|  |  |
| --- | --- |
| 备案号： |  |
| 查询码： |
|  |
|  |

**土 地 估 价 报 告**

**项 目 名 称：海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块按规划文件签订补充协议项目国有建设用地使用权出让地价评估**

**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：2021-1-0138-F01TDCR9**

**提交估价报告日期：2021年3月18日**

**目录**

[**第一部分 摘 要** 9](#_Toc66929491)

[**一、估价项目名称** 9](#_Toc66929492)

[**二、委托估价方** 9](#_Toc66929493)

[**三、估价目的** 9](#_Toc66929494)

[**四、估价期日** 9](#_Toc66929495)

[**五、估价日期** 10](#_Toc66929496)

[**六、地价定义** 10](#_Toc66929497)

[**七、估价结果** 13](#_Toc66929498)

[**八、评估专业人员签字** 16](#_Toc66929499)

[**九、土地估价机构** 16](#_Toc66929500)

[**第二部分 估价对象界定** 20](#_Toc66929501)

[**一、委托估价方** 20](#_Toc66929502)

[**二、估价对象** 20](#_Toc66929503)

[**三、估价对象概况** 22](#_Toc66929504)

[**四、影响地价的因素说明** 27](#_Toc66929505)

[**第三部分 土地估价结果及其使用** 47](#_Toc66929506)

[**一、估价依据** 47](#_Toc66929507)

[**二、土地估价原则** 51](#_Toc66929508)

[**三、估价结果和估价报告的使用** 60](#_Toc66929509)

[**第四部分 附 件** 67](#_Toc66929510)

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、估价项目名称**

海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块按规划文件签订补充协议项目国有建设用地使用权出让地价评估

**二、委托估价方**

北京市土地利用事务中心

**三、估价目的**

北京德成置地房地产房地产开发有限公司向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块土地使用权出让后按规划文件签订补充协议手续。经北京市规划和自然资源委员会审查，该项目符合北京市国有建设用地使用权协议出让后变更出让合同的条件，故由北京市土地利用事务中心委托北京康正宏基房地产评估有限公司依据有关法律法规、土地估价相关规程和规范等对估价对象国有建设用地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地使用权出让后按规划文件签订补充协议提供参考依据。

**四、估价期日**

2021年3月12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**

2021年3月12日至2021年3月18日

**六、地价定义**

核定本项目应该补缴的地价款，需评估估价对象的熟地价（正常市场价格）、政府土地出让收益。

（一）熟地价（正常市场价格）

出让土地正常市场价格为设定开发建设条件下的完整国有建设用地使用权价格（即熟地价），对有关事项做出的设定及地价内涵如下：

1. 土地用途设定：

根据《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议、《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号）记载，北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块的土地用途为商业、办公、地下商业、地下车库。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库。结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市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（2014）26号]，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库。

1. 土地使用权类型：

北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块为出让用地，此次拟变更出让合同，根据估价目的，设定估价对象土地使用权类型为出让。

1. 土地开发程度设定：

海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目用地现状开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“建筑物尚未竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

根据《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议，北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目用地商业、地下商业用途土地使用期限至2044年2月24日，办公用途土地使用期限至2054年2月24日，地下车库用途土地使用期限至2054年2月24日，于估价期日2021年3月12日，商业、地下商业用途土地剩余使用年限为22.96年，办公及地下车库用途土地剩余使用年限为32.97年。按照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）的有关规定，根据估价目的，设定估价对象土地使用权年限为商业、地下商业用途土地剩余使用年限为22.96年，办公、地下办公、地下车库用途土地剩余使用年限为32.97年。

1. 容积率设定：

原容积率：《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议签订所依据的规划条件是，宗地出让面积为63679.20平方米，规划总出让建筑面积为353085.6平方米（其中，地上规划建筑面积191037.60平方米（其中地上商业55278.39平方米，地上办公135759.21平方米），地下规划建筑面积为162048.00平方米（其中地下商业22166.98平方米，地下车库102447.19平方米）），原地上容积率为3。

新容积率：根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》、《说明》、《建设工程规划许可证》及其附件附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自（海）建字0048号、2020规自（海）建字0075号、2019规自（海）建字0003号、2020规自（海）建字0074号），规划利用条件调整后，宗地出让面积为63679.20平方米，总出让建筑面积调整为353085.60平方米，（其中，地上规划建筑面积191037.60平方米（其中地上商业57185.43平方米，地上办公133852.17平方米），地下规划建筑面积为162048.00平方米（其中地下商业22032.76平方米，地下办公1571.99平方米，地下车库98554.84平方米，非经营性用途39888.41平方米）），新地上容积率为3。

容积率在规划调整前后未发生变动，故本次评估设定估价对象地上容积率为3。

1. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象在估价期日2021年3月12日，在北京市基准地价商业类六级VI-02区片、办公类六级VI-02区片地价区内，评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地内“场地平整”；设定土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库；地上容积率为3，商业、地下商业用途土地剩余使用年限为22.96年，办公、地下办公、地下车库用途土地剩余使用年限为32.97年于设定条件下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

（二）本项目规划调整内容及应补缴地价款：

1. 地上调整用地结构：

增加地上商业用途出让建筑面积1907.04平方米，减少地上办公用途出让建筑面积1907.04平方米，属地上调整用地结构，非用途调整及容积率调整，分析如下：

估价对象地上建筑的土地用途，在变更前后均属于商业、办公，故此次利用条件调整，地上部分非用途变更。

调整前原容积率为3，调整后新容积率也为3，故此次利用条件调整，地上部分非容积率变更。

1. 地下部分调整用地结构及调整用途：

减少地下商业用途出让建筑面积134.22平方米，减少地下车库用途出让建筑面积3892.35平方米，属地下调整用地结构；新增地下办公用途出让建筑面积1571.99平方米，属用途调整，分析如下：

估价对象地下建筑的土地用途，在变更前后均包含地下商业、地下车库，故此次利用条件调整，地下商业、地下车库部分非用途变更。

估价对象地下1571.99平方米建筑面积的土地用途，变更前不存在地下办公用途，变更后增加地下办公用途，故此次利用条件调整，地下部分存在用途调整。

1. 应补缴地价款

（1）用地结构调整应补缴地价款

依据《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]，用地结构调整的，分别核算各用途建筑面积变化带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。各用途的楼面地价按调整结构后确定。

（2）新增地下办公用途应补缴地价款

依据《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]，调整用途的，需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格。

（3）上述两项之和为本项目调整应补缴的地价款。

**七、估价结果**

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法、基准地价系数修正法和市场比较法），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出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

（转下页）

**⬢熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **规划条件** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **楼面熟地单价（元/㎡）** | **熟地总价（万元）** |
| 地上 | 规划调整前 | 商业 | 55278.39 | 15259 | 84349.2953 |
| 规划调整后 | 商业 | 57185.43 | 87259.2476 |
| 差额 | | 1907.04 | 2909.9523 |
| 规划调整前 | 办公 | 135759.21 | 14715 | 199769.6775 |
| 规划调整后 | 办公 | 133852.17 | 196963.4682 |
| 差额 | | -1907.04 | -2806.2093 |
| 合计 | |  |  | 103.7430 |
| 地下 | 规划调整前 | 商业 | 22166.98 | 9489 | 21034.2473 |
| 规划调整后 | 商业 | 22032.76 | 20906.8860 |
| 差额 | | -134.22 | -127.3613 |
| 规划调整前 | 车库 | 102447.19 | 2988 | 30611.2204 |
| 规划调整后 | 车库 | 98554.84 | 29448.1862 |
| 差额 | | -3892.35 | -1163.0342 |
| 新增用途 | 办公 | 1571.99 | 3735 | 587.1383 |
| 合计 | |  |  | -703.2572 |

注：规划调整后地下商业楼面熟地价为地下商业综合楼面熟地价

**⬢需补缴地价款（**变更出让合同时，建议应补缴的地价款**）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** |  | **出让建筑面积（㎡）** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **需补缴地价款 熟地总价(万元）** | **地面熟地单价 （元/㎡）** |
| 地上 | 用地结构调整 | 商业 | 1907.04 | - | 103.7430 | - |
| 办公 | -1907.04 | - |
| 地下 | 用地结构调整 | 商业 | -134.22 | - | -703.2572 | - |
| 车库 | -3892.35 | - | - |
| 用途调整 | 办公 | 1571.99 | - | - |

**地上调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积1907.04平方米，减少办公用途出让建筑面积1907.04平方米，地上用途建议补缴地价款103.7430万元；地下调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积134.22平方米，减少车库用途出让建筑面积3892.35平方米，并新增地下办公用途出让建筑面积1571.99平方米，合计差值为负，地下用途建议不补缴地价。**

具体结果详见《估价结果一览表》

**八、评估专业人员签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 陈 颖 | 2004110096 |  |
| 叶 凌 | 94010078 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| 彭雅博 | —— |  |

**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： |
| 二〇二一年三月十八日 |

**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：2021-1-0138-F01TDCR9 估价期日：2021年3月12日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 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 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 评估结果 |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 北京德成置地房地产开发有限公司 | 110108020001GB00039 | 北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼 | 京海国用（2004出）字第3137号 | 商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库 | 商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库 | 商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库 | 原规划3;  新规划3 | 地上3 | 地上3 | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 商业、地下商业22.96年，办公、地下办公、地下车库32.97年 | 63679.20 | 353085.60 | —— | —— | 地上用途建议补缴地价款103.7430万元；地下用途建议不补缴地价 |

币种：人民币

备注：本次为规划变更出让评估项目，仅评估调整用途部分建筑面积，需补缴地价为调整用途部分总价。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** |  | **出让建筑面积（㎡）** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **需补缴地价款 熟地总价(万元）** | **地面熟地单价 （元/㎡）** |
| 地上 | 用地结构调整 | 商业 | 1907.04 | - | 103.7430 | - |
| 办公 | -1907.04 | - |
| 地下 | 用地结构调整 | 商业 | -134.22 | - | -703.2572 | - |
| 车库 | -3892.35 | - | - |
| 用途调整 | 办公 | 1571.99 | - | - |

**地上调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积1907.04平方米，减少办公用途出让建筑面积1907.04平方米，地上用途建议补缴地价款103.7430万元；地下调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积134.22平方米，减少车库用途出让建筑面积3892.35平方米，并新增地下办公用途出让建筑面积1571.99平方米，合计差值为负，地下用途建议不补缴地价。**

**一、上述估价结果的限定条件**

（一）土地权利限制：至估价期日，估价对象未见抵押权登记。根据估价目的（出让变更），设定待估宗地无抵押权、担保权等他项权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际土地开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力）及宗地红线内“建筑物尚未竣工”；设定开发程度为宗地外 “七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力）及宗地红线内“场地平整”；

（三）规划限制条件：根据《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议、《建设工程规划许可证》及其附件附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自（海）建字0048号、2020规自（海）建字0075号、2019规自（海）建字0003号、2020规自（海）建字0074号）、《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》、《说明》、《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号）及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》等；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

**二、其他需要说明的事项**：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2021年3月18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土地利用事务中心，非估价对象的土地使用权人。

单位名称：北京市土地利用事务中心

单位地址：北京市通州区承安街1号

受让方：北京德成置地房地产开发有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：北京市海淀区丹棱街16号海兴大厦C座13层

法定代表人：栾京亮

注册资本：10000万元

成立日期：2001年05月10日

营业期限：2001年05月10日至2031年05月9日

经营范围：房地产开发；土地开发整理；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询（中介除外）；建设工程项目管理；投资管理；物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

联系人：邹光伟

联系电话：13810034537

**二、估价对象**

估价对象为北京德成置地房地产开发有限公司使用的北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目用地。估价对象土地面积为63679.20平方米，拟出让建筑面积为353085.60平方米（含人防），具体详见下表：

（转下页）

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 已出让 | | 拟出让 | | 拟调整 | |
| 用途 | 出让建筑面积（㎡） | 用途 | 出让建筑面积（㎡） | 用途 | 出让建筑面积（㎡） |
| 地上 | 商业 | 55278.39 | 商业 | 57185.43 | 商业 | 1907.04  （增加） |
| 办公 | 135759.21 | 办公 | 133852.17 | 办公 | 1907.04  （减少） |
| 地下 | 商业 | 22166.98 | 商业(-1) | 16855.09 | 商业 | 134.22 （减少) |
| 商业(-2) | 4745.16 |
| 商业(-3) | 244.75 |
| 商业(-4) | 187.76 |
| 商业汇总 | 22032.76 |
| 车库 | 102447.19 | 车库 | 98554.84 | 车库 | 3892.35  （减少） |
| 办公 | 0 | 办公 | 1571.99 | 办公 | 1571.99  （增加） |
| 非经营性用途 | 37433.83 | 非经营性用途 | 39888.41 | 非经营性用途 | 2454.58  （增加） |
| 合计 | - | 353085.6 | - | 353085.6 | - | 0 |

单位：平方米

该宗地经规划批准调整用地结构及规划用途，减少地上办公建筑面积及地下商业建筑面积、地下车库建筑面积、增加地上商业建筑面积，新增地下办公用途，出让总建筑面积调整前后未变动。《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》仅委托评估规划条件变更前后，各用途变化导致的出让地价的差值，确认是否存在地价增值。

**三、估价对象概况**

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象为北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目用地，北京德成置地房地产开发有限公司通过协议出让方式取得估价对象国有建设用地使用权。根据《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议、《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号），现登记情况如下:

土地使用权： 北京德成置地房地产开发有限公司

坐落：海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块办公楼、金融中心等

土地宗数：1宗

地号：110108020001GB00039

图号：IV-2-6-94（3）

地类（用途）：商业、综合、地下车库

土地面积：63679.20平方米（独用）

估价对象四至：

证载四至：东至西北旺三街，南至规划绿地，西至规划绿地，北至德政路；

现状四至：东至西北旺三街，南至后厂村路，西至永丰路，北至德政路。

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（2014）26号]的规定，估价对象属于商业类六级VI-02区片、办公类六级VI-02区片地价区。

（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，土地使用权人为北京德成置地房地产开发有限公司。根据土地使用权人与北京市国土资源局签订的《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议、《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号），土地使用权人于2004年2月25日取得估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为商业、办公、地下商业、地下车库，批准使用年限为商业40年，办公50年，地下商业40年，地下车库50年，商业、地下商业终止日期为2044年2月24日，办公、地下车库终止日期为2054年2月24日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权已使用17.04年，商业、地下商业用途土地剩余使用年限为22.96年，办公及地下车库用途土地剩余使用年限为32.97年。合同约定规划总建筑面积为353085.60平方米（其中，地上规划建筑面积191037.60平方米（其中地上商业55278.39平方米，地上办公135759.21平方米），地下规划建筑面积为162048.00平方米（其中地下商业22166.98平方米，地下车库102447.19平方米））；合同约定项目成交地价款共30207.5656万元（含政府土地收益（出让金）），根据委托估价方提供的相关款项支付凭证，上述地价款及契税现已全部缴清。

根据根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》、《说明》、《建设工程规划许可证》及其附件附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自【海】建字0048号、2020规自【海】建字0075号、2019规自【海】建字0003号、2020规自【海】建字0074号），估价对象规划调整用地结构为增加地上商业用途出让建筑面积1907.04平方米，减少地上办公用途出让建筑面积1907.04平方米，减少地下商业用途出让建筑面积134.22平方米，减少地下车库用途出让建筑面积3892.35平方米，新增地下办公用途出让建筑面积1571.99平方米。经此次出让合同变更，可完善用途结构调整及新增地下办公建筑面积的出让手续。

评估专业人员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

1.土地规划设计条件

1）2018年10月30日，北京德成置地房地产开发有限公司取得北京市规划和国土资源管理委员会颁发的《建设工程规划许可证》（2018规自（海）建字0046号）：

该项目位于：海淀区西北旺；

建设项目名称：海淀区西北旺镇新村一期公建项目（西北旺镇新村A3地块1号商务办公楼）

总建设面积：40748.32平方米；

2）2019年8月5日，北京德成置地房地产开发有限公司取得北京市规划和自然资源委员会颁发的《建设工程规划许可证》（2019规自（海）建字0048号）：

该项目位于：海淀区西北旺；

建设项目名称：海淀区西北旺镇新村一期公建项目（2#商务办公楼等9项）

总建设面积：116913.27平方米；

3）2020年11月6日，北京德成置地房地产开发有限公司取得北京市规划和自然资源委员会颁发的《建设工程规划许可证》（2020规自（海）建字0075号）：

该项目位于：海淀区西北旺镇西北旺村；

建设项目名称：海淀区西北旺镇新村一期公建项目（7#商业楼等2项）

总建设面积：50880.63平方米；

4）2019年1月21日，北京德成置地房地产开发有限公司取得北京市规划和自然资源委员会颁发的《建设工程规划许可证》（2019规自（海）建字0003号）：

该项目位于：海淀区西北旺；

建设项目名称：海淀区西北旺镇新村一期公建项目（西北旺镇新村A3地块地下车库）

总建设面积：144543.38平方米；

5）2020年11月6日，北京德成置地房地产开发有限公司取得北京市规划和自然资源颁发的《建设工程规划许可证》（2020规自（海）建字0075号）：

该项目位于：海淀区西北旺镇西北旺村；

建设项目名称：海淀区西北旺镇新村一期公建项目（西北旺镇新村A3地块地下车库（变更））

总建设面积：144543.38平方米；

6）2021年2月1日，中国建筑科学研究院有限公司出具的《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》：

项目红线内用地面积为：63679.2平方米；

有建筑物8栋，建筑楼座基地面积为：21547.30平方米（含汽车坡道）；人防出入口5个，其中地下一层1个，地上4个，地上基底面积232.00平方米。

总建筑面积为353085.60平方米（含地上4个人防出入口）。

其中总地上建筑面积为：191037.60平方米；其中商业建筑面积57185.43平方米；商务办公楼建筑面积133620.17平方米（含人防报警控制室建筑面积10平方米）；人防战时主要出入口面积232.00平方米。

地下建筑面积为：162048.00平方米（其中地下车库98554.84平方米，人防面积21112.52平方米，商业用房22032.76平方米，办公配套用房1571.99平方米，自行车库9172.95平方米，设备用房9602.94平方米）

2.土地利用现状

2021年3月12日评估专业人员对该项目现场踏勘及委托估价方提供的《关于海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目土地开发建设情况说明》，北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目尚未建成，目前建设情况为：1号楼地上二层。2号楼地上一层。3号楼地下二层。4号楼地下一层。5号楼地下一层。6号楼地下一层。7号楼地上一层。8号楼尚未开工。预计竣工时间为2022年9月。根据联系人介绍，宗地红线外基础设施已达到”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力）。

根据《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》，估价对象有8栋建筑物，1-6#为商务办公楼，地上共9层，其中1层为商业，2-9层为商务办公，7#为商业楼，地上共7层，1-7层均为商业用房，8#为商业配套用房，共地上1层，为商业用房。

**四、影响地价的因素说明**

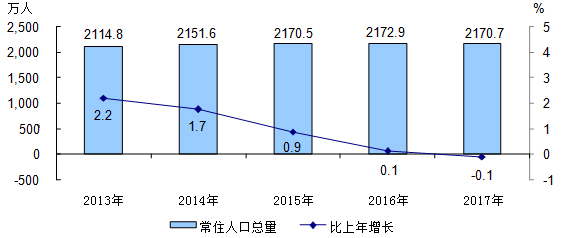
（一）一般因素

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。

2017年末，北京市常住人口为2170.7万人，其中，常住外来人口为794.3万人，占常住人口的36.6%。

2013-2017年常住人口增量及增长速度



2.房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

2020年北京商办用地推出并成交10宗，累计规划建面127.33平方米，同比增加39%，与2016年-2018年相比，供应总量仍处低位。从区域分布来看，近郊区2020年商办供求主力区域，大兴、房山、昌平累计供应规模达77.92万平方米，占比61%，其中大兴供应达66.6万平方米，占全市总量52%，为2020年商办用地供求主力区域；中心城区商办供应3宗，分布在海淀、石景山及朝阳，累计供应32.14万平方米，占比25%。其中海淀、石景山供应总量均超11万平方米；远郊区商办用地供应集中在怀柔、延庆，累计供应17.27万平方米，占比14%，其中怀柔供应总量14.62万平方米。

2020年商办用地市场不景气局面，除海淀西八里庄商办地块外，其余均以底价成交，全年商办整体成交楼面价13714元/平方米，同比降低29%，平均溢价率不足1%。2018年以来，北京商办用地多以底价成交，溢价率降至冰点。

2020年商办用地具体成交信息如下：

（转下页）

| 地块名称 | 详细规划 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 容积率 | 成交日期 | 成交价(万元) | 成交楼面价(元/㎡) | 溢价率 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发七片区项目FS10-0107-0005地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 25224.15 | 75672.45 | ≤3 | 2020-12-28 | 60800 | 8034.63 | 0 |
| 北京市石景山区中关村科技园石景山园北Ⅱ区西井地块土地一级开发项目1606-034地块B1商业用地 | B1商业用地 | 28676.63 | 114706.51 | ≤4.0 | 2020-12-14 | 175500 | 15299.92 | 0 |
| 北京市延庆区张山营镇西大庄科村YQ06-0400-0016地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 26197.17 | 26500 | ≤1.01 | 2020-12-07 | 20986.79 | 7919.55 | -- |
| 北京市海淀区西八里庄0711-652、640、641地块B4综合性商业金融服务业用地 | B4综合性商业金融服务业用地 | 51788.13 | 184800 | 0711一652≤4.5,0711一640≤1.7,0711一641≤1.3 | 2020-12-02 | 579500 | 31358.22 | 1.58 |
| 北京市怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目HR00-0211-6002、6009、6010、6011、6019地块(城市客厅A)F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 63225.37 | 120200 | ≤1.9 | 2020-11-03 | 88100 | 7329.44 | 0 |
| 北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄南侧地块B1商业用地 | B1商业用地 | 5352.65 | 843 | ≤0.16 | 2020-10-12 | 1310 | 15539.73 | 0 |
| 北京市怀柔区怀北镇栖湖组团F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 36823.82 | 25187 | ≤0.68 | 2020-10-12 | 29500 | 11712.38 | 0 |
| 北京经济技术开发区路东区G4F-4、G6F-1、G6F-5、G7F-1、G7F-2、G7F-3地块F3其他类多功能用地国有建设用地 | F3其他类多功能用地 | 265269.80 | 665975.7 | g4f-4≤3,g6f-1、g6f-5、g7f-1、g7f-2≤2.5,g7f-3≤1.96 | 2020-08-03 | 699300 | 10500.37 | 0 |
| 北京市朝阳区望京花家地西里三组团配套综合楼1006-605地块B4商业金融用地 | B4商业金融用地 | 7289.19 | 21867.57 | ≤3 | 2020-04-02 | 35200 | 16096.89 | 0 |
| 北京市昌平区朱辛庄新区(二期)土地一级开发项目ZXZ-010地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 12501.51 | 37505 | ≤3 | 2020-04-02 | 56000 | 14931.34 | 0 |

根据2020年4季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为上涨的趋势，增幅较1-3季度扩大，综合地价水平值为地面价71817元/平方米，环比增长率为2.07%。2020年4季度商服用途地价水平值为25370元/平方米，环比增长率为0.37%（按地面价计算），在经历4个季度的下降趋势后转负为正。

**2019年4季度至2020年4季度北京市商服用地地价增长率走势图**



（2）房地产开发

根据北京市统计局及中国指数研究院的数据，2020年北京市房地产开发投资较上年增长2.6%。1-12月，全市房地产开发企业房屋新开工面积为3006.6万平方米，同比增长45%。其中，住宅新开工面积为1716.4万平方米，同比增长71%；办公楼为130.5万平方米，下降23.5%；商业营业用房为124.6万平方米，下降10.7%。全市房屋竣工面积为1545.7万平方米，同比增长15.1%。其中，住宅竣工面积为728.5万平方米，增长24.9%；办公楼为242.2万平方米，下降16.6%；商业营业用房为95.1万平方米，下降3.5%。

（3）房地产市场供需情况

1）办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2020年4季度北京市办公用房批准上市套数为2346套，较2019年同期增加约500套，环比则下降53.7%；批准上市面积为66.23万平方米，同比增加36.3%，环比减少11.3%；新售办公用房套均面积282.31平方米，上季度为147.31平方米，同比套均面积相当。

2020年度北京市办公用房批准上市套数共计12274套，较2019年增加3000余套；批准上市面积为234.08万平方米，同比增加36.3%。累计可售面积306.14万平方米，略高于2019年；累计可售套数20389套，同比减少5.3%；可售办公用房套均面积190.71平方米，与上一年度相当。

在区域分布上，2020年远郊区的供应量仍旧高于近郊，远郊区占比由2019的60%扩大至67%。

销售市场：2020年4季度，办公用房销售面积41.13万平方米，同比上涨72.2%，销售套数1656套，同比降低17.8%。2020年度办公用房销售面积共计106.01万平方米，同比增加28.1%%，销售套数5841套，同比下降27.1%。

（转下页）

**2020年办公用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 北京壹号院 | 朝阳区 | 130000 | 西城区 | 55272 | 三至四环间 | 56905 |
| 长安源 | 通州区 | 78322 | 朝阳区 | 45119 | 二环内 | 51329 |
| 鲁能·丰和台 | 丰台区 | 77124 | 海淀区 | 44111 | 二至三环间 | 48536 |
| 达美中心广场 | 朝阳区 | 75676 | 东城区 | 40854 | 四至五环间 | 36525 |
| 国投财富广场 | 丰台区 | 60638 | 石景山区 | 40631 | 五至六环间 | 27435 |
| 北京金茂府 | 丰台区 | 58247 | 丰台区 | 37314 | 六环外 | 22178 |
| 北京绿地中心 | 朝阳区 | 57543 | 通州区 | 31286 |  | |
| 京投银泰·琨御府 | 海淀区 | 57005 | 昌平区 | 28029 |
| NC3 | 东城区 | 56574 | 怀柔区 | 27969 |
| 启迪·香山 | 石景山区 | 56362 | 门头沟区 | 26779 |
|  | | | 顺义区 | 20500 |
| 房山区 | 20431 |
| 大兴区 | 16003 |
| 平谷区 | 14410 |
| 密云区 | 11942 |

2）商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2020年4季度北京市商业用房批准上市套数为905套，批准上市面积为23.15万平方米；批准上市套数同比下降29.7%，环比下降8.7%，批准上市面积同比下降36.6%，环比下降19.5%。

2020年度北京市商业用房批准上市套数共计3523套，同比下降24.1%；批准上市面积共计89.11万平方米，同比下降29.6%。商业用房累计可售套数6339套，可售面积141.45万平方米，均略高于2019年。

从区域分布上看，2020年北京市商业用房的供应仍旧集中于远郊区，占比略降为72%，近郊区总占比28%。

销售市场：2020年4季度，商业用房销售面积20.72万平方米，同比增加24.1%，环比增长40.1%；销售套数1027套，同比降低10.6%，环比增长71.7%。2020年度商业用房销售面积共计72.68万平方米，较2019年增长23.7%；销售套数2962套，较2019年下降16.2%。

（转下页）

**2020年商业用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 北京壹号院 | 朝阳区 | 130738 | 东城区 | 105252 | 二环内 | 108678 |
| 长安太和 | 东城区 | 126073 | 海淀区 | 47971 | 三至四环间 | 47915 |
| 融汇国际大厦 | 海淀区 | 99999 | 丰台区 | 38540 | 二至三环间 | 44327 |
| 世界侨商中心 | 通州区 | 95751 | 朝阳区 | 36603 | 四至五环间 | 39963 |
| 中骏天宸 | 西城区 | 88232 | 怀柔区 | 34034 | 五至六环间 | 24181 |
| 恒大·名都 | 朝阳区 | 87429 | 门头沟区 | 32429 | 六环外 | 17013 |
| 绿地商务中心 | 朝阳区 | 86000 | 平谷区 | 32253 |  | |
| 亚林时代中心 | 丰台区 | 83097 | 昌平区 | 31456 |
| 西融中心 | 门头沟区 | 78747 | 通州区 | 24391 |
| 中创芯中心 | 海淀区 | 78700 | 大兴区 | 21715 |
|  | | | 房山区 | 17231 |
| 顺义区 | 17148 |
| 石景山区 | 14483 |
| 西城区 | 13360 |
| 延庆区 | 9754 |
| 密云区 | 7986 |

（4）可预见未来

受12月首开香缇郡、旭辉26街区等项目去化速度加快影响，成交套数大幅增加，带动整体成交规模提升。2020年北京商办类市场累计成交约178万平方米，增长约30%。2020年商办产品整体成交均价30671元/平方米，同比微涨1%。供应方面，2020年北京商办类产品累计供应规模约323万平方米，可售面积约447万平方米，同比均增加约9%。受金融、互联网等头部行业调整与波动等因素影响，企业规模扩张趋于谨慎，新租、扩租动力不足，短期内供大于求现象严重，商办类产品去化风险进一步增加。

3.产业政策

（1）全国政策

2020年2月21日，央行召开2020年金融市场工作会议，部署了2020年6大重点工作，其中就房地产而言，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。

2020年3月27日，中央政治局会议提出要加大宏观政策调节和实施力度，积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，适当提高财政赤字率，引导贷款市场利率下行，保持流动性合理充裕。

2020年8月20日，央行、住建部等部门约谈12家重点房企，推出“三道红线”政策，控制房企负债规模。

进入2020年，央行、银保监会、财政部、统计局等部门多次重申坚持房住不炒定位不变，不将房地产做为短期刺激经济的手段。因此，在稳地价稳房价稳预期的政策大环境下，针对房地产的调控方向不会改变，但不排除放松局部地区的限制政策以期在一定程度上缓解市场下行压力。

（2）地方政策

1）自2017年连续发布叫停“商改住”的政策以来，北京市在商业办公类项目的申报、建设和销售管理上未有放松。2019年11月13日，北京市规划自然资源委发布消息，为了加强区域功能的统筹，提升居住环境品质和公共服务水平，今后北京将在土地入市时把住宅用地及商办用地分开单独供应。

2）优化营商环境政策

2018年之初，国务院首次常务会议的首个议题是部署进一步优化营商环境。为持续优化营商环境，不断解放和发展社会生产力，加快建设现代化经济体系，推动高质量发展，《优化营商环境条例》经2019年10月8日国务院第66次常务会议通过，由国务院于2019年10月22日发布，自2020年1月1日起施行。2020年3月27日，《北京市优化营商环境条例》由北京市第十五届人民代表大会常务委员会第二十次会议于通过，自2020年4月28日起施行。该条例针对市场主体关切的权益保护不够平衡、投资贸易不够便利、政务服务不够充分、监管执法不够统一等方面的短板弱项，分别制定了针对性条款，为企业“硬核”护航，为北京优化营商环境改革再“提速”。

3）疫情响应

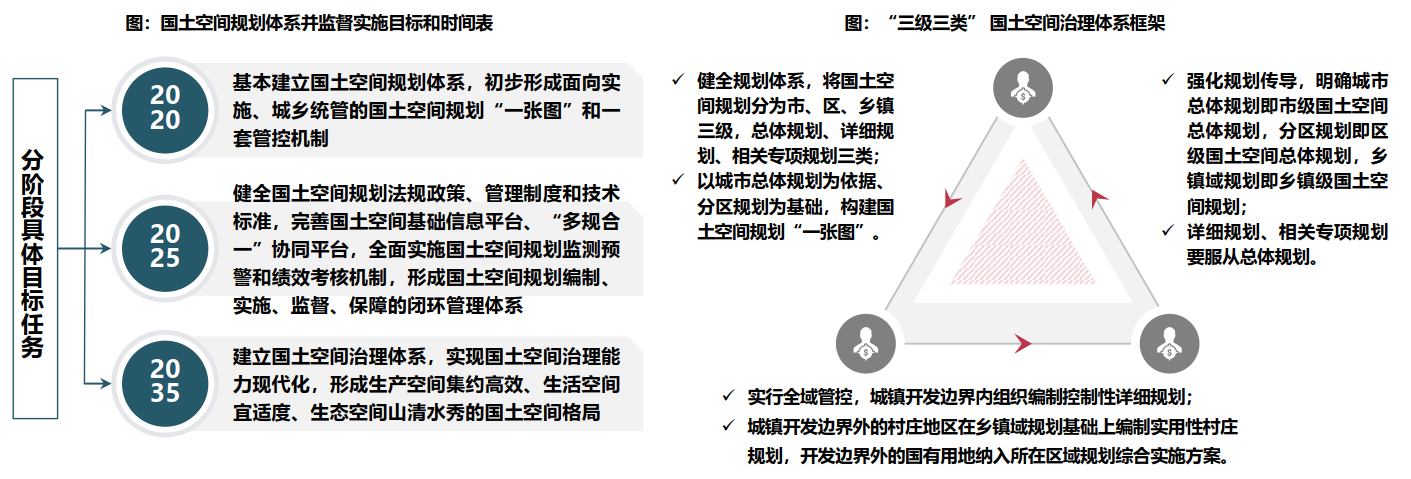
2020年3月24日，深入贯彻落实市委、市政府关于新型冠状病毒肺炎疫情防控各阶段的工作部署，在稳定内贸流通保障民生的同时，积极促进外经贸领域平稳有序恢复运营，北京市商务局针对服务贸易领域企业特殊性，制定印发《服务贸易领域防疫情稳运行若干措施》（京商服贸字〔2020〕15号），除了提出防疫防控的方向，还对涉及企业的复工复产方向以及长期发展方向提供了政策、政务支持及保障。

2020年3月31日，北京市商务局发布《关于申请大型商场疫情期间奖励资金的通知》，“为鼓励本市百货、购物中心等大型商场疫情期间正常经营，对在本市一级响应期间采取减免租金举措的有关商业运营单位给予资金奖励”。

4.城市规划与发展目标

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

（2）2020年4月，北京印发《关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》，正式确立了“三级三类四体系”国土空间规划总体框架。《实施意见》强调国土空间规划要以资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价为基础，统筹三生空间和三大设施布局，注重城市品质，提升城市韧性，明确国土空间规划要统筹划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线，同时国土空间规划要注重目标导向、问题导向并以人民群众的需求为导向。



9月21日，国务院印发《中国（北京）、（湖南）、（安徽）自由贸易试验区总体方案》，北京自贸区试验区将助力建设具有全球影响力的科技创新中心，加快打造服务业扩大开放先行区、数字经济实验区，着力构建京津冀协同发展的高水平对外开放平台，北京自贸区涵盖“科技创新片区”、“国际商贸服务片区”、“高端产业片区”3个片区，共119.68平方公里。北京自贸区试验区的区域分布：

科技创新片区：共31.85平方公里，包括中关村科学城21.59平方公里和北京生命科学园周边可利用产业空间10.26平方公里（中关村科学城区域主要涵盖翠湖科技园、永丰基地及周边可利用产业空间）。

国际商务服务片区：共48.34平方公里，包括首都国际机场周边可利用产业空间28.5平方公里，北京CBD4.96平方公里，金盏国际合作服务区2.96平方公里，以及城市副中心运河商务区和张家湾设计小镇周边可利用产业空间10.87平方公里（包括天竺综合保税区、临空经济核心区、新国展、金马工业园在内的首都国际机场周边区域是我国临空经济引领示范区）。

高端产业区片区：共39.49平方公里，包括大兴国际机场西侧可利用产业空间10.36平方公里和北京经济技术开发区27.83平方公里。

5.城市经济发展运行状况（2020年）

2020年，北京市全年实现地区生产总值36102.6亿元，按可比价格计算，比上年增长1.2%，比1-3季度提高1.1个百分点。分产业看，第一产业实现增加值107.6亿元，下降8.5%；第二产业实现增加值5716.4亿元，增长2.1%；第三产业实现增加值30278.6亿元，增长1.0%。

（1）农业生产结构进一步调整，都市农业逐步回暖

2020年，北京市实现农林牧渔业总产值263.4亿元，比上年下降6.5%，降幅比1-3季度收窄1.4个百分点；其中，种植业在蔬菜与粮食生产快速恢复带动下，产值增长5.1%。都市农业逐步回暖。设施农业产值比上年增长6.3%，其中蔬菜及食用菌种植发挥带动作用；休闲农业和乡村旅游转型升级，人均消费增长22.2%。

（2）工业生产持续回升，高端产业增势良好

2020年，北京市规模以上工业增加值增长2.3%，比1-3季度提高2.4个百分点。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长14.6%，医药制造业由1-3季度下降2.3%转为增长9.4%，汽车制造业增长5.7%，电力、热力生产和供应业增长4.4%。高端产业增势良好，高技术制造业增加值增长9.5%，战略性新兴产业增加值增长9.2%，分别高于规模以上工业增速7.2个和6.9个百分点（二者有交叉）。

（3）服务业稳步恢复，信息、金融行业保持领先

2020年，北京市第三产业增加值按可比价格计算，比上年增长1.0%，增速比1-3季度提高0.9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5540.5亿元，增长14.4%，金融业实现增加值7188.0亿元，增长5.4%，是服务业恢复的主要支撑力量；科学研究和技术服务业保持增势，实现增加值2985.0亿元，增长0.4%，增速提高0.3个百分点；流通领域继续复苏，批发和零售业实现增加值2758.9亿元，下降2.4%，降幅比1-3季度收窄6.3个百分点,交通运输、仓储和邮政业实现增加值836.5亿元，下降12.4%，降幅收窄0.7个百分点。

（4）固定资产投资回升企稳，高技术产业和民生领域投资快速增长

2020年，北京市固定资产投资（不含农户）比上年增长2.2%，增速比1-3季度提高0.4个百分点。分产业看，第一产业投资下降22.8%；第二产业投资增长28.0%，其中高技术制造业投资增长87.7%；第三产业投资由1-3季度下降0.1%转为增长1.0%，其中高技术服务业投资增长16.5%，教育、卫生等领域投资分别增长34.9%和22.7%。基础设施投资下降12.3%，降幅收窄7.1个百分点; 房地产开发投资增长2.6%。商品房新开工面积3006.6万平方米，增长45.0%;商品房销售面积970.9万平方米，增长3.4%。

（5）市场消费回暖步伐加快，网上零售表现活跃

2020年，北京市市场总消费额比上年下降6.9%，降幅比1-3季度收窄3.4个百分点。其中，服务性消费下降4.9%，降幅收窄2.8个百分点；实现社会消费品零售总额13716.4亿元，下降8.9%，降幅收窄4.2个百分点。社会消费品零售总额中，商品零售12844.7亿元，下降7.1%，降幅收窄3.7个百分点；餐饮收入871.7亿元，下降29.9%，降幅收窄7.8个百分点。网上零售保持快速增长，限额以上批发零售业、住宿餐饮业实现网上零售额4423.3亿元，增长30.1%。分商品类别看，饮料类、通讯器材类、体育娱乐用品类均实现两位数增长，分别增长49.7%、49.2%和17.3%。

（6）消费价格温和上涨，生产价格同比下降

2020年，北京市居民消费价格同比上涨1.7%。其中，消费品价格上涨2.2%，服务价格上涨1.1%。八大类商品和服务项目价格“四升三降一平”：食品烟酒类价格上涨5.7%，教育文化和娱乐类价格上涨2.5%，医疗保健类价格上涨4.9%，其他用品和服务类价格上涨8.3%，衣着类价格下降0.2%，居住类价格下降0.9%，交通和通信类价格下降4.2%，生活用品及服务类价格与上年持平。12月份，居民消费价格同比上涨0.2%，涨幅与上月持平；环比上涨0.3%。

2020年，全市工业生产者出厂价格同比下降0.9%，购进价格同比下降0.5%。12月份，工业生产者出厂价格同比下降1.0%，环比上涨0.5%；购进价格同比上涨1.5%，环比上涨1.6%。

（7）就业形势总体平稳，居民收入实际增速回升

2020年4季度，北京市城镇调查失业率为4.1%，比3季度回落0.4个百分点，保持平稳运行。2020年，全市居民人均可支配收入69434元，比上年增长2.5%，扣除价格因素，实际增长0.8%，比1-3季度提高0.6个百分点。四项收入“三升一降”：工资性收入增长0.5%，转移净收入增长9.3%，财产净收入增长4.7%，经营净收入下降32.4%。

总的来看，2020年北京市扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，总体经济持续回升向好。

（二）区域因素

1.区域概况

海淀区，位于北京城区西部和西北部，东与[西城区](https://baike.baidu.com/item/%E8%A5%BF%E5%9F%8E%E5%8C%BA/10234)、[朝阳区](https://baike.baidu.com/item/%E6%9C%9D%E9%98%B3%E5%8C%BA/2134)相邻，南与[丰台区](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%B0%E5%8F%B0%E5%8C%BA/5105030)毗连，西与[石景山区](https://baike.baidu.com/item/%E7%9F%B3%E6%99%AF%E5%B1%B1%E5%8C%BA/3506063)、[门头沟区](https://baike.baidu.com/item/%E9%97%A8%E5%A4%B4%E6%B2%9F%E5%8C%BA/3505991)交界，北与[昌平区](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%8C%E5%B9%B3%E5%8C%BA/2504992)接壤。幅员面积430.8平方千米，边界线长约146.2千米，南北长约30千米，东西最宽处29千米，约占[北京市](https://baike.baidu.com/item/%E5%8C%97%E4%BA%AC%E5%B8%82/126069)总面积的2.6%。区境介于北纬39°53′—40°09′，东经116°03′—116°23′之间。

近年来海淀区经济总量始终保持快速、稳定的增长势头。2020年1-4季度海淀实现地区生产总值8504.6亿元，同比增长5.9%，经济总量和增长贡献均位于全市首位。其中，第一产业实现增加值1.6亿元，增长3.0%；第二产业实现增加值680.0亿元，下降1.8%；第三产业实现增加值7823.0亿元，同比增长6.7%。全年四个季度累计增速分别为-4.8%、2.6%、4.6%和5.9%。其中，信息、科研、教育等服务业增长较快，增加值同比增长8.2%。海淀区居民人均可支配收入84733元，同比增长8.4%；海淀区居民人均消费性支出56630元，同比增长7.0%。

估价对象位于海淀区东北旺乡西北旺新村。估价对象所在区域有购物场所（华联生活超市（景和园店）、永辉超市（永丰路店）等），银行（北京银行（永丰支行）、工商银行（百旺新城支行）、北京农商银行（西北旺支行）等），学校（首师大附中北校区、中关村第二小学（百旺校区）、海淀区海育幼儿园等），医院（北京市上地医院、北京北旺门诊部等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。

2.交通条件

截至2020年末，海淀区共有各级市政道路3148条，道路总长1510.3千米，其中快速路97.4千米，占6%；主干路157.2千米，占10%；次干路575.1千米，占38%；支路680.5千米，占46%。北京三、四、五、六环路和地铁1号线、4号线、6号线、8号线、9号线、10号线、13号线、15号线、16号线和昌平线贯穿海淀区境内。

估价对象紧邻城市主干道—永丰路，距北京首都国际机场约30公里、距清河火车站约5公里，距北京北站约14公里，周边有333路、384路、438路、570路、575路、623路、902路、908路、909路、快速直达专线152路等多条公交线路通过，项目紧邻地铁16线（西北旺站），综合评价交通便捷度好。

3.环境条件

海淀山区分布于区境西部，山体主要属中生代燕山构造旋迥，晚期造山运动形成，至今约6000万年。山体剥蚀，风化强烈，山谷多呈“U”形。按山体走向和山脊海拔高程差异以[苏家坨镇](https://baike.baidu.com/item/%E8%8B%8F%E5%AE%B6%E5%9D%A8%E9%95%87)寨口沟，北北东向断层为界，可分为两个部分：从原聂各庄乡北部区界到原北安河乡寨口沟称大西山，原北安河乡寨口沟以东山区部分称小西山。

海淀区平原属[华北平原](https://baike.baidu.com/item/%E5%8D%8E%E5%8C%97%E5%B9%B3%E5%8E%9F)北部边缘，分两部分：[百望山](https://baike.baidu.com/item/%E7%99%BE%E6%9C%9B%E5%B1%B1)以南称山前平原区，百望山以北称山后平原区。山前、山后从气候、降雨、到水资源赋存情况都有明显差异。

海淀区水域面积在北京近郊区居第一位，历史上湖、泉众多，河流交错，是金中都、元大都重要地表水源地。至明清，玉泉水系成为北京城唯一的地表水源地，南长河则是向京城输水的重要通道。中华人民共和国成立后，开挖永定河引水渠和京密引水渠，把官厅、密云两大水库之水引入玉渊潭、昆明湖。

估价对象所在西北旺新村周边绿化条件较好，周边2公里内有百望山、药用植物园、京密引水渠绿化带、首师大附中口袋公园、中关村公园、小关村公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

海淀区教育、文化、卫生等社会公共服务发展水平均在全市位于前列，是北京市社会服务管理创新试点区和全国社会管理创新综合试点地区。创建了学区化管理模式。优质的社会公共服务、完善的城市基础设施、高效的城市管理以及良好的政府服务，为区域全面协调发展奠定了坚实基础。

海淀区目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力）条件。

5.办公聚集程度

估价对象位于东北旺乡西北旺新村，估价对象周边有卫生大厦、新浪总部大厦、百度科技园、网易大厦、腾讯北京总部大楼、联想总部等，办公集聚程度较好。

6．商业繁华度

估价对象位于东北旺乡西北旺新村，估价对象周边主要以居住、办公用地为主，估价对象周边有安泰购物中心，在建的商业项目较少，商业繁华度一般。

7.规划限制

估价对象所处区域位于东北旺乡。根据海淀区“十四五”规划的要求，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好、办公集聚程度较好，商业繁华度一般，交通便捷度好，公共配套设施较好，基础设施水平为七通，环境条件较好。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好。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼，为北京德成置地房地产开发有限公司开发建设的金融写字楼项目。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[2014]26号]的规定，估价对象属于商业类六级VI-02区片、办公类六级VI-02区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象规划土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库，为最佳最有效用途。

根据委托估价方提供的《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议、《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号）记载，估价对象土地面积为63679.20平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象建筑面积为353085.60平方米（含人防），地上容积率为3，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 已出让 | | 拟出让 | | 拟调整 | |
| 用途 | 出让建筑面积（㎡） | 用途 | 出让建筑面积（㎡） | 用途 | 出让建筑面积（㎡） |
| 地上 | 商业 | 55278.39 | 商业 | 57185.43 | 商业 | 1907.04  （增加） |
| 办公 | 135759.21 | 办公 | 133852.17 | 办公 | 1907.04  （减少） |
| 地下 | 商业 | 22166.98 | 商业(-1) | 16855.09 | 商业 | 134.22 （减少) |
| 商业(-2) | 4745.16 |
| 商业(-3) | 244.75 |
| 商业(-4) | 187.76 |
| 商业汇总 | 22032.76 |
| 车库 | 102447.19 | 车库 | 98554.84 | 车库 | 3892.35  （减少） |
| 办公 | 0 | 办公 | 1571.99 | 办公 | 1571.99  （增加） |
| 非经营性用途 | 37433.83 | 非经营性用途 | 39888.41 | 非经营性用途 | 2454.58  （增加） |
| 合计 | - | 353085.6 | - | 353085.6 | - | 0 |

单位：平方米

估价对象属于商业类六级VI-02区片、办公类六级VI-02区片地价区内，商业用途及办公用途该级别平均容积率均为2.5。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度较好。

4.宗地基础设施

根据联系人介绍，估价对象现状红线外市政基础设施条件为“七通”。

本次评估目的为变更出让合同、签订补充协议。本报告按照其规划文件建筑面积设定规划利用条件。

**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）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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）；

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

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

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（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）；

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，中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行）；

8. 《不动产登记暂行条例》〔国务院令第656号，自2015年3月1日起施行〕；

9. 《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〕；

10 《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〕；

11. 《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〕；

12. 《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〕；

13. 《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〕；

14. 《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日国土资源部第3次部务会议审议通过〕；

15. 《土地登记办法》〔国土资源部令第40号，2007年12月30日发布〕；

16. 国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》〔国土资发〔2003〕383号，2003年11月14日发布〕；

17. 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〕；

18. 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〕；

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

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

3.《土地利用现状分类》[ GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

5. 《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]

6. 《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》[国土资厅发〔2015〕12号]

7. 《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

8. 《北京市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〔2014〕26号]

9. 《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》

10. 《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]

11. 《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》

12. 《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》[北估秘[2016]019号]

13. 《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

14. 《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

15. 《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. 《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议

3. 地价款及相关税费缴纳凭证复印件

4. 《关于海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目土地开发建设情况说明》

5. 《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》

6. 《说明》

7. 《建设工程规划许可证》及其附加附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自（海）建字0048号、2020规自（海）建字0075号、2019规自（海）建字0003号、2020规自（海）建字0074号）

11.《北京市海淀区人民防空办公室建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书》（文号：DGHY）京防（海）工准字0036号）

12.《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号）

13.土地使用权人《营业执照（副本）》复印件

（四）受托估价方掌握的有关资料和评估专业人员实地勘察、调查所获取的资料实地勘查的有关资料

**二、土地估价原则**

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、报酬递增递减原则、贡献原则、变动原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则、多种方法相结合原则等。

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，是本次估价市场比较法、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。由于估价对象拟办理出让合同变更手续，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。估价对象位于海淀区东北旺乡西北旺新村，土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库，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。

估价对象位于海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼，属于商业类及办公类六级地区，估价中评估专业人员是根据现场查勘，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。

（二）估价方法

1. 估价技术思路

本次出让地价评估是指土地估价师按照规定的程序和方法，参照北京市正常土地市场价格水平，评估拟出让宗地熟地价（出让土地使用权的正常市场价格）和政府土地出让收益。评估两种价格的具体分析如下：

首先需根据《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]的要求，评估出让土地使用权的正常市场价格（熟地价）。

其次，需根据《北京市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（2014）26号]和《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]、《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》等有关文件的规定，政府土地出让收益按楼面熟地价及相应土地用途的政府收益比例确定，商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库用途政府土地收益比例为25%。

2.方法选择

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估价方法通常有剩余法、基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法及市场比较法共五种估价方法。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

（1）剩余法：剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。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。此次估价按待开发土地的价格进行评估，符合剩余法的适用条件，故可采用剩余法估算估价对象的熟地价。

（2）基准地价系数修正法：估价对象位于北京市基准地价覆盖区，符合基准地价的适用范围和条件。《北京市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（2014）26号]公布于2014年8月28日，为北京市正在使用而且必须使用的基准地价体系，虽已满三年，但在更新成果公布之前，应北京市国土管理部门要求，必须继续使用该基准地价。故本次估价选取基准地价系数修正法作为估价方法之一。

（3）成本逼近法：成本逼近法一般适用于新开发土地，或者土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。估价对象不属于该类型的土地。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中指出成本逼近法和公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）可选择一种，基准地价系数修正法客观性更强，在已选择基准地价系数修正法情况下，本次估价不选取成本逼近法。

（4）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。估价对象所在区域内新建商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库类物业基本以销售或自营为主，开发商自持用于租赁的少。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中指出市场比较法、剩余法、收益还原法可选择一种，在已选择剩余法，且收益还原法非最适宜方法的情况下，本次估价不选用收益还原法。

（5）市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象为已出让项目变更出让合同所涉及的用地结构调整、新增地下办公建筑面积，本市已有多宗经过审定的协议出让的经营性建设用地，满足市场比较法的要求。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用剩余法、市场比较法和基准地价系数修正法三种方法进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用市场比较法求取，力求合理科学地评估出估价对象的出让国有建设用地使用权价格；然后再求取政府土地出让收益价格；最后对需补缴的地价提出底价建议。

3.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）北京市通过集体决策，核定已出让补缴地价款时要求：估价对象未进行房屋所有权登记的，剩余法计算公式应按照“评估待开发土地的价格”来选取基本公式。本次评估中，因估价对象尚未进行房屋登记，虽然为现有不动产，剩余法仍应按照“评估待开发土地的价格”进行相关测算。

（3）市场比较法

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

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估宗地价格；

PB——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期修正指数/比较实例宗地使用年期修正指数

（三）估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法、基准地价系数修正法和市场比较法），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出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

**⬢熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **规划条件** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **楼面熟地单价（元/㎡）** | **熟地总价（万元）** |
| 地上 | 规划调整前 | 商业 | 55278.39 | 15259 | 84349.2953 |
| 规划调整后 | 商业 | 57185.43 | 87259.2476 |
| 差额 | | 1907.04 | 2909.9523 |
| 规划调整前 | 办公 | 135759.21 | 14715 | 199769.6775 |
| 规划调整后 | 办公 | 133852.17 | 196963.4682 |
| 差额 | | -1907.04 | -2806.2093 |
| 合计 | |  |  | 103.7430 |
| 地下 | 规划调整前 | 商业 | 22166.98 | 9489 | 21034.2473 |
| 规划调整后 | 商业 | 22032.76 | 20906.8860 |
| 差额 | | -134.22 | -127.3613 |
| 规划调整前 | 车库 | 102447.19 | 2988 | 30611.2204 |
| 规划调整后 | 车库 | 98554.84 | 29448.1862 |
| 差额 | | -3892.35 | -1163.0342 |
| 新增用途 | 办公 | 1571.99 | 3735 | 587.1383 |
| 合计 | |  |  | -703.2572 |

注：规划调整后地下商业楼面熟地价为地下商业综合楼面熟地价

**⬢需补缴地价款（**变更出让合同时，建议应补缴的地价款**）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** |  | **出让建筑面积（㎡）** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **需补缴地价款 熟地总价(万元）** | **地面熟地单价 （元/㎡）** |
| 地上 | 用地结构调整 | 商业 | 1907.04 | - | 103.7430 | - |
| 办公 | -1907.04 | - |
| 地下 | 用地结构调整 | 商业 | -134.22 | - | -703.2572 | - |
| 车库 | -3892.35 | - | - |
| 用途调整 | 办公 | 1571.99 | - | - |

**地上调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积1907.04平方米，减少办公用途出让建筑面积1907.04平方米，地上用途建议补缴地价款103.7430万元；地下调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积134.22平方米，减少车库用途出让建筑面积3892.35平方米，并新增地下办公用途出让建筑面积1571.99平方米，合计差值为负，地下用途建议不补缴地价。**

具体结果详见《估价结果一览表》

* **底价分析建议**

《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]第6条—特殊情况评估要点中对已出让土地补缴地价款做出了有关规定：

土地出让后经原出让方批准改变用途或容积率等土地使用条件的，在评估需补缴地价款时，估价期日应以国土资源主管部门依法受理补缴地价申请时点为准，同时还需体现以下技术要求：（1）调整用途的，需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价的差值乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格。（2）用地结构调整的，分别核算各用途建筑面积变化带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。各用途的楼面地价按调整结构后确定。核定需补缴地价款时，不能以土地出让金、土地增值收益或土地纯收益代替。

本项目为调整用地结构及新增地下办公用途的出让价格评估，规划调整前原用途为商业、办公、地下商业、地下车库，调整后用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库；依据《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]，可按如下思路计算地价款：A、地上商业、地上办公、地下商业、地下车库用途，通过估价期日下楼面地价求取该用地结构调整前后各用途建筑面积变化带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款；B、新增地下办公用途部分，求取于估价期日新增用途部分带来的地价款增加额；C、以上述两项之和确定应补缴的地价款，地上用途建议补缴地价款103.7430万元；地下用途建议不补缴地价。

**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.估价对象作为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库用地为最有效利用方式。

2.委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4.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。

5.土地使用权人合法取得估价对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。

6. 根据《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议、《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号）记载，北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块的土地用途为商业、办公、地下商业、地下车库。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库。结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市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（2014）26号]，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库。

7.北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目用地现状开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“建筑物尚未竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。

8. 容积率设定：

原容积率：《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议签订所依据的规划条件是，宗地出让面积为63679.20平方米，规划总出让建筑面积为353085.6平方米（其中，地上规划建筑面积191037.60平方米（其中地上商业55278.39平方米，地上办公135759.21平方米），地下规划建筑面积为162048.00平方米（其中地下商业22166.98平方米，地下车库102447.19平方米）），原地上容积率为3。

新容积率：根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》、《说明》、《建设工程规划许可证》及其附件附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自（海）建字0048号、2020规自（海）建字0075号、2019规自（海）建字0003号、2020规自（海）建字0074号），规划利用条件调整后，宗地出让面积为63679.20平方米，总出让建筑面积调整为353085.60平方米，（其中，地上规划建筑面积191037.60平方米（其中地上商业57185.43平方米，地上办公133852.17平方米），地下规划建筑面积为162048.00平方米（其中地下商业22032.76平方米，地下办公1571.99平方米，地下车库98554.84平方米，非经营性用途39888.41平方米）），新地上容积率为3。

容积率在规划调整前后未发生变动，故本次评估设定估价对象地上容积率为3。

9.地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象在估价期日2021年3月12日，在北京市基准地价商业类六级VI-02区片、办公类六级VI-02区片地价区内，评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”；设定土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库；地上容积率为3，商业、地下商业用途土地剩余使用年限为22.96年，办公、地下办公、地下车库用途土地剩余使用年限为32.97年于设定条件下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

10.评估专业人员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。

（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、国土资源部、住建部、北京市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件、委托估价方提供的资料、受托估价方掌握的有关资料以及评估专业人员实地勘察所获取的资料。

2.委托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，估价机构和评估专业人员不承担责任。

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.本报告所确定的土地价格为出让方通过集体决策核定应该补缴的地价款提供参考依据。土地出让属于政府行为，办理出让合同变更时、应缴纳的地价款以北京市规划和自然资源委员会最终审定结果为准。若违反特定用途使用本土地评估报告和估价结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

11.本估价报告自报告出具日起计算，至2022年3月17日有效。

12.本次土地估价报告的使用权归北京市土地利用事务中心，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评估专业人员实地调查取得。

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

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

（5）评估专业人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。委托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）估价对象规划调整后为地上商业建筑面积57185.43平方米，地上办公建筑面积133852.17平方米，地下商业建筑面积22032.76平方米，地下办公建筑面积1571.99平方米，地下车库建筑面积98554.84平方米，依据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》、《说明》、《建设工程规划许可证》及其附件附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自（海）建字0048号、2020规自（海）建字0075号、2019规自（海）建字0003号、2020规自（海）建字0074号）确定。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（2）本次需评估地下商业、地下办公及地下车库用途地价，依据北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会下发的《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》〔北估秘[2016]019号〕技术文件，先评估地上商业、办公楼面地价，然后进行地下空间修正后确定地下楼面熟地价。地下空间修正系数参照《北京市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（2014）26号]确定。

（3）根据2014年第46期北京市国土资源局局长专题会议纪要的具体要求，地下设备用房等非经营性用途暂不收取政府土地出让收益，故委托估价对象不包含此部分内容。

（4）根据《北京市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（2014）26号]的要求，评估专业人员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%的征收率计税。

（6）关于土地还原率的确定。

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﹝2014﹞26号]的规定确定，商业、办公、居住、工业用途的土地还原利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％确定。估价对象所属项目地上用途为商业及办公，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。本次评估确定土地还原利率为商业5.4%、办公5.2%。

（7）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）估价对象房屋坐落根据《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议中描述确定，项目坐落确定为北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼。

（2）《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中估价目的为：对估价对象土地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地使用权出让后按规划文件签订补充协议提供参考依据。

（3）委托估价方于2021年3月12日正式委托进行评估，确定估价期日为2021年3月12日。评估专业人员于2021年3月12日进行实地查勘，若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（4）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（2014）26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》和《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》[北估秘[2016]019号]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. 《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议

5. 地价款及相关税费缴纳凭证复印件

6. 《关于海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目土地开发建设情况说明》

7. 《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》

8. 《说明》

9. 《建设工程规划许可证》及其附加附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自（海）建字0048号、2020规自（海）建字0075号、2019规自（海）建字0003号、2020规自（海）建字0074号）

10.《北京市海淀区人民防空办公室建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书》（文号：DGHY）京防（海）工准字0036号）

11.《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号）

12.土地使用权人《营业执照（副本）》复印件

13.估价机构《营业执照（副本）》复印件

14.估价机构评估资质复印件

15.评估专业人员资质证书复印件

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**项 目 名 称：****海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块按规划文件签订补充协议项目国有建设用地使用权出让地价评估**

**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：****2021-1-0138-F01TDCR9**

**土地估价技术报告编号：2021-1-0138-F01TDCR9**

**提交估价报告日期：2021年3月18日**

**关键词：北京市、海淀区**

**出让地价**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**二Ｏ二一年**

**目录**

[**第一部分 总 述** 1](#_Toc524335084)

[**一、估价项目名称** 1](#_Toc524335085)

[**二、委托估价方** 1](#_Toc524335086)

[**三、受托估价方** 1](#_Toc524335087)

[**四、估价目的** 1](#_Toc524335088)

[**五、估价依据** 2](#_Toc524335089)

[**六、估价期日** 6](#_Toc524335090)

[**七、估价日期** 6](#_Toc524335091)

[**八、地价定义** 6](#_Toc524335092)

[**九、估价结果** 10](#_Toc524335093)

[**十、需要特殊说明的事项** 14](#_Toc524335095)

[**十一、评估专业人员签字** 21](#_Toc524335096)

[**十二、土地估价机构** 21](#_Toc524335097)

[**第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析** 22](#_Toc524335098)

[**一、估价对象描述** 22](#_Toc524335099)

[**二、地价影响因素分析** 26](#_Toc524335100)

[**第三部分 土地估价** 45](#_Toc524335110)

[**一、估价原则** 45](#_Toc524335111)

[**二、估价方法与估价过程** 48](#_Toc524335112)

[**附 件** 128](#_Toc524335123)

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、估价项目名称**

海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块按规划文件签订补充协议项目国有建设用地使用权出让地价评估

**二、委托估价方**

北京市土地利用事务中心

**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

资质证书号：A201111009

法人代表：齐 宏

联系人：陈 颖

联系电话：010-82253558-110

**四、估价目的**

北京德成置地房地产房地产开发有限公司向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块土地使用权出让后按规划文件签订补充协议手续。经北京市规划和自然资源委员会审查，该项目符合北京市国有建设用地使用权协议出让后变更出让合同的条件，故由北京市土地利用事务中心委托北京康正宏基房地产评估有限公司依据有关法律法规、土地估价相关规程和规范等对估价对象国有建设用地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地使用权出让后按规划文件签订补充协议提供参考依据。

**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）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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）；

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

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

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（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）；

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，中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行）；

8. 《不动产登记暂行条例》〔国务院令第656号，自2015年3月1日起施行〕；

9. 《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〕；

10 《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〕；

11. 《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〕；

12. 《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〕；

13. 《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〕；

14. 《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日国土资源部第3次部务会议审议通过〕；

15. 《土地登记办法》〔国土资源部令第40号，2007年12月30日发布〕；

16. 国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》〔国土资发〔2003〕383号，2003年11月14日发布〕；

17. 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〕；

18. 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〕；

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

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

3.《土地利用现状分类》[ GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

5. 《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]

6. 《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》[国土资厅发〔2015〕12号]

7. 《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

8. 《北京市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〔2014〕26号]

9. 《北京市基准地价更新成果（二Ｏ一四年）》

10. 《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]

11. 《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》

12. 《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》[北估秘[2016]019号]

13. 《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

14. 《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

15. 《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. 《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议

3. 地价款及相关税费缴纳凭证复印件

4. 《关于海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目土地开发建设情况说明》

5. 《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》

6. 《说明》

7. 《建设工程规划许可证》及其附加附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自（海）建字0048号、2020规自（海）建字0075号、2019规自（海）建字0003号、2020规自（海）建字0074号）

8.《北京市海淀区人民防空办公室建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书》（文号：DGHY）京防（海）工准字0036号）

9.《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号）

10.土地使用权人《营业执照（副本）》复印件

（四）受托估价方掌握的有关资料和评估专业人员实地勘察、调查所获取的资料实地勘查的有关资料

**六、估价期日**

2021年3月12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**

2021年3月12日至2021年3月18日

**八、地价定义**

核定本项目应该补缴的地价款，需评估估价对象的熟地价（正常市场价格）、政府土地出让收益。

（一）熟地价（正常市场价格）

出让土地正常市场价格为设定开发建设条件下的完整国有建设用地使用权价格（即熟地价），对有关事项做出的设定及地价内涵如下：

1. 土地用途设定：

根据《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议、《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号）记载，北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块的土地用途为商业、办公、地下商业、地下车库。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库。结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市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（2014）26号]，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库。

1. 土地使用权类型：

北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块为出让用地，此次拟变更出让合同，根据估价目的，设定估价对象土地使用权类型为出让。

1. 土地开发程度设定：

海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目用地现状开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“建筑物尚未竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。

1. 土地使用权年限设定：

根据《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议，北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目用地商业、地下商业用途土地使用期限至2044年2月24日，办公用途土地使用期限至2054年2月24日，地下车库用途土地使用期限至2054年2月24日，于估价期日2021年3月12日，商业、地下商业用途土地剩余使用年限为22.96年，办公及地下车库用途土地剩余使用年限为32.97年。按照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）的有关规定，根据估价目的，设定估价对象土地使用权年限为商业、地下商业用途土地剩余使用年限为22.96年，办公、地下办公、地下车库用途土地剩余使用年限为32.97年。

1. 容积率设定：

原容积率：《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议签订所依据的规划条件是，宗地出让面积为63679.20平方米，规划总出让建筑面积为353085.6平方米（其中，地上规划建筑面积191037.60平方米（其中地上商业55278.39平方米，地上办公135759.21平方米），地下规划建筑面积为162048.00平方米（其中地下商业22166.98平方米，地下车库102447.19平方米）），原地上容积率为3。

新容积率：根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》、《说明》、《建设工程规划许可证》及其附件附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自（海）建字0048号、2020规自（海）建字0075号、2019规自（海）建字0003号、2020规自（海）建字0074号），规划利用条件调整后，宗地出让面积为63679.20平方米，总出让建筑面积调整为353085.60平方米，（其中，地上规划建筑面积191037.60平方米（其中地上商业57185.43平方米，地上办公133852.17平方米），地下规划建筑面积为162048.00平方米（其中地下商业22032.76平方米，地下办公1571.99平方米，地下车库98554.84平方米，非经营性用途39888.41平方米）），新地上容积率为3。

容积率在规划调整前后未发生变动，故本次评估设定估价对象地上容积率为3。

1. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象在估价期日2021年3月12日，在北京市基准地价商业类六级VI-02区片、办公类六级VI-02区片地价区内，评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”；设定土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库；地上容积率为3，商业、地下商业用途土地剩余使用年限为22.96年，办公、地下办公、地下车库用途土地剩余使用年限为32.97年于设定条件下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

（二）本项目规划调整内容及应补缴地价款：

1. 地上调整用地结构：

增加地上商业用途出让建筑面积1907.04平方米，减少地上办公用途出让建筑面积1907.04平方米，属地上调整用地结构，非用途调整及容积率调整，分析如下：

估价对象地上建筑的土地用途，在变更前后均属于商业、办公，故此次利用条件调整，地上部分非用途变更。

调整前原容积率为3，调整后新容积率也为3，故此次利用条件调整，地上部分非容积率变更。

1. 地下部分调整用地结构及调整用途：

减少地下商业用途出让建筑面积134.22平方米，减少地下车库用途出让建筑面积3892.35平方米，属地下调整用地结构；新增地下办公用途出让建筑面积1571.99平方米，属用途调整，分析如下：

估价对象地下建筑的土地用途，在变更前后均包含地下商业、地下车库，故此次利用条件调整，地下商业、地下车库部分非用途变更。

估价对象地下1571.99平方米建筑面积的土地用途，变更前不存在地下办公用途，变更后增加地下办公用途，故此次利用条件调整，地下部分存在用途调整。

1. 应补缴地价款

（1）用地结构调整应补缴地价款

依据《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]，用地结构调整的，分别核算各用途建筑面积变化带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。各用途的楼面地价按调整结构后确定。

（2）新增地下办公用途应补缴地价款

依据《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]，调整用途的，需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格。

（3）上述两项之和为本项目调整应补缴的地价款。

**九、估价结果**

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法、基准地价系数修正法和市场比较法），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出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

（转下页）

**⬢熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **规划条件** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **楼面熟地单价（元/㎡）** | **熟地总价（万元）** |
| 地上 | 规划调整前 | 商业 | 55278.39 | 15259 | 84349.2953 |
| 规划调整后 | 商业 | 57185.43 | 87259.2476 |
| 差额 | | 1907.04 | 2909.9523 |
| 规划调整前 | 办公 | 135759.21 | 14715 | 199769.6775 |
| 规划调整后 | 办公 | 133852.17 | 196963.4682 |
| 差额 | | -1907.04 | -2806.2093 |
| 合计 | |  |  | 103.7430 |
| 地下 | 规划调整前 | 商业 | 22166.98 | 9489 | 21034.2473 |
| 规划调整后 | 商业 | 22032.76 | 20906.8860 |
| 差额 | | -134.22 | -127.3613 |
| 规划调整前 | 车库 | 102447.19 | 2988 | 30611.2204 |
| 规划调整后 | 车库 | 98554.84 | 29448.1862 |
| 差额 | | -3892.35 | -1163.0342 |
| 新增用途 | 办公 | 1571.99 | 3735 | 587.1383 |
| 合计 | |  |  | -703.2572 |

注：规划调整后地下商业楼面熟地价为地下商业综合楼面熟地价

**⬢需补缴地价款（**变更出让合同时，建议应补缴的地价款**）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** |  | **出让建筑面积（㎡）** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **需补缴地价款 熟地总价(万元）** | **地面熟地单价 （元/㎡）** |
| 地上 | 用地结构调整 | 商业 | 1907.04 | - | 103.7430 | - |
| 办公 | -1907.04 | - |
| 地下 | 用地结构调整 | 商业 | -134.22 | - | -703.2572 | - |
| 车库 | -3892.35 | - | - |
| 用途调整 | 办公 | 1571.99 | - | - |

**地上调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积1907.04平方米，减少办公用途出让建筑面积1907.04平方米，地上用途建议补缴地价款103.7430万元；地下调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积134.22平方米，减少车库用途出让建筑面积3892.35平方米，并新增地下办公用途出让建筑面积1571.99平方米，合计差值为负，地下用途建议不补缴地价。**

具体结果详见《估价结果一览表》

（转下页）

**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：2021-1-0138-F01TDCR9 估价期日：2021年3月12日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 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 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 评估结果 |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 北京德成置地房地产开发有限公司 | 110108020001GB00039 | 北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼 | 京海国用（2004出）字第3137号 | 商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库 | 商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库 | 商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库 | 原规划3;  新规划3 | 地上3 | 地上3 | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 商业、地下商业22.96年，办公、地下办公、地下车库32.97年 | 63679.20 | 353085.60 | —— | —— | 地上用途建议补缴地价款103.7430万元；地下用途建议不补缴地价 |

币种：人民币

备注：本次为规划变更出让评估项目，仅评估调整用途部分建筑面积，需补缴地价为调整用途部分总价。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** |  | **出让建筑面积（㎡）** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **需补缴地价款 熟地总价(万元）** | **地面熟地单价 （元/㎡）** |
| 地上 | 用地结构调整 | 商业 | 1907.04 | - | 103.7430 | - |
| 办公 | -1907.04 | - |
| 地下 | 用地结构调整 | 商业 | -134.22 | - | -703.2572 | - |
| 车库 | -3892.35 | - | - |
| 用途调整 | 办公 | 1571.99 | - | - |

**地上调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积1907.04平方米，减少办公用途出让建筑面积1907.04平方米，地上用途建议补缴地价款103.7430万元；地下调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积134.22平方米，减少车库用途出让建筑面积3892.35平方米，并新增地下办公用途出让建筑面积1571.99平方米，合计差值为负，地下用途建议不补缴地价。**

**十、需要特殊说明的事项**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价对象作为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库用地为最有效利用方式。

2.委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4.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。

5.土地使用权人合法取得估价对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。

6. 根据《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议、《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号）记载，北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块的土地用途为商业、办公、地下商业、地下车库。

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库。结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市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（2014）26号]，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库。

7.北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目用地现状开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“建筑物尚未竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。

8. 容积率设定：

原容积率：《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议签订所依据的规划条件是，宗地出让面积为63679.20平方米，规划总出让建筑面积为353085.6平方米（其中，地上规划建筑面积191037.60平方米（其中地上商业55278.39平方米，地上办公135759.21平方米），地下规划建筑面积为162048.00平方米（其中地下商业22166.98平方米，地下车库102447.19平方米）），原地上容积率为3。

新容积率：根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》、《说明》、《建设工程规划许可证》及其附件附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自（海）建字0048号、2020规自（海）建字0075号、2019规自（海）建字0003号、2020规自（海）建字0074号），规划利用条件调整后，宗地出让面积为63679.20平方米，总出让建筑面积调整为353085.60平方米，（其中，地上规划建筑面积191037.60平方米（其中地上商业57185.43平方米，地上办公133852.17平方米），地下规划建筑面积为162048.00平方米（其中地下商业22032.76平方米，地下办公1571.99平方米，地下车库98554.84平方米，非经营性用途39888.41平方米）），新地上容积率为3。

容积率在规划调整前后未发生变动，故本次评估设定估价对象地上容积率为3。

9.地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象在估价期日2021年3月12日，在北京市基准地价商业类六级VI-02区片、办公类六级VI-02区片地价区内，评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”；设定土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库；地上容积率为3，商业、地下商业用途土地剩余使用年限为22.96年，办公、地下办公、地下车库用途土地剩余使用年限为32.97年于设定条件下完整的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

10.评估专业人员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。

（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、国土资源部、住建部、北京市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件、委托估价方提供的资料、受托估价方掌握的有关资料以及评估专业人员实地勘察所获取的资料。

2.委托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，估价机构和评估专业人员不承担责任。

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.本报告所确定的土地价格为出让方通过集体决策核定应该补缴的地价款提供参考依据。土地出让属于政府行为，办理出让合同变更时、应缴纳的地价款以北京市规划和国土资源管理委员会最终审定结果为准。若违反特定用途使用本土地评估报告和估价结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

11.本估价报告自报告出具日起计算，至2021年3月17日有效。

12.本次土地估价报告的使用权归北京市土地利用事务中心，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评估专业人员实地调查取得。

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

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

（5）评估专业人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。委托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）估价对象规划调整后为地上商业建筑面积57185.43平方米，地上办公建筑面积133852.17平方米，地下商业建筑面积22032.76平方米，地下办公建筑面积1571.99平方米，地下车库建筑面积98554.84平方米，依据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》、《说明》、《建设工程规划许可证》及其附件附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自（海）建字0048号、2020规自（海）建字0075号、2019规自（海）建字0003号、2020规自（海）建字0074号）确定。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（2）本次需评估地下车库用途地价，依据北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会下发的《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》〔北估秘[2016]019号〕技术文件，先评估地上商业、办公楼面地价，然后进行地下空间修正后确定地下楼面熟地价。地下空间修正系数参照《北京市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（2014）26号]确定。

（3）根据2014年第46期北京市国土资源局局长专题会议纪要的具体要求，地下设备用房等非经营性用途暂不收取政府土地出让收益，故委托估价对象不包含此部分内容。

（4）根据《北京市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（2014）26号]的要求，评估专业人员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%的征收率计税。

（6）关于土地还原率的确定。

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﹝2014﹞26号]的规定确定，商业、办公、居住、工业用途的土地还原利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％确定。估价对象所属项目地上用途为商业及办公，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%。本次评估确定土地还原利率为商业5.4%、办公5.2%。

（7）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）估价对象房屋坐落根据《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议中描述确定，项目坐落确定为北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼。

（2）《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中估价目的为：对估价对象土地使用权出让价格进行评估，为北京市规划和自然资源委员会办理该项目土地使用权出让后按规划文件签订补充协议提供参考依据。

（3）委托估价方于2021年3月12日正式委托进行评估，确定估价期日为2021年3月12日。评估专业人员于2021年3月12日进行实地查勘，若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

（4）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（2014）26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》和《北京市地下空间协议出让地价评估技术有关问题的说明》[北估秘[2016]019号]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。

（转下页）

**十一、评估专业人员签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 陈 颖 | 2004110096 |  |
| 叶 凌 | 94010078 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| 彭雅博 | —— |  |

**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： |
| 二〇二一年三月十八日 |

**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：估价对象为北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目用地，北京德成置地房地产开发有限公司通过协议出让方式取得估价对象国有建设用地使用权。根据《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议、《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号），现登记情况如下:

土地使用权： 北京德成置地房地产开发有限公司

坐落：海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块办公楼、金融中心等

土地宗数：1宗

地号：110108020001GB00039

图号：IV-2-6-94（3）

地类（用途）：商业、综合、地下车库

土地面积：63679.20平方米（独用）

估价对象四至：

证载四至：东至西北旺三街，南至规划绿地，西至规划绿地，北至德政路；

现状四至：东至西北旺三街，南至后厂村路，西至永丰路，北至德政路。

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（2014）26号]的规定，估价对象属于商业类六级VI-02区片、办公类六级VI-02区片地价区。

（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，土地使用权人为北京德成置地房地产开发有限公司。根据土地使用权人与北京市国土资源局签订的《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议、《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号），土地使用权人于2004年2月25日取得估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为商业、办公、地下商业、地下车库，批准使用年限为商业40年，办公50年，地下商业40年，地下车库50年，商业、地下商业终止日期为2044年2月24日，办公、地下车库终止日期为2054年2月24日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权已使用17.04年，商业、地下商业用途土地剩余使用年限为22.96年，办公及地下车库用途土地剩余使用年限为32.97年。合同约定规划总建筑面积为353085.60平方米（其中，地上规划建筑面积191037.60平方米（其中地上商业55278.39平方米，地上办公135759.21平方米），地下规划建筑面积为162048.00平方米（其中地下商业22166.98平方米，地下车库102447.19平方米））；合同约定项目成交地价款共30207.5656万元（含政府土地收益（出让金）），根据委托估价方提供的相关款项支付凭证，上述地价款及契税现已全部缴清。

根据根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》、《说明》、《建设工程规划许可证》及其附件附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自【海】建字0048号、2020规自【海】建字0075号、2019规自【海】建字0003号、2020规自【海】建字0074号），估价对象规划调整用地结构为增加地上商业用途出让建筑面积1907.04平方米，减少地上办公用途出让建筑面积1907.04平方米，减少地下商业用途出让建筑面积134.22平方米，减少地下车库用途出让建筑面积3892.35平方米，新增地下办公用途出让建筑面积1571.99平方米。经此次出让合同变更，可完善用途结构调整及新增地下办公建筑面积的出让手续。

评估专业人员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

1.土地规划设计条件

1）2018年10月30日，北京德成置地房地产开发有限公司取得北京市规划和国土资源管理委员会颁发的《建设工程规划许可证》（2018规自（海）建字0046号）：

该项目位于：海淀区西北旺；

建设项目名称：海淀区西北旺镇新村一期公建项目（西北旺镇新村A3地块1号商务办公楼）

总建设面积：40748.32平方米；

2）2019年8月5日，北京德成置地房地产开发有限公司取得北京市规划和自然资源委员会颁发的《建设工程规划许可证》（2019规自（海）建字0048号）：

该项目位于：海淀区西北旺；

建设项目名称：海淀区西北旺镇新村一期公建项目（2#商务办公楼等9项）

总建设面积：116913.27平方米；

3）2020年11月6日，北京德成置地房地产开发有限公司取得北京市规划和自然资源委员会颁发的《建设工程规划许可证》（2020规自（海）建字0075号）：

该项目位于：海淀区西北旺镇西北旺村；

建设项目名称：海淀区西北旺镇新村一期公建项目（7#商业楼等2项）

总建设面积：50880.63平方米；

4）2019年1月21日，北京德成置地房地产开发有限公司取得北京市规划和自然资源委员会颁发的《建设工程规划许可证》（2019规自（海）建字0003号）：

该项目位于：海淀区西北旺；

建设项目名称：海淀区西北旺镇新村一期公建项目（西北旺镇新村A3地块地下车库）

总建设面积：144543.38平方米；

5）2020年11月6日，北京德成置地房地产开发有限公司取得北京市规划和自然资源颁发的《建设工程规划许可证》（2020规自（海）建字0075号）：

该项目位于：海淀区西北旺镇西北旺村；

建设项目名称：海淀区西北旺镇新村一期公建项目（西北旺镇新村A3地块地下车库（变更））

总建设面积：144543.38平方米；

6）2021年2月1日，中国建筑科学研究院有限公司出具的《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》：

项目红线内用地面积为：63679.2平方米；

有建筑物8栋，建筑楼座基地面积为：21547.30平方米（含汽车坡道）；人防出入口5个，其中地下一层1个，地上4个，地上基底面积232.00平方米。

总建筑面积为353085.60平方米（含地上4个人防出入口）。

其中总地上建筑面积为：191037.60平方米；其中商业建筑面积57185.43平方米；商务办公楼建筑面积133620.17平方米（含人防报警控制室建筑面积10平方米）；人防战时主要出入口面积232.00平方米。

地下建筑面积为：162048.00平方米（其中地下车库98554.84平方米，人防面积21112.52平方米，商业用房22032.76平方米，办公配套用房1571.99平方米，自行车库9172.95平方米，设备用房9602.94平方米）

2.土地利用现状

2021年3月12日评估专业人员对该项目现场踏勘及委托估价方提供的《关于海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目土地开发建设情况说明》，北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目尚未建成，目前建设情况为：1号楼地上二层。2号楼地上一层。3号楼地下二层。4号楼地下一层。5号楼地下一层。6号楼地下一层。7号楼地上一层。8号楼尚未开工。预计竣工时间为2022年9月。根据联系人介绍，宗地红线外基础设施已达到”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气、通热力）。

根据《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》，估价对象有8栋建筑物，1-6#为商务办公楼，地上共9层，其中1层为商业，2-9层为商务办公，7#为商业楼，地上共7层，1-7层均为商业用房，8#为商业配套用房，共地上1层，为商业用房。。

**二、地价影响因素分析**

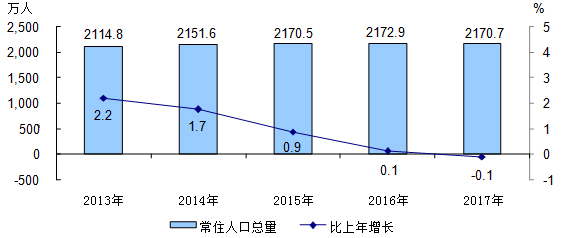
（一）一般因素

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。

2017年末，北京市常住人口为2170.7万人，其中，常住外来人口为794.3万人，占常住人口的36.6%。

2013-2017年常住人口增量及增长速度



2.房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

2020年北京商办用地推出并成交10宗，累计规划建面127.33平方米，同比增加39%，与2016年-2018年相比，供应总量仍处低位。从区域分布来看，近郊区2020年商办供求主力区域，大兴、房山、昌平累计供应规模达77.92万平方米，占比61%，其中大兴供应达66.6万平方米，占全市总量52%，为2020年商办用地供求主力区域；中心城区商办供应3宗，分布在海淀、石景山及朝阳，累计供应32.14万平方米，占比25%。其中海淀、石景山供应总量均超11万平方米；远郊区商办用地供应集中在怀柔、延庆，累计供应17.27万平方米，占比14%，其中怀柔供应总量14.62万平方米。

2020年商办用地市场不景气局面，除海淀西八里庄商办地块外，其余均以底价成交，全年商办整体成交楼面价13714元/平方米，同比降低29%，平均溢价率不足1%。2018年以来，北京商办用地多以底价成交，溢价率降至冰点。

2020年商办用地具体成交信息如下：

（转下页）

| 地块名称 | 详细规划 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 容积率 | 成交日期 | 成交价(万元) | 成交楼面价(元/㎡) | 溢价率 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发七片区项目FS10-0107-0005地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 25224.15 | 75672.45 | ≤3 | 2020-12-28 | 60800 | 8034.63 | 0 |
| 北京市石景山区中关村科技园石景山园北Ⅱ区西井地块土地一级开发项目1606-034地块B1商业用地 | B1商业用地 | 28676.63 | 114706.51 | ≤4.0 | 2020-12-14 | 175500 | 15299.92 | 0 |
| 北京市延庆区张山营镇西大庄科村YQ06-0400-0016地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 26197.17 | 26500 | ≤1.01 | 2020-12-07 | 20986.79 | 7919.55 | -- |
| 北京市海淀区西八里庄0711-652、640、641地块B4综合性商业金融服务业用地 | B4综合性商业金融服务业用地 | 51788.13 | 184800 | 0711一652≤4.5,0711一640≤1.7,0711一641≤1.3 | 2020-12-02 | 579500 | 31358.22 | 1.58 |
| 北京市怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目HR00-0211-6002、6009、6010、6011、6019地块(城市客厅A)F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 63225.37 | 120200 | ≤1.9 | 2020-11-03 | 88100 | 7329.44 | 0 |
| 北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄南侧地块B1商业用地 | B1商业用地 | 5352.65 | 843 | ≤0.16 | 2020-10-12 | 1310 | 15539.73 | 0 |
| 北京市怀柔区怀北镇栖湖组团F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 36823.82 | 25187 | ≤0.68 | 2020-10-12 | 29500 | 11712.38 | 0 |
| 北京经济技术开发区路东区G4F-4、G6F-1、G6F-5、G7F-1、G7F-2、G7F-3地块F3其他类多功能用地国有建设用地 | F3其他类多功能用地 | 265269.80 | 665975.7 | g4f-4≤3,g6f-1、g6f-5、g7f-1、g7f-2≤2.5,g7f-3≤1.96 | 2020-08-03 | 699300 | 10500.37 | 0 |
| 北京市朝阳区望京花家地西里三组团配套综合楼1006-605地块B4商业金融用地 | B4商业金融用地 | 7289.19 | 21867.57 | ≤3 | 2020-04-02 | 35200 | 16096.89 | 0 |
| 北京市昌平区朱辛庄新区(二期)土地一级开发项目ZXZ-010地块F3其他类多功能用地 | F3其他类多功能用地 | 12501.51 | 37505 | ≤3 | 2020-04-02 | 56000 | 14931.34 | 0 |

根据2020年4季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为上涨的趋势，增幅较1-3季度扩大，综合地价水平值为地面价71817元/平方米，环比增长率为2.07%。2020年4季度商服用途地价水平值为25370元/平方米，环比增长率为0.37%（按地面价计算），在经历4个季度的下降趋势后转负为正。

**2019年4季度至2020年4季度北京市商服用地地价增长率走势图**



（2）房地产开发

根据北京市统计局及中国指数研究院的数据，2020年北京市房地产开发投资较上年增长2.6%。1-12月，全市房地产开发企业房屋新开工面积为3006.6万平方米，同比增长45%。其中，住宅新开工面积为1716.4万平方米，同比增长71%；办公楼为130.5万平方米，下降23.5%；商业营业用房为124.6万平方米，下降10.7%。全市房屋竣工面积为1545.7万平方米，同比增长15.1%。其中，住宅竣工面积为728.5万平方米，增长24.9%；办公楼为242.2万平方米，下降16.6%；商业营业用房为95.1万平方米，下降3.5%。

（3）房地产市场供需情况

1）办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2020年4季度北京市办公用房批准上市套数为2346套，较2019年同期增加约500套，环比则下降53.7%；批准上市面积为66.23万平方米，同比增加36.3%，环比减少11.3%；新售办公用房套均面积282.31平方米，上季度为147.31平方米，同比套均面积相当。

2020年度北京市办公用房批准上市套数共计12274套，较2019年增加3000余套；批准上市面积为234.08万平方米，同比增加36.3%。累计可售面积306.14万平方米，略高于2019年；累计可售套数20389套，同比减少5.3%；可售办公用房套均面积190.71平方米，与上一年度相当。

在区域分布上，2020年远郊区的供应量仍旧高于近郊，远郊区占比由2019的60%扩大至67%。

销售市场：2020年4季度，办公用房销售面积41.13万平方米，同比上涨72.2%，销售套数1656套，同比降低17.8%。2020年度办公用房销售面积共计106.01万平方米，同比增加28.1%%，销售套数5841套，同比下降27.1%。

**2020年办公用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 北京壹号院 | 朝阳区 | 130000 | 西城区 | 55272 | 三至四环间 | 56905 |
| 长安源 | 通州区 | 78322 | 朝阳区 | 45119 | 二环内 | 51329 |
| 鲁能·丰和台 | 丰台区 | 77124 | 海淀区 | 44111 | 二至三环间 | 48536 |
| 达美中心广场 | 朝阳区 | 75676 | 东城区 | 40854 | 四至五环间 | 36525 |
| 国投财富广场 | 丰台区 | 60638 | 石景山区 | 40631 | 五至六环间 | 27435 |
| 北京金茂府 | 丰台区 | 58247 | 丰台区 | 37314 | 六环外 | 22178 |
| 北京绿地中心 | 朝阳区 | 57543 | 通州区 | 31286 |  | |
| 京投银泰·琨御府 | 海淀区 | 57005 | 昌平区 | 28029 |
| NC3 | 东城区 | 56574 | 怀柔区 | 27969 |
| 启迪·香山 | 石景山区 | 56362 | 门头沟区 | 26779 |
|  | | | 顺义区 | 20500 |
| 房山区 | 20431 |
| 大兴区 | 16003 |
| 平谷区 | 14410 |
| 密云区 | 11942 |

2）商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2020年4季度北京市商业用房批准上市套数为905套，批准上市面积为23.15万平方米；批准上市套数同比下降29.7%，环比下降8.7%，批准上市面积同比下降36.6%，环比下降19.5%。

（转下页）

2020年度北京市商业用房批准上市套数共计3523套，同比下降24.1%；批准上市面积共计89.11万平方米，同比下降29.6%。商业用房累计可售套数6339套，可售面积141.45万平方米，均略高于2019年。

从区域分布上看，2020年北京市商业用房的供应仍旧集中于远郊区，占比略降为72%，近郊区总占比28%。

销售市场：2020年4季度，商业用房销售面积20.72万平方米，同比增加24.1%，环比增长40.1%；销售套数1027套，同比降低10.6%，环比增长71.7%。2020年度商业用房销售面积共计72.68万平方米，较2019年增长23.7%；销售套数2962套，较2019年下降16.2%。

（转下页）

**2020年商业用房销售排名**

| **项目排名（前十名）** | | | **区域排名** | | **环线排名** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 区县 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) | 区域名称 | 成交均价(元/㎡) | 环线名称 | 成交均价(元/㎡) |
| 北京壹号院 | 朝阳区 | 130738 | 东城区 | 105252 | 二环内 | 108678 |
| 长安太和 | 东城区 | 126073 | 海淀区 | 47971 | 三至四环间 | 47915 |
| 融汇国际大厦 | 海淀区 | 99999 | 丰台区 | 38540 | 二至三环间 | 44327 |
| 世界侨商中心 | 通州区 | 95751 | 朝阳区 | 36603 | 四至五环间 | 39963 |
| 中骏天宸 | 西城区 | 88232 | 怀柔区 | 34034 | 五至六环间 | 24181 |
| 恒大·名都 | 朝阳区 | 87429 | 门头沟区 | 32429 | 六环外 | 17013 |
| 绿地商务中心 | 朝阳区 | 86000 | 平谷区 | 32253 |  | |
| 亚林时代中心 | 丰台区 | 83097 | 昌平区 | 31456 |
| 西融中心 | 门头沟区 | 78747 | 通州区 | 24391 |
| 中创芯中心 | 海淀区 | 78700 | 大兴区 | 21715 |
|  | | | 房山区 | 17231 |
| 顺义区 | 17148 |
| 石景山区 | 14483 |
| 西城区 | 13360 |
| 延庆区 | 9754 |
| 密云区 | 7986 |

（4）可预见未来

受12月首开香缇郡、旭辉26街区等项目去化速度加快影响，成交套数大幅增加，带动整体成交规模提升。2020年北京商办类市场累计成交约178万平方米，增长约30%。2020年商办产品整体成交均价30671元/平方米，同比微涨1%。供应方面，2020年北京商办类产品累计供应规模约323万平方米，可售面积约447万平方米，同比均增加约9%。受金融、互联网等头部行业调整与波动等因素影响，企业规模扩张趋于谨慎，新租、扩租动力不足，短期内供大于求现象严重，商办类产品去化风险进一步增加。

3.产业政策

（1）全国政策

2020年2月21日，央行召开2020年金融市场工作会议，部署了2020年6大重点工作，其中就房地产而言，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。

2020年3月27日，中央政治局会议提出要加大宏观政策调节和实施力度，积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，适当提高财政赤字率，引导贷款市场利率下行，保持流动性合理充裕。

2020年8月20日，央行、住建部等部门约谈12家重点房企，推出“三道红线”政策，控制房企负债规模。

进入2020年，央行、银保监会、财政部、统计局等部门多次重申坚持房住不炒定位不变，不将房地产做为短期刺激经济的手段。因此，在稳地价稳房价稳预期的政策大环境下，针对房地产的调控方向不会改变，但不排除放松局部地区的限制政策以期在一定程度上缓解市场下行压力。

（2）地方政策

1）自2017年连续发布叫停“商改住”的政策以来，北京市在商业办公类项目的申报、建设和销售管理上未有放松。2019年11月13日，北京市规划自然资源委发布消息，为了加强区域功能的统筹，提升居住环境品质和公共服务水平，今后北京将在土地入市时把住宅用地及商办用地分开单独供应。

2）优化营商环境政策

2018年之初，国务院首次常务会议的首个议题是部署进一步优化营商环境。为持续优化营商环境，不断解放和发展社会生产力，加快建设现代化经济体系，推动高质量发展，《优化营商环境条例》经2019年10月8日国务院第66次常务会议通过，由国务院于2019年10月22日发布，自2020年1月1日起施行。2020年3月27日，《北京市优化营商环境条例》由北京市第十五届人民代表大会常务委员会第二十次会议于通过，自2020年4月28日起施行。该条例针对市场主体关切的权益保护不够平衡、投资贸易不够便利、政务服务不够充分、监管执法不够统一等方面的短板弱项，分别制定了针对性条款，为企业“硬核”护航，为北京优化营商环境改革再“提速”。

3）疫情响应

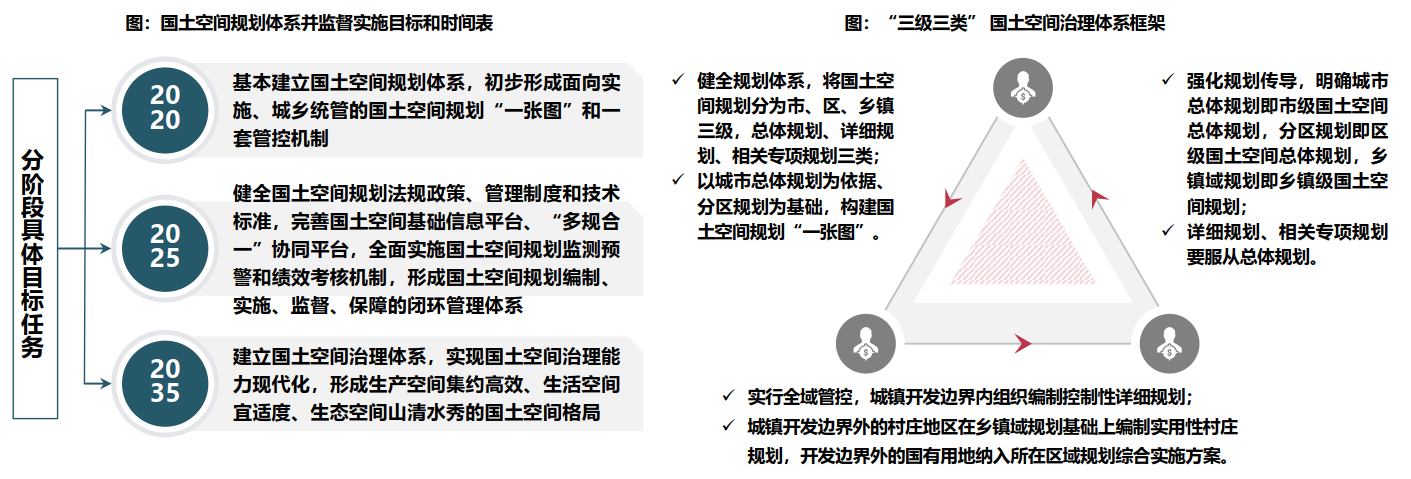
2020年3月24日，深入贯彻落实市委、市政府关于新型冠状病毒肺炎疫情防控各阶段的工作部署，在稳定内贸流通保障民生的同时，积极促进外经贸领域平稳有序恢复运营，北京市商务局针对服务贸易领域企业特殊性，制定印发《服务贸易领域防疫情稳运行若干措施》（京商服贸字〔2020〕15号），除了提出防疫防控的方向，还对涉及企业的复工复产方向以及长期发展方向提供了政策、政务支持及保障。

2020年3月31日，北京市商务局发布《关于申请大型商场疫情期间奖励资金的通知》，“为鼓励本市百货、购物中心等大型商场疫情期间正常经营，对在本市一级响应期间采取减免租金举措的有关商业运营单位给予资金奖励”。

4.城市规划与发展目标

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

（2）2020年4月，北京印发《关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》，正式确立了“三级三类四体系”国土空间规划总体框架。《实施意见》强调国土空间规划要以资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价为基础，统筹三生空间和三大设施布局，注重城市品质，提升城市韧性，明确国土空间规划要统筹划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线，同时国土空间规划要注重目标导向、问题导向并以人民群众的需求为导向。



9月21日，国务院印发《中国（北京）、（湖南）、（安徽）自由贸易试验区总体方案》，北京自贸区试验区将助力建设具有全球影响力的科技创新中心，加快打造服务业扩大开放先行区、数字经济实验区，着力构建京津冀协同发展的高水平对外开放平台，北京自贸区涵盖“科技创新片区”、“国际商贸服务片区”、“高端产业片区”3个片区，共119.68平方公里。北京自贸区试验区的区域分布：

科技创新片区：共31.85平方公里，包括中关村科学城21.59平方公里和北京生命科学园周边可利用产业空间10.26平方公里（中关村科学城区域主要涵盖翠湖科技园、永丰基地及周边可利用产业空间）。

国际商务服务片区：共48.34平方公里，包括首都国际机场周边可利用产业空间28.5平方公里，北京CBD4.96平方公里，金盏国际合作服务区2.96平方公里，以及城市副中心运河商务区和张家湾设计小镇周边可利用产业空间10.87平方公里（包括天竺综合保税区、临空经济核心区、新国展、金马工业园在内的首都国际机场周边区域是我国临空经济引领示范区）。

高端产业区片区：共39.49平方公里，包括大兴国际机场西侧可利用产业空间10.36平方公里和北京经济技术开发区27.83平方公里。

5.城市经济发展运行状况（2020年）

2020年，北京市全年实现地区生产总值36102.6亿元，按可比价格计算，比上年增长1.2%，比1-3季度提高1.1个百分点。分产业看，第一产业实现增加值107.6亿元，下降8.5%；第二产业实现增加值5716.4亿元，增长2.1%；第三产业实现增加值30278.6亿元，增长1.0%。

（1）农业生产结构进一步调整，都市农业逐步回暖

2020年，北京市实现农林牧渔业总产值263.4亿元，比上年下降6.5%，降幅比1-3季度收窄1.4个百分点；其中，种植业在蔬菜与粮食生产快速恢复带动下，产值增长5.1%。都市农业逐步回暖。设施农业产值比上年增长6.3%，其中蔬菜及食用菌种植发挥带动作用；休闲农业和乡村旅游转型升级，人均消费增长22.2%。

（2）工业生产持续回升，高端产业增势良好

2020年，北京市规模以上工业增加值增长2.3%，比1-3季度提高2.4个百分点。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长14.6%，医药制造业由1-3季度下降2.3%转为增长9.4%，汽车制造业增长5.7%，电力、热力生产和供应业增长4.4%。高端产业增势良好，高技术制造业增加值增长9.5%，战略性新兴产业增加值增长9.2%，分别高于规模以上工业增速7.2个和6.9个百分点（二者有交叉）。

（3）服务业稳步恢复，信息、金融行业保持领先

2020年，北京市第三产业增加值按可比价格计算，比上年增长1.0%，增速比1-3季度提高0.9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5540.5亿元，增长14.4%，金融业实现增加值7188.0亿元，增长5.4%，是服务业恢复的主要支撑力量；科学研究和技术服务业保持增势，实现增加值2985.0亿元，增长0.4%，增速提高0.3个百分点；流通领域继续复苏，批发和零售业实现增加值2758.9亿元，下降2.4%，降幅比1-3季度收窄6.3个百分点,交通运输、仓储和邮政业实现增加值836.5亿元，下降12.4%，降幅收窄0.7个百分点。

（4）固定资产投资回升企稳，高技术产业和民生领域投资快速增长

2020年，北京市固定资产投资（不含农户）比上年增长2.2%，增速比1-3季度提高0.4个百分点。分产业看，第一产业投资下降22.8%；第二产业投资增长28.0%，其中高技术制造业投资增长87.7%；第三产业投资由1-3季度下降0.1%转为增长1.0%，其中高技术服务业投资增长16.5%，教育、卫生等领域投资分别增长34.9%和22.7%。基础设施投资下降12.3%，降幅收窄7.1个百分点; 房地产开发投资增长2.6%。商品房新开工面积3006.6万平方米，增长45.0%;商品房销售面积970.9万平方米，增长3.4%。

（5）市场消费回暖步伐加快，网上零售表现活跃

2020年，北京市市场总消费额比上年下降6.9%，降幅比1-3季度收窄3.4个百分点。其中，服务性消费下降4.9%，降幅收窄2.8个百分点；实现社会消费品零售总额13716.4亿元，下降8.9%，降幅收窄4.2个百分点。社会消费品零售总额中，商品零售12844.7亿元，下降7.1%，降幅收窄3.7个百分点；餐饮收入871.7亿元，下降29.9%，降幅收窄7.8个百分点。网上零售保持快速增长，限额以上批发零售业、住宿餐饮业实现网上零售额4423.3亿元，增长30.1%。分商品类别看，饮料类、通讯器材类、体育娱乐用品类均实现两位数增长，分别增长49.7%、49.2%和17.3%。

（6）消费价格温和上涨，生产价格同比下降

2020年，北京市居民消费价格同比上涨1.7%。其中，消费品价格上涨2.2%，服务价格上涨1.1%。八大类商品和服务项目价格“四升三降一平”：食品烟酒类价格上涨5.7%，教育文化和娱乐类价格上涨2.5%，医疗保健类价格上涨4.9%，其他用品和服务类价格上涨8.3%，衣着类价格下降0.2%，居住类价格下降0.9%，交通和通信类价格下降4.2%，生活用品及服务类价格与上年持平。12月份，居民消费价格同比上涨0.2%，涨幅与上月持平；环比上涨0.3%。

2020年，全市工业生产者出厂价格同比下降0.9%，购进价格同比下降0.5%。12月份，工业生产者出厂价格同比下降1.0%，环比上涨0.5%；购进价格同比上涨1.5%，环比上涨1.6%。

（7）就业形势总体平稳，居民收入实际增速回升

2020年4季度，北京市城镇调查失业率为4.1%，比3季度回落0.4个百分点，保持平稳运行。2020年，全市居民人均可支配收入69434元，比上年增长2.5%，扣除价格因素，实际增长0.8%，比1-3季度提高0.6个百分点。四项收入“三升一降”：工资性收入增长0.5%，转移净收入增长9.3%，财产净收入增长4.7%，经营净收入下降32.4%。

总的来看，2020年北京市扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，总体经济持续回升向好。

（二）区域因素

1.区域概况

海淀区，位于北京城区西部和西北部，东与[西城区](https://baike.baidu.com/item/%E8%A5%BF%E5%9F%8E%E5%8C%BA/10234)、[朝阳区](https://baike.baidu.com/item/%E6%9C%9D%E9%98%B3%E5%8C%BA/2134)相邻，南与[丰台区](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%B0%E5%8F%B0%E5%8C%BA/5105030)毗连，西与[石景山区](https://baike.baidu.com/item/%E7%9F%B3%E6%99%AF%E5%B1%B1%E5%8C%BA/3506063)、[门头沟区](https://baike.baidu.com/item/%E9%97%A8%E5%A4%B4%E6%B2%9F%E5%8C%BA/3505991)交界，北与[昌平区](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%8C%E5%B9%B3%E5%8C%BA/2504992)接壤。幅员面积430.8平方千米，边界线长约146.2千米，南北长约30千米，东西最宽处29千米，约占[北京市](https://baike.baidu.com/item/%E5%8C%97%E4%BA%AC%E5%B8%82/126069)总面积的2.6%。区境介于北纬39°53′—40°09′，东经116°03′—116°23′之间。

近年来海淀区经济总量始终保持快速、稳定的增长势头。2020年1-4季度海淀实现地区生产总值8504.6亿元，同比增长5.9%，经济总量和增长贡献均位于全市首位。其中，第一产业实现增加值1.6亿元，增长3.0%；第二产业实现增加值680.0亿元，下降1.8%；第三产业实现增加值7823.0亿元，同比增长6.7%。全年四个季度累计增速分别为-4.8%、2.6%、4.6%和5.9%。其中，信息、科研、教育等服务业增长较快，增加值同比增长8.2%。海淀区居民人均可支配收入84733元，同比增长8.4%；海淀区居民人均消费性支出56630元，同比增长7.0%。

估价对象位于海淀区东北旺乡西北旺新村。估价对象所在区域有购物场所（华联生活超市（景和园店）、永辉超市（永丰路店）等），银行（北京银行（永丰支行）、工商银行（百旺新城支行）、北京农商银行（西北旺支行）等），学校（首师大附中北校区、中关村第二小学（百旺校区）、海淀区海育幼儿园等），医院（北京市上地医院、北京北旺门诊部等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。

2.交通条件

截至2020年末，海淀区共有各级市政道路3148条，道路总长1510.3千米，其中快速路97.4千米，占6%；主干路157.2千米，占10%；次干路575.1千米，占38%；支路680.5千米，占46%。北京三、四、五、六环路和地铁1号线、4号线、6号线、8号线、9号线、10号线、13号线、15号线、16号线和昌平线贯穿海淀区境内。

估价对象紧邻城市主干道—永丰路，距北京首都国际机场约30公里、距清河火车站约5公里，距北京北站约14公里，周边有333路、384路、438路、570路、575路、623路、902路、908路、909路、快速直达专线152路等多条公交线路通过，项目紧邻地铁16线（西北旺站），综合评价交通便捷度好。

3.环境条件

海淀山区分布于区境西部，山体主要属中生代燕山构造旋迥，晚期造山运动形成，至今约6000万年。山体剥蚀，风化强烈，山谷多呈“U”形。按山体走向和山脊海拔高程差异以[苏家坨镇](https://baike.baidu.com/item/%E8%8B%8F%E5%AE%B6%E5%9D%A8%E9%95%87)寨口沟，北北东向断层为界，可分为两个部分：从原聂各庄乡北部区界到原北安河乡寨口沟称大西山，原北安河乡寨口沟以东山区部分称小西山。

海淀区平原属[华北平原](https://baike.baidu.com/item/%E5%8D%8E%E5%8C%97%E5%B9%B3%E5%8E%9F)北部边缘，分两部分：[百望山](https://baike.baidu.com/item/%E7%99%BE%E6%9C%9B%E5%B1%B1)以南称山前平原区，百望山以北称山后平原区。山前、山后从气候、降雨、到水资源赋存情况都有明显差异。

海淀区水域面积在北京近郊区居第一位，历史上湖、泉众多，河流交错，是金中都、元大都重要地表水源地。至明清，玉泉水系成为北京城唯一的地表水源地，南长河则是向京城输水的重要通道。中华人民共和国成立后，开挖永定河引水渠和京密引水渠，把官厅、密云两大水库之水引入玉渊潭、昆明湖。

估价对象所在西北旺新村周边绿化条件较好，周边2公里内有百望山、药用植物园、京密引水渠绿化带、首师大附中口袋公园、中关村公园、小关村公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

海淀区教育、文化、卫生等社会公共服务发展水平均在全市位于前列，是北京市社会服务管理创新试点区和全国社会管理创新综合试点地区。创建了学区化管理模式。优质的社会公共服务、完善的城市基础设施、高效的城市管理以及良好的政府服务，为区域全面协调发展奠定了坚实基础。

海淀区目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力）条件。

5.办公聚集程度

估价对象位于东北旺乡西北旺新村，估价对象周边有卫生大厦、新浪总部大厦、百度科技园、网易大厦、腾讯北京总部大楼、联想总部等，办公集聚程度较好。

6．商业繁华度

估价对象位于东北旺乡西北旺新村，估价对象周边主要以居住、办公用地为主，估价对象周边有安泰购物中心，在建的商业项目较少，商业繁华度一般。

7.规划限制

估价对象所处区域位于东北旺乡。根据海淀区“十四五”规划的要求，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好、办公集聚程度较好，商业繁华度一般，交通便捷度好，公共配套设施较好，基础设施水平为七通，环境条件较好。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好。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼，为北京德成置地房地产开发有限公司开发建设的金融写字楼项目。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[2014]26号]的规定，估价对象属于商业类六级VI-02区片、办公类六级VI-02区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象规划土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库，为最佳最有效用途。

根据委托估价方提供的《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议、《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号）记载，估价对象土地面积为63679.20平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象建筑面积为353085.60平方米（含人防），地上容积率为3，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 已出让 | | 拟出让 | | 拟调整 | |
| 用途 | 出让建筑面积（㎡） | 用途 | 出让建筑面积（㎡） | 用途 | 出让建筑面积（㎡） |
| 地上 | 商业 | 55278.39 | 商业 | 57185.43 | 商业 | 1907.04  （增加） |
| 办公 | 135759.21 | 办公 | 133852.17 | 办公 | 1907.04  （减少） |
| 地下 | 商业 | 22166.98 | 商业(-1) | 16855.09 | 商业 | 134.22 （减少) |
| 商业(-2) | 4745.16 |
| 商业(-3) | 244.75 |
| 商业(-4) | 187.76 |
| 商业汇总 | 22032.76 |
| 车库 | 102447.19 | 车库 | 98554.84 | 车库 | 3892.35  （减少） |
| 办公 | 0 | 办公 | 1571.99 | 办公 | 1571.99  （增加） |
| 非经营性用途 | 37433.83 | 非经营性用途 | 39888.41 | 非经营性用途 | 2454.58  （增加） |
| 合计 | - | 353085.6 | - | 353085.6 | - | 0 |

单位：平方米

估价对象属于商业类六级VI-02区片、办公类六级VI-02区片地价区内，商业用途及办公用途该级别平均容积率均为2.5。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度较好。

4.宗地基础设施

根据联系人介绍，估价对象现状红线外市政基础设施条件为“七通”。

本次评估目的为变更出让合同、签订补充协议。本报告按照其规划文件建筑面积设定规划利用条件。

**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、报酬递增递减原则、贡献原则、变动原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则、多种方法相结合原则等。

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，是本次估价市场比较法、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。由于估价对象拟办理出让合同变更手续，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。估价对象位于海淀区东北旺乡西北旺新村，土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库，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。

估价对象位于海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼，属于商业类及办公类六级地区，估价中评估专业人员是根据现场查勘，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。

**二、估价方法与估价过程**

（一）估价方法选择

1. 估价技术思路

本次出让地价评估是指土地估价师按照规定的程序和方法，参照北京市正常土地市场价格水平，评估拟出让宗地熟地价（出让土地使用权的正常市场价格）和政府土地出让收益。评估两种价格的具体分析如下：

首先需根据《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]的要求，评估出让土地使用权的正常市场价格（熟地价）。

其次，需根据《北京市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（2014）26号]和《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]、《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》等有关文件的规定，政府土地出让收益按楼面熟地价及相应土地用途的政府收益比例确定，商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库用途政府土地收益比例为25%。

2.方法选择

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估价方法通常有剩余法、基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法及市场比较法共五种估价方法。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

（1）剩余法：剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。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。此次估价按待开发土地的价格进行评估，符合剩余法的适用条件，故可采用剩余法估算估价对象的熟地价。

（2）基准地价系数修正法：估价对象位于北京市基准地价覆盖区，符合基准地价的适用范围和条件。《北京市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（2014）26号]公布于2014年8月28日，为北京市正在使用而且必须使用的基准地价体系，虽已满三年，但在更新成果公布之前，应北京市国土管理部门要求，必须继续使用该基准地价。故本次估价选取基准地价系数修正法作为估价方法之一。

（3）成本逼近法：成本逼近法一般适用于新开发土地，或者土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。估价对象不属于该类型的土地。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中指出成本逼近法和公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）可选择一种，基准地价系数修正法客观性更强，在已选择基准地价系数修正法情况下，本次估价不选取成本逼近法。

（4）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。估价对象所在区域内新建商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库类物业基本以销售或自营为主，开发商自持用于租赁的少。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中指出市场比较法、剩余法、收益还原法可选择一种，在已选择剩余法，且收益还原法非最适宜方法的情况下，本次估价不选用收益还原法。

（5）市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象为已出让项目变更出让合同所涉及的用地结构调整、新增地下办公建筑面积，本市已有多宗经过审定的协议出让的经营性建设用地，满足市场比较法的要求。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用剩余法、市场比较法和基准地价系数修正法三种方法进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用市场比较法求取，力求合理科学地评估出估价对象的出让国有建设用地使用权价格；然后再求取政府土地出让收益价格；最后对需补缴的地价提出底价建议。

3.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）北京市通过集体决策，核定已出让补缴地价款时要求：估价对象未进行房屋所有权登记的，剩余法计算公式应按照“评估待开发土地的价格”来选取基本公式。本次评估中，因估价对象尚未进行房屋登记，虽然为现有不动产，剩余法仍应按照“评估待开发土地的价格”进行相关测算。

（3）市场比较法

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

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估宗地价格；

PB——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期修正指数/比较实例宗地使用年期修正指数

（二）估价过程

**相关参数**

1.估价对象土地经济技术指标

（1）土地面积

估价对象为北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目用地，北京德成置地房地产开发有限公司通过协议出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，并于2004年2月25日与北京市国土资源局签订《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]。根据委托估价方提供的《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议、《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号），估价对象土地面积为63679.20平方米。

（2）规划建筑面积

估价对象拟出让建筑面积为353085.60平方米（含人防），设定地上容积率为3，具体详见下表：

**土地用途及建筑面积表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | 已出让 | | 拟出让 | | 拟调整 | |
| 用途 | 出让建筑面积（㎡） | 用途 | 出让建筑面积（㎡） | 用途 | 出让建筑面积（㎡） |
| 地上 | 商业 | 55278.39 | 商业 | 57185.43 | 商业 | 1907.04  （增加） |
| 办公 | 135759.21 | 办公 | 133852.17 | 办公 | 1907.04  （减少） |
| 地下 | 商业 | 22166.98 | 商业(-1) | 16855.09 | 商业 | 134.22 （减少) |
| 商业(-2) | 4745.16 |
| 商业(-3) | 244.75 |
| 商业(-4) | 187.76 |
| 商业汇总 | 22032.76 |
| 车库 | 102447.19 | 车库 | 98554.84 | 车库 | 3892.35  （减少） |
| 办公 | 0 | 办公 | 1571.99 | 办公 | 1571.99  （增加） |
| 非经营性用途 | 37433.83 | 非经营性用途 | 39888.41 | 非经营性用途 | 2454.58  （增加） |
| 合计 | - | 353085.6 | - | 353085.6 | - | 0 |

单位：平方米

估价对象属于商业类六级VI-02区片、办公类六级VI-02区片地价区，商业及办公用途该级别平均容积率均为2.5。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度较好。

（3）利润率

本次利润率的计取中，商业用房取30%，办公用房取25%。

2.工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：2年

**测算过程：**

**方法一：基准地价系数修正法**

1.有关北京市基准地价的说明

北京市人民政府于2002年12月4日发布了《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》（京政发【2002】32号），对1993年北京市出让国有土地使用权基准地价（《北京市人民政府发布北京市出让国有土地使用权基准地价的通知》[京政发【1993】34号]进行了更新调整，从2002年12月10日起施行新的出让国有土地使用权基准地价。2014年8月28日，北京市人民政府发布了《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发【2014】26号），再次对北京市国有建设用地使用权基准地价(以下简称基准地价)进行了更新。

《北京市基准地价更新成果》包括基准地价表、基准地价使用说明、基准地价级别(区片)范围说明及示意图、应用基准地价测算宗地价格方法和修正系数附表。基准地价成果属于政府公示价格，作为确定国有建设用地使用权出让政府收益审定、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。其他目的参照执行。

在《北京市基准地价更新成果》中，基准地价是指各土地级别/区片内，在正常市场条件下、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完整的国有建设用地使用权的平均价格。

基准地价的基准期日为2014年1月1日；土地用途划分为商业、办公、居住、工业四类；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 | 3.5 | 2.5 | | 2.0 |
| 办公 | 3.5 | 2.5 | | 2.0 |
| 居住 | 2.5 | | | 1.5 |
| 工业 | 1.5 | | 1.2 | 1.0 |

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，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整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。商业、办公、居住用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定，工业用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的15%确定。

2.计算公式如下：

（1）地上部分

楼面熟地价＝适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数（或楼层修正系数）×因素修正系数

其中，商业用途需对于临58条商业街的商业用地价格评估时应首先适用商业路线价修正，再进行用途、期日、年期、楼层（或容积率）、因素等修正。

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

（2）地下部分

楼面熟地价＝适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数× 相应用途地下空间修正系数

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

3.测算过程

**（1）求取估价对象地上办公楼面熟地价**

1）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》，估价对象地上办公相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于东北旺乡西北旺新村，土地级别为办公类六级地价区，属办公用途VI-02区片。北京市各用途六级区片基准地价详见下表：

（转下页）

**北京市区片基准地价表**

基准日期：2014年1月1日 单位：元/建筑平方米

| 级别 | 商业 | | 办公 | | 住宅 | | 工业 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** |
| 六级 | Ⅵ-01 | 10520 | Ⅵ-01 | 10490 | Ⅵ-01 | 10760 | Ⅵ-01 | 2160 |
| Ⅵ-02 | 10090 | Ⅵ-02 | 10060 | Ⅵ-02 | 10300 | Ⅵ-02 | 2010 |
| Ⅵ-03 | 9910 | Ⅵ-03 | 9850 | Ⅵ-03 | 9960 | Ⅵ-03 | 2090 |
| Ⅵ-04 | 11430 | Ⅵ-04 | 11400 | Ⅵ-04 | 11710 | Ⅵ-04 | 2050 |
| Ⅵ-05 | 11390 | Ⅵ-05 | 11350 | Ⅵ-05 | 11640 | Ⅵ-05 | 1620 |
| Ⅵ-06 | 9930 | Ⅵ-06 | 9900 | Ⅵ-06 | 10160 | Ⅵ-06 | 1580 |
| Ⅵ-07 | 9150 | Ⅵ-07 | 9120 | Ⅵ-07 | 9380 | Ⅵ-07 | 1750 |
| Ⅵ-08 | 10680 | Ⅵ-08 | 10650 | Ⅵ-08 | 10970 | Ⅵ-08 | 1730 |
| Ⅵ-09 | 10080 | Ⅵ-09 | 10050 | Ⅵ-09 | 10350 | Ⅵ-09 | 1920 |
| Ⅵ-10 | 9450 | Ⅵ-10 | 9410 | Ⅵ-10 | 9680 | Ⅵ-10 | 1880 |
| Ⅵ-11 | 8730 | Ⅵ-11 | 8700 | Ⅵ-11 | 8950 | Ⅵ-11 | 1830 |
| Ⅵ-12 | 10070 | Ⅵ-12 | 10040 | Ⅵ-12 | 10270 | Ⅵ-12 | 1960 |
| Ⅵ-13 | 10500 | Ⅵ-13 | 10470 | Ⅵ-13 | 10780 | Ⅵ-13 | 2180 |
| Ⅵ-14 | 10390 | Ⅵ-14 | 10360 | Ⅵ-14 | 10660 | Ⅵ-14 | 2040 |
| Ⅵ-15 | 10390 | Ⅵ-15 | 10360 | Ⅵ-15 | 10680 | Ⅵ-通1 | 2060 |
| Ⅵ-16 | 10440 | Ⅵ-16 | 10410 | Ⅵ-16 | 10710 | Ⅵ-兴1 | 1700 |
| Ⅵ-17 | 10780 | Ⅵ-17 | 10750 | Ⅵ-17 | 11080 | Ⅵ-昌1 | 2000 |
| Ⅵ-18 | 10100 | Ⅵ-18 | 10070 | Ⅵ-18 | 10350 | Ⅵ-创新园 | 1740 |
| Ⅵ-19 | 9200 | Ⅵ-19 | 9160 | Ⅵ-19 | 9660 | Ⅵ-海淀环保园 | 1740 |
| Ⅵ-20 | 10340 | Ⅵ-20 | 10310 | Ⅵ-20 | 10580 | Ⅵ-温泉科技Ⅰ | 1740 |
| Ⅵ-21 | 9680 | Ⅵ-21 | 9660 | Ⅵ-21 | 9950 | Ⅵ-温泉科技Ⅱ | 1740 |
| Ⅵ-22 | 9540 | Ⅵ-22 | 9510 | Ⅵ-22 | 9790 | Ⅵ-温泉科技Ⅲ | 1740 |
| Ⅵ-23 | 9320 | Ⅵ-23 | 9290 | Ⅵ-23 | 9570 | Ⅵ-天竺保税区南 | 1610 |
| Ⅵ-24 | 10310 | Ⅵ-24 | 10280 | Ⅵ-24 | 10530 | Ⅵ-天竺保税区北1 | 1610 |
| Ⅵ-通1 | 10370 | Ⅵ-通1 | 10310 | Ⅵ-通1 | 10240 | Ⅵ-天竺保税区北2 | 1610 |
| Ⅵ-通2 | 9300 | Ⅵ-通2 | 9270 | Ⅵ-通2 | 9350 | Ⅵ-空港A | 1610 |
| Ⅵ-通3 | 10160 | Ⅵ-通3 | 10110 | Ⅵ-通3 | 10080 | Ⅵ-空港B | 1610 |
| Ⅵ-通4 | 9200 | Ⅵ-通4 | 9170 | Ⅵ-通4 | 9450 | Ⅵ-生命科学园 | 1800 |
| Ⅵ-顺1 | 9690 | Ⅵ-顺1 | 9660 | Ⅵ-顺1 | 9840 | Ⅵ-昌三一光电 | 1910 |
| Ⅵ-兴1 | 10290 | Ⅵ-兴1 | 10260 | Ⅵ-兴1 | 10550 | Ⅵ-BDA核心 | 1500 |
| Ⅵ-昌1 | 9740 | Ⅵ-昌1 | 9710 | Ⅵ-昌1 | 10000 |  |  |
| Ⅵ-昌2 | 9810 | Ⅵ-昌2 | 9770 | Ⅵ-昌2 | 10060 |  |  |
| Ⅵ-昌3 | 9300 | Ⅵ-昌3 | 9270 | Ⅵ-昌3 | 9530 |  |  |
| Ⅵ-昌4 | 10080 | Ⅵ-昌4 | 10050 | Ⅵ-昌4 | 10340 |  |  |
| Ⅵ-亦1 | 9820 | Ⅵ-亦1 | 9750 | Ⅵ-亦1 | 9900 |  |  |

（转下页）

依据上表，估价对象所在办公用途VI-02区片的区片基准地价为10060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“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），估价对象所在区域为六级地价区，级别基准地价土地开发程度为“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），相应用途级别平均容积率为2.5。估价对象设定状况与级别开发程度一致，故此处不作修正。

2）用途修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），对现有用地按照二级分类进行归类，分为居住、商业、工业和办公四类用途基准地价，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、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办公——商务金融用地，依据需《北京市基准地价用途修正系数表》进行用途修正。商业用途修正系数表详见下表：

（转下页）

**北京市基准地价用途修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 办公 | 比准类别 | 商务金融用地（办公类）（指企业、服务业等办公用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公楼和企业厂区外独立的办公楼） | 1 |
| 其他类别 | 其他商服用地（停车场、停车楼等用地） | 0.5 |
| 其他商服用地（指展览馆、会展中心等用地） | 1.1 |
| 机场航站楼用地 | 1.1 |
| 科教用地（指用于各类教育，独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地） | 0.9 |
| 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）、 | 0.9 |
| 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） | 0.9 |
| 医卫慈善用地（指用于医疗保健、卫生防疫、急救康复、医检药检、福利救助、养老设施等的用地） | 0.9 |
| 文体娱乐用地（指各类文化、体育及公共广场用地） | 0.8 |
| 产业用地（指高新技术产业研发与展示中心等产业用地） | 0.8 |

依据上表，估价对象地上部分用途修正系数为1。

3）期日修正系数的确定

根据查阅中国城市地价动态监测网站公布的数据，北京市商服用地2014年1季度至2020年4季度的季度增长幅度（环比）如下表所示：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2020 | -0.4 | -0.78 | -0.39 | 0.37 |
| 2019 | 0.37 | 1.01 | 0.67 | -0.12 |
| 2018 | 1.92 | 0.96 | 1.41 | 1.03 |
| 2017 | 1.92 | 2 | 2.11 | 1.78 |
| 2016 | 2.93 | 1.95 | 2 | 2.15 |
| 2015 | 0.54 | 0.69 | 0.92 | 1.11 |
| 2014 | 2.34 | 2.03 | 1.47 | 0.41 |

**单位：%**

由于地价监测数据公布的时滞性，截至价值时点，尚无2021年1季度相关数据。本次评估中，期日修正系数为各季度增长率连乘值，即

期日修正系数=（1+2.34%）×（1+2.03%）×（1+1.47%）×（1+0.41%）×（1+0.54%）×（1+0.69%）×（1+0.92%）×（1+1.11%）×（1+2.93%）×（1+1.95%）×（1+2%）×（1+2.15%）×（1+1.92%）×（1+2%）×（1+2.11%）×（1+1.78%）×（1+1.92%）×（1+0.96%）×（1+1.41%）×（1+1.03%）×（1+0.37%）×（1+1.01%）×（1+0.67%）×（1-0.12%）×（1-0.4%）×（1-0.78%）×（1-0.39%）×（1+0.37%）=1.3785。

4）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、工业用途的土地还原利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％确定。估价对象用途为办公，现行一年期贷款利率（2015年10月24日发布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋20%）=5.2%

估价对象剩余土地使用年限为32.97年，办公用途法定用途最高出让年限为50年，则有：

年期修正系数

＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

＝（1-1÷（1＋5.4%）32.97）÷（1-1÷（1＋5.2%）50）

＝0.8819

5）容积率修正系数的确定

估价对象地上容积率为3，依据《北京市基准地价容积率修正系数表（办公）》（详见下表）。

（转下页）

**北京市基准地价容积率修正系数表（办公）**

| 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 0.1 | 13.7330 | 12.7870 | 12.3840 | 2.6 | 1.0896 | 0.9874 | 0.9147 | 5.1 | 0.9151 | 0.8169 | 0.7327 | 7.6 | 0.8615 | 0.7620 | 0.6670 |
| 0.2 | 6.8665 | 6.3935 | 6.1920 | 2.7 | 1.0778 | 0.9754 | 0.9027 | 5.2 | 0.9119 | 0.8136 | 0.7289 | 7.7 | 0.8600 | 0.7604 | 0.6651 |
| 0.3 | 4.5777 | 4.2623 | 4.1280 | 2.8 | 1.0665 | 0.9640 | 0.8912 | 5.3 | 0.9088 | 0.8105 | 0.7253 | 7.8 | 0.8585 | 0.7588 | 0.6633 |
| 0.4 | 3.4333 | 3.1968 | 3.0960 | 2.9 | 1.0556 | 0.9533 | 0.8802 | 5.4 | 0.9058 | 0.8075 | 0.7218 | 7.9 | 0.8570 | 0.7572 | 0.6615 |
| 0.5 | 2.7466 | 2.5574 | 2.4768 | 3.0 | 1.0453 | 0.9430 | 0.8697 | 5.5 | 0.9029 | 0.8047 | 0.7184 | 8.0 | 0.8555 | 0.7557 | 0.6597 |
| 0.6 | 2.2888 | 2.1312 | 2.0640 | 3.1 | 1.0354 | 0.9333 | 0.8597 | 5.6 | 0.9001 | 0.8020 | 0.7151 | 8.1 | 0.8540 | 0.7542 | 0.6580 |
| 0.7 | 1.9619 | 1.8267 | 1.7691 | 3.2 | 1.0259 | 0.9241 | 0.8502 | 5.7 | 0.8975 | 0.7993 | 0.7119 | 8.2 | 0.8525 | 0.7527 | 0.6563 |
| 0.8 | 1.7166 | 1.5984 | 1.5480 | 3.3 | 1.0169 | 0.9154 | 0.8411 | 5.8 | 0.8950 | 0.7968 | 0.7088 | 8.3 | 0.8511 | 0.7512 | 0.6546 |
| 0.9 | 1.5259 | 1.4208 | 1.3760 | 3.4 | 1.0082 | 0.9071 | 0.8324 | 5.9 | 0.8926 | 0.7944 | 0.7058 | 8.4 | 0.8497 | 0.7497 | 0.6530 |
| 1.0 | 1.3733 | 1.2787 | 1.2384 | 3.5 | 1.0000 | 0.8993 | 0.8241 | 6.0 | 0.8903 | 0.7920 | 0.7029 | 8.5 | 0.8483 | 0.7482 | 0.6514 |
| 1.1 | 1.3489 | 1.2542 | 1.2050 | 3.6 | 0.9922 | 0.8919 | 0.8162 | 6.1 | 0.8881 | 0.7898 | 0.7001 | 8.6 | 0.8469 | 0.7467 | 0.6498 |
| 1.2 | 1.3256 | 1.2306 | 1.1742 | 3.7 | 0.9848 | 0.8848 | 0.8087 | 6.2 | 0.8860 | 0.7876 | 0.6974 | 8.7 | 0.8455 | 0.7452 | 0.6482 |
| 1.3 | 1.3033 | 1.2079 | 1.1460 | 3.8 | 0.9778 | 0.8781 | 0.8016 | 6.3 | 0.8839 | 0.7855 | 0.6948 | 8.8 | 0.8441 | 0.7437 | 0.6466 |
| 1.4 | 1.2820 | 1.1862 | 1.1200 | 3.9 | 0.9712 | 0.8718 | 0.7948 | 6.4 | 0.8819 | 0.7834 | 0.6923 | 8.9 | 0.8428 | 0.7422 | 0.6450 |
| 1.5 | 1.2617 | 1.1653 | 1.0961 | 4.0 | 0.9650 | 0.8658 | 0.7883 | 6.5 | 0.8800 | 0.7814 | 0.6899 | 9.0 | 0.8415 | 0.7407 | 0.6435 |
| 1.6 | 1.2423 | 1.1453 | 1.0740 | 4.1 | 0.9591 | 0.8601 | 0.7820 | 6.6 | 0.8781 | 0.7795 | 0.6876 | 9.1 | 0.8402 | 0.7392 | 0.6420 |
| 1.7 | 1.2237 | 1.1261 | 1.0535 | 4.2 | 0.9535 | 0.8547 | 0.7760 | 6.7 | 0.8763 | 0.7776 | 0.6853 | 9.2 | 0.8389 | 0.7377 | 0.6406 |
| 1.8 | 1.2060 | 1.1077 | 1.0345 | 4.3 | 0.9482 | 0.8496 | 0.7703 | 6.8 | 0.8745 | 0.7757 | 0.6831 | 9.3 | 0.8376 | 0.7363 | 0.6392 |
| 1.9 | 1.1891 | 1.0901 | 1.0167 | 4.4 | 0.9432 | 0.8448 | 0.7649 | 6.9 | 0.8728 | 0.7739 | 0.6809 | 9.4 | 0.8363 | 0.7349 | 0.6378 |
| 2.0 | 1.1729 | 1.0733 | 1.0000 | 4.5 | 0.9385 | 0.8402 | 0.7597 | 7.0 | 0.8711 | 0.7721 | 0.6788 | 9.5 | 0.8350 | 0.7335 | 0.6364 |
| 2.1 | 1.1574 | 1.0572 | 0.9841 | 4.6 | 0.9341 | 0.8358 | 0.7547 | 7.1 | 0.8694 | 0.7704 | 0.6767 | 9.6 | 0.8338 | 0.7321 | 0.6350 |
| 2.2 | 1.1426 | 1.0419 | 0.9689 | 4.7 | 0.9299 | 0.8316 | 0.7499 | 7.2 | 0.8677 | 0.7687 | 0.6747 | 9.7 | 0.8326 | 0.7307 | 0.6336 |
| 2.3 | 1.1285 | 1.0272 | 0.9544 | 4.8 | 0.9259 | 0.8277 | 0.7453 | 7.3 | 0.8661 | 0.7670 | 0.6727 | 9.8 | 0.8314 | 0.7293 | 0.6322 |
| 2.4 | 1.1149 | 1.0133 | 0.9405 | 4.9 | 0.9221 | 0.8239 | 0.7409 | 7.4 | 0.8645 | 0.7653 | 0.6708 | 9.9 | 0.8302 | 0.7280 | 0.6308 |
| 2.5 | 1.1020 | 1.0000 | 0.9273 | 5.0 | 0.9185 | 0.8203 | 0.7367 | 7.5 | 0.8630 | 0.7636 | 0.6689 | 10.0 | 0.8290 | 0.7267 | 0.6294 |
| 说明：容积率大于10时的容积率修正系数按照以下公式计算：1～2级：XR＝0.949－0.012R；3～7级：XR＝0.8567－0.013R；8～12级：XR＝0.7694－0.014R。 | | | | | | | | | | | | | | | |

（转下页）

根据上表，可查询对应的容积率系数为0.943。

6）因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率、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各种因素情况确定每种因素的修正系数。

因素修正系数=1＋∑ki

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 | | 办公 | | 居住 | | 工业 | |
| 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 | 33% | 办公集聚程度 | 24% | 居住社区成熟度 | 14% | 产业集聚程度 | 26% |
| 交通便捷度 | 25% | 交通便捷度 | 30% | 交通便捷度 | 30% | 交通便捷度 | 33% |
| 区域土地利用方向 | 5% | 区域土地利用方向 | 8% | 区域土地利用方向 | 8% | 区域土地利用方向 | 5% |
| 临街宽度和深度 | 5% | 临街宽度和深度 | 4% | 临路状况 | 4% | 临路状况 | 4% |
| 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% |
| 宗地形状及可利用程度 | 3% | 宗地形状及可利用程度 | 5% | 宗地形状及可利用程度 | 5% | 宗地形状及可利用程度 | 5% |
| 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 | 12% | 基础设施完备状况 | 15% |
| 基础设施完备状况 | 10% | 基础设施完备状况 | 12% | 自然和人文环境状况 | 15% | 环境状况 | 6% |
| 自然和人文环境状况 | 6% | 自然和人文环境状况 | 6% | 与区域中心的接近程度 | 4% |  |  |

估价对象位于办公类六级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

（转下页）

| **级别** | **商业** | | | **办公** | | | **住宅** | | | **工业** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **修正幅度** | | **区片编号** | **修正幅度** | | **区片编号** | **修正幅度** | | **区片编号** | **修正幅度** | |
| 六级 | Ⅵ-01 | ± | 12.90% | Ⅵ-01 | ± | 12.90% | Ⅵ-01 | ± | 12.60% | Ⅵ-01 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-02 | ± | 11.00% | Ⅵ-02 | ± | 11.00% | Ⅵ-02 | ± | 9.90% | Ⅵ-02 | ± | 12.80% |
| Ⅵ-03 | ± | 12.50% | Ⅵ-03 | ± | 12.50% | Ⅵ-03 | ± | 12.00% | Ⅵ-03 | ± | 12.50% |
| Ⅵ-04 | ± | 13.00% | Ⅵ-04 | ± | 13.00% | Ⅵ-04 | ± | 13.00% | Ⅵ-04 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-05 | ± | 12.30% | Ⅵ-05 | ± | 12.30% | Ⅵ-05 | ± | 12.00% | Ⅵ-05 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-06 | ± | 12.50% | Ⅵ-06 | ± | 12.50% | Ⅵ-06 | ± | 11.70% | Ⅵ-06 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-07 | ± | 11.70% | Ⅵ-07 | ± | 11.70% | Ⅵ-07 | ± | 8.80% | Ⅵ-07 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-08 | ± | 13.00% | Ⅵ-08 | ± | 13.00% | Ⅵ-08 | ± | 12.90% | Ⅵ-08 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-09 | ± | 12.30% | Ⅵ-09 | ± | 12.30% | Ⅵ-09 | ± | 11.60% | Ⅵ-09 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-10 | ± | 12.70% | Ⅵ-10 | ± | 12.70% | Ⅵ-10 | ± | 12.40% | Ⅵ-10 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-11 | ± | 12.50% | Ⅵ-11 | ± | 12.50% | Ⅵ-11 | ± | 12.20% | Ⅵ-11 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-12 | ± | 13.00% | Ⅵ-12 | ± | 13.00% | Ⅵ-12 | ± | 13.00% | Ⅵ-12 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-13 | ± | 13.00% | Ⅵ-13 | ± | 13.00% | Ⅵ-13 | ± | 12.50% | Ⅵ-13 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-14 | ± | 12.90% | Ⅵ-14 | ± | 12.90% | Ⅵ-14 | ± | 12.30% | Ⅵ-14 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-15 | ± | 10.20% | Ⅵ-15 | ± | 10.10% | Ⅵ-15 | ± | 8.00% | Ⅵ-通1 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-16 | ± | 13.00% | Ⅵ-16 | ± | 13.00% | Ⅵ-16 | ± | 12.90% | Ⅵ-兴1 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-17 | ± | 13.00% | Ⅵ-17 | ± | 13.00% | Ⅵ-17 | ± | 12.60% | Ⅵ-昌1 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-18 | ± | 12.50% | Ⅵ-18 | ± | 12.50% | Ⅵ-18 | ± | 12.10% | Ⅵ-创新园 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-19 | ± | 12.00% | Ⅵ-19 | ± | 12.00% | Ⅵ-19 | ± | 10.50% | Ⅵ-海淀环保园 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-20 | ± | 13.00% | Ⅵ-20 | ± | 13.00% | Ⅵ-20 | ± | 12.60% | Ⅵ-温泉科技Ⅰ | ± | 5.00% |
| Ⅵ-21 | ± | 12.50% | Ⅵ-21 | ± | 12.50% | Ⅵ-21 | ± | 12.20% | Ⅵ-温泉科技Ⅱ | ± | 5.00% |
| Ⅵ-22 | ± | 12.70% | Ⅵ-22 | ± | 12.60% | Ⅵ-22 | ± | 12.30% | Ⅵ-温泉科技Ⅲ | ± | 5.00% |
| Ⅵ-23 | ± | 9.10% | Ⅵ-23 | ± | 12.10% | Ⅵ-23 | ± | 9.90% | Ⅵ-天竺保税区南 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-24 | ± | 13.00% | Ⅵ-24 | ± | 13.00% | Ⅵ-24 | ± | 12.90% | Ⅵ-天竺保税区北1 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-通1 | ± | 6.80% | Ⅵ-通1 | ± | 6.50% | Ⅵ-通1 | ± | 6.50% | Ⅵ-天竺保税区北2 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-通2 | ± | 12.30% | Ⅵ-通2 | ± | 12.30% | Ⅵ-通2 | ± | 11.00% | Ⅵ-空港A | ± | 5.00% |
| Ⅵ-通3 | ± | 13.00% | Ⅵ-通3 | ± | 13.00% | Ⅵ-通3 | ± | 12.50% | Ⅵ-空港B | ± | 5.00% |
| Ⅵ-通4 | ± | 12.10% | Ⅵ-通4 | ± | 12.20% | Ⅵ-通4 | ± | 11.50% | Ⅵ-生命科学园 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-顺1 | ± | 10.50% | Ⅵ-顺1 | ± | 12.50% | Ⅵ-顺1 | ± | 11.20% | Ⅵ-昌三一光电 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-兴1 | ± | 12.70% | Ⅵ-兴1 | ± | 12.70% | Ⅵ-兴1 | ± | 12.20% | Ⅵ-BDA核心 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-昌1 | ± | 12.50% | Ⅵ-昌1 | ± | 12.50% | Ⅵ-昌1 | ± | 11.90% |  |  |  |
| Ⅵ-昌2 | ± | 12.50% | Ⅵ-昌2 | ± | 12.50% | Ⅵ-昌2 | ± | 11.70% |  |  |  |
| Ⅵ-昌3 | ± | 12.50% | Ⅵ-昌3 | ± | 12.50% | Ⅵ-昌3 | ± | 11.50% |  |  |  |
| Ⅵ-昌4 | ± | 12.10% | Ⅵ-昌4 | ± | 12.10% | Ⅵ-昌4 | ± | 10.80% |  |  |  |
| Ⅵ-亦1 | ± | 12.60% | Ⅵ-亦1 | ± | 12.60% | Ⅵ-亦1 | ± | 12.10% |  |  |  |

**因素等级说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 办公集聚程度 | 周围相同产业密集 | 周围相同产业比较密集 | 周围相同产业较少 | 周围相同产业少 | 周围相同产业基本无 |
| 交通便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 较不便捷 | 不便捷 |
| 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 | 全部为其他用地，对本宗地有大的影响 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例适宜，利于土地利用 | 临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响 | 临街宽度及深度比例一般，对土地利用影响不大 | 临街宽度及深度比例较不适宜，对土地利用有一定的影响 | 临街宽度及深度比例不适宜，影响土地利用 |
| 临街道路状况 | 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 |
| 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状规则 | 宗地形状较规则 | 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 | 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 | 自然和人文环境优良 | 自然和人文环境良好 | 自然和人文环境一般 | 自然和人文环境较差 | 自然和人文环境差 |

估价对象地处办公类六级VI-02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 |
|
| 办公集聚程度 | 2.64% | 1.32% | 0.00% | -1.32% | -2.64% |
| 交通便捷度 | 3.30% | 1.65% | 0.00% | -1.65% | -3.30% |
| 区域土地利用方向 | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.44% | -0.88% |
| 临街宽度和深度 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 临街道路状况 | 0.55% | 0.275% | 0.00% | -0.275% | -0.55% |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.55% | 0.275% | 0.00% | -0.275% | -0.55% |
| 公共服务设施状况 | 0.66% | 0.33% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |
| 基础设施完备状况 | 1.32% | 0.66% | 0.00% | -0.66% | -1.32% |
| 自然和人文环境状况 | 0.66% | 0.33% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |

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 | 办公集聚程度 | 周边有卫生大厦、新浪总部大厦、百度科技园、网易大厦、腾讯北京总部大楼、联想总部等，办公集聚程度较好 | 较好 | 1.32% |
| b | 交通便捷度 | 紧邻地铁16号线（西北旺站），周边有333路、384路、438路、570路、575路、623路、902路、908路、909路、快速直达专线152路、专143路等多条公交线路，交通便捷度好 | 好 | 3.30% |
| c | 区域土地利用方向 | 区域土地利用方向较好 | 较好 | 0.44% |
| d | 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响 | 较好 | 0.22% |
| e | 临街道路状况 | 城市主干道-永丰路 | 较好 | 0.275% |
| f | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则 | 好 | 0.55% |
| g | 公共服务设施状况 | 周边有购物场所（华联生活超市（景和园店）、永辉超市（永丰路店）学校（首师大附中北校区、中关村第二小学（百旺校区）、海淀区海育幼儿园），医院（北京市上地医院 4.3、北京北旺门诊部），银行（北京银行（永丰支行）、工商银行（百旺新城支行）、北京农商银行（西北旺支行）），公共配套设施齐备程度较好 | 较好 | 0.33% |
| h | 基础设施完备状况 | 七通 | 好 | 1.32% |
| i | 自然和人文环境状况 | 区域自然环境：百望山、药用植物园、百旺公园、首师大附中口袋公园、中关村公园、小关村公园、京密引水渠等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施；综合评价环境状况较好 | 较好 | 0.33% |
| 合计（∑Ki） | | | | 8.09% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0809 |

7）估价对象楼面熟地价

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

＝10060×1×1.3785×1×0.8819×0.943×1.0809

＝12466（元/平方米）

**（2）取估价对象地下办公用房楼面熟地价**

地下办公依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为办公用地，地处办公六级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间用途 | 适用基准地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下办公 | 办公用途比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

依据上表，估价对象土地级别为办公类六级，地下办公地下空间修正系数为0.25。

**地下办公适用基准地价、期日修正系数、年期修正系数及因素修正系数同地上商业用途基准地价系数修正法求取过程及结果，则：**

地下办公楼面熟地价

＝适用的基准地价（参照地上主用途办公用途比准类别）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

＝10060×1.3785×0.8819×1.0809×0.25

＝3305（元/平方米）

**（3）求取估价对象地下车库用房楼面熟地价求**

地下车库依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为办公用地，地处办公类六级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

（转下页）

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间用途 | 适用基准地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下车库 | 地上主用途比准类别 | — | 0.25 | 0.2 | 0.15 |

依据上表，估价对象土地级别为居住类六级，故地下车库用房的地下空间修正系数为0.2。

**地下车库适用基准地价、期日修正系数、年期修正系数及因素修正系数同地上居住用途基准地价系数修正法求取过程及结果，则：**

地下车库楼面熟地价

＝适用基准地价（参照地上主用途办公用途比准类别）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

＝10060×1.3785×0.8819×1.0809×0.2

＝2644（元/平方米）

**（4）求取估价对象地上商业楼面熟地价**

1）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》，估价对象地上商业相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于东北旺乡西北旺新村，土地级别为商业类六级地价区，属商业用途VI-02区片。北京市各用途六级区片基准地价详见下表：

（转下页）

**北京市区片基准地价表**

基准日期：2014年1月1日 单位：元/建筑平方米

| 级别 | 商业 | | 办公 | | 住宅 | | 工业 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** | **区片编号** | **区片价格** |
| 六级 | Ⅵ-01 | 10520 | Ⅵ-01 | 10490 | Ⅵ-01 | 10760 | Ⅵ-01 | 2160 |
| Ⅵ-02 | 10090 | Ⅵ-02 | 10060 | Ⅵ-02 | 10300 | Ⅵ-02 | 2010 |
| Ⅵ-03 | 9910 | Ⅵ-03 | 9850 | Ⅵ-03 | 9960 | Ⅵ-03 | 2090 |
| Ⅵ-04 | 11430 | Ⅵ-04 | 11400 | Ⅵ-04 | 11710 | Ⅵ-04 | 2050 |
| Ⅵ-05 | 11390 | Ⅵ-05 | 11350 | Ⅵ-05 | 11640 | Ⅵ-05 | 1620 |
| Ⅵ-06 | 9930 | Ⅵ-06 | 9900 | Ⅵ-06 | 10160 | Ⅵ-06 | 1580 |
| Ⅵ-07 | 9150 | Ⅵ-07 | 9120 | Ⅵ-07 | 9380 | Ⅵ-07 | 1750 |
| Ⅵ-08 | 10680 | Ⅵ-08 | 10650 | Ⅵ-08 | 10970 | Ⅵ-08 | 1730 |
| Ⅵ-09 | 10080 | Ⅵ-09 | 10050 | Ⅵ-09 | 10350 | Ⅵ-09 | 1920 |
| Ⅵ-10 | 9450 | Ⅵ-10 | 9410 | Ⅵ-10 | 9680 | Ⅵ-10 | 1880 |
| Ⅵ-11 | 8730 | Ⅵ-11 | 8700 | Ⅵ-11 | 8950 | Ⅵ-11 | 1830 |
| Ⅵ-12 | 10070 | Ⅵ-12 | 10040 | Ⅵ-12 | 10270 | Ⅵ-12 | 1960 |
| Ⅵ-13 | 10500 | Ⅵ-13 | 10470 | Ⅵ-13 | 10780 | Ⅵ-13 | 2180 |
| Ⅵ-14 | 10390 | Ⅵ-14 | 10360 | Ⅵ-14 | 10660 | Ⅵ-14 | 2040 |
| Ⅵ-15 | 10390 | Ⅵ-15 | 10360 | Ⅵ-15 | 10680 | Ⅵ-通1 | 2060 |
| Ⅵ-16 | 10440 | Ⅵ-16 | 10410 | Ⅵ-16 | 10710 | Ⅵ-兴1 | 1700 |
| Ⅵ-17 | 10780 | Ⅵ-17 | 10750 | Ⅵ-17 | 11080 | Ⅵ-昌1 | 2000 |
| Ⅵ-18 | 10100 | Ⅵ-18 | 10070 | Ⅵ-18 | 10350 | Ⅵ-创新园 | 1740 |
| Ⅵ-19 | 9200 | Ⅵ-19 | 9160 | Ⅵ-19 | 9660 | Ⅵ-海淀环保园 | 1740 |
| Ⅵ-20 | 10340 | Ⅵ-20 | 10310 | Ⅵ-20 | 10580 | Ⅵ-温泉科技Ⅰ | 1740 |
| Ⅵ-21 | 9680 | Ⅵ-21 | 9660 | Ⅵ-21 | 9950 | Ⅵ-温泉科技Ⅱ | 1740 |
| Ⅵ-22 | 9540 | Ⅵ-22 | 9510 | Ⅵ-22 | 9790 | Ⅵ-温泉科技Ⅲ | 1740 |
| Ⅵ-23 | 9320 | Ⅵ-23 | 9290 | Ⅵ-23 | 9570 | Ⅵ-天竺保税区南 | 1610 |
| Ⅵ-24 | 10310 | Ⅵ-24 | 10280 | Ⅵ-24 | 10530 | Ⅵ-天竺保税区北1 | 1610 |
| Ⅵ-通1 | 10370 | Ⅵ-通1 | 10310 | Ⅵ-通1 | 10240 | Ⅵ-天竺保税区北2 | 1610 |
| Ⅵ-通2 | 9300 | Ⅵ-通2 | 9270 | Ⅵ-通2 | 9350 | Ⅵ-空港A | 1610 |
| Ⅵ-通3 | 10160 | Ⅵ-通3 | 10110 | Ⅵ-通3 | 10080 | Ⅵ-空港B | 1610 |
| Ⅵ-通4 | 9200 | Ⅵ-通4 | 9170 | Ⅵ-通4 | 9450 | Ⅵ-生命科学园 | 1800 |
| Ⅵ-顺1 | 9690 | Ⅵ-顺1 | 9660 | Ⅵ-顺1 | 9840 | Ⅵ-昌三一光电 | 1910 |
| Ⅵ-兴1 | 10290 | Ⅵ-兴1 | 10260 | Ⅵ-兴1 | 10550 | Ⅵ-BDA核心 | 1500 |
| Ⅵ-昌1 | 9740 | Ⅵ-昌1 | 9710 | Ⅵ-昌1 | 10000 |  |  |
| Ⅵ-昌2 | 9810 | Ⅵ-昌2 | 9770 | Ⅵ-昌2 | 10060 |  |  |
| Ⅵ-昌3 | 9300 | Ⅵ-昌3 | 9270 | Ⅵ-昌3 | 9530 |  |  |
| Ⅵ-昌4 | 10080 | Ⅵ-昌4 | 10050 | Ⅵ-昌4 | 10340 |  |  |
| Ⅵ-亦1 | 9820 | Ⅵ-亦1 | 9750 | Ⅵ-亦1 | 9900 |  |  |

（转下页）

依据上表，估价对象所在商业用途VI-02区片的区片基准地价为10090元/平方米。

（B）商业路线价修正

估价对象位于海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融办公楼项目用地， 不临《北京市基准地价更新成果》中所列58条商业街。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“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），估价对象所在区域为六级地价区，级别基准地价土地开发程度为“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），相应用途级别平均容积率为2.5。估价对象设定状况与级别开发程度一致，故此处不作修正。

2）用途修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），对现有用地按照二级分类进行归类，分为居住、商业、工业和办公四类用途基准地价，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、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——商务金融用地，依据需《北京市基准地价用途修正系数表》进行用途修正。商业用途修正系数表详见下表：

**北京市基准地价用途修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 用途类别划分 | 范围 | 用途修正系数 |
| 商业 | 比准类别 | 批发零售用地（指主要用于商品批发、零售的用地，包括商场、商店、超市、各类批发（零售）市场、加油站等及其附属的小型仓库、车间、工场等） | 1 |
| 其他类别 | 住宿餐饮用地（指主要用于提供住宿、餐饮服务的用地，包括宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等） | 0.9 |
| 商务金融用地（指金融、证券、通讯、保险等营业网点用地） | 1.1 |
| 其他商服用地（指上述用地以外的其他商业、服务业用地，包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所、俱乐部、康乐中心、歌舞厅、赛车场、影视基地、影剧院、邮政、电信营业网点等） | 0.8 |
| 殡葬用地等特殊用地 | 0.5 |

依据上表，估价对象地上部分用途修正系数为1.1。

3）期日修正系数的确定

根据查阅中国城市地价动态监测网站公布的数据，北京市商服用地2014年1季度至2020年4季度的季度增长幅度（环比）如下表所示：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2020 | -0.4 | -0.78 | -0.39 | 0.37 |
| 2019 | 0.37 | 1.01 | 0.67 | -0.12 |
| 2018 | 1.92 | 0.96 | 1.41 | 1.03 |
| 2017 | 1.92 | 2 | 2.11 | 1.78 |
| 2016 | 2.93 | 1.95 | 2 | 2.15 |
| 2015 | 0.54 | 0.69 | 0.92 | 1.11 |
| 2014 | 2.34 | 2.03 | 1.47 | 0.41 |

由于地价监测数据公布的时滞性，截至价值时点，尚无2021年1季度相关数据。本次评估中，期日修正系数为各季度增长率连乘值，即

期日修正系数=（1+2.34%）×（1+2.03%）×（1+1.47%）×（1+0.41%）×（1+0.54%）×（1+0.69%）×（1+0.92%）×（1+1.11%）×（1+2.93%）×（1+1.95%）×（1+2%）×（1+2.15%）×（1+1.92%）×（1+2%）×（1+2.11%）×（1+1.78%）×（1+1.92%）×（1+0.96%）×（1+1.41%）×（1+1.03%）×（1+0.37%）×（1+1.01%）×（1+0.67%）×（1-0.12%）×（1-0.4%）×（1-0.78%）×（1-0.39%）×（1+0.37%）=1.3785。

4）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、工业用途的土地还原利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％确定。估价对象用途为商业，现行一年期贷款利率（2015年10月24日发布）为4.35%。则有：

土地还原率＝4.35%×（1＋25%）=5.4%

估价对象剩余土地使用年限为22.96年，商业用途法定用途最高出让年限为40年，则有：

年期修正系数

＝（1-1÷（1＋r）n）÷（1-1÷（1＋r）N）

＝（1-1÷（1＋5.4%）22.96）÷（1-1÷（1＋5.4%）40）

＝0.7985

5）容积率修正系数的确定

估价对象用途为商业，尚未竣工，不具备楼层修正条件，选用容积率修正系数。

估价对象地上容积率为3，依据《北京市基准地价容积率修正系数表（商业）》（详见下表）。

（转下页）

**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 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 | 容积率 | 1-2级 | 3-7级 | 8-12级 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 0.1 | 15.0520 | 14.2630 | 14.0970 | 2.6 | 1.0841 | 0.9862 | 0.8730 | 5.1 | 0.9241 | 0.8175 | 0.6590 | 7.6 | 0.8684 | 0.7568 | 0.5790 |
| 0.2 | 7.5260 | 7.1315 | 7.0485 | 2.7 | 1.0716 | 0.9733 | 0.8567 | 5.2 | 0.9209 | 0.8140 | 0.6545 | 7.7 | 0.8669 | 0.7550 | 0.5767 |
| 0.3 | 5.0173 | 4.7543 | 4.6990 | 2.8 | 1.0602 | 0.9616 | 0.8417 | 5.3 | 0.9179 | 0.8106 | 0.6502 | 7.8 | 0.8654 | 0.7533 | 0.5745 |
| 0.4 | 3.7630 | 3.5658 | 3.5243 | 2.9 | 1.0497 | 0.9509 | 0.8281 | 5.4 | 0.9149 | 0.8074 | 0.6459 | 7.9 | 0.8638 | 0.7517 | 0.5722 |
| 0.5 | 3.0104 | 2.8526 | 2.8194 | 3.0 | 1.0401 | 0.9409 | 0.8158 | 5.5 | 0.9120 | 0.8042 | 0.6418 | 8.0 | 0.8624 | 0.7500 | 0.5699 |
| 0.6 | 2.5087 | 2.3772 | 2.3495 | 3.1 | 1.0314 | 0.9317 | 0.8041 | 5.6 | 0.9091 | 0.8012 | 0.6379 | 8.1 | 0.8610 | 0.7485 | 0.5678 |
| 0.7 | 2.1503 | 2.0376 | 2.0139 | 3.2 | 1.0230 | 0.9228 | 0.7930 | 5.7 | 0.9064 | 0.7982 | 0.6341 | 8.2 | 0.8597 | 0.7470 | 0.5659 |
| 0.8 | 1.8815 | 1.7829 | 1.7621 | 3.3 | 1.0150 | 0.9144 | 0.7822 | 5.8 | 0.9038 | 0.7954 | 0.6304 | 8.3 | 0.8584 | 0.7456 | 0.5639 |
| 0.9 | 1.6724 | 1.5848 | 1.5663 | 3.4 | 1.0073 | 0.9063 | 0.7721 | 5.9 | 0.9013 | 0.7927 | 0.6269 | 8.4 | 0.8571 | 0.7442 | 0.5619 |
| 1.0 | 1.5052 | 1.4263 | 1.4097 | 3.5 | 1.0000 | 0.8987 | 0.7624 | 6.0 | 0.8989 | 0.7902 | 0.6235 | 8.5 | 0.8558 | 0.7427 | 0.5599 |
| 1.1 | 1.4509 | 1.3698 | 1.3430 | 3.6 | 0.9933 | 0.8914 | 0.7532 | 6.1 | 0.8965 | 0.7877 | 0.6203 | 8.6 | 0.8545 | 0.7413 | 0.5580 |
| 1.2 | 1.4035 | 1.3205 | 1.2845 | 3.7 | 0.9869 | 0.8845 | 0.7446 | 6.2 | 0.8943 | 0.7852 | 0.6172 | 8.7 | 0.8533 | 0.7399 | 0.5560 |
| 1.3 | 1.3622 | 1.2775 | 1.2332 | 3.8 | 0.9808 | 0.8781 | 0.7364 | 6.3 | 0.8920 | 0.7828 | 0.6141 | 8.8 | 0.8521 | 0.7385 | 0.5542 |
| 1.4 | 1.3262 | 1.2402 | 1.1882 | 3.9 | 0.9751 | 0.8721 | 0.7288 | 6.4 | 0.8899 | 0.7804 | 0.6110 | 8.9 | 0.8510 | 0.7372 | 0.5523 |
| 1.5 | 1.2948 | 1.2075 | 1.1486 | 4.0 | 0.9699 | 0.8665 | 0.7218 | 6.5 | 0.8878 | 0.7781 | 0.6080 | 9.0 | 0.8498 | 0.7359 | 0.5505 |
| 1.6 | 1.2673 | 1.1789 | 1.1135 | 4.1 | 0.9648 | 0.8611 | 0.7150 | 6.6 | 0.8858 | 0.7758 | 0.6050 | 9.1 | 0.8487 | 0.7347 | 0.5488 |
| 1.7 | 1.2429 | 1.1534 | 1.0820 | 4.2 | 0.9600 | 0.8560 | 0.7084 | 6.7 | 0.8838 | 0.7736 | 0.6021 | 9.2 | 0.8477 | 0.7335 | 0.5471 |
| 1.8 | 1.2207 | 1.1304 | 1.0532 | 4.3 | 0.9553 | 0.8510 | 0.7020 | 6.8 | 0.8819 | 0.7716 | 0.5993 | 9.3 | 0.8466 | 0.7323 | 0.5454 |
| 1.9 | 1.2000 | 1.1089 | 1.0261 | 4.4 | 0.9508 | 0.8462 | 0.6958 | 6.9 | 0.8800 | 0.7695 | 0.5964 | 9.4 | 0.8455 | 0.7311 | 0.5437 |
| 2.0 | 1.1801 | 1.0883 | 1.0000 | 4.5 | 0.9464 | 0.8415 | 0.6899 | 7.0 | 0.8782 | 0.7675 | 0.5936 | 9.5 | 0.8445 | 0.7299 | 0.5420 |
| 2.1 | 1.1616 | 1.0685 | 0.9755 | 4.6 | 0.9423 | 0.8371 | 0.6843 | 7.1 | 0.8766 | 0.7657 | 0.5911 | 9.6 | 0.8434 | 0.7287 | 0.5403 |
| 2.2 | 1.1441 | 1.0497 | 0.9523 | 4.7 | 0.9383 | 0.8328 | 0.6788 | 7.2 | 0.8749 | 0.7638 | 0.5886 | 9.7 | 0.8423 | 0.7275 | 0.5386 |
| 2.3 | 1.1276 | 1.0320 | 0.9304 | 4.8 | 0.9345 | 0.8287 | 0.6736 | 7.3 | 0.8733 | 0.7620 | 0.5862 | 9.8 | 0.8414 | 0.7263 | 0.5371 |
| 2.4 | 1.1121 | 1.0155 | 0.9100 | 4.9 | 0.9308 | 0.8248 | 0.6685 | 7.4 | 0.8716 | 0.7603 | 0.5838 | 9.9 | 0.8405 | 0.7252 | 0.5355 |
| 2.5 | 1.0976 | 1.0000 | 0.8908 | 5.0 | 0.9274 | 0.8211 | 0.6637 | 7.5 | 0.8700 | 0.7585 | 0.5814 | 10.0 | 0.8395 | 0.7241 | 0.5340 |
| 说明：容积率大于10时的容积率修正系数按照以下公式计算：1～2级：XR＝0.9335－0.0094R；3～7级：XR＝0.8331－0.0109R；8～12级：XR＝0.689－0.0155R。 | | | | | | | | | | | | | | | |

（转下页）

根据上表，可查询对应的容积率系数为0.9409。

6）因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率、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各种因素情况确定每种因素的修正系数。

因素修正系数=1＋∑ki

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 | | 办公 | | 居住 | | 工业 | |
| 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 | 33% | 办公集聚程度 | 24% | 居住社区成熟度 | 14% | 产业集聚程度 | 26% |
| 交通便捷度 | 25% | 交通便捷度 | 30% | 交通便捷度 | 30% | 交通便捷度 | 33% |
| 区域土地利用方向 | 5% | 区域土地利用方向 | 8% | 区域土地利用方向 | 8% | 区域土地利用方向 | 5% |
| 临街宽度和深度 | 5% | 临街宽度和深度 | 4% | 临路状况 | 4% | 临路状况 | 4% |
| 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% |
| 宗地形状及可利用程度 | 3% | 宗地形状及可利用程度 | 5% | 宗地形状及可利用程度 | 5% | 宗地形状及可利用程度 | 5% |
| 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 | 12% | 基础设施完备状况 | 15% |
| 基础设施完备状况 | 10% | 基础设施完备状况 | 12% | 自然和人文环境状况 | 15% | 环境状况 | 6% |
| 自然和人文环境状况 | 6% | 自然和人文环境状况 | 6% | 与区域中心的接近程度 | 4% |  |  |

估价对象位于商业类六级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

（转下页）

| **级别** | **商业** | | | **办公** | | | **住宅** | | | **工业** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区片编号** | **修正幅度** | | **区片编号** | **修正幅度** | | **区片编号** | **修正幅度** | | **区片编号** | **修正幅度** | |
| 六级 | Ⅵ-01 | ± | 12.90% | Ⅵ-01 | ± | 12.90% | Ⅵ-01 | ± | 12.60% | Ⅵ-01 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-02 | ± | 11.00% | Ⅵ-02 | ± | 11.00% | Ⅵ-02 | ± | 9.90% | Ⅵ-02 | ± | 12.80% |
| Ⅵ-03 | ± | 12.50% | Ⅵ-03 | ± | 12.50% | Ⅵ-03 | ± | 12.00% | Ⅵ-03 | ± | 12.50% |
| Ⅵ-04 | ± | 13.00% | Ⅵ-04 | ± | 13.00% | Ⅵ-04 | ± | 13.00% | Ⅵ-04 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-05 | ± | 12.30% | Ⅵ-05 | ± | 12.30% | Ⅵ-05 | ± | 12.00% | Ⅵ-05 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-06 | ± | 12.50% | Ⅵ-06 | ± | 12.50% | Ⅵ-06 | ± | 11.70% | Ⅵ-06 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-07 | ± | 11.70% | Ⅵ-07 | ± | 11.70% | Ⅵ-07 | ± | 8.80% | Ⅵ-07 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-08 | ± | 13.00% | Ⅵ-08 | ± | 13.00% | Ⅵ-08 | ± | 12.90% | Ⅵ-08 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-09 | ± | 12.30% | Ⅵ-09 | ± | 12.30% | Ⅵ-09 | ± | 11.60% | Ⅵ-09 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-10 | ± | 12.70% | Ⅵ-10 | ± | 12.70% | Ⅵ-10 | ± | 12.40% | Ⅵ-10 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-11 | ± | 12.50% | Ⅵ-11 | ± | 12.50% | Ⅵ-11 | ± | 12.20% | Ⅵ-11 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-12 | ± | 13.00% | Ⅵ-12 | ± | 13.00% | Ⅵ-12 | ± | 13.00% | Ⅵ-12 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-13 | ± | 13.00% | Ⅵ-13 | ± | 13.00% | Ⅵ-13 | ± | 12.50% | Ⅵ-13 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-14 | ± | 12.90% | Ⅵ-14 | ± | 12.90% | Ⅵ-14 | ± | 12.30% | Ⅵ-14 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-15 | ± | 10.20% | Ⅵ-15 | ± | 10.10% | Ⅵ-15 | ± | 8.00% | Ⅵ-通1 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-16 | ± | 13.00% | Ⅵ-16 | ± | 13.00% | Ⅵ-16 | ± | 12.90% | Ⅵ-兴1 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-17 | ± | 13.00% | Ⅵ-17 | ± | 13.00% | Ⅵ-17 | ± | 12.60% | Ⅵ-昌1 | ± | 13.00% |
| Ⅵ-18 | ± | 12.50% | Ⅵ-18 | ± | 12.50% | Ⅵ-18 | ± | 12.10% | Ⅵ-创新园 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-19 | ± | 12.00% | Ⅵ-19 | ± | 12.00% | Ⅵ-19 | ± | 10.50% | Ⅵ-海淀环保园 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-20 | ± | 13.00% | Ⅵ-20 | ± | 13.00% | Ⅵ-20 | ± | 12.60% | Ⅵ-温泉科技Ⅰ | ± | 5.00% |
| Ⅵ-21 | ± | 12.50% | Ⅵ-21 | ± | 12.50% | Ⅵ-21 | ± | 12.20% | Ⅵ-温泉科技Ⅱ | ± | 5.00% |
| Ⅵ-22 | ± | 12.70% | Ⅵ-22 | ± | 12.60% | Ⅵ-22 | ± | 12.30% | Ⅵ-温泉科技Ⅲ | ± | 5.00% |
| Ⅵ-23 | ± | 9.10% | Ⅵ-23 | ± | 12.10% | Ⅵ-23 | ± | 9.90% | Ⅵ-天竺保税区南 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-24 | ± | 13.00% | Ⅵ-24 | ± | 13.00% | Ⅵ-24 | ± | 12.90% | Ⅵ-天竺保税区北1 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-通1 | ± | 6.80% | Ⅵ-通1 | ± | 6.50% | Ⅵ-通1 | ± | 6.50% | Ⅵ-天竺保税区北2 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-通2 | ± | 12.30% | Ⅵ-通2 | ± | 12.30% | Ⅵ-通2 | ± | 11.00% | Ⅵ-空港A | ± | 5.00% |
| Ⅵ-通3 | ± | 13.00% | Ⅵ-通3 | ± | 13.00% | Ⅵ-通3 | ± | 12.50% | Ⅵ-空港B | ± | 5.00% |
| Ⅵ-通4 | ± | 12.10% | Ⅵ-通4 | ± | 12.20% | Ⅵ-通4 | ± | 11.50% | Ⅵ-生命科学园 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-顺1 | ± | 10.50% | Ⅵ-顺1 | ± | 12.50% | Ⅵ-顺1 | ± | 11.20% | Ⅵ-昌三一光电 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-兴1 | ± | 12.70% | Ⅵ-兴1 | ± | 12.70% | Ⅵ-兴1 | ± | 12.20% | Ⅵ-BDA核心 | ± | 5.00% |
| Ⅵ-昌1 | ± | 12.50% | Ⅵ-昌1 | ± | 12.50% | Ⅵ-昌1 | ± | 11.90% |  |  |  |
| Ⅵ-昌2 | ± | 12.50% | Ⅵ-昌2 | ± | 12.50% | Ⅵ-昌2 | ± | 11.70% |  |  |  |
| Ⅵ-昌3 | ± | 12.50% | Ⅵ-昌3 | ± | 12.50% | Ⅵ-昌3 | ± | 11.50% |  |  |  |
| Ⅵ-昌4 | ± | 12.10% | Ⅵ-昌4 | ± | 12.10% | Ⅵ-昌4 | ± | 10.80% |  |  |  |
| Ⅵ-亦1 | ± | 12.60% | Ⅵ-亦1 | ± | 12.60% | Ⅵ-亦1 | ± | 12.10% |  |  |  |

**因素等级说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  影响因素 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 |
| 商业繁华程度 | 周围相同产业密集 | 周围相同产业比较密集 | 周围相同产业较少 | 周围相同产业少 | 周围相同产业基本无 |
| 交通便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 一般 | 较不便捷 | 不便捷 |
| 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 | 全部为其他用地，对本宗地有大的影响 |
| 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例适宜，利于土地利用 | 临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响 | 临街宽度及深度比例一般，对土地利用影响不大 | 临街宽度及深度比例较不适宜，对土地利用有一定的影响 | 临街宽度及深度比例不适宜，影响土地利用 |
| 临街道路状况 | 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 |
| 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状规则 | 宗地形状较规则 | 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 | 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 | 自然和人文环境优良 | 自然和人文环境良好 | 自然和人文环境一般 | 自然和人文环境较差 | 自然和人文环境差 |

估价对象地处商业类六级VI-02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 |
|
| 商业繁华程度 | 3.62% | 1.81% | 0.00% | -1.81% | -3.62% |
| 交通便捷度 | 2.74% | 1.37% | 0.00% | -1.37% | -2.74% |
| 区域土地利用方向 | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.27% | -0.54% |
| 临街宽度和深度 | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.27% | -0.54% |
| 临街道路状况 | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.44% | -0.88% |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 公共服务设施状况 | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.27% | -0.54% |
| 基础设施完备状况 | 1.10% | 0.55% | 0.00% | -0.55% | -1.10% |
| 自然和人文环境状况 | 0.66% | 0.33% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |

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 | 商业繁华程度 | 周边有安泰购购物中心，在建商业项目较少，商业繁华度一般 | 一般 | 0.00% |
| b | 交通便捷度 | 紧邻地铁16号线（西北旺站），周边有333路、384路、438路、570路、575路、623路、902路、908路、909路、快速直达专线152路、专143路等多条公交线路，交通便捷度好 | 好 | 2.74% |
| c | 区域土地利用方向 | 区域土地利用方向较好 | 较好 | 0.27% |
| d | 临街宽度和深度 | 临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响 | 较好 | 0.27% |
| e | 临街道路状况 | 城市主干道-永丰路 | 较好 | 0.44% |
| f | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较规则 | 好 | 0.32% |
| g | 公共服务设施状况 | 周边有购物场所（华联生活超市（景和园店）、永辉超市（永丰路店）学校（首师大附中北校区、中关村第二小学（百旺校区）、海淀区海育幼儿园），医院（北京市上地医院 4.3、北京北旺门诊部），银行（北京银行（永丰支行）、工商银行（百旺新城支行）、北京农商银行（西北旺支行）），公共配套设施齐备程度较好 | 较好 | 0.27% |
| h | 基础设施完备状况 | 七通 | 好 | 1.10% |
| i | 自然和人文环境状况 | 区域自然环境：百望山、药用植物园、百旺公园、首师大附中口袋公园、中关村公园、小关村公园、京密引水渠等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施；综合评价环境状况较好 | 较好 | 0.33% |
| 合计（∑Ki） | | | | 5.74% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0574 |

7）估价对象楼面熟地价

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

＝10090×1.1×1.3785×1×0.7985×0.9409×1.0574

＝12155（元/平方米）

**（5）求取估价对象地下商业楼面熟地价**

地下商业依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为商业用地，地处商业六级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间 用途 | 适用基准 地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下商业 | 商业用途 比准类别 | 地下第1层 | 0.8 | 0.7 | 0.6 |
| 地下第2层 | 0.5 | 0.4 | 0.3 |
| 地下第3层 | 0.36 | 0.28 | 0.2 |
| 地下第4层及以下各层 | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

依据上表，估价对象土地级别为商业类六级，地下商业在地下1-4层，故地下商业用房的地下1层地下空间修正系数为0.7，地下2层地下空间修正系数为0.4，地下3层地下空间修正系数为0.28，地下4层地下空间修正系数为0.25。

**地下商业适用基准地价、期日修正系数、年期修正系数及因素修正系数同地上商业用途基准地价系数修正法求取过程及结果，则：**

1）地下1层商业楼面熟地价

＝适用的基准地价（参照地上主用途商业用途比准类别）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

＝10090×1.3785×0.7985×1.0574×0.7

＝8221（元/平方米）

2）地下2层商业楼面熟地价

＝适用的基准地价（参照地上主用途商业用途比准类别）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

＝10090×1.3785×0.7985×1.0574×0.4

＝4698（元/平方米）

3）地下3层商业楼面熟地价

＝适用的基准地价（参照地上主用途商业用途比准类别）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

＝10090×1.3785×0.7985×1.0574×0.28

＝3288（元/平方米）

4）地下4层商业楼面熟地价

＝适用的基准地价（参照地上主用途商业用途比准类别）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

＝10090×1.3785×0.7985×1.0574×0.25

＝2936（元/平方米）

**（3）方法二：剩余法**

1.土地最有效利用方式

委托估价方在《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中明确土地用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库。结合《土地利用现状分类》[GB/T21010-2007]、《北京市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（2014）26号]，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库为其最有效利用方式。

2.测算过程

**（1）求取地上办公用途楼面单价**

1）开发完成后的不动产总价

办公用房开发完成后不动产总价

经过网上询价，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。

（转下页）

**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 | |
| 西北旺新村 | 系数 | 中关村壹号 | 系数 | 海淀绿地中央广场 | 系数 | 盈创动力大厦 | 系数 |
| 交易时间 | | 2021-3-12 | 100 | 2021-3 | 100 | 2021-3 | 100 | 2021-3 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 办公 | 100 | 办公 | 100 | 办公 | 100 | 办公 | 100 |
| 土地使用年限（年） | | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 交通便捷度 | 好 | 100 | 较好 | 95 | 较好 | 95 | 较好 | 95 |
| 公共配套设施 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 环境质量 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 一般 | 97 | 一般 | 97 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 城市主干道-永丰路 | 100 | 城市主干道-北清路 | 100 | 城市主干道-北清路 | 100 | 城市高速路-京新高速 | 103 |
| 楼层 | 独栋 | 100 | 独栋 | 100 | 高层/10层 | 101 | 中层/9层 | 100 |
| 建筑类型 | 综合体 | 100 | 写字楼 | 97 | 写字楼 | 97 | 写字楼 | 97 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 建筑面积（平方米） | 133852.17 | 100 | 12000 | 103 | 1200 | 104 | 1200 | 104 |
| 公共部分装修 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 |
| 成新度 | 100% | 100 | 85% | 97 | 85% | 97 | 85% | 97 |
| 内部装修 | 普通装修 | 100 | 简单装修 | 99 | 毛坯 | 98 | 精装修 | 101 |
| 内部装修维护情况 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 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 |
| 中关村壹号 | 海淀绿地中央广场 | 盈创动力大厦 |
| 交易时间 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 土地使用年限 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交通便捷度 | 100/95 | 100/95 | 100/95 |
| 公共配套设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 环境质量 | 100/100 | 100/97 | 100/97 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/100 | 100/100 | 100/103 |
| 楼层 | 100/100 | 100/101 | 100/100 |
| 建筑类型 | 100/97 | 100/97 | 100/97 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 建筑面积 | 100/103 | 100/104 | 100/104 |
| 公共部分装修 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 成新度 | 100/97 | 100/97 | 100/97 |
| 内部装修 | 100/99 | 100/98 | 100/101 |
| 内部装修维护情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 28000 | 32000 | 29166 |
| 比较价格（元/平方米） | | 30720 | 35853 | 31092 |
| 楼面单价（元/平方米） | | 32555 | | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正，各可比案例修正后价格的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价格的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

估价对象办公用房不动产楼面单价

＝（30720+35853+31092）÷3

＝32555（元/平方米）

开发完成后不动产总价＝楼面单价×建筑面积

= 32555×133852.17÷10000

=435756 (万元)

2）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，综合确定建安费用为4000元/平方米，则有：

建安费用＝单方造价×建筑面积＝4000×133852.17÷10000＝53541(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3%取费，则有：

勘查设计和前期工程费

＝建安费用×取费标准

＝53541×3%＝1606(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，估价对象规划为非住宅用途，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“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、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200元/平方米，则有：

红线内市政基础设施费

＝建筑面积×取费标准

＝133852.17×200÷10000

＝2677(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＝53541×1.5%＝803（万元）

f.建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本= 53541+1606+0+2677+803= 58627 （万元）

B.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海淀区，根据《北京市征收城市基础设施建设费暂行办法》[京计投资字[2002]1792号]，估价对象属于北京市区，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：200元/平方米，则有：

城市基础设施建设费

＝建筑面积×取费标准

＝133852.17×200÷10000

＝2677（万元）

C.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1%计算，则有：

管理费用

＝[（1）+（2）+（3）]×取费标准

＝（58627+0+2677）×1%

＝613 （万元）

D.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1%计算。

销售费用＝435756×1%=4358（万元）

E.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）

F.贷款利息

估价对象建筑物建设期为2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×0.0305)×[(1+ 4.75%)2-1]

＝3148+ P土×0.1002 (万元)

G.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5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.6%）。则有：

销售税费＝435756÷（1+5%）×5.6%＝23240 （万元）

H.开发成本

开发成本为上述8项合计，则有：

开发成本

＝58627 + 0 + 2677 + 613 + 4358 + P土×0.0305+ 3148 +

P土×0.1002+23240

＝ 92663+0.1307×P土（万元）

3）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。

估价对象所在项目为大型综合项目，且属于北京市热点开发区域，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在10%～30%之间，计算基数为土地购买价格、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，依前述计算，本次评估取综合利润率为25% 。则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.0305)×25%+（58627+0+2677+613+4358）×25%

＝16569+ 0.2576 ×P土（万元）

4）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

＝435756 -（92663+0.1307×P土）-（16569+ 0.2576 ×P土）

＝235197 （万元）

楼面单价

=235197÷133852.17×10000

=17571（元/平方米）

**（2）求取地下办公用途楼面单价**

地下办公依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为办公用地，地处办公六级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间用途 | 适用基准地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下办公 | 办公用途比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

依据上表，估价对象土地级别为办公类六级，地下办公地下空间修正系数为0.25。

地下办公楼面单价

＝地上办公楼面单价×相应用途地下空间修正系数

＝17571×0.25

＝4393（元/平方米）

**（3）求取地下车库用途楼面单价**

地下车库依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为办公用地，地处办公类六级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间用途 | 适用基准地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下车库 | 地上主用途比准类别 | — | 0.25 | 0.2 | 0.15 |

依据上表，估价对象土地级别为居住类六级，故地下车库用房的地下空间修正系数为0.2。

地下车库楼面单价

＝地上办公楼面单价×相应用途地下空间修正系数

＝17571×0.2

＝3514（元/平方米）

**（4）求取地上商业用途楼面单价**

1）开发完成后的不动产总价

经过网上询价，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。商业用房开发完成后不动产总价

（转下页）

**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 | |
| 估价对象 | 系数 | 亿城中关村软件园项目 | 系数 | 辉煌国际 | 系数 | 海淀软件园 | 系数 |
| 交易时间 | | 2021-3-12 | 100 | 2021-3 | 100 | 2021-3 | 100 | 2021-3 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 办公 | 100 | 办公 | 100 | 办公 | 100 | 办公 | 100 |
| 土地使用年限（年） | | 20-30（含） | 100 | 20-30（含） | 100 | 20-30（含） | 100 | 20-30（含） | 100 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 |
| 交通便捷度 | 好 | 100 | 一般 | 90 | 较好 | 95 | 一般 | 90 |
| 公共配套设施 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 基础设施水平 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 | 七通 | 100 |
| 自然及人文环境 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 一般 | 98 | 较好 | 100 |
| 临街状况 | 多面临街 | 100 | 多面临街 | 100 | 多面临街 | 100 | 多面临街 | 100 |
| 可视性 | 好 | 100 | 较好 | 98 | 较好 | 98 | 较好 | 98 |
| 人流量 | 较大 | 100 | 较大 | 100 | 较大 | 100 | 较大 | 100 |
| 个别因素 | 商业类型 | 综合体 | 100 | 商业街店铺 | 98 | 商业街店铺 | 98 | 写字楼配套 | 96 |
| 建筑面积  （平方米） | 57185.43 | 100 | 878.56 | 104 | 1634 | 103 | 185 | 103 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 公共部分装修 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 |
| 成新度 | 100% | 100 | 85% | 94 | 85% | 94 | 85% | 94 |
| 层高 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 7m | 102 |
| 内部装修 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 |
| 内部装修维护情况 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 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 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|
|
| 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 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交通便捷度 | 100/90 | 100/95 | 100/90 |
| 公共配套设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 自然及人文环境 | 100/100 | 100/98 | 100/100 |
| 临街状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 可视性 | 100/98 | 100/98 | 100/98 |
| 人流量 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个别因素 | 商业类型 | 100/98 | 100/98 | 100/96 |
| 建筑面积 | 100/104 | 100/103 | 100/103 |
| 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 | 100/94 | 100/94 | 100/94 |
| 层高 | 100/100 | 100/100 | 100/102 |
| 内部装修 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 内部装修维护情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 销售价格（元/平方米） | | 30000 | 35000 | 30000 |
| 比较价格（元/平方米） | | 35503 | 40430 | 35877 |
| 楼面单价（元/平方米） | | **37270** | | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正，各可比案例修正后价格的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价格的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

估价对象办公用房不动产楼面单价

＝（35503+40430+35877）÷3

＝37270（元/平方米）

开发完成后不动产总价＝楼面单价×建筑面积

=37270×57185.43÷10000

＝213130 (万元)

2）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＝4500×57185.43÷10000＝25733(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3%取费，则有：

勘查设计和前期工程费

＝建安费用×取费标准

＝25733×3%＝772(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，估价对象规划为非住宅用途，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“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、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200元/平方米，则有：

红线内市政基础设施费

＝建筑面积×取费标准

＝57185.43×200÷10000

＝1144(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＝25733×1.5%＝386（万元）

f.建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本= 25733+772+0+1144+386=28035（万元）

B.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海淀区，根据《北京市征收城市基础设施建设费暂行办法》[京计投资字[2002]1792号]，估价对象属于北京市区，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：200元/平方米，则有：

城市基础设施建设费

＝建筑面积×取费标准

＝57185.43×200÷10000

＝1144（万元）

C.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1%计算，则有：

管理费用

＝[（1）+（2）+（3）]×取费标准

＝（28035+0+1144）×1%

＝292 （万元）

D.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1%计算。

销售费用＝213130×1%=2131（万元）

E.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÷（1+5%）×税率＝P土×0.0305（万元）

F.贷款利息

估价对象建筑物建设期为2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×0.0305)×[(1+ 4.75%)2-1]

＝1501 + P土×0.1002 (万元)

G.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5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.6%）。则有：

销售税费＝213130÷（1+5%）×5.6%＝11367（万元）

H.开发成本

开发成本为上述8项合计，则有：

开发成本

＝28035 + 0 + 1144 + 292 + 2131+ P土×0.0305+ 1501+

P土×0.1002+11367

＝44470+0.1307×P土（万元）

3）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。

估价对象所在项目为大型综合项目，且属于北京市热点开发区域，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在10%～30%之间，计算基数为土地购买价格、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，依前述计算，本次评估取综合利润率为30% 。则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.0305)×30%+（28035 + 0 +1144 +292 +2131）×30%

＝9481+ 0.3092×P土（万元）

4）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

＝213130-（44470+0.1307×P土）-（9481+ 0.3092×P土）

＝110549（万元）

楼面单价

=110549÷57185.43×10000

=19332（元/平方米）

**（5）求取地下商业用途楼面单价**

地下商业依据地上商业用途比准类别确定地下空间修正系数，地处商业六级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

（转下页）

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间 用途 | 适用基准 地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下商业 | 商业用途 比准类别 | 地下第1层 | 0.8 | 0.7 | 0.6 |
| 地下第2层 | 0.5 | 0.4 | 0.3 |
| 地下第3层 | 0.36 | 0.28 | 0.2 |
| 地下第4层及以下各层 | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

依据上表，估价对象土地级别为商业类六级，地下商业在地下1-4层，故地下商业用房的地下1层地下空间修正系数为0.7，地下2层地下空间修正系数为0.4，地下3层地下空间修正系数为0.28，地下4层地下空间修正系数为0.25。

1）地下1层商业用途楼面单价

＝地上商业用途楼面单价×相应用途地下空间修正系数

＝19332×0.7

＝13532（元/平方米）

2）地下2层商业用途楼面单价

＝地上商业用途楼面单价×相应用途地下空间修正系数

＝19332×0.4

＝7733（元/平方米）

3）地下3层商业用途楼面单价

＝地上商业用途楼面单价×相应用途地下空间修正系数

＝19332×0.28

＝5413（元/平方米）

4）地下4层商业用途楼面单价

＝地上商业用途楼面单价×相应用途地下空间修正系数

＝19332×0.25

＝4833（元/平方米）

**（4）方法三：市场比较法**

根据替代原则，通过对北京市类似经过审定的协议出让的经营性建设用地的调查，取得下列三个案例：

**案例A：**海淀区西北旺镇X2地块集体产业用地项目

土地用途为商业、办公，土地使用年限为商业40年、办公50年。所属项目土地面积174891.64平方米，地上容积率为1.67，规划建筑面积291606平方米。交易日期为2020年10月，交易情况正常，办公成交价格为楼面地价为11541元/平方米，商业成交价格为楼面地价为12136元/平方米。

办公集聚程度：所在区域有永丰产业园、用友产业园，办公集聚程度较好。

商业繁华度：所在区域在建商业项目较少，商业繁华度一般；

交通便捷度：距地铁16号线（永丰站）约1.5公里，区域道路较密集，距清河火车站约8公里，距北京站约25公里，距北京首都国际机场约32公里，综合评价交通便捷度一般；

区域土地利用方向：区域土地利用方向较好；

区域设施及基础设施水平：区域市政基础设施条件可达“七通”，周边2公里范围内有超市（便利蜂等）、银行（中国工商银行（永丰支行）、北京农商银行（海淀新区支行）等）、学校（金帆双语幼儿园、永丰中心小学（屯佃校区）、北京市海淀区永丰实验学校等）、医院（屯佃村社区卫生服务站等），综合评价区域设施及基础设施水平较好；

自然及人文环境：周边2公里范围内有永丰公园、科技绿心公园等，较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合评价自然及人文环境一般；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用；

毗邻道路的类型与等级：城市主干道-北清路；

土地级别：七级；

宗地形状：宗地形状较规则；

特殊情况：无。

**案例B：**上庄家园N28、N34地块三定三限项目

土地用途为商业、办公，土地使用年限为商业40年、办公50年。所属项目土地面积38062.077平方米，地上容积率为2.37，规划建筑面积103495.62平方米。交易日期为2020年5月，交易情况正常，办公成交价格为楼面地价为12550元/平方米，商业成交价格为楼面地价为13155元/平方米。

办公集聚程度：所在区域在建办公项目较少，办公集聚程度较差；

商业繁华度：所在区域在建商业项目较少，商业繁华度一般；

交通便捷度：2公里范围内无地铁，距地铁16号线（永丰站）约3.3公里，区域道路较密集，距清河火车站约10.3公里，距北京站约27.9公里，距北京首都国际机场约32.7公里，综合评价交通便捷度较差；

区域土地利用方向：区域土地利用方向较好；

区域设施及基础设施水平：区域市政基础设施条件可达“七通”，周边2公里范围内有超市（世纪家家福超市（上庄镇店）等）、银行（北京市农村商业银行（上庄支行）等）、学校（海淀区艺鸣实验幼儿园、东马坊小学、北京市第五十七中学（上庄分校）等）、医院（北京市海淀区西北旺镇大牛坊社区卫生服务站等），综合评价区域设施及基础设施水平较好；

自然及人文环境：周边2公里范围内有东马坊村法治公园、东马坊健身公园、北京北大资源研修学院、南沙河等，综合评价自然及人文环境较好；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用；

毗邻道路的类型与等级：城市主干道-上庄路；

土地级别：七级；

宗地形状：宗地形状较规则；

特殊情况：无。

**案例C：**海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）C4、C5地块公租房项目

土地用途为商业、办公，土地使用年限为商业40年、办公50年。所属项目土地面积16130.79平方米，地上容积率为0.47，规划建筑面积49404平方米。交易日期为2019年6月，交易情况正常，办公成交价格为楼面地价为13576元/平方米，商业成交价格为楼面地价为13640元/平方米。

办公集聚程度：所在区域在有生命科学园区，办公集聚程度较好；

商业繁华度：所在区域在建商业项目较少，商业繁华度一般；

交通便捷度：2公里范围内无地铁，距地铁昌平线（生命科学园站）约2.6公里，区域道路较密集，距清河火车站约7.2公里，距北京站约25.1公里，距北京首都国际机场约28.9公里，综合评价交通便捷度一般；

区域土地利用方向：区域土地利用方向较好；

区域设施及基础设施水平：区域市政基础设施条件可达“七通”，周边2公里范围内有超市（超市发（北清路店、物美（航天城店））等）、银行（中国建设银行（生命园支行）、中国农业银行（航天城支行）等）、学校（中国科学院第三幼儿园（杏林湾分园）、北京市昌平区定福小学、清华大学附属中学永丰学校等）、医院（北京大学国际医院、北京大学第六医院（昌平院区）、西北旺镇社区卫生服务中心等），综合评价区域设施及基础设施水平较好；

自然及人文环境：周边2公里范围内有中关村生命园智云体育公园、北京城市学院（航天城校区）、中国地质科学院等，综合评价自然及人文环境较好；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用；

毗邻道路的类型与等级：城市高速路-京新高速；

土地级别：七级；

宗地形状：宗地形状较规则；

特殊情况：无。

估价对象及案例位置示意图：

（转下页）

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-L |

（转下页）

**（1）求取估价对象地上办公楼面地价**

计算过程如下：

市场比较法中估价对象及三个成交实例比较因素条件说明表如下：

**表1：比较因素条件说明表**

| 比较因素 | | 估价对象 | 实例A | 实例B | 实例C |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 海淀区西北旺镇X2地块集体产业用地项目 | 上庄家园N28、N34地块三定三限项目 | 海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）C4、C5地块公租房项目 |
| 交易时间 | | 2021年3月12日 | 2020年10月 | 2020年5月 | 2019年6月 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 土地用途 | | 办公 | 办公 | 办公 | 办公 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 周边有卫生大厦、新浪总部大厦、百度科技园、网易大厦、腾讯北京总部大楼、联想总部等，办公集聚程度较好 | 所在区域有永丰产业园、用友产业园，办公集聚程度较好 | 所在区域在建办公项目较少，办公集聚程度较差 | 所在区域在有生命科学园区，办公集聚程度较好 |
| 交通便捷度 | 项目紧邻地铁16线（西北旺站），区域道路较密集，距北京首都国际机场约30公里、距清河火车站约5公里，距北京北站约14公里，，综合评价交通便捷度好 | 距地铁16号线（永丰站）约1.5公里，区域道路较密集，距清河火车站约8公里，距北京站约25公里，距北京首都国际机场约32公里，综合评价交通便捷度一般 | 2公里范围内无地铁，距地铁16号线（永丰站）约3.3公里，区域道路较密集，距清河火车站约10.3公里，距北京站约27.9公里，距北京首都国际机场约32.7公里，综合评价交通便捷度较差 | 2公里范围内无地铁，距地铁昌平线（生命科学园站）约2.6公里，区域道路较密集，距清河火车站约7.2公里，距北京站约25.1公里，距北京首都国际机场约28.9公里，综合评价交通便捷度一般 |
| 区域土地利用方向 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 |
| 自然及人文环境状况 | 周边2公里内有百望山、药用植物园、京密引水渠绿化带、首师大附中口袋公园、中关村公园、小关村公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 | 周边2公里范围内有永丰公园、科技绿心公园等，较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合评价自然及人文环境一般 | 周边2公里范围内有东马坊村法治公园、东马坊健身公园、北京北大资源研修学院、南沙河等，综合评价自然及人文环境较好 | 周边2公里范围内有中关村生命园智云体育公园、北京城市学院（航天城校区）、中国地质科学院等，综合评价自然及人文环境较好 |
| 公共配套设施 | 周边2公里范围内有购物场所（华联生活超市（景和园店）、永辉超市（永丰路店）等），银行（北京银行（永丰支行）、工商银行（百旺新城支行）、北京农商银行（西北旺支行）等），学校（首师大附中北校区、中关村第二小学（百旺校区）、海淀区海育幼儿园等），医院（北京市上地医院、北京北旺门诊部等），综合评价区域设施及基础设施水平较好 | 周边2公里范围内有超市（便利蜂等）、银行（中国工商银行（永丰支行）、北京农商银行（海淀新区支行）等）、学校（金帆双语幼儿园、永丰中心小学（屯佃校区）、北京市海淀区永丰实验学校等）、医院（屯佃村社区卫生服务站等），综合评价区域设施及基础设施水平较好 | 周边2公里范围内有超市（世纪家家福超市（上庄镇店）等）、银行（北京市农村商业银行（上庄支行）等）、学校（海淀区艺鸣实验幼儿园、东马坊小学、北京市第五十七中学（上庄分校）等）、医院（北京市海淀区西北旺镇大牛坊社区卫生服务站等），综合评价区域设施及基础设施水平较好 | 周边2公里范围内有超市（超市发（北清路店、物美（航天城店））等）、银行（中国建设银行（生命园支行）、中国农业银行（航天城支行）等）、学校（中国科学院第三幼儿园（杏林湾分园）、北京市昌平区定福小学、清华大学附属中学永丰学校等）、医院（北京大学国际医院、北京大学第六医院（昌平院区）、西北旺镇社区卫生服务中心等），综合评价区域设施及基础设施水平较好 |
| 基础设施水平 | 七通 | 七通 | 七通 | 七通 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 城市主干道—永丰路 | 城市主干道-北清路 | 城市主干道-上庄路 | 城市高速路-京新高速 |
| 土地级别 | 办公类六级 | 办公类七级 | 办公类七级 | 办公类七级 |
| 个别因素 | 宗地面积  （平方米） | 63679.2 | 174891.64 | 38062.077 | 16130.79 |
| 宗地形状 | 宗地形状较规则 | 宗地形状较规则 | 宗地形状较规则 | 宗地形状较规则 |
| 临街宽度及深度 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 |
| 宗地开发程度 | 七通 | 七通 | 七通 | 七通 |

2）比较因素选择

依据估价对象的区域条件及个别条件,采用市场比较法时选择的比较因素主要有:交易时间、交易情况、土地用途、区域因素、个别因素。

（1）交易时间因素：指由于时间的因素房地产交易价格会不同；

（2）交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公平及客观程度等；

（3）土地用途：指土地的合法规划用途；

（4）区域因素：办公集聚程度、交通便捷度、区域土地利用方向、自然及人文环境、公共配套设施、基础设施水平、毗邻道路的类型与等级、土地级别；

（5）个别因素：宗地面积、宗地形状、临街宽度及深度、宗地开发程度。

3）编制比较因素条件指数表(见表2)。

**表2：比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 待估宗地 | 实例A | 实例B | 实例C |
| 交易时间 | | 100 | 98.89 | 96.71 | 92.50 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 办公聚集程度 | 100 | 100 | 96 | 100 |
| 交通便捷度 | 100 | 96 | 94 | 96 |
| 区域土地利用方向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 100 | 97 | 100 | 100 |
| 公共配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100 | 100 | 100 | 104 |
| 土地级别 | 100 | 98 | 98 | 98 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100 | 100.5 | 99 | 98.5 |
| 宗地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临街宽度及深度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |

4）因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间、交易情况、土地用途、区域因素、个别因素修正，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象楼面地价(见表3)：

（转下页）

**表3：因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 实例A | 实例B | 实例C |
| 交易时间 | | 100/98.89 | 100/96.71 | 100/92.50 |
| 土地用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 100/100 | 100/96 | 100/100 |
| 交通便捷度 | 100/96 | 100/94 | 100/96 |
| 区域土地利用方向 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 自然及人文环境状况 | 100/97 | 100/100 | 100/100 |
| 公共配套设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/100 | 100/100 | 100/104 |
| 土地级别 | 100/98 | 100/98 | 100/98 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100/100.5 | 100/99 | 100/98.5 |
| 宗地形状 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 临街宽度及深度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 宗地开发程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 楼面地价（元/平方米） | | 11541 | 12550 | 13576 |
| 比准价格（元/平方米） | | 12725 | 14822 | 15229 |

5）地上办公楼面地价

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

楼面地价＝(12725+14822+15229)÷3＝14259(元/平方米)

**（2）求取估价对象地下办公楼面地价**

地下办公依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为办公用地，地处办公六级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间用途 | 适用基准地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下办公 | 办公用途比准类别 | — | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

则有：

地下办公楼面地价

＝地上楼面地价（参照地上主用途商业用途比准类别）×地下空间修正系数

＝14259×0.25

＝3565（元/平方米）

**（3）求取估价对象地下车库楼面地价**

地下车库依据地上主用途比准类别确定地下空间修正系数，地上主用途为办公用地，地处办公六级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间用途 | 适用基准地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下车库 | 办公用途比准类别 | — | 0.25 | 0.2 | 0.15 |

则有：

地下车库楼面地价

＝地上楼面地价（参照地上主用途办公用途比准类别）×地下空间修正系数

＝14259×0.2

＝2852（元/平方米）

**（4）求取估价对象地上商业楼面地价**

计算过程如下：

市场比较法中估价对象及三个成交实例比较因素条件说明表如下：

**表1：比较因素条件说明表**

| 比较因素 | | 估价对象 | 实例A | 实例B | 实例C |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 海淀区西北旺镇X2地块集体产业用地项目 | 上庄家园N28、N34地块三定三限项目 | 海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）C4、C5地块公租房项目 |
| 交易时间 | | 2021年3月12日 | 2020年10月 | 2020年5月 | 2019年6月 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 土地用途 | | 商业 | 商业 | 商业 | 商业 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 周边有安泰购物中心，在建的商业项目较少，商业繁华度一般 | 所在区域在建商业项目较少，商业繁华度一般 | 所在区域在建商业项目较少，商业繁华度一般 | 所在区域在建商业项目较少，商业繁华度一般 |
| 交通便捷度 | 项目紧邻地铁16线（西北旺站），区域道路较密集，距北京首都国际机场约30公里、距清河火车站约5公里，距北京北站约14公里，，综合评价交通便捷度好 | 距地铁16号线（永丰站）约1.5公里，区域道路较密集，距清河火车站约8公里，距北京站约25公里，距北京首都国际机场约32公里，综合评价交通便捷度一般 | 2公里范围内无地铁，距地铁16号线（永丰站）约3.3公里，区域道路较密集，距清河火车站约10.3公里，距北京站约27.9公里，距北京首都国际机场约32.7公里，综合评价交通便捷度较差 | 2公里范围内无地铁，距地铁昌平线（生命科学园站）约2.6公里，区域道路较密集，距清河火车站约7.2公里，距北京站约25.1公里，距北京首都国际机场约28.9公里，综合评价交通便捷度一般 |
| 区域土地利用方向 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地 |
| 自然及人文环境状况 | 周边2公里内有百望山、药用植物园、京密引水渠绿化带、首师大附中口袋公园、中关村公园、小关村公园等；较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 | 周边2公里范围内有永丰公园、科技绿心公园等，较少博物馆、美术馆、高等院校等人文设施，综合评价自然及人文环境一般 | 周边2公里范围内有东马坊村法治公园、东马坊健身公园、北京北大资源研修学院、南沙河等，综合评价自然及人文环境较好 | 周边2公里范围内有中关村生命园智云体育公园、北京城市学院（航天城校区）、中国地质科学院等，综合评价自然及人文环境较好 |
| 公共配套设施 | 周边2公里范围内有购物场所（华联生活超市（景和园店）、永辉超市（永丰路店）等），银行（北京银行（永丰支行）、工商银行（百旺新城支行）、北京农商银行（西北旺支行）等），学校（首师大附中北校区、中关村第二小学（百旺校区）、海淀区海育幼儿园等），医院（北京市上地医院、北京北旺门诊部等），综合评价区域设施及基础设施水平较好 | 周边2公里范围内有超市（便利蜂等）、银行（中国工商银行（永丰支行）、北京农商银行（海淀新区支行）等）、学校（金帆双语幼儿园、永丰中心小学（屯佃校区）、北京市海淀区永丰实验学校等）、医院（屯佃村社区卫生服务站等），综合评价区域设施及基础设施水平较好 | 周边2公里范围内有超市（世纪家家福超市（上庄镇店）等）、银行（北京市农村商业银行（上庄支行）等）、学校（海淀区艺鸣实验幼儿园、东马坊小学、北京市第五十七中学（上庄分校）等）、医院（北京市海淀区西北旺镇大牛坊社区卫生服务站等），综合评价区域设施及基础设施水平较好 | 周边2公里范围内有超市（超市发（北清路店、物美（航天城店））等）、银行（中国建设银行（生命园支行）、中国农业银行（航天城支行）等）、学校（中国科学院第三幼儿园（杏林湾分园）、北京市昌平区定福小学、清华大学附属中学永丰学校等）、医院（北京大学国际医院、北京大学第六医院（昌平院区）、西北旺镇社区卫生服务中心等），综合评价区域设施及基础设施水平较好 |
| 基础设施水平 | 七通 | 七通 | 七通 | 七通 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 城市主干道—永丰路 | 城市主干道-北清路 | 城市主干道-上庄路 | 城市高速路-京新高速 |
| 土地级别 | 商业类六级 | 商业类七级 | 商业类七级 | 商业类七级 |
| 个别因素 | 宗地面积  （平方米） | 63679.2 | 174891.64 | 38062.077 | 16130.79 |
| 宗地形状 | 宗地形状较规则 | 宗地形状较规则 | 宗地形状较规则 | 宗地形状较规则 |
| 临街宽度及深度 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 | 临街宽度和深度比例较适宜，适合开发利用 |
| 宗地开发程度 | 七通 | 七通 | 七通 | 七通 |

2）比较因素选择

依据估价对象的区域条件及个别条件,采用市场比较法时选择的比较因素主要有:交易时间、交易情况、土地用途、区域因素、个别因素。

（1）交易时间因素：指由于时间的因素房地产交易价格会不同；

（2）交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公平及客观程度等；

（3）土地用途：指土地的合法规划用途；

（4）区域因素：商业繁华度、交通便捷度、区域土地利用方向、自然及人文环境、公共配套设施、基础设施水平、毗邻道路的类型与等级、土地级别；

（5）个别因素：宗地面积、宗地形状、临街宽度及深度、宗地开发程度。

3）编制比较因素条件指数表(见表2)。

（转下页）

**表2：比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 待估宗地 | 实例A | 实例B | 实例C |
| 交易时间 | | 100 | 98.89 | 96.71 | 92.5 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通便捷度 | 100 | 96 | 94 | 96 |
| 区域土地利用方向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 100 | 97 | 100 | 100 |
| 公共配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100 | 100 | 100 | 104 |
| 土地级别 | 100 | 98 | 98 | 98 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100 | 100.5 | 99 | 98.5 |
| 宗地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临街宽度及深度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |

4）因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间、交易情况、土地用途、区域因素、个别因素修正，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象楼面地价(见表3)：

**表3：因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 实例A | 实例B | 实例C |
| 交易时间 | | 100/98.89 | 100/96.71 | 100/92.5 |
| 土地用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交通便捷度 | 100/96 | 100/94 | 100/96 |
| 区域土地利用方向 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 自然及人文环境状况 | 100/97 | 100/100 | 100/100 |
| 公共配套设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 基础设施水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/100 | 100/100 | 100/104 |
| 土地级别 | 100/98 | 100/98 | 100/98 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100/100.5 | 100/99 | 100/98.5 |
| 宗地形状 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 临街宽度及深度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 宗地开发程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 楼面地价（元/平方米） | | 12136 | 13155 | 13640 |
| 比准价格（元/平方米） | | 13381 | 14915 | 15301 |

5）地上商业楼面地价

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

楼面地价＝(13381+14915+15301)÷3＝14532(元/平方米)

**（5）求取估价对象地下商业楼面地价**

地下商业依据地上商业用途比准类别确定地下空间修正系数，地处商业六级地价区，需根据《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行用途修正。地下空间修正系数表详见下表：

北京市基准地价地下空间修正系数表（节选）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地下空间用途 | 适用基准地价 | 楼层 | 地下空间修正系数 | | |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 地下商业 | 商业用途比准类别 | 地下第1层 | 0.8 | 0.7 | 0.6 |
| 地下第2层 | 0.5 | 0.4 | 0.3 |
| 地下第3层 | 0.36 | 0.28 | 0.2 |
| 地下第4层及以下各层 | 0.3 | 0.25 | 0.2 |

依据上表，估价对象土地级别为商业类六级，地下商业在地下1-4层，故地下商业用房的地下1层地下空间修正系数为0.7，地下2层地下空间修正系数为0.4，地下3层地下空间修正系数为0.28，地下4层地下空间修正系数为0.25。

则有：

1）地下1层商业楼面地价

＝地上楼面地价（参照地上主用途商业用途比准类别）×地下空间修正系数＝14532×0.7

＝10172（元/平方米）

2）地下2层商业楼面地价

＝地上楼面地价（参照地上主用途商业用途比准类别）×地下空间修正系数＝14532×0.4

＝5813（元/平方米）

3）地下3层商业楼面地价

＝地上楼面地价（参照地上主用途商业用途比准类别）×地下空间修正系数＝14532×0.28

＝4069（元/平方米）

4）地下4层商业楼面地价

＝地上楼面地价（参照地上主用途商业用途比准类别）×地下空间修正系数

＝14532×0.25

＝3633（元/平方米）

**3.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、剩余法和市场比较法确定地上商业、地上办公楼面熟地价水平，地下用途按地上主用途乘以相应地下空间修正系数确定楼面熟地价水平，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；市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象为已出让项目变更出让合同所涉及的用地结构调整、新增地下办公建筑面积，本市已有多宗经过审定的协议出让的经营性建设用地，满足市场比较法的要求。三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：

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 | 市场比较法 |
| 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； | 15 | 15 | 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； | 10 | 10 | 10 |
| 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； | 10 | 10 | 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； | 10 | 10 | 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； | 15 | 15 | 20 |
| 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** | | | 60 | 60 | 80 |
| **权重** | | | 30% | 30% | 40% |

则各用途楼面熟地价如下表：

（转下页）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **楼面熟地单价（元/平方米）** | **权重** | **权重楼面熟地单价**  **（元/平方米）** |
| 地上商业 | 基准地价法 | 12155 | 0.3 | 15259 |
|
| 剩余法 | 19332 | 0.3 |
| 比较法 | 14532 | 0.4 |
| 地上办公 | 基准地价法 | 12466 | 0.3 | 14715 |
| 剩余法 | 17571 | 0.3 |
| 比较法 | 14259 | 0.4 |
| 地下商业（-1） | 基准地价法 | 8221 | 0.3 | 10595 |
| 剩余法 | 13532 | 0.3 |
| 比较法 | 10172 | 0.4 |
| 地下商业（-2） | 基准地价法 | 4698 | 0.3 | 6055 |
| 剩余法 | 7733 | 0.3 |
| 比较法 | 5813 | 0.4 |
| 地下商业（-3） | 基准地价法 | 3288 | 0.3 | 4238 |
| 剩余法 | 5413 | 0.3 |
| 比较法 | 4069 | 0.4 |
| 地下商业（-4） | 基准地价法 | 2936 | 0.3 | 3784 |
| 剩余法 | 4833 | 0.3 |
| 比较法 | 3633 | 0.4 |
| 地下办公 | 基准地价法 | 3305 | 0.3 | 3735 |
| 剩余法 | 4393 | 0.3 |
| 比较法 | 3565 | 0.4 |
| 地下车库 | 基准地价法 | 2644 | 0.3 | 2988 |
| 剩余法 | 3514 | 0.3 |
| 比较法 | 2852 | 0.4 |

（四）估价结果确定

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（剩余法、基准地价系数修正法和市场比较法），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出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

（转下页）

**⬢熟地价**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **规划条件** | **用途** | **出让建筑面积（㎡）** | **楼面熟地单价（元/㎡）** | **熟地总价（万元）** |
| 地上 | 规划调整前 | 商业 | 55278.39 | 15259 | 84349.2953 |
| 规划调整后 | 商业 | 57185.43 | 87259.2476 |
| 差额 | | 1907.04 | 2909.9523 |
| 规划调整前 | 办公 | 135759.21 | 14715 | 199769.6775 |
| 规划调整后 | 办公 | 133852.17 | 196963.4682 |
| 差额 | | -1907.04 | -2806.2093 |
| 合计 | |  |  | 103.7430 |
| 地下 | 规划调整前 | 商业 | 22166.98 | 9489 | 21034.2473 |
| 规划调整后 | 商业 | 22032.76 | 20906.8860 |
| 差额 | | -134.22 | -127.3613 |
| 规划调整前 | 车库 | 102447.19 | 2988 | 30611.2204 |
| 规划调整后 | 车库 | 98554.84 | 29448.1862 |
| 差额 | | -3892.35 | -1163.0342 |
| 新增用途 | 办公 | 1571.99 | 3735 | 587.1383 |
| 合计 | |  |  | -703.2572 |

注：规划调整后地下商业楼面熟地价为地下商业综合楼面熟地价

**⬢需补缴地价款（**变更出让合同时，建议应补缴的地价款**）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** |  | **出让建筑面积（㎡）** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **需补缴地价款 熟地总价(万元）** | **地面熟地单价 （元/㎡）** |
| 地上 | 用地结构调整 | 商业 | 1907.04 | - | 103.7430 | - |
| 办公 | -1907.04 | - |
| 地下 | 用地结构调整 | 商业 | -134.22 | - | -703.2572 | - |
| 车库 | -3892.35 | - | - |
| 用途调整 | 办公 | 1571.99 | - | - |

**地上调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积1907.04平方米，减少办公用途出让建筑面积1907.04平方米，地上用途建议补缴地价款103.7430万元；地下调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积134.22平方米，减少车库用途出让建筑面积3892.35平方米，并新增地下办公用途出让建筑面积1571.99平方米，合计差值为负，地下用途建议不补缴地价。**

具体结果详见《估价结果一览表》

**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：2021-1-0138-F01TDCR9 估价期日：2021年3月12日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地使用证编号 | 估价期日的用途 | | | 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 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 评估结果 |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 北京德成置地房地产开发有限公司 | 110108020001GB00039 | 北京市海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼 | 京海国用（2004出）字第3137号 | 商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库 | 商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库 | 商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库 | 原规划3;  新规划3 | 地上3 | 地上3 | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 商业、地下商业22.96年，办公、地下办公、地下车库32.97年 | 63679.20 | 353085.60 | —— | —— | 地上用途建议补缴地价款103.7430万元；地下用途建议不补缴地价 |

币种：人民币

备注：本次为规划变更出让评估项目，仅评估调整用途部分建筑面积，需补缴地价为调整用途部分总价。

（转下页）

**需补缴地价款总额表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部位** | **用途** |  | **出让建筑面积（㎡）** | **楼面熟地价（元/㎡）** | **需补缴地价款 熟地总价(万元）** | **地面熟地单价 （元/㎡）** |
| 地上 | 用地结构调整 | 商业 | 1907.04 | - | 103.7430 | - |
| 办公 | -1907.04 | - |
| 地下 | 用地结构调整 | 商业 | -134.22 | - | -703.2572 | - |
| 车库 | -3892.35 | - | - |
| 用途调整 | 办公 | 1571.99 | - | - |

**地上调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积1907.04平方米，减少办公用途出让建筑面积1907.04平方米，地上用途建议补缴地价款103.7430万元；地下调整用地结构为增加商业用途出让建筑面积134.22平方米，减少车库用途出让建筑面积3892.35平方米，并新增地下办公用途出让建筑面积1571.99平方米，合计差值为负，地下用途建议不补缴地价。**

**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. 《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2004）第179号]及其补充协议

5. 地价款及相关税费缴纳凭证复印件

6. 《关于海淀区东北旺乡西北旺新村A3地块金融写字楼项目土地开发建设情况说明》

7. 《关于海淀区西北旺新村A3地块商业商务办公项目建筑面积及用途的说明》

8. 《说明》

9. 《建设工程规划许可证》及其附加附图（2018规自（海）建字0046号、2019规自（海）建字0048号、2020规自（海）建字0075号、2019规自（海）建字0003号、2020规自（海）建字0074号）

10.《北京市海淀区人民防空办公室建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书》（文号：DGHY）京防（海）工准字0036号）

11.《土地权属审查告知书》（编号：海权属审【2020】字第1222号）

12.土地使用权人《营业执照（副本）》复印件

13.估价机构《营业执照（副本）》复印件

14.估价机构评估资质复印件

15.评估专业人员资质证书复印件