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

**土 地 估 价 报 告**

**项 目 名 称：北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地国有建设用地使用权出让价格评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：北京康正2023（估）字第0012号**

**2023-1-0432-F02TDCR6**

**提交估价报告日期：2023年6月9日**

**目录**

**[第一部分 摘 要](#_Toc69393366)** [1](#_Toc69393366)

**[一、估价项目名称](#_Toc69393367)** [1](#_Toc69393367)

**[二、委托估价方](#_Toc69393368)** [1](#_Toc69393368)

**[三、估价目的](#_Toc69393369)** [1](#_Toc69393369)

**[四、估价期日](#_Toc69393370)** [1](#_Toc69393370)

**[五、估价日期](#_Toc69393371)** [1](#_Toc69393371)

**[六、地价定义](#_Toc69393372)** [1](#_Toc69393372)

**[七、估价结果](#_Toc69393373)** [6](#_Toc69393373)

**[八、评估专业人员签字](#_Toc69393374)** [9](#_Toc69393374)

**[九、土地估价机构](#_Toc69393375)** [9](#_Toc69393375)

**[第二部分 估价对象界定](#_Toc69393376)** [12](#_Toc69393376)

**[一、委托估价方](#_Toc69393377)** [12](#_Toc69393377)

**[二、估价对象](#_Toc69393378)** [12](#_Toc69393378)

**[三、估价对象概况](#_Toc69393379)** [13](#_Toc69393379)

**[四、影响地价的因素说明](#_Toc69393380)** [15](#_Toc69393380)

**[第三部分 土地估价结果及其使用](#_Toc69393381)** [32](#_Toc69393381)

**[一、估价依据](#_Toc69393382)** [32](#_Toc69393382)

**[二、土地估价原则](#_Toc69393383)** [36](#_Toc69393383)

**[三、估价结果和估价报告的使用](#_Toc69393384)** [45](#_Toc69393384)

**[第四部分 附 件](#_Toc69393385)** [49](#_Toc69393385)

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、估价项目名称**

北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地国 有建设用地使用权出让价格评估

**二、委托估价方**

北京市规划和自然资源委员会

**三、估价目的**

樊景云向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地国有建设用地使用权出让价格协议手续。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的条件，故由北京市规划和自然资源委员会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协议手续提供参考依据。

**四、估价期日**

2023年6月5日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

**五、估价日期**

2023年6月2日至2023年6月9日

**六、地价定义**

根据《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]，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。故本次需同时评估估价对象的出让国有建设用地使用权正常市场价格、划拨国有建设用地土地使用权价格、政府土地出让收益。

（一）出让国有建设用地使用权地价定义：

1、土地用途设定：

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]，估价对象土地用途为商业服务业；根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]估价对象房屋用途未标注；根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象用地规划用途为商业。本次评估根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，设定估价对象土地用途为商业。

2、土地使用权类型：

估价对象为北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地，樊景云向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地国有建设用地使用权出让价格协议手续，根据估价目的，设定估价对象土地使用权类型为出让。

3、土地开发程度设定：

根据委托估价方介绍及土地估价专业评估师实地查勘，估价对象地上建筑物已建成并投入使用，现状土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气） 、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。根据本次估价目的，设定估价对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气） ，宗地红线内场地平整。

4、土地使用权年限设定：

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，国有土地使用权出让最高年限为商业用地40年。因本次估价对象尚未办理国有建设用地出让手续，故本次评估设定估价对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期，即商业（零售商业用地）40年。

5、土地利用条件设定：

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米，根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

备注：容积率=建筑面积÷分摊土地使用权面积=494.65÷242.4709=2.04

6、价格类型：

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号] 及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象规划用途为商业用地，土地所有权归国家所有，樊景云为土地使用权人（承受人）。现该宗地拟办理国有土地使用权协议出让手续， 故本次评估设定价格类型为出让国有建设用地使用权市场价格。

7、估价期日：

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次评估估价期日为2023年6月5日。

8、地价定义：

估价对象的出让国有建设用地使用权价格定义为：在公开市场条件下，估价对象在估价期日2023年6月5日；评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地红线内“场地平整”；设定土地用途为商业（零售商业用地）；在现状利用条件下，地上容积率为2.04，商业（零售商业用地）土地剩余使用年限为40年，土地分摊面积为242.4709平方米的出让国有建设用地使用权价格。

（二） 划拨国有建设用地使用权地价定义：

1、土地用途设定：

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]，估价对象土地用途为商业服务业；根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]估价对象房屋用途未标注；根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象用地规划用途为商业。本次评估根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，设定估价对象土地用途为商业。

2、土地使用权类型：

估价对象为北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地，樊景云向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地国有建设用地使用权出让价格协议手续，根据估价目的，设定估价对象土地使用权类型为划拨。

3、土地开发程度设定：

根据委托估价方介绍及土地估价专业评估师实地查勘，估价对象地上建筑物已建成并投入使用，宗地实际土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。本次评估结合土地利用特点及估价目的，设定估价对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）及宗地红线内场地平整。

4、土地使用权年限设定：

估价对象项目用地设定为以划拨方式取得的划拨用地，无使用年期限制。

5、土地利用条件设定：

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米，根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

备注：容积率=建筑面积÷分摊土地使用权面积=494.65÷242.4709=2.04

6、价格类型：

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号] 及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象规划用途为商业用地，土地所有权归国家所有，樊景云为土地使用权人（承受人）。现该宗地拟办理国有土地使用权协议出让手续， 故本次评估设定价格类型为划拨国用建设用地使用权价格。

7、估价期日：

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次评估估价期日为2023年6月5日。

8、地价定义：

估价对象的划拨国有建设用地使用权价格定义为：在特定市场条件下，估价对象在估价期日2023年6月5日；评估设定土地使用权类型为划拨；设定开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地红线内“场地平整”；设定土地用途为商业（零售商业用地）；在现状利用条件下，地上容积率为2.04，土地使用年期为无年期限制，土地分摊面积为242.4709平方米的划拨国有建设用地使用权价格。

（三）政府土地出让收益内涵如下：

根据《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]，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格， 作为评估结果，并提出底价建议。同时，估价结果应与政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

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

**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，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价格、划拨国有建设用地使用权价格及应缴纳地价款为：（币种：人民币）

出让国有建设用地使用权价格：

总价：324.2431万元

大写金额：叁佰贰拾肆万贰仟肆佰叁拾壹元整

楼面价：6555元/平方米

地面价：13372元/平方米

划拨国有建设用地使用权价格：

总价：234.2662万元

大写金额：贰佰叁拾肆万贰仟陆佰陆拾贰元整

楼面价：4736元/平方米

地面价：9661元/平方米

应缴纳地价款：

总价：89.9768万元

大写金额：捌拾玖万玖仟柒佰陆拾捌元整

楼面价：1819元/平方米

具体结果详见《估价结果一览表》

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 土地面积 | 建筑面积 | 出让楼面价 | 出让熟地总价 | 划拨楼面价 | 划拨地价总价 | 应缴纳地价款楼面价 | 应缴纳地价款总 |
| 商业 | 242.4709 | 494.65 | 6555 | 324.2431 | 4736 | 234.2662 | 1819 | 89.9768 |

单位：平方米、元/平方米、万元

* **出让底价建议**

根据“《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]”，划拨土地办理协议出让时，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为估价结果，并提出底价建议。当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，并按照孰高原则，合理建议应当缴纳的地价款金额。

本次评估的出让国有建设用地使用权价格为：

出让国有建设用地使用权楼面价为：6555元/平方米

出让国有建设用地使用权总价为：324.2431万元

本次评估的划拨国有建设用地使用权价格为：

划拨国有建设用地使用权楼面价为：4736元/平方米

划拨国有建设用地使用权总价为：234.2662万元

本次评估的按出让地价与划拨地价的差额计算估价结果：

单价＝6555－4736＝1819（元/平方米）

总价＝1819×494.65÷10000＝89.9768（万元）

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发 [2022]12号]，国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定，其中参照商业、办公、住宅、公共服务类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定。估价对象为商业用地，政府土地出让收益按照评估出让楼面熟地价的25%确定。并将评估结果与上述政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

本次评估的政府出让收益为：

政府出让收益单价＝6555×25%＝1639（元/平方米）

政府土地出让收益总价＝1639×494.65÷10000＝81.0731（万元）

经过对比，运用出让地价与划拨地价的差额计算出的估价结果高于出让地价×25%确定的政府出让收益。因此本报告根据孰高原则，确定以出让地价与划拨地价的差额作为缴纳的地价款。即，应当缴纳的地价款楼面单价为1819元/平方米，应当缴纳的地价款总额为89.9768万元。

（转下页）

**八、土地估价专业评估师签字**

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

**九、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇二三年六月九日 |

**附 估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2023-1-0432-F02TDCR6 估价期日：2023年6月9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（承受人） | 地号 | 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/㎡ | 出让楼面价 （元/ m2 ） | 出让熟地总价（万元） | 划拨楼面价 （元/ m2 ） | 划拨地价总价（万元） | 应缴纳地价款楼面价 （元  /m2） | 应缴纳地价款总价（万 元） | 建议出让底价（万元） |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 樊景云 | - | 北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地 | - | 商业 | 商业 | 商业 | - | 2.04 | 2.04 | 宗地红线外“七通”，宗地红线内“六通” | 宗地红线外“七通”，宗地内“场地平整” | 商业40年 | 242.4709 | 494.65 | 6555 | 324.2431 | 4736 | 234.2662 | 1819 | 89.9768 | 89.9768 |

币种：人民币

（转下页）

**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，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红线外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热）及宗地红线内建筑物已建成完工；根据估价目的，设定开发程度为宗地红线外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热）及宗地红线内“场地平整”；

（三）规划限制条件：根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]、《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]；

（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

2023年6月9日

**第二部分 估价对象界定**

**一、委托估价方**

本次评估委托估价方为北京市规划和自然资源委员会，非估价对象的不动产权利人。

单位名称：北京市规划和自然资源委员会

单位地址：北京市通州区承安街1号

受让方：樊景云

联系人：李海英

联系电话：13911003895

**二、估价对象**

估价对象为北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地，位于北京市密云区西门外大街。根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米，根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

备注：容积率=建筑面积÷分摊土地使用权面积=494.65÷242.4709=2.04

**三、估价对象概况**

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象为北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地，根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]，现登记情况如下：

土地使用权性质：国有土地使用权

所属宗地面积：2542.96平方米

宗地性质：独用

宗地位置：密云县密云镇花园街

登记土地使用权人：密云县住宅合作社

土地证号：京密国用（2003划）字第01570号

取得方式：划拨

土地用途：商业服务业

使用权面积：2542.96平方米

现状土地使用权人（承受人）：樊景云

分摊使用权面积：242.4709平方米

四至：东至：北京云峰绿洲草业有限公司；南至：密云县住宅合作社；西至：密云县住宅合作社；北至：现使用人：密云县住宅合作社；

现状四至：东至云光商场家具城，南至果园新里住宅区，西至果园新里住宅区，北至西门外大街。

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的规定，估价对象属于商业类八级VIII-密1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（承受人）为樊景云。根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地面积为242.4709平方米，规划用途为商业。

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，国有土地使用权出让最高年限为商业用地40年。因本次估价对象尚未办理国有建设用地出让手续，故本次评估设定估价对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期，即商业（零售商业用地）40年。

根据委托估价方提供《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]，估价对象无权属争议、抵押登记、地役权登记、异议登记、预告登记等修改情况，结合本次估价目的，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁、地役权等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米，根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

备注：容积率=建筑面积÷分摊土地使用权面积=494.65÷242.4709=2.04

2.土地利用现状

2023年6月5日评估专业人员对估价对象实地查勘，估价对象所属楼宇已竣工并投入使用。估价对象所属楼宇为地上总楼层为6层，估价对象位于其5层；现状土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。根据本次估价目的，设定估价对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地红线内场地平整。根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米。

**四、影响地价的因素说明**

（一） 一般因素

1.城市资源状况

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

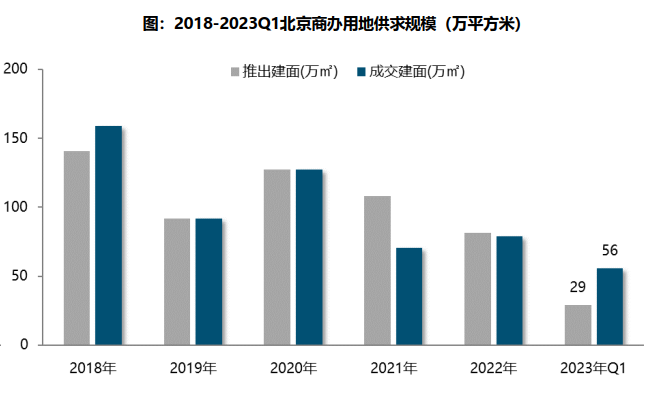
截至2022年年末，北京市常住人口为2184.3万人，从年龄构成看，0-14岁常住人口264万人，占全市常住人口的比重为12.1%；15-59岁常住人口1455.2万人，占66.6%；60岁及以上常住人口465.1万人，占21.3%。

**2018-2022年常住人口增量及增长速度**

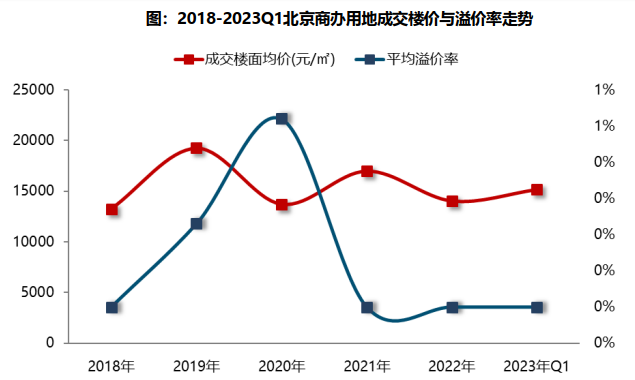
2.房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

2023年一季度北京累计推出2宗商办用地，推出规划建面29.09万㎡，同比增长96%；累计成交4宗商办用地，成交规划建面55.81万㎡，同比增长104%；从区域分布来看，朝阳、平谷、大兴、通州各成交1宗，其中华润置地以63.58亿竞得朝阳站交通枢纽南侧项目，该地块未来将打造北京首个万象城项目。



溢价率方面，自2018年以来北京商办用地多以底价成交，溢价率降至冰点。2023年一季度北京4宗商办地块均以底价成交，市场热度持续低位运行。受朝阳站交通枢纽南侧项目地块成交带动，一季度商办用地成交楼面价15169元/㎡，同比结构性增长39%。



2023年一季度商办用地具体成交信息如下：

| 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/㎡） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目0313-5597、5598、5599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 | 62796.8 | 275500 | 4.39 | 2023-2-23 | 635800 | 23078 |
| 北京大兴国际机场临空经济区DX12-0105-6103地块S5加油加气站（加氢站）用地 | S5加油加气站（加氢站）用地 | 4800 | 1920 | ≤0.4 | 2023-1-19 | 5800 | 30208 |
| 北京市平谷区兴谷新消费综合体项目商业地块PG00-0106-0106地块B1商业用地 | B1商业用地 | 46654.62 | 88643.78 | 1.9 | 2023-1-10 | 28000 | 3159 |
| 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1606-605地块B23研发设计用地 | B23研发设计用地 | 64012.4 | 192037.19 | 3 | 2023-1-5 | 177000 | 9217 |

根据2023年1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，增幅较去年4季度扩大。

**2021年1季度至2023年1季度北京市商办用地地价增长率走势图**

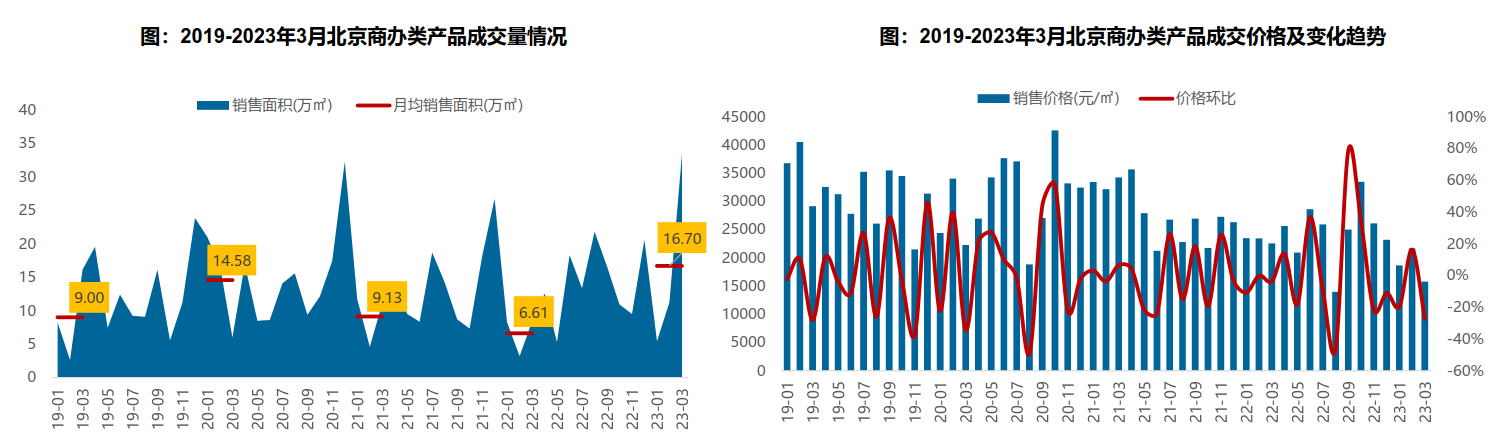
（2）房地产开发

根据北京市统计局公布的数据，一季度北京市房地产开发企业房屋新开工面积为325.3万平方米，同比增长29.6%。其中，办公楼为17.7万平方米，下降22%；商业营业用房为11.1万平方米，下降37.2%。房屋竣工面积为178万平方米，同比增长12.6%。其中，办公楼为30.6万平方米，下降28%；商业营业用房为5.6万平方米，下降60.2%。新建商品房销售面积为218.6万平方米，同比增长13.5%。其中，办公楼为18.7万平方米，增长56.1%；商业营业用房为23.6万平方米，增长69.4%。

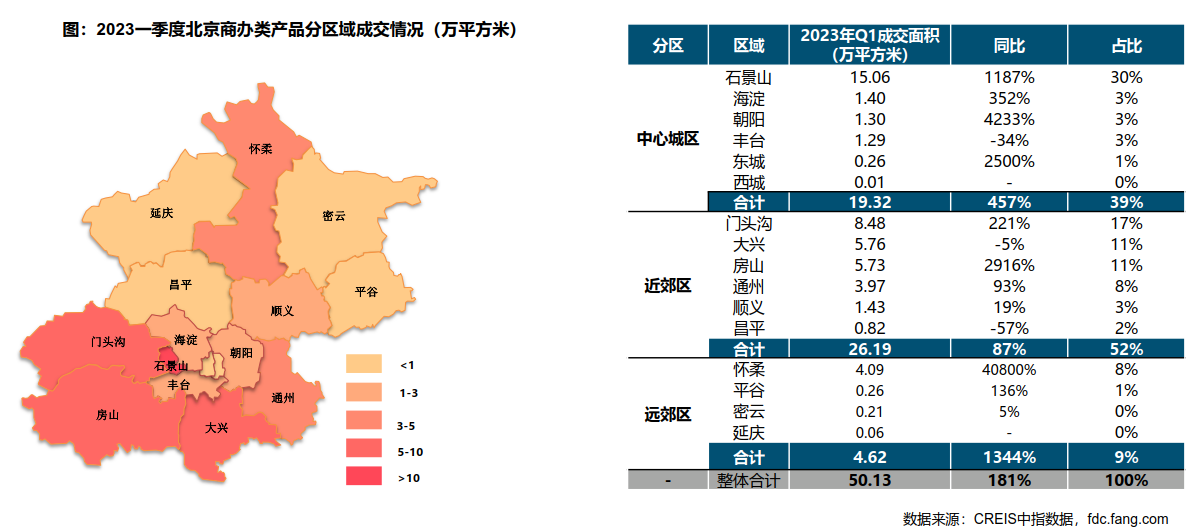
（3）房地产市场供需情况

2023年一季度北京商办类市场累计成交50.11万㎡，同比增长153%，月均成交约16.7万㎡，成交规模创近五年同期新高。价格方面，一季度商办产品整体成交均价为15786元/㎡，同比结构性下降27%。供应方面，受季节性因素的影响，一季度北京商办市场供应量同比腰斩，商办类产品累计供应规模仅1.98万㎡，同比缩减72%。

具体来看，一季度北京商业和办公市场成交均呈现出量升价跌的态势。其中，商业累计成交规模为28.24万㎡，同比增加152%，成交均价为15064元/㎡，同比结构性下跌35%；办公类产品共成交21.87万㎡，同比增加153%，成交均价20466元/㎡，同比下跌11%。



区域来看，2023年一季度石景山区商办类产品成交量相对较大，成交面积超15万㎡，占比达30%；门头沟、大兴和房山区成交规模均在5-10万㎡之间，占比均超10%，其他各区域成交规模占比均不足10%。从成交量变化来看，一季度昌平、丰台和大兴区商办类产品成交量同比不同程度的减少，其他各区域均有所增加。其中，怀柔、朝阳、房山、东城和石景山区受去年同期基数较低影响，成交同比涨幅显著。



**2023年1季度办公用房销售排名**

| **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/㎡） |
| 北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 45261 | 石景山区 | 36115 | 四至五环间 | 41053 |
| 运通博远阁 | 大兴区 | 39215 | 怀柔区 | 29612 | 五至六环间 | 25797 |
| 首开龙湖天琅 | 大兴区 | 38351 | 海淀区 | 29065 | 六环外 | 17386 |
| 华远商业中心 | 石景山区 | 36342 | 顺义区 | 28621 | 三至四环间 | 12479 |
| 兴创国际中心 | 大兴区 | 34254 | 门头沟区 | 20817 |  | |
| 紫御长安 | 石景山区 | 34068 | 通州区 | 19059 |
| 阳光城·檀悦 | 顺义区 | 32066 | 大兴区 | 17612 |
| 苹果园6号 | 石景山区 | 30390 | 昌平区 | 17518 |
| 百嘉城 | 昌平区 | 29863 | 丰台区 | 16978 |
| 门头沟新城 | 门头沟区 | 29795 | 平谷区 | 14037 |
|  | | | 房山区 | 11511 |
| 朝阳区 | 4212 |

**2023年1季度商业用房销售排名**

| **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/㎡） |
| 长安太和 | 东城区 | 133980 | 东城区 | 119639 | 二环内 | 133980 |
| 富力城 | 东城区 | 90000 | 朝阳区 | 46990 | 二至三环间 | 80354 |
| 首开保利锦都家园 | 朝阳区 | 60661 | 石景山区 | 38521 | 三至四环间 | 40766 |
| 鸿坤·花语墅 | 朝阳区 | 51925 | 顺义区 | 35449 | 四至五环间 | 32565 |
| 中冶·德贤公馆 | 大兴区 | 50864 | 西城区 | 30115 | 五至六环间 | 24796 |
| 丽都壹号 | 朝阳区 | 50000 | 丰台区 | 26946 | 六环外 | 17270 |
| 华远·西山雅园 | 门头沟区 | 50000 | 大兴区 | 20080 |  | |
| 首开国风美唐 | 昌平区 | 48918 | 海淀区 | 18100 |
| 华远商业中心 | 石景山区 | 45776 | 门头沟区 | 17563 |
| 中国铁建·花语金郡 | 大兴区 | 44710 | 怀柔区 | 14945 |
|  | | | 昌平区 | 14886 |
| 通州区 | 12796 |
| 房山区 | 11905 |
| 密云区 | 9260 |

**租赁市场方面**，随着疫情全面放开，一季度北京写字楼市场活跃度明显上升，但租户选择仍较为谨慎，新租及搬迁、扩张需求未完全释放，虽带看量提升，但整体需求表现较为疲软，全市空置率环比微升。全市及五大核心商圈甲级写字楼租金水平分别环比微降，整体租金降幅较上季度明显收窄。金融业、高科技行业及专业服务业仍是北京甲级写字楼市场租赁成交的主力。北京作为全国的科技创新中心，同时又是全国数字经济发展的先导区和示范区，将持续吸引高科技企业落户，从而为写字楼租赁市场带来更多的租赁需求。

一季度，北京各大购物中心的客流明显反弹，北京市政府也在多个平台发放多类性消费券，以刺激线下实体消费需求。得益于零售消费的明显增长，品牌租赁需求回升。但在疫情长尾效应影响下，全市优质购物中心平均空置率微升，平均租金水平也出现略微下滑。

**大宗交易市场**，第一季度北京大宗交易市场活跃度上升。从成交物业来看，境外投资人并未因短期市场波动而影响其对北京核心资产的长期看好，险资对于不动产资产配置的关注日益凸显，而自用型买家则持续锁定非核心区域写字楼或商务园区的物业。结合去年北京市大宗物业市场的表现，写字楼及产业园仍旧是是较为活跃的资产类别。3月24日，国家发改委公布文件，进一步拓宽了REITs发行的资产范围，将百货商场、购物中心纳入可发行范畴。同时，因具备长期稳定的现金流以及价值增值的潜力，活跃于市场中的投资人持续看好具有现金流的商业地产投资机会，如商办、长租公寓、产业园区等物业。

（4）可预见未来

本季度北京写字楼市场活跃度明显上升，预计2023年北京写字楼市场将迎来一波供应的小高峰，高科技行业需求有望回升。但从需求端来看，整体市场的回暖仍需时间。由于消费者的消费意愿和信心还在缓慢恢复中，2023年下半年预计会出现较为明显的消费回暖成效。随着消费市场的逐渐回暖，北京零售市场提质升级的速度也将逐渐加快。

3.产业政策

（1）全国政策

2021年3月26日，中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（以下简称‘《通知》’）。《通知》提出，一是加强借款人资质核查。切实加强经营用途贷款“三查”，落实好各项授信审批要求。二是加强信贷需求审核。要对经营用途贷款需求进行穿透式、实质性审核，不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查，不得向资金流水与经营情况明显不匹配的企业发放经营性贷款。三是加强贷款期限管理。要根据借款人实际需求合理确定贷款期限。对期限超过3年的经营用途贷款进一步加强内部管理，确保资金真正用于企业经营。四是加强贷款抵押物管理。要合理把握贷款抵押成数，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性。五是加强贷中贷后管理。要严格落实资金受托支付要求，加强贷后资金流向监测和预警。要和借款人签订资金用途承诺函，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的要立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。六是加强银行内部管理。要落实主体责任，完善内部制度，强化内部问责，加强经营用途贷款监测分析和员工异常行为监控。七是加强中介机构管理。建立合作机构“白名单”。对存在协助借款人套取经营用途贷款行为的中介机构，一律不得进行合作。房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金。

2022年1月20日，全国住房和城乡建设工作会议在北京以视频形式召开。会议强调，2022年，全系统要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，着力在“增信心、防风险、稳增长、促改革、强队伍”上下功夫。一是增信心。要深刻认识到，我国发展的多方面优势和条件没有变，时与势在我们一边，这是我们的定力和底气所在，也是我们的决心和信心所在。二是防风险。把防风险摆在更加突出的位置，防范化解住房和城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。三是稳增长。充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力，同步推动扩内需、转方式、调结构，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。四是促改革。更好地激发企业活力，更好地适应和满足需求变化，推进住房供给侧结构性改革，加快形成与高质量发展相适应的城市开发建设体制机制和政策体系。五是强队伍。忠诚拥护“两个确立”、忠诚践行“两个维护”，悟透以人民为中心的发展思想，树立正确政绩观，切实提高工作能力和水平，建设忠诚干净担当的高素质专业化干部队伍。

2023年3月24日，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）等要求，进一步提升基础设施REITs项目申报推荐的质量和效率，国家发展改革委印发了《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号，以下简称《通知》）。为规范高效做好基础设施REITs申报推荐工作，《通知》从六方面提出了具体工作要求。一是认真做好项目前期培育。二是合理把握项目发行条件。三是切实提高申报推荐效率。四是充分发挥专家和专业机构作用。五是用好回收资金促进有效投资。六是切实加强运营管理。《通知》对贯彻落实国家“十四五”规划《纲要》和国办发〔2022〕19号文精神，促进基础设施REITs市场平稳健康发展，更好盘活存量资产、扩大有效投资具有重要意义。

（2）地方政策

2021年2月10日，北京银保监局、人行营业管理部发布《关于加强个人经营性贷款管理 防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》。要求严格实施贷前调查，加强客户资质和信用状况审核，关注客户获得经营性贷款借款人资格的时间，审慎发放仅以企业实际控制人身份申请的个人经营性贷款，审慎向近期申请过个人住房按揭贷款或购买住房的客户发放个人经营性贷款。切实加强支付管理，严格执行受托支付制度，对借款人受托支付对象的资质和背景情况予以关注，防止信贷资金转入与借款人经营活动无关的账户。尽职落实贷后管理，采取有效措施跟踪贷款资金使用情况，及时关注借款人经营及变化情况。

2021年9月8日，北京市人民政府关于印发《北京市“十四五”时期优化营商环境规划》，《规划》提出了“十四五”时期北京市优化营商环境“1+4+5”的目标体系：“1”是全面建成与首都功能发展需求相一致的国际一流营商环境高地；“4”是打造“北京效率”“北京服务”“北京标准”“北京诚信”四大品牌；“5”是实施市场、法治、投资贸易、政务服务、人文五大环境领跑战略。《规划》是北京市首次编制5年营商环境专项规划，在各省、自治区和直辖市中也是首例，充分展现了北京市全力以赴打造一流营商环境的决心和行动。

2022年6月4日，北京市人民政府印发《北京市统筹疫情防控和稳定经济增长的实施方案》，要求出台存量国有建设用地盘活利用、功能混合等规划土地激励政策。要求危旧楼房成套化改造项目增加规模须符合建筑规模管控。推动企业将存量商办用房转换为配套重点功能区和产业园区的人才租赁房、保障性租赁住房。

2022年9月30日，北京市人民政府印发《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）》，创新提出8项支持政策，明确在重点功能区及现状轨道站点周边，鼓励利用现状建筑改建保障性租赁住房。

2022年11月30日，《北京市商业消费空间布局专项规划（2022年-2035年）》正式发布，北京市将构建四级商业消费空间结构，服务市民公众多层次消费需求。在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进新发展格局下，北京将在2025年和2035年分批次全面建成国际消费中心城市，让北京成为“中国潮”“国际范”“烟火气”共融共生的国际消费中心示范城市、国际一流的和谐宜居之都。

4.城市规划与发展目标

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

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

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

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

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

5.城市经济发展运行状况

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

（1）农业生产保持增势，休闲农业和乡村旅游回暖

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

（2）工业生产降幅收窄，部分高端领域增势较好

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

（3）服务业总体向好，优势行业、接触性服务业共同带动

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

（4）固定资产投资较快增长，高技术产业投资显现活力

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

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

（5）市场消费持续恢复，升级类商品增长较快

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

（6）居民消费价格温和上涨，工业生产者出厂价格同比下降

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

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

（7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

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

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

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

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

（二）区域因素

1.区域概况

估价对象位于北京市密云区西门外大街，密云区位于北京市东北部，是首都重要饮用水源基地和生态涵养区。密云区西起东经116°39 ′33"，东至117°30 ′25 "，东西长69公里；南起北纬40°13 ′ 7"，北至北纬40°47 ′57"，南北宽约64公里。东、北部分别与河北省承德市的兴隆县、承德县、滦平县交界，西、南部与怀柔区、顺义区、平谷区接壤。密云区总面积2229.45平方公里，是北京市面积最大的区。密云区距北京市核心区约60公里，距首都国际机场35公里，距天津塘沽港160公里，主要交通线路有大广（京承）高速、京沈路、顺密路、密关路、密兴路等公路及市郊铁路S5线和通密线。

2022年密云区常住人口为52.7万人，比上年减少0.1万人。其中，城镇人口35.0万人，占常住人口的比重为66.4%；常住外来人口11.1万人，占常住人口的比重为21.1%。初步核算，2022年密云区实现地区生产总值 360.3亿元，按可比价格计算，比上年增长7.5%。其中，第一产业增加值14.0亿元，增长10.8%；第二产业增加值93.4亿元，增长2.8%；第三产业增加值252.9亿元，增长9.1%。三次产业构成为3.9:25.9:70.2。按常住人口计算，密云区人均地区生产总值为68306元。

估价对象位于北京市密云区西门外大街，估价对象所在区域有购物场所（物美超市等）、学校（密云区季庄小学、密云区果园小学等），医院（密云区疾病预防控制中心、密云区果园社区卫生服务中心等），银行（中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。

2.交通条件

估价对象紧邻城市次干道—西门外大街，距京密路约1.2公里，距大广高速密云收费站约4.7公里，周边无地铁线路，周边有密5路、密9路、密12路、密13路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度一般。

3.环境条件

密云区是国家生态区、国际最佳休闲宜居名区，是首批全国生态文明建设试点地区。华北地区最大的人工湖——密云水库坐落于密云区中央，最大水面面积188平方公里、最大库容43.75亿立方米，水体质量始终稳定保持在国家二类饮用水标准。

估价对象位于密云区西门外大街，周边绿化条件较好，周边2公里范围内有水系—白河，密虹公园等绿化景观，绿化条件较好；有密云区博物馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

密云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、通热、通燃气）条件。估价对象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、通热、通燃气）

5.商业繁华度

估价对象位于密云区西门外大街，估价对象周边主要以住宅社区底商及配套商业为主，周边有物美大卖场、云光商场家具城等商业场所，综合考虑商业繁华度一般。

6.规划限制

估价对象所处区域位于密云区西门外大街。根据密云区“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一般，商业繁华度一般，交通便捷度一般，公共配套设施较好，基础设施水平为七通，自然和人文环境条件较好。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一般。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的规定，估价对象属于商业类八级VIII-密1区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米，用途为商业。

3.宗地容积率及可利用情况

根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

备注：容积率=建筑面积÷分摊土地使用权面积=494.65÷242.4709=2.04

估价对象属于商业类八级VIII-密1区片地价区内，商业类用途该级别平均容积率均为2.00。估价对象宗地形状较不规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度一般。

4.宗地基础设施

估价对象现状土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。根据本次估价目的，设定估价对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气） ，宗地红线内场地平整。

**第三部分 土地估价结果及其使用**

**一、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，中华人民共和国主席令第41号公布，1987年1月1日起施行；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正通过，自1988年12月29日起施行；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过，中华人民共和国主席令第8号公布，自1999年1月1日起施行；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第28号公布，自公布起日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正通过，自2020年1月1日起施行）

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行；2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过第一次修正通过，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第18号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）

3.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过；根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，公布之日起施行；根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正自，公布之日起施行）

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

5.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，自发布之日起施行；根据2020年11月29日中华人民共和国国务院令第732号公布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行）

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 ，1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行；2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，2014年7月29日中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行；2021年4月21日国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）；

8.《不动产登记暂行条例》〔2014年11月24日中华人民共和国国务院令第656号公布，自2015年3月1日起施行；根据2019年3月24日中华人民共和国国务院令第710号公布的《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行〕；

9.《不动产登记暂行条例实施细则》（2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过，自2016年1月1日起施行；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议审议通过《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）

10.《不动产登记资料查询暂行办法》（2018年3月2日国土资源部令第80号公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）

11.《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》〔国发〔2001〕15号，2001年4月30日〕；

12.《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》〔国发〔2004〕28号，2004年10月21日〕；

13.《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》〔国发 （2006） 31号，2006年8月31日发布〕；

14.《国务院关于促进节约集约用地的通知》〔国发〔2008〕3号，2008年1月3日发布〕；

15.《协议出让国有土地使用权规定》〔国土资源部令第21号，自2003年8月1日起施行〕；

16.《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》〔国土资源部令第39号，2007年9月21日原国土资源部第3次部务会议审议通过〕；

17.《节约集约利用土地规定》〔国土资源部令第61号，2014年5月22日公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正 自2014年9月1日起实施〕；

18.《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》〔国土资发（2014）119号，2014年9月12日发布〕；

19.《国土资源部<关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见>》〔国土资发〔2011〕63号，2011年5月13日〕；

20.《国土资源部办公厅<关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知>》〔国土资厅发〔2012〕35号，2012年6月14日发布〕

21.《北京市实施<中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例>办法》（1992年5月27日北京市人民政府第11号令发布；根据1993年5月18日北京市人民政府第6号令第一次修改；根据2002年2月11日北京市人民政府第92号令第二次修改；根据2007年11月23日北京市人民政府第200号令第三次修改）

22.《北京市城市房地产转让管理办法》（北京市人民政府令第135号，经2003年8月26日市人民政府第13次常务会议通过，自2003年12月1日起施行，2008年12月6日北京市人民政府令第209号修正）

23.《北京市城乡规划条例》（2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过；2019年3月29日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2019年4月28日起施行）

24.《北京市实施<中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例>办法》（1988年12月30日北京市人民政府京政发〔1988〕115号文件发布；根据1998年6月12日北京市人民政府第6号令第一次修改；根据2007年4月27日北京市人民政府第188号令第二次修改）

25.《北京市人民政府关于印发北京市国有建设用地供应办法（试行）的通知》（京政发（2005）6号）

26.《北京市人民政府关于修订〈北京市国有建设用地供应办法（试行）〉的决定》（京政发〔2021〕12号）

27.《关于印发北京市出让国有土地使用权招标拍卖挂牌办法的通知》（京国土市（2005）302号）

28.《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划委、北京市住房和城乡建设委员会关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》（京国土用（2015）87号）

29.《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会关于印发北京市国有土地使用权招标拍卖挂牌出让底价确定办法（试行）的通知》（ 京国土用〔2005〕533号）

30.《北京市密云区人民政府关于印发征收城市基础设施建设费暂行办法的通知》（密政发〔2016〕47号）

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

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

3.《土地利用现状分类》[ GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

5.《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）

6.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）

7.《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]

8.《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

9.《自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知》[自然资办发〔2020〕51号]

10.《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2022]12号]

11.《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》

12.《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]

13.《自然资源部办公厅关于印发<划拨国有建设用地使用权地 价评估指导意见(试行) >的通知》[自然资办函〔2019〕922号]

14.《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》

15.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

16.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

17.《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.《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及其附件复印件

3.《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]及其附件复印件

（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、贡献原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则等。

1.替代原则

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

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

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

替代原则的适用范围广，是本次估价基准地价系数修正法、剩余法中嵌套的市场比较法求取商业用房售价水平的理论基础。

2.最有效利用原则

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

3.预期收益原则

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

4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。估价对象位于密云区西门外大街，土地用途为商业，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。

估价对象位于北京市密云区西门外大街，属于商业类八级地区，估价中土地估价专业评估师是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。

7.审慎原则

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

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

8.公开市场原则

公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

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

（二）估价方法

1.估价技术思路

本次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，在现状使用条件下的分别评估出让土地使用权正常市场价格及划拨土地使用权价格，用出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果。

2.方法选择

根据原国土资源部办公厅《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]、《自然资源部 办公厅关于印发<划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）>的通知》[自然资办函〔2019〕922号]，地价评估应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法或剩余（增值收益扣减）法、成本逼近法、公示地价系数修正法。

出让地价评估应在收益还原法、市场比较法、剩余法中选择一种，成本逼近法、公示地价系数修正法中选择一种。

根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]，划拨地价评估，宜遵循谨慎原则，优先选用成本逼近法和剩余(增值收益扣减)法。目前北京市尚无划拨基准地价，选用公示地价系数修正法评估划拨地价暂时不具备条件。

本次评估根据相关技术标准，结合估价目的及估价对象的特点，选取了基准地价系数修正法和剩余法作为本次出让地价估价的基本方法。选取了成本逼近法和剩余（增值收益扣减）法作为本次划拨地价估价的基本方法。

3.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）出让土地使用权

1）基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各级政府已公布的同类用途级别或区域基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。依据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2022]12号），其计算公式为：

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

政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

2）剩余法

剩余法是在测算现有不动产正常交易价格的基础上，扣除正常建造成本以及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

P = Pr－Ph－T

式中：

P——待估宗地价格

Pr——不动产交易价格

Ph——房屋现值

C ——交易税费。

（2）划拨土地使用权

1）成本逼近法

成本逼近法以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之合为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定宗地价格的方法。

其基本计算公式为：

P=（Ea+Ed+T+R1+R2+R3）×K1×K2

式中：

P—估价对象价格；

Ea—土地取得成本；

Ed—土地开发成本；

T—税费；

R1—利息；

R2—利润；

R3—土地增值，划拨地价评估时，不计土地增值；

K1—区域及个别因素修正系数；

K2—年期修正系数。

划拨地价评估时，当土地使用年期设定为无年期限制时，不进行年期修正；当土地使用年期设定为不高于法定最高出让年期时，还应进行年期修正。

2）剩余（增值收益扣减）法

剩余法是在测算开发完成后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。而剩余（增值收益扣减）法是在《城镇土地估价规程》剩余法思路上衍生出来的技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估，同时通过剩余（增值收益扣减）法计算公式，测算得出的划拨地价不进行年期修正。其计算公式为：

划拨地价=出让地价×（ 1-土地增值收益率）

其中，土地增值收益率＝（土地成交总价－土地一级开发补偿费总额）÷土地成交总价。

4.未选取的估价方法以及理由如下：

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

由于估价对象设定为空地，难以找到土地租赁案例，故未采用收益还原法。

（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，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价格、划拨国有建设用地使用权价格及应缴纳地价款为：（币种：人民币）

出让国有建设用地使用权价格：

总价：324.2431万元

大写金额：叁佰贰拾肆万贰仟肆佰叁拾壹元整

楼面价：6555元/平方米

地面价：13372元/平方米

划拨国有建设用地使用权价格：

总价：234.2662万元

大写金额：贰佰叁拾肆万贰仟陆佰陆拾贰元整

楼面价：4736元/平方米

地面价：9661元/平方米

应缴纳地价款：

总价：89.9768万元

大写金额：捌拾玖万玖仟柒佰陆拾捌元整

楼面价：1819元/平方米

具体结果详见《估价结果一览表》

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 土地面积 | 建筑面积 | 出让楼面价 | 出让熟地总价 | 划拨楼面价 | 划拨地价总价 | 应缴纳地价款楼面价 | 应缴纳地价款总 |
| 商业 | 242.4709 | 494.65 | 6555 | 324.2431 | 4736 | 234.2662 | 1819 | 89.9768 |

单位：平方米、元/平方米、万元

* **出让底价建议**

根据“《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]”，划拨土地办理协议出让时，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为估价结果，并提出底价建议。当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，并按照孰高原则，合理建议应当缴纳的地价款金额。

本次评估的出让国有建设用地使用权价格为：

出让国有建设用地使用权楼面价为：6555元/平方米

出让国有建设用地使用权总价为：324.2431万元

本次评估的划拨国有建设用地使用权价格为：

划拨国有建设用地使用权楼面价为：4736元/平方米

划拨国有建设用地使用权总价为：234.2662万元

本次评估的按出让地价与划拨地价的差额计算估价结果：

单价＝6555－4736＝1819（元/平方米）

总价＝1819×494.65÷10000＝89.9768（万元）

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发 [2022]12号]，国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定，其中参照商业、办公、住宅、公共服务类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定。估价对象为商业用地，政府土地出让收益按照评估出让楼面熟地价的25%确定。并将评估结果与上述政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

本次评估的政府出让收益为：

政府出让收益单价＝6555×25%＝1639（元/平方米）

政府土地出让收益总价＝1639×494.65÷10000＝81.0731（万元）

经过对比，运用出让地价与划拨地价的差额计算出的估价结果高于出让地价×25%确定的政府出让收益。因此本报告根据孰高原则，确定以出让地价与划拨地价的差额作为缴纳的地价款。即，应当缴纳的地价款楼面单价为1819元/平方米，应当缴纳的地价款总额为89.9768万元。

**附 估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2023-1-0432-F02TDCR6 估价期日：2023年6月9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（承受人） | 地号 | 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/㎡ | 出让楼面价 （元/ m2 ） | 出让熟地总价（万元） | 划拨楼面价 （元/ m2 ） | 划拨地价总价（万元） | 应缴纳地价款楼面价 （元  /m2） | 应缴纳地价款总价（万 元） | 建议出让底价（万元） |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 樊景云 | - | 北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地 | - | 商业 | 商业 | 商业 | - | 2.04 | 2.04 | 宗地红线外“七通”，宗地红线内“六通” | 宗地红线外“七通”，宗地内“场地平整” | 商业40年 | 242.4709 | 494.65 | 6555 | 324.2431 | 4736 | 234.2662 | 1819 | 89.9768 | 89.9768 |

币种：人民币

（转下页）

**三、估价结果和估价报告的使用**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价的前提条件

（1）委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

（2）在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

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

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

2.估价的假设条件

（1）土地权利限制：无他项权利。

（2）土地用途设定：按规划用途设定本次评估的使用用途。

（3）土地使用年期设定：

1）出让国有建设用地使用权：法定最高出让年限；

2）划拨国有建设用地使用权：无年期限制。

（4）评估设定土地开发程度为宗地红线外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热），宗地红线内“场地平整”。

（5）估价期日设定：按委托估价方要求的地价时点设定。

（二）估价结果和估价报告的使用

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

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

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

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

10.本估价报告自报告出具日起计算，从2023年6月9日至2024年6月8日有效。

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

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

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

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

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

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

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

2.有关参数确定及使用说明

（1）根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米，根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

备注：容积率=建筑面积÷分摊土地使用权面积=494.65÷242.4709=2.04

（2）根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的要求，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。

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

（4）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（2022）12号）的规定确定，商业、办公、住宅、工业、公共服务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％、15%确定，且须分别不低于5.5%、5.5%、5%、5%、5%，不高于6.5%、6.5%、6%、6%、6%。估价对象所属项目地上用途为商业，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%，按照上述利率计算得出的土地还原率为商业用途5.5%。本次评估确定土地还原利率为商业用途5.5%。

（5）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四位小数或取整，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《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》描述确定，项目坐落确定为北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地。

（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协议手续提供参考依据。

（3）委托估价方于2023年6月2日正式委托进行评估，确定估价期日为2023年6月5日。评估专业人员于2023年6月5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《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》和《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]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相关照片

4.《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及其附件复印件

5.《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]及其附件复印件

6.估价机构《营业执照（副本）》复印件

7.估价机构评估资质复印件

8.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：北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地国有建设用地使用权出让价格评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：****北京康正2023（估）字第0012号2023-1-0432-F02TDCR6**

**土地估价技术报告编号：北京康正2023（估）字第0012号2023-1-0432-F02TDCR6**

**提交估价报告日期：2023年6月9日**

**关键词：北京市、密云区**

**出让、划拨**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**二Ｏ二三年**

**目录**

**[第一部分 总 述](#_Toc524335084)** [1](#_Toc524335084)

**[一、估价项目名称](#_Toc524335085)** [1](#_Toc524335085)

**[二、委托估价方](#_Toc524335086)** [1](#_Toc524335086)

**[三、受托估价方](#_Toc524335087)** [1](#_Toc524335087)

**[四、估价目的](#_Toc524335088)** [1](#_Toc524335088)

**[五、估价依据](#_Toc524335089)** [2](#_Toc524335089)

**[六、估价期日](#_Toc524335090)** [6](#_Toc524335090)

**[七、估价日期](#_Toc524335091)** [6](#_Toc524335091)

**[八、地价定义](#_Toc524335092)** [6](#_Toc524335092)

**[九、估价结果](#_Toc524335093)** [11](#_Toc524335093)

**[十、需要特殊说明的事项](#_Toc524335095)** [15](#_Toc524335095)

**[十一、评估专业人员签字](#_Toc524335096)** [19](#_Toc524335096)

**[十二、土地估价机构](#_Toc524335097)** [19](#_Toc524335097)

**[第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析](#_Toc524335098)** [20](#_Toc524335098)

**[一、估价对象描述](#_Toc524335099)** [20](#_Toc524335099)

**[二、地价影响因素分析](#_Toc524335100)** [22](#_Toc524335100)

**[第三部分 土地估价](#_Toc524335110)** [39](#_Toc524335110)

**[一、估价原则](#_Toc524335111)** [3](#_Toc524335111)9

**[二、估价方法与估价过程](#_Toc524335112)** [4](#_Toc524335112)1

**[附 件](#_Toc524335123)** [87](#_Toc524335123)

**土 地 估 价 技 术 报 告**

**第一部分 总 述**

**一、估价项目名称**

北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地国 有建设用地使用权出让价格评估

**二、委托估价方**

北京市规划和自然资源委员会

**三、受托估价方**

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

地 址：北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B 座10层1003室

资质级别：在全国范围内从事土地估价业务

资质证书号：A201111009

法人代表：齐 宏

联系人：李诗霖

联系电话：010-82253558

**四、估价目的**

樊景云向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地国有建设用地使用权出让价格协议手续。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的条件，故由北京市规划和自然资源委员会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协议手续提供参考依据。

**五、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，中华人民共和国主席令第41号公布，1987年1月1日起施行；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正通过，自1988年12月29日起施行；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过，中华人民共和国主席令第8号公布，自1999年1月1日起施行；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第28号公布，自公布起日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正通过，自2020年1月1日起施行）

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行；2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过第一次修正通过，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第18号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）

3.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过；根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，公布之日起施行；根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正自，公布之日起施行）

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

5.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，自发布之日起施行；根据2020年11月29日中华人民共和国国务院令第732号公布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行）

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过 ，1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行；2010年12月29日国务院第138次常务会议第一次修正通过，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号发布，自发布之日起施行；2014年7月9日国务院第54次常务会议第二次修正通过，2014年7月29日中华人民共和国国务院令第653号公布，自公布之日起施行；2021年4月21日国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）；

8.《不动产登记暂行条例》〔2014年11月24日中华人民共和国国务院令第656号公布，自2015年3月1日起施行；根据2019年3月24日中华人民共和国国务院令第710号公布的《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行〕；

9.《不动产登记暂行条例实施细则》（2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过，自2016年1月1日起施行；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议审议通过《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）

10.《不动产登记资料查询暂行办法》（2018年3月2日国土资源部令第80号公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）

11.《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》〔国发〔2001〕15号，2001年4月30日〕；

12.《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》〔国发〔2004〕28号，2004年10月21日〕；

13.《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》〔国发 （2006） 31号，2006年8月31日发布〕；

14.《国务院关于促进节约集约用地的通知》〔国发〔2008〕3号，2008年1月3日发布〕；

15.《协议出让国有土地使用权规定》〔国土资源部令第21号，自2003年8月1日起施行〕；

16.《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》〔国土资源部令第39号，2007年9月21日原国土资源部第3次部务会议审议通过〕；

17.《节约集约利用土地规定》〔国土资源部令第61号，2014年5月22日公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正 自2014年9月1日起实施〕；

18.《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》〔国土资发（2014）119号，2014年9月12日发布〕；

19.《国土资源部<关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见>》〔国土资发〔2011〕63号，2011年5月13日〕；

20.《国土资源部办公厅<关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知>》〔国土资厅发〔2012〕35号，2012年6月14日发布〕

21.《北京市实施<中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例>办法》（1992年5月27日北京市人民政府第11号令发布；根据1993年5月18日北京市人民政府第6号令第一次修改；根据2002年2月11日北京市人民政府第92号令第二次修改；根据2007年11月23日北京市人民政府第200号令第三次修改）

22.《北京市城市房地产转让管理办法》（北京市人民政府令第135号，经2003年8月26日市人民政府第13次常务会议通过，自2003年12月1日起施行，2008年12月6日北京市人民政府令第209号修正）

23.《北京市城乡规划条例》（2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过；2019年3月29日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2019年4月28日起施行）

24.《北京市实施<中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例>办法》（1988年12月30日北京市人民政府京政发〔1988〕115号文件发布；根据1998年6月12日北京市人民政府第6号令第一次修改；根据2007年4月27日北京市人民政府第188号令第二次修改）

25.《北京市人民政府关于印发北京市国有建设用地供应办法（试行）的通知》（京政发（2005）6号）

26.《北京市人民政府关于修订〈北京市国有建设用地供应办法（试行）〉的决定》（京政发〔2021〕12号）

27.《关于印发北京市出让国有土地使用权招标拍卖挂牌办法的通知》（京国土市（2005）302号）

28.《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划委、北京市住房和城乡建设委员会关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》（京国土用（2015）87号）

29.《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会关于印发北京市国有土地使用权招标拍卖挂牌出让底价确定办法（试行）的通知》（ 京国土用〔2005〕533号）

30.《北京市密云区人民政府关于印发征收城市基础设施建设费暂行办法的通知》（密政发〔2016〕47号）

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

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

3.《土地利用现状分类》[ GB/T 21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

5.《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）

6.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）

7.《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]

8.《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

9.《自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知》[自然资办发〔2020〕51号]

10.《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发[2022]12号]

11.《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》

12.《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]

13.《自然资源部办公厅关于印发<划拨国有建设用地使用权地 价评估指导意见(试行) >的通知》[自然资办函〔2019〕922号]

14.《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》

15.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

16.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

17.《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.《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及其附件复印件

3.《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]及其附件复印件

（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**

2023年6月5日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

**七、估价日期**

2023年6月2日至2023年6月9日

**八、地价定义**

根据《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]，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。故本次需同时评估估价对象的出让国有建设用地使用权正常市场价格、划拨国有建设用地土地使用权价格、政府土地出让收益。

（一）出让国有建设用地使用权地价定义：

1、土地用途设定：

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]，估价对象土地用途为商业服务业；根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]估价对象房屋用途未标注；根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象用地规划用途为商业。本次评估根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，设定估价对象土地用途为商业。

2、土地使用权类型：

估价对象为北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地，樊景云向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地国有建设用地使用权出让价格协议手续，根据估价目的，设定估价对象土地使用权类型为出让。

3、土地开发程度设定：

根据委托估价方介绍及土地估价专业评估师实地查勘，估价对象地上建筑物已建成并投入使用，现状土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气） 、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。根据本次估价目的，设定估价对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气） ，宗地红线内场地平整。

4、土地使用权年限设定：

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，国有土地使用权出让最高年限为商业用地40年。因本次估价对象尚未办理国有建设用地出让手续，故本次评估设定估价对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期，即商业（零售商业用地）40年。

5、土地利用条件设定：

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米，根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

备注：容积率=建筑面积÷分摊土地使用权面积=494.65÷242.4709=2.04

6、价格类型：

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号] 及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象规划用途为商业用地，土地所有权归国家所有，樊景云为土地使用权人（承受人）。现该宗地拟办理国有土地使用权协议出让手续， 故本次评估设定价格类型为出让国有建设用地使用权市场价格。

7、估价期日：

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次评估估价期日为2023年6月5日。

8、地价定义：

估价对象的出让国有建设用地使用权价格定义为：在公开市场条件下，估价对象在估价期日2023年6月5日；评估设定土地使用权类型为出让；设定开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地红线内“场地平整”；设定土地用途为商业（零售商业用地）；在现状利用条件下，地上容积率为2.04，商业（零售商业用地）土地剩余使用年限为40年，土地分摊面积为242.4709平方米的出让国有建设用地使用权价格。

（二） 划拨国有建设用地使用权地价定义：

1、土地用途设定：

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]，估价对象土地用途为商业服务业；根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]估价对象房屋用途未标注；根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象用地规划用途为商业。本次评估根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，设定估价对象土地用途为商业。

2、土地使用权类型：

估价对象为北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地，樊景云向北京市规划和自然资源委员会申请办理北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地国有建设用地使用权出让价格协议手续，根据估价目的，设定估价对象土地使用权类型为划拨。

3、土地开发程度设定：

根据委托估价方介绍及土地估价专业评估师实地查勘，估价对象地上建筑物已建成并投入使用，宗地实际土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。本次评估结合土地利用特点及估价目的，设定估价对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）及宗地红线内场地平整。

4、土地使用权年限设定：

估价对象项目用地设定为以划拨方式取得的划拨用地，无使用年期限制。

5、土地利用条件设定：

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米，根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

备注：容积率=建筑面积÷分摊土地使用权面积=494.65÷242.4709=2.04

6、价格类型：

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号] 及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象规划用途为商业用地，土地所有权归国家所有，樊景云为土地使用权人（承受人）。现该宗地拟办理国有土地使用权协议出让手续， 故本次评估设定价格类型为划拨国用建设用地使用权价格。

7、估价期日：

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次评估估价期日为2023年6月5日。

8、地价定义：

估价对象的划拨国有建设用地使用权价格定义为：在特定市场条件下，估价对象在估价期日2023年6月5日；评估设定土地使用权类型为划拨；设定开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地红线内“场地平整”；设定土地用途为商业（零售商业用地）；在现状利用条件下，地上容积率为2.04，土地使用年期为无年期限制，土地分摊面积为242.4709平方米的划拨国有建设用地使用权价格。

（三）政府土地出让收益内涵如下：

根据《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]，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格， 作为评估结果，并提出底价建议。同时，估价结果应与政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

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

**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，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价格、划拨国有建设用地使用权价格及应缴纳地价款为：（币种：人民币）

出让国有建设用地使用权价格：

总价：324.2431万元

大写金额：叁佰贰拾肆万贰仟肆佰叁拾壹元整

楼面价：6555元/平方米

地面价：13372元/平方米

划拨国有建设用地使用权价格：

总价：234.2662万元

大写金额：贰佰叁拾肆万贰仟陆佰陆拾贰元整

楼面价：4736元/平方米

地面价：9661元/平方米

应缴纳地价款：

总价：89.9768万元

大写金额：捌拾玖万玖仟柒佰陆拾捌元整

楼面价：1819元/平方米

具体结果详见《估价结果一览表》

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 土地面积 | 建筑面积 | 出让楼面价 | 出让熟地总价 | 划拨楼面价 | 划拨地价总价 | 应缴纳地价款楼面价 | 应缴纳地价款总 |
| 商业 | 242.4709 | 494.65 | 6555 | 324.2431 | 4736 | 234.2662 | 1819 | 89.9768 |

单位：平方米、元/平方米、万元

* **出让底价建议**

根据“《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]”，划拨土地办理协议出让时，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为估价结果，并提出底价建议。当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，并按照孰高原则，合理建议应当缴纳的地价款金额。

本次评估的出让国有建设用地使用权价格为：

出让国有建设用地使用权楼面价为：6555元/平方米

出让国有建设用地使用权总价为：324.2431万元

本次评估的划拨国有建设用地使用权价格为：

划拨国有建设用地使用权楼面价为：4736元/平方米

划拨国有建设用地使用权总价为：234.2662万元

本次评估的按出让地价与划拨地价的差额计算估价结果：

单价＝6555－4736＝1819（元/平方米）

总价＝1819×494.65÷10000＝89.9768（万元）

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发 [2022]12号]，国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定，其中参照商业、办公、住宅、公共服务类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定。估价对象为商业用地，政府土地出让收益按照评估出让楼面熟地价的25%确定。并将评估结果与上述政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

本次评估的政府出让收益为：

政府出让收益单价＝6555×25%＝1639（元/平方米）

政府土地出让收益总价＝1639×494.65÷10000＝81.0731（万元）

经过对比，运用出让地价与划拨地价的差额计算出的估价结果高于出让地价×25%确定的政府出让收益。因此本报告根据孰高原则，确定以出让地价与划拨地价的差额作为缴纳的地价款。即，应当缴纳的地价款楼面单价为1819元/平方米，应当缴纳的地价款总额为89.9768万元。

（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：2023-1-0432-F02TDCR6 估价期日：2023年6月9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（承受人） | 地号 | 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/㎡ | 出让楼面价 （元/ m2 ） | 出让熟地总价（万元） | 划拨楼面价 （元/ m2 ） | 划拨地价总价（万元） | 应缴纳地价款楼面价 （元  /m2） | 应缴纳地价款总价（万 元） | 建议出让底价（万元） |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 樊景云 | - | 北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地 | - | 商业 | 商业 | 商业 | - | 2.04 | 2.04 | 宗地红线外“七通”，宗地红线内“六通” | 宗地红线外“七通”，宗地内“场地平整” | 商业40年 | 242.4709 | 494.65 | 6555 | 324.2431 | 4736 | 234.2662 | 1819 | 89.9768 | 89.9768 |

币种：人民币

（转下页）

**十、需要特殊说明的事项**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价的前提条件

（1）委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

（2）在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

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

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

2.估价的假设条件

（1）土地权利限制：无他项权利。

（2）土地用途设定：按规划用途设定本次评估的使用用途。

（3）土地使用年期设定：

1）出让国有建设用地使用权：法定最高出让年限；

2）划拨国有建设用地使用权：无年期限制。

（4）评估设定土地开发程度为宗地红线外”七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热），宗地红线内“场地平整”。

（5）估价期日设定：按委托估价方要求的地价时点设定。

（二）估价结果和估价报告的使用

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

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

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

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

10.本估价报告自报告出具日起计算，从2023年6月9日至2024年6月8日有效。

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

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

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

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

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

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

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

2.有关参数确定及使用说明

（1）根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米，根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

备注：容积率=建筑面积÷分摊土地使用权面积=494.65÷242.4709=2.04

（2）根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的要求，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。

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

（4）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（2022）12号）的规定确定，商业、办公、住宅、工业、公共服务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％、15%确定，且须分别不低于5.5%、5.5%、5%、5%、5%，不高于6.5%、6.5%、6%、6%、6%。估价对象所属项目地上用途为商业，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%，按照上述利率计算得出的土地还原率为商业用途5.5%。本次评估确定土地还原利率为商业用途5.5%。

（5）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四位小数或取整，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《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》描述确定，项目坐落确定为北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地。

（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协议手续提供参考依据。

（3）委托估价方于2023年6月2日正式委托进行评估，确定估价期日为2023年6月5日。评估专业人员于2023年6月5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《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》和《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]的要求，故报告格式和具体表述在《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]规范格式基础上，有所拓展和补充。

**十一、土地估价专业评估师签字**

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

**十二、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二〇二三年六月九日 |

**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：估价对象为北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地，根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]，现登记情况如下：

土地使用权性质：国有土地使用权

所属宗地面积：2542.96平方米

宗地性质：独用

宗地位置：密云县密云镇花园街

登记土地使用权人：密云县住宅合作社

土地证号：京密国用（2003划）字第01570号

取得方式：划拨

土地用途：商业服务业

使用权面积：2542.96平方米

现状土地使用权人（承受人）：樊景云

分摊使用权面积：242.4709平方米

四至：东至：北京云峰绿洲草业有限公司；南至：密云县住宅合作社；西至：密云县住宅合作社；北至：现使用人：密云县住宅合作社；

现状四至：东至云光商场家具城，南至果园新里住宅区，西至果园新里住宅区，北至西门外大街。

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的规定，估价对象属于商业类八级VIII-密1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（承受人）为樊景云。根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地面积为242.4709平方米，规划用途为商业。

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，国有土地使用权出让最高年限为商业用地40年。因本次估价对象尚未办理国有建设用地出让手续，故本次评估设定估价对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期，即商业（零售商业用地）40年。

根据委托估价方提供《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]，估价对象无权属争议、抵押登记、地役权登记、异议登记、预告登记等修改情况，结合本次估价目的，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁、地役权等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米，根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

备注：容积率=建筑面积÷分摊土地使用权面积=494.65÷242.4709=2.04

2.土地利用现状

2023年6月5日评估专业人员对估价对象实地查勘，估价对象所属楼宇已竣工并投入使用。估价对象所属楼宇为地上总楼层为6层，估价对象位于其5层；现状土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。根据本次估价目的，设定估价对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），宗地红线内场地平整。根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米。

**二、地价影响因素分析**

（一） 一般因素

1.城市资源状况

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

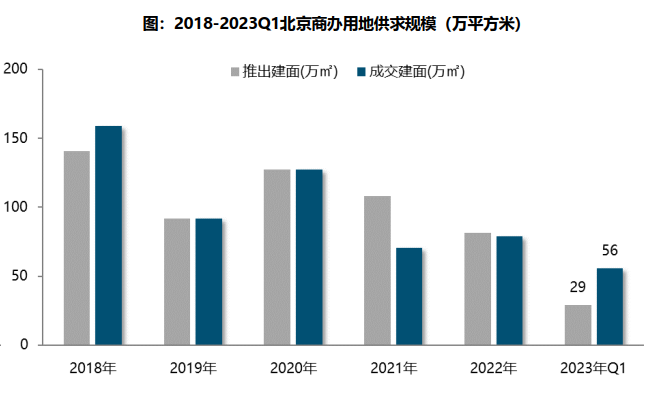
截至2022年年末，北京市常住人口为2184.3万人，从年龄构成看，0-14岁常住人口264万人，占全市常住人口的比重为12.1%；15-59岁常住人口1455.2万人，占66.6%；60岁及以上常住人口465.1万人，占21.3%。

**2018-2022年常住人口增量及增长速度**

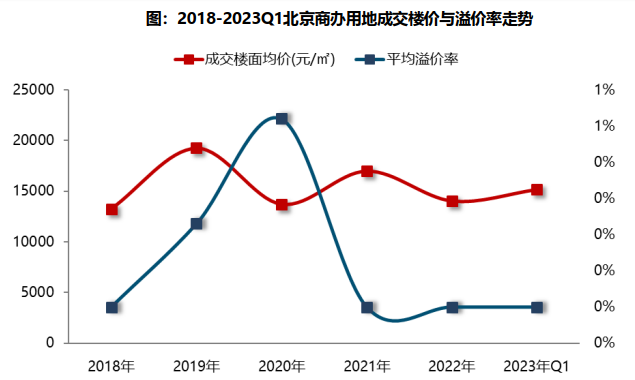
2.房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

2023年一季度北京累计推出2宗商办用地，推出规划建面29.09万㎡，同比增长96%；累计成交4宗商办用地，成交规划建面55.81万㎡，同比增长104%；从区域分布来看，朝阳、平谷、大兴、通州各成交1宗，其中华润置地以63.58亿竞得朝阳站交通枢纽南侧项目，该地块未来将打造北京首个万象城项目。



溢价率方面，自2018年以来北京商办用地多以底价成交，溢价率降至冰点。2023年一季度北京4宗商办地块均以底价成交，市场热度持续低位运行。受朝阳站交通枢纽南侧项目地块成交带动，一季度商办用地成交楼面价15169元/㎡，同比结构性增长39%。



2023年一季度商办用地具体成交信息如下：

| 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/㎡） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目0313-5597、5598、5599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 | 62796.8 | 275500 | 4.39 | 2023-2-23 | 635800 | 23078 |
| 北京大兴国际机场临空经济区DX12-0105-6103地块S5加油加气站（加氢站）用地 | S5加油加气站（加氢站）用地 | 4800 | 1920 | ≤0.4 | 2023-1-19 | 5800 | 30208 |
| 北京市平谷区兴谷新消费综合体项目商业地块PG00-0106-0106地块B1商业用地 | B1商业用地 | 46654.62 | 88643.78 | 1.9 | 2023-1-10 | 28000 | 3159 |
| 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1606-605地块B23研发设计用地 | B23研发设计用地 | 64012.4 | 192037.19 | 3 | 2023-1-5 | 177000 | 9217 |

根据2023年1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，增幅较去年4季度扩大。

**2021年1季度至2023年1季度北京市商办用地地价增长率走势图**

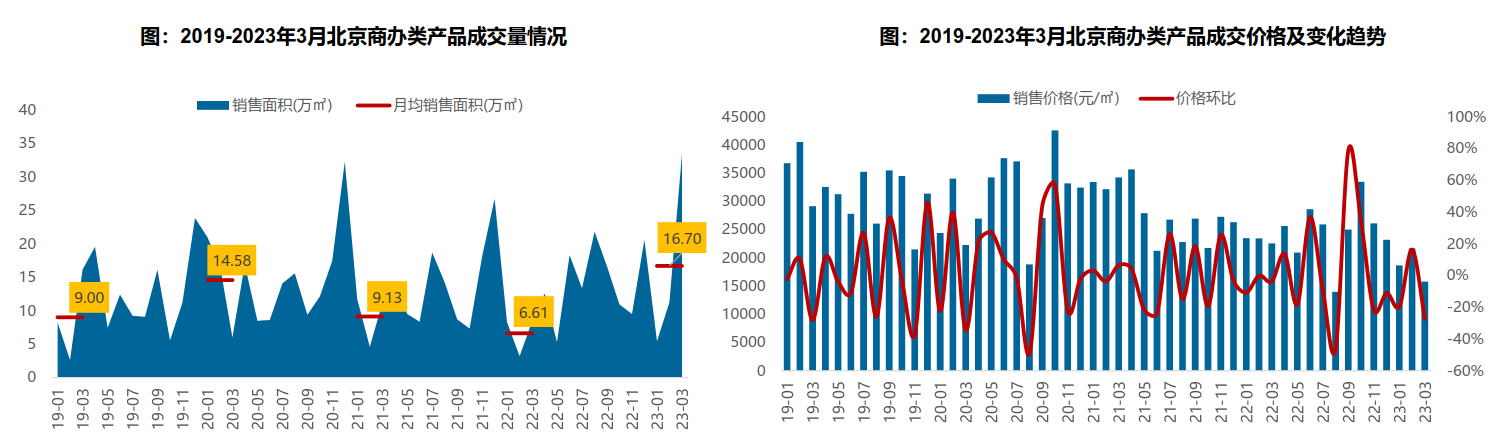
（2）房地产开发

根据北京市统计局公布的数据，一季度北京市房地产开发企业房屋新开工面积为325.3万平方米，同比增长29.6%。其中，办公楼为17.7万平方米，下降22%；商业营业用房为11.1万平方米，下降37.2%。房屋竣工面积为178万平方米，同比增长12.6%。其中，办公楼为30.6万平方米，下降28%；商业营业用房为5.6万平方米，下降60.2%。新建商品房销售面积为218.6万平方米，同比增长13.5%。其中，办公楼为18.7万平方米，增长56.1%；商业营业用房为23.6万平方米，增长69.4%。

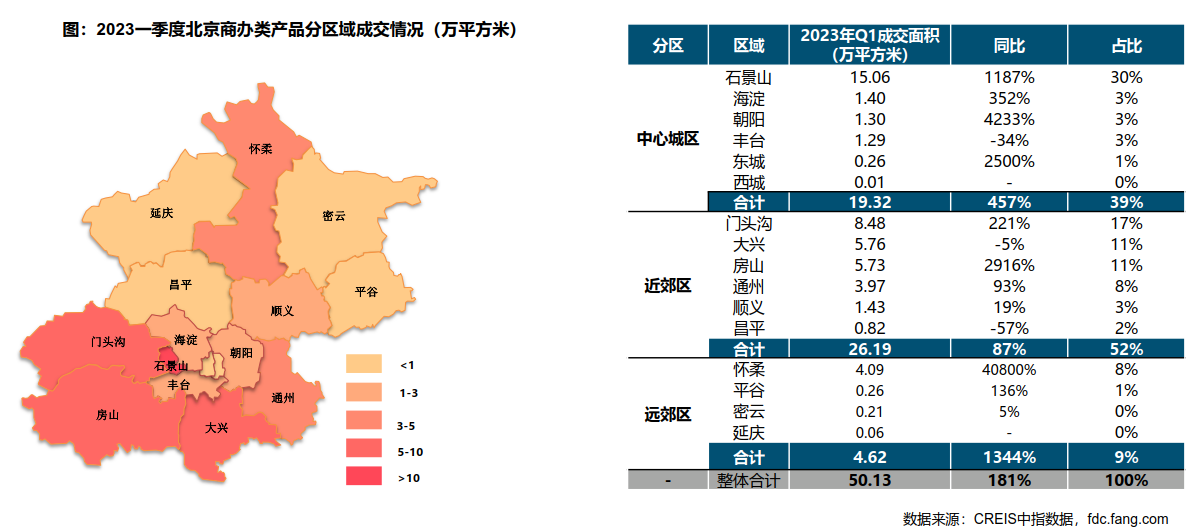
（3）房地产市场供需情况

2023年一季度北京商办类市场累计成交50.11万㎡，同比增长153%，月均成交约16.7万㎡，成交规模创近五年同期新高。价格方面，一季度商办产品整体成交均价为15786元/㎡，同比结构性下降27%。供应方面，受季节性因素的影响，一季度北京商办市场供应量同比腰斩，商办类产品累计供应规模仅1.98万㎡，同比缩减72%。

具体来看，一季度北京商业和办公市场成交均呈现出量升价跌的态势。其中，商业累计成交规模为28.24万㎡，同比增加152%，成交均价为15064元/㎡，同比结构性下跌35%；办公类产品共成交21.87万㎡，同比增加153%，成交均价20466元/㎡，同比下跌11%。



区域来看，2023年一季度石景山区商办类产品成交量相对较大，成交面积超15万㎡，占比达30%；门头沟、大兴和房山区成交规模均在5-10万㎡之间，占比均超10%，其他各区域成交规模占比均不足10%。从成交量变化来看，一季度昌平、丰台和大兴区商办类产品成交量同比不同程度的减少，其他各区域均有所增加。其中，怀柔、朝阳、房山、东城和石景山区受去年同期基数较低影响，成交同比涨幅显著。



**2023年1季度办公用房销售排名**

| **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/㎡） |
| 北京丰台金茂广场 | 丰台区 | 45261 | 石景山区 | 36115 | 四至五环间 | 41053 |
| 运通博远阁 | 大兴区 | 39215 | 怀柔区 | 29612 | 五至六环间 | 25797 |
| 首开龙湖天琅 | 大兴区 | 38351 | 海淀区 | 29065 | 六环外 | 17386 |
| 华远商业中心 | 石景山区 | 36342 | 顺义区 | 28621 | 三至四环间 | 12479 |
| 兴创国际中心 | 大兴区 | 34254 | 门头沟区 | 20817 |  | |
| 紫御长安 | 石景山区 | 34068 | 通州区 | 19059 |
| 阳光城·檀悦 | 顺义区 | 32066 | 大兴区 | 17612 |
| 苹果园6号 | 石景山区 | 30390 | 昌平区 | 17518 |
| 百嘉城 | 昌平区 | 29863 | 丰台区 | 16978 |
| 门头沟新城 | 门头沟区 | 29795 | 平谷区 | 14037 |
|  | | | 房山区 | 11511 |
| 朝阳区 | 4212 |

**2023年1季度商业用房销售排名**

| **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/㎡） |
| 长安太和 | 东城区 | 133980 | 东城区 | 119639 | 二环内 | 133980 |
| 富力城 | 东城区 | 90000 | 朝阳区 | 46990 | 二至三环间 | 80354 |
| 首开保利锦都家园 | 朝阳区 | 60661 | 石景山区 | 38521 | 三至四环间 | 40766 |
| 鸿坤·花语墅 | 朝阳区 | 51925 | 顺义区 | 35449 | 四至五环间 | 32565 |
| 中冶·德贤公馆 | 大兴区 | 50864 | 西城区 | 30115 | 五至六环间 | 24796 |
| 丽都壹号 | 朝阳区 | 50000 | 丰台区 | 26946 | 六环外 | 17270 |
| 华远·西山雅园 | 门头沟区 | 50000 | 大兴区 | 20080 |  | |
| 首开国风美唐 | 昌平区 | 48918 | 海淀区 | 18100 |
| 华远商业中心 | 石景山区 | 45776 | 门头沟区 | 17563 |
| 中国铁建·花语金郡 | 大兴区 | 44710 | 怀柔区 | 14945 |
|  | | | 昌平区 | 14886 |
| 通州区 | 12796 |
| 房山区 | 11905 |
| 密云区 | 9260 |

**租赁市场方面**，随着疫情全面放开，一季度北京写字楼市场活跃度明显上升，但租户选择仍较为谨慎，新租及搬迁、扩张需求未完全释放，虽带看量提升，但整体需求表现较为疲软，全市空置率环比微升。全市及五大核心商圈甲级写字楼租金水平分别环比微降，整体租金降幅较上季度明显收窄。金融业、高科技行业及专业服务业仍是北京甲级写字楼市场租赁成交的主力。北京作为全国的科技创新中心，同时又是全国数字经济发展的先导区和示范区，将持续吸引高科技企业落户，从而为写字楼租赁市场带来更多的租赁需求。

一季度，北京各大购物中心的客流明显反弹，北京市政府也在多个平台发放多类性消费券，以刺激线下实体消费需求。得益于零售消费的明显增长，品牌租赁需求回升。但在疫情长尾效应影响下，全市优质购物中心平均空置率微升，平均租金水平也出现略微下滑。

**大宗交易市场**，第一季度北京大宗交易市场活跃度上升。从成交物业来看，境外投资人并未因短期市场波动而影响其对北京核心资产的长期看好，险资对于不动产资产配置的关注日益凸显，而自用型买家则持续锁定非核心区域写字楼或商务园区的物业。结合去年北京市大宗物业市场的表现，写字楼及产业园仍旧是是较为活跃的资产类别。3月24日，国家发改委公布文件，进一步拓宽了REITs发行的资产范围，将百货商场、购物中心纳入可发行范畴。同时，因具备长期稳定的现金流以及价值增值的潜力，活跃于市场中的投资人持续看好具有现金流的商业地产投资机会，如商办、长租公寓、产业园区等物业。

（4）可预见未来

本季度北京写字楼市场活跃度明显上升，预计2023年北京写字楼市场将迎来一波供应的小高峰，高科技行业需求有望回升。但从需求端来看，整体市场的回暖仍需时间。由于消费者的消费意愿和信心还在缓慢恢复中，2023年下半年预计会出现较为明显的消费回暖成效。随着消费市场的逐渐回暖，北京零售市场提质升级的速度也将逐渐加快。

3.产业政策

（1）全国政策

2021年3月26日，中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（以下简称‘《通知》’）。《通知》提出，一是加强借款人资质核查。切实加强经营用途贷款“三查”，落实好各项授信审批要求。二是加强信贷需求审核。要对经营用途贷款需求进行穿透式、实质性审核，不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查，不得向资金流水与经营情况明显不匹配的企业发放经营性贷款。三是加强贷款期限管理。要根据借款人实际需求合理确定贷款期限。对期限超过3年的经营用途贷款进一步加强内部管理，确保资金真正用于企业经营。四是加强贷款抵押物管理。要合理把握贷款抵押成数，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性。五是加强贷中贷后管理。要严格落实资金受托支付要求，加强贷后资金流向监测和预警。要和借款人签订资金用途承诺函，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的要立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。六是加强银行内部管理。要落实主体责任，完善内部制度，强化内部问责，加强经营用途贷款监测分析和员工异常行为监控。七是加强中介机构管理。建立合作机构“白名单”。对存在协助借款人套取经营用途贷款行为的中介机构，一律不得进行合作。房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金。

2022年1月20日，全国住房和城乡建设工作会议在北京以视频形式召开。会议强调，2022年，全系统要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，着力在“增信心、防风险、稳增长、促改革、强队伍”上下功夫。一是增信心。要深刻认识到，我国发展的多方面优势和条件没有变，时与势在我们一边，这是我们的定力和底气所在，也是我们的决心和信心所在。二是防风险。把防风险摆在更加突出的位置，防范化解住房和城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。三是稳增长。充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力，同步推动扩内需、转方式、调结构，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。四是促改革。更好地激发企业活力，更好地适应和满足需求变化，推进住房供给侧结构性改革，加快形成与高质量发展相适应的城市开发建设体制机制和政策体系。五是强队伍。忠诚拥护“两个确立”、忠诚践行“两个维护”，悟透以人民为中心的发展思想，树立正确政绩观，切实提高工作能力和水平，建设忠诚干净担当的高素质专业化干部队伍。

2023年3月24日，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）等要求，进一步提升基础设施REITs项目申报推荐的质量和效率，国家发展改革委印发了《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号，以下简称《通知》）。为规范高效做好基础设施REITs申报推荐工作，《通知》从六方面提出了具体工作要求。一是认真做好项目前期培育。二是合理把握项目发行条件。三是切实提高申报推荐效率。四是充分发挥专家和专业机构作用。五是用好回收资金促进有效投资。六是切实加强运营管理。《通知》对贯彻落实国家“十四五”规划《纲要》和国办发〔2022〕19号文精神，促进基础设施REITs市场平稳健康发展，更好盘活存量资产、扩大有效投资具有重要意义。

（2）地方政策

2021年2月10日，北京银保监局、人行营业管理部发布《关于加强个人经营性贷款管理 防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》。要求严格实施贷前调查，加强客户资质和信用状况审核，关注客户获得经营性贷款借款人资格的时间，审慎发放仅以企业实际控制人身份申请的个人经营性贷款，审慎向近期申请过个人住房按揭贷款或购买住房的客户发放个人经营性贷款。切实加强支付管理，严格执行受托支付制度，对借款人受托支付对象的资质和背景情况予以关注，防止信贷资金转入与借款人经营活动无关的账户。尽职落实贷后管理，采取有效措施跟踪贷款资金使用情况，及时关注借款人经营及变化情况。

2021年9月8日，北京市人民政府关于印发《北京市“十四五”时期优化营商环境规划》，《规划》提出了“十四五”时期北京市优化营商环境“1+4+5”的目标体系：“1”是全面建成与首都功能发展需求相一致的国际一流营商环境高地；“4”是打造“北京效率”“北京服务”“北京标准”“北京诚信”四大品牌；“5”是实施市场、法治、投资贸易、政务服务、人文五大环境领跑战略。《规划》是北京市首次编制5年营商环境专项规划，在各省、自治区和直辖市中也是首例，充分展现了北京市全力以赴打造一流营商环境的决心和行动。

2022年6月4日，北京市人民政府印发《北京市统筹疫情防控和稳定经济增长的实施方案》，要求出台存量国有建设用地盘活利用、功能混合等规划土地激励政策。要求危旧楼房成套化改造项目增加规模须符合建筑规模管控。推动企业将存量商办用房转换为配套重点功能区和产业园区的人才租赁房、保障性租赁住房。

2022年9月30日，北京市人民政府印发《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）》，创新提出8项支持政策，明确在重点功能区及现状轨道站点周边，鼓励利用现状建筑改建保障性租赁住房。

2022年11月30日，《北京市商业消费空间布局专项规划（2022年-2035年）》正式发布，北京市将构建四级商业消费空间结构，服务市民公众多层次消费需求。在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进新发展格局下，北京将在2025年和2035年分批次全面建成国际消费中心城市，让北京成为“中国潮”“国际范”“烟火气”共融共生的国际消费中心示范城市、国际一流的和谐宜居之都。

4.城市规划与发展目标

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

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

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

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

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

5.城市经济发展运行状况

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

（1）农业生产保持增势，休闲农业和乡村旅游回暖

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

（2）工业生产降幅收窄，部分高端领域增势较好

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

（3）服务业总体向好，优势行业、接触性服务业共同带动

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

（4）固定资产投资较快增长，高技术产业投资显现活力

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

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

（5）市场消费持续恢复，升级类商品增长较快

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

（6）居民消费价格温和上涨，工业生产者出厂价格同比下降

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

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

（7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

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

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

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

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

（二）区域因素

1.区域概况

估价对象位于北京市密云区西门外大街，密云区位于北京市东北部，是首都重要饮用水源基地和生态涵养区。密云区西起东经116°39 ′33"，东至117°30 ′25 "，东西长69公里；南起北纬40°13 ′ 7"，北至北纬40°47 ′57"，南北宽约64公里。东、北部分别与河北省承德市的兴隆县、承德县、滦平县交界，西、南部与怀柔区、顺义区、平谷区接壤。密云区总面积2229.45平方公里，是北京市面积最大的区。密云区距北京市核心区约60公里，距首都国际机场35公里，距天津塘沽港160公里，主要交通线路有大广（京承）高速、京沈路、顺密路、密关路、密兴路等公路及市郊铁路S5线和通密线。

2022年密云区常住人口为52.7万人，比上年减少0.1万人。其中，城镇人口35.0万人，占常住人口的比重为66.4%；常住外来人口11.1万人，占常住人口的比重为21.1%。初步核算，2022年密云区实现地区生产总值 360.3亿元，按可比价格计算，比上年增长7.5%。其中，第一产业增加值14.0亿元，增长10.8%；第二产业增加值93.4亿元，增长2.8%；第三产业增加值252.9亿元，增长9.1%。三次产业构成为3.9:25.9:70.2。按常住人口计算，密云区人均地区生产总值为68306元。

估价对象位于北京市密云区西门外大街，估价对象所在区域有购物场所（物美超市等）、学校（密云区季庄小学、密云区果园小学等），医院（密云区疾病预防控制中心、密云区果园社区卫生服务中心等），银行（中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。

2.交通条件

估价对象紧邻城市次干道—西门外大街，距京密路约1.2公里，距大广高速密云收费站约4.7公里，周边无地铁线路，周边有密5路、密9路、密12路、密13路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度一般。

3.环境条件

密云区是国家生态区、国际最佳休闲宜居名区，是首批全国生态文明建设试点地区。华北地区最大的人工湖——密云水库坐落于密云区中央，最大水面面积188平方公里、最大库容43.75亿立方米，水体质量始终稳定保持在国家二类饮用水标准。

估价对象位于密云区西门外大街，周边绿化条件较好，周边2公里范围内有水系—白河，密虹公园等绿化景观，绿化条件较好；有密云区博物馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

密云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、通热、通燃气）条件。估价对象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、通热、通燃气）

5.商业繁华度

估价对象位于密云区西门外大街，估价对象周边主要以住宅社区底商及配套商业为主，周边有物美大卖场、云光商场家具城等商业场所，综合考虑商业繁华度一般。

6.规划限制

估价对象所处区域位于密云区西门外大街。根据密云区“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一般，商业繁华度一般，交通便捷度一般，公共配套设施较好，基础设施水平为七通，自然和人文环境条件较好。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一般。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号）的规定，估价对象属于商业类八级VIII-密1区片地价区。

2.宗地规划用途、面积

根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米，用途为商业。

3.宗地容积率及可利用情况

根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

备注：容积率=建筑面积÷分摊土地使用权面积=494.65÷242.4709=2.04

估价对象属于商业类八级VIII-密1区片地价区内，商业类用途该级别平均容积率均为2.00。估价对象宗地形状较不规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度一般。

4.宗地基础设施

估价对象现状土地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、宗地红线内“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热）。根据本次估价目的，设定估价对象的开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气） ，宗地红线内场地平整。

**第三部分 土地估价**

**一、估价原则**

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

1.替代原则

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

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

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

替代原则的适用范围广，是本次估价基准地价系数修正法、剩余法中嵌套的市场比较法求取商业用房售价水平的理论基础。

2.最有效利用原则

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

3.预期收益原则

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

4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。估价对象位于密云区西门外大街，土地用途为商业，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。

估价对象位于北京市密云区西门外大街，属于商业类八级地区，估价中土地估价专业评估师是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。

7.审慎原则

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

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

8.公开市场原则

公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

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

**二、估价方法与估价过程**

1.估价技术思路

本次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，在现状使用条件下的分别评估出让土地使用权正常市场价格及划拨土地使用权价格，用出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果。

2.方法选择

根据原国土资源部办公厅《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]、《自然资源部 办公厅关于印发<划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）>的通知》[自然资办函〔2019〕922号]，地价评估应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法或剩余（增值收益扣减）法、成本逼近法、公示地价系数修正法。

出让地价评估应在收益还原法、市场比较法、剩余法中选择一种，成本逼近法、公示地价系数修正法中选择一种。

根据《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘[2023]001]，划拨地价评估，宜遵循谨慎原则，优先选用成本逼近法和剩余(增值收益扣减)法。目前北京市尚无划拨基准地价，选用公示地价系数修正法评估划拨地价暂时不具备条件。

本次评估根据相关技术标准，结合估价目的及估价对象的特点，选取了基准地价系数修正法和剩余法作为本次出让地价估价的基本方法。选取了成本逼近法和剩余（增值收益扣减）法作为本次划拨地价估价的基本方法。

3.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）出让土地使用权

1）基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各级政府已公布的同类用途级别或区域基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。依据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2022]12号），其计算公式为：

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

政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

2）剩余法

剩余法是在测算现有不动产正常交易价格的基础上，扣除正常建造成本以及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

P = Pr－Ph－T

式中：

P——待估宗地价格

Pr——不动产交易价格

Ph——房屋现值

C ——交易税费。

（2）划拨土地使用权

1）成本逼近法

成本逼近法以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之合为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定宗地价格的方法。

其基本计算公式为：

P=（Ea+Ed+T+R1+R2+R3）×K1×K2

式中：

P—估价对象价格；

Ea—土地取得成本；

Ed—土地开发成本；

T—税费；

R1—利息；

R2—利润；

R3—土地增值，划拨地价评估时，不计土地增值；

K1—区域及个别因素修正系数；

K2—年期修正系数。

划拨地价评估时，当土地使用年期设定为无年期限制时，不进行年期修正；当土地使用年期设定为不高于法定最高出让年期时，还应进行年期修正。

2）剩余（增值收益扣减）法

剩余法是在测算开发完成后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。而剩余（增值收益扣减）法是在《城镇土地估价规程》剩余法思路上衍生出来的技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估，同时通过剩余（增值收益扣减）法计算公式，测算得出的划拨地价不进行年期修正。其计算公式为：

划拨地价=出让地价×（ 1-土地增值收益率）

其中，土地增值收益率＝（土地成交总价－土地一级开发补偿费总额）÷土地成交总价。

4.未选取的估价方法以及理由如下：

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

由于估价对象设定为空地，难以找到土地租赁案例，故未采用收益还原法。

（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

估价对象为北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地。根据《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，估价对象分摊土地使用权面积为242.4709平方米，用途为商业。

（2）规划建筑面积

根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

备注：容积率=建筑面积÷分摊土地使用权面积=494.65÷242.4709=2.04

估价对象属于商业类八级VIII-密1区片地价区内，商业类用途该级别平均容积率均为2.00。估价对象宗地形状较不规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度一般。

（3）利润率

本次利润率的计取中，商业用房取20%。

2.工期情况说明：

土地开发期：1年

建筑物建设期：1年

**测算过程：**

**一、出让国有建设用地使用权价格**

**方法一：基准地价系数修正法**

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

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

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

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

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

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

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

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

2.计算公式如下：

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

政府土地出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

1. 测算过程

**（1）求取估价对象商业用房楼面熟地价**

1）宗地适用基准地价水平的确定

（A）估价对象用途为商业，位于北京市密云区西门外大街，参照《北京市基准地价级别（区片）图》及《北京市基准地价级别（区片）范围文字说明》，估价对象地处商业类八级地价区，属商业类八级VIII-密1区片。

北京市区片基准地价详见下表：

北京市区片基准地价表（楼面地价）

基准日期：2021年1月1日 单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **级别** | **用途** | **商业** | **办公** | **住宅** | **工业** | **公共服务** |
| **区片编号** | **区片价格** | **区片价格** | **区片价格** | **区片价格** | **区片价格** |
| 八级 | Ⅷ-01 | 6980 | 6970 | 8720 | 1350 | 4280 |
| 八级 | Ⅷ-02 | 7620 | 7580 | 9360 | 1490 | 4650 |
| 八级 | Ⅷ-03 | 6650 | 6630 | 8330 | 1250 | 4070 |
| 八级 | Ⅷ-04 | 5850 | 5820 | 7260 | 1140 | 3570 |
| 八级 | Ⅷ-05 | 6920 | 6890 | 8640 | 1310 | 4230 |
| 八级 | Ⅷ-门1 | 6780 | 6750 | 8440 | 1160 | 4140 |
| 八级 | Ⅷ-门军 | 5420 | 5380 | 6640 | 1020 | 3300 |
| 八级 | Ⅷ-房1 | 6660 | 6640 | 8340 | 1130 | 4080 |
| 八级 | Ⅷ-房2 | 6580 | 6550 | 8090 | 1240 | 4020 |
| 八级 | Ⅷ-房3 | 6000 | 5970 | 7370 | 1070 | 3670 |
| 八级 | Ⅷ-通1 | 5840 | 5810 | 7240 | 1100 | 3560 |
| 八级 | Ⅷ-通2 | 6040 | 6000 | 7420 | 1140 | 3690 |
| 八级 | Ⅷ-通3 | 5890 | 5860 | 7300 | 1110 | 3590 |
| 八级 | Ⅷ-顺1 | 6480 | 6450 | 8010 | 1170 | 3960 |
| 八级 | Ⅷ-顺2 | 6860 | 6840 | 8520 | 1240 | 4200 |
| 八级 | Ⅷ-顺3 | 7180 | 7140 | 8900 | 1350 | 4380 |
| 八级 | Ⅷ-顺4 | 6880 | 6860 | 8550 | 1220 | 4210 |
| 八级 | Ⅷ-顺5 |  |  |  | 1100 |  |
| 八级 | Ⅷ-昌1 | 7240 | 7200 | 9040 | 1380 | 4420 |
| 八级 | Ⅷ-昌2 | 6670 | 6650 | 8350 | 1260 | 4080 |
| 八级 | Ⅷ-昌3 | 7630 | 7590 | 9380 | 1320 | 4660 |
| 八级 | Ⅷ-昌4 | 6940 | 6890 | 8650 | 1210 | 4230 |
| 八级 | Ⅷ-兴1 | 7520 | 7490 | 9240 | 1270 | 4590 |
| 八级 | Ⅷ-兴2 | 6280 | 6230 | 7740 | 1080 | 3830 |
| 八级 | Ⅷ-兴3 | 6190 | 6160 | 7680 | 1170 | 3780 |
| 八级 | Ⅷ-怀1 | 7610 | 7570 | 9350 | 1350 | 4650 |
| 八级 | Ⅷ-平1 | 6920 | 6880 | 8380 | 1160 | 4220 |
| 八级 | Ⅷ-密1 | 6850 | 6810 | 8290 | 1130 | 4180 |
| 八级 | Ⅷ-延1 | 5860 | 5820 | 7640 | 1070 | 3570 |
| 八级 | Ⅷ-亦1 | 5870 | 5840 | 7270 | 1190 | 3580 |
| 八级 | Ⅷ-亦2 | 6190 | 6150 | 7660 | 1160 | 3770 |
| 八级 | Ⅷ-文化教育基地 |  |  |  | 1500 |  |
| 八级 | Ⅷ-苏家坨科技Ⅰ |  |  |  | 1500 |  |
| 八级 | Ⅷ-苏家坨科技Ⅱ |  |  |  | 1500 |  |
| 八级 | Ⅷ-通州环保园 |  |  |  | 1290 |  |
| 八级 | Ⅷ-通州开发区东 |  |  |  | 1150 |  |
| 八级 | Ⅷ-空港北区B |  |  |  | 1380 |  |
| 八级 | Ⅷ-昌平园北Ⅱ |  |  |  | 1460 |  |
| 八级 | Ⅷ-昌平园北Ⅲ |  |  |  | 1460 |  |
| 八级 | Ⅷ-昌平园南Ⅰ |  |  |  | 1490 |  |
| 八级 | Ⅷ-昌平园南Ⅱ |  |  |  | 1490 |  |
| 八级 | Ⅷ-小汤山工业园 |  |  |  | 1220 |  |
| 八级 | Ⅷ-生物医药基地 |  |  |  | 1380 |  |

则估价对象所在商业类八级VIII-密1区片的区片基准地价为6850元/平方米。

（B）特殊情况修正

a.商业路线价修正

估价对象位于北京市密云区西门外大街，不临《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》中所列65条商业街。故此项不做修正。

b.土地开发程度修正

估价对象设定宗地土地开发程度为宗地红线外“七通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气），估价对象所在区域为八级地价区，级别基准地价土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），相应用途级别平均容积率为2。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

基础设施建设费（土地开发费）

单位：元/土地平方米

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

开发程度差异修正后的基准地价

＝适用的基准地价＋（上表中的开发费用÷级别平均容积率）

＝区片基准地价＋（上表中的开发费用÷级别平均容积率）

＝6850＋（（40+30）÷2）

＝6885（元/平方米）

综上，本次评估估价对象适用的基准地价为：6885（元/平方米）

2）用途修正系数的确定

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），对现有用地按照一级分类进行归类，分为商业、办公、住宅、工业和公共服务五类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储（及其他）、地下车库等用途，并建立了地下空间修正系数。

地上部分：

估价对象地上用途为商业——零售商业用地，需依据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》进行用途修正。

北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

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

依据上表，估价对象零售商业用地修正系数为1。

3）期日修正系数的确定

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

北京市基准地价更新成果的基准日为2021年1月1日，本次评估的估价期日为2023年6月5日，以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

北京市地价增长率（商业类）

单位%

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 季度  年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2021 | 0.35 | 0.55 | 0.47 | 0.58 |
| 2022 | 0.6 | -0.11 | 0.3 | 0.45 |
| 2023 | 0.55 | —— | —— | —— |

则：

期日修正系数＝（1+0.35%）×（1+0.55%）×（1+0.47%）×（1+0.58%）×（1+0.6%）×（1-0.11%）×（1+0.3%）×（1+0.45%）×（1+0.55%）=1.0380

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、公共服务用途的土地还原率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25％、20％、15％、10％、15％确定，且须分别不低于5.5％、5.5％、5％、5％、5％，不高于6.5％、6.5％、6％、6％、6％。估价对象用途为商业，现行一年期贷款利率（2015年10月24日公布）为4.35%，按照上述利率计算得出的土地还原率为5.44%，低于所要求的的最低值。故土地还原率取商业用途最低值5.5%。

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

5）楼层修正系数的确定

估价对象用途为商业，商业用途应选用楼层修正系数进行修正，查相应的《商业用途楼层修正系数表》确定楼层修正系数，不具备条件时可选用容积率修正系数。《商业用途楼层修正系数表》如下：

北京市基准地价商业类楼层修正系数表

| 用途 | 所在楼层 | 楼层修正系数 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一至二级 | 三至七级 | 八至十二级 |
| 商业  R≥1 | 地上第1层 | 1.5206 | 1.5019 | 1.5418 |
| 地上第2层 | 1.2072 | 1.1838 | 1.1884 |
| 地上第3层 | 1.0431 | 1.0005 | 0.9694 |
| 地上第4层 | 0.9439 | 0.8824 | 0.8230 |
| 地上第5层 | 0.8996 | 0.8480 | 0.7498 |
| 地上第6层及以上各层 | XF=(-0.5556F²-0.2719F+8944)×10-4  XF:楼层修正系数  F：所在楼层 | XF=(-0.7912F²-11.3794F+8482)×10-4  XF:楼层修正系数  F：所在楼层 | XF=(-0.989F²-63.78F+7771)×10-4  XF:楼层修正系数  F：所在楼层 |

说明：R为宗地地上容积率

估价对象土地级别为八级，地上容积率为2.04，位于地上5层，依据上表，楼层修正系数为0.7498。

6）因素修正系数的确定

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

因素修正系数=1＋



其中ki：第i种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

北京市基准地价因素权重表

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

估价对象位于商业类八级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

| **级别** | **区片编号** | **商业** | **办公** | **住宅** | **工业** | **公共服务** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 八级 | Ⅷ-01 | 13.00% | 12.80% | 14.20% | 14.70% | 14.00% |
| 八级 | Ⅷ-02 | 13.60% | 13.80% | 14.50% | 14.30% | 14.10% |
| 八级 | Ⅷ-03 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| 八级 | Ⅷ-04 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| 八级 | Ⅷ-05 | 14.90% | 14.90% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| 八级 | Ⅷ-门1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| 八级 | Ⅷ-门军 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| 八级 | Ⅷ-房1 | 14.10% | 14.20% | 14.90% | 15.00% | 14.40% |
| 八级 | Ⅷ-房2 | 14.10% | 14.20% | 14.80% | 12.70% | 14.40% |
| 八级 | Ⅷ-房3 | 14.70% | 14.70% | 15.00% | 15.00% | 14.90% |
| 八级 | Ⅷ-通1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| 八级 | Ⅷ-通2 | 14.20% | 14.20% | 15.00% | 15.00% | 14.50% |
| 八级 | Ⅷ-通3 | 14.20% | 14.30% | 15.00% | 14.20% | 14.40% |
| 八级 | Ⅷ-顺1 | 14.90% | 14.90% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| 八级 | Ⅷ-顺2 | 14.40% | 14.40% | 14.90% | 14.80% | 14.60% |
| 八级 | Ⅷ-顺3 | 14.00% | 14.00% | 14.70% | 14.90% | 14.20% |
| 八级 | Ⅷ-顺4 | 14.40% | 14.30% | 14.90% | 15.00% | 14.60% |
| 八级 | Ⅷ-顺5 |  |  |  | 10.00% |  |
| 八级 | Ⅷ-昌1 | 14.40% | 14.40% | 15.00% | 14.90% | 14.60% |
| 八级 | Ⅷ-昌2 | 14.20% | 14.20% | 14.60% | 14.80% | 14.50% |
| 八级 | Ⅷ-昌3 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% |
| 八级 | Ⅷ-昌4 | 14.30% | 14.30% | 15.00% | 15.00% | 14.50% |
| 八级 | Ⅷ-兴1 | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 14.60% | 15.00% |
| 八级 | Ⅷ-兴2 | 14.20% | 14.30% | 14.80% | 15.00% | 14.50% |
| 八级 | Ⅷ-兴3 | 14.30% | 14.30% | 15.00% | 14.80% | 14.60% |
| 八级 | Ⅷ-怀1 | 14.40% | 14.40% | 14.90% | 14.70% | 14.60% |
| 八级 | Ⅷ-平1 | 10.90% | 11.10% | 13.10% | 12.60% | 11.90% |
| 八级 | Ⅷ-密1 | 10.00% | 10.00% | 11.80% | 10.80% | 10.70% |
| 八级 | Ⅷ-延1 | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 14.10% | 10.00% |
| 八级 | Ⅷ-亦1 | 14.80% | 14.80% | 15.00% | 14.70% | 15.00% |
| 八级 | Ⅷ-亦2 | 14.30% | 14.30% | 15.00% | 14.90% | 14.60% |
| 八级 | Ⅷ-文化教育基地 |  |  |  | 5.00% |  |
| 八级 | Ⅷ-苏家坨科技Ⅰ |  |  |  | 5.00% |  |
| 八级 | Ⅷ-苏家坨科技Ⅱ |  |  |  | 5.00% |  |
| 八级 | Ⅷ-通州环保园 |  |  |  | 5.00% |  |
| 八级 | Ⅷ-通州开发区东 |  |  |  | 5.00% |  |
| 八级 | Ⅷ-空港北区B |  |  |  | 5.00% |  |
| 八级 | Ⅷ-昌平园北Ⅱ |  |  |  | 5.00% |  |
| 八级 | Ⅷ-昌平园北Ⅲ |  |  |  | 5.00% |  |
| 八级 | Ⅷ-昌平园南Ⅰ |  |  |  | 5.00% |  |
| 八级 | Ⅷ-昌平园南Ⅱ |  |  |  | 5.00% |  |
| 八级 | Ⅷ-小汤山工业园 |  |  |  | 5.00% |  |
| 八级 | Ⅷ-生物医药基地 |  |  |  | 5.00% |  |

因素等级说明表

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

估价对象处于商业类八级VIII-密1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 |
| 商业繁华度 | 4.50% | 2.25% | 0.00% | -2.25% | -4.50% |
| 交通便捷度 | 3.30% | 1.65% | 0.00% | -1.65% | -3.30% |
| 城市规划及区域土地利用方向 | 1.80% | 0.90% | 0.00% | -0.90% | -1.80% |
| 临街宽度和深度 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.74% |
| 临街道路状况 | 1.20% | 0.60% | 0.00% | -0.60% | -1.20% |
| 宗地形状及可利用程度 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.74% |
| 公共服务设施状况 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.74% |
| 基础设施完备状况 | 1.20% | 0.60% | 0.00% | -0.60% | -1.20% |
| 自然和人文环境状况 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.37% | -0.74% |

单位：%

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 | 商业繁华度 | 估价对象位于密云区西门外大街，估价对象周边主要以住宅社区底商及配套商业为主，周边有物美大卖场、云光商场家具城等商业场所，综合考虑商业繁华度一般。 | 一般 | 0.00% |
| b | 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市次干道—西门外大街，距京密路约1.2公里，距大广高速密云收费站约4.7公里，周边无地铁线路，周边有密5路、密9路、密12路、密13路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度一般。 | 一般 | 0.00% |
| c | 城市规划及区域土地利用方向 | 估价对象周边有部分有其他用地，对本宗地略有影响地 | 一般 | 0.00% |
| 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 | 0.37% |
| e | 临街道路状况 | 估价对象紧邻城市次干道—西门外大街 | 一般 | 0.00% |
| f | 宗地形状及可利用程度 | 宗地形状较不规则，对宗地利用有影响 | 较差 | -0.37% |
| g | 公共服务设施状况 | 估价对象位于北京市密云区西门外大街，估价对象所在区域有购物场所（物美超市等）、学校（密云区季庄小学、密云区果园小学等），医院（密云区疾病预防控制中心、密云区果园社区卫生服务中心等），银行（中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 较好 | 0.37% |
| h | 基础设施完备状况 | 估价对象所在区域基础设施水平达到“七通” | 好 | 1.20% |
| i | 自然和人文环境状况 | 估价对象位于密云区西门外大街，周边绿化条件较好，周边2公里范围内有水系—白河，密虹公园等绿化景观，绿化条件较好；有密云区博物馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 较好 | 0.37% |
| 合计（∑Ki） | | | | 1.94% |
| 因素修正系数（1+∑Ki） | | | | 1.0194 |

**7）估价对象楼面熟地价、政府土地出让收益**

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×楼层修正系数×因素修正系数

＝6885×1×1.0380×1×0.7498×1.0194

＝5462（元/平方米）

**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。结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2022）12号]，根据评估委托书，此次估价设定估价对象用途为商业为其最有效利用方式。

2.测算过程

（1）开发完成后的不动产总价

1）市场比较法求取估价对象开发完成后不动产总价

根据评估专业人员所掌握的市场资料，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。

**表1：比较因素条件说明及指数表**

| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：A | | 案例：B | | 案例：C | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市密云区西门外大街8号楼设定1层现状商业用地 | 系数 | 白檀小区 | 系数 | 开园小区 | 系数 | 阳光街 | 系数 |
| 北京市密云区西门外大街 | 密云区白檀小区 | 密云区开园小区 | 密云区阳光街 |
| 交易时间 | | 2023年6月5日 | 100 | 2023年6月 | 100 | 2023年5月 | 100 | 2023年6月 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 商业 | 100 | 商业 | 100 | 商业 | 100 | 商业 | 100 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 估价对象位于密云区西门外大街，估价对象周边主要以住宅社区底商及配套商业为主，周边有物美大卖场、云光商场家具城等商业场所，综合考虑商业繁华度一般。 | 100 | 案例A位于密云区白檀小区，周边综合性商业有燕赛奥特莱斯购物中心、瑞嘉商场，周边住宅区配有住宅底商，综合考虑商业繁华度较好。 | 102 | 案例B位于密云区开园小区，周边以住宅社区底商及配套商业为主，周边有密云华润万象汇等商业场所，综合考虑商业繁华度一般。 | 100 | 案例C位于密云区阳光街，周边以住宅社区底商及配套商业为主，周边有密云华润万象汇等商业场所，综合考虑商业繁华度一般。 | 100 |
| 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市次干道—西门外大街，距京密路约1.2公里，距大广高速密云收费站约4.7公里，周边无地铁线路，周边有密5路、密9路、密12路、密13路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度一般。 | 100 | 案例A紧邻城市支路—通城胡同，案例A周边无地铁线路，周边有密12路、密13路、密16路、密17路、密21路、密23路等十余条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度一般。 | 100 | 案例B紧邻城市支路—阳光街，案例B周边无地铁线路，周边有980路快车、 H52路、郊89路、密10路、密13路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度一般。 | 100 | 案例C紧邻城市支路—阳光街，案例C周边无地铁线路，周边有980路快车、 H52路、郊89路、密10路、密13路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度一般。 | 100 |
| 公共配套设施 | 估价对象所在区域有购物场所（物美超市等）、学校（密云区季庄小学、密云区果园小学等），医院（密云区疾病预防控制中心、密云区果园社区卫生服务中心等），银行（中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 | 案例A所在区域有购物场所（燕赛奥特莱斯购物中心、瑞嘉商场等）、学校（密云区第二小学、密云区第七幼儿园等），医院（密云区健福医院、密云区鼓楼社区卫生服务中心等），银行（中国工商银行、中国银行、中国邮政储蓄银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 | 案例B所在区域有购物场所（密云华润万象汇、密云建材批发市场等）、学校（北方交通大学附属中学(密云分校)、密云区第六幼儿园等），医院（密云区健福医院、密云鼓楼街道太扬家园社区卫生服务站等），银行（中国农业银行、中国邮政储蓄银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 | 案例C所在区域有购物场所（密云华润万象汇、密云建材批发市场等）、学校（北方交通大学附属中学(密云分校)、密云区第六幼儿园等），医院（密云区健福医院、密云鼓楼街道太扬家园社区卫生服务站等），银行（中国农业银行、中国邮政储蓄银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 |
| 基础设施水平 | 估价对象所在区域基础设施水平达到“七通” | 100 | 案例A所在区域基础设施水平达到“七通” | 100 | 案例B所在区域基础设施水平达到“七通” | 100 | 案例C所在区域基础设施水平达到“七通” | 100 |
| 自然及人文环境 | 估价对象周边2公里范围内有水系—白河，密虹公园等绿化景观，绿化条件较好；有密云区博物馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 案例A周边2公里范围内有水系—白河，阳光公园等绿化景观，绿化条件较好；有密云图书馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 案例B周边2公里范围内有水系—白河，太扬公园等绿化景观，绿化条件较好；有首都经济贸易大学(密云分校)等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 案例C周边2公里范围内有水系—白河，太扬公园等绿化景观，绿化条件较好；有密首都经济贸易大学(密云分校)等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 |
| 临街状况 | 估价对象紧邻城市次干道 | 100 | 案例A紧邻城市支路 | 98 | 案例B紧邻城市支路 | 98 | 案例C紧邻城市支路 | 98 |
| 楼层 | 1层 | 100 | 1层 | 100 | 1层 | 100 | 1层 | 100 |
| 个别因素 | 商业类型 | 独栋商业楼 | 100 | 住宅配套商业 | 96 | 住宅配套商业 | 96 | 住宅配套商业 | 96 |
| 建筑面积（㎡） | 51.95（单套） | 100 | 85.66 | 100 | 248.04 | 97 | 259.72 | 97 |
| 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 |
| 层高 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 |
| 内部装修 | 普通装修 | 100 | 简单装修 | 99 | 简单装修 | 99 | 简单装修 | 99 |

估价对象及案例位置示意图：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 案例位置 | | |
|  | | |
| 案例照片 | | |
| 案例A | 案例B | 案例C |
|  |  |  |

**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 | |
| 白檀小区 | | 开园小区 | | 阳光街 | |
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 100/ | 102 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 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 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 临街状况 | 100/ | 98 | 100/ | 98 | 100/ | 98 |
| 楼层 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 商业类型 | 100/ | 96 | 100/ | 96 | 100/ | 96 |
| 建筑面积 | 100/ | 100 | 100/ | 97 | 100/ | 97 |
| 建筑结构 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 层高 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 99 | 100/ | 99 | 100/ | 99 |
| 销售价格（元/平方米） | | 22064 | | 20965 | | 21177 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 23225 | | 23205 | | 23440 | |
| 楼面单价（元/平方米） | | 23290 | | | | | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象单套相似程度接近；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。根据委托估价方提供的根据《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]，估价对象建筑面积如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼号或幢号 | 部位房号 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 容积率 |
| 1 | 北京市密云区西门外大街8号楼 | 8号楼 | 501 | 5/6 | 51.95 | 钢混 | 2.04 |
| 2 | 502 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 3 | 503 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 4 | 504 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 5 | 505 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 6 | 516 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 7 | 517 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 8 | 518 | 5/6 | 27.10 | 钢混 |
| 9 | 519 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 10 | 520 | 5/6 | 51.95 | 钢混 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 494.65 | —— | —— |

估价对象各套面积相近。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1层商业不动产楼面单价。

楼面单价

＝（23225＋23205＋23440）÷3

＝23290（元/平方米）

不动产总价

＝23290×494.65÷10000

＝1152.0399（万元）

1. 开发成本

A.建造成本

（A）建安费用

根据评估专业人员的调查，北京市商业类型建筑的建安水平一般在2800-4000元/平方米之间，估价对象所属楼宇为一幢地上6层，钢筋混凝土结构的住宅配套商业楼，外立面为涂料。估价对象位于其5层，室内公共部分装修为普通装修，室内装修为普通装修，楼内未设立电梯设备，本次评估参考该地区现行工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定建安费用为3500元/平方米，则有：

建安费用＝单方造价×建筑面积＝3500×494.65÷10000＝173.1275（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＝173.1275×3%＝5.1938（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，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，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；估价对象未来红线外基础设施建设将达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），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

＝494.65×200

＝9.893（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＝173.1275×1.5%＝2.5969（万元）

（F）建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本＝173.1275＋5.1938＋0＋9.893＋2.5969＝190.8112（万元）

B.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，按照建造成本的1%计算，则有：

管理费用

＝建造成本×取费标准

＝190.8112×1%

＝1.9081（万元）

C.贷款利息

估价对象建筑物建设期为1年。建造成本、管理费用于建设期内均匀投入，取0～1年期固定资产贷款年利息率4.35%，以单利计息。则有：

贷款利息

＝(190.8112＋1.9081)×4.35%×1/2

＝4.1916（万元）

D.开发利润（投资利润）

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

估价对象位于北京市密云区西门外大街，为住宅配套商业项目，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20%～25%之间，计算基数为建造成本及管理费用，依前述计算，本次评估取综合利润率为20%。则有：

开发利润

＝（190.8112＋1.9081）×20%

＝38.5439（万元）

E.房屋现值

房屋现值为房屋重置成新价乘以成新率计算。房屋重置成新价为建造成本、管理费用、利息（不含地价及购地税费产生的利息）、利润（不含地价及购地税费产生的利润）之和。则有：

房屋重置成新价＝190.8112+1.9081+4.1916+38.5439＝235.4548（万元）

根据评估专业人员实地查勘，估价对象围护墙完好；地面、墙面较平整；门窗开启关闭灵活；设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象的成新度为：

成新度＝1-（1-残值率）×已经使用年限÷经济耐用年限＝1-（1-0%）×18÷60＝70%

房屋现值＝房屋重置成新价×成新率＝235.4548×70%＝164.8184（万元）

7.相关税费

（1）增值税及附加

根据国家及北京市相关规定，增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加）税率合计为5.5%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.5%）。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象不动产总价扣除增值税税额为基数计缴。则有：

销售税费＝1152.0399÷（1+5%）×5.5%＝60.3449（万元）

（2）销售费用

销售费用指预售或销售房地产的必要支出，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。销售费用通常按照售价（即不动产总价）的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按不动产总价的1%计算。

销售费用＝1152.0399×1%＝11.5204（万元）

（3）购地税费

估价对象税费主要为契税及印花税，税率为3.05%。

8.求取估价对象首层土地价格

土地价格（P）

＝(不动产交易价格-房屋现值-销售税费-销售费用)÷[(1+管理费率+投资利润率+利息率)×(1+契税及印花税率)]

＝(1152.0399-164.8184-60.3449-11.5204)÷[(1+0+20%+4.35%)

×(1+3.05%)]

＝714.3258（万元）

9.求取估价对象土地价格

根据《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]公布的《商业用途楼层修正系数表》，首层商业的楼层修正系数为1.5418，5层商业的楼层修正系数为0.7498，故估价对象土地价格为：

土地价格（P土）＝714.3258×0.7498÷1.5418

＝347.3871（万元）

楼面单价＝347.3871×10000÷494.65

＝7023（元/平方米）

**求取出让国有建设用地使用权价格**

根据区域土地市场情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，此次评估采用了基准地价系数修正法和剩余法确定商业用途出让国有建设用地使用权，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。两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 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 11 | 24 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 7 | 14 |
| 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； | 7 | 14 |
| 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； | 4 | 13 |
| 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； | 11 | 28 |
| 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** | | | 40 | 93 |
| **权重** | | | 30% | 70% |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **楼面单价（元/㎡）** | **权重** | **楼面单价（元/㎡）** |
| 商业 | 基准地价系数修正法 | 5462 | 0.3 | 6555 |
| 剩余法 | 7023 | 0.7 |

综上，估价对象楼面单价为6555元/平方米，估价对象建筑面积为494.65平方米，则估价对象出让国有建设用地使用权总价为：

总价＝6555×494.65÷10000＝324.2431（万元）

1. **划拨国有建设用地使用权价格**

**方法一：成本逼近法**

划拨地价=(土地取得费+土地开发费+相关税费+土地开发利息+土地开 发利润) ×( 1+个别因素修正系数)

1.土地取得成本

根据《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》，估价对象位于城市建成区内的，按照低阶用地向高阶用地转化的原则，优先选择同一行政区或同一土地级别，至少三个土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日、区位等修正后，分析确定客观的土地取得费。若无法满足，可适当扩大到相邻行政区或低土地级别内选择，也可在同一圈层区域进行选择。有存量工业用地收储案例的，可优先选择使用。

按照上述规则仍无法获得充足案例时，按照低阶用地向高阶用地转化的原则，可选择规划主用途与估价对象相同或相似，至少三个经审定的土地一级开发项目成本数据或至少三个招拍挂土地出让成交案例中经审定的土地一级开发补偿费数据，参照《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》[京规自发〔2021〕449号]规定，据实剥离前期费用、市政基础设施建设费用、财务费用、其他费用、利润或管理费、两税两费、审计费、清算费用等，将剥离剩余后的补偿费用作为土地取得费。在剥离上述项目时，需注意市政基础设施建设费用、财务费用、利润等与成本逼近法中相关内容取值标准的差异。当剥离上述项目存在客观困难时，可通过收集案例的征地拆迁费用比例，并与审定的土地一级开发补偿费总额相乘后，作为土地取得费的取值依据。

根据所获取的资料结合我公司信息储备及市场调查及信息查询，近期密云区土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例有2个，无法满足案例需求。根据《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》的相关规定，选取了招拍挂土地出让成交案例中经审定的土地一级开发补偿费数据，因剥离前期费用、市政基础设施建设费用、财务费用、其他费用、利润或管理费、两税两费、审计费、清算费用存在客观困难，我们通过收集案例的征地拆迁费用比例，与审定的土地一级开发补偿费总额相乘后，作为土地取得费的取值依据。经收集案例统计测算，征地拆迁费用占土地一级开发补偿费总额的比例约为70%。案例具体情况如下。

征地拆迁费用比例统计

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 项目名称 | 土地面积  （公顷） | 土地开发补偿费总价(万元) | 征地拆迁费用总价(万元) | 审定时间 | 征地拆迁费用占比 |
| 1 | 密云区檀营乡6005地块R2二类居住用地 | 5.84 | 442094.24 | 330867.43 | 2021 | 74.84% |
| 2 | 密云区水源路南侧土地一级开发项目MY00-0104-6016等9个地块 | 10.34 | 274776.8 | 199464.55 | 2021 | 72.59% |
| 3 | 门头沟区S1线区域组团01-12地块土地一级开发项目01地块（剩余）、05（部分）、07（部分）地块 | 22.36 | 1921678.11 | 1374980.85 | 2021 | 71.55% |
| 4 | 门头沟区潭柘寺中心区A-F土地一级开发项目E地块MTG-06-0209-024等地块 | 7.61 | 527523.92 | 380249.92 | 2021 | 72.08% |
| 5 | 房山区轨道交通房山线东羊庄站土地一级开发项目 | 16.16 | 179877.36 | 125582.25 | 2021 | 69.82% |
| 平均 | | —— | —— | —— | —— | 72.18% |

密云区近三年无同类型的招拍挂案例。参照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《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》(北估秘[2018]004号)、《关于<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>应用的有关说明》(北估秘[2021]001号)及《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》，本次评估扩大范围，在同一圈层区域内进行选择，估价对象位于密云区，属于生态涵养区，适当扩大范围至怀柔区、延庆区、平谷区。收集近三年生态涵养区商业类项目招拍挂案例如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块名称 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 详细规划 | 成交日期 | 成交价  (万元) | 土地开发补偿费总价(万元) | 土地开发补偿费楼面单价  (元/m2 ) |
| 1 | 北京市平谷区兴谷新消费综合体项目商业地块PG00-0106-0106地块B1商业用地 | 46654.62 | 88643.78 | B1商业用地 | 2023/1/10 | 28000 | 13831.73 | 1560 |
| 2 | 北京市怀柔区怀北、雁栖镇HR00-0211-6031地块〔城市客厅B地块(北侧地块)〕F3其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目) | 19258.58 | 38517.17 | F3其他类多功能用地 | 2022/1/19 | 28400 | 23712 | 6156 |
| 3 | 北京市怀柔区北房镇、怀北镇HR00-0211-6027、6028、6029、6030地块(城市客厅C地块)F3其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目) | 28547.88 | 51828.53 | F3其他类多功能用地 | 2022/1/19 | 37700 | 31821 | 6140 |
| 4 | 北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块B1商业用地 | 1676.22 | 753.4 | B1商业用地 | 2021/1/28 | 550 | 323.06 | 4288 |
| 5 | 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 | 26197.17 | 26500 | F3其他类多功能用地 | 2020/12/7 | 20986.8 | 18955.35 | 7153 |
| 6 | 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 | 63225.37 | 120200 | F3其他类多功能用地 | 2020/11/3 | 88100 | 73839 | 6143 |
| 7 | 北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄南侧地块B1商业用地 | 5352.65 | 843 | B1商业用地 | 2020/10/12 | 1310 | 1031.61 | 12237 |
| 8 | 北京市怀柔区怀北镇栖湖组团F3其他类多功能用地 | 36823.82 | 25187 | F3其他类多功能用地 | 2020/10/12 | 29500 | 25653.97 | 10185 |

综合分析上述案例，北京市平谷区兴谷新消费综合体项目商业地块PG00-0106-0106地块B1商业用地项目土地开发补偿费楼面单价明显低于相同或类似级别商业类项目，北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄南侧地块B1商业用地、北京市怀柔区怀北镇栖湖组团F3其他类多功能用地2个项目土地开发补偿费楼面单价明显高于相同或类似级别商业类项目，故未选为可比实例。估价人员考虑估价对象与上述生态涵养区商业类项目位置及土地级别等，优先选取土地级别与估价对象土地级别相近的比较实例。本次评估选取以下三个比较实例：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块名称 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 详细规划 | 成交日期 | 成交价  (万元) | 土地开发补偿费总价(万元) | 土地开发补偿费楼面单价  (元/m2 ) |
| 1 | 北京市怀柔区怀北、雁栖镇HR00-0211-6031地块〔城市客厅B地块(北侧地块)〕F3其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目) | 19258.58 | 38517.17 | F3其他类多功能用地 | 2022/1/19 | 28400 | 23712 | 6156 |
| 2 | 北京市怀柔区北房镇、怀北镇HR00-0211-6027、6028、6029、6030地块(城市客厅C地块)F3其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目) | 28547.88 | 51828.53 | F3其他类多功能用地 | 2022/1/19 | 37700 | 31821 | 6140 |
| 3 | 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 | 63225.37 | 120200 | F3其他类多功能用地 | 2020/11/3 | 88100 | 73839 | 6143 |

估价对象及案例位置示意图：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
|  |

**表3：比较因素条件说明及指数表**

| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：D | | 案例：E | | 案例：F | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市密云区西门外大街8号楼5层501-505、516-520号现状商业用地 | 系数 | 北京市怀柔区怀北、雁栖镇HR00-0211-6031地块〔城市客厅B地块(北侧地块)〕F3其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目) | 系数 | 北京市怀柔区北房镇、怀北镇HR00-0211-6027、6028、6029、6030地块(城市客厅C地块)F3其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目) | 系数 | 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 | 系数 |
| 交易时间 | | 2023年6月7日 | 100 | 2022年1月19日 | 98.9 | 2022年1月19日 | 98.9 | 2020年11月3日 | 96.4 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 估价对象位于密云区西门外大街，估价对象周边主要以住宅社区底商及配套商业为主，周边有物美大卖场、云光商场家具城等商业场所，综合考虑商业繁华度一般。 | 100 | 案例D位于怀柔区雁栖镇HR00-0211-6031地块，周边主要以办公配套商业为主，周边有佳乐美超市、建新超市等商业场所，综合考虑商业繁华度一般。 | 100 | 案例E位于怀柔区北房镇、怀北镇HR00-0211-6027、6028、6029、6030地块，周边主要以办公配套商业为主，周边有佳乐美超市、建新超市等商业场所，综合考虑商业繁华度一般。 | 100 | 案例F位于怀柔区HR00-0211-6002、6009、6010、6011、6019地块，周边主要以办公配套商业为主，周边有佳乐美超市、建新超市等商业场所，综合考虑商业繁华度一般。 | 100 |
| 交通便捷度 | 估价对象紧邻城市次干道—西门外大街，距京密路约1.2公里，距大广高速密云收费站约4.7公里，周边无地铁线路，周边有密5路、密9路、密12路、密13路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度一般。 | 100 | 案例D距京加路约500米，周边无地铁线路，周边有H11路、H18路、H33路、H41路、H58路、H59路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度一般。 | 100 | 案例E距京加路约2.8米，周边无地铁线路，周边有H20路、H59路、 H66路、H79路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度一般。 | 100 | 案例F距京加路约1.2公里，周边无地铁线路，周边有H42路、H42路区间、H66路、 H79路等多条公交线路通过并设有站点，综合评价交通便捷度一般。 | 100 |
| 公共配套设施 | 估价对象所在区域有购物场所（物美超市等）、学校（密云区季庄小学、密云区果园小学等），医院（密云区疾病预防控制中心、密云区果园社区卫生服务中心等），银行（中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 | 案例D所在区域有购物场所（佳乐美超市、建新超市等）、学校（一零一中学(怀柔校区)、商鲲高铁初中等），医院（北京市怀柔区怀北镇卫生院等），银行（北京农商银行、中国银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 | 案例E所在区域有购物场所（佳乐美超市、建新超市等）、学校（一零一中学(怀柔校区)、商鲲高铁初中等），医院（北京市怀柔区怀北镇卫生院等），银行（北京农商银行、中国银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 | 案例F所在区域有购物场所（佳乐美超市、建新超市等）、学校（一零一中学(怀柔校区)、商鲲高铁初中等），医院（北京市怀柔区怀北镇卫生院等），银行（北京农商银行、中国银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度较好。 | 100 |
| 基础设施水平 | 估价对象所在区域基础设施水平达到“七通” | 100 | 案例D所在区域基础设施水平达到“七通” | 100 | 案例E所在区域基础设施水平达到“七通” | 100 | 案例F所在区域基础设施水平达到“七通” | 100 |
| 自然及人文环境 | 估价对象周边2公里范围内有水系—白河，密虹公园等绿化景观，绿化条件较好；有密云区博物馆等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 案例D周边2公里范围内有雁栖湖景区等自然景观，自然条件较好；有中国科学院空天信息创新研究院等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。 | 100 | 案例E周边2公里范围内有雁栖湖景区等自然景观，自然条件较好；有中国科学院空天信息创新研究院等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 | 100 | 案例F周边2公里范围内有雁栖湖景区等自然景观，自然条件较好；有中国科学院空天信息创新研究院等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好 | 100 |
| 土地级别 | 八级 | 100 | 九级 | 99 | 九级 | 99 | 九级 | 99 |
| 与中心城区的距离 | 70-80公里 | 100 | 56-60公里 | 110 | 56-60公里 | 110 | 56-60公里 | 110 |
| 与区域中心的距离 | 近 | 100 | 一般 | 99 | 一般 | 99 | 一般 | 99 |

**表4：因素修正和调整系数表**

| 比较因素 | | 案例：D | | 案例：E | | 案例：F | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 北京市怀柔区怀北、雁栖镇HR00-0211-6031地块〔城市客厅B地块(北侧地块)〕F3其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目) | | 北京市怀柔区北房镇、怀北镇HR00-0211-6027、6028、6029、6030地块(城市客厅C地块)F3其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目) | | 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 | |
| 交易时间 | | 100/ | 98.9 | 100/ | 98.9 | 100/ | 96.4 |
| 交易情况 | | 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/ | 100 | 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 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地级别 | 100/ | 99 | 100/ | 99 | 100/ | 99 |
| 与中心城区的距离 | 100/ | 110 | 100/ | 110 | 100/ | 110 |
| 与区域中心的距离 | 100/ | 99 | 100/ | 99 | 100/ | 99 |
| 销售价格（元/平方米） | | 6156 | | 6140 | | 6143 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 5774 | | 5758 | | 5911 | |
| 楼面单价（元/平方米） | | 5814 | | | | | |

依前述，征地拆迁费用占土地一级开发补偿费总额的比例约为70%，故：

土地取得成本单价＝5814×70%＝4070

土地取得成本＝4070×494.65÷10000＝201.3226（万元）。

2.土地开发费

本次评估估价对象设定开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热、通燃气）、红线内场地平整。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发〔2022〕12号) ，估价对象位于商业类用途八级地价区，则有：

土地开发费＝土地面积×取费标准＝242.4710×255÷10000＝6.1830（万元）

3.相关税费

在土地开发过程中所涉及的税费一般包括征地过程中发生的税费，或房屋拆迁过程中所发生的税费，由于前述土地取得成本中已包含该部分税费，故在此不再单独计取。

4.利息

根据估价对象的实际情况及未来规划情况的特点，调查确定该项目土地开发周期为1年，假设土地取得成本在土地开发周期开始时一次性投入，土地开发费在土地开发周期内为分期投入,这里土地开发费按平均投入计算，以单利计息，则有：

利息＝((201.3226+0)×1＋6.1830×(1÷2))×4.35%＝8.8920（万元）

5.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。估价对象土地开发周期为1年，根据《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》(京规自发〔2021〕303号)及《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》，本次测算确定土地开发利润率按10%取值，则开发利润为：

利润＝（201.3226+6.1830+0）×10%＝20.7506（万元）

6.土地成本费用

土地成本费用

＝土地取得费＋土地开发费＋税费＋投资利息＋开发利润

＝237.1482（万元）

7.土地增值

土地增值是估价对象由于进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。依据成本逼近法理论体系，土地的增值体现于土地被征收或拆迁后土地性质或用途的改变。根据《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试 行)》及国土资发〔2001〕44号文件规定：企业改制时，可依据划拨土地的平均取得和开发成本，评定划拨土地使用权价格，作为原土地使用者的权益。按照指导意见规定，划拨地价由土地取得费、土地开发费、相关税费、土地开发利息和土地开发利润等客观成本构成，不计土地增值。故本次土地增值收益不计取。

8.区域或个别因素修正

由于土地取得费、土地开发费、相关税费等均是以区域平均状况为依据测算，通过上述步骤测算的土地价格，还应当根据估价对象所在区域内的位置和宗地条件，进行个别因素修正。

估价对象位于北京市密云区西门外大街，属于商业类八级VIII-密1区片地价区内。本次修正系数与基准地价系数修正法中因素修正系数保持一致，依基准地价系数修正法中因素修正系数取值(详细测算过程见基准地价系数修正法)， 估价对象商业用途基准地价系数修正法中测算的因素修正系数为1.0194，故本次个别因素修正系数取值1.0194。

9.划拨国有建设用地使用权价格

划拨国有建设用地使用权总值＝237.1482×1.0194＝241.7489（万元）

划拨国有建设用地使用权单价＝241.7489×10000÷494.65＝4887（元/平方米）

**方法二：剩余（增值收益扣减）法**

剩余（增值收益扣减）法是在《城镇土地估价规程》剩余法思路上衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的评估方法。其公式为：

P划＝P出×（1-R）

式中：P划为估价对象价格，无年期限制划拨地价；

P出为法定最高出让年期出让地价；

R为土地增值收益率。

1、求取土地增值收益率

土地增值收益比例或数额，应结合土地用途、区位、成本和收益等因素， 选取与估价对象位于同一供需圈或类似地区，近3年内规划主用途相同或相似的招拍挂土地出让成交案例，采用各案例的土地成交总价和土地开发建设补偿费总额，测算各案例的土地增值收益率，并分析确定估价对象的土地增值收益率。

土地增值收益率＝(土地成交总价－土地开发建设补偿费总额)÷土地成交总价

估价对象位于北京市密云区西门外大街，用途为商业。经评估专业人员对密云区同类型土地出让的市场调查，密云区近三年无同类型的招拍挂案例。参照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《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>的通知》(北估秘[2018]004号)、《关于<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>应用的有关说明》(北估秘[2021]001号)及《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》，本次评估扩大范围，在同一圈层区域内进行选择，估价对象位于密云区，属于生态涵养区，适当扩大范围至怀柔区、延庆区、昌平区。收集近5年生态涵养区商业类项目招拍挂案例如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块名称 | 建设用地面积(㎡) | 规划建筑面积(㎡) | 详细规划 | 容积率 | 成交日期 | 成交价  (万元) | 土地开发补偿费总价(万元) | 土地增值收益率 |
| 1 | 北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块B1商业用地 | 1676.22 | 753.4 | B1商业用地 | ≤0.45 | 2021/1/28 | 550 | 323.06 | 41.26% |
| 2 | 北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄南侧地块B1商业用地 | 5352.65 | 843 | B1商业用地 | ≤0.16 | 2020/10/12 | 1310 | 1031.61 | 21.25% |
| 3 | 北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目QLQ-004地块B4综合性商业金融服务业用地 | 28622.32 | 71556 | B4综合性商业金融服务业用地 | 2.5 | 2018/11/26 | 132000 | 109508.13 | 17.04% |
| 4 | 北京市延庆区延庆新城03街区会展中心东侧地块土地一级开发项目(二期)YQ00-0003-0024地块B4综合性商业金融服务业用地 | 28725.47 | 71814 | B4综合性商业金融服务业用地 | 2.5 | 2018/11/15 | 32000 | 18984.8159 | 40.67% |
| 平均增值收益率 | | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 30.06% |

通过对北京市怀柔区、昌平区、延庆区，近5年商业类用地招拍挂成交案例的成交总价及土地一级开发补偿费的调查和查询，与估价对象类似区域和用途的平均土地增值收益率为30.06%，故本次在使用剩余(增值收益扣减)法测算划拨地价时，将30.06%作为本次增值收益率进行测算，估价对象的出让国有建设用地使用权价格为6555元/平方米(测算过程详见出让国有建设用地使用权价格)，故：

划拨楼面单价＝出让地价×( 1-土地增值收益率)

＝4585(元/平方米)

**求取划拨国有建设用地使用权价格**

划拨地价评估时，宜遵循谨慎原则，优先选用成本逼近法和剩余(增值收益扣减)法，故本次采用成本逼近法、剩余(增值收益扣减)法对估价对象划拨国有建设用地使用权价格进行了评估。

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 | |
| 成本逼近法 | 剩余(增值收益扣减)法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 20 | 20 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 15 | 15 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 15 | 14 |
| 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； | 14 | 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； | 23 | 23 |
| 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** | | | 87 | 87 |
| **权重** | | | 50% | 50% |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **方法** | **楼面单价（元/㎡）** | **权重** | **楼面单价（元/㎡）** |
| 商业 | 成本逼近法 | 4887 | 0.5 | 4736 |
| 剩余(增值收益扣减)法 | 4585 | 0.5 |

综上，估价对象楼面单价为4736元/平方米，估价对象建筑面积为494.65平方米，则估价对象划拨国有建设用地使用权总价为：

总价＝4736×494.65÷10000＝234.2662（万元）

1. 估价结果

1、按出让地价与划拨地价的差额计算应缴纳的地价款

根据《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发（2018）4号]及《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》[北估秘（2023）001]，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为估价结果。故：

应缴纳的地价款单价＝出让国有建设用地使用权楼面单价－划拨国有建 设用地使用权楼面单价

＝6555－4736

＝1819(元/平方米)

应缴纳的地价款总价＝应缴纳的地价款单价×建筑面积

＝1819×494.65÷10000

＝89.9768(万元)

2.运用基准地价系数修正法中政府收益比例测算政府出让收益

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发 [2022]12号]，政府土地出让收益按照楼面熟地价及政府土地出让收益比例确定。商业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，则：

政府出让收益＝楼面熟地价×政府土地出让收益比例

＝6555×25%

＝1639(元/平方米)

政府土地出让收益总价＝政府土地出让收益单价×建筑面积

＝1639×494.65÷10000

＝81.0731 (万元)

3.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，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价格、划拨国有建设用地使用权价格及应缴纳地价款为：（币种：人民币）

出让国有建设用地使用权价格：

总价：324.2431万元

大写金额：叁佰贰拾肆万贰仟肆佰叁拾壹元整

楼面价：6555元/平方米

地面价：13372元/平方米

划拨国有建设用地使用权价格：

总价：234.2662万元

大写金额：贰佰叁拾肆万贰仟陆佰陆拾贰元整

楼面价：4736元/平方米

地面价：9661元/平方米

应缴纳地价款：

总价：89.9768万元

大写金额：捌拾玖万玖仟柒佰陆拾捌元整

楼面价：1819元/平方米

具体结果详见《估价结果一览表》

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 土地面积 | 建筑面积 | 出让楼面价 | 出让熟地总价 | 划拨楼面价 | 划拨地价总价 | 应缴纳地价款楼面价 | 应缴纳地价款总 |
| 商业 | 242.4709 | 494.65 | 6555 | 324.2431 | 4736 | 234.2662 | 1819 | 89.9768 |

单位：平方米、元/平方米、万元

* **出让底价建议**

根据“《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]”，划拨土地办理协议出让时，使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为估价结果，并提出底价建议。当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，并按照孰高原则，合理建议应当缴纳的地价款金额。

本次评估的出让国有建设用地使用权价格为：

出让国有建设用地使用权楼面价为：6555元/平方米

出让国有建设用地使用权总价为：324.2431万元

本次评估的划拨国有建设用地使用权价格为：

划拨国有建设用地使用权楼面价为：4736元/平方米

划拨国有建设用地使用权总价为：234.2662万元

本次评估的按出让地价与划拨地价的差额计算估价结果：

单价＝6555－4736＝1819（元/平方米）

总价＝1819×494.65÷10000＝89.9768（万元）

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发 [2022]12号]，国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定，其中参照商业、办公、住宅、公共服务类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的25%确定。估价对象为商业用地，政府土地出让收益按照评估出让楼面熟地价的25%确定。并将评估结果与上述政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

本次评估的政府出让收益为：

政府出让收益单价＝6555×25%＝1639（元/平方米）

政府土地出让收益总价＝1639×494.65÷10000＝81.0731（万元）

经过对比，运用出让地价与划拨地价的差额计算出的估价结果高于出让地价×25%确定的政府出让收益。因此本报告根据孰高原则，确定以出让地价与划拨地价的差额作为缴纳的地价款。即，应当缴纳的地价款楼面单价为1819元/平方米，应当缴纳的地价款总额为89.9768万元。

（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：2023-1-0432-F02TDCR6 估价期日：2023年6月9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（承受人） | 地号 | 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/㎡ | 出让楼面价 （元/ m2 ） | 出让熟地总价（万元） | 划拨楼面价 （元/ m2 ） | 划拨地价总价（万元） | 应缴纳地价款楼面价 （元  /m2） | 应缴纳地价款总价（万 元） | 建议出让底价（万元） |
| 证载  （或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 樊景云 | - | 北京市密云区西门外大街8号楼501-505、516-520号现状商业用地 | - | 商业 | 商业 | 商业 | - | 2.04 | 2.04 | 宗地红线外“七通”，宗地红线内“六通” | 宗地红线外“七通”，宗地内“场地平整” | 商业40年 | 242.4709 | 494.65 | 6555 | 324.2431 | 4736 | 234.2662 | 1819 | 89.9768 | 89.9768 |

币种：人民币

（转下页）

**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相关照片

4.《土地权属审查告知书》[密权属审〔2023〕字第018号]及其附件复印件

5.《北京市房屋土地登记表》[宗地号：110228002001GB00135]及其附件复印件

6.估价机构《营业执照（副本）》复印件

7.估价机构评估资质复印件

8.评估专业人员资质证书复印件