

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会

北估秘[2021]004号

关于发布《北京市城市更新协议出让地价评估技术有关问题的说明（一）》的通知

各估价机构、相关单位：

根据《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10号）和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）等政策文件，我会受托，结合我市土地出让实际情况，对我市城市更新项目协议出让地价评估的有关问题进行说明。

现将《北京市城市更新协议出让地价评估技术有关问题的说明（一）》向全行业发布，请参考执行。

北京房地产估价师和土地估价师
与不动产登记代理人协会
二〇二一年九月二十二日

抄报：北京市土地利用事务中心

(共印 2 份)

联系人：董海舰

电话：64409290

北京市城市更新协议出让地价评估技术有关问题的说明（一）

根据《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10号）和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）等政策文件，现结合我市土地出让实际情况，对我市城市更新项目协议出让地价评估的有关问题进行说明。

一、评估方法的选用

当估价对象所在行政区或同一土地级别范围内，类似交易（协议或招拍挂出让）案例充足时，应选市场比较法。

城市更新项目开发完成后的利用方式为自持经营的，可首选剩余法。

【条文说明】

1. 2014版基准地价的适用性有限，为保证土地评估结果符合市场的要求，对于协议出让地价评估，一般要求增加市场比较法。但协议出让案例土地价格与所处区位非常密切，尤其是所在行政区或土地级别。因此，在选择比较案例时，尽量不跨行政区，若跨行政区，应在同一土地级别范围内选择案例。

2. 对于估价对象的利用方式，不同评估机构判定不一，造成剩余法估值差异大。委托评估时，需明确估价对象的利用限制条件，是否允许转让，还是自持经营或出租经营。对于要求自持或出租经营的物业，基准地价成果未反映利用限制对地价的影响；目前，既有的协议出让案例对是否能够转让约定不明；所以，利用方式为自持或出租方式经营的，应首选剩余法，且剩余法结果权重应该不低于50%，这样才能较好的反映自持经营或出租经营对地价的影响。

3. 案例充足一般是指不少于3个案例。

二、市场比较法的应用

在应用市场比较法时，需重点关注商业用途比较案例的价格内涵，比如：商业案例细分用途——商业、其他商服、餐饮酒店、商业（配套）等之间的价格区别；还需关注已审定商业案例价格是否采用了楼层修正等。对于已建成或者建设工程设计方案已确定的项目，需考虑建筑物空间布局对地价的影响。

【条文说明】

在应用市场比较法时，目前出现的问题集中于不对商业用地的出让地价内涵进行分析，简单拿来就用。既有的商业用地协议出让地价，在采用基准地价系数修正法时，有的项目是采用容积率修正系数修正得出的，例如新建的保障房项目中的配套商业补地价，有的项目是采用楼层修正系数修正得出的，例如已取得《房屋所有权证》的划拨土地按现状补办出让手续的项目。所以，在应用市场比较法时，对于商业用地，应当说明其价格内涵，与估价对象内涵不一致的，不能选作比较案例。

三、剩余法的应用

对估价对象开发完成后的利用方式为自持经营的，宜采用收益还原法确定不动产总价，房地产还原率参照以下标准取值：住宅房地产 4.5%—5.5%；办公房地产 5.5%—6.5%；商业房地产 6.0%—7.5%。

【条文说明】

1. 剩余法应用时，对估价对象开发完成后自持经营或出租方式经营的，应采用收益还原法确定不动产总价。在采用收益还原法确定不动产总价时，对估值影响最大的因子是房地产的还原率，为减小估价机构对还原率取值的随意性，借鉴北京地价监测和标定地价评估中对还原率取值的规定并结合实际评估中的经验，

分用途确定房地产还原率。

2. 另外，我们对北京市规自委土地评估入围 15 家机构内专家，进行了意见征求。业内专家结合实践经验，给出了房地产还原率的建议区间。上述数值确定时，也考虑的业内专家的建议。

四、商业用地楼层修正

在计算商业用地地价时，应遵循《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告（2016 年 4 月 20 日）》中“四、关于商业用地的容积率或楼层修正运用”的相关规定。

针对不改变既有建筑结构，仅改变建筑使用功能涉及出让合同变更，需评估确定补缴地价款的项目，评估商业用途出让地价时，是否采用楼层修正需与原出让合同地价确定时，是否采用了楼层修正保持一致。

【条文说明】

《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》（以下简称《2016 年公告》）的规定，“协议出让中的现状出让和竣工补办出让项目，运用基准地价系数修正法进行商业用地出让地价评估时，涉及分楼层出让或具备分楼层建筑面积（实测或预测面积），应使用商业楼层修正系数进行修正”，“新建商业用地项目出让，依据规划条件按容积率修正系数进行修正，项目竣工后不再用商业楼层修正系数调整出让地价水平。”

已出让部分建筑用途调整为商业申请出让合同变更的，使用 2014 版基准地价测算商业用地地价时，应保持与变更前应用公式一致，如项目第一次出让为新建出让进行认定，则出让合同变更中商业用地基准地价系数修正法应采用容积率修正公式。

五、权重

对估价对象开发完成后自持方式经营的，剩余法结果权重取值不宜低于 50%。

【条文说明】

与采用既有协议出让案例得出的比较价格（现阶段，既有协议出让案例对是否可出售约定不明，地价评估时，一般按照可出售的利用方式评估），以及可出售物业的剩余法结果相比，自持或出租类物业的地价，现阶段在自持或出租收益小于出售收益的情况下，理论上应当低于上述两种结果，此时评估自持或出租类物业的地价，剩余法结果应该更能够充分反映自持的影响。因此，剩余法权重不宜低于 50%，否则自持或出租经营方式对地价的影响会体现不足。

六、其他

本说明自发布之日起施行，有效期 2 年。由北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会负责解释。