



北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司
地址：北京市朝阳区东三环南路58号富顿中心B座701

电话：(010)58673053
传真：(010)58673050

土地估价报告

项 目 名 称：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造
项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块
R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地
国有建设用地使用权出让价格评估

受托估价单位：北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司

土地估价报告编号：(北京)盛华(2021)(估)字第2001号

电子备案号：1104521BB0003

提交估价报告日期：2021年3月23日



目 录

土地估价报告	1
第一部分 摘要	1
估价项目名称	1
一、 委托估价方	1
三、 估价目的	1
四、 估价期日	1
五、 估价日期	1
六、 地价定义	2
七、 估价结果	5
八、 土地估价师签字	10
九、 土地估价机构	10
第二部分 估价对象界定	11
一、 委托估价方	11
二、 估价对象	11
估价对象概况	12
四、 影响地价的因素说明	17
第三部分 土地估价结果及其使用	39
一、 估价依据	39
二、 土地估价	42
三、 估价结果和估价报告的使用	51
第四部分 附件	58



北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司
地址：北京市朝阳区东三环南路58号富顿中心B座701

电话：(010)58673053
传真：(010)58673050

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、F1 住宅及配套公建用地国有建设用地使用权出让价格评估

二、委托估价方

委托单位：北京市土地整理储备中心

三、估价目的

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）及《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018]4号）的有关规定，受北京市土地整理储备中心委托评估该宗地土地使用权价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

四、估价期日

依据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次评估的估价期日为2021年3月17日。经确认，估价对象在估价期日的状况与实地查勘日期状况一致。

五、估价日期

2020年12月4日至2021年3月23日

六、 地价定义

估价对象位于朝阳区崔各庄乡，为朝阳区崔各庄乡 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块二类居住用地 (R2)、住宅混合公建用地 (F1)。根据估价目的及估价依据，结合委托估价方提供的资料及土地估价师实地查勘情况，确定的地价定义如下：

1、土地用途设定

根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(朝)供审函[2021]0002 号)，估价对象拟出让地块 30-L01-01、30-L04 用地性质为二类居住用地 (R2)，30-L06 地块用地性质为住宅混合公建用地 (F1)。根据《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南(试行)》(市规划国土发〔2017〕316 号)及北京市现行基准地价土地用途分类，结合原北京市国土资源局《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》规定，为满足招拍挂出让后用途间规模调整补缴地价款的需要，需评估居住、商业及办公 3 个用途的熟地价楼面单价、政府土地出让收益楼面单价。故本次评估设定估价对象土地用途为居住、商业、办公。

2、建设用地使用权类型设定

在估价期日，估价对象为国有储备用地，拟实施招拍挂出让，故本次评估设定估价对象建设用地使用权类型为出让。

3、土地使用年期设定

根据《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》(国务院令第 55 号)，结合估价目的，本次评估设定估价对象出让年期为居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年。

4、估价期日

依据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次评估的估价日期为2021年3月17日。

5、容积率设定

根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01、30-L04、30-L06地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002号），30-L01-01、30-L04地块容积率为2.5，30-L06地块容积率为3.0。故本次评估设定估价对象30-L01-01地块、30-L04地块容积率为2.5，30-L06地块容积率为3.0。

6、土地开发程度设定

根据《关于朝阳崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01、30-L04、30-L06地块R2二类居住用地、F1住宅混合公建用地市政条件的说明》，估价对象土地开发补偿费对应的市政条件为“五通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（仅管沟）、通燃气和场地自然平整）。

根据土地估价师实地查勘，估价对象所在区域土地开发程度为“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通燃气）。

本次估价根据土地补偿费对应的市政条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即，宗地外通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（仅管沟）、通燃气及宗地内场地平整）。

7、无偿代建、回迁、实物补偿内容

根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01、30-L04、30-L06地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002号），30-L06地块含建筑面积300平方米的规划邮政所。依据《北京市人民政府关于进一步提升首都邮政普遍服务水平的意见》（京政发〔2011〕4号），邮政局（所）等非营利性邮政设施建设用地，

按照国家有关规定采取划拨方式供地，未经批准，不得转让、改变用途。按照本市居住公共服务设施规划设计指标配套建设的邮政局（所），以建安成本价接收。

根据项目开发主体出具的《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地实物补偿内容的说明》，本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。

根据项目所在地土地储备机构北京市土地整理储备中心朝阳分中心介绍，本项目在 30-L01-01 地块、30-L04 地块 R2 二类居住用地中各按规划居住建筑面积的 10%配建人才公租房，回购价格 12000 元/平方米，采取划拨方式供地。

8、价值类型

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估地价为熟地价及政府土地出让收益。

根据本次估价目的，本报告估价结果采用市场价值标准，估价结果为无他项权利限制条件下完整的国有建设用地使用权熟地价及政府土地出让收益正常市场价格。

综上所述，本次评估地价定义为：在公开市场条件下，拟出让地块于估价期日 2021 年 3 月 17 日，在规划利用条件下，30-L01-01 地块、30-L04 地块容积率为 2.5，30-L06 地块容积率为 3.0，土地开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通上水、通下水、通电、通燃气及宗地内场地平整），土地用途为居住、商业、办公，土地使用年期为居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年，除以建安成本价代建 300 平方米邮政所外，存在按 30-L01-01 地块、30-L04 地块 R2 二类居住用地中各按规划居住建筑面积的 10%配建人才公租房、回购价格 12000 元/平方米、采取划拨方式供地，且无他项权利限制条件下完整的国有建设用地使用权熟地价及政府土地出让收益正常市场价格。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发〔2014〕26号)，国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。

七、估价结果

估价对象 30-L01-01 地块、30-L04 地块位于北京市基准地价居住五级(V-22)，估价对象 30-L06 地块位于北京市基准地价居住六级(VI-22)、商业六级(VI-22)、办公六级(VI-22)范围内。

经土地估价师实地查勘和市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到估价对象在本报告地价定义内涵条件下估价结果如下：

【居住用途】

熟地价楼面单价：35524 元/平方米

熟地价总额：777009.70 万元

大写：人民币柒拾柒亿柒仟零玖万柒仟元整

政府土地出让收益楼面单价：8881 元/平方米

政府土地出让收益总价：194252.43 万元

大写：人民币壹拾玖亿肆仟贰佰伍拾贰万肆仟叁佰元整

【办公用途】

熟地价楼面单价：11089 元/平方米

熟地价总额：23092.29 万元

大写：人民币贰亿叁仟零玖拾贰万肆仟玖佰元整

政府土地出让收益楼面单价：2772 元/平方米

政府土地出让收益总价：5772.55 万元

大写：人民币伍拾柒佰柒拾贰万伍仟伍佰元整

【商业用途】

熟地楼面单价：12952 元/平方米

政府土地出让收益楼面单价：3238 元/平方米

【地价总计】

熟地总价：800101.99 万元

大写：人民币捌拾亿零壹佰零壹万玖仟玖佰元整

政府土地出让收益总价：200024.98 万元

大写：人民币贰拾亿零贰拾肆万玖仟捌佰元整

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、
30-L04、30-L06 地块估价结果汇总表

表一：熟地楼面单价

	楼面单价 (元/m ²)	建筑规模 (m ²)	总价 (万元)	备注
居住用途熟地楼面单价	35521	218728.10	777020.23	
办公用途熟地楼面单价	11089	20824.50	23092.29	
商业用途熟地楼面单价	12952	—	—	
熟地总价	—	239552.60	800101.99	

表二：政府土地出让收益

	楼面单价 (元/m ²)	建筑规模 (m ²)	总价 (万元)
居住用途政府土地出让收益	8881	218728.10	194252.43
办公用途政府土地出让收益	2772	20824.50	5772.55
商业用途政府土地出让收益	3238	—	—
政府土地出让收益总价	—	239552.60	200024.98

计算该宗地熟地总价及政府土地出让收益总价时，可出让公建部分全部按办公用途进行计算。

出让底价建议：建议本项目出让底价不低于熟地总价 800101.99 万

元。

【土地补偿费】

开发补偿费总价：852376.25 万元

大写金额：人民币捌拾伍亿贰仟伍佰柒拾陆万贰仟伍佰元整

注：根据《北京市朝阳区人民政府关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地开发成本的函》（朝政函字（2021）56 号）记载，本次拟供应的 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地开发成本共计 852376.25 万元。其中 30-L01-01 地块分摊成本 360384.5 万元，30-L04 地块分摊成本 298539.5 万元，30-L06 地块分摊成本 193652.25 万元。

【回迁、回购情况】

根据项目开发主体出具的《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地实物补偿内容的说明》，本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。

根据项目所在地土地储备机构北京市土地整理储备中心朝阳区分中心介绍，本项目在 30-L01-01 地块、30-L04 地块 R2 二类居住用地中各按规划居住建筑面积的 10%配建人才公租房（经测算，人才公租房面积为 18826.40 平方米），回购价格 12000 元/平方米，采取划拨方式供地。

结果详见《土地估价结果一览表》

5. 本报告土地估价师对外查勘日期为 2020 年 12 月 4 日, 本次评估的估价日期为 2021 年 3 月 17 日, 经向项目开发主体核实, 估价对象在估价期间的状况与实地查勘日期状况一致。故本次估价以估价对象在估价期间的状况与实地查勘日期状况一致为前提。

二、其他需要说明的事项

1. 项目：国际劳工组织《公约》第102条第1款第(一)项，关于最低保障，包括：
① 疾病津贴；② 失业津贴；③ 工伤津贴；④ 养老津贴；⑤ 家庭津贴；⑥ 生育津贴；⑦ 丧
葬津贴；⑧ 遗孀津贴；⑨ 孤儿津贴；⑩ 其他津贴。

2. 根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳区分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块建设用地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(朝)供市函[2021]00002号)、30-L06 地块含建筑面积 3400 平方米的规划邮政所。依据《北京市人民政府关于进一步提升首都邮政普遍服务水平的意见》(京政发〔2011〕4号)、邮政局(所)等非营利性邮政设施建设用地,按照《国家有关邮政采取划拨方式供地、审批批准,不得转让、改变用途。按照本市居住公共服务业设施规划设计指标配套建设邮政局(所),以建安成本价接收。本次估价考虑了以建安成本价代建 300 平方米邮政所对估价结果的影响;

3. 本次评估土地规划利用条件以《北京市规划和自然资源委员会朝阳区规划委员会关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造规划30-101-01、30-101-02、30-106-01地块供地项目“多规合一”协同平台审查意见的函》(京规自(朝)供事函[2021]0002号)为准;

4. 根据《北京市朝阳区人民政府关于朝阳区崔各庄乡高桥村、南皋村棚户区土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地开发成本的公告》(朝政发第 12021) 56 号) 记载, 本次供应的 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地开发成本共计 498576.25 万元。其中 30-L01-1 地块分幢成本 360384.5 万元, 30-L04 地块分幢成本 193652.25 万元;

5.根据项目开发主体出具的《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、西渠村棚户区改造项目R0-L01-01、30-L04、30-L06地块公共租赁住房用地、F1住宅类居住用地、F1住宅类商业用地实物补偿说明》，本项目不

一是项目所在地土地储备机构北京市土地整理储备中心朝阳分中心介绍，本项目在30-101-01地块、30-104地块R2二类居住用地中各按规划居住建筑面积的10%配建人才公租房。经测算，人才公租房面积为18826.40平方米，回购价格为12000元/平方米，采取现房方式供地，本次估价考虑了上述土地出让条件对土地价格的影响，如出让条件变化，估价结果应作相应调整，需要重新委托评估，特别提醒报告使用人注意；

6. 本方案分 30-101-01 地块、30-104 地块二类居住用地中划拔用地票面地价按出让地价扣减政府土地出让收益比例为 25%，该得房比入估价对象熟地是 80%。未计算该班土地出招底价：

7. 居住部分按照现状楼面单价为按全部出让建筑面积计算的综合楼面单价:

8. 计算该宗地熟地开发成本及政府土地出让收益总价时,可出让公建部分全部按办公用途进行计算。

估价机构：北京盛华相伦房地产土地评估有限责任公司

2021年3月23日

八、土地估价师签字

姓名

估价师资格证号

签字

王荣秋

(2002110132)

王欢

(2013110100)

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：王欢

北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司

二〇二一年三月二十三日





第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：北京市土地整理储备中心

二、估价对象

估价对象为北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目，根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002 号）及委托估价方介绍的情况，项目用地规模合计 98777.291 平方米，建筑规模合计 258679 平方米。其中：30-L01-01 地块二类居住用地（R2）地的用地规模为 41186.936 平方米，建筑规模为 102967 平方米，容积率为 2.5；30-L04 地块二类居住用地（R2）地的用地规模为 34118.693 平方米，建筑规模为 85297 平方米，容积率为 2.5；30-L06 地块住宅混合公建用地（F1）的用地规模为 23471.662 平方米，建筑规模为 70415 平方米（含建筑面积 300 平方米的规划邮政所），容积率为 3.0。根据项目所在地土地储备机构北京市土地整理储备中心朝阳分中心介绍，本项目在 30-L01-01 地块、30-L04 地块 R2 二类居住用地中各按规划居住建筑面积的 10% 配建人才公租房（经测算，人才公租房面积为 18826.40 平方米），回购价格 12000 元/平方米，采取划拨方式供地，项目 30-L01-01、30-L04 地块绿地率均为 30%，30-L06 地块绿地率为 35%，项目建筑密度为 30%。于估价期日，估价对象拟进入土地交易市场进行公开交易，为待出

让土地，土地使用权人尚未确定。

具体技术指标详见下表：

规划地块编号	用地性质	用地规模 (m ²)	建筑高度 (m)	容积率	地上建筑 面积(m ²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	备注
30-L01-01 地块	R2 二类居 住用地	41186.936	结合设计 方案确定	2.5	102967	30	30	含配建规 划居住建 筑面积 10%的人 才公租房
30-L04 地块	R2 二类居 住用地	30148.693		2.5	85297	30	30	
30-L06 地块	F1 住区商 业公建用 地	23471.662		3.0	70415	30	35	含建筑面 积 800 平 方米的规 划邮政所
合计	-	98777.291	-	-	258679	-	-	-

三、估价对象概况

1、土地权源概况

2016 年 10 月 14 日，取得《北京市朝阳区人民政府关于同意中交沃地（北京）置业有限公司作为崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目开发建设主体的批复》（朝政函〔2016〕15 号），同意由中交沃地（北京）置业有限公司作为崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目开发建设主体，具体负责该项目的资金筹措、开发建设、征地转工转居、市政建设、土地上市及相关手续办理工作。

2020 年 7 月 31 日，取得《建设工程规划用地测量成果报告书》（2019 规（朝）测字 0026 号），确认了项目用地面积。

2020 年 10 月 2 日，取得《北京市人民政府关于朝阳区二〇一六年度城市批次建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2020〕99 号），同意征收朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村工矿仓储用地、空闲地、商服用地、住宅用地等共计 42.6337 公顷，并将上述农用地 0.2053 公顷、未利用地 0.0873 公顷转为建设用地。

2020 年 11 月 6 日，取得《征收土地结案表》（京规自（朝）征

结字[2020]3号)。

2021年3月13日，取得《北京市朝阳区人民政府关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地开发成本的函》(朝政函字(2021)56号)，本次拟供应的 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地开发成本经区政府审核通过。

2021年3月13日，取得《北京市朝阳区人民政府关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块提请地价审核的函》(朝政函字(2021)57号)，明确了拟入市地块情况及供地相关事宜。

2021年3月16日，项目开发主体出具了《关于朝阳崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地市政条件的说明》，确定项目土地开发补偿费对应的市政条件为“五通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电(仅管沟)、通燃气和场地自然平整)。

2021年3月16日，项目开发主体出具了《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地实物补偿内容的说明》，本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。

2021年3月15日，取得《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(朝)供审函[2021]0002号)，明确土地供应用地及建设规划要求、绿化环境规划要求、交通规划要求、市政与基础设施规划要求、文物保护要求、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求、生态环境要求、水务方面的要求、抗震设防方面的

要求、民防方面的要求、其它规划要求等。

综上所述，估价对象原为朝阳区崔各庄乡集体土地，经中交沃地（北京）置业有限公司为主体组织实施土地一级开发工作，完成了土地征收工作，并已取得《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01、30-L04、30-L06地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002号），具备上市供应条件，现拟进行公开出让。

2、土地登记状况

于估价期日，估价对象拟进入土地交易市场进行公开交易，为待出让土地，估价对象尚未办理土地登记。

根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01、30-L04、30-L06地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002号）及委托估价方介绍，估价对象30-L01-01地块东至规划东营南路，南至规划南皋中路，西至规划摩奇饮料厂东路，北至规划南皋北路；30-L04地块东至规划南皋东一路，南至规划南皋路，西至规划东营南路，北至规划南皋中街；30-L06地块东至北京公交交通控股（集团）有限公司所属用地南边界，南至规划黑桥村北路，西至规划影视城西路（东营南路），北至规划南皋路。30-L01-01、30-L04地块用地性质为二类居住用地（R2），30-L06地块用地性质为住宅混合公建用地（F1），项目总用地规模98777.291平方米，其中30-L01-01地块用地规模为41186.936平方米，30-L04地块用地规模为34118.693平方米，30-L06地块用地规模为23471.662平方米。依据北京市基准地价，30-L01-01地块、30-L04地块位于北京市基准地价居住五级，30-L06地块北京市基准地价居住六级、商业六级、办公六级范围内。

3、土地权利状况

(1) 土地所有权

估价对象土地所有权归国家所有。

(2) 土地使用权

根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》及相关资料，估价对象拟进入土地交易市场进行公开交易，为待出让土地，土地使用权人尚未确定。

本次估价为国有建设用地使用权出让地价评估，土地使用年限按照居住用地法定最高出让年限 70 年，商业用地法定最高出让年限 40 年，办公用地法定最高出让年限 50 年设定。

(3) 他项权利状况

根据委托估价方提供的资料及介绍的情况，于估价期日估价对象不存在抵押权、租赁权、地役权、担保权等他项权利。

4、土地利用状况

(1) 土地规划利用状况

估价对象为北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目，根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002 号）及委托估价方介绍的情况，项目用地规模合计 98777.291 平方米，建筑规模合计 258679 平方米。其中：30-L01-01 地块二类居住用地（R2）地的用地规模为 41186.936 平方米，建筑规模为 102967 平方米，容积率为 2.5；30-L04 地块二类居住用地（R2）地的用地规模为 34118.693 平方米，建筑规模为 85297 平方米，容积率为 2.5；30-L06 地块住宅混合公建用地（M1）的用地规模为 23471.662 平方米，建筑规模为 70415 平方米（含建筑面积 300 平方

米的规划邮政所），容积率为 3.0。根据项目所在地土地储备机构北京市土地整理储备中心朝阳分中心介绍，本项目在 30-L01-01 地块、30-L04 地块 R2 二类居住用地中各按规划居住建筑面积的 10%配建人才公租房（经测算，人才公租房面积为 18826.40 平方米），回购价格 12000 元/平方米，采取划拨方式供地。项目 30-L01-01、30-L04 地块绿地率均为 30%，30-L06 地块绿地率为 35%，项目建筑密度为 30%。

具体技术指标详见下表：

规划地块编号	用地性质	用地规模 (m ²)	建筑高度 (米)	容积率	地上建筑 面积(m ²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	备注
30-L01-01 地块	二类居住 用地 (R2)	41186.936	结合设计 方案确定	2.5	102967	30	30	含配建规划居住建 筑面积
30-L04 地块	二类居住 用地 (R2)	34118.693		2.5	85297	30	30	10%的人 才公租房
30-L06 地块	住宅混合 公建用地 (F1)	23471.662		3.0	70415	30	35	含建筑面 积 300 平 方米的规 划邮政所
合计	-	98777.291	-	-	258679	-	-	-

(2) 现状土地利用状况

估价对象范围已完成拆迁工作，场地平整，于估价期日处于待开发状态。

5、土地补偿费情况

根据《北京市朝阳区人民政府关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地开发成本的函》(朝政函字(2021)56 号)记载，本次拟供应的 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地开发成本共计 852576.25 万元。其中 30-L01-1 地块分摊成本 360384.5 万元，30-L04 地块分摊成本 298539.5 万元，30-L06 地块分摊成本 193652.25 万元。

本次提请审核地块的市政情况为“五通”，即通路、通上水、通下

水、通电、通燃气)和场地平整。

本次提请审核地块不存在回迁、回购等实物补偿内容。

四、影响地价的因素说明

(一)一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用规划及计划、国民和社会经济发展规划等。

1、城市资源状况

北京，简称“京”，中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市、超大城市，全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，是中国共产党中央委员会、中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会的办公所在地，中国中部战区司令部驻地。北京有着3000余年的建城史和850余年的建都史，是“中国四大古都”之一，具有一定的国际影响力。1949年10月1日成为中华人民共和国首都。2019年1月11日，北京市级行政中心正式迁入北京城市副中心。

(1)地理位置

北京位于东经115.7°—117.4°，北纬39.4°—41.6°，中心位于北纬39度54分20秒，北京东经116度25分29秒。位于华北平原北部。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，人们称之为“北京弯”，它所围绕的小平原即为北京小平原。

(2)土地

北京全市土地面积16412平方公里。平原区面积为6200平方千米，约占总面积的38%。北京的地形西北高，东南低。西部为西山属太行山脉；北部和东北部为军都山属燕山山脉。最高的山峰为京西门头沟区的东灵山。最低的地面为通州区东南边界。北京市平均海拔43.5米。北京平原的海拔高度在20~60米，山地一般海拔1000~1500米。全市共辖16个区。

(3) 城市人口

2019年末，北京市常住人口2153.6万人，较上年末减少0.6万人。从年龄构成看，0-14岁常住人口226.7万人，占全市常住人口的比重为10.5%；15-59岁常住人口1555.6万人，占72.3%；60岁及以上常住人口371.3万人，占17.2%。从城乡构成看，城镇人口1865.0万人，乡村人口288.6万人；城镇人口占全市常住人口的比重为86.6%。

2、不动产制度与不动产市场状况

(1) 不动产制度

① 招拍挂出让国有土地使用权

2007年11月1日，国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》。招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权，应当遵循公开、公平、公正和诚信的原则。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。前款规定的工业用地包括仓储用地，但不包括采矿用地。国有建设用地使用权招标、拍卖或者挂牌出让活动，应当有计划地进行。

② 严格商业、办公类项目规划建设行政审批

2017年3月26日，北京市发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发[2017]第112号），商业、办公类项目（以下简称商办类项目）应当严格按规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途。开发企业新报建商办类项目，最小分割单元不得低

于 500 平方米；不符合要求的，规划部门不予批准。开发企业在建（含在售）商办类项目，销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用，再次出售时，应当出售给企事业单位、社会组织。

③优化政策性住房项目建设审批

建立政策性住房项目建设审批绿色通道。政策性住房项目纳入全市年度建设计划后，将审批流程主要划分为立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收四个阶段，由发展改革、规划国土、住房城乡建设等部门按照行业管理分阶段综合协调、并联办理，实时流转、信息共享，实现各行政审批无缝衔接、便捷高效。

推行告知承诺制对于能通过事中事后监管且不会产生严重后果的审批事项，可调整完成时序或不再作为相关许可的前置要件，由申请人按照要求作出书面承诺，同步开展各类评价和审查工作。如节能评估、环境影响评价、水影响评价、交通影响评价等各类评价，申请人书面承诺后，可在施工许可前完成。

分类简化前置审批条件对于通过市场招拍挂方式取得土地的政策性住房项目（主要包括共有产权房），纳入多规合一协同平台，可简化办理规划许可、施工许可等相关手续。通过国有土地划拨或协议出让取得土地的政策性住房项目（主要包括公租房、租赁房、定向安置房），涉及集体土地的棚户区改造及一级开发项目（主要包括棚改安置房和三定三限安置房），可以用地预审作为办理施工许可的前置用地手续。

压缩时限，分期建设按照中央关于深化放管服改革与优化营商环境工作部署，进一步压缩行政许可审批时间。对于涉及房屋征收拆迁的政策性住房项目可按用地条件进行分期建设，具备建设条件的地块，可先行办理用地、工程规证、施工许可等工程建设手续。

实施全过程监管。建立手续办理全程跟踪督办机制与信用评价机制，严格落实各审批部门、建设主体责任，各审批部门应当在规定时间内对申

请人履行承诺情况进行检查，未履行承诺的，追究相应责任并向社会公开，构建“一处失信处处受限”联合惩戒机制。

④住房制度

A. 发展“长期租赁”住房市场

“完善租购并举的住房制度。”发展住房租赁市场特别是长期租赁，推进集体建设用地建设租赁住房。鼓励产业园区建设职工集体宿舍，多渠道解决城市运行和服务保障行业务工人员住宿问题。

规范住房租赁市场管理，落实承租人稳定居住和享受公共服务的各项保障政策。着力推进已供地290万平方米共有产权住房和600万平方米商品住房建设，尽快形成市场供应。建设筹集各类保障性住房5万套，完成棚户区改造2.36万户。

B. 适度增加居住用地供应

从聚集增量要素求发展转变为减量集约高质量的发展。减量发展并不是不发展，也不是不供地了，而是坚决拆除违法建设、减去侵占生态空间的建设和低效粗放的建设，利用减量释放出的空间实现更高效率、更高质量地发展。减量的关键是用地结构调整，未来将减量集约生产空间、适度提高居住和配套用地比重、大幅度提高生态用地规模。对于与民生直接相关的居住用地，不仅不会减少，还会适度扩大供应并优化结构，关键是要落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。

C. 国管公积金：实行二套房“认房又认贷”最多贷60万

2019年4月15日，北京国管公积金新政正式实行“认房又认贷”三套房首付不低于60%且最多贷60万元的差别化贷款政策，调整后和去年9.42北京市管公积金政策基本保持一致。新政自2019年4月15日起执行，以网签日期为准。

⑤地价政策

A. 落实非首都功能疏解和房地产调控要求，进一步优化住宅用地结构和空间布局，合理安排住宅用地规模。

严格落实“中心城区、中心城区以外的平原地区、生态涵养区”的区域功能定位，中心城区的土地供应量不高于全市土地供应总量的20%，中心城区以外的平原地区土地供应量不低于全市土地供应总量的65%，生态涵养区土地供应量应不高于15%。

优化城市区域功能，统筹区域发展，形成城市功能由中心城区、城市副中心和新城共同支撑的格局，城市副中心和新城范围内土地供应量占土地供应总量的70%以上。

B. 继续推进以疏解北京非首都功能为重点的京津冀协同发展战略，提质增效，确保政府重点投资项目用地需求。

加快推进京津冀交通基础设施互联互通，实现京津冀交通一体化，重点保障北京新机场、新机场高速、京秦高速、兴延高速、京张高速、京沈客运专线等跨省市铁路、高速公路和国省干线公路等重点交通工程用地需求。

C. 构建首都高精尖产业体系，创新驱动，切实加强产业用地精细化管理。

努力建设全国科技中心，主动对接国家科技创新面向2030年重大项目和重大工程，推动创建“中国制造2025”示范区，切实加强供给产业用地精细化管理，探索实施产业项目供后监管和实践产业用地弹性供应方式。

D. 加强土地供应供给侧结构性改革，实施城乡建设用地减量规划，发挥土地供应对经济社会发展的基础支撑作用。

一是实行经营性用地供应与城乡建设用地减量腾退相挂钩机制，明确各方职责；二是经营性用地供应与各区完成违法建设拆除指标相挂钩，推进减违进度和成效；三是鼓励企业利用自有用地开发，在开发方式和工地方式方面给予支持，以调动存量土地使用者积极性，加大存量土地的再开发利用，实现城市功能的优化升级；四是创新成本分摊方式，建立健全先供先摊工作机制，在供土地一级开发项目减量腾退用地用于公共绿地、基础设施、公共服务实施等提升城市功能和品质的公益性用途。

近年来，合理安排经营性用地供应，土地供应外扩，为首都房地产市场平稳健康发展提供支撑是北京市供地的主要趋势，经营性建设用地在中心城区供地越来越少，五环外供地成为主流。

⑥住宅供地“两集中”

2月26日，自然资源部自然资源开发利用司负责人表示，重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应。实施“两集中”土地出让制度的22个重点城市，除包含北上广深4个一线城市外，还有南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡等18个二线城市。

所谓“两集中”，第一是集中发布出让公告，原则上发布出让公告全年不得超过3次，实际间隔时间和出让地块数量要相对均衡。首次公告时，应公布本年度公告的发布时序安排。第二个是集中组织出让活动。同批次公告出让的土地以挂牌方式交易的，应当确定共同的挂牌起止日期；以拍卖方式交易的，应当连续集中完成拍卖活动。

“两集中”土地出让制度，可以减少土地公开出让过程中关联信息不充分所带来的对市场预期的影响，纠正信息披露的随意性、碎片化、不确定等不规范问题，防止市场主体由于不掌握重要关联信息带来的竞争。

2020年相继出台的针对房企的“三道红线”政策和针对银行的“两道红线”政策，主要是金融层面防止房企以及银行的加杠杆冲动，可以理解为稳预期。而各地地方政府出台的“限购”、“限价”等举措，可以理解为稳房价。集中供地政策的出台，可以理解为稳地价。

⑦“房地联动、一地一策”机制

北京持续推进住房供给侧结构性改革，2021年精准施策再加力。站在“十四五”的开局年，北京将继续坚持“房住不炒”定位，坚定不移落实房地产长效机制，着力推进住房供给侧结构性改革。合理增加居住用地供应，加大向租赁住房倾斜力度，强化“房地联动、一地一策”机制，进一步提高房地产调控的前瞻性、精准性、有效性，推动行业高质量发展。坚

持因地制宜、实行“一地一策”，即根据不同地块具体情况，设定不同的土地竞买或房屋销售条件，如设定地价上限、竞政府共有产权份额、竞建高品质住宅、竞建人才公租房、竞企业自持房屋比例、执行差异化税收信贷优惠政策、制定优先购房顺序等，将房地产调控落实落细到每个地块，并不断丰富和完善政策工具箱。其中，在商品住房中引入共有产权政策，是在落实“房住不炒”定位要求、总结现行共有产权住房和限竞房经验基础上进行的优化；引入竞高品质住宅方案，则是对标建设国际一流的和谐宜居之都目标，切实推动住房品质提升。

(2) 不动产市场

① 北京市土地市场状况

2020年，北京市土地市场热度不减，成交总金额逼近2000亿元，创3年新高，并超额完成年度供地任务；不限价地块大量入市，房企拿地积极性提高，成交规划建筑面积、成交平均楼面地价均创3年新高，市场整体呈向好之势。

A. 2020年土地市场成交情况

a. 成交总量

2020年，北京市土地招拍挂市场共成交土地87宗（不含集体建设用地），涉及土地总面积488.10万平方米，同比增加2.56%；规划总建筑面积960.98万平方米，同比增加7.37%；土地成交总金额1931.53亿元，同比增加10.65%；挂牌平均溢价率13.35%，比同期增加3.36个百分点。

b. 成交结构

2020年，北京市土地招拍挂市场共成交居住用地（含F1、F2商住混合）48宗，成交金额为1737.55亿元；共成交商业办公用地10宗，成交金额为174.62亿元；共成交工业用地（含工业研发）29宗，成交金额为19.36亿元。总体土地市场成交以居住用地为主，成交宗地数接近总数量的8成，成交金额约占总额的90%。

c. 成交分布

从87宗成交地块区域分布来看，经开区19宗，数量最多；其次是大兴区，成交11宗，位列第二；海淀区成交7宗地，位列第三；石景山区、房山区、顺义区、怀柔区4个区域成交6宗地；丰台区成交5宗；朝阳区、昌平区、密云区3个区各成交4宗地；通州区、门头沟区各成交3宗地；平谷区成交2宗，延庆区成交1宗；东城、西城2个区均无地块成交。

从成交土地总面积来看，经开区稳居第一，成交土地面积130.81万平方米；顺义区居次席，成交土地面积47.37万平方米；海淀区第三，成交土地面积43.01万平方米。从成交金额来看，海淀区排名第一，土地成交金额为349.84亿元；丰台区第二，土地成交金额为257.2亿元，仅分钟寺村3宗居住地块就贡献了179.6亿元，使丰台区在土地成交规模排名靠后的情况下，成交总金额跃至全市第二名。

B. 不同用地类型成交分析

a. 居住用地（含商住混合用地）

成交总量：2020年共成交居住用地48宗（挂牌46宗，招标2宗），较2019年少4宗；成交总用地面积298.86万平方米，较2019年减少12.47%；成交地块规划建筑面积为602.86万平方米，较2019年减少8.09%；土地成交金额1737.55亿元，较2019年增加10.98%。

成交结构：2020年成交的48宗居住用地中，36宗为纯商品房项目（不限价地块），8宗限价房项目，4宗地为共有产权房项目。不限价地块成交规模占比由2019年的25%上升至75%；限价房、共有产权房用地成交规模占比由2019年的53%、22%分别下降至16%、9%，改变了过去两年的限价房为成交主流的情况，不限价地块成为北京市居住用地成交新热点。

楼面单价：2020年全市居住用地成交楼面均价2.88万/平方米，与上年同期2.39万/平方米相比，增长20.75%。

平均溢价率：2020年成交的48宗居住用地中，挂牌成交46宗，其中，溢价成交28宗，底价成交18宗。2020年全市居住用地平均溢价率为15.04%（招标成交2宗不计入溢价率统计），较2019年10.87%高出4.17

个百分点。

2020年大量优质、不限价居住地块的入场改变了近几年以限竞房为主的成交状况，成交楼面均价呈结构性上涨，同比上涨2成至2.88万元/平方米，创近六年历史新高。不限价地块供应增加，为房企开发提供了一定的利润空间，加上部分房企重回北京拿地，居住用地市场竞争激烈，全年平均溢价率创近3年新高，回升4.17个百分点至15.04%，居住用地市场热度回升。

b. 商办用地

2020年北京市共成交10宗商办用地，较2019年增加3宗。成交总用地面积52.23万平方米，较2019年增加19.77%；成交地块规划建筑面积为127.33万平方米，较2019年增加48.57%；土地成交金额174.62亿元，较2019年增加4.83%；平均楼面单价为1.37万/平方米，较2019年的1.94万/平方米下跌了29.44%，近三成。

2020年北京市商办用地成交量较2019年有大幅增加，但受成交地块区位因素影响，平均楼面单价波动较大。

c. 工业用地

2020年全市共成交29宗工业用地（含2宗工业研发），成交地块数量上较去年增加5宗；成交总用地面积137万平方米，较2019年增加29.96%；成交地块规划建筑面积为230.79万平方米，较2019年增加50.5%；土地成交金额19.36亿元，较2019年增加44.83%；平均楼面单价为839元/平方米，较2019年的872元/平方米下跌了3.78%。

一方面，北京自贸区新政对北京市产业用地市场带来长期利好；另一方面，产业用地市场受到的疫情影响相对较小，主要原因就是由于产业园区多以新兴技术和互联网科技类公司为主，其中很多企业甚至是疫情后受益的行业，例如生物医药、在线视频、在线教育等。

C. 朝阳区土地市场状况

a. 成交总量

2020年，朝阳区土地招拍挂市场共成交土地4宗，涉及土地总面积为13.50万平方米，同比减少34.13%；规划总建筑面积为25.69万平方米，同比减少39.43%；土地成交总金额105.09亿元，同比减少17.96%。

b. 成交结构

2020年，朝阳区土地招拍挂市场共成交居住用地3宗，成交金额为101.57亿元；共成交商业办公用地1宗，成交金额为3.52亿元。总体土地市场成交以居住用地为主。

c. 成交价格

2020年，朝阳区土地招拍挂市场成交楼面均价为3.66万元/平方米，除1宗居住用地以4%溢价成交外，其他3宗用地均为底价成交，挂牌平均溢价率为1.10%，比同期降低9.10个百分点。其中居住用地楼面均价为4.35万元/平方米，挂牌平均溢价率为1.20%，比同期降低27.40个百分点。商业办公用地楼面均价为1.61万元/平方米。

2019年，朝阳区土地招拍挂市场成交楼面均价为3.75万元/平方米，其中纯居住用地楼面均价为4.66万元/平方米，居住混合公建用地楼面均价为3.14万元/平方米。综合考虑供地结构对成交均价影响，总体而言，朝阳区土地招拍挂市场成交价格近两年较为平稳。

②北京市房地产市场运行情况

A. 房地产市场建设情况

2020年，全市房地产开发企业房屋新开工面积为3006.6万平方米，同比增长45%。其中，住宅新开工面积为1716.4万平方米，同比增长71%；办公楼为130.5万平方米，下降23.5%；商业营业用房为124.6万平方米，下降10.7%。

全市房屋竣工面积为1545.7万平方米，同比增长15.1%。其中，住宅竣工面积为728.5万平方米，增长24.9%；办公楼为212.2万平方米，下降16.6%；商业营业用房为95.1万平方米，下降3.5%。

B. 房地产市场销售情况

2020年，全市商品房销售面积为970.9万平方米，同比增长3.4%。其中，住宅销售面积为733.6万平方米，下降7%；办公楼为73.2万平方米，增长37.1%；商业营业用房为53.4万平方米，增长62.8%。

C. 房地产开发企业项目资金到位情况

2020年，全市房地产开发企业到位资金为5820.9亿元，同比增长2.6%。其中，国内贷款为1423.1亿元，增长5.7%；自筹资金为1406.5亿元，增长16.7%；定金及预收款为2450.9亿元，下降2.6%。

3. 产业政策

(1) 产业政策

为深入贯彻落实《京津冀协同发展规划纲要》及本市贯彻意见，有序疏解北京非首都功能，加快构建高精尖经济结构，《北京市人民政府办公厅关于印发市发展改革委等部门制定的〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2018年版）〉的通知》（京政办发〔2018〕35号）对北京市目前的产业方向进行了调整。房地产业，禁止新建房地产开发经营中容积率小于1.0（含）的住宅项目（文物保护区、平房区按院落进行建设的项目除外，但禁止建设独户独栋类房地产项目）；禁止新设立房地产租赁经营中的集中办公区（《北京市促进中小企业发展条例》规定的经中小企业工作主管部门认定的集中办公区除外）。

(2) 税收政策

2016年3月24日，财政部、国家税务总局向社会公布了《营业税改征增值税试点实施办法》。

经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

在北上广深之外的地区，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。

在北上广深地区，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

2019年3月20日，《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部国家税务总局海关总署公告2019年第39号），纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

(3) 金融政策

2019年8月25日，央行就新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜发布公告。公告明确，首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。2019年10月8日前，已发放的商业性个人住房贷款和已签订合同但未发放的商业性个人住房贷款，仍按原合同约定执行。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。此举是为了坚决贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位和房地产市场长效机制，在改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制过程中，确保区域差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定，维护借贷双方合法权益。业内人士认为，新政出台后，个人房贷利率将保持平稳，不会下降但也不会明显上涨。

第十三届全国人民代表大会第四次会议在人民大会堂举行开幕会，国务院总理李克强作政府工作报告。2021年政府工作报告指出，加强污染防治和生态建设，持续改善环境质量。深入实施可持续发展战略，巩固蓝天、碧水、净土保卫战成果，促进生产生活方式绿色转型。实施金融支持绿色低碳发展专项政策，设立碳减排支持工具。

4、城市规划与发展目标

(1) 城市性质

北京是中华人民共和国的首都，是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。

(2) 城市职能

北京城市的规划发展建设，要深刻把握好“都”与“城”、“舍”与“得”、疏解与提升、“一核”与“两翼”的关系，履行为中央党政军领导机关工作服务，为国家国际交往服务，为科技和教育发展服务，为改善人民群众生活服务的基本职责。要在《总体规划》的指导下，明确首都发展要义，坚持首善标准，着力优化提升首都功能，有序疏解非首都功能，做到服务保障能力与城市战略定位相适应，人口资源环境与城市战略定位相协调，城市布局与城市战略定位相一致，建设伟大社会主义祖国的首都、迈向中华民族伟大复兴的大国首都、国际一流的和谐宜居之都。

(3) 产业职能

进入 21 世纪，在全球化、信息化的新形势下，北京进入了新的发展阶段。为了紧抓本世纪前 20 年的重要战略机遇期，充分利用北京的各种优势，借助承办 2008 年奥运会的契机，发挥首都政治中心的核心职能。北京城市总体规划提出：北京首先是全国的政治中心，也是全国文化中心；是国际交流中心，也是科技创新中心。回顾北京城市职能的演变和发展，可以看到，20 世纪 80 年代到现在，是北京快速健康发展的时期，不断调整城市基本职能并使它更加适应国家需要和北京发展实际相契合。

(4) 城市发展目标

① 2035 年发展目标

初步建成国际一流的和谐宜居之都，“大城市病”治理取得显著成效，首都功能更加优化，城市综合竞争力进入世界前列，京津冀世界级城市群的构架基本形成。

- 成为拥有优质政务保障能力和国际交往环境的大国首都。
- 成为全球创新网络的中坚力量和引领世界创新的新引擎。
- 成为彰显文化自信与多元包容魅力的世界文化名城。

——成为生活更方便、更舒心、更美好的和谐宜居城市。

——成为天蓝、水清、森林环绕的生态城市。

②2050 年发展目标

全面建成更高水平的国际一流的和谐宜居之都，成为富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国首都、更加具有全球影响力的大国首都、超大城市可持续发展的典范，建成以首都为核心、生态环境良好、经济文化发达、社会和谐稳定的世界级城市群。

——成为具有广泛和重要国际影响力的全球中心城市。

——成为世界主要科学中心和科技创新高地。

——成为弘扬中华文明和引领时代潮流的世界文脉标志。

——成为富裕文明、安定和谐、充满活力的美丽家园。

——全面实现超大城市治理体系和治理能力现代化。

③《朝阳分区规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》

2019年11月20日，北京市人民政府正式批复《朝阳分区规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》，批复文件在全面落实城市功能定位，优化城市空间布局，严格控制城市规模，重点抓好文化、国际化、大尺度绿化“三化”建设，科学配置资源要素，塑造城市特色风貌，着力治理“城市病”，推进区域协同发展，加强规划组织实施九个方面提出了要求。

朝阳区要在分区规划的指导下，按照国际一流的商务核心区、国际科技文化体育交流区、各类国际化社区的承载地、创新引领的首都文化窗口区、大尺度生态环境建设示范区、高水平城市化综合改革先行区功能定位，创新减量发展方式，探索内涵集约、高质量发展的新路径，着力优化提升首都功能，有序疏解非首都功能，建设具有国际影响力和竞争力的和谐宜居国际化城区。

5、城市社会经济发展状况

(1)城市经济布局

城市结构规划中的北京总体空间结构为“两轴-两带-多中心”。“两

轴”指沿长安街的东西轴和传统中轴线的南北轴；“两带”指包括通州、顺义、亦庄、怀柔、密云、平谷在内的“东部发展带”和包括大兴、房山、昌平、延庆、门头沟的“西部发展带”；“多中心”包括中关村高科技产业园区核心区、奥林匹克中心区、中央商务区、海淀山后地区科技创新中心、顺义现代制造业基地、通州综合服务中心、亦庄高新技术产业发展中心和石景山综合服务中心等8大城市智能中心。

(2) 城市发展水平

根据影响力和辐射力的大小，城市研究学界把国际城市的形态划分为低端、中端和高端三类。前两者分别是指国家中心城市和区域性国际城市，而世界城市则是指全球性国际城市，是具有全球意义战略资源的聚集和配置中心。2017年，在城市健康发展指数综合排名中，北京位居全国首位。北京作为我国的政治、经济、文化中心，城市的发展水平还需进一步提高。近年来“人文北京、科技北京、绿色北京”理念的成功实践，为北京建设世界城市奠定了基础。

(3) 城市综合实力

中国社科院课题组发布了《“2020年国家中心城市指数”报告》，从政治、金融、科技、交通、贸易、教育、文化、医疗、交通、信息、对外交往等40个维度，为中国内地各大城市进行综合评估，涉及25个大城市，报告将城市分为国家中心、重要中心、潜在的重要中心三类。从综合实力来看，有12个城市最为突出：国家中心（1个）：北京；国家重要中心（2个）：上海、广州、深圳；潜在国家重要中心（8个）：武汉、成都、西安、重庆、杭州、南京、天津和郑州。北京不仅是独一无二的国家政治中心，而且还是文化中心、国际交往中心、科技创新中心，这些定位决定了北京“无冕之王”的地位。北京是全国独一无二的金融决策中心，众多金融货币监管机构和国有银行总部集聚于此，且金融业增加值占GDP比例超过17%，领先于一般城市。

(4) 物价变动

2020年，全市实现社会消费品零售总额13716.4亿元，同比下降8.9%。其中，限上批发零售业、住宿餐饮业网上零售额为4423.3亿元，同比增长30.1%。

从消费形态看，商品零售12844.7亿元，同比下降7.1%；餐饮收入871.7亿元，同比下降29.9%。

在限额以上批发和零售业商品类值中，增速较高的有：通讯器材类商品实现零售额1825.3亿元，同比增长49.2%；粮油、食品类商品实现零售额846.6亿元，同比增长5.1%；饮料类商品实现零售额175亿元，同比增长49.7%；体育、娱乐用品类商品实现零售额167.6亿元，同比增长17.3%。

（二）区域因素

区域因素指影响城镇内部区域之间地价水平的因素，主要包括繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、规划及土地开发利用限制和自然条件等。

1、区域概况

朝阳区位于北京市的东部，西与东城区、丰台区、海淀区相毗邻，北连昌平区、顺义区，东与通州区接壤，南与大兴区相邻，全区面积470.8平方公里，平均海拔34米，是北京市城近郊区中面积最大的一个区。朝阳区工业发达，是北京市重要的工业基地。区内集中有纺织、电子、化工、机械制造、汽车制造等工业基地。朝阳区对外交往活动频繁，是北京市重要的外事活动区。

崔各庄地区位于朝阳区东北部，辖区面积31.7平方公里，辖区内土地资源比较丰富，同时有影视城、中国电影博物馆、北京航空航天模型博物馆、中国铁道博物馆、左将陶瓷等文化旅游项目，六合农业出口蔬菜基地、大环生态农业等农游项目，香江别墅、观唐别墅、泉发花园、长岛澜桥等高档住宅区的聚集为本地区发展独具特色的板块式经济提供了有利条件。

2、交通条件

朝阳区自古以来就是北京的东行门户，现已构成公路、铁路、航空、地铁立体交通网络。区内公路四通八达，总计700多公里，除十几条市内线路外，还有京津塘高速公路、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。

①交通便捷度

区域范围内有418路、516路、851路等公共交通线路，周边无轨道交通，交通便捷度一般。

②道路通达度

区域范围内南皋路、南彩路等道路，道路通达度一般。

3、基础设施条件

区域范围内多为居住项目，供水、排水、供电、天然气、道路等市政基础设施较完备，综合基础设施条件较完备。

4、公共配套设施

区域范围内有北京市第八十中学、京客隆超市、北京农商银行、等公共服务设施，公共服务设施状况较一般，能够基本满足生活生产的需要。

5、环境条件

(1)自然环境

朝阳区地处东116°38'附近，北纬40°左右的北京平原，朝阳区平均海拔34米，属于暖温带大陆性季风气候，四季分明，气候宜人，区内蜿蜒流淌的8条主要河流，在肥沃的土地上勾勒出风景如画的自然美景区境内8条主要河流：温榆河、清河、坝河、亮马河、萧太后河、凉水河、北小河，蜿蜒错落，形成网络。全境面积470.6平方公里，自然植被的分布受地形、气候及土壤的影响显著。

估价对象位于朝阳区崔各庄乡，区域内有中国电影博物馆，周边

无大型污染工厂，车流量一般，自然环境较优。

(2) 人文环境

朝阳区的人口特点是总量多、增长快、结构复杂。现辖24个街道办事处，19个地区办事处。从秦至隋唐，该地区属广阳郡，后属幽州所辖的蓟县，辽时归燕京道析津府，金时属中都路大兴府朝阳区右卫，元代将中都路大兴府改为中都路大兴县，明清时属京师顺天府，仍归大兴县管辖。1925年设区，称北京市东郊区，1928年改为北平市东郊区，1958年经国务院批准改为朝阳区至今。

估价对象位于朝阳区崔各庄乡，区域内治安状况良好。

综上所述，估价对象周边综合环境状况较优。

6、居住社区成熟度

周边为待开发土地，规划用途为住宅，居住社区成熟度一般。

7、商业繁华度

估价对象周边有零星小型商业，商业繁华程度一般。

8、办公集聚程度

估价对象周边办公项目较少，办公集聚程度一般。

9、规划限制

估价对象拟出让地块土地用途为二类居住用地(R2)、住宅混合公建用地(F1)，与区域土地利用方向一致，无特殊规划限制条件。

(三) 个别因素

个别因素是指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、规划及土地利用限制和宗地临街条件等。

1、位置

估价对象位于朝阳区崔各庄乡，30-L01-01地块东至规划东营南路，南至规划南皋中路，西至规划摩奇饮料厂东路，北至规划南皋北路；30-L04地块东至规划南皋东一路，南至规划南皋路，西至规

划东营南路，北至规划南皋中街；30-L06 地块东至北京公交交通控股（集团）有限公司所属用地西边界，南至规划黑桥村北路，西至规划影视城西路（东营南路），北至规划南皋路。

估价对象位于五环与六环之间，与区域中心的接近程度一般。

2、面积

根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002 号）及委托估价方介绍的情况，项目用地规模为 98777.291 平方米，建筑规模为 258679 平方米。其中：30-L01-01 地块二类居住用地（R2）地的用地规模为 31186.936 平方米，建筑规模为 102967 平方米；30-L04 地块二类居住用地（R2）地的用地规模为 34118.693 平方米，建筑规模为 85297 平方米；30-L06 地块住宅混合公建用地（F1）的用地规模为 23471.662 平方米，建筑规模为 70415 平方米（含建筑面积 300 平方米的规划邮政所）。根据项目所在地土地储备机构北京市土地整理储备中心朝阳分中心介绍，本项目在 30-L01-01 地块、30-L04 地块 R2 二类居住用地中各按规划居住建筑面积的 10% 配建人才公租房（经测算，人才公租房面积为 18826.40 平方米），回购价格 12000 元/平方米，采取划拨方式供地。

3、用途

根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002 号），估价对象拟出让地块 30-L01-01、30-L04 用地性质为二类居住用地（R2），30-L06 地块用地性质为住宅混合公建用地（F1）。

4、宽度、深度

估价对象宗地宽度比较好。

5、宗地形状

估价对象30-L01-01地块、30-L04地块呈L形，30-L06地块呈梯形，形状较不规则，对土地利用略有影响，可利用程度一般。

6、临街状况

30-L01-01地块、30-L04地块规划四面临路，30-L06地块三面临路，临路状况较好。

7、地形、地质、地势

估价对象所处平原地区，地形平坦，地质条件良好，地基承载力满足建设要求。

8、宗地容积率

根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳区分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01、30-L04、30-L06地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002号），30-L01-01、30-L04地块规划容积率2.5，30-L06地块规划容积率3.0。

9、宗地基础设施条件

根据《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01、30-L04、30-L06地块R2二类居住用地、F1住宅混合公建用地市政条件的说明》，估价对象土地补偿费对应的市政条件为“五通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（仅管沟）、通燃气和场地自然平整）。

根据土地估价师实地查勘，估价对象所在区域土地开发程度为“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通燃气）。具体情况如下：

通路：区域内有城市主路；

通上水：由市政供水设施供应，能保证基本供水需求；

通下水：通市政污水管线；

通电：通市政电力，能保证基本用电需求；

通讯：无通讯；

通燃气：通市政供给天然气；

通热：无通热。

10、宗地利用状况

(1) 土地规划利用状况

估价对象为北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目，根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002 号）及委托估价方介绍的情况，项目用地规模合计 98777.291 平方米，建筑规模合计 258679 平方米。其中：30-L01-01 地块二类居住用地（R2）地的用地规模为 41186.936 平方米，建筑规模为 102967 平方米，容积率为 2.5；30-L04 地块二类居住用地（R2）地的用地规模为 34118.693 平方米，建筑规模为 85297 平方米，容积率为 2.5；30-L06 地块住宅混合公建用地（F1）的用地规模为 23471.662 平方米，建筑规模为 70415 平方米（含建筑面积 300 平方米的规划邮政所），容积率为 3.0。根据项目所在地土地储备机构北京市土地整理储备中心朝阳分中心介绍，本项目在 30-L01-01 地块、30-L04 地块 R2 二类居住用地中各按规划居住建筑面积的 10%配建人才公租房（经测算，人才公租房面积为 18826.40 平方米），回购价格 12000 元/平方米，采取划转方式供地。项目 30-L01-01、30-L04 地块绿地率均为 30%，30-L06 地块绿地率为 35%，项目建筑密度为 30%。

具体技术指标详见下表：

规划地块编号	用地性质	用地规模 (m ²)	建筑高度 (米)	容积率	地上建筑 面积(m ²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	备注
30-L01-01 地块	二类居住 用地 (R2)	41186.936	结合设计 方案确定	2.5	102967	30	30	含配建规 划居住建 筑面积 10%的人 才公租房
30-L04 地块	二类居住 用地 (R2)	34118.693		2.5	85297	30	30	
30-L06 地块	住宅混合 公建用地 (M1)	23471.662		3.0	70415	30	35	含建筑面 积 300 平 方米的规 划幼儿园
合计	-	98777.291	-	-	258679	-	-	-

(2) 现状土地利用状况

估价对象范围已完成拆迁工作，场地平整，于估价期日处于待开发状态。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、国家有关法律、法规、行政规章、地方法律法规和政策

(1)《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2021年1月1日起施行）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2021年1月1日起施行）；

(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三十二号，自2020年1月1日起施行）；

(4)《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正，自2019年11月1日起施行）；

(5)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

(6)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，自1999年1月1日起实施）；

(7)《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》（国务院令第55号，自1990年5月19日起实施）；

(8)《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令第224号，自1997年10月1日起实施）；

(9)《北京市城乡规划条例》（2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过）；

(10)《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源

部令第39号，自2007年11月1日起施行）；

(11)《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号，自2001年4月30日起实施）；

(12)《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起执行）；

(13)《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行规定》（国家税务总局公告2016年第14号）；

(14)《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）；

(15)《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

(16)《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号，自2019年4月1日起执行）；

(17)《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26号）；

(18)2012年《北京市建设工程计价依据——预算定额》。

2、采用的技术标准

(1)中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(2)中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

(3)中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

(4)北京市地方标准《城乡规划用地分类标准》（DB11/996-2013）；

(5)《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）。

3、委托估价方提供的有关资料

(1)《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》；

(2)《北京市朝阳区人民政府关于同意中交沃地（北京）置业有限公司作为崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目开发建设主体的批复》（朝政函〔2016〕15号）；

(3)《北京市人民政府关于朝阳区二〇一六年度城市批次建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2020〕99号）；

(4)《征收土地结案表》（京规自（朝）征结字〔2020〕8号）；

(5)《建设工程规划用地测量成果报告书》（2019）规（朝）测字0026号）；

(6)《北京市朝阳区人民政府关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地开发成本的函》（朝政函字〔2021〕56号）；

(7)《北京市朝阳区人民政府关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块提请地价审核的函》（朝政函字〔2021〕57号）；

(8)《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函〔2021〕0002号）；

(9)《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地市政条件的说明》；

(10)《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地实物补偿内容的说明》；

(11)委托估价方提供的其他资料

4、受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

(1) 区域经济发展状况、社会经济统计资料、城市总体规划资料、城市工程地质资料、北京市土地出让、转让和房地产开发、交易等资料、北京市中心市区基准地价更新成果资料、地价指数资料等；

(2) 估价对象区域位置图、估价对象现状照片；

(3) 现场勘查记录表，包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表；

(4) 估价对象所处区域土地利用现状、商业办公成熟度、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料；

(5) 估价对象自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；

(6) 估价对象所处区域市场交易案例调查表及现状照片。

二、土地估价

1、估价原则

针对委托项目的具体情况，本次土地估价主要遵循以下原则：

(1) 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

此次评估中，土地估价师在运用基准地价系数修正法测算土地价值时考虑估价对象位于朝阳区崔各庄乡，与北京基准地价划分的同级别、同用途的地价水平具有替代关系，在采用基准地价系数修正法时通过比较、修正测算估价对象的价值。在剩余法中测算不动产总价采用比较法确定，体现了替代原则，充分考虑了相同功能下价值有替代关系这一特性。

(2) 最有效利用原则

土地估价应以估价对象最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

本次评估中土地估价师对估价对象所处区片进行了调查分析，朝阳区隶属北京市，地处北京市东部，西与东城区、丰台区、海淀区相毗邻，北连昌平区、顺义区，东与通州区接壤，南与大兴区相邻。估价对象拟出让地块土地用途为二类居住用地（R2）、住宅混合公建用地（F1），位于朝阳区北部，项目功能定位为以居住功能为主兼顾产业发展，为附近居住社区日常生活的主要商业公共空间，预计发展趋势良好，满足最有效利用原则。

(3) 预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

本次估价在剩余法中测算利润等参数时运用了预期收益原则。

(4) 供需原则

供需原则是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

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。本次估价考虑了供求关系对土地价值的影响，体现了供需原则。

(5) 贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以以土地对土地收益的贡献大小来决定。

本次估价在运用剩余法测算土地价值时，从不动产总价中扣减开发成本，以此确定开发价值，体现了不动产总价由土地价格及房屋价格共同构成，遵循了土地估价的贡献原则。

(6) 价值主导原则

土地综合质量优势是对土地价格产生影响的主导因素。

本次土地估价师在估价过程中必须以估价对象的客观价值为导向评估估价对象的价格，通过对比估价对象的效用、性能综合分析，以价值确定价格。

(7) 审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、相关行业发展状况，以及存在的风险。

本次估价在选取参数时，从成本和市场的角度分别对估价对象价格进行验证，并在最终确定估价结果的过程中都进行了科学合理的分析，结合了周边的市场情况，并对于未来可能存在的风险进行了考虑。

(8) 公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

本次评估土地估价师是站在公平、公正、公开的立场进行估价，土地估价师经过对估价对象周边同类已建成物业的市场调查，在充分考虑本市房地产调控和管理政策及市场运行实际状况的条件下，遵循市场原则及估价结果的市场可实现性。

2. 估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通常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。考虑到本次估价的估价目的是评估宗地土地使用权价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

根据《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）规定，出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。因土地市场不发育等原因，无法满足上述要求

的，应有详细的市场调查情况说明。

土地估价师结合估价对象实际情况，本次采用基准地价系数修正法、剩余法两种估价方法对估价对象进行估价。主要基于以下理由：

(1) 采用的估价方法

① 基准地价系数修正法

北京市人民政府于2014年8月26日发布了《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26号），从2014年8月28日起施行新的出让国有土地使用权基准地价。该通知规定，宗地出让、转让价格须参照基准地价，按照规定程序，使用合理的评估方法确定。其中，宗地出让价格须经市国土局（现市规自委）审核后确定。京政发〔2014〕26号附件《北京市基准地价成果》中关于“基准地价成果使用范围”规定：按照相关法律法规，基准地价成果属于政府公示价格，作为确定国有建设用地使用权出让政府收益审定、国有建设用地租赁租金审定、企业改制土地资产价格处置等依据之一。根据北京市基准地价文件规定，国有建设用地使用权出让地价评估，应采用基准地价系数修正法作为其中一种估价方法。

相对估价期日，现行基准地价已超过七年，且至今尚未进行更新，时效性较差。北京市自2011年起就在全市范围内开展地价动态监测工作，每季度对监测点进行地价跟踪评定，每季度对外公布各用途地价增长率，地价监测工作体系成熟，成果可靠性高。通过采用北京市地价动态监测数据对基准地价的区片价格进行期日修正，可以缩小基准地价基准期日与估价期日之间的差异，在一定程度上弥补了时效性较差问题。

本报告为出让地价评估，且估价对象位于朝阳区，在北京市基准地价覆盖范围内，有相应的基准地价修正体系，具备应用基准地

价系数修正法评估的条件

综上所述，根据本次估价目的，结合基准地价系数修正法应用的必要性和可行性，本次估价选用了基准地价系数修正法。

②剩余法

估价对象位于朝阳区崔各庄乡，为待开发用地，是具有投资开发或再开发潜力的房地产，从待开发项目角度考虑，可选用剩余法评估土地价格。

鉴于估价对象所在区域居住、商业、办公房地产市场较为活跃，住宅用途可以采用比较法确定不动产开发完成后价值，确定不动产开发完成后价值，开发建设成本可以准确测算，故本次估价采用剩余法评估居住、商业、办公用地价格。

(2)不采用的估价方法

①市场比较法

估价对象拟出让地块为二类居住用地（R2），住宅混合公建用地（F1），土地估价师通过对估价对象所在区域土地交易市场进行调查，自2019年至估价期日，朝阳区共1宗商服用地、成交5宗住宅用地（交易案例全部来自北京市规划和自然资源委员会官网）。具体情况详见下表：

商服用地情况表

序号	交易编号	宗地名称	成交日期	规划用途
1	京土整储挂（朝） [2020]004号	北京市朝阳区望京花家地西里三组团配套综合楼1006-605地块B4商业金融用地	2020/4/2	B4商业金融用地

居住用地情况表

序号	交易编号	宗地名称	成交日期	规划用途
1	京土整储挂（朝） [2019]007号	北京市朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村2902-31地块二类居住用地（R2）	2019/5/28	二类居住用地（R2）
2	京土整储挂（朝） [2018]050号	北京市朝阳区东坝乡草厂店村1108-006地块二类居住用地（R2）	2019/4/17	二类居住用地（R2）

3	京土整储挂（朝） [2020]043号	北京市朝阳区东坝北东南一期土地储备项目1104-611地块二类居住用地（R2）	2020/12/14	二类居住用地（R2）
4	京土整储挂（朝） [2020]015号	北京市朝阳区东坝东阜丰村1104-613地块二类居住用地（R2）、1104-614地块A33基础教育用地	2020/5/15	二类居住用地（R2）、A33基础教育用地
5	京土整储挂（朝） [2020]003号	北京市朝阳区金盏乡小店村3005-12地块二类居住用地（R2）、3005-14地块A33基础教育用地、3005-15地块A22文化活动用地、3005-17地块A8社区综合服务设施用地	2020/4/2	二类居住用地（R2）、A33基础教育用地、A22文化活动用地、A8社区综合服务设施用地

经土地估价师分析比对，商服用途只有1宗成交实例，住宅交易实例2为共有产权房，实例3、4为限价房，实例5含A33基础教育用地、A22文化活动用地等配建，不宜选做可比实例。故：商服用途、住宅用途由于案例数量不够，不具备采用市场比较法的条件，经综合分析判断，本次评估未采用市场比较法

②收益还原法

于估价期日估价对象为待开发空地，无类似土地出租案例。土地估价师通过对估价对象所在区域类似项目居住、商业及办公租售案例进行调查，该区域居住类租售案例较多，商业、办公类租售案例较少。经土地估价师调研、测算、分析，鉴于居住物业租售比较普遍，无法合理反映正常市场条件下的土地价格，且估价对象所在区域商业、办公类租赁案例较少或没有，故不适宜采用收益还原法。

③成本逼近法

成本逼近法一般适用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易案例少的地区。鉴于估价对象所在区域近期土地征收、拆迁案例较少，土地取得费用客观水平不易确定，不宜采用成本逼近法。

(3)估价方法介绍

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26号）文件规定，具体公式为：

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率（楼层）修正系数×因素修正系数

其中，宗地开发程度与基准地价界定不一致的，使用进行开发程度差异修正后的基准地价。公园、水系、中小学、轨道交通站点（1000米范围内）及其他特殊情况周边居住用地，适用进行特殊情况修正后的基准地价。

② 剩余法

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。

以剩余法评估待开发土地价格公式如下：

$$P=A-B-C$$

式中：P——待估宗地价格

A——不动产总价

B——开发项目整体的开发成本

C——客观开发利润

3、估价结果

估价对象 30-L01-01 地块、30-L04 地块位于北京市基准地价居住五级（V-22），估价对象 30-L06 地块位于北京市基准地价居住六级（VI-22）、商业六级（VI-22）、办公六级（VI-22）范围内。

经土地估价师实地查勘和 market 分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合理的土地评估方法，评估得到估价对象在本报告地价定义内涵条件下估价结果如下：

【居住用途】

熟地价楼面单价：35524 元/平方米

熟地价总额：777009.70 万元

大写：人民币柒拾柒亿柒仟零玖万柒仟元整

政府土地出让收益楼面单价：8881 元/平方米

政府土地出让收益总价：194252.43 万元

大写：人民币壹拾玖亿肆仟贰佰伍拾贰万肆仟叁佰元整

【办公用途】

熟地价楼面单价：11089 元/平方米

熟地价总额：23092.29 万元

大写：人民币贰亿叁仟零玖拾贰万贰仟玖佰元整

政府土地出让收益楼面单价：2772 元/平方米

政府土地出让收益总价：5772.55 万元

大写：人民币伍仟柒佰柒拾贰万伍仟伍佰元整

【商业用途】

熟地价楼面单价：12952 元/平方米

政府土地出让收益楼面单价：3238 元/平方米

【地价总计】

熟地价总价：800101.99 万元

大写：人民币捌拾伍零壹佰零壹万玖仟玖佰元整

政府土地出让收益总价：200024.98 万元

大写：人民币贰拾亿零贰拾肆万玖仟捌佰元整

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、
30-L04、30-L06 地块估价结果汇总表

表一：熟地价

	楼面单价 (元/m ²)	建筑规模 (m ²)	总价 (万元)	备注
居住用途熟地价	35524	218728.10	777029.43	
办公用途熟地价	11089	20824.50	23092.29	
商业用途熟地价	12952	—	—	
熟地总价	—	239552.60	800101.99	

表二：政府土地出让收益

	楼面单价 (元/m ²)	建筑规模 (m ²)	总价 (万元)
居住用途政府土地出让收益	8881	218728.10	194252.43
办公用途政府土地出让收益	2772	20824.50	5772.55
商业用途政府土地出让收益	3238	—	—
政府土地出让收益总价	—	239552.60	200024.98

计算该宗地熟地总价及政府土地出让收益总价时，可出让公建部分全部按办公用途进行计算。

出让底价建议：建议本项目出让底价不低于熟地总价 800101.99 万元。

【土地补偿费】

开发补偿费总价：852576.25 万元

大写金额：人民币捌拾伍亿贰仟伍佰柒拾陆万贰仟伍佰元整

注：根据《北京市朝阳区人民政府关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块

土地开发成本的函》(朝政函字〔2021〕56号)记载，本次拟供应的30-L01-01、30-L04、30-L06地块土地开发成本共计852576.25万元。其中30-L01-01地块分摊成本360384.5万元，30-L04地块分摊成本298539.5万元，30-L06地块分摊成本193652.25万元。

【回迁、回购情况】

根据项目开发主体出具的《关于朝阳区崔各庄乡集桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01、30-L04、30-L06地块R2二类居住用地、F1住宅混合公建用地实物补偿内容的说明》，本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。

根据项目所在地土地储备机构北京市土地整理储备中心朝阳分中心介绍，本项目在30-L01-01地块、30-L04地块R2二类居住用地中各按规划居住建筑面积的10%配建人才公租房(经测算，人才公租房面积为18826.40平方米)，回购价格12000元/平方米，采取划拨方式供地。

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. 前提条件

(1) 估价中有关估价对象规划利用条件等材料合法有效，程序符合国家、地方的有关法律、法规。

土地估价师对所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了必要的核查验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价以其合法、真实、准确和完整为前提。

(2) 市场的客观性

估价期日土地市场为公正、公开、公平的均衡市场。土地区位条件和房地产市场交易资料等评估相关资料由土地估价师实地调查

而得。

(3) 地价内涵

本次评估地价定义为：在公开市场条件下，拟出让地块于估价期日 2021 年 3 月 17 日，各规划利用条件下，30-L01-01 地块、30-L04 地块容积率为 2.5，30-L06 地块容积率为 3.0，土地开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通上水、通下水、通电、通燃气及宗地内场地平整），土地用途为居住、商业、办公，土地使用年期为居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年，除以建安成本价代建 300 平方米邮政所外，存在按 30-L01-01 地块、30-L04 地块 R2 二类居住用地中各按规划居住建筑面积的 10%配建人才公租房、回购价格 12000 元/平方米、采取划拨方式供地，且无他项权利限制条件下完整的国有建设用地使用权熟地地价及政府土地出让收益正常市场价格。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26 号），国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。

(4) 土地的持续利用

①有关估价对象正常、必要的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

②假设估价对象在设定的土地利用条件下得到最有效利用，在设定的土地使用年期内可持续使用，并产生相应土地收益。

2. 假设条件

(1) 土地用途设定

根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002 号），估价对象拟出让地块 30-L01-01、

30-L04 用地性质为二类居住用地 (R2)，30-L06 地块用地性质为住宅混合公建用地 (R1X)。

(2) 土地使用年期设定

根据《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》(国务院令第55号)，结合估价目的，本次评估设定估价对象出让年期为居住70年、商业40年、办公50年。

(3) 容积率设定

根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(朝)供审函[2021]0002号)，30-L01-01、30-L04 地块容积率为2.5，30-L06 地块容积率为3.0。故本次评估设定估价对象30-L01-01 地块、30-L04 地块容积率为2.5，30-L06 地块容积率为3.0。

(4) 估价期日设定

依据《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》，本次评估的估价期日为2021年3月17日。

(三) 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

本次估价主要依据全国人大、自然资源部、住建部颁布的有关法律、法规、规章及北京市人民政府和北京市规划和自然资源管理委员会等有关部门颁布的有关法规条例等文件，以及《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》、《土地利用现状分类》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等估价标准作为本次估价活动的主要法律法规文件依据，本次估价依照上述法律、法规的有关规定发生法律效力。

2. 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本估价报告及结果仅用作本次估价目的下使用，当用于其他目的时，本报告及估价结果无效。

(2) 本次评估估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告（评估工作底稿）”两部分，“土地估价报告”供估价机构提交给委托估价方使用，“土地估价报告”与“土地估价技术报告（评估工作底稿）”供估价机构提交土地管理部门进行审查用。

(3) 本报告仅作为出让地价评估目的。出让地价评估为政府行为，本报告估价结果有待规划和自然资源管理部门审定，最终结果以审定结果为准。

3. 估价报告有效期

本估价报告的有效期限为自报告提交之日起一年，即 2021 年 3 月 23 日至 2022 年 3 月 22 日。

4. 估价报告和估价结果的使用权和解释权

估价报告和估价结果的使用权属于委托估价方，北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司对估价结果进行解释。

5. 违规使用土地报告和估价结果的法律责任

(1) 任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式肢解本报告，本报告必须完整使用，对使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

(2) 未经委托双方同意，任何一方不得将估价报告、估价技术报告或相关文字向第三方提供。

(3) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得用于公开的文件或报告中，也不得以任何形式公开发表，本报告对第三者不承担责任。

（三）需要特殊说明的事项

1. 有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

(1)《国有建设用地使用权出让地价评估委托书》、《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002号）等相关资料由委托估价方提供。土地估价师结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核查。因此，委托估价方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

(2)土地区位条件、区域土地交易、土地开发等资料、土地利用现状照片等，由估价人员实地调查及平时收集获取。

(3)区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料、估价中的相关参数资料等由土地估价师通过查阅政府部门相关文件及公开媒体资讯等途径获取。

(4)土地估价师王兴秋、王欢已于2020年12月4日实地踏勘现场，不存在无法实地确认的资料和估价事项。本次评估的估价期日为2021年3月17日，经向项目开发主体核实，估价对象在估价期日的状况与实地查勘日期状况一致。故本次估价以估价对象在估价期日的状况与实地查勘日期状况一致为前提。

2. 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

(1)本报告估价对象的土地价值是指在估价期日正常市场交易情况下的价值，相关参数的选取（如地价增长率）以估价人员调研或相关行业参数为准，条件的设定（如开发程度、用途等）以委托估价方提供的资料或估价人员的实地查勘为准，若国家宏观经济发生重大变化、城市规划调整以及城市基础设施开发可能引起的地价变化，应重新进行土地估价。

(2)估价对象地价定义是估价对象在估价期日2021年3月17日设定土地开发利用方式、土地开发状况、土地使用权类型、土地使

用年限、容积率、土地面积等条件下的土地价格。若估价对象的土地开发利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用权类型、土地使用年限、容积率、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3. 估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理
本报告不存在估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素。

4. 其他需要特殊说明的问题

(1) 根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函[2021]0002号），30-L06 地块含建筑面积 300 平方米的规划邮政所。依据《北京市人民政府关于进一步提升首都邮政普遍服务水平的意见》（京政发〔2011〕4号），邮政局（所）等非营利性邮政设施建设用地，按照国家有关规定采取划拨方式供地，未经批准，不得转让、改变用途。按照本市居住公共服务设施规划设计指标配套建设的邮政局（所），以建安成本价接收。本次估价考虑了以建安成本价代建 300 平方米邮政所对估价结果的影响回购相关内容。

(2) 本次估价 30-L01-01 地块、30-L04 地块二类居住用地中划拨用地楼面地价按出让地价扣减政府土地出让收益确定，其余政府土地出让收益比例为 25%，该价值计入估价对象熟地总价中，未计算政府土地出让收益。

(3) 居住部分熟地楼面单价为按全部出让建筑面积计算的综合楼面单价。

(4) 计算该宗地熟地总价及政府土地出让收益总价时，可出让公建部分全部按办公用途进行计算。

(5) 根据项目开发主体出具的《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村

棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地实物补偿内容的说明》，本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容。

根据项目所在地土地储备机构北京市土地整理储备中心朝阳分中心介绍，本项目在 30-L01-01 地块、30-L04 地块 R2 二类居住用地中各按规划居住建筑面积的 10% 配建人才公租房（经测算，人才公租房面积为 18826.40 平方米），回购价格 12000 元/平方米，采取划拨方式供地，本次估价考虑了上述土地出让条件对土地价格的影响，如出让条件变化，估价结果应作相应调整或需要重新委托评估，特别提醒报告使用人注意：

(6) 本次估价 30-L01-01 地块、30-L04 地块二类居住用地中划拨用地楼面地价按出让地价扣减政府土地出让收益确定，其中政府土地出让收益比例为 25%，该价值计入估价对象熟地总价中，未计算政府土地出让收益；

(7) 为满足北京市出让地价评审工作需要，在土地总价不变的基础上，居住部分熟地楼面单价为按全部出让建筑面积折算的综合楼面单价；

(8) 计算该宗地熟地总价及政府土地出让收益总价时，可出让公建部分全部按办公用途进行计算。

(9) 本次估价报告的计算过程均用 EXCEL 表格完成，与手工计算略有差异，原因为计算中四舍五入引起，不影响估价结果的客观性、准确性与使用。

(10) 如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与估价机构联系更正。

(11) 估价人员限于专业范围，未对地下管网、通道及水文地质状况和有害物质进行详细考察和分析，委托估价方亦未提供相应资料，本次估价假设估价对象为该地区的一般状况，不考虑特殊原因对地价产生的影响。

第四部分 附件

一、国有建设用地使用权出让地价评估委托书；

二、估价对象权属证明材料：

(1)《北京市朝阳区人民政府关于同意中交沃地（北京）置业有限公司作为崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目开发建设主体的批复》（朝政函〔2016〕15号）；

(2)《北京市人民政府关于朝阳区二〇一六年度城市批次建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2020〕99号）；

(3)《征收土地结案表》（京规自（朝）征结字〔2020〕3号）；

(4)《建设工程规划用地测量成果报告书》（2019规（朝）测字0026号）；

(5)《北京市朝阳区人民政府关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地开发成本的函》（朝政函字〔2021〕56号）；

(6)《北京市朝阳区人民政府关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块提请地价审核的函》（朝政函字〔2021〕57号）；

(7)《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（朝）供审函〔2021〕0002号）；

(8)《关于朝阳崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地市政条件的说明》；

(9)《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地实物补偿内容的说明》；

(10)项目情况表。



北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司

地址：北京市朝阳区东三环南路58号富顿中心B座701

电话：(010)58673053

传真：(010)58673050

三、宗地区域位置图；

四、估价对象现场照片及土地估价师现场查勘照片；

五、现场勘查表；

六、估价机构营业执照；

七、土地估价机构备案函；

八、土地估价师证书。

国有建设用地使用权出让地价评估委托书

委托单位	北京市土地整理储备中心
评估项目名称	朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01、30-L04、30-L06地块R2二类居住用地、F1住宅混合公建用地国有建设用地使用权出让价格评估
估价对象	朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L01-01、30-L04、30-L06地块R2二类居住用地、F1住宅混合公建用地
估价目的	根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）及《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018]4号）的有关规定，受北京市土地整理储备中心委托评估该宗地土地使用权价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。
评估期日	2021年3月17日
时间要求	5个工作日
委托单位联系人	金啸
受托土地估价机构	北京盛华联房地产土地评估有限责任公司
备注	1、评估服务费依据《国有建设用地使用权出让价格评估招标文件》、《中标通知书》及相应《合同书》中的约定，单个项目结算金额不超过20万元。 2、提交的报告须是在土地估价报告备案系统中的最终备案版本，未经委托方同意，不得修改或重新备案。你公司在提交最终备案纸质报告同时，并提交报告相同内容的PDF扫描版本。 3、工作成果（包括但不限于土地估价报告、土地估价技术报告、测算结果及相关附件等）仅提供给委托方，未经委托方同意不得向任何第三方提供。 4、该项目在你公司工作成果有效期内未成交需要再次评估的，你公司应免费就该项目再次开展地价评估工作。

北京市土地整理储备中心

2021年3月17日

北京市朝阳区人民政府

朝政批〔2016〕15号

北京市朝阳区人民政府关于 同意中交沃地（北京）置业有限公司 作为崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造 土地开发项目开发建设主体的批复

崔各庄乡政府：

你乡《关于授权确定崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目实施主体的请示》（朝崔政文〔2016〕63号）收悉。现将有关情况批复如下：

黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目位于崔各庄乡南部，包括黑桥村和南皋村2个村，2个村总户籍人口4402人，总用地面积约3663亩，规划为绿地和建设用地。现状存量建筑

物约 174.33 万平方米，其中住宅约 53.97 万平方米，非住宅约 120.36 万平方米，规划批准的净建设用地面积约 26.3 公顷，地上建筑规模约 66.393 万平方米。

根据市发展改革委、市重大办《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）要求，结合项目推进的需要，经区政府研究，同意由中交沃地（北京）置业有限公司作为崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目开发建设主体，具体负责该项目的资金筹措、开发建设（含拆迁（黑桥村、南皋村村域范围内的民宅及非宅）、征地转工转居、市政建设（含道路雨污水管线、各项专业管线等）、独立占地配套用房及设施建设等）、土地上市及相关手续办理工作。在项目实施过程中，你乡要督促中交沃地（北京）置业有限公司，严格按照各项政策法规完善相关手续，充分保障被征地拆迁农民和单位的利益，并严格控制开发建设成本，按期完成项目开发建设。

特此批复。



北京市朝阳区人民政府

2016年10月14日

北京市朝阳区人民政府办公室

2016年10月14日印发

北京市人民政府

京政地字〔2020〕99号

北京市人民政府 关于朝阳区二〇一六年度城市批次 建设用地实施方案的批复

朝阳区政府：

你区政府《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目征收集体土地的函》（朝政函字〔2020〕250号）收悉，我市2016年度城市批次建设用地已经国务院批准，经研究，现就实施方案批复如下：

一、同意征收你区崔各庄乡黑桥村工矿仓储用地0.0179公顷，空闲地0.0084公顷；崔各庄乡南皋村林地0.1509公顷，商服用地2.8172公顷，工矿仓储用地4.8914公顷，住宅用地14.2542公顷，公共管理与公共服务用地5.2394公顷，公路用地2.3546公顷，街巷用地0.7175公顷，空闲地2.1014公顷；崔各庄乡北皋村林地0.0497公顷，农村道路0.0047公顷，商服用地0.1887公顷，工矿仓储用地1.3040公顷，公共管理与公共服务用地4.2613公顷，公路用地0.5533公顷，街巷用地1.0070公顷，空闲地1.8833公顷；使用北京市朝阳区水务局国有建设

用地 0.2410 公顷，未利用地 0.0823 公顷。

以上合计 42.6337 公顷。

二、同意依据《北京城市总体规划（2016年—2035年）》和《朝阳分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》，将上述农用地 0.2053 公顷，未利用地 0.0873 公顷转为建设用地。

三、同意中交沃地（北京）置业有限公司实施朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目使用上述土地 42.6337 公顷，其中建设用地 23.5562 公顷，按照国家及我市有关政策办理供地手续。

另有代征绿化用地 1.7120 公顷、代征道路 17.3655 公顷，由政府统一安排使用。

四、你区政府应依法组织落实相关工作，切实安排好被征地单位群众的生产生活。

具体事宜，请洽有关部门办理。



抄送：财政部驻北京市财政监察专员办事处、国家自然资源督察北京局、市发展改革委、市公安局、市民政局、市财政局、市人力社保局、市规划自然资源委、市住房城乡建设委、市农业农村局、市税务局、市统计局、朝阳区政府（5）



固定资产投资

2018 03001 7912 04079

征收土地结案表

原稿自(朝)星結字 2021.3 号

办证日期: 2020 年 11 月 6 日

[illegible]

注：此表一式两份，送财办一份，留档案一份。如有变动，请及时通知财办。

牙

核对人: 李强

134966287



教师评语

此件作

北京市规划和自然资源委员会

此件仅阅

北京市规划和自然资源委

此件仅限用于政府

此件仅限于政府

建设工程规划用地测量成果报告书

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

测量成果编号：2019规（朝）测字0026号

建设单位：中交沃地（北京）置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村

项目名称/性质：崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目

测量单位：北京市测绘设计研究院专业测绘一分院

地址：北京市海淀区羊坊店路15号

电话：63987310、63986208



北京市规划和自然资源委员会
建设工程规划用地测量条件

发文号： 2019规(朝)测字0026号

建设单位	中文沃地(北京)商业有限公司			图幅号	
委托代理人	魏虹	联系电话	18611111111		
项目基本情况	项目性质(名称)	崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目			
	用地位置	朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村			
	用地规模	建设用地规模	约	263000	平方米
		城市公共用地规模	约	1918019.136	平方米
	相关规划案卷文号	2016规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号			
其他备注事项					
各地块用地性质: 一、建设用地(JS)					
序号	地块(工程)编号	用地分类代码	用地分类名称	备注	
/	/	/	/	/	
二、城市公共用地()					
序号	地块编号	用地分类代码	用地分类名称	备注	
/	/	/	/	/	
测量条件【用地位置、范围、桩点、道路红线等,详见附件】					
依据测量成果2017规(朝)测字0040号,对以下局部进行调整,按照2017规(朝)测字0040号中各建设用地及城市公共用地要求形成新的测量成果。					
1、按更新后的道路红线,对规划摩奇饮料厂东墙及其相邻地块重新进行钉桩。					
2、经与北京市测绘院沟通,规划黑桥村北路与规划影视城西路交叉口西南角按相关规范要求,可不抹角处理,请按不抹角对该道路重新进行钉桩。					
拟定部门	综合审批科		联系电话	58670308	
拟定人	王昱瑜	拟定人签字及日期	王昱瑜 2019.6.10	日期	2019年06月10日
审核人		审核人签字及日期	何军 2019.6.11	日期	2019.6.11
签发人		签发人签字及日期	何军 2019.6.11	日期	2019.6.11
测绘单位	北京市测绘设计研究院		测绘资质证书号	甲测资字11000000000000000000	
测绘单位内部编号	2019京测0153A				
工作联系记录: 335号委托书人王昱瑜联系确定,黑桥北路与影视城西路交叉口西南角为立交红线,本次是计算到建设单位用地边界,实施管理用地,朝信信2019.7.23					
将本项目用地约209m ² 代征绿地广场用地调整为本项目用地 2019.6.11					
测量计算人	张磊	审核人	何军	签发人	何军 2019.6.11
2020.7.31					

告知事项

- 1、本测量条件是《建设工程规划用地测量成果报告书》的必备附件。
- 2、本条件附示意图1份,图文一体方为有效文件。
- 3、与用地相临的道路红线、河道蓝线等规划控制线尚未定线的,建设单位应当委托市规划院定线后,再委托具有城乡用地测量资质的测绘单位进行测量工作。
- 4、测绘单位应当将本条件编号作为《建设工程规划用地测量成果报告书》的编号。
- 5、测绘单位应当对完成的《建设工程规划用地测量成果报告书》各页加盖测绘成果专用章或统一加盖骑缝章。

立案号: 2019分测字0323

打印时间: 2019-06-10 17:29:27

第1页/共2页

6、测绘单位测量发现本条件内容与现状单位用地或历史规划用地发生矛盾的，请及时与拟定部门联系。

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限用于政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限用于政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限用于政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限用于政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会
此件仅限用于政府信息公开

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号：2018规（朝）条整字0001号、2017规（朝）测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（1-1# 地块 建设用地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

[illegible]

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号：2018规（朝）条整字0001号、2017规（朝）测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（2# 地块 建设用地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

[illegible]

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019批(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位:北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号：2018规（朝）条整字0001号、2017规（朝）测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（3# 地块 建设用地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

成 果	桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)	
	27		513411.877	314871.417	
	28	201.980	513434.661	315072.108	
	29	24.408	513451.002	315090.239	
	30	219.140	513665.013	315137.376	
	31	18.794	513679.662	315125.602	
	32	139.824	513679.662	314985.779	
	33	20.616	513674.662	314965.779	
	34	35.000	513674.662	314930.779	
	35	31.110	513655.108	314906.582	
	36	35.000	513620.956	314898.925	
	37	20.616	513602.535	314889.670	
	38	116.568	513488.791	314864.167	
	39	20.616	513468.181	314864.670	
	40	40.000	513429.150	314855.919	
	27	23.207	513411.877	314871.417	
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院			测量单位内部编号	2019拨地0153A
填表	张	校核	何	审核	何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(4#地块建设用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
41		513709.662	314926.000
	206.210		
42		513709.662	315132.210
	23.384		
43		513724.311	315150.436
	186.316		
44		513906.265	315190.513
	20.289		
45		513922.881	315178.869
	43.060		
46		513928.525	315136.181
	弧长21.476		
47		513923.805	315115.697
	弧长21.476		
48		513906.801	315103.339
	60.857		
49		513848.157	315087.076
	弧长30.403		
50		513823.027	315070.807
	弧长30.403		
51		513811.695	315043.097
	110.158		
52		513802.436	314933.329
	22.867		
53		513786.221	314917.205
	61.812		
54		513724.600	314912.356
	20.231		
41		513709.662	314926.000
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号 2019拨地0153A
填表	张	校对	审核 何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(5#地块 建设用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
55	137.838	513487.591	314689.000
56		513426.337	314812.480
57	2.707	513427.947	314814.656
58	40.000	513466.978	314823.407
59	20.616	513485.399	314832.662
60	111.206	513593.911	314856.992
61	20.134	513614.035	314856.380
62	40.000	513653.066	314865.131
63	26.850	513675.004	314849.651
64	26.131	513678.169	314823.712
65	弧长22.039	513682.748	314802.183
66	弧长22.039	513691.032	314781.791
67	弧长22.615	513703.114	314762.710
68	弧长22.615	513718.433	314746.115
69	59.524	513762.593	314706.203
70	17.701	513757.760	314689.174
71	弧长2.720	513755.043	314689.044
72	弧长2.720	513752.423	314689.000
55	264.732	513487.591	314689.000
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号 2019拨地0153A
填表	张	校对	何年

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位:北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号：2018规（朝）条整字第0001号、2017规（朝）测字第0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（6# 地块 建设用地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

成 果	桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)	
	73		513751.959	314783.210	
	74	弧长13.396	513742.873	314793.030	
	75	弧长13.396	513735.677	314804.308	
	76	弧长0.173	513735.598	314804.461	
	77	弧长0.173	513735.519	314804.615	
	78	5.000	513731.078	314802.332	
	79	弧长14.106	513725.768	314815.383	
	80	弧长14.106	513722.837	314829.163	
	81	37.769	513718.263	314866.653	
	82	20.810	513731.394	314882.798	
	83	141.824	513872.781	314893.924	
	84	5.795	513877.320	314890.322	
	85	83.556	513944.189	314840.220	
	86	151.628	513834.748	314735.274	
	87	29.276	513805.475	314734.842	
	73	72.135	513751.959	314783.210	
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院			测量单位内部编号	2019拨地0153A
填表	张	校核	张	审核	何军

成果报告

核发日期: 2020

朝阳分局

核发日期: 2020.7.31

北京市规划和自然资源委员会

此件为

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（1-2# 地块 代征绿地）

[illegible]

填表

校对

审核

何焯

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号：2018规（朝）条整字0001号、2017规（朝）测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（7# 地块 代征绿地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

[illegible]

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位:北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（8# 地块 代征绿地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

[illegible]

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位：中交沃地（北京）置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（10# 地块 代征绿地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

[illegible]

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(11#地块 代征绿地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
110		513827.738	314929.793
111	7.228	513823.641	314934.919
112	106.876	513831.624	315041.416
113	弧长18.242	513838.423	315058.042
114	弧长18.242	513853.501	315067.804
115	60.857	513912.146	315084.066
116	弧长35.794	513940.486	315104.663
117	弧长35.794	513948.353	315138.803
118	57.607	513940.801	315195.913
119	弧长3.425	513940.410	315199.315
120	弧长3.425	513940.136	315202.728
121	0.701	513940.226	315202.033
122	54.536	513947.210	315147.946
123	56.318	513954.423	315092.092
124	34.989	513920.202	315084.800
125	21.249	513899.420	315080.371
126	2.204	513897.380	315079.537
127	42.878	513856.133	315067.823
128	2.461	513853.766	315067.151
129	17.627	513854.397	315049.535
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号 2019拨地0153A
填表	张	校核	何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号：2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号：2018规（朝）条整字0001号、2017规（朝）测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（11# 地块 代征绿地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

成 果	桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)	
	129	1.018	513854.397	315049.535	
	130		513855.397	315049.342	
	131	14.389	513855.546	315034.954	
	132	0.672	513856.218	315034.964	
		54.246			
	133	10.810	513856.820	314980.721	
	134	30.466	513856.908	314969.911	
			513826.438	314969.711	
	135	4.006	513826.633	314965.710	
	136	1.173	513827.806	314965.692	
	137				
	138	35.899	513827.738	314929.793	
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院			测量单位内部编号	2019拨地0153A
填表	王	校核	李	审核	何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号：2019规（朝）测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号：2018规（朝）条整字0001号、2017规（朝）测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(12# 地块 代征绿地)

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

	桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
成	138	35.319	514145.842	314998.843
	139		514169.316	315081.490
	140	15.138	514161.247	315046.504
	141	18.622	514161.596	315065.123
	142	25.748	514184.139	315052.682
	143	0.932	514184.967	315052.235
	144	10.237	514194.937	315049.956
	145	10.091	514204.197	315045.946
果	146	6.374	514209.145	315041.927
	148	76.574	514145.842	314998.843
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘队		测量单位内部编号	2019拨地0153A
填表	校对	审核		

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整宗0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(13# 地块 代征绿地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
147		513857.319	314697.659
148	17.449	513857.062	314715.106
149	221.192	514016.712	314868.200
150	弧长32.117	514040.794	314889.437
151	弧长32.117	514066.561	314908.594
152	198.602	514230.744	315020.338
153	4.072	514233.742	315017.582
154	92.888	514155.826	314967.012
155	0.718	514156.126	314966.360
156	21.294	514143.089	314949.523
157	21.629	514126.458	314935.694
158	8.113	514118.837	314932.912
159	18.951	514101.534	314925.182
160	2.549	514099.613	314923.506
161	12.358	514087.300	314922.453
162	19.772	514072.277	314909.598
163	4.520	514076.784	314909.953
164	126.399	513980.910	314827.583
165	3.581	513980.602	314831.150
166	0.314	513980.364	314830.946
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号 2019拨地0153A
填表	张	校核	何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号：2018规（朝）条整字0061号、2017规（朝）测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（13# 地块 代征绿地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

[illegible]

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019期(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位:北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（9# 地块 同步实施整理用地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

成	桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
	99		513735.018	315419.027
		7.150		
	100		513735.218	315426.174
		62.118		
	101		513797.318	315427.629
		18.656		
	102		513779.099	315423.616
		20.616		
	103		513758.492	315424.197
		24.036		
	99		513735.018	315419.027
	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院			
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院			测量单位内部编号
填表	何华	校核	王松林	审核 何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(15#地块 同步实施整理用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)		纵坐标(X)	
168		513012.020		314823.211	
	0.444	513012.232		314823.600	
169	51.604	513053.294		314854.855	
170	208.608	513219.287		314981.203	
171	35.781	513222.546		315016.835	
172	61.749	513265.458		315061.236	
173	13.704	513277.977		315066.804	
174	38.486	513312.665		315083.474	
175	8.395	513313.671		315091.809	
176	68.981	513371.667		315129.157	
177	38.289	513403.326		315150.692	
178	55.824	513397.029		315095.224	
179	231.735	513370.888		314864.968	
180	30.260	513348.952		314844.123	
181	40.000	513308.997		314842.237	
182	20.616	513289.255		314836.299	
183	277.544	513012.020		314823.211	
168					
测量单位		北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号	
				2019拨地0153A	
填表	王	校对	王	审核	何

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(16#地块 同步实施整理用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
184		513017.607	314436.083
185	112.386	513007.496	314648.013
186	104.501	512994.351	314649.919
187	107.074	512947.353	314750.398
188	14.526	512961.500	314753.694
189	51.308	512995.200	314792.383
190	293.626	513288.499	314806.230
191	20.616	513308.713	314802.179
192	40.000	513348.668	314804.065
193	28.765	513370.275	314785.076
194	113.407	513380.743	314672.154
195	7.500	513388.211	314672.846
196	192.980	513406.024	314480.690
197	39.147	513401.850	314519.614
198	54.438	513347.761	314513.458
199	1.124	513347.952	314512.350
200	45.794	513302.793	314504.752
201	2.599	513302.370	314507.316
202	10.720	513291.792	314505.575
203	8.021	513283.885	314504.230
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号
填表	张	校核	何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位:北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（16# 地块 同步实施整理用地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

[illegible]

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位:北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0961号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（17# 地块 同步实施整理用地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

[illegible]

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0061号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(18#地块 同步实施整理用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
210		514782.265	315236.871
	23.529		
211		514800.717	315251.470
	12.736		
212		514799.247	315264.121
	4.918		
213		514798.740	315269.013
	弧长22.406		
214		514804.395	315290.640
	弧长22.406		
215		514804.841	315312.990
	13.174		
216		514803.552	315326.101
	5.758		
217		514807.623	315330.172
	4.970		
218		514808.654	315325.310
	11.862		
219		514809.815	315313.505
	4.146		
220		514810.059	315309.366
	68.703		
221		514878.377	315316.621
	22.632		
222		514900.893	315318.912
	3.950		
223		514904.823	315319.312
	11.575		
224		514905.261	315330.879
	30.054		
225		514906.398	315360.912
	12.622		
226		514906.875	315373.525
	21.854		
227		514907.701	315395.363
	34.111		
228		514911.795	315394.275
	30.062		
229		514971.854	315393.874
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号 2019拨地0153A
填表	张	校对	何

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(18#地块 同步实施整理用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
229		514971.854	315393.874
230	4.639	514976.467	315395.384
231	40.312	515016.553	315389.121
232	116.687	515132.586	315376.784
233	354.554	515485.321	315340.919
234	69.939	515554.906	315333.894
235	97.710	515651.937	315322.399
236	102.290	515750.160	315293.844
237	63.014	515807.145	315266.947
238	78.164	515873.607	315225.808
239	59.077	515921.132	315190.716
240	127.296	516007.144	315096.875
241	170.581	516071.634	315007.046
242	63.354	516109.646	314955.363
243	107.285	516173.682	314870.285
244	99.914	516231.132	314788.540
245	133.630	516135.468	314695.238
246	13.037	516138.956	314707.800
247	131.817	516059.471	314805.504
248	71.676	515999.248	314855.640
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号
填表	张	校对	何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(18#地块 同步实施整理用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

	桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
成	248		515999.248	314855.640
	249	23.993	515982.115	314872.436
	250	17.553	515968.795	314883.868
	251	15.330	515956.930	314893.575
	252	76.852	515897.491	314942.291
	253	3.766	515894.716	314944.837
	254	31.801	515868.165	314962.786
	255	29.658	515844.508	314980.270
	256	32.887	515817.542	314999.095
	257	32.573	515790.431	315017.149
	258	29.173	515765.819	315032.810
	259	27.450	515742.384	315047.104
	260	21.776	515723.608	315058.135
	261	17.522	515708.841	315067.567
	262	15.459	515695.572	315075.499
	263	41.236	515659.039	315094.624
	264	17.243	515643.423	315101.936
	265	16.551	515628.936	315109.922
	266	29.747	515603.549	315123.675
	267	58.449	515547.249	315142.601
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院			测量单位内部编号 2019拨地0153A
填表	张	校对	张	审核 何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(18#地块 同步实施整理用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
267	25.324	515547.249	315142.601
268		515524.224	315153.743
269	22.038	515503.956	315161.797
270	52.665	515454.314	315179.383
271	22.278	515433.205	315186.504
272	50.772	515384.786	315201.782
273	32.068	515358.897	315210.396
274	11.355	515342.823	315212.905
275	22.693	515320.839	315218.532
276	33.614	515287.920	315225.332
277	42.857	515245.965	315234.080
278	52.990	515193.765	315243.197
279	44.195	515149.801	315247.711
280	29.499	515120.440	315250.560
281	30.470	515090.060	315252.905
282	37.421	515052.755	315255.858
283	24.873	515027.908	315256.982
284	32.070	514995.846	315257.679
285	55.212	514940.635	315257.336
286	52.631	514888.059	315254.933
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号: 2019拨地0153A
填表	张	校对	何

此件仅

核发日期: 2020.7.31

北京市规划和自然资源委员会

此件仅阅

1

政府信息公开

政府信、

果

测绘设计研究院专业测绘一分院			测量单位内部编号		
	校对		审核		审
第 25 页			共 44 页		

ॐ

214

何 羅

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(19#地块同步实施整理用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
292	488.418	514764.988	313764.417
293		514718.982	314250.664
294	30.803	514716.081	314281.330
295	82.001	514708.357	314362.966
296	265.669	514443.609	314340.858
297	7.817	514441.172	314348.285
298	288.615	514328.410	314376.449
299	330.460	514728.410	314706.909
300	21.679	514728.410	314728.588
301	114.604	514646.345	314808.585
302	42.422	514615.968	314838.196
303	182.973	514484.946	314965.912
304	145.754	514339.780	314952.845
305	125.920	514214.367	314941.552
306	14.061	514224.100	314951.700
307	4.999	514223.042	314956.586
308	7.568	514230.440	314958.182
309	1.133	514229.963	314959.210
310	4.944	514234.041	314962.006
311	12.252	514244.490	314968.403
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号: 2019拨地0153A
填表	张	校对	审核 何

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(19#地块 同步实施整理用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
311		514244.490	314968.403
	32.466		
312		514274.800	314980.035
	10.902		
313		514276.700	314969.300
	6.866		
314		514283.400	314970.800
	23.659		
315		514304.206	314982.063
	26.120		
316		514327.177	314994.497
	16.498		
317		514341.940	315001.863
	18.291		
318		514357.924	315010.756
	21.626		
319		514376.798	315021.314
	19.649		
320		514394.951	315028.834
	53.948		
321		514444.734	315049.619
	45.327		
322		514486.643	315066.888
	26.939		
323		514511.882	315076.304
	5.848		
324		514517.457	315078.072
	27.131		
325		514543.233	315086.539
	5.113		
326		514548.118	315088.047
	21.095		
327		514568.717	315092.594
	52.503		
328		514618.565	315109.079
	27.478		
329		514635.183	315115.899
	37.860		
330		514682.043	315124.543
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号
填表	张	校核	审核
	何	何	何

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整宗0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(19#地块 同步实施整理用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
330	90.104	514682.042	315124.543
331		514770.669	315140.800
332	51.240	514821.291	315148.731
333	13.500	514822.825	315135.318
334	23.047	514845.744	315137.746
335	22.186	514867.842	315139.719
336	21.459	514889.244	315141.288
337	24.031	514913.236	315142.649
338	19.671	514932.891	315143.451
339	14.781	514947.666	315143.868
340	13.365	514961.029	315144.109
341	23.299	514984.328	315144.212
342	25.894	515010.219	315143.875
343	25.561	515035.767	315143.058
344	22.738	515058.478	315141.933
345	35.636	515094.024	315139.415
346	31.329	515125.212	315136.440
347	33.094	515158.074	315132.527
348	39.288	515196.950	315126.857
349	31.595	515228.061	315121.347
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号 2019拨地0153A
填表	张	校对	审核 何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(19#地块 同步实施整理用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
349	154.827	515228.061	315121.347
350	36.772	515166.543	314979.266
351	50.000	515208.287	314964.656
352	50.000	515246.171	314944.789
353	50.000	515292.055	314924.923
354	50.000	515337.938	314905.056
355	50.000	515383.822	314885.190
356	50.000	515429.706	314865.323
357	50.000	515475.590	314845.457
358	50.000	515521.474	314825.590
359	50.000	515567.357	314805.724
360	50.040	515613.241	314785.857
361	50.613	515659.920	314767.826
362	60.571	515708.952	314759.278
363	50.000	515763.630	314729.216
364	50.000	515794.443	314689.839
365	50.000	515825.256	314650.462
366	50.000	515856.069	314611.085
367	16.936	515886.882	314571.708
368		515897.025	314558.144

测量单位: 北京市测绘设计研究院专业测绘一分院 测量单位内部编号: 2019拨地0153A

填表: [签名] 校对: [签名] 审核: 何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(19#地块 同步实施整理用地)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
368	21.794	515897.025	314558.144
369	17.189	515883.676	314540.917
370	41.964	515877.769	314524.775
371	13.518	515869.898	314483.556
372	35.414	515883.353	314484.859
373	15.828	515890.044	314519.635
374	15.847	515895.584	314534.462
375	29.287	515905.757	314546.613
376	54.367	515934.799	314550.390
377	53.488	515961.109	314502.814
378	51.106	515976.958	314451.728
379	50.010	515985.501	314401.341
380	22.675	515989.539	314351.494
381	230.039	515985.654	314329.154
382	457.262	515806.260	314185.155
383	54.684	515398.350	313978.520
384	7.033	515405.061	313924.249
385	36.020	515405.672	313917.243
386	58.613	515373.144	313901.772
387		515348.789	313955.085

测量单位: 北京市测绘设计研究院专业测绘一分院 测量单位内部编号: 2019拨地0153A

填表: [签名] 校对: [签名] 审核: 何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（19# 地块 同步实施整理用地）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

[illegible]

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(14-1#地块 代征道路A)

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
392	197.522	513424.257	314284.012
196	192.980	513406.024	314480.690
195	7.500	513388.211	314672.846
194	113.407	513380.743	314672.154
193	28.765	513370.275	314785.076
192	40.000	513348.668	314804.065
191	20.616	513308.713	314802.179
190	72.063	513288.499	314806.230
393	5.033	513360.482	314809.628
394	44.211	513365.509	314809.865
395	5.702	513409.345	314815.609
396	72.240	513414.909	314816.856
59	20.616	513485.399	314832.662
58	40.000	513466.978	314823.407
57	2.707	513427.947	314814.656
56	27.538	513426.337	314812.480
91	81.776	513409.958	314790.341
90	29.561	513417.507	314708.915
92	48.238	513449.353	314689.000
55		513487.591	314689.000

测量单位 北京市测绘设计研究院专业测绘一分院 测量单位内部编号 2019拨地0153A

填表

校对

审核

何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号：2019规(朝)测字0026号

核发日期：2020.7.31

测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号：2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位：中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(14-1#地块 代征道路G1)

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
55		513487.591	314689.000
	264.732		
72		513752.323	314689.000
	弧长2.720		
71		513755.043	314689.044
	弧长2.720		
70		513757.760	314689.174
	17.701		
69		513762.593	314706.203
	70.627		
397		513814.990	314658.846
	7.828		
398		513807.162	314658.846
	24.066		
399		513783.514	314663.310
	弧长15.793		
400		513768.067	314660.083
	弧长15.793		
401		513752.323	314659.000
	257.198		
208		513495.125	314659.000
	60.523		
207		513434.602	314659.000
	26.947		
206		513416.448	314639.085
	372.412		
205		513450.824	314268.264
	3.091		
402		513447.744	314267.998
	19.415		
403		513428.533	314270.804
	3.126		
404		513425.440	314271.256
	12.811		
392		513424.257	314284.012
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号 2019拨地0153A
填表	张	校对	何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(14-2#地块 代征道路(2)0

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
69		513593.911	314856.992
405	65.024	513657.880	314874.218
406	26.848	513679.298	314855.741
407	31.656	513683.132	314824.318
408	9.354	513684.563	314815.074
409	9.041	513686.666	314806.281
410	9.026	513689.307	314797.650
411	7.175	513692.027	314791.010
412	7.750	513695.481	314784.073
66	5.000	513691.032	314781.791
65	弧长22.039	513682.748	314802.183
64	弧长22.039	513678.169	314823.712
63	26.132	513675.004	314849.631
62	26.850	513653.066	314865.131
61	40.000	513614.035	314856.380
60	20.134	513593.911	314856.992
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号 2019拨地0153A
填表	校核	审核	何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(14-3#地块 代征道路(3))

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
183	20.616	513289.255	314836.299
182		513308.997	314842.237
181	40.000	513348.952	314844.123
180	30.260	513370.888	314864.968
179	231.735	513397.029	315095.224
178	55.824	513403.336	315150.692
413	187.280	513424.453	315336.777
414	150.865	513441.471	315486.679
415	弧长24.427	513445.150	315510.822
416	弧长24.427	513450.659	315534.614
417	17.620	513439.941	315548.599
418	72.792	513512.708	315550.496
419	24.690	513492.760	315535.948
420	弧长27.548	513485.664	315509.342
421	弧长27.548	513481.216	315482.167
422	113.163	513468.450	315369.726
423	17.443	513481.407	315358.048
424	134.108	513610.876	315386.894
425	20.616	513630.832	315396.079
426	30.000	513660.130	315402.532
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号
填表	张	校核	何
		审核	何

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中文沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(14-3#地块 代征道路(3))

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
426		513660.130	315402.532
427	31.178	513679.862	315426.834
428	9.885	513679.662	315436.719
429	弧长58.694	513689.694	315494.254
430	弧长58.694	513718.606	315544.998
431	11.820	513713.663	315555.735
432	50.385	513764.030	315557.048
433	30.421	513793.552	315564.390
434	29.171	513767.669	315550.935
435	12.972	513757.874	315542.431
436	弧长59.905	513722.284	315494.812
437	弧长59.905	513709.662	315436.719
438	3.277	513709.662	315433.442
439	25.058	513729.194	315417.744
440	5.964	513735.018	315419.027
99	24.036	513758.492	315424.197
103	20.616	513779.099	315423.616
102	18.656	513797.318	315427.629
101	86.226	513881.526	315446.176
440	弧长49.590	513930.593	315452.994
441			
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号 2019拨地0153A
填表	32	校对	审核 何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(14-3#地块 代征道路(3))

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
441	弧长49.590	513930.593	315452.994
442		513980.128	315452.036
443	328.019	514306.566	315419.921
444	446.768	514751.188	315376.181
445	19.035	514764.648	315389.640
446	20.237	514762.668	315409.780
447	11.192	514775.811	315408.740
448	19.389	514793.104	315406.813
449	20.264	514795.087	315386.646
450	1.015	514795.805	315385.928
217	56.995	514807.623	315330.172
216	5.758	514803.552	315326.101
215	13.174	514804.841	315312.990
214	弧长22.406	514804.395	315290.640
213	弧长22.406	514798.740	315269.013
451	弧长43.010	514774.659	315233.819
452	弧长43.010	514737.608	315212.705
453	372.558	514380.779	315105.597
454	弧长45.897	514337.998	315089.097
455	弧长45.897	514298.231	315066.270
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号
填表	22	校核	审核
			何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(14-3#地块 代征道路(3))

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
455		514298.231	315066.270
152	81.635	514230.744	315020.338
151	198.602	514066.561	314908.594
150	弧长32.117	514040.794	314889.437
149	弧长32.117	514016.712	314868.200
148	221.192	513857.062	314715.106
147	17.449	513857.319	314697.659
456	7.182	513852.688	314692.170
87	63.640	513805.475	314734.842
86	29.276	513834.748	314735.274
85	151.628	513944.189	314840.220
93	45.247	513976.847	314871.537
98	26.465	513995.948	314889.853
97	弧长3.706	513998.635	314892.407
96	弧长3.706	514001.344	314894.936
95	9.579	513997.582	314903.745
94	23.159	513974.495	314901.928
83	102.028	513872.281	314893.924
82	141.824	513791.394	314882.798
54	30.329	513724.600	314912.356
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号 2019拨地0153A
填表	张	校对	何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(14-3# 地块 代征道路(31))

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
54		513724.600	314912.355
457	2.755	513721.853	314912.140
458	15.405	513705.501	314910.865
459	16.027	513690.646	314908.516
460	13.631	513677.209	314906.228
461	13.893	513663.614	314903.365
37	62.596	513602.535	314889.670
36	20.616	513620.956	314898.925
35	35.000	513655.108	314906.582
34	31.110	513674.662	314930.779
33	35.000	513674.662	314965.779
32	20.616	513679.662	314985.779
31	139.824	513679.662	315125.602
30	18.794	513665.013	315137.376
29	219.140	513451.002	315090.239
28	24.408	513434.661	315072.108
27	201.980	513411.877	314871.417
40	23.207	513429.150	314855.919
39	40.000	513468.181	314864.670
38	20.616	513488.791	314864.167

测量单位 北京市测绘设计研究院专业测绘一分院 测量单位内部编号 2019拨地0153A

填表

校对

审核

何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号：2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位:北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号：2018规（朝）条整字0001号、2017规（朝）测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置：朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村（14-3# 地块 代征道路3）

该用地范围已经测量，测算坐标如下：

[illegible]

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(14-3#地块 代征道路(3))

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
110	7.228	513827.738	314929.1792
111		513822.641	314934.919
112	106.876	513831.624	315041.416
113	弧长18.242	513838.423	315058.042
114	弧长18.242	513853.501	315067.804
115	60.857	513912.146	315084.066
116	弧长35.794	513940.486	315104.663
117	弧长35.794	513948.353	315138.803
118	57.607	513940.801	315195.913
119	弧长3.425	513940.410	315199.315
120	弧长3.425	513940.136	315202.728
462	弧长6.852	513939.939	315209.576
463	弧长6.852	513940.212	315216.421
104	53.402	513944.163	315269.677
105	46.671	513947.616	315316.220
106	弧长10.965	513947.882	315327.178
107	弧长10.965	513947.055	315338.107
465	弧长1.707	513946.829	315339.799
466	弧长1.707	513946.576	315341.488
467	67.644	513936.043	315408.306
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号
填表	202	校对	2020
		审核	何军

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号: 2019规(朝)测字0026号

核发日期: 2020.7.31

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

规划文号: 2018规(朝)条整字0001号、2017规(朝)测字0040号

建设单位: 中交沃地(北京)置业有限公司

用地位置: 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村(14-3# 地块 代征道路(3))

该用地范围已经测量, 测算坐标如下:

桩号	距离(m)	横坐标(Y)	纵坐标(X)
467	19.812	513936.043	315408.306
468	弧长14.265	513948.899	315423.549
469	弧长14.265	513962.959	315423.221
470	300.515	513977.185	315422.180
471	23.043	514276.256	315392.758
472	248.770	514292.425	315376.341
473	25.914	514313.080	315128.426
474	112.166	514301.871	315105.038
146	76.574	514209.145	315041.927
138	92.192	514145.842	314998.843
475	28.995	514069.627	314946.971
476	206.576	514042.273	314937.354
477	12.191	513836.334	314921.449
110		513827.738	314929.793
测量单位	北京市测绘设计研究院专业测绘一分院		测量单位内部编号 2019拨地0153A
填表	张	校对	审核 何军

此件仅

核发日期: 2020.7.31

北京市规划和自然资源委员会

此件仅



该用地范围已经测量，测算坐标如下：

[illegible]

北京市朝阳区人民政府

朝政函字〔2021〕56号

北京市朝阳区人民政府关于 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造 土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地开发成本的函

市规划自然资源委：

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目成本已经我区审核通过，现将有关情况函告如下。

一、基本情况

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目位于朝阳区崔各庄地区，四至为：东至规划黑桥村北路，南至将台乡及东坝乡，西至草场地村及北皋村，北至北皋村南路。总用地面积约 46.10 公顷，建设用地面积约 24.14 公顷，建筑规模约 60.63 万平方米，另有代拆用地 170.84 公顷。该项目开发主体为中交沃地（北京）置业有限公司。

本次拟供应的 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地面积 9.88 公顷，其中建设用地面积 9.88 公顷，规划建筑规模 25.88

万平方米。

按照项目已取得的《关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》，30-L01-01 地块用地性质为 R2 二类居住用地，建设用地面积约 4.12 公顷，建筑规模约 10.30 万平方米。30-L04 地块用地性质为 R2 二类居住用地，建设用地面积约 3.41 公顷，建筑规模约 8.53 万平方米。30-L06 地块用地性质为 F1 住宅混合公建用地，建设用地面积约 2.35 公顷，建筑规模约 7.05 万平方米。

本次拟供应地块成本中包含的市政建设内容为“五通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（仅管沟）、通燃气），项目周边已达到“临时三通一平”。

最终将向竞得单位提供“五通一平”市政条件〔通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电、通燃气〕和场地自然平整，相应管线随周边道路铺设。拟入市地块范围内共涉及 8 条道路，分别为摩奇饮料厂东路（主干路）、东营南路（次干路）、南皋北路（城市支路）、南皋中街（城市支路）、南皋路（东营南路-黑桥村北路）（城市支路）、黑桥村北路（城市支路）、南皋中一路（城市支路）、南皋东路（城市支路）。其中，摩奇饮料厂东路由北京市公联公路联络线有限责任公司负责实施，东营南路由北京宝嘉恒基础设施投资有限公司负责实施，南皋北路、

南皋中街、南皋路（东营南路-黑桥村北路）、黑桥村北路、南皋中一路和南皋东路由中交沃地（北京）置业有限公司负责实施。

二、土地开发成本审核情况

该项目的土地开发成本已由审计机构进行了审计，并经我区政府审核通过。

1. 该项目总的土地开发成本 1471763.204641 万元，费用构成情况如下表：

序号	科目	开发补偿费（万元）	实际发生投资（万元）	预计发生投资（万元）
1	前期费用	4584.922333	1380.971465	3203.950868
2	征地补偿及相关税费	177894.714896	173491.480193	4403.234703
3	拆迁补偿及相关费用	100336.935771	585854.361797	417502.573974
4	市政基础设施建设费用	16515.460500	0.000000	16515.460500
5	其他费用	3749.458680	1280.592238	2468.866442
1-5 项小计		1206101.492181	762007.405693	444094.086488
6	财务费用	111724.475784	58800.899395	52923.576389
7	利润或管理费	144732.179062	91440.888683	53291.290379
8	审计费	603.050747	230.976273	372.074874
9	委托入市交易服务费	0.000000	0.000000	0.000000
10	两税两费	8602.006869	0.000000	8602.006869
总计		1471763.204641	912480.170044	559283.034597

2. 为尽快回笼土地开发成本，实现项目滚动开发，采取先供先摊方式分摊项目成本，结合土地市场可接受程度，本次拟供应的 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块住宅部分楼面成本单价 35000 元/平方米，公建部分楼面成本单价 10000 元/平方米。经测算，

30-L01-01、30-L04、30-L06 地块土地开发成本共计 852576.25 万元。其中，30-L01-01 地块分摊成本 360384.5 万元，30-L04 地块分摊成本 298539.5 万元，30-L06 地块分摊成本 193652.25 万元。

三、实物补偿情况

本次提请审核地块不涉及实物补偿或回迁安置房回购问题。

四、供地相关事宜

（一）经研究，我区建议朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块按照招拍挂方式供应土地。

（二）本次提请审核地块拟于 2021 年第一季度供应。

（三）我区将对该地块土地供应后相关工作进行监管。

特此致函。



北京市朝阳区人民政府

2021 年 3 月 13 日

（联系人：徐家琛；联系电话：13910656069）

北京市朝阳区人民政府

朝政函字〔2021〕57号

北京市朝阳区人民政府关于 朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造 土地开发项目 30-L01-01、30-L04、 30-L06 地块提请地价审核的函

市规划自然资源委：

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块已基本完成一级开发工作，取得了“多规合一”协同平台审核意见，具备入市条件，现将有关情况函告如下。

一、项目总体情况

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目位于朝阳区崔各庄地区，地处五环路至六环路之间，总用地面积约 46.10 公顷，建设用地面积约 24.14 公顷，建筑规模约 60.63 万平方米，另有代拆用地 170.84 公顷。该项目开发主体为中交沃地（北京）置业有限公司。

该项目占用农用地 0.2053 公顷，建设用地 45.8058 公顷，未利用地 0.0873 公顷。项目内共涉及宅基地拆迁 857 户，已拆迁 857 户，完成比例 100%；涉及集体非宅拆迁 158 家，已拆迁 132 家，完成比例 84%；涉及国有企业拆迁 8 家，已拆迁 2 家，完成比例 25%。

二、项目供地情况

截至目前，该项目尚未进行供地。

三、拟入市地块情况

（一）基本情况

30-L01-01 地块建设用地面积约 4.12 公顷，建筑规模约 10.30 万平方米，容积率 2.5，规划用途为 R2 二类居住用地，建筑控制高度结合设计方案确定。

30-L04 地块建设用地面积约 3.41 公顷，建筑规模约 8.53 万平方米，容积率 2.5，规划用途为 R2 二类居住用地。建筑控制高度结合设计方案确定。

30-L06 地块建设用地面积约 2.35 公顷，规划用途为 F1 住宅混合公建用地，建筑规模约 7.05 万平方米，建筑控制高度结合设计方案确定。

（二）土地开发补偿费情况

该项目已经 2021 年 3 月 4 日区政府成本审核会、3 月 12 日第 4 次区长办公会审议，30-L01-01 地块土地一级开发成本为

360384.5 万元;30-L04 地块土地一级开发成本为 298539.5 万元;
30-L06 地块土地一级开发成本为 193652.25 万元。

实物补偿内容:该项目不存在回迁,回购等实物补偿内容。

(三) 周边市政建设情况

该宗地成本中包含的市政建设内容为“五通一平”(通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电(仅管沟)、通燃气),项目周边已达到“临时三通一平”。

最终将向竞得单位提供“六通一平”市政条件[通路、通上水(自来水、中水)、通下水(雨水、污水)、通电、通讯、通燃气]和场地自然平整,相应管线随周边道路铺设。拟入市地块范围内共涉及道路八条,分别为摩奇饮料厂东路(主干路),东营南路(次干路),南皋北路(城市支路)、南皋中街(城市支路)、南皋路(东营南路-黑桥村北路)(城市支路)、黑桥村北路(城市支路)、南皋中一路(城市支路)、南皋东路(城市支路),其中:摩奇饮料厂东路由北京市公联公路联络线有限责任公司负责实施移交;东营南路由朝阳区属企业北京宝嘉恒基础设施投资有限公司负责实施移交;南皋北路、南皋中街、南皋路(东营南路-黑桥村北路)、黑桥村北路、南皋中一路和南皋东路,由中交沃地(北京)置业有限公司负责实施移交。

(四) 居住地块情况

30-L01-01 地块居住用途建筑规模约 10.30 万平方米,全部

建设商品住房。

30-L04 地块居住用途建筑规模约 8.53 万平方米，全部建设商品住房。

30-L06 地块居住用途建筑规模约 4.93 万平方米，全部建设商品住房。

（五）公共配套情况

30-L06 地块公建用地内需配建建筑规模为 300 平方米不独立占地邮政所一处，不出让，将由竞得人建设后以成本价移交邮政主管部门。

（六）公建地块产业定位

崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目功能定位为商业娱乐、商务办公服务为主体的城市综合功能发展区，拟入市地块中公建用地建筑规模约 2.11 万平方米，周边尚未建设商业体，通过拟入市地块的供应，将针对项目周边的居民打造的社区邻里型街区级商业综合体，不仅可以提供就业岗位，满足周边居民日常生活需要，建立良好的职住关系，同时为城乡统筹发展及南皋组团项目后续发展创造条件。

（七）入市方案

就本次拟入市地块我区建议如下：

1. 本次拟入市 30-L06 地块公建地上建筑规模全部自持，自持年限 20 年。

2. 建议上述地块采用挂牌方式入市交易。

四、供地相关事宜

本次提请地价审核地块拟于 2021 年 4 月份供应。



(联系人：徐家琛；联系电话：13910656069)

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

京规自（朝）供审函[2021]0002号

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局 关于北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村 棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意 见的函

北京市土地整理储备中心朝阳分中心：

按照北京市规划和自然资源委员会《关于进一步规范出具供地项目“多规合一”协同平台审核意见的通知》（京规自发〔2020〕326号）相关要求及政府土地供应计划，根据有关法律法规规章的规定和城乡规划要求，经“多规合一”平台推送相关部门进行研究，现将有关意见函告如下：

土地供应用地及建设规划要求

1、土地储备供应用地位置、范围：项目位于朝阳区崔各庄乡。其中，30-L01-01地块四至为：东至规划东营南路，南至规划南皋中街，西至规划摩奇饮料厂东路，北至规划南皋北路；30-L04地块四至为：东至规划南皋中一路，南至规

划南皋路，西至规划东营南路，北至规划南皋中街；30-L06地块四至为：东至北京公共交通控股（集团）有限公司所属用地西边界，南至规划黑桥村北路，西至规划影视城西路（东营南路），北至规划南皋路。详见附图及钉桩成果（2019规（朝）测字 0026号）。

2. 土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿化、控制高度等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	建筑高度（米）	地上建筑规模（平方米）	绿地率（%）	容积率	建筑密度（%）	备注
1	30-L01-01	二类居住用地（R2）	41186.936	结合设计方案确定	102965	30	3.5	30	
2	30-L04	二类居住用地（R2）	34118.693	结合设计方案确定	85297	30	2.5	30	
3	30-L06	住宅混合公建用地（F1）	23471.662	结合设计方案确定	70415	35	3.0	30	含建筑面积300平方米的规划邮政所。
	总计		98777.291		258679				

二、建设规划要求

1、建筑退让距离：应满足北京市人民政府《关于在城市道路两侧和交叉路口周围新建、改建建筑工程的若干规定》和《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的要求。

2、建筑间距：应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及日照、消防等要求。

3、装配式建筑：应符合《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》有关要求。

4、各建设用地的角点坐标以 2019 规（朝）测字 0026

号为准。

三、绿化环境规划要求

1、二类居住用地绿地率： $\geq 30\%$ ；住宅混合公建用地绿地率 $\geq 35\%$ 。

2、古树名木保护：应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求。

3、其他树木要求：胸径 30 厘米以上的树木应当予以保留，如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

四、交通规划要求

1、与外部交通衔接的主要出入口方位：原则上应设置在低等级城市道路上，位置应按相关规定远离外部道路交叉口，准确开口位置以交通部门审查意见为准。

2、停泊车位应满足《北京市城市建设节约用地标准》（试行）、《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 年试行）以及交通影响评价审查的有关规定。

3、应按照北京市交通委员会《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村南皋村棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕1546 号）的有关要求开展相关工作。

五、市政与基础设施规划要求

根据项目建设要求，商各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件，统筹安排项目周边市政管线的建设时序，提高周

边市政设施服务水平。

六、文物保护要求

1、经核，本项目所涉及区域，可能包括黑桥遗址及南皋关帝庙两处地上文物位于地块内或临近地块，施工前应进一步确认地点并注意避让。

2、依据《北京市地下文物保护管理办法》第九条，旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上，应当进行考古调查、勘探。

3、对发现的疑似地上、地下文物需及时报告文物主管部门。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1、各项规划指标中容积率、地上建筑规模、建筑高度、建筑密度控制要求为上限，绿地率控制要求为下限。

2、设计方案中应安排太阳能热水装置。

3、多层居住建筑应采用坡屋顶形式。

4、建筑项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术，并在设计说明中做出专门说明。

5、凡本市行政区域内新建、改建、扩建和翻建四层（含）以上住宅的，均须进行适老性设计。

6、住宅适老性设计具体内容包括：设置电梯、紧急呼叫装置、安装扶手等。设计单位在进行住宅项目适老性设计时，除符合国家及本市相关技术标准规范外，在设计说明中须注明电梯规格、位置，并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。

7、项目建设应按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发〔2015〕7号）的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。按照“查漏补缺、先批设施、后批住宅”的原则，确保街区级、社区级居住公共服务设施与住宅建设同步实施，其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成50%前，其他公共服务设施应在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收、同步交付使用。

8、对分期、分区域建设的，要合理安排建设时序，确保建设项目级居住公共服务设施在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收。按照《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强居住项目代征城市道路用地和配套设施建设管理的通知》（京建发〔2017〕406号）落实相关要求。

9、建设单位按照自愿原则申请将项目纳入联合验收的，需按照《北京市社会投资建设项目联合验收暂行办法》（京建发〔2018〕118号）相关要求，进行工程竣工联合验收申报。

八、生态环境要求

1、项目应根据立项批复的建设内容，按照生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录》（环境保护部令第44号）、《关于修改〈建设项目环境影响评价分类管理名录〉部分内容的决定》（生态环境部令第1号）及《〈建设项目环境影响评价分类管理名录〉北京市实施细化规定（2019年本）》，编制相应类别的环评文件。

2、项目排水实行雨污分流，合理安排排水管网与项目的建设时序，确保污水管网及下游污水处理设备具备接纳条件；按照《中华人民共和国土壤污染防治法》要求“用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查”。

3、项目生产生活使用清洁能源。锅炉房的烟囱高度应满足《锅炉大气污染物排放标准》（GB 13271-2014）中“新建锅炉房的烟囱周围半径200m距离内有建筑物时，其烟囱应高出最高建筑物3m以上”的规定。

4、项目须符合《中华人民共和国环境噪声污染防治法》及《北京市环境噪声污染防治办法》等相关法律法规标准技术规范的要求。保护敏感目标，对城市道路等可能产生的噪声影响加强研判，合理安排用地功能布局，对需要采取相应措施的敏感建筑做好防护。

九、水务方面的要求

项目应按照市水务局《关于朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2020〕382号）的有关要求开展相关工作；项目开发过程中，应统筹考虑项目各项水务基础设施的建设时序，确保项目建成投入使用前各涉水设施建成并能正常投入使用。

十、抗震设防方面的要求

依据已有资料，工程场地及周边1km内未发现全新世活动断裂通过，可不考虑地震活动断裂影响。按照相关规定，本项目可不开展地震安全性评价，按照GB18306-2015《中国地震动参数区划图》进行抗震设防。

本项目可不办理影响地震监测设施和地震观测环境的建设工程的许可。

十一、人防方面的要求

1、人防工程配建面积及战时功能设置依据《北京市民防局关于修订〈结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则（试行）〉并继续试行的通知》（京民防发〔2016〕47号）及《北京市民防局关于印发〈结合建设项目配建人防工程战时功能设置规则（试行）〉的通知》（京民防发〔2016〕83号），防空警报设施数量及布局依据《北京市人民防空警报音响信号与设施建设管理规定》（京防办发〔1999〕62号）。

2、在30-L01-01地块应配建人防工程建筑面积不小于

11330 平方米，其中二等人员掩蔽所面积不小于 10330 平方米，抗力等级不低于甲 6 级，专业队队员掩蔽部 1000 平方米，抗力等级不低于甲 5 级。在 30-L04 地块应配建人防工程建筑面积不小于 9383 平方米，其中二等人员掩蔽所面积不小于 8000 平方米，抗力等级不低于甲 6 级，人防物资库 1383 平方米，抗力等级不低于甲 6 级，该地块内应设置人防警报器。在 30-L06 地块应配建人防工程建筑面积不小于 7744 平方米，其中二等人员掩蔽所面积不小于 6000 平方米，抗力等级不低于甲 6 级，人防物资库 1744 平方米，抗力等级不低于甲 6 级。以上项目内人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。人防报警器服务半径不大于 500 米。如以上项目涉及规划调整、地下空间开发建设或特定人防工程战时功能需求，则配建指标及功能应另行征求人防部门意见。上述指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。

十二、其它规划要求

1、商业、办公类建筑应按照市住房城乡建设委等委办局《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕第 112 号）以及市住房城乡建设委、（原）市规划国土委联合印发的《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发〔2017〕147 号）的有关要求执行。商业、办公类建筑分割单元面积 500 至 600 平方米的，层高控制在 4.2 米以内，不进行分割且整层面积大于 600 平方米

的，层高控制在4.5米以内，应采取公共走廊、公共卫生间的平面布局，不得采用单元式或公寓式的布局形式。商业、办公建筑的最终使用人明确，且对层高有特殊要求的建设项目除外。

2、关于建设内容方面的要求：本项目应符合规划及《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求，具体内容应充分考虑本区域内配套需求，补充完善公共服务设施，满足本区域人口、就业等需要。

3、关于城市设计和建筑设计的要求：方案阶段严格落实城市设计要求，建筑设计遵循城市设计的理念，与周边环境相协调、与城市整体风貌相融合。在满足建筑功能的同时，注重创造宜人的外部空间，注重建筑文化内涵和品质，提升建筑设计质量，体现中国特色、古都风韵、时代风貌。设计方案应符合城市设计导则的相关要求。

4、关于节能方面的要求：本项目应优化建筑设计，统筹考虑能源供应及利用方案，选用高效节能环保设备，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，提升绿色建筑星级及占比，控制能源消费总量及碳排放数量。

5、关于绿色建筑方面的要求：本项目应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》的有关要求执行。

6、关于雨水工程利用方面的要求：本项目应按照原市

规划委《关于加强建设工程用地内雨水资源利用的暂行规定》（市规发〔2003〕258号）、《关于加强雨水利用工程规划管理有关事项的通知》（市规发〔2012〕791号）及《雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2013）的有关要求，在下一步提交的建设工程设计方案总平面图中，对雨水利用工程的设计情况进行说明，明确标注采用透水铺装面积的比例，雨水调蓄设施的规模、位置等内容。

7、关于公用充电设施方面的要求：本项目应按照《北京市人民政府办公厅印发〈关于进一步加强电动汽车充电基础设施建设管理的实施意见〉的通知》（京政办发〔2017〕36号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

8、方案设计阶段应落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

9、项目设计方案应符合《北京市人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》（京政办发〔2017〕49号）相关要求。

10、土地竞得单位应在二级方案中将住宅及公建用途建筑分开独立布局，单独占地。居住部分占规划地上建筑规模不高于70%，公建部分占规划地上建筑规模不高于30%。

专此函达。

附件：附图

北京市规划和自然资源委员会

此件仅限于政府信息公开



北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

(多规合一协同服务专用章)

2022年3月15日

北京市规划和自然资源委员会

此件仅限于政府信息公开

源委员会

政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会

此件仅限于政府信息公开

开

北京市规划和自然资源委员会

此件仅限于政府信息公开

北京市规划和自然资源委员会

此件仅限于政府信息公开

此件仅

北京市规划和自然资源委员会

此件仅

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

京规自

(朝)供审函[2021]0002号附圖

北京市土地整理储备中心朝阳分中心
朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目
30-L01-01、30-L04、30-L06地块
二类居住用地(R2)、住宅混合公建用地(P1)
总用地面积98777.291平方米
建设用地面积98777.291平方米
测量成果编号2019规(朝)测字0026号

30-L01-01

30-L04

30-L06

图例

- 建设用地范围
- 道路红线
- 地形图

申请单位：北京市土地整理储备中心朝阳分中心

本图除与供地项目规划总图附件一致外，均为有效文件。

关于朝阳崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目
30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、
F1 住宅混合公建用地市政条件的说明

本次申请地价评估的朝阳崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地市政条件的说明，其土地开发补偿费对应的市政条件为“五通一平”（通路、通上水（自来水、中水）、通下水（雨水、污水）、通电（仅管沟）、通燃气和场地自然平整）。

特此说明。

中交沃地（北京）置业有限公司

2021年3月16日

注意：采用燃气自采暖的不能视为“通热力”；中水属于“通上水”的一部分；雨水、污水均属于“通下水”。（打印时请勿删除本注意事项）

关于朝阳崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目
30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、
F1 住宅混合公建用地实物补偿内容的说明

本次申请地价评估的朝阳崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目 30-L01-01、30-L04、30-L06 地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地（上市地块）不存在回迁、回购等实物补偿内容

项目主体单位：中交沃地（北京）置业有限公司



2021 年 3 月 16 日

宗地区域位置图



估价对象现场照片



区域及个别条件调查表

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋
宗地名称: 村棚户区改造项目30-L01-01 现场勘察人: 王兴秋 土地估价师证号: 2002110132
30-L04、30-L06地块R2二类

宗地	内容	备注
形状	宗地形状: 规则 ☐ 较规则 ☐ 不规则 ☒ 不规则	
周围土地利用状况	1、宗地位于城市____区内(选填郊区、市区、开发区等); 2、周围如有农地, 主要耕种类型为____; 3、周围区域的工业企业主要有____	
宗地所在区域交通路网状况	周围区域的主要交通道路有: 1、道路名称 <u>东临路</u> 路, [属(主/次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]; 2、道路名称____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]; 3、道路名称____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]; 4、道路名称____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____];	
宗地距城市商业中心距离	距离市级商服中心约____千米; 距离区级商服中心约____千米;	
宗地临路状况	东临路, ____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]; 西临路, ____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]; 南临路, ____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]; 北临路, ____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____];	
宗地附近公共交通情况	1、附近有____路等公交线路经过, 宗地距站点最近约____米; 2、距离____火车站____千米; 3、距离____机场为____千米;	
公共设施	附近有邮局 ☐ 银行 ☒ 学校 ☒ 医院 ☐ ……	
环境质量状况	附近污染性企业有 ☐ (列出企业名称:____) 无 ☒ 主要污染源为(大气、粉尘、噪声、水、其他____);	
宗地内部地质状况	宗地范围内土质结构: 良好 ☒ 一般 ☐ 较差 ☐ 地基承载力为____t/m ² ;	
灾害情况	影响企业生产、施工的自然灾害: 有 ☐ (地震 ☐ 洪水 ☐ 其他:____) 无 ☒	
规划条件	规划限制: 有 ☐ (规划容积率为:____) 无 ☒	

区域及个别条件调查表

朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋
宗地名称: 村棚户区改造项目30-L01-01 现场勘察人: 王兴秋 土地估价师证号: 2002110132
30-L04、30-L06地块R2二类

宗地	内容	备注
形状	宗地形状: 规则 ☐ 较规则 ☐ 不规则 ☐ <u>不规则</u>	
周围土地利用状况	1、宗地位于城市_____区内(选择郊区、市区、开发区等); 2、周围如有农地, 主要耕种类型为_____; 3、周围区域的工业企业主要有_____	
宗地所在区域交通路网状况	周围区域的主要交通道路有: 1、道路名称 <u>东临</u> 路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]; 2、道路名称_____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]; 3、道路名称_____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]; 4、道路名称_____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____];	
宗地距城市商业中心距离	距离市级商服中心约_____千米; 距离区级商服中心约_____千米;	
宗地临路状况	东临路, _____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]; 西临路, _____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]; 南临路, _____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____]; 北临路, _____路, [属(主、次、支路)道路、路面宽____米、路面材料____];	
宗地附近公共交通情况	1、附近有_____路等公交线路经过, 宗地距站点最近约_____米; 2、距离_____火车站_____千米; 3、距离_____机场为_____千米;	
公共设施	附近有邮局 ☐ 银行 ☒ 学校 ☐ 医院 ☐	
环境质量状况	附近污染性企业有 ☐ (列出企业名称: _____) 无 ☒ ; 主要污染源为(大气、粉尘、噪声、水、其他 <u>无</u>);	
宗地内部地质状况	宗地范围内土质结构: 良好 ☒ 一般 ☐ 较差 ☐ ; 地基承载力为_____t/m ² ;	
灾害情况	影响企业生产、施工的自然灾害: 有 ☐ (地震 ☐ 洪水 ☐ 其他: _____) 无 ☒	
规划条件	规划限制: 有 ☐ (规划容积率为: _____) 无 ☒	

基础设施情况调查表

宗地名称:

现场勘查人: 王兴秋

土地估价师证号: 2002110132

	条件描述	
通路	1、通路情况 好○一般○较差○不通○ ☒ 较好 2、周边主要道路 路名 <u>东五环</u> 道路类型与等级 _____; 路名 _____ 道路类型与等级 _____; 路名 _____ 道路类型与等级 _____; 路名 _____ 道路类型与等级 _____;	
供电	1、供电来源 <u>市政</u> , 所用电网名称 _____; 2、供电保证率为 _____ %; 3、用户自备发电设备总功率: _____ kV · A;	
供水	1、供水来源: 由城市自来水厂供应, 供水保证率为 _____ %; 2、企业自备深水井, 允许取水指标为 _____ 万t/年, 占企业用水量的 _____ %;	
排水	1、宗地污水排入 ϕ _____ mm总污水管网后进入市政污水管网; 2、雨水: (如有管网) 排入 ϕ _____ mm总雨水管进入市政网; 3、如为明渠或暗渠, 则排水渠规格(H) _____ m × (W) _____ m; 4、其他: _____;	
供暖(热)	☒ 自建供暖锅炉 _____ 台, 锅炉型号为 _____, 吨数为 _____ ☐ 连接市政供暖网系统	
供气	企业自建 ☐ 市政供给天然气 ☒ 或煤气 ☐	
通讯	总通讯能力为: _____, 交换机型号 _____; 实装电话门, 其中分机 _____ 门, 直拨 _____ 门;	
其他		
宗地内平整状况	平坦/基本平坦/有一定的坡度/有较大坡度, 其坡度约为 _____ % (请划钩选择)	

北京市规划和自然资源委员会

京土估备字（2020）0045号

关于北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司备案情况的函

北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年6月28日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司

备案编号：2020110045

法定代表人（执行事务合伙人）：陈丽名

评估师：王一民（房地产估价师 证书尾号：0003），张晓婧（房地产估价师 证书尾号：0086），侯玉华（房地产估价师 证书尾号：0190），韩秀英（房地产估价师 证书尾号：0168），陈丽名（土地估价师 证书尾号：0136），王兴秋（土地估价师 证书尾号：0132），李越（土地估价师 证书尾号：0076），赵利利（土地估价师 证书尾号：0132），唐思瑶（土地估价师 证书尾号：0003），王欢（土地估价师 证书尾号：0100），谢明亮（房地产估价师 证书尾号：0006），赵鹏（房地产估价师 证书尾号：0069），徐力（土地估价师 证书尾号：0016），魏岗（土地估价师 证书尾号：0110），高昆（土

地估价师 证书尾号：0110)，刘亮亮（土地估价师 证书尾号：0056），王晓东（土地估价师 证书尾号：0033），杨淋（土地估价师 证书尾号：0060），徐成敏（土地估价师 证书尾号：0014），李鹏（房地产估价师 证书尾号：0029），张凤岭（房地产估价师 证书尾号：0143），王少芳（房地产估价师 证书尾号：0036）。

原函（京土估备字〔2019〕0069号）作废。

北京市规划和自然资源委员会

2020年07月28日



土地估价师资格证书复印件

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。 <i>The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.</i>  2002110122	姓 名: 王兴秋 Full Name: [Redacted] 性 别: 男 Sex: [Redacted] 身份证号码: 410305110030 ID No.: 持证人签名: Signature of the bearer: 发证日期: 2008 年 1 月 1 日 Date of Issue: 有效期至: 2027 年 12 月 31 日 Date of Expiry: 发证机关: 中华人民共和国国土资源部 Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC 
持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。 <i>The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.</i>  20110122	姓 名: 王秋 Full Name: [Redacted] 性 别: 男 Sex: [Redacted] 身份证号码: 110101198511050115 ID No.: 持证人签名: Signature of the bearer: 发证日期: 2014 年 3 月 1 日 Date of Issue: 有效期至: 2018 年 3 月 29 日 Date of Expiry: 发证机关: 中华人民共和国国土资源部 Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC