

北京市国有土地使用权
出让地价审定表

项目名称：北京市海淀区清河嘉园西区1号楼、3号楼、100
幢按实测数据签订补充协议项目国有建设用地
使用权出让地价评估

宗地位置：北京市海淀区清河嘉园西区1号楼、3号楼、100
幢地块

用地单位		北京强佑房地产开发有限公司		联系人及电话		夏鹏 13901026344	
评估单位		北京康正宏基房地产评估有限公司		联系人及电话		13911093773	
评估日期		2021年11月26日-2021年12月2日		送 审 日 期		2021年12月2日	
土 地 规 划		土 地 面 积	建 筑 面 积		土 地 用 途		地 价 区 类
		15996.99	106589.13		住宅、商业、地下商业、地下综合、地下仓储、地下车库		居住类五级V-03区片 地价区
土地 利用 规划 条件	土 地 用 途		住宅、商业、地下商业、地下综合、地下仓储、地下车库		总 建 筑 面 积		106589.13
	使 用 年 限		住宅（70年）、商业及地下商业（40年）、地下综合、地下仓储及地下车库（50年）		其中	住宅	56900.25
	总 用 地 面 积		17767.39			商业	19906.48
	其 中	建设用地	17767.39			地下商业	1462.22
		代征用地	——			地下综合	40.35
	地 上 容 积 率		4.32			地下仓储	8071.81
	建 筑 密 度		——			地下车库	16128.87
	基 础 设 施 状 况		红线外“七通”			非经营性用途	4079.15
估价方法		熟 地 价（元/平方米）		政府土地收益（元/平方米）			
		地面	楼面	地面	楼面		
基准地价系数修正法（地下仓储50年）		——	5731	——	1433		
剩余法（地下仓储50年）		——	9414	——	2354		
基准地价系数修正法（地下车库50年）		——	4585	——	1146		
剩余法（地下车库50年）		——	7531	——	1883		

宗地位置示意图 (1/1000~2000)



项目基本情况表										
项目名称	北京市海淀区清河嘉园西区1号楼、3号楼、100幢按实测数据签订补充协议项目国有建设用地使用权出让地价评估									
项目类型	存量划拨地新建		存量房	危改	企业搬迁	违章补办	新征地建设	其他		
开发形态	成片开发		单体开发					√		
评估目的	土地出让		企业改制	补缴政府土地出让收益		其他				
该宗地是否已办理过出让及出让价格	√									
该宗地是否评估审定及审定价格										
征地、拆迁补偿明细及计算公式（含物业分成或分利等公式）										
基础设施状况及自建成本	七通（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通热）									
代征地情况及代征地成本计算公式	无									
其他需要说明事项	无									

北京市海淀区清河嘉园西区1号楼、3号楼、100幢按实测数据签订补充协议项目国有建设用地使用权出让地价评估

北京市海淀区清河嘉园西区1号楼、3号楼、100幢地块