

土地估价报告

项 目 名 称：北京医药集团有限责任公司拟转让北京市朝阳区三间房南里7号厂区用地土地使用权所涉及土地使用权价格评估

受托估价单位：中联资产评估集团有限公司

土地估价报告编号：中联评报【2014】（估）字第644号

提交估价报告日期：二〇一四年七月二十八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

北京医药集团有限责任公司拟转让北京市朝阳区三间房南里7号厂区用地土地使用权所涉及土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托单位：北京医药集团有限责任公司

住所：北京市朝阳区白家庄西里五号

法定代表人：李福祚

注册资本：人民币232000万元整

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：许可经营项目：销售中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素、生化药品、医疗器械（含ⅡⅢ类）

一般经营项目：货物进出口、技术进出口、代理进出口；自有房屋出租（产权证号：京房权证西字第200037号，规划用途：办公）。

（该企业于2011年6月30日由内资企业变更为外商投资企业）

三、估价目的

北京医药集团有限责任公司拟转让其持有的、位于北京市朝阳区三间房南里7号厂区用地国有出让土地使用权。

为此，北京医药集团有限责任公司特委托中联资产评估集团有限公司对此次经济行为所涉及的土地使用权价格进行评估，为其提供价格参考依据。

四、估价基准日

二〇一四年六月十八日

五、估价日期

二〇一四年六月十八日至二〇一四年七月二十八日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘,待估宗地土地登记用途、设定用途、宗地内外实际及设定开发程度、土地登记使用年限、设定年限,土地利用条件和使用权类型等情况状况如下:

1. 土地用途设定

估价对象1、2、3、4、5土地登记用途均为工业用地,实际用途均为工业用地,依据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007),此次估价设定均为工业用地。

2. 开发程度设定

估价对象1、2、3、4、5实际开发程度均为宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和通热力)和宗地红线内“七通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力、场地平整)。此次评估设定开发程度均为宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和通热力)和宗地红线内“场地平整”。

3. 土地使用年限设定

根据《国有土地使用证》(京朝国用【2000出】第0032、0033、0034、0035、0036号),估价对象1、2、3、4、5土地使用权年限均为50年,与法定用途最高出让年期一致,土地使用权到期日均为2050年2月28日,距估价基准日剩余使用年期均为35.72年,故本次估价设定土地使用年限均为35.72年。

4. 土地利用条件说明

根据《国有土地使用证》(京朝国用【2000出】第0032、0033、0034、0035、0036号),估价对象1、2、3、4、5土地面积分别为18,090.15平方米、11,569.4平方米、13,771.51平方米、12,239.61平方米、15,423.56平方米,目前估价对象1、2、3、4、5均已开发利用,地上建筑物为北京万东医疗装备股份有限公司所拥有的19项建筑物,分别为精密加工车间、库房、综合楼、成品库、牙钻楼、热处理车间等,根据委托方提供的《房屋所有权证》(京房权证朝其字第00135号、京房权证朝股03字第00081号)、《建设工程规划许可证》和《房屋建筑清单》,确定总建筑面积为50,793.07平方米(其中地上建筑面积50,166.78平方米,地下建筑面积626.29平方米)。估价对象1、2、3、4、5为连宗地,地上建筑物已无法按各宗地进行区分,本次评估按地上总建筑面积除以总土地面积确定待估宗地实际容积率为0.71,故本次估价设定上述宗地容积率均为0.71。

5. 使用权价格类型

估价对象于估价基准日为国有出让土地使用权。

待估宗地1、2、3、4、5土地使用权地价定义:估价基准日为2014年6月18日,土地用途为工业用地,土地开发程度宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和通热力)和宗地红线内“场地平整”,土地剩余使用年期为35.72年,容积率为0.71,正常市场状况和现状使用条件下的国有出让土地使用权价格。

表1 待估宗地地价定义一览表

序号	宗地名称	估价基准日土地使用权类型	证载用途	估价设定用途	土地使用权终止日期	估价设定使用年限(年)	估价设定容积率	估价基准日实际开发程度	估价设定开发程度	备注

1	朝阳区三间房南里7号(6-1地块)厂区用地	出让	工业	工业	工业 2050-2-28	工业 35.72	0.71	红线外“七通”，红线内“七通一平”	红线外“七通”，红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供暖
2	朝阳区三间房南里7号(6-2地块)厂区用地	出让	工业	工业	工业 2050-2-28	工业 35.72	0.71	红线外“七通”，红线内“七通一平”	红线外“七通”，红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供暖
3	朝阳区三间房南里7号(6-3地块)厂区用地	出让	工业	工业	工业 2050-2-28	工业 35.72	0.71	红线外“七通”，红线内“七通一平”	红线外“七通”，红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供暖
4	朝阳区三间房南里7号(6-4地块)厂区用地	出让	工业	工业	工业 2050-2-28	工业 35.72	0.71	红线外“七通”，红线内“七通一平”	红线外“七通”，红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供暖
5	朝阳区三间房南里7号(6-5地块)厂区用地	出让	工业	工业	工业 2050-2-28	工业 35.72	0.71	红线外“七通”，红线内“七通一平”	红线外“七通”，红线内“场地平整”	红线外“七通”指通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供暖

七、估价结果

经估价人员现场查勘并对市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价基准日的国有出让土地使用权价格为：

评估土地总面积：71,094.23 平方米

评估土地总地价：14,951.11 万元

大写（人民币元）：壹亿肆仟玖佰伍拾壹万壹仟壹佰元整

评估地面熟地价：2,103 元/平方米

估价结果详见本报告表 1-1《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

估价师姓名	资格证书号	签字
高忻	93330012	
吴晓光	2009110051	

九、土地估价机构

估价机构负责人签章:

中联资产评估集团有限公司
(机构盖章)

二〇一四年七月二十八日

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：中联资产评估集团有限公司

估价报告编号：中联评报【2014】（估）字第 644 号

估价基准日：2014 年 6 月 18 日

估价基准日的土地使用权性质：国有出让

宗地编号	估价基准日的土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价基准日的实际用途	估价设定的用途	估价设定容积率	估价基准日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用年限/年	面积(平方米)	地面熟地地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
1	北京医药集团有限责任公司	朝阳区三间房南里7号(6-1地块)厂区用地	京朝国用【2000出】第0032号	朝阳区三间房南里7号(6-1地块)	工业	工业	0.71	宗地红线外七通,宗地红线内“七通一平”	宗地红线外七通,宗地红线内场地平整	35.72	18,090.15	2,103	3,804.36	——
2	北京医药集团有限责任公司	朝阳区三间房南里7号(6-2地块)厂区用地	京朝国用【2000出】第0033号	朝阳区三间房南里7号(6-2地块)	工业	工业	0.71	宗地红线外七通,宗地红线内“七通一平”	宗地红线外七通,宗地红线内场地平整	35.72	11,569.40	2,103	2,433.04	
3	北京医药集团有限责任公司	朝阳区三间房南里7号(6-3地块)厂区用地	京朝国用【2000出】第0034号	朝阳区三间房南里7号(6-3地块)	工业	工业	0.71	宗地红线外七通,宗地红线内“七通一平”	宗地红线外七通,宗地红线内场地平整	35.72	13,771.51	2,103	2,896.15	
4	北京医药集团有限责任公司	朝阳区三间房南里7号(6-4地块)厂区用地	京朝国用【2000出】第0035号	朝阳区三间房南里7号(6-4地块)	工业	工业	0.71	宗地红线外七通,宗地红线内“七通一平”	宗地红线外七通,宗地红线内场地平整	35.72	12,239.61	2,103	2,573.99	
5	北京医药集团有限责任公司	朝阳区三间房南里7号(6-5地块)厂区用地	京朝国用【2000出】第0036号	朝阳区三间房南里7号(6-5地块)	工业	工业	0.71	宗地红线外七通,宗地红线内“七通一平”	宗地红线外七通,宗地红线内场地平整	35.72	15,423.56	2,103	3,243.57	
	合计										71,094.23		14,951.11	

一、上述土地估价结果的限定条件

附表 1-1 设定估价对象基础设施及其他条件表

宗地编号	宗地名称	土地平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
1	朝阳区三间房南里7号(6-1地块)厂区用地	平整	京通快速路、朝阳路	市政供电,保障度98%以上	市政供水	市政排水管道	市政供暖	市政供气	通讯畅通	无	无	无
2	朝阳区三间房南里7号(6-2地块)厂区用地	平整	京通快速路、朝阳路	市政供电,保障度98%以上	市政供水	市政排水管道	市政供暖	市政供气	通讯畅通	无	无	无
3	朝阳区三间房南里7号(6-3地块)厂区用地	平整	京通快速路、朝阳路	市政供电,保障度98%以上	市政供水	市政排水管道	市政供暖	市政供气	通讯畅通	无	无	无
4	朝阳区三间房南里7号(6-4地块)厂区用地	平整	京通快速路、朝阳路	市政供电,保障度98%以上	市政供水	市政排水管道	市政供暖	市政供气	通讯畅通	无	无	无
5	朝阳区三间房南里7号(6-5地块)厂区用地	平整	京通快速路、朝阳路	市政供电,保障度98%以上	市政供水	市政排水管道	市政供暖	市政供气	通讯畅通	无	无	无

二、其他需要说明的事项

1. 估价对象土地面积及权利状况以《国有土地使用证》为依据。
2. 本报告结果仅为北京医药集团有限责任公司拟转让朝阳区三间房南里7号厂区用地土地使用权所涉及土地使用权价值提供价值参考依据。

估价机构：中联资产评估集团有限公司

二〇一四年七月二十八日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：北京医药集团有限责任公司

住所：北京市朝阳区白家庄西里五号

法定代表人：李福祚

注册资本：人民币 232000 万元整

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：许可经营项目：销售中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素、生化药品、医疗器械（含ⅡⅢ类）

一般经营项目：货物进出口、技术进出口、代理进出口；自有房屋出租（产权证号：京房权证西字第200037号，规划用途：办公）。

（该企业于2011年6月30日由内资企业变更为外商投资企业）

二、估价对象

估价对象为5宗国有土地使用权，位于朝阳区三间房南里7号（6-1地块）、（6-2地块）、（6-3地块）、（6-4地块）、（6-5地块），对应的土地使用权证编号分别为京朝国用【2000出】第0032、0033、0034、0035、0036号，土地使用权面积分别为18,090.15平方米、11,569.4平方米、13,771.51平方米、12,239.61平方米、15,423.56平方米，登记用途均为工业，土地使用权取得方式均为出让，估价对象1、2、3、4、5为连宗地。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

北京医药集团有限责任公司于2008年9月1日取得《国有土地使用证》，

编号为京朝国用【2000出】第0032、0033、0034、0035、0036号，证载土地面积分别为18,090.15平方米、11,569.4平方米、13,771.51平方米、12,239.61平方米、15,423.56平方米，土地用途均为工业用地，宗地图号分别为1-4-2[18][19][23][24]、1-4-2[18][19][23]、1-4-2[18]、1-4-2[18]、1-4-2[18]。

待估宗地名称、宗地位置、用途、面积、地号、图号等相关信息，土地登记状况详见表2-1《土地登记状况一览表》

表2-1 土地登记状况一览表

宗地编号	宗地名称	土地证编号	土地使用者	位置	用途	土地面积(平方米)	使用权类型	终止日期	地号	图号
1	朝阳区三间房南里7号(6-1地块)厂区用地	京朝国用【2000出】第0032号	北京医药集团有限责任公司	朝阳区三间房南里7号(6-1地块)	工业	18,090.15	出让	2050-2-28	--	1-4-2[18] [19] [23] [24]
2	朝阳区三间房南里7号(6-2地块)厂区用地	京朝国用【2000出】第0033号	北京医药集团有限责任公司	朝阳区三间房南里7号(6-2地块)	工业	11,569.40	出让	2050-2-28	--	1-4-2[18] [19] [23]
3	朝阳区三间房南里7号(6-3地块)厂区用地	京朝国用【2000出】第0034号	北京医药集团有限责任公司	朝阳区三间房南里7号(6-3地块)	工业	13,771.51	出让	2050-2-28	--	1-4-2[18]
4	朝阳区三间房南里7号(6-4地块)厂区用地	京朝国用【2000出】第0035号	北京医药集团有限责任公司	朝阳区三间房南里7号(6-4地块)	工业	12,239.61	出让	2050-2-28	--	1-4-2[18]

5	朝阳区三间房南里7号(6-5地块)厂区用地	京朝国用【2000出】第0036号	北京医药集团有限责任公司	朝阳区三间房南里7号(6-5地块)	工业	15,423.56	出让	2050-2-28	--	1-4-2[18]
---	-----------------------	-------------------	--------------	-------------------	----	-----------	----	-----------	----	-----------

2. 土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有。土地使用权为北京医药集团有限责任公司合法取得，估价对象1、2、3、4、5均来源合法，产权清晰。

估价对象1、2、3、4、5的土地使用者、国有土地使用证、他项权利等土地权利状况详见表2-2《土地权利状况一览表》。

表 2-2 土地权利状况一览表

宗地编号	宗地名称	土地使用者	出让用途	国有土地使用证编号	土地使用权终止日期	他项权利状况	备注
1	朝阳区三间房南里7号(6-1地块)厂区用地	北京医药集团有限责任公司	工业	京朝国用【2000出】第0032号	2050-2-28	无	
2	朝阳区三间房南里7号(6-2地块)厂区用地	北京医药集团有限责任公司	工业	京朝国用【2000出】第0033号	2050-2-28	无	
3	朝阳区三间房南里7号(6-3地块)厂区用地	北京医药集团有限责任公司	工业	京朝国用【2000出】第0034号	2050-2-28	无	
4	朝阳区三间房南里7号(6-4地块)厂区用地	北京医药集团有限责任公司	工业	京朝国用【2000出】第0035号	2050-2-28	无	
5	朝阳区三间房南里7号(6-5地块)厂	北京医药集团有限责任公司	工业	京朝国用【2000出】第0036号	2050-2-28	无	

	区用地						
--	-----	--	--	--	--	--	--

3. 土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，估价对象1、2、3、4、5已由北京万东医疗装备股份有限公司进行了现状利用，现状利用方向主要为厂房和附属设施等。待估宗地的建筑面积、用途、容积率等利用情况详见表2-3《待估宗地内建构筑物状况表》。

2-3 待估宗地内建构筑物状况表

序号	房屋所有权证	楼号或幢号	建筑物名称	建筑面积(平方米)	建筑结构	建筑年代
1	京房权证朝股 03字第00081 号	1	北平房	220.4	混合	1970
2		2	食堂	1,421.5	混合	1970
3		3	牙钻楼	1,507.2	混合	1970
4		4	准备车间	2,054.4	混合	2000
5		5	锻冲车间	1,168.9	混合	1980
6		6	热处理车间	682.4	混合	1980
7		7	库房	1,691.3	混合	1980
8		8	组调车间	8,095.87	框架	2001
			8附属1	95.15		
			8附属2	95.15		
	9	已拆除(不计算)	12.6	混合	1990	
9	10	传达室	31.8	混合	1989	
10	京房权证朝其 字第00135号	1	传达室	51.7	混合	1977
11		4	修理楼	3,065.1	混合	1979
12		5	车间	2,769.8	混合	1980
13		6	主机车间	7,423.09	钢混	1995
			6附属1	125.62		
			6附属2	140.17		
14		9	办公楼	1,447.5	混合	1980
			9号楼地下室	482.5		
15		12	锅炉房	590.74	混合	1995
	锅炉房地下室		143.79			

16		13	消防泵房	45.11	混合	1995
		14	已拆除（不计算）	233.3	混合	1984
17		17	成品库房	2,680.88	混合	2000
18	建设工程规划许可证		精密加工车间	10,463	混合	1994
19	建设工程规划许可证		综合楼	4,300	混合	2001
合计				50,793.07	——	——

估价对象 1、2、3、4、5 所占用土地的总面积为 71,094.23 平方米，地上建筑物分别为精密加工车间、库房、综合楼、成品库、牙钻楼、热处理车间等。截至估价基准日，序号 1 至 9 号建筑物已取得《房屋所有权证》（京房权证朝股 03 字第 00081 号），《房屋所有权证》（京房权证朝股 03 字第 00081 号）证载（9 号楼）建筑面积 12.6 平方米的建筑物已被拆除，本次评估不计算在内。序号 10 至 17 号建筑物已取得《房屋所有权证》（京房权证朝其字第 00135 号），《房屋所有权证》（京房权证朝股 03 字第 00081 号）证载（14 号楼）建筑面积 233.3 平方米的建筑已被拆除，本次评估不计算在内。序号 18 建筑物（精密加工车间）和序号 19 建筑物（综合楼）分别取得《建设工程规划许可证》（2003 规建字 0250 号）和《建设工程规划许可证》（93 市规建字 0619 号），截至估价基准日，尚未办理《房屋所有权证》。估价对象 1、2、3、4、5 现有建筑物总建筑面积 50,793.07 平方米（其中地上建筑面积 50,166.78 平方米，地下建筑面积 626.29 平方米）。估价对象 1、2、3、4、5 为连宗地，地上建筑物已无法按各宗地进行区分，本次评估按地上总建筑面积除以总土地面积确定待估宗地实际容积率为 0.71。

估价对象地势无较大起伏，地质条件较好，其形状较规则。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇

用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

1. 城市资源状况

(1) 地理位置

北京中心位于北纬 39 度 54 分 20 秒，东经 116 度 25 分 29 秒。位于华北平原西北边缘。毗邻渤海湾，上靠辽东半岛，下临山东半岛。北京与天津相邻，并与天津一起被河北省环绕。西部是太行山山脉余脉的西山，北部是燕山山脉的军都山，两山在南口关沟相交，形成一个向东南展开的半圆形大山弯。

(2) 自然条件

北京的气候为典型的暖温带半湿润大陆性季风气候，夏季高温多雨，冬季寒冷干燥，春、秋短促。2007 年为例，全年平均气温 14.0℃（北京市气象局）。1 月-7 至-4℃，7 月 25 至 26℃。极端最低-27.4℃，极端最高 42℃ 以上。全年无霜期 180 至 200 天，西部山区较短。2007 年平均降雨量 483.9 毫米，为华北地区降雨最多的地区之一。降水季节分配很不均匀，全年降水的 80%集中在夏季 6、7、8 三个月，7、8 月有大雨。北京太阳辐射量全年平均为 112-136 千卡/厘米。两个高值区分别分布在延庆盆地及密云县西北部至怀柔东部一带，年辐射量均在 135 千卡/厘米以上；低值区位于房山区的霞云岭附近，年辐射量为 112 千卡/厘米。北京年平均日照时数在 2000-2800 小时之间。大部分地区在 2600 小时左右。年日照分布与太阳辐射的分布相一致，最大值在延庆县和古北口，为 2800 小时以上，最小值分布在霞云岭，日照为 2063 小时。全年日照时数以春季最多，月日照在 230-290 小时；夏季正当雨季，日照时数减少，月日照在 230 小时左右；秋季日照时数虽没有春季多，但比夏季要多，月日照 230-245 小时；冬季是一年中日照时数最少季节，月日照不足 200 小时，一般在 170-190 小时。

(3) 行政区划

截至 2013 年，北京共有 140 个街道办事处、142 个建制镇、35 个建制乡、2554 个社区居委会和 3955 个村民委员会。其中地处北京二环路以内的东城区、西城区两个区是传统上的内城区，而随着城市的扩张，朝阳区、海淀区、丰台区和石景山区也被认为是城内地区，形成了“城六区”的概念。规划中北京市城区的范围是北京五环路以内。近年来随着城市化进程的加快，先后有数个近郊县改为区。由于北京市政治、文化中心的定位，工业重心正在逐渐外移。

2010 年 7 月 1 日，中国国务院正式批复了北京市政府关于调整首都功能核心区行政区划的请示，同意撤销北京市原东城区、崇文区，设立新的北京市东城区，撤销北京市原西城区、宣武区，设立新的北京市西城区。

（4）交通状况

北京是中国铁路网的中心之一，主要有北京到香港九龙的京九铁路，北京到上海的京沪铁路，北京到广州的京广铁路，北京到哈尔滨的京哈铁路，北京到包头的京包铁路，北京到原平的京原铁路，北京到通辽的京通铁路和北京到承德的京承铁路。大同到秦皇岛的大秦铁路也过境北京。在国际铁路运输方面，去往俄罗斯各城市、蒙古都城乌兰巴托和朝鲜都城平壤以及去往越南都城河内的列车均从北京发车。北京建有全国第一大国际机场和亚洲第一大国际机场—北京首都国际机场。北京首都国际机场位于北京市顺义区，距北京市中心 20 公里。几乎所有北京的国内国际航班均在北京首都国际机场停靠和起飞。

机场和北京市区间由北京机场高速公路连接，在路况良好的情况下只需约 40 分钟即可到达；机场快轨从市区东直门到达北京首都国际机场 T2 航站楼大约需要 15 分钟。

北京老城区（二环路以内）的城市道路是棋盘式的格局，横平竖直。东西方向的道路有长安街（复兴门至建国门）、平安大街（东四十条豁口至车公庄）、广安大街（广安门至广渠门）。南北方向的道路有中轴线，从玉蜓桥

到雍和宫的东线和开阳桥到积水潭桥的西线。东线路过方庄、红桥、崇文门、东单、东四、北新桥和雍和宫；西线路过菜市口、宣武门、西单、西四、新街口。因为天安门广场和紫禁城的原因，北京的中轴线分为北中轴和南中轴。北中轴从地安门向北，经鼓楼、北辰路，达奥体中心；南中轴从前门向南经天桥、永定门，达三营门。南中轴和 104 国道重合。

2. 房地产制度与房地产市场状况

(1) 北京市土地制度

北京市国土资源局和相关委办局在严格土地管理、推行土地储备和规范土地市场建设等问题开展了大量的工作，取得了明显成效。

一是土地储备和市场建设的相关政策办法基本完善；二是建立了市区两级土地整理储备机构；三是推动了土地储备制度的实施；四是探索了政府储备土地一级开发的管理模式；五是建立了政府储备土地和入市交易土地联席会议制度，推动了新的供地制度和建设项目的顺利实施；六是筹措了土地储备和开发资金。充足的资金是建立土地收购储备制度的关键；七是建立了土地交易市场，推动了经营性土地入市交易。

(2) 北京市住房制度

2011年02月16日，北京正式公布了“京十五条”，认真贯彻、执行“国八条”。其中，文件要求继续巩固限购政策成果，自发布之日起，对已拥有1套住房的本市户籍居民家庭、持有本市有效暂住证在本市没拥有住房且连续5年(含)以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭，限购1套住房(含新建商品住房和二手住房)；对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供本市有效暂住证和连续5年(含)以上在本市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。“京十五条”严格贯彻和落实了中央精神，以抑制需求作为关键点，对北京市房地产市场发展将产生重要而深远的影响。首先最重要的是有效抑制需求。“京十五条”不仅有效

抑制投资投机需求，而且也抑制了部分超前消费需求。其次，加大住房供给力度。一方面加大保障房供给，“十二五”期间，北京市计划建设、收购各类保障房 100 万套，比“十一五”翻一番。供应结构方面，明确要求确保保障性住房建设用地占北京市住房供地的 50%，各类保障性住房和中小套型普通商品房用地不低于住房建设用地年度供应总量的 70%。既保证部分中低收入人群的居住需求，又缓解商品房的供求矛盾。另一方面保障纯商品住宅供应基本平稳。为避免重蹈因供应量短缺导致房价越调越高的覆辙，北京市规定，商品住房用地计划供应量不得低于前 2 年年均实际供应量。

（3）北京市地价政策

为进一步加强北京市国有土地使用权出让价格管理，规范和培育房地产市场，北京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。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。

北京市房屋土地管理局成立伊始即行文确认新的国有土地出让价格评估程序，形成了一套独特的“四步会审制度”。这一国有土地出让价管理模式，为规范首都地产市场起到了关键性的作用，也规范了北京市的国有土地出让价格评估的程序。由于是集体决策，发挥了相关部门的作用，杜绝了个人行为。

3. 产业政策

（1）金融政策

2011 年内央行多次上调存款准备金率和基准利率，货币政策呈收紧态势。从 1 月 20 日到 6 月 20 日，五个月间中国人民银行共上调存款类金融机构人民币存款准备金率六次，每次上调 0.5 个百分点，自 2010 年以来总计上调了十二次，将大型金融机构存款准备金率提高至 21.5% 的历史高位。同期，利率水平也稳步提高，2 月、4 月和 7 月金融机构人民币存贷款基准利

率连续三次上调，一年期存贷款基准利率分别上调至 3.5%、6.56%，货币政策快速趋紧。北京市还将二套房贷首付上调至 6 成，贷款利率定为同期首套住房个人贷款利率的 1.1 倍。

（2）税收政策

中国现行房地产税有房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、契税等。其他与房地产紧密相关的税种主要有营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、外国投资企业和外国企业所得税、印花税。

国税总局发布《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，该政策不仅统一内外资房地产企业所得税政策，并改变了预缴方法及降低了预计毛利率 5 个百分点。对企业销售未完工开发产品取得的收入，按季（或月）计算出预计毛利额计入当期应纳税所得额；待开发产品完工后，企业结算其计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额，同时将其实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的差额，计入当年度企业本项目与其他项目合并计算的应纳税所得额。

北京市地税局明确个人出租非住房综合税率：除分税种计征外，个人非住房出租月租金收入在本市营业税起征点（5000 元/月）（含）以上的，综合征收率为 7%。

国务院批转发改委《关于 2009 年深化经济体制改革工作的意见》，其中要求财政部、税务局、发展改革委、住房城乡建设部负责深化房地产税制改革，研究开证物业税。

2011 年 1 月 28 日，上海、重庆作为全国首批城市启动了针对个人住房征收房产税改革的试点。中央经济工作会议上提出，2012 年要继续推进房产税改革试点。预计将有更多的一二线城市要开始征收房产税，未来房产税有望成为地方的主要税种之一，并逐步取代限购等行政手段成为房地产市场调控的主要工具。

4. 城市规划与发展目标

《北京城市总体规划(2004—2020)》。新总规将北京的城市性质定义为中华人民共和国的首都，全国的政治中心、文化中心，世界著名古都和现代国际城市；将北京未来发展目标定位为国家首都、国际城市、文化名城和宜居城市。

2006年，市委市政府提出了《关于区县功能定位及评价指标的指导意见》，把18个区县分成首都功能核心区、城市功能拓展区、城市发展新区和生态涵养发展区四个功能区。

①首都功能核心区

包括东城、西城二个区，这个区域是集中展现古老特色，体现北京作为我国政治、文化中心和国际交往中心功能的区域，也是首都功能及“四个服务”的最主要载体。

②城市功能拓展区

包括朝阳、海淀、丰台、石景山四个区，这个区域是实现和拓展首都城市性质功能的重要区域。要成为拓展首都城市功能、特别是面向全国和世界的外向型经济服务功能，推进生产者创新的重要基地，为提升首都发展的核心竞争力做出贡献。

③城市发展新区

包括通州、顺义、大兴、昌平、房山五个区和亦庄开发区，这个区域是北京发展制造业和都市型现代农业的主要载体，也是北京疏散城市中心区产业与人口的重要区域，是未来北京经济重心所在。要依托新城、国家级和市级开发区，营造环境，增强生产制造、物流配送和人口承载功能，成为首都城市新的增长极。

④生态涵养发展区

包括门头沟、平谷、怀柔、密云、延庆五个区县，这个区域是北京生态屏障和水源保护地，是保证北京可持续发展的关键区域。要加强生态环境

的保护与建设，引导人口相对集聚，引导自然资源的合理开发与利用，成为首都坚实的生态屏障和市民休闲的理想空间。

2005年初，国务院正式批复了《北京城市总体规划(2004—2020)》。新总规将北京的城市性质定义为中华人民共和国的首都，全国的政治中心、文化中心，世界著名古都和现代国际城市；将北京未来发展目标定位为国家首都、国际城市、文化名城和宜居城市。

5. 城市社会经济发展状况

2013年，面对错综复杂的国内外形势，全市上下在党中央、国务院和市委、市政府的坚强领导下，深入贯彻落实十八大精神，加快推动经济发展方式转变。总体经济实现了平稳增长，调结构、转方式也取得了积极进展。

初步核算，2013年全市实现地区生产总值19500.6亿元，按可比价格计算，比上年增长7.7%，增幅与上年持平。其中，1季度经济增长7.9%，上半年增长7.7%，1-3季度增长7.7%，增势较为平稳。分产业看，第一产业实现增加值161.8亿元，增长3%。第二产业实现增加值4352.3亿元，增长8.1%，其中工业实现增加值3536.9亿元，增长7.8%；建筑业实现增加值815.4亿元，增长9.6%。第三产业实现增加值14986.5亿元，增长7.6%。三次产业结构由上年的0.8:22.7:76.5变为0.8:22.3:76.9。

按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到93213元，按年平均汇率折合为15052美元。

6. 北京市工业用地市场分析

2013年，工业地产市场趋于活跃，开发区扩容增量明显，实业企业寻求扩张，专业房企谨慎进入。国家及地方政策鼓励与引导并行，产业园区成为各地政府重点规划载体，与此同时，对工业土地的管理和控制也提上日程。北京“十二五”规划提出，未来五年年均生产总值增长8%，战略性新兴产业支柱地位初步形成，服务业占比达到78%以上，在产业布局上，将着力打造“两城两带”，提升高端产业功能区，培育高端产业新区。经济转型带来机遇；

市场化力量继续壮大；政府主导性继续增强；工业地产"产业化"倾向增强；北京工业用地价格平稳增长；成交集中在郊区六大趋势。

综上，估价对象位于北京市，随着北京市产业布局的调整，提升高端产业功能区，培育高端产业新区，且北京市土地新增地块供应量的减少，估价对象的地价水平将会进一步提升。

（二）区域因素

1. 区域概况

朝阳区介于北纬 39° 48'至 40° 09'，东经 116° 21'至 116° 42'之间，土地总面积共 470.8 平方公里。位于北京市主城区的东部和东北部，东与通州接壤，西同海淀、东城、西城、崇文毗邻；南连丰台、大兴；北接顺义、昌平。全区共有街道办事处 22 个，地区办事处 20 个。最南是小红门三台山村，最北是孙河沙子营，最东是楼梓庄沙窝村，最西是洼里仓营。朝阳区属于暖温带大陆性季风气候，冬季多西北风，空气寒冷干燥；夏季多东南风，降水充沛。全年平均气温 11.6℃，1 月平均气温-5.5℃，7 月平均气温 25.3℃，平均年降水量 600.7 毫米。全区轮廓呈南北略长，东西稍窄的多边形；南北长约 28 公里，东西宽约 17 公里。地势西北高、东南低，平均海拔 34 米，最高处海拔 46 米，位于大屯乡到洼里乡关西庄一带；最低处海拔 20 米，位于楼梓庄乡沙窝村西部。区内有温榆河、通惠河、清河、坝河、亮马河、萧太后河、凉水河、北沙河等 8 条主要河流。朝阳区交通发达，现已构成公路、铁路、航空、地铁立体交通网络。区内公路总计 700 多公里，包括京津塘高速公路、首都机场高速公路、京通快速路、京石公路、京张公路、京密公路、京山公路和二环、三环等十几条干道。

朝阳区是北京对外交往的窗口，也是正在崛起的国际商务中心区，聚集了除俄罗斯和卢森堡之外的所有外国驻华使馆，云集了首都 60% 以上的外国商社，入驻北京的世界 500 强企业中逾 2/3 落户朝阳。北京市六大高端产业功能区中，CBD、奥运、电子城三大功能区均在朝阳。朝阳区年均实现地

区生产总值（GDP）超过2000亿元，约占全市GDP的20%，人均GDP超过7万元，年财政收入近200亿元，占全市财政收入的近十分之一。朝阳区第三产业发达，当前重点发展高技术产业、现代服务业、文化创意产业和金融业四大重点产业。2010年年初，北京市委、市政府对朝阳区提出了“新四区”的定位和要求，即把朝阳区建设成为“转变发展方式的示范区，建设世界城市的试验区，推进城乡一体化的先行区，促进社会和谐的模式区”。

产业结构调整成效显著。三次产业结构达到0.04: 9.96: 90，第三产业比重上升1.12个百分点。金融、文化创意等重点产业增势明显，战略性新兴产业加快发展，批发零售等传统产业支撑作用进一步巩固，增强了区域经济抗风险能力。现代服务业、金融业、文化创意产业、高技术产业实现收入分别增长10%、20%、8%和5%，金融业对全区财政收入增长的贡献达到21%。国际商务和贸易功能更加完善。新增跨国公司地区总部11家、世界500强企业投资项目20个，实际利用外资和进出口总额分别增长20.9%和5.5%。技术合同成交额增长57%。

产业布局调整深入推进。“十大发展基地”建设步伐加快，CBD核心区公共配套设施等一批项目开工，国家广告产业园等一批重点工程竣工，温榆河生态绿色休闲区、CBD-定福庄国际传媒走廊、东坝国际商贸中心区等区域的规划编制工作加快推进，实现了年初确定的有进展、有突破、有实效的目标，多点支撑、协调联动的空间布局特点进一步显现。CBD功能区聚集能力持续提升，产业培育成效明显，营业收入突破1万亿元。电子城功能区实力进一步增强，总收入超过3500亿元，增速居中关村各园区之首，北扩区规划局部调整获批，大望京25%的建设项目实现封顶。奥运功能区旅游会展功能特色显现，管理机制、环境建设、场馆资源利用同步深入，成为国家5A级旅游景区。

农村地区后发优势逐步显现。更加注重区域统筹，强化农村与功能区联动，推进城乡一体化发展。出台“1+6”产业发展政策，围绕农村地区功能

定位和“四增五减”目标，加快重点建设，腾退发展空间，30多个产业项目加快推进，形成了良好态势，为今后发展奠定了基础。与此同时，多措并举，全力推进重点村整治，全力解决农民转居转工、回迁房建设等关系农村地区发展的关键问题，统筹推进土地储备和供应，抓好农村集体产权制度改革和“三资”监管工作，农村发展活力不断增强，生产生活环境进一步改善，城市功能和产业的承接能力开始显现。

2. 基础设施状况

该区的基础设施条件基本已经达到“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和通热力)：

(1) 通路

该区域道路分三级设置，由主干道、次干道及支路形成的树状结构，交通条件较方便。

(2) 通电

区域内电源由市政供电，供电保证率98%以上。

(3) 通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率95%以上，通讯线路畅通。

(4) 通上水

区域内由市政供水，供水保证率98%以上。

(5) 通下水

区域内有市政排水系统，排水相对顺畅。

(6) 通燃气

区域内有市政供气系统。

(7) 通热力

区域内有市政供暖系统。

3. 区域土地利用状况

估价对象位于朝阳路南侧、京通快速路北侧，环境质量较好，地理位置较好，区域商业繁华程度较好，区域土地利用方向以科研（工业）用地为主，目前现有卫生部北京生物制品研究所、北京天坛生物制品股份有限公司、燕京药业、紫竹药业有限公司等企业，周边银行、学校、商场、医院等距离较近，公共配套设施较好。估价对象位置示意图如下：



图 2-1 估价对象位置图

综上所述，估价对象位于朝阳区三间房南里，朝阳路南侧、京通快速路北侧，道路通达度较好，其所在区域工业厂房类物业分布较多，工业集聚度较高。由于该区域土地的稀缺性和有限性，随着其周边区域可投资开发利用的同类用地的减少，估价对象土地存在着一定的升值空间。

（三）个别因素

1. 企业简介

估价对象土地使用权人为北京医药集团有限责任公司，成立于 1987 年 3 月 28 日，公司住所为北京市朝阳区白家庄西里五号，公司注册资本为人

人民币 232000 万元整。经营范围：许可经营项目：销售中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素、生化药品、医疗器械（含 II III 类）

一般经营项目：货物进出口、技术进出口、代理进出口；自有房屋出租（产权证号：京房权证西字第 200037 号，规划用途：办公）。

2. 宗地状况

估价对象 1、2、3、4、5 为连宗地，所占用土地的总面积为 71,094.23 平方米。根据委托方提供的《房屋所有权证》（京房权证朝其字第 00135 号、京房权证朝股 03 字第 00081 号）、《建设工程规划许可证》和《房屋建筑清单》，确定总建筑面积为 50,793.07 平方米（其中地上建筑面积 50,166.78 平方米，地下建筑面积 626.29 平方米），宗地容积率为 0.71。

评估人员通过现场勘查，截至评估基准日，估价对象 1、2、3、4、5 场地平整，地势无较大起伏，地质条件较好，其形状均较规则。

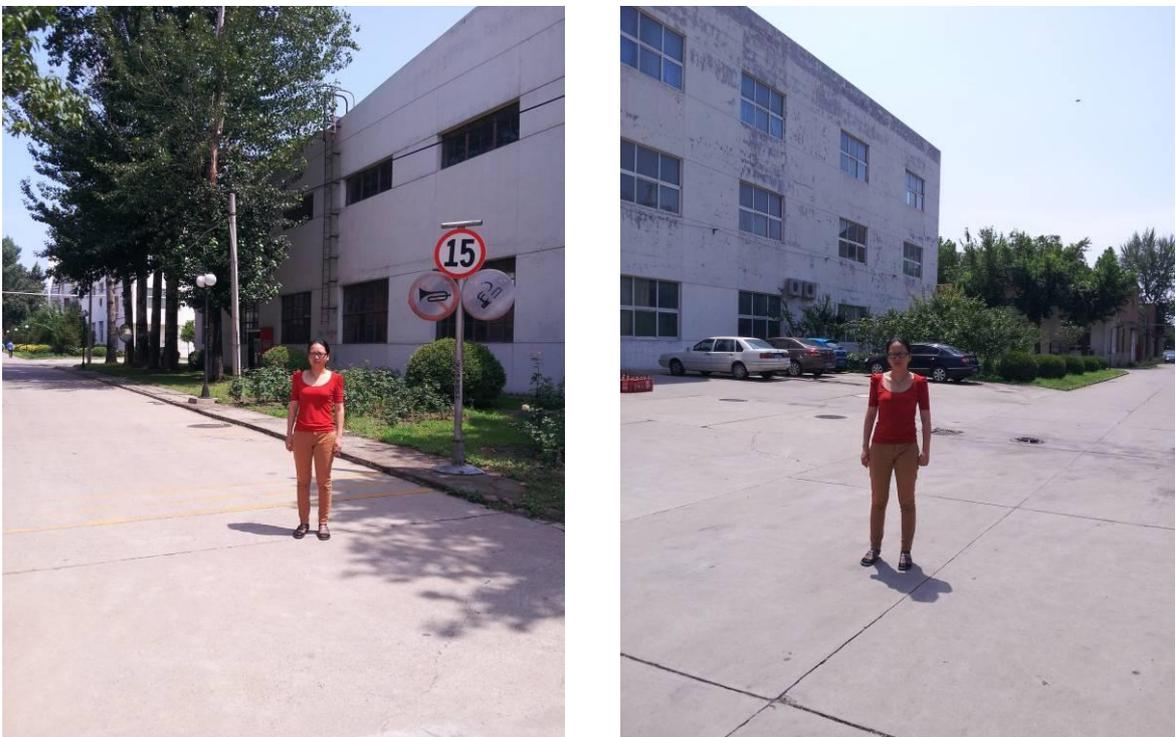


图 2-2 估价对象现状照片

估价对象评估设定的基础设施状况可见附表 1-1，其它有关估价对象的个别条件见下表。

表 2-3 估价对象个别因素说明表

宗地编号	宗地名称	位置	土地面积(平方米)	用途	临街状况	形状	地质、地形、地势条件	规划容积率	宗地基础设施条件	其他条件
1	朝阳区三间房南里7号(6-1地块)厂区用地	朝阳区三间房南里7号(6-1地块)	18,090.15	工业用地	从连宗地整体看，两面临街。	较规则	地质条件较好，地势无较大起伏	0.71	红线外“七通”，红线内“场地平整”	无
2	朝阳区三间房南里7号(6-2地块)厂区用地	朝阳区三间房南里7号(6-2地块)	11,569.40	工业用地		较规则	地质条件较好，地势无较大起伏	0.71	红线外“七通”，红线内“场地平整”	无
3	朝阳区三间房南里7号(6-3地块)厂区用地	朝阳区三间房南里7号(6-3地块)	13,771.51	工业用地		较规则	地质条件较好，地势无较大起伏	0.71	红线外“七通”，红线内“场地平整”	无
4	朝阳区三间房南里7号(6-4地块)厂区用地	朝阳区三间房南里7号(6-4地块)	12,239.61	工业用地		较规则	地质条件较好，地势无较大起伏	0.71	红线外“七通”，红线内“场地平整”	无
5	朝阳区三间房南里7号(6-5地块)厂区用地	朝阳区三间房南里7号(6-5地块)	15,423.56	工业用地		较规则	地质条件较好，地势无较大起伏	0.71	红线外“七通”，红线内“场地平整”	无

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关法律、法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号)
2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号)
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号)
4. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号)
5. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)
6. 《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》(中华人民共和国国务院令 第55号)
7. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)
8. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号)
9. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)
10. 《城市房地产开发经营管理条例》(国务院第248号令)
11. 《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号)
12. 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发【2006】307号)
13. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发【2008】308号)
14. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发【2009】56号)

15. 《国土资源部关于严格按国家标准实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>的通知》(国土资发【2002】195号)

16. 国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》(国土资发【2003】383号)

17. 《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发[2012]35号)

18. 《北京市建设征地安置补偿办法》(北京市人民政府令第148号)

19. 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知等

(二) 有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001)

2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)

3. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)

(三) 其他资料

1. 产权持有方提供的有关资料

(1) 国有土地使用证;

(2) 企业法人营业执照;

(3) 其他资料。

2. 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

二、土地估价

(一) 估价原则

本次估价过程中,遵循的主要原则有:

1. 合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括:合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面,应以土地使用证、权属

登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

2. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3. 需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

4. 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

5. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要

分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

6. 贡献原则

由于土地总收益是由土地及其它生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

7. 报酬递增递减原则

报酬递增、递减原则即经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。

8. 多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此，进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

(二) 估价方法

1. 评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选择评估方法。考虑到估价对象 1、2、3、

4、5 为连宗地，地上建筑物已无法按各宗地进行区分，本次评估将 5 宗连宗地视为同一宗地进行评估。

此次评估我们选择市场比较法和成本逼近法进行评估，主要从以下几个方面考虑：

一是本次估价对象 1、2、3、4、5 为连宗地，位于朝阳区三间房南里 7 号，所在朝阳区近期未有类似的土地交易案例可供参考，但是紧邻朝阳区的顺义区近期成交的工业交易案例较多，本次可选用市场比较法进行评估；

二是估价对象所在区域有近年来的土地购买价格可参考，适宜采用成本逼近法进行评估；

三是估价对象虽然在北京市基准地价覆盖范围内，但北京市工业土地市场，地价变化幅度相对较大，当前基准地价已无法充分反映实际地价水平。因此，本次不选用基准地价系数修正法进行评估；

四是估价对象所在区域为企业自用的工业厂房，房地产售价等相关数据较难确定，因此不适宜选用剩余法进行评估；

五是估价对象尚未开工，周边也无类似土地的出租案例，不符合收益还原法应用范围，因此亦不宜采用收益还原法估价。

综上，本次估价采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

2. 评估方法介绍

（1）市场比较法原理介绍

根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算估价对象在估价基准日的价格。

（2）成本逼近法原理介绍

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一

定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

（三）估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价基准日的国有出让土地使用权价格为：

评估土地总面积：71,094.23 平方米

评估土地总地价：14,951.11 万元

大写（人民币元）：壹亿肆仟玖佰伍拾壹万壹仟壹佰元整

评估地面熟地价：2,103 元/平方米

估价结果详见本报告表 1-1 《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1. 委托方提供的资料真实、完整、合法、有效。
2. 估价对象作为工业用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。
3. 在估价基准日土地市场为公正、公平、公开、自愿的交易市场；有关估价对象整合方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 估价土地价格条件满足报告中土地价格定义的土地用途、剩余使用年限、估价基准日、土地开发程度等条件。

（二）估价结果和估价报告的使用

1. 估价报告和估价结果发生效力的法律依据

本次评估所依据的法律、法规包括：

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）
- 2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号）

- 3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号)
- 4) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号)
- 5) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)
- 6) 《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》(中华人民共和国国务院令第55号)
- 7) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)
- 8) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号)
- 9) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)
- 10) 《城市房地产开发经营管理条例》(国务院第248号令)
- 11) 《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号)
- 12) 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发【2006】307号)
- 13) 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发【2008】308号)
- 14) 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发【2009】56号)
- 15) 《国土资源部关于严格按国家标准实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》(国土资发【2002】195号)
- 16) 国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》(国土资发【2003】383号)
- 17) 《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发〔2012〕35号)
- 18) 《北京市建设征地安置补偿办法》(北京市人民政府令第148号)
- 19) 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知等

2. 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

1) 本估价结果反映了在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的现行公允价格。估价报告及其结果只适用于在本报告所描述的地价定义、假设限制条件及估价目的下的价格类型。

2) 本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效，由于对本报告内容的不当引用以及由此导致的各种损失，本估价机构不承担任何责任。

3) 本报告应完整使用，引用估价结果时应符合估价目的、地价定义等规定。

4) 本估价报告和估价结果仅供委托方在本报告中规定的估价目的下使用，未经估价方同意，本估价报告不得提供、转借给其他单位和个人，不得以任何形式见诸公开媒体。技术报告仅供主管机关审核备案及评估机构存档使用。

3. 土地估价结果的有效期

本估价报告中估价结果使用的有效期为一年，即2014年6月18日至2015年6月17日。若估价对象的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、规划条件、土地使用年限等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整。

4. 估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，中联资产评估集团有限公司对估价结果拥有解释权。

5. 土地估价报告和估价结果仅在本报告规定的估价目的与前提下使用，因违规或不当使用所产生的全部法律后果由使用人自行承担全部法律责任。

(三) 需要特殊说明的事项

1. 有关资料来源及无法实地确认的资料和估价事项

(1) 土地登记信息来源于北京市国土资源局颁发的国有土地使用证，

土地利用状况等资料由土地使用权人北京医药集团有限责任公司提供及估价师实地勘察取得，本报告的结论是以其提供的相关资料作为依据而求取的，如因提供的资料不实而使估价结果失真，责任由土地使用权人承担。

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

(3) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(4) 本项目不存在未经实地确认或无法确认的资料和估价事项。

2. 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

估价对象 1、2、3、4、5 现有建筑物总建筑面积 50,793.07 平方米（其中地上建筑面积 50,166.78 平方米，地下建筑面积 626.29 平方米）。估价对象 1、2、3、4、5 为连宗地，地上建筑物已无法按各宗地进行区分，本次评估按地上总建筑面积除以总土地面积确定待估宗地实际容积率为 0.71。如果上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 估价中的特殊处理

估价对象 1、2、3、4、5 为连宗地，地上建筑物已无法按各宗地进行区分，本次评估按地上总建筑面积除以总土地面积确定待估宗地实际容积率为 0.71。且评估中是将 5 宗连宗地视为同一宗地进行评估的。

4. 其他需要说明的问题

(1) 本估价报告的估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，并由此导致本报告估价结果发生变化，本评估结果应作相应调整。

(2) 任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

(3) 受托估价方与委托估价方、产权方没有利害关系。

第四部分 附件

- 附件1. 估价对象及比较案例区域位置示意图
- 附件2. 估价对象及比较案例现状利用照片
- 附件3. 估价对象《国有土地使用证》(复印件)
- 附件4. 房屋所有权证及规划文件(复印件)
- 附件5. 委托方及土地使用权人企业法人营业执照(复印件)
- 附件6. 估价机构注册证书(复印件)
- 附件7. 估价机构年检合格证明(复印件)
- 附件8. 估价机构营业执照(复印件)
- 附件9. 土地估价师资质证书(复印件)