

土地估价报告

项目名称：云南省保山市中级人民法院为确定财产处置参考价涉及的位于保山市隆阳区永昌街道办事处二府街两宗城镇住宅用地（国有土地使用证号：隆国用（2011）第 03340 号、隆国用（2011）第 03341 号）出让国有建设用地使用权的市场价值评估

(隆阳区)

估价委托人：云南省保山市中级人民法院

案 号：（2017）云 05 执 5 号

受托估价单位：昆明麦普房地产评估咨询有限公司

估价报告编号：昆明麦普司鉴报（2020）（估）字第 0001 号

提交估价报告日期：2020 年 1 月 13 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

云南省保山市中级人民法院为确定财产处置参考价涉及的位于保山市隆阳区永昌街道办事处二府街两宗城镇住宅用地(国有土地使用证号:隆国用(2011)第 03340 号、隆国用(2011)第 03341 号)出让国有建设用地使用权的市场价值评估

二、委托估价方

名称: 云南省保山市中级人民法院

案号: (2017)云 05 执 5 号

委托日期: 2019 年 11 月 29 日

执行局联系人: 张晓刚

联系电话: 18087500990

司法技术处联系人: 李国辉

联系电话: 13577525468

三、受托估价方

单位名称: 昆明麦普房地产评估咨询有限公司

单位地址: 云南省昆明市盘龙区水岸路 69 号金辰办事处盘江苑二期南侧幼儿园 B 幢 2-3 层

估价机构资质级别: 土地估价备案资质

机构备案编号: 2019530087

法人代表: 冯傲

联系电话: 0871-63121180; 0871-63187459

四、估价目的

云南省保山市中级人民法院因为确定财产处置参考价涉及的位于保山市隆阳区永昌街道办事处二府街两宗城镇住宅用地（国有土地使用证号：隆国用（2011）第 03340 号、隆国用（2011）第 03341 号）国有出让建设用地使用权价格评估，按照《中华人民共和国土地管理法》、《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》和《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》、《司法鉴定程序通则》、《云南省司法鉴定管理条例》等法律法规及技术规范的要求，特委托昆明麦普房地产评估咨询有限公司评估待估宗地设定条件下的出让国有土地使用权价格，为委托方确定财产处置参考价提供价格参考依据。

五、估价期日

二零一九年十二月六日，以《现场勘查表》所载的现场勘查日为准。

六、估价日期

二零一九年十一月二十九日至二零二零年一月十三日。本次估价日期根据案件推进情况，经与委托方及案件申请方协商确定。

七、地价定义

1、关于用途的设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（隆国用（2011）第 03340 号、隆国用（2011）第 03341 号），待估宗地的登记用途均为城镇混合住宅用地，由于未收集到待估宗地的具体规划条件，其商住比无法确定，经向保山市自然资源和规划局咨询控制性详细规划，估价对象所在区域规划为住宅用地，再结合待估宗地所在区域实际情况，本次评估设定待估宗地的土地用途均为城镇住宅用地。

2、关于开发程度的设定：本次估价对象均位于保山市隆阳区永昌街道办事处二府街。待估宗地现状土地开发程度均为宗地红线外“六通”（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）及宗地红线内场地平整。此次评估根据待估宗地实际开发程度设定土地开发程度均为宗地红线外“六通”（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）及宗地红线内场地平整。

3、关于宗地面积的设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（隆国用（2011）第 03340 号、隆国用（2011）第 03341 号），宗地土地使用权面积分别为 326.92 平方米（折合约 0.4904 亩）和 380.52 平方米（折合约 0.5708 亩），故本次评估确定待估宗地的用地面积分别为 326.92 平方米（折合约 0.4904 亩）和 380.52 平方米（折合约 0.5708 亩），面积合计为 707.44 平方米（折合约 1.0612 亩）。

4、关于容积率的设定：根据《保山市中心城区、工贸园区和板桥镇等十五个乡镇（镇）土地定级与基准地价更新测算成果》（评估期日为 2018 年 1 月 1 日），待估宗地所在区域为住宅用地 I 级，平均容积率为 2.2。由于均未收集到待估宗地具体的规划条件，此次评估容积率根据隆阳区住宅用地区域平均容积率均设定为 2.2。

5、土地使用权类型设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（隆国用（2011）第 03340 号、隆国用（2011）第 03341 号）记载，估价对象均为国有出让建设用地，此次估价根据证载设定估价对象土地使用权价格均为国有出让土地使用权价格。

6、关于使用年期的设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（隆国用（2011）第 03340 号、隆国用（2011）第 03341 号），土地使用权终止日期均为

2057年8月2日。自估价期日土地剩余使用年期均为37.66年，故设定待估宗地土地使用年限均为37.66年。

本报告所评估的待估宗地地价是在公开市场条件下，估价期日2019年12月6日，评估设定“隆国用（2011）第03340号”和“隆国用（2011）第03341号”宗地开发程度均为宗地红线外达到“六通”（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）及宗地红线内场地平整，设定容积率均为2.2，土地用途均设定为城镇住宅用地，土地使用权面积分别为326.92平方米（折合约0.4904亩）和380.52平方米（折合约0.5708亩），即合计为707.44平方米（折合约1.0612亩），至估价期日土地剩余使用年期均为37.66年，并符合设定条件下的国有出让土地使用权价格，地价以人民币为计价单位。

八、估价结果

我们本着公平、公正、公开的原则，在分析现有资料的基础上，采用合适的方法对估价对象进行了评估。经过专业分析和测算，评估出估价对象在 2019 年 12 月 6 日土地剩余使用年限的国有出让土地使用权价格如下：

评估结果确定表

国有土地使用证号	评估设定土地用途	土地面积(平方米)	剩余土地使用年限	单位面积地价		楼面地价(元/建筑平方米)	总地价(万元)
				元/平方米	万元/亩		
隆国用(2011)第 03340 号	城镇住宅用地	326.92	37.66 年	2937	195.8000	1335	96.0164
隆国用(2011)第 03341 号	城镇住宅用地	380.52	37.66 年	2937	195.8000	1335	111.7587
合计		707.44		—			207.7751

评估总价人民币大写：贰佰零柒万柒仟柒佰伍拾壹元整

货币种类：人民币

详见下述“土地估价结果一览表”。

九、土地估价师签字

估价师姓名

估价师证书号

签字

盖章

冯傲

2012110024

冯傲



谢新艳

2012530014

谢新艳



十、土地估价机构：昆明麦普房地产评估咨询有限公司

估价机构法定代表人签字：冯傲



2020 年 1 月 13 日

土地估价结果一览表

估价机构：昆明麦普房地产评估咨询有限公司

估价期日：2019年12月6日

估价报告编号：昆明麦普司鉴报（2020）（估）字第0001号

估价期日设定的土地使用权性质：出让

序号	估价期日的土地使用者	土地证号	座落	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	终止日期	所在级别/基准地价	剩余土地使用权年限(年)	面积(m ²)	单位面积地价		楼面地价(元/建筑平方米)	总地价(万元)
				登记用途	实际	设定	规划	实际	设定							元/平方米	万元/亩		
1	保山城康房地产(集团)有限公司	隆国用(2011)第03340号	保山市隆阳区永昌街道办事处二府街	城镇混合住宅用地	—	城镇住宅用地	—	—	2.2	红线外“六通”(供水、排水、通电、通路、通讯、通气)红线内场地平整	红线外“六通”(供水、排水、通电、通路、通讯、通气)红线内场地平整	2057年8月2日	住宅用地 I级/2850元/m ²	37.66	326.92	2937	195.8000	1335	96.0164
2	保山城康房地产(集团)有限公司	隆国用(2011)第03341号	保山市隆阳区永昌街道办事处二府街	城镇混合住宅用地	—	城镇住宅用地	—	—	2.2	红线外“六通”(供水、排水、通电、通路、通讯、通气)红线内场地平整	红线外“六通”(供水、排水、通电、通路、通讯、通气)红线内场地平整	2057年8月2日	住宅用地 I级/2850元/m ²	37.66	380.52	2937	195.8000	1335	111.7587
合计														707.44	—			207.7751	

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：无。

2、基础设施条件：基础设施大市政达到宗地红线外“六通”(供水、排水、通电、通路、通讯、通气)及宗地红线内场地平整。

3、规划限制条件：详见保山市人民政府办公室2014年1月26日印发的《保山市人民政府办公室关于印发保山中心城市规划管理办法(试行)的通知》(保政办发〔2014〕8号)文第十九条限制，按照片区控制性详细规划要求，严格执行城市基础设施布局规划，合理配置公共资源。按照统筹布局、资源共享、规模集聚的原则，实施市、区行政办公区项目的统一规划、集中建设，原则上不再单独规划安排单个单位或零星私人建房建设用地，应按街区实施集中统一开发。

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、本评估报告估价结果自提交报告之日起一年内有效；

2、宗地面积以《国有土地使用证》(隆国用(2011)第03340号、隆国用(2011)第03341号)记载面积为准；

3、评估目的仅为委托方确定财产处置参考价涉及待估宗地设定条件下的国有出让土地使用权市场价值提供参考依据。

土地估价机构：昆明麦普房地产评估咨询有限公司

2020年1月13日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：云南省保山市中级人民法院

案号：（2017）云 05 执 5 号

委托日期：2019 年 11 月 29 日

执行局联系人：张晓刚

联系电话：18087500990

司法技术处联系人：李国辉

联系电话：13577525468

二、估价对象

估价对象位于保山市隆阳区永昌街道办事处二府街。评估宗地现状为空地，作为停车场使用。土地开发程度为宗地红线外“六通”（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）及宗地红线内场地平整。根据《国有土地使用证》（隆国用（2011）第 03340 号、隆国用（2011）第 03341 号）记载，土地使用权人均为保山城康房地产（集团）有限公司，待估对象登记用途均为城镇混合住宅用地，使用权类型均为出让。登记面积分别为 326.92 平方米（折合约 0.4904 亩）和 380.52 平方米（折合约 0.5708 亩），土地使用权终止日期均为 2057 年 8 月 2 日，至估价期日土地剩余使用年限均为 37.66 年。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

1、隆国用（2011）第 03340 号

（1）土地来源：经向产权管理部门咨询，待估宗地土地使用权经转让取得。

（2）土地使用权人：保山城康房地产（集团）有限公司；

(3) 国有土地使用证号：隆国用（2011）第 03340 号；

(4) 土地位置：保山市隆阳区永昌街道办事处二府街；

(5) 地类（用途）：城镇混合住宅用地；

(6) 土地使用权面积：326.92 平方米（折合约 0.4904 亩）；

(7) 土地使用权终止日期：2057 年 8 月 2 日；

(8) 土地四至：西临居民住宅，北邻检察院宿舍，东邻二府街，南邻隆国用（2011）第 03341 号地块；

(9) 地号：001-0B-01-56；

(10) 所在基准地价级别：住宅用地 I 级/2850 元每平方米。

2、隆国用（2011）第 03341 号

(1) 土地来源：经向产权管理部门咨询，待估宗地土地使用权经转让取得。

(2) 土地使用权人：保山城康房地产（集团）有限公司；

(3) 国有土地使用证号：隆国用（2011）第 03341 号；

(4) 土地位置：保山市隆阳区永昌街道办事处二府街；

(5) 地类（用途）：城镇混合住宅用地；

(6) 土地使用权面积：380.52 平方米（折合约 0.5708 亩）；

(7) 土地使用权终止日期：2057 年 8 月 2 日；

(8) 土地四至：根据现场查勘，西临居民住宅，北邻隆国用（2011）第 03340 号地块，东邻二府街，南邻居民住宅；

(9) 地号：001-0B-01-58；

(10) 所在基准地价级别：住宅用地 I 级/2850 元每平方米。

（二）土地权利状况

1、估价对象的土地所有权状况：根据产权部门提供的《国有土地使用证》（隆国用（2011）第 03340 号、隆国用（2011）第 03341 号），待估宗地的土地所有权均为国家所有。

2、估价对象的土地使用权状况：根据产权部门提供的《国有土地使用证》（隆国用（2011）第 03340 号、隆国用（2011）第 03341 号），土地使用权人均为保山城康房地产（集团）有限公司，使用权类型均为出让。

3、土地他项权利状况：根据保山市不动产登记中心工作人员告知，本次评估涉及的位于保山市隆阳区永昌街道办事处二府街的隆国用(2011)第 03340 号及隆国用（2011）第 03341 号国有建设用地已抵押、已查封。根据委托方提供的《土地他项权证》复印件，土地他项权利人为中国工商银行股份有限公司保山分行，抵押权设立日期为 2014 年 1 月 8 日。

4、土地使用年期：土地使用权终止日期均为 2057 年 8 月 2 日，至估价期日剩余土地使用年期均为 37.66 年。

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地来源合法、产权清楚。

（三）土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，至估价期日，委估宗地为未开发城镇住宅用地。土地利用现状如下图：



(隆国用(2011)第03340号)



(隆国用(2011)第03341号)

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况,隆国用(2011)第03340号地块用地面积326.92平方米(折合约0.4904亩),隆国用(2011)第03341

号地块用地面积 380.52 平方米（折合约 0.5708 亩）。至估价期日，待估宗地红线外已完成供水、排水、通路、通电、通讯、通气，红线内场地平整等基础设施建设。

根据保山市人民政府办公室 2014 年 1 月 26 日印发的《保山市人民政府办公室关于印发保山中心城市规划管理办法（试行）的通知》（保政办发〔2014〕8 号）文第十九条限制，按照片区控制性详细规划要求，严格执行城市基础设施布局规划，合理配置公共资源。按照统筹布局、资源共享、规模集聚的原则，实施市、区行政办公区项目的统一规划、集中建设，原则上不再单独规划安排单个单位或零星私人建房建设用地，应按街区实施集中统一开发。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

影响地价的一般因素主要是指影响城镇地价总体水平的城市资源状况、不动产制度与不动产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等，影响地价的一般因素较多，本报告仅分析对估价对象地价产生影响的一般因素。

1、城市资源状况

（1）地理位置

隆阳区是云南省保山市辖区，地处怒江山脉尾部、高黎贡山山脉之中，镶嵌于澜沧江、怒江之间。隆阳区总幅员面积为 5011 平方千米，其中山区、半山区占总面积的 92.6%。截止到 2014 年，隆阳区辖 2 个街道、6 个镇、6 个乡、4 个民族乡。截止到 2010 年末，隆阳区常住人口为 93.56 万人，居住在城镇的人口占总人口的 28.15%；居住在乡村的人口占总人口的 71.85%。2013 年，隆阳区生产总值完成 168 亿元，三次产业的比重为 25.2:34.1:40.7，人均生产总

值 17666 元。隆阳区素有“滇西粮仓”之称，被国家和云南省列为“香料烟生产基地”、“小粒咖啡生产基地”、“国家糖料基地”、“芒果生产基地”。

2019 年 2 月 2 日，被国家中医药管理局评为县级全国基层中医药工作先进单位。2019 年 9 月 20 日，获得全国绿化模范单位荣誉称号。

隆阳区位于云南省西部，横断山脉南段，东经 $98^{\circ}43'$ ~ $99^{\circ}26'$ 和北纬 $24^{\circ}46'$ ~ $25^{\circ}38'$ 之间。地处怒江山脉尾部、高黎贡山山脉之中，镶嵌于澜沧江、怒江之间，东邻大理白族自治州永平县、保山市昌宁县，南接保山市施甸县、龙陵县，西与保山市腾冲市相连，北与怒傈傈族自治江州泸水市、大理白族自治州云龙县交界，东距省会昆明 486 公里，西离中缅边境 279 公里，全境东西宽 78 公里，南北长 96 公里，隆阳区拥有国土面积 4855.51 平方公里。

(2) 自然气候

隆阳区气候属西南季风区亚热带高原气候类型，加之低纬度高海拔和海拔高程差异较大的复杂地形，使隆阳区形成“一山分四季，十里不同天”的立体气候，热、温、寒三种气候类型俱全。隆阳区大部分地区冬无严寒，夏无酷热，四季如春，终年常绿。最冷 1 月平均气温 8.5°C ，最热月 7 月平均气温 20.7°C ，年平均气温 15.5°C ，年极端最高气温 32.4°C ，年极端最低气温 -3.8°C 。全年无霜期 290 天以上，冬春两季雨量较少，夏秋两季雨量较多，年平均降雨量 966.5 毫米。

(3) 地势

隆阳区位于云南省西部，横断山脉南段。境内山脉起伏盘错，最高海拔 3655.9 米，最低海拔 648 米，城区海拔 1653.5 米。最大的保山坝子，面积 149.9 平方千米。

(4) 自然资源

①植物资源

全区约有高等植物 1700 余种，珍奇植物有秃杉、树蕨、乔松、铁杉、冷杉、香柏、云杉、高山栎、实竹、楠木、红椿、红花木莲、长蕊木兰、滇藏木兰、长喙厚朴、中缅木莲、多花含笑、山玉兰、永昌杜鹃、香果、香樟、鹅掌楸、水青土、云南黄连、银杏、董棕、红花油茶、雪上一枝蒿、大叶乌头、龙眼、云南铁杉、苍山冷杉、怒江落叶松、垂枝香柏、滇藏杜英、印度木荷、峨眉木荷、大头茶、滇樟、西南桦、野樱桃。部分古树奇树分别是：潞江新城农场的古柠檬、六十四医院内的古攀枝花、玉皇阁旁的古榕、水寨平坡的古柏树、瓦窑四棵树的古茶花、蒲缥黄土坡的古红椿、金鸡将台寺的古榕、宝山寺的古桂花、沙坝施家山的大茶花、实验小学的榕树包柏、榕树包紫薇、榕树包棠梨等。

②生物资源

隆阳区境内有鸟类 70 余种、兽类 20 余种、鱼类 20 余种、昆虫类 2740 余种。珍稀动物主要有羚羊、菲氏叶猴、白眉长臂猿、野牛、羚牛、华南虎、金丝猴、苏门羚、毛冠鹿、猕猴、白鹇、红腹角雉、雪雉、小熊猫、孔雀、太阳鸟、相思鸟等。

③矿产资源

隆阳区境内主要矿藏有汞、铜、硫磺、铅、锡、钛铁砂、金、银、煤等多种矿产，且储量丰富，保山坝区现已探明有资源储量为 260 亿立方米的天然气资源（当前城区内已民用）。

④水资源

流经隆阳境内的怒江地表水全区年平均降水总量 57 万亿立方米，年平均降水量 1205 毫米，其中高黎贡山顶部分年降水 3500 毫米，潞江坝约 700 毫米，

保山坝约 1000 毫米，北部山区瓦窑、瓦马、汶上等地 1000-1500 毫米。全区江河径流量 24.6 亿立方米，年均径流深为 157.5 毫米，变化范围在 100-2700 毫米。高值在高黎贡山顶部为 2700 毫米，低值在怒江河谷为 100 毫米，保山坝为 250 毫米。

(5) 人口民族

2017 年，全区常住人口 97.57 万人，其中城镇人口 38.64 万人，城镇化率为 39.6%，乡村人口 58.93 万人，占总人口的 60.4%，常住人口自然增长率为 5.87%。全区户籍人口 93.99 万人，其中乡村人口 52.32 万人，占总人口的 55.67%；城镇人口 41.66 万人，占总人口的 44.33%，少数民族 14.99 万人，占总人口的 15.95%

隆阳区有彝族、白族、傣族、傈僳族、苗族、回族、德昂族、佤族、纳西族 9 个世居少数民族，其他有壮族、拉祜族、瑶族、藏族、景颇族、布朗族、布依族、阿昌族、哈尼族、锡伯族、普米族、蒙古族、怒族、基诺族、水族、满族、独龙族等民族分布。

2、社会经济概况

2018 年，隆阳区实现生产总值 285.3 亿元、增 9.5%；一般公共预算收入 19.25 亿元、增 7.7%，支出 66.15 亿元、增 5.8%；固定资产投资(不含农户)增 24.7%；城乡常住居民人均可支配收入分别为 36826 元、12449 元，增 8.5%和 9.3%；金融机构人民币存贷款余额增 1.46%，分别达 478.6 亿元、361.6 亿元。

据国家统计局保山调查队反馈数据显示：2019 年上半年隆阳区城镇常住居民人均可支配收入为 18024 元，高于全省平均数 24 元，高于全市平均数 1895 元，同比增幅 8.0%，低于全省增幅 0.2 个百分点，与全市增幅持平；2019 年上半年隆阳区农村常住居民人均可支配收入为 6665 元，高于全省平均数 1620

元，高于全市平均数 261 元，同比增幅 9.9%，与全省增幅持平，高于全市增幅 0.2 个百分点。

3、社会事业

(1) 农业

全年实现农林牧渔业总产值 858359 万元，比上年增长 6.4%。其中：农业产值 468447 万元，增长 9.36%；林业产值 14626 万元，增长 25.86%；畜牧业产值 341848 万元，增长 1.87%；渔业产值 19331 万元，增长 5.98%；农林牧渔服务业产值 14107 万元，增长 5.39%。农林牧渔业增加值 523466 万元，增长 6.4%。

全年粮食种植面积 102.48 万亩，比上年减少 0.26 万亩；油料种植面积 6.75 万亩，减少 0.91 万亩；甘蔗种植面积 6.49 万亩，减少 0.78 万亩；烟叶种植面积 11.00 万亩，减少 0.79 万亩，其中烤烟面积 8.59 万亩，减少 0.51 万亩；蔬菜（含食用菌）种植面积 17.82 万亩，增加 1.13 万亩；咖啡种植面积 16.67 万亩，减少 0.29 万亩；茶叶种植面积 5.93 万亩，减少 0.40 万亩。

(2) 工业和建筑业

全年全部工业增加值 543773 万元，同比增长 13.3%。规模以上工业增加值增长 14.0%。在规模以上工业中，分经济类型看：国有控股企业增长 7.9%；股份制企业增长 13.1%，外商及港澳台商投资企业增长 6.1%；私营企业增长 36.1%。

全年规模以上工业中：有色金属矿采选业增加值同比增长 4.7%，酒、饮料和精制茶制造业增长 10.5%，烟叶制品业下降 17.3%，纺织业增长 50.9%，木材加工业增长 32.2%，工艺美术品制造增长 26.1%，塑料制品业增长 47.8%，非金属矿物制品业增长 20.1%，医药制造业增长 29%，有色金属冶炼和压延加

工业增长 7.6%，金属制品业下降 5.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 68.8%，电力、热力生产和供应业增长 28.6%。

全年规模以上工业企业实现利税总额 110283 万元，同比下降 7.37%；利润总额 55501 万元，下降 32.14%；资产总计 3197412 万元，增长 7.07%；负债合计 2271600 万元，增长 5.15%；所有者权益合计 852690 万元，增长 10.02%。

全区年末拥有资质以上建筑业企业 49 个，平均从业人员 3.8 万人；资质以上建筑企业完成建筑业产值 852870 万元，增长 26.7%；房屋建筑施工面积 354.7 万平方米，房屋建筑竣工面积 141.6 万平方米。

(3) 固定资产投资

全年固定资产投资(不含农户)完成 3173757 万元，同比增长 30.69%。其中：500 万元以上项目完成 2700351 万元，同比增长 22.76%；房地产开发投资完成 473406 万元，同比增长 1.07 倍。

在房地产开发投资中，住宅投资 387930 万元，增长 93.80%；办公楼投资 1597 万元，增长 39.23%；商业营业用房投资 43053 万元，增长 1.44 倍；其他投资 40826 万元，增长 3.14 倍。

(4) 国内贸易

全年社会消费品零售总额达到 1284414.7 万元，同比增长 12.4%。按规模分：限额以上企业完成 691415.1 万元，增长 9.1%；限额以下企业完成 592999.6 万元，增长 16.4%。按单位所在地分：城镇消费品零售额 1083704.5 万元，增长 12.3%；乡村消费品零售额 200710.2 万元，增长 12.6%。按消费形态分：餐饮收入 235447.4 万元，增长 16.5%；商品零售 1048967.3 万元，增长 11.5%。

在限额以上批发业中，粮油、食品类完成 66379.4 万元，同比增长 21.1%，占限额以上社会消费品零售总额的 9.6%；饮料类完成 18970.0 万元，增长 3.1%，占 2.7%；中西药品类完成 18416.3 万元，增长 12.8%，占 2.7%。

在限额以上零售业中，石油及制品类完成 384932.0 万元，同比下降 1.0%，占限额以上社会消费品零售总额的 55.7%；汽车类完成 120012.1 万元，增长 28.7%，占限额以上社会消费品零售总额的 17.4%；粮油、食品类完成 20421.7 万元，增长 51.1%，占限额以上社会消费品零售总额的 3.0%；通讯器材类完成 8844.4 万元，增长 26.1%，占限额以上社会消费品零售总额的 1.3%；书报杂志类完成 5781.8 万元，增长 44.2%，占限额以上社会消费品零售总额的 0.8%。

（5）交通和邮电

全年交通运输、仓储及邮政业增加值 64415 万元，同比增长 13.7%。全年公路运输总周转量 423600 万吨公里，增长 15%，行政村客运班车通达率 96.76%；航空运输总周转量 1988.8 万吨公里，增长 46.2%。境内公路里程 3507.3 公里。年末机动车拥有量 306852 辆，比上年末增加 36921 辆，增长 13.7%。其中：载客、载货汽车 92119 辆，增加 12260 辆，增长 15.4%；摩托车类 202279 辆，增加 24844 辆，增长 14%。

全年完成邮电业务总量 90491 万元，同比增长 7.7%。其中：邮政业务总量 4300 万元，增长 12.1%；电信业务总量 86191 万元，增长 7.5%。年末电话用户 88.78 万户，其中：固定电话用户 2.68 万户，移动电话用户 86.1 万户。互联网宽带用户 12.39 万户，增长 32.7%。

（6）财政、金融

全年实现财政总收入 297441 万元,同比增长 15.0%,其中一般公共预算收入 178855 万元,增长 6.5%; 财政总支出 733444 万元,同比增长 36.4%,其中一般公共预算支出 625399 万元,增长 22.7%。

年末金融机构人民币存款余额 5151234 万元,同比增长 15.2%。其中:非金融企业存款余额 1474316 万元; 住户存款余额 2399724 万元。金融机构人民币贷款余额 3205761 万元,增长 17.9%,其中:短期贷款余额 672267 万元,增长 10.5%,中长期贷款余额 797933 万元,增长 14%。

(7) 教育和科学技术

2017 年,全区辖区内有各级各类学校 578 所。其中:小学 283 所,完全中学 13 所,十二年一贯制 1 所,九年一贯制 1 所,初级中学 22 所,幼儿园 217 所,教师进修学校 1 所,特殊教育学校 2 所。

全区在校学生总数 143473 人。其中:小学在校生 62101 人,初中在校生 32347 人,普通高中在校生 19877 人,特殊教育在校学生 712 人,在校幼儿 28436 人。九年义务教育巩固率 95.85%,小学升初中升学率 99.67%,初中毕业生升学率 87.74%。

2017 年全区申请专利 242 件,其中:发明专利 38 件; 获得专利授权 106 件,其中:发明专利 9 件,发明专利拥有量 33 件。

(8) 人民生活和社会保障

全年农村常住居民人均可支配收入 11390 元,比上年增长 9.6%。城镇常住居民人均可支配收入 33941 元,比上年增长 9.1%。农村居民家庭恩格尔系数(即居民家庭食品消费支出占家庭消费总支出的比重)为 27.3%,城镇居民家庭恩格尔系数为 28.8%。

全区城镇职工基本医疗保险参保 37500 人，城乡居民基本医疗保险参保 856181 人；城镇职工基本养老保险参保 64843 人，城乡居民养老保险参保 467798 人；失业保险参保 18042 人，发放失业救济金 750.99 万元；工伤保险参保 34213 人，共发放 793.08 万元；生育保险参保 24271 人，共发放 1136.78 万元。

全年共安排下拨灾区生活救济款 344 万元（含恢复重建资金 44 万元）；年末共有优抚对象 35825 人，落实重点优抚对象 7008 人，全年共发放各类补助金 3994.02 万元。

（9）文化体育、旅游和卫生

全区有文化馆 1 个，文化站 25 个，博物馆 1 个，剧场、影剧院 1 个，公共图书馆 1 个，公共图书馆藏书 12.26 万册。电视、广播覆盖率 99.2%，有线电视用户达 10.9 万户。

全区共有体育场馆 5 个，举办 10 次较大规模体育活动比赛。

全年共接待海内外游客 507.48 万人次，实现旅游总收入 55 亿元。

2017 年末共有医疗卫生机构 461 个。其中：公共卫生机构 3 个；公立医院 1 个；民营医院 13 个；乡镇卫生院（社区卫生服务中心）25 个；村级卫生室 308 个；个体诊所 89 个，医务室 22 个。实际开放床位 3081 张，其中乡镇卫生院（社区卫生服务中心）床位 1739 张。共有卫生技术人员 2942 人，其中：执业医师 707 人，执业助理医师 237 人，注册护士 1220 人，乡村医生 1056 人。

（10）资源、环境

全年单位生产总值能耗下降 6.68%。

全年水资源总量 26.119 亿立方米，人均水资源 2779.03 立方米。年降水量 942.7 毫米，年平均气温 17.6 度，平均湿度 66 度；蓄水量 1.5338 亿立方

米，供水管道长度 3806 公里，供水综合能力 104 万立方米/日，供水总量 32347 万吨，用水普及率 100%。国土资源调查及地质勘查发现矿床（点）377 处，矿产 57 种。据初步探查，预测远景资源量：铁 2 亿吨；铜 58 万吨；铅锌矿 300 万吨；金 110 吨。

全区林业用地面积 544.86 万亩，其中：国家级保护区 565375 亩，国家级公益林 109.09 万亩，林木绿化率 69.68%，蓄积 2335.89 万立方米，森林覆盖率 60.01%，自然湿地保护率 16.3%。全年完成人工造林面积 2.67 万亩，全民义务植树 180 万株，营造林任务完成率 100%，水土流失严重区水土保持林 54921 亩。

全年完成污染减排重点项目 5 项，环境污染治理投资总额 3.87 亿元；城市空气质量达标率 98.4%，城市环境空气质量保持国家二级，地表水达标率 100%；城市生活饮用水源水质达标率为 100%；城市污水处理能力达 5.5 万吨/日，处理率 86.5%；城市生活垃圾无害化处理率达 90.04%；城市建成区绿化覆盖率 37.23%；城市公园绿地面积 330.82 公顷，城市人均公园绿地面积 8.24 平方米，建成区绿地面积 1117.87 公顷平方米，城市绿地率 28.05%。

4、不动产制度与不动产市场状况

（1）土地使用制度与土地管理政策

土地管理的基本制度：

国家实行土地有偿有限期使用制度。除了国家核准的划拨土地以外，凡新增土地和原使用的土地改变用途或使用条件、进行市场交易等，均实行有偿有限期使用。

国家实行土地用途管制制度：根据土地利用总体规划，将土地用途分为农用地、建设用地和未利用土地。土地用途管制的核心是：不能随意改变农用地

的用途。农用地转用须经有批准权的人民政府核准。控制建设用地总量，严格限制农用地转为建设用地。

国家实行耕地保护制度：十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。

现行城镇土地使用制度的基本框架：①在不改变城市土地国有的条件下，采取拍卖、招标、协议、挂牌等方式将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者。②土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动。③到期需要继续使用的，经批准，期限可以延长，同时按当时市场情况补交地价款。

(2) 住房制度与不动产管理政策

①保障房制度

我国住房改革的目标：商品化、市场化、社会化。

目前，我国在以廉租住房制度、经济适用住房制度和公共租赁住房为主要内容的基本住房保障制度框架基础上，推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行，探索发展共有产权住房，并通过棚户区改造等方式，积极改善其他住房困难群体的居住条件。

财政政策：市县财政纳入年度预算；中央财政给予资金支持；减免税收，免收各种行政事业性收费和政府性基金。

金融政策：调整贷款利率和首付比例，利用住房公积金贷款支持保障性住房建设。

土地政策：保障性住房用地实行划拨等多种方式供应，并优先保证。

②住房公积金制度

住房公积金使用：发放个人住房贷款设立个人住房公积金账户，且连续足额正常缴存一定期限的职工，在购买、建造、翻建、大修自住住房时，可以向住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款；购买国债在保证职工住房公积金提取和贷款的前提下，经住房公积金管理委员会批准，住房公积金管理中心可将住房公积金用于购买国债；贷款支持保障性住房建设试点（2009年）试点城市在优先保证职工提取和个人住房贷款、留足备付准备金的前提下，可将50%以内的住房公积金结余资金贷款支持保障性住房建设，贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮10%执行。

5、产业政策

（1）房地产制度政策

2016年2月17日，财政部 国家税务总局 住房城乡建设部共同发布了“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），通知要求：①契稅政策：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%的税率征收契稅；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契稅；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%的税率征收契稅；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契稅。②营业税政策：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。

（2）金融制度政策

2015年10月24日起，中国人民银行决定再次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相应调整、个人住房公积金存贷款利率保持不变。同时，对商业银行及农村合作金融机构等不再设置利率浮动上限。

（3）税收制度政策

土地税收指国家以土地为征税对象，凭借政治权力，运用法律手段，从土地所有者或土地使用者手中固定地、无偿地、强制地取得部分土地收益的一种税收。具体来说土地税收是以土地或者土地改良物的财产价值或财产收益或自然增值为征税对象。

目前我国直接将房产和地产做为征税对象的税种包括：土地增值税、耕地占用税、城镇土地使用税、房产税、契税（土地）等。

①城镇土地使用税

凡是在城市、县城，建制镇、工矿区范围内的土地，不论是归国家所有，还是属于国家集体所有，都是土地使用税的征税对象。纳税人是实际使用土地的单位或个人。其计税依据是纳税人实际占有的土地面积，是由省、自治区、直辖市人民政府确定的单位组织测定的土地面积。

②土地增值税

土地增值税的主要意义是：有利于抑制房地产投机，加强政府对土地市场的宏观调控，防止国有土地收益流失；有利于增加财政收入；有利于完善税制。

土地增值税的纳税人是有偿转让我国境内国有土地使用权、地上建筑物和其他附着物产权并取得收益的单位和个人。

土地增值税的征税范围包括有偿转让国有土地使用权、地上建筑物和其他附着物产权的行为，不包括继承、赠与等没有取得收入的房地产转让行为。

土地增值税的计税依据是转让国有土地使用权、地上建筑物及其他附着物产权所取得的增值额，即转让房地产所取得的增值额。

③ 房产税

属于财产税，是以城市、县城、建制镇和工矿区房产为课税对象，按照房屋计税价值或出租房屋的租金收入，向产权所与人征收的一种税。

国务院于 1986 年颁布的《房产税暂行条例》规定：拥有房屋产权的单位和个人，都是房产税的纳税人；房屋产权属于国家所有的。则其经营管理的单位和个人为纳税人。房地产税采用比例税率：一是按房产原值减除 10%-20% 后的余额计征，税率为 1.2%；二是按房产出租的租金计征，税率为 12%。

④ 耕地占用税

在中华人民共和国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人，为耕地占用税的纳税人，应当依照本法规定缴纳耕地占用税。

2018 年 12 月 29 日，《中华人民共和国耕地占用税法》经第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，根据税法授权，2019 年 7 月 25 日，云南省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过了《云南省耕地占用税适用税额方案》（以下简称《税额方案》），并将于 2019 年 9 月 1 日起和《耕地占用税法》同步施行。

云南省耕地占用税适用税额表

类别	地 区	适用税额 (元/平方米)
一类	盘龙区、五华区、西山区、官渡区、呈贡区、红塔区、大理市	30
二类	安宁市、景洪市、古城區、通海县、思茅区、麒麟区	26
三类	个旧市、水富市、江川区、晋宁区、瑞丽市、祥云县、绥江县、河口县、楚雄市、澄江县、昭阳区、隆阳区、弥渡县、勐腊县、巍山县、镇雄县、富民县、威信县、嵩明县、南涧县、盐津县、姚安县、永平县、东川区、开远市、陆良县、宜良县、牟定县、大关县、西畴县、腾冲市、临翔区、德钦县、禄丰县、易门县、罗平县、芒 市、洱源县、鹤庆县	23
四类	蒙自市、梁河县、剑川县、元阳县、永善县、禄劝县、元谋县、华坪县、会泽县、红河县、巧家县、彝良县、峨山县、凤庆县、南华县、大姚县、宣威市、宾川县、麻栗坡县、建水县、永胜县、盈江县、施甸县、泸西县、石屏县、富源县、宁洱县、广南县、景东县、华宁县、金平县、龙陵县、绿春县、兰坪县、沾益区、富宁县、云 县、云龙县、武定县、漾濞县、元江县、江城縣、弥勒市、永仁县、师宗县、昌宁县、沧源县、新平县、泸水市、香格里拉市	20
五类	玉龙县、文山市、马龙区、马关县、墨江县、西盟县、寻甸县、石林县、耿马县、景谷县、陇川县、双柏县、永德县、双江县、砚山县、勐海县、宁蒗县、丘北县、孟连县、镇沅县、屏边县、镇康县、澜沧县、鲁甸县、贡山县、福贡县、维西县	18

⑤ 契 税

契税,是指国家在土地、房屋权属转移时,按照当事人双方签订的合同(契约),以及所确定价格的议定比例,向权属承受人征收的一种税。契税是一个古老的税种。新中国成立以后颁布的第一个《契税暂行条例》规定:“凡土地、房屋之买卖、典当、赠与和交换,均应凭土地、房屋的产权证明,在当事人双方订立契约时,由产权承受人缴纳契税。”之后,契税法律制度不断修订和调整。1997年7月7日,国务院颁布并于同年10月1日起施行《中华人民共和国契税暂行条例》(以下简称《契税暂行条例》),同年10月28日,财政部

印发《契税暂行条例实施细则》，之后，财政部、国家税务总局又陆续发布了一些有关契税的规定、办法，这些构成了我国契税法律制度。

根据《云南省财政厅云南省地方税务局云南省住房城乡建设厅关于贯彻落实房地产交易环节契税优惠政策的补充通知》云财税[2016]14号，自2016年2月22日起，住房买卖环节契税及营业税优惠政策按《财政部 国家税务总局住房城乡建设部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)实施，具体政策为：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。

⑥ 增值税

增值税政策：根据《关于全面推开营业税改增值税试点的通知(财税[2016]36号)》、《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》以及《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，将建筑物、构筑物等不动产或者飞机、车辆等有形动产的广告位出租给其他单位或者个人用于发布广告，按照经营租赁服务缴纳增值税。转让建筑物有限产权或者永久使用权的，转让在建的建筑物或者构筑物所有权的，以及在转让建筑物或者构筑物时一并转让其所占土地的使用权的，按照销售不动产缴纳增值税。

一般纳税人出租、出售不动产：一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额；一般纳税人销售其2016年4月30日前取得的不动产（不含自建），适用一般

计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照 5% 的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报；一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，适用一般计税方法计税的，应以取得的全部价款和价外费用，按照 5% 的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报；一般纳税人销售或出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产，按 11% 的税率计算销项税额；地产开发企业销售 2016 年 5 月 1 日后开工的自行开发的房地产项目，以取得的全部价款和价外费用减去当期允许扣除的土地价款后的余额，按照 11% 的税率计算销项税额；房地产老项目，可选用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用按 5% 的税率计税。

小规模纳税人出租、出售不动产：小规模纳税人发生应税行为适用简易计税方法计税。小规模纳税人出租其取得的不动产（不含个人出租住房），应按照 5% 的征收率计算应纳税额，纳税人出租与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报；小规模纳税人销售其取得（不含自建）的不动产（不含个体工商户销售购买的住房和其他个人销售不动产），应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额；小规模纳税人销售其自建的不动产，应以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

个人出租、出售不动产：其他个人出租其取得的不动产（不含住房），应按照 5% 的征收率计算应纳税额；个人出租住房，应按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算应纳税额；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税（适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区）。

（二）区域因素

影响地价的区域因素是指影响城镇内部各区域之间的区域位置、区域基础设施状况、交通条件、产业集聚度等因素，本报告仅对估价对象地价产生影响的区域因素进行分析。待估对象所在区域均为保山市隆阳区永昌街道办事处二府街，且两块宗地相邻，故本次评估两块宗地区域因素相同。

1、区域位置

估价对象所在区域位于保山市隆阳区永昌街道办事处二府街，宗地在区域中的位置较好。

2、区域基础设施状况

区域内已实现“六通”（供水、排水、通电、通讯、通路、通气），区域内能够保证生产、生活需要，有利于提高区域地价水平。

（1）供水状况：主要由市政供水网供水，水源较好，供水保证度达95%以上。

（2）排水状况：主要由市政排水管网排水，区域内排水通畅，保证度达95%以上。

（3）供电状况：区域内已实现电网合并，并配有变电站，保证了该区域的用电量，从而使该区域的供电保证度达95%以上。

（4）通讯状况：区域内架设了程控通讯网，使区域实现了电话直拨和无线通讯，保证度达95%以上。

（5）区域内通路状况：道路通达，形成互通路网。

（6）通气：区域内已通气。

（7）区域内其它配套设施状况：区域内其它配套设施状况配套较齐全。

3、交通条件

估价对象位于保山市隆阳区永昌街道办事处二府街，路网密集，但道路状况一般，故交通条件总体为较好。

4、环境质量

估价对象位于保山市隆阳区永昌街道办事处二府街，周边环境质量较好。

5、公用设施完备度

区域内公共设施配套较齐全，公用设施完备度较好。

6、商服繁华度

距区域中心距离约 1 公里，周边商服繁华度较好，商业聚集度较好。

7、周围土地利用类型

估价对象位于保山市隆阳区永昌街道办事处二府街，周围土地利用类型主要以商业、住宅等为主。

8、规划条件

保山市人民政府办公室 2014 年 1 月 26 日印发的《保山市人民政府办公室关于印发保山中心城市规划管理办法（试行）的通知》（保政办发〔2014〕8 号）文第十九条限制，按照片区控制性详细规划要求，严格执行城市基础设施布局规划，合理配置公共资源。按照统筹布局、资源共享、规模集聚的原则，实施市、区行政办公区项目的统一规划、集中建设，原则上不再单独规划安排单个单位或零星私人建房建设用地，以居住为主的地块开发面积应按街区实施集中统一开发。

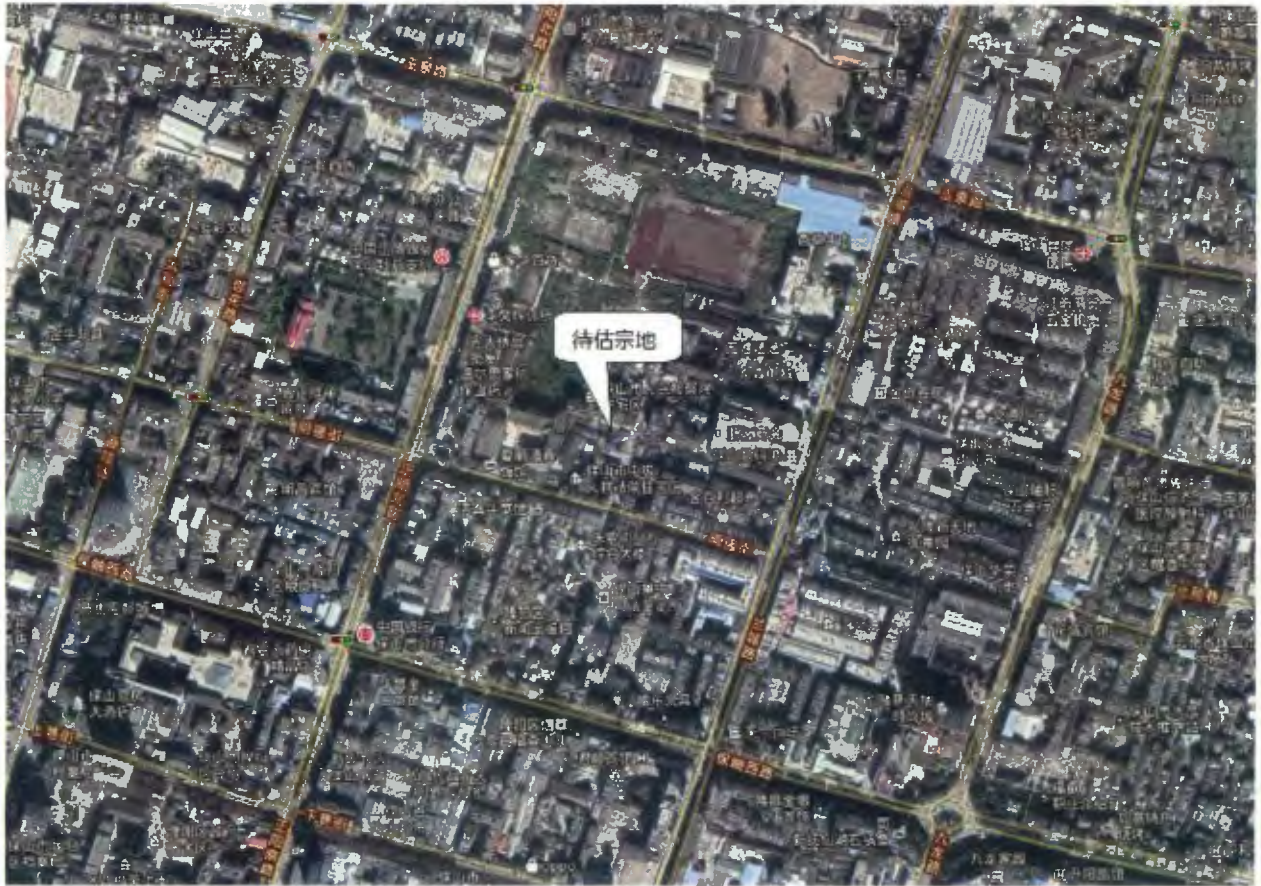
（三）个别因素

影响估价对象价值水平的个别因素主要是指与宗地直接有关的基础设施条件，宗地自身条件（宗地形状、面积、水文、地基稳定性），宗地所在区域

的中心位置，宗地临路状况等。本报告仅分析对估价对象价值产生影响的个别因素。

1、宗地位置

估价对象位于保山市隆阳区永昌街道办事处二府街，属于县城主城区。宗地在区域中的位置较好。如下图所示：



2、宗地形状

待估宗地均呈多边形，形状规则度一般，根据该项目用地特点，宗地形状对土地利用无不良影响。

3、宗地面积

根据委托方提供的《国有土地使用证》（隆国用（2011）第 03340 号、隆国用（2011）第 03341 号），土地面积分别为 326.92 平方米（折合约 0.4904 亩）和 380.52 平方米（折合约 0.5708 亩），相对于规划土地用途偏小。

4、设定容积率：故本次评估地块容积率按照区域规划平均容积率 2.2 进行设定，故本次评估设定容积率为 2.2。设定为区域规划平均容积对地价无不良影响。

5、宗地交通状况：临二府街，已形成互通道路，附近有公交车经过，交通便捷度较好。

6、规划限制条件：保山市人民政府办公室 2014 年 1 月 26 日印发的《保山市人民政府办公室关于印发保山中心城市规划管理办法(试行)的通知》(保政办发〔2014〕8 号)文第十九条限制，按照片区控制性详细规划要求，严格执行城市基础设施布局规划，合理配置公共资源。按照统筹布局、资源共享、规模集聚的原则，实施市、区行政办公区项目的统一规划、集中建设，原则上不再单独规划安排单个单位或零星私人建房建设用地，应按街区实施集中统一开发。

7、宗地基础设施条件

评估宗地土地实际开发程度达到宗地红线外“六通”(通电、通路、通讯、供水、排水、通气)，红线内场地平整。本次设定土地开发程度为宗地红线外“六通”(通电、通路、通讯、供水、排水、通气)，红线内场地平整。

8、土地他项权利

根据保山市不动产登记中心工作人员告知，本次评估涉及的位于保山市隆阳区永昌街道办事处二府街的隆国用(2011)第 03340 号及隆国用(2011)第 03341 号国有建设用地已抵押、已查封。根据委托方提供的《土地他项权证》复印件，土地他项权利人为中国工商银行股份有限公司保山分行，抵押权设立日期为 2014 年 1 月 8 日。

9、宗地评估设定用途

待估宗地土地登记用途均为城镇混合住宅用地，本次评估设定土地用途均为城镇住宅用地。

10、地质条件

宗地地质条件较好，无直接影响建筑物安全、场地地基稳定性的不良地质现象。

11、利用现状

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，至估价期日，委估宗地尚未开发建设。宗地红线外已完成通路、通电、通讯、供水、排水等基础设施建设。宗地现为停车场使用。