

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，从而求得总地价、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，运用市场比较法求得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:

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

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:

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

(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。

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

· 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。

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

(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

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

$$\cdot \text{熟地楼面价} = 15\,929.19 / 38\,363.16 \times 10\,000$$

$$= 4\,152 \text{ 元/m}^2$$

$$\cdot \text{熟地地面价} = 15\,929.19 / 5\,980 \times 10\,000$$

$$= 26\,637 \text{ 元/m}^2$$

5. 求毛地价 根据委托方提供的资料土地开发费用为：

A. 居民搬迁共 152 户，安置补偿费共计 5 953.69 万元。

B. 对周围建筑物的遮挡补偿费共计 1 776 万元。

C. 土地开发费用总计 7 729.69 万元。

D. 单位土地开发费用为 12 926 元/平方米。

$$\cdot \text{毛地总价} = 15\,929.19 - 7\,729.69 = 8\,199.50 \text{ 万元}$$

$$\cdot \text{毛地楼面价} = 8\,199.50 / 38\,363.16 \times 10\,000 = 2\,137 \text{ 元/m}^2$$

$$\cdot \text{毛地地面价} = 8\,199.50 / 5\,980 \times 10\,000 = 13\,712 \text{ 元/m}^2$$

(二) 市场比较法

1. 选取交易实例

交易实例	位置	评估基准日	土地用途	容积率
1	建国里二巷	1996.3.30	公寓	4.95
2	建内危改	1995.12.6	公寓	2.68
3	建外大街	1993.10.21	公寓、写字楼	5.83

2. 进行修正测算

交易实例	楼面毛地价 (元/平方米)	情况修正	期日修正	容积率修正	区位修正	个别因素修正	比准价格 (元/平方米)
1	2 100	100/100	101/100	100/97	100/99	100/103	2 144
2	2 300	100/100	102/100	100/94	100/103	100/104	2 330
3	2 527	100/100	106/100	100/98	100/107	100/106	2 410

取上述三个交易案例的平均值为委估地块的比准价格。

$$\text{楼面毛地价} = (2\,144 + 2\,330 + 2\,410) / 3 = 2\,295 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{毛总价} = 2\,295 \times 38\,363.16 = 8\,804.3 \text{ 万元}$$

(三) 基准地价修正法 根据《北京市出让国有土地使用权基准地价表》及其说明，考虑该项目用地不临街，并受遮挡等情况，“××里公寓”属于二类用地，公寓出让金为 2 800 元/平方米 该

项目收益容积率为 6.42，容积率修正系数为 5.19。

1. 对出让金进行容积率修正

$$2\,800 \times 5.19 = 14\,532 \text{ 元/m}^2$$

2. 市政及基础设施配套费测算

$$800 \times 6.42 = 5\,136 \text{ 元/m}^2$$

3. 土地开发及其他费用测算

A. 居民搬迁共 152 户，安置补偿费共计 5 953.69 万元。

B. 对周围建筑物的遮挡补偿费共计 1 776 万元。

C. 土地开发费用总计 7 729.69 万元。

D. 单位土地开发费用为 12 926 元/平方米。

4. 熟地价

$$\text{单位地价} = 14\,532 + 5\,136 + 12\,926 = 32\,594 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{楼面地价} = 32\,594 / 6.42 = 5\,077 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{总地价} = 32\,594 \times 5\,980 / 10\,000 = 19\,491 \text{ 万元}$$

5. 毛地价

$$\text{单位地价} = 14\,532 + 5\,136 = 19\,668 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{楼面地价} = 19\,668 / 6.42 = 3\,064 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{总地价} = 19\,668 \times 5\,980 / 10\,000 = 11\,761 \text{ 万元}$$

六、评估结果

1. 评估结果综合 对以上 3 种评估方法的评估结果进行综合，对 3 种方法所得结果选取不同的权重：0.5、0.4、0.1，进行加权平均，见下页表。

2. 评估结果 委估地块的最终评估结果：

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

单位：万元；单价单位：元 / 平方米

	熟 地			毛 地		
	总地价	单位地价	楼面地价	总地价	单位地价	楼面地价
假设开发法	15 929	26 637	4 152	8 200	13 712	2 137
市场比较法	15 478	25 883	4 032	8 804	14 734	2 295
基准地价法	19 491	32 593	5 080	11 761	19 668	3 064
综 合 结 果	16 527	27 637	4 308	8 797	14 721	2 293

所 长：杨 于 北

项目负责人：王晓梅（注册房地产估价师）

估价人员：张飞虎（土地估价师）丁颖红

电 话：65245211

通讯地址：北京市东城区南河沿大甜水井胡同 37 号

邮 编：100006

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

××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

一九九六年二月二日

××公司：

受贵公司的委托，我们对位于北京市新技术产业开发试验区丰台园区高新技术产业基地中 ××公司开发建设住宅用地的地价进行评估。

一、评估目的

为贵公司核实用于开发的土地实际的资产价值，为贵公司进行地产抵押提供客观、公正、合理的地价依据。

二、评估依据

根据国家土地管理局、建设部、北京市政府有关部门颁布的有关法规和政策性文件；贵公司提供的有关资料及评估人员实地踏勘和本中心所掌握的市场资料。

三、评估基准日期

1996 年 2 月 2 日。

四、地价定义

本报告中评估的土地价格为 70 年使用期，“七通一平”的熟地价格。

五、土地权属

委估地块已交纳土地出让金，并办理了土地使用权出让手续，已取得国有土地使用权证。国有土地使用证号为（××国用[96]字第××号）使用期限自 1996 年 1 月 20 日～2066 年 1 月 19 日止。

六、评估结果

本中心在充分调查、了解和分析委估地块实际条件的基础上，依据科学的评估程序，选用合理、适用的评估方法，经过周密、准确的计算，确认××公司用于抵押的项目用地（规划用地面积6 325平方米，总建筑面积33 944平方米，容积率为5.37用途为住宅）在评估基准日期的市场价值为：

总地价：34 597 750 元

大写金额：叁仟肆佰伍拾玖万柒仟柒佰伍拾元整

单位地价：5 470 元/平方米

楼面地价：1 019 元/平方米

七、有关说明

1. 本评估报告的基准日期为1996年2月2日，随着时间的推移和房地产市场的变化，宗地的地价应作相应的调整甚至重估。

2. 本报告是根据委托方提供的规划设计条件评估的地价，如果规划条件改变，地价亦应作相应调整。

3. 本报告仅为抵押评估目的之用，如果评估目的改变，地价亦应作相应调整。

八、附录及附件

附录：××公司抵押土地价格评估技术报告

附件：（略）

北京北方房地产咨询评估中心

一九九六年二月二日

××公司土地抵押价格评估技术报告

一、委估地块的地理位置及周围环境描述

××公司开发建设住宅用地位于北京丰台园区“丰台科学城”内，宗地东临基地中路、南临基地东一路、西临基地东四路、北临基环一路，用途为住宅，总规划用地面积6 325平方米。

丰台园区位于北京西南郊，丰台区的中部。它以丰台镇为中心，东至马连道北路、西三环路、南苑路，西至小屯路、大井路、

京哈铁路线，南至花乡六圈路、南四环路，北至新开渠、南三环路与海淀区相接。面积为 50 平方公里，约占丰台区总面积的 1/6。

丰台区是北京市第二智力密集区，有科技人员 7 万多，并拥有一批高素质的技术工人和高精尖设备。丰台园区周围聚集着 60 多个国家和北京市的科研院所及 300 多家高新技术企业，拥有丰富的人才资源。

丰台素有首都陆路码头之称。这里紧邻首都城区闹市，与市中心距离仅 12 公里。公路交通四通八达，有 10 多条立体交叉公路干线。京石、京开高速公路等经过园区，向全国辐射。铁路通往全国各地，北京新建的西客站和全国最大的丰台货运编组站就在园区内。南苑机场作为首都第二航空港距丰台园区仅 10 公里。

丰台久享“花乡”之誉，旅游风景如画。著名的世界景点微缩公园、大堡台汉墓、丰台体育中心等是园区的重要旅游景点，为园区内的中外投资者、工作人员工作、居住、娱乐增添了情趣。

二、委估地块的市政设施条件

项目规划用地原为农田，地质状况多为沙质粘土地，地势平坦，承载力强，地上基本没有建筑物。现已开发完备，市政设施配套齐全，目前已具备“七通一平”开发水平。具体情况如下：

道路工程：科学城规划道路总长度 19 公里，占地面积 43.78 万平方米。其中城市干道一条即：四环路；城市次干道四条即：康辛路、万寿路南延线、丰葆路、六圈路；城市支路七条，科学城内部路八条，可称四通八达。

供水工程：供水采用自凿井和市区自来水相结合的办法，远期与市自来水联网，近期建水厂一座，日供水量 3 万立方米，输水管线采用 $\phi 400 \sim \phi 200$ (mm)，沿路铺设至每号地块，输水线总长度 3.45 公里。

雨水、污水工程：雨、污排放沿科学城各条支路接入北京四环路主干管进入下游郑王坟污水处理厂汇入马草河。

供电工程：科学城新建 110KVA 变电站两座，10kVA 开闭站

5 座，总容电量 87 295kW，10kVA 线路沿路铺设至各号地块。

供热工程：科学城供热采用蒸气集中供热方式，建设供热厂两座，近期 35 吨/时汽炉六台，居住区、公建区建立汽、水交换站，方便用户。

天然气工程：科学城天然气气源来自华北油田，高压干管经北京四环，在科学城内建高中压调压站一座，中压供气管线长 13.9 公里，保证供气。

通信工程：科学城规划电话局一座，容量 10 万门，近期初装 1 万门并设有国际、国内传真、卫星通讯等。

三、委估地块规划设计条件

委估地块总用地面积为 6 325 平方米，建筑面积 33 944 平方米，住宅用途，容积率为 5.37。

四、评估所采用的基本方法和步骤

委估地块属于住宅建设项目，根据土地价格评估的国际惯例，宗地地价评估应采用两种以上的评估方法进行评估，再将评估结果进行算术平均或加权平均。考虑到我国的国情，结合该宗地的实际情况，经过反复研究，我们认为委估地块地价评估以假设开发法为主，以基准地价修正法为辅较为合理。具体步骤如下：

1. 根据委托方提供的资料和本中心掌握的市场信息，确定整体开发的功能分布。

2. 运用特尔菲法确定委估地块特殊条件下地价测算所需的各种参数。

3. 确定计算公式和开发项目的总开发价值。

4. 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。

5. 从总开发价值中分离土地价值，进而求取总地价、单位地价和楼面地价。

6. 根据政府有关政策，依据城市基准地价修正委估地块的宗地地价，进而求取估价对象的土地总价、单位地价和楼面地价。

7. 将上述两种结果取算术平均值，形成最终地价，并完成评