)

[**二、土地估价** 38](#_Toc138063008)

[**第四部分 附 件** 53](#_Toc138063009)

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、估价项目名称**

北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目国有建设用地使用权出让价格评估

**二、委托估价方**

北京市规划和自然资源委员会

**三、估价目的**

估价对象北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008等地块位于顺义区高丽营镇夏县营村，东至火寺路，西至喜行路，南至丽喜花园，北至鑫鼎街。该宗地已取得《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号），同意北京中交城市开发有限公司实施顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目，其中经营性建设用地入市公开交易。根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）,估价对象规划建设用地性质为R2二类居住用地及A334托幼用地，北京市规划和自然资源委员会拟按照规划用途对估价对象实施挂牌供应。

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）及《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发（2018）4号）的有关规定，受北京市规划和自然资源委员会委托评估该宗地（北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地）国有建设用地使用权价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

**四、估价期日**

2023年6月20日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

**五、估价日期**

2023年5月6日至2023年6月27日

**六、地价定义**

土地估价专业评估师根据地价评估的技术规程、方法和项目的具体要求，参照正常市场价格水平，评估拟出让宗地国有建设用地使用权价格。

此次评估的价格包括熟地价、政府土地出让收益、土地开发成本。

熟地价是在公开市场条件下形成的客观合理价格，即估价对象在设定土地用途、土地使用权性质、开发程度、使用年期及规划利用条件下，于估价期日的出让国有建设用地使用权价格。

政府土地出让收益是指以规划用途办理国有建设用地使用权出让手续时应向政府缴纳的地价款。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），对有关事项做出以下设定：

1. 土地用途设定：

根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）,估价对象规划用途为R2二类居住用地及A334托幼用地，其中A334托幼用地不出让。根据《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南（试行）》（市规划国土发（2017）316号），R2二类居住用地是设施较齐全、环境良好、以多中高层住宅为主用地，可对应土地利用现状分类城镇住宅用地（指城镇用于生活居住的各类房屋用地及附属设施用地）。结合《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的办通知》（自然资办（2020）51号）、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），按照《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）规定，为满足招拍挂出让地价管理的需要，需评估住宅、商业（其他商服）及公共服务3个用途的熟地价楼面单价、政府土地出让收益楼面单价。故评估设定用途为住宅、商业（其他商服）及公共服务。

1. 土地使用权性质：

根据《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号）、《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），于估价期日估价对象为建设用地，故本次评估设定土地使用权性质为出让国有建设用地使用权。

1. 土地开发程度设定：

根据委托估价方介绍及土地估价专业评估师实地查勘，本次评估估价对象实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力）、宗地红线内场地平整。根据《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号）记载，估价对象供地条件为宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）、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“六通”、宗地红线内场地平整。

1. 土地使用权年限设定：

估价对象于估价期日为拟出让国有建设用地使用权。考虑到本次估价目的，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的有关规定，本次评估设定土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限70年、商业（其他商服）用途法定最高使用年限40年、公共服务用途法定最高使用年限50年。

1. 规划利用条件设定：

根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），本次估价对象01-008等地块共4宗地，用地规模合计为60990.43平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为71508.52平方米。其中，估价对象01-008地块（R2二类居住用地）建设用地规模为24804.85平方米，地上建筑规模为29765.82平方米，容积率为1.2；估价对象01-016地块（R2二类居住用地）建设用地规模为23103.85平方米，地上建筑规模为27724.62平方米，容积率为1.2； 估价对象01-026-1地块（R2二类居住用地）建设用地规模为8881.75平方米，地上建筑规模为10658.10平方米，容积率为1.2；另有估价对象01-020地块（A334托幼用地，不出让）建设用地规模为4199.98平方米，地上建筑规模为3359.98平方米，容积率为0.8。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）中的相关规定，本次评估01-008、01-016、01-026-1地块（R2二类居住用地）容积率为1.2。

1. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：在公开市场条件下，估价对象宗地在估价期日2023年6月20日，在北京市基准地价住宅类九级IX-顺5区片、商服类九级IX-顺5区片、公共服务类九级IX-顺5区片，宗地实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力），宗地红线内场地平整；根据《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号），评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力），宗地红线内场地平整，规划用地性质为R2二类居住用地，评估设定用途为住宅、商业（其他商服）及公共服务，评估设定土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限70年、商业（其他商服）用途法定最高使用年限40年，公共服务用途法定最高使用年限50年，土地面积为56790.45平方米，01-008、01-016、01-026-1地块（R2二类居住用地）容积率为1.2；在规划利用条件下的出让国有建设用地使用权价格。

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

**七、估价结果**

**估价对象位于北京市基准地价住宅九级（IX-顺5）、商业（其他商服）九级（IX-顺5）、公共服务九级（IX-顺5）范围内。**土地估价专业评估师根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的楼面熟地价、政府土地出让收益、土地开发总成本为：

**熟地价：**

熟地价总额：103245.0381 万元

大写金额：壹拾亿零叁仟贰佰肆拾伍万零叁佰捌拾壹元整

**政府土地出让收益：**

政府土地出让收益总额：25814.6670万元

大写金额：贰亿伍仟捌佰壹拾肆万陆仟陆佰柒拾元整

详见《估价结果汇总表》

**土地开发总成本：**

土地开发总成本：78853.6400万元

大写金额：柒亿捌仟捌佰伍拾叁万陆仟肆佰元整

详见《估价结果汇总表》

**本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地估价结果汇总表 | | | |
|  | 楼面单价 （元/平方米） | 建筑规模 （平方米） | 总价 （万元） |
| 住宅用途熟地价 | 15150 | 68148.54 | 103245.0381 |
| 商业（其他商服）用途熟地价 | 8128 | - | - |
| 公共服务用途熟地价 | 3623 | - | - |
| 熟地总价 | - | 68148.54 | 103245.0381 |
|  |  |  |  |
|  | 楼面单价 （元/平方米） | 建筑规模 （平方米） | 总价 （万元） |
| 住宅用途政府土地出让收益 | 3788 | 68148.54 | 25814.6670 |
| 商业（其他商服）用途  政府土地出让收益 | 2032 | - | - |
| 公共服务用途  政府土地出让收益 | 906 | - | - |
| 政府土地出让收益总价 | - | 68148.54 | 25814.6670 |
| **出让底价建议：**  **1、北京市对出让地价评审要求**  **根据有关政策规定，土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。出让地价政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）不得低于该宗地熟地价。如政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）低于该宗地熟地价，则将熟地价作为该宗地的底价。**  **2、基本价格**  **如上表所示，本次评估政府土地出让收益总价为25814.6670万元。另根据《成本文件》（文件号），估价对象土地开发总成本为78853.6400万元。则政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为104668.3070万元。**  **3、比较结论**  **如上表所示，本次评估熟地价总额为103245.0381 万元。如前述，政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为104668.3070万元。经比较，基本价格高于熟地价总额。因此，本次评估出让底价建议按照政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）确定，即104668.3070万元。**  **4、出让底价决策建议**  **估价对象北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目在估价期日2023年6月20日的建议土地出让底价为：**  **建议出让底价：104668.3070万元**  **大写金额：壹拾亿零肆仟陆佰陆拾捌万叁仟零柒拾元整** | | | |

**八、土地估价专业评估师签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价专业评估师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 陈 颖 | 2004110096 |  |
| 叶 凌 | 94010078 |  |
| 魏伯欣 | 2000110133 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| —— | —— |  |

**九、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇二三年六月二十七日 |

**附** **估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2023 -1- 0340 -F06TDCR9 估价期日：2023年6月20日 估价期日的国有建设用地使用权性质：拟出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地名称 | 宗地位置 | 估价期日的规划用途 | 估价设定的用途 | 地上容积率 | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用权年限（年） | 出让建设用地面积（㎡） | 出让建筑规模（㎡） | 熟地价楼面单价（元/㎡） | 熟地总价（万元） | 政府土地出让收益楼面单价（元/㎡） | 政府土地出让收益总价（万元） |
| 未进行登记 | 北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地 | 北京市顺义区高丽营镇夏县营村 | R2二类居住用地、A334托幼用地 | 住宅 | 1.2 | 土地开发程度红线外市政基础设施达“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力）、宗地红线内场地平整 | 土地开发程度红线外市政基础设施达“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力）、宗地红线内场地平整 | 70 | 56790.45 | 68148.54 | 15150 | 103245.0381 | 3788 | 25814.6670 |
| 商业  （其他商服） | 40 | — | 8128 | — | 2032 | — |
| 公共服务 | 50 | — | 3623 | — | 906 | — |
| 合计 | — | — | — | — | — | — | — | — | 56790.45 | 68148.54 | — | 103245.0381 | — | 25814.6670 |

币种：人民币

**一、上述估价结果的限定条件**

（一）土地权利限制：至估价期日，估价对象无他项权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力），宗地红线内场地平整；本次评估设定开发程度为土地开发程度红线外市政基础设施达宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力），宗地红线内场地平整；

（三）规划限制条件：依据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）；

（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**：

（一）本报告结果是在满足地价定义中全部假设与限制条件下的地价，若估价对象的土地权利状况，利用方式、估价期日、土地开发状况，土地使用年期、容积率等影响地价的因素发生了变化，该评估价格应作相应的调整，不能直接使用本次估价结论。

（二）土地权属、利用状况等咨料均由委托方提供，估价师结合执业经验，对上相关评估资料的真实性，合法性，有限性，适用性进行了尽职核实和专业判断，但资料的真实性最终由委托方负责，如有虚假，评估机构不承担相应责任;房地产市场交易、区位条件等资料由土地估价专业评估师通过住建委、规自委等官网或现场勘查而得，评估机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

（三）本报告仅为出让方通过集体决策确定估价对象土地出让底价提供参考依据。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2023年6月27日

**第二部分 估价对象界定**

**一、委托估价方**

本次评估委托估价方为北京市规划和自然资源委员会。

单位地址：北京市通州区承安路1号院

联系人：孙一鸣

**二、估价对象**

估价对象北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008等地块位于顺义区高丽营镇夏县营村，东至火寺路，西至喜夏街，南至夏鑫街，北至鑫鼎街。该宗地已取得《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号），同意北京中交城市开发有限公司实施顺义区高丽营镇夏县营村棚户区，其中经营性建设用地入市公开交易。根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）,估价对象规划建设用地性质为R2二类居住用地及A334托幼用地，北京市规划和自然资源委员会拟按照规划用途对估价对象实施挂牌供应。

根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），本次估价对象01-008等地块共4宗地，用地规模合计为60990.43平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为71508.52平方米。其中，估价对象01-008地块（R2二类居住用地）建设用地规模为24804.85平方米，地上建筑规模为29765.82平方米，容积率为1.2；估价对象01-016地块（R2二类居住用地）建设用地规模为23103.85平方米，地上建筑规模为27724.62平方米，容积率为1.2；估价对象01-026-1地块（R2二类居住用地）建设用地规模为8881.75平方米，地上建筑规模为10658.10平方米，容积率为1.2； 另有估价对象01-020地块（A334托幼用地，不出让）建设用地规模为4199.98平方米，地上建筑规模为3359.98平方米，容积率为0.8。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）中的相关规定，本次评估01-008、01-016、01-026-1地块（R2二类居住用地）容积率为1.2；具体详见下表：

**土地用途及建筑规模表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 规划地块编号 | 用地性质 | 建设用地规模  （平方米） | 容积率 | 地上建筑规模  （平方米） | 备注 |
| 01-008 | R2二类居住用地 | 24804.85 | 1.2 | 29765.82 | —— |
| 01-016 | 23103.85 | 27724.62 | —— |
| 01-026-1 | 8881.75 | 10658.10 | —— |
| 小计 | | 56790.45 | 1.2 | 68148.54 |  |
| 01-020 | A334托幼用地 | 4199.98 | 0.8 | 3359.98 | 不出让 |
| 小计 | | 4199.98 | 0.8 | 3359.98 |  |
| 合计 | | 60990.43 | —— | 71508.52 | —— |

估价对象规划用途为R2二类居住用地及A334托幼用地，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），评估设定用途为住宅、商业（其他商服）及公共服务，本次评估设定土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限70年、商业（其他商服）用途法定最高使用年限40年、公共服务用途法定最高使用年限50年。

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），估价对象属北京市基准地价住宅类九级IX-顺5区片、商服类九级IX-顺5区片、公共服务类九级IX-顺5区片。于估价期日，估价对象所在宗地实际开发程度为“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力）；评估设定土地开发程度为“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）。

**三、估价对象概况**

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象为北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008等地块，估价对象于2020年12月29日取得《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号），由农用地转为建设用地；于2021年9月26日取得《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），明确了用地性质、建设用地规模及相关建筑技术指标。估价对象为拟出让用地，截至估价期日，估价对象尚未办理登记手续。

坐落：北京市顺义区高丽营镇夏县营村

土地面积：60990.43平方米

估价对象现状四至：东至火寺路，西至喜行路，南至丽喜花园，北至鑫鼎街

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的规定，估价对象属北京市基准地价住宅类九级IX-顺5区片、商服类九级IX-顺5区片、公共服务类九级IX-顺5区片。

（二）土地权利状况

估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，根据《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号），同意北京中交城市开发有限公司实施顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目。

土地估价专业评估师根据委托估价方所提供的资料复印件，未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况





估价对象位北京市顺义区高丽营镇夏县营村。根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），本次估价对象01-008等地块共4宗地，用地规模合计为60990.43平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为71508.52平方米。其中，估价对象01-008地块（R2二类居住用地）建设用地规模为24804.85平方米，地上建筑规模为29765.82平方米，容积率为1.2；估价对象01-016地块（R2二类居住用地）建设用地规模为23103.85平方米，地上建筑规模为27724.62平方米，容积率为1.2； 估价对象01-026-1地块（R2二类居住用地）建设用地规模为8881.75平方米，地上建筑规模为10658.10平方米，容积率为1.2；另有估价对象01-020地块（A334托幼用地，不出让）建设用地规模为4199.98平方米，地上建筑规模为3359.98平方米，容积率为0.8。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）中的相关规定，本次评估01-008、01-016、01-026-1地块（R2二类居住用地）容积率为1.2。

本次拟出让建设用地规模为56790.45平方米，具体规划主要技术经济指标详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 规划地块编号 | 用地性质 | 建设用地规模  （平方米） | 容积率 | 地上建筑规模  （平方米） | 控制高度（m） | 是否出让 |
| 1 | 01-008 | R2二类居住用地 | 24804.85 | 1.2 | 29765.82 | 30 | 出让 |
| 2 | 01-016 | 23103.85 | 27724.62 |
| 3 | 01-026-1 | 8881.75 | 10658.10 |
| 合计 | | | 56790.45 | 1.2 | 68148.54 | —— | |

估价对象所在宗地实际开发程度为““六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力）。

根据土地估价专业评估师现场勘查，估价对象周边4公里范围内有观承望溪、富力首开·金禧璞瑅等类似物业，交房装修标准以精装修为主。因此，本次估价设定估价对象交房装修标准为精装修。

（四）土地开发成本

根据《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号）复印件，估价对象供地条件为宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）、宗地红线内场地平整，土地开发成本为78853.6400万元。

**四、影响地价的因素说明**

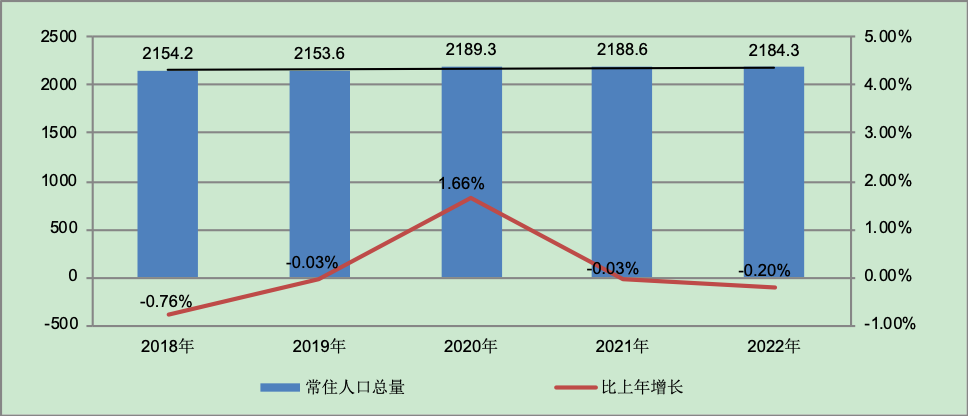
（一）一般因素

1.城市资源状况

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

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

**2018-2022年常住人口增量及增长速度**

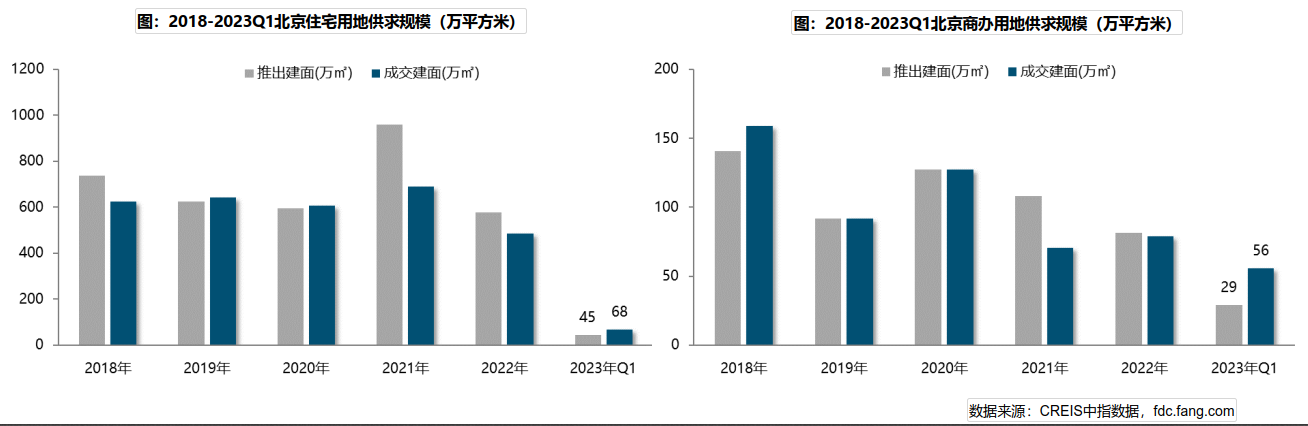


2.房地产市场状况（住宅）

（1）土地市场

1）土地供求情况

2023年北京集中供地制度继续优化完善，定期发布拟供应商品住宅用地清单，采取“多频少量”的方式推进清单地块出让，以常态化的方式保持供地节奏。一季度，北京宅地整体供求节奏较慢，且受去年集中供地节奏影响，用球规模同比均大幅回落。从供应端来看，2023年一季度北京商品住宅用地共推出6宗，累计供应规划建面44.78万㎡，同比下降74%；从需求端来看，一季度北京累计成交8宗商品住宅用地，成交规划建面67.66万㎡，同比下降58%。

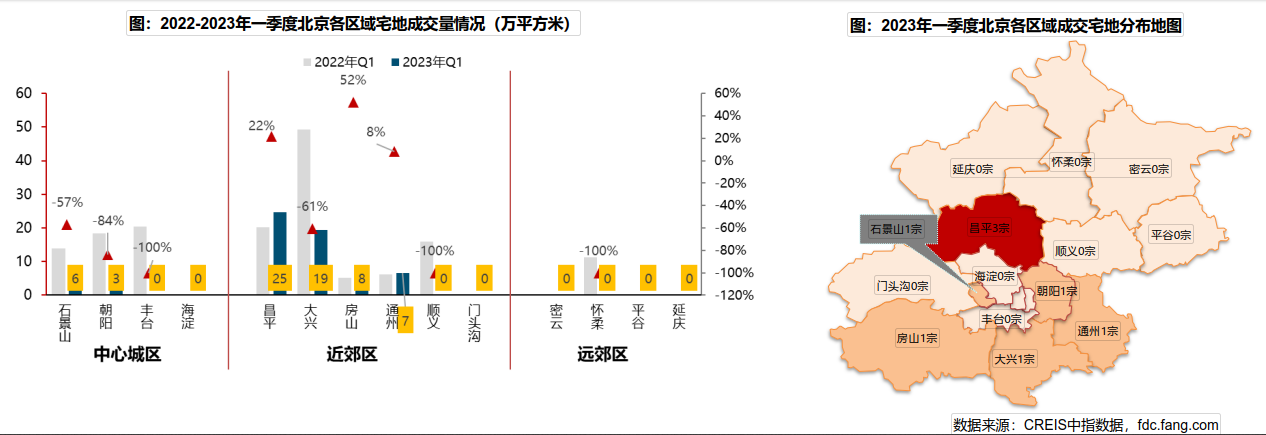


2）土地成交价格

2023年一季度，北京宅地整体成交楼面均价25433元/㎡，受去年同期丰台、朝阳等地块高楼面价基数影响，同比结构下降15%。溢价率方面，受昌平朱辛庄地块、昌平回龙观国际信息产业基地二期地块、石景山苹果园地块以及朝阳小红门地块高溢价带动，北京一季度宅地成交溢价率4.5%，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8宗地块中，4宗地块触及地价上限，溢价率15%，其中昌平朱辛庄地块吸引42家企业参与报名，摇号中签率仅2.38%，刷新了北京土拍史上中签率新低纪录；而其他4宗地块均以底价成交。

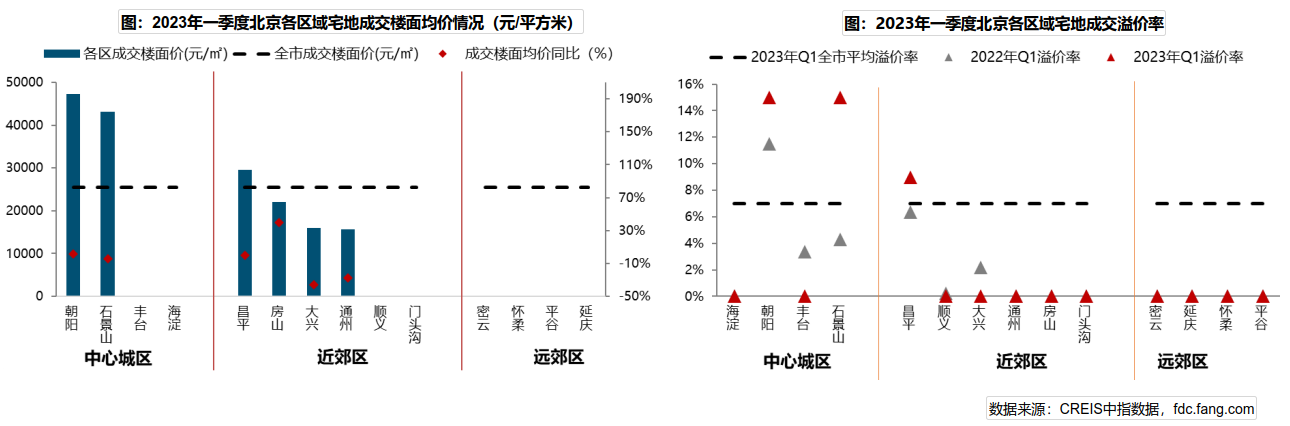
3）区域成交情况

2023年一季度，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9.05万㎡，占比13%，较上年同期下降20个百分点。近郊依然为宅地供求的主要区域，累计成交58.61万㎡，占比为87%，较去年同期提升27个百分点；其中昌平、大兴为主力成交区域，成交规模分别为24.69万㎡和19.46万㎡，成交规模占比分别为36%和29%。



成交楼面均价方面，中心城区楼面均价相对较高，朝阳、石景山成交楼面均价均在4万元/㎡以上；近郊区域成交楼面价多介于1.5-3万元之间，其中昌平地价相对较高，约为3.0万元/㎡，房山成交楼面价约为2.2万元/㎡；大兴、通州区域成交楼面价1.6万元/㎡。从同比变化来看，房山成交楼面价上涨39%；朝阳成交楼面价微涨2%；昌平成交楼面价较去年持平；大兴、通州成交楼面价同比分别下降36%和28%。

溢价率方面：从各个宅地竞拍情况来看，朝阳、石景山地块竞争较为激烈，均触达地价上限；昌平优质地块竞争也较激烈，朱辛庄地块、回龙观国际信息产业基地二期地块均触顶摇号成交；而通州、大兴、房山地块均以底价成交。



4）供应计划

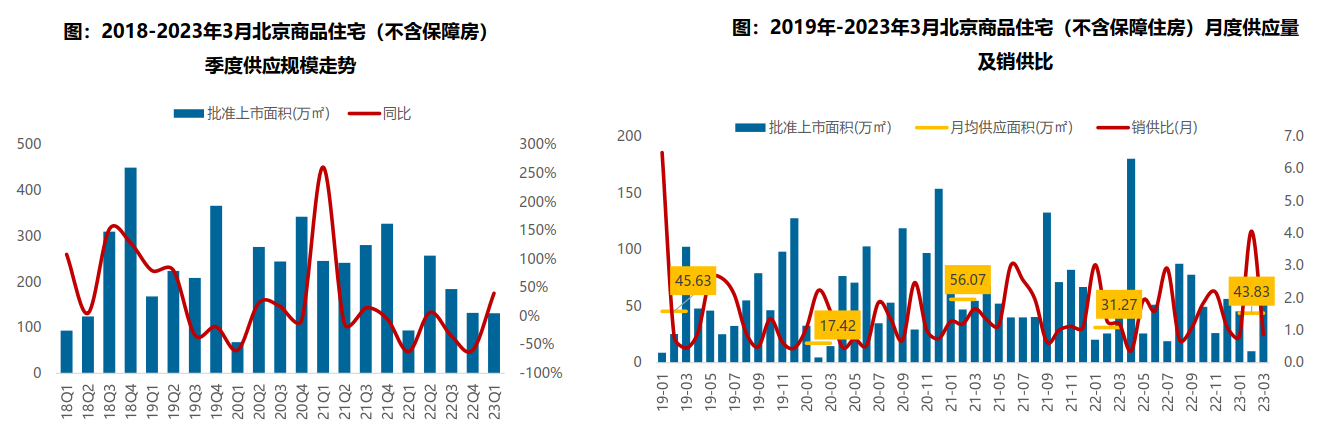
2月22日，北京规自委、北京发改委联合发布《北京市2023年度建设用地供应计划》。计划安排建设用地供应总量3190-3630公顷，与2022年基本持平。其中，住宅用地1060公顷（产权住宅用地800公顷，租赁住宅用地260公顷）。从各区供应计划来看，供地重点向城市副中心和多点地区倾斜，促进土地资源合理配置。中心城区、生态涵养区的供应比例均保持在20%左右，城市副中心和多点地区供应比率稳定在60%左右。

（2）商品房住宅市场

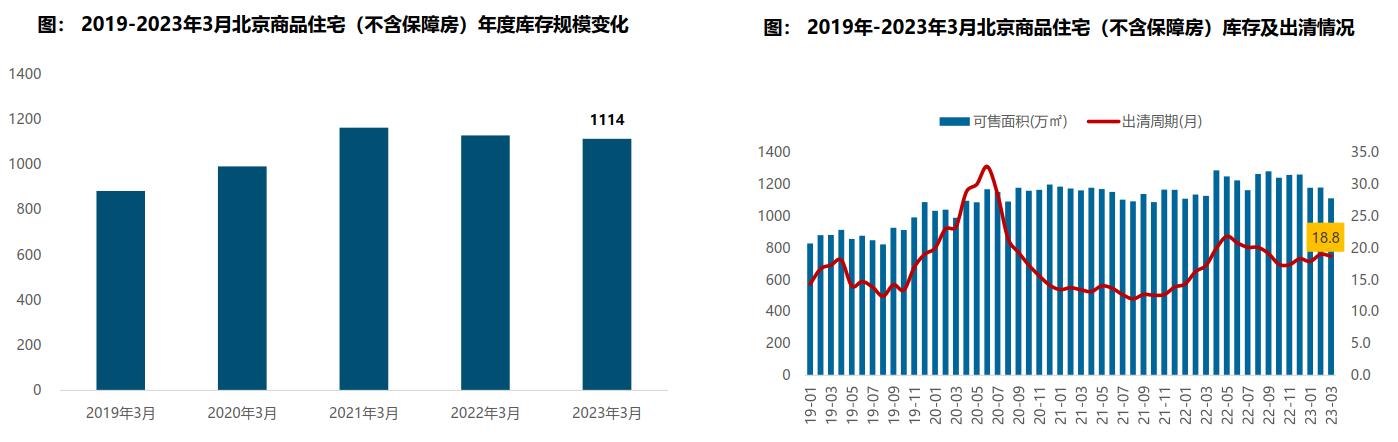
1）商品住宅供给状况

2023年一季度北京商品住宅（不含保障房）累计供应131万㎡，连续三个季度下跌，同比止跌回升。受春节假期以及年后市场复苏不确定性影响，一季度北京新房供应节奏环比继续微降；受去年低基数影响，供应量同比增长近四成。具体来看，1月新增供应规模仅45万㎡，环比降幅近两成；2月供应规模创疫情以来新低，仅10万㎡；随着楼市“小阳春”迹象持续显现，3月房企推盘意愿加强，新房供应触底反弹至76万㎡。整体来看，一季度累计供应131万㎡，为近三年季度供应低点，仅高于去年同期。

供求关系方面，2023年一季度商品住宅市场销供比为1.10，整体处于供求弱平衡状态，已经连续三个季度呈现供不应求态势。预计后市随着成交端边际改善，市场供应将会同步提高。



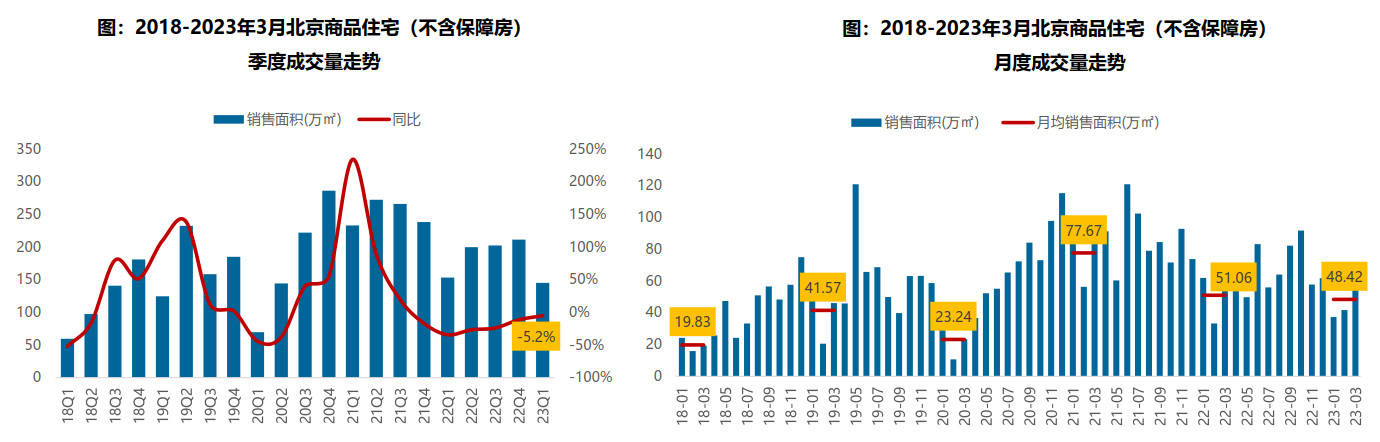
2023年一季度北京商品住宅（不含保障房）库存规模回落，出清周期底部震荡。截至3月底，北京商品住宅（不含保障房）库存量为1114万平方米，较去年同期微降1%，库存规模进一步回落；月度来看，库存规模创近14个月新低。库存出清周期震荡抬升，目前为18.8个月（3月底出清周期），预计二季度供求关系改善或将带动出清周期下行，但仍需警惕结构性库存风险。



2）商品住宅成交情况

A.成交量

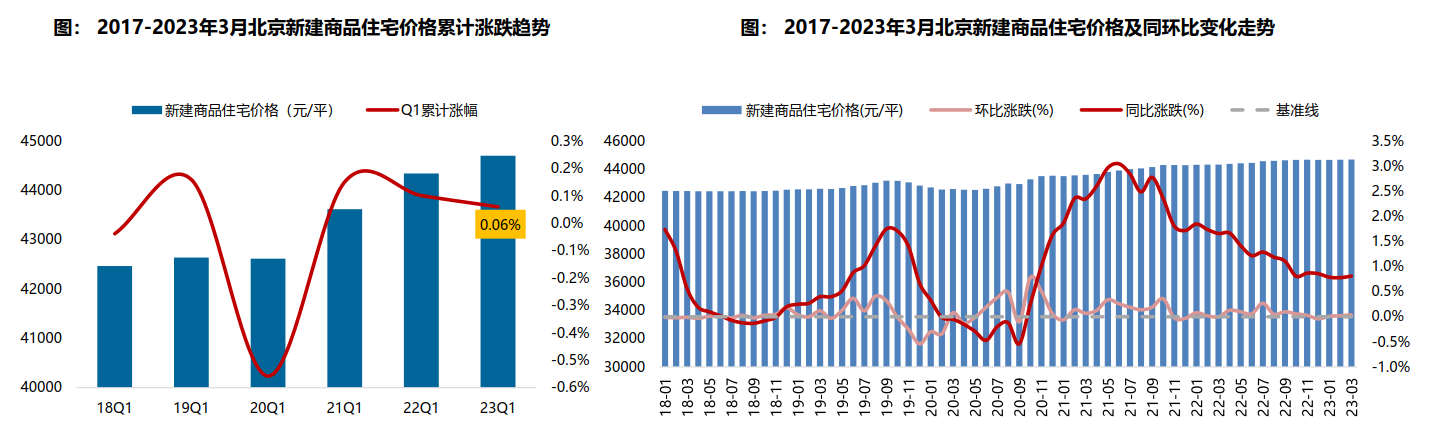
2023年一季度北京商品住宅（不含保障房）成交规模环比明显回落，且不及去年同期，但一季度呈现逐月回暖迹象。一季度北京楼市在传统春节淡季以及供应力度不足的影响下，市场表现相对一般，累计成交规模为145万㎡，同比下降5%，环比下降31%；分月度来看，1月份正逢春节假期，叠加疫情因素未全部消除，导致成交仅37万㎡，创近11个月新低；2月份市场热度回暖，案场来访、认购量明显上涨，“小阳春”迹象明显；3月份供求两端发力，成交规模突破65万㎡。一季度末北京开启二手房交易“带押过户”模式，对于降低交易风险及成本、加快二手房流通具有积极意义，或将进一步激发楼市活力；叠加近期房山拟试点“一区一策”，支持多子女家庭购房，为北京楼市政策放松打开想象空间；预计随着供应改善，二手房置换和改善需求入市，将对二季度楼市进一步回暖形成较强支撑。



B. 成交价格

a.成交价格

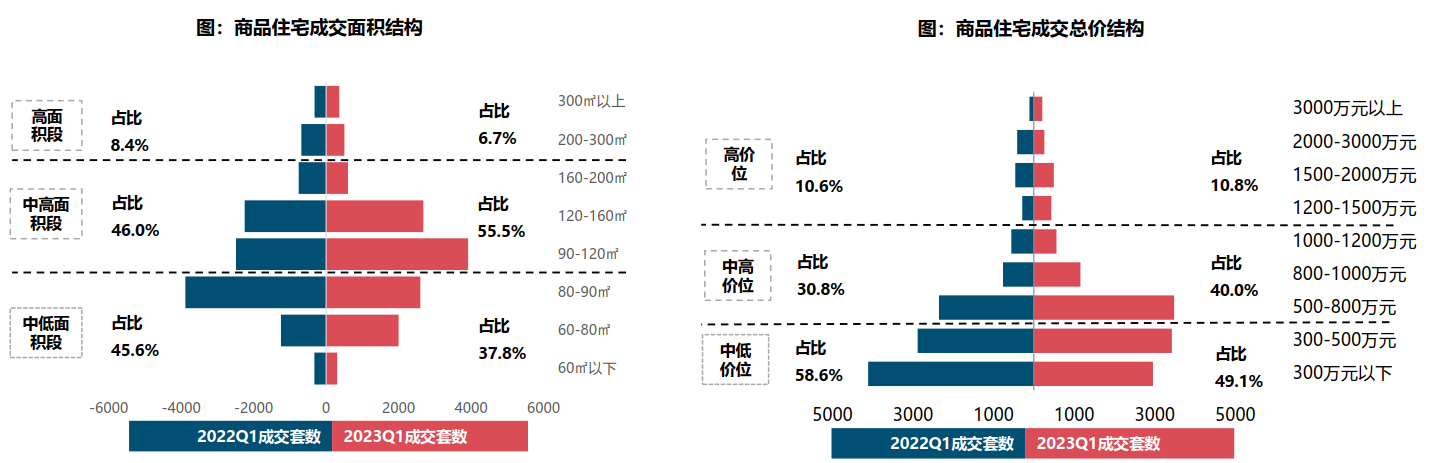
2023年一季度北京商品住宅价格同比涨幅持续低位，累计涨幅低于去年同期。伴随改善型项目持续入市、中高端产品成交增加，新建商品住宅价格结构性小幅上涨。整体来看，一季度北京新建商品住宅价格为44708元/㎡，同比上涨0.81%，涨幅处于2021年以来低位水平；累计来看，一季度商品住房价格累计上涨0.06%，涨幅继续收窄，较去年同期收窄0.04个百分点。



b.成交结构

2023年一季度，90-200㎡面积段的刚改和改善型产品跃升为成交主力，成交套数占比达55.5%，占比提升9.5个百分点，增幅显著；成交总价段主要集中在800万之下的中低/中高价位，其中500万元以下低价位产品同比减少9.4个百分点，但仍为成交主力，成交套数占比达49.1%；500-800万元的中高价段成交占比增加7.1个百分点至26.8%

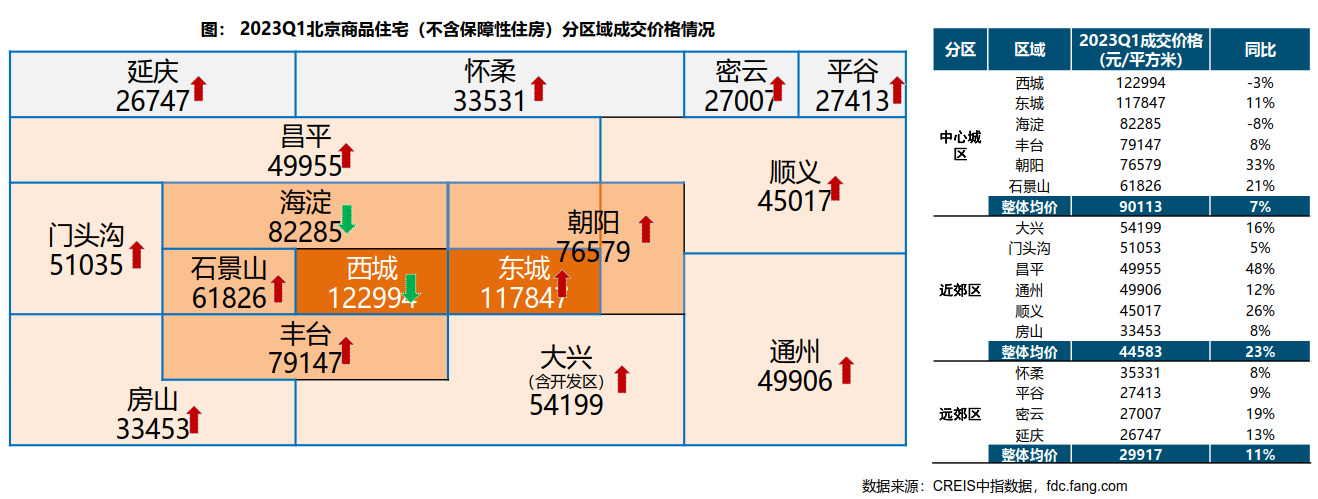
改善性需求逐步释放，在中高端产品供应提高带动下，新房成交逐步由中低面积段向中高面积段转移，成交总价段逐步由中低价位向中高价位产品转移，而高面积段和高价格段产品同比变化幅度较小。



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年一季度近郊六区成交82.34万㎡，占比达56.7%；其中，昌平、顺义、大兴区累计成交均超18万㎡，分居北京各区销售规模第二、三、四位。中心城区中丰台、朝阳表现较好，成交规模超15万㎡。

从成交价格来看，中心、近郊和远郊区域的成交规模同比均有不同程度的回落，中心城区成交规模同比回落1%，韧性最强；其中丰台、东城成交规模增幅同比翻倍，海淀、石景山、西城降幅超三成。近郊区成交规模同比下降6%，韧性较强，其中房山、昌平、门头沟同比增长，通州、顺义、大兴成交主力区域均下降一成以上；远郊区成交规模同比下降22%，下降幅度最大，其中密云、延庆降幅三成以上。

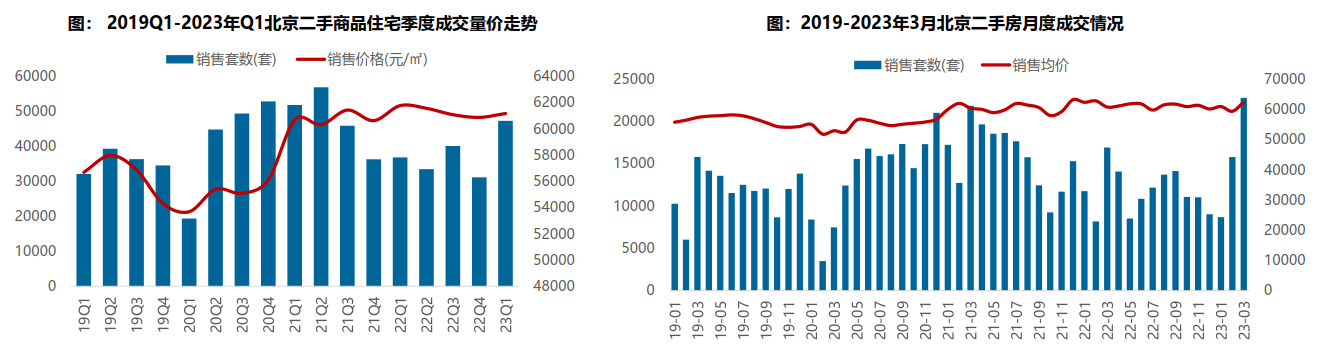


（3）存量房住宅市场

1）市场运行状况

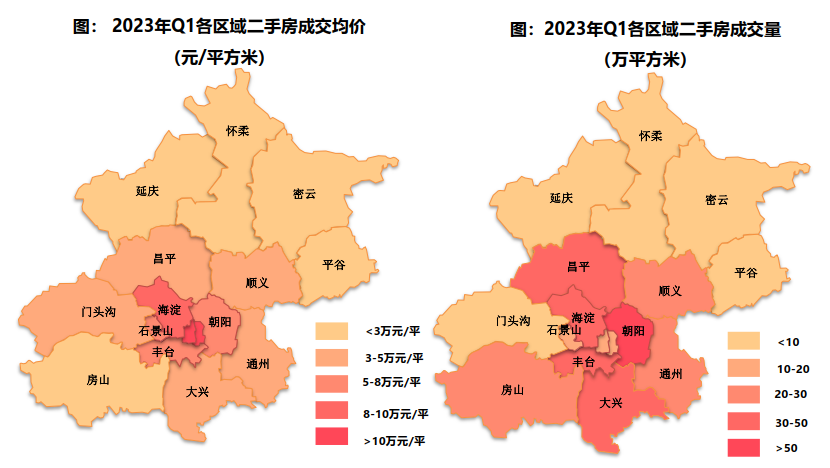
2023年一季度北京存量房住宅市场持续回温，成交升至近一年高位。一季度北京存量房住宅市场热度先降后升，累计成交4.73万套，环比上涨52%，同比上涨28%。从月度趋势来看，1月市场整体仍处于调整期叠加春节假期的影响，成交量处于低位；2月，整体市场逐步回温，存量房住宅挂牌量增加，带动成交规模大幅回升；3月受前期积压需求及子女入学购房需求集中释放影响，北京存量房住宅成交量继续增长，成交套数超2.2万套，同比增幅近三成，环比增幅超四成。进入4月，北京存量房住宅成交量环比有所下滑，在积压需求逐渐释放后，预计未来市场活跃度或将有所回落。

2023年一季度北京存量房住宅价格环比微涨，同比微跌。一季度北京存量房住宅成交均价约为61177元/㎡，同比下跌1%，环比涨0.5%。从月度趋势来看，在北京存量房住宅市场整体复苏的背景下，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，一季度朝阳存量房住宅成交规模较大，达99.95万㎡，居各区第一位；海淀、大兴、丰台、昌平成交面积均超过30万㎡，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活跃度相对较低，成交规模均不足10万㎡。从同比变化来看，一季度北京各区存量房住宅成交规模同比均有增加，其中，顺义、通州、平谷、怀柔同比领涨，涨幅均超35%；成交价格方面，一季度西城区成交价格最高，达125418元/㎡；其次为东城区，为108264元/㎡。



（4）未来市场预期

一季度两会定调“稳中求进”，既强调房地产的支柱产业地位，又强调了复杂多变的外部环境下，房地产市场的稳定性。一季度末北京开启存量房“带押过户”政策，将进一步刺激置换需求的释放；而“一区一策”已为北京楼市政策放松打开想象空间，政策落得或将为高能级城市政策出台树立标杆和模板。同时，结合“稳”字当头的调控基调，“一区一策”或将继续围绕支持刚性和改善型住房，激发楼市合理需求。经过短暂的市场调整，中长期来看，北京房地产市场或将进一步复苏。

3.产业政策

**全国政策：**

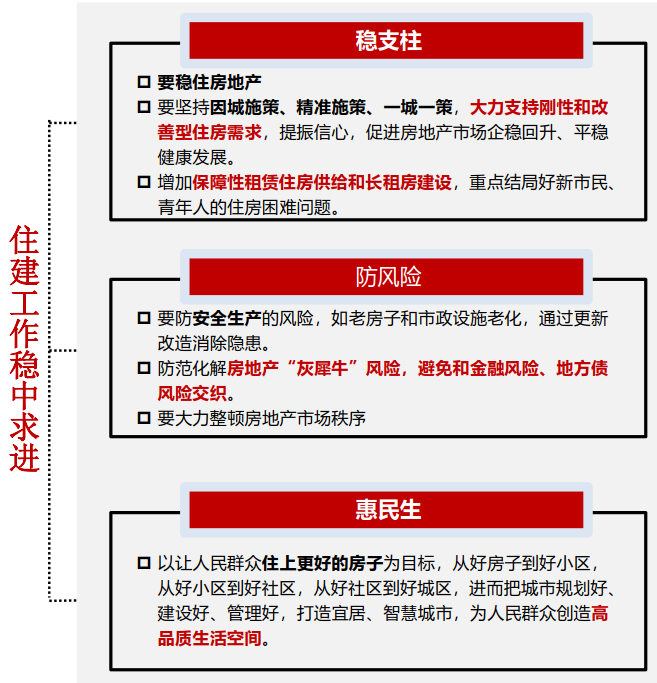
2022年，受内外多因素影响，房地产市场进入深度调整阶段。中央年内多次释放积极信号，优化调控政策。2022年底中央领导强调“房地产是国民经济的支柱产业”，在当时的市场环境下，肯定房地产的重要性更具积极意义，有助于房地产市场信心的修复。

2022年9月28日，国务院召开稳经济大盘四季度工作推进会议，会议提出因城施策运用政策工具箱中的工具，支持刚性和改善型住房需求，实施好保交楼政策。

2022年12月15日，中央经济工作会议强调，“要因城施策，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，探索长租房市场建设”。

2022年12月20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”。

进入2023年，国家对于房地产业的调控重点是防风险、促需求释放，定调偏利多，支持企业融资、改善交付风险，刚需、改善支持政策仍会出台，优化房地产“三高”模式，同时强化租赁市场快速发展，加快推进新模式探索发展。



随着国家住建工作的稳步推进，供求关系逐步改善，防控政策优化对市场供需两端均产生积极影响，供给端住房项目复工率大大提高，需求端成交量也有明显改善。房价平稳、保交楼、房企合理性融资的改善正在带动市场预期回升。可见前期已出台的政策正在落实见效。但是整个房地产要有前提的企稳回升，这个前提是牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的，是大力支持刚性和改善型住房需求，是防止市场大起大落，是促进行业高质量发展。

**地方政策：**

2022年，全国房地产政策不断优化改善，但北京在政策层面并未出现实质性放松，仅局部定向微调，保持了政策的延续性和稳定性。全龄友好社区试点接力贷；经开区管理的“台马”地区取消“双限”；存量房交易“连环单”业务并行办理；允许商品房按栋预售等。整体来看，北京政策优化力度有限，更多的是向市场传递积极信号，提振市场信心。

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。

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3月31日，北京银保监局、人民银行营业管理部、北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会联合发布《关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知》，明确规定住房交易双方可以在原抵押权不解除的情况下办理住房所有权转移登记，有效克服了传统方式下交易成本高、时间长、流程复杂等问题，切实提升本市居民住房交易、登记和金融服务水平。

4.城市规划与发展目标

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

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

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

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

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

5.城市社会经济发展状况（2023年1季度）

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

（1）农业生产保持增势，休闲农业和乡村旅游回暖

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

（2）工业生产降幅收窄，部分高端领域增势较好

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

（3）服务业总体向好，优势行业、接触性服务业共同带动

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

（4）固定资产投资较快增长，高技术产业投资显现活力

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

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

（5）市场消费持续恢复，升级类商品增长较快

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

（6）居民消费价格温和上涨，工业生产者出厂价格同比下降

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

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

（7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

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

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

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

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

（二）区域因素

1.区域概况

顺义区位于北京市东北部，距市区30公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，北邻[怀柔区](https://baike.baidu.com/item/%E6%80%80%E6%9F%94%E5%8C%BA/5105451?fromModule=lemma_inlink" \t "/Users/liuning/Documents\x/_blank)、[密云区](https://baike.baidu.com/item/%E5%AF%86%E4%BA%91%E5%8C%BA/18830737?fromModule=lemma_inlink)，东界[平谷区](https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%B3%E8%B0%B7%E5%8C%BA/4461548?fromModule=lemma_inlink)，南与[通州区](https://baike.baidu.com/item/%E9%80%9A%E5%B7%9E%E5%8C%BA/5203?fromModule=lemma_inlink)、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与[昌平区](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%8C%E5%B9%B3%E5%8C%BA/2504992?fromModule=lemma_inlink)、[朝阳区](https://baike.baidu.com/item/%E6%9C%9D%E9%98%B3%E5%8C%BA/2134?fromModule=lemma_inlink)隔温榆河为界。总面积1021平方公里，其中平原面积占95.7%。全区常住人口132.5万人，下辖19个建制镇和6个街道办事处。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。

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

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

2.交通条件

估价对象属于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，估价对象紧临城市主干道——火寺路、周边1公里范围内有顺25路、顺42路、顺49路、顺69路等公交线路，区域内交通一般，区域间通达性较差，综合评价交通便捷度较差。

3.环境条件

估价对位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里范围内有南郎中休闲公园、口袋公园、方氏渠等自然环境；无人文环境；综合评价环境状况一般。

4.基础设施设施条件

估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度好。

5.公共服务设施状况

估价对象周边约2公里范围内有北京超天商贸中心、隆华购物中心、社区商业街、世纪华联超市等商业服务设施；北京农商银行张喜庄分理处、北京顺义银座村镇银行高丽营支行、中国邮政储蓄银行张喜庄邮政储蓄等金融机构；高丽营第一幼儿园、高丽营第二小学、高丽营第二中学等教育资源；北京顺义天苑医院、北京市顺义区高丽营镇张喜庄卫生院、北京市顺义区高丽营镇河津营村卫生室等医疗设施，公共配套设施齐备情况一般。

6.居住社区成熟度

估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边约2公里范围内有丽喜花园、东君府、moma万万树、壹号东临院等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度一般。

7.商服繁华程度

估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边约2公里范围内有社区商业街，北京超天商贸中心、隆华购物中心以及零星临街商铺，无大型购物中心，商业繁华度较差。

8.物业集聚程度

估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边约2公里范围内有双悦大楼、智慧谷商务中心等办公项目，周边公共服务物业数量较少，物业集聚程度较差。

9.规划限制

估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置条件较差、交通条件较差，公用设施一般，基础设施水平好，环境条件一般，居住社区成熟度一般，商业繁华程度较差，物业集聚程度较差。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响估价对象的区域因素较差。

（三）个别因素

估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，为北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的规定，估价对象属于住宅类九级IX-顺5区片、商服类九级IX-顺5区片、公共服务类九级IX-顺5区片范围内。

1.临街道路状况

估价对象紧邻城市主干道——火寺路。道路状况较好。

2.临街宽度和深度

经土地估价专业评估师实地查勘，估价对象临街宽度与深度比例值较适合于住宅项目的开发，临街宽度和深度条件一般。

3.宗地形状及可利用程度

宗地形状规则，对宗地利用无不利影响 宗地形状及可利用程度好。

4.地形、地质条件

估价对象地形平坦，地基承载力基本满足建筑要求。

5.容积率

估价对象容积率设定为1.2。

6.土地开发程度

本次评估设定的估价对象土地开发程度为“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）。

7.规划条件

根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），本次估价对象01-008等地块共4宗地，用地规模合计为60990.43平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为71508.52平方米。其中，估价对象01-008地块（R2二类居住用地）建设用地规模为24804.85平方米，地上建筑规模为29765.82平方米，容积率为1.2；估价对象01-016地块（R2二类居住用地）建设用地规模为23103.85平方米，地上建筑规模为27724.62平方米，容积率为1.2； 估价对象01-026-1地块（R2二类居住用地）建设用地规模为8881.75平方米，地上建筑规模为10658.10平方米，容积率为1.2；另有估价对象01-020地块（A334托幼用地，不出让）建设用地规模为4199.98平方米，地上建筑规模为3359.98平方米，容积率为0.8。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）中的相关规定，本次评估01-008、01-016、01-026-1地块（R2二类居住用地）容积率为1.2。

本次拟出让建设用地规模为56790.45平方米，具体规划主要技术经济指标详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 规划地块编号 | 用地性质 | 建设用地规模  （平方米） | 容积率 | 地上建筑规模  （平方米） | 控制高度（m） | 是否出让 |
| 1 | 01-008 | R2二类居住用地 | 24804.85 | 1.2 | 29765.82 | 30 | 出让 |
| 2 | 01-016 | 23103.85 | 27724.62 |
| 3 | 01-026-1 | 8881.75 | 10658.10 |
| 合计 | | | 56790.45 | 1.2 | 68148.54 | —— | |

**第三部分 土地估价结果及其使用**

**一、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

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

（二）采用的技术标准

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）
2. 《城镇土地分等定级规程》[（GB/T 18507-2014）](http://www.baidu.com/link?url=WR4ik0HfoP3GU1rlTYIFq3n2WBRxMHa-d8GcgMgJUtKKn1Pe8laCRZpZkd9wT3bWx0Da0HhCv5MAzf-34H8xnjpEjz3Kk8n4fMGDiYPYgW3" \t "_blank)
3. 《土地利用现状分类》（ GB/T 21010-2017）
4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
5. 《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. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）
8. 《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）
9. 《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发（2018）4号）
10. 《自然资源部公共服务厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发（2021）39号）
11. 《财政部 国家税务总局<关于全面推开营业税改正增值税试点的通知>》（财税（2016）36号）
12. 《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）
13. 《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》
14. 《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南（试行）》（市规划国土发（2017）316号）
15. 《北京市地方税务局关于调整北京市城镇土地纳税等级分级范围的公告》（2015年第10号）
16. 《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）
17. 《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整
18. 《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕
19. 《北京市统计年鉴》

（三） 委托估价方提供的资料

* 1. 《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》
  2. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017规（顺）条整字0006号）复印件
  3. 《北京市规划和自然资源会员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目调整建设项目规划条件的复函》（京规自顺函【2019】153号）复印件
  4. 《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号）复印件
  5. 《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号）复印件
  6. 《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）及规划意见附图复印件
  7. 《建设工程规划用地测量成果报告书》（2021规自（顺）测字0008号）复印件
  8. 《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块实物补偿内容的说明》复印件
  9. 《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块市政条件的说明》复印件

（四）受托估价方掌握的有关资料和土地估价专业评估师实地勘察、调查所获取的资料

1.估价对象所在位置示意图

2.估价对象实地勘察相关照片

3.区域因素及个别因素状况等资料

4.土地估价专业评估师现场调查收集的其他相关资料

**二、土地估价**

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用和影响而形成，这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此进行细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确估价。在土地估价的实践和理论的探索中，在对土地价格形成和变化的规律认识的基础上，总结出一些在估价活动中应当遵循的法则或标准，而在估价作业时，这些原则又指导人们的估价实践。所以在探讨土地估价方法之前，首先要掌握土地估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响土地价格的因素，灵活使用各种土地估价方法，才能对土地价格做出最准确的判断。土地估价应遵循的基本原则有: 替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则、发现并模拟市场价格的原则、区分市场定价与政策优惠的原则、区位效用为主兼顾用途差异的原则等。

1.替代原则

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

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

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

替代原则的适用范围广，是本次估价基准地价系数修正法、剩余法中嵌套的市场比较法的理论基础。

2.最有效利用原则

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

3.预期收益原则

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

4.供需原则

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

5.贡献原则

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

6.价值主导原则

价值主导原则是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

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

估价对象位于顺义区高丽营镇，属于住宅类九级IX-顺5区片、商服类九级IX-顺5区片、公共服务类九级IX-顺5区片，估价中土地估价专业评估师是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。

7.审慎原则

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

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

8.公开市场原则

公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

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

9.其他原则

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

估价对象土地用途为住宅、商业（其他商服）及公共服务，包含公共管理与公共服务用途。本次评估选取周边4公里范围内类似不动产的交易实例，考虑用途差异进行修正，对估价对象市场价格形成过程进行模拟，正是考虑了发现并模拟市场价格的原则、区分市场定价与政策优惠的原则和区位效用为主兼顾用途差异的原则。

（二）估价方法

1.方法选择

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），根据区域内地产市场发育情况并结合估价对象的特点及估价目的等，选择适当的估价方法。在一项土地估价中所选方法不少于两种。

根据《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发（2018）4号），出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括市场比较法、收益还原法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。

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

2.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

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

（2）剩余法

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

1）评估待开发土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

2）评估现有不动产中所含土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

3.未选取的估价方法以及理由如下：

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

由于估价对象现状为空地，难以找到土地租赁案例，故未采用收益还原法。

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

（三）估价结果

**估价对象位于北京市基准地价住宅九级（IX-顺5）、商业（其他商服）九级（IX-顺5）、公共服务九级（IX-顺5）范围内。**土地估价专业评估师根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算，得出估价对象各用途楼面熟地价，如下表所示：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **熟地价楼面单价**  **（元/平方米）** |
| 住宅 | 基准地价系数修正法 | 7428 |
| 剩余法 | 18459 |
| 商业  （其他商服） | 基准地价系数修正法 | 5098 |
| 剩余法 | 9426 |
| 公共服务 | 基准地价系数修正法 | 3507 |
| 剩余法 | 3738 |

根据区域土地市场情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，此次评估采用了基准地价系数修正法和剩余法确定估价对象住宅、商业（其他商服）、公共服务用途楼面熟地价水平，由于目前北京市以基准地价作为重要参考依据，要求地价评估必须采用基准地价系数修正法，故基准地价系数修正法是确定政府土地出让收益的重要依据之一；剩余法是从房地产的角度反应土地价格水平，属于对设定开发条件下的的地价单独评估的情况，能够体现土地的价格，故剩余法也是判断政府土地出让收益水平的重要依据；二种评估方法各有其侧重，从不同的角度反映了估价对象的地价水平，定量分析如下：

住宅、商业（其他商服）用途权重确定打分评价体系

| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基准地价系数修正法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 11 | 20 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 7 | 15 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 8 | 15 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 8 | 15 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1.估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 5 | 26 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 39 | 91 |
| **权重** | | | 30% | 70% |

公共服务用途权重确定打分评价体系

| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基准地价系数修正法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 20 | 20 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 15 | 15 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 15 | 15 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 15 | 15 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1.估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 25 | 25 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 90 | 90 |
| **权重** | | | 50% | 50% |

**则：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **熟地价楼面单价**  **（元/平方米）** | **权重** | **权重后熟地价楼面单价**  **（元/平方米）** |
| 住宅 | 基准地价系数修正法 | 7428 | 30.00% | **15150** |
| 剩余法 | 18459 | 70.00% |
| 商业 | 基准地价系数修正法 | 5098 | 30.00% | **8128** |
| 剩余法 | 9426 | 70.00% |
| 办公 | 基准地价系数修正法 | 3507 | 50.00% | **3623** |
| 剩余法 | 3738 | 50.00% |

**估价对象位于北京市基准地价住宅九级（IX-顺5）、商业（其他商服）九级（IX-顺5）、公共服务九级（IX-顺5）范围内。**土地估价专业评估师根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的楼面熟地价、政府土地出让收益、土地开发总成本为：

**熟地价：**

熟地价总额：103245.0381 万元

大写金额：壹拾亿零叁仟贰佰肆拾伍万零叁佰捌拾壹元整

**政府土地出让收益：**

政府土地出让收益总额：25814.6670万元

大写金额：贰亿伍仟捌佰壹拾肆万陆仟陆佰柒拾元整

详见《估价结果汇总表》

**土地开发总成本：**

土地开发总成本：78853.6400万元

大写金额：柒亿捌仟捌佰伍拾叁万陆仟肆佰元整

详见《估价结果汇总表》

**本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目估价结果汇总表 | | | |
|  | 楼面单价 （元/平方米） | 建筑规模 （平方米） | 总价 （万元） |
| 住宅用途熟地价 | 15150 | 68148.54 | 103245.0381 |
| 商业（其他商服）用途熟地价 | 8128 | - | - |
| 公共服务用途熟地价 | 3623 | - | - |
| 熟地总价 | - | 68148.54 | 103245.0381 |
|  |  |  |  |
|  | 楼面单价 （元/平方米） | 建筑规模 （平方米） | 总价 （万元） |
| 住宅用途政府土地出让收益 | 3788 | 68148.54 | 25814.6670 |
| 商业（其他商服）用途  政府土地出让收益 | 2032 | - | - |
| 公共服务用途  政府土地出让收益 | 906 | - | - |
| 政府土地出让收益总价 | - | 68148.54 | 25814.6670 |
| **出让底价建议：**   1. **北京市对出让地价评审要求**   **根据有关政策规定，土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。出让地价政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）不得低于该宗地熟地价。如政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）低于该宗地熟地价，则将熟地价作为该宗地的底价。**   1. **基本价格**   **如上表所示，本次评估政府土地出让收益总价为25814.6670万元。另根据《成本文件》（文件号），估价对象土地开发总成本为78853.6400万元。则政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为104668.3070万元。**   1. **比较结论**   **如上表所示，本次评估熟地价总额为103245.0381 万元。如前述，政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为104668.3070万元。经比较，基本价格高于熟地价总额。因此，本次评估出让底价建议按照政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）确定，即104668.3070万元。**   1. **出让底价决策建议**   **估价对象北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目在估价期日2023年6月20日的建议土地出让底价为：**  **建议出让底价：104668.3070万元**  **大写金额：壹拾亿零肆仟陆佰陆拾捌万叁仟零柒拾元整** | | | |

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价的前提条件

（1）委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

（2）在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

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

（5）本次估价设定估价对象地上建筑物可按照预测的合理工期建设完毕。

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

2.估价的假设条件

（1）土地权利限制：无他项权利。

（2）土地用途设定：按规划用途设定本次评估的使用用途。

（3）土地使用年期设定：法定最高出让年限。

（4）评估设定土地开发程度红线外市政基础设施达“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力）、宗地红线内场地平整。

（5）估价期日设定：按委托估价方要求的地价时点设定。

（二）估价结果和估价报告的使用

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

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

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

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

10.本估价报告自报告出具日起计算，从2023年6月27日至2024年6月26日有效。

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

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

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

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

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

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

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

2.有关参数确定及使用说明

（1）估价对象的土地面积及规划建筑规模以《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）为依据，本次估价对象01-008等地块共4宗地，用地规模合计为60990.43平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为71508.52平方米。其中，估价对象01-008地块（R2二类居住用地）建设用地规模为24804.85平方米，地上建筑规模为29765.82平方米，容积率为1.2；估价对象01-016地块（R2二类居住用地）建设用地规模为23103.85平方米，地上建筑规模为27724.62平方米，容积率为1.2； 估价对象01-026-1地块（R2二类居住用地）建设用地规模为8881.75平方米，地上建筑规模为10658.10平方米，容积率为1.2；另有估价对象01-020地块（A334托幼用地，不出让）建设用地规模为4199.98平方米，地上建筑规模为3359.98平方米，容积率为0.8。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）中的相关规定，本次评估01-008、01-016、01-026-1地块（R2二类居住用地）容积率为1.2。若上述条件发生变化，本报告估价结果需做相应的调整。

（2）根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），该项目合计应配建人防工程建筑面积不小于13674.6平方米，其中 01-008 地块应配建不小于2000平方米二等人员掩蔽所工程； 01-016 地块应配建不小于 3536.3平方米二等人员掩蔽所工程； 01-026-1地块应配建不小于1261.8平方米二等人员掩蔽所工程。将 01-020地块统筹到 01-026-1二等人员掩蔽所工程抗力等级为甲6级，防空专业队队员掩蔽部工程抗力等级为甲5级。

（3）根据《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号），北京中交城市开发有限公司为估价对象一级开发主体。

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

（5）依据现行的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，剩余法中房地产开发销售过程中的增值税，暂按5.5%的征收率计税。

（6）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，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。

3.其他说明

（1）估价对象范围根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中确定。

（2）本评估报告仅为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，最终应缴纳的地价款以北京市规划和自然资源委员会公布结果为准。

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

**第四部分 附 件**

1. 《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》复印件
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地勘察情况和相关照片
4. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017规（顺）条整字0006号）复印件
5. 《北京市规划和自然资源会员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目调整建设项目规划条件的复函》（京规自顺函【2019】153号）复印件
6. 《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号）复印件
7. 《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号）复印件
8. 《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）及规划意见附图复印件
9. 《建设工程规划用地测量成果报告书》（2021规自（顺）测字0008号）复印件
10. 《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块实物补偿内容的说明》复印件
11. 《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块市政条件的说明》复印件
12. 估价机构《营业执照（副本）》复印件
13. 估价机构评估资质复印件
14. 土地估价专业评估师资质证书复印件

**土 地 估 价 技 术 报 告**

（**评估工作底稿**）

**项 目 名 称：北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目国有建设用地使用权出让价格评估（北京市 顺义区）**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：北京康正2023（估）字第0007号**

**2023 -1- 0340 -F06TDCR9**

**土地估价技术报告编号：北京康正2023（技）字第0007号**

**2023 -1- 0340 -F06TDCR9**

**提交估价报告日期：2023年6月27日**

**关键词：北京市、顺义区**

**出让**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**二Ｏ二三年**

**目录**

[**第一部分 总 述** 2](#_Toc132016739)

[**一、估价项目名称** 2](#_Toc132016740)

[**二、委托估价方** 2](#_Toc132016741)

[**三、受托估价方** 2](#_Toc132016742)

[**四、估价目的** 2](#_Toc132016743)

[**五、估价依据** 3](#_Toc132016744)

[**六、估价期日** 8](#_Toc132016745)

[**七、估价日期** 9](#_Toc132016746)

[**八、地价定义** 9](#_Toc132016747)

[**九、估价结果** 12](#_Toc132016748)

[**十、需要特殊说明的事项** 14](#_Toc132016749)

[**十一、土地估价专业评估师签字** 19](#_Toc132016750)

[**十二、土地估价机构** 19](#_Toc132016751)

[**第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析** 20](#_Toc132016752)

[**一、估价对象描述** 20](#_Toc132016753)

[**二、地价影响因素分析** 22](#_Toc132016754)

[**第三部分 土地估价** 4](#_Toc132016755)0

[**一、估价原则** 40](#_Toc132016756)

[**二、估价方法与估价过程** 43](#_Toc132016757)

[**三、求取估价对象各用途楼面熟地价** 109](#_Toc132016758)

[**四、政府土地出让收益** 112](#_Toc132016759)

[**五、近三年同区域土地市场情况分析** 113](#_Toc132016760)

[**六、估价结果的确定** 118](#_Toc132016761)

[**第四部分 附 件** 121](#_Toc132016762)

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、估价项目名称**

北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目国有建设用地使用权出让价格评估

**二、委托估价方**

北京市规划和自然资源委员会

**三、受托估价方**

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

地 址：北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B 座10层1003室

资质级别：在全国范围内从事土地估价业务

土地估价机构备案函获得时间：2021年4月30日

资质证书号：A201111009

法人代表：齐 宏

联系人：叶 凌

联系电话：010-82253558、13801277006

**四、估价目的**

估价对象北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008等地块位于顺义区高丽营镇夏县营村，东至火寺路，西至喜行路，南至丽喜花园，北至鑫鼎街。该宗地已取得《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号），同意北京中交城市开发有限公司实施顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目，其中经营性建设用地入市公开交易。根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）,估价对象规划建设用地性质为R2二类居住用地及A334托幼用地，北京市规划和自然资源委员会拟按照规划用途对估价对象实施挂牌供应。

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）及《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发（2018）4号）的有关规定，受北京市规划和自然资源委员会委托评估该宗地（北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地）国有建设用地使用权价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

**五、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

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

（二）采用的技术标准

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）
2. 《城镇土地分等定级规程》[（GB/T 18507-2014）](http://www.baidu.com/link?url=WR4ik0HfoP3GU1rlTYIFq3n2WBRxMHa-d8GcgMgJUtKKn1Pe8laCRZpZkd9wT3bWx0Da0HhCv5MAzf-34H8xnjpEjz3Kk8n4fMGDiYPYgW3" \t "_blank)
3. 《土地利用现状分类》（ GB/T 21010-2017）
4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
5. 《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. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）
8. 《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）
9. 《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发（2018）4号）
10. 《自然资源部公共服务厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发（2021）39号）
11. 《财政部 国家税务总局<关于全面推开营业税改正增值税试点的通知>》（财税（2016）36号）
12. 《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）
13. 《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》
14. 《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南（试行）》（市规划国土发（2017）316号）
15. 《北京市地方税务局关于调整北京市城镇土地纳税等级分级范围的公告》（2015年第10号）
16. 《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）
17. 《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整
18. 《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕
19. 《北京市统计年鉴》

（三） 委托估价方提供的资料

* 1. 《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》
  2. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017规（顺）条整字0006号）复印件
  3. 《北京市规划和自然资源会员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目调整建设项目规划条件的复函》（京规自顺函【2019】153号）复印件
  4. 《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号）复印件
  5. 《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号）复印件
  6. 《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）及规划意见附图复印件
  7. 《建设工程规划用地测量成果报告书》（2021规自（顺）测字0008号）复印件
  8. 《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块实物补偿内容的说明》复印件
  9. 《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块市政条件的说明》复印件

（四）受托估价方掌握的有关资料和土地估价专业评估师实地勘察、调查所获取的资料

1.估价对象所在位置示意图

2.估价对象实地勘察相关照片

3.区域因素及个别因素状况等资料

4.土地估价专业评估师现场调查收集的其他相关资料

**六、估价期日**

2023年6月20日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

**七、估价日期**

2023年5月6日至2023年6月27日

**八、地价定义**

土地估价专业评估师根据地价评估的技术规程、方法和项目的具体要求，参照正常市场价格水平，评估拟出让宗地国有建设用地使用权价格。

此次评估的价格包括熟地价、政府土地出让收益、土地开发成本。

熟地价是在公开市场条件下形成的客观合理价格，即估价对象在设定土地用途、土地使用权性质、开发程度、使用年期及规划利用条件下，于估价期日的出让国有建设用地使用权价格。

政府土地出让收益是指以规划用途办理国有建设用地使用权出让手续时应向政府缴纳的地价款。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），对有关事项做出以下设定：

1. 土地用途设定：

根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）,估价对象规划用途为R2二类居住用地及A334托幼用地，其中A334托幼用地不出让。根据《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南（试行）》（市规划国土发（2017）316号），R2二类居住用地是设施较齐全、环境良好、以多中高层住宅为主用地，可对应土地利用现状分类城镇住宅用地（指城镇用于生活居住的各类房屋用地及附属设施用地）。结合《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的办通知》（自然资办（2020）51号）、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），按照《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）规定，为满足招拍挂出让地价管理的需要，需评估住宅、商业（其他商服）及公共服务3个用途的熟地价楼面单价、政府土地出让收益楼面单价。故评估设定用途为住宅、商业（其他商服）及公共服务。

1. 土地使用权性质：

根据《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号）、《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），于估价期日估价对象为建设用地，故本次评估设定土地使用权性质为出让国有建设用地使用权。

1. 土地开发程度设定：

根据委托估价方介绍及土地估价专业评估师实地查勘，本次评估估价对象实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力）、宗地红线内场地平整。根据《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号）记载，估价对象供地条件为宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）、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“六通”、宗地红线内场地平整。

1. 土地使用权年限设定：

估价对象于估价期日为拟出让国有建设用地使用权。考虑到本次估价目的，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的有关规定，本次评估设定土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限70年、商业（其他商服）用途法定最高使用年限40年、公共服务用途法定最高使用年限50年。

1. 规划利用条件设定：

根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），本次估价对象01-008等地块共4宗地，用地规模合计为60990.43平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为71508.52平方米。其中，估价对象01-008地块（R2二类居住用地）建设用地规模为24804.85平方米，地上建筑规模为29765.82平方米，容积率为1.2；估价对象01-016地块（R2二类居住用地）建设用地规模为23103.85平方米，地上建筑规模为27724.62平方米，容积率为1.2； 估价对象01-026-1地块（R2二类居住用地）建设用地规模为8881.75平方米，地上建筑规模为10658.10平方米，容积率为1.2；另有估价对象01-020地块（A334托幼用地，不出让）建设用地规模为4199.98平方米，地上建筑规模为3359.98平方米，容积率为0.8。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）中的相关规定，本次评估01-008、01-016、01-026-1地块（R2二类居住用地）容积率为1.2。

1. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：在公开市场条件下，估价对象宗地在估价期日2023年6月20日，在北京市基准地价住宅类九级IX-顺5区片、商服类九级IX-顺5区片、公共服务类九级IX-顺5区片，宗地实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力），宗地红线内场地平整；根据《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号），评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力），宗地红线内场地平整，规划用地性质为R2二类居住用地，评估设定用途为住宅、商业（其他商服）及公共服务，评估设定土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限70年、商业（其他商服）用途法定最高使用年限40年，公共服务用途法定最高使用年限50年，土地面积为56790.45平方米，01-008、01-016、01-026-1地块（R2二类居住用地）容积率为1.2；在规划利用条件下的出让国有建设用地使用权价格。

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

**九、估价结果**

**估价对象位于北京市基准地价住宅九级（IX-顺5）、商业（其他商服）九级（IX-顺5）、公共服务九级（IX-顺5）范围内。**土地估价专业评估师根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的楼面熟地价、政府土地出让收益、土地开发总成本为：

**熟地价：**

熟地价总额：103245.0381 万元

大写金额：壹拾亿零叁仟贰佰肆拾伍万零叁佰捌拾壹元整

**政府土地出让收益：**

政府土地出让收益总额：25814.6670万元

大写金额：贰亿伍仟捌佰壹拾肆万陆仟陆佰柒拾元整

详见《估价结果汇总表》

**土地开发总成本：**

土地开发总成本：78853.6400万元

大写金额：柒亿捌仟捌佰伍拾叁万陆仟肆佰元整

详见《估价结果汇总表》

**本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目估价结果汇总表 | | | |
|  | 楼面单价 （元/平方米） | 建筑规模 （平方米） | 总价 （万元） |
| 住宅用途熟地价 | 15150 | 68148.54 | 103245.0381 |
| 商业（其他商服）用途熟地价 | 8128 | - | - |
| 公共服务用途熟地价 | 3623 | - | - |
| 熟地总价 | - | 68148.54 | 103245.0381 |
|  |  |  |  |
|  | 楼面单价 （元/平方米） | 建筑规模 （平方米） | 总价 （万元） |
| 住宅用途政府土地出让收益 | 3788 | 68148.54 | 25814.6670 |
| 商业（其他商服）用途  政府土地出让收益 | 2032 | - | - |
| 公共服务用途  政府土地出让收益 | 906 | - | - |
| 政府土地出让收益总价 | - | 68148.54 | 25814.6670 |
| **出让底价建议：**  **1、北京市对出让地价评审要求**  **根据有关政策规定，土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。出让地价政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）不得低于该宗地熟地价。如政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）低于该宗地熟地价，则将熟地价作为该宗地的底价。**  **2、基本价格**  **如上表所示，本次评估政府土地出让收益总价为25814.6670万元。另根据《成本文件》（文件号），估价对象土地开发总成本为78853.6400万元。则政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为104668.3070万元。**  **3、比较结论**  **如上表所示，本次评估熟地价总额为103245.0381 万元。如前述，政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为104668.3070万元。经比较，基本价格高于熟地价总额。因此，本次评估出让底价建议按照政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）确定，即104668.3070万元。**  **4、出让底价决策建议**  **估价对象北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目在估价期日2023年6月20日的建议土地出让底价为：**  **建议出让底价：104668.3070万元**  **大写金额：壹拾亿零肆仟陆佰陆拾捌万叁仟零柒拾元整** | | | |

**十、需要特殊说明的事项**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价的前提条件

（1）委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

（2）在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

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

（5）本次估价设定估价对象地上建筑物可按照预测的合理工期建设完毕。

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

2.估价的假设条件

（1）土地权利限制：无他项权利。

（2）土地用途设定：按规划用途设定本次评估的使用用途。

（3）土地使用年期设定：法定最高出让年限。

（4）评估设定土地开发程度红线外市政基础设施达“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力）、宗地红线内场地平整。

（5）估价期日设定：按委托估价方要求的地价时点设定。

（二）估价结果和估价报告的使用

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

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

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

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

10.本估价报告自报告出具日起计算，从2023年6月27日至2024年6月26日有效。

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

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

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

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

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

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

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

2.有关参数确定及使用说明

（1）估价对象的土地面积及规划建筑规模以《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）为依据，本次估价对象01-008等地块共4宗地，用地规模合计为60990.43平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为71508.52平方米。其中，估价对象01-008地块（R2二类居住用地）建设用地规模为24804.85平方米，地上建筑规模为29765.82平方米，容积率为1.2；估价对象01-016地块（R2二类居住用地）建设用地规模为23103.85平方米，地上建筑规模为27724.62平方米，容积率为1.2； 估价对象01-026-1地块（R2二类居住用地）建设用地规模为8881.75平方米，地上建筑规模为10658.10平方米，容积率为1.2；另有估价对象01-020地块（A334托幼用地，不出让）建设用地规模为4199.98平方米，地上建筑规模为3359.98平方米，容积率为0.8。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）中的相关规定，本次评估01-008、01-016、01-026-1地块（R2二类居住用地）容积率为1.2。若上述条件发生变化，本报告估价结果需做相应的调整。

（2）根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），该项目合计应配建人防工程建筑面积不小于13674.6平方米，其中 01-008 地块应配建不小于2000平方米二等人员掩蔽所工程； 01-016 地块应配建不小于 3536.3平方米二等人员掩蔽所工程； 01-026-1地块应配建不小于1261.8平方米二等人员掩蔽所工程。将 01-020地块统筹到 01-026-1二等人员掩蔽所工程抗力等级为甲6级，防空专业队队员掩蔽部工程抗力等级为甲5级。

（3）根据《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号），北京中交城市开发有限公司为估价对象一级开发主体。

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

（5）依据现行的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，剩余法中房地产开发销售过程中的增值税，暂按5.5%的征收率计税。

（6）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，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。

3.其他说明

（1）估价对象范围根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中确定。

（2）本评估报告仅为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，最终应缴纳的地价款以北京市规划和自然资源委员会公布结果为准。

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

**十一、土地估价专业评估师签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价专业评估师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 陈 颖 | 2004110096 |  |
| 叶 凌 | 94010078 |  |
| 魏伯欣 | 2000110133 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| —— | —— |  |

**十二、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇二三年六月二十七日 |

**第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析**

**一、估价对象描述**

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象为北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008等地块，估价对象于2020年12月29日取得《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号），由农用地转为建设用地；于2021年9月26日取得《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），明确了用地性质、建设用地规模及相关建筑技术指标。估价对象为拟出让用地，截至估价期日，估价对象尚未办理登记手续。

坐落：北京市顺义区高丽营镇夏县营村

土地面积：60990.43平方米

估价对象现状四至：东至火寺路，西至喜行路，南至丽喜花园，北至鑫鼎街

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的规定，估价对象属北京市基准地价住宅类九级IX-顺5区片、商服类九级IX-顺5区片、公共服务类九级IX-顺5区片。

（二）土地权利状况

估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，根据《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号），同意北京中交城市开发有限公司实施顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目。

土地估价专业评估师根据委托估价方所提供的资料复印件，未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况





估价对象位北京市顺义区高丽营镇夏县营村。根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），本次估价对象01-008等地块共4宗地，用地规模合计为60990.43平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为71508.52平方米。其中，估价对象01-008地块（R2二类居住用地）建设用地规模为24804.85平方米，地上建筑规模为29765.82平方米，容积率为1.2；估价对象01-016地块（R2二类居住用地）建设用地规模为23103.85平方米，地上建筑规模为27724.62平方米，容积率为1.2； 估价对象01-026-1地块（R2二类居住用地）建设用地规模为8881.75平方米，地上建筑规模为10658.10平方米，容积率为1.2；另有估价对象01-020地块（A334托幼用地，不出让）建设用地规模为4199.98平方米，地上建筑规模为3359.98平方米，容积率为0.8。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）中的相关规定，本次评估01-008、01-016、01-026-1地块（R2二类居住用地）容积率为1.2。

本次拟出让建设用地规模为56790.45平方米，具体规划主要技术经济指标详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 规划地块编号 | 用地性质 | 建设用地规模  （平方米） | 容积率 | 地上建筑规模  （平方米） | 控制高度（m） | 是否出让 |
| 1 | 01-008 | R2二类居住用地 | 24804.85 | 1.2 | 29765.82 | 30 | 出让 |
| 2 | 01-016 | 23103.85 | 27724.62 |
| 3 | 01-026-1 | 8881.75 | 10658.10 |
| 合计 | | | 56790.45 | 1.2 | 68148.54 | —— | |

估价对象所在宗地实际开发程度为““六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力）。

根据土地估价专业评估师现场勘查，估价对象周边4公里范围内有观承望溪、富力首开·金禧璞瑅等类似物业，交房装修标准以精装修为主。因此，本次估价设定估价对象交房装修标准为精装修。

（四）土地开发成本

根据《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号）复印件，估价对象供地条件为宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）、宗地红线内场地平整，土地开发成本为78853.6400万元。

**二、地价影响因素分析**

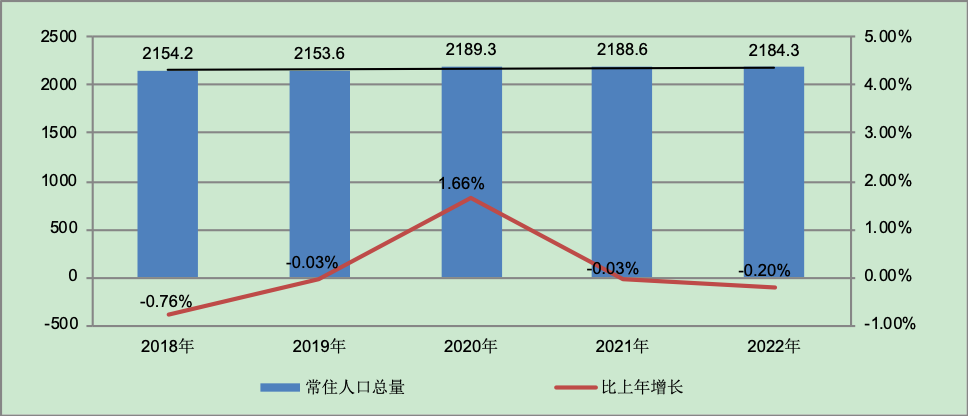
（一）一般因素

1.城市资源状况

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

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

**2018-2022年常住人口增量及增长速度**

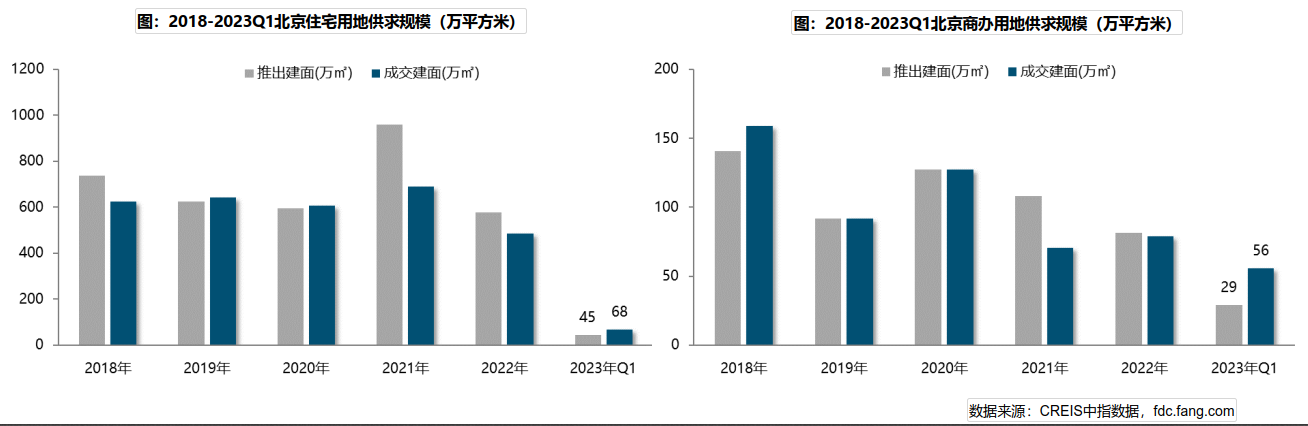


2.房地产市场状况（住宅）

（1）土地市场

1）土地供求情况

2023年北京集中供地制度继续优化完善，定期发布拟供应商品住宅用地清单，采取“多频少量”的方式推进清单地块出让，以常态化的方式保持供地节奏。一季度，北京宅地整体供求节奏较慢，且受去年集中供地节奏影响，用球规模同比均大幅回落。从供应端来看，2023年一季度北京商品住宅用地共推出6宗，累计供应规划建面44.78万㎡，同比下降74%；从需求端来看，一季度北京累计成交8宗商品住宅用地，成交规划建面67.66万㎡，同比下降58%。

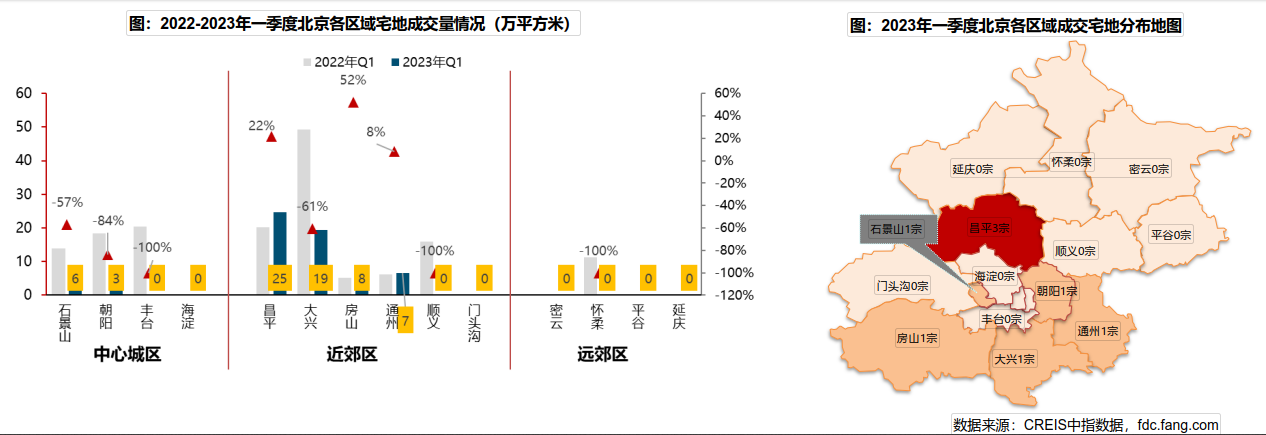


2）土地成交价格

2023年一季度，北京宅地整体成交楼面均价25433元/㎡，受去年同期丰台、朝阳等地块高楼面价基数影响，同比结构下降15%。溢价率方面，受昌平朱辛庄地块、昌平回龙观国际信息产业基地二期地块、石景山苹果园地块以及朝阳小红门地块高溢价带动，北京一季度宅地成交溢价率4.5%，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8宗地块中，4宗地块触及地价上限，溢价率15%，其中昌平朱辛庄地块吸引42家企业参与报名，摇号中签率仅2.38%，刷新了北京土拍史上中签率新低纪录；而其他4宗地块均以底价成交。

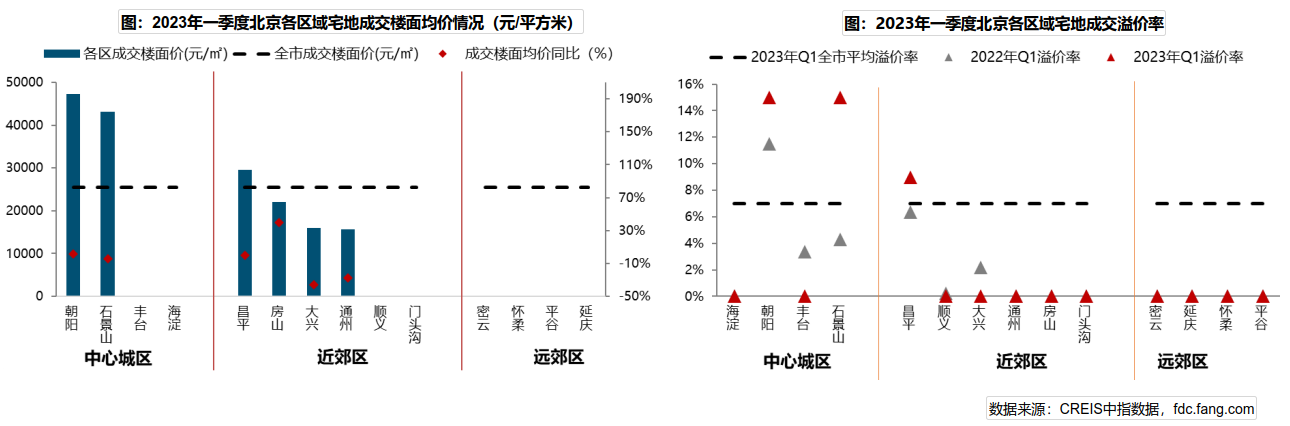
3）区域成交情况

2023年一季度，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9.05万㎡，占比13%，较上年同期下降20个百分点。近郊依然为宅地供求的主要区域，累计成交58.61万㎡，占比为87%，较去年同期提升27个百分点；其中昌平、大兴为主力成交区域，成交规模分别为24.69万㎡和19.46万㎡，成交规模占比分别为36%和29%。



成交楼面均价方面，中心城区楼面均价相对较高，朝阳、石景山成交楼面均价均在4万元/㎡以上；近郊区域成交楼面价多介于1.5-3万元之间，其中昌平地价相对较高，约为3.0万元/㎡，房山成交楼面价约为2.2万元/㎡；大兴、通州区域成交楼面价1.6万元/㎡。从同比变化来看，房山成交楼面价上涨39%；朝阳成交楼面价微涨2%；昌平成交楼面价较去年持平；大兴、通州成交楼面价同比分别下降36%和28%。

溢价率方面：从各个宅地竞拍情况来看，朝阳、石景山地块竞争较为激烈，均触达地价上限；昌平优质地块竞争也较激烈，朱辛庄地块、回龙观国际信息产业基地二期地块均触顶摇号成交；而通州、大兴、房山地块均以底价成交。



4）供应计划

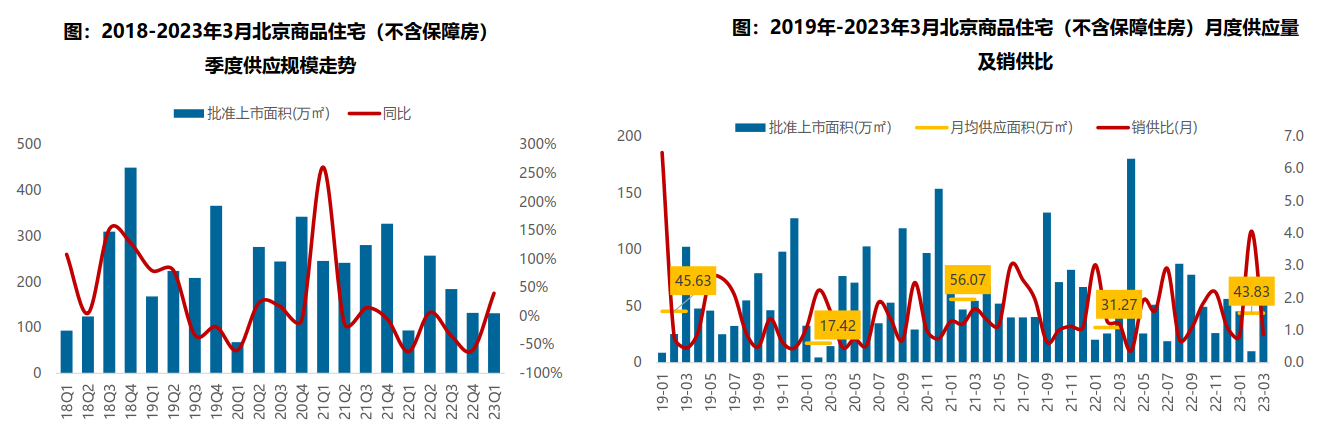
2月22日，北京规自委、北京发改委联合发布《北京市2023年度建设用地供应计划》。计划安排建设用地供应总量3190-3630公顷，与2022年基本持平。其中，住宅用地1060公顷（产权住宅用地800公顷，租赁住宅用地260公顷）。从各区供应计划来看，供地重点向城市副中心和多点地区倾斜，促进土地资源合理配置。中心城区、生态涵养区的供应比例均保持在20%左右，城市副中心和多点地区供应比率稳定在60%左右。

（2）商品房住宅市场

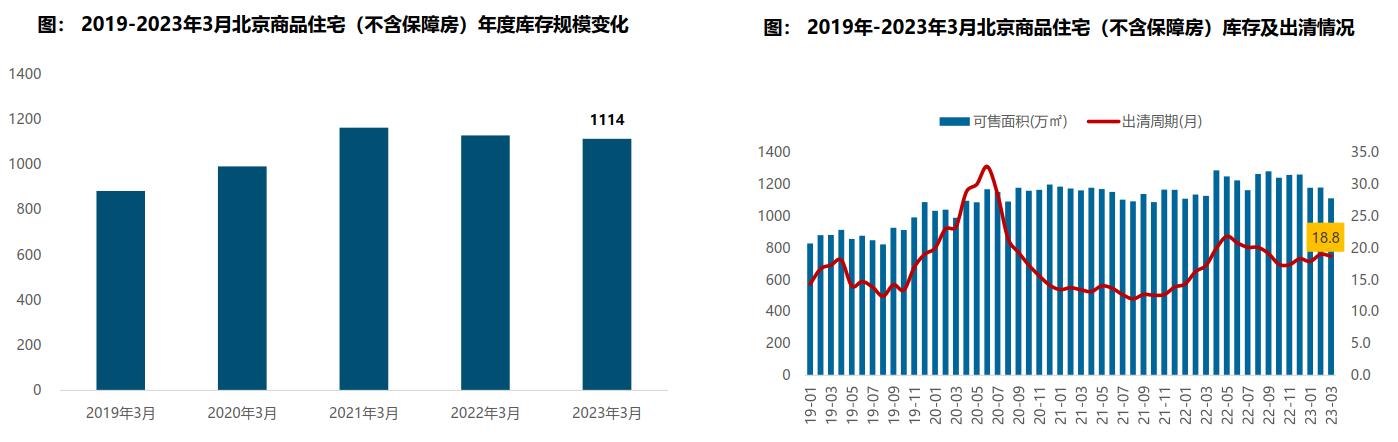
1）商品住宅供给状况

2023年一季度北京商品住宅（不含保障房）累计供应131万㎡，连续三个季度下跌，同比止跌回升。受春节假期以及年后市场复苏不确定性影响，一季度北京新房供应节奏环比继续微降；受去年低基数影响，供应量同比增长近四成。具体来看，1月新增供应规模仅45万㎡，环比降幅近两成；2月供应规模创疫情以来新低，仅10万㎡；随着楼市“小阳春”迹象持续显现，3月房企推盘意愿加强，新房供应触底反弹至76万㎡。整体来看，一季度累计供应131万㎡，为近三年季度供应低点，仅高于去年同期。

供求关系方面，2023年一季度商品住宅市场销供比为1.10，整体处于供求弱平衡状态，已经连续三个季度呈现供不应求态势。预计后市随着成交端边际改善，市场供应将会同步提高。



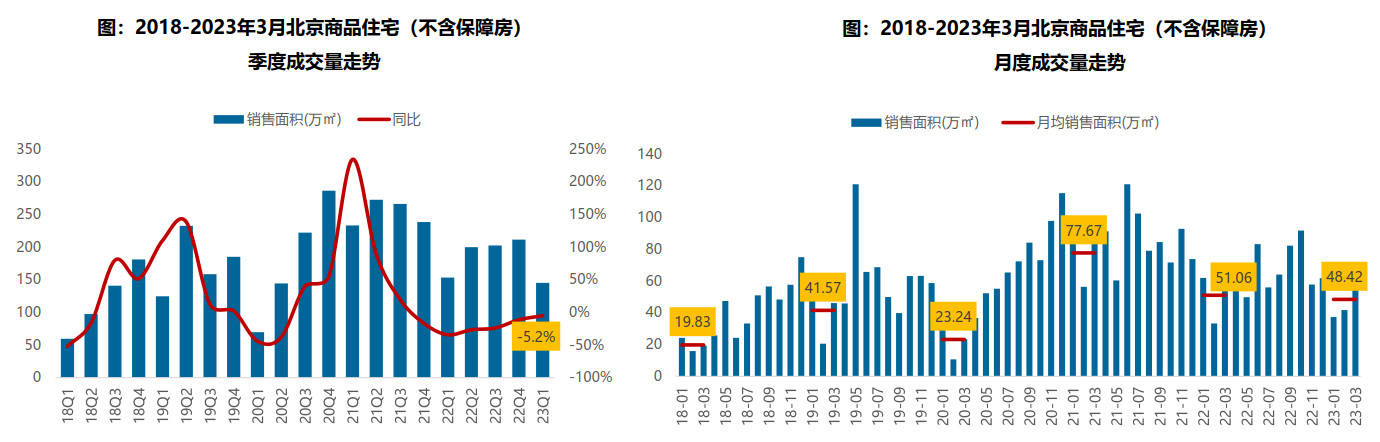
2023年一季度北京商品住宅（不含保障房）库存规模回落，出清周期底部震荡。截至3月底，北京商品住宅（不含保障房）库存量为1114万平方米，较去年同期微降1%，库存规模进一步回落；月度来看，库存规模创近14个月新低。库存出清周期震荡抬升，目前为18.8个月（3月底出清周期），预计二季度供求关系改善或将带动出清周期下行，但仍需警惕结构性库存风险。



2）商品住宅成交情况

A.成交量

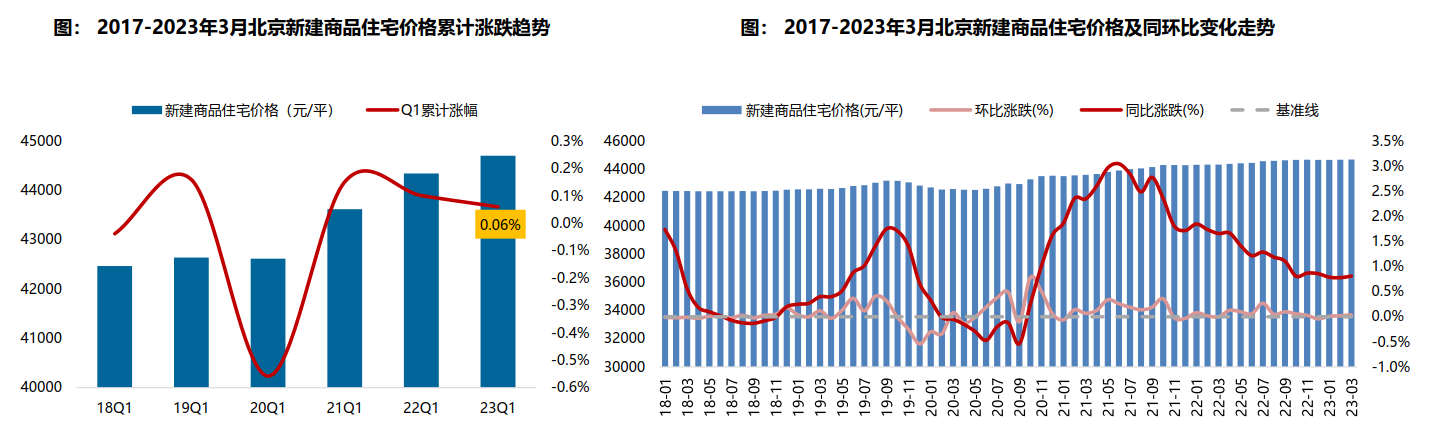
2023年一季度北京商品住宅（不含保障房）成交规模环比明显回落，且不及去年同期，但一季度呈现逐月回暖迹象。一季度北京楼市在传统春节淡季以及供应力度不足的影响下，市场表现相对一般，累计成交规模为145万㎡，同比下降5%，环比下降31%；分月度来看，1月份正逢春节假期，叠加疫情因素未全部消除，导致成交仅37万㎡，创近11个月新低；2月份市场热度回暖，案场来访、认购量明显上涨，“小阳春”迹象明显；3月份供求两端发力，成交规模突破65万㎡。一季度末北京开启二手房交易“带押过户”模式，对于降低交易风险及成本、加快二手房流通具有积极意义，或将进一步激发楼市活力；叠加近期房山拟试点“一区一策”，支持多子女家庭购房，为北京楼市政策放松打开想象空间；预计随着供应改善，二手房置换和改善需求入市，将对二季度楼市进一步回暖形成较强支撑。



B. 成交价格

a.成交价格

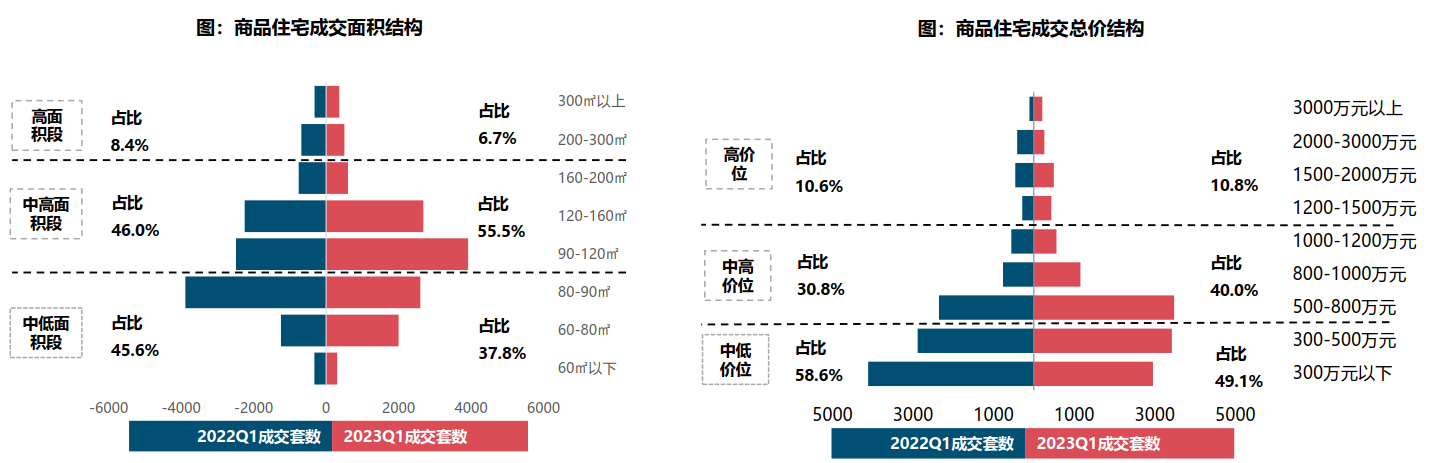
2023年一季度北京商品住宅价格同比涨幅持续低位，累计涨幅低于去年同期。伴随改善型项目持续入市、中高端产品成交增加，新建商品住宅价格结构性小幅上涨。整体来看，一季度北京新建商品住宅价格为44708元/㎡，同比上涨0.81%，涨幅处于2021年以来低位水平；累计来看，一季度商品住房价格累计上涨0.06%，涨幅继续收窄，较去年同期收窄0.04个百分点。



b.成交结构

2023年一季度，90-200㎡面积段的刚改和改善型产品跃升为成交主力，成交套数占比达55.5%，占比提升9.5个百分点，增幅显著；成交总价段主要集中在800万之下的中低/中高价位，其中500万元以下低价位产品同比减少9.4个百分点，但仍为成交主力，成交套数占比达49.1%；500-800万元的中高价段成交占比增加7.1个百分点至26.8%

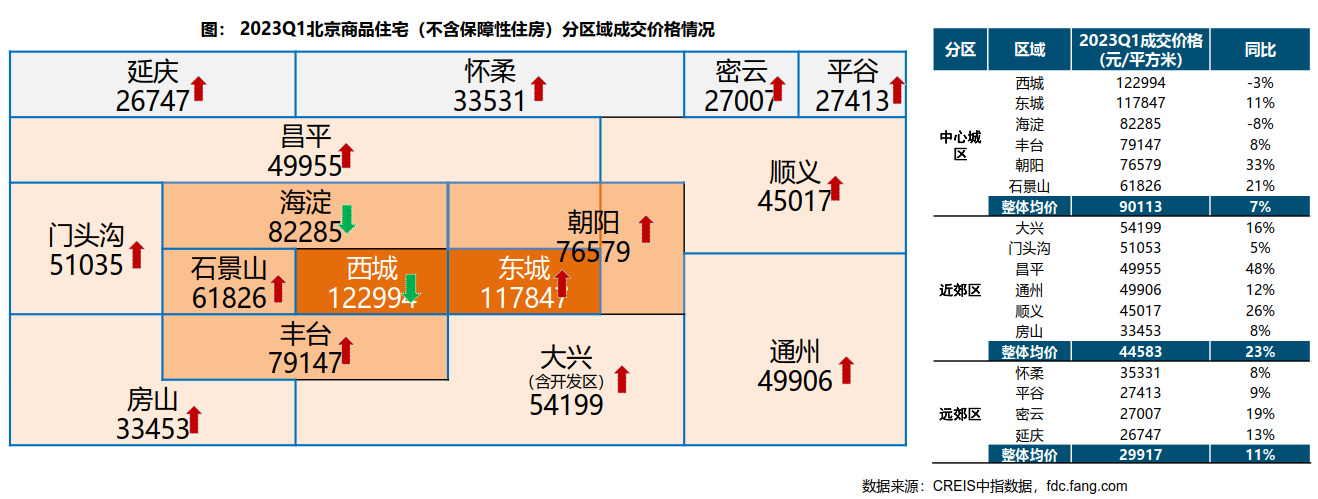
改善性需求逐步释放，在中高端产品供应提高带动下，新房成交逐步由中低面积段向中高面积段转移，成交总价段逐步由中低价位向中高价位产品转移，而高面积段和高价格段产品同比变化幅度较小。



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年一季度近郊六区成交82.34万㎡，占比达56.7%；其中，昌平、顺义、大兴区累计成交均超18万㎡，分居北京各区销售规模第二、三、四位。中心城区中丰台、朝阳表现较好，成交规模超15万㎡。

从成交价格来看，中心、近郊和远郊区域的成交规模同比均有不同程度的回落，中心城区成交规模同比回落1%，韧性最强；其中丰台、东城成交规模增幅同比翻倍，海淀、石景山、西城降幅超三成。近郊区成交规模同比下降6%，韧性较强，其中房山、昌平、门头沟同比增长，通州、顺义、大兴成交主力区域均下降一成以上；远郊区成交规模同比下降22%，下降幅度最大，其中密云、延庆降幅三成以上。

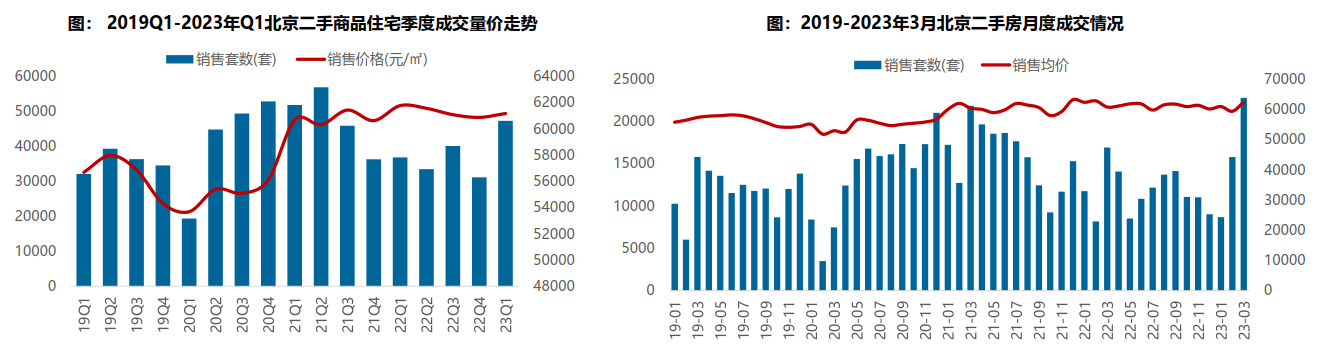


（3）存量房住宅市场

1）市场运行状况

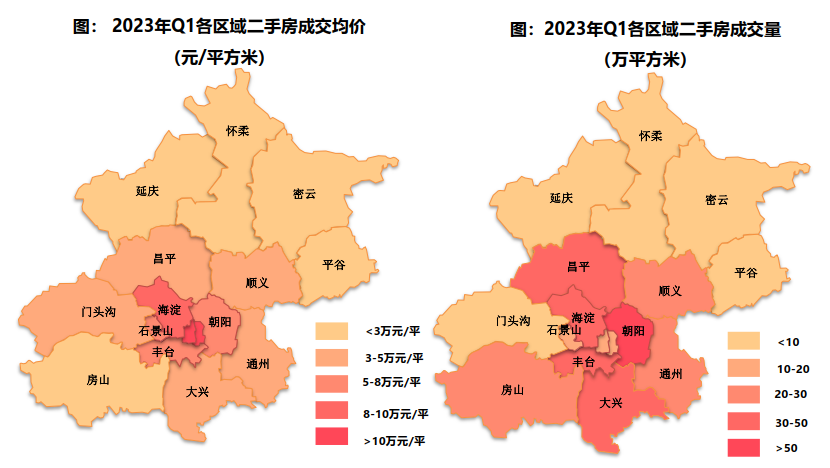
2023年一季度北京存量房住宅市场持续回温，成交升至近一年高位。一季度北京存量房住宅市场热度先降后升，累计成交4.73万套，环比上涨52%，同比上涨28%。从月度趋势来看，1月市场整体仍处于调整期叠加春节假期的影响，成交量处于低位；2月，整体市场逐步回温，存量房住宅挂牌量增加，带动成交规模大幅回升；3月受前期积压需求及子女入学购房需求集中释放影响，北京存量房住宅成交量继续增长，成交套数超2.2万套，同比增幅近三成，环比增幅超四成。进入4月，北京存量房住宅成交量环比有所下滑，在积压需求逐渐释放后，预计未来市场活跃度或将有所回落。

2023年一季度北京存量房住宅价格环比微涨，同比微跌。一季度北京存量房住宅成交均价约为61177元/㎡，同比下跌1%，环比涨0.5%。从月度趋势来看，在北京存量房住宅市场整体复苏的背景下，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，一季度朝阳存量房住宅成交规模较大，达99.95万㎡，居各区第一位；海淀、大兴、丰台、昌平成交面积均超过30万㎡，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活跃度相对较低，成交规模均不足10万㎡。从同比变化来看，一季度北京各区存量房住宅成交规模同比均有增加，其中，顺义、通州、平谷、怀柔同比领涨，涨幅均超35%；成交价格方面，一季度西城区成交价格最高，达125418元/㎡；其次为东城区，为108264元/㎡。



（4）未来市场预期

一季度两会定调“稳中求进”，既强调房地产的支柱产业地位，又强调了复杂多变的外部环境下，房地产市场的稳定性。一季度末北京开启存量房“带押过户”政策，将进一步刺激置换需求的释放；而“一区一策”已为北京楼市政策放松打开想象空间，政策落得或将为高能级城市政策出台树立标杆和模板。同时，结合“稳”字当头的调控基调，“一区一策”或将继续围绕支持刚性和改善型住房，激发楼市合理需求。经过短暂的市场调整，中长期来看，北京房地产市场或将进一步复苏。

3.产业政策

**全国政策：**

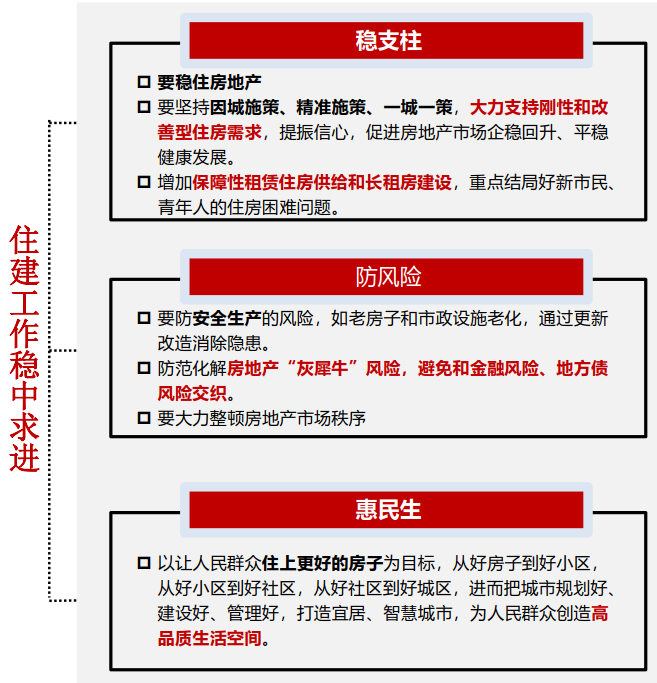
2022年，受内外多因素影响，房地产市场进入深度调整阶段。中央年内多次释放积极信号，优化调控政策。2022年底中央领导强调“房地产是国民经济的支柱产业”，在当时的市场环境下，肯定房地产的重要性更具积极意义，有助于房地产市场信心的修复。

2022年9月28日，国务院召开稳经济大盘四季度工作推进会议，会议提出因城施策运用政策工具箱中的工具，支持刚性和改善型住房需求，实施好保交楼政策。

2022年12月15日，中央经济工作会议强调，“要因城施策，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，探索长租房市场建设”。

2022年12月20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”。

进入2023年，国家对于房地产业的调控重点是防风险、促需求释放，定调偏利多，支持企业融资、改善交付风险，刚需、改善支持政策仍会出台，优化房地产“三高”模式，同时强化租赁市场快速发展，加快推进新模式探索发展。



随着国家住建工作的稳步推进，供求关系逐步改善，防控政策优化对市场供需两端均产生积极影响，供给端住房项目复工率大大提高，需求端成交量也有明显改善。房价平稳、保交楼、房企合理性融资的改善正在带动市场预期回升。可见前期已出台的政策正在落实见效。但是整个房地产要有前提的企稳回升，这个前提是牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的，是大力支持刚性和改善型住房需求，是防止市场大起大落，是促进行业高质量发展。

**地方政策：**

2022年，全国房地产政策不断优化改善，但北京在政策层面并未出现实质性放松，仅局部定向微调，保持了政策的延续性和稳定性。全龄友好社区试点接力贷；经开区管理的“台马”地区取消“双限”；存量房交易“连环单”业务并行办理；允许商品房按栋预售等。整体来看，北京政策优化力度有限，更多的是向市场传递积极信号，提振市场信心。

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。

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3月31日，北京银保监局、人民银行营业管理部、北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会联合发布《关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知》，明确规定住房交易双方可以在原抵押权不解除的情况下办理住房所有权转移登记，有效克服了传统方式下交易成本高、时间长、流程复杂等问题，切实提升本市居民住房交易、登记和金融服务水平。

4.城市规划与发展目标

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

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

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

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

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

5.城市社会经济发展状况（2023年1季度）

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

（1）农业生产保持增势，休闲农业和乡村旅游回暖

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

（2）工业生产降幅收窄，部分高端领域增势较好

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

（3）服务业总体向好，优势行业、接触性服务业共同带动

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

（4）固定资产投资较快增长，高技术产业投资显现活力

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

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

（5）市场消费持续恢复，升级类商品增长较快

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

（6）居民消费价格温和上涨，工业生产者出厂价格同比下降

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

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

（7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

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

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

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

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

（二）区域因素

1.区域概况

顺义区位于北京市东北部，距市区30公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，北邻[怀柔区](https://baike.baidu.com/item/%E6%80%80%E6%9F%94%E5%8C%BA/5105451?fromModule=lemma_inlink" \t "/Users/liuning/Documents\x/_blank)、[密云区](https://baike.baidu.com/item/%E5%AF%86%E4%BA%91%E5%8C%BA/18830737?fromModule=lemma_inlink)，东界[平谷区](https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%B3%E8%B0%B7%E5%8C%BA/4461548?fromModule=lemma_inlink)，南与[通州区](https://baike.baidu.com/item/%E9%80%9A%E5%B7%9E%E5%8C%BA/5203?fromModule=lemma_inlink)、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与[昌平区](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%8C%E5%B9%B3%E5%8C%BA/2504992?fromModule=lemma_inlink)、[朝阳区](https://baike.baidu.com/item/%E6%9C%9D%E9%98%B3%E5%8C%BA/2134?fromModule=lemma_inlink)隔温榆河为界。总面积1021平方公里，其中平原面积占95.7%。全区常住人口132.5万人，下辖19个建制镇和6个街道办事处。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。

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

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

2.交通条件

估价对象属于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，估价对象紧临城市主干道——火寺路、周边1公里范围内有顺25路、顺42路、顺49路、顺69路等公交线路，区域内交通一般，区域间通达性较差，综合评价交通便捷度较差。

3.环境条件

估价对位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里范围内有南郎中休闲公园、口袋公园、方氏渠等自然环境；无人文环境；综合评价环境状况一般。

4.基础设施设施条件

估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度好。

5.公共服务设施状况

估价对象周边约2公里范围内有北京超天商贸中心、隆华购物中心、社区商业街、世纪华联超市等商业服务设施；北京农商银行张喜庄分理处、北京顺义银座村镇银行高丽营支行、中国邮政储蓄银行张喜庄邮政储蓄等金融机构；高丽营第一幼儿园、高丽营第二小学、高丽营第二中学等教育资源；北京顺义天苑医院、北京市顺义区高丽营镇张喜庄卫生院、北京市顺义区高丽营镇河津营村卫生室等医疗设施，公共配套设施齐备情况一般。

6.居住社区成熟度

估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边约2公里范围内有丽喜花园、东君府、moma万万树、壹号东临院等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度一般。

7.商服繁华程度

估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边约2公里范围内有社区商业街，北京超天商贸中心、隆华购物中心以及零星临街商铺，无大型购物中心，商业繁华度较差。

8.物业集聚程度

估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边约2公里范围内有双悦大楼、智慧谷商务中心等办公项目，周边公共服务物业数量较少，物业集聚程度较差。

9.规划限制

估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置条件较差、交通条件较差，公用设施一般，基础设施水平好，环境条件一般，居住社区成熟度一般，商业繁华程度较差，物业集聚程度较差。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响估价对象的区域因素较差。

（三）个别因素

估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，为北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的规定，估价对象属于住宅类九级IX-顺5区片、商服类九级IX-顺5区片、公共服务类九级IX-顺5区片范围内。

1.临街道路状况

估价对象紧邻城市主干道——火寺路。道路状况较好。

2.临街宽度和深度

经土地估价专业评估师实地查勘，估价对象临街宽度与深度比例值较适合于住宅项目的开发，临街宽度和深度条件一般。

3.宗地形状及可利用程度

宗地形状规则，对宗地利用无不利影响 宗地形状及可利用程度好。

4.地形、地质条件

估价对象地形平坦，地基承载力基本满足建筑要求。

5.容积率

估价对象容积率设定为1.2。

6.土地开发程度

本次评估设定的估价对象土地开发程度为“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）。

7.规划条件

根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），本次估价对象01-008等地块共4宗地，用地规模合计为60990.43平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为71508.52平方米。其中，估价对象01-008地块（R2二类居住用地）建设用地规模为24804.85平方米，地上建筑规模为29765.82平方米，容积率为1.2；估价对象01-016地块（R2二类居住用地）建设用地规模为23103.85平方米，地上建筑规模为27724.62平方米，容积率为1.2； 估价对象01-026-1地块（R2二类居住用地）建设用地规模为8881.75平方米，地上建筑规模为10658.10平方米，容积率为1.2；另有估价对象01-020地块（A334托幼用地，不出让）建设用地规模为4199.98平方米，地上建筑规模为3359.98平方米，容积率为0.8。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）中的相关规定，本次评估01-008、01-016、01-026-1地块（R2二类居住用地）容积率为1.2。

本次拟出让建设用地规模为56790.45平方米，具体规划主要技术经济指标详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 规划地块编号 | 用地性质 | 建设用地规模  （平方米） | 容积率 | 地上建筑规模  （平方米） | 控制高度（m） | 是否出让 |
| 1 | 01-008 | R2二类居住用地 | 24804.85 | 1.2 | 29765.82 | 30 | 出让 |
| 2 | 01-016 | 23103.85 | 27724.62 |
| 3 | 01-026-1 | 8881.75 | 10658.10 |
| 合计 | | | 56790.45 | 1.2 | 68148.54 | —— | |

**第三部分 土地估价**

**一、估价原则**

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用和影响而形成，这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此进行细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确估价。在土地估价的实践和理论的探索中，在对土地价格形成和变化的规律认识的基础上，总结出一些在估价活动中应当遵循的法则或标准，而在估价作业时，这些原则又指导人们的估价实践。所以在探讨土地估价方法之前，首先要掌握土地估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响土地价格的因素，灵活使用各种土地估价方法，才能对土地价格做出最准确的判断。土地估价应遵循的基本原则有: 替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则、发现并模拟市场价格的原则、区分市场定价与政策优惠的原则、区位效用为主兼顾用途差异的原则等。

1.替代原则

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

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

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

替代原则的适用范围广，是本次估价基准地价系数修正法、剩余法中嵌套的市场比较法的理论基础。

2.最有效利用原则

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

3.预期收益原则

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

4.供需原则

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

5.贡献原则

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

6.价值主导原则

价值主导原则是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

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

估价对象位于顺义区高丽营镇，属于住宅类九级IX-顺5区片、商服类九级IX-顺5区片、公共服务类九级IX-顺5区片，估价中土地估价专业评估师是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。

7.审慎原则

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

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

8.公开市场原则

公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

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

9.其他原则

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

估价对象土地用途为住宅、商业（其他商服）及公共服务，包含公共管理与公共服务用途。本次评估选取周边4公里范围内类似不动产的交易实例，考虑用途差异进行修正，对估价对象市场价格形成过程进行模拟，正是考虑了发现并模拟市场价格的原则、区分市场定价与政策优惠的原则和区位效用为主兼顾用途差异的原则。

**二、估价方法与估价过程**

（一）估价方法选择

1.方法选择

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），根据区域内地产市场发育情况并结合估价对象的特点及估价目的等，选择适当的估价方法。在一项土地估价中所选方法不少于两种。

根据《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发（2018）4号），出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括市场比较法、收益还原法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。

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

2.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

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

（2）剩余法

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

1）评估待开发土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

2）评估现有不动产中所含土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

3.未选取的估价方法以及理由如下：

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

由于估价对象现状为空地，难以找到土地租赁案例，故未采用收益还原法。

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

（二）估价过程

**相关参数**

1.估价对象土地及建筑物经济技术指标

方米，容积率为1.2； 另有估价对象01-020地块（A334托幼用地，不出让）建设用地规模为4199.98平方米，地上建筑规模为3359.98平方米，容积率为0.8。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）中的相关规定，本次评估01-008、01-016、01-026-1地块（R2二类居住用地）容积率为1.2；具体详见下表：

**土地用途及建筑规模表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 规划地块编号 | 用地性质 | 建设用地规模  （平方米） | 容积率 | 地上建筑规模  （平方米） | 备注 |
| 01-008 | R2二类居住用地 | 24804.85 | 1.2 | 29765.82 | —— |
| 01-016 | 23103.85 | 27724.62 | —— |
| 01-026-1 | 8881.75 | 10658.10 | —— |
| 小计 | | 56790.45 | 1.2 | 68148.54 |  |
| 01-020 | A334托幼用地 | 4199.98 | 0.8 | 3359.98 | 不出让 |
| 小计 | | 4199.98 | 0.8 | 3359.98 |  |
| 合计 | | 60990.43 | —— | 71508.52 | —— |

（2）开发利润率

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

估价对象位于北京市顺义区，规划用途为住宅、商业（其他商服）、公共服务用地。根据估价对象的实际情况，本次取项目住宅用途综合利润率为30%，商业（其他商服）用途综合利润率为20%，公共服务用途综合利润率为10%。

2.工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：2.5年

**测算过程**

**1.基准地价系数修正法**

（1） 求取估价对象住宅用地楼面熟地价

A. 有关北京市基准地价的说明

a. 北京市人民政府于2022年3月14日印发了《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发【2022】12号），根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》精神，为进一步加强自然资源管理，完善地价管理体系，规范土地市场秩序，发挥政府的指导调控作用，对北京市出让国有建设用地使用权基准地价进行了更新，自印发之日起施行。

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

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

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

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

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

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

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

B.计算公式如下：

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×因素修正系数

C.测算过程

（A）求取估价对象住宅用地楼面熟地价

A）宗地适用基准地价水平的确定

a.估价对象用途为住宅，位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，参照《北京市基准地价级别（区片）图》及《北京市基准地价级别（区片）范围文字说明》，估价对象地处住宅类IX级地价区，属住宅类IX-顺5区片。

北京市区片基准地价详见下表：

北京市区片基准地价表（楼面地价）

基准日期：2021年1月1日 单位：元/平方米

| 级别 | 区片编号 | 商业类 | 办公类 | 住宅类 | 工业类 | 公共服务类 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区片价格 | 区片价格 | 区片价格 | 区片价格 | 区片价格 |
| 九级 | Ⅸ-01 | 5790 | 5740 | 6730 | 1110 | 3460 |
| 九级 | Ⅸ-02 | 5740 | 5670 | 6680 | 1070 | 3420 |
| 九级 | Ⅸ-门1 | 4760 | 4720 | 5540 | 810 | 2850 |
| 九级 | Ⅸ-门2 | 4010 | 3950 | 4710 | 800 | 2390 |
| 九级 | Ⅸ-门潭 | 4480 | 4420 | 5230 | 870 | 2660 |
| 九级 | Ⅸ-房1 | 5360 | 5300 | 6190 | 950 | 3190 |
| 九级 | Ⅸ-房2 | 4950 | 4900 | 5720 | 920 | 2950 |
| 九级 | Ⅸ-房3 | 5610 | 5560 | 6520 | 1030 | 3360 |
| 九级 | Ⅸ-房4 | 5340 | 5290 | 6170 | 1080 | 3180 |
| 九级 | Ⅸ-房5 | 4890 | 4840 | 5640 | 960 | 2910 |
| 九级 | Ⅸ-通1 | 4960 | 4920 | 5730 | 930 | 2960 |
| 九级 | Ⅸ-通2 | 4350 | 4300 | 4900 | 820 | 2590 |
| 九级 | Ⅸ-顺1 | 5230 | 5170 | 6060 | 900 | 3120 |
| 九级 | Ⅸ-顺2 | 5550 | 5500 | 6440 | 960 | 3320 |
| 九级 | Ⅸ-顺3 | 5440 | 5400 | 6320 | 930 | 3250 |
| 九级 | Ⅸ-顺4 | 5400 | 5360 | 6270 | 1040 | 3230 |
| 九级 | Ⅸ-顺5 | 5320 | 5270 | 6160 | 990 | 3170 |
| 九级 | Ⅸ-昌1 | 5260 | 5210 | 6100 | 950 | 3150 |
| 九级 | Ⅸ-昌2 | 5610 | 5570 | 6530 | 960 | 3360 |
| 九级 | Ⅸ-昌3 | 5540 | 5490 | 6430 | 980 | 3310 |
| 九级 | Ⅸ-昌4 | 5480 | 5420 | 6370 | 990 | 3270 |
| 九级 | Ⅸ-昌5 | 5090 | 5050 | 5910 | 900 | 3040 |
| 九级 | Ⅸ-兴1 | 5430 | 5380 | 6280 | 1000 | 3240 |
| 九级 | Ⅸ-兴2 | 4740 | 4680 | 5450 | 900 | 2830 |
| 九级 | Ⅸ-兴3 | 4870 | 4810 | 5560 | 990 | 2910 |
| 九级 | Ⅸ-怀1 | 5520 | 5470 | 6410 | 950 | 3300 |
| 九级 | Ⅸ-怀2 | 5630 | 5590 | 6550 | 1010 | 3370 |
| 九级 | Ⅸ-怀3 | 5680 | 5620 | 6620 | 1050 | 3390 |
| 九级 | Ⅸ-怀4 | 5590 | 5530 | 6460 | 900 | 3340 |
| 九级 | Ⅸ-平1 | 5560 | 5510 | 6440 | 900 | 3320 |
| 九级 | Ⅸ-平2 | 5650 | 5600 | 6590 | 930 | 3380 |
| 九级 | Ⅸ-密1 | 5620 | 5580 | 6540 | 910 | 3370 |
| 九级 | Ⅸ-延1 | 5060 | 5020 | 6370 | 800 | 3020 |
| 九级 | Ⅸ-延2 | 5150 | 5110 | 6500 | 880 | 3080 |
| 九级 | Ⅸ-亦1 | 4750 | 4710 | 5510 | 880 | 2840 |
| 九级 | Ⅸ-亦2 | 4690 | 4640 | 5420 | 800 | 2800 |
| 九级 | Ⅸ-亦3 | 4810 | 4760 | 5550 | 920 | 2870 |
| 九级 | Ⅸ-房山工业园西 |  |  |  | 1020 |  |
| 九级 | Ⅸ-房山工业园东 |  |  |  | 1050 |  |
| 九级 | Ⅸ-永乐开发区 |  |  |  | 900 |  |
| 九级 | Ⅸ-采育开发区 |  |  |  | 920 |  |
| 九级 | Ⅸ-雁栖开发区A |  |  |  | 1080 |  |
| 九级 | Ⅸ-雁栖开发区B |  |  |  | 1020 |  |
| 九级 | Ⅸ-雁栖开发区C |  |  |  | 1050 |  |
| 九级 | Ⅸ-兴谷开发区A |  |  |  | 960 |  |
| 九级 | Ⅸ-兴谷开发区B |  |  |  | 960 |  |
| 九级 | Ⅸ-马坊工业园 |  |  |  | 880 |  |
| 九级 | Ⅸ-密云开发区 |  |  |  | 930 |  |
| 九级 | Ⅸ-延庆开发区 |  |  |  | 900 |  |
| 九级 | Ⅸ-八达岭开发区 |  |  |  | 790 |  |

依据上表，估价对象所在住宅用途IX-顺5区片的区片基准地价为6160元/平方米。

b.特殊情况修正

估价对象为住宅用地，以估价对象距离水系（方氏渠）650米。因此，需先进行特殊情况修正。修正表如下：

住宅用地特殊情况修正系数

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 特殊情况 | 公园 | 水系 | 轨道交通站点周边  （500米范围内） | 轨道交通站点周边  （500-1000米） | 轨道交通站点周边（1000-1500米） |
| 修正系数 | 1.1~1.15 | 1.05~1.1 | 1.1~1.15 | 1.05~1.1 | 1~1.05 |

估价对象距离方氏渠650米，本次评估修正系数为1.05。则有：

住宅用地特殊情况修正系数＝1.05

c.土地开发程度修正

估价对象设定宗地土地开发程度为“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力），估价对象所在区域为九级地价区，级别基准地价土地开发程度为“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），相应用途级别平均容积率为1.5。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

基础设施建设费（土地开发费）

单位：元/土地平方米

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

土地开发程度修正

＝（（60+50+20+35+40+30+10）-185）÷1.5

＝40（元/平方米）

（B）用途修正系数的确定

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），对现有用地按照一级分类进行归类，分为商业、办公、住宅、工业和公共服务五类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储（及其他）、地下车库等用途，并建立了地下空间修正系数。

地上部分：

估价对象地上用途为住宅——城镇住宅用地（指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地,不含配套的商业服务设施等用地），需依据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》进行用途修正。

北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

| 一级类 | 二级类 | 含义 | 参照基准 | 用途修正系数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 住宅 | 城镇住宅用地 | 指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地,不含配套的商业服务设施等用地。 | 住宅类 | 1 |

依据上表，估价对象地上部分用途修正系数为1。

（C）期日修正系数的确定

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

北京市基准地价更新成果的基准日为2021年1月1日，本次评估的估价期日为2023年6月20日，熟地价期日修正以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

北京市地价增长率（住宅类）

单位%

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | —— | —— | —— |

则有：

期日修正系数＝（1+0.98%）×（1+1.1%）×（1+0.91%）×（1+0.68%）×（1+0.53%）×（1+0.53%）×（1+0.83%）×（1+0.38%）×（1+0.64%）=1.0677

（D）年期修正系数的确定

年期修正系数＝（1－1÷（1＋r）n）÷（1－1÷（1＋r）N）

其中：r----土地还原率

n----宗地剩余土地使用年限

N----基准地价规定的相应用途土地使用年限

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

估价对象剩余土地使用年限为70年，住宅用途法定用途最高出让年限为70年，故不做修正。

（E）容积率修正系数的确定

依据《北京市基准地价容积率修正系数表（住宅类）》（详见下表）。

北京市基准地价容积率修正系数表（住宅）

| 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.0 | 1.1902 | 1.222 | 1.1055 | 5.5 | 0.8981 | 0.8772 | 0.7201 |
| 1.1 | 1.1715 | 1.2003 | 1.0819 | 5.6 | 0.8962 | 0.8749 | 0.7171 |
| 1.2 | 1.1539 | 1.1798 | 1.0597 | 5.7 | 0.8943 | 0.8726 | 0.7142 |
| 1.3 | 1.1372 | 1.1605 | 1.0386 | 5.8 | 0.8925 | 0.8703 | 0.7113 |
| 1.4 | 1.1216 | 1.1422 | 1.0188 | 5.9 | 0.8907 | 0.868 | 0.7084 |
| 1.5 | 1.1069 | 1.125 | 1 | 6.0 | 0.8889 | 0.8658 | 0.7055 |
| 1.6 | 1.0929 | 1.1087 | 0.9823 | 6.1 | 0.8871 | 0.8636 | 0.7027 |
| 1.7 | 1.0798 | 1.0934 | 0.9656 | 6.2 | 0.8853 | 0.8614 | 0.6999 |
| 1.8 | 1.0675 | 1.0791 | 0.9499 | 6.3 | 0.8835 | 0.8592 | 0.6971 |
| 1.9 | 1.0558 | 1.0655 | 0.9352 | 6.4 | 0.8818 | 0.857 | 0.6943 |
| 2.0 | 1.045 | 1.0528 | 0.9213 | 6.5 | 0.8801 | 0.8549 | 0.6916 |
| 2.1 | 1.0348 | 1.0408 | 0.9082 | 6.6 | 0.8784 | 0.8528 | 0.6889 |
| 2.2 | 1.0252 | 1.0296 | 0.8957 | 6.7 | 0.8767 | 0.8507 | 0.6862 |
| 2.3 | 1.0162 | 1.0191 | 0.8842 | 6.8 | 0.875 | 0.8486 | 0.6835 |
| 2.4 | 1.0078 | 1.0092 | 0.8733 | 6.9 | 0.8733 | 0.8465 | 0.6809 |
| 2.5 | 1 | 1 | 0.863 | 7.0 | 0.8717 | 0.8445 | 0.6783 |
| 2.6 | 0.9927 | 0.9914 | 0.8534 | 7.1 | 0.8701 | 0.8425 | 0.6757 |
| 2.7 | 0.9858 | 0.9833 | 0.8444 | 7.2 | 0.8685 | 0.8405 | 0.6731 |
| 2.8 | 0.9794 | 0.9757 | 0.836 | 7.3 | 0.8669 | 0.8385 | 0.6706 |
| 2.9 | 0.9735 | 0.9687 | 0.8282 | 7.4 | 0.8653 | 0.8365 | 0.6681 |
| 3.0 | 0.9679 | 0.9621 | 0.8208 | 7.5 | 0.8637 | 0.8346 | 0.6656 |
| 3.1 | 0.9627 | 0.9559 | 0.8139 | 7.6 | 0.8622 | 0.8327 | 0.6631 |
| 3.2 | 0.9579 | 0.9502 | 0.8075 | 7.7 | 0.8607 | 0.8308 | 0.6607 |
| 3.3 | 0.9534 | 0.9448 | 0.8015 | 7.8 | 0.8592 | 0.8289 | 0.6583 |
| 3.4 | 0.9492 | 0.9399 | 0.7959 | 7.9 | 0.8577 | 0.827 | 0.6559 |
| 3.5 | 0.9454 | 0.9352 | 0.7906 | 8.0 | 0.8562 | 0.8251 | 0.6535 |
| 3.6 | 0.9418 | 0.9309 | 0.7857 | 8.1 | 0.8547 | 0.8233 | 0.6512 |
| 3.7 | 0.9384 | 0.9269 | 0.7811 | 8.2 | 0.8533 | 0.8215 | 0.6489 |
| 3.8 | 0.9353 | 0.9231 | 0.7768 | 8.3 | 0.8519 | 0.8197 | 0.6466 |
| 3.9 | 0.9324 | 0.9196 | 0.7727 | 8.4 | 0.8505 | 0.8179 | 0.6443 |
| 4.0 | 0.9297 | 0.9163 | 0.7688 | 8.5 | 0.8491 | 0.8161 | 0.6421 |
| 4.1 | 0.9272 | 0.9132 | 0.7651 | 8.6 | 0.8477 | 0.8144 | 0.6399 |
| 4.2 | 0.9248 | 0.9102 | 0.7615 | 8.7 | 0.8463 | 0.8127 | 0.6377 |
| 4.3 | 0.9225 | 0.9073 | 0.758 | 8.8 | 0.8449 | 0.811 | 0.6355 |
| 4.4 | 0.9203 | 0.9045 | 0.7546 | 8.9 | 0.8436 | 0.8093 | 0.6334 |
| 4.5 | 0.9181 | 0.9018 | 0.7513 | 9.0 | 0.8423 | 0.8076 | 0.6313 |
| 4.6 | 0.916 | 0.8992 | 0.748 | 9.1 | 0.841 | 0.806 | 0.6292 |
| 4.7 | 0.9139 | 0.8966 | 0.7448 | 9.2 | 0.8397 | 0.8044 | 0.6271 |
| 4.8 | 0.9118 | 0.8941 | 0.7416 | 9.3 | 0.8384 | 0.8028 | 0.6251 |
| 4.9 | 0.9098 | 0.8916 | 0.7384 | 9.4 | 0.8371 | 0.8012 | 0.6231 |
| 5.0 | 0.9078 | 0.8891 | 0.7353 | 9.5 | 0.8358 | 0.7996 | 0.6211 |
| 5.1 | 0.9058 | 0.8867 | 0.7322 | 9.6 | 0.8346 | 0.798 | 0.6191 |
| 5.2 | 0.9038 | 0.8843 | 0.7291 | 9.7 | 0.8334 | 0.7965 | 0.6172 |
| 5.3 | 0.9019 | 0.8819 | 0.7261 | 9.8 | 0.8322 | 0.795 | 0.6153 |
| 5.4 | 0.9 | 0.8795 | 0.7231 | 9.9 | 0.831 | 0.7935 | 0.6134 |
| 说明：容积率大于等于10时的容积率修正系数按照以下公式计算：1～2级：XR＝0.9448－0.0115R；3～7级：XR＝0.937－0.0145R；8～12级：XR＝0.7965－0.0185R。 | | | | | | | |

估价对象容积率R为1.20，根据上表可知，容积率修正系数为1.0597。

（F）因素修正系数的确定

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

因素修正系数=1＋



其中ki：第i种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

北京市基准地价因素权重表

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

估价对象位于住宅类九级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

| 级别 | 区片编号 | 商业类 | 办公类 | 住宅类 | 工业类 | 公共服务类 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 九级 | Ⅸ-01 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-02 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-门1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-门2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-门潭 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-房1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-房2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.20% | 15.00% |
| Ⅸ-房3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-房4 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-房5 | 14.50% | 14.50% | 15.00% | 14.10% | 14.50% |
| Ⅸ-通1 | 11.00% | 11.10% | 14.10% | 11.00% | 12.00% |
| Ⅸ-通2 | 14.20% | 14.30% | 15.00% | 14.20% | 14.40% |
| Ⅸ-顺1 | 14.30% | 14.30% | 14.80% | 14.40% | 14.40% |
| Ⅸ-顺2 | 14.80% | 14.90% | 15.00% | 12.70% | 15.00% |
| Ⅸ-顺3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.90% | 15.00% |
| Ⅸ-顺4 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.40% | 15.00% |
| Ⅸ-顺5 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-昌1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.90% | 15.00% |
| Ⅸ-昌2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.80% | 15.00% |
| Ⅸ-昌3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.40% | 15.00% |
| Ⅸ-昌4 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-昌5 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-兴1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-兴2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.60% | 15.00% |
| Ⅸ-兴3 | 12.60% | 12.40% | 14.10% | 14.40% | 13.00% |
| Ⅸ-怀1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.70% | 15.00% |
| Ⅸ-怀2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.20% | 15.00% |
| Ⅸ-怀3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-怀4 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 11.10% | 15.00% |
| Ⅸ-平1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 12.60% | 15.00% |
| Ⅸ-平2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 12.00% | 15.00% |
| Ⅸ-密1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 13.00% | 15.00% |
| Ⅸ-延1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.10% | 15.00% |
| Ⅸ-延2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-亦1 | 13.20% | 13.30% | 14.50% | 14.20% | 14.00% |
| Ⅸ-亦2 | 13.80% | 14.00% | 14.60% | 14.90% | 14.20% |
| Ⅸ-亦3 | 12.50% | 12.70% | 14.40% | 11.50% | 13.60% |
| Ⅸ-房山工业园西 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-房山工业园东 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-永乐开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-采育开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-雁栖开发区A |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-雁栖开发区B |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-雁栖开发区C |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-兴谷开发区A |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-兴谷开发区B |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-马坊工业园 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-密云开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-延庆开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-八达岭开发区 |  |  |  | 5.00% |  |

因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 居住社区成熟度 | 周围住宅项目密集 | 周围住宅项目比较密集 | 周围有一定数目的住宅项目 | 周围住宅项目少 | 周围住宅项目基本无 |
| 交通便捷度 | 周边有2条以上地铁（或临近火车或2条以上高速公路）线路，20条以上公交线路 | 周边有1条地铁（或临近火车或2条以上高速公路）线路，10条以上公交线路 | 周边有无地铁（或临近火车或2条以上高速公路）线路，10条以上公交线路 | 周边无地铁（或临近火车或2条以上高速公路）线路，5-10公交线路 | 周边无地铁（或临近火车或2条以上高速公路）线路，5条以下公交线路 |
| 城市规划及区域土地利用方向 | 周边土地利用方向一致 | 有部分有其他用地，基本不影响本宗地 | 有部分有其他用地，对本宗地略有影响 | 其他用地较多，对本宗地影响较大 | 全部为其他用地，对本宗地有大的影响 |
| 临路状况 | 临城市快速路或高速公路 | 临城市主干道 | 临城市次干道 | 临城市支路 | 临街坊路 |
| 公共服务设施状况 | 公共服务设施配套完善 | 公共服务设施配套较完善 | 有一定数量的公共服务设施配套 | 公共服务设施配套较不齐全 | 公共服务设施配套不完善 |
| 基础设施完备状况 | 估价对象所在区域基础设施水平达到“七通” | 估价对象所在区域基础设施水平达到“六通” | 估价对象所在区域基础设施水平达到“五通” | 估价对象所在区域基础设施水平达到“四通” | 估价对象所在区域基础设施水平达到“三通” |
| 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则，对宗地利用无影响 | 宗地形状较规则，但对宗地利用基本无影响 | 宗地形状不规则，但对宗地利用影响较小 | 宗地形状不规则，对宗地利用有影响 | 宗地形状极其不规则，对宗地利用影响很大 |
| 自然和人文环境状况 | 周边1000米内有自然及人文景观 | 周边3000米内有自然或人文景观 | 周边5000米内无自然及人文景观且环境状况一般 | 周边5000米内无自然及人文景观且环境状况较差 | 周边5000米内无自然及人文景观且临近污染源 |
| 与中心的接近程度 | 距区域中心500米内，邻近程度好 | 距区域中心约1000米，邻近程度较好 | 距区域中心约1000-1500米，邻近程度一般 | 距区域中心约1500-2000米，邻近程度较差 | 距区域中心2000米以上，邻近程度差 |

估价对象地处住宅类九级IX-顺5区片，依据前述《区片基准地价因素总修正幅度表》、《北京市基准地价因素权重表》及《因素等级说明表》，整理出《等级系数表》如下：

等级系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 居住社区成熟度 | 3.00 | 1.50 | 0.00 | -1.50 | -3.00 |
| 交通便捷度 | 3.90 | 1.95 | 0.00 | -1.95 | -3.90 |
| 城市规划及区域土地利用方向 | 1.50 | 0.75 | 0.00 | -0.75 | -1.50 |
| 临路状况 | 0.74 | 0.37 | 0.00 | -0.37 | -0.74 |
| 公共服务设施状况 | 1.20 | 0.60 | 0.00 | -0.60 | -1.20 |
| 基础设施完备状况 | 1.34 | 0.67 | 0.00 | -0.67 | -1.34 |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.74 | 0.37 | 0.00 | -0.37 | -0.74 |
| 自然和人文环境状况 | 1.80 | 0.90 | 0.00 | -0.90 | -1.80 |
| 与中心的接近程度 | 0.74 | 0.37 | 0.00 | -0.37 | -0.74 |

单位：%

估价对象因素修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 影响因素 | 估价对象情况 | | 等级 | 修正系数 |
| a | 居住社区成熟度 | 估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里范围内有丽喜花园、东君府、moma万万树、壹号东临院等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度一般。 | | 一般 | 0.00% |
| b | 交通便捷度 | 估价对象属于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，估价对象紧临城市主干道——火寺路、周边1公里范围内有顺25路、顺42路、顺49路、顺69路等公交线路，区域内交通一般，区域间通达性较差，综合评价交通便捷度较差。 | | 较差 | -1.95% |
| c | 城市规划及区域土地利用方向 | 估价对象周边有部分其他用途用地，基本不影响本宗地。 | | 较好 | 0.75% |
| d | 临路状况 | 估价对象毗邻城市主干道——火寺路 | | 较好 | 0.37% |
| e | 公共服务设施状况 | 估价对象周边2公里范围内有北京超天商贸中心、隆华购物中心、社区商业街、世纪华联超市等商业服务设施；北京农商银行张喜庄分理处、北京顺义银座村镇银行高丽营支行、中国邮政储蓄银行张喜庄邮政储蓄等金融机构；高丽营第一幼儿园、高丽营第二小学、高丽营第二中学等教育资源；北京顺义天苑医院、北京市顺义区高丽营镇张喜庄卫生院、北京市顺义区高丽营镇河津营村卫生室等医疗设施，公共配套设施齐备情况一般。 | | 一般 | 0.00% |
| f | 基础设施完备状况 | 估价对象所在区域基础设施水平达到“七通” | | 好 | 1.34% |
| g | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状规则，对宗地利用无影响 | | 好 | 0.74% |
| h | 自然和人文环境状况 | 估价对位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里南郎中休闲公园、口袋公园、方氏渠等自然环境；无人文环境；综合评价环境状况一般。 | | 一般 | 0.00% |
| i | 与区域中心的接近程度 | 距区域中心约1.6公里，与区域中心的接近程度较差 | | 较差 | -0.37 % |
| 合计（∑Ki） | | | 0.88% | | |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | 1.0088 | | |

（G）估价对象楼面熟地价

住宅用途楼面熟地价

＝适用的基准地价×特殊情况修正系数×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

＝（6160×1×1.05+40）×1×1.0677×1×1.0597×1.0088

＝7428（元/平方米）

（2）求取估价对象商业用地楼面熟地价

A.宗地适用基准地价水平的确定

（A）根据《北京市基准地价更新成果》，估价对象商业相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，土地级别为商业类九级地价区，属商业用途IX-顺5区片。北京市各用途九级区片基准地价详见前述，即，估价对象所在商业用途九级IX-顺5区片的区片基准地价为5320元/平方米。

（B）商业路线价修正

估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，不临《北京市基准地价更新成果》中所列65条商业街。故不需进行商业路线价修正。

（C）土地开发程度修正

估价对象设定宗地土地开发程度为“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力），估价对象所在区域为九级地价区，级别基准地价土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），相应用途级别平均容积率为2。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

基础设施建设费（土地开发费）

单位：元/土地平方米

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

土地开发程度修正

＝（（60+50+20+35+40+30+10）-185）÷2

＝30（元/平方米）

B.用途修正系数的确定

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），对现有用地按照一级分类进行归类，分为商业、办公、住宅、工业和公共服务五类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储（及其他）、地下车库等用途，并建立了地下空间修正系数。

地上部分：

估价对象地上用途为商业——其他商服用地，需依据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》进行用途修正。

北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

| 一级类 | 二级类 | 含义 | 参照基准 | 用途修正系数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服 | 零售商业用地 | 指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。 | 商业类 | 1 |
| 批发市场用地 | 指以批发功能为主的市场用地。 | 1 |
| 餐饮用地 | 指饭店、餐厅、酒吧等用地。 | 0.9 |
| 旅馆用地 | 指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。 | 0.9 |
| 娱乐用地 | 指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65% 的大型游乐等设施用地。 | 0.8 |
| 其他商服用地 | 指上述用地以外的其他商业、服务业用地。 | 0.8 |
| 商务金融用地 | 指商务服务用地,以及经营性的办公场所用地,包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所;信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。 | 办公类 | 1 |

依据上表，估价对象商业用途修正系数为0.8。

C.期日修正系数的确定

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

北京市基准地价更新成果的基准日为2021年1月1日，本次评估的估价期日为2023年6月20日，熟地价期日修正以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

北京市地价增长率（商业类）

单位%

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | —— | —— | —— |

则有：

期日修正系数＝（1+0.35%）×（1+0.55%）×（1+0.47%）×（1+0.58%）×（1+0.60%）×（1-0.11%）×（1+0.30%）×（1+0.45%）×（1+0.55%）=1.0380

D.年期修正系数的确定

年期修正系数＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

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

估价对象剩余土地使用年限为40年，商业用途法定用途最高出让年限为40年，故不做修正。

E.容积率修正系数的确定

依据《北京市基准地价容积率修正系数表（商业类）》（详见下表）。

北京市基准地价容积率修正系数表（商业）

| 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.0 | 1.2574 | 1.2299 | 1.2333 | 5.5 | 0.9498 | 0.8963 | 0.7883 |
| 1.1 | 1.2284 | 1.1985 | 1.1899 | 5.6 | 0.948 | 0.8939 | 0.7847 |
| 1.2 | 1.2031 | 1.1711 | 1.1528 | 5.7 | 0.9462 | 0.8915 | 0.7811 |
| 1.3 | 1.1811 | 1.1472 | 1.1214 | 5.8 | 0.9445 | 0.8892 | 0.7776 |
| 1.4 | 1.162 | 1.1265 | 1.0948 | 5.9 | 0.9428 | 0.8869 | 0.7741 |
| 1.5 | 1.1453 | 1.1084 | 1.0725 | 6.0 | 0.9411 | 0.8846 | 0.7707 |
| 1.6 | 1.1306 | 1.0924 | 1.0538 | 6.1 | 0.9394 | 0.8823 | 0.7673 |
| 1.7 | 1.1176 | 1.0783 | 1.0379 | 6.2 | 0.9377 | 0.88 | 0.764 |
| 1.8 | 1.1058 | 1.0654 | 1.0241 | 6.3 | 0.9361 | 0.8778 | 0.7607 |
| 1.9 | 1.0949 | 1.0537 | 1.0117 | 6.4 | 0.9345 | 0.8756 | 0.7575 |
| 2.0 | 1.0847 | 1.0427 | 1 | 6.5 | 0.9329 | 0.8734 | 0.7543 |
| 2.1 | 1.0749 | 1.0328 | 0.9882 | 6.6 | 0.9313 | 0.8712 | 0.7512 |
| 2.2 | 1.0663 | 1.0237 | 0.9768 | 6.7 | 0.9297 | 0.869 | 0.7481 |
| 2.3 | 1.0584 | 1.0152 | 0.9661 | 6.8 | 0.9282 | 0.8669 | 0.7451 |
| 2.4 | 1.0512 | 1.0074 | 0.9558 | 6.9 | 0.9267 | 0.8648 | 0.7421 |
| 2.5 | 1.0445 | 1 | 0.9462 | 7.0 | 0.9252 | 0.8627 | 0.7392 |
| 2.6 | 1.0386 | 0.9935 | 0.9371 | 7.1 | 0.9237 | 0.8606 | 0.7363 |
| 2.7 | 1.0332 | 0.9877 | 0.9286 | 7.2 | 0.9222 | 0.8585 | 0.7335 |
| 2.8 | 1.0282 | 0.9826 | 0.9207 | 7.3 | 0.9207 | 0.8565 | 0.7307 |
| 2.9 | 1.0235 | 0.9777 | 0.9133 | 7.4 | 0.9193 | 0.8545 | 0.728 |
| 3.0 | 1.0191 | 0.973 | 0.9063 | 7.5 | 0.9179 | 0.8525 | 0.7253 |
| 3.1 | 1.0149 | 0.9684 | 0.8996 | 7.6 | 0.9165 | 0.8505 | 0.7226 |
| 3.2 | 1.0109 | 0.964 | 0.8932 | 7.7 | 0.9151 | 0.8485 | 0.72 |
| 3.3 | 1.0071 | 0.9598 | 0.8871 | 7.8 | 0.9137 | 0.8466 | 0.7174 |
| 3.4 | 1.0035 | 0.9558 | 0.8812 | 7.9 | 0.9123 | 0.8447 | 0.7148 |
| 3.5 | 1 | 0.952 | 0.8755 | 8.0 | 0.9109 | 0.8428 | 0.7123 |
| 3.6 | 0.9966 | 0.9484 | 0.87 | 8.1 | 0.9096 | 0.8409 | 0.7098 |
| 3.7 | 0.9933 | 0.945 | 0.8647 | 8.2 | 0.9083 | 0.839 | 0.7073 |
| 3.8 | 0.9901 | 0.9417 | 0.8596 | 8.3 | 0.907 | 0.8372 | 0.7049 |
| 3.9 | 0.987 | 0.9385 | 0.8547 | 8.4 | 0.9057 | 0.8354 | 0.7025 |
| 4.0 | 0.984 | 0.9354 | 0.8499 | 8.5 | 0.9044 | 0.8336 | 0.7001 |
| 4.1 | 0.9811 | 0.9324 | 0.8452 | 8.6 | 0.9031 | 0.8318 | 0.6978 |
| 4.2 | 0.9783 | 0.9295 | 0.8406 | 8.7 | 0.9018 | 0.83 | 0.6955 |
| 4.3 | 0.9756 | 0.9267 | 0.8361 | 8.8 | 0.9006 | 0.8283 | 0.6932 |
| 4.4 | 0.973 | 0.924 | 0.8317 | 8.9 | 0.8994 | 0.8266 | 0.691 |
| 4.5 | 0.9705 | 0.9213 | 0.8274 | 9.0 | 0.8982 | 0.8249 | 0.6888 |
| 4.6 | 0.9681 | 0.9187 | 0.8232 | 9.1 | 0.897 | 0.8232 | 0.6866 |
| 4.7 | 0.9658 | 0.9161 | 0.8191 | 9.2 | 0.8958 | 0.8215 | 0.6845 |
| 4.8 | 0.9636 | 0.9135 | 0.8151 | 9.3 | 0.8946 | 0.8199 | 0.6824 |
| 4.9 | 0.9615 | 0.911 | 0.8111 | 9.4 | 0.8934 | 0.8183 | 0.6803 |
| 5.0 | 0.9594 | 0.9085 | 0.8072 | 9.5 | 0.8923 | 0.8167 | 0.6783 |
| 5.1 | 0.9574 | 0.906 | 0.8033 | 9.6 | 0.8912 | 0.8151 | 0.6763 |
| 5.2 | 0.9554 | 0.9035 | 0.7995 | 9.7 | 0.8901 | 0.8135 | 0.6743 |
| 5.3 | 0.9535 | 0.9011 | 0.7957 | 9.8 | 0.889 | 0.812 | 0.6724 |
| 5.4 | 0.9516 | 0.8987 | 0.792 | 9.9 | 0.8879 | 0.8105 | 0.6705 |
| 说明：容积率大于等于10时的容积率修正系数按照以下公式计算：1～2级：XR＝0.9968－0.011R；3～7级：XR＝0.949－0.014R；8～12级：XR＝0.8486－0.018R。 | | | | | | | |

估价对象容积率R为1.20，根据上表可知，容积率修正系数为1.1528。

F.因素修正系数的确定

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

因素修正系数=1＋



其中ki：第i种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

北京市基准地价因素权重表

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

估价对象位于商业类九级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 区片编号 | 商业类 | 办公类 | 住宅类 | 工业类 | 公共服务类 |
| 九级 | Ⅸ-01 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-02 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-门1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-门2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-门潭 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-房1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-房2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.20% | 15.00% |
| Ⅸ-房3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-房4 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-房5 | 14.50% | 14.50% | 15.00% | 14.10% | 14.50% |
| Ⅸ-通1 | 11.00% | 11.10% | 14.10% | 11.00% | 12.00% |
| Ⅸ-通2 | 14.20% | 14.30% | 15.00% | 14.20% | 14.40% |
| Ⅸ-顺1 | 14.30% | 14.30% | 14.80% | 14.40% | 14.40% |
| Ⅸ-顺2 | 14.80% | 14.90% | 15.00% | 12.70% | 15.00% |
| Ⅸ-顺3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.90% | 15.00% |
| Ⅸ-顺4 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.40% | 15.00% |
| Ⅸ-顺5 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-昌1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.90% | 15.00% |
| Ⅸ-昌2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.80% | 15.00% |
| Ⅸ-昌3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.40% | 15.00% |
| Ⅸ-昌4 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-昌5 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-兴1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-兴2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.60% | 15.00% |
| Ⅸ-兴3 | 12.60% | 12.40% | 14.10% | 14.40% | 13.00% |
| Ⅸ-怀1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.70% | 15.00% |
| Ⅸ-怀2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.20% | 15.00% |
| Ⅸ-怀3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-怀4 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 11.10% | 15.00% |
| Ⅸ-平1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 12.60% | 15.00% |
| Ⅸ-平2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 12.00% | 15.00% |
| Ⅸ-密1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 13.00% | 15.00% |
| Ⅸ-延1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.10% | 15.00% |
| Ⅸ-延2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-亦1 | 13.20% | 13.30% | 14.50% | 14.20% | 14.00% |
| Ⅸ-亦2 | 13.80% | 14.00% | 14.60% | 14.90% | 14.20% |
| Ⅸ-亦3 | 12.50% | 12.70% | 14.40% | 11.50% | 13.60% |
| Ⅸ-房山工业园西 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-房山工业园东 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-永乐开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-采育开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-雁栖开发区A |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-雁栖开发区B |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-雁栖开发区C |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-兴谷开发区A |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-兴谷开发区B |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-马坊工业园 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-密云开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-延庆开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-八达岭开发区 |  |  |  | 5.00% |  |

因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 商业繁华度 | 周边商服物业分布密集，商业繁华度好 | 周边商服物业分布较密集，商业繁华度较好 | 周边商服物业分布一般，商业繁华度一般 | 周边商服物业分布较分散，商业繁华度较差 | 周边暂无商服物业分布，商业繁华度差 |
| 交通便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 较不便捷 | 不便捷 |
| 城市规划及区域土地利用方向 | 估价对象用途与周边土地利用方向一致 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 有部分有其他用地，对本宗地略有影响 | 其他用地较多，对本宗地影响较大 | 全部为不同用地，对本宗地有大的影响 |
| 临街宽度和深度 | 比例适宜 | 比例较适宜 | 一般 | 较差 | 差 |
| 临街道路状况 | 临高速公路 | 临城市快速路 | 临城市主干道 | 临城市次干道 | 临城市支路 |
| 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状规则，可利用程度好 | 宗地形状较规则，可利用程度较好 | 宗地形状不规则，但对宗地利用影响较小 | 宗地形状不规则，对宗地利用有影响 | 宗地形状极其不规则，对宗地利用影响很大 |
| 公共服务设施状况 | 配套完善 | 配套较完善 | 配套基本满足需要 | 配套少 | 配套极少 |
| 基础设施完备状况 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 |
| 自然和人文环境状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |

估价对象地处商业类九级IX-顺5区片，依据前述《北京市基准地价因素权重表》、《区片基准地价因素总修正幅度表》及《因素等级说明表》，整理《等级系数表》如下：

等级系数表

| 等级    影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商业繁华程度 | 4.50 | 2.25 | 0.00 | -2.25 | -4.50 |
| 交通便捷度 | 3.30 | 1.65 | 0.00 | -1.65 | -3.30 |
| 区域土地利用方向 | 1.80 | 0.90 | 0.00 | -0.90 | -1.80 |
| 临街宽度和深度 | 0.74 | 0.37 | 0.00 | -0.37 | -0.74 |
| 临街道路状况 | 1.20 | 0.60 | 0.00 | -0.60 | -1.20 |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.74 | 0.37 | 0.00% | -0.37 | -0.74 |
| 公共服务设施状况 | 0.74 | 0.37 | 0.00% | -0.37 | -0.74 |
| 基础设施完备状况 | 1.20 | 0.60 | 0.00% | -0.60 | -1.20 |
| 自然和人文环境状况 | 0.74 | 0.37 | 0.00% | -0.37 | -0.74 |

单位：%

按照因素等级情况说明表、等级系数表以及估价对象的区域因素和个别因素条件，编制估价对象因素修正系数表如下：

估价对象因素修正系数表

| 序号 | 影响因素 | 估价对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1） | 商业繁华程度 | 估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里范围内有社区商业街，北京超天商贸中心、隆华购物中心以及零星临街商铺，无大型购物中心，商业繁华度一般。 | 较差 | -2.25% |
| 2） | 交通便捷度 | 估价对象属于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，估价对象紧临城市主干道——火寺路、周边1公里范围内有顺25路、顺42路、顺49路、顺69路等公交线路，区域内交通一般，区域间通达性较差，综合评价交通便捷度较差。 | 较差 | -1.65 % |
| 3） | 区域土地利用方向 | 估价对象周边有部分其他用途用地，基本不影响本宗地。 | 较好 | 0.90% |
| 4） | 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例一般。 | 一般 | 0.00% |
| 5） | 临街道路状况 | 估价对象毗邻城市主干道——火寺路 | 较好 | 0.60% |
| 6） | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状规则，可利用程度好。 | 好 | 0.74% |
| 7） | 公共服务设施状况 | 估价对象周边2公里范围内有北京超天商贸中心、隆华购物中心、社区商业街、世纪华联超市等商业服务设施；北京农商银行张喜庄分理处、北京顺义银座村镇银行高丽营支行、中国邮政储蓄银行张喜庄邮政储蓄等金融机构；高丽营第一幼儿园、高丽营第二小学、高丽营第二中学等教育资源；北京顺义天苑医院、北京市顺义区高丽营镇张喜庄卫生院、北京市顺义区高丽营镇河津营村卫生室等医疗设施，公共配套设施齐备情况一般。 | 一般 | 0.00% |
| 8） | 基础设施完备状况 | 估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“七通” | 好 | 1.2% |
| 9） | 自然和人文环境状况 | 估价对位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里南郎中休闲公园、口袋公园、方氏渠等自然环境；无人文环境；综合评价环境状况一般。 | 一般 | 0.00% |
| 合计（∑Ki） | | | | -0.46% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 0.9954 |

G.估价对象楼面熟地价

商业用途楼面熟地价

＝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×因素修正系数

＝（5320+30）×0.8×1.0380×1×1.1528×0.9954

＝5098（元/平方米）

（3）求取估价对象公共服务用地楼面熟地价

A.宗地适用基准地价水平的确定

（A）根据《北京市基准地价更新成果》，估价对象公共服务相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，土地级别为公共服务类九级地价区，属公共服务用途IX-顺5。北京市各用途九级区片基准地价详见前述，即，估价对象所在公共服务用途九级IX-顺5区片的区片基准地价为3170元/平方米。

（B）土地开发程度修正

估价对象设定宗地土地开发程度为“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力），估价对象所在区域为九级地价区，级别基准地价土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），相应用途级别平均容积率为1.5。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

基础设施建设费（土地开发费）

单位：元/土地平方米

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

土地开发程度修正

＝（（60+50+20+35+40+30+10）-185）÷1.5

＝40（元/平方米）

B.用途修正系数的确定

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），对现有用地按照一级分类进行归类，分为商业、办公、住宅、工业和公共服务五类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储（及其他）、地下车库等用途，并建立了地下空间修正系数。

地上部分：

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

北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

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

依据上表，估价对象公共服务用途修正系数为1。

C.期日修正系数的确定

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

北京市基准地价更新成果的基准日为2021年1月1日，本次评估的估价期日为2023年6月20日，熟地价期日修正参照办公用房，以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

北京市地价增长率

单位%

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

则有：

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

D.年期修正系数的确定

年期修正系数＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

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

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

E.容积率修正系数的确定

依据《北京市基准地价容积率修正系数表（公共服务类）》（详见下表）。

北京市基准地价容积率修正系数表（公共服务类、工业研发用地M4）

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

估价对象容积率R为1.20，根据上表可知，容积率修正系数为1.0678

F.因素修正系数的确定

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

因素修正系数=1＋



其中ki：第i种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

北京市基准地价因素权重表

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

估价对象位于公共服务类九级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 区片编号 | 商业类 | 办公类 | 住宅类 | 工业类 | 公共服务类 |
| 九级 | Ⅸ-01 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-02 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-门1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-门2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-门潭 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-房1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-房2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.20% | 15.00% |
| Ⅸ-房3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-房4 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-房5 | 14.50% | 14.50% | 15.00% | 14.10% | 14.50% |
| Ⅸ-通1 | 11.00% | 11.10% | 14.10% | 11.00% | 12.00% |
| Ⅸ-通2 | 14.20% | 14.30% | 15.00% | 14.20% | 14.40% |
| Ⅸ-顺1 | 14.30% | 14.30% | 14.80% | 14.40% | 14.40% |
| Ⅸ-顺2 | 14.80% | 14.90% | 15.00% | 12.70% | 15.00% |
| Ⅸ-顺3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.90% | 15.00% |
| Ⅸ-顺4 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.40% | 15.00% |
| Ⅸ-顺5 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-昌1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.90% | 15.00% |
| Ⅸ-昌2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.80% | 15.00% |
| Ⅸ-昌3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.40% | 15.00% |
| Ⅸ-昌4 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-昌5 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-兴1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-兴2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.60% | 15.00% |
| Ⅸ-兴3 | 12.60% | 12.40% | 14.10% | 14.40% | 13.00% |
| Ⅸ-怀1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.70% | 15.00% |
| Ⅸ-怀2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.20% | 15.00% |
| Ⅸ-怀3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.50% | 15.00% |
| Ⅸ-怀4 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 11.10% | 15.00% |
| Ⅸ-平1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 12.60% | 15.00% |
| Ⅸ-平2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 12.00% | 15.00% |
| Ⅸ-密1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 13.00% | 15.00% |
| Ⅸ-延1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.10% | 15.00% |
| Ⅸ-延2 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| Ⅸ-亦1 | 13.20% | 13.30% | 14.50% | 14.20% | 14.00% |
| Ⅸ-亦2 | 13.80% | 14.00% | 14.60% | 14.90% | 14.20% |
| Ⅸ-亦3 | 12.50% | 12.70% | 14.40% | 11.50% | 13.60% |
| Ⅸ-房山工业园西 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-房山工业园东 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-永乐开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-采育开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-雁栖开发区A |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-雁栖开发区B |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-雁栖开发区C |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-兴谷开发区A |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-兴谷开发区B |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-马坊工业园 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-密云开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-延庆开发区 |  |  |  | 5.00% |  |
| Ⅸ-八达岭开发区 |  |  |  | 5.00% |  |

因素等级说明表

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

估价对象地处公共服务类九级IX-顺5区片，依据前述《北京市基准地价因素权重表》、《区片基准地价因素总修正幅度表》及《因素等级说明表》，整理《等级系数表》如下：

等级系数表

| 等级    影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业聚集程度 | 3.74 | 1.87 | 0.00 | -1.87 | -3.74 |
| 交通便捷度 | 3.90 | 1.95 | 0.00 | -1.95 | -3.90 |
| 区域土地利用方向 | 1.64 | 0.82 | 0.00 | -0.82 | -1.64 |
| 临街宽度和深度 | 0.74 | 0.37 | 0.00 | -0.37 | -0.74 |
| 临街道路状况 | 0.74 | 0.37 | 0.00 | -0.37 | -0.74 |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.90 | 0.45 | 0.00 | -0.45 | -0.90 |
| 公共服务设施状况 | 0.90 | 0.45 | 0.00 | -0.45 | -0.90 |
| 基础设施完备状况 | 1.34 | 0.67 | 0.00 | -0.67 | -1.34 |
| 自然和人文环境状况 | 1.04 | 0.52 | 0.00 | -0.52 | -1.04 |

单位：%

按照因素等级情况说明表、等级系数表以及估价对象的区域因素和个别因素条件，编制估价对象因素修正系数表如下：

估价对象因素修正系数表

| 序号 | 影响因素 | 估价对象情况 | 等级 | 修正系数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1） | 物业聚集程度 | 估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里范围内有双悦大楼、智慧谷商务中心等办公项目，周边公共服务物业数量较少，物业集聚程度较差。 | 较差 | -1.87% |
| 2） | 交通便捷度 | 估价对象属于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，估价对象紧临城市主干道——火寺路、周边1公里范围内有顺25路、顺42路、顺49路、顺69路等公交线路，区域内交通一般，区域间通达性较差，综合评价交通便捷度较差。 | 较差 | -1.95% |
| 3） | 区域土地利用方向 | 估价对象周边有部分其他用途用地，基本不影响本宗地。 | 较好 | 0.82% |
| 4） | 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例一般。 | 一般 | 0.00% |
| 5） | 临街道路状况 | 估价对象毗邻城市主干道——火寺路 | 较好 | 0.37% |
| 6） | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状规则，可利用程度好。 | 好 | 0.90% |
| 7） | 公共服务设施状况 | 估价对象周边2公里范围内有北京超天商贸中心、隆华购物中心、社区商业街、世纪华联超市等商业服务设施；北京农商银行张喜庄分理处、北京顺义银座村镇银行高丽营支行、中国邮政储蓄银行张喜庄邮政储蓄等金融机构；高丽营第一幼儿园、高丽营第二小学、高丽营第二中学等教育资源；北京顺义天苑医院、北京市顺义区高丽营镇张喜庄卫生院、北京市顺义区高丽营镇河津营村卫生室等医疗设施，公共配套设施齐备情况一般。 | 一般 | 0.00% |
| 8） | 基础设施完备状况 | 估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“七通” | 好 | 1.34% |
| 9） | 自然和人文环境状况 | 估价对位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里南郎中休闲公园、口袋公园、方氏渠等自然环境；无人文环境；综合评价环境状况一般。 | 一般 | 0.00% |
| 合计（∑Ki） | | | | -0.39% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 0.9961 |

G.估价对象楼面熟地价

公共服务用途楼面熟地价

＝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×因素修正系数

＝（3170+40）×1×1.0273×1×1.0678×0.9961

＝3507（元/平方米）

**2.剩余法**

（1）**求取估价对象住宅用途楼面熟地价**

A.土地最有效利用方式

根据北京市规划和自然资源委员会顺义分局出具的《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）复印件及本次评估目的，本次评估设定如下：

a.设定估价对象能够顺利完成预期的开发建设目标；

b.本项目建筑物建设周期为2.5年；

c.建安费用在项目周期内均匀投入，利息按复利计算；

d.在开发建设期间，房地产市场不会发生大的变化；

e.本项目最佳用途为住宅；

f. 根据土地估价专业评估师现场勘查，估价对象周边6公里范围内有观承望溪、富力首开·金禧璞瑅等类似物业，交房装修标准以精装修为主。因此，本次估价设定估价对象交房装修标准为精装修；

g.该项目在建成后即销售完毕，设定开发完成后的房地产价值含销售税费；

h.在开发过程中或有调整规划用途情况建议参照本估价结果价值水平。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算估价对象价格的一种方法。

剩余法基本公式如下：

熟地价值：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

B.开发完成后的房地产价值的确定

假设建造住宅用房，预计施工进度、施工计划及预计装修标准、设备设施情况等事项以周边类似房地产项目为参考。

综合分析估价对象的规划利用和管理限制条件，结合估价对象周边的业态、基础设施及公共配套设施状况，确定住宅为最佳利用方式。

根据项目的整体建筑规模和预期设备、装修标准，预计本项目建筑物建设周期为2.5年。

开发完成后的房地产价值的确定根据土地估价专业评估师的市场调查及查询中指数据、建委网站等网上发布信息，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、容积率、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。详见下表。

估价对象及案例位置示意图：

**

（转下页）

案例A 项目名称：观承望溪

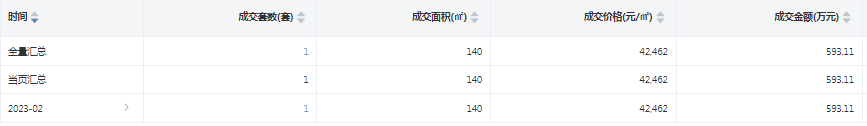




观承望溪住宅用房2023年1月成交均价为42492元/平方米。

案例B 项目名称：富力首开·金禧璞瑅





富力首开·金禧璞瑅住宅用房2023年2月成交均价为42462元/平方米。

案例C 项目名称：招商中建·顺义臻珑府





招商中建·顺义臻珑府住宅用房2023年4月成交均价为38937元/平方米。

**表1：比较因素条件说明及指数表**

| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：A | | 案例：B | | 案例：C | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地 | 系数 | 观承望溪 | 系数 | 富力首开·金禧璞瑅 | 系数 | 招商中建·顺义臻珑府 | 系数 |
| 顺义区夏县营村 | 北京市顺义区高丽营镇于庄SY02-0103-6004、SY02-0103-6007地块R2二类居住用地 | 北京市顺义区高丽营镇SY02-0102-6001、SY02-0102-6002地块R2二类居住用地 | 北京市顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6060、6066、6067地块二类居住用地、6058地块商业用地、6063地块综合性商业金融服务业用地、6065地块托幼用地 |
| 交易时间 | | 2023.5.6 | 100 | 2023.1 | 100 | 2023.2 | 100 | 2023.4 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 住宅 | 100 | 住宅 | 100 | 住宅 | 100 | 住宅 | 100 |
| 土地使用年限（年） | | 60-70（含） | 100 | 60-70（含） | 100 | 60-70（含） | 100 | 60-70（含） | 100 |
| 容积率 | | 1.2 | 100 | 1.5 | 100 | 1.5 | 100 | 2 | 99 |
| 区域  因素 | 住宅社区成熟度 | 估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里范围内有丽喜花园、东君府、moma万万树、壹号东临院等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度一般。 | 100 | 案例A位于北京市顺义区高丽营镇，周边2公里范围内有春晖园·随园、观承别墅、北京万科望溪、新世界丽樽、于庄小区、万柳园、金茂府、东方蓝海等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好 | 102 | 案例B位于顺义区高丽营镇，周边有首开富力十号国际、高丽营镇高白路11号院等已建成住宅小区，入住率一般，住宅社区成熟度一般。 | 100 | 案例C位于顺义区新城第13街区，周边2公里范围内有中建宸庐、北京恒大上和府、佳和宜园、国誉府、水映兰庭等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好 | 102 |
| 交通便捷度 | 估价对象属于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，估价对象紧临城市主干道——火寺路、周边1公里范围内有顺25路、顺42路、顺49路、顺69路等公交线路，区域内交通一般，区域间通达性较差，综合评价交通便捷度较差。 | 100 | 案例A紧临次干道——于庄南街、周边1公里范围内有487路、942路快车、顺13路、顺66路等公交线路，区域内交通一般，临近快速路北六环和京承高速，区域间通达性一般，综合评价交通便捷度一般 | 102 | 案例B属于顺义区高丽营镇，位于高白路以西，紧邻城市次干道-高白路，周边有942路快车、 945路、昌27路、昌60路、郊100路、空港6路、顺13路、顺43路等公交线路通过；5公里范围内无建成地铁站，交通便捷度一般。 | 102 | 案例C紧临主干道—通顺路、周边1公里范围内有850路、856路、861路、空港5路、顺14路、顺21路、顺27路等十几条公交线路，区域内交通一般，区域间通达性一般，综合评价交通便捷度一般 | 102 |
| 公共配套设施 | 估价对象周边2公里范围内有北京超天商贸中心、隆华购物中心、社区商业街、世纪华联超市等商业服务设施；北京农商银行张喜庄分理处、北京顺义银座村镇银行高丽营支行、中国邮政储蓄银行张喜庄邮政储蓄等金融机构；高丽营第一幼儿园、高丽营第二小学、高丽营第二中学等教育资源；北京顺义天苑医院、北京市顺义区高丽营镇张喜庄卫生院、北京市顺义区高丽营镇河津营村卫生室等医疗设施，公共配套设施齐备情况一般 | 100 | 案例A周边2公里范围内有商业观承汇商业街、社区商业街、世纪华联超市等商业服务设施； VKINGBANK、中国农业银行北京未来科学城支行、中国银行北京北七家支行、中国工商银行北京未来科学城支行等金融机构；北京市顺义区高丽营第三幼儿园、未来科技城第一小学等教育资源；北京顺义天苑医院、北京市顺义区高丽营镇张喜庄卫生院、北京市顺义区高丽营镇河津营村卫生室等医疗设施，公共配套设施齐备情况一般 | 100 | 案例B所在区域有高丽营第二幼儿园、北京市顺义区高丽营学校等教育资源；有中国邮政储蓄银行（高丽营支行）、北京农商银行（高丽营支行）、中国邮政（高丽营邮政所）等金融机构；有高丽营农贸市场、高丽营大集等商业服务设施；有北京市顺义区高丽营镇卫生院等医疗设施，公共服务设施齐备度一般。 | 100 | 案例C周边2公里范围内有中建·鲲熙汇LOMO、社区商业街、鑫绿都生活超市NO.004西马坡店等商业服务设施；中国民生银行顺义新城支行、中国银行北京马坡支行、中国农业银行北京马坡支行等金融机构；西辛幼儿园橡树珑湾园区、北京市顺义区马坡第一幼儿园、马坡小学、首都师范大学附属小学顺义向阳分院、北京市牛栏山一中实验学校等教育资源；北京中医医院顺义医院、北京顺义区马坡卫生院等医疗设施，公共配套设施齐备情况较好 | 102 |
| 区域  因素 | 红线外基础设施水平 | 估价对象所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 案例A所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 案例B所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 案例C所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 |
| 环境质量 | 估价对位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里南郎中休闲公园、口袋公园、方氏渠等自然环境；无人文环境；综合评价环境状况一般。 | 100 | 案例A周边有北京温榆河公园、鹿鸣公园、温榆河；无人文环境；综合评价环境状况较好 | 102 | 案例B周边3公里范围公园绿化较少，绿化条件较差；人文场所较少。周边2公里内有光华集团产业园、七粹文化创意产业园等产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较差。 | 98 | 案例C周边有马坡千亩森林公园、潮白河；无人文环境；综合评价环境状况好 | 104 |
|  | 道路级别 | 城市主干道—火寺路 | 100 | 城市次干道—于庄南街 | 98.5 | 城市次干道—高白路 | 98.5 | 城市主干道—通顺路 | 100 |
| 个别  因素 | 建筑类型 | 多层板楼 | 100 | 小高层板楼 | 99 | 小高层板楼 | 99 | 小高层板楼 | 99 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 公共部分装修 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 |
| 物业管理 | 专业物业公司 | 100 | 专业物业公司 | 100 | 专业物业公司 | 100 | 专业物业公司 | 100 |
| 项目建筑规模（㎡） | 68148.54 | 100 | 106459 | 102 | 145000 | 104 | 84773 | 101 |
| 市政基础设施 | 较齐备 | 100 | 较齐备 | 100 | 较齐备 | 100 | 较齐备 | 100 |
| 内部装修 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 |

**表2：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：A | | 案例：B | | 案例：C | |
| 观承望溪 | | 富力首开·金禧璞瑅 | | 招商中建·顺义臻珑府 | |
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 容积率 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 99 |
| 区域因素 | 住宅社区成熟度 | 100/ | 102 | 100/ | 100 | 100/ | 102 |
| 交通便捷度 | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 公共配套设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 102 |
| 红线外基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 环境质量 | 100/ | 102 | 100/ | 98 | 100/ | 104 |
| 道路级别 | 100/ | 98.5 | 100/ | 98.5 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 建筑类型 | 100/ | 99 | 100/ | 99 | 100/ | 99 |
| 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 层高 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 物业管理 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 项目建筑规模 | 100/ | 102 | 100/ | 104 | 100/ | 101 |
| 市政基础设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 42492 | | 42462 | | 38937 | |
| 比较价格（元/平方米） | | 40256 | | 41886 | | 35640 | |

注：三个案例的销售价格为销售均价。

经过比较分析，以上三个案例修正后的比准价格差异在合理范围之内，能够真实的反应估价对象的价格水平。故取其简单算术平均值作为估价对象住宅用途房地产的市场价格。

住宅用途比准价格=（40256+41886+35640）÷3

=39261（元/平方米）

根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号），估价对象住宅用途总建筑规模为68148.54平方米。则：

住宅用途开发价值总价

=39261×68148.54÷10000

=267557.9829（万元）

C.开发成本

a.建造成本

a）建安费用

本次评估参考该地区现行工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定建安费用为4500元/平方米，则有：

建安费用＝单方造价×建筑面积＝4500×68148.54＝30666.8430（万元）

b）勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的5%取费，则有：

勘查设计和前期工程费＝建安费用×取费标准＝30666.8430×5%＝1533.3422（万元）

c）公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用。估价对象地块内设置3359.98平方米幼儿园，建成后无偿移交。根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象实际情况，公共配套设施费用按住宅用房建筑面积建安费用的7 %取费，则有：

公共配套设施费用

=建安费用×取费标准

=4500×68148.54×7%

=2146.6790 (万元)

d）红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力），结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为300元/平方米，则有：

红线内市政基础设施费

＝建筑面积×取费标准

＝68148.54×300

＝2044.4562（万元）

e）相关税费

相关税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费，则有：

相关税费＝建安费用×取费标准＝30666.8430×1.5%＝460.0026 （万元）

f）建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本=30666.8430+1533.3422+2146.6790+2044.4562+ 460.0026= 36851.3230（万元）

b.红线外市政费用（土地开发费）

根据《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号）记载，估价对象供地条件为评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力）、宗地红线内场地平整。本次评估设定估价对象开发完成后红线外基础设施将达“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。结合估价对象所在区域实际情况确定本次评估按每平方米40元取费，则有：

红线外基础设施建设费

＝建筑面积×取费标准

＝68148.54×40

＝272.5942（万元）

c.城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、[污水处理](http://baike.baidu.com/view/641843.htm)、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象位于北京市顺义区高丽营镇，根据《北京市顺义区人民政府关于印发<顺义区征收城市基础设施建设费暂行办法>的通知》[自2022年6月6日起实施]，住宅按建筑规模每平方米150元、非住宅按建筑规模每平方米190元征收，教育设施按建筑规模每平方米100元则有：则有：

城市基础设施建设费

＝住宅建筑面积×取费标准+教育设施建筑面积×取费标准

＝（68148.54×150+3359.98×100）÷10000

＝1055.8279（万元）

d.管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照前述3项的5%计算，则有：

管理费用

＝（a+b+c）×取费标准

＝（36851.3230+272.5942+1055.8279）×5%

＝1908.9873（万元）

e.销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的4%计算。

销售费用＝267557.9829×4%=10702.3193（万元）

f.购地税费

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

购地税费＝土地价格×税率＝P土×0.0305（万元）

g.贷款利息

估价对象建筑物建设期为2.5年。估价对象土地价格（P土）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费、管理费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息

＝（ P土+ P土×0.029）×（（1+ 4.75%）2.5-1） + （36851.3230+272.5942+1055.8279+1908.9873+10702.3193）×（（1+ 4.75%）（3÷2）-1）

＝3033.4162+0.1268 P土 （万元）

h.销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.5%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.5%）。则有：

销售税费＝267557.9829÷（1+5%）×5.5%＝14014.9420（万元）

i.开发成本

开发成本为上述8项合计，则有：

开发成本

＝36851.3230+272.5942+1055.8279+1908.9873+10702.3193+

P土×0.0305+ 3033.4162+ P土×0.1268+14014.9420

＝67839.4099+ P土×0.1573（万元）

D.开发利润（投资利润）

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

估价对象为居住用地，位于北京市顺义区高丽营镇，根据估价对象的实际情况，本次取项目居住用途利润率为30%。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费。则：

则有：

开发利润

＝（ P土+ P土×0.0305）×30%+（36851.3230+272.5942+

1055.8279+1908.9873+10702.3193）×30%

＝15237.3155+P土×0.3092 （万元）

E.求取估价对象土地价格

土地价格（P土）

＝开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

＝267557.9829 -（67839.4099+ P土×0.1573）-（15237.3155+P土×0.3092）

＝125796.9707（万元）

楼面熟地价=土地价格÷住宅用房建筑面积×10000

=125796.9707÷68148.54×10000

=18459（元/平方米）

剩余法测算表（住宅）

| 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 | 267557.9829 | 68148.54 | 39261 |  |  |
| 2 | 开发成本 | 67839.4099 +0.1573P土 |  |  |  | （1）-（8）之和 |
| （1） | 房屋建造成本 | 36851.3230 |  |  |  | 下述5项之和 |
| 1） | 建安费用 | 30666.8430 | 68148.54 | 4500 |  |  |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 1533.3422 |  |  | 5% | 以建安费用为基数计取 |
| 3） | 公共配套设施费用 | 2146.6790 |  |  | 7% | 以住宅用房建安费用为基数计取 |
| 4） | 红线内市政费用 | 2044.4562 | 68148.54 | 300 |  |  |
| 5） | 相关税费 | 460.0026 |  |  | 1.5% | 以建安费用为基数计取 |
| （2） | 红线外市政费用（土地开发费用） | 272.5942 | 68148.54 | 47 |  |  |
| （3） | 城市基础设施建设费 | 1055.8279 |  |  |  |  |
| （4） | 管理费用 | 1908.9873 |  |  | 5% | 以“（1）-（3）”为基数计算 |
| （5） | 销售费用 | 10702.3193 |  |  | 4% | 以1为基数计取 |
| （6） | 购地税费 | 0.0305 P土 |  |  | 3.05% | 以估价对象土地价格为基数记取 |
| （7） | 投资利息 |  |  |  | 4.75% | 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 | 0.1268P土 |  |  |  | （1+取得税费率/（1+5%））×年利率×建设期 |
| 2） | （1）-（5）项产生的利息 | 3033.4162 |  |  |  | （1）-（3）项×年利率×建设期÷2 |
| （8） | 销售税费 | 14014.9420 |  |  | 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 |  |  |  | 30% |  |
| 1） | 土地购买价格及购地税费应计的利润 | 0.3092P土 |  |  |  | （P+P\*取得税费/（1+5%））\*利润率 |
| 2） | （1）-（5）项及销售费用产生的利息 | 15237.3155 |  |  |  |  |
| 4 .土地价格 | | 125796.9707 |  |  |  | 1-2-3 |
| 5 .楼面单价 | | 18459 |  |  |  | 土地价格÷建筑规模 |

单位：万元、平方米、元/平方米

（2）求取估价对象商业（其他商服）用途楼面熟地价

A.土地最有效利用方式

《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）复印件及本次评估目的，本次评估设定如下：

a.设定估价对象能够顺利完成预期的开发建设目标；

b.本项目建筑物建设周期为2.5年；

c.建安费用在项目周期内均匀投入，利息按复利计算；

d.在开发建设期间，房地产市场不会发生大的变化；

e.本项目最佳用途为商业（其他商服）；

f.该项目在建成后即销售完毕；

g.在开发过程中或有调整规划用途情况建议参照本估价结果价值水平。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算估价对象价格的一种方法。

剩余法基本公式如下：

熟地价值：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

B.开发完成后商业用途房地产价值的确定

假设建造商业用房，预计施工进度、施工计划及预计装修标准、设备设施情况等事项以周边类似房地产项目为参考。

综合分析估价对象的规划利用和管理限制条件，结合估价对象周边的业态、基础设施及公共配套设施状况，确定商业为最佳利用方式。

根据项目的整体建筑规模和预期设备、装修标准，预计本项目建筑物建设周期为2.5年。

由于项目未来可能涉及商业（其他商服）、公共服务用途，我公司根据北京市人民政府关于印发《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居民公共服务设施配置指标实施意见》的通知【京政发（2015）7号】的要求，计算出配套设施面积如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **数量** | **单位** |
| （1） | 地上居住总建筑面积 | 68148.5400 | 平方米 |
| （3） | 人均住房建筑面积 | 35 | 平方米 |
| （4） | 平均每户人口数量 | 2.45 | 人 |
| （5） | 总人口数量 | 1948 | 人 |
| （6） | 总户数 | 796 | 户 |
| （7） | 公共服务建筑面积 | 754 | 平方米 |
| （8） | 其他商服建筑面积 | 39 | 平方米 |

综上，本次评估设定商业（其他商服）用途出让地上建筑规模为39平方米，公共服务用途出让地上建筑规模为754平方米。

开发完成后的房地产价值的确定根据评估专业人员的市场调查及查询中指数据、建委网站等网上发布信息，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。详见下表。

估价对象及案例位置示意图：

案例D 案例E 案例F

**表3：比较因素条件说明及指数表**

| 估价对象及  可比案例  比较因素 | | 估价对象 | | 案例D | | 案例E | | 案例F | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市顺义区高丽营副中心区SY02-0102-6003号地块 | 系数 | 顺义金街华联购物中心商铺 | 系数 | 中粮祥云小镇商铺 | 系数 | 府前西街商铺 | 系数 |
| 交易时间 | | 2023年6月20日 | 100 | 2023年5月 | 100 | 2023年5月 | 100 | 2023年5月 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 商业 | 100 | 商业 | 100 | 商业 | 100 | 商业 | 100 |
| 区域  因素 | 商业繁华度 | 估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里范围内有社区商业街，北京超天商贸中心、隆华购物中心以及零星临街商铺，无大型购物中心，商业繁华度较差。 | 100 | 案例D周边2公里范围内有北京华联顺义金街购物中心、新世界百货（新顺南大街千姿店）、国泰百货（新顺南大街店）等购物广场，商业繁华度较好 | 104 | 案例E周边2公里范围内有中粮祥云小镇商业街、艾迪城等购物广场及临街商业，商业繁华度一般 | 102 | 案例F周边2公里范围内有北京华联顺义金街购物中心、新世界百货（新顺南大街千姿店）、国泰百货（新顺南大街店）等购物广场，商业繁华度较好 | 104 |
| 交通便捷度 | 估价对象属于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，估价对象紧临城市主干道——火寺路、周边1公里范围内有顺25路、顺42路、顺49路、顺69路等公交线路，区域内交通一般，区域间通达性较差，综合评价交通便捷度较差。 | 100 | 案例D周边1公里范围内有顺12路、顺13路、顺14路、顺15路、顺16路、顺18路、顺22路、顺45路等多条公交线路，距离地铁15号线顺义站450米左右，区域内交通较好，区域间通达性较好，综合评价交通便捷度较好。 | 104 | 案例E周边1公里范围内有顺22路、顺28路、顺58路、顺62路、顺65路、顺71路等多条公交线路，距离地铁15号线花梨坎站2公里左右，区域内交通一般，区域间通达性一般，综合评价交通便捷度一般 | 102 | 案例F周边1公里范围内有顺12路、顺14路、顺15路、顺16路、顺17路、顺18路、顺22路、顺39路等多条公交线路，距离地铁15号线顺义站500米左右，区域内交通较好，区域间通达性较好，综合评价交通便捷度较好。 | 104 |
| 公共配套设施 | 估价对象周边2公里范围内有北京超天商贸中心、隆华购物中心、社区商业街、世纪华联超市等商业服务设施；北京农商银行张喜庄分理处、北京顺义银座村镇银行高丽营支行、中国邮政储蓄银行张喜庄邮政储蓄等金融机构；高丽营第一幼儿园、高丽营第二小学、高丽营第二中学等教育资源；北京顺义天苑医院、北京市顺义区高丽营镇张喜庄卫生院、北京市顺义区高丽营镇河津营村卫生室等医疗设施，公共配套设施齐备情况一般。 | 100 | 案例D周边2公里范围内有北京华联顺义金街购物中心、新世界百货（新顺南大街千姿店）、国泰百货（新顺南大街店）等商业服务设施；广发银行（北京顺义支行）、招商银行（北京顺义支行）、中国农业银行（北京顺义支行营业部）、中国银行（北京顺义支行）等金融机构；仁和中学、顺义区第三中学、东风小学、北京市顺义区第四中学等教育资源；北京市顺义中医医院、北京市顺义区医院、北京京顺医院、中国人民解放军六六0五五等医疗设施，公共配套设施齐备情况较好 | 101 | 案例E周边2公里范围内有中粮祥云小镇商业街、艾迪城、临街商业等商业服务设施；中国工商银行、中国建设银行（北京自贸试验区临空经济核心区支行）、招商银行24小时自助银行（北京自贸试验区祥云小镇支行）等金融机构；北京市顺义区空港小学、北京顺义国际学校等教育资源；北京市顺义区空港医院、北京瀚洁吉源医院等医疗设施，公共配套设施齐备情况一般 | 100 | 案例F周边2公里范围内有北京华联顺义金街购物中心、新世界百货（新顺南大街千姿店）、国泰百货（新顺南大街店）等商业服务设施；广发银行（北京顺义支行）、招商银行（北京顺义支行）、中国农业银行（北京顺义支行营业部）、中国银行（北京顺义支行）等金融机构；仁和中学、顺义区第三中学、东风小学、北京市顺义区第四中学等教育资源；北京市顺义中医医院、北京市顺义区医院、北京京顺医院、中国人民解放军六六0五五等医疗设施，公共配套设施齐备情况较好 | 101 |
| 基础设施水平 | 估价对象所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 |
| 自然及人文环境 | 估价对位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里南郎中休闲公园、口袋公园、方氏渠等自然环境；无人文环境；综合评价环境状况一般。 | 100 | 周边2公里顺义公园、潮白河森林公园、光明文化广场、顺义区工人文化宫、潮白河等自然环境及无人文环境；综合评价环境状况较好 | 101 | 周边2公里罗马湖公园、安宁大街公园、温榆河公园、温榆河、中国国际展览中心（顺义馆）龙腾世纪文化广场等自然环境及无人文环境；综合评价环境状况较好 | 101 | 周边2公里顺义公园、潮白河森林公园、光明文化广场、顺义区工人文化宫、潮白河等自然环境及无人文环境；综合评价环境状况较好 | 101 |
| 临街状况 | 单面临街 | 100 | 单面临街 | 100 | 单面临街 | 100 | 双面临街 | 101 |
| 人流量 | 较差 | 100 | 较好 | 104 | 一般 | 102 | 较好 | 104 |
| 楼层 | 1层 | 100 | 1层 | 100 | 1-2层 | 90 | 1层 | 100 |
| 个别  因素 | 商业类型 | 住宅配套商业 | 100 | 商业街商铺 | 104 | 临街商铺 | 102 | 临街商铺 | 102 |
| 项目建筑规模  (平方米) | 39 | 100 | 150 | 100 | 237.1 | 100 | 1000 | 98 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 公共部分装修 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 |
| 成新度 | 90%—100%（含） | 100 | 80%—90%（含） | 99 | 80%—90%（含） | 99 | 80%—90%（含） | 99 |

**表4：因素修正和调整系数表**

| 可比案例  比较因素 | | 案例D | 案例E | 案例F |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 顺义金街华联购物中心商铺 | 中粮祥云小镇商铺 | 府前西街商铺 |
| 交易时间 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 100/104 | 100/102 | 100/104 |
| 交通便捷度 | 100/104 | 100/102 | 100/104 |
| 公共配套设施 | 100/101 | 100/100 | 100/101 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 自然及人文环境 | 100/101 | 100/101 | 100/101 |
| 临街状况 | 100/100 | 100/100 | 100/101 |
| 人流量 | 100/104 | 100/102 | 100/104 |
| 楼层 | 100/100 | 100/90 | 100/100 |
| 个别因素 | 商业类型 | 100/104 | 100/102 | 100/102 |
| 项目建筑规模 | 100/100 | 100/100 | 100/98 |
| 建筑结构 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 公共部分装修 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 成新度 | 100/99 | 100/99 | 100/99 |
| 成交单价（元/平方米） | | 26700 | 21100 | 25000 |
| 比较价格（元/平方米） | | 22600 | 21661 | 21798 |

经过比较分析，以上三个案例修正后的比准价格差异在合理范围之内，能够真实的反应估价对象的价格水平。故取其简单算术平均值作为估价对象商业用途房地产的市场价格。

比准价格=（22600+21661+21798）÷3

=22020（元/平方米）

未来开发价值总价=22020×39÷10000

=85.8780（万元）

C.开发成本

a.建造成本

a)建安费用

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定估价对象商业用房建安费用为4500元/平方米，即：

建安总价=4500×39÷10000

= 17.5500（万元）

b)勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的5%取费，则有：

勘查设计和前期工程费＝建安费用×取费标准

＝17.5500×5%

＝0.8775 (万元)

c)公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，估价对象规划为非居住用途，故本项费用不计取。

d)红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“五通”（即通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟）、通热力），宗地内“场地平整”，结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为300元/平方米。即：

红线内市政基础设施费=39.00×300÷10000

=1.1700（万元）

e)相关税费

相关税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费，则有：

相关税费＝建安费用×取费标准

＝17.5500×1.5%

＝0.2633（万元）

f)建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本=17.5500 +0.8775 +0+1.1700 +0.2633

=19.8608（万元）

b.红线外市政费用（土地开发费）

根据《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号）记载，估价对象供地条件，评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力）、宗地红线内场地平整。本次评估设定估价对象开发完成后红线外基础设施将达“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。结合估价对象所在区域实际情况确定本次评估按每平方米40元取费，则有：

红线外市政费用（土地开发费）

＝40×39÷10000

＝0.1560（万元）

c.城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、[污水处理](http://baike.baidu.com/view/641843.htm)、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。根据北京市顺义区人民政府关于印发《顺义区征收城市基础设施建设费暂行办法》的通知，住宅按建筑规模每平方米150元、非住宅按建筑规模每平方米190元征收，则有：

城市基础设施建设费

＝190×39÷10000

＝0.7410（万元）

d.管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）的3%计算，则有：

管理费用

＝（19.8608+0.1560+0.7410）×3%

＝0.6227（万元）

e.销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的4.0%计算。

销售费用＝85.8780×4.0%

＝3.4351（万元）

f.购地税费

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

购地税费＝土地价格×税率

＝P土×0.0305（万元）

g.贷款利息

估价对象建筑物建设期为2.5年。估价对象土地价格（P土）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、管理费用、销售费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息

＝( P土+P土×0.0305)×[(1+4.75%)2.5-1]+( 19.8608 + 0.1560 + 0.7410 + 0.6227 + 3.4351)×[(1+4.75%)（2.5÷2）-1]

＝1.4821+ 0.1268×P土(万元)

h.销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.5%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.5%）。则有：

销售税费＝85.8780÷（1+5%）×5.5%＝4.4984（万元）

i.开发成本

开发成本为上述8项合计，则有：

开发成本＝19.8608+ 0.1560+ 0.7410+ 0.6227+ 3.4351+ P土×0.0305+1.5207+0.1268×P土+ 4.4984

＝30.7961+ 0.1573×P土（万元）

D.开发利润（投资利润）

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

估价对象为商业用途，位于北京市顺义区，根据估价对象的实际情况，本次取项目商业用途综合利润率为20%。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费。则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.0305)×20%+（19.8608+0.1560+ 0.7410+ 0.6227+ 3.4351）×20%

＝4.9631+0.2061×P土（万元）

E.求取估价对象商业用途土地价格

土地价格（P土）

＝开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

＝85.8780-(30.7961+0.1573×P土)-( 4.9631+0.2061×P土)

＝36.7602（万元）

商业用房楼面熟地价=土地价格÷建筑规模×10000

=36.7602÷39×10000

=9426（元/平方米）

（转下页）

剩余法测算表（商业（其他商服））

| 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 | 85.8780 | 39 | 22020 |  |  |
| 2 | 开发成本 | 30.7961+  0.1573 P土 |  |  |  | （1）-（8）之和 |
| （1） | 房屋建造成本 | 19.8608 |  |  |  | 下述5项之和 |
| 1） | 建安费用 | 17.5500 | 39.00 | 4500 |  |  |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 0.8775 |  |  | 5% | 以建安费用为基数计取 |
| 3） | 公共配套设施费用 | 0.0000 |  |  | 不计取 | 以住宅用房建安费用为基数计取 |
| 4） | 红线内市政费用 | 1.1700 | 39.00 | 300 |  |  |
| 5） | 相关税费 | 0.2633 |  |  | 1.5% | 以建安费用为基数计取 |
| （2） | 红线外市政费用（土地开发费用） | 0.1560 | 39.00 | 47 |  |  |
| （3） | 城市基础设施建设费 | 0.7410 |  |  |  |  |
| （4） | 管理费用 | 0.6227 |  |  | 3% | 以“（1）-（3）”为基数计算 |
| （5） | 销售费用 | 3.4351 |  |  | 4% | 以1为基数计取 |
| （6） | 购地税费 | 0.0305P土 |  |  | 3.05% | 以估价对象土地价格为基数记取 |
| （7） | 投资利息 |  |  |  | 4.75% | 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 | 0.1268P土 |  |  |  | （1+取得税费率/(1+5%)）×年利率×建设期 |
| 2） | （1）-（5）项产生的利息 | 1.4821 |  |  |  | （1）-（3）项×年利率×建设期÷2 |
| （8） | 销售税费 | 4.4984 |  |  | 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 |  |  |  | 20% |  |
| 1） | 土地购买价格及购地税费应计的利润 | 0.2061P土 |  |  |  | （P+P\*取得税费/(1+5%)）\*利润率 |
| 2） | （1）-（5）项及销售费用产生的利息 | 4.9631 |  |  |  |  |
| 4 .土地价格 | | 36.7602 |  |  |  | 1-2-3 |
| 5 .楼面价 | | 9426 |  |  |  | 土地价格÷建筑规模 |

单位：万元、平方米、元/平方米

3.**求取估价对象公共服务用途楼面熟地价**

（1）土地最有效利用方式

根据北京市规划和自然资源委员会顺义分局出具的《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）复印件及本次评估目的，本次评估设定如下：

A设定估价对象能够顺利完成预期的开发建设目标；

B本项目建筑物建设周期为2.5年；

C建安费用在项目周期内均匀投入，利息按复利计算；

D在开发建设期间，房地产市场不会发生大的变化；

E本项目最佳用途为公共服务；

F该项目在建成后即销售完毕；

G在开发过程中或有调整规划用途情况建议参照本估价结果价值水平。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算估价对象价格的一种方法。

剩余法基本公式如下：

熟地价值：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）开发完成后的房地产价值的确定

假设建造公共服务用房，预计施工进度、施工计划及预计装修标准、设备设施情况等事项以周边类似房地产项目为参考。

综合分析估价对象的规划利用和管理限制条件，结合估价对象周边的业态、基础设施及公共配套设施状况，确定公共服务为最佳利用方式。

根据项目的整体建筑规模和预期设备、装修标准，预计本项目建筑物建设周期为2.5年。

A.市场比较法求取估价对象公共服务用房市场租金价格

估价对象公共服务用房市场租金价格的确定根据评估专业人员的市场调查及租金数据库等信息，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的出租案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、区域因素、个别因素的修正。详见下表。

估价对象及案例位置示意图：



案例G 案例H 案例I

**表5：比较因素条件说明及指数表**

| 估价对象及  可比案例  比较因素 | | 估价对象 | | 案例G | | 案例H | | 案例I | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市顺义区高丽营副中心区SY02-0102-6003号地块 | 系数 | 数码视讯产业园 | 系数 | 博润中心 | 系数 | 城建道桥大厦 | 系数 |
| 交易时间 | | 2023年6月20日 | 100 | 2023年4月 | 100 | 2023年4月 | 100 | 2023年4月 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 公共服务 | 100 | 办公 | 102 | 办公 | 102 | 办公 | 102 |
| 区域  因素 | 物业集聚程度 | 估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里范围内有双悦大楼、智慧谷商务中心等办公项目，周边公共服务物业数量较少，物业集聚程度较差。 | 100 | 案例G周边约2公里范围内有中关村顺义园、理想汽车北京研发总部等办公园区，周边公共服务物业数量较少，物业集聚程度较差 | 100 | 案例H周边约2公里有绿地启航国际、中景江山赋写字楼、信得科技办公楼等办公项目，物业集聚程度较好 | 104 | 案例I周边约2公里有嘉和一品写字楼、天博中心、顺接大厦、圣宇大厦、泰吉尔商务中心写字楼等办公项目，物业集聚程度较好 | 104 |
| 交通便捷度 | 估价对象属于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，估价对象紧临城市主干道——火寺路、周边1公里范围内有顺25路、顺42路、顺49路、顺69路等公交线路，区域内交通一般，区域间通达性较差，综合评价交通便捷度较差。 | 100 | 案例G周边1公里有快速直达专线41路、顺49路、顺67路、顺69路等公交线路，区域内交通一般，区域间通达性较差，综合评价交通便捷度较差 | 100 | 案例H靠近机场北线高速，临近城市高速路——机场北线高速，有空港3路、顺57路、顺58路、59路、顺69路、顺69路区间等多条公交线路通过，距地铁15号线（后沙峪站）约0.9公里，综合评价交通便捷度较好。 | 106 | 案例I靠近东六环快速路，有顺2路、顺4路、顺66路、空港15路、郊100路等多条公交线路通过，距地铁15号线（南法信站）约0.5公里，综合评价交通便捷度较好。 | 106 |
| 公共配套设施 | 估价对象周边2公里范围内有北京超天商贸中心、隆华购物中心、社区商业街、世纪华联超市等商业服务设施；北京农商银行张喜庄分理处、北京顺义银座村镇银行高丽营支行、中国邮政储蓄银行张喜庄邮政储蓄等金融机构；高丽营第一幼儿园、高丽营第二小学、高丽营第二中学等教育资源；北京顺义天苑医院、北京市顺义区高丽营镇张喜庄卫生院、北京市顺义区高丽营镇河津营村卫生室等医疗设施，公共配套设施齐备情况一般。 | 100 | 案例G周边约2公里范围内有丽喜花园商业街、临街商业等商业服务设施；北京农商银行张喜庄分理处、北京顺义银座村镇银行高丽营支行、中国邮政储蓄银行张喜庄邮政储蓄等金融机构；高丽营第一幼儿园、高丽营第二小学、高丽营第二中学等教育资源；北京顺义天苑医院、北京市顺义区高丽营镇张喜庄卫生院、北京市顺义区高丽营镇河津营村卫生室等医疗设施，公共配套设施齐备情况一般 | 100 | 案例H周边约2公里内有禾光幼儿园、后沙峪中心小学、顺义第十中学等教育资源，有上海银行(顺义支行)、中国光大银行(顺义后沙峪支行)等金融机构，有山姆会员商店(顺义店)、永辉超市(枫尚世纪奥特莱斯购物广场店)等商业服务设施，有北京市顺义区空港医院、北京杏园金方国医医院等医疗设施，公共服务设施齐备度较好。 | 102 | 案例I周边2公里内有南法信中心小学、北京市顺义区第二中学等教育资源，有南京银行北京顺义支行、中国农业银行等金融机构，有家得利超市、石门市场、社区商业街等商业服务设施，有北京市顺义区南法信卫生院、北京市顺义区城区社区卫生服务中心宏城花园社区卫生服务站、忠锐口腔科等医疗设施，公共服务设施齐备度较好。 | 100 |
| 基础设施水平 | 所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 | 所在区域基础设施水平达到七通。 | 100 |
| 自然及人文环境 | 估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，周边2公里南郎中休闲公园、口袋公园、方氏渠等自然环境；无人文环境；综合评价环境状况一般。 | 100 | 案例G周边约2公里范围内南郎中休闲公园等自然环境；无人文环境；综合评价环境状况一般。 | 100 | 案例H周边约2公里内有花博会主题公园、兴峪城市森林公园、青年体育公园等自然公园，绿化条件较好；周边2公里内有吾心文化广场等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 101 | 案例I周边约2公里内有卧龙省市森林绿地、小中河、仁和文体广场等自然环境；无人文环境；综合评价环境状况一般。 | 100 |
| 个别  因素 | 项目建筑规模  (平方米) | 754 | 100 | 600 | 100 | 1050 | 96 | 350 | 100 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 公共部分装修 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 |
| 成新度 | 90%—100%（含） | 100 | 80%—90%（含） | 99 | 80%—90%（含） | 99 | 80%—90%（含） | 99 |
| 层高 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 |

**表6：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 可比案例  比较因素 | | 案例G | 案例H | 案例I |
| 数码视讯产业园 | 博润中心 | 城建道桥大厦 |
| 交易时间 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 用途 | | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| 区域因素 | 物业集聚程度 | 100/100 | 100/104 | 100/104 |
| 交通便捷度 | 100/100 | 100/106 | 100/106 |
| 公共配套设施 | 100/100 | 100/102 | 100/100 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 自然及人文环境 | 100/100 | 100/101 | 100/100 |
| 个别因素 | 项目建筑规模 | 100/100 | 100/96 | 100/100 |
| 建筑结构 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 公共部分装修 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 成新度 | 100/99 | 100/99 | 100/99 |
| 层高 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 成交单价（元/平方米•天） | | 2.8 | 3 | 2.9 |
| 比较价格（元/平方米•天） | | 2.8 | 2.7 | 2.6 |

经过比较分析，以上三个案例修正后的比准价格差异在合理范围之内，能够真实的反应估价对象的市场租金水平。故取其简单算术平均值作为估价对象公共服务用途房地产的市场租金水平。

比准价格=（2.8+2.7+2.6）÷3

=2.7（元/平方米﹒天）

B.收益还原法求取估价对象公共服务用房开发完成后不动产价值

（A）求取房地年未来第一年净收益

A）未来第一年总收益

a.租金收入

依据上述采用市场比较法确定估价对象公共服务用房租金水平平均为2.7元/天•平方米；分析市场租赁情况确定空置率，空置率取3%；每年按365天计算。则有：

未来第一年年租金收入

＝2.7×754×365×(1-3%)÷10000

＝72.0775（万元）

b.押金利息

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

押金利息＝72.0775÷12×1.5%=0.0901（万元）

c.未来第一年总收益

综上，估价对象未来第一年的总收益为前述两项之和。则有：

未来第一年总收益

＝72.0775＋0.0901＝72.1676（万元）

B）建筑物现值

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 建筑物现值 | **508.9473** | 建筑物重置价格×成新度 | 成新度（%） | 100.0% |
| 1） | 建安费用 | 339.3000 | 建安单价×建筑面积 | 建安单价(元/平方米) | 4500 |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 16.9650 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 5% |
| 3） | 公共配套设施费用 | 0.0000 | 居住用房建安费用×费率 | 费率（%） | 不计取 |
| 4） | 基础设施建设费 | 22.6200 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 300 |
| 5） | 相关税费 | 2.5447 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 383.9745 | 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 | 11.5192 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 3.0% |
| （3） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价格×费率 | 销售费率（%） | 4.0% |
| （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 | 23.6202 | (建造成本+管理费用)×[(1+利率)^(建设周期÷2)-1] | 建设周期（年） | 2.5 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.0024 | 销售费用×[(1+利率)^(建设周期÷2)-1] | 利息（%） | 4.75% |
| （5） | 利润 |  | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 39.5494 | （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 | 0.0040 | 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） | 508.9473 | (1)-(6)之和 | | |

C）年经营费用

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 年经营费用 | **16.1369** | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （1） | 税 费 | 12.1071 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 | | |
| 1） | 两税两费 | 3.7755 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 5.5% |
| 2） | 房产税 | 8.2374 | 年租金收入×费率×（1+5%） | 费率（%） | 12% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 0.0942 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 1.5 |
| 土地面积（㎡） | 628.33 |
| （2） | 维修费 | 2.5447 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 0.50% |
| （3） | 保险费 | 0.7634 | 现值×保险费率 | 费率（%） | 0.150% |
| （4） | 管理费用 | 0.7217 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 1.0% |

注：房产原值即为建筑物重置价值；

依上述所示，估价对象总用地规模为56790.45平方米，总建筑规模为68148.54平方米，本次评估设定公共服务用途出让地上建筑规模为754.00平方米，其分摊土地面积=754.00÷68148.54×56790.45=628.33平方米

D）房地年净收益（A）：

房地年净收益＝未来第一年总收益-年经营费用

＝72.1676-16.1369

＝56.0307（万元）

（B）估价对象公共服务用房（自持）房地产开发完成后不动产价值

A）报酬率（Y）

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为3%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为4.5%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为6.0%。

B）收益年期（n）

估价对象用途为公共服务，设定出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为50年，土地开发期为2.5年，则建成后剩余土地使用年限为47.5年。估价对象所在物业为钢混结构，经济耐用年限为60年；本次评估设定估价对象成新率为100%，故剩余经济耐用年限为60年。估价对象剩余土地使用年限短于剩余经济耐用年限。故，本次评估收益年期按照土地使用年期计算，即47.5年。

C）净收益逐年增长比率（g）

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

D）房地产开发完成后不动产价值

估价对象公共服务用房开发完成后房地产价值

＝A×{1－[(1＋g)÷(1＋Y)]n}÷（Y-g）

＝875.1979（万元）

公共服务用房房地产单价=875.1979÷754×10000=11607（元/平方米）

（3）开发成本

A.建造成本

同收益法测算，建造成本为383.9745万元。

B. 红线外市政费用（土地开发费）

根据《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号）记载，估价对象供地条件，评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通燃气、通热力）、宗地红线内场地平整。本次评估设定估价对象开发完成后红线外基础设施将达“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。结合估价对象所在区域实际情况确定本次评估按每平方米40元取费，则有：

红线外市政费用（土地开发费）

＝40×754.00÷10000

＝3.0160（万元）

C. 城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、[污水处理](http://baike.baidu.com/view/641843.htm)、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。根据北京市顺义区人民政府关于印发《顺义区征收城市基础设施建设费暂行办法》的通知[自2022年6月6日起实施]，住宅按建筑规模每平方米150元、非住宅按建筑规模每平方米190元征收，则有：

城市基础设施建设费

＝190×754.00÷10000

＝14.3260（万元）

D管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）的3.0%计算，则有：

管理费用

＝（383.9745+3.0160+14.3260）×3.0%

＝12.0395（万元）

E销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的4.0%计算。

销售费用＝875.1979×4.0%

＝35.0079（万元）

F购地税费

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

购地税费＝土地价格×税率

＝P土×0.0305（万元）

G贷款利息

估价对象建筑物建设期为2.5年。估价对象土地价格（P土）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、管理费用、销售费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息

＝( P土+P土×0.0305)×[(1+4.75%)2.5-1]+( 383.9745 +3.0160 +14.3260 +12.0395+35.0079)×[(1+4.75%)（2.5÷2）-1]

＝26.7778+0.1268×P土(万元)

H销售税费

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

I开发成本

开发成本为上述8项合计，则有：

开发成本＝383.9745+3.0160+14.3260+12.0395+35.0079+P土×0.0305+26.7778+0.1268×P土+0＝475.1417+0.1573×P土（万元）

（4）开发利润（投资利润）

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

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

开发利润

＝( P土+ P土×0.0305)×10%+（383.9745+3.0160+14.3260+12.0395+35.0079）×10%

＝44.8364+0.1031×P土（万元）

（5）求取估价对象公共服务用途土地价格

土地价格（P土）

＝开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

＝875.1979 -(475.1417+0.1573×P土)-( 44.8364+0.1031×P土)

＝281.8310（万元）

公共服务用房楼面熟地价=土地价格÷建筑规模×10000

=281.8310÷754.00×10000

=3738（元/平方米）

剩余法测算表（公共服务）

| 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 | 875.1979 | 754.00 | 11607 |  |  |
| 2 | 开发成本 | 475.1417 +0.1573P土 |  |  |  | （1）-（8）之和 |
| （1） | 房屋建造成本 | 383.9745 |  |  |  | 下述5项之和 |
| 1） | 建安费用 | 339.3000 | 754.00 | 4500 |  |  |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 16.9650 |  |  | 5% | 以建安费用为基数计取 |
| 3） | 公共配套设施费用 | 0.0000 |  |  | 不计取 | 以住宅用房建安费用为基数计取 |
| 4） | 红线内市政费用 | 22.6200 | 754.00 | 300 |  |  |
| 5） | 相关税费 | 2.5447 |  |  | 1.5% | 以建安费用为基数计取 |
| （2） | 红线外市政费用（土地开发费用） | 3.0160 | 754.00 | 40 |  |  |
| （3） | 城市基础设施建设费 | 14.3260 |  |  |  |  |
| （4） | 管理费用 | 12.0395 |  |  | 3% | 以“（1）-（3）”为基数计算 |
| （5） | 销售费用 | 35.0079 |  |  | 4% | 以1为基数计取 |
| （6） | 购地税费 | 0.0305 P土 |  |  | 3.05% | 以估价对象土地价格为基数记取 |
| （7） | 投资利息 |  |  |  | 4.75% | 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 | 0.1268P土 |  |  |  | （1+取得税费率/(1+5%)）×年利率×建设期 |
| 2） | （1）-（5）项产生的利息 | 26.7778 |  |  |  | （1）-（3）项×年利率×建设期÷2 |
| （8） | 销售税费 | 0 |  |  | 不计取 | 以“开发完成后不动产总价/（1+5%）”为基数计取 |
| 3 | 投资利润 |  |  |  | 10% |  |
| 1） | 土地购买价格及购地税费应计的利润 | 0.1031P土 |  |  |  | （P+P\*取得税费/(1+5%)）\*利润率 |
| 2） | （1）-（5）项及销售费用产生的利息 | 44.8364 |  |  |  |  |
| 4 .土地价格 | | 281.8310 |  |  |  | 1-2-3 |
| 5 .楼面价 | | 3738 |  |  |  | 土地价格÷建筑规模 |

单位：万元、平方米、元/平方米

**三、求取估价对象各用途楼面熟地价**

根据区域土地市场情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，此次评估采用了基准地价系数修正法和剩余法确定估价对象住宅、商业及公共服务用途楼面熟地价水平，由于目前北京市以基准地价作为重要参考依据，要求地价评估必须采用基准地价系数修正法，故基准地价系数修正法是确定政府土地出让收益的重要依据之一；剩余法是从房地产的角度反应土地价格水平，属于对设定开发条件下的的地价单独评估的情况，能够体现土地的价格，故剩余法也是判断政府土地出让收益水平的重要依据；二种评估方法各有其侧重，从不同的角度反映了估价对象的地价水平，定量分析如下：

住宅、商业（其他商服）用途权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 基准地价系数修正法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 11 | 20 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 7 | 15 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 8 | 15 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 8 | 15 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1.估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 5 | 26 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 39 | 91 |
| **权重** | | | 30% | 70% |

公共服务用途权重确定打分评价体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 基准地价系数修正法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 20 | 20 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 15 | 15 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 15 | 15 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 15 | 15 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1.估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 25 | 25 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 90 | 90 |
| **权重** | | | 50% | 50% |

**则：各用途楼面熟地价如下：**

住宅用途熟地价楼面单价

=7428×30%+ 18459×70%

=15150（元/平方米）

商业（其他商服）用途熟地价楼面单价

= 5098×30%+ 9426×70%

= 8128（元/平方米）

公共服务用途熟地价楼面单价

= 3507×50%+ 3738×50%

= 3623（元/平方米）

如下图所示：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **熟地价楼面单价**  **（元/平方米）** | **权重** | **权重后熟地价楼面单价**  **（元/平方米）** |
| 住宅 | 基准地价系数修正法 | 7428 | 30.00% | **15150** |
| 剩余法 | 18459 | 70.00% |
| 商业（其他商服） | 基准地价系数修正法 | 5098 | 30.00% | **8128** |
| 剩余法 | 9426 | 70.00% |
| 公共服务 | 基准地价系数修正法 | 3507 | 50.00% | **3623** |
| 剩余法 | 3738 | 50.00% |

**住宅用途熟地总价如下：**

住宅用途熟地总价= 15150×68148.54÷10000

= 103245.0381（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **出让建筑**  **面积（㎡）** | **熟地价楼面单价**  **（元/㎡）** | **熟地总价**  **（万元）** |
| 住宅 | 68148.54 | 15150 | 103245.0381 |
| 商业（其他商服） | —— | 8128 | —— |
| 公共服务 | —— | 3623 | —— |
| 合计 | 68148.54 | —— | 103245.0381 |

**四、政府土地出让收益**

国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。同一宗地包括多种土地用途或建筑功能的，按细分后的用途或功能的建筑规模或用地面积分别计算求和。参照商业、办公、住宅、公共服务类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定。则估价对象各用途政府土地收益如下：

**估价对象各用途政府土地收益如下：**

住宅用途政府土地出让收益楼面单价

=15150×25%

= 3788（元/平方米）

商业（其他商服）用途政府土地出让收益楼面单价

= 8128×25%

= 2032（元/平方米）

公共服务用途政府土地出让收益楼面单价

= 3623×25%

= 906（元/平方米）

**估价对象政府土地总收益如下：**

住宅用途政府土地出让收益总价

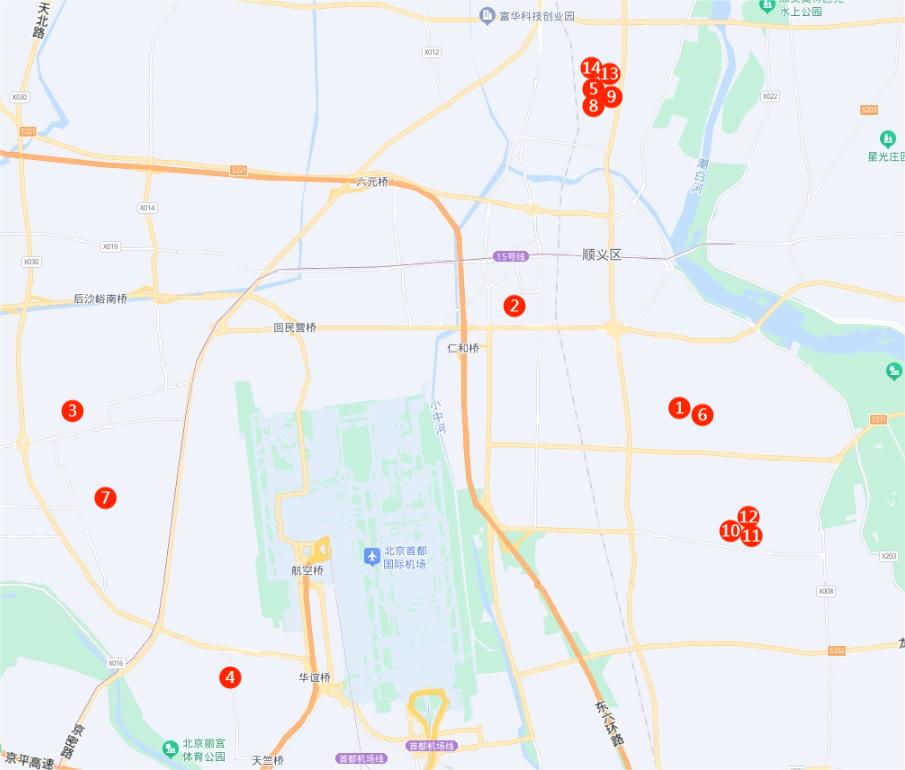
= 3788×68148.54÷10000

=25814.6670（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **出让建筑规模（㎡）** | **政府土地出让收益楼面单价（元/㎡）** | **政府土地出让收益总价（万元）** |
| 住宅 | 68148.54 | 3788 | 25814.6670 |
| 商业（其他商服） | —— | 2032 | —— |
| 公共服务 | —— | 906 | —— |
| 合计 | 68148.54 | —— | 25814.6670 |

**五、近三年同区域土地市场情况分析**

近三年（2020-2022年）顺义区内共成交14宗居住类招拍挂出让项目，宗地位置图及详细情况见下图及下表：



| **序号** | **地块名称** | **容积率** | **土地用途** | **成交日期** | **审定楼面地价**  **(元/㎡)** | **成交楼面地价**  **(元/㎡)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 顺义区顺义新城第5街区SY00-0005-6021、6024、6033、6034、6035地块R2二类居住用地、A334托幼用地 | sy00-0005-6021、6024、6035容积率1.6,  6033容积率1.8 | R2二类居住用地、托幼用地 | 2022/9/22 | 11648 | 11277 |
| 2 | 顺义区顺义新城第1街区SY00-0001-0320地块R2二类居住用地 | 1.6 | R2二类居住用地 | 2022/9/22 | 19872 | 21949 |
| 3 | 顺义区顺义新城第19街区19-85、86地块R2二类居住用地、A334托幼用地 | 19-85地块容积率1.2,  19-86地块容积率0.8 | R2二类居住用地、托幼用地 | 2022/6/1 | 21766 | 29210 |
| 4 | 顺义区薛大人庄村剩余2号地块土地一级开发项目SY00-0025 -6001、6003地块R2二类居住用地、A334托幼用地 | sy00-0025-6001地块容积率1.6;  sy00-0025-6003地块容积率0.8 | R2二类居住用地、托幼用地 | 2022/6/1 | 22609 | 31111 |
| 5 | 顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6049、6050、6052、6053地块R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地 | 1.6 | R2二类居住用地 | 2022/2/16 | 19803 | 19858 |
| 6 | 顺义区顺义新城第5街区平各庄旧村改造项目SY00-0005-6045、6046地块R2二类居住用地、A334托幼用地 | sy00-0005-6046地块容积率2.0,  sy00-0005-6045地块容积率0.8 | R2二类居住用地、A334托幼用地 | 2022/2/16 | 19581 | 19739 |
| 7 | 顺义新城第23街区新国展三期项目（原22街区南部）22-02-007-1、22-02-007-2地块R2二类居住用地 | ≤2.5 | R2二类居住用地 | 2021/2/2 | 18980 | 26808 |
| 8 | 顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6055、6056地块R2二类居住用地 | ≤1.6 | R2二类居住用地 | 2021/1/26 | 19271 | 22396 |
| 9 | 顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6060、6066、6067地块R2二类居住用地、6058地块商业用地、6063地块综合性商业金融服务业用地、6065地块托幼用地 | sy00-0013-6060、6063≤2;sy00-0013-6066、6067≤1.6;sy00-0013-6058≤2.5;sy00-0013-6065≤0.8 | R2二类居住用地、商业用地、综合性商业金融服务业用地、托幼用地 | 2021/1/26 | 19271 | 19391 |
| 10 | 顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区SY00-0007-6057等地块R2二类居住用地、商业用地、其他类多功能用地、公交场站设施用地和社区卫生服务中心用地 | r2≤1.6,商业、多功能≤2.5,公交场站≤0.6,社区卫生≤0.8 | R2二类居住用地、商业用地、其他类多功能用地、公交场站设施用地、社区卫生服务中心用地 | 2020/8/27 | 18196 | 18977 |
| 11 | 顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区SY00-0007-6080、6081、6082、6084、6086地块R2二类居住用地、商业用地 | r2≤1.6,商业≤2.5 | R2二类居住用地、商业用地 | 2020/8/27 | 17867 | 19440 |
| 12 | 顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区SY00-0007-6072、6073、6075、6076、6078地块R2二类居住用地、托幼用地 | r2≤1.6,幼托≤0.8 | R2二类居住用地、托幼用地 | 2020/8/27 | 17867 | 22085 |
| 13 | 顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6039等地块R2二类居住用地、康复护理用地和医院用地 | r2、医院≤1.6,康复≤0.8 | R2二类居住用地、康复护理、医院用地 | 2020/5/9 | 20324 | 24433 |
| 14 | 顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6028等地块R2二类居住用地、托幼用地、文化活动用地和综合性商业金融服务业用地 | r2≤1.6,幼托≤0.8,文化活动≤1.2,商业金融≤1.8 | R2二类居住用地、托幼用地、文化活动用地、综合性商业金融服务业用地 | 2020/5/9 | 20087 | 20645 |

近三年（2020-2022年）顺义区高丽营镇内无成交案例，2018-2019年成交2宗土地，宗地位置图及详细情况见下图及下表：



|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 居住  审定熟地价  （元/㎡） | 商业  审定熟地价  （元/㎡） | 办公  审定熟地价  （元/㎡） | 公共服务  审定熟地价  （元/㎡） | 审定日期 |
| 1 | 顺义区高丽营镇于庄SY02-0103-6004、SY02-0103-6007地块R2二类居住用地 | 18670 | —— | —— | —— | 2018年8月 |
| 2 | 顺义区高丽营镇SY02-0102-6001、SY02-0102-6002地块R2二类居住用地 | 18534 | 8376 | —— | —— | 2019年4月 |
| 估价对象 | | 15150 | 8128 | —— | 3623 |  |

估价对象周边于近3年无成交案例，在上述2宗地块审定楼面熟地价的分别为2018年8月和2019年4月，其中地块1属于住宅七级（VII-顺3），审定楼面熟地价为18670元/平方米；地块2属于住宅八级（VIII-顺4）审定楼面熟地价为18534元/平方米。

估价对象位于北京市顺义区高丽营镇夏县营村，上述2宗地块与估价对象同属高丽营镇，但土地级别均高于估价对象；地块1临近高速公路和温榆河公园，交通便利，自然环境较好；地块2临近高速路及城市快速路，交通便利；考虑到估价对象位置状况，**本次估价结果低于上述2宗地块的审定楼面熟地价在合理范围之内。**

**六、估价结果的确定**

**估价对象位于北京市基准地价住宅九级（IX-顺5）、商业（其他商服）九级（IX-顺5）、公共服务九级（IX-顺5）范围内。**土地估价专业评估师根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的楼面熟地价、政府土地出让收益、土地开发总成本为：

**熟地价：**

熟地价总额：103245.0381 万元

大写金额：壹拾亿零叁仟贰佰肆拾伍万零叁佰捌拾壹元整

**政府土地出让收益：**

政府土地出让收益总额：25814.6670万元

大写金额：贰亿伍仟捌佰壹拾肆万陆仟陆佰柒拾元整

详见《估价结果汇总表》

**土地开发总成本：**

土地开发总成本：78853.6400万元

大写金额：柒亿捌仟捌佰伍拾叁万陆仟肆佰元整

详见《估价结果汇总表》

**本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目估价结果汇总表 | | | |
|  | 楼面单价 （元/平方米） | 建筑规模 （平方米） | 总价 （万元） |
| 住宅用途熟地价 | 15150 | 68148.54 | 103245.0381 |
| 商业（其他商服）用途熟地价 | 8128 | - | - |
| 公共服务用途熟地价 | 3623 | - | - |
| 熟地总价 | - | 68148.54 | 103245.0381 |
|  |  |  |  |
|  | 楼面单价 （元/平方米） | 建筑规模 （平方米） | 总价 （万元） |
| 住宅用途政府土地出让收益 | 3788 | 68148.54 | 25814.6670 |
| 商业（其他商服）用途  政府土地出让收益 | 2032 | - | - |
| 公共服务用途  政府土地出让收益 | 906 | - | - |
| 政府土地出让收益总价 | - | 68148.54 | 25814.6670 |
| **出让底价建议：**   1. **北京市对出让地价评审要求**   **根据有关政策规定，土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。出让地价政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）不得低于该宗地熟地价。如政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）低于该宗地熟地价，则将熟地价作为该宗地的底价。**   1. **基本价格**   **如上表所示，本次评估政府土地出让收益总价为25814.6670万元。另根据《成本文件》（文件号），估价对象土地开发总成本为78853.6400万元。则政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为104668.3070万元。**   1. **比较结论**   **如上表所示，本次评估熟地价总额为103245.0381 万元。如前述，政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为104668.3070万元。经比较，基本价格高于熟地价总额。因此，本次评估出让底价建议按照政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）确定，即104668.3070万元。**   1. **出让底价决策建议**   **估价对象北京市顺义区高丽营镇夏县营村01-008、01-016、01-026-1地块R2二类居住用地及01-020地块A334托幼用地项目在估价期日2023年6月20日的建议土地出让底价为：**  **建议出让底价：104668.3070万元**  **大写金额：壹拾亿零肆仟陆佰陆拾捌万叁仟零柒拾元整** | | | |

**第四部分 附 件**

1. 《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》复印件
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地勘察情况和相关照片
4. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017规（顺）条整字0006号）复印件
5. 《北京市规划和自然资源会员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目调整建设项目规划条件的复函》（京规自顺函【2019】153号）复印件
6. 《北京市人民政府关于顺义区二〇二〇年度批次建设用地的批复》（京政地字【2020】121号）复印件
7. 《北京市顺义区人民政府关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块提请地价审核有关事宜的函》（顺政函【2023】151号）复印件
8. 《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-015-1、01-015-2、01-016、01-020、01-025、01-026-1等二类居住用地、托幼用地、商业用地地块“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（顺）供审函【2023】0004号）及规划意见附图复印件
9. 《建设工程规划用地测量成果报告书》（2021规自（顺）测字0008号）复印件
10. 《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块实物补偿内容的说明》复印件
11. 《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目01-008、01-016、01-026-1、01-020地块市政条件的说明》复印件
12. 估价机构《营业执照（副本）》复印件
13. 估价机构评估资质复印件
14. 土地估价专业评估师资质证书复印件