* **咨询项目名称：**

北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目周边普通商品住宅房地产市场价值咨询

* **咨询委托人：**

北京保障房中心有限公司

* **咨询机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

* **评估专业人员：**

高鹏、许皓源

* **报告编号：**

康正预评字2024-1-1108-P01ZLGJ6号

# 咨询意见函

**北京保障房中心有限公司：**

受贵单位委托，我公司对北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目周边普通商品住宅房地产市场价值进行了咨询。

**咨询对象：**咨询对象为北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目，该项目位于顺义区，东五环内。现状四至为东至潮白水悦小区，南至外环路，西至顺福路，北至林河南大街。根据委托方提供的资料及其介绍，本项目总建设用地规模（以下简称“土地面积”）约为23.74万平方米，总建筑规模约90万平方米，其中地上建筑规模58.83万平方米，项目容积率约为2.48。住宅建筑规模约56.31万平方米，房源6471套；商业建筑规模约0.84万平方米。住宅部分拟全部作为保障性租赁住房建设并使用。

咨询对象周边有路劲御和府、潮白水悦、公园和御、公园都会等社区，综合评价居住社区成熟度较好。周边有顺12路、顺38路、顺73路等多条公交线路，综合评价交通便捷度一般。以咨询对象为圆心半径2公里范围内有顺家生活超市、鼎顺超市、顺义育才学校、临河小学、府学胡同小学（顺义校区）、港馨东区幼儿园（路劲御和府分园）、临河社区卫生服务站等，各类配套设施齐全程度一般。区域内有都会公园等自然及人文设施，项目距北京首都国际机场直线距离约7公里，综合评价环境状况一般。总体评价影响咨询对象的区位状况一般。

**咨询目的：**为咨询委托人了解项目周边住宅用房市场价值提供参考依据。

**咨询时点：**2024年9月26日

**咨询类型：**根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产市场价格”是指在正常市场情况下，在咨询时点2024年9月26日，咨询对象用途为住宅，土地取得方式为出让的房地产市场价格。

**咨询方法：**本次咨询采用的估价方法为比较法。

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

咨询结果一览表-1

|  |  |
| --- | --- |
|  咨询方法项目名称 | 比较法 |
| 北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目周边普通商品住宅房地产市场价值 | 31596 |

单位：元/建筑面积平方米（币种：人民币）

咨询结果一览表-2

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 咨询结果 |
| 北京市顺义区仁和镇临河村棚改项目周边普通商品住宅房地产市场价值 | 30016～33176 |

单位：元/建筑面积平方米（币种：人民币）

备注：因市场情况复杂，实际价格将受交易双方对项目心理预期的影响，会在咨询价值的基础上出现一定范围内的上下浮动，浮动±5%为合理范围。

|  |  |
| --- | --- |
| 顺致 |  |
| 商祺 |  |
|  | 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
|  | 二〇二四年九月三十日 |

**附：案例介绍**

运用比较法咨询需要调查大量的交易实例，才能通过比较从中选择合适的比较实例，客观确定咨询对象的价格。本次咨询搜集了近一年以来与咨询对象处于同一供需圈、使用功能相似、户型相似的多个小区成交实例数据，小区明细详见下表：

周边可比小区成交案例调查表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 小区 | 区域 | 用途 |
| 1 | 路劲御和府 | 顺义区仁和镇 | 住宅 |
| 2 | 公园和御 | 顺义区仁和镇 | 住宅 |
| 3 | 公园都会 | 顺义区仁和镇 | 住宅 |
| 4 | 港馨家园 | 顺义区仁和镇 | 住宅 |
| 5 | 石园南区 | 顺义区仁和镇 | 住宅 |
| 6 | 潮白水悦 | 顺义区仁和镇 | 住宅（共有产权房） |

案例A：路劲御和府

路劲御和府位于北京市顺义区仁和镇，东至顺福路，西至富林路，南至仁和园四街，北至林河南大街；项目周边有顺12路、顺38路、顺73路等多条公交线路；项目建成于2023年，由41栋板楼组成，建筑结构为钢混，主力户型为82-89㎡的三居室及108-128㎡的四居室；项目占地面积约为154000平方米，总建筑面积约243500平方米，建筑密度适中，环境状况较好，与咨询对象位于同一供需圈。项目销售均价为34646元/平方米。

案例B：公园和御

公园和御位于北京市顺义区仁和镇，东至顺泰路，西至现状建设用地，南至双平街，北至仁平街；项目周边有顺17路、顺21路、顺48路等多条公交线路；项目建成于2024年，由14栋板楼组成，建筑结构为钢混，主力户型为89-115㎡的三居室；项目占地面积约为40739.62平方米，总建筑面积约80173.01平方米，建筑密度适中，环境状况较好，与咨询对象位于同一供需圈。项目销售均价为33201元/平方米。

案例C：公园都会

公园都会位于北京市顺义区仁和镇，东至富林路，西至顺泰路，南至外环路，北至仁和园四街；项目周边有顺12路、顺38路、顺73路等多条公交线路；项目建成于2023年，由37栋板楼组成，建筑结构为钢混，主力户型为89-105㎡的三居室；项目占地面积约为1222432.7平方米，总建筑面积约227060.91平方米，建筑密度适中，环境状况较好，与咨询对象位于同一供需圈。项目销售均价为38089元/平方米。

咨询对象及周边可比小区位置图

