

关于“渝瑞（2020）估字第0045号”司法 报告的更正说明

重庆市渝中区人民法院：

我公司于2019年09月04日接受贵院委托（委托书编号：（2019）渝0103执10125号），评估了位于贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村的一宗国有土地使用的市场价值，并于2020年6月15日出具了正式报告（报告编号：渝瑞（2020）估字第0045号）。

出具土地报告中：第一部分第六条第一项土地权利状况设定；报告第二部分第三项第二条第3小条他项权利状况；报告第二部分第四项第三条第5小条他项权利状况；报告第三部分第四项第二条第（2）小条。通过毕节市自然资源和规划局出具的《贵州省毕节市自然资源和规划局复函》，未发现该宗土地存在抵押权限制，上述四条中关于估价对象宗地描述均应调整为无抵押，请报告使用者注意。

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

2020年06月17日



询价过程

一、委托方

委托人：重庆市渝中区人民法院

二、询价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任

法定代表人：徐红

地 址：渝中区中山三路 131 号希尔顿商务中心 11 层

资格等级：一级

证书编号：渝房评备字(2018)第 1-005 号

批准机关：重庆市国土资源和房屋管理局

有效期限：2018 年 5 月 18 日至 2021 年 5 月 17 日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

传真号码：(023)89038610

邮政编码：400015

三、询价人员

徐玉婷 韦君 袁钥静

四、询价目的

为重庆市渝中区人民法院司法处置提供咨询对象建筑物成本价值参考。

五、询价对象详细情况

(一) 实地查勘情况

评估估价师于 2019 年 09 月 17 日与申请人、委托咨询方现场人员共同对位于贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村地块上的建筑物进行了实地查勘，并对询价对象现状进行了记录并签字确认及拍摄询价对象相关照片。

（二）询价对象详细情况

1、区域概况

区域位置：咨询对象位于贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村，地处金海湖新区，距毕节市城区约 20 公里，区域地理位置一般。

交通条件：区域内有小坝大道等城市主次干道分流辐射，有 10 路、48 路等公交车从区域经过并设立停靠站点，区域毕节金海湖北高速出入口约 7 公里，距毕节市汽车站约 20 公里，距毕节火车站约 11 公里，对外交通便捷度一般。

基础设施及公共配套：区域内水、电、讯配套齐全，能保证正常的生产生活的需要，电话、网络也接入区域，区域基础设施较完善；咨询对象周边主要为空地，有少量工业布局，公共配套有待完善。

环境条件：周边主要为空地，有少量工业布局，自然环境一般，周边人流量较少，商业聚集度差，经济环境较差，综合环境一般。

居住聚集度和商业繁华度

区域无住宅小区，仅有部分当地居民自建房，居住聚集度差；周边仅有零星小商店，商业繁华度差。

2、实物状况

依据委托人提供的“厂房租赁合同”，咨询对象用途为厂房，面积为 545 平方米，结合实地查看，咨询对象结构为钢结构，目前部分位于贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村地块红线范围内，标准层高，目前作为汽修厂使用，使用及维护状况一般。

3、权属状况

咨询委托人未提供咨询对象的《不动产权证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料。

结合咨询目的，本次咨询不对建筑的权属状况发表意见，本次测算不考虑权属及抵押、查封等他项权利限制的影响。

六、询价依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《重庆市房地产交易管理办法》（重庆市第 78 号令）；
- 5、有关法律、法规、通知文件等。

（二）咨询委托人提供的相关资料

- 1、《司法评估委托书》；
- 2、《厂房租赁合同》。

（三）咨询机构掌握的资料

- 1、测算人员掌握的其它测算参数资料；
- 2、测算人员实地查勘及收集到的有关资料。

七、询价假设前提

（一）市场状况假设

1、《厂房租赁合同》由委托人提供，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、司法鉴定人已对房屋安全、环境污染等影响咨询对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定咨询对象能正常安全持续使用。

（二）对瑕疵分类假设

委托人未能提供咨询对象的《不动产权证》或《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料，本次询价结果未考虑询价对象是否有拖欠工程款及相关的税费等。

八、询价价值时点

以实地查勘之日 2019 年 09 月 17 日为询价价值时点。

九、询价价值定义

现状利用及询价假设前提下的成本价。

十、询价方法

成本法

十一、询价结论

重庆市渝中区人民法院委托的位于贵州省毕节经济开发
区小坝镇水塘村、中屯村地块上建筑物(汽修厂),于2019
年09月17日的成本价值:23.98万元(人民币大写:贰拾
叁万玖仟捌佰元整)。



十二、有关询价结果使用的说明

1、本咨询报告的使用有效期为咨询时点起一年(2019
年09月17日到2020年09月16日止)。

2、未征得出具咨询报告的咨询机构的书面同意,本咨
询报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、
法规规定以及当事方另有约定的除外。

3、本报告仅作为报告使用人了解本次咨询有关情况之
用,本报告的咨询结论不宜作为实施咨询目的的作价依据。

4、咨询对象面积以《厂房租赁合同》为依据,如与实
际情况不一致,应重新进行咨询评估。

5、若双方当事人或者其他利害关系人对询价报告有异
议的,可以在收到询价报告后10日内以书面形式向人民法

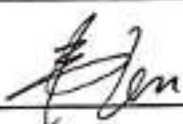
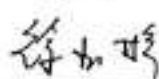
院提出。

6、本次咨询结果为建筑物重置成本扣减折旧后的价格，请报告使用者注意。

7、本咨询报告仅供委托方按咨询目的使用，请报告使用者按照相应法律法规的规定使用本报告。

十三、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韦 君	5020090029		2020年6月15日
徐玉婷	5020120015		2020年6月15日

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

2020年6月15日



厂
房
租
赁
合
同



浦 德 夫 [Signature]

贵州兴政物业管理有限公司

日期： 年 月 日

厂房租赁合同

出租方(以下简称甲方): 贵州兴欣物业管理有限公司

法定代表人(委托代理人):

地址: 毕节市金海湖新区小坝镇高新技术产业基地(贵州兴欣实业厂区)

承租方(以下简称乙方):

身份证号码:

地址:



Handwritten signature and name of the出租方 representative.

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律法规, 法规的规定在平等自愿、协商一致的原则基础上就租赁厂房事宜达成如下协议:

第一条 租赁标的物

本合同租赁厂房位于毕节市金海湖新区小坝镇高新技术产业基地(贵州兴欣物业管理有限公司), 厂房总面积为 545 ㎡, 乙租赁方厂房用于 修理 厂, 租赁期间甲方不得收回厂房

第二条 租赁期限

厂房使用权租赁期限为 五 年, 自 2019 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日止。

第三条 租金及支付方式

1. 甲方出租给乙方厂房的总面积为 545 ㎡, 租金为人民币 5 元/㎡(含物业管理费), 年租金总额 ¥: 39240 元(大写: 叁万玖仟贰佰肆拾 元整), 租金的缴纳方式为先交后用, 乙方未缴纳租金的, 不享有使用权, 甲方有权解除本合同, 租金每年提前一个月缴纳, 乙方开具收据, 不提供税票。
2. 甲方同意租赁期第一年租金给乙方减免 ¥: 10000 元(大写: 壹万元整);

在乙方拆除厂房内或无土地证或增加厂房面积后，从第二年起，按厂房实际面积征收租金。

3、乙方除缴纳租金外，水、电费自理。乙方场地内所产生垃圾等费用由乙方自行处理。

第四条 甲方的权利义务

(一) 甲方负责厂房现状由乙方移交厂房。租期内厂房及内新增的基础设施等附着物归甲方所有。

(二) 甲方提供水电使用便利，水电设施的安装由乙方负责，安装费和水电费由乙方承担。

(三) 电费1元/度、水费2元/吨，按实际计量每月缴纳给甲方，并收取水电保证金：2000元（大写：贰仟元整）。

(四) 在本合同租赁期内，甲方确保本合同涉及的厂房权属不存在争议。如第三方因厂房权属问题导致乙方不能正常使用该厂房，甲方负责全权处理争议，如给乙方造成损失，甲方负责赔偿乙方。

第五条 乙方的权利义务

(一) 乙方须按本合同约定的时间足额向甲方支付租金。

(二) 在厂房租赁期限内，乙方必须按照本合同约定的厂房用途和厂房使用条件利用厂房。乙方改变本合同约定的厂房用途或厂房使用条件，应当取得甲方书面同意，双方在不违反国家有关法律、法规、政策的前提下签订租赁合同变更协议。

(三) 租赁期满，乙方必须将本合同租赁的厂房归还给甲方，在原合同约定租金不支的情况下，乙方合同期满后，地上所建附着及乙方所有设备物交由乙方自行拆除及搬运，甲方不负任何责任及赔偿。

(四) 甲方同意乙方将排污管直接接入甲方管网，排入甲方修建的处理池内。

(五) 在租赁期内甲方不得收回厂房并作它用，若甲方提前收回厂房，乙方所产生的搬迁费用由甲方全额承担。

(六) 在厂房租赁期限内乙方租赁范围内所发生的一切安全事故均由乙方负责，与甲方无关。

第六条 续约规定

租赁期限届满，承租方需要继续使用厂房的，应当在原租赁期限届满前二个月申请续约，经甲方同意续约的，双方另签租赁合同，如甲方不同意续约的，本合同自动终止。



潘自兵
[Signature]

第七条 违约责任

1. 甲方未按合同约定提供厂房的，乙方有权解除合同，甲方退还租金。
2. 如在乙方租赁伍年未到期间，甲方中途要求收回厂房，需甲乙双方协商，并按照乙方租赁厂房上的基础建设投入部分进行估价赔偿给乙方。
3. 乙方逾期未缴纳或者未缴足租金甲方又同意乙方使用的，乙方从逾期之日起每日加付未缴纳租金总额的4%作为滞纳金。超过30日未交足租金的，甲方有权解除合同，收回厂房，且并不需赔偿乙方任何损失。
4. 乙方未经甲方书面同意，擅自更改厂房用途，甲方有权解除合同，收回厂房，并且不需赔偿乙方任何损失。
5. 乙方在经营期间非法转让、抵押。甲方有权解除合同，收回厂房，并且不需赔偿乙方任何损失。

第八条 免责事由

因不可抗力导致部分或全部不能履行合同，甲乙双方均不负责任，但应当

采取一切必要的补救措施以减少损失。当事人迟延履行期间发生不可抗力的，不能免除责任。合同履行期间，一方应在不可抗力发生后四十八小时内通知对方，并且在不可抗力发生后七日内，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的书面说明。有下列情形之一的，甲方可以在租赁期满后收回租赁厂房：

1. 国家为公共利益需要收回厂房的；
2. 国家为实施城市规划需要调整使用厂房的；
3. 法律、法规、国家政策规定的其他情形；

附：在合同有效期内，如因国家规划或调整厂房时，双方约定国家赔付的相关款项由甲方享有，但甲方支付乙方租赁厂房上的建筑物、附着物的成本，如国家赔付不足以支付乙方建筑物、附着物的成本的，由甲方补足差额。

第九条 争议解决

因履行本合同发生争议，由双方协商解决，协商不成的由合同签订地人民法院依法诉讼解决。



潘自兴
[Signature]

第十条 本合同自双方签章之日起生效

本合同一式五份，甲方持肆份、乙方持壹份，自双方签字盖章之日起生效。本合同在执行期间，如有未尽事宜，可由甲乙双方协商，签订补充协议，具有同等效力。

甲方(签章) 贵州兴欣物业管理有限责任公司

乙方(签章)：潘自兴

法定代表人或委托代理人(签章)：[Signature]

法定代表人或委托代理人(签章)：

法定地址：毕节市金海湖新区平坝镇

法定地址：

联系电话：18608577881

联系电话：17785412549

合同签订日期：2019.5.27

合同签订地点：

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

重庆市渝中区人民法院拟司法处置涉及位于贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村的一宗出让国有建设用地使用权的市场价值评估

二、委托估价单位

单位名称：重庆市渝中区人民法院

三、估价目的

因委托方拟司法处置需要了解估价对象的市场价值，重庆市渝中区人民法院特委托重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司依据《重庆市渝中区人民法院委托书》（（2019）渝0103执10125号）、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）、《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第021号）等相关资料对估价对象的市场价值进行评估，为委托方提供价值参考依据，不得用于与本估价目的不符的其他合作、核资、改制、转让等经济活动。

四、估价期日

二〇一九年九月十七日。

五、估价日期

二〇一九年九月十七日至二〇二〇年六月十五日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘可知，估价对象位于贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村，贵州兴国房地产开发有限责任公司以出让方式取得国有建设用地使用权。

本次估价对有关事项作如下设定：

（一）土地权利状况设定

依据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）、《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第021号）可知贵州兴国房地产开发有限责任公司以出让方式取得贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村国有建设用

使用权，所有权属国家。估价对象宗地存在抵押、查封、租赁以及征地未全部完成、拖欠部分土地出让金等情况，根据与委托方沟通，本次估价不考虑上述情况对估价对象土地价值的影响，故本次评估设定国有建设使用权类型为出让，无抵押、租赁等他项权利存在。

(二) 土地用途

根据《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第021号）记载，估价对象土地用途为商住用地，又根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）记载，商业建筑比例不超过30%，则本次设定估价对象土地用途为商业、住宅用地，商住比为3:7。

(三) 土地使用年限

依据产权方提供的《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第021号），证载终止日期为商业2054年6月30日，住宅2084年6月30日，至估价期日，估价对象商业用地剩余土地使用年限为34.8年，住宅用地剩余土地使用年限为64.8年，故设定估价对象土地使用年限为商业34.8年，住宅64.8年。

(四) 土地开发程度

估价对象实际开发程度为红线外“五通”（路通、上水通、下水通、电通、电讯通），红线内“部分三通一平”（部分临时路通、部分临时上水通、部分临时电通，部分场地平整），本次评估设定估价对象开发程度为红线外“五通”（路通、上水通、下水通、电通、电讯通），红线内“部分场地平整”。

(五) 土地面积

依据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）、《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第021号），估价对象证载面积为97398.5平方米，则本次设定估价对象土地面积为97398.5平方米。

(六) 容积率

依据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）及《毕节市城乡规划局关于毕节经开区BJSJK2014-18号地块规划设计条件的函》（毕市规设函【2014】11号）记载，估价对象建筑容积率不高于3.5，不低于1，本次按照最有效利用原则，设定估价对象容积率为3.5。

综上所述，本次所估地价内涵是指：在估价期日2019年09月17日，公开市

场及规划条件下，设定土地用途为商业、住宅用地，商住比为 3:7，设定土地开发程度达红线外“五通”（路通、上水通、下水通、电通、电讯通）、红线内“部分场地平整”，土地面积为 97398.5 平方米，权利状况为出让，土地使用年限为商业 34.8 年，住宅 64.8 年，容积率为 3.5，无他项权利限制的国有建设用地使用权市场价值。

七、估价结果

评估人员对所收集的资料进行整理分析，本着公正、公平、公开的原则，采用科学的估价方法测算出估价对象在估价期日 2019 年 09 月 17 日的土地使用权市场价值及市场价值为：（详见表 1）

评估面积：97398.5 平方米

土地单价：970 元/平方米

楼面地价：277 元/平方米

市场价值总额：9447.65 万元 + 23.98 = 评估 9471.63 (见附表)

大 写：玖仟肆佰肆拾柒万陆仟伍佰元整

八、土地估价师签字

姓名	资格证书号	签字
徐玉婷	2011500037	徐玉婷
陈卓杰	2000590230	陈卓杰

九、估价机构

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

估价机构负责人签字：

徐红



表 1

土地估价结果一览表

估价机构：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司 估价报告编号：渝瑞(2020)估字第0045号 估价日期：2019年09月17日 估价目的：司法处置 估价日期的土地使用权性质：出让

宗地编号	估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	估价期日用途		容积率		估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用年限	土地面积(㎡)	土地单价(元/㎡)	楼面地价(元/㎡)	总地价(万元)	备注
				证载(批准)用途	实际	规划	实际								
出-1	贵州兴发房地产有限公司	贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村	毕经开区(2014)第021号	商住用地	—	商业、住宅用地	大于等于1, 小于等于3.5	3.5	红线外“五通”(路、通、上水道、下水通、电通、电讯通), 红线内“部分三通一平”(部分临时道路、部分临时上水道、部分临时电通, 部分场地平整)	商业34.8年, 住宅64.8年	97398.5	970	277	9447.65	—

一、上述估价结果的限定条件

- (一) 权利限制：至估价期日，估价对象无他项权利限制。
- (二) 基础设施条件：见表2；依据估价人员的调查，结合本次估价目的，设定宗地实际基础设施条件表。
- (三) 规划限制条件：依据毕节市规划局相关规划限制条件。
- (四) 影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

二、其它需要说明的事项：参照估价报告中其他需要说明的事项。

表 2

宗地设定基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	通讯条件
出-1	贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村	部分场地平整	宗地红线外临市政道路及规划道路；红线内部分临时道路	宗地红线外为市供电局供电，红线内红线内部分临时电通	宗地红线外为水厂供水，红线内部分临时上水	宗地红线外为市政管网排水，红线内未通下水	宗地红线外为市天然气公司供气，红线内未通气	宗地红线外有有线及无线通讯，红线内未通讯

估价机构：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇二〇年六月二十五日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

重庆市渝中区人民法院

二、估价对象

估价对象为位于贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村的一宗国有建设用地使用权，规划用途为商业、住宅用地，土地面积为 97398.5 平方米，本次估价设定容积率为 3.5，至估价期日 2019 年 9 月 17 日，土地使用年限为商业 34.8 年、住宅 64.8 年，土地开发程度设定为红线外“六通”（路通、上水通、下水通、电通、电讯通、气通），红线内“部分场地平整”，设定无抵押等他项权利限制。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

1、土地来源及历史沿革：根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18），估价对象为贵州兴国房地产开发有限责任公司于 2014 年 7 月 1 日以出让方式取得国有建设用地，出让前为集体土地。

2、土地位置：贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村。

3、土地面积：97398.5 平方米。

4、土地用途：商业、住宅用地，商住比为 3:7。

5、根据现场勘查，估价对象实际四至：东至养猪场，西临支路，南至小坝大道，北临空地。

6、土地级别：商业 3 级、住宅 3 级。

7、土地权属性质：出让。

8、土地使用权终止日期：商业 2054 年 6 月 30 日，住宅 2084 年 6 月 30 日。

9、国有土地使用证号：毕经开区国用（2014）第 021 号。

10、登记时间：2014 年 7 月 4 日。

11、地号：BJSJK2014-18。

（二）土地权利状况

1、土地所有者

估价对象的土地所有权属于国家。

2、土地使用者

依据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18），贵州兴房地产开发有限责任公司于2014年7月1日以出让方式取得估价对象所在项目97398.5平方米的建设用地使用权，土地出让价款为86000000元（根据毕节市自然资源和规划局提供的“贵州省毕节市自然资源和规划局复函”可知，估价对象地块尚欠土地出让价款13310000元），《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第021号）记载估价对象国有建设用地使用权终止日期为商业2054年6月30日，住宅2084年6月30日，则至估价期日2019年09月17日，估价对象剩余国有建设用地使用年限为商业34.8年，住宅64.8年。

3、他项权利状况

估价对象为出让土地使用权，经批准后，估价对象的使用权可以转让、出租、抵押或用于其他经济活动，其合法权益受到国家法律保护。

根据现场调查和了解，至估价日期，估价对象存在抵押权限制，少量土地存在租赁权；估价对象被重庆市渝中区人民法院查封。

(三) 土地利用状况

1、土地规划状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第021号）及《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）可知，估价对象宗地面积为97398.5平方米，证载用途为商住用地，容积率大于等于1，小于等于3.5，绿地率大于等于30%，建筑密度不高于30%。

2、土地利用现状

至估价期日，根据估价人员现场查勘，宗地上有农作物、一处汽修厂、一处仓库、一处养猪场等，宗地实际开发程度为红线外“五通”（路通、上水通、下水通、电通、电讯通），红线内“部分三通一平”（部分临时路通、部分临时上水通、部分临时电通，部分场地平整）。

3、土地最佳利用

根据区域规划，估价对象作为商业、住宅用地，符合城市规划，可实现土地最有

效利用，故确定作为商业、住宅用地为土地最佳利用方式。

四、地价影响因素说明

(一)一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，估价对象作为商住用地的土地价格主要受毕节市的城市资源状况、社会经济发展状况、房地产政策及房地产市场状况、城市发展规划等方面的影响，由此本次估价对象的一般因素按毕节市的状况说明如下：

1、城市资源状况

(1)地理位置

毕节，贵州省下辖地级市，位于贵州西北部，贵州金三角之一，乌蒙山腹地，川、滇、黔之锁钥，扼滇楚之咽喉，控巴蜀之门户，长江珠江之屏障，西邻云南，北接四川，是乌江、北盘江、赤水河发源地。毕节东靠贵阳市、遵义市，南连安顺市、六盘水市，西邻云南省昭通市、曲靖市，北接四川省泸州市，全市总面积近 2.69 万平方公里。境内海拔最高处赫章县珠市乡韭菜坪，海拔 2900.6 米，也是贵州最高点；最低处位于金沙县清池镇渔河，海拔 457 米。毕节距省会贵阳 217 公里。

(2)气候、水文

毕节属北亚热带季风湿润气候，夏无酷暑，冬无严寒，季风气候比较明显，降雨量较为充沛，立体气候突出，全市各区县多年（1951~1998）平均温度在 10℃~15℃之间，年均降水量 849~1399 毫米之间。毕节海拔相对高差大，垂直气候变化尤为明显，山上山下冷暖不同，高原盆地寒热各异，利于多种动植物生长。

(3)土地及森林资源状况

毕节市总面积 26853 平方千米，耕地 1867.62 万亩，其中有效耕地 1587.82 万亩，占总耕地的 85%。全市林业用地面积 1840.5 万亩，森林面积 1174.71 万亩，森林覆盖率 44.06%，活立木蓄积 2487.72 万立方米，城市绿化率 29.88%。

(4)矿产资源

毕节境内有煤、铁、铅锌、硫、黏土、高岭土、铝土、磷、硅石、重晶石、砂岩、石膏、稀土、彩石、白云岩、锑、镍、钴土、锰、铜、萤石、碧石、玛瑙等 40 种矿源。其中煤储量 364.7 亿吨，居贵州全省之首；铁矿探明含储量 2.27 亿吨，占

全省探明储量的 51.7%；铅锌矿查明中型矿床 3 个、小型矿床 13 个；硫铁矿有大型矿床 4 个、中型矿床 1 个；磷块岩储量 14.3 亿吨，织金县为省内四大磷基地之一。截至 2018 年已开发的矿产资源有煤、铁、硫、铅锌、磷、锰、铜等 30 多种。

(5) 人口状况

截至 2018 年底，毕节常住人口为 668.61 万人，比上年末增加 2.64 万人。人口出生率为 13.81%，死亡率为 7.26%，人口自然增长率为 6.55%。

综上所述，毕节市作为贵州省地级市，地理位置优越，土地资源、矿产资源丰富，气候条件较好，是比较适宜人类生产和生活的城市之一，对商住用地的需求量大。

2、社会经济发展状况

2019 年，地区生产总值增长 7.6%，规模以上工业增加值增长 6%，社会消费品零售总额增长 6.5%；金融机构存款余额 1902 亿元、贷款余额 1860 亿元，存贷款余额增长 8.38%；城镇常住居民人均可支配收入达 32640 元、增长 9.2%，农村常住居民人均可支配收入增长 10.3%，突破万元大关。

2019 年毕节市脱贫攻坚取得阶段性成效。大方县脱贫摘帽，七星关区、织金县达到脱贫摘帽标准。减少贫困人口 32 万人，贫困发生率下降到 1.54%。农村产业革命纵深推进。调减低效玉米 202.93 万亩，创建省级 500 亩以上样板坝区 11 个、达标坝区 68 个。农产品“七进”“毕菜进京”“毕菜进渝”“毕菜进粤”产销对接活动成效明显，海外销往越南、老挝、迪拜等国家和地区有新突破，“乌蒙山宝·毕节珍好”“威宁三白”等农特产品品牌效应不断提升。

2019 年毕节市交通运输进入“高铁时代”。成贵高铁建成通车。铁路运营里程 538 公里，高速公路通车里程 981 公里，毕节机场旅客吞吐量突破 121 万人次，大交通带来毕节格局的大改变。重大项目建设取得突破。夹岩水利枢纽工程大坝顺利封顶，中石化织金煤制聚烯烃项目入场平施工，威赫 660 兆瓦超超临界发电项目开工建设。

2019 年毕节市全域旅游成效初显。成功承办第十四届贵州旅游产业发展大会，中国气象学会授予“毕节·中国花海洞天避暑福地”称号，百里杜鹃管理区和黔西县全域旅游示范区创建通过省级验收，织金洞景区通过 5A 级景区景观质量评审，新

增 4A 级景区 1 家，织金古城入选贵州文化旅游十大新地标。全国文明城市创建通过国家第一轮测评验收，国家卫生城市创建通过国家级综合评估，国家环境保护模范城市创建通过省级预评估，全国双拥模范城市创建通过省级验收，省级园林城市创建通过评审。南山体育公园、天河广场等“19456 工程”建成使用。2019 年完成造林绿化 125 万亩，治理石漠化 169.8 平方公里、水土流失 93.12 平方公里，预计森林覆盖率 57%。市林业局获评“全国生态建设突出贡献先进集体”。

2019 年毕节市“扫黑除恶”有力有效，打掉涉黑组织 12 个、涉恶犯罪集团(团伙)45 个，查封扣押冻结涉案资产 3.23 亿元。刑事案件、命案、“盗抢骗”案件同比分别下降 4.09%、36.36%和 9.65%，群众安全感、满意度分别达 98.89%和 98.25%，从全省挂末分别上升到第六位和第五位。

全市经济在国内外市场需求减弱、国内经济周期性下行调整压力加大的背景下保持了平稳快速增长。从经济发展的协调性和匹配度看，全市经济的运行质量和效益得到显著提升，与经济增长态势匹配良好。由此随着毕节市社会经济快速发展，居民收入增加，交通条件不断改善，必将带动整体经济的发展，对商住用地的保值增值有积极作用。

3、房地产市场状况

(1) 土地市场状况

2019 年 1 月至 7 月，毕节市公共资源交易中心共完成土地交易项目 94 宗，交易金额达 36.2441 亿元，增值 2.736 亿元。与 2018 年同期相比，交易宗数增加了 31 宗，增加 49.21%；交易金额增加了 6.2638 亿元，增加 20.89%。与 2017 年同期相比，交易宗数增加了 70 宗，增加 291.67%；交易金额增加了 29.4114 亿元，增加 430.45%。

(2) 房地产市场状况

2019 年 1 至 9 月，全市商品房批准预售面积为 557.4 万平方米，同比增长 25.61%；网签销售面积 464.95 万平方米，同比增长 13.1%。全市二手房网签交易面积为 4.13 万平方米，同比下降 81%；全市商品房累计可售面积 772.12 万平方米，其中，住宅 426.55 万平方米。按照 2018 年月均销售面积计算，全市商品房、商业商品住宅去化周期分别是 14.94 个月、9.8 个月。9 月，全市商品房网签销售均价为每平方米 4517 元。其中，住宅网签销售均价每平方米 4043 元，环比 1 月份分别增长 7.11%、6.36%。

4、房地产相关政策

(1) 财政政策

2019 年的土地政策则以服务供给侧结构性改革为目标,进一步推进重点领域土地政策创新和制度改革,强化了规划对土地利用的控制和统筹协调作用,完善了最严格的耕地保护制度和节约用地制度,强化了土地政策维护权益、服务民生的作用。而 2016 年,房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程,两会提出因城施策政策,随着热点城市房价地价快速上涨呈现出热点城市调控收紧,限购限贷力度及监管加强,三四线城市仍坚持去库存策略,从供需两端改善市场环境,同时中央加强房地产长效机制建设,区域一体化、新型城镇化等继续突破前行,为行业长期发展构建良好环境。

(2) 制度政策

2018 年,建立和实施不动产统一登记制度,是党中央、国务院持续推进的一项重要改革任务。1 月,国家颁布实施《不动产登记暂行条例实施细则》,进一步规范了不动产登记行为,细化了不动产统一登记制度,确保方便登记和保护权益。为进一步落实中央关于推进农村土地制度改革三项试点的总体安排,为了建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制,保障农民公平分享土地增值收益,财政部和中国银监会联合国土资源部出台了《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》。国土资源部印发《不动产登记操作规范》,进一步落实落细了登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”的要求。修订后的《土地利用年度计划管理办法》正式公布施行,旨在加强土地管理和调控,严格实施土地用途管制,切实保护耕地,节约集约用地,合理控制建设用地总量;《全国土地利用总体规划纲要调整方案》正式实施,方案确定了全国及各省、区、市规划调整后目标年的耕地保有量、基本农田保护面积和建设用地总规模等指标;明确了基本农田、建设用地结构和布局优化政策。《关于建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制的实施意见》,从用地标准、规划管控、计划安排、土地供应和农地挖潜等几个方面初步构建了人地挂钩机制的政策框架。

(3) 金融政策

2018 年随着流动性收缩,资产收益下行、再加上信贷额度的限制,银行纷纷降

低了房贷折扣、提高房贷利率。首套房首付降至三成，利率普遍上浮 10%-15%。二套房首付降至三至四成，利率普遍上浮 20%。三套房基本停贷，除此之外，审核严、贷款难、放款慢也是房贷政策收紧之后的表现之一。

(4) 税收政策

2019 年初楼市迎来一系列税收优惠政策调整，财政部、国家税务总局等部门联合发布了《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》、《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》以及“营改增”实施细则等。为 2019 年房地产市场进一步去库存带来积极影响。于此同时各地集中出台去库存措施，降低信贷门槛，加大税费优惠，调整住房安置货币化等。

估价对象规划为商住用地，城市总体规划对其发展利用有一定正面影响。

(二) 区域因素分析

由于影响地价的区域因素很多，土地用途不同，影响因素也不相同，并且影响程度也有主次之分，所以我们首先根据估价对象的用途，确定影响该类用地地价的区域因素，再根据估价对象所在区位特点分析区域因素的优劣并判断对地价的影响程度。

影响商业、住宅用地的区域因素主要包括区域位置、交通便捷度、基础设施完善度、环境质量优劣度、居住聚集度、规划条件等。

1、区域因素分析

毕节市为贵州省下辖地级市，位于贵州西北部，乌蒙山腹地，西邻云南，北接四川，是乌江、北盘江、赤水河发源地。

金海湖新区是将原毕节市经济开发区与双山新区进行一体化发展整合的新区，管辖面积为 595 平方公里，总人口 30 万人。

估价对象位于贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村，地处金海湖新区，土地分等定级为毕节市三级地，地价处于同区域中上水平，周边有少量工业布局，地理位置一般。

2、交通条件

影响区域交通条件的因素主要有公交便捷度、对外交通便利度及道路通达度。

(1) 公交便捷度。区域有 10 路、48 路公交车从区域经过并设立停靠站点，公交

便捷度较差。

(2) 对外交通便利度。区域毕节金海湖北高速出入口约 7 公里，距毕节市汽车站约 20 公里，距毕节火车站约 11 公里，对外交通便捷度一般。

(3) 道路通达度。区域内主要通过小坝大道对外分流，道路能保障区域内车辆正常流动，道路通达能力较优。

3、基础设施条件

区域内已实现通路、通水、排水、通电、通电讯，供水保证度和供电保证度达到 95%，架设了程控通讯网，使区域实现了电话直拨和无线通讯，各种动力能源保证度能达到生产、生活的需要。

区域内供水状况：主要以毕节市水厂供水，水源较好，供水保证度达 95%。

区域内排水状况：主要靠市政排水管网排水，区域内排水畅通，常年不漫水，保证度达 95%。

区域内供电状况：该区域有变电站，供电保证度达 95%。

区域内供气状况：区域内未通气。

区域内通讯保有度：区域内全为程控直拨电话和无线通讯网覆盖范围，保有度达 95%。

此外，估价对象周边主要为空地，有少量工业布局，基础配套有待完善。

4、居住聚集度和商业繁华度

区域无住宅小区，仅有部分当地居民自建房，居住聚集度差；周边仅有零星小商店，商业繁华度差。

5、环境条件

周边主要为空地，有少量工业布局，自然环境一般，周边人流量较少，商业聚集度差，经济环境较差，综合环境一般。

6、城市规划限制

根据近期区域总体规划，该区域为待改造开发区，估价对象作为商业、住宅用地在此分布符合区域规划。

(三) 个别因素分析

影响商服用地、住宅用地价格水平的个别因素主要包括宗地自身条件、土地开

发程度、土地权利状况、容积率等。根据现场勘察及有关设定，估价对象有下列个别特征：

1、宗地自身条件

(1)宗地位置：估价对象位于贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村，地处金海湖新区，地理位置一般。

(2)宗地面积：合计为 97398.5 平方米，作为商业、住宅用地，其规模适中，项目规划布局较优。

(3)土地用途：商业、住宅用地，符合城市规划，对土地价格有利。

(4)临路状况：项目为两面临街，临路状况一般，对土地价值无影响。

(5)宗地形状：根据现场调查来看，项目整体宗地形状不规则，对项目的规划建设和土地有效利用无影响。

(6)地质状况：目前无资料反映区域内有不良地质构造，能够满足项目建设的需要。

(7)地势：根据估价人员现场勘察，宗地地势与四周基本持平，对地价无影响。

(8)坡度：宗地坡度约 5-8°，对地价无影响。

2、容积率

依据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）记载，估价对象建筑容积率不高于 3.5，不低于 1，本次按照最有效利用原则，设定估价对象容积率为 3.5。

3、土地个别开发程度

估价对象实际开发程度为红线外“五通”（路通、上水通、下水通、电通、电讯通），红线内“部分三通一平”（部分临时路通、部分临时上水通、部分临时电通，部分场地平整），本次评估设定估价对象开发程度为红线外“五通”（路通、上水通、下水通、电通、电讯通），红线内“部分场地平整”。

4、土地使用年限

依据产权方提供的《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第 021 号），证载终止日期为商业 2054 年 6 月 30 日，住宅 2084 年 6 月 30 日，至估价期日，估价对象商业用地剩余土地使用年限为 34.8 年，住宅用地剩余土地使用年限为 64.8

年，故设定估价对象土地使用年限为商业 34.8 年，住宅 64.8 年。

5、土地权利状况

依据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）、《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第 021 号）可知贵州兴国房地产开发有限责任公司以出让方式取得贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村国有建设用地使用权，所有权属国家。估价对象宗地存在抵押、查封、租赁以及征地未全部完成、拖欠土地出让金等他项权利，根据与委托方沟通，本次估价不考虑上述情况对估价对象土地价值的影响，故本次评估设定国有建设使用权类型为出让，无抵押、租赁等他项权利存在。

6、土地最有效利用

根据区域规划，估价对象规划作为商业、住宅用地，符合城市规划，可实现土地最有效利用。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关法律法规、政策文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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》(国务院55号令)；
- 8、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(国务院511号令)；
- 9、《贵州省土地管理条例》；
- 10、《2018年金海湖新区城镇土地定级及基准地价修正体系》；
- 11、《2018年金海湖新区基准地价实施细则》；
- 12、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号,自2012年1月1日起施行)；
- 13、《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,自2018年9月1日起施行)；
- 14、《重庆市高级人民法院印发〈关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定(试行)〉的通知》(渝高法〔2013〕285号,2013年12月1日起施行)；
- 15、《关于加快不动产司法评估的指导意见》(渝地房评经协发〔2018〕4号)。

(二) 有关技术标准

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 3、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；
- 4、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；

(三) 委托方提供的有关估价对象的资料

- 1、《重庆市渝中区人民法院委托书》((2019)渝0103执10125号)；

- 2、《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第021号）；
- 3、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）；
- 4、《BJSJK2014-18号地块国有建设用地使用权出让合同补充协议》；
- 5、《初始登记资料》（毕经开区国用（2014）第021号）。

（四）估价单位掌握的有关资料

- 1、毕节市城乡总体规划（2010-2030年）；
- 2、毕节市土地利用总体规划（2006-2020年）；
- 3、Wind数据库；
- 4、毕节市统计资料；
- 5、估价对象所在区域的区位条件资料。

（五）估价人员实地调查资料

- 1、估价对象权利状况调查资料；
- 2、估价对象所在区域位置、交通、基础设施及规划限制等影响因素的调查资料；
- 3、估价对象四至、地块形状、开发程度等个别条件的现场勘察笔录；
- 4、估价对象土地现状及周边环境照片。

二、土地估价

（一）估价原则

土地估价原则是指在土地估价的反复实践和理论探索中，在认识土地价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的用于土地估价所应依据的法则或标准。估价原则可以使不同的估价师对于土地估价的基本前提具有认识上的一致性，对于同一估价对象在同一估价目的、同一估价期日的评估价值趋于相同或近似。

在评估过程中，按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果准确，严格保守评估秘密，故此次评估主要遵循以下原则：

（一）合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途

管制)为依据;在合法处分方面,应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次估价对象为通过土地出让程序合法取得,其评估用途、容积率、使用年期等条件的设定均以估价对象产权资料及规划资料所载内容为依据,遵守合法原则。

(二) 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。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。

本次土地估价中充分考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性,以市场供需作为决定土地价格的依据。

(三) 最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性,不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量,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。

本次土地估价中充分考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性,以市场供需作为决定土地价格的依据。

(四) 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。根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律,某块土地的价格,受其它具有相同使用价值的地块,即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

市场比较法是将估价对象与近期成交实例的交易时间、交易形式、区域因素、个别因素等方面进行比较,得到比准价格遵循替代原则。

基准地价系数修正法中是依据替代原则将影响估价对象的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较,按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正,均遵循替代原则。

(五) 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，是各种土地价格因素相互作用的结果。因此估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

本次估价，在市场比较法和基准地价系数修正法均运用了此原则。

(六) 谨慎原则

谨慎原则，在估价中或作判断时，有一些不确定因素，因此应保持谨慎，充分估计在抵押或处置时可能受到的限制及未来可能发生的风险和损失。

本次估价价值类型为市场价值，我们遵循了谨慎原则，对一些不确定因素做出保守估计。

(七) 价值递增递减原则

经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。

本次估价市场法和基准地价系数修正法遵循此原则。

(八) 公开市场原则

有自愿交易意向的买卖双方，对估价对象、市场以及影响估价对象价值的相关因素均有合理的知识背景，相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

此原则是本次估价结果成立的前提条件。

(二) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点(用地性质)以及估价目的等选择适当的估价方法，为此经评估人员现场查勘，以及对估价对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素和个别条件等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，本次估价采用市场比较法和基准地价系数修正法综合评定土地价格。

(三) 估价方法确定理由

1、估价方法采用的理由

(1) 区域近年来发展速度较快，土地交易市场比较活跃。故估价人员对估价对象所在区域近三年的商业、住宅用地交易情况进行了调查，与估价对象处于同一供需圈，交易情况类似的土地交易案例较多，并且可比案例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，故适合选用市场比较法进行评估。

(2) 毕节市国土资源局金海湖新区分局于2018年公布了《2018年金海湖新区基准地价实施细则》新的基准地价及修正体系，基准地价估价期日为2018年1月1日，估价对象位于基准地价覆盖范围内。因此可采用基准地价系数修正法对估价对象土地进行测算。

2、未采用方法的理由

(1) 估价对象为住宅、商业用地，尚未开发建设，实际收益无法确定，作为住宅、商业用地其未来持续收益也难以预测，使用收益法的可操作性不强，故不宜采用收益还原法进行评估。

(2) 估价对象土地用途为住宅、商业用地，区域内无类似商品房销售，房屋建成后的开发价值难以预测，故不宜采用剩余法进行评估。

(3) 估价对象所在区域近年来征地开发案例较少，土地取得费、土地开发费等各项数据不易从市场提取，故不宜选用成本逼近法进行评估。

综上所述，我们选用市场比较法和基准地价系数修正法对估价对象进行评估。

三、估价过程

(一) 运用市场比较法求取地价

1、估价原理及公式

(1) 估价原理

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将估价对象与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据比较实例的价格，对估价对象和比较实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出估价对象在估价期日地价的方法。

(2) 计算公式

$$V=V_0 \times A \times B \times D \times E$$

式中：V——估价对象宗地价格

V₀——比较实例宗地价格

A——估价对象宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

B——估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数

D——估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

E——估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

(二) 运用基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响估价对象的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得估价对象在估价期日的土地价格的方法。计算公式为：

土地单价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

(三) 估价结果

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价原则，结合估价对象具体情况，我们采用市场比较法和基准地价系数修正法进行综合测算，其估价结果差异不大，其原因为：

(1) 毕节市国土资源局金海湖新区分局于2018年公布了《2018年金海湖新区基准地价实施细则》新的基准地价及修正体系，基准地价估价期日为2018年1月1日，估价对象位于基准地价覆盖范围内，其测算结果比较接近市场价格。

(2) 市场比较法根据替代原则，选用现实交易的实例进行比较修正，最终得出估价结果，因选用的实例为现实交易实例，测算得出的结果最接近宗地的市场价格，具有最大的现势性和可靠性，比其它方法测算得出的结果更具说服力，其准确性更高，易被交易双方接受。

通过上述分析，两种方法从不同角度反映估价对象的土地价格，本次评估两种方法测算出的地价差异较小，因此本次两种方法的算术平均值作为本次评估的最终结果，即评估单价为970元/平方米：

2、估价结果

评估人员对所收集的资料进行整理分析,本着公正、公平、公开的原则,采用市场比较法和基准地价系数修正法测算出估价对象在估价期日2019年09月17日的土地使用权价格为:

评估面积:97398.5平方米

土地单价:970元/平方米

楼面地价:277元/平方米

市场价值总额:9447.65万元

大 写:玖仟肆佰肆拾柒万陆仟伍佰元整

四、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、前提条件

(1)在估价期日2019年09月17日的房地产市场是公平、公开、自愿的交易市场。

(2)产权人合法取得估价对象国有建设用地使用权,委托方所提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:5224002014CRJK18)、《毕节市城乡规划局关于毕节经开区BJSJK2014-18号地块规划设计条件的函》(毕市规设函【2014】11号)、《国有土地使用证》(毕经开区国用(2014)第021号)、《BJSJK2014-18号地块国有建设用地使用权出让合同补充协议》、《初始登记资料》(毕经开区国用(2014)第021号)等相关资料真实、可靠。

(3)估价对象作为商业、住宅用地在规定的使用年期内能够得到合理、有效的持续利用,并产生相应的土地收益。

(4)本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有土地使用权价格。

2、假设条件

(1)本次评估确定2019年09月17日作为估价期日,即实地勘察日期。

(2)依据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:5224002014CRJK18)、《国有土地使用证》(毕经开区国用(2014)第021号)可知贵州兴国房地产开发有限责任公司以出让方式取得贵州省毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村国有建设用地使用权,所有权属国家。估价对象宗地存在抵押、查封、租赁以及征地未全部完成、拖欠土地出让金等他项权利,根据与委托方沟通,本次估价不考虑上述情

况对估价对象土地价值的影响，故本次评估设定国有建设使用权类型为出让，无抵押、租赁等他项权利存在。

(3) 根据《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第 021 号）记载，估价对象土地用途为商住用地，又根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）记载，商业建筑比例不超过 30%，则本次设定估价对象土地用途为商业、住宅用地，商住比为 3:7。

(4) 依据产权方提供的《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第 021 号），证载终止日期为商业 2054 年 6 月 30 日，住宅 2084 年 6 月 30 日，至估价期日，估价对象商业用地剩余土地使用年限为 34.8 年，住宅用地剩余土地使用年限为 64.8 年，故设定估价对象土地使用年限为商业 34.8 年，住宅 64.8 年。

(5) 估价对象实际开发程度为红线外“五通”（路通、上水通、下水通、电通、电讯通），红线内“部分三通一平”（部分临时路通、部分临时上水通、部分临时电通，部分场地平整），本次评估设定估价对象开发程度为红线外“五通”（路通、上水通、下水通、电通、电讯通），红线内“部分场地平整”。

(6) 依据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）、《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第 021 号），估价对象证载面积为 97398.5 平方米，则本次设定估价对象土地面积为 97398.5 平方米。

(7) 依据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）及《毕节市城乡规划局关于毕节经开区 BJSJK2014-18 号地块规划设计条件的函》（毕市规设函【2014】11 号）记载，估价对象建筑容积率不高于 3.5，不低于 1，本次按照最有效利用原则，设定估价对象容积率为 3.5。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本估价报告和估价结果的作用应依照本报告估价依据中所列明的相关法律、法规发生法律效力。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本报告只适用于确定的估价目的，委托方不能用于其他经济活动，如改变估价目的和使用条件应重新评估。

(2) 本报告估价结果是价格定义限制条件下的土地使用权价格，如改变估价对象用途、估价期日、土地权利状况、土地使用年期、土地开发程度等影响地产价格的因素条件之一，本报告估价结果不成立。

- 3、未经本公司书面同意，任何单位或个人不得擅自摘抄、发表、使用本报告。
- 4、本估价报告及估价结果，须经在本公司注册的两名或两名以上土地估价师签名、法定代表人签字、土地估价机构盖章方有效。
- 5、本报告有效期从估价报告提交日开始计算为一年。
- 6、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。
- 7、对违规使用本土地估价报告和估价结果而引发的法律责任，本公司不承担责任。
- 8、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，解释权归本公司所有。

(三) 需要特殊说明的事项

1、资料来源说明

(1) 《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）、《毕节市城乡规划局关于毕节经开区 BJSJK2014-18 号地块规划设计条件的函》（毕市规设函【2014】11 号）、《国有土地使用证》（毕经开区国用（2014）第 021 号）、《BJSJK2014-18 号地块国有建设用地使用权出让合同补充协议》、《初始登记资料》（毕经开区国用（2014）第 021 号）等相关资料由委托方提供。

(2) 土地区位条件、区域土地交易、土地开发等资料，由估价人员实地调查及平时收集获取。

(3) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数。

2、其他需要说明的事项

(1) 评估人员限于专业技术原因，未对地下管网、通道及有害物质进行详细考察和分析，若因该部分原因对地价产生影响，则本公司不对由此引致的损失承担责任。

(2) 所在区域暂时无资料反映估价对象的水文状况与地质状况有不良现象，鉴于估价师的专业范围限制，我们设定估价对象的水文及地质状况为正常状况，若因此部分影响估价对象的使用价值，我公司不承担相应责任。

(3) 本评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

(4) 根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：5224002014CRJK18）第十六条约定，受让人同意本合同下宗地建设项目在 2014 年 7 月 11 日前开工，在

2016年7月11日之前竣工。受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。第三十三条约定，受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。第三十二条约定，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。根据《BJSJK2014-18号地块国有建设用地使用权出让合同补充协议》第四、五条约定，受让人按约定日期开工建设，但已开发建设面积占建设总面积比例不足三分之一或已投资额占总投资额不足25%，且未经批准终止开发建设连续满一年的，也视为土地闲置，出让人有权向受让人征收土地闲置费，土地闲置费为出让宗地土地使用权出让价款总额的20%，即人民币大写壹仟柒佰贰拾万元（¥17200000.0元）。根据实地查勘，至估价期日，该项目尚未进行开发建设，本次评估未考虑拖欠土地闲置费对估价结果的影响，请报告使用者注意。

(5) 根据委托方提供的毕节市自然资源和规划局于2019年10月15日出具的《贵州省毕节市自然资源和规划局复函》可知，兴国公司如不能全额履行该宗地土地出让价款支付义务，毕节市自然资源和规划局拟按合同约定，追缴欠缴得土地出让价款及违约金，直至解除合同，收回该宗国有土地使用权。兴国公司缴纳的该宗地竞买定金不予返还，其余已支付的土地出让价款可按程序退还。请报告使用者注意。

(6) 根据委托方提供的毕节市自然资源和规划局于2019年10月15日出具的《贵州省毕节市自然资源和规划局复函》可知，鉴于该宗国有出让土地使用权存在尚未缴清土地出让价款及未形成净地的情况，不建议在此情况下对该宗国有出让土地使用权进行司法处置，请报告使用者注意。

(7) 委托方提供的毕节市自然资源和规划局于2020年6月12日出具的《贵州省毕节市自然资源和规划局复函》载明，经查询，毕节金海湖新区源盛汽车修理厂对应厂房未在我局查询到建设工程规划许可证相关文件；又结合现场查勘，其实际用途与土地规划用途不一致，地上建筑物不满足合法原则的要求，故本次评估未考

考虑地上建筑对土地价值的影响。

(8) 根据实地查勘和调查了解，估价对象地价款未全部缴纳，可能涉及违约金、土地闲置费、土地使用税费未缴纳，根据与委托方沟通，本次评估未考虑上述情况对估价结果的影响。

(9) 根据实地查勘和调查了解，评估宗地红线内有一处养猪场，该养猪场尚未征收补偿。根据与委托方沟通，本次评估未考虑上述情况对估价对象市场价值的影响。

合同编号：5224002014CRJK18

国有建设用地使用权 出让合同

毕节市国土资源局

二〇一四年七月



电子监管号：5224002014B00338

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局 制定

合同编号：5224002014CRJK18

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：毕节市国土资源局；

通讯地址：毕节市洪山路61号；

邮政编码：551700；

电话：0857-8253608；

传真：0857-8253706；

开户银行：贵阳银行毕节分行；

账号：17710124200000033。

受让人：贵州兴国房地产开发有限责任公司；

通讯地址：贵州省毕节市公园路（倾城 HOME）

A-1-21-2；

邮政编码：/；

电话：13629772966；

传真：/；

开户银行：中国农业银行股份有限公司毕节分行营业部；

账号：873001040008486。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国；出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 BJSJK2014-18，宗地总面积大写 玖万柒仟叁佰玖拾捌点伍零 平方米（小写 97398.50 平方米），其中出让宗地面积为大写 玖万柒仟叁佰玖拾捌点伍零 平方米（小写 97398.50 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 毕节经济开发区小坝镇水

塘村、中屯村。

本合同项下出让宗地的平面界址为_____ /

出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以_____ /
为上界限，以_____ / 为下界限，高差为_____ /
米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、
下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 居住用地兼容商业，
商业建筑比例不超过30%。

第六条 出让人同意在 2014年7月10 日前将出让
宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本
条第 (二) 项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到_____ /

周围基础设施达到_____ /

(二) 现状土地条件 净地条件

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 商业

40年、住宅70年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写捌仟陆佰万元（小写86000000元），每平方米人民币大写捌佰捌拾贰点玖柒元（小写882.97元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写壹仟柒佰贰拾万元（小写17200000元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起9日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分1期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出

让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(二)项规定执行：

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设；受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元（小写 / 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 / 元（小写 / 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 伍万壹仟壹佰伍拾 万元（小写 51150 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 / ；

同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

 /

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2014 年 7 月 11 日之前开工，在 2016 年 7 月 11 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积

率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权；原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（二）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定,按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的 1 %向出让人缴纳违约金,延期付款超过 60 日,经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人有权解除合同,受让人无权要求返还定金,出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设,向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的,出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权,该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿,出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整;但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的,应给予受让人一定补偿:

(一)受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的,出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款;

(二)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年,并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人应在扣除本合同约定的定金,并按照规定征收土地闲置费后,将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

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。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金,出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任

何一项指标低于本合同约定的最低标准的, 出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例; 要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金, 并有权要求受让人继续履行本合同; 建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的, 出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分, 有权按照实际差额部分占约定标准的比例, 要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的, 受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1 % 的违约金, 并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的, 出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的, 每延期一日, 出让人应当接受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 % 向受让人给付违约金; 土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日, 经受让人催交后仍不能交付土地的, 受让人有权解除合同, 出让人应当双倍返还定金, 并退还已经支付国

有建设用地使用权出让价款的其余部分,受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的,受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务,并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决,适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,按本条第(二)项约定的方式解决:

(一) 提交_____ / _____ 仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经毕节市人民政府批准,本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共二十四页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式肆份，出让人贰份，受让人贰份，具有同等法律效力。

出让人



法定代表人(委托代理人)

(签字):

受让人



法定代表人(委托代理人):

(签字):

二〇一四年七月一日

宗地图

单位: m.m²

宗地编号: BJSJK2014-18

权利人: 节棒市人民政府

地面图号: 3022.40-544.50



比例尺	1:3980	日期	2014年3月
编制单位	兴园锦绣麻线一期开发建设有限公司		
制图	兴园锦绣麻线一期开发建设有限公司		
审核	兴园锦绣麻线一期开发建设有限公司		

绘图日期: 2014年4月10日

1:3980

绘图员: 黄勇

审核日期:

审核员: 赵加

界址点成果表

第 1 页

共 2 页

宗地号 BJSJK2014-18

宗地名 毕节市人民政府

宗地面积(平方米) 97398.5

建筑占地(平方米) 0.0

界址点坐标

序号	点号	坐 标		边长
		X(m)	Y(m)	
1	J1	3022583.548	544458.592	94.84
2	J2	3022675.636	544481.284	29.46
3	J3	3022702.240	544468.621	136.99
4	J4	3022768.487	544588.531	11.09
5	J5	3022757.802	544591.508	9.21
6	J6	3022748.943	544594.040	9.45
7	J7	3022739.840	544596.559	29.73
8	J8	3022712.801	544608.917	15.85
9	J9	3022699.593	544617.686	14.78
10	J10	3022687.297	544625.878	15.14
11	J11	3022676.192	544636.175	15.49
12	J12	3022664.834	544646.710	216.48
13	J13	3022518.394	544806.144	23.36
14	J14	3022495.039	544806.566	10.75
15	J15	3022487.286	544799.114	15.83
16	J16	3022475.856	544788.166	16.33
17	J17	3022464.355	544776.578	20.96
18	J18	3022450.184	544761.137	22.01
19	J19	3022436.035	544744.280	10.71
20	J20	3022429.179	544736.056	17.45
21	J21	3022418.750	544722.063	

制表:

审核:

年 月 日

界址点成果表

第 2 页

共 2 页

宗地号 BJSJK2014-18

宗地名 毕节市人民政府

界址点坐标

序号	点号	坐 标		边长
		X (m)	Y (m)	
21	J21	3022418.750	544722.063	14.95
22	J22	3022409.813	544710.080	14.90
23	J23	3022404.041	544696.349	29.23
24	J24	3022388.437	544671.634	15.27
25	J25	3022378.318	544660.199	159.01
26	J26	3022301.869	544520.767	49.10
27	J27	3022278.308	544477.692	3.32
28	J28	3022281.223	544476.106	14.97
29	J29	3022295.849	544472.923	16.03
30	J30	3022311.664	544470.295	8.06
31	J31	3022319.723	544470.456	12.46
32	J32	3022332.075	544472.094	10.71
33	J33	3022342.556	544474.317	9.42
34	J34	3022351.791	544476.158	10.26
35	J35	3022361.932	544477.742	7.94
36	J36	3022369.864	544478.164	7.12
37	J37	3022376.975	544477.888	8.48
38	J38	3022385.379	544476.786	10.99
39	J39	3022396.093	544474.350	17.42
40	J40	3022412.157	544467.604	23.69
41	J41	3022432.656	544455.736	25.49
42	J42	3022453.457	544441.001	51.10
43	J43	3022477.247	544486.229	109.83
1	J1	3022583.548	544458.592	

毕节市人民政府 (毕节市人民政府) 毕节市人民政府

制表:

审核:

年 月 日

国有建设用地使用权出让 合同补充协议

毕节市国土资源局

二〇一四年七月

BJSJK2014-18 号地块国有建设用地使用权出让合同

补充协议

根据 5224002014CRJK18 号《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《出让合同》）第四十五条的约定，出让人毕节市国土资源局，与受让人贵州兴国房地产开发有限责任公司，双方就合同中有关土地开发利用等未尽事宜，约定如下：

第一条 受让人除按照《出让合同》第十六条约定日期开工建设外，同意在交地后 24 个月内完成项目施工建设，并申请竣工验收。

受让人按照《出让合同》第十六条约定提出延建申请，并经出让人同意延建的，其项目竣工和申请竣工验收日期可按同意延建的时间相应顺延。

第二条 受让人同意《出让合同》项下受让宗地的投资总额不低于人民币大写伍亿壹仟壹佰伍拾万元（¥511500000.0 元）。

第三条 受让人除按照《出让合同》第十条各项约定履行外，同意该受让宗地容积率大于 1 且小于或等于 3.5，建筑密度小于或等于 30%，绿地率大于或等于 30%。

第四条 受让人按照《出让合同》第十六条约定日期开工建设，但已开发建设面积占建设总面积比例不足三分之一或已投资额占总投资额不足 25%，且未经批准中止开发建设连续满一年的，也视为土地闲置，出让人有权向受让人征收土地闲置费。

第五条 出让人、受让人双方同意将《出让合同》第三十二条约定的土地闲置费标准定为相当于出让宗地土地使用权出让价款总额的 20%，即人民币大写壹仟柒佰贰拾万元（¥17200000.0 元）。

第六条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行《出让合同》并申请退还土地的，区分情况分别按以下约定退还除《出让合同》第九条约定的定金以外的全部或部分土地使用权出让价款（不计利息），收回土地使用权，但该宗地范围内已建的建筑

物、构筑物不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物，恢复场地平整。

(一) 受让人在《出让合同》约定的动工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的土地使用权出让价款；

(二) 受让人在合同约定的动工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除《出让合同》第九条约定的定金，并按照本补充协议第五条约定征收土地闲置费后，将剩余的已付土地使用权出让价款退还受让人。

第七条 因自身原因减少项目投资规模，而导致部分建设用地空闲，且具备分割条件，并能重新用于开发建设的，受让人须在项目完成建设前90日向出让人提出退还相应面积建设用地申请。经批准后，出让人与受让人签订土地使用权出让合同变更协议，由出让方收回相应部分的土地使用权，将所收回土地对应的土地出让价款在扣除相应比例的定金后，退还给受让人。

第八条 受让人未能按照《出让合同》第十六条约定日期动工建设的，每延迟一日，应向出让人支付相当于土地使用权出让价款总额1%的违约金；造成土地闲置的，还应当按照本补充协议第五条的约定支付土地闲置费。

第九条 受让人未能按照本补充协议第一条约定日期完成项目建设并申请竣工验收的，每延迟一日，应向出让人支付相当于土地使用权出让价款总额1%的违约金。

第十条 在项目竣工验收后60日内，受让人应向出让人提供工程竣工验收资料及项目竣工决算审计报告等有关资料，由出让人按照《出让合同》第十二条及本补充协议第二条、第三条约定的投资额、投资强度、土地利用强度等指标，对该宗地的实际投资强度、土地利用强度等进行复核。

受让人实际投资强度、土地利用强度不能满足双方约定的指标的，属于违约，出让人有权收取违约金，并可要求受让人继续履约。

第十一条 项目投资总额未达到本补充协议第二条约定标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额的比例,要求受让人支付相当于同比例土地使用权出让价款的违约金。

第十二条 项目建筑容积率、建筑密度、绿地率等任何一项指标高于《出让合同》第十三条和本补充协议第三条约定最高标准或低于《出让合同》第十三条和本补充协议第三条约定最低标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定标准的比例,要求受让人支付相当于同比例土地使用权出让价款的违约金。

第十三条 在出让期限内,受让人要求改变《出让合同》规定的土地用途等土地使用条件的,双方同意按照本条第(一)款规定办理:

(一) 由出让人收回土地使用权后,依法重新出让。

(二) 按照《出让合同》第十七条的约定办理改变土地用途和土地使用条件批准手续后,由受让人按照批准变更时新旧土地使用条件下该宗地的土地市场价格差额补交土地使用权出让金。

第十四条 本补充协议一式四份,具有同等法律效力,出让人、受让人各执两份。

出让人(章):



法定代表人(委托代理人):

[Handwritten signature]

受让人



法定代表人(委托代理人):

[Handwritten signature]

二〇一四年七月一日

贵州兴固房地产开发有限责任公司

毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村

土地权利人	贵州兴固房地产开发有限责任公司	
宗地号	图号	取得价格
地号	BJSJK2014-18	/
地类(用途)	商住	/
使用权类型	出让	终止日期
		2084年6月30日 2084年6月30日
使用权面积	其中	专用面积
97398.50 M ²		97398.50 M ²
		分摊面积
		/ M ²

宗地编号: BJSJK201·

地籍图号: 3022.40-

土地用途 (2007) 第 001 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



毕节市自然资源和规划局

贵州省毕节市自然资源和规划局复函

重庆市渝中区人民法院：

贵院《重庆市渝中区人民法院函》〔(2019)渝0103执10125号〕收悉。经我局研究，现复函如下：

一、土地的基本情况

贵院函询的土地坐落于毕节经济开发区小坝镇水塘村、中屯村，宗地总面积为97398.50平方米，用途为居住用地兼容商业，商业建筑比例不超过30%。

2014年7月，为帮助企业发展，带动地方经济建设，经贵州毕节经济开发区管理委员会研究，在该宗地未形成净地，兴国公司未缴清土地价款的情况下，为兴国公司办理了该宗地的土地登记，《国有土地使用证》号为：毕经开区国用(2014)第021号。

宗地出让价款为捌仟陆佰万元(小写86000000元)。兴国公司已缴纳定金壹仟柒佰贰拾万元(小写17200000元)，定金抵作土地出让价款。截止2019年9月26日，兴国公司尚欠土地出让价款壹仟叁佰叁拾壹万元(小写13310000元)，暂无滞纳金、土地闲置费。

二、关于贵院函询内容的答复

1、兴国公司如不能全额履行该宗地土地出让价款支付义务，我局拟按合同约定，追缴欠缴的土地出让价款及违约金，直至解除合同，收回该宗国有土地使用权。兴国公司缴纳的该宗地竞买

定金不予返还，其余已支付的土地出让价款可按程序退还。根据《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）的相关规定，我局可依据你院的法律文书，将可退还兴国公司的土地出让价款交由你院保管和处置。

2、鉴于该宗国有出让土地使用权存在尚未缴清土地出让价款及未形成净地的情况，不建议在此情况下对该宗国有出让土地使用权进行司法处置。

3、若贵院对该宗国有土地进行司法拍卖，为确保国家利益不受损失，防止国有资产流失，贵院进行司法拍卖的所得价款，应当优先用于支付兴国公司欠缴的土地出让金 1331 万元。

4、该地块的司法拍卖底价不应低于《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号为 5224002014CRJK18）约定的土地出让价款。

5、若该宗地国有土地进行司法拍卖，我局对买受人主体资格无限制，但土地用途不得违背《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号为 5224002014CRJK18）约定的用途，拍卖年限为“毕经开区国用（2014）第 021 号”《国有土地使用证》记载的剩余使用年限。

6、税费征缴不属自然资源部门职权范围，是否欠缴税费建议贵院致函税务部门核实。

此复

毕节市自然资源局
2019年10月15日

贵州省毕节市自然资源和规划局复函

重庆市渝中区人民法院：

贵院《重庆市渝中区人民法院函》〔（2019）渝0103执10125号〕收悉。经我局研究，现复函如下：

一、规划文件基本情况

经查询，毕节金海湖新区源盛汽车修理厂对应厂房未在我局查询到建设工程规划许可证相关文件。

二、欠缴土地出让金现状

BJSJK2014-18号地块（产权证号毕经开国用（2014）第021号）欠缴土地出让金1331万元。

三、征地拆迁相关事宜

拆迁征地相关事宜属毕节金海湖新区管理委员会权限，自然资源主管部门无权管理也不掌握具体情况。据了解，预计还需征地款350万元，该地块上有一养猪场，该养猪场拆迁费用因需第三方评估公司估价，价格待定。建议向毕节金海湖新区管理委员会进一步核实。

此复



估价对象照片（部分）



估价对象照片（部分）



估价对象位置示意图

