

土地估价报告

项目名称：湖南省长沙市长沙县人民法院司法处置涉及惠阳县食品公司澳头食品站位于惠州市大亚湾经济技术开发区澳头镇桥东村一宗国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

土地估价报告编号：（长沙）长永信（2019）（估）字第 191 号

电子备案编号：（见电子备案封面）

提交估价报告日期：2019 年 8 月 14 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

湖南省长沙市长沙县人民法院司法处置涉及惠阳县食品公司澳头食品站位于惠州市大亚湾经济技术开发区澳头镇桥东村一宗国有建设用地使用权市场价格评估

二、委托估价方

湖南省长沙市长沙县人民法院

三、估价目的

根据委托估价方湖南省长沙市长沙县人民法院提供的《委托书》（[2019]湘 0121 执恢 111 号，2019 年 6 月 4 日）、《国有土地使用证》（惠阳府国用字[92]第 1321030100698 号，1992 年 12 月 3 日）等资料，委托估价方湖南省长沙市长沙县人民法院因受理湖南星沙农村商业银行股份有限公司湘春路支行与惠阳市澳头食品贸易公司借款合同纠纷一案，现需对惠阳市澳头食品贸易公司位于大亚湾经济技术开发区澳头镇桥东村一宗国有划拨建设用地进行司法处置，本次评估是受湖南省长沙市长沙县人民法院委托，为其进行司法处置提供估价对象国有划拨建设用地使用权市场价格提供参考依据。

四、估价期日

2019 年 6 月 13 日，湖南省长沙市长沙县人民法院《委托书》（[2019]湘 0121 执恢 111 号）未明确估价期日，本次评估估价期日为现场查勘之日。

五、估价日期

2019 年 6 月 13 日-2019 年 8 月 14 日

六、地价定义

待估宗地位于大亚湾经济技术开发区澳头镇桥东村，根据委托估价方提供的资料和估价人员现场查勘结果，于估价期日 2019 年 6 月 13 日，实际开发程度为宗地红线外围“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整，土地利用现状为待开发空地。

根据《国有土地使用证》（惠阳府国用字[92]第 1321030100698 号，1992 年 12 月 3 日），待估宗地登记用途为商住、厂房用地，土地面积为 2300 平方米，使用者为惠阳县食品公司澳头食品站。根据惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局《关于惠州市澳头食品股份有限公司名下 2300 平方米土地信息的复函》及《不动产登记结果》（惠湾国土资函[2019]1193 号，2019 年 7 月 12 日），土地用途为商业、住宅用地，土地权属性质为国有划拨，土地权利人为惠阳县食品公司澳头食品站。根据惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局《关于协助查询惠阳县食品公司澳头食品站 2300 平方米用地办理规划许可的复函》（惠湾住建函[2019]1685 号，2019 年 8 月 7 日），该宗地无相关规划许可用地资料。根据《惠州市建设用地领导小组会议纪要》（惠建用字[2013]2 号，2013 年 6 月 21 日），对历史出让居住用地，未明确开发使用条件的均按容积率 2.0，商业配套 10%规划指标统一认定。根据湖南省长沙市长沙县人民法院《委托书》（[2019]湘 0121 执恢 111 号，2019 年 6 月 4 日），湖南省长沙市长沙县人民法院现拟处置待估宗地。

根据地价评估的技术规程及此项目评估目的、土地的权属性质和用途特点，对地价定义中有关事项作以下设定：

1. 土地用途的设定：根据《国有土地使用证》（惠阳府国用字[92]第 1321030100698 号，1992 年 12 月 3 日），待估宗地登记用途为商住、厂房用地；根据惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局《关于惠州市澳头食品股份有限公司名下 2300 平方米土地信息的复函》及《不动产登记结果》（惠湾国土资函[2019]1193 号，2019 年 7 月 12 日），土地用途为商业、住宅用地；根据本次评估目的，结合《惠州市建设用地领

导小组会议纪要》（惠建用字[2013]2号，2013年6月21日），本次评估按惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局《关于惠州市澳头食品股份有限公司名下2300平方米土地信息的复函》及《不动产登记结果》（惠湾国土资函[2019]1193号，2019年7月12日）设定宗地用途为商服、城镇住宅用地（商住比1:9）。

2. 土地使用权类型的设定：根据《国有土地使用证》（惠阳府国用字[92]第1321030100698号，1992年12月3日），未明确宗地使用权类型；根据惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局《关于惠州市澳头食品股份有限公司名下2300平方米土地信息的复函》及《不动产登记结果》（惠湾国土资函[2019]1193号，2019年7月12日），明确土地使用权类型为划拨，根据本次评估目的，本次评估设定土地使用权类型为划拨。

3. 土地使用年期的设定：待估宗地土地使用权类型为划拨，无年限限制，根据本次估价目的，本次评估设定宗地土地使用年期为划拨地无年限限制。

4. 土地容积率的设定：根据估价人员现场查勘，待估宗地为待开发空地，根据惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局《关于协助查询惠阳县食品公司澳头食品站2300平方米用地办理规划许可的复函》（惠湾住建函[2019]1685号，2019年8月7日），该宗地无相关规划许可用地资料。本次评估根据《惠州市建设用地领导小组会议纪要》（惠建用字[2013]2号，2013年6月21日），设定容积率为2.0。

5. 土地开发程度的设定：于估价期日2019年6月13日，实际开发程度为宗地红线外围“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整，根据估价目的，本次评估设定土地开发程度为宗地红线外围“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整。

综上，此次评估的价格定义是指：待估宗地在公开市场条件下，于估价期日2019年6月13日，评估设定开发程度为宗地红线外围“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整，设定用途为商

服、城镇住宅用地（商住比 1:9）、设定容积率为 2.0 的国有划拨建设用地使用权市场价格。

七、估价结果

本次评估的是位于大亚湾经济技术开发区澳头镇桥东村一宗国有划拨建设用地，在公开市场条件下，于估价期日2019年6月13日，评估设定开发程度为宗地红线外围“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整，设定用途为商服、城镇住宅用地（商住比1:9）、容积率2.0的国有划拨建设用地使用权市场价格如下：

土地面积：2300 平方米（合 3.45 亩）

总地价：人民币 816.5 万元

大写金额：人民币捌佰壹拾陆万伍仟元整

单位地价：每平方米叁仟伍佰伍拾元

小 写：3550 元/平方米

折合楼面地价：1775 元/平方米

估价结果详见表1-1《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	签字
-----	------------	----

刘 毅	2012430022	
-----	------------	--

谢 维	2013430091	
-----	------------	--

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

二〇一九年八月十四日

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

估价报告编号：（长沙）长永信（2019）（估）字第 191 号

估价日期：2019 年 6 月 13 日

估价目的：司法处置

估价期日的土地使用权性质：国有划拨

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	宗地位置	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	剩余土地使用权年期(年)	土地面积(平方米)	单位面积地面地价(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							
惠阳县食品公司澳头食品站	1	/	惠阳府国用字(92)第 1321030100698 号	大亚湾经济技术开发区澳头镇桥东村	商住、厂房	/	商服、城镇住宅用地(商住比 1:9)	/	/	2.0	宗地红线外“五通”、红线内场地平整	宗地红线外“五通”、红线内场地平整	无年期限制	2300	3550	816.5	楼面地价 1775 元/平方米
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2300	/	816.5	/	/

注：上表中土地开发程度“五通”是指：通路、通电、通讯、供水、排水、通气；

一、上述土地估价结果的限定条件：

1.土地权利限制：根据《国有土地使用证》（惠阳府国用字[92]第 1321030100698 号，1992 年 12 月 3 日），待估宗地土地所有权为国有，土地使用者为惠阳县食品公司澳头食品站，登记用途为商住、厂房用地；根据惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局《关于惠州市澳头食品股份有限公司名下 2300 平方米土地信息的复函》及《不动产登记结果》（惠湾国土资函[2019]1193 号，2019 年 7 月 12 日），待估宗地土地使用权类型为划拨，宗地无抵押情况，已被湖南省长沙县人民法院查封。根据估价人员调查，惠阳县食品公司澳头食品站已将待估宗地抵押给湖南星沙农村商业银行。根据估价目的，本次评估未考虑宗地抵押权等他项权利以及查封等因素对评估价值的影响。

2.基础设施条件：

宗地编号	周围道路状况	外围供电状况	外围通讯条件	外围供水状况	外围排水状况	外围供气状况	外围供暖状况	宗地内平整状况
1	赤角街	市政提供	市政提供	市政提供	市政提供	无	无	平整

3.规划限制条件：根据惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局《关于协助查询惠阳县食品公司澳头食品站 2300 平方米用地办理规划许可的复函》（惠湾住建函[2019]1685 号，2019 年 8 月 7 日），惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局核实该宗地未明确土地开发条件，未设立待估宗地规划限制条件。

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. 土地用途、容积率设定：依据《国有土地使用证》（惠阳府国用字[92]第 1321030100698 号，1992 年 12 月 3 日），该宗地登记用途为商住、厂房用地，依据惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局《关于惠州市澳头食品股份有限公司名下 2300 平方米土地信息的复函》及《不动产登记结果》（惠湾国土资函[2019]1193 号，2019 年 7 月 12 日），该宗地不动产登记用途为商住用地，未明确商住比例；依据惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局《关于协助查询惠阳县食品公司澳头食品站 2300 平方米用地办理规划许可的复函》（惠湾住建函[2019]1685 号，2019 年 8 月 7 日），惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局核实该宗地未明确土地开发条件。依据《惠州市建设用地领导小组会议纪要》（惠建用字[2013]2 号，2013 年 6 月 21 日），该文件确定对于历史上已出让各类居住用地未明确开发使用条件的，统一认定容积率为 2.0，其中商业服务配套建筑面积占项目总建筑面积的比例为 10%，故本次评估依据《惠州市建设用地领导小组会议纪要》（惠建用字[2013]2 号，2013 年 6 月 21 日），设定宗地用途为商服、城镇住宅用地、设定容积率为 2.0，土地用途、容积率最终应以自然资源管理部门核定为准，若用途、容积率等发生调整，本评估结果也应进行相应调整。

2. 本次评估涉及的拟处置土地土地使用权类型为划拨，根据《划拨土地使用权管理暂行办法》（1992 年国家土地管理局令第 1 号，1992 年 2 月 24 日），未经市、县人民政府土地管理部门批准并办理土地使用权出让手续，交付土地使用权出让金的土地使用者，不得转让、出租、抵押土地使用权。本次评估价格为国有划拨建设用地使用权市场价格，待估宗地处置前需按规定办理土地出让手续并补缴土地出让价款，提醒报告使用者注意。

3. 湖南省长沙市长沙县人民法院《委托书》（[2019]湘 0121 执恢 111 号）未约定估价期日，故本次评估估价期日为现场查勘之日 2019 年 6 月 13 日。

4. 本机构及参与本次评估的土地估价师与委托估价方无足以影响评估报告及评估结果公正性的关系。

5. 相关当事人如对估价报告有异议，应于收到本报告次日起五日内，向湖南省长沙市长沙县人民法院以书面形式提出异议，并提交相应依据资料及补充材料，我公司在收到委托估价方转交的异议书后，于十五日内进行书面答复。逾期不提出，本评估报告生效。

1.6. 本报告及评估结果的有效期自 2019 年 8 月 14 日至 2020 年 8 月 13 日。

长沙永信土地房地产评估测绘有限公司
二〇一九年八月十四日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

单位名称：湖南省长沙市长沙县人民法院

委托估价方与估价对象土地使用者之间的关系：不一致，本次委托估价方为司法执行方，土地使用者为被执行方

单位地址：湖南省长沙市长沙县棠坡路

联系人：杨继东

联系电话：13974970100

邮政编码：410100

二、估价对象

此次估价对象为惠阳县食品公司澳头食品站位于大亚湾经济技术开发区澳头镇桥东村，面积为 2300 平方米，设定用途为商服、城镇住宅用地（商住比 1:9）、设定容积率 2.0 的国有划拨建设用地使用权。本次估价对象仅为国有建设用地使用权，不含地上建构筑物、定着物。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

估价对象权属性质：待估宗地为国有划拨建设用地。

估价对象权源及权属变更情况：该宗地为惠阳县食品公司澳头食品站通过划拨方式取得，于 1992 年 12 月 3 日办理了土地使用权登记，《国有土地使用证》证号：惠阳府国用字[92]第 1321030100698 号。现湖南省长沙市长沙县人民法院拟对其进行司法处置。

估价对象的地理位置：宗地位于大亚湾经济技术开发区澳头镇桥东村。

土地用途：根据《国有土地使用证》（惠阳府国用字[92]第 1321030100698 号，1992 年 12 月 3 日），待估宗地登记用途为商住、厂房用地。

土地使用年期：根据惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局《关于惠州市澳头食品股份有限公司名下 2300 平方米土地信息的复函》及《不动产登记结果》（惠湾国土资函[2019]1193 号，2019 年 7 月 12 日），待估宗地为划拨地，无年期限限制。

四至：宗地北邻待处理瓦房、道路，东临空地，西、南临道路。

面积：根据《国有土地使用证》（惠阳府国用字[92]第 1321030100698 号，1992 年 12 月 3 日），待估宗地土地面积为 2300 平方米。

土地级别：经查于估价期日大亚湾经济技术开发区正在执行的《惠州市大亚湾经济技术开发区级别与基准地价图》，大亚湾经济技术开发区商服、住宅土地均共分五级，待估宗地位于商服 I 级、住宅 II 级。

《国有土地使用证》证号：惠阳府国用字[92]第 1321030100698 号

土地登记证书号：/

登记时间：1992 年 12 月 3 日

地籍号：/

图号：/

《国有土地使用证》记事栏：/

（二）土地权利状况

1. 估价对象的土地所有权状况：于估价期日，待估宗地土地所有权为国有。

2. 估价对象的土地使用权状况：待估宗地为惠阳县食品公司澳头食品站通过划拨方式取得，于 1992 年 12 月 3 日办理了土地使用权登记，登记用途为商住、厂房用地，无年期限限制，《国有土地使用证》证号：惠阳府国用字[92]第 1321030100698 号。现湖南省长沙市长沙县人民法院拟对其进行司法处置。

3. 土地他项权利状况：根据惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局《关于惠州市澳头食品股份有限公司名下 2300 平方米土地信息的复函》及《不动产登记结果》（惠湾国土资函[2019]1193 号，2019 年 7

月 12 日)，待估宗地无抵押情况，已被湖南省长沙县人民法院查封；根据估价人员调查，惠阳县食品公司澳头食品站已将待估宗地抵押给湖南星沙农村商业银行；未发现地下空间使用权规划限制。

(三) 土地利用状况

1. 土地利用现状

根据委托估价方提供的资料及估价人员现场查勘，待估宗地土地开发程度为宗地红线外围“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整，现状容积率为 0，详见下图：



图 2-1：待估宗地现场查勘照片

2. 土地规划利用条件

该宗地无规划资料，根据《惠州市建设用地领导小组会议纪要》（惠建用字[2013]2 号，2013 年 6 月 21 日），对于未明确开发使用条件的历

史用地，统一认定此类用地容积率为 2.0，商业服务配套建筑面积占项目总建筑面积的比例为 10%；根据惠州市住房和城乡建设局《惠州市城乡规划管理技术规定（2016 年版）》（2017 年 1 月），位于旧城改造区的多层建筑建筑密度应 \leq 38%；则本次评估设定待估宗地容积率为 2.0，商住比为 1:9，其余指标取最优值为最佳利用方式。

四、地价的影响因素说明

（一）一般因素

一般因素是影响土地价格的一般的、普通的、共同的因素，主要指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等。

1. 城市资源状况

（1）地理位置

惠州大亚湾(国家级)经济技术开发区地处广东省惠州市南部，毗邻深圳坪山区，距离香港47海里、深圳市中心约60公里、东莞市中心约120公里。

（2）行政区划及土地面积

惠州大亚湾(国家级)经济技术开发区于1993年5月经国务院批准成立。辖澳头、西区、霞涌3个街道办事处，29个行政村、10个社区。陆地面积293平方公里，占惠州市的2.58%，海域面积(含海岛)1319平方公里，占惠州市的29.19%，海岸线63.1公里，占惠州市的22.42%。

（3）自然条件

大亚湾濒临南海，毗邻深圳，与香港隔海相望。大亚湾海域面积达1300平方公里，黄金海岸线达63.1公里，海水清澈干净，沙滩绵延曲折，沙质柔软细腻，近海拥有近百个千姿百态的岛屿，呈弯月状分布。

（4）人口

2018年末，大亚湾区常住人口23.43万人，人口密度800人/平方公里，人口出生率19.14%，死亡率1.75%，自然增长率17.39%，户籍人口11.8万人。

2. 不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地制度

我国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制，实行国有土地有偿使用制度和土地用途管制制度。近年来，国家通过严格控制建设用地增量，努力盘活土地存量，强化节约利用土地，深化改革，进一步完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。大亚湾为提高建设用地利用率，优化土地资源配臵，发布了《关于推进大亚湾区“三旧”改造促进节约集约用地的实施意见》，意见所称“三旧”是指特定城市建成区，在 2007 年底之前土地利用现状图或卫星影像图（或航片、正射影像图）上显示为已有地上建（构）筑物的建设用地，包括旧城镇、旧村庄、旧厂房。我区下列土地可列入“三旧”改造范围：①根据城市规划建设需要，进行城中村改造的用地；②因城市基础设施和公共设施建设需要或实施城市规划要求，进行旧城镇改造的用地；③布局分散、不具保留价值、公共服务设施配套不完善的村庄；④城乡建设用地增减挂钩试点中农村建设用地复垦区域；⑤须按产业调整、城市规划、消防、环保等要求进行改造的集体建设用地；⑥布局分散、土地利用效率低下和不符合安全生产和环保要求的工业用地；⑦因城市规划调整，产业“退二进三”企业的工业用地；⑧国家产业目录规定的禁止类、淘汰类及限制类产业转为鼓励类产业或以现代服务业和先进制造业为核心的现代产业的原厂房用地；⑨其他经区“三旧”改造领导小组认定属“三旧”改造范围的用地。

(2) 住房制度

大亚湾经济技术开发区自 1998 年起开始实行商品房制度，取消了城镇居民福利分房制度，对中、低收入家庭实行经济适用房和廉租房等一系列住房保障措施，即对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。对最低收入家庭，由政府或单位提供廉租住房，以发放租赁补贴为主，实物配租和租金核减为辅。适当提高居住用地在土地供应中的比例，着重增

加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。2018年4月26日，惠州大亚湾区住房和城乡建设局、惠州市国土资源局大亚湾区分局、惠州大亚湾区房产管理局联合发布《惠州大亚湾经济技术开发区商品房项目配建保障性住房实施办法》（HWBGS-2018-002, 2018年4月26日），《办法》提出，商品房开发建设单位在开发大亚湾经济技术开发区的建设项目中，应按照区保障性住房建设规划和年度计划，按比例配建保障性住房，配建保障性住房主要用于公共租赁住房等符合区规定的保障性住房类型。

(3) 地价政策

2019年4月2日，惠州大亚湾开发区管委会发布了《关于引发大亚湾经济技术开发区城镇国有土地定级与基准地价标准的通知》（惠湾管函[2019]26号），为更好地管理土地资产，规范土地市场交易行为，合理配置土地资源，提高土地利用效率，促进城区土地市场的良性发展提供科学合理的价格依据。

(4) 不动产市场状况

① 土地市场

2018年大亚湾共有29宗地块挂牌出让，3宗地块遭流拍，成交26宗，其中住宅、商业成交用地24宗，占比92.3%。从出让地块数量及区域分布来看，西区共有17宗商住地成功出让，占据大亚湾绝对大多数比重。

项目名称：湖南省长沙市长沙县人民法院司法处置涉及惠阳县食品公司澳头食品站位于惠州市大亚湾经济技术开发区澳头镇桥东村一宗国有建设用地使用权市场价格评估

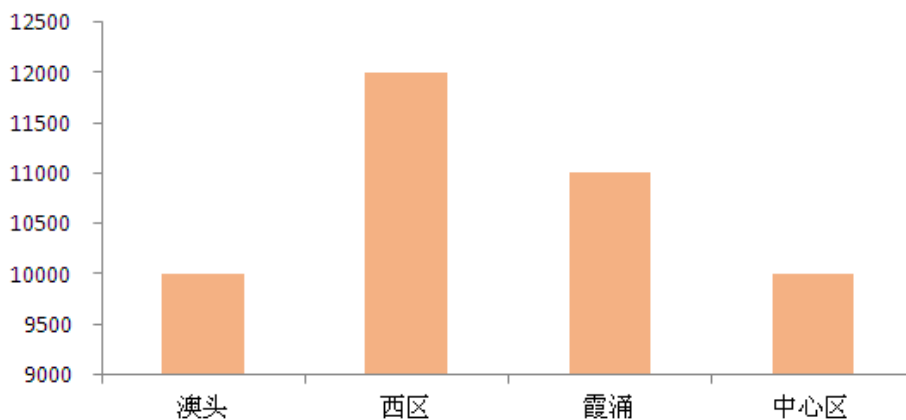
挂牌编号	位置	起始价(万元)	成交价(万元)	成交时间	竞得人	状态
GJB2018-23	澳头黄鱼涌	1907.436	1907.436	2018/12/25 10:00	惠州润禾投资发展有限公司	已成交
GJB2018-022	澳头釜海螺岭地段	6641.832				流拍
GJB2018-021	西区上田地段	29515.2368				流拍
GJB2018-020	西区榕尾地段	8250.3093	8250.3093	2018/10/19 16:00	惠州腾大实业有限公司	已成交
GJB2018-019	西区龙海二路北侧地段	15725.5085	15725.5085	2018/9/19 16:00	惠州市德鹏房地产开发有限公司	已成交
GJB2018-018	西区新寨地段	3702.0211	3702.0211	2018/9/18 16:00	惠州市新任信房地产开发有限公司	已成交
GJB2018-017	澳头釜海螺岭地段	8302.29				流拍
GJB2018-016	西区新寨地段	1302	1302	2018/9/11 16:00	惠州市正秋丰投资有限公司	已成交
GJB2018-015	西区响水河地段	200	200	2018/9/7 17:00	建业科技电子(惠州)有限公司	已成交
GJB2018-014	西区榕尾地段	4912.488	4912.488	2018/9/7 16:00	惠州市聚合房地产开发有限公司	已成交
GJB2018-013	西区榕尾地段	1347	1347	2018/8/28 16:00	惠州市清道红实业有限公司	已成交
GJB2018-012	西区荷茶地段	3715.0282	78835.0282	2018/8/22 17:00	惠州市金泓投资有限公司	已成交
GJB2018-011	西区响水河南部	800	800	2018/8/22 16:00	惠州大亚湾鑫源实业有限公司	已成交
GJB2018-010	广兴搅拌站东侧地段	5249	5249	2018/7/13 16:00	惠州市嘉品博实业有限公司	已成交
GJB2018-9	西区新兴产业园	3140	3140	2018/6/13 16:00	惠州市美好创亿医疗科技有限公司	已成交
GJB2018-008	西区荷茶地段	4096	4146	2018/5/25 16:00	惠州市正阔臻景园地产有限公司	已成交
GJB2018-007	西区新兴产业园	6020	6020	2018/5/16 16:00	东风本田汽车零部件有限公司	已成交
GJB2018-006	惠州市大亚湾石化区C4地块	3920	3920	2018/4/17 16:00	惠州市吉邦化工有限公司	已成交
GJB2018-005	西区上桥地段	26288	26288	2018/4/3 16:00	惠州市绿源房地产开发有限公司	已成交
GJB2018-004	西区新寨地段	18862.2	18862.2	2018/3/16 16:00	惠州市德允房地产开发有限公司	已成交
GJB2018-003	澳头沙田地段	5062.939	5062.939	2018/3/14 16:00	惠州市人和地产有限公司	已成交
GJB2018-001	霞光二路北侧地段	2766.192	2766.192	2018/3/13 16:00	聚龙居置业(惠州)有限公司	已成交
GJB2018-002	西区梅湾地段	7798.791	7798.791	2018/3/13 16:00	惠州市正阔润金名苑地产有限公司	已成交
GJB2017-28	西区荷茶地段	3142.3	3142.3	2018/1/31 16:00	惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	已成交
GJB2017-29	西区荷茶地段	8665.92	8665.92	2018/1/31 16:00	惠州大亚湾卓洲投资发展有限公司	已成交
GJB2017-27	惠州大亚湾广兴搅拌站东侧地段	7182	7182	2018/1/30 16:00	惠州市兴志泰实业有限公司	已成交
GJB2017-26	西区荷茶地段	13161.28	13161.28	2018/1/30 16:00	惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	已成交
GJB2017-25	西区板樟岭地段	17895.393	17895.393	2018/1/24 16:00	惠州市兴盛世纪投资有限公司	已成交
GJB2017-24	西区荷茶地段	19717.7845	19717.7845	2018/1/24 16:00	惠州市富益投资有限公司	已成交

②不动产市场状况

2018年大亚湾经济开发区一手住宅供应43168套，同比上涨20%；供应427.72万m²，同比上涨18%，最终成交为39908套，成交面积391.32万平方米，成交均价10392元/m²。

住宅成交均价

(单位：元/平方米)



3. 产业政策（含税收政策）

(1) 产业政策

大亚湾房管局发布《关于严厉打击恶意炒房、恶意炒作等违法行为的申明》，采取限制性购房措施，对投机炒房行为予以严厉打击，对一次性购买3套以上(含3套)的购房行为采取暂缓网签，核实其是否属于恶意和投机炒房行为。

(2) 税收政策

税收政策方面，大亚湾为配合控制房地产市场稳定发展，进一步加强房地产税收管理，规范个人房产和土地个人所得税征收行为，根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条和《中华人民共和国个人所得税法》及其实施细则的有关规定，个人转让房产和土地使用权属于个人取得财产转让所得，适应20%的比例税率缴纳个人所得税。个人如果不能提供完整、准确的财产原值凭证，不能正确计算财产原值和应纳税额的，对其个人所得税实行核定征收；另外为鼓励房屋租赁市场发展，降低个人及小规模纳税人增值税、房产税，减免印花税和城镇土地使用税，旨在通过税收政策调节市场二手房交易，鼓励房屋租赁市场发展。

4. 城市规划与发展目标

(1) 城市规划

大亚湾，将建设成为以石化产业为主导，电子和汽车工业、旅游业、港口物流业协调发展的现代滨海石化新城，将成为大工业与滨海旅游并重、经济繁荣与环境优美、人与自然和谐发展的绿色港湾。东区：主要发展石油化学产业。将按高起点、高标准规划，努力建设成为一个反映当代最新技术水平的世界级石化工业基地。西区：主要发展电子、汽车零部件产业，规划面积约 40 平方公里。根据区位及产业特点，西区可分为石化大道西段电子信息产业带、西北部东风汽车城、西南部惠深合作开发区、南部汽车电子产业区和东南部汽车零部件生产基地五大片区（带）。港区：以惠州港为基础，重点发展港口、物流业，总用地面积为 8 平方公里。凭借其天然的位置和港口优势，加上香港和记黄埔的参资入股，惠州港将进入崭新的发展时期，推动物流产业快速增长。：中心区：中心区总用地面积约 22 平方公里，以行政、金融、商务、居住为发展方向，是打造沿海城区，突出滨海特色的核心区域，也是完善城市功能的重点地区。按照区位可分为北、中、南三个片区。黄金海岸旅游区：主要包括霞涌、辣甲岛、三门岛、五洲岛和笔架山五大景区，目标是把大亚湾区建设成集游览、观光、购物等旅游活动于一体的、接待设施先进、服务水平一流、景色环境优美的区域性旅游胜地。沿海岸线：重点规划生活岸线和旅游岸线，挖掘港口岸线和工业岸线的潜力，使之形成一体，共同打造出充分体现惠州沿海城市特色的滨海景观带。

(2) 发展目标

大亚湾区贯彻落实《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020 年）》为契机，以加快转变经济发展方式为主线，不断提高自主创新能力，大力发展循环经济，优化生态环境，促进经济社会持续健康快速发展，实现“五个翻番，四个初步建成，三个逐步提高”的总体目标（即全区工业总产值、港口货物吞吐量、地方财政一般预算收入、基础设施投入、科技投入等五项指标翻一番；世界先进水平的石油基地、滨海新区、深莞惠一体化对接、科技支撑平台初步建成；人民生活水平、居民幸福指

数、开发区在全国开发区中的排名逐步提高。

5. 城市社会经济发展状况

(1) 城市经济布局：大亚湾根据《惠州大亚湾中心中区控制性详细规划(调整)》，大亚湾中心中区规划定位为城市综合型服务中心，以居住功能为主，兼具商业、旅游、商务等功能的特色滨海发展城区，首次提出“两轴、一带、三核、四组团”的规划结构框架，以轴带特色互联，新老城共建互补的发展格局。两轴：大亚湾大道和安惠大道两条城市发展轴，沿大亚湾大道-新澳大道-北澳大道-龙海街的城市发展轴；一带：环澳头湾滨海发展带；三核：位于大亚湾大道和安惠大道两条轴线点的交汇点的商业中心，位于安惠大道城市发展轴线和滨海商业带的交汇点的商务集核，以现状海滨广场的龙海街特色商业街为中心的旅游集核；四组团：沿海高速以东，牛桥水库以西居住组团，牛桥水库以东，安惠大道以西居住组团；老城区居住组团；教育配套居住组团。

(2) 经济发展水平：2018 年全区地区生产总值（GDP）初步核算为 685.7 亿元，增长 18.3%。其中，第一产业增加值 1.8 亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 567.3 亿元，增长 22.9%；第三产业增加值 116.6 亿元，增长 0.2%。三次产业结构调整为 0.3:82.7:17.0。民营经济增加值 45.1 亿元，增长 7.4%。2018 年，大亚湾人均 GDP 为 307272 元（现价），按平均汇率折算为 46434 美元。

(3) 固定资产投资：2018 年固定资产投资总额 277.9 亿元，下降 23.9%。分产业看，第二产业投资 60 亿元，下降 49.7%；第三产业投资 217.9 亿元，下降 11.4%。分投资主体看，国有经济投资 28.3 亿元，下降 67.8%；民间投资 195.7 亿元，下降 19.5%；港澳台、外商经济投资 48.9 亿元，增长 86.6%；三大投资主体投资额占全区固定资产投资的比重分别为 10.2%、70.4%、17.6%。全年工业固定资产投资 60 亿元，下降 49.7%。基础设施投资 28.8 亿元，下降 25.4%。

(4) 全年房地产开发投资 194 亿元，下降 4.3%；商品房施工面积

1924.8 万平方米，下降 2.5%；商品房竣工面积 83.3 万平方米，下降 82.5%；商品房销售面积 335.6 万平方米，下降 16%；商品房销售金额 433.8 亿元，下降 4.7%。

(5) 财政、金融：年末全区金融机构本外币存款余额 500.8 亿元，增长 16%；全区金融机构本外币贷款余额 541.9 亿元，增长 13.1%。年末全区金融机构人民币存款余额 481.6 亿元，增长 22%。全区金融机构人民币贷款余额 516.2 亿元，增长 13.1%。其中，短期贷款余额 21.7 亿元，比增长 22.2%；中长期贷款余额 488.4 亿元，增长 13.1%。

(6) 外贸：全年外贸进出口总额 258 亿元，增长 21.2%；其中，出口 170.5 亿元，增长 25.4%；进口 87.5 亿元，增长 13.8%。进出口贸易差额（出口减进口）83 亿元，比上年增加 24 亿元。

(7) 居民收入：全年全区在岗职工平均工资 85497 元，增长 9.8%。全体居民人均可支配收入 40936 元，增长 11.3%；其中：城镇常住居民人均可支配收入 41990 元，增长 10.3%；农村常住居民人均可支配收入 22505 元，增长 9.9%。

(8) 综合实力：从 GDP 总量看，2018 年大亚湾区位于惠州市第二，从 GDP 增速看，大亚湾区位于惠州市榜首。

随着粤港澳大湾区规划的持续落地，大亚湾区将迎来人口和产业的持续进驻，为满足未来发展需求，大亚湾不断加强与居民生活息息相关的教育、医疗、交通配套等的基础设施建设，分析预测在未来一段时间内，大亚湾商住用地地价将维持稳定上涨趋势。

(二) 区域因素

区域因素指待估宗地所在城镇内部区域条件对地价的影响，包括区域概况、交通条件、基础设施条件、环境条件、产业集聚度、规划限制等。

1. 区域概况

(1) 区域位置：待估宗地位于大亚湾经济技术开发区澳头街道，澳头街道面向南海，毗邻香港，北部连惠阳中心区，西南与深圳接壤。

(2) 行政区划及人口：澳头街道辖一个4个社区（桥东社区、海滨社区、桥西社区、沙田社区）、13个村（黄鱼涌村、岩前村、三门村、妈庙村、南边灶村、荃湾村、飞帆村、前进村、金门塘村、衙前村、大涌村、东升村、小桂村）。陆地面积110平方公里，海域面积300多平方公里，常住人口3.1万多人，海外华侨、港澳同胞17800余人，流动人口4万人。

(3) 区域优势：澳头街道属于广东省经济最发达、最活跃的珠江三角洲经济区范围，大亚湾经济技术开发区及惠州港、中海壳牌石油化工项目均落户于此。

(4) 级别：大亚湾经济技术开发区商服、住宅土地均共分五级，待估宗地位于商服 I 级、住宅 II 级。

2. 交通条件

(1) 对外交通

澳头街道对外交通主要以公路为主，惠深沿海高速、疏港大道穿境而过，南北主干道有中兴中路，东西主干道有中兴北路、石化大道等，对外交通便利。具体到本次评估的宗地主要外联道路为赤角街，周边主要道路有进港路、坳南路等，对外交通条件较优；待估宗地距大亚湾汽车站580米，距惠州南站9.4公里，对外交通较便利。

(2) 区内交通

澳头街道对外交通主要以公路为主，区内路网密集，道路等级较高。公交站点分布合理，线路车次多、发车间隔较短。宗地位于澳头桥东村，周边公共交通站点分布较密集，具体宗地距最近公交车站为澳头公园站，距离约290米，公共交通便捷度较好。

3. 基础设施情况

(1) 供水：区域内供水主要来自区内的市政供水，自来水供应管道标准 $\phi 1000\text{mm}$ 、 $\phi 800\text{mm}$ 、 $\phi 600\text{mm}$ ，供水保证率高。

(2) 排水：区内排水为雨污分流方式，排污管沿主要道路铺设，以污水处理厂为终结，市政排水体系完备。

(3) 供电：区域已通 380 伏工业用电和 220 伏民用电，供电管网采用地下铺设方式，供电保证率较高。

(4) 通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，通讯线路畅通；区内已实现移动电话全国漫游。

(5) 供暖：区域内未建立市政供暖。

(6) 学校、医院等配套设施：宗地距离大亚湾开发区医院740米，大亚湾第一中学800米、澳头第一小学1.6公里，公共配套设施齐全。

4. 产业集聚度

澳头是大亚湾老城区，历史悠久，商业配套、教育资源比较充足，被政府规划纲要定位为滨海生活度假区，周边有新力蓝湾、龙海湾等住宅小区，经营性产业集聚度高。

5. 商服繁华度

澳头是目前大亚湾片区常住人口最多的区域，也是距离深圳最近的临海区域，区域内分布有蓝湾购物广场、海鲜市场和沿街遍布的大小商铺，商服繁华度整体较优。宗地距商服中心（蓝湾购物广场）约1.3公里，距澳头市场约150米，商服繁华度较好。

6. 环境条件

(1) 自然环境

澳头位于大亚湾畔，拥有得天独厚的滨海资源，境内建设有红树林城市湿地公园(国家AAAA级景区)，是一处集生态保护、游览观光、休闲健身、科普文化为一体的生态公园，景区范围内湿地类型多样且富有层次，红树林生长茂密，生物群落繁多，是粤东地区保存最完好的红树林群落基地，自然环境好。据历史资料显示，该区域未发生过危害程度大的自然灾害，其自然灾害危害程度为100年一遇。

(2) 人文环境

澳头规划发展重视教育、文化、体育建设，目前澳头片区主要学校有澳头第一小学、澳头实验学校、光亚小学等，后期规划的学校共有8所，涵盖了小学、中学、高中，一站式12年教育，并且除了教育资源，还规划有文化设施用地，总共有7处，人文环境较好。

6. 规划限制

大亚湾工矿企业全部进入工业区，着力打造“1+N”创新产业集聚区。待估宗地所在区域为中心区，宗地周边土地利用类型主要规划为商住用地。具体的开发建设必须符合规划管理部门的控制性详细规划。

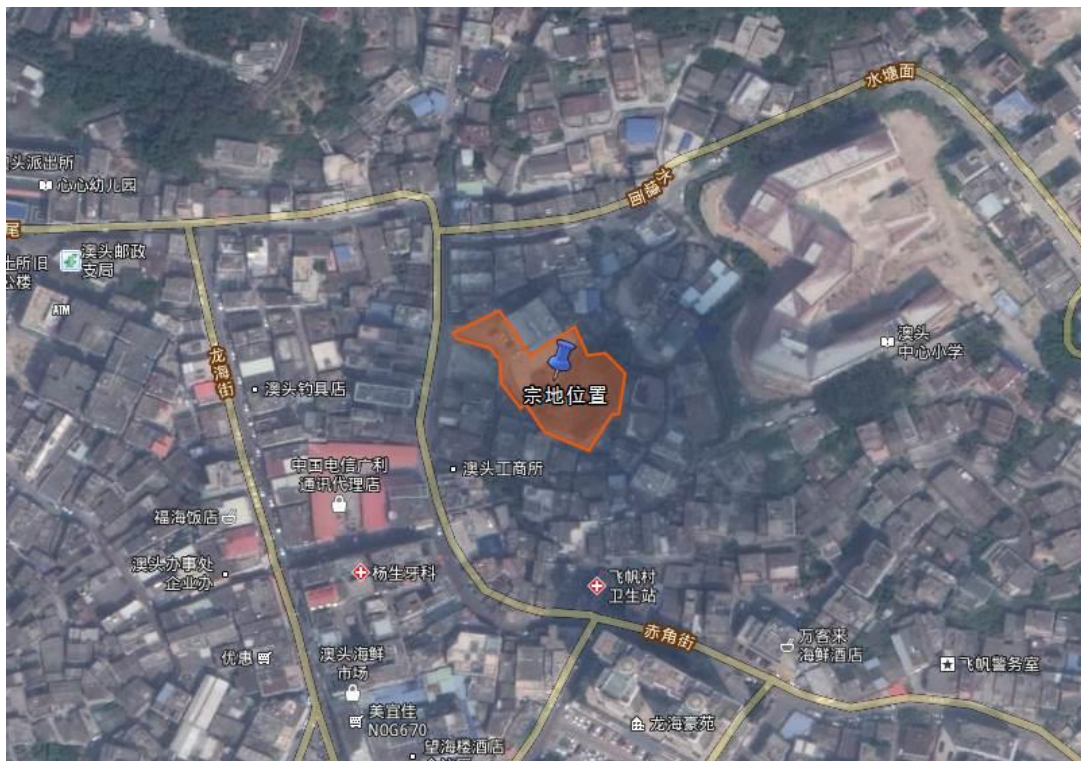
综合以上分析，待估宗地所处区域为大亚湾中心区，区位条件较好；区域主要交通干道为进港路、坳南路、中兴路等，交通条件较优；区内有公园、学校、医院、商业等，基础设施和公共设施完备度较高，故区域内土地增值潜力较优。

（三）个别因素

个别因素主要指与土地利用直接有关的宗地自身条件，包括估价对象位置、面积、用途、形状、地质、地势、临街状况、深度、土地利用条件、基础设施条件等。

1、宗地位置

待估宗地位于大亚湾经济技术开发区澳头镇桥东村，临近赤角街，所处位置较优，详见下图：



2、土地面积

待估宗地土地面积为 2300 平方米，作为商服、城镇住宅用地规模较小。

3、土地用途

待估宗地用途为商服、城镇住宅用地，规划利用方式与周围环境无冲突，与周边土地利用现状相协调。

4、现状及规划利用

(1) 土地利用现状

根据委托估价方提供的资料及估价人员现场查勘，待估宗地土地开发程度为宗地红线外围“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整。利用现状为待开发空地，现状容积率为 0。

(2) 规划条件

该宗地无规划资料，根据《惠州市建设用地领导小组会议纪要》（惠建用字[2013]2号，2013年6月21日），对于未明确开发使用条件的历史用地，统一认定此类用地容积率为 2.0，商业服务配套建筑面积占项目总建筑面积的比例为 10%；根据惠州市住房和城乡建设局《惠州

市城乡规划管理技术规定（2016年版）》（2017年1月），位于旧城改造区的多层建筑建筑密度应 $\leq 38\%$ ；则本次评估设定待估宗地容积率为2.0，商住比为1:9，其余指标取最优值为最佳利用方式。

5、宗地形状及临路状况

待估宗地形状不规则，所在宗地西、南临坊间支路，北临赤角街，临街宽度为14.8米，临路状况较差。

6、地质地形地势

待估宗地周围地形坡度小于2%，地基承载力约25-30吨/平方米，地势平坦，宗地处地层为冲积砂、砾石，基本无地震、泥石流、洪涝、地面沉降、固体废物、水土流失等不良地质现象，宗地自然灾害危害程度低，对待估宗地利用基本无影响。

7. 宗地基础设施条件

目前，待估宗地红线内、外基础设施配套达到“五通”条件。

(1)供水：已连接市政供水管网，供水保证率达90%-99%。

(2)排水：已连接市政排水体系，排水通畅率达90%-99%。

(3)供电：已连接市政供电管网，供电保证率达90%-99%。

(4)通讯：与市政通讯网相联，通讯线路畅通。

(5)通路：宗地西、南临坊间支路，北临赤角街。

综上所述，待估宗地位置条件较优，规模小，形状不规则，临路条件较差，宗地地势平坦，综合评价影响待估宗地的个别因素条件一般。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家及各部委颁布的有关法律法规规章及相关文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第二十八号，2004年8月28日）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第七十二号，2007年8月30日）；
3. 《中华人民共和国物权法》（主席令第六十二号，2007年3月16日）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号，2016年7月2日）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令十届第74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. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；
8. 《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，1990年5月19日）；
9. 《划拨土地使用权管理暂行办法》（1992年国家土地管理局令第1号，1992年2月24日）；
10. 《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（国家土地管理局8号令，1998年2月17日）；
11. 《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号，2001年2月13日）；
12. 财政部、国家税务总局《关于土地增值税若干问题的通知》（财税〔2006〕21号，2006年3月2日）；

13. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号, 2006年8月31日);

14. 国土资源部《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号, 2003年6月11日);

15. 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, 2012年6月14日);

16. 《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》(国土资发[2014]119号, 2014年9月12日);

17. 《国土资源部关于贯彻实施〈不动产登记暂行条例〉的通知》(国土资发[2014]177号, 2014年12月29日);

18. 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〉有关问题的通知》(国土资厅发〔2015〕12号, 2015年3月18日);

19. 《不动产登记暂行条例实施细则》(中华人民共和国国土资源部令第63号, 2016年1月1日);

20. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号, 2016年3月23日);

21. 国家税务总局《关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告2016年第18号, 2016年3月31日);

22. 财政部、国家税务总局《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号, 2016年4月27日);

23. 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, 2016年7月2日);

24. 国土资源部、住房和城乡建设部《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》(2017年4月1日);

25. 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〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号，2018年3月9）；

26. 自然资源部办公厅《关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号，2019年5月31日）；

27. 财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号，2018年4月4日）；

28. 住房城乡建设部办公厅《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标〔2018〕20号，2018年4月9日）。

29. 财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号，2019年3月20日）；

30. 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）。

（二）地方政府及有关部门颁布的法规规章及相关文件

1. 《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2008年11月28日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议通过，2008年11月28日公布，自2009年1月1日起施行）；

2. 《广东省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法（修正）》（根据1997年12月31日广东省人民政府令第33号修正）；

3. 广东省人民政府《广东省土地使用权公开交易规则》（广东省人民政府令第79号，2002年10月31日）；

4. 广东省人民政府《广东省地价管理规定》（广东省人民政府令第46号，1998年11月9日）；

5. 广东省国土资源厅《关于进一步规范地价管理工作的通知》（粤

国土资利用发[2013]123号，2013年5月7日)；

6. 广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅《关于加强我省节约集约用地工作的若干意见》(粤府办[2005]86号，2005年10月24日)；

7. 广东省人民政府《关于加强国有企业改革改组改造中原划拨土地管理的通知》(粤府[1999]42号，1995年5月27日)；

8. 《广东省契税实施办法》(广东省人民政府令第41号，1998年6月10日)；

9. 《广东省物业管理条例》(1998年7月29日广东省第九届人民代表大会常务委员会第四次会议通过2008年11月28日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议修订)；

10. 广东省人民政府办公厅《广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法》(粤府办[2011]10号，2011年2月23日)；

11. 广东省人民政府颁布《〈广东省土地增值税征收管理办法〉的通知》(粤府[1995]74号，1995年8月1日)；

12. 广东省物价局、广东省财政厅《广东省关于调低城市基础设施配套费标准的通知》(粤价[2003]160号，2003年5月13日)；

13. 惠州市地方税务局《关于调整我市土地增值税预征率和核定征收率的公告》(惠州市地方税务局公告2010年1号，2010年9月1日)；

14. 《惠州市建设用地领导小组会议纪要》(惠建用字[2013]2号，2013年6月21日)；

15.《关于城市基础设施配套费收取标准问题的批复》(惠湾函(2006)314号文)；

16. 惠州大亚湾开发区管委会《关于引发大亚湾经济技术开发区城镇国有土地定级与基准地价标准的通知》(惠湾管函[2019]26号，2019年4月2日)；

(三)有关技术标准

长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

通讯地址：长沙市雨花区劳动东路238号市国土资源局12楼

邮编：410007

电话：(0731) 82190622/82180958 (传真)

网址：<http://www.0731csyx.com>

第19页

- 1.《城镇土地估价规程》[中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014, 2014 年 7 月 24 日];
 - 2.《土地利用现状分类》[中华人民共和国国家标准 GB/T21010-2017, 2017 年 11 月 1 日];
 - 3.《城镇土地分等定级规程》[中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2014, 2014 年 12 月 1 日];
 - 4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[中华人民共和国国家标准 GB50137-2011, 2012 年 1 月 1 日];
 - 5.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》;
 - 6.《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》;
- (四)委托估价方提供及估价人员实地勘察调查获取的资料
- 1.委托估价方提供的资料
 - (1)湖南省长沙市长沙县人民法院《委托书》([2019]湘 0121 执恢 111 号, 2019 年 6 月 4 日);
 - (2)惠阳县国土局《土地使用权登记发证申请书》(1992 年 11 月 13 日);
 - (3)《国有土地使用证》(惠阳府国用字[92]第 1321030100698 号, 1992 年 12 月 3 日);
 - (4)惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局《关于惠州市澳头食品股份有限公司名下 2300 平方米土地信息的复函》及《不动产登记结果》(惠湾国土资函[2019]1193 号, 2019 年 7 月 12 日);
 - (5)惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局《关于协助查询惠阳县食品公司澳头食品站 2300 平方米用地办理规划许可的复函》(惠湾住建函[2019]1685 号, 2019 年 8 月 7 日);
 - (6)委托估价方提供的其它与土地估价相关的资料。
 - 2.估价人员实地勘察调查获取的资料
 - (1)估价对象区域位置图;
 - (2)估价对象现状照片;

(3) 现场勘查记录表，包括基本情况调查表、区域及个别条件调查表、基础设施情况调查表；

(4) 估价对象所处区域土地利用现状、产业集聚度、商服繁华度、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料；

(5) 估价对象自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；

(6) 估价对象所处区域市场交易案例调查表及现状照片。

3. 受托机构掌握的资料

(1) 《惠州大亚湾经济技术开发区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016-2020年）》；

(2) 《惠州大亚湾经济技术开发区土地利用总体规划（2010-2020年）》；

(3) 《惠州市城乡规划管理技术规定（2016年版）》（2017年1月）

(4) 《大亚湾统计年鉴》；

(5) 《大亚湾经济技术开发区基准地价更新项目成果汇总》；

(6) 大亚湾经济技术开发区地产交易实例资料；

(7) 大亚湾经济技术开发区地价指数成果资料。

二、土地估价

（一）估价原则

根据《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014）及国土资源部办公厅《关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号，2018年3月9）、自然资源部办公厅《关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号，2019年5月31日）等技术性规范，本次估价遵循的估价原则包括：

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。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它同一供需圈内具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制，最终使得价格趋于一致。因此，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。

2. 最有效利用原则

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，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。故土地价格是以估价对象最有效使用为前提条件下的价格。判断估价对象是否达到了最有效利用的依据包括：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、市场要求及最佳利益程度等。

3. 预期收益原则

土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。既要了解过去的收益状况，也要对未来的预期收益进行预测，了解过去收益的目的在于为推测未来的收益变化水平和趋势提供依据。土地投资者总是在预测该土地将来所能带来的收益和效用后才进行投资的，土地价格也必然受预期收益形成因素的影响。预期收益的估算必须是客观合理的。遵循预期收益原则，对土地估价中的地区分析、纯利益和还原利率的确定非常重要。

4. 供需原则（又称“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应以市场供需觉得土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5. 贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的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来决定。可据以通过土地及建筑物等构成因素的贡献来估价。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时需适当考虑。

6. 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。土地质量是土地的生产、环境保护与管理等多方面功能的综合。其评价指标是综合考虑自然、社会和经济等因素而建立起来的能够反映土地资源和相关生态环境变化的指标体系。根据影响土地质量优劣的因素种类及其作用程度的大小，重点分析对土地起控制和主导作用的因素，突出主导因素对土地的影响。

7. 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。估价人员对不动产的未来收益或市场状况不应予以太过乐观的估计。同时，尽管统计数据或经验表明土地价格可能上升，但在评估时仍应以估价期日的不动产市场价格为评估结果，对未来的升值不予考虑。然而对因土地市场运行状况、有关行业发展状况及存在的风险对未来可能造成的减值则应给予充分的重视。

8. 公开市场原则

公开市场原则是指评估选取的估价依据和估价结果都可在公开市场存在或成立。公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的目的，在于最大限度的追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具

有较为充裕的时间和必要的专业知识，交易条件公开，并且不具有排他性，在公开市场上形成或成立的价格被称为公开市场价格。公开市场原则的最终体现是评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可以实现。

(二) 估价方法

1. 土地估价技术方法

根据自然资源部办公厅《关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号，2019年5月31日），划拨地价评估，应至少选用成本逼近法、市场比较法、公示地价系数修正法、收益还原法、剩余（增值收益扣减）法中的两种评估方法。

(1) 公示地价系数修正法

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法和标定地价系数修正法。大亚湾经济技术开发区未公布标定地价修正体系。根据惠州大亚湾开发区管委会《关于引发大亚湾经济技术开发区城镇国有土地定级与基准地价标准的通知》（惠湾管函[2019]26号，2019年4月2日），大亚湾经济技术开发区基准地价已于2019年4月2日公布，但本轮基准地价未包含划拨土地使用权基准地价，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

(2) 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。

待估宗地为住宅用地，位于城市建成区，周边区域或类似地区的土地取得成本数据较难取得，故不适宜选用成本逼近法。

(3) 市场比较法

市场比较法是以根据替代原理，将待估土地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照

该土地的交易情况、基准日、区域以及个别因素等差别修正得出待估土地在估价期日的地价方法。

待估宗地所在区域与待估宗地类似的划拨供地案例较少，因此不适宜选用市场比较法评估。

(4) 收益还原法

由于待估宗地建成后有出租收益，所在区域内同类型租赁情况较多，不动产总收益较易确定，易从不动产收益中得到属于使用权人的土地纯收益，故可选用收益还原法评估。

(5) 剩余（增值收益扣减）法

剩余法，在《城镇土地估价规程》剩余法思路上行生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益评估划拨地价的方法，土地增值收益测算应在满足数理统计要求的前提下，选择案例和技术路线。根据估价人员调查，可通过适当方法测算大亚湾经济技术开发区土地增值收益，故适宜选用剩余法。

综上所述，本次评估选用剩余（增值收益扣减）法和收益还原法。

(三) 估价结果

1. 估价结果可信度分析

本次估价根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，遵循《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，结合划拨地评估目的特征，我们收集了可靠的估价资料，选用了收益还原法和成本逼近法两种适宜的估价方法评估划拨地土地使用权价格，收益还原法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为估价期日收益总和的一种方法，因此该方法的测算结果能够比较真实的反映待估宗地的客观合理的市场价格，可信度较高；剩余法，在《城镇土地估价规程》剩余法思路上行生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益评估划拨地价的方法，其评估结果也具有较高的可靠性。

2. 地价确定的方法

分别选用两种方法评估结果内涵一致，价格相近，经综合分析，本次评估采用简单算术平均法求取待估宗地综合单价，则最终评估结果见下表。

表 3-1 宗地地价结果表

宗地编号	收益还原法评估结果(元/平方米)	剩余(增值收益扣减)法评估结果(元/m ²)	收益还原法权重	剩余(增值收益扣减)法权重	最终取值(元/m ²)	土地面积(m ²)	总地价(万元)
1	3484	3616	0.5	0.5	3550	2300	816.5

3. 估价结果

本次评估的是位于大亚湾经济技术开发区澳头镇桥东村一宗国有划拨建设用地，在公开市场条件下，于估价期日2019年6月13日，评估设定开发程度为宗地红线外围“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整，设定用途为商服、城镇住宅用地（商住比1:9）、容积率2.0的国有划拨建设用地使用权市场价格如下：

土地面积：2300 平方米（合 3.45 亩）

总地价：人民币 816.5 万元

大写金额：人民币捌佰壹拾陆万伍仟元整

单位地价：每平方米叁仟伍佰伍拾元

小 写：3550 元/平方米

折合楼面地价：1775 元/平方米

估价结果详见表 1-1《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、土地利用条件等以湖南省长沙市长沙县人民法院《委托书》（[2019]湘 0121 执恢 111 号，2019 年 6 月 4 日）、《国有土地使用证》（惠阳府国用字[92]第 1321030100698 号，1992 年 12 月 3 日）、惠州市国土资源局

大亚湾经济技术开发区分局《关于惠州市澳头食品股份有限公司名下 2300 平方米土地信息的复函》及《不动产登记结果》（惠湾国土资函[2019]1193 号，2019 年 7 月 12 日）、惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局《关于协助查询惠阳县食品公司澳头食品站 2300 平方米用地办理规划许可的复函》（惠湾住建函[2019]1685 号，2019 年 8 月 7 日）等有关资料为重要依据，并以以上资料合法、真实、有效为前提条件。

2. 估价对象所处区域的不动产市场在估价期日及之后可预期的一定时期内为公开、平等、自愿、平稳持续发展的客观交易市场。

3. 估价对象在“地价定义”下，得到最有效利用并持续产生土地收益。

4. 任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家和地方于估价期日的有关法律法规规章。

5. 估价对象能够满足地价定义的设定条件：①估价期日为 2019 年 6 月 13 日；②开发程度为宗地红线外围“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整；③土地用途为商服、城镇住宅用地（商住比 1:9）；④容积率为 2.0；⑤无年期限限制。本报告及评估结果基于以上“地价定义”，如果以上“地价定义”中的参数发生变化，则地价有可能改变。

6. 估价对象已依法征收为国有，土地征收部分、安置补助费用及相关税费均已缴清，土地使用者已全额支付划拨土地取得相关费用及税费。

（二）估价结果和估价报告的使用

1. 本次估价主要依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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》以及国家、广东省、惠州市有关政策规定。报告使用者必须严格按照上述法律法规和本报告使用说明使用本报告，否则，本机构不承担相关法律责任。

2. 本报告和估价结果仅适用于国有建设用地使用权司法处置的估价目的，不得用于其他估价目的，如用作其他用途，则本报告所载明的评估结果必须相应调整或重新评估。

3. 本报告及评估结果的有效期自报告提交之日起壹年内有效，即有效期自 2019 年 8 月 14 日至 2020 年 8 月 13 日。

4. 土地估价报告仅供委托估价方使用，土地估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有。土地估价技术报告不提供给委托估价方。长沙永信土地房地产评估测绘有限公司保留将土地估价报告、土地估价技术报告及相关附件送交有关政府部门或行业协会审查的权利。长沙永信土地房地产评估测绘有限公司对本报告及估价结果具有解释权。

5. 本报告由全部文字表格及相关附件构成完整整体。报告使用者应完整使用或引用本报告。对于报告使用者部分使用或引用本报告导致的理解偏差，长沙永信土地房地产评估测绘有限公司不承担责任。

6. 未经长沙永信土地房地产评估测绘有限公司书面同意，本报告的全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本评估报告对任何第三者不承担责任。

(三) 需要特殊说明的事项

1. 资料来源说明

(1) 本估价报告所依据的土地权属资料、规划条件等资料由湖南省长沙市长沙县人民法院提供。

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

(3) 区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料、估价中的相关参数资料等由长沙永信土地房地产评估测绘有限公司土地估价师通过查阅政府部门相关文件及公开媒体资讯等途径获取。

(4)长沙永信土地房地产评估测绘有限公司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)委托估价方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2. 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

(1)本次评估中引用的地价指数依据的是大亚湾经济技术开发区土地市场的调查结果以及大亚湾经济技术开发区国土分局公布数据，并结合宗地的具体区位和土地用途来确定的；本次估价，土地开发程度、土地使用年期、土地用途及容积率等指标是根据相关的估价依据、估价目的来设定的。如果上述条件变化，则地价有可能发生改变。

(2)本报告评估结果是估价对象在公开市场条件下满足地价定义的地产现值。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的地价巨大变化和宗地土地用途的改变，评估中未作考虑。如发生上述变动，建议咨询估价机构后重新估价。

3. 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)土地用途、容积率设定：依据《国有土地使用证》（惠阳府国用字[92]第1321030100698号，1992年12月3日），该宗地登记用途为商住、厂房用地，依据惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局《关于惠州市澳头食品股份有限公司名下2300平方米土地信息的复函》及《不动产登记结果》（惠湾国土资函[2019]1193号，2019年7月12日），该宗地不动产登记用途为商住用地，未明确商住比例；依据惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局《关于协助查询惠阳县食品公司澳头食品站2300平方米用地办理规划许可的复函》（惠湾住建函[2019]1685号，2019年8月7日），惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局核实该宗地未明确土地开发条件。依据《惠州市建设用地领导小组会议纪要》

(惠建用字[2013]2号, 2013年6月21日), 该文件确定对于历史上已出让各类居住用地未明确开发使用条件的, 统一认定容积率为2.0, 其中商业服务配套建筑面积占项目总建筑面积的比例为10%, 故本次评估依据《惠州市建设用地领导小组会议纪要》(惠建用字[2013]2号, 2013年6月21日), 设定宗地用途为商服、城镇住宅用地、设定容积率为2.0, 土地用途、容积率最终应以自然资源管理部门核定为准, 若用途、容积率等发生调整, 本评估结果也应进行相应调整。

(2)本次评估涉及的拟处置土地土地使用权类型为划拨, 根据《划拨土地使用权管理暂行办法》(1992年国家土地管理局令第1号, 1992年2月24日), 未经市、县人民政府土地管理部门批准并办理土地使用权出让手续, 交付土地使用权出让金的土地使用者, 不得转让、出租、抵押土地使用权。本次评估价格为国有划拨建设用地使用权市场价格, 待估宗地处置前需按规定办理土地出让手续并补缴土地出让价款, **提醒报告使用者注意。**

(四)其他需要特殊说明的事项

1. 湖南省长沙市长沙县人民法院《委托书》([2019]湘0121执恢111号)未约定估价期日, 故本次评估估价期日为现场查勘之日2019年6月13日。

2. 本机构及参与本次评估的土地估价师与委托估价方无足以影响评估报告及评估结果公正性的关系。

3. 相关当事人如对估价报告有异议, 应于收到本报告次日起五日内, 向湖南省长沙市长沙县人民法院以书面形式提出异议, 并提交相应依据资料及补充材料, 我公司在收到委托估价方转交的异议书后, 于十五日内进行书面答复。逾期不提出, 本评估报告生效。

第四部分 附件

- 1、湖南省长沙市长沙县人民法院《委托书》（[2019]湘0121执恢111号，2019年6月4日）；
- 2、惠阳县国土局《土地使用权登记发证申请书》（1992年11月13日）；
- 3、《国有土地使用证》（惠阳府国用字[92]第1321030100698号，1992年12月3日）；
- 4、惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局《关于惠州市澳头食品股份有限公司名下2300平方米土地信息的复函》及《不动产登记结果》（惠湾国土资函[2019]1193号，2019年7月12日）；
- 5、惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局《关于协助查询惠阳县食品公司澳头食品站2300平方米用地办理规划许可的复函》（惠湾住建函[2019]1685号，2019年8月7日）；
- 6、《惠州市建设用地领导小组会议纪要》（惠建用字[2013]2号，2013年6月21日）
- 7、宗地区域位置示意图；
- 8、估价师现场查勘照片；
- 9、土地估价师资质证书；
- 10、土地估价机构备案证明；
- 11、土地评估中介机构资信等级证书；
- 12、土地评估中介机构营业执照。

（以上资料为复印件）