

关于发布《北京协议出让地价评估技术有关问题的说明（一）》的通知
（北估秘[2021]004号）

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，结合我市土地出让实际情况，对协议出让地价评估的有关问题进行说明。

现将《北京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
二〇二一年十二月三十日

北京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，结合我市土地出让实际情况，对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。

估价对象开发完成后自持经营的，可首选剩余法。

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。

三、剩余法的应用

估价对象开发完成后自持经营的，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%。

四、权重

估价对象开发完成后自持经营的，剩余法结果权重取值不宜低于 50%。

五、关注重点

协议出让项目地价测算应充分考虑其更新改造成本，包括建筑物建设成本、基础设施费用等。

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。