

备案号：

查询码：

土地估价报告

项 目 名 称：北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 **SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地国有建设用地使用权出让价格评估**

受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

土地估价报告编号：北京康正 2023（估）字第 0015 号
2023-1-0671-F03TDCR6

提交估价报告日期：**2023 年 11 月 14 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	2
五、估价日期	2
六、地价定义	2
七、估价结果	5
八、土地估价专业评估师签字	9
九、土地估价机构	9
附：估价结果一览表	10
第二部分 估价对象界定	12
一、委托估价方	12
二、估价对象	12
三、估价对象概况	13
四、影响地价的因素说明	16
第三部分 土地估价结果及其使用	43
一、估价依据	43
二、土地估价	48
第四部分 附 件	64



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地国有建设用地使用权出让价格评估

二、委托估价方

北京市规划和自然资源委员会

三、估价目的

估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地位于顺义区马坡镇，东至公园绿地 SY00-1101-0602 地块，西至东丰乐路，南至公园绿地 SY00-1101-0605 地块，北至顺兴街。该宗地已取得《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674 号），同意北京顺义新城建设开发有限公司实施顺义新城中央公园区进行一级开发后，纳入政府土地储备，其中经营性建设用地入市公开交易。根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），估价对象规划建设用地性质为 R2 二类居住用地、A334 托幼用地，北京市规划和自然资源委员会拟按照规划用途对估价对象实施挂牌供应。

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，受北京市规划和自然资源委员会委托评估该宗地（北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地）国有建设用地使用权价格，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

2023 年 10 月 30 日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

五、估价日期

2023 年 10 月 30 日至 2023 年 11 月 14 日

六、地价定义

土地估价专业评估师根据地价评估的技术规程、方法和项目的具体要求，参照正常市场价格水平，评估拟出让宗地国有建设用地使用权价格。

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、土地使用权性质、开发程度、使用年期及规划利用条件下，于估价期日的出让国有建设用地使用权价格。

政府土地出让收益是指以规划用途办理国有建设用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》（GB/T 18508-2014），对有关事项做出以下设定：

1. 土地用途设定：

根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），估价对象规划用途为 R2 二类居住用地、A334 托幼用地，其中 A334 托幼用地不出让。根据《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南（试行）》（市规划国土发（2017）316 号），R2 二类居住用地是设施较齐全、环境良好、以多中高层住宅为主用地，可对应土地利用现状分类城镇住宅用地（指城镇用于生活居住的各类房屋用地及附属设施用地）。结合《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的办通知》（自然资办（2020）51 号）、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《北京市人民政府

关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），按照《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）规定，为满足招拍挂出让地价管理的需要，需评估住宅、商业（其他商服）及公共服务 3 个用途的熟地价楼面价、政府土地出让收益楼面价。故评估设定用途为住宅、商业（其他商服）及公共服务。

2. 土地使用权性质：

根据《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674号）、《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008号）、《北京市规划委员会规划意见书》（编号：2005 规意选字 0095 号），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出让国有建设用地使用权。

3. 土地开发程度设定：

根据土地估价师实地查勘，估价对象所在区域土地开发程度为“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通热力）。

根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为估价对象土地开发补偿费对应的市政条件，根据《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 A334 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296 号），即：“六通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）和场地自然平整；根据《关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展的意见》，从用户建筑区划红线连接至公共管网发生的入网工程建设费用，由供应企业承担）。

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建设用地使用权。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 55 号）、《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）的有关规定，本次评估设定土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限 70 年、商业（其他商

服)用途法定最高使用年限 40 年、公共服务用途法定最高使用年限 50 年。

5. 规划利用条件设定:

根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(顺)供审函[2023]0008 号),本次估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地共 3 宗地,用地规模合计为 69893.14 平方米,全部为建设用地,建筑规模合计为 107430.41 平方米。其中,估价对象 SY00-1101-0601 地块(R2 二类居住用地)建设用地规模为 51197.28 平方米,地上建筑规模为 87035.38 平方米,容积率为 1.7;估价对象 SY00-1101-0603 地块(R2 二类居住用地)建设用地规模为 13595.86 平方米,地上建筑规模为 16315.03 平方米,容积率为 1.2;另有估价对象 SY00-1101-6002 地块(A334 托幼用地,不出让)建设用地规模为 5100 平方米,地上建筑规模为 4080 平方米,容积率为 0.8。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)中的相关规定,本次评估 SY00-1101-0601 地块(R2 二类居住用地)容积率为 1.7、SY00-1101-0603 地块(R2 二类居住用地)容积率为 1.2。具体详见下表:

土地用途及建筑规模表

规划地块编号	用地性质	建设用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	备注
SY00-1101-0601	R2 二类住宅用地	51197.28	1.7	87035.38	——
SY00-1101-0603	R2 二类住宅用地	13595.86	1.2	16315.03	——
小计		64793.14	——	103350.41	——
SY00-1101-6002	A334 托幼用地	5100	0.8	4080	——
小计		5100	0.8	4080	——
合计		69893.14	——	107430.41	——

6. 地价内涵:

本报告所评估的熟地价为:在公开市场条件下,估价对象宗地在估价期日 2023 年 10 月 30 日,在北京市基准地价住宅类七级 VII-顺 1 区片、商服类七级 VII-顺 1 区片、公共服务类七级 VII-顺 1 区片,宗地实际开发

程度为“六通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通热力)和场地自然平整;根据《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 A334 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》(顺政函[2023]296 号),评估设定土地开发程度为“六通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通热力)和场地自然平整,规划用地性质为 R2 二类居住用地、A334 托幼用地,评估设定用途为住宅、商业(其他商服)及公共服务,评估设定土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限 70 年、商业(其他商服)用途法定最高使用年限 40 年,公共服务用途法定最高使用年限 50 年,土地面积合计为 64793.14 平方米,SY00-1101-0601 地块(R2 二类居住用地)容积率为 1.7、SY00-1101-0603 地块(R2 二类居住用地)容积率为 1.2,在规划利用条件下的出让国有建设用地使用权价格。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发(2022)12 号),国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地及各土地用途的政府土地收益比例确定。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。

七、估价结果

估价对象位于北京市基准地价住宅七级(VII-顺 1)、商业七级(VII-顺 1)、公共服务七级(VII-顺 1)范围内。土地估价专业评估师根据估价的目的,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: 198908.1991 万元

大写金额: 壹拾玖亿捌仟玖佰零捌万壹仟玖佰玖拾壹元整

政府土地出让收益:



政府土地出让收益总额：**49732.2173** 万元

大写金额：肆亿玖仟柒佰叁拾贰万贰仟壹佰柒拾叁元整

详见《估价结果汇总表》

土地开发总成本：

土地开发总成本：**148752.0000** 万元

大写金额：壹拾肆亿捌仟柒佰伍拾贰万元整

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。



北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、
6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地国有建设用地估价结果
汇总表

	楼面价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
住宅用途熟地价	19246	103350.41	198908.1991
商业（其他商服）用途熟地 价	11301	-	-
公共服务用途熟地价	6634	-	-
熟地总价	-	103350.41	198908.1991

	楼面价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
住宅用途政府土地出让收益	4812	103350.41	49732.2173
商业（其他商服）用途 政府土地出让收益	2825	-	-
公共服务用途 政府土地出让收益	1659	-	-
政府土地出让收益总价	-	103350.41	49732.2173

出让底价建议：

1.北京市对出让地价评审要求

根据有关政策规定，土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。出让地价政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）不得低于该宗地熟地价。如政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）低于该宗地熟地价，则将熟地价作为该宗地的底价。

2.基本价格



如上表所示，本次评估政府土地出让收益总价为 **49732.2173** 万元。另根据《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 **SY00-1101-0601、0603** 地块 **R2** 二类居住用地、**SY00-1101-6002** 地块 **A334** 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296 号），估价对象土地开发总成本为 **148752.0000** 万元。则政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为 **198484.2173** 万元。

比较结论

3.比较结论

如上表所示，本次评估熟地价总额为 **198908.1991** 万元。如前述，政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为 **198484.2173** 万元。经比较，熟地价总额高于基本价格。因此，本次评估出让底价建议按照评估结果确定，即 **198908.1991** 万元。

4.出让底价决策建议

估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 **SY00-1101-0601、0603、6002** 地块 **R2** 二类居住用地、**A334** 托幼用地在估价期日 **2023** 年 **10** 月 **30** 日的建议土地出让底价为：

建议出让底价：**198908.1991** 万元

大写金额：壹拾玖亿捌仟玖佰零捌万壹仟玖佰玖拾壹元



八、土地估价专业评估师签字

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

九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人：

二〇二三年十一月十四日



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2023-1-0671-F03TDCR6 估价期日：2023年10月30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	土地使用年限 (年)	出让建设用地面积 (m²)	出让建筑规模 (m²)	熟地价楼面价 (元/m²)	熟地总价 (万元)	政府土地出让收益楼面价 (元/m²)	政府土地出让收益总价 (万元)
未进行登记	北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	北京市顺义区马坡镇	R2 二类住宅用地、A334 托幼用地	住宅	SY00-1101-0601 地块 1.7、SY00-1101-0603 地块 1.2	土地开发程度红线外市政基础设施达“六通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通热力)和场地自然平整	土地开发程度红线外市政基础设施达“六通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通热力)和场地自然平整	70	64793.14	103350.41	19246	198908.1991	4812	49732.2173
				商业(其他商服)				40			11301	—	2825	—
				公共服务				50			6634	—	1659	—
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	64793.14	103350.41	—	198908.1991	—	49732.2173

币种：人民币

备注：为便于报告使用人使用方便，考虑各单价间换算存在进位误差，为方便计算，暂不体现各地块单价。



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：估价对象实际开发程度为“六通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）和场地自然平整；本次评估设定开发程度为“六通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）和场地自然平整；

（三）规划限制条件：依据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号）；

（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：

（一）本报告结果是在满足地价定义中全部假设与限制条件下的地价，若估价对象的土地权利状况，利用方式、估价期日、土地开发状况，土地使用年期、容积率等影响地价的因素发生了变化，该评估价格应作相应的调整，不能直接使用本次估价结论。

（二）土地权属、利用状况等资料均由委托方提供，估价师结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性，合法性，有限性，适用性进行了尽职核实和专业判断，但资料的真实性最终由委托方负责，如有虚假，评估机构不承担相应责任；房地产市场交易、区位条件等资料由土地估价专业评估师通过住建委、规自委等官网或现场勘查而得，评估机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

（三）本报告仅为出让方通过集体决策确定估价对象土地出让底价提供参考依据。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2023 年 11 月 14 日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

本次评估委托估价方为北京市规划和自然资源委员会。

单位地址：北京市通州区承安路 1 号院

联系人：刘袭明

二、估价对象

估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地位于顺义区马坡镇，东至公园绿地 SY00-1101-0602 地块，西至东丰乐路，南至公园绿地 SY00-1101-0605 地块，北至顺兴街。该宗地已取得《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674 号），同意北京顺义新城建设开发有限公司实施顺义新城中央公园区进行一级开发后，纳入政府土地储备，其中经营性建设用地入市公开交易。根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），估价对象规划建设用地性质为 R2 二类居住用地、A334 托幼用地，北京市规划和自然资源委员会拟按照规划用途对估价对象实施挂牌供应。

根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），本次估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地共 3 宗地，用地规模合计为 69893.14 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 107430.41 平方米。其中，估价对象 SY00-1101-0601 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 51197.28 平方米，地上建筑规模为 87035.38 平方米，容积率为 1.7；估价对象 SY00-1101-0603 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 13595.86 平方米，地上建筑规模为 16315.03 平方米，容积率为 1.2；另有估价对象 SY00-1101-6002 地块（A334 托幼用地，不出让）建设用地规模为 5100 平方米，地上建筑规模



为 4080 平方米，容积率为 0.8。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）中的相关规定，本次评估 SY00-1101-0601 地块（R2 二类居住用地）容积率为 1.7、SY00-1101-0603 地块（R2 二类居住用地）容积率为 1.2。具体详见下表：

土地用途及建筑规模表

规划地块编号	用地性质	建设用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	备注
SY00-1101-0601	R2 二类住宅用地	51197.28	1.7	87035.38	——
SY00-1101-0603	R2 二类住宅用地	13595.86	1.2	16315.03	——
小计		64793.14	——	103350.41	——
SY00-1101-6002	A334 托幼用地	5100	0.8	4080	——
小计		5100	0.8	4080	——
合计		69893.14	——	107430.41	——

估价对象规划用途为 R2 二类居住用地、A334 托幼用地，根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12 号），评估设定用途为住宅、商业（其他商服）及公共服务，本次评估设定土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限 70 年、商业（其他商服）用途法定最高使用年限 40 年、公共服务用途法定最高使用年限 50 年。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12 号），估价对象属北京市基准地价住宅类七级地价区 VII-顺 1 区片、商业类七级地价区 VII-顺 1 区片、公共服务类七级地价区 VII-顺 1 区片。于估价期日，估价对象所在宗地实际开发程度为“六通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）和场地自然平整；评估设定土地开发程度为“六通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）和场地自然平整。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象为 **R2 二类居住用地、A334 托幼用地**，估价对象于 **2005 年 3 月 31 日**取得《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674 号）、于 **2006 年 7 月 31 日**取得《征地结案表》（京政地[2005]第 79 号），由耕地、林地、其他农用地、村庄工矿用地、交通用地、未利用地转为建设用地；于 **2023 年 11 月 1 日**取得《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 **SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 A334 托幼用地**提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296 号），该项目主体为北京顺义新城发展有限公司；于 **2023 年 11 月 10 日**取得《关于顺义新城第 11 街区 **SY00-1101-0601 等地块**供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），明确了用地性质、建设用地规模及相关建筑技术指标。估价对象为拟出让用地，截至估价期日，估价对象尚未办理登记手续。

坐落：北京市顺义区马坡镇

土地面积：**69893.14** 平方米

估价对象所属项目四至：东至公园绿地 **SY00-1101-0602 地块**，西至东丰乐路，南至公园绿地 **SY00-1101-0605 地块**，北至顺兴街

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12 号）的规定，估价对象属北京市基准地价住宅类七级地价区 **VII-顺 1 区片**、商业类七级地价区 **VII-顺 1 区片**、公共服务类七级地价区 **VII-顺 1 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《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674 号），同意北京顺义新城建设开发有限公司实施顺义新城中央公园区土地一级开发工作。

土地估价专业评估师根据委托估价方所提供的资料复印件，未发现有关抵押、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



估价对象位于北京市顺义区马坡镇。根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），本次估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地共 3 宗地，用地规模合计为 69893.14 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 107430.41 平方米。其中，估价对象 SY00-1101-0601 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 51197.28 平方米，地上建筑规模为 87035.38 平方米，容积率为 1.7；估价对象 SY00-1101-0603 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 13595.86 平方米，地上建筑规模为 16315.03 平方米，容积率为 1.2；另有估价对象 SY00-1101-6002 地块（A334 托幼用地，不出让）建设用地规模为 5100 平方米，地上建筑规模为 4080 平方米，容积率为 0.8。

（转下页）

本次拟出让建设用地规模为 **64793.14** 平方米，具体规划主要技术经济指标详见下表：

规划地块编号	用地性质	建设用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	控制高度 (m)	是否出让
SY00-1101-0601	R2 二类住宅用地	51197.28	1.7	87035.38	36	出让
SY00-1101-0603	R2 二类住宅用地	13595.86	1.2	16315.03	18	
小计		64793.14	——	103350.41	——	——
SY00-1101-6002	A334 托幼用地	5100	0.8	4080	18	不出让
小计		5100	0.8	4080	18	——
合计		69893.14	——	107430.41	——	——

估价对象所在宗地实际开发程度为“六通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通热力)和场地自然平整。

根据土地估价专业评估师现场勘查，估价对象周边 2 公里范围内有和锦华宸·悦境、中建宸庐云起、招商中建·顺义臻珑府等类似物业，交房装修标准以精装修为主。因此，本次估价设定估价对象交房装修标准为精装修。

（四）土地开发成本

根据《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 A334 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296 号）复印件，估价对象供地条件为“六通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通热力)和场地自然平整，土地开发成本为 **148752.0000** 万元。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

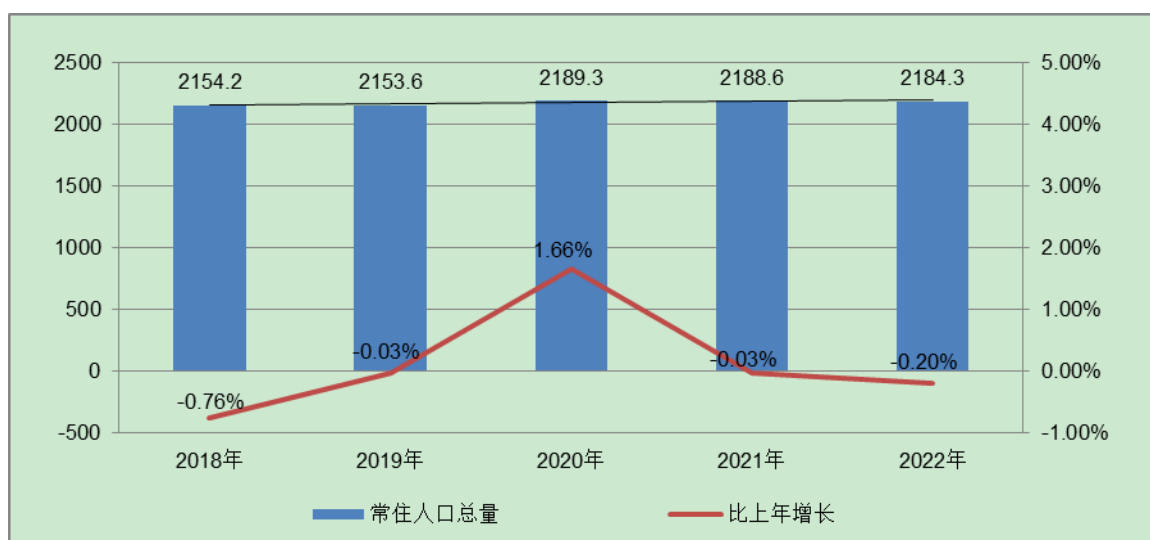
1.城市资源状况

地理位置：北京，简称“京”，是中华人民共和国的首都，是全国的政治中心、文化中心，是世界著名古都和现代化国际城市。北京位于北纬 **39** 度 **56** 分、东经 **116** 度 **20** 分，地处华北大平原的北部，东面与天津市毗

连，其余均与河北省相邻。

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

2018-2022 年常住人口增量及增长速度

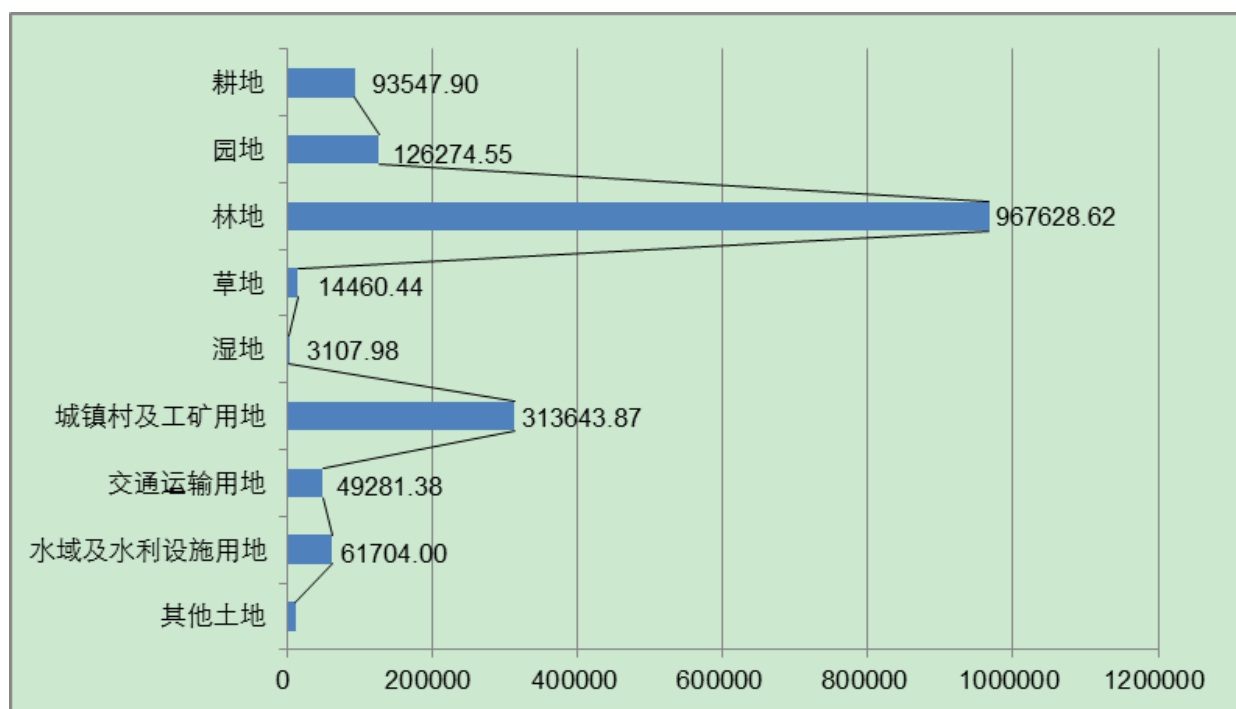


城市面积：截至 2020 年，北京市下辖 16 个区（即东城、西城、海淀、朝阳、丰台、顺义、昌平、通州、门头沟、石景山、房山、大兴、怀柔、平谷、密云、延庆），行政辖区总面积为 16410 平方公里。

城市自然条件：北京气候属暖温带半湿润半干旱季风气候，夏季高温多雨，冬季寒冷干燥，春、秋短促。全年无霜期 180~200 天，西部山区较短。地势西北高、东南低。西部、北部和东北部三面环山，东南部是一片缓缓向渤海倾斜的平原。北京市天然河道自西向东贯穿五大水系：拒马河水系、永定河水系、北运河水系、潮白河水系和蓟运河水系。多由西北部山地发源，向东南蜿蜒流经平原地区，最后分别在海河汇入渤海（蓟运河除外）。北京市有水库 85 座，其中大型水库有密云水库、官厅水库、怀柔水库、海子水库。北京市地下水多年平均补给量约为 29.21 亿立方米，平均年可开采量约 24~25 亿立方米。一次性天然水资源年平均总量为 55.21 亿立方米。

土地利用状况：2021 年 11 月 5 日，北京市发布第三次全国国土调查主要数据公报。数据显示，北京市现有耕地 93547.9 公顷（1403218.5 亩）、园地 126274.55 公顷（1894118.25 亩）、林地 967628.62 公顷

(14514429.3 亩)、草地 14460.44 公顷 (216906.6 亩)、湿地 3107.98 公顷 (46619.7 亩)、城镇村及工矿用地 313643.87 公顷 (4704658.05 亩)、交通运输用地 49281.38 公顷 (739220.7 亩)、水域及水利设施用地 61704 公顷 (925560 亩)，其余为其他土地。三调数据显示，北京市以林、园、水、草、湿地和公园绿地为主的生态用地逐年增加，城乡建设用地明显减少，初步实现减量目标。



2. 不动产制度与不动产市场状况

◆ 土地使用制度及土地管理政策:

按照“十三五”时期的规划，北京市目前已基本建立全域国土空间开发保护新格局，提升绿色生态空间本底规模质量，深化耕地保护空间与政策保障，减量发展迈出实质性步伐。“十三五”确定的土地资源保护利用任务目标基本完成，土地资源治理体系逐步完善，保障和支撑了城市发展方式实现历史性变革。

(1) 在国土空间规划中统筹划定落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线（以下简称三条控制线），确定国土空间开发保护刚性管控边界。统筹全域全类型国土空间用途管制，划定覆盖全域的 11 类国土空间规划分区。

(2) 严守耕地规模底线，划定耕地保护空间。

强化耕地保护，深化耕地保护空间与政策保障。完善耕地主动保护机

制，出台《落实城市总体规划统筹推进耕地和永久基本农田保护工作实施方案（试行）》、《北京市耕地保护责任目标考核办法》、《北京市耕地保护补偿资金管理暂行办法》，签订《耕地保护目标管理暨永久基本农田保护责任书》，全面推行四级田长制，压实耕地保护主体责任。

（3）严控建设用地规模，城乡建设用地规模得到历史性控制。以疏解非首都功能为牛鼻子，深入实施疏解整治促提升专项行动，以大规模拆除腾退各类违法建设为主要抓手，以统筹集中建设区外的低效集体产业用地为重点，综合采取矿山修复、农村居民点整理等各类措施，建立多拆少建的挂钩实施机制。鼓励存量盘活，土地利用效益有所提升，为首都长远发展预留高质量发展空间。在建设用地年度供应计划中，存量建设用地供应占比由“十二五”时期的 51% 提升至“十三五”时期的 55% 以上。

（4）完善国土空间规划政策法规，出台一系列国土空间规划管控政策。修订《北京市城乡规划条例》《北京市历史文化名城保护条例》《北京市生态涵养区生态保护和绿色发展条例》等法规，出台《关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》《北京市生态控制线和城市开发边界管理办法》《北京市战略留白用地管理办法》《北京市“两图合一”规划编制技术指南》《北京市国土空间规划分区和用途管制规则》等一系列政策文件，初步建立首都“三级三类”国土空间规划体系，不断完善首都国土空间治理体系，着力提高国土空间治理能力现代化水平。

逐步建立自然资源管理制度。制定《北京市自然资源资产产权制度改革方案》，统筹推进自然资源统一调查监测评价，建立全市统一的国土空间基础信息平台，结合分区规划编制，形成全市国土空间规划“一张底图”。建立北京市国有自然资源报告工作制度，自然资源统一调查、监测、确权、配置、评价、监督的管理制度逐步建立。

加强推进农村土地管理改革。制定《关于进一步加强农村集体土地管理加快建立健全“村地区管”机制的指导意见》，强化区级管规划、管用途、管合同、管程序、管监督、管查处的权责；在大兴区全面推进农村土地制度改革三项试点工作，集体经营性建设用地入市试点改革取得重大成果，征地制度改革向纵深推进，宅基地制度改革取得阶段性成果，探索形成了一批可复制、可推广的改革成果。

建立北京市自然资源和国土空间规划督察制度。制定并落实《北京市

自然资源和国土空间规划督察工作方案（试行）》，以《城市总体规划》为引领，发挥督察工作的推动作用，强化责任落实，提高土地资源保护利用水平，提升首都城市规划建设治理能力。

2022 年北京市人民政府关于印发《北京市“十四五”时期土地资源保护利用规划》的通知，要求全市继续统筹土地资源保护和利用工作，强化科学布局、整体保护、系统修复、高效利用、综合治理。

◆ 住房制度与不动产管理政策：

根据 2022 年发布的《北京市“十四五”时期住房保障规划》（以下简称“《保障规划》”），北京市目前执行多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。《保障规划》要求，按照“以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求”的总方向，进一步完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房和安置房为主体的首都住房保障体系。

2022 年 2 月 28 日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市 2022 年度建设用地供应计划》，供地总量 3710 公顷，住宅用地 1060 公顷，商品房用地供应下限 300 公顷，与 2021 年持平。平原新城地区依然为主要供地区域，计划工地占比较去年提高 4%，大兴区、丰台区、顺义区商品房用地供应下限位列全市前三位，朝阳区石景山区、昌平区、房山区、通州区商品房用地供应量均超 20 公顷。另外，继续加大向租赁住房倾斜力度，单列租赁住房用地计划，重点通过新建、改建、人才公租房纳统、市场房源、零散房源筹集等 6 种方式，充分发挥市场机制作用，积极引导多主体、多渠道建设筹集保障性租赁住房，保障新市民、新青年住房需求。

2022 年 3 月 18 日，北京市人民政府办公厅印发《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》。方案指出，加大利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的力度。进一步增加集体经营性建设用地供应，支持用于建设保障性租赁住房；鼓励集体产业用地优先用于建设保障性租赁住房。支持社会资本与市、区属国有企业合作，通过设立基金、合作经营、参股投资等方式参与保障性租赁住房建设运营，培育壮大一批专业化、规模化住房租赁企业。鼓励在京央企和市、区属国有企业积极参与保障性租赁住房建设运营。“十四五”期间，争取建设筹集保障性租赁住房 40 万套（间），占新增住房供应总量的比例达到 40%，新市民、青年人等群

体住房困难问题得到有效缓解，促进实现全市人民住有所居。

2022 年 8 月 5 日，北京市住建委正式发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》，围绕“三稳”目标下功夫，加快构建公租房等住房保障体系。

2023 年 4 月 25 日，自然资源部部长在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。我国的不动产登记从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。我国以民法典为统领，以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。

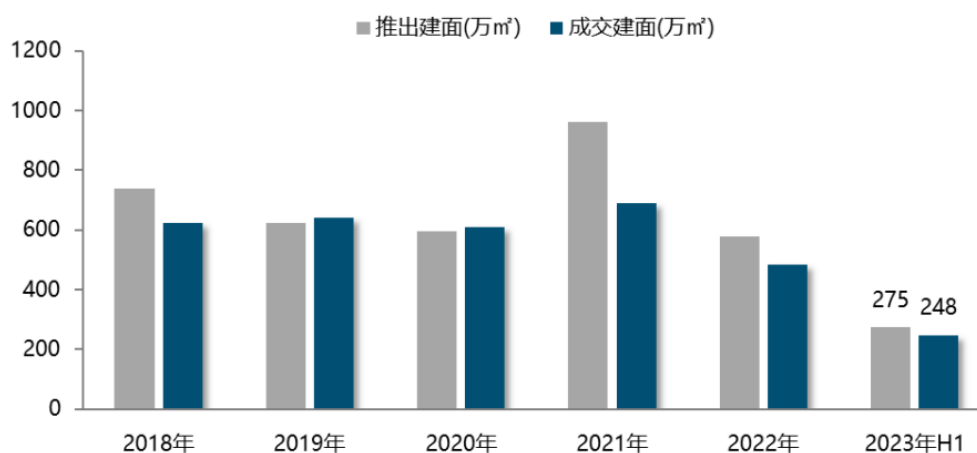
◆ 不动产市场状况

（1）土地市场

1）土地供应情况

2023 年北京集中供地制度继续优化完善，定期发布拟供应商品住宅用地清单，采取“多精少量”的方式推进清单地块出让，以常态化的方式保持供地节奉。上半年，北京宅地整体供求节奏先抑后扬，受去年集中供地节奏影响，供求规模同比均大幅回落。从供应端来看，2023 年上半年北京商品住宅用地共推出 32 宗，累计供应规划建面 275.38 万平方米，同比下降 20%；从需求端来看，上半年北京累计成交 31 宗商品住宅用地，成交规划建面 248.14 万平方米，同比下降 19%。

图：2018-2023H1北京住宅用地供求规模（万平方米）



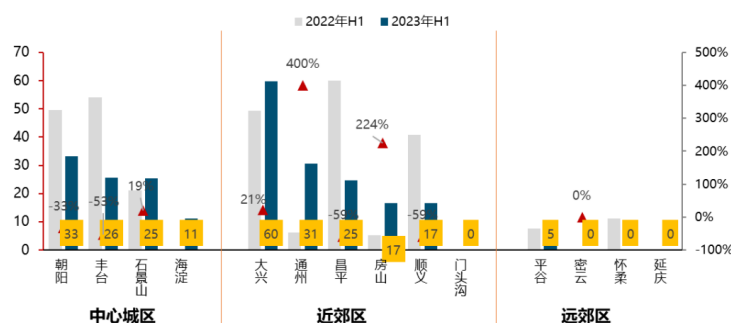
2）土地成交情况

2023 年上半年，中心城区成交 13 宗宅地，累计成交规划建面 95.16

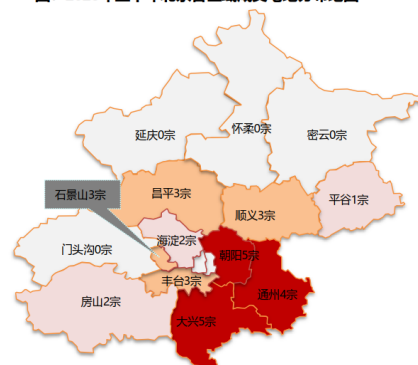
万平方米，占比 **38%**，较上年同期下降 **3** 个百分点。近郊依然为宅地供求的主要区域，累计成交 **148.29** 万平方米，占比为 **60%**，较去年同期提升 **7** 个百分点；其中大兴为主力成交区域，成交规模为 **59.77** 万平方米，通州、昌平成交规模均超 **24** 万平方米；远郊区仅平谷成交 **1** 宗宅地，成交占比 **2%**，较上年同期下降 **4** 个百分点。

从不同区域来看，各区域宅地成交规模均同比下降，其中近郊区同比降幅相对较低，同比下降 **8%**；中心城区成交规模同比下降 **24%**；远郊区成交 **1** 宗宅地，同比下降 **75%**。具体来看，通州、房山、石景山、大兴成交规模较去年同期不同程度提升，其中通州同比增长四倍；而中心城区的丰台以及近郊的昌平和顺义同比下降幅度较大，降幅均超五成。

图：2022-2023年上半年北京各区域宅地成交量情况（万平方米）



图：2023年上半年北京各区域成交宅地分布地图



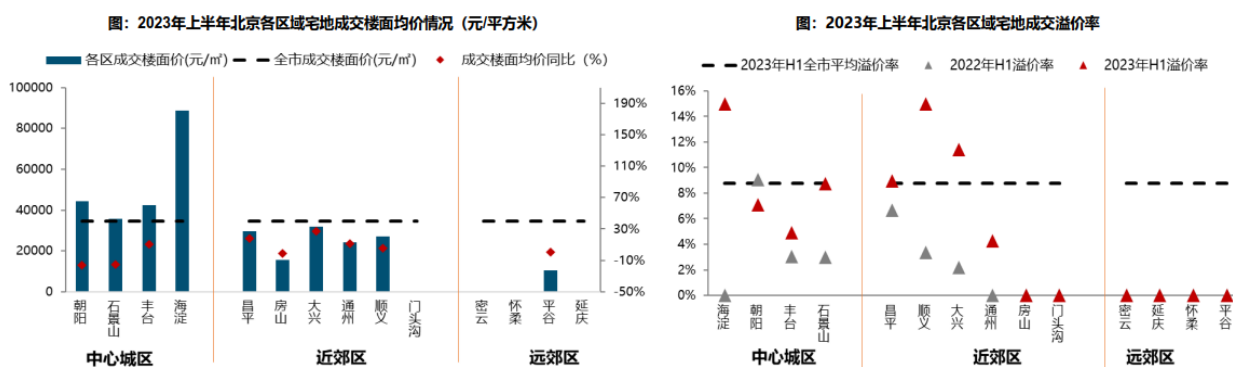
3) 土地成交价格

2023 年上半年，受海淀双新村地块成交带动，北京宅地整体成交楼面均价 **34580** 元/平，同比结构上涨 **8%**。溢价率方面，受昌平朱辛庄地块、昌平回龙观国际信息产业基地二期地块、石景山区苹果园地块、朝阳小红门地块、海淀双新地块、朝阳奶西等高溢价地块的带动，北京上半年宅地成交溢价率 **8.8%**，同比提高 **3.9** 个百分点。但整体来看市场热度依然分化明显，成交的 **31** 宗地块中，**12** 宗地块底价成交，**15** 宗地块触及地价上限，其中昌平朱辛庄地块吸引 **42** 家企业参与报名，摇号中签率仅 **2.38%**；顺义新城第 **19** 街区 **19-69** 地块 **45** 家企业报名，摇号中签率 **2.22%**，接连刷新了北京土拍史上中签率新低纪录。

分区域来看，中心城区楼面均价相对较高，海淀成交楼面价高达 **8.9** 万元/m²，朝阳、丰台成交楼面均价均在 **4** 万元/m² 以上；近郊区域成交楼面价多介于 **1.5-3.2** 万平方米之间，其中大兴地价相对较高，约为 **3.2** 万元/m²，昌平成交楼面价约为 **3.0** 万元/m²；顺义、通州区域成交楼面价超 **2**

万元/m²。从同比变化来看，大兴、昌平、顺义、丰台、通州成交楼面价上涨，其中大兴同比上涨 27%，昌平同比上涨 18%；平谷成交楼面价较去年持平；朝阳、石景山成交楼面价同比分别下降 16%和 15%。

从各个区域宅地竞拍情况来看，海淀、顺义地块竞争较为激烈，均触达地价上限；大兴优质地块竞争也较激烈，溢价率 11%；昌平热度延续，朱辛庄地块、回龙观国际信息产业基地二期地块均触顶摇号成交；而房山，平谷地块均以底价成交。



4）供应计划

2月22日，北京规自委、北京发改委联合发布《北京市 2023 年度建设用地供应计划》。计划安排建设用地供应总量 3190-3630 公顷，与 2022 年基本持平。其中，住宅用地 1060 公顷（产权住宅用地 800 公顷，租赁住宅用地 260 公顷）。从各区供应计划来看，供地重点向城市副中心和多点地区倾斜，促进土地资源合理配置。中心城区、生态涵养区的供应比例均保持在 20%左右，城市副中心和多点地区供应比率稳定在 60%左右。

（2）商品房住宅市场

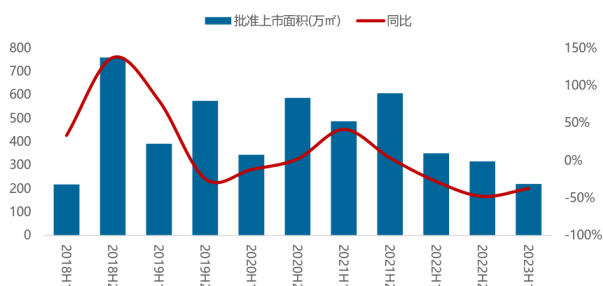
1）商品住宅供给状况

2023 年上半年北京商品住宅（不含保障房）累计供应 220.24 万平方米，同比减少近四成。具体来看，1 月新增供应规模仅 45 万平方米，环比降幅近两成；2 月供应规模创疫情以来新低，仅 10 万平方米；随着楼市“小阳春”迹象持续显现，3 月房企推盘意愿加强，新房供应触底反弹至 76 万平方米；4-5 月随着市场预期的走弱，房企推盘意愿下滑，供应规模降至低位；6 月房企为冲刺年中业绩，房企推盘意愿加强，供应规模明显增加。但是，整体来看上半年北京市累计供应面积仅为 220.24 万平方米，为近五年供应低点，仅高于 2018 年同期。

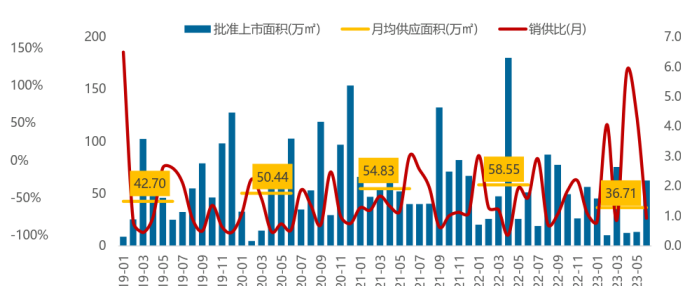
供求关系方面，2023 年上半年商品住宅市场销供比为 1.53，整体供应量较成交规模有所不足。供应同、环比均回落，新房市场仍然以去库存为主，供应量的下滑一定程度上受去年供地规模缩小影响。随着上半年及去年下半年成交地块陆续入市，商品住宅市场供应量不足的趋势或将有所缓解。

图：2018-2023年6月北京商品住宅（不含保障房）

季度供应规模走势

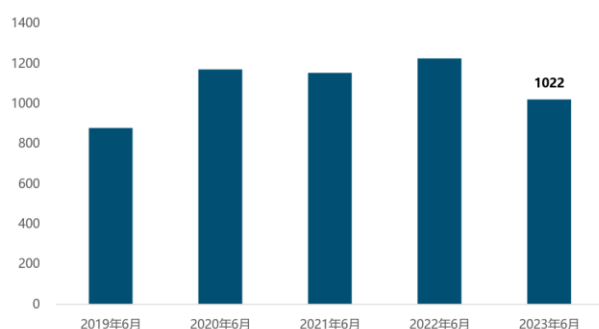


图：2019年-2023年6月北京商品住宅（不含保障住房）月度供应量及销供比

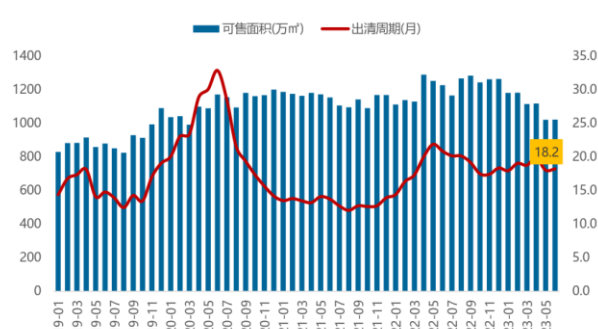


截至 6 月底，北京商品住宅（不含保障房）库存量为 1021.76 万平方米，较去年同期下降 16.7%，为近四年同期低位，库存去化效果明显；出清周期方面，2023 年以来商品住宅市场供求波动较大，库存去化周期震荡波动，但较去年下半年呈现回落的趋势，截止到 2023 年 6 月去化周期为 18.2 个月。

图：2019-2023年6月北京商品住宅（不含保障房）年度库存规模变化



图：2019年-2023年3月北京商品住宅（不含保障房）库存及出清情况



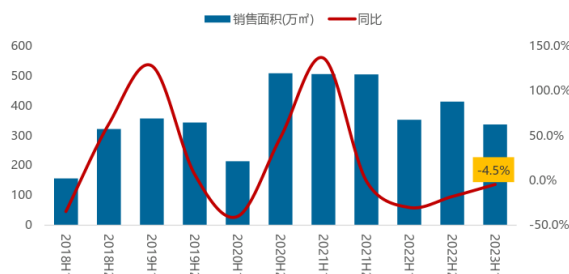
2) 商品住宅成交情况

A. 成交量

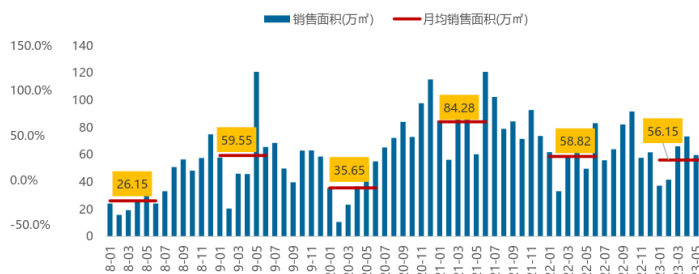
2023 年上半年北京房地产市场呈现“先扬后抑”结构，整体成交规模稳中有降。上半年，北京房地产市场成交规模稳中有降，累计成交商品住宅（不含保障房）规模约为 336.91 万平方米，同比小幅减少 4.5%，展现出了较强的韧性；分月度来看，1 月份正逢春节假期，叠加疫情因素未全部消除，导致成交仅 37 万平方米，创近 11 个月新低；2 月份市场热度回

暖，案场来访、认购量明显上涨；随着前期积压的购房需求集中释放，市场迎来小阳春，新房成交规模在 3-4 月持续回升；但随着积压需求的释放完毕，且预期转冷，5-6 月市场成交规模快速回落。

图：2018-2023年6月北京商品住宅（不含保障房）
季度成交量走势



图：2018-2023年6月北京商品住宅（不含保障房）
月度成交量走势

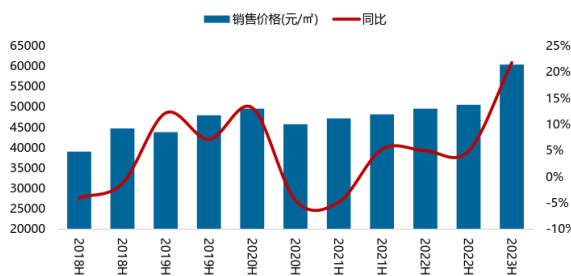


B. 成交价格

a. 成交价格

北京商品住宅成交价格指数呈稳步上涨趋势，2023 上半年受结构性因素的影响，成交均价明显上涨。单月来来看，北京市新房成交价格指数呈稳步上涨的趋势，但涨幅有所收窄，截止到 2023 年 6 月北京市新房成交价格指数为 44748 元/m²，环比上涨 0.03%，同比上涨 0.62%；累计来看，伴随着北京城建·天坛府、中海·富华里、北京悦府、橡树湾、栖海澜颂、首开金茂望京樾等改善型项目累计销售业绩均位列北京市项目成交 TOP10 之内，带动市市场中高端产品成交量上行，导致新建商品住宅价格出现明显的结构性上涨，上半年北京新建商品住宅成交平均价格为 60425 元/m²，较去年上半年上涨 22%。

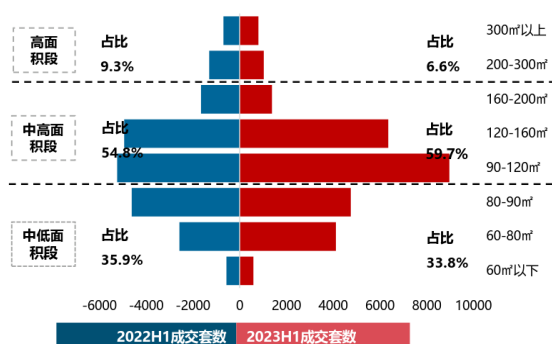
图：2017-2023年6月北京新建商品住宅价格累计涨跌趋势



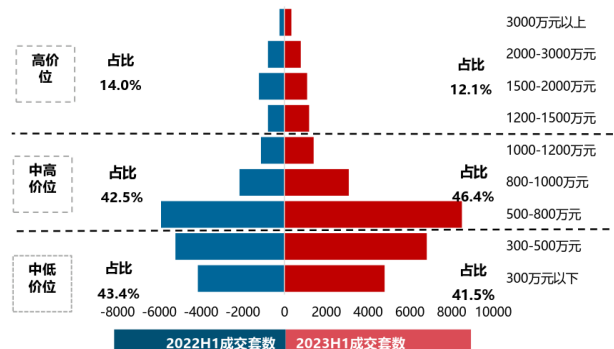
1200 万之间中高价位产品成交占比为 **46.4%**，较去年同期上升 **3.8** 个百分点，其中 **500-800 万元** 的中高价段成交占比最高为 **30.4%**，同比增加 **3.0** 个百分点；总价段在 **500 万元** 以下的中低价位产品同比减少 **1.9** 个百分点，成交套数占比为 **41.5%**。

随着改善型需求逐步释放，新房成交面积段逐步由中低面积段向中高面积段转移，成交总价逐步由中低价位向中高价位产品转移，同时高面积段和高价格段产品成交占比也小幅回落。

图：商品住宅成交面积结构



图：商品住宅成交总价结构

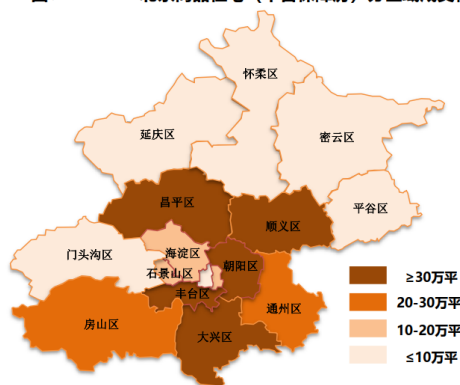


C. 区域成交

从区域成交规模来看，近郊六区为北京商品住宅（不含保障房）成交主力区域。2023 年上半年近郊六区成交 **186.48 万平方米**，占比达 **55.35%**，其中，顺义、昌平、大兴区域累计成交均超 **30 万平方米**，分居北京各区销售规模第二、三、四位；中心城区累计成交 **132.29 万平方米**，占比为 **39.26%**，其中丰台、朝阳表现较好，成交规模分别为 **43.53 万平方米**和 **36.29 万平方米**；远郊区域市场表现较差，累计成交规模约为 **18.16 万平方米**，市场占比仅为 **5.39%**。

从区域成交变化来看，近郊和中心城区新房市场表现较好，累计成交规模同比稳中有升，远郊区域市场下滑明显，成交规模同比明显下滑。其中，西城区受去年同期低基数影响成交规模同比涨幅超 **10 倍**；昌平、房山和丰台在新房供应带动下，成交同比涨幅也超过了 **1 倍**；朝阳、石景山、东城成交规模稳中有增；海淀、密云、延庆、大兴和顺义等成交规模同比呈现不同程度的下滑。

图：2023H1北京商品住宅（不含保障房）分区域成交情况



分区	区域	2023H1成交面积 (万平方米)	占比	同比
中心城区	丰台	43.53	12.92%	109%
	朝阳	36.29	10.77%	20%
	石景山	18.02	5.35%	1%
	海淀	16.84	5.00%	-62%
	东城	11.35	3.37%	10%
	西城	6.26	1.86%	1291%
合计		132.29	39.26%	6%
近郊区	昌平	42.37	12.58%	120%
	顺义	42.45	12.60%	-20%
	大兴	39.32	11.67%	-22%
	通州	27.93	8.29%	-2%
	房山	27.63	8.20%	101%
	门头沟	6.78	2.01%	-6%
合计		186.48	55.35%	8%
远郊区	密云	6.95	2.06%	-53%
	怀柔	4.86	1.44%	1%
	延庆	3.33	0.99%	-27%
	平谷	3.02	0.90%	-8%
合计		18.16	5.39%	-34%
总计		336.93	100%	-5%

从成交价格来看，2023 年上半年中心城区商品住宅（不含保障房）成交均价最高，整体均价超 9.6 万/平，其中东、西城成交均价均超 11 万元/平，远郊区整体成交均价最低，整体均价不足 3 万/平，其中延庆成交均价最低，成交均价为 26486 元/平方米。

从价格变化来看，2023 年上半年中心城区、近郊区、远郊区房价均明显的上涨，同比涨幅均在 15%左右。其中，密云、大兴、顺义和西城受结构性因素的影响，成交均价同比涨幅均超 30%；朝阳、平谷、东城、延庆、怀柔、昌平等区域成交均价同比稳中有涨；仅海淀区成交均价同比小幅下滑 3%。

图：2023H1北京商品住宅（不含保障性住房）分区域成交价格情况

延庆 26486	怀柔 35885	密云 26561	平谷 27318
昌平 51855			顺义 43899
门头沟 50605	海淀 81906	朝阳 74803	
	石景山 62991	西城 162188	
房山 32964	丰台 79419	大兴 (含开发区) 52602	通州 50569

分区	区域	2023H1成交价格 (元/平方米)	同比
中心城区	西城	162188	37%
	东城	117322	8%
	海淀	81906	-3%
	丰台	79419	4%
	朝阳	74803	15%
	石景山	62991	20%
整体均价		96438	15%
近郊区	大兴	52602	47%
	昌平	51855	5%
	门头沟	50605	0%
	通州	50569	3%
	顺义	43899	45%
整体均价		47082	14%
远郊区	怀柔	35885	6%
	平谷	27318	10%
	密云	26561	50%
整体均价		29063	15%

（3）存量房住宅市场

1) 市场运行状况

上半年北京存量房市场热度先升后降，成交总量延续回升态势，累计成交 8.43 万套，同比上升 31%，环比上升 19%。从月度趋势来看，2-3 月楼市“小阳春”带动前期积压购房需求以及子女入学购房需求集中释放，北京存量房成交规模迅速上升，3 月成交套数超 2.2 万套，创近五年月度新高；进入二季度，楼市活跃度持续回落，客户观望等待进一步调价，4-

5月存量房新增客户量、带看量环比2-3月下降近两成，二季度成交量逐月回落。但当前市场需求再次大幅下滑的空间较小，预计三季度的市场需求将震荡平稳。

上半年北京存量房成交均价约为62037元/m²，同比下跌1.14%，环比微跌1.01%。从月度趋势来看，“小阳春”带动成交价格震荡走高，二季度市场热度回落引导均价震荡调整。

图：2019H1-2023年H1北京二手商品住宅季度成交量价走势



图：2019-2023年6月北京二手房月度成交情况

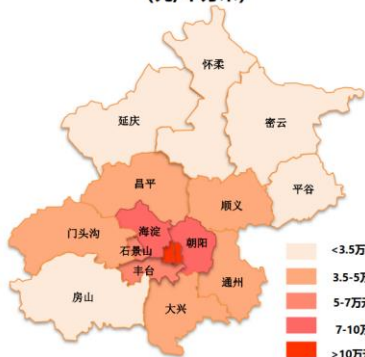


2) 各区县统计

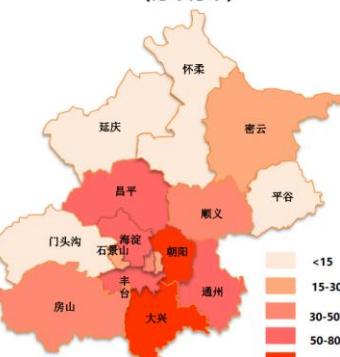
分区域来看，上半年朝阳存量房成交规模较大，成交规模达177.43万平方米，居各区第一位；大兴、海淀、丰台、昌平成交面积均超过70万平方米，成交规模居第二梯队；另外，远郊的平谷、怀柔、延庆以及近郊的门头沟存量房市场活跃度相对较低，成交规模均不足15万平方米。从同比变化来看，上半年各区县存量房成交规模同比均有所增加，平谷、门头沟、顺义、房山成交规模同比领涨，涨幅均超六成。

成交价格方面，一季度西城区成交价格最高，达124377元/m²；其次为东城区，为111215元/m²。

图：2023年H1各区二手成交均价
(元/平方米)



图：2023年H1各区二手成交量
(万平方米)



分区	区域	2022H1成交面积 (万平方米)	同比
中心城区	朝阳	177.42	23%
	海淀	76.24	18%
	丰台	74.08	19%
	西城	31.44	23%
	东城	22.85	28%
	石景山	21.88	20%
	合计	403.91	21%
近郊区	昌平	73.88	22%
	通州	53.60	59%
	大兴	50.22	37%
	顺义	44.95	65%
	房山	42.00	62%
	门头沟	9.62	80%
	合计	274.27	45%
远郊区	密云	17.98	43%
	平谷	10.29	83%
	怀柔	8.35	58%
	延庆	7.66	20%
	合计	44.28	48%
	合计	722.46	30%

整体来看，上半年北京存量房市场热度整体延续回升态势，一季度积压需求和置换需求迅速释放，3月底北京存量房“带押过户”刺激成交效率加快，虽然二季度市场热度有所回落，但上半年存量房整体成交环比和同

比都有所增长。上半年存量房与新房成交套数比值达 **3.01**，去年同期此数值为 **2.12**；存量房成交套数占比达 **75%**，创近五年新高；新房成交占比为 **25%**，较去年同期回落 **8** 个百分点。

（4）未来市场预期

整体来看，三季度进入市场传统淡季，存量房挂牌价格持续下降，购房者对未来收入不确定持币观望情绪浓厚，买方在议价上有优势，但目前需求大幅萎缩空间不大，预计三季度成交规模或将震荡平稳，价格小幅震荡调整。而随着上半年及去年下半年成交地块陆续入市，商品住宅市场供应量不足的趋势或将有所缓解。

2023 年《北京市政府工作报告》提出“支持住房改善”，并在任务清单中明确提出“一区一策”的政策思路，4 月份同时提出将房山区作为“一区一策”试点方案，楼市小阳春的来临使政策落地节奏放缓，但目前来看楼市自主修复动能偏弱，市场预期转冷，政策优化预期逐步增强，预计后续北京“一区一策”或将有实质性的政策落地，带动房地产市场平稳健康发展。

3. 产业政策

◆ 产业优惠政策

全国：

2023 年 1 月 17 日，全国住房和城乡建设工作会议在北京以视频形式召开。会议强调，2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年。全系统要在稳中开好局、在进上下功夫，推动住房和城乡建设事业高质量发展迈出新步伐，重点抓好十二个方面工作。一是以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质、建设好房子，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房。二是以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造。积极发挥住房公积金作用，推进住房公积金数字化发展。三是以实施城市更新行动为抓手，着力打造宜居、韧性、智慧城市。四是以深化城市管理改革为动力，提高城市科学化、精细化、智能化管理水平。加强城市

管理统筹协调，发挥好综合执法的统筹协调、督导服务作用。强化住房和城乡建设领域综合执法，依法查处违法违规问题。五是以提升现代生活条件为目标，建设宜居宜业的美丽村镇。六是以建筑业工业化、数字化、绿色化为方向，不断提升建筑品质。七是以彰显地域特征、民族特色和时代风貌为核心，加强城乡历史文化保护传承。八是以协同推进降碳、减污、扩绿为路径，切实推动城乡建设绿色低碳发展。九是以健全风险防控机制为关键，坚决守住城乡建设领域安全底线。十是以制度创新和科技创新为引擎，激发住房和城乡建设事业高质量发展动力活力。十一是以加强国际交流合作为载体，持续为世界人居领域发展作贡献。十二是以自我革命精神为引领，全面加强党的建设。

2023年3月5日全国两会召开。有关房地产业，两会政府报告从两个方面做出了部署。一是从供给端的安全角度，要有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。二是从需求端的满足角度，报告提出，要加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

2023年7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。此轮城中村改造的特点是：一、由地方功能性国企主导；二、城中村改造与保障性住房建设结合；三、鼓励和支持民间资本参与，社会资本将成为有生力量；四、要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。

2023年7月24日，中共中央政治局召开会议，分析研究了当前经济形势和经济工作，并向市场释放出积极信号。会议强调“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产”。这是首次在政治局会议层面对房地产供求新形势进行定调，

客观判断行业所处阶段是进行政策调整的开端，为市场注入信心的同时也为下半年政策优化打开空间。

北京：

2022 年 9 月 23 日，北京市住建委和市规自委联合发布关于试行存量房交易“连环单”业务并行办理的通知，提高存量房屋交易效率，支持购房家庭合理住房需求。

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

2022 年 11 月 8 日，北京市住建委、经开区管委、通州区政府联合发布通知，亦庄经开区管理的台湖、马驹桥地区不再执行“双限”政策，仅执行北京其他区域的购房政策。

2023 年 1 月 1 日，北京住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金提取业务的通知》，为支持职工合理住房需求，解决新市民、青年人等全体住房困难，北京进一步优化提取业务办理。

2023 年 4 月 10 日，北京市住建委官网发布《2023 年市政府工作报告重点任务清单及实事项一季度工作进展情况》，其中提到，多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策按照“一区一策”的方式由房山区试点。4 月 20 日，房山区正式发布了《房山区实施“聚源计划”引才聚才支持办法》，推出“房山聚源计划”引才聚才十一条，涵盖资金奖励、引进落户、住房保障、子女教育、医疗健康等 11 个方面的利好举措。其中，针对战略人才和领军人才将最高一次性给予 100 万元和 50 万元资金奖励，提供最高 100 万元和 50 万元购房补贴或最高 100%、50%租金补贴，优先推荐办理北京市户口，并提供子女教育、医疗健康、出入境便利及机场服务等。

2023 年 6 月 5 日，北京住房公积金管理中心发布《关于进一步优化租房提取业务的通知》表示，租住北京市商品住房，未提供租房发票的，经告知承诺后，每人每月提取额度由 1500 元调整为 2000 元。其中，存在多子女家庭、租住公共租赁住房或保障性租赁住房等情况的，可按照实际月租金提取，不受月缴存额限制。

2023 年 7 月 10 日，北京市住房城乡建设委发布《关于面向社会广泛

征集我市保障性租赁住房意向实施项目的通知》，面向北京市全域广泛征集保租房意向实施项目，探索建立北京市首个保租房储备项目库。这次保租房征集工作最大的改变是征集方式，以往都是自上而下的征集，现在则是自下而上的，各方主体只要有意向都能投报，可以充分发挥社会各方力量，实现多渠道、多主体的导向，让社会更多层面了解保租房的政策；把社会各方的资源、力量整合起来，建立保租房储备项目库。保租房储备项目库一旦建立起来，就能形成常态化的征集。根据通知，本次面向北京市征集的项目分新建类和筹集类两种，新建类项目是指将目前闲置的或低效的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量建筑改建成为保租房，或利用符合条件的自有土地、集体土地、配套建设用地等存量土地新建的保租房。筹集类项目是指将社会存量住房、未纳入保障性住房建设计划的各类安置住房转化为保障性租赁住房项目，或将已出租的、权属清晰、满足消防安全、结构安全要求的市场化租赁公寓、宿舍纳入保租房项目储备库。

◆ 税收政策：

2023 年，按照党中央、国务院决策部署，税务总局会同财政部等部门先后发布了一系列延续优化创新实施的税费优惠政策，根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023 年第 1 号）、《国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征管事项的公告》（2023 年第 1 号），针对增值税小规模纳税人的优惠政策有：①增值税政策增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过 10 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 30 万元，下同）的，免征增值税。②自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

2023 年 7 月 25 日，国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》，从区域协同发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面，梳理形成了涵盖 216 项支持协调发展的税费优惠政策指引。此次一揽子税收优惠，目的是通过全方位降成本，实现补短板，增强发展的平衡性、包容性、可持续性，意义重大。同时，

此举也是贯彻落实 7 月 24 日中央政治局会议会议提出的“积极扩大国内需求，发挥消费拉动经济增长的基础性作用”，尤其对于房地产方面，中央明确要求“适时调整优化房地产政策”。其中，有关购房环节税费优惠包括个人销售住房减免增值税、个人转让自用家庭唯一生活用房免征个人所得税、个人销售或购买住房免征印花税、个人销售住房免征土地增值税等共 19 条。

◆ 金融政策：

全国：

2022 年 2 月 8 日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，有利于银行业金融机构加大对保障性租赁住房项目的信贷投放，支持我国住房保障体系建设，有助于推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。下一步，人民银行、银保监会将加快建立完善住房租赁金融制度，继续加大对保障性住房建设和长租房市场发展的金融支持力度，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022 年 2 月 25 日，中国银保监会、住房和城乡建设部发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》（以下简称‘指导意见’）。《指导意见》提出，要以人民为中心、以市场化为导向、以风险可控为前提、以多方协同为保障，构建多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系。要求各类银行保险机构发挥机构优势，把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。要求各地尽快明确保障性租赁住房项目标准，加强保障性租赁住房项目监督管理，为银行保险机构开展业务提供支持。同时，强调各方面加强项目风险管理，坚守风险底线。《指导意见》的发布和实施，是牢牢坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解新市民、青年人住房困难的重要举措。下一步，银保监会、住房和城乡建设部将联合推动相关措施落地实施，形成支持保障性租赁住房发展的合力，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022 年 11 月 11 日，人民银行、原银保监会联合印发《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（“金融 16 条”），其中明确，通过人民银行“三支箭”、政策性银行专项借款等措施，加大对房地产企业流动性支持。

2022 年 12 月 23 日，国务院常务会议召开，会议指出“落实稳经济一揽子政策措施，抓好填平补齐，确保全面落地。落实支持刚性和改善型住房需求，保交楼和房企融资等 16 条金融政策”。

2023 年 7 月 10 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》（以下简称‘《通知》’），综合考虑当前房地产市场形势，为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持，将“金融 16 条”中两项有适用期限的政策统一延长至 2024 年 12 月底。政策延期涉及两项内容：一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024 年 12 月 31 日前到期的，可以允许超出原规定多展期 1 年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。二是对于商业银行按照《通知》要求，2024 年 12 月 31 日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。除上述两条政策外，其他不涉及适用期限的政策长期有效。

北京：

2022 年 1 月 19 日，人民银行召开 22 年北京地区货币信贷工作会议，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加强预期引导，支持房地产企业合理融资需求，更好满足购房人合理住房需求，加大住房租赁金融支持，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022 年 8 月 4 日北京住建委发表《多措并举提升老年家庭居住品质 营造全龄友好型社区》的文章，北京市再次明确提出要完善“三边四级”养老服务体系，加强适老化改造，推进医养结合，营造老年友好型社会氛围等工作任务。主要内容如下：今年在第二批次供地时，已选取昌平区平西

府、顺义区福环、顺义区薛大人庄等三宗地进行试点。对中心城区老年家庭（60 周岁及以上）购买上述试点项目，并把户口迁至试点项目所在地的，给予一定的支持政策。包括：老年家庭名下无住房且无在途贷款的，购买试点项目普通住房执行首付比例 35%、非普通住房执行首付比例 40%，以及相应的贷款优惠利率；购买试点项目 140 平方米以下住房的，按首套房首付比例 35%、二套房首付比例 60% 执行；其子女可作为共同借款人申请贷款。

4. 城市规划与发展目标

（1）《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》于 2017 年 9 月 29 日正式发布。新版总体规划以资源环境为硬约束，确定了人口总量上限、生态控制线、城市开发边界“三条红线”。通过疏解非首都功能，实现人随功能走、人随产业走。北京市常住人口规模 2020 年控制在 2300 万人以内，2020 年以后长期稳定在这一水平。到 2035 年，北京市生态控制区面积占市域面积的比例要提高到 75%。到 2020 年，北京市城乡建设用地规模将由 2015 年的 2921 平方公里减到 2860 平方公里。深入推进京津冀协同发展。发挥北京的辐射带动作用，打造以首都为核心的世界级城市群。全方位对接支持河北雄安新区规划建设。与河北共同筹办好 2022 年北京冬奥会和冬残奥会，促进区域整体发展水平提升。聚焦重点领域，优化区域交通体系，推进交通互联互通，疏解过境交通；建设好北京新机场，打造区域世界级机场群；加强产业协作和转移，构建区域协同创新共同体。加强与天津、河北交界地区统一规划、统一政策、统一管控。

（2）2021 年 1 月 27 日，北京市第十五届人民代表大会第四次会议批准了《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《纲要》）。《纲要》的指导思想，是要统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，立足首都城市战略定位，深入实施人文北京、科技北京、绿色北京战略，以首都发展为统领，以推进高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以建设国际科技创新中心为新引擎，以疏解非

首都功能为“牛鼻子”推动京津冀协同发展，以高水平对外开放打造国际合作和竞争新优势，统筹发展和安全，加快建设现代化经济体系，率先探索构建新发展格局的有效路径，推进首都治理体系和治理能力现代化，实现经济行稳致远、社会安定和谐，为率先基本实现社会主义现代化开好局、起好步。

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

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

(3) 2022 年 5 月 18 日，北京市印发《北京市城市更新专项规划（“十四五”时期）》（以下简称‘《专项规划》’），严控大拆大建，采取小规模、渐进式、可持续的更新，依托新版《北京城市总规》确定的“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，分圈层差异化明确更新方向，将首都功能核心区和城市副中心作为更新重点；划定近期 **178** 个城市更新重点街区，到 **2025** 年，将完成全市 **2000** 年底前建成需改造的 **1.6** 亿平方米老旧小区改造任务。

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

5.城市经济发展运行状况

根据北京市统计局地区生产总值统一核算结果，2023 年上半年北京市实现地区生产总值 20621.3 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%，增速高于一季度 2.4 个百分点。分产业看，第一产业实现增加值 41.3 亿元，下降 4.6%；第二产业实现增加值 2866.4 亿元，下降 0.3%；第三产业实现增加值 17713.6 亿元，增长 6.6%。

（1）休闲农业和乡村旅游持续复苏，粮食、蔬菜生产保持稳定

上半年，全市休闲农业和乡村旅游接待游客 1018.5 万人次，同比增长 55.5%，实现收入 17.4 亿元，增长 30.6%。全市实现农林牧渔业总产值 97.8 亿元，按可比价格计算，同比下降 4.4%。其中，实现农业（种植业）产值 44.9 亿元，增长 10.6%，夏粮和蔬菜产量分别增长 4 成和 7.8%；随着百万亩造林工程任务结束，实现林业产值 29 亿元，下降 15.3%。

（2）工业生产继续恢复，汽车、装备、电力行业增长较快

上半年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比下降 1%，降幅比一季度收窄 6.4 个百分点（剔除新冠疫苗生产因素增长 4.6%，提高 2.8 个百分点），其中 6 月当月增长 3.3%，连续 3 个月保持增长。重点行业中，汽车制造业增长 16.1%，电力、热力生产和供应业增长 10.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业下降 6.2%，医药制造业下降 33%（剔除新冠疫苗生产因素，下降 5.4%），五大装备制造业[1]增长 15.3%。高端或新兴领域产品中，液晶显示模组、工业仪表、医疗仪器设备及器械产量分别增长 50.6%、41.7%和 22.5%。

（3）服务业总体向好，优势行业、接触性服务业共同带动

上半年，全市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长 6.6%，比一季度提高 2 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 4446.4 亿元，增长 14.1%；金融业实现增加值 4119.9 亿元，增长

6.5%；交通运输、仓储和邮政业实现增加值 512.3 亿元，增长 14.3%；文化、体育和娱乐业实现增加值 364.3 亿元，增长 4.3%；住宿和餐饮业实现增加值 212.2 亿元，增长 22.5%。

（4）固定资产投资增长加快，重点行业投资快速增长

上半年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 13.6%，比一季度提高 4 个百分点。分领域看，基础设施投资增长 7%，制造业投资增长 4.1%，房地产开发投资增长 9.8%。分产业看，第一产业投资下降 61%，第二产业投资增长 2.1%，第三产业投资增长 15.5%。其中，科学研究和技术服务业，信息传输、软件和信息技术服务业分别增长 74.5%和 73.5%。

上半年，全市房屋施工面积 11863.7 万平方米，同比下降 3.5%，其中住宅施工面积 5859.2 万平方米，下降 3.5%。全市商品房销售面积 522.9 万平方米，同比增长 17.2%，其中住宅销售面积 378.6 万平方米，增长 14.8%。

（5）市场消费进一步回暖，升级类、出行类商品保持较快增势

上半年，全市市场总消费额同比增长 9.4%，比一季度提高 6.6 个百分点。其中，服务性消费额增长 13.4%；实现社会消费品零售总额 7005.4 亿元，增长 4.5%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售 6348.7 亿元，增长 1.9%，餐饮收入 656.7 亿元，增长 37.3%。按商品类别分，限额以上批发和零售业中，金银珠宝类、体育娱乐用品类、化妆品类商品零售额分别增长 42.2%、21%和 18%，汽车类商品零售额增长 20.2%，其中新能源汽车增长 57.4%。

（6）居民消费价格平稳运行，工业生产者出厂价格同比下降

上半年，全市居民消费价格同比上涨 0.7%。其中，消费品价格上涨 0.5%，服务价格上涨 1%。八大类商品和服务项目中，其他用品及服务类价格上涨 3.4%，食品烟酒类价格上涨 1.8%，生活用品及服务类价格上涨 1.5%，教育文化娱乐类价格上涨 1.1%，居住类价格上涨 0.6%，衣着类价格上涨 0.5%，医疗保健类价格上涨 0.3%，交通通信类价格下降 1.8%。6 月份，居民消费价格同比上涨 0.1%，环比下降 0.2%。

上半年，全市工业生产者出厂价格同比下降 1%，购进价格同比下降 1.1%。6 月份，工业生产者出厂价格同比下降 1.8%，环比下降 0.9%；购

进价格同比下降 3.4%，环比下降 0.7%。

(7) 就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

上半年，全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 4.6%，环比回落 0.2 个百分点。

上半年，全市居民人均可支配收入 41358 元，同比增长 5%，比一季度提高 1.4 个百分点。其中，工资性收入增长 7%，经营净收入增长 6.5%，转移净收入增长 2.8%，财产净收入下降 0.3%。城镇居民人均可支配收入 44749 元，同比增长 4.8%，农村居民人均可支配收入 19534 元，同比增长 7.5%。

上半年，全市居民人均消费支出 22861 元，同比增长 8.7%，比一季度提高 2.4 个百分点。其中，城镇居民人均消费支出 24391 元，增长 8.6%，农村居民人均消费支出 13014 元，增长 9.8%。

总的来看，上半年北京市生产需求稳步回升，就业物价保持稳定，居民收入继续增加，总体经济持续回升向好，发展质量进一步提高。

(二) 区域因素

1. 区域概况

顺义区位于北京市东北部，距市区 30 公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。总面积 1021 平方公里，其中平原面积占 95.7%。全区常住人口 132.5 万人，下辖 19 个建制镇和 6 个街道办事处。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。

顺义区地势北高南低，东北边界屏障燕山，境内平原为河流洪水携带沉积物质造成，表面堆积物主要是砂、亚砂土，面积占 95.7%。北部山地最高点海拔为 637 米，境内最低点海拔为 24 米，平均海拔 35 米。顺义区境内有大小河流 20 余条，潮白河等河流分流其间，均呈南北走向，分属北运河、潮白河、蓟运河 3 个水系。河道总长 232 千米，径流总量 1.7 亿立方米。

顺义区公路已形成机场高速、京承高速、机场北线高速、京平高速、机场南线高速、六环路等高速公路为龙头，京密路、顺平路等国、市道主干线路网为骨架，县乡公路为支脉，“六横”、“十四纵”、“二放射”、“六高速”，“棋盘+网格+环线”纵横交错、四通八达的公路网体系。

2.交通条件

估价对象属于顺义区马坡镇，位于仁安路以西，顺兴街以南。估价对象紧临次干道——右堤路、周边 1 公里范围内有顺 5 路、顺 6 路、顺 70 路、S102 路等公交线路，区域内交通一般，综合评价交通便捷度一般。

3.环境条件

估价对象所在顺义区马坡镇，周边有马坡新城城市森林公园、潮白河等，绿化条件较好；有顺义奥林匹克水上公园，人文环境较好。综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

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

估价对象周边约 2 公里范围内有商业（鲁能美丽汇购物中心、永辉超市、鑫绿都生活超市等）；银行（北京银行、中国邮政储蓄银行、中国民生银行等）；学校（首都师范大学附属小学顺义分校、马坡小学等）；医院（顺义区马坡镇卫生院、北京中医医院（顺义医院）等），公共配套设施齐备情况较好。

6.居住社区成熟度

估价对象位于北京市顺义区马坡镇，周边约 2 公里范围内有鲁能七号院、金宝花园、马坡花园、佳和宜园等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好。

7.商服繁华程度

估价对象位于北京市顺义区马坡镇，周边约 2 公里范围内有鲁能美丽汇购物中心以及永辉超市、鑫绿都生活超市，商业繁华度较好。

8.物业集聚程度

估价对象位于北京市顺义区马坡镇，周边约 2 公里范围内多为住宅小

区、工业产业园，周边公共服务物业数量较少，入驻率一般，物业集聚程度较差。

9.规划限制

估价对象位于北京市顺义区马坡镇，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、交通条件一般，公用设施较好，基础设施水平好，环境条件较好，居住社区成熟度较好，商业繁华程度较好，物业集聚程度较差。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响估价对象的区域因素较好。

（三）个别因素

估价对象位于北京市顺义区马坡镇，为北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地项目。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12 号）的规定，估价对象属于住宅类七级 VII-顺 1 区片、商服类七级 VII-顺 1 区片、公共服务类七级 VII-顺 1 区片。

1.临街道路状况

估价对象紧邻城市次干道——右堤路，道路状况一般。

2.临街宽度和深度

经土地估价专业评估师实地查勘，估价对象临街宽度与深度比例值较适合于住宅、商业（其他商服）、公共服务项目的开发，临街宽度和深度条件较好。

3.宗地形状及可利用程度

宗地形状规则，对宗地利用影响较小，宗地形状及可利用程度较好。

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 SY00-1101-0601 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 51197.28 平方米，地上建筑规模为 87035.38 平方米，容积率为 1.7；估价对象 SY00-1101-0603 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 13595.86 平方米，地上建筑规模为 16315.03 平方米，容积率为 1.2。

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“六通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通热力)和场地自然平整。

7. 规划条件

根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(顺)供审函[2023]0008 号),本次估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地共 3 宗地,用地规模合计为 69893.14 平方米,全部为建设用地,建筑规模合计为 107430.41 平方米。其中,估价对象 SY00-1101-0601 地块(R2 二类居住用地)建设用地规模为 51197.28 平方米,地上建筑规模为 87035.38 平方米,容积率为 1.7;估价对象 SY00-1101-0603 地块(R2 二类居住用地)建设用地规模为 13595.86 平方米,地上建筑规模为 16315.03 平方米,容积率为 1.2;另有估价对象 SY00-1101-6002 地块(A334 托幼用地,不出让)建设用地规模为 5100 平方米,地上建筑规模为 4080 平方米,容积率为 0.8。

本次拟出让建设用地规模为 64793.14 平方米,具体规划主要技术经济指标详见下表:

规划地块编号	用地性质	建设用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	控制高度 (m)	是否出 让
SY00-1101-0601	R2 二类住宅用地	51197.28	1.7	87035.38	36	出让
SY00-1101-0603	R2 二类住宅用地	13595.86	1.2	16315.03	18	
小计		64793.14	——	103350.41	——	——
SY00-1101-6002	A334 托幼用地	5100	0.8	4080	18	不出让
小计		5100	0.8	4080	18	——
合计		69893.14	——	107430.41	——	——



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 全国人大颁布的有关法律、国务院发布的有关规章、国土资源部及相关部委颁布的有关规定

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)

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; 根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正, 公布之日起施行; 根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关

于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正自，公布之日起施行）

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. 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

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

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

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

10. 《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）

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

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



13. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号，2006年8月31日发布）
14. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，2008年1月3日发布）
15. 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号，2014年5月22日公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正 自2014年9月1日起实施）
16. 《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号，2014年9月12日发布）
17. 《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）
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）
19. 《北京市人民政府关于印发北京市国有建设用地供应办法（试行）的通知》（京政发〔2005〕6号）
20. 《关于印发北京市出让国有土地使用权招标拍卖挂牌办法的通知》（京国土市〔2005〕302号）
21. 《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）
22. 《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会关于印发北京市国有土地使用权招标拍卖挂牌出让底价确定办法（试行）的通知》（京国土用〔2005〕533号）
23. 《财政部 国家税务总局<关于全面推开营业税改征增值税试点的通知>》（财税〔2016〕36号）
24. 《关于营改增后契税 房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）《不动产登记资料查询暂行办法》（2018年3月2日国土资源部令第80号公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）
25. 《不动产登记暂行条例实施细则》（2015年6月29日国土资源

部第 3 次部务会议通过，自 2016 年 1 月 1 日起施行；根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会议审议通过《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第 5 号）修订，自公布之日起施行）

26. 《关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展的意见》（国办函〔2020〕129 号，自 2021 年 3 月 1 日起施行）

（二）地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

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

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

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

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

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

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

7. 北京市顺义区人民政府关于印发《顺义区征收城市基础设施建设费暂行办法》的通知（顺政发〔2022〕32 号）

8. 北京市财政局北京市国家税务局北京市地方税务局转发财政部国家

税务总局《关于营改增后契税房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(京财税[2016]866号)

(三) 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. 《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021)
 6. 《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021)
 7. 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)
 8. 《自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》的通知》(自然资办发〔2020〕51号)
 9. 《自然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)
 10. 《自然资源部公共服务厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》(自然资办发(2021)39号)
 11. 《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)
 12. 《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南(试行)》
 13. 《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南(试行)》(市规划国土发(2017)316号)
 14. 《北京市地方税务局关于调整北京市城镇土地纳税等级分级范围的公告》(2015年第10号)
 15. 《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则(试行)》(北估秘(2023)001)
 16. 《北京市建设工程计价依据-预算定额》(2012)及动态调整
 17. 《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕
 18. 《北京市统计年鉴》
- ### (四) 委托估价方提供的资料
1. 《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》



2. 《政府储备土地和入市交易土地联审会会议纪要》（京国土会[2004]27号）复印件

3. 《关于中央公园区项目建设项目用地预审意见的函》（京国土市预[2005]111号）

4. 《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674号）复印件

5. 《征地结案表》（京政地[2005]第79号）复印件

6. 《北京市规划委员会规划意见书》（编号：2005规意选字0095号）及附件附图复印件

7. 《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 A334 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296号）复印件

8. 《关于顺义新城第11街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008号）复印件

（五）受托估价方掌握的有关资料和土地估价专业评估师实地勘察、调查所获取的资料

1. 估价对象所在位置示意图

2. 估价对象实地勘察相关照片

3. 区域因素及个别因素状况等资料

4. 土地估价专业评估师现场调查收集的其他相关资料

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、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、发现并模拟市场价格的原则、区分市场定价与政策优惠的原则、区位效用为主兼顾用途差异的原则等。

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. 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。

4. 供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。估价对象位于顺义区马坡镇，土地用途为 **R2** 二类居住用地、**A334** 托幼用地，土地性质为出让国有建设用地使用权。估价对象所处区域内土地资产存在较大增值潜力。评估中剩余法的运用主要考虑此项原则。

5. 贡献原则

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

6. 价值主导原则

价值主导原则是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

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

估价对象位于顺义区马坡镇，属于住宅类七级地价区 **VII-顺 1** 区片、

商业类七级地价区 VII-顺 1 区片、公共服务类七级地价区 VII-顺 1 区片，估价中土地估价专业评估师是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。

7. 审慎原则

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

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

8. 公开市场原则

公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

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

9. 其他原则

评估公共管理与公共服务用地价格，首先应考虑发现并模拟市场价格原则，评估该类用地的正常市场价格。在特定市场情况下，可根据国家及北京市的相关法规与政策，对前述的正常市场价格进行修正，测算基于特定正常约束下的参考性价格，体现区分市场定价与政策优惠的原则。同时，在评估时应考虑区位效用为主、兼顾用途差异的原则。

估价对象土地用途为住宅、商业（其他商服）及公共服务，包含公共管理与公共服务用途。本次评估选取周边 5 公里范围内类似不动产的交易实例，考虑用途差异进行修正，对估价对象市场价格形成过程进行模拟，正是考虑了发现并模拟市场价格的原则、区分市场定价与政策优惠的原则和区位效用为主兼顾用途差异的原则。

（二）估价方法

1.方法选择

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），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》（GB/T 18508-2014），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），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。

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，进而求取得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。

（三）估价结果

估价对象位于北京市基准地价住宅七级（VII-顺 1）、商业七级（VII-顺 1）、公共服务七级（VII-顺 1）范围内。土地估价专业评估师根据估价的目的是，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，得出估价对象各用途楼面熟地价，如下表所示：

（转下页）



用途	方法	熟地价楼面价（元/平方米）
住宅	基准地价系数修正法	18723
	剩余法	19769
商业（其他商服）	基准地价系数修正法	9163
	剩余法	12217
公共服务	基准地价系数修正法	6588
	剩余法	6679

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住宅、商业、公共服务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：

（转下页）



住宅、公共服务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；	20	20
		2.估价方法选取分析较充分、合理，取 10～19 分；		
		3.估价方法选取分析较不充分，取 0～9 分；		
估价方法所要求的估价资料的完整性	15	1.估价资料完整，来源依据充分，取 10～15 分；	15	15
		2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取 0～9 分；		
参数选取的客观性	15	1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取 10～15 分；	15	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；	15	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；	25	25
		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			90	90
权重			50%	50%



商业（其他商服）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：

用途	方法	熟地价楼面价 (元/平方米)	权重	权重后熟地价楼面价 (元/平方米)
住宅	基准地价系数修正法	18723	50.00%	19246
	剩余法	19769	50.00%	
商业 (其他 商服)	基准地价系数修正法	9163	30.00%	11301
	剩余法	12217	70.00%	
公共服 务	基准地价系数修正法	6588	50.00%	6634
	剩余法	6679	50.00%	

估价对象位于北京市基准地价住宅七级（VII-顺 1）、商业七级（VII-顺 1）、公共服务七级（VII-顺 1）范围内。土地估价专业评估师根据估价的目的，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：**198908.1991** 万元

大写金额：壹拾玖亿捌仟玖佰零捌万壹仟玖佰玖拾壹元整

政府土地出让收益：

政府土地出让收益总额：**49732.2173** 万元

大写金额：肆亿玖仟柒佰叁拾贰万贰仟壹佰柒拾叁元整

详见《估价结果汇总表》

土地开发总成本：

土地开发总成本：**148752.0000** 万元

大写金额：壹拾肆亿捌仟柒佰伍拾贰万元整

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。

北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地国有建设用地估价结果汇总表

	楼面价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
住宅用途熟地价	19246	103350.41	198908.1991
商业（其他商服）用途熟地价	11301	-	-
公共服务用途熟地价	6634	-	-
熟地总价	-	103350.41	198908.1991

	楼面价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
住宅用途政府土地出让收益	4812	103350.41	49732.2173
商业（其他商服）用途 政府土地出让收益	2825	-	-
公共服务用途 政府土地出让收益	1659	-	-
政府土地出让收益总价	-	103350.41	49732.2173

出让底价建议：

1.北京市对出让地价评审要求

根据有关政策规定，土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。出让地价政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）不得低于该宗地熟地价。如政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）低于该宗地熟地价，则将熟地价作为该宗地的底价。

2.基本价格



如上表所示，本次评估政府土地出让收益总价为 **49732.2173** 万元。另根据《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 **SY00-1101-0601、0603** 地块 **R2** 二类居住用地、**SY00-1101-6002** 地块 **A334** 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296 号），估价对象土地开发总成本为 **148752.0000** 万元。则政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为 **198484.2173** 万元。

比较结论

3.比较结论

如上表所示，本次评估熟地价总额为 **198908.1991** 万元。如前述，政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为 **198484.2173** 万元。经比较，熟地价总额高于基本价格。因此，本次评估出让底价建议按照评估结果确定，即 **198908.1991** 万元。

4.出让底价决策建议

估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 **SY00-1101-0601、0603、6002** 地块 **R2** 二类居住用地、**A334** 托幼用地在估价期日 **2023** 年 **10** 月 **30** 日的建议土地出让底价为：

建议出让底价：**198908.1991** 万元

大写金额：壹拾玖亿捌仟玖佰零捌万壹仟玖佰玖拾壹元

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。

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内“六通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）和场地自然平整。

(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土地估价专业评估师实地勘察所获取的资料。

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



真，估价机构不承担相应的责任。

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

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

10.本估价报告自报告出具日起计算，从 2023 年 11 月 14 日至 2024 年 11 月 13 日有效。

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

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

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

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

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

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

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

2. 有关参数确定及使用说明

(1) 估价对象的土地面积及规划建筑规模以《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号）为依据，本次估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地共 3 宗地，用地规模合计为 69893.14 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 107430.41 平方米。其中，估价对象 SY00-1101-0601 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 51197.28 平方米，地上建筑规模为 87035.38 平方米，容积率为 1.7；估价对象 SY00-1101-0603 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 13595.86 平方米，地上建筑规模为 16315.03 平方米，容积率为 1.2；另有估价对象 SY00-1101-6002 地块（A334 托幼用地，不出让）建设用地规模为 5100 平方米，地上建筑规模为 4080 平方米，容积率为 0.8。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）中的相关规定，本次评估 SY00-1101-0601 地块（R2 二类居住用地）容积率为 1.7、SY00-1101-0603 地块（R2 二类居住用地）容积率为 1.2。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《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号）及其附件附图，该项目合计应配建人防工程建筑面积不小于 10269 平方米。SY00-1101-0601 地块配建不小于 8199 平方米人防工程，其中配建不小于 1000 平方米专业队队员遮蔽部，其余配建二等人员掩蔽所工程；SY00-1101-0603 地块配建不小于 2070 平方米二等人员掩蔽所工程；SY00-1101-6002 地块统筹至 SY00-1101-0601 地块。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米；在 SY00-1101-0601 地块设置人防警报控制室，人防警报器服务半径不大于 500 米，音响覆盖率 100。该项目应建

人防工程建筑面积大于 5000 平方米，应设置柴油电站。本次评估已在建安费用中考虑上述人防工程及非经营性配套用房对价值的影响。

(3) 根据《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674 号），北京顺义新城建设开发有限公司为估价对象一级开发主体。

(4) 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，土地估价专业评估师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。

(5) 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。

(6) 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市规划和自然资源委员会公布结果为准。

(3) 根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发（2018）4 号）原则性要求的基础上，还需满足《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12 号）、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》（京国土用（2015）87 号）和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》的要求，故报告格式和具体表述在《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）规范格式基础上，有所拓展和补充。



第四部分 附件

1. 《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》复印件
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地勘察情况和相关照片
4. 《政府储备土地和入市交易土地联审会会议纪要》（京国土会[2004]27号）复印件
5. 《关于中央公园区项目建设项目用地预审意见的函》（京国土市预[2005]111号）
6. 《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674号）复印件
7. 《征地结案表》（京政地[2005]第79号）复印件
8. 《北京市规划委员会规划意见书》（编号：2005 规意选字 0095号）及附件附图复印件
9. 《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 A334 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296号）复印件
10. 《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008号）复印件
11. 估价机构《营业执照（副本）》复印件
12. 估价机构评估资质复印件
13. 土地估价专业评估师资质证书复印件



土地估价技术报告

(评估工作底稿)

项 目 名 称: 北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 **SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地国有建设用地使用权出让价格评估 (北京市 顺义区)**

受托估价单位: 北京康正宏基房地产评估有限公司

土地估价报告编号: 北京康正 **2023 (估) 字第 0015 号**
2023-1-0671-F03TDCR6

土地估价技术报告编号: 北京康正 **2023 (估) 字第 0015 号**
2023-1-0671-F03TDCR6

提交估价报告日期: **2023 年 11 月 14 日**

关键词: 北京市、顺义区

出让

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二三年



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	8
七、估价日期	8
八、地价定义	8
九、估价结果	11
十、需要特殊说明的事项	15
十一、土地估价专业评估师签字	19
十二、土地估价机构	19
第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析	20
一、估价对象描述	20
二、地价影响因素分析	22
第三部分 土地估价	50
一、估价原则	50
二、估价方法与估价过程	53
三、求取估价对象各用途楼面熟地价	135
四、政府土地出让收益	138
五、近三年同区域土地市场情况分析	138
六、估价结果的确定	143
第四部分 附 件	147



土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地国有建设用地使用权出让价格评估

二、委托估价方

北京市规划和自然资源委员会

三、受托估价方

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

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

资质级别：在全国范围内从事土地估价业务

土地估价机构备案函获得时间：2021 年 4 月 30 日

资质证书号：A201111009

法人代表：齐 宏

联系人：叶 凌

联系电话：010-82253558、13801277006

四、估价目的

估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地位于顺义区马坡镇，东至公园绿地 SY00-1101-0602 地块，西至东丰乐路，南至公园绿地 SY00-1101-0605 地块，北至顺兴街。该宗地已取得《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674 号），同意北京顺义新城建设开发有限公司实施顺义新城中央公园区进行一级开发后，纳入政府土地储备，其中经营性建设用地入市

公开交易。根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），估价对象规划建设用地性质为 R2 二类居住用地、A334 托幼用地，北京市规划和自然资源委员会拟按照规划用途对估价对象实施挂牌供应。

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，受北京市规划和自然资源委员会委托评估该宗地（北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地）国有建设用地使用权价格，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）全国人大颁布的有关法律、国务院发布的有关规章、国土资源部及相关部委颁布的有关规定

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）

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

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 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

6. 《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常委会第二十一次会议通过）

7. 《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 55 号发布，自发布之日起施行；根据 2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令 732 号公布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行）

8. 《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 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 588 号发布，自发布之日起施行；2014 年 7 月 9 日国务院第 54 次常务会议第二次修正通过，2014 年 7 月 29 日中华人民共和国国务院令 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)

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

10. 《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)

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

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

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

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

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

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

17. 《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)

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)

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

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

21. 《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)

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

23. 《财政部 国家税务总局<关于全面推开营业税改征增值税试点的通知>》（财税〔2016〕36号）

24. 《关于营改增后契税 房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）《不动产登记资料查询暂行办法》（2018年3月2日国土资源部令第80号公布；根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》（中华人民共和国自然资源部令第5号）修订，自公布之日起施行）

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

26. 《关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展的意见》（国办函〔2020〕129号，自2021年3月1日起施行）

（二）地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

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

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

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

4. 《北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、

北京市规划委、北京市住房和城乡建设委员会关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》（京国土用（2015）87号）

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

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

7. 北京市顺义区人民政府关于印发《顺义区征收城市基础设施建设费暂行办法》的通知（顺政发〔2022〕32号）

8. 北京市财政局北京市国家税务局北京市地方税务局转发财政部国家税务总局《关于营改增后契税房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（京财税[2016]866号）

（三）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. 《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）
6. 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）
7. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）
8. 《自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知》（自然资办发〔2020〕51号）
9. 《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）
10. 《自然资源部公共服务厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发（2021）39号）
11. 《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）
12. 《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》



13. 《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南（试行）》（市规国土发（2017）316号）

14. 《北京市地方税务局关于调整北京市城镇土地纳税等级分级范围的公告》（2015年第10号）

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

16. 《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

17. 《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

18. 《北京市统计年鉴》

（四）委托估价方提供的资料

1. 《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》

2. 《政府储备土地和入市交易土地联审会会议纪要》（京国土会[2004]27号）复印件

3. 《关于中央公园区项目建设项目用地预审意见的函》（京国土市预[2005]111号）

4. 《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674号）复印件

5. 《征地结案表》（京政地[2005]第79号）复印件

6. 《北京市规划委员会规划意见书》（编号：2005规意选字0095号）及附件附图复印件

7. 《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 A334 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296号）复印件

8. 《关于顺义新城第11街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008号）复印件

（五）受托估价方掌握的有关资料和土地估价专业评估师实地勘察、调查所获取的资料

1. 估价对象所在位置示意图

2. 估价对象实地勘察相关照片

3. 区域因素及个别因素状况等资料



4.土地估价专业评估师现场调查收集的其他相关资料

六、估价期日

2023 年 10 月 30 日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

七、估价日期

2023 年 10 月 30 日至 2023 年 11 月 14 日

八、地价定义

土地估价专业评估师根据地价评估的技术规程、方法和项目的具体要求，参照正常市场价格水平，评估拟出让宗地国有建设用地使用权价格。

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、土地使用权性质、开发程度、使用年期及规划利用条件下，于估价期日的出让国有建设用地使用权价格。

政府土地出让收益是指以规划用途办理国有建设用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》（GB/T 18508-2014），对有关事项做出以下设定：

1.土地用途设定：

根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），估价对象规划用途为 R2 二类居住用地、A334 托幼用地，其中 A334 托幼用地不出让。根据《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南（试行）》（市规划国土发（2017）316 号），R2 二类居住用地是设施较齐全、环境良好、以多中高层住宅为主用地，可对应土地利用现状分类城镇住宅用地（指城镇用于生活居住的各类房屋用地及附属设施用地）。结合《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的办通知》（自然资办（2020）51 号）、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《北京市人民政府

关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12号），按照《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》（北估秘（2023）001）规定，为满足招拍挂出让地价管理的需要，需评估住宅、商业（其他商服）及公共服务 3 个用途的熟地价楼面价、政府土地出让收益楼面价。故评估设定用途为住宅、商业（其他商服）及公共服务。

2. 土地使用权性质：

根据《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674号）、《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008号）、《北京市规划委员会规划意见书》（编号：2005 规意选字 0095 号），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出让国有建设用地使用权。

3. 土地开发程度设定：

根据土地估价师实地查勘，估价对象所在区域土地开发程度为“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通热力）。

根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为估价对象土地开发补偿费对应的市政条件，根据《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 A334 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296号），即：“六通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）和场地自然平整；根据《关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展的意见》，从用户建筑区划红线连接至公共管网发生的入网工程建设费用，由供应企业承担）。

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建设用地使用权。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 55 号）、《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）的有关规定，本次评估设定土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限 70 年、商业（其他商



服)用途法定最高使用年限 40 年、公共服务用途法定最高使用年限 50 年。

5. 规划利用条件设定:

根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(顺)供审函[2023]0008 号),本次估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地共 3 宗地,用地规模合计为 69893.14 平方米,全部为建设用地,建筑规模合计为 107430.41 平方米。其中,估价对象 SY00-1101-0601 地块(R2 二类居住用地)建设用地规模为 51197.28 平方米,地上建筑规模为 87035.38 平方米,容积率为 1.7;估价对象 SY00-1101-0603 地块(R2 二类居住用地)建设用地规模为 13595.86 平方米,地上建筑规模为 16315.03 平方米,容积率为 1.2;另有估价对象 SY00-1101-6002 地块(A334 托幼用地,不出让)建设用地规模为 5100 平方米,地上建筑规模为 4080 平方米,容积率为 0.8。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)中的相关规定,本次评估 SY00-1101-0601 地块(R2 二类居住用地)容积率为 1.7、SY00-1101-0603 地块(R2 二类居住用地)容积率为 1.2。具体详见下表:

土地用途及建筑规模表

规划地块编号	用地性质	建设用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	备注
SY00-1101-0601	R2 二类住宅用地	51197.28	1.7	87035.38	——
SY00-1101-0603	R2 二类住宅用地	13595.86	1.2	16315.03	——
小计		64793.14	——	103350.41	——
SY00-1101-6002	A334 托幼用地	5100	0.8	4080	——
小计		5100	0.8	4080	——
合计		69893.14	——	107430.41	——

6. 地价内涵:

本报告所评估的熟地价为:在公开市场条件下,估价对象宗地在估价期日 2023 年 10 月 30 日,在北京市基准地价住宅类七级 VII-顺 1 区片、商服类七级 VII-顺 1 区片、公共服务类七级 VII-顺 1 区片,宗地实际开发

程度为“六通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通热力)和场地自然平整;根据《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 A334 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》(顺政函[2023]296 号),评估设定土地开发程度为“六通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通热力)和场地自然平整,规划用地性质为 R2 二类居住用地、A334 托幼用地,评估设定用途为住宅、商业(其他商服)及公共服务,评估设定土地使用年限为住宅用途法定最高使用年限 70 年、商业(其他商服)用途法定最高使用年限 40 年,公共服务用途法定最高使用年限 50 年,土地面积合计为 64793.14 平方米,SY00-1101-0601 地块(R2 二类居住用地)容积率为 1.7、SY00-1101-0603 地块(R2 二类居住用地)容积率为 1.2,在规划利用条件下的出让国有建设用地使用权价格。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发(2022)12 号),国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地及各土地用途的政府土地收益比例确定。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。

九、估价结果

估价对象位于北京市基准地价住宅七级(VII-顺 1)、商业七级(VII-顺 1)、公共服务七级(VII-顺 1)范围内。土地估价专业评估师根据估价的目 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: 198908.1991 万元

大写金额: 壹拾玖亿捌仟玖佰零捌万壹仟玖佰玖拾壹元整

政府土地出让收益:



政府土地出让收益总额：**49732.2173** 万元

大写金额：肆亿玖仟柒佰叁拾贰万贰仟壹佰柒拾叁元整

详见《估价结果汇总表》

土地开发总成本：

土地开发总成本：**148752.0000** 万元

大写金额：壹拾肆亿捌仟柒佰伍拾贰万元整

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。



北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、
6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地国有建设用地估价结果
汇总表

	楼面价 (元/平方 米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
住宅用途熟地价	19246	103350.41	198908.1991
商业（其他商服）用途熟地 价	11301	-	-
公共服务用途熟地价	6634	-	-
熟地总价	-	103350.41	198908.1991

	楼面价 (元/平方 米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
住宅用途政府土地出让收益	4812	103350.41	49732.2173
商业（其他商服）用途 政府土地出让收益	2825	-	-
公共服务用途 政府土地出让收益	1659	-	-
政府土地出让收益总价	-	103350.41	49732.2173

出让底价建议：

1.北京市对出让地价评审要求

根据有关政策规定，土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。出让地价政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）不得低于该宗地熟地价。如政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）低于该宗地熟地价，则将熟地价作为该宗地的底价。

2.基本价格



如上表所示，本次评估政府土地出让收益总价为 **49732.2173** 万元。另根据《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 **SY00-1101-0601、0603** 地块 **R2** 二类居住用地、**SY00-1101-6002** 地块 **A334** 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296 号），估价对象土地开发总成本为 **148752.0000** 万元。则政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为 **198484.2173** 万元。

比较结论

3.比较结论

如上表所示，本次评估熟地价总额为 **198908.1991** 万元。如前述，政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为 **198484.2173** 万元。经比较，熟地价总额高于基本价格。因此，本次评估出让底价建议按照评估结果确定，即 **198908.1991** 万元。

4.出让底价决策建议

估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 **SY00-1101-0601、0603、6002** 地块 **R2** 二类居住用地、**A334** 托幼用地在估价期日 **2023** 年 **10** 月 **30** 日的建议土地出让底价为：

建议出让底价：**198908.1991** 万元

大写金额：壹拾玖亿捌仟玖佰零捌万壹仟玖佰玖拾壹元

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。

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“六通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）和场地自然平整。
- （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土地估价专业评估师实地勘察所获取的资料。

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



真，估价机构不承担相应的责任。

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

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

10.本估价报告自报告出具日起计算，从 2023 年 11 月 14 日至 2024 年 11 月 13 日有效。

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

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

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

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

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

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

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

2. 有关参数确定及使用说明

(1) 估价对象的土地面积及规划建筑规模以《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号）为依据，本次估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地共 3 宗地，用地规模合计为 69893.14 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 107430.41 平方米。其中，估价对象 SY00-1101-0601 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 51197.28 平方米，地上建筑规模为 87035.38 平方米，容积率为 1.7；估价对象 SY00-1101-0603 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 13595.86 平方米，地上建筑规模为 16315.03 平方米，容积率为 1.2；另有估价对象 SY00-1101-6002 地块（A334 托幼用地，不出让）建设用地规模为 5100 平方米，地上建筑规模为 4080 平方米，容积率为 0.8。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）中的相关规定，本次评估 SY00-1101-0601 地块（R2 二类居住用地）容积率为 1.7、SY00-1101-0603 地块（R2 二类居住用地）容积率为 1.2。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《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号）及其附件附图，该项目合计应配建人防工程建筑面积不小于 10269 平方米。SY00-1101-0601 地块配建不小于 8199 平方米人防工程，其中配建不小于 1000 平方米专业队队员遮蔽部，其余配建二等人员掩蔽所工程；SY00-1101-0603 地块配建不小于 2070 平方米二等人员掩蔽所工程；SY00-1101-6002 地块统筹至 SY00-1101-0601 地块。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米；在 SY00-1101-0601 地块设置人防警报控制室，人防警报器服务半径不大于 500 米，音响覆盖率 100。该项目应建



人防工程建筑面积大于 5000 平方米，应设置柴油电站。本次评估已在建安费用中考虑上述人防工程及非经营性配套用房对价值的影响。

(3) 根据《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674 号），北京顺义新城建设开发有限公司为估价对象一级开发主体。

(4) 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，土地估价专业评估师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。

(5) 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。

(6) 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市规划和自然资源委员会公布结果为准。

(3) 根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发（2018）4 号）原则性要求的基础上，还需满足《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12 号）、《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》（京国土用（2015）87 号）和《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》的要求，故报告格式和具体表述在《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）规范格式基础上，有所拓展和补充。



十一、土地估价专业评估师签字

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

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人：

二〇二三年十一月十四日

第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析

一、估价对象描述

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象为 R2 二类居住用地、A334 托幼用地，估价对象于 2005 年 3 月 31 日取得《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674 号）、于 2006 年 7 月 31 日取得《征地结案表》（京政地[2005]第 79 号），由耕地、林地、其他农用地、村庄工矿用地、交通用地、未利用地转为建设用地；于 2023 年 11 月 1 日取得《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 A334 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296 号），该项目主体为北京顺义新城发展有限公司；于 2023 年 11 月 10 日取得《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），明确了用地性质、建设用地规模及相关建筑技术指标。估价对象为拟出让用地，截至估价期日，估价对象尚未办理登记手续。

坐落：北京市顺义区马坡镇

土地面积：69893.14 平方米

估价对象所属项目四至：东至公园绿地 SY00-1101-0602 地块，西至东丰乐路，南至公园绿地 SY00-1101-0605 地块，北至顺兴街

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12 号）的规定，估价对象属北京市基准地价住宅类七级地价区 VII-顺 1 区片、商业类七级地价区 VII-顺 1 区片、公共服务类七级地价区 VII-顺 1 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《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674 号），同意北京顺义新城建设开发有限公司实施顺义新城中央公园项目土地一级开发工作。

土地估价专业评估师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



估价对象位于北京市顺义区马坡镇。根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），本次估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地共 3 宗地，用地规模合计为 69893.14 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 107430.41 平方米。其中，估价对象 SY00-1101-0601 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 51197.28 平方米，地上建筑规模为 87035.38 平方米，容积率为 1.7；估价对象 SY00-1101-0603 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 13595.86 平方米，地上建筑规模为 16315.03 平方米，容积率为 1.2；另有估价对象 SY00-1101-6002 地块（A334 托幼用地，不出让）建设用地规模为 5100 平方米，地上建筑规模为 4080 平方米，容积率为 0.8。



本次拟出让建设用地规模为 **64793.14** 平方米，具体规划主要技术经济指标详见下表：

规划地块编号	用地性质	建设用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	控制高度 (m)	是否出让
SY00-1101-0601	R2 二类住宅用地	51197.28	1.7	87035.38	36	出让
SY00-1101-0603	R2 二类住宅用地	13595.86	1.2	16315.03	18	
小计		64793.14	——	103350.41	——	——
SY00-1101-6002	A334 托幼用地	5100	0.8	4080	18	不出让
小计		5100	0.8	4080	18	——
合计		69893.14	——	107430.41	——	——

估价对象所在宗地实际开发程度为“六通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通热力)和场地自然平整。

根据土地估价专业评估师现场勘查，估价对象周边 2 公里范围内有和锦华宸·悦境、中建宸庐云起、招商中建·顺义臻珑府等类似物业，交房装修标准以精装修为主。因此，本次估价设定估价对象交房装修标准为精装修。

(四) 土地开发成本

根据《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 A334 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》(顺政函[2023]296 号)复印件，估价对象供地条件为“六通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通燃气、通热力)和场地自然平整，土地开发成本为 **148752.0000** 万元。

二、地价影响因素分析

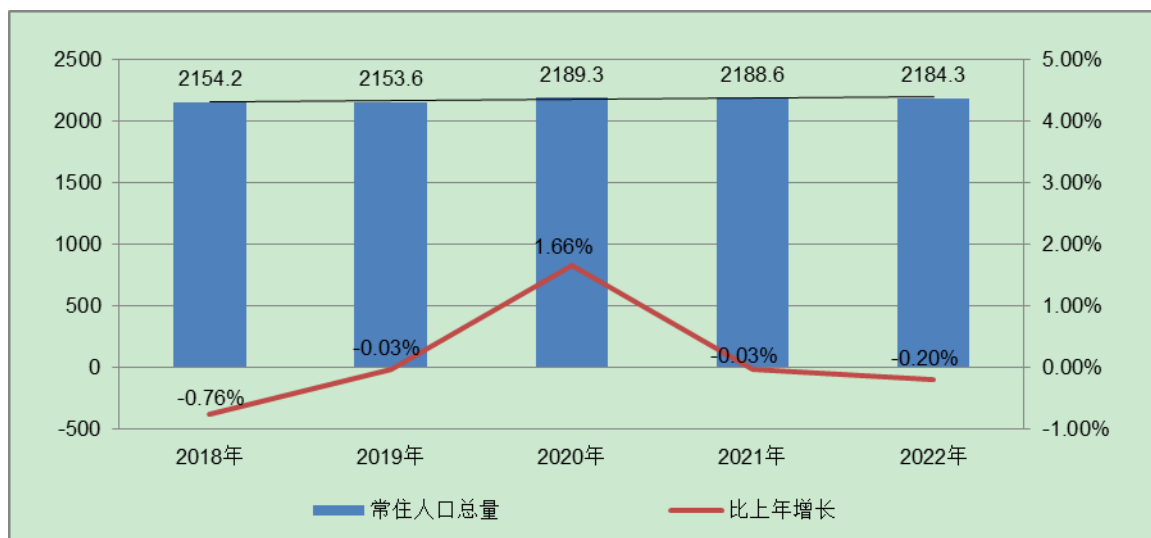
(一) 一般因素

1. 城市资源状况

地理位置：北京，简称“京”，是中华人民共和国的首都，是全国的政治中心、文化中心，是世界著名古都和现代化国际城市。北京位于北纬 39 度 56 分、东经 116 度 20 分，地处华北大平原的北部，东面与天津市毗连，其余均与河北省相邻。

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

2018-2022 年常住人口增量及增长速度

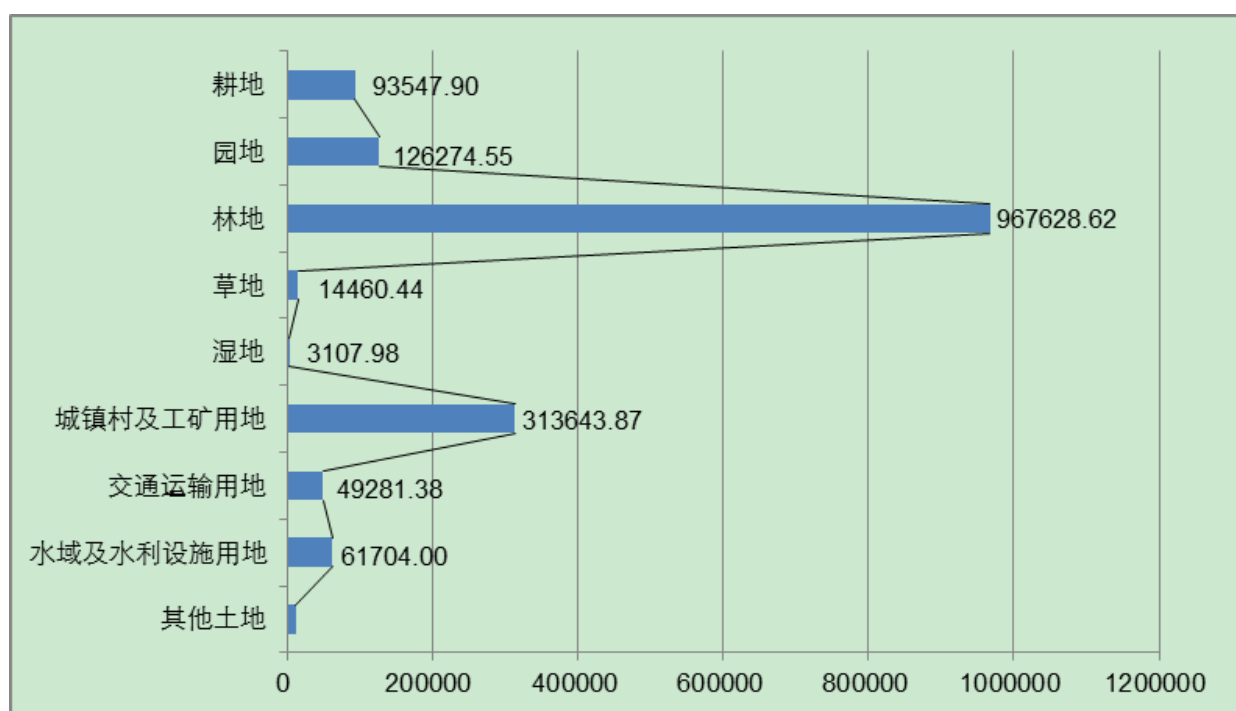


城市面积：截至 2020 年，北京市下辖 16 个区（即东城、西城、海淀、朝阳、丰台、顺义、昌平、通州、门头沟、石景山、房山、大兴、怀柔、平谷、密云、延庆），行政辖区总面积为 16410 平方公里。

城市自然条件：北京气候属暖温带半湿润半干旱季风气候，夏季高温多雨，冬季寒冷干燥，春、秋短促。全年无霜期 180~200 天，西部山区较短。地势西北高、东南低。西部、北部和东北部三面环山，东南部是一片缓缓向渤海倾斜的平原。北京市天然河道自西向东贯穿五大水系：拒马河水系、永定河水系、北运河水系、潮白河水系和蓟运河水系。多由西北部山地发源，向东南蜿蜒流经平原地区，最后分别在海河汇入渤海（蓟运河除外）。北京市有水库 85 座，其中大型水库有密云水库、官厅水库、怀柔水库、海子水库。北京市地下水多年平均补给量约为 29.21 亿立方米，平均年可开采量约 24~25 亿立方米。一次性天然水资源年平均总量为 55.21 亿立方米。

土地利用状况：2021 年 11 月 5 日，北京市发布第三次全国国土调查主要数据公报。数据显示，北京市现有耕地 93547.9 公顷（1403218.5 亩）、园地 126274.55 公顷（1894118.25 亩）、林地 967628.62 公顷

(14514429.3 亩)、草地 14460.44 公顷 (216906.6 亩)、湿地 3107.98 公顷 (46619.7 亩)、城镇村及工矿用地 313643.87 公顷 (4704658.05 亩)、交通运输用地 49281.38 公顷 (739220.7 亩)、水域及水利设施用地 61704 公顷 (925560 亩)，其余为其他土地。三调数据显示，北京市以林、园、水、草、湿地和公园绿地为主的生态用地逐年增加，城乡建设用地明显减少，初步实现减量目标。



2. 不动产制度与不动产市场状况

◆ 土地使用制度及土地管理政策:

按照“十三五”时期的规划，北京市目前已基本建立全域国土空间开发保护新格局，提升绿色生态空间本底规模质量，深化耕地保护空间与政策保障，减量发展迈出实质性步伐。“十三五”确定的土地资源保护利用任务目标基本完成，土地资源治理体系逐步完善，保障和支撑了城市发展方式实现历史性变革。

(1) 在国土空间规划中统筹划定落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线（以下简称三条控制线），确定国土空间开发保护刚性管控边界。统筹全域全类型国土空间用途管制，划定覆盖全域的 11 类国土空间规划分区。

(2) 严守耕地规模底线，划定耕地保护空间。

强化耕地保护，深化耕地保护空间与政策保障。完善耕地主动保护机制，出台《落实城市总体规划统筹推进耕地和永久基本农田保护工作实施方案（试行）》、《北京市耕地保护责任目标考核办法》、《北京市耕地保护补偿资金管理暂行办法》，签订《耕地保护目标管理暨永久基本农田保护责任书》，全面推行四级田长制，压实耕地保护主体责任。

（3）严控建设用地规模，城乡建设用地规模得到历史性控制。以疏解非首都功能为牛鼻子，深入实施疏解整治促提升专项行动，以大规模拆除腾退各类违法建设为主要抓手，以统筹集中建设区外的低效集体产业用地为重点，综合采取矿山修复、农村居民点整理等各类措施，建立多拆少建的挂钩实施机制。鼓励存量盘活，土地利用效益有所提升，为首都长远发展预留高质量发展空间。在建设用地年度供应计划中，存量建设用地供应占比由“十二五”时期的 51% 提升至“十三五”时期的 55% 以上。

（4）完善国土空间规划政策法规，出台一系列国土空间规划管控政策。修订《北京市城乡规划条例》《北京市历史文化名城保护条例》《北京市生态涵养区生态保护和绿色发展条例》等法规，出台《关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》《北京市生态控制线和城市开发边界管理办法》《北京市战略留白用地管理办法》《北京市“两图合一”规划编制技术指南》《北京市国土空间规划分区和用途管制规则》等一系列政策文件，初步建立首都“三级三类”国土空间规划体系，不断完善首都国土空间治理体系，着力提高国土空间治理能力现代化水平。

逐步建立自然资源管理制度。制定《北京市自然资源资产产权制度改革方案》，统筹推进自然资源统一调查监测评价，建立全市统一的国土空间基础信息平台，结合分区规划编制，形成全市国土空间规划“一张底图”。建立北京市国有自然资源报告工作制度，自然资源统一调查、监测、确权、配置、评价、监督的管理制度逐步建立。

加强推进农村土地管理改革。制定《关于进一步加强农村集体土地管理加快建立健全“村地区管”机制的指导意见》，强化区级管规划、管用途、管合同、管程序、管监督、管查处的权责；在大兴区全面推进农村土地制度改革三项试点工作，集体经营性建设用地入市试点改革取得重大成果，征地制度改革向纵深推进，宅基地制度改革取得阶段性成果，探索形成了一批可复



制、可推广的改革成果。

建立北京市自然资源和国土空间规划督察制度。制定并落实《北京市自然资源和国土空间规划督察工作方案（试行）》，以《城市总体规划》为引领，发挥督察工作的推动作用，强化责任落实，提高土地资源保护利用水平，提升首都城市规划建设治理能力。

2022 年北京市人民政府关于印发《北京市“十四五”时期土地资源保护利用规划》的通知，要求全市继续统筹土地资源保护和利用工作，强化科学布局、整体保护、系统修复、高效利用、综合治理。

◆ 住房制度与不动产管理政策：

根据 2022 年发布的《北京市“十四五”时期住房保障规划》（以下简称“《保障规划》”），北京市目前执行多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。《保障规划》要求，按照“以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求”的总方向，进一步完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房和安置房为主体的首都住房保障体系。

2022 年 2 月 28 日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市 2022 年度建设用地供应计划》，供地总量 3710 公顷，住宅用地 1060 公顷，商品房用地供应下限 300 公顷，与 2021 年持平。平原新城地区依然为主要供地区域，计划工地占比较去年提高 4%，大兴区、丰台区、顺义区商品房用地供应下限位列全市前三位，朝阳区石景山区、昌平区、房山区、通州区商品房用地供应量均超 20 公顷。另外，继续加大向租赁住房倾斜力度，单列租赁住房用地计划，重点通过新建、改建、人才公租房纳统、市场房源、零散房源筹集等 6 种方式，充分发挥市场机制作用，积极引导多主体、多渠道建设筹集保障性租赁住房，保障新市民、新青年住房需求。

2022 年 3 月 18 日，北京市人民政府办公厅印发《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》。方案指出，加大利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的力度。进一步增加集体经营性建设用地供应，支持用于建设保障性租赁住房；鼓励集体产业用地优先用于建设保障性租赁住房。支持社会资本与市、区属国有企业合作，通过设立基金、合作经营、参股投资等方式参与保障性租赁住房建设运营，培育壮大一批专业化、规模化住房租赁企业。鼓励在京央企和市、区属国有企业积极参与保障性租赁住房建设运

营。“十四五”期间，争取建设筹集保障性租赁住房 40 万套（间），占新增住房供应总量的比例达到 40%，新市民、青年人等群体住房困难问题得到有效缓解，促进实现全市人民住有所居。

2022 年 8 月 5 日，北京市住建委正式发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》，围绕“三稳”目标下功夫，加快构建公租房等住房保障体系。

2023 年 4 月 25 日，自然资源部部长在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。我国的不动产登记从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。我国以民法典为统领，以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。

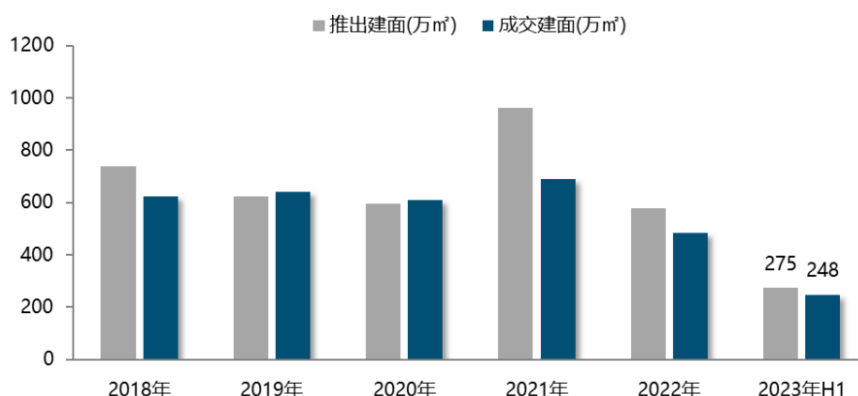
◆ 不动产市场状况

（1）土地市场

1) 土地供应情况

2023 年北京集中供地制度继续优化完善，定期发布拟供应商品住宅用地清单，采取“多精少量”的方式推进清单地块出让，以常态化的方式保持供地节奉。上半年，北京宅地整体供求节奏先抑后扬，受去年集中供地节奏影响，供求规模同比均大幅回落。从供应端来看，2023 年上半年北京商品住宅用地共推出 32 宗，累计供应规划建面 275.38 万平方米，同比下降 20%；从需求端来看，上半年北京累计成交 31 宗商品住宅用地，成交规划建面 248.14 万平方米，同比下降 19%。

图：2018-2023H1北京住宅用地供求规模（万平方米）

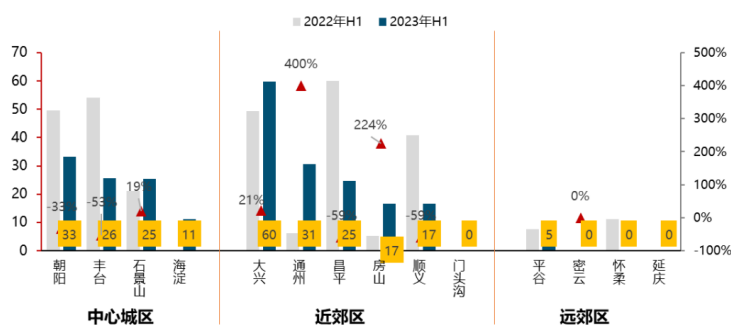


2) 土地成交情况

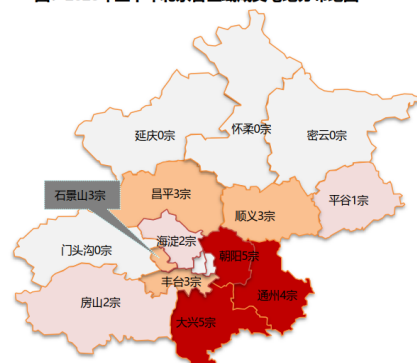
2023 年上半年，中心城区成交 13 宗宅地，累计成交规划建面 95.16 万平方米，占比 38%，较上年同期下降 3 个百分点。近郊依然为宅地供求的主要区域，累计成交 148.29 万平方米，占比为 60%，较去年同期提升 7 个百分点；其中大兴为主力成交区域，成交规模为 59.77 万平方米，通州、昌平成交规模均超 24 万平方米；远郊区仅平谷成交 1 宗宅地，成交占比 2%，较上年同期下降 4 个百分点。

从不同区域来看，各区域宅地成交规模均同比下降，其中近郊区同比降幅相对较低，同比下降 8%；中心城区成交规模同比下降 24%；远郊区成交 1 宗宅地，同比下降 75%。具体来看，通州、房山、石景山、大兴成交规模较去年同期不同程度提升，其中通州同比增长四倍；而中心城区的丰台以及近郊的昌平和顺义同比下降幅度较大，降幅均超五成。

图：2022-2023年上半年北京各区域宅地成交量情况（万平方米）



图：2023年上半年北京各区域成交宅地分布地图



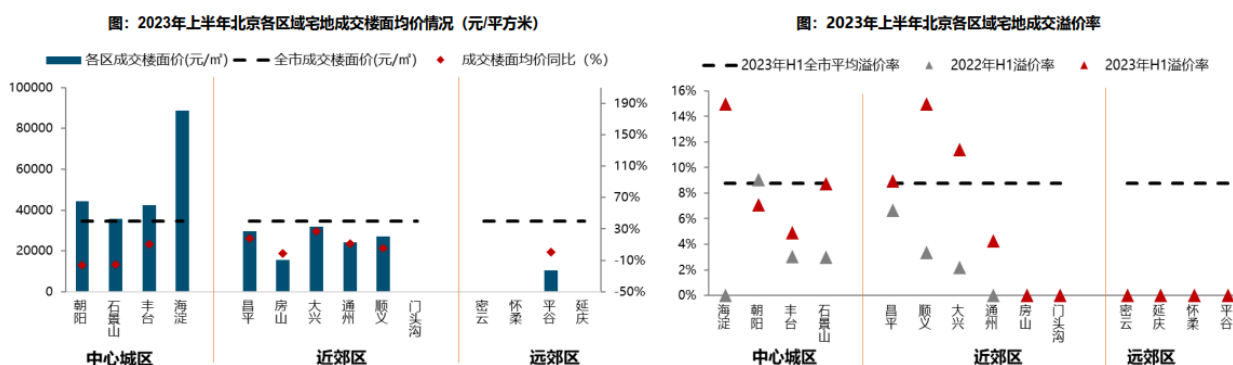
3) 土地成交价格

2023 年上半年，受海淀双新村地块成交带动，北京宅地整体成交楼面均价 34580 元/平，同比结构上涨 8%。溢价率方面，受昌平朱辛庄地块、昌平回龙观国际信息产业基地二期地块、石景山区苹果园地块、朝阳小红门地块、海淀双新地块、朝阳奶西等高溢价地块的带动，北京上半年宅地成交溢价率 8.8%，同比提高 3.9 个百分点。但整体来看市场热度依然分化明显，成交的 31 宗地块中，12 宗地块底价成交，15 宗地块触及地价上限，其中昌平朱辛庄地块吸引 42 家企业参与报名，摇号中签率仅 2.38%；顺义新城第 19 街区 19-69 地块 45 家企业报名，摇号中签约率 2.22%，接连刷新了北京土拍史上中签率新低纪录。



分区域来看，中心城区楼面均价相对较高，海淀成交楼面价高达 8.9 万元/m²，朝阳、丰台成交楼面均价均在 4 万元/m²以上；近郊区域成交楼面价多介于 1.5-3.2 万平方米之间，其中大兴地价相对较高，约为 3.2 万元/m²，昌平成交楼面价约为 3.0 万元/m²；顺义、通州区域成交楼面价超 2 万元/m²。从同比变化来看，大兴、昌平、顺义、丰台、通州成交楼面价上涨，其中大兴同比上涨 27%，昌平同比上涨 18%；平谷成交楼面价较去年持平；朝阳、石景山成交楼面价同比分别下降 16%和 15%。

从各个区域宅地竞拍情况来看，海淀、顺义地块竞争较为激烈，均触达地价上限；大兴优质地块竞争也较激烈，溢价率 11%；昌平热度延续，朱辛庄地块、回龙观国际信息产业基地二期地块均触顶摇号成交；而房山，平谷地块均以底价成交。



4) 供应计划

2 月 22 日，北京规自委、北京发改委联合发布《北京市 2023 年度建设用地供应计划》。计划安排建设用地供应总量 3190-3630 公顷，与 2022 年基本持平。其中，住宅用地 1060 公顷（产权住宅用地 800 公顷，租赁住宅用地 260 公顷）。从各区供应计划来看，供地重点向城市副中心和多点地区倾斜，促进土地资源合理配置。中心城区、生态涵养区的供应比例均保持在 20%左右，城市副中心和多点地区供应比率稳定在 60%左右。

（2）商品房住宅市场

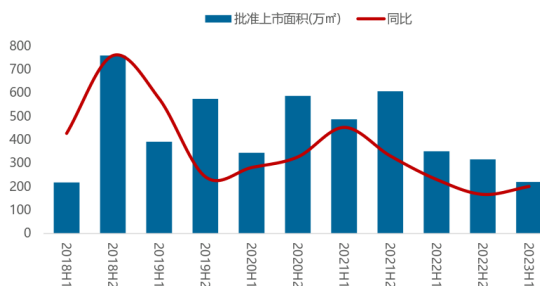
1) 商品住宅供给状况

2023 年上半年北京商品住宅（不含保障房）累计供应 220.24 万平方米，同比减少近四成。具体来看，1 月新增供应规模仅 45 万平方米，环比降幅近两成；2 月供应规模创疫情以来新低，仅 10 万平方米；随着楼市“小

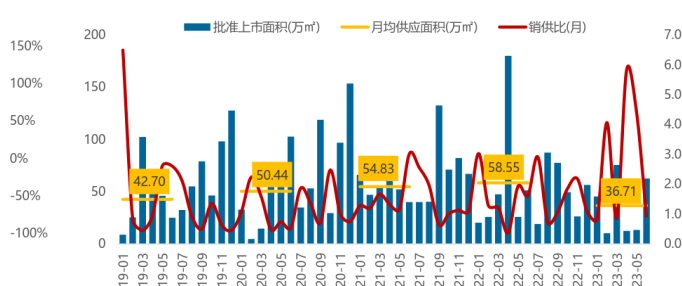
阳春”迹象持续显现，3月房企推盘意愿加强，新房供应触底反弹至76万平方米；4-5月随着市场预期的走弱，房企推盘意愿下滑，供应规模降至低位；6月房企为冲刺年中业绩，房企推盘意愿加强，供应规模明显增加。但是，整体来看上半年北京市累计供应面积仅为220.24万平方米，为近五年供应低点，仅高于2018年同期。

供求关系方面，2023年上半年商品住宅市场销供比为1.53，整体供应量较成交规模有所不足。供应同、环比均回落，新房市场仍然以去库存为主，供应量的下滑一定程度上受去年供地规模缩小影响。随着上半年及去年下半年成交地块陆续入市，商品住宅市场供应量不足的趋势或将有所缓解。

图：2018-2023年6月北京商品住宅（不含保障房）
季度供应规模走势

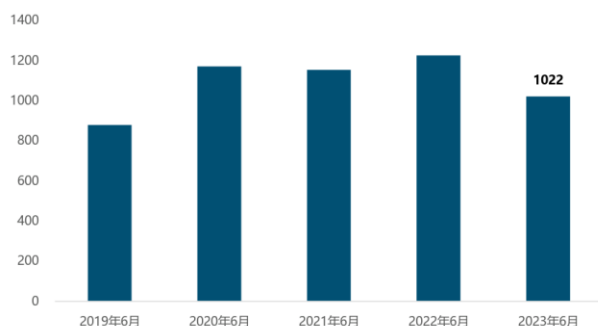


图：2019年-2023年6月北京商品住宅（不含保障房）月度供应量
及销供比

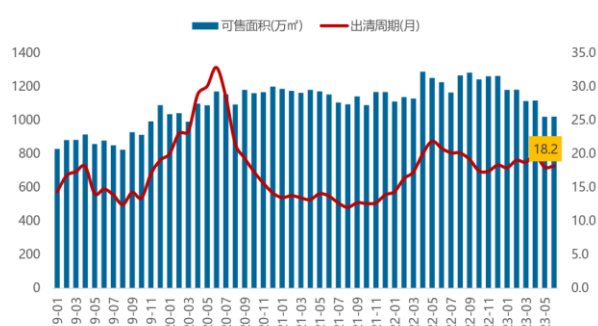


截至6月底，北京商品住宅（不含保障房）库存量为1021.76万平方米，较去年同期下降16.7%，为近四年同期低位，库存去化效果明显；出清周期方面，2023年以来商品住宅市场供求波动较大，库存去化周期震荡波动，但较去年下半年呈现回落的趋势，截止到2023年6月去化周期为18.2个月。

图：2019-2023年6月北京商品住宅（不含保障房）年度库存规模变化



图：2019年-2023年3月北京商品住宅（不含保障房）库存及出清情况



2) 商品住宅成交情况

A. 成交量

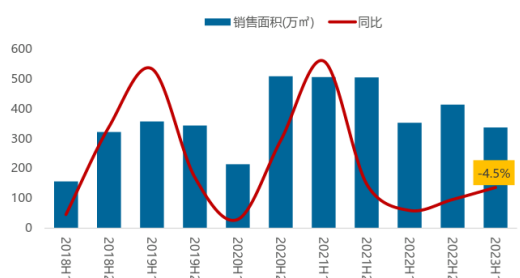
2023年上半年北京房地产市场呈现“先扬后抑”结构，整体成交规模稳中有降。上半年，北京房地产市场成交规模稳中有降，累计成交商品住宅（不



含保障房) 规模约为 **336.91** 万平方米, 同比小幅减少 **4.5%**, 展现出了较强的韧性; 分月度来看, **1** 月份正逢春节假期, 叠加疫情因素未全部消除, 导致成交仅 **37** 万平方米, 创近 **11** 个月新低; **2** 月份市场热度回暖, 案场来访、认购量明显上涨; 随着前期积压的购房需求集中释放, 市场迎来小阳春, 新房成交规模在 **3-4** 月持续回升; 但随着积压需求的释放完毕, 且预期转冷, **5-6** 月市场成交规模快速回落。

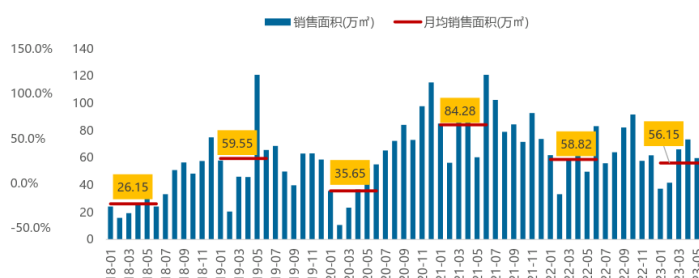
图：2018-2023年6月北京商品住宅（不含保障房）

季度成交量走势



图：2018-2023年6月北京商品住宅（不含保障房）

月度成交量走势

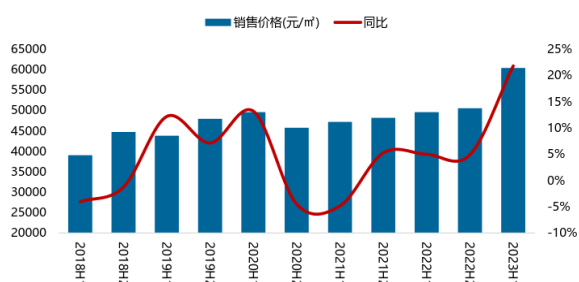


B. 成交价格

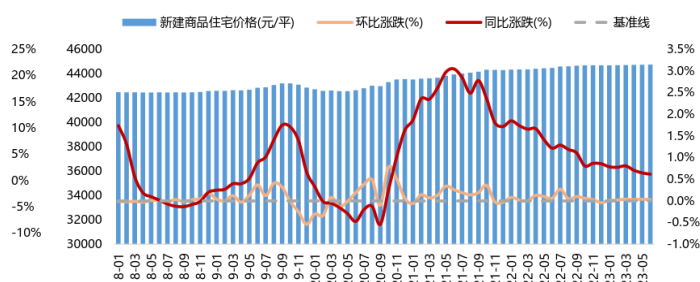
a. 成交价格

北京商品住宅成交价格指数呈稳步上涨趋势，**2023** 上半年受结构性因素的影响，成交均价明显上涨。单月来来看，北京市新房成交价格指数呈稳步上涨的趋势，但涨幅有所收窄，截止到 **2023** 年 **6** 月北京市新房成交价格指数为 **44748** 元/㎡，环比上涨 **0.03%**，同比上涨 **0.62%**；累计来看，伴随着北京城建·天坛府、中海·富华里、北京悦府、橡树湾、栖海雲颂、首开金茂望京樾等改善型项目累计销售业绩均位列北京市项目成交 **TOP10** 之内，带动市市场中高端产品成交量上行，导致新建商品住宅价格出现明显的结构性上涨，上半年北京新建商品住宅成交平均价格为 **60425** 元/㎡，较去年上半年上涨 **22%**。

图：2017-2023年6月北京新建商品住宅价格累计涨跌趋势



图：2017-2023年6月北京新建商品住宅价格及同环比变化走势

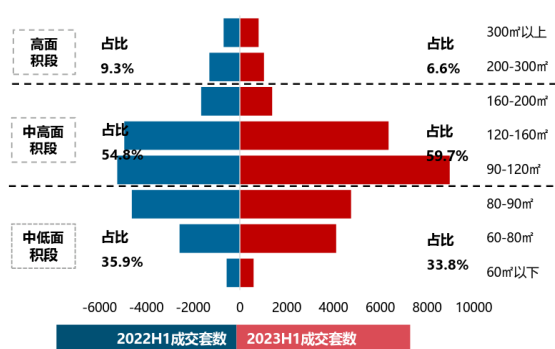


b.成交结构

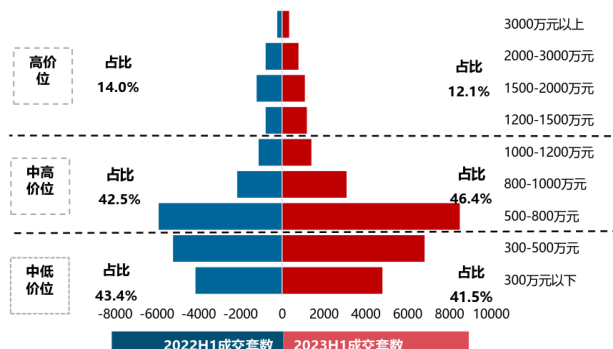
2023 年上半年，90-200 m²面积段的刚改和改善型产品跃升为成交主力，成交套数占比达 59.7%，占比提升 4.8 个百分点，增幅显著；500-1200 万之间中高价位产品成交占比为 46.4%，较去年同期上升 3.8 个百分点，其中 500-800 万元的中高价段成交占比最高为 30.4%，同比增加 3.0 个百分点；总价段在 500 万元以下的中低价位产品同比减少 1.9 个百分点，成交套数占比为 41.5%。

随着改善型需求逐步释放，新房成交面积段逐步由中低面积段向中高面积段转移，成交总价逐步由中低价位向中高价位产品转移，同时高面积段和高价格段产品成交占比也小幅回落。

图：商品住宅成交面积结构



图：商品住宅成交总价结构



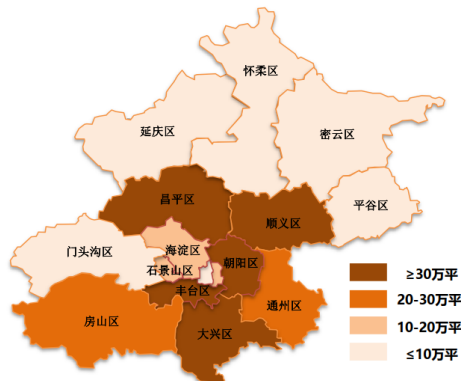
C.区域成交

从区域成交规模来看，近郊六区为北京商品住宅（不含保障房）成交主力区域。2023 年上半年近郊六区成交 186.48 万平方米，占比达 55.35%，其中，顺义、昌平、大兴区域累计成交均超 30 万平方米，分居北京各区销售规模第二、三、四位；中心城区累计成交 132.29 万平方米，占比为 39.26%，其中丰台、朝阳表现较好，成交规模分别为 43.53 万平方米和 36.29 万平方米；远郊区域市场表现较差，累计成交规模约为 18.16 万平方米，市场占比仅为 5.39%。

从区域成交变化来看，近郊和中心城区新房市场表现较好，累计成交规模同比稳中有升，远郊区域市场下滑明显，成交规模同比明显下滑。其中，西城区受去年同期低基数影响成交规模同比涨幅超 10 倍；昌平、房山和丰台在新房供应带动下，成交同比涨幅也超过了 1 倍；朝阳、石景

山、东城成交规模稳中有增；海淀、密云、延庆、大兴和顺义等成交规模同比呈现不同程度的下滑。

图：2023H1北京商品住宅（不含保障房）分区域成交情况



分区	区域	2023H1成交面积 (万平方米)	占比	同比
中心城区	丰台	43.53	12.92%	109%
	朝阳	36.29	10.77%	20%
	石景山	18.02	5.35%	1%
	海淀	16.84	5.00%	-62%
	东城	11.35	3.37%	10%
	西城	6.26	1.86%	1291%
合计		132.29	39.26%	6%
近郊区	昌平	42.37	12.58%	120%
	顺义	42.45	12.60%	-20%
	大兴	39.32	11.67%	-22%
	通州	27.93	8.29%	-2%
	房山	27.63	8.20%	101%
	门头沟	6.78	2.01%	-6%
合计		186.48	55.35%	8%
远郊区	密云	6.95	2.06%	-53%
	怀柔	4.86	1.44%	1%
	延庆	3.33	0.99%	-27%
	平谷	3.02	0.90%	-8%
合计		18.16	5.39%	-34%
总计		336.93	100%	-5%

从成交价格来看，2023年上半年中心城区商品住宅（不含保障房）成交均价最高，整体均价超 9.6 万/平，其中东、西城成交均价均超 11 万元/平，远郊区整体成交均价最低，整体均价不足 3 万/平，其中延庆成交均价最低，成交均价为 26486 元/平方米。

从价格变化来看，2023年上半年中心城区、近郊区、远郊区房价均明显的上涨，同比涨幅均在 15%左右。其中，密云、大兴、顺义和西城受结构性因素的影响，成交均价同比涨幅均超 30%；朝阳、平谷、东城、延庆、怀柔、昌平等区域成交均价同比稳中有涨；仅海淀区成交均价同比小幅下滑 3%。

图：2023H1北京商品住宅（不含保障性住房）分区域成交价格情况

延庆 26486 ↑	怀柔 35885 ↑	密云 26561 ↑	平谷 27318 ↑
昌平 51855 ↑			
门头沟 50605 ↑	海淀 81906 ↓	朝阳 74803 ↑	顺义 43899 ↑
	石景山 62991 ↑	西城 162188 ↑	东城 117322 ↑
	丰台 79419 ↑	大兴 (含开发区) 52602 ↑	通州 50569 ↑
房山 32964 ↑			

分区	区域	2023H1成交价格 (元/平方米)	同比
中心城区	西城	162188	37%
	东城	117322	8%
	海淀	81906	-3%
	丰台	79419	4%
	朝阳	74803	15%
	石景山	62991	20%
整体均价		96438	15%
近郊区	大兴	52602	47%
	昌平	51855	5%
	门头沟	50605	0%
	通州	50569	3%
	顺义	43899	45%
	房山	32964	0%
整体均价		47082	14%
远郊区	怀柔	35885	6%
	平谷	27318	10%
	密云	26561	50%
	延庆	26486	8%
整体均价		29063	15%

（3）存量房住宅市场

1）市场运行状况

上半年北京存量房市场热度先升后降，成交总量延续回升态势，累计成交 8.43 万套，同比上升 31%，环比上升 19%。从月度趋势来看，2-3 月楼市“小阳春”带动前期积压购房需求以及子女入学购房需求集中释放，北京存

量房成交规模迅速上升，3月成交套数超2.2万套，创近五年月度新高；进入二季度，楼市活跃度持续回落，客户观望等待进一步调价，4-5月存量房新增客户量、带看量环比2-3月下降近两成，二季度成交量逐月回落。但当前市场需求再次大幅下滑的空间较小，预计三季度的市场需求将震荡平稳。

上半年北京存量房成交均价约为62037元/m²，同比下跌1.14%，环比微跌1.01%。从月度趋势来看，“小阳春”带动成交价格震荡走高，二季度市场热度回落引导均价震荡调整。

图：2019H1-2023年H1北京二手商品住宅季度成交量价走势



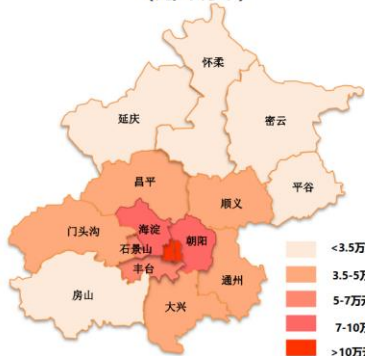
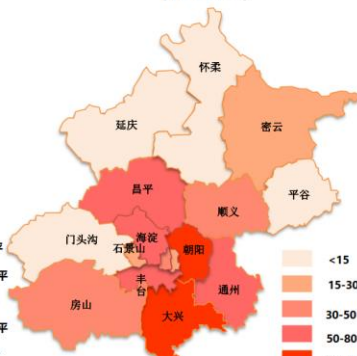
图：2019-2023年6月北京二手房月度成交情况



2) 各区县统计

分区域来看，上半年朝阳存量房成交规模较大，成交规模达177.43万平方米，居各区第一位；大兴、海淀、丰台、昌平成交面积均超过70万平方米，成交规模居第二梯队；另外，远郊的平谷、怀柔、延庆以及近郊的门头沟存量房市场活跃度相对较低，成交规模均不足15万平方米。从同比变化来看，上半年各区县存量房成交规模同比均有所增加，平谷、门头沟、顺义、房山成交规模同比领涨，涨幅均超六成。

成交价格方面，一季度西城区成交价格最高，达124377元/m²；其次为东城区，为111215元/m²。

图：2023年H1各区县二手房成交均价
(元/平方米)图：2023年H1各区县二手房成交量
(万平方米)

分区	区域	2022H1成交面积 (万平方米)	同比
中心城区	朝阳	177.42	23%
	海淀	76.24	18%
	丰台	74.08	19%
	西城	31.44	23%
	东城	22.85	28%
	石景山	21.88	20%
	合计	403.91	21%
近郊区	昌平	73.88	22%
	通州	53.60	59%
	大兴	50.22	37%
	顺义	44.95	65%
	房山	42.00	62%
	门头沟	9.62	80%
	合计	274.27	45%
远郊区	密云	17.98	43%
	平谷	10.29	83%
	怀柔	8.35	58%
	延庆	7.66	20%
	合计	44.28	48%
	合计	722.46	30%

整体来看，上半年北京存量房市场热度整体延续回升态势，一季度积压需求和置换需求迅速释放，3月底北京存量房“带押过户”刺激成交效率加快，虽然二季度市场热度有所回落，但上半年存量房整体成交环比和同比都有所增长。上半年存量房与新房成交套数比值达 3.01，去年同期此数值为 2.12；存量房成交套数占比达 75%，创近五年新高；新房成交占比为 25%，较去年同期回落 8 个百分点。

（4）未来市场预期

整体来看，三季度进入市场传统淡季，存量房挂牌价格持续下降，购房者对未来收入不确定持币观望情绪浓厚，买方在议价上有优势，但目前需求大幅萎缩空间不大，预计三季度成交规模或将震荡平稳，价格小幅震荡调整。而随着上半年及去年下半年成交地块陆续入市，商品住宅市场供应量不足的趋势或将有所缓解。

2023 年《北京市政府工作报告》提出“支持住房改善”，并在任务清单中明确提出“一区一策”的政策思路，4 月份同时提出将房山区作为“一区一策”试点方案，楼市小阳春的到来使政策落地节奏放缓，但目前来看楼市自主修复动能偏弱，市场预期转冷，政策优化预期逐步增强，预计后续北京“一区一策”或将有着实质性的政策落地，带动房地产市场平稳健康发展。

3. 产业政策

◆ 产业优惠政策

全国：

2023 年 1 月 17 日，全国住房和城乡建设工作会议在北京以视频形式召开。会议强调，2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年。全系统要在稳中开好局、在进上下功夫，推动住房和城乡建设事业高质量发展迈出新步伐，重点抓好十二个方面工作。一是以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质、建设好房子，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房。二是以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造。积极发挥住房公积金



作用，推进住房公积金数字化发展。三是以实施城市更新行动为抓手，着力打造宜居、韧性、智慧城市。四是以深化城市管理改革为动力，提高城市科学化、精细化、智能化管理水平。加强城市管理统筹协调，发挥好综合执法的统筹协调、督导服务作用。强化住房和城乡建设领域综合执法，依法查处违法违规问题。五是以提升现代生活条件为目标，建设宜居宜业的美丽村镇。六是以建筑业工业化、数字化、绿色化为方向，不断提升建筑品质。七是以彰显地域特征、民族特色和时代风貌为核心，加强城乡历史文化保护传承。八是以协同推进降碳、减污、扩绿为路径，切实推动城乡建设绿色低碳发展。九是以健全风险防控机制为关键，坚决守住城乡建设领域安全底线。十是以制度创新和科技创新为引擎，激发住房和城乡建设事业高质量发展动力活力。十一是以加强国际交流合作为载体，持续为世界人居领域发展作贡献。十二是以自我革命精神为引领，全面加强党的建设。

2023年3月5日全国两会召开。有关房地产业，两会政府报告从两个方面做出了部署。一是从供给端的安全角度，要有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。二是从需求端的满足角度，报告提出，要加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

2023年7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。此轮城中村改造的特点是：一、由地方功能性国企主导；二、城中村改造与保障性住房建设结合；三、鼓励和支持民间资本参与，社会资本将成为有生力量；四、要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。

2023年7月24日，中共中央政治局召开会议，分析研究了当前经济形势和经济工作，并向市场释放出积极信号。会议强调“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和



供给，积极推动城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产”。这是首次在政治局会议层面对房地产供求新形势进行定调，客观判断行业所处阶段是进行政策调整的开端，为市场注入信心的同时也为下半年政策优化打开空间。

北京：

2022 年 9 月 23 日，北京市住建委和市规自委联合发布关于试行存量房交易“连环单”业务并行办理的通知，提高存量房屋交易效率，支持购房家庭合理住房需求。

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

2022 年 11 月 8 日，北京市住建委、经开区管委、通州区政府联合发布通知，亦庄经开区管理的台湖、马驹桥地区不再执行“双限”政策，仅执行北京其他区域的购房政策。

2023 年 1 月 1 日，北京住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金提取业务的通知》，为支持职工合理住房需求，解决新市民、青年人等全体住房困难，北京进一步优化提取业务办理。

2023 年 4 月 10 日，北京市住建委官网发布《2023 年市政府工作报告重点任务清单及实事项一季度工作进展情况》，其中提到，多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策按照“一区一策”的方式由房山区试点。4 月 20 日，房山区正式发布了《房山区实施“聚源计划”引才聚才支持办法》，推出“房山聚源计划”引才聚才十一条，涵盖资金奖励、引进落户、住房保障、子女教育、医疗健康等 11 个方面的利好举措。其中，针对战略人才和领军人才将最高一次性给予 100 万元和 50 万元资金奖励，提供最高 100 万元和 50 万元购房补贴或最高 100%、50%租金补贴，优先推荐办理北京市户口，并提供子女教育、医疗健康、出入境便利及机场服务等。

2023 年 6 月 5 日，北京住房公积金管理中心发布《关于进一步优化租房提取业务的通知》表示，租住北京市商品住房，未提供租房发票的，经告知承诺后，每人每月提取额度由 1500 元调整为 2000 元。其中，存在多子女家庭、租住公共租赁住房或保障性租赁住房等情况的，可按照实际月租金

提取，不受月缴存额限制。

2023 年 7 月 10 日，北京市住房城乡建设委发布《关于面向社会广泛征集我市保障性租赁住房意向实施项目的通知》，面向北京市全域广泛征集保租房意向实施项目，探索建立北京市首个保租房储备项目库。这次保租房征集工作最大的改变是征集方式，以往都是自上而下的征集，现在则是自下而上的，各方主体只要有意向都能投报，可以充分发挥社会各方力量，实现多渠道、多主体的导向，让社会更多层面了解保租房的政策；把社会各方的资源、力量整合起来，建立保租房储备项目库。保租房储备项目库一旦建立起来，就能形成常态化的征集。根据通知，本次面向北京市征集的项目分新建类和筹集类两种，新建类项目是指将目前闲置的或低效的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量建筑改建成为保租房，或利用符合条件的自有土地、集体土地、配套建设用地等存量土地新建的保租房。筹集类项目是指将社会存量住房、未纳入保障性住房建设计划的各类安置住房转化为保障性租赁住房项目，或将已出租的、权属清晰、满足消防安全、结构安全要求的市场化租赁公寓、宿舍纳入保租房项目储备库。

◆ 税收政策：

2023 年，按照党中央、国务院决策部署，税务总局会同财政部等部门先后发布了一系列延续优化创新实施的税费优惠政策，根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023 年第 1 号）、《国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征管事项的公告》（2023 年第 1 号），针对增值税小规模纳税人的优惠政策有：①增值税政策增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过 10 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 30 万元，下同）的，免征增值税。②自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

2023 年 7 月 25 日，国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》，从区域协同发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面，梳理形成了涵盖 216 项支持协调发展

的税费优惠政策指引。此次一揽子税收优惠，目的是通过全方位降成本，实现补短板，增强发展的平衡性、包容性、可持续性，意义重大。同时，此举也是贯彻落实 7 月 24 日中央政治局会议提出的“积极扩大国内需求，发挥消费拉动经济增长的基础性作用”，尤其对于房地产方面，中央明确要求“适时调整优化房地产政策”。其中，有关购房环节税费优惠包括个人销售住房减免增值税、个人转让自用家庭唯一生活用房免征个人所得税、个人销售或购买住房免征印花税、个人销售住房免征土地增值税等共 19 条。

◆ 金融政策：

全国：

2022 年 2 月 8 日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，有利于银行业金融机构加大对保障性租赁住房项目的信贷投放，支持我国住房保障体系建设，有助于推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。下一步，人民银行、银保监会将加快建立完善住房租赁金融制度，继续加大对保障性住房建设和长租房市场发展的金融支持力度，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022 年 2 月 25 日，中国银保监会、住房和城乡建设部发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》（以下简称‘指导意见’）。

《指导意见》提出，要以人民为中心、以市场化为导向、以风险可控为前提、以多方协同为保障，构建多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系。要求各类银行保险机构发挥机构优势，把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。要求各地尽快明确保障性租赁住房项目标准，加强保障性租赁住房项目监督管理，为银行保险机构开展业务提供支持。同时，强调各方面加强项目风险管理，坚守风险底线。《指导意见》的发布和实施，是牢牢坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解



新市民、青年人住房困难的重要举措。下一步，银保监会、住房和城乡建设部将联合推动相关措施落地实施，形成支持保障性租赁住房发展的合力，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022 年 11 月 11 日，人民银行、原银保监会联合印发《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（“金融 16 条”），其中明确，通过人民银行“三支箭”、政策性银行专项借款等措施，加大对房地产企业流动性支持。

2022 年 12 月 23 日，国务院常务会议召开，会议指出“落实稳经济一揽子政策措施，抓好填平补齐，确保全面落地。落实支持刚性和改善型住房需求，保交楼和房企融资等 16 条金融政策”。

2023 年 7 月 10 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》（以下简称‘《通知》’），综合考虑当前房地产市场形势，为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持，将“金融 16 条”中两项有适用期限的政策统一延长至 2024 年 12 月底。政策延期涉及两项内容：一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024 年 12 月 31 日前到期的，可以允许超出原规定多展期 1 年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。二是对于商业银行按照《通知》要求，2024 年 12 月 31 日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。除上述两条政策外，其他不涉及适用期限的政策长期有效。

北京：

2022 年 1 月 19 日，人民银行召开 22 年北京地区货币信贷工作会议，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加强预期引导，支持房地产企业合理融资需求，更好满足购房人合理住房需求，加大住房租赁金融支持，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022 年 8 月 4 日北京住建委发表《多措并举提升老年家庭居住品质营造全龄友好型社区》的文章，北京市再次明确提出要完善“三边四级”养老服务体系，加强适老化改造，推进医养结合，营造老年友好型社会氛围等工作任务。主要内容如下：今年在第二批次供地时，已选取昌平区平西府、顺义区福环、顺义区薛大人庄等三宗地进行试点。对中心城区老年家庭（60 周岁及以上）购买上述试点项目，并把户口迁至试点项目所在地的，给予一定的支持政策。包括：老年家庭名下无住房且无在途贷款的，购买试点项目普通住房执行首付比例 35%、非普通住房执行首付比例 40%，以及相应的贷款优惠利率；购买试点项目 140 平方米以下住房的，按首套房首付比例 35%、二套房首付比例 60% 执行；其子女可作为共同借款人申请贷款。

4. 城市规划与发展目标

（1）《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》于 2017 年 9 月 29 日正式发布。新版总体规划以资源环境为硬约束，确定了人口总量上限、生态控制线、城市开发边界“三条红线”。通过疏解非首都功能，实现人随功能走、人随产业走。北京市常住人口规模 2020 年控制在 2300 万人以内，2020 年以后长期稳定在这一水平。到 2035 年，北京市生态控制区面积占市域面积的比例要提高到 75%。到 2020 年，北京市城乡建设用地规模将由 2015 年的 2921 平方公里减到 2860 平方公里。深入推进京津冀协同发展。发挥北京的辐射带动作用，打造以首都为核心的世界级城市群。全方位对接支持河北雄安新区规划建设。与河北共同筹办好 2022 年北京冬奥会和冬残奥会，促进区域整体发展水平提升。聚焦重点领域，优化区域交通体系，推进交通互联互通，疏解过境交通；建设好北京新机场，打造区域世界级机场群；加强产业协作和转移，构建区域协同创新共同体。加强与天津、河北交界地区统一规划、统一政策、统一管控。

（2）2021 年 1 月 27 日，北京市第十五届人民代表大会第四次会议批准了《北京市国民经济和社会发展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》）。《纲要》的指导思想，是要统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，立足首都城市战略定位，深入实施人文北京、科技北京、绿色北京战略，以首

都发展为统领，以推进高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以建设国际科技创新中心为新引擎，以疏解非首都功能为“牛鼻子”推动京津冀协同发展，以高水平对外开放打造国际合作和竞争新优势，统筹发展和安全，加快建设现代化经济体系，率先探索构建新发展格局的有效路径，推进首都治理体系和治理能力现代化，实现经济行稳致远、社会安定和谐，为率先基本实现社会主义现代化开好局、起好步。

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

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

(3) 2022 年 5 月 18 日，北京市印发《北京市城市更新专项规划（“十四五”时期）》（以下简称‘《专项规划》’），严控大拆大建，采取小规模、渐进式、可持续的更新，依托新版《北京城市总规》确定的“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，分圈层差异化明确更新方向，将

首都功能核心区和城市副中心作为更新重点；划定近期 178 个城市更新重点街区，到 2025 年，将完成全市 2000 年底前建成需改造的 1.6 亿平方米老旧小区改造任务。

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

5.城市经济发展运行状况

根据北京市统计局地区生产总值统一核算结果，2023 年上半年北京市实现地区生产总值 20621.3 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%，增速高于一季度 2.4 个百分点。分产业看，第一产业实现增加值 41.3 亿元，下降 4.6%；第二产业实现增加值 2866.4 亿元，下降 0.3%；第三产业实现增加值 17713.6 亿元，增长 6.6%。

（1）休闲农业和乡村旅游持续复苏，粮食、蔬菜生产保持稳定

上半年，全市休闲农业和乡村旅游接待游客 1018.5 万人次，同比增长 55.5%，实现收入 17.4 亿元，增长 30.6%。全市实现农林牧渔业总产值 97.8 亿元，按可比价格计算，同比下降 4.4%。其中，实现农业（种植业）产值 44.9 亿元，增长 10.6%，夏粮和蔬菜产量分别增长 4 成和 7.8%；随着百万亩造林工程任务结束，实现林业产值 29 亿元，下降 15.3%。

（2）工业生产继续恢复，汽车、装备、电力行业增长较快

上半年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比下降 1%，降幅比一季度收窄 6.4 个百分点（剔除新冠疫苗生产因素增长 4.6%，提高 2.8 个百分点），其中 6 月当月增长 3.3%，连续 3 个月保持增长。重点行业中，汽车制造业增长 16.1%，电力、热力生产和供应业增长 10.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业下降 6.2%，医药制造业下降 33%（剔除新冠疫苗生产因素，下降 5.4%），五大装备制造业[1]增长 15.3%。高端或新兴领域产品中，液晶显示模组、工业仪表、医疗仪器设备及器械产量分别增长 50.6%、41.7%和 22.5%。

（3）服务业总体向好，优势行业、接触性服务业共同带动

上半年，全市第三产业增加值按不变价格计算，同比增长 6.6%，比一



季度提高 2 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 4446.4 亿元，增长 14.1%；金融业实现增加值 4119.9 亿元，增长 6.5%；交通运输、仓储和邮政业实现增加值 512.3 亿元，增长 14.3%；文化、体育和娱乐业实现增加值 364.3 亿元，增长 4.3%；住宿和餐饮业实现增加值 212.2 亿元，增长 22.5%。

（4）固定资产投资增长加快，重点行业投资快速增长

上半年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 13.6%，比一季度提高 4 个百分点。分领域看，基础设施投资增长 7%，制造业投资增长 4.1%，房地产开发投资增长 9.8%。分产业看，第一产业投资下降 61%，第二产业投资增长 2.1%，第三产业投资增长 15.5%。其中，科学研究和技术服务业，信息传输、软件和信息技术服务业分别增长 74.5%和 73.5%。

上半年，全市房屋施工面积 11863.7 万平方米，同比下降 3.5%，其中住宅施工面积 5859.2 万平方米，下降 3.5%。全市商品房销售面积 522.9 万平方米，同比增长 17.2%，其中住宅销售面积 378.6 万平方米，增长 14.8%。

（5）市场消费进一步回暖，升级类、出行类商品保持较快增势

上半年，全市市场总消费额同比增长 9.4%，比一季度提高 6.6 个百分点。其中，服务性消费额增长 13.4%；实现社会消费品零售总额 7005.4 亿元，增长 4.5%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售 6348.7 亿元，增长 1.9%，餐饮收入 656.7 亿元，增长 37.3%。按商品类别分，限额以上批发和零售业中，金银珠宝类、体育娱乐用品类、化妆品类商品零售额分别增长 42.2%、21%和 18%，汽车类商品零售额增长 20.2%，其中新能源汽车增长 57.4%。

（6）居民消费价格平稳运行，工业生产者出厂价格同比下降

上半年，全市居民消费价格同比上涨 0.7%。其中，消费品价格上涨 0.5%，服务价格上涨 1%。八大类商品和服务项目中，其他用品及服务类价格上涨 3.4%，食品烟酒类价格上涨 1.8%，生活用品及服务类价格上涨 1.5%，教育文化娱乐类价格上涨 1.1%，居住类价格上涨 0.6%，衣着类价格上涨 0.5%，医疗保健类价格上涨 0.3%，交通通信类价格下降 1.8%。6 月份，居民消费价格同比上涨 0.1%，环比下降 0.2%。

上半年，全市工业生产者出厂价格同比下降 1%，购进价格同比下降 1.1%。6 月份，工业生产者出厂价格同比下降 1.8%，环比下降 0.9%；购进价格同比下降 3.4%，环比下降 0.7%。

（7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增加

上半年，全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 4.6%，环比回落 0.2 个百分点。

上半年，全市居民人均可支配收入 41358 元，同比增长 5%，比一季度提高 1.4 个百分点。其中，工资性收入增长 7%，经营净收入增长 6.5%，转移净收入增长 2.8%，财产净收入下降 0.3%。城镇居民人均可支配收入 44749 元，同比增长 4.8%，农村居民人均可支配收入 19534 元，同比增长 7.5%。

上半年，全市居民人均消费支出 22861 元，同比增长 8.7%，比一季度提高 2.4 个百分点。其中，城镇居民人均消费支出 24391 元，增长 8.6%，农村居民人均消费支出 13014 元，增长 9.8%。

总的来看，上半年北京市生产需求稳步回升，就业物价保持稳定，居民收入继续增加，总体经济持续回升向好，发展质量进一步提高。

（二）区域因素

1. 区域概况

顺义区位于北京市东北部，距市区 30 公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，北邻怀柔区、密云区，东界平谷区，南与通州区、河北省廊坊市三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。总面积 1021 平方公里，其中平原面积占 95.7%。全区常住人口 132.5 万人，下辖 19 个建制镇和 6 个街道办事处。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。

顺义区地势北高南低，东北边界屏障燕山，境内平原为河流洪水携带沉积物质造成，表面堆积物主要是砂、亚砂土，面积占 95.7%。北部山地最高点海拔为 637 米，境内最低点海拔为 24 米，平均海拔 35 米。顺义区境内

有大小河流 20 余条，潮白河等河流分流其间，均呈南北走向，分属北运河、潮白河、蓟运河 3 个水系。河道总长 232 千米，径流总量 1.7 亿立方米。

顺义区公路已形成机场高速、京承高速、机场北线高速、京平高速、机场南线高速、六环路等高速公路为龙头，京密路、顺平路等国、市道主干线路网为骨架，县乡公路为支脉，“六横”、“十四纵”、“二放射”、“六高速”，“棋盘+网格+环线”纵横交错、四通八达的公路网体系。

2.交通条件

估价对象属于顺义区马坡镇，位于仁安路以西，顺兴街以南。估价对象紧临次干道——右堤路、周边 1 公里范围内有顺 5 路、顺 6 路、顺 70 路、S102 路等公交线路，区域内交通一般，综合评价交通便捷度一般。

3.环境条件

估价对象所在顺义区马坡镇，周边有马坡新城城市森林公园、潮白河等，绿化条件较好；有顺义奥林匹克水上公园，人文环境较好。综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施设施条件

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

估价对象周边约 2 公里范围内有商业（鲁能美丽汇购物中心、永辉超市、鑫绿都生活超市等）；银行（北京银行、中国邮政储蓄银行、中国民生银行等）；学校（首都师范大学附属小学顺义分校、马坡小学等）；医院（顺义区马坡镇卫生院、北京中医医院（顺义医院）等），公共配套设施齐备情况较好。

6.居住社区成熟度

估价对象位于北京市顺义区马坡镇，周边约 2 公里范围内有鲁能七号院、金宝花园、马坡花园、佳和宜园等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好。

7.商服繁华程度



估价对象位于北京市顺义区马坡镇，周边约 2 公里范围内有鲁能美丽汇购物中心以及永辉超市、鑫绿都生活超市，商业繁华度较好。

8. 物业集聚程度

估价对象位于北京市顺义区马坡镇，周边约 2 公里范围内多为住宅小区、工业产业园，周边公共服务物业数量较少，入驻率一般，物业集聚程度较差。

9. 规划限制

估价对象位于北京市顺义区马坡镇，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、交通条件一般，公用设施较好，基础设施水平好，环境条件较好，居住社区成熟度较好，商业繁华程度较好，物业集聚程度较差。综合区域发展空间进行综合评价，总体评价影响估价对象的区域因素较好。

（三）个别因素

估价对象位于北京市顺义区马坡镇，为北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地项目。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发（2022）12 号）的规定，估价对象属于住宅类七级 VII-顺 1 区片、商服类七级 VII-顺 1 区片、公共服务类七级 VII-顺 1 区片。

1. 临街道路状况

估价对象紧邻城市次干道——右堤路，道路状况一般。

2. 临街宽度和深度

经土地估价专业评估师实地查勘，估价对象临街宽度与深度比例值较适合于住宅、商业（其他商服）、公共服务项目的开发，临街宽度和深度条件较好。

3. 宗地形状及可利用程度

宗地形状规则，对宗地利用影响较小，宗地形状及可利用程度较好。

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 SY00-1101-0601 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 51197.28 平方米，地上建筑规模为 87035.38 平方米，容积率为 1.7；估价对象 SY00-1101-0603 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 13595.86 平方米，地上建筑规模为 16315.03 平方米，容积率为 1.2。

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“六通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）和场地自然平整。

7. 规划条件

根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），本次估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地共 3 宗地，用地规模合计为 69893.14 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 107430.41 平方米。其中，估价对象 SY00-1101-0601 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 51197.28 平方米，地上建筑规模为 87035.38 平方米，容积率为 1.7；估价对象 SY00-1101-0603 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 13595.86 平方米，地上建筑规模为 16315.03 平方米，容积率为 1.2；另有估价对象 SY00-1101-6002 地块（A334 托幼用地，不出让）建设用地规模为 5100 平方米，地上建筑规模为 4080 平方米，容积率为 0.8。

本次拟出让建设用地规模为 64793.14 平方米，具体规划主要技术经济指标详见下表：



规划地块编号	用地性质	建设用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	控制高度 (m)	是否出 让
SY00-1101-0601	R2 二类住宅用地	51197.28	1.7	87035.38	36	出让
SY00-1101-0603	R2 二类住宅用地	13595.86	1.2	16315.03	18	
小计		64793.14	——	103350.41	——	——
SY00-1101-6002	A334 托幼用地	5100	0.8	4080	18	不出让
小计		5100	0.8	4080	18	——
合计		69893.14	——	107430.41	——	——

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、发现并模拟市场价格的原则、区分市场定价与政策优惠的原则、区位效用为主兼顾用途差异的原则等。

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.预期收益原则

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

4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。估价对象位于顺义区马坡镇，土地用途为 **R2** 二类居住用地、**A334** 托幼用地，土地性质为出让国有建设用地使用权。估价对象所处区域内土地资产存在较大增值潜力。评估中剩余法的运用主要考虑此项原则。

5.贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等其他生产要素共同作用的结果。就



土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。同时，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6. 价值主导原则

价值主导原则是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

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

估价对象位于顺义区马坡镇，属于住宅类七级地价区 VII-顺 1 区片、商业类七级地价区 VII-顺 1 区片、公共服务类七级地价区 VII-顺 1 区片，估价中土地估价专业评估师是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。

7. 审慎原则

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

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

8. 公开市场原则

公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

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

9. 其他原则

评估公共管理与公共服务用地价格，首先应考虑发现并模拟市场价格原则，评估该类用地的正常市场价格。在特定市场情况下，可根据国家及北京市的相关法规与政策，对前述的正常市场价格进行修正，测算基于特定正常约束下的参考性价格，体现区分市场定价与政策优惠的原则。同时，在评估时应考虑区位效用为主、兼顾用途差异的原则。

估价对象土地用途为住宅、商业（其他商服）及公共服务，包含公共管理与公共服务用途。本次评估选取周边 5 公里范围内类似不动产的交易实例，考虑用途差异进行修正，对估价对象市场价格形成过程进行模拟，正是考虑了发现并模拟市场价格的原则、区分市场定价与政策优惠的原则和区位效用为主兼顾用途差异的原则。

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》（GB/T 18508-2014），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》（GB/T 18508-2014），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），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《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），本次估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地共 3 宗地，用地规模合计为 69893.14 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 107430.41 平方米。其中，估价对象 SY00-1101-0601 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 51197.28 平方米，地上建筑规模为 87035.38 平方米，容积率为 1.7；估价对象 SY00-1101-0603 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 13595.86 平方米，地上建筑规模为 16315.03 平方米，容积率为 1.2；另有估价对象 SY00-1101-6002 地块（A334 托幼用地，不出让）建设用地规模为 5100 平方米，地上建筑规模为 4080 平方米，容积率为 0.8。

本次拟出让建设用地规模为 64793.14 平方米，具体规划主要技术经济指标详见下表：

规划地块编号	用地性质	建设用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	控制高度 (m)	是否出让
SY00-1101-0601	R2 二类住宅用地	51197.28	1.7	87035.38	36	出让
SY00-1101-0603	R2 二类住宅用地	13595.86	1.2	16315.03	18	
小计		64793.14	——	103350.41	——	——
SY00-1101-6002	A334 托幼用地	5100	0.8	4080	18	不出让
小计		5100	0.8	4080	18	——
合计		69893.14	——	107430.41	——	——

（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。根据土地估价专业评估师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，近年来北京市住宅、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顺义区，规划用途为住宅、商业（其他商服）、公共服务。根据估价对象的实际情况，本次取项目住宅用途综合利润率为 30%，商业（其他商服）用途综合利润率为 20%，公共服务用途综合利润率为 10%。

2.工期情况说明：

土地开发期：0 年

建筑物建设期：2.5 年

测算过程

1.基准地价系数修正法

（1）求取估价对象住宅用地楼面熟地价

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

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

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》包括基准地价基



本内容、基准地价表、基准地价级别(区片)范围说明、基准地价应用说明等。

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

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

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

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

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

B. 计算公式如下：

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 \times 容积率修正系数 \times 因素修正系数

C.测算过程

(A) 求取估价对象住宅用地楼面熟地价

A) 宗地适用基准地价水平的确定

a.估价对象用途为住宅，位于北京市顺义区顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601、SY00-1101-0603R2 二类居住用地，参照《北京市基准地价级别（区片）图》及《北京市基准地价级别（区片）范围文字说明》，估价对象地处住宅类七级地价区，属住宅类 VII-顺 1 区片。

北京市区片基准地价详见下表：

（转下页）



北京市区片基准地价表（楼面地价）

基准日期：2021 年 1 月 1 日
米

单位：元/平方

级别	区片编号	商业	办公	住宅	工业	公共服务
		区片价格	区片价格	区片价格	区片价格	区片价格
七级	VII-01	8830	8790	11630	1790	5550
七级	VII-02	9780	9710	12550	1980	6130
七级	VII-03	8180	8140	10870	1690	5140
七级	VII-04	8440	8390	11210	1600	5300
七级	VII-05	8780	8730	11550	1660	5520
七级	VII-06	8720	8670	11450	1720	5480
七级	VII-07	8460	8410	11230	1730	5310
七级	VII-08	8790	8730	11560	1750	5520
七级	VII-09	8720	8680	11470		5480
七级	VII-门 1	8690	8630	11350	1600	5450
七级	VII-门 2				1510	
七级	VII-房 1	8440	8390	10930	1500	5300
七级	VII-房 2	8530	8490	11160	1580	5360
七级	VII-通 1	8130	8070	10820	1690	5100
七级	VII-通 2	8350	8290	11080	1450	5240
七级	VII-通 3	7190	7130	9490	1470	4510
七级	VII-通 4	7000	6950	9170	1400	4380
七级	VII-通 5	6950	6900	9110	1790	4360
七级	VII-顺 1	9470	9410	12330	1770	5940
七级	VII-顺 2	8740	8700	11500	1730	5490
七级	VII-顺 3	8710	8660	11440	1740	5470
七级	VII-昌 1	9480	9430	12360	1820	5950
七级	VII-昌 2	9070	9020	11720	1850	5700
七级	VII-昌 3	9030	8980	11670	1690	5670
七级	VII-兴 1	8090	8030	10780	1570	5070
七级	VII-兴 2	7950	7900	10560	1630	4990
七级	VII-亦 1	8490	8440	11260	1690	5330
七级	VII-亦 2	8200	8150	10910	1670	5150
七级	VII-创新园				2040	
七级	VII-海淀环保园				2040	
七级	VII-温泉科技园 I				2040	
七级	VII-温泉科技园 II				2040	
七级	VII-温泉科技园 III				2040	
七级	VII-国际教育园				1930	



七级	VII-农林园				1930	
七级	VII-上庄科技				1930	
七级	VII-石龙开发区				1700	
七级	VII-良乡开发区 A				1520	
七级	VII-良乡开发区 B				1520	
七级	VII-良乡开发区 C				1520	
七级	VII-林河开发区				1820	
七级	VII-空港北区 A				1760	
七级	VII-昌平园北 I				1840	
七级	VII-BDA 南				1770	

依据上表，估价对象所在住宅用途 VII-顺 1 区片的区片基准地价为 12330 元/平方米。

b.特殊情况修正

估价对象为住宅用地，以估价对象为中心 1500 米范围内有水系（潮白河）、公园（马坡新城城市森林公园）。因此，需先进行特殊情况修正。修正表如下：

住宅用地特殊情况修正系数

特殊情况	公园	水系	轨道交通站点周边 (500 米范围内)	轨道交通站点周边 (500-1000 米)	轨道交通站点周边 (1000-1500 米)
修正系数	1.1~1.15	1.05~1.1	1.1~1.15	1.05~1.1	1~1.05

估价对象距离马坡新城城市森林公园约 300 米、潮白河约 500 米，本次评估公园修正系数为 1.1、水系修正系数为 1.1。则有：

$$\text{住宅用地特殊情况修正系数} = 1.1 \times 1.1 = 1.21$$

c.土地开发程度修正

估价对象设定宗地土地开发程度为“六通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）和场地自然平整，估价对象所在区域为七级地价区，级别基准地价土地开发程度为“七通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通讯、通燃气、通热力）和场地自然平整，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：



基础设施建设费（土地开发费）

单位：元/土地平方米

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	70	60	15	25	40	50	40	15	315
八至十二级	60	50	10	20	35	40	30	10	255

土地开发程度修正

$$= ((70+60+25+40+50+40+15) - 315) \div 2.5$$

$$= -6 \text{ (元/平方米)}$$

(B) 用途修正系数的确定

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），对现有用地按照一级分类进行归类，分为商业、办公、住宅、工业和公共服务五类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储（及其他）、地下车库等用途，并建立了地下空间修正系数。

地上部分：

估价对象地上用途为住宅——城镇住宅用地（指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地），需依据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》进行用途修正。

北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

一级类	二级类	含义	参照基准	用途修正系数
住宅	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。	住宅类	1

依据上表，估价对象地上部分用途修正系数为 1。

(C) 期日修正系数的确定

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

北京市基准地价更新成果的基准日为 2021 年 1 月 1 日，本次评估的估价期日为 2023 年 10 月 30 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：



北京市地价增长率（住宅类）

单位%

年度 \ 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
2021	0.98	1.1	0.91	0.68
2022	0.53	0.53	0.83	0.38
2023	0.64	0.89	0.52	—

则有：

$$\begin{aligned} \text{期日修正系数} &= (1+0.98\%) \times (1+1.1\%) \times (1+0.91\%) \times \\ &(1+0.68\%) \times (1+0.53\%) \times (1+0.53\%) \times (1+0.83\%) \times (1+0.38\%) \\ &\times (1+0.64\%) \times (1+0.89\%) \times (1+0.52\%) = 1.0828 \end{aligned}$$

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

估价对象剩余土地使用年限为 70 年，住宅用途法定用途最高出让年限为 70 年，故不做修正。

（E）容积率修正系数的确定

依据《北京市基准地价容积率修正系数表（住宅类）》（详见下表）。



北京市基准地价容积率修正系数表（住宅）

容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
1.0	1.1902	1.222	1.1055	5.5	0.8981	0.8772	0.7201
1.1	1.1715	1.2003	1.0819	5.6	0.8962	0.8749	0.7171
1.2	1.1539	1.1798	1.0597	5.7	0.8943	0.8726	0.7142
1.3	1.1372	1.1605	1.0386	5.8	0.8925	0.8703	0.7113
1.4	1.1216	1.1422	1.0188	5.9	0.8907	0.868	0.7084
1.5	1.1069	1.125	1	6.0	0.8889	0.8658	0.7055
1.6	1.0929	1.1087	0.9823	6.1	0.8871	0.8636	0.7027
1.7	1.0798	1.0934	0.9656	6.2	0.8853	0.8614	0.6999
1.8	1.0675	1.0791	0.9499	6.3	0.8835	0.8592	0.6971
1.9	1.0558	1.0655	0.9352	6.4	0.8818	0.857	0.6943
2.0	1.045	1.0528	0.9213	6.5	0.8801	0.8549	0.6916
2.1	1.0348	1.0408	0.9082	6.6	0.8784	0.8528	0.6889
2.2	1.0252	1.0296	0.8957	6.7	0.8767	0.8507	0.6862
2.3	1.0162	1.0191	0.8842	6.8	0.875	0.8486	0.6835
2.4	1.0078	1.0092	0.8733	6.9	0.8733	0.8465	0.6809
2.5	1	1	0.863	7.0	0.8717	0.8445	0.6783
2.6	0.9927	0.9914	0.8534	7.1	0.8701	0.8425	0.6757
2.7	0.9858	0.9833	0.8444	7.2	0.8685	0.8405	0.6731
2.8	0.9794	0.9757	0.836	7.3	0.8669	0.8385	0.6706
2.9	0.9735	0.9687	0.8282	7.4	0.8653	0.8365	0.6681
3.0	0.9679	0.9621	0.8208	7.5	0.8637	0.8346	0.6656
3.1	0.9627	0.9559	0.8139	7.6	0.8622	0.8327	0.6631
3.2	0.9579	0.9502	0.8075	7.7	0.8607	0.8308	0.6607
3.3	0.9534	0.9448	0.8015	7.8	0.8592	0.8289	0.6583
3.4	0.9492	0.9399	0.7959	7.9	0.8577	0.827	0.6559
3.5	0.9454	0.9352	0.7906	8.0	0.8562	0.8251	0.6535
3.6	0.9418	0.9309	0.7857	8.1	0.8547	0.8233	0.6512
3.7	0.9384	0.9269	0.7811	8.2	0.8533	0.8215	0.6489
3.8	0.9353	0.9231	0.7768	8.3	0.8519	0.8197	0.6466
3.9	0.9324	0.9196	0.7727	8.4	0.8505	0.8179	0.6443
4.0	0.9297	0.9163	0.7688	8.5	0.8491	0.8161	0.6421
4.1	0.9272	0.9132	0.7651	8.6	0.8477	0.8144	0.6399
4.2	0.9248	0.9102	0.7615	8.7	0.8463	0.8127	0.6377
4.3	0.9225	0.9073	0.758	8.8	0.8449	0.811	0.6355
4.4	0.9203	0.9045	0.7546	8.9	0.8436	0.8093	0.6334
4.5	0.9181	0.9018	0.7513	9.0	0.8423	0.8076	0.6313
4.6	0.916	0.8992	0.748	9.1	0.841	0.806	0.6292
4.7	0.9139	0.8966	0.7448	9.2	0.8397	0.8044	0.6271
4.8	0.9118	0.8941	0.7416	9.3	0.8384	0.8028	0.6251
4.9	0.9098	0.8916	0.7384	9.4	0.8371	0.8012	0.6231
5.0	0.9078	0.8891	0.7353	9.5	0.8358	0.7996	0.6211
5.1	0.9058	0.8867	0.7322	9.6	0.8346	0.798	0.6191
5.2	0.9038	0.8843	0.7291	9.7	0.8334	0.7965	0.6172
5.3	0.9019	0.8819	0.7261	9.8	0.8322	0.795	0.6153
5.4	0.9	0.8795	0.7231	9.9	0.831	0.7935	0.6134

说明：容积率大于等于 10 时的容积率修正系数按照以下公式计算：1~2 级： $X_R=0.9448-0.0115R$ ；3~7 级： $X_R=0.937-0.0145R$ ；8~12 级： $X_R=0.7965-0.0185R$ 。

估价对象 SY00-1101-0601 容积率 R 为 1.7，根据上表可知，容积率修正系数为 1.0934。估价对象 SY00-1101-0603 容积率 R 为 1.2，根据上表可知，容积率修正系数为 1.1798。



(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宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用以下公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum_{i=1}^n ki$$

其中 ki ：第 i 种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

北京市基准地价因素权重表

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



估价对象位于住宅类七级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

级别	区片编号	商业类	办公类	住宅类	工业类	公共服务类
七级	VII-01	12.40%	12.40%	12.90%	13.00%	12.70%
	VII-02	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-03	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-04	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-05	12.30%	12.30%	12.80%	13.00%	12.60%
	VII-06	12.70%	12.70%	12.10%	12.90%	12.90%
	VII-07	12.70%	12.80%	12.20%	13.00%	12.90%
	VII-08	12.60%	12.60%	11.90%	13.00%	12.80%
	VII-09	13.00%	13.00%	12.60%		13.00%
	VII-门 1	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-门 2				13.00%	
	VII-房 1	13.00%	13.00%	13.00%	12.90%	13.00%
	VII-房 2	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-通 1	12.90%	12.90%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-通 2	12.90%	12.90%	12.30%	13.00%	13.00%
	VII-通 3	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-通 4	13.00%	13.00%	13.00%	12.80%	13.00%
	VII-通 5	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-顺 1	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-顺 2	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-顺 3	12.10%	12.10%	12.50%	13.00%	12.30%
	VII-昌 1	12.30%	12.30%	12.70%	11.50%	12.60%
	VII-昌 2	12.60%	12.60%	13.00%	13.00%	12.90%
	VII-昌 3	12.90%	13.00%	12.70%	13.00%	13.00%
	VII-兴 1	12.80%	12.80%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-兴 2	13.00%	13.00%	13.00%	12.90%	13.00%



级别	区片编号	商业类	办公类	住宅类	工业类	公共服务类
	VII-亦 1	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-亦 2	12.90%	12.90%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-创新园				5.00%	
	VII-海淀环保园				5.00%	
	VII-温泉科技园 I				5.00%	
	VII-温泉科技园 II				5.00%	
	VII-温泉科技园 III				5.00%	
	VII-国际教育园				5.00%	
	VII-农林园				5.00%	
	VII-上庄科技				5.00%	
	VII-石龙开发区				5.00%	
	VII-良乡开发区 A				5.00%	
	VII-良乡开发区 B				5.00%	
	VII-良乡开发区 C				5.00%	
	VII-林河开发区				5.00%	
	VII-空港北区 A				5.00%	
	VII-昌平园北 I				5.00%	
	VII-BDA 南				5.00%	



因素等级说明表

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
居住社区成熟度	周围住宅项目密集	周围住宅项目比较密集	周围有一定数目的住宅项目	周围住宅项目少	周围住宅项目基本无
交通便捷度	周边有 2 条以上地铁（或临近火车或 2 条以上高速公路）线路，20 条以上公交线路	周边有 1 条地铁（或临近火车或 2 条以上高速公路）线路，10 条以上公交线路	周边有无地铁（或临近火车或 2 条以上高速公路）线路，10 条以上公交线路	周边无地铁（或临近火车或 2 条以上高速公路）线路，5-10 公交线路	周边无地铁（或临近火车或 2 条以上高速公路）线路，5 条以下公交线路
城市规划及区域土地利用方向	周边土地利用方向一致	有部分有其他用地，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
公共服务设施状况	公共服务设施配套完善	公共服务设施配套较完善	有一定数量的公共服务设施配套	公共服务设施配套较不齐全	公共服务设施配套不完善
基础设施完备状况	估价对象所在区域基础设施水平达到“七通”	估价对象所在区域基础设施水平达到“六通”	估价对象所在区域基础设施水平达到“五通”	估价对象所在区域基础设施水平达到“四通”	估价对象所在区域基础设施水平达到“三通”
宗地形状及可利用程度	宗地形状较规则，对宗地利用无影响	宗地形状较规则，但对宗地利用基本无影响	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
自然和人文环境状况	周边 1000 米内有自然及人文景观	周边 3000 米内有自然或人文景观	周边 5000 米内无自然及人文景观且环境状况一般	周边 5000 米内无自然及人文景观且环境状况较差	周边 5000 米内无自然及人文景观且临近污染源
与中心的接近程度	距区域中心 500 米内，邻近程度好	距区域中心约 1000 米，邻近程度较好	距区域中心约 1000-1500 米，邻近程度一般	距区域中心约 1500-2000 米，邻近程度较差	距区域中心 2000 米以上，邻近程度差

估价对象地处住宅类七级 VII-顺 1 区片，依据前述《区片基准地价因素总修正幅度表》、《北京市基准地价因素权重表》及《因素等级说明表》，整理出《等级系数表》如下：



等级系数表

等级 影响因素	好	较好	一般	较差	差
居住社区成熟度	2.60%	1.30%	0.00%	-1.30%	-2.60%
交通便捷度	3.38%	1.69%	0.00%	-1.69%	-3.38%
城市规划及区域土地利用方向	1.30%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
临路状况	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
公共服务设施状况	1.04%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.04%
基础设施完备状况	1.16%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.16%
宗地形状及可利用程度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
自然和人文环境状况	1.56%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.56%
与中心的接近程度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%

单位：%

估价对象因素修正系数表

序号	影响因素	估价对象情况	等级	修正系数
a	居住社区成熟度	估价对象位于北京市顺义区马坡镇，周边约 2 公里范围内有鲁能七号院、金宝花园、马坡花园、佳和宜园等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好。	较好	1.30%
b	交通便捷度	估价对象属于顺义区马坡镇，位于仁安路以西，顺兴街以南。估价对象紧临次干道——右堤路、周边 1 公里范围内有顺 5 路、顺 6 路、顺 70 路、S102 路等公交线路，区域内交通一般，综合评价交通便捷度一般。	一般	0.00%
c	城市规划及区域土地利用方向	估价对象周边有部分其他用途用地，基本不影响本宗地。	较好	0.65%
d	临路状况	估价对象毗邻城市次干道——右堤路	一般	0.00%
e	公共服务设施状况	估价对象周边约 2 公里范围内有商业（鲁能美丽汇购物中心、永辉超市、鑫绿都生活超市等）；银行（北京银行、中国邮政储蓄银行、中国民生银行等）；学校（首都师范大学附属小学顺义分校、马坡小学等）；医院（顺义区马坡镇卫生院、北京中医医院（顺义医院）等），公共配套设施齐备情况较好。	较好	0.52%
f	基础设施完备状况	估价对象所在区域基础设施水平达到“七通”	好	1.16%
g	宗地形状及可利用程度	宗地形状规则，可利用程度好。	好	0.64%
h	自然和人文环境状况	估价对象所在顺义区马坡镇，周边有马坡新城城市森林公园、潮白河等，绿化条件较好；有顺义奥林匹克水上公园，人文环境较好。综合考虑自然环境与人文环境较好。	较好	0.78%
i	与区域中心的接近程度	距区域中心约 4 公里，与区域中心的接近程度较差。	较差	-0.32%
合计 ($\sum K_i$)				4.73%
因素修正系数 ($1+\sum K_i$)				1.0473



(G) 估价对象楼面熟地价

估价对象 SY00-1101-0601 住宅用途楼面熟地价

= 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

$$= (12330 \times 1.21 - 6) \times 1 \times 1.0828 \times 1 \times 1.0934 \times 1.0473$$

$$= 18492 \text{ (元/平方米)}$$

估价对象 SY00-1101-0603 住宅用途楼面熟地价

= 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

$$= (12330 \times 1.21 - 6) \times 1 \times 1.0828 \times 1 \times 1.1798 \times 1.0473$$

$$= 19953 \text{ (元/平方米)}$$

估价对象 SY00-1101-0601 地块建筑规模为 87035.38 平方米，SY00-1101-0603 地块建筑规模为 16315.03 平方米。则：

住宅用途综合楼面熟地价

$$= (18492 \times 87035.38 + 19953 \times 16315.03) \div (87035.38 + 16315.03)$$

$$= 18723 \text{ (元/平方米)}$$

(2) 求取估价对象商业（其他商服）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》，估价对象商业（其他商服）相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于顺义区马坡镇，土地级别为商业类七级地价区，属商业（其他商服）用途 VII-顺 1 区片。北京市各用途七级区片基准地价详见前述，即，估价对象所在商业（其他商服）用途七级 VII-顺 1 区片的区片基准地价为 9470 元/平方米。

(B) 商业路线价修正

估价对象位于顺义区马坡镇，不临《北京市基准地价更新成果》中所列 65 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

估价对象设定宗地土地开发程度为“六通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）和场地自然平整，估价对象所在区域为七级地价区，级别基准地价土地开发程度为“七



通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通讯、通燃气、通热力）和场地自然平整，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：

基础设施建设费（土地开发费）

单位：元/土地平方米

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	70	60	15	25	40	50	40	15	315
八至十二级	60	50	10	20	35	40	30	10	255

土地开发程度修正

$$= ((70+60+25+40+50+40+15) - 315) \div 2.5$$

$$= -6 \text{ (元/平方米)}$$

B.用途修正系数的确定

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），对现有用地按照一级分类进行归类，分为商业、办公、住宅、工业和公共服务五类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储（及其他）、地下车库等用途，并建立了地下空间修正系数。

地上部分：

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

北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

一级类	二级类	含义	参照基准	用途修正系数
商服	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。	商业类	1
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。		1
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。		0.9
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。		0.9
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。		0.8
	其他商服用地	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。		0.8



一级类	二级类	含义	参照基准	用途修正系数
	商务金融用地	指商务服务用地,以及经营性的办公场所用地,包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所;信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	办公类	1

依据上表,估价对象商业用途修正系数为 0.8。

C.期日修正系数的确定

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

北京市基准地价更新成果的基准日为 2021 年 1 月 1 日,本次评估的估价期日为 2023 年 10 月 30 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:

北京市地价增长率(商业类)

单位%

年度 \ 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
2021	0.35	0.55	0.47	0.58
2022	0.60	-0.11	0.30	0.45
2023	0.55	0.5	0.35	—

则有:

$$\begin{aligned} \text{期日修正系数} &= (1+0.35\%) \times (1+0.55\%) \times (1+0.47\%) \times \\ &(1+0.58\%) \times (1+0.60\%) \times (1-0.11\%) \times (1+0.30\%) \times (1+0.45\%) \\ &\times (1+0.55\%) \times (1+0.5\%) \times (1+0.35\%) = 1.0468 \end{aligned}$$

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、公共服务用途的土地还原率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮 25%、20%、15%、10%、15%确定,且须分别不低于 5.5%、5.5%、5%、5%、5%,不高于 6.5%、6.5%、6%、6%、6%。估价对象用途为商业,现行一年期贷



款利率为 4.35%，按照上述利率计算得出的土地还原率为 5.4%，低于所要求的最低值。故土地还原率取商业（其他商服）用途最低值 5.5%。

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

E. 容积率修正系数的确定

依据《北京市基准地价容积率修正系数表（商业类）》（详见下表）。

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
1.0	1.2574	1.2299	1.2333	5.5	0.9498	0.8963	0.7883
1.1	1.2284	1.1985	1.1899	5.6	0.948	0.8939	0.7847
1.2	1.2031	1.1711	1.1528	5.7	0.9462	0.8915	0.7811
1.3	1.1811	1.1472	1.1214	5.8	0.9445	0.8892	0.7776
1.4	1.162	1.1265	1.0948	5.9	0.9428	0.8869	0.7741
1.5	1.1453	1.1084	1.0725	6.0	0.9411	0.8846	0.7707
1.6	1.1306	1.0924	1.0538	6.1	0.9394	0.8823	0.7673
1.7	1.1176	1.0783	1.0379	6.2	0.9377	0.88	0.764
1.8	1.1058	1.0654	1.0241	6.3	0.9361	0.8778	0.7607
1.9	1.0949	1.0537	1.0117	6.4	0.9345	0.8756	0.7575
2.0	1.0847	1.0427	1	6.5	0.9329	0.8734	0.7543
2.1	1.0749	1.0328	0.9882	6.6	0.9313	0.8712	0.7512
2.2	1.0663	1.0237	0.9768	6.7	0.9297	0.869	0.7481
2.3	1.0584	1.0152	0.9661	6.8	0.9282	0.8669	0.7451
2.4	1.0512	1.0074	0.9558	6.9	0.9267	0.8648	0.7421
2.5	1.0445	1	0.9462	7.0	0.9252	0.8627	0.7392
2.6	1.0386	0.9935	0.9371	7.1	0.9237	0.8606	0.7363
2.7	1.0332	0.9877	0.9286	7.2	0.9222	0.8585	0.7335
2.8	1.0282	0.9826	0.9207	7.3	0.9207	0.8565	0.7307
2.9	1.0235	0.9777	0.9133	7.4	0.9193	0.8545	0.728
3.0	1.0191	0.973	0.9063	7.5	0.9179	0.8525	0.7253
3.1	1.0149	0.9684	0.8996	7.6	0.9165	0.8505	0.7226
3.2	1.0109	0.964	0.8932	7.7	0.9151	0.8485	0.72
3.3	1.0071	0.9598	0.8871	7.8	0.9137	0.8466	0.7174
3.4	1.0035	0.9558	0.8812	7.9	0.9123	0.8447	0.7148
3.5	1	0.952	0.8755	8.0	0.9109	0.8428	0.7123
3.6	0.9966	0.9484	0.87	8.1	0.9096	0.8409	0.7098
3.7	0.9933	0.945	0.8647	8.2	0.9083	0.839	0.7073
3.8	0.9901	0.9417	0.8596	8.3	0.907	0.8372	0.7049
3.9	0.987	0.9385	0.8547	8.4	0.9057	0.8354	0.7025
4.0	0.984	0.9354	0.8499	8.5	0.9044	0.8336	0.7001
4.1	0.9811	0.9324	0.8452	8.6	0.9031	0.8318	0.6978
4.2	0.9783	0.9295	0.8406	8.7	0.9018	0.83	0.6955
4.3	0.9756	0.9267	0.8361	8.8	0.9006	0.8283	0.6932
4.4	0.973	0.924	0.8317	8.9	0.8994	0.8266	0.691
4.5	0.9705	0.9213	0.8274	9.0	0.8982	0.8249	0.6888
4.6	0.9681	0.9187	0.8232	9.1	0.897	0.8232	0.6866
4.7	0.9658	0.9161	0.8191	9.2	0.8958	0.8215	0.6845
4.8	0.9636	0.9135	0.8151	9.3	0.8946	0.8199	0.6824



容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
4.9	0.9615	0.911	0.8111	9.4	0.8934	0.8183	0.6803
5.0	0.9594	0.9085	0.8072	9.5	0.8923	0.8167	0.6783
5.1	0.9574	0.906	0.8033	9.6	0.8912	0.8151	0.6763
5.2	0.9554	0.9035	0.7995	9.7	0.8901	0.8135	0.6743
5.3	0.9535	0.9011	0.7957	9.8	0.889	0.812	0.6724
5.4	0.9516	0.8987	0.792	9.9	0.8879	0.8105	0.6705

说明：容积率大于等于 10 时的容积率修正系数按照以下公式计算：1~2 级： $X_R=0.9968-0.011R$ ；3~7 级： $X_R=0.949-0.014R$ ；8~12 级： $X_R=0.8486-0.018R$ 。

依前述，估价对象出让土地面积**64793.14**平方米，出让建筑面积**103350.41**平方米，故估价对象出让地块综合容积率 **R** 为**1.6**，参照上表，容积率修正系数为**1.0924**。

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宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用以下公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum_{i=1}^n k_i$$

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。

北京市基准地价因素权重表

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



估价对象位于商业类七级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

级别	区片编号	商业类	办公类	住宅类	工业类	公共服务类
七级	VII-01	12.40%	12.40%	12.90%	13.00%	12.70%
	VII-02	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-03	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-04	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-05	12.30%	12.30%	12.80%	13.00%	12.60%
	VII-06	12.70%	12.70%	12.10%	12.90%	12.90%
	VII-07	12.70%	12.80%	12.20%	13.00%	12.90%
	VII-08	12.60%	12.60%	11.90%	13.00%	12.80%
	VII-09	13.00%	13.00%	12.60%		13.00%
	VII-门 1	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-门 2				13.00%	
	VII-房 1	13.00%	13.00%	13.00%	12.90%	13.00%
	VII-房 2	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-通 1	12.90%	12.90%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-通 2	12.90%	12.90%	12.30%	13.00%	13.00%
	VII-通 3	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-通 4	13.00%	13.00%	13.00%	12.80%	13.00%
	VII-通 5	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-顺 1	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-顺 2	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-顺 3	12.10%	12.10%	12.50%	13.00%	12.30%
	VII-昌 1	12.30%	12.30%	12.70%	11.50%	12.60%
	VII-昌 2	12.60%	12.60%	13.00%	13.00%	12.90%
	VII-昌 3	12.90%	13.00%	12.70%	13.00%	13.00%
	VII-兴 1	12.80%	12.80%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-兴 2	13.00%	13.00%	13.00%	12.90%	13.00%



级别	区片编号	商业类	办公类	住宅类	工业类	公共服务类
	VII-亦 1	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-亦 2	12.90%	12.90%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-创新园				5.00%	
	VII-海淀环保园				5.00%	
	VII-温泉科技园 I				5.00%	
	VII-温泉科技园 II				5.00%	
	VII-温泉科技园 III				5.00%	
	VII-国际教育园				5.00%	
	VII-农林园				5.00%	
	VII-上庄科技				5.00%	
	VII-石龙开发区				5.00%	
	VII-良乡开发区 A				5.00%	
	VII-良乡开发区 B				5.00%	
	VII-良乡开发区 C				5.00%	
	VII-林河开发区				5.00%	
	VII-空港北区 A				5.00%	
	VII-昌平园北 I				5.00%	
	VII-BDA 南				5.00%	



因素等级说明表

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
商业繁华度	周边商服物业分布密集，商业繁华度好	周边商服物业分布较密集，商业繁华度较好	周边商服物业分布一般，商业繁华度一般	周边商服物业分布较分散，商业繁华度较差	周边暂无商服物业分布，商业繁华度差
交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
城市规划及区域土地利用方向	估价对象用途与周边土地利用方向一致	零星有其他用地，基本不影响本宗地	有部分有其他用地，对本宗地略有影响	其他用地较多，对本宗地影响较大	全部为不同用地，对本宗地有大的影响
临街宽度和深度	比例适宜	比例较适宜	一般	较差	差
临街道路状况	临高速公路	临城市快速路	临城市主干道	临城市次干道	临城市支路
宗地形状及可利用程度	宗地形状规则，可利用程度好	宗地形状较规则，可利用程度较好	宗地形状不规则，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
公共服务设施状况	配套完善	配套较完善	配套基本满足需要	配套少	配套极少
基础设施完备状况	七通	六通	五通	四通	三通
自然和人文环境状况	好	较好	一般	较差	差

估价对象地处商业类七级 VII-顺 1 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》，整理《等级系数表》如下：

等级系数表

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
商业繁华程度	4.50%	2.25%	0.00%	-2.25%	-4.50%
交通便捷度	3.30%	1.65%	0.00%	-1.65%	-3.30%
区域土地利用方向	1.80%	0.90%	0.00%	-0.90%	-1.80%
临街宽度和深度	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
临街道路状况	1.20%	0.60%	0.00%	-0.60%	-1.20%
宗地形状及可利用程度	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
公共服务设施状况	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
基础设施完备状况	1.20%	0.60%	0.00%	-0.60%	-1.20%
自然和人文环境状况	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%

单位：%

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	估价对象位于北京市顺义区马坡镇，周边约 2 公里范围内有鲁能美丽汇购物中心以及永辉超市、鑫绿都生活超市，商业繁华度较好。	较好	2.25%
2)	交通便捷度	估价对象属于顺义区马坡镇，位于仁安路以西，顺兴街以南。估价对象紧临次干道——右堤路、周边 1 公里范围内有顺 5 路、顺 6 路、顺 70 路、S102 路等公交线路，区域内交通一般，综合评价交通便捷度一般。	一般	0.00%
3)	区域土地利用方向	估价对象周边有部分其他用途用地，基本不影响本宗地。	较好	0.90%
4)	临街宽度和深度	临街宽度及深度比例一般，对土地利用无不利影响。	一般	0.00%
5)	临街道路状况	估价对象毗邻城市次干道——右堤路	一般	0.00%
6)	宗地形状及可利用程度	宗地形状规则，可利用程度好。	好	0.74%
7)	公共服务设施状况	估价对象周边约 2 公里范围内有商业（鲁能美丽汇购物中心、永辉超市、鑫绿都生活超市等）；银行（北京银行、中国邮政储蓄银行、中国民生银行等）；学校（首都师范大学附属小学顺义分校、马坡小学等）；医院（顺义区马坡镇卫生院、北京中医医院（顺义医院）等），公共配套设施齐备情况较好。	较好	0.37%
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”	好	1.20%
9)	自然和人文环境状况	估价对象所在顺义区马坡镇，周边有马坡新城城市森林公园、潮白河等，绿化条件较好；有顺义奥林匹克水上公园，人文环境较好。综合考虑自然环境与人文环境较好。	较好	0.37%
合计（ $\sum K_i$ ）				5.83%
因素修正系数（ $1+\sum K_i$ ）				1.0583

G. 估价对象楼面熟地价

商业（其他商服）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

＝（9470-6）×0.8×1.0468×1×1.0924×1.0583

＝9163（元/平方米）

（3）求取估价对象公共服务用途楼面熟地价

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》，估价对象公共服务相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于北京市顺义区顺义新城第 11 街区，土地级别为公共服务类七级地价区，属公共服务用途 VII-顺 1。北京市各用途七级区片基准地价详见前述，即，估价对象所在公共服务用途七级 VII-顺 1 区片的区片基准地价为 5940 元/平方



米。

(B) 土地开发程度修正

估价对象设定宗地土地开发程度为“六通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气、通热力）和场地自然平整，估价对象所在区域为七级地价区，级别基准地价土地开发程度为“七通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通讯、通燃气、通热力）和场地自然平整，相应用途级别平均容积率为2。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

基础设施建设费（土地开发费）

单位：元/土地平方米

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	70	60	15	25	40	50	40	15	315
八至十二级	60	50	10	20	35	40	30	10	255

土地开发程度修正

$$= ((70+60+25+40+50+40+15) - 315) \div 2$$

$$= -8 \text{ (元/平方米)}$$

B. 用途修正系数的确定

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），对现有用地按照一级分类进行归类，分为商业、办公、住宅、工业和公共服务五类用途基准地价，并按照二级分类建立了地上用途修正系数。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储（及其他）、地下车库等用途，并建立了地下空间修正系数。

地上部分：

估价对象地上用途为公共服务——机关团体用地，需依据《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》进行用途修正。



北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

一级类	二级类	含义	参照基准	用途修正系数
公共服务	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。	公共服务类	1
	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。		1
	教育用地	指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。		0.8
	科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地(除 M4 工业研发用地)。		0.8
		工业研发用地(M4)指以技术研发、中试为主,兼具小规模的生产、技术服务、管理等功能的用地。	工业类	2
	医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地,包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地;急救中心、血库等用地。	公共服务类	0.8
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地,包括福利院、养老院、孤儿院等用地。		0.7
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地,包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地;综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。		0.8
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地,包括室内外体育运动用地,如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地,溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,以及为体育运动专设的训练基地用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地。		0.6
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地,包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。		0.2
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。		0.2

依据上表,估价对象公共服务用途修正系数为 1。

C.期日修正系数的确定

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



北京市基准地价更新成果的基准日为 2021 年 1 月 1 日，本次评估的估价期日为 2023 年 10 月 30 日，熟地价期日修正参照办公用房，以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

北京市地价增长率

单位%

年度 \ 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
2021	0.48	0.46	0.28	0.08
2022	0.45	-0.13	0.29	0.20
2023	0.59	0.45	0.17	—

则有：

$$\begin{aligned} & \text{期日修正系数} = (1+0.48\%) \times (1+0.46\%) \times (1+0.28\%) \times \\ & (1+0.08\%) \times (1+0.45\%) \times (1-0.13\%) \times (1+0.29\%) \times (1+0.20\%) \\ & \times (1+0.59\%) \times (1+0.45\%) \times (1+0.17\%) = 1.0337 \end{aligned}$$

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

估价对象剩余土地使用年限为 50 年，公共服务用途法定用途最高出让年限为 50 年，故不做修正。

E. 容积率修正系数的确定

依据《北京市基准地价容积率修正系数表（公共服务类）》（详见下表）。



北京市基准地价容积率修正系数表（公共服务）

容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
1.0	1.184	1.1565	1.1199	5.5	0.8996	0.8381	0.6906
1.1	1.1659	1.1364	1.0931	5.6	0.8978	0.836	0.6881
1.2	1.1489	1.1175	1.0678	5.7	0.896	0.8339	0.6857
1.3	1.1328	1.0996	1.044	5.8	0.8942	0.8319	0.6832
1.4	1.1176	1.0827	1.0214	5.9	0.8924	0.8299	0.6807
1.5	1.1033	1.0668	1	6.0	0.8907	0.8279	0.6784
1.6	1.0899	1.0517	0.9799	6.1	0.889	0.8259	0.676
1.7	1.0772	1.0376	0.9609	6.2	0.8873	0.8239	0.6736
1.8	1.0653	1.0243	0.943	6.3	0.8856	0.8219	0.6713
1.9	1.054	1.0118	0.9262	6.4	0.8839	0.82	0.6689
2.0	1.0435	1	0.9103	6.5	0.8823	0.8181	0.6666
2.1	1.0336	0.989	0.8954	6.6	0.8807	0.8162	0.6644
2.2	1.0243	0.9786	0.8814	6.7	0.879	0.8143	0.6621
2.3	1.0157	0.9689	0.8682	6.8	0.8774	0.8124	0.6598
2.4	1.0076	0.9598	0.8558	6.9	0.8758	0.8105	0.6575
2.5	1	0.9512	0.8442	7.0	0.8742	0.8087	0.6553
2.6	0.9929	0.9432	0.8333	7.1	0.8727	0.8069	0.6532
2.7	0.9863	0.9357	0.8232	7.2	0.8712	0.8051	0.651
2.8	0.9801	0.9288	0.8136	7.3	0.8697	0.8033	0.6488
2.9	0.9743	0.9222	0.8046	7.4	0.8682	0.8015	0.6466
3.0	0.9689	0.9161	0.7962	7.5	0.8666	0.7997	0.6445
3.1	0.9639	0.9104	0.7883	7.6	0.8651	0.798	0.6424
3.2	0.9593	0.9052	0.7809	7.7	0.8637	0.7963	0.6403
3.3	0.9549	0.9002	0.7741	7.8	0.8623	0.7945	0.6382
3.4	0.9509	0.8956	0.7676	7.9	0.8609	0.7928	0.6361
3.5	0.9471	0.8913	0.7616	8.0	0.8594	0.7911	0.6341
3.6	0.9436	0.8873	0.7559	8.1	0.858	0.7894	0.6321
3.7	0.9404	0.8835	0.7507	8.2	0.8566	0.7878	0.6301
3.8	0.9374	0.8801	0.7457	8.3	0.8553	0.7862	0.6281
3.9	0.9346	0.8768	0.7411	8.4	0.8539	0.7846	0.6261
4.0	0.9318	0.8738	0.7368	8.5	0.8526	0.7829	0.6242
4.1	0.9292	0.8709	0.7327	8.6	0.8513	0.7813	0.6223
4.2	0.9266	0.8682	0.7288	8.7	0.85	0.7797	0.6204
4.3	0.9241	0.8655	0.7251	8.8	0.8486	0.7782	0.6185
4.4	0.9218	0.8629	0.7215	8.9	0.8474	0.7767	0.6167
4.5	0.9195	0.8605	0.7182	9.0	0.8462	0.7751	0.6148
4.6	0.9173	0.8581	0.715	9.1	0.845	0.7736	0.613
4.7	0.9152	0.8557	0.712	9.2	0.8437	0.7721	0.6112
4.8	0.9131	0.8534	0.7091	9.3	0.8425	0.7706	0.6094
4.9	0.9112	0.8511	0.7062	9.4	0.8413	0.769	0.6076
5.0	0.9092	0.8489	0.7035	9.5	0.8401	0.7676	0.6058
5.1	0.9072	0.8467	0.7009	9.6	0.839	0.7662	0.6041
5.2	0.9053	0.8445	0.6982	9.7	0.8378	0.7648	0.6024
5.3	0.9034	0.8423	0.6957	9.8	0.8367	0.7633	0.6006
5.4	0.9015	0.8402	0.6931	9.9	0.8356	0.7619	0.5989

说明：容积率大于等于 10 时的容积率修正系数按照以下公式计算：1~2 级： $X_R = 0.9404 - 0.0106R$ ；3~7 级： $X_R = 0.8955 - 0.0135R$ ；8~12 级： $X_R = 0.7632 - 0.0166R$ 。

依前述，估价对象出让土地面积**64793.14**平方米，出让建筑面积**103350.41**平方米，故估价对象出让地块综合容积率 **R** 为**1.6**，参照上表，容积



率修正系数为1.0517。

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宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用以下公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum_{i=1}^n k_i$$

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。

北京市基准地价因素权重表

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



估价对象位于公共服务类七级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

级别	区片编号	商业类	办公类	住宅类	工业类	公共服务类
七级	VII-01	12.40%	12.40%	12.90%	13.00%	12.70%
	VII-02	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-03	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-04	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-05	12.30%	12.30%	12.80%	13.00%	12.60%
	VII-06	12.70%	12.70%	12.10%	12.90%	12.90%
	VII-07	12.70%	12.80%	12.20%	13.00%	12.90%
	VII-08	12.60%	12.60%	11.90%	13.00%	12.80%
	VII-09	13.00%	13.00%	12.60%		13.00%
	VII-门 1	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-门 2				13.00%	
	VII-房 1	13.00%	13.00%	13.00%	12.90%	13.00%
	VII-房 2	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-通 1	12.90%	12.90%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-通 2	12.90%	12.90%	12.30%	13.00%	13.00%
	VII-通 3	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-通 4	13.00%	13.00%	13.00%	12.80%	13.00%
	VII-通 5	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-顺 1	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-顺 2	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-顺 3	12.10%	12.10%	12.50%	13.00%	12.30%
	VII-昌 1	12.30%	12.30%	12.70%	11.50%	12.60%
	VII-昌 2	12.60%	12.60%	13.00%	13.00%	12.90%
	VII-昌 3	12.90%	13.00%	12.70%	13.00%	13.00%
	VII-兴 1	12.80%	12.80%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-兴 2	13.00%	13.00%	13.00%	12.90%	13.00%



级别	区片编号	商业类	办公类	住宅类	工业类	公共服务类
	VII-亦 1	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-亦 2	12.90%	12.90%	13.00%	13.00%	13.00%
	VII-创新园				5.00%	
	VII-海淀环保园				5.00%	
	VII-温泉科技园 I				5.00%	
	VII-温泉科技园 II				5.00%	
	VII-温泉科技园 III				5.00%	
	VII-国际教育园				5.00%	
	VII-农林园				5.00%	
	VII-上庄科技				5.00%	
	VII-石龙开发区				5.00%	
	VII-良乡开发区 A				5.00%	
	VII-良乡开发区 B				5.00%	
	VII-良乡开发区 C				5.00%	
	VII-林河开发区				5.00%	
	VII-空港北区 A				5.00%	
	VII-昌平园北 I				5.00%	
	VII-BDA 南				5.00%	



因素等级说明表

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
物业聚集程度	周边公共服务物业分布密集，物业聚集程度好	周边公共服务物业分布较密集，物业聚集程度较好	周边有一定数量的公共服务物业，物业聚集程度一般	周边公共服务物业分布较分散，物业聚集程度较差	周边暂无公共服务物业分布，物业聚集程度差
交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
城市规划及区域土地利用方向	估价对象用途与周边土地利用方向一致	零星有其他用地，基本不影响本宗地	有部分有其他用地，对本宗地略有影响	其他用地较多，对本宗地影响较大	全部为不同用地，对本宗地有大的影响
临街宽度和深度	比例适宜	比例较适宜	一般	较差	差
临街道路状况	临高速公路	临城市快速路	临城市主干道	临城市次干道	临城市支路
宗地形状及可利用程度	宗地形状规则，可利用程度好	宗地形状较规则，可利用程度较好	宗地形状不规则，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
公共服务设施状况	配套完善	配套较完善	配套基本满足需要	配套少	配套极少
基础设施完备状况	七通	六通	五通	四通	三通
自然和人文环境状况	好	较好	一般	较差	差

估价对象地处公共服务类七级 VII-顺 1 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》，整理《等级系数表》如下：

等级系数表

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
物业聚集程度	3.74%	1.87%	0.00%	-1.87%	-3.74%
交通便捷度	3.90%	1.95%	0.00%	-1.95%	-3.90%
区域土地利用方向	1.64%	0.82%	0.00%	-0.82%	-1.64%
临街宽度和深度	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
临街道路状况	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
宗地形状及可利用程度	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.90%
公共服务设施状况	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.90%
基础设施完备状况	1.34%	0.67%	0.00%	-0.67%	-1.34%
自然和人文环境状况	1.04%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.04%

单位：%

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)	物业集聚程度	估价对象位于北京市顺义区马坡镇，周边约 2 公里范围内多为住宅小区、工业产业园，周边公共服务物业数量较少，入驻率一般，物业集聚程度较差。	较差	-1.87%
2)	交通便捷度	估价对象属于顺义区马坡镇，位于仁安路以西，顺兴街以南。估价对象紧临次干道——右堤路、周边 1 公里范围内有顺 5 路、顺 6 路、顺 70 路、S102 路等公交线路，区域内交通一般，综合评价交通便捷度一般。	一般	0.00%
3)	区域土地利用方向	估价对象周边有部分其他用途用地，基本不影响本宗地。	较好	0.82%
4)	临街宽度和深度	临街宽度及深度比例一般，对土地利用无不利影响。	一般	0.00%
5)	临街道路状况	估价对象毗邻城市次干道——右堤路	一般	0.00%
6)	宗地形状及可利用程度	宗地形状规则，对宗地利用影响较小。	好	0.90%
7)	公共服务设施状况	估价对象周边约 2 公里范围内有商业（鲁能美丽汇购物中心、永辉超市、鑫绿都生活超市等）；银行（北京银行、中国邮政储蓄银行、中国民生银行等）；学校（首都师范大学附属小学顺义分校、马坡小学等）；医院（顺义区马坡镇卫生院、北京中医医院（顺义医院）等），公共配套设施齐备情况较好。	较好	0.45%
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”	好	1.34%
9)	自然和人文环境状况	估价对象所在顺义区马坡镇，周边有马坡新城城市森林公园、潮白河等，绿化条件较好；有顺义奥林匹克水上公园，人文环境较好。综合考虑自然环境与人文环境较好。	较好	0.52%
合计（ $\sum K_i$ ）				2.16%
因素修正系数（ $1+\sum K_i$ ）				1.0216

G.估价对象楼面熟地价

公共服务用途楼面熟地价

＝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

＝（5940-8）×1×1.0337×1×1.0517×1.0216

＝6588（元/平方米）



2. 剩余法

(1) 求取估价对象住宅用途楼面熟地价

A. 土地最有效利用方式

根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号）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 2.5 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. 本项目最佳用途为住宅；
- f. 根据土地估价专业评估师现场勘查，估价对象周边 2 公里范围内有和锦华宸·悦境、中建宸庐云起、招商中建·顺义臻珑府等类似物业，交房装修标准以精装修为主。因此，本次估价设定估价对象交房装修标准为精装修；
- g. 该项目在建成后即销售完毕，设定开发完成后的房地产价值含销售税费；
- h. 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

B. 开发完成后的房地产价值的确定

假设建造住宅用房，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，确定住宅为最佳利用方式。

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 **2.5** 年。

开发完成后的房地产价值的确定根据土地估价专业评估师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：



案例 A 项目名称：和锦华宸

和锦华宸 顺义区 马坡 最早预证：2021-09-27 整体销售率：76.85%

截至：2023-08-26
不包含车库/车位数据

累计上市
1844套 192962㎡

累计成交
1422套 148297㎡

当前可售
435套 45925㎡

截至：2023-09-01
取关联土地

土地规划建面
83593.92㎡

时间 许可证 物业类型 户型 面积段 单价段 总价段 高级透视

数据管理 已选指标(8/13) 保存报表 0 打印 分享 下载

时间	成交套数(套)	成交面积(㎡)	成交价格(元/㎡)	成交金额(万元)
全量汇总	45	6,261	40,402	25,294.60
当前汇总	45	6,261	40,402	25,294.60
2023-05 >	45	6,261	40,402	25,294.60



和锦华宸住宅用房 2023 年 5 月成交均价为 40402 元/平方米。

案例 B 项目名称：中建宸庐

中建宸庐 顺义区 马坡 最早预证：2021-06-27 整体销售率：80.85%

截至：2023-08-22
不包含车库/车位数据

累计上市
673套 81793㎡

累计成交
512套 66130㎡

当前可售
181套 18870㎡

截至：2023-09-01
取关联土地

土地规划建面
86410.72㎡

时间	成交套数(套)	成交面积(㎡)	成交价格(元/㎡)	成交金额(万元)
全量汇总	9	1,193	41,337	4,929.58
当前汇总	9	1,193	41,337	4,929.58
2023-06 >	9	1,193	41,337	4,929.58



中建宸庐住宅用房 2023 年 6 月成交均价为 41337 元/平方米。

案例 C 项目名称：招商中建·顺义臻珑府

招商中建·顺义臻珑府

顺义区马坡

最早预证：2021-11-23

整体销售率：28.94%

☆ 收藏 对比 竞品

截至：2023-07-16 不包含车库/车位数据	累计上市 2290套231110㎡	累计成交 625套66881㎡	当前可售 1735套171493㎡	截至：2023-07-18 取关联土地	土地规划建面 219262.23㎡
-----------------------------	----------------------	--------------------	----------------------	------------------------	----------------------

时间	成交套数(套)	成交面积(㎡)	成交价格(元/㎡)	成交金额(万元)
全量汇总	11	1,458	40,460	5,897.00
当前汇总	11	1,458	40,460	5,897.00
2023-06 >	11	1,458	40,460	5,897.00



招商中建·顺义臻珑府住宅用房 2023 年 6 月成交均价为 40460 元/平方米。

估价对象 SY00-1101-0601 地块

表 1：比较因素条件说明及指数表

比较因素		估价对象		案例：A		案例：B		案例：C	
		顺义区顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 地块	系数	和锦华宸	系数	中建宸庐	系数	招商中建·顺义臻珑府	系数
		顺义区马坡镇		北京市顺义区顺义新城第 13 街区		北京市顺义区顺义新城第 13 街区		北京市顺义区顺义新城第 13 街区	
交易时间		2023.10.30	100	2023.5	100	2023.6	100	2023.6	100
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
用途		住宅	100	住宅	100	住宅	100	住宅	100
土地使用年限（年）		60-70（含）	100	60-70（含）	100	60-70（含）	100	60-70（含）	100
容积率		1.7	100	1.6	100	1.6	100	2	99
区域因素	住宅社区成熟度	估价对象位于顺义区新城第 13 街区，周边约 2 公里范围内有鲁能七号院、金宝花园、马坡花园、佳和宜园等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好。	100	案例 A 位于顺义区新城第 13 街区，周边 2 公里范围内有中建宸庐、北京恒大上和府、佳和宜园、国誉府、水映兰庭等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好。	100	案例 B 位于顺义区新城第 13 街区，周边 2 公里范围内有中建宸庐、北京恒大上和府、佳和宜园、国誉府、水映兰庭等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好。	100	案例 C 位于顺义区新城第 13 街区，周边 2 公里范围内有中建宸庐、北京恒大上和府、佳和宜园、国誉府、水映兰庭等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好。	100
	交通便捷度	估价对象属于顺义区马坡镇，位于仁安路以西，顺兴街以南。估价对象紧临次干道——右堤路、周边 1 公里范围内有顺 5 路、顺 6 路、顺 70 路、S102 路等公交线路，区域内交通一般，综合评价交通便捷度一般。	100	案例 A 紧临次干道——大营四街、周边 1 公里范围内有 850 路、856 路、861 路、空港 5 路、顺 14 路、顺 21 路、顺 27 路等十几条公交线路，区域内交通一般，区域间通达性一般，综合评价交通便捷度一般。	100	案例 B 紧临次干道——大营四街、周边 1 公里范围内有 850 路、856 路、861 路、空港 5 路、顺 14 路、顺 21 路、顺 27 路等十几条公交线路，区域内交通一般，区域间通达性一般，综合评价交通便捷度一般。	100	案例 C 紧临次干道——大营四街、周边 1 公里范围内有 850 路、856 路、861 路、空港 5 路、顺 14 路、顺 21 路、顺 27 路等十几条公交线路，区域内交通一般，区域间通达性一般，综合评价交通便捷度一般。	100

比较因素	估价对象		案例：A		案例：B		案例：C	
	顺义区顺义新城第11街区SY00-1101-0601地块	系数	和锦华宸	系数	中建宸庐	系数	招商中建·顺义臻珑府	系数
	顺义区马坡镇		北京市顺义区顺义新城第13街区		北京市顺义区顺义新城第13街区		北京市顺义区顺义新城第13街区	
公共配套设施	估价对象周边约2公里范围内有商业（鲁能美丽汇购物中心、永辉超市、鑫绿都生活超市等）；银行（北京银行、中国邮政储蓄银行、中国民生银行等）；学校（首都师范大学附属小学顺义分校、马坡小学等）；医院（顺义区马坡镇卫生院、北京中医医院（顺义医院）等），公共配套设施齐备情况较好。	100	案例A周边2公里范围内有商业（中建·鲲熙汇LOMO、社区商业街、鑫绿都生活超市NO.004西马坡店等）；银行（中国民生银行顺义新城支行、中国银行北京马坡支行、中国农业银行北京马坡支行等）；学校（西辛幼儿园橡树珑湾园区、北京市顺义区马坡第一幼儿园、马坡小学、首都师范大学附属小学顺义向阳分院、北京市牛栏山一中实验学校等）；医院（北京中医医院顺义医院、北京顺义区马坡卫生院等），公共配套设施齐备情况较好。	100	案例B周边2公里范围内有商业（中建·鲲熙汇LOMO、社区商业街、鑫绿都生活超市NO.004西马坡店等）；银行（中国民生银行顺义新城支行、中国银行北京马坡支行、中国农业银行北京马坡支行等）；学校（西辛幼儿园橡树珑湾园区、北京市顺义区马坡第一幼儿园、马坡小学、首都师范大学附属小学顺义向阳分院、北京市牛栏山一中实验学校等）；医院（北京中医医院顺义医院、北京顺义区马坡卫生院等），公共配套设施齐备情况较好。	100	周边2公里范围内有商业（中建·鲲熙汇LOMO、社区商业街、鑫绿都生活超市NO.004西马坡店等）；银行（中国民生银行顺义新城支行、中国银行北京马坡支行、中国农业银行北京马坡支行等）；学校（西辛幼儿园橡树珑湾园区、北京市顺义区马坡第一幼儿园、马坡小学、首都师范大学附属小学顺义向阳分院、北京市牛栏山一中实验学校等）；医院（北京中医医院顺义医院、北京顺义区马坡卫生院等），公共配套设施齐备情况较好。	100
	红线外基础设施水平	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
	环境质量	100	案例A周边有马坡万亩森林公园、潮白河；无人文环境；综合评价环境状况一般。	98	案例B周边有马坡万亩森林公园、潮白河；无人文环境；综合评价环境状况一般。	98	案例C周边有马坡万亩森林公园、潮白河；无人文环境；综合评价环境状况一般。	98
	道路级别	100	城市次干道—大营四街	100	城市次干道—大营四街	100	城市次干道—大营四街	100
个	建筑类型	100	小高层板楼	100	小高层板楼	100	小高层板楼	100



比较因素	估价对象		案例：A		案例：B		案例：C		
	顺义区顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 地块	系数	和锦华宸	系数	中建宸庐	系数	招商中建·顺义臻珑府	系数	
	顺义区马坡镇		北京市顺义区顺义新城第 13 街区		北京市顺义区顺义新城第 13 街区		北京市顺义区顺义新城第 13 街区		
别 因 素	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
	物业管理	专业物业公司	100	专业物业公司	100	专业物业公司	100	专业物业公司	100
	项目建筑规模 (m²)	87035.38	100	83593.92	100	113600	102	84773.22	100
	市政基础设施	较齐备	100	较齐备	100	较齐备	100	较齐备	100
	内部装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修	100



表 2：因素修正和调整系数表

比较因素		案例：A	案例：B	案例：C
		和锦华宸	中建宸庐	招商中建·顺义臻珑府
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/ 100	100/ 100	100/ 100
容积率		100/ 100	100/ 100	100/ 99
区域因素	住宅社区成熟度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	红线外基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	环境质量	100/ 98	100/ 98	100/ 98
	道路级别	100/ 100	100/ 100	100/ 100
个别因素	建筑类型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	建筑结构	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共部分装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	物业管理	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	项目建筑规模	100/ 100	100/ 102	100/ 100
	市政基础设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	内部装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
销售价格（元/平方米）		40402	41337	40460
比较价格（元/平方米）		41227	41354	41703

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住宅用途房地产的市场价格。

$$\begin{aligned} \text{住宅用途比准价格} &= (41227 + 41354 + 41703) \div 3 \\ &= 41428 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），估价对象 SY00-1101-0601 地块住宅用途建筑规模为 87035.38 平方米。则：

$$\begin{aligned} \text{住宅用途开发价值总价} \\ &= 41428 \times 87035.38 \div 10000 \end{aligned}$$

=360570.1723 (万元)

C.开发成本

a.建造成本

a) 建安费用

本次评估参考该地区现行工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定建安费用为 4500 元/平方米，估价对象 SY00-1101-6002 托幼用地建筑规模 4080 平方米不出让，但住宅用地需进行成本分摊，SY00-1101-0601 地块住宅用地建筑规模为 87035.38 平方米，SY00-1101-0603 地块住宅用地建筑规模为 16315.03 平方米，则：

SY00-1101-0601 地块分摊托幼建筑规模

=4080×87035.38÷(87035.38+16315.03)

=3435.93 (平方米)

则 SY00-1101-0601 地块应分摊建安费用为：

建安费用 = 单方造价×建筑面积 = 4500×(87035.38+3435.93) = 40712.0895 (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 6%取费，则有：

勘察设计和前期工程费 = 建安费用×取费标准 = 40712.0895×6% = 2442.7254 (万元)

c) 公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用。根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象实际情况，公共配套设施费用按住宅用房建筑面积建安费用的 5 %取费，则有：

公共配套设施费用



=建安费用×取费标准

=40712.0895×5%

=2035.6045(万元)

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”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通讯、通燃气、通热力），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 300 元/平方米，则有：

红线内市政基础设施费

= 建筑面积×取费标准

= (87035.38+3435.93) ×300

= 2714.1393 (万元)

e) 相关税费

相关税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的 1.5% 取费，则有：

相关税费 = 建安费用 × 取费标准 = 40712.0895×1.5% = 610.6813 (万元)

f) 建造成本

建造成本为上述 5 项之和，则有：

建造成本 = 40712.0895+2442.7254+2035.6045+2714.1393+610.6813=48515.2400 (万元)

b.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。估价对象位于北京市顺义区马坡镇，根据《北京市顺义区人民政府关于印发<顺义区征收城市基础设施建设费暂行办法>的通知》[自 2022 年 6 月 6 日起实施]，住宅按建筑规模每平方米 150 元、非住宅按建筑规模每平方米 190



元征收，教育设施按建筑规模每平方米 100 元则有：则有：

城市基础设施建设费

= 住宅建筑面积×取费标准+托幼建筑面积×取费标准

= (87035.38×150+3435.93×100) ÷10000

= 1339.8900 (万元)

c.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，按照前述 2 项的 3% 计算，则有：

管理费用

= (a+b) ×取费标准

= (48515.2400+1339.8900) ×3%

= 1495.6539 (万元)

d.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 4% 计算。

销售费用 = 360570.1723×4%=14422.8069 (万元)

e.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：

购地税费 = 土地价格×税率 = $P_{\pm} \times 0.0305$ (万元)

f.贷款利息

估价对象建筑物建设期为 2.5 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、城市基础设施建设费、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



$$= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times ((1 + 4.75\%)^{2.5} - 1) + (48515.2400 + 1339.8900 + 1495.6539 + 14422.8069) \times ((1 + 4.75\%)^{(2.5 \div 2)} - 1)$$

$$= 3928.2249 + 0.1268 P_{\pm} \text{ (万元)}$$

g.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：

$$\text{销售税费} = 360570.1723 \div (1 + 5\%) \times 5.5\% = 18887.0090 \text{ (万元)}$$

h.开发成本

开发成本为上述 7 项合计，则有：

开发成本

$$= 48515.2400 + 1339.8900 + 1495.6539 + 14422.8069 +$$

$$P_{\pm} \times 0.0305 + 3928.2249 + P_{\pm} \times 0.1268 + 18887.0090$$

$$= 88588.8247 + P_{\pm} \times 0.1573 \text{ (万元)}$$

D.开发利润（投资利润）

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据土地估价专业评估师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。

估价对象为居住用地，位于北京市顺义区马坡镇，根据估价对象的实际情况，本次取项目居住用途利润率为 30%。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、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费。则：

则有：

开发利润

$$= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times 30\% + (48515.2400 + 1339.8900 +$$



$$\begin{aligned} & 1495.6539+14422.8069) \times 30\% \\ & = 19732.0772+P_{\pm} \times 0.3092 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

E.求取估价对象土地价格

土地价格 (P_{\pm})

$$\begin{aligned} & = \text{开发完成后的不动产总价}-\text{开发成本}-\text{开发利润} \\ & = 360570.1723 - (88588.8247+ P_{\pm} \times 0.1573) - (19732.0772+P_{\pm} \\ & \times 0.3092) \end{aligned}$$

$$= 172007.6853 \quad (\text{万元})$$

楼面熟地价=土地价格÷住宅用房建筑面积×10000

$$= 172007.6853 \div 87035.38 \times 10000$$

$$= 19763 \quad (\text{元/平方米})$$



剩余法测算表 (SY00-1101-0601 住宅)

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	360570.1723	87035.38	41428		
2	开发成本	88588.8247 +0.1573P _±				(1) - (7) 之和
(1)	房屋建造成本	48515.2400				下述 5 项之和
1)	建安费用	40712.0895	90471.31	4500		
2)	勘察设计和前期工程费	2442.7254			6%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	2035.6045			5%	以住宅用房建安费用为基数计取
4)	红线内市政费用	2714.1393	90471.31	300		
5)	相关税费	610.6813			1.5%	以建安费用为基数计取
(2)	城市基础设施建设费	1339.8900				
1)	住宅	1305.5307	87035.38	150		
2)	托幼	34.3593	3435.93	100		
(3)	管理费用	1495.6539			3%	以“(1) - (2)”为基数计算
(4)	销售费用	14422.8069			4%	以 1 为基数计取
(5)	购地税费	0.0305 P _±			3.05%	以估价对象土地价格为基数记取
(6)	投资利息	3928.2249+ 0.1268P _±			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	0.1268P _±				(1+取得税费率/(1+5%)) × 年利率 × 建设期
2)	(1) - (4) 项产生的利息	3928.2249				(1) - (2) 项 × 年利率 × 建设期 ÷ 2
(7)	销售税费	18887.0090			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	19732.0772+ 0.3092P _±			30%	
1)	土地购买价格及购地税费应计的利润	0.3092P _±				(P+P*取得税费) * 利润率
2)	(1) - (4) 项及销售费用产生的利息	19732.0772				
4.	土地价格	172007.6853				1-2-3
5.	楼面价	19763				土地价格 ÷ 建筑规模

单位：万元、平方米、元/平方米

估价对象 SY00-1101-0603 地块

表 3：比较因素条件说明及指数表

比较因素		估价对象		案例：A		案例：B		案例：C	
		顺义区顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0603 地块	系数	和锦华宸	系数	中建宸庐	系数	招商中建·顺义臻珑府	系数
		顺义区马坡镇		北京市顺义区顺义新城第 13 街区		北京市顺义区顺义新城第 13 街区		北京市顺义区顺义新城第 13 街区	
交易时间		2023.10.30	100	2023.5	100	2023.6	100	2023.6	100
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
用途		住宅	100	住宅	100	住宅	100	住宅	100
土地使用年限（年）		60-70（含）	100	60-70（含）	100	60-70（含）	100	60-70（含）	100
容积率		1.2	100	1.6	99	1.6	99	2	98
区域因素	住宅社区成熟度	估价对象位于顺义区新城第 13 街区，周边约 2 公里范围内有鲁能七号院、金宝花园、马坡花园、佳和宜园等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好。	100	案例 A 位于顺义区新城第 13 街区，周边 2 公里范围内有中建宸庐、北京恒大上和府、佳和宜园、国誉府、水映兰庭等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好。	100	案例 B 位于顺义区新城第 13 街区，周边 2 公里范围内有中建宸庐、北京恒大上和府、佳和宜园、国誉府、水映兰庭等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好。	100	案例 C 位于顺义区新城第 13 街区，周边 2 公里范围内有中建宸庐、北京恒大上和府、佳和宜园、国誉府、水映兰庭等社区，居住小区规模和社区发展完善程度较完善，综合评价居住社区成熟度较好。	100
	交通便捷度	估价对象属于顺义区马坡镇，位于仁安路以西，顺兴街以南。估价对象紧临次干道——右堤路、周边 1 公里范围内有顺 5 路、顺 6 路、顺 70 路、S102 路等公交线路，区域内交通一般，综合评价交通便捷度一般。	100	案例 A 紧临次干道——大营四街、周边 1 公里范围内有 850 路、856 路、861 路、空港 5 路、顺 14 路、顺 21 路、顺 27 路等十几条公交线路，区域内交通一般，区域间通达性一般，综合评价交通便捷度一般。	100	案例 B 紧临次干道——大营四街、周边 1 公里范围内有 850 路、856 路、861 路、空港 5 路、顺 14 路、顺 21 路、顺 27 路等十几条公交线路，区域内交通一般，区域间通达性一般，综合评价交通便捷度一般。	100	案例 C 紧临次干道——大营四街、周边 1 公里范围内有 850 路、856 路、861 路、空港 5 路、顺 14 路、顺 21 路、顺 27 路等十几条公交线路，区域内交通一般，区域间通达性一般，综合评价交通便捷度一般。	100

比较因素	估价对象		案例：A		案例：B		案例：C	
	顺义区顺义新城第11街区SY00-1101-0603地块	系数	和锦华宸	系数	中建宸庐	系数	招商中建·顺义臻珑府	系数
	顺义区马坡镇		北京市顺义区顺义新城第13街区		北京市顺义区顺义新城第13街区		北京市顺义区顺义新城第13街区	
公共配套设施	估价对象周边约2公里范围内有商业（鲁能美丽汇购物中心、永辉超市、鑫绿都生活超市等）；银行（北京银行、中国邮政储蓄银行、中国民生银行等）；学校（首都师范大学附属小学顺义分校、马坡小学等）；医院（顺义区马坡镇卫生院、北京中医医院（顺义医院）等），公共配套设施齐备情况较好。	100	案例A周边2公里范围内有商业（中建·鲲熙汇LOMO、社区商业街、鑫绿都生活超市NO.004西马坡店等）；银行（中国民生银行顺义新城支行、中国银行北京马坡支行、中国农业银行北京马坡支行等）；学校（西辛幼儿园橡树珑湾园区、北京市顺义区马坡第一幼儿园、马坡小学、首都师范大学附属小学顺义向阳分院、北京市牛栏山一中实验学校等）；医院（北京中医医院顺义医院、北京顺义区马坡卫生院等），公共配套设施齐备情况较好。	100	案例B周边2公里范围内有商业（中建·鲲熙汇LOMO、社区商业街、鑫绿都生活超市NO.004西马坡店等）；银行（中国民生银行顺义新城支行、中国银行北京马坡支行、中国农业银行北京马坡支行等）；学校（西辛幼儿园橡树珑湾园区、北京市顺义区马坡第一幼儿园、马坡小学、首都师范大学附属小学顺义向阳分院、北京市牛栏山一中实验学校等）；医院（北京中医医院顺义医院、北京顺义区马坡卫生院等），公共配套设施齐备情况较好。	100	周边2公里范围内有商业（中建·鲲熙汇LOMO、社区商业街、鑫绿都生活超市NO.004西马坡店等）；银行（中国民生银行顺义新城支行、中国银行北京马坡支行、中国农业银行北京马坡支行等）；学校（西辛幼儿园橡树珑湾园区、北京市顺义区马坡第一幼儿园、马坡小学、首都师范大学附属小学顺义向阳分院、北京市牛栏山一中实验学校等）；医院（北京中医医院顺义医院、北京顺义区马坡卫生院等），公共配套设施齐备情况较好。	100
	红线外基础设施水平	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
	环境质量	100	案例A周边有马坡万亩森林公园、潮白河；无人文环境；综合评价环境状况一般。	98	案例B周边有马坡万亩森林公园、潮白河；无人文环境；综合评价环境状况一般。	98	案例C周边有马坡万亩森林公园、潮白河；无人文环境；综合评价环境状况一般。	98
	道路级别	100	城市次干道—大营四街	100	城市次干道—大营四街	100	城市次干道—大营四街	100
个	建筑类型	100	小高层板楼	97	小高层板楼	97	小高层板楼	97



比较因素	估价对象		案例：A		案例：B		案例：C		
	顺义区顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0603 地块	系数	和锦华宸	系数	中建宸庐	系数	招商中建·顺义臻珑府	系数	
	顺义区马坡镇		北京市顺义区顺义新城第 13 街区		北京市顺义区顺义新城第 13 街区		北京市顺义区顺义新城第 13 街区		
别 因 素	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
	物业管理	专业物业公司	100	专业物业公司	100	专业物业公司	100	专业物业公司	100
	项目建筑规模 (m²)	16315.03	100	83593.92	104	113600	106	84773.22	104
	市政基础设施	较齐备	100	较齐备	100	较齐备	100	较齐备	100
	内部装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修	100



表 4：因素修正和调整系数表

比较因素		案例：A	案例：B	案例：C
		和锦华宸	中建宸庐	招商中建·顺义臻珑府
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/ 100	100/ 100	100/ 100
容积率		100/ 99	100/ 99	100/ 98
区域因素	住宅社区成熟度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	红线外基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	环境质量	100/ 98	100/ 98	100/ 98
	道路级别	100/ 100	100/ 100	100/ 100
个别因素	建筑类型	100/ 97	100/ 97	100/ 97
	建筑结构	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共部分装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	物业管理	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	项目建筑规模	100/ 104	100/ 106	100/ 104
	市政基础设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	内部装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
销售价格（元/平方米）		40402	41337	40460
比较价格（元/平方米）		41280	41438	41761

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住宅用途房地产的市场价格。

$$\begin{aligned} \text{住宅用途比准价格} &= (41280 + 41438 + 41761) \div 3 \\ &= 41493 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号），估价对象 SY00-1101-0603 地块住宅用途建筑规模为 16315.03 平方米。则：

$$\begin{aligned} \text{住宅用途开发价值总价} \\ &= 41493 \times 16315.03 \div 10000 \end{aligned}$$



=67695.9540 (万元)

C.开发成本

a.建造成本

a) 建安费用

本次评估参考该地区现行工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定建安费用为 4500 元/平方米，估价对象 SY00-1101-6002 托幼用地建筑规模 4080 平方米不出让，但住宅用地需进行成本分摊，SY00-1101-0601 地块住宅用地建筑规模为 87035.38 平方米，SY00-1101-0603 地块住宅用地建筑规模为 16315.03 平方米，则：

SY00-1101-0603 地块分摊托幼建筑规模

= $4080 \times 16315.03 \div (87035.38 + 16315.03)$

=644.07 (平方米)

则 SY00-1101-0601 地块应分摊建安费用为：

建安费用 = 单方造价 \times 建筑面积 = $4500 \times (16315.03 + 644.07) = 7631.5950$ (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 6%取费，则有：

勘察设计和前期工程费 = 建安费用 \times 取费标准 = $7631.5950 \times 6\% = 457.8957$ (万元)

c) 公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用。根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象实际情况，公共配套设施费用按住宅用房建筑面积建安费用的 5 %取费，则有：

公共配套设施费用



=建安费用×取费标准

=7631.5950×5%

=381.5798 (万元)

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”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、通讯、通燃气、通热力），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 300 元/平方米，则有：

红线内市政基础设施费

= 建筑面积×取费标准

= (16315.03+644.07) ×300

= 508.7730 (万元)

e) 相关税费

相关税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的 1.5% 取费，则有：

相关税费 = 建安费用×取费标准 = 7631.5950×1.5% = 114.4739 (万元)

f) 建造成本

建造成本为上述 5 项之和，则有：

建造成本 = 7631.5950+457.8957+381.5798+508.7730+114.4739=9094.3174 (万元)

b.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。估价对象位于北京市顺义区马坡镇，根据《北京市顺义区人民政府关于印发<顺义区征收城市基础设施建设费暂行办法>的通知》[自 2022 年 6 月 6 日起实施]，住宅按建筑规模每平方米 150 元、非住宅按建筑规模每平方米 190



元征收，教育设施按建筑规模每平方米 100 元则有：则有：

城市基础设施建设费

=住宅建筑面积×取费标准+托幼建筑面积×取费标准

= (16315.03×150+644.07×100) ÷10000

=251.1662 (万元)

c.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，按照前述 2 项的 3%计算，则有：

管理费用

= (a+b) ×取费标准

= (9094.3174+251.1662) ×3%

= 280.3645 (万元)

d.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 4%计算。

销售费用 = 67695.9540×4%=2707.8382 (万元)

e.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：

购地税费 = 土地价格×税率 = $P_{\pm} \times 0.0305$ (万元)

f.贷款利息

估价对象建筑物建设期为 2.5 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、城市基础设施建设费、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



$$= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times ((1 + 4.75\%)^{2.5} - 1) + (9094.3174 + 251.1662 + 280.3645 + 2707.8382) \times ((1 + 4.75\%)^{(2.5 \div 2)} - 1)$$

$$= 736.6101 + 0.1268 P_{\pm} \quad (\text{万元})$$

g. 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：

$$\text{销售税费} = 67695.9540 \div (1 + 5\%) \times 5.5\% = 3545.9785 \quad (\text{万元})$$

h. 开发成本

开发成本为上述 7 项合计，则有：

开发成本

$$\begin{aligned} &= 9094.3174 + 251.1662 + 280.3645 + 2707.8382 + \\ &\quad P_{\pm} \times 0.0305 + 736.6101 + P_{\pm} \times 0.1268 + 3545.9785 \\ &= 16616.2749 + P_{\pm} \times 0.1573 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

D. 开发利润（投资利润）

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据土地估价专业评估师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。

估价对象为居住用地，位于北京市顺义区马坡镇，根据估价对象的实际情况，本次取项目居住用途利润率为 30%。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、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费。则：

则有：

开发利润

$$= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times 30\% + (9094.3174 +$$



$$251.1662+280.3645+2707.8382) \times 30\%$$

$$= 3700.1059 + P_{\pm} \times 0.3092 \quad (\text{万元})$$

E. 求取估价对象土地价格

$$\text{土地价格} (P_{\pm})$$

$$= \text{开发完成后的不动产总价} - \text{开发成本} - \text{开发利润}$$

$$= 67695.9540 - (16616.2749 + P_{\pm} \times 0.1573) - (3700.1059 + P_{\pm} \times 0.3092)$$

$$= 32307.9258 \quad (\text{万元})$$

$$\text{楼面熟地价} = \text{土地价格} \div \text{住宅用房建筑面积} \times 10000$$

$$= 32307.9258 \div 16315.03 \times 10000$$

$$= 19803 \quad (\text{元/平方米})$$



剩余法测算表 (SY00-1101-0603 住宅)

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	67695.9540	16315.03	41493		
2	开发成本	16616.2749 +0.1573P _±				(1) - (7) 之和
(1)	房屋建造成本	9094.3174				下述 5 项之和
1)	建安费用	7631.5950	16959.10	4500		
2)	勘察设计和前期工程费	457.8957			6%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	381.5798			5%	以住宅用房建安费用为基数计取
4)	红线内市政费用	508.7730	16959.10	300		
5)	相关税费	114.4739			1.5%	以建安费用为基数计取
(2)	城市基础设施建设费	251.1662				
1)	住宅	244.7255	16315.03	150		
2)	托幼	6.4407	644.07	100		
(3)	管理费用	280.3645			3%	以“(1) - (2)”为基数计算
(4)	销售费用	2707.8382			4%	以 1 为基数计取
(5)	购地税费	0.0305 P _±			3.05%	以估价对象土地价格为基数记取
(6)	投资利息	736.6101+ 0.1268P _±			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	0.1268P _±				(1+取得税费率/(1+5%)) × 年利率 × 建设期
2)	(1) - (4) 项产生的利息	736.6101				(1) - (2) 项 × 年利率 × 建设期 ÷ 2
(7)	销售税费	3545.9785			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	3700.1059+0.3092P _±			30%	
1)	土地购买价格及购地税费应计的利润	0.3092P _±				(P+P*取得税费) * 利润率
2)	(1) - (4) 项及销售费用产生的利息	3700.1059				
4.	土地价格	32307.9258				1-2-3
5.	楼面价	19803				土地价格 ÷ 建筑规模

单位：万元、平方米、元/平方米

估价对象住宅用地剩余法综合楼面价

$$= (87035.38 \times 19763 + 16315.03 \times 19803) \div (87035.38 + 16315.03) \\ = 19769 \text{ (元/平方米)}$$

(2) 求取估价对象商业（其他商服）用途楼面熟地价

A. 土地最有效利用方式

根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号）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 2.5 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（其他商服）；
- f. 该项目在建成后即销售完毕；
- g. 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

B. 开发完成后商业（其他商服）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 2.5 年。

由于项目未来可能涉及商业（其他商服）、公共服务用途，我公司根

据北京市人民政府关于印发《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》的通知【京政发（2015）7号】的要求，计算出配套设施面积如下：

序号	项目	数量	单位
(1)	地上居住总建筑面积	103350.41	平方米
(3)	人均住房建筑面积	35	平方米
(4)	平均每户人口数量	2.45	人
(5)	总人口数量	2952	人
(6)	总户数	1205	户
(7)	公共服务建筑面积	963	平方米
(8)	其他商服建筑面积	60	平方米

综上，本次评估设定商业（其他商服）用途出让地上建筑规模为 60 平方米，公共服务用途出让地上建筑规模为 963 平方米。

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、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：



案例 D



案例 E



案例 F



(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 比较因素	估价对象		案例 D		案例 E		案例 F	
	顺义区顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601、0603	系数	宏城花园	系数	鲁能美丽汇	系数	合景香悦四季	系数
交易时间	2023.10.30	100	2023.3	99.5	2023.9	100	2023.9	100
交易情况	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
用途	商业	100	商业	100	商业	100	商业	100
区域因素	商业繁华度	100	案例 D 周边 2 公里范围内有新世界百货、华联顺义金街购物中心、隆华购物中心等，商业繁华度好。	102	案例 E 周边 2 公里范围内有首开中晟广场以及永辉超市、鑫绿都生活超市，商业繁华度较好。	100	案例 F 周边 2 公里范围内有首开中晟广场以及永辉超市、鑫绿都生活超市，商业繁华度较好。	100
	交通便捷度	100	案例 D 紧邻主干道—顺于路，距离地铁站约 300 米。周边 1 公里范围内有顺 16 路、顺 18 路、顺 25 路、顺 31 路、945 路等公交线路，区域内交通情况较好，临近快速路北六环，区域间通达性较好，综合评价交通便捷度较好。	102	案例 E 紧临次干道—顺恒大街，周边 1 公里范围内有顺 5 路、顺 6 路、顺 70 路、S102 路等公交线路，区域内交通一般，临近快速路北六环，区域间通达性一般，综合评价交通便捷度一般。	100	案例 F 紧临次干道—顺恒大街，周边 1 公里范围内有顺 5 路、顺 6 路、顺 70 路、S102 路等公交线路，区域内交通一般，临近快速路北六环，区域间通达性一般，综合评价交通便捷度一般。	100
	公共配套设施	100	案例 D 周边 2 公里范围内有商业（新世界百货、华联顺义金街购物中心、隆华购物中心等）；银行（中国建设银行、中国工商银行、北京农商银行等）；学校（九方学校、顺义区第三中	100	案例 E 周边 2 公里范围内有商业（鲁能美丽汇购物中心、永辉超市、鑫绿都生活超市等）；银行（北京银行、中国邮政储蓄银行、中国民生银行等）；学校（首都师范大学附属小学顺	100	案例 F 周边 2 公里范围内有商业（鲁能美丽汇购物中心、永辉超市、鑫绿都生活超市等）；银行（北京银行、中国邮政储蓄银行、中国民生银行等）；学校（首都师范大学附属小学顺	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	
		顺义区顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601、0603	系数	宏城花园	系数	鲁能美丽汇	系数	合景香悦四季	系数
比较因素		义分校、马坡小学等)；医院(顺义区马坡镇卫生院、北京中医医院(顺义医院)等)，公共配套设施齐备情况较好。		学、光明小学等)；医院(北京市顺义区医院、北京京顺医院、顺义区光明社区卫生服务中心等)，公共配套设施齐备情况较好。		义分校、马坡小学等)；医院(顺义区马坡镇卫生院、北京中医医院(顺义医院)等)，公共配套设施齐备情况较好。		义分校、马坡小学等)；医院(顺义区马坡镇卫生院、北京中医医院(顺义医院)等)，公共配套设施齐备情况较好。	
	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	所在区域基础设施水平达到七通。	100	所在区域基础设施水平达到七通。	100	所在区域基础设施水平达到七通。	100
	自然及人文环境	估价对象所在顺义区马坡镇，周边有马坡新城城市森林公园、潮白河等，绿化条件较好；有顺义奥林匹克水上公园，人文环境较好。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	案例 D 周边 2 公里内有潮白河森林公园等自然公园，绿化条件好；有光明文化广场等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	案例 E 周边有马坡新城城市森林公园、潮白河等，绿化条件较好；有顺义奥林匹克水上公园，人文环境较好。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	案例 F 周边有马坡新城城市森林公园、潮白河等，绿化条件较好；有顺义奥林匹克水上公园，人文环境较好。综合考虑自然环境与人文环境较好。	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
	人流量	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	商业类型	住宅底商	100	住宅底商	100	综合体	102	住宅底商	100
个别因素	项目建筑规模(平方米)	60	100	600	102	724	102	525	101
	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%—100% (含)	100	70%—80% (含)	96	80%—90% (含)	98	70%—80% (含)	96



表 6：因素修正和调整系数表

可比案例		案例 D	案例 E	案例 F
比较因素		宏城花园	鲁能美丽汇	合景香悦四季
交易时间		100/99.5	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华度	100/102	100/100	100/100
	交通便捷度	100/102	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	基础设施水平	100/100	100/100	100/100
	自然及人文环境	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	人流量	100/100	100/100	100/100
个别因素	商业类型	100/100	100/102	100/100
	项目建筑规模	100/102	100/102	100/101
	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	100/96	100/98	100/96
成交单价（元/平方米）		26000	25600	24900
比较价格（元/平方米）		25649	25108	25681

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商业（其他商服）用途房地产的市场价格。

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= (25649 + 25108 + 25681) \div 3 \\ &= 25479 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{未来开发价值总价} &= 25479 \times 60 \div 10000 \\ &= 152.8740 \text{（万元）} \end{aligned}$$

C. 开发成本

a. 建造成本

a) 建安费用

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、设备与装修标准等，综合确定估价对象商业用房建安费用为 4500 元/平方米，即：

$$\begin{aligned}\text{建安总价} &= 4500 \times 60 \div 10000 \\ &= 27.0000 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

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 6% 取费，则有：

$$\begin{aligned}\text{勘察设计和前期工程费} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 27.0000 \times 6\% \\ &= 1.6200 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

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”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（管沟、电缆）、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 300 元/平方米。即：

$$\begin{aligned}\text{红线内市政基础设施费} &= 60 \times 300 \div 10000 \\ &= 1.8000 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

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：

$$\begin{aligned}\text{相关税费} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 27.0000 \times 1.5\% \\ &= 0.4050 \text{（万元）}\end{aligned}$$

f) 建造成本

建造成本为上述 5 项之和，则有：

$$\begin{aligned}\text{建造成本} &= 27.0000 + 1.6200 + 0 + 1.8000 + 0.4050 \\ &= 30.8250 \text{（万元）}\end{aligned}$$

b. 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。根据北京市顺义区人民政府关于印发《顺义区征收城市基础设施建设费暂行办法》的通知，住宅按建筑规模每平方米 150 元、非住宅按建筑规模每平方米 190 元征收，则有：

$$\begin{aligned}\text{城市基础设施建设费} \\ &= 190 \times 60 \div 10000 \\ &= 1.1400 \text{（万元）}\end{aligned}$$

c. 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、城市基础设施建设费）的 2% 计算，则有：

$$\begin{aligned}\text{管理费用} \\ &= (30.8250 + 1.1400) \times 2\% \\ &= 0.6393 \text{（万元）}\end{aligned}$$

d. 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。

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= 152.8740 \times 2.0\% \\ &= 3.0575 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

e. 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：

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

f. 贷款利息

估价对象建筑物建设期为 2.5 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、管理费用、销售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：

$$\begin{aligned}\text{贷款利息} &= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times [(1 + 4.75\%)^{2.5} - 1] + (30.8250 + 1.1400 + 0.6393 \\ &\quad + 3.0575) \times [(1 + 4.75\%)^{(2.5 \div 2)} - 1] \\ &= 2.1298 + 0.1268 \times P_{\pm} \text{ (万元)}\end{aligned}$$

g. 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：

$$\text{销售税费} = 152.8740 \div (1 + 5\%) \times 5.5\% = 8.0077 \text{ (万元)}$$

h. 开发成本

开发成本为上述 7 项合计，则有：



$$\begin{aligned} \text{开发成本} &= 30.8250 + 1.1400 + 0.6393 + 3.0575 + P_{\pm} \\ &\times 0.0305 + 2.1298 + 0.1268 \times P_{\pm} + 8.0077 \\ &= 45.7993 + 0.1573 \times P_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

D. 开发利润（投资利润）

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高。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（其他商服）用途，位于北京市顺义区，根据估价对象的实际情况，本次取项目商业（其他商服）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、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费。则有：

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times 20\% + (30.8250 + 1.1400 + 0.6393 + 3.0575) \\ &\times 20\% \\ &= 7.1324 + 0.2061 \times P_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

E. 求取估价对象商业（其他商服）用途土地价格

土地价格（ P_{\pm} ）

$$\begin{aligned} &= \text{开发完成后的不动产总价} - \text{开发成本} - \text{开发利润} \\ &= 152.8740 - (45.7993 + 0.1573 \times P_{\pm}) - (7.1324 + 0.2061 \times P_{\pm}) \\ &= 73.3037 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

商业用房楼面熟地价 = 土地价格 ÷ 建筑规模 × 10000

$$= 73.3037 \div 60 \times 10000$$

$$= 12217 \text{ (元/平方米)}$$



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	152.8740	60	25479		
2	开发成本	45.7993+ 0.1573 P _±				(1) - (7) 之和
(1)	房屋建造成本	30.8250				下述 5 项之和
1)	建安费用	27.0000	60	4500		
2)	勘察设计和前期工程费	1.6200			6%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	0.0000			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	1.8000	60	300		
5)	相关税费	0.4050			1.5%	以建安费用为基数计取
(2)	城市基础设施建设费	1.1400	60	190		
(3)	管理费用	0.6393			2%	以“(1) - (2)”为基数计算
(4)	销售费用	3.0575			2%	以 1 为基数计取
(5)	购地税费	0.0305P _±			3.05%	以估价对象土地价格为基数记取
(6)	投资利息	2.1298+ 0.1268P _±			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	0.1268P _±				$(1 + \text{取得税费率} / (1 + 5\%)) \times \text{年利率} \times \text{建设期}$
2)	(1) - (4) 项产生的利息	2.1298				$(1) - (2) \text{项} \times \text{年利率} \times \text{建设期} \div 2$
(7)	销售税费	8.0077			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	7.1324+ 0.2061P _±			20%	
1)	土地购买价格及购地税费应计的利润	0.2061P _±				$(P + P \times \text{取得税费}) \times \text{利润率}$
2)	(1) - (4) 项及销售费用产生的利息	7.1324				
4 .	土地价格	73.3037				1-2-3
5 .	楼面价	12217				土地价格 ÷ 建筑规模

单位：万元、平方米、元/平方米

(3) 求取估价对象公共服务用途楼面熟地价

A. 土地最有效利用方式

根据《关于顺义新城第 11 街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008 号）复印件及本次评估目的，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 2.5 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. 本项目最佳用途为公共服务；
- f. 该项目在建成后即销售完毕；
- g. 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

B. 开发完成后的房地产价值的确定

假设建造公共服务用房，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，确定公共服务用房为最佳利用方式。

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 2.5 年。

a. 市场比较法求取估价对象公共服务用房市场租金价格

估价对象公共服务用房市场租金价格的确定根据评估专业人员的市场调查及租金数据库等信息，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对

象类似用途的出租案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、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：



案例 G



案例 H



案例 I



（转下页）



表 7：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	
	北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	系数	正华国贸财富中心	系数	金街国际大厦	系数	顺鑫寰宇中心	系数
交易时间	2023.10.30	100	2023 年 10 月	100	2023 年 10 月	100	2023 年 10 月	100
交易情况	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
用途	公共服务	100	办公	102	办公	102	办公	102
区域因素	物业集聚程度	100	案例 G 周边 2 公里范围内有金街国际大厦、顺鑫国际商务中心、顺鑫寰宇中心等，办公集聚程度较好。	102	案例 H 周边 2 公里范围内有顺鑫寰宇中心、顺鑫国际商务中心、正华国贸财富中心等，办公集聚程度较好。	102	案例 I 周边 2 公里范围内有金街国际大厦、顺鑫国际商务中心、正华国贸财富中心等，办公集聚程度较好。	102
	交通便捷度	100	案例 G 紧临次干道一站前西街，距离地铁 15 号线石门站、顺义站约 900 米，周边 1 公里范围内有空港 15 路、顺 27 路、顺 65 路等公交线路，区域内交通较好，临近快速路东六环，区域间通达性较好，综合评价交通便捷度较好。	102	案例 H 紧临次干道一站前西街，距离地铁 15 号线石门站、顺义站约 900 米，周边 1 公里范围内有空港 15 路、顺 27 路、顺 65 路等公交线路，区域内交通较好，临近快速路东六环，区域间通达性较好，综合评价交通便捷度较好。	102	案例 I 紧临次干道一站前西街，距离地铁 15 号线石门站、顺义站约 900 米，周边 1 公里范围内有空港 15 路、顺 27 路、顺 65 路等公交线路，区域内交通较好，临近快速路东六环，区域间通达性较好，综合评价交通便捷度较好。	102
	公共配套设施	100	案例 G 周边 2 公里范围内有商业（新世界百货、华联顺义金街购物中心、隆华购物中心等）；银行（中国建设银行、中国工商银行、北京农商银行等）；学校（九方学校、顺义区第三中学、光明小学等）；医院（北京市顺义区医院、北京京顺医院、顺义	100	案例 H 周边 2 公里范围内有商业（新世界百货、华联顺义金街购物中心、隆华购物中心等）；银行（中国建设银行、中国工商银行、北京农商银行等）；学校（九方学校、顺义区第三中学、光明小学等）；医院（北京市顺义区医院、北京京顺	100	案例 I 周边 2 公里范围内有商业（新世界百货、华联顺义金街购物中心、隆华购物中心等）；银行（中国建设银行、中国工商银行、北京农商银行等）；学校（九方学校、顺义区第三中学、光明小学等）；医院	100



估价对象及可比案例 比较因素		估价对象		案例 G		案例 H		案例 I	
		北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	系数	正华国贸财富中心	系数	金街国际大厦	系数	顺鑫寰宇中心	系数
				区光明社区卫生服务中心等），公共配套设施齐备情况较好		医院、顺义区光明社区卫生服务中心等），公共配套设施齐备情况较好		（北京市顺义区医院、北京京顺医院、顺义区光明社区卫生服务中心等），公共配套设施齐备情况较好	
	基础设施水平	所在区域基础设施水平达到七通。	100	所在区域基础设施水平达到七通。	100	所在区域基础设施水平达到七通。	100	所在区域基础设施水平达到七通。	100
	自然及人文环境	估价对象所在顺义区马坡镇，周边有马坡新城城市森林公园、潮白河等，绿化条件较好；有顺义奥林匹克水上公园，人文环境较好。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	案例 G 周边 2 公里内有潮白河森林公园等自然公园，绿化条件好；有光明文化广场等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	案例 H 周边 2 公里内有潮白河森林公园等自然公园，绿化条件好；有光明文化广场等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	案例 I 周边 2 公里内有潮白河森林公园等自然公园，绿化条件好；有光明文化广场等人文场所。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100
个别因素	项目建筑规模 (平方米)	963	100	75	98	78.32	98	130	98
	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%—100%（含）	100	80%—90%（含）	99	80%—90%（含）	99	80%—90%（含）	99
	层高	标准层高	100	标准层高	100	标准层高	100	标准层高	100

表 6：因素修正和调整系数表



可比案例 比较因素		案例 G	案例 H	案例 I
		正华国贸财富中心	金街国际大厦	顺鑫寰宇中心
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
用途		100/102	100/102	100/102
区域因素	物业集聚程度	100/102	100/102	100/102
	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	100/100	100/100	100/100
个别因素	项目建筑规模	100/98	100/98	100/98
	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	100/99	100/99	100/99
	层高	100/100	100/100	100/100
成交单价 (元/平方米·天)		2.67	2.98	3.08
比较价格 (元/平方米·天)		2.6	2.9	3

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公共服务用途房地产的市场租金水平。

$$\text{比准价格} = (2.6 + 2.9 + 3) \div 3$$

$$= 2.8 \text{ (元/平方米} \cdot \text{天)}$$

b. 收益还原法求取估价对象公共服务用房开发完成后不动产价值

(A) 求取房地年未来第一年净收益

A) 未来第一年总收益

a) 租金收入

依据上述采用市场比较法确定估价对象公共服务用房租金水平平均为 2.8 元/天·平方米；分析市场租赁情况确定空置率，空置率取 3%；每年按 365 天计算。则有：

未来第一年年租金收入

$$= 2.8 \times 963 \times 365 \times (1 - 3\%) \div 10000$$

$$= 95.4660 \text{ (万元)}$$



b) 押金利息

根据评估专业人员对于租赁市场的调查，目前与估价对象同类物业的押金通常为一个月租金。因此，本次评估按照上述计算的年租金收入折算至月租金，并按照 1 年期存款利率 1.5% 计算押金利息。则有：

$$\text{押金利息} = 95.4660 \div 12 \times 1.5\% = 0.1193 \text{ (万元)}$$

c) 未来第一年总收益

综上，估价对象未来第一年的总收益为前述两项之和。则有：

未来第一年总收益

$$= 95.4660 + 0.1193 = 95.5853 \text{ (万元)}$$

B) 建筑物现值

	建筑物现值	633.1007	建筑物重置价格×成新度	成新度 (%)	100.0%
1)	建安费用	433.3500	建安单价×建筑面积	建安单价 (元/平方米)	4500
2)	勘察设计和前期工程费	26.0010	建安费用×费率	费率 (%)	6%
3)	公共配套设施费用	0.0000	居住用房建安费用×费率	费率 (%)	不计取
4)	基础设施建设费	28.8900	建筑面积×取费标准	市政费用 (元/m²)	300
5)	相关税费	6.5003	建安费用×费率	费率 (%)	1.5%
(1)	建造成本	494.7413	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费		
(2)	管理费用	9.8948	建造成本×费率	费率 (%)	2.0%
(3)	销售费用	—	建筑物重置价格×费率	销售费率 (%)	2.0%
(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	30.1386	(建造成本+管理费用)×[(1+利率) ^{(建设周期÷2)-1}	建设周期 (年)	2.5
2)	销售费用产生的利息	0.0012	销售费用×[(1+利率) ^{(建设周期÷2)-1}	利息 (%)	4.75%
(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	50.4636	(建造成本+管理费用)×利润率	利润率 (%)	10.0%
2)	销售费用产生的利润	0.0020	销售费用×利润率		
(6)	销售税费	0.0524	建筑物重置价格×费率/(1+5%)	费率 (%)	5.5%
(7)	建筑物重置价格 (P _建)	633.1007	(1)-(6)之和		

C) 年经营费用



	年经营费用	21.0727	税费+维修费+保险费+管理费		
(1)	税 费	16.0016	两税两费+房产税+城镇土地使用税		
1)	两税两费	5.0006	年总收益×费率/(1+5%)	费率 (%)	5.5%
2)	房产税	10.9104	年租金收入×费率× (1+5%)	费率 (%)	12%
3)	城镇土地使 用税	0.0906	土地面积×取费标准	纳税标准 (元/ m ²)	1.5
				土地面积 (m ²)	603.73
(2)	维修费	3.1655	建筑物重置价格×维修费 率	费率 (%)	0.50%
(3)	保险费	0.9497	现值×保险费率	费率 (%)	0.15%
(4)	管理费用	0.9559	年总收益×费率	费率 (%)	1.0%

注：房产原值即为建筑物重置价值；

依上述所示，估价对象总用地规模为64793.14平方米，总建筑面积为103350.41平方米，本次评估设定公共服务用途出让地上建筑规模为963.00平方米，其分摊土地面积=963.00÷103350.41×64793.14=603.73平方米

D) 房地年净收益 (A)：

房地年净收益=未来第一年总收益-年经营费用

=95.5853-21.0727

=74.5126 (万元)

(B) 估价对象公共服务用房 (自持) 房地产开发完成后不动产价值

A) 报酬率 (Y)

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的中国人民银行公布的一年定期存款年利率 (1.5%)，风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为3%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为3%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为4.5%。

B) 收益年期 (n)

估价对象用途为公共服务，设定出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 50 年，建设期为 2.5 年，则建成后剩余土地使用年限为 47.5 年。估价对象所在物业为钢混结构，经济耐用年限为 60 年；本次评估设定估价对象成新率为 100%，故剩余经济耐用年限为 60 年。估价



对象剩余土地使用年限短于剩余经济耐用年限。故，本次评估收益年期按照土地使用年期计算，即 **47.5** 年。

C) 净收益逐年增长比率 (g)

北京市近年来的公共服务用房租金水平呈平稳趋势。根据区域房地产市场的调查情况，区域类似物业租金增减幅度情况，分析估价对象所在位置具体情况，本次评估依据估价目的，确定其净收益逐年增长比率为 **0%**。

D) 房地产开发完成后不动产价值

估价对象公共服务用房开发完成后房地产价值

$$= A \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\} \div (Y-g)$$

$$= 1451.1942 \text{ (万元)}$$

公共服务用房房地产单价 = $1451.1942 \div 963 \times 10000 = 15070$ (元/平方米)

C. 开发成本

a. 建造成本

同收益法测算，建造成本为 **494.7413** 万元。

b. 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。根据北京市顺义区人民政府关于印发《顺义区征收城市基础设施建设费暂行办法》的通知[自 2022 年 6 月 6 日起实施]，住宅按建筑规模每平方米 150 元、非住宅按建筑规模每平方米 190 元征收，则有：

城市基础设施建设费

$$= 190 \times 963.00 \div 10000$$

$$= 18.2970 \text{ (万元)}$$

c. 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

$$= (494.7413 + 0 + 18.2970) \times 2.0\%$$

$$= 10.2608 \text{ (万元)}$$

d. 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。

$$\text{销售费用} = 1451.1942 \times 2.0\%$$

$$= 29.0239 \text{ (万元)}$$

e. 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：

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

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

f. 贷款利息

估价对象建筑物建设期为 2.5 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、销售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

$$= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times [(1 + 4.75\%)^{2.5} - 1] + (494.7413 + 18.2970 + 10.2608 + 29.0239) \times [(1 + 4.75\%)^{(2.5 \div 2)} - 1]$$

$$= 32.9866 + 0.1268 \times P_{\pm} \text{ (万元)}$$

g. 销售税费

本处所指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。估价对象公共服务用房为全出让年期的自持物业，故不计取。

h.开发成本

开发成本为上述 8 项合计，则有：

$$\begin{aligned} \text{开发成本} &= 494.7413 + 18.2970 + 10.2608 + 29.0239 + P_{\pm} \\ &\times 0.0305 + 32.9866 + 0.1268 \times P_{\pm} + 0 = 585.3096 + 0.1573 \times P_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

D.开发利润（投资利润）

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

估价对象为公共服务用途，位于北京市顺义区，根据估价对象的实际情况，本次取项目公共服务用途综合利润率为 10%。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

$$\begin{aligned} &= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times 10\% + \\ &(494.7413 + 18.2970 + 10.2608 + 29.0239) \times 10\% \\ &= 55.2323 + 0.1031 \times P_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

E.求取估价对象公共服务用途土地价格

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

$$= 1451.1942 - (585.3096 + 0.1573 \times P_{\pm}) - (55.2323 + 0.1031 \times P_{\pm})$$

$$= 643.1707 \text{ (万元)}$$

公共服务用房楼面熟地价=土地价格÷建筑规模×10000

$$= 643.1707 \div 963.00 \times 10000$$



=6679 (元/平方米)



剩余法测算表（公共服务）

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	1451.1942	963.00	15070		
2	开发成本	585.3096 +0.1573P _±				(1) - (8) 之和
(1)	房屋建造成本	494.7413				下述 5 项之和
1)	建安费用	433.3500	963.00	4500		
2)	勘察设计和前期工程费	26.0010			5%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	0.0000			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	28.8900	963.00	300		
5)	相关税费	6.5003			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）	0	963.00	0		
(3)	城市基础设施建设费	18.2970				
(4)	管理费用	10.2608			2%	以“（1）-（3）”为基数计算
(5)	销售费用	29.0239			2%	以 1 为基数计取
(6)	购地税费	0.0305 P _±			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	0.1268P _±				$(1 + \text{取得税费率} / (1 + 5\%)) \times \text{年利率} \times \text{建设期}$
2)	(1) - (5) 项产生的利息	32.9866				$(1) - (3) \text{项} \times \text{年利率} \times \text{建设期} \div 2$
(8)	销售税费	0			不计取	以“开发完成后不动产总价 / (1 + 5%)”为基数计取
3	投资利润				10%	
1)	土地购买价格及购地税费应计的利润	0.1031P _±				$(P + P \times \text{取得税费}) \times \text{利润率}$
2)	(1) - (5) 项及销售费用产生的利息	55.2323				
4.	土地价格	643.1707				1-2-3
5.	楼面价	6679				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住宅、商业（其他商服）及公共服务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：

住宅、公共服务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；	20	20
		2.估价方法选取分析较充分、合理，取 10～19 分；		
		3.估价方法选取分析较不充分，取 0～9 分；		
估价方法所要求的估价资料的完整性	15	1.估价资料完整，来源依据充分，取 10～15 分；	15	15
		2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取 0～9 分；		
参数选取的客观性	15	1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取 10～15 分；	15	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；	15	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；	25	25
		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			90	90
权重			50%	50%



商业（其他商服）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：

住宅用途熟地价楼面价

$$=18723 \times 50\% + 19769 \times 50\%$$

$$=19246 \text{ (元/平方米)}$$

商业（其他商服）用途熟地价楼面价

$$= 9163 \times 30\% + 12217 \times 70\%$$

$$= 11301 \text{ (元/平方米)}$$

公共服务用途熟地价楼面价

$$=6588 \times 50\% + 6679 \times 50\%$$

$$=6634 \text{ (元/平方米)}$$

如下图所示：

用途	方法	熟地价楼面价 (元/平方米)	权重	权重后熟地价楼面价 (元/平方米)
住宅	基准地价系数修正法	18723	50.00%	19246
	剩余法	19769	50.00%	
商业 (其他 商服)	基准地价系数修正法	9163	30.00%	11301
	剩余法	12217	70.00%	
公共服 务	基准地价系数修正法	6588	50.00%	6634
	剩余法	6679	50.00%	

住宅用途熟地总价如下：

$$\text{住宅用途熟地总价} = 19246 \times (87035.38 + 16315.03) \div 10000$$

$$= 198908.1991 \text{ (万元)}$$

用途	出让建筑面积 (㎡)	熟地价楼面价 (元/㎡)	熟地总价 (万元)
住宅	103350.41	19246	198908.1991
商业（其他商服）	——	11301	——
公共服务	——	6634	——
合计	103350.41	——	198908.1991



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。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。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：

住宅用途政府土地出让收益楼面价

$$=19246 \times 25\%$$

$$=4812 \text{ (元/平方米)}$$

商业（其他商服）用途政府土地出让收益楼面价

$$=11301 \times 25\%$$

$$=2825 \text{ (元/平方米)}$$

公共服务用途政府土地出让收益楼面价

$$=6634 \times 25\%$$

$$=1659 \text{ (元/平方米)}$$

估价对象政府土地总收益如下：

住宅用途政府土地出让收益总价

$$=4812 \times 103350.41 \div 10000$$

$$= 49732.2173 \text{ (万元)}$$

用途	出让建筑规模 (m^2)	政府土地出让收益楼面价 (元/ m^2)	政府土地出让收益总价 (万元)
住宅	103350.41	4812	49732.2173
商业（其他商服）	——	2825	——
公共服务	——	1659	——
合计	103350.41	——	49732.2173

五、近四年同区域土地市场情况分析

近四年（2020-2023 年）顺义区内共成交 18 宗居住类招拍挂出让项

目，宗地位置图及详细情况见下图及下表：





序号	地块名称	容积率	土地用途	成交日期	审定楼面地价 (元/㎡)	成交楼面地价 (元/㎡)
1	北京市顺义区顺义新城第 1 街区 01-01-09 地块 R2 二类居住用地、01-01-04 地块 A334 托幼用地	01-01-09 地块容积率 1.8 01-01-04 地块容积率 0.8	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2023/7/25	19858	21195
2	北京市顺义区顺义新城第 2 街区 SY00-0002-6022、SY00-0002-6023-1 地块二类居住用地	2.2-2.4	二类居住用地	2023/6/14	20063	23218
3	北京市顺义区顺义新城第 20 街区 SY00-0020-6001 地块二类居住用地	1.8	二类居住用地	2023/6/1	22411	28198
4	北京市顺义区顺义新城第 19 街区 19-69 地块二类居住用地	1.8	二类居住用地	2023/6/1	22479	29149
5	顺义区顺义新城第 5 街区 SY00-0005-6021、6024、6033、6034、6035 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	sy00-0005-6021、6024、6035 容积率 1.6, 6033 容积率 1.8	R2 二类居住用地、托幼用地	2022/9/22	11648	11277
6	顺义区顺义新城第 1 街区 SY00-0001-0320 地块 R2 二类居住用地	1.6	R2 二类居住用地	2022/9/22	19872	21949
7	顺义区顺义新城第 19 街区 19-85、86 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	19-85 地块容积率 1.2, 19-86 地块容积率 0.8	R2 二类居住用地、托幼用地	2022/6/1	21766	29210
8	顺义区薛大人庄村剩余 2 号地块土地一级开发项目 SY00-0025-6001、6003 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	sy00-0025-6001 地块容积率 1.6; sy00-0025-6003 地块容积率 0.8	R2 二类居住用地、托幼用地	2022/6/1	22609	31111
9	顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6049、6050、6052、6053 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地	1.6	R2 二类居住用地	2022/2/16	19803	19858
10	顺义区顺义新城第 5 街区平各庄旧村改造项目 SY00-0005-6045、6046 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	sy00-0005-6046 地块容积率 2.0, sy00-0005-6045 地块容积率 0.8	R2 二类居住用地、A334 托幼用地	2022/2/16	19581	19739

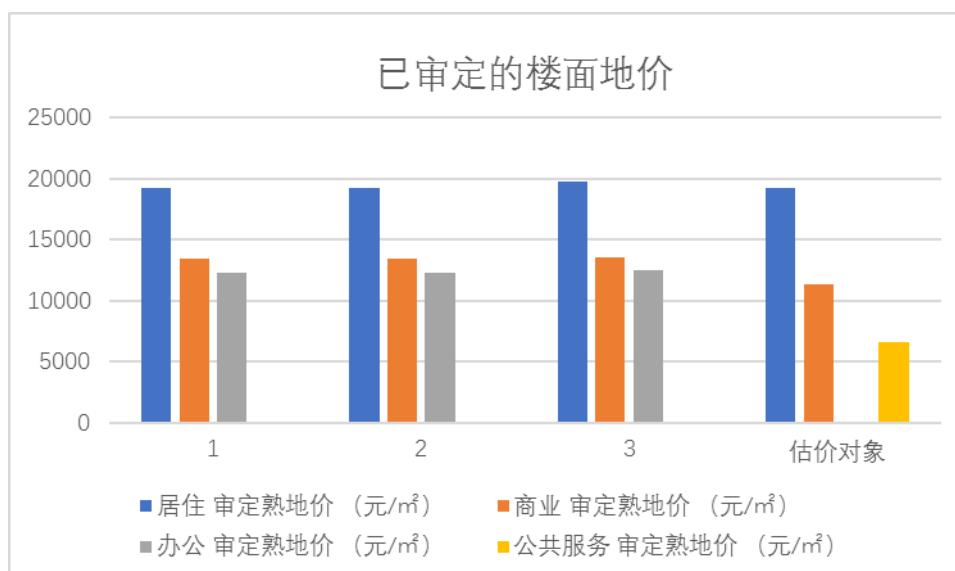


序号	地块名称	容积率	土地用途	成交日期	审定楼面地价 (元/㎡)	成交楼面地价 (元/㎡)
11	顺义新城第 23 街区新国展三期项目（原 22 街区南部） 22-02-007-1、22-02-007-2 地块 R2 二类居住用地	≤2.5	R2 二类居住用地	2021/2/2	18980	26808
12	顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6055、6056 地 块 R2 二类居住用地	≤1.6	R2 二类居住用地	2021/1/26	19271	22396
13	顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6060、6066、 6067 地块 R2 二类居住用地、6058 地块商业用地、 6063 地块综合性商业金融服务业用地、6065 地块托幼 用地	sy00-0013-6060、 6063≤2;sy00-0013- 6066、6067≤1.6;sy00- 0013-6058≤2.5;sy00- 0013-6065≤0.8	R2 二类居住用地、商业 用地、综合性商业金融 服务业用地、托幼用地	2021/1/26	19271	19391
14	顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区 SY00- 0007-6057 等地块 R2 二类居住用地、商业用地、其他类 多功能用地、公交场站设施用地和社区卫生服务中心用 地	r2≤1.6,商业、多功能 ≤2.5,公交场站≤0.6,社区 卫生≤0.8	R2 二类居住用地、商业 用地、其他类多功能用 地、公交场站设施用 地、社区卫生服务中心 用地	2020/8/27	18196	18977
15	顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区 SY00- 0007-6080、6081、6082、6084、6086 地块 R2 二类居 住用地、商业用地	r2≤1.6,商业≤2.5	R2 二类居住用地、商业 用地	2020/8/27	17867	19440
16	顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区 SY00- 0007-6072、6073、6075、6076、6078 地块 R2 二类居 住用地、托幼用地	r2≤1.6,幼托≤0.8	R2 二类居住用地、托幼 用地	2020/8/27	17867	22085
17	顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6039 等地块 R2 二类居住用地、康复护理用地和医院用地	r2、医院≤1.6,康复≤0.8	R2 二类居住用地、康复 护理、医院用地	2020/5/9	20324	24433
18	顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6028 等地块 R2 二类居住用地、托幼用地、文化活动用地和综合性商业 金融服务业用地	r2≤1.6,幼托≤0.8,文化活 动≤1.2,商业金融≤1.8	R2 二类居住用地、托幼 用地、文化活动用地、 综合性商业金融服务业 用地	2020/5/9	20087	20645

近三年（2020-2022 年）顺义区马坡镇内审定 3 宗土地，宗地位置图及详细情况见下图及下表：



序号	项目名称	居住审 定熟地 价 (元/ m²)	商业审 定熟地 价 (元/ m²)	办公审 定熟地 价 (元/ m²)	公共服 务审定 熟地价 (元/ m²)	审定年 份
1	顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6055、6056 地块二类居住用地	19271	13433	12224	——	2020 年
2	顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6060、6066、6067 地块二类居住用地、6058 地块商业用地、6063 地块综合性商业金融服务业用地、6065 地块托幼用地	19271	13433	12224	——	2020 年
3	顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6049、6050、6052、6053 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地	19803	13547	12517	——	2021 年
估价对象		19246	11301	6634	——	



估价对象周边于近 3 年成交案例有 3 块，均属于住宅七级（VII-顺 1），审定楼面熟地价的时间项目 1、2 为 2020 年，容积率为 1.6，审定楼面熟地价为住宅 19271 元/平方米、商业 13433 元/平方米、办公 12224 元/平方米；审定楼面熟地价的时间项目 3 为 2021 年，容积率 1.6，审定楼面熟地价为住宅 19803 元/平方米、商业 13547 元/平方米、办公 12517 元/平方米。

估价对象位于北京市顺义区马坡镇，上述地块与估价对象同属马坡镇，同属住宅七级，但案例位置较估价对象更靠近顺义市区，估价结果微低于案例属于合理范围内；估价对象商业为其他商服用途，案例为商务金融用途，估价结果低于案例属于合理范围内；估价对象公共服务用途与案例办公用途无可比性；本次估价结果在上述地块的审定楼面熟地价合理范围之内。

六、估价结果的确定

估价对象位于北京市基准地价住宅七级（VII-顺 1）、商业七级（VII-顺 1）、公共服务七级（VII-顺 1）范围内。土地估价专业评估师根据估价的目的，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: **198908.1991** 万元

大写金额: 壹拾玖亿捌仟玖佰零捌万壹仟玖佰玖拾壹元整

政府土地出让收益:

政府土地出让收益总额: **49732.2173** 万元

大写金额: 肆亿玖仟柒佰叁拾贰万贰仟壹佰柒拾叁元整

详见《估价结果汇总表》

土地开发总成本:

土地开发总成本: **148752.0000** 万元

大写金额: 壹拾肆亿捌仟柒佰伍拾贰万元整

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。



北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、
6002 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地国有建设用地估价结果
汇总表

	楼面价 (元/平方 米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
住宅用途熟地价	19246	103350.41	198908.1991
商业（其他商服）用途熟地 价	11301	-	-
公共服务用途熟地价	6634	-	-
熟地总价	-	103350.41	198908.1991

	楼面价 (元/平方 米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
住宅用途政府土地出让收益	4812	103350.41	49732.2173
商业（其他商服）用途 政府土地出让收益	2825	-	-
公共服务用途 政府土地出让收益	1659	-	-
政府土地出让收益总价	-	103350.41	49732.2173

出让底价建议：

1.北京市对出让地价评审要求

根据有关政策规定，土地开发成本经审计、认定后，作为出让地价评审参考。出让地价政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）不得低于该宗地熟地价。如政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）低于该宗地熟地价，则将熟地价作为该宗地的底价。

2.基本价格



如上表所示，本次评估政府土地出让收益总价为 **49732.2173** 万元。另根据《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 **SY00-1101-0601、0603** 地块 **R2** 二类居住用地、**SY00-1101-6002** 地块 **A334** 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296 号），估价对象土地开发总成本为 **148752.0000** 万元。则政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为 **198484.2173** 万元。

比较结论

3.比较结论

如上表所示，本次评估熟地价总额为 **198908.1991** 万元。如前述，政府土地出让收益与土地开发成本之和（基本价格）为 **198484.2173** 万元。经比较，熟地价总额高于基本价格。因此，本次评估出让底价建议按照评估结果确定，即 **198908.1991** 万元。

4.出让底价决策建议

估价对象北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 **SY00-1101-0601、0603、6002** 地块 **R2** 二类居住用地、**A334** 托幼用地在估价期日 **2023** 年 **10** 月 **30** 日的建议土地出让底价为：

建议出让底价：**198908.1991** 万元

大写金额：壹拾玖亿捌仟玖佰零捌万壹仟玖佰玖拾壹元



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》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. 《政府储备土地和入市交易土地联审会会议纪要》（京国土会[2004]27号）复印件
5. 《关于中央公园区项目建设项目用地预审意见的函》（京国土市预[2005]111号）
6. 《北京市发展和改革委员会关于顺义新城中央公园区项目土地一级开发核准的批复》（京发改[2005]674号）复印件
7. 《征地结案表》（京政地[2005]第79号）复印件
8. 《北京市规划委员会规划意见书》（编号：2005规意选字0095号）及附件附图复印件
9. 《北京市顺义区人民政府关于顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地、SY00-1101-6002 地块 A334 托幼用地提请地价审核有关事宜的函》（顺政函[2023]296号）复印件
10. 《关于顺义新城第11街区 SY00-1101-0601 等地块供地条件纳入“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2023]0008号）复印件
11. 估价机构《营业执照（副本）》复印件
12. 估价机构评估资质复印件
13. 土地估价专业评估师资质证书复印件