

资产评估 常用方法与参数手册

北京中和明讯数据咨询有限责任公司等 组 编
杨志明 主 编
吕发钦 副主编



F20
144

资产评估常用方法与参数手册

北京中和明讯数据咨询有限责任公司
中和资产评估有限公司
北京中和惠源工程造价咨询有限责任公司 组编
北京中和明智管理咨询有限责任公司
北京信永中和房地产评估有限公司

主 编 杨志明
副主编 吕发钦



保存本



机械工业出版社
China Machine Press

本书主要内容包括资产评估的最新常用数据与参数,机器设备评估、知识产权评估的常用方法及宏观数据获取的方法,并在附录中列举了评估常用法规(规范性文件)、国家产业政策的参考目录,国家淘汰落后生产能力、产品、设备目录等。评估人员进行土地评估、房屋建筑物评估、机器设备评估、知识产权评估、企业价值评估时均可参考使用。

本书是资产评估行业最具实用性的参考工具书,可供资产评估机构、银行、资产管理公司、政府相关部门、企业(事业)单位的相关人员以及有关大专院校师生随时查阅。

图书在版编目(CIP)数据

资产评估常用方法与参数手册 / 杨志明主编;北京中和明讯数据咨询有限公司等组编. —北京:机械工业出版社,2011. 11

ISBN 978 - 7 - 111 - 36693 - 5

I. ①资… II. ①杨… ②北… III. ①资产评估—评估方法—手册②资产评估—参数—手册 IV. ①F20 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 255305 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑:曹 军 封面设计:张慕原 责任印制:王书来
法律顾问:北京市逢时律师事务所 周 砾

北京兴华昌盛印刷有限公司印刷

2011 年 11 月第 1 版·第 1 次印刷

184mm × 260mm · 46.5 印张 · 1368 千字

定价:260.00 元

封面无机工业出版社专用防伪标均为盗版

前 言

中国的资产评估行业伴随着改革开放的大潮而诞生,经过二十多年的时间,资产评估在经济活动中扮演着越来越重要的角色,资产评估行业的发展得到了社会更广泛的关注,社会各界对其提出了更高的要求 and 期望。我国资产评估行业也随着评估准则的陆续推出,更加规范化、专业化。本书正是在我国资产评估行业快速发展的大环境下应运而生。

一直以来,评估执业人员渴望有一套评估常用数据、参数的工具书以供随时查阅。我们也一直致力于评估常用方法、参数获取方面的研究,有一定的积累,借此机会将多年的成果汇编成书,力求能够帮助更多的同行。

我们本着全面、系统的原则甄选数据,按照方便读者阅读、具有可操作性的原则编排,经编辑本书分为七个部分,包括土地评估、房屋建筑物评估、机器设备评估、企业价值评估常用的数据与参数,知识产权评估常用方法、宏观数据获取方法及参数,以及与评估相关的国家政策、法规目录等内容。

本书内容的特点是第一章、第二章、第三章(部分内容)、附录侧重于既有资料的汇编,第四章、第六章是我们对于知识产权评估方法、宏观数据获取方法的研究成果,第五章主要是我们自行测算的贝塔(beta)系数、市盈率(PE)、市净率(PB)、市销率(PS)等上市公司的参考数据指标。

本书的截稿日期是2011年6月30日,其中第五章第一节中贝塔系数等数据的测算截止日期是2010年12月31日。本书汇集的数据及参数仅供读者参考使用。由于截稿日期的局限,数据内容的更新、废止等无法全面反映,请读者在使用时注意数据的时效性。

感谢可颖、丁钰、刘亮等对本书编辑工作的支持,此外还要感谢中国建设工程造价管理协会和马桂芝秘书长的支持。

虽然我们力求使本书的内容充实、全面、实用、具有可操作性,但由于数据量较大、时间仓促、编者水平的局限等原因,本书中可能会存在不全面、不妥当、不完善甚至错误之处,我们诚恳地欢迎读者批评指正。

编者

2011年11月

目 录

前言

第一章 土地评估常用数据与参数	1
第一节 全国主要城市基准地价	1
一、北京市基准地价	1
二、上海市基准地价	14
三、天津市基准地价	17
四、重庆市基准地价	19
五、石家庄市基准地价	26
六、沈阳市基准地价	27
七、长春市基准地价	40
八、哈尔滨市基准地价	47
九、南京市及市辖区基准地价	57
十、杭州市基准地价	70
十一、福州市基准地价	78
十二、济南市基准地价	87
十三、郑州市基准地价	94
十四、武汉市基准地价	95
十五、长沙市基准地价	96
十六、广州市基准地价	122
十七、南宁市基准地价	140
十八、成都市基准地价	146
十九、昆明市基准地价	149
二十、西安市基准地价	175
二十一、兰州市基准地价	177
二十二、西宁市基准地价	184
二十三、乌鲁木齐市基准地价	185
第二节 全国主要城市地价指数	186
第三节 土地交易价格指数	194
第四节 全国工业用地出让最低价标准	195

第五节	全国土地等别	196
第六节	工业项目建设用地控制指标	207
第七节	限制用地项目目录	210
第八节	禁止用地项目目录	215
第二章	房屋建筑物评估常用数据与参数	219
第一节	房屋建筑物参考寿命年限	219
一、	房屋	219
二、	建(构)筑物	219
三、	其他	220
第二节	房屋建筑物新旧程度的鉴定	221
一、	鉴定房屋新旧程度的参考依据	221
二、	房屋建筑物不同成新率的评分标准及修正系数	223
(一)	钢筋混凝土结构房屋的评分标准	223
(二)	混合结构房屋的评分标准	225
(三)	砖木结构房屋的评分标准	227
(四)	其他(简易)结构房屋的评分标准	229
(五)	不同结构类型房屋成新率的评分修正系数	231
第三节	一般建筑安装工程估价估算参数	231
一、	民用建筑不同构造类型对工程造价的影响参数	231
(一)	不同层数对造价的影响参数	231
(二)	建筑外形对造价的影响参数	231
(三)	不同平面形式的比较关系(建筑面积)	231
(四)	不同进深对造价的影响参数	231
(五)	不同层高对造价的影响参数	232
(六)	不同开间对造价的影响参数	232
(七)	不同户平均居住面积对造价的影响参数	232
(八)	单元组合不同对造价的影响参数	232
(九)	不同结构层高每增减10cm对造价的影响参数	232
(十)	不同墙身材料对造价的影响参数	232
(十一)	街坊大小对水电气设施造价的影响参数	232
二、	单层工业厂房不同构造类型对工程造价的影响参数	233
(一)	多跨建筑长度与宽度比例变化对造价的影响参数	233
(二)	高度不同对造价的影响参数	233

(三) 面积大小对造价的影响参数	233
(四) 跨度不同对造价的影响参数	233
(五) 跨数不同对造价的影响参数	233
(六) 起重机类型不同对造价的影响参数	233
(七) 柱距不同对造价的影响参数	234
(八) 基础作法及材料不同对造价的影响	234
(九) 跨度不同对柱的造价的影响参数	234
(十) 跨度、跨数不同的厂房造价比	234
(十一) 单跨、边跨、中跨厂房的造价比	234
(十二) 天窗、气楼不同的厂房造价比	235
(十三) 特殊构筑物占厂房的造价比	235
三、地震烈度对土建工程造价的影响参数	235
四、不同地耐力对基础工程造价的影响参考系数	235
(一) 独立杯形柱基	235
(二) 条形基础	236
五、不同类型建筑工程造价构成参数	237
(一) 各种类型工程造价构成参数	237
(二) 不同类型工程各分部工程直接费占造价的百分比	237
(三) 民用建筑土建工程中建筑与结构的造价比	237
(四) 住宅建筑中各单位工程造价比	238
(五) 高级旅馆建筑造价构成比	238
(六) 中小型厂房各分部所占造价比	238
(七) 大型厂房各分部所占造价比	239
(八) 钢筋混凝土厂房柱距不同时的造价比	239
第四节 影响房屋建筑物定价的各种参数	240
一、房屋采光因素调价系数参考表	240
二、房屋楼层因素调价系数参考表	241
三、房屋建筑残值率表	241
第五节 建筑工程工料消耗综合参考资料	242
一、各地典型建筑工程工料消耗综合参考资料	242
(一) 住宅	242
(二) 宿舍	243
(三) 厂房	244
(四) 办公楼	244

(五)教学实验楼	245
(六)仓库	245
二、建筑工程主要材料消耗量指标	246
(一)工业建筑材料消耗量指标	246
(二)民用建筑材料消耗量指标	249
第六节 建筑工程主要工程量指标	252
一、工业建筑工程量指标	252
二、民用建筑工程量指标	253
第七节 房屋价格指数	255
一、房屋销售价格指数	255
(一)全国房屋销售分类价格指数	255
(二)全国主要城市房屋销售价格指数	256
二、房屋租赁价格指数	257
(一)全国房屋租赁分类价格指数	257
(二)全国主要城市房屋租赁价格指数	258
三、物业管理价格指数	259
(一)全国物业管理分类价格指数	259
(二)全国主要城市物业管理价格指数	259
第八节 常见房屋建筑物技术经济指标	260
一、常见房屋建筑物技术经济指标说明	260
二、具体技术经济指标	262
(一)综合教学楼	262
(二)学员公寓	264
(三)业务楼	266
(四)科研楼	268
(五)实验楼	271
(六)住宅楼	272
第三章 机器设备评估常用方法与参数	276
第一节 机器设备成新率估算方法与参数	276
一、机器设备寿命估算方法	276
(一)自然寿命	276
(二)经济寿命	279

二、机器设备经济使用寿命参考表	279
三、车辆报废年限	280
四、机器设备实体性贬值率参考表	282
第二节 机器设备重置成本估算方法与参数	282
一、设备运杂费估算方法与参数	282
(一) 国产设备的运杂费	282
(二) 进口设备的国内运杂费	284
二、设备安装费估算方法与参数	284
(一) 国产设备的安装费	284
(二) 进口设备安装费率率的计算	286
三、设备基础费估算方法与参数	287
(一) 设备基础与构筑物的划分	287
(二) 国产设备基础费的计算	287
(三) 进口设备基础费的计算	288
四、进口设备从属费用	288
五、设备购建的其他费用	289
(一) 建设单位管理费	289
(二) 建设单位临时设施费	290
(三) 工程保险费	290
(四) 工程监理费	290
(五) 工程设计费	292
(六) 项目咨询服务评审费	294
(七) 联合试运转费	294
第三节 通用非标准设备估算方法与参数	295
一、综合估价法	295
二、重量估价法	298
三、类比估价法	298
第四节 模具估价方法与参数	298
一、工料比法	298
二、重量估算法	300
(一) 小型冲压模具价格重量估算法	300
(二) 大、中型冲压模具价格实体重量估算法	301
第五节 国外设备分类价格指数	304
一、国外设备分类价格指数说明	304

二、美国设备分类价格指数	305
三、日本设备分类价格指数	321
第六节 机器设备市场法评估方法与参数	331
一、直接比较法	331
二、相似比较法	331
三、成本比率估价法	331
(一)单因素模型	331
(二)多变量线性回归	332
第七节 其他设备评估常用参数	332
一、国际贸易术语释义	332
二、常用材料的密度	334
(一)常用钢铁材料的密度	334
(二)常用有色金属材料的密度	335
三、特殊长度、面积、体积的参考计算公式	338
第四章 知识产权评估常用方法与参数	343
第一节 专利资产评估成本法的估算模型与参数	343
一、成本重置模型	343
(一)基本公式	343
(二)基本参数	343
二、物价重置模型	344
(一)基本公式	344
(二)主要参数	345
三、复杂系数模型	346
(一)基本公式	346
(二)基本参数	346
四、要素价格模型	347
(一)基本公式	347
(二)基本参数	347
五、劳动价值模型	347
(一)基本公式	347
(二)基本参数	347

六、成本价值模型	348
(一)基本公式	348
(二)基本参数	348
七、转让方模型	350
(一)基本公式	350
(二)主要参数	351
第二节 专利资产评估市场法的估算模型与参数	351
一、市价平均模型	351
(一)基本公式	351
(二)主要参数	351
二、市价折余模型	352
(一)基本公式	352
(二)主要参数	352
第三节 专利资产评估收益法的估算模型与参数	353
一、超额收益模型	353
(一)基本公式	353
(二)基本参数	353
二、收益分成率模型	355
(一)基本公式	355
(二)基本参数	355
三、提成率模型	356
(一)基本公式	356
(二)主要参数	356
第四节 专利资产评估期权定价模型的估算模型与参数	357
一、基础模型(B-S定价模型)	357
(一)基本公式	358
(二)主要参数	358
二、可交易专利的初始静态价值评估模型	359
(一)基本公式	359
(二)主要参数	359
三、不可交易专利的初始静态价值评估模型	359
(一)基本公式	359
(二)主要参数	360

四、扩张期投资专利的实物期权评估模型	360
(一)基本公式	360
(二)主要参数	360
第五节 专利资产评估其他方法的估算模型与参数	360
一、基于价格区间下的评估模型	360
(一)基本公式	361
(二)主要参数	361
二、分割法思路下的评估模型	362
(一)基本公式	362
(二)基本参数	362
三、Lanjouw - Schankerman 专利价值评估模型	363
(一)基本公式	363
(二)主要参数	363
第五章 企业价值评估常用数据与参数	364
第一节 贝塔(beta)系数及风险报酬率参考资料	364
一、A股上市公司贝塔(beta)系数及主要指标参考表测算说明	364
二、行业贝塔(beta)系数及主要指标参考表[中国证监会行业分类(CSRC)]	365
三、行业贝塔(beta)系数及主要指标参考表[全球行业分类(GICS)]	370
四、沪市上市公司贝塔(beta)系数及主要指标参考表	374
五、深市上市公司贝塔(beta)系数及主要指标参考表	439
第二节 国内企业财务评价参考数据	524
一、全国国有工业企业绩效评价行业平均值参考表	524
二、按行业分规模以上工业企业主要指标	526
第六章 宏观数据获取方法与参数	529
第一节 宏观经济参数的内涵及获取方法	529
一、国民经济参数的内涵及获取方法	529
(一)国内生产总值(GDP)	529
(二)国民总收入(GNI)	529
(三)恩格尔系数	529
(四)基尼系数	530

二、物价指数的内涵及获取方法	530
(一)居民消费价格指数(CPI)	530
(二)商品零售价格指数(RPI)	530
(三)工业品出厂价格指数(PPI)	530
三、景气指数的内涵及获取方法	531
(一)经济景气指数	531
(二)消费者信心指数(CCI)	531
(三)证券股票指数	531
四、宏观政策指标的内涵及获取方法	532
(一)政府的收入和支出	532
(二)利率及汇率	532
(三)通货膨胀率	533
五、人民生活指标的内涵及获取方法	533
(一)人均可支配收入	533
(二)需求收入弹性	533
(三)就业指标	534
六、市场概况参数的内涵及获取方法	534
(一)市场前景	534
(二)市场占有率	535
(三)市场需求	536
七、投资指标的内涵及获取方法	536
(一)各行业城镇投资情况	536
(二)各地区投资情况	536
(三)行业平均收益率	536
(四)行业风险报酬率	536
(五)行业系数	537
第二节 国内宏观经济参数	537
一、国内生产总值	537
二、各种价格指数	538
三、工业品出厂价格指数(按工业部门分)	539
四、主要工业行业工业品出厂价格指数	540
五、工业产品产量	541
六、各地区固定资产投资价格指数	544

七、各地区固定资产投资价格指数(建筑安装工程)	545
八、各地区固定资产投资价格指数(设备工器具购置)	546
九、各行业城镇投资情况	547
十、企业景气指数	549
十一、企业家信心指数	551
十二、消费者信心指数	553
十三、国内历年人民币存款利率	556
十四、国内历年人民币贷款利率	559
十五、城镇单位就业人员平均工资和指数(2009年)	560
十六、各地区按行业分城镇单位就业人员平均工资(2009年)	561
第三节 国际宏观经济参数	563
一、世界主要国家(地区)国内生产总值	563
二、世界主要国家(地区)国内生产总值增长率	565
三、货币汇率(期末价)	567
四、世界主要国家(地区)生产者价格指数	569
五、世界主要国家(地区)居民消费价格指数	581
六、世界主要国家(地区)制造业主要指标	583
七、世界主要国家(地区)年平均存款利率	584
八、世界主要国家(地区)年平均贷款利率	586
九、按营业额排序的世界前500家企业(2009年)	588
附录	610
附录1 评估常用法规、规范性文件参考目录	610
附录2 国家产业政策参考目录	629
附录3 国家淘汰落后生产能力、产品、设备目录	657
◆产业结构调整指导目录(2011年本)	657
◆淘汰落后生产能力、工艺和产品的目录(第一批)	699
◆淘汰落后生产能力、工艺和产品的目录(第二批)	703
◆淘汰落后生产能力、工艺和产品的目录(第三批)	707
◆高耗能落后机电设备(产品)淘汰目录(第一批)	711
主要参考文献	729

第一章 土地评估常用数据与参数

第一节 全国主要城市基准地价

说明

本书中收录了全国4个直辖市、19个省会城市的基准地价及部分基准地价修正说明文件。

所收录的基准地价文件主要是各地政府、国土资源局、物价部门公布的公开性文件等。收集截止日期为2011年8月12日,在收集截止日时,北京市、上海市等城市均开展了新一轮的基准地价更新编制工作,但尚未对外公布,因此我们仍将原基准地价文件及基准地价修正说明文件编入书中供参考。

更多城市的基准地价文件可参考评估资讯网(www.pingguw.com)的相关内容。

为了全书计量单位的统一,对本节收录的地价文件中的计量单位部分作了统一处理,将部分中文单位改为单位符号。

一、北京市基准地价

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

各区、县人民政府,市政府各委、办、局,各市属机构:

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《北京市实施〈中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例〉办法》和国土资源部关于全国城市基准地价更新与平衡工作的部署,为进一步加强本市国有土地使用权出让价格管理,规范和培育房地产市场,市国土房管局会同有关部门对1993年本市出让国有土地使用权基准地价进行了调整更新。现将《北京市基准地价表》印发给你们,请认真贯彻执行,并就有关事项通知如下:

一、本次调整的出让国有土地使用权基准地价(以下简称基准地价)是在1993年本市基准地价的基础上,以近期市场资料为依据,采用分类定级方法确定的各类土地基准价格。

二、基准地价一般由市政府每2年至3年调整一次。在房地产市场价格发生重大变化的情况下,市政府也可适时进行调整。市国土房管局可根据实际情况,对局部地区的基准地价级别进行调整。

三、本次基准地价更新成果除本通知印发的基准地价表及使用说明、基准地价级别范围外,还包括基准地价的应用方法、修正系数表、基准地价级别示意图等文件材料,由市国土房管局负责公布实施。

四、宗地出让、转让价格需参照基准地价,按照规定的程序,使用合理的评估方法确定。其中,出让价格须经国土房管部门审核后确定。

五、本通知自2002年12月10日起施行,《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)同时废止。施行中的具体问题由市国土房管局负责协调解决。

附件:1.北京市基准地价表

2.北京市基准地价使用说明

3.北京市基准地价级别范围

北京市人民政府
二〇〇二年十二月四日

附件 1:

北京市基准地价表

(单位:元/建筑平方米)

土地用途	价格类别	土地级别									
		一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级	九级	十级
商业	基准地价	7210 ~	5680 ~	4530 ~	3720 ~	2720 ~	1970 ~	1150 ~	530 ~	250 ~	140 ~
	(楼面熟地价)	9750	7680	6130	5090	4000	2900	1980	1180	540	260
	楼面毛地价	2660 ~ 4900	1680 ~ 3120	1500 ~ 2420	1240 ~ 1860	970 ~ 1450	720 ~ 1090	500 ~ 740	360 ~ 540	180 ~ 380	90 ~ 190
综合	基准地价	5540 ~	4440 ~	3620 ~	2650 ~	1960 ~	1290 ~	880 ~	430 ~	200 ~	140 ~
	(楼面熟地价)	8250	6000	4940	3900	2790	2080	1320	900	450	260
	楼面毛地价	1640 ~ 4500	1460 ~ 2200	1130 ~ 1690	880 ~ 1320	660 ~ 990	500 ~ 740	400 ~ 600	250 ~ 470	140 ~ 260	90 ~ 150
居住	基准地价	4740 ~	3800 ~	2730 ~	2090 ~	1500 ~	1060 ~	630 ~	330 ~	180 ~	140 ~
	(楼面熟地价)	7000	5760	4590	3600	2790	1820	1080	650	370	260
	楼面毛地价	1710 ~ 3000	900 ~ 2100	550 ~ 1300	400 ~ 930	300 ~ 680	190 ~ 430	150 ~ 350	120 ~ 280	100 ~ 220	90 ~ 150
工业	基准地价	1200 ~	1000 ~	850 ~	600 ~	420 ~	310 ~	220 ~	150 ~	100 ~	
	(楼面熟地价)	1800	1220	1050	900	680	510	330	240	170	
	楼面毛地价	420 ~ 850	430 ~ 530	340 ~ 440	270 ~ 360	195 ~ 300	135 ~ 225	100 ~ 160	60 ~ 100	20 ~ 60	

附件 2:

北京市基准地价使用说明

一、基本内容

(一)基准地价是各土地级别内,土地开发程度为宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力及宗地内土地平整(以下简称“七通一平”),或宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水及宗地内土地平整(以下简称“五通一平”),在平均容积率条件下,同一用途的完整土地使用权的平均价格。

(二)基准地价的表示形式为楼面熟地价,同时公布楼面毛地价。楼面熟地价是指各土地级别内,完成通平的土地在平均容积率条件下,每建筑面积分摊的完整土地使用权的平均价格。楼面毛地价是指各土地级别内,在平均容积率条件下,政府收取的某种用途法定最高出让年期内的土地出让金、市政基础设施配套建设费的平均楼面价格。

(三)基准地价土地用途划分为商业、综合、居住、工业等四类。

1. 商业类:包括商业服务业用地(含商场、购物中心、专卖店、加油站、超级市场、各种商业网点、批发市场等用地),旅游业用地(含饭店、酒店、度假村、游乐园、旅馆、旅游附属设施等用地),金融保险业用地(含银行、信托、证券、保险机构等用地),餐饮娱乐业用地(含酒楼、饭庄、快餐店、俱乐部、康乐中心、歌舞厅、高尔夫球场、赛车场、赛马场等用地)。

2. 综合类:包括办公科研用地(含写字楼、会展中心、普通办公楼、科工贸一体化办公楼、科研和勘测设计机构、停车场、停车楼等用地),文体教育用地(含各种学校、体育场馆、文化馆、博物馆、图书馆、影剧院等用地),医疗卫生用地(含医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地)。

3. 居住类:包括居住小区、居住街坊、居住组团和单位生活区等各种居住类型用地。

4. 工业类:包括工业用地(含工业生产及其相应附属设施用地、高新技术产业研发与展示中心),仓储用地(含用于物资储备、中转的场所及相应附属设施用地),交通运输用地(含用于运输通行的地面线路、场站等用地,包括民用机场、地面运输管道和居民点道路及其相应附属设施用地)。

其他未列入上述范围的用地,其用途类别可参照相关或相近用地的用途类别确定。

(四)根据不同用途土地的特点及相应地价水平,将四类用地的基准地价由高至低,由城区至远郊区分别划分为若干个级别。其中,商业、综合和居住用地的基准地价分为十个级别,工业用地的基准地价分为九个级别。各类用地基准地价级别范围见附件3。

(五)本次基准地价基准日期为2002年1月1日。

(六)各类基准地价级别土地开发程度

商业、综合、居住用地:一至六级的开发程度为“七通一平”,七至十级的开发程度为“五通一平”。工业用地:一至五级的开发程度为“七通一平”,六至九级的开发程度为“五通一平”。

(七)各类基准地价级别土地的平均容积率

商业、综合、居住用地:一至六级的平均容积率为2,七至十级的平均容积率为1。工业用地的平均容积率为1。

二、注意事项

(一)对于需要征收土地出让金的项目,凡在四环路道路中心线以内地区的,其土地出让金应按毛地价的40%征收;凡在四环路道路中心线以外地区的,其土地出让金应按毛地价的60%征收。

(二)依据本市实际情况,为鼓励集约利用建设用地,商业、综合、居住用地按照楼面毛地价(或出让金)形式核定地价水平。工业用地按照地面毛地价(或出让金)形式核定地价水平。在项目建成后,如原审批的规划容积率发生调整的,应按重新核定的地价水平调整地价款(或出让金)。

(三)国有土地使用权租赁年租金水平,按照相应地价(或出让金)进行还原确定,其中土地还原利率应参考同期银行贷款利率确定。

(四)对危旧房改造、代征地较多且拆迁量较大的项目,应合理计算开发成本费用,可按照《北京市人民政府批转市计委关于加强基础设施专项建设资金审批管理意见的通知》(京政发[2001]25号)有关规定适当核减地价款,并按程序办理。

(五)在补办存量房地产出让手续时,缴纳的地价款可根据房屋建成年代和市场交易类型,按照相应基准地价水平的80%至100%确定。

(六)对经营性用途的地下建筑物,其基准地价可参照相应用地基准地价水平的三分之一确定。

(七)河道、水系两侧及轻轨周边地区的地价参照基准地价的高限选取。

(八)公寓、别墅用地价格参照居住用地基准地价的高限选取。

(九)便民店、社区服务网点用地价格参照商业用地基准地价的低限选取。

(十)运用基准地价测算的宗地地价水平在多种评估方法确定的宗地地价水平中所占权重应不低于30%。

(十一)远郊区县国土房管部门可依据本次基准地价更新成果制订区县基准地价,并报市国土房管局和区人民政府批准后执行。

附件3:

北京市基准地价级别范围

一、商业用途

一级:

王府井大街,建国门内大街,东、西长安街,复兴门内大街,西单北大街等街道两侧地区。

二级:

1. 复兴路—柳林馆路—玉渊潭南路—三里河东路—月坛北街—南礼士路—阜成门外大街—阜成门内大街—西四东大街—西安门大街—文津街—景山前街—五四大街—东四西大街—朝阳门内大街—朝阳门外大街—关东店北街—东三环中路—朝阳路—西大望路—通惠河—东便门—崇文门东大街—崇文门西大街—前门东大街—前门大街(至珠市口)—前门西大街—宣武门东大街—宣武门西大街—永定河引水渠—真武庙路—复兴门外大街—复兴路;所围地区除一级地价区以外的地区及繁华边界路段外侧地区。

2. 三里屯路—新源南路—亮马桥路—麦子店街西侧—三里屯东六街及东延长线—三里屯路;所围地区及繁华边界路段外侧地区。