

— 估价项目名称 :

北京市通州区梨园镇翠景南里东区（110112006001GB00322W00000000）住宅、商业、办公、地下仓储、地下车库用房出让国有建设用地使用权抵押价格预评估

— 委托估价方 :

北京睿豪荣通房地产开发有限公司

— 受托估价单位 :

北京康正宏基房地产评估有限公司

— 土地估价师 :

王鹏、郑燚

— 土地估价报告编号 :

康正预评字 2019-1-0748-P07DYGJ3 号



评估意见函

北京睿豪荣通房地产开发有限公司：

受贵公司委托，我公司对北京市通州区梨园镇翠景南里东区（110112006001GB00322W00000000）住宅、商业、办公、地下仓储、地下车库用房出让国有建设用地使用权抵押价格进行了预评估。

估价对象：估价对象为北京睿豪荣通房地产开发有限公司使用的、位于北京市通州区梨园镇翠景南里东区。根据《不动产权证书》[京（2016）通州区不动产权第0000140号]，估价对象出让国有建设用地使用权面积为42443.6平方米。根据不动产权利人提供的《经济技术指标表》，估价对象拟分为两个地块开发建设，其中，住宅地块规划建筑面积为88839.9平方米（不含人防）（其中，住宅用房规划建筑面积为62884平方米，地下仓储用房规划建筑面积为6797.9平方米，地下车库用房规划建筑面积为19158平方米）；商业地块规划建筑面积为33333.72平方米（不含人防）（其中，商业用房规划建筑面积为2826.85平方米，办公用房规划建筑面积为20067.1平方米，地下商业用房规划建筑面积为1382.7平方米，地下车库用房规划建筑面积为9057.07平方米）。

估价目的：委托估价方在向金融机构（中信信托有限责任公司）办理贷款手续过程中，特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对估价对象进行评估。本次评估为确定标的物之抵押贷款额度提供参考依据而评估出让国有建设用地使用权抵押价格。

估价期日：2020年3月16日

地价定义：

1.用途

根据《不动产权证书》[京（2016）通州区不动产权第0000140号]，本次评估估价对象证载用途为住宅、配套、非配套、地下车库。根据《经济技术指标表》，估价对象土地规划用途为住宅、商业、办公、地下仓储、地下车库，上述用途符合《不动产权证书》[京（2016）通州区不动产权第0000140号]证载地类范围。本次评估设定用途为住宅、商业（配套）、办公（非配套）、地下仓储、地下车库。

2.土地开发程度

根据委托估价方介绍及评估专业人员现场勘查，本次评估估价对象实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、燃气）、宗地红线内场地平



整。本次评估设定土地开发程度为红线外市政基础设施达“七通”、宗地红线内场地平整。

3. 规划利用条件

根据《不动产权证书》[京(2016)通州区不动产权第0000140号]，估价对象出让国有建设用地使用权面积为42443.6平方米。根据《经济技术指标表》，估价对象规划建筑面积为122173.62平方米(不含人防)。

4. 土地使用年限

本次估价对象为出让国有建设用地使用权，依据《不动产权证书》[京(2016)通州区不动产权第0000140号]，土地终止日期为住宅2073年11月18日，配套2043年11月18日、非配套2043年11月18日，地下车库2053年11月18日。本次评估设定估价对象用途为住宅、商业(配套)、办公(非配套)、地下仓储、地下车库，其中地下仓储用途土地法定最高出让年限为50年。结合估价对象土地出让起始日期确定地下仓储用途土地终止日期为2053年11月18日，截至估价期日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为地下仓储33.7年。综上，本次评估设定估价对象剩余土地使用年限为住宅53.7年，商业、办公23.7年，地下仓储、地下车库33.7年。

5. 地价定义

本次估价的“出让国有建设用地使用权价格”是指在估价对象土地所有权为国家所有，使用权性质为出让，在公开市场条件下、于估价期日2020年3月16日，在规划利用条件下，设定土地开发程度为红线外“七通”、宗地内场地平整，设定用途为住宅、商业、办公、地下仓储、地下车库，剩余土地使用年限为住宅53.7年，商业、办公23.7年，地下仓储、地下车库33.7年的出让国有建设用地使用权价格。

本次估价的“抵押担保权已注销时的抵押价格”是指估价对象在估价期日的“出让国有建设用地使用权价格”扣减估价师于估价期日所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款后的余额。

“法定优先受偿款”是指假定在估价期日实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、因规划条件变更需补交的政府土地收益、发包人拖欠的建筑工程价款以及其他法定优先受偿款。

估价结果：评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法(市场比较法、



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出让国有建设用地使用权预评估价格详见估价结果一览表。

(转下页)



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

估价期日：2020年1月2日

估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价期日土地使用者	不动产单元号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用年限/年	出让国有建设用地使用权面积/㎡	规划建筑面积/㎡	单位面积地价/元/㎡	楼面地价/元/㎡	总地价/万元
				证载	实际	设定	规划	实际	设定								
北京睿豪荣通房地产开发有限公司	110112006001GB00322W0000000	北京市通州区梨园镇翠景南里东区	京(2016)通州区不动产权第0000140号	住宅、配套、非配套、地下车库	——	住宅、商业、办公、地下仓储、地下车库	1.8	——	1.8	红线外“七通”、宗地红线内场地平整	红线外“七通”、宗地红线内场地平整	住宅53.7年，商业、办公23.7年，地下仓储、地下车库33.7年	42443.6	122173.62	68716	23872	291655
估价师知悉的除抵押担保权以外的法定优先受偿款																	1378
抵押担保权已注销时的抵押价格																	290277
抵押净值																	233343

币种：人民币

(转下页)



一、上述估价结果的限定条件

1. 权利限制：根据估价对象《不动产权证书》[京（2016）通州区不动产权第 0000140 号]复印件，截至估价期日，估价对象已设定抵押，估价对象未设定租赁等其他他项权利。
2. 基础设施条件：估价对象实际开发程度为红线外“七通”、宗地红线内场地平整；本次评估设定开发程度为红线外“七通”、宗地红线内场地平整。
3. 估价规划限制条件：详见《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2003）第 1093 号]及附件、《经济技术指标表》。
4. 影响价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1. 本《评估意见函》中所列估价结果为初评结果，准确金额以本公司出具的正式《土地估价报告》为准。
2. 本《评估意见函》仅供金融机构进行内部审核使用，不做其他目的之用。
3. 抵押双方在办理抵押登记手续时，应使用本公司出具的正式《土地估价报告》，特提请报告使用者注意。

4. 估价师所知悉的法定优先受偿款情况为：

- (1) 根据估价对象《不动产权证书》[京（2016）通州区不动产权第 0000140 号]复印件，截至估价期日，估价对象已设定抵押。上述权属证件中未登记该抵押权的具体情况（债权数额、期限等），且不动产权利人也未提供相关权利价值的说明。估价委托人拟在办理上述抵押权注销手续后再办理本次抵押登记手续，故本次评估以在办理本次抵押登记手续前先办理上述抵押登记注销手续为假设前提，估价结果为设定上述抵押担保权已注销时的抵押价格。
- (2) 根据委托估价方提供的《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2003）第 1093 号]以及相关款项支付凭证，截至估价期日，委托估价方依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。根据委托估价方提供的《经济技术指标表》，估价对象规划建筑面积超出《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字（2003）第 1093 号]及附件的约定，新增地下经营性商业用房、地下仓储用房及地下车库用房规划建筑面积共计为 26340.67 平方米，经估算，该部分需补缴的政府土地收益及相关



税费为 1378 万元。上述应补缴的政府土地收益金额仅为测算值，最终应补缴的金额应以土地管理部门的审定结果为准。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

综上，本次评估设定估价对象存在估价师知悉的除抵押担保权以外的法定优先受偿款为人民币 1378 万元整。

5. 截至估价期日，估价对象尚未取得《建设工程规划许可证》，估价对象规划建筑面积以估价委托人提供的《经济技术指标表》为依据进行设定。上述《经济技术指标表》所载住宅地块及商业地块土地面积总和与《不动产权证书》[京（2016）通州区不动产权第 0000140 号]所载不符，本次评估估价对象土地面积以《不动产权证书》[京（2016）通州区不动产权第 0000140 号]所载为准。

6. 本次估价结果以估价对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度，直至通过竣工验收，并能够在合理期限内正常投入使用，最终取得《不动产权证书》为前提条件，未考虑估价对象因其他原因无法顺利开工、完工而产生的重大影响，在此提请报告使用者注意。

7. 根据《物权法》[主席令第六十二号]第二百条，建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。在此提请报告使用者注意。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2020 年 3 月 18 日



预计处置时需缴纳的各项地价、税费清单计算明细表:

估价对象基本情况				
1	估价对象		北京市通州区梨园镇翠景南里东区 (110112006001GB00322W00000000) 住宅、商业、 办公、地下仓储、地下车库用房出让国有建设用地使用权	
2	价值时点		2020年3月16日	
3	评估总值		291655	
4	土地抵押价格		290277	
处置时需缴纳的相关税费				
序号	税(费)种		金额(万元)	计算方法
1	增值税及附加		15481	销售额×税率 5.60%
2	印花税		145	销售额×税率 0.05%
3	土地增值税		41308	增值额×税率 ——
4	合计	小写	56934	
		大写	伍亿陆仟玖佰叁拾肆万元整	
5	抵押净值	小写	233343	
		大写	贰拾叁亿叁仟叁佰肆拾叁万元整	
6	抵押净值单价		26266	



附件：测算过程

一、估价测算过程

技术指标

1. 估价对象经济技术指标

(1) 土地面积

根据《不动产权证书》[京(2016)通州区不动产权第0000140号]，估价对象出让国有建设用地使用权面积为42443.6平方米。根据不动产权利人提供的《经济技术指标表》，估价对象住宅地块分摊土地面积为34964.49平方米，商业地块分摊土地面积为6759.97平方米。

(2) 规划建筑面积

根据不动产权利人提供的《经济技术指标表》，住宅地块规划建筑面积为88839.9平方米（不含人防）（其中，住宅用房规划建筑面积为62884平方米，地下仓储用房规划建筑面积为6797.9平方米，地下车库用房规划建筑面积为19158平方米）；商业地块规划建筑面积为33333.72平方米（不含人防）（其中，商用房规划建筑面积为2826.85平方米，办公用房规划建筑面积为20067.1平方米，地下商业用房规划建筑面积为1382.7平方米，地下车库用房规划建筑面积为9057.07平方米）。

(3) 综合利润率

住宅地块：

本次利润率的计取中，住宅用房取20%、地下仓储用房取3%、地下车库用房取3%，则：

$$\text{综合利润率} = (62884 \times 20\% + 6797.9 \times 3\% + 19158 \times 3\%) \div 88839.9 = 15\%$$

商业地块：

本次利润率的计取中，商用房取15%、办公用房取10%、地下商业用房取10%、地下车库用房取3%，则：



综合利润率= $(2826.85 \times 15\% + 20067.1 \times 10\% + 1382.7 \times 10\% + 9057.07 \times 3\%) \div 33333.72$

=9%

2.工期情况说明:

住宅地块:

土地开发期: 0 年

建筑物建设期: 2.5 年

商业地块:

土地开发期: 0 年

建筑物建设期: 2 年

以上述条件为基础计算估价对象的价格。

住宅地块:

(一) 市场比较法

根据替代原则, 通过对北京市类似用地招拍挂市场的调查选取得案例并进行修正:

(转下页)

各案例位置及照片如下：

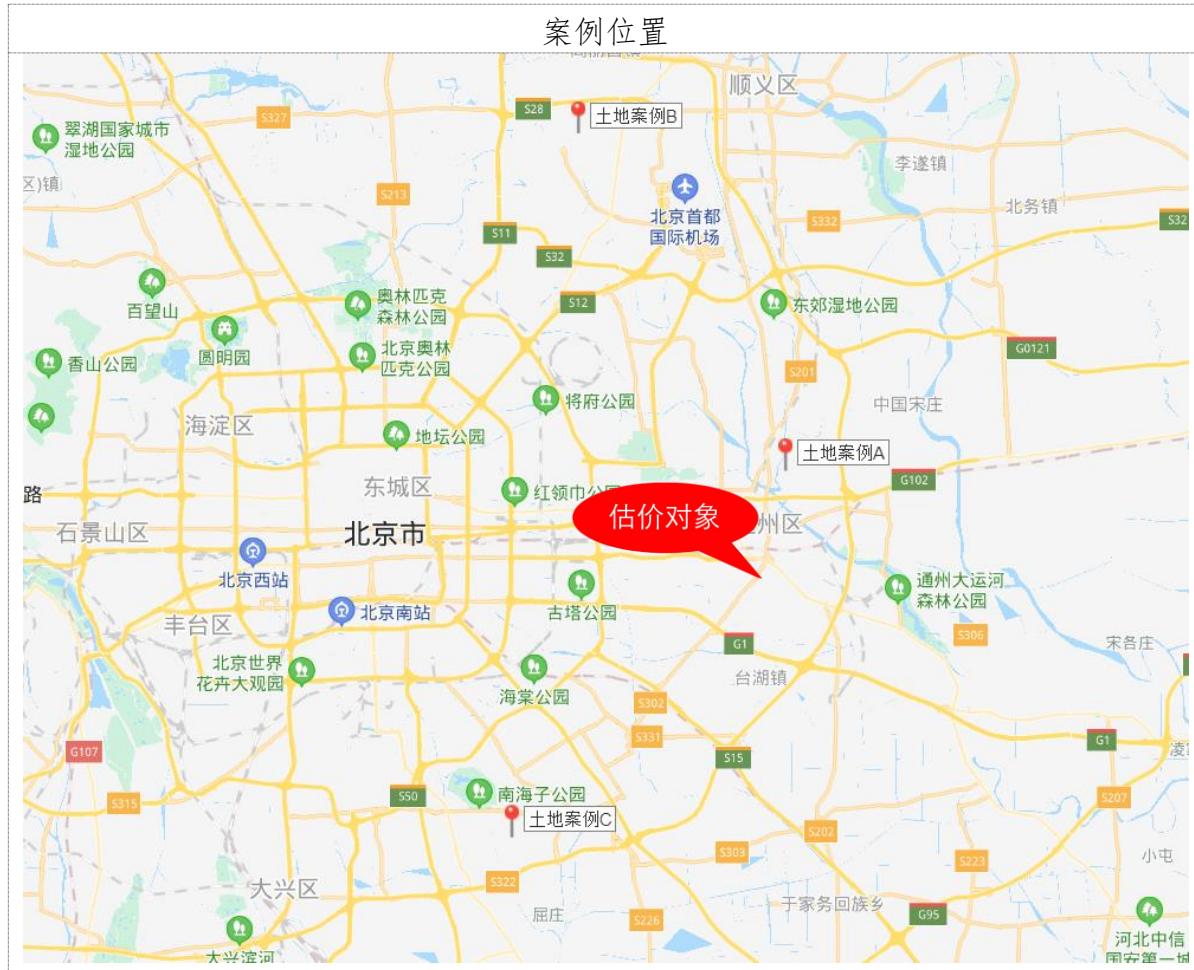




表 1：比较因素条件说明及指数表

		估价对象		案例：A		案例：B		案例：C	
比较因素		北京市通州区梨园镇翠景南里东区	修正幅度	北京市通州新城 0203 街区 TZ00-0203-6009 地块 R2 二类居住用地、TZ00-0203-6010 地块 A33 基础教育用地	修正幅度	北京市顺义区后沙峪镇顺义新城第 19 街区 SY00-0019-0075 地块 R2 二类居住用地	修正幅度	北京经济技术开发区河西 X89R2 地块 R2 二类居住用地国有建设用地	修正幅度
交易时间		2020 年 3 月 16 日	100	2019 年 2 月 2 日	98	2018 年 11 月 26 日	97.5	2018 年 10 月 19 日	97.5
市场状况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
用途		住宅	100	住宅、商业	95	住宅	100	住宅	100
土地使用年限（年）		住宅 53.7 年，商业、办公 23.7 年，地下仓储、地下车库 33.7 年	100	住宅 70 年、商业 40 年	107	住宅 70 年	107	住宅 70 年	107
容积率		2	100	1.6	103	2	100	2.5	97
配建		无	100	有	95	无	100	无	100
限价		无	100	均价 52508	90	均价 55711	90	均价 52695	90
区域因素	居住社区成熟度	较好	100	较好	100	一般	97	一般	97
	交通便捷度	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	区域土地利用方向	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	自然及人文环境状况	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	公共配套设施	较好	100	较好	100	较好	100	一般	97
	基础设施水平	七通	100	七通	100	七通	100	七通	100
个别因素	宗地面积 (m²)	34964.49	100	39084.34	100	66475.23	101	44933.4	100
	宗地形状	较规则	100	较规则	100	较规则	100	较规则	100
	临街宽度及深度	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	宗地开发程度	七通	100	六通	99.5	三通	98	六通	99.5
	工程地质条件	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100



表 2：因素修正及调整系数表

比较因素	案例: A	案例: B	案例: C
交易时间	100/ 98	100/ 97.5	100/ 97.5
市场状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
用途	100/ 95	100/ 100	100/ 100
土地使用年限(年)	100/ 107	100/ 107	100/ 107
容积率	100/ 103	100/ 100	100/ 97
配建	100/ 95	100/ 100	100/ 100
限价	100/ 90	100/ 90	100/ 90
区域因素	居住社区成熟度	100 100	100/ 97
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100
	区域土地利用方向	100/ 100	100/ 100
	自然及人文环境状况	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 97
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100
个别因素	宗地面积	100/ 100	100/ 100
	宗地形状	100/ 100	100/ 100
	临街宽度及深度	100/ 100	100/ 100
	宗地开发程度	100/ 99.5	100/ 98
	工程地质条件	100/ 100	100/ 100
成交楼面单价(元/平方米)	31826	33847	32938
比较价格(元/平方米)	36460	37547	38630

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

$$\text{地上楼面单价} = (36460 + 37547 + 38630) \div 3 = 37546 \text{ (元/平方米)}$$

土地购买价格(地上)

=地上楼面单价×地上可出让规划建筑面积

$$=37546 \times 62884 \div 10000$$

$$=236104 \text{ (万元)}$$



地下仓储用房土地价格

=地上楼面单价×地下空间修正系数×25%×建筑面积

$$= (37546 \times 0.25 \times 25\%) \times 6797.9 \div 10000$$

$$= 1595 \text{ (万元)}$$

地下车库用房土地价格

=地上楼面单价×地下空间修正系数×25%×建筑面积

$$= (37546 \times 0.2 \times 25\%) \times 19158 \div 10000$$

$$= 3596 \text{ (万元)}$$

土地购买价格

$$= 236104 + 1595 + 3596$$

$$= 241295 \text{ (万元)}$$

(二) 剩余法

1. 开发完成后的不动产总价

(1) 比较法求取住宅用房开发完成后价值

根据评估专业人员所掌握的市场资料，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、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

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	
		北京市通州区梨园镇翠景南里东区		通州万国城 MOMA		北京东湾		珠江阙	
交易时间		2020-3	100	2020-3	100	2019-12	99.5	2020-1	99.5
市场状况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
权益 状况	用途	住宅	100	住宅	100	住宅	100	住宅	100
	土地使用年限(年)	50-60(含)	100	60-70(含)	101	60-70(含)	101	50-60(含)	100



比较因素	估价对象		案例: D		案例: E		案例: F	
	北京市通州区梨园镇翠景南里东区		通州万国城 MOMA		北京东湾		珠江阙	
容积率	1.8	100	2.2	95	2.8	95	2.8	95
区位状况	居住社区成熟度	较好	100	较好	100	较好	100	较好
	交通便捷度	一般	100	一般	100	一般	100	一般
	公共配套设施	较好	100	较好	100	较好	100	较好
	基础设施水平	七通	100	七通	100	七通	100	七通
	自然及人文环境	一般	100	一般	100	一般	100	较好
实物状况	建筑类型	高层	100	高层	100	高层	100	高层
	项目建筑规模(m ²)	88839.9	100	210000	102	248136	102	375544.4
	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100	钢混
	建筑品质	高档	100	高档	100	高档	100	高档
	公共部分装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修
	成新度	100%	100	95%	100	100%	100	100%
	物业管理	专业	100	专业	100	专业	100	专业
	市政基础设施	七通	100	七通	100	七通	100	七通
	房型	平层	100	平层	100	平层	100	平层
	内部装修	精装修	100	精装修	100	精装修	100	精装修

(转下页)



表 4：因素修正及调整系数表

比较因素		案例: D	案例: E	案例: F
交易情况		100/ 100	100/ 99.5	100/ 99.5
市场状况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
权益状况	用途	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	土地使用年限	100/ 101	100/ 101	100/ 100
	容积率	100/ 95	100/ 95	100/ 95
区位状况	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
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	自然及人文环境	100/ 100	100/ 100	100/ 104
实物状况	建筑类型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	项目建筑规模	100/ 102	100/ 102	100/ 103
	建筑结构	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	建筑品质	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共部分装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	成新度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	物业管理	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	市政基础设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	房型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	内部装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
销售价格 (元/平方米)		64280	67653	69792
比较价值 (元/平方米)		65680	69473	68927

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

$$\text{楼面单价} = (65680 + 69473 + 68927) \div 3 = 68027 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{比较价值} = 68027 \times 62884 \div 10000 = 427781 \text{ (万元)}$$

(2) 比较法求取地下车库用房开发完成后价值



根据评估专业人员所掌握的市场资料，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、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

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	
		北京市通州区梨园镇翠景南里东区		富力金禧花园		中国铁建通瑞嘉苑		K2·清水湾	
交易时间		2020-3	100	2020-3	100	2020-3	100	2020-2	100
市场状况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
权益 状况	用途	车库	100	车库	100	车库	100	车库	100
	土地使用年限(年)	30-40(含)	100	40-50(含)	101	30-40(含)	100	40-50(含)	101
区位 状况	交通便捷度	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	公共配套设施	较好	100	一般	97	一般	97	一般	97
	基础设施水平	七通	100	七通	100	七通	100	七通	100
	自然及人文环境	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
实物 状况	配套类型	住宅	100	住宅	100	住宅	100	住宅	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
	成新率	100%	100	87%	98	97%	100	85%	98
	物业等级	专业	100	专业	100	专业	100	专业	100
	停车位面积	40	100	31	98	32	98	29	97
	车位类型	地下车位	100	普通车位	100	地下车位	100	地下车位	100

(转下页)



表 6：因素修正及调整系数表

比较因素		案例: G	案例: H	案例: I
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
市场状况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
权益状况	用途	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	土地使用年限(年)	100/ 101	100/ 100	100/ 101
区位状况	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 97	100/ 97	100/ 97
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	自然及人文环境	100/ 100	100/ 100	100/ 100
实物状况	配套类型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共部分装修	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	成新率	100/ 98	100/ 100	100/ 98
	物业等级	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	停车位面积	100/ 98	100/ 98	100/ 97
	车位类型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
销售价格(元/车位)		200000	208000	250000
比较价值(元/车位)		212562	218809	268441

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

$$\text{销售价格} = (212562 + 218809 + 268441) \div 3 = 233271 \text{ (元/车位)}$$

$$\text{比较价值} = 233271 \times 477 \div 10000 = 11127 \text{ (万元)}$$

$$\text{楼面单价} = 11127 \times 10000 \div 19158 = 5808 \text{ (元/平方米)}$$

(3) 收益法求取估价对象地下仓储用房开发完成后不动产价值

序号	项目	数额(万元)	计算公式	取费标准	
A	未来第一年年总收益	447	(A) + (B)		
(A)	年租金收入	447	租金 × 个数 × 月数 × (1-空置率)	租金 (元/天 • 平方米)	2
				建筑面积 (m ²)	6797.9
				天数(天)	365



序号	项目	数额(万元)	计算公式	取费标准	
				空置率 (%)	10.0%
B	建筑物现值	2377	建筑物重置价值($V_{建}$)×成新度	成新度 (%)	100
(A)	建造成本	1945	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施建设费+相关税费		
a	建安费用	1699	建安单价×建筑面积	建安单价(元/ m^2)	2500
b	勘察设计和前期工程费	85	建安费用×费率	费率 (%)	5%
c	公共配套设施费用	—	建安费用×费率	费率 (%)	不计取
d	红线内市政基础设施费	136	建筑面积×取费标准	费率(元/ m^2)	200
e	相关税费	25	建安费用×费率	费率 (%)	1.5%
(B)	管理费用	49	建造成本×费率	费率 (%)	2.5%
(C)	销售费用		建筑物重置价值($V_{建}$)×费率	销售费率 (%)	3%
(D)	贷款利息		复利计息		
a	(A) 及 (B) 项产生的利息	119	建造成本、管理费用及销售费用于建设周期(年)	建设周期(年)	2.5
b	销售费用产生的利息	0.0018 $V_{建}$	建设期内均匀投入	利息 (%)	4.75%
(E)	利润		(建造成本+管理费用+销售费用) ×利润率		
a	(A) - (C) 项产生的利润	60	(建造成本+管理费用) ×利润率	利润率 (%)	3%
b	销售费用产生的利润	0.0009 $V_{建}$	销售费用×利润率		
(F)	销售税费	0.0533	建筑物重置价值($V_{建}$)×费率 ÷ (1+5%)	费率 (%)	5.6%
(G)	建筑物重置价值($V_{建}$)	2377	建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费		
C	年经营费用	119	税费+维修费+保险费+管理费		
(A)	税 费	75.3	两税两费+房产税+城镇土地使用税		
a	两税两费	23.8	年总收益×费率	费率 (%)	5.6%
b	房产税	51.1	按租金收入计税	费率 (%)	12.0%
c	城镇土地使用税	0.4	分摊土地面积×取费标准	纳税标准(元/ m^2)	1.5
				分摊土地面积(m^2)	2675.43
(B)	维修费	35.7	建筑物重置价值($V_{建}$)×维修费率	费率 (%)	1.50%
(C)	保险费	3.6	建筑物现值×保险费率	费率 (%)	0.150%
(D)	管理费用	4.5	年总收益×费率	费率 (%)	1.0%
D	房地产未来第一年净收益	328	年总收益-年经营费用		
E	收益价值	6932	房地产未来第一年净收益 × [1 - ((1+g)/(1+Y)) ^ n] / (Y-g)	报酬率(Y)	5.0%
				收益年期(n)	31.19
				年增长比率(g)	2.5%
F	单价(元/平方米)	10197	房地产价值 ÷ 建筑面积	建筑面积(m^2)	6797.9

注：估价对象土地为出让国有建设用地使用权，商业用途剩余土地使用年限为 33.69 年。估价对象拟建建筑为钢混结构，经济耐用年限为 60 年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。估价对象开发建设期为 2.5 年，截至价值时点，设定估价对象已建工期 0 年，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限（33.69 年）扣减续建工期（2.5 年）计算。

(4) 开发完成后不动产总价

$$\text{开发完成后不动产总价} = 427781 + 11127 + 6932 = 445840 \text{ (万元)}$$



2. 土地价格计算

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	445840	—	—	—	—
2	开发成本	$80876+0.1556P_{\pm}$	—	—	—	(1) - (8) 之和
(1)	房屋建造成本	37992	—	—	—	下述 5 项之和
1)	建安费用	31643	—	—	—	详见备注
2)	勘察设计和前期工程费	1582	—	—	5%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	2515	—	—	10%	以住宅用房建安费用为基数计取
4)	红线内市政费用	1777	88839.90	200	—	—
5)	相关税费	475	—	—	1.5%	以建安费用为基数计取
(2)	红线外市政费用 (土地开发费用)	0	—	—	—	已缴纳
(3)	城市基础设施建设费 (行政收费)	1525	—	—	—	—
1)	住宅	1006	62884.00	160	—	—
2)	非住宅	519	25955.90	200	—	—
(4)	管理费用	988	—	—	2.50%	以“(1) - (3)”为基数计算
(5)	销售费用	13375	—	—	3.00%	以 1 为基数计取
(6)	购地税费	$0.029 P_{\pm}$	—	—	3.05%	以估价对象土地价格/(1+5%)为基数记取
(7)	投资利息	$3218+0.1266P_{\pm}$	—	—	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	$0.1266P_{\pm}$	—	—	—	$(1+取得税费率/(1+5\%)) \times 年利率 \times 建设期$
2)	(1) - (5) 项产生的利息	3218	—	—	—	$(1) - (4) 项 \times 年利率 \times 建设期 \div 2$
(8)	销售税费	23778	—	—	5.6%	以“开发完成后不动产总价/(1+5%)”为基数计取
3	投资利润	$8082+0.1544P_{\pm}$	—	—	—	—
1)	土地购买价格及购地税费应计的利润	$0.1544P_{\pm}$	—	—	10%	$(P+P^*取得税费/(1+5\%)) * 利润率$
2)	(1) - (5) 项及销售费用产生的利息	8082	—	—	—	—



序号	项目名称	总额	面积	单价	相关系数	备注
4 .土地价格		272429	88839.9	—	—	1-2-3

单位: 万元、平方米、元/平方米

备注: 建安费用 = $(4000 \times 62884 + 2500 \times 6797.9 + 2500 \times 19158) \div 10000 = 31643$ (万元)

商业地块：**(一) 市场比较法**

根据替代原则，通过对北京市类似用地招拍挂市场的调查选取得案例并进行修正：

各案例位置及照片如下：

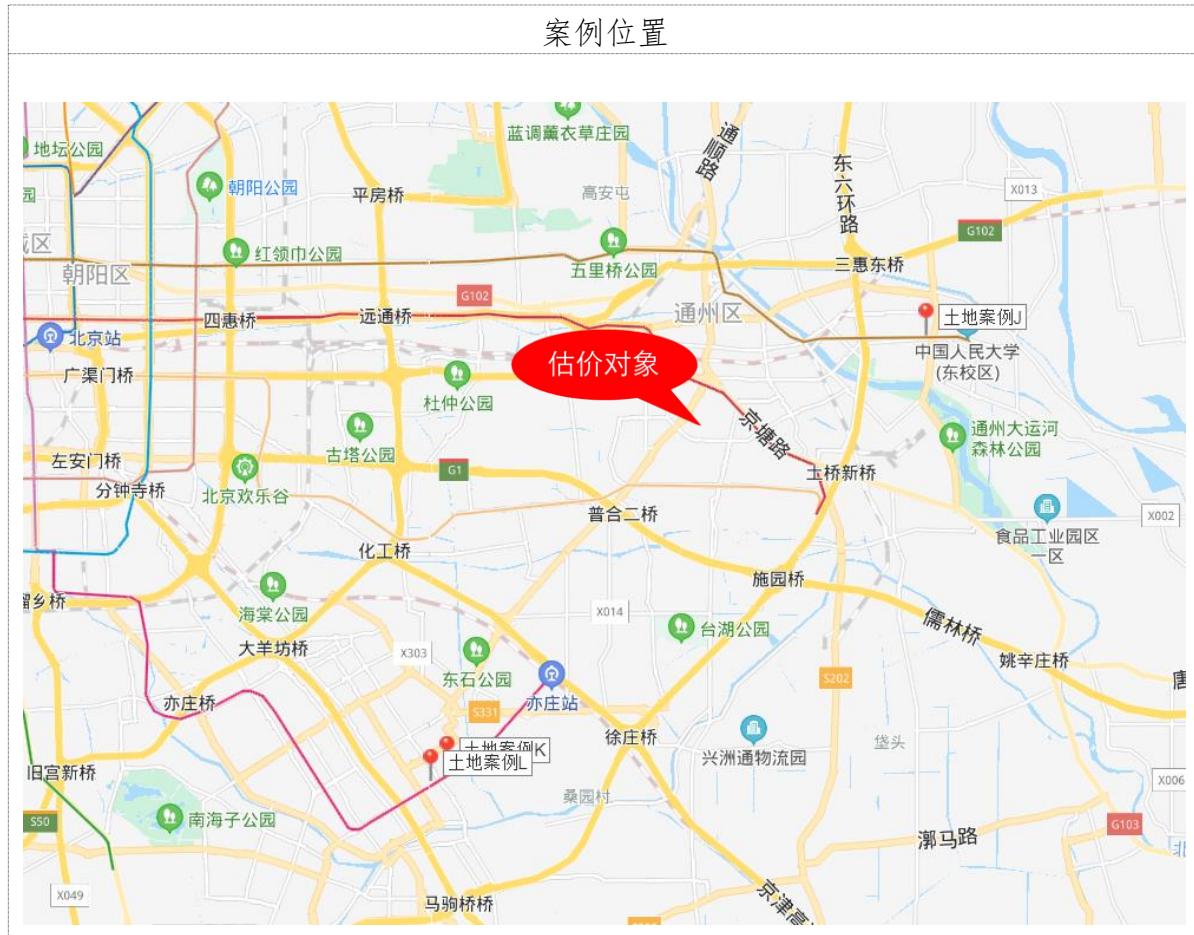




表 7：比较因素条件说明及指数表

比较因素	估价对象		案例: J		案例: K		案例: L	
	北京市通州区梨园镇翠景南里东区	修正幅度	北京市通州区潞城镇 FZX-0901-0162 地块 F3	修正幅度	北京经济技术开发区路东区 E16 街区 E16C-3、E16C-5、E16S-1 地块	修正幅度	北京经济技术开发区路东区 C14C-1、C14C-2、C14S-1 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	修正幅度
交易时间	2020 年 3 月 16 日	100	2019 年 10 月 17 日	99.5	2018 年 6 月 14 日	96.5	2017 年 8 月 8 日	95
市场状况	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
用途	商业、办公	100	商业、办公	100	商业、办公	100	商业、办公	100
土地使用年限(年)	商业、办公 23.7 年, 地下车库 33.7 年	100	商业 40 年、办公 50 年	121	商业 40 年、办公 50 年	121	商业 40 年、办公 50 年	121
容积率	3.39	100	2.5	102	3.7	100	3.99	100
是否自持	无	100	100%自持	85	100%自持	85	100%自持	85
区域因素	商业繁华度	一般	100	一般	100	一般	100	一般
	办公集聚程度	一般	100	一般	100	较好	103	较好
	交通便捷度	一般	100	一般	100	较好	103	较好
	区域土地利用方向	较好	100	较好	100	较好	100	较好
	自然及人文环境状况	一般	100	一般	100	一般	100	一般
	公共配套设施	较好	100	一般	97	较好	100	较好
	基础设施水平	七通	100	七通	100	七通	100	七通
个别因素	宗地面积(㎡)	34964.49	100	28003.32	100	33071.62	100	44933.4
	宗地形状	较规则	100	较规则	100	较规则	100	较规则
	临街宽度及深度	较好	100	较好	100	较好	100	较好
	宗地开发程度	七通	100	两通	97.5	七通	100	七通
	工程地质条件	较好	100	较好	100	较好	100	较好



表 2：因素修正及调整系数表

比较因素	案例: J	案例: K	案例: L
交易时间	100/ 99.5	100/ 96.5	100/ 95
市场状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
用途	100/ 100	100/ 100	100/ 100
土地使用年限(年)	100/ 121	100/ 121	100/ 121
容积率	100/ 102	100/ 100	100/ 100
是否自持	100/ 85	100/ 85	100/ 85
区域因素	商业繁华度	100 100	100/ 100
	办公集聚程度	100 100	100 103
	交通便捷度	100/ 100	100/ 103
	区域土地利用方向	100/ 100	100/ 100
	自然及人文环境状况	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 97	100/ 100
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100
个别因素	宗地面积	100/ 100	100/ 100
	宗地形状	100/ 100	100/ 100
	临街宽度及深度	100/ 100	100/ 100
	宗地开发程度	100/ 97.5	100/ 100
	工程地质条件	100/ 100	100/ 100
成交楼面单价(元/平方米)		13969	14948
比较价格(元/平方米)		14150	14196
			14065

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

$$\text{地上楼面单价} = (14150 + 14196 + 14065) \div 3 = 14137 \text{ (元/平方米)}$$

土地购买价格(地上)

=地上楼面单价×地上可出让规划建筑面积

$$=14137 \times 22893.95 \div 10000$$

$$=32365 \text{ (万元)}$$



地下1层商业用房土地价格

=地上楼面单价×地下空间修正系数×25%×建筑面积

$$= (14137 \times 0.7 \times 25\%) \times 1382.7 \div 10000$$

$$= 342 \text{ (万元)}$$

地下车库用房土地价格

=地上楼面单价×地下空间修正系数×25%×建筑面积

$$= (14137 \times 0.2 \times 25\%) \times 9057.07 \div 10000$$

$$= 640 \text{ (万元)}$$

土地购买价格

$$= 32365 + 342 + 640$$

$$= 33347 \text{ (万元)}$$

(二) 剩余法

1. 开发完成后的不动产总价

(1) 收益法求取估价对象商业用房开发完成后不动产价值

序号	项目	数额(万元)	计算公式	取费标准	
A	未来第一年年总收益	791	(A) + (B)		
(A)	年租金收入	789	租金×个数×月数×(1-空置率)	租金 (元/天·平方米)	8.5
				建筑面积(㎡)	2826.85
				天数(天)	365
				空置率(%)	10.0%
(B)	押金收入	2	押金*一年期存款利率	押金方式	押二
				一年期存款利率	1.5%
B	建筑物现值	1294	建筑物重置价值(V建)×成新度	成新度(%)	100
(A)	建造成本	960	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施建设费+相关税费		
a	建安费用	848	建安单价×建筑面积	建安单价(元/㎡)	3000
b	勘察设计和前期工程费	42	建安费用×费率	费率(%)	5%
c	公共配套设施费用	—	建安费用×费率	费率(%)	不计取



序号	项目	数额(万元)	计算公式	取费标准	
d	红线内市政基础设施费	57	建筑面积×取费标准	费率(元/㎡)	200
e	相关税费	13	建安费用×费率	费率(%)	1.5%
(B)	管理费用	24	建造成本×费率	费率(%)	2.5%
(C)	销售费用		建筑物重置价值(V _建)×费率	销售费率(%)	3%
(D)	贷款利息		复利计息		
a	(A) 及 (B) 项产生的利息	47	建造成本、管理费用及销售费用于建设周期(年)	建设周期(年)	2
b	销售费用产生的利息	0.0014V _建	建设期内均匀投入	利息(%)	4.75%
(E)	利润		(建造成本+管理费用+销售费用)×利润率		
a	(A) - (C) 项产生的利润	148	(建造成本+管理费用)×利润率	利润率(%)	15%
b	销售费用产生的利润	0.0045V _建	销售费用×利润率		
(F)	销售税费	0.0533	建筑物重置价值(V _建)×费率÷(1+5%)	费率(%)	5.6%
(G)	建筑物重置价值(V _建)	1294	建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费		
C	年经营费用	162	税费+维修费+保险费+管理费		
(A)	税 费	132.4	两税两费+房产税+城镇土地使用税		
a	两税两费	42.1	年总收益×费率	费率(%)	5.6%
b	房产税	90.2	按租金收入计税	费率(%)	12.0%
c	城镇土地使用税	0.1	分摊土地面积×取费标准	纳税标准(元/㎡)	1.5
				分摊土地面积(㎡)	573.28
(B)	维修费	19.4	建筑物重置价值(V _建)×维修费率	费率(%)	1.50%
(C)	保险费	1.9	建筑物现值×保险费率	费率(%)	0.150%
(D)	管理费用	7.9	年总收益×费率	费率(%)	1.0%
D	房地产未来第一年净收益	629	年总收益-年经营费用		
E	收益价值	9718	房地产未来第一年净收益×[1-((1+g)/(1+Y)) ⁿ]/(Y-g)	报酬率(Y)	6.0%
				收益年期(n)	21.69
				年增长比率(g)	3.0%
F	单价(元/平方米)	34377	房地产价值÷建筑面积	建筑面积(㎡)	2826.85

注：估价对象土地为出让国有建设用地使用权，商业用途剩余土地使用年限为 23.69 年。估价对象拟建建筑为钢混结构，经济耐用年限为 60 年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。估价对象开发建设期为 2 年，截至价值时点，设定估价对象已建工期 0 年，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限（23.69 年）扣减续建工期（2 年）计算。

(2) 收益法求取估价对象办公用房开发完成后不动产价值

序号	项目	数额(万元)	计算公式	取费标准	
A	未来第一年年总收益	3631	(A) + (B)		
(A)	年租金收入	3626	租金×个数×月数×(1-空置率)	租金(元/天•平方米)	5.5
				建筑面积(㎡)	20067.1
				天数(天)	365
				空置率(%)	10.0%
(B)	押金收入	5	押金*一年期存款利率	押金方式	押一
				一年期存款利率	1.5%
B	建筑物现值	8782	建筑物重置价值(V _建)×成新度	成新度(%)	100



序号	项目	数额(万元)	计算公式	取费标准	
(A)	建造成本	6812	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施建设费+相关税费		
a	建安费用	6020	建安单价×建筑面积	建安单价(元/㎡)	3000
b	勘察设计和前期工程费	301	建安费用×费率	费率(%)	5%
c	公共配套设施费用	—	建安费用×费率	费率(%)	不计取
d	红线内市政基础设施费	401	建筑面积×取费标准	费率(元/㎡)	200
e	相关税费	90	建安费用×费率	费率(%)	1.5%
(B)	管理费用	170	建造成本×费率	费率(%)	2.5%
(C)	销售费用		建筑物重置价值($V_{\text{建}}$)×费率	销售费率(%)	3%
(D)	贷款利息		复利计息		
a	(A) 及 (B) 项产生的利息	332	建造成本、管理费用及销售费用于建设周期(年)	建设周期(年)	2
b	销售费用产生的利息	0.0014 $V_{\text{建}}$	建设期内均匀投入	利息(%)	4.75%
(E)	利润		(建造成本+管理费用+销售费用)×利润率		
a	(A) - (C) 项产生的利润	698	(建造成本+管理费用)×利润率	利润率(%)	10%
b	销售费用产生的利润	0.003 $V_{\text{建}}$	销售费用×利润率		
(F)	销售税费	0.0533	建筑物重置价值($V_{\text{建}}$)×费率÷(1+5%)	费率(%)	5.6%
(G)	建筑物重置价值($V_{\text{建}}$)	8782	建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费		
C	年经营费用	790	税费+维修费+保险费+管理费		
(A)	税 费	608.4	两税两费+房产税+城镇土地使用税		
a	两税两费	193.4	年总收益×费率	费率(%)	5.6%
b	房产税	414.4	按租金收入计税	费率(%)	12.0%
c	城镇土地使用税	0.6	分摊土地面积×取费标准	纳税标准(元/㎡)	1.5
				分摊土地面积(㎡)	4069.54
(B)	维修费	131.7	建筑物重置价值($V_{\text{建}}$)×维修费率	费率(%)	1.50%
(C)	保险费	13.2	建筑物现值×保险费率	费率(%)	0.150%
(D)	管理费用	36.3	年总收益×费率	费率(%)	1.0%
D	房地产未来第一年净收益	2841	年总收益-年经营费用		
E	收益价值	45922	房地产未来第一年净收益×[1-((1+g)/(1+Y)) ^n]/(Y-g)	报酬率(Y) 收益年期(n) 年增长比率(g)	6.0% 21.69 3.5%
F	单价(元/平方米)	22884	房地产价值÷建筑面积	建筑面积(㎡)	20067.1

注：估价对象土地为出让国有建设用地使用权，商业用途剩余土地使用年限为 23.69 年。估价对象拟建建筑为钢混结构，经济耐用年限为 60 年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。估价对象开发建设期为 2 年，截至价值时点，设定估价对象已建工期 0 年，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限（23.69 年）扣减续建工期（2 年）计算。

(3) 收益法求取估价对象地下商业用房开发完成后不动产价值

序号	项目	数额(万元)	计算公式	取费标准	
A	未来第一年年总收益	182	(A) + (B)		
(A)	年租金收入	182	租金×个数×月数×(1-空置率)	租金(元/天•平方米)	4
				建筑面积(㎡)	1382.7



序号	项目	数额(万元)	计算公式	取费标准	
				天数(天)	365
				空置率(%)	10.0%
B	建筑物现值	511	建筑物重置价值($V_{建}$)×成新度	成新度(%)	100
(A)	建造成本	396	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施建设费+相关税费		
a	建安费用	346	建安单价×建筑面积	建安单价(元/ m^2)	2500
b	勘察设计和前期工程费	17	建安费用×费率	费率(%)	5%
c	公共配套设施费用	—	建安费用×费率	费率(%)	不计取
d	红线内市政基础设施费	28	建筑面积×取费标准	费率(元/ m^2)	200
e	相关税费	5	建安费用×费率	费率(%)	1.5%
(B)	管理费用	10	建造成本×费率	费率(%)	2.5%
(C)	销售费用		建筑物重置价值($V_{建}$)×费率	销售费率(%)	3%
(D)	贷款利息		复利计息		
a	(A)及(B)项产生的利息	19	建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入	建设周期(年)	2
b	销售费用产生的利息	0.0014 $V_{建}$		利息(%)	4.75%
(E)	利润		(建造成本+管理费用+销售费用)×利润率		
a	(A)-(C)项产生的利润	41	(建造成本+管理费用)×利润率	利润率(%)	10%
b	销售费用产生的利润	0.003 $V_{建}$	销售费用×利润率		
(F)	销售税费	0.0533	建筑物重置价值($V_{建}$)×费率÷(1+5%)	费率(%)	5.6%
(G)	建筑物重置价值($V_{建}$)	511	建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费		
C	年经营费用	41	税费+维修费+保险费+管理费		
(A)	税 费	30.5	两税两费+房产税+城镇土地使用税		
a	两税两费	9.7	年总收益×费率	费率(%)	5.6%
b	房产税	20.8	按租金收入计税	费率(%)	12.0%
c	城镇土地使用税	0.04	分摊土地面积×取费标准	纳税标准(元/ m^2)	1.5
				分摊土地面积(m^2)	280.41
(B)	维修费	7.7	建筑物重置价值($V_{建}$)×维修费率	费率(%)	1.50%
(C)	保险费	0.8	建筑物现值×保险费率	费率(%)	0.150%
(D)	管理费用	1.8	年总收益×费率	费率(%)	1.0%
D	房地产未来第一年净收益	141	年总收益-年经营费用		
E	收益价值	2179	$\text{房地产未来第一年净收益} \times [1 - ((1+g)/(1+Y))^{n}] / (Y-g)$	报酬率(Y)	6.0%
				收益年期(n)	21.69
				年增长比率(g)	3.0%
F	单价(元/平方米)	15759	房地产价值÷建筑面积	建筑面积(m^2)	1382.7

注：估价对象土地为出让国有建设用地使用权，商业用途剩余土地使用年限为 23.69 年。估价对象拟建建筑为钢混结构，经济耐用年限为 60 年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。估价对象开发建设期为 2 年，截至价值时点，设定估价对象已建工期 0 年，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限（23.69 年）扣减续建工期（2 年）计算。



(4) 收益法求取估价对象地下车库用房开发完成后不动产价值

序号	项目	数额 (万元)	计算公式	取费标准	
A	未来第一年年总收益	365	(A) + (B)		
(A)	年租金收入	365	租金 × 个数 × 月数 × (1-空置率)	租金 (元/月•个)	1500
				个数 (车位)	225
				天数 (月)	12
				空置率 (%)	10.0%
B	建筑物现值	3131	建筑物重置价值(V 建)×成新度	成新度 (%)	100
(A)	建造成本	2592	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施建设费+相关税费		
a	建安费用	2264	建安单价 × 建筑面积	建安单价 (元/㎡)	2500
b	勘察设计和前期工程费	113	建安费用 × 费率	费率 (%)	5%
c	公共配套设施费用	—	建安费用 × 费率	费率 (%)	不计取
d	红线内市政基础设施费	181	建筑面积 × 取费标准	费率 (元/㎡)	200
e	相关税费	34	建安费用 × 费率	费率 (%)	1.5%
(B)	管理费用	65	建造成本 × 费率	费率 (%)	2.5%
(C)	销售费用		建筑物重置价值(V 建) × 费率	销售费率 (%)	3%
(D)	贷款利息		复利计息		
a	(A) 及 (B) 项产生的利息	126	建造成本、管理费用及销售费用于建设周期 (年)	建设周期 (年)	2
b	销售费用产生的利息	0.0014V 建	建设期内均匀投入	利息 (%)	4.75%
(E)	利润		(建造成本+管理费用+销售费用) × 利润率		
a	(A) - (C) 项产生的利润	80	(建造成本+管理费用) × 利润率	利润率 (%)	3%
b	销售费用产生的利润	0.0009V 建	销售费用 × 利润率		
(F)	销售税费	0.0533	建筑物重置价值(V 建) × 费率 ÷ (1+5%)	费率 (%)	5.6%
(G)	建筑物重置价值(V 建)	3131	建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费		
C	年经营费用	117	税费+维修费+保险费+管理费		
(A)	税 费	61.5	两税两费+房产税+城镇土地使用税		
a	两税两费	19.5	年总收益 × 费率	费率 (%)	5.6%
b	房产税	41.7	按租金收入计税	费率 (%)	12.0%
c	城镇土地使用税	0.3	分摊土地面积 × 取费标准	纳税标准 (元/㎡)	1.5
				分摊土地面积 (㎡)	1836.74
(B)	维修费	47	建筑物重置价值(V 建) × 维修费率	费率 (%)	1.50%
(C)	保险费	4.7	建筑物现值 × 保险费率	费率 (%)	0.150%
(D)	管理费用	3.7	年总收益 × 费率	费率 (%)	1.0%
D	房地产未来第一年净收益	248	年总收益-年经营费用		
E	收益价值	5298	房 地 产 未 来 第 一 年 净 收 益 × [1-((1+g)/(1+Y)) ^n]/(Y-g)	报 酬 率 (Y)	5.0%
				收 益 年 期 (n)	31.69
				年 增 长 比 率 (g)	2.5%
F	单价(元/平方米)	5850	房 地 产 价 值 ÷ 建 筑 面 积	建 筑 面 积 (㎡)	9057.07

注：估价对象土地为出让国有建设用地使用权，商业用途剩余土地使用年限为 33.69 年。估价对象拟建建筑为钢混结构，经济耐用年限为 60 年。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选



取其中较短者为收益期。估价对象开发建设期为 2 年，截至价值时点，设定估价对象已建工期 0 年，本次评估估价对象收益年限按剩余土地使用年限（33.69 年）扣减续建工期（2 年）计算。

（5）开发完成后不动产总价

开发完成后不动产总价

$$=9718+45922+2179+5298$$

$$=63117 \text{ (万元)}$$



2. 土地价格计算

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	63117	—	—	—	—
2	开发成本	$17620+0.1291P_{\pm}$	—	—	—	(1) - (8) 之和
(1)	房屋建造成本	10761	—	—	—	下述 5 项之和
1)	建安费用	9478	—	—	—	详见备注
2)	勘察设计和前期工程费	474	—	—	5%	以建安费用为基数计取
3)	公共配套设施费用	—	—	—	不计取	以住宅用房建安费用为基数计取
4)	红线内市政费用	667	33333.72	200	—	—
5)	相关税费	142	—	—	1.5%	以建安费用为基数计取
(2)	红线外市政费用 (土地开发费用)	0	—	—	—	已缴纳
(3)	城市基础设施建设费 (行政收费)	667	—	—	—	—
1)	住宅	0	0.00	160	—	—
2)	非住宅	667	33333.72	200	—	—
(4)	管理费用	286	—	—	2.50%	以“(1) - (3)”为基数计算
(5)	销售费用	1894	—	—	3.00%	以 1 为基数计取
(6)	购地税费	$0.029P_{\pm}$	—	—	3.05%	以估价对象土地价格/(1+5%)为基数记取
(7)	投资利息	$646+0.1001P_{\pm}$	—	—	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	$0.1001P_{\pm}$	—	—	—	$(1+取得税费率/(1+5\%)) \times 年利率 \times 建设期$
2)	(1) - (5) 项产生的利息	646	—	—	—	$(1) - (4) 项 \times 年利率 \times 建设期 \div 2$
(8)	销售税费	3366	—	—	5.6%	以“开发完成后不动产总价/(1+5%)”为基数计取
3	投资利润	$1225+0.0926P_{\pm}$	—	—	—	—
1)	土地购买价格及购地税费应计的利润	$0.0926P_{\pm}$	—	—	10%	$(P+P^*取得税费/(1+5\%)) * 利润率$
2)	(1) - (5) 项及销售费用产生的利息	1225	—	—	—	—



序号	项目名称	总额	面积	单价	相关系数	备注
4 .土地价格		36238	33333.72	—	—	1-2-3

单位: 万元、平方米、元/平方米

备注: 建安费用 = $(3000 \times 2826.85 + 3000 \times 20067.1 + 2500 \times 1382.7 + 2500 \times 9057.07) \div 10000 = 9478$ (万元)



(三) 估价结果确定

住宅地块

估价对象住宅地块	估价方法	方法结果	权重	土地价格
北京市通州区梨园镇翠景南里东区 (110112006001GB00322W0000000 0) 住宅、地下仓储、地下车库用房出 让国有建设用地使用权	市场比较法	241295	50%	256862
	剩余法	272429	50%	

单位：万元

商业地块

估价对象商业地块	估价方法	方法结果	权重	土地价格
北京市通州区梨园镇翠景南里东区 (110112006001GB00322W0000000 0) 商业、办公、地下车库用房出 让国 有建设用地使用权	市场比较法	33347	50%	34793
	剩余法	36238	50%	

单位：万元

$$\text{估价对象市场价值} = 256862 + 34793 = 291655 \text{ (万元)}$$

根据委托估价方提供的《经济技术指标表》，估价对象规划建筑面积超出《北京市国有土地使用权出让合同》[京地出【合】字(2003)第1093号]及附件的约定，新增地下经营性商业用房、地下仓储用房及地下车库用房规划建筑面积共计为 26340.67 平方米，经估算，该部分需补缴的政府土地收益及相关税费为 1378 万元，则：

$$\text{估价对象抵押价值} = 291655 - 1378 = 290277 \text{ (万元)}$$