**情况说明**

**北京市昌平保障房建设投资管理有限公司：**

受贵公司委托，我公司对北京市昌平区沟自头街3号院三区1号楼1层1单元102号等176套共有产权住房（国瑞熙墅项目）同地段、同品质普通商品住房价格进行了评估，并于2022年8月31日出具《不动产评估报告》[康正评字2022-1-0459-F03HDZC6号]。

根据评估专业人员市场调查，情况如下：

可比住宅小区1金色漫香苑项目在价值时点（2022年7月28日）比较价值为45971元/平方米，自2023年以来，金色漫香苑项目各月参考均价如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2023年1月 | 2023年2月 | 2023年3月 | 1-3月平均值 |
| 参考均价 | 47574 | 47626 | 47854 | 47685 |

单位：元/平方米

由上表可见，可比住宅小区1金色漫香苑项目于2023年1-3月平均参考均价47685元/平方米比价值时点（2022年7月28日）比较价值45971元/平方米略有上升。

可比住宅小区2绿地中央广场项目在价值时点（2022年7月28日）比较价值为52558元/平方米，自2023年以来，绿地中央广场项目各月参考均价如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2023年1月 | 2023年2月 | 2023年3月 | 1-3月平均值 |
| 参考均价 | 55911 | 54221 | 54087 | 54740 |

单位：元/平方米

由上表可见，可比住宅小区2绿地中央广场项目于2023年1-3月平均参考均价54740元/平方米比价值时点（2022年7月28日）比较价值52558元/平方米略有上升。

可比住宅小区3望都新地项目在价值时点（2022年7月28日）比较价值为42783元/平方米，自2023年以来，绿地中央广场项目各月参考均价如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2023年1月 | 2023年2月 | 2023年3月 | 1-3月平均值 |
| 参考均价 | 44564 | 44454 | 44257 | 44425 |

单位：元/平方米

由上表可见，可比住宅小区3望都新地项目于2023年1-3月平均参考均价44425元/平方米比价值时点（2022年7月28日）比较价值42783元/平方米略有上升。

根据上述情况，可比住宅小区案例参考均价基本平稳，部分小区参考价有小幅回落，截止到2023年3月31日，价格趋势较平稳。在房地产宏观调控的及“房住不炒”、“稳地价、稳房、稳预期”的政策影响下，北京市近些年市场运行相对平稳，住房销售价格相对稳定，。

综上，我司出具的《不动产评估报告》[康正评字2022-1-0459-F03HDZC6号]已超期，截止本说明出具之日，北京市昌平区沟自头街3号院三区1号楼1层1单元102号等176套共有产权住房（国瑞熙墅项目）同地段、同品质普通商品住房价格未见明显变化。故此，我们建议：在现有房地产政策不变的设定条件下，原共有产权住房项目购房人产权份额不低于50%的评估建议保持不变（有效期至2023年6月30日）。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2023年4月24日