

《北京市东城、西城城镇私有住宅用地协议出让区片地价》使用说明

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

2023年8月

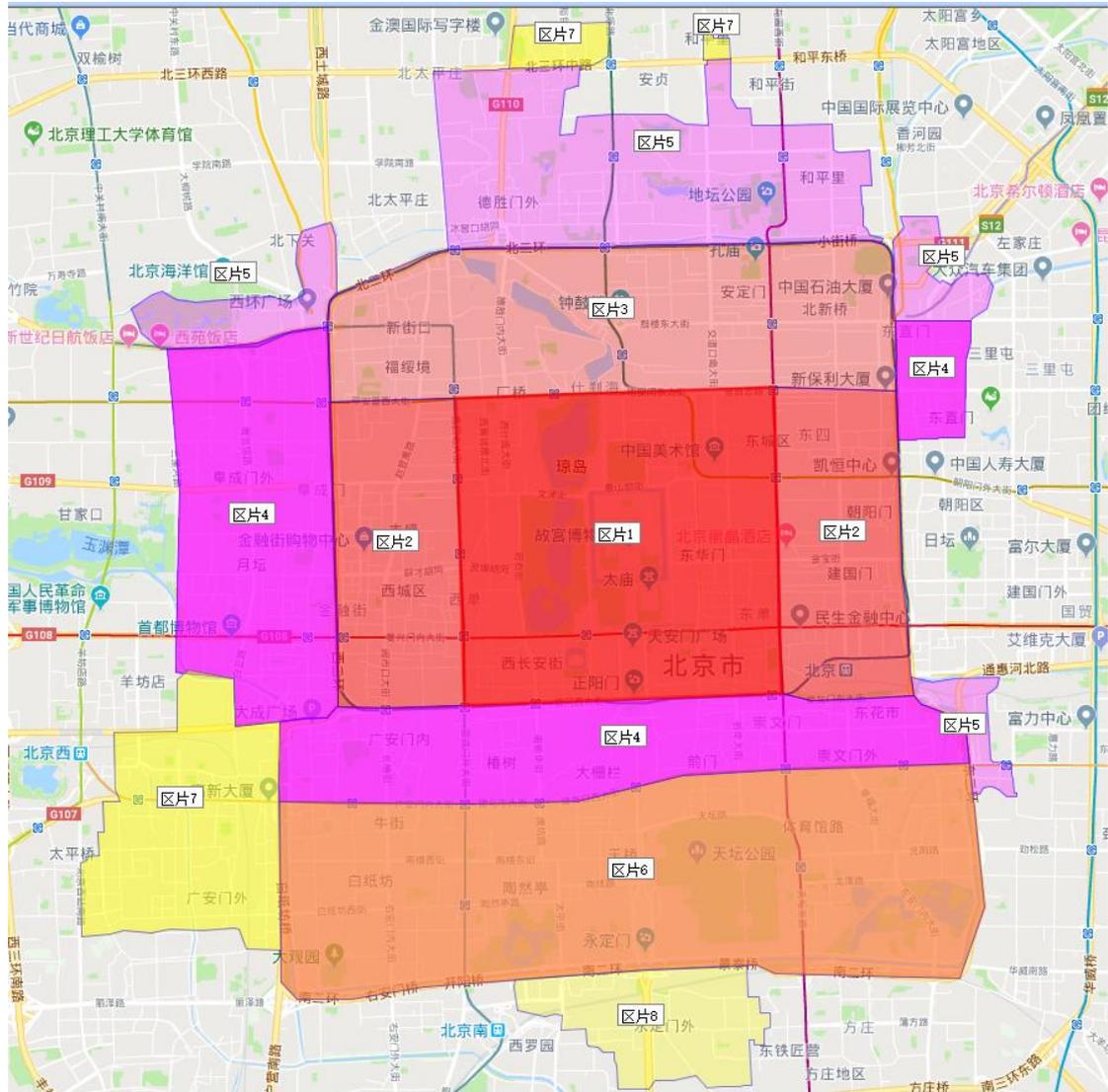
导 言

为了优化营商环境，进一步加强地价精细化管理，本着便民利民原则，有效提升东城、西城城镇私有住宅用途的国有土地使用权协议出让工作效率，减少审批流程、压缩审批时间，由北京市规划和自然资源委员会西城分局、北京市规划和自然资源委员会东城分局委托，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开展 2023 年度北京市东城、西城城镇私有住宅用地协议出让区片地价更新研究工作，并出具更新研究报告。

现出具北京市东城、西城城镇私有住宅用地协议出让区片地价的使用说明。

一、区片划分图

区片划分图



二、区片范围说明

区片 1: 宣武门内大街—西单北大街—西四南大街—西四北大街—地安门西大街—地安门东大街—张自忠路—东四北大街—东四南大街—东单北大街—崇文门内大街—崇文门西大街—前门东大街—前门西大街—宣武门东大街—宣武门内大街所围地区。

区片 2: 西二环路—平安里西大街—西四北大街—西四南大街—西单北大街—宣武门内大街—宣武门西大街—西二环路所围地区；崇文门内大街—东单北大街—东四南大街—东四北大街—东四十条—东二环路—崇文门东大街—崇文门内大街所围地区。

区片 3: 西二环路—北二环路—东二环路—东四十条—张自忠路—地安门东大街—地安门西大街—平安里西大街—西二环路所围地区。

区片 4: 三里河路—西直门外大街—西二环路—莲花池东路—白云路—西护城河—三里河路所围地区；西二环路—宣武门西大街—宣武门东大街—前门西大街—前门东大街—崇文门西大街—崇文门东大街—东二环路—广渠门内大街—珠市口东大街—珠市口西大街—骡马市大街—广安门内大街—西二环路所围地区；东二环路—东直门外大街—春秀路—工人体育场西路—吉市口八条—东城区区界—东二环路所围地区。

区片 5: 西直门外大街—西城区区界—南长河—西直门北大街—西直门外大街所围地区；新街口外大街—北三环中路—西城区区界—双旗杆路—人定湖北巷—东城区区界—黄寺大街—外馆斜街—安定门外大街—北三环中路—小黄庄北街—小黄庄路—小黄庄前街—兴化路—青年沟路—和平里东街—和平里北街—东城区区界—安定门东大街—安定门西大街—德胜门东大街—新街口外大街所围地区；东二环路—东城区区界—东直门外大街—东二环路所围地区；东二环路—通惠河—东城区区界—广渠门外大街—东城区区界—东二环路所围地区。

区片 6: 西二环路—广安门内大街—骡马市大街—珠市口西大街—珠市口东大街—广渠门内大街—东二环路—南二环路—西二环路所围地区。

区片 7: 西护城河—白云路—莲花池东路—西二环路—西城区区界—北京西站南路—西城区区界—马连道北路—西城区区界—莲花池东路—西城区区界—西护城河所围地区；北三环中路—安定路—东城区区界—胜古南巷—胜古中路—北三环中路所围地区；北三环中路—京藏高速公路辅路—裕民路—北辰路—北三环中路所围地区。

区片 8: 南二环—景泰路—东城区区界—定安路—定安南路—东城区区界—革新南路—马家堡东路—东城区区界—南二环所围地区。

三、区片平均楼面熟地价

区片	区片平均楼面熟地价（元/m ² ）
区片 1	65126
区片 2	64245
区片 3	61236
区片 4	57280
区片 5	53934
区片 6	52840
区片 7	47697
区片 8	39487

四、政府土地出让收益总价

本更新说明的结论为各区片平均楼面熟地价，根据 2022 年基准地价有关规定，住宅类用途政府土地出让收益按照区片平均楼面熟地价的 25% 确定，地上、地下需单独计算。

政府土地出让收益总价计算公式：

1. 地上部分

当容积率 ≥ 1 ：政府土地出让收益总价 = 适用的区片平均楼面熟地价 $\times 25\% \times$ 建筑面积

当容积率 < 1 ：政府土地出让收益总价 = 适用的区片平均楼面熟地价 $\times 25\% \times$ 土地面积

2. 地下部分

政府土地出让收益总价 = 适用的区片平均楼面熟地价 \times 相应用途地下空间修正系数 $\times 25\% \times$ 建筑面积

根据 2022 年基准地价有关规定，确定地下各用途地下空间修正系数详见下表：

区片	地下空间修正系数	
	地下仓储	地下车库
区片 1	0.30	0.20
区片 2	0.30	0.20
区片 3	0.30	0.20
区片 4	0.30	0.20
区片 5	0.30	0.20
区片 6	0.30	0.20
区片 7	0.25	0.15
区片 8	0.25	0.15

备注：权属证件中未明确为地下车库用途的地下使用空间，均参照相应区片中地下仓储用途的地下空间修正系数。

五、使用期限

本说明自印发之日起施行，有效期一年。