

北京房地产评估
报告选编

北京房地产估价师联合会 编

中国农业出版社

房地产评估
报告选编

北京房地产估价师联合会 编

中国农业出版社



数据加载失败，请稍后重试！



数据加载失败，请稍后重试！

北京房地产评估报告选编

北京房地产估价师联合会编

* * *

责任编辑 洪兆敏

中国农业出版社出版 (北京市朝阳区农展馆北路2号 100026)

新华书店北京发行所发行 北京市密云县印刷厂印刷

850mm×1168mm32开本 12.25印张 329千字

1998年3月第1版 1998年3月北京第1次印刷

印数 1~3 000册 定价 30.00元

ISBN 7-109-05221-4/F·609

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)

前 言

房地产价值评估是一门新兴的应用科学,它要求执业人员具有较高的专业素质、良好的职业道德和执着的敬业精神,科学、客观、公正、高效是本行业的基本宗旨和行为准则。

经业内人士不懈的努力,北京市的房地产评估业经历了一个迅速发展的历程。目前北京市已有各类房地产估价机构 82 家,国家注册房地产估价师 674 名,土地估价师 481 名,从业人员达 1 071 人。据不完全统计,共完成各类房地产估价项目 883 个,评估土地面积约 2 947 万平方米,评估建筑物面积约 5 527 万平方米,估价总值达 1 674 亿元人民币。

伴随着房地产评估业的发展,评估的质量和水平也有了比较迅速的提高,出现了一批比较好的评估报告。为了相互交流、规范报告、促进发展、共同提高,本书从大量的评估报告中筛选出各种类型的评估案例 26 个,供业内人士参考。不难看出,其中的一些报告尚有可圈可点之处,但应该说大体上反映了目前本市的评估水平。

随着社会主义市场经济的不断发展,新兴的房地产估价行业在今后的几年里也将会有长足的发展。在这一发展过程中,全面提高从业人员的专业素质和职业道德极为重要。一方面要进行理论研究和探讨,而更重要的是要经过大量的实践,解决各种各样的实际问题。只有这样房地产评估业才会有旺盛的生机和活力。

最后预祝房地产估价行业健康有序的发展壮大。希望社会各界给予更多的关注和支持。

荀 洪 江

目 录

一、住宅	1
“北京××公寓”项目用地出让地价评估报告（北京市房地 产价格评估事务所）	2
××公司土地抵押价格评估报告（北京北方房地产咨询评 估中心）	14
北京“××”公寓楼投资项目可行性研究报告（清华大学 房地产研究所）	21
××胡同住宅楼项目用地估价报告（北京仁达房地产咨询 公司）	62
北京市××区××地区建设住宅用地地价评估（北京宝信 房地产估价咨询公司）	72
北京市××区××商品住宅项目用地地价评估报告（北京 圣元房地产评估咨询公司）	81
宣武区××危旧房改造项目地价评估报告（北京市宣武区 房地产价格评估所）	89
宣武区××村居住小区项目评估报告（北京泰润高房地产 投资咨询公司）	100
××商住楼一期工程（A楼）土地估价报告（北京宝信房 地产估价咨询公司）	109
“××花园”开发项目资产评估报告（北京涉外房地产服务 中心）	121
××小区地价评估报告（通县房地产价格评估所）	133
二、商用	138
××饭店房地产抵押贷款估价报告（北京建亚房地产展示 交易中心有限公司）	139
××号综合商业楼土地估价报告（北京市朝阳区房地产价	

格评估所)	153
“××大厦”房地产市场价格评估及发展预测(京港房地产 咨询评估有限公司)	168
北京市××区××路×在建办公楼项目用地地价估价报告 书(北京市房地产交易所)	177
××街危改×号楼土地资产及地上建筑物估价报告(北京 康正房地产评估事务所)	185
三、工业	203
安徽××股份有限公司××厂生产经营用地价格评估(北 京黛安不动产评估咨询有限责任公司)	204
北京乙公司土地价格评估报告(中国地产咨询评估中心)	239
北京××公司北厂用地地价评估报告(北京大学不动产研 究鉴定中心)	251
××有限公司房地产价格评估报告(北京市顺义县房地产 价格评估所)	263
四、综合	270
安徽××股份有限公司土地资产评估报告(北京黛安不动 产评估咨询有限责任公司)	271
“北京××广场”项目用地地价评估(北京市房地产价格评 估事务所)	322
××厂宿舍改造建设用地地价评估(北京北方房地产咨询 评估中心)	348
××贸易中心地产评估报告(北京华诚轩房地产投资咨询 服务中心)	368
五、其他	374
北京市××厂幼儿园房产价格评估报告(北京市朝阳区房 地产价格评估所)	375
北京××商贸中心项目资产评估报告(北京华诚轩房地产 投资咨询服务中心)	381

一、住 宅

“北京××公寓”项目用地出让地价评估报告

北京市房地产价格评估事务所

一九九六年十一月二十五日

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

“北京××公寓”项目用地地价评估

二、委托估价方

北京××房地产开发经营有限公司

法人代表：×××

地址：北京市东城区北京饭店西楼

三、估价期日

1996.11.25。

四、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定该项目用地在估价基准期日 1996 年 11 月 25 日的市场价格为：

熟地

楼面地价：4 308 元/平方米

单位地价：27 637 元/平方米

总 地 价：16 527 万元人民币

大写金额：壹亿陆仟伍佰贰拾柒万元人民币

毛地

楼面地价：2 293 元/平方米

单位地价：14 721 元/平方米

总 地 价：8 797 万元人民币

大写金额：捌仟柒佰玖拾柒万元人民币

五、土地估价师签字

杨于北 王晓梅 张飞虎 丁颖红

六、土地估价机构

北京市房地产价格评估事务所

北京市房地产价格评估事务所

一九九六年十一月二十五日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

北京××房地产开发经营有限公司

法人代表：×××

地 址：北京市东城区北京饭店西楼

二、受托估价方

北京市房地产价格评估事务所

法人代表：杨于北

地 址：北京市东城区南河沿大甜水井胡同 37 号

三、估价目的

为贵公司向政府交纳该项目地价款，办理土地出让手续提供合理的地价依据。

四、估价日期

1996. 11. 18～1996. 11. 27。

五、估价期日

1996. 11. 25。

六、估价对象概况

1. 用途：公寓

2. 评估土地使用年限：70 年
3. 座落：北京市东城区建国门内危改小区内
4. 四至：东到贡院西街，西至国际饭店围墙，南临光华长安大厦，北接旅游局宿舍。

5. 审定设计方案：

总占地面积：5 980 平方米

总建筑面积：48 216 平方米

其中：

地上建筑面积：38 164 平方米

地下建筑面积：10 052 平方米

总收益面积：38 363.16 平方米

其中：

公寓部分面积：33 665.22 平方米

康乐部分面积：4 697.94 平方米

总容积率：8.06

收益容积率：6.42

建筑密度：45.6%

建筑高度：53.25 米

建筑层数：18 层

绿地率：32.1%

七、地价影响因素分析

委估地块位于北京市建国门地区，东到贡院西街，西至国际饭店围墙，南临光华长安大厦，北接旅游局宿舍。

建国门地区是北京市主要的外事机构、国际贸易机构和旅游饭店、写字楼、公寓的集中区域。该区域配置有完善的商业、服务、通讯等设施，是北京目前最具规模的商务中心区。

该物业附近分布有长富宫、外交公寓、友谊商店、赛特大厦、国际大厦、光华长安大厦、建国饭店、中国国际贸易中心、北京饭店、中国国际信托投资公司等大型宾馆、饭店和商务楼。该区域规划布局合理，市政、电讯等设施较为完善，交通便利，附近

有 1 路、4 路、9 路、57 路、120 路等多路公共电汽车通过。

由于政治及经济因素的影响，该地区的大环境较之北京市其他地区被广大投资商和消费者看好。但该项目不临建国门内大街，且项目建成后，南距光华长安大厦 15 米，受其遮挡，致使该公寓四层（含四层）以下销售困难。综上所述，该物业在建国门地区同类物业竞争中处于不利位置。

八、地价定义

本次评估的结果是指上述公寓项目建设用地用途 70 年土地使用权，在宗地外部市政基础设施达到“七通一平”（包括通路、通电、上水、下水、供暖、供气、通讯和土地平整）条件下，估价期日为 1996 年 11 月 25 日的土地使用权价格。

评估的土地使用权价格结果包括毛地价和熟地价两个部分。

第三部分 土地估价结果

一、评估依据及原则

全国人大、国务院、建设部、国家土地管理局、北京市人民政府及其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，受理估价方所掌握的有关资料以及估价人员实地勘察所获取的资料。

评估遵循科学、公正、客观、合理的原则。

二、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定该项目用地在估价基准期日 1996 年 11 月 25 日的市场价格为：

熟地

楼面地价：4 308 元/平方米

单位地价：27 637 元/平方米

总 地 价：16 527 万元人民币

大写金额：壹亿陆仟伍佰贰拾柒万元人民币

毛地

楼面地价：2 293 元/平方米

单位地价：14 721 元/平方米

总 地 价：8 797 万元人民币

大写金额：捌仟柒佰玖拾柒万元人民币

三、说明事项

1. 本报告的估价结果有待于北京市房屋土地管理局地价评审委员会以及局长办公会议审定，并以最终审定结果为准。自审定之日起，地价有效期是 6 个月，6 个月之后，随着时间的推移，市场的变化，该宗地的地价应作相应的调整，甚至重估。

2. 本评估结果是依据委估单位提供的审定设计方案通知书评估的地价，若土地规划设计条件发生变化，地价亦应作相应调整。

四、附件

1. 北京市城市规划管理局 审定设计方案通知书（[96]规审字 1238 号）

2. 北京市计划委员会 关于合资成立北京××房地产开发经营有限公司项目建议书的批复（京计基字 [1996] 第 008 号）

3. 北京市计划委员会 关于合资成立北京××房地产开发经营有限公司可行性研究报告的批复（京计基字 [1996] 第 0652 号）

4. 其他 “××公寓”评估说明；“××公寓”拆迁情况；委估地块位置示意图。

北京市房地产价格评估事务所

一九九六年十一月二十五日

土地估价技术报告

一、项目背景

为加快北京市城市建设，促进北京经济发展，进一步改善北京的投资环境，北京市×开发集团总公司、北京×实业总公司和×国际发展有限公司经过友好协商，根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》和其他有关法规的规定，本着平等互利的原则，合资成立了北京××房地产开发经营有限公司，在北京市东城区建国门内危改区规划确定的区域内，共同开发、建设北京××国际公寓。

二、委估地块所处的地理位置及周围环境

委估地块位于北京市建国门地区，东到贡院西街，西至国际饭店围墙，南临光华长安大厦，北接旅游局宿舍。

建国门地区是北京市主要的外事机构、国际贸易机构和旅游饭店、写字楼、公寓的集中区域。该区域配置有完善的商业、服务、通讯等设施，是北京目前最具规模的商务中心区。

该物业附近分布有长富宫、外交公寓、友谊商店、赛特大厦、国际大厦、光华长安大厦、建国饭店、中国国际贸易中心、北京饭店、中国国际信托投资公司等大型宾馆、饭店和商务楼。该区域规划布局合理，市政、电讯等设施较为完善，交通便利，附近有1路、4路、9路、57路、120路等多路公共电汽车通过。

由于政治及经济因素的影响，该地区的大环境较之北京市其他地区被广大投资商和消费者看好。但该项目不临建国门内大街，且项目建成后，南距光华长安大厦15米，受其遮挡，致使该公寓四层（含四层）以下销售困难。综上所述，该物业在建国门地区同类物业竞争中处于不利位置。

三、委估地块的规划设计条件

根据委托方提供的资料，委估地块的规划设计条件如下：

总占地面积：5 980 平方米

总建筑面积：48 216 平方米

其中：

地上建筑面积：38 164 平方米

地下建筑面积：10 052 平方米

总收益面积：38 363.16 平方米

其中：

公寓部分面积：33 665.22 平方米

康乐部分面积：4 697.94 平方米

总容积率：8.06

收益容积率：6.42

建筑密度：45.6%

建筑高度：53.25 米

建筑层数：18 层

绿地率：32.1%

四、评估采用的基本方法和步骤

通过分析委托方提供的各种资料、估价人员的实际勘查结果及有关市场资料，针对委估地块的实际情况，经过反复研究，选取假设开发法、市场比较法和基准地价修正法作为本次估价的基本方法。具体测算步骤如下：

1. 根据用途确定项目的总开发价值 分析和确定开发项目的总成本、销售费用及开发商的合理利润，从总开发价值中分离出土地价值，从而求取总地价、单位地价和楼面地价；

2. 选取三个与委估地块条件最相似的案例，运用市场比较法求取委估地块的楼面地价；

3. 根据委估地块所处位置、所属用途及容积率等条件，查基准地价表，运用基准地价修正法进行测算；

4. 将上述三种结果进行技术处理，得到最终评估结果。

五、估价过程

（一）假设开发法

1. 项目总开发价值的确定

(1) 康乐中心部分。根据目前同类物业市场租金的比较,该地块的租金水平取值为 2 美元/平方米·天(美元与人民币的汇率为 1:8.3),参照国家有关建筑设计规范,物业使用面积占建筑面积的比重为 60%,根据市场供需情况,取空置率为 30%,经营成本取总收益的 40%;建筑面积为 4 697.94 平方米。

A. 年房地纯收益:

$$4\,697.94 \times 2 \times 8.3 \times 60\% \times 70\% \times 60\% \times 365 = 717.31 \text{ 万元}$$

B. 开发价值的确定:房地产还原利率为 12%,土地使用年限按 70 年计,则康乐中心开发完成后的价值为:

$$\frac{717.31}{12\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+12\%)^{68}} \right] = 5\,974.92 \text{ 万元}$$

(2) 公寓部分。

A. 收益面积测算:公寓原总收益面积为 34 841.34 平方米,由于其东侧近邻国家档案局,出于安全需要,公寓东面做 1.8 米宽的内廊,长度为 36.3 米,致使每层有 65.34 平方米的原公寓面积不能销售。公寓的总收益面积降至 33 665.22 平方米。

B. 开发价值的确定:

• 公寓(1~4 层):由于受光华长安大厦的遮挡,销售价格将低于同类物业的平均水平,取 2 000 美元/平方米(美元与人民币的汇率为 1:8.3),建筑面积为 7 690.84 平方米。

$$\text{开发后的价值} = 2\,000 \times 8.3 \times 7\,690.84 = 12\,766.8 \text{ 万元}$$

• 公寓(5~18 层):售价为 2 600 美元/平方米(美元与人民币的汇率为 1:8.3),建筑面积为 25 974.38 平方米。

$$\text{开发后的价值} = 2\,600 \times 8.3 \times 25\,974.38 = 56\,052.71 \text{ 万元}$$

(3) 该项目总开发价值为:(1)+(2)=74 794.43 万元

2. 开发项目的总扣除费用估算

(1) 成本费用。根据北京市建筑市场行情及政府规定的收费标准计算如下:

A. 建造成本:

• 建安费用(含结构和装修):4 000 元/平方米。

$$4\,000 \times 48\,216 = 19\,286.4 \text{ 万元}$$

- 红线内市政：取建安费用的 15%，计 2 892.96 万元。
- 小区配套费：取建安费用的 12%，计 2 314.37 万元。
- 电 权 电 贴：1 504.34 万元。

建造成本为 25 998.07 万元。

B. 不可预见费：取建安费用的 8%，计 1 542.91 万元。

C. 专业人士费：(包括勘查、设计、评估等费用)：取建造成本的 8%，计 2 079.85 万元。

D. 贷 款 利 息：该项目建设周期为 2 年，资金在开发期内被均匀投入，利率取 15%，以单利计算。

$$(A+B+C) \times 15\% \times 2/2 = 4\,443.12 \text{ 万元}$$

则成本费用为 $A+B+C+D=34\,063.95$ 万元。

(2) 销售费用。

A. 工商统一费(包括营业税、城市维护建设税及教育费附加)：按销售收入计取，共计 5.5%。

$$74\,794.43 \times 5.5\% = 4\,113.69 \text{ 万元}$$

B. 买卖手续费，取总开发价值的 1%。

$$74\,794.43 \times 1\% = 747.94 \text{ 万元}$$

C. 代理及推销广告费，取总开发价值的 2%。

$$74\,794.43 \times 2\% = 1\,495.89 \text{ 万元}$$

销售费用为： $A+B+C=6\,357.52$ 万元。

(3) 发展商利润。该项目开发期 2 年，发展商利润取建造成本投资额的 30%。

$$(25\,998.07 + 1\,542.91 + 2\,079.85) \times 30\% = 8\,886.25 \text{ 万元}$$

3. 求项目开发余值

$$\begin{aligned} \text{开发余值} &= \text{物业开发价值} - \text{建造成本} - \text{销售费用} - \text{开发商利润} \\ &= 25\,486.71 \text{ 万元} \end{aligned}$$

4. 求熟地价

$$\begin{aligned} \text{熟地总价} &= 25\,486.71 / (1 + 15\% \times 2 + 30\%) \\ &= 15\,929.19 \text{ 万元} \end{aligned}$$