

北京城市副中心1102街区FZX-1102-6003、6004地块R2二类居住用地（住商办VIII-通1）

因素	区片价格		居住特殊情况下修正		基础设施	用途修正系数	期日修正系数	年期修正系数	容积率修正系数	因素修正系数	结果	政府收益
	基准地价法	修正后的最终取值	商业	修正								
居住	5520	49715	1	1	40	1.0000	1.7712	1.0000	0.8975	1.0179	8997	2249
商业	5280	27075	1	1	30	1.0000	1.3906	1.0000	0.9523	1.0164	7147	1787
办公	5250	24482	1	1	30	1.0000	1.3906	1.0000	0.9689	1.0150	7221	1805
评估结果=（片区价格*路线修正或特殊情况修正+基础设施）*用途*年期*容积率*因素												
因素	商品房价	商品房价	商品房规模	保障房	保障房价	保障房规模	回迁房价	回迁房规模	总规模	平均房价	结果	政府收益
居住	49715	100937.394	100937.394						100937.394	49715	24515	6129
商业（剩余）	27075	1372.74	1372.74								11277	2819
办公（剩余）	24482	1372.74	1372.74						1372.74		10760	2690
用途	基准地价法	权重	权重	剩余法	权重	权重			出迁规模	熟地总价	熟地单价	政府收益
居住	8997	30%	30%	24515	70.0%	70.0%			100937.394	200461.66	19860	4965
商业	7147	30%	30%	11277	70.0%	70.0%				0.00	10038	2510
办公	7221	30%	30%	10760	70.0%	70.0%				0.00	9698	2425
熟地总价										200461.66		
政府收益总价										50115.42		
补偿费										284200.00		
基本价格										334315.42		

声 明

北京市土地整理储备中心：

由我公司出具的 北京市通州区经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目北京城市副中心 1102 街区 FZX-1102-6003、6004 地块 R2 二类居住用地 项目（以下简称“该项目”）国有建设用地使用权出让土地估价报告（备案编号：1103721BA0035）已按相关要求进行了电子化备案，现声明如下：

- 1、本报告已于 2021 年 8 月 6 日完成备案；
- 2、本报告为该项目最终评估结果，内容与土地估价报告备案系统中的版本一致。

特此声明。

评估机构（公章）

评估师（签字）陈毅、史志

2021 年 8 月 6 日

注意：该声明需与报告首页加盖骑缝章方为有效文件。