

土地估价报告

项目名称：涞水县三坡镇下庄村城镇住宅用地财产处置土地使
用权价格评估

受托估价单位：北京百成首信房地产评估有限公司

土地估价报告编号：（京）百成首信（2019）（估）字第Z062号

提交估价报告日期：二〇一九年九月三十日

目 录

土地估价报告	1
第一部分 摘 要	1
一、估价项目名称	1
二、委托估价方	1
三、估价目的	1
四、估价期日	1
五、估价日期	1
六、地价定义	1
七、估价结果	2
八、土地估价师签字	4
九、土地估价机构	4
第二部分 估价对象界定	7
一、委托估价方	7
二、估价对象	7
三、估价对象概况	7
四、影响地价的因素说明	8
第三部分 土地估价结果	23
一、估价依据	23
二、土地估价	25
三、估价结果和估价报告的使用	28
第四部分 附 件	32
(一) 《北京市第三中级人民法院委托书》(2019京03执506号)；	
(二) 《国有建设用地使用权出让合同》；	
(三) 《国有土地使用权转让合同》；	
(四) 《国有土地使用证》；	
(五) 《土地他项权证》；	
(六) 估价对象位置示意图及照片；	

- (七) 签字估价师资格证书复印件;
- (八) 估价机构资质证书复印件;
- (九) 估价机构营业执照复印件。

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

涑水县三坡镇下庄村城镇住宅用地财产处置土地使用权价格评估。

二、委托估价方

北京市第三中级人民法院。

三、估价目的

为委托估价方确定财产处置参考价提供咨询意见而评估估价对象土地使用权价格。

本报告及估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，当用于其它目的，本报告及估价结果无效。

四、估价期日

2019年9月9日。

五、估价日期

2019年9月9日——2019年9月30日。

六、地价定义

1、估价期日：

2019年9月9日。

2、土地用途：

依据《国有土地使用证》（涑国用 2014 第 56 号、涑国用 2014

第 57 号、涑国用 2014 第 58 号），估价对象土地用途为城镇住宅用地。依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）及估价目的，本次估价所设定的估价对象用途为住宅用地。

3、开发程度：

估价对象实际开发程度为宗地外通路，宗地内场地未平整。依据本次估价目的估价对象现状，估价对象的开发程度设定为宗地外通路、宗地内场地未平整。

4、土地使用年期：

依据《国有建设用地使用权出让合同》，估价对象的土地使用权出让年期为 70 年，从 2012 年 7 月 10 日起算，截止到估价期日已使用 7.17 年，估价对象住宅用途剩余使用年限 62.83 年。

5、利用条件：

估价对象用地为三宗独立宗地，依据《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》（涑国用 2014 第 56 号、涑国用 2014 第 57 号、涑国用 2014 第 58 号），估价对象土地面积为 200000.38 平方米；总规划建筑面积为 260001 平方米（地上），用途为住宅。规划容积率为不低于 1，不高于 1.7。

估价对象利用条件表

序号	国有土地使用证	土地面积	建筑面积
1	涑国用 2014 第 56 号	66666.67	86667
2	涑国用 2014 第 57 号	66666.79	86667
3	涑国用 2014 第 58 号	66666.92	86667
	合计	200000.38	260001

综上，所估地价的内涵是指在公开市场条件下，于估价期日 2019 年 9 月 9 日，规划利用条件下、设定的开发程度和用途、剩余使用年限 62.83 年，国有出让土地使用权价格。

七、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象在满足全部限制条件下，在估价期日 2019 年 9 月 9 日，土地面积为 200000.38 平方米，规划容积率为 1-1.7

的规划利用条件下，设定的开发程度为“宗地外通路、宗地内场地未平整”，设定用途为住宅，土地剩余使用年限为 62.83 年，涑水县三坡镇下庄村城镇住宅用地土地使用权价格的估价结果为：

(币种：人民币)

总价：158600301 元

大写：壹亿伍仟捌佰陆拾万零叁佰零壹元整

地面单价：793 元/平方米

其中：

序号	国有土地使用证	土地面积 (m ²)	地面单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	涑国用 2014 第 56 号	66666.67	793	52866669
2	涑国用 2014 第 57 号	66666.79	793	52866764
3	涑国用 2014 第 58 号	66666.92	793	52866868
	合计	200000.38	793	158600301

(此页无正文)

八、土地估价师签字

姓名	资格证书编号	签字
许兰敏	土地估价师2000110180	_____
郭利英	土地估价师98010081	_____

九、土地估价机构

估价机构负责人：（签字）

（机构公章）

二〇一九年九月三十日

附表:

土地估价结果一览表

估价机构:北京百成首信房地产评估有限公司 估价报告编号:(京)百成首信(2019)(估)字第Z062号 估价日期:2019年9月9日 估价期日的土地使用权性质:出让

估价期日的土地使用者	宗地位置	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	土地面积	建筑面积	地面单价(元/平方米)	总价(元)
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
涑水鹿城房地产开发有限公司	涑水县三坡镇下庄村	涑水县三坡镇下庄村城镇住宅用地	涑国用 2014 第 56 号	城镇住宅用地	-	住宅	1-1.7	-	1.7	宗地外通路,宗地内场地未平整	宗地外通路,宗地内场地未平整	62.83	66666.67	86667	793	52866669
			涑国用 2014 第 57 号										66666.79	86667	793	52866764
			涑国用 2014 第 58 号										66666.92	86667	793	52866868
合 计													200000.38	260001		158600301

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、本报告及估价结果仅为本报告设定的估价目的服务,当用于其它目的,本报告及估价结果无效。
- 2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格,若估价对象的土地利用方式、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要素发生变化,该评估价格应作相应调整。
- 3、本报告必须完整使用,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。
- 4、报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以委托方提供的资料为准。

二、其他需要说明的事项

1、资料数据来源说明

- ①本估价报告所依据的有关批复的复印件系由委托方提供,委托方对资料的真实性和完整性负责;
- ②估价对象的区位条件、市场交易资料等评估相关资料由估价人员调查而得;
- ③估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范,结合估价对象的具体状况,确定估价原则、方法及参数的选取。
- ④依据估价对象的《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》(涑国用 2014 第 56 号、涑国用 2014 第 57 号、涑国用 2014

第 58 号)，确定如下指标：

土地面积为 200000.38 平方米；总规划建筑面积为 260001 平方米（地上），用途为住宅。规划容积率为 1-1.7。

2、本报告的评估结果仅为委托估价方确定财产处置参考价提供咨询意见而评估估价对象土地使用权价格。

3、未经评估机构书面同意，本报告书的全部或任何一部分均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，本报告对第三者不承担责任。

估价机构：北京百成首信房地产评估有限公司（公章）

二〇一九年九月三十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

该项估价的委托单位为北京市第三中级人民法院。

单位地址：北京市朝阳区来广营西路 81 号

联系人：肖玲

联系电话：13910675175

二、估价对象

本次估价对象为位于涞水县三坡镇下庄村城镇住宅用地，土地使用者为涞水鹿城房地产开发有限公司，规划土地用途为住宅。

估价对象土地面积为 200000.38 平方米；总规划建筑面积为 260001 平方米（地上），用途为住宅。规划容积率不低于 1，不高于 1.7。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

依据估价委托方提供的资料，2012 年 6 月 27 日，河北金恒基房地产开发有限公司与涞水县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》；2014 年 8 月 8 日，河北金恒基房地产开发有限公司将估价对象土地使用权转让给涞水鹿城房地产开发有限公司，签订了《国有土地使用权转让合同》；2014 年 8 月 15 日，涞水鹿城房地产开发有限公司取得了估价对象的《国有土地使用证》（涞国用 2014 第 56 号、涞国用 2014 第 57 号、涞国用 2014 第 58 号）。估价对象的土地使用权人为涞水鹿城房地产开发有限公司，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅（具体见下表）。

估价对象土地登记状况表

土地位置		河北省保定市涑水县三坡镇下庄村						
土地使用权人		涑水鹿城房地产开发有限公司						
使用权类型		出让						
土地用途		住宅用地						
土地级别		参考涑水县住宅四级						
序号	国有土地使用证	登记时间	地号	图号	四至	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	规划容 积率
1	涑国用 2014 第 56 号	2014 年 8 月 15 日	-	-	东至：下庄村地；南至： 下庄村地；西至：下庄村 地；北至：下庄村地	66666.67	86667	1-1.7
2	涑国用 2014 第 57 号	2014 年 8 月 15 日	-	-	东至：下庄村地；南至： 下庄村地；西至：张涑高 速；北至：下庄村地	66666.79	86667	1-1.7
3	涑国用 2014 第 58 号	2014 年 8 月 15 日	-	-	东至：张涑高速；南至： 下庄村地；西至：下庄村 地；北至：下庄村地	66666.92	86667	1-1.7
合计						200000.38	260001	

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家，土地使用权人为涑水鹿城房地产开发有限公司。估价对象的《国有建设用地使用权出让合同》签订时间为 2012 年 6 月 27 日，土地用途为住宅，批准使用年限为 70 年，从 2012 年 7 月 10 日起算，截止到估价期日已使用 7.17 年，估价对象住宅用途剩余使用年限 62.83 年。在估价期日估价对象已设立抵押权。

3、土地利用状况

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘察，在估价期日该宗地的地上物未拆除，场地未平整。

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

(1) 城市资源状况

涑水县，隶属于河北省保定市，位于河北省中部偏西，太行山东麓北端，东经 114° 49' ~ 115° 48' 北纬 39° 17' ~ 39° 57'，纵距 137.9 公里，横距 74 公里。总面积为 1661.61 平方公里，辖 7 镇 8 乡。涑水县东南部为拒马河冲积平原，西北部为太行山脉东北段，东界涑州、高碑店，南与定兴、易县为邻，西与涑源、涑鹿、蔚县交

界，北与北京市门头沟区、房山区相接，与北京接壤 110 公里，距北京市中心 90 公里，距天津市中心 170 公里，距保定市中心 75 公里。地理位置优越，交通便利，通讯发达。

涑水县地域狭长，地表自西北向东南倾斜，地貌差异悬殊，呈山区、丘陵、平原三种类型阶梯状分布。山区最高海拔 1983 米，丘陵海拔 100 米左右，平原海拔 30 米左右。属太行山脉，境内长约 50 公里，为西南—东北走向，海拔高度 1122.6-1983 米，相对高度 500-1100 米，最高的是白草畔海拔 1983 米，最低的是龙潭顶，海拔 1122.6 米。

涑水属海河流域，大清河水系，主要河流是拒马河，发源于涑源，流经我县 110 公里。境内流程分为两段：一段从龙门乡入境，三坡镇出境，流经 3 个乡镇，共 74 公里。另一段从宋各庄乡入境，自铁锁崖分成南北拒马河，南拒马河流经 5 个乡镇，共 36 公里，经义安镇流入定兴县境；北拒马河流入涿州市。

涑水县属于暖温带半干旱季风气候，光热水资源受地形影响差异较大，山区平均温度比平原区低 1-3℃，无霜期 165 天。平原区无霜期 187 天，可满足一年两熟的光热要求。年均降水量 515.1 毫米。土壤的垂直分布规律较明显，以淋溶褐土、石灰性褐土为主。地上地下水资源不足，拒马河水量不多，缺水成为经济发展的制约因素。山区面积大，土地后备资源较丰富。

2018 年末涑水县户籍总户数达到 138630 户，户籍总人口 361655 人，其中城镇户籍人口 138430 人，乡村户籍人口 223225 人。全县年末常住人口 354163 人，其中城镇常住人口 167909 人，常住人口城镇化率 47.41%。

（2）不动产制度与不动产市场状况

（2.1）涑水县土地制度

涑水县国土资源局和相关部门在严格土地管理、推行土地储备和规范土地市场建设等问题开展了大量的工作，取得了明显成效。

一是对经营性用地严格执行招拍挂出让制度，推进经营性公共管理与公共设施用地有偿使用，灵活运用不同的供应方式。二是健全土地储备运行机制，完善土地一级开发机制，加大政府土地储备力度，加强政府对土地供应的宏观调控能力。

（2.2）涑水县住房制度

2017年3月1日涑水县政府研究决定，正式出台《关于加强调控商品房市场的若干规定》，实行住房限购和差别化住房信贷政策。非本地户籍居民家庭限购1套住房且购房首付款比例不低于30%，限购政策自2017年3月1日开始执行，非本地户籍居民在涑水县购房需先到房管局开具准购证明（需携带户口本，身份证和结婚证）。房地产开发企业凭准购证明与购房人签订购房合同和网签备案。本地户籍居民购买第二套住房首付比例不低于60%。严格商品房预售管理。进一步规范预售审批程序，严格要件审查和形象进度要求，限期一次性公布全部可售房源；落实住房价格备案制度，实行一房一价，明码标价，现场公示。加强价格管控，限定申报预售价格涨幅，完善住房信息查询系统。一系列相关规定推动涑水县房地产市场平稳、健康、有序的发展。

（2.3）涑水县地价政策

依据《土地管理法》第二条，我国依法实行国有土地有偿使用制度。国有土地有偿使用是指国家将一定年限内国有土地使用权提供给单位或个人使用，土地使用者按照土地有偿使用合同的约定，一次或分年度向国家缴纳国有土地有偿使用费的行为。国有土地有偿使用的方式主要包括：国有土地使用权出让、国有土地租赁、国有土地使用权作价出资或入股，其中国有土地使用权出让方式是涑水县国有土地有偿使用的主要方式。

1990年7月15日，河北省政府相关部门发布并于当天正式实施《河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》，规定将国家所有的土地的使用权以指定的地块、用途、使用年限和其他条件，提供给土地使用权受让人依法开发经营使用，并由受让人向国家支付土地使用权出让金。出让可以采取协议、招标和公开拍卖三种方式，当时多以协议出让为主。2002年国土资源部出台的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（2002年国土资源部11号令），明确规定必须采用招标、拍卖及挂牌的方式出让商业经营性用地。从此，土地作为商品走入了市场经济的时代。2007年颁布施行的《物权法》第137条规定：工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一

宗地有两个以上意向用地者的,应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

2013年4月8日,国土资源部办公厅发布了《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发〔2013〕20号),依据该文件要求,在国有建设用地使用权出让前,市、县国土资源主管部门应当组织对拟出让宗地的地价进行评估,为确定出让地价提供参考依据。委托给土地估价中介机构的,应采用公开方式。因改变土地使用条件、发生土地增值等情况,需要补缴地价款的,市、县国土资源主管部门在确定补缴金额之前,也应按照上述要求组织评估。

2015年,河北省国土资源厅根据《河北省国土资源厅办公室转发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》(冀国土资办发[2015]47号)文件的有关规定,制定了《河北省城镇土地定级与基准地价评估技术指南(试行)》,要求建立数据库,有条件的市、县可增加商服用地、住宅用地的楼面基准地价,增加公共管理与公共服务用地基准地价体系。为了满足数字国土的需要,积极响应省厅的工作部署要求,需要进行新一轮的土地级别与基准地价评估工作。2016年9月,涑水县国土资源局更新了《涑水县土地级别与基准地价更新技术报告》、《涑水县土地级别与基准地价更新结果报告》。本次更新得到的基准地价成果具有现实和指导作用,不仅反映了土地在客观市场现实地价,同时也为制定公开出让底价、协议出让土地出让金等提供科学依据。

(2.4) 房地产市场状况

2016年涑水行成交约82万平方米,约7000套,成交均价10000元,涑水目前新房均价10050元左右,比上个月,环比上涨0.94%。综合近几年涑水供应及成交,涑水目前库存200万平方米(包含取得土地未开发面积)库存去化周期约24个月。涑水县二手房成交量相对较低,目前涑水二手房成交均价约8041元,比上个月,同比下降10.15%,环比上涨3.01%。近年来,涑水县商品房销售均价呈现逐年上涨的趋势。

(3) 产业政策及税收政策

(3.1) 产业政策

2019年1月19日，涑水县2019年人民政府工作报告指出，着力园区功能提升和产业集群发展，加快打造非首都功能疏解转移承载地。以涑水经济开发区为主战场，以融入京津冀现代化经济体系为方向，以加快构建现代高端产业体系为目标，持续优化园区功能布局，重点围绕产业集群打造和产业链形成，提升园区基础设施和公共服务设施，打造高质量的非首都功能疏解区。

增强园区承载能力。突出涑水新城核心定位，完成总规及重点区域控制性详规编制，进一步调整优化城市功能和空间布局，打造战略性新兴产业示范园区。着眼与北京、雄安新区、新机场临空经济区互联互通，提升完善园区路网功能，重点推进保野路涑水新城至中电科电子科技园段升级改造、核心区路网提升等工程；启动污水处理厂建设，规划展馆和中央公园完工并投入使用。同步完成开发区南区经一路、纬二路东段道路及排水等工程建设；完成园区已建路网绿化亮化工程。

精准开展招商引资。瞄准国际、国内500强企业和北京知名民企，持续加大招商引资力度，对看准的项目，集中力量攻坚，打通堵点，尽快落地。建立健全招商机制，充实专业招商队伍，不断提高招商引资水平，实现产业项目建设一批、签约一批、储备一批的良性循环。拓宽招商渠道，创新招商形式，搭建产业招商平台，以产业招项目、以项目带产业，不断增加项目储备。严格落实招商项目评估机制，算好投入产出账、经济效益账、生态环保账，坚守招商门槛，坚持引资标准，保证招商引资质量。

打造高端产业集群。坚持集群式发展，进一步加强与中电科、北京公交集团等高端资源的战略合作，进一步发挥名企带动效应、聚集效应，促进战略性新兴产业集聚集群发展。构建军民融合产业发展体系，深化军地协调与合作对接机制，支持扩大民营企业与军工大企业、大集团的配套协作规模，形成垂直方向产业链条和水平方向产业互补。做强创新主体，大力发展新型研发机构、科技企业孵化器转化平台，不断催生新产品、新企业。

3.2) 税收政策

中国现行房地产税有房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、土

地增值税、契税等。其他与房地产紧密相关的税种主要有营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、外国投资企业和外国企业所得税、印花税。

国税总局发布《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，该政策不仅统一内外资房地产企业所得税政策，并改变了预缴方法及降低了预计毛利率 5 个百分点。对企业销售未完工开发产品取得的收入，按季（或月）计算出预计毛利额计入当期应纳税所得额；待开发产品完工后，企业结算其计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额，同时将其实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的差额，计入当年度企业本项目与其他项目合并计算的应纳税所得额。

国务院批转发改委《关于 2009 年深化经济体制改革工作的意见》，其中要求财政部、税务局、发展改革委、住房城乡建设部负责深化房地产税制改革，研究开征物业税。

2011 年 1 月 28 日，上海、重庆作为全国首批城市启动了针对个人住房征收房产税改革的试点。中央经济工作会议上提出，2012 年要继续推进房产税改革试点。预计将有更多的一二线城市要开始征收房产税，未来房产税有望成为地方的主要税种之一，并逐步取代限购等行政手段成为房地产市场调控的主要工具。

2016 年 5 月 1 日，营改增实施，房地产业税负预期有一定程度降低。

2019 年 3 月 5 日，两会政府工作报告提出，健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。全国人大财经委建议尽快提出将增值税法、消费税法、关税法、城市维护建设税法、契税法、印花税法、房地产税法和税收征收管理法（修改）等提请全国人大常委会审议的时间安排，按时提交审议，确保完成党中央确定的 2020 年实现税收法定的任务。

2019 年 5 月 17 日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部印发意见，进一步规范发展公租房。意见指出，继续做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭的保障工作。严格保障标准，实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内。利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的

租赁住房长期租赁作为公租房，租赁期限一般不低于 5 年。同时，加大对新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员的保障力度。实物保障以配租集体宿舍为主，以小户型住宅为辅。按照国务院规定开展试点的城市，企业（单位）依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变的前提下，可建设公租房，面向本单位职工出租，促进职住平衡。加强公租房建设运营管理，落实各项支持政策。储备土地和收回使用权的国有土地，优先安排保障性住房建设。

2019 年 6 月，河北省住建厅发布“关于全面推行房屋网签备案制度加快系统联网工作的通知”。《通知》中指出，1、健全房屋网签备案制度。各市（含定州、辛集市）要在 2019 年 6 月底前，所辖县（市）要在 12 月底前，在城市规划区国有土地范围内全面实行房屋交易合同网签备案制度，实现新建商品房、存量房网签备案系统全覆盖。12 月底前，各地房屋租赁合同要通过住房租赁信息服务与监管平台进行备案，抵押合同通过网签系统进行备案。2、加强交易资金监督管理。房地产开发企业不得另设其他账户或以其他方式直接收存购房人房款（包括预订款、首付款、按揭贷款等）。3、加快房屋网签备案系统联网。按照住房城乡建设部统一部署，房屋网签备案系统联网实施工作由建设银行河北省分行负责，全省采用三级模式汇交网签备案数据，2019 年 12 月底前，要实现房屋网签备案系统省、市、县三级联网。

2019 年 1 月 23 日，保定市 2019 年政府工作报告中指出，要深化“放管服”改革，创新服务方式，学习借鉴沈阳、厦门改革经验和“拿地即开工”“一会三函”审批新模式，多图联审、多评合一、联合验收、容缺受理，开辟绿色通道，提高工程建设项目审批效率。

2019 年 6 月，保定市住房公积金管理中心发布关于 2019 年度住房公积金缴存基数调整工作通知，2019 年度的住房公积金月缴存基数按 2018 年度（自然年度）职工月平均工资总额进行调整。全市 2019 年度住房公积金月缴存基数上限为 16637 元，下限为 1650 元。单位和个人住房公积金缴存比例下限为 5%，上限为 12%，缴存单位可在 5% 至 12% 区间内自主确定缴存比例。

（4）城市规划与发展目标

目前涑水区域的规划目标是以对接京津、协同雄安为方向，以承接非首都功能疏解、加快推动与雄安新区联动发展为路径，以做大做强战略性新兴产业、推动产业集群发展为目标，以提高自主创新能力为核心，以领军企业、重大示范项目、创新平台、示范基地建设为载体，积极推动区域产业链衔接重构，加快构建以新能源汽车与智能网联汽车、高端装备制造、新材料和节能环保、新一代信息技术四大产业为支撑的战略性新兴产业体系。规划在未来的 2019 年和 2020 年开通两条城铁，主要是快速连通京津冀最主要城市群，是北京西站到石家庄的途径涑水和保定，站点会设立在涑水的北侧，距离项目大概 2 公里，设计最高时速在 300km/h，开通后到北京西站的只需 20 分钟。涑水新城定位非首都功能承载区，规划“一心、三城”整体结构布局，其中，新兴产业示范区“一核七区”产城规划，已有中电科、平安银行等龙头企业入驻，总投资超过 200 亿。

按照协同发展赋予涑水的功能定位，坚持首都生态卫星城功能定位和京津冀城市群微中心发展定位不动摇，把 2019 年作为县城建设提升年，聚焦县城建设“一补三化”，再掀精品县城建设的新高潮，以城市路网进一步拉开城市框架，强功能，提形象，向国家级园林县城进军。

不断拉大县城框架。加快国道 112 线绕城项目跑办，力争早日开工建设。超前谋划研究国道 112 线南移后县城南部 23 平方公里功能定位和空间布局，启动区域规划编制和建设管控工作。加快涑水京西南三级综合医院建设，谋划实施康养业态项目，进一步完善西区功能，打造宜居宜业新城。推动古典家具艺术小镇加快建设，带动县城北部跨越发展。重点突出东区建设，依托城市水体景观，引进落实战略合作，以重大项目为支撑，打造现代化滨河商务区。

（5）城市社会经济发展状况及金融政策

地区生产总值：2019 年 1-6 月，完成 39.34 亿元，同比增长 7.0%（按可比价计算，在全市排第 15 位），比市核目标（7.5%）低 0.5 个百分点。

规模以上工业：2019 年 1-6 月，完成产值 84027 万元，同比增长 1.0%，测算规上工业增加值 26843 万元，同比增长 6.0%（按可比

价计算，在全市排第 16 位），与市核目标（6%）持平。

固定资产投资：2019 年 1-6 月，同比减少 18.6%（在全市排第 19 位），比市核目标（8%）低 26.6 个百分点。其中：建设项目投资同比减少 37.98%（在全市排第 20 位）；工业投资同比减少 27.07%（在全市排第 15 位），技改投资同比增长 46.45%（在全市排第 5 位），房地产项目投资同比增长 58.33%（在全市排第 8 位）。

建筑业：2019 年 1-6 月，资质等级以上建筑业完成产值 33651 万元，同比减少 53.2%。

贸易：2019 年 1-6 月，测算社会消费品零售总额 205538 万元，同比增长 9.5%（在全市排第 6 位），增速与市核目标持平；全县批零售业实现销售额 255051 万元，同比增长 11.1%；全县住餐业实现营业收入 48471 万元，同比增长 4.9%。其中：限额以上消费品零售额 16095 万元，同比增长 13.8%（在全市排第 6 位）；限上批零企业实现销售额 14222 万元，同比增长 26.3%；限上住餐企业实现营业收入 2436 万元，同比减少 23.0%。

财政收入：2019 年 1-6 月，完成财政总收入 65314 万元，同比减少 8.5%，其中：公共财政预算收入 37753 万元，同比减少 2.7%，增速比市核目标（12%）低 14.7 个百分点，比县核目标（10%）低 12.7 个百分点，总量完成市核任务（85824 万元）的 44.0%，比时间进度（50%）低 6 个百分点，完成县任务（75295 万元）的 50.14%，比时间进度（50%）高 0.14 个百分点。

城乡居民收入：2019 年 1-6 月，农村居民人均可支配收入达到 6012 元，同比增长 12.5%，比市核目标（10%）高 2.5 个百分点，总量完成全年目标的 51.8%；城镇居民人均可支配收入可达到 14529 元，同比增长 10.0%，与市核目标（10%）持平，总量完成全年目标的 51.6%。

出口总值：2019 年 1-6 月，全县实现出口总值 44 万美元（河北口岸），同比减少 85.25%，完成全年目标总量的 11.1%。

实际利用外资为零。

金融：2019 年 1-6 月，金融机构存款余额达到 196.6 亿元，同比增长 6.8%，金融机构贷款余额 123.9 亿元，同比增长 19.6%，存贷

比达到 63%，比上年同期提高 6.7 个百分点，金融机构对经济社会发展支持力度进一步加大。

用电量：2019 年 1-6 月，全县用电量 52225 万千瓦小时（含县供电公司和冀东水泥专线电量），同比增长 10.6%，其中各行业用电量 34967 万千瓦小时，同比增长 8.55%（工业用电量 21565 万千瓦小时，同比增长 8.52%），城乡居民生活用电量 17259 万千瓦小时，同比增长 15.16%。

相关政策：

2014 年 9 月 30 日，央行、银监会两部委联合发布“央四条”，其核心为支持合理的住房需求。一方面，央行通过放松首套房房贷认定标准，增加购房需求，包括首套房贷的认定放宽为“认贷不认房”，贷款利率下限为基准利率 0.7 倍等；另一方面，央行还通过鼓励发行住房抵押贷款支持证券（MBS）、专项金融债券等，引导银行积极放贷。

2014 年 10 月 9 日，住建部、财政部和中国央行联合出台住房公积金新政策。通知内容包括新职工半年即可进行公积金贷款，对于首套贷款额度要给予提高，异地贷款放开。

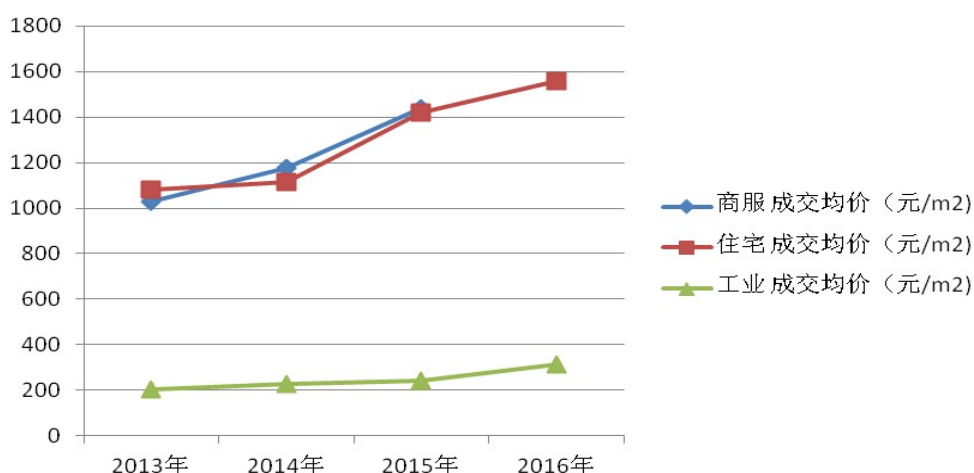
2014 年 11 月 22 日、2015 年 3 月 1 日、2015 年 5 月 11 日、2015 年 6 月 28 日、2015 年 8 月 26 日、2015 年 10 月 24 日，央行连续宣布下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，各档次贷款和存款基准利率均做出了相应调整。

2015 年 3 月 30 日，财政部、国家税务总局联合发布消息，经国务院批准，我国将从 2015 年 3 月 31 日起调整个人住房转让营业税政策，其中个人转卖已购普通住房，免征营业税的期限由目前的购房超过 5 年（含 5 年）下调为超过 2 年（含 2 年）。中国人民银行、住房城乡建设部、中国银监会发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，降低了个人住房贷款首付款比例，进一步促进房地产消费。随着上述政策的出台，进一步降低了购房者的购房成本，涑水县房地产将逐步呈现活跃态势。

（6）涑水县土地市场分析

涑水县城区 2013—2016 年土地出让情况统计表

土地用途	交易时间	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
商服	出让面积 (公顷)	1.40	1.80	3.71	—
	出让宗地数量 (宗)	2	7	7	—
	成交均价 (元/m ²)	1027.53	1178.07	1439.92	—
住宅	出让面积 (公顷)	14.94	17.32	3.72	12.59
	出让宗地数量 (宗)	9	13	6	19
	成交均价 (元/m ²)	1081.90	1115.17	1418.13	1556.77
工业	出让面积 (公顷)	6.61	0.80	12.41	5.37
	出让宗地数量 (宗)	4	2	11	9
	成交均价 (元/m ²)	201.87	226.86	240.10	315.97
公共管理	出让面积 (公顷)	—	—	0.33	—
	出让宗地数量 (宗)	—	—	1	—
	成交均价 (元/m ²)	—	—	870	—



涑水县 2013—2016 年各用途土地出让均价变化趋势图

由统计分析得到，涑水县近年来出让的土地用途占比最大的为住宅用地，为 48.57 公顷；其次为工业用地，为 25.19 公顷；商服用地占比相对较小，为 6.92 公顷；另外还有 0.33 公顷的公共管理与公共服务用地，表明近两年土地类型逐渐向多样化发展，市场的多元化趋势更加明显。

涑水县 2013—2016 年各用途土地出让均价呈现上涨的趋势，土地价格水平不断提升。

涑水县商品住宅用地成交量：2016 年—2019 年 5 月 2547.4 亩，商品住宅用地成交楼面价约 600 元，成交量今年明显上涨，受区位及

市场影响未来住宅用地土地价格将进一步上涨。

2、区域因素

(1) 区域概况

估价对象所在区域为涞水县三坡镇。

三坡镇位于涞水县城西北，东距北京 200 公里，东南距天津、廊坊市 250 公里，南距保定、石家庄分别为 200 到 300 公里，地理位置优越。全镇总面积 200 平方公里，镇政府设在国家 4A 级风景名胜区、世界地质公园野三坡的腹地，辖 16 个行政村，总人口 11243 人，耕地面积 6468 亩。目前主导特色产业是旅游服务业，全镇共有宾馆饭店近 500 家，既有四星级的的大宾馆，也有体现乡村特色的家庭小旅馆。

三坡镇山奇水秀，峰林叠翠，谷壁峭立，石美洞幽，有“北京后花园”的美誉。她内有国家地质公园、野三坡王牌景区百里峡和华北神泉鱼古洞泉等极为罕见的地质奇观。上有国家森林公园白草畔，下有北京十渡风景名胜区，承上启下，交通十分便利，保野路贯穿全境，京原铁路每日两班次，黄金季节有野三坡旅游专列。水利资源充沛，拒马河，小西河交汇境内。气候属中北方气候，四季分明。再加上野三坡杏仁、小杂粮、花椒、核桃等特色种植业，具备良好的自然资源。另外近年新开发的野三坡山茶也打出了一定市场。工业方面有以生产壁炉为主的晨龙铸造厂、野三坡酿酒公司等。

借助野三坡品牌效应和资源优势，成功推进了项目建设和招商引资，总投资 4 亿元的珞珈山庄续建项目；京南鹿港旅游休闲度假村项目和位于南峪村的秀水山庄前期项目等等。还有省水文局水文观测站项目；三坡供水厂项目；交界口至北京芦子水公路项目等为农民解决交通问题、发展旅游经济等正在筹建的项目。统筹规划的新民居建设，涉及了松树口、刘家河、苟各庄、上庄 4 个行政村，预计投资 8600 万元，项目实行统一规划设计，丰富旅游内涵，增加农民收入。

(1.1) 坐落：待估宗地位于涞水县下庄村。待估宗地和街区级商业中心新新平价超市直线距离约为 206 米。

(1.2) 方位：待估宗地位于涞水县北部，南大街和野三坡大道交叉路口的西南角。

(1.3) 与重要场所(设施)的空间直线距离:待估宗地和三坡镇政人民政府直线距离约 1.1 公里,和火车站野三坡站直线距离约 0.9 公里。

(1.4) 临街(路)状况:小区临规划沿山路(支路)。

(2) 交通条件:

(2.1) 道路状况:待估宗地区域路网密集度一般,其周边有 G95 高速(主干道,0 米);野三坡大道(次干道,873 米);南大街(支路,853 米)等,其中主干道的交通流量大,待估宗地距离最近的主干道 G95 高速的入口距离约 6500 米。

(2.2) 出入可利用的交通工具:待估宗地 500 米范围内无公交线路。待估宗地 1 公里范围内无地(城)铁线路。

(2.3) 交通管制情况:待估宗地周边道路无步行街、单行线、禁行线及禁左路口,无特别管制。

(2.4) 停车方便程度:待估宗地区域车位充足度一般、免收停车费。

(3) 环境条件

(3.1) 自然环境:待估宗地为待建住宅小区。依据估价人员的现场查勘,估价对象绿化率较高;大气环境:无明显污染;水文环境:无污染;声觉环境:邻交通干道,噪音影响较大;视觉环境:邻其他地区。

(3.2) 人文环境:待估宗地所在地区属于一般(新发展区域);地区声誉较高;居民大多有固定职业,居民素质一般;流动人口数量比例一般;地区治安状况较好。

(3.3) 景观:待估宗地周边 1 公里范围内无公园。

(4) 产业集聚状况

待估宗地周边多为宅基地,区域社区设施配套完善程度不兼备。待估宗地周边住宅小区数量 3(含)个以下;区域住宅用地比例一般;待估宗地用途和区域土地利用方向较一致。

(5) 外部配套设施状况

(5.1) 基础设施:区域基础设施完备度一般,为“三通”;水电气等的保障度 80~90%(含)

(5.2) 公共服务设施：待估宗地地处涑水县三坡镇下庄村，其外部公共服务设施较不齐全，1公里范围内购物、医疗、餐饮、娱乐、邮政等设施如下：

购物：新新平价超市、旺隆服装鞋帽、华新超市(野三坡大街店)等

银行：河北省涑水农村商业银行有限公司(三坡分社)

医疗：涑水县三坡镇卫生院、康裕药房(野三坡大街店)

餐饮：野三坡山水人家、老地方涮肉、河畔农家等

休闲：野三坡小麻雀农家院、如域·洛伽精品度假酒店、碧波苑山庄等

邮政：中国邮政(野三坡邮政支局)

小学：京涑小学

中学：-

幼儿园：京涑幼儿园

(6) 规划限制

待估宗地所在区域容积率、高度有一定限制。

3. 个别因素

(1) 位置：待估宗地位于涑水县三坡镇下庄村。

(2) 四至：具体见下表。

估价对象四至情况表

序号	国有土地使用证	四 至
1	涑国用 2014 第 56 号	东至：下庄村地；南至：下庄村地；西至：下庄村地；北至：下庄村地
2	涑国用 2014 第 57 号	东至：下庄村地；南至：下庄村地；西至：张涿高速；北至：下庄村地
3	涑国用 2014 第 58 号	东至：张涿高速；南至：下庄村地；西至：下庄村地；北至：下庄村地

(3) 土地用途：待估宗地土地用途为住宅。

(4) 土地面积：依据估价委托人提供的《国有土地使用证》(涑国用 2014 第 56 号、涑国用 2014 第 57 号、涑国用 2014 第 58 号)复印件，待估宗地土地面积为住宅 200000.38 平方米。

(5) 土地形状：待估宗地宗地形状较为规则，可利用程度较高。

(6) 地形：待估宗地为坡度较大坡地。

(7) 地势：待估宗地高于相邻土地、道路，自然排水状况良好，自然排水状况良好。

(8) 土壤：待估宗地土壤无污染。

(9) 地基：待估宗地承载力和稳定性较好，适宜建筑。

(10) 土地开发程度：待估宗地土地开发程度为宗地外通路，宗地内场地未平整。

(11) 规划容积率：不低于 1，不高于 1.7。

(12) 绿地率：不低于 30%。

(13) 临街状况：待估宗地一面临街。

第三部分 土地估价结果

一、估价依据

1、有关法律、法规、政策文件和技术规程

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国物权法》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (6) 《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》；
- (7) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (8) 《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）；
- (9) 《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产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 14 号）；
- (10) 《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务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 16 号）；
- (11) 《征收教育费附加的暂行规定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号）；
- (12) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19 号）；
- (13) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）；
- (14) 《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）；
- (15) 《财政部 国家税务总局 关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137 号）；
- (16) 《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);

(17)《国家税务总局关于发布<纳税人转让不动产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14号);

(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);

(19)《关于推广土地估价报告质量评审标准的通知》(中估协发[2008]30号);

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

(21)中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

(22)中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

(23)国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》的通知(国土资厅发[2013]20号);

(24)《河北省国土资源厅办公室转发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》(冀国土资办发[2015]47号);

(25)《河北省国土资源厅办公室关于印发<河北省城镇土地定级与基准地价评估技术指南(试行)>的通知》(冀国土资办发[2016]19号);

(26)《涞水县基准地价更新成果》(2016年);

(27)《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);

(28)《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办[2018]273号)等。

2、委托方提供的资料

(1)《北京市第三中级人民法院委托书》(2019京03执506号);

(2)《国有建设用地使用权出让合同》;

(3)《国有土地使用权转让合同》;

- (4) 《国有土地使用证》；
- (5) 《土地他项权证》等。

3、受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查获得的资料。

二、 土地估价

1、 估价原则

依据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014), 遵循的土地估价技术原则有: 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。

(1) 替代原则

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

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应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、市场要求和最佳利用程度等为依据。

(3) 预期收益原则

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。

(4) 供需原则

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。

(5) 贡献原则

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。

2、 估价方法

依据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014), 主要估价方法为市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法(含基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法)。

估价人员应熟知、理解并正确运用宗地估价方法。评估土地价格，除特殊情况外，应在主要估价方法中至少选用两种适宜的估价方法进行。

依据本次估价目的、估价对象的特点、估价人员所收集到的资料状况，对上述各种估价方法在本次估价中是否选用分析如下：

（1）市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。市场比较法主要适用于房地产市场发达，有充足可比实例的地区。依据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），评估住宅用地、工矿仓储用地、商服用地、公共管理与公共服务和交通运输用地价格，宜选市场比较法。

涑水县土地市场有一定数量的住宅用途招拍挂成交案例，但同区域近3年没有成交案例，其他区域案例和估价对象的可比性差，所以采用市场比较法不可行。

（2）收益还原法

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。依据《城镇土地估价规程》

（GB/T18508-2014），评估租赁性工矿仓储用地，宜选用收益还原法；评估已建在用的租赁性商服用地，首选收益还原法；对于公共管理与公共服务和交通运输用地，慎用收益还原法。

根据估价对象的住宅用地性质及《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），估价对象住宅用地建成后的不动产虽然属于收益性房地产，但由于在估价期日建筑方案未确定，有关建筑物的套型配比等指标未定，年总收益、年总费用等参数无法准确确定，故不适用收益法。

（3）剩余法

在测算完成开发后的不动产交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土

地估价。一般可运用于以下情形：（a）待开发不动产中的土地估价；（b）待改造后再开发不动产中的土地估价；（c）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价。依据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），对投资待建的住宅用地、位于城镇规划区外零星分布的住宅用地，可选择剩余法；对于公共管理与公共服务和交通运输用地，慎用剩余法。

依据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），估价对象为待建的住宅用地，可选择剩余法。

（4）公示地价系数修正法

利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法及标定地价系数修正法。其中第一种方法较为常用，可用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域，且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时；所采用的基准地价应具有现时性，待估宗地的估价期日距基准地价的期日一般不超过3年。依据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），对于工矿仓储用地、公共管理与公共服务和交通运输用地，如缺少市场可比案例，可酌情选用公示地价系数修正法；评估商服用地时，慎选公示地价系数修正法。

《涑水县基准地价更新成果》估价期日为2016年1月1日，所采用的基准地价应具有现时性，依据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），本次估价选用基准地价系数修正法。

（5）成本逼近法

以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等来确定土地价格的方法。成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估。依据《城镇土地估价规程》

（GB/T18508-2014），对新开发住宅用地，可选用成本逼近法；对位于中心城区的住宅用地、工矿仓储用地、商服用地，不宜采用成本逼近法；评估商服用地时，慎选成本逼近法；对于工矿仓储用地、公

共管理与公共服务和交通运输用地，如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法。

估价对象于估价期日不易获取该地区土地取得成本及相关参数，故不采用成本逼近法评估。

综上所述，本次评估采用剩余法、基准地价系数修正法作为测算估价对象土地价格的估价方法。

对上述估价方法进行综合处理，形成最终结果，并完成评估报告。

3、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象在满足全部限制条件下，在估价期日 2019 年 9 月 9 日，土地面积为 200000.38 平方米，规划容积率为 1-1.7 的规划利用条件下，设定的开发程度为“宗地外通路、宗地内场地未平整”，设定用途为住宅，土地剩余使用年限为 62.83 年，涑水县三坡镇下庄村城镇住宅用地土地使用权价格的估价结果为：

（币种：人民币）

总价：158600301 元

大写：壹亿伍仟捌佰陆拾万零叁佰零壹元整

地面单价：793 元/平方米

其中：

序号	国有土地使用证	土地面积 (m ²)	地面单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	涑国用 2014 第 56 号	66666.67	793	52866669
2	涑国用 2014 第 57 号	66666.79	793	52866764
3	涑国用 2014 第 58 号	66666.92	793	52866868
	合计	200000.38	793	158600301

三、估价结果和估价报告的使用

1. 估价的前提条件和假设条件

- (1) 估价对象规划用途用地为最有效利用方式。
- (2) 在估价期日的土地市场为公开、公平、自愿的交易市场。
- (3) 本估价报告按估价期日的国家法律、法规、市场情况以及

估价对象的个别因素等估价要素与依据评估制作完成。估价期日之后，估价因素变化而带来的价格变化不包含在本次估价结果之中。

(4) 根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，本估价报告的土地价格是指公开市场条件下形成的客观合理价格。

(5) 本次估价根据《国有建设用地使用权出让合同》的有关规定，估价对象土地用途(地类)为城镇住宅用地。结合涑水县国有土地使用权出让价格管理文件《基准地价》中土地用途的分类，本次估价所设定的估价对象用途为住宅用地。依据《国有建设用地使用权出让合同》，涑水县三坡镇下庄村城镇住宅用地规划容积率为1-1.7。

(6) 依据《国有建设用地使用权出让合同》，估价对象的土地使用权出让年期为70年，从2012年7月10日起算，截止到估价期日已使用7.17年，估价对象住宅用途剩余使用年限62.83年。

(7) 土地估价人员于2019年9月9日进行了现场查勘，根据委托估价方出具的《北京市第三中级人民法院委托书》，确定估价期日为2019年9月9日。

(8) 本次估价的土地面积等数据取自委托方提供的《国有土地使用证》(涑国用2014第56号、涑国用2014第57号、涑国用2014第58号)。

(9) 本估价报告提供的估价结果为符合地价定义内涵条件下国有土地使用权价格。

(10) 本估价报告提供的估价结果未包括估价对象交易时可能发生的相关税费。

(11) 土地估价人员仅对估价对象作一般性的勘查，未对其地上空间、地下状况等进行质量测试，不对估价对象的其他价值作鉴定。本报告假设估价对象地质条件符合工程建设正常条件，不存在重大复杂的地质情况。本次估价以估价对象达到国家或行业规定的标准要求为前提。

2. 估价结果和估价报告的使用

(1) 估价报告和估价结果发生效力的法律依据：本次估价主要依据《中华人民共和国物权法》、《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》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律、法规进行，估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

本次估价是按照国土资源部于 2014 年 12 月 1 日实施的《城镇土地估价规程》(GB/T 18508 - 2014) 的要求进行评估。

(2) 本报告和估价结果使用的方向和限制条件：土地估价报告仅为委托估价方确定财产处置参考价提供咨询意见而评估估价对象土地使用权价格，当用于其它目的，本报告及估价结果无效。

(3) 估价结果由两部分组成，即“土地估价报告”和“土地估价技术报告”，其中“土地估价报告”提供给委托方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档或行业协会审查用。

(4) 土地估价报告的有效期为一年（自报告提交日 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日止），估价目的需在报告完成后的一年内实现，超过一年，需重新进行估价。

(5) 估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

(6) 本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(7) 本估价报告必须完整使用，对部分使用或违规使用土地估价报告和估价结果所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

3. 其他特殊说明事项

(1) 本报告认为委托方提供的资料是真实、可靠的，并以此作为估价的重要依据之一。若因委托方提供的资料有误而造成的损失，估价方不承担责任。

(2) 本估价报告提供的估价结果在地价定义下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应作相应调整或重新评估。

(3) 依据估价目的，本次评估不考虑该抵押权、担保权、未到期租赁权、地役权、地上地下权、相邻关系权利等影响土地价格的其他项权利。

(4) 未经估价机构同意，本估价报告的全部或任何部分均不得以任何形式公开运用或公开发表。本估价报告对任何第三方和除估价目的之外用途均不承担责任。

(5) 现场实地勘查时，估价对象土地处于自然状态，未见明显分隔，且有高速公路通过。估价人员无法对估价对象的具体范围核实，设定土地面积、范围与土地证一致。

(6) 依据《国有建设用地使用权出让合同》第七章违约责任中的第三十二条：“受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。”，估价对象是否收回，由政府相关部门来决定，本估价报告没有考虑该因素，此次评估设定估价对象可以持续使用。

第四部分 附件

- (一) 《北京市第三中级人民法院委托书》（2019京03执506号）；
- (二) 《国有建设用地使用权出让合同》；
- (三) 《国有土地使用权转让合同》；
- (四) 《国有土地使用证》；
- (五) 《土地他项权证》；
- (六) 估价对象位置示意图及照片；
- (七) 签字估价师资格证书复印件；
- (八) 估价机构资质证书复印件；
- (九) 估价机构营业执照复印件。