

土地估价报告

项 目 名 称：北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住
用地、6024 地块 A33 基础教育用地国有建设
用地使用权出让价格评估

受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

土地估价报告编号：2019-1-0651-F04TDCR6

提交估价报告日期：2019 年 12 月 9 日



目录

第一部分 摘 要.....	1
一、估价项目名称.....	1
二、委托估价方	1
三、估价目的	1
四、估价期日	1
五、估价日期	1
六、地价定义	2
七、估价结果	4
八、评估专业人员签字.....	5
九、土地估价机构	6
附 估价结果一览表	7
第二部分 估价对象界定	9
一、委托估价方	9
二、估价对象	9
三、估价对象概况	10
四、影响地价的因素说明	10
第三部分 土地估价结果及其使用	37
一、估价依据	42
二、土地估价	42
三、估价结果和估价报告的使用	53
第四部分 附 件.....	54



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地国有建设用地使用权出让价格评估

二、委托估价方

北京市土地整理储备中心

三、估价目的

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》[国土资源部令第 39 号]及《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发[2018]4 号]的有关规定，受北京市规划和自然资源委员会委托评估该宗地（北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地国有建设用地）土地使用权价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

四、估价期日

2019 年 11 月 27 日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》确定）

五、估价日期

2019 年 11 月 27 日至 2019 年 12 月 9 日



六、地价定义

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

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

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

根据《城镇土地估价规程》，对有关事项做出以下设定：

1. 土地用途设定：

估价对象规划用途为 **R2** 二类居住用地、**A33** 基础教育用地，需按规定配建部分商业（办公）服务设施，按照原北京市国土资源局《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》规定，为满足招拍挂出让后用途间规模调整补缴地价款的需要，需评估居住、商业及办公 **3** 个用途的熟地价楼面单价、政府土地出让收益楼面单价。故评估设定用途为居住、商业及办公。

2. 土地使用权性质：

根据《北京市人民政府关于密云区二〇一七年度批次建设用地的批复》[京政地字（**2017**）**17**号]，于估价期日估价对象为建设用地，故本次评估设定土地使用权性质为国有出让建设用地使用权。

3. 土地开发程度设定：

估价对象用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”。本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”。



4. 土地使用权年限设定：

估价对象于估价期日为拟出让国有土地，考虑到本次估价目的，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[国务院令 55 号]的有关规定，本次评估设定土地使用年限为居住用途法定最高使用年限 70 年、商业用途法定最高使用年限 40 年、办公用途法定最高使用年限 50 年。

5. 容积率设定：

根据《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]，本次估价对象 6023、6024 地块共 2 宗地，用地规模合计为 64531.282 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 124382 平方米，出让地上建筑规模 120662 平方米，地上容积率为 2。其中，估价对象 6023 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 60630.909 平方米，地上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）；6024 地块（A33 基础教育用地（不出让））建设用地规模为 3900.373 平方米，地上建筑规模为 3120 平方米。根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》中的相关规定，本次评估所用容积率为地上容积率 2。

6. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象宗地在估价期日 2019 年 11 月 27 日，在北京市基准地价居住类九级 IX-密 1 区片、商业类九级 IX-密 1 区片、办公类九级 IX-密 1 区片，宗地实际开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”；评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”，规划用地性质为 R2 二类居住用地、



A33 基础教育用地，评估设定用途为居住、商业及办公，评估设定土地使用年限为居住用途法定最高使用年限 **70** 年、商业用途法定最高使用年限 **40** 年，办公用途法定最高使用年限 **50** 年、土地面积为 **64531.282** 平方米，在规划利用条件下的公开市场出让土地使用权价格。

根据《北京市基准地价更新成果》[京政发（2014）26 号]，国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地及各土地用途的政府土地收益比例确定。商业、办公、居住用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 **25%** 确定。

七、估价结果

估价对象位于北京市基准地价居住九级（IX-密 1）、商业九级（IX-密 1）、办公九级（IX-密 1）范围内。评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的楼面熟地价、政府土地出让收益、土地补偿总额为：

熟地价：

熟地价总额：**75606.81** 万元

大写金额：柒亿伍仟陆佰零陆万捌仟壹佰元整

政府土地出让收益：

政府土地出让收益总额：**18907.74** 万元

大写金额：壹亿捌仟玖佰零柒万柒仟肆佰元整

详见《估价结果汇总表》

土地补偿费总额：



土地补偿费总额：**130690.19** 万元

大写金额：壹拾叁亿零陆佰玖拾万零壹仟玖佰元整

详见《估价结果汇总表》

本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。

北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地估价结果汇总表

	楼面单价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
居住用途熟地价	6266	120662	75606.81
商业用途熟地价	5110	—	—
办公用途熟地价	4660	—	—
熟地总价	—	—	75606.81

	楼面单价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
居住用途政府土地出让收益	1567	120662	18907.74
商业用途政府土地出让收益	1278	—	—
办公用途政府土地出让收益	1165	—	—
政府土地出让收益总价	—	—	18907.74

出让底价建议：建议本项目出让底价不低于熟地总价 **75606.81** 万元。



八、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
陈 颖	2004110096	
叶 凌	94010078	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
李诗霖	——	

九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十二月九日



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2019-1-0651-F03TDCR6 估价日期：2019年11月27日 估价期日的国有建设用地使用权性质：拟出让

估价期日土地使用者	宗地名称	宗地位置	估价期日的规划用途	估价设定的用途	地上容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限(年)	出让建设用地面积(m ²)	出让建筑规模(m ²)	楼面熟地单价(元/m ²)	熟地总价(万元)	政府土地出让收益单价(元/m ²)	政府土地出让收益总价(万元)
北京市土地整理储备中心密云分中心	北京市密云区檀营乡6023地块R2二类居住用地、6024地块A33基础教育用地	北京市密云区檀营乡	R2二类居住用地、A33基础教育用地	居住	2	六通	六通	70	64531.282	120662	6266	75606.81	1567	18907.74
				商业				40		—	5110	—	1278	—
				办公				50		—	4660	—	1165	—
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	64531.282	120662	—	75606.81	—	18907.74

币种：人民币



一、上述估价结果的限定条件

- (一) 土地权利限制：至估价期日，估价对象无他项权利；
- (二) 基础设施条件：估价对象实际土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热）及宗地红线内“场地平整”；设定开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热）及宗地红线内“场地平整”；
- (三) 规划限制条件：依据《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]等；
- (四) 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2019 年 12 月 6 日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

本次评估委托估价方为北京市土地整理储备中心。

单位名称：北京市土地整理储备中心

单位地址：北京市通州区承安街 1 号院 2 号楼

联系人：李晨颖

联系电话：010-55595200

二、估价对象

估价对象为北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地。地块用地所属项目现状四至：东至檀营街；南至檀支一路；西至檀西路；北至站东路。

根据《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]，本次估价对象 6023、6024 地块共 2 宗地，用地规模合计为 64531.282 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 124382 平方米，出让地上建筑规模 120662 平方米，地上容积率为 2。其中，估价对象 6023 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 60630.909 平方米，地上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）；6024 地块（A33 基础教育用地（不出让））建设用地规模为 3900.373 平方米，地上建筑规模为 3120 平方米。根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》中的相关规定，本次评估所用容积率为地上容积率 2。具体详见下表：



土地用途及建筑规模表

规划地块编号	用地性质	建设用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)
6023	R2 二类居住用地	60630.909	2	121262
6024	A33 基础教育用地	3900.373	0.8	3120
小计		64531.282	——	124382

估价对象规划用途为 **R2 二类居住用地**、**A33 基础教育用地**，根据《北京市基准地价更新成果》[京政发（2014）26 号]，评估设定用途为居住、商业及办公，本次评估设定土地使用年限为居住用途法定最高使用年限 **70 年**、商业用途法定最高使用年限 **40 年**、办公用途法定最高使用年限 **50 年**。

根据《北京市基准地价更新成果》[京政发[2014] 26 号]，估价对象属北京市基准地价居住类九级 **IX-密 1 区片**、商业类九级 **IX-密 1 区片**、办公类九级 **IX-密 1 区片**。

于估价期日，估价对象所在宗地实际开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”；评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

土地来源：估价对象为北京市密云区檀营乡 **6023 地块 R2 二类居住用地**、**6024 地块 A33 基础教育用地**，估价对象于 **2017 年 2 月 3 日**取得《北京市人民政府关于密云区二〇一七年度批次建设用地的批复》[京政地字（2017）17 号]，估价对象所属项目土地使用权性质转为建设用地；**2018 年 10 月 26 日**取得《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目 **6005、6023 和 6024 地块**土地开发成本有关问题的函》[密政函



[2018]161 号], 该项目开发主体为北京市土地整理储备中心密云区分中心, 由北京京密投资有限公司具体实施。于 2018 年 11 月 16 日取得《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件(土地储备供应)》[2018 规土(密)条供字 0002 号], 明确了用地性质、建设用地规模及相关建筑技术指标。

土地权利人: 北京市土地整理储备中心密云区分中心

坐落: 密云区檀营乡

土地面积: 64531.282 平方米

估价对象所属项目现状四至: 东至檀营街; 南至檀支一路; 西至檀西路; 北至站东路。

土地级别: 根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发(2014) 26 号]的规定, 估价对象属北京市基准地价居住类九级 IX-密 1 区片、商业类九级 IX-密 1 区片、办公类九级 IX-密 1 区片。

(二) 土地权利状况

估价对象为国有土地, 土地所有权为国家所有, 根据《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目 6005、6023 和 6024 地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161 号]。北京市土地整理储备中心密云区分中心为估价对象一级开发主体。

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

(三) 土地利用状况

根据《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件(土地储备供应)》[2018 规土(密)条供字 0002 号], 本次估价对象 6023、



6024 地块共 2 宗地，用地规模合计为 64531.282 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 124382 平方米，出让地上建筑规模 120662 平方米，地上容积率为 2。其中，估价对象 6023 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 60630.909 平方米，地上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）；6024 地块（A33 基础教育用地（不出让））建设用地规模为 3900.373 平方米，地上建筑规模为 3120 平方米。根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》中的相关规定，本次评估所用容积率为地上容积率 2。

本次拟出让建设用地规模为 64531.282 平方米，具体规划主要技术经济指标详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	建设用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	控制高度 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	是否出让
1	6023	R2 二类居住用地	60630.909	2	121262	≤30（局部 45 米）	≤35	30	出让 （含 600 平方米不出让）
4	6024	A33 基础教育用地	3900.373	0.8	3120	≤9 米	≤30	40	不出让
小计			64531.282	——	124382	——			

估价对象所在宗地实际开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

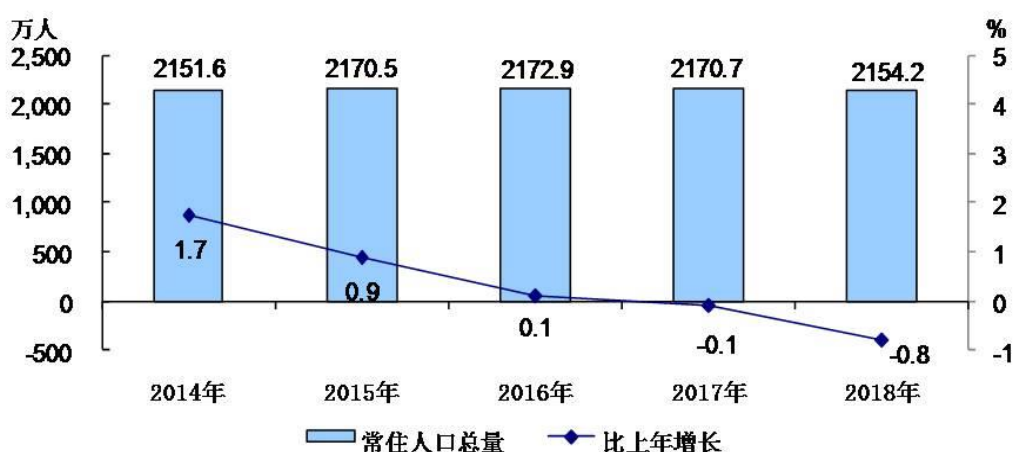
1. 城市资源状况

北京市位于北纬 39 度 56 分，东经 116 度 20 分，地处华北大平原

的北部，北京市土地面积 **16410.54** 平方公里。北京地势西北高耸，东南低缓。西部、北部和东北部是连绵不断的群山，东南是一片缓缓向渤海倾斜的平原。北京市东部与天津市毗邻，其余均与河北省交界。北京市目前为 **16** 区格局，即东城、西城、海淀、朝阳、丰台、顺义、昌平、通州、门头沟、石景山、房山、大兴、怀柔、平谷、密云、延庆。

2018 年末，北京市常住人口为 **2154.2** 万人，其中，常住外来人口 **764.6** 万人，占常住人口的比重为 **35.5%**。

2014-2018 年常住人口总量及增长速度



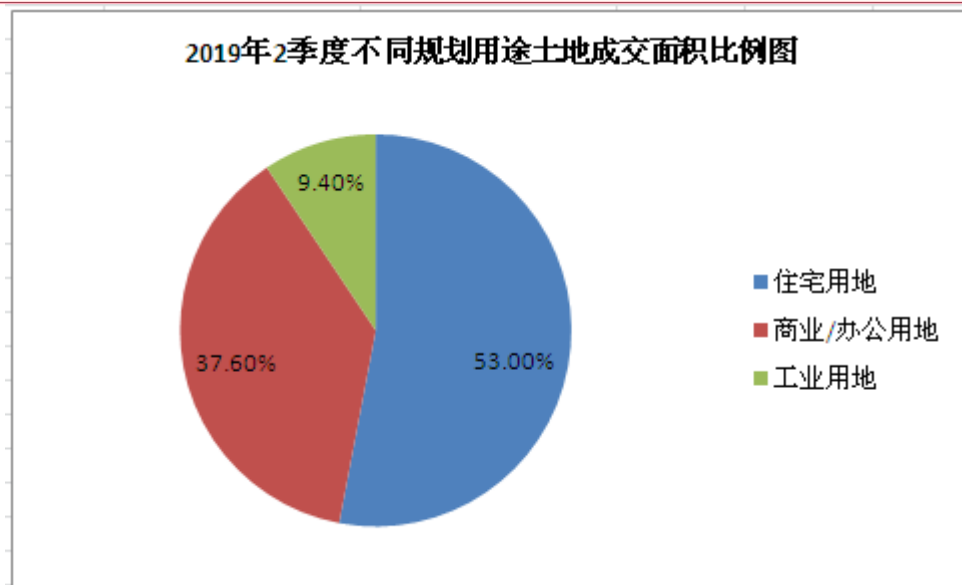
2. 房地产市场状况（住宅）

（1）土地市场

1) 土地成交情况

根据土地市场监测显示，2019 年 2 季度共成交宗地 **20** 宗，其中居住类用地 **9** 宗，成交土地面积为 **47.37** 万平方米，占全季度土地成交总量的 **53%**。

（转下页）



从成交土地面积上看，2019 年 2 季度环比上季度（179.64 万平方米）有明显下降，降幅达 75.08%，同比 2018 年同期（58.86 万平方米）下降了 23.96%。

2019 年 2 季度推出地块数量比上季度明显下降，共推出住宅用地 8 宗，全部成交，其中底价成交 3 宗、溢价成交 5 宗。具体成交宗地如下：

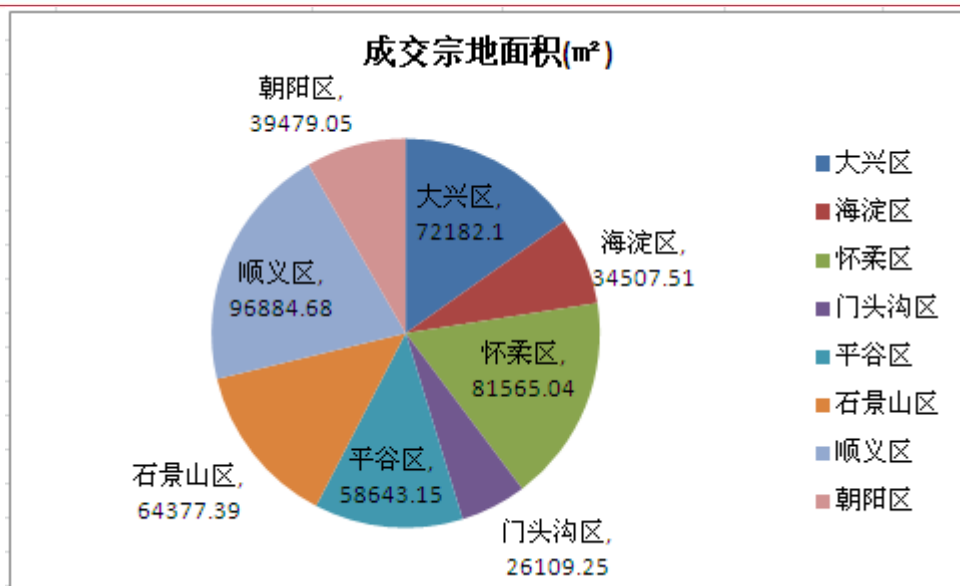
（转下页）



区县	地块名称	规划用途	建设用地规模(m ²)	规划建筑规模(m ²)	成交价(万元)
顺义区	北京市顺义区高丽营镇 SY02-0102-6001、SY02-0102-6002 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	96884.68	145327	410000
怀柔区	北京市怀柔区怀柔新城 03 街区 HR00-0003-6004 等地块 A33 基础教育用地、R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地、A33 基础教育用地	R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地、A33 基础教育用地	81565.04	166468	363600
石景山区	北京市石景山区古城南街东侧 1612-761、764 等地块 R2 二类居住用地、1612-768 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、1612-760 地块 A33 基础教育用地	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	64377.39	214138	734000
平谷区	北京市平谷区金海湖镇 PG06-0100-6014 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	58643.15	59230	59300
朝阳区	北京市朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村 2902-31 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	39479.05	43427	302000
大兴区	北京经济技术开发区河西区 X92R1 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	36478.1	80251.82	318000
大兴区	北京经济技术开发区河西区 X92R2 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	35704	78548.8	306000
海淀区	北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”苏家坨镇 HD00-0303-6031、6032、6033 地块（中关村环保科技示范园）F1 住宅混合公建用地、A33 基础教育用地	F1 住宅混合公建用地、A33 基础教育用地	34507.51	94282.53	256450
门头沟区	北京市门头沟区永定镇 MC00-0016-0055、0056、0066 地块 A334 基础教育用地、F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地	A334 基础教育用地、F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地	26109.25	57268	102000

从成交土地区域分布上分析，2019 年 2 季度郊区县住宅用地成交土地面积共计 33.54 万平方米，占全市总成交面积的 70.8%；城区住宅用地成交土地面积共计 13.83 万平方米，占全市总量的 29.2%。2019 年 2 季度城区方面仅海淀区、石景山区、朝阳区有成交宗地，且每个区县仅成交 1 宗地；郊区方面，大兴区、怀柔区、顺义区、门头沟区、平谷区均有成交宗地，其中大兴区成交 2 宗地，其余区县均成交 1 宗地。

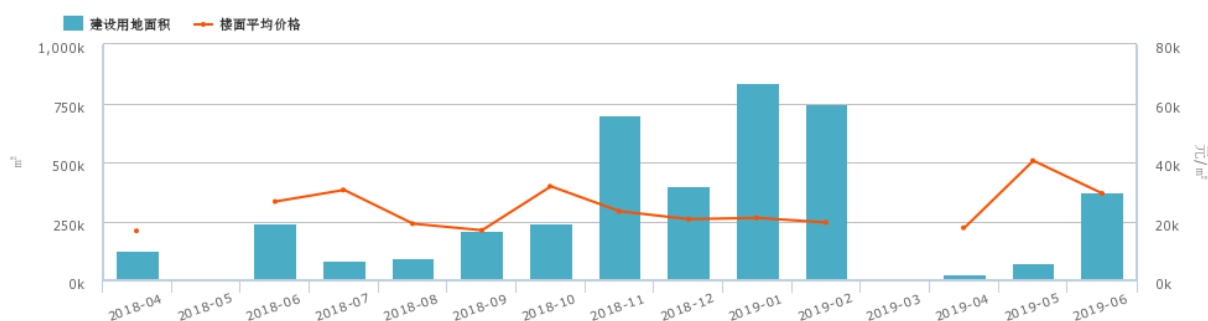
从成交面积上看，顺义区以 96884.68 平方米的成交面积位居榜首，占全市的 20.45%，其余各区县住宅用地成交面积情况如下：



2) 土地成交价格

2019 年 2 季度居住类用地平均楼面地价为 30259.72 元/平方米，平均溢价率为 16.3%，楼面地价比上季度（2019 年 1 季度住宅楼面地价为 20513.64 元/平方米）上涨 48.04%，涨幅较为明显。

2018 年 2 季度至 2019 年 2 季度居住用地成交价格图



从上图可以看出，从 2018 年 2 季度至 2019 年 2 季度居住类用地平均成交楼面地价在 25000—50000 元/平方米区间内出现波浪式波动。从 2018 年底至 2019 年初，平均成交楼面地价基本稳定在 25000 元/平方米左右，而 2019 年 5 月成交价出现跳涨，至近一年来最高水平。5 月份成交宗地为“北京市朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村 2902-31 地块 R2 二类居住用地”，孙河区域已成为高端项目聚集区，截至目前，孙河区域已经入市的 10 个项目中成交金额破 30 亿的有 6 个，

孙河组团地块所剩并不算多，且该宗地为不限价地块，溢价成交无疑是市场竞争的必然结果。

3) 土地总结

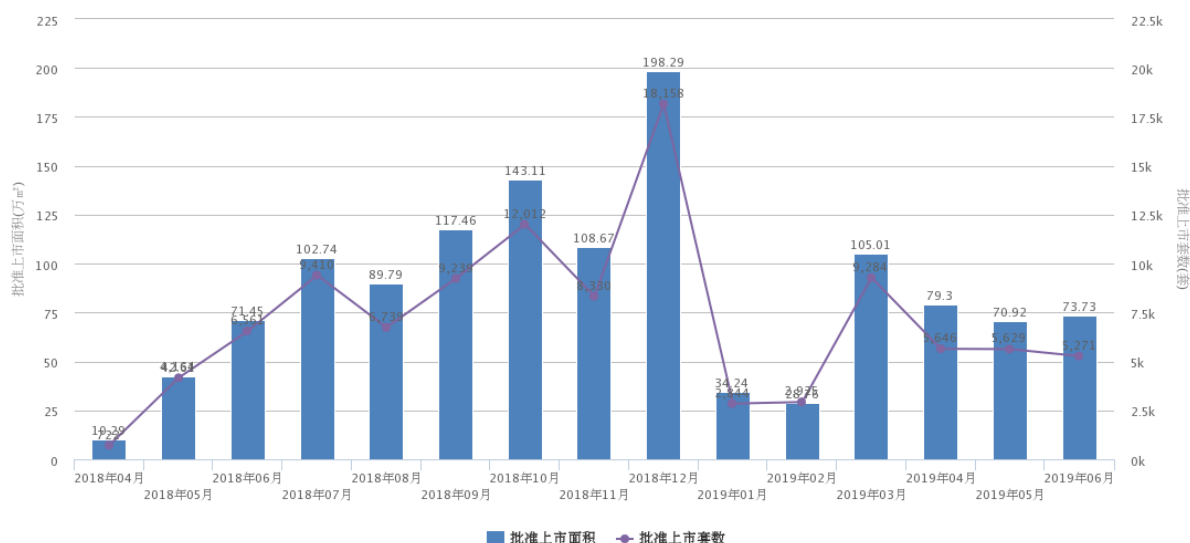
2019 年以来，在北京市限竞房、共有产权房集中供应、改善型新房稀缺的背景下，北京市土拍出让规则有所松动，2 季度仍延续这种态势，不限价地块推出数量开始增多，开发商拿地热情有所增加，溢价成交宗地占比较大。预计未来随着北京市土地市场、房地产市场持续稳定的状态，不限价地块持续入市或将成为趋势，土拍出让规则也将更加灵活。

(2) 商品房住宅市场

1) 商品住宅供给状况

2019 年一季度住宅项目批准预售证共计 37 个，批准上市建筑规模为 226.3 万平方米，批准上市套数 16885 套；其中住宅（不含保障房）批准上市建筑规模为 223.95 万平方米，批准上市套数 16456 套。与去年同期相比，住宅（不含保障房）批准上市建筑规模增加了 80.1%，批准上市套数增加了 44.54%；环比上季度，批准上市建筑规模增加了 33.3%，批准上市套数增加了 9.92%。

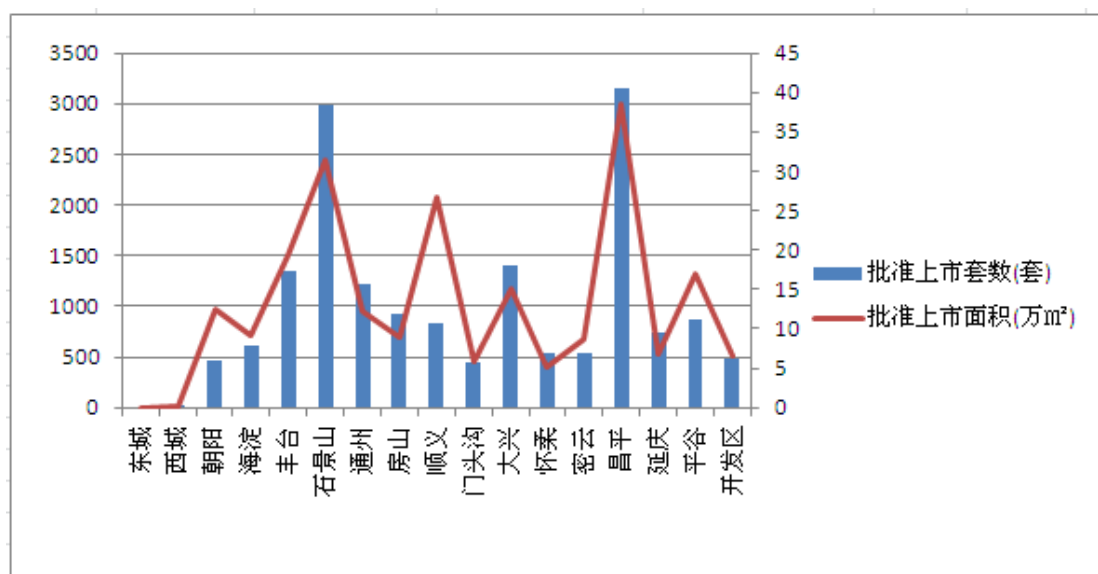
北京商品住宅（不含保障性住房）批准上市面积及套数



从上图可看到，2018 年 12 月成为分水岭，在 12 月之前，批准上市

建筑规模及批准上市套数整体呈上升趋势，2018 年 12 月出现一次明显跳涨后急剧回落，后于 2019 年 3 月出现反弹，并于 2019 年第 2 季度小幅回落保持水平。2019 年 2 季度各月份批准上市套数及批准上市建筑规模都比较均衡，差别较小。

从各行政区县供应状况来看，2 季度除东城区外，其余各区县均有住宅批准上市。城区批准上市建筑规模 72.49 万平方米，占全市总量 32.37%，郊区批准上市建筑规模 151.47 万平方米，占全市总量 67.63%。其中昌平区供应量最大，批准上市套数 3145 套，批准上市建筑规模 38.6 万平方米，占全市总量的 17.24%，石景山区紧随其后，具体情况如下：



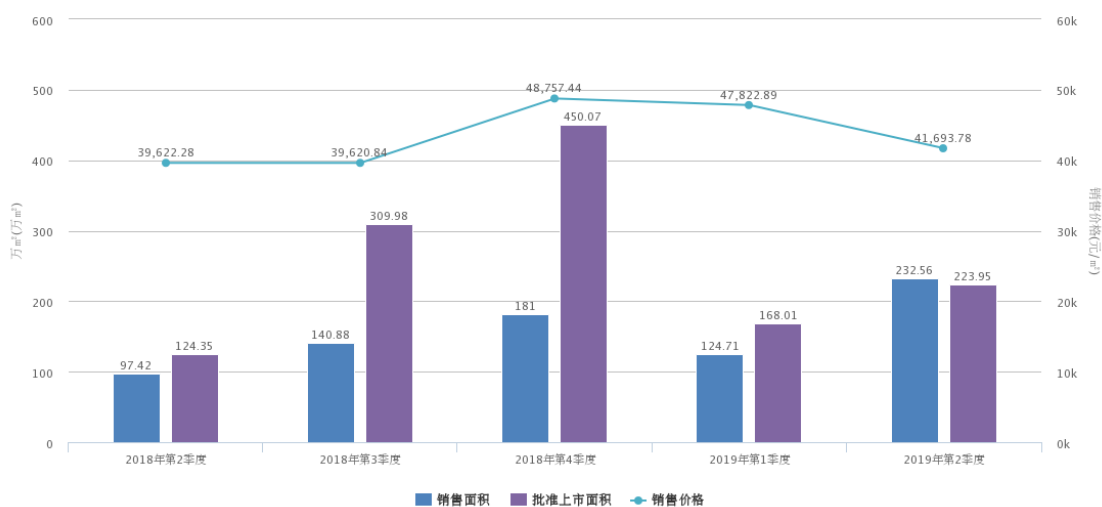
从环路分布上看，2019 年 2 季度获批准上市的住宅超过八五成主要分布在五环以外的区域。其中五至六环之间商品住宅批准上市建筑规模 106.81 平方米，占全市供应总量的 47.7%，相比上季度该比例下降 10.74%；六环以外区域商品住宅批准上市建筑规模为 85.45 平方米，占全市供应总量的 38.16%，相比上季度该比例上升 18.95%。商品住宅供应在环路分布上仍呈向外部延伸的态势。



2) 商品住宅成交情况

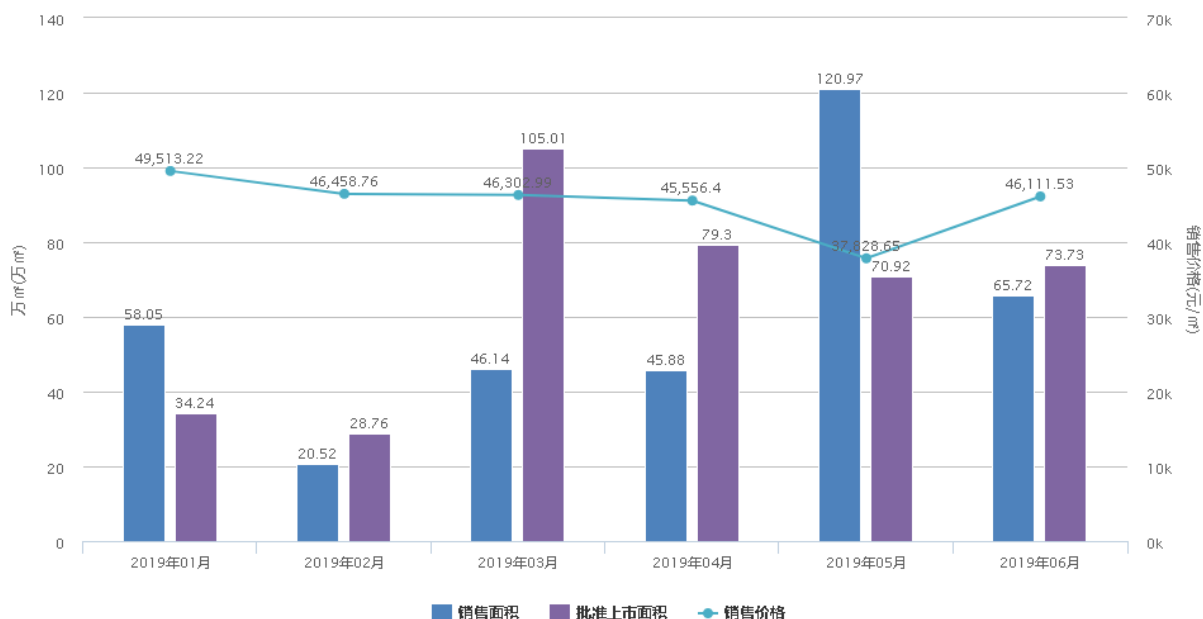
根据中指数据统计显示，2019 年 2 季度北京住宅（不含保障房）销售套数为 **21564** 套，销售建筑规模共计 **232.56** 万平方米，环比上季度有明显上升，分别上升了 **109.81%**和 **86.48%**，同比去年同期则有较大增幅，成交数据销售套数增加了 **141.72%**，销售面积增加了 **138.72%**。

北京商品住宅（不含保障性住房）销售情况



从上图可以看出，北京市住宅用房销售面积从 2018 年 1 季度至 2019 年 1 季度期间均呈上升趋势，但 2019 年 1 季度出现小幅回落，后于 2 季度出现反弹，成为近一年来最高水平，也成为近一年来首次销售面积超过批准上市面积，近一年的库存于 2 季度得以部分释放。

（转下页）



就 2 季度内的成交量来看，4 月份与 3 月份基本持平，5 月份出现季节性回暖，涨幅高达 163.67%，但涨势后劲不足，未能持续，6 月又大幅回落，降幅达 45.67%。

从行政区上看，住宅用房销售量集中在朝阳区、顺义区、丰台区，成交面积均超 40 万平方米，除昌平区、密云区、西城区外，其余区县销售面积均同比上涨；从成交价格上看，西城区以销售均价 99135 元/平方米遥遥领先，从环线上看，住宅用房销售量最大的是在五环至六环之间区域。

3) 成交面积区间分布

按照销售套均建筑规模统计，2019 年二季度成交以 80（含）-90 平方米套型为主，成交 13030 套，113.82 万平方米，销售套数占总成交量的 60.42%。受土拍 90/70 政策的影响，现中低面积段刚需户型供应量大幅增加，成交量也随之增长。从下表可以看出，刚需类户型成交套数占据了成交总量的大半壁江山，销售套数占比在 70%左右。



面积段	销售套数(套)	销售面积(万 m ²)	销售套数占比
60 平方米以下	561	2.98	2.60%
60(含)-80 平方米	1325	9.61	6.14%
80(含)-90 平方米	13030	113.82	60.42%
90(含)-100 平方米	929	8.72	4.31%
100(含)-120 平方米	1915	20.83	8.88%
120(含)-140 平方米	1529	20.13	7.09%
140(含)-160 平方米	636	9.4	2.95%
160(含)-200 平方米	615	10.98	2.85%
200(含)-250 平方米	309	6.85	1.43%
250(含)-300 平方米	219	6.03	1.02%
300(含)-400 平方米	289	9.98	1.34%
400 平方米(含)以上	207	13.24	0.96%

4) 成交单价区间分布

2019 年 2 季度，成交单价 30000 元/平方米以下区间最多，共计成交 9254 套，86.19 万平方米，占据 2 季度成交套数的 42.91%，单价 30000-40000 元/平方米住宅成交 4719 套，48.42 万平方米，占据 2 季度成交套数的 21.88%。单价 50000-60000 元/平方米住宅成交 3376 套，36.21 万平方米，占据 2 季度成交套数的 15.66%。单价 60000 元/平方米以上住宅成交 2397 套，40.45 万平方米，占据 2 季度成交套数的 11.12%。单价 40000-50000 元/平方米住宅成交 1818 套，21.29 万平方米，占据 2 季度成交套数的 8.43%。

整体来看，2018 年以来北京市商品住宅处于供大于求的态势，至 2019 年 2 季度，供求矛盾有所缓和。在首套房房贷利率部分下调和二手房交易减税降费的刺激下，住宅市场在年初传统淡季之后迎来“小阳春”，购房需求有所回升，推动整体住宅市场交易量增长。在历经了 2018 年末的供应高峰之后，一手房市场开启持续稳步去库存的局势。

(3) 存量房住宅市场

1) 市场运行状况

2019 年 2 季度，北京存量房住宅累计成交 39341 套，环比上涨了



22.37%，同比去年同期下降了 16.34%，住宅成交面积 348.62 万平方米，环比上涨了 25.7%，同比去年同期下降了 13%。2 季度北京市新房继续大量入市，限竞房更是成为市场主力，因“限价”降低了购房成本，因此对存量房市场有一定的分流作用，二手房活跃度同比去年同期明显降低。预期未来限竞房将持续入市，北京市存量房市场将进一步趋于稳定。

2) 各区县统计

2019 年 2 季度存量房成交以朝阳、海淀、丰台、昌平区为主，其中朝阳区成交 9803 套、89.57 万平方米位居首位，海淀区、丰台区、昌平区成交量均在 30-40 万平方米区间；大兴区及西城区成交量在 20-30 万平方米区间；房山区、通州区、顺义区、东城区成交量在 10-20 万平方米区间；石景山区及密云区成交量在 8-10 万平方米区间；门头沟区、平谷区、怀柔区、北京经济技术开发区、延庆区成交量在 2-5 万平方米区间。各区县成交比例与上季度大致相同。

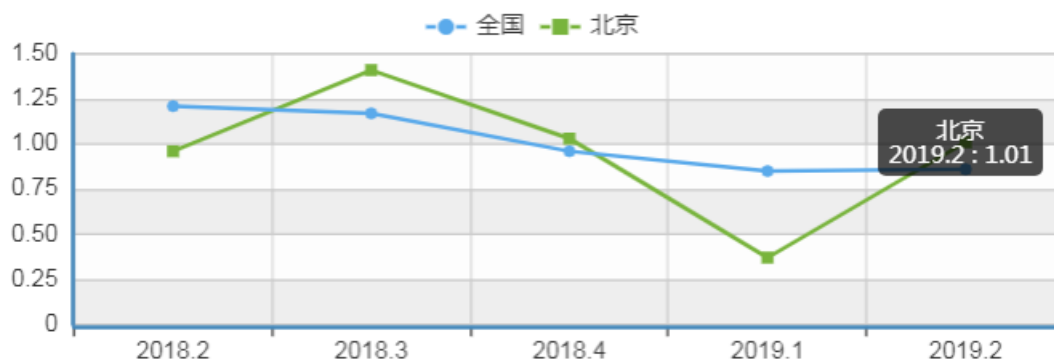
3. 房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

根据北京市规划和国土资源委员会公示的土地成交信息，2019 年 2 季度北京土地招拍挂市场成交宗地共 20 宗，总建设用地规模 89.3 万平方米，成交金额 331.8 亿元。其中，住宅用地成交 9 宗，工业用地成交 9 宗，商业/办公用地成交 2 宗。

本季度成交的两宗商业/办公用地分别位于海淀区和大兴区，均为零溢价成交，海淀成交地块内需无偿代建 6200 平方米交通枢纽，大兴成交地块用于建设南海子体育休闲产业园，出让年期内自持比例不低于 50%。由于近年来商办地出让均有自持要求，因此整体价格水平未有大幅变化。

根据 2019 年 2 季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为温和上涨的趋势。商服用途地价水平值为地面价 72216 元/平方米，环比增长率为 1.01%。



(2) 房地产开发

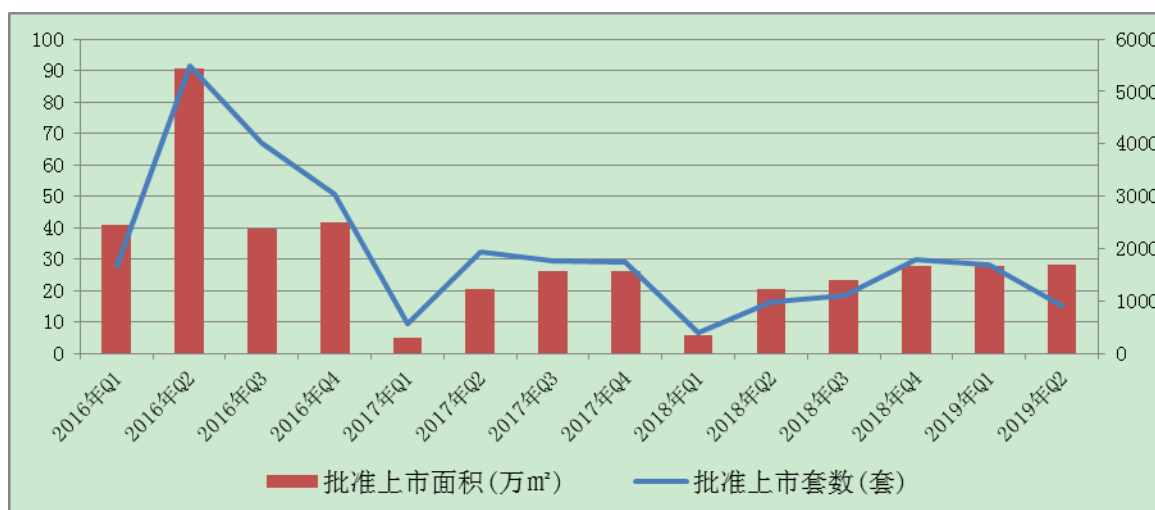
根据北京市统计局网站公布的数据，2019 年上半年北京市房地产开发投资增长 16.4%，增幅较 1 季度降低约 8 个百分点。上半年北京市房屋新开工面积为 971.1 万平方米，同比增长 10.4%。其中，办公用房为 80.2 万平方米，同比增长 9.1%；商业营业用房为 62.4 万平方米，同比增长 51.8%。北京市房屋施工面积为 11661.7 万平方米，同比上涨 1.4%。其中，办公用房为 1932.6 万平方米，同比下降 7.1%；商业营业用房为 993.7 万平方米，同比下降 9.7%。北京市房屋竣工面积为 241.9 万平方米，同比下降 27.9%，降幅较 1 季度收窄。其中，办公用房为 26 万平方米，下降 25.3%；商业营业用房为 13.5 万平方米，下降 67.2%；降幅较 1 季度均有所收窄。

(3) 房地产市场供需情况

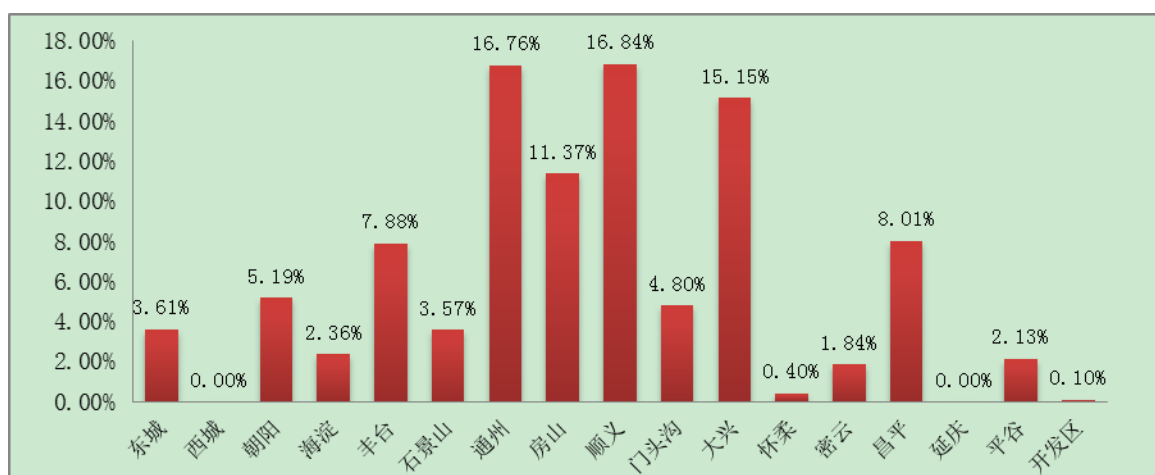
1) 商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2019 年 2 季度北京市商业用房批准上市套数为 900 套，批准上市面积为 28.19 万平方米，套均面积 313 平方；批准上市套数环比、同比均有所降低，但因套均面积增加，

批准上市面积与上季度相当，同比增加 **37%**。2019 年 2 季度，累计可售套数 **6276** 套，可售面积 **113.36** 万平方米，同比、环比均下降。



从区域分布上看，近郊与远郊的供应比例基本维持在 **2:8**。2019 年 2 季度批准上市的商业用房在近郊区以朝阳区及丰台区为主，合计占比月 **13%**，远郊区集中于顺义区、通州区及大兴区，合计占比约 **48%**。



销售市场：2019 年 2 季度，商业用房销售面积 **19.24** 万平方米、销售套数 **950** 套，销售套数高于去年同期和上季度，销售面积与去年同期相当，但较上季度增幅较大，达 **80.5%**。成交均价为 **26448** 元/平方米，较上季度下降 **15.8%**。从区域分布上看，2 季度近郊与远郊的销量比例为 **1: 5**；近郊销售均价 **48544.3** 元/平方米，高于上季度；远郊销售均价 **22115.74** 元/平方米，低于上季度。

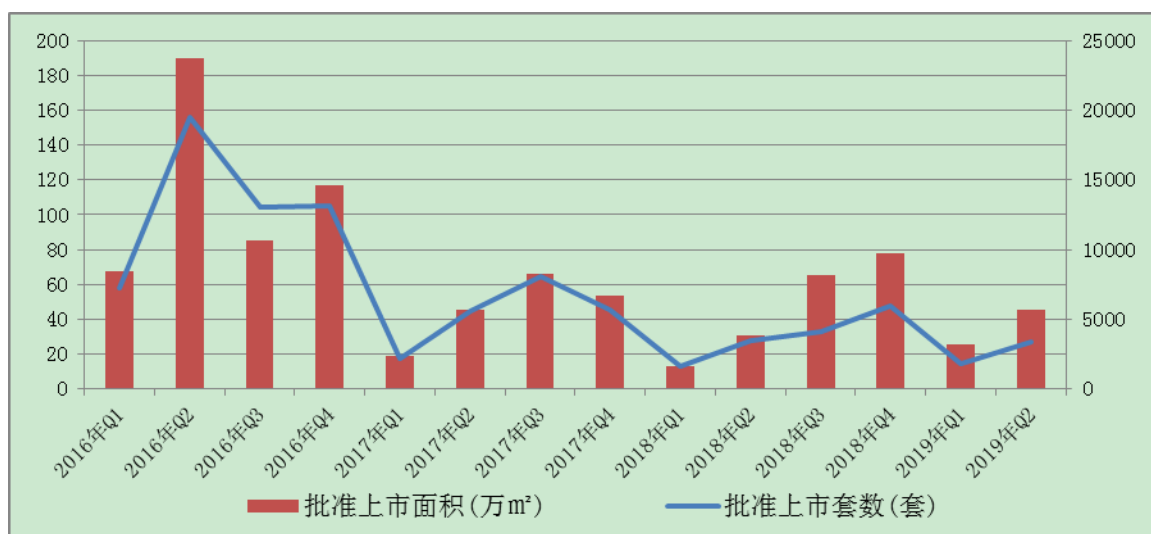


2019 年 2 季度商业用房销售排名

项目排名（前十名）			区域排名		环线排名	
项目名称	区县	成交均价(元/m²)	区域名称	成交均价(元/m²)	环线名称	成交均价(元/m²)
1.北京壹号院	朝阳区	140000	1.海淀区	70619	1.二环内	118385
2.长安太和	东城区	118385	2.石景山区	69204	2.三至四环间	57832
3.融汇国际大厦	海淀区	99999	3.东城区	64140	3.四至五环间	40556
4.恒大·名都	朝阳区	94927	4.丰台区	44661	4.二至三环间	37856
5.保利中央公园	朝阳区	90248	5.门头沟区	43757	5.六环外	23224
6.旭辉 E 天地	房山区	84186	6.通州区	40914	6.五至六环间	21591
7.紫御长安	石景山区	81450	7.朝阳区	35082		
8.鸿坤·花语墅	朝阳区	80329	8.平谷区	31489		
9.远洋天著春秋	石景山区	76550	9.房山区	27121		
10.橡树湾	海淀区	70941	10.顺义区	21019		
			11.密云区	19784		
			12.昌平区	19537		
			13.大兴区	16281		
			14.延庆区	5199		

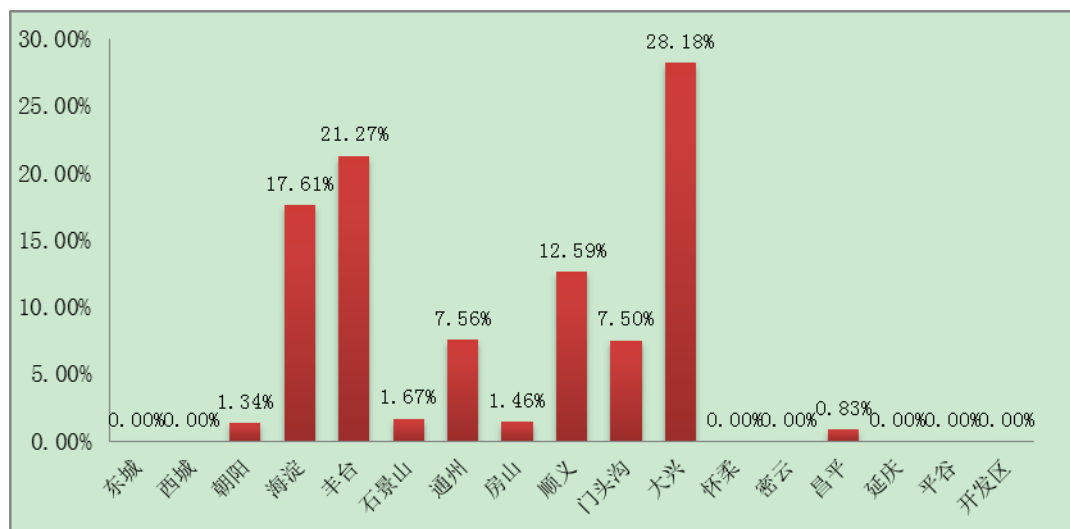
2) 办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2019 年 2 季度北京市办公用房批准上市套数为 3361 套，与去年同期相当，较上季度增幅较大；批准上市面积为 45.24 万平方米，较去年同期及上季度均有上涨。累计可售面积 255.91 万平方米，略低于去年同期及上季度水平；累计可售套数 24075 套，与去年同期及上季度水平相当。





在区域分布上，本季度近郊与远郊的供应情况接近，比例为 4: 6；在近郊区以海淀区及丰台区为主，合计占比约 38.9%；远郊区集中于顺义区及大兴区，合计占比约 40.1%。



销售市场：2019 年 2 季度，办公用房销售面积 20.17 万平方米，销售套数 2372 套，高于去年同期及上季度。成交均价为 35020 元/平方米，较上季度高约 5%。本季度近郊销售均价 38054 元/平方米，远郊销售均价 33985 元/平方米，较上季度差幅减少。

2019 年 2 季度办公用房销售排名

项目排名（前十名）			区域排名		环线排名	
项目名称	区县	成交均价(元/m²)	区域名称	成交均价(元/m²)	环线名称	成交均价(元/m²)
1. 昆泰嘉瑞中心	朝阳区	78544	1. 丰台区	62829	1. 二至三环间	49937
2. 国投财富广场	丰台区	69704	2. 东城区	49238	2. 四至五环间	47148
3. 北京丰台金茂广场	丰台区	61319	3. 石景山区	48491	3. 六环外	41438
4. 兴悦家园	大兴区	60145	4. 朝阳区	45546	4. 五至六环间	26492
5. 启皓中心	朝阳区	59439	5. 通州区	43778	5. 三至四环间	23080
6. 京投银泰·琨御府	海淀区	57996	6. 大兴区	40437		
7. 紫御长安	石景山区	51161	7. 海淀区	32777		
8. 使馆壹号院	东城区	49238	8. 门头沟区	29220		
9. 通州富力中心	通州区	49000	9. 昌平区	20904		
10. 远洋天著春秋	石景山区	46875	10. 顺义区	20660		
			11. 房山区	18458		
			12. 平谷区	13905		

(4) 可预见未来

目前，北京市商办类物业整体市场环境较为稳定。但受经济大环境的影响，供需双方的市场表现趋于保守，市场增速将逐步放缓。

4. 产业政策

2019 年 1 月 14 日，《北京市政府工作报告》提出要完善租购并举的住房制度。严格执行各项房地产调控政策措施，加强市场监测和政策储备，促进房地产市场平稳运行。完成 1200 公顷住宅供地，扩大住房供给，稳定市场预期。发展住房租赁市场特别是长期租赁，推进集体建设用地建设租赁住房。鼓励产业园区建设职工集体宿舍，多渠道解决城市运行和服务保障行业务工人员住宿问题。规范住房租赁市场管理，落实承租人稳定居住和享受公共服务的各项保障政策。着力推进已供地 290 万平方米共有产权住房和 600 万平方米商品住房建设，尽快形成市场供应。建设筹集各类保障性住房 5 万套，完成棚户区改造 2.36 万户。

2 月 18 日，住房和城乡建设部官方网站发布了《住房和城乡建设部办公厅关于<城乡给水工程项目规范>等 38 项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》。在这 38 项强制性工程建设规范中，有一份《住宅项目规范(征求意见稿)》，其中第二部分 2.4.6 条指出，“住宅建筑应以套内使用面积进行交易。”。《住宅项目规范》指出，这一规范是为贯彻执行国家技术经济政策，保障住宅项目安全、适用、宜居、绿色和耐久，规范住宅项目规模、布局、功能、性能及技术措施而制定。住宅项目建设、使用和维护必须遵守本规范。《住宅项目规范》提出，四层及四层以上新建住宅建筑或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 9 米的新建住宅建筑应设电梯，且应在设有户门和公共走廊的每层设站。《住宅项目规范》提出，城镇新建住宅全装修交付，即所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，给水排水、供暖、通风和空调、燃气、照明供电等系统基本安装到位，厨房和卫生间的基



本设备全部安装完毕，达到基本使用标准。同时，住宅交付时应当具备接通水、电、燃气、暖气等条件，配套设施具备交付使用条件，安全防护设施验收合格。并对房屋验收交付给出了详细的标准。

2月19日，中共中央、国务院发布《关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》，《意见》规定：坚持农村土地集体所有、不搞私有化，坚持农地农用、防止非农化，坚持保障农民土地权益、不得以退出承包地和宅基地作为农民进城落户条件，进一步深化农村土地制度改革。在修改相关法律的基础上，完善配套制度，全面推开农村土地征收制度改革和农村集体经营性建设用地入市改革，加快建立城乡统一的建设用地市场。意见首次提出允许承包土地的经营权担保融资。为继续做好确权工作，农业农村部的发力重点包括：探索确权成果应用，为土地经营权抵押贷款、承包地有偿退出、互换并地等提供支撑，充分释放确权红利。为此，若干意见首提承包土地经营权担保融资。当前，农村土地制度改革领域发生着重大变化。十九大报告中指出：“保持土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长三十年。”这是自农民承包地“三权”分置以来，中央在完善农村土地经营制度方面的又一重大举措。农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点。被外界称为农村三块地改革试点。经全国人大常委会授权，正式启动于2015年3月，限定在北京市大兴区等三十三试点县(市、区)行政区。试点原本计划到2017年底结束。2018年12月，全国人大常委会批准，试点工作再度延期一年，至2019年年底。

2月20日，国家税务总局发布《关于2019年开展“便民办税春风行动”的意见》。《意见》中涉及到房地产行业的内容有，强化与房地产管理部门协作，积极推进房地产交易合同网签备案进展信息、不动产登记信息共享，整合房地产交易、办税、办证业务流程，推动实施跨部门业务联办。



4 月 11 日，北京市住房和城乡建设委员会发布《2019 年群众关注物业管理突出问题专项治理工作方案》的通知，要求在全市范围内实施专业化物业管理区域开展专项治理行动，依法治理群众关注的影响安全有序、整洁舒适、宜居品质的物业管理类突出问题；引导物业服务企业建立信息公开、标准明确、管理精细、简约高效的物业服务机制；推进各类主体落实企业责任、管理责任和社会监督责任，稳步提升我市物业服务管理水平，积极促进城市精细化管理和民生服务改善，助推国际一流的和谐宜居之都建设。

6 月 26 日，北京市住房城乡建设委会同市市场监督管理局、市互联网信息办公室、市通信管理局、市公安局起草了《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知（征求意见稿）》，要求互联网交易平台不得为被列入异常经营名录或严重违法失信名单的；未按规定办理信息卡或使用他人信息卡的；被住建、市场监管等部门依法限制发布的企业、从业人员发布住房租赁信息。同时要求互联网交易平台要切实履行平台信息审核和管理责任：房屋照片与实际相符；租金、佣金等明码标价；同一房源不得由同一家机构（含分支）重复发布；同一房源由多家不同机构发布的应当合并展示；下架发布超过 30 日的房源信息；不得发布法律、法规禁止出租的房源信息。

4.金融相关政策：

2019 年 4 月 12 日，中央国家机关住房资金管理中心发布了《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》，国管公积金将实行“认房又认贷”，二套房首付不低于 60%，新政从 2019 年 4 月 15 日起执行，以网签日期为准。此前已完成网签的，按原规定执行。此次国管公积金进一步实施了差别化贷款政策，调整住房套数认定标准，从以往的“认贷”变为“认房又认贷”。借款申请人家庭（包括借款申请人、配偶及未成年子女）在北京市无住房且夫妻双方名下无住房贷款



记录（包括商业性住房贷款和住房公积金贷款记录，下同）的，按首套住房贷款政策办理。借款申请人家庭在本市无住房且名下仅有 1 笔住房贷款记录的，以及在本市仅有 1 套住房且名下无住房贷款记录或仅有同一套住房贷款记录的，按二套住房贷款政策办理。被认定为二套以上住房的，不予贷款。借款申请人购买经济适用住房的，首付款比例不低于购房总价的 20%；购买经济适用住房之外的首套住房的，首付款比例不低于购房总价的 30%；购买二套住房的，首付款比例不低于购房总价的 60%。借款申请人购买存量房屋的，购房总价以房屋评估值和购房合同总价两者中较低者为准。二套住房贷款最高额度方面，此次政策规定首套住房贷款最高额度仍为 120 万元，执行贷款基准利率；二套住房贷款最高额度为 60 万元，而此前这一额度为 80 万元，贷款利率为同期贷款基准利率的 1.1 倍。

5. 未来市场预期

展望未来，从政策上看，中央层面稳定楼市态度坚决，自四月份中央政治局会议重申“房子是用来住的、不是用来炒的”定位以来，多部委发声强调稳定市场，防范风险。北京作为首都，中央调控政策将第一时间得意贯彻实施，未来调控政策将延续以维稳为主的核心基调，同时或将出台针对市场变化的微调，保证市场稳定发展。而在大量限竞房入市的背景下，刚需购房成本降低，分流了部分商品住宅的市场需求，并拉低北京市住宅市场成交均价，达到稳定市场的预期。在未来政策环境保持稳定的情况下，整体市场成交亦将延续平稳态势，但个别月份小幅波动难以避免。

6. 城市规划与发展目标

《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确提出土地节约集约利用水平显著提升规划目标，到 2020 年，北京市建设用地总规模控制在 3720 平方公里以内，比现行土地利用总体规划确定的

规划目标减少 **97** 平方公里。有序疏解非首都功能是落实城市战略定位、治理“大城市病”的基础。要坚持问题导向，坚持综合施策、久久为功，更好地坚持和强化首都核心功能，不断提升“四个服务”水平。全面落实疏解非首都功能任务。制定行政引导、市场调节等多种手段相结合的改革举措和配套政策，健全倒逼和激励机制，严格控制增量，有序疏解存量。统筹利用疏解腾退出来的空间，主要用于优化提升首都核心功能、改善居民生活条件、加强生态环境建设、增加公共服务设施。按照就地改造、适当疏解、逐步改善、保护风貌的思路，推进老城区平房院落修缮改造和环境整治。基本完成中心城棚户区改造。集中力量在通州建设市行政副中心。坚持高起点规划、高水平建设，突出行政办公职能，配套发展文化旅游和商务服务。抓紧行政办公区建设，确保到**2017** 年市属行政事业单位整体或部分迁入取得实质性进展，带动其他行政事业单位及公共服务功能转移。坚持把基础设施、水生态廊道和大尺度生态空间建设摆在优先位置，加快配置教育、医疗、文化、公园绿地等公共服务设施，健全互联互通的交通体系。严格控制建筑规模和开发强度，优化组团式布局，避免过多功能聚集。持续做好城市更新改造、功能疏解、城中村整治等工作。《建议》还提出要全力推动京津冀协同发展。紧紧把握北京在京津冀协同发展中的核心地位，发挥比较优势，发挥示范带动作用，创新合作模式，加快推动错位发展与融合发展，实现区域良性互动。

《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》于 **2017 年 9 月 28 日** 正式发布。新版总体规划以资源环境为硬约束，确定了人口总量上限、生态控制线、城市开发边界“三条红线”。通过疏解非首都功能，实现人随功能走、人随产业走。北京市常住人口规模 **2020 年** 控制在 **2300 万人** 以内，**2020 年** 以后长期稳定在这一水平。到 **2035 年**，北京市生态控制区面积占市域面积的比例要提高到 **75%**。到 **2020 年**，北京市城乡建

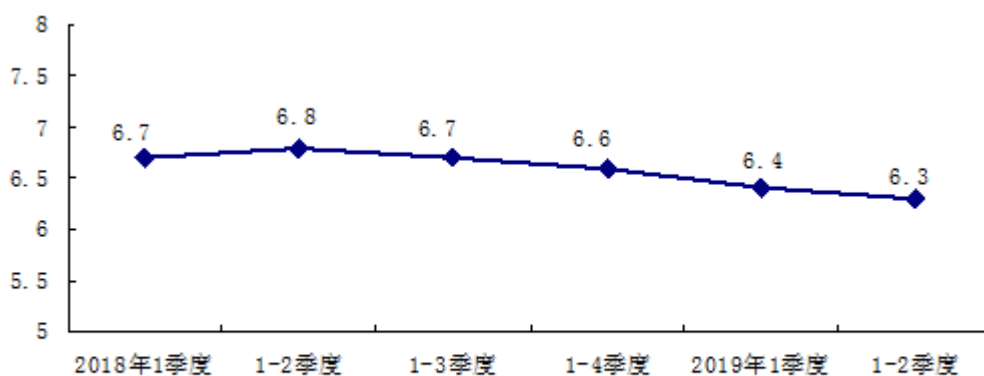
设用地规模将由 2015 年的 2921 平方公里减到 2860 平方公里。深入推进京津冀协同发展。发挥北京的辐射带动作用，打造以首都为核心的世界级城市群。全方位对接支持河北雄安新区规划建设。与河北共同筹办好 2022 年北京冬奥会和冬残奥会，促进区域整体发展水平提升。聚焦重点领域，优化区域交通体系，推进交通互联互通，疏解过境交通；建设好北京新机场，打造区域世界级机场群；加强产业协作和转移，构建区域协同创新共同体。加强与天津、河北交界地区统一规划、统一政策、统一管控。

7.城市经济发展运行状况（2019 年 2 季度）

根据北京市统计局数据显示，2019 年以来，北京市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，按照推动高质量发展的要求，统筹推进各项工作，全市经济保持平稳运行，发展质量稳步提高。

初步核算，上半年全市实现地区生产总值 15212.5 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.3%。分产业看，第一产业实现增加值 49.4 亿元，增长 17.5%；第二产业实现增加值 2572.6 亿元，增长 5.0%；第三产业实现增加值 12590.5 亿元，增长 6.5%。

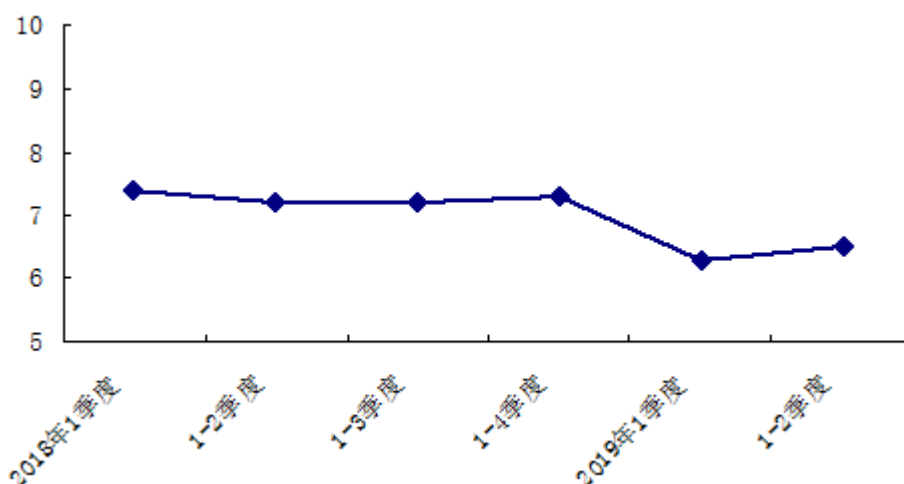
2018 年以来地区生产总值累计增速（%）



（1）第三产业运行平稳，金融、信息、科技行业形成有力支撑

上半年，全市第三产业增加值同比增长 **6.5%**；其中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对全市经济增长的贡献率合计达到 **67.0%**。金融业实现增加值 **2934.7** 亿元，增长 **9.1%**；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 **1811.8** 亿元，增长 **13.7%**；科学研究和技术服务业实现增加值 **1772.5** 亿元，增长 **8.4%**。

2018 年以来第三产业增加值累计增速（%）



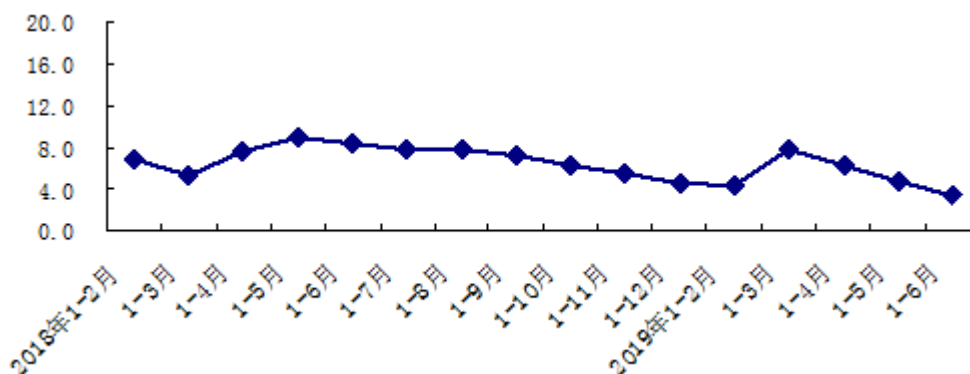
（2）工业生产保持平稳，高端产业带动作用明显

上半年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 **3.5%**。重点行业中，电力、热力生产和供应业增长 **8.7%**，医药制造业增长 **6.3%**，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 **3.1%**，汽车制造业增长 **1.1%**。高端产业发挥引领作用，高技术制造业、战略性新兴产业[1]增加值分别增长 **6.0%**和 **5.6%**，对规模以上工业增长的贡献率均超过 **4** 成。

（转下页）



2018 年以来规模以上工业增加值累计增速 (%)



(3) 农业生态功能更加突出，都市型农业提质增效

农业生态功能继续加强。上半年，在新一轮百万亩造林工程带动下，全市实现农林牧渔业总产值 **120.3** 亿元，同比增长 **13.7%**；其中，实现林业产值 **56.3** 亿元，增长 **1** 倍。都市型现代农业转型升级。观光农业质效提升，平均每个观光园实现收入增长 **9.4%**，游客人均消费增长 **7%**；设施农业亩均效益提高，实现亩均产值 **1.4** 万元，增长 **17.6%**。

(4) 投资保持较快增长，符合首都功能定位的行业投资增势良好

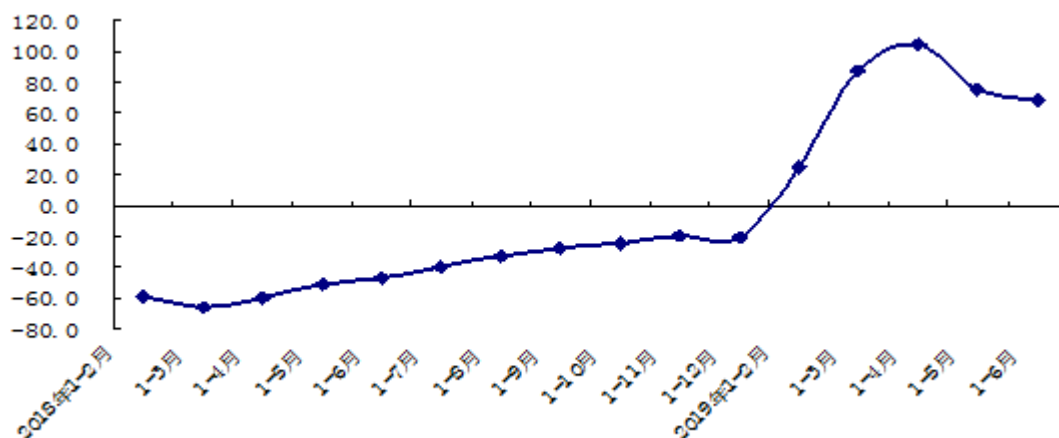
上半年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 **14.7%**。分产业看，第一产业投资增长 **1.2** 倍，第二产业投资下降 **8.2%**，第三产业投资增长 **15.1%**。符合首都功能定位的行业投资快速增长，租赁和商务服务业投资增长 **2.9** 倍，文化、体育和娱乐业投资增长 **95.1%**，科学研究和技术服务业投资增长 **93.8%**。

上半年，全市房地产开发投资同比增长 **16.4%**。商品房新开工面积 **971.1** 万平方米，增长 **10.4%**。商品房销售面积 **387.9** 万平方米，增长 **68.7%**；其中，保障性住房销售面积 **142.7** 万平方米，增长 **1.4** 倍。

（转下页）



2018 年以来商品房销售面积累计增速 (%)



(5) 市场消费增长加快，服务性和商品性消费双双提速

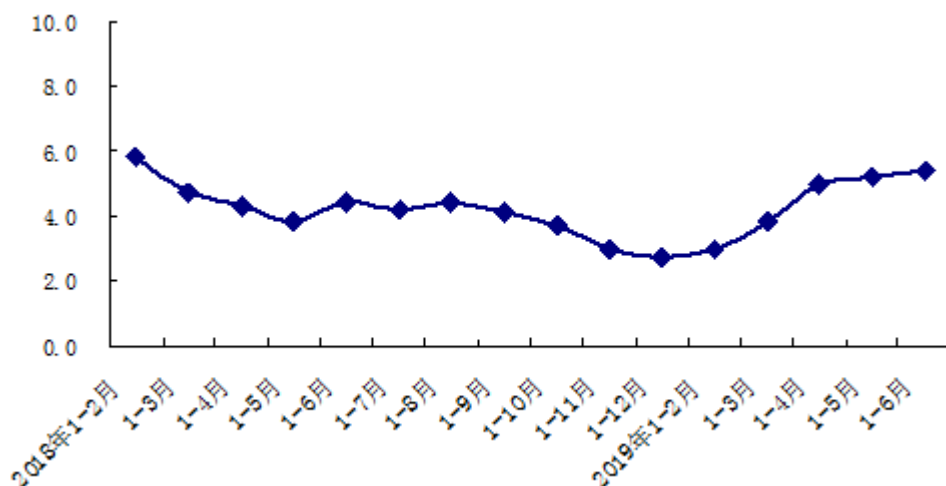
上半年，全市实现市场总消费额 **12969.9** 亿元，同比增长 **8.2%**，增速比 1 季度提高 **1.4** 个百分点。从内部结构看，实现服务性消费额 **7282.5** 亿元，增长 **10.4%**，增速提高 **1.2** 个百分点；占市场总消费额的 **56.1%**，对总消费增长的贡献率达到 **70.4%**。

实现社会消费品零售总额 **5687.5** 亿元，增长 **5.4%**，增速提高 **1.6** 个百分点。其中，限额以上批发和零售业企业实现网上零售额 **1495.8** 亿元，增长 **25.1%**。从商品类别看，限额以上批发和零售业企业实现的化妆品类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类零售额分别增长 **21.5%**、**21.4%**和 **16.9%**。

(转下页)



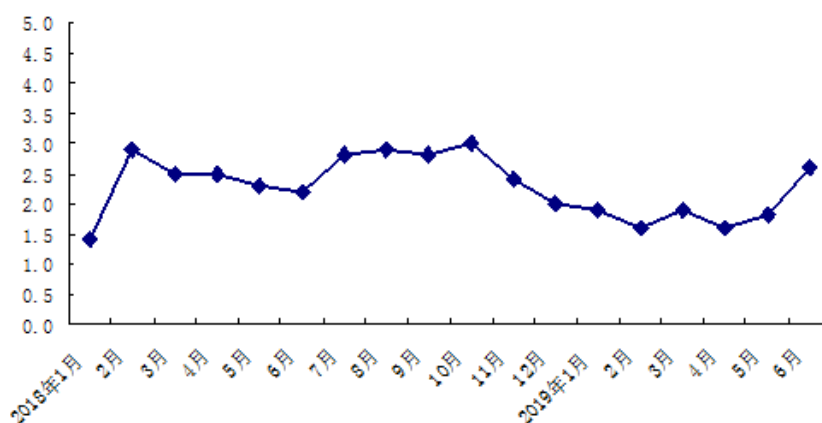
2018 年以来社会消费品零售总额累计增速 (%)



(6) 消费价格温和上涨，生产价格总体平稳

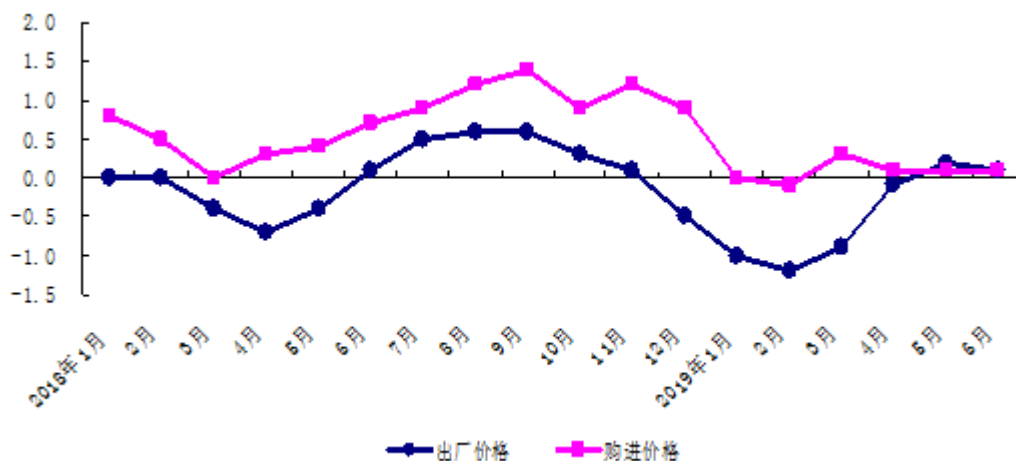
上半年，全市居民消费价格同比上涨 1.9%。其中，消费品价格上涨 2.1%，服务价格上涨 1.7%。八大类商品和服务项目价格七升一降：食品烟酒类价格上涨 4.2%，衣着类价格上涨 2.5%，居住类价格上涨 1.6%，生活用品及服务类价格上涨 0.4%，教育文化和娱乐类价格上涨 2.0%，医疗保健类价格上涨 2.6%，其他用品和服务类价格上涨 1.4%；交通和通信类价格下降 2.5%。6 月份，居民消费价格同比上涨 2.6%，环比上涨 0.3%。

2018 年以来居民消费价格当月同比涨跌幅度(%)



上半年，全市工业生产者出厂价格同比下降 0.5%，购进价格同比上涨 0.1%。6 月份，出厂价格同比上涨 0.1%，环比上涨 0.1%；购进价格同比上涨 0.1%，环比上涨 0.2%。

2018 年以来工业生产者出厂、购进价格当月同比涨跌幅度(%)



(7) 就业形势稳定，居民收入稳步增长

2 季度，全市城镇调查失业率为 4.2%，保持低位运行。

上半年，全市居民人均可支配收入 33860 元，同比增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 6.9%。四项收入全部实现增长：工资性收入同比增长 8.9%，财产净收入同比增长 4.0%，经营净收入同比增长 0.5%，转移净收入同比增长 14.4%。

总的来看，上半年北京市经济运行总体平稳，经济结构继续优化，发展质效持续提高。但宏观经济环境仍然较为复杂，外部不稳定、不确定性因素增多。

(二) 区域因素

1. 区域概况

密云区隶属北京市，位于北京市东北部，东经 116°39 '33"，北纬 40°13 ' 7"，东、北部分别与河北省承德市的兴隆、承德、滦平三县交界，西、南部与怀柔区、顺义区、平谷区接壤，是首都重要饮用水源地



和生态涵养发展区，是北京市面积最大的区县，是华北通往东北、内蒙古的重要门户，故有“京师锁钥”之称。

密云区历史悠久，距今约 10 万年前，祖先们就在这片土地上开拓。据燕落寨雪山文化遗址出土的新石器、陶器等文物考证，距今 6000 年前，已有人类聚居。唐虞时期，密云地区属幽陵。2015 年 11 月 13 日消息，国务院下发《关于同意北京市调整部分行政区划的批复》，同意撤销密云县设立密云区。

全区总面积 2229.45 平方公里，常住人口 49.5 万人（2018 年），辖 17 个镇、2 个街道和 1 个地区办事处，有密云水库、司马台长城、黑龙潭、云蒙山森林公园、古北水镇等景点。2018 年 8 月，入选“中国营商环境百强区县”榜单，位列第 69 位。

2018 年实现地区生产总值 300.2 亿元，按可比价计算，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 13.3 亿元，下降 8.4%；第二产业增加值 117.3 亿元，增长 2.3%；第三产业增加值 169.6 亿元，增长 10.3%。三次产业构成由上年的 5.1:40.3:54.6 调整为 4.4:39.1:56.5。按常住人口计算，全区人均地区生产总值达到 60948 元。

密云地理环境优越，区位优势明显。处于首都半小时经济圈内，距市区 40 公里，距首都国际机场 35 公里，距天津塘沽港 160 公里，主要交通线路有大广（京承）高速、京沈路、顺密路、密关路、密兴路等公路及京通、京承两条铁路。规划中的轻轨 S6 线在密云设站，将进一步提高密云的交通便捷度。

2018 年末全区客运线路 61 条，比上年多 1 条；全年客运量 8.9 亿人次，比上年增长 9.8%；货物周转量 8.2 亿吨公里，比上年增长 10.3%。全年实现营运收入 21.7 亿元，比上年增长 15.1%，其中客运收入 8.3 亿元，增长 15.1%。

2. 交通条件



估价对象属于密云区檀营乡，位于檀营街以东。估价对象紧邻城市次干道——站东路。周边有 868 路、980 路、987 路、密 37 路、密 38 路、密 50 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围有铁路密云北站、周边 1.5 公里范围内无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。

3.环境条件

估价对象所在密云区檀营乡，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施条件

估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度较好。

5.公共服务设施状况

估价对象所在区域有檀营满族蒙古族小学、密云区第五中学、密云区第四小学、久润幼儿园等教育资源，有中国农业银行、密云沙河早市农村商业银行等金融机构，有鑫海韵通百货（密云店）、赛特奥莱购物中心（密云店）等商业服务设施，有北京密云世济医院、北京市密云区中医医院、密云区医院、北京市密云区博爱康医院等医疗设施，公共服务设施齐备度一般。

5.居住社区成熟度

估价对象位于北京市密云区檀营乡，周边有久润花园、彩虹园小区、宾阳北里、行宫御东园等住宅小区，入住率一般，居住社区成熟度一般。

6.商业繁华度



估价对象位于密云区檀营乡，以估价对象为圆心，周边4公里范围有鑫海韵通百货（密云店）、燕塞奥特莱斯等商业综合体，但1公里范围内配套商业和生活配套分布较少，综合考虑商业繁华度较差。

7.办公聚集程度

估价对象周边办公楼项目少，规模小，办公集聚程度差。

8.规划限制

估价对象位于北京市密云区檀营乡，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置条件一般、交通便捷度一般，公共配套设施齐备度一般，基础设施水平较好，环境条件较好，居住社区成熟度一般，商业繁华度较差，办公集聚程度差。总体评价影响估价对象的区域因素一般。

（三）个别因素

1.临街道路状况

估价对象紧邻城市次干道——站东路。道路状况一般。

2.临街宽度和深度

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

3.宗地形状及可利用程度

宗地形状较规则，但对宗地利用影响较小。

4.地形、地质条件

估价对象地形平坦，地基承载力满足建筑要求。

5.容积率

估价对象地上容积率设定为2。

6.土地开发程度

本次评估设定的估价对象土地开发程度为“六通”（即通路、通上



水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。

7.规划条件

根据《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]，本次估价对象 6023、6024 地块共 2 宗地，用地规模合计为 64531.282 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 124382 平方米，出让地上建筑规模 120662 平方米，地上容积率为 2。其中，估价对象 6023 地块（R2 二类居住用地）用地规模为 60630.909 平方米，地上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）；6024 地块（A33 基础教育用地（不出让））用地规模为 3900.373 平方米，地上建筑规模为 3120 平方米。根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》中的相关规定，本次评估所用容积率为地上容积率 2。

本次拟出让建设用地规模为 64531.282 平方米，具体规划主要技术经济指标详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	建设用地（平方米）	容积率	地上建筑规模（平方米）	控制高度（m）	建筑密度（%）	绿地率（%）	是否出让
1	6023	R2 二类居住用地	60630.909	2	121262	≤30（局部 45 米）	≤35	30	出让（含 600 平方米不出让）
4	6024	A33 基础教育用地	3900.373	0.8	3120	≤9 米	≤30	40	不出让
小计			64531.282	——	124382	——			

（转下页）



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十二号公布 自 2007 年 10 月 1 日起施行）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 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 1998 年 8 月 29 日中华人民共和国主席令第八号公布 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通过，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布，自公布之日起施行的《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004 年修正本）》）

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第二十九号公布 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，2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第七十二号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007 年修正本）》）

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十



次会议通过，根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）

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

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（一九九〇年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布 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 2011 年 1 月 8 日公布的《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法实施条例（2011 年修正本）》）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. 《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国物权法>的通知》〔国土资发〔2007〕112 号，2007 年 5 月 8 日发布〕；

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

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

20. 《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》〔国土资厅发〔2015〕12 号〕

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

22. 《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》

（二）采用的技术标准

1. 《城镇土地估价规程》〔GB/T 18508-2014〕

2. 《城镇土地分等定级规程》〔GB/T 18507-2014〕

3. 《土地利用现状分类》〔GB/T 21010-2017〕

4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》〔GB50137-2011〕

5. 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估



技术规范》的通知》[国土资厅发（2018）4号]

6.《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

7.《北京市基准地价更新成果（二〇一四年）》

8.《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]

9.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

10.《北京工程造价信息》〔北京市建设工程造价管理处定期发布〕

11.《北京市统计年鉴》

（三）委托估价方提供的资料

1.《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》

2.《北京市人民政府关于密云区二〇一七年度批次建设用地的批复》[京政地字（2017）17号]复印件

3.《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目6005、6023和6024地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161号]复印件

4.《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018规土（密）条供字0002号]复印件

5.《北京市规划和自然资源委员会关于土地储备开发项目成本预审会议纪要（2018年第八期）》复印件

6.《北京市住房和城乡建设委员会关于完善限价房项目有关工作的指示》[京建文【2019】184号]复印件

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

二、土地估价

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用和影响



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

1. 替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

经济学认为，根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求；价格相同时效用大者吸引最大需求，即当同时存在两个以上的有互相替代性的商品或服务时，商品或服务的价格是经过相互影响比较后才决定的，并最后趋于一致。同一原理同样适用于土地市场，即具有相同使用价值、有替代性的宗地之间的价格会相互影响、相互牵制而最终趋于一致。

替代原则可以概括为三点：（1）土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定；（2）土地价格水平是由最了解行情的买卖者按市场交易实例相互比较后决定；（3）土地价格可以通过比较地块的条件及使用价值来确定。因此，替代原则中所指土地估价应以相邻地区或类



似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

替代原则的适用范围广，是本次估价基准地价系数修正法、剩余法中嵌套的市场比较法的理论基础。

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。由于估价对象拟办理出让手续，本次评估以设定规划条件符合最有效使用原则为前提。

3.协调原则

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

4.变动原则

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



5.预期收益原则

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

6.供需原则

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

7.贡献原则

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



8.多种评估方法相结合的原则

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

9.价值主导原则

价值主导原则是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

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

估价对象位于北京市密云区檀营乡，属于居住、商业、办公九级地区，估价中评估专业人员是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。

10.审慎原则

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

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

11.公开市场原则

公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实



现。

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

（二）估价方法

1.方法选择

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

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

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

2.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是我国土地估价的方法之一。它是利用基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表



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

（2）剩余法

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

1) 评估待开发土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

2) 评估现有不动产中所含土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

3.未选取的估价方法以及理由如下：

市场比较法是以在估价期日近期有过交易的类似土地成交价格为基础，选取适当的因素，并根据因素条件对成交价格进行相应修正以求取估价对象房地产客观价格或价值的一种估价方法。但由于每个项目配建的情况不一致，难以统一价格基础，故不选用市场比较法。

由于估价对象现状为空地，难以找到土地租赁案例，故未采用收益



还原法。

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

（三）估价结果

估价对象位于北京市基准地价居住九级（IX-密 1）、商业九级（IX-密 1）、办公九级（IX-密 1）范围内。评估专业人员根据估价的目的是，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的楼面熟地价、政府土地出让收益、土地补偿总额为：

熟地价：

熟地价总额：**75606.81 万元**

大写金额：柒亿伍仟陆佰零陆万捌仟壹佰元整

政府土地出让收益：

政府土地出让收益总额：**18907.74 万元**

大写金额：壹亿捌仟玖佰零柒万柒仟肆佰元整

详见《估价结果汇总表》

土地补偿费总额：

土地补偿费总额：**130690.19 万元**

大写金额：壹拾叁亿零陆佰玖拾万零壹仟玖佰元整

详见《估价结果汇总表》

本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。



北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础
教育用地估价结果汇总表

	楼面单价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
居住用途熟地价	6266	120662	75606.81
商业用途熟地价	5110	—	—
办公用途熟地价	4660	—	—
熟地总价	—	—	75606.81

	楼面单价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
居住用途政府土地出让收益	1567	120662	18907.74
商业用途政府土地出让收益	1278	—	—
办公用途政府土地出让收益	1165	—	—
政府土地出让收益总价	—	—	18907.74

出让底价建议：建议本项目出让底价不低于熟地总价 **75606.81** 万元。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1. 估价的前提条件

- （1）委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。
- （2）在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- （3）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- （4）估价对象规划用途和周边环境维持不变，且估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- （5）本次估价设定估价对象地上建筑物可按照预测的合理工期建设完毕。

（6）委托估价方对所提供的资料负完全的法律 responsibility，对所提供资料（含陈述）的完整性、合法性和真实性负责。关于估价对象的权属状况等均根据委托估价方提供的有关资料复印件得出，本估价机构未向有关部门进行核实、考证。如因委托估价方提供的资料不实，引起评估结论有误，评估机构不承担相应的法律责任。

2. 估价的假设条件

- （1）土地权利限制：无他项权利。
- （2）土地用途设定：按规划用途设定本次评估的使用用途。
- （3）土地使用年期设定：法定最高出让年限。
- （4）评估设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”。
- （5）估价期日设定：按委托估价方要求的地价时点设定。

（二）估价结果和估价报告的使用



1.本估价报告的依据为国务院、自然资源部、住建部、北京市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件、委托估价方提供的资料、受托估价方掌握的有关资料以及评估专业人员实地勘察所获取的资料。

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

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

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

10.本估价报告自报告出具日起计算，从 2019 年 11 月 30 日至 2020



年 11 月 29 日有效。

11. 本次土地估价报告的使用权归北京市土地整理储备中心，土地估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1. 资料来源说明

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

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

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

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

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

2. 有关参数确定及使用说明

（1）估价对象的土地面积及规划建筑规模以《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]为依据，本次估价对象 6023、6024 地块共 2 宗地，用地规模合计为 64531.282 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 124382 平方米，出让地上建筑规模 120662 平方米，地上容积率为 2。其中，估价对象 6023 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 60630.909 平方米，地上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规



模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）；6024 地块（A33 基础教育用地（不出让））建设用地规模为 3900.373 平方米，地上建筑规模为 3120 平方米。若上述条件发生变化，本报告估价结果需做相应的调整。

（2）根据《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目 6005、6023 和 6024 地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161 号]，北京市土地整理储备中心密云区分中心为估价对象一级开发主体。

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

（4）依据现行的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，剩余法中房地产开发销售过程中的增值税，暂按 5.5%的征收率计税。

（5）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.其他说明

（1）估价对象范围根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中确定。

（2）本评估报告仅为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，最终应缴纳的地价款以北京市规划和自然资源委员会公布结果为准。

（3）委托估价方于 2019 年 11 月 27 日正式委托进行评估，确定估价期日为 2019 年 11 月 27 日。评估专业人员于 2019 年 10 月 30 日进行实地查勘，经多方了解，设定估价对象在 2019 年 11 月 27 日的状况与 2019 年 10 月 30 日无异。若上述条件发生变化，评估结果作相应调



整。

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



第四部分 附 件

1. 《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》复印件
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地勘察情况和相关照片
4. 《北京市人民政府关于密云区二〇一七年度批次建设用地的批复》[京政地字（2017）17号]复印件
5. 《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目6005、6023 和 6024 地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161号]复印件
6. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]复印件
7. 《关于土地储备开发项目成本预审会议纪要（2018 年第八期）》复印件
8. 《北京市住房和城乡建设委员会关于完善限价房项目有关工作的指示》[京建文【2019】184号]复印件
9. 估价机构《营业执照（副本）》复印件
10. 估价机构评估资质复印件
11. 评估专业人员资质证书复印件

土地估价技术报告

项 目 名 称：北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用
地、6024 地块 A33 基础教育用地国有建设用地
使用权出让价格评估

受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

土地估价报告编号：2019-1-0651-F03TDCR6

土地估价技术报告编号：2019-1-0651-F03TDCR6

提交估价报告日期：2019 年 12 月 9 日

关键词：北京市、密云区

出让

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇一九年



目录

第一部分 总 述	2
一、估价项目名称	2
二、委托估价方	2
三、受托估价方	2
四、估价目的	2
五、估价依据	3
六、估价期日	3
七、估价日期	7
八、地价定义	7
九、估价结果	9
估价结果一览表	11
十、需要特殊说明的事项	12
十一、评估专业人员签字	17
十二、土地估价机构	17
第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析	18
一、估价对象描述	18
二、地价影响因素分析	20
第三部分 土地估价	51
一、估价原则	51
二、估价方法与估价过程	56
附 件	177



土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地国有建设用地使用权出让价格评估

二、委托估价方

北京市土地整理储备中心

三、受托估价方

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

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

资质级别：在全国范围内从事土地估价业务

资质证书号：A201111009

法人代表：齐 宏

联系人：陈 颖

联系电话：010-82253558-110、13911093773

四、估价目的

根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》[国土资源部令第 39 号]及《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》[国土资厅发[2018]4 号]的有关规定，受北京市规划和自然资源委员会委托评估该宗地（北京市密云区檀营乡 6023 地块



R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地国有建设用地) 土地使用权价格, 为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

五、估价依据

(一) 有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过? 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令 第 62 号公布 自 2007 年 10 月 1 日起施行)

2. 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 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 1998 年 8 月 29 日中华人民共和国主席令第 8 号公布 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通过, 2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号公布, 自公布之日起施行的《关于修改<中华人民共和国土地管理法>的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法(2004 年修正本)》)

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号公布 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, 2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布, 自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法(2007 年修正本)》)

4. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四



号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）

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

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（一九九〇年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布 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 2011 年 1 月 8 日公布的《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法实施条例（2011 年修正本）》）

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

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

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

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

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

13. 《协议出让国有土地使用权规定》〔国土资源部令第 21 号，自

2003 年 8 月 1 日起施行)；

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

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

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

17. 《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国物权法>的通知》〔国土资发〔2007〕112 号，2007 年 5 月 8 日发布〕；

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

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

20. 《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》〔国土资厅发〔2015〕12 号〕

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

22. 《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》

（二）采用的技术标准

1. 《城镇土地估价规程》〔GB/T 18508-2014〕

2. 《城镇土地分等定级规程》〔GB/T 18507-2014〕

3. 《土地利用现状分类》〔GB/T 21010-2017〕

4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》〔GB50137-2011〕

5. 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估



技术规范》的通知》[国土资厅发（2018）4号]

6.《城市地价动态监测技术规范》[TD/T1009-2007]

7.《北京市基准地价更新成果（二〇一四年）》

8.《关于印发北京市国有建设用地使用权出让地价评审暂行规定的通知》[京国土用[2015]87号]

9.《北京市建设工程计价依据-预算定额》（2012）及动态调整

10.《北京工程造价信息》（北京市建设工程造价管理处定期发布）

11.《北京市统计年鉴》

（三）委托估价方提供的资料

1.《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》

2.《北京市人民政府关于密云区二〇一七年度批次建设用地的批复》[京政地字（2017）17号]复印件

3.《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目6005、6023和6024地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161号]复印件

4.《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018规土（密）条供字0002号]复印件

5.《北京市规划和自然资源委员会关于土地储备开发项目成本预审会议纪要（2018年第八期）》复印件

6.《北京市住房和城乡建设委员会关于完善限价房项目有关工作的指示》[京建文【2019】184号]复印件

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

六、估价期日

2019年11月27日（根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托



书》确定)

七、估价日期

2019 年 11 月 27 日至 2019 年 12 月 9 日

八、地价定义

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

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

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

根据《城镇土地估价规程》，对有关事项做出以下设定：

1. 土地用途设定：

估价对象规划用途为 **R2** 二类居住用地、**A33** 基础教育用地，需按规定配建部分商业（办公）服务设施，按照原北京市国土资源局《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》规定，为满足招拍挂出让后用途间规模调整补缴地价款的需要，需评估居住、商业及办公 **3** 个用途的熟地价楼面单价、政府土地出让收益楼面单价。故评估设定用途为居住、商业及办公。

2. 土地使用权性质：

根据《北京市人民政府关于密云区二〇一七年度批次建设用地的批复》[京政地字（2017）17 号]，于估价期日估价对象为建设用地，故本次评估设定土地使用权性质为国有出让建设用地使用权。

3. 土地开发程度设定：



估价对象用地现状开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”。本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”。

4. 土地使用权年限设定：

估价对象于估价期日为拟出让国有土地，考虑到本次估价目的，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[国务院令 第 55 号]的有关规定，本次评估设定土地使用年限为居住用途法定最高使用年限 70 年、商业用途法定最高使用年限 40 年、办公用途法定最高使用年限 50 年。

5. 容积率设定：

根据《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]，本次估价对象 6023、6024 地块共 2 宗地，用地规模合计为 64531.282 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 124382 平方米，出让地上建筑规模 120662 平方米，地上容积率为 2。其中，估价对象 6023 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 60630.909 平方米，地上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）；6024 地块（A33 基础教育用地（不出让））建设用地规模为 3900.373 平方米，地上建筑规模为 3120 平方米。根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》中的相关规定，本次评估所用容积率为地上容积率 2。

6. 地价内涵：

本报告所评估的熟地价为：估价对象宗地在估价期日 2019 年 11 月 27 日，在北京市基准地价居住类九级 IX-密 1 区片、商业类九级 IX-密 1



区片、办公类九级 IX-密 1 区片，宗地实际开发程度为宗地外“六通”

（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”；评估设定土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”，规划用地性质为 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地，评估设定用途为居住、商业及办公，评估设定土地使用年限为居住用途法定最高使用年限 70 年、商业用途法定最高使用年限 40 年，办公用途法定最高使用年限 50 年、土地面积为 64531.282 平方米，在规划利用条件下的公开市场出让土地使用权价格。

根据《北京市基准地价更新成果》[京政发（2014）26 号]，国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地及各土地用途的政府土地收益比例确定。商业、办公、居住用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 25% 确定。

九、估价结果

估价对象位于北京市基准地价居住九级（IX-密 1）、商业九级（IX-密 1）、办公九级（IX-密 1）范围内。评估专业人员根据估价的目的是，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的楼面熟地价、政府土地出让收益、土地补偿总额为：

熟地价：

熟地价总额：75606.81 万元

大写金额：柒亿伍仟陆佰零陆万捌仟壹佰元整

政府土地出让收益：



政府土地出让收益总额：**18907.74 万元**

大写金额：壹亿捌仟玖佰零柒万柒仟肆佰元整

详见《估价结果汇总表》

土地补偿费总额：

土地补偿费总额：**130690.19 万元**

大写金额：壹拾叁亿零陆佰玖拾万零壹仟玖佰元整

详见《估价结果汇总表》

本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。

北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地估价结果汇总表

	楼面单价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
居住用途熟地价	6266	120662	75606.81
商业用途熟地价	5110	—	—
办公用途熟地价	4660	—	—
熟地总价	—	—	75606.81

	楼面单价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
居住用途政府土地出让收益	1567	120662	18907.74
商业用途政府土地出让收益	1278	—	—
办公用途政府土地出让收益	1165	—	—
政府土地出让收益总价	—	—	18907.74

出让底价建议：建议本项目出让底价不低于熟地总价 **75606.81 万元**。



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：2019-1-0651-F03TDCR6 估价日期：2019年11月27日 估价期日的国有建设用地使用权性质：拟出让

估价期日土地使用者	宗地名称	宗地位置	估价期日的规划用途	估价设定的用途	地上容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限(年)	出让建设用地面积(m ²)	出让建筑规模(m ²)	楼面熟地单价(元/m ²)	熟地总价(万元)	政府土地出让收益单价(元/m ²)	政府土地出让收益总价(万元)
北京市土地整理储备中心密云分中心	北京市密云区檀营乡6023地块R2二类居住用地、6024地块A33基础教育用地	北京市密云区檀营乡	R2二类居住用地、A33基础教育用地	居住	2	六通	六通	70	64531.282	120662	6266	75606.81	1567	18907.74
				商业				40		—	5110	—	1278	—
				办公				50		—	4660	—	1165	—
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	64531.282	120662	—	75606.81	—	18907.74

币种：人民币



十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1. 估价的前提条件

- （1）委托估价方提供的资料属实，没有保留及隐瞒。
- （2）在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- （3）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（4）估价对象规划用途和周边环境维持不变，且估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

（5）本次估价设定估价对象地上建筑物可按照预测的合理工期建设完毕。

（6）委托估价方对所提供的资料负完全的法律 responsibility，对所提供资料（含陈述）的完整性、合法性和真实性负责。关于估价对象的权属状况等均根据委托估价方提供的有关资料复印件得出，本估价机构未向有关部门进行核实、考证。如因委托估价方提供的资料不实，引起评估结论有误，评估机构不承担相应的法律责任。

2. 估价的假设条件

- （1）土地权利限制：无他项权利。
- （2）土地用途设定：按规划用途设定本次评估的使用用途。
- （3）土地使用年期设定：法定最高出让年限。
- （4）评估设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”。
- （5）估价期日设定：按委托估价方要求的地价时点设定。

（二）估价结果和估价报告的使用

1. 本估价报告的依据为国务院、自然资源部、住建部、北京市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件、委托估价方提供的



资料、受托估价方掌握的有关资料以及评估专业人员实地勘察所获取的资料。

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

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

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签字的条件下有效。

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

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

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

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

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

10.本估价报告自报告出具日起计算，从 2019 年 12 月 9 日至 2020 年 12 月 8 日有效。

11.本次土地估价报告的使用权归北京市土地整理储备中心，土地估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



（三）需要特殊说明的事项

1. 资料来源说明

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

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

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

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

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

2. 有关参数确定及使用说明

（1）估价对象的土地面积及规划建筑规模以《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]为依据，本次估价对象 6023、6024 地块共 2 宗地，用地规模合计为 64531.282 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 124382 平方米，出让地上建筑规模 120662 平方米，地上容积率为 2。其中，估价对象 6023 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 60630.909 平方米，地上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）；6024 地块（A33 基础教育用地（不出让））建设用地规模为 3900.373 平方米，地上建筑规模为 3120 平方米。若上述条件发生变化，本报告估价结果需做



相应的调整。

(2) 根据《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目 6005、6023 和 6024 地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161 号]，北京市土地整理储备中心密云区分中心为估价对象一级开发主体。

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

(4) 依据现行的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，剩余法中房地产开发销售过程中的增值税，暂按 5.5%的征收率计税。

(5) 本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.其他说明

(1) 估价对象范围根据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》中确定。

(2) 本评估报告仅为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，最终应缴纳的地价款以北京市规划和自然资源委员会公布结果为准。

(3) 委托估价方于 2019 年 11 月 27 日正式委托进行评估，确定估价期日为 2019 年 11 月 27 日。评估专业人员于 2019 年 10 月 30 日进行实地查勘，经多方了解，设定估价对象在 2019 年 11 月 27 日的状况与 2019 年 10 月 30 日无异。若上述条件发生变化，评估结果作相应调整。

(4) 根据估价目的，此次评估在符合《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让



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



十一、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
陈 颖	2004110096	
叶 凌	94010078	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
李诗霖	——	

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十二月九日

第二部分 估价对象描述及土地价格影响因素分析

一、估价对象描述

(一) 土地登记状况

土地来源：估价对象为北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地，估价对象于 2017 年 2 月 3 日取得《北京市人民政府关于密云区二〇一七年度批次建设用地的批复》[京政地字（2017）17 号]，估价对象所属项目土地使用权性质转为建设用地；2018 年 10 月 26 日取得《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目 6005、6023 和 6024 地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161 号]，该项目开发主体为北京市土地整理储备中心密云区分中心，由北京京密投资有限公司具体实施。于 2018 年 11 月 16 日取得《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]，明确了用地性质、建设用地规模及相关建筑技术指标。

土地权利人：北京市土地整理储备中心密云区分中心

坐落：密云区檀营乡

土地面积：64531.282 平方米

估价对象所属项目现状四至：东至檀营街；南至檀支一路；西至檀西路；北至站东路。

土地级别：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》[京政发（2014）26 号]的规定，估价对象属北京市基准地价居住类九级 IX-密 1 区片、商业类九级 IX-密 1 区片、办公类九级 IX-密 1 区片。

(二) 土地权利状况



估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，根据《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目 6005、6023 和 6024 地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161 号]。北京市土地整理储备中心密云区分中心为估价对象一级开发主体。

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

（三）土地利用状况

根据《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]，本次估价对象 6023、6024 地块共 2 宗地，用地规模合计为 64531.282 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 124382 平方米，出让地上建筑规模 120662 平方米，地上容积率为 2。其中，估价对象 6023 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 60630.909 平方米，地上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）；6024 地块（A33 基础教育用地（不出让））建设用地规模为 3900.373 平方米，地上建筑规模为 3120 平方米。根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》中的相关规定，本次评估所用容积率为地上容积率 2。本次拟出让建设用地规模为 64531.282 平方米，具体规划主要技术经济指标详见下表：



序号	规划地块编号	用地性质	建筑用地规模 (平方米)	容积率	地上 建筑规模 (平方米)	控制高度 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	是否出让
1	6023	R2 二类 居住用地	60630.909	2	121262	≤30 (局部 45 米)	≤35	30	出让 (含 600 平方米 不出让)
4	6024	A33 基础 教育用地	3900.373	0.8	3120	≤9 米	≤30	40	不出让
小计			64531.282	—	124382	—			

估价对象所在宗地实际开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），宗地内“场地平整”。

二、地价影响因素分析

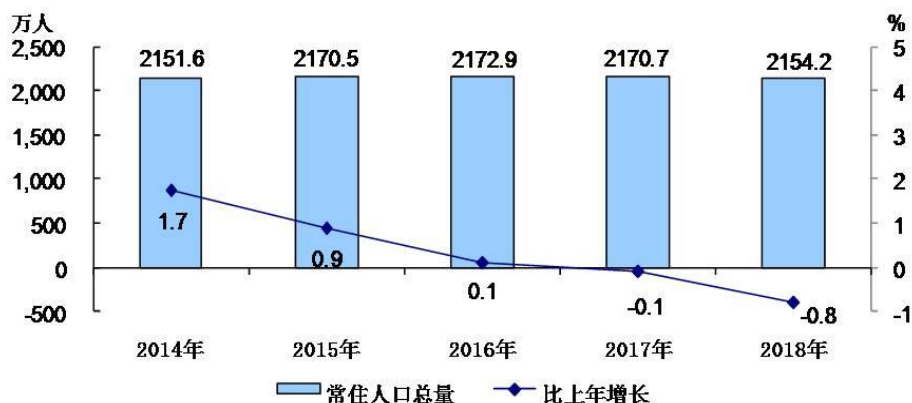
（一）一般因素

1. 城市资源状况

北京市位于北纬 39 度 56 分，东经 116 度 20 分，地处华北大平原的北部，北京市土地面积 16410.54 平方公里。北京地势西北高耸，东南低缓。西部、北部和东北部是连绵不断的群山，东南是一片缓缓向渤海倾斜的平原。北京市东部与天津市毗邻，其余均与河北省交界。北京市目前为 16 区格局，即东城、西城、海淀、朝阳、丰台、顺义、昌平、通州、门头沟、石景山、房山、大兴、怀柔、平谷、密云、延庆。

2018 年末，北京市常住人口为 2154.2 万人，其中，常住外来人口 764.6 万人，占常住人口的比重为 35.5%。

2014-2018 年常住人口总量及增长速度

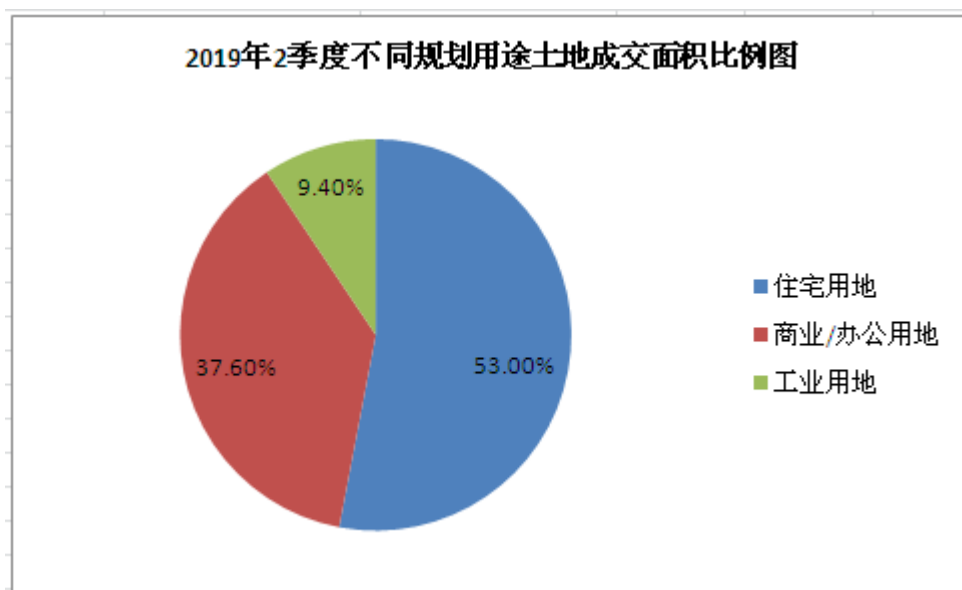


2.房地产市场状况（住宅）

（1）土地市场

1) 土地成交情况

根据土地市场监测显示，2019 年 2 季度共成交宗地 20 宗，其中居住类用地 9 宗，成交土地面积为 47.37 万平方米，占全季度土地成交总量的 53%。



从成交土地面积上看，2019 年 2 季度环比上季度（179.64 万平方米）有明显下降，降幅达 75.08%，同比 2018 年同期（58.86 万平方米）下降了 23.96%。

2019 年 2 季度推出地块数量比上季度明显下降，共推出住宅用地 8 宗，全部成交，其中底价成交 3 宗、溢价成交 5 宗。具体成交宗地如下：

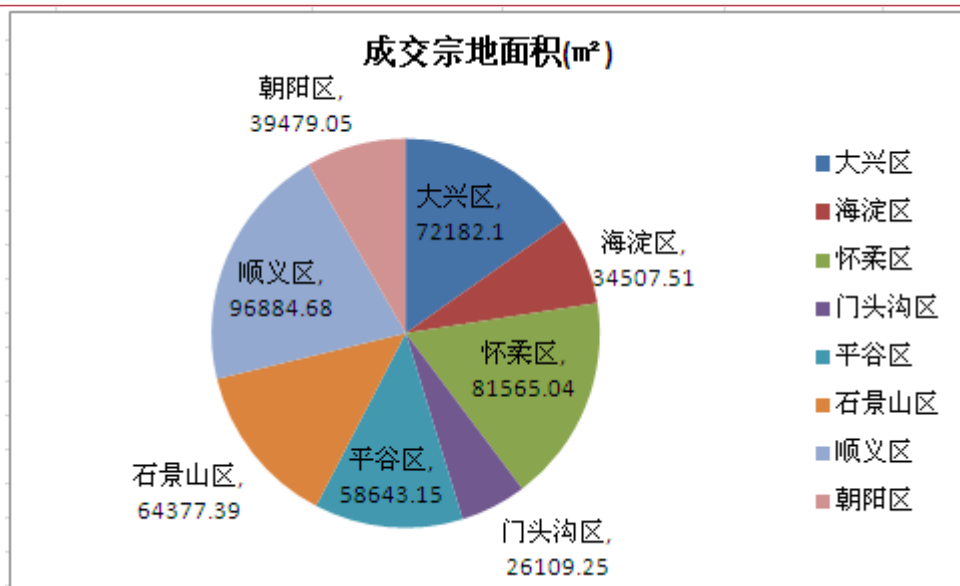
（转下页）



区县	地块名称	规划用途	建设用地规模(m ²)	规划建筑面积(m ²)	成交价(万元)
顺义区	北京市顺义区高丽营镇 SY02-0102-6001、SY02-0102-6002 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	96884.68	145327	410000
怀柔区	北京市怀柔区怀柔新城 03 街区 HR00-0003-6004 等地块 A33 基础教育用地、R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地、A33 基础教育用地	R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地、A33 基础教育用地	81565.04	166468	363600
石景山区	北京市石景山区古城南街东侧 1612-761、764 等地块 R2 二类居住用地、1612-768 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、1612-760 地块 A33 基础教育用地	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	64377.39	214138	734000
平谷区	北京市平谷区金海湖镇 PG06-0100-6014 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	58643.15	59230	59300
朝阳区	北京市朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村 2902-31 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	39479.05	43427	302000
大兴区	北京经济技术开发区河西区 X92R1 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	36478.1	80251.82	318000
大兴区	北京经济技术开发区河西区 X92R2 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	35704	78548.8	306000
海淀区	北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”苏家坨镇 HD00-0303-6031、6032、6033 地块（中关村环保科技示范园）F1 住宅混合公建用地、A33 基础教育用地	F1 住宅混合公建用地、A33 基础教育用地	34507.51	94282.53	256450
门头沟区	北京市门头沟区永定镇 MC00-0016-0055、0056、0066 地块 A334 基础教育用地、F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地	A334 基础教育用地、F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地	26109.25	57268	102000

从成交土地区域分布上分析，2019 年 2 季度郊区县住宅用地成交土地面积共计 33.54 万平方米，占全市总成交面积的 70.8%；城区住宅用地成交土地面积共计 13.83 万平方米，占全市总量的 29.2%。2019 年 2 季度城区方面仅海淀区、石景山区、朝阳区有成交宗地，且每个区县仅成交 1 宗地；郊区方面，大兴区、怀柔区、顺义区、门头沟区、平谷区均有成交宗地，其中大兴区成交 2 宗地，其余区县均成交 1 宗地。

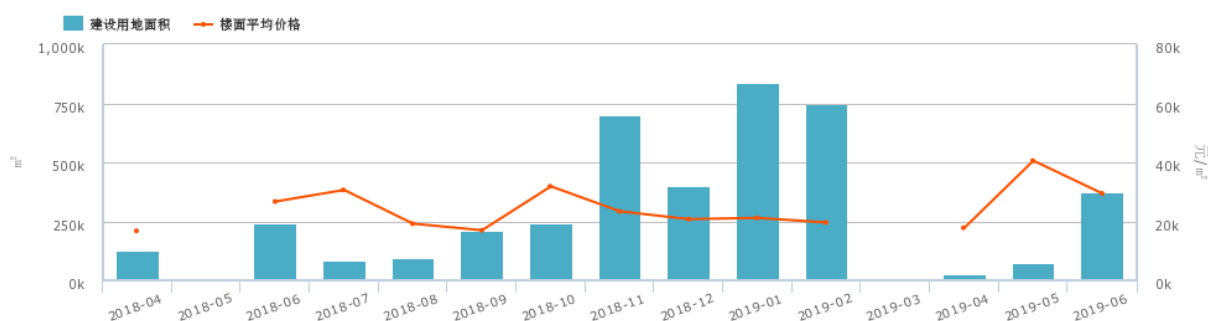
从成交面积上看，顺义区以 96884.68 平方米的成交面积位居榜首，占全市的 20.45%，其余各区县住宅用地成交面积情况如下：



2) 土地成交价格

2019 年 2 季度居住类用地平均楼面地价为 30259.72 元/平方米，平均溢价率为 16.3%，楼面地价比上季度（2019 年 1 季度住宅楼面地价为 20513.64 元/平方米）上涨 48.04%，涨幅较为明显。

2018 年 2 季度至 2019 年 2 季度居住用地成交价格图



从上图可以看出，从 2018 年 2 季度至 2019 年 2 季度居住类用地平均成交楼面地价在 25000—50000 元/平方米区间内出现波浪式波动。从 2018 年底至 2019 年初，平均成交楼面地价基本稳定在 25000 元/平方米左右，而 2019 年 5 月成交价出现跳涨，至近一年来最高水平。5 月份成交宗地为“北京市朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村 2902-31 地块 R2 二类居住用地”，孙河区域已成为高端项目聚集区，截至目前，孙河区域已经入市的 10 个项目中成交金额破 30 亿的有 6 个，



孙河组团地块所剩并不算多，且该宗地为不限价地块，溢价成交无疑是市场竞争的必然结果。

3) 土地总结

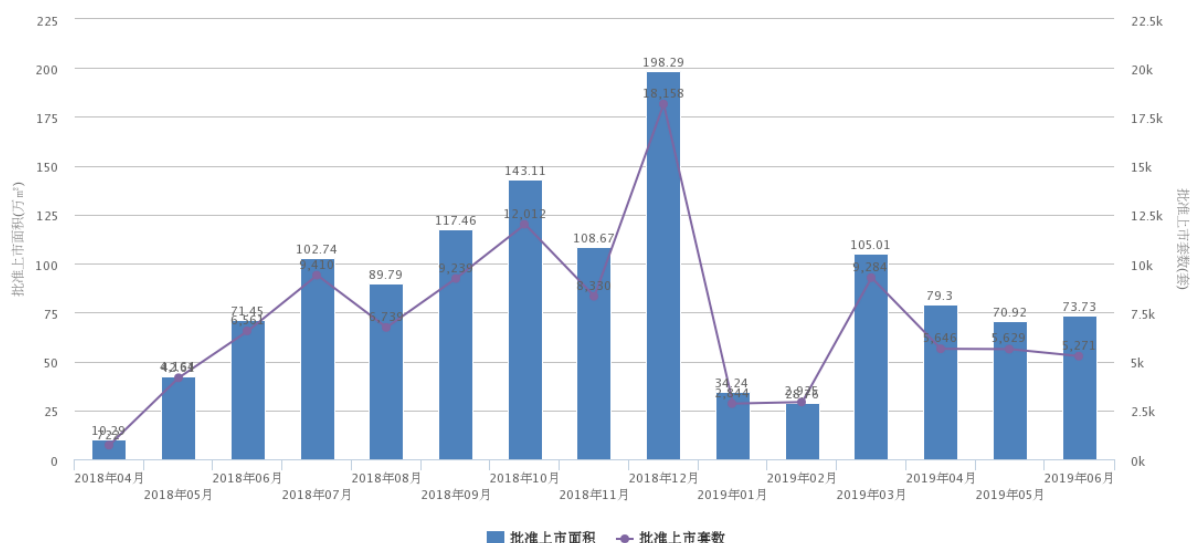
2019 年以来，在北京市限竞房、共有产权房集中供应、改善型新房稀缺的背景下，北京市土拍出让规则有所松动，2 季度仍延续这种态势，不限价地块推出数量开始增多，开发商拿地热情有所增加，溢价成交宗地占比较大。预计未来随着北京市土地市场、房地产市场持续稳定的状态，不限价地块持续入市或将成为趋势，土拍出让规则也将更加灵活。

(2) 商品房住宅市场

1) 商品住宅供给状况

2019 年一季度住宅项目批准预售证共计 37 个，批准上市建筑规模为 226.3 万平方米，批准上市套数 16885 套；其中住宅（不含保障房）批准上市建筑规模为 223.95 万平方米，批准上市套数 16456 套。与去年同期相比，住宅（不含保障房）批准上市建筑规模增加了 80.1%，批准上市套数增加了 44.54%；环比上季度，批准上市建筑规模增加了 33.3%，批准上市套数增加了 9.92%。

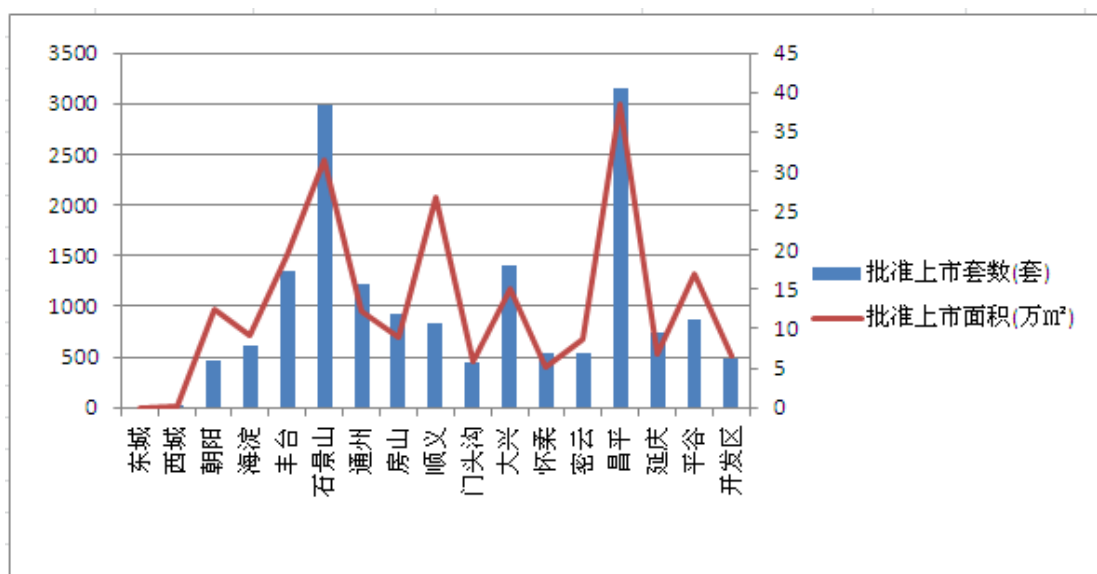
北京商品住宅（不含保障性住房）批准上市面积及套数



从上图可看到，2018 年 12 月成为分水岭，在 12 月之前，批准上市

建筑规模及批准上市套数整体呈上升趋势，2018 年 12 月出现一次明显跳涨后急剧回落，后于 2019 年 3 月出现反弹，并于 2019 年第 2 季度小幅回落保持水平。2019 年 2 季度各月份批准上市套数及批准上市建筑规模都比较均衡，差别较小。

从各行政区县供应状况来看，2 季度除东城区外，其余各区县均有住宅批准上市。城区批准上市建筑规模 72.49 万平方米，占全市总量 32.37%，郊区批准上市建筑规模 151.47 万平方米，占全市总量 67.63%。其中昌平区供应量最大，批准上市套数 3145 套，批准上市建筑规模 38.6 万平方米，占全市总量的 17.24%，石景山区紧随其后，具体情况如下：



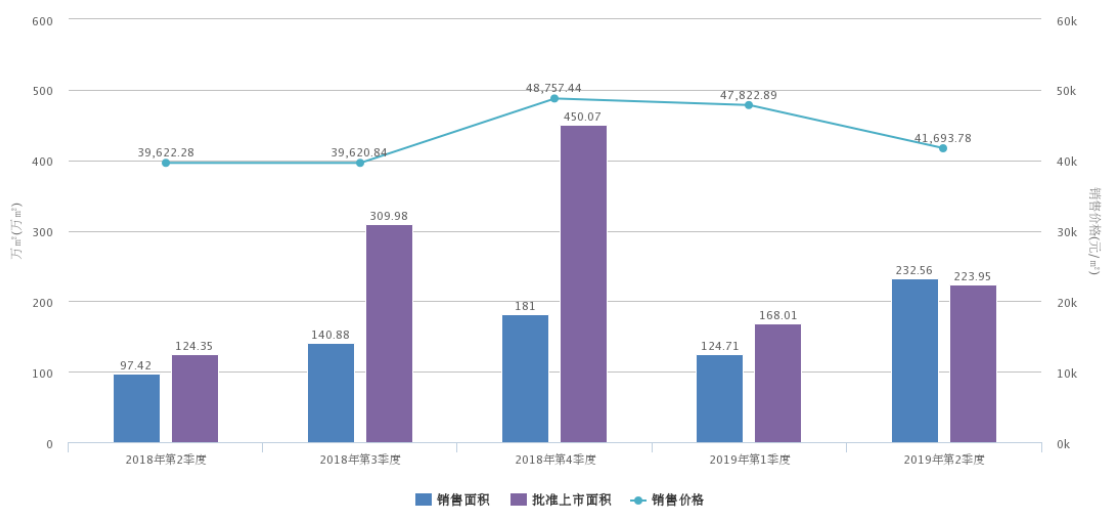
从环路分布上看，2019 年 2 季度获批准上市的住宅超过八五成主要分布在五环以外的区域。其中五至六环之间商品住宅批准上市建筑规模 106.81 平方米，占全市供应总量的 47.7%，相比上季度该比例下降 10.74%；六环以外区域商品住宅批准上市建筑规模为 85.45 平方米，占全市供应总量的 38.16%，相比上季度该比例上升 18.95%。商品住宅供应在环路分布上仍呈向外部延伸的态势。



2) 商品住宅成交情况

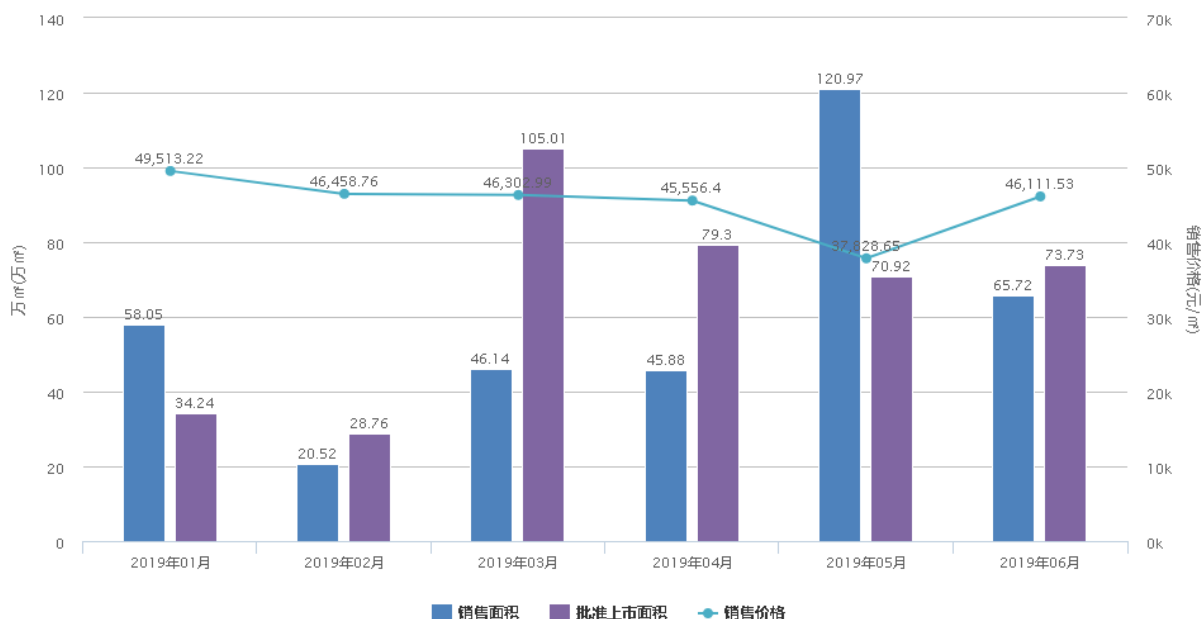
根据中指数据统计显示，2019 年 2 季度北京住宅（不含保障房）销售套数为 **21564** 套，销售建筑规模共计 **232.56** 万平方米，环比上季度有明显上升，分别上升了 **109.81%**和 **86.48%**，同比去年同期则有较大增幅，成交数据销售套数增加了 **141.72%**，销售面积增加了 **138.72%**。

北京商品住宅（不含保障性住房）销售情况



从上图可以看出，北京市住宅用房销售面积从 2018 年 1 季度至 2019 年 1 季度期间均呈上升趋势，但 2019 年 1 季度出现小幅回落，后于 2 季度出现反弹，成为近一年来最高水平，也成为近一年来首次销售面积超过批准上市面积，近一年的库存于 2 季度得以部分释放。

（转下页）



就 2 季度内的成交量来看，4 月份与 3 月份基本持平，5 月份出现季节性回暖，涨幅高达 163.67%，但涨势后劲不足，未能持续，6 月又大幅回落，降幅达 45.67%。

从行政区上看，住宅用房销售量集中在朝阳区、顺义区、丰台区，成交面积均超 40 万平方米，除昌平区、密云区、西城区外，其余区县销售面积均同比上涨；从成交价格上看，西城区以销售均价 99135 元/平方米遥遥领先，从环线上看，住宅用房销售量最大的是在五环至六环之间区域。

3) 成交面积区间分布

按照销售套均建筑规模统计，2019 年二季度成交以 80（含）-90 平方米套型为主，成交 13030 套，113.82 万平方米，销售套数占总成交量的 60.42%。受土拍 90/70 政策的影响，现中低面积段刚需户型供应量大幅增加，成交量也随之增长。从下表可以看出，刚需类户型成交套数占据了成交总量的大半壁江山，销售套数占比在 70%左右。

（转下页）



面积段	销售套数(套)	销售面积(万 m ²)	销售套数占比
60 平方米以下	561	2.98	2.60%
60(含)-80 平方米	1325	9.61	6.14%
80(含)-90 平方米	13030	113.82	60.42%
90(含)-100 平方米	929	8.72	4.31%
100(含)-120 平方米	1915	20.83	8.88%
120(含)-140 平方米	1529	20.13	7.09%
140(含)-160 平方米	636	9.4	2.95%
160(含)-200 平方米	615	10.98	2.85%
200(含)-250 平方米	309	6.85	1.43%
250(含)-300 平方米	219	6.03	1.02%
300(含)-400 平方米	289	9.98	1.34%
400 平方米(含)以上	207	13.24	0.96%

4) 成交单价区间分布

2019 年 2 季度，成交单价 30000 元/平方米以下区间最多，共计成交 9254 套，86.19 万平方米，占据 2 季度成交套数的 42.91%，单价 30000-40000 元/平方米住宅成交 4719 套，48.42 万平方米，占据 2 季度成交套数的 21.88%。单价 50000-60000 元/平方米住宅成交 3376 套，36.21 万平方米，占据 2 季度成交套数的 15.66%。单价 60000 元/平方米以上住宅成交 2397 套，40.45 万平方米，占据 2 季度成交套数的 11.12%。单价 40000-50000 元/平方米住宅成交 1818 套，21.29 万平方米，占据 2 季度成交套数的 8.43%。

整体来看，2018 年以来北京市商品住宅处于供大于求的态势，至 2019 年 2 季度，供求矛盾有所缓和。在首套房房贷利率部分下调和二手房交易减税降费的刺激下，住宅市场在年初传统淡季之后迎来“小阳春”，购房需求有所回升，推动整体住宅市场交易量增长。在历经了 2018 年末的供应高峰之后，一手房市场开启持续稳步去库存的局势。

(3) 存量房住宅市场

1) 市场运行状况



2019 年 2 季度，北京存量房住宅累计成交 **39341** 套，环比上涨了 **22.37%**，同比去年同期下降了 **16.34%**，住宅成交面积 **348.62** 万平方米，环比上涨了 **25.7%**，同比去年同期下降了 **13%**。2 季度北京市新房继续大量入市，限竞房更是成为市场主力，因“限价”降低了购房成本，因此对存量房市场有一定的分流作用，二手房活跃度同比去年同期明显降低。预期未来限竞房将持续入市，北京市存量房市场将进一步趋于稳定。

2) 各区县统计

2019 年 2 季度存量房成交以朝阳、海淀、丰台、昌平区为主，其中朝阳区成交 **9803** 套、**89.57** 万平方米位居首位，海淀区、丰台区、昌平区成交量均在 **30-40** 万平方米区间；大兴区及西城区成交量在 **20-30** 万平方米区间；房山区、通州区、顺义区、东城区成交量在 **10-20** 万平方米区间；石景山区及密云区成交量在 **8-10** 万平方米区间；门头沟区、平谷区、怀柔区、北京经济技术开发区、延庆区成交量在 **2-5** 万平方米区间。各区县成交比例与上季度大致相同。

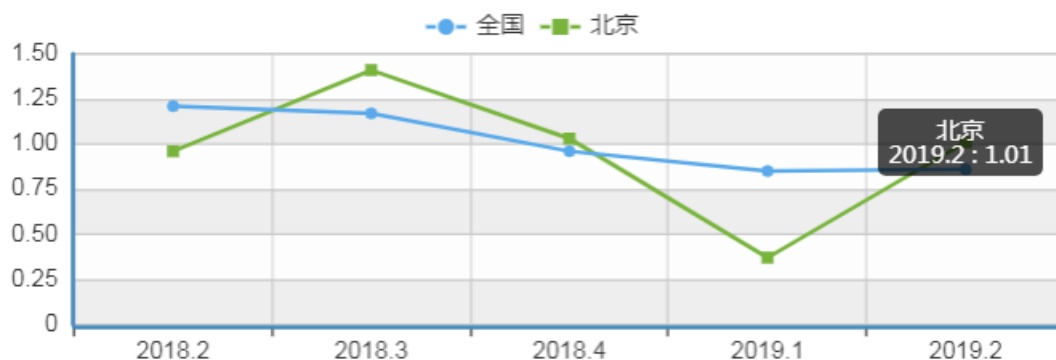
3. 房地产市场状况（办公及商业）

（1）土地市场

根据北京市规划和国土资源委员会公示的土地成交信息，2019 年 2 季度北京土地招拍挂市场成交宗地共 **20** 宗，总建设用地规模 **89.3** 万平方米，成交金额 **331.8** 亿元。其中，住宅用地成交 **9** 宗，工业用地成交 **9** 宗，商业/办公用地成交 **2** 宗。

本季度成交的两宗商业/办公用地分别位于海淀区和大兴区，均为零溢价成交，海淀成交地块内需无偿代建 **6200** 平方米交通枢纽，大兴成交地块用于建设南海子体育休闲产业园，出让年期内自持比例不低于 **50%**。由于近年来商办地出让均有自持要求，因此整体价格水平未有大幅变化。

根据 2019 年 2 季度城市地价监测结果显示，北京市监测地价整体表现为温和上涨的趋势。商服用途地价水平值为地面价 72216 元/平方米，环比增长率为 1.01%。



(2) 房地产开发

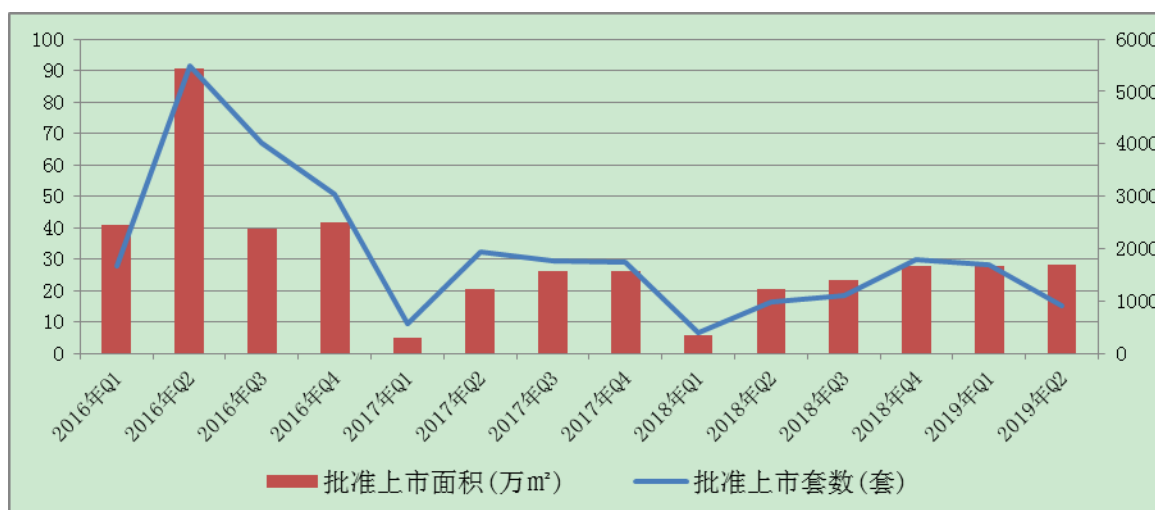
根据北京市统计局网站公布的数据，2019 年上半年北京市房地产开发投资增长 16.4%，增幅较 1 季度降低约 8 个百分点。上半年北京市房屋新开工面积为 971.1 万平方米，同比增长 10.4%。其中，办公用房为 80.2 万平方米，同比增长 9.1%；商业营业用房为 62.4 万平方米，同比增长 51.8%。北京市房屋施工面积为 11661.7 万平方米，同比上涨 1.4%。其中，办公用房为 1932.6 万平方米，同比下降 7.1%；商业营业用房为 993.7 万平方米，同比下降 9.7%。北京市房屋竣工面积为 241.9 万平方米，同比下降 27.9%，降幅较 1 季度收窄。其中，办公用房为 26 万平方米，下降 25.3%；商业营业用房为 13.5 万平方米，下降 67.2%；降幅较 1 季度均有所收窄。

(3) 房地产市场供需情况

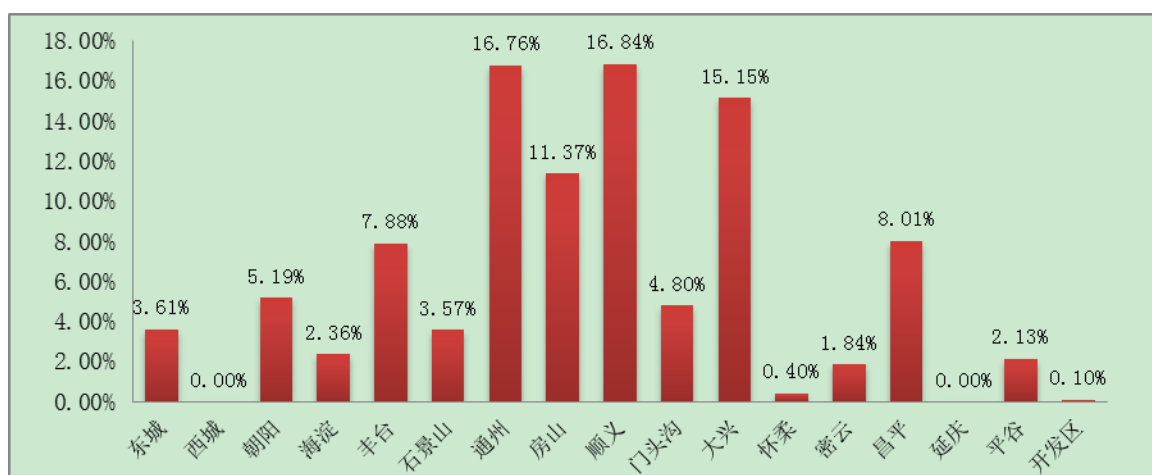
1) 商业

供应面：来自中国指数研究院的数据，2019 年 2 季度北京市商业用房批准上市套数为 900 套，批准上市面积为 28.19 万平方米，套均面积 313 平方；批准上市套数环比、同比均有所降低，但因套均面积增加，

批准上市面积与上季度相当，同比增加 **37%**。2019 年 2 季度，累计可售套数 **6276** 套，可售面积 **113.36** 万平方米，同比、环比均下降。



从区域分布上看，近郊与远郊的供应比例基本维持在 **2:8**。2019 年 2 季度批准上市的商业用房在近郊区以朝阳区及丰台区为主，合计占比月 **13%**，远郊区集中于顺义区、通州区及大兴区，合计占比约 **48%**。



销售市场：2019 年 2 季度，商业用房销售面积 **19.24** 万平方米、销售套数 **950** 套，销售套数高于去年同期和上季度，销售面积与去年同期相当，但较上季度增幅较大，达 **80.5%**。成交均价为 **26448** 元/平方米，较上季度下降 **15.8%**。从区域分布上看，2 季度近郊与远郊的销量比例为 **1: 5**；近郊销售均价 **48544.3** 元/平方米，高于上季度；远郊销售均价 **22115.74** 元/平方米，低于上季度。

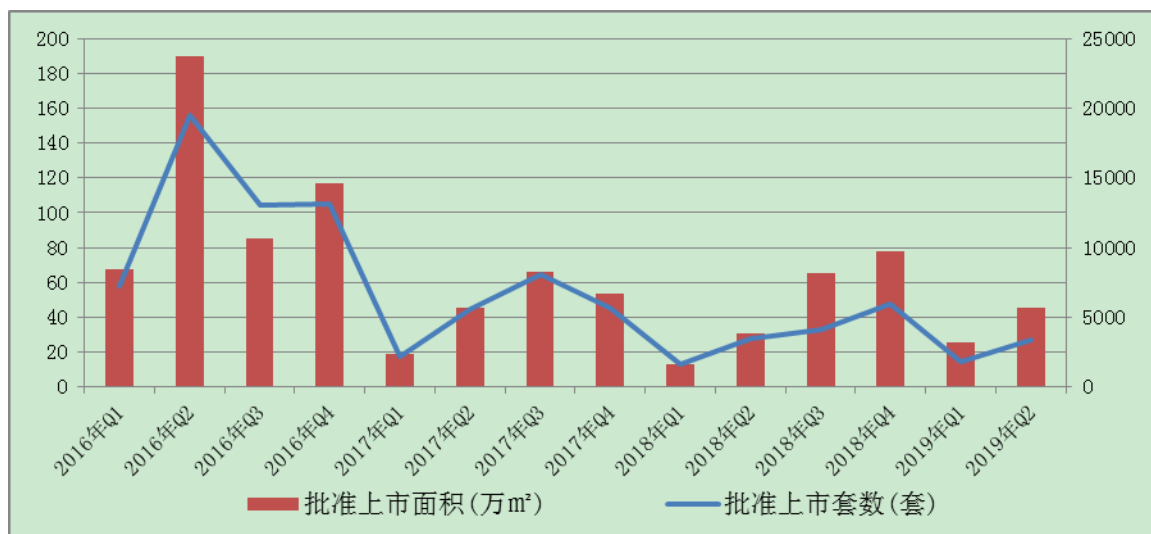


2019 年 2 季度商业用房销售排名

项目排名（前十名）			区域排名		环线排名	
项目名称	区县	成交均价(元/m²)	区域名称	成交均价(元/m²)	环线名称	成交均价(元/m²)
1.北京壹号院	朝阳区	140000	1.海淀区	70619	1.二环内	118385
2.长安太和	东城区	118385	2.石景山区	69204	2.三至四环间	57832
3.融汇国际大厦	海淀区	99999	3.东城区	64140	3.四至五环间	40556
4.恒大·名都	朝阳区	94927	4.丰台区	44661	4.二至三环间	37856
5.保利中央公园	朝阳区	90248	5.门头沟区	43757	5.六环外	23224
6.旭辉 E 天地	房山区	84186	6.通州区	40914	6.五至六环间	21591
7.紫御长安	石景山区	81450	7.朝阳区	35082		
8.鸿坤·花语墅	朝阳区	80329	8.平谷区	31489		
9.远洋天著春秋	石景山区	76550	9.房山区	27121		
10.橡树湾	海淀区	70941	10.顺义区	21019		
			11.密云区	19784		
			12.昌平区	19537		
			13.大兴区	16281		
			14.延庆区	5199		

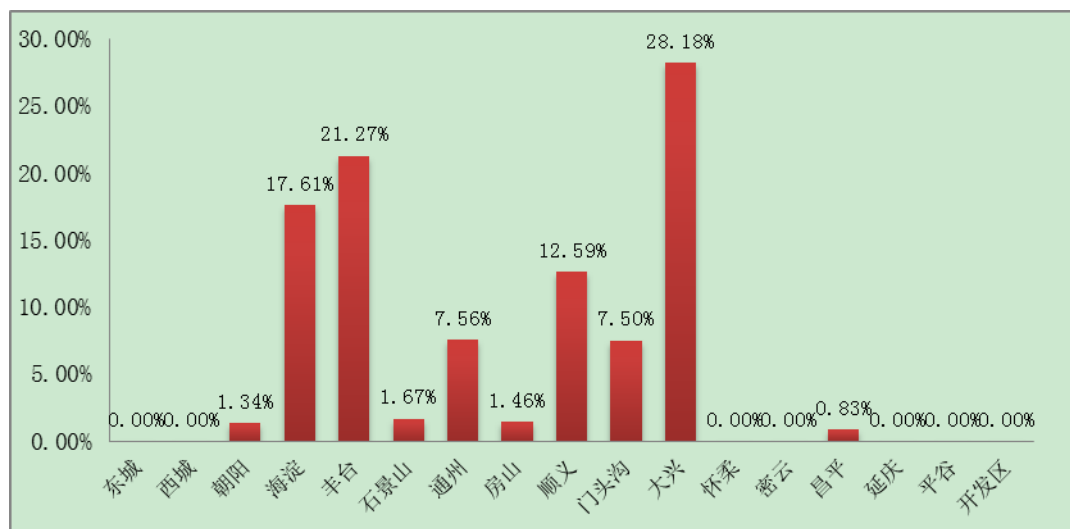
2) 办公

供应面：来自中国指数研究院的数据，2019 年 2 季度北京市办公用房批准上市套数为 3361 套，与去年同期相当，较上季度增幅较大；批准上市面积为 45.24 万平方米，较去年同期及上季度均有上涨。累计可售面积 255.91 万平方米，略低于去年同期及上季度水平；累计可售套数 24075 套，与去年同期及上季度水平相当。





在区域分布上，本季度近郊与远郊的供应情况接近，比例为 4: 6；在近郊区以海淀区及丰台区为主，合计占比约 38.9%；远郊区集中于顺义区及大兴区，合计占比约 40.1%。



销售市场：2019 年 2 季度，办公用房销售面积 20.17 万平方米，销售套数 2372 套，高于去年同期及上季度。成交均价为 35020 元/平方米，较上季度高约 5%。本季度近郊销售均价 38054 元/平方米，远郊销售均价 33985 元/平方米，较上季度差幅减少。

2019 年 2 季度办公用房销售排名

项目排名（前十名）			区域排名		环线排名	
项目名称	区县	成交均价(元/m²)	区域名称	成交均价(元/m²)	环线名称	成交均价(元/m²)
1. 昆泰嘉瑞中心	朝阳区	78544	1. 丰台区	62829	1. 二至三环间	49937
2. 国投财富广场	丰台区	69704	2. 东城区	49238	2. 四至五环间	47148
3. 北京丰台金茂广场	丰台区	61319	3. 石景山区	48491	3. 六环外	41438
4. 兴悦家园	大兴区	60145	4. 朝阳区	45546	4. 五至六环间	26492
5. 启皓中心	朝阳区	59439	5. 通州区	43778	5. 三至四环间	23080
6. 京投银泰·琨御府	海淀区	57996	6. 大兴区	40437		
7. 紫御长安	石景山区	51161	7. 海淀区	32777		
8. 使馆壹号院	东城区	49238	8. 门头沟区	29220		
9. 通州富力中心	通州区	49000	9. 昌平区	20904		
10. 远洋天著春秋	石景山区	46875	10. 顺义区	20660		
			11. 房山区	18458		
			12. 平谷区	13905		

(4) 可预见未来

目前，北京市商办类物业整体市场环境较为稳定。但受经济大环境的影响，供需双方的市场表现趋于保守，市场增速将逐步放缓。

4. 产业政策

2019 年 1 月 14 日，《北京市政府工作报告》提出要完善租购并举的住房制度。严格执行各项房地产调控政策措施，加强市场监测和政策储备，促进房地产市场平稳运行。完成 1200 公顷住宅供地，扩大住房供给，稳定市场预期。发展住房租赁市场特别是长期租赁，推进集体建设用地建设租赁住房。鼓励产业园区建设职工集体宿舍，多渠道解决城市运行和服务保障行业务工人员住宿问题。规范住房租赁市场管理，落实承租人稳定居住和享受公共服务的各项保障政策。着力推进已供地 290 万平方米共有产权住房和 600 万平方米商品住房建设，尽快形成市场供应。建设筹集各类保障性住房 5 万套，完成棚户区改造 2.36 万户。

2 月 18 日，住房和城乡建设部官方网站发布了《住房和城乡建设部办公厅关于<城乡给水工程项目规范>等 38 项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》。在这 38 项强制性工程建设规范中，有一份《住宅项目规范(征求意见稿)》，其中第二部分 2.4.6 条指出，“住宅建筑应以套内使用面积进行交易。”。《住宅项目规范》指出，这一规范是为贯彻执行国家技术经济政策，保障住宅项目安全、适用、宜居、绿色和耐久，规范住宅项目规模、布局、功能、性能及技术措施而制定。住宅项目建设、使用和维护必须遵守本规范。《住宅项目规范》提出，四层及四层以上新建住宅建筑或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 9 米的新建住宅建筑应设电梯，且应在设有户门和公共走廊的每层设站。《住宅项目规范》提出，城镇新建住宅全装修交付，即所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，给水排水、供暖、通风和空调、燃气、照明供电等系统基本安装到位，厨房和卫生间的基



本设备全部安装完毕，达到基本使用标准。同时，住宅交付时应当具备接通水、电、燃气、暖气等条件，配套设施具备交付使用条件，安全防护设施验收合格。并对房屋验收交付给出了详细的标准。

2月19日，中共中央、国务院发布《关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》，《意见》规定：坚持农村土地集体所有、不搞私有化，坚持农地农用、防止非农化，坚持保障农民土地权益、不得以退出承包地和宅基地作为农民进城落户条件，进一步深化农村土地制度改革。在修改相关法律的基础上，完善配套制度，全面推开农村土地征收制度改革和农村集体经营性建设用地入市改革，加快建立城乡统一的建设用地市场。意见首次提出允许承包土地的经营权担保融资。为继续做好确权工作，农业农村部的发力重点包括：探索确权成果应用，为土地经营权抵押贷款、承包地有偿退出、互换并地等提供支撑，充分释放确权红利。为此，若干意见首提承包土地经营权担保融资。当前，农村土地制度改革领域发生着重大变化。十九大报告中指出：“保持土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长三十年。”这是自农民承包地“三权”分置以来，中央在完善农村土地经营制度方面的又一重大举措。农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点。被外界称为农村三块地改革试点。经全国人大常委会授权，正式启动于2015年3月，限定在北京市大兴区等三十三三个试点县(市、区)行政区。试点原本计划到2017年底结束。2018年12月，全国人大常委会批准，试点工作再度延期一年，至2019年年底。

2月20日，国家税务总局发布《关于2019年开展“便民办税春风行动”的意见》。《意见》中涉及到房地产行业的内容有，强化与房地产管理部门协作，积极推进房地产交易合同网签备案进展信息、不动产登记信息共享，整合房地产交易、办税、办证业务流程，推动实施跨部门业务联办。



4 月 11 日，北京市住房和城乡建设委员会发布《2019 年群众关注物业管理突出问题专项治理工作方案》的通知，要求在全市范围内实施专业化物业管理区域开展专项治理行动，依法治理群众关注的影响安全有序、整洁舒适、宜居品质的物业管理类突出问题；引导物业服务企业建立信息公开、标准明确、管理精细、简约高效的物业服务机制；推进各类主体落实企业责任、管理责任和社会监督责任，稳步提升我市物业服务管理水平，积极促进城市精细化管理和民生服务改善，助推国际一流的和谐宜居之都建设。

6 月 26 日，北京市住房城乡建设委会同市市场监督管理局、市互联网信息办公室、市通信管理局、市公安局起草了《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知（征求意见稿）》，要求互联网交易平台不得为被列入异常经营名录或严重违法失信名单的；未按规定办理信息卡或使用他人信息卡的；被住建、市场监管等部门依法限制发布的企业、从业人员发布住房租赁信息。同时要求互联网交易平台要切实履行平台信息审核和管理责任：房屋照片与实际相符；租金、佣金等明码标价；同一房源不得由同一家机构（含分支）重复发布；同一房源由多家不同机构发布的应当合并展示；下架发布超过 30 日的房源信息；不得发布法律、法规禁止出租的房源信息。

4.金融相关政策：

2019 年 4 月 12 日，中央国家机关住房资金管理中心发布了《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》，国管公积金将实行“认房又认贷”，二套房首付不低于 60%，新政从 2019 年 4 月 15 日起执行，以网签日期为准。此前已完成网签的，按原规定执行。此次国管公积金进一步实施了差别化贷款政策，调整住房套数认定标准，从以往的“认贷”变为“认房又认贷”。借款申请人家庭（包括借款申请人、配偶及未成年子女）在北京市无住房且夫妻双方名下无住房贷款



记录（包括商业性住房贷款和住房公积金贷款记录，下同）的，按首套住房贷款政策办理。借款申请人家庭在本市无住房且名下仅有 1 笔住房贷款记录的，以及在本市仅有 1 套住房且名下无住房贷款记录或仅有同一套住房贷款记录的，按二套住房贷款政策办理。被认定为二套以上住房的，不予贷款。借款申请人购买经济适用住房的，首付款比例不低于购房总价的 20%；购买经济适用住房之外的首套住房的，首付款比例不低于购房总价的 30%；购买二套住房的，首付款比例不低于购房总价的 60%。借款申请人购买存量房屋的，购房总价以房屋评估值和购房合同总价两者中较低者为准。二套住房贷款最高额度方面，此次政策规定首套住房贷款最高额度仍为 120 万元，执行贷款基准利率；二套住房贷款最高额度为 60 万元，而此前这一额度为 80 万元，贷款利率为同期贷款基准利率的 1.1 倍。

5. 未来市场预期

展望未来，从政策上看，中央层面稳定楼市态度坚决，自四月份中央政治局会议重申“房子是用来住的、不是用来炒的”定位以来，多部委发声强调稳定市场，防范风险。北京作为首都，中央调控政策将第一时间得意贯彻实施，未来调控政策将延续以维稳为主的核心基调，同时或将出台针对市场变化的微调，保证市场稳定发展。而在大量限竞房入市的背景下，刚需购房成本降低，分流了部分商品住宅的市场需求，并拉低北京市住宅市场成交均价，达到稳定市场的预期。在未来政策环境保持稳定的情况下，整体市场成交亦将延续平稳态势，但个别月份小幅波动难以避免。

6. 城市规划与发展目标

《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确提出土地节约集约利用水平显著提升规划目标，到 2020 年，北京市建设用地总规模控制在 3720 平方公里以内，比现行土地利用总体规划确定的

规划目标减少 **97** 平方公里。有序疏解非首都功能是落实城市战略定位、治理“大城市病”的基础。要坚持问题导向，坚持综合施策、久久为功，更好地坚持和强化首都核心功能，不断提升“四个服务”水平。全面落实疏解非首都功能任务。制定行政引导、市场调节等多种手段相结合的改革举措和配套政策，健全倒逼和激励机制，严格控制增量，有序疏解存量。统筹利用疏解腾退出来的空间，主要用于优化提升首都核心功能、改善居民生活条件、加强生态环境建设、增加公共服务设施。按照就地改造、适当疏解、逐步改善、保护风貌的思路，推进老城区平房院落修缮改造和环境整治。基本完成中心城棚户区改造。集中力量在通州建设市行政副中心。坚持高起点规划、高水平建设，突出行政办公职能，配套发展文化旅游和商务服务。抓紧行政办公区建设，确保到**2017** 年市属行政事业单位整体或部分迁入取得实质性进展，带动其他行政事业单位及公共服务功能转移。坚持把基础设施、水生态廊道和大尺度生态空间建设摆在优先位置，加快配置教育、医疗、文化、公园绿地等公共服务设施，健全互联互通的交通体系。严格控制建筑规模和开发强度，优化组团式布局，避免过多功能聚集。持续做好城市更新改造、功能疏解、城中村整治等工作。《建议》还提出要全力推动京津冀协同发展。紧紧把握北京在京津冀协同发展中的核心地位，发挥比较优势，发挥示范带动作用，创新合作模式，加快推动错位发展与融合发展，实现区域良性互动。

《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》于 **2017 年 9 月 28 日** 正式发布。新版总体规划以资源环境为硬约束，确定了人口总量上限、生态控制线、城市开发边界“三条红线”。通过疏解非首都功能，实现人随功能走、人随产业走。北京市常住人口规模 **2020 年** 控制在 **2300 万人** 以内，**2020 年** 以后长期稳定在这一水平。到 **2035 年**，北京市生态控制区面积占市域面积的比例要提高到 **75%**。到 **2020 年**，北京市城乡建

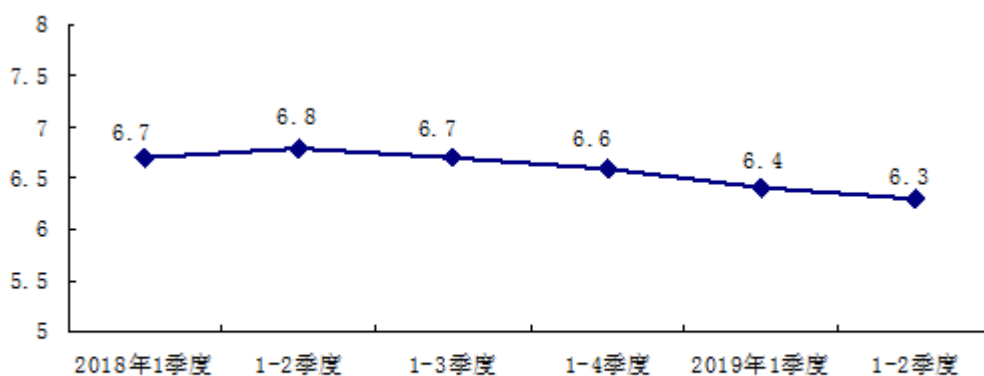
设用地规模将由 2015 年的 2921 平方公里减到 2860 平方公里。深入推进京津冀协同发展。发挥北京的辐射带动作用，打造以首都为核心的世界级城市群。全方位对接支持河北雄安新区规划建设。与河北共同筹办好 2022 年北京冬奥会和冬残奥会，促进区域整体发展水平提升。聚焦重点领域，优化区域交通体系，推进交通互联互通，疏解过境交通；建设好北京新机场，打造区域世界级机场群；加强产业协作和转移，构建区域协同创新共同体。加强与天津、河北交界地区统一规划、统一政策、统一管控。

7.城市经济发展运行状况（2019 年 2 季度）

根据北京市统计局数据显示，2019 年以来，北京市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，按照推动高质量发展的要求，统筹推进各项工作，全市经济保持平稳运行，发展质量稳步提高。

初步核算，上半年全市实现地区生产总值 15212.5 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.3%。分产业看，第一产业实现增加值 49.4 亿元，增长 17.5%；第二产业实现增加值 2572.6 亿元，增长 5.0%；第三产业实现增加值 12590.5 亿元，增长 6.5%。

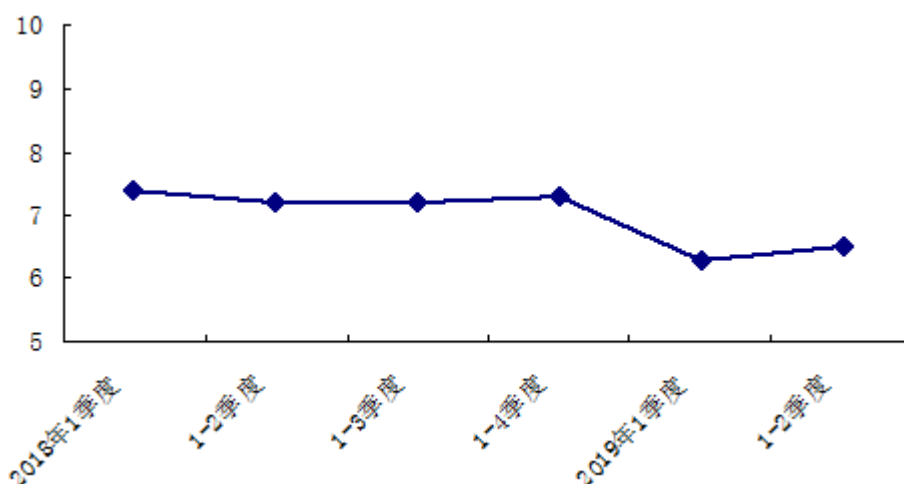
2018 年以来地区生产总值累计增速（%）



（1）第三产业运行平稳，金融、信息、科技行业形成有力支撑

上半年，全市第三产业增加值同比增长 **6.5%**；其中，金融、信息服务、科技服务等优势行业对全市经济增长的贡献率合计达到 **67.0%**。金融业实现增加值 **2934.7** 亿元，增长 **9.1%**；信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 **1811.8** 亿元，增长 **13.7%**；科学研究和技术服务业实现增加值 **1772.5** 亿元，增长 **8.4%**。

2018 年以来第三产业增加值累计增速（%）

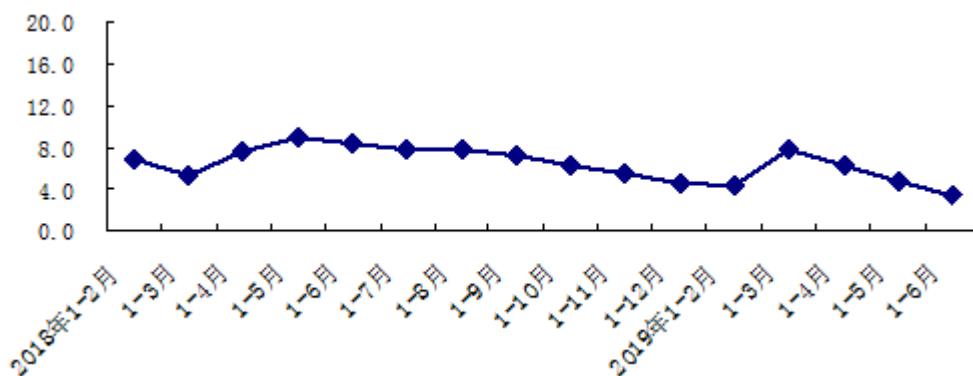


（2）工业生产保持平稳，高端产业带动作用明显

上半年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 **3.5%**。重点行业中，电力、热力生产和供应业增长 **8.7%**，医药制造业增长 **6.3%**，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 **3.1%**，汽车制造业增长 **1.1%**。高端产业发挥引领作用，高技术制造业、战略性新兴产业[1]增加值分别增长 **6.0%**和 **5.6%**，对规模以上工业增长的贡献率均超过 **4** 成。

（转下页）

2018 年以来规模以上工业增加值累计增速 (%)



(3) 农业生态功能更加突出，都市型农业提质增效

农业生态功能继续加强。上半年，在新一轮百万亩造林工程带动下，全市实现农林牧渔业总产值 **120.3** 亿元，同比增长 **13.7%**；其中，实现林业产值 **56.3** 亿元，增长 **1** 倍。都市型现代农业转型升级。观光农业质效提升，平均每个观光园实现收入增长 **9.4%**，游客人均消费增长 **7%**；设施农业亩均效益提高，实现亩均产值 **1.4** 万元，增长 **17.6%**。

(4) 投资保持较快增长，符合首都功能定位的行业投资增势良好

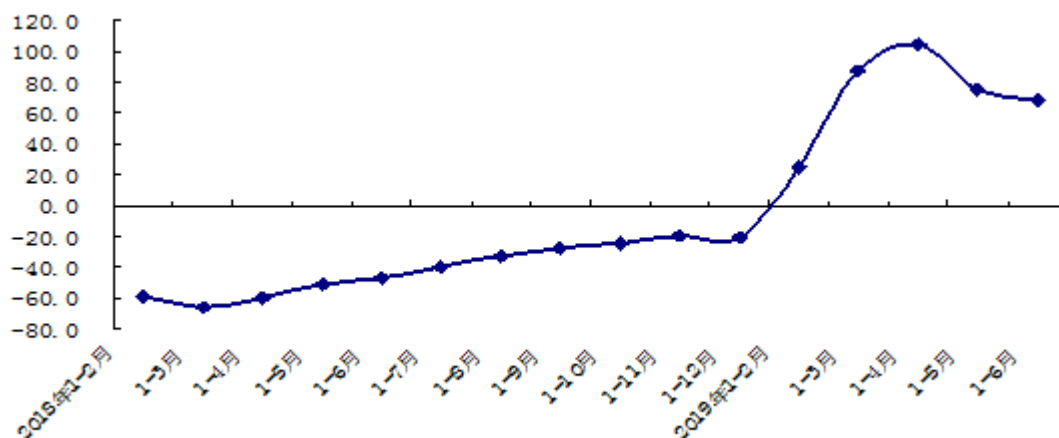
上半年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 **14.7%**。分产业看，第一产业投资增长 **1.2** 倍，第二产业投资下降 **8.2%**，第三产业投资增长 **15.1%**。符合首都功能定位的行业投资快速增长，租赁和商务服务业投资增长 **2.9** 倍，文化、体育和娱乐业投资增长 **95.1%**，科学研究和技术服务业投资增长 **93.8%**。

上半年，全市房地产开发投资同比增长 **16.4%**。商品房新开工面积 **971.1** 万平方米，增长 **10.4%**。商品房销售面积 **387.9** 万平方米，增长 **68.7%**；其中，保障性住房销售面积 **142.7** 万平方米，增长 **1.4** 倍。

（转下页）



2018 年以来商品房销售面积累计增速 (%)



(5) 市场消费增长加快，服务性和商品性消费双双提速

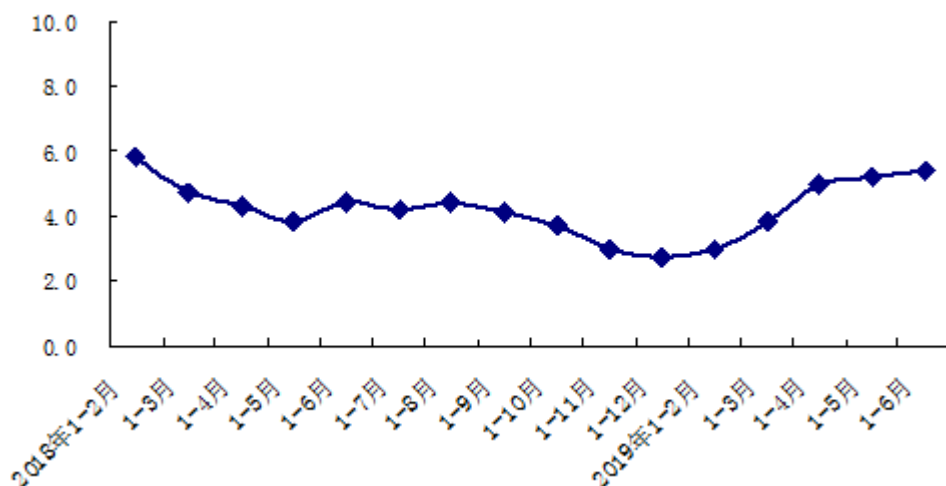
上半年，全市实现市场总消费额 12969.9 亿元，同比增长 8.2%，增速比 1 季度提高 1.4 个百分点。从内部结构看，实现服务性消费额 7282.5 亿元，增长 10.4%，增速提高 1.2 个百分点；占市场总消费额的 56.1%，对总消费增长的贡献率达到 70.4%。

实现社会消费品零售总额 5687.5 亿元，增长 5.4%，增速提高 1.6 个百分点。其中，限额以上批发和零售业企业实现网上零售额 1495.8 亿元，增长 25.1%。从商品类别看，限额以上批发和零售业企业实现的化妆品类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类零售额分别增长 21.5%、21.4%和 16.9%。

(转下页)



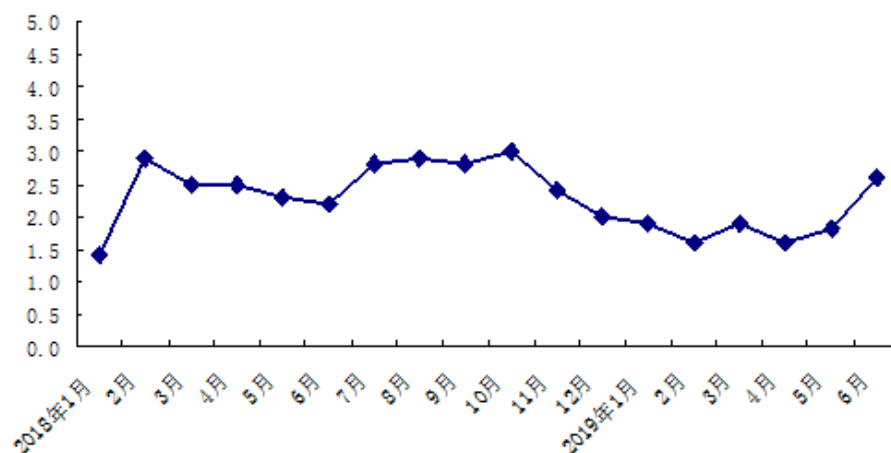
2018 年以来社会消费品零售总额累计增速 (%)



(6) 消费价格温和上涨，生产价格总体平稳

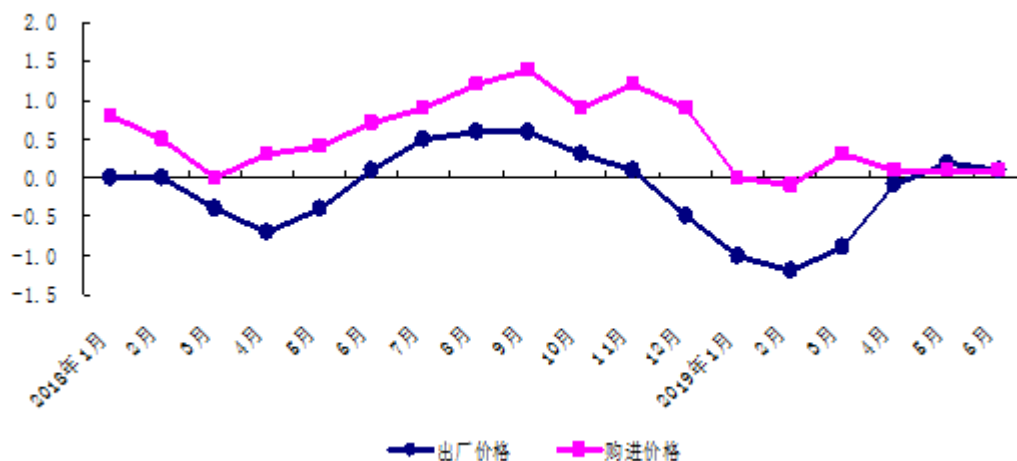
上半年，全市居民消费价格同比上涨 1.9%。其中，消费品价格上涨 2.1%，服务价格上涨 1.7%。八大类商品和服务项目价格七升一降：食品烟酒类价格上涨 4.2%，衣着类价格上涨 2.5%，居住类价格上涨 1.6%，生活用品及服务类价格上涨 0.4%，教育文化和娱乐类价格上涨 2.0%，医疗保健类价格上涨 2.6%，其他用品和服务类价格上涨 1.4%；交通和通信类价格下降 2.5%。6 月份，居民消费价格同比上涨 2.6%，环比上涨 0.3%。

2018 年以来居民消费价格当月同比涨跌幅度(%)



上半年，全市工业生产者出厂价格同比下降 0.5%，购进价格同比上涨 0.1%。6 月份，出厂价格同比上涨 0.1%，环比上涨 0.1%；购进价格同比上涨 0.1%，环比上涨 0.2%。

2018 年以来工业生产者出厂、购进价格当月同比涨跌幅度(%)



(7) 就业形势稳定，居民收入稳步增长

2 季度，全市城镇调查失业率为 4.2%，保持低位运行。

上半年，全市居民人均可支配收入 33860 元，同比增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 6.9%。四项收入全部实现增长：工资性收入同比增长 8.9%，财产净收入同比增长 4.0%，经营净收入同比增长 0.5%，转移净收入同比增长 14.4%。

总的来看，上半年北京市经济运行总体平稳，经济结构继续优化，发展质效持续提高。但宏观经济环境仍然较为复杂，外部不稳定、不确定性因素增多。

(二) 区域因素

1. 区域概况

密云区隶属北京市，位于北京市东北部，东经 116°39 '33"，北纬 40°13 ' 7"，东、北部分别与河北省承德市的兴隆、承德、滦平三县交界，西、南部与怀柔区、顺义区、平谷区接壤，是首都重要饮用水源地



和生态涵养发展区，是北京市面积最大的区县，是华北通往东北、内蒙古的重要门户，故有“京师锁钥”之称。

密云区历史悠久，距今约 10 万年前，祖先们就在这片土地上开拓。据燕落寨雪山文化遗址出土的新石器、陶器等文物考证，距今 6000 年前，已有人类聚居。唐虞时期，密云地区属幽陵。2015 年 11 月 13 日消息，国务院下发《关于同意北京市调整部分行政区划的批复》，同意撤销密云县设立密云区。

全区总面积 2229.45 平方公里，常住人口 49.5 万人（2018 年），辖 17 个镇、2 个街道和 1 个地区办事处，有密云水库、司马台长城、黑龙潭、云蒙山森林公园、古北水镇等景点。2018 年 8 月，入选“中国营商环境百强区县”榜单，位列第 69 位。

2018 年实现地区生产总值 300.2 亿元，按可比价计算，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 13.3 亿元，下降 8.4%；第二产业增加值 117.3 亿元，增长 2.3%；第三产业增加值 169.6 亿元，增长 10.3%。三次产业构成由上年的 5.1:40.3:54.6 调整为 4.4:39.1:56.5。按常住人口计算，全区人均地区生产总值达到 60948 元。

密云地理环境优越，区位优势明显。处于首都半小时经济圈内，距市区 40 公里，距首都国际机场 35 公里，距天津塘沽港 160 公里，主要交通线路有大广（京承）高速、京沈路、顺密路、密关路、密兴路等公路及京通、京承两条铁路。规划中的轻轨 S6 线在密云设站，将进一步提高密云的交通便捷度。

2018 年末全区客运线路 61 条，比上年多 1 条；全年客运量 8.9 亿人次，比上年增长 9.8%；货物周转量 8.2 亿吨公里，比上年增长 10.3%。全年实现营运收入 21.7 亿元，比上年增长 15.1%，其中客运收入 8.3 亿元，增长 15.1%。

2.交通条件



估价对象属于密云区檀营乡，位于檀营街以东。估价对象紧邻城市次干道——站东路。周边有 868 路、980 路、987 路、密 37 路、密 38 路、密 50 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围有铁路密云北站、周边 1.5 公里范围内无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。

3.环境条件

估价对象所在密云区檀营乡，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。

4.基础设施条件

估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度较好。

5.公共服务设施状况

估价对象所在区域有檀营满族蒙古族小学、密云区第五中学、密云区第四小学、久润幼儿园等教育资源，有中国农业银行、密云沙河早市农村商业银行等金融机构，有鑫海韵通百货（密云店）、赛特奥莱购物中心（密云店）等商业服务设施，有北京密云世济医院、北京市密云区中医医院、密云区医院、北京市密云区博爱康医院等医疗设施，公共服务设施齐备度一般。

5.居住社区成熟度

估价对象位于北京市密云区檀营乡，周边有久润花园、彩虹园小区、宾阳北里、行宫御东园等住宅小区，入住率一般，居住社区成熟度一般。

6.商业繁华度



估价对象位于密云区檀营乡，以估价对象为圆心，周边4公里范围有鑫海韵通百货（密云店）、燕塞奥特莱斯等商业综合体，但1公里范围内配套商业和生活配套分布较少，综合考虑商业繁华度较差。

7.办公聚集程度

估价对象周边办公楼项目少，规模小，办公集聚程度差。

8.规划限制

估价对象位于北京市密云区檀营乡，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置条件一般、交通便捷度一般，公共配套设施齐备度一般，基础设施水平较好，环境条件较好，居住社区成熟度一般，商业繁华度较差，办公集聚程度差。总体评价影响估价对象的区域因素一般。

（三）个别因素

1.临街道路状况

估价对象紧邻城市次干道——站东路。道路状况一般。

2.临街宽度和深度

经评估专业人员现场查看，估价对象临街宽度与深度比例值较适合于居住项目的开发，临街宽度和深度条件一般。

3.宗地形状及可利用程度

宗地形状较规则，但对宗地利用影响较小。

4.地形、地质条件

估价对象地形平坦，地基承载力满足建筑要求。

5.容积率

估价对象地上容积率设定为2。

6.土地开发程度

本次评估设定的估价对象土地开发程度为“六通”（即通路、通上



水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热力），宗地内“场地平整”。。

7.规划条件

根据《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]，本次估价对象 6023、6024 地块共 2 宗地，用地规模合计为 64531.282 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 124382 平方米，出让地上建筑规模 120662 平方米，地上容积率为 2。其中，估价对象 6023 地块（R2 二类居住用地）建设用地位为 60630.909 平方米，地上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）；6024 地块（A33 基础教育用地（不出让））建设用地位为 3900.373 平方米，地上建筑规模为 3120 平方米。根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》中的相关规定，本次评估所用容积率为地上容积率 2。

本次拟出让建设用地规模为 64531.282 平方米，具体规划主要技术经济指标详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	建筑规模 (平方米)	容积率	地上建筑 规模 (平方米)	控制高度 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	是否出让
1	6023	R2 二类居住用地	60630.909	2	121262	≤30（局部 45 米）	≤35	30	出让 （含 600 平方米不出让）
4	6024	A33 基础教育用地	3900.373	0.8	3120	≤9 米	≤30	40	不出让
小计			64531.282	——	124382	——			



第三部分 土地估价

一、估价原则

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

1. 替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

经济学认为，根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求；价格相同时效用大者吸引最大需求，即当同时存在两个以上的有互相替代性的商品或服务时，商品或服务的价格是经过相互影响比较后才决定的，并最后趋于一致。同一原理同样适用于土地市场，即具有相同使用价值、有替代性的宗地之间的价格会相互影响、相互牵制而最终趋于一致。

替代原则可以概括为三点：（1）土地价格水平由具有相同性质的替代



性土地的价格所决定；（2）土地价格水平是由最了解行情的买卖者按市场交易实例相互比较后决定；（3）土地价格可以通过比较地块的条件及使用价值来确定。因此，替代原则中所指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

替代原则的适用范围广，是本次估价基准地价系数修正法、剩余法中嵌套的市场比较法的理论基础。

2.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。由于估价对象拟办理出让手续，本次评估以设定规划条件符合最有效使用原则为前提。

3.协调原则

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

4.变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个



别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。在剩余法和市场比较法中变动原则都得到了应用

5. 预期收益原则

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

6. 供需原则

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

7. 贡献原则

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



土地对不动产收益的贡献大小确定。

8.多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上有一种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地的类型和所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学的土地价格。

9.价值主导原则

价值主导原则是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

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

估价对象位于北京市密云区檀营乡，属于居住、商业、办公九级地区，估价中评估专业人员是根据现场查勘，并依据《城镇土地分等定级规程》对估价对象进行综合判断。

10.审慎原则

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

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

11.公开市场原则



公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

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

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法选择

1.方法选择

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

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

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

2.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）基准地价系数修正法



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

（2）剩余法

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

1) 评估待开发土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

2) 评估现有不动产中所含土地价格的公式为：

待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

3.未选取的估价方法以及理由如下：

市场比较法是以在估价期日近期有过交易的类似土地成交价格为基础，选取适当的因素，并根据因素条件对成交价格进行相应修正以求取估价对象



房地产客观价格或价值的一种估价方法。但由于每个项目配建的情况不一致，难以统一价格基础，故不选用市场比较法。

由于估价对象现状为空地，难以找到土地租赁案例，故未采用收益还原法。

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

（二）估价过程

相关参数

1. 估价对象土地及建筑物经济技术指标

根据《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]，本次估价对象 6023、6024 地块共 2 宗地，用地规模合计为 64531.282 平方米，全部为建设用地，建筑规模合计为 124382 平方米，出让地上建筑规模 120662 平方米，地上容积率为 2。其中，估价对象 6023 地块（R2 二类居住用地）建设用地规模为 60630.909 平方米，地上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）；6024 地块（A33 基础教育用地（不出让））建设用地规模为 3900.373 平方米，地上建筑规模为 3120 平方米。具体详见下表：

（转下页）



土地用途及建筑规模表

规划地块编号	用地性质	建设用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)
6023	R2 二类居住用地	60630.909	2	121262
6024	A33 基础教育用地	3900.373	0.8	3120
小计		64531.282	——	124382

(2) 开发利润率

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

估价对象位于北京市密云区，属于北京市郊区，规划用途为住宅用地，需按规定配建部分商业（办公）服务设施。根据估价对象的实际情况，本次取项目居住用途综合利润率为**30%**，商业用途综合利润率为**25%**，办公用途综合利润率为**15%**。

2.工期情况说明：

土地开发期：**0**年

建筑物建设期：**2.5**年

测算过程

一、基准地价系数修正法

1.有关北京市基准地价的说明

北京市人民政府于**2002**年**12**月**4**日发布了《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》（京政发【**2002**】**32**号），对**1993**年北京市出让国有土地使用权基准地价（《北京市人民政府发布北



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

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

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

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

土地用途 \ 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	3.5	2.5		2.0
办公	3.5	2.5		2.0
居住	2.5			1.5

工业	1.5	1.2	1.0
----	-----	-----	-----

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

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

2. 计算公式如下：

地上部分

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

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

政府土地出让收益 = 楼面熟地价 × 政府土地出让收益比例

3. 测算过程

（1）求取估价对象居住用地楼面熟地价

A 宗地适用基准地价水平的确定

（A）根据《北京市基准地价更新成果》，估价对象地上居住相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于北京市密云区檀营乡，土地级别为居住类九级地价区，属居住用途 **IX-密 1** 区片。北京市各用途九级区片基准地价详见下表：



北京市区片基准地价表

基准日期：2014 年 1 月 1 日

单位：元/建筑平方米

级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
九级	IX-01	4050	IX-01	4020	IX-01	4160	IX-01	840
	IX-02	4010	IX-02	3960	IX-02	4130	IX-02	840
	IX-门 1	3170	IX-门 1	3140	IX-门 1	3270	IX-门 1	640
	IX-门 2	3140	IX-门 2	3120	IX-门 2	3240	IX-门 2	620
	IX-门潭	3200	IX-门潭	3100	IX-门潭	3230	IX-门潭	750
	IX-房 1	4060	IX-房 1	4350	IX-房 1	4140	IX-房 1	790
	IX-房 2	3990	IX-房 2	3970	IX-房 2	4110	IX-房 2	730
	IX-房 3	3560	IX-房 3	3530	IX-房 3	3650	IX-房 3	750
	IX-房 4	3780	IX-房 4	3750	IX-房 4	3870	IX-房 4	770
	IX-通 1	3760	IX-通 1	3730	IX-通 1	3870	IX-房 5	740
	IX-通 2	3570	IX-通 2	3540	IX-通 2	3650	IX-房 6	760
	IX-通 3	3410	IX-通 3	3380	IX-通 3	3500	IX-通 1	830
	IX-顺 1	3870	IX-顺 1	3840	IX-顺 1	3970	IX-通 2	790
	IX-顺 2	3700	IX-顺 2	3660	IX-顺 2	3810	IX-通 3	830
	IX-顺 3	3470	IX-顺 3	3430	IX-顺 3	3640	IX-顺 1	830
	IX-顺 4	3510	IX-顺 4	3470	IX-顺 4	3680	IX-顺 2	790
	IX-兴 1	3960	IX-兴 1	3930	IX-兴 1	4070	IX-顺 3	760
	IX-兴 2	4010	IX-兴 2	3980	IX-兴 2	4150	IX-兴 1	830
	IX-兴 3	3910	IX-兴 3	3890	IX-兴 3	4040	IX-兴 2	760
	IX-兴 4	3930	IX-兴 4	3900	IX-兴 4	4080	IX-兴 3	780
	IX-兴 5	3800	IX-兴 5	3780	IX-兴 5	3930	IX-兴 4	770
	IX-昌 1	3460	IX-昌 1	3430	IX-昌 1	3560	IX-昌 1	840
	IX-昌 2	3210	IX-昌 2	3190	IX-昌 2	3310	IX-昌 2	730
	IX-昌 3	3240	IX-昌 3	3210	IX-昌 3	3390	IX-昌 3	820
	IX-昌 4	3300	IX-昌 4	3270	IX-昌 4	3380	IX-昌 4	750
	IX-昌南	3130	IX-昌南	3100	IX-昌南	3230	IX-昌 5	740
	IX-平 1	3460	IX-平 1	3430	IX-平 1	3560	IX-昌南	700
	IX-怀 1	4040	IX-怀 1	4020	IX-怀 1	4160	IX-平 1	690
	IX-密 1	3270	IX-密 1	3240	IX-密 1	3350	IX-怀 1	820
	IX-延 1	2930	IX-延 1	2900	IX-延 1	3000	IX-密 1	680
	IX-亦 1	4080	IX-亦 1	4030	IX-亦 1	4140	IX-延 1	640
							IX-亦 1	850
							IX-房山工业园东	760
							IX-房山工业园西	760
							IX-通州开发区东	780
							IX-永乐开发区	730
							IX-采育开发区	770
							IX-兴谷开发区 A	640
							IX-兴谷开发区 B	640
							IX-雁栖开发区 A	850
							IX-雁栖开发区 B	760



级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
							IX-雁栖开发区 C	830
							IX-密云开发区	680

依据上表，估价对象所在居住用途九级 IX-密 1 区片的区片基准地价为 3350 元/平方米。

(B) 特殊情况修正

估价对象为居住用地，以估价对象为中心半径 1000 米范围内有冶仙塔等公园，无水系、中小名校及轨道交通。因此，需对估价对象适用的基准地价进行特殊情况修正。修正表如下：

特殊情况修正系数

特殊情况	公园	水系	中小学名校	轨道交通站点周边（500 米内）
修正幅度	10%	10%	10%	20%
修正系数	1.1	1	1	1

则有：适用的基准地价

$$=3350 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 1$$

$$=3685 \text{ (元/平方米)}$$

(C) 土地开发程度修正

估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。估价对象所在区域为九级地价区，级别基准地价土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），宗地内“场地平整”，相应用途级别平均容积率为 1.5。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

（转下页）



建设用地基础设施建设费（土地开发费）

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

单位：元/土地平方米

开发程度差异修正后的基准地价

＝适用的基准地价±（上表中的开发费用÷级别平均容积率）

＝3685+[(40+30-10)÷1.5]

＝3725（元/平方米）

B 用途修正系数的确定

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

估价对象用途为居住用地（指二类居住用地），依据《北京市基准地价用途修正系数表》进行用途修正。居住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（居住）

用途	用途类别划分	范围	用途修正 系数
居住	比准类别	居住用地（指二类居住用地（地上容积率≥1。））	1
	其他类别	居住用地（指一类居住用地（地上容积率<1。））	1.5

依据上表，估价对象地上居住部分用途修正系数为 1。

C 期日修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果（二〇一四年）》规定，基准地价期日修正系数必须以北京市地价动态监测成果公布的地价增值率为准。



北京市基准地价更新成果的基准日为 2014 年 1 月 1 日，本次评估的估价期日为 2019 年 11 月 27 日，熟地价期日修正以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

中国城市地价动态监测网站公布

北京市地价增长率

单位%

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

本次评估中，期日修正系数为各季度增长率连乘值，即

$$\begin{aligned}
 \text{期日修正系数} = & (1+3.28\%) \times (1+2.59\%) \times (1+0.65\%) \times \\
 & (1+0.12\%) \times (1+0.48\%) \times (1+0.8\%) \times (1+1.88\%) \times (1+1.77\%) \times \\
 & (1+4.54\%) \times (1+4.48\%) \times (1+4.79\%) \times (1+5.32\%) \times (1+3.92\%) \times \\
 & (1+3.82\%) \times (1+3.24\%) \times (1+1.71\%) \times (1+1.64\%) \times (1+1.58\%) \times \\
 & (1+1.52\%) \times (1+0.92\%) \times (1+0.63\%) \times (1+1.62\%) \times (1+0.6\%)
 \end{aligned}$$



=1.6663

D 年期修正系数的确定

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

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

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

土地还原率 = $4.35\% \times (1 + 15\%) = 5.0\%$

居住用途法定用途最高出让年限为 70 年，剩余土地使用年限设定为 70 年，故不做修正。

E 容积率修正系数的确定

按照城市规划管理部门给定的宗地地上容积率（R），查相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。估价对象容积率为 2。依据《北京市基准地价容积率修正系数表（居住）》（详见下表）

（转下页）



北京市基准地价容积率修正系数表（居住）

容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
0.1	12.1720	12.3760	11.0720	2.6	0.9903	0.9897	0.8553	5.1	0.8652	0.8511	0.7147	7.6	0.8356	0.8142	0.6698
0.2	6.0860	6.1880	5.5360	2.7	0.9811	0.9799	0.8460	5.2	0.8631	0.8486	0.7119	7.7	0.8349	0.8133	0.6687
0.3	4.0573	4.1253	3.6907	2.8	0.9724	0.9706	0.8371	5.3	0.8612	0.8462	0.7091	7.8	0.8342	0.8124	0.6676
0.4	3.0430	3.0940	2.7680	2.9	0.9642	0.9618	0.8285	5.4	0.8594	0.8439	0.7065	7.9	0.8335	0.8116	0.6665
0.5	2.4344	2.4752	2.2144	3.0	0.9564	0.9534	0.8204	5.5	0.8577	0.8418	0.7040	8.0	0.8328	0.8108	0.6655
0.6	2.0287	2.0627	1.8453	3.1	0.9490	0.9455	0.8126	5.6	0.8560	0.8398	0.7016	8.1	0.8322	0.8100	0.6644
0.7	1.7389	1.7680	1.5817	3.2	0.9420	0.9379	0.8053	5.7	0.8544	0.8379	0.6994	8.2	0.8316	0.8092	0.6634
0.8	1.5215	1.5470	1.3840	3.3	0.9354	0.9307	0.7982	5.8	0.8529	0.8360	0.6972	8.3	0.8310	0.8084	0.6624
0.9	1.3524	1.3751	1.2302	3.4	0.9292	0.9239	0.7914	5.9	0.8515	0.8343	0.6952	8.4	0.8304	0.8076	0.6614
1.0	1.2172	1.2376	1.1072	3.5	0.9234	0.9175	0.7849	6.0	0.8502	0.8327	0.6932	8.5	0.8298	0.8068	0.6605
1.1	1.1980	1.2156	1.0829	3.6	0.9179	0.9114	0.7788	6.1	0.8490	0.8311	0.6913	8.6	0.8292	0.8060	0.6595
1.2	1.1795	1.1947	1.0601	3.7	0.9127	0.9056	0.7730	6.2	0.8478	0.8296	0.6894	8.7	0.8286	0.8052	0.6586
1.3	1.1618	1.1748	1.0388	3.8	0.9078	0.9001	0.7674	6.3	0.8467	0.8282	0.6877	8.8	0.8280	0.8044	0.6576
1.4	1.1448	1.1558	1.0188	3.9	0.9032	0.8949	0.7621	6.4	0.8457	0.8269	0.6861	8.9	0.8274	0.8036	0.6567
1.5	1.1285	1.1378	1.0000	4.0	0.8989	0.8900	0.7571	6.5	0.8447	0.8257	0.6844	9.0	0.8268	0.8028	0.6557
1.6	1.1129	1.1206	0.9824	4.1	0.8948	0.8854	0.7523	6.6	0.8437	0.8245	0.6829	9.1	0.8262	0.8020	0.6548
1.7	1.0980	1.1043	0.9658	4.2	0.8910	0.8811	0.7478	6.7	0.8427	0.8233	0.6813	9.2	0.8256	0.8012	0.6538



北京市基准地价容积率修正系数表（居住）

容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
1.8	1.0836	1.0888	0.9503	4.3	0.8874	0.8770	0.7433	6.8	0.8418	0.8221	0.6798	9.3	0.8250	0.8004	0.6529
1.9	1.0698	1.0741	0.9361	4.4	0.8840	0.8731	0.7391	6.9	0.8409	0.8210	0.6785	9.4	0.8244	0.7996	0.6519
2.0	1.0568	1.0601	0.9224	4.5	0.8808	0.8694	0.7350	7.0	0.8401	0.8199	0.6772	9.5	0.8238	0.7988	0.6510
2.1	1.0443	1.0468	0.9096	4.6	0.8778	0.8659	0.7311	7.1	0.8393	0.8189	0.6759	9.6	0.8232	0.7980	0.6500
2.2	1.0325	1.0342	0.8975	4.7	0.8750	0.8626	0.7275	7.2	0.8385	0.8179	0.6746	9.7	0.8226	0.7972	0.6490
2.3	1.0210	1.0222	0.8862	4.8	0.8723	0.8595	0.7240	7.3	0.8377	0.8169	0.6734	9.8	0.8220	0.7964	0.6481
2.4	1.0102	1.0108	0.8753	4.9	0.8698	0.8566	0.7208	7.4	0.8370	0.8160	0.6721	9.9	0.8214	0.7956	0.6471
2.5	1.0000	1.0000	0.8651	5.0	0.8674	0.8538	0.7176	7.5	0.8363	0.8151	0.6709	10.0	0.8208	0.7948	0.6462

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： $X_R=0.8808-0.006R$ ；3~7 级： $X_R=0.8748-0.008R$ ；8~12 级： $X_R=0.7412-0.0095R$ 。

如上表所示：估价对象所在居住用途九级地价区，容积率为2，故容积率修正系数为0.9224。

F 因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率（楼层）、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》（详见下表），根据估价对象用途对应的各种因素情况确定每种因素的修正系数。

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

其中 k_i ：第 i 种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

北京市基准地价因素权重表

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

估价对象位于居住类九级地价区，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		居住		工业	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
九级	IX-01	±15.0%	IX-01	±15.0%	IX-01	±15.0%	IX-01	±14.3%
	IX-02	±15.0%	IX-02	±15.0%	IX-02	±15.0%	IX-02	±11.4%
	IX-门1	±15.0%	IX-门1	±15.0%	IX-门1	±15.0%	IX-门1	±15.0%
	IX-门2	±15.0%	IX-门2	±15.0%	IX-门2	±15.0%	IX-门2	±14.0%
	IX-门潭	±15.0%	IX-门潭	±14.9%	IX-门潭	±15.0%	IX-门潭	±10.0%
	IX-房1	±15.0%	IX-房1	±15.0%	IX-房1	±15.0%	IX-房1	±14.4%
	IX-房2	±15.0%	IX-房2	±15.0%	IX-房2	±15.0%	IX-房2	±14.3%
	IX-房3	±15.0%	IX-房3	±15.0%	IX-房3	±15.0%	IX-房3	±10.0%
	IX-房4	±15.0%	IX-房4	±15.0%	IX-房4	±15.0%	IX-房4	±10.0%
	IX-通1	±14.6%	IX-通1	±14.7%	IX-通1	±15.0%	IX-房5	±15.0%
	IX-通2	±15.0%	IX-通2	±15.0%	IX-通2	±15.0%	IX-房6	±14.3%
	IX-通3	±15.0%	IX-通3	±15.0%	IX-通3	±15.0%	IX-通1	±13.2%
	IX-顺1	±14.8%	IX-顺1	±14.9%	IX-顺1	±15.0%	IX-通2	±13.9%
	IX-顺2	±15.0%	IX-顺2	±15.0%	IX-顺2	±15.0%	IX-通3	±13.0%
	IX-顺3	±15.0%	IX-顺3	±15.0%	IX-顺3	±14.9%	IX-顺1	±13.7%
	IX-顺4	±15.0%	IX-顺4	±15.0%	IX-顺4	±15.0%	IX-顺2	±14.2%
	IX-兴1	±14.9%	IX-兴1	±14.9%	IX-兴1	±15.0%	IX-顺3	±14.8%
	IX-兴2	±14.8%	IX-兴2	±14.7%	IX-兴2	±15.0%	IX-兴1	±13.0%
	IX-兴3	±15.0%	IX-兴3	±15.0%	IX-兴3	±15.0%	IX-兴2	±7.8%
	IX-兴4	±14.7%	IX-兴4	±14.7%	IX-兴4	±15.0%	IX-兴3	±7.4%
	IX-兴5	±14.2%	IX-兴5	±14.3%	IX-兴5	±15.0%	IX-兴4	±14.3%
	IX-昌1	±15.0%	IX-昌1	±15.0%	IX-昌1	±15.0%	IX-昌1	±13.0%
	IX-昌2	±15.0%	IX-昌2	±15.0%	IX-昌2	±15.0%	IX-昌2	±14.3%
	IX-昌3	±14.5%	IX-昌3	±14.5%	IX-昌3	±15.0%	IX-昌3	±14.7%
	IX-昌4	±15.0%	IX-昌4	±15.0%	IX-昌4	±15.0%	IX-昌4	±13.8%
	IX-昌南	±14.2%	IX-昌南	±14.3%	IX-昌南	±15.0%	IX-昌5	±14.0%
	IX-平1	±14.8%	IX-平1	±14.8%	IX-平1	±15.0%	IX-昌南	±10.0%
	IX-怀1	±15.0%	IX-怀1	±15.0%	IX-怀1	±15.0%	IX-平1	±6.7%
	IX-密1	±14.5%	IX-密1	±14.3%	IX-密1	±15.0%	IX-怀1	±15.0%
	IX-延1	±15.0%	IX-延1	±15.0%	IX-延1	±15.0%	IX-密1	±5.9%
	IX-亦1	±15.0%	IX-亦1	±15.0%	IX-亦1	±15.0%	IX-延1	±12.1%
							IX-亦1	±13.8%
							IX-房山工业园 东	±5.0%
							IX-房山工业园 西	±5.0%
							IX-通州开发区 东	±5.0%
							IX-永乐开发区	±5.0%
							IX-采育开发区	±5.0%



级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
							IX-兴谷开发区 A	±5.0%
							IX-兴谷开发区 B	±5.0%
							IX-雁栖开发区 A	±5.0%
							IX-雁栖开发区 B	±5.0%
							IX-雁栖开发区 C	±5.0%
							IX-密云开发区	±5.0%

因素等级说明表

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
居住社区成熟度	居住社区成熟度好	居住社区成熟度较好	居住社区成熟度一般	居住社区成熟度较差	居住社区成熟度差
交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
区域土地利用方向	估价对象用途与周边土地利用方向一致	零星有其他用地，基本不影响本宗地	有部分有其他用地，对本宗地略有影响	其他用地较多，对本宗地影响较大	全部为其他用地，对本宗地有大的影响
临路状况	临城市快速路或高速公路	临城市主干道	临城市次干道	临城市支路	临街坊路
公共服务设施状况	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
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
自然和人文环境状况	自然和人文环境优良	自然和人文环境良好	自然和人文环境一般	自然和人文环境较差	自然和人文环境差
与区域中心接近程度好	与区域中心接近程度好	与区域中心接近程度较好	与区域中心接近程度一般	与区域中心接近程度较远	与区域中心接近程度差



估价对象地处居住类九级 IX-密 1 区片，依据前述《北京市基准地价因素权重表》、《区片基准地价因素总修正幅度表》及《因素等级说明表》，估价对象居住用途 IX-密 1 区片修正幅度为 $\pm 15\%$ ，整理《等级系数表》如下：

等级系数表

单位：%

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
居住社区成熟度	2.10%	1.05%	0.00%	-1.05%	-2.10%
交通便捷度	4.50%	2.25%	0.00%	-2.25%	-4.50%
区域土地利用方向	1.20%	0.60%	0.00%	-0.60%	-1.20%
临路状况	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
公共服务设施状况	1.20%	0.60%	0.00%	-0.60%	-1.20%
基础设施完备状况	1.80%	0.90%	0.00%	-0.90%	-1.80%
宗地形状及可利用程度	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
自然和人文环境状况	2.24%	1.12%	0.00%	-1.12%	-2.24%
与区域中心接近程度好	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%

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

（转下页）



估价对象因素修正系数表

序号	影响因素	估价对象情况	等级	修正系数
1)	居住社区成熟度	估价对象位于北京市密云区檀营乡，周边有久润花园、彩虹园小区、宾阳北里、行宫御东园等住宅小区，入住率一般，居住社区成熟度一般。	一般	0.00%
2)	交通便捷度	估价对象属于密云区檀营乡，位于檀营街以东。估价对象紧邻城市次干道——站东路。周边有 868 路、980 路、987 路、密 37 路、密 38 路、密 50 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围有铁路密云北站、周边 1.5 公里范围内无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。	一般	0.00%
3)	区域土地利用方向	估价对象所在区域零星有其他用地，基本不影响本宗地。	较好	0.60%
4)	临路状况	估价对象紧邻城市次干道——站东路。	一般	0.00%
5)	公共服务设施状况	估价对象所在区域有檀营满族蒙古族小学、密云区第五中学、密云区第四小学、久润幼儿园等教育资源，有中国农业银行、密云沙河早市农村商业银行等金融机构，有鑫海韵通百货（密云店）、赛特奥莱购物中心（密云店）等商业服务设施，有北京密云世济医院、北京市密云区中医医院、密云区医院、北京市密云区博爱康医院等医疗设施，公共服务设施齐备度一般。	一般	0.00%
6)	基础设施完备状况	估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度较好。	较好	0.90%
7)	宗地形状及可利用程度	宗地形状较规则，但对宗地利用影响较小。	较好	0.37%



8)	自然和人文环境状况	估价对象所在密云区檀营乡，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。	较好	1.12%
9)	与区域中心接近程度	估价对象距区域中心较远，综合判断与区域中心接近程度较差。	较差	-0.30%
合计 ($\sum K_i$)				2.69%
因素修正系数 ($1+\sum K_i$)				1.0269

G 楼面熟地价

(A) 居住用房楼面熟地价

＝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

$$=3725 \times 1 \times 1.6663 \times 1 \times 0.9224 \times 1.0269 = 5879 \text{ (元/平方米)}$$

(2) 求取估价对象商业用地楼面熟地价

A 宗地适用基准地价水平的确定

(A) 根据《北京市基准地价更新成果》，估价对象相应商业用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于北京市密云区檀营乡，土地级别为商业类九级地价区，属商业用途 IX-密 1 区片。北京市各用途九级区片基准地价详见下表：

北京市区片基准地价表

基准日期：2014 年 1 月 1 日

单位：元/建筑平方

米

级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
九级	IX-01	4050	IX-01	4020	IX-01	4160	IX-01	840



级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
	IX-02	4010	IX-02	3960	IX-02	4130	IX-02	840
	IX-门 1	3170	IX-门 1	3140	IX-门 1	3270	IX-门 1	640
	IX-门 2	3140	IX-门 2	3120	IX-门 2	3240	IX-门 2	620
	IX-门潭	3200	IX-门潭	3100	IX-门潭	3230	IX-门潭	750
	IX-房 1	4060	IX-房 1	4350	IX-房 1	4140	IX-房 1	790
	IX-房 2	3990	IX-房 2	3970	IX-房 2	4110	IX-房 2	730
	IX-房 3	3560	IX-房 3	3530	IX-房 3	3650	IX-房 3	750
	IX-房 4	3780	IX-房 4	3750	IX-房 4	3870	IX-房 4	770
	IX-通 1	3760	IX-通 1	3730	IX-通 1	3870	IX-房 5	740
	IX-通 2	3570	IX-通 2	3540	IX-通 2	3650	IX-房 6	760
	IX-通 3	3410	IX-通 3	3380	IX-通 3	3500	IX-通 1	830
	IX-顺 1	3870	IX-顺 1	3840	IX-顺 1	3970	IX-通 2	790
	IX-顺 2	3700	IX-顺 2	3660	IX-顺 2	3810	IX-通 3	830
	IX-顺 3	3470	IX-顺 3	3430	IX-顺 3	3640	IX-顺 1	830
	IX-顺 4	3510	IX-顺 4	3470	IX-顺 4	3680	IX-顺 2	790
	IX-兴 1	3960	IX-兴 1	3930	IX-兴 1	4070	IX-顺 3	760
	IX-兴 2	4010	IX-兴 2	3980	IX-兴 2	4150	IX-兴 1	830
	IX-兴 3	3910	IX-兴 3	3890	IX-兴 3	4040	IX-兴 2	760
	IX-兴 4	3930	IX-兴 4	3900	IX-兴 4	4080	IX-兴 3	780
	IX-兴 5	3800	IX-兴 5	3780	IX-兴 5	3930	IX-兴 4	770
	IX-昌 1	3460	IX-昌 1	3430	IX-昌 1	3560	IX-昌 1	840
	IX-昌 2	3210	IX-昌 2	3190	IX-昌 2	3310	IX-昌 2	730
	IX-昌 3	3240	IX-昌 3	3210	IX-昌 3	3390	IX-昌 3	820
	IX-昌 4	3300	IX-昌 4	3270	IX-昌 4	3380	IX-昌 4	750
	IX-昌南	3130	IX-昌南	3100	IX-昌南	3230	IX-昌 5	740
	IX-平 1	3460	IX-平 1	3430	IX-平 1	3560	IX-昌南	700
	IX-怀 1	4040	IX-怀 1	4020	IX-怀 1	4160	IX-平 1	690
	IX-密 1	3270	IX-密 1	3240	IX-密 1	3350	IX-怀 1	820
	IX-延 1	2930	IX-延 1	2900	IX-延 1	3000	IX-密 1	680
	IX-亦 1	4080	IX-亦 1	4030	IX-亦 1	4140	IX-延 1	640
							IX-亦 1	850
							IX-房山工 业园东	760
							IX-房山工 业园西	760
							IX-通州开 发区东	780
							IX-永乐开 发区	730
							IX-采育开	770



级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
							发区	
							IX-兴谷开发区 A	640
							IX-兴谷开发区 B	640
							IX-雁栖开发区 A	850
							IX-雁栖开发区 B	760
							IX-雁栖开发区 C	830
							IX-密云开发区	680

依据上表，估价对象所在商业用途 IX-密 1 区片的区片基准地价为 3270 元/平方米。

(B) 商业路线价修正

估价对象位于北京市密云区檀营乡，不临《北京市基准地价更新成果》中所列 58 条商业街。故不需进行商业路线价修正。

(C) 土地开发程度修正

估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。估价对象所在区域为九级地价区，宗地内“场地平整”，级别基准地价土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），相应用途级别平均容积率为 2。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：



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

单位：元/土地平方米

开发程度差异修正后的基准地价

= 适用的基准地价 ± (上表中的开发费用 ÷ 级别平均容积率)

= 3270 + [(30+40-10) ÷ 2] = 3300 (元/平方米)

B 用途修正系数的确定

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

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

（转下页）



北京市基准地价用途修正系数表

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

依据上表，估价对象商业用途修正系数为 1。

C 期日修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果（二〇一四年）》规定，基准地价期日修正系数必须以北京市地价动态监测成果公布的地价增值率为准。

北京市基准地价更新成果的基准日为 2014 年 1 月 1 日，本次评估的估价期日为 2019 年 11 月 27 日，熟地价期日修正以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

中国城市地价动态监测网站公布

北京市地价增长率					单位%
年度	季度	综合	商服	居住	工业
2019	3	0.61	0.67	0.6	1.03
	2	1.53	1.01	1.62	1.25
	1	0.6	0.37	0.63	1.13
2018	4	0.96	1.03	0.92	1.29
	3	1.51	1.41	1.52	1.74



	2	1.49	0.96	1.58	2.44
	1	1.7	1.92	1.64	2.01
2017	4	1.71	1.78	1.71	1.43
	3	2.98	2.11	3.24	1.72
	2	3.4	2	3.82	1.68
	1	3.45	1.92	3.92	1.58
2016	4	4.56	2.15	5.32	1.57
	3	4.12	2	4.79	1.97
	2	3.85	1.95	4.48	1.41
	1	4.09	2.93	4.54	1.48
2015	4	1.63	1.11	1.77	1.89
	3	1.65	0.92	1.88	1.26
	2	0.77	0.69	0.8	0.88
	1	0.51	0.54	0.48	0.93
2014	4	0.21	0.41	0.12	0.89
	3	0.83	1.47	0.65	0.72
	2	2.4	2.03	2.59	1.52
	1	2.97	2.34	3.28	1.36

则：

$$\begin{aligned}
 \text{期日修正系数} &= (1+2.34\%) \times (1+2.03\%) \times (1+1.47\%) \times \\
 &(1+0.41\%) \times (1+0.54\%) \times (1+0.69\%) \times (1+0.92\%) \times \\
 &(1+1.11\%) \times (1+2.93\%) \times (1+1.95\%) \times (1+2\%) \times (1+2.15\%) \times \\
 &(1+1.92\%) \times (1+2\%) \times (1+2.11\%) \times (1+1.78\%) \times (1+1.92\%) \times \\
 &(1+0.96\%) \times (1+1.41\%) \times (1+1.03\%) \times (1+0.37\%) \times \\
 &(1+1.01\%) \times (1+0.67\%) \\
 &= 1.3969
 \end{aligned}$$

D 年期修正系数的确定

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

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限



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

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

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

E 容积率修正系数的确定

按照城市规划管理部门给定的宗地地上容积率（R），查相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。估价对象容积率为 2。依据《北京市基准地价容积率修正系数表（商业）》（详见下表）

（转下页）



北京市基准地价容积率修正系数表（商业）

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



北京市基准地价容积率修正系数表（商业）

容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
2.1	1.1616	1.0685	0.9755	4.6	0.9423	0.8371	0.6843	7.1	0.8766	0.7657	0.5911	9.6	0.8434	0.7287	0.5403
2.2	1.1441	1.0497	0.9523	4.7	0.9383	0.8328	0.6788	7.2	0.8749	0.7638	0.5886	9.7	0.8423	0.7275	0.5386
2.3	1.1276	1.0320	0.9304	4.8	0.9345	0.8287	0.6736	7.3	0.8517	0.7620	0.5862	9.8	0.8414	0.7263	0.5371
2.4	1.1121	1.0155	0.9100	4.9	0.9308	0.8248	0.6685	7.4	0.8716	0.7603	0.5838	9.9	0.8405	0.7252	0.5355
2.5	1.0976	1.0000	0.8908	5.0	0.9274	0.8211	0.6637	7.5	0.8700	0.7585	0.5814	10.0	0.8395	0.7241	0.5340

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



如上表所示：估价对象所在商业用途九级地价区，容积率为 2，故容积率修正系数为 1.0000。

F 因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率（楼层）、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》（详见下表），根据估价对象用途对应的各种因素情况确定每种因素的修正系数。

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

其中 k_i ：第 i 种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

北京市基准地价因素权重表

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



基础设施完 备状况	10%	基础设施完 备状况	12%	自然和人文 环境状况	15%	环境状况	6%
自然和人文 环境状况	6%	自然和人文 环境状况	6%	与区域中心 的接近程度	4%		

估价对象位于商业类九级地价区，该级别《区片基准地价因素总修正幅度表》如下：

北京市区片基准地价因素总修正幅度表

级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
九级	IX-01	±15.0%	IX-01	±15.0%	IX-01	±15.0%	IX-01	±14.3%
	IX-02	±15.0%	IX-02	±15.0%	IX-02	±15.0%	IX-02	±11.4%
	IX-门1	±15.0%	IX-门1	±15.0%	IX-门1	±15.0%	IX-门1	±15.0%
	IX-门2	±15.0%	IX-门2	±15.0%	IX-门2	±15.0%	IX-门2	±14.0%
	IX-门潭	±15.0%	IX-门潭	±14.9%	IX-门潭	±15.0%	IX-门潭	±10.0%
	IX-房1	±15.0%	IX-房1	±15.0%	IX-房1	±15.0%	IX-房1	±14.4%
	IX-房2	±15.0%	IX-房2	±15.0%	IX-房2	±15.0%	IX-房2	±14.3%
	IX-房3	±15.0%	IX-房3	±15.0%	IX-房3	±15.0%	IX-房3	±10.0%
	IX-房4	±15.0%	IX-房4	±15.0%	IX-房4	±15.0%	IX-房4	±10.0%
	IX-通1	±14.6%	IX-通1	±14.7%	IX-通1	±15.0%	IX-房5	±15.0%
	IX-通2	±15.0%	IX-通2	±15.0%	IX-通2	±15.0%	IX-房6	±14.3%
	IX-通3	±15.0%	IX-通3	±15.0%	IX-通3	±15.0%	IX-通1	±13.2%
	IX-顺1	±14.8%	IX-顺1	±14.9%	IX-顺1	±15.0%	IX-通2	±13.9%
	IX-顺2	±15.0%	IX-顺2	±15.0%	IX-顺2	±15.0%	IX-通3	±13.0%
	IX-顺3	±15.0%	IX-顺3	±15.0%	IX-顺3	±14.9%	IX-顺1	±13.7%
	IX-顺4	±15.0%	IX-顺4	±15.0%	IX-顺4	±15.0%	IX-顺2	±14.2%
	IX-兴1	±14.9%	IX-兴1	±14.9%	IX-兴1	±15.0%	IX-顺3	±14.8%
	IX-兴2	±14.8%	IX-兴2	±14.7%	IX-兴2	±15.0%	IX-兴1	±13.0%
	IX-兴3	±15.0%	IX-兴3	±15.0%	IX-兴3	±15.0%	IX-兴2	±7.8%
	IX-兴4	±14.7%	IX-兴4	±14.7%	IX-兴4	±15.0%	IX-兴3	±7.4%
	IX-兴5	±14.2%	IX-兴5	±14.3%	IX-兴5	±15.0%	IX-兴4	±14.3%
	IX-昌1	±15.0%	IX-昌1	±15.0%	IX-昌1	±15.0%	IX-昌1	±13.0%
	IX-昌2	±15.0%	IX-昌2	±15.0%	IX-昌2	±15.0%	IX-昌2	±14.3%
	IX-昌3	±14.5%	IX-昌3	±14.5%	IX-昌3	±15.0%	IX-昌3	±14.7%
	IX-昌4	±15.0%	IX-昌4	±15.0%	IX-昌4	±15.0%	IX-昌4	±13.8%
	IX-昌南	±14.2%	IX-昌南	±14.3%	IX-昌南	±15.0%	IX-昌5	±14.0%
	IX-平1	±14.8%	IX-平1	±14.8%	IX-平1	±15.0%	IX-昌南	±10.0%
	IX-怀1	±15.0%	IX-怀1	±15.0%	IX-怀1	±15.0%	IX-平1	±6.7%
	IX-密1	±14.5%	IX-密1	±14.3%	IX-密1	±15.0%	IX-怀1	±15.0%



级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
	IX-延1	±15.0%	IX-延1	±15.0%	IX-延1	±15.0%	IX-密1	±5.9%
	IX-亦1	±15.0%	IX-亦1	±15.0%	IX-亦1	±15.0%	IX-延1	±12.1%
							IX-亦1	±13.8%
							IX-房山工业园东	±5.0%
							IX-房山工业园西	±5.0%
							IX-通州开发区东	±5.0%
							IX-永乐开发区	±5.0%
							IX-采育开发区	±5.0%
							IX-兴谷开发区A	±5.0%
							IX-兴谷开发区B	±5.0%
							IX-雁栖开发区A	±5.0%
							IX-雁栖开发区B	±5.0%
							IX-雁栖开发区C	±5.0%
							IX-密云开发区	±5.0%

因素等级说明表

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



基础设施完备状况	七通	六通	五通	四通	三通
自然和人文环境	自然和人文环境优良	自然和人文环境良好	自然和人文环境一般	自然和人文环境较差	自然和人文环境差

估价对象地处商业类九级IX-密1区片，依据前述《北京市基准地价因素权重表》、《区片基准地价因素总修正幅度表》及《因素等级说明表》，估价对象商业用途IX-密1区片修正幅度为±14.5%，整理《等级系数表》如下：

等级系数表

单位：%

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差
商业繁华程度	4.78%	2.39%	0.00%	-2.39%	-4.78%
交通便捷度	3.62%	1.81%	0.00%	-1.81%	-3.62%
区域土地利用方向	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%
临街宽度和深度	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%
临街道路状况	1.16%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.16%
宗地形状及可利用程度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
公共服务设施状况	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%
基础设施完备状况	1.44%	0.72%	0.00%	-0.72%	-1.44%
自然和人文环境状况	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%

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

（转下页）



估价对象因素修正系数表

序号	影响因素	估价对象情况	等级	修正系数
1)	商业繁华程度	估价对象位于密云区檀营乡，以估价对象为圆心，周边 4 公里范围有鑫海韵通百货（密云店）、燕塞奥特莱斯等商业综合体，但 1 公里范围内配套商业和生活配套分布较少，综合考虑商业繁华度较差。	较差	-2.39%
2)	交通便捷度	估价对象属于密云区檀营乡，位于檀营街以东。估价对象紧邻城市次干道——站东路。周边有 868 路、980 路、987 路、密 37 路、密 38 路、密 50 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围有铁路密云北站、周边 1.5 公里范围内无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。	一般	0.00%
3)	区域土地利用方向	估价对象所在区域零星有其他用地，基本不影响本宗地。	较好	0.36%
4)	临街宽度和深度	临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响。	较好	0.36%
5)	临街道路状况	估价对象紧邻城市次干道——站东路。	一般	0.00%
6)	宗地形状及可利用程度	宗地形状较规则，但对宗地利用影响较小。	较好	0.21%
7)	公共服务设施状况	估价对象所在区域有檀营满族蒙古族小学、密云区第五中学、密云区第四小学、久润幼儿园等教育资源，有中国农业银行、密云沙河早市农村商业银行等金融机构，有鑫海韵通百货（密云店）、赛特奥莱购物中心（密云店）等商业服务设施，有北京密云世济医院、北京市密云区中医医院、密云区医院、北京市密云区博爱康医院等医疗设施，公共服务设施齐备度一般。	一般	0.00%
8)	基础设施完备状况	估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度较好。	较好	0.72%



9)	自然和人文环境状况	估价对象所在密云区檀营乡，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。	较好	0.43%
合计 ($\sum K_i$)				-0.31%
因素修正系数 ($1+\sum K_i$)				0.9969

G 估价对象楼面熟地价

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

$$= 3300 \times 1 \times 1.3969 \times 1 \times 1 \times 0.9969$$

$$= 4595 \text{ (元/平方米)}$$

(3) 求取估价对象办公用地楼面熟地价

A 宗地适用基准地价水平的确定

(A) 根据《北京市基准地价更新成果》，估价对象办公相应用途基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。估价对象位于北京市密云区檀营乡，土地级别为办公类九级地价区，属办公用途IX-密 1 区片。北京市各用途九级区片基准地价详见下表：

北京市区片基准地价表

基准日期：2014 年 1 月 1 日

单位：元/建筑平方米

级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格



级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
九级	IX-01	4050	IX-01	4020	IX-01	4160	IX-01	840
	IX-02	4010	IX-02	3960	IX-02	4130	IX-02	840
	IX-门 1	3170	IX-门 1	3140	IX-门 1	3270	IX-门 1	640
	IX-门 2	3140	IX-门 2	3120	IX-门 2	3240	IX-门 2	620
	IX-门潭	3200	IX-门潭	3100	IX-门潭	3230	IX-门潭	750
	IX-房 1	4060	IX-房 1	4350	IX-房 1	4140	IX-房 1	790
	IX-房 2	3990	IX-房 2	3970	IX-房 2	4110	IX-房 2	730
	IX-房 3	3560	IX-房 3	3530	IX-房 3	3650	IX-房 3	750
	IX-房 4	3780	IX-房 4	3750	IX-房 4	3870	IX-房 4	770
	IX-通 1	3760	IX-通 1	3730	IX-通 1	3870	IX-房 5	740
	IX-通 2	3570	IX-通 2	3540	IX-通 2	3650	IX-房 6	760
	IX-通 3	3410	IX-通 3	3380	IX-通 3	3500	IX-通 1	830
	IX-顺 1	3870	IX-顺 1	3840	IX-顺 1	3970	IX-通 2	790
	IX-顺 2	3700	IX-顺 2	3660	IX-顺 2	3810	IX-通 3	830
	IX-顺 3	3470	IX-顺 3	3430	IX-顺 3	3640	IX-顺 1	830
	IX-顺 4	3510	IX-顺 4	3470	IX-顺 4	3680	IX-顺 2	790
	IX-兴 1	3960	IX-兴 1	3930	IX-兴 1	4070	IX-顺 3	760
	IX-兴 2	4010	IX-兴 2	3980	IX-兴 2	4150	IX-兴 1	830
	IX-兴 3	3910	IX-兴 3	3890	IX-兴 3	4040	IX-兴 2	760
	IX-兴 4	3930	IX-兴 4	3900	IX-兴 4	4080	IX-兴 3	780
	IX-兴 5	3800	IX-兴 5	3780	IX-兴 5	3930	IX-兴 4	770
	IX-昌 1	3460	IX-昌 1	3430	IX-昌 1	3560	IX-昌 1	840
	IX-昌 2	3210	IX-昌 2	3190	IX-昌 2	3310	IX-昌 2	730
	IX-昌 3	3240	IX-昌 3	3210	IX-昌 3	3390	IX-昌 3	820
	IX-昌 4	3300	IX-昌 4	3270	IX-昌 4	3380	IX-昌 4	750
	IX-昌南	3130	IX-昌南	3100	IX-昌南	3230	IX-昌 5	740
	IX-平 1	3460	IX-平 1	3430	IX-平 1	3560	IX-昌南	700
	IX-怀 1	4040	IX-怀 1	4020	IX-怀 1	4160	IX-平 1	690
	IX-密 1	3270	IX-密 1	3240	IX-密 1	3350	IX-怀 1	820
	IX-延 1	2930	IX-延 1	2900	IX-延 1	3000	IX-密 1	680
	IX-亦 1	4080	IX-亦 1	4030	IX-亦 1	4140	IX-延 1	640
							IX-亦 1	850
							IX-房山工业园东	760
							IX-房山工业园西	760
							IX-通州开发区东	780
							IX-永乐开发区	730
							IX-采育开发区	770
							IX-兴谷开发区 A	640



级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
							IX-兴谷开发区 B	640
							IX-雁栖开发区 A	850
							IX-雁栖开发区 B	760
							IX-雁栖开发区 C	830
							IX-密云开发区	680

依据上表，估价对象所在办公用途IX-密 1 区片的区片基准地价为 3240 元/平方米。

(B) 土地开发程度修正

估价对象开发程度为宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通热、通燃气），宗地内“场地平整”。估价对象所在区域为九级地价区，级别基准地价土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），宗地内“场地平整”，相应用途级别平均容积率为 2。估价对象设定状况与级别开发程度不一致，需进行修正。修正表如下：

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

单位：元/土地平方米

开发程度差异修正后的基准地价

= 适用的基准地价 ± (上表中的开发费用 ÷ 级别平均容积率)



$$=3240+[(30+40-10)\div 2]$$

$$=3270 \text{ (元/平方米)}$$

B 用途修正系数的确定

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

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

北京市基准地价用途修正系数表（办公）

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



	产业用地（指高新技术产业研发与展示中心等产业用地）	0.8
--	---------------------------	-----

依据上表，估价对象办公用途修正系数设定为 1。

C 期日修正系数的确定

《北京市基准地价更新成果（二〇一四年）》规定，基准地价期日修正系数必须以北京市地价动态监测成果公布的地价增值率为准。

北京市基准地价更新成果的基准日为 2014 年 1 月 1 日，本次评估的估价期日为 2019 年 11 月 27 日，熟地价期日修正以北京市地价动态监测成果公布的地价增长率为准：

中国城市地价动态监测网站公布

北京市地价增长率					单位%
年度	季度	综合	商服	居住	工业
2019	3	0.61	0.67	0.6	1.03
	2	1.53	1.01	1.62	1.25
	1	0.6	0.37	0.63	1.13
2018	4	0.96	1.03	0.92	1.29
	3	1.51	1.41	1.52	1.74
	2	1.49	0.96	1.58	2.44
	1	1.7	1.92	1.64	2.01
2017	4	1.71	1.78	1.71	1.43
	3	2.98	2.11	3.24	1.72
	2	3.4	2	3.82	1.68
	1	3.45	1.92	3.92	1.58
2016	4	4.56	2.15	5.32	1.57
	3	4.12	2	4.79	1.97
	2	3.85	1.95	4.48	1.41
	1	4.09	2.93	4.54	1.48
2015	4	1.63	1.11	1.77	1.89
	3	1.65	0.92	1.88	1.26
	2	0.77	0.69	0.8	0.88
	1	0.51	0.54	0.48	0.93
2014	4	0.21	0.41	0.12	0.89
	3	0.83	1.47	0.65	0.72



	2	2.4	2.03	2.59	1.52
	1	2.97	2.34	3.28	1.36

则：

$$\begin{aligned} \text{期日修正系数} &= (1+2.34\%) \times (1+2.03\%) \times (1+1.47\%) \times \\ &(1+0.41\%) \times (1+0.54\%) \times (1+0.69\%) \times (1+0.92\%) \times \\ &(1+1.11\%) \times (1+2.93\%) \times (1+1.95\%) \times (1+2\%) \times (1+2.15\%) \times \\ &(1+1.92\%) \times (1+2\%) \times (1+2.11\%) \times (1+1.78\%) \times (1+1.92\%) \times \\ &(1+0.96\%) \times (1+1.41\%) \times (1+1.03\%) \times (1+0.37\%) \times \\ &(1+1.01\%) \times (1+0.61\%) = 1.3969 \end{aligned}$$

D 年期修正系数的确定

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

其中：r—土地还原率

n—宗地剩余土地使用年限

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限

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

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

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

E 容积率修正系数的确定



按照城市规划管理部门给定的宗地地上容积率（R），查相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。估价对象容积率为 2。依据《北京市基准地价容积率修正系数表（办公）》（详见下表）

（转下页）



北京市基准地价容积率修正系数表（办公）

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



北京市基准地价容积率修正系数表（办公）

容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级	容积率	1-2 级	3-7 级	8-12 级
2.2	1.1426	1.0419	0.9689	4.7	0.9299	0.8316	0.7499	7.2	0.8677	0.7687	0.6747	9.7	0.8326	0.7307	0.6336
2.3	1.1398	1.0272	0.9544	4.8	0.9259	0.8277	0.7453	7.3	0.8661	0.7670	0.6727	9.8	0.8314	0.7293	0.6322
2.4	1.1149	1.0133	0.9405	4.9	0.9221	0.8239	0.7409	7.4	0.8645	0.7653	0.6708	9.9	0.8302	0.7280	0.6308
2.5	1.1020	1.0000	0.9273	5.0	0.9185	0.8203	0.7259	7.5	0.8630	0.7636	0.6689	10.0	0.8290	0.7267	0.6294

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



如上表所示：估价对象所在办公用途九级地价区，容积率为 2，故容积率修正系数为 1.0000。

F 因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率（楼层）、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》（详见下表），根据估价对象用途对应的各种因素情况确定每种因素的修正系数。

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

其中 k_i ：第 i 种因素的修正系数

各因素的修正系数根据影响地价的因素权重和因素总修正幅度确定。

北京市基准地价因素权重表

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

估价对象位于办公类九级地价区，该级别《区片基准地价因素总修



正幅度表》如下：

北京市区片基准地价因素总修正幅度表

级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
九级	IX-01	±15.0%	IX-01	±15.0%	IX-01	±15.0%	IX-01	±14.3%
	IX-02	±15.0%	IX-02	±15.0%	IX-02	±15.0%	IX-02	±11.4%
	IX-门1	±15.0%	IX-门1	±15.0%	IX-门1	±15.0%	IX-门1	±15.0%
	IX-门2	±15.0%	IX-门2	±15.0%	IX-门2	±15.0%	IX-门2	±14.0%
	IX-门潭	±15.0%	IX-门潭	±14.9%	IX-门潭	±15.0%	IX-门潭	±10.0%
	IX-房1	±15.0%	IX-房1	±15.0%	IX-房1	±15.0%	IX-房1	±14.4%
	IX-房2	±15.0%	IX-房2	±15.0%	IX-房2	±15.0%	IX-房2	±14.3%
	IX-房3	±15.0%	IX-房3	±15.0%	IX-房3	±15.0%	IX-房3	±10.0%
	IX-房4	±15.0%	IX-房4	±15.0%	IX-房4	±15.0%	IX-房4	±10.0%
	IX-通1	±14.6%	IX-通1	±14.7%	IX-通1	±15.0%	IX-房5	±15.0%
	IX-通2	±15.0%	IX-通2	±15.0%	IX-通2	±15.0%	IX-房6	±14.3%
	IX-通3	±15.0%	IX-通3	±15.0%	IX-通3	±15.0%	IX-通1	±13.2%
	IX-顺1	±14.8%	IX-顺1	±14.9%	IX-顺1	±15.0%	IX-通2	±13.9%
	IX-顺2	±15.0%	IX-顺2	±15.0%	IX-顺2	±15.0%	IX-通3	±13.0%
	IX-顺3	±15.0%	IX-顺3	±15.0%	IX-顺3	±14.9%	IX-顺1	±13.7%
	IX-顺4	±15.0%	IX-顺4	±15.0%	IX-顺4	±15.0%	IX-顺2	±14.2%
	IX-兴1	±14.9%	IX-兴1	±14.9%	IX-兴1	±15.0%	IX-顺3	±14.8%
	IX-兴2	±14.8%	IX-兴2	±14.7%	IX-兴2	±15.0%	IX-兴1	±13.0%
	IX-兴3	±15.0%	IX-兴3	±15.0%	IX-兴3	±15.0%	IX-兴2	±7.8%
	IX-兴4	±14.7%	IX-兴4	±14.7%	IX-兴4	±15.0%	IX-兴3	±7.4%
	IX-兴5	±14.2%	IX-兴5	±14.3%	IX-兴5	±15.0%	IX-兴4	±14.3%
	IX-昌1	±15.0%	IX-昌1	±15.0%	IX-昌1	±15.0%	IX-昌1	±13.0%
	IX-昌2	±15.0%	IX-昌2	±15.0%	IX-昌2	±15.0%	IX-昌2	±14.3%
	IX-昌3	±14.5%	IX-昌3	±14.5%	IX-昌3	±15.0%	IX-昌3	±14.7%
	IX-昌4	±15.0%	IX-昌4	±15.0%	IX-昌4	±15.0%	IX-昌4	±13.8%
	IX-昌南	±14.2%	IX-昌南	±14.3%	IX-昌南	±15.0%	IX-昌5	±14.0%
	IX-平1	±14.8%	IX-平1	±14.8%	IX-平1	±15.0%	IX-昌南	±10.0%
	IX-怀1	±15.0%	IX-怀1	±15.0%	IX-怀1	±15.0%	IX-平1	±6.7%
	IX-密1	±14.5%	IX-密1	±14.3%	IX-密1	±15.0%	IX-怀1	±15.0%
	IX-延1	±15.0%	IX-延1	±15.0%	IX-延1	±15.0%	IX-密1	±5.9%
	IX-亦1	±15.0%	IX-亦1	±15.0%	IX-亦1	±15.0%	IX-延1	±12.1%
							IX-亦1	±13.8%
							IX-房山工业园东	±5.0%
							IX-房山工业园西	±5.0%
							IX-通州开发区东	±5.0%
							IX-永乐开发区	±5.0%
							IX-采育开发区	±5.0%
							IX-兴谷开发区A	±5.0%
							IX-兴谷开发区B	±5.0%
							IX-雁栖开发区A	±5.0%
							IX-雁栖开发区B	±5.0%



级别	商业		办公		居住		工业	
	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
							IX-雁栖开发区 C	±5.0%
							IX-密云开发区	±5.0%

因素等级说明表

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

估价对象地处办公类九级IX-密 1 区片，依据前述《北京市基准地价因素权重表》、《区片基准地价因素总修正幅度表》及《因素等级说明表》，估价对象办公用途IX-密 1 区片修正幅度为±14.3%，整理《等级系数表》如下：

等级系数表

单位：%

影响因素 \ 等级	好	较好	一般	较差	差



办公集聚程度	3.42%	1.71%	0.00%	-1.71%	-3.42%
交通便捷度	4.29%	2.145%	0.00%	-2.145%	-4.29%
区域土地利用方向	1.144%	0.572%	0.00%	-0.572%	-1.144%
临街宽度和深度	0.572%	0.286%	0.00%	-0.286%	-0.572%
临街道路状况	0.716%	0.358%	0.00%	-0.358%	-0.716%
宗地形状及可利用程度	0.716%	0.358%	0.00%	-0.358%	-0.716%
公共服务设施状况	0.858%	0.429%	0.00%	-0.429%	-0.858%
基础设施完备状况	1.716%	0.858%	0.00%	-0.858%	-1.716%
自然和人文环境状况	0.858%	0.429%	0.00%	-0.429%	-0.858%

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

估价对象因素修正系数表

序号	影响因素	估价对象情况	等级	修正系数
1)	办公集聚程度	估价对象周边办公楼项目少，规模小，办公集聚程度差。	差	-3.42%
2)	交通便捷度	估价对象属于密云区檀营乡，位于檀营街以东。估价对象紧邻城市次干道——站东路。周边有 868 路、980 路、987 路、密 37 路、密 38 路、密 50 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围有铁路密云北站、周边 1.5 公里范围内无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。	一般	0.00%
3)	区域土地利用方向	估价对象所在区域零星有其他用地，基本不影响本宗地。	较好	0.572%
4)	临街宽度和深度	临街宽度及深度比例较适宜，对土地利用无不利影响。	较好	0.286%
5)	临街道路状况	估价对象紧邻城市次干道——站东路。	一般	0.00%
6)	宗地形状及可利用程度	宗地形状较规则，但对宗地利用影响较小。	较好	0.358%



7)	公共服务设施状况	估价对象所在区域有檀营满族蒙古族小学、密云区第五中学、密云区第四小学、久润幼儿园等教育资源，有中国农业银行、密云沙河早市农村商业银行等金融机构，有鑫海韵通百货（密云店）、赛特奥莱购物中心（密云店）等商业服务设施，有北京密云世济医院、北京市密云区中医医院、密云区医院、北京市密云区博爱康医院等医疗设施，公共服务设施齐备度一般。	一般	0.00%
8)	基础设施完备状况	估价对象所在区域内基础设施配套条件达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热力），能够保证工作、生产需要，基础设施配套完善度较好。	较好	0.858%
9)	自然和人文环境状况	估价对象所在密云区檀营乡，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。。	较好	0.429%
合计（ $\sum K_i$ ）				-0.92%
因素修正系数（ $1+\sum K_i$ ）				0.9908

G 估价对象楼面熟地价

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

$$= 3270 \times 1 \times 1.3969 \times 1 \times 1 \times 0.9908$$

$$= 4526 \text{（元/平方米）}$$

二、剩余法

1.求取估价对象居住楼面熟地价

（1）土地最有效利用方式

根据北京市规划和自然资源委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]复印件及本次评估目的，本次评估设定如下：

- A 设定估价对象能够顺利完成预期的开发建设目标；
- B 本项目建筑物建设周期为 2.5 年；
- C 建安费用在项目周期内均匀投入，利息按复利计算；
- D 在开发建设期间，房地产市场不会发生大的变化；
- E 本项目最佳用途为居住；
- F 该项目在建成后即销售完毕。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算估价对象价格的一种方法。

剩余法基本公式如下：

熟地价值：待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

（2）开发完成后的房地产价值的确定

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

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

根据项目的整体建筑规模和预期设备、装修标准，预计本项目建筑物建设周期为 2.5 年。

根据《北京市住房和城乡建设委员会关于完善限价房项目有关工作的指示》[京建文【2019】184 号]复印件，估价对象所在区域土地出让环节不限价。

开发完成后的房地产价值的确定根据评估专业人员的市场调查及查询中指数据、建委网站等网上发布信息，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、容积率、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。详见下表。

估价对象及案例位置示意图：





案例 A

预售项目信息	
项目名称	悦欣嘉园
坐落位置	密云区檀营乡MY00-0103-0402地块
开发企业	北京宝驰通置业有限公司
行政相对人代码	91110228MA002J026L
法定代表人姓名	王坤
预售许可证编号	京房售证字(2018)171号 [查看预售许可证图片]
发证日期	2018/11/25
预售登记备案管理部门	密云区建设委员会
许可机关	北京市住房和城乡建设委员会
许可有效期限	起始时间为取得商品房预售许可证之日, 终止时间为商品房取得竣工备案表之日起四个月内
建设工程规划许可证编号	2017规(密)建字0028号, 2018规土(密)建字0004号
土地用途和使用年限	住宅: 70年、地下车库: 50年、地下仓储: 50年
准许销售面积	62763.1100
批准预售部位	11#住宅楼(商品房)、12#住宅楼(商品房)、地下车库(-1层-1001至-1941、-2层-2001至-2312、-2329至-2819、2313至2328)
预售资金监管银行	中国银行
专用账户名称	北京宝驰通置业有限公司悦欣嘉园
专用账户账号	350645004275

I 楼盘表					
销售楼号	批准销售套数	批准销售面积(m ²)	销售状态	住宅拟售价格(元/m ²)	楼盘表
11#住宅楼(商品房)	202	9586.25	正在预售	21204.04	查看信息
12#住宅楼(商品房)	150	7609.04	正在预售	21229.15	查看信息
地下车库	1760	45567.82	2018/12/1 0:00:00开盘		查看信息

$$\begin{aligned} \text{悦欣嘉园住宅用房销售价格} &= (21204.04 + 21229.15) \div 2 \\ &= 21217 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(转下页)



案例 B

预售项目信息					
项目名称	琅辉小区				
坐落位置	密云区新城0102街区				
开发企业	北京碧桂园文化发展有限公司				
行政相对人代码	91110228MA00DXAK5G				
法定代表人姓名	李辉				
预售许可证编号	京房售证字(2018)174号 [查看预售许可证图片]				
发证日期	2018/11/25				
预售登记备案管理部门	密云区建设委员会				
许可机关	北京市住房和城乡建设委员会				
许可有效期限	起始时间为取得商品房预售许可证之日, 终止时间为商品房取得竣工备案表之日起四个月内				
建设工程规划许可证编号	2017规(密)建字0024号				
土地用途和使用年限	地下仓储:50年;住宅:70年				
准许销售面积	1402.6500				
批准预售部位	4#住宅楼-101至-110, 2层201至203, 3层301至303, 4层401至403, 5层502。				
预售资金监管银行	农业银行				
专用账户名称	北京碧桂园文化发展有限公司琅辉小区				
专用账户账号	11130301040020542				

楼盘表					
销售楼号	批准销售套数	批准销售面积(m ²)	销售状态	住宅销售价格(元/m ²)	楼盘表
4#住宅楼	20	1402.65	正在预售	21527.42	查看信息

琅辉小区住宅用房销售价格=21527（元/平方米）

（转下页）



案例 C

预售项目信息	
项目名称	锦悦府
坐落位置	密云区檀营乡MY00-0103-6002地块
开发企业	北京京投兴檀房地产有限公司
行政相对人代码	91110228MA019X787X
法定代表人姓名	潘长青
预售许可证编号	京房售证字(2019)4号 [查看预售许可证图片]
发证日期	2019/2/3
预售登记备案管理部门	密云区建设委员会
许可机关	北京市住房和城乡建设委员会
许可有效期限	起始时间为取得商品房预售许可证之日, 终止时间为商品房取得竣工备案表之日起四个月内
建设工程规划许可证编号	2018规土(密)建字0012号, 2018规土(密)复函字0012号
土地用途和使用年限	住宅:70年, 地下仓储50年
准许销售面积	109329.2900
批准预售部位	密云区檀营乡MY00-0103-6002地块R2二类居住用地项目1#住宅楼(扣除3层至16层装配式设备)、3#住宅楼(扣除3层至16层装配式设备、-1层电梯基坑)、4#住宅楼(扣除3层至16层装配式设备)、5#住宅楼(扣除3层至16层装配式设备、-201自行车库)、6#住宅楼(扣除2层1-3号电梯基坑、-3层1-19号电梯基坑)、9#住宅楼(扣除3层1-16号电梯基坑)、10#住宅楼(扣除3层至16层装配式设备、-2层1-3号电梯基坑、-201自行车库、-3层1-20号电梯基坑)、15#住宅楼(扣除2层1-3号电梯基坑、-3层1-19号电梯基坑)、16#住宅楼(扣除2层1-3号电梯基坑、-3层1-20号电梯基坑)、17#住宅楼(扣除3层至16层装配式设备、人防、-201自行车库)、22#住宅楼(扣除2层至8层装配式设备)、23#住宅楼(扣除3层至9层装配式设备)
预售资金监管银行	中国银行
专用账户名称	北京京投兴檀房地产有限公司锦悦府
专用账户账号	350845004264

销售楼名	批准销售套数	批准销售面积(m ²)	销售状态	预售住宅拟售均价(元/m ²)	楼盘表
1#住宅楼	152	8433.30	正在预售	25007.51	
10#住宅楼	148	9618.66	正在预售	26587.69	
15#住宅楼	39	6981.03	正在预售	25220.65	
16#住宅楼	40	7117.19	正在预售	25248.83	
17#住宅楼	146	9618.93	正在预售	26585.61	
22#住宅楼	210	9937.67	正在预售	26275.51	
23#住宅楼	132	6592.79	2019/2/1 0:00:00开盘	26238.47	
3#住宅楼	257	14118.76	正在预售	25222.02	
4#住宅楼	232	13194.45	2019/2/1 0:00:00开盘	25207.64	
5#住宅楼	179	10991.97	2019/2/1 0:00:00开盘	25157.31	
6#住宅楼	39	6993.38	正在预售	25008.93	
9#住宅楼	32	5731.16	正在预售	25185.74	

$$\begin{aligned}
 & \text{锦悦府住宅用房销售价格} = (25007.51 + 26587.69 + 25220.65 \\
 & + 25248.83 + 26585.61 + 26275.51 + 26238.47 + 25222.02 + 25207.64 + 2 \\
 & 5157.31 + 25008.93 + 25185.74) \div 12 \\
 & = 25579 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$



表 1：比较因素条件说明及指数表

比较因素		估价对象		案例：A		案例：B		案例：C	
		北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地	系数	悦欣嘉园	系数	琅辉小区	系数	锦悦府	系数
				密云区檀营乡		密云区檀营乡		密云区檀营乡	
交易时间		2019.11.11	100	2018.11	99	2018.11	99	2019.2	99.5
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
用途		住宅	100	住宅	100	住宅	100	住宅	100
土地使用年限（年）		60-70（含）	100	60-70（含）	100	60-70（含）	100	60-70（含）	100
区域因素	居住社区成熟度	估价对象位于北京市密云区檀营乡，周边有久润花园、彩虹园小区、宾阳北里、行宫御东园等住宅小区，入住率一般，居住社区成熟度一般。	100	案例 A 位于北京市密云区檀营乡，周边有久润花园、彩虹园小区、宾阳北里、行宫御东园等住宅小区，入住率一般，居住社区成熟度一般。	100	案例 B 位于北京市密云区檀营乡，周边有久润花园、彩虹园小区、宾阳北里、行宫御东园等住宅小区，入住率一般，居住社区成熟度一般。	100	案例 C 位于北京市密云区檀营乡，周边有久润花园、彩虹园小区、宾阳北里、行宫御东园等住宅小区，入住率一般，居住社区成熟度一般。	100
	交通便捷度	估价对象属于密云区檀营乡，位于檀营街以东。估价对象紧邻城市次干道——站东路。周边有 868 路、980 路、987 路、密 37 路、密 38 路、密 50 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围有铁路密云北站、无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。	100	以案例 A 为中心半径 1 公里范围内最高级别道路为城市次干道——新东路。周边有 868 路、980 路、987 路、密 37 路、密 38 路、密 50 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围有铁路密云北站、无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。	100	以案例 B 为中心半径 1 公里范围内最高级别道路为城市次干道——檀西路。周边有 868 路、980 路、987 路、密 37 路、密 38 路、密 50 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围有铁路密云北站、无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。	100	以案例 B 为中心半径 1 公里范围内最高级别道路为城市次干道——檀西路。周边有 868 路、980 路、987 路、密 37 路、密 38 路、密 50 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围有铁路密云北站、无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。	100
	公共配套设施	估价对象所在区域有幼儿园、小学、中学等教育资源，有银行等金融机构，有医院等医疗设施，公共服务设施状况齐备度一般。	100	案例 A 所在区域有幼儿园、小学、中学等教育资源，有银行等金融机构，有医院等医疗设施，公共服务设施状况齐备度一般。	100	案例 B 所在区域有幼儿园、小学、中学等教育资源，有银行等金融机构，有医院等医疗设施，公共服务设施状况齐备度一般。	100	案例 C 所在区域有幼儿园、小学、中学等教育资源，有银行等金融机构，有医院等医疗设施，公共服务设施状况齐备度一般。	100



比较因素		估价对象		案例：A		案例：B		案例：C	
		北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地	系数	悦欣嘉园	系数	琅辉小区	系数	锦悦府	系数
		密云区檀营乡		密云区檀营乡		密云区檀营乡		密云区檀营乡	
区域因素	红线外基础设施水平	估价对象所在区域基础设施水平达到六通。	100	案例 A 所在区域基础设施水平达到六通。	100	案例 B 所在区域基础设施水平达到六通。	100	案例 C 所在区域基础设施水平达到六通。	1010
	环境质量	估价对象所在密云区檀营乡，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	案例 A 所在密云区檀营乡，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	案例 B 所在密云区檀营乡，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	案例 C 所在密云区檀营乡，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100
个别因素	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100	钢混	100
	公共部分装修	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100
	层高	标准层高	100	标准层高	100	标准层高	100	标准层高	100
	物业管理	专业物业公司	100	专业物业公司	100	专业物业公司	100	专业物业公司	100
	项目建筑规模 (m²)	120662	100	62763.11	97	1402.65	97	109329.29	100
	内部装修	简单装修	100	简单装修	100	简单装修	100	简单装修	100

(转下页)



表 2：因素修正和调整系数表

比较因素		案例：A	案例：B	案例：C
		悦欣嘉园	琅辉小区	锦悦府
交易时间		100/ 99	100/ 99	100/ 99.5
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
用途		100/ 100	100/ 100	100/ 100
土地使用年限		100/ 100	100/ 100	100/ 100
区域因素	居住社区成熟度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	红线外基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	环境质量	100/ 100	100/ 100	100/ 100
个别因素	建筑结构	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共部分装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	层高	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	物业管理	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	项目建筑规模	100/ 97	100/ 97	100/ 100
	内部装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
销售价格（元/平方米）		21217	21527	25579
比较价格（元/平方米）		22094	22417	25707

注：三个案例的销售价格为销售均价。

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

$$\text{比准价格} = (22094 + 22417 + 25707) \div 3$$

$$= 23406 \text{（元/平方米）}$$

估价对象居住用途总建筑规模为 121262 平方米。根据《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]复印件，估价对象 6023 地块（R2 二类居住用地）用地包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200



平方米。即上述 600 平方米居住用房无收益。故扣除后估价对象居住用途可收益建筑规模为：

$$\begin{aligned} \text{居住用途可收益建筑规模} &= \text{总建筑面积} - \text{无收益建筑规模} \\ &= 121262 - 600 \\ &= 120662 \text{ (平方米)} \end{aligned}$$

未来开发价值总价按可收益建筑规模计取，楼面单价同前述为 23406 元/平方米，则：

$$\begin{aligned} \text{未来开发价值总价} &= (23406 \times 120662 + 0 \times 600) \div 10000 \\ &= 282421 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(3) 开发成本

A 建造成本

(A) 建安费用

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定估价对象居住用房建安费用为 4400 元/平方米，即

$$\begin{aligned} \text{建安总价} &= 4400 \times 121262 \div 10000 \\ &= 53355 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(B) 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：



勘查设计和前期工程费=建安费用×取费标准

$$=53355 \times 5\%$$

$$=2668(\text{万元})$$

(C) 公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用。

根据区政府意见，估价对象-6024 地块（A33 基础教育用地），需无偿代建，本次不出让。该地块建设用地为 3900.373 平方米，地上建筑规模为 3120 平方米。考虑到本次出让主用途为居住，且 6024 地块（A33 基础教育用地）主要为居住用地服务，因此 A33 基础教育用地所需代建费用由居住用途分摊。

根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象 6024 地块（A33 基础教育用地）的实际情况，代建费用按建安费用的 15%取费，则有：

公共配套设施费用=建安费用×取费标准

$$=53355 \times 15\%$$

$$=8003(\text{万元})$$

(D) 红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通热），结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为 300 元/平方米。即：



$$\begin{aligned} \text{红线内市政基础设施费} &= 121262 \times 300 \div 10000 \\ &= 3638 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(E) 相关税费

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

$$\begin{aligned} \text{相关税费} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 53355 \times 1.5\% \\ &= 800 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(F) 建造成本

建造成本为上述 5 项之和，则有：

$$\begin{aligned} \text{建造成本} &= 53355 + 2668 + 8003 + 3638 + 800 \\ &= 68464 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

B 红线外市政费用（土地开发费）

根据《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目 6005、6023 和 6024 地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161 号]复印件、《北京市规划和自然资源委员会关于土地储备开发项目成本预审会议纪要（2018 年第八期）》复印件，估价对象供地条件为红线外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热）。本次评估设定估价对象开发完成后红线外基础设施将达“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），故无需计取红线外市政费用（土地开发费）。

C. 城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。根据《北京市发展和改革委员会 北京市财政局关于密云区正式基础设施建设费收费标准的函》[京发改（2016）332号]，住宅按建筑规模每平方米 150 元、非住宅按建筑规模每平方米 190 元征收，则有：

城市基础设施建设费

$$=150 \times 121262 \div 10000$$

$$=1819 \text{（万元）}$$

D 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）的 3% 计算，则有：

管理费用

$$= (68464 + 0 + 1819) \times 3\%$$

$$=2108 \text{（万元）}$$

E 销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的 14% 计算。

$$\text{销售费用} = 282421 \times 14\%$$

$$=39539 \text{ (万元)}$$

F 购地税费

假设土地价格为 $P_{\pm}$ ，买方购买估价对象税费主要为契税及印花税，税率为 3.05%。由于计税销售额为不含税销售额，故以土地价格扣除增值税税额为基数计缴。则有：

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

$$= P_{\pm} \times 3.05\%$$

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

G 贷款利息

估价对象建筑物建设期为 2.5 年。估价对象土地价格 ($P_{\pm}$) 及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、管理费用于建设期内均匀投入，取 1~3 年期固定资产贷款年利息率 4.75%，以复利计息。则有：

$$\text{贷款利息}$$

$$\begin{aligned} &= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times [(1 + 4.75\%)^{2.5} - 1] + (68464 + 0 + 1819 + 2108 + 39539) \times [(1 + 4.75\%)^{(2.5 \div 2)} - 1] \\ &= 6685 + 0.1268 \times P_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

H 销售税费

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

$$\text{销售税费} = 282421 \div (1 + 5\%) \times 5.5\%$$

$$=14794 \text{ (万元)}$$

I 开发成本

开发成本为上述 8 项合计，则有：

$$\begin{aligned} \text{开发成本} &= 68464 + 0 + 1819 + 2108 + 39539 + P_{\pm} \times 0.0305 + 6685 \\ &\quad + 0.1268 \times P_{\pm} + 14794 \\ &= 133409 + 0.1573 \times P_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(4) 开发利润（投资利润）

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

估价对象为居住用地，位于北京市密云区，属于北京市郊区，根据估价对象的实际情况，本次取项目居住用途综合利润率为 30%。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费。则有：

开发利润

$$\begin{aligned} &= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times 30\% + (68464 + 0 + 1819 + 2108 + 39539) \\ &\quad \times 30\% \end{aligned}$$

$$= 33579 + 0.3092 \times P_{\pm} \text{ (万元)}$$

(5) 求取估价对象土地价格

土地价格 ($P_{\pm}$)

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



$$=282421-(133409+0.1573\times P_{\pm})-(33579+0.3092\times P_{\pm})$$

$$=78714 \text{ (万元)}$$

$$\text{楼面熟地单价}=\text{土地价格}\div\text{可收益建筑规模}\times 10000$$

$$=78714\div 120662\times 10000$$

$$=6524 \text{ (元/平方米)}$$

(转下页)



剩余法测算表（居住）

序号	项目名称	总额	面积	单价	相关系数	备注
1	开发完成后不动产总价	282421	120662	23406		
2	开发成本	133409+0.1573 P ±				(1) - (8) 之和
(1)	房屋建造成本	68464				下述 5 项之和
1)	建安费用	53355	121262	4400		
2)	勘察设计和前期工程费	2668			5%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	8003			15%	以居住用房建安费用为基数计取
4)	红线内市政费用	3638	121262	300		
5)	相关税费	800			1.5%	以建安费用为基数计取
(2)	红线外市政费用（土地开发费用）	—				
(3)	城市基础设施建设费	1819				
(4)	管理费用	2108			3%	以“(1) - (3)”为基数计算
(5)	销售费用	39539			14%	以 1 为基数计取
(6)	购地税费	0.0305 P ±			3.05%	以估价对象土地价格为基数记取
(7)	投资利息				4.75%	复利计息。后续开发成本、管理费用及销售费用产生的利息
1)	土地购买价格及购地税费产生的利息	0.1268 P ±				$(1 + \text{取得税费率} / (1 + 5\%)) \times \text{年利率} \times \text{建设期}$
2)	(1) - (5) 项产生的利息	6685				$(1) - (3) \text{项} \times \text{年利率} \times \text{建设期} \div 2$
(8)	销售税费	14794			5.5%	以“开发完成后不动产总价 / (1 + 5%)”为基数计取
3	投资利润				30%	
1)	土地购买价格及购地税费应计的利润	0.3092P ±				$(P + P \times \text{取得税费率} / (1 + 5\%)) \times \text{利润率}$
2)	(1) - (5) 项及销售费用产生的利息	33579				
4	土地价格	78714				1-2-3
5	楼面单价	6524				土地价格 ÷ 建筑规模

单位：万元、平方米、元/平方米

2.求取估价对象商业用途楼面熟地价

(1) 土地最有效利用方式

根据北京市规划和自然资源委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]复印件及本次评估目的，本次评估设定如下：

A 设定估价对象能够顺利完成预期的开发建设目标；

B 本项目建筑物建设周期为 2.5 年；

C 建安费用在项目周期内均匀投入，利息按复利计算；

D 在开发建设期间，房地产市场不会发生大的变化；

E 本项目最佳用途为商业；

F 该项目在建成后即销售完毕；

G 在开发过程中或有调整规划用途情况建议参照本估价结果价值水平。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算估价对象价格的一种方法。

剩余法基本公式如下：

熟地价值：待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

(2) 开发完成后商业用途房地产价值的确定

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

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

根据项目的整体建筑规模和预期设备、装修标准，预计本项目建筑



物建设周期为 2.5 年。

由于项目未来可能涉及商业、办公用途，我公司评估专业人员对估价对象周边住宅小区配套规划情况进行了调查，如下表所示：

序号	项目名称	地上总规划建设规模（平方米）	地上住宅总建筑面积（平方米）	地上配套总建筑面积（平方米）	配套占比（%）
1	溪翁庄镇 A-02、B-03 等地块	232682.4	205232.8	26533	11.4
2	阳光水岸住宅小区项目	36680	36560	120	0.33
3	檀州家园住宅区项目	561267	501276	59991	10.69
4	碧桂园	38625.24	36484.43	296.87	0.77

上表中各项目配套占比相差较大，从 0.33% 到 11.4%。其中，1 号项目位于密云区溪翁庄镇，距离估价对象约 10 公里，且配套为旅游设施，不具有可比性；2、3 号项目均为 2017 年之前出具的规划条件，距价值时点时间较长；4 号项目位置紧邻估价对象且为新规划项目，具有可比性。

综上，按照北京市人民政府关于印发《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居民公共服务设施配置指标实施意见》的通知【京政发（2015）7 号】的要求，并通过上述情况分析确定配套设施的比例为 1%。

本次估价对象 6023、6024 地块共 2 宗地，用地规模合计土地面积为 64531.282 平方米，全部为建设用地，出让地上建筑规模 120662 平方米，故本次评估设定商业用途出让地上建筑规模 1206.62 平方米。

开发完成后的房地产价值的确定根据评估专业人员的市场调查及查询中指数据、建委网站等网上发布信息，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、容积率、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。详见下表。



估价对象及案例位置示意图：



案例 A



捡漏!!! 业主用钱急售! 商业中心成熟地段, 纯一层带..

10-20

密云-密云城区 | 长安商业街 | 经营中

临街门面 1层

李瑞龙 万融地产

124m²
建筑面积

260.4万
单价 2.1万/m²

临街 可餐饮 可明火 上水

案例 B



密云区纯一层临主街餐饮底商 把角第三家带租约出售 有...

今

密云-密云周边 | 果园西里 | 经营中

社区底商 1层

尚宏飞 万融地产

150m²
建筑面积

296万
单价 1.97万/m²

临街 可餐饮 可明火 上水

案例 C



密云阳光建材街商铺低价出售

22小

密云-密云城区 | 阳光建材街695-9 | 经营中

临街门面

219.96m²
建筑面积

399万
单价 1.81万/m²

临街 上水 下水

(转下页)



表 3：比较因素条件说明及指数表

比较因素		估价对象		案例：D		案例：E		案例：F	
		北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地	系数	长安商业街	系数	果园西里	系数	阳光建材街	系数
				密云区密云镇		密云区密云镇		密云区密云镇	
交易时间		2019.11.11	100	2019.11	100	2019.11	100	2019.11	100
交易情况		正常	100	挂牌	102	挂牌	102	挂牌	102
用途		商业	100	商业	100	商业	100	商业	100
土地使用年限（年）		30-40（含）	100	30-40（含）	100	30-40（含）	100	30-40（含）	100
区域因素	商业繁华程度	估价对象位于密云区檀营乡，以估价对象为圆心，周边 4 公里范围有鑫海韵通百货（密云店）、燕塞奥特莱斯等商业综合体，但 1 公里范围内配套商业和生活配套分布较少，综合考虑商业繁华度较差。	100	案例 D 位于密云区密云镇，周边 4 公里范围有鑫海韵通百货（密云店）、燕塞奥特莱斯等商业综合体，且 1 公里范围内商业配套和生活配套密集，综合考虑商业繁华度较好。	104	案例 E 位于密云区密云镇，周边 4 公里范围有鑫海韵通百货（密云店）、燕塞奥特莱斯等商业综合体，且 1 公里范围内商业配套和生活配套密集，综合考虑商业繁华度较好。	104	案例 F 位于密云区密云镇，周边 4 公里范围有鑫海韵通百货（密云店）、燕塞奥特莱斯等商业综合体，且 1 公里范围内商业配套和生活配套密集，综合考虑商业繁华度较好。	104
	交通便捷度	估价对象属于密云区檀营乡，位于檀营街以东。估价对象紧邻城市次干道——站东路。周边有 868 路、980 路、987 路、密 37 路、密 38 路、密 50 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围有铁路密云北站、无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。	100	以案例 D 为中心半径 1 公里范围内最高级别道路为城市次干道——密关路，周边有密 10 路、密 11 路、密 19 路、密 1 路、密 20 路等公交线路，周边 2 公里范围无轨道交通，综合评价交通便捷度一般。	100	以案例 E 为中心半径 1 公里范围内最高级别道路为城市次干道——果园西路，周边有密 10 路、密 11 路、密 1 路等公交线路，周边 2 公里范围无轨道交通，综合评价交通便捷度一般。	100	以案例 F 为中心半径 1 公里范围内最高级别道路为城市次干道——顺密路，周边有密 13 路、密 58 路、980 路等公交线路，周边 2 公里范围无轨道交通，综合评价交通便捷度较一般。	100
	公共配套设施	估价对象所在区域有檀营满族蒙古族小学、密云区第五中学、密云区第四小学、久润幼儿园等教育资源，有中国农业银行、密云沙河早市农村商	100	案例 D 所在区域有幼儿园、小学、中学等教育资源，有银行等金融机构，有医院等医疗设施，且分布密集公共服务设施状况	102.5	案例 E 所在区域有幼儿园、小学、中学等教育资源，有银行等金融机构，有医院等医疗设施，且分布密集公共服务设施状况	102.5	案例 F 所在区域有幼儿园、小学、中学等教育资源，有银行等金融机构，有医院等医疗设施，且分布密集公共服务设施状况	102.5



比较因素		估价对象		案例：D		案例：E		案例：F	
		北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地	系数	长安商业街	系数	果园西里	系数	阳光建材街	系数
		密云区檀营乡		密云区密云镇		密云区密云镇		密云区密云镇	
		业银行等金融机构，有鑫海韵通百货（密云店）、赛特奥莱购物中心（密云店）等商业服务设施，有北京密云世济医院、北京市密云区中医医院、密云区医院、北京市密云区博爱康医院等医疗设施，公共服务设施齐备度一般。		齐备度较好。		齐备度较好。		齐备度较好。	
	红线外基础设施水平	估价对象所在区域基础设施水平达到六通。	100	估价对象所在区域基础设施水平达到七通。	102	估价对象所在区域基础设施水平达到七通。	102	估价对象所在区域基础设施水平达到七通。	102
	环境质量	估价对象所在密云区檀营乡，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。周边 1.5 公里内无产业园区。综合考虑自然环境与人文环境较好。	100
	人流量	较差	100	一般	105	一般	105	一般	105
	临街状况	单面临街	100	单面临街	100	单面临街	100	单面临街	100



比较因素		估价对象		案例：D		案例：E		案例：F	
		北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地	系数	长安商业街	系数	果园西里	系数	阳光建材街	系数
		密云区檀营乡		密云区密云镇		密云区密云镇		密云区密云镇	
个别因素	商业类型	住宅配套商业	100	商业街	102	住宅配套商业	100	住宅配套商业	100
	建筑结构	钢混	100	混合	98	钢混	100	混合	98
	公共部分装修	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100
	层高	标准层高	100	标准层高	100	标准层高	100	标准层高	100
	市政基础设施	六通	100	七通	101	七通	101	七通	101
	建筑规模 (m²)	1206.62	100	124	106	150	106	220	106
	内部装修	简单装修	100	简单装修	100	简单装修	100	简单装修	100
	内部装修维护情况	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100

(转下页)

表 4：因素修正和调整系数表

比较因素		案例：D	案例：E	案例：F
		长安商业街	果园西里	阳光建材街
交易时间		100/ 100	100/ 100	100/ 100
交易情况		100/ 102	100/ 102	100/ 102
用途		100/ 100	100/ 100	100/ 100
土地使用年限		100/ 100	100/ 100	100/ 100
区域因素	商业繁华程度	100/ 104	100/ 104	100/ 104
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 102.5	100/ 102.5	100/ 102.5
	红线外基础设施水平	100/ 102	100/ 102	100/ 102
	环境质量	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	人流量	100/ 105	100/ 105	100/ 105
	临街状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
个别因素	商业类型	100/ 102	100/ 100	100/ 100
	建筑结构	100/ 98	100/ 100	100/ 98
	公共部分装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	层高	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	市政基础设施	100/ 101	100/ 101	100/ 101
	建筑规模	100/ 106	100/ 106	100/ 106
	内部装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	内部装修维护情况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
销售价格（元/平方米）		21000	19700	18100
比较价格（元/平方米）		16851	15801	14814
楼面单价（元/平方米）		15822		

注：三个案例的销售价格为销售均价。

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

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= (16851 + 15801 + 14814) \div 3 \\ &= 15822 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

根据《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目

6005、6023 和 6024 地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161 号]、《北京市规划和自然资源委员会关于土地储备开发项目成本预审会议纪要（2018 年第八期）》复印件，估价对象出让地块地上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）。同时依据估价对象周边住宅小区配套规划情况分析，确定配套设施的比例为 1%。故商业用房可收益建筑规模为 1206.62 平方米（ $(121262-600) \times 1\% = 1206.62$ 平方米）。

未来开发价值总价按可收益建筑规模计取，楼面单价同前述为 15822 元/平方米，则：

$$\begin{aligned} \text{未来开发价值总价} &= 1206.62 \times 15822 \div 10000 \\ &= 1909 \text{（万元）} \end{aligned}$$

（3）开发成本

A. 建造成本

（A）建安费用

估价对象出让地块地上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）均计算建安费用。同时依据估价对象周边住宅小区配套规划情况分析，确定配套设施的比例为 1%。故商业用房计算建安费用的总建筑规模为 1212.62 平方米。

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定估价对

象商业用房建安费用为 4300 元/平方米，即：

$$\text{建安总价} = 4300 \times 1212.62 \div 10000$$

$$= 521 \text{ (万元)}$$

(B) 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：

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

$$= 521 \times 5\%$$

$$= 26 \text{ (万元)}$$

(C) 公共配套设施费用

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

(D) 红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通热、通燃气），结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为 300 元/平方米。即：

$$\text{红线内市政基础设施费} = 1212.62 \times 300 \div 10000$$

$$= 36 \text{ (万元)}$$

(E) 相关税费

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

$$\begin{aligned}\text{相关税费} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 521 \times 1.5\% \\ &= 8 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(F) 建造成本

建造成本为上述 5 项之和，则有：

$$\begin{aligned}\text{建造成本} &= 521 + 26 + 0 + 36 + 8 \\ &= 591 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

B. 红线外市政费用（土地开发费）

根据《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目 6005、6023 和 6024 地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161 号]复印件、《北京市规划和自然资源委员会关于土地储备开发项目成本预审会议纪要（2018 年第八期）》复印件，估价对象供地条件为红线外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热）。本次评估设定估价对象开发完成后红线外基础设施将达“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），故无需计取红线外市政费用（土地开发费）。

C. 城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃



气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。根据《北京市发展和改革委员会 北京市财政局关于密云区正式基础设施建设费收费标准的函》[京发改（2016）332 号]，住宅按建筑规模每平方米 150 元、非住宅按建筑规模每平方米 190 元征收，则有：

$$\begin{aligned} & \text{城市基础设施建设费} \\ &= 190 \times 1212.62 \div 10000 \\ &= 23 \text{（万元）} \end{aligned}$$

D 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）的 3% 计算，则有：

$$\begin{aligned} & \text{管理费用} \\ &= (591 + 0 + 23) \times 3\% \\ &= 18 \text{（万元）} \end{aligned}$$

E 销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的 2% 计算。

$$\begin{aligned} & \text{销售费用} = 1909 \times 2\% \\ &= 38 \text{（万元）} \end{aligned}$$

F 购地税费



假设土地价格为 $P_{\pm}$ ，买方购买估价对象税费主要为契税及印花税，税率为 3.05%。由于计税销售额为不含税销售额，故以土地价格扣除增值税税额为基数计缴。则有：

$$\begin{aligned}\text{购地税费} &= \text{土地价格} \times \text{税率} \\ &= P_{\pm} \times 3.05\% \\ &= P_{\pm} \times 0.0305 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

G 贷款利息

估价对象建筑物建设期为 2.5 年。估价对象土地价格 ($P_{\pm}$) 及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费管理费用于建设期内均匀投入，取 1~3 年期固定资产贷款年利息率 4.75%，以复利计息。则有：

$$\begin{aligned}\text{贷款利息} &= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times [(1 + 4.75\%)^{2.5} - 1] + (591 + 0 + 23 + 18 + 38) \times [(1 + 4.75\%)^{(2.5 \div 2)} - 1] \\ &= 40 + 0.1268 \times P_{\pm} \text{ (万元)}\end{aligned}$$

H 销售税费

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

$$\text{销售税费} = 1909 \div (1 + 5\%) \times 5.5\% = 100 \text{ (万元)}$$

I 开发成本

开发成本为上述 8 项合计，则有：



$$\begin{aligned} \text{开发成本} &= 591 + 0 + 23 + 18 + 38 + P_{\pm} \times 0.0305 + 40 + 0.1268 \times P_{\pm} + 100 = \\ &810 + 0.1573 \times P_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(4) 开发利润（投资利润）

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

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

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times 25\% + (591 + 0 + 23 + 18 + 38) \times 25\% \\ &= 168 + 0.2576 \times P_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(5) 求取估价对象商业用途土地价格

$$\begin{aligned} \text{土地价格 (} P_{\pm} \text{)} &= \text{开发完成后的不动产总价} - \text{开发成本} - \text{开发利润} \\ &= 1909 - (810 + 0.1573 \times P_{\pm}) - (168 + 0.2576 \times P_{\pm}) \\ &= 658 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{楼面熟地单价} &= \text{土地价格} \div \text{可收益建筑规模} \times 10000 \\ &= 658 \div 1206.62 \times 10000 \\ &= 5453 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$



剩余法测算表（商业）

序号	项目名称	总额	面积	单价	相关系数	备注
1	开发完成后不动产总价	1909	1206.62	15822		
2	开发成本	$810+0.1573P_{\pm}$				(1) - (8) 之和
(1)	房屋建造成本	591				下述 5 项之和
1)	建安费用	521	1212.62	4300		
2)	勘察设计和前期工程费	26			5%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	不计取			0	以居住用房建安费用为基数计取
4)	红线内市政费用	36	1212.62	300		
5)	相关税费	8			1.5%	以建安费用为基数计取
(2)	红线外市政费用（土地开发费用）	—				
(3)	城市基础设施建设费	23				
(4)	管理费用	18			3%	以“(1) - (3)”为基数计算
(5)	销售费用	38			2%	以 1 为基数计取
(6)	购地税费	$0.0305P_{\pm}$			3.05%	以估价对象土地价格为基数记取
(7)	投资利息				4.75%	复利计息。后续开发成本、管理费用及销售费用产生的利息
1)	土地购买价格及购地税费产生的利息	$0.1268P_{\pm}$				$(1+\text{取得税费率}/(1+5\%)) \times \text{年利率} \times \text{建设期}$
2)	(1) - (5) 项产生的利息	40				$(1) - (3) \text{ 项} \times \text{年利率} \times \text{建设期} \div 2$
(8)	销售税费	100			5.5%	以“开发完成后不动产总价/(1+5%)”为基数计取
3	投资利润				25%	
1)	土地购买价格及购地税费应计的利润	$0.2576P_{\pm}$				$(P+P \times \text{取得税费率}/(1+5\%)) \times \text{利润率}$
2)	(1) - (5) 项及销售费用产生的利息	168				
4	土地价格	658				1-2-3
5	楼面熟地单价	5453				土地价格÷建筑规模

单位：万元、平方米、元/平方米

3.求取估价对象办公用途楼面熟地价

(1) 土地最有效利用方式

根据北京市规划和自然资源委员会出具的《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002 号]复印件及本次评估目的，本次评估设定如下：

A 设定估价对象能够顺利完成预期的开发建设目标；

B 本项目建筑物建设周期为 2.5 年；

C 建安费用在项目周期内均匀投入，利息按复利计算；

D 在开发建设期间，房地产市场不会发生大的变化；

E 本项目最佳用途为办公；

F 该项目在建成后即销售完毕；

G 在开发过程中或有调整规划用途情况建议参照本估价结果价值水平。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算估价对象价格的一种方法。

剩余法基本公式如下：

熟地价值：待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

(2) 开发完成后办公用途房地产价值的确定

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

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

根据项目的整体建筑规模和预期设备、装修标准，预计本项目建筑



物建设周期为 2.5 年。

由于项目未来可能涉及商业、办公用途，我公司评估专业人员对估价对象周边住宅小区配套规划情况进行了调查，如下表所示：

序号	项目名称	地上总规划建设规模（平方米）	地上住宅总建筑面积（平方米）	地上配套总建筑面积（平方米）	配套占比（%）
1	溪翁庄镇 A-02、B-03 等地块	232682.4	205232.8	26533	11.4
2	阳光水岸住宅小区项目	36680	36560	120	0.33
3	檀州家园住宅区项目	561267	501276	59991	10.69
4	碧桂园	38625.24	36484.43	296.87	0.77

上表中各项目配套占比相差较大，从 0.33% 到 11.4%。其中，1 号项目位于密云区溪翁庄镇，距离估价对象约 10 公里，且配套为旅游设施，不具有可比性；2、3 号项目均为 2017 年之前出具的规划条件，距价值时点时间较长；4 号项目位置紧邻估价对象且为新规划项目，具有可比性。

综上，按照北京市人民政府关于印发《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》的通知【京政发（2015）7 号】的要求，并通过上述情况分析确定配套设施的比例为 1%。

本次估价对象 6023、6024 地块共 2 宗地，用地规模合计土地面积为 64531.282 平方米，全部为建设用地，出让地上建筑规模 120662 平方米，故本次评估设定办公用途出让地上建筑规模 1206.62 平方米。

开发完成后的房地产价值的确定根据评估专业人员的市场调查及查询中指数据、建委网站等网上发布信息，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、容积率、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。

· 求取房地年总收益



A.租金收入：

通过对北京市办公用房租赁市场的调查，评估专业人员选取近期同一供需圈内邻近地区的三个租赁案例进行比较。

本次评估采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。详见下表，位置图如下：

估价对象及案例位置示意图：



表 5：比较因素条件说明及指数表

比较因素	估价对象		案例：G		案例：H		案例：I	
	北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地	系数	密云城区新西路 41 号	系数	密云区园林路 7 号院	系数	河南寨村	系数
	密云区檀营乡		密云区密云镇		密云区密云镇		密云区河南寨村	
交易时间	2019.11.11	100	2019.11	100	2019.11	100	2019.10	100



比较因素		估价对象		案例：G		案例：H		案例：I	
		北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地	系数	密云城区新西路 41 号	系数	密云区园林路 7 号院	系数	河南寨村	系数
		密云区檀营乡		密云区密云镇		密云区密云镇		密云区河南寨村	
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
用途		办公	100	办公	100	办公	100	办公	100
土地使用年限（年）		40-50（含）	100	40-50（含）	100	40-50（含）	100	40-50（含）	100
区域因素	办公聚集程度	估价对象周边办公楼项目少，规模小，办公集聚程度差。	100	案例 G 周边办公楼项目少，规模小，办公集聚程度差。	100	案例 H 周边办公楼项目少，规模小，办公集聚程度差。	100	案例 I 周边办公楼项目少，规模小，办公集聚程度差。	100
	交通便捷度	估价对象属于密云区檀营乡，位于檀营街以东。估价对象紧邻城市次干道——站东路。周边有 868 路、980 路、987 路、密 37 路、密 38 路、密 50 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围有铁路密云北站、 无轨道交通站点 ，综合评价交通便捷度一般。	100	以案例 G 为中心半径 1 公里范围内最高级别道路为城市次干道——新西路，周边有密 2 路、密 12 路、密 13 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。	100	以案例 H 为中心半径 1 公里范围内最高级别道路为城市次干道——园林路，周边有密 1 路、密 6 路、密 7 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。	100	以案例 I 为中心半径 1 公里范围内最高级别道路为城市次干道——顺密路支线，周边有密 10 路、密 13 路、h52 路等多条公交线路通过，周边 2 公里范围无轨道交通站点，综合评价交通便捷度一般。	100
	公共配套设施	估价对象所在区域有幼儿园、小学、中学等教育资源，有银行等金融机构，有医院等医疗设施，公共服务设施状况齐备度一般。	100	案例 G 所在区域有幼儿园、小学、中学等教育资源，有银行等金融机构，有医院等医疗设施，公共服务设施状况齐备度一般。	100	案例 H 所在区域有幼儿园、小学、中学等教育资源，有银行等金融机构，有医院等医疗设施，公共服务设施状况齐备度一般。	100	案例 I 所在区域有、幼儿园、小学、中学等教育资源，有银行等金融机构，有医院等医疗设施，但设施级别较低，公共服务设施状况齐备度差。	98



比较因素		估价对象		案例：G		案例：H		案例：I	
		北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地	系数	密云城区新西路 41 号	系数	密云区园林路 7 号院	系数	河南寨村	系数
		密云区檀营乡		密云区密云镇		密云区密云镇		密云区河南寨村	
	红线外基础设施水平	估价对象所在区域基础设施水平达到六通。	100	案例 G 所在区域基础设施水平达到六通。	100	案例 H 所在区域基础设施水平达到六通。	100	案例 I 所在区域基础设施水平达到六通。	100
区域因素	环境质量	估价对象所在密云区檀营乡，周边 5 公里范围内有自然水域白河过境，有冶仙塔、白河公园、滨河公园，绿化条件较好；周边 5 公里范围内有博物馆、密云清真寺、密云青少年宫、首都经济贸易大学密云分校等人文场所。 周边 1.5 公里内无产业园区。 综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	周边绿化条件较好，区域内有滨河公园、密虹公园等自然景观，综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	周边绿化条件较好，区域内有密虹公园、绿岛公园等自然景观，综合考虑自然环境与人文环境较好。	100	周边绿化条件较好，区域内有北京南山滑雪场等自然景观，综合考虑自然环境与人文环境较好。	100
	毗邻道路等级	城市次干道——站东路	100	城市次干道——新西路	100	城市次干道——园林路	100	城市次干道——顺密路支线	100
个别因素	办公类型	标准写字楼	100	非标准写字楼	98	标准写字楼	100	标准写字楼	100
	建筑结构	钢混	100	混合	98	混合	98	混合	98
	公共部分装修	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100
	层高	标准层高	100	标准层高	100	标准层高	100	标准层高	100
	物业管理	普通物业公司	100	普通物业公司	100	普通物业公司	100	普通物业公司	100
	建筑规模（平方米）	1206.62	100	300	108	1120	100	400	108
	内部装修	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100	普通装修	100
	内部装修维护情况	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100

表 6：因素修正和调整系数表

比较因素		案例：G	案例：H	案例：I
		长安商业街	果园西里	阳光建材街
交易时间		100/ 100	100/ 100	100/ 100
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
用途		100/ 100	100/ 100	100/ 100
土地使用年限		100/ 100	100/ 100	100/ 100
区域因素	办公聚集程度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 98
	红线外基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	环境质量	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	毗邻道路等级	100/ 100	100/ 100	100/ 100
个别因素	办公类型	100/ 98	100/ 100	100/ 100
	建筑结构	100/ 98	100/ 98	100/ 98
	公共部分装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	层高	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	物业管理	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	建筑规模	100/ 108	100/ 100	100/ 108
	内部装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	内部装修维护情况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
租金价格（元/平方米/天）		2.45	2.35	2.28
比较价格（元/平方米/天）		2.36	2.4	2.2
租金单价（元/平方米/天）		2.32		

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

$$\text{比准价格} = (2.36 + 2.4 + 2.2) \div 3$$

$$= 2.32 \text{（元/平方米）}$$

根据《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目 6005、6023 和 6024 地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161 号]、《北京市规划和自然资源委员会关于土地储备开发项目成本预审会议纪要（2018 年第八期）》复印件，估价对象出让地块地



上建筑规模为 121262 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 200 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 200 平方米）。同时依据估价对象周边住宅小区配套规划情况分析，确定配套设施的比例为 1%。故办公用房可收益建筑规模为 1206.62 平方米（ $(121262-600) \times 1\% = 1206.62$ 平方米）。

本次评估确定估价对象办公用房租金水平平均为 2.32 元/天·平方米；估价对象所属项目周边写字楼少，需求量少，故设定空置率取 8%；每年按 365 天计算。则有：

$$\begin{aligned}\text{年租金收入} &= 2.32 \times 1206.62 \times 365 \times (1-8\%) \\ &= 94 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

B. 押金利息

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

$$\begin{aligned}\text{押金利息} &= 94 \div 12 \times 1.5\% \times 1 \\ &= 0 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

C. 房地年总收益

综上，估价对象的年总收益为前述 2 项之和。则有：

$$\begin{aligned}\text{年总收益} &= 94 + 0 \\ &= 94 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(2) 房地年纯收益：

A. 建筑物现值

(A) 建造成本

a. 建安费用

估价对象出让地块地上建筑规模为 **121262** 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 **200** 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 **200** 平方米）均计算建安成本。同时依据估价对象周边住宅小区配套规划情况分析，确定配套设施的比例为 **1%**。故办公用房计算建安费用的总建筑面积为 **1212.62** 平方米。

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定估价对象办公用房建安费用为 **4000** 元/平方米，则建安费用为：

$$\begin{aligned}\text{总额} &= 4000 \times 1212.62 \div 10000 \\ &= 485 \text{（万元）}\end{aligned}$$

b. 勘察设计和前期工程费

勘察设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的 **5%** 取费，则：

$$\begin{aligned}\text{总额} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 485 \times 5\% \\ &= 24 \text{（万元）}\end{aligned}$$

c. 公共配套设施费用

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

d. 红线内基础设施建设费



红线内基础设施建设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、有线电视等设施的建设费用；估价对象开发程度为“六通一平”，结合估价对象所在区域实际情况确定基础设施建设费为 300 元/平方米，则：

$$\begin{aligned}\text{总额} &= \text{建筑规模} \times \text{取费标准} \\ &= 1212.62 \times 300 \div 10000 \\ &= 36 \text{（万元）}\end{aligned}$$

e. 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：

$$\begin{aligned}\text{总额} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 485 \times 1.5\% \\ &= 7 \text{（万元）}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{f. 建造成本} &= 485 + 24 + 0 + 36 + 7 \\ &= 552 \text{（万元）}\end{aligned}$$

（B）管理费用

管理费用包括人员工资、办公费、差旅费等，按照建造成本的 3% 计算，则：

$$\begin{aligned}\text{总额} &= 552 \times 3\% \\ &= 17 \text{（万元）}\end{aligned}$$

（C）销售费用

假设建筑物重置价值为 $V_{\text{建}}$ ，按照建筑物重置价值的 2% 计算，则：

$$\text{总额} = V_{\text{建}} \times 2\% \text{ (万元)}$$

(D) 贷款利息

建筑物工期为 2.5 年，取 1~3 年期固定资产贷款年利息率 4.75%，以建造成本、管理费用及销售费用为基数，计息期按建筑物工期一半计算，则：

$$\begin{aligned} \text{总额} &= (552+17+V_{\text{建}} \times 2\%) \times ((1+4.75\%)^{(2.5 \div 2)} - 1)) \\ &= 34 + 0.0012V_{\text{建}} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(E) 开发利润

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。根据估价人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高，而且，近年来北京市居住、综合等各用途开发利润率均有较大幅度的增长。

估价对象所属项目为大型居住项目，位于北京市密云区，周边同类、同体量商业项目的成本利润经调查可知，利润率一般在 15%~30% 之间，综合上述各项因素，本次取项目商业用途综合利润率为 15%。则：

$$\begin{aligned} \text{总额} &= (552+17+V_{\text{建}} \times 2\%) \times 15\% \\ &= 85 + 0.003 V_{\text{建}} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(F) 销售税费

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

为 5%，附加税费为 0.5%）。则

$$\text{总额} = V_{\text{建}} \times 0.055 \div (1+5\%) = V_{\text{建}} \times 0.0524 \text{ (万元)}$$

(G) 建筑物现值

$$\text{a. 建筑物重置价值} = (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F)$$

$$V_{\text{建}} = 552 + 17 + V_{\text{建}} \times 2\% + 34 + V_{\text{建}} \times 0.0012 + 85 + V_{\text{建}} \times 0.003 + V_{\text{建}} \times 0.0524$$

$$\text{则: } V_{\text{建}} = 745 \text{ (万元)}$$

b. 成新率

根据评估专业人员实地查勘，估价对象尚未开工建设，设定估价对象成新率为 100%，围护墙完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好

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

$$= 745 \times 100\%$$

$$= 745 \text{ (万元)}$$

B. 年经营费用

(A) 税费

a. 增值税

$$\text{增值税} = \text{年总收益} \times \text{费率} / (1+5\%)$$

$$= 94 \times 5.5\% \div (1+5\%)$$

$$= 4.9 \text{ (万元)}$$

b. 房产税

$$\text{房产税} = \text{建筑物重置价格} \times \text{费率} \times (1-30\%)$$

$$= 745 \times 1.2\% \times (1-30\%)$$

$$= 6.3 \text{ (万元)}$$

c. 城镇土地使用税

$$\begin{aligned}\text{城镇土地使用税} &= \text{土地面积} \times \text{取费标准} \div 10000 \\ &= 64531.282 \times 1\% \times 1.5 \div 10000 \\ &= 0.1 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

D. 税费 = a + b + c

$$= 11.3 \text{ (万元)}$$

(B) 维修费

维修费是为维持物业正常使用的而投入的维修费用，结合估价对象的实际情况，按照估价对象建筑物重置价格的 1.00% 计算，则有：

$$\begin{aligned}\text{维修费} &= 745 \times 1\% \\ &= 7.5 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(C) 保险费

保险费属家庭财产保险范畴，主要保障火灾、爆炸、雷击等自然灾害和意外事故造成的房屋损失，按照建筑物现值的 0.100% 计算，则有：

$$\begin{aligned}\text{保险费} &= 7.5 \times 0.100\% \\ &= 0.7 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(D) 管理费用

管理费用是物业公司为维持物业正常使用的必要支出，主要包括人员工资、办公费等，根据估价对象所处区域市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照年总收益的 1.0% 计算，则有：

$$\begin{aligned}\text{管理费用} &= 94 \times 1.0\% \\ &= 0.9 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(E) 年经营费用

年经营费用为上述 4 项之和，则有：

$$\text{年经营费用} = 11.3 + 7.5 + 0.7 + 0.9$$



$$=20 \text{ (万元)}$$

C. 房地年纯收益 (A)

房地年纯收益=年总收益-年经营费用

$$=94-20$$

$$=74 \text{ (万元)}$$

D. 综合还原率 (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一年期国债年利率（3%），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0.5%-1.5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为1%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出综合还原率为4%。

E. 收益年期 (n)

估价对象土地为拟出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为50年。估价对象办公用房拟建设为钢混结构，经济耐用年限为60年。剩余土地使用年限短于建筑物经济耐用年限。结合本次估价目的，本次评估估价对象收益期设定为剩余土地使用年限。因此，估价对象收益年限确定为50年。

F. 估价对象办公用房开发完成后不动产总价

办公用房开发完成后不动产总价= $A \times \{1 - [(1+g) / (1+Y)]^n\} / (Y-g)$

$$=1590 \text{ (万元)}$$

(3) 开发成本

A 建造成本

(A) 建安费用

估价对象出让地块地上建筑规模为 **121262** 平方米（其中，包含结合住宅底商或配套商业设施落实居委会、室内文体活动中心各一处、建筑规模各 **200** 平方米，规划邮政所一处，建筑规模 **200** 平方米）均计算建安费用。同时依据估价对象周边住宅小区配套规划情况分析，确定配套设施的比例为 **1%**。故办公用房计算建安费用的总建筑面积为 **1212.62** 平方米。

本次评估参考现行北京市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定估价对象办公用房建安费用为 **4000** 元/平方米，即：

$$\begin{aligned}\text{建安总价} &= 4000 \times 1212.62 \div 10000 \\ &= 485 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(B) 勘察设计和前期工程费

勘察设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的 **5%** 取费，则有：

$$\begin{aligned}\text{勘察设计和前期工程费} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 485 \times 5\% \\ &= 24 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

(C) 公共配套设施费用



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

(D) 红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通暖），结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为300元/平方米。即

$$\text{红线内市政基础设施费} = 1212.62 \times 300 \div 10000 = 36 \text{（万元）}$$

(E) 相关税费

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

$$\begin{aligned} \text{相关税费} &= \text{建安费用} \times \text{取费标准} \\ &= 485 \times 1.5\% \\ &= 7 \text{（万元）} \end{aligned}$$

(F) 建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

$$\begin{aligned} \text{建造成本} &= 485 + 24 + 0 + 36 + 7 \\ &= 552 \text{（万元）} \end{aligned}$$

B 红线外市政费用（土地开发费）

根据《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目

6005、6023 和 6024 地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161 号]复印件、《北京市规划和自然资源委员会关于土地储备开发项目成本预审会议纪要（2018 年第八期）》复印件，估价对象供地条件为红线外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热）。本次评估设定估价对象开发完成后红线外基础设施将达“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通热），故无需计取红线外市政费用（土地开发费）。

C. 城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。根据《北京市发展和改革委员会 北京市财政局关于密云区正式基础设施建设费收费标准的函》[京发改（2016）332 号]，住宅按建筑规模每平方米 150 元、非住宅按建筑规模每平方米 190 元征收，则有：

城市基础设施建设费

$$=190 \times 1212.62 \div 10000 = 23 \text{（万元）}$$

D 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）的 3% 计算，则有：

管理费用

$$= (552 + 0 + 23) \times 3\%$$

$$= 17 \text{（万元）}$$

E 销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的 **2%** 计算。

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= 1590 \times 2\% \\ &= 32 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

F 购地税费

假设土地价格为 $P_{\pm}$ ，买方购买估价对象税费主要为契税及印花税，税率为 **3.05%**。由于计税销售额为不含税销售额，故以土地价格扣除增值税税额为基数计缴。则有：

$$\begin{aligned}\text{购地税费} &= \text{土地价格} \times \text{税率} \\ &= P_{\pm} \times 3.05\% \\ &= P_{\pm} \times 0.0305 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

G 贷款利息

估价对象建筑物建设期为 **2.5** 年。估价对象土地价格 ($P_{\pm}$) 及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、管理费用于建设期内均匀投入，取 **1~3** 年期固定资产贷款年利息率 **4.75%**，以复利计息。则有：

$$\begin{aligned}\text{贷款利息} &= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times [(1 + 4.75\%)^{2.5} - 1] + (552 + 0 + 23 + 17 + 32) \times [(1 + 4.75\%)^{(2.5 \div 2)} - 1] \\ &= 37 + 0.1268 \times P_{\pm} \text{ (万元)}\end{aligned}$$

H 销售税费

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

$$\text{销售税费} = 1590 \div (1+5\%) \times 5.5\% = 83 \text{（万元）}$$

I 开发成本

开发成本为上述 8 项合计，则有：

$$\begin{aligned} \text{开发成本} &= 552 + 0 + 23 + 17 + 32 + P_{\pm} \times 0.0305 + 37 + 0.1268 \times P_{\pm} + 83 = \\ &= 744 + 0.1573 \times P_{\pm} \text{（万元）} \end{aligned}$$

（4）开发利润（投资利润）

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

估价对象为办公用地，位于北京市密云区，属于北京市郊区，根据估价对象的实际情况，本次取项目办公用途综合利润率为 15%。计算基数为全部预付资本即：土地购买价格、开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费。则有：

开发利润

$$= (P_{\pm} + P_{\pm} \times 0.0305) \times 15\% + (552 + 0 + 23 + 17 + 32) \times 15\%$$

$$= 94 + 0.1546 \times P_{\pm} \text{（万元）}$$



(5) 求取估价对象土地价格

土地价格 ($P_{\pm}$)

=开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

=1590-(744+0.1573× $P_{\pm}$)-(94+0.1546× $P_{\pm}$)

=573 (万元)

楼面熟地单价=土地价格÷建筑规模×10000

=573÷1206.62×10000

=4749 (元/平方米)

(转下页)

剩余法测算表 (办公)



序号	项目名称	总额	面积	单价	相关系数	备注
1	开发完成后不动产总价	1590	1206.62	13177		
2	开发成本	744+0.157 3 P _±				(1) - (8) 之和
(1)	房屋建造成本	552				下述 5 项之和
1)	建安费用	485	1212.62	4000		
2)	勘察设计和前期工程费	24			5%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	不计取			0%	以居住用房建安费用为基数计取
4)	红线内市政费用	36	1216.26	300		
5)	相关税费	7			1.5%	以建安费用为基数计取
(2)	红线外市政费用 (土地开发费用)	——				
(3)	城市基础设施建设费	23				
(4)	管理费用	17			3%	以“(1) - (3)”为基数计算
(5)	销售费用	32			2%	以 1 为基数计取
(6)	购地税费	0.0305 P _±			3.05%	以估价对象土地价格为基数记取
(7)	投资利息				4.75%	复利计息。后续开发成本、管理费用及销售费用产生的利息
1)	土地购买价格及购地税费产生的利息	0.1268 P _±				$(1 + \text{取得税费率} / (1 + 5\%)) \times \text{年利率} \times \text{建设期}$
2)	(1) - (5) 项产生的利息	37				$(1) - (3) \text{ 项} \times \text{年利率} \times \text{建设期} \div 2$
(8)	销售税费	83			5.5%	以“开发完成后不动产总价 / (1 + 5%)”为基数计取
3	投资利润				15%	
1)	土地购买价格及购地税费应计的利润	0.1546 P _±				$(P + P \times \text{取得税费率} / (1 + 5\%)) \times \text{利润率}$
2)	(1) - (5) 项及销售费用产生的利息	94				
4.	土地价格	573				1-2-3
5.	楼面熟地单价	4749				土地价格 ÷ 建筑规模

单位：万元、平方米、元/平方米

三、求取估价对象各用途楼面熟地价



根据区域土地市场情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，此次评估采用了基准地价系数修正法和剩余法确定估价对象居住、商业及办公用途楼面熟地价水平，由于目前北京市以基准地价作为重要参考依据，要求地价评估必须采用基准地价系数修正法，故基准地价系数修正法是确定政府土地出让收益的重要依据之一；剩余法是从房地产的角度反应土地价格水平，属于对设定开发条件下的的地价单独评估的情况，能够体现土地的价格，故剩余法也是判断政府土地出让收益水平的重要依据；二种评估方法各有其侧重，从不同的角度反映了估价对象的地价水平，定量分析如下：

居住、商业及办公用途权重确定打分评价体系

评价因素	标准 分值	打分考虑因素	估价对象	
			基准地 价系数 修正法	剩余 法
估价方法的代 表性	25	1.估价方法选取分析充分、合理，取 20～25 分；	15	20
		2.估价方法选取分析较充分、合理，取 10～19 分；		
		3.估价方法选取分析较不充分，取 0～9 分；		
估价方法所要求 的估价资料 的完整性	15	1.估价资料完整，来源依据充分，取 10～15 分；	10	15
		2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取 0～9 分；		
参数选取的客 观性	15	1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取 10～15 分；	10	15
		2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取 0～9 分；		
参数确定的时 效性	15	1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过 1 年，取 10～15 分；	10	15
		2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过 1 年，取 0～9 分；		
估价结果的现 势性	30	1.估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取 20～30 分；	15	25
		2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取 10～19 分；		
		3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取 0～9 分；		
分值			60	90
权重			40%	60%



则：各用途楼面熟地价如下：

$$\begin{aligned} \text{居住用途楼面熟地价} &= 5879 \times 40\% + 6524 \times 60\% \\ &= 6266 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{商业用途楼面熟地价} &= 4595 \times 40\% + 5453 \times 60\% \\ &= 5110 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{办公用途楼面熟地价} &= 4526 \times 40\% + 4749 \times 60\% \\ &= 4660 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

如下图所示：

用途	方法	楼面熟地价 (元/平方米)	权重	权重后楼面熟地价 (元/平方米)
居住	基准地价系数修正法	5879	40.00%	6266
	剩余法	6524	60.00%	
商业	基准地价系数修正法	4595	40.00%	5110
	剩余法	5453	60.00%	
办公	基准地价系数修正法	4526	40.00%	4660
	剩余法	4749	60.00%	

各用途楼面熟地总价如下：

$$\begin{aligned} \text{居住用途楼面熟地总价} &= 6266 \times 120662 \div 10000 \\ &= 75606.81 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{商业用途楼面熟地总价} &= 5110 \times 1206.62 \div 10000 \\ &= 616.58 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{办公用途楼面熟地总价} &= 4660 \times 1206.62 \div 10000 \\ &= 562.28 \text{ (万元)} \end{aligned}$$



用途	出让建筑 面积 (㎡)	楼面熟地 单价 (元/㎡)	熟地总价 (万元)
居住	120662	6266	75606.81
商业	——	5110	——
办公	——	4660	——
合计	120662	——	75606.81

五、政府土地出让收益

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

估价对象各用途政府土地收益如下：

居住用途楼面政府土地出让收益

$$=6266 \times 25\%$$

$$=1567 \text{ (元/平方米)}$$

商业用途楼面政府土地出让收益

$$=5110 \times 25\%$$

$$=1278 \text{ (元/平方米)}$$

办公用途楼面政府土地出让收益

$$=4660 \times 25\%$$

$$=1165 \text{ (元/平方米)}$$



估价对象各用途政府土地总收益如下：

居住用途楼面政府土地出让总收益

$$=1567 \times 120662 \div 10000$$

$$=18907.74 \text{（万元）}$$

商业用途楼面政府土地出让总收益

$$=1278 \times 1206.62 \div 10000$$

$$=154.21 \text{（万元）}$$

办公用途楼面政府土地出让总收益

$$=1165 \times 1206.62 \div 10000$$

$$=140.57 \text{（万元）}$$

用途	出让建筑规模 (m^2)	政府土地出让 收益熟地单价 (元/ m^2)	政府土地出让收益熟地 总价 (万元)
居住	120662	1567	18907.74
商业	——	1278	——
办公	——	1165	——
合计	120662	——	18907.74

（转下页）



六、估价结果的确定

估价对象位于北京市基准地价居住九级（IX-密 1）、商业九级（IX-密 1）、办公九级（IX-密 1）范围内。评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（基准地价系数修正法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的楼面熟地价、政府土地出让收益、土地补偿总额为：

熟地价：

熟地价总额：**75606.81 万元**

大写金额：柒亿伍仟陆佰零陆万捌仟壹佰元整

政府土地出让收益：

政府土地出让收益总额：**18907.74 万元**

大写金额：壹亿捌仟玖佰零柒万柒仟肆佰元整

详见《估价结果汇总表》

土地补偿费总额：

土地补偿费总额：**130690.19 万元**

大写金额：壹拾叁亿零陆佰玖拾万零壹仟玖佰元整

详见《估价结果汇总表》

本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。

（转下页）



北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地估价结果汇总表

	楼面单价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
居住用途熟地价	6266	120662	75606.81
商业用途熟地价	5110	—	—
办公用途熟地价	4660	—	—
熟地总价	—	—	75606.81

	楼面单价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
居住用途政府土地出让收益	1567	120662	18907.74
商业用途政府土地出让收益	1278	—	—
办公用途政府土地出让收益	1165	—	—
政府土地出让收益总价	—	—	18907.74

出让底价建议：建议本项目出让底价不低于熟地总价 **75606.81** 万元。



第四部分 附 件

1. 《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》复印件
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地勘察情况和相关照片
4. 《北京市人民政府关于密云区二〇一七年度批次建设用地的批复》[京政地字（2017）17号]复印件
5. 《北京市密云区人民政府关于密云区檀营乡土地储备开发项目6005、6023 和 6024 地块土地开发成本有关问题的函》[密政函[2018]161号]复印件
6. 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备供应）》[2018 规土（密）条供字 0002号]复印件
7. 《关于土地储备开发项目成本预审会议纪要（2018 年第八期）》复印件
8. 《北京市住房和城乡建设委员会关于完善限价房项目有关工作的指示》[京建文【2019】184号]复印件
9. 估价机构《营业执照（副本）》复印件
10. 估价机构评估资质复印件
11. 评估专业人员资质证书复印件