

# 土地估价报告

**项目名称:** 莆田市城厢区莆阳路 296 号刘明寿商住用地司法处置  
补办出让国有建设用地使用权市场价值评估

**受托估价单位:** 厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司

**土地估价报告编号:** 厦巨莆地估(2018) 06001 号

**提交估价报告日期:** 二〇一八年六月二十一日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

莆田市城厢区莆阳路 296 号刘明寿商住用地司法处置补办出让国有建设用地使用权市场价值评估。

### 二、委托估价方

机构名称：福建省莆田市中级人民法院

地址：福建省莆田市荔城区东园东路 1069 号

经办人：林腾

联系电话：0594-2726188

邮编：351100

### 三、估价目的

依据《福建省莆田市中级人民法院价格评估委托书》[(2018)闽 03 委评字 00011 号]及相关法律、法规的要求，福建省莆田市中级人民法院特委托厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司对司法处置中拟补办土地出让手续涉及的位于莆田市城厢区莆阳路 296 号刘明寿商住用地国有建设用地使用权市场价值进行评估，为出让方通过集体决策核定应该补缴的地价款提供参考依据。

### 四、估价期日

根据现场查勘期日，确定估价期日为 2018 年 6 月 1 日。

### 五、估价日期

2018 年 6 月 1 日至 2018 年 6 月 21 日。

### 六、地价定义

本次估价对象为“刘明寿”所属的位于莆田市城厢区莆阳路 296 号商住用地国有建设用地使用权。根据估价目的，结合委托方提供的资料及实地查勘情况，确定本次评估地价定义内涵如下：

#### (一) 用途设定

估价对象拟补办土地出让手续，土地使用权性质设定为出让。根据《国有

土地使用证》[莆国用（2001）字第 C016146 号]，估价对象证载用途为商住，实际用途为零售商业、住宅，结合《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），本次估价设定土地用途为商服用地-零售商业用地、住宅用地-城镇住宅用地。

## （二）开发程度设定

至估价期日，估价对象实际开发程度为宗地红线内外均为“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地上已建成一幢七层框架结构建筑物，建成年份为 2001 年。结合估价目的，本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地红线内“一平”（场地平整）。

## （三）估价期日设定

根据委托书及现场查勘期日，估价期日设定为 2018 年 6 月 1 日。

## （四）出让年限设定

商住用地法定最高出让年限商业为 40 年，住宅为 70 年，本次估价设定土地批准使用年限至估价期日起算商业为 40 年，住宅为 70 年。至估价期日，估价对象剩余使用年限商业为 40 年，住宅为 70 年。

## （五）利用状况设定

宗地上已有一幢七层框架结构建筑物，总建筑面积为 386.56 平方米，用地面积为 50.72 平方米，容积率为 7.62，本次估价设定利用状况为现状利用条件，容积率为 7.62。

## （六）价值类型设定

本次评估的价值类型为正常市场价格。

综上，本次评估价格是指满足上述用途（商服用地-零售商业用地、住宅用地-城镇住宅用地）、开发程度（五通一平）、使用年期（商服用地 40 年、住宅用地 70 年）、利用状况（现状利用条件、容积率 7.62）等各项设定条件，于估价期日（2018 年 6 月 1 日）的正常市场条件下国有建设用地使用权正常市场价格。

## 七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地估价师在实地查勘和充分分析地价影响因素的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择较适

当的估价方法，测算得到估价对象在本次地价定义条件下的土地使用权价格结果如下：

宗地数量：1 宗

土地面积：50.72 平方米

单位楼面地价：6222 元/平方米

单位面积地价：47423 元/平方米

总地价：240.53 万元

地价金额（大写）：贰佰肆拾万零伍仟叁佰元整

币种：RMB（人民币）

估价结果详见《土地估价结果一览表》

### 八、土地估价师签字

土地估价师姓名	土地估价师资格证书号	签 字
陆 荣 梅	2000350120	
梁 军 民	2000350086	

### 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年六月二十一日

### 土地估价结果一览表

估价机构：厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司

估价期日：2018年6月1日

估价目的：为出让方通过集体决策核定应该补缴的地价款提供参考依据

估价报告编号：厦巨莆地估(2018) 06001号

估价期日的土地使用权性质：划拨（设定为出让）

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	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)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
刘明寿	-	莆田市城厢区莆阳路296号	莆国用(2001)字第C016146号	商住用地	零售商业、住宅	商服用地-零售商业用地、住宅用地-城镇住宅用地	-	7.62	7.62	宗地红线内外均为“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯),宗地上已建成一幢七层框架结构建筑物	宗地红线外“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯),宗地红线内“一平”(场地平整)	商服用地40年、住宅用地70年	50.72	47423	240.53	

(一) 上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：至估价期日，估价对象土地所有权属国家所有，土地使用权类型为划拨，本次评估设定为出让，土地用途为商住用地。
- 2、基础设施条件：至估价期日，估价对象的实际开发程度为红线内外均为“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯)，宗地上已建成一幢七层框架结构建筑物，建筑物建成于2001年。根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯)，宗地红线内“一平”(场地平整)。
- 3、规划限制条件：根据《国有土地使用证》[莆国用(2001)字第C016146号]；《房屋所有权证》(莆市房权证城厢区字第072307号)，估价对象用地面积50.72平方米，总建筑面积为386.56平方米。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

(二) 其他需要说明的事项

1、根据《国有土地使用证》[莆国用(2001)字第 C016146 号], 用地面积为 50.72 平方米, 根据《房屋所有权证》(莆市房权证城厢区字第 072307 号) 建筑面积为 386.56 平方米, 则本次估价设定其容积率为  $386.56/50.72 \approx 7.62$ 。

2、根据《莆田市人民政府关于同意调整划拨国有土地使用权补办出让手续缴交土地出让金收取标准的通知》(莆政综[2004]164 号), 划拨用地变更为出让时, 应按地价 40% 缴交土地出让金。本次评估结果包括应补交的土地出让金, 即评估结果未扣除应补交的土地出让金。

估价机构: 厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年六月二十一日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

机构名称：福建省莆田市中级人民法院

地址：福建省莆田市荔城区东园东路 1069 号

经办人：林腾

联系电话：0594-2726188

邮编：351100

### 二、估价对象

估价对象为“刘明寿”拟补缴土地出让金涉及的位于莆田市城厢区莆阳路 296 号商住用地国有建设用地（土地使用权面积为 50.72 平方米，总建筑面积为 386.56 平方米，容积率为 7.62）。

### 三、估价对象概况

#### （一）土地登记状况

- 1、土地权属性质：国有。
- 2、土地来源及其变革：“刘明寿”划拨取得土地使用权。
- 3、土地位置：莆田市城厢区莆阳路 296 号。
- 4、土地用途：商住。
- 5、宗地四至：东与蔡珍财厝共墙，西与方文榆厝共墙，南邻莆阳路，北邻通道。
- 6、土地面积：50.72 平方米。
- 7、土地级别：中心城区 L20 商业用地路线；二级住宅用地。
- 8、国有土地使用证编号：莆国用（2001）字第 C016146 号。
- 9、登记时间：2001 年 9 月 11 日。
- 10、地籍号：无。
- 11、宗地号：无。

#### （二）土地权利状况

1、估价对象土地所有权属国家所有，土地使用权取得方式为划拨，土地批准用途为商住。本次估价设定土地使用权类型为出让，设定使用年限自估价期

日起算商业 40 年，住宅 70 年，故至估价期日剩余土地使用年限为商业 40 年，住宅 70 年。

2、至估价期日，估价对象正处于司法诉讼中。结合估价目的，本次估价设定估价对象无查封、抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。

### （三）土地利用状况

至估价期日，估价对象实际开发程度为宗地红线内外均为“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地上已建成一幢七层框架结构建筑物，建成年份为 2001 年，总建筑面积为 386.56 平方米（其中：一层建筑面积为 50.64 平方米，二至七层建筑面积为  $386.56-50.64=335.92$  平方米），一层商业面宽为 4 米，进深为 12.68 米，容积率为 7.62，室内为普通装修，估价对象建筑物的综合成新率为 80%。根据估价目的，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地红线内“一平”（场地平整）。

## 四、影响地价的因素说明

### （一）一般因素

#### 1、城市资源状况

##### （1）地理位置

莆田市地处福建沿海中部，东面台湾海峡与台湾隔海相望，北依省会福州市，南接泉州并与厦门相近，位于东经  $118^{\circ} 27' - 119^{\circ} 39'$ ，北纬  $24^{\circ} 59' - 25^{\circ} 46'$ ，东西长 122.4 公里，南北宽 80.5 公里，面积 4200 平方公里。东北与福清市交界，西北与永泰县、德化县毗邻，西南与永春县、南安市、惠安县接壤，东南濒临台湾海峡从东至南有兴化湾、平海湾、湄洲湾三大海湾，与台湾省隔海相望，距台中港仅 70 多海里。

##### （2）行政建制

据政府官网 2015 年 7 月信息显示，莆田市下辖 4 个市辖区（城厢区、涵江区、荔城区、秀屿区）、1 个县（仙游县）。下设 8 个街道、39 个镇、7 个乡，共 54 个乡级政区。设有 91 个社区居民委员会、882 个村民委员会共 973 个；下设 1084 个居民小组、11031 个村民小组共 12115 个。此外，莆田市设立 2 个管理区（湄洲湾北岸经济开发区、湄洲岛国家旅游度假区），拥有部分县级行政权力。



另外，中华人民共和国宣称由中华民国福建省金门县代管的乌丘乡（原属福建省莆田县）为福建省莆田市秀屿区湄洲镇乌丘村所辖，然无实际控制。

### （3）气候、水文

莆田市属海洋性亚热带季风气候，年平均气温 18℃-21℃，年均日照时数 1995.9 小时，无霜期 300-350 天，年降雨量 1000-1800 毫米。地处北回归线北侧边缘，东濒海洋，属典型的亚热带海洋性季风气候。平均年太阳辐射量达 110.41 千卡/平方厘米；年日照时数平均为 1995.9 小时，年均日照率为 45%。日照时间从山区至沿海逐步增多。气温由东南沿海向西北内陆山区逐渐降低。各地年平均气温在 16℃至 21℃之间。无霜期年平均达 316 天至 350 天之间。全市绝大部分土地，适宜农业生产上的一年三熟制作物栽培。全市各地年平均降水量在 1000 毫米至 2300 毫米之间，自西北山区向东南沿海递减。西北部山区达 2300 毫米以上，中部平原为 1200 毫米至 1600 毫米，东南部沿海和岛屿在 900 毫米至 1300 毫米。季风明显，滨海风大也是莆田气候的一个特征。主要的方向有东北风和西南风；东北风有 10 个月左右控制在沿海地区，山区则以北风或东风居多。冬、夏季风方向随季节交替而转换明显，冬季多为偏北风，夏季多为东南风，而春、秋季为风向转换季节。

## 2、不动产制度和不动产市场状况

随着商品房销售市场的回暖，土地出让市场也跟着回升，市中心区一些地段繁华地块；一季度全市出让房地产用地面积及价款同比明显增长。全市通过招拍挂供应房地产经营性用地 7 宗 18.73 公顷（合 280.95 亩），与去年同期（132 亩）比增 112.84%；出让总价款 208760 万元，同比增长 925.85%。

按区域分，市本级供地 1 宗 6.22 公顷（合 93.3 亩）、比增 34.34%，总价款 145000 万元，平均每亩 1554.13 万元。地价较高的原因是该地块位于市中心三级土地级别，属稀缺地块，采取“限地价控房价加公证摇号”方式出让，共吸引 18 家知名企业参与竞拍。仙游县已供地 6 宗 12.51 公顷（合 187.65 亩）、比增 200%，总价款 63760 万元，平均每亩 339.78 万元。

受新开工面积下降影响，房地产投资也随之下降；一季度，受中心城区没有首期新开工项目、土地购置费为 0 的影响，全市房地产开发投资同比下降。1-3 月，全市房地产完成开发投资 42.51 亿元，较去年同期（62.04 亿元）比降

31.48%。

从各县区的房地产开发投资情况看（按项目属地统计原则），都呈不同程度的比降。其中仙游县完成投资 9.15 亿元，比降 13.76%；荔城区 10.14 亿元，比降 17.95%；城厢区 8.3 亿元，比降 32.63%；涵江区 13.01 亿元，比降 33.52%；秀屿区 1.00 亿元，比降 20.63%；北岸 0.12 亿元，比降 80%。

从各县区的房地产开发投资情况看（按项目属地统计原则），在我市持续加大土地供应促进项目动工背景下，全市商品房新开工面积在去年第四季度 182.08 万 m<sup>2</sup> 的高峰期后，今年一季度仍在 100 万 m<sup>2</sup> 以上，与去年同期基本持平。1-3 月份全市商品房施工面积为 1899.54 万 m<sup>2</sup>，较去年同期比增 2.04%，其中新开工面积 104.98 万 m<sup>2</sup>，同比略降 3.80%，与去年同期基本持平。

从各县区新开工项目看，荔城区的青山官邸、秀屿区的国湄领秀、北岸的浪琴湾·天澜等一些较大项目动工建设，带动本辖区新开工面积大幅增长。其中荔城区 34.93 万 m<sup>2</sup>，比增 3869.32%（去年同期仅 0.88 万 m<sup>2</sup>）；秀屿区 19.26 万 m<sup>2</sup>，去年为 0；北岸 2.94 万 m<sup>2</sup>，去年也为 0；仙游县 21.97 万 m<sup>2</sup>，比增 33.56%。城厢、涵江上年度新拍卖的地块目前处于手续审批阶段，一季度新开工面积同比下降，其中城厢区 5.70 万 m<sup>2</sup>，比降 53.39%；涵江区 20.18 万 m<sup>2</sup>，比降 39.25%。

### 3、产业政策

财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》后规定，对容积率和交易单价已不再限定，不区分普通或非普通住房，凡是住房面积符合规定的均可享受优惠。而且个人购买住房契税优惠范围由家庭唯一住房，扩大到家庭第二套改善性住房。

在契税税率方面，对于首套住房，原政策对超过 144 平方米的税率是 3%，新政策不再划分 144 平方米界限，统一规定为面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。另外，对个人购买家庭第二套改善性住房，原政策规定税率是 3%。新政策规定，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。

### 4、城市规划与发展目标

莆田市城市总体规划（2008-2030 年）概况：

①莆田市是海峡西岸重要港口城市，世界妈祖文化中心。城市发展要坚持以科学发展观为指导，贯彻落实省委、省政府建设海峡西岸经济区的战略部署，实施“以港兴市、工业强市”的发展战略，按照“区域协调、产业先行、功能完善、特色提升、空间整合、城乡一体”的发展策略，切实提升莆田市城市建设水平，逐步把莆田建设成为海峡两岸人民交流合作的前沿平台，东南沿海区域性交通枢纽，海峡西岸先进制造业和能源基地、现代物流中心、文化旅游度假胜地，滨海宜居城市。

②推进城乡统筹发展。要在《总体规划》指导下，统筹城乡发展，构建“两轴两带多区”的城镇空间布局结构，努力实现港城互动、城乡互动。要加快推进木兰溪南岸片区开发，做大做强莆田主城区，完善中心城区的服务功能，提升主城服务带动能力。要加快推进小城镇和中心村建设，加强对农村居民点建设的引导和控制，积极稳妥推进村庄整治，杜绝农村居民点无序建设的现象。要加快建立城乡一体的综合基础设施和公共服务设施体系，推进城乡一体化发展。

③合理拓展城市发展空间。到 2030 年，城区城市人口达 200 万人左右，建设用地控制在 220 平方公里以内。要根据《总体规划》确定的城市空间布局，引导城市人口合理分布，有序拓展城市空间。要严格控制城市增长边界内非建设用地的开发建设，优先开发基础设施条件好、开发条件成熟的地区，促进城市建设集中紧凑发展，集约和节约利用土地，合理开发利用城市地下空间资源。

④完善城乡基础设施体系。要进一步整合既有交通设施资源，系统布置疏港交通和过境交通，建立快速运输体系，加强与周边城市的交通衔接；优化城乡道路网结构，完善主次干道建设，加快停车场等静态交通设施建设，形成结构合理、系统完善的道路交通体系。优先发展公共交通，大力推进城乡客运一体化，建设覆盖城乡的公交网络系统。要制定严格措施对规划水源地进行保护，保障城市供水安全。要重点加快污水和垃圾无害化处理等市政基础设施建设，提高城镇基础设施建设水平。要加快城市综合防灾设施的规划建设，建立防洪、排涝抗震、消防、人防以及地质灾害等在内的城市综合防灾体系，增强城市抵御各种自然灾害的能力。

⑤重视人居环境建设。要切实做好关系人民群众切身利益的教育、文化、

体育、医疗卫生等公共服务设施的规划布局和建设。要将廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房的建设目标纳入近期建设规划，明确廉租住房、公共租赁住房和经济适用住房的区位布局及用地的分期供给。要充分利用自然环境条件，融合山、溪、荔林水乡、岸线、岛屿等自然景观要素与城市整体关系，构建“环绿都市”的总体绿地景观格局，切实保护好以南北洋水系密集地带为主体的城市绿心和近城山体等一些特色地区的生态环境，建设具有“荔林水乡”特色的绿地系统。要严格落实各项环境保护措施，切实改善生态环境质量，实现生态良性循环，促进城市可持续发展。

⑥严格保护历史文化名城和风貌特色。要加强名城山水格局和历史风貌的整体保护。加强对宋城、涵江萝苜田等历史文化街区、文物保护单位以及地下文物埋藏区的保护，严格控制历史文化街区、文物保护单位及周边保护控制地带的建筑高度、体量、造型和色彩，保持城市的传统风貌特色。要严格控制并保护好湄洲岛及其周边的生态环境，抓紧编制湄洲岛景观规划设计，建成体现莆田市形象的“窗口”。

## 5、城市社会经济发展状况

2017年，全年实现地区生产总值2045.19亿元，比上年增长8.4%。其中，第一产业增加值130.30亿元，增长3.0%；第二产业增加值1146.50亿元，增长7.4%；第三产业增加值768.39亿元，增长10.8%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为6.4%，第二产业增加值比重为56.0%，第三产业增加值比重为37.6%。全年人均地区生产总值70646元，比上年增长7.8%。限额以上批发和零售企业实现网上零售额112.56亿元，增长28.1%。“正统网”入驻企业425家。

### （二）区域因素

#### 1、区域概况

区域行政区划属城厢区，所在区域土地级别为中心城区L20商业用地路线；二级住宅用地；该区域沿街商业店面多，商业店面较为密集，人口密度较大，沿路、沿街人流量大，商业氛围较好；区域内住宅聚集度较高，区位条件较好。

#### 2、交通条件

所在区域路网较密集，有南门路、胜利路、莆阳路等，道路通达度较高；

区域内通多路公共汽车，公交便捷度较好，交通条件较好。

### 3、基础设施条件

作为城市建成区内的一部分，这一区域内城市基础设施建设完善，已达“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），基础设施总体保障率较高；区域内公共配套设施亦齐全，有莆田市农副产品批发市场、南门长途汽车站、莆田妇产医院、壶兰大酒店、长途汽车站、公共客运站等，能够满足人们正常的生产和生活需要。

### 4、环境条件

区域内有诸多商住楼，绿化程度一般，过住车辆较多，有一定噪音污染，空气质量较好，视野景观一般，整体环境质量一般。

### 5、产业集聚度

区域内有快8商务酒店、南方大酒店、壶兰大酒店等商住楼，商住聚集度较高。

### 6、规划限制

区域内主要规划为商住用地，规划条件较好。

## （三）个别因素

1、宗地位置：位于莆田市城厢区莆阳路 296 号，东与蔡珍财厝共墙，西与方文榆厝共墙，南邻莆阳路，北邻通道，所处位置较好。

2、土地面积：50.72 平方米，作为商住用地，规模适当。



3、土地用途：商住用地，规划利用方式与周围环境无冲突，与周边土地利用状况相协调。

4、临街状况：临莆阳西路，所临街道性质为主干道，道路通畅，无拥堵，临路状况较好。

5、宗地形状：地块呈矩形，形状规则，易利用。

6、地质：地基承载力较好，水文地质条件较好，无不良地质现象，地质条件较好，有利于规划建设。

7、地形：为平地，对规划利用基本无影响。

8、地势：地势较周边道路高，自然排水较通畅，被洪水淹没可能性较小。

9、容积率：7.62。

10、宗地基础设施条件：至估价期日，估价对象所在宗地红线内基础设施配套已完工，宗地红线内外均为“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）。本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地红线内“一平”（场地平整）。

11、现状利用或规划利用状况：商住用地，所在地块上已有一幢七层框架结构建筑物），建筑物建成于2001年，总建筑面积为386.56平方米（其中：一层建筑面积为50.64平方米，二至七层建筑面积为 $386.56-50.64=335.92$ 平方米），一层商业面宽为4米，进深为12.68米，容积率为7.62，室内为普通装修，结构等级一般。参照直线折旧及估价人员实地查勘，至估价期日，估价对象建筑物的综合成新率为80%。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

#### （一）有关法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 2、《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 72 号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 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》（国务院令第 55 号）；
- 8、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）；
- 9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；
- 10、《国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》（国土资发〔2011〕63 号）；
- 11、《国土资源部关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》（国土资发〔2016〕181 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〕35 号）；
- 13、《莆田市人民政府关于印发莆田市城市基础设施配套费征收管理规定》（莆政综〔2011〕24 号）；
- 14、《莆田市人民政府关于公布莆田市 2017 年城镇基准地价的批复》（莆政综〔2017〕119 号）。

#### （二）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/T 21010-2017）；
- 4、《土地基本术语》（GB/T 19231-2003）；
- 5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；

6、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》（国土资厅发〔2018〕4号）。

### （三）委托估价方提供的有关资料

1、《福建省莆田市中级人民法院价格评估委托书》[(2018)闽03委评字00011号]；

2、《福建省莆田市中级人民法院执行裁定书》[(2017)闽03执134号]；

3、《福建省莆田市中级人民法院协助通知书》[(2017)闽03执134号]及《送达回证》；

4、《国有土地使用证》[莆国用(2001)字第C016146号]；

5、《房屋所有权证》(莆市房权证城厢区字第072307号)。

### （四）估价人员实地查勘、调查所获取的资料

1、估价对象区域位置图；

2、估价对象现状照片；

3、实地查勘记录表；

4、估价对象所处区域土地利用现状、基础设施、环境状况、规划条件等评估基础资料；

5、估价对象自身条件资料。

## 二、土地估价

### （一）估价原则

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、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》(国土资厅发〔2018〕4号)等技术规范要求，土地估价应遵循的基本原则有：替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、审慎原则、公开市场原则及价值主导原则。

1、替代原则，是指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。在估价中，土地估价师充分调查了区域内类似用途、用地条件的交易市场交易情况，选取了与估价对象最具可比性的交易案例进行估价。

2、最有效利用原则，是指土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。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、市场需求和最佳利用程度等为依据。

3、预期收益原则，是指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。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，因此土地的价格是由其未来总收益所决定的，也受预期收益形成因素的变动所影响。

4、供需原则，是指土地估价应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。在土地估价中土地估价师充分考虑了该区域实际的供需情况，合理判断了其对地价的影响。

5、贡献原则，是指不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。估价对象在合法利用利用状态下的收益价值由土地使用权和地上建筑物共同作用产生，因此求取估价对象价值时，需合理剥离地上建筑物的收益贡献。

6、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、有关行业发展状况以及存在的风险。本次估价各参数的确定，充分考虑了国家对房地产行业的宏观调控政策。

7、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。

8、价值主导原则，土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

## （二）估价方法

一般而言，常用的土地估价方法有市场比较法、收益还原法、公示地价系数修正法、剩余法和成本逼近法等。根据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》（国土资厅发〔2018〕4号），出让地价评估，应至少采用两种方法评估，市场比较法、剩余法、收益还原法三种方法取其一，成本逼近法、公示地价系数修正法两种方法取其一。结合项目实际及土地估价师所掌握的资料情况，本次估价不采用成本逼近法、收益还原法和市场比较法，而采用剩余法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法）。估价方法选择依据具体如下：

1、考虑到估价对象处于基准地价覆盖范围内，所处土地级别及路线价明确，有完善的基准地价修正体系，因此采用公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法）作为评估的一种方法。

2、考虑到估价对象所处区域临街第一层房地产为商业出租率高，且在市场周边出租案例较多，租赁市场较为活跃，因此能通过收益法确定出第一层房地产的整体价值；考虑到估价对象所处区域第二至七层房地产为住宅，市场交易较为活跃，因此能通过市场比较法确定出第二至七层房地产的整体价值，并以两者之和确定估价对象第一至七层房地产的整体总价值，加之估价人员掌握当地建安造价、开发建设周期、开发利润等方面资料，由于求取的已建房地产中单独的土地使用权价值，因此可以采用剩余法作为评估的一种方法。

3、虽然所在区域类似用途房地产租赁市场较活跃，但房产、土地租金收益分割，房地产还原利率、土地还原利率存在较大的不确定性，因此相比之下，本次估价不采用收益还原法。

4、由于估价对象土地用途为商住用地，该类型土地价值主要受市场供求关系影响，成本逼近法的均衡原理无法准确反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本逼近法。

5、市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例地区的土地评估，近期在同一供需圈内区域内与待估宗地类似的同类用地市场没有交易实例，因此不适用市场比较法。

### （三）估价结果

#### 1、单价及总价

本次评估分别采用剩余法、公示地价系数修正法两种方法测算了估价对象的地面单价。其中剩余法测算估价对象地面单价为 51591 元/平方米，公示地价系数修正法测算估价对象地面单价为 41171 元/平方米。从方法运用而言，两种方法均有一定的适用性，但测算结果有一定差距（相差 25.31%），在排查与分析测算过程无误的情况下，依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），本次评估采用加权算术平均法求取其单价。

由于公示地价是属政府指导价，是政府通过地价进行宏观调控、优化土地资源合理配置、优化产业结构的重要手段，其公布的价格水平往往与真正的市场水平有一定差距（一般为最低控制价），而剩余法是按照建设规划估算项目开发完成后不动产市场交易价格的基础上，扣除项目开发成本及相关税费后，以价格余额来确定估价对象的价格，较多考虑到实际房地产市场供求状况，更能

客观反映市场价值，故本次估价拟采用加权算术平均法确定最终估价结果，其中剩余法所得结果的权重为 60%，公示地价系数修正法所得结果的权重为 40%。

则估价对象地面地价为： $51591 \times 60\% + 41171 \times 40\% \approx 47423$ （元/平方米）；  
土地使用权价值为： $47423 \times 50.72 \approx 2405295$ （元），即 240.53 万元；楼面单价  
 $2405300 / 386.56 \approx 6222$ （元/平方米）。

## 2、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地估价师在实地查勘和充分分析地价影响因素的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择较适当的估价方法，测算得到估价对象在本次地价定义条件下的土地使用权价格结果如下：

宗地数量：1 宗

土地面积：50.72 平方米

单位楼面地价：6222 元/平方米

单位面积地价：47423 元/平方米

总地价：240.53 万元

地价金额（大写）：贰佰肆拾万零伍仟叁佰元整

货币种类：RMB（人民币）

## 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、本次估价中估价对象的土地权属、土地用途、使用权类型、土地面积、土地利用条件等以估价委托人提供的资料为重要依据，并以这些资料的合法性、可靠性为前提。

2、估价对象所在地区房地产市场为公正、公开、公平的市场，且能够保持持续、稳定、健康地发展。

3、估价对象能正常使用并能产生相应的土地收益。

4、估价能够满足地价定义的设定条件：用途（商服用地-零售商业用地、住宅用地-城镇住宅用地）、开发程度（五通一平）、土地使用年限（商服用地 40 年、住宅用地 70 年）、利用状况（现状利用条件、容积率 7.62）、估价期日（2018 年 6 月 1 日）。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合法律、法规的规定。

## （二）估价结果和估价报告的使用

1、本次估价主要依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》以及有关土地招拍挂出让的政策规定进行，委托估价方及报告相关使用人使用本估价结果时，应遵照上述法律法规及政策规定。

2、本估价报告及估价结果仅为出让方通过集体决策确定应补缴的地价款提供参考依据，他用无效。

3、本估价报告有效期自估价报告提交之日起一年内有效。

4、本估价报告及估价结果的使用权归委托估价方所有，解释权归本公司所有。

5、任何单位或个人未经本公司书面同意，不得以任何形式发表本估价报告。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

## （三）需要特殊说明的事项

1、本估价报告所依据的《国有土地使用证》[莆国用（2001）字第 C016146 号]、《房屋所有权证》（莆市房权证城厢区字第 072307 号）等资料由委托估价方提供，委托估价方对所提供资料的真实性负责。

2、土地区位条件、市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由土地估价师实地调查取得。

3、区域经济发展状况、统计数据、城市规划条件、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调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实和专业判断。

5、对国家宏观经济政策发生重大变化、地产市场的剧烈波动、城市规划改变以及城市基础设施开发可能引起地价巨大变化和宗地土地用途的改变，本次估价中未做考虑。如发生以上变动，建议咨询估价机构后重新估价。

6、若估价对象的土地用途、规划条件、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生改变，本报告估价结果应作相应调整或重

新评估。

#### （四）其他需要特殊说明的问题

1、根据《国有土地使用证》[莆国用（2001）字第 C016146 号]，用地面积为 50.72 平方米，根据《房屋所有权证》（莆市房权证城厢区字第 072307 号）建筑面积为 386.56 平方米，则本次估价设定其容积率为  $386.56/50.72 \approx 7.62$ 。

2、根据《莆田市人民政府关于同意调整划拨国有土地使用权补办出让手续缴交土地出让金收取标准的通知》（莆政综[2004]164 号），商住划拨用地变更为出让时，应按地价 40%缴交土地出让金。本次评估结果包括应补交的土地出让金，即评估结果未扣除应补交的土地出让金。

## 第四部分 附件

### 一、委托估价方提供的资料

- 1、《福建省莆田市中级人民法院价格评估委托书》[(2018)闽03委评字00011号];
- 2、《福建省莆田市中级人民法院执行裁定书》[(2017)闽03执134号];
- 3、《福建省莆田市中级人民法院协助通知书》[(2017)闽03执134号]及《送达回证》;
- 4、《国有土地使用证》[莆国用(2001)字第C016146号];
- 5、《房屋所有权证》(莆市房权证城厢区字第072307号)。

### 二、受托估价方资料

- 1、宗地区域位置图及估价对象照片;
- 2、实地查勘记录表;
- 3、土地估价师实地查勘照片;
- 4、估价机构资格及签字土地估价师证书(复印件);
- 5、估价机构营业执照(复印件)。

厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年六月二十一日

