

# 土地咨询报告

项 目 名 称：北京市朝阳区胜古南里甲 34 号国有建设用地  
使用权出让地价咨询

受托咨询单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

土地咨询报告编号：2022-1-0547-F01TDCR6

提交咨询报告日期：2022 年 9 月 7 日



## 目录

第一部分 摘 要.....	2
一、项目名称.....	2
二、委托咨询方.....	2
三、咨询目的.....	2
四、估价期日.....	2
五、咨询日期.....	2
六、地价定义.....	3
七、咨询结果.....	7
八、评估专业人员签字.....	9
九、土地估价机构.....	9
第二部分 咨询对象界定.....	12
一、委托咨询方.....	12
二、咨询对象概况.....	12
三、影响地价的因素说明.....	15
第三部分 土地咨询结果及其使用 .....	43
一、估价依据.....	43
二、土地估价原则.....	48
三、咨询结果和咨询报告的使用.....	63
第四部分 附 件.....	71



# 土地咨询报告

## 第一部分 摘要

### 一、项目名称

北京市朝阳区胜古南里甲 34 号国有建设用地使用权出让地价咨询

### 二、委托咨询方

国家机关事务管理局房地产管理司

### 三、咨询目的

为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下拟申请土地协议出让地价水平提供咨询意见。

### 四、估价期日

2022 年 9 月 5 日（根据《咨询委托书》确定）

### 五、咨询日期

2022 年 9 月 5 日至 2022 年 9 月 7 日



## 六、地价定义

依据《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发〔2018〕4号]6.3(2)划拨土地办理协议出让。使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果。将上述评估结果与政府土地出让收益比较，按照孰高原则确定应当补缴的出让价款金额。

《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》[北估秘(2022)002号]4.1 出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，按照技术规范评估现状使用条件下的出让地价，减去按照指导意见和本指引评估的现状使用条件下的划拨地价，作为评估结果，并提出应当缴纳的地价款金额建议。

《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》[北估秘(2022)002号]8.2 划拨土地办理协议出让的结建式建设项目，包含地下空间划拨土地时，需评估地下空间政府土地出让收益，并按照以下计算公式确定评估结果：

现状地上容积率 $\geq 1.0$ 时，评估总价 = 地上出让地价楼面单价 $\times$ 地上建筑面积 + 地下空间政府土地出让收益楼面单价 $\times$ 地下空间出让建筑面积 - 地上划拨地价楼面单价 $\times$ 地上建筑面积。



核定本项目土地协议出让的底价，需评估咨询对象的现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格、划拨土地使用权价格、政府土地出让收益。

### （一）现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格

出让土地使用权正常市场价格为设定开发建设条件下的国有建设用地使用权价格（即熟地价），对有关事项做出的设定及地价内涵如下：

#### 1. 土地用途设定：

根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]记载，咨询对象所属宗地权属性质为国有，宗地用途为办公。结合《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]，本次评估设定咨询对象土地用途为商务金融用地（办公类）。

#### 2. 土地使用权类型：

根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]记载，咨询对象土地使用权类型为划拨。本次评估是对咨询对象土地使用权拟申请协议出让价格进行评估，为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下拟申请土地协议出让地价水平提供咨询意见，结合咨询目的，本次评估设定咨询对象土地使用权类型为出让。

#### 3. 土地开发程度设定：

咨询对象为北京市朝阳区胜古南里甲 34 号国有建设用地使用权，根据委



托咨询方提供的《咨询委托书》，咨询对象现状开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“建筑物已竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”。

#### 4. 土地使用权年限设定：

按照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号）的有关规定，因本次咨询对象尚未办理国有建设用地出让手续，故本次评估设定咨询对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期，即商务金融用地（办公类）50 年。

#### 5. 容积率设定：

根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000划）字第0086号]，咨询对象所属项目宗地面积为979.74平方米；另根据《房屋所有权证》[京房权证朝国字第00779号]，咨询对象拟出让总建筑面积为3717.17平方米（其中，地上3186.96平方米、地下530.21平方米）。故本次评估设定咨询对象所属项目地上容积率为3.25（ $3186.96 \div 979.74 = 3.25$ ）。

#### 6. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：咨询对象在估价期日2022年9月5日，在北京市基准地价办公类三级地价区III-22区片内，评估设定土地使用权类型为出让；



设定开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”；设定土地用途为商务金融用地（办公类），设定土地剩余使用年限为50年；在现状利用条件下，设定容积率为3.25；于设定条件下的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

## （二）划拨土地使用权地价：

划拨土地使用权地价是指以划拨方式取得的、无年期限限制的、现状利用条件下的划拨土地使用权价格。划拨土地办理协议出让时，不改变土地及建筑物、构筑物现状的，划拨地价设定土地用途、利用条件（如地上容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等）、土地开发程度与出让地价设定一致。

## （三）政府土地出让收益内涵如下：

根据《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12号]等有关文件的规定，政府土地出让收益按楼面熟地价及相应土地用途的政府收益比例确定。办公用途政府土地出让收益比例为25%。



## 七、咨询结果

评估专业人员根据咨询的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（出让土地使用权正常市场价格（基准地价系数修正法和剩余法）；划拨土地使用权价格（成本逼近法和剩余（增值收益扣减）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：

### ◆现状使用条件下的出让地价：

用途	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	楼面地价 ( 元/m <sup>2</sup> )	熟地总价 ( 万元 )
地上办公	3186.96	22416	7143.8895
地下办公	530.21	5831	309.1655
合计	3717.17	--	7453.0550

### ◆现状使用条件下的划拨地价：

用途	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	楼面地价 ( 元/m <sup>2</sup> )	熟地总价 ( 万元 )
地上办公	3186.96	15088	4808.4852
合计	3186.96	--	4808.4852

### ◆政府土地出让收益：

用途	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	政府土地出让收益单价 ( 元/m <sup>2</sup> )	政府土地出让收益总价 ( 万元 )
地上办公	3186.96	5604	1785.9724
地下办公	530.21	1458	77.3046
合计	3717.17	--	1863.2770

根据《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》[北估秘（2022）002 号]8.2,则:咨询结果 = 地上出让地价楼面单价×地上建筑面积 + 地下空间政府土地出让收益楼面单价×地下空间出让建筑面积 - 地上划拨地价楼面单价×地上建筑面积

$$= 22416 \times 3186.96 + 1458 \times 530.21 - 15088 \times 3186.96$$





$$= 7143.8895 + 77.3046 - 4808.4852$$

$$= 2412.7089 \text{ (万元)}$$

◆应补缴出让价款：

咨询结果 2412.7089 万元 > 政府土地出让收益总价 1863.2770 万元。依据地价定义，将咨询结果与政府土地出让收益比较，按照孰高原则确定应当补缴的出让价款金额。故本次应补缴出让价款应以咨询结果为依据。

本次咨询结果仅为以上设定条件下的咨询结果，最终应补缴出让价款以北京市规划和自然资源委员会相关政府部门审定核准数值为准。



## 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	
崔锴	2010110070	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
_____	_____	_____

## 九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月七日



附

咨询结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 咨询报告编号：2022-1-0547-F01TDCR6 估价期日：2022 年 9 月 5 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 权人	宗 地 名 称	估价期日的用途			容积率			估价期 日的实 际土地 开发程 度	估价设 定的土 地开发 程度	土 地 使 用 年 限/ 年	土地面 积/m²	拟出让建 筑面积/m²	出让楼 面地价/ 政府土 地出让 收益/元 /m²	出让土地使 用权总价/ 政府土地出 让收益总价 /万元	划拨楼 面地价/ 元/m²	划拨土地使 用权总价/ 万元	出让减划拨 差额总价/ 万元	应当补缴 的出让价 款金额/万 元
		证 载	拟 批 准	设定	规 划	实 际	设定											
中国 林木 种子 集团 有限 公司	朝 阳 区 胜 古 南 里 甲 34 号	办 公	办 公	商务 金融 用地 (办 公 类)	3.25	3.25	3.25	宗地内 “五通” (即通 路、通 上水、 通下 水、通 电、通 讯)， 宗地内 “建筑物 已竣工”	宗地内 “五通” (即通 路、通 上水、 通下 水、通 电、通 讯)， 宗地内 “场地平 整”	50	979.74	地上 3186.96	22416	7143.8895	15088	4808.4852	2335.4043	2412.7089
												地下 530.21	1458	77.3046	--	--	--	

币种：人民币

注：咨询结果 2412.7089 万元> 政府土地出让收益总价 1863.2770 万元。依据地价定义，将咨询结果与政府土地出让收益比较，按照孰高原则确定应当补缴的出让价款金额。故本次应补缴出让价款应以咨询结果为依据。

本次咨询结果仅为以上设定条件下的咨询结果，最终应补缴出让价款以北京市规划和自然资源委员会相关政府部门审定核准数值为准。



## 一、上述咨询结果的限定条件

（一）土地权利限制：《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]及《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]中未记载咨询对象抵押权登记情况。截至估价期日，无法确定咨询对象是否存在抵押权、担保权等他项权利。根据本次咨询目的，设定不考虑待估宗地抵押权、担保权等他项权利对咨询结果的影响；

（二）基础设施条件：根据委托咨询方提供的《咨询委托书》，咨询对象现状开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“建筑物已竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”。

（三）规划限制条件：根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]、《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]、《咨询委托书》；

（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 9 月 7 日



## 第二部分 咨询对象界定

### 一、委托咨询方

本次评估委托咨询方为国家机关事务管理局房地产管理司，非咨询对象的土地使用权人。

### 二、咨询对象概况

#### （一）土地利用状况

土地用途：根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]记载，咨询对象所属宗地权属性质为国有，宗地用途为办公。结合《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]，本次评估设定咨询对象土地用途为商务金融用地（办公类）。

土地级别：根据《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]的规定，咨询对象属于办公类三级Ⅲ-22 区片地价区。

#### （二）土地权利状况

1992 年，根据林业部《关于林业部中国林木种子仓库、经营场所工程可行性研究报告的批复》[林计批字（1992）44 号]，同意中国林木种子公



司在林业部胜古西庄宿舍二号楼西侧（原规划一号楼的位置）建设林木种子仓库及经营场所。

1996 年 12 月，经向北京市公安局朝阳分局和平街派出所申请安装门牌、楼牌，同意将该项目编为胜古南里甲 34 楼。

1998 年，根据《国家林业局关于下达 1998 年直属单位自筹基本建设投资计划的通知》[林计通字（1998）115 号]，同意中国林木种子仓库及业务用房加层 1810 平方米，并于 2000 年竣工。

2000 年 5 月，经北京市朝阳区房屋土地管理局核准办法《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]，土地使用权人为中国林木种子分公司，座落朝阳区胜古南里甲 34 号，用途办公，使用权类型为划拨，使用权面积 979.74 平方米。

2001 年 4 月，经北京市朝阳区房屋土地管理局核准办法《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]，房屋所有权人为中国林木种子分公司，房屋座落为朝阳区胜古南里甲 34 号，建筑面积 3717.17 平方米，房屋用途办公。

中国林木种子集团有限公司原名中国林木种子分公司，于 1979 年经国务院批准恢复成立，为原林业部直属单位。2000 年，中国林木种子分公司与原林业部脱钩并归入现在的中国林业集团有限公司。2017 年中国林木种子分公司变



更为中国林木种子有限公司。2020 年，中国林木种子有限公司名称变更为中国林木种子集团有限公司。

依据上述情况，咨询对象为国有土地，土地所有权为国家所有，土地使用权人为中国林木种子集团有限公司。土地用途设定为商务金融用地（办公类），国有建设用地使用年限为法定最高出让年期 50 年。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 55 号]的有关规定，结合本次咨询目的，故本次评估设定咨询对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期，即商务金融用地（办公类）50 年。

《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]及《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]中未记载咨询对象抵押权登记情况。截至估价期日，无法确定咨询对象是否存在抵押权、担保权等他项权利。根据本次咨询目的，设定不考虑待估宗地抵押权、担保权等他项权利对咨询结果的影响。



### 三、影响地价的因素说明

#### (一) 一般因素

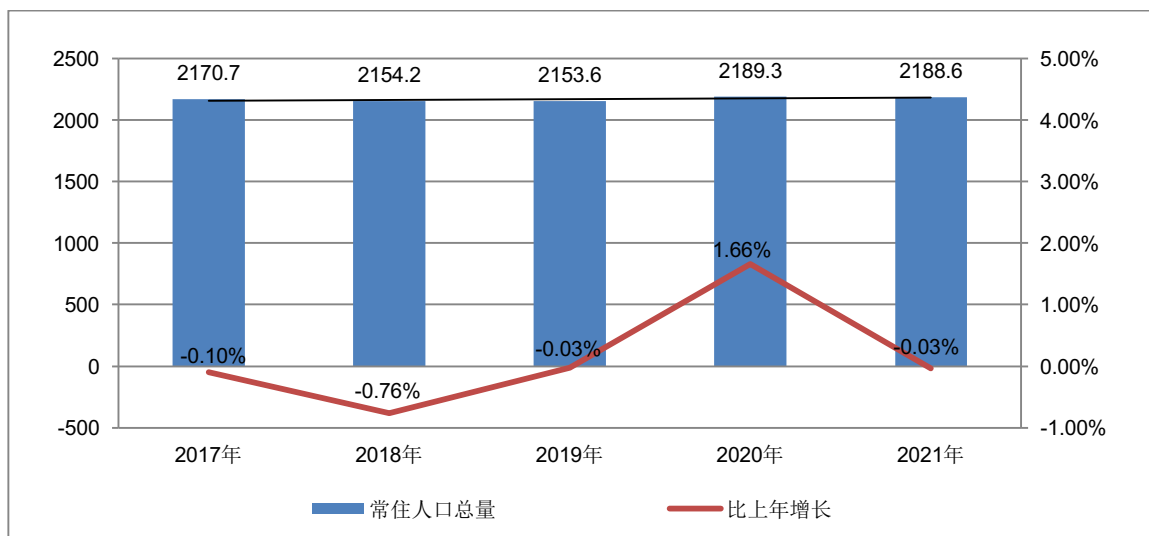
##### 1.城市资源状况

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 2021 年年末，北京市常住人口为 2188.6 万人，从年龄构成看，0-14 岁常住人口 264.7 万人，占全市常住人口的比重为 12.4%；15-59 岁常住人口 1482.3 万人，占 67.7%；60 岁及以上常住人口 441.6 万人，占 20.2%。

#### **2017-2021 年常住人口增量及增长速度**





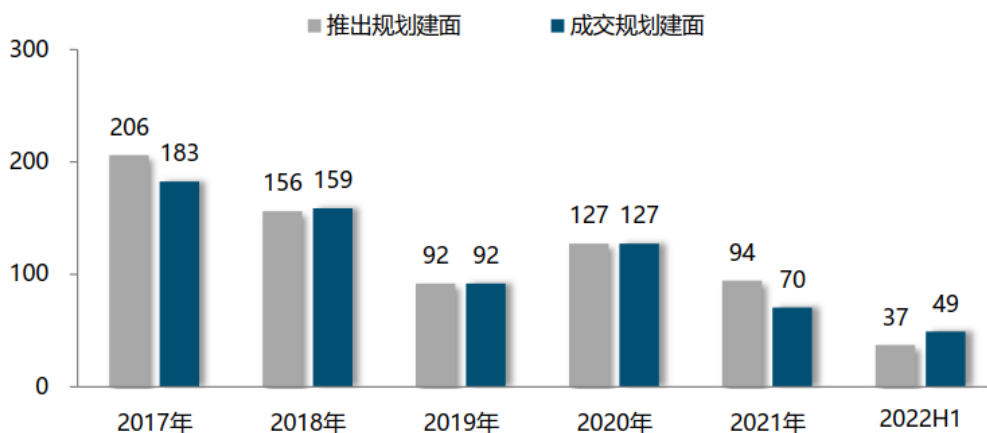
## 2.房地产市场状况（办公及商业）

### （1）土地市场

2022 年上半年北京商办用地推出 6 宗，成交 7 宗，累计成交规划建面 49.07 万平方米，成交总量为自 2019 年疫情以来最高值，较 2019 年同期高约 26%。从区域分布来看，7 宗商办地块中 4 宗位于大兴区，规划建面 28.04 万平方米，占北京整体商办成交规模一半以上；怀柔成交 2 宗，均位于怀柔科学城，合计建面 9.03 万平方米；通州成交 1 宗，位于城市副中心的运河河畔，区域位置较佳。

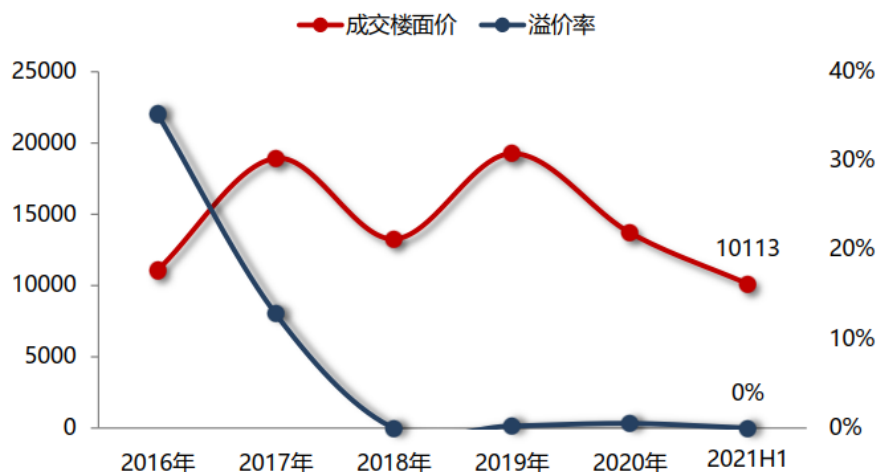


图：2017-2022年6月北京商办用地供求规模（万平方米）



2022 年上半年北京商办用地市场相对冷清, 7 宗商办地块均以底价成交, 楼面价 10643 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价与溢价率走势



2022 年上半年商办用地具体成交信息如下：

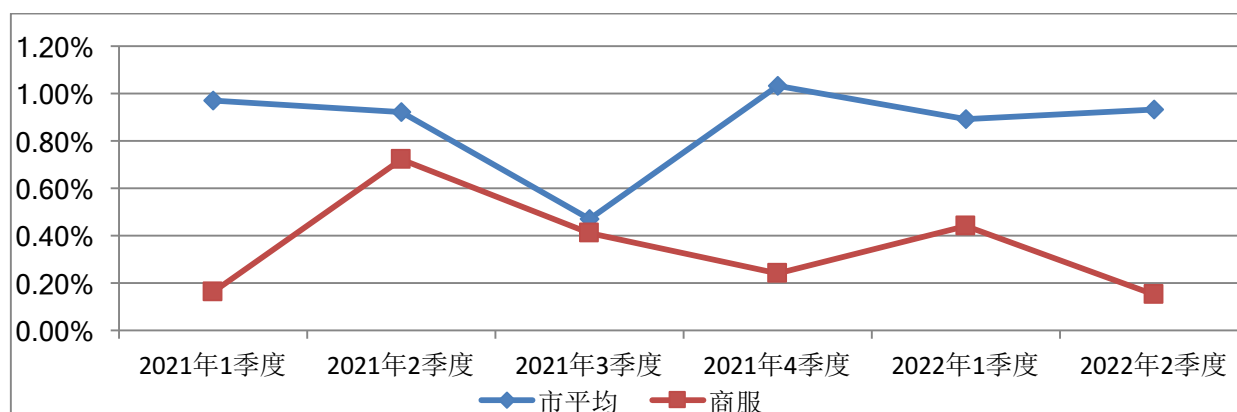
地块名称	详细规划	建设用地面积(m²)	规划建筑面积(m²)	容积率	成交日期	成交价(万元)	成交楼面价(元/m²)	溢价率
北京经济技术开发区亦庄新城 0303 街区 C14C-3 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	17308.8	86544	≤5.0	2022 年 6 月 23 日	91400	10561	0



地块名称	详细规划	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	容积率	成交日期	成交价(万元)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率
北京大兴国际机场临空经济区 DX12-0105-6006、6009 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	59169.74	130173.43	≤2.2	2022 年 4 月 29 日	131600	10110	0
北京大兴国际机场临空经济区(北京部分)0205 街区 DX09-0103-0205 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4 综合性商业金融服务业用地	12066.9	18100.35	1.5	2022 年 3 月 1 日	9400	5193	0
北京经济技术开发区亦庄新城 0902 街区 JG01-07 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	15178.6	45535.8	3	2022 年 2 月 8 日	58400	12825	0
北京市怀柔区怀北、雁栖镇 HR00-0211-6031 地块(城市客厅 B 地块(北侧地块)) F3 其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目)	F3 其他类多功能用地	19258.58	38517.17	2	2022 年 1 月 19 日	28400	7373	0
北京市怀柔区北房镇、怀北镇 HR00-0211-6027、6028、6029、6030 地块(城市客厅 C 地块)F3 其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目)	F3 其他类多功能用地	28547.88	51828.53	1.82	2022 年 1 月 19 日	37700	7274	0

根据 2022 年 2 季度北京市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 季度略有扩大,环比增长率为 0.93%。2022 年 2 季度商服用途环比增长率为 0.15%,较上季度减少约 0.3 个百分点。

#### 2021 年 1 季度至 2022 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，2022 年上半年，北京市市房地产开发企业房屋新开工面积为 803 万平方米，同比下降 11.7%。其中，住宅新开工面积为 415.6 万平方米，同比下降 18.9%；办公楼为 28.1 万平方米，同比下降 21.2%；商业营业用房为 46.2 万平方米，增长 38.8%。

全市房屋竣工面积为 427.4 万平方米，同比下降 27.5%。其中，住宅竣工面积为 214 万平方米，下降 19.2%；办公楼为 101.6 万平方米，增长 53.6%；商业营业用房为 24.2 万平方米，下降 49.2%。

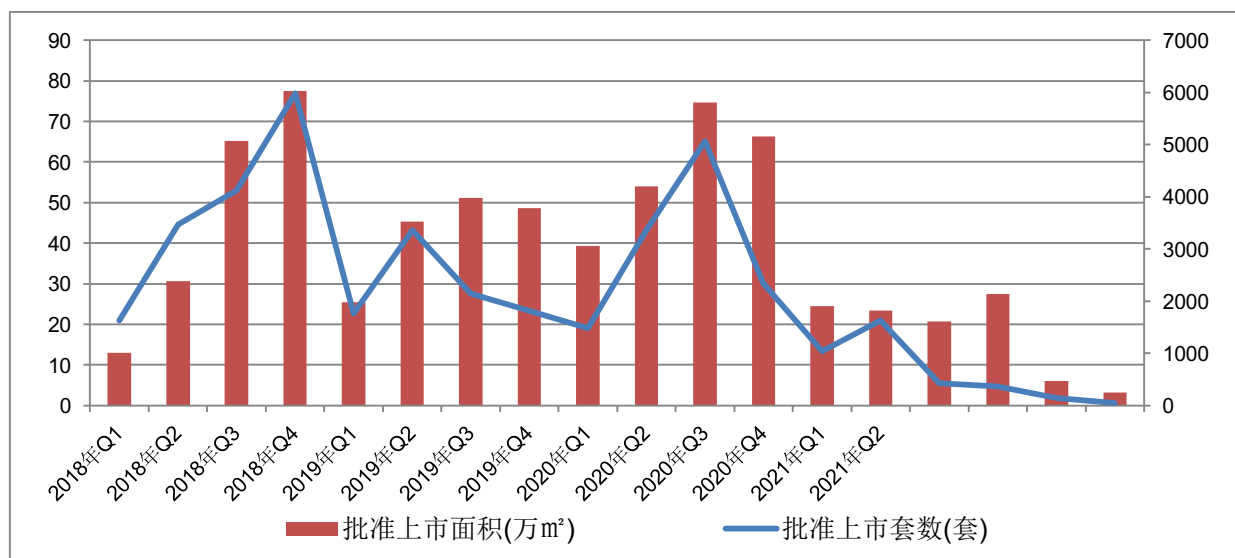
## (3) 房地产市场供需情况

### 1) 办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2022 年 2 季度北京市办公用房批准上市套数仅为 47 套，上半年累计 188 套；批准上市面积为 3.21 万平方米，上半年累计 9.28 万平方米。套数和面积均为自 2016 年以来的最低，



上半年合计值亦未达到 21 年 4 季度水平。



2022 年上半年仅朝阳、海淀、顺义、大兴及怀柔五区有办公用房批准上市，其中大兴区占比 47%，朝阳、顺义、怀柔较为平均，合计占比与大兴区相当，为 47%，海淀占比 6%。

销售市场：2022 年 2 季度，办公用房销售面积 12.57 万平方米，环比增长 45.5%，同比下降 39.2%；上半年办公用房累计销售面积 21.21 万平方米，同比下降 55.6%。2022 年 2 季度办公用房销售套数 750 套，环比下降 20.1%，同比下降 53%；上半年办公用房累计销售套数 1689 套，同比下降 34.8%。

### 2022 年 2 季度办公用房销售排名

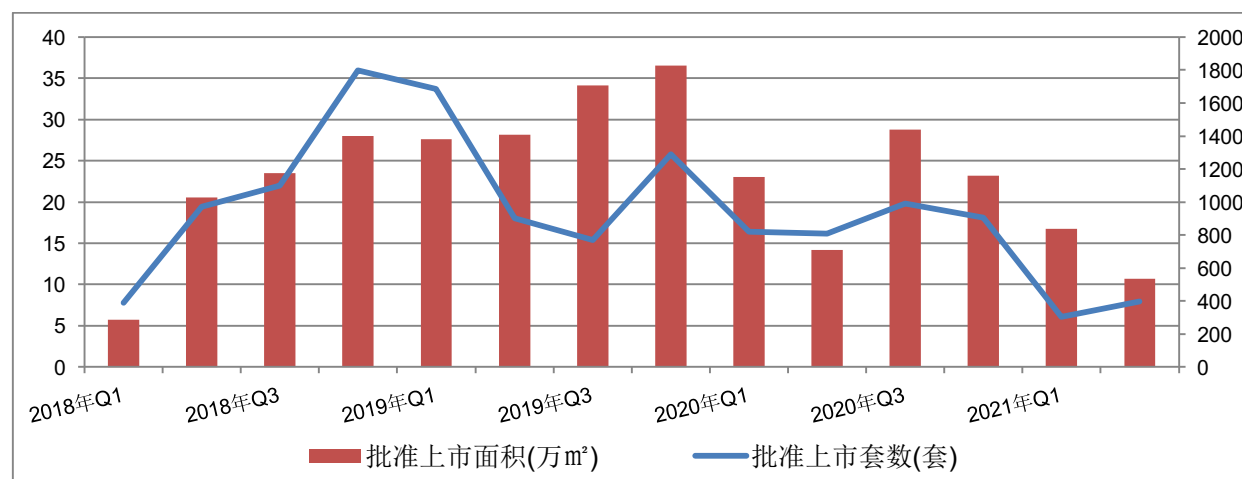
项目排名（前十名）			区域排名		环线排名	
项目名称	区县	成交均价(元/m²)	区域名称	成交均价(元/m²)	环线名称	成交均价(元/m²)
北京金茂府	丰台区	64073	丰台区	43316	三至四环间	64073
北京诺德中心	丰台区	49600	朝阳区	39405	四至五环间	29479
K2 百合湾	通州区	48386	海淀区	32372	二至三环间	28422
运河上筑中心	通州区	42977	石景山区	30231	五至六环间	25427
悦荣中心	丰台区	42600	怀柔区	30000	六环外	19296



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)
城志畅悦园	朝阳区	41862	西城区	25000		
同和中心	大兴区	39500	大兴区	22401		
世界侨商中心	通州区	38000	门头沟区	21594		
苹果园 6 号	石景山区	37863	通州区	20577		
中国铁建·环保嘉苑	海淀区	32391	顺义区	18771		
			昌平区	16763		
			平谷区	15024		
			房山区	10018		

## 2) 商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2022 年 2 季度北京市商业用房批准上市套数 17 套，批准上市面积为 7.04 万平方米；批准上市套数同比下降 95.7%，环比下降 58.5%，批准上市面积同比下降 34%，环比下降 40.8%。套均面积由 2021 年 2 季度的 269 平方米增至 4141 平方米。



2022 年上半年北京市商业用房批准上市套数共计 58 套，同比下降 92%；批准上市面积共计 18.94 万平方米，同比下降 31%；套均面积由 2021 年上半年的 392 平方米增至 3265 平方米。商业用房累计可售套数 4341 套，低于



2021 年同期 27 个百分点；可售面积 158.45 万平方米，较 2021 年同期增加 8.1%；可售套均面积由 2021 年上半年的 245.9 平方米增至 365 平方米。

2022 年上半年商业用房的供应均在远郊区，其中：大兴占比 66.6%、怀柔占比 32%，顺义占比 1.4%。

销售市场：2022 年 2 季度，商业用房销售面积 23.59 万平方米，同比、环比均增长 1.1 倍；销售套数 565 套，同比增加 7%，环比增加 39.2%。2022 年上半年商业用房销售面积共计 34.79 万平方米，同比增长 28.8%；销售套数 971 套，同比增长 3.6%。

#### 2022 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)
中骏天宸	西城区	75188	西城区	70540	二环内	70000
正商明苑	丰台区	72000	东城区	43647	三至四环间	39868
太阳星城	朝阳区	70000	朝阳区	37593	二至三环间	30749
四合上院	西城区	70000	丰台区	37088	四至五环间	20452
中昂时代广场	门头沟区	66852	通州区	24331	五至六环间	20339
西山甲一号	丰台区	63999	怀柔区	23850	六环外	15924
东坝福园	朝阳区	61527	顺义区	20504		
悦荣中心	丰台区	55867	大兴区	20503		
国门智慧城	顺义区	52627	昌平区	20335		
TBD 万科天地	昌平区	51591	石景山区	17833		
			密云区	15454		
			平谷区	15000		
			门头沟区	13307		
			房山区	11444		
			海淀区	7414		



#### （4）可预见未来

2022 年上半年，叠加春节及疫情反复的影响，办公市场的整体活跃度减弱，租金出现下滑，空置率有所上升。年初北京市经济稳步恢复，北京市政府出台的多项措施激励，商业物业表现相对平稳，但 5 月份疫情再次袭来，冲击实体消费，也使商业物业受到波及。得益于北京市商办物业的稳健性，在疫情得到有效控制以及北京市政府各项政策措施的扶持下，经济稳步恢复，商办类物业市场也逐步体现出一定的活跃度。预计 2022 年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 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 12 月 20 日，人民银行和银保监会联合印发《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》（下称《通知》），鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持。明确金融机构“并购贷”支持出现房企项目并收购，并购资金不纳入‘三条红线’、‘两集中’管理。

2022 年 4 月，央行、外汇局提出因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。



金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞‘一刀切’，保持房地产开发贷款平稳有序投放。

2022 年 5 月 25 日，国务院召开全国稳经济大盘电视电话会议，出台稳经济“6 方面 33 项”一揽子政策，着眼于稳供给、扩需求、稳预期，大力推动经济回归正常轨道，确保经济运行在合理运行区间。

## （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。



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

2022年6月7日，北京市住房城乡建设委发布《北京市城市更新条例》意见稿，其中包括以推动老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业设施等存量空间资源提质增效为主的产业类城市更新。另，为完善城市功能和补齐城市短板，允许存量建筑用途转换。建筑用途转换经批准后，土地用途可兼容或变更。市规划自然资源管理部门应当制定具体规则，明确用途转换和兼容使用的正负面清单、比例管控等政策要求和技术标准。

#### 4.城市规划与发展目标

《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《纲要》）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。

2022 年 2 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市国土空间近期规划（2021 年—2025 年）》，到 2025 年北京市常住人口控制在 2300



万人以内，城乡建设用地规模控制在 2790 平方公里左右。持续降低平原地区开发强度。严控平原地区城乡建设用地规模，调整用地结构，合理保障特殊用地、对外交通用地及部分水利设施用地，拓展生态空间。

2022 年 5 月 18 日，北京市人民政府印发《北京市城市更新专项规划（北京市“十四五”时期城市更新规划）》，要求健全完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度和住房体系，增加保障性住房与共有产权住房供给；明确城市更新应坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主；要全面推进老旧小区更新改造；将老旧楼宇纳入城市更新范围；要塑造“两轴”沿线公共空间。其中，北京将推进老旧楼宇升级转型，提升楼宇商业品质和发展效益，提升市场预期。

## 5.城市经济发展运行状况（2022 年上半年）

根据北京市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 19352.2 亿元，按不变价格计算，同比增长 0.7%。其中，一季度实现地区生产总值 9413.4 亿元，增长 4.8%；二季度实现地区生产总值 9938.8 亿元，下降 2.9%。分产业看，第一产业实现增加值 43.7 亿元，增长 7.0%；第二产业实现增加值 2933.5 亿元，下降 11.4%；第三产业实现增加值 16375.0 亿元，增长 3.3%。



### (1) 农业生产保持稳定，稳产保供能力增强

上半年，北京市实现农林牧渔业总产值 103.4 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.8%，增速与一季度持平。其中，农业（种植业）产值在粮食、蔬菜产量增加带动下，增长 7.9%；林业产值随着新一轮百万亩造林工程稳步推进，增长 13.9%。农业生产保供能力继续增强，夏粮、蔬菜及食用菌产量分别为 9.6 万吨、57.0 万吨，分别增长 39.5%和 19.3%；生猪出栏 21.7 万头、存栏 32.8 万头，分别增长 36.5%和 42.0%。

### (2) 工业生产有所下降，6 月份降幅收窄

受新冠疫苗生产基数逐步提高和疫情影响，上半年北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比下降 15.1%（如剔除疫苗生产因素，同比增长 1.0%）。其中，6 月份随着复工复产稳步推进和国内供应链进一步恢复，规模以上工业增加值降幅由 5 月份的 39.6%收窄为 25.4%（如剔除疫苗生产因素，由 5 月份下降 7.0%转为增长 10.4%）。支柱行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 8.9%，电力、热力生产和供应业增长 4.4%，汽车制造业下降 18.6%，医药制造业下降 47.8%。部分产品生产保持较快增长，新能源汽车、民用无人机、集成电路产量分别增长 1.6 倍、33.3%和 5.4%。

### (3) 服务业保持增长，优势行业持续发挥支撑作用



上半年，北京市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长 3.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 3832.0 亿元，增长 9.4%，金融业实现增加值 3831.8 亿元，增长 6.6%，两个行业合计拉动服务业增加值增长 3.5 个百分点。住宿和餐饮业、交通运输仓储和邮政业、租赁和商务服务业、文化体育和娱乐业等行业受疫情影响较大，呈现降势。

#### (4) 投资规模继续扩大，高技术产业和社会领域投资增长较快

上半年，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长 5.5%，增速比一季度回落 4.8 个百分点，比 1-5 月提高 2.7 个百分点。其中，基础设施投资增长 6.0%，房地产开发投资增长 1.0%。分产业看，第一产业投资增长 40.6%；第二产业投资增长 37.5%，其中，制造业投资增长 38.4%；第三产业投资增长 2.6%。高技术产业投资保持快速增长，高技术制造业投资在集成电路、医药健康等项目带动下增长 78.1%，高技术服务业投资在信息传输、软件和信息技术服务业等行业带动下增长 61.7%。社会领域投资增长 17.0%，其中，卫生和社会领域投资增长 86.4%，教育投资增长 45.8%。

截至 6 月末，北京市商品房施工面积 12300.0 万平方米，同比下降 6.0%，其中住宅施工面积 6073.9 万平方米，下降 4.8%。上半年，北京市商品房销售面积 446.1 万平方米，同比下降 8.7%，降幅较一季度和 1-5 月分别收窄



2.3 个和 8.1 个百分点。

#### (5) 消费有所恢复，基本生活消费和网上消费保持增长

上半年，北京市市场总消费额下降 4.6%。其中，服务性消费额下降 2.4%；实现社会消费品零售总额 6706.7 亿元，下降 7.2%，降幅比 1-5 月收窄 0.5 个百分点，6 月当月下降 5.2%，降幅较 5 月收窄 20.5 个百分点。社会消费品零售总额中，分消费形态看，商品零售 6240.5 亿元，下降 6.4%，餐饮收入 466.2 亿元，下降 16.4%，商品零售降幅较 1-5 月收窄 0.8 个百分点。分商品类别看，限额以上批发和零售业中，与基本生活消费相关的粮油食品类、饮料类零售额分别增长 6.2% 和 9.8%。网上消费保持增长，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额 2548.1 亿元，增长 4.2%。

#### (6) 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格涨幅回落

上半年，北京市居民消费价格同比上涨 1.8%。其中，消费品价格上涨 2.5%，服务价格上涨 1.1%。八大类商品和服务项目中：交通通信类价格上涨 6.7%，食品烟酒类价格上涨 2.0%，教育文化娱乐类价格上涨 1.5%，其他用品及服务类价格上涨 1.2%，衣着类价格上涨 0.9%，居住类价格上涨 0.8%，医疗保健类价格上涨 0.8%，生活用品及服务类价格上涨 0.6%。6 月份，全市居民消费价格同比上涨 2.5%，涨幅比上月扩大 0.3 个百分点；环比下降



0.1%。

上半年，北京市工业生产者出厂价格同比上涨 2.9%，购进价格同比上涨 7.9%。其中，4、5 月份工业生产者出厂价格同比分别上涨 3.2%和 2.6%，6 月份同比上涨 2.4%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点，环比持平；购进价格 6 月份同比上涨 7.7%，环比上涨 1.0%。

#### （7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

上半年，北京市城镇调查失业率均值为 4.7%；6 月份，全市城镇调查失业率为 5.1%，比上月有所回落。

上半年，北京市居民人均可支配收入 39391 元，同比增长 3.3%。四项收入全面增长：工资性收入增长 3.8%，经营净收入增长 2.7%，财产净收入增长 2.2%，转移净收入增长 2.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 42680 元，同比增长 3.1%。

总的来看，稳经济一揽子政策措施显现成效，北京经济逐步克服疫情等不利影响，呈现恢复势头，表现出较强韧性。但同时，全球经济增速放缓，不确定性上升，国内经济恢复仍面临不少挑战，北京经济恢复的基础尚不牢固，生产、需求部分指标仍低位运行，市场主体生产经营压力较大。

#### （二）区域因素





## 1.区域概况

朝阳区是北京市城六区之一，地处北京市中南部。北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻。面积 470.8 平方千米。辖域地貌平坦，地势从西北向东南缓缓倾斜，平均海拔 34 米，最高处海拔 46 米，最低处海拔 20 米。轮廓南北长，最长约 28 千米；东西窄，最宽约 17 千米。根据《北京城市总体规划(2016 年—2035 年)》，朝阳区属于北京中心城区，功能定位是：东部、北部地区强化国际交往功能，建设成为国际一流的商务中心区、国际科技文化体育交流区、各类国际化社区的承载地；南部地区将传统工业区改造为文化创意与科技创新融合发展区。

面对内外部环境出现的超预期变化，全市统筹疫情防控与经济社会发展，总体经济呈现恢复回升势头。根据北京市统计局反馈，经初步核算，2022 年 1 季度朝阳区实现地区生产总值 1825.4 亿元，按不变价计算，同比增长 4.4%。分产业看，第一产业实现增加值 0.3 亿元，同比增长 31.4%；第二产业实现增加值 92.1 亿元，同比增长 2.0%；第三产业实现增加值 1733.0 亿元，同比增长 4.5%。

咨询对象位于朝阳区胜古南里甲 34 号楼。地块东至国家林业局，西至胜古中路，南至北三环东路，北至北京胜古房地产开发有限公司。土地级别属



于北京市基准地价办公类三级III-22 区片地价区，地理位置状况较好。

咨询对象所在区域有购物场所（环贸新生活、天丰利 MALL（和平里店）、环宇荟等）；学校（北京市和平街第一中学（和平街高中校区）、北京一七一中学（青年沟路）、中国人民大学附属中学朝阳学校（和平西桥教学区）、和平里第三小学、北京地坛小学、北京朝阳外语小学、北京市朝阳区和平街幼儿园等），医院（首都医科大学附属北京安贞医院、北京中医药大学第三附属医院、北京市和平里医院、中日友好医院等），银行（交通银行、中国银行、中国建设银行、平安银行、招商银行、北京农商银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度好。

## 2.交通条件

咨询对象紧邻城市主干道——北三环东路，东距樱花园西街约 500 米，西距安定路约 300 米，距北京首都国际机场直线约 20 公里，距北京南约 7.5 公里，距北京南站约 12 公里，临近地铁 5 号线（和平西桥站）约 600 米、地铁 10 号线（惠新西街南口站）约 1000 米，周边有 117 路、300 路、302 路、328 路、361 路、604 路、607 路、671 路、921 路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度好。

## 3.环境条件





咨询对象所在区域周边绿化条件较好，周边 2 公里范围内有涌溪公园、柳荫公园、安贞社区公园、元大都城垣遗址公园等自然景观；北京化工大学（东校区）、北京联合大学师范学院、北京中医药大学（西校区）等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

#### 4.基础设施条件

朝阳区目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力）条件。基础设施条件好。

#### 5.办公聚集程度

咨询对象位于朝阳区胜古南里甲34号楼，咨询对象周边有环贸大厦、中国蓝星写字楼、蓝宝商务大厦、胜古写字楼、外经贸安贞大楼、恒产写字楼等写字楼项目，入驻率较高，办公集聚程度较好。

#### 6.规划限制

咨询对象所处区域位于朝阳区胜古南里甲 34 号楼。根据朝阳区“十四五”规划的要求，无特别规划限制，对咨询对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，咨询对象所处区域地理位置条件较好，办公集聚程度较好，交通便捷度好，公共配套设施好，基础设施水平为七通，自然和人文环境条



件较好。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响咨询对象的区域因素较好。

### （三）个别因素

1.咨询对象位置：咨询对象位于北京市朝阳区胜古南里甲 34 号，所有权人为中国林木种子集团有限公司。根据《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]，咨询对象属于办公类三级III-22 区片地价区。

#### 2.宗地规划用途

根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]记载，咨询对象所属宗地权属性质为国有，宗地用途为办公。结合《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]，本次评估设定咨询对象土地用途为商务金融用地（办公类）为最有效用途。

#### 3.宗地容积率及可利用情况

根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000划）字第0086号]，咨询对象所属项目宗地面积为979.74平方米；另根据《房屋所有权证》[京房权证朝国字第00779号]，咨询对象拟出让总建筑面积为3717.17平方米（其中，地上3186.96平方米、地下530.21平方米）。故本次评估设定咨询对象所属项目地



上容积率为3.25（ $3186.96 \div 979.74 = 3.25$ ）。

咨询对象所属项目宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价咨询对象土地利用程度较好。

#### 4.宗地基础设施

咨询对象为北京市朝阳区胜古南里甲 34 号国有建设用地使用权，根据委托咨询方提供的《咨询委托书》，咨询对象现状开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“建筑物已竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”。



### 第三部分 土地咨询结果及其使用

#### 一、估价依据

（一）有关的法律、法规、行政规章及咨询对象所在省市的有关法律法规和政策

1. 《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）；

2. 《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）；

3. 《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）；

4.《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）；

5.《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）；

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；2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议第三次修订通过，2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号公布，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

8.《不动产登记暂行条例》〔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〕；

## （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.《关于印发划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）的通知》[自然资办函(2019)922 号]
- 7.《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]
- 8.《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]
- 9.《北京房地产估价师与土地估价师与不动产登记代理人协会关于发布<北京协议出让地价评估技术有关问题的说明（一）>的通知》[北估秘（2021）





004 号]

10.《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》[北估秘（2022）002 号]

11.《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]

12.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

13.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

14.《北京市统计年鉴》

### （三）委托咨询方提供的资料

1.《咨询委托书》

2.《关于林业部中国林木种子仓库、经营场所工程可行性研究报告的批复》[林计批字（1992）44 号]复印件

3.《林业部关于中国林木种子仓库、经营场所工程初步设计的批复》[林计批字（1996）22 号]复印件

4.《国家林业局关于下达 1998 年直属单位自筹剧本建设投资计划的通知》[林计通字（1998）115 号]复印件

5.《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]复印件





6. 《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]复印件
7. 《关于中国林木种子集团公司制改制有关事项的批复》[中林（2017）398 号]复印件
8. 《名称变更通知》（2017 年 11 月 21 日）复印件
9. 《关于同意中国林木种子有限公司名称变更的批复》[中林（2020）174 号]复印件
10. 《名称变更通知》（2020 年 5 月 29 日）复印件
11. 《关于同意中国林木种子集团有限公司办理朝阳区胜古南里甲 34 号国有土地使用权变更的批复》[中林战略（2022）215 号]复印件
12. 《关于办理中国林木种子集团有限公司朝阳区胜古南里甲 34 号国有土地划拨转出让相关手续的函》[中林函（2022）86 号]复印件
13. 《项目情况表》复印件

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

## 二、土地估价原则

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用和影响而形成，这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此进行细致分析并正



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

### 1. 替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，咨询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，咨询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。由于咨询对象拟协议出让，本次评估以设定规划条件符合最有效使用原则为前提。

## 3.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商



品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析，预测以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益。本次评估在运用剩余法计算咨询对象土地价格时，就是以该原则为原理。

#### 4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。咨询对象位于朝阳区胜古南里甲 34 号，土地用途设定为商务金融用地（办公类），土地性质设定为出让国有建设用地使用权。咨询对象所处区域内土地资产存在较大增值潜力。评估中剩余法的运用主要考虑此项原则。

#### 5.贡献原则



不动产的总收益是由土地及建筑物等其他生产要素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。同时，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

## 6. 价值主导原则

价值主导原则是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

城镇土地分等定级就是根据土地的经济和自然两个方面的属性及其在城镇社会经济中的地位和作用，综合评定土地质量，划分城镇土地等级的过程。

咨询对象位于北京市朝阳区胜古南里甲 34 号地块，属于办公类三级地区，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》对咨询对象进行综合判断。

## 7. 审慎原则

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

本次估价考虑咨询对象的具体情况，结合咨询目的，在估价过程中确定



相关参数和结果时，仔细分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况、存在的风险，严格遵循着审慎原则。

## 8. 公开市场原则

公开市场原则是指咨询结果在公平、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。本次咨询结果是咨询对象所在区域内的正常市场价格，即在公平、公正、公开的土地市场上可实现的价格。

## （二）估价方法

### 1. 估价技术思路

核定本项目土地协议出让的底价，需评估咨询对象的现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格、划拨土地使用权价格、政府土地出让收益。

评估三种价格的具体分析如下：

首先需根据《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》[国土资厅发（2018）4号]、《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用





权地价评估指导意见（试行）>的通知》、《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》[北估秘（2022）002号]的要求，评估现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格和划拨土地使用权价格。

其次，需根据《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12号]和《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]等有关文件的规定，政府土地出让收益按楼面地价及相应土地用途的政府收益比例确定，办公用途政府土地收益比例为25%。

## 2.方法选择

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估价方法通常有剩余法、基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法及市场比较法共五种估价方法。

评估专业人员根据咨询对象的特点、实际情况以及咨询目的，对上述估价方法分析如下：

### 出让地价：

（1）剩余法：剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。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。此次估价按待开发土地的价格进行评估，符合剩余法的适用条件，故可采用剩余法估算咨询对象的熟地价。

(2) 基准地价系数修正法：咨询对象位于北京市基准地价覆盖区，符合基准地价的适用范围和条件。《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12号]公布于2022年3月14日，为北京市正在使用而且必须使用的基准地价体系，应北京市国土管理部门要求，必须继续使用该基准地价。故本次估价选取基准地价系数修正法作为估价方法之一。

(3) 成本逼近法：成本逼近法一般适用于新开发土地，或者土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。咨询对象不属于该类型的土地。

《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中指出成本逼近法和公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）可选择一种，基准地价系数修正法客观性更强，在已选择基准地价系数修正法情况下，本次估价不选取成本逼近法求取现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格。

(4) 收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。咨询对象同类土地租赁较少，收益还原率难以确定。《国有建设用地使用权出让



《地价评估技术规范》中指出市场比较法、剩余法、收益还原法可选择一种，在已选择剩余法，且收益还原法非最适宜方法的情况下，本次估价不选用收益还原法。

(5) 市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。咨询对象为划拨土地拟申请办理土地协议出让手续，《北京市人民政府〈关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知〉》[京政发（2022）12号]公布于2022年3月14日，基准期日为2021年1月1日。在此期日后，朝阳区办公用途经过审定的协议出让的经营性建设用地案例较少，不满足市场比较法的要求，本次评估不选用市场比较法。

#### 划拨地价：

(1) 剩余法：剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。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。此次估价按待开发土地的价格进行评估，符合剩余法的适用条件，故可采用剩余法估算咨询对象的熟地价。在此基础上，利用增值收益扣减法，估算咨询对象的划拨土地使用权价格。

(2) 基准地价系数修正法：北京市未公布划拨国有建设用地使用权基准



地价，无法使用基准地价系数修正法。

(3) 成本逼近法：成本逼近法一般适用于新开发土地，或者土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。咨询对象周边区域近几年来有类似土地一级开发项目的成本数据，可通过直接或间接的方式求取土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等相关成本费用且不用计取土地增值收益，故选取成本逼近法估算咨询对象的划拨土地使用权价格。

(4) 收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。咨询对象同类土地租赁较少，收益还原率难以确定。本次估价不选用收益还原法。

(5) 市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。经过审定的划拨国有建设用地案例较少，不满足市场比较法的要求，本次评估不选用市场比较法。

综上所述，本次评估根据咨询对象的特点和实际状况，采用剩余法和基准地价系数修正法两种方法对出让土地使用权正常市场价格进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用收益还原法求取，采用成本逼近法和剩余（增值收益扣减）法两种方法对划拨土地使用权价格进行测算，力求合理科学地评估出咨询对象出让及划拨国有建设用地使用权价格；然后再求取政府土地出让收益价格。



### 3. 本次评估所采用的估价方法简述如下：

(1) 求取现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格所采用的估价方法：

#### 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

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

其计算公式为：

$$P = P_r - P_h - T$$

式中：

$P$ ——待估宗地价格  $P_r$ ——不动产交易价格

$P_h$ ——房屋现值  $C$  ——交易税费

(2) 求取划拨土地使用权价格所采用的估价方法：

### 1) 剩余（增值收益扣减）法

剩余法是在测算现有不动产正常交易价格的基础上，扣除正常建造成本以及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。在此基础上，利用增值收益扣减法，估算咨询对象的划拨土地使用权价格。

其计算公式为：

$$P = P_r - P_h - T - \text{土地增值收益}$$



式中：

$P$ ——待估宗地价格  $P_r$ ——不动产交易价格

$P_h$ ——房屋现值  $C$ ——交易税费

## 2) 成本逼近法

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

其基本计算公式为：

$$\begin{aligned} P_1 &= E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \\ &= P_E + R_3 \end{aligned}$$

式中：

$P_1$ ——待估宗地价格

$E_a$ ——土地取得费

$E_d$ ——土地开发费

$T$ ——税费

$R_1$ ——利息

$R_2$ ——利润



$R_3$ ——土地增值

$P_E$ ——土地成本价格

### (三) 咨询结果

评估专业人员根据咨询的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（出让土地使用权正常市场价格（基准地价系数修正法和剩余法）；划拨土地使用权价格（成本逼近法和剩余（增值收益扣减）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：

#### ◆现状使用条件下的出让地价：

用途	建筑面积 ( $m^2$ )	楼面地价 ( 元/ $m^2$ )	熟地总价 ( 万元 )
地上办公	3186.96	22416	7143.8895
地下办公	530.21	5831	309.1655
合计	3717.17	--	7453.0550

#### ◆现状使用条件下的划拨地价：

用途	建筑面积 ( $m^2$ )	楼面地价 ( 元/ $m^2$ )	熟地总价 ( 万元 )
地上办公	3186.96	15088	4808.4852
合计	3186.96	--	4808.4852

#### ◆政府土地出让收益：

用途	建筑面积 ( $m^2$ )	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 )
地上办公	3186.96	5604	1785.9724
地下办公	530.21	1458	77.3046
合计	3717.17	--	1863.2770

根据《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》[北估秘（2022）002 号]8.2,则:咨询结果 = 地上出让地价楼面单价×地上建筑面积 + 地下空间政府土地出让收益楼面单价×地下空间出让建筑面积 - 地上划拨地





价楼面单价×地上建筑面积

$$= 22416 \times 3186.96 + 1458 \times 530.21 - 15088 \times 3186.96$$

$$= 7143.8895 + 77.3046 - 4808.4852$$

$$= 2412.7089 \text{ (万元)}$$

◆应补缴出让价款：

咨询结果 2412.7089 万元 > 政府土地出让收益总价 1863.2770 万元。依据地价定义，将咨询结果与政府土地出让收益比较，按照孰高原则确定应当补缴的出让价款金额。故本次应补缴出让价款应以咨询结果为依据。

本次咨询结果仅为以上设定条件下的咨询结果，最终应补缴出让价款以北京市规划和自然资源委员会相关政府部门审定核准数值为准。



### 三、咨询结果和咨询报告的使用

#### （一）估价的前提条件和假设条件

1. 咨询对象土地用途设定为商务金融用地（办公类）为最有效利用方式。
2. 委托咨询方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。
3. 在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
4. 任何有关咨询对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
5. 土地使用权人合法取得咨询对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。
6. 根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]、《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]记载，咨询对象土地使用者及房屋所有权人为中国林木种子有限公司。另根据《关于中国林木种子有限公司改制有关事项的批复》[中林（2017）398 号]、《名称变更通知》（2017 年 11 月 21 日）、《关于同意中国林木种子有限公司名称变更的批复》[中林（2020）174 号]、《名称变更通知》（2020 年 5 月 29 日），权利主体名称因公司改制，由“中国林木种子有限公司”变更为“中国林木种子集团有限公司”，本次评估设定咨询对象土地使用者及房屋所有权人为中国林木种子集团有限公司。
7. 根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]、《房



屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]记载，咨询对象土地使用者及房屋所有权人为中国林木种子分公司。另根据《咨询委托书》，咨询对象为北京市朝阳区胜古南里甲 34 号国有建设用地使用权，房屋实际用途为办公。结合《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]，本次评估设定咨询对象土地用途为商务金融用地（办公类）。

8.咨询对象为北京市朝阳区胜古南里甲 34 号国有建设用地使用权，根据委托咨询方提供的《咨询委托书》，咨询对象现状开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“建筑物已竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”。

9.容积率设定：根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]，咨询对象所属项目宗地面积为 979.74 平方米；另根据《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]，咨询对象拟出让总建筑面积为 3717.17 平方米（其中，地上 3186.96 平方米、地下 530.21 平方米）。故本次评估设定咨询对象所属项目地上容积率为 3.25（ $3186.96 \div 979.74 = 3.25$ ）。

10.《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]及《房屋所



有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]中未记载咨询对象抵押权登记情况。

截至估价期日，无法确定咨询对象是否存在抵押权、担保权等他项权利。根据本次咨询目的，设定不考虑待估宗地抵押权、担保权等他项权利对咨询结果的影响。

## （二）咨询结果和咨询报告的使用

1.本咨询报告的依据为国务院、国土资源部、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、委托咨询方提供的资料、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.委托咨询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咨询结果失真，估价机构不承担相应的责任。

3.本报告咨询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.本次咨询结果仅为以上设定条件下的咨询结果，最终应补缴出让价款以北京市规划和自然资源委员会相关政府部门审定核准数值为准。

5.本咨询报告在估价机构盖章和土地估价师签字或签章的条件下有效。

6.本次评估咨询报告分为“土地咨询报告”和“土地咨询技术报告”两部分，



“土地咨询报告”供委托咨询方使用，“土地咨询技术报告”仅供估价机构存档和作为咨询结果提交房屋土地管理部门确认或备案时的附件。

7.本咨询报告只能由咨询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咨询目的和用途。

8.委托咨询方或者本咨询报告使用人应按照法律规定和咨询报告载明的使用范围使用本咨询报告。委托咨询方或者咨询报告使用人违反前述规定使用本咨询报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

9.除委托咨询方、估价委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

10.咨询报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于咨询对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。

11.本报告所确定的土地价格为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下拟申请土地协议出让地价水平提供咨询意见。土地出让属于政府行为，划拨土地办理协议出让时，应缴纳的政府土地收益以北京市规划和自然资源委员会最终审定结果为准。若违反特定用途使用本土地咨询报告和咨询结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。



12.本咨询报告自报告出具日起计算，2022 年 9 月 7 日至 2023 年 9 月 6 日有效。

13.本次土地咨询报告的使用权归国家机关事务管理局房地产管理司，土地咨询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）咨询对象的土地、房屋权属资料、土地利用状况、评估项目相关资料由委托咨询方提供。

（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。委托咨询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《国有土地使用证》[京朝国用(2000划)字第0086号], 咨询对象所属项目宗地面积为979.74平方米; 另根据《房屋所有权证》[京房权证朝国字第00779号], 咨询对象拟出让总建筑面积为3717.17平方米(其中, 地上3186.96平方米、地下530.21平方米)。故本次评估设定咨询对象所属项目地上容积率为3.25 ( $3186.96 \div 979.74 = 3.25$ )。

(2) 根据《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发(2022)12号]的要求, 评估专业人员以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准, 对基准地价中的熟地价进行期日修正。

(3) 依据现行的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》, 剩余法中房地产开发销售过程中的增值税, 暂按5%的征收率计税。

(4) 关于土地还原率的确定。

根据《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发(2022)12号]的规定确定, 商业、办公、住宅、工业、公共服务用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25%、20%、15%、10%确定。且须分别不低于5.5%、5.5%、5%、5%、5%, 不高于6.5%、6.5%、6%、6%、6%。本次评估确定土地还原利率





为办公 5.5%。

(5) 本咨询报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留四位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

### 3.其他说明

(1) 《咨询委托书》中咨询目的为：为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下拟申请土地协议出让地价水平提供咨询意见。

(2) 委托咨询方于 2022 年 9 月 5 日正式委托进行评估，确定估价期日为 2022 年 9 月 5 日。评估专业人员于 2022 年 9 月 5 日进行实地查勘，于实地查勘之日，咨询对象 1 号房屋地上 6 层存在部分加建，2 号房屋改建，同《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]中记载的用途及产权范围不完全一致，根据本次咨询目的，设定不考虑待估宗地部分加建改建情况对咨询结果的影响。

(3) 根据咨询目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]、《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]和《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》[北估秘（2022）002 号]原则性要求的基础上，



还需满足《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12号]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，有所调整和补充。



## 第四部分 附件

1. 《咨询委托书》复印件
2. 咨询对象所在位置示意图
3. 咨询对象实地勘察相关照片
4. 《关于林业部中国林木种子仓库、经营场所工程可行性研究报告的批复》[林计批字（1992）44号]复印件
5. 《林业部关于中国林木种子仓库、经营场所工程初步设计的批复》[林计批字（1996）22号]复印件
6. 《国家林业局关于下达 1998 年直属单位自筹剧本建设投资计划的通知》[林计通字（1998）115号]复印件
7. 《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]复印件
8. 《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]复印件
9. 《关于中国林木种子有限公司改制有关事项的批复》[中林（2017）398号]复印件
10. 《名称变更通知》（2017 年 11 月 21 日）复印件
11. 《关于同意中国林木种子有限公司名称变更的批复》[中林（2020）174号]复印件



- 12.《名称变更通知》（2020 年 5 月 29 日）复印件
- 13.《关于同意中国林木种子集团有限公司办理朝阳区胜古南里甲 34 号国有土地使用权变更的批复》[中林战略（2022）215 号] 复印件
- 14.《关于办理中国林木种子集团有限公司朝阳区胜古南里甲 34 号国有土地划拨转出让相关手续的函》[中林函（2022）86 号]复印件
- 15.《项目情况表》复印件
- 16.估价机构《营业执照（副本）》复印件
- 17.估价机构评估资质复印件
- 18.评估专业人员资质证书复印件



## 土地咨询技术报告

项 目 名 称：北京市朝阳区胜古南里甲 34 号国有建设用地使用  
权出让地价咨询

受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

土地咨询报告编号：2022-1-0547-F01TDCR6

土地咨询技术报告编号：2022-1-0547-F01TDCR6

提交咨询报告日期：2022 年 9 月 7 日

关键词：北京市、朝阳区  
协议出让、咨询  
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、项目名称.....	1
二、委托咨询方.....	1
三、受托方.....	1
四、咨询目的.....	2
五、估价依据.....	2
六、估价期日.....	7
七、估价日期.....	7
八、地价定义.....	8
九、咨询结果.....	12
十、需要特殊说明的事项.....	15
十一、评估专业人员签字.....	22
十二、土地估价机构.....	22
第二部分 咨询对象描述及土地价格影响因素分析 .....	23
一、咨询对象描述.....	23
二、影响地价的因素说明.....	26
第三部分 土地估价 .....	53
一、估价原则.....	53
二、估价过程.....	58



三、咨询结果确定.....	78
第四部分 附 件.....	83





# 土地咨询技术报告

## 第一部分 总 述

### 一、项目名称

北京市朝阳区胜古南里甲 34 号国有建设用地使用权出让地价咨询

### 二、委托咨询方

国家机关事务管理局房地产管理司

### 三、受托方

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：叶 凌

联系电话：010-82253558



#### 四、咨询目的

为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下拟申请土地协议出让地价水平提供咨询意见。

#### 五、估价依据

（一）有关的法律、法规、行政规章及咨询对象所在省市的有关法律法规和政策

1. 《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）；

2. 《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)；

3.《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）；

4.《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）；

5.《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）；

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；2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议第三次修订通过，2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号公布，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

8.《不动产登记暂行条例》〔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〕；

## （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.《关于印发划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）的通知》[自然资办函(2019)922 号]
- 7.《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]
- 8.《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]
- 9.《北京房地产估价师与土地估价师与不动产登记代理人协会关于发布<北京协议出让地价评估技术有关问题的说明（一）>的通知》[北估秘（2021）004 号]



10.《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》[北估秘（2022）002号]

11.《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]

12.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

13.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

14.《北京市统计年鉴》

### （三）委托咨询方提供的资料

1.《咨询委托书》

2.《关于林业部中国林木种子仓库、经营场所工程可行性研究报告的批复》[林计批字（1992）44号]复印件

3.《林业部关于中国林木种子仓库、经营场所工程初步设计的批复》[林计批字（1996）22号]复印件

4.《国家林业局关于下达 1998 年直属单位自筹剧本建设投资计划的通知》[林计通字（1998）115号]复印件

5.《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]复印件

6.《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]复印件

7.《关于中国林木种子分公司改制有关事项的批复》[中林（2017）



398 号]复印件

8.《名称变更通知》（2017 年 11 月 21 日）复印件

9.《关于同意中国林木种子有限公司名称变更的批复》[中林（2020）174 号]复印件

10.《名称变更通知》（2020 年 5 月 29 日）复印件

11.《关于同意中国林木种子集团有限公司办理朝阳区胜古南里甲 34 号国有土地使用权变更的批复》[中林战略（2022）215 号]复印件

12.《关于办理中国林木种子集团有限公司朝阳区胜古南里甲 34 号国有土地划拨转出让相关手续的函》[中林函（2022）86 号]复印件

13.《项目情况表》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

2022 年 9 月 5 日（根据《咨询委托书》确定）

## 七、估价日期

2022 年 9 月 5 日至 2022 年 9 月 7 日





## 八、地价定义

依据《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发〔2018〕4号]6.3(2)划拨土地办理协议出让。使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果。将上述评估结果与政府土地出让收益比较，按照孰高原则确定应当补缴的出让价款金额。

《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》[北估秘(2022)002号]4.1 出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，按照技术规范评估现状使用条件下的出让地价，减去按照指导意见和本指引评估的现状使用条件下的划拨地价，作为评估结果，并提出应当缴纳的地价款金额建议。

《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》[北估秘(2022)002号]8.2 划拨土地办理协议出让的结建式建设项目，包含地下空间划拨土地时，需评估地下空间政府土地出让收益，并按照以下计算公式确定评估结果：

现状地上容积率 $\geq 1.0$ 时，评估总价 = 地上出让地价楼面单价 $\times$ 地上建筑面积 + 地下空间政府土地出让收益楼面单价 $\times$ 地下空间出让建筑面积 - 地上划拨地价楼面单价 $\times$ 地上建筑面积。



核定本项目土地协议出让的底价，需评估咨询对象的现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格、划拨土地使用权价格、政府土地出让收益。

### （一）现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格

出让土地使用权正常市场价格为设定开发建设条件下的国有建设用地使用权价格（即熟地价），对有关事项做出的设定及地价内涵如下：

#### 1. 土地用途设定：

根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]记载，咨询对象所属宗地权属性质为国有，宗地用途为办公。结合《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]，本次评估设定咨询对象土地用途为商务金融用地（办公类）。

#### 2. 土地使用权类型：

根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]记载，咨询对象土地使用权类型为划拨。本次评估是对咨询对象土地使用权拟申请协议出让价格进行评估，为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下拟申请土地协议出让地价水平提供咨询意见，结合咨询目的，本次评估设定咨询对象土地使用权类型为出让。

#### 3. 土地开发程度设定：

咨询对象为北京市朝阳区胜古南里甲 34 号国有建设用地使用权，根据委



托咨询方提供的《咨询委托书》，咨询对象现状开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“建筑物已竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”。

#### 4. 土地使用权年限设定：

按照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号）的有关规定，因本次咨询对象尚未办理国有建设用地出让手续，故本次评估设定咨询对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期，即商务金融用地（办公类）50 年。

#### 5. 容积率设定：

根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000划）字第0086号]，咨询对象所属项目宗地面积为979.74平方米；另根据《房屋所有权证》[京房权证朝国字第00779号]，咨询对象拟出让总建筑面积为3717.17平方米（其中，地上3186.96平方米、地下530.21平方米）。故本次评估设定咨询对象所属项目地上容积率为3.25（ $3186.96 \div 979.74 = 3.25$ ）。

#### 6. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：咨询对象在估价期日2022年9月5日，在北京市基准地价办公类三级地价区III-22区片内，评估设定土地使用权类型为出让；



设定开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”；设定土地用途为商务金融用地（办公类），设定土地剩余使用年限为50年；在现状利用条件下，设定容积率为3.25；于设定条件下的国有建设用地使用权价格，即出让土地使用权的正常市场价格。

## （二）划拨土地使用权地价：

划拨土地使用权地价是指以划拨方式取得的、无年限限制的、现状利用条件下的划拨土地使用权价格。划拨土地办理协议出让时，不改变土地及建筑物、构筑物现状的，划拨地价设定土地用途、利用条件（如地上容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等）、土地开发程度与出让地价设定一致。

## （三）政府土地出让收益内涵如下：

根据《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12号]等有关文件的规定，政府土地出让收益按楼面熟地价及相应土地用途的政府收益比例确定。办公用途政府土地出让收益比例为25%。



## 九、咨询结果

评估专业人员根据咨询的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（出让土地使用权正常市场价格（基准地价系数修正法和剩余法）；划拨土地使用权价格（成本逼近法和剩余（增值收益扣减）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：

### ◆现状使用条件下的出让地价：

用途	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	楼面地价 ( 元/m <sup>2</sup> )	熟地总价 ( 万元 )
地上办公	3186.96	22416	7143.8895
地下办公	530.21	5831	309.1655
合计	3717.17	--	7453.0550

### ◆现状使用条件下的划拨地价：

用途	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	楼面地价 ( 元/m <sup>2</sup> )	熟地总价 ( 万元 )
地上办公	3186.96	15088	4808.4852
合计	3186.96	--	4808.4852

### ◆政府土地出让收益：

用途	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	政府土地出让收益单价 ( 元/m <sup>2</sup> )	政府土地出让收益总价 ( 万元 )
地上办公	3186.96	5604	1785.9724
地下办公	530.21	1458	77.3046
合计	3717.17	--	1863.2770

根据《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》[北估秘（2022）002 号]8.2,则:咨询结果 = 地上出让地价楼面单价×地上建筑面积 + 地下空间政府土地出让收益楼面单价×地下空间出让建筑面积 - 地上划拨地价楼面单价×地上建筑面积

$$= 22416 \times 3186.96 + 1458 \times 530.21 - 15088 \times 3186.96$$



$$= 7143.8895 + 77.3046 - 4808.4852$$

$$= 2412.7089 \text{ (万元)}$$

◆应补缴出让价款：

咨询结果 2412.7089 万元 > 政府土地出让收益总价 1863.2770 万元。依据地价定义，将咨询结果与政府土地出让收益比较，按照孰高原则确定应当补缴的出让价款金额。故本次应补缴出让价款应以咨询结果为依据。

本次咨询结果仅为以上设定条件下的咨询结果，最终应补缴出让价款以北京市规划和自然资源委员会相关政府部门审定核准数值为准。



附

咨询结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 咨询报告编号：2022-1-0547-F01TDCR6 估价期日：2022 年 9 月 5 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 权人	宗 地 名 称	估价期日的用途			容积率			估价期 日的实 际土地 开发程 度	估价设 定的土 地开发 程度	土 地 使 用 年 限/ 年	土地面 积/m <sup>2</sup>	拟出让建 筑面积/m <sup>2</sup>	出让楼 面地价/ 政府土 地出让 收益/元 /m <sup>2</sup>	出让土地使 用权总价/ 政府土地出 让收益总价 /万元	划拨楼 面地价/ 元/m <sup>2</sup>	划拨土地使 用权总价/ 万元	出让减划拨 差额总价/ 万元	应当补缴 的出让价 款金额/万 元
		证 载	拟 批 准	设定	规 划	实 际	设定											
中国 林木 种子 集团 有限 公司	朝 阳 区 胜 古 南 里 甲 34 号	办 公	办 公	商务 金融 用地 (办 公 类)	3.25	3.25	3.25	宗地内 “五通” (即通 路、通 上水、 通下 水、通 电、通 讯)， 宗地内 “建筑物 已竣工”	宗地内 “五通” (即通 路、通 上水、 通下 水、通 电、通 讯)， 宗地内 “场地平 整”	50	979.74	地上 3186.96	22416	7143.8895	15088	4808.4852	2335.4043	2412.7089
												地下 530.21	1458	77.3046	--	--	--	

币种：人民币

注：咨询结果 2412.7089 万元> 政府土地出让收益总价 1863.2770 万元。依据地价定义，将咨询结果与政府土地出让收益比较，按照孰高原则确定应当补缴的出让价款金额。故本次应补缴出让价款应以咨询结果为依据。

本次咨询结果仅为以上设定条件下的咨询结果，最终应补缴出让价款以北京市规划和自然资源委员会相关政府部门审定核准数值为准。





## 十、需要特殊说明的事项

### （一）估价的前提条件和假设条件

1. 咨询对象土地用途设定为商务金融用地（办公类）为最有效利用方式。
2. 委托咨询方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。
3. 在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
4. 任何有关咨询对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
5. 土地使用权人合法取得咨询对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。
6. 根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]、《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]记载，咨询对象土地使用者及房屋所有权人为中国林木种子子公司。另根据《关于中国林木种子子公司公司制改制有关事项的批复》[中林（2017）398 号]、《名称变更通知》（2017 年 11 月 21 日）、《关于同意中国林木种子有限公司名称变更的批复》[中林（2020）174 号]、《名称变更通知》（2020 年 5 月 29 日），权利主体名称因公司改制，由“中国林木种子子公司”变更为“中国林木种子集团有限公司”，本次评估设定咨询对象土地使用者及房屋所有权人为中国林木种子集团有限公司。
7. 根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]、《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]记载，咨询对象土地使用者及房



屋所有权人为中国林木种子公司。另根据《咨询委托书》，咨询对象为北京市朝阳区胜古南里甲 34 号国有建设用地使用权，房屋实际用途为办公。结合《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]，本次评估设定咨询对象土地用途为商务金融用地（办公类）。

8.咨询对象为北京市朝阳区胜古南里甲 34 号国有建设用地使用权，根据委托咨询方提供的《咨询委托书》，咨询对象现状开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“建筑物已竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”。

9.容积率设定：根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]，咨询对象所属项目宗地面积为 979.74 平方米；另根据《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]，咨询对象拟出让总建筑面积为 3717.17 平方米（其中，地上 3186.96 平方米、地下 530.21 平方米）。故本次评估设定咨询对象所属项目地上容积率为 3.25（ $3186.96 \div 979.74 = 3.25$ ）。

10.《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]及《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]中未记载咨询对象抵押权登记情况。截至估价期日，无法确定咨询对象是否存在抵押权、担保权等他项权利。根



据本次咨询目的，设定不考虑待估宗地抵押权、担保权等他项权利对咨询结果的影响。

## （二）咨询结果和咨询报告的使用

1.本咨询报告的依据为国务院、国土资源部、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、委托咨询方提供的资料、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.委托咨询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咨询结果失真，估价机构不承担相应的责任。

3.本报告咨询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.本次咨询结果仅为以上设定条件下的咨询结果，最终应补缴出让价款以北京市规划和自然资源委员会相关政府部门审定核准数值为准。

5.本咨询报告在估价机构盖章和土地估价师签字或签章的条件下有效。

6.本次评估咨询报告分为“土地咨询报告”和“土地咨询技术报告”两部分，“土地咨询报告”供委托咨询方使用，“土地咨询技术报告”仅供估价机构存档和作为咨询结果提交房屋土地管理部门确认或备案时的附件。

7.本咨询报告只能由咨询报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报



告载明的唯一咨询目的和用途。

8.委托咨询方或者本咨询报告使用人应按照法律规定和咨询报告载明的使用范围使用本咨询报告。委托咨询方或者咨询报告使用人违反前述规定使用本咨询报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

9.除委托咨询方、估价委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

10.咨询报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于咨询对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。

11.本报告所确定的土地价格为委托咨询方了解咨询对象于设定条件下拟申请土地协议出让地价水平提供咨询意见。土地出让属于政府行为，划拨土地办理协议出让时，应缴纳的政府土地收益以北京市规划和自然资源委员会最终审定结果为准。若违反特定用途使用本土地咨询报告和咨询结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

12.本咨询报告自报告出具日起计算，2022年9月7日至2023年9月6日有效。

13.本次土地咨询报告的使用权归国家机关事务管理局房地产管理司，土地咨询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）咨询对象的土地、房屋权属资料、土地利用状况、评估项目相关资料由委托咨询方提供。

（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。委托咨询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《国有土地使用证》[京朝国用（2000划）字第0086号]，咨询对象所属项目宗地面积为979.74平方米；另根据《房屋所有权证》[京房权证朝国字第00779号]，咨询对象拟出让总建筑面积为3717.17平方米（其中，地上3186.96平方米、地下530.21平方米）。故本次评估设定咨询对象所属项目



地上容积率为3.25（ $3186.96 \div 979.74 = 3.25$ ）。

（2）根据《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12号]的要求，评估专业人员以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准，对基准地价中的熟地价进行期日修正。

（3）依据现行的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，剩余法中房地产开发销售过程中的增值税，暂按5%的征收率计税。

（4）关于土地还原率的确定。

根据《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12号]的规定确定，商业、办公、住宅、工业、公共服务用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮25%、20%、15%、10%确定。且须分别不低于5.5%、5.5%、5%、5%、5%，不高于6.5%、6.5%、6%、6%、6%。本次评估确定土地还原利率为办公5.5%。

（5）本咨询报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留四位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

### 3.其他说明

（1）《咨询委托书》中咨询目的为：为委托咨询方了解咨询对象于设定





条件下拟申请土地协议出让地价水平提供咨询意见。

(2) 委托咨询方于 2022 年 9 月 5 日正式委托进行评估, 确定估价期日为 2022 年 9 月 5 日。评估专业人员于 2022 年 9 月 5 日进行实地查勘, 于实地查勘之日, 咨询对象 1 号房屋地上 1-6 层内部格局部分调整改建, 6 层存在部分加建, 2 号房屋目前作为车库用房使用, 同《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]中记载的用途及产权范围不完全一致, 根据本次咨询目的, 设定不考虑待估宗地部分加建改建及租赁情况对咨询结果的影响。

(3) 根据咨询目的, 此次评估在符合《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]、《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]和《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》[北估秘(2022) 002 号]原则性要求的基础上, 还需满足《北京市人民政府〈关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知〉》[京政发(2022) 12 号]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, 有所调整和补充。





## 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	
崔锴	2010110070	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
_____	_____	_____

## 十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月七日



## 第二部分 咨询对象描述及土地价格影响因素分析

### 一、咨询对象描述

#### （一）土地利用状况

土地用途：根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]记载，咨询对象所属宗地权属性质为国有，宗地用途为办公。结合《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]，本次评估设定咨询对象土地用途为商务金融用地（办公类）。

土地级别：根据《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]的规定，咨询对象属于办公类三级Ⅲ-22 区片地价区。

#### （二）土地权利状况

1992 年，根据林业部《关于林业部中国林木种子仓库、经营场所工程可行性研究报告的批复》[林计批字（1992）44 号]，同意中国林木种子公司在林业部胜古西庄宿舍二号楼西侧（原规划一号楼的位置）建设林木种子仓库及经营场所。

1996 年 12 月，经向北京市公安局朝阳分局和平街派出所申请安装门牌、楼牌，同意将该项目编为胜古南里甲 34 楼。

1998 年，根据《国家林业局关于下达 1998 年直属单位自筹基本建设投



资计划的通知》[林计通字（1998）115号]，同意中国林木种子仓库及业务用房加层 1810 平方米，并于 2000 年竣工。

2000 年 5 月，经北京市朝阳区房屋土地管理局核准办法《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]，土地使用权人为中国林木种子分公司，座落朝阳区胜古南里甲 34 号，用途办公，使用权类型为划拨，使用权面积 979.74 平方米。

2001 年 4 月，经北京市朝阳区房屋土地管理局核准办法《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]，房屋所有权人为中国林木种子分公司，房屋座落为朝阳区胜古南里甲 34 号，建筑面积 3717.17 平方米，房屋用途办公。

中国林木种子集团有限公司原名中国林木种子分公司，于 1979 年经国务院批准恢复成立，为原林业部直属单位。2000 年，中国林木种子分公司与原林业部脱钩并归入现在的中国林业集团有限公司。2017 年中国林木种子分公司更名为中国林木种子有限公司。2020 年，中国林木种子有限公司名称变更为中国林木种子集团有限公司。

依据上述情况，咨询对象为国有土地，土地所有权为国家所有，土地使用权人为中国林木种子集团有限公司。土地用途设定为商务金融用地（办公类），国有建设用地使用年限为法定最高出让年期 50 年。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 55 号]的有关规



定，结合本次咨询目的，故本次评估设定咨询对象国有建设用地使用年限为法定最高出让年期，即商务金融用地（办公类）50 年。

《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]及《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]中未记载咨询对象抵押权登记情况。截至估价期日，无法确定咨询对象是否存在抵押权、担保权等他项权利。根据本次咨询目的，设定不考虑待估宗地抵押权、担保权等他项权利对咨询结果的影响。



## 二、影响地价的因素说明

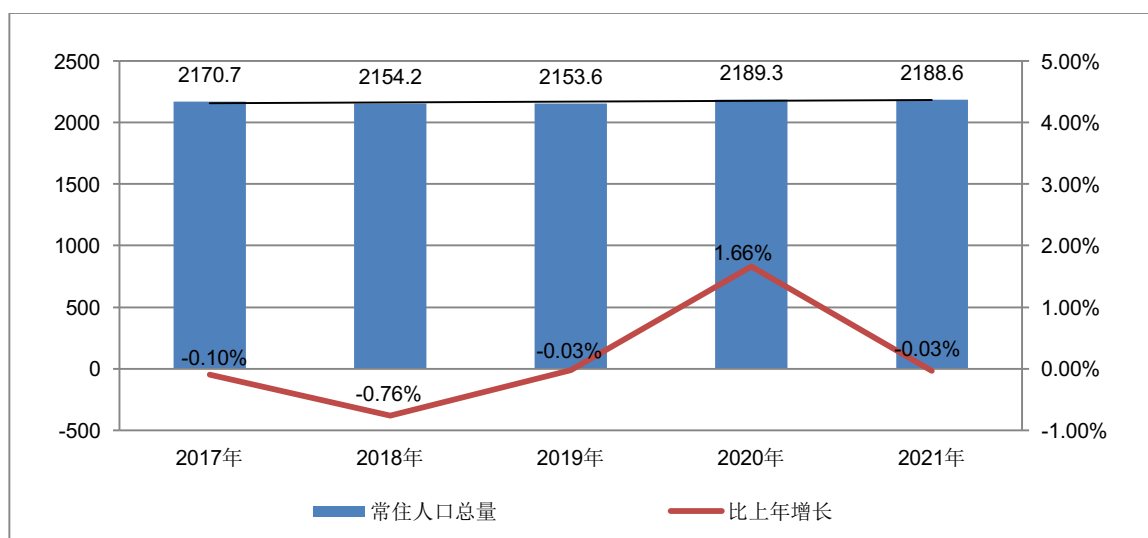
### （一）一般因素

#### 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 2021 年年末，北京市常住人口为 2188.6 万人，从年龄构成看，0-14 岁常住人口 264.7 万人，占全市常住人口的比重为 12.4%；15-59 岁常住人口 1482.3 万人，占 67.7%；60 岁及以上常住人口 441.6 万人，占 20.2%。

#### 2017-2021 年常住人口增量及增长速度



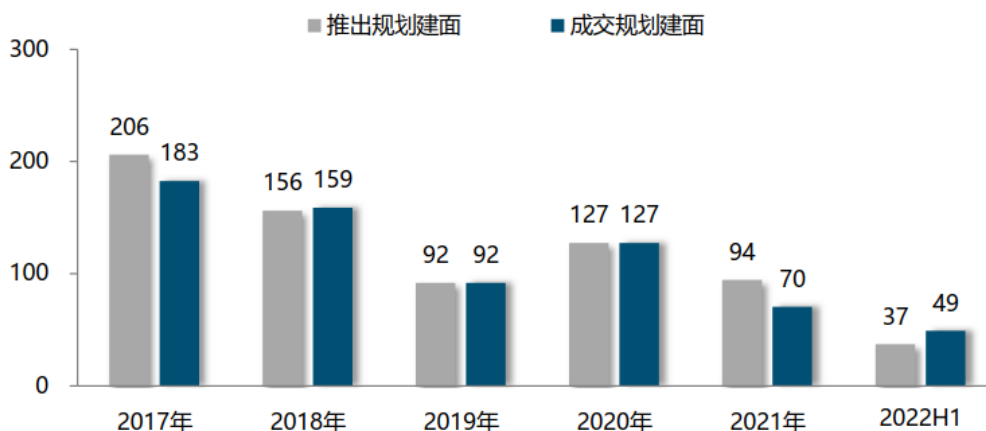
## 2.房地产市场状况（办公及商业）

### （1）土地市场

2022 年上半年北京商办用地推出 6 宗，成交 7 宗，累计成交规划建面 49.07 平方米，成交总量为自 2019 年疫情以来最高值，较 2019 年同期高约 26%。从区域分布来看，7 宗商办地块中 4 宗位于大兴区，规划建面 28.04 万平方米，占北京整体商办成交规模一半以上；怀柔成交 2 宗，均位于怀柔科学城，合计建面 9.03 万平方米；通州成交 1 宗，位于城市副中心的运河河畔，区域位置较佳。

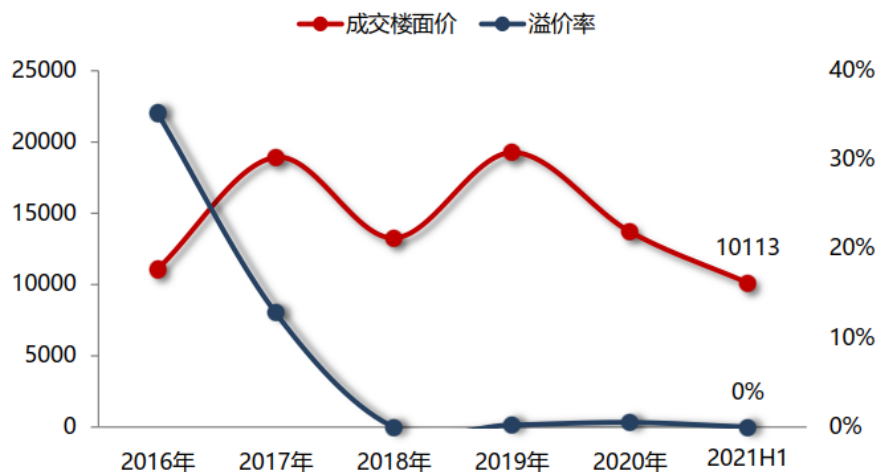


图：2017-2022年6月北京商办用地供求规模（万平方米）



2022 年上半年北京商办用地市场相对冷清,7 宗商办地块均以底价成交,楼面价 10643 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价与溢价率走势



2022 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/m²)	溢价率
北京经济技术开发区亦庄新城 0303 街区 C14C-3 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	17308.8	86544	≤5.0	2022 年 6 月 23 日	91400	10561	0

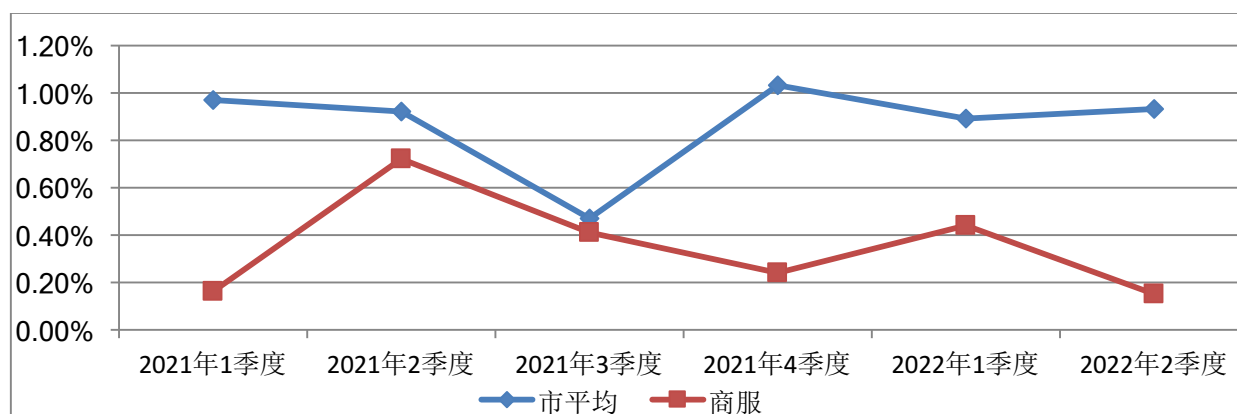




地块名称	详细规划	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	容积率	成交日期	成交价(万元)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率
北京大兴国际机场临空经济区 DX12-0105-6006、6009 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	59169.74	130173.43	≤2.2	2022 年 4 月 29 日	131600	10110	0
北京大兴国际机场临空经济区(北京部分)0205 街区 DX09-0103-0205 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4 综合性商业金融服务业用地	12066.9	18100.35	1.5	2022 年 3 月 1 日	9400	5193	0
北京经济技术开发区亦庄新城 0902 街区 JG01-07 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	15178.6	45535.8	3	2022 年 2 月 8 日	58400	12825	0
北京市怀柔区怀北、雁栖镇 HR00-0211-6031 地块(城市客厅 B 地块(北侧地块)) F3 其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目)	F3 其他类多功能用地	19258.58	38517.17	2	2022 年 1 月 19 日	28400	7373	0
北京市怀柔区北房镇、怀北镇 HR00-0211-6027、6028、6029、6030 地块(城市客厅 C 地块)F3 其他类多功能用地(怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目)	F3 其他类多功能用地	28547.88	51828.53	1.82	2022 年 1 月 19 日	37700	7274	0

根据 2022 年 2 季度北京市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 季度略有扩大,环比增长率为 0.93%。2022 年 2 季度商服用途环比增长率为 0.15%,较上季度减少约 0.3 个点位。

#### 2021 年 1 季度至 2022 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，2022 年上半年，北京市市房地产开发企业房屋新开工面积为 803 万平方米，同比下降 11.7%。其中，住宅新开工面积为 415.6 万平方米，同比下降 18.9%；办公楼为 28.1 万平方米，同比下降 21.2%；商业营业用房为 46.2 万平方米，增长 38.8%。

全市房屋竣工面积为 427.4 万平方米，同比下降 27.5%。其中，住宅竣工面积为 214 万平方米，下降 19.2%；办公楼为 101.6 万平方米，增长 53.6%；商业营业用房为 24.2 万平方米，下降 49.2%。

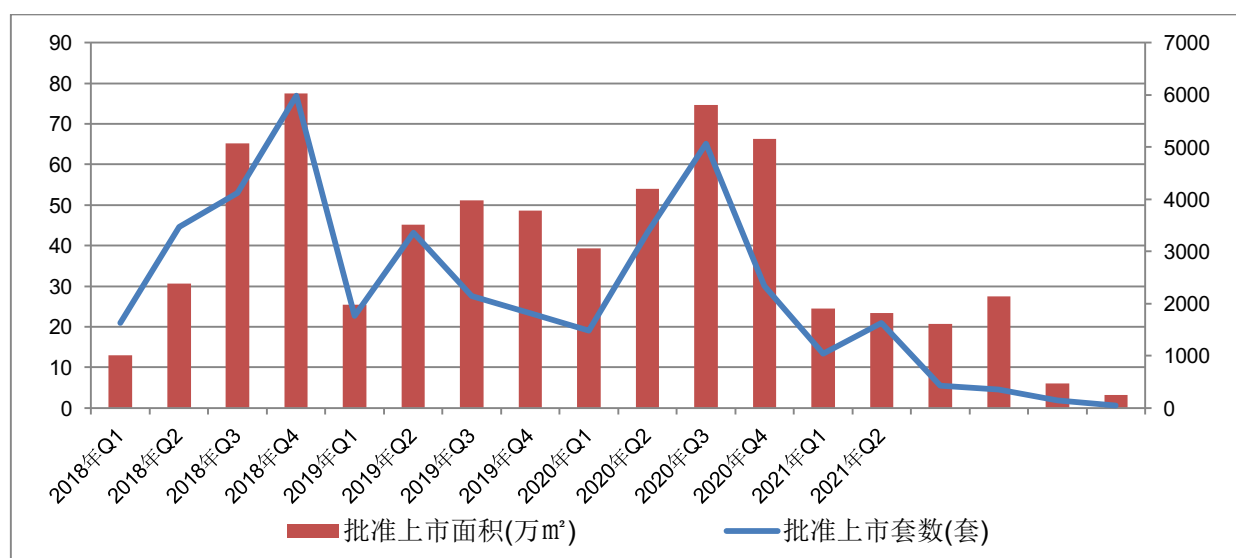
## (3) 房地产市场供需情况

### 1) 办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2022 年 2 季度北京市办公用房批准上市套数仅为 47 套，上半年累计 188 套；批准上市面积为 3.21 万平方米，上半年累计 9.28 万平方米。套数和面积均为自 2016 年以来的最低，



上半年合计值亦未达到 21 年 4 季度水平。



2022 年上半年仅朝阳、海淀、顺义、大兴及怀柔五区有办公用房批准上市，其中大兴区占比 47%，朝阳、顺义、怀柔较为平均，合计占比与大兴区相当，为 47%，海淀占比 6%。

销售市场：2022 年 2 季度，办公用房销售面积 12.57 万平方米，环比增长 45.5%，同比下降 39.2%；上半年办公用房累计销售面积 21.21 万平方米，同比下降 55.6%。2022 年 2 季度办公用房销售套数 750 套，环比下降 20.1%，同比下降 53%；上半年办公用房累计销售套数 1689 套，同比下降 34.8%。

### 2022 年 2 季度办公用房销售排名

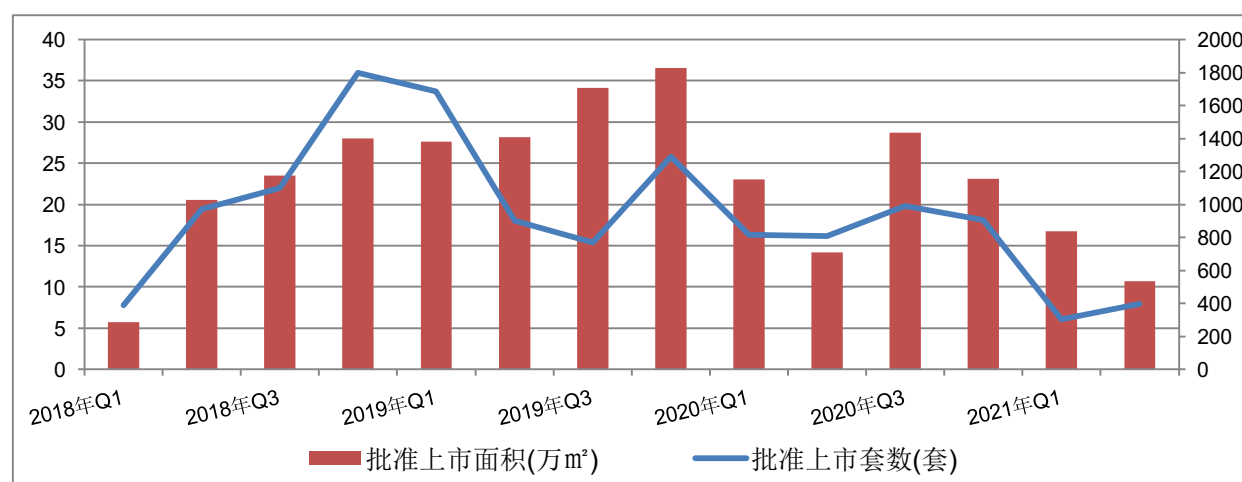
项目排名（前十名）			区域排名		环线排名	
项目名称	区县	成交均价(元/m²)	区域名称	成交均价(元/m²)	环线名称	成交均价(元/m²)
北京金茂府	丰台区	64073	丰台区	43316	三至四环间	64073
北京诺德中心	丰台区	49600	朝阳区	39405	四至五环间	29479
K2 百合湾	通州区	48386	海淀区	32372	二至三环间	28422
运河上筑中心	通州区	42977	石景山区	30231	五至六环间	25427
悦荣中心	丰台区	42600	怀柔区	30000	六环外	19296



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)
城志畅悦园	朝阳区	41862	西城区	25000		
同和中心	大兴区	39500	大兴区	22401		
世界侨商中心	通州区	38000	门头沟区	21594		
苹果园 6 号	石景山区	37863	通州区	20577		
中国铁建·环保嘉苑	海淀区	32391	顺义区	18771		
			昌平区	16763		
			平谷区	15024		
			房山区	10018		

## 2) 商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2022 年 2 季度北京市商业用房批准上市套数 17 套，批准上市面积为 7.04 万平方米；批准上市套数同比下降 95.7%，环比下降 58.5%，批准上市面积同比下降 34%，环比下降 40.8%。套均面积由 2021 年 2 季度的 269 平方米增至 4141 平方米。



2022 年上半年北京市商业用房批准上市套数共计 58 套，同比下降 92%；批准上市面积共计 18.94 万平方米，同比下降 31%；套均面积由 2021 年上半年的 392 平方米增至 3265 平方米。商业用房累计可售套数 4341 套，低于



2021 年同期 27 个百分点；可售面积 158.45 万平方米，较 2021 年同期增加 8.1%；可售套均面积由 2021 年上半年的 245.9 平方米增至 365 平方米。

2022 年上半年商业用房的供应均在远郊区，其中：大兴占比 66.6%、怀柔占比 32%，顺义占比 1.4%。

销售市场：2022 年 2 季度，商业用房销售面积 23.59 万平方米，同比、环比均增长 1.1 倍；销售套数 565 套，同比增加 7%，环比增加 39.2%。2022 年上半年商业用房销售面积共计 34.79 万平方米，同比增长 28.8%；销售套数 971 套，同比增长 3.6%。

**2022 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)
中骏天宸	西城区	75188	西城区	70540	二环内	70000
正商明苑	丰台区	72000	东城区	43647	三至四环间	39868
太阳星城	朝阳区	70000	朝阳区	37593	二至三环间	30749
四合上院	西城区	70000	丰台区	37088	四至五环间	20452
中昂时代广场	门头沟区	66852	通州区	24331	五至六环间	20339
西山甲一号	丰台区	63999	怀柔区	23850	六环外	15924
东坝福园	朝阳区	61527	顺义区	20504		
悦荣中心	丰台区	55867	大兴区	20503		
国门智慧城	顺义区	52627	昌平区	20335		
TBD 万科天地	昌平区	51591	石景山区	17833		
			密云区	15454		
			平谷区	15000		
			门头沟区	13307		
			房山区	11444		
			海淀区	7414		



#### （4）可预见未来

2022 年上半年，叠加春节及疫情反复的影响，办公市场的整体活跃度减弱，租金出现下滑，空置率有所上升。年初北京市经济稳步恢复，北京市政府出台的多项措施激励，商业物业表现相对平稳，但 5 月份疫情再次袭来，冲击实体消费，也使商业物业受到波及。得益于北京市商办物业的稳健性，在疫情得到有效控制以及北京市政府各项政策措施的扶持下，经济稳步恢复，商办类物业市场也逐步体现出一定的活跃度。预计 2022 年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 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12月20日，人民银行和银保监会联合印发《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》（下称《通知》），鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持。明确金融机构“并购贷”支持出现房企项目并收购，并购资金不纳入‘三条红线’、‘两集中’管理。

2022年4月，央行、外汇局提出因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞‘一刀切’，保持房地产开发贷款平稳有序投放。





2022 年 5 月 25 日，国务院召开全国稳经济大盘电视电话会议，出台稳经济“6 方面 33 项”一揽子政策，着眼于稳供给、扩需求、稳预期，大力推动经济回归正常轨道，确保经济运行在合理运行区间。

## （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中心城市建设持续开展，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。

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

2022年6月7日，北京市住房城乡建设委发布《北京市城市更新条例》意见稿，其中包括以推动老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业

设施等存量空间资源提质增效为主的产业类城市更新。另，为完善城市功能和补齐城市短板，允许存量建筑用途转换。建筑用途转换经批准后，土地用途可兼容或变更。市规划自然资源管理部门应当制定具体规则，明确用途转换和兼容使用的正负面清单、比例管控等政策要求和技术标准。

#### 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。

2022 年 2 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市国土空间近期规划（2021 年—2025 年）》，到 2025 年北京市常住人口控制在 2300 万人以内，城乡建设用地规模控制在 2790 平方公里左右。持续降低平原地区开发强度。严控平原地区城乡建设用地规模，调整用地结构，合理保障特殊用地、对外交通用地及部分水利设施用地，拓展生态空间。

2022 年 5 月 18 日，北京市人民政府印发《北京市城市更新专项规划（北京市“十四五”时期城市更新规划）》，要求健全完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度和住房体系，增加保障性住房与共有产权住房供给；明确城市更新应坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主；要全面推进老旧小区更新改造；将老旧楼宇纳入城市更新范围；要塑造“两轴”沿线公共空间。其中，北京将推进老旧楼宇升级转型，提升楼宇商业品质和发展效益，提升市场预期。

## 5.城市经济发展运行状况（2022 年上半年）

根据北京市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 19352.2 亿元，按不变价格计算，同比增长 0.7%。其中，一季度实现地区生产总值 9413.4 亿元，增长 4.8%；二季度实现地区生产总值 9938.8 亿元，下降 2.9%。分产业看，第一产业实现增加值 43.7 亿元，增长 7.0%；第二产业实现增加值 2933.5 亿元，下降 11.4%；第三产业实现增加值 16375.0 亿元，增长 3.3%。

### （1）农业生产保持稳定，稳产保供能力增强

上半年，北京市实现农林牧渔业总产值 103.4 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.8%，增速与一季度持平。其中，农业（种植业）产值在粮食、蔬菜产量增加带动下，增长 7.9%；林业产值随着新一轮百万亩造林工程稳步推进，增长 13.9%。农业生产保供能力继续增强，夏粮、蔬菜及食用菌产量分别为 9.6 万吨、57.0 万吨，分别增长 39.5%和 19.3%；生猪出栏 21.7 万头、存栏 32.8 万头，分别增长 36.5%和 42.0%。

### （2）工业生产有所下降，6 月份降幅收窄

受新冠疫苗生产基数逐步提高和疫情影响，上半年北京市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比下降 15.1%（如剔除疫苗生产因素，同比增长 1.0%）。其中，6 月份随着复工复产稳步推进和国内供应链进一步恢复，规模以上工业增加值降幅由 5 月份的 39.6%收窄为 25.4%（如剔除疫苗生产因素，由 5 月份下降 7.0%转为增长 10.4%）。支柱行业中，计算机、通信和其



他电子设备制造业增长 8.9%，电力、热力生产和供应业增长 4.4%，汽车制造业下降 18.6%，医药制造业下降 47.8%。部分产品生产保持较快增长，新能源汽车、民用无人机、集成电路产量分别增长 1.6 倍、33.3%和 5.4%。

### （3）服务业保持增长，优势行业持续发挥支撑作用

上半年，北京市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长 3.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 3832.0 亿元，增长 9.4%，金融业实现增加值 3831.8 亿元，增长 6.6%，两个行业合计拉动服务业增加值增长 3.5 个百分点。住宿和餐饮业、交通运输仓储和邮政业、租赁和商务服务业、文化体育和娱乐业等行业受疫情影响较大，呈现降势。

### （4）投资规模继续扩大，高技术产业和社会领域投资增长较快

上半年，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长 5.5%，增速比一季度回落 4.8 个百分点，比 1-5 月提高 2.7 个百分点。其中，基础设施投资增长 6.0%，房地产开发投资增长 1.0%。分产业看，第一产业投资增长 40.6%；第二产业投资增长 37.5%，其中，制造业投资增长 38.4%；第三产业投资增长 2.6%。高技术产业投资保持快速增长，高技术制造业投资在集成电路、医药健康等项目带动下增长 78.1%，高技术服务业投资在信息传输、软件和信息技术服务业等行业带动下增长 61.7%。社会领域投资增长 17.0%，其中，卫生和社会领域投资增长 86.4%，教育投资增长 45.8%。



截至 6 月末,北京市商品房施工面积 12300.0 万平方米,同比下降 6.0%,其中住宅施工面积 6073.9 万平方米,下降 4.8%。上半年,北京市商品房销售面积 446.1 万平方米,同比下降 8.7%,降幅较一季度和 1-5 月分别收窄 2.3 个和 8.1 个百分点。

#### (5) 消费有所恢复,基本生活消费和网上消费保持增长

上半年,北京市市场总消费额下降 4.6%。其中,服务性消费额下降 2.4%;实现社会消费品零售总额 6706.7 亿元,下降 7.2%,降幅比 1-5 月收窄 0.5 个百分点,6 月当月下降 5.2%,降幅较 5 月收窄 20.5 个百分点。社会消费品零售总额中,分消费形态看,商品零售 6240.5 亿元,下降 6.4%,餐饮收入 466.2 亿元,下降 16.4%,商品零售降幅较 1-5 月收窄 0.8 个百分点。分商品类别看,限额以上批发和零售业中,与基本生活消费相关的粮油食品类、饮料类零售额分别增长 6.2%和 9.8%。网上消费保持增长,限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额 2548.1 亿元,增长 4.2%。

#### (6) 居民消费价格温和上涨,工业生产者价格涨幅回落

上半年,北京市居民消费价格同比上涨 1.8%。其中,消费品价格上涨 2.5%,服务价格上涨 1.1%。八大类商品和服务项目中:交通通信类价格上涨 6.7%,食品烟酒类价格上涨 2.0%,教育文化娱乐类价格上涨 1.5%,其他用品及服务类价格上涨 1.2%,衣着类价格上涨 0.9%,居住类价格上涨 0.8%,



医疗保健类价格上涨 0.8%，生活用品及服务类价格上涨 0.6%。6 月份，全市居民消费价格同比上涨 2.5%，涨幅比上月扩大 0.3 个百分点；环比下降 0.1%。

上半年，北京市工业生产者出厂价格同比上涨 2.9%，购进价格同比上涨 7.9%。其中，4、5 月份工业生产者出厂价格同比分别上涨 3.2%和 2.6%，6 月份同比上涨 2.4%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点，环比持平；购进价格 6 月份同比上涨 7.7%，环比上涨 1.0%。

#### （7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

上半年，北京市城镇调查失业率均值为 4.7%；6 月份，全市城镇调查失业率为 5.1%，比上月有所回落。

上半年，北京市居民人均可支配收入 39391 元，同比增长 3.3%。四项收入全面增长：工资性收入增长 3.8%，经营净收入增长 2.7%，财产净收入增长 2.2%，转移净收入增长 2.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 42680 元，同比增长 3.1%。

总的来看，稳经济一揽子政策措施显现成效，北京经济逐步克服疫情等不利影响，呈现恢复势头，表现出较强韧性。但同时，全球经济增速放缓，不确定性上升，国内经济恢复仍面临不少挑战，北京经济恢复的基础尚不牢固，生产、需求部分指标仍低位运行，市场主体生产经营压力较大。





## （二）区域因素

### 1.区域概况

朝阳区是北京市城六区之一，地处北京市中南部。北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻。面积 470.8 平方千米。辖域地貌平坦，地势从西北向东南缓缓倾斜，平均海拔 34 米，最高处海拔 46 米，最低处海拔 20 米。轮廓南北长，最长约 28 千米；东西窄，最宽约 17 千米。根据《北京城市总体规划(2016 年—2035 年)》，朝阳区属于北京中心城区，功能定位是：东部、北部地区强化国际交往功能，建设成为国际一流的商务中心区、国际科技文化体育交流区、各类国际化社区的承载地；南部地区将传统工业区改造为文化创意与科技创新融合发展区。

面对内外部环境出现的超预期变化，全市统筹疫情防控与经济社会发展，总体经济呈现恢复回升势头。根据北京市统计局反馈，经初步核算，2022 年 1 季度朝阳区实现地区生产总值 1825.4 亿元，按不变价计算，同比增长 4.4%。分产业看，第一产业实现增加值 0.3 亿元，同比增长 31.4%；第二产业实现增加值 92.1 亿元，同比增长 2.0%；第三产业实现增加值 1733.0 亿元，同比增长 4.5%。

咨询对象位于朝阳区胜古南里甲 34 号楼。地块东至国家林业局，西至胜古中路，南至北三环东路，北至北京胜古房地产开发有限公司。土地级别属



于北京市基准地价办公类三级III-22 区片地价区，地理位置状况较好。

咨询对象所在区域有购物场所（环贸新生活、天丰利 MALL（和平里店）、环宇荟等）；学校（北京市和平街第一中学（和平街高中校区）、北京一七一中学（青年沟路）、中国人民大学附属中学朝阳学校（和平西桥教学区）、和平里第三小学、北京地坛小学、北京朝阳外语小学、北京市朝阳区和平街幼儿园等），医院（首都医科大学附属北京安贞医院、北京中医药大学第三附属医院、北京市和平里医院、中日友好医院等），银行（交通银行、中国银行、中国建设银行、平安银行、招商银行、北京农商银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度好。

## 2.交通条件

咨询对象紧邻城市主干道——北三环东路，东距樱花园西街约 500 米，西距安定路约 300 米，距北京首都国际机场直线约 20 公里，距北京南约 7.5 公里，距北京南站约 12 公里，临近地铁 5 号线（和平西桥站）约 600 米、地铁 10 号线（惠新西街南口站）约 1000 米，周边有 117 路、300 路、302 路、328 路、361 路、604 路、607 路、671 路、921 路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度好。

## 3.环境条件

咨询对象所在区域周边绿化条件较好，周边 2 公里范围内有涌溪公园、



柳荫公园、安贞社区公园、元大都城垣遗址公园等自然景观；北京化工大学（东校区）、北京联合大学师范学院、北京中医药大学（西校区）等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好。

#### 4.基础设施条件

朝阳区目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力）条件。基础设施条件好。

#### 5.办公聚集程度

咨询对象位于朝阳区胜古南里甲34号楼，咨询对象周边有环贸大厦、中国蓝星写字楼、蓝宝商务大厦、胜古写字楼、外经贸安贞大楼、恒产写字楼等写字楼项目，入驻率较高，办公集聚程度较好。

#### 6.规划限制

咨询对象所处区域位于朝阳区胜古南里甲 34 号楼。根据朝阳区“十四五”规划的要求，无特别规划限制，对咨询对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，咨询对象所处区域地理位置条件较好，办公集聚程度较好，交通便捷度好，公共配套设施好，基础设施水平为七通，自然和人文环境条件较好。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响咨询对象的区域因素较好。



### （三）个别因素

1.咨询对象位置：咨询对象位于北京市朝阳区胜古南里甲 34 号，所有权人为中国林木种子集团有限公司。根据《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]，咨询对象属于办公类三级III-22 区片地价区。

#### 2.宗地规划用途

根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]记载，咨询对象所属宗地权属性质为国有，宗地用途为办公。结合《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]，本次评估设定咨询对象土地用途为商务金融用地（办公类）为最有效用途。

#### 3.宗地容积率及可利用情况

根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000划）字第0086号]，咨询对象所属项目宗地面积为979.74平方米；另根据《房屋所有权证》[京房权证朝国字第00779号]，咨询对象拟出让总建筑面积为3717.17平方米（其中，地上3186.96平方米、地下530.21平方米）。故本次评估设定咨询对象所属项目地上容积率为3.25（ $3186.96 \div 979.74 = 3.25$ ）。

咨询对象所属项目宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价咨询对象土地利用程度较好。



#### 4.宗地基础设施

咨询对象为北京市朝阳区胜古南里甲 34 号国有建设用地使用权，根据委托咨询方提供的《咨询委托书》，咨询对象现状开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“建筑物已竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”。



## 第三部分 土地估价

### 一、估价原则

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

#### 1. 替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，咨询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，咨询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。由于咨询对象拟协议出让，本次评估以设定规划条件符合最



有效使用原则为前提。

### 3.预期收益原则

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

### 4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。咨询对象位于朝阳区胜古南里甲 34 号，土地用途设定为商务





金融用地（办公类），土地性质设定为出让国有建设用地使用权。咨询对象所处区域内土地资产存在较大增值潜力。评估中剩余法的运用主要考虑此项原则。

## 5. 贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等其他生产要素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。同时，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

## 6. 价值主导原则

价值主导原则是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

城镇土地分等定级就是根据土地的经济和自然两个方面的属性及其在城镇社会经济中的地位和作用，综合评定土地质量，划分城镇土地等级的过程。

咨询对象位于北京市朝阳区胜古南里甲 34 号地块，属于办公类三级地区，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》对咨询对象进行综合判断。

## 7. 审慎原则

审慎原则是指在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地





市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。在不确定性条件下做出估计和判断时要保持一定程度的谨慎，以便不高估也不低估咨询对象的价值。

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

## 8. 公开市场原则

公开市场原则是指咨询结果在公平、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。本次咨询结果是咨询对象所在区域内的正常市场价格，即在公平、公正、公开的土地市场上可实现的价格。

## 二、估价过程

### 相关参数

#### 1. 咨询对象土地经济技术指标

##### (1) 容积率

根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000划）字第0086号]，咨询对象所属项目宗地面积为979.74平方米；另根据《房屋所有权证》[京房权证朝国字第00779号]，咨询对象拟出让总建筑面积为3717.17平方米（其中，地上3186.96平方米、地下530.21平方米）。故本次评估设定咨询对象所属项目地上容积率为3.25（ $3186.96 \div 979.74 = 3.25$ ）。

##### (2) 利润率

本次利润率的计取中，办公用房取20%。

#### 2. 工期情况说明：

土地开发期：0.5年

建筑物建设期：1.0年



## 测算过程：

### （一）求取现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格及政府土地出让收益

#### 方法一：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 2022 年 3 月 14 日发布了《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（2022）12 号]，对 2014 年北京市出让国有土地使用权基准地价（《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）进行了更新调整，从 2022 年 3 月 14 日起施行新的出让国有土地使用权基准地价。

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》包括基准地价基本内容、基准地价表、基准地价级别(区片)范围说明、基准地价应用说明等。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《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》中，级别（区片）基准地价是正常市场条件下各土地级别（区片）内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七



通一平”)或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整(简称“五通一平”),在平均容积率条件下,各土地用途的法定最高出让年限条件下国有建设用地使用权的平均价格。

基准地价的基准期日为2021年1月1日;土地用途划分为商业、办公、住宅、工业和公共服务五类用途,并按照二级分类建立用途修正系数;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		一级至二级	三级至五级	六级至七级	八级至十二级
土地用途					
商业类		3.5	2.5		2.0
办公类		3.5	2.5		2.0
住宅类		2.5			1.5
工业类	M4	2.5	2.0		1.5
	一般类	1.5		1.2	1.0
公共服务类		2.5		2.0	1.5

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

国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。同一宗地包括多种土地用途或建筑功能的,按细分



后的用途或功能的建筑面积或分摊用地面积分别计算求和。参照商业、办公、住宅、公共服务类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 25%确定，参照工业类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 15%确定。

2.计算公式如下：

(1) 地上部分

办公类用地

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

政府土地出让收益 = 楼面熟地价×政府土地出让收益比例



## (2) 地下部分

楼面熟地价 = 适用的基准地价 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 因素修正系数 × 相应用途地下空间修正系数

政府土地出让收益 = 楼面熟地价 × 政府土地出让收益比例

## 3. 测算过程

A	适用的楼面熟地价	23424	单位：元/平方米					
A)	适用的基准地价	23460	依据咨询对象用途及所处区片参照《北京市区片基准地价表》确定					
			咨询对象用途	办公	土地级别	三级	区片编号	III-22
B)	轨道交通站点 500 米范围内的办公用地	1.0000	临近地铁 5 号线（和平西桥站）约 600 米、地铁 10 号线（惠新西街南口站）约 1000 米					
C)	开发程度差异修正	-36	适用的基准地价±（对应的开发费用÷级别平均容积率）					
			咨询对象开发程度	五通一平	级别开发程度	七通一平	级别平均容积率	2.5
			咨询对象开发程度与级别开发程度不一致				对应的开发费	90
D)	自持修正	1.0000	咨询对象非自持项目，未来可租售					
B	用途修正系数	1.0000	用途类别	商务金融用地（办公类）				
C	期日修正指数	1.0214	按中国城市地价动态监测网站公示的北京市办公用途 2021 年 1 季度至今各季度地价增长率连乘计算，详见附表					
D	年期修正系数	1.0000	$(1-1 \div (1+r)^n) \div (1-1 \div (1+r)^N)$					
			土地还原率（r）	5.5%	剩余使用年限（n）	50	出让年限（N）	50
E	容积率修正（X）	0.9490	当 R1<R<R2（R1、R2 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： $X = X_1 + (X_2-X_1) \times (R-R_1) \div (R_2-R_1)$					
			3.20	0.9516	3.30	0.9464	设定容积率（R）	3.25
F	因素修正系数	1.0615	详见附表：《因素修正表》					
G	楼面熟地价	24101	适用的楼面熟地价×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					
I	地下空间修正系数	0.25	三至七级地-地下办公-地下空间修正系数为 0.25					
J	地下办公楼面熟地价	6349	适用的楼面熟地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×地下空间修正系数					



附表 1：北京市办公用途地价 2021 年 1 季度至 2022 年 2 季度的季度增长幅度（环比）

（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协议出让以及地价评审的要求，办公用途地价增值率采用商服用用途的同期地价增长率。）

年度 \ 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
2022	0.44%	0.15%	--	--
2021	0.16%	0.72%	0.41%	0.24%

附表 2：因素修正表

序号	影响因素	咨询对象情况	等级	修正系数
a	办公聚集程度	咨询对象位于朝阳区胜古南里甲 34 号楼，咨询对象周边有环贸大厦、中国蓝星写字楼、蓝宝商务大厦、胜古写字楼、外经贸安贞大楼、恒产写字楼等写字楼项目，入驻率较高，办公聚集程度较好	较好	1.06%
b	交通便捷度	咨询对象紧邻城市主干道——北三环东路，东距樱花园西街约 500 米，西距安定路约 300 米，距北京首都国际机场直线约 20 公里，距北京南约 7.5 公里，距北京南站约 12 公里，临近地铁 5 号线（和平西桥站）约 600 米、地铁 10 号线（惠新西街南口站）约 1000 米，周边有 117 路、300 路、302 路、328 路、361 路、604 路、607 路、671 路、921 路等多条公交线路通过，综合评价交通便捷度好	好	2.20%
c	区域土地利用方向	区域土地利用方向较好	较好	0.46%
d	临街宽度和深度	临街宽度和深度适宜	较好	0.21%
e	临街道路状况	咨询对象紧邻城市主干道——北三环东路	好	0.42%
f	宗地形状及可利用程度	宗地形状规则，对土地利用无不利影响。	较好	0.25%
g	公共服务设施状况	咨询对象所在区域有购物场所（环贸新生活、天丰利 MALL（和平里店）、环宇荟等）；学校（北京市和平街第一中学（和平街高中校区）、北京一七一中学（青年沟路）、中国人民大学附属中学朝阳学校（和平西桥教学区）、和平里第三小学、北京地坛小学、北京朝阳外语小学、北京市朝阳区和平街幼儿园等），医院（首都医科大学附属北京安贞医院、北京中医药大学第三附属医院、北京市和平里医院、中日友好医院等），银行（交通银行、中国银行、中国建设银行、平安银行、招商银行、北京农商银行等），综合分析，公共配套设施齐备程度好	好	0.50%
h	基础设施完备状况	七通	好	0.76%
i	自然和人文环境状况	咨询对象所在区域周边绿化条件较好，周边 2 公里范围内有涌溪公园、柳荫公园、安贞社区公园、元大都城垣遗址公园等自然景观；北京化工大学（东校区）、北京联合大学师范学院、北京中医药大学（西校区）等人文设施，综合考虑自然环境与人文环境较好	较好	0.29%
合计（ΣKi）				6.15%
因素修正系数（1+ΣKi）				1.0615





## 方法二：剩余法

### 1.土地最有效利用方式

根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]记载，咨询对象所属宗地权属性质为国有，宗地用途为办公。结合《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12 号]，本次评估设定咨询对象土地用途为商务金融用地（办公类）为其最有效利用方式。

### 2.测算过程

#### 1) 不动产总价

因疫情影响，近一年内北京市办公用房交易市场不活跃；根据评估专业人员实地查勘，咨询对象地上 1-6 层办公用房于咨询日期均已出租。结合咨询对象自身因素及市场环境的影响，咨询对象开发完成后价值优先采用收益还原法测算：

咨询对象周边地上办公用房租金案例：

案例名称	位置	出租面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层	租金水平（元/平方米/天）
安华发展大厦	朝阳区安定路 35 号	260	中区/20 层	5.8
长新大厦	朝阳区安定路 39 号	500	中区/22 层	6.0
安贞大厦	朝阳区安定门外大街 2 号	500	中区/22 层	5.5

地上办公用房租金水平=（5.8+6.0+5.5）/3



=5.8 (元/平方米/天)

结合咨询对象实际情况，地下办公用房现作为库房使用，市场租金水平 2 元/平方米/天，本次确定咨询对象整体租金水平为：

咨询对象整体租金水平= (5.8×3186.96+2×530.21) /3717.17

=5.3 (元/平方米/天)

序号	项目	数额	计算公式	取费标准	
1	未来第一年年总收益	684	年租金收入+押金利息收入+其他收入		
(1)	年租金收入（年经营收入）	683	租金×天数×规划建筑面积×（1-空置率）	租金（元/平方米·天）	5.3
				规划建筑面积（平方米）	3717.17
				天	365
				空置率（%）	5.0%
(2)	押金利息收入（自定义押金）	1	押金×一年期存款利率	押金方式	押一
				一年期存款利率	1.5%
(3)	其他收入	——	——	——	——
2	建筑物现值	981	建筑物重置价值×成新度	成新度（%）	60.0%
1)	建安费用	1115	建安单价×规划建筑面积	建安单价（元/㎡）	3000
2)	勘察设计和前期工程费	33	建安费用×费率	费率（%）	3.0%
3)	公共配套设施费用	不计取	建安费用×费率	费率（%）	不计取
4)	基础设施建设费	74	规划建筑面积×取费标准	市政费用（元/㎡）	200
5)	相关税费	17	建安费用×费率	费率（%）	1.5%
(1)	建造成本	1239	建安费用+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费		
(2)	管理费用	12	建造成本×费率	费率（%）	1.0%
(3)	销售费用	——	建筑物重置价值×费率	销售费率（%）	1.0%
(4)	贷款利息	——	复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。		
1)	(1) 及 (2) 项产生的利息	27	(建造成本+管理费用)×((1+利率) <sup>(建设周期+2)-1</sup> )	建设周期（年）	1.0
2)	销售费用产生的利息	0.0002 V	销售费用×((1+利率) <sup>(建设周期+2)-1</sup> )	利息（%）	4.35%



(5)	利润	——	(建造成本+管理费用+销售费用) × 利润率	——	——
1)	(1) 及 (2) 项产生的利润	250	(建造成本+管理费用) × 利润率	利润率 (%)	20.0%
2)	销售费用产生的利润	0.002V	销售费用 × 利润率	——	——
(6)	销售税费	0.0533 V	建筑物重置价值 × 费率 / (1+5%)	费率 (%)	5.6%
(7)	建筑物重置价值 (V 建)	1635	——	——	——
3	年经营费用	128	税费+维修费+保险费+管理费		
(1)	税 费	116	——	——	——
1)	两税两费	36.4	年租金收益 × 费率 ÷ (1+5%)	费率 (%)	5.6%
2)	房产税	78.1	年租金收益 × 费率 ÷ (1+5%)	费率 (%)	12%
3)	城镇土地使用税	1.8	土地面积 × 取费标准	纳税标准 (元/㎡)	18
				土地面积 (㎡)	979.74
(2)	维修费	8.2	建筑物重置价格 × 维修费率	费率 (%)	0.50%
(3)	保险费	0.5	现值 × 保险费率	费率 (%)	0.05%
(4)	管理费用	3.4	年总收益 × 费率	费率 (%)	0.50%
4	不动产未来第一年净收益	556	年总收益-年经营费用		
5	收益价值	9414	房地产未来第一年净收益 × [1- ((1+g)/(1+Y)) ^n ]/(Y-g)	报酬率 (Y)	5.5%
				收益年期(n)	50.00
				年增长比率(g)	0.0%
6	单价(元/平方米)	25326	收益价值 ÷ 规划建筑面积	规划建筑面积 (㎡)	3717.17



## 2) 楼面熟地价

### 地上办公楼面熟地价

序号	项目名称	总额	面积	单价	相关系数	备注
1	不动产总价	9414	3717.17	25326	-	-
2	房屋现值	917	-	-	-	(7) * (8)
(1)	房屋建造成本	1239	-	-	-	下述 5 项之和
1)	建安费用	1115	3717.17	3000	-	-
2)	勘察设计和前期工程费	33	-	-	3%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	不计取	-	-	-	以住宅用房建安费用为基数计取
4)	红线内市政费用	74	3717.17	200	-	-
5)	相关税费	17	-	-	1.5%	以建安费用为基数计取
(2)	管理费用	12	-	-	-	以 (1) 为基数计算
(3)	投资利息	27	-	-	4.35%	单利计息。建造成本、管理费用及销售费用产生的利息
(4)	投资利润	250	-	-	20%	-
(5)	成新率				60%	-
(6)	建筑物重置价格	1528	-	-	-	(1) - (4) 项之和
3	交易税费	-	-	-	0.00%	不动产总价用收益还原法求取，故不计取
4	土地价格	6871	-	-	-	$(1-2-3)/[(1+(1+利率)^{建设期-1}) + 利润] * (1+契税及印花税率)$
5	楼面地价	18485	3717.17	-	-	

单位：万元、平方米、元/平方米

地下办公楼面熟地价=地上办公楼面熟地价×地下空间修正系数

$$=18485 \times 0.25$$

$$=4621 \text{ (元/平方米)}$$



### 3. 求取现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格及政府土地出让收益

根据区域土地市场情况，并结合咨询对象的具体特点及咨询目的等，此次评估采用了基准地价系数修正法和剩余法确定办公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地价单独评估的情况，能够体现土地的价格，故剩余法也是判断政府土地出让收益水平的重要依据。两种评估方法各有其侧重，从不同的角度反映了咨询对象的地价水平，定量分析如下：



## 权重确定打分评价体系

评价因素	标准分值	打分考虑因素	咨询对象	
			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；	25	10
		2.估价方法选取分析较充分、合理，取 10～19 分；		
		3.估价方法选取分析较不充分，取 0～9 分；		
估价方法所要求的估价资料的完整性	15	1.估价资料完整，来源依据充分，取 10～15 分；	15	10
		2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取 0～9 分；		
参数选取的客观性	15	1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取 10～15 分；	15	5
		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；	15	5
		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；		
咨询结果的现势性	30	1.咨询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；	28	12
		2.咨询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.咨询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			98	42
权重			70%	30%



则楼面熟地价及政府土地出让收益如下表：

用途	方法	楼面熟地单价 (元/平方米)	权重	权重后楼面熟地价 (元/平方米)	政府土地收益 (元/平方米)
地上办公	基准地价法	24101	0.7	22416	5604
	剩余法	18485	0.3		
地下办公	基准地价法	6349	0.7	5831	1458
	剩余法	4621	0.3		

备注：根据《北京市人民政府<关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知>》[京政发（2022）12号]等有关文件的规定，政府土地出让收益按楼面熟地价及相应土地用途的政府收益比例确定。办公用途政府土地出让收益比例为25%，

即：地上办公政府土地出让收益=权重后楼面熟地价×25%=22416×25%=5604（元/平方米）

地下办公政府土地出让收益=权重后楼面熟地价×25%=5831×25%=1458（元/平方米）

地上办公熟地总价=22416×3186.96÷10000

=7143.8895（万元）

地下办公熟地总价=5831×530.21÷10000

=309.1655（万元）

咨询对象熟地总价=7143.8895+309.1655

=7453.0550（万元）

地上办公政府土地出让收益总价=5604×3186.96÷10000

=1785.9724（万元）

地下办公政府土地出让收益总价=1458×530.21÷10000

=77.3046（万元）

咨询对象政府土地出让收益总价=1785.9724+77.3046=1863.2770（万元）





## (二) 求取划拨土地使用权价格

### 方法一：成本逼近法

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

土地价格=土地取得费+土地开发费+各项税费+利息+利润

根据评估专业人员市场调查确定咨询对象土地一级开发成本地面单价为40189 元/平方米。参考案例如下：

序号	宗地名称	建设用地面积 (平方米)	规划建设面积 (平方米)	项目类型	年份 (年)	土地一级开发成本单价(元/平方米)	期日修正后的土地一级开发成本单价(元/平方米)
1	朝阳区电子城西区北扩土地储备一级开发项目	79900	159900	一级开发	2018	40221	40727
2	朝阳区东坝边缘集团剩余可开发区域土地储备项目南区一级开发项目	98100	228400	一级开发	2018	39811	40161
3	朝阳区东坝北东南一期土地储备项目 1104-611 等地块	78500	223300	一级开发	2019	39591	39678
算术平均土地一级开发成本单价							40189



序号	项目	总额	面积	单价	系数	备注
1	土地取得费	3937	979.74	40189	-	分摊土地面积×地面单价
2	土地开发费	74	-	-	-	(1)+(2)+(3)
(1)	城市基础设施建设费（行政收费）	74	-	-	-	1)+2)
1)	住宅	0	-	-	-	-
2)	非住宅	74	3717.17	200	-	-
(2)	土地平整费	0	-	-	-	红线内土地开发费
(3)	其他费用	0	-	-	-	-
3	税费	0	-	-	-	在土地取得和开发过程中影响政府缴纳的税费，包括耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费等以及其他在土地取得过程中直接相关的税费
4	贷款利息	86	-	-	4.35	单利计息。土地取得费及土地开发费产生的利息
5	利润	481	-	-	12%	(1 + 2 + 3) × 利润率
6	土地成本价格	4578	-	-	-	1- 5 项之和
7	土地增值	0	-	-	0%	6 × 增值率；参考政府土地出让收益计取
8	无限年期土地价格	4578	-	-	-	6 + 7
9	无线年期划拨土地使用权楼面价	12316	3717.17	-	-	-



## 方法二：剩余（增值收益扣减）法

根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》，剩余（增值收益扣减）法的定义为在《城镇土地咨询规程》剩余法思路衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价。

### 1. 采用剩余法测算出让土地使用权价格

同上述剩余法测算过程，地上办公（土地使用年限 50 年）出让土地使用权总价 6871 万元，出让楼面地价 18485 元/平方米。

### 2. 土地增值收益率

咨询对象土地增值收益率的确定是根据评估专业人员市场调查及查询近三年中指数数据等方式，得出咨询对象的土地增值收益率约 18%。参考案例如下：

序号	宗地名称	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	其中土地开发补偿费 (万元)	土地增值率 (%)
1	北京市海淀区西八里庄 0711-652、640、641 地 块 B4 综合性商业金融服务 业用地	51788	184800	B4 综合性商 业金融服务 业用地	2020 年 12 月 2 日	579500	476173.56	17.83%
2	北京市海淀区学院路北端 A、B、C、J 地块 B4 综合 性商业金融服务业用地、 B23 研发设计用地	70601	285523	B4 综合性商 业金融服务 业用地、 B23 研发设 计用地	2019 年 12 月 2 日	660900	534988.76	19.05%
平均土地增值收益率								18%



### 3.划拨土地使用权地价（无年期限）

咨询对象划拨土地使用权地价（无年期限）

$$= \text{咨询对象出让土地使用权地价} \times (1 - \text{土地增值收益率}) \times (1 - 1/(1+5.5\%)^{50})$$

$$= 6871 \times (1 - 18\%) \times (1 - 1/(1+5.5\%)^{50})$$

$$= 6050 \text{ 万元}$$

无年期限咨询对象划拨土地使用权楼面单价

$$= 6050 \times 10000 \div 3717.17 = 16276 \text{ 元/平方米}$$



#### 4.求取划拨土地使用权价格

根据区域土地市场情况，并结合咨询对象的具体特点及咨询目的等，此次评估采用了成本逼近法和剩余（增值收益扣减）法确定划拨土地使用权地价水平，两种评估方法各有其侧重，从不同的角度反映了咨询对象的地价水平，定量分析如下：

权重确定打分评价体系

评价因素	标准分 值	打分考虑因素	咨询对象	
			成本逼近法	剩余（增 值收益扣 减）法
估价方法的代表性	25	1.估价方法选取分析充分、合理，取 20～25 分；	10	25
		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；	10	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；	5	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；	5	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；		
咨询结果的现势性	30	1.咨询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；	12	28
		2.咨询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.咨询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			42	98
权重			30%	70%



划拨土地使用权价格如下表：

用途	方法	楼面熟地单价 (元/平方米)	权重	权重后楼面熟地价 (元/ 平方米)
地上办公	成本逼近法	12316	0.3	15088
	剩余（增值收益扣减）法	16276	0.7	

划拨楼面地价=15088×3186.96÷10000=4808.4852（万元）

### （三）应补缴出让价款

依据《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发〔2018〕4号]6.3.（2）划拨土地办理协议出让。使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果。将上述评估结果与政府土地出让收益比较，按照孰高原则确定应当补缴的出让价款金额。

《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》[北估秘（2022）002号]4.1 出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，按照技术规范评估现状使用条件下的出让地价，减去按照指导意见和本指引评估的现状使用条件下的划拨地价，作为评估结果，并提出应当缴纳的地价款金额建议。

《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》[北估秘（2022）002号]8.2 划拨土地办理协议出让的结建式建设项目，包含地下空间划拨土



地时，需评估地下空间政府土地出让收益，并按照以下计算公式确定评估结果：

现状地上容积率 $\geq 1.0$  时，评估总价 = 地上出让地价楼面单价 $\times$ 地上建筑面积 + 地下空间政府土地出让收益楼面单价 $\times$ 地下空间出让建筑面积 - 地上划拨地价楼面单价 $\times$ 地上建筑面积。

咨询结果 = 地上出让地价楼面单价 $\times$ 地上建筑面积 + 地下空间政府土地出让收益楼面单价 $\times$ 地下空间出让建筑面积 - 地上划拨地价楼面单价 $\times$ 地上建筑面积 =  $22416 \times 3186.96 + 1458 \times 530.21 - 15088 \times 3186.96 = 7143.8895 + 77.3046 - 4808.4852 = 2412.7089$  万元 > 政府土地出让收益总价 1863.2770 万元。

依据上述地价定义，咨询结果高于政府土地出让收益，应按照咨询结果确定应当补缴的出让价款金额。本次咨询结果仅为以上设定条件下的咨询结果，最终应补缴出让价款以北京市规划和自然资源委员会相关政府部门审定核准数值为准。



### 三、咨询结果确定

评估专业人员根据咨询的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（出让土地使用权正常市场价格（基准地价系数修正法和剩余法）；划拨土地使用权价格（成本逼近法和剩余（增值收益扣减）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：

#### ◆现状使用条件下的出让地价：

用途	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	楼面地价 ( 元/m <sup>2</sup> )	熟地总价 ( 万元 )
地上办公	3186.96	22416	7143.8895
地下办公	530.21	5831	309.1655
合计	3717.17	--	7453.0550

#### ◆现状使用条件下的划拨地价：

用途	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	楼面地价 ( 元/m <sup>2</sup> )	熟地总价 ( 万元 )
地上办公	3186.96	15088	4808.4852
合计	3186.96	--	4808.4852

#### ◆政府土地出让收益：

用途	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	政府土地出让收益单价 ( 元/m <sup>2</sup> )	政府土地出让收益总价 ( 万元 )
地上办公	3186.96	5604	1785.9724
地下办公	530.21	1458	77.3046
合计	3717.17	--	1863.2770

根据《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》[北估秘（2022）002 号]8.2,则:咨询结果 = 地上出让地价楼面单价×地上建筑面积 + 地下空间政府土地出让收益楼面单价×地下空间出让建筑面积 - 地上划拨地价楼面单价×地上建筑面积

$$= 22416 \times 3186.96 + 1458 \times 530.21 - 15088 \times 3186.96$$



$$= 7143.8895 + 77.3046 - 4808.4852$$

$$= 2412.7089 \text{ (万元)}$$

◆应补缴出让价款：

咨询结果 2412.7089 万元 > 政府土地出让收益总价 1863.2770 万元。依据地价定义，将咨询结果与政府土地出让收益比较，按照孰高原则确定应当补缴的出让价款金额。故本次应补缴出让价款应以咨询结果为依据。

本次咨询结果仅为以上设定条件下的咨询结果，最终应补缴出让价款以北京市规划和自然资源委员会相关政府部门审定核准数值为准



附

咨询结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 咨询报告编号：2022-1-0547-F01TDCR6 估价期日：2022 年 9 月 5 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 使用权人	宗地 名称	估价期日的用途			容积率			估价期 日的实际土地 开发程度	估价设 定的土地开 发程度	土 地 使用 年 限/ 年	土地面 积/m <sup>2</sup>	拟出让建 筑面积/m <sup>2</sup>	出让楼 面地价/ 政府土 地出 让收 益/元 /m <sup>2</sup>	出让土地使 用权总价/ 政府土地出 让收益总价 /万元	划拨楼 面地价/ 元/m <sup>2</sup>	划拨土地使 用权总价/ 万元	出让减划拨 差额总价/ 万元	应当补缴 的出让价 款金额/万 元
		证 载	拟 批 准	设定	规 划	实 际	设定											
中国 林木 种子 集团 有限 公司	朝 阳 区 胜 古 南 里 甲 34 号	办 公	办 公	商务 金融 用地 (办 公 类)	3.25	3.25	3.25	宗地内 “五通” (即通 路、通 上水、 通下 水、通 电、通 讯)， 宗地内 “建筑物 已竣工”	宗地内 “五通” (即通 路、通 上水、 通下 水、通 电、通 讯)， 宗地内 “场地平 整”	50	979.74	地上 3186.96	22416	7143.8895	15088	4808.4852	2335.4043	2412.7089
												地下 530.21	1458	77.3046	--	--	--	

币种：人民币

注：咨询结果 2412.7089 万元> 政府土地出让收益总价 1863.2770 万元。依据地价定义，将咨询结果与政府土地出让收益比较，按照



孰高原则确定应当补缴的出让价款金额。故本次应补缴出让价款应以咨询结果为依据。

本次咨询结果仅为以上设定条件下的咨询结果，最终应补缴出让价款以北京市规划和自然资源委员会相关政府部门审定核准数值为准。



## 一、上述咨询结果的限定条件

（一）土地权利限制：《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]及《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]中未记载咨询对象抵押权登记情况。截至估价期日，无法确定咨询对象是否存在抵押权、担保权等他项权利。根据本次咨询目的，设定不考虑待估宗地抵押权、担保权等他项权利对咨询结果的影响；

（二）基础设施条件：根据委托咨询方提供的《咨询委托书》，咨询对象现状开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“建筑物已竣工”。北京市土地出让采用“净地”出让形式，根据估价目的，本次评估设定咨询对象开发程度为宗地内“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”。

（三）规划限制条件：根据《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]、《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]、《咨询委托书》；

（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。



## 第四部分 附 件

1. 《咨询委托书》复印件
2. 咨询对象所在位置示意图
3. 咨询对象实地勘察相关照片
4. 《关于林业部中国林木种子仓库、经营场所工程可行性研究报告的批复》[林计批字（1992）44 号]复印件
5. 《林业部关于中国林木种子仓库、经营场所工程初步设计的批复》[林计批字（1996）22 号]复印件
6. 《国家林业局关于下达 1998 年直属单位自筹剧本建设投资计划的通知》[林计通字（1998）115 号]复印件
7. 《国有土地使用证》[京朝国用（2000 划）字第 0086 号]复印件
8. 《房屋所有权证》[京房权证朝国字第 00779 号]复印件
9. 《关于中国林木种子有限公司改制有关事项的批复》[中林（2017）398 号]复印件
10. 《名称变更通知》（2017 年 11 月 21 日）复印件
11. 《关于同意中国林木种子有限公司名称变更的批复》[中林（2020）174 号]复印件
12. 《名称变更通知》（2020 年 5 月 29 日）复印件
13. 《关于同意中国林木种子集团有限公司办理朝阳区胜古南里甲 34 号



国有土地使用权变更的批复》[中林战略（2022）215号]复印件

14.《关于办理中国林木种子集团有限公司朝阳区胜古南里甲34号国有土地划拨转出让相关手续的函》[中林函（2022）86号]复印件

15.《项目情况表》复印件

16.估价机构《营业执照（副本）》复印件

17.估价机构评估资质复印件

18.评估专业人员资质证书复印件