

备案号：

查询码：

土地估价报告

项 目 名 称：北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、
0704、0705、0706、0707、0708 地块 F3 其他类多
功能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：2021-1-0692-F05TDCR6

提交估价报告日期：2022 年 1 月 5 日



目录

第一部分 摘 要	1
一、估价项目名称	1
二、委托估价方	1
三、估价目的	1
四、估价期日	1
五、估价日期	2
六、地价定义	2
七、估价结果	4
八、评估专业人员签字	7
九、土地估价机构	7
估价结果一览表	8
第二部分 估价对象界定	10
一、委托估价方	10
二、估价对象	10
三、估价对象概况	12
四、影响地价的因素说明	14
第三部分 土地估价结果及其使用	36
一、估价依据	36
二、土地估价	39
三、估价结果和估价报告的使用	48
第四部分 附 件	53



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地国有建设用地使用权出让价格评估

二、委托估价方

北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局

三、估价目的

根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》[国土资源部令第39号]及《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]的有关规定，按照赋权承接方案，受北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局委托评估该宗地（北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地国有建设用地）土地使用权价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

四、估价期日

2021 年 12 月 15 日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）



五、估价日期

2021 年 12 月 15 日至 2022 年 1 月 5 日

六、地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价格包括熟地价、政府土地出让收益、土地开发成本。

熟地价是在公开市场条件下形成的客观合理价格，即估价对象在设定土地用途、使用年期、开发程度及现状或规划利用条件下，于估价期日的出让土地使用权价格。

政府土地出让收益是指以规划用途办理土地使用权出让手续时应向政府缴纳的地价款。

根据《城镇土地估价规程》，对有关事项做出以下设定：

1. 土地用途设定：

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件，估价对象规划用途为 **F3 其他类多功能用地**，包含商业、办公、办公(商务公寓)，根据《北京市基准地价更新成果》[京政发（2014）26 号]，评估设定用途为商业、办公、办公(商务公寓)。

2. 土地使用权性质：

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，于估价期日估价对象为建设用地，故本次评估设定土地使用权性质为国有出让建设用地使用权。

3. 土地开发程度设定：

估价对象用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线



塔。根据委托估价方介绍估价对象为带条件供地，上述待拆除树木及高压线塔的拆除费用包含在一级开发费用内，本次评估未考虑上述待拆除树木及高压线塔的拆除费用。故本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”。

4. 土地使用权年限设定：

估价对象于估价期日为拟出让国有土地，考虑到本次估价目的，根据《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》[国务院令第五十五号]的有关规定，本次评估设定土地使用年限为商业用途法定最高使用年限 40 年、办公用途法定最高使用年限 50 年、办公（商务公寓）用途法定最高使用年限 50 年。

5. 容积率设定：

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米，全部为建设用地，地上建筑规模为 474100 平方米，其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米，办公（商务公寓）用途建筑面积为 168000 平方米，地上容积率为 5.85。

6. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象宗地在估价期日 2021 年 12 月 15 日，在北京市基准地价商业类六级 VI-通 3 区片、办公类六级 VI-通 3 区片，宗地实际开发程度为“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔；评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”，规划用地性质为 F3 其他类多功能用地，



评估设定用途为商业、办公、办公（商务公寓），评估设定土地使用年限为商业用途法定最高使用年限 40 年，办公用途法定最高使用年限 50 年，办公（商务公寓）用途法定最高使用年限 50 年，土地面积为 81070.106 平方米，设定地上容积率为 5.85，在规划利用条件下的公开市场出让土地使用权价格。

根据《北京市基准地价更新成果》[京政发（2014）26 号]，国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地及各土地用途的政府土地收益比例确定。商业、办公、办公（商务公寓）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。

七、估价结果

估价对象位于北京市基准地价商业六级（VI-通 3）、办公六级（VI-通 3）范围内。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（基准地价系数修正法和剩余法），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楼面熟地价、政府土地出让收益、土地开发总成本为：

熟地价：

熟地价总额：729345.35 万元

大写金额：柒拾贰亿玖仟叁佰肆拾伍万叁仟伍佰元整

政府土地出让收益：

政府土地出让收益总额：182348.19 万元

大写金额：壹拾捌亿贰仟叁佰肆拾捌万壹仟玖佰元整

详见《估价结果汇总表》

土地开发总成本：

土地开发总成本：811368.04 万元



大写金额：捌拾壹亿壹仟叁佰陆拾捌万零肆佰元整

详见《估价结果汇总表》

本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。



北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、
0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地

估价结果汇总表

	楼面熟地价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
商业用途熟地价	14470	-	-
办公用途熟地价	13595	306100	416142.95
办公(商务公寓)用途熟地价	18643	168000	313202.40
熟地总价	-	474100	729345.35

	楼面政府土地出让收 益 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
商业用途政府土地出让收益	3618	-	-
办公用途政府土地出让收益	3399	306100	104043.39
办公(商务公寓)用途政府土地 出让收益	4661	168000	78304.80
政府土地出让收益总价	-	474100	182348.19

出让底价建议：建议本项目出让底价不低于政府土地出让收益与土地开发成本之和，即熟地总价为 **993716.23** 万元。



八、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
陈 颖	2004110096	
赵 雯	2011110090	

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：

二〇二二年一月五日



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2021-1-0692-F05TDCR6 估价期日：2021年12月15日 估价期日的国有建设用地使用权性质：拟出让

估价期日土地使用者	宗地名称	宗地位置	估价期日的规划用途	估价设定的用途	地上容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限(年)	出让建设用地面积(m ²)	出让建筑规模(m ²)	楼面熟地地价(元/m ²)	熟地总价(万元)	政府土地出让收益单价(元/m ²)	政府土地出让收益总价(万元)
北京市土地储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心	北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地	通州区北京城市副中心	F3 其他类多功能用地	商业	5.85	“六通”（即通路、通上水、通下水、通电力、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔	“六通”（即通路、通上水、通下水、通电力、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”	40	81070.106	—	14470	—	3618	—
				办公				50		306100	13595	416142.95	3399	104043.39
				办公（商务公寓）				50		168000	18643	313202.40	4661	78304.80
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	81070.106	474100	—	729345.35	—	182348.19

币种：人民币



一、上述估价结果的限定条件

（一）土地权利限制：至估价期日，估价对象无他项权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔；根据估价目的，评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”；

（三）规划限制条件：无；

（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

2022年1月5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城市副中心管理委员会规划和自然资源局。

单位名称：北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局

单位地址：北京市通州区承安街 1 号院 2 号楼

联系人：朱超

二、估价对象

估价对象为北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地。估价对象所属项目四至为西北至通州杨坨一街，西南至北运河东滨河路，东南至潞滨二街，东北至芙蓉东路。

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米，全部为建设用地，地上建筑规模为 474100 平方米，其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米，办公（商务公寓）用途建筑面积为 168000 平方米，地上容积率为 5.85。具体详见下表：

（转下页）



土地用途及建筑规模表

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	地上建筑规模（平方米）		容积率	备注
				商办 (销售)	公寓 (销售)		
1	FZX-0101-0702	F3 其他类 多功能用地	12379.074	306100	168000	5.85	—
2	FZX-0101-0704		12378.489				—
3	FZX-0101-0705		11512.618				
4	FZX-0101-0706		14133.038				
5	FZX-0101-0707		8258.209				
6	FZX-0101-0708		22408.678				
总计		—	81070.106	474100		5.85	—

估价对象规划用途为 **F3 其他类多功能用地**，根据《北京市基准地价更新成果》[京政发（2014）26 号]，评估设定用途为商业、办公、办公（商务公寓），本次评估设定土地使用年限为商业用途法定最高使用年限 **40 年**、办公用途法定最高使用年限 **50 年**、办公（商务公寓）用途法定最高使用年限 **50 年**。

根据《北京市基准地价更新成果》[京政发[2014]26 号]，估价对象属北京市基准地价商业类六级 **VI-通 3 区片**、办公类六级 **VI-通 3 区片**。

于估价期日，估价对象所在宗地实际开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔；评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”。



三、估价对象概况

(一) 土地登记状况

土地来源：北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地。估价对象于 2009 年 10 月 9 日已取得《北京市人民政府关于通州区二〇〇九年度批次建设用地的批复》[京政地字[2009]191 号]，北京市土地储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心被授权作为项目的实施主体。根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件，明确了用地性质、建设用地规模及相关建筑技术指标。

土地权利人：北京市土地储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心

坐落：通州区北京城市副中心

土地面积：81070.106 平方米

估价对象所属项目四至：西北至通州杨坨一街，西南至北运河东滨河路，东南至潞滨二街，东北至芙蓉东路。

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26 号]的规定，估价对象属北京市基准地价商业类六级 VI-通 3 区片、办公类六级 VI-通 3 区片。

(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，根据《北京市人民政府关于通州区二〇〇九年度批次建设用地的批复》[京政地字[2009]191 号]，北京市土地储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心为估价对象一级开发主体。

评估专业人员根据委托估价方所提供的资料复印件，未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。



(三) 土地利用状况

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米，全部为建设用地，地上建筑规模为 474100 平方米，其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米，办公(商务公寓)用途建筑面积为 168000 平方米，地上容积率为 5.85。具体详见下表：

土地用途及建筑规模表

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	地上建筑规模（平方米）		容积率	备注
				商办 (销售)	公寓 (销售)		
1	FZX-0101-0702	F3 其他类 多功能用地	12379.074	306100	168000	5.85	—
2	FZX-0101-0704		12378.489				—
3	FZX-0101-0705		11512.618				
4	FZX-0101-0706		14133.038				
5	FZX-0101-0707		8258.209				
6	FZX-0101-0708		22408.678				
总计		—	81070.106	474100		5.85	—

估价对象所在宗地实际开发程度为宗地外于估价期日，估价对象所在宗地实际开发程度为宗地外”六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔。



四、影响地价的因素说明

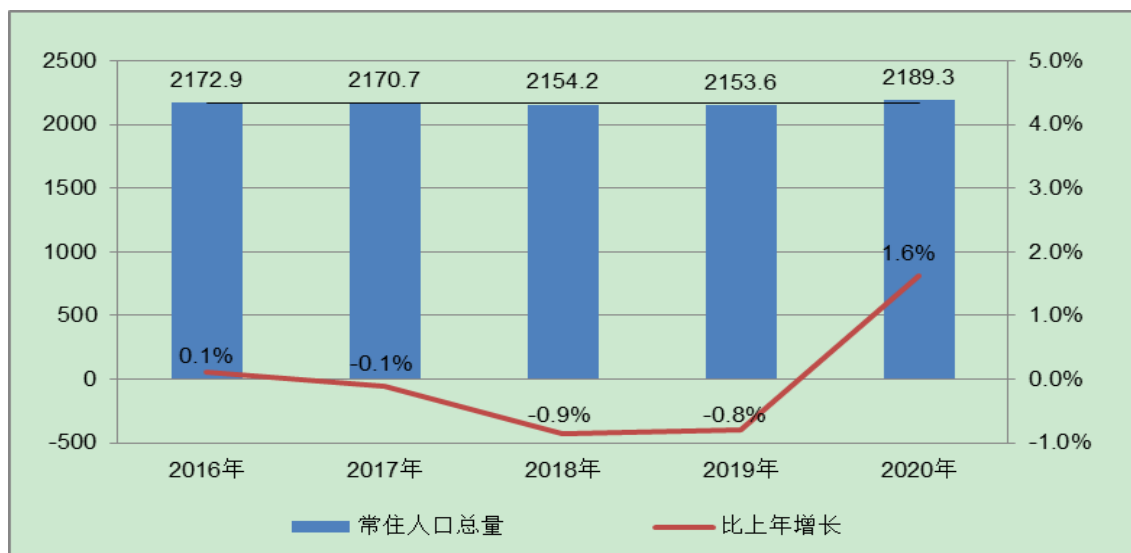
（一）一般因素

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 2020 年 10 月末，北京市常住人口为 2189.3 万人，从年龄构成看，0-14 岁常住人口 259.1 万人，占全市常住人口的比重为 11.9%；15-59 岁常住人口 1500.3 万人，占 68.5%；60 岁及以上常住人口 429.9 万人，占 19.6%。

2016-2020 年常住人口增量及增长速度



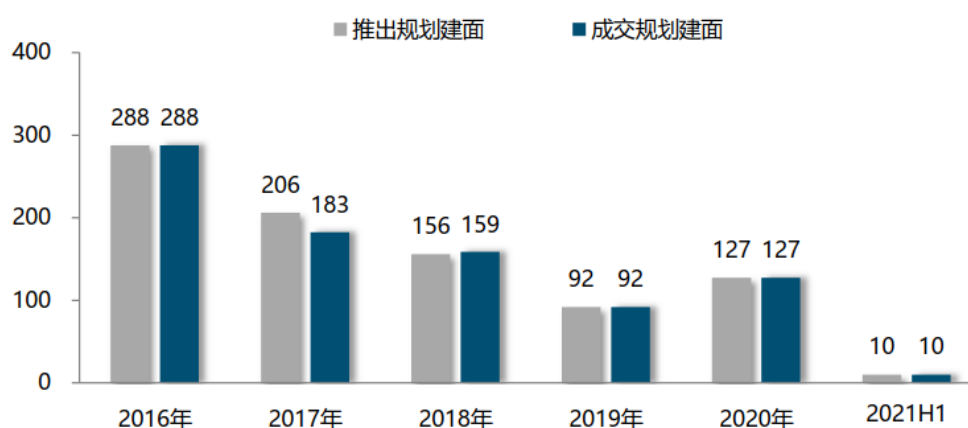
2. 房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场



2021 年上半年北京商办用地推出并成交 3 宗，累计规划建面 10.13 万平方米，同比增加 71%，成交总量为近五年次新低，整体处于低位运行。从区域分布来看，上半年 3 宗商办地块分别分布在通州、怀柔。其中，通州成交 2 宗商办用地，累计规划建面 10.05 万平方米，怀柔成交 1 宗商办用地，成交规划建面 800 平方米。

图：2016-2021年6月北京商办用地供求规模（万平方米）

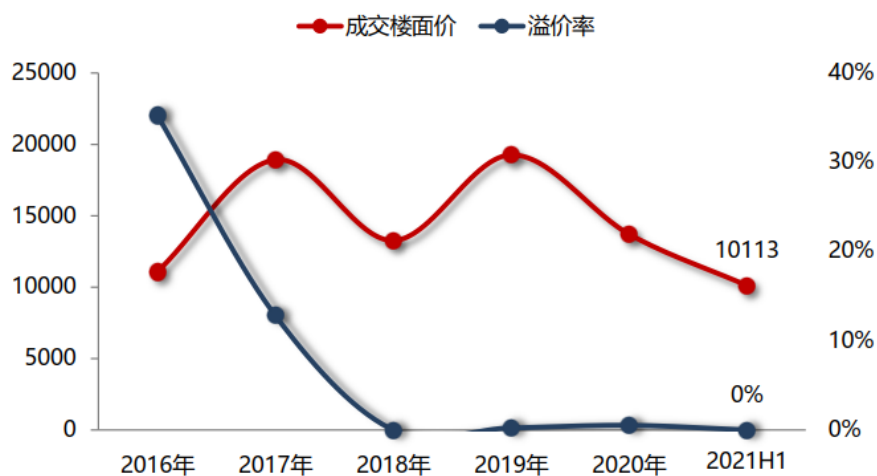


2021 年上半年北京商办用地市场相对冷清，推出的 3 宗商办地块均以底价成交，上半年商办整体成交楼面价 10113 元/平方米，同比降低 34%，平均溢价率不足 1%。自 2018 年以来，北京商办用地多以底价成交，溢价率将至冰点。

（转下页）



图：2016-2021年6月北京商办用地成交楼面价与溢价率走势



2021 年上半年商办用地具体成交信息如下：

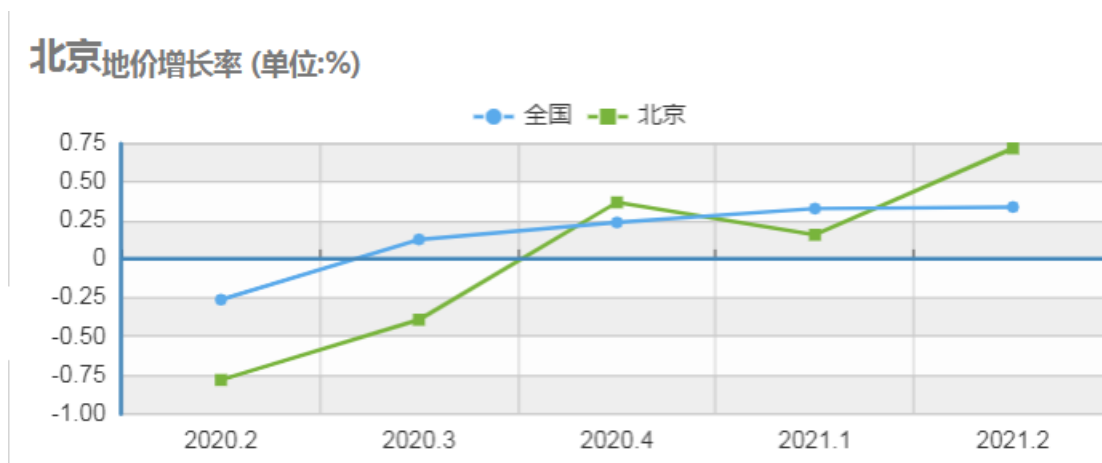
地块名称	详细规划	建设用地面积(m²)	规划建筑面积(m²)	容积率	成交日期	成交价(万元)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率
北京城市副中心 FZX-0902-0229、0230 地块	B2 商务用地	17147.95	53158.65	≤3.1	2021-05-19	69200	13017.63	0
北京城市副中心 12 组团西北部	F3 其他类多功能用地	22058.78	47390	≤2.15	2021-02-07	32700	6900.18	0
北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块 B1 商业用地	B1 商业用地	1676.22	753.4	≤0.45	2021-01-28	550	7300.23	0

根据 2021 年 2 季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为上涨的趋势，增幅较 1 季度扩大，综合地价水平值为地面价 73184 元/平方米，环比增长率为 0.92%，同比增幅 4.39%。2021 年 2 季度商服用途地价水平值为楼面价 25587 元/平方米，环比增长率为 0.72%，同比增幅 0.89%。

（转下页）



2020 年 2 季度至 2021 年 2 季度北京市商服用地地价增长率走势图



(2) 房地产开发

根据北京市统计局公布的数据，2021 年上半年，北京市市房地产开发企业房屋新开工面积为 909.2 万平方米，同比下降 14.7%。其中，住宅新开工面积为 512.7 万平方米，同比下降 22.5%；办公楼为 35.6 万平方米，增长 1.9 倍；商业营业用房为 33.3 万平方米，下降 36.4%。

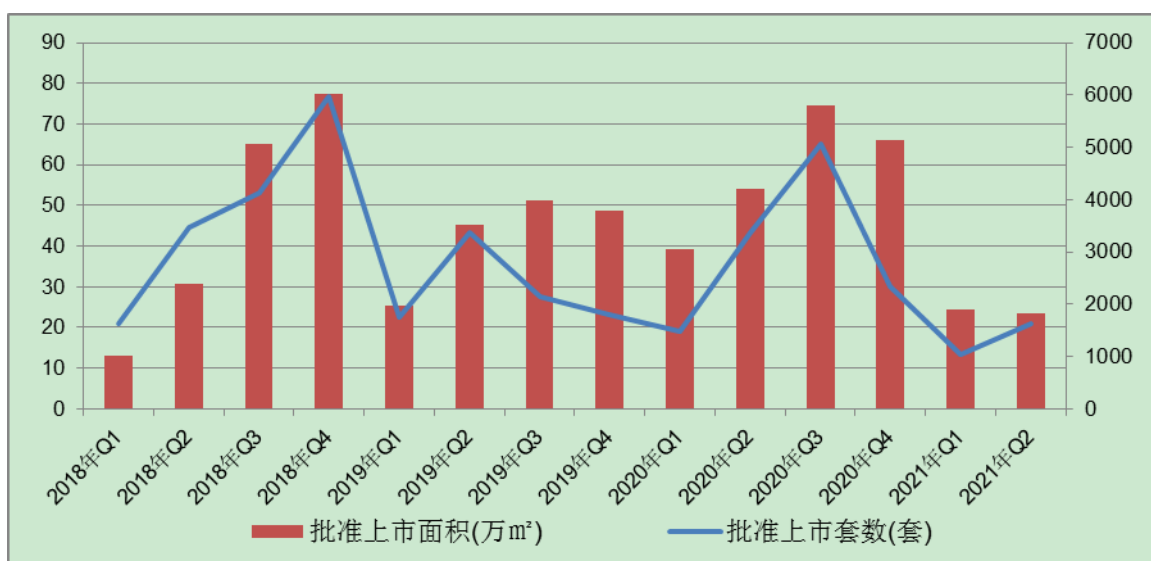
全市房屋竣工面积为 589.5 万平方米，同比增长 1.5 倍。其中，住宅竣工面积为 265 万平方米，增长 1.3 倍；办公楼为 66.1 万平方米，增长 46.3%；商业营业用房为 47.6 万平方米，增长 1.2 倍。

(3) 房地产市场供需情况

1) 办公

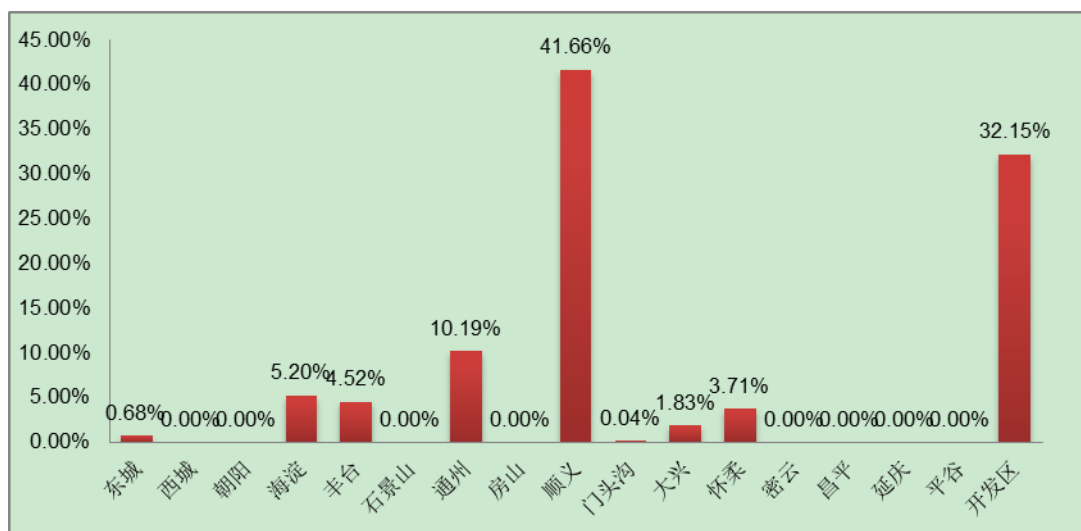
供应面：来自中国指数研究院的数据，2021 年 2 季度北京市办公用房批准上市套数为 1628 套，较 2020 年同期数量减半，环比则增加 55.9%；批准上市面积为 23.46 万平方米，较 2020 年同期数量减半，环比小幅下降 4%。

(转下页)



2021 年上半年，北京市办公用房批准上市套数共计 2672 套，较 2020 年同期减少 45%；批准上市面积为 47.9 万平方米，同比减少 48.6%。累计可售面积 285.78 万平方米，同比增加 14%；累计可售套数 20319 套，同比增加 14.6%。

在区域分布上以远郊区供应为主，比例接近 90%，主要集中于顺义区和开发区。



销售市场：2021 年 2 季度，办公用房销售面积 20.66 万平方米，同比上涨 67.8%，销售套数 1596 套，同比增加 57.9%。2021 年上半年办公用房销售面积共计 31.91 万平方米，同比下降 21.4%，销售套数 2592 套，同比下降 3.68%。

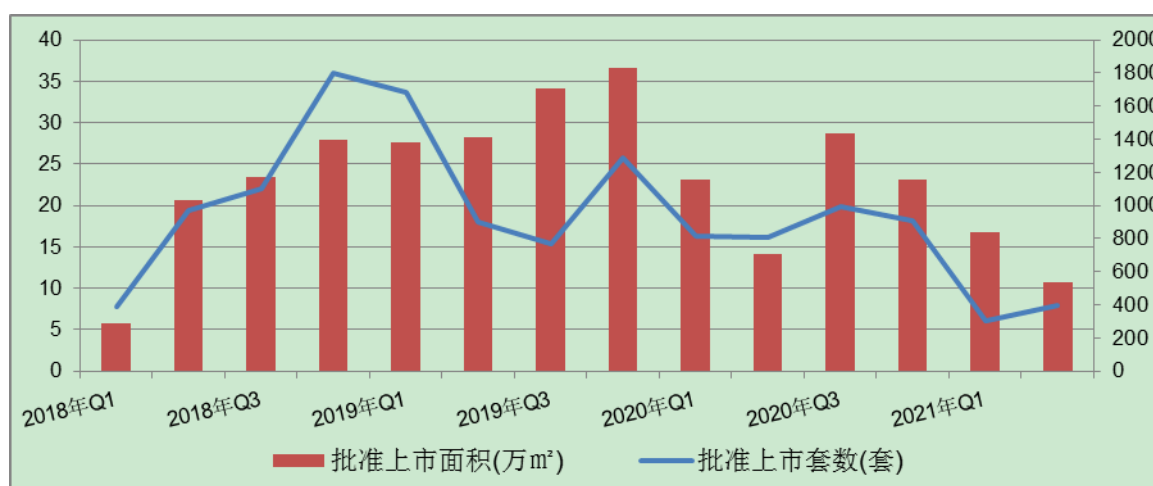


2021 年 2 季度办公用房销售排名

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/m²)	区域名称	成交均价(元/m²)	环线名称	成交均价(元/m²)
玉河文保项目	东城区	199999	东城区	196218	二环内	199999
北京丰台金茂广场	丰台区	56384	丰台区	49304	三至四环间	50554
合景中心	通州区	56083	朝阳区	45708	五至六环间	33417
达美中心广场	朝阳区	52584	海淀区	43839	四至五环间	32557
北京金茂府	丰台区	50554	通州区	41216	二至三环间	31467
中创芯中心	海淀区	47989	石景山区	39422	六环外	20355
远洋天著春秋	石景山区	45662	大兴区	27898		
都会华庭	朝阳区	45000	昌平区	23352		
苹果园 6 号	石景山区	42813	门头沟区	23183		
首开龙湖天琅	大兴区	40956	顺义区	18498		
			平谷区	13779		
			房山区	12746		

2) 商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2021 年 2 季度北京市商业用房批准上市套数为 396 套，批准上市面积为 10.67 万平方米；批准上市套数同比下降 51.1%，环比增加 30.7%，批准上市面积同比下降 24.7%，环比下降 36.4%。

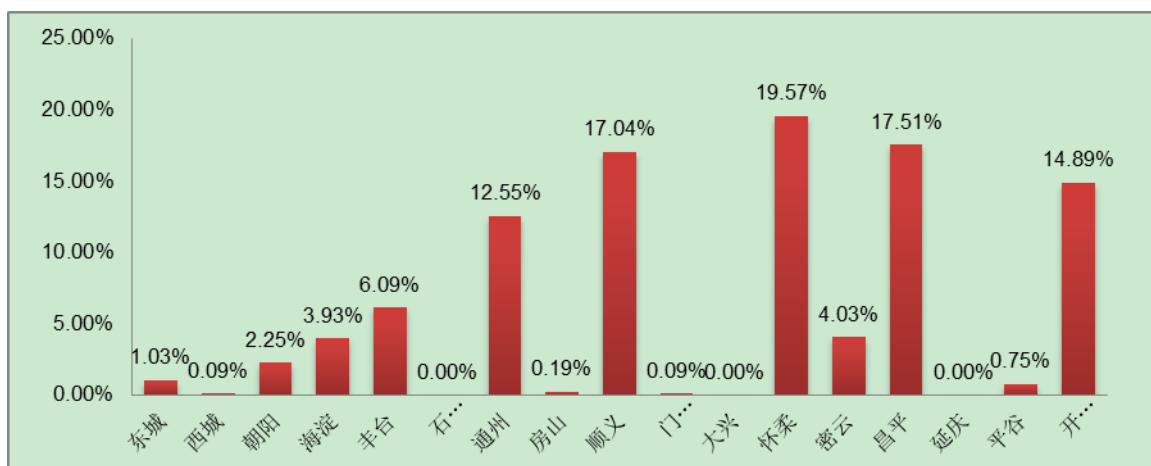


2021 年上半年北京市商业用房批准上市套数共计 699 套，同比下降 57%；批准上市面积共计 27.44 万平方米，同比下降 26.3%。商业用房累计可售套数 5958 套，略高于 2020 年同期；可售面积 146.51 万平方米，较



2020 年同期增加 22.5%。

与办公相似，商业用房的供应亦集中于远郊区，比例扩大至 86.6%，主要集中于通州、顺义、怀柔、昌平及开发区。



销售市场：2021 年 2 季度，商业用房销售面积 10.89 万平方米，同比减少近五成，环比减少 32.5%；销售套数 528 套，同比降低 37.4%，环比增加 29.1%。2021 年上半年商业用房销售面积共计 27.02 万平方米，同比下降 27.3%；销售套数 937 套，同比下降 30%。

2021 年 2 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/m²)	区域名称	成交均价(元/m²)	环线名称	成交均价(元/m²)
长安太和	东城区	137567	东城区	137567	二环内	137567
合景中心	通州区	120225	通州区	36559	二至三环间	54224
北京丰台金茂广场	丰台区	84000	门头沟区	33547	五至六环间	23466
中创芯中心	海淀区	70499	朝阳区	30395	三至四环间	20643
首开·常青藤	朝阳区	57598	大兴区	25783	六环外	18560
中海枫丹公馆	朝阳区	54224	顺义区	22130	四至五环间	18466
保利中央公园	朝阳区	51100	丰台区	19992		
金茂府	朝阳区	50015	密云区	19238		
和泓四季	海淀区	50000	海淀区	17435		
京贸国际城	通州区	49500	房山区	16137		
			昌平区	14112		
			石景山区	12530		
			平谷区	9406		



(4) 可预见未来

2021 年上半年国内经济克服疫情影响持续向好。目前，北京市随着经济的稳步恢复，商办类物业市场的需求得到一定的释放，市场活跃度提升，租金表现平稳、空置率有所回落。下半年，虽然仍旧有较大规模的新增供应进入房地产市场，但考虑其中的项目自用情况，实际新增入市对市场的压力有限。结合目前市场经济运行情况，预计下半年商办类物业的整体市场表现平稳。

3. 产业政策

(1) 全国政策

2021 年政府工作报告中，关于房地产调控内容整体延续了往年提法，除了“房住不炒”外，“稳地价、稳房价、稳预期”目标亦写入政府工作报告，2021 年“房住不炒”总基调不变，短期调控政策仍将保持连续性和稳定性，整个政策环境的松紧程度仍将体现在因城施策方面。

2021 年 2 月底，按照自然资源部住宅用地分类调控文件要求，22 个重点城市实现“两集中”，2021 年发布住宅用地公告不能超过 3 次。

2021 年 3 月 13 日，全国人大通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，指出完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。“房子是用来住的，不是用来炒的”自 2016 年中央经济工作会议首次提出，今年将这一表述列入《“十四五”规划纲要》，充分表明房地产远离投资属性是大势所趋，投机炒房行为将被严厉禁止。未来五年或更长时间内，“房住不炒”都将是房地



产调控的基本原则和底线。另外，强调“建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求”，未来，土地、金融、财税等方面的政策将有所侧重，进一步发挥其在促进房地产市场健康平稳发展中的积极作用。

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。

2021年6月1日中国银保监会召开新闻发布会，在回答记者提问环节中强调，在银行业金融机构房地产贷款集中度管理执行过程中，发现的一些



地方中小银行利用大型银行退出的时机，争抢房地产贷款市场份额，房地产贷款增速较快，房地产贷款集中度有所上升的情形，银保监会对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理，督促这些银行落实房地产金融调控要求，合理控制房地产贷款增速。

（2）地方政策

2021 年 2 月 8 日，北京市 2021 年商务工作会议以电视电话会议形式召开。会议总结了“十三五”时期和 2020 年商务工作，明确“十四五”时期发展重点，部署 2021 年重点任务。会议要求，2021 年要以构建新发展格局为引领，努力实现“十四五”商务发展良好开局，着力推进五项重点工作：

1) 着力推进“两区”和服贸会平台建设，打造改革开放的“北京样板”。狠抓“两区”建设 251 项任务实施，差异化探索制度创新，示范性打造特色园区，系统性推进项目落地，创新型谋划开放政策。高水平办好 2021 年服贸会。

2) 着力推动消费高品质发展，助力畅通国内大循环。建设国际消费中心城市，实施商业设施提质行动、多元消费培育行动、消费品牌培育行动、数字赋能行动、国际化消费提升行动。

3) 着力稳住外贸外资基本盘，为国内国际双循环相互促进创造良好条件。推进贸易创新发展，探索组建促进出口联盟，支持外贸综合服务、跨境电商等新模式新业态发展，推动数字贸易试验区建设。提升双向投资质量，健全外资促进体系，优化投资管理服务体系，完善对外投资合作体系。

4) 着力提升服务和保障水平，为“四个服务”贡献商务力量。加强便民商业体系建设，构建支撑高精尖经济结构的优质商务服务业体系，做好商务供应服务保障。

5) 着力增强商务工作效能，统筹好发展和安全。强化政治引领，坚持



系统观念，继续抓好常态化疫情防控，防范化解各类风险隐患。切实提高新发展格局下做好商务工作的专业化能力。

北京商务局围绕“建设国际消费中心城市”推出了促进消费的“十大专项行动”。2021年，北京消费季活动将重点围绕国际消费城市建设持续开展，助力北京不断提升全球枢纽度、创新引领度、产业支撑度、生态融合度和政策开放度。通过系列促消费活动，不断提升“京品”品牌影响力和文旅服务消费能级，挖掘体育服务消费潜力，扩大教育服务消费规模，培育健康服务消费市场，满足多层次、多样化、个性化消费需求。

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3月23日，北京银保监局发布消息称，涉嫌违规流入北京房地产市场的个人经营性贷款金额约3.4亿元，约占经营贷自查业务总量的0.35%。北京银保监局要求：切实加快整改进度，对未结清业务实施名单制管理；严格落实内部问责；认真对照《北京银保监局、人民银行营业管理部关于加强个人经营性贷款管理严防信贷资金违规流入房地产市场的通知》，对本行内部制度、机制流程进行修订完善；全面加强授信业务管理、内部员工管理以及合作中介机构管理。目前北京银保监局已经启动对4家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作。



2021年4月22日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知》，工作目标是重点针对近期群众反映强烈的机构炒作学区房、经营贷违规进入楼市、群租房治理等问题，依法从严惩处，形成高压态势，规范市场秩序；引导房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员增强守法意识，自觉守法守规经营，共同营造良好市场环境；切实解决群众关切的问题，推动解决重点民生诉求，研究形成巩固成果、防止问题反弹的日常管理长效工作机制，确保房地产市场平稳健康发展。

4.城市规划与发展目标

《北京市国民经济和社会发展的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》）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，“十四五”时期要坚决落实创新在现代化建设全局中的核心地位。加快建设“三城一区”主平台和中关村示范区主阵地：1.聚焦中关村科学城，立足“一轴一廊一带，一极多组团多节点”，持续推动产业与空间高效匹配。在中关村科学城北区建设国际创新创业示范区，搭建全链



条、专业化、国际化的综合服务平台，持续优化国际化宜居宜业环境，打造北京国际科技创新中心建设新的重要支撑和新增长极。2.突破怀柔科学城，以支撑北京怀柔综合性国家科学中心建设为核心，体系化布局一批设施平台、创新主体。突出科学功能适度集聚与城市发展集约高效的有机融合。聚焦“一心一核”，实施城市客厅等一批城市框架起步区品质提升工程。完善“三片”功能布局。推进怀柔南站交通接驳工程，布局雁栖小镇等重大项目，推进雁栖国际人才社区建设，完善多类型分层次住房保障体系。3.搞活未来科学城，依托“两谷一园”，积极营造“龙头企业+中小创新企业+公共服务平台+高校”的创新生态。加快“能源谷”建设，“一企一策”盘活央企存量资源，加速形成更具活力的创新空间。提升“生命谷”创新能级，推进生命园三期建设，进一步拓展居住、产业和商业配套空间。

纵深推动京津冀协同发展，推动形成更加紧密协同发展格局，推动中心城区疏解提质。鼓励适宜产业向园区聚集。大力推进城中村、边角地、薄弱地区治理，推动集体建设用地集约利用。以疏解带动功能重组和优化布局。动态完善新增产业禁止和限制目录。推动不符合首都功能定位的一般制造业企业动态调整退出，高效利用一般制造业腾退空间和土地发展高精尖产业项目。

构建特色与活力兼备的现代化经济体系，探索构建新发展格局的有效路径，激发“两区”新活力，全方位打造“产业+园区”协同开放，优化产业空间布局；全力建设好国家服务业扩大开放综合示范区和中国(北京)自由贸易试验区。国家服务业扩大开放综合示范区突出金融街、丽泽金融商务区、通州文旅区、CBD等重点园区建设，与自贸区三个片区衔接联动。

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。

推进土地要素集约高效配置。建立健全城乡统一的建设用地市场。推广大兴区集体建设用地改革试点经验，稳妥推进集体建设用地入市，健全“村地区管”体制机制。推进农村土地征收制度改革，规范集体土地房屋拆迁，统一地上物安置补偿标准。稳慎推进宅基地制度改革试点，加强农村宅基地及房屋建设管理，加快推进房地一体的宅基地使用权确权登记颁证。探索宅基地所有权、资格权、使用权分置实现方式，研究由农村集体经济组织主导实施的宅基地有偿使用制度。开展闲置宅基地复垦试点。深化产业用地市场化改革。积极探索规模化推介、“预申请”方式供应，推进标准厂房建设。健全长期租赁、先租后让、租让结合、弹性出让、作价出资（入股）等制度。



推行用地性质混合、主体功能兼容的综合用地管理。盘活存量土地和低效建设用地。加大科研、医疗、养老、教育等用地供给。构建产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，完善信息发布机制。探索实施预告登记转让制度，加快对开发完成投资总额不足 **25%**的低效用地处置。探索实施作价出资或入股方式使用土地。强化出租管理，推进分级分类差别化征收税费。放宽抵押人的限制，探索建立建设用地使用权抵押风险提示机制和抵押资金监管机制。

5.城市经济发展运行状况（2021 年上半年）

根据地区生产总值统一核算结果，上半年北京市实现地区生产总值 **19228.0** 亿元，按可比价格计算，同比增长 **13.4%**，比一季度回落 **3.7** 个百分点，与 **2019** 年同期相比，两年平均增长 **4.8%**，高于一季度 **0.2** 个百分点。分产业看，第一产业实现增加值 **40.4** 亿元，同比增长 **1.9%**，两年平均下降 **10.2%**；第二产业实现增加值 **3293.2** 亿元，同比增长 **32.5%**，两年平均增长 **12.7%**；第三产业实现增加值 **15894.4** 亿元，同比增长 **10.1%**，两年平均增长 **3.3%**。

（1）农业生产总体稳定，休闲农业和乡村旅游逐步恢复

上半年，北京市实现农林牧渔业总产值 **97.6** 亿元，按可比价格计算，同比增长 **0.8%**，两年平均下降 **12.3%**；其中，农业（种植业）产值在粮食、蔬菜增产带动下，同比增长 **21.8%**，两年平均增速由降转升，增长 **4.6%**；生猪产能持续恢复，出栏和存栏数分别增长 **1.2** 倍和 **54.5%**。休闲农业和乡村旅游逐步恢复，接待人次恢复到 **2019** 年同期的 **66.1%**，高于一季度 **2.3** 个百分点，实现收入恢复到 **2019** 年同期的近 **9** 成。

（2）工业生产逐步提速，高端产业引领发展

上半年，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 **41.4%**，两年平均增长 **16.7%**，比一季度分别提高 **3.0** 个和 **8.0** 个百分点。



重点行业中，医药制造业同比增长 2.9 倍，两年平均增长 94.2%；计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长 25.7%，两年平均增长 20.3%；汽车制造业同比增长 10.4%，两年平均增长 3.4%；电力、热力生产和供应业同比增长 8.0%，两年平均增长 5.4%。高端产业发挥引领作用，高技术制造业、战略性新兴产业增加值同比分别增长 1.3 倍和 1.1 倍，两年平均分别增长 54.4%和 42.8%，均大幅高于规模以上工业增速。

（3）服务业稳步恢复，优势行业贡献突出

上半年，北京市第三产业增加值按可比价格计算，同比增长 10.1%，两年平均增长 3.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 3500.9 亿元，同比增长 17.2%，两年平均增长 12.7%；金融业实现增加值 3698.1 亿元，同比增长 5.0%，两年平均增长 5.3%；科学研究和技术服务业实现增加值 1538.4 亿元，同比增长 5.5%，两年平均增长 0.5%，三个行业对服务业增长的贡献率超过 5 成。

（4）投资规模继续扩大，高端行业增长较快

上半年，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长 9.2%，两年平均增长 3.7%。分产业看，第一产业投资同比下降 65.3%，两年平均下降 46.1%；第二产业投资同比增长 20.5%，两年平均增长 31.7%；第三产业投资同比增长 9.7%，两年平均增长 2.8%。分行业看，制造业投资同比增长 31.8%，两年平均增长 66.5%，其中高技术制造业投资同比增长 38.6%，两年平均增长 75.0%；金融业投资同比增长 6.6 倍，两年平均增长 72.4%；教育投资同比增长 3.5%，两年平均增长 18.5%。分领域看，基础设施投资同比下降 12.4%，两年平均下降 16.3%；房地产开发投资同比增长 18.1%，两年平均增长 10.8%。

截至 6 月末，北京市商品房施工面积 13082.5 万平方米，同比增长 9.3%，其中住宅施工面积 6381.4 万平方米，增长 12.8%。保障性住房建设



稳步推进，新开工面积占商品房新开工面积的 **49.3%**。上半年，全市商品房销售面积 **488.7** 万平方米，同比增长 **65.0%**，两年平均增长 **12.3%**。

（5）市场消费持续恢复，网上消费快速增长

上半年，北京市市场总消费额同比增长 **22.1%**，两年平均增长 **3.0%**。其中，服务性消费同比增长 **23.1%**，两年平均增长 **5.2%**；实现社会消费品零售总额 **7227.5** 亿元，同比增长 **21.0%**，两年平均增长 **0.6%**。社会消费品零售总额中，分消费形态看，商品零售 **6666.3** 亿元，同比增长 **18.2%**，两年平均增长 **1.1%**；餐饮收入 **561.2** 亿元，同比增长 **68.0%**，两年平均下降 **4.9%**，降幅比一季度收窄 **4.2** 个百分点。分商品类别看，限额以上批发和零售业中，通讯器材类、日用品类和文化办公用品类商品零售额同比分别增长 **31.3%**、**28.4%**和 **24.6%**，两年平均分别增长 **33.7%**、**18.4%**和 **5.3%**。网上消费快速增长，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额 **2414.6** 亿元，同比增长 **24.6%**，两年平均增长 **25.2%**。

（6）消费价格平稳运行，生产价格保持上涨

上半年，北京市居民消费价格同比上涨 **0.5%**。其中，消费品价格上涨 **0.6%**，服务价格上涨 **0.4%**。八大类商品和服务项目价格“四升四降”：交通通信类价格上涨 **2.9%**，其他用品和服务类价格上涨 **0.9%**，居住类价格上涨 **0.6%**，食品烟酒类价格上涨 **0.5%**；衣着类价格下降 **0.3%**，生活用品及服务类价格下降 **0.3%**，教育文化娱乐类价格下降 **0.7%**，医疗保健类价格下降 **0.7%**。6 月份，居民消费价格同比上涨 **0.9%**，涨幅比上月回落 **0.3** 个百分点；环比下降 **0.4%**。

上半年，全市工业生产者出厂价格同比上涨 **0.5%**，购进价格同比上涨 **1.3%**。6 月份，工业生产者出厂价格同比上涨 **1.8%**，环比上涨 **0.1%**；购进价格同比上涨 **5.0%**，环比下降 **0.3%**。

（7）居民收入稳步增加



上半年，北京市居民人均可支配收入 **38138** 元，同比名义增长 **10.3%**，两年平均增长 **6.1%**；扣除价格因素，同比实际增长 **9.8%**，两年平均增长 **4.4%**。四项收入全面增长：工资性收入同比名义增长 **12.8%**，经营净收入同比名义增长 **14.9%**，财产净收入同比名义增长 **9.0%**，转移净收入同比名义增长 **4.0%**。

总的来看，上半年北京市经济稳步恢复，发展质量持续提升。但国际环境依然错综复杂，不稳定不确定因素较多，国内经济稳定恢复发展的基础仍需巩固。下阶段北京市政府的工作目标是进一步统筹好疫情防控和经济社会发展，保持经济运行在合理区间，持续推动首都高质量发展。

（二）区域因素

1. 区域概况

通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端，地处北京长安街延长线东端，是京杭大运河的北起点、首都北京的东大门。区域地理坐标北纬 **39° 36′ ~40° 02′**，东经 **116° 32′ ~116° 56′**，东西宽 **36.5** 公里，南北长 **48** 公里，面积 **906** 平方公里，**2010** 年常住人口为 **129.8** 万，区人民政府驻北京市新华北街 **161** 号。西临朝阳区、大兴区，北与顺义区接壤，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市交界。紧邻北京中央商务区（**CBD**），西距国贸中心 **13** 公里，北距首都机场 **16** 公里，东距塘沽港 **100** 公里，素有“一京二卫三通州”之称，是环渤海经济圈中的核心枢纽部位。

通州境内拥有密集的公路路网、便捷的轨道交通和重要的铁路大动脉。京哈、京沈、京津塘高速等 **5** 条高速路穿境而过，拥有 **5** 条连接北京中心城的干线通道（分别为京通快速路、朝阳路、朝阳北路、京沈高速和两广路延长线），**1** 条直接连接首都机场 **3** 号航站楼的快速路，**4** 条联系天津滨海新区的交通通道，**3** 条联通其他地方的高速路，已建成的六环路、地铁八通



线和规划的 M6、M6 支、M1 支、S6、S5、S3、R1、R1 支等八条轨道交通贯穿全境，新北京东站已确定落户通州，立体式交通网络将通州新城与环渤海多个财富中心紧密相连。

通州区地处永定河、潮白河冲积洪积平原，地势平坦，自西北向东南倾斜，海拔最高点 27.6 米，最低点仅 8.2 米。其土质多为潮黄土、两合土、沙壤土，土壤肥沃，质地适中。境内大小河流 13 条，运河蜿蜒，势若游龙；潮白河碧波千顷，渔歌唱晚。三河三路两侧百米绿色通道颇为壮观，形成天然生态屏障。

2015 年 11 月 30 日，北京市规划委也对外发布，行政副中心规划已经基本确定。到 2017 年，市属行政事业单位整体或部分迁入工作取得实质性进展，远期将带动约 40 万人疏散至通州。2016 年，通州区被列为第一批国家新型城镇化综合试点地区。2017 年 2 月，通州区入选国家重大市政工程领域 PPP 创新工作重点城市。2017 年 11 月 14 日，获全国文明城市光荣称号。2017 年 11 月，获评全国未成年人思想道德建设工作先进城市（区）。2019 年 1 月 11 日，经国务院批准，北京市人民政府机关由东城区正义路 2 号搬迁至通州区运河东大街 57 号，自即日起正式在新址办公。北京城市副中心规划面积 155 平方公里，除了已经开工的行政办公区工程外，其他区域和项目目前都在进一步完善规划。2016 年 5 月 27 日中央政治局会议提出，北京城市副中心要构建蓝绿交织、清新明亮、水城共融、多组团集约紧凑发展的生态城市布局，着力打造国际一流和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区、京津冀区域协同发展示范区。

2. 交通条件

估价对象属于通州区北京城市副中心，估价对象紧邻城市次干道——东六环西侧路。周边待建道路较多，有 442 路、809 路、通 71 路、T109 路等多条公交线路通过，距地铁 6 号线（北运河东站）约 0.5 公里，但无法直



接通行，综合评价交通便捷度一般。

3.环境条件

估价对象所在通州区北京城市副中心，周边有自然水域北运河、通州运河公园、运河生态公园等自然公园，绿化条件好；周边有中国人民大学(通州校区)、汉路县城遗址等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境好。

4.基础设施条件

估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“七通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力)，能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度好。

5.公共服务设施状况

估价对象周边有通州区北京市第二中学(通州校区)、北京市通州区通运小学、中教杨坨幼儿园等教育机构，有中国建设银行(玉带河东街支行)、北京通州中银富登村镇银行(潞城支行)等金融机构，有 **BHG Mall** 北京华联武夷购物中心、琪蕊超市等商业服务设施，有北京京通医院、首都医科大学附属北京潞河医院等医疗机构，公共服务设施齐备度较好。

6.商业繁华度

估价对象位于通州区北京城市副中心，估价对象周边有 **BHG Mall** 北京华联武夷购物中心、玫瑰坊商业中心、京东运乔建材城等商业服务设施，综合考虑商业繁华度较好。

7.办公聚集程度

估价对象西距北京市政府、北京市级行政中心、北京城市副中心行政A5办公区约1.2公里，周边有通州富力中心等办公楼宇，办公集聚程度较好。

8.规划限制

估价对象位于北京市通州区北京城市副中心，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较好、交通便捷度一般，公共配套设施齐备度较好，基础设施水平好，环境条件好，商业繁华度较好，办公集聚程度较好。总体评价影响估价对象的区域因素较好。

（三）个别因素

1.临街道路状况

估价对象距通燕高速入口约 3 公里，距城市快速路——东六环路约 700 米。临街道路状况较好。

2.临街宽度和深度

经评估专业人员现场查勘，估价对象临街宽度与深度比例值较适合于商务项目的开发，临街宽度和深度条件较好。

3.宗地形状及可利用程度

宗地形状较规则，对宗地利用影响较小。

4.地形、地质条件

估价对象地形平坦，地基承载力基本满足建筑要求。

5.容积率

估价对象地上容积率设定为 5.85。

6.土地开发程度

本次评估设定的估价对象土地开发程度为“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”。

7.规划条件

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米，全部为建设用地，地上建筑规模



为 474100 平方米，其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米，办公(商务公寓)用途建筑面积为 168000 平方米，地上容积率为 5.85。具体详见下表：

土地用途及建筑规模表

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	地上建筑规模（平方米）		容积率	备注
				商办 (销售)	公寓 (销售)		
1	FZX-0101-0702	F3 其他类 多功能用地	12379.074	306100	168000	5.85	—
2	FZX-0101-0704		12378.489				—
3	FZX-0101-0705		11512.618				
4	FZX-0101-0706		14133.038				
5	FZX-0101-0707		8258.209				
6	FZX-0101-0708		22408.678				
总计		—	81070.106	474100		5.85	—

估价对象所在宗地实际开发程度为宗地外”六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔。



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,中华人民共和国主席令第74



号，自公布之日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过第一次修正，中华人民共和国主席令第 23 号公布，自公布之日起施行）

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）

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

（二）采用的技术标准

1. 《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

2. 《城镇土地分等定级规程》[GB/T 18507-2014]

3. 《土地利用现状分类》[GB/T 21010-2017]

4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

5. 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]

6. 《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

7. 《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发〔2014〕26号]

8. 《北京市基准地价更新成果（二〇一四年）》



9. 《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]

10. 《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》

11. 《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

12. 《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

13. 《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》及其附件

2. 《北京市人民政府关于通州区二〇〇九年度批次建设用地的批复》[京政地字[2009]191 号]复印件

3. 《建设工程规划用地测量成果报告书》[2021 规自（通）测字 0112 号]及其附图

4. 《北京市通州区人民政府关于通州区运河核心区 3 号地土地一级开发项目 FZX-0101-03 单元、04 单元、05 单元、07 单元地块土地开发成本有关问题的函》[通政函[2022]2 号]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

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、协调原则、变动原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、多种方法相结合原则、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.协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，否则该土地的收益或效用就不能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处区域环境协调。因此，在本次土地估价时，认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4.变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。在剩余法和市场比较法中变动原则都得到了应用

5.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，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。

6. 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。估价对象位于通州区北京城市副中心商圈，土地用途为商业、办公、办公（商务公寓），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。

7. 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。

8. 多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上有几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地的类型和所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学的土地价格。

9. 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通州区北京城市副中心，属于商业、办公六级地区，估价中评估专业人员是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。

10. 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。

11. 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. 方法选择

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原



法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据区域内房地产市场发育情况并结合估价对象的特点及估价目的等，选择适当的估价方法。在一项土地估价中所选方法不少于两种。

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》，出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括市场比较法、收益还原法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。

根据估价对象土地的本身的实际状况及项目特点，结合目前北京市房地产市场的发展状况与现行政策，本次评估采用基准地价系数修正法和剩余法进行评估。这是出于以下考虑：一是估价对象位于北京市国有建设用地使用权基准地价覆盖区域；二是估价对象为规划新建项目，符合剩余法的应用条件及适用范围。具体估价步骤如下：

2.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是我国土地估价的方法之一。它是利用基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地价格的方法。基准地价系数修正法的基本原理是替代原理，即正常的市场条件下，具有相似土地条件和使用价值的土地，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应当具有相似的价格。基准地价，是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该级别或均质区域内该类用地的其他宗地价格在基准地价上下波动。基准地价相对应的土地条件，是土地级别或均质地域内该类用途土地的一般条件。因此，通过待估宗地条件与级别或区域内同类用地一般条件的比较，并根据二者在区域条件、个别条件、使用年期和估价期日等方面的差异大小，对照



因素修正系数表选取适宜的修正系数，对基准地价进行修正，即可得到待估宗地地价。

（2）剩余法

剩余法是指在预计开发完成后的开发价值的基础上，扣除预计正常的开发成本和利润，以价格余额来计算土地价格的方法。剩余法允许运用于以下情形：①待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；②仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；③现有房地产中地价的单独评估。

1) 评估待开发土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

2) 评估现有不动产中所含土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

3.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。

由于估价对象现状为空地，难以找到土地租赁案例，故未采用收益还原法。

成本逼近法是将构成土地成本的各项费用累加来测算土地的价值，估价对象成本资料不易获得，各项目成本内涵不一致，且土地增值额的确定没有权威依据，故未采用成本逼近法。

（转下页）



（三）估价结果

估价对象位于北京市基准地价商业六级（VI-通 3）、办公六级（VI-通 3）范围内。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（基准地价系数修正法和剩余法），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楼面熟地价、政府土地出让收益、土地开发总成本为：

熟地价：

熟地价总额：**729345.35** 万元

大写金额：柒拾贰亿玖仟叁佰肆拾伍万叁仟伍佰元整

政府土地出让收益：

政府土地出让收益总额：**182348.19** 万元

大写金额：壹拾捌亿贰仟叁佰肆拾捌万壹仟玖佰元整

详见《估价结果汇总表》

土地开发总成本：

土地开发总成本：**811368.04** 万元

大写金额：捌拾壹亿壹仟叁佰陆拾捌万零肆佰元整

详见《估价结果汇总表》

本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。

（转下页）



北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、
0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地

估价结果汇总表

	楼面熟地价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
商业用途熟地价	14470	-	-
办公用途熟地价	13595	306100	416142.95
办公(商务公寓)用途熟地价	18643	168000	313202.40
熟地总价	-	474100	729345.35

	楼面政府土地出让收益 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
商业用途政府土地出让收益	3618	-	-
办公用途政府土地出让收益	3399	306100	104043.39
办公(商务公寓)用途政府土地出让收益	4661	168000	78304.80
政府土地出让收益总价	-	474100	182348.19

出让底价建议：建议本项目出让底价不低于政府土地出让收益与土地开发成本之和，即熟地总价为 **993716.23** 万元。



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）本次估价设定估价对象地上建筑物可按照预测的合理工期建设完毕。

（6）委托估价方对所提供的资料负完全的法律 responsibility，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。

（7）截至本报告出具之日，委托估价方未能提供经“多规合一”平台审批后的规划条件。本报告以委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件中载明的规划条件为依据进行设定。若估价对象于估价期日的实际情况与设定情况不符，则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

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：法定最高出让年限。



(4) 评估设定土地开发程度为宗地红线外“六通”(即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力),宗地内“场地自然平整”。

(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评估专业人员实地勘察所获取的资料。

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

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

9.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象



可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

10.本估价报告自报告出具日起计算，从 2022 年 1 月 5 日至 2023 年 1 月 4 日有效。

11.本次土地估价报告的使用权归北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局，土地估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

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

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由评估专业人员实地调查取得。

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

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

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

2.有关参数确定及使用说明

（1）根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米，全部为建设用地，地上建筑规模为 474100 平方米，其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米，办公(商务公寓)用途建筑面积为 168000 平方米，地上容积率为



5.85。若上述条件发生变化，本报告估价结果需做相应的调整。

(2) 根据《北京市人民政府关于通州区二〇〇九年度批次建设用地的批复》[京政地字[2009]191 号]，北京市土地储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心为估价对象一级开发主体。

(3) 根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发(2014)26 号]的要求，评估专业人员以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准，对基准地价中的熟地价进行期日修正。

(4) 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。

(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两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.其他说明

(1) 估价对象范围根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中确定。

(2) 本评估报告仅为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，最终应缴纳的地价款以北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局公布结果为准。

(3) 委托估价方于 2021 年 12 月 15 日正式委托进行评估，确定估价期日为 2021 年 12 月 15 日。评估专业人员于 2021 年 12 月 28 日进行实地查勘，经多方了解，设定估价对象在 2021 年 12 月 15 日的状况与 2021 年 12 月 28 日无异。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

(4) 根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发(2018)4 号]原则性要求的基础



上，还需满足《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26号]、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》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》及其附件复印件
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地勘察情况和相关照片
4. 《北京市人民政府关于通州区二〇〇九年度批次建设用地的批复》
[京政地字[2009]191 号]复印件
5. 《北京市通州区人民政府关于通州区运河核心区 3 号地土地一级开发
项目 FZX-0101-03 单元、04 单元、05 单元、07 单元地块土地开发
成本有关问题的函》[通政函[2022]2 号]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：北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-
0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块 F3
其他类多功能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：2021-1-0692-F05TDCR6

土地估价技术报告编号：2021-1-0692-F05TDCR6

提交估价报告日期：2022 年 1 月 5 日

关键词：北京市、通州区

出让

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二二年



目录

第一部分 总 述	1
一、估价项目名称	1
二、委托估价方	1
三、受托估价方	1
四、估价目的	1
五、估价依据	2
六、估价期日	5
七、估价日期	6
八、地价定义	6
九、估价结果	9
十、需要特殊说明的事项	12
十一、评估专业人员签字	17
十二、土地估价机构	17
第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析	18
一、估价对象描述	18
二、地价影响因素分析	20
第三部分 土地估价	43
一、估价原则	43
二、估价方法与估价过程	47
第四部分 附 件	127



土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地国有建设用地使用权出让价格评估

二、委托估价方

北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局

三、受托估价方

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

地 址：北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 10 层 1003 室

资质级别：在全国范围内从事土地估价业务

资质证书号：A201111009

法人代表：齐 宏

联系人：陈 颖

联系电话：010-82253558-110、13911093773

四、估价目的

根据《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]及《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]的有关规定，按照赋权承接方案，受北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局委托评估该宗地（北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地国有建设用地）土地使用权价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

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，自公布之日起施行；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，中华人民共和国主席令第 74 号，自公布之日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过第一次修正，中华人民共和国主席令第 23 号公布，自公布之日起施行）

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）

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

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

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



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

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

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

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

14. 《招标投标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〕；

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

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

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

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

（二）采用的技术标准

1. 《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]

2. 《城镇土地分等定级规程》[GB/T 18507-2014]

3. 《土地利用现状分类》[GB/T 21010-2017]

4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

5. 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]



6. 《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

7. 《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发〔2014〕26号]

8. 《北京市基准地价更新成果（二〇一四年）》

9. 《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]

10. 《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》

11. 《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

12. 《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

13. 《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》及其附件

2. 《北京市人民政府关于通州区二〇〇九年度批次建设用地的批复》[京政地字[2009]191号]复印件

3. 《建设工程规划用地测量成果报告书》[2021规自（通）测字0112号]及其附图

4. 《北京市通州区人民政府关于通州区运河核心区3号地土地一级开发项目FZX-0101-03单元、04单元、05单元、07单元地块土地开发成本有关问题的函》[通政函[2022]2号]复印件

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

六、估价期日

2021年12月15日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托



书》确定)

七、估价日期

2021 年 12 月 15 日至 2022 年 1 月 5 日

八、地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价格包括熟地价、政府土地出让收益、土地开发成本。

熟地价是在公开市场条件下形成的客观合理价格，即估价对象在设定土地用途、使用年期、开发程度及现状或规划利用条件下，于估价期日的出让土地使用权价格。

政府土地出让收益是指以规划用途办理土地使用权出让手续时应向政府缴纳的地价款。

根据《城镇土地估价规程》，对有关事项做出以下设定：

1. 土地用途设定：

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件，估价对象规划用途为 **F3 其他类多功能用地**，包含商业、办公、办公(商务公寓)，根据《北京市基准地价更新成果》[京政发（2014）26 号]，评估设定用途为商业、办公、办公(商务公寓)。

2. 土地使用权性质：

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，于估价期日估价对象为建设用地，故本次评估设定土地使用权性质为国有出让建设用地使用权。

3. 土地开发程度设定：

估价对象用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下



水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔。根据委托估价方介绍估价对象为带条件供地，上述待拆除树木及高压线塔的拆除费用包含在一级开发费用内，本次评估未考虑上述待拆除树木及高压线塔的拆除费用。故本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”。

4. 土地使用权年限设定：

估价对象于估价期日为拟出让国有土地，考虑到本次估价目的，根据《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》[国务院令第五十五号]的有关规定，本次评估设定土地使用年限为商业用途法定最高使用年限 40 年、办公用途法定最高使用年限 50 年、办公（商务公寓）用途法定最高使用年限 50 年。

5. 容积率设定：

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米，全部为建设用地，地上建筑规模为 474100 平方米，其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米，办公（商务公寓）用途建筑面积为 168000 平方米，地上容积率为 5.85。

6. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象宗地在估价期日 2021 年 12 月 15 日，在北京市基准地价商业类六级 VI-通 3 区片、办公类六级 VI-通 3 区片，宗地实际开发程度为“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔；评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热



力），宗地内“场地自然平整”，规划用地性质为 **F3** 其他类多功能用地，评估设定用途为商业、办公、办公（商务公寓），评估设定土地使用年限为商业用途法定最高使用年限 **40** 年，办公用途法定最高使用年限 **50** 年，办公（商务公寓）用途法定最高使用年限 **50** 年，土地面积为 **81070.106** 平方米，设定地上容积率为 **5.85**，在规划利用条件下的公开市场出让土地使用权价格。

根据《北京市基准地价更新成果》[京政发（2014）26 号]，国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地及各土地用途的政府土地收益比例确定。商业、办公、办公（商务公寓）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。



九、估价结果

估价对象位于北京市基准地价商业六级（VI-通 3）、办公六级（VI-通 3）范围内。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（基准地价系数修正法和剩余法），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楼面熟地价、政府土地出让收益、土地开发总成本为：

熟地价：

熟地价总额：**729345.35** 万元

大写金额：柒拾贰亿玖仟叁佰肆拾伍万叁仟伍佰元整

政府土地出让收益：

政府土地出让收益总额：**182348.19** 万元

大写金额：壹拾捌亿贰仟叁佰肆拾捌万壹仟玖佰元整

详见《估价结果汇总表》

土地开发总成本：

土地开发总成本：**811368.04** 万元

大写金额：捌拾壹亿壹仟叁佰陆拾捌万零肆佰元整

详见《估价结果汇总表》

本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。

（转下页）



北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、
0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地

估价结果汇总表

	楼面熟地价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
商业用途熟地价	14470	-	-
办公用途熟地价	13595	306100	416142.95
办公(商务公寓)用途熟地价	18643	168000	313202.40
熟地总价	-	474100	729345.35

	楼面政府土地出让收益 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
商业用途政府土地出让收益	3618	-	-
办公用途政府土地出让收益	3399	306100	104043.39
办公(商务公寓)用途政府土地出让收益	4661	168000	78304.80
政府土地出让收益总价	-	474100	182348.19

出让底价建议：建议本项目出让底价不低于政府土地出让收益与土地开发成本之和，即熟地总价为 **993716.23** 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：2021-1-0692-F05TDCR6 估价日期：2021年12月15日 估价期日的国有建设用地使用权性质：拟出让

估价期日土地使用者	宗地名称	宗地位置	估价期日的规划用途	估价设定的用途	地上容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限(年)	出让建设用地面积(m ²)	出让建筑规模(m ²)	楼面熟地地价(元/m ²)	熟地总价(万元)	政府土地出让收益单价(元/m ²)	政府土地出让收益总价(万元)
北京市土地储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心	北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地	通州区北京城市副中心	F3 其他类多功能用地	商业	5.85	“六通”（即通路、通上水、通下水、通电力、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔	“六通”（即通路、通上水、通下水、通电力、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”	40	81070.106	—	14470	—	3618	—
				办公	5.85			50		306100	13595	416142.95	3399	104043.39
				办公（商务公寓）	5.85			50		168000	18643	313202.40	4661	78304.80
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	81070.106	474100	—	729345.35	—	182348.19

币种：人民币



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）本次估价设定估价对象地上建筑物可按照预测的合理工期建设完毕。

（6）委托估价方对所提供的资料负完全的法律 responsibility，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。

（7）截至本报告出具之日，委托估价方未能提供经“多规合一”平台审批后的规划条件。本报告以委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件中载明的规划条件为依据进行设定。若估价对象于估价期日的实际情况与设定情况不符，则估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

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：法定最高出让年限。

(4) 评估设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”。

(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评估专业人员实地勘察所获取的资料。

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

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

8.除委托估价方、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、



行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

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

10.本估价报告自报告出具日起计算，从 2022 年 1 月 5 日至 2023 年 1 月 4 日有效。

11.本次土地估价报告的使用权归北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局，土地估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

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

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由评估专业人员实地调查取得。

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

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

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

2.有关参数确定及使用说明

（1）根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、



0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米，全部为建设用地，地上建筑规模为 474100 平方米，其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米，办公(商务公寓)用途建筑面积为 168000 平方米，地上容积率为 5.85。若上述条件发生变化，本报告估价结果需做相应的调整。

(2) 根据《北京市人民政府关于通州区二〇〇九年度批次建设用地的批复》[京政地字[2009]191 号]，北京市土地储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心为估价对象一级开发主体。

(3) 根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发(2014)26 号]的要求，评估专业人员以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准，对基准地价中的熟地价进行期日修正。

(4) 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。

(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两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.其他说明

(1) 估价对象范围根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中确定。

(2) 本评估报告仅为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，最终应缴纳的地价款以北京城市副中心管理委员会规划和自然资源局公布结果为准。

(3) 委托估价方于 2021 年 12 月 15 日正式委托进行评估，确定估价期日为 2021 年 12 月 15 日。评估专业人员于 2021 年 12 月 28 日进行实地查勘，经多方了解，设定估价对象在 2021 年 12 月 15 日的状况与 2021 年

12月28日无异。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

(4) 根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发(2018)4号]原则性要求的基础上，还需满足《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发(2014)26号]、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》的要求，故报告格式和具体表述在《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]规范格式基础上，有所拓展和补充。

(转下页)



十一、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
陈 颖	2004110096	
赵 雯	2011110090	

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：

二〇二二年一月五日



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：北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地。估价对象于 2009 年 10 月 9 日已取得《北京市人民政府关于通州区二〇〇九年度批次建设用地的批复》[京政地字[2009]191 号]，北京市土地储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心被授权作为项目的实施主体。根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件，明确了用地性质、建设用地规模及相关建筑技术指标。

土地权利人：北京市土地储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心

坐落：通州区北京城市副中心

土地面积：81070.106 平方米

估价对象所属项目四至：西北至通州杨坨一街，西南至北运河东滨河路，东南至潞滨二街，东北至芙蓉东路。

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26 号]的规定，估价对象属北京市基准地价商业类六级 VI-通 3 区片、办公类六级 VI-通 3 区片。

（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，根据《北京市人民政府关于通州区二〇〇九年度批次建设用地的批复》[京政地字[2009]191 号]，北京市土地储备中心、北京市土地整理储备中心通州区分中心为估价对象一级开发主体。



评估专业人员根据委托估价方所提供的资料复印件，未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米，全部为建设用地，地上建筑规模为 474100 平方米，其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米，办公(商务公寓)用途建筑面积为 168000 平方米，地上容积率为 5.85。具体详见下表：

（转下页）



土地用途及建筑规模表

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	地上建筑规模（平方米）		容积率	备注
				商办 (销售)	公寓 (销售)		
1	FZX-0101-0702	F3 其他类 多功能用地	12379.074	306100	168000	5.85	—
2	FZX-0101-0704		12378.489				—
3	FZX-0101-0705		11512.618				
4	FZX-0101-0706		14133.038				
5	FZX-0101-0707		8258.209				
6	FZX-0101-0708		22408.678				
总计		—	81070.106	474100		5.85	—

估价对象所在宗地实际开发程度为宗地外于估价期日，估价对象所在宗地实际开发程度为宗地外”六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔。

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

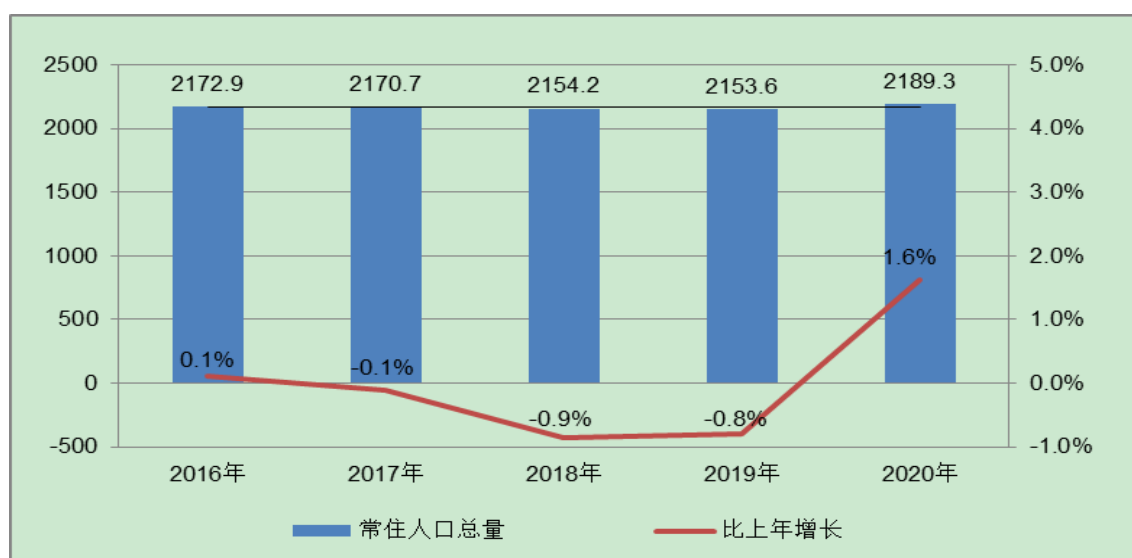
1.城市资源状况

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 2020 年 10 月末，北京市常住人口为 2189.3 万人，从年龄构成看，0-14 岁常住人口 259.1 万人，占全市常住人口的比重为 11.9%；15-59 岁常住人口 1500.3 万人，占 68.5%；60 岁及以上常住人口 429.9 万人，占 19.6%。

2016-2020 年常住人口增量及增长速度

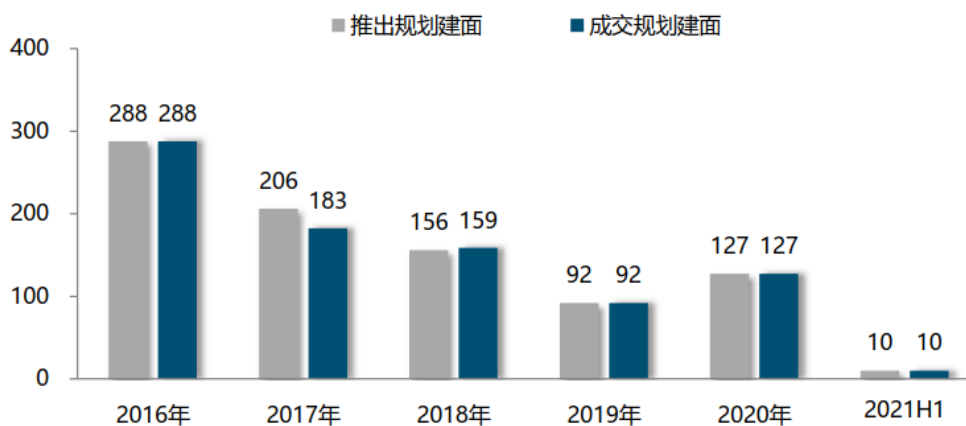


2. 房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

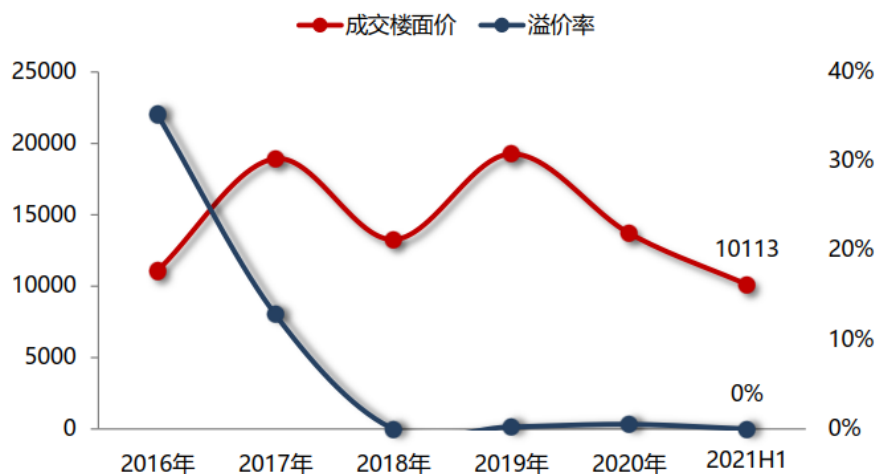
2021 年上半年北京商办用地推出并成交 3 宗，累计规划建面 10.13 万平方米，同比增加 71%，成交总量为近五年次新低，整体处于低位运行。从区域分布来看，上半年 3 宗商办地块分别分布在通州、怀柔。其中，通州成交 2 宗商办用地，累计规划建面 10.05 万平方米，怀柔成交 1 宗商办用地，成交规划建面 800 平方米。

图：2016-2021年6月北京商办用地供求规模（万平方米）



2021 年上半年北京商办用地市场相对冷清，推出的 3 宗商办地块均以底价成交，上半年商办整体成交楼面价 10113 元/平方米，同比降低 34%，平均溢价率不足 1%。自 2018 年以来，北京商办用地多以底价成交，溢价率将至冰点。

图：2016-2021年6月北京商办用地成交楼面价与溢价率走势



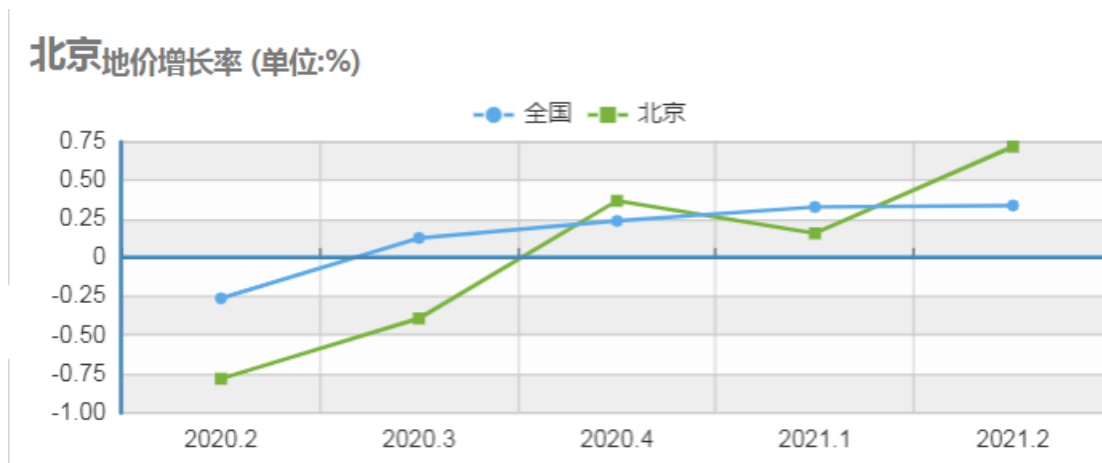
（转下页）

2021 年上半年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(m ²)	规划建筑面积(m ²)	容积率	成交日期	成交价(万元)	成交楼面价(元/m ²)	溢价率
北京城市副中心 FZX-0902-0229、0230 地块	B2 商务用地	17147.95	53158.65	≤3.1	2021-05-19	69200	13017.63	0
北京城市副中心 12 组团西北部	F3 其他类多功能用地	22058.78	47390	≤2.15	2021-02-07	32700	6900.18	0
北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块 B1 商业用地	B1 商业用地	1676.22	753.4	≤0.45	2021-01-28	550	7300.23	0

根据 2021 年 2 季度城市地价监测结果显示,北京市监测地价整体表现为上涨的趋势,增幅较 1 季度扩大,综合地价水平值为地面价 73184 元/平方米,环比增长率为 0.92%,同比增幅 4.39%。2021 年 2 季度商服用途地价水平值为楼面价 25587 元/平方米,环比增长率为 0.72%,同比增幅 0.89%。

2020 年 2 季度至 2021 年 2 季度北京市商服用地地价增长率走势图



(2) 房地产开发

根据北京市统计局公布的数据,2021 年上半年,北京市市房地产开发企业房屋新开工面积为 909.2 万平方米,同比下降 14.7%。其中,住宅新开工面积为 512.7 万平方米,同比下降 22.5%;办公楼为 35.6 万平方米,增长 1.9 倍;商业营业用房为 33.3 万平方米,下降 36.4%。

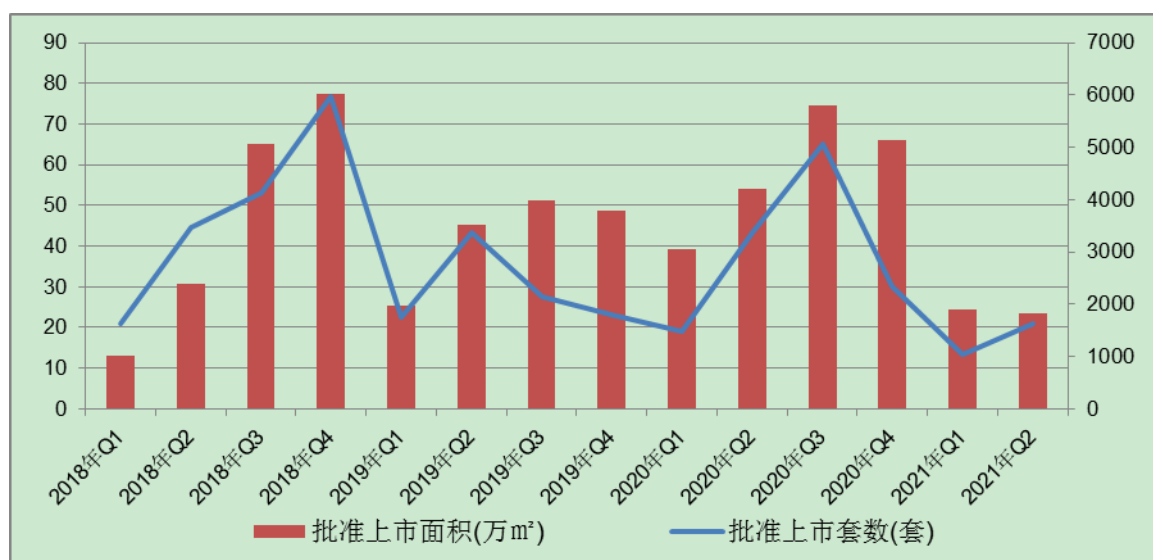
全市房屋竣工面积为 589.5 万平方米,同比增长 1.5 倍。其中,住宅竣

工面积为 265 万平方米，增长 1.3 倍；办公楼为 66.1 万平方米，增长 46.3%；商业营业用房为 47.6 万平方米，增长 1.2 倍。

（3）房地产市场供需情况

1) 办公

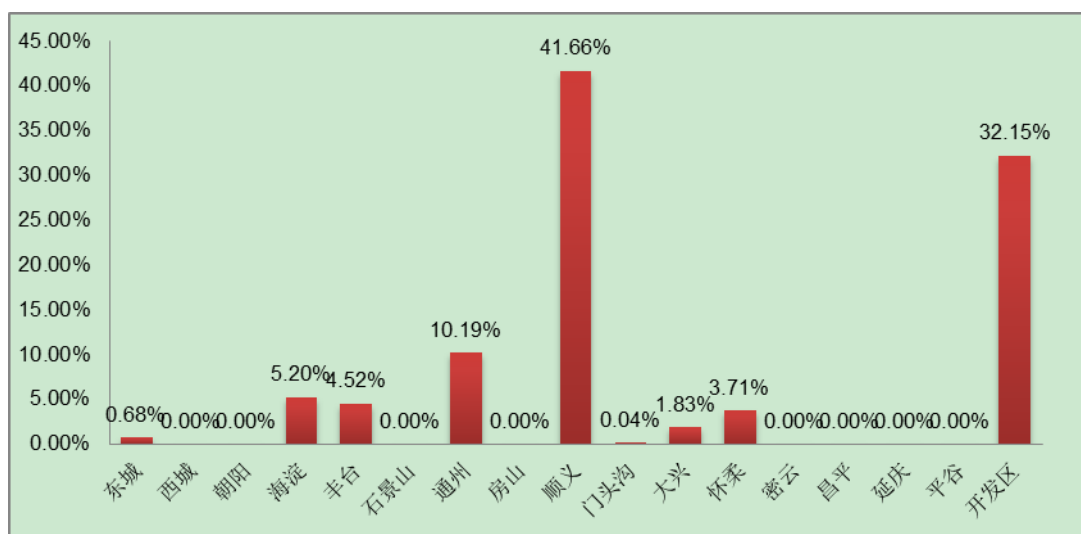
供应面：来自中国指数研究院的数据，2021 年 2 季度北京市办公用房批准上市套数为 1628 套，较 2020 年同期数量减半，环比则增加 55.9%；批准上市面积为 23.46 万平方米，较 2020 年同期数量减半，环比小幅下降 4%。



2021 年上半年，北京市办公用房批准上市套数共计 2672 套，较 2020 年同期减少 45%；批准上市面积为 47.9 万平方米，同比减少 48.6%。累计可售面积 285.78 万平方米，同比增加 14%；累计可售套数 20319 套，同比增加 14.6%。

在区域分布上以远郊区供应为主，比例接近 90%，主要集中于顺义区和开发区。

（转下页）



销售市场：2021 年 2 季度，办公用房销售面积 20.66 万平方米，同比上涨 67.8%，销售套数 1596 套，同比增加 57.9%。2021 年上半年办公用房销售面积共计 31.91 万平方米，同比下降 21.4%，销售套数 2592 套，同比下降 3.68%。

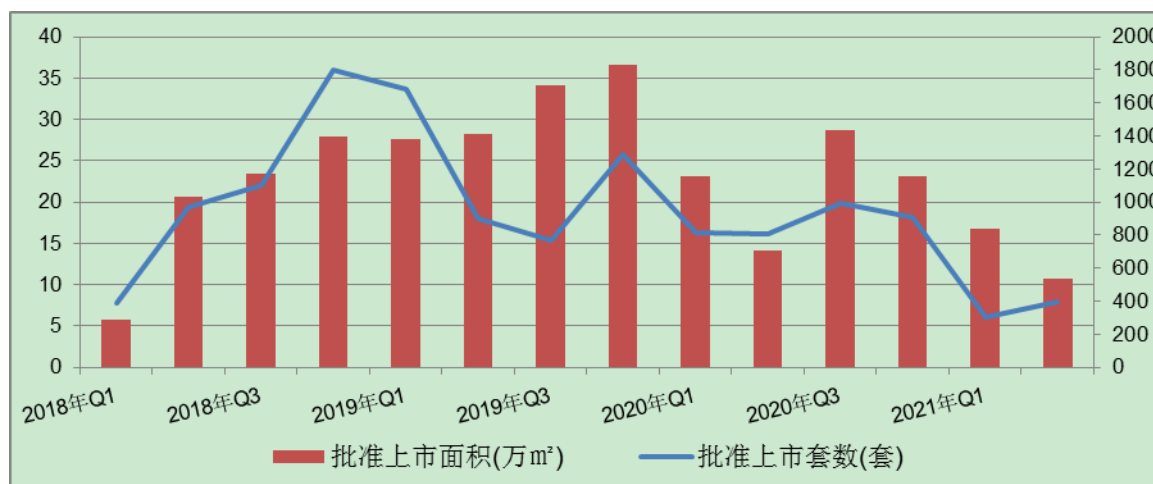
2021 年 2 季度办公用房销售排名

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/m²)	区域名称	成交均价(元/m²)	环线名称	成交均价(元/m²)
玉河文保项目	东城区	199999	东城区	196218	二环内	199999
北京丰台金茂广场	丰台区	56384	丰台区	49304	三至四环间	50554
合景中心	通州区	56083	朝阳区	45708	五至六环间	33417
达美中心广场	朝阳区	52584	海淀区	43839	四至五环间	32557
北京金茂府	丰台区	50554	通州区	41216	二至三环间	31467
中创芯中心	海淀区	47989	石景山区	39422	六环外	20355
远洋天著春秋	石景山区	45662	大兴区	27898		
都会华庭	朝阳区	45000	昌平区	23352		
苹果园 6 号	石景山区	42813	门头沟区	23183		
首开龙湖天琅	大兴区	40956	顺义区	18498		
			平谷区	13779		
			房山区	12746		

2) 商业

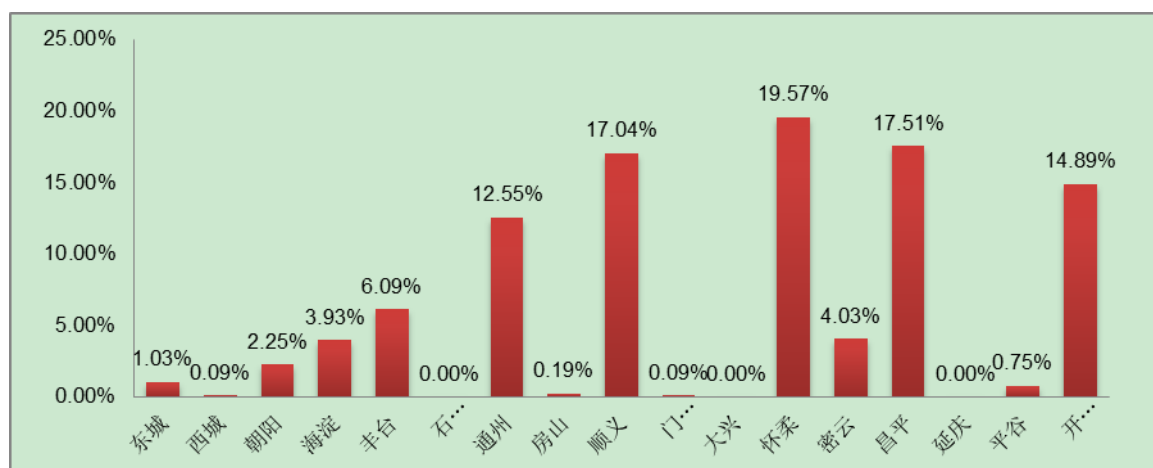
供应面：来自中国指数研究院的数据，2021 年 2 季度北京市商业用房批准上市套数为 396 套，批准上市面积为 10.67 万平方米；批准上市套数同

比下降 51.1%，环比增加 30.7%，批准上市面积同比下降 24.7%，环比下降 36.4%。



2021 年上半年北京市商业用房批准上市套数共计 699 套，同比下降 57%；批准上市面积共计 27.44 万平方米，同比下降 26.3%。商业用房累计可售套数 5958 套，略高于 2020 年同期；可售面积 146.51 万平方米，较 2020 年同期增加 22.5%。

与办公相似，商业用房的供应亦集中于远郊区，比例扩大至 86.6%，主要集中于通州、顺义、怀柔、昌平及开发区。



销售市场：2021 年 2 季度，商业用房销售面积 10.89 万平方米，同比减少近五成，环比减少 32.5%；销售套数 528 套，同比降低 37.4%，环比增加 29.1%。2021 年上半年商业用房销售面积共计 27.02 万平方米，同比



下降 27.3%；销售套数 937 套，同比下降 30%。

2021 年 2 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/m²)	区域名称	成交均价(元/m²)	环线名称	成交均价(元/m²)
长安太和	东城区	137567	东城区	137567	二环内	137567
合景中心	通州区	120225	通州区	36559	二至三环间	54224
北京丰台金茂广场	丰台区	84000	门头沟区	33547	五至六环间	23466
中创芯中心	海淀区	70499	朝阳区	30395	三至四环间	20643
首开·常青藤	朝阳区	57598	大兴区	25783	六环外	18560
中海枫丹公馆	朝阳区	54224	顺义区	22130	四至五环间	18466
保利中央公园	朝阳区	51100	丰台区	19992		
金茂府	朝阳区	50015	密云区	19238		
和泓四季	海淀区	50000	海淀区	17435		
京贸国际城	通州区	49500	房山区	16137		
			昌平区	14112		
			石景山区	12530		
			平谷区	9406		

（4）可预见未来

2021 年上半年国内经济克服疫情影响持续向好。目前，北京市随着经济的稳步恢复，商办类物业市场的需求得到一定的释放，市场活跃度提升，租金表现平稳、空置率有所回落。下半年，虽然仍旧有较大规模的新增供应进入房地产市场，但考虑其中的项目自用情况，实际新增入市对市场的压力有限。结合目前市场经济运行情况，预计下半年商办类物业的整体市场表现平稳。

3. 产业政策

（1）全国政策

2021 年政府工作报告中，关于房地产调控内容整体延续了往年提法，除了“房住不炒”外，“稳地价、稳房价、稳预期”目标亦写入政府工作报告，2021 年“房住不炒”总基调不变，短期调控政策仍将保持连续性和稳定性，整个政策环境的松紧程度仍将体现在因城施策方面。

2021 年 2 月底，按照自然资源部住宅用地分类调控文件要求，22 个重点城市实现“两集中”，2021 年发布住宅用地公告不能超过 3 次。

2021 年 3 月 13 日，全国人大通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，指出完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。“房子是用来住的，不是用来炒的”自 2016 年中央经济工作会议首次提出，今年将这一表述列入《“十四五”规划纲要》，充分表明房地产远离投资属性是大势所趋，投机炒房行为将被严厉禁止。未来五年或更长时间内，“房住不炒”都将是房地产调控的基本原则和底线。另外，强调“建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求”，未来，土地、金融、财税等方面的政策将有所侧重，进一步发挥其在促进房地产市场健康平稳发展中的积极作用。

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。

2021 年 6 月 1 日中国银保监会召开新闻发布会，在回答记者提问环节中强调，在银行业金融机构房地产贷款集中度管理执行过程中，发现的一些地方中小银行利用大型银行退出的时机，争抢房地产贷款市场份额，房地产贷款增速较快，房地产贷款集中度有所上升的情形，银保监会对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理，督促这些银行落实房地产金融调控要求，合理控制房地产贷款增速。

（2）地方政策

2021 年 2 月 8 日，北京市 2021 年商务工作会议以电视电话会议形式召开。会议总结了“十三五”时期和 2020 年商务工作，明确“十四五”时期发展重点，部署 2021 年重点任务。会议要求，2021 年要以构建新发展格局为引领，努力实现“十四五”商务发展良好开局，着力推进五项重点工作：

1) 着力推进“两区”和服贸会平台建设，打造改革开放的“北京样板”。狠抓“两区”建设 251 项任务实施，差异化探索制度创新，示范性打造特色园区，系统性推进项目落地，创新型谋划开放政策。高水平办好



2021 年服贸会。

2) 着力推动消费高品质发展，助力畅通国内大循环。建设国际消费中心城市，实施商业设施提质行动、多元消费培育行动、消费品牌培育行动、数字赋能行动、国际化消费提升行动。

3) 着力稳住外贸外资基本盘，为国内国际双循环相互促进创造良好条件。推进贸易创新发展，探索组建促进出口联盟，支持外贸综合服务、跨境电商等新模式新业态发展，推动数字贸易试验区建设。提升双向投资质量，健全外资促进体系，优化投资管理服务体系，完善对外投资合作体系。

4) 着力提升服务和保障水平，为“四个服务”贡献商务力量。加强便民商业体系建设，构建支撑高精尖经济结构的优质商务服务业体系，做好商务供应服务保障。

5) 着力增强商务工作效能，统筹好发展和安全。强化政治引领，坚持系统观念，继续抓好常态化疫情防控，防范化解各类风险隐患。切实提高新发展格局下做好商务工作的专业化能力。

北京商务局围绕“建设国际消费中心城市”推出了促进消费的“十大专项行动”。2021 年，北京消费季活动将重点围绕国际消费城市建设持续开展，助力北京不断提升全球枢纽度、创新引领度、产业支撑度、生态融合度和政策开放度。通过系列促消费活动，不断提升“京品”品牌影响力和文旅服务消费能级，挖掘体育服务消费潜力，扩大教育服务消费规模，培育健康服务消费市场，满足多层次、多样化、个性化消费需求。

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3月23日，北京银保监局发布消息称，涉嫌违规流入北京房地产市场的个人经营性贷款金额约3.4亿元，约占经营贷自查业务总量的0.35%。北京银保监局要求：切实加快整改进度，对未结清业务实施名单制管理；严格落实内部问责；认真对照《北京银保监局、人民银行营业管理部关于加强个人经营性贷款管理严防信贷资金违规流入房地产市场的通知》，对本行内部制度、机制流程进行修订完善；全面加强授信业务管理、内部员工管理以及合作中介机构管理。目前北京银保监局已经启动对4家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作。

2021年4月22日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知》，工作目标是重点针对近期群众反映强烈的机构炒作学区房、经营贷违规进入楼市、群租房治理等问题，依法从严惩处，形成高压态势，规范市场秩序；引导房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员增强守法意识，自觉守法守规经营，共同营造良好市场环境；切实解决群众关切的问题，推动解决重点民生诉求，研究形成巩固成果、防止问题反弹的日常管理长效工作机制，确保房地产市场平稳健康发展。

4.城市规划与发展目标

《北京市国民经济和社会发展的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》）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，“十四五”时期要坚决落实创新在现代化建设全局中的核心地位。加快建设“三城一区”主平台和中关村示范区主阵地：**1.**聚焦中关村科学城，立足“一轴一廊一带，一极多组团多节点”，持续推动产业与空间高效匹配。在中关村科学城北区建设国际创新创业示范区，搭建全链条、专业化、国际化的综合服务平台，持续优化国际化宜居宜业环境，打造北京国际科技创新中心建设新的重要支撑和新增长极。**2.**突破怀柔科学城，以支撑北京怀柔综合性国家科学中心建设为核心，体系化布局一批设施平台、创新主体。突出科学功能适度集聚与城市发展集约高效的有机融合。聚焦“一心一核”，实施城市客厅等一批城市框架起步区品质提升工程。完善“三片”功能布局。推进怀柔南站交通接驳工程，布局雁栖小镇等重大项目，推进雁栖国际人才社区建设，完善多类型分层次住房保障体系。**3.**搞活未来科学城，依托“两谷一园”，积极营造“龙头企业+中小创新企业+公共服务平台+高校”的创新生态。加快“能源谷”建设，“一企一策”盘活央企存量资源，加速形成更具活力的创新空间。提升“生命谷”创新能级，推进生命园三期建设，进一步拓展居住、产业和商业配套空间。

纵深推动京津冀协同发展，推动形成更加紧密协同发展格局，推动中心城区疏解提质。鼓励适宜产业向园区聚集。大力推进城中村、边角地、薄弱

地区治理，推动集体建设用地集约利用。以疏解带动功能重组和优化布局。动态完善新增产业禁止和限制目录。推动不符合首都功能定位的一般制造业企业动态调整退出，高效利用一般制造业腾退空间和土地发展高精尖产业项目。

构建特色与活力兼备的现代化经济体系，探索构建新发展格局的有效路径，激发“两区”新活力，全方位打造“产业+园区”协同开放，优化产业空间布局；全力建设好国家服务业扩大开放综合示范区和中国(北京)自由贸易试验区。国家服务业扩大开放综合示范区突出金融街、丽泽金融商务区、通州文旅区、**CBD**等重点园区建设，与自贸区三个片区衔接联动。

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。

推进土地要素集约高效配置。建立健全城乡统一的建设用地市场。推广大兴区集体建设用地改革试点经验，稳妥推进集体建设用地入市，健全“村地区管”体制机制。推进农村土地征收制度改革，规范集体土地房屋拆迁，统一地上物安置补偿标准。稳慎推进宅基地制度改革试点，加强农村宅基地及房屋建设管理，加快推进房地一体的宅基地使用权确权登记颁证。探索宅基地所有权、资格权、使用权分置实现方式，研究由农村集体经济组织主导实施的宅基地有偿使用制度。开展闲置宅基地复垦试点。深化产业用地市场化改革。积极探索规模化推介、“预申请”方式供应，推进标准厂房建设。健全长期租赁、先租后让、租让结合、弹性出让、作价出资（入股）等制度。推行用地性质混合、主体功能兼容的综合用地管理。盘活存量土地和低效建设用地。加大科研、医疗、养老、教育等用地供给。构建产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，完善信息发布机制。探索实施预告登记转让制度，加快对开发完成投资总额不足 **25%**的低效用地处置。探索实施作价出资或入股方式使用土地。强化出租管理，推进分级分类差别化征收税费。放宽抵押人的限制，探索建立建设用地使用权抵押风险提示机制和抵押资金监管机制。

5.城市经济发展运行状况（2021 年上半年）

根据地区生产总值统一核算结果，上半年北京市实现地区生产总值 **19228.0** 亿元，按可比价格计算，同比增长 **13.4%**，比一季度回落 **3.7** 个百分点，与 **2019** 年同期相比，两年平均增长 **4.8%**，高于一季度 **0.2** 个百分点。分产业看，第一产业实现增加值 **40.4** 亿元，同比增长 **1.9%**，两年平均下降 **10.2%**；第二产业实现增加值 **3293.2** 亿元，同比增长 **32.5%**，两年平

均增长 12.7%；第三产业实现增加值 15894.4 亿元，同比增长 10.1%，两年平均增长 3.3%。

（1）农业生产总体稳定，休闲农业和乡村旅游逐步恢复

上半年，北京市实现农林牧渔业总产值 97.6 亿元，按可比价格计算，同比增长 0.8%，两年平均下降 12.3%；其中，农业（种植业）产值在粮食、蔬菜增产带动下，同比增长 21.8%，两年平均增速由降转升，增长 4.6%；生猪产能持续恢复，出栏和存栏数分别增长 1.2 倍和 54.5%。休闲农业和乡村旅游逐步恢复，接待人次恢复到 2019 年同期的 66.1%，高于一季度 2.3 个百分点，实现收入恢复到 2019 年同期的近 9 成。

（2）工业生产逐步提速，高端产业引领发展

上半年，北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 41.4%，两年平均增长 16.7%，比一季度分别提高 3.0 个和 8.0 个百分点。重点行业中，医药制造业同比增长 2.9 倍，两年平均增长 94.2%；计算机、通信和其他电子设备制造业同比增长 25.7%，两年平均增长 20.3%；汽车制造业同比增长 10.4%，两年平均增长 3.4%；电力、热力生产和供应业同比增长 8.0%，两年平均增长 5.4%。高端产业发挥引领作用，高技术制造业、战略性新兴产业增加值同比分别增长 1.3 倍和 1.1 倍，两年平均分别增长 54.4%和 42.8%，均大幅高于规模以上工业增速。

（3）服务业稳步恢复，优势行业贡献突出

上半年，北京市第三产业增加值按可比价格计算，同比增长 10.1%，两年平均增长 3.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 3500.9 亿元，同比增长 17.2%，两年平均增长 12.7%；金融业实现增加值 3698.1 亿元，同比增长 5.0%，两年平均增长 5.3%；科学研究和技术服务业实现增加值 1538.4 亿元，同比增长 5.5%，两年平均增长 0.5%，三个行业对服务业增长的贡献率超过 5 成。

（4）投资规模继续扩大，高端行业增长较快

上半年，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长 9.2%，两年平均增长 3.7%。分产业看，第一产业投资同比下降 65.3%，两年平均下降 46.1%；第二产业投资同比增长 20.5%，两年平均增长 31.7%；第三产业投资同比增长 9.7%，两年平均增长 2.8%。分行业看，制造业投资同比增长 31.8%，两年平均增长 66.5%，其中高技术制造业投资同比增长 38.6%，两年平均增长 75.0%；金融业投资同比增长 6.6 倍，两年平均增长 72.4%；教育投资同比增长 3.5%，两年平均增长 18.5%。分领域看，基础设施投资同比下降 12.4%，两年平均下降 16.3%；房地产开发投资同比增长 18.1%，两年平均增长 10.8%。

截至 6 月末，北京市商品房施工面积 13082.5 万平方米，同比增长 9.3%，其中住宅施工面积 6381.4 万平方米，增长 12.8%。保障性住房建设稳步推进，新开工面积占商品房新开工面积的 49.3%。上半年，全市商品房销售面积 488.7 万平方米，同比增长 65.0%，两年平均增长 12.3%。

（5）市场消费持续恢复，网上消费快速增长

上半年，北京市市场总消费额同比增长 22.1%，两年平均增长 3.0%。其中，服务性消费同比增长 23.1%，两年平均增长 5.2%；实现社会消费品零售总额 7227.5 亿元，同比增长 21.0%，两年平均增长 0.6%。社会消费品零售总额中，分消费形态看，商品零售 6666.3 亿元，同比增长 18.2%，两年平均增长 1.1%；餐饮收入 561.2 亿元，同比增长 68.0%，两年平均下降 4.9%，降幅比一季度收窄 4.2 个百分点。分商品类别看，限额以上批发和零售业中，通讯器材类、日用品类和文化办公用品类商品零售额同比分别增长 31.3%、28.4%和 24.6%，两年平均分别增长 33.7%、18.4%和 5.3%。网上消费快速增长，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额 2414.6 亿元，同比增长 24.6%，两年平均增长 25.2%。

（6）消费价格平稳运行，生产价格保持上涨

上半年，北京市居民消费价格同比上涨 0.5%。其中，消费品价格上涨 0.6%，服务价格上涨 0.4%。八大类商品和服务项目价格“四升四降”：交通通信类价格上涨 2.9%，其他用品和服务类价格上涨 0.9%，居住类价格上涨 0.6%，食品烟酒类价格上涨 0.5%；衣着类价格下降 0.3%，生活用品及服务类价格下降 0.3%，教育文化娱乐类价格下降 0.7%，医疗保健类价格下降 0.7%。6 月份，居民消费价格同比上涨 0.9%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点；环比下降 0.4%。

上半年，全市工业生产者出厂价格同比上涨 0.5%，购进价格同比上涨 1.3%。6 月份，工业生产者出厂价格同比上涨 1.8%，环比上涨 0.1%；购进价格同比上涨 5.0%，环比下降 0.3%。

（7）居民收入稳步增加

上半年，北京市居民人均可支配收入 38138 元，同比名义增长 10.3%，两年平均增长 6.1%；扣除价格因素，同比实际增长 9.8%，两年平均增长 4.4%。四项收入全面增长：工资性收入同比名义增长 12.8%，经营净收入同比名义增长 14.9%，财产净收入同比名义增长 9.0%，转移净收入同比名义增长 4.0%。

总的来看，上半年北京市经济稳步恢复，发展质量持续提升。但国际环境依然错综复杂，不稳定不确定因素较多，国内经济稳定恢复发展的基础仍需巩固。下阶段北京市政府的工作目标是进一步统筹好疫情防控和经济社会发展，保持经济运行在合理区间，持续推动首都高质量发展。

（二）区域因素

1. 区域概况

通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端，地处北京长安街延长线东端，是京杭大运河的北起点、首都北京的东大门。区域地理坐标北纬 39°

36′ ~40° 02′ ，东经 116° 32′ ~116° 56′ ，东西宽 36.5 公里，南北长 48 公里，面积 906 平方公里，2010 年常住人口为 129.8 万，区人民政府驻北京市新华北街 161 号。西临朝阳区、大兴区，北与顺义区接壤，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市交界。紧邻北京中央商务区（CBD），西距国贸中心 13 公里，北距首都机场 16 公里，东距塘沽港 100 公里，素有“一京二卫三通州”之称，是环渤海经济圈中的核心枢纽部位。

通州境内拥有密集的公路路网、便捷的轨道交通和重要的铁路大动脉。京哈、京沈、京津塘高速等 5 条高速路穿境而过，拥有 5 条连接北京中心城的干线通道（分别为京通快速路、朝阳路、朝阳北路、京沈高速和两广路延长线），1 条直接连接首都机场 3 号航站楼的快速路，4 条联系天津滨海新区的交通通道，3 条联通其他地方的高速路，已建成的六环路、地铁八通线和规划的 M6、M6 支、M1 支、S6、S5、S3、R1、R1 支等八条轨道交通贯穿全境，新北京东站已确定落户通州，立体式交通网络将通州新城与环渤海多个财富中心紧密相连。

通州区地处永定河、潮白河冲积洪积平原，地势平坦，自西北向东南倾斜，海拔最高点 27.6 米，最低点仅 8.2 米。其土质多为潮黄土、两合土、沙壤土，土壤肥沃，质地适中。境内大小河流 13 条，运河蜿蜒，势若游龙；潮白河碧波千顷，渔歌唱晚。三河三路两侧百米绿色通道颇为壮观，形成天然生态屏障。

2015 年 11 月 30 日，北京市规划委也对外发布，行政副中心规划已经基本确定。到 2017 年，市属行政事业单位整体或部分迁入工作取得实质性进展，远期将带动约 40 万人疏散至通州。2016 年，通州区被列为第一批国家新型城镇化综合试点地区。2017 年 2 月，通州区入选国家重大市政工程领域 PPP 创新工作重点城市。2017 年 11 月 14 日，获全国文明城市光荣称

号。2017 年 11 月，获评全国未成年人思想道德建设工作先进城市（区）。2019 年 1 月 11 日，经国务院批准，北京市人民政府机关由东城区正义路 2 号搬迁至通州区运河东大街 57 号，自即日起正式在新址办公。北京城市副中心规划面积 155 平方公里，除了已经开工的行政办公区工程外，其他区域和项目目前都在进一步完善规划。2016 年 5 月 27 日中央政治局会议提出，北京城市副中心要构建蓝绿交织、清新明亮、水城共融、多组团集约紧凑发展的生态城市布局，着力打造国际一流和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区、京津冀区域协同发展示范区。

2.交通条件

估价对象属于通州区北京城市副中心，估价对象紧邻城市次干道——东六环西侧路。周边待建道路较多，有 442 路、809 路、通 71 路、T109 路等多条公交线路通过，距地铁 6 号线（北运河东站）约 0.5 公里，但无法直接通行，综合评价交通便捷度一般。

3.环境条件

估价对象所在通州区北京城市副中心，周边有自然水域北运河、通州运河公园、运河生态公园等自然公园，绿化条件好；周边有中国人民大学(通州校区)、汉路县城遗址等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境好。

4.基础设施条件

估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度好。

5.公共服务设施状况

估价对象周边有通州区北京市第二中学(通州校区)、北京市通州区通运小学、中教杨坨幼儿园等教育机构，有中国建设银行(玉带河东街支行)、北京通州中银富登村镇银行(潞城支行)等金融机构，有 BHG Mall 北京华联武



夷购物中心、琪蕊超市等商业服务设施，有北京京通医院、首都医科大学附属北京潞河医院等医疗机构，公共服务设施齐备度较好。

6.商业繁华度

估价对象位于通州区北京城市副中心，估价对象周边有 **BHG Mall** 北京华联武夷购物中心、玫瑰坊商业中心、京东运乔建材城等商业服务设施，综合考虑商业繁华度较好。

7.办公聚集程度

估价对象西距北京市政府、北京市级行政中心、北京城市副中心行政 **A5** 办公区约 **1.2** 公里，周边有通州富力中心等办公楼宇，办公集聚程度较好。

8.规划限制

估价对象位于北京市通州区北京城市副中心，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较好、交通便捷度一般，公共配套设施齐备度较好，基础设施水平好，环境条件好，商业繁华度较好，办公集聚程度较好。总体评价影响估价对象的区域因素较好。

（三）个别因素

1.临街道路状况

估价对象距通燕高速入口约 **3** 公里，距城市快速路——东六环路约 **700** 米。临街道路状况较好。

2.临街宽度和深度

经评估专业人员现场查看，估价对象临街宽度与深度比例值较适合于商务项目的开发，临街宽度和深度条件较好。

3.宗地形状及可利用程度

宗地形状较规则，对宗地利用影响较小。



4.地形、地质条件

估价对象地形平坦，地基承载力基本满足建筑要求。

5.容积率

估价对象地上容积率设定为 5.85。

6.土地开发程度

本次评估设定的估价对象土地开发程度为“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”。

7.规划条件

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米，全部为建设用地，地上建筑规模为 474100 平方米，其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米，办公(商务公寓)用途建筑面积为 168000 平方米，地上容积率为 5.85。具体详见下表：

（转下页）



土地用途及建筑规模表

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	地上建筑规模（平方米）		容积率	备注
				商办 (销售)	公寓 (销售)		
1	FZX-0101-0702	F3 其他类 多功能用地	12379.074	306100	168000	5.85	—
2	FZX-0101-0704		12378.489				—
3	FZX-0101-0705		11512.618				
4	FZX-0101-0706		14133.038				
5	FZX-0101-0707		8258.209				
6	FZX-0101-0708		22408.678				
总计		—	81070.106	474100		5.85	—

估价对象所在宗地实际开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔。

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、协调原则、变动原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、多种方法相结合原则、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.协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，否则该土地的收益或效用就不能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处区域环境协调。因此，在本次土地估价时，认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4.变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。在剩余法和市



场比较法中变动原则都得到了应用

5. 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。

6. 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。估价对象位于通州区北京城市副中心商圈，土地用途为商业、办公、办公(商务公寓)，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。

7. 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。

8.多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地的类型和所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学的土地价格。

9.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通州区北京城市副中心，属于商业、办公六级地区，估价中评估专业人员是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。

10.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。

11.公开市场原则

公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。



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

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法选择

1.方法选择

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据区域内地产市场发育情况并结合估价对象的特点及估价目的等，选择适当的估价方法。在一项土地估价中所选方法不少于两种。

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》，出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括市场比较法、收益还原法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。

根据估价对象土地的本身的实际状况及项目特点，结合目前北京市房地产市场的发展状况与现行政策，本次评估采用基准地价系数修正法和剩余法进行评估。这是出于以下考虑：一是估价对象位于北京市国有建设用地使用权基准地价覆盖区域；二是估价对象为规划新建项目，符合剩余法的应用条件及适用范围。具体估价步骤如下：

2.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是我国土地估价的方法之一。它是利用基准地价



和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地价格的方法。基准地价系数修正法的基本原理是替代原理，即正常的市场条件下，具有相似土地条件和使用价值的土地，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应当具有相似的价格。基准地价，是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该级别或均质区域内该类用地的其他宗地价格在基准地价上下波动。基准地价相对应的土地条件，是土地级别或均质地域内该类用途土地的一般条件。因此，通过待估宗地条件与级别或区域内同类用地一般条件的比较，并根据二者在区域条件、个别条件、使用年期和估价期日等方面的差异大小，对照因素修正系数表选取适宜的修正系数，对基准地价进行修正，即可得到待估宗地地价。

（2）剩余法

剩余法是指在预计开发完成后的开发价值的基础上，扣除预计正常的开发成本和利润，以价格余额来计算土地价格的方法。剩余法允许运用于以下情形：①待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；②仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；③现有房地产中地价的单独评估。

1) 评估待开发土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

2) 评估现有不动产中所含土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

3.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。

由于估价对象现状为空地，难以找到土地租赁案例，故未采用收益还原法。

成本逼近法是将构成土地成本的各项费用累加来测算土地的价值，估价对象成本资料不易获得，各项目成本内涵不一致，且土地增值额的确定没有权威依据，故未采用成本逼近法。

（二）估价过程

相关参数

1. 估价对象土地及建筑物经济技术指标

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米，全部为建设用地，地上建筑规模为 474100 平方米，其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米，办公(商务公寓)用途建筑面积为 168000 平方米，地上容积率为 5.85。具体详见下表：

（转下页）



土地用途及建筑规模表

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	地上建筑规模（平方米）		容积率	备注
				商办 (销售)	公寓 (销售)		
1	FZX-0101-0702	F3 其他类 多功能用地	12379.074	306100	168000	5.85	—
2	FZX-0101-0704		12378.489				—
3	FZX-0101-0705		11512.618				
4	FZX-0101-0706		14133.038				
5	FZX-0101-0707		8258.209				
6	FZX-0101-0708		22408.678				
总计		—	81070.106	474100		5.85	—

2. 开发利润率

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。而且，近年来北京市商业、综合等各用途开发利润率均有较大幅度的增长。

估价对象位于北京市通州区，规划用途为 **F3 其他类多功能用地**，本次取项目商业用途综合利润率为 **25%**，办公用途综合利润率为 **20%**，办公（商务公寓）用途综合利润率为 **35%**。

3.工期情况说明:

土地开发期: 0 年

建筑物建设期: 3 年

测算过程

一、基准地价系数修正法

1.有关北京市基准地价的说明

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

《北京市基准地价更新成果》包括基准地价表、基准地价使用说明、基准地价级别（区片）范围说明及示意图、应用基准地价测算宗地价格方法和修正系数附表。基准地价成果属于政府公示价格，作为确定国有建设用地使用权出让政府收益审定、国有建设用地租赁租金审定、企业改制土地资产价格处置等依据之一。其他目的参照执行。

在《北京市基准地价更新成果》中，基准地价是指各土地级别/区片内，在正常市场条件下、土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用

地使用权的平均价格。

基准地价的基准期日为 **2014 年 1 月 1 日**；土地用途划分为商业、办公、居住、工业四类；级别基准地价土地开发程度一至七级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”），八至十二级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”）；级别平均容积率详见下表：

土地级别 土地用途	一级至二级	三级至五级	六级至七级	八级至十二级
商业	3.5	2.5		2.0
办公	3.5	2.5		2.0
居住	2.5			1.5
工业	1.5		1.2	1.0

基准地价的表示形式为楼面熟地价，楼面熟地价是指各土地级别（区片）内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑规模分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格。

国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。同一宗地包括多种土地用途或建筑功能的，按细分后的用途或功能的建筑规模或用地面积分别计算求和。商业、办公、居住用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 **25%**确定，工业用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 **15%**确定。

2. 计算公式如下：

地上部分

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

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



政府土地出让收益 = 楼面熟地价 × 政府土地出让收益比例

3. 测算过程

(1) 求取估价对象商业用途楼面熟地价

A 宗地适用基准地价水平的确定

(A) 根据《北京市基准地价更新成果》，估价对象相应商业用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于北京市通州区北京城市副中心，土地级别为商业类六级地价区，属商业用途 VI-通 3 区片。北京市各用途六级区片基准地价详见下表：

北京市区片基准地价表

基准日期：2014 年 1 月 1 日

单位：元/建筑平方米

级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
六级	VI-01	10520	VI-01	10490	VI-01	10760	VI-01	2160
	VI-02	10090	VI-02	10060	VI-02	10300	VI-02	2010
	VI-03	9910	VI-03	9850	VI-03	9960	VI-03	2090
	VI-04	11430	VI-04	11400	VI-04	11710	VI-04	2050
	VI-05	11390	VI-05	11350	VI-05	11640	VI-05	1620
	VI-06	9930	VI-06	9900	VI-06	10160	VI-06	1580
	VI-07	9150	VI-07	9120	VI-07	9380	VI-07	1750
	VI-08	10680	VI-08	10650	VI-08	10970	VI-08	1730
	VI-09	10080	VI-09	10050	VI-09	10350	VI-09	1920
	VI-10	9450	VI-10	9410	VI-10	9680	VI-10	1880
	VI-11	8730	VI-11	8700	VI-11	8950	VI-11	1830
	VI-12	10070	VI-12	10040	VI-12	10270	VI-12	1960
	VI-13	10500	VI-13	10470	VI-13	10780	VI-13	2180
	VI-14	10390	VI-14	10360	VI-14	10660	VI-14	2040
	VI-15	10390	VI-15	10360	VI-15	10680	VI-通 1	2060
	VI-16	10440	VI-16	10410	VI-16	10710	VI-兴 1	1700
	VI-17	10780	VI-17	10750	VI-17	11080	VI-昌 1	2000
	VI-18	10100	VI-18	10070	VI-18	10350	VI-创新园	1740
	VI-19	9200	VI-19	9160	VI-19	9660	VI-海淀环保园	1740
	VI-20	10340	VI-20	10310	VI-20	10580	VI-温泉科技 I	1740
	VI-21	9680	VI-21	9660	VI-21	9950	VI-温泉科技 II	1740
	VI-22	9540	VI-22	9510	VI-22	9790	VI-温泉科技 III	1740
	VI-23	9320	VI-23	9290	VI-23	9570	VI-天竺保税区南	1610



级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
	VI-24	10310	VI-24	10280	VI-24	10530	VI-天竺保税区北 1	1610
	VI-通 1	10370	VI-通 1	10310	VI-通 1	10240	VI-天竺保税区北 2	1610
	VI-通 2	9300	VI-通 2	9270	VI-通 2	9350	VI-空港 A	1610
	VI-通 3	10160	VI-通 3	10110	VI-通 3	10080	VI-空港 B	1610
	VI-通 4	9200	VI-通 4	9170	VI-通 4	9450	VI-生命科学园	1800
	VI-顺 1	9690	VI-顺 1	9660	VI-顺 1	9840	VI-昌三一光电	1910
	VI-兴 1	10290	VI-兴 1	10260	VI-兴 1	10550	VI-BDA 核心	1500
	VI-昌 1	9740	VI-昌 1	9710	VI-昌 1	10000		
	VI-昌 2	9810	VI-昌 2	9770	VI-昌 2	10060		
	VI-昌 3	9300	VI-昌 3	9270	VI-昌 3	9530		
	VI-昌 4	10080	VI-昌 4	10050	VI-昌 4	10340		
	VI-亦 1	9820	VI-亦 1	9750	VI-亦 1	9900		

依据上表，估价对象所在商业用途六级 VI-通 3 区片的区片基准地价为 10160 元/平方米。

(B) 商业路线价修正

估价对象位于北京市通州区北京城市副中心，不临《北京市基准地价更新成果》中所列 58 条商业街。故不需进行商业路线价修正。

(C) 土地开发程度修正

估价对象设定开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”。估价对象所在区域为六级地价区，级别基准地价土地开发程度为“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地内“场地平整”，相应用途级别平均容积率为 2.5。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

（转下页）



建设用地基础设施建设费（土地开发费）

类别 \ 费用	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	65	55	15	25	35	50	40	15	300
八至十二级	50	40	10	20	25	40	30	10	225

单位：元/土地平方米

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)

= 10160 - 15 ÷ 2.5

= 10154 (元/平方米)

B 用途修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)，对现有用地按照二级分类进行归类，分为居住、商业、工业和办公四类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。

估价对象地上用途为批发零售用地，依据《北京市基准地价用途修正系数表》进行用途修正。商业用途修正系数表详见下表：

(转下页)



北京市基准地价用途修正系数表（商业）

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

依据上表，估价对象商业用途修正系数为 1。

C 期日修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果（二〇一四年）》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 2014 年 1 月 1 日，本次评估的估价期日为 2021 年 12 月 15 日，熟地价期日修正以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

中国城市地价动态监测网站公布

北京市地价增长率					单位%
年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2021	3	0.47	0.41	0.48	0.48
	2	0.92	0.72	0.95	1.01
	1	0.97	0.16	1.11	0.36
2020	4	2.07	0.37	2.35	2.69
	3	0.36	-0.39	0.49	0.07
	2	0.31	-0.78	0.5	0.47
	1	0.12	-0.40	0.21	0.27



年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2021	3	0.47	0.41	0.48	0.48
	2	0.92	0.72	0.95	1.01
2019	4	0.45	-0.12	0.54	0.48
	3	0.61	0.67	0.6	1.03
	2	1.53	1.01	1.62	1.25
	1	0.6	0.37	0.63	1.13
2018	4	0.96	1.03	0.92	1.29
	3	1.51	1.41	1.52	1.74
	2	1.49	0.96	1.58	2.44
	1	1.7	1.92	1.64	2.01
2017	4	1.71	1.78	1.71	1.43
	3	2.98	2.11	3.24	1.72
	2	3.4	2	3.82	1.68
	1	3.45	1.92	3.92	1.58
2016	4	4.56	2.15	5.32	1.57
	3	4.12	2	4.79	1.97
	2	3.85	1.95	4.48	1.41
	1	4.09	2.93	4.54	1.48
2015	4	1.63	1.11	1.77	1.89
	3	1.65	0.92	1.88	1.26
	2	0.77	0.69	0.8	0.88
	1	0.51	0.54	0.48	0.93
2014	4	0.21	0.41	0.12	0.89
	3	0.83	1.47	0.65	0.72
	2	2.4	2.03	2.59	1.52
	1	2.97	2.34	3.28	1.36

则：

$$\text{期日修正系数} = (1+2.34\%) \times (1+2.03\%) \times (1+1.47\%) \times (1+0.41\%) \times (1+0.54\%) \times (1+0.69\%) \times (1+0.92\%) \times (1+1.11\%) \times$$



$$\begin{aligned} & (1+2.93\%) \times (1+1.95\%) \times (1+2\%) \times (1+2.15\%) \times (1+1.92\%) \times \\ & (1+2\%) \times (1+2.11\%) \times (1+1.78\%) \times (1+1.92\%) \times (1+0.96\%) \times \\ & (1+1.41\%) \times (1+1.03\%) \times (1+0.37\%) \times (1+1.01\%) \times (1+0.67\%) \times \\ & (1-0.12\%) \times (1-0.78\%) \times (1-0.39\%) \times (1+0.37\%) \times (1+0.16\%) \times \\ & (1+0.72\%) \times (1+0.41\%) = 1.3963 \end{aligned}$$

D 年期修正系数的确定

$$\text{年期修正系数} = (1 - 1 \div (1 + r)^n) \div (1 - 1 \div (1 + r)^N)$$

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮 25%、20%、15%、10% 确定。估价对象用途为商业，现行一年期贷款利率（2015 年 10 月 24 日公布）为 4.35%。则有：

$$\text{土地还原率} = 4.35\% \times (1 + 25\%) = 5.4\%$$

商业用途法定用途最高出让年限为 40 年，剩余土地使用年限设定为 40 年，故不做修正。

E 容积率修正系数的确定

按照城市规划管理部门给定的宗地地上容积率（R），查相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。估价对象容积率为 5.85。依据《北京市基准地价容积率修正系数表（商业）》（详见下表）

（转下页）



北京市基准地价容积率修正系数表（商业）

容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
0.1	15.0520	14.2630	14.0970	2.6	1.0841	0.9862	0.8730	5.1	0.9241	0.8175	0.6590	7.6	0.8684	0.7568	0.5790
0.2	7.5260	7.1315	7.0485	2.7	1.0716	0.9517	0.8567	5.2	0.9209	0.8140	0.6545	7.7	0.8669	0.7550	0.5767
0.3	5.0173	4.7543	4.6990	2.8	1.0602	0.9616	0.8417	5.3	0.9179	0.8106	0.6502	7.8	0.8654	0.7533	0.5745
0.4	3.7630	3.5658	3.5243	2.9	1.0497	0.9509	0.8281	5.4	0.9149	0.8074	0.6459	7.9	0.8638	0.7517	0.5722
0.5	3.0104	2.8526	2.8194	3.0	1.0401	0.9409	0.8158	5.5	0.9120	0.8042	0.6418	8.0	0.8624	0.7500	0.5699
0.6	2.5087	2.3772	2.3495	3.1	1.0314	0.9317	0.8041	5.6	0.9091	0.8012	0.6379	8.1	0.8610	0.7485	0.5678
0.7	2.1503	2.0376	2.0139	3.2	1.0230	0.9228	0.7930	5.7	0.9064	0.7982	0.6341	8.2	0.8597	0.7470	0.5659
0.8	1.8815	1.7829	1.7621	3.3	1.0150	0.9144	0.7822	5.8	0.9038	0.7954	0.6304	8.3	0.8584	0.7456	0.5639
0.9	1.6724	1.5848	1.5663	3.4	1.0073	0.9063	0.7721	5.9	0.9013	0.7927	0.6269	8.4	0.8571	0.7442	0.5619
1.0	1.5052	1.4263	1.4097	3.5	1.0000	0.8987	0.7624	6.0	0.8989	0.7902	0.6235	8.5	0.8558	0.7427	0.5599
1.1	1.4509	1.3698	1.3430	3.6	0.9933	0.8914	0.7532	6.1	0.8965	0.7877	0.6203	8.6	0.8545	0.7413	0.5580
1.2	1.4035	1.3205	1.2845	3.7	0.9869	0.8845	0.7446	6.2	0.8943	0.7852	0.6172	8.7	0.8533	0.7399	0.5560
1.3	1.3622	1.2775	1.2332	3.8	0.9808	0.8781	0.7364	6.3	0.8920	0.7828	0.6141	8.8	0.8521	0.7385	0.5542
1.4	1.3262	1.2402	1.1882	3.9	0.9751	0.8721	0.7288	6.4	0.8899	0.7804	0.6110	8.9	0.8510	0.7372	0.5523
1.5	1.2948	1.2075	1.1486	4.0	0.9699	0.8665	0.7218	6.5	0.8878	0.7781	0.6080	9.0	0.8498	0.7359	0.5505
1.6	1.2673	1.1789	1.1135	4.1	0.9648	0.8611	0.7150	6.6	0.8858	0.7517	0.6050	9.1	0.8487	0.7347	0.5488
1.7	1.2429	1.1567	1.0820	4.2	0.9600	0.8560	0.7084	6.7	0.8838	0.7736	0.6021	9.2	0.8477	0.5175	0.5471
1.8	1.2207	1.1304	1.0532	4.3	0.9553	0.8510	0.7020	6.8	0.8819	0.8396	0.5993	9.3	0.8466	0.7323	0.5454
1.9	1.2000	1.1089	1.0261	4.4	0.9508	0.8462	0.6958	6.9	0.8800	0.7695	0.5964	9.4	0.8455	0.7311	0.5437
2.0	1.1801	1.0883	1.0000	4.5	0.9464	0.8415	0.6899	7.0	0.8782	0.7675	0.5936	9.5	0.8445	0.7299	0.5420
2.1	1.1616	1.0685	0.9755	4.6	0.9423	0.8371	0.6843	7.1	0.8766	0.7657	0.5911	9.6	0.8434	0.7287	0.5403
2.2	1.1441	1.0497	0.9523	4.7	0.9383	0.8328	0.6788	7.2	0.8749	0.7638	0.5886	9.7	0.8423	0.7275	0.5386
2.3	1.1276	1.0320	0.9304	4.8	0.9345	0.8287	0.6736	7.3	0.8517	0.7620	0.5862	9.8	0.8414	0.7263	0.5371
2.4	1.1121	1.0155	0.9100	4.9	0.9308	0.8248	0.6685	7.4	0.8716	0.7603	0.5838	9.9	0.8405	0.7252	0.5355



北京市基准地价容积率修正系数表（商业）

容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
2.5	1.0976	1.0000	0.8908	5.0	0.9274	0.8211	0.6637	7.5	0.8700	0.7585	0.5814	10.0	0.8395	0.7241	0.5340

说明：容积率大于 10 时的容积率修正系数按照以下公式计算：1~2 级： $X_R = 0.9335 - 0.0094R$ ；3~7 级： $X_R = 0.8331 - 0.0109R$ ；8~12 级： $X_R = 0.689 - 0.0155R$ 。



当 $R_1 < R < R_2$ (R_1 、 R_2 为上述修正系数表所列的容积率) 时, 用下列公式计算容积率修正系数 X :

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) \div (R_2 - R_1)$$

其中 R 为宗地容积率, X_1 为 R_1 对应的容积率修正系数, X_2 为 R_2 对应的容积率修正系数。

估价对象容积率 R 为 5.85, 则 $R_1=5.8$, $X_1=0.7954$, $R_2=5.9$, $X_2=0.7927$, 则有:

$$X = 0.7954 + (0.7927 - 0.7954) \times (5.85 - 5.8) \div (5.9 - 5.8) = 0.7941$$

F 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各种因素情况确定每种因素的修正系数。

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

其中 k_i : 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。

(转下页)



北京市基准地价因素权重表

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

估价对象位于商业类六级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

（转下页）



北京市区片基准地价因素总修正幅度表

级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
六级	VI-01	±12.9%	VI-01	±12.9%	VI-01	±12.6%	VI-01	±13.0%
	VI-02	±11.0%	VI-02	±11.0%	VI-02	±9.9%	VI-02	±12.8%
	VI-03	±12.5%	VI-03	±12.5%	VI-03	±12.0%	VI-03	±12.5%
	VI-04	±13.0%	VI-04	±13.0%	VI-04	±13.0%	VI-04	±13.0%
	VI-05	±12.3%	VI-05	±12.3%	VI-05	±12.0%	VI-05	±13.0%
	VI-06	±12.5%	VI-06	±12.5%	VI-06	±11.7%	VI-06	±13.0%
	VI-07	±11.7%	VI-07	±11.7%	VI-07	±8.8%	VI-07	±13.0%
	VI-08	±13.0%	VI-08	±13.0%	VI-08	±12.9%	VI-08	±13.0%
	VI-09	±12.3%	VI-09	±12.3%	VI-09	±11.6%	VI-09	±13.0%
	VI-10	±12.7%	VI-10	±12.7%	VI-10	±12.4%	VI-10	±13.0%
	VI-11	±12.5%	VI-11	±12.5%	VI-11	±12.2%	VI-11	±13.0%
	VI-12	±13.0%	VI-12	±13.0%	VI-12	±13.0%	VI-12	±13.0%
	VI-13	±13.0%	VI-13	±13.0%	VI-13	±12.5%	VI-13	±13.0%
	VI-14	±12.9%	VI-14	±12.9%	VI-14	±12.3%	VI-14	±13.0%
	VI-15	±10.2%	VI-15	±10.1%	VI-15	±8.0%	VI-通1	±13.0%
	VI-16	±13.0%	VI-16	±13.0%	VI-16	±12.9%	VI-兴1	±13.0%
	VI-17	±13.0%	VI-17	±13.0%	VI-17	±12.6%	VI-昌1	±13.0%
	VI-18	±12.5%	VI-18	±12.5%	VI-18	±12.1%	VI-创新园	±5.0%
	VI-19	±12.0%	VI-19	±12.0%	VI-19	±10.5%	VI-海淀环保园	±5.0%
	VI-20	±13.0%	VI-20	±13.0%	VI-20	±12.6%	VI-温泉科技I	±5.0%
	VI-21	±12.5%	VI-21	±12.5%	VI-21	±12.2%	VI-温泉科技II	±5.0%
	VI-22	±12.7%	VI-22	±12.6%	VI-22	±12.3%	VI-温泉科技III	±5.0%
	VI-23	±9.1%	VI-23	±12.1%	VI-23	±9.9%	VI-天竺保税区南	±5.0%
	VI-24	±13.0%	VI-24	±13.0%	VI-24	±12.9%	VI-天竺保税区北1	±5.0%
	VI-通1	±6.8%	VI-通1	±6.5%	VI-通1	±6.5%	VI-天竺保税区北2	±5.0%
	VI-通2	±12.3%	VI-通2	±12.3%	VI-通2	±11.0%	VI-空港A	±5.0%
	VI-通3	±13.0%	VI-通3	±13.0%	VI-通3	±12.5%	VI-空港B	±5.0%
	VI-通4	±12.1%	VI-通4	±12.2%	VI-通4	±11.5%	VI-生命科学园	±5.0%
	VI-顺1	±10.5%	VI-顺1	±12.5%	VI-顺1	±11.2%	VI-昌三一光电	±5.0%
	VI-兴1	±12.7%	VI-兴1	±12.7%	VI-兴1	±12.2%	VI-BDA核心	±5.0%
	VI-昌1	±12.5%	VI-昌1	±12.5%	VI-昌1	±11.9%		
	VI-昌2	±12.5%	VI-昌2	±12.5%	VI-昌2	±11.7%		
	VI-昌3	±12.5%	VI-昌3	±12.5%	VI-昌3	±11.5%		
	VI-昌4	±12.1%	VI-昌4	±12.1%	VI-昌4	±10.8%		
	VI-亦1	±12.6%	VI-亦1	±12.6%	VI-亦1	±12.1%		



因素等级说明表

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
商业繁华程度	商业繁华程度好	商业繁华程度较好	商业繁华程度一般	商业繁华程度较差	商业繁华程度差
交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
区域土地利用方向	估价对象用途与周边土地利用方向一致	零星有其他用地，基本不影响本宗地	有部分有其他用地，对本宗地略有影响	其他用地较多，对本宗地影响较大	全部为其他用地，对本宗地有大的影响
临街宽度和深度	临街宽度及深度比例适宜，利于土地利用	临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响	临街宽度及深度比例一般，对土地利用影响不大	临街宽度及深度比例较不适宜，对土地利用有一定的影响	临街宽度及深度比例不适宜，影响土地利用
临街道路状况	临城市快速路或高速公路	临城市主干道	临城市次干道	临城市支路	临街坊路
宗地形状及可利用程度	宗地形状规则	宗地形状较规则	宗地形状不规则，但对宗地利用影响较小	宗地形状不规则，对宗地利用有影响	宗地形状极其不规则，对宗地利用影响很大
公共服务设施	配套完善	配套较完善	配套基本满足需要	配套少	配套极少
基础设施完备状况	七通	六通	五通	四通	三通
自然和人文环境	自然和人文环境优良	自然和人文环境良好	自然和人文环境一般	自然和人文环境较差	自然和人文环境差

估价对象地处商业类六级 VI-通 3 区片，依据前述《北京市基准地价因素权重表》、《区片基准地价因素总修正幅度表》及《因素等级说明表》，估价对象商业用途 VI-通 3 区片修正幅度为 $\pm 13\%$ ，整理《等级系数表》如下：

（转下页）



等级系数表

单位: %

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
商业繁华程度	4.70%	2.35%	0.00%	-2.35%	-4.70%
交通便捷度	2.82%	1.41%	0.00%	-1.41%	-2.82%
区域土地利用方向	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
临街宽度和深度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
临街道路状况	1.04%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.04%
宗地形状及可利用程度	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
公共服务设施状况	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
基础设施完备状况	1.30%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
自然和人文环境状况	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%

按照因素等级情况说明表、等级系数表以及估价对象的区域因素和个别因素条件，编制估价对象因素修正系数表如下：

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
1)	商业繁华程度	估价对象位于通州区北京城市副中心，估价对象周边有万达广场（通州店）、华联商厦（新华大街店）、京客隆超市（东关店）、华联超市（新华大街店）等商业服务设施，分布较为集中，综合考虑商业繁华度较好。	较好	2.35%
2)	交通便捷度	估价对象属于通州区北京城市副中心，位于运河与潮白河两河之间。估价对象紧邻城市主干道——运河东大街。周边有通 322 路、342 路、589 路、667 路、804 路、808 路、通 19 路、通 41 路、通 62 路等多条公交线路通过，距地铁 6 号线（北运河东站）约 0.5 公里，但无法直接通行，综合评价交通便捷度一般。	一般	0.00%
3)	区域土地利用方向	零星有其他用地，基本不影响本宗地	较好	0.32%
4)	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	0.32%



序号	影响因素	估价对象情况	等级	修正系数
5)	临街道路状况	估价对象距通燕高速入口约 1.8 公里，紧邻城市主干道——运河东大街。临街道路状况较好。	较好	0.52%
6)	宗地形状及可利用程度	宗地形状较规则，对宗地利用影响较小。	较好	0.19%
7)	公共服务设施状况	估价对象周边 2 公里内有通州区第六中学、北京市通州区南关小学、北京市通州区如意中心幼儿园等教育机构，有中国工商银行（运河迎宾支行）、中国农业银行（北京东关支行）等金融机构，有京客隆超市（东关店）、华联超市（新华大街店）等商业服务设施，有首都医科大学附属北京潞河医院、北京市通州区中仓街道南街社区卫生服务站等医疗机构，公共服务设施齐备度较好。	较好	0.32%
8)	基础设施完备状况	估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度好。	好	1.30%
9)	自然和人文环境状况	估价对象所在通州区北京城市副中心，周边 2 公里内有自然水域北运河、潮白河，有运河奥体公园、西海子公园等自然公园，绿化条件好；周边 2 公里内有运河文化广场、北京物资学院（乔庄校区）等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境好。	好	0.78%
合计（ $\sum K_i$ ）				6.10%
因素修正系数（ $1+\sum K_i$ ）				1.061

G 估价对象商业用途楼面熟地价

商业用途楼面熟地价

= 适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

$$= 10154 \times 1 \times 1.3963 \times 1 \times 0.7941 \times 1.061$$

$$= 11946 \text{（元/平方米）}$$



(2) 求取估价对象办公用途楼面熟地价

A 宗地适用基准地价水平的确定

(A) 根据《北京市基准地价更新成果》，估价对象办公相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于通州区北京城市副中心，土地级别为办公类六级地价区，属办公用途 VI-通 3 区片。北京市各用途六级区片基准地价详见下表：

(转下页)



北京市区片基准地价表

基准日期：2014 年 1 月 1 日

单位：元/建筑平方米

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

依据上表，估价对象所在办公用途六级 VI-通 3 区片的区片基准地价为 10110 元/平方米。

(B) 土地开发程度修正

估价对象设定开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”。估价对象所在区域为六级地价区，级别基准地价土地开发程度为“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地内“场地平整”，相应用途级别平均容积率为 2.5。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

建设用地基础设施建设费（土地开发费）

类别 \ 费用	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	65	55	15	25	35	50	40	15	300
八至十二级	50	40	10	20	25	40	30	10	225

单位：元/土地平方米

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)

= 10110 - 15 ÷ 2.5

= 10104 (元/平方米)

B 用途修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），对现有用地按照二级分类进行归类，分为居住、商业、工业和办公四类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储、地下车库等用途，并建立了地下空间修正系数。



估价对象地上用途为办公用途属商务金融用地，依据《北京市基准地价用途修正系数表》进行用途修正。办公用途修正系数表详见下表：

北京市基准地价用途修正系数表（办公）

用途	用途类别划分	范围	用途修正系数
办公	比准类别	商务金融用地（指企业、服务业等办公用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公楼和企业厂区外独立的办公楼）	1
	其他类别	其他商服用地（停车场、停车楼等用地）	0.5
		其他商服用地（指展览馆、会展中心等用地）、机场航站楼用地	1.1
		科教用地（指用于各类教育，独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地）、新闻出版用地（指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地）、机关团体用地（指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地）	0.9
		医卫慈善用地（指用于医疗保健、卫生防疫、急救康复、医检药检、福利救助、养老设施等的用地）	0.9
		文体娱乐用地（指各类文化、体育及公共广场用地）	0.8
		产业用地（指高新技术产业研发与展示中心等产业用地）	0.8

依据上表，估价对象办公用途修正系数设定为 1。

C 期日修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果（二〇一四年）》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 2014 年 1 月 1 日，本次评估的估价期日为 2021 年 12 月 15 日，熟地价期日修正以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

中国城市地价动态监测网站公布

北京市地价增长率					单位%
年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2021	3	0.47	0.41	0.48	0.48



年度	季度	综合	商服	住宅	工业
	2	0.92	0.72	0.95	1.01
	1	0.97	0.16	1.11	0.36
2020	4	2.07	0.37	2.35	2.69
	3	0.36	-0.39	0.49	0.07
	2	0.31	-0.78	0.5	0.47
	1	0.12	-0.40	0.21	0.27
2019	4	0.45	-0.12	0.54	0.48
	3	0.61	0.67	0.6	1.03
	2	1.53	1.01	1.62	1.25
	1	0.6	0.37	0.63	1.13
2018	4	0.96	1.03	0.92	1.29
	3	1.51	1.41	1.52	1.74
	2	1.49	0.96	1.58	2.44
	1	1.7	1.92	1.64	2.01
2017	4	1.71	1.78	1.71	1.43
	3	2.98	2.11	3.24	1.72
	2	3.4	2	3.82	1.68
	1	3.45	1.92	3.92	1.58
2016	4	4.56	2.15	5.32	1.57
	3	4.12	2	4.79	1.97
	2	3.85	1.95	4.48	1.41
	1	4.09	2.93	4.54	1.48
2015	4	1.63	1.11	1.77	1.89
	3	1.65	0.92	1.88	1.26
	2	0.77	0.69	0.8	0.88
	1	0.51	0.54	0.48	0.93
2014	4	0.21	0.41	0.12	0.89
	3	0.83	1.47	0.65	0.72
	2	2.4	2.03	2.59	1.52
	1	2.97	2.34	3.28	1.36



则：

参照北京市规划和自然资源委员会对办理国有建设用地使用权地价评审的要求，办公用途地价增值率采用商服用途的同期地价增长率。本次评估中，期日修正系数为各季度增长率连乘值，即：

$$\begin{aligned} \text{期日修正系数} = & (1+2.34\%) \times (1+2.03\%) \times (1+1.47\%) \times \\ & (1+0.41\%) \times (1+0.54\%) \times (1+0.69\%) \times (1+0.92\%) \times (1+1.11\%) \times \\ & (1+2.93\%) \times (1+1.95\%) \times (1+2\%) \times (1+2.15\%) \times (1+1.92\%) \times \\ & (1+2\%) \times (1+2.11\%) \times (1+1.78\%) \times (1+1.92\%) \times (1+0.96\%) \times \\ & (1+1.41\%) \times (1+1.03\%) \times (1+0.37\%) \times (1+1.01\%) \times (1+0.67\%) \times \\ & (1-0.12\%) \times (1-0.40\%) \times (1-0.78\%) \times (1-0.39\%) \times (1+0.37\%) \times \\ & (1+0.16\%) \times (1+0.72\%) \times (1+0.72\%) = 1.3963 \end{aligned}$$

D 年期修正系数的确定

$$\text{年期修正系数} = (1 - 1 \div (1 + r)^n) \div (1 - 1 \div (1 + r)^N)$$

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

商业、办公、居住、工业用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮 25%、20%、15%、10% 确定。估价对象用途为办公，现行一年期贷款利率（2015 年 10 月 24 日公布）为 4.35%。则有：

$$\text{土地还原率} = 4.35\% \times (1 + 20\%) = 5.2\%$$

办公用途法定用途最高出让年限为 50 年，剩余土地使用年限设定为 50 年，故不做修正。

E 容积率修正系数的确定

按照城市规划管理部门给定的宗地地上容积率（R），查相应的《容积



率修正系数表》确定容积率修正系数。估价对象容积率为 **5.85**。依据《北京市基准地价容积率修正系数表（办公）》（详见下表）

（转下页）



北京市基准地价容积率修正系数表（办公）

容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
0.1	13.5170	12.7870	12.3840	2.6	1.0896	0.9874	0.9147	5.1	0.9151	0.8169	0.7327	7.6	0.8615	0.7620	0.6670
0.2	6.8665	6.3935	6.1920	2.7	1.0778	0.9754	0.9027	5.2	0.9119	0.8136	0.7289	7.7	0.8600	0.7604	0.6651
0.3	4.5777	4.2623	4.1280	2.8	1.0665	0.9640	0.8912	5.3	0.9088	0.8105	0.7253	7.8	0.8585	0.7588	0.6633
0.4	3.4333	3.1968	3.0960	2.9	1.0556	0.9533	0.8802	5.4	0.9058	0.8075	0.7218	7.9	0.8570	0.7572	0.6615
0.5	2.7466	2.5574	2.4768	3.0	1.0453	0.9430	0.8697	5.5	0.9029	0.8047	0.7184	8.0	0.8555	0.7557	0.6597
0.6	2.2888	2.1312	2.0640	3.1	1.0354	0.9333	0.8597	5.6	0.9001	0.8020	0.7151	8.1	0.8540	0.7542	0.6580
0.7	1.9619	1.8267	1.7691	3.2	1.0259	0.9241	0.8502	5.7	0.8975	0.7993	0.7119	8.2	0.8525	0.7527	0.6563
0.8	1.7166	1.5984	1.5480	3.3	1.0169	0.9154	0.8411	5.8	0.8950	0.7968	0.7088	8.3	0.8511	0.7512	0.6546
0.9	1.5259	1.4208	1.3760	3.4	1.0082	0.9071	0.8324	5.9	0.8926	0.7944	0.7058	8.4	0.8497	0.7497	0.6530
1.0	1.3517	1.2787	1.2384	3.5	1.0000	0.8993	0.8241	6.0	0.8903	0.7920	0.7029	8.5	0.8483	0.7482	0.6514
1.1	1.3489	1.2542	1.2050	3.6	0.9922	0.8919	0.8162	6.1	0.8881	0.7898	0.7001	8.6	0.8469	0.7467	0.6498
1.2	1.3256	1.2306	1.1742	3.7	0.9848	0.8848	0.8087	6.2	0.8860	0.7876	0.6974	8.7	0.8455	0.7452	0.6482
1.3	1.3033	1.2079	1.1460	3.8	0.9778	0.8781	0.8016	6.3	0.8839	0.7855	0.6948	8.8	0.8441	0.7437	0.6466
1.4	1.2820	1.1862	1.1200	3.9	0.9712	0.8718	0.7948	6.4	0.8819	0.7834	0.6923	8.9	0.8428	0.7422	0.6450
1.5	1.2617	1.1653	1.0961	4.0	0.9650	0.8658	0.7883	6.5	0.8800	0.7814	0.6899	9.0	0.8415	0.7407	0.6435
1.6	1.2423	1.1453	1.0740	4.1	0.9591	0.8601	0.7820	6.6	0.8781	0.7795	0.6876	9.1	0.8402	0.7392	0.6420
1.7	1.2237	1.1261	1.0535	4.2	0.9535	0.8547	0.7760	6.7	0.8763	0.7776	0.6853	9.2	0.8389	0.7377	0.6406
1.8	1.2060	1.1077	1.0345	4.3	0.9482	0.8496	0.7703	6.8	0.8745	0.7757	0.6831	9.3	0.8376	0.7363	0.6392
1.9	1.1891	1.0901	1.0167	4.4	0.9432	0.8448	0.7649	6.9	0.8728	0.7739	0.6809	9.4	0.8363	0.7349	0.6378
2.0	1.1729	1.0517	1.0000	4.5	0.9385	0.8402	0.7597	7.0	0.8711	0.7721	0.6788	9.5	0.8350	0.5175	0.6364
2.1	1.1574	1.0572	0.9841	4.6	0.9341	0.8358	0.7547	7.1	0.8694	0.7704	0.6767	9.6	0.8338	0.7321	0.6350
2.2	1.1426	1.0419	0.9689	4.7	0.9299	0.8316	0.7499	7.2	0.8677	0.7687	0.6747	9.7	0.8326	0.7307	0.6336
2.3	1.1398	1.0272	0.9544	4.8	0.9259	0.8277	0.7453	7.3	0.8661	0.7670	0.6727	9.8	0.8314	0.7293	0.6322
2.4	1.1149	1.0133	0.9405	4.9	0.9221	0.8239	0.7409	7.4	0.8645	0.7653	0.6708	9.9	0.8302	0.7280	0.6308



北京市基准地价容积率修正系数表（办公）

容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
2.5	1.1020	1.0000	0.9273	5.0	0.9185	0.8203	0.7259	7.5	0.8630	0.7636	0.6689	10.0	0.8290	0.7267	0.6294

说明：容积率大于 10 时的容积率修正系数按照以下公式计算：1~2 级： $X_R = 0.949 - 0.012R$ ；3~7 级： $X_R = 0.8567 - 0.013R$ ；8~12 级： $X_R = 0.7694 - 0.014R$ 。



当 $R_1 < R < R_2$ (R_1 、 R_2 为上述修正系数表所列的容积率) 时, 用下列公式计算容积率修正系数 X :

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) \div (R_2 - R_1)$$

其中 R 为宗地容积率, X_1 为 R_1 对应的容积率修正系数, X_2 为 R_2 对应的容积率修正系数。

估价对象容积率 R 为 5.85, 则 $R_1=5.8$, $X_1=0.7968$, $R_2=5.9$, $X_2=0.7944$, 则有:

$$X = 0.7968 + (0.7944 - 0.7968) \times (5.85 - 5.8) \div (5.9 - 5.8) = 0.7956$$

F 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各种因素情况确定每种因素的修正系数。

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

其中 k_i : 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。

(转下页)



北京市基准地价因素权重表

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

估价对象位于办公类六级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

（转下页）



北京市区片基准地价因素总修正幅度表

级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
六级	VI-01	±12.9%	VI-01	±12.9%	VI-01	±12.6%	VI-01	±13.0%
	VI-02	±11.0%	VI-02	±11.0%	VI-02	±9.9%	VI-02	±12.8%
	VI-03	±12.5%	VI-03	±12.5%	VI-03	±12.0%	VI-03	±12.5%
	VI-04	±13.0%	VI-04	±13.0%	VI-04	±13.0%	VI-04	±13.0%
	VI-05	±12.3%	VI-05	±12.3%	VI-05	±12.0%	VI-05	±13.0%
	VI-06	±12.5%	VI-06	±12.5%	VI-06	±11.7%	VI-06	±13.0%
	VI-07	±11.7%	VI-07	±11.7%	VI-07	±8.8%	VI-07	±13.0%
	VI-08	±13.0%	VI-08	±13.0%	VI-08	±12.9%	VI-08	±13.0%
	VI-09	±12.3%	VI-09	±12.3%	VI-09	±11.6%	VI-09	±13.0%
	VI-10	±12.7%	VI-10	±12.7%	VI-10	±12.4%	VI-10	±13.0%
	VI-11	±12.5%	VI-11	±12.5%	VI-11	±12.2%	VI-11	±13.0%
	VI-12	±13.0%	VI-12	±13.0%	VI-12	±13.0%	VI-12	±13.0%
	VI-13	±13.0%	VI-13	±13.0%	VI-13	±12.5%	VI-13	±13.0%
	VI-14	±12.9%	VI-14	±12.9%	VI-14	±12.3%	VI-14	±13.0%
	VI-15	±10.2%	VI-15	±10.1%	VI-15	±8.0%	VI-通1	±13.0%
	VI-16	±13.0%	VI-16	±13.0%	VI-16	±12.9%	VI-兴1	±13.0%
	VI-17	±13.0%	VI-17	±13.0%	VI-17	±12.6%	VI-昌1	±13.0%
	VI-18	±12.5%	VI-18	±12.5%	VI-18	±12.1%	VI-创新园	±5.0%
	VI-19	±12.0%	VI-19	±12.0%	VI-19	±10.5%	VI-海淀环保园	±5.0%
	VI-20	±13.0%	VI-20	±13.0%	VI-20	±12.6%	VI-温泉科技I	±5.0%
	VI-21	±12.5%	VI-21	±12.5%	VI-21	±12.2%	VI-温泉科技II	±5.0%
	VI-22	±12.7%	VI-22	±12.6%	VI-22	±12.3%	VI-温泉科技III	±5.0%
	VI-23	±9.1%	VI-23	±12.1%	VI-23	±9.9%	VI-天竺保税区南	±5.0%
	VI-24	±13.0%	VI-24	±13.0%	VI-24	±12.9%	VI-天竺保税区北1	±5.0%
	VI-通1	±6.8%	VI-通1	±6.5%	VI-通1	±6.5%	VI-天竺保税区北2	±5.0%
	VI-通2	±12.3%	VI-通2	±12.3%	VI-通2	±11.0%	VI-空港A	±5.0%
	VI-通3	±13.0%	VI-通3	±13.0%	VI-通3	±12.5%	VI-空港B	±5.0%
	VI-通4	±12.1%	VI-通4	±12.2%	VI-通4	±11.5%	VI-生命科学园	±5.0%
	VI-顺1	±10.5%	VI-顺1	±12.5%	VI-顺1	±11.2%	VI-昌三一光电	±5.0%
	VI-兴1	±12.7%	VI-兴1	±12.7%	VI-兴1	±12.2%	VI-BDA核心	±5.0%
	VI-昌1	±12.5%	VI-昌1	±12.5%	VI-昌1	±11.9%		
	VI-昌2	±12.5%	VI-昌2	±12.5%	VI-昌2	±11.7%		
	VI-昌3	±12.5%	VI-昌3	±12.5%	VI-昌3	±11.5%		
	VI-昌4	±12.1%	VI-昌4	±12.1%	VI-昌4	±10.8%		
	VI-亦1	±12.6%	VI-亦1	±12.6%	VI-亦1	±12.1%		

(转下页)



因素等级说明表

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
办公集聚程度	办公集聚程度好	办公集聚程度较好	办公集聚程度一般	办公集聚程度较差	办公集聚程度差
交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
区域土地利用方向	估价对象用途与周边土地利用方向一致	零星有其他用地，基本不影响本宗地	有部分有其他用地，对本宗地略有影响	其他用地较多，对本宗地影响较大	全部为其他用地，对本宗地有大的影响
临街宽度和深度	临街宽度及深度比例适宜，利于土地利用	临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响	临街宽度及深度比例一般，对土地利用影响不大	临街宽度及深度比例较不适宜，对土地利用有一定的影响	临街宽度及深度比例不适宜，影响土地利用
临街道路状况	临城市快速路或高速公路	临城市主干道	临城市次干道	临城市支路	临街坊路
宗地形状及可利用程度	宗地形状规则	宗地形状较规则	宗地形状不规则，但对宗地利用影响较小	宗地形状不规则，对宗地利用有影响	宗地形状极其不规则，对宗地利用影响很大
公共服务设施	配套完善	配套较完善	配套基本满足需要	配套少	配套极少
基础设施完备状况	七通	六通	五通	四通	三通
自然和人文环境	自然和人文环境优良	自然和人文环境良好	自然和人文环境一般	自然和人文环境较差	自然和人文环境差

估价对象地处办公类六级 VI-通 3 区片，依据前述《北京市基准地价因素权重表》、《区片基准地价因素总修正幅度表》及《因素等级说明表》，估价对象办公用途 VI-通 3 区片修正幅度为 $\pm 13\%$ ，整理《等级系数表》如下：

（转下页）



等级系数表

单位: %

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
办公集聚程度	3.52%	1.76%	0.00%	-1.76%	-3.52%
交通便捷度	3.48%	1.74%	0.00%	-1.74%	-3.48%
区域土地利用方向	1.04%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.04%
临街宽度和深度	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
临街道路状况	0.65%	0.325%	0.00%	-0.325%	-0.65%
宗地形状及可利用程度	0.65%	0.325%	0.00%	-0.325%	-0.65%
公共服务设施状况	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
基础设施完备状况	1.56%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.56%
自然和人文环境状况	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%

按照因素等级情况说明表、等级系数表以及估价对象的区域因素和个别因素条件，编制估价对象因素修正系数表如下：

（转下页）



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
1)	办公集聚程度	估价对象位于通州区北京城市副中心，估价对象周边有京贸中心、东长安街写字楼、绿地中央广场（通州）、通州富力中心等多个办公楼项目，办公集聚程度较好。	较好	1.76%
2)	交通便捷度	估价对象属于通州区北京城市副中心，位于运河与潮白河两河之间。估价对象紧邻城市主干道——运河东大街。周边有通 322 路、342 路、589 路、667 路、804 路、808 路、通 19 路、通 41 路、通 62 路等多条公交线路通过，距地铁 6 号线（北运河东站）约 0.5 公里，但无法直接通行，综合评价交通便捷度一般。	一般	0.00%
3)	区域土地利用方向	零星有其他用地，基本不影响本宗地	较好	0.52%
4)	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	0.26%
5)	临街道路状况	估价对象距通燕高速入口约 1.8 公里，紧邻城市主干道——运河东大街。临街道路状况较好。	较好	0.325%
6)	宗地形状及可利用程度	宗地形状较规则，对宗地利用影响较小。	较好	0.325%
7)	公共服务设施状况	估价对象周边 2 公里内有通州区第六中学、北京市通州区南关小学、北京市通州区如意中心幼儿园等教育机构，有中国工商银行（运河迎宾支行）、中国农业银行（北京东关支行）等金融机构，有京客隆超市（东关店）、华联超市（新华大街店）等商业服务设施，有首都医科大学附属北京潞河医院、北京市通州区中仓街道南街社区卫生服务站等医疗机构，公共服务设施齐备度较好。	较好	0.39%
8)	基础设施完备状况	估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度好。	好	1.56%
9)	自然和人文环境状况	估价对象所在通州区北京城市副中心，周边 2 公里内有自然水域北运河、潮白河，有运河奥体公园、西海子公园等自然公园，绿化条件好；周边 2 公里内有运河文化广场、北京物资学院（乔庄校区）等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境好。	好	0.78%
合计（ $\sum K_i$ ）				5.92%
因素修正系数（ $1+\sum K_i$ ）				1.0592

G 估价对象办公用途楼面熟地价



办公用途楼面熟地价

= 适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

= 10104×1×1.3963×1×0.7956×1.0592

= 11889（元/平方米）

（3）求取估价对象办公（商务公寓）用途楼面熟地价

测算过程同办公用途楼面熟地价，则：

办公（商务公寓）用途楼面熟地价

= 适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

= 10104×1×1.3963×1×0.7956×1.0592

= 11889（元/平方米）

（转下页）

二、剩余法

1.求取估价对象商业用途楼面熟地价

(1) 土地最有效利用方式

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图及本次评估目的，本次评估设定如下：

- A 设定估价对象能够顺利完成预期的开发建设目标；
- B 本项目建筑物建设周期为 3 年；
- C 建安费用在项目周期内均匀投入，利息按复利计算；
- D 在开发建设期间，房地产市场不会发生大的变化；
- E 本项目最佳用途为商业；
- F 在开发过程中或有调整规划用途情况建议参照本估价结果价值水平。

剩余法是在预计开发完成后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、利润和税收等，以价格余额来估算估价对象价格的一种方法。

剩余法基本公式如下：

熟地价值：待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

(2) 开发完成后商业用途房地产价值的确定

假设建造商业用房，预计施工进度、施工计划及预计装修标准、设备设施情况等事项以周边类似房地产项目为参考。

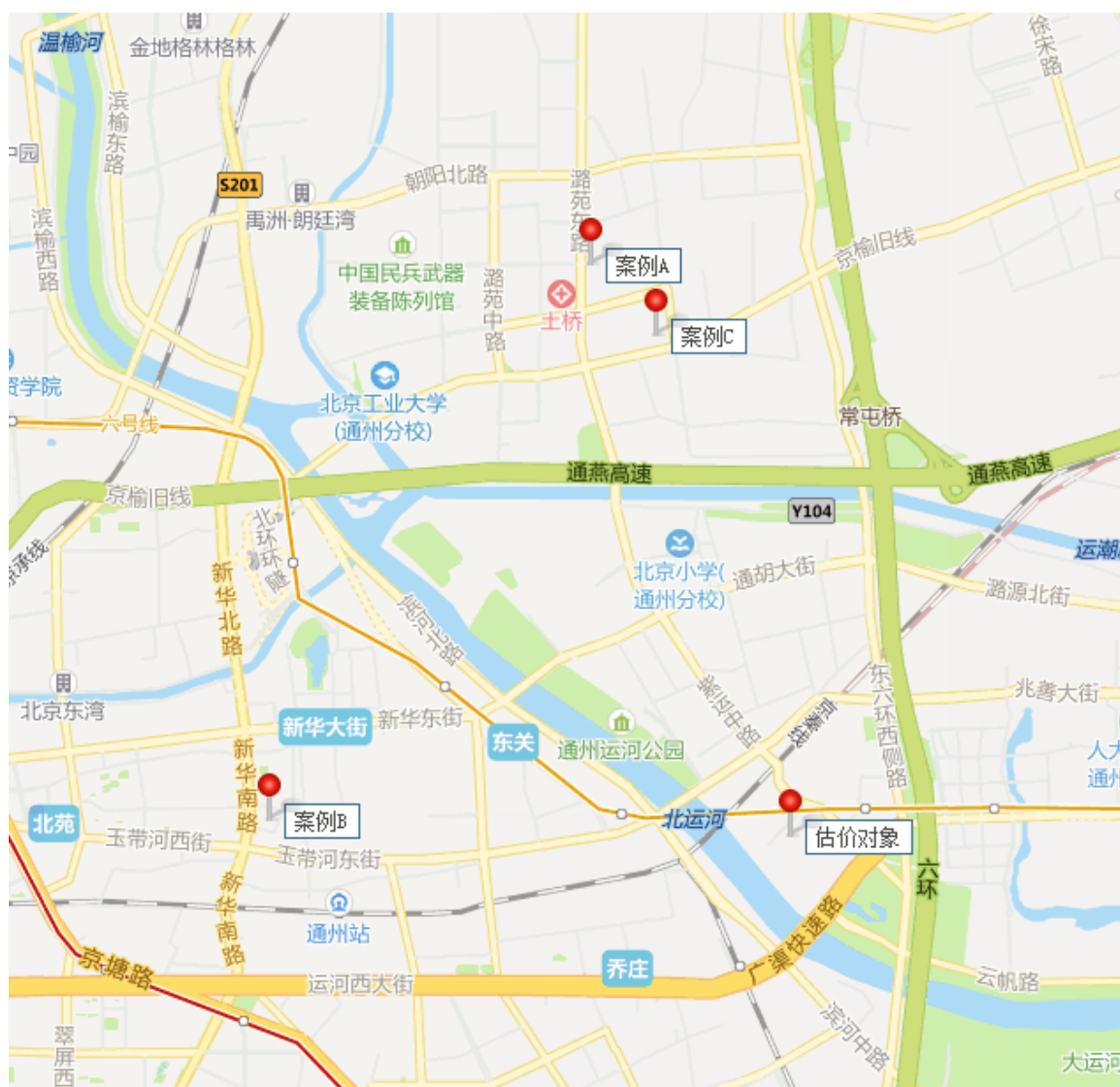
综合分析估价对象的规划利用和管理限制条件，结合估价对象周边的业态、基础设施及公共配套设施状况，确定商业为最佳利用方式。

根据项目的整体建筑规模和预期设备、装修标准，预计本项目建筑物建设周期为 3 年。

A. 市场比较法求取估价对象商业用房市场价格

开发完成后的房地产价值的确定根据评估专业人员的市场调查及查询中指数据、建委网站等网上发布信息，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、容积率、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。详见下表。

估价对象及案例位置示意图:



(转下页)



表 1：比较因素条件说明及指数表

估价对象及可比案例	估价对象		案例 A		案例 B		案例 C	
	比较因素	系数	比较因素	系数	比较因素	系数	比较因素	系数
	北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块		通瑞新天地		潞河名苑		珠江东都国际	
交易时间	2021 年 12 月 15 日	100	2021 年 11 月	100	2021 年 11 月	100	2021 年 11 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
土地使用年限（年）	30-40（含）	100	20-30（含）	98	20-30（含）	98	20-30（含）	98
区域因素	商业繁华度	100	案例 A 周边以社区配套商业为主，有 BHG Mall 北京华联武夷购物中心商业服务设施，综合考虑商业繁华度一般。	98	案例 B 周边以社区配套商业为主，有北京北投爱琴海购物公园商业服务设施，综合考虑商业繁华度一般。	98	案例 C 周边以社区配套商业为主，有 BHG Mall 北京华联武夷购物中心商业服务设施，综合考虑商业繁华度一般。	98
	交通便捷度	100	案例 A 紧邻城市次干道——潞苑东路。周边有 552 路、675 路、824 路、通 44 路、通 52 路、专 77 路、专 88、快速直达专线 5 路等多条公交线路通过，距离通燕高速出入口约 1.2 公里，综合评价交通便捷度较好。	102	案例 B 紧邻城市主干道——新华南路。周边路网较密集周边 372 路、582 路、587 路、810 路、911 路、通 4 路、通 7 路、通 14 路、通 62 路、通 71 路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度较好。	102	案例 C 紧邻城市主干道——潞苑南大街。周边有 316 路、388 路、388 路快车、675 路、通 7 路、通 61 路、通 70 路、专 64 路、专 88 路等多条公交线路通过，距离通燕高速出入口约 950 米，综合评价交通便捷度较好。	102
	公共配套设施	100	案例 A 所在区域周边有龙旺庄学校、北京中加学校、北京市第五中学(通州校区)等教育机构，有中国邮政储蓄银行、中国工商银行	100	案例 B 所在区域周边有首都师范大学附属中学(通州校区)、通州区第六中学、东方小学等教育机构，有中国工商银行(北京新城潞	100	案例 C 所在区域周边有龙旺庄学校、北京中加学校、北京市第五中学(通州校区)等教育机构，有中国邮政储蓄银行、中国工商银行	100



估价对象及可比案例	估价对象		案例 A		案例 B		案例 C	
	北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块	系数	通瑞新天地	系数	潞河名苑	系数	珠江东都国际	系数
比较因素	河东街支行)、北京通州中银富登村镇银行(潞城支行)等金融机构,有 BHG Mall 北京华联武夷购物中心、琪蕊超市等商业服务设施,有北京京通医院、首都医科大学附属北京潞河医院等医疗机构,公共服务设施齐备度较好。		行(北京永顺潞苑支行)等金融机构,有超市发(通瑞嘉苑店)、京华兴旺超市(苏坨新村店)等商业服务设施,有首都医科大学附属北京友谊医院(通州院区)、北京济德堂中医门诊等医疗设施,公共服务设施齐备度较好。		河支行)、中国银行(北京通州分行)等金融机构,有北京北投爱琴海购物公园、八角楼生鲜超市等商业服务设施,有首都医科大学附属北京潞河医院、北京市通州区中西医结合医院等医疗设施,公共服务设施齐备度较好。		行(北京永顺潞苑支行)等金融机构,有超市发(通瑞嘉苑店)、京华兴旺超市(苏坨新村店)等商业服务设施,有首都医科大学附属北京友谊医院(通州院区)、北京济德堂中医门诊等医疗设施,公共服务设施齐备度较好。	
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	估价对象所在通州区北京城市副中心,周边有自然水域北运河、通州运河公园、运河生态公园等自然公园,绿化条件好;周边有中国人民大学(通州校区)、汉路县城遗址等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境好。	100	案例 A 周边有自然景观龙旺庄村公园;有北京工业大学(通州校区)等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境一般。	98	案例 B 周边有自然景观西海子公园、水域通惠河等;有通州区社会主义学院、北京开放大学(通州区分校)等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境一般。	98	案例 C 周边有自然景观龙旺庄村公园;有北京工业大学(通州校区)等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境一般。	98
毗邻道路等级	估价对象毗邻城市次干道—东六环西侧路	100	案例 A 毗邻城市次干道—潞苑东路	100	案例 B 毗邻城市主干道——新华南路	101	案例 C 毗邻城市主干道——潞苑南大街	101
人流量	大	100	一般	98	一般	98	较大	99
楼层	1 层	100	1 层	100	1 层	100	1 层	100
临街状况	单面临街	100	单面临街	100	单面临街	100	单面临街	100
个别因素	商业类型	商业街	住宅配套商业	99	住宅配套商业	99	住宅配套商业	99
	项目建筑规模(平方米)	306100	165	102	167	102	223.3	102



<div> <div>估价对象及可比案例</div> <div>比较因素</div> </div>	估价对象		案例 A		案例 B		案例 C	
	北京城市副中心 站综合交通枢纽 FZX-0101- 0702、0704、 0705、0706、 0707、0708 地 块	系数	通瑞新天地	系数	潞河名苑	系数	珠江东都国际	系数
	建筑结构	钢混 100	钢混 100	钢混 100	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	普通装修 100	普通装修 100	普通装修 100
	成新度	90%—100% (含) 100	80%—90% (含) 98	80%—90% (含) 98	80%—90% (含) 98	80%—90% (含) 98	80%—90% (含) 98	80%—90% (含) 98
	市政基础 设施	六通 100	六通 100	六通 100	六通 100	六通 100	六通 100	六通 100
	业态	全业态 100	全业态 100	全业态 100	全业态 100	全业态 100	全业态 100	全业态 100
	层高	标准层高 100	标准层高 100	标准层高 100	标准层高 100	标准层高 100	标准层高 100	标准层高 100

(转下页)



表 2：因素修正和调整系数表

比较因素 \ 可比案例		案例 A	案例 B	案例 C
		通瑞新天地	潞河名苑	珠江东都家园
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		100/98	100/98	100/98
区域因素	商业繁华度	100/98	100/98	100/98
	交通便捷度	100/102	100/102	100/102
	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	100/98	100/98	100/98
	毗邻道路等级	100/100	100/101	100/101
	人流量	100/98	100/98	100/99
	楼层	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	商业类型	100/99	100/99	100/99
	项目建筑规模	100/102	100/102	100/102
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	公共部分装修	100/100	100/100	100/100
	成新度	100/98	100/98	100/98
	市政基础设施	100/100	100/100	100/100
	业态	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
成交单价（元/平方米•）		31000	30958	30000
比较价格（元/平方米•）		33296	32922	31581

经过比较分析，以上三个案例修正后的比准价格差异在合理范围之内，能够真实的反应估价对象的市场租金水平。故取其简单算术平均值作为估价对象商业用途房地产的市场销售水平。

$$\text{比准价格} = (33296 + 32922 + 31581) \div 3$$

$$= 32600 \text{（元/平方米）}$$

商业用房开发完成后的房地产价值

$$=32600 \times 306100 \div 10000$$

$$=997886 \text{ (万元)}$$

(3) 开发成本

A. 建造成本

(A) 建安费用

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米，全部为建设用地，地上建筑规模为 474100 平方米，其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米，办公(商务公寓)用途建筑面积为 168000 平方米，地上容积率为 5.85。

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备、装修标准及上述人防工程等，综合确定估价对象商业用房建安费用为 5000 元/平方米，即：

$$\text{建安总价} = 5000 \times 306100 \div 10000$$

$$=153050 \text{ (万元)}$$

(B) 勘察设计和前期工程费

勘察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：

$$\text{勘察设计和前期工程费} = \text{建安费用} \times \text{取费标准}$$

$$= 153050 \times 3\%$$



$$= 4592(\text{万元})$$

(C) 公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，估价对象规划为非居住用途，故本项费用不计取。

(D) 红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”，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。即：

$$\begin{aligned} \text{红线内市政基础设施费} &= 306100 \times 200 \div 10000 \\ &= 6122 (\text{万元}) \end{aligned}$$

(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：

$$\begin{aligned} \text{相关税费} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 153050 \times 1.5\% \\ &= 2296 (\text{万元}) \end{aligned}$$

(F) 建造成本

建造成本为上述 5 项之和，则有：

建造成本=153050+4592+0+6122+2296

=166060（万元）

B.红线外市政费用（土地开发费）

估价对象用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔。根据委托估价方介绍估价对象为带条件供地，上述待拆除树木及高压线塔的拆除费用包含在一级开发费用内，故本次评估未考虑上述待拆除树木及高压线塔的拆除费用。故本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”。本次评估设定估价对象开发完成后红线外基础设施将达“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。结合估价对象所在区域实际情况确定本次评估按每平方米 15 元取费，则有：

红线外市政费用（土地开发费）

= 15×306100÷10000

= 459（万元）

C.城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。根据《北京市通州区人民政府印发关于城市基础设施建设费征收暂行办法的通知》[通政发（2005）37号]，住宅按建筑规模每平方米 170 元、非住宅按建筑规模每平方米 200 元征收，则有：

城市基础设施建设费

$$= 200 \times 306100 \div 10000$$

$$= 6122 \text{ (万元)}$$

D 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，按照开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）的 2.0% 计算，则有：

管理费用

$$= (166060 + 459 + 6122) \times 2.0\%$$

$$= 3453 \text{ (万元)}$$

E 销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的 2.0% 计算。

$$\text{销售费用} = 997886 \times 2.0\%$$

$$= 19958 \text{ (万元)}$$

F 购地税费

假设土地价格为 P_{\pm} ，买方购买估价对象税费主要为契税及印花税，税率为 3.05%。则有：

$$\text{购地税费} = \text{土地价格} \times \text{税率}$$

$$= P_{\pm} \times 0.0305 \text{ (万元)}$$

G 贷款利息

估价对象建筑物建设期为 3 年。估价对象土地价格 (P_{\pm}) 及购地税费在估价期日一次性付清, 建造成本、土地开发费、管理费用于建设期内均匀投入, 取 1~3 年期固定资产贷款年利息率 4.75%, 以复利计息。则有:

贷款利息

$$\begin{aligned} &= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] + (166060 + 459 + 6122 + 3453 \\ &+ 19958) \times [(1 + 4.75\%)^{(3 \div 2)} - 1] \\ &= 14133 + 0.1539 \times P_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

H 销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额, 故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴, 税率为 5.5% (其中增值税征收率为 5%, 附加税费为 0.5%)。则有:

$$\text{销售税费} = 997886 \div (1 + 5\%) \times 5.5\% = 52270 \text{ (万元)}$$

I 开发成本

开发成本为上述 8 项合计, 则有:

$$\begin{aligned} \text{开发成本} &= 166060 + 459 + 6122 + 3453 + 19958 + P_{\pm} \times 0.0305 + 14133 \\ &+ 0.1539 \times P_{\pm} + 52270 \\ &= 262455 + 0.1844 \times P_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(4) 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。而且，近年来北京市居住、综合等各用途开发利润率均有较大幅度的增长。

估价对象为商业用途，位于北京市通州区，根据估价对象的实际情况，本次取项目商业用途综合利润率为 **25%**。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费。则有：

开发利润

$$= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times 25\% + (166060 + 459 + 6122 + 3453 + 19958) \times 25\%$$

$$= 49013 + 0.2576 \times P_{\pm} \text{（万元）}$$

（5）求取估价对象商业用途土地价格

土地价格（ P_{\pm} ）

= 开发完成后的不动产总价 - 开发成本 - 开发利润

$$= 997886 - (262455 + 0.1844 \times P_{\pm}) - (49013 + 0.2576 \times P_{\pm})$$

$$= 476018 \text{（万元）}$$

商业用途楼面熟地价 = 土地价格 ÷ 建筑规模 × 10000

$$= 476018 \div 306100 \times 10000$$

$$= 15551 \text{（元/平方米）}$$



剩余法测算表（商业）

序号	项目名称	总额	面积	单价	相关系数	备注
1	开发完成后不动产总价	997886	306100	32600		
2	开发成本	262455+0.1844P _±				(1) - (8) 之和
(1)	房屋建造成本	166060				下述 5 项之和
1)	建安费用	153050	306100	5000		
2)	勘察设计和前期工程费	4592			3%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	不计取			0	以居住用房建安费用为基数计取
4)	红线内市政费用	6122	306100	200		
5)	相关税费	2296			1.5%	以建安费用为基数计取
(2)	红线外市政费用（土地开发费用）	459	306100	15		按实际情况记取
(3)	城市基础设施建设费	6122	306100	200		
(4)	管理费用	3453			2.0%	以“（1）-（3）”为基数计算
(5)	销售费用	19958			2.0%	以 1 为基数计取
(6)	购地税费	0.0305P _±			3.05%	以估价对象土地价格为基数记取
(7)	投资利息				4.75%	复利计息。后续开发成本、管理费用及销售费用产生的利息
1)	土地购买价格及购地税费产生的利息	0.1539P _±				$(1 + \text{取得税费率} / (1 + 5\%)) \times [(1 + \text{利率})^{\text{建设周期} - 1}]$
2)	(1) - (5) 项产生的利息	14133				$(1) - (3) \text{ 项} \times [(1 + \text{利率})^{(\text{建设周期} \div 2) - 1}]$
(8)	销售税费	52270			5.5%	以“开发完成后不动产总价 / (1 + 5%)”为基数计取
3	投资利润				25%	
1)	土地购买价格及购地税费应计的利润	0.2576P _±				$(P + P \times \text{取得税费率} / (1 + 5\%)) \times \text{利润率}$
2)	(1) - (5) 项及销售费用产生的利息	49013				
4.土地价格		476018				1-2-3
5.楼面熟地价		15551				土地价格 ÷ 建筑规模

单位：万元、平方米、元/平方米

2.求取估价对象办公用途楼面熟地价

(1) 土地最有效利用方式

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图及本次评估目的，本次评估设定如下：

- A 设定估价对象能够顺利完成预期的开发建设目标；
- B 本项目建筑物建设周期为 3 年；
- C 建安费用在项目周期内均匀投入，利息按复利计算；
- D 在开发建设期间，房地产市场不会发生大的变化；
- E 本项目最佳用途为办公；
- F 在开发过程中或有调整规划用途情况建议参照本估价结果价值水平。

剩余法是在预计开发完成后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、利润和税收等，以价格余额来估算估价对象价格的一种方法。

剩余法基本公式如下：

熟地价值：待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

(2) 开发完成后办公用途房地产价值的确定

假设建造办公用房，预计施工进度、施工计划及预计装修标准、设备设施情况等事项以周边类似房地产项目为参考。

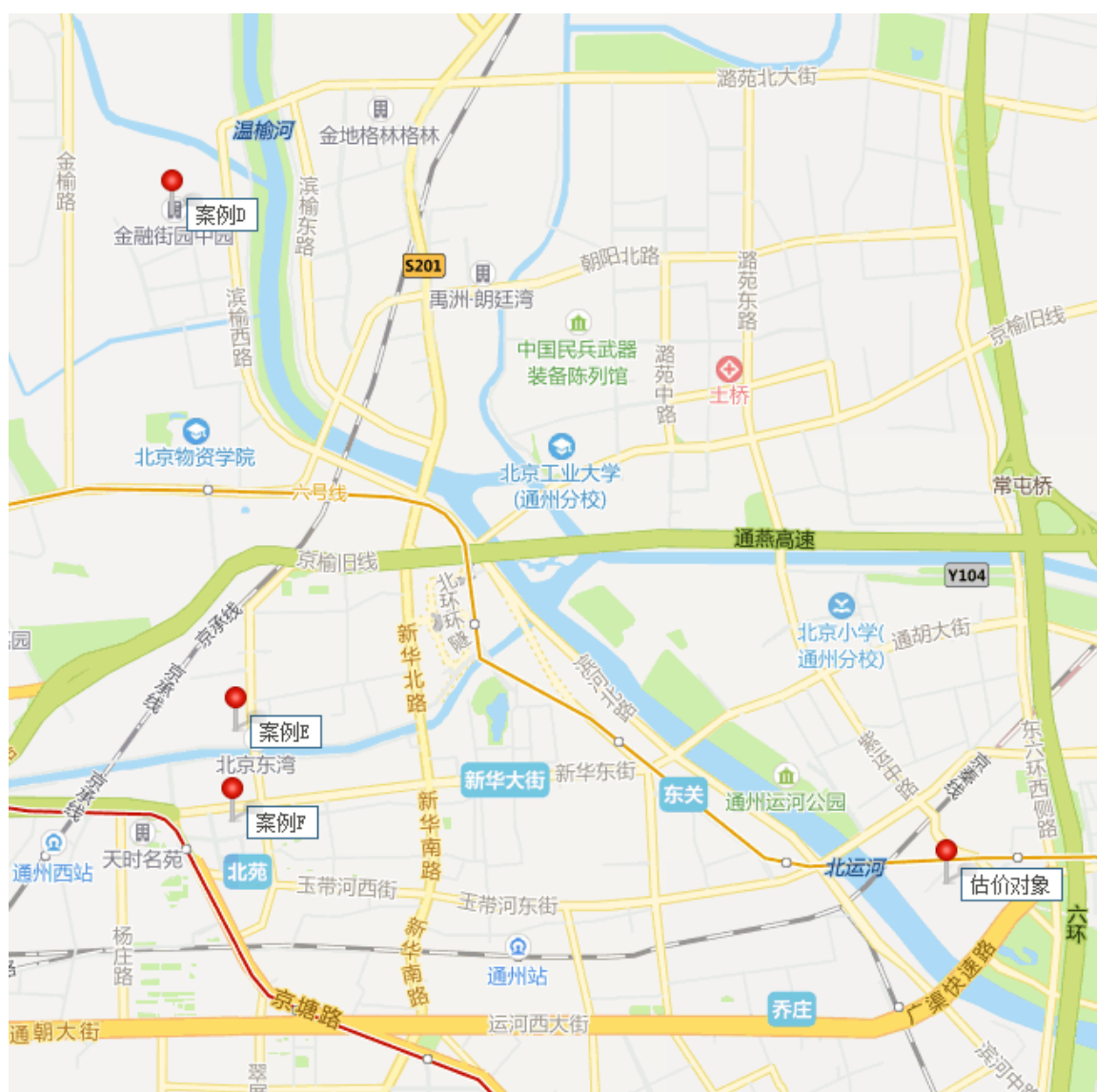
综合分析估价对象的规划利用和管理限制条件，结合估价对象周边的业态、基础设施及公共配套设施状况，确定商业为最佳利用方式。

根据项目的整体建筑规模和预期设备、装修标准，预计本项目建筑物建设周期为 3 年。

A.市场比较法求取估价对象办公用房市场价格

开发完成后的房地产价值的确定根据评估专业人员的市场调查及查询中指数据、建委网站等网上发布信息，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、容积率、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。详见下表。

估价对象及案例位置示意图：



（转下页）



表 3：比较因素条件说明及指数表

估价对象及可比案例	估价对象		案例：D		案例：E		案例：F	
	北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块	系数	金融街园中园	系数	北京惠通中心	系数	万方大厦	系数
比较因素								
交易时间	2021 年 12 月 15 日	100	2021 年 11 月	100	2021 年 11 月	100	2021 年 11 月	100
交易情况	正常	100	挂牌	115	挂牌	115	挂牌	115
用途	办公	100	办公	100	办公	100	办公	100
土地使用年限（年）	40-50（含）	100	30-40（含）	99	40-50（含）	100	30-40（含）	99
区域因素	办公聚集程度	100	案例 G 周边有阳光金融城、通州紫光科技园等办公项目，周边有一定数目的办公楼宇，办公集聚程度一般。	99	案例 H 周边有万方大厦、怡佳商务楼等办公项目，周边以住宅项目为主，办公集聚程度一般。	99	案例 I 周边有北京惠通中心、怡佳商务楼等办公项目，周边以住宅项目为主，办公集聚程度一般。	99
	交通便捷度	100	案例 G 紧邻城市支路——滨榆西路。周边有通 8 路、专 158 路等公交线路通过，综合评价交通便捷度一般。	100	案例 H 紧邻城市次干道——通惠北路。周边有 582 路、615 路、811 路、通 1 路、通 3 路、通 4 路、通 6 路、通 60 路等公交线路通过，距地铁八通线（通州北苑站）约 1 公里，综合评价交通便捷度较好。	105	案例 H 紧邻城市主干道——新华西街。周边有 316 路、317 路、372 路、615 路、666 路、667 路、804 路、806 路、808 路、810 路、811 路等公交线路通过，距地铁八通线（通州北苑站）约 250 米，综合评价交通便捷度好。	110
	公共配套设施	100	案例 G 所在区域有周边公共配套设施较少，有玉博睿金地幼儿园等教育机构，有北京市农村商业银行等金融机构，公共服务设施状况齐备度一般。	99	案例 H 所在区域周边有北关中学、北京市通州区如意中心幼儿园等教育机构，有中国工商银行、中国农业银行等金融机构，有万达广场、西门运动休闲城等商业服务设施，有中国人民解放军总医院京东医	100	案例 I 所在区域周边有首都师范大学附属中学(通州校区)、官园小学等教育机构，有中国银行、中国建设银行等金融机构，有万达广场、西门运动休闲城等商业服务设施，有北京泗河中医医院、北京京大医院等	100



比较因素	估价对象及可比案例	估价对象		案例：D		案例：E		案例：F	
		北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块	系数	金融街园中园	系数	北京惠通中心	系数	万方大厦	系数
		京华联武夷购物中心、琪蕊超市等商业服务设施，有北京京通医院、首都医科大学附属北京潞河医院等医疗机构，公共服务设施齐备度较好。				疗区等医疗机构，公共服务设施齐备度较好。		医疗机构，公共服务设施齐备度较好。	
	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 G 所在区域基础设施水平达到七通。	100	案例 H 所在区域基础设施水平达到七通。	100	案例 I 所在区域基础设施水平达到七通。	100
	环境质量	估价对象所在通州区北京城市副中心，周边有自然水域北运河、通州运河公园、运河生态公园等自然公园，绿化条件好；周边有中国人民大学(通州校区)、汉路县城遗址等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	案例 G 周边有自然水域温榆河；有北京物资学院等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境较好。	99	案例 H 周边有水域通惠河；有北京财贸职业学院、国家法官学院等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境较好。	99	案例 I 周边有水域通惠河；有北京卫生职业学院第二院区、国家法官学院等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境较好。	99
	毗邻道路等级	估价对象毗邻城市次干道—东六环西侧路	100	案例 G 毗邻城市次干道—潞苑东路	100	案例 H 毗邻城市主干道——通惠北路	102	案例 I 毗邻城市主干道——新华西街	102
	楼层	中楼层	100	中楼层	100	中楼层	100	高楼层	102
个别因素	建筑类型	办公楼	100	办公楼	100	办公楼	100	办公楼	100
	项目建筑规模(平方米)	306100	100	5253	102	10660	101	1900	103
	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100	钢混	100
	公共部分装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修	100
	成新度	90% (含) - 100%	100	90% (含) - 100%	100	90% (含) - 100%	100	80% (含) - 90%	98
	物业管理	物业公司管理	100	物业公司管理	100	物业公司管理	100	物业公司管理	100
	内部装修	毛坯	100	毛坯	100	毛坯	100	毛坯	100



表 4：因素修正和调整系数表

比较因素 \ 可比案例		案例：D	案例：E	案例：F
		金融街园中园	北京惠通中心	万方大厦
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/115	100/115	100/115
用途		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		100/99	100/100	100/99
区域因素	办公聚集程度	100/99	100/99	100/99
	交通便捷度	100/100	100/105	100/110
	公共配套设施	100/99	100/100	100/100
	基础设施水平	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/99	100/99	100/99
	毗邻道路等级	100/100	100/102	100/102
	楼层	100/100	100/100	100/102
个别因素	建筑类型	100/100	100/100	100/100
	项目建筑规模	100/102	100/101	100/103
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	公共部分装修	100/100	100/100	100/100
	成新度	100/100	100/100	100/98
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	内部装修	100/100	100/100	100/100
成交单价（元/平方米·天）		33000	37523	36800
比较价格（元/平方米·天）		29287	30776	28549

注：三个案例的销售价格为销售均价。

经过比较分析，以上三个案例修正后的比准价格差异在合理范围之内，能够真实的反应估价对象的价格水平。故取其简单算术平均值作为估价对象办公用途房地产的市场销售水平。

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= (29287 + 30776 + 28549) \div 3 \\ &= 29537 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{办公用房开发完成后的房地产价值} \\ &= 29537 \times 306100 \div 10000 \end{aligned}$$

=904128 (万元)

(3) 开发成本

A. 建造成本

(A) 建安费用

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号: 2021 规自(通)测字 0114 号]及其附件附图, 本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米, 全部为建设用地, 地上建筑规模为 474100 平方米, 其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米, 办公(商务公寓)用途建筑面积为 168000 平方米, 地上容积率为 5.85。

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平, 同时考虑估价对象建筑结构、设备、装修标准及上述人防工程等, 综合确定估价对象办公用房建安费用为 5000 元/平方米, 即:

建安总价=5000×306100÷10000

=153050 (万元)

(B) 勘察设计和前期工程费

勘察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:

勘察设计和前期工程费 = 建安费用×取费标准

= 153050×3%

= 4592(万元)

(C) 公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，估价对象规划为非居住用途，故本项费用不计取。

(D) 红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”，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。即：

$$\begin{aligned}\text{红线内市政基础设施费} &= 306100 \times 200 \div 10000 \\ &= 6122 \text{（万元）}\end{aligned}$$

(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：

$$\begin{aligned}\text{相关税费} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 153050 \times 1.5\% \\ &= 2296 \text{（万元）}\end{aligned}$$

(F) 建造成本

建造成本为上述 5 项之和，则有：

$$\begin{aligned}\text{建造成本} &= 153050 + 4592 + 0 + 6122 + 2296 \\ &= 166060 \text{（万元）}\end{aligned}$$

B. 红线外市政费用（土地开发费）

估价对象用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下

水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔。根据委托估价方介绍估价对象为带条件供地，上述待拆除树木及高压线塔的拆除费用包含在一级开发费用内，故本次评估未考虑上述待拆除树木及高压线塔的拆除费用。故本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”。本次评估设定估价对象开发完成后红线外基础设施将达“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。结合估价对象所在区域实际情况确定本次评估按每平方米 15 元取费，则有：

红线外市政费用（土地开发费）

$$= 15 \times 306100 \div 10000$$

$$= 459 \text{（万元）}$$

C.城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。根据《北京市通州区人民政府印发关于城市基础设施建设费征收暂行办法的通知》[通政发（2005）37号]，住宅按建筑规模每平方米 170 元、非住宅按建筑规模每平方米 200 元征收，则有：

城市基础设施建设费

$$= 200 \times 306100 \div 10000$$

$$= 6122 \text{（万元）}$$

D 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，按照开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）的 2.0% 计算，则有：

管理费用

$$= (166060 + 459 + 6122) \times 2.0\%$$

$$= 3453 \text{ (万元)}$$

E 销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的 2.0% 计算。

$$\text{销售费用} = 904128 \times 2.0\%$$

$$= 18083 \text{ (万元)}$$

F 购地税费

假设土地价格为 P_{\pm} ，买方购买估价对象税费主要为契税及印花税，税率为 3.05%。则有：

$$\text{购地税费} = \text{土地价格} \times \text{税率}$$

$$= P_{\pm} \times 0.0305 \text{ (万元)}$$

G 贷款利息

估价对象建筑物建设期为 3 年。估价对象土地价格（ P_{\pm} ）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、管理费用于建设期内均匀投入，取 1～3 年期固定资产贷款年利率 4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息

$$= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] + (166060 + 459 + 6122 + 3453)$$



$$+18083) \times [(1+4.75\%)^{(3 \div 2)} - 1]$$

$$= 13998 + 0.1539 \times P_{\pm} \text{ (万元)}$$

H 销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为 5.5%（其中增值税征收率为 5%，附加税费为 0.5%）。则有：

$$\text{销售税费} = 904128 \div (1+5\%) \times 5.5\% = 47359 \text{ (万元)}$$

I 开发成本

$$\text{开发成本} = 166060 + 459 + 6122 + 3453 + 18083 + P_{\pm} \times 0.0305 + 13998$$

$$+ 0.1539 \times P_{\pm} + 47359$$

$$= 255534 + 0.1844 \times P_{\pm} \text{ (万元)}$$

（4）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。而且，近年来北京市居住、综合等各用途开发利润率均有较大幅度的增长。

估价对象为办公用途，位于北京市通州区，根据估价对象的实际情况，本次取项目办公用途综合利润率为 20%。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费。则有：

开发利润



$$= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times 20\% + (166060 + 459 + 6122 + 3453 + 18083) \times 20\%$$

$$= 38835 + 0.2061 \times P_{\pm} \text{ (万元)}$$

(5) 求取估价对象办公用途土地价格

土地价格 (P_{\pm}) = 开发完成后的不动产总价 - 开发成本 - 开发利润

$$= 904128 - (255534 + 0.1844 \times P_{\pm}) - (38835 + 0.2061 \times P_{\pm})$$

$$= 438518 \text{ (万元)}$$

办公用房楼面熟地价 = 土地价格 ÷ 建筑规模 × 10000

$$= 438518 \div 306100 \times 10000$$

$$= 14326 \text{ (元/平方米)}$$



剩余法测算表（办公）

序号	项目名称	总额	面积	单价	相关系数	备注
1	开发完成后不动产总价	904128	306100	29537		
2	开发成本	255534 +0.1844P _±				(1) - (8) 之和
(1)	房屋建造成本	166060				下述 5 项之和
1)	建安费用	153050	306100	5000		
2)	勘察设计和前期工程费	4592			3%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	不计取			0	以居住用房建安费用为基数计取
4)	红线内市政费用	6122	306100	200		
5)	相关税费	2296			1.5%	以建安费用为基数计取
(2)	红线外市政费用（土地开发费用）	459	306100	15		
(3)	城市基础设施建设费	6122	306100	200		
(4)	管理费用	3453			2.0%	以“（1）-（3）”为基数计算
(5)	销售费用	18083			2.0%	以 1 为基数计取
(6)	购地税费	0.0305P _±			3.05%	以估价对象土地价格为基数记取
(7)	投资利息				4.75%	复利计息。后续开发成本、管理费用及销售费用产生的利息
1)	土地购买价格及购地税费产生的利息	0.1539P _±				$(1 + \text{取得税费率} / (1 + 5\%)) \times [(1 + \text{利率})^{\text{建设周期} - 1}]$
2)	(1) - (5) 项产生的利息	13998				$(1) - (3) \text{ 项} \times [(1 + \text{利率})^{(\text{建设周期} \div 2) - 1}]$
(8)	销售税费	47359			5.5%	以“开发完成后不动产总价 / (1 + 5%)”为基数计取
3	投资利润				20%	
1)	土地购买价格及购地税费应计的利润	0.2061P _±				$(P + P \times \text{取得税费} / (1 + 5\%)) \times \text{利润率}$
2)	(1) - (5) 项及销售费用产生的利息	38835				
4 . 土地价格		438518				1-2-3
5.楼面熟地价		14326				土地价格 ÷ 建筑规模

单位：万元、平方米、元/平方米



3.求取估价对象办公（商务公寓）用途楼面熟地价

（1）土地最有效利用方式

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图及本次评估目的，本次评估设定如下：

- A 设定估价对象能够顺利完成预期的开发建设目标；
- B 本项目建筑物建设周期为 3 年；
- C 建安费用在项目周期内均匀投入，利息按复利计算；
- D 在开发建设期间，房地产市场不会发生大的变化；
- E 本项目最佳用途为办公（商务公寓）；
- F 在开发过程中或有调整规划用途情况建议参照本估价结果价值水平。

剩余法是在预计开发完成后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、利润和税收等，以价格余额来估算估价对象价格的一种方法。

剩余法基本公式如下：

熟地价值：待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

（2）开发完成后办公（商务公寓）用途房地产价值的确定

假设建造办公用房，预计施工进度、施工计划及预计装修标准、设备设施情况等事项以周边类似房地产项目为参考。

综合分析估价对象的规划利用和管理限制条件，结合估价对象周边的业态、基础设施及公共配套设施状况，确定商业为最佳利用方式。

根据项目的整体建筑规模和预期设备、装修标准，预计本项目建筑物建设周期为 3 年。

A.市场比较法求取估价对象办公（商务公寓）用途市场价格

开发完成后的房地产价值的确定根据评估专业人员的市场调查及查询中指数据、建委网站等网上发布信息，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、容积率、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。详见下表。

估价对象及案例位置示意图：



(转下页)



表 5：比较因素条件说明及指数表

估价对象及可比案例		估价对象		案例：G		案例：H		案例：I	
比较因素		北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块	系数	复地时代中心	系数	通州富力中心	系数	合景中心	系数
交易时间		2021 年 12 月 15 日	100	2021 年 10 月	100	2021 年 10 月	100	2021 年 9 月	100
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
用途		公寓（商务办公）	100	公寓（商务办公）	100	公寓（商务办公）	100	公寓（商务办公）	100
土地使用年限（年）		40-50（含）	100	30-40（含）	99.5	40-50（含）	100	30-40（含）	99.5
容积率		3.25	100	1.8	100.4	1.8	100.4	1.8	100.4
区域因素	办公聚集程度	估价对象西距北京市政府、北京市级行政中心、北京城市副中心行政 A5 办公区约 1.2 公里，周边有通州富力中心等办公楼宇，办公集聚程度较好。	100	案例 M 周边有以住宅项目为主，有运河写字楼、安莱大厦、北京成大广场等办公项目，办公集聚程度一般。	97	案例 N 周边有以住宅项目为主，有运河写字楼、安莱大厦、北京成大广场等办公项目，办公集聚程度一般。	97	案例 O 周边有以住宅项目为主，有运河写字楼、安莱大厦、北京成大广场等办公项目，办公集聚程度一般。	97
	交通便捷度	估价对象属于通州区北京城市副中心，估价对象紧邻城市次干道——东六环西侧路。周边待建道路较多，有 442 路、809 路、通 71 路、T109 路等多条公交线路通过，距地铁 6 号线（北运河东站）约 0.5 公里，但无法直接通行，综合评价交通便捷度一般。	100	案例 M 紧邻城市支路——滨河中路。周边有 322 路、322 路快车、342 路、589 路、667 路、804 路、808 路、通 18 路、通 19 路等多条公交线路通过，距地铁 6 号线（北运河西站）约 1 公里，综合评价交通便捷度较好。	105	案例 N 紧邻城市主干道——玉带河东街。周边有 322 路、322 路快车、342 路、589 路、667 路、804 路、808 路、通 18 路、通 19 路等多条公交线路通过，紧邻地铁 6 号线（北运河西站），综合评价交通便捷度好。	110	案例 O 紧邻城市支路——滨河中路。周边有 322 路、322 路快车、342 路、589 路、667 路、804 路、808 路、通 18 路、通 19 路等多条公交线路通过，距地铁 6 号线（北运河西站）约 0.8 公里，综合评价交通便捷度较好。	105
	公共配套设施	估价对象周边有通州区北京市第二中学(通州校区)、北京市通州区通运小学、中教杨坨幼儿园等教育机构，有中国工商银行(玉带河东街支行)、北京通州中银富登	100	案例 M 所在区域周边有北京市通州区教师研修中心实验学校、春蕾幼儿园分园等教育机构，有中国工商银行、广发银行等金融机构，有天天人民购物中心、京客	100	案例 N 所在区域周边有北京市通州区教师研修中心实验学校、春蕾幼儿园分园等教育机构，有中国工商银行、广发银行等金融机构，有天天人民购物中心、京客	100	案例 O 所在区域周边有北京市通州区教师研修中心实验学校、春蕾幼儿园分园等教育机构，有中国工商银行、广发银行等金融机构，有天天人民购物中心、京客	100



比较因素		估价对象		案例：G		案例：H		案例：I	
		北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块	系数	复地时代中心	系数	通州富力中心	系数	合景中心	系数
		村镇银行(潞城支行)等金融机构,有 BHG Mall 北京华联武夷购物中心、琪蕊超市等商业服务设施,有北京京通医院、首都医科大学附属北京潞河医院等医疗机构,公共服务设施齐备度较好。		隆超市等商业服务设施,有北京京通医院、北京市通州区中仓街道西上园社区卫生服务站等医疗机构,公共服务设施齐备度较好。		隆超市等商业服务设施,有北京京通医院、北京市通州区中仓街道西上园社区卫生服务站等医疗机构,公共服务设施齐备度较好。		隆超市等商业服务设施,有北京京通医院、北京市通州区中仓街道西上园社区卫生服务站等医疗机构,公共服务设施齐备度较好。	
	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 M 所在区域基础设施水平达到七通。	100	案例 N 所在区域基础设施水平达到七通。	100	案例 O 所在区域基础设施水平达到七通。	100
	环境质量	估价对象所在通州区北京城市副中心,周边有自然水域北运河、通州运河公园、运河生态公园等自然公园,绿化条件好;周边有中国人民大学(通州校区)、汉路县城遗址等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境好。	100	案例 M 周边有自然水域北运河、通州运河公园、运河生态公园等自然公园,绿化条件好;有北京教育学院、铜关庙等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境好。	100	案例 N 周边有自然水域北运河、通州运河公园、运河生态公园等自然公园,绿化条件好;有北京教育学院、铜关庙等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境较好。	99	案例 O 周边有自然水域北运河、通州运河公园、运河生态公园等自然公园,绿化条件好;有北京教育学院、铜关庙等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境较好。	99
	毗邻道路等级	估价对象毗邻城市次干道——东六环西侧路	100	案例 M 毗邻城市支路——滨河中路。	99	案例 N 毗邻城市次干道——玉带河东街。	100	案例 O 毗邻城市主干道——赵登禹大街。	101
	楼层	中楼层	100	中楼层	100	中楼层	100	高楼层	102
个别因素	建筑类型	公寓楼	100	公寓楼	100	公寓楼	100	公寓楼	100
	项目建筑规模(平方米)	168000	100	5253	103	10660	102	1900	104
	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100	钢混	100
	公共部分装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修	100
	成新度	90%(含)-100%	100	90%(含)-100%	100	90%(含)-100%	100	80%(含)-90%	98
	物业管理	物业公司管理	100	物业公司管理	100	物业公司管理	100	物业公司管理	100



比较因素	估价对象及可比案例	估价对象		案例：G		案例：H		案例：I	
		北京城市副中心 站综合交通枢纽 FZX-0101- 0702、0704、 0705、0706、 0707、0708 地块	系数	复地时代中心	系数	通州富力中心	系数	合景中心	系数
	内部装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修	100
	距北运河 距离	小于 500 米	100	小于 500 米	100	小于 500 米	100	小于 500 米	100

表 6：因素修正和调整系数表

比较因素		可比案例	案例：G	案例：H	案例：I
			复地时代中心	通州富力中心	合景中心
交易时间			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
用途			100/100	100/100	100/100
土地使用年限			100/99.5	100/100	100/99.5
容积率			100/100.4	100/100.4	100/100.4
区域因素	办公聚集程度		100/97	100/97	100/97
	交通便捷度		100/105	100/110	100/105
	公共配套设施		100/100	100/100	100/100
	基础设施水平		100/100	100/100	100/100
	环境质量		100/100	100/99	100/99
	毗邻道路等级		100/99	100/100	100/101
	楼层		100/100	100/100	100/102
个别因素	建筑类型		100/100	100/100	100/100
	项目建筑规模		100/103	100/102	100/104
	建筑结构		100/100	100/100	100/100
	公共部分装修		100/100	100/100	100/100
	成新度		100/100	100/100	100/98
	物业管理		100/100	100/100	100/100
	内部装修		100/100	100/100	100/100
	距北运河距离		100/100	100/100	100/100
成交单价（元/平方米·天）			52336	53094	45751
比较价格（元/平方米·天）			50444	49081	43258

经过比较分析，以上三个案例修正后的比准价格差异在合理范围之内，能够真实的反应估价对象的价格水平。故取其简单算术平均值作为估价对象房地产的市场价格，

比准价格

$$= (50444 + 49081 + 43258) \div 3$$

$$= 47594 \text{ (元/平方米)}$$

办公（商务公寓）用途开发完成后的房地产价值

$$= 47594 \times 168000 \div 10000$$

$$= 799579 \text{ (万元)}$$

（3）开发成本

A. 建造成本

（A）建安费用

根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及其附件、《建设工程规划用地测量成果报告书》[成果编号：2021 规自（通）测字 0114 号]及其附件附图，本次估价对象 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、0707、0708 地块用地规模为 81070.106 平方米，全部为建设用地，地上建筑规模为 474100 平方米，其中商业、办公用途建筑面积为 306100 平方米，办公（商务公寓）用途建筑面积为 168000 平方米，地上容积率为 5.85。

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备、装修标准及上述人防工程等，综合确定估价对象办公用房建安费用为 6000 元/平方米，即：

$$\text{建安总价} = 6000 \times 168000 \div 10000$$

$$= 100800 \text{ (万元)}$$

（B）勘察设计和前期工程费

勘察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：

$$\begin{aligned}\text{勘察设计和前期工程费} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 100800 \times 3\% \\ &= 3024(\text{万元})\end{aligned}$$

（C）公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，估价对象规划为非居住用途，故本项费用不计取。

（D）红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”，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。即：

$$\begin{aligned}\text{红线内市政基础设施费} &= 168000 \times 200 \div 10000 \\ &= 3360(\text{万元})\end{aligned}$$

（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：

$$\text{相关税费} = \text{建安费用} \times \text{取费标准}$$

$$= 100800 \times 1.5\%$$

$$= 1512 \text{ (万元)}$$

(F) 建造成本

建造成本为上述 5 项之和，则有：

$$\text{建造成本} = 100800 + 3024 + 0 + 3360 + 1512$$

$$= 108696 \text{ (万元)}$$

B. 红线外市政费用（土地开发费）

估价对象用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内尚存多棵树木及数架待拆除高压线塔。根据委托估价方介绍估价对象为带条件供地，上述待拆除树木及高压线塔的拆除费用包含在一级开发费用内，故本次评估未考虑上述待拆除树木及高压线塔的拆除费用。故本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），宗地内“场地自然平整”。本次评估设定估价对象开发完成后红线外基础设施将达“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。结合估价对象所在区域实际情况确定本次评估按每平方米 15 元取费，则有：

红线外市政费用（土地开发费）

$$= 15 \times 168000 \div 10000$$

$$= 252 \text{ (万元)}$$

C. 城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。根据《北京市通州区人民政府印发关于城市基础设施建设费征收暂行办法的通知》[通政

发（2005）37号]，住宅按建筑规模每平方米170元、非住宅按建筑规模每平方米200元征收，则有：

城市基础设施建设费

$$= 200 \times 168000 \div 10000$$

$$= 3360 \text{（万元）}$$

D 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，按照开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）的3.0%计算，则有：

管理费用

$$= (108696 + 252 + 3360) \times 3.0\%$$

$$= 3369 \text{（万元）}$$

E 销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的3.0%计算。

$$\text{销售费用} = 799579 \times 3.0\%$$

$$= 23987 \text{（万元）}$$

F 购地税费

假设土地价格为 P_{\pm} ，买方购买估价对象税费主要为契税及印花税，税率为3.05%。则有：

$$\begin{aligned}\text{购地税费} &= \text{土地价格} \times \text{税率} \\ &= P_{\pm} \times 0.0305 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

G 贷款利息

估价对象建筑物建设期为 3 年。估价对象土地价格 (P_{\pm}) 及购地税费在估价期日一次性付清, 建造成本、土地开发费、管理费用于建设期内均匀投入, 取 1~3 年期固定资产贷款年利息率 4.75%, 以复利计息。则有:

贷款利息

$$\begin{aligned}&= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] + (108696 + 252 + 3360 + 3369 \\ &+ 23987) \times [(1 + 4.75\%)^{(3 \div 2)} - 1] \\ &= 10068 + 0.1539 \times P_{\pm} \text{ (万元)}\end{aligned}$$

H 销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额, 故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴, 税率为 5.5% (其中增值税征收率为 5%, 附加税费为 0.5%)。则有:

$$\text{销售税费} = 799579 \div (1 + 5\%) \times 5.5\% = 41883 \text{ (万元)}$$

I 开发成本

$$\begin{aligned}\text{开发成本} &= 108696 + 252 + 3360 + 3369 + 23987 + P_{\pm} \times 0.0305 + 10068 \\ &+ 0.1539 \times P_{\pm} + 41883 \\ &= 191615 + 0.1844 \times P_{\pm} \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(4) 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。而且，近年来北京市居住、综合等各用途开发利润率均有较大幅度的增长。

估价对象为办公（商务公寓）用地，位于北京市通州区，根据估价对象的实际情况，本次取项目办公（商务公寓）用途综合利润率为 **35%**。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费。则有：

开发利润

$$= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times 35\% + (108696 + 252 + 3360 + 3369 + 23987) \times 35\%$$

$$= 48882 + 0.3607 \times P_{\pm} \text{（万元）}$$

（5）求取估价对象办公用途土地价格

$$\text{土地价格} (P_{\pm}) = \text{开发完成后的不动产总价} - \text{开发成本} - \text{开发利润}$$

$$= 799579 - (191615 + 0.1844 \times P_{\pm}) - (48882 + 0.3607 \times P_{\pm})$$

$$= 361842 \text{（万元）}$$

办公（商务公寓）用途楼面熟地价 = 土地价格 ÷ 建筑规模 × 10000

$$= 361842 \div 168000 \times 10000$$

$$= 21538 \text{（元/平方米）}$$



剩余法测算表（办公（商务公寓））

序号	项目名称	总额	面积	单价	相关系数	备注
1	开发完成后不动产总价	799579	168000	47594		
2	开发成本	191615 +0.1844P _±				(1) - (8) 之和
(1)	房屋建造成本	108696				下述 5 项之和
1)	建安费用	100800	168000	6000		
2)	勘察设计和前期工程费	3024			3%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	不计取			0	以居住用房建安费用为基数计取
4)	红线内市政费用	3360	168000	200		
5)	相关税费	1512			1.5%	以建安费用为基数计取
(2)	红线外市政费用（土地开发费用）	252	168000	15		
(3)	城市基础设施建设费	3360	168000	200		
(4)	管理费用	3369			3.0%	以“（1）-（3）”为基数计算
(5)	销售费用	23987			3.0%	以 1 为基数计取
(6)	购地税费	0.0305P _±			3.05%	以估价对象土地价格为基数计取
(7)	投资利息				4.75%	复利计息。后续开发成本、管理费用及销售费用产生的利息
1)	土地购买价格及购地税费产生的利息	0.1539P _±				$(1 + \text{取得税费率} / (1 + 5\%)) \times [(1 + \text{利率})^{\text{建设周期} - 1}]$
2)	(1) - (5) 项产生的利息	10068				$(1) - (3) \text{ 项} \times [(1 + \text{利率})^{(\text{建设周期} \div 2) - 1}]$
(8)	销售税费	41883			5.5%	以“开发完成后不动产总价 / (1 + 5%)”为基数计取
3	投资利润				35%	
1)	土地购买价格及购地税费应计的利润	0.3607P _±				$(P + P \times \text{取得税费} / (1 + 5\%)) \times \text{利润率}$
2)	(1) - (5) 项及销售费用产生的利息	48882				
4.土地价格		361842				1-2-3
5.楼面熟地价		21538				土地价格 ÷ 建筑规模

单位：万元、平方米、元/平方米



三、求取估价对象各用途楼面熟地价

根据区域土地市场情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，此次评估采用了基准地价系数修正法和剩余法确定估价对象商业、办公、办公(商务公寓)用途楼面熟地价水平，由于目前北京市以基准地价作为重要参考依据，要求地价评估必须采用基准地价系数修正法，故基准地价系数修正法是确定政府土地出让收益的重要依据之一；剩余法是从房地产的角度反应土地价格水平，属于对设定开发条件下的的地价单独评估的情况，能够体现土地的价格，故剩余法也是判断政府土地出让收益水平的重要依据；二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：

商业、办公、办公（商务公寓）用途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	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；	7	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；	8	15
		2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取 0～9 分；		
参数确定 的时效性	15	1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过 1 年，取 10～15 分；	8	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；	5	26
		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			39	91
权重			30%	70%



则：各用途楼面熟地价如下：

$$\begin{aligned} \text{商业用途楼面熟地价} &= 11946 \times 30\% + 15551 \times 70\% \\ &= 14470 \text{（元/平方米）（取整）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{办公用途楼面熟地价} &= 11889 \times 30\% + 14326 \times 70\% \\ &= 13595 \text{（元/平方米）（取整）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{办公（商务公寓）用途楼面熟地价} &= 11889 \times 30\% + 21538 \times 70\% \\ &= 18643 \text{（元/平方米）（取整）} \end{aligned}$$

如下图所示：

用途	方法	楼面熟地价 (元/平方米)	权重	权重后楼面熟地价 (元/平方米)
商业	基准地价系数修正法	11946	30.00%	14470
	剩余法	15551	70.00%	
办公	基准地价系数修正法	11889	30.00%	13595
	剩余法	14326	70.00%	
办公（商务公寓）	基准地价系数修正法	11889	30.00%	18643
	剩余法	21538	70.00%	

各用途熟地总价如下：

$$\begin{aligned} \text{办公用途熟地总价} &= 13595 \times 306100 \div 10000 \\ &= 416142.95 \text{（万元）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{办公（商务公寓）用途熟地总价} &= 18643 \times 168000 \div 10000 \\ &= 313202.40 \text{（万元）} \end{aligned}$$

用途	出让建筑 面积（㎡）	楼面熟地 单价（元/㎡）	熟地总价 （万元）
商业	——	14470	——
办公	306100	13595	416142.95
办公（商务公寓）	168000	18643	313202.40
合计	474100	——	729345.35

四、政府土地出让收益

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规模或用地面积分别计算求和。商业、办公、居住用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 **25%**确定，工业用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 **15%**确定。则估价对象各用途政府土地收益如下：

估价对象各用途政府土地收益如下：

商业用途楼面政府土地出让收益

$$=14470 \times 25\%$$

$$=3618 \text{（元/平方米）}$$

办公用途楼面政府土地出让收益

$$=13595 \times 25\%$$

$$=3399 \text{（元/平方米）}$$

办公（商务公寓）用途楼面政府土地出让收益

$$=18643 \times 25\%$$

$$=4661 \text{（元/平方米）}$$

估价对象各用途政府土地总收益如下：

办公用途政府土地出让总收益

$$=3399 \times 306100 \div 10000$$

$$=104043.39 \text{（万元）}$$

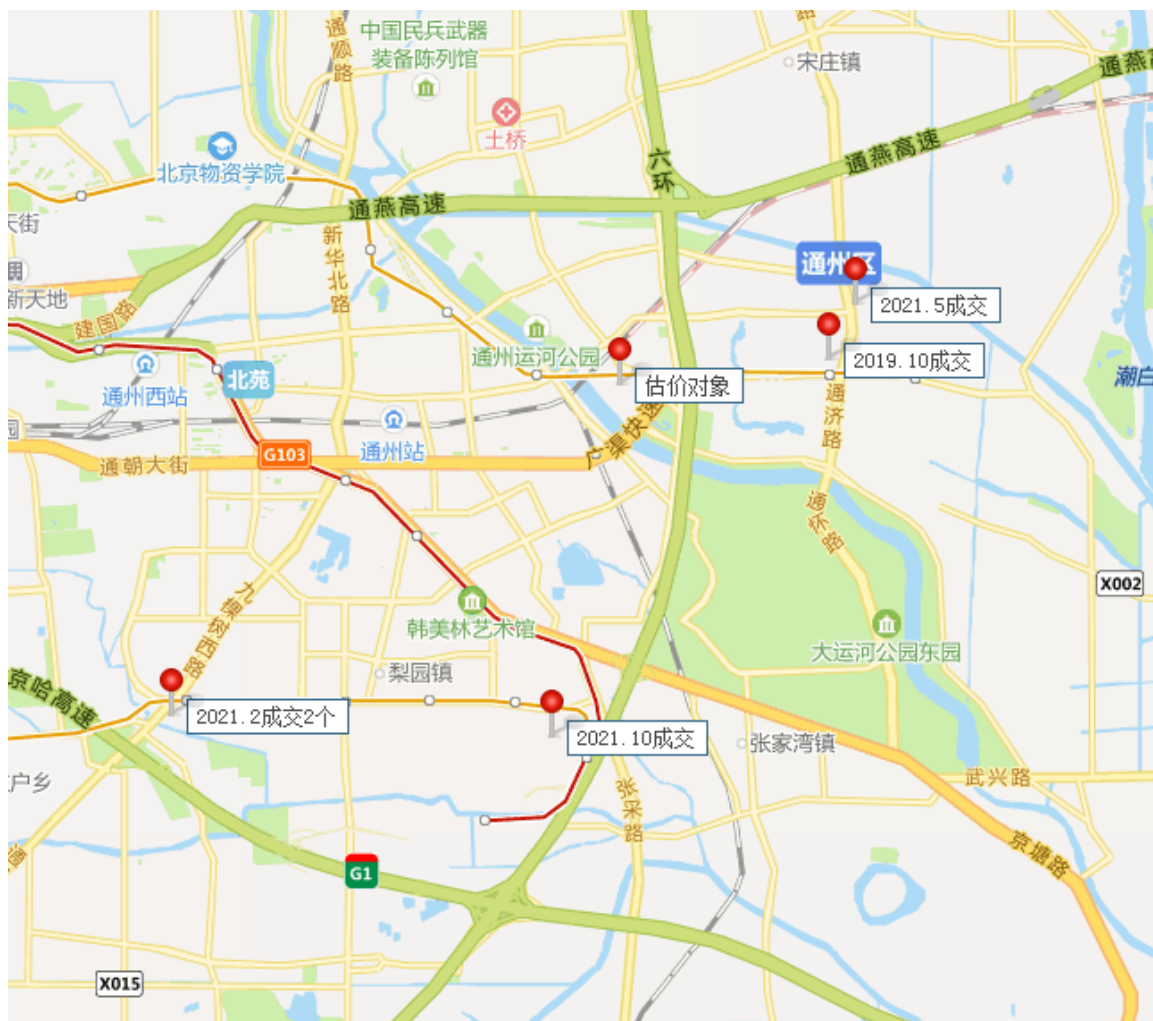
办公（商务公寓）用途政府土地出让总收益

$$=4661 \times 168000 \div 10000$$

$$=78304.80 \text{（万元）}$$

用途	出让建筑规模 (m^2)	政府土地出让收益熟地 价 (元/ m^2)	政府土地出让收益熟地 地总价(万元)
商业	——	3618	——
办公	306100	3399	104043.39
办公(商务公寓)	168000	4661	78304.80
合计	474100	——	182348.19

五、近三年周边已成交宗地的市场分析



近三年（2018-2021 年）通州区内共成交 5 宗商业/办公类招拍挂出让项目，2018 年及 2020 年同区域均无商业/办公类招拍挂成交地块，无与估价对象基准地价在同一级别的案例。2019 年楼面熟地价平均值为 14039 元/平方米（共 1 宗，与估价对象基准地价不在同一级别），2021 年 4 个成交项目楼面熟地价平均值为 14727 元/平方米（均与估价对象基准地价不在同

一级别)。



估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），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楼面熟地价、政府土地出让收益、土地开发总成本为：

熟地价：

熟地价总额：729345.35 万元

大写金额：柒拾贰亿玖仟叁佰肆拾伍万叁仟伍佰元整

政府土地出让收益：

政府土地出让收益总额：182348.19 万元

大写金额：壹拾捌亿贰仟叁佰肆拾捌万壹仟玖佰元整

详见《估价结果汇总表》

土地开发总成本：

土地开发总成本：811368.04 万元

大写金额：捌拾壹亿壹仟叁佰陆拾捌万零肆佰元整

详见《估价结果汇总表》

本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。

（转下页）



北京城市副中心站综合交通枢纽 FZX-0101-0702、0704、0705、0706、
0707、0708 地块 F3 其他类多功能用地

估价结果汇总表

	楼面熟地价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
商业用途熟地价	14470	-	-
办公用途熟地价	13595	306100	416142.95
办公(商务公寓)用途熟地价	18643	168000	313202.40
熟地总价	-	474100	729345.35

	楼面政府土地出让收 益 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
商业用途政府土地出让收益	3618	-	-
办公用途政府土地出让收益	3399	306100	104043.39
办公(商务公寓)用途政府土地 出让收益	4661	168000	78304.80
政府土地出让收益总价	-	474100	182348.19

出让底价建议：建议本项目出让底价不低于政府土地出让收益与土地开发成本之和，即熟地总价为 **993716.23** 万元。



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》及其附件复印件
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地勘察情况和相关照片
4. 《北京市人民政府关于通州区二〇〇九年度批次建设用地的批复》
[京政地字[2009]191 号]复印件
5. 《北京市通州区人民政府关于通州区运河核心区 3 号地土地一级开发
项目 FZX-0101-03 单元、04 单元、05 单元、07 单元地块土地开发
成本有关问题的函》[通政函[2022]2 号]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