

2007' 房地产与土地估价

2007' FANGDICHAN YU TUDI GUJIA
BAOGAO XUANBIAN

报告选编

北京房地产估价师和土地估价师协会 编

地 质 出 版 社

2007' 房地产与土地估价 报告选编



ISBN 978-7-116-05502-5



9 787116 055025 >

定 价：78.00 元

2007' 房地产与土地估价报告选编

北京房地产估价师和土地估价师协会 编

地 质 出 版 社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

2007' 房地产与土地估价报告选编/北京房地产估价
师和土地估价师协会编. —北京: 地质出版社, 2007. 10
ISBN 978-7-116-05502-5

I. 2… II. 北… III. ①房地产—价格—评估—研究报
告—北京市—2007②土地评价—研究报告—北京市—2007
IV. F299.233.5 F327.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 155567 号

责任编辑: 张军岩 何 蔓 蔡 莹
责任校对: 郑淑艳
出版发行: 地质出版社
社址邮编: 北京海淀区学院路 31 号, 100083
咨询电话: (010) 82324508 (邮购部); (010) 82324580 (编辑部)
网 址: <http://www.gph.com.cn>
电子邮箱: zbs@gph.com.cn
传 真: (010) 82310759
印 刷: 北京地大彩印厂
开 本: 889mm × 1194mm 3/6
印 张: 21.75
字 数: 600 千字
印 数: 1—2100 册
版 次: 2007 年 10 月北京第 1 版·第 1 次印刷
定 价: 78.00 元
书 号: ISBN 978-7-116-05502-5

(如对本书有建议或意见, 敬请致电本社; 如本书有印装问题, 本社负责调换)

新华书店
PDG

编 委 会

主 任：高千里

副 主 任：龚卓琪 白龙吉 闫旭东 齐 宏 张 瑜
杜 鸣 杨亚彪 陈再进 高喜善 郭晋林

主 编：闫旭东

编 委：（以姓氏笔画为序）

王世春 王庆泽 王芳宇 邓 峰 史源英
刘俊财 闫旭东 吴 芳 张 红 张立新
张治超 杨 军 陆伟俊 陈 平 罗燕芳
康小芸 梁 津 谢 静 薛 威

工作人员：（以姓氏笔画为序）

司海涛 董海舰 齐津京 刘玉兰

此次报送报告的机构有（按拼音排序）：

北京百成首信房地产评估有限公司
北京宝孚房地产评估事务所有限公司
北京东华天业房地产评估有限公司
北京华源房地产评估有限公司
北京建亚恒泰房地产评估有限公司
北京金地房地产评估有限公司
北京京城捷信房地产评估有限公司
北京京港房地产估价有限公司
北京康正宏基房地产评估有限公司
北京龙泰房地产评估有限责任公司
北京仁达房地产评估有限公司
北京圣元房地产评估咨询有限公司
北京市国盛房地产评估有限责任公司
北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
北京市中恒业房地产评估有限责任公司
北京首佳房地产评估有限公司
北京银房兆华房地产评估有限责任公司
北京永利行房地产评估顾问有限公司
北京源恒房地产估价有限公司
北京岳华中天房地产评估有限公司
北京中地华夏不动产评估有限公司
北京中地联合房地产评估有限公司
北京中企华房地产估价有限公司
北京中威君平房地产价格评估有限责任公司
杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司
名洋灏正房地产评估（北京）有限公司

前 言

为了提高北京市房地产估价和土地估价技术水平，促进机构之间的相互学习和交流，记载北京市房地产估价和土地估价的发展历程，北京房地产估价师和土地估价师协会每两年出版一期估价报告选编，《2007' 房地产与土地估价报告选编》（以下简称《2007' 报告选编》）正式和大家见面了。

《2007' 报告选编》反映了近两年来北京市房地产估价和土地估价领域的新情况、新变化，如随着二手房交易快速发展而出现的大量二手房评估，随着政府土地供应制度改革而出现的土地一级开发实施方案编制，随着房屋质量缺陷纠纷而出现的房屋质量缺陷损失评估等。同时在一些评估的传统领域，如土地出让底价评估、房地产抵押价值评估、司法处置价值评估等方面也有了一些新的提高。

《2007' 报告选编》是从各机构的估价报告中选取的，其报告内容与格式比较规范，估价业务类型具有一定的代表性和创新性。对于入选的报告，我们在编辑中基本保持了原貌，力求展现各机构的技术风格和技术思路过程；报告点评部分是报告评审专家委员会的专家对于送选报告的审核意见，此次也一并编入，供大家阅读报告时参考。

《2007' 报告选编》的编辑出版，得到了广大估价机构的大力支持和积极配合，同时专家委员会也作了大量的编审工作，在此一并表示衷心的感谢。

北京房地产估价师和土地估价师协会

2007 年 9 月

目 次

第一篇 土地类综合报告

土地一级开发实施方案

- 北京龙泰房地产评估有限责任公司 (3)

土地使用权公开出让及土地补偿价格评估

- 北京京港房地产估价有限公司 (25)

超规划建筑面积补缴土地使用权出让金价格评估 (节选)

- 北京中地华夏不动产评估有限公司 (55)

第二篇 土地、房地产融资、抵押评估报告

房地产贷款项目评估报告 (节选)

- 北京建亚恒泰房地产评估有限公司 (71)

出让土地使用权抵押价值评估

- 北京首佳房地产评估有限公司 (87)

土地使用权及在建工程抵押价值评估

- 北京金地房地产评估有限公司 (119)

工业用房房地产抵押价值评估

- 杜鸣联合房地产评估 (北京) 有限公司 (149)

别墅房地产抵押价格评估

- 北京永利行房地产评估顾问有限公司 (171)

二手房抵押价值评估

- 北京圣元房地产评估咨询有限公司 (179)

第三篇 土地、房地产交易、处置评估报告

司法鉴定处置价值评估

- 北京华信房地产评估有限公司 (201)

资产核算处置价值评估

- 北京仁达房地产评估有限公司 (223)

吸收合并价值评估

- 北京京城捷信房地产评估有限公司 (255)

买卖交易价值咨询评估

——北京市中恒业房地产评估有限责任公司 (277)

商业房地产转让估价报告——最高最佳使用分析案例 (节选)

——北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司 (307)

第四篇 房屋质量缺陷损失价值评估报告

房屋采光质量缺陷损失价值评估

——北京市中恒业房地产评估有限责任公司 (319)

楼房上水管道改造修复相关损失价值评估

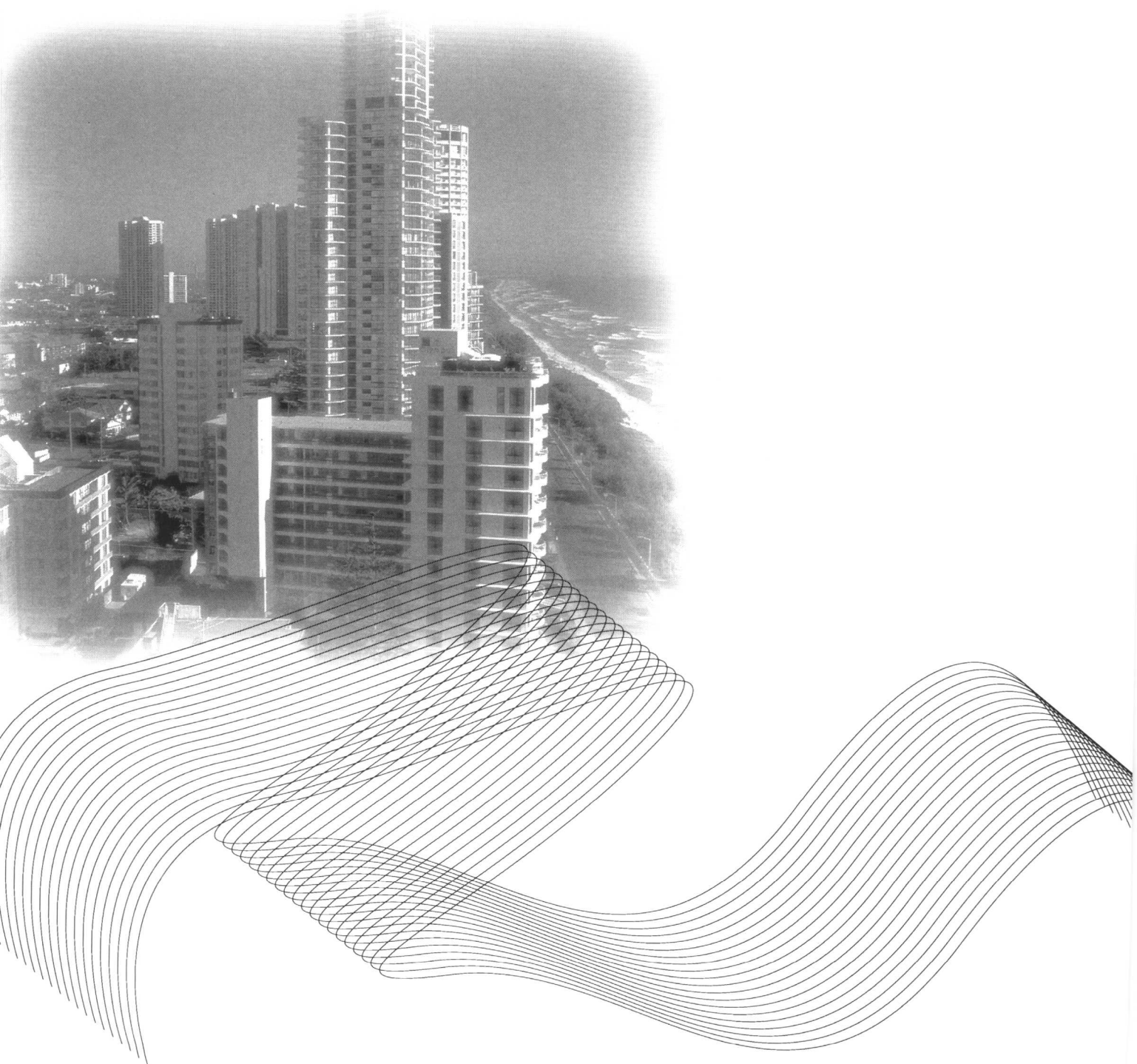
——北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司 (327)

第一篇

土地类综合报告

土地一级开发实施方案

——北京龙泰房地产评估有限责任公司



土地一级开发实施方案

项目名称：北京××高教园区住宅及配套设施二期（一）

配套工程项目土地一级开发实施方案

受托单位：北京龙泰房地产评估有限责任公司

委托单位：北京××××建设发展有限公司

第一部分 项目分析

一、项目概况

1. 项目所在园区基本情况

为贯彻落实第三次全国教育工作会议精神,进一步深化教育改革,探索符合教育发展规律的创新教育体制和办学机制,确保首都高等教育可持续发展,满足高校扩招需求,实现高校后勤服务社会化管理,经市委、市政府批准,决定在昌平区××卫星城北部建设北京××高教园区(以下简称园区)。

园区位于中关村科技园区沿八达岭高速路的辐射影响区域内,地处海淀园和昌平园之间。项目西侧紧临中关村生命科技园区,东侧和南侧为中央财经大学、北京师范大学、北京邮电大学、北京航空航天大学、外交学院五所全国重点院校,具有浓厚的文化内涵。

园区对外交通条件优越,周边有八达岭高速公路、京包铁路及六环路、回昌路,与北京市区、昌平区、首都国际空港等地区的交通联系非常方便。另外,由西直门至十三陵的规划城市轻轨也将途经园区并在此设有换乘站。

根据北京市规划委员会《关于“北京××高教园区”控制性详细规划的批复》(市规发[2002]××号),园区北起六环路,南至沙河卫星城北环北路,西起东沙河,东至回昌路,规划总用地面积799.72万平方米,其中园区规划建设用地面积733.63万平方米,其余66.09万平方米用地面积为六环路、东沙河以及防护绿地;规划总建筑面积约500万平方米。建设投资总规模约100亿元人民币。

项目所在园区的地理位置如图1-1所示。

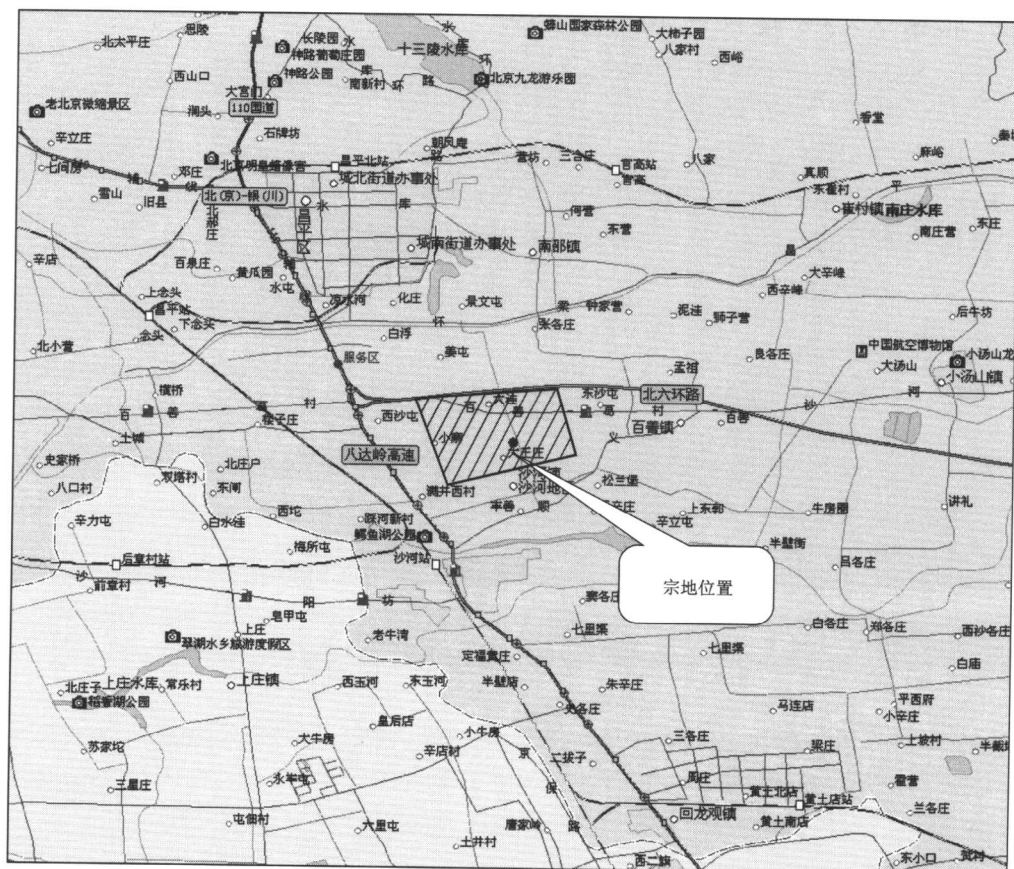


图1-1 项目所在园区地理位置图

园区作为市委、市政府确定的两个大学园区之一，已写入北京市第九次党代会和第十一届人民代表大会工作报告。

为做好园区的建设工作，昌平区政府所属的北京××国有资产投资经营公司出资成立了北京××高教园区开发建设有限责任公司，并由该公司与××机构共同组建了北京××××建设发展有限公司，经昌平区政府授权，北京××××建设发展有限公司负责高教园区内市政基础设施及教工住宅、专家公寓、餐饮、购物等后勤配套服务设施的建设，并确保与高校建设同步完成。

2. 项目所在园区建设进展情况

目前，中央财经大学、北京邮电大学、北京航空航天大学、北京师范大学和外交学院已经与昌平区政府签订了土地划拨协议（入驻协议）。新校区规划、立项、征地等手续正在抓紧办理。

各院校在园区内的分布情况和所占面积如图 1-2 所示。

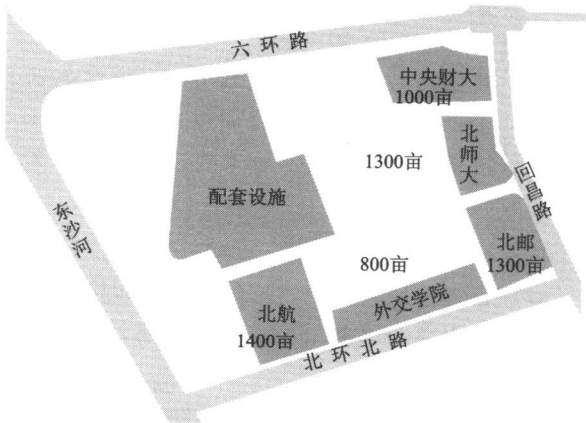


图 1-2 各院校分布和面积示意图

二、项目现状

（一）开发用地的位置和基本情况

1. 开发用地位置

本项目位于××高教园区西北部；具体四至为：东至北沙河西五路，西至北沙河西四路，南至高教园北三街，北至百葛路。待估宗地在园区中的位置见图 1-3 所示。

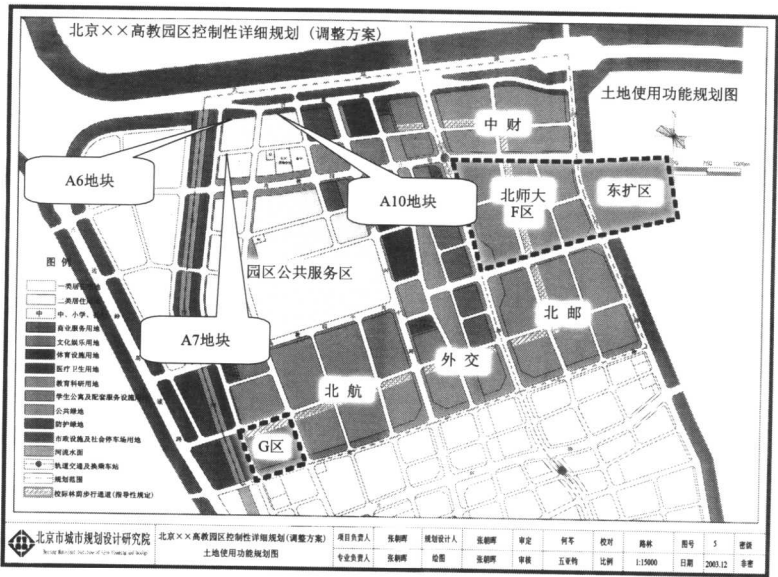


图 1-3 待估宗地在园区内位置图

2. 基本情况

本项目总用地面积为 37.33 万平方米（合 559.89 亩^①），均为集体土地。目前，高教园区内一、三期的土地只能满足园区内大学教职员工的居住需要。为使八达岭高速路东西两侧整个区域的供应达到平衡，

① 1 亩 = 0.0667 公顷 = 666.67 平方米。

亟需进行高教园区住宅及配套设施二期工程的土地一级开发建设。

(1) 周边情况。该项目周边有玫瑰园、北一街八号、顺驰临溪等住宅小区，距离回龙观住宅小区仅 7 千米，居住社区成熟度较高。而且昌平区沙河地区绿化面积大，空气质量较好。

(2) 交通情况。该项目西距八达岭高速公路 1 千米，北临北六环，有 820、644、914 等多条公交线路经过。距离市中心约 30 千米。

(3) 周边市政情况。该区域市政设施已达到上水、下水、燃气、电力、电讯和道路六通。

(4) 公共设施情况。项目周边有工商银行××支行、××小学、××中学等公共服务设施。另外，项目建成后将成为北京市规模最大的高教园区，文化氛围浓厚，优越的教学资源必将带动该地区其他公共设施的发展。

(二) 土地利用现状

本项目三地块较集中，均位于整个园区西北角，其中 A6 地块、A7 地块西临东沙河，A10 地块东侧为规划的园区内商业服务用地和绿化用地，南侧为园区主要的公共服务综合区用地，北侧紧邻六环路辅路

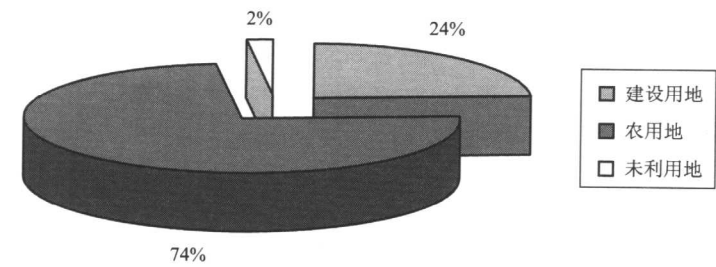


图 1-4 各用地类型所占比例示意图

百葛路，该区域交通、环境等因素都较好。三地块用地性质主要为昌平区沙河镇小寨村经济合作社农村集体所有。该项目土地现状主要为各种果园、鱼塘及周边农民用于生产经营用房、集体企业单位、大片的树木林地。项目总用地面积为 37.33 万平方米，其中建设用地 8.9656 万平方米，农用地 27.6757 万平方米，未利用地 0.6878 万平方米。各用地类型所占比例如图 1-4

所示。

本项目三个地块的土地所有权类型均为集体所有。土地利用现状主要为各种果园、鱼塘、绿化林木及集体企业单位。具体数据详见表 1-1～表 1-4。

表 1-1 房屋（建筑物）现状调查统计表

序号	名 称		面积 平方米	备注
1	鱼塘 果园边 房屋	小寨村×××鱼塘边建房屋	1500	
2		小寨村×××鱼塘边建房屋	3500	
3		小寨村×××鱼塘边建房屋	3000	
4		小寨村×××鱼塘边建房屋	6000	
5		小寨村×××果园边建房屋	800	
6	企 业	小寨村××厂	3600	
7		××养殖	3595	
8		昌平区××化工厂	8673	
9		北京×××育种养殖中心	3600	
10		××塑料厂	6068.43	
11		小寨村××××厂	4500	
12		小寨村××厂	5400	
13		北京市××试验鉴定推广站 ××环保机械分站	2900	
14		昌平区××执法巡查大队 昌平区××安全监理所	1020	