

土地估价报告

项目名称：四川省成都市中级人民法院拟执行财产处置涉及的位于新津县花源镇白云村九组的一宗国有出让住宅用地土地使用权价格评估

受托估价单位：四川科达信房地产土地资产评估有限公司

估价报告编号：川科达信（2019）（估）字第4号

提交估价报告日期：二〇一九年十一月十六日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

四川省成都市中级人民法院拟执行财产处置涉及的位于新津县花源镇白云村九组的一宗国有出让住宅用地土地使用权价格评估。

二、委托估价方

名称：四川省成都市中级人民法院

三、受托估价方

受托单位：四川科达信房地产土地资产评估有限公司

住所：成都市锦江区书院西街1号亚太大厦14-C

法定代表人：罗孝强

注册资本：（人民币）贰佰壹拾万元

执业范围：土地评估、房地产评估、资产、项目评估。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

统一社会信用代码：915101047597142602

备案编号：2019510114

电 话：028-86787268

邮 编：610017

四、估价目的

委托估价方拟执行财产处置需对位于新津县花源镇白云村九组的一宗国有出让住宅用地土地使用权的市场价格进行评估，为四川省成都市中级人民法院拟执行财产处置提供客观、公平、合理的土地使用权价格参考依据。

五、估价期日

二〇一九年十月二十八日

六、估价日期

二〇一九年十月二十八日至二〇一九年十一月十六日

七、地价定义

根据土地估价规程和项目的具体要求，此次评估是该宗土地在下面设定土地使用权性质、土地用途、土地利用条件、土地开发程度和有效使用年期条件下，于估价期日 2019 年 10 月 28 日的国有出让用地土地使用权市场价格。

市场价格即是在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。其地价定义如下：

根据《国有土地使用证》新津国用（2006）第 040149 号，估价对象登记权利性质为出让，其所有权属于国家，使用权归成都中鹏房地产开发有限公司所有，据估价委托估价方提供资料显示：2018 年 4 月 25 日，估价对象被成都市中级人民法院轮候查封；2018 年 12 月 12 日，被四川省浦江县人民法院续查封；2019 年 9 月 12 日，被四川省成都市中级人民法院轮候查封。由于正常市场交易中的土地价格均为未设置他项权利状态下的市场价格，结合本次评估目的，本次评估设定估价对象的权利状况为出让用地、未设置他项权利。

估价对象《国有土地使用证》登记用途为住宅用地，结合本次估价目的，设定估价对象的土地用途为住宅用地。

至估价期日，根据《国有土地使用证》新津国用（2006）第 040149 号，估价对象登记的终止日期为 2068 年 12 月 30 日，至估价期日，估价对象剩余土地使用年限为 49.21 年，故设定估价对象剩余土地使用年限 49.21 年。

估价对象在估价期日实际开发程度为区域“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“未场平”，此次估价设定估价对象的土地开发程度为区域“六通”，宗地内“未场平”。

根据《新津县城乡规划局规划条件通知书》，估价对象主要技术经济指标中，建筑密度不大于 30%，容积率不大于 1.8，绿地率 $\geq 30\%$ 。结合本次估价目的，此次估价设定估价对象容积率为 1.8。

因此，本次估价对象的价值定义为：公开市场条件下，在估价期日（2019 年 10 月 28 日），估价对象作为住宅用地，未设置他项权利限制，区域“六通”，宗地内“未场平”的开发状态下，设定容积率为 1.8，剩余土地使用年限为 49.21 年的土地使用权价格。

若改变评估目的、估价期日、评估面积、土地用途、土地权利性质、土地使用年期、土地开发状况、容积率、地产市场供需状况等影响地价的因素发生变化，本报告估价结果不成立。

评估设定条件一览表

权利人	土地位置	权利性质	设定用途	面积 (m ²)	土地开发程度	剩余使用年限	容积率	权利状况
成都中鹏房地产开发有限公司	新津县花源镇白云村九组	国有出让	住宅用地	9054.67	区域“六通”宗地内“未场平”	49.21 年	1.8	未设置他项权利限制

注：“六通”指通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯，“未场平”指场地未平整。

八、估价结果

我们本着公正、公平、客观的原则，在分析所收集的相关资料的基础上，采用市场法和剩余法进行了估价。经过测算，确定出估价对象作为住宅用地，未设置他项权利限制状态下，区域“六通”，宗地内“未场平”的开发状态下，设定容积率为 1.8，剩余土地使用年限为 49.21 年的土地使用权价格为：

单位面积地价：7,552.00 元/平方米

评估面积：9054.67 平方米

总 地 价：6,838.09 万元（四舍五入至百位）

大 写：陆仟捌佰叁拾捌万零玖佰元整

详细结果见《土地估价结果一览表》。

备注：

①估价期日，根据委托估价方提供资料显示，估价对象已被司法查封。

②本估价结果不含（未扣除）估价对象使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费及其他应付费用等。

（本页以下无正文）

土地估价结果一览表

估价机构：四川科达信房地产土地资产评估有限公司
估价日期：二〇一九年十月二十八日

估价报告编号：川科达信（2019）（估）字第4号
土地使用权性质：出让用地

估价期日的权利人	证书号	宗地位置	登记用途	估价设定的用途	容积率		估价期日的实际土地开发程度		估价设定的土地开发程度		土地使用年限	面积（平方米）		单价（元/平方米）		总地价（万元）
					规划	设定	区域	宗地内	区域	宗地内		m ²	亩	元/m ²	万元/亩	
成都中鹏房地产开发有限公司	新津国用（2006）第040149号	新津县花源镇白云村九组	住宅用地	住宅用地	1.8	1.8	六通	未场平	六通	未场平	49.21年	9054.67	13.58	7,552.00	503.47	6,838.09

1、上述土地估价结果的限定条件

- (1) 土地权利限制：出让住宅用地，未设置他项权利限制，剩余使用年期为49.21年的土地使用权价格。
- (2) 基础设施条件：区域“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“未场平”指场地未平整。本次评估按区域“六通”，宗地内“未场平”设定。
- (3) 规划限制条件：住宅用地，容积率为1.8。
- (4) 其它限定条件：按估价报告限定的条件使用。

2、其它需要说明的事项：

- (1) 此次评估结果仅为财产处置提供土地市场价格参考依据，当用于其他目的时本报告结果无效。
- (2) 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，该评估结果包含土地使用权出让金，若土地利用方式、土地用途等影响地价的因素发生变化，该评估结果应作相应调整。

- (3) 价格有效期：自提交报告之日起1年，即从二〇一九年十一月十六日至二〇二〇年十一月十五日。
- (4) 本报告结果未考虑未来预期土地价格变化对价格的影响。

估价机构：四川科达信房地产土地资产评估有限公司
二〇一九年十一月十六日

估价对象基本状况一览表

权利人	土地使用证号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定用途	设定容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	设定使用权类型	设定土地使用权年限(年)	土地面积(m ²)
成都中鹏房地产开发有限公司	新津国用(2006)第040149号	新津县花源镇白云村九组	住宅用地	住宅用地	1.8	区域“六通”宗地内“未场平”	区域“六通”宗地内“未场平”	出让	49.21年	9054.67

设定估价对象基础设施及其他条件表

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
未平整	水泥道路	宗地红线外有城市电网布设	宗地红线外有城市供水管网铺设	宗地红线外有城市排水管网铺设	宗地红线外铺设市政煤气管网	宗地红线外有市政通讯网联网。	未设置他项权利	无	无

九、本项目土地估价师签名

姓 名	土地估价师证书号	签 名
-----	----------	-----

1. 罗孝强	2000510260	
--------	------------	--

2. 周 翔	2004510191	
--------	------------	--

十、土地估价机构

估价机构法定代表人（签章）：

四川科达信房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十一月十六日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：四川省成都市中级人民法院

二、估价对象

本次评估涉及的位于新津县花源镇白云村九组的一宗国有出让住宅用地，土地使用权面积为 9054.670 平方米，仅指此次财产处置涉及的“新津国用（2006）第 040149 号”的土地使用权。其基本情况详见估价对象基本情况一览表：

估价对象基本情况一览表

土地使用权人	《国有土地使用权证》证号	座落	使用权类型	地类（用途）	容积率	土地开发程度	面积（m ² ）
成都中鹏房地产开发有限公司	新津国用（2006）第 040149 号	新津县花源镇白云村九组	出让	住宅用地	1.8	区域“六通”，宗地内“未场平”	9054.67

注：区域“六通”指通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯，“未场平”指场地未平整。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

土地使用证号（不动产权证书号）	新津国用（2006）第 040149 号
土地使用权人（权利人）	成都中鹏房地产开发有限公司
座落	新津县花源镇白云村九组
用途	住宅用地
使用权类型	出让
终止日期	2068 年 12 月 30 日
使用权面积	9054.67 m ²

（二）土地权利状况

1、土地权利归属

根据《国有土地使用证》新津国用（2006）第 040149 号，估价对象所有权属于国家，使用权属于成都中鹏房地产开发有限公司。

2. 土地使用权取得方式

根据《国有土地使用证》新津国用（2006）第 040149 号，估价对象登记权利性质为出让，故本次估价设定其使用权类型为出让。

3. 土地使用年限

根据《国有土地使用证》，估价对象登记使用期限为住宅 70 年，至估价期日，估价对象剩余土地使用年限为 49.21 年，因此本次设定估价对象剩余土地使用年限为 49.21 年。

4. 估价对象的他项权利

据估价委托方提供资料，估价对象已于 2013 年 7 月 31 日设定他项权利，之后被司法查封，结合本次评估目的，本次评估设定估价对象的权利状为出让用地、未设置他项权利。

（三）土地利用状况

1. 宗地内外开发程度

至估价期日，估价对象实际开发程度达区域“六通”，宗地内“未场平”，本次评估设定估价对象开发程度为区域“六通”、宗地内“未场平”。

2. 土地利用现状

据估价人员实地查勘，估价对象在估价期日宗地内尚未进行开发。

3. 估价对象规划利用条件

根据《新津县城乡规划局规划条件通知书》，估价对象主要技术经济指标中，建筑密度不大于 30%，容积率不大于 1.8，绿地率 $\geq 30\%$ 。结合本次估价目的，此次估价设定估价对象容积率为 1.8。

四、影响地价的因素分析

（一）一般因素分析

影响估价对象地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的城市资源状况、房地产市场状况及土地市场宏观环境、房地产政策与土地政策、城市规划和发展目标、城市社会经济发展状况等因素。

1、城市简介

(1) 地理概况

花源镇是成都市 14 个优先发展重点镇之一，距成都市区 20 公里，距新津 10 公里，距西南航空港 10 公里。全镇幅员面积 32.06 平方千米，辖 10 个行政村，1 个社区，人口 38404 人（2017）。城市规划区面积为 12 平方公里。产业发展方向定位为：房地产、教育文化、运动休闲、旅游等。花源镇作为新津县融入都市的桥头堡，以打造成成都南部新城重要组团部分和牧马山片区区域中心为发展目标。

(2) 经济概况

花源镇党委、政府紧紧围绕市委、市政府提出的“三新三最”目标，打造“以产业为支撑，集商贸、山水生态观光、休闲为一体的人居城镇”，全力推进城乡一体化，全镇经济社会协调发展。

通过积极探索招商引资新思路，形成了招商良性循环，仅 2003 年到 2004 年，花源镇共引进 40 多家科技含量高，附加值高的工业型、税源型企业，这里有全国最大民营企业希望集团投资上千万元的希望农业研究所，有西南最大的农药分装企业海宁集团，有西部最大的建筑机械集团高尔强力等大小企业共计 100 余家，年创税收 1000 余万元；GDP 以 16% 的年均速度递增，2004 年实现 GDP 5.01 亿元；财政收入以 18% 速度递增。2004 年实现全口径财政收入 1382 万元，人均 GDP 达 2000 美元；全镇从事非农产业的农村劳动力已达 6000 余人，是劳动力总数的 70%，2.6 万人的城镇吸引了近 1.4 万人在小城镇建房创业。这里还建成了三大农业基地，占地 1500 亩的食用笋基地及 1000 亩新双村果树基地和光辉村蔬菜基地。并于 2000 年以来先后被列为省级试点小城镇、成都市卫生城镇、新津县区域镇，2004 年又被成都市确定为全市 30 个重点镇之一。

(3) 城市建设

花源镇幅员面积 32.06 平方千米，辖 10 个行政村、1 个社区，总人口 38404 人（2017）。按照市规委会通过的花源镇总体发展规划，花源镇城镇规划面积 5.35 平方公里，城镇定位为“工贸型区域中心镇”。目前建成区面积 2.03 平方公里，城镇常住人口 1.65 万人。

1、花源城镇位于镇域东部，处于花源社区行政区域内，有两条省道川藏路和成乐大件路过境，距新津县城 11 公里，距西南航空港 10 公里。

2、城镇产业主要以二、三产业为主导，工业企业有海宁化工公司，托展油墨、华川皮革、高尔强力、华西农药等企业。已建有一处综合市场，以农副产品、日用百货为主。城镇商贸较为繁荣，百货、美容美发、娱乐、饮食等门类齐全。

3、城镇行政、经济机构较为齐全，社会服务机构较为完善。有镇政府、派出所、税务所、保险所、医院、计生站、文化站、中、小学、敬老院等。

4、城镇已建有花源前街、花源后街、白云广场等街道，道路宽度均在 8—28 米左右，均为水泥路面。城镇建筑多以砖混结构为主，二类建筑居多，三类建筑较少，多为 3—4 层，个别有 5 层。建筑质量总体以老镇区较差，新区较好。

功能分区

从功能来看，花源镇主要分为三大片区：

一是核心区。也是城镇主要功能配套区域，包括政府、学校、医院、商场、自来水厂、广场绿地等，是全镇的政治、经济、文化中心；

二是居住区。主要依托牧马山、杨柳河一带良好的自然环境，打造高尚新型社区。

三是工业区。按照“三个集中”的要求，经市政府批准，花源

镇规划了 1.43 平方公里的工业集中发展点。点内现有工业企业 36 户，占全镇工业企业的 64%，其中规模企业 19 户，2005 年实现工业增加值 1.28 亿元。

(4) 城市规划

城镇定位

结合规划背景的分析，花源镇城镇拥有良好的自然山水，适宜的人居环境，具有与牧马山形成区域联动，发展高尚居住和休闲娱乐的先决条件。城镇建设水平不断提高，城镇欧式风貌特色日益明显，打造“欧洲风情小镇”的基础条件逐步完备。同时已有成都职业技术学院及成都艺术职业学院等高校，教育产业蒸蒸日上。

花源镇城镇的定位为：花源城镇是成都市南部新城的组成部分，新津县的迎宾门户花园，现代化欧洲风情小镇。以发展房地产、教育、文化、旅游、商贸业、服务业为主第三产业为主导。

城镇性质为：花源城镇是以发展房地产、文教和休闲旅游产业为主的生态休闲城镇。

规划规模

按照成都市及新津县有关成都市优先发展重点镇的要求，结合成都市成新走廊发展控制规划和新津县城市发展概念规划，确定城镇规模需进一步扩大，以完善其功能，更好地发挥其中心地位和体现其职能。

2010 年城镇建设用地 450.00 公顷，人口 45000 人；

2020 年城镇建设用地 798.70 公顷，人口 80000 人

布局结构

规划取消城镇南部组团工业点的布局，由原来的“一镇两片”的布局结构，调整为“五横五纵”的集中式布局结构。五横即从北到南横跨杨柳河两岸的横向 20—30 米的城镇主干道，五纵即基本平行于大件路的贯穿城镇南北的纵向联系干道，红线宽为 24—30 米。

功能布局

杨柳河以西现镇政府所在区域为城镇主中心，布局镇一级主要公共服务设施，其南侧紫华线经过的区域结合防护绿地布局小区级公建，南端为四川工业联合学校用地及教育产业发展备用地，临河处布局城镇南部公建中心，安排商贸、旅游、文娱等用地。围绕公建中心布局居住用地。杨柳河以东沿中部南北向干道两侧布局休闲度假、商务、娱乐等用地，东侧主要布局高尚居住用地。城镇南侧为远景发展用地，东南部为文化产业发展预留区。

市政基础设施规划

① 给水工程规划

城镇用水按规划聚居人口 80000 人，采用人均综合用水量指标法，取 400 升/人·日。据此，2020 年城镇用水量 31680 吨/日。考虑 3 个社区 9000 人统一供水，标准取综合指标 250 升/人·日，社区用水量为 2250 吨/日。

水厂规模到 2020 年应达 40000 吨/日。2010 年保留现有水厂，扩容至 1.0 万吨/日，并在金马河附近新建水厂，一期工程规模为 1.0 万吨/日。近期以地下水为主，远期以金马河地表水为主。

② 排水工程规划

规划城镇排水体制采用雨污分流制。

老城改造和新区建设均按分流制敷设排水管道；老城区近几年可采用沼气净化处理。2020 年逐步改造为雨、污完全分流制。

花源城镇地处成都平原，雨水的排放以顺应地势，直捷、就近、分散的排入杨柳河或其它斗渠。

利用污水输送干管输至杨柳村污水处理厂进行常规二级处理，达标排放到杨柳河。2010 年以前建成污水处理厂，一期规模为 1.5 万吨/日，到 2020 年污水处理厂的规模为 3.50 万吨/日。

③ 电力工程规划

2020 年人均综合用电指标为 700 瓦/人，农村新型社区为 500 瓦/人，总用电量为：5.60 万千瓦。

电源：由花桥 110kV 变电站供给。

电压等级：输电电压采用 10kV，低压为 380/220V。

线路敷设：规划对城镇 10kV 网络逐年进行改造，一、二级道路上新建的中、低压配电线路均采用电缆，直埋敷设，公用变压器服务半径不大于 200 米，尽量以低压线路不穿越主要街道的原则设置变压器。

④ 通讯工程规划

I、邮政规划

规划按邮政支局体制，建成高效支线邮运系统；重点提高局网综合能力和技术服务水平。

II、电信工程规划

城镇电话普及率 55 部/百人，城镇需电话 44000 部，农村新型社区 40 部/100 人，需电话 3600 部。

电话局交换机容量现有 22000 门不能满足城镇发展要求，规划兼顾镇域进行扩容，2020 年达 5.0 万门。城镇有线电视 CATV 网的建设，积极发展用户光缆网，电信宽带网；城镇道路上均采用光缆埋地 CPV 管，敷设于人行道下。

2、土地管理政策

(1) 随着国家加强对土地隐形市场的清理和城镇国有土地的交易管理，特别是国土资源部 11 号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》的发布与实施，土地价格的市场化和管理的规范化进入一个新的阶段。对大量开发类用地采取挂牌或招标、拍卖方式供应，使得土地的潜在价值得以有效体现。

(2) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）文件出台，进一步加强了土地市场的监管力度，通过

优化土地市场利用结构、规范土地市场行为等措施，加大对农用地转为非农业建设项目用地的监管力度，使得非农业建设项目用地取得成本上升，从而推动开发用地价格的上涨。

(3) 针对近年来房地产土地市场的过热状况，国家采取了一系列宏观调控措施。2006年8月31日，国务院发布了国发〔2006〕31号《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》，该通知明确了土地出让的收支管理、调整建设用地税费政策、禁止擅自将农用地转为建设用地等，并对国发〔2004〕28号文件实施以来的土地管理和利用情况进行全面清查，显示了国家调控土地市场、打击土地违法的决心。

(4) 紧接着国家于2006年12月31日及2007年初分别出台了《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》、《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》、《国土资源部监察部关于落实住宅用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》等政策法规，政府土地调控持续升温，手段更趋向税收政策、财政政策等方面。

(5) 2007年国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，对经营性用地进一步规范国有建设用地使用权出让行为。2014年10月四川省人民政府出台《关于进一步加强土地出让管理的规定》，对于加强土地出让管理、规范土地出让行为、健全土地出让管理长效机制有较针对性和操作性，上述政策出台有利于建立公开、公平、公正土地使用制度。2015年土地政策在继续强化耕地保护和节约用地的前提下，更加注重服务社会经济发展，出台了一系列有关稳增长、调结构的用地政策

总的来说，随着土地市场的规范化，土地取得成本及使用成本的增加，促进了土地价格的成本推动型上升。

3、产业、税收及金融政策

(1) 金融政策

我国通过实施金融政策控制房地产开发信贷，鼓励普通住宅消费，逐步建立起土地融资动态监测制度，有效地调控了对房地产的需求，打击了土地投机行为，减少了开发商对土地的囤积，维护了土地市场的健康状态。

为了维护国内经济的良性发展，2014 年以来中国人民于 2014 年 04 月 25 日下调县域农村商业银行人民币存款准备金率 2 个百分点，下调县域农村合作银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点。调整后县域农商行、农合行分别执行 16%和 14%的准备金率，其中一定比例存款投放当地考核达标的县域农商行、农合行分别执行 15%和 13%的准备金率。

从 2015 年 1 月 1 日开始，央行下调的银行贷款利率将开始少还了，那么广元银行 2015 最新银行贷款利率利息究竟是多少？自中国人民银行决定，自 2014 年 11 月 22 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.4 个百分点至 5.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.75%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.1 倍调整为 1.2 倍；其他各档次贷款和存款基准利率相应调整，并对基准利率期限档次作适当简并。

中国人民银行决定，自 2016 年 3 月 1 日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持金融体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。下调后，存款准备金率由 17%降至 16.5%。

2017 年 2 月 21 日，央行货币政策司有关负责人对此在央行网站上解释称，“目前，定向降准考核及存款准备金率动态调整已实施三年。近日，人民银行根据 2016 年度金融机构信贷支农支小情况，实行了定向降准例行考核。大多数银行上年度信贷支农支小情

况满足定向降准标准，可以继续享受优惠准备金率；部分此前未享受定向降准的银行达到了定向降准标准，可以在新年度享受优惠准备金率；部分银行不再满足定向降准标准，将不能继续享受优惠准备金率。

（2）税收政策

2016年3月24日，财政部和国家税务总局在其网站发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）（以下简称36号文），宣布自2016年5月1日起，全面推开营改增试点，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部纳税人纳入试点范围。该文件进一步对现行的关于交通运输业、现代服务业和邮电通信业的增值税规定做了调整，财税[2013]106号文件相应废止。至此，营改增将覆盖原来适用营业税的所有行业，从而使增值税全面替代营业税。

房地产业将被纳入增值税征税范围，对于销售不动产和转让土地使用权，增值税适用税率为11%，一般纳税人出售房地产老项目或老不动产的，可以选择适用一般计税方法或简易计税方法。如果选择一般计税方法，则适用11%的增值税税率；如果选择简易计税方法，则适用5%的征收率。

房地产业具有开发周期长、重资产、复杂化、资金占用量大等特点，相关政策制定部门在36号文的制定过程中考虑到了房地产业的上述部分特点，对房地产老项目和老不动产可选择适用5%征收率的简易计税方法。如果考虑到增值税的税价分离原则，在此过渡政策下，短期内房地产企业增值税可能维持大致平衡或略有下降，符合政策制定部门力争实现营改增平稳过渡的要求。

从长期来看，房地产新项目适用11%的税率，且房地产开发成本中人工成本、融资成本的构成占据一定比重，在人工、利息支出不能带来进项税额抵扣的情况下，未来增值税税负可能有所增加。

综上一般因素的分析，优越的地理环境，厚重的文化资源，近几年良好的经济发展状况，以及土地政策的逐步规范，将会促使土地价格在长远来看保持稳中有升的态势。但结合目前国内外的经济环境，目前的地价总体水平在一定时期内将有一个重新寻求平衡的过程。

（二）区域因素分析

估价对象属于住宅用地，影响住宅用地地价的区域因素主要有区域位置、交通条件、基础设施完善度、商业聚集规模、环境优劣度、规划条件等。

1、区域位置

估价对象所在新津县花源镇白云村九组，在乡镇规划区范围内，区域配套设施较齐全，交通较方便，区位条件良好，有利于区域地价的增值。

2、交通条件

道路通达度：估价对象所在区域主要道路为周边小区之间的通行道路，无特殊交通管制，区域道路通达度较差。

公交便捷度：区域范围内无公交线路通过，宗地距汽车站较远，公交便捷度较差。

综上，估价对象道路通达度较差，公交便捷度较差，整体而言交通条件较差，对地价有消极影响

3、基础设施完善度

（1）供电：由市政供电网给区域供电，供电保证率基本能达到95%，能满足区域用电的需求。

（2）供水：由市政供水管网给区域内供水，现有供水设施能满足区域内用水需要，供水保证率95%。

（3）排水：排水情况畅通，排水设施能满足区域内排水需要，满足程度95%。

(4) 通讯：区域内可接收移动、联通的移动电话信号，固定电话线路通畅，通讯条件优越。

(5) 通路：主干道、次干道及支路构成该区域内的交通路网，主次干道路路面状况较好，道路通达度较好。

综上所述，该区域内已达到区域“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）开发状况，基础设施基本较齐备、容量较大，供应保证率高，能满足区域正常需要，对地价有增值影响。

4、商业聚集规模

周边有康桥郡、牧山丽景、沁风御庭等住宅小区，入住率高，人口较密集；但生活配套不完善，仅有零星商业服务点，对地价有消极影响。

5、环境优劣度

估价对象所在区域空气质量好、区域绿地覆盖高，利于区域地价增值。

6、规划条件

估价对象的规划用途为住宅用地，与区域规划一致，对地价有积极影响。

(三) 个别因素分析

估价对象为住宅用地，据调查分析，影响其土地价格的个别因素主要有宗地条件、个别开发条件、年期、容积率、土地权利状况等因素。

1、宗地条件

影响其土地价格的宗地自身条件主要有：

(1) 宗地面积

估价对象面积适中，对布局无影响，对地价无明显影响。

(2) 宗地形状

估价对象形状不规则，对布局有影响，对地价有消极影响。

(3) 地形坡度

估价对象平起伏较大，需做一定处理，对地价有消极影响。

总体来看，宗地自身条件较差，对地价有消极影响。

2、个别开发条件

估价对象宗地内为“未场平”（指场地未平整），对地价有消极影响。

3、使用年期

估价对象剩余土地使用年限为 49.21 年，低于同类用地最高出让年限，对地价有消极影响。

4、土地权利状况

在估价期日，估价对象为国有出让土地，已被司法查封。由于正常市场交易中的土地价格均为未设置他项权利状态下的市场价格，结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象已设置他项权利的情况，本次评估设定估价对象的权利状为出让用地、未设置他项权利。

第三部分 土地估价结果

一、估价依据

(一) 国家及地方相关法律、法规：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 28 号)；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 72 号)；
- 3、《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号)；
- 4、《中华人民共和国担保法》(主席令第 50 号)；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 48 号)；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》(国务院 55 号令)；
- 8、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号)；
- 9、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部 39 号令)；
- 10、《国务院关于节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3 号)；
- 11、国办发〔2010〕4 号《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；
- 12、国办发〔2011〕1 号《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；
- 13、国土资发〔2010〕34 号《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》；
- 14、国土资发〔2011〕26 号《国土资源部关于运用土地市场动态监测与监管系统加强土地供应和开发利用监管的通知》；
- 15、川价费(2004)171 号《四川省物价局、四川省建设厅关于进一步规范房地产交易与收费管理的通知》；

16、川价发（2006）229号《四川省物价局、四川省国土资源厅关于重新制定地（矿）产交易服务收费的通知》；

17、《四川省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于调整征地补偿安置标准等有关问题的意见的通知》（川办函〔2008〕73号）；

18、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

19、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

20、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；

21、中国资产评估协会关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知》（中评协〔2019〕14号）；

22、本次评估中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

（二）土地估价相关技术规程：

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2、《土地估价报告规范格式》；

3、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

4、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》。

（三）估价机构掌握的相关地价评估资料：

1、估价对象所在地区地价变动指数调查资料；

2、估价对象所在地区近年成交资料；

3、估价对象所在区域的区位条件资料；

4、估价对象所在地区总体规划；

5、新津县基准地价。

（四）委托估价方提供的相关评估资料：

1、《国有土地使用证》新津国用（2006）第040149号；

- 2、委托估价方提供的《委托书》;
- 3、委托估价方提供的其它相关资料。

(五) 估价人员实地勘察所收集的相关资料

二、土地估价原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体情况,在本报告评估过程中,我们遵循的主要原则有:

1、替代原则

在完全的竞争市场中,具有相同或相似效用的要素之间可以相互替代、相互类比。在土地市场中也是如此,在同一市场供需圈内,可以通过已经评估出的基准地价与估价对象进行比较,就影响地价的因素条件进行修正,从而确定出估价对象的价格。同时,在同一市场供需圈内,亦可通过已经评估出的基准地价与估价对象进行比较,就影响地价的因素条件进行修正,从而确定出估价对象的价格。

2、贡献原则

按经济学边际收益原则,各生产要素的价值大小,可依据其对产品总收益贡献大小来决定。反过来理解,产品总价值可以通过各生产要素的贡献量来衡量。将这一原理运用到成本逼近法时,可以理解为,土地的总收益是土地取得及开发过程中不同成本(包括建筑物)共同作用的结果,所以土地的价值可以由土地取得及开发过程中的各项成本共同确定。

3、最有效使用原则

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。

4、供需原则

在完全的自由市场中,一般商品的价格,取决于需求与供给关

系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行。即土地不能实行完全竞争，其价格的独占倾向性较强。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格。供需原则是以预期收益原则及变动原则和竞争原则为基础的。

总之，在估价过程中，严格按照国家、地方的有关规定，恪守公平、公正、公开的原则进行评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

三、估价方法的确定和选择依据

1、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法（剩余法）、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技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用市场法和剩余法两种评估方法评估估价对象的价格。

2、选择评估方法的依据

（1）至估价期日，估价对象所在区域与估价对象同利用类型的土地市场交易案例较多，故此次评估可采用市场法。

（2）由于估价对象所在区域内及周边区域近年来有出售的房地产开发项目，估价对象完成开发后的交易价格能准确测算，故此次评估可采用剩余法进行评估。

（3）估价对象属于住宅用地，无现实收益，且很难确定该区域未

来类似房地产的客观收益及费用，评估难度大，不易把握，因此不宜采用收益还原法。

(4) 估价对象所在区域的基准地价近年来尚未更新，根据《土地估价规程》，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

(5) 估价对象区域周围同类型的征地实例较少，因此不宜采用成本逼近法进行评估。

综上所述，集合评估背景材料及《城镇土地估价规程》有关要求，经过综合分析，本报告将采用市场法和剩余法进行估价，再根据两种方法的计算结果综合确定估价对象价格。

四、估价结果

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用市场法和剩余法进行了测算，其结果见试算结果一览表。

试算结果一览表

单位：元/平方米

估价方法	市场法	剩余法
估价结果	8,213.26	6,889.98

据前述，上述两种方法均为较适宜的评估方法，但其评估结果的适宜性、准确性还是有一定差异。

市场法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，是目前对房地产开发项目普遍采用的估价方法，所以该方法对本项目适宜性强，其结果有较高的准确性。

剩余法是根据替代原则，通过测算房地产的现时市场价格，扣除房屋建设成本、利润、利息、相关税费后的剩余价格。该方法具有一定的理论基础，也易于掌握。加之在剩余法测算中的房地产市

场价值及相关参数均系通过区域比较、分析确定的，因此我们认为其测算结果较真实的反映了宗地设定条件下的价值水平，具有较高的可信度。

2、地价确定方法

我们认为采用的市场法和剩余法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，两种评估结果具有价值的同一性，从而具备了可比性，可采用算术平均、加权平均或以某一种价格为主等方法中的一种确定估价结果。在确定最终评估结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合决定估价结果。

通过上述方法的应用分析，我们认为市场法和剩余法测算结果的真实性和适用性较强，考虑到此次评估的目的和评估原则，本次评估最终结果以两种测算结果的加权平均值为最终估价结果。其中市场法权重取 0.5，剩余法权重取 0.5。

则，估价对象最终估价结果为：

$$\begin{aligned} \text{委估土地单价} &= 8,213.26 \times 0.5 + 6,889.98 \times 0.5 \\ &\approx 7,552.00 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

通过我们对该区域的调查，并考虑估价对象在该区域内的具体位置等因素，同时对区域类似地块交易情况调查比较，我们认为该价格水平易于被市场接受，符合该区位的地价水平。

3、估价结果

我们本着公正、公平、客观的原则，在分析所收集的相关资料的基础上，采用市场法和剩余法进行了估价。经过测算，确定出估价对象作为住宅用地、无他项权利限制状态下，区域“六通”，宗地内“未场平”的开发状态下，设定容积率为 1.8，剩余土地使用年限为 49.21 年的土地使用权价格为：

单位面积地价：7,552.00 元/平方米

评估面积：9054.67 平方米

总 地 价：6,838.09 万元（四舍五入至百位）

大 写：陆仟捌佰叁拾捌万零玖佰元整

详细结果见《土地估价结果一览表》。备注：

①估价期日，根据委托估价方提供资料显示，估价对象已被司法查封。

②本估价结果不含（未扣除）估价对象使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费及其他应付费用等。

五、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件

（1）委托估价方提供的土地权属、土地开发、土地利用等资料属实。

（2）成都中鹏房地产开发有限公司合法取得土地使用权，委托方提供的《国有土地使用证》新津国用（2006）第 040149 号为有效的法律凭证。

（3）在估价期日房地产市场为公开、公平的均衡市场。

（4）本报告估价结果为：估价对象作为住宅用地，无他项权利限制状态下，区域“六通”，宗地内“未场平”的开发状态下，设定容积率为 1.8，剩余土地使用年限为 49.21 年的土地使用权价格

（5）估价对象作为住宅用地，能得到持续、有效利用，并产生相应的土地收益。

（6）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。

2、估价的假设条件

（1）估价期日为 2019 年 10 月 28 日。在该时点估价对象已被司

法查封。由于正常市场交易中的土地价格均为未设置他项权利状态下的市场价格，结合本次评估目的，本次评估设定估价对象的权利状况为出让用地、未设置他项权利。

(2) 估价对象为住宅用地，无他项权利限制，区域“六通”，宗地内“未场平”，设定容积率为 1.8，剩余土地使用年限为 49.21 年。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、估价结果和估价报告发生效力的法律依据及其相关条件

(1) 本报告及估价结果依据前述有关法律、规划及相关土地政策而成立。

(2) 本报告及估价结果依据上述有关估价的前提条件与假设条件而成立。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本估价报告仅供为人民法院进行财产处置提供客观、公平、合理的土地使用权价格作参考依据，当用于其它目的，本报告估价结果无效。

(2) 本报告估价结果是在满足地价定义及全部假设与限制条件下的土地使用权公开市场价格。若上述土地市场行情、估价目的、估价期日、土地用途、土地权利状况，土地使用年期、土地开发程度、容积率等假设条件中影响土地使用权价格的因素发生变化，本报告估价结果则不成立。

(3) 本报告的估价结果需经四川科达信房地产土地资产评估有限公司盖章及在该公司注册的两名土地估价师签字后方能生效。

(4) 本估价报告从报告提交之日起壹年内有效，即 2019 年 11 月 16 日至 2020 年 11 月 15 日有效。

(5) 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差

时，请通知本机构进行更正。否则，本报告误差部份无效。

(6)任何单位和个人未经四川科达信房地产土地资产评估有限公司书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

(7)本报告由四川科达信房地产土地资产评估有限公司负责解释。

(三)有关资料来源及未经实地确认或无法确认的资料和估价事项：

- 1、国家、省、市有关法律、法规、文件由受托评估机构收集。
- 2、估价对象所在区域的区位条件资料由估价人员调查收集。
- 3、受托土地估价机构对本报告的估价结果负责，估价人员对自己收集资料的真实性、准确性负责；委托单位对其提供资料的真实性、合法性负责。

- 4、土地权属等资料由委托估价方提供，估价人员对估价对象宗地上现状通过委托估价方提供的资料以及现场勘查确认，未到相关部门进行核实。

(四)对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

- 1、估价对象规划用地面积、用途若发生变化，将对估价结果产生影响。

- 2、估价过程中设定的容积率、开发程度、权利状况、年期等发生变化，将影响估价结果。

(五)估价中的特殊处理

- 1、在确定土地还原率时，本次评估我们采用安全利率加风险调整值法确定，即：还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率一般采用长期银行存款利率，估价期日5年期银行存款利率为2.75%，故安全利率取值为2.75%；本次评估我们考虑到评

估对象所在地住宅用地的实际情况，最终确定估价对象土地还原利率为 7.6%。并假设在土地使用剩余年限内还原率保持不变。

2、在剩余法中，设定估价对象所在项目整体规划开发条件下，用估价期日区域同类房地产项目的正常售价结合估价对象所在项目特点对未来开发完成后的售价进行预测后的价值来替代本项目的楼价。而工程造价可用目前一般造价水平来替代，并且建设工程投资在开发建设期内为连续投入。另外，由于楼价是某一年期、一定开发程度条件下的价格，剩余法的计算结果需修正到估价期日设定的相关条件。

3、关于土地估价结果确定

在确定最终估价结果时，我们根据估价方法的适宜性、可信度、可操作性，并参考此次估价目的、估价对象所在区域地价水平、估价师经验等综合决定估价结果。

（六）其他需要特殊说明的问题

1、本报告仅供委托估价方、政府有关部门审查使用和估价机构存档，其他任何单位和个人未经本估价机构书面同意，不得以任何形式摘录、发表、复制，出现上述行为以及引起的不良后果，本估价机构及本报告签名人不承担任何责任，并且本估价机构有权予以依法追究。

2、本估价报告反映估价对象在本次估价目的下根据公开市场原则确定的现行公开市价，未考虑未来市场变化风险和短期强制处分以及特殊的交易方式等因素对估价结果的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然力和其它不可抗力对估价结果的影响，当前述条件以及估价中遵循的假设等情况发生变化时，估价结果一般会失效。

3、本报告估价人员与本报告估价项目委托单位及该单位联系人之间，除本估价项目委托关系外，无任何其他影响估价结果的关系。

第四部分 附 件

- 一、 估价对象相关照片及位置示意图；
- 二、 估价委托方提供的《委托书》（复印件）；
- 三、 《国有土地使用证》新津国用（2006）第 040149 号
- 四、 评估机构备案函（复印件）；
- 五、 评估机构营业执照（复印件）；
- 六、 土地估价师资格证书（复印件）。

二〇一九年十一月十六日