

房地产估价报告

— **估价报告编号:**

康正评字 2022-1-0201-F01HDZC6 号

— **估价项目名称:**

北京市顺义区天竺镇 SY00-0028-6001、6002 地块 F3 其他类多功能用地项目公共租赁住房整体价格评估

— **估价委托人:**

北京保障房中心有限公司

— **房地产估价机构:**

北京康正宏基房地产评估有限公司

— **注册房地产估价师:**

陈 颖 (注册号: 1120060040) 、叶 凌 (注册号: 1119970111)

— **估价报告出具日期:**

2022 年 4 月 8 日



致估价委托人函

北京保障房中心有限公司:

受贵公司委托, 我公司对北京市顺义区天竺镇 SY00-0028-6001、6002 地块 F3 其他类多功能用地项目公共租赁住房整体价格进行了评估。

估价对象: 估价对象为北京市顺义区天竺镇 SY00-0028-6001、6002 地块 F3 其他类多功能用地项目公共租赁住房, 为北京和信凯迪房地产开发有限公司单独所有。根据《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第 0000074 号], 估价对象所属 6002 地块出让国有建设用地使用权面积(以下简称‘土地面积’) 31452.13 平方米, 根据《建设工程规划许可证》[2017 规(顺)建字 0020、0024 号], 估价对象所属项目建筑面积共计 130324.13 平方米。本次评估估价范围北京市顺义区天竺镇 SY00-0028-6001、6002 地块 F3 其他类多功能用地项目 B1-B3、B6 号楼职工倒班宿舍(公共租赁住房), 根据《估价委托书》, 估价对象 B1-B3、B6 号楼职工倒班宿舍总建筑面积为 63823.66 平方米, 共计 1070 套。具体详见面积明细表:

估价对象面积明细表

序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积 (m ²)	有无燃气
1	1	1	107	1	0	1	无障碍宿舍	44.04	无
2	1	1	108	1	0	1	无障碍宿舍-02	43.55	无
3	1	1	109	1	0	1	无障碍宿舍	44.04	无
4	1	1	112	1	0	1	无障碍宿舍-01	46.48	无
5	1	1	114	1	0	1	无障碍宿舍	44.04	无
6	1	1	116	1	0	1	无障碍宿舍	44.04	无
7	1	1	201	1	1	1	50 平-04	57.37	有
8	1	1	202	1	1	1	50	57.87	有
9	1	1	203	1	1	1	50	57.87	有
10	1	1	204	1	1	1	50 平-03	57.23	有
11	1	1	205	1	1	1	50 平-05	59.16	有
12	1	1	206	4	1	1	D5	108.7	有
13	1	1	207	1	1	1	D3	55.32	有
14	1	1	208	2	1	1	D4	96.55	有
15	1	1	209	1	1	1	50 平-06	57.35	有
16	1	1	210	4	1	1	D5 反	108.7	有
17	1	1	211	1	1	1	50	57.87	有
18	1	1	212	1	1	1	50 平-03	57.23	有
19	1	1	213	1	1	1	50 平-02	58.02	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
20	1	1	214	1	1	1	50 平-03	57.23	有
21	1	1	215	1	0	1	40 平-04	45.9	无
22	1	1	216	1	1	1	50 平-01	61.09	有
23	1	1	217	1	0	1	40 平-02	45.27	无
24	1	1	218	1	1	1	50	57.87	有
25	1	1	219	1	0	1	40 平-02	45.27	无
26	1	1	220	1	1	1	50	57.87	有
27	1	1	221	1	0	1	40 平-02	45.27	无
28	1	1	222	1	1	1	50	57.87	有
29	1	1	223	1	0	1	40 平-02	45.27	无
30	1	1	224	1	0	1	40 平-02	45.27	无
31	1	1	225	1	1	1	50	57.87	有
32	1	1	226	1	0	1	40 平-03	46.3	无
33	1	1	227	1	1	1	50	57.87	有
34	1	1	228	1	1	1	50	57.87	有
35	1	1	229	1	1	1	50	57.87	有
36	1	1	230	1	1	1	50	57.87	有
37	1	1	231	1	0	1	40 平-03	46.3	无
38	1	1	232	1	1	1	50	57.87	有
39	1	1	233	1	0	1	40 平-02	45.27	无
40	1	1	234	1	0	1	40 平-02	45.27	无
41	1	1	235	1	1	1	50	57.87	有
42	1	1	236	1	0	1	40 平-01	49.52	无
43	1	1	237	1	1	1	D1	58.16	有
44	1	1	238	1	0	1	D2	46.53	无
45	1	1	239	1	0	1	40 平	50.61	无
46	1	1	301	1	1	1	50 平-04	57.37	有
47	1	1	302	1	1	1	50	57.87	有
48	1	1	303	1	1	1	50	57.87	有
49	1	1	304	1	1	1	50 平-03	57.23	有
50	1	1	305	1	1	1	50 平-05	59.16	有
51	1	1	306	4	1	1	D5	108.7	有
52	1	1	307	1	1	1	D3	55.32	有
53	1	1	308	2	1	1	D4	96.55	有
54	1	1	309	1	1	1	50 平-06	57.35	有
55	1	1	310	4	1	1	D5 反	108.7	有
56	1	1	311	1	1	1	50	57.87	有
57	1	1	312	1	1	1	50 平-03	57.23	有
58	1	1	313	1	1	1	50 平-02	58.02	有
59	1	1	314	1	1	1	50 平-03	57.23	有
60	1	1	315	1	0	1	40 平-04	45.9	无
61	1	1	316	1	1	1	50 平-01	61.09	有
62	1	1	317	1	0	1	40 平-02	45.27	无
63	1	1	318	1	1	1	50	57.87	有
64	1	1	319	1	0	1	40 平-02	45.27	无
65	1	1	320	1	1	1	50	57.87	有
66	1	1	321	1	0	1	40 平-02	45.27	无



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
67	1	1	322	1	1	1	50	57.87	有
68	1	1	323	1	0	1	40 平-02	45.27	无
69	1	1	324	1	0	1	40 平-02	45.27	无
70	1	1	325	1	1	1	50	57.87	有
71	1	1	326	1	0	1	40 平-03	46.3	无
72	1	1	327	1	1	1	50	57.87	有
73	1	1	328	1	1	1	50	57.87	有
74	1	1	329	1	1	1	50	57.87	有
75	1	1	330	1	1	1	50	57.87	有
76	1	1	331	1	0	1	40 平-03	46.3	无
77	1	1	332	1	1	1	50	57.87	有
78	1	1	333	1	0	1	40 平-02	45.27	无
79	1	1	334	1	0	1	40 平-02	45.27	无
80	1	1	335	1	1	1	50	57.87	有
81	1	1	336	1	0	1	40 平-01	49.52	无
82	1	1	337	1	1	1	D1	58.16	有
83	1	1	338	1	0	1	D2	46.53	无
84	1	1	339	1	0	1	40 平	50.61	无
85	1	1	401	1	1	1	50 平-04	57.37	有
86	1	1	402	1	1	1	50	57.87	有
87	1	1	403	1	1	1	50	57.87	有
88	1	1	404	1	1	1	50 平-03	57.23	有
89	1	1	405	1	1	1	50 平-05	59.16	有
90	1	1	406	4	1	1	D5	108.7	有
91	1	1	407	1	1	1	D3	55.32	有
92	1	1	408	2	1	1	D4	96.55	有
93	1	1	409	1	1	1	50 平-06	57.35	有
94	1	1	410	4	1	1	D5 反	108.7	有
95	1	1	411	1	1	1	50	57.87	有
96	1	1	412	1	1	1	50 平-03	57.23	有
97	1	1	413	1	1	1	50 平-02	58.02	有
98	1	1	414	1	1	1	50 平-03	57.23	有
99	1	1	415	1	0	1	40 平-04	45.9	无
100	1	1	416	1	1	1	50 平-01	61.09	有
101	1	1	417	1	0	1	40 平-02	45.27	无
102	1	1	418	1	1	1	50	57.87	有
103	1	1	419	1	0	1	40 平-02	45.27	无
104	1	1	420	1	1	1	50	57.87	有
105	1	1	421	1	0	1	40 平-02	45.27	无
106	1	1	422	1	1	1	50	57.87	有
107	1	1	423	1	0	1	40 平-02	45.27	无
108	1	1	424	1	0	1	40 平-02	45.27	无
109	1	1	425	1	1	1	50	57.87	有
110	1	1	426	1	0	1	40 平-03	46.3	无
111	1	1	427	1	1	1	50	57.87	有
112	1	1	428	1	1	1	50	57.87	有
113	1	1	429	1	1	1	50	57.87	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
114	1	1	430	1	1	1	50	57.87	有
115	1	1	431	1	0	1	40平-03	46.3	无
116	1	1	432	1	1	1	50	57.87	有
117	1	1	433	1	0	1	40平-02	45.27	无
118	1	1	434	1	0	1	40平-02	45.27	无
119	1	1	435	1	1	1	50	57.87	有
120	1	1	436	1	0	1	40平-01	49.52	无
121	1	1	437	1	1	1	D1	58.16	有
122	1	1	438	1	0	1	D2	46.53	无
123	1	1	439	1	0	1	40平	50.61	无
124	1	1	501	1	1	1	50平-04	57.37	有
125	1	1	502	1	1	1	50	57.87	有
126	1	1	503	1	1	1	50	57.87	有
127	1	1	504	1	1	1	50平-03	57.23	有
128	1	1	505	1	1	1	50平-05	59.16	有
129	1	1	506	4	1	1	D5	108.7	有
130	1	1	507	1	1	1	D3	55.32	有
131	1	1	508	2	1	1	D4	96.55	有
132	1	1	509	1	1	1	50平-06	57.35	有
133	1	1	510	4	1	1	D5反	108.7	有
134	1	1	511	1	1	1	50	57.87	有
135	1	1	512	1	1	1	50平-03	57.23	有
136	1	1	513	1	1	1	50平-02	58.02	有
137	1	1	514	1	1	1	50平-03	57.23	有
138	1	1	515	1	0	1	40平-04	45.9	无
139	1	1	516	1	1	1	50平-01	61.09	有
140	1	1	517	1	0	1	40平-02	45.27	无
141	1	1	518	1	1	1	50	57.87	有
142	1	1	519	1	0	1	40平-02	45.27	无
143	1	1	520	1	1	1	50	57.87	有
144	1	1	521	1	0	1	40平-02	45.27	无
145	1	1	522	1	1	1	50	57.87	有
146	1	1	523	1	0	1	40平-02	45.27	无
147	1	1	524	1	0	1	40平-02	45.27	无
148	1	1	525	1	1	1	50	57.87	有
149	1	1	526	1	0	1	40平-03	46.3	无
150	1	1	527	1	1	1	50	57.87	有
151	1	1	528	1	1	1	50	57.87	有
152	1	1	529	1	1	1	50	57.87	有
153	1	1	530	1	1	1	50	57.87	有
154	1	1	531	1	0	1	40平-03	46.3	无
155	1	1	532	1	1	1	50	57.87	有
156	1	1	533	1	0	1	40平-02	45.27	无
157	1	1	534	1	0	1	40平-02	45.27	无
158	1	1	535	1	1	1	50	57.87	有
159	1	1	536	1	0	1	40平-01	49.52	无
160	1	1	537	1	1	1	D1	58.16	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
161	1	1	538	1	0	1	D2	46.53	无
162	1	1	539	1	0	1	40平	50.61	无
163	1	1	601	1	1	1	50平-04	57.37	有
164	1	1	602	1	1	1	50	57.87	有
165	1	1	603	1	1	1	50	57.87	有
166	1	1	604	1	1	1	50平-03	57.23	有
167	1	1	605	1	1	1	50平-05	59.16	有
168	1	1	606	4	1	1	D5	108.7	有
169	1	1	607	1	1	1	D3	55.32	有
170	1	1	608	2	1	1	D4	96.55	有
171	1	1	609	1	1	1	50平-06	57.35	有
172	1	1	610	4	1	1	D5反	108.7	有
173	1	1	611	1	1	1	50	57.87	有
174	1	1	612	1	1	1	50平-03	57.23	有
175	1	1	613	1	1	1	50平-02	58.02	有
176	1	1	614	1	1	1	50平-03	57.23	有
177	1	1	615	1	0	1	40平-04	45.9	无
178	1	1	616	1	1	1	50平-01	61.09	有
179	1	1	617	1	0	1	40平-02	45.27	无
180	1	1	618	1	1	1	50	57.87	有
181	1	1	619	1	0	1	40平-02	45.27	无
182	1	1	620	1	1	1	50	57.87	有
183	1	1	621	1	0	1	40平-02	45.27	无
184	1	1	622	1	1	1	50	57.87	有
185	1	1	623	1	0	1	40平-02	45.27	无
186	1	1	624	1	0	1	40平-02	45.27	无
187	1	1	625	1	1	1	50	57.87	有
188	1	1	626	1	0	1	40平-03	46.3	无
189	1	1	627	1	1	1	50	57.87	有
190	1	1	628	1	1	1	50	57.87	有
191	1	1	629	1	1	1	50	57.87	有
192	1	1	630	1	1	1	50	57.87	有
193	1	1	631	1	0	1	40平-03	46.3	无
194	1	1	632	1	1	1	50	57.87	有
195	1	1	633	1	0	1	40平-02	45.27	无
196	1	1	634	1	0	1	40平-02	45.27	无
197	1	1	635	1	1	1	50	57.87	有
198	1	1	636	1	0	1	40平-01	49.52	无
199	1	1	637	1	1	1	D1	58.16	有
200	1	1	638	1	0	1	D2	46.53	无
201	1	1	639	1	0	1	40平	50.61	无
202	1	1	701	1	1	1	50平-04	57.37	有
203	1	1	702	1	1	1	50	57.87	有
204	1	1	703	1	1	1	50	57.87	有
205	1	1	704	1	1	1	50平-03	57.23	有
206	1	1	705	1	1	1	50平-05	59.16	有
207	1	1	706	4	1	1	D5	108.7	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
208	1	1	707	1	1	1	D3	55.32	有
209	1	1	708	2	1	1	D4	96.55	有
210	1	1	709	1	1	1	50 平-06	57.35	有
211	1	1	710	4	1	1	D5 反	108.7	有
212	1	1	711	1	1	1	50	57.87	有
213	1	1	712	1	1	1	50 平-03	57.23	有
214	1	1	713	1	1	1	50 平-02	58.02	有
215	1	1	714	1	1	1	50 平-03	57.23	有
216	1	1	715	1	0	1	40 平-04	45.9	无
217	1	1	716	1	1	1	50 平-01	61.09	有
218	1	1	717	1	0	1	40 平-02	45.27	无
219	1	1	718	1	1	1	50	57.87	有
220	1	1	719	1	0	1	40 平-02	45.27	无
221	1	1	720	1	1	1	50	57.87	有
222	1	1	721	1	0	1	40 平-02	45.27	无
223	1	1	722	1	1	1	50	57.87	有
224	1	1	723	1	0	1	40 平-02	45.27	无
225	1	1	724	1	0	1	40 平-02	45.27	无
226	1	1	725	1	1	1	50	57.87	有
227	1	1	726	1	0	1	40 平-03	46.3	无
228	1	1	727	1	1	1	50	57.87	有
229	1	1	728	1	1	1	50	57.87	有
230	1	1	729	1	1	1	50	57.87	有
231	1	1	730	1	1	1	50	57.87	有
232	1	1	731	1	0	1	40 平-03	46.3	无
233	1	1	732	1	1	1	50	57.87	有
234	1	1	733	1	0	1	40 平-02	45.27	无
235	1	1	734	1	0	1	40 平-02	45.27	无
236	1	1	735	1	1	1	50	57.87	有
237	1	1	736	1	0	1	40 平-01	49.52	无
238	1	1	737	1	1	1	D1	58.16	有
239	1	1	738	1	0	1	D2	46.53	无
240	1	1	739	1	0	1	40 平	50.61	无
241	1	1	801	1	1	1	50 平-04	57.37	有
242	1	1	802	1	1	1	50	57.87	有
243	1	1	803	1	1	1	50	57.87	有
244	1	1	804	1	1	1	50 平-03	57.23	有
245	1	1	805	1	1	1	50 平-05	59.16	有
246	1	1	806	4	1	1	D5	108.7	有
247	1	1	807	1	1	1	D3	55.32	有
248	1	1	808	2	1	1	D4	96.55	有
249	1	1	809	1	1	1	50 平-06	57.35	有
250	1	1	810	4	1	1	D5 反	108.7	有
251	1	1	811	1	1	1	50	57.87	有
252	1	1	812	1	1	1	50 平-03	57.23	有
253	1	1	813	1	1	1	50 平-02	58.02	有
254	1	1	814	1	1	1	50 平-03	57.23	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
255	1	1	815	1	0	1	40 平-04	45.9	无
256	1	1	816	1	1	1	50 平-01	61.09	有
257	1	1	817	1	0	1	40 平-02	45.27	无
258	1	1	818	1	1	1	50	57.87	有
259	1	1	819	1	0	1	40 平-02	45.27	无
260	1	1	820	1	1	1	50	57.87	有
261	1	1	821	1	0	1	40 平-02	45.27	无
262	1	1	822	1	1	1	50	57.87	有
263	1	1	823	1	0	1	40 平-02	45.27	无
264	1	1	824	1	0	1	40 平-02	45.27	无
265	1	1	825	1	1	1	50	57.87	有
266	1	1	826	1	0	1	40 平-03	46.3	无
267	1	1	827	1	1	1	50	57.87	有
268	1	1	828	1	1	1	50	57.87	有
269	1	1	829	1	1	1	50	57.87	有
270	1	1	830	1	1	1	50	57.87	有
271	1	1	831	1	0	1	40 平-03	46.3	无
272	1	1	832	1	1	1	50	57.87	有
273	1	1	833	1	0	1	40 平-02	45.27	无
274	1	1	834	1	0	1	40 平-02	45.27	无
275	1	1	835	1	1	1	50	57.87	有
276	1	1	836	1	0	1	40 平-01	49.52	无
277	1	1	837	1	1	1	D1	58.16	有
278	1	1	838	1	0	1	D2	46.53	无
279	1	1	839	1	0	1	40 平	50.61	无
280	1	1	901	1	1	1	50 平-04	57.37	有
281	1	1	902	1	1	1	50	57.87	有
282	1	1	903	1	1	1	50	57.87	有
283	1	1	904	1	1	1	50 平-03	57.23	有
284	1	1	905	1	1	1	50 平-05	59.16	有
285	1	1	906	4	1	1	D5	108.7	有
286	1	1	907	1	1	1	D3	55.32	有
287	1	1	908	2	1	1	D4	96.55	有
288	1	1	909	1	1	1	50 平-06	57.35	有
289	1	1	910	4	1	1	D5 反	108.7	有
290	1	1	911	1	1	1	50	57.87	有
291	1	1	912	1	1	1	50 平-03	57.23	有
292	1	1	913	1	1	1	50 平-02	58.02	有
293	1	1	914	1	1	1	50 平-03	57.23	有
294	1	1	915	1	0	1	40 平-04	45.9	无
295	1	1	916	1	1	1	50 平-01	61.09	有
296	1	1	917	1	0	1	40 平-02	45.27	无
297	1	1	918	1	1	1	50	57.87	有
298	1	1	919	1	0	1	40 平-02	45.27	无
299	1	1	920	1	1	1	50	57.87	有
300	1	1	921	1	0	1	40 平-02	45.27	无
301	1	1	922	1	1	1	50	57.87	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
302	1	1	923	1	0	1	40 平-02	45.27	无
303	1	1	924	1	0	1	40 平-02	45.27	无
304	1	1	925	1	1	1	50	57.87	有
305	1	1	926	1	0	1	40 平-03	46.3	无
306	1	1	927	1	1	1	50	57.87	有
307	1	1	928	1	1	1	50	57.87	有
308	1	1	929	1	1	1	50	57.87	有
309	1	1	930	1	1	1	50	57.87	有
310	1	1	931	1	0	1	40 平-03	46.3	无
311	1	1	932	1	1	1	50	57.87	有
312	1	1	933	1	0	1	40 平-02	45.27	无
313	1	1	934	1	0	1	40 平-02	45.27	无
314	1	1	935	1	1	1	50	57.87	有
315	1	1	936	1	0	1	40 平-01	49.52	无
316	1	1	937	1	1	1	D1	58.16	有
317	1	1	938	1	0	1	D2	46.53	无
318	1	1	939	1	0	1	40 平	50.61	无
319	1	1	1001	1	1	1	50 平-04	57.37	有
320	1	1	1002	1	1	1	50	57.87	有
321	1	1	1003	1	1	1	50	57.87	有
322	1	1	1004	1	1	1	50 平-03	57.23	有
323	1	1	1005	1	1	1	50 平-05	59.16	有
324	1	1	1006	4	1	1	D5	108.7	有
325	1	1	1007	1	1	1	D3	55.32	有
326	1	1	1008	2	1	1	D4	96.55	有
327	1	1	1009	1	1	1	50 平-06	57.35	有
328	1	1	1010	4	1	1	D5 反	108.7	有
329	1	1	1011	1	1	1	50	57.87	有
330	1	1	1012	1	1	1	50 平-03	57.23	有
331	1	1	1013	1	1	1	50 平-02	58.02	有
332	1	1	1014	1	1	1	50 平-03	57.23	有
333	1	1	1015	1	0	1	40 平-04	45.9	无
334	1	1	1016	1	1	1	50 平-01	61.09	有
335	1	1	1017	1	0	1	40 平-02	45.27	无
336	1	1	1018	1	1	1	50	57.87	有
337	1	1	1019	1	0	1	40 平-02	45.27	无
338	1	1	1020	1	1	1	50	57.87	有
339	1	1	1021	1	0	1	40 平-02	45.27	无
340	1	1	1022	1	1	1	50	57.87	有
341	1	1	1023	1	0	1	40 平-02	45.27	无
342	1	1	1024	1	0	1	40 平-02	45.27	无
343	1	1	1025	1	1	1	50	57.87	有
344	1	1	1026	1	0	1	40 平-03	46.3	无
345	1	1	1027	1	1	1	50	57.87	有
346	1	1	1028	1	1	1	50	57.87	有
347	1	1	1029	1	1	1	50	57.87	有
348	1	1	1030	1	1	1	50	57.87	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
349	1	1	1031	1	0	1	40 平-03	46.3	无
350	1	1	1032	1	1	1	50	57.87	有
351	1	1	1033	1	0	1	40 平-02	45.27	无
352	1	1	1034	1	0	1	40 平-02	45.27	无
353	1	1	1035	1	1	1	50	57.87	有
354	1	1	1036	1	0	1	40 平-01	49.52	无
355	1	1	1037	1	1	1	D1	58.16	有
356	1	1	1038	1	0	1	D2	46.53	无
357	1	1	1039	1	0	1	40 平	50.61	无
358	1	1	1101	1	1	1	50 平-04	57.37	有
359	1	1	1102	1	1	1	50	57.87	有
360	1	1	1103	1	1	1	50	57.87	有
361	1	1	1104	1	1	1	50 平-03	57.23	有
362	1	1	1105	1	1	1	50 平-05	59.16	有
363	1	1	1106	4	1	1	D5	108.7	有
364	1	1	1107	1	1	1	D3	55.32	有
365	1	1	1108	2	1	1	D4	96.55	有
366	1	1	1109	1	1	1	50 平-06	57.35	有
367	1	1	1110	4	1	1	D5 反	108.7	有
368	1	1	1111	1	1	1	50	57.87	有
369	1	1	1112	1	1	1	50 平-03	57.23	有
370	1	1	1113	1	1	1	50 平-02	58.02	有
371	1	1	1114	1	1	1	50 平-03	57.23	有
372	1	1	1115	1	0	1	40 平-04	45.9	无
373	1	1	1116	1	1	1	50 平-01	61.09	有
374	1	1	1117	1	0	1	40 平-02	45.27	无
375	1	1	1118	1	1	1	50	57.87	有
376	1	1	1119	1	0	1	40 平-02	45.27	无
377	1	1	1120	1	1	1	50	57.87	有
378	1	1	1121	1	0	1	40 平-02	45.27	无
379	1	1	1122	1	1	1	50	57.87	有
380	1	1	1123	1	0	1	40 平-02	45.27	无
381	1	1	1124	1	0	1	40 平-02	45.27	无
382	1	1	1125	1	1	1	50	57.87	有
383	1	1	1126	1	0	1	40 平-03	46.3	无
384	1	1	1127	1	1	1	50	57.87	有
385	1	1	1129	1	1	1	50	57.87	有
386	1	1	1130	1	1	1	50	57.87	有
387	1	1	1131	1	1	1	50	57.87	有
388	1	1	1132	1	0	1	40 平-03	46.3	无
389	1	1	1133	1	1	1	50	58.32	有
390	1	1	1134	1	0	1	40 平-02	47.95	无
391	2	1	203	1	0	1	40 平	48.16	无
392	2	1	204	1	0	1	D2	44.28	无
393	2	1	205	1	1	1	D1	55.34	有
394	2	1	206	1	0	1	40 平-01	47.12	无
395	2	1	207	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
396	2	1	208	1	0	1	40 平-02	43.08	无
397	2	1	209	1	0	1	40 平-02	43.08	无
398	2	1	210	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
399	2	1	211	1	0	1	40 平-03	44.06	无
400	2	1	212	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
401	2	1	213	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
402	2	1	214	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
403	2	1	216	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
404	2	1	217	1	0	1	40 平-03	44.06	无
405	2	1	218	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
406	2	1	219	1	0	1	40 平-02	43.08	无
407	2	1	220	1	0	1	40 平-02	43.08	无
408	2	1	221	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
409	2	1	222	1	0	1	40 平-02	43.08	无
410	2	1	223	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
411	2	1	224	1	0	1	40 平-02	43.08	无
412	2	1	225	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
413	2	1	226	1	0	1	40 平-02	43.08	无
414	2	1	227	1	1	1	50 平宿舍-01	58.13	有
415	2	1	228	1	0	1	40 平-04	43.68	无
416	2	1	229	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
417	2	1	230	1	1	1	50 平宿舍-02	55.21	有
418	2	1	231	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
419	2	1	232	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
420	2	1	233	4	1	1	D5 反	103.44	有
421	2	1	234	1	1	1	50 平宿舍-06	54.58	有
422	2	1	235	1	1	1	D3	52.64	有
423	2	1	236	2	1	1	D4	91.88	有
424	2	1	237	4	1	1	D5	103.44	有
425	2	1	238	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
426	2	1	239	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
427	2	1	240	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
428	2	1	241	1	1	1	50 平宿舍-05	56.3	有
429	2	1	242	1	1	1	50 平宿舍-04	54.59	有
430	2	1	301	1	0	1	40 平	48.16	无
431	2	1	302	1	0	1	D2	44.28	无
432	2	1	303	1	1	1	D1	55.34	有
433	2	1	304	1	0	1	40 平-01	47.12	无
434	2	1	305	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
435	2	1	306	1	0	1	40 平-02	43.08	无
436	2	1	307	1	0	1	40 平-02	43.08	无
437	2	1	308	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
438	2	1	309	1	0	1	40 平-03	44.06	无
439	2	1	310	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
440	2	1	311	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
441	2	1	312	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
442	2	1	314	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
443	2	1	315	1	0	1	40 平-03	44.06	无
444	2	1	316	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
445	2	1	317	1	0	1	40 平-02	43.08	无
446	2	1	318	1	0	1	40 平-02	43.08	无
447	2	1	319	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
448	2	1	320	1	0	1	40 平-02	43.08	无
449	2	1	321	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
450	2	1	322	1	0	1	40 平-02	43.08	无
451	2	1	323	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
452	2	1	324	1	0	1	40 平-02	43.08	无
453	2	1	325	1	1	1	50 平宿舍-01	58.13	有
454	2	1	326	1	0	1	40 平-04	43.68	无
455	2	1	327	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
456	2	1	328	1	1	1	50 平宿舍-02	55.21	有
457	2	1	329	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
458	2	1	330	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
459	2	1	331	4	1	1	D5 反	103.44	有
460	2	1	332	1	1	1	50 平宿舍-06	54.58	有
461	2	1	333	1	1	1	D3	52.64	有
462	2	1	334	2	1	1	D4	91.88	有
463	2	1	335	4	1	1	D5	103.44	有
464	2	1	336	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
465	2	1	337	1	1	1	50 平宿舍-05	56.3	有
466	2	1	338	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
467	2	1	339	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
468	2	1	340	1	1	1	50 平宿舍-04	54.59	有
469	2	1	401	1	0	1	40 平	48.16	无
470	2	1	402	1	0	1	D2	44.28	无
471	2	1	403	1	1	1	D1	55.34	有
472	2	1	404	1	0	1	40 平-01	47.12	无
473	2	1	405	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
474	2	1	406	1	0	1	40 平-02	43.08	无
475	2	1	407	1	0	1	40 平-02	43.08	无
476	2	1	408	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
477	2	1	409	1	0	1	40 平-03	44.06	无
478	2	1	410	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
479	2	1	411	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
480	2	1	412	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
481	2	1	414	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
482	2	1	415	1	0	1	40 平-03	44.06	无
483	2	1	416	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
484	2	1	417	1	0	1	40 平-02	43.08	无
485	2	1	418	1	0	1	40 平-02	43.08	无
486	2	1	419	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
487	2	1	420	1	0	1	40 平-02	43.08	无
488	2	1	421	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
489	2	1	422	1	0	1	40 平-02	43.08	无



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
490	2	1	423	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
491	2	1	424	1	0	1	40 平-02	43.08	无
492	2	1	425	1	1	1	50 平宿舍-01	58.13	有
493	2	1	426	1	0	1	40 平-04	43.68	无
494	2	1	427	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
495	2	1	428	1	1	1	50 平宿舍-02	55.21	有
496	2	1	429	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
497	2	1	430	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
498	2	1	431	4	1	1	D5 反	103.44	有
499	2	1	432	1	1	1	50 平宿舍-06	54.58	有
500	2	1	433	1	1	1	D3	52.64	有
501	2	1	434	2	1	1	D4	91.88	有
502	2	1	435	4	1	1	D5	103.44	有
503	2	1	436	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
504	2	1	437	1	1	1	50 平宿舍-05	56.3	有
505	2	1	438	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
506	2	1	439	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
507	2	1	440	1	1	1	50 平宿舍-04	54.59	有
508	2	1	501	1	0	1	40 平	48.16	无
509	2	1	502	1	0	1	D2	44.28	无
510	2	1	503	1	1	1	D1	55.34	有
511	2	1	504	1	0	1	40 平-01	47.12	无
512	2	1	505	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
513	2	1	506	1	0	1	40 平-02	43.08	无
514	2	1	507	1	0	1	40 平-02	43.08	无
515	2	1	508	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
516	2	1	509	1	0	1	40 平-03	44.06	无
517	2	1	510	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
518	2	1	511	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
519	2	1	512	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
520	2	1	514	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
521	2	1	515	1	0	1	40 平-03	44.06	无
522	2	1	516	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
523	2	1	517	1	0	1	40 平-02	43.08	无
524	2	1	518	1	0	1	40 平-02	43.08	无
525	2	1	519	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
526	2	1	520	1	0	1	40 平-02	43.08	无
527	2	1	521	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
528	2	1	522	1	0	1	40 平-02	43.08	无
529	2	1	523	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
530	2	1	524	1	0	1	40 平-02	43.08	无
531	2	1	525	1	1	1	50 平宿舍-01	58.13	有
532	2	1	526	1	0	1	40 平-04	43.68	无
533	2	1	527	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
534	2	1	528	1	1	1	50 平宿舍-02	55.21	有
535	2	1	529	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
536	2	1	530	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
537	2	1	531	4	1	1	D5 反	103.44	有
538	2	1	532	1	1	1	50 平宿舍-06	54.58	有
539	2	1	533	1	1	1	D3	52.64	有
540	2	1	534	2	1	1	D4	91.88	有
541	2	1	535	4	1	1	D5	103.44	有
542	2	1	536	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
543	2	1	537	1	1	1	50 平宿舍-05	56.3	有
544	2	1	538	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
545	2	1	539	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
546	2	1	540	1	1	1	50 平宿舍-04	54.59	有
547	2	1	601	1	0	1	40 平	48.16	无
548	2	1	602	1	0	1	D2	44.28	无
549	2	1	603	1	1	1	D1	55.34	有
550	2	1	604	1	0	1	40 平-01	47.12	无
551	2	1	605	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
552	2	1	606	1	0	1	40 平-02	43.08	无
553	2	1	607	1	0	1	40 平-02	43.08	无
554	2	1	608	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
555	2	1	609	1	0	1	40 平-03	44.06	无
556	2	1	610	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
557	2	1	611	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
558	2	1	612	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
559	2	1	614	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
560	2	1	615	1	0	1	40 平-03	44.06	无
561	2	1	616	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
562	2	1	617	1	0	1	40 平-02	43.08	无
563	2	1	618	1	0	1	40 平-02	43.08	无
564	2	1	619	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
565	2	1	620	1	0	1	40 平-02	43.08	无
566	2	1	621	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
567	2	1	622	1	0	1	40 平-02	43.08	无
568	2	1	623	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
569	2	1	624	1	0	1	40 平-02	43.08	无
570	2	1	625	1	1	1	50 平宿舍-01	58.13	有
571	2	1	626	1	0	1	40 平-04	43.68	无
572	2	1	627	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
573	2	1	628	1	1	1	50 平宿舍-02	55.21	有
574	2	1	629	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
575	2	1	630	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
576	2	1	631	4	1	1	D5 反	103.44	有
577	2	1	632	1	1	1	50 平宿舍-06	54.58	有
578	2	1	633	1	1	1	D3	52.64	有
579	2	1	634	2	1	1	D4	91.88	有
580	2	1	635	4	1	1	D5	103.44	有
581	2	1	636	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
582	2	1	637	1	1	1	50 平宿舍-05	56.3	有
583	2	1	638	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
584	2	1	639	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
585	2	1	640	1	1	1	50 平宿舍-04	54.59	有
586	2	1	701	1	0	1	40 平	48.16	无
587	2	1	702	1	0	1	D2	44.28	无
588	2	1	703	1	1	1	D1	55.34	有
589	2	1	704	1	0	1	40 平-01	47.12	无
590	2	1	705	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
591	2	1	706	1	0	1	40 平-02	43.08	无
592	2	1	707	1	0	1	40 平-02	43.08	无
593	2	1	708	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
594	2	1	709	1	0	1	40 平-03	44.06	无
595	2	1	710	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
596	2	1	711	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
597	2	1	712	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
598	2	1	714	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
599	2	1	715	1	0	1	40 平-03	44.06	无
600	2	1	716	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
601	2	1	717	1	0	1	40 平-02	43.08	无
602	2	1	718	1	0	1	40 平-02	43.08	无
603	2	1	719	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
604	2	1	720	1	0	1	40 平-02	43.08	无
605	2	1	721	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
606	2	1	722	1	0	1	40 平-02	43.08	无
607	2	1	723	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
608	2	1	724	1	0	1	40 平-02	43.08	无
609	2	1	725	1	1	1	50 平宿舍-01	58.13	有
610	2	1	726	1	0	1	40 平-04	43.68	无
611	2	1	727	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
612	2	1	728	1	1	1	50 平宿舍-02	55.21	有
613	2	1	729	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
614	2	1	730	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
615	2	1	731	4	1	1	D5 反	103.44	有
616	2	1	732	1	1	1	50 平宿舍-06	54.58	有
617	2	1	733	1	1	1	D3	52.64	有
618	2	1	734	2	1	1	D4	91.88	有
619	2	1	735	4	1	1	D5	103.44	有
620	2	1	736	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
621	2	1	737	1	1	1	50 平宿舍-05	56.3	有
622	2	1	738	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
623	2	1	739	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
624	2	1	740	1	1	1	50 平宿舍-04	54.59	有
625	2	1	801	1	0	1	40 平	48.16	无
626	2	1	802	1	0	1	D2	44.28	无
627	2	1	803	1	1	1	D1	55.34	有
628	2	1	804	1	0	1	40 平-01	47.12	无
629	2	1	805	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
630	2	1	806	1	0	1	40 平-02	43.08	无



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
631	2	1	807	1	0	1	40 平-02	43.08	无
632	2	1	808	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
633	2	1	809	1	0	1	40 平-03	44.06	无
634	2	1	810	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
635	2	1	811	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
636	2	1	812	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
637	2	1	814	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
638	2	1	815	1	0	1	40 平-03	44.06	无
639	2	1	816	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
640	2	1	817	1	0	1	40 平-02	43.08	无
641	2	1	818	1	0	1	40 平-02	43.08	无
642	2	1	819	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
643	2	1	820	1	0	1	40 平-02	43.08	无
644	2	1	821	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
645	2	1	822	1	0	1	40 平-02	43.08	无
646	2	1	823	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
647	2	1	824	1	0	1	40 平-02	43.08	无
648	2	1	825	1	1	1	50 平宿舍-01	58.13	有
649	2	1	826	1	0	1	40 平-04	43.68	无
650	2	1	827	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
651	2	1	828	1	1	1	50 平宿舍-02	55.21	有
652	2	1	829	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
653	2	1	830	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
654	2	1	831	4	1	1	D5 反	103.44	有
655	2	1	832	1	1	1	50 平宿舍-06	54.58	有
656	2	1	833	1	1	1	D3	52.64	有
657	2	1	834	2	1	1	D4	91.88	有
658	2	1	835	4	1	1	D5	103.44	有
659	2	1	836	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
660	2	1	837	1	1	1	50 平宿舍-05	56.3	有
661	2	1	838	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
662	2	1	839	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
663	2	1	840	1	1	1	50 平宿舍-04	54.59	有
664	2	1	901	1	0	1	40 平	48.16	无
665	2	1	902	1	0	1	D2	44.28	无
666	2	1	903	1	1	1	D1	55.34	有
667	2	1	904	1	0	1	40 平-01	47.12	无
668	2	1	905	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
669	2	1	906	1	0	1	40 平-02	43.08	无
670	2	1	907	1	0	1	40 平-02	43.08	无
671	2	1	908	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
672	2	1	909	1	0	1	40 平-03	44.06	无
673	2	1	910	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
674	2	1	911	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
675	2	1	912	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
676	2	1	914	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
677	2	1	915	1	0	1	40 平-03	44.06	无



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
678	2	1	916	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
679	2	1	917	1	0	1	40 平-02	43.08	无
680	2	1	918	1	0	1	40 平-02	43.08	无
681	2	1	919	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
682	2	1	920	1	0	1	40 平-02	43.08	无
683	2	1	921	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
684	2	1	922	1	0	1	40 平-02	43.08	无
685	2	1	923	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
686	2	1	924	1	0	1	40 平-02	43.08	无
687	2	1	925	1	1	1	50 平宿舍-01	58.13	有
688	2	1	926	1	0	1	40 平-04	43.68	无
689	2	1	927	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
690	2	1	928	1	1	1	50 平宿舍-02	55.21	有
691	2	1	929	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
692	2	1	930	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
693	2	1	931	4	1	1	D5 反	103.44	有
694	2	1	932	1	1	1	50 平宿舍-06	54.58	有
695	2	1	933	1	1	1	D3	52.64	有
696	2	1	934	2	1	1	D4	91.88	有
697	2	1	935	4	1	1	D5	103.44	有
698	2	1	936	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
699	2	1	937	1	1	1	50 平宿舍-05	56.3	有
700	2	1	938	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
701	2	1	939	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
702	2	1	940	1	1	1	50 平宿舍-04	54.59	有
703	2	1	1001	1	0	1	40 平	48.16	无
704	2	1	1002	1	0	1	D2	44.28	无
705	2	1	1003	1	1	1	D1	55.34	有
706	2	1	1004	1	0	1	40 平-01	47.12	无
707	2	1	1005	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
708	2	1	1006	1	0	1	40 平-02	43.08	无
709	2	1	1007	1	0	1	40 平-02	43.08	无
710	2	1	1008	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
711	2	1	1009	1	0	1	40 平-03	44.06	无
712	2	1	1010	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
713	2	1	1011	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
714	2	1	1012	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
715	2	1	1014	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
716	2	1	1015	1	0	1	40 平-03	44.06	无
717	2	1	1016	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
718	2	1	1017	1	0	1	40 平-02	43.08	无
719	2	1	1018	1	0	1	40 平-02	43.08	无
720	2	1	1019	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
721	2	1	1020	1	0	1	40 平-02	43.08	无
722	2	1	1021	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
723	2	1	1022	1	0	1	40 平-02	43.08	无
724	2	1	1023	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
725	2	1	1024	1	0	1	40 平-02	43.08	无
726	2	1	1025	1	1	1	50 平宿舍-01	58.13	有
727	2	1	1026	1	0	1	40 平-04	43.68	无
728	2	1	1027	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
729	2	1	1028	1	1	1	50 平宿舍-02	55.21	有
730	2	1	1029	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
731	2	1	1030	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
732	2	1	1031	4	1	1	D5 反	103.44	有
733	2	1	1032	1	1	1	50 平宿舍-06	54.58	有
734	2	1	1033	1	1	1	D3	52.64	有
735	2	1	1034	2	1	1	D4	91.88	有
736	2	1	1035	4	1	1	D5	103.44	有
737	2	1	1036	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
738	2	1	1037	1	1	1	50 平宿舍-05	56.3	有
739	2	1	1038	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
740	2	1	1039	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
741	2	1	1040	1	1	1	50 平宿舍-04	54.59	有
742	2	1	1101	1	0	1	40 平	48.16	无
743	2	1	1102	1	0	1	D2	44.28	无
744	2	1	1103	1	1	1	D1	55.34	有
745	2	1	1104	1	0	1	40 平-01	47.12	无
746	2	1	1105	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
747	2	1	1106	1	0	1	40 平-02	43.08	无
748	2	1	1107	1	0	1	40 平-02	43.08	无
749	2	1	1108	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
750	2	1	1109	1	0	1	40 平-03	44.06	无
751	2	1	1110	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
752	2	1	1111	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
753	2	1	1112	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
754	2	1	1114	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
755	2	1	1115	1	0	1	40 平-03	44.06	无
756	2	1	1116	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
757	2	1	1117	1	0	1	40 平-02	43.08	无
758	2	1	1118	1	0	1	40 平-02	43.08	无
759	2	1	1119	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
760	2	1	1120	1	0	1	40 平-02	43.08	无
761	2	1	1121	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
762	2	1	1122	1	0	1	40 平-02	43.08	无
763	2	1	1123	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
764	2	1	1124	1	0	1	40 平-02	43.08	无
765	2	1	1125	1	1	1	50 平宿舍-01	58.13	有
766	2	1	1126	1	0	1	40 平-04	43.68	无
767	2	1	1127	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
768	2	1	1128	1	1	1	50 平宿舍-02	55.21	有
769	2	1	1129	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
770	2	1	1130	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
771	2	1	1131	4	1	1	D5 反	103.44	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
772	2	1	1132	1	1	1	50 平宿舍-06	54.58	有
773	2	1	1133	1	1	1	D3	52.64	有
774	2	1	1134	2	1	1	D4	91.88	有
775	2	1	1135	4	1	1	D5	103.44	有
776	2	1	1136	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
777	2	1	1137	1	1	1	50 平宿舍-05	56.3	有
778	2	1	1138	1	1	1	50 平宿舍-03	54.46	有
779	2	1	1139	1	1	1	50 平宿舍	55.07	有
780	2	1	1140	1	1	1	50 平宿舍-04	54.59	有
781	3	1	201	1	0	1	40 平-06	42.58	无
782	3	1	202	1	0	1	40 平-06	42.58	无
783	3	1	203	1	0	1	40 平-02	42.46	无
784	3	1	204	1	0	1	40 平-02	42.46	无
785	3	1	205	1	0	1	40 平-07	42.83	无
786	3	1	206	1	1	1	50 平宿舍-09	54.28	有
787	3	1	207	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
788	3	1	209	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
789	3	1	210	1	0	1	40 平-03	43.43	无
790	3	1	211	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
791	3	1	212	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
792	3	1	213	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
793	3	1	214	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
794	3	1	215	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
795	3	1	216	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
796	3	1	217	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
797	3	1	218	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
798	3	1	219	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
799	3	1	220	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
800	3	1	221	4	1	1	D5a	103.21	有
801	3	1	222	4	1	1	D5a	103.21	有
802	3	1	301	1	0	1	40 平-06	42.58	无
803	3	1	302	1	0	1	40 平-06	42.58	无
804	3	1	303	1	0	1	40 平-02	42.46	无
805	3	1	304	1	0	1	40 平-02	42.46	无
806	3	1	305	1	0	1	40 平-07	42.83	无
807	3	1	306	1	1	1	50 平宿舍-09	54.28	有
808	3	1	307	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
809	3	1	309	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
810	3	1	310	1	0	1	40 平-03	43.43	无
811	3	1	311	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
812	3	1	312	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
813	3	1	313	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
814	3	1	314	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
815	3	1	315	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
816	3	1	316	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
817	3	1	317	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
818	3	1	318	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
819	3	1	319	1	1	1	50平宿舍-08	54.73	有
820	3	1	320	1	1	1	50平宿舍-08	54.73	有
821	3	1	321	4	1	1	D5a	103.21	有
822	3	1	322	4	1	1	D5a	103.21	有
823	3	1	401	1	0	1	40平-06	42.58	无
824	3	1	402	1	0	1	40平-06	42.58	无
825	3	1	403	1	0	1	40平-02	42.46	无
826	3	1	404	1	0	1	40平-02	42.46	无
827	3	1	405	1	0	1	40平-07	42.83	无
828	3	1	406	1	1	1	50平宿舍-09	54.28	有
829	3	1	407	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
830	3	1	409	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
831	3	1	410	1	0	1	40平-03	43.43	无
832	3	1	411	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
833	3	1	412	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
834	3	1	413	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
835	3	1	414	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
836	3	1	415	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
837	3	1	416	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
838	3	1	417	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
839	3	1	418	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
840	3	1	419	1	1	1	50平宿舍-08	54.73	有
841	3	1	420	1	1	1	50平宿舍-08	54.73	有
842	3	1	421	4	1	1	D5a	103.21	有
843	3	1	422	4	1	1	D5a	103.21	有
844	3	1	501	1	0	1	40平-06	42.58	无
845	3	1	502	1	0	1	40平-06	42.58	无
846	3	1	503	1	0	1	40平-02	42.46	无
847	3	1	504	1	0	1	40平-02	42.46	无
848	3	1	505	1	0	1	40平-07	42.83	无
849	3	1	506	1	1	1	50平宿舍-09	54.28	有
850	3	1	507	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
851	3	1	509	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
852	3	1	510	1	0	1	40平-03	43.43	无
853	3	1	511	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
854	3	1	512	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
855	3	1	513	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
856	3	1	514	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
857	3	1	515	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
858	3	1	516	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
859	3	1	517	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
860	3	1	518	1	1	1	50平宿舍	54.28	有
861	3	1	519	1	1	1	50平宿舍-08	54.73	有
862	3	1	520	1	1	1	50平宿舍-08	54.73	有
863	3	1	521	4	1	1	D5a	103.21	有
864	3	1	522	4	1	1	D5a	103.21	有
865	3	1	601	1	0	1	40平-06	42.58	无



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
866	3	1	602	1	0	1	40 平-06	42.58	无
867	3	1	603	1	0	1	40 平-02	42.46	无
868	3	1	604	1	0	1	40 平-02	42.46	无
869	3	1	605	1	0	1	40 平-07	42.83	无
870	3	1	606	1	1	1	50 平宿舍-09	54.28	有
871	3	1	607	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
872	3	1	609	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
873	3	1	610	1	0	1	40 平-03	43.43	无
874	3	1	611	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
875	3	1	612	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
876	3	1	613	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
877	3	1	614	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
878	3	1	615	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
879	3	1	616	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
880	3	1	617	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
881	3	1	618	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
882	3	1	619	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
883	3	1	620	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
884	3	1	621	4	1	1	D5a	103.21	有
885	3	1	622	4	1	1	D5a	103.21	有
886	3	1	701	1	0	1	40 平-06	42.58	无
887	3	1	702	1	0	1	40 平-06	42.58	无
888	3	1	703	1	0	1	40 平-02	42.46	无
889	3	1	704	1	0	1	40 平-02	42.46	无
890	3	1	705	1	0	1	40 平-07	42.83	无
891	3	1	706	1	1	1	50 平宿舍-09	54.28	有
892	3	1	707	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
893	3	1	709	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
894	3	1	710	1	0	1	40 平-03	43.43	无
895	3	1	711	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
896	3	1	712	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
897	3	1	713	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
898	3	1	714	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
899	3	1	715	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
900	3	1	716	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
901	3	1	717	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
902	3	1	718	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
903	3	1	719	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
904	3	1	720	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
905	3	1	721	4	1	1	D5a	103.21	有
906	3	1	722	4	1	1	D5a	103.21	有
907	3	1	801	1	0	1	40 平-06	42.58	无
908	3	1	802	1	0	1	40 平-06	42.58	无
909	3	1	803	1	0	1	40 平-02	42.46	无
910	3	1	804	1	0	1	40 平-02	42.46	无
911	3	1	805	1	0	1	40 平-07	42.83	无
912	3	1	806	1	1	1	50 平宿舍-09	54.28	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
913	3	1	807	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
914	3	1	809	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
915	3	1	810	1	0	1	40 平-03	43.43	无
916	3	1	811	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
917	3	1	812	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
918	3	1	813	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
919	3	1	814	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
920	3	1	815	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
921	3	1	816	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
922	3	1	817	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
923	3	1	818	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
924	3	1	819	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
925	3	1	820	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
926	3	1	821	4	1	1	D5a	103.21	有
927	3	1	822	4	1	1	D5a	103.21	有
928	3	1	901	1	0	1	40 平-06	42.58	无
929	3	1	902	1	0	1	40 平-06	42.58	无
930	3	1	903	1	0	1	40 平-02	42.46	无
931	3	1	904	1	0	1	40 平-02	42.46	无
932	3	1	905	1	0	1	40 平-07	42.83	无
933	3	1	906	1	1	1	50 平宿舍-09	54.28	有
934	3	1	907	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
935	3	1	909	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
936	3	1	910	1	0	1	40 平-03	43.43	无
937	3	1	911	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
938	3	1	912	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
939	3	1	913	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
940	3	1	914	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
941	3	1	915	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
942	3	1	916	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
943	3	1	917	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
944	3	1	918	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
945	3	1	919	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
946	3	1	920	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
947	3	1	921	4	1	1	D5a	103.21	有
948	3	1	922	4	1	1	D5a	103.21	有
949	3	1	1001	1	0	1	40 平-06	42.58	无
950	3	1	1002	1	0	1	40 平-06	42.58	无
951	3	1	1003	1	0	1	40 平-02	42.46	无
952	3	1	1004	1	0	1	40 平-02	42.46	无
953	3	1	1005	1	0	1	40 平-07	42.83	无
954	3	1	1006	1	1	1	50 平宿舍-09	54.28	有
955	3	1	1007	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
956	3	1	1009	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
957	3	1	1010	1	0	1	40 平-03	43.43	无
958	3	1	1011	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
959	3	1	1012	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
960	3	1	1013	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
961	3	1	1014	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
962	3	1	1015	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
963	3	1	1016	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
964	3	1	1017	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
965	3	1	1018	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
966	3	1	1019	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
967	3	1	1020	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
968	3	1	1021	4	1	1	D5a	103.21	有
969	3	1	1022	4	1	1	D5a	103.21	有
970	3	1	1101	1	0	1	40 平-06	42.58	无
971	3	1	1102	1	0	1	40 平-06	42.58	无
972	3	1	1103	1	0	1	40 平-02	42.46	无
973	3	1	1104	1	0	1	40 平-02	42.46	无
974	3	1	1105	1	0	1	40 平-07	42.83	无
975	3	1	1106	1	1	1	50 平宿舍-09	54.28	有
976	3	1	1107	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
977	3	1	1109	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
978	3	1	1110	1	0	1	40 平-03	43.43	无
979	3	1	1111	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
980	3	1	1112	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
981	3	1	1113	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
982	3	1	1114	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
983	3	1	1115	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
984	3	1	1116	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
985	3	1	1117	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
986	3	1	1118	1	1	1	50 平宿舍	54.28	有
987	3	1	1119	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
988	3	1	1120	1	1	1	50 平宿舍-08	54.73	有
989	3	1	1121	4	1	1	D5a	103.21	有
990	3	1	1122	4	1	1	D5a	103.21	有
991	6	1	201	4	1	1	G1	122.37	有
992	6	1	202	3	1	1	G3	99.68	有
993	6	1	203	3	1	1	G3	99.68	有
994	6	1	204	3	1	1	G2	94.62	有
995	6	2	205	3	1	1	G2	94.62	有
996	6	2	206	3	1	1	G3	99.68	有
997	6	2	207	3	1	1	G3	99.68	有
998	6	2	208	4	1	1	G1	122.37	有
999	6	1	301	4	1	1	G1	122.37	有
1000	6	1	302	3	1	1	G3	99.68	有
1001	6	1	303	3	1	1	G3	99.68	有
1002	6	1	304	3	1	1	G2	94.62	有
1003	6	2	305	3	1	1	G2	94.62	有
1004	6	2	306	3	1	1	G3	99.68	有
1005	6	2	307	3	1	1	G3	99.68	有
1006	6	2	308	4	1	1	G1	122.37	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积(㎡)	有无燃气
1007	6	1	401	4	1	1	G1	122.37	有
1008	6	1	402	3	1	1	G3	99.68	有
1009	6	1	403	3	1	1	G3	99.68	有
1010	6	1	404	3	1	1	G2	94.62	有
1011	6	2	405	3	1	1	G2	94.62	有
1012	6	2	406	3	1	1	G3	99.68	有
1013	6	2	407	3	1	1	G3	99.68	有
1014	6	2	408	4	1	1	G1	122.37	有
1015	6	1	501	4	1	1	G1	122.37	有
1016	6	1	502	3	1	1	G3	99.68	有
1017	6	1	503	3	1	1	G3	99.68	有
1018	6	1	504	3	1	1	G2	94.62	有
1019	6	2	505	3	1	1	G2	94.62	有
1020	6	2	506	3	1	1	G3	99.68	有
1021	6	2	507	3	1	1	G3	99.68	有
1022	6	2	508	4	1	1	G1	122.37	有
1023	6	1	601	4	1	1	G1	122.37	有
1024	6	1	602	3	1	1	G3	99.68	有
1025	6	1	603	3	1	1	G3	99.68	有
1026	6	1	604	3	1	1	G2	94.62	有
1027	6	2	605	3	1	1	G2	94.62	有
1028	6	2	606	3	1	1	G3	99.68	有
1029	6	2	607	3	1	1	G3	99.68	有
1030	6	2	608	4	1	1	G1	122.37	有
1031	6	1	701	4	1	1	G1	122.37	有
1032	6	1	702	3	1	1	G3	99.68	有
1033	6	1	703	3	1	1	G3	99.68	有
1034	6	1	704	3	1	1	G2	94.62	有
1035	6	2	705	3	1	1	G2	94.62	有
1036	6	2	706	3	1	1	G3	99.68	有
1037	6	2	707	3	1	1	G3	99.68	有
1038	6	2	708	4	1	1	G1	122.37	有
1039	6	1	801	4	1	1	G1	122.37	有
1040	6	1	802	3	1	1	G3	99.68	有
1041	6	1	803	3	1	1	G3	99.68	有
1042	6	1	804	3	1	1	G2	94.62	有
1043	6	2	805	3	1	1	G2	94.62	有
1044	6	2	806	3	1	1	G3	99.68	有
1045	6	2	807	3	1	1	G3	99.68	有
1046	6	2	808	4	1	1	G1	122.37	有
1047	6	1	901	4	1	1	G1	122.37	有
1048	6	1	902	3	1	1	G3	99.68	有
1049	6	1	903	3	1	1	G3	99.68	有
1050	6	1	904	3	1	1	G2	94.62	有
1051	6	2	905	3	1	1	G2	94.62	有
1052	6	2	906	3	1	1	G3	99.68	有
1053	6	2	907	3	1	1	G3	99.68	有



序号	楼号	单元	测绘报告房号	室	厅	卫	户型	测绘建筑面积 (m²)	有无燃气
1054	6	2	908	4	1	1	G1	122.37	有
1055	6	1	1001	4	1	1	G1	122.37	有
1056	6	1	1002	3	1	1	G3	99.68	有
1057	6	1	1003	3	1	1	G3	99.68	有
1058	6	1	1004	3	1	1	G2	94.62	有
1059	6	2	1005	3	1	1	G2	94.62	有
1060	6	2	1006	3	1	1	G3	99.68	有
1061	6	2	1007	3	1	1	G3	99.68	有
1062	6	2	1008	4	1	1	G1	122.37	有
1063	6	1	1101	4	1	1	G1	122.37	有
1064	6	1	1102	3	1	1	G3	99.68	有
1065	6	1	1103	3	1	1	G3	99.68	有
1066	6	1	1104	3	1	1	G2	94.62	有
1067	6	2	1105	3	1	1	G2	94.62	有
1068	6	2	1106	3	1	1	G3	99.68	有
1069	6	2	1107	3	1	1	G3	99.68	有
1070	6	2	1108	4	1	1	G1	122.37	有
合计								63823.66	—

估价目的: 为估价委托人确定公共租赁住房整体价格提供参考依据。

价值时点: 2022 年 4 月 2 日

价值类型: 根据《北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引（试行）》[北估秘（2021）003 号] 规定，公共租赁住房整体价格，是指依据公共租赁住房政策，在特定限制条件下的市场价格。

本次估价的“公共租赁住房整体价格”是指依据公共租赁住房政策，在特定市场条件下，价值时点为 2022 年 4 月 2 日，估价对象房屋性质为公共租赁住房，规划用途为办公（职工倒班宿舍）/商务金融用地，土地取得方式为出让的公共租赁住房整体价格。

估价方法: 本次评估采用的估价方法为成本法和收益法。

估价结果: 评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合本次评估的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于价值时点的公共租赁住房整体价格，详见估价结果一览表。



估价结果一览表

估价对象及结果		估价方法	
		成本法	收益法
测算结果	总价	82212	48644
评估价值	总价	67106	
	大写金额	陆亿柒仟壹佰零陆万元整	
	单价	10514	

单位: 万元、元/平方米 (币种: 人民币)

特别提示:

1.他项权利状况

(1) 抵押权: 根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第0000074号]及估价委托人介绍, 截至价值时点, 估价对象部分土地 28938.36 平方米及对应的在建工程 119908.13 平方米 (B1#至 B6#职工倒班宿舍楼及南区地下车库不含人防部分) 于 2020 年 1 月 2 日起至 2023 年 1 月 1 日止, 在中国建设银行股份有限公司北京光华支行设定抵押。权利价值: 人民币 70000 万元 (共同担保), 对应不动产登记证明号: 京(2019)顺不动产证明第 0017540 号。本次估价为估价委托人确定公共租赁住房整体价格提供参考依据, 本报告估价结果未考虑上述抵押权限制。

(2) 地役权等他项权利: 根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第0000074号]及估价委托人介绍, 截至价值时点, 未见估价对象存在地役权、租赁权等他项权利的记录。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利为估价假设前提条件。

2.估价对象在价值时点时未竣工, 设定估价对象能按照合理工期开发完成, 并通过竣工验收, 能在合理期限内正常投入使用, 并最终取得房屋《不动产权证书》, 未考虑估价对象由于特殊原因而无法顺利完工和使用的影响。

3.本报告中的公共租赁住房整体价格, 均为价税(增值税)合计。

4.本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

(转下页)



(本页无正文)

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年四月八日



目 录

估价师声明.....	29
估价假设和限制条件.....	30
估 价 结 果 报 告.....	34
一、估价委托人.....	34
二、房地产估价机构.....	34
三、估价目的.....	34
四、估价对象.....	34
五、价值时点.....	36
六、价值类型.....	36
七、估价原则.....	36
八、估价依据.....	38
九、估价方法.....	40
十、估价结果.....	41
十一、参与本次估价工作的评估专业人员.....	42
十二、实地查勘期.....	43
十三、估价作业期.....	43
估 价 技 术 报 告.....	44
一、估价对象描述与分析.....	44
(一) 实物状况分析.....	44
(二) 权益状况分析.....	46
(三) 区位状况分析.....	46
二、市场背景描述与分析.....	48
三、最高最佳利用分析.....	56
四、估价方法适用性分析.....	57
五、估价测算过程.....	61
六、估价结果确定.....	94
附 件.....	94
1. 《估价委托书》	
2. 估价对象所在位置示意图	
3. 估价对象相关照片	
4. 《北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于顺义区天竺镇	



SY00-0028-6001、6002 地块 F3 其他类多功能用地项目核准的批复》[京发改(核)[2016]267 号]及其附件复印件

5. 《国有建设用地使用权出让合同(正本)》[合同编号: 京地出【合】字(2016)第 0067 号]及其补充协议复印件
6. 《北京市保障性住房建设协议(公共租赁住房)》[编号: GZ-SY05-2016-026]复印件
7. 《建设用地规划许可证》[2016 规(顺)地字 0030 号]及其附件附图复印件
8. 《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第 0000074 号]复印件
9. 《建设工程规划许可证》[2017 规(顺)建字 0020、0024 号]及其附件复印件
10. 《建筑工程施工许可证》[[2017]施[顺]建字 0060 号]及其附件复印件
11. 《关于顺义区天竺苗圃人才公租房项目收购相关问题的会议纪要》[第 54 号]复印件
12. 估价委托人《营业执照(副本)》复印件
13. 不动产权利人《营业执照(副本)》复印件
14. 房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件
15. 房地产估价机构估价资质证书复印件
16. 评估专业人员执业证书复印件



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

- (一) 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- (二) 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- (三) 注册房地产估价师叶凌已于 2022 年 4 月 2 日对估价对象进行了实地查勘。注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- (四) 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]及《北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引（试行）》，以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。
- (五) 本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- (六) 本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

(一) 本次估价的一般假设

- 1.在价值时点的房地产租赁市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2.以估价对象符合规划设计条件，能够按规划公共租赁住房用途持续使用，对外出租为假设前提。
- 3.本次估价结果是在依据公共租赁住房政策，满足全部假设与限制条件下，于价值时点 2022 年 4 月 2 日的市场价格。
- 4.评估专业人员已对估价委托人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
- 5.估价对象土地面积以《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第 0000074 号]上载明的为准，建筑面积以《建设工程规划许可证》[2017 规(顺)建字 0020、0024 号]、《估价委托书》上载明的为准。
- 6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。
- 7.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。
- 8.本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。
- 9.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。
- 10.根据估价目的，本次估价不考虑估价对象于价值时点的抵押、地役、查封等他项权利限制。

(二) 特殊事项假设前提

1.未定事项假设

无。



2.背离事实假设

(1) 根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第0000074号]及估价委托人介绍, 截至价值时点, 估价对象存在抵押权。根据估价目的, 本次评估不考虑估价对象抵押权的影响。

(2) 估价对象截至价值时点尚未办理竣工验收, 根据估价目的, 估价对象在价值时点时未竣工, 设定估价对象能按照合理工期开发完成, 并通过竣工验收, 能在合理期限内正常投入使用, 并最终取得房屋《不动产权证书》为假设前提。

3.不相一致假设

无。

4.依据不足假设

(1) 根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第0000074号]及估价委托人介绍, 截至价值时点, 未见估价对象存在地役权等他项权利的记录。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利为估价假设前提条件。

(2) 截至本估价报告出具之日, 估价委托人未能提供《北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于顺义区天竺镇SY00-0028-6001、6002地块F3其他类多功能用地项目核准的批复》[京发改(核)[2016]267号]及其附件、《国有建设用地使用权出让合同(正本)》[合同编号:京地出【合】字(2016)第0067号]及其补充协议、《北京市保障性住房建设协议(公共租赁住房)》[编号:GZ-SY05-2016-026]、《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第0000074号]、《建设用地规划许可证》[2016规(顺)地字0030号]及其附件附图、《建设工程规划许可证》[2017规(顺)建字0020、0024号]及其附件、《建筑工程施工许可证》[[2017]施[顺]建字0060号]及其附件原件供评估专业人员核对, 且评估专业人员进行了尽职调查, 难以获取该资料。本次评估以估价委托人提供的《北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于顺义区天竺镇SY00-0028-6001、6002地块F3其他类多功能用地项目核准的批复》[京发改(核)[2016]267号]及其附件、《国有建设用地使用权出让合同(正本)》[合同编号:京地出【合】字(2016)第0067号]及其补充协议、《北京市保障性住房建设协议(公共租赁住房)》[编号:GZ-SY05-2016-026]、《不动产权证书》[京(2016)



顺义区不动产权第 0000074 号]、《建设用地规划许可证》[2016 规(顺)地字 0030 号]及其附件附图、《建设工程规划许可证》[2017 规(顺)建字 0020、0024 号]及其附件、《建筑工程施工许可证》[[2017]施 [顺]建字 0060 号]及其附件复印件与原件一致为估价的假设前提。

(三) 估价报告使用限制

1. 使用范围：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。
2. 估价委托人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。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。
3. 除估价委托人、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。
4. 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
5. 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。
6. 本估价报告评估目的是为估价委托人确定公共租赁住房整体价格提供参考依据，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。
7. 本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的公共租赁住房整体价格，如估价对象用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。
8. 估价委托人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。
9. 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。



10.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字的条件下有效。

11.本估价报告使用期限自 2022 年 4 月 8 日起至 2023 年 4 月 7 日止。

12.本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

本次评估估价委托人为北京保障房中心有限公司，非估价对象的不动产权利人。

单位名称：北京保障房中心有限公司

住 所：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室

联系人：郑颖超

二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

资质级别：壹级

资格证书号：建房估备字[2013]081 号

有效期限：2019 年 9 月 17 日至 2022 年 9 月 16 日

注册地址：北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01

法定代表人：齐宏

联系人：叶凌

联系电话：010-82253558

三、估价目的

为估价委托人确定公共租赁住房整体价格提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次评估估价对象为北京市顺义区天竺镇 SY00-0028-6001、6002 地块 F3 其他类多功能用地项目 B1-B3、B6 号楼职工倒班宿舍公共租赁住房。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



(二) 估价对象基本状况

估价对象位于北京市顺义区天竺镇 SY00-0028-6001、6002 地块，属北京和信凯迪房地产开发有限公司所有。本次估价对象的范围是北京市顺义区天竺镇 SY00-0028-6001、6002 地块 F3 其他类多功用地项目 B1-B3、B6 号楼职工倒班宿舍公共租赁住房，建筑面积 63823.66 平方米，共计 1070 套，房屋性质为公共租赁住房，规划用途为办公（职工倒班宿舍）。具体详见面积明细表：

估价对象面积明细表

序号	项目名称	规划用途	建筑面积 (m ²)	套数
1	B1 职工倒班宿舍楼	职工倒班宿舍	22426.06	390
2	B2 职工倒班宿舍楼	职工倒班宿舍	21377.6	390
3	B3 职工倒班宿舍楼	职工倒班宿舍	11693	210
4	B6 职工倒班宿舍楼	职工倒班宿舍	8327	80
合计		—	63823.66	1070

(三) 土地基本状况

1.根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》[合同编号：京地出【合】字（2016）第 0067 号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2016）顺义区不动产权第 0000074 号]，估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；北京和信凯迪房地产开发有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，宗地规划用途为商业、办公、办公（职工倒班宿舍）、办公（公共服务设施）、地下车库、地下仓储，使用期限为 2016 年 7 月 4 日起 2066 年 7 月 3 日止。截至价值时点，办公（职工倒班宿舍）用途出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 44.28 年。

2.估价对象现状已按规划要求完成开发建设，规划容积率为 2.4，无特别规划限制条件。

3.估价对象所属项目用地四至：

证载四至：东至楼台东路，南至小天竺东二路，西至岗山中路，北至京林大厦及南平东里小区。

现状四至：东至规划道路，南至规划道路，西至规划道路，北至京林大厦及南平东里小区。

4.估价对象所属项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦。

5.基础设施状况：

估价对象现状市政基础设施完备，达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。

(四) 建筑物基本状况

估价对象属“凯睿家园”项目，位于顺义区天竺镇，北侧与南平里社区相邻，距离地铁机场线直



线 3 号航站楼距离约 1.6 公里，距离北京首都国际机场约 1.5 公里。建设用地面积 31452.13 m^2 ，总规划建筑面积 130324.13 m^2 （其中地上 94895.15 m^2 ，地下 35428.98 m^2 ），整个社区包括 6 栋 11 层电梯板楼，共 1310 套，均为公共租赁住房，另有沿街商铺，车位以地下停车位为主，绿化率 30%。

本次估价对象为凯睿家园项目 B1-B3、B6 号楼职工倒班宿舍公共租赁住房，共 1070 套。根据评估专业人员实地查勘，估价对象尚未竣工，根据不动产权利人介绍，现状内部为全装修，房屋维护情况良好。

五、价值时点

2022 年 4 月 2 日（评估专业人员实地查勘之日）

六、价值类型

根据《北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引（试行）》[北估秘（2021）003 号] 规定，公共租赁住房整体价格，是指依据公共租赁住房政策，在特定限制条件下的市场价格。

本次估价的“公共租赁住房整体价格”是指依据公共租赁住房政策，在特定市场条件下，价值时点为 2022 年 4 月 2 日，估价对象房屋性质为公共租赁住房，规划用途为办公（职工倒班宿舍）/商务金融用地，土地取得方式为出让的公共租赁住房整体价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

（二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象已取得《不动产权证书》[京（2016）



顺义区不动产权第 0000074 号]、《建设工程规划许可证》[2017 规 (顺) 建字 0020、0024 号]及其附件。

(三) 最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》[京 (2016) 顺义区不动产权第 0000074 号]、《建设工程规划许可证》[2017 规 (顺) 建字 0020、0024 号]及其附件，房屋性质为公共租赁住房，规划用途为办公（职工倒班宿舍），符合最高最佳利用原则。

(四) 替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

(五) 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

(六) 成本原则



公共租赁住房来源多样，在确定其价格时，应当充分调查分析其历史开发建设方式，包括客观的土地开发成本和房屋建设成本。

(七) 收益原则

公共租赁住房项目的收益来源于公共租赁住房的租金收入以及经营性配套的租金收入。

(八) 成本和收益相结合的原则

成本因素和收益因素贯彻公共租赁住房项目的建设运营全过程，确定公共租赁住房整体价格时，既要考虑客观投入的土地成本和房屋建设成本，又要考虑公共租赁住房运营期间的租金特点，并结合估价目的，合理确定各种评估方法结果的权重。

八、估价依据

(一) 有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，中华人民共和国主席令第41号公布，1987年1月1日起施行；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修正通过，自1988年12月29日起施行；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订通过，中华人民共和国主席令第8号公布，自1999年1月1日起施行；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正通过，自2020年1月1日起施行)

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行；2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过第一次修正通过，中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正通过，中华人民共和国主席令第18号公布，自公布之日起施行；2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行)



3. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,中华人民共和国主席令第74号,自公布之日起施行;根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过第一次修正,中华人民共和国主席令第23号公布,自公布之日起施行;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通过第二次修正,自公布之日起施行)

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布,自2016年12月1日起施行)

5. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行)

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布,自发布之日起施行)

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

8. 《土地利用现状分类》[GB/T 21010—2017]

9. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]

10. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]

11. 关于《北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引(试行)》的通知[北估秘(2021)003号]

12. 《北京市财政局 北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于免收公共租赁住房项目行政事业性收费和政府性基金有关事项的通知》[京财综〔2012〕2451号]



13. 《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》[财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号]
14. 《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》[财政部 财务总局公告 2021 年第 6 号]
15. 《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》[财政部财务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号]

(二) 估价委托人提供的资料

1. 《估价委托书》
2. 《北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于顺义区天竺镇 SY00-0028-6 001、6002 地块 F3 其他类多功能用地项目核准的批复》[京发改(核)[2016]267 号]及其附件复印件
3. 《国有建设用地使用权出让合同(正本)》[合同编号: 京地出【合】字(2016)第 0067 号]及其补充协议复印件
4. 《北京市保障性住房建设协议(公共租赁住房)》[编号: GZ-SY05-2016-026]复印件
5. 《建设用地规划许可证》[2016 规(顺)地字 0030 号]及其附件附图复印件
6. 《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第 0000074 号]复印件
7. 《建设工程规划许可证》[2017 规(顺)建字 0020、0024 号]及其附件复印件
8. 《建筑工程施工许可证》[[2017]施[顺]建字 0060 号]及其附件复印件
9. 《关于顺义区天竺苗圃人才公租房项目收购相关问题的会议纪要》[第 54 号]复印件
10. 估价委托人《营业执照(副本)》复印件
11. 不动产权利人《营业执照(副本)》复印件

(三) 评估专业人员实地查勘的有关资料

(四) 房地产估价机构估价资质证书

九、估价方法

由于本次评估是为估价委托人确定公共租赁住房整体价格提供参考依据, 因此我们在认真分析研



究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及关于《北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引（试行）》的通知[北估秘（2021）003号]，选用成本法和收益法进行估价。

估价方法简述如下：

收益法：运用收益法评估公共租赁住房整体价格，可选用全剩余寿命模式的报酬资本化法或与直接资本化法相结合，不宜采用持有加转售模式的报酬资本化法。公共租赁住房租金原则上包含物业费，不包含供暖费、水电费、天然气费、通信费、有线电视费、上网宽带费和家具、家电租赁费及租赁税费等。公共租赁住房租金水平，由政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素合理确定。

成本法：运用成本法评估公共租赁住房整体价格，按照《房地产估价规范》相关规定测算房地产重置成本或分别测算土地重置成本、建筑物重置成本。房地产重置成本是指在价值时点，按照规定的建设标准重新开发建设全新状况、并具备使用条件的公共租赁住房项目的必要支出和应得利润，包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。土地重置成本是在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润。建筑物重置成本包括建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

十、估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合本次评估的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于价值时点的公共租赁住房整体价格，详见估价结果一览表。

估价结果一览表



估价对象及结果		估价方法	
测算结果	总价	成本法	收益法
	总价	82212	48644
	大写金额	陆亿柒仟壹佰零陆万元整	
	单价	10514	

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

特别提示：

1.他项权利状况

(1) 抵押权：根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第0000074号]及估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象部分土地28938.36平方米及对应的在建工程119908.13平方米(B1#至B6#职工倒班宿舍楼及南区地下车库不含人防部分)于2020年1月2日起至2023年1月1日止，在中国建设银行股份有限公司北京光华支行设定抵押。权利价值：人民币70000万元(共同担保)，对应不动产登记证明号：京(2019)顺不动产证明第0017540号。本次估价为估价委托人确定公共租赁住房整体价格提供参考依据，本报告估价结果未考虑上述抵押权限制。

(2) 地役权等他项权利：根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第0000074号]及估价委托人介绍，截至价值时点，未见估价对象存在地役权、租赁权等他项权利的记录。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利为估价假设前提条件。

2.估价对象在价值时点时未竣工，设定估价对象能按照合理工期开发完成，并通过竣工验收，能在合理期限内正常投入使用，并最终取得房屋《不动产权证书》，未考虑估价对象由于特殊原因而无法顺利完工和使用的影响。

3.本报告中的公共租赁住房整体价格，均为价税(增值税)合计。

4.本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。



十一、参与本次估价工作的评估专业人员

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
陈 颖	1120060040		年 月 日
叶 凌	1119970111		年 月 日
其他评估专业人员			
姓名	相关资格或职称	签名	签名日期
——	——		年 月 日

十二、实地查勘期

2022 年 4 月 2 日

十三、估价作业期

2022 年 4 月 2 日至 2022 年 4 月 8 日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况分析

1. 土地实物状况

(1) 土地面积: 根据《国有建设用地使用权出让合同(正本)》[合同编号: 京地出【合】字(2016)第 0067 号]及其补充协议、《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第 0000074 号], 估价对象所属宗地出让土地面积为 31452.13 平方米, 估价对象分摊土地面积 15403.06 平方米。

(2) 土地利用状况: 估价对象属凯睿家园项目, 项目尚未竣工。项目用地呈近似规则形状, 场地地势较平坦, 水文状况良好, 工程地质条件良好, 无不良地质现象。项目地处办公类七级地价区, 该用途级别平均容积率为 2.5, 估价对象规划容积率为 2.4。项目临街宽度及深度比例适宜。综上, 该项目土地利用程度较好。

(3) 土地开发程度: 估价对象现状市政基础设施达“六通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气), 保障程度较高。

2. 建筑物实物状况

估价对象属“凯睿家园”项目, 位于顺义区天竺镇, 北侧与南平里社区相邻, 距离地铁机场线直线 3 号航站楼距离约 1.6 公里, 距离北京首都国际机场约 1.5 公里。建设用地面积 31452.13 m², 总规划建设建筑面积 130324.13 m² (其中地上 94895.15 m², 地下 35428.98 m²), 整个社区包括 6 栋 11 层电梯板楼, 共 1310 套, 规划用途为办公(职工倒班宿舍), 均为公共租赁住房, 另有沿街商铺, 车位以地下停车位为主, 绿化率 30%。

估价对象为凯睿家园项目 B1-B3、B6 号楼职工倒班宿舍(公共租赁住房), 共 1070 套。根据评估专业人员实地查勘, 估价对象尚未竣工, 根据不动产权利人介绍, 内部为精装修, 房屋维护情况良



好。

项目内楼栋均为小高层板楼建筑，钢混结构，外立面材质为墙砖，预计 2022 年建成并交付使用。

项目商业用房均以底商为主；配有物业等配套用房。具体实物状况如下表所示：

公共部分：

结构形式	钢筋混凝土结构	建筑类型	小高层板楼
外立面装饰	墙砖		
基础设施情况			
道路	城市支路	供水	市政管网供水
排水	市政管网排水	供电	市政供电
供暖	锅炉供暖	供气	管道天然气
通讯	电话线、有线电视、宽带入户	通风空调系统	——
消防系统	消防栓		
安全系统	小区出入口管理、楼宇对讲门禁		
停车	地下车库		
物业管理	物业公司管理		

户内部分：（全装修）

单元类型	平层		朝向	东、南、北
户型	开间（一室一厅一卫开放式厨房）、一居室（一室一厅一卫一厨房）、三居室（三室一厅一卫一厨房）、四居室（四室一厅一厨一卫）			
外门窗	防盗门、塑钢窗、金属防护栏		内门	木门
建设内容	顶棚	墙面	地面	建筑装饰配件及附属设备
客厅及卧室	涂料	涂料	地砖	晾衣杆
厨房	PVC 板吊顶	墙砖	地砖	不锈钢洗菜池、整体橱柜
卫生间	PVC 板吊顶	PVC 板	地砖	陶瓷洗手池、座便器

估价对象装修及设备的维护保养状况：

建设内容		折旧程度
装饰部分	外墙面	基本完好
	内墙面	基本完好



	门窗	基本完好
	顶棚	基本完好
	楼地面	基本完好
设备部分	水卫	上、下水基本畅通
	电照	线路和各种照明装置基本完好
	特种设备	—

根据评估专业人员实地查勘，根据评估专业人员实地查勘，估价对象目前为在建状态，根据估价目的，设定估价对象应全部开发完成并通过竣工验收达到入住条件，因此设定成新率为 100%。

(二) 权益状况分析

1. 土地状况

根据《国有建设用地使用权出让合同（正本）》[合同编号：京地出【合】字（2016）第 0067 号]及其补充协议、《不动产权证书》[京（2016）顺义区不动产权第 0000074 号]，估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；北京和信凯迪房地产开发有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，宗地规划用途为商业、办公、办公（职工倒班宿舍）、办公（公共服务设施）、地下车库、地下仓储，使用期限为 2016 年 7 月 4 日起 2066 年 7 月 3 日止。截至价值时点，办公（职工倒班宿舍）用途出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 44.28 年。

2. 建筑物状况

根据《不动产权证书》[京（2016）顺义区不动产权第 0000074 号]、《建设工程规划许可证》[2017 规（顺）建字 0020、0024 号]及其附件，估价对象建筑物权属合法、清晰，为北京和信凯迪房地产开发有限公司开发所有。

3. 他项权利设置

(1) 抵押权：根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京（2016）顺义区不动产权第 0000074 号]及估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象部分土地 28938.36 平方米及对应的在建工程



119908.13 平方米 (B1#至 B6#职工倒班宿舍楼及南区地下车库不含人防部分) 于 2020 年 1 月 2 日起至 2023 年 1 月 1 日止, 在中国建设银行股份有限公司北京光华支行设定抵押。权利价值: 人民币 70000 万元 (共同担保), 对应不动产登记证明号: 京 (2019) 顺不动产证明第 0017540 号。本次估价为估价委托人确定公共租赁住房整体价格提供参考依据, 本报告估价结果未考虑上述抵押权限制。

(2) 地役权等他项权利: 根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京 (2016) 顺义区不动产权第 0000074 号]及估价委托人介绍, 截至价值时点, 未见估价对象存在地役权、租赁权等他项权利的记录。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利为估价假设前提条件。

(三) 区位状况分析

1. 位置状况

估价对象位于顺义区天竺镇, 北侧与南平里社区相邻, 为北京和信凯迪房地产开发有限公司开发建设的“凯睿家园”项目, 位置较好。

2. 居住社区成熟度

周边 2 公里内有南平里、南平东里、南竺园、天竺家园、蓝海苑、蓝天苑、燕翔西里等居住项目, 房屋出租使用率较高, 居住环境、小区规模较适宜, 居住社区成熟度较好。

3. 办公集聚程度

估价对象周边办公楼项目有环宇商务科技园、绿港国际商务中心等, 入驻率高, 办公集聚程度较好。

4. 交通状况

估价对象紧邻城市支路, 周边有空港 1 路、空港 10 路、顺 22 路、顺 42 路、640 路、850 路、955 路等多条公交线路, 距离地铁机场线直线 3 号航站楼距离约 1.6 公里, 距离北京首都国际机场约 1.5 公里, 交通便捷度一般。



5.环境状况

自然环境有西湖园、社区文化公园等自然景观；人文环境无；距离北京首都国际机场 1.5 公里，机场噪音大，综合评价环境状况较差。

6.外部配套设施状况

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供天然气、供暖）条件，且保证程度较高。

周边 2 公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（国泰生活广场、世纪华联超市、京客隆京捷生鲜等）、医院（北京大学第三医院（首都国际机场院区）、蓝天苑门诊部等）、银行（中国民生银行、中国建设银行、中国银行等）、学校（北京市第九十四中学机场分校、首都机场第二小学、北京市求实职业学校、首都国际机场第一幼儿园等）、餐饮等公共服务配套设施。

综上，估价对象位置较好，居住社区成熟度较好，交通便捷度一般，环境状况较差，公共服务配套设施较为齐备，整体评价其区位条件较好。

二、市场背景描述与分析

（一）类似房地产市场状况

1.宏观环境（2021 年）

2021 年，北京市全年实现地区生产总值 40269.6 亿元，按不变价格计算，比上年增长 8.5%，与 2019 年相比，两年平均增长 4.7%。分产业看，第一产业实现增加值 111.3 亿元，比上年增长 2.7%；第二产业实现增加值 7268.6 亿元，增长 23.2%；第三产业实现增加值 32889.6 亿元，增长 5.7%。

北京市第三产业增加值按不变价格计算，比上年增长 5.7%，两年平均增长 3.2%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 6535.3 亿元，比上年增长 11.0%；金融业实现增加值 7603.7



亿元，增长 4.5%；批发和零售业实现增加值 3150.6 亿元，增长 8.4%，三个行业对第三产业增长贡献率接近 7 成，是主要支撑力量。住宿和餐饮业，交通运输、仓储和邮政业，租赁和商务服务业增加值分别增长 13.7%、5.9% 和 3.4%，保持恢复性增长。

北京市市场总消费额比上年增长 11.0%，两年平均增长 1.7%。其中，服务性消费额增长 13.4%，两年平均增长 3.8%；实现社会消费品零售总额 14867.7 亿元，增长 8.4%，两年平均下降 0.7%。北京市居民消费价格比上年上涨 1.1%。其中，消费品价格上涨 1.0%，服务价格上涨 1.2%。八大类商品和服务项目价格“四升四降”。

北京市固定资产投资（不含农户）比上年增长 4.9%，两年平均增长 3.5%。分产业看，第一产业投资比上年下降 59.5%，第二产业投资增长 38.2%，第三产业投资增长 3.0%。分行业看，制造业投资增长 68.3%，其中高技术制造业投资增长 99.6%；金融业投资增长 68.2%；卫生和社会工作投资增长 22.8%。分领域看，基础设施投资下降 8.9%，房地产开发投资增长 5.1%，民间投资增长 6.4%。

1-12 月，北京市房地产开发企业房屋新开工面积为 1895.9 万平方米，同比下降 36.9%。其中，住宅新开工面积为 1025.9 万平方米，同比下降 40.2%；办公楼为 74.6 万平方米，下降 42.9%；商业营业用房为 107.6 万平方米，下降 13.6%。全市房屋竣工面积为 1983.9 万平方米，同比增长 28.3%。其中，住宅竣工面积为 981.1 万平方米，增长 34.7%；办公楼为 142.9 万平方米，下降 41%；商业营业用房为 191.6 万平方米，增长 1 倍。全市商品房销售面积为 1107.1 万平方米，同比增长 14%。其中，住宅销售面积为 877.1 万平方米，增长 19.6%；办公楼为 55.3 万平方米，下降 24.5%；商业营业用房为 27.1 万平方米，下降 49.2%。

总的来看，2021 年北京市总体经济稳步恢复，发展质量继续提升。



图: 2021年各区域二手房成交均价
(元/平方米)

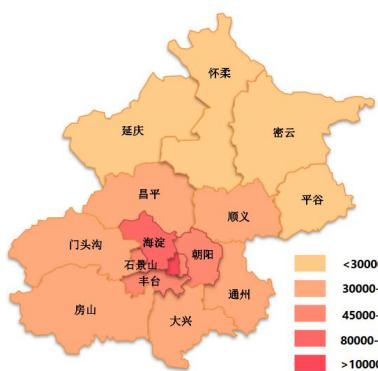
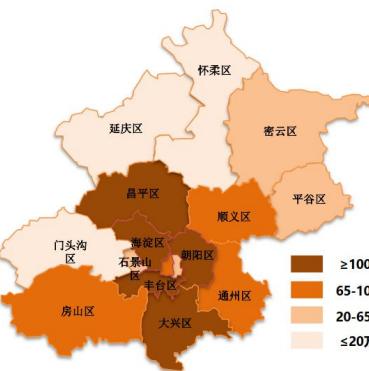


图: 2021年各区域二手房成交量
(万平方米)



分区	区域	2021成交面积 (万平方米)	同比
中心城区	朝阳区	455	23%
	海淀区	204	17%
	丰台区	187	36%
	西城区	86	13%
	东城区	61	33%
	石景山区	47	15%
合计		1041	23%
近郊区	昌平区	170	15%
	大兴区	150	14%
	通州区	97	22%
	房山区	81	-1%
	顺义区	80	4%
	门头沟区	17	-4%
合计		595	11%
远郊区	密云区	40	-31%
	平谷区	21	3%
	怀柔区	17	-12%
	延庆区	16	-11%
合计		93	-19%
合计		1729	16%

2. 公共租赁住房政策

(1) 北京市发布公租房租金补贴标准

2012 年 4 月 27 日，北京市住房城乡建设委、北京市财政局正式印发《关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》。《通知》规定了公租房租金补贴对象应具备的条件与租金补贴标准。租金补贴标准按照家庭收入及困难程度分为六档。其中，取得廉住房实物配租资格的城市低保家庭，租金补贴达到房屋租金的 95%，最低的补贴标准也占到房屋租金的 10%。

公租房改革最新政策 2015 商品房回购做公租房最新消息。公租房改革最新政策：住建部和国土部联合发布通知，此通知的颁布是为了优化 2015 年住房及用地，促进房地产市场平稳发展。近年来住房供过于求，控制 2015 年住宅开发建设，对住房供应过多的城市减少住宅用地量。通知规定为进一步加大住房保障货币化力度将符合条件的商品住房作为保障房和公共租赁房源。收购居民手中的二手房作为廉租房，住建部和国土部联合提出商品房回购做公租房，这项措施对于部分资金链紧张的房地产企业来说不利是个好消息。在今年的政府工作报告中，将支持改善性购房需求、稳定住房消费，随之二套房首付、贷款利率、增值税等新政或将于近期陆续出台。

(2) 北京市加强保障房使用监督管理

北京市住建委 2014 年 3 月 22 日发布《北京市人民政府关于加强保障性住房使用监督管理的意见》



(京政发[2012]13号),对2007年以来建设的出租型保障性住房(公共租赁住房、廉租住房)和出售型保障性住房(经济适用住房、限价商品住房)要求进一步加强使用监督管理,明确并落实监管职责。廉租住房、公共租赁住房按照“谁持有、谁管理”的原则,通过租赁合同约定方式,由房屋产权单位负责日常监管;经济适用住房和限价商品住房按照“谁分配、谁管理”的原则,由购买家庭原申请所在地区县住房保障部门负责房屋使用监督管理,通过购买服务方式委托物业服务机构进行日常检查。《意见》还提出房地产经纪机构不得违规为保障性住房提供居间服务,对于违规代理保障性住房的出租(转租)、出售业务的,由区县政府组织区县住房保障管理行政执法机构依法处理。

(3) 北京市公共租赁住房后期管理暂行办法

根据《北京市保障性住房建设投资中心关于印发<北京市公共租赁住房后期管理暂行办法>的通知》[京建法[2013]15号],各区县住房保障管理部门负责本行政区域内公共租赁住房后期监督管理工作,对公共租赁住房产权单位进行指导、监督和检查,依照规定组织相关部门对公共租赁住房承租家庭资格进行复核。市住房城乡建设主管部门建立本市公共租赁住房管理信息系统,完善公共租赁住房使用情况、申请轮候家庭及配租家庭动态档案,实现北京市动态管理。公共租赁住房对入住家庭实行实名登记备案制。产权单位建立入住家庭档案,完善入住家庭成员基本信息管理台帐,并进行动态更新。公共租赁住房租金按本市相关规定确定并实行动态调整。公共租赁住房产权单位按租赁合同约定收缴房屋租金。承租家庭符合公共租赁住房租金补贴申请条件的,可按规定向街道办事处(乡镇人民政府)住房保障管理部门申请租金补贴。

(4) 其他房地产政策

2021年1月5日,北京市住建委等部门联合印发了《关于进一步加强全市集体土地租赁住房规划建设管理的意见》。

2021年1月13日,北京市住房和城乡建设委员会发布关于对《北京市租赁住房建设导则(试行)》



(征求意见稿)公开征集意见的公告。在中央提出解决好大城市住房突出问题的背景下，北京发布租赁住房建设导则的征求意见稿，《导则》意见稿所指的租赁住房是由企业整体运营并实施集中管理，出租用于居住的房屋，主要包括住宅型、宿舍型和公寓型。意见稿发布后，将有助于整治集中式租赁住房的市场乱象，规范行业的建设标准，更好地满足不同租赁群体的租住需求。2021年2月20日，北京市住房和城乡建设委员会就《导则》意见稿向社会公开征集的意见进行反馈，采纳了部分意见建议并对《导则》进行了相应的调整。

2021年2月2日，北京发布《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》，住房租赁企业向承租人预收的租金数额原则上不得超过3个月租金，收、付租金的周期应当匹配；住房租赁企业向承租人收取的押金应当通过北京房地产中介行业协会建立的专用账户托管，收取的押金数额不得超过1个月租金；银行业金融机构、小额贷款公司等机构不得将承租人申请的“租金贷”资金拨付给住房租赁企业。这三条内容管控了三种资金，包括租金、押金和首付贷资金。

2021年2月10日，北京银保监局、人行营业管理部发布《关于加强个人经营性贷款管理 防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》。要求严格实施贷前调查，加强客户资质和信用状况审核，关注客户获得经营性贷款借款人资格的时间，审慎发放仅以企业实际控制人身份申请的个人经营性贷款，审慎向近期申请过个人住房按揭贷款或购买住房的客户发放个人经营性贷款。切实加强支付管理，严格执行受托支付制度，对借款人受托支付对象的资质和背景情况予以关注，防止信贷资金转入与借款人经营活动无关的账户。尽职落实贷后管理，采取有效措施跟踪贷款资金使用情况，及时关注借款人经营及变化情况。

2021年2月22日，北京市住建委发布《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（2020年修订版）》（征求意见稿），对共有产权房的项目选址和套型面积等11个方面作出新的修订。与原文件相比，修订版不仅放宽了中心城区共有产权房的套型面积上限，且对于城六区以外的其他区，允许开



发建设单位按市场调查合理确定共有产权房项目中大套型的比例。此次层数+套型建筑面积双重控制设计标准的修订，有利于不同楼栋户型品质的改善和提升，将进一步提高共有产权房的舒适度、宜居性，同时也有利于满足不同家庭结构、不同生活阶段的多样化需求，将进一步扩大职业者群体范围。

2021 年 3 月 9 日，北京发改委及规自委联合发布《北京市 2021 年度建设用地供地计划》。2021 年度安排建设用地供应总量与 2020 年持平，住宅用地计划供应量较 2020 年供应计划增加 60 公顷，并且土地供应更像租赁住宅倾斜，占比由 2020 年的 13% 提高到 30%。未来北京将继续大力发展租赁住房，积极解决来京人员的租住问题。

2021 年 3 月 23 日，北京银保监局发布消息称，涉嫌违规流入北京房地产市场的个人经营性贷款金额约 3.4 亿元，约占经营贷自查业务总量的 0.35%。北京银保监局要求：切实加快整改进度，对未结清业务实施名单制管理；严格落实内部问责；认真对照《北京银保监局、人民银行营业管理部关于加强个人经营性贷款管理严防信贷资金违规流入房地产市场的通知》，对本行内部制度、机制流程进行修订完善；全面加强授信业务管理、内部员工管理以及合作中介机构管理。目前北京银保监局已经启动对 4 家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作。

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

2021 年 8 月 5 日，北京市住建委发布《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》，明确自 8 月 5 日起，夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之



日起 3 年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。

2021 年 8 月 16 日，北京住建委印发《关于进一步规范新建商品住房销售行为的通知》。《通知》设置了规范设置交付样板间、规范新建商品住房销售推广、落实交付前房屋质量查验制度、压实开发企业主体责任、其他等五部分内容，进一步规范商品住房销售行为。

(二) 北京公共租赁住房市场状况

公共租赁住房是国家支持的面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

2022 年海淀区公共租赁住房项目共 2 个，均由北京市保障性中心有限公司持有运营，房源共计 300 套。包括凯盛家园、馨瑞嘉园，面积范围 63.09-89.85 平方米，经政府审批确定执行的指导租金范围 32-37 元/平方米·月。

朝阳区公共租赁住房项目共 24 个，其中属于北京市保障性住房建设投资中心产权项目 8 个，区自持产权项目 14 个，乡政府持有 1 个，房地产开发公司持有 1 个，房源共计 1148 套，其中大套型 346 套，中套型 533 套，小套型 269 套。包括怡景园、燕保汇鸿家园、燕保双桥家园、香榭 8 号等，经政府审批确定执行的指导租金范围 29-72 元/平方米·月。

石景山区公共租赁住房项目涉及 5 个公租房项目，均由北京市保障性中心有限公司持有运营，房源共计 268 套。包括燕保京原家园、远洋沁山水、海淀区苏家坨、燕保辛店家园、燕保北焦家园，面积范围 36.65-65.47 平方米，经政府审批确定执行的指导租金范围 30-60 元/平方米·月。

昌平区公共租赁住房项目共计 8 个，其中悦府家园、溪城家园、保利芳园、冠芳园公租房项目由北京市保障性住房建设投资中心持有运营，青秀尚城、TBD 云集园、东方蓝海、都会中心公租房项目由北京市昌平保障房建设投资管理有限公司持有运营。上述 8 个公租房项目共计 1181 套，其中，大套型 794 套，中套型 374 套，小套型 13 套。面积范围 33.3-62.32 平方米，经政府审批确定执行的指



导租金范围 24-43 元/月 · 平方米。

通州区共 11 个公租房项目，房源共计 63 套。包括半壁店（大方居）、新地国际、台湖东亚、读
懂国际等，面积范围 30.45-64.35 平方米，经政府审批确定执行的指导租金范围 16-31 元/平方米 · 月。

大兴区公共租赁住房项目共 11 个，属于北京市保障性住房建设投资中心产权项目 4 个，房地产开
发公司项目 1 个，区自持产权项目 6 个，房源共计 368 套。其中大套型 44 套，中套型 252 套，小套
型 72 套。包括燕保高米店嘉园、怡景名苑、明发雅苑、理想家园等，面积范围 30.04-62.13 平方米，
经政府审批确定执行的指导租金范围 25-38 元/月 · 平方米。

顺义区公共租赁住房项目共 6 个，属于北京市燕顺保障性住房投资有限公司产权项目 5 个，房地
产开发公司项目 1 个，房源共计 681 套，其中大套型 281 套，中套型 336 套，小套型 64 套。包
括双裕南小街 1 号院、鑫牛南路 2 号院、望泉西里一区、望泉西里一区二区、顺兴街 17 号院、钱粮北
路 3 号院、张镇公租房项目，面积范围 32.35-67.12 平方米，经政府审批确定执行的指导租金范围
15.1-35 元/月 · 平方米。

（三）估价对象周边公共租赁住房情况

估价对象属凯睿家园项目，位于顺义区天竺镇，天竺镇，北京市顺义区下辖镇，位于东经 116 °
33' 32" ~116 ° 37'20"，北纬 40 ° 00' 59"~40 ° 05'43" 之间。地处顺义城区西南部，东临仁和镇、
李桥镇，南与朝阳区的孙河乡、金盏乡隔温榆河相望，西邻空港街道，北与后沙峪镇相邻。镇域面积
13.24 平方千米。顺义区公共租赁住房项目共 7 个，属于北京市燕顺保障性住房投资有限公司产权项
目 6 个，房地产开发公司项目 1 个，房源共计 681 套，其中大套型 281 套，中套型 336 套，小套
型 64 套。具体如下：



序号	产权单位	项目名称	大套型		中套型		小套型		租金价格(元/㎡·月)
			小计(套)	面积区间(㎡)	小计(套)	面积区间(㎡)	小计(套)	面积区间(㎡)	
1	北京市燕顺保障性住房投资有限公司	双裕南小街1号院	0	—	23	52.19-52.77	62	32.35-32.37	35
2		鑫牛南路2号院	0	—	9	55.72-55.85	0	—	18
3		望泉西里一区	89	60.41-61.85	31	51.48-54.82	0	—	30
4		望泉西里二区	120	59.95-62.13	263	53.64-53.81	0	—	30
5		顺兴街17号院	0	—	7	50-51.03	0	—	23.4
6		钱粮北路3号院	1	62.05	0	—	2	34.1-40.11	30
7	北京天正华特房地产开发有限公司	张镇公租房项目	71	60.72-67.12	3	46.2	0	—	15.1
总计			281	—	336	—	64	—	

三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

(一) 法律上允许

法律上允许即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第0000074号]、《建设工程规划许可证》[2017规(顺)建字0020、0024号]及其附件，北京和信凯迪房地产开发有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权和建筑物所有权，产权清晰、合法。

(二) 技术上可能

技术上可能即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术



要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第0000074号]、《建设工程规划许可证》[2017规(顺)建字0020、0024号]及其附件，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

(三) 经济上可行

经济上可行即估价结果应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

(四) 价值最大化

价值最大化即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象用途为办公（职工倒班宿舍），其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

(五) 使用前提说明与分析

估价对象设定为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价。现状应予保持的是：现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前房地产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，我们认为估价对象用途为办公（职工倒班宿舍）为其最高最佳使用途径。

四、估价方法适用性分析

由于本次评估是为估价委托人确定公共租赁住房整体价格提供参考依据，因此评估专业人员在认



真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，确定如下技术路线：

首先，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序及关于《北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引（试行）》的通知[北估秘（2021）003号]，采用成本法和收益法为主方法求取估价对象公共租赁住房整体价格。

然后，依据各方法的估价结果，加权平均确定估价对象公共租赁住房整体价格。

（一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种估价方法。四种估价方法的定义及适用条件如下：

比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发



法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

估价方法	适用性分析	是否选用
比较法	估价对象位于顺义区天竺镇，近期周边无同类或类似且建筑规模相接近的房地产交易	否
收益法	估价对象用途为办公（职工倒班宿舍），为收益性物业	是
成本法	估价对象可假定为独立的建设项目进行重新建设。且近期周边有同类或类似且建筑规模相接近的房地产交易较稀缺	是
假设开发法	适用于求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，估价对象设定为已建成房地产，无需再假设开发。	否

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用成本法和收益法为主方法进行测算，评估估价对象房地产价值。

(二) 估价的思路

1. 收益法

运用收益法评估公共租赁住房整体价格，可选用全剩余寿命模式的报酬资本化法或与直接资本化法相结合，不宜采用持有加转售模式的报酬资本化法。公共租赁住房租金水平，由政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素合理确定。计算公式为：

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

其中： V-----收益价值

A-----未来第一年净收益

Y-----报酬率

n-----收益年期

g-----净收益逐年增长比率



2.成本法

运用成本法评估公共租赁住房整体价格，按照《房地产估价规范》相关规定测算房地产重置成本或分别测算土地重置成本、建筑物重置成本。房地产重置成本是指在价值时点，按照规定的建设标准重新开发建设全新状况、并具备使用条件的公共租赁住房项目的必要支出和应得利润，包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。土地重置成本是在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润。建筑物重置成本包括建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。计算公式为：

$$\text{成本价值} = \text{土地价值} + \text{建筑物现值}$$

具体步骤如下：

(1) 计算估价对象土地价值。

$$\text{土地价值} = \text{土地取得成本} + \text{土地开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{销售税费} + \text{利息} + \text{利润}$$

(2) 计算建筑物重置价值。

$$\text{建筑物重置价值} = \text{建造成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{销售税费} + \text{利息} + \text{利润}$$

(3) 计算建筑物现值。

$$\text{建筑物现值} = \text{建筑物重置价值} \times \text{成新度}$$

(4) 计算估价对象成本价值

3.将成本法、收益法测算结果算术平均确定估价对象公共租赁住房整体价格。



五、估价测算过程

技术指标

1. 估价对象经济技术指标

(1) 面积指标

根据《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第0000074号]、《建设工程规划许可证》[2017规(顺)建字0020、0024号]及其附件、《估价委托书》，估价对象所属宗地土地面积为31452.13平方米，总建筑面积为130324.13平方米，估价对象B1-B3、B6号楼职工倒班宿舍公共租赁住房建筑面

积为63823.66平方米。

分摊土地面积计算过程如下：

分摊土地面积=B1-B3、B6职工倒班宿舍面积÷地块规划总面积×地块总面积

$$=63823.66 \div 130324.13 \times 31452.13$$

$$=15403.06 \text{ (平方米)}$$

根据估价对象面积明细表，估价对象中无燃气、房型为开间的宿舍共322间，总建筑面积为14390.04平方米，有燃气、房型为成套的宿舍共748套，有燃气的宿舍总建筑面积为49433.62平方米。

(2) 利润率

根据《北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引（试行）》的通知[北估秘(2021)003号]，公共租赁住房项目的开发利润，参照《经济适用住房管理办法》[建住房(2007)258号]、《经济适用住房价格管理办法》[计价格(2002)2503号]等相关文件规定，按不高于3%规定计取，本次评估办公（职工倒班宿舍用房）利润率取3%。

2. 工期情况说明：

土地开发期：0年；建筑物建设期：1年



成新度: 100%

以上述条件为基础计算估价对象公共租赁住房整体价格。

(一) 成本法

1. 土地重置成本的求取

(1) 土地取得成本

1) 土地购买价格

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 18 日发布了《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发〔2022〕12 号)，对 2014 年北京市人民政府发布的《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发〔2014〕26 号)进行了更新调整，从 2022 年 3 月 14 日起施行新的出让国有土地使用权基准地价。《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发〔2014〕26 号)同时废止。

《北京市基准地价更新成果》包括基准地价基本内容、基准地价表、基准地价级别(区片)范围说明、基准地价应用说明等。基准地价成果属于政府公示价格，作为确定国有建设用地使用权出让政府收益审定、国有建设用地租赁租金审定、企业改制土地资产价格处置等依据之一。其他目的参照执行。

在《北京市基准地价更新成果》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、通热及宗地内平整(简称“七通一平”)或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整(简称“五通一平”)，在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下国有建设用地使用权的平均价格。

基准地价的基准期日为 2021 年 1 月 1 日；土地用途划分为商业、办公、住宅、工业、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、



通热及宗地内平整(简称“七通一平”),八至十二级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整(简称“五通一平”);级别平均容积率详见下表:

土地用途	土地级别	一级至二级	三级至五级	六级至七级	八级至十二级
商业类		3.5	2.5		2.0
办公类		3.5	2.5		2.0
住宅类		2.5			1.5
工业类	M4 类	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(片区)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:

(A) 地上部分

① 商业类用地

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

② 办公、住宅、工业、公共服务类用地

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

(B) 地下部分



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

C. 测算过程

(A) 宗地适用基准地价水平的确定

a. 估价对象用途为办公（职工倒班宿舍），根据《北京市基准地价更新成果》，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天竺镇，土地级别为办公类七级地价区，
属办公用途 VII-顺 2 区片。北京市各用途七级区片基准地价详见下表：

（转下页）



北京市区片基准地价表

基准日期: 2014 年 1 月 1 日

单位: 元/建筑平方米

级别	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，估价对象所在办公用途 VII-顺 2 区片的区片基准地价为 8700 元/平方米。



b. 特殊情况修正

估价对象为办公（职工倒班宿舍），为公共租赁住房，建成后需全面积、全周期自持，需对基准地价进行修正，故确定修正系数为 0.8，则有：

适用的基准地价 = $8700 \times 0.8 = 6960$ (元/平方米)

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”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），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”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），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一致，故此处不作修正。修正表如下：

建设用地基础设施建设费（土地开发费）

费用类别	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

单位：元/土地平方米

开发程度差异修正后的基准地价

= 适用的基准地价 - (上表中的开发费用 ÷ 级别平均容积率)

= $6960 - 50 \div 2.5$

= 6940 (元/平方米)

(B) 用途修正系数的确定

根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，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用途修正系数，详见《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》。



估价对象用途为办公（职工倒班宿舍），依据需《北京市基准地价用途修正系数表》进行用途修正。商服用途修正系数表详见下表：

北京市基准地价用途修正系数表

一级类	二级类	范围	参照基准	用途修正系数
商服用地	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。	商业类	1
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	商业类	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。	商业类	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。	商业类	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。	商业类	0.8
	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，估价对象用途修正系数为 1。

(C) 期日修正系数的确定

根据查阅中国城市地价动态监测网站公布的数据，北京市办公用地 2021 年 1 季度至 2022 年 1 季度的季度增长幅度（环比）如下表所示：

年度 \ 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
2021	0.16	0.72	0.41	0.24
2022	—			

由于地价监测数据公布的时滞性，截至价值时点，尚无 2022 年 1 季度相关数据。本次评估中，期日修正系数为各季度增长率连乘值，即 1.0138。

(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、住宅、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% 。估价对象用途为办公（职工倒班宿舍），现行一年期贷款利率（2022 年 1 月 20 日公布）为 3.7% 。则有：

$$\text{土地还原率} = 3.7\% \times (1 + 20\%) = 4.44\% < 5.5\%， \text{则取土地还原率} = 5.5\%$$

估价对象剩余土地使用年限为 44.28 年，办公用途法定用途最高出让年限为 50 年，则有：

年期修正系数

$$\begin{aligned} &= (1 - 1 \div (1 + r)^n) \div (1 - 1 \div (1 + r)^N) \\ &= (1 - 1 \div (1 + 5.5\%)^{44.28}) \div (1 - 1 \div (1 + 5.5\%)^{50}) \\ &= 0.9735 \end{aligned}$$

(E) 容积率修正系数的确定

估价对象规划地上容积率为 2.4，依据《北京市基准地价容积率修正系数表（办公）》（详见下表）。

（转下页）



北京市基准地价容积率修正系数表 (办公)

容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
1.00	1.2501	1.2158	1.2302	4.00	0.9838	0.9186	0.8094	7.00	0.923	0.8502	0.7199
1.10	1.231	1.1947	1.2008	4.10	0.981	0.9156	0.8049	7.10	0.9214	0.8483	0.7175
1.20	1.213	1.1748	1.173	4.20	0.9783	0.9127	0.8006	7.20	0.9198	0.8464	0.7151
1.30	1.196	1.156	1.1468	4.30	0.9757	0.9099	0.7965	7.30	0.9182	0.8445	0.7127
1.40	1.18	1.1382	1.122	4.40	0.9732	0.9072	0.7926	7.40	0.9166	0.8426	0.7103
1.50	1.1649	1.1215	1.0985	4.50	0.9708	0.9046	0.7889	7.50	0.915	0.8407	0.708
1.60	1.1507	1.1057	1.0764	4.60	0.9685	0.9021	0.7854	7.60	0.9134	0.8389	0.7057
1.70	1.1373	1.0908	1.0556	4.70	0.9663	0.8996	0.7821	7.70	0.9119	0.8371	0.7034
1.80	1.1247	1.0768	1.0359	4.80	0.9641	0.8972	0.7789	7.80	0.9104	0.8353	0.7011
1.90	1.1128	1.0637	1.0174	4.90	0.962	0.8948	0.7758	7.90	0.9089	0.8335	0.6988
2.00	1.1017	1.0513	1	5.00	0.9599	0.8924	0.7728	8.00	0.9074	0.8317	0.6966
2.10	1.0913	1.0397	0.9836	5.10	0.9578	0.8901	0.7699	8.10	0.9059	0.8299	0.6944
2.20	1.0815	1.0288	0.9682	5.20	0.9558	0.8878	0.767	8.20	0.9044	0.8282	0.6922
2.30	1.0724	1.0186	0.9537	5.30	0.9538	0.8855	0.7642	8.30	0.903	0.8265	0.69
2.40	1.0638	1.009	0.9401	5.40	0.9518	0.8833	0.7614	8.40	0.9016	0.8248	0.6878
2.50	1.0558	1	0.9274	5.50	0.9498	0.8811	0.7586	8.50	0.9002	0.8231	0.6857



容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
2.60	1.0483	0.9916	0.9154	5.60	0.9479	0.8789	0.7559	8.60	0.8988	0.8214	0.6836
2.70	1.0413	0.9837	0.9043	5.70	0.946	0.8767	0.7532	8.70	0.8974	0.8197	0.6815
2.80	1.0348	0.9764	0.8937	5.80	0.9441	0.8746	0.7505	8.80	0.896	0.8181	0.6794
2.90	1.0287	0.9695	0.8839	5.90	0.9422	0.8725	0.7478	8.90	0.8947	0.8165	0.6774
3.00	1.023	0.9631	0.8746	6.00	0.9404	0.8704	0.7452	9.00	0.8934	0.8149	0.6754
3.10	1.0177	0.9571	0.8659	6.10	0.9386	0.8683	0.7426	9.10	0.8921	0.8133	0.6734
3.20	1.0128	0.9516	0.8578	6.20	0.9368	0.8662	0.74	9.20	0.8908	0.8117	0.6714
3.30	1.0082	0.9464	0.8503	6.30	0.935	0.8641	0.7374	9.30	0.8895	0.8101	0.6694
3.40	1.004	0.9415	0.8432	6.40	0.9332	0.8621	0.7348	9.40	0.8882	0.8085	0.6674
3.50	1	0.937	0.8366	6.50	0.9315	0.8601	0.7323	9.50	0.887	0.807	0.6655
3.60	0.9963	0.9328	0.8304	6.60	0.9298	0.8581	0.7298	9.60	0.8858	0.8055	0.6636
3.70	0.9929	0.9288	0.8246	6.70	0.9281	0.8561	0.7273	9.70	0.8846	0.804	0.6617
3.80	0.9897	0.9252	0.8192	6.80	0.9264	0.8541	0.7248	9.80	0.8834	0.8025	0.6598
3.90	0.9867	0.9218	0.8141	6.90	0.9247	0.8521	0.7223	9.90	0.8822	0.801	0.6579

说明：容积率大于 10 时的容积率修正系数按照以下公式计算：1~2 级： $X_R = 0.993 - 0.0112R$ ；3~7 级： $X_R = 0.9415 - 0.0142R$ ；8~12 级： $X_R = 0.838 - 0.0182R$ 。

(转下页)



依据上表，估价对象规划容积率为 2.4，容积率修正系数为 1.0090。

(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、用途之外的其他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表》，根据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：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

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		办公		居住		工业		公共服务类	
影响因素	权重								
商业繁华程度	33%	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%

估价对象位于办公类七级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：



级别	商业		办公		住宅		工业		公共服务类	
	区片编号	修正幅度								
七级	VII-01	±12.40%	VII-01	±12.40%	VII-01	±12.90%	VII-01	±13.00%	VII-01	±12.70%
	VII-02	±13.00%								
	VII-03	±13.00%								
	VII-04	±13.00%								
	VII-05	±12.30%	VII-05	±12.30%	VII-05	±12.80%	VII-05	±13.00%	VII-05	±12.60%
	VII-06	±12.70%	VII-06	±12.70%	VII-06	±12.10%	VII-06	±12.90%	VII-06	±12.90%
	VII-07	±12.70%	VII-07	±12.80%	VII-07	±12.20%	VII-07	±13.00%	VII-07	±12.90%
	VII-08	±12.60%	VII-08	±12.60%	VII-08	±11.90%	VII-08	±13.00%	VII-08	±12.80%
	VII-09	±13.00%	VII-09	±13.00%	VII-09	±12.60%	VII-门 1	±13.00%	VII-09	±13.00%
	VII-门 1	±13.00%	VII-门 1	±13.00%	VII-门 1	±13.00%	VII-门 2	±13.00%	VII-门 1	±13.00%
	VII-房 1	±13.00%	VII-房 1	±13.00%	VII-房 1	±13.00%	VII-房 1	±12.90%	VII-房 1	±13.00%
	VII-房 2	±13.00%								
	VII-通 1	±12.90%	VII-通 1	±12.90%	VII-通 1	±13.00%	VII-通 1	±13.00%	VII-通 1	±13.00%
	VII-通 2	±12.90%	VII-通 2	±12.90%	VII-通 2	±12.30%	VII-通 2	±13.00%	VII-通 2	±13.00%
	VII-通 3	±13.00%								
	VII-通 4	±13.00%	VII-通 4	±13.00%	VII-通 4	±13.00%	VII-通 4	±12.80%	VII-通 4	±13.00%



级别	商业		办公		住宅		工业		公共服务类	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
VII-通 5	±13.00%	VII-通 5	±13.00%	VII-通 5	±13.00%	VII-通 5	±13.00%	VII-通 5	±13.00%	
VII-顺 1	±13.00%	VII-顺 1	±13.00%	VII-顺 1	±13.00%	VII-顺 1	±13.00%	VII-顺 1	±13.00%	
VII-顺 2	±13.00%	VII-顺 2	±13.00%	VII-顺 2	±13.00%	VII-顺 2	±13.00%	VII-顺 2	±13.00%	
VII-顺 3	±12.10%	VII-顺 3	±12.10%	VII-顺 3	±12.50%	VII-顺 3	±13.00%	VII-顺 3	±12.30%	
VII-昌 1	±12.30%	VII-昌 1	±12.30%	VII-昌 1	±12.70%	VII-昌 1	±11.50%	VII-昌 1	±12.60%	
VII-昌 2	±12.60%	VII-昌 2	±12.60%	VII-昌 2	±13.00%	VII-昌 2	±13.00%	VII-昌 2	±12.90%	
VII-昌 3	±12.90%	VII-昌 3	±13.00%	VII-昌 3	±12.70%	VII-昌 3	±13.00%	VII-昌 3	±13.00%	
VII-兴 1	±12.80%	VII-兴 1	±12.80%	VII-兴 1	±13.00%	VII-兴 1	±13.00%	VII-兴 1	±13.00%	
VII-兴 2	±13.00%	VII-兴 2	±13.00%	VII-兴 2	±13.00%	VII-兴 2	±12.90%	VII-兴 2	±13.00%	
VII-亦 1	±13.00%	VII-亦 1	±13.00%	VII-亦 1	±13.00%	VII-亦 1	±13.00%	VII-亦 1	±13.00%	
VII-亦 2	±12.90%	VII-亦 2	±12.90%	VII-亦 2	±13.00%	VII-亦 2	±13.00%	VII-亦 2	±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%			



级别	商业		办公		住宅		工业		公共服务类	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
							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
办公集聚程度	周围相同产业密集	周围相同产业比较密集	周围相同产业较少	周围相同产业少	周围相同产业基本无
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	全部为其他用地，对本宗地有大的影响
临街宽度和深度	临街宽度及深度比例适宜，利于土地利用	临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响	临街宽度及深度比例一般，对土地利用影响不大	临街宽度及深度比例较不适宜，对土地利用有一定影响	临街宽度及深度比例不适宜，影响土地利用
临街道路状况	临城市快速路或高速公路	临城市主干道	临城市次干道	临城市支路	临街坊路
宗地形状及可利用程度	宗地形状规则	宗地形状较规则	宗地形状不规则，但对宗地利用影响较小	宗地形状不规则，对宗地利用有影响	宗地形状极其不规则，对宗地利用影响很大
公共服务设施状况	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

估价对象地处办公类七级 VII-顺 2 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

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
办公集聚程度	1.96%	0.98%	0.00%	-0.98%	-1.96%
交通便捷度	2.04%	1.02%	0.00%	-1.02%	-2.04%
区域土地利用方向	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%
临街宽度和深度	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
临街道路状况	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
宗地形状及可利用程度	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
公共服务设施和基础设施状况	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
基础设施完备状况	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%
自然和人文环境状况	0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%



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	办公集聚程度	估价对象周边办公楼项目有环宇商务科技园、绿港国际商务中心等，入驻率高，办公集聚程度较好	较好	0.98%
b	交通便捷度	估价对象紧邻城市支路，周边有空港1路、空港10路、顺22路、顺42路、640路、850路、955路等多条公交线路，距离地铁机场线直线3号航站楼距离约1.6公里，距离北京首都国际机场约1.5公里，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	零星有其他用地，基本不影响本宗地	较好	0.43%
d	临街宽度和深度	临街宽度及深度比例一般，对土地利用影响不大	一般	0.00%
e	临街道路状况	临城市支路	较差	-0.19%
f	宗地形状及可利用程度	宗地形状较规则	较好	0.23%
g	公共服务设施状况	周边2公里内的公共服务配套设施较为齐备，有购物场所（国泰生活广场、世纪华联超市、京客隆京捷生鲜等）、医院（北京大学第三医院（首都国际机场院区）、蓝天苑门诊部等）、银行（中国民生银行、中国建设银行、中国银行等）、学校（北京市第九十四中学机场分校、首都机场第二小学、北京市求实职业学校、首都国际机场第一幼儿园等）、餐饮等公共服务配套设施。	较好	0.23%
h	基础设施完备状况	所在区域基础设施水平-七通	好	0.70%
i	自然和人文环境状况	自然环境有西湖园、社区文化公园等自然景观；人文环境无；距离北京首都国际机场1.5公里，机场噪音大，综合评价环境状况较差。	较差	-0.27%
合计 ($\sum K_i$)				2.11%
因素修正系数 (1+ $\sum K_i$)				1.0211

(G) 估价对象楼面熟地价

a. 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

$$= 6940 \times 1 \times 1.0138 \times 0.9735 \times 1.009 \times 1.0211$$

$$= 7057 \text{ (元/平方米)}$$

b. 土地价格

依据上述计算，估价对象土地价格为：

土地价格

= 地上部分楼面熟地价×地上可出让建筑面积

$$= 7057 \times 63823.66 \div 10000$$



= 45040 (万元)

2) 取得税费

取得税费为契税、印花税，以土地购买价格为基数，税率为 3.05%。则有：

$$\text{取得税费} = 45040 \times 3.05\% = 1374 \text{ (万元)}$$

3) 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。估价对象为办公（职工倒班宿舍），为公共租赁住房，根据《北京市财政局 北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于免收公共租赁住房项目行政事业性收费和政府性基金有关事项的通知》[京财综〔2012〕2451号]，免收城市基础设施建设费，故该项不计取。

4) 土地取得成本总额

土地取得成本为上述三项之和。则有：

$$\text{土地取得成本} = 45040 + 1374 + 0 = 46414 \text{ (万元)}$$

(2) 土地开发成本

土地开发成本主要包含红线外市政基础建设费用，根据评估专业人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项成本已包含在土地购买价格中，故在此不另行计算。

(3) 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，按照以上二项之和的 2% 计算。则有：

$$\text{管理费用} = (46414 + 0) \times 2\% = 928 \text{ (万元)}$$

(4) 销售费用

根据《北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引（试行）》的通知[北估秘〔2021〕003号]3.0.2.7 条规定，公共租赁住房部分，不计销售费用。故该项不计取。

(5) 利息



本次评估设定估价对象项目开发期为 1 年（土地开发期为 0 年，建设期为 1 年）。土地取得成本项目开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用于项目开发期内均匀投入。利息率取 1 年期银行贷款利率 3.7%，以单利计息。则有：

利息

$$\begin{aligned} &= 46414 \times 3.7\% \times 1 + 0 \times 3.7\% \times (0 \div 2 + 1) + (928 + 0) \times 3.7\% \times 1 \div 2 \\ &= 1734 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(6) 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《北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引（试行）》的通知[北估秘（2021）003号]，公共租赁住房项目的开发利润，参照《经济适用住房管理办法》[建住房（2007）258号]、《经济适用住房价格管理办法》[计价格（2002）2503号]等相关文件规定，按不高于3%规定计取，本次评估办公（职工倒班宿舍）利润率取3%，计算基数为土地取得成本、土地开发成本、管理费用和销售费用，依前述测算，则有：

$$\text{利润} = (46414+0+928+0) \times 3\% = 1420 \text{ (万元)}$$

(7) 销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。根据《北京市财政局北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于免收公共租赁住房项目行政事业性收费和政府性基金有关事项的通知》[京财综〔2012〕2451号]，免收教育费附加、地方教育附加。根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》[财政部税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号]第一条，减按 1.5% 缴纳增值税。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象土地价值 ($V_{土}$) 扣除增值税税额为基数，税率为 1.58%。则有：

$$\text{销售税费} = V_{土} \times 1.58\% \div (1 + 1.5\%) = V_{土} \times 0.0155 \text{ (万元)}$$

(8) 估价对象土地价值

土地价值为前述七项之和。则有：

土地价值 ($V_{土}$)



$$= 46414+0+928+0+1734+1420+ V_{\pm} \times 0.0155$$

$$= 51291 \text{ (万元)}$$

2.求取建筑物现值

(1) 建造成本

1) 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，综合确定办公（职工倒班宿舍）建安费用为 4000 元/平方米。则有：

建安费用

$$= 4000 \times 63823.66 \div 10000$$

$$= 25529 \text{ (万元)}$$

2) 勘查设计和前期工程费

勘查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 5% 取费。则有：

$$\text{勘查设计和前期工程费} = 25529 \times 5\% = 1276 \text{ (万元)}$$

3) 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，估价对象为办公（职工倒班宿舍），非住宅项目，本项不计取。

4) 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；估价对象红线内基础设施为“六通”，结合估价对象所在区域实际情况，基础设施建设费按 200 元/平方米计取。则有：

$$\text{红线内市政基础设施费} = 63823.66 \times 200 \div 10000 = 1276 \text{ (万元)}$$



5) 相关税费

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

$$\text{相关税费} = 25529 \times 1.5\% = 383 \text{ (万元)}$$

6) 建造成本

建造成本为上述五项之和。则有：

$$\text{建造成本} = 25529 + 1276 + 0 + 1276 + 383 = 28464 \text{ (万元)}$$

(2) 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，按照建造成本的 2%计算。则有：

$$\text{管理费用} = 28464 \times 2\% = 569 \text{ (万元)}$$

(3) 销售费用

销售费用一般包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或销售代理费用等，根据《北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引（试行）》的通知[北估秘(2021) 003号]第 7 条规定，公共租赁住房部分，不计销售费用。

(4) 贷款利息

建筑物建设期为 1 年，建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入。利息率取 1 年期银行贷款利率 3.7%，以单利计息。则有：

$$\text{利息} = (28464 + 569 + 0) \times 3.7\% \div 2 = 538 \text{ (万元)}$$

(5) 投资利润

依前述，本次评估取项目利润率为 3%，计算基数为建造成本、管理费用和销售费用。则有：

$$\text{利润} = (28464 + 569 + 0) \times 3\% = 871 \text{ (万元)}$$

(6) 销售税费



销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。根据《北京市财政局北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于免收公共租赁住房项目行政事业性收费和政府性基金有关事项的通知》[京财综〔2012〕2451号], 免收教育费附加、地方教育附加。根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》[财政部税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号]第一条, 减按1.5%缴纳增值税。由于增值税的计税销售额为不含税销售额, 故以估价对象土地价值($V_{建}$)扣除增值税税额为基数, 税率为1.58%。则有:

$$\text{销售税费} = V_{建} \times 1.58\% \div (1 + 1.5\%) = V_{建} \times 0.0155 \text{ (万元)}$$

(7) 建筑物重置价值

建筑物重置价值为上述六项之和。则有:

建筑物重置价值($V_{建}$)

$$= 28464 + 569 + 0 + 538 + 871 + 0.0155 \times V_{建}$$

$$= 30921 \text{ (万元)}$$

(8) 成新度

根据评估专业人员实地查勘, 估价对象目前为在建状态, 根据估价目的, 设定估价对象应全部开发完成并通过竣工验收达到入住条件, 因此设定成新率为100%。

(9) 建筑物现值

$$\text{建筑物现值} = \text{建筑物重置价值} \times \text{成新度} = 30921 \times 100\% = 30921 \text{ (万元)}$$

3. 成本价值

成本价值为土地价值与建筑物现值之和。则有:

$$\text{成本价值} = 51291 + 30921 = 82212 \text{ (万元)}$$

$$\text{成本单价} = 82212 \times 10000 \div 63823.66 = 12881 \text{ (元/平方米)}$$

(二) 收益法

●有燃气的成套宿舍

1. 求取房地年未来第一年净收益

(1) 未来第一年总收益



1) 租金收入

A求取估价对象租赁住房租金

估价对象周边公共租赁住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，并分别进行交易时间、交易情况、用途、区域因素、个别因素的修正。详见下表。

(转下页)



表 1：比较因素条件说明及指数表

估价对象及 可比案例 比较因素	估价对象		案例 A		案例 B		案例 C	
	北京市天竺镇	系数	双裕南小街 1 号院	系数	望泉西里	系数	钱粮北路 3 号 院	系数
交易时间	2022 年 4 月 2 日	100	2021 年	99.5	2021 年	99.5	2021 年	99.5
交易情况	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
权益状况	用途 办公(职工倒班 宿舍)	100	住宅	102	住宅	102	住宅	102
区域因素	居住社区 成熟度	较好	100	较好	100	较好	100	较好
	交通便捷 度	一般	100	较好	102	较好	102	较好
	公共配套 设施	较好	100	较好	100	较好	100	较好
	基础设施 水平	七通	100	七通	100	七通	100	七通
	自然及人 文环境	较差	100	一般	101	较好	102	较好
个别因素	物业类型 公共租赁住房	100	公共租赁住房	100	公共租赁住房	100	公共租赁住房	100
	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 100%	100	90%—100% (含)	100	90%—100% (含)	100	90%—100% (含)	100
	市政基础 设施 六通	100	七通	100.5	七通	100.5	七通	100.5
	房型 成套	100	成套	100	成套	100	成套	100
	内部装修 全装修	100	全装修	100	全装修	100	全装修	100
	内部装修 维护情况 较好	100	较好	100	较好	100	较好	100



表 2: 因素修正和调整系数表

比较因素		可比案例	案例 A	案例 B	案例 C
			双裕南小街 1 号院	望泉西里	钱粮北路 3 号院
交易时间		100/99.5	100/99.5	100/99.5	100/99.5
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
权益状况	用途	100/102	100/102	100/102	100/102
区域因素	居住社区成熟度	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/102	100/102	100/102	100/102
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	基础设施水平	100/100	100/100	100/100	100/100
	自然及人文环境	100/101	100/102	100/102	100/102
个别因素	物业类型	100/100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共部分装修	100/100	100/100	100/100	100/100
	成新度	100/100	100/100	100/100	100/100
	市政基础设施	100/100.5	100/100.5	100/100.5	100/100.5
	房型	100/100	100/100	100/100	100/100
	内部装修	100/100	100/100	100/100	100/100
	内部装修维护情况	100/100	100/100	100/100	100/100
成交单价(元/平方米·天)		35	30	30	30
比较价格(元/平方米·天)		33.3	28.3	28.3	28.3

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商业用途房地产的市场租金水平。

$$\text{比准价格} = (33.3 + 28.3 + 28.3) \div 3$$

$$= 30 \text{ (元/平方米·天)}$$

B. 未来第一年年租金收入

根据上述测算，公共租赁住房项目的有燃气的成套宿舍租金标准为30元/建筑平方米/月，空置率取5%；每年按12月计算。依上述，有燃气的成套宿舍总建筑面积为49433.62平方米。则有：

未来第一年年租金收入

$$= 30 \times 49433.62 \times 12 \times (1-5\%) \div 10000 = 1691 \text{ (万元)}$$



2) 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的租金。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：

押金利息

$$= 30 \times 49433.62 \div 10000 \times 1.5\% = 2 \text{ (万元)}$$

3) 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2项之和。则有：

未来第一年总收益

$$= 1691 + 2 = 1693 \text{ (万元)}$$

(2) 建筑物现值

	建筑物现值	23951	建筑物重置价值×成新度	成新度 (%)	100.0%
1)	建安费用	19773	建安单价×建筑面积	建安单价 (元/㎡)	4000
2)	勘察设计和前期工程费	989	建安费用×费率	费率 (%)	5.0%
3)	公共配套设施费用	0	建安费用×费率	费率 (%)	0.0%
4)	基础设施建设费	989	建筑面积×取费标准	市政费用 (元/㎡)	200
5)	相关税费	297	建安费用×费率	费率 (%)	1.5%
(1)	建造成本	22048	建安费用+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费		
(2)	管理费用	441	建造成本×费率	费率 (%)	2.0%
(3)	销售费用	—	建筑物重置价值×费率	销售费率 (%)	0.0%
(4)	贷款利息		单利计息。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	416	(建造成本+管理费用)×利率×(建设周期÷2)	建设周期 (年)	1
2)	销售费用产生的利息	0	销售费用×利率×(建设周期÷2)	利息 (%)	3.70%
(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	675	(建造成本+管理费用) ×利润率	利润率 (%)	3.0%
2)	销售费用产生的利润	0	销售费用×利润率		
(6)	销售税费	0.0155	建筑物重置价值×费率/(1+5%)	费率 (%)	1.58%
(7)	建筑物重置价值 (V _建)	23951			

(3) 年经营费用

根据《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》[财政部 税务总局公告 2019年第 61号]及《财



政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》[财政部 财务总局公告 2021 年第 6 号]，
公共租赁住房免征城镇土地使用税、对公租房免征房产税、对经营公租房所取得的租金收入，免征增值
税。

序号	项目名称	总额(万元)	相关系数	备注
1)	税费	0	0	不计取
A	两税两费	0	0	不计取
B	房产税	0	0	不计取
C	土地使用税	0	0	不计取
2)	维修费	239.5	1.0%	建筑物重置价值×维修费率
3)	保险费	35.9	0.15%	建筑物现值×保险费率
4)	管理费用	25.4	1.5%	建筑面积×费率
6)	年经营费用	301	-	1) ~4) 项之和

(4) 房地年净收益 (A) :

$$\text{房地年净收益} = \text{未来第一年总收益} - \text{年经营费用} = 1693 - 301 = 1392 \text{ (万元)}$$

2. 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2%-3%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%。

3. 收益年期 (n)

估价对象用途为办公（职工倒班宿舍），出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 44.28 年。估价对象所在物业为钢混结构，经济耐用年限为 60 年；估价对象尚未竣工，剩余经济耐用年限为 60 年。估价对象剩余土地使用年限少于剩余经济耐用年限。根据就低原则，本次评估收益年期按照剩余土地使用年期计算，即 44.28 年。

4. 净收益逐年增长比率 (g)

参照公共租赁住房政策规定，本次评估依据估价目的，从谨慎原则考虑确定其净收益逐年增长比



率为 2.0%。

5. 收益价值

由于估价对象建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且为出让合同未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产。因此，估价对象收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

1) 收益期内估价对象收益价值

$$= A \times \{1 - [(1 + g) \times (1/Y)]^n\} \div (Y-g) = 36623 \text{ (万元)}$$

2) 建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值

依据前述计算，估价对象建筑物重置价值为23951万元。至收益期结束，按照直线折旧方式计算的成新率为26.2%，成新率较低，无法保障建筑物的正常使用。收益法的使用前提是房地产可获取正常收益，通过正常维护保养，建筑物应处于正常使用状态。因此，本次评估设定建筑物至收益期结束时的成新率为40%。本次评估取建筑物报酬率6.5%。则有：

$$V_s = 23951 \times 40\% \div (1 + 6.5\%)^{44.28} = 589 \text{ (万元)}$$

3) 收益价值

$$\text{收益价值} = 36623 + 589 = 37212 \text{ (万元)}$$

$$\text{收益单价} = 37212 \times 10000 \div 49433.62 = 7528 \text{ (元/平方米)}$$

●无燃气开间宿舍

1. 求取房地年未来第一年净收益

(1) 未来第一年总收益

1) 租金收入

A求取估价对象租赁住房租金

估价对象周边公共租赁住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，并分别进行交易时间、交易情况、用途、区域因素、个别因素的修正。详见下表。



表 3: 比较因素条件说明及指数表

比较因素 估价对象及 可比案例	估价对象		案例 A		案例 B		案例 C	
	北京市天竺镇	系数	双裕南小街 1 号院	系数	望泉西里	系数	钱粮北路 3 号院	系数
交易时间	2022 年 4 月 2 日	100	2021 年	99.5	2021 年	99.5	2021 年	99.5
交易情况	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
区域因素	用途	办公(职工倒班宿舍)	100	住宅	102	住宅	102	住宅
	居住社区成熟度	较好	100	较好	100	较好	100	较好
	交通便捷度	一般	100	较好	102	较好	102	较好
	公共配套设施	较好	100	较好	100	较好	100	较好
	基础设施水平	七通	100	七通	100	七通	100	七通
个别因素	自然及人文环境	较差	100	一般	101	较好	102	较好
	物业类型	公共租赁住房	100	公共租赁住房	100	公共租赁住房	100	公共租赁住房
	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100	钢混
	公共部分装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修
	成新度	100%	100	90%—100% (含)	100	90%—100% (含)	100	90%—100% (含)
	市政基础设施	五通	100	七通	101	七通	101	七通
	房型	开间	100	成套	95	成套	95	成套
	内部装修	全装修	100	全装修	100	全装修	100	全装修
	内部装修维护情况	较好	100	较好	100	较好	100	较好



表 4：因素修正和调整系数表

比较因素		可比案例	案例 A	案例 B	案例 C
			双裕南小街 1 号院	望泉西里	钱粮北路 3 号院
交易时间		100/99.5	100/99.5	100/99.5	100/99.5
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
权益状况	用途	100/102	100/102	100/102	100/102
区域因素	居住社区成熟度	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/102	100/102	100/102	100/102
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	基础设施水平	100/100	100/100	100/100	100/100
	自然及人文环境	100/101	100/102	100/102	100/102
个别因素	物业类型	100/100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共部分装修	100/100	100/100	100/100	100/100
	成新度	100/100	100/100	100/100	100/100
	市政基础设施	100/101	100/101	100/101	100/101
	房型	100/95	100/95	100/95	100/95
	内部装修	100/100	100/100	100/100	100/100
	内部装修维护情况	100/100	100/100	100/100	100/100
成交单价(元/平方米·天)		35	30	30	30
比较价格(元/平方米·天)		34.9	29.6	29.6	29.6

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

$$\text{比准价格} = (34.9 + 29.6 + 29.6) \div 3$$

$$= 31.4 \text{ (元/平方米·天)}$$

B. 未来第一年年租金收入

根据上述测算，公共租赁住房项目的无燃气的开间型宿舍租金标准为31.4元/建筑平方米/月，空置率取5%；每年按12月计算。依上述，无燃气的开间型宿舍总建筑面积为14390.04平方米。则有：

未来第一年年租金收入

$$= 31.4 \times 14390.04 \times 12 \times (1-5\%) \div 10000 = 515 \text{ (万元)}$$



2) 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的租金。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：

押金利息

$$= 31.4 \times 14390.04 \div 10000 \times 1.5\% = 1 \text{ (万元)}$$

3) 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2项之和。则有：

未来第一年总收益

$$= 515 + 1 = 516 \text{ (万元)}$$

(2) 建筑物现值

	建筑物现值	6971	建筑物重置价值×成新度	成新度 (%)	100.0%
1)	建安费用	5756	建安单价×建筑面积	建安单价 (元/㎡)	4000
2)	勘察设计和前期工程费	288	建安费用×费率	费率 (%)	5.0%
3)	公共配套设施费用	0	建安费用×费率	费率 (%)	0.0%
4)	基础设施建设费	288	建筑面积×取费标准	市政费用 (元/㎡)	200
5)	相关税费	86	建安费用×费率	费率 (%)	1.5%
(1)	建造成本	6418	建安费用+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费		
(2)	管理费用	128	建造成本×费率	费率 (%)	2.0%
(3)	销售费用	—	建筑物重置价值×费率	销售费率 (%)	0.0%
(4)	贷款利息		单利计息。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	121	(建造成本+管理费用)×利率×(建设周期÷2)	建设周期 (年)	1
2)	销售费用产生的利息	0	销售费用×利率×(建设周期÷2)	利息 (%)	3.70%
(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	196	(建造成本+管理费用) ×利润率	利润率 (%)	3.0%
2)	销售费用产生的利润	0	销售费用×利润率		
(6)	销售税费	0.0155	建筑物重置价值×费率/(1+5%)	费率 (%)	1.58%
(7)	建筑物重置价值 (V _建)	6971			

(3) 年经营费用

根据《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》[财政部 税务总局公告 2019年第 61号]及《财



政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》[财政部 财务总局公告 2021 年第 6 号]，
公共租赁住房免征城镇土地使用税、对公租房免征房产税、对经营公租房所取得的租金收入，免征增值
税。

序号	项目名称	总额(万元)	相关系数	备注
1)	税费	0	0	不计取
A	两税两费	0	0	不计取
B	房产税	0	0	不计取
C	土地使用税	0	0	不计取
2)	维修费	69.7	1.0%	建筑物重置价值×维修费率
3)	保险费	10.5	0.15%	建筑物现值×保险费率
4)	管理费用	7.3	1.5%	建筑面积×费率
6)	年经营费用	88	-	1) ~4) 项之和

(4) 房地年净收益 (A) :

$$\text{房地年净收益} = \text{未来第一年总收益} - \text{年经营费用} = 516-88 = 428 \text{ (万元)}$$

2. 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2%-3%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%。

3. 收益年期 (n)

估价对象用途为办公（职工倒班宿舍），出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 44.28 年。估价对象所在物业为钢混结构，经济耐用年限为 60 年；估价对象尚未竣工，剩余经济耐用年限为 60 年。估价对象剩余土地使用年限少于剩余经济耐用年限。根据就低原则，本次评估收益年期按照剩余土地使用年期计算，即 44.28 年。

4. 净收益逐年增长比率 (g)

参照公共租赁住房政策规定，本次评估依据估价目的，从谨慎原则考虑确定其净收益逐年增长比



率为 2.0%。

5. 收益价值

由于估价对象建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且为出让合同未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产。因此，估价对象收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

1) 收益期内估价对象收益价值

$$= A \times \{1 - [(1 + g) \times (1/Y)]^n\} \div (Y-g) = 11261 \text{ (万元)}$$

2) 建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值

依据前述计算，估价对象建筑物重置价值为6971万元。至收益期结束，按照直线折旧方式计算的成新率为26.2%，成新率较低，无法保障建筑物的正常使用。收益法的使用前提是房地产可获取正常收益，通过正常维护保养，建筑物应处于正常使用状态。因此，本次评估设定建筑物至收益期结束时的成新率为40%。本次评估取建筑物报酬率6.5%。则有：

$$V_s = 6971 \times 40\% \div (1 + 6.5\%)^{44.28} = 171 \text{ (万元)}$$

3) 收益价值

$$\text{收益价值} = 11261 + 171 = 11432 \text{ (万元)}$$

$$\text{收益单价} = 11432 \times 10000 \div 14390.04 = 7944 \text{ (元/平方米)}$$

● 总收益价值

$$\text{总收益价值} = \text{有燃气宿舍收益价值} + \text{无燃气宿舍收益价值}$$

$$= 37212 + 11432$$

$$= 48644 \text{ (万元)}$$

$$\text{收益单价} = \text{总收益价值} \div \text{总建筑面积}$$

$$= 48644 \times 10000 \div 63823.66$$

$$= 7622 \text{ (元/平方米)}$$



六、估价结果确定

(一) 房地产总价

综合分析以上两种评估方法的测算结果，成本法是从土地重置成本及建造成本的角度反应估价对象的整体价格水平，收益法是从未来租赁收益角度反映估价对象的整体价格水平，两种评估方法得出的评估结果相差较大，采用加权算术平均确定估价对象公共租赁住房整体价格，本次评估收益法权重为 45%，成本法取权重为 55%，则有：

估价结果

$$= 48644 \times 45\% + 82212 \times 55\% = 67106 \text{ (万元)}$$

$$\text{单价} = 67106 \times 10000 \div 63823.66 = 10514 \text{ (元/平方米)}$$

(二) 估价结果确定

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合本次评估的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于价值时点的公共租赁住房整体价格，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

估价对象及结果		估价方法	成本法	收益法
测算结果	总价	82212	48644	
评估价值	总价	67106		
	大写金额	陆亿柒仟壹佰零陆万元整		
	单价	10514		

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

特别提示：

1.他项权利状况

(1) 抵押权：根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第 0000074 号]及估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象部分土地 28938.36 平方米及对应的在建工程 119908.13 平方米 (B1#至 B6#职工倒班宿舍楼及南区地下车库不含人防部分) 于 2020 年 1 月 2 日起



至 2023 年 1 月 1 日止, 在中国建设银行股份有限公司北京光华支行设定抵押。权利价值: 人民币 70000 万元 (共同担保), 对应不动产登记证明号: 京 (2019) 顺不动产证明第 0017540 号。本次估价为估价委托人确定公共租赁住房整体价格提供参考依据, 本报告估价结果未考虑上述抵押权限制。

- (2) 地役权等他项权利: 根据估价委托人提供的《不动产权证书》[京 (2016) 顺义区不动产权第 0000074 号]及估价委托人介绍, 截至价值时点, 未见估价对象存在地役权、租赁权等他项权利的记录。本报告估价结果以设定估价对象在价值时点不存在上述他项权利为估价假设前提条件。
2. 估价对象在价值时点时未竣工, 设定估价对象能按照合理工期开发完成, 并通过竣工验收, 能在合理期限内正常投入使用, 并最终取得房屋《不动产权证书》, 未考虑估价对象由于特殊原因而无法顺利完工和使用的影响。
3. 本报告中的公共租赁住房整体价格, 均为价税 (增值税) 合计。
4. 本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。



附 件

1. 《估价委托书》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象相关照片
4. 《北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于顺义区天竺镇 SY00-0028-6001、6002 地块 F3 其他类多功能用地项目核准的批复》[京发改(核) [2016]267 号]及其附件复印件
5. 《国有建设用地使用权出让合同(正本)》[合同编号: 京地出【合】字(2016)第 0067 号]及其补充协议复印件
6. 《北京市保障性住房建设协议(公共租赁住房)》[编号: GZ-SY05-2016-026]复印件
7. 《建设用地规划许可证》[2016 规(顺)地字 0030 号]及其附件附图复印件
8. 《不动产权证书》[京(2016)顺义区不动产权第 0000074 号]复印件
9. 《建设工程规划许可证》[2017 规(顺)建字 0020、0024 号]及其附件复印件
10. 《建筑工程施工许可证》[[2017]施[顺]建字 0060 号]及其附件复印件
11. 《关于顺义区天竺苗圃人才公租房项目收购相关问题的会议纪要》[第 54 号]复印件
12. 估价委托人《营业执照(副本)》复印件
13. 不动产权利人《营业执照(副本)》复印件
14. 房地产估价机构《营业执照(副本)》复印件
15. 房地产估价机构估价资质证书复印件
16. 评估专业人员执业证书复印件