

备案号：46008201A0001

查询码：51238AD1



土地估价报告

项目名称：文昌市文城镇和平北路 176.54 m²零售商业用地
[证号：文国用（2013）第 W0104896 号]的土地使用权市场
价格。（文昌市）

受托估价单位：海南东来房地产评估工程咨询有限公司

土地估价报告编号：东来（土）估字（2019）第 25 号

提交估价报告日期：2019 年 12 月 31 日

估价报告备案日期：2020 年 1 月 7 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：文昌市文城镇和平北路 176.54 m²零售商业用地[证号：文国用（2013）第 W0104896 号]的土地使用权市场价格。（文昌市）

二、委托估价方：

1. 委托单位：海南省第一中级人民法院；
2. 单位地址：海口市白驹大道 8 号；
3. 联系电话：0898-65301031。

三、估价目的：为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

四、估价期日：二〇一九年十一月十二日。

五、估价日期：二〇一九年十一月十二日至二〇一九年十二月三十一日。

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘状况，本次估价对象为国有出让土地使用权，估价期日为二〇一九年十一月十二日，证载土地用途为商住用地，宗地实际开发程度为宗地外达到高配置的“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）开发，宗地内已进行平整。

考虑到此次估价目的是为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供服务，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），对有关事项作以下设定：

1. 土地开发程度：估价对象在估价期日的现状开发程度为宗地外达到高配置的“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）开发，宗地内平整；本估价报告设定的开发程度为估价对象已达到高配置的“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）开发，宗地内已进行平整；

2. 土地面积：根据文国用（2013）第 W0104896 号《国有土地使用证》，

估价对象土地使用权面积为 176.54 m²，本次评估设定估价对象土地使用权面积为 176.54 m²；

3. 土地用途：根据文国用（2013）第 W0104896 号《国有土地使用证》，估价对象的证载用途为商住用地。文自然资函〔2019〕2143 号文昌市自然资源和规划局关于省第一中级人民法院委托执行函的复函指出，根据市政府 2015 年批准实施的《文昌市文城西片区控制性详细规划》，现该宗地属于 A-12-01 地块，规划用地性质为 B11 零售商业用地，本次估价依据《土地利用现状分类》将估价对象设定为商服用地中的零售商业用地。

4. 土地使用权性质：根据文国用（2013）第 W0104896 号《国有土地使用证》，估价对象土地权利性质为出让，本估价报告设定的土地使用权类型为国有出让土地；

5. 土地使用期限：根据文国用（2013）第 W0104896 号《国有土地使用证》，估价对象土地终止日期至 2073/10/31，截止至估价期日，估价对象土地剩余使用年限为 53.97 年，故本报告设定估价对象至估价期日尚可使用年限为 53.97 年。

6. 规划使用条件：文自然资函〔2019〕2143 号文昌市自然资源和规划局关于省第一中级人民法院委托执行函的复函指出，根据市政府 2015 年批准实施的《文昌市文城西片区控制性详细规划》，估价对象容积率 ≤ 2.0，本估价报告设定估价对象的容积率为 2.0；

7. 估价期日：估价人员于二〇一九年十一月十二日对估价对象进行了实地查勘，本估价报告设定的估价期日为二〇一九年十一月十二日。

综上因素，本次估价设定估价对象土地使用权性质为国有出让土地，宗地开发程度为宗地外达到高配置的“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）开发，宗地内平整，土地使用权面积为 176.54 m²，土地用途为零售商业用地，剩余使用年限为 53.97 年，设定容积率为 2.0，在估价期日二〇一九年十一月十二日的土地使用权市场价格。

七、估价结果

经估价人员实地查看，市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过严密的测算，确定在估价期日为二〇一九年十一月十二日，估价对象的估价结果为：

文昌市文城镇和平北路 176.54 m²零售商业用地[证号：文国用（2013）第 W0104896 号]的土地使用权市场价格，容积率为 2.0 条件下：

土地面积：176.54 m²

楼面地价：4313 元/建筑m²

土地单价：8626 元/m²（折合 575.07 万元/亩）

土地总价：152.28 万元

大写人民币：壹佰伍拾贰万贰仟捌佰元整

八、土地估价师签字

姓 名	估价师资格证书号	签 名
-----	----------	-----

曾 喻	2008460003	
-----	------------	--

云 勇	2004460033	
-----	------------	--

九、土地估价机构

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

估价机构负责人签字：

二〇一九年十二月三十一日

附:

土地估价结果一览表

估价机构:海南东来房地产评估工程咨询有限公司

估价报告编号:东来(土)估字(2019)第25号

估价期日:2019年11月12日 估价目的:为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供服务 土地使用权性质:出让

估价期日的土地使用者	宗地地号	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	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用权年限(年)	面积(m ²)	出让条件下		
				证载	实际	设定	规划	实际	设定					楼面单价(元/建筑m ²)	土地单价(元/m ²)	土地总价(万元)
符海霄	02-06-37-1	文城镇和平北路	文国用(2013)第W0104896号	商住用地	-	零售商业用地	≤2.0	-	2.0	五通一平	五通一平	53.97	176.54	4313	8626	152.28

一、上述土地估价结果的限定条件:

1. 土地权利限制:根据海南省第一中级人民法院(2017)琼96执218号《执行裁定书》,估价对象于二〇一七年八月九日被查封,查封期限为三年。

2. 基础设施条件:估价对象设定土地开发程度为宗地外达到高配置的“五通”(即通路、通电、通讯、供水、排水)开发,宗地内已平整。

3. 规划限制条件:土地用途证载为商住用地,设定为零售商业用地,至估价期日尚可使用期为53.97年。

4. 影响土地价格的其它限定条件:参照估价报告中“估价结果和估价报告的使用”内容。

二、其他需要说明的事项:参照估价报告中“需要特殊说明的事项”。

海南东来房地产评估工程咨询有限公司

二〇一九年十二月三十一日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

1. 委托单位：海南省第一中级人民法院；
2. 单位地址：海口市白驹大道 8 号；
3. 联系电话：0898-65301031。

二、估价对象

估价对象土地位于文昌市文城镇和平北路，估价对象土地使用权面积为 176.54 m²，土地使用权人为符海霄，本次估价报告设定土地用途为零售商业用地。

三、估价对象概况

(一)土地登记状况

估价对象宗地的名称、宗地位置、土地等级、土地使用权性质、用途、使用年限、面积、四至等土地使用状况及估价设定的土地使用状况如下：

土地使用权人	符海霄		
座落	文城镇和平北路		
土地证号	文国用(2013)第 W0104896 号		
地号	02-06-37-1	图号	G043049
土地等级	文城镇 I 级商服用地	使用权类型	出让
地类(用途)	证载用途为商住用地，设定为零售商业用地		
使用权面积	176.54 m ²		
终止日期	2073/10/31	剩余年限	53.97 年
土地四至	东为空地，南临和平北路，北为居民楼		
记事	2013-8-2 本宗地由吴林海(W0103204 号)宗地分割转让获取使用权。		
填发时间	2013 年 8 月 2 日		

(二)土地权利状况

1. 土地所有权状况

估价对象土地所有权性质为国有土地。

2. 土地使用权状况

根据文国用（2013）第 W0104896 号《国有土地使用证》，估价对象土地终止日期至 2073/10/31，截止至估价期日，估价对象土地剩余使用年限为 53.97 年，故本报告设定估价对象至估价期日尚可使用年限为 53.97 年。

3. 土地他项权利状况

根据海南省第一中级人民法院（2017）琼 96 执 218 号《执行裁定书》，估价对象于二〇一七年八月九日被查封，查封期限为三年。

（三）土地利用状况

据估价人员现场勘察，估价对象土地位于文昌市文城镇和平北路。宗地内部地势平坦，估价对象土地形状规则，宗地外已经完成高配置的“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水），宗地内已进行平整。截止至估价期日，估价对象为空地。

文自然资函〔2019〕2143 号文昌市自然资源和规划局关于省第一中级人民法院委托执行函的复函的内容指出，根据市政府 2015 年批准实施的《文昌市文城西片区控制性详细规划》，估价对象土地属于 A-12-01 地块，规划用地性质为 B11 零售商业用地，规划控制指标为容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高 ≤ 36 米。

本次评估设定的土地开发程度为：宗地红线外高配置的高配置的“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水），宗地已平整。

四、影响地价的因素说明

（一）一般性因素

影响房地产价格的市场背景因素有：城市资源状况、城市规划与发展目标、经济社会发展状况、房地产相关制度政策、房地产市场状况等。

1、城市资源状况

（1）地理位置及气候条件

文昌市位于海南省东北部，地跨东经 $110^{\circ} 28'$ - $111^{\circ} 03'$ ，北纬 $19^{\circ} 21'$ - $20^{\circ} 01'$ 之间。东、南、北三面临海，海岸线 206.7 公里，西部及西南

部深入海南省内陆。东临南海，北接琼州海峡，西南与定安县和文昌市接壤。全市平面轮廓近似半月形，南北长 99 公里，东西宽 65 公里，市人民政府设在文城镇清澜新区。

文昌市属于低丘台地平原地带。平均海拔高度 42.55 米，地势由西南内陆向东北沿海倾斜。东北部地势平坦属于平原阶地，海拔在 50 米以下，唯有铺前镇七星岭(海拔 117 米)、翁田镇抱虎岭(207 米)和龙楼镇铜鼓岭(388 米)三座孤丘分布在东北沿海。西南部地势起伏不平，属于低丘台地，海拔在 50~150 米之间，超过 150 米的很少。全市地貌分为五大类：平原阶地 299.28 万亩，占土地总面积的 84.8%；台地 28.64 万亩，占 8.1%；低丘 17.86 万亩，占 5.1%；还有滨海沙滩 5.6 万亩，占 1.6%；孤丘 1.42 万亩，占 0.4%。

(2)行政区划状况

文昌市现在全市有 17 个乡镇，290 个村(居)委会，3291 个自然村，总人口约 57 万人(2010 年)，境内有 6 个国有农、林场。

位于文昌河畔文城镇是全市政治、经济、文化、交通中心，距省会海口市 63 公里，总人口 11 万余人，其中城镇人口约 5.5 万人。

2、城市规划与发展目标

①城市性质

国家航天城，具有深厚文化底蕴和椰林、侨乡特色的热带生态滨海旅游城市。

②城市职能

特色鲜明的航天城；热带生态滨海旅游胜地；城市统筹发展示范区；热带高效现代农业基地；文化浓郁的华侨之乡。

③规划范围

规划面积约 2459 平方公里，中心城区规划面积约 84 平方公里。

④人口规模

近期(2015 年)：市域总人口 70 万人(含旅游居住人口)；中心城区常住人口 20 万人；休闲观光度假旅游人数 600 万人次/年。

远期（2030年）：市域总人口 96 万人（含旅游居住人口）；中心城区常住人口 38 万人；休闲观光度假旅游人数 2000 万人次/年。

3、经济发展状况

(1)海南省国民经济状况

初步核算，2018 年全省地区生产总值 4832.05 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.8%。其中，第一产业增加值 1000.11 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 1095.79 亿元，增长 4.8%；第三产业增加值 2736.15 亿元，增长 6.8%。三次产业增加值占地区生产总值的比重分别为 20.7: 22.7: 56.6。

2018 年全年全省固定资产投资（不含农户）比上年下降 12.5%。其中，房地产开发投资下降 16.5%。按产业分，第一产业下降 22.0%；第二产业投资增长 15.8%；第三产业投资下降 14.4%。按地区分，海澄文一体化综合经济圈投资下降 11.6%，大三亚旅游经济圈下降 15.5%，东部地区下降 10.8%，中部地区下降 6.4%，西部地区下降 19.8%。在建投资项目 3866 个，比上年增加 296 个，增长 8.3%；其中，本年新开工项目 1192 个，下降 0.7%。

2018 年全年省重点项目完成投资 666.71 亿元，完成年度投资计划 107.0%。“五网”基础设施完成 344 亿元，完成年度计划投资的 112.0%。三亚亚特兰蒂斯水上乐园、海口五源河文体中心、琼中至乐东高速公路、海口齐鲁高端药品研制及产业化项目、中国铁塔海南基础网络完善工程项目、琼中抽水蓄能电站项目、陵水富力海洋欢乐世界项目、陵水清水湾南国侨城旅游度假区项目、铺前大桥工程等项目竣工或进入竣工扫尾阶段；海口观澜湖度假区项目、海口康宁光纤预制棒车间技术改造项目、农村公路六大工程、洋浦 150 万吨/年特种油、海口桂林洋国家热带农业公园等项目超额完成年度投资计划。

(2)文昌市国民经济状况

2018 年全市生产总值 231.14 亿元，按可比价格计算（下同），增长 6.3%

(剔除房地产业因素增长 7.9%)，比调整后的预期目标(4%)高 2.3 个百分点。其中，第一产业增加值 81.33 亿元，增长 4.5%；第二产业增加值 55.99 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 93.81 亿元，增长 9%。三次产业比例为 35.2: 24.2: 40.6。

2018 年全年完成地区生产总值 231.14 亿元，同比增长 6.3% (剔除房地产业因素增长 7.9%)。产业结构进一步优化。由上年的 36.6: 23.7: 39.7 调整为 35.2: 24.2: 40.6，第三产业比重提高 0.9 个百分点。投资结构优化。非房地产投资占比首次超越房地产投资占比，为 53.6%，比上年同期提高 9.1 个百分点。

4、房地产相关制度政策

(1)全国房地产相关政策 (摘选)

①取消商业银行的差别化信贷，并通过住房公积金贷款的低利率、低首付、提高贷款上限，支持中间阶层置业。现行的差别化信贷政策违背商业银行的逐利本能，必须靠银监会三令五申才可实施，而限购令可基本禁绝利用信贷资源炒房和过度投资的行为。

②取消限价房，逐步取消经济适用房。中产阶层可购买性价比更好的新建或二手商品住宅；住房保障体系从“以售为主”转向“租售并举”，将来可转向“以租为主”直至最终取消经济适用房。

③原用于调整供应结构、抑制地价的 90/70 和中小套型、中低价位普通商品房用地可以取消。国有土地出让继续坚持市场化改革方向，尽量减少易导致暗箱操作的综合评标。

(2)海南省房地产相关政策 (摘选)：

2016 年以来，海南已经连续出台多项房地产新规：

①双暂停令 (2016 年 2 月 26 日)。对住宅库存消化期超过全省平均水平的市县暂停办理新增商品住宅用地审批和新建商品住宅项目规划报建审批。

②禁毛坯令 (2016 年 5 月 22 日)。自 2016 年 7 月 1 日起全省新建商品

住宅全部实行带装修发售，装修价格不得另设收费项目，纳入买卖合同的房屋总价中，合同要载明装修主要材料、部品、设备、施工质量和质量保修期的具体标准。

③绿色标准令（2016年7月10日）。自2016年10月1日起，规划用地面积10万 m^2 及以上的新建居住小区必须按绿色生态小区要求标准进行规划建设。

④限购限贷令（2017年4月14日）。暂停向在海南已拥有1套及以上商品住宅的非本省户籍居民出售新建商品住宅，暂停向购买第3套及以上商品住宅的居民家庭发放商业性个人住房贷款。

⑤禁海令（2017年9月22日）。全面禁止围填海，永久停止中部生态核心区开发新建外销房地产项目。

⑥2017年9月28日出台的《海南省人民政府关于进一步深化“两个暂停”政策促进房地产业平稳健康发展的意见》，贯彻落实关于生态文明建设的发展理念、方式和措施，并对房地产业提出具体管控办法。

一是永久停止五指山、保亭、琼中、白沙四个中部生态核心区市县开发新建外销房地产项目，只允许开发新建用于解决本地居民住房问题的保障性住房、改善性商品住房。

二是海岸带可开发的一线土地、新批填海土地严禁用于开发商品住宅，严格加强海岸带管理和保护海洋生态环境。

三是生态红线区周边要严格控制商品住宅开发，海南省“多规合一”已对生态红线区内的管控提出明确要求，将严控商品住宅开发的范围扩大到生态红线区周边。

四是工业开发区、工厂、机场、公路、铁路、污水和垃圾处理场等周边可能影响居住环境质量区域，严格控制商品住宅开发，这不仅从生态环境保护的角度考虑，也考虑了购房居民的居住环境质量。

⑦小户型限制令（2017年9月29日）。全面停止审批建筑面积100 m^2 及以下的新建商品住宅。

⑧2018年3月31日，海南省住房和城乡建设厅、海南省国土资源厅、海南省地方税务局、海南省物价局、海南省社会保险事业局、中国人民银行海口中心支行联合发布的《关于做好稳定房地产市场工作的通知》[琼建房（2018）81号]。通知指出：

a. 做好住房保障和供应工作。

b. 限制投机性购房。严格购房资格审查，非本省户籍居民家庭在我省范围内只能购买1套住房。

五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市（县）居民家庭销售。

c. 实行差别化信贷政策。

d. 调整限制转让和限购政策。

⑨2018年4月13日，习近平在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上郑重宣布，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系

⑩2018年4月23日，海南省住房和城乡建设厅发布的《关于贯彻落实〈中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅关于进一步稳定房地产市场的通知〉的通知》[琼建房（2018）102号]。进一步详细明确限购范围等要求。

⑪2018年5月13日，中国共产党海南省第七届委员会第四次全体会议通过《百万人才进海南行动计划（2018—2025年）》。

5、房地产市场状况

2018年来，面对海南建省办经济特区30周年和建设自贸区（港）等利好消息带来房价上涨的压力，海南实施全域限购，坚决防范炒房炒地投机行为。2018年海南房地产市场运行稳中有降，商品房销售面积和销售金额同比出现下滑，部分市县销售面积和销售金额遭腰斩。

2016年北方雾霾，导致大批客户到海南买房，催热海南楼市。2016年海南商品房销售面积1508.53万平方米，增长43.4%；销售额1490.20亿元，

增长 51.6%。2017 年海南商品房销售面积创历史新高，同比分别增长增长 52.0%、82.1%。2018 年海南全域限购，很多外地人丧失购房资格，商品房销售下滑。商品房销售面积 1432.25 万平方米，比上年下降 37.5%；房屋销售额 2083.29 亿元，下降 23.2%。

具体市县来看，2018 年除三亚和洋浦外，大部分市县商品房销售面积同比均出现下滑。洋浦同比涨幅最大。三亚销售面积 244.79 万平方米，同比增长 14.5%。海南候鸟老人对三亚情有独钟，据海南省政协官方调查报告，三亚候鸟人口占全省候鸟人口的 24.9%。海口销售面积 393.32 万平方米，同比减少 28.4%。此外，琼海市、万宁市、陵水县、五指山市、屯昌县、琼中县、保亭县、东方市、临高县、乐东县、昌江县房地产遭到重创，销售面积同比降幅超 50%，其中五指山市销售面积同比降幅最大，销售面积 5.41 万平方米，同比减少 80.8%。

销售额方面，仅三亚市、定安县、白沙县、洋浦商品房销售额同比增长。2018 年三亚商品房销售额 601.37 亿元，同比增长 9.1%。海口商品房销售额 520.49 亿元，同比减少 21%。五指山市、琼中县、保亭县、东方市、乐东县商品房销售额同比降幅超 50%，其中乐东县商品房销售额降幅最大，同比下降 77.7%。

6、土地市场状况

2018 年 1-12 月，海南地区土地成交共计 61 宗，面积合计月 369 公顷，合计价格约 923635 万元。其中，海口地区成交数量、面积、价格均位居前列，海口地区土地成交宗数 22 宗，土地成交面积约 130 公顷，成交金额约 583196 万元。

从海南土地成交的用途看，海南土地成交共 61 宗，其中，普通商品房用地仍占大部分份额，共 12 宗。批发零售用地、工业用地各 9 宗，科教用地 8 宗，住宿餐饮用地、医卫慈善用地各 4 宗，文体娱乐用地、仓储用地、公共设施用地各 3 宗，中低价位、中小套型普通商品住房用地 2 宗，其他商服用地、商务金融用地、公路用地、港口码头用地各 1 宗。

2018 年全年海南土地成交数量 61 宗，同比 2017 年下降 61.39%。土地成交面积 377.32 公顷，同比 2017 年 489.8 公顷下跌 22.96%。成交金额 923222.74 同比 2017 年下跌 52.62%。

7、2019 年房地产趋势展望

2018 年 12 月 1 日，海南政府公布了全岛 17 个市县（区）总体规划，海南各县政府对土地严格管控，除去海口、三亚和洋浦工业区以外，其他 16 个市县建设用地占有不得超过 8.73%，耕地占有不得低于 20.86%，林地占有不得低于 63.24%。由此可见，未来海南可供开发的建设用地量极少，而建设用地使用范围包括：商品房、乡村住宅、工业产业园、旅游用地、教育用地、公共设施用地、军事用地。

根据海南自由贸易港产业发展定位，产业园和旅游用地占有比重将会提高，以及军事、公共设施、教育用地和乡村宅基地等必不可少，致使真正可供商品房开发的土地量更少。在召开的改革开放 40 周年纪念大会上，又强调了：要加强生态文明制度建设，实行最严格的生态环境保护制度。

随着调控政策的持续，继 2018 年之后 2019 年房价总体仍然会呈现稳中趋降走势。

8、2019 年土地市场趋势展望

2018 年房地产市场将继续坚持“房住不炒”，2018 年海南将减少房地产投资比重，继续深化“两个暂停”、中部生态核心区永久停止开发新建外销房地产等调控政策，严格执行预售许可证、价格备案、公建配套等制度，妥善处理历史遗留问题，科学调控房地产开发规模、结构、布局和节奏。

减少房地产投资比重，意味着要调整用地问题。海南省就出台了《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地效益的意见》，提出要坚持“总量锁定、增量递减、存量优化、效益提高”等基本要求，确保坚守土地利用的底线，严守生态保护的红线和耕地保护的底线，包括要严禁将其他各类用途的土地改变为商品住宅用地；禁止各类招商项目中配套商品住宅；禁止商品住宅和其他产业项目捆绑搭配供应等。

目前，五指山、保亭、白沙、琼中，依然处于“双暂停”状态，按照海南省房地产整改战略，以及海南作为未来国际旅游岛的发展目标，2019年这些区域仍将以区域内基础设施配套、城市配套建设和去库存为主。2019年海口也将大力进行基础设施建设，未来市区的土地供应方向将是以建设基础设施为主。

(二)影响零售商业用地区域因素分析

1、区位概况

估价对象位于文昌市文城镇和平北路，文城镇位于海南文昌市中南部，是文昌市政治、经济、文化、融商、交通中心，该区域人口密度较高，基础设施完备，交通便利，地理位置较优越。

2、繁华程度

(1)商业设施

估价对象区域内有明珠商业街、裕宝商城等商业设施；有文昌望海大酒店、海岸金城大酒店、文昌新时尚假日酒店等酒店；有新兴酒家、三顾冒菜、三角街文昌鸡饭店、和平南美味园、宝乐迪 KTV、星歌派对量贩 KTV 等餐饮娱乐设施。

(2)商务

估价对象 1000 米半径范围内有文城镇政府、文昌市文城镇人大等政府单位，商务活动较少。

(3)农贸市场

1000 米半径范围内有文城第二市场。

3、交通通达程度

①道路通达度

估价对象位于文昌市和平北路，区域内有和平北路、和平南路、文昌大道、文建路等，道路网密度较高，路面标准较高，道路通达程度较高，交通较便利。

和平北路、和平南路、文昌大道、文建路：为城市主要干道，双向车道，

已按规划建成，路面状况良好，为沥青/水泥路面，车流量较大。

② 公交便捷度

估价对象区域范围内有 6 路、8 路公交车途经此区域，公交便捷度较好。

③ 对外交通便利度

估价对象距文昌汽车站约 2 公里，距文昌动车站约 2 公里，距从和平北路有公交车通达，对外交通基本便利。

4、距区域商服中心距离

估价对象距文城镇商服中心较近，繁华程度较好。

5、城市基础设施

估价对象所在区域城市基础设施如通水、供电、排雨、排污、通讯等已经完备，设施等级及配套率高。

通水：供水来源为自来水，由文昌市自来水公司供水，地界边上即有接管口，供水系统呈循环状，供水充足；

供电：靠南方海南大电网海南公司供电，有架空供电电缆经过，电力供应充足，接线方便；

排水（雨、污）：估价对象区域内已建设排水管，并实行雨污分流，污水收集汇入市政污水系统送至污水厂集中处理后排放，雨水收集后排入主干道雨水管道；

通讯：在估价对象宗地边有地下通讯电缆经过，通讯方便快捷，达到规划设计标准，装机容量充足；

6、社会服务设施

估价对象社会服务设施配套基本齐全，生活居家基本便利。

休闲公园：距文昌公园约 1000 米；

学校：2000 米半径范围内有文昌市第一小学、文昌市第二小学、文昌中学等学校；

银行邮电网点：1000 米半径范围内有海南银行、文昌农商银行、中国工商银行、中国银行等银行营业网点；

文体娱乐健身设施：1500米半径范围内有胜世阳光跆拳道、文昌体育馆、老市委排球场等配套设施，设施配套率和等级较高；

医疗卫生设施：1500米半径范围内有文昌市中医院、文昌市妇幼保健院及一些小型的社区医疗机构和诊所，设施配套率和等级一般，就医基本方便。

7、环境质量

1) 自然条件

宗地地形较平坦，地势较高，抵抗洪灾能力较好，地表工程地质条件较好；没有工业污染源，空气质量较好，总体环境质量较好。

2) 人文环境

估价对象所在区域主要为商住楼，居民构成以省、市级行政单位公务员及商务人士为主，居民素质较高，社会治安状况良好，人文环境较好。

(三) 个别因素

1. 自然条件

估价对象区域地势平坦，工程地质条件较好，地基承载力较好。

2. 土地用途

估价对象的土地用途设定零售商业用地，其位于文昌市文城镇城区内，用途符合片区规划要求，较为合理。

3. 土地形状

估价对象宗地形状规则，对土地利用有利。

4. 土地使用面积

根据文国用(2013)第W0104896号《国有土地使用证》，估价对象土地使用权面积为176.54 m²，本次评估设定估价对象土地使用权面积为176.54 m²，土地面积适中，对土地利用较为有利。

5. 土地开发程度

估价对象宗地已经达到高配置“五通一平”的开发程度，开发程度较高。

6. 临路状况

估价对象南面临和平北路，临路状况好。

7. 土地使用年期

根据文国用(2013)第W0104896号《国有土地使用证》，估价对象土地终止日期至2073/10/31，截止至估价期日，估价对象土地剩余使用年限为53.97年，故本报告设定估价对象至估价期日尚可使用年限为53.97年，土地使用年限对土地价格有影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)法律法规及规范性资料

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第64号公布，自2016年12月1日起施行)；
2. 《中华人民共和国土地管理法》(1998年12月8日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行，2004年8月28日修改通过并公布，自公布之日起施行)；
3. 《中华人民共和国房地产管理法》(1994年中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日开始施行，2007年8月30日修改通过并公布，自公布之日起施行)；
4. 《中华人民共和国城市规划法》(由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，自2008年1月1日起施行)；
5. 《中华人民共和国物权法》(2007年中华人民共和国主席令第62号公布，自2007年10月1日开始施行)；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行)；
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》(1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行)；
8. 《海南经济特区土地管理条例》(海南省人民代表大会常务委员会于1999年修订；海南省第四届人民代表大会常务委员会第四次会议于2008年7

月 31 日通过第二次修正，自 2008 年 8 月 1 日起施行；海南省第四届人民代表大会常务委员会第九次会议于 2009 年 5 月 27 日通过第三次修正，自 2009 年 6 月 1 日起施行）；海南省第五届人民代表大会常务委员会第十次会议于 2014 年 9 月 26 日通过第四次修正，自 2014 年 11 月 1 日起实施；

9. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988 年 9 月 27 日国务院令 17 号，1988 年 11 月 1 日施行，2006 年 12 月 30 日国务院令 483 号，2007 年 1 月 1 日施行）；

10. 《中华人民共和国契税暂行条例》（1997 年 7 月 7 日国务院令 224 号，1997 年 10 月 1 日施行）；

11. 《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），自 2016 年 5 月 1 日起施行。

12. 《海南省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（2008 年 10 月 27 日海南省人民政府审议通过，2008 年 11 月 1 日颁布施行）；

13. 海南省物价局、省财政厅、省住房和城乡建设厅《关于调整城市基础设施配套费征收标准的通知》（琼价费管〔2010〕99 号，2010 年 3 月 9 日发布施行）。

（二）技术资料及规范

1. 海南省国土资源厅于 2017 年 12 月 18 日颁布实施的《文昌市土地定级及基准地价成果报告》；

2. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

4. 由国土资源部组织修订的国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），经国家质检总局、国家标准化管理委员会批准发布并实施；

5. 国土资厅发〔2018〕4 号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。

（三）由委托方提供的资料

1. 海南省第一中级人民法院（2019）琼96委192号《司法鉴定委托书》原件；
2. 海南省第一中级人民法院（2017）琼96执218号《执行裁定书》复印件；
3. 海南省第一中级人民法院（2017）琼96执218号《协助执行通知书》复印件；
4. 文国用（2013）第W0104896号《国有土地使用证》复印件；
5. 文自然资函〔2019〕2143号文昌市自然资源和规划局关于省第一中级人民法院委托执行函的复函复印件；
6. 文国用（2013）第W0104896号宗地区位图复印件。

（四）由估价人员调查取得的资料

1. 估价人员调查所获得房地产销售资料及土地交易资料；
2. 估价人员现场查勘记录、照片。

二、土地估价

（一）估价原则

1. 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、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正常价格。此次评估中，基准地价系数修正法和剩余法评估运用了替代原则。

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

土地估价要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。

6. 变动原则

估价人员应把握土地价格影响因素和土地价格的变动规律，准确地评估价格。

7. 合法原则

是指土地价格的估价要以该地的合法使用为前提。估价对象规划用途为零售商业用地，该用途与区域规划发展一致，能达到最有效利用，应该按照估价对象已取得的规划中的用途进行评估。

8. 估价期日原则

是指价格评估具有很强的时间相关性和时效性，估价结果应是估价对象在估价期日的客观公允价格。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 协调原则：本次评估中估价师对估价对象所处区片进行了区域土地利用状况的调查分析，及与估价对象的协调性分析，得出估价对象与周围相关行业协调性一般的结论，该结论将在技术报告中基准地价系数修正法的测算过程中用到。

13. 多种评估方法相结合的原则

本次评估，估价师经分析选取了基准地价系数修正法和剩余法两种较为

可行的方法进行评估,最终经分析两种方法测算结果,确定最终估价结果。

(二)估价方法

1. 土地估价方法及适用范围

土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法及适用范围如下：

(1)市场比较法：适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。

(2)收益还原法：适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。

(3)剩余法：适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。一般可适用于以下情形：①待开发不动产中的土地估价；②待改造后再开发不动产中的土地估价；③仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价。

(4)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。

(5)基准地价系数修正法：可用于政府已公布的基准地价，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势性，待估宗地的估价期日距基准地价的期日一般不超过3年。

2. 估价方法的确定原则

根据《海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引》(2016年3月)，评估商服用地的方法选择：a. 评估商服用地价格，宜选择市场比较法或收益还原法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。b. 评估商服用地时，慎选成本逼近法与公示地价系数修正法。c. 对中心城区的商服用地，不宜采用成本逼近法。d. 对已建在用的租赁型商服用地，首选收益还原法。e. 对投资待建的商服用地，可选择剩余法。

估价方法的选择应符合《城镇土地估价规程》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的要求，本次估价目的为海南省第一中级人民法院确定财产处置参考价提供服务，符合要求的估价方法为：零售商业用地宜采

用市场比较法、剩余法和基准地价系数修正法。在条件具备的情况下也可采用成本逼近法或收益还原法。

3. 估价方法的确定

根据估价目的、估价原则、估价依据，结合估价对象特点及项目的实际情况并结合文昌市目前土地市场行情，对宜选用的及不宜选用的估价方法分析如下：

(1) 适宜采用的估价方法

基准地价系数修正法——基准地价系数修正法是以《文昌市土地定级及基准地价成果报告》为基础，并结合估价对象土地的实际状况，进行区位因素、个别因素等相关因素修正后得出估价对象土地价格的一种方法。基准地价是当地政府公布执行的基价，且其相配套的修正体系设计比较合理，可操作性强，运用该方法评估出的结果对市场地价起着引导作用，可信度较高，适宜采用。

剩余法——剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计正常的开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。估价宗地为具备规划建设条件的开发用地，本次估价按估价对象规划建设条件作为估价假设进行，且开发完成后不动产价值、开发成本均较容易从类似市场获得，故也适合用剩余法进行评估。

总之，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）以及估价对象的具体条件、用地性质及估价目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估采用基准地价系数修正法和剩余法对估价对象进行评估，将两种估价结果进行综合分析，确定最终评估价格。

(2) 不宜采用的估价方法

收益还原法——估价对象作为零售商业用地，所在区域单纯土地出租和租赁的案例很少，未来收益的不确定性太大，不宜采用收益还原法进行评估；

市场比较法——近期与估价对象类似的、规划条件相近的土地交易实例

较少，不宜采用市场比较法评估。

成本逼近法——估价对象设定为零售商业用地，采用成本逼近法评估结果太失真，不适宜采用。

(3) 估价步骤

- ①先采用基准地价系数修正法求估价对象的价格；
- ②再采用剩余法求估价对象的价格；
- ③将以上两种方法的估价结果进行综合确定得出估价对象的最终价格。

(三) 估价结果

经估价人员实地查看，市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过严密的测算，确定在估价期日为二〇一九年十一月十二日，估价对象的估价结果为：

文昌市文城镇和平北路 176.54 m²零售商业用地[证号：文国用（2013）第 W0104896 号]的土地使用权市场价格，容积率为 2.0 条件下：

土地面积：176.54 m²

楼面地价：4313 元/建筑m²

土地单价：8626 元/m²（折合 575.07 万元/亩）

土地总价：152.28 万元

大写人民币：壹佰伍拾贰万贰仟捌佰元整

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. 本报告估价结果系指我们根据委托方提供资料和估价人员的专业分析判断，为本报告所指明的估价目的而提出的估价对象在估价期日的公允价格意见。但受到本报告中已说明的假设前提和使用条件及估价人员执业能力的限制。

2. 在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3. 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4. 本报告为纯土地的价格，不包括地上建筑物及附着物的价格。
5. 委托方提供的资料属实。
6. 本次评估设定估价对象土地使用权面积为 176.54 m²，土地用途为零售商业用地，土地剩余使用年限为 53.97 年，如土地用途、土地面积、土地剩余使用年限有变化，则评估值作相应的调整。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1. 报告书仅供委托方为本报告所指明的目的使用，不对其他用途负责。
2. 估价结果有效期自提交报告之日起一年内有效，即自 2019 年 12 月 31 日起至 2020 年 12 月 30 日止。
3. 未经评估单位书面同意，本估价报告的全部或部分内容不得使用于公开的文件、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. 委托方对估价对象土地的法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。注册土地估价师执行土地估价业务的目的是只对估价对象土地价格进行估价并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册土地估价师的执业范围，本估价报告未对估价对象法律权属提供任何保证。
2. 估价人员对估价对象进行了现场查看，并对实地查看的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观和使用现状。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象地质、承重及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

第四部分 附件

1. 海南省第一中级人民法院（2019）琼 96 委 192 号《司法鉴定委托书》复印件；
2. 估价对象区域位置图及现场图片；
3. 海南省第一中级人民法院（2017）琼 96 执 218 号《执行裁定书》复印件；
4. 海南省第一中级人民法院（2017）琼 96 执 218 号《协助执行通知书》复印件；
5. 文国用（2013）第 W0104896 号《国有土地使用证》复印件；
6. 文自然资函〔2019〕2143 号文昌市自然资源和规划局关于省第一中级人民法院委托执行函的复函复印件；
7. 文国用（2013）第 W0104896 号宗地区位图复印件；
8. 估价机构营业执照副本复印件；
9. 估价机构资格证书复印件；
10. 估价人员资格证书复印件。