

北京房信房地产开发有限公司大兴金惠园项目介绍

一、公司概况

北京房信房地产开发有限公司（以下简称房信公司）成立于 1992 年 12 月，原属国有企业，2017 年 5 月经由股权改制后，完成私有化。现由北京捷运京通科技有限公司完全控股（详见下图）。

法定代表人		企业图谱		股权结构图	
 傅强 他有 2 家公司，分布如下 北京（共 2 家） 北京房信房地产开发... 等		 查看详情		 查看详情	
注册资本	100万	成立日期	1992-12-05		
经营状态	在业	工商注册号	110101000086560		
统一社会信用代码	9111010210111666XR	组织机构代码	10111666X		
纳税人识别号	9111010210111666XR	公司类型	有限责任公司(法人独资)		
营业期限	2007-10-10至2057-10-09	行业	房地产业		

二、项目概况

房信公司所属金惠园供热厂位于北京市大兴区兴业大街与双高路路口东北角（金惠园三里），项目占地约 35 亩（23000 平米），地上建筑有煤库一个、锅炉房一个、四层办公楼一座，总计约 6300 平米。现项目用地规划为住宅建设用地，原规划容积率 1.2，拟建设 25000 平米的住宅小区。因规划为 2004 年制定，后续为保证开发收益最大化需更改规划，容积率拟变更到 2 以上。下图为项目所在位置。



三、类似土地估值

房天下 > 土地 > 土地评估

大兴区黄村镇DX00-0102-0901地块F1住宅混合公建用地 已成交

地块编号：京土整储挂（兴）[2017]053号 [查看土地详情>>](#)

市场比较法 假设开发法 如需下载报告，请开通CREIS土地版 | 客服电话：4008909915-0

建设用地面积：28212平方米	所在城市：北京 北京市
规划建筑面积：70531平方米	土地评估楼面价： 28837.73 元/平方米
容积率：2.5	土地评估总价： 203395.39 万元
规划用途：住宅用地	推出楼面价：26938.51元/平方米

修改样本范围：周边范围 公里 [重新评估](#)

说明 1.采用市场比较法进行评估，选取周边3公里范围之内同规划用途地块样本；
2.选取近2年成交地块样本，根据地价监测数据算出地价涨幅，对样本地块价格进行修正；
3.根据距离对样本地块进行赋权；
4.根据修正后的样本价格和可信度，算加权平均数，测算出该地块的价格；

注：土地价格受政策、自然条件、规划等其它因素影响较多，此测评结果仅考虑目前市场情况，结论仅供参考。



房天下 > 土地 > 土地评估

北京市大兴区黄村镇DX00-0103-1304地块R2二类居住用地 已成交

地块编号：京土整储招（兴）[2017]110号 [查看土地详情>>](#)

市场比较法 假设开发法 如需下载报告，请开通CREIS土地版 | 客服电话：4008909915-0

建设用地面积：20291平方米	所在城市：北京 北京市
规划建筑面积：36524平方米	土地评估楼面价： 33387.39 元/平方米
容积率：1.8	土地评估总价： 121944.10 万元
规划用途：住宅用地	推出楼面价：--元/平方米

修改样本范围：周边范围 公里 [重新评估](#)

说明 1.采用市场比较法进行评估，选取周边3公里范围之内同规划用途地块样本；
2.选取近2年成交地块样本，根据地价监测数据算出地价涨幅，对样本地块价格进行修正；
3.根据距离对样本地块进行赋权；
4.根据修正后的样本价格和可信度，算加权平均数，测算出该地块的价格；

注：土地价格受政策、自然条件、规划等其它因素影响较多，此测评结果仅考虑目前市场情况，结论仅供参考。



根据附近类似土地估值行情，现地块估值 9 亿元左右。



中华人民共和国
国有土地使用证

66

京兴 国用(2002出)字第 297 号

中华人民共和国 国有土地使用证

北京市国土资源和房屋管理局
国有土地使用证专用章



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章


Nº 015974978

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

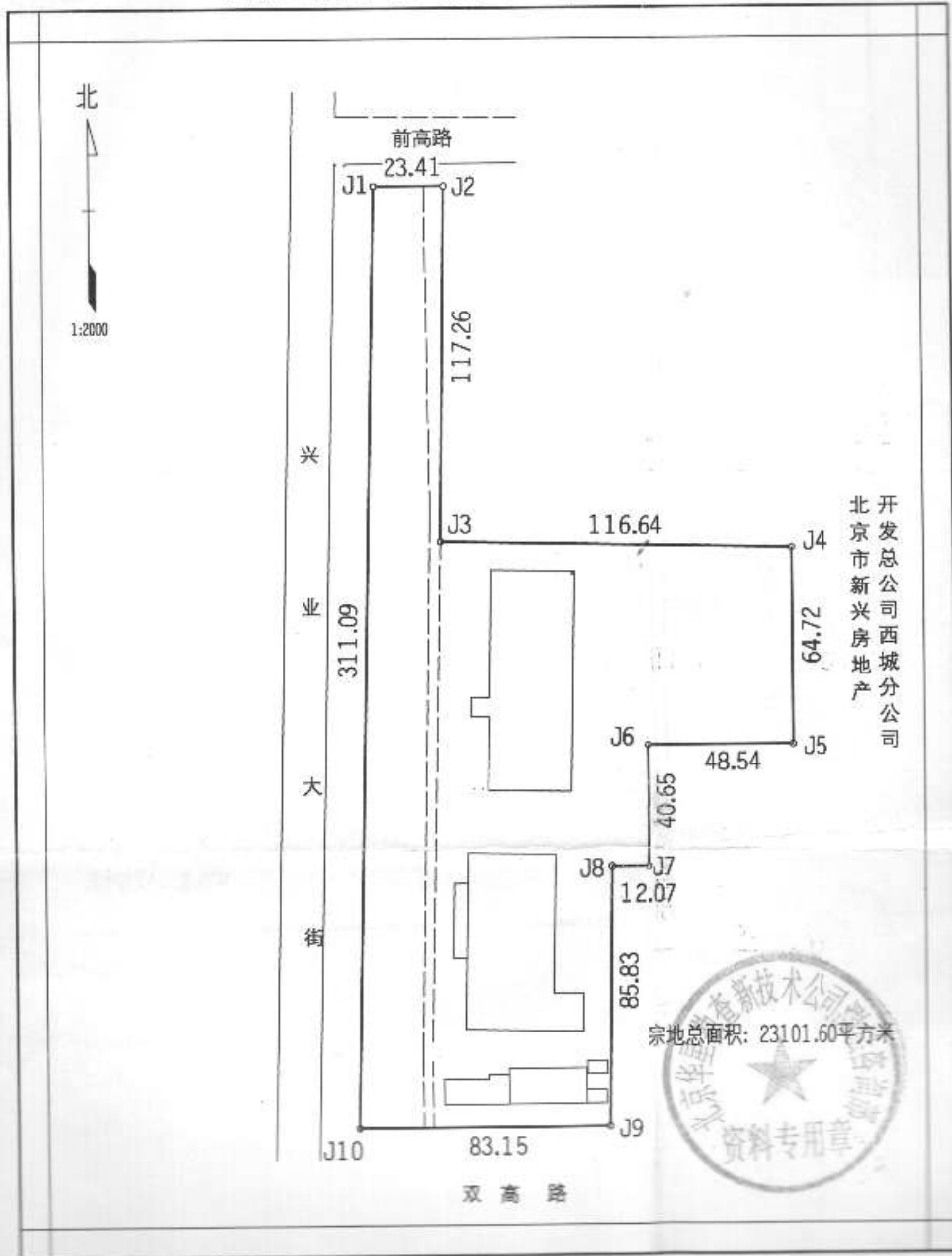


人民政府（章）

2003年元月

土地使用者	北京房信房地产开发公司		
座落	北京市大兴区西红门镇礼贤村金惠园小区C1		
地号	M-6-(3)-27	图号	10-50-5-(46)
用途	住宅	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2064年7月27日
使用权面积	23101.60平方米		
其中共用分摊面积	/		
填证机关	 (章) 2012年12月20日		

北京房信房地产开发公司用地平面图



测量人: 庆波

检查人: 朱德良

2002 年 8 月 15 日



中华人民共和国
房屋所有权证

京房权证兴国字第00001713号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章):

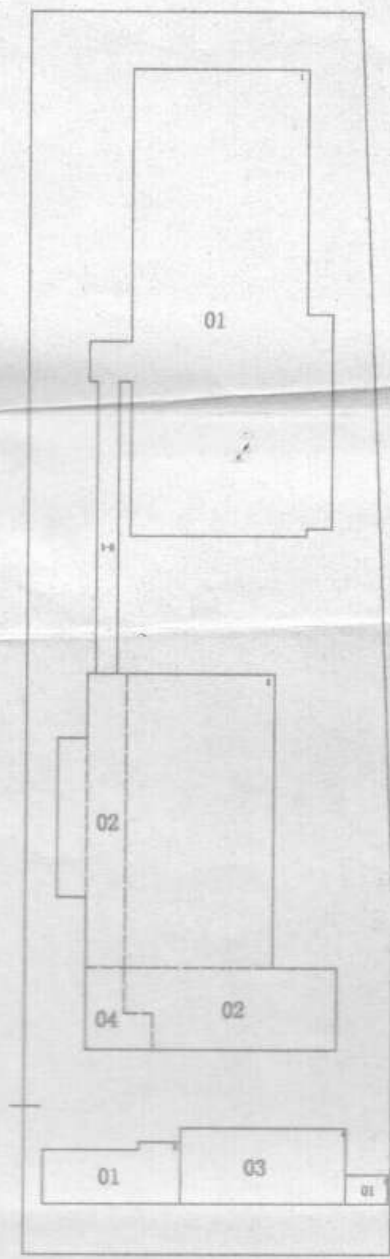


房屋所有权人		北京房信房地产开发公司					
房屋坐落		大兴区金惠园供热厂					
丘(地)号					产别	国有(自管产)	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1-5	1-5	混合	4	1-4	6333.30	其它
共有人		等 0 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)	0.00	
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要							
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

房地平面图

房屋权证号
土地使用证号

地号：
坐落：金惠园供热厂



注 意 事 项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。

三、房地产发生转移（买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更）、设定他项权利（房地产抵押权、典权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。

四、除发证机关及填发单位外，其它单位或个人不得在此证上注记事项或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要核查产权时，房屋所有权证持证人应出示此证。

六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须及时申请补发。

编号： 00947635

北京中实广证房产有限公司（2000）