

# 土地估价报告

**项目名称：**萍乡市安源区人民法院因办理案件事宜委托位于湘东区老关镇老关村一宗住宅用地国有建设用地土地使用权价格评估

**受托估价单位：**江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

**土地估价报告编号：**赣隆土（估）字【2020】第 0504 号

**提交估价报告日期：**二〇二〇年五月十一日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

萍乡市安源区人民法院因办理案件事宜委托位于湘东区老关镇老关村一宗住宅用地国有建设用地土地使用权价格评估。

### 二、委托估价方

估价委托方：萍乡市安源区人民法院

院长：林圣国

地址：安源区韶山西路 19 号

### 三、估价目的

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[1990]第 55 号）、《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[2007]第 39 号）及《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）的要求，萍乡市安源区人民法院特委托江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司对湘东区老关镇老关村一宗住宅用地国有建设用地使用权价格进行评估，为委托方确定土地使用权价值底价提供参考依据。

### 四、估价期日

二〇二〇年四月二十六日

### 五、估价日期

二〇二〇年四月二十六日至二〇二〇年五月十一日

### 六、地价定义

根据本项目的估价目的和估价对象的特点，对本估价项目的国有建设用地使用权价格定义如下：

1、估价期日设定：2020 年 04 月 26 日。

2、价格类型：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18505-2014, 2014 年 12 月 1 日）的规定，本次评估价格类型为国有土地使用权公允市场价格。

3、土地使用权性质：本次估价目的是为委托方办理案件事宜确定土地价提供参考依据。故本次估价设定土地使用权性质为国有出让。

4、用途设定：根据估价委托方提供的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》〔（2019）赣 0302 执恢 182 号〕以及国有土地使用权证查档证明，待估宗地用途为住宅用地，

根据国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）D 的规定，本次评估设定用途为住宅用地。

5、国有建设用地使用权年限设定：根据此次估价目的，结合土地证查档证明，设定本次评估土地使用年限剩余使用年限住宅用地 56 年设定（因资料有限，设定土地取得起始年限为土地使用权证取得当年（即 2006 年））。

6、开发程度设定：经现场勘察，待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通电、通路、通讯、通水、排水）、宗地红线“五通一平”，为体现待估宗地实际开发价值，本次评估设定土地开发程度设定为宗地红线外为“五通”（即通电、通路、通讯、通水、排水）、宗地红线内“五通一平”。

7、土地利用和规划条件说明：根据估价委托方提供的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》〔（2019）赣 0302 执恢 182 号〕及土地证查档证明等，规划指标如下：土地使用权面积为 4906.8 平方米，容积率设定为 1.6（根据湘东区城区基准地价表 2015 版中住宅用地的容积率规划设定）。

本次评估的土地使用权市场价格是指在现状条件下，满足上述用途、使用年限、开发程度、规划容积率等各种评估设定条件，于估价期日 2020 年 04 月 26 日的正常市场条件下的国有出让土地使用权市场价格。设定土地使用年限、用途、开发程度详见下表：

内涵		实际	设定	估价设定理由
土地用途		/	住宅用地	根据估价委托方提供的土地证查档证明文件设定
土地开发程度		五通一平	五通一平	根据估价对象实际开发程度设定
土地使用权性质		国有出让用地	国有出让用地	根据估价目的设定
土地利 用条件	现状	已建建筑物	住宅用地，容积率 1.6	根据估价委托方提供的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》〔（2019）赣 0302 执恢 182 号〕和土地证查档证明设定
	规划	住宅用地		
土地使用权年限		-	住宅 56 年	
估价期日		——	2020 年 04 月 26 日	根据土地估价委托书设定

## 七、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法规，并遵循土地估价的基本原则和估价程序，在现场勘察和市场调查的基础上，选用成本逼近法进行分析测算，评估出估待估宗地在估价设定用途、使用年限、土地开发程度和现状条件下，于估价期日 2020 年 04 月 26 日的条件下土地使用权价格如下：

评估土地面积：4906.8 平方米（合约 7.36 亩）

单位面积地价：408 元/m<sup>2</sup>（约 27.2 万元/亩）

评估总地价：200.20 万元

大写：贰佰万贰仟元整

币种：人民币

宗地估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》

#### 八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	注册号	签名（盖章）
陈修信	2002360035	2003360076	

胡晓军	2002360011	2003360077	
-----	------------	------------	--

#### 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

二〇二〇年五月十一日

附表 1

## 土地估价结果一览表

估价机构：江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

估价目的：确定土地出让底价

估价报告编号：赣隆土（估）字【2020】第 0504 号

估价期日土地使用权类型：国有出让用地

估价期日：2020 年 04 月 26 日

产权人	宗地位置	土地证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地 开发程度	估价设定土地开 发程度	剩余土地使用权 年限/年	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	亩单价 (万元/亩)	总价 (万元)
			证载	实际	设定	规划	实际	设定							
彭祥	湘东区老关 镇老关村	湘国用 (2006)第 60029号	住宅用 地	/	住宅用 地	/	/	1.6	宗地红线外“五通” 和红线内“五通一 平”	宗地红线外“五 通”和红线内“五 通一平”	住宅 56 年	4906.8	408	27.2	200.20

注：“五通”指通路、通电、通讯、通水、排水。

## 一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：本次评估地价剩余使用年限住宅 56 年的出让价格，有抵押他项权利限制（他项权证号：湘他项（2011）第 802268 号）；
- 2、基础设施条件：实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、排水、供水）及宗地红线内“五通一平”，设定条件为宗地红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“五通一平”；
- 3、规划限制条件：设定规划利用，规划用地面积为 4906.8 平方米（合约 7.36 亩），待估宗地用地性质为住宅用地，其用地规划条件为：容积率 1.6（参照萍乡市湘东区基准地价表（2015 年）住宅用地设定）。此次评估设定容积率为 1.6。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

## 二、其他需要说明的事项

- 1、估价对象用地面积、用地规划设计条件及设计要求以委托人提供的估价委托方提供的土地证查档证明文件为依据。
- 2、本评估结果仅为委托方因办理案件事宜确定土地价值提供参考依据；用于其它目的，本报告及估价结果无效。
- 3、其它需要说明事项请仔细阅读本报告第三部分第三项。

表 1-1

待估宗地基础设施条件表

宗地名称	位置	地面平整状况	临路状况	通电状况	供水状况	排水状况	通讯条件
湘东区老 关镇老关 村	湘东区老关 镇老关村	五通一平	临近吴楚 路	供电网路布局合理，由国家 电网供电，电能质量和运行 有充分保证，供电保证率达 95%以上，宗地内未接入。	区域有市政供水设 施，供水保证率达 95% 以上，宗地内未接入。	区域的排水形式为雨污分流制，有市 政排水，排水管道以涵管为主，排水 保证率达 95%以上，宗地内未接入。	由中国电信、中国移动、中国联通提 供通讯服务，网络覆盖该区域，通讯 保障率达 98%以上，宗地内未接入。

估价机构：江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

二〇二〇年五月十一日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

估价委托方：萍乡市安源区人民法院

院长：林圣国

地址：安源区韶山西路 19 号

### 二、估价对象

估价对象为位于湘东区老关镇老关村一宗国有建设用地使用权，规划用途为住宅用地，本次评估设定用途为住宅用地。宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、排水、供水）及宗地红线内“五通一平”，评估设定土地发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、排水、供水）及宗地红线内“五通一平”，土地所有权属国家所有。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

本次估价对象为一宗待住宅土地，已进行土地登记，且有办理他项权证，根据估价委托方提供的土地证查档证明文件及他项权证，估价对象基本情况如下：

- (1) 估价对象的来源及历史沿革：待估宗地土地所有权属国家所有，彭祥拥有使用权。
- (2) 估价对象的地理位置：湘东区老关镇老关村
- (3) 土地用途：土地规划用途为住宅用地，评估设定用途为住宅用地
- (4) 四至：见宗地图
- (5) 面积：土地总规划面积为 4906.8 平方米，评估土地面积为 4906.8 平方米
- (6) 土地权属性质：国有出让用地
- (7) 产权证号：湘国用（2006）第 60029 号
- (8) 登记时间：2006 年
- (9) 土地级别：/
- (10) 地籍图号：/

#### 2、土地权利状况

- (1) 土地所有权：待估宗地土地所有权属于国家所有。
- (2) 土地使用权：根据估价委托方提供的土地证查档证明文件及他项权证，至估价期日，彭祥拥有土地使用权剩余使用年限 56 年。
- (3) 土地他项权利：至估价期日止，委托人已提供该地块他项权利证（湘他项（2011）

第 802268 号)，债务人为陈述林。

### 3、土地利用状况

#### (1) 待估宗地现状利用状况

根据委托人提供资料及评估人员现场勘察，至估价期日，估价对象位于湘东区老关镇老关村，用地总面积 4906.8 平方米。该宗地的现状已建建筑物，宗地实际开发程度为红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“五通一平”。

#### (2) 土地规划状况

根据估价委托方提供的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》[(2019)赣 0302 执恢 182 号]及土地证查档证明等，规划指标如下：土地使用权面积为 4906.8 平方米，容积率设定为 1.6（根据湘东区城区基准地价表 2015 版中住宅用地的容积率规划设定）。

## 四、影响地价的因素说明

### (一) 一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，包括城市经济发展水平、产业政策、人口聚集、城市发展、土地利用规划、地理位置等。影响地价的一般因素较多，本报告仅分析对估价对象地价产生影响的一般因素。

#### 1、地理位置

湘东区，隶属江西省萍乡市，西与湖南省醴陵市交界，西南与湖南省攸县交界。湘东区地处赣湘边界，是江西的西大门，素有“赣西门户”、“吴楚通衢”之称，全区面积 858.75 平方千米。

#### 2、地形、地貌

湘东区境内多山，属武功山脉，婆婆岩耸峙于南，海拔 1161.4 米，为全区的最高点；最低点是老关镇陂头洲，海拔 15.4 米，全区平均海拔 203.6。

湘东区属亚热带季风气候，雨量充沛，植被覆盖率高，年平均气温 17.2℃；年降雨量为 1576.7 毫米。

#### 3、行政区划

截至 2018 年，湘东区辖 1 个街道、8 个镇、2 个乡：峡山口街道、湘东镇、荷尧镇、老关镇、腊市镇、下埠镇、排上镇、东桥镇、麻山镇、广寒寨乡、白竺乡。湘东区人民政府驻湘东镇。

#### 4、人口状况

截至 2018 年末，湘东区常住人口 37.18 万人，其中城镇人口 24.84 万人，人口自然增长率 6.83%。

## 5、气候条件

湘东区属亚热带季风气候，雨量充沛，植被覆盖率高，年平均气温 17.2℃；年降雨量为 1576.7 毫米。

## 6、自然资源

湘东土地面积 853.4 平方千米，按地形分类，低山区面积 58.3 万亩，占全区总面积的 5.16%；丘陵面积 64.33 万亩，占全区总面积的 49.75%；河谷平原面积 6.67 万亩，占全区总面积的 5.16%。全区可利用土地总面积 128.81 万亩，按利用情况分类：耕地面积 19.76 万亩，占总面积的 15.28%。其中水田面积 18 万亩，占耕地面积的 91.1%，占总面积的 13.92%；旱地面积 1.75 万亩，占耕地面积的 8.9%，占总面积的 1.36%。园地面积 1.11 万亩，占总面积的 0.89%。林地面积 82.13 万亩，占总面积的 63.53%；牧草地（人工草地）3 亩。村庄用地面积 12.11 万亩，占总面积的 9.37%。交通用地面积 5.75 万亩，占总面积的 4.45%。水域面积 3.57 万亩，占总面积的 2.76%。未利用土地 43.35 万亩，占总面积的 3.38%。不可利用土地面积 4855 亩，占总面积的 0.38%。

## 7、对外交通状况

### 7.1 公路

萍乡交通发达，是赣湘交通中心，2011 年公路通车里程已达 4663.6 公里；其中四级以上公路 2770 公里，次高以上路面公路 2190 公里；每百平方公里公路密度为 140 公里，是江西省平均水平的 182%。国道 G319、国道 G320、国道 G322 和 G60 沪昆高速公路（昌金段）、G72 泉南高速公路（吉莲段）、S89 上莲高速公路、S38 昌栗高速公路（预计 2015 年 12 月通车）在萍乡交汇组成了“大十字”主干线，形成了贯通全市，通达四邻，两纵两横的高等级公路网。

截至 2014 年末，湘东区公路总里程 1610.251 千米。

### 7.2 铁路

萍乡市境内沪昆铁路横贯东西，2014 年建成沪昆客运专线（杭长段）在萍乡城北设立萍乡北站，使城市形成 3 小时内到达上海杭州，4 小时内到达武汉广州，到达省会南昌一小时不到，到湖南长沙也只需半小时，规划中的渝长厦快速铁路也将经过萍乡，届时到达福建海西经济区更加方便。主要铁路有沪昆铁路、沪昆高速铁路、吉衡铁路

## 8、国民经济



2018年，湘东区实现生产总值184.69亿元，同比增长8.7%，其中第一产业增加值13.29亿元，同比增长4.0%；第二产业增加值84.93亿元，同比增长8.0%；第三产业增加值86.47亿元，同比增长11%。财政总收入20.06亿元，同比增长2%，人均5403元（按2018年年均常住人口371240人计算）；税收占财政总收入的比重80.5%。

2018年，湘东城镇居民人均可支配收入3.59万元，同比增长7.96%；农村居民人均可支配收入1.82万元，增长8.21%。城乡居民年末储蓄余额87.34亿元，同比增长7.6%。

2019上半年，湘东区全区完成生产总值90.34亿元，同比增长8.8%；财政总收入14.58亿元，同比增长8.8%，完成全年预算69.3%；完成税务系统收入11.77亿元，同比增长15.3%，税占比80.7%，比去年同期增长4.6个百分点；500万元以上固定资产投资同比增长11.8%，其中：工业投资同比增长9.2%；社会消费品零售总额27.49亿元，同比增长12.6%。城乡居民人均可支配收入分别增长7.78%和8.37%。

## 9、供地计划指标及配置

### 9.1 国有建设用地供应总量

2019年度萍乡市市本级（包括安源区、萍乡经济开发区、湘东区、武功山风景名胜区）国有建设用地供应总量控制在6600亩。其中利用新增建设用地5940亩，盘活存量（包括批而未供）建设用地660亩。

### 9.2 国有建设用地供应结构

在2019年度供应总量中，商服用地605亩，占计划总量的9.17%；工矿仓储用地3056亩，占计划总量的46.30%；住房用地2163亩，占计划总量的32.77%，其中保障性住房（经济适用住房、廉租房）用地156亩，占住房用地计划的7.21%，棚户区及危旧楼改造用地160亩，占住房用地计划的7.39%，普通商品房（中小套型商品、其他商品房）用地1755亩，其中中小套型商品住房用地463亩，占住房用地计划的26.38%（上述保障性住房、棚户区改造住房和中小套型商品住房用地三类住房用地共1292亩，占住房建设用地供应总量的73.62%），公共管理与公共服务用地688亩，占计划总量的10.42%；交通运输用地88亩，占计划总量的1.33%。

## 10、房地产制度与房地产市场状况

### 10.1 房地产制度与政策

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）精神，萍乡市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，并严格按照国土资源部《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2007年9月28日）要求，加强了对土地出让市场

的管理，使萍乡市土地市场日趋规范，有力推动了当地经济的发展。

2010年4月和9月国务院及相关部委分别出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号），进一步加强房地产用地和建设的管理调控，积极促进房地产市场持续发展。

2011年12月召开的中央经济工作会议明确：要坚持房地产调控政策不动摇，促进房地产市场健康发展，这是国家对2011年宏观调控做出基本判断后的一个决议，同时也是对2012年国家宏观调控的一个基调。表明中央对房地产市场的调控方向不变，力度不减，限购、限贷等一系列调控政策在短期内，发生改变的可能性不大。

2013年2月20日，国务院常务会议明确了五项房地产市场调控具体政策措施，即“国五条”。“国五条”中稳定房价的新政包括，完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容。

#### 11、产业、税收政策

以培育产业集群为重点做强做大实体经济，以培育龙头企业增强产业带动力，以做优工业平台增强产业支撑力，深化重点领域改革，推进开放型经济发展，深入实施创新驱动战略，加强农业生产和基础设施建设，大力发展现代农业，聚焦生态高效特色农业。大力发展旅游业，稳定发展金融业，全力扶持发展新业态。全面贯彻落实党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照中央和省委、省政府的重大决策部署，在市委的正确领导下，围绕“年年有变化、三年大变样、五年新跨越”，坚持稳中求进工作总基调，着力贯彻新发展理念，着力推动工业经济、现代农业和现代服务业加快发展，着力统筹城乡发展、脱贫攻坚、生态文明、民生事业、防范风险、安全稳定各项工作。

充分发挥市场机制的作用，利用税收等经济手段调控房地产市场，确保房地产市场稳定。严格执行相关优惠政策，进一步优化服务措施和改进监管方式，减轻房地产企业负担。加强对房地产市场形势研判，积极采取有效措施，消化商品房库存，促进房地产市场平稳健康发展。提高贷款额度，降低贷款门槛，降低贷款门槛，延长贷款期限，实行提贷并举，适度放宽提取政策，实行“商转公”贷款政策，“省内一体化”政策，降低开发企业贷款保证金比例。

单位或个人以购买、赠与等形式取得住房的，契税适用税率为3%；其他情形的房屋、土地权属转移，契税适用税率为4%。调整后的税率自2015年6月16日起执行。对个人购买普通住房且属于家庭唯一住房的，减半征收契税；对个人购买90平方米及以下普通住房且属于家庭唯一住房的，按1%税率征收契税。实行货币安置的，重新购置房屋且成交价格不超过货币

补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，差价部分按规定征收契税。

对家庭唯一住房认定：一是个人及家庭成员（含配偶和未成年子女）无住房，本次只购买一套住房；二是个人及家庭成员曾有过住房但目前无住房，本次只购买一套住房；三是个人及家庭成员有非住房但无住房，本次只购买一套住房；四是对住宅小区容积率在 1.0 以上（含 1.0）、单套建筑面积在 144 平方米以下（含 144 平方米）的住宅，可参照普通住宅标准。

## 10.2 萍乡市房地产市场分析

江西十二五规划中重点打造建设南昌、九江、上饶、赣州四座特大城市，前三者都属环鄱阳湖生态经济圈，萍乡属赣西，从大的发展格局来看，萍乡、宜春有被江西经济、城市发展边缘化的危机。萍乡虽离湖南“长株潭”一体化城市群位置较近地域文化亦趋同湖南但紧邻的株洲与萍乡类似处在传统老工业基地转型的“痛苦”过程中，且城市间也存在激烈的竞争，萍乡“两头不靠”，经济与城市发展处境较为“尴尬”。和全国以及全省各地市类似，萍乡地产房价从 2009 年至今有一轮快速上涨的过程且较 2010 年 6 月份价格上涨幅度较大，区域涨幅基本都突破 1000 元/m<sup>2</sup>。目前价格还有进一步上升趋势，但萍乡整体房价在全省尚处在相对较低的水平，价格有一定的上升空间从萍乡整体房地产开发分布情况可以概括为城中心、城西城北（经开区）、城南（安源新区）四大版块。城南、城西为近五年大规模重点开发区域，项目众多，但多为尾盘，目前整体均价在 5400 元/平方米左右；城中心和城北集中了以凤凰山庄和玉湖新城为代表的萍乡超大型高品质楼盘。这两个项目由于规模、环境、品牌的优势目前领跑萍乡房地产价格且与同区域的楼盘拉开至少 1000-2000 元/平方米的价格差距。

萍乡房地产开发水平本土以凤凰山庄的城北地产为代表，其开发理念、规划设计、首销推广、产品创新、物业管理已走在在全省前列（如 08 年四期产品的 8 层电梯房，10 年五期产品的 Low-E 中空玻璃、室内地暖设备）；外地以玉湖新城的上海广洋为代表从项目整体产品打造上来看，萍乡房地近年部分新楼盘园林景观设计和施工体现了较高的水准，但建筑风格的纯粹性以及外立面的设计和档次上有较大的提升空间；相比全省其它地级市，产品结构上缺乏严格意义的花园洋房产品，高层住宅建筑稀缺。新的萍乡总体规划中，主城区的发展方向为重点向北东北方向发展，控制向东发展，适当向南向西发展。

## 12、城市发展规划及前景目标

2019 年是新中国成立 70 周年，是全面建成小康社会的关键之年，也是萍乡市实现“三年大变样”的决胜之年，改革发展任务艰巨繁重，做好政府各项工作至关重要。今年政府工作的总体要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大、

十九届二中、三中全会、中央经济工作会议和省委市委全会精神，从更高层次贯彻落实习近平总书记对江西工作的重要要求，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持高质量跨越式发展首要战略，坚持以供给侧结构性改革为主线，着力推进产业转型升级，着力打好三大攻坚战，着力深化改革开放，着力推动城市发展和乡村振兴，着力改善民生和维护稳定，着力推进“五型”政府建设，为与全国全省同步全面建成小康社会收官打下决定性基础，奋力谱写萍乡“年年有变化、三年大变样、五年新跨越”新时代篇章。

今年萍乡市经济社会发展的主要预期目标是：生产总值增长 8.2%左右，财政总收入增长 5%左右，规模以上工业增加值增长 8.2%左右，固定资产投资增长 9%左右，社会消费品零售总额增长 10%左右，实际利用外资增长 6%左右，城镇居民人均可支配收入增长 8%左右，农村居民人均可支配收入增长 8.5%左右，居民消费价格总水平涨幅控制在 3%左右，城镇登记失业率控制在 3.4%以内。

## （二）区域因素

影响估价对象价格水平的区域因素主要指影响城镇内部各区域之间的区域概况、交通条件、基础设施状况等因素。本报告仅对估价对象土地价格产生影响的区域因素进行分析。

### 1、区域概况

老关镇为萍乡市湘东区西部辖镇。1949 年置老关乡，1958 年改公社，1984 年改乡，1993 年改镇。位于区境西部，镇府驻老关村，距区府 12 公里。老关镇总面积 52.64 平方公里，境内南北最长 16.25 公里，东西最长 8.25 公里，总人口 32433 人（2017 年）。耕地面积 17655 亩，山林 40035 亩，森林覆盖率 49.7%。

### 2、地理位置

老关区位优势，古为吴楚要塞，今为湘赣通衢，素有“江西西大门”之称，东距萍乡市区 32 公里，西距醴陵市 12 公里，西距株洲市 50 公里，西北距长沙黄花国际机场 100 公里，是承接“长、株、潭”经济的第一站，位于洞庭湖和鄱阳湖两大农业生产基地中心区域。境内交通便捷，镇村运输网络发达，东连沪瑞高速公路，西接莲易高速公路，浙赣电气化铁路横穿东西，国家一级公路 320 国道贯穿南北，构成了四通八达的交通网络。老关山水环绕，风光旖丽，四季分明，气候宜人。东南北三面地势高，西部较低平，以丘陵为主，丘垄相间，平均海拔 90 米左右，最低点为西北部红星村肖家湾绿水，河床底海拔 59 米，最高点为南部，黄岗岭五峰顶海拔 289.8 米，跨越老关、下埠两镇。

### 3、基础设施状况

### 3.1 供水

根据萍乡市供水公司提供的资料，城中心区域（站北路和安源西大道以南，萍安北大道以西，南环路以北，中环西路以东区域）主要管径在 300-600mm 之间，管网密度，供水保证率最高；城东、城北北片区域（萍实北大道、安源南大道和齐民路以南，中环西路以东，玉湖路和观泉南路以西、兴业北路和建设东路以北区域）和城南片区域（南环路和建设东路以南，安源中大道和 X128 县道以西，中环西路以北，长潭路以东区域）主管径为 300-400mm 之间，次管径为 150-200mm 之间，管网密度较大，供水保证率较高；其他区域部分市政供水相对不足，大多为自挖水井、自引河水或地表泉水。宗地区域供水与区域供水网络相通，供水能力属萍乡市城区供水区域，供应能力较强。

### 3.2 排水

根据待估宗地的位置，待估宗地位于萍乡市湘东区，排水保证率较高。

### 3.3 供电

待估宗地区域内供电设施为 110kV 电网，110kV 变电站，10kV 电网，10kV 电网配变设备电网线稀疏，电网密度中等，供电保证率一般。

### 3.4 通讯

萍乡市通信单位共有五家，分别是中国联通萍乡分公司、中国电信萍乡分公司、中国移动萍乡分公司、萍乡邮政局、萍乡市广播电视局。城区数据及多媒体业务发展迅速，IP 城域网已初具规模，分组交换网、数字数据网（SDH）已覆盖全市范围；待估宗地区域内电讯设施覆盖情况好。

### 3.5 通路

区域内交通型主干道萍麻线、桐三线，形成十字形交通道路，交通较便利。

#### （三）个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件、宗地所在区域中的位置、宗地临街状况等，本报告仅对估价对象土地价格产生影响的个别因素进行分析。

待估宗地周边水、电、下水管线等基础设施完善。待估宗地地势平坦，周边水、电、路、通讯等基础设施完善。

#### 1、位置

待估宗地位于萍乡市湘东区老关镇老关村，临近吴楚路，临路状况较好。

## 2、面积

待估宗地土地使用权面积 4906.8 平方米，参照周边类似的用途的土地面积，宗地面积适中，面积对土地利用无不良影响。

## 3、形状

根据待估宗地地块勘测定界图，形状为形状较不规则，但形状对土地利用基本无不良影响。

## 4、使用年限

根据评估目的，设定该宗土地为住宅用地，故本次评估设定土地使用剩余年限住宅 56 年。

## 5、宗地内基础设施状况

待估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、排水、供水）及宗地红线内“五通一平”。

## 6、宗地环境质量状况

该宗地区域为萍乡市湘东区，环境状况较好。

## 7、最有效利用原则

根据估价委托方提供的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》[(2019)赣 0302 执恢 182 号]及土地证查档证明等，规划指标如下：土地使用权面积为 4906.8 平方米，容积率设定为 1.6（根据湘东区城区基准地价表 2015 版中住宅用地的容积率规划设定）。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

(一) 全国人大、国务院及有关部门颁布的法律、法规、文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]第46号）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令[2007]第62号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号）；
- 4、《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[2007]第72号）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令[2007]第74号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令[2014]第256号）；
- 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[1990]第55号）；
- 8、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令[2008]第511号）；
- 9、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令[1993]第138号）；
- 10、《中华人民共和国房产税暂行条例》（中华人民共和国国务院令[1986]第90号，2011年1月8日根据国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订，已经2010年12月29日国务院第138次常务会议通过，于2011年1月8日起施行）；
- 11、《中华人民共和国印花税法暂行条例》（中华人民共和国国务院令[1988]第11号，2011年1月8日根据国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订，已经2010年12月29日国务院第138次常务会议通过，于2011年1月8日起施行）；
- 12、《征收教育费附加的暂行规定》（1986年国务院发布）；
- 13、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（中华人民共和国国务院令[1985]第15号）；
- 14、建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房[2006]第8号）

(二) 部门规章、规范性文件

- 1、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》（计价格(1995)1628号）；
- 2、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令[2007]第39号）；
- 3、《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令[2012]第53号）；
- 4、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]第31号）；
- 5、《土地调查条例》（中华人民共和国国务院令[2008]第518号）；
- 6、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]第15号）；

- 7、《国务院关于和深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]第 28 号）；
- 8、财政部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号）；
- 9、《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》（国土资厅发[2015]第 2 号）；
- 10、国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》（国土资发[2003]第 383 号）；
- 11、《关于印发〈关于完善征地补偿安置制度的指导意见〉的通知》（国土资发[2004]第 238 号）；
- 12、《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发[2012]第 35 号）；
- 13、《关于全面推进营改增试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 14、国土资源部《确定土地所有权和使用权规定》（征求意见稿）。

（三）地方人大和政府及有关部门颁布的法规、文件；

- 1、《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（江西省人大常委会公告[2001]第 95 号）；
- 2、《江西省城市国有建设用地使用权出让和划拨管理条例》（江西省人大常委会公告[1995]第 9 号）；
- 3、《江西省征集防洪保安资金暂行规定》（赣府发[1995]63 号）；
- 4、江西省人民政府关于印发《江西省契税实施办法》的通知赣府发[1998]2 号）；
- 5、其他有关政策、规定办法、通知等法规文件。

（四）有关技术标准

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 3、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- 4、《城市地价动态监测技术规范》（D/T1009-2007）；
- 5、《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）
- 6、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14 号）。

（五）委托人提供的有关资料

- （1）估价委托方提供的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》〔（2019）赣



0302 执恢 182 号];

(2) 土地查档证明文件、他项权证;

(3) 其他相关资料。

(六) 估价方掌握的有关资料及估价人员实地勘察、调查所获取的资料。

(1) 估价对象宗地地块宗地图;

(2) 估价对象的照片;

(3) 估价人员现场调查收集的其它相关资料。

## 二、土地估价

### I、估价原则

本次估价中，遵循的主要原则有：

#### (一) 技术原则

##### 1、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用抵押的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用抵押、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

##### 2、需求与供给原则

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。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

##### 3、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

##### 4、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地宗的收益量和价格。

#### 5、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

#### 6、报酬递增递减原则

在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合，超过一定限度，每一要素的继续增加，其收益却不会相应成比例增加。这一原则说明成本增加并不一定会使土地价格增加。

#### 7、最有效利用原则

遵循最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。报酬递增、递减原则经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。

### （二）工作原则

#### 1、合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

## 2、估价时点原则

估价时点原则强调的是估价结论具有很强的暗相关性和时效性。估价结论具有很强的相关性，这主要是考虑资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流对其价值的影响是不同的。估价结论具有很强的时效性，这主要考虑是房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同的估价时点会有不同的市场价格，因此本次估价对土地市场状况及其宗地本身状况的界定，均以其在估价期日的状况为依据。

总之，我们在评估过程中遵循独立、客观、公正、科学的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

## II、估价方法

### (1) 估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估的技术《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### (2) 估价方法的选择

#### 1) 适用的估价方法

估价对象所处区域位置有土地取得费和土地开发费等相关文件可以查阅，能利用区域平均土地成本测算土地价格，合理确定土地增值收益，故本次评估适宜采用成本逼近法。

#### 2) 不适用的估价方法

估价对象位于萍乡市湘东区老关镇老关村，近三年内在估价对象所在区域没有相关住宅用地的土地交易案例可供选择，无法通过各因素修正得出宗地价值，故不适宜采用市场比较法评估。

估价对象为住宅用地，具有开发投资价值，但更具材料估价对象无法确定明确的规划指标，周边也无类似的成交价格，不易于调查和收集，估价对象开发完成后的房地产价格难以预测，因此不适宜运用剩余法进行评估。

估价对象周边区域同类型单纯土地的出租经营案例较少，无法确定合理的租金收益，如果用已建成的房地产项目的租金收入剥离房屋收益的方法计算土地收益，具有较大的不确定性，相关参数及数据难以准确把握，因此也不宜采用收益还原法进行评估。

萍乡市湘东区基准地价制定于 2015 年 7 月 1 日，距离估价期日时间较长，在此期间萍乡

市湘东区土地市场变动幅度较大，基准地价的现实性不高，因此不采用基准地价系数修正法。

综上所述，本次主要采用成本逼近法的方法对估价对象进行评估，综合衡量该估价方法的测算结果，最后求得估价对象的土地使用权价值。

### 3) 估价方法定义

成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的基本计算公式如下：

$$\begin{aligned} VN &= (Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3) \times [1 - 1 / (1 + r)^n] \times (1 + K1) \\ &= (VE + R3) \times [1 - 1 / (1 + r)^n] \times (1 + K1) \end{aligned}$$

式中：VN—估价价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

VE—土地成本价

K1—区位修正

R—土地还原率

### 3、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法规，并遵循土地估价的基本原则和估价程序，在现场勘察和市场调查的基础上，选用成本逼近法进行分析测算，评估出估待估宗地在估价设定用途、使用年限、土地开发程度和现状条件下，于估价期日 2020 年 04 月 26 日的条件下土地使用权价格如下：

评估土地面积：4906.8 平方米（合约 7.36 亩）

单位面积地价：408 元/m<sup>2</sup>（约 27.2 万元/亩）

评估总地价：200.20 万元

大写：贰佰万贰仟元整

币种：人民币

宗地估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### (一) 估价前提和假设条件

1、待估宗地经过招拍挂出让后方可在土地市场上自由转让。

2、估价对象得到最有效利用, 并产生相应的土地收益。

3、估价对象与其它生产要素相结合, 能满足设定使用年限内生产、经营的正常进行, 保证企业的持续发展。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场, 并且在评估报告有效期内地产价格将保持稳定。

5、除本报告中另有说明外, 我们均假设委估土地不存在大面积的土壤损坏情况, 不存在对其价值不利影响的有害物质, 没有危险物的存在及有害环境条件对估价对象价格产生不利影响。

6、关于估价期日的设定: 现场勘察日期为 2020 年 04 月 26 日

委托方要求评估现时价格。故设定估价期日为 2020 年 04 月 26 日

7、关于用途、容积率的设定: 根据估价委托方提供的土地证查档证明文件, 故本次评估设定用途为住宅用地、容积率为 1.6。

8、关于土地使用权年限: 根据估价目的, 根据住宅用地法定用途剩余出让年限设定土地使用权年限为自估价期日起住宅 56 年。

9、关于土地还原率的说明: 土地还原利率本次评估以中国人民银行公布的一年期定期存款利率作为安全利率为基础, 并考虑房地产投资的风险, 结合政府公布的消费物价指数数据结合估价师经验, 本次评估根据市场状况确定土地还原率为 6.5%: 在设定土地使用年限内, 假定土地还原率保持不变。

#### (二) 估价结果和估价报告的使用

1、本报告结果仅为本报告设定的评估目的服务, 为委托方因办理案件事宜确定土地价值提供参考依据, 不对其最终定价及其它用途负责, 如评估目的改变, 则要重新评估, 本报告之

“土地估价技术报告(评估工作底稿)”仅供估价机构存档和作为估价结果交土地管理部门审查使用。

## 2、本报告结果仅在全满足本报告设定的条件下产生效力

本评估报告是在满足全部假设和限制条件下,于估价期日 2020 年 04 月 26 日,用途为住宅用地,设定开发程度为宗地红线外“五通”,红线内“五通一平”,土地使用权为国有出让土地使用权。

本评估报告有效期自提交报告日起查年内有效,即 2020 年 5 月 11 日至 2021 年 5 月 10 日,在报告有效期内,如果土地的作价标准发生重大变化,并对土地价值产生明显影响时,应重新进行估价。

3、本报告及估价结果的使用权为委托方所有。报告必须完整使用,对仅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。估价结果由江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司负责解释。

4、任何单位和个人未经估价机构书面同意,不得以任何形式发表、肢解本报告,本估价报告书的全部或任一部分均不得用于公开的文件,通告或报告中,也不不得以任何形式公开发表。违规使用本估价报告所造成的损失,受托估价机构不承担责任,本估价报告对任何第三者不承担责任。

5、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格,若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地处置方式等影响地价的因素发生变化,该评估价格应作相应调整。

### (三) 需要特殊说明的事项

#### 1、资料来源

(1) 土地利用状况等资料由委托方提供;土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得;估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准,结合估价对象具体状况,确定估价原则、方法及参数的选取。

(2) 本报告中所采用计算的土地面积、建筑面积等是依委托方所提供的资料中所显示的,其真实性、准确性由委托方负责,评估时视其真实可靠。本公司保留由于现有资料有误而对报告进行修改的权利。

## 2、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

(1) 本报告估价结果未考虑国家有关土地的法律法规及宏观经济政策发生重大变化、市场供应变化、市场结构转变以及遇有自然力和其它不可抗力对土地价格的影响；也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对土地价格的影响, 在估价中有关税费不考虑减免。

(2) 本报告估价结果不包含契税。

(3) 本报告使用币种为人民币。

(4) 评估价格仅为委托方了解委估宗地的使用权价格参考依据，不作为土地使用权实现价值。

## 第四部分 附件

附件一、《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》[(2019)赣0302执恢182号]复印件；

附件二、土地证查档证明文件、地块宗地图复印件；

附件三、土地他项权证复印件；

附件四、估价机构营业执照复印件；

附件五、估价机构备案函复印件；

附件六、土地估价师资格证书复印件；

附件七、估价对象现场照片及位置图。



# 土地估价技术报告

**项目名称：**萍乡市安源区人民法院因办理案件事宜委托位于湘东区老关镇老关村一宗住宅用地国有建设用地土地使用权价格评估（湘东区）

**受托估价单位：**江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

**土地估价报告编号：**赣隆土（估）字【2020】第0504号

**土地估价技术报告编号：**赣隆土（技）字【2020】第0504号

**提交估价报告日期：**二〇二〇年五月十一日

**关键词：**湘东区；

江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司；

二〇二〇年。

# 估价技术报告

## 第一部分 总述

### 一、估价项目名称

萍乡市安源区人民法院因办理案件事宜委托位于湘东区老关镇老关村一宗住宅用地国有建设用地土地使用权价格评估。（湘东区）

### 二、委托估价方

估价委托方：萍乡市安源区人民法院

院长：林圣国

地址：安源区韶山西路 19 号

### 三、估价单位

单位名称：江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

机构地址：南昌市高新技术开发区紫阳大道 1216 号新力方大厦 2 号楼 1546 室

备案编号：2019360045

法人代表：陈修信

联系电话：0791-86178162

### 四、估价目的

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[1990]第 55 号）、《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[2007]第 39 号）及《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）的要求，萍乡市安源区人民法院特委托江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司对湘东区老关镇老关村一宗住宅用地国有建设用地使用权价格进行评估，为委托方确定土地使用权价值底价提供参考依据。

### 五、估价依据

（一）全国人大、国务院及有关部门颁布的法律、法规、文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令[2007]第 62 号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第 28 号）；
- 4、《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[2007]第 72 号）；

- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令[2007]第 74 号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令[2014]第 256 号）；
- 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[1990]第 55 号）；
- 8、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令[2008]第 511 号）；
- 9、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令[1993]第 138 号）；
- 10、《中华人民共和国房产税暂行条例》（中华人民共和国国务院令[1986]第 90 号，2011 年 1 月 8 日根据国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订，已经 2010 年 12 月 29 日国务院第 138 次常务会议通过，于 2011 年 1 月 8 日起施行）；
- 11、《中华人民共和国印花税法暂行条例》（中华人民共和国国务院令[1988]第 11 号，2011 年 1 月 8 日根据国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订，已经 2010 年 12 月 29 日国务院第 138 次常务会议通过，于 2011 年 1 月 8 日起施行）；
- 12、《征收教育费附加的暂行规定》（1986 年国务院发布）；
- 13、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（中华人民共和国国务院令[1985]第 15 号）；
- 14、建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房[2006]第 8 号）

## （二）部门规章、规范性文件

- 1、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》（计价格(1995)1628 号）；
- 2、《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[2007]第 39 号）；
- 3、《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令[2012]第 53 号）；
- 4、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]第 31 号）；
- 5、《土地调查条例》（中华人民共和国国务院令[2008]第 518 号）；
- 6、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]第 15 号）；
- 7、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]第 28 号）；
- 8、财政部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号）；
- 9、《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》（国土资厅发[2015]第 2 号）；
- 10、国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》（国土资发[2003]第 383 号）；

11、《关于印发〈关于完善征地补偿安置制度的指导意见〉的通知》（国土资发[2004]第238号）；

12、《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发[2012]第35号）；

13、《关于全面推进营改增试点的通知》（财税[2016]36号）；

14、国土资源部《确定土地所有权和使用权规定》（征求意见稿）。

（三）地方人大和政府及有关部门颁布的法规、文件；

1、《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（江西省人大常委会公告[2001]第95号）；

2、《江西省城市国有建设用地使用权出让和划拨管理条例》（江西省人大常委会公告[1995]第9号）；

3、《江西省征集防洪保安资金暂行规定》（赣府发[1995]63号）；

4、江西省人民政府关于印发《江西省契税实施办法》的通知赣府发[1998]2号）；

5、其他有关政策、规定办法、通知等法规文件。

（四）有关技术标准

1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

4、《城市地价动态监测技术规范》（D/T1009-2007）；

5、《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）

6、《人民法院委托司法执行财产处置资产评指导意见》（中评协[2019]14号）。

（五）委托人提供的有关资料

（1）估价委托方提供的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》〔（2019）赣0302执恢182号〕；

（2）土地查档证明文件、他项权证；

（3）其他相关资料。

（六）估价方掌握的有关资料及估价人员实地勘察、调查所获取的资料。

（1）估价对象宗地地块宗地图；

（2）估价对象的照片；

(3) 估价人员现场调查收集的其它相关资料。

## 六、估价期日

二〇二〇年四月二十六日

## 七、估价日期

二〇二〇年四月二十六日至二〇二〇年五月十一日

## 八、地价定义

根据本项目的估价目的和估价对象的特点，对本估价项目的国有建设用地使用权价格定义如下：

1、估价期日设定：2020年04月26日。

2、价格类型：根据《城镇土地估价规程》(GB/T18505-2014, 2014年12月1日)的规定，本次评估价格类型为国有土地使用权公允市场价格。

3、土地使用权性质：本次估价目的是为委托方办理案件事宜确定土地价提供参考依据。故本次估价设定土地使用权性质为国有出让。

4、用途设定：根据估价委托方提供的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》[(2019)赣0302执恢182号]以及国有土地使用权证查档证明，待估宗地用途为住宅用地，根据国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)D的规定，本次评估设定用途为住宅用地。

5、国有建设用地使用权年限设定：根据此次估价目的，结合土地证查档证明，设定本次评估土地使用年限剩余使用年限住宅用地56年设定(因资料有限，设定土地取得起始年限为土地使用权证取得当年(即2006年))。

6、开发程度设定：经现场勘察，待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”(即通电、通路、通讯、通水、排水)、宗地红线“五通一平”，为体现待估宗地实际开发价值，本次评估设定土地开发程度设定为宗地红线外为“五通”(即通电、通路、通讯、通水、排水)、宗地红线内“五通一平”。

7、土地利用和规划条件说明：根据估价委托方提供的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》[(2019)赣0302执恢182号]及土地证查档证明等，规划指标如下：土地使用权面积为4906.8平方米，容积率设定为1.6(根据湘东区城区基准地价表2015版中住宅用地的容积率规划设定)。

本次评估的土地使用权市场价格是指在现状条件下，满足上述用途、使用年限、开发程度、规划容积率等各种评估设定条件，于估价期日 2020 年 04 月 26 日的正常市场条件下的国有出让土地使用权市场价格。设定土地使用年限、用途、开发程度详见下表：

内涵		实际	设定	估价设定理由
土地用途		/	住宅用地	根据估价委托方提供的土地证查档证明文件设定
土地开发程度		五通一平	五通一平	根据估价对象实际开发程度设定
土地使用权性质		国有出让用地	国有出让用地	根据估价目的设定
土地利 用条件	现状	已建建筑物	住宅用地，容积率 1.6	根据估价委托方提供的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》〔（2019）赣 0302 执恢 182 号〕和土地证查档证明设定
	规划	住宅用地		
土地使用权年限		-	住宅 56 年	
估价期日		——	2020 年 04 月 26 日	根据土地估价委托书设定

## 九、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法规，并遵循土地估价的基本原则和估价程序，在现场勘察和市场调查的基础上，选用成本逼近法进行分析测算，评估出估待估宗地在估价设定用途、使用年限、土地开发程度和现状条件下，于估价期日 2020 年 04 月 26 日的条件下土地使用权价格如下：

**评估土地面积：4906.8 平方米（合约 7.36 亩）**

**单位面积地价：408 元/m<sup>2</sup>（约 27.2 万元/亩）**

**评估总地价：200.20 万元**

**大写：贰佰万贰仟元整**

**币种：人民币**

宗地估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。

表 1

## 土地估价结果一览表

估价机构：江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

估价目的：确定土地出让底价

估价报告编号：赣隆土（估）字【2020】第 0504 号

估价期日土地使用权类型：国有出让用地

估价期日：2020 年 04 月 26 日

产权人	宗地位置	土地证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地 开发程度	估价设定土地开 发程度	剩余土地使用权 年限/年	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	亩单价 (万元/亩)	总地价 (万元)
			证载	实际	设定	规划	实际	设定							
彭祥	湘东区老关 镇老关村	湘国用 (2006)第 60029号	住宅用 地	/	住宅用 地	/	/	1.6	宗地红线外“五通” 和红线内“五通一 平”	宗地红线外“五 通”和红线内“五 通一平”	住宅 56 年	4906.8	408	27.2	200.20

注：“五通”指通路、通电、通讯、通水、排水。

## 一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：本次评估地价剩余使用年限住宅 56 年的出让价格，有抵押他项权利限制（他项权证号：湘他项（2011）第 802268 号）；
- 2、基础设施条件：实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、排水、供水）及宗地红线内“五通一平”，设定条件为宗地红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“五通一平”；
- 3、规划限制条件：设定规划利用，规划用地面积为 4906.8 平方米（合约 7.36 亩），待估宗地用地性质为住宅用地，其用地规划条件为：容积率 1.6（参照萍乡市湘东区基准地价表（2015 年）住宅用地设定）。此次评估设定容积率为 1.6。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

## 二、其他需要说明的事项

- 1、估价对象用地面积、用地规划设计条件及设计要求以委托人提供的估价委托方提供的土地证查档证明文件为依据。
- 2、本评估结果仅为委托方因办理案件事宜确定土地价值提供参考依据；用于其它目的，本报告及估价结果无效。
- 3、其它需要说明事项请仔细阅读本报告第三部分第三项。

表 1-1

待估宗地基础设施条件表

宗地名称	位置	地面平整状况	临路状况	通电状况	供水状况	排水状况	通讯条件
湘东区老 关镇老关 村	湘东区老关 镇老关村	五通一平	临近吴楚 路	供电网路布局合理，由国家 电网供电，电能质量和运行 有充分保证，供电保证率达 95%以上，宗地内未接入。	区域有市政供水设 施，供水保证率达 95% 以上，宗地内未接入。	区域的排水形式为雨污分流制，有市 政排水，排水管道以涵管为主，排水 保证率达 95%以上，宗地内未接入。	由中国电信、中国移动、中国联通提 供通讯服务，网络覆盖该区域，通讯 保障率达 98%以上，宗地内未接入。

估价机构：江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

二〇二〇年五月十一日

## 十、需要特殊说明的事项

### (一) 估价前提和假设条件

- 1、待估宗地经过招拍挂出让后方可在土地市场上自由转让。
- 2、估价对象得到最有效利用,并产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合,能满足设定使用年限内生产、经营的正常进行,保证企业的持续发展。
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场,并且在评估报告有效期内地产价格将保持稳定。
- 5、除本报告中另有说明外,我们均假设委估土地不存在大面积的土壤损坏情况,不存在对其价值不利影响的有害物质,没有危险物的存在及有害环境条件对估价对象价格产生不利影响。
- 6、关于估价期日的设定:现场勘察日期为 2020 年 04 月 26 日  
委托方要求评估现时价格。故设定估价期日为 2020 年 04 月 26 日
- 7、关于用途、容积率的设定:根据估价委托方提供的土地证查档证明文件,故本次评估设定用途为住宅用地、容积率为 1.6。
- 8、关于土地使用权年限:根据估价目的,根据住宅用地法定用途剩余出让年限设定土地使用权年限为自估价期日起住宅 56 年。
- 9、关于土地还原率的说明:土地还原利率本次评估以中国人民银行公布的一年期定期存款利率作为安全利率为基础,并考虑房地产投资的风险,结合政府公布的消费物价指数数据结合估价师经验,本次评估根据市场状况确定土地还原率为 6.5%:在设定土地使用年限内,假定土地还原率保持不变。

### (二) 估价结果和估价报告的使用

1、本报告结果仅为本报告设定的评估目的服务,为委托方因办理案件事宜确定土地价值提供参考依据,不对其最终定价及其它用途负责,如评估目的改变,则要重新评估,本报告之“土地估价技术报告(评估工作底稿)”仅供估价机构存档和作为估价结果交土地管理部门审查使用。

2、本报告结果仅在全满足本报告设定的条件下产生效力

本评估报告是在满足全部假设和限制条件下,于估价期日 2020 年 04 月 26 日,用途为住宅



用地，设定开发程度为宗地红线外“五通”，红线内“五通一平”，土地使用权为国有出让土地使用权。

本评估报告有效期自提交报告日起查年内有效，即2020年5月11日至2021年5月10日，在报告有效期内，如果土地的作价标准发生重大变化，并对土地价值产生明显影响时，应重新进行估价。

3、本报告及估价结果的使用权为委托方所有。报告必须完整使用，对仅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。估价结果由江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司负责解释。

4、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告，本估价报告书的全部或任一部分均不得使用于公开的文件，通告或报告中，也不不得以任何形式公开发表。违规使用本估价报告所造成的损失，受托估价机构不承担责任，本估价报告对任何第三者不承担责任。

5、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地处置方式等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

### （三）需要特殊说明的事项

#### 1、资料来源

（1）土地利用状况等资料由委托方提供；土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得；估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（2）本报告中所采用计算的土地面积、建筑面积等是依委托方所提供的资料中所显示的，其真实性、准确性由委托方负责，评估时视其真实可靠。本公司保留由于现有资料有误而对报告进行修改的权利。

#### 2、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

（1）本报告估价结果未考虑国家有关土地的法律法规及宏观经济政策发生重大变化、市场供应变化、市场结构转变以及遇有自然力和其它不可抗力对土地价格的影响；也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对土地价格的影响，在估价中有关税费不考虑减免。

(2) 本报告估价结果不包含契税。

(3) 本报告使用币种为人民币。

(4) 评估价格仅为委托方了解委估宗地的使用权价格参考依据，不作为土地使用权实现价值。

## 十一、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	注册号	签名（盖章）
陈修信	2002360035	2003360076	

胡晓军	2002360011	2003360077	
-----	------------	------------	--

## 十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

二〇二〇年五月十一日

## 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

### 一、估价对象描述

#### 1、土地登记状况

本次估价对象为一宗待住宅土地，已进行土地登记，且有办理他项权证，根据估价委托方提供的土地证查档证明文件及他项权证，估价对象基本情况如下：

- (1) 估价对象的来源及历史沿革：待估宗地土地所有权属国家所有，彭祥拥有使用权。
- (2) 估价对象的地理位置：湘东区老关镇老关村
- (3) 土地用途：土地规划用途为住宅用地，评估设定用途为住宅用地
- (4) 四至：见宗地图
- (5) 面积：土地总规划面积为 4906.8 平方米，评估土地面积为 4906.8 平方米
- (6) 土地权属性质：国有出让用地
- (7) 产权证号：湘国用（2006）第 60029 号
- (8) 登记时间：2006 年
- (9) 土地级别：/
- (10) 地籍图号：/

#### 2、土地权利状况

- (1) 土地所有权：待估宗地土地所有权属于国家所有。
- (2) 土地使用权：根据估价委托方提供的土地证查档证明文件及他项权证，至估价期日，彭祥拥有土地使用权剩余使用年限 56 年。
- (3) 土地他项权利：至估价期日止，委托人已提供该地块他项权利证（湘他项（2011）第 802268 号），债务人为陈述林。

#### 3、土地利用状况

##### (1) 待估宗地现状利用状况

根据委托人提供资料及评估人员现场勘察，至估价期日，估价对象位于湘东区老关镇老关村，用地总面积 4906.8 平方米。该宗地的现状已建建筑物，宗地实际开发程度为红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“五通一平”。

##### (2) 土地规划状况

根据估价委托方提供的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》〔（2019）赣 0302 执恢 182 号〕及土地证查档证明等，规划指标如下：土地使用权面积为 4906.8 平方米，容积率设定为 1.6（根据湘东区城区基准地价表 2015 版中住宅用地的容积率规划设定）。

## 二、地价影响因素分析

### （一）一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，包括城市经济发展水平、产业政策、人口聚集、城市发展、土地利用规划、地理位置等。影响地价的一般因素较多，本报告仅分析对估价对象地价产生影响的一般因素。

#### 1、地理位置

湘东区，隶属江西省萍乡市，西与湖南省醴陵市交界，西南与湖南省攸县交界。湘东区地处赣湘边界，是江西的西大门，素有“赣西门户”、“吴楚通衢”之称，全区面积 858.75 平方千米。

#### 2、地形、地貌

湘东区境内多山，属武功山脉，婆婆岩耸峙于南，海拔 1161.4 米，为全区的最高点；最低点是老关镇陂头洲，海拔 15.4 米，全区平均海拔 203.6。

湘东区属亚热带季风气候，雨量充沛，植被覆盖率高，年平均气温 17.2℃；年降雨量为 1576.7 毫米。

#### 3、行政区划

截至 2018 年，湘东区辖 1 个街道、8 个镇、2 个乡：峡山口街道、湘东镇、荷尧镇、老关镇、腊市镇、下埠镇、排上镇、东桥镇、麻山镇、广寒寨乡、白竺乡。湘东区人民政府驻湘东镇。

#### 4、人口状况

截至 2018 年末，湘东区常住人口 37.18 万人，其中城镇人口 24.84 万人，人口自然增长率 6.83%。

#### 5、气候条件

湘东区属亚热带季风气候，雨量充沛，植被覆盖率高，年平均气温 17.2℃；年降雨量为 1576.7 毫米。

#### 6、自然资源

湘东土地面积 853.4 平方千米，按地形分类，低山区面积 58.3 万亩，占全区总面积的 5.16%；丘陵面积 64.33 万亩，占全区总面积的 49.75%；河谷平原面积 6.67 万亩，占全区总面积的 5.16%。全区可利用土地总面积 128.81 万亩，按利用情况分类：耕地面积 19.76 万亩，占总面积的 15.28%。其中水田面积 18 万亩，占耕地面积的 91.1%，占总面积的 13.92%；旱地

面积 1.75 万亩，占耕地面积的 8.9%，占总面积的 1.36%。园地面积 1.11 万亩，占总面积的 0.89%。林地面积 82.13 万亩，占总面积的 63.53%；牧草地（人工草地）3 亩。村庄用地面积 12.11 万亩，占总面积的 9.37%。交通用地面积 5.75 万亩，占总面积的 4.45%。水域面积 3.57 万亩，占总面积的 2.76%。未利用土地 43.35 万亩，占总面积的 3.38%。不可利用土地面积 4855 亩，占总面积的 0.38%。

## 7、对外交通状况

### 7.1 公路

萍乡交通发达，是赣湘交通中心，2011 年公路通车里程已达 4663.6 公里；其中四级以上公路 2770 公里，次高以上路面公路 2190 公里；每百平方公里公路密度为 140 公里，是江西省平均水平的 182%。国道 G319、国道 G320、国道 G322 和 G60 沪昆高速公路（昌金段）、G72 泉南高速公路（吉莲段）、S89 上莲高速公路、S38 昌栗高速公路（预计 2015 年 12 月通车）在萍乡交汇组成了“大十字”主干线，形成了贯通全市，通达四邻，两纵两横的高等级公路网。

截至 2014 年末，湘东区公路总里程 1610.251 千米。

### 7.2 铁路

萍乡市境内沪昆铁路横贯东西，2014 年建成沪昆客运专线（杭长段）在萍乡城北设立萍乡北站，使城市形成 3 小时内到达上海杭州，4 小时内到达武汉广州，到达省会南昌一小时不到，到湖南长沙也只需半小时，规划中的渝长厦快速铁路也将经过萍乡，届时到达福建海西经济区更加方便。主要铁路有沪昆铁路、沪昆高速铁路、吉衡铁路

## 8、国民经济

2018 年，湘东区实现生产总值 184.69 亿元，同比增长 8.7%，其中第一产业增加值 13.29 亿元，同比增长 4.0%；第二产业增加值 84.93 亿元，同比增长 8.0%；第三产业增加值 86.47 亿元，同比增长 11%。财政总收入 20.06 亿元，同比增长 2%，人均 5403 元（按 2018 年年均常住人口 371240 人计算）；税收占财政总收入的比重 80.5%。

2018 年，湘东区城镇居民人均可支配收入 3.59 万元，同比增长 7.96%；农村居民人均可支配收入 1.82 万元，增长 8.21%。城乡居民年末储蓄余额 87.34 亿元，同比增长 7.6%。

2019 上半年，湘东区全区完成生产总值 90.34 亿元，同比增长 8.8%；财政总收入 14.58 亿元，同比增长 8.8%，完成全年预算 69.3%；完成税务系统收入 11.77 亿元，同比增长 15.3%，税占比 80.7%，比去年同期增长 4.6 个百分点；500 万元以上固定资产投资同比增长 11.8%，

其中：工业投资同比增长 9.2%；社会消费品零售总额 27.49 亿元，同比增长 12.6%。城乡居民人均可支配收入分别增长 7.78%和 8.37%。

## 9、供地计划指标及配置

### 9.1 国有建设用地供应总量

2019 年度萍乡市市本级（包括安源区、萍乡经济开发区、湘东区、武功山风景名胜区）国有建设用地供应总量控制在 6600 亩。其中利用新增建设用地 5940 亩，盘活存量（包括批而未供）建设用地 660 亩。

### 9.2 国有建设用地供应结构

在 2019 年度供应总量中，商服用地 605 亩，占计划总量的 9.17%；工矿仓储用地 3056 亩，占计划总量的 46.30%；住房用地 2163 亩，占计划总量的 32.77%，其中保障性住房（经济适用住房、廉租房）用地 156 亩，占住房用地计划的 7.21%，棚户区及危旧楼改造用地 160 亩，占住房用地计划的 7.39%，普通商品房（中小套型商品、其他商品房）用地 1755 亩，其中中小套型商品住房用地 463 亩，占住房用地计划的 26.38%（上述保障性住房、棚户区改造住房和中小套型商品住房用地三类住房用地共 1292 亩，占住房建设用地供应总量的 73.62%），公共管理与公共服务用地 688 亩，占计划总量的 10.42%；交通运输用地 88 亩，占计划总量的 1.33%。

## 10、房地产制度与房地产市场状况

### 10.1 房地产制度与政策

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）精神，萍乡市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，并严格按照国土资源部《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 2007 年 9 月 28 日）要求，加强了对土地出让市场的管理，使萍乡市土地市场日趋规范，有力推动了当地经济的发展。

2010 年 4 月和 9 月国务院及相关部委分别出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号），进一步加强房地产用地和建设的管理调控，积极促进房地产市场持续发展。

2011 年 12 月召开的中央经济工作会议明确：要坚持房地产调控政策不动摇，促进房地产市场健康发展，这是国家对 2011 年宏观调控做出基本判断后的一个决议，同时也是对 2012 年国家宏观调控的一个基调。表明中央对房地产市场的调控方向不变，力度不减，限购、限贷等一系列调控政策在短期内，发生改变的可能性不大。

2013年2月20日，国务院常务会议明确了五项房地产市场调控具体政策措施，即“国五条”。“国五条”中稳定房价的新政包括，完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容。

### 11、产业、税收政策

以培育产业集群为重点做强做大实体经济，以培育龙头企业增强产业带动力，以做优工业平台增强产业支撑力，深化重点领域改革，推进开放型经济发展，深入实施创新驱动战略，加强农业生产和基础设施建设，大力发展现代农业，聚焦生态高效特色农业。大力发展旅游业，稳定发展金融业，全力扶持发展新业态。全面贯彻落实党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照中央和省委、省政府的重大决策部署，在市委的正确领导下，围绕“年年有变化、三年大变样、五年新跨越”，坚持稳中求进工作总基调，着力贯彻新发展理念，着力推动工业经济、现代农业和现代服务业加快发展，着力统筹城乡发展、脱贫攻坚、生态文明、民生事业、防范风险、安全稳定各项工作。

充分发挥市场机制的作用，利用税收等经济手段调控房地产市场，确保房地产市场稳定。严格执行相关优惠政策，进一步优化服务措施和改进监管方式，减轻房地产企业负担。加强对房地产市场形势研判，积极采取有效措施，消化商品房库存，促进房地产市场平稳健康发展。提高贷款额度，降低贷款门槛，降低贷款门槛，延长贷款期限，实行提贷并举，适度放宽提取政策，实行“商转公”贷款政策，“省内一体化”政策，降低开发企业贷款保证金比例。

单位或个人以购买、赠与等形式取得住房的，契税适用税率为3%；其他情形的房屋、土地权属转移，契税适用税率为4%。调整后的税率自2015年6月16日起执行。对个人购买普通住房且属于家庭唯一住房的，减半征收契税；对个人购买90平方米及以下普通住房且属于家庭唯一住房的，按1%税率征收契税。实行货币安置的，重新购置房屋且成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，差价部分按规定征收契税。

对家庭唯一住房认定：一是个人及家庭成员（含配偶和未成年子女）无住房，本次只购买一套住房；二是个人及家庭成员曾有过住房但目前无住房，本次只购买一套住房；三是个人及家庭成员有非住房但无住房，本次只购买一套住房；四是对住宅小区容积率在1.0以上（含1.0）、单套建筑面积在144平方米以下（含144平方米）的住宅，可参照普通住宅标准。

### 10.2 萍乡市房地产市场分析

江西十二五规划中重点打造建设南昌、九江、上饶、赣州四座特大城市，前三者都属环鄱

阳湖生态经济圈,萍乡属赣西,从大的发展格局来看,萍乡、宜春有被江西经济、城市发展边缘化的危机。萍乡虽离湖南“长株潭”一体化城市群位置较近地域文化亦趋同湖南但紧邻的株洲与萍乡类似处在传统老工业基地转型的“痛苦”过程中,且城市间也存在激烈的竞争,萍乡“两头不靠”,经济与城市发展处境较为“尴尬”。和全国以及全省各地市类似,萍乡地产房价从2009年至今有一轮快速上涨的过程且较2010年6月份价格上涨幅度较大,区域涨幅基本都突破1000元/m<sup>2</sup>。目前价格还有进一步上升趋势,但萍乡整体房价在全省尚处在相对较低的水平,价格有一定的上升空间从萍乡整体房地产开发分布情况可以概括为城中心、城西城北(经开区)、城南(安源新区)四大版块。城南、城西为近五年大规模重点开发区域,项目众多,但多为尾盘,目前整体均价在5400元/平方米左右;城中心和城北集中了以凤凰山庄和玉湖新城为代表的萍乡超大型高品质楼盘。这两个项目由于规模、环境、品牌的优势目前领跑萍乡房地产价格且与同区域的楼盘拉开至少1000-2000元/平方米的价格差距。

萍乡房地产开发水平本土以凤凰山庄的城北地产为代表,其开发理念、规划设计、首销推广、产品创新、物业管理已走在全省前列(如08年四期产品的8层电梯房,10年五期产品的Low-E中空玻璃、室内地暖设备);外地以玉湖新城的上海广洋为代表从项目整体产品打造上来看,萍乡房地近年部分新楼盘园林景观设计和施工体现了较高的水准,但建筑风格的纯粹性以及外立面的设计和档次上有较大的提升空间;相比全省其它地级市,产品结构上缺乏严格意义的花园洋房产品,高层住宅建筑稀缺。新的萍乡总体规划中,主城区的发展方向为重点向东北方向发展,控制向东发展,适当向南向西发展。

## 12、城市发展规划及前景目标

2019年是新中国成立70周年,是全面建成小康社会的关键之年,也是萍乡市实现“三年大变样”的决胜之年,改革发展任务艰巨繁重,做好政府各项工作至关重要。今年政府工作的总体要求是:坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻落实党的十九大、十九届二中、三中全会、中央经济工作会议和省委市委全会精神,从更高层次贯彻落实习近平总书记对江西工作的重要要求,坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,坚持高质量跨越式发展首要战略,坚持以供给侧结构性改革为主线,着力推进产业转型升级,着力打好三大攻坚战,着力深化改革开放,着力推动城市发展和乡村振兴,着力改善民生和维护稳定,着力推进“五型”政府建设,为与全国全省同步全面建成小康社会收官打下决定性基础,奋力谱写萍乡“年年有变化、三年大变样、五年新跨越”新时代篇章。

今年萍乡市经济社会发展的主要预期目标是:生产总值增长8.2%左右,财政总收入增长



5%左右，规模以上工业增加值增长 8.2%左右，固定资产投资增长 9%左右，社会消费品零售总额增长 10%左右，实际利用外资增长 6%左右，城镇居民人均可支配收入增长 8%左右，农村居民人均可支配收入增长 8.5%左右，居民消费价格总水平涨幅控制在 3%左右，城镇登记失业率控制在 3.4%以内。

## （二）区域因素

影响估价对象价格水平的区域因素主要指影响城镇内部各区域之间的区域概况、交通条件、基础设施状况等因素。本报告仅对估价对象土地价格产生影响的区域因素进行分析。

### 1、区域概况

老关镇为萍乡市湘东区西部辖镇。1949 年置老关乡，1958 年改公社，1984 年改乡，1993 年改镇。位于区境西部，镇府驻老关村，距区府 12 公里。老关镇总面积 52.64 平方公里，境内南北最长 16.25 公里，东西最长 8.25 公里，总人口 32433 人（2017 年）。耕地面积 17655 亩，山林 40035 亩，森林覆盖率 49.7%。

### 2、地理位置

老关区位优势，古为吴楚要塞，今为湘赣通衢，素有“江西西大门”之称，东距萍乡市区 32 公里，西距醴陵市 12 公里，西距株洲市 50 公里，西北距长沙黄花国际机场 100 公里，是承接“长、株、潭”经济的第一站，位于洞庭湖和鄱阳湖两大农业生产基地中心区域。境内交通便捷，镇村运输网络发达，东连沪瑞高速公路，西接莲易高速公路，浙赣电气化铁路横穿东西，国家一级公路 320 国道贯穿南北，构成了四通八达的交通网络。老关山水环绕，风光旖丽，四季分明，气候宜人。东南北三面地势高，西部较低平，以丘陵为主，丘垄相间，平均海拔 90 米左右，最低点为西北部红星村肖家湾绿水，河床底海拔 59 米，最高点为南部，黄岗岭五峰顶海拔 289.8 米，跨越老关、下埠两镇。

### 3、基础设施状况

#### 3.1 供水

根据萍乡市供水公司提供的资料，城中心区域（站北路和安源西大道以南，萍安北大道以西，南环路以北，中环西路以东区域）主要管径在 300-600mm 之间，管网密度，供水保证率最高；城东、城北北片区域（萍实北大道、安源南大道和齐民路以南，中环西路以东，玉湖路和观泉南路以西、兴业北路和建设东路以北区域）和城南片区域（南环路和建设东路以南，安源中大道和 X128 县道以西，中环西路以北，长潭路以东区域）主管径为 300-400mm 之间，次管径为 150-200mm 之间，管网密度较大，供水保证率较高；其他区域部分市政供水相

对不足，大多为自挖水井、自引河水或地表泉水。宗地区域供水与区域供水网络相通，供水能力属萍乡市城区供水区域，供应能力较强。

### 3.2 排水

根据待估宗地的位置，待估宗地位于萍乡市湘东区，排水保证率较高。

### 3.3 供电

待估宗地区域内供电设施为 110kV 电网，110kV 变电站，10kV 电网，10kV 电网配变设备电网线稀疏，电网密度中等，供电保证率一般。

### 3.4 通讯

萍乡市通信单位共有五家，分别是中国联通萍乡分公司、中国电信萍乡分公司、中国移动萍乡分公司、萍乡邮政局、萍乡市广播电视局。城区数据及多媒体业务发展迅速，IP 城域网已初具规模，分组交换网、数字数据网（SDH）已覆盖全市范围；待估宗地区域内电讯设施覆盖情况好。

### 3.5 通路

区域内交通型主干道萍麻线、桐三线，形成十字形交通道路，交通较便利。

#### （三）个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件、宗地所在区域中的位置、宗地临街状况等，本报告仅对估价对象土地价格产生影响的个别因素进行分析。

待估宗地周边水、电、下水管线等基础设施完善。待估宗地地势平坦，周边水、电、路、通讯等基础设施完善。

#### 1、位置

待估宗地位于萍乡市湘东区老关镇老关村，临近吴楚路，临路状况较好。

#### 2、面积

待估宗地土地使用权面积 4906.8 平方米，参照周边类似的用途的土地面积，宗地面积适中，面积对土地利用无不良影响。

#### 3、形状

根据待估宗地地块勘测定界图，形状为形状较不规则，但形状对土地利用基本无不良影响。

#### 4、使用年限

根据评估目的，设定该宗土地为住宅用地，故本次评估设定土地使用剩余年限住宅 56 年。

#### 5、宗地内基础设施状况

待估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、排水、供水）及宗地红线内“五通一平”。

#### 6、宗地环境质量状况

该宗地区域为萍乡市湘东区，环境状况较好。

#### 7、最有效利用原则

根据估价委托方提供的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》[(2019)赣 0302 执恢 182 号]及土地证查档证明等，规划指标如下：土地使用权面积为 4906.8 平方米，容积率设定为 1.6（根据湘东区城区基准地价表 2015 版中住宅用地的容积率规划设定）。

## 第三部分 土地估价

### 一、估价原则

#### （一）技术原则

##### 1、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用抵押的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用抵押、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

##### 2、需求与供给原则

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。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

##### 3、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

##### 4、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地宗的收益量和价格。

##### 5、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状

况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

#### 6、报酬递增递减原则

在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合，超过一定限度，每一要素的继续增加，其收益却不会相应成比例增加。这一原则说明成本增加并不一定会使土地价格增加。

#### 7、最有效利用原则

遵循最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。报酬递增、递减原则经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。

### （二）工作原则

#### 1、合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

#### 2、估价时点原则

估价时点原则强调的是估价结论具有很强的暗相关性和时效性。估价结论具有很强的相关性，这主要是考虑资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流对其价值的影响是不同的。估价结论具有很强的时效性，这主要考虑是房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同的估价时点会有不同的市场价格，因此本次估价对土地市场状况及其宗地本身状况的界定，均以其在估价期日的状况为依据。

总之，我们在评估过程中遵循独立、客观、公正、科学的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

## 二、估价方法与估价过程

## （一）估价方法

### （1）估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估的技术《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### （2）估价方法的选择

#### 1) 适用的估价方法

估价对象所处区域位置有土地取得费和土地开发费等相关文件可以查阅，能利用区域平均土地成本测算土地价格，合理确定土地增值收益，故本次评估适宜采用成本逼近法。

#### 2) 不适用的估价方法

估价对象位于萍乡市湘东区老关镇老关村，近三年内在估价对象所在区域没有相关住宅用地的土地交易案例可供选择，无法通过各因素修正得出宗地价值，故不适宜采用市场比较法评估。

估价对象为住宅用地，具有开发投资价值，但更具材料估价对象无法确定明确的规划指标，周边也无类似的成交价格，不易于调查和收集，估价对象开发完成后的房地产价格难以预测，因此不适宜运用剩余法进行评估。

估价对象周边区域同类型单纯土地的出租经营案例较少，无法确定合理的租金收益，如果用已建成的房地产项目的租金收入剥离房屋收益的方法计算土地收益，具有较大的不确定性，相关参数及数据难以准确把握，因此也不宜采用收益还原法进行评估。

萍乡市湘东区基准地价制定于 2015 年 7 月 1 日，距离估价期日时间较长，在此期间萍乡市湘东区土地市场变动幅度较大，基准地价的现实性不高，因此不采用基准地价系数修正法。

综上所述，本次主要采用成本逼近法的方法对估价对象进行评估，综合衡量该估价方法的测算结果，最后求得估价对象的土地使用权价值。

#### 3) 估价方法定义

成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的基

本计算公式如下：

$$\begin{aligned} VN &= (Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3) \times [1 - 1 / (1 + r)^n] \times (1 + K1) \\ &= (VE + R3) \times [1 - 1 / (1 + r)^n] \times (1 + K1) \end{aligned}$$

式中：VN—估价价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

VE—土地成本价

K1—区位修正

R—土地还原率

### 三、估价过程

#### （一）案例概况

土地使用权面积：4906.8 平方米

用途：住宅用地

土地使用权类型：国有出让

宗地位置：湘东区老关镇老关村

#### （二）现场勘查情况

根据估价人员现场查勘，地块形状较不规则，地势平坦，地基承载力较好，无其他不良地质状况，能满足一般工程假设的需要。待估宗地于估价期日的设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内“五通一平”。

#### （三）评定估算

##### 成本逼近法计算土地价值过程

根据待估宗地利用现状及周围土地利用情况，可知估价对象所在区域土地被征收前土地利用现状为集体建设用地，故本次评估设定估价对象土地被征收前地类全部为耕地。在本次采用成本逼近法评估宗地地价时，以《中华人民共和国土地管理法》、《江西省实施〈中华人

民共和国土地管理法》办法》中有关规定，江西省人民政府颁布《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号）的文件为依据，按照成本逼近法测算地价的步骤，得出各项费用如下：

### 1、土地取得费用及有关税费

土地取得费用是指待估宗地所在区域征收同类用地所支付的平均费用。根据对待估宗地所在区域近年来征收土地费用标准进行分析，该项费用主要包括征地费（含土地补偿费、安置补偿费、青苗补偿费及地上附着物补偿费）、耕地开垦费、耕地占用税及防洪保安资金等税费。

#### （1）土地取得费（ $E_a$ ）

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条规定，征用耕地的补偿费包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费。待估宗地位于萍乡市前坪工业区横六路南侧，结合待估宗地所在区域征地的客观取得成本和土地利用状况，本次评估征地前土地利用状况按耕地用途确定。调查待估宗地所处区域的土地取得费用，目前获得类似待估宗地土地取得费用包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费。需支付的费用具体如下：

#### A、征地补偿费用（土地补偿费和安置补助费）

调查待估宗地周边区域的土地利用情况，通过评估人员实地查勘，待估宗地位于萍乡市向东区老关镇。根据江西省人民政府二〇一五年九月一日公布，并于2015年10月1日起开始实施的《江西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》赣府字[2015]81号通知，第二条“新的征地补偿标准由土地补偿费和安置补助费两部分构成。”经查最新《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》（赣府字〔2020〕9号），待估宗地属于萍乡市老关镇管辖范围，征地补偿区片价为40200元/亩，合60.30元/平方米。

统一年产值标准适用于征收集体农用地水田的补偿测算，征收其他集体农用地、集体建设用地和未知用地的补偿测算，参照以下修正系数执行：

耕地、果地、人工高产油茶园、养殖坑塘、农村集体用地不低于1.0；

林地、其他农用地不低于0.4；

未利用地不低于0.3。

参照待估宗地征地前为集体建设用地，本次评估根据《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》中附记及结合待估宗地实际利用状况为农村集体用地，确定本次评估征地补偿修正系数为2；



征地补偿费用=60.30×2=122.37（元/平方米）

#### B、青苗（附着物）补偿费

根据《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2001年12月22日起实施）中第二十九条规定：“（一）被征用土地上的青苗补偿费按实际损失补偿，房屋、树木等附着物作价赔偿，也可以另行修建和栽种，在公布征地方案后抢种的树木和抢建的设施，不予补偿；（二）城市规划区内的房屋拆迁安置办法和补偿标准，按国家和省有关城市房屋拆迁的规定执行。”结合当地国土资源管理部门提供的该地区征地实际情况，综合对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，当地水田作物种植一般为一年两季，青苗（附着物）补偿费一般按当地统一年产值标准的0.5倍补偿。待估宗地属于萍乡市老关镇管辖范围，区片价40200元/亩，统一年产值补偿倍数为17，则统一年产值标准为2364.71元/亩，约3.55元/平方米。待估宗地征地前为农村集体用地，故本次评估青苗（附着物）补偿费为1.77元/平方米。

即土地取得费=122.37+1.77=122.37（元/平方米）

#### （2）有关税费（T）

##### A、耕地占用税

根据江西省人民政府第170号令《江西省征收耕地占用税实施办法》文件规定，凡在江西省区域内占用耕地建房或者从事其它非农业建设的单位和个人，均依照实施办法缴纳耕地占用税，耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积计税，按照规定税额一次性征收。

根据评估人员对待估宗地现场的查勘及对周边征地情况的调查，结合待估宗地所在区域征地的客观取得成本和土地利用状况，本次评估征地前土地利用状况按非耕地用途确定，则土地取得成本中不包括耕地占用税，故本次评估不计取耕地占用税。

##### B、耕地开垦费

根据《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉的办法》（2001年12月22日起实施）规定：经批准占用基本农田以外耕地的，按被占用耕地前3年平均年产值的一定倍数缴纳。

根据评估人员对待估宗地现场的查勘及对周边征地情况的调查，结合待估宗地所在区域征地的客观取得成本和土地利用状况，本次评估征地前土地利用状况按非耕地用途确定，土地取得成本中不包括耕地开垦费，故本次评估不计取耕地开垦费。

##### C、防洪保安资金

根据江西省人民政府《江西省征集防洪保安资金暂行规定》（赣府发[1995]63号）文件的

规定：非农业建设新征耕地的单位和个人缴纳的防洪资金，由土地管理部门在办理用地手续时一次性代收，并规定城镇规划区内按每亩 1000 元征集，城镇规划区外按每亩 500 元征集。此次待估宗地位于城镇规划区内，其防洪保安资金取每亩 1000 元，即 1.5 元/平方米。

综上所述，以上有关税费合计：

有关税费 (T) = 0+0+1.5=1.5 (元/平方米)

土地取得费用及有关税费=122.37 +1.5=123.87 (元/平方米)

## 2、土地开发费 (E<sub>d</sub>)

根据当地政府相关部门对新征收地土地开发基础设施配套情况的调查和土地开发成本的测算，区域内各项基础设施开发费用大致为：道路建设投资为 20 元/平方米—45 元/平方米，电力设施建设投资为 20 元/平方米—45 元/平方米，供水设施建设投资为 15 元/平方米—35 元/平方米，排水设施建设投资为 15 元/平方米—35 元/平方米，通讯设施建设投资为 15 元/平方米—35 元/平方米，土地平整费用为 10 元/平方米—30 元/平方米，考虑待估宗地实际开发程度及所处区域位置，综合确定估价对象所在区域评估设定开发程度的土地开发费用，故此次评估设定估价对象达宗地红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整的土地开发费取 178 元/平方米。具体见下表：

项目	参考取值 (元/平方米)	本次取值 (元/平方米)
道路工程	20-45	40
供水工程	20-45	32
供电工程	15-35	30
排水工程	15-35	28
通信工程	15-35	28
土地平整	10-30	20
合计：		178

## 3、投资利息 (R<sub>1</sub>)

根据待估宗地的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为 1 年，投资利息率按估价期日中国人民银行公布的一年内期贷款利息率 4.35% 计，其中土地取得费及有关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，按复利计算，故：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得费} + \text{有关税费}) \times ((1 + \text{利率})^1 - 1) \\ &\quad + \text{土地开发费} \times ((1 + \text{利率})^{1/2} - 1) \end{aligned}$$

$$=123.87 \times ((1+4.35\%)^1 - 1) + 178 \times ((1+4.35\%)^{1/2} - 1)$$

$$=9.22 \text{ (元/平方米)}$$

#### 4、投资利润 (R<sub>2</sub>)

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，因此投资利润应考虑以下因素综合确定：（1）行业投资回报水平；（2）所处区域社会经济发展水平；（3）待估宗地实际利用方式。本次评估根据当地待估宗地类似行业平均利润率，确定投资回报率为15%。

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资回报率}$$

$$= (122.37 + 1.5 + 178) \times 15\%$$

$$=45.28 \text{ (元/平方米)}$$

#### 5、土地增值收益 (R<sub>3</sub>)

土地增值收益 = 土地成本价格 × 土地增值收益率

$$= (\text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{土地增值收益率}$$

土地增值包括土地资源和土地资本的双重增值，是指因土地用途改变或进行土地开发，达到建设用地利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。土地增值的形式主要为两种：（1）土地用途转换型增值；（2）外部投资作用型增值。由于萍乡市政府近几年连续加大对基础设施的投入，良好的基础设施条件为萍乡市经济发展奠定了基础。萍乡市湘东区该区域住宅用地土地成本价格与市场价格的差额约占土地成本价格的18%。同时考虑到土地资源的稀缺性和新增建设用地有偿使用费的提高，故本次土地估价过程中住宅用地土地增值率取8%。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times 18\%$$

$$= (122.37 + 1.5 + 178 + 9.22 + 45.28) \times 18\%$$

$$=64.15 \text{ (元/平方米)}$$

#### 6、无限年期土地使用权价格 (V)

依据成本逼近法计算公式：

$$\text{无限年期土地价格 } V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

$$=122.37 + 1.5 + 178 + 9.22 + 45.28 + 64.15$$

$$=420.52 \text{ (元/平方米)}$$

### 7、有限年期土地使用权价格 ( $V_n$ )

根据有限年期地价测算公式:

$$V_n = V \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中:  $V_n$  —— 待估宗地设定年期土地使用权价格(元/平方米)

$V$  —— 无限年期土地使用权价格(元/平方米)

$r$  —— 土地还原率[采用安全利率加风险调整值法确定。即: 土地还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率; 风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。本次评估中, 根据估价基准日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 1.5%, 确定安全利率取 1.5%; 同时, 根据考虑萍乡市目前的社会经济发展及土地市场状况, 确定风险调整值为 5%, 所以, 土地还原利率=安全利率+风险调整值=1.5%+5%=6.5%]

$$\text{有限年期土地使用权价格 } V_n = V \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

$$= 420.52 \times [1 - 1/(1+6.5\%)^{56}]$$

$$= 420.52 \times 0.9706$$

$$= 408 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

### 8、区位修正系数 ( $K_1$ )

考虑到待估宗地距区域中心的距离、临路状况、宗地条件等因素, 经评估人员调查分析及参照相应的相关修正体系及综合考虑确定待估宗地区位修正系数为  $K_1=0\%$ 。

### 9、估价结果

$$\text{土地价格} = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times [1 - 1/(1+r)^n] \times (1 + K_1)$$

$$= V_n \times (1 + K_1)$$

$$= 408 \times (1 + 0\%)$$

$$= 408 \text{ (元/平方米)}$$

## 四、评估结果

### 1、地价确定方法

根据《城镇土地估价规程》与国家有关法律法规和政策及委托方提供的有关资料,经估价人员实地查勘,遵循土地估价的理论与原则,按照评估工作程序,采用科学合理的估价方法,选取依据充分的数据,考虑了本项目评估的特定目的,分析了待估宗地的土地市场环境,在认真分析现有资料的基础上,经过周密、细致的计算,结合估价经验及对影响待估宗地价格的因素综合分析后,得到待估宗地在评估设定条件下各种测算方法的测算结果。本次评估采用了成本逼近法测算待估宗地在评估设定的地价内涵情况下的价值,成本逼近法评估结果为408元/m<sup>2</sup>。

在最终确定地价结果时,估价人员有以下考虑:

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益,本次取得的成本容易获取,且各项费用取值较为合理,故所测算的结果可信。

上述分析,故本次评估按上述测算方法的结果,作为本次评估宗地的最终估价结果,具体如下表:

评估对象地价取值表

宗地位置	待估宗地面积 (平方米)	成本逼近法测算 结果(元/m <sup>2</sup> )	评估结果 (元/平方米)	总地价 (万元)	备注
湘东区老关镇 老关村	4906.8	408	408(取整)	200.20	--

### 2、估价结果

估价人员根据估价目的,遵照《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法规,并遵循土地估价的基本原则和估价程序,在现场勘察和市场调查的基础上,选用成本逼近法进行分析测算,评估出估待估宗地在估价设定用途、使用年限、土地开发程度和现状条件下,于估价期日2020年04月26日的条件下土地使用权价格如下:

**评估土地面积: 4906.8平方米(合约7.36亩)**

**单位面积地价: 408元/m<sup>2</sup>(约27.2万元/亩)**

**评估总地价: 200.20万元**

**大写: 贰佰万贰仟元整**

**币种: 人民币**

宗地估价结果详见表1《土地估价结果一览表》

## 第四部分 附件

附件一、《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托方》[(2019)赣0302执恢182号]复印件；

附件二、土地证查档证明文件、地块宗地图复印件；

附件三、土地他项权证复印件；

附件四、估价机构营业执照复印件；

附件五、估价机构备案函复印件；

附件六、土地估价师资格证书复印件；

附件七、估价对象现场照片及位置图。