

备案号：44039201A0004

查询码：A96869A9



土地估价报告

项目名称：佛山市中级人民法院委托的位于湖北省孝感市应城市城北街道办事处杨岭镇地段（地号：090902030）1宗商服用地，及应城市杨岭镇团山村地段（地号：090902032、090902035、090902036、090902037）4宗住宅兼容商服用地（5宗土地面积合计：238,481.40平方米）因委托方对估价对象资产处置需要而进行的市场价值评估

受托估价单位：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：佛兴评字[2020]01044号

提交估价报告日期：2020年1月19日

估价报告备案日期：2020年1月19日



11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

土地估价报告

项目名称：佛山市中级人民法院委托的位于湖北省孝感市应城市城北街道办事处杨岭镇地段（地号：090902030）1宗商服用地，及应城市杨岭镇团山村地段（地号：090902032、090902035、090902036、090902037）4宗住宅兼容商服用地（5宗土地面积合计：238,481.40平方米）因委托方对估价对象资产处置需要而进行的市场价值评估

受托估价单位：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司



土地估价报告编号：佛兴评字[2020]01044号

电子备案号：4403920IA0004

提交估价报告日期：二〇二〇年一月十九日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称:

佛山市中级人民法院委托的位于湖北省孝感市应城市城北街道办事处杨岭镇地段(地号:090902030)1宗商服用地,及应城市杨岭镇团山村地段(地号:090902032、090902035、090902036、090902037)4宗住宅兼容商服用地(5宗土地面积合计:238,481.40平方米)因委托方对估价对象资产处置需要而进行的市场价值评估

二、委托估价方:

佛山市中级人民法院

三、估价目的:

为委托方进行资产处置提供参考依据而评估土地的市场价值

四、估价期日:

估价期日为现场勘查日:二〇一九年十二月十九日

五、估价日期:

二〇一九年十二月十九日至二〇二〇年一月十九日

六、地价定义:

本次估价对象为位于应城市城北街道办事处杨岭镇地段(地号:090902030)1宗商服用地,及应城市杨岭镇团山村地段(地号:090902032、090902035、090902036、090902037)4宗住宅兼容商服用地,5宗土地面

积合计：238,481.40平方米，根据地价评估技术规程和项目的具体要求，确定本次估价的地价定义。

1、土地用途：根据委托方提供的应城市自然资源和规划局出具的“土地信息登记表”（复印件）、国有建设用地使用权出让合同（复印件）以及“规划条件通知单”（复印件）显示，估价对象登记用途、评估设定用途分别如下：

序号	土地权属人	地号	宗地位置	估价期日的证载用途	估价设定的用途
1	湖北振鹏实业发展有限公司	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	其他商服用地	其他商服用地
2	湖北振鹏实业发展有限公司	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅兼容商服用地
3	湖北振鹏实业发展有限公司	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅兼容商服用地
4	湖北振鹏实业发展有限公司	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅兼容商服用地
5	湖北振鹏实业发展有限公司	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅兼容商服用地

2、使用年限：委托方提供的应城市自然资源和规划局出具的“土地信息登记表”（复印件）、国有建设用地使用权出让合同（复印件）显示，住宅用途使用期限为70年，商服用途使用年限为40年，具体如下：

序号	土地权属人	地号	宗地位置	估价期日的证载用途	估价设定的用途	宗地使用权终止日期	宗地使用剩余年限
1	湖北振鹏实业发展有限公司	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	其他商服用地	其他商服用地	商服：2053年6月8日	商服：33.47年
2	湖北振鹏实业发展有限公司	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅：2083年9月22日 商服：2053年9月22日	城镇住宅：63.76年 商服：33.76年
3	湖北振鹏实业发展有限公司	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅：2083年9月22日 商服：2053年9月22日	城镇住宅：63.76年 商服：33.76年
4	湖北振鹏实业发展有限公司	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅：2083年9月8日 商服：2053年9月	城镇住宅：63.72年 商服：33.72年

						8日	
5	湖北振鹏实业发展有限公司	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅：2083年9月8日 商服：2053年9月8日	城镇住宅：63.72年 商服：33.72年

3、土地开发程度：估价对象于估价期日的实际开发程度为“生地”，即红线外未通水通电通路，红线内未平整，故评估时根据实际情况设定估价对象用途为“生地”，具体如下：

序号	土地权属人	地号	宗地位置	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度
1	湖北振鹏实业发展有限公司	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）
2	湖北振鹏实业发展有限公司	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）
3	湖北振鹏实业发展有限公司	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）
4	湖北振鹏实业发展有限公司	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）
5	湖北振鹏实业发展有限公司	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）

4、价格类型：本次评估目的是为委托方进行资产处置提供土地使用权市场价格参考依据，因此价格类型为市场价值。

5、规划条件：根据委托方提供的应城市自然资源和规划局出具的“土地信息登记表”（复印件）、国有建设用地使用权出让合同（复印件）以及“规划条件通知单”（复印件）显示，估价对象用规划情况分别如下：

序号	土地权属人	地号	宗地位置	土地面积(m ²)	用地性质	设定容积率(≤)	建筑密度(≤)	绿地率(≥)	建筑限高(不高于)	机动车停车位(≥)
1	湖北振鹏实业发展有限公司	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	38,481.40	其他商服用地	1.00	100.00%	/	/	/
2	湖北振鹏实业发展有限公司	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00
3	湖北振鹏实业发展有限公司	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00

4	湖北振鹏实业发展有限公司	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00
5	湖北振鹏实业发展有限公司	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00

其他应符合估价对象所在地级市《孝感市城乡规划条例》（2016年11月30日孝感市第五届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过，2017年1月5日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准）的要求。

6、估价对象地价定义一览表

本次评估依据上述要求并结合估价对象实际情况设定，具体估价设定条件如下：

估价对象地价定义一览表

序号	地号	宗地位置	土地面积(m ²)	设定使用权类型	估价设定的用途	估价设定的开发程度	设定宗地使用年限	设定容积率(≤)
1	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	38,481.40	国有出让	其他商服用地	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	商服：33.47年	1.00
2	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	国有出让	城镇住宅兼容商服用地	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	城镇住宅：63.76年 商服：33.76年	2.50
3	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	国有出让	城镇住宅兼容商服用地	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	城镇住宅：63.76年 商服：33.76年	2.50
4	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	国有出让	城镇住宅兼容商服用地	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	城镇住宅：63.72年 商服：33.72年	2.50
5	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	国有出让	城镇住宅兼容商服用地	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	城镇住宅：63.72年 商服：33.72年	2.50

本次评估价格是指在满足上述用途、开发程度、使用年期、规划指标等估价设定条件下，于估价期日2019年12月19日的国有土地使用权市场价值。

七、估价结果:

经估价人员现场查勘和对当地市场分析,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的评估方法,评估得到估价对象在满足地价定义条件下于估价期日的土地使用权价格为:

估价对象面积: 238,481.40 平方米

总地价: ¥31,086,600.00 元

大写(人民币): 叁仟壹佰零捌万陆仟陆佰元整

单价详见《土地估价结果一览表》

土地估价结果一览表

委托方：佛山市中级人民法院 估价日期：2019年12月19日 估价期日的土地使用权性质：国有出让

序号	土地权属人	地号	宗地位置	估价期日的证载用途	估价期日的用途	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	宗地使用终止日期	宗地使用剩余年限	设定容积率(≤)	土地面积(m ²)	楼面地价(元/m ²)	地面地价(元/m ²)	总地价(元)
1	湖北振鹏实业发展有限公司	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	其他商服用地	其他商服用地	红线外未通水 水通电路, 红线内未平整(生地)	红线外未通水 通电路, 红线内未平整(生地)	商服: 2053年 6月8日	商服: 33.47年	1.00	38,481.40	101.00	101.00	3,886,600.00
2	湖北振鹏实业发展有限公司	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅兼容商服用地	红线外未通水 水通电路, 红线内未平整(生地)	红线外未通水 通电路, 红线内未平整(生地)	城镇住宅: 2083年9月22日 商服: 2053年 9月22日	城镇住宅: 63.76年 商服: 33.76年	2.50	50,000.00	54.40	136.00	6,800,000.00
3	湖北振鹏实业发展有限公司	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅兼容商服用地	红线外未通水 水通电路, 红线内未平整(生地)	红线外未通水 通电路, 红线内未平整(生地)	城镇住宅: 2083年9月22日 商服: 2053年 9月22日	城镇住宅: 63.76年 商服: 33.76年	2.50	50,000.00	54.40	136.00	6,800,000.00
4	湖北振鹏实业发展有限公司	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅兼容商服用地	红线外未通水 水通电路, 红线内未平整(生地)	红线外未通水 通电路, 红线内未平整(生地)	城镇住宅: 2083年9月8日 商服: 2053年 9月8日	城镇住宅: 63.72年 商服: 33.72年	2.50	50,000.00	54.40	136.00	6,800,000.00
5	湖北振鹏实业发展有限公司	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅兼容商服用地	红线外未通水 水通电路, 红线内未平整(生地)	红线外未通水 通电路, 红线内未平整(生地)	城镇住宅: 2083年9月8日 商服: 2053年 9月8日	城镇住宅: 63.72年 商服: 33.72年	2.50	50,000.00	54.40	136.00	6,800,000.00
合 计													31,086,600.00	

一、上述土地估价结果的限制条件

1、土地权利限制：被法院查封，不确定是否存在其他权利限制情况



2、基础设施条件:

地面平整状况: 红线内未平整
供电状况: 无, 施工时需要对接
周围道路状况: 宗地远离道路
排水状况: 无, 施工时需要对接
规划限制条件: 无

4、影响土地价格的其它限定条件: 《规划设计条件》

二、其他需要说明的事项

- 1、估价对象评估范围面积以委托方提供的资料为依据。
- 2、估价对象起止日期以委托方提供的资料为依据。
- 3、估价对象最高使用年限, 根据国家及当地相关法律法规的规定进行设定。
- 4、估价结果仅作为委托估价方进行资产处置提供价值参考, 不作其它使用。
- 5、评估报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。
- 6、其它假设条件和使用限制条件详见正式估价报告。

供水状况: 无, 施工时需要对接
电讯条件: 无, 施工时需要对接



八、土地估价师签字:

姓名 资格证书号 签字

叶卓波 2002440001

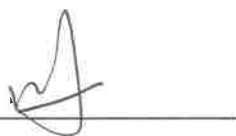


吴河儒 2013440159



九、土地估价机构:

估价机构负责人签字:



估价机构: (盖章)
二〇二〇年一月十九日

第二部分 估价对象界定

一、 委托估价方:

佛山市中级人民法院

二、 估价对象:

本次估价对象为湖北振鹏实业发展有限公司位于应城市城北街道办事处杨岭镇地段(地号:090902030)1宗商服用地,及应城市杨岭镇团山村地段(地号:090902032、090902035、090902036、090902037)4宗住宅兼容商服用地,使用权类型为国有出让,5宗土地面积合计:238,481.40平方米。

三、 估价对象概况:

1. 土地登记状况

本次估价对象权属人为湖北振鹏实业发展有限公司,宗地位于湖北省应城市。估价对象的土地座落、土地用途、地号、使用权类型、土地使用权面积、终止日期等,详见下表:

序号	地号	国有土地使用权证	宗地位置	土地面积(m ²)	证载使用权类型	证载土地用途	宗地使用权终止日期
1	090902030	无提供	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	38,481.40	国有出让	其他商服用地	商服:2053年6月8日
2	090902032	无提供	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	国有出让	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅:2083年9月22日 商服:2053年9月22日
3	090902035	无提供	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	国有出让	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅:2083年9月22日 商服:2053年9月22日

4	090902036	无提供	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	国有出让	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅: 2083年9月8日 商服: 2053年9月8日
5	090902037	无提供	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	国有出让	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅: 2083年9月8日 商服: 2053年9月8日

2. 土地权利状况

(1) 土地权属及土地使用权类型

根据委托方提供的应城市自然资源和规划局出具的“土地信息登记表”（复印件）、国有建设用地使用权出让合同（复印件）显示，估价对象的土地所有权属于国家所有，估价对象的土地使用权人均为湖北振鹏实业发展有限公司。

(2) 土地使用年限

根据委托方提供的应城市自然资源和规划局出具的“土地信息登记表”（复印件）、国有建设用地使用权出让合同（复印件）显示，估价对象的土地剩余使用年限具体如下：

序号	土地权属人	地号	宗地位置	估价期日的证载用途	宗地使用终止日期	宗地使用剩余年限
1	湖北振鹏实业发展有限公司	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	其他商服用地	商服: 2053年6月8日	商服: 33.47年
2	湖北振鹏实业发展有限公司	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅: 2083年9月22日 商服: 2053年9月22日	城镇住宅: 63.76年 商服: 33.76年
3	湖北振鹏实业发展有限公司	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅: 2083年9月22日 商服: 2053年9月22日	城镇住宅: 63.76年 商服: 33.76年
4	湖北振鹏实业发展有限公司	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅: 2083年9月8日 商服: 2053年9月8日	城镇住宅: 63.72年 商服: 33.72年
5	湖北振鹏实业发展有限公司	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅: 2083年9月8日 商服: 2053年9月8日	城镇住宅: 63.72年 商服: 33.72年

(3) 他项权利

至估价期日，据估价人员所掌握的资料，不明确是否存在抵押、担保以及其他法定优先受偿权利，故本次评估未考虑抵押、担保以及其他法定优先受偿权利价值对估价对象评估价值的影响。

3. 土地利用状况

(1) 土地利用状况

经现场勘察，估价对象于估价期日的实际开发程度为“生地”，即红线外未通水通电通路，红线内未平整，故评估时根据实际情况设定估价对象用途为“生地”。

现场勘察时，受估价人员所掌握的资料限制，估价人员不能确定估价对象上是否存在须补偿的建筑物、构筑物、农作物、树木等资产；经现场勘查，估价对象上长有杂草和树木，地形地势起伏较大。

经现场勘查，地号为 090902035、090902036、090902037 等 3 宗土地位置相连，并规划作为一整体共同开发；上述 3 宗土地距离乡道（泥石路）较近，估价对象上长有杂草和树木，地形地势起伏较大。

经现场勘查，宗地号为 090902030 地块与宗地号 090902032 地块与上述 3 宗土地不相邻、不相连，该 2 宗地块也不相邻、不相连；上述 2 宗地块远离道路，临近湖泊（黄毛湾水库），估价对象上长有杂草和树木，地形地势起伏较大。

估价对象现状因素一览表

序号	地号	坐落	面积 (m ²)	证载土地用途	土地实际用途	土地开发程度	地形条件及宗地形状	四至	周边土地类别
1	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	38481.4	其他商服用地	荒地，杂草丛生	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	地形地势起伏较大，宗地形状呈三角形	东至：空地 南至：湖泊 西至：空地 北至：空地	以林地、农用地为主
2	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	50000	城镇住宅兼容商服用地	荒地，杂草丛生	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	地形地势起伏较大，宗地形状大致呈矩形	东至：空地 南至：湖泊 西至：空地、湖泊 北至：空地	以林地、农用地为主
3	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	50000	城镇住宅兼容商服用地	荒地，杂草丛生	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	地形地势起伏较大，宗地形状大致呈矩形	东至：树林 南至：邻地 西至：空地 北至：空地	以林地、农用地为主

4	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	50000	城镇住宅兼容商服用地	荒地, 杂草丛生	红线外未通水通电通路, 红线内未平整(生地)	地形地势起伏较大, 宗地形状大致呈矩形	东至: 树林 南至: 邻地 西至: 空地 北至: 邻地	以林地、农用地为主
5	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	50000	城镇住宅兼容商服用地	荒地, 杂草丛生	红线外未通水通电通路, 红线内未平整(生地)	地形地势起伏较大, 宗地形状大致呈矩形	东至: 树林 南至: 空地 西至: 空地 北至: 邻地	以林地、农用地为主

(2) 土地利用规划条件

根据委托方提供的应城市自然资源和规划局出具的“土地信息登记表”(复印件)、国有建设用地使用权出让合同(复印件)以及“规划条件通知单”(复印件)显示, 估价对象用规划情况分别如下:

序号	土地权属人	地号	宗地位置	土地面积(m ²)	用地性质	设定容积率(≤)	建筑密度(≤)	绿地率(≥)	建筑限高(不高于)	机动车停车位(≥)
1	湖北振鹏实业发展有限公司	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	38,481.40	其他商服用地	1.00	100.00%	/	/	/
2	湖北振鹏实业发展有限公司	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00
3	湖北振鹏实业发展有限公司	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00
4	湖北振鹏实业发展有限公司	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00
5	湖北振鹏实业发展有限公司	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00

其他应符合估价对象所在地级市《孝感市城乡规划条例》(2016年11月30日孝感市第五届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过, 2017年1月5日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准)的要求。

本次评估依据上述要求并结合估价对象实际情况设定, 具体估价设定条件如下:

估价对象地价定义一览表

序号	地号	宗地位置	土地面积(m ²)	设定使用权类型	估价设定的用途	估价设定的开发程度	设定宗地使用年限	设定容积率(≤)
1	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	38,481.40	国有出让	其他商服用地	红线外未通水通电通路, 红线内未平整(生地)	商服: 33.47年	1.00

2	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	国有出让	城镇住宅兼容商服用地	红线外未通水通电通路,红线内未平整(生地)	城镇住宅: 63.76年 商服: 33.76年	2.50
3	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	国有出让	城镇住宅兼容商服用地	红线外未通水通电通路,红线内未平整(生地)	城镇住宅: 63.76年 商服: 33.76年	2.50
4	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	国有出让	城镇住宅兼容商服用地	红线外未通水通电通路,红线内未平整(生地)	城镇住宅: 63.72年 商服: 33.72年	2.50
5	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	国有出让	城镇住宅兼容商服用地	红线外未通水通电通路,红线内未平整(生地)	城镇住宅: 63.72年 商服: 33.72年	2.50

本次评估价格是指在满足上述用途、开发程度、使用年期、规划指标等估价设定条件下,于估价期日 2019 年 12 月 19 日的国有土地使用权市场价值。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素,是在一般社会经济方面对土地价格总体水平产生影响,从而成为决定各土地具体价格的基础。

1、城市概况

估价对象宗地所在地级市为湖北省孝感市。孝感是湖北省区域性中心城市,是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员,国家新型城镇化综合试点地区,综合竞争力在湖北省排名前六位。

孝感地处于湖北省东北部,长江以北,汉江之东,与湖北省会城市武汉接壤,距离武汉市中心约 60 公里,距离武汉天河国际机场仅 30 公里,与武汉城市资源共享。现辖孝南区、云梦、大悟、孝昌四个区县、应城、

安陆两个县级市，代管汉川市，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区）。全市面积 8910 平方公里，2016 年全市总人口 530 万人。

孝感地貌自南向北为平原、丘陵、山区，气候兼有南北之优，土地肥沃，是重要粮棉油生产基地。地质矿藏丰富，有“膏都”“盐海”“磷山”之称。

2、产业政策

(1) 市产业政策

2018 年 11 月 18 日湖北省经信厅公布“2018 年湖北重点成长型产业集群”名单，孝感市共有 7 个成长型产业集群上榜，这 7 个重点成长型产业集群分别是孝感市电子机械产业集群、(高新区、汉川)纺织服装产业集群、汉川市食品产业集群、孝南区纸品产业集群、应城市化工产业集群、安陆市食品加工(含粮油加工装备)产业集群和云梦新材料产业集群。

2018 年 11 月 27 日孝感市政府办公室印发《加快新旧动能转换促进新经济发展的实施方案》通知，着力推动产业迈向中高端水平，促进经济转型升级、提质增效，具体产业政策如下：

淘汰化解落后过剩产能。加快清理淘汰高耗能、高污染、高排放产业和项目。重点推动河流流域、重点开发区域等“难点”和“重点”区域的成片清理、淘汰落后低端企业和产业环境整治。

推进传统产业转型升级。加快落实《孝感市加快推进传统产业改造升级方案》，以食品、盐磷化工、纸塑制品等行业为重点，实施行业技术改造，推动企业智能化升级。

大力发展战略性新兴产业。深入实施《中国制造 2025 孝感行动方案》，明确六大新兴产业 19 个发展方向，建立“孝感制造 2025”项目库，推动涵盖新一代信息技术、智能装备、新能源汽车等重点领域的 200 个项目建

设。到 2022 年，初步建成国内重要的智能装备产业基地、光电子信息产业基地，形成百亿元级新能源汽车生产基地雏形。

积极培育新业态新模式。大力推进“互联网+”行动，不断加强传统企业与电子商务的融合，积极发展电子商务新业态。加快建设绿色高效农业，建立完善智慧农业供产销一体化的全产业链服务模式。加快现代服务业提速升级发展，形成全新的产业形态。

推动军民融合深度发展。充分发挥市高新区军工企业多、实力强、军地联系紧密的优势，利用“国家新型工业化产业（军民融合）示范基地”的政策资源，构建全要素、多领域、高效益的军民深度融合发展格局。利用三江集团技术优势和闲置资产，通过租赁、联合生产等方式，与具备条件的优势民企结成紧密的产业联盟。鼓励优势民企与军转民企业相互参股，组建混合所有制企业。

(2) 中央政府房地产行业政策

2017 年 10 月 18 日“中共十九大”确立“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”后，中央对于我国房地产政策出现重大转变，提出“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”，至 2018 年 7 月 30 日中共中央政治局会议首次提出“坚决遏制房价上涨”。

2017 年 10 月 18 日中国共产党第十九次全国代表大会在北京开幕，中共中央总书记、国家主席习近平在“十九大”报告中首次明确：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”

中央经济工作会议于 2017 年 12 月 18 日至 20 日在北京举行，中共中央总书记、国家主席习近平在会上发表重要讲话，总结党的十八大以来我国经济发展历程，分析当前经济形势，部署 2018 年经济工作。关于房地产

市场调控，会议明确：“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。”

2018年7月31日中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作，会议认为中国经济“当前经济运行稳中有变，面临一些新问题新挑战，外部环境发生明显变化”，需“要抓住主要矛盾，采取针对性强的措施加以解决”。本次中央政治局会议，再一次明确对房地产市场的调控：“第五，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”

2019年12月23日，在全国住房和城乡建设工作会议上，住建部对明年楼市调控再次提出“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，并重申“房住不炒”的定位不变。

2019年12月26日中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》，《意见》提出：全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口300万至500万的大城市落户条件。完善城区常住人口500万以上的超大特大城市积分落户政策，精简积分项目，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

3、税收政策

(1) 房地产开发企业土地增值税

《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》土地增

增值税将执行四级超率累进税率，即土地增值税要视增值率的大小，采用分段计算应纳土地增值税税额的方式，对增值额超过扣除金额 200%的，分别适用 30%，40%、50%和 60%的税率，不再全部按 60%的税率计征。2016 年 2 月 17 日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布的关于《调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》（财税[2016] 23 号）规定。

（2）契税、增值税

2015 年 3 月 30 日财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2016 年 2 月 19 日财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》。对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），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。对个人购买家庭第二套改善性住房，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。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税。个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。

2015 年 9 月 24 日财政部与国家税务总局联合下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016] 36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点

范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。对房地产营改增税率做了具体规定：

①个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税（上述政策适用于京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区）。

对北上广深四城市，规定个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

②单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照5%的征收率计算应纳税额。个体工商户出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。

2018年4月4日，财政部、税务总局发布《关于调整增值税税率的通知》，自2018年5月1日起将调整增值税的税率，如纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。

自2019年4月1日起，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，推进增值税实质性减税，现将2019年增值税改革有关事项公告如下：

①增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

②纳税人购进农产品，原适用10%扣除率的，扣除率调整为9%。纳税

人购进用于生产或者委托加工 13%税率货物的农产品,按照 10%的扣除率计算进项税额。

③原适用 16%税率且出口退税率为 16%的出口货物劳务,出口退税率调整为 13%;原适用 10%税率且出口退税率为 10%的出口货物、跨境应税行为,出口退税率调整为 9%。

4、金融政策

1) 2018 年至今中国人民银行金融政策总体要求

2018 年中国人民银行工作会议 2 月 5 日至 6 日上午在北京召开。会议要求,2018 年,要健全货币政策和宏观审慎政策双支柱调控框架,保持货币政策稳健中性,打好防范化解重大金融风险攻坚战,大力推进金融改革开放发展,促进金融更好为实体经济服务。

2019 年中国人民银行工作会议 1 月 3 日至 4 日在北京召开。会议要求,2019 年,人民银行系统坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,坚持推动高质量发展,坚持以供给侧结构性改革为主线,实施稳健货币政策,加强市场预期引导,继续打好防范化解重大风险攻坚战,深化金融改革开放,进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期,统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作,促进经济金融持续健康发展。

2) 2015 年 10 月 24 日至今中国人民银行利率政策

中国人民银行决定,自 2015 年 10 月 24 日起,下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,以进一步降低社会融资成本。其中,金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%;一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%;其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整;个人住房公积金贷款利率保持不变。同时,对商业银

行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

截止至评估报告日，中国金融机构人民币贷款和存款基准利率如下：

各项存款利率 (银行信息港提供)	利率
活期存款	0.35
整存整取定期存款	利率
三个月	1.10
半年	1.30
一年	1.50
二年	2.10
三年	2.75
各项贷款	利率
一年以内 (含一年)	4.35
一至五年 (含五年)	4.75
五年以上	4.90
公积金贷款	利率
五年以下 (含五年)	2.75
五年以上	3.25

3) 2018 年至今中国人民银行调整部分金融政策

从 2018 年 4 月 25 日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 1 个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利。

中国人民银行决定下调部分金融机构存款准备金率置换中期借贷便利。从 2018 年 10 月 15 日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 1 个百分点，当日到期的中期借贷便利 (MLF) 不再续做。

为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，中国人民银行近日决定下调金融机构存款准备金率 1 个百分点，其中，2019 年

1月15日和25日分别下调0.5个百分点。同时，2019年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。

中国人民银行决定于2019年9月16日下调金融机构存款准备金率。为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2019年9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。在此之外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。

中国人民银行决定于2020年1月6日下调金融机构存款准备金率。为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2020年1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。

中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，保持灵活适度，不搞大水漫灌，兼顾内外平衡，保持流动性合理充裕，货币信贷、社会融资规模增长同经济发展相适应，激发市场主体活力，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

4) 中国人民银行调整个人住房贷款利率政策

中国人民银行2019年8月25日央行发布《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》（中国人民银行公告（2019）第16号），对商业性个人住房贷款利率进行调整：自今年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。这一变化主要针对新发放个人住房贷款利率，存量个人住房贷款利率仍按原合同执行。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

定价基准转换后，全国范围内新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR（按 8 月 20 日 5 年期以上 LPR 为 4.85%）；二套个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR 加 60 个基点（按 8 月 20 日 5 年期以上 LPR 计算为 5.45%），与当前我国个人住房贷款实际最低利率水平基本相当。同时，人民银行分支机构将指导各省级市场利率定价自律机制及时确定当地 LPR 加点下限。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变。与改革前相比，居民家庭申请个人住房贷款，利息支出基本不受影响。

目前，贷款市场报价利率有 1 年期和 5 年期以上两个期限品种。1 年期和 5 年期以上的个人住房贷款利率有直接对应的基准，1 年期以内、1 年至 5 年期个人住房贷款利率基准，可由贷款银行在两个期限品种之间自主选择。参考基准确定后，可通过调整加点数值，体现期限利差因素。

人民银行有关负责人表示，个人住房贷款利率是贷款利率体系的组成部分，在改革完善 LPR 形成机制过程中，个人住房贷款定价基准也需从贷款基准利率转换为 LPR，以更好地发挥市场作用。同时，个人住房贷款利率也是房地产市场长效管理机制和区域差别化住房信贷政策的重要内容。为落实好“房子是用来住的，不是用来炒的”定位和房地产市场长效管理机制，确保定价基准平稳有序转换，保持个人住房贷款利率水平基本稳定，维护借贷双方合法权益。

5、房地产市场运行状况

2019 年 1-6 月份，应城市房地产市场整体呈良好发展趋势，主要运行指标趋稳向好。与此同时，全市住房价格整体依然呈上升趋势，控房价压力明显。

总体运行情况

投资情况。房地产开发投资稳中有升。1-6 月份，全市房地产开发投资 6.22 亿元，同比上升 64.12%。

供应情况。

①土地供应节奏放慢。1-6 月份，房地产开发用地供应 1 宗(汉宜大道以南的碾屋社区地段)，面积 28.6 亩。2018 年结转在建项目 4 个，开发规模约 30 万 m²。

②商品房供应有所增加。1-6 月份，新建商品房批准预售面积 15.94 万平方米(1474 套)，同比上升 34.90%，其中：新建商品住房批准预售面积 10.33 万平方米(897 套)，同比下降 6.98%。

交易情况。商品房销售同比下降。1-6 月，全市商品房销售面积 17.97 万 m²，同比下降 27.58%。其中：商品住房销售面积 14.92 万 m²，同比下降 34.89%。

库存情况。商品住房去库存周期趋于合理区间。截至 6 月底，全市商品房累计可销售面积 43.72 万 m²，同比下降 1.42%。其中：商品住房累计可销售面积 19.31 万 m²，同比下降 18.73%，去化周期 7 个月，保持在合理区间(合理区间为 6-12 个月)。

价格情况。商品住房平均价格保持平稳。1-6 月份，全市商品房销售均价 4387.35 元/m²。其中：商品住房销售均价 4195 元/m²，同比增长 1.18%。从 1-6 月价格趋势情况看，1 月份住房均价已突破 4800 元/m²，创历史新高，由于“世纪名苑”项目还建房集中网签(签约价格为 1800 元/m²)，拉低了 1-6 月住房均价。住房价格整体依然呈上升趋势，控房价压力明显。

(二) 区域因素

1、区域位置

应城市位于湖北省中部偏东、孝感市西南。地处东经 113° 19′ — 113° 45′，北纬 30° 43′ — 31° 08′。东临漳、涇水与云梦县为界，东北与安陆市毗连，西与天门市、京山县接壤，南与汉川市为邻。中心城区东南距武汉市公路 91 公里，东距孝感市公路 50 公里。

2、行政区域

应城市境域东西宽 43 公里，南北长 48 公里；版图面积 1103.38 平方公里。占全省面积 0.59%。2018 年末全市户籍总人口 65.02 万人，口自然增长率 3.0%。民族以汉族为主，有土家族、回族、苗族、侗族、壮族、维吾尔族、满族、蒙古族、土族、朝鲜族、藏族、纳西族、瑶族、达斡尔族、水族、锡伯族、仡佬族等少数民族。应城市下辖城中街道、城北街道、四里棚街道、东马坊街道、长江埠街道 5 个街道，田店镇、杨河镇、三合镇、郎君镇、黄滩镇、天鹅镇、义和镇、陈河镇、杨岭镇、汤池镇等 10 个镇，市政府驻城中街道广场大道特 8 号。

3、基础设施和市政公用设施条件

陆路交通：交通建设保持平稳较快发展。武汉城市圈环线高速公路孝感南段建设启动，贯穿应城市境内全长约 36.5 公里，直贯 6 个乡镇共 31 个村，估算投资约 35 亿元；G347 应城绕城段全长约 18 公里，按一级公路标准建设，路基宽 24.5 米，项目估算总投资 5.7 亿元，2015 年开工建设；S262 应城市汤池镇至杨岭镇肖巷公路改建工程，全长约 11.63 公里，按二级公路标准建设，路基宽 10 米，项目估算总投资 6165 万元；中心客运站新建工程完成选址，占地面积 83.26 亩，建设总投资 3400 万元。交通建养力度加大，共争取国家投资 8145 万元，完成雷陈线和通村公路建设、汉宜城区段、汉宜西线段、烟应线、小应线、黄肖线、东城大道、汉宜线应城曹大铁路口段道路、长途汽车站等改造扩建项目。投资 480 万元，对城

区 3、4、5 路线 32 辆公共汽车实行报废更新。

通讯设施：区内电讯网、电视网、移动通讯网等设施完备，区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路通畅，能满足对外联络需要。全市乡镇农村信息化改造率达 100%。新增 DO 站点 4 个，3G 基站达到 61 个，电信 3G 网络覆盖率达 100%。新建光纤到户 FTTH 宽带端口 6800 线，扩容城区、农村 FTTN 扩容宽带端口 5056 线，通宽能力进一步增强。

供水网络：区内建有多单间在自来水厂，设备先进，配套较完善，区域内供水以市政供水为主，供水保证率 90%以上，区域排水为雨污分流方式，排水保证率 90%以上。

供电网络：区域内为市政供电，保证率 95%以上。配电网络正逐步向环网化和自动化发展。电网基础建设不断推进。完成 35 千伏田店、汤池输变电工程建设；开展 220 千伏长江、35 千伏义和输变电“三通一平”、建设用地指标等工作；完成盐矿 35 千伏线路、长江埠—仙女山 35 千伏线路的施工；办理 110 千伏浦东、35 千伏田店、汤池三座变电站土地证；完成农网升级改造投资 2125.75 万元，新建及改造 10 千伏线路 5 条，总长 35.262 公里；新建及更换配变 52 台，容量 5545 千伏安；新建及改造低压线路 115.941 公里。

4、环境条件

A、地势、地貌

地处鄂中丘陵与江汉平原的过渡地带，以低岗为主，兼有平原，整个地势自西北向东南倾斜。西北部为低岗地区，约占版图总面积的 66.4%。境内低岗系大洪山余脉，其坡度一般小于 10 度，起伏平缓；海拔高程在 41-80 米之间，最高点为何家脑山主峰白沙山，海拔高程 111.6 米。境域中部的大富水两岸和东部漳河、涪水西岸为平原地区，主要为岗间冲积平

原阶地，约占版图总面积的 19.6%；地势平坦，依势向东南伸展。海拔高程一般在 25-40 米之间。市境南部滨湖地带，多属湖沼洼地，约占版图总面积的 14%；地势较低，海拔高程均在 25 米以下；最低处在东汉湖的郎君镇蔡咀村，仅 20.4 米。境域地貌特征构成“七丘一湖二平川”形态。

B、气候、水文

中纬度湿润区，属亚热带季风气候。四季变化显著，雨热高峰同季出现。日照充足，雨水充沛，无霜期长。光、热、水的地域差异甚微。年平均气温 16.00C；1 月平均气温 3.10C，极端最低气温-15.50C；7 月平均气温 28.90C，极端最高气温 38.80C。日照年平均 1872.9 小时，日照百分率 43%；无霜期年平均 245.1 天，年降雨量 1128.6 毫米；雨日 116.1 天。日最大降雨量 260.1 毫米；年平均蒸发量 1400.6 毫米。气候特点是冬暖夏凉。年平均气温在 16.5—17.10C 之间，年极端最高气温在 36.4—36.70C 之间。年极端最低气温在-4.6—7.00C 之间；年平均降水量 1033 毫米。

应城市境内主要有涑水、漳河、大富水和汉北河 4 条河流，均系过境河流。其中涑水为直入长江的独立水系，漳河为其支流；大富水属汉水流域的汉北河水系，境内长度 114.7 公里，控制来水面积 384 平方公里，过境客水量 31.12 亿立方米。承雨面积 498.75 平方公里，河网密度 0.29 公里/平方公里。境域有东西汉湖、龙赛湖、老鹤湖等湖泊，面积约 6.45 万亩。

5、产业集聚状况

应城市盛产石膏、岩盐，素有“膏都盐海”之称，是一座新兴的工矿城市。石膏、岩盐、温泉并称“应城三宝”，名扬四海。石膏储量达 13 亿吨，已有 400 多年的开采历史。纤维石膏储量、品位居全国之冠，一级品纤维石膏占全国储量的 82%以上，被誉为“亚洲纤维石膏王国”，岩盐储

量大、品位高、埋藏浅、易开采；。岩盐储量 280 亿吨，品位高，埋藏浅，易开采。汤池温泉为全省五大高温温泉之一，地热能储量大、水温高、水质好，常年水温 70℃ 以上，且富含钙、镁、钾等 20 多种矿物质，适于发展旅游、医疗、科研和特种养殖业，是旅游度假、休闲疗养胜地。应城境内地势平坦，河湖密布，物产丰饶，亦有“鱼米之乡”美誉。应城是全国优质米生产基地、商品粮大县（市），也是国家重点农业综合开发区之一。

应城市依托丰富的资源，不断优化和调整产品结构，形成了集约化、规模化的产业发展布局，全市形成以盐业化工、精细化工、石膏建材、轻纺服装、食品饮料为支柱的产业体系，2017 年，五大支柱产业占全市工业经济总量的比重达到 77.5%，其中：15 家盐化工业占 15.7%；57 家精细化工工业占 44.5%；40 家石膏建材工业占 16.1%；3 家轻纺服装占 3.2%；26 家食品饮料工业占 8.1%。

40 年来，应城市工业发展经历了起步、发展、调整、提高等阶段，工业企业的规模从无到有、从小到大、从弱到强，不断发展壮大，数量由少到多，行业从零散到集聚，工业产业基本形成了“3+4+3”（3 个支柱产业、4 个传统产业和 3 个新兴产业）的格局，已成为我市国民经济的重要支柱。

盐业化学工业是应城市第一大经济支柱，应城化工产业集群多次入选湖北省重点成长型产业集群，目前国家火炬计划应城精细化工产业基地位于湖北省武汉城市圈内的应城市，是全省十一五规划建设精细化工产业园和武汉城市圈“退二进三”产业转移的主要承载区之一。已形成有机硅、氟化工、肥料添加剂、矿石浮选剂、食品添加剂、饲料添加剂、生物医药中间体、生物农药中间体、电镀中间体、药用包装材料、酚醛树脂、品种盐、水溶肥、离子膜烧碱、改性沥青添加剂、粘胶剂等 16 个精细化工系列的 300 多个产品。多数产品和技术在国内、国际同行业处于领先和先进水

平。基地是全国硅烷偶联剂最大、产品系列最齐全的生产基地之一；肥料添加剂系列产品是国内最大的肥料添加剂供应基地，其产品在国内占有 30% 以上的份额，远销东南亚各国。矿石浮选剂生产技术处于国际先进水平；电镀添加剂系列产品其技术水平居国内领先地位；处于独家垄断地位的生产医药及农药中间体企业 4 家，其中病毒唑医药中间体生产技术国内领先，占领国内市场的 80%。药用包装材料不断改进生产工艺，其技术水平在国内领先，占有国内 35% 以上的市场份额。内外，品种盐、水溶肥、基础化工原料在全国占有较大份额。

6、规划条件

估价对象所在区域为湖北省孝感市应城市城北街道王庙地段及红堂村和团山林场范围，区域土地利用状况现状良好，该区域内无特殊规划限制因素。

7、区域土地利用状况

估价对象位于应城市城北街道王庙地段及红堂村和团山林场范围的土地，该区域内主要为林地及农用地。

8、估价对象区位状况

委估宗地位于应城市城北街道王庙地段及红堂村和团山林场范围，附近有村路 028 乡道，北距八汤线约 4 公里，交通通达程度较差；附近 1 公里内无公交线路通达，距应城客运站约 8 公里，公共交通便利度较差；距城北街道商服中心约 8 公里，商服繁华程度差，人流量较少，消费档次较低；周围最近有应城国家矿山公园博物馆、爱漫温泉馆、爱漫生活超市、爱漫华美达度假酒店等，远离城市中心，各项公共配套设施完善度较差。

估价对象微观区位状况概述

交通	道路	村道、028 乡道（泥石路）等，远离城市主干道，对外道路
----	----	------------------------------

状况		通达很差
	公共交通	附近 1 公里内无公交线路通达，距应城客运站约 8 公里，公共交通便利度很差
	停车便利度	无规划及现场停车场，均为未平整土地，停车便利度很差
环境状况	自然环境	位于乡村，周边无重化工业，环境好，绿地覆盖率高
	景观	
	人文环境	位于乡村，人口密度低，居民收入水平较低
配套设施	基础设施	通讯，水利，供气供电等设施很不完善，基础设施程度很差
	公共服务设施	远离市中心及镇中心，周围公共配套设施很差
产业聚集规模	居住聚集规模	位于乡村，人口密度低，居民收入水平较低

（三）个别因素

1、宗地大小：宗地 1（地号 090902030）面积 38481.4 平方米，其余宗地面积均为 50000 平方米，估价对象面积较大，较有利于开发利用；

2、宗地形状：宗地 1（地号 090902030）形状呈呈三角形，对土地利用有一定影响；其余宗地形状大致呈长方形，对土地利用较为有利；

3、地形地势：估价对象地形复杂，地势起伏较大，不可直接开发利用；

4、地质状况：估价对象位于林场地区，地质条件较好；

5、宗地内开发程度：红线内未平整，不可以直接开发；

6、临街状况：不临路，远离城市主干道，临路状况很差；

7、景观条件：位于乡村，周边无重化工业，环境好，绿地覆盖率高，对土地利用较有利。

8、土地使用年限：根据委托方提供的应城市自然资源和规划局出具的“土地信息登记表”（复印件）、国有建设用地使用权出让合同（复印件）显示，估价对象的土地剩余使用年限具体如下：

序号	土地权属人	地号	宗地位置	估价期日的证载用途	宗地使用权终止日期	宗地使用剩余年限
----	-------	----	------	-----------	-----------	----------

1	湖北振鹏实业发展有限公司	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	其他商服用地	商服：2053年6月8日	商服：33.47年
2	湖北振鹏实业发展有限公司	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅：2083年9月22日 商服：2053年9月22日	城镇住宅：63.76年 商服：33.76年
3	湖北振鹏实业发展有限公司	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅：2083年9月22日 商服：2053年9月22日	城镇住宅：63.76年 商服：33.76年
4	湖北振鹏实业发展有限公司	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅：2083年9月8日 商服：2053年9月8日	城镇住宅：63.72年 商服：33.72年
5	湖北振鹏实业发展有限公司	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	城镇住宅兼容商服用地	城镇住宅：2083年9月8日 商服：2053年9月8日	城镇住宅：63.72年 商服：33.72年

9、规划条件：根据委托方提供的应城市自然资源和规划局出具的“土地信息登记表”（复印件）、国有建设用地使用权出让合同（复印件）以及“规划条件通知单”（复印件）显示，估价对象用规划情况分别如下：

序号	土地权属人	地号	宗地位置	土地面积(m ²)	用地性质	设定容积率(<=)	建筑密度(<=)	绿地率(>=)	建筑限高(不高于)	机动车停车位(>=)
1	湖北振鹏实业发展有限公司	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	38,481.40	其他商服用地	1.00	100.00%	/	/	/
2	湖北振鹏实业发展有限公司	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00
3	湖北振鹏实业发展有限公司	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00
4	湖北振鹏实业发展有限公司	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00
5	湖北振鹏实业发展有限公司	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00

其他应符合估价对象所在地级市《孝感市城乡规划条例》（2016年11月30日孝感市第五届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过，2017年1月5日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准）的要求。

10、最合理和最有效利用：

①合法性：根据委托方提供资料，估价对象土地用途分别为：其他商服用地（地号 090902030）和城镇住宅兼容商服用地（地号 090902032、

090902035、090902036、090902037)，上述宗地规划用途与证载用途一致，根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次评估设定用途分别为：其他商服用地和城镇住宅兼容商服用地。因此根据合法的原则，估价对象的最合理和最有效利用的用途分别为：其他商服用地和城镇住宅兼容商服用地。

②技术可能性：估价对象于估价期日周边无限制建设的影响，从技术可能性来看估价对象分别用作其他商服用地和城镇住宅兼容商服用地是可行的。

③经济可行性：根据估价对象所在区域的调查，估价对象位于湖北省应城市城北街道办事处王庙村地段及红堂村和团山林场范围，周边主要为林地及农用地，目前附近未有商业设施及大型商业项目，综合分析目前居住氛围、商业繁华度都很差；但估价对象所在区域未来以商服用地和城镇住宅兼容商服用地为主导，因此估价对象分别用作其他商服用地和城镇住宅兼容商服用地具有经济可行性。

结合上述分析，故估价对象最合理和最有效利用为其他商服用地（地号 090902030）和城镇住宅兼容商服用地（地号 090902032、090902035、090902036、090902037），最合理开发模式为住宅小区及配套商业广场。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关法律、法规、政策文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年第46号主席令，2016年12月1日执行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日制定，2019年8月26日最新修订）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日制定，2019年8月26日最新修订）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日制定，2015年4月24日最新修订）；
5. 《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》（1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局2016年第70号公告）；
9. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号）；
10. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6号）。

（二）有关技术标准

1. 国家质量监督检验检疫总局颁布的《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)及其附录《土地估价报告规范格式》(2014年12月1日施行);
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014, 2014年12月1日施行);
3. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017, 2017年11月1日施行);
4. 《土地估价报告评审标准》(2019年修订版, 试行);

（三）委托方提供的资料

1. 《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》;
2. 应城市自然资源和规划局出具的“土地信息登记表”(地号 090902030、090902032、090902035、090902036、090902037)(复印件);
3. 应城市自然资源和规划局出具的国有建设用地使用权出让合同(地号 090902030、090902032、090902035、090902036、090902037)(复印件);
4. 应城市自然资源和规划局出具的“规划条件通知单”(地号 090902030、090902032、090902035、090902036、090902037)(复印件);
5. 湖北省应城市人民政府(甲方)和广东振鹏集团有限公司(乙方)于2010年9月6日签订的《应城国家矿山公园项目协议书》(复印件);
6. 应城市人民政府办公室于2010年9月27日出具的、有乙方(广东振鹏集团有限公司)人员参与的《应城国家矿山公园项目投资开发备忘录》(复印件)。

（四）估价人员实地查勘及掌握的相关评估资料

1. 估价人员实地勘察记录、现场图片;

2. 估价人员掌握的当地房地产市场情况资料；
3. 估价人员调查的当地土地交易信息；
4. 中国自然资源部下属中国土地勘测规划院公布的季度《全国主要城市地价监测报告》；
5. 应城市人民政府于2019年01月18日公布的《市人民政府关于公布应城市城区及乡镇公示地价体系建设成果的通知》基准地价文件；
6. 孝感市国土资源局于2013年9月公布的《孝感市城区土地定级与基准地价更新技术报告》。

二、土地估价

（一）估价原则

本次评估过程中，遵循的主要原则有：

1、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提条件。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。

本次评估的土地用途及规划设计条件均按照合法原则设定。

2. 最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式其所能为权利人所带来的收益不同，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，地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

本次评估根据最有效利用原则并从合法性、技术可能性、经济可行性方面设定宗地的最有效利用方式。

3. 替代原则

根据市场运行规律，在同一种商品市场中，商品和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和服务同时存在时，商品和服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会互相影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

本次评估根据替代原则使用了市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

4. 协调原则

土地总是地处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度发挥，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，这直接关系到该地块的收益量和价格。

本次评估依据区域规划状况并结合对周围环境的勘察，其设定利用方式与周围环境相协调。

5. 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。

本次评估采用市场比较法测算土地价值时已考虑需求与供给因素。

6. 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。

本次评估采用市场比较法测算土地价值时已考虑预期收益因素。

7. 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。

本次评估考虑了各种变化因素对土地价格的影响。

8. 多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上有一种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最

适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的土地价格。

本次评估采用了两种方法进行测算，再结合各种方法的可取性综合确定估价结果。

（二）估价方法

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《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。

各种方法选取的依据：

1、市场比较法：估价对象分别为其他商服用地和城镇住宅兼容商服用地，估价人员经查询资料得知，近年来湖北省应城市的土地市场发展较为成熟，该类土地市场化程度较高，近期内有与估价对象规模相当、用途相同、规划条件相似的土地成交案例，故可采用市场比较法进行评估。

2、剩余法（假设开发法）：根据委托方提供的资料及估价人员调查，估价对象所在区域为应城国家矿山公园及应城市爱漫文旅小镇规划范围，截止至现场勘察日估价对象未达到开发所需的最低“三通一平”条件，且估价对象位置分散，被其他地块分割、包围，不具备单独开发的条件，故本次评估不采用剩余法（假设开发法）。

3、基准地价系数修正法：湖北省应城市建立有较为完善的基准地价体系，根据应城市人民政府于2019年01月18日公布的《市人民政府关于公布应城市城区及乡镇公示地价体系建设成果的通知》基准地价文件，不在基准地价成果范围内的土地，可参照应城市乡镇基准地价三级片区价格进行修正，且基准地价成果未超三年，故本次评估可采用基准地价系数修正

法。

4、成本逼近法：因委估宗地所在地征地补偿案例较少，土地取得及开发费用难以准确估算，且委估宗地为国有土地，不涉及土地征收，故不宜采用成本法进行估价。一般情况下，成本逼近法适宜于工业用地地价评估，对住宅、商服用地等用地不宜选择成本逼近法。

5、收益还原法：估价对象尚未开发完成，即使开发完成后，按照商品房开发特点，房地产一般均进行分割销售，开发商并不以持有物业进行经营为目的，且开发完成后房地产，尤其是住宅用途收益也不易测算。而作为纯土地使用权，因商品用房用地现行出让政策下，并不会以租地的形式进行开发建设，市场上基本无相同或相似土地租赁案例，纯土地使用权收益难以测算，故本次估价不宜采用收益还原法。

综上分析，本次估价采用基准地价系数修正法和市场比较法进行估价。

（三）估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在满足地价定义条件下于估价期日的土地使用权价格为：

估价对象面积：238,481.40 平方米

总地价：¥31,086,600.00 元

大写(人民币)：叁仟壹佰零捌万陆仟陆佰元整

单价详见《土地估价结果一览表》

三、估价结果与估价报告的使用

1. 估价前提条件和假设条件

(1)任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家和地方的有关法律、法规。

(2) 委托方提供的资料属实。

(3) 在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

(4) 估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益；

(5) 估价结果为估价对象在估价期日 2019 年 12 月 19 日，设定土地用途、设定土地开发程度、设定土地使用年期下的土地使用权价格，地价内涵详见地价定义中所述。

2. 估价报告和估价结果使用的限制条件

(1) 本次评估的主要法律、法规依据为《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》及地方政府及土地管理部门颁发的其他有关政策、规定、实施办法、通知等规范性文件。估价报告和估价结果的作用依照上述法律、法规的有关规定发生法律效力。

(2) 本报告和估价结果仅为委托方进行资产处置提供土地价格参考，不能用于其他目的；当用于其他目的时，本报告和估价结果无效。

(3) 在房地产市场无重大变化的情况下，估价结果应用有效期自评估报告提交之日起壹年内有效。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；

(4) 土地报告和估价结果的使用权归委托方所有；本报告由广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司负责解释。本报告必须完整使用，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，对仅使用报告中的部份内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。本报告原件有效，复印无效。

(5) 委托方对其提供的相关资料、各种数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于委托方提供虚假的情况和资料致使估价结

果失实，委托方应负完全责任。委托方应按有关法律、法规的规定和前述限制条件使用土地报告和估价结果，如违规使用土地报告和估价结果，应负相应法律责任。

3. 需要特别说明的事项

(1) 土地用途：根据委托方提供的应城市自然资源和规划局出具的“土地信息登记表”（复印件）显示，估价对象1（地号 090902030）的证载用途为“其他商服用地”；根据委托方提供的应城市自然资源和规划局出具的国有建设用地使用权出让合同（复印件）显示，估价对象1（地号 090902030）的证载用途为“其他商服用地”，主体建设物性质为“其他建设用地（H9）”，容积率不高于 1.0；根据委托方提供的应城市自然资源和规划局出具的“规划条件通知单”（编号：2013-004 号）（复印件）显示，估价对象1（地号 090902030）的建设项目名称为“矿山公园项目（园区道路）”、建设规模为“道路面积为 38481.40 平方米”，以及记载容积率“不高于 1.0”，用地性质“其他建设用地（H9）”和建筑密度“100%”等规划要求。结合估价对象1（地号 090902030）的实际情况，以国有建设用地使用权出让合同（复印件）和“土地信息登记表”（复印件）为依据，考虑实际建设时规划条件等可申请变动的情况，评估时设定估价对象1（地号 090902030）用途为“其他商服用地”。

根据委托方提供的资料，其他估价对象宗地 2-4 的证载用途与规划用途一致。

(2) 土地利用状况

经现场勘察，估价对象于估价期日的实际开发程度为“生地”，即红线外未通水通电通路，红线内未平整，故评估时根据实际情况设定估价对象用途为“生地”。

现场勘察时，受估价人员所掌握的资料限制，估价人员不能确定估价对象上是否存在须补偿的建筑物、构筑物、农作物、树木等资产；经现场勘查，估价对象上长有杂草和树木，地形地势起伏较大。

经现场勘查，地号为 090902035、090902036、090902037 等 3 宗土地位置相连，并规划作为一整体共同开发；上述 3 宗土地距离乡道（泥石路）较近，估价对象上长有杂草和树木，地形地势起伏较大。

经现场勘查，宗地号为 090902030 地块与宗地号 090902032 地块与上述 3 宗土地不相邻、不相连，该 2 宗地块也不相邻、不相连；上述 2 宗地块远离道路，临近湖泊（黄毛湾水库），估价对象上长有杂草和树木，地形地势起伏较大。

估价对象现状因素一览表

序号	地号	坐落	面积 (m ²)	证载土地用途	土地实际用途	土地开发程度	地形条件及宗地形状	四至	周边土地类别
1	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	38481.4	其他商服用地	荒地，杂草丛生	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	地形地势起伏较大，宗地形状呈三角形	东至：空地 南至：湖泊 西至：空地 北至：空地	以林地、农用地为主
2	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	50000	城镇住宅兼容商服用地	荒地，杂草丛生	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	地形地势起伏较大，宗地形状大致呈矩形	东至：空地 南至：湖泊 西至：空地、湖泊 北至：空地	以林地、农用地为主
3	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	50000	城镇住宅兼容商服用地	荒地，杂草丛生	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	地形地势起伏较大，宗地形状大致呈矩形	东至：树林 南至：邻地 西至：空地 北至：空地	以林地、农用地为主
4	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	50000	城镇住宅兼容商服用地	荒地，杂草丛生	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	地形地势起伏较大，宗地形状大致呈矩形	东至：树林 南至：邻地 西至：空地 北至：邻地	以林地、农用地为主
5	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	50000	城镇住宅兼容商服用地	荒地，杂草丛生	红线外未通水通电通路，红线内未平整（生地）	地形地势起伏较大，宗地形状大致呈矩形	东至：树林 南至：空地 西至：空地 北至：邻地	以林地、农用地为主

(3)规划条件:根据委托方提供的应城市自然资源和规划局出具的“土地信息登记表”（复印件）、国有建设用地使用权出让合同（复印件）以及“规划条件通知单”（复印件）显示，估价对象用规划情况分别如下:

序号	土地权属人	地号	宗地位置	土地面积(m ²)	用地性质	设定容积率(≤)	建筑密度(≤)	绿地率(≥)	建筑限高(不高于)	机动车停车位(≥)
1	湖北振鹏实业发展有限公司	090902030	应城市城北街道办事处杨岭镇地段	38,481.40	其他商服用地	1.00	100.00%	/	/	/
2	湖北振鹏实业发展有限公司	090902032	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00
3	湖北振鹏实业发展有限公司	090902035	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00
4	湖北振鹏实业发展有限公司	090902036	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00
5	湖北振鹏实业发展有限公司	090902037	应城市杨岭镇团山村地段	50,000.00	城镇住宅兼容商服用地	2.50	30.00%	30.00%	不超过60米	380.00

其他应符合估价对象所在地级市《孝感市城乡规划条例》（2016年11月30日孝感市第五届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过，2017年1月5日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准）的要求。

（4）不同估价方法下测算结果的分析：

本次对估价对象的评估，采用基准地价系数修正法与市场比较法两种方法进行测算，估价结果显示两者差异很大。

分析 1：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价基准日价格的一种估价方法。

本次利用的基准地价成果为应城市人民政府于2019年01月18日公布的《市人民政府关于公布应城市城区及乡镇公示地价体系建设成果的通知》基准地价文件，因估价对象位于乡镇三级用地范围之外且地处偏僻地区，且估价对象开发程度为“生地”（红线外未通路、未通水、未通电，土地

未平整），故导致其评估价低于基准地价；基准地价估价期日为 2018 年 6 月 30 日，本次估价时点为 2019 年 12 月 19 日，前后时点相距较近，期间应城市土地市场发展相对稳定，故可判断期日因素对地价评估影响较低。

分析 2:

市场比较法是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似实例进行比较，对这些类似实例的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

选用比较法，必须的前提条件是：需要一个充分发育活跃的房地产市场。估价人员通过查询应城市最近 2 年的土地市场成交案例，发现大部分成交土地都被“应城市蒲阳开发投资有限公司”竞得，大多数为底价或低溢价成交，同时也存在较多流拍的情况。估价人员通过调查得知，应城市蒲阳开发投资有限公司的大股东为应城市国有资产监督管理局，持有 62.5% 的股权，而应城市国有资产监督管理局是应城市主管国有企业的主管单位，是市政府的内设行政机构；应城市蒲阳开发投资有限公司营业范围为：应城市公共资源或产品（含广告权、冠名权、出租车标牌权、停车收费权、客运路线权等）的特许经营，城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运，社会主义新农村建设，城镇保障性安居工程建设、棚户区改造，国有资产的经营管理区域内企（事）业、产业及项目的融资参股、投资、委贷咨询与评估服务等。综上分析可推断，应城市土地市场可能存在国企“托市”行为，因此通过对所调查的参考实例来修正得到的评估值，未必能准确反映估价对象的真实价值。

分析 3:

估价人员通过查询淘宝网司法拍卖平台获悉，2015 年至 2019 年应城市淘宝司法平台没有一宗土地成交，均以流拍告终，详情如下：

序号	名称位置	用途	面积(平方米)	评估价(元)	拍卖日期	拍卖次序	起拍价	起拍价/评估价	拍卖结果	拍卖法院	土地权属人
1	【第一次拍卖】湖北省应城市城北街道办事处王庙村地段的国有土地使用权二宗	商服	77,425.20	56,365,546.00	2019/12/26	第1次拍卖	39,455,883.00	70.00%	流拍	佛山中院	湖北振鹏
2	【第一次拍卖】湖北省应城市城北街道办事处红堂村和团山林场范围的国有土地使用权四宗	商服	124,320.40	91,499,815.00	2019/12/26	第1次拍卖	64,049,871.00	70.00%	流拍	佛山中院	湖北振鹏
3	【第一次拍卖】湖北省应城市杨岭镇团山村地段一宗国有土地使用权 使用权面积30000 m ²	住宅兼容商服	30,000.00	18,150,000.00	2019/11/16	第1次拍卖	12,705,000.00	70.00%	流拍	佛山中院	湖北振鹏
4	【第二次拍卖】湖北省应城市杨岭镇团山村地段一宗国有土地使用权 使用权面积30000 m ²	住宅兼容商服	30,000.00	18,150,000.00	2019/12/22	第2次拍卖	10,164,000.00	56.00%	流拍	佛山中院	湖北振鹏
5	【第一次拍卖】湖北省应城市杨岭镇团山村地段一宗土地使用权(使用权面积30000 m ²)	住宅兼容商服	30,000.00	18,150,000.00	2017/12/03	第1次拍卖	13,125,000.00	72.31%	流拍	佛山中院	湖北振鹏
6	【第二次拍卖】湖北省应城市杨岭镇团山村地段一宗土地使用权(使用权面积30000 m ²)	住宅兼容商服	30,000.00	18,150,000.00	2018/01/14	第2次拍卖	10,500,000.00	57.85%	流拍	佛山中院	湖北振鹏
7	【变卖】湖北省应城市杨岭镇团山村地段一宗土地使用权(使用权面积30000 m ²)	住宅兼容商服	30,000.00	18,150,000.00	2018/05/21	第3次拍卖	10,500,000.00	57.85%	流拍	佛山中院	湖北振鹏
8	【第一次拍卖】位于应城市武荆高速连接线以东、横七路以北1宗土地及地上在建厂房	工业		13,055,954.00	2017/08/21	第1次拍卖	11,097,561.00		流拍		
9	【第二次拍卖】位于应城市武荆高速连接线以东、横七路以北1宗土地及地上在建厂房	工业		13,055,954.00	2017/09/27	第2次拍卖	9,432,926.00		流拍		
10	【第一次拍卖】应城市长荆大道四里棚艾庙村厂房及本区土地4914.43 m ²	工业		3,607,238.00	2018/10/12	第1次拍卖	2,900,000.00		流拍		
11	【第二次拍卖】应城市长荆大道四里棚艾庙村厂房及本区土地4914.43 m ²	工业		3,607,238.00	2018/11/21	第2次拍卖	2,320,000.00		流拍		
12	【变卖】应城市长荆大道四里棚艾庙村厂房及本区土地4914.43 m ²	工业		3,607,238.00	2019/02/24	第3次拍卖	2,320,000.00		流拍		
13	【第一次拍卖】湖北品皓科技有限公司内厂房两栋及相应的土地使用权	工业		11,684,799.69	2016/12/02	第1次拍卖	11,684,800.00		流拍		
14	【第二次拍卖】湖北品皓科技有限公司内厂房两栋及相应的土地使用权	工业		11,684,799.69	2017/01/06	第2次拍卖	9,350,000.00		流拍		

15	【重新拍卖】湖北品皓科技有限公司内厂房两栋及相应的土地使用权	工业		11,684,799.69	2017/02/07	第3次拍卖	8,600,000.00		流拍	
16	【第三次拍卖】应城国用(2003)字第151503038号东块土地及厂房	工业		3,596,452.00	2015/3/20	第3次拍卖	2,301,728.80		流拍	
17	【第三次拍卖】应城国用(2003)字第151503038号中块土地及厂房	工业		1,652,395.00	2015/3/20	第3次拍卖	1,057,532.80		流拍	
18	【第三次拍卖】应城国用(2003)字第151503038号西块土地及厂房	工业		4,862,426.00	2015/03/20	第3次拍卖	3,111,952.80		流拍	
19	【第三次拍卖】应城国用(2003)字第151503027号土地使用权及厂房	工业		2,398,220.00	2015/03/20	第3次拍卖	1,534,860.80		流拍	
20	【变卖】应城市长江埠新码头1号厂区内的房产及土地	工业		9,522,000.00	2015/09/02	第3次拍卖	7,617,600.00		流拍	

分析 4:

根据委托方提供的湖北省应城市人民政府(甲方)和广东振鹏集团有限公司(乙方)于2010年9月6日签订的《应城国家矿山公园项目协议书》(复印件),以及应城市人民政府办公室于2010年9月27日出具的、有乙方(广东振鹏集团有限公司)人员参与的《应城国家矿山公园项目投资开发备忘录》(复印件)显示:“按照协议约定,挂牌出让的商住用地超过3万元/亩的资金部分由甲方在一个月内以基础设施建设的名义全额奖励给乙方”,因此广东振鹏集团有限公司获取应城国家矿山公园项目内商住用地价格为3万元/亩(包括各级规费、土地出让金、征地补偿费、劳动力安置费、青苗费、契税、耕地占用税、土地测量费、评估费、土地拍卖佣金等)。经估价人员查询,广东振鹏集团有限公司为湖北振鹏实业发展有限公司的初始投资股东之一(另一股东为佛山市振鹏通讯技术有限公司),湖北振鹏实业发展有限公司是广东振鹏集团有限公司实际执行“应城国家矿山公园项目”的项目公司之一,故可湖北振鹏实业发展有限公司获取应城国家矿山公园项目内商住用地价格亦为3万元/亩。

运用基准地价系数修正法测算,估价对象1其他商服用地的估价结果

为：地面地价 101 元/平方米，折合 6.74 万元/亩；估价对象 2-5 的估价结果为：地面地价 136 元/平方米，折合 9.07 万元/亩。上述测算结果，对比 2010 年土地取得时有较大增幅，与 2010 年以来全国土地市场蓬勃发展的情况一致。

分析 5:

根据湖北省政府于 2019 年 10 月 16 日发布的《省人民政府关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2019〕22 号）文件，估价对象所在地湖北省孝感市下辖县级市应城市杨岭镇属于片区三级，征地区片综合地价为 43700 元/亩。

分析结论:

综上所述，本次评估确定以基准地价系数修正法测算结果作为最终评估结果。

第四部分 附件

附件一：待估土地现场照片；

附件二：待估土地区域位置示意图；

附件三：《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》；

附件四：应城市自然资源和规划局出具的“土地信息登记表”（地号 090902030、090902032、090902035、090902036、090902037）（复印件）；

附件五：应城市自然资源和规划局出具的国有建设用地使用权出让合同（地号 090902030、090902032、090902035、090902036、090902037）（复印件）；

附件六：应城市自然资源和规划局出具的“规划条件通知单”（地号 090902030、090902032、090902035、090902036、090902037）（复印件）；

附件七：湖北省应城市人民政府（甲方）和广东振鹏集团有限公司（乙方）于 2010 年 9 月 6 日签订的《应城国家矿山公园项目协议书》（复印件）；

附件八：应城市人民政府办公室于 2010 年 9 月 27 日出具的、有乙方（广东振鹏集团有限公司）人员参与的《应城国家矿山公园项目投资开发备忘录》（复印件）。

附件九：土地估价机构营业执照复印件；

附件十：土地估价机构资质证书复印件；

附件十一：土地估价师资格证书复印件。