

# 土地估价报告

项目名称：北京市第三中级人民法院为确定财产处置参考价之目的委托的财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用（2011）字第 0139 号土地使用权”市场价值评估

受托估价单位：北京国土联房地产评估中心有限公司

土地估价报告编号：国土联[2020](评)字第 D106 号

电子备案编号：1101820ID0026

提交估价报告日期：二〇二〇年十月二十九日

关键词：河北省廊坊市香河县

财产处置

市场价值

北京国土联房地产评估中心有限公司

2020 年



## 土地估价报告

### 第一部分摘要

#### 一、估价项目名称

北京市第三中级人民法院为确定财产处置参考价之目的委托的财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用（2011）字第 0139 号土地使用权”市场价值评估

#### 二、委托估价方

委托单位：北京市第三中级人民法院

地址：北京市朝阳区广顺北大街 32 号

联系人：韩德芳

联系电话：010-84773694 13910577687

#### 三、估价目的

北京市第三中级人民法院在上海诚盈二期股权投资中心（有限合伙）申请执行香河富泰房地产开发有限公司等一案过程中，需确定财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用（2011）字第 0139 号土地使用权”处置参考价，依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，特委托北京国土联房地产评估中心有限公司对该财产之市场价值进行评估，为确定财产处置参考价格提供参考依据。

#### 四、估价期日

根据本次评估估价目的、估价依据及委托方要求，确定估价期日为现场查勘之日，即 2020 年 8 月 13 日。

#### 五、估价日期

2020 年 8 月 13 日至 2020 年 10 月 29 日。



## 六、地价定义

根据土地、房地产评估的法律法规、技术标准和项目具体要求，对本次估价对象地价定义中有关事项做出以下设定：

### （一）估价对象的界定

#### 1、土地使用权出让与登记

##### （1）土地使用权出让

根据 2011 年 4 月 12 日香河县国土资源局与香河富泰房地产开发有限公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2011028]之记载：受让人为香河富泰房地产开发有限公司，出让宗地编号为 09-35-12，坐落于南环路北、前店子村占地，总面积为 38994.73 平方米，用途为其他普通商品住房用地（面积：3.899473 公顷），出让价款为人民币 70190000 元，每平方米土地 1799.98 元，规划条件为容积率不高于 2.50、建筑密度不高于 25%、绿地率不低于 30%和其他土地利用要求以规划设计为准。

上述《出让合同》第十四条第二款约定：住宅建设套型要求为普通商品房，且必须配置不低于住宅总建筑面积 10%的保障型住房（包括 5%廉租房和 5%公租房）。套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 70%。

2011 年 6 月、7 月香河富泰房地产开发有限公司先后缴纳土地出让金 7019 万元、出让业务费 701900 元和契税印花税 2842695 元后，并于同年 07 月取得该宗地的《国有土地使用证》。

##### （2）土地使用权登记

根据《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0139 号]之记载：使用者为香河富泰房地产开发有限公司，座落为南环路北、前店子村占地，地号为 9-（35）-012，用途为住宅（52），使用权类型为出让，终止日期为 2081 年 5 月 12 日，使用权面积为 38994.73 平方米。具体见下表 1-1。



表 1-1：香国用（2011）字第 0139 号登记内容表

土地证号	香国用（2011）字第 0139 号
土地使用权人	香河富泰房地产开发有限公司
座落	南环路北，前店子村占地
地号	9-（35）-012
图号	/
用途	住宅（52）
土地等级	/
使用权类型	出让
终止日期	2081 年 5 月 12 日
使用权面积	38994.73 平方米
其中共用分摊面积	/平方米
填证机关	香河县国土资源局（章） 2011 年 07 月 08 日
记事	/
宗地图	宗地图及界址点坐标表

根据《土地他项权利证明书》[香土他项（2012）第 124 号]之记载：土地他项权利人为中信银行股份有限公司总行营业部，义务人为香河富泰房地产开发有限公司，具体见下表 1-2。

表 1-2：香土他项（2012）第 124 号登记内容表

土地他项权利人	中信银行股份有限公司总行营业部
义务人	香河富泰房地产开发有限公司
坐落	南环路北前店子村占地
地号	9-（35）-012
图号	/
权属性质	国有
使用权面积	38994.73m <sup>2</sup>
地类（用途）	住宅
使用权类型	出让
他项权利种类及范围	设定土地抵押面积：38994.73 平方米；抵押期限：1 年；抵押价值：6300 万元
设定日期	2012 年 7 月 26 日
权利顺序	第一权利顺序
存续期限	2013 年 7 月 24 日止
记事	香国用（2011）字第 0139 号

## 2、规划设计指标

根据 2011 年 3 月 25 日香河县城规划局《关于 2010-73 地块的规划设计



条件》[编号：2011-15]，该宗地规划设计指标为：地块容积率不大于 2.5（ $\leq 2.5$ ），建筑密度不大于 25%（ $\leq 25\%$ ），绿地率不小于 30%（ $\geq 30\%$ ），人均公共绿地面积不低于 1 平方米/人。又根据 2012 年《建设项目规划方案联合审查表》，该宗地与 2010-72 地块一体作为“香河县前店子二期（未名 1898 二期）”项目进行开发建设。该项目位于香河县城秀水街南侧，南环路北侧，康平路东侧。项目占地 140 亩，容积率 1.87，总建筑面积 21.95 万平方米。项目总体立面风格为 artdeco。具体规划设计指标见表 1-3。

表 1-3：香河县前店子二期（未名 1898 二期）项目规划设计指标表

项目	数量
1. 用地面积	93539.19 m <sup>2</sup>
2. 居住户数	2134 户
2.1 商品房户数	1792 户
2.2 公租房户数	176 户
2.3 廉租房户数	166 户
3. 居住人口	6829 人
4. 户平均人数	3.2 人/户
5. 总建筑面积	219501.70 m <sup>2</sup>
5.1 地上总建筑面积	175266.72 m <sup>2</sup>
5.1.1 商品房建筑面积	154498.72 m <sup>2</sup>
5.1.2 公租、廉租房建筑面积	17166.00 m <sup>2</sup>
5.1.3 配套公建建筑面积	3602.00 m <sup>2</sup>
5.2 地下建筑总面积	44234.98 m <sup>2</sup>
5.2.1 地下仓储建筑面积	2968.02 m <sup>2</sup>
5.2.2 地下自行车库建筑面积	6441.98 m <sup>2</sup>
5.2.3 地下设备用房建筑面积	2074.95 m <sup>2</sup>
5.2.4 地下汽车库建筑面积	32750.03 m <sup>2</sup>
6. 建筑密度	12.2%
7. 绿地率	35%
8. 容积率	1.87
9. 机动车停车数	1880 辆
9.1 地上机动车停车数	186 辆
9.1.1 住宅配套停车数	98 辆
9.1.2 公建配套停车数	18 辆



9.1.3 公租房配套停车数	36 辆
9.1.4 廉租房配套停车数	34 辆
9.2 地下停车数(地下一层南区三层机械停车位)	1694 辆
10. 自行车停车数	4268 辆

根据《前店子二期(未名 1898 二期)保障性住房配建合同》，前店子二期(未名 1898 二期)项目位于康平路、东南环路北、前店子村，地块编号分别为 9-(35)-011、9-(35)-012，规划用途为住宅，容积率为 1.87，规划住宅建筑面积 171664.72 平方米。该项目保障性住房配建指标、产权归属及违约责任为：地块上按规划住宅总建筑面积的 5% 比例配建廉租住房，5%比例配建公共租赁住房。其中，廉租住房 176 套，总建筑面积 8583 平方米；公共租赁住房 166 套，总建筑面积 8583 平方米，均位于该项目 1 号楼。根据《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》及估价人员调查，1 号楼位于 9-(35)-011 地块。廉租住房和公共租赁住房由甲方以成本价向乙方回购，产权归政府所有。需政府按成本价格回购的廉租住房等保障性住房，成本价格按 3000 元/m<sup>2</sup>进行计算。乙方因主客观原因造成验收不合格或无法安排配建、少配建保障性住房的，需经县政府同意，并按相应的配建面积以每平方米 1000 元价格向甲方交纳配建金，否则甲方将不予办理该项目商品房预(销)售许可证及房屋所有权证。

### 3、估价对象主要经济技术指标设定

依据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2011028]、《国有土地使用证》[香国用(2011)字第 0139 号]、《建设项目规划方案联合审查表》、《前店子二期(未名 1898 二期)保障性住房配建合同》、《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》、《香河县城控制性详细规划》（16 控制单元规划图则）等资料及估价要求，遵循合法原则、谨慎原则等估价原则，本次评估设定估价对象主要经济技术指标如下：用地性质为居住用地（R2），用地面积为 38994.73 平方米，容积率为 1.87，建筑密度为 12.2%，





绿地率为 35%。

由于估价对象与 2010-72 地块一体作为“香河县前店子二期（未名 1898 二期）”项目进行开发建设，现有规划指标为项目整体规划指标，本次评估估价对象具体建筑面积是根据估价对象土地面积与项目总土地面积的占比把项目整体规划指标进行分摊确定的。

估价对象用地面积为 38994.73 平方米，总开发土地面积为 93539.19 平方米，整个项目地上总建筑面积为 175266.72 平方米，地下总建筑面积为 44234.98 平方米。则估价对象地上总建筑面积= $38994.73 \div 93539.19 \times 175266.72 = 73065.40$  平方米，地下总建筑面积= $38994.73 \div 93539.19 \times 44234.98 = 18440.73$  平方米。同理可得估价对象其他各部位规划建筑面积指标，具体经济技术指标如表 1-4 所示。

表 1-4：估价对象主要经济技术指标表

序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )
1	估价对象地上建筑面积	73065.40
1.1	商品房建筑面积	71563.79
1.2	配套公建建筑面积	1501.61
2	地下建筑总面积	18440.73
2.1	地下仓储建筑面积	1237.31
2.2	地下自行车库建筑面积	2685.54
2.3	地下设备用房建筑面积	865.01
2.4	地下汽车库建筑面积	13652.87

其中：配套公建产权归政府所有，建成后无偿移交给政府。

#### 4、执行案件及抵押物情况

根据《关于上海诚盈执行案件情况的说明》，2012 年 7 月 24 日，上海诚盈委托中信银行股份有限公司总行营业部向香河富泰房地产开发有限公司发放委托贷款人民币 300000000.00 元，各方签署了编号为（2012）信银营委贷字第 000020 号的《委托贷款合同》。根据《委托贷款合同》约定，中信银行作为上海诚盈代理人，分别与抵押人签署了编号为（2012）信银营抵字第 000132 号、（2012）信银营抵字第 000133 号、（2012）信银营抵



字第 000134 号《抵押合同》，详见表 1-5。后因香河富泰逾期清偿贷款，上海诚盈起诉至北京高院，中信银行为案件第三人，2016 年 11 月 14 日，北京市高级人民法院就本案依法出具（2016）京民初 38 号《民事调解书》确认：香河富泰在《委托贷款合同》项下所欠贷款本金余额为人民币 299,852,805.92 元，应按照《民事调解书》约定清偿贷款本金、对应利息以及诉讼、保全等费用；香河富泰以编号为（2012）信银营抵字第 000133 号、（2012）信银营抵字第 000134 号《抵押合同》项下的抵押物为其清偿义务提供抵押担保；石林锡隆达道置业有限公司以编号为（2012）信银营抵字第 000132 号《抵押合同》项下的抵押物为香河富泰的清偿义务提供抵押担保。2018 年 7 月 6 日，因被告未按约定履行相应义务，上海诚盈申请执行（2016）京民初 38 号《民事调解书》，北京市高级人民法院出具（2018）京执 38 号，裁定由北京市第三中级人民法院执行。2018 年 8 月 13 日，北京市第三中级人民法院出具（2018）京 03 执 658 号《执行裁定书》，裁定查封、拍卖、变卖编号为（2012）信银营抵字第 000132 号、（2012）信银营抵字第 000133 号、（2012）信银营抵字第 000134 号《抵押合同》项下抵押物。2019 年 12 月 5 日，北京市第三中级人民法院裁定终结本次执行程序。2020 年 4 月，上海诚盈申请恢复执行（2016）京民初 38 号《民事调解书》，并查封、强制评估、拍卖被申请人持有且由申请人享有抵押权的香国用（2011）字第 0139 号、香国用（2011）第 0110 号国有土地使用权及其他可执行财产。2020 年 5 月，本案恢复执行，案号为（2020）京 03 执恢 104 号。根据（2016）京民初 38 号《民事调解书》及相关法律法规规定，截至 2020 年 7 月 31 日，香河富泰欠付贷款本金人民币 120000000 元，利息、违约金、罚息人民币 80043760.58 元，合计人民币 200043760.58 元。

表 1-5：执行案件抵押物情况一览表

序号	抵押合同	抵押物	国有土地 使用证	他项权证
----	------	-----	-------------	------





1	(2012)信银营抵字第 000133 号	香河富泰所有的位于香河南环路北、前店子村占地 38994.73 平方米住宅用地	香国用(2011)字第 0139 号	香土他项(2012)第 124 号
2	(2012)信银营抵字第 000134 号	香河富泰所有的位于康平路东、香河南环路北、前店子村占地 54544.46 平方米住宅用地	香国用(2011)字第 0110 号	香土他项(2012)第 123 号
3	(2012)信银营抵字第 000132 号	锡隆达道所有的位于石林县石林镇三家村 385927 平方米商服(旅游)用地	石国用(2010)第 2652 号	石他项(2012)第 000034 号

#### 5、本次评估的财产范围（估价对象）

根据《价格评估委托书》[(2020)京 03 执恢 104 号]，本次估价对象即委托评估财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用(2011)字第 0139 号土地使用权”，对应的土地使用权面积为 38994.73 平方米。设定其地上容积率 1.87、地上建筑面积 73065.40 平方米和地下建筑面积为 18440.73 平方米。其中，建成后无偿移交给政府的配套公建建筑面积 1501.61 平方米，普通商品房建筑面积 71563.79 平方米，地下车库建筑面积为 13652.87 平方米，地下仓储、地下自行车库、地下设备用房合计为 4787.86 平方米。

(二) 估价期日：2020 年 8 月 13 日（现场查勘之日）。

(三) 土地面积的设定：根据《价格评估委托书》[(2020)京 03 执恢 104 号]及评估要求，本次评估设定土地面积 38994.73 平方米。

(四) 土地用途设定：根据《国有土地使用证》[香国用(2011)字第 0139 号]，估价对象地类(用途)为住宅。遵循合法原则，根据现行《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)二级分类标准，此次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅用地。

(五) 土地使用年限设定：根据《国有土地使用证》[香国用(2011)字第 0139 号]，估价对象土地终止日期为 2081 年 5 月 12 日，则至估价期日估价对象剩余土地使用年限为 60.79 年。本次评估设定估价对象剩余土地使用年限为 60.79 年。

(六) 土地使用权类型设定：根据《国有土地使用证》[香国用(2011)字第 0139 号]，估价对象的土地使用权类型为出让。本次估价设定估价对象



土地使用权类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让。

（七）土地开发程度设定：根据估价人员现场查勘及领勘人介绍，估价对象于估价期日的实际土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“三通”（通路、通电、通讯），现状为空地，大部分场地平整，仅局部有少量房屋、树木等附着物。遵循合法性原则，本次评估设定估价对象的土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气）及宗地内“场地平整”。

（八）容积率设定：根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：20111028]、《建设项目规划方案联合审查表》、《前店子二期（未名 1898 二期）保障性住房配建合同》及《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》等资料，估价对象地上容积率为 1.87。又根据《香河县城控制性详细规划》（16 控制单元规划图则），估价对象开发用地控制容积率范围为 1.6~2.0。根据委托方要求，结合本次估价目的，遵循合法原则、谨慎原则等估价原则，本次评估设定估价对象容积率为 1.87。

（九）他项权利的设定：根据《土地他项权利证明书》[香土他项（2012）第 124 号]之记载：土地他项权利人为中信银行股份有限公司总行营业部，义务人为香河富泰房地产开发有限公司。根据委托方要求，结合本次估价目的，本次评估设定估价对象无他项权利。

（十）价值类型：国有建设用地使用权之市场价值。

综上所述，本次评估的土地价格是指在正常市场条件下，设定估价对象土地面积 38994.73 平方米，土地用途为城镇住宅用地，使用权性质为出让，土地剩余使用权年限为 60.79 年，土地开发程度设定为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气）及宗地内“场地平整”，容积率为 1.87，于估价期日 2020 年 8 月 13 日之市场价值。



## 七、估价结果

经估价人员现场查勘，对各种有关资料进行收集、整理和分析，遵循土地、房地产估价原则，综合考虑当地土地市场、房地产市场、社会经济发展等因素对土地价格的影响，选择合适的评估方法，评估得到财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用（2011）字第 0139 号土地使用权”在满足地价定义条件下之市场价值为（币种：人民币）：

评估总值：22332.2819 万元；

大写金额：贰亿贰仟叁佰叁拾贰万贰仟捌佰壹拾玖元整；

单位地面单价：5727 元/m<sup>2</sup>。

## 八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签字
杨宏林	2007110062	
许 慧	2014110092	

## 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

北京国土联房地产评估中心有限公司

二〇二〇年十月二十九日



## 土地估价结果一览表

估价机构：北京国土联房地产评估中心有限公司

估价报告编号：国土联【2020】（评）字第D106号

估价期日：2020年8月13日

估价目的：为委托方确定评估财产的处置参考价提供参考依据

估价期日的土地使用权类型：出让国有建设用地使用权

估价期日的土地使用者	宗地编号	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	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积/m <sup>2</sup>	单位面积地面单价/元/m <sup>2</sup>	总地价/万元	备注
				批准	实际	设定	规划	实际	设定							
香河富泰房地产开发有限公司	9-(35)-012	南环路北前店子村占地	香国用(2011)字第0139号	住宅	大部分为空地,仅局部有少量房屋、树木等附着物	城镇住宅用地	1.87	大部分为空地,仅局部有少量房屋、树木等附着物	1.87	宗地外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气),宗地内“三通”(通路、通电、通讯),现状为空地,大部分为场地平整,仅局部有少量房屋、树木等附着物	宗地外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气),宗地内“场地平整”	60.79	土地面积:38994.73	5727	22332.2819	—

## 一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：根据委托方要求，结合本次估价目的，本次评估设定估价对象无他项权利。

2、基础设施条件：实际土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“三通”（通路、通电、通讯），现状为空地，大部分场地平整，仅局部有少量房屋、树木等附着物。本次评估设定土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“场地平整”。

3、规划限制条件：土地使用权面积为38994.73平方米，地类（用途）为住宅，土地终止日期为2081年5月12日。设定其地上建筑面积73065.40平方米（其中，建成后无偿移交给政府的配套公建建筑面积为1501.61平方米，普通商品房建筑面积为71563.79平方米），地下建筑面积为18440.73平方米（其中地下车库建筑面积为13652.87平方米，地下仓储、地下自行车库、地下设备用房合计为4787.86平方米）。

4、影响土地价格的其他限定条件：改变估价目的、估价期日、土地使用年限、土地开发状况及规划条件等，或国家政策调整、宏观经济发生重大变化、城市规划调整等都会影响土地估价结果。



## 二、其他需要说明的事项

1、本报告中估价对象土地权属、用途、面积等主要依据文件有：《国有土地使用证》[香国用（2011）字第0139号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2011028]、《关于2010-73地块的规划设计条件》[编号：2011-15]、《建设项目规划方案联合审查表》、《前店子二期（未名1898二期）保障性住房配建合同》、《香河县前店子二期（未名1898二期）总平面图》、《香河县城控制性详细规划》（16控制单元规划图则）等。其中，《关于2010-73地块的规划设计条件》[编号：2011-15]文件已失效，敬请报告使用者注意。

2、根据《国有土地使用证》[香国用（2011）字第0139号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2011028]、《建设项目规划方案联合审查表》、《前店子二期（未名1898二期）保障性住房配建合同》及《香河县前店子二期（未名1898二期）总平面图》、《香河县城控制性详细规划》（16控制单元规划图则）、《价格评估委托书》[（2020）京03执恢104号]等资料及估价要求，遵循合法原则、谨慎原则等估价原则，本次评估设定估价对象土地用途为住宅，用地面积为38994.73平方米，地上容积率1.87，地上建筑面积73065.40平方米，地下建筑面积为18440.73平方米，建筑密度为12.2%，绿地率35%。其中，建成后无偿移交给政府的配套公建建筑面积1501.61平方米，普通商品房建筑面积71563.79平方米，地下车库建筑面积为13652.87平方米，地下仓储、地下自行车库、地下设备用房合计为4787.86平方米。如上述条件发生了变化，估价对象评估值须做相应调整。

3、根据《河北省建筑工程竣工验收备案证明书》、《建筑面积审核表》（前店子二期A区项目）、《户室面积信息表》（富泰家园二期3#-6#、8#、9#楼）、估价人员到估价对象所在地自然资源管理部门进行实调情况以及现场领勘人介绍，估价对象应不属于闲置土地。根据评估要求，结合估价目的，本次评估设定估价对象不属于闲置土地。土地闲置状态会对估价对象价值产生影响，如上述条件发生了变化，估价对象评估值须做相应调整，敬请报告使用人注意。

4、根据当事方现场领勘人介绍，香河富泰房地产开发有限公司受让委估宗地时，该宗地内部为“场地平整”，后因长期停建，其局部被侵占，现有少量平房及移栽树木等附着物。由于侵占建房等具有不合法性，本次评估未考虑估价对象上房屋及树木等附着物的拆除搬迁及其产生的费用对评估价值的影响。如上述条件发生了变化，估价对象评估值须做相应调整，敬请报告使用人注意。

5、本次评估地下车库部分的价值测算，综合考虑了地下车库于估价期日的合法性及可收益性。若地下车库的限制条件发生了变化，则估价对象评估值须做相应调整。

6、估价人员杨宏林、许慧于2020年8月13日对本报告中估价对象进行了实地查勘。因受专业限制，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

7、本次评估结果仅为北京市第三中级人民法院核定估价对象国有土地使用权市场价值提供价格参考，不得做其它用途。

估价机构：北京国土联房地产评估中心有限公司

二〇二〇年十月二十九日





## 第二部分估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：北京市第三中级人民法院

地址：北京市朝阳区广顺北大街 32 号

联系人：韩德芳

联系电话：010-8477369413910577687

### 二、估价对象

根据《价格评估委托书》〔（2020）京 03 执恢 104 号〕，本次估价对象即委托评估财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用（2011）字第 0110 号、香国用（2011）字第 0139 号的土地使用权”之香国用（2011）字第 0139 号国有出让住宅土地使用权，土地使用权面积为 38994.73 平方米。

### 三、估价对象概况

#### （一）土地登记状况

根据《国有土地使用证》〔香国用（2011）字第 0139 号〕之记载：土地使用者为香河富泰房地产开发有限公司，座落为南环路北、前店子村占地，地号为 9-（35）-012，用途为住宅（52），使用权类型为出让，终止日期为 2081 年 5 月 12 日，使用权面积为 38994.73 平方米。具体详见下表 2-1。

表 2-1：香国用（2011）字第 0139 号土地登记内容

土地证号	〔香国用（2011）字第 0139 号〕
土地使用权人	香河富泰房地产开发有限公司
座落	南环路北，前店子村占地
地号	9-（35）-012
图号	/
用途	住宅（52）
土地等级	/
使用权类型	出让
终止日期	2081 年 5 月 12 日
使用权面积	38994.73 平方米
其中共用分摊面积	/平方米





填证机关	香河县国土资源局（章） 2011 年 07 月 08 日
记事	/
宗地图	宗地图及界址点坐标表

根据《土地他项权利证明书》[香土他项（2012）第 124 号]之记载：土地他项权利人为中信银行股份有限公司总行营业部，义务人为香河富泰房地产开发有限公司，具体详见下表 2-2。

表 2-2：香土他项（2012）第 124 号他项权利证明书登记内容

土地他项权利人	中信银行股份有限公司总行营业部
义务人	香河富泰房地产开发有限公司
坐落	南环路北，前店子村占地
地号	9-（35）-012
图号	/
权属性质	国有
使用权面积	38994.73m <sup>2</sup>
地类（用途）	住宅
使用权类型	出让
他项权利种类及范围	设定土地抵押面积：38994.73 平方米；抵押期限：1 年；抵押价值：6300 万元。
设定日期	2012 年 7 月 26 日
权利顺序	第一权利顺序
存续期限	2013 年 7 月 24 日止
记事	香国用（2011）字第 0139 号

## （二）土地权利状况

估价对象土地所有权为国家所有，地下资源、埋藏物均不在土地使用权人使用范围。根据《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0139 号]及《土地他项权利证明书》[香土他项（2012）第 124 号]，土地使用权人为香河富泰房地产开发有限公司，使用权类型为出让，土地终止日期为 2081 年 5 月 12 日。至估价期日，估价对象已设定抵押权。

## （三）土地利用状况

### 1、土地利用现状

根据估价人员现场查勘，估价对象北距秀水街约 700 米（道路类型为混合型，道路等级为主干道），南距汇展路约 200 米（道路类型为混合型，道路等级为



次干道），临路状况一般，宗地形状呈不规则多边形，可利用程度一般，地势基本平坦，地基承载力良好，宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“三通”（通路、通电、通讯），现状为空地，大部分场地平整，仅局部有少量房屋、树木等附着物。

## 2、规划利用条件

根据 2011 年 3 月 25 日香河县城规划局《关于 2010-73 地块的规划设计条件》[编号：2011-15]，该宗地的规划设计指标为：地块容积率不大于 2.5（ $\leq 2.5$ ），建筑密度不大于 25%（ $\leq 25\%$ ），绿地率不小于 30%（ $\geq 30\%$ ），人均公共绿地面积不低于 1 平方米/人。又根据 2012 年《建设项目规划方案联合审查表》，该宗地与 2010-72 地块一体作为“香河县前店子二期（未名 1898 二期）”项目进行开发建设。该项目位于香河县城秀水街南侧，南环路北侧，康平路的东侧。项目占地 140 亩，容积率 1.87，总建筑面积 21.95 万平方米。项目总体立面风格为 artdeco。具体规划设计指标详见下表 2-3。

表 2-3：香河县前店子二期（未名 1898 二期）项目规划设计指标

项目	数量
1. 用地面积	93539.00 m <sup>2</sup>
2. 居住户数	2134 户
2.1 商品房户数	1792 户
2.2 公租房户数	176 户
2.3 廉租房户数	166 户
3. 居住人口	6829 人
4. 户平均人数	3.2 人/户
5. 总建筑面积	219501.70 m <sup>2</sup>
5.1 地上总建筑面积	175266.72 m <sup>2</sup>
5.1.1 商品房建筑面积	154498.72 m <sup>2</sup>
5.1.2 公租、廉租房建筑面积	17166.00 m <sup>2</sup>
5.1.3 配套公建建筑面积	3602.00 m <sup>2</sup>
5.2 地下建筑总面积	44234.98 m <sup>2</sup>
5.2.1 地下仓储建筑面积	2968.02 m <sup>2</sup>
5.2.2 地下自行车库建筑面积	6441.98 m <sup>2</sup>
5.2.3 地下设备用房建筑面积	2074.95 m <sup>2</sup>



5.2.4 地下汽车库建筑面积	32750.03 m <sup>2</sup>
6. 建筑密度	12.2%
7. 绿地率	35%
8. 容积率	1.87
9. 机动车停车数	1880 辆
9.1 地上机动车停车数	186 辆
9.1.1 住宅配套停车数	98 辆
9.1.2 公建配套停车数	18 辆
9.1.3 公租房配套停车数	36 辆
9.1.4 廉租房配套停车数	34 辆
9.2 地下停车数 (地下一层南区三层机械停车位)	1694 辆
10. 自行车停车数	4268 辆

根据《前店子二期(未名 1898 二期)保障性住房配建合同》，前店子二期(未名 1898 二期)项目位于康平路、东南环路北、前店子村，地块编号分别为 9-(35)-011、9-(35)-012，规划用途为住宅，容积率为 1.85，规划住宅建筑面积 171664.72 平方米。该项目保障性住房配建指标、产权归属及违约责任：地块上按规划住宅总建筑面积的 5% 比例配建廉租住房，5%比例配建公共租赁住房。其中廉租住房 176 套，总建筑面积 8583 平方米，座落在该项目 1 号楼；公共租赁住房 166 套，总建筑面积 8583 平方米，座落在该项目 1 号楼。根据《香河县前店子二期(未名 1898 二期)总平面图》及估价人员调查，1 号楼位于 9-(35)-011 地块。廉租住房和公共租赁住房由甲方以成本价向乙方回购，产权归政府所有。需政府按成本价格回购的廉租住房等保障性住房，成本价格按 3000 元/m<sup>2</sup>进行计算。乙方因主客观原因造成收验不合格或无法安排配建、少配建保障性住房的，需经县政府同意，并按相应的配建面积以每平方米 1000 元的价格向甲方交纳配建金，否则甲方将不予办理该项目商品房预(销)售许可证及房屋所有权证。

#### 四、影响地价的因素说明

影响土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。其中，一般因素是指影响土地价格的普遍和共同性因素，区域因素是指估价对象土地所在城镇



内部区域条件对土地价格产生影响的因素，个别因素是指估价对象土地本身条件对土地价格产生影响的因素。

### （一）一般因素

#### 1、城市资源状况

##### （1）地理位置

香河县地处河北省中部略偏东，位于燕山南麓平原，地理位置为东经 116° 51′ 至 117° 12′，北纬 39° 37′ 至 39° 51′，位居河北省廊坊市东北部。四周相邻 5 县（市），东与天津市宝坻区毗连，南隔青龙湾河与天津市武清区相望，西与北京市通州区为邻，北与三河市、大厂回族自治县接壤。全境呈枫叶形，东西最长 25.5 公里，南北最宽 23.5 公里，县界总长 138.8 公里，总面积 458 平方公里。县人民政府驻地淑阳镇，位于县境中部，北运河东侧，潮白河之西，居首都北京东南 54 公里处，至通州区 35 公里，直距河北省会石家庄 386.2 公里，直距廊坊市 52 公里，至宝坻区 30 公里，至大厂回族自治县 17.5 公里，至武清区（城区）45 公里。

##### （2）气候

香河县系北温带大陆性季风气候，四季分明，秋短夏长，冷暖干湿变化较大。多年平均气温 11.3℃，年极端最高温 40.2℃，极端最低温 -27.4℃。年平均降水量 616 毫米，集中于夏季，且年际变化大。年均日照时数 2674 小时，占可照时数的 60%，无霜期 179 天。总体而言，全县气候条件较优越，适于多种农作物与林果生长。

##### （3）河流

香河县四面环河，属海河水系。全县有主要行洪河道 4 条，分别为北运河、青龙湾河、潮白河、引沟入潮河，全县流域面积 442 平方公里，河道总长 66 公里，此外境内还有凤港减河（龙凤减河、鹈池河、窝头河、牛牧屯引河等支流小河分布其间，加上干渠、支渠，初步建立起香河县洪、涝、旱、碱综



合治理的水利工程体系。

#### （4）自然资源

香河县金属矿藏较少，石油、天然气资源储量也有限，但境内地热资源较为丰富。另外，香河县自然条件好，开发历史悠久，农业生物资源丰富，全县适宜北方各类农作物生长，粮食作物以玉米、高粱、谷子为主，辅以小麦、荞麦、薯类、稻子、豆类等为主，而经济作物主要为蔬菜、棉花、芝麻为主，兼有瓜菜、烟叶、麻等。全县畜禽产品较少，以牛、羊、猪，鸡、鸭、鹅为主，且多为农户家庭散养，尚未形成系统规模养殖。县境内河道均为行洪河道，难以发展养殖，全县 1000 余个坑塘的养殖利用也较少。

#### （5）土地资源

香河县地处燕山山脉南麓，县域总面积 447.99 平方公里。北受潮白河、鲍邱河的淤积及历史上洪水泛滥、河堤决口，以及人为生产活动的影响，形成河间地区，南部受北运河、潮白河影响，形成广阔的冲积平原。香河县占总面积 88.38% 的土壤类型为潮土，适宜多种作物、林木、果树的生长，香河县属于典型的平原农业县，垦殖历史悠久，土地利用率高达 95.56%，远高于河北省平均水平，也高于廊坊市平均数。

#### （6）交通条件

香河县县域拥有京哈高速、103 国道、大香线、通唐线、平香线等 5 条国省级交通干线，京哈高速并在香河县内设有“河北第一出口”，同时第二出口也已竣工通车。北京 938、810 路公交车由县城直达北京站。全县可半小时进京。规划建设中的京唐城际高铁、密涿高速更将进一步把香河与北京的时间距离缩短至 15 分钟左右，实现同城一体。

#### （7）人口

截止 2018 年底，香河县常住人口为 37.4 万人，户籍人口总户数为 79890 户，乡村人口 28.61 万人。





## 2、不动产制度

### （1）土地制度

我国实行土地社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。国家实行不动产统一登记制度，不动产包括土地、海域以及房屋、林木等附着物。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使用或转让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。国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。

2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过了《中华人民共和国土地管理法》修改决定。新的《土地管理法》，坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，破除集体经营性用地进入市场的法律障碍，改革土地征收制度，完善农村宅基地制度，为“多规合一”改革预留法律空间，将基本农田提升为永久基本农田，合理划分中央和地方土地审批权限，将土地督察制度正式入法。本次修法依法保障农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度等改革在全国范围内实行，对促进乡村振兴和城乡融合发展具有重大意义。目前，我国地价管理政策主要包括出让地价政策、转让地价政策、公告地价政策等。土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划，所有营利性用地都须实行招标、挂牌或拍卖，双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价；土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县人民政府有优先购买权，土地使用权转让的市场价格不合理上涨时，市、县人民政府可以采取必要的措施；政府要定





期公布基准地价和标定地价。

## （2）房地产制度

2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》修改决定。目前，我国房地产所有制是房屋可以私人所有，而且可以买卖。房地产交易基本制度有三项，即房地产成交价格申报制度、房地产价格评估制度和房地产价格评估人员资格认证制度。

## （3）不动产登记制度

根据《不动产登记暂行条例》，自 2015 年 3 月 1 日起实行不动产统一登记制度，县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构，负责不动产登记工作，并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。集体土地所有权，房屋等建筑物、构筑物所有权，森林、林木所有权，耕地、林地、草地等土地承包经营权，建设用地使用权，宅基地使用权，海域使用权，地役权，抵押权，法律规定需要登记的其他不动产权利，依照本条例的规定办理登记。

## （4）香河县房地产市场调控及地价管理政策

2016 年 4 月，香河县人民政府发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见（试行）》要求，落实区域内的住房限购政策，抑制投机炒房，明确非香河本地户籍家庭在香河县无自有住房的，仅限购一套商品住房，并且购房首付款比例不低于 30%。此外，还要求进一步落实预售管理和审批备案制度，要求房地产项目在备案后 3 个月内不得进行调价。

2017 年，香河县人民政府办公室发布的《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》规定，香河本地户籍居民家庭已拥有 2 套及以上住房的，暂停在本地购买住房，包括新建商品住房和二手住房。非本地户籍居民家庭能够提供本地 3 年及以上社会保险缴纳证明或纳税证明的，限购 1 套住房，



包括新建商品住房和二手住房。已经拥有 1 套及以上住房，或者无法提供当地 3 年及以上社会保险缴纳证明或纳税证明的非本地户籍居民家庭，暂停在本地购买住房。补缴的社会保险或纳税证明不得作为购房有效凭证。

廊坊市自然资源局和规划局于 2017 年 3 月 21 日公布了估价期日为 2016 年 1 月 1 日的《廊坊市城镇土地分等定级与基准地价标准》，涉及香河县的土地分等定级与基准地价范围包括香河城区、安平镇、蒋辛屯镇、钳屯镇、新兴产业示范区、环保产业园区、京哈高速二出口、渠口镇、刘宋镇、五百户镇、安头屯镇和钱旺镇，其在廊坊分等的位次为第二至第四等，用途包括商业、办公、住宅和工业四种土地用途。

### 3、产业政策

2012 年 5 月，国土资源部和国家发展改革委共同发布《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，根据新目录规定，住宅项目的宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇 7 公顷，中等城市 14 公顷，大城市 20 公顷。

党的十九大报告关于“深化供给侧结构性改革”中明确指出，“建设现代化经济体系，必须把发展经济的着力点放在实体经济上。”，“坚持去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板，优化存量资源配置，扩大优质增量供给，实现供需动态平衡。”。十九大肯定了实体经济对于经济发展的基础性地位，明确了经济“脱虚向实”的总方向。实体经济将成为政策扶持的核心，房地产业不再是国民经济的支柱产业。

### 4、香河县发展战略规划

#### （1）发展目标

以“有业、有城、有特色”为导向。把香河建设成著名的家具产业之都、新兴产业高地、休闲商务新城和生态宜居家园，成为承担区域服务功能的现代化新兴城市。



## （2）区域协调战略

以融入区域整治发展格局为导向，不断加强与北京、天津、廊坊北三县区域在基础设施、环境保护、产业发展等方面协调发展。

### ①与北京、天津的协调

与北京协调的重点是全面对接北京，加强与通州接壤地区的协调发展，积极接受北京的产业转移和经济辐射，培养壮大香河的区域服务功能；与天津协调的重点是加强与武清、宝坻接壤地区的协调发展，强化交通设施、农业发展等方面的对接与合作。

### ②与北三县区域的协调

与北三县三河和大厂的协调重点是合理分工、统筹规划、全面协调，最终实现北三县与北京一体化发展。在北三县区域中，香河充分发挥中信国安天下第一城的品牌优势、家具城的特色优势和水环境的生态优势，努力建成区域休闲商务、生态宜居的首选之地。

## （3）空间发展战略

### ①以园区为引领，带动全域产业发展

培育高端产业区，引导产业向经济开发区、新兴产业示范区和家具产业基地三大园区聚集，引领传统产业升级，优化产业空间格局。

### ②以新区为平台，提升公共服务水平

城区西拓，建设滨河现代服务中心，提升公共服务能力；通过新区建设，带动老城优化开发

### ③以两河为纽带，塑造空间环境品质

整治北运河、潮白河，完善县城水系，打造滨河亲水特色，提升空间环境品质和城市吸引力。

## 5、香河县行政区划及社会经济条件

香河县辖 9 个镇 3 个街道办事处，共 300 个行政村，以及河北香河经济开发



区、香河新兴产业示范区、香河环保产业园区 3 大省级园区，1 个省级农业高新技术园区。截止 2018 年底，香河县常住人口为 37.4 万人，户籍人口总户数为 79890 户，乡村人口 28.61 万人。

香河县经济实力位居廊坊市前 3 甲，河北省第 12 强，是首都经济圈乃至环渤海经济圈中最具活力和发展潜力的黄金板块。2018 年，全县地区生产总值完成 251.7 亿元，财政收入和一般公共预算收入分别完成 65.1 亿元和 36.8 亿元。成功入围绿色发展、科技创新首届全国百强，综合实力、投资潜力、新型城镇化质量第三次入围全国百强并实现连年进位。2019 年，香河县地区生产总值增长 3%左右，固定资产投资增长 5%左右，规模以上工业增加值增长 5%左右，社会消费品零售总额增长 9%左右。2019 年度被评为全国综合实力百强县市。入选 2019 年度全国投资潜力百强县市、2019 年度全国新型城镇化质量百强县市。2019 年 11 月，被命名为“四好农村路”全国示范县。

#### 6、2019 年香河县土地招拍挂市场情况

2019 年度，香河县土地出让市场共成交 41 宗，成交土地面积 591476.5 m<sup>2</sup>，成交金额 234916.4 万元。从成交土地地块数量来看，商业、居住、工业、公共管理与公共服务设施类用地出让地块数量分别为 17 宗、14 宗、7 宗和 3 宗。从各类用地成交面积来看，商业、居住、工业、公共管理与公共服务设施类用地分别成交 158511.2 m<sup>2</sup>、338669.2 m<sup>2</sup>、65686.07 m<sup>2</sup>和 28610.03 m<sup>2</sup>，分别占总成交土地面积的 26.8%、57.25%、11.12%、4.84%。从土地出让金收入来看，商业、居住、工业、公共管理与公共服务设施类用地出让金收入分别达 42923 万元、184147 万元、5053.2 万元、2793.2 万元，分别占出让金收入总额的 18.27%、78.39%、2.15%和 1.19%。从土地成交价格来看，商业、居住、工业和公共服务设施类用地成交地面均价分别为 2707.88 元/平方米、5437.3 元/平方米、769.29 元/平方米、976.30 元/平方米。

综上所述，香河县地理位置优越，随着京津冀一体化和社会经济的不断发展，



会对香河县城土地产生进一步需求；伴随着国家和地方土地管理制度的不断完善，香河县房地产市场将更加成熟，土地潜能亦能得到发挥。一般因素对估价对象地价水平的影响是宏观的，具有基础性、控制性，总体上是呈正面的、较为平稳。

## （二）区域因素

### 1、区域概况

估价对象所在区域位于香河县淑阳镇，淑阳镇位于香河县中部偏西，潮白河南岸，是香河县政治、经济、文化的中心。镇区北部与北京市接壤，西距北京 50 公里，位于首都的东大门。淑阳镇辖区面积 52.33 平方公里，镇政府驻西店子村，辖 10 个社区、53 个行政村，耕地 42248 亩，常住人口 134065 人（2017 年）。镇域范围内拥有通唐、夏安两条公路，周边有京津高速公路、京哈高速公路，且京沈高速路在淑阳镇留有出口处，北京 938 路公交车在镇内设有站口。镇域范围内通讯、供水、供电、供热、供气齐全，基础设施较为完善。2019 年 10 月，淑阳镇入选“2019 年度全国综合实力千强镇”。

### 2、居住社区成熟度

估价对象所在区域周边居住用地比例一般，已建成有富泰花园一期、京汉君庭、天琴湾及阳光家园等居住社区，建筑规模较大，配套设施较好，完善程度较高。综合评价估价对象周边居住社区成熟度较好。

### 3、商服繁华程度

估价对象所在区域有红星美凯龙、居然之家、明泰家具城、华联超市、凯荟广场等商业设施，区域内以大型家具商场、街铺、餐饮酒店等为主，规模较大，布局集中，经营种类以家具为主，客流量较大，对外吸纳程度好。综合评价估价对象周边商服繁华程度较高。

### 4、交通便捷度

估价对象所在区域路网完善，道路类型为混合型与生活型并重，道路等级为





主干道与次干道并重，主要道路有秀水街、汇展路等，其中秀水街是香河县域范围内东西向主要道路之一。估价对象距香河汽车站约 5.5 公里，距规划建设中的高铁香河站约 10 公里。附近有 810 路、938 路、201 路、20 路、203 路公交车。综合评价估价对象所在区域交通便捷度较好。

#### 5、基础设施和公共服务设施状况

估价对象宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖），宗地红线内基础设施达到“三通”（通路、通电、通讯）及场地平整，供电、供水保证率达 95%以上，排水较通畅，通讯设施较完善。区域内有香河一中、二中、五小、二幼等学校，香河县医院、建设银行等公共服务设施，种类齐全，设施状况较好；有香河文化艺术中心、香河图书馆等文体设施。综合评价估价对象所在区域基础设施和公共设施配套条件较完善。

#### 6、自然和人文环境状况

估价对象所在区域有五一公园等公园，有轻度大气污染、噪声及固体废物污染。居民以外迁居民为主，人口状况一般。综合评价估价对象区域自然和人文环境状况为较好。

#### 7、区域土地利用方向

估价对象所在区域土地利用以居住、商业利用为主，估价对象土地利用与区域土地利用方向一致性较好。

#### 8、区域规划限制

估价对象所在区域无特别规划限制。

综上所述，估价对象所处区域区位条件较好，居住社区成熟度较高，商服繁华程度较高，交通便捷度较好，基础设施和公共设施配套条件较完善，自然和人文环境状况较好，区域土地利用方向一致性较好，区域内无特殊规划限制。区域因素对估价对象地价水平的影响是主导的，具有决定性、约束性，





总体上是趋好的、较为有利。

### （三）个别因素

#### 1、估价对象位置

估价对象位于南环路北、前店子村占地，该宗地四至：东、南均至空地，西至富泰花园一期，北至香国用（2011）字第 0110 号地块。

#### 2、土地利用现状

根据估价人员现场查勘，估价对象北距秀水街约 700 米（道路类型为混合型，道路等级为主干道），南距汇展路约 200 米（道路类型为混合型，道路等级为次干道），临路状况一般，宗地形状呈不规则多边形，可利用程度一般，地势基本平坦，地基承载力良好，宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“三通”（通路、通电、通讯），现状为空地，大部分场地平整，仅局部有少量房屋、树木等附着物。

#### 3、规划利用条件

根据 2011 年 3 月 25 日香河县城规划局《关于 2010-73 地块的规划设计条件》[编号：2011-15]，该宗地的规划设计指标为：地块容积率不大于 2.5（ $\leq 2.5$ ），建筑密度不大于 25%（ $\leq 25\%$ ），绿地率不小于 30%（ $\geq 30\%$ ），人均公共绿地面积不低于 1 平方米/人。又根据 2012 年《建设项目规划方案联合审查表》，该宗地与 2010-72 地块作为“香河县前店子二期（未名 1898 二期）”项目进行整体开发建设。该项目位于香河县城秀水街南侧，南环路北侧，康平路的东侧。项目占地 140 亩，容积率 1.87，总建筑面积 21.95 万平方米。项目总体立面风格为 artdeco。具体规划设计指标详见下表 2-4。

表 2-4：香河县前店子二期（未名 1898 二期）项目规划设计指标

项目	数量
1. 用地面积	93539.00 m <sup>2</sup>
2. 居住户数	2134 户
2.1 商品房户数	1792 户
2.2 公租房户数	176 户



2.3 廉租房户数	166 户
3. 居住人口	6829 人
4. 户平均人数	3.2 人/户
5. 总建筑面积	219501.70 m <sup>2</sup>
5.1 地上总建筑面积	175266.72 m <sup>2</sup>
5.1.1 商品房建筑面积	154498.72 m <sup>2</sup>
5.1.2 公租、廉租房建筑面积	17166.00 m <sup>2</sup>
5.1.3 配套公建建筑面积	3602.00 m <sup>2</sup>
5.2 地下建筑总面积	44234.98 m <sup>2</sup>
5.2.1 地下仓储建筑面积	2968.02 m <sup>2</sup>
5.2.2 地下自行车库建筑面积	6441.98 m <sup>2</sup>
5.2.3 地下设备用房建筑面积	2074.95 m <sup>2</sup>
5.2.4 地下汽车库建筑面积	32750.03 m <sup>2</sup>
6. 建筑密度	12.2%
7. 绿地率	35%
8. 容积率	1.87
9. 机动车停车数	1880 辆
9.1 地上机动车停车数	186 辆
9.1.1 住宅配套停车数	98 辆
9.1.2 公建配套停车数	18 辆
9.1.3 公租房配套停车数	36 辆
9.1.4 廉租房配套停车数	34 辆
9.2 地下停车数 (地下一层南区三层机械停车位)	1694 辆
10. 自行车停车数	4268 辆

根据《前店子二期(未名 1898 二期)保障性住房配建合同》，前店子二期(未名 1898 二期)项目位于康平路、东南环路北、前店子村，地块编号分别为 9-(35)-011、9-(35)-012，规划用途为住宅，容积率为 1.85，规划住宅建筑面积 171664.72 平方米。该项目保障性住房配建指标、产权归属及违约责任为：地块上按规划住宅总建筑面积的 5% 比例配建廉租住房，5%比例配建公共租赁住房。其中廉租住房 176 套，总建筑面积 8583 平方米，座落在该项目 1 号楼；公共租赁住房 166 套，总建筑面积 8583 平方米，座落在该项目 1 号楼。根据《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》及估价人员调查，1 号楼位于 9-(35)-011 地块。廉租住房和公共租赁住房由甲方以成本



价向乙方回购，产权归政府所有。需政府按成本价格回购的廉租住房等保障性住房，成本价格按 3000 元/m<sup>2</sup>进行计算。乙方因主客观原因造成收验不合格或无法安排配建、少配建保障性住房的，需经县政府同意，并按相应的配建面积以每平方米 1000 元的价格向甲方交纳配建金，否则甲方将不予办理该项目商品房预(销)售许可证及房屋所有权证。

本次评估依据《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0139 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2011028]、《关于 2010-73 地块的规划设计条件》[编号：2011-15]、《建设项目规划方案联合审查表》、《前店子二期(未名 1898 二期)保障性住房配建合同》、《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》、《香河县城控制性详细规划》（16 控制单元规划图则）等资料及估价要求，遵循合法原则、谨慎原则等估价原则，设定估价对象主要经济技术指标如下：用地性质为居住用地（R2），用地面积为 38994.73 平方米，容积率为 1.87，建筑密度为 12.2%，绿地率为 35%。

综上所述，估价对象位置较好，临路状况一般，宗地形状呈不规则多边形，可利用程度一般，地势基本平坦，地基承载力良好，宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“三通”（通路、通电、通讯）及场地平整，用地面积 38994.73 平方米，容积率为 1.87。个别因素对估价对象地价水平的影响是微观的，具有精细性、准确性，总体上是显著的、较为均衡。按当前规划指标使用能够实现土地的合理有效利用。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

#### （一）国家颁布的法律法规及有关文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007 年）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修改）



- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修改）
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修改）
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年）
- 6、《不动产登记暂行条例》（2015 年）
- 7、《中华人民共和国拍卖法》（2015 年）
- 8、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年）
- 9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（2004 年）
- 10、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（2008 年）
- 11、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007 年）
- 12、《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》（2011 年）
- 13、《闲置土地处置办法》（2012 年）
- 14、《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》（2018 年）
- 15、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（2018 年）
- 16、《住房和城乡建设部、财政部关于印发〈建筑安装工程费用项目组成〉的通知》（2013 年）
- 17、《关于进一步加强工程造价（定额）管理工作的意见》（建标[2009]14 号）

## （二）河北省及廊坊市颁布的法规及有关文件

- 1、《河北省基本农田保护条例》（2014 年修正）
- 2、《河北省土地管理条例》（2014 年修正）
- 3、《河北省城市建设用地性质和容积率调整管理规定》（2014 年）
- 4、《河北省人民政府关于深化改革严格土地管理实施意见的通知》（冀政[2004]151 号）
- 5、《河北省人民政府办公厅关于贯彻落实国家土地调控政策的实施意见》



（冀政办[2007]2 号）

6、《河北省人民政府关于促进节约集约用地的实施意见》

（冀政[2008]59 号）

7、《河北省人民政府办公厅关于进一步做好新增建设用地土地有偿使用费管理工作的通知》（办字[2011]118 号）

8、《河北省人民政府关于大力推进开发区节约集约用地提高土地利用效率的意见》（冀政发[2015]9 号）

9、《河北省城乡规划条例》（2016 年 5 月 25 日河北省第十二届人民代表大会常务委员会第二十一次会议修订通过）

10、《廊坊市城市总体规划（2016-2030 年）》

11、《河北省住房和城乡建设厅关于颁发〈河北省建筑工程概算定额〉等定额的通知》（冀建工 2018 53 号）

12、《廊坊市城镇土地分等定级与基准价标准》（2017 年 3 月 21 日）

13、《廊坊市 2020 年 6 月信息价》

### （三）有关技术标准

1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

2、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）

3、《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013）

### （四）委托方提供的相关资料

1、《价格评估委托书》〔（2020）京 03 执恢 104 号〕

2、《国有土地使用证》〔香国用（2011）字第 0139 号〕

3、《国有建设用地使用权出让合同》〔合同编号：2011028〕

4、《关于 2010-73 地块的规划设计条件》〔编号：2011-15〕

5、《建设项目规划方案联合审查表》

6、《前店子二期（未名 1898 二期）保障性住房配建合同》





- 7、《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》
- 8、《土地他项权利证明书》[香土他项（2012）第 124 号]
- 9、《关于上海诚盈执行案件情况的说明》
- 10、《北京市高级人民法院民事调解书》[（2016）京民初 38 号]
- 11、《北京市第三中级人民法院执行裁定书》[（2018）京 03 执 658 号]
- 12、《河北省建筑工程竣工验收备案证明书》
- 13、《建筑面积审核表》（前店子二期 A 区项目）
- 14、《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0110 号]
- 15、《香河县城控制性详细规划》（16 控制单元规划图则）
- 16、其他相关资料

（五）受托方掌握的有关资料以及估价人员现场查勘所获取的资料

## 二、土地估价

### （一）估价原则

#### 1、合法原则

土地估价应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为前提进行。合法产权方面，应以土地权属证书、权属档案或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

#### 2、公平原则

公平原则要求土地估价人员应站在中立的立场上，在公开市场条件下求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

#### 3、审慎原则

估价人员在土地估价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。本次评估运用市场比较法、剩余法时，在相关参数和结果确定上，遵循审慎原则。





#### 4、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，这就要求估价人员应把握住土地综合质量优劣，并据此对土地价格进行评估。本次评估估价人员在确定土地价值时充分考虑土地的综合质量，包括交通条件、区位条件、配套设施、环境条件、规划前景等。

#### 5、最有效利用原则

判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身条件、法律法规政策及规划限制、市场需求和最佳利用程度为前提。土地用途具有多样性，不同的利用方式能给权利人带来不同的收益量，这就要求土地估价应以估价对象的最有效利用为前提进行。

#### 6、替代原则

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品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之比较之后来决定的。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。换言之，具有相同使用价值的地块、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次评估中，市场法运用了替代原则。

#### 7、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。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，土地的价格可以根据土地对不动产收益的贡献大小来确定。

#### 8、公开市场原则

公开市场原则要求估价结果在公平、公开、公正的土地市场上可实现。本次



评估估价人员遵循地价评估基本原则，按照估价程序，选用合适的评估方法，评估得到估价对象在设定用途、土地使用权类型及土地使用年限、开发程度、规划条件下，正常市场条件的出让国有土地使用权价格，并且评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

## （二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（待开发用地）、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，根据当地土地市场发育情况并结合估价对象具体特点及估价目的等进行。

### 1、估价方法适用性分析

（1）市场比较法：市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象位于廊坊市香河县城，土地用途为住宅用地，区域内有较为充足的同类土地交易案例，符合市场比较法的应用条件及适用范围。

（2）基准地价系数修正法：估价对象位于廊坊市香河县城镇基准地价覆盖范围内。根据《廊坊市基准地价体系更新结果报告（香河篇）》（2016 版，基准日为 2016 年 1 月 1 日，2017 年 3 月 23 日起施行），距估价期日已四年多，现势性偏弱，故本次评估未采用基准地价系数修正法。

（3）收益还原法：收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。香河城区基本无单纯土地出租案例，难以确定估价对象合理的租金水平，虽然开发完成后房地产能够采集到相关的租赁价格，但从房地产总收益如何剥离房和地的收益及相关还原利率合理水平确定较难操作，使得采用收益还原法较难准确确定估价对象的土地使用权价格。

（4）剩余法（假设开发法）：估价对象为待开发土地，其可供开发的建筑规模、产品类型和产权归属较为明确，可以在预计开发完成后不动产正常交易



价格的基础上，扣除预计的正常开发成本、利息、利润和税费等，以价格余额来求取估价对象土地价格，故本次评估采用了剩余法来测算其土地使用权价值。

（5）成本逼近法：成本逼近法一般是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。估价对象属高价值房地产项目用地，具有较大的土地增值收益性，不宜采用成本累加得出的积算价格来替代各用途土地价格。

综上所述，估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，根据估价目的及评估要求，结合估价对象具体情况，确定本次评估选用市场比较法和剩余法两种方法。

## 2、选用的估价方法介绍

（1）市场比较法：是基于替代原则，即在同一市场上，具有相同使用价值和品质商品，应具有相同的价格。比较法适用于市场发达、有充足的具有替代性的比较实例、具有交易性的物业评估。其技术路线为：根据替代原则，选取数个与估价对象在同一供需圈内的具有可比性的可比实例，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象土地价值或价格的方法。

（2）剩余法（假设开发法）：是从开发者的角度出发，在一定的假设条件下，开发者愿意为购买估价对象而出的价格。假设开发法适用于待开发的土地和在建工程，或装修、可建、扩建的物业评估。其技术路线为：在估算估价对象开发完成后不动产价值的基础上，扣除未来估价对象正常的开发成本、利息、利润、税费等费用后，以剩余之数得到估价对象土地价值或价格的方法。

### （三）估价结果

经估价人员现场查勘，对各种有关资料进行收集、整理和分析，遵循土地、房地产估价原则，综合考虑当地土地市场、房地产市场、社会经济发展等因素对土地价格的影响，选择合适的评估方法，评估得到财产范围为“香河富



泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用（2011）字第 0139 号的土地使用权”在满足地价定义条件下之市场价值为（币种：人民币）：

评估总值：22332.2819 万元；

大写金额：贰亿贰仟叁佰叁拾贰万贰仟捌佰壹拾玖元整；

单位地面单价：5727 元/m<sup>2</sup>。

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### 1、估价的前提条件和假设条件

##### （1）前提条件

- ①土地使用者合法取得土地，并支付有关税费。
- ②任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方相关法律法规要求。
- ③评估基准日的土地、房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- ④估价对象能够持续使用。

##### （2）假设条件

- ①估价对象与其它生产要素相结合，能满足正常运营和持续发展需要。
- ②估价对象作为城镇住宅用地，能得到最有效利用。
- ③根据估价人员现场查勘及领勘人介绍，估价对象于估价期日的实际土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“三通”（通路、通电、通讯），现状为空地，大部分场地平整，仅局部有少量房屋、树木等附着物。遵循合法性原则，本次评估设定估价对象的土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气）及宗地内“场地平整”。
- ④根据《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0139 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2011028]、《关于 2010-73 地块的规划设计条件》[编号：2011-15]、《建设项目规划方案联合审查表》、《前店子二期（未名 1898 二期）保障性住房配建合同》、《香河县前店子二期（未名 1898 二期）



总平面图》、《香河县城控制性详细规划》（16 控制单元规划图则）等资料及估价要求，遵循合法原则，本次评估设定估价对象主要经济技术指标如下：用地性质为居住用地（R2），用地面积为 38994.73 平方米，容积率为 1.87，建筑密度为 12.2%，绿地率为 35%。如将来与实际情况不符，估价对象评估值须做相应调整。

⑤根据本次估价目的，并考虑估价委托方之要求，本次评估设定估价对象无他项权利。

⑥本次评估设定估价对象不存在对其建筑安全、环境质量等产生重大影响的隐藏的或其它不明的情况。

## 2、估价结果和估价报告的使用

(1) 本报告仅供委估方在本次估价目的下使用，不得做其它用途。对不当使用本报告造成的不良后果，我公司不承担任何责任。

(2) 本报告中各种附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。

(3) 未经估价机构书面同意，本报告不得向委托方和评估报告审核部门之外的单位和个人提供。未经估价机构书面许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(4) 本报告应用的有效期（预测价位稳定期）为自 2020 年 10 月 29 日起一年。随着时间的推移，该土地价格应做相应调整。

(5) 本报告和估价结果的使用权归北京市第三中级人民法院所有，北京国土联房地产评估中心有限公司拥有对本报告和估价结果的解释权。

## 3、需要特殊说明的事项

(1) 区位条件、地产市场交易等资料由评估人员通过实地调查而得。

(2) 本报告结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权市场价值，若估价对象的土地权利状况、利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年期、土地面积及规划条件等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应





的调整。

(3) 根据《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0139 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2011028]、《建设项目规划方案联合审查表》、《前店子二期（未名 1898 二期）保障性住房配建合同》、《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》、《香河县城控制性详细规划》（16 控制单元规划图则）以及《价格评估委托书》[（2020）京 03 执恢 104 号] 等资料及估价要求，遵循合法原则、谨慎原则等估价原则，本次评估设定估价对象土地用途为住宅，用地面积为 38994.73 平方米，地上容积率 1.87，地上建筑面积 73065.40 平方米，地下建筑面积为 18440.73 平方米，建筑密度为 12.2%，绿地率 35%。其中，建成后无偿移交给政府的配套公建建筑面积 1501.61 平方米，普通商品房建筑面积 71563.79 平方米，地下车库建筑面积为 13652.87 平方米，地下仓储、地下自行车库、地下设备用房合计为 4787.86 平方米。如上述条件发生变化，估价对象评估值须做相应调整。

(4) 根据《河北省建筑工程竣工验收备案证明书》、《建筑面积审核表》（前店子二期A区项目）、《户室面积信息表》（富泰家园二期3#-6#、8#、9#楼）、估价对象所在地自然资源管理部门提供的情况以及现场领勘人介绍，估价对象不属于闲置土地。根据评估要求，结合估价目的，本次评估设定估价对象不属于闲置土地。土地闲置状态会对估价对象价值产生影响，如上述条件发生了变化，估价对象评估值须做相应调整，提请报告使用人注意。

(5) 根据当事方现场领勘人介绍，香河富泰房地产开发有限公司受让委估宗地时，该宗地内为“场地平整”，后因长期停建，其局部被侵占，现有少量平房及移栽树木等附着物。由于侵占建平房等具有不合法性，本次评估未考虑估价对象上房屋及树木等附着物的拆除移迁及其产生的费用对评估价值的影响。如上述条件发生了变化，估价对象评估值须做相应调整，提请报告使用人注意。



（6）根据估价人员现场查勘及领勘人介绍，估价对象于估价期日的实际土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“三通”（通路、通电、通讯），现状为空地，大部分场地平整，仅局部有少量房屋、树木等附着物。本次评估遵循合法性原则，设定土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“场地平整”。

（7）本次评估地下车库部分的价值测算，综合考虑了地下车库于估价期日的合法性及可收益性。若地下车库的限制条件发生了变化，则估价对象评估值须做相应调整。

（8）估价人员杨宏林、许慧于2020年8月13日对本报告中的估价对象进行了实地查勘。因受专业限制，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

（9）本次评估所依据的权属资料等是由委托方及相关方提供的，评估资料提供者应对其所提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

（10）根据委托方要求，结合本次估价目的，本次评估未考虑估价对象被查封以及担保物权和其他优先受偿权情况。

（11）估价机构与估价人员未掌握到与估价对象有关的税费欠缴等情况，如将来有关情况发生了变化，评估值需做相应调整。

（12）本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

（13）本次评估结果不能等同于评估对象被处置实现的成交价格，亦即不应被认为是对评估对象被处置成交价的保证。



## 土地估价技术报告

项目名称：北京市第三中级人民法院为确定处置参考价之目的  
委托的财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司  
名下权证号为香国用（2011）字第 0139 号土地使用  
权”市场价值评估

受托估价单位：北京国土联房地产评估中心有限公司

估价报告编号：国土联[2020]（评）字第 D106 号

技术报告编号：国土联[2020]（技评）字第 D106 号

电子备案编号：1101820ID0026

提交估价报告日期：二〇二〇年十月二十九日

关键词：河北省廊坊市香河县

财产处置

市场价值

北京国土联房地产评估中心有限公司

2020 年



## 土地估价技术报告

### 第一部分总述

#### 一、估价项目名称

北京市第三中级人民法院为确定处置参考价之目的委托的财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用（2011）字第 0139 号土地使用权”市场价值评估

#### 二、委托估价方

委托单位：北京市第三中级人民法院

地址：北京市朝阳区广顺北大街 32 号

联系人：韩德芳

联系电话：010-84773694 13910577687

#### 三、受托估价方

受托估价机构：北京国土联房地产评估中心有限公司

估价机构地址：北京市海淀区学院南路 68 号吉安大厦 4012 室

土地资质证书号：A201111018

A 级资信编号：2019A-083

法人代表：张显胜

联系人及电话：杨宏林、张寅：010-62180008 62178288

#### 四、估价目的

北京市第三中级人民法院在上海诚盈二期股权投资中心（有限合伙）申请执行香河富泰房地产开发有限公司等一案过程中，需确定财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用（2011）字第 0139 号土地使用权”处置参考价，依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，特委托北京国土联房地产评估中心有限公司对该财产之市场价值进行评估，为确定财产处置



参考价格提供参考依据。

## 五、估价依据

### （一）国家颁布的法律法规及有关文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007 年）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修改）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修改）
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修改）
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年）
- 6、《不动产登记暂行条例》（2015 年）
- 7、《中华人民共和国拍卖法》（2015 年）
- 8、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年）
- 9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（2004 年）
- 10、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（2008 年）
- 11、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007 年）
- 12、《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》（2011 年）
- 13、《闲置土地处置办法》（2012 年）
- 14、《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》（2018 年）
- 15、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（2018 年）
- 16、《住房城乡建设部、财政部关于印发〈建筑安装工程费用项目组成〉的通知》（2013 年）
- 17、《关于进一步加强工程造价（定额）管理工作的意见》（建标[2009]14 号）

### （二）河北省及廊坊市颁布的法规及有关文件

- 1、《河北省基本农田保护条例》（2014 年修正）





- 2、《河北省土地管理条例》（2014 年修正）
  - 3、《河北省城市建设用地性质和容积率调整管理规定》（2014 年）
  - 4、《河北省人民政府关于深化改革严格土地管理实施意见的通知》  
（冀政[2004]151 号）
  - 5、《河北省人民政府办公厅关于贯彻落实国家土地调控政策的实施意见》  
（冀政办[2007]2 号）
  - 6、《河北省人民政府关于促进节约集约用地的实施意见》  
（冀政[2008]59 号）
  - 7、《河北省人民政府办公厅关于进一步做好新增建设用地土地有偿使用费  
管理工作的通知》（办字[2011]118 号）
  - 8、《河北省人民政府关于大力推进开发区节约集约用地提高土地利用效率  
的意见》（冀政发[2015]9 号）
  - 9、《河北省城乡规划条例》（2016 年 5 月 25 日河北省第十二届人民代表  
大会常务委员会第二十一次会议修订通过）
  - 10、《廊坊市城市总体规划（2016-2030 年）》
  - 11、《河北省住房和城乡建设厅关于颁发〈河北省建筑工程概算定额〉等定额  
的通知》（冀建工 2018 53 号）
  - 12、《廊坊市城镇土地分等定级与基准价标准》（2017 年 3 月 21 日）
  - 13、《廊坊市 2020 年 6 月信息价》
- （三）有关技术标准
- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
  - 2、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）
  - 3、《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013）
- （四）委托方提供的相关资料
- 1、《价格评估委托书》[（2020）京 03 执恢 104 号]



- 2、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2011028]
- 3、《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0139 号]
- 4、《建设项目规划方案联合审查表》
- 5、《前店子二期（未名 1898 二期）保障性住房配建合同》
- 6、《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》
- 7、《土地他项权利证明书》[香土他项（2012）第 124 号]
- 8、《关于上海诚盈执行案件情况的说明》
- 9、《北京市高级人民法院民事调解书》[（2016）京民初 38 号]
- 10、《北京市第三中级人民法院执行裁定书》[（2018）京 03 执 658 号]
- 11、《关于 2010-73 地块的规划设计条件》[编号：2011-15]
- 12、《河北省建筑工程竣工验收备案证明书》
- 13、《建筑面积审核表》（前店子二期 A 区项目）
- 14、《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0110 号]
- 15、《香河县城控制性详细规划》（16 控制单元规划图则）
- 16、其他相关资料

（五）受托方掌握的有关资料以及估价人员现场查勘所获取的资料

## 六、估价期日

根据本次评估估价目的、估价依据及委托方要求，确定估价期日为现场查勘之日，即 2020 年 8 月 13 日。

## 七、估价日期

2020 年 8 月 13 日至 2020 年 10 月 29 日。

## 八、地价定义

根据土地、房地产评估的法律法规、技术标准和项目具体要求，对本次估价对象地价定义中有关事项做出以下设定：

（一）估价对象的界定



## 1、土地使用权出让与登记

### （1）土地使用权出让

根据 2011 年 4 月 12 日香河县国土资源局与香河富泰房地产开发有限公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2011028]之记载：受让人为香河富泰房地产开发有限公司，出让宗地编号为 09-35-12，坐落于南环路北、前店子村占地，总面积为 38994.73 平方米，用途为其他普通商品住房用地（面积：3.899473 公顷），出让价款为人民币 70190000 元，每平方米土地 1799.98 元，规划条件为容积率不高于 2.50、建筑密度不高于 25%、绿地率不低于 30%和其他土地利用要求以规划设计为准。

上述《出让合同》第十四条第二款约定：住宅建设套型要求为普通商品房，且必须配置不低于住宅总建筑面积 10%的保障型住房（包括 5%廉租房和 5%公租房）。套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 70%。

2011 年 6 月、7 月香河富泰房地产开发有限公司先后缴纳土地出让金 7019 万元、出让业务费 701900 元和契税印花税 2842695 元后，并于同年 07 月取得该宗地的《国有土地使用证》。

### （2）土地使用权登记

根据《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0139 号]之记载：土地使用者为香河富泰房地产开发有限公司，座落为南环路北、前店子村占地，地号为 9-（35）-012，用途为住宅（52），使用权类型为出让，终止日期为 2081 年 5 月 12 日，使用权面积为 38994.73 平方米。具体见下表 1-1。

表 1-1：香国用（2011）字第 0139 号登记内容表

土地证号	香国用（2011）字第 0139 号
土地使用权人	香河富泰房地产开发有限公司
座落	南环路北，前店子村占地
地号	9-（35）-012
图号	/



用途	住宅（52）
土地等级	/
使用权类型	出让
终止日期	2081 年 5 月 12 日
使用权面积	38994.73 平方米
其中共用分摊面积	/平方米
填证机关	香河县国土资源局（章） 2011 年 07 月 08 日
记事	/
宗地图	宗地图及界址点坐标表

根据《土地他项权利证明书》[香土他项（2012）第 124 号]之记载：土地他项权利人为中信银行股份有限公司总行营业部，义务人为香河富泰房地产开发有限公司，具体见下表 1-2。

表 1-2：香土他项（2012）第 124 号登记内容表

土地他项权利人	中信银行股份有限公司总行营业部
义务人	香河富泰房地产开发有限公司
坐落	南环路北前店子村占地
地号	9-（35）-012
图号	/
权属性质	国有
使用权面积	38994.73m <sup>2</sup>
地类（用途）	住宅
使用权类型	出让
他项权利种类及范围	设定土地抵押面积：38994.73 平方米；抵押期限：1 年；抵押价值：6300 万元
设定日期	2012 年 7 月 26 日
权利顺序	第一权利顺序
存续期限	2013 年 7 月 24 日止
记事	香国用（2011）字第 0139 号

## 2、规划设计指标

根据 2011 年 3 月 25 日香河县城规划局《关于 2010-73 地块的规划设计条件》[编号：2011-15]，该宗地规划设计指标为：地块容积率不大于 2.5（ $\leq 2.5$ ），建筑密度不大于 25%（ $\leq 25\%$ ），绿地率不小于 30%（ $\geq 30\%$ ），人均公共绿地面积不低于 1 平方米/人。又根据 2012 年《建设项目规划方案联合审查表》，该宗地与 2010-72 地块一体作为“香河县前店子二期（未名 1898 二期）”项目进行开发建设。该项目位于香河县城秀水街南侧，南环路北侧，



康平路东侧。项目占地 140 亩，容积率 1.87，总建筑面积 21.95 万平方米。项目总体立面风格为 artdeco。具体规划设计指标见表 1-3。

表 1-3：香河县前店子二期（未名 1898 二期）项目规划设计指标表

项目	数量
1. 用地面积	93539.19 m <sup>2</sup>
2. 居住户数	2134 户
2.1 商品房户数	1792 户
2.2 公租房户数	176 户
2.3 廉租房户数	166 户
3. 居住人口	6829 人
4. 户平均人数	3.2 人/户
5. 总建筑面积	219501.70 m <sup>2</sup>
5.1 地上总建筑面积	175266.72 m <sup>2</sup>
5.1.1 商品房建筑面积	154498.72 m <sup>2</sup>
5.1.2 公租、廉租房建筑面积	17166.00 m <sup>2</sup>
5.1.3 配套公建建筑面积	3602.00 m <sup>2</sup>
5.2 地下建筑总面积	44234.98 m <sup>2</sup>
5.2.1 地下仓储建筑面积	2968.02 m <sup>2</sup>
5.2.2 地下自行车库建筑面积	6441.98 m <sup>2</sup>
5.2.3 地下设备用房建筑面积	2074.95 m <sup>2</sup>
5.2.4 地下汽车库建筑面积	32750.03 m <sup>2</sup>
6. 建筑密度	12.2%
7. 绿地率	35%
8. 容积率	1.87
9. 机动车停车数	1880 辆
9.1 地上机动车停车数	186 辆
9.1.1 住宅配套停车数	98 辆
9.1.2 公建配套停车数	18 辆
9.1.3 公租房配套停车数	36 辆
9.1.4 廉租房配套停车数	34 辆
9.2 地下停车数（地下一层南区三层机械停车位）	1694 辆
10. 自行车停车数	4268 辆

根据《前店子二期（未名 1898 二期）保障性住房配建合同》，前店子二期（未名 1898 二期）项目位于康平路、东南环路北、前店子村，地块编号分别为 9-(35)-011、9-(35)-012，规划用途为住宅，容积率为 1.87，规划住宅建筑





面积 171664.72 平方米。该项目保障性住房配建指标、产权归属及违约责任为：地块上按规划住宅总建筑面积的 5% 比例配建廉租住房，5%比例配建公共租赁住房。其中，廉租住房 176 套，总建筑面积 8583 平方米；公共租赁住房 166 套，总建筑面积 8583 平方米，均位于该项目 1 号楼。根据《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》及估价人员调查，1 号楼位于 9-(35)-011 地块。廉租住房和公共租赁住房由甲方以成本价向乙方回购，产权归政府所有。需政府按成本价格回购的廉租住房等保障性住房，成本价格按 3000 元/m<sup>2</sup>进行计算。乙方因主客观原因造成验收不合格或无法安排配建、少配建保障性住房的，需经县政府同意，并按相应的配建面积以每平方米 1000 元价格向甲方交纳配建金，否则甲方将不予办理该项目商品房预(销)售许可证及房屋所有权证。

### 3、估价对象主要经济技术指标设定

依据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2011028]、《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0139 号]、《建设项目规划方案联合审查表》、《前店子二期(未名 1898 二期)保障性住房配建合同》、《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》、《香河县城控制性详细规划》（16 控制单元规划图则）等资料及本次估价要求，遵循合法、谨慎等估价原则，本次评估设定估价对象主要经济技术指标如下：用地性质为居住用地（R2），用地面积为 38994.73 平方米，容积率为 1.87，建筑密度为 12.2%，绿地率为 35%。由于估价对象与 2010-72 地块一体作为“香河县前店子二期(未名 1898 二期)”项目进行开发建设，现有规划指标为项目整体规划指标，本次评估估价对象具体建筑面积是根据估价对象土地面积与项目总土地面积的占比把项目整体规划指标进行分摊确定的。

估价对象用地面积为 38994.73 平方米，总开发土地面积为 93539.19 平方米，整个项目地上总建筑面积为 175266.72 平方米，地下总建筑面积为 44234.98



平方米。则估价对象地上总建筑面积 =  $38994.73 \div 93539.19 \times 175266.72 = 73065.40$  平方米，地下总建筑面积 =  $38994.73 \div 93539.19 \times 44234.98 = 18440.73$  平方米。同理可得估价对象其他各部位规划建筑面积指标，具体经济技术指标如表 1-4 所示。

表 1-4：估价对象主要经济技术指标表

序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )
1	估价对象地上建筑面积	73065.40
1.1	商品房建筑面积	71563.79
1.2	配套公建建筑面积	1501.61
2	地下建筑总面积	18440.73
2.1	地下仓储建筑面积	1237.31
2.2	地下自行车库建筑面积	2685.54
2.3	地下设备用房建筑面积	865.01
2.4	地下汽车库建筑面积	13652.87

其中：配套公建产权归政府所有，建成后无偿移交给政府。

#### 4、执行案件及抵押物情况

根据《关于上海诚盈执行案件情况的说明》等资料，2012 年 7 月 24 日，上海诚盈委托中信银行股份有限公司总行营业部向香河富泰房地产开发有限公司发放委托贷款人民币 300000000.00 元，各方签署了编号为（2012）信银营委贷字第 000020 号的《委托贷款合同》。根据《委托贷款合同》约定，中信银行作为上海诚盈代理人，分别与抵押人签署了编号为（2012）信银营抵字第 000132 号、（2012）信银营抵字第 000133 号、（2012）信银营抵字第 000134 号《抵押合同》，详见表 1-5。后因香河富泰逾期清偿贷款，上海诚盈起诉至北京高院，中信银行为案件第三人，2016 年 11 月 14 日，北京市高级人民法院就本案依法出具（2016）京民初字第 38 号《民事调解书》确认：香河富泰在《委托贷款合同》项下所欠贷款本金余额为人民币 299,852,805.92 元，应按照《民事调解书》约定清偿贷款本金、对应利息以及诉讼、保全等费用；香河富泰以编号为（2012）信银营抵字第 000133 号、（2012）信银营抵字第 000134 号《抵押合同》项下的抵押物为其清偿义务提供抵押担保；石林锡隆



达道置业有限公司以编号为（2012）信银营抵字第 000132 号《抵押合同》项下的抵押物为香河富泰的清偿义务提供抵押担保。2018 年 7 月 6 日，因被告未按约定履行相应义务，上海诚盈申请执行（2016）京民初 38 号《民事调解书》，北京市高级人民法院出具（2018）京执 38 号，裁定由北京市第三中级人民法院执行。2018 年 8 月 13 日，北京市第三中级人民法院出具（2018）京 03 执 658 号《执行裁定书》，裁定查封、拍卖、变卖编号为（2012）信银营抵字第 000132 号、（2012）信银营抵字第 000133 号、（2012）信银营抵字第 000134 号《抵押合同》项下抵押物。2019 年 12 月 5 日，北京市第三中级人民法院裁定终结本次执行程序。2020 年 4 月，上海诚盈申请恢复执行（2016）京民初 38 号《民事调解书》，并查封、强制评估、拍卖被申请人持有且由申请人享有抵押权的香国用（2011）字第 0139 号、香国用（2011）第 0110 号国有土地使用权及其他可执行财产。2020 年 5 月，本案恢复执行，案号为（2020）京 03 执恢 104 号。根据（2016）京民初 38 号《民事调解书》及相关法律法规规定，截至 2020 年 7 月 31 日，香河富泰欠付贷款本金人民币 120000000 元，利息、违约金、罚息人民币 80043760.58 元，合计人民币 200043760.58 元。

表 1-5：执行案件抵押物情况一览表

序号	抵押合同	抵押物	国有土地使用证	他项权证
1	（2012）信银营抵字第 000133 号	香河富泰所有的位于香河南环路北、前店子村占地 38994.73 平方米住宅用地	香国用（2011）字第 0139 号	香土他项（2012）第 124 号
2	（2012）信银营抵字第 000134 号	香河富泰所有的位于康平路东、香河南环路北、前店子村占地 54544.46 平方米住宅用地	香国用（2011）字第 0110 号	香土他项（2012）第 123 号
3	（2012）信银营抵字第 000132 号	锡隆达道所有的位于石林县石林镇三家村 385927 平方米商服（旅游）用地	石国用（2010）第 2652 号	石他项（2012）第 000034 号

#### 5、本次评估的财产范围（估价对象）

根据《价格评估委托书》[（2020）京 03 执恢 104 号]，本次估价对象即委托评估财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用（2011）字第 0139 号土地使用权”，对应的土地使用权面积为 38994.73 平方米。设



定其地上容积率 1.87、地上建筑面积 73065.40 平方米和地下建筑面积为 18440.73 平方米。其中，建成后无偿移交给政府的配套公建建筑面积 1501.61 平方米，普通商品房建筑面积 71563.79 平方米，地下车库建筑面积为 13652.87 平方米，地下仓储、地下自行车库、地下设备用房合计为 4787.86 平方米。

（二）估价期日：2020 年 8 月 13 日（现场查勘之日）。

（三）土地面积的设定：根据《价格评估委托书》〔（2020）京 03 执恢 104 号〕及评估要求，本次评估设定土地面积 38994.73 平方米。

（四）土地用途设定：根据《国有土地使用证》〔香国用（2011）字第 0139 号〕，估价对象地类（用途）为住宅。遵循合法原则，根据现行《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级分类标准，此次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅用地。

（五）土地使用年限设定：根据《国有土地使用证》〔香国用（2011）字第 0139 号〕，估价对象土地终止日期为 2081 年 5 月 12 日，则至估价期日估价对象剩余土地使用年限为 60.79 年。本次评估设定估价对象剩余土地使用年限为 60.79 年。

（六）土地使用权类型设定：根据《国有土地使用证》〔香国用（2011）字第 0139 号〕，估价对象的土地使用权类型为出让。本次估价设定估价对象土地使用权类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让。

（七）土地开发程度设定：根据估价人员现场查勘及领勘人介绍，估价对象于估价期日的实际土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“三通”（通路、通电、通讯），现状为空地，大部分场地平整，仅局部有少量房屋、树木等附着物。遵循合法性原则，本次评估设定估价对象的土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气）及宗地内“场地平整”。





（八）容积率设定：根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：20111028]、《建设项目规划方案联合审查表》、《前店子二期（未名 1898 二期）保障性住房配建合同》及《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》等资料，估价对象地上容积率为 1.87。又根据《香河县城控制性详细规划》（16 控制单元规划图则），估价对象开发用地控制容积率范围为 1.6~2.0。根据委托方要求，结合本次估价目的，遵循合法原则、谨慎原则等估价原则，本次评估设定估价对象容积率为 1.87。

（九）他项权利的设定：根据《土地他项权利证明书》[香土他项（2012）第 124 号]之记载：土地他项权利人为中信银行股份有限公司总行营业部，义务人为香河富泰房地产开发有限公司。根据委托方要求，结合本次估价目的，本次评估设定估价对象无他项权利。

（十）价值类型：国有建设用地使用权之市场价值。

综上所述，本次评估的土地价格是指在正常市场条件下，设定估价对象土地面积 38994.73 平方米，土地用途为城镇住宅用地，使用权性质为出让，土地剩余使用权年限为 60.79 年，土地开发程度设定为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气）及宗地内“场地平整”，容积率为 1.87，于估价期日 2020 年 8 月 13 日之市场价值。

## 九、估价结果

经估价人员现场查勘，并对各种有关资料进行收集、整理和分析，遵循土地、房地产估价原则，综合考虑当地土地市场、房地产市场、社会经济发展等因素对土地价格的影响，选择合适的评估方法，评估得到财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用（2011）字第 0139 号土地使用权”在满足地价定义条件下之市场价值为（币种：人民币）：

评估总值：22332.2819 万元；

大写金额：贰亿贰仟叁佰叁拾贰万贰仟捌佰壹拾玖元整；





单位地面单价：5727 元/m<sup>2</sup>。

## 十、需要特殊说明的事项

- 1、区位条件、地产市场交易等资料由评估人员通过实地调查而得。
- 2、本报告结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权市场价值，若估价对象的土地权利状况、利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年期、土地面积及规划条件等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应的调整。
- 3、根据《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0139 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2011028]、《建设项目规划方案联合审查表》、《前店子二期（未名 1898 二期）保障性住房配建合同》、《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》、《香河县城控制性详细规划》（16 控制单元规划图则）以及《价格评估委托书》[（2020）京 03 执恢 104 号]等资料及估价要求，遵循合法原则、谨慎原则等估价原则，本次评估设定估价对象土地用途为住宅，用地面积为 38994.73 平方米，地上容积率 1.87，地上建筑面积 73065.40 平方米，地下建筑面积为 18440.73 平方米，建筑密度为 12.2%，绿地率 35%。其中，建成后无偿移交给政府的配套公建建筑面积 1501.61 平方米，普通商品房建筑面积 71563.79 平方米，地下车库建筑面积为 13652.87 平方米，地下仓储、地下自行车库、地下设备用房合计为 4787.86 平方米。如上述条件发生变化，估价对象评估值须做相应调整。
- 4、根据《河北省建筑工程竣工验收备案证明书》、《建筑面积审核表》（前店子二期A区项目）、《户室面积信息表》（富泰家园二期3#-6#、8#、9#楼）、估价对象所在地自然资源管理部门提供的情况以及现场领勘人介绍，估价对象应不属于闲置土地。根据评估要求，结合估价目的，本次评估设定估价对象不属于闲置土地。土地闲置状态会对估价对象价值产生影响，如上述条件发生了变化，估价对象评估值须做相应调整，提请报告使用人注意。



5、根据当事方现场领勘人介绍，香河富泰房地产开发有限公司受让委估宗地时，该宗地内为“场地平整”，后因长期停建，其局部被侵占，现有少量平房及移栽树木等附着物。由于侵占建平房等具有不合法性，本次评估未考虑估价对象上房屋及树木等附着物的拆除移迁及其产生的费用对评估价值的影响。如上述条件发生了变化，估价对象评估值须做相应调整，提请报告使用人注意。

6、根据估价人员现场查勘及领勘人介绍，估价对象于估价期日的实际土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“三通”（通路、通电、通讯），现状为空地，大部分场地平整，仅局部有少量房屋、树木等附着物。本次评估遵循合法性原则，设定土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“场地平整”。

7、本次评估地下车库部分的价值测算，综合考虑了地下车库于估价期日的合法性及可收益性。若地下车库的限制条件发生了变化，则估价对象评估值须做相应调整。

8、估价人员杨宏林、许慧于2020年8月13日对本报告中的估价对象进行了实地查勘。因受专业限制，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

9、本次评估所依据的权属资料等是由委托方及相关方提供的，评估资料提供者应对其所提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

10、根据委托方要求，结合本次估价目的，本次评估未考虑估价对象被查封以及担保物权和其他优先受偿权情况。

11、估价机构与估价人员未掌握到与估价对象有关的税费欠缴等情况，如将来有关情况发生了变化，评估值需做相应调整。

12、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评



估结果的影响。

13、本次评估结果不能等同于评估对象被处置实现的成交价格，亦即不应被认为是对评估对象被处置成交价的保证。

### 十一、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签字
杨宏林	2007110062	
许 慧	2014110092	

### 十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

北京国土联房地产评估中心有限公司

二〇二〇年十月二十九日

## 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

### 一、估价对象描述

#### （一）土地登记状况

根据《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0139 号]之记载：土地使用者为香河富泰房地产开发有限公司，座落为南环路北、前店子村占地，地号为 9-（35）-012，用途为住宅（52），使用权类型为出让，终止日期为 2081 年 5 月 12 日，使用权面积为 38994.73 平方米。具体详见下表 2-1。

表 2-1：香国用（2011）字第 0139 号土地登记内容

土地证号	[香国用（2011）字第 0139 号]
土地使用权人	香河富泰房地产开发有限公司
座落	南环路北，前店子村占地
地号	9-（35）-012
图号	/



用途	住宅（52）
土地等级	/
使用权类型	出让
终止日期	2081 年 5 月 12 日
使用权面积	38994.73 平方米
其中共用分摊面积	/平方米
填证机关	香河县国土资源局（章） 2011 年 07 月 08 日
记事	/
宗地图	宗地图及界址点坐标表

根据《土地他项权利证明书》[香土他项（2012）第 124 号]之记载：土地他项权利人为中信银行股份有限公司总行营业部，义务人为香河富泰房地产开发有限公司，具体详见下表 2-2。

表 2-2：香土他项（2012）第 124 号他项权利证明书登记内容

土地他项权利人	中信银行股份有限公司总行营业部
义务人	香河富泰房地产开发有限公司
坐落	南环路北，前店子村占地
地号	9-（35）-012
图号	/
权属性质	国有
使用权面积	38994.73m <sup>2</sup>
地类（用途）	住宅
使用权类型	出让
他项权利种类及范围	设定土地抵押面积：38994.73 平方米；抵押期限：1 年；抵押价值：6300 万元。
设定日期	2012 年 7 月 26 日
权利顺序	第一权利顺序
存续期限	2013 年 7 月 24 日止
记事	香国用（2011）字第 0139 号

## （二）土地权利状况

估价对象土地所有权为国家所有，地下资源、埋藏物均不在土地使用权人使用范围。根据《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0139 号]及《土地他项权利证明书》[香土他项（2012）第 124 号]，土地使用权人为香河富泰房地产开发有限公司，使用权类型为出让，土地终止日期为 2081 年 5 月 12 日。至估价期日，估价对象已设定抵押权。



### （三）土地利用状况

#### 1、土地利用现状

根据估价人员现场查勘，估价对象北距秀水街约 700 米（道路类型为混合型，道路等级为主干道），南距汇展路约 200 米（道路类型为混合型，道路等级为次干道），临路状况一般，宗地形状呈不规则多边形，可利用程度一般，地势基本平坦，地基承载力良好，宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“三通”（通路、通电、通讯），现状为空地，大部分场地平整，仅局部有少量房屋、树木等附着物。

#### 2、规划利用条件

根据 2011 年 3 月 25 日香河县城规划局《关于 2010-73 地块的规划设计条件》[编号：2011-15]，该宗地的规划设计指标为：地块容积率不大于 2.5（ $\leq 2.5$ ），建筑密度不大于 25%（ $\leq 25\%$ ），绿地率不小于 30%（ $\geq 30\%$ ），人均公共绿地面积不低于 1 平方米/人。又根据 2012 年《建设项目规划方案联合审查表》，该宗地与 2010-72 地块一体作为“香河县前店子二期（未名 1898 二期）”项目进行开发建设。该项目位于香河县城秀水街南侧，南环路北侧，康平路的东侧。项目占地 140 亩，容积率 1.87，总建筑面积 21.95 万平方米。项目总体立面风格为 artdeco。具体规划设计指标详见下表 2-3。

表 2-3：香河县前店子二期（未名 1898 二期）项目规划设计指标

项目	数量
1. 用地面积	93539.00 m <sup>2</sup>
2. 居住户数	2134 户
2.1 商品房户数	1792 户
2.2 公租房户数	176 户
2.3 廉租房户数	166 户
3. 居住人口	6829 人
4. 户平均人数	3.2 人/户
5. 总建筑面积	219501.70 m <sup>2</sup>
5.1 地上总建筑面积	175266.72 m <sup>2</sup>
5.1.1 商品房建筑面积	154498.72 m <sup>2</sup>





5.1.2 公租、廉租房建筑面积	17166.00 m <sup>2</sup>
5.1.3 配套公建建筑面积	3602.00 m <sup>2</sup>
5.2 地下建筑总面积	44234.98 m <sup>2</sup>
5.2.1 地下仓储建筑面积	2968.02 m <sup>2</sup>
5.2.2 地下自行车库建筑面积	6441.98 m <sup>2</sup>
5.2.3 地下设备用房建筑面积	2074.95 m <sup>2</sup>
5.2.4 地下汽车库建筑面积	32750.03 m <sup>2</sup>
6. 建筑密度	12.2%
7. 绿地率	35%
8. 容积率	1.87
9. 机动车停车数	1880 辆
9.1 地上机动车停车数	186 辆
9.1.1 住宅配套停车数	98 辆
9.1.2 公建配套停车数	18 辆
9.1.3 公租房配套停车数	36 辆
9.1.4 廉租房配套停车数	34 辆
9.2 地下停车数 (地下一层南区三层机械停车位)	1694 辆
10. 自行车停车数	4268 辆

根据《前店子二期(未名 1898 二期)保障性住房配建合同》，前店子二期(未名 1898 二期)项目位于康平路、东南环路北、前店子村，地块编号分别为 9-(35)-011、9-(35)-012，规划用途为住宅，容积率为 1.85，规划住宅建筑面积 171664.72 平方米。该项目保障性住房配建指标、产权归属及违约责任：地块上按规划住宅总建筑面积的 5% 比例配建廉租住房，5%比例配建公共租赁住房。其中廉租住房 176 套，总建筑面积 8583 平方米，座落在该项目 1 号楼；公共租赁住房 166 套，总建筑面积 8583 平方米，座落在该项目 1 号楼。根据《香河县前店子二期(未名 1898 二期)总平面图》及估价人员调查，1 号楼位于 9-(35)-011 地块。廉租住房和公共租赁住房由甲方以成本价向乙方回购，产权归政府所有。需政府按成本价格回购的廉租住房等保障性住房，成本价格按 3000 元/m<sup>2</sup>进行计算。乙方因主客观原因造成收验不合格或无法安排配建、少配建保障性住房的，需经县政府同意，并按相应的配建面积以每平方米 1000 元的价格向甲方交纳配建金，否则甲方将不予办理该项目商品



房预(销)售许可证及房屋所有权证。

## 二、影响地价的因素说明

影响土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。其中，一般因素是指影响土地价格的普遍和共同性因素，区域因素是指估价对象土地所在城镇内部区域条件对土地价格产生影响的因素，个别因素是指估价对象土地本身条件对土地价格产生影响的因素。

### （一）一般因素

#### 1、城市资源状况

##### （1）地理位置

香河县地处河北省中部略偏东，位于燕山南麓平原，地理位置为东经 116° 51′ 至 117° 12′，北纬 39° 37′ 至 39° 51′，位居河北省廊坊市东北部。四周相邻 5 县（市），东与天津市宝坻区毗连，南隔青龙湾河与天津市武清区相望，西与北京市通州区为邻，北与三河市、大厂回族自治县接壤。全境呈枫叶形，东西最长 25.5 公里，南北最宽 23.5 公里，县界总长 138.8 公里，总面积 458 平方公里。县人民政府驻地淑阳镇，位于县境中部，北运河东侧，潮白河之西，居首都北京东南 54 公里处，至通州区 35 公里，直距河北省会石家庄 386.2 公里，直距廊坊市 52 公里，至宝坻区 30 公里，至大厂回族自治县 17.5 公里，至武清区（城区）45 公里。

##### （2）气候

香河县系北温带大陆性季风气候，四季分明，秋短夏长，冷暖干湿变化较大。多年平均气温 11.3℃，年极端最高温 40.2℃，极端最低温-27.4℃。年平均降水量 616 毫米，集中于夏季，且年际变化大。年均日照时数 2674 小时，占可照时数的 60%，无霜期 179 天。总体而言，全县气候条件较优越，适于多种农作物与林果生长。

##### （3）河流



香河县四面环河，属海河水系。全县有主要行洪河道 4 条，分别为北运河、青龙湾河、潮白河、引沟入潮河，全县流域面积 442 平方公里，河道总长 66 公里，此外境内还有凤港减河（龙凤减河、鹈池河、窝头河、牛牧屯引河等支流小河分布其间，加上干渠、支渠，初步建立起香河县洪、涝、旱、碱综合治理的水利工程体系。

#### （4）自然资源

香河县金属矿藏较少，石油、天然气资源储量也有限，但境内地热资源较为丰富。另外，香河县自然条件好，开发历史悠久，农业生物资源丰富，全县适宜北方各类农作物生长，粮食作物以玉米、高粱、谷子为主，辅以小麦、荞麦、薯类、稻子、豆类等为主，而经济作物主要为蔬菜、棉花、芝麻为主，兼有瓜菜、烟叶、麻等。全县畜禽产品较少，以牛、羊、猪，鸡、鸭、鹅为主，且多为农户家庭散养，尚未形成系统规模养殖。县境内河道均为行洪河道，难以发展养殖，全县 1000 余个坑塘的养殖利用也较少。

#### （5）土地资源

香河县地处燕山山脉南麓，县域总面积 447.99 平方公里。北受潮白河、鲍邱河的淤积及历史上洪水泛滥、河堤决口，以及人为生产活动的影响，形成河间地区，南部受北运河、潮白河影响，形成广阔的冲积平原。香河县占总面积 88.38% 的土壤类型为潮土，适宜多种作物、林木、果树的生长，香河县属于典型的平原农业县，垦殖历史悠久，土地利用率高达 95.56%，远高于河北省平均水平，也高于廊坊市平均数。

#### （6）交通条件

香河县县域拥有京哈高速、103 国道、大香线、通唐线、平香线等 5 条国省级交通干线，京哈高速并在香河县内设有“河北第一出口”，同时第二出口也已竣工通车。北京 938、810 路公交车由县城直达北京站。全县可半小时进



京。规划建设中的京唐城际高铁、密涿高速更将进一步把香河与北京的时间距离缩短至 15 分钟左右，实现同城一体。

### （7）人口

截止 2018 年底，香河县常住人口为 37.4 万人，户籍人口总户数为 79890 户，乡村人口 28.61 万人。

## 2、不动产制度

### （1）土地制度

我国实行土地社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。国家实行不动产统一登记制度，不动产包括土地、海域以及房屋、林木等附着物。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使用或转让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。国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。

2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过了《中华人民共和国土地管理法》修改决定。新的《土地管理法》，坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，破除集体经营性用地进入市场的法律障碍，改革土地征收制度，完善农村宅基地制度，为“多规合一”改革预留法律空间，将基本农田提升为永久基本农田，合理划分中央和地方土地审批权限，将土地督察制度正式入法。本次修法依法保障农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度等改革在全国范围内实行，对促进乡村振兴和城乡融合发展具有重大意义。目前，我国地价管理政策主要包括出让地价政策、转让地价政策、公告地价政



策等。土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划，所有营利性用地都须实行招标、挂牌或拍卖，双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价；土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县人民政府有优先购买权，土地使用权转让的市场价格不合理上涨时，市、县人民政府可以采取必要的措施；政府要定期公布基准地价和标定地价。

## （2）房地产制度

2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》修改决定。目前，我国房地产所有制是房屋可以私人所有，而且可以买卖。房地产交易基本制度有三项，即房地产成交价格申报制度、房地产价格评估制度和房地产价格评估人员资格认证制度。

## （3）不动产登记制度

根据《不动产登记暂行条例》，自 2015 年 3 月 1 日起实行不动产统一登记制度，县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构，负责不动产登记工作，并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。集体土地所有权，房屋等建筑物、构筑物所有权，森林、林木所有权，耕地、林地、草地等土地承包经营权，建设用地使用权，宅基地使用权，海域使用权，地役权，抵押权，法律规定需要登记的其他不动产权利，依照本条例的规定办理登记。

## （4）香河县房地产市场调控及地价管理政策

2016 年 4 月，香县人民政府发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见（试行）》要求，落实区域内的住房限购政策，抑制投机炒房，明确非香河本地户籍家庭在香河县无自有住房的，仅限购一套商品住房，并且购房首付款比例不低于 30%。此外，还要求进一步落实预售管理和审批备案





制度，要求房地产项目在备案后 3 个月内不得进行调价。

2017 年，香河县人民政府办公室发布的《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》规定，香河本地户籍居民家庭已拥有 2 套及以上住房的，暂停在本地购买住房，包括新建商品住房和二手住房。非本地户籍居民家庭能够提供本地 3 年及以上社会保险缴纳证明或纳税证明的，限购 1 套住房，包括新建商品住房和二手住房。已经拥有 1 套及以上住房，或者无法提供当地 3 年及以上社会保险缴纳证明或纳税证明的非本地户籍居民家庭，暂停在本地购买住房。补缴的社会保险或纳税证明不得作为购房有效凭证。

廊坊市自然资源局和规划局于 2017 年 3 月 21 日公布了估价日期为 2016 年 1 月 1 日的《廊坊市城镇土地分等定级与基准地价标准》，涉及香河县的土地分等定级与基准地价范围包括香河城区、安平镇、蒋辛屯镇、钳屯镇、新兴产业示范区、环保产业园区、京哈高速二出口、渠口镇、刘宋镇、五百户镇、安头屯镇和钱旺镇，其在廊坊分等的位次为第二至第四等，用途包括商业、办公、住宅和工业四种土地用途。

### 3、产业政策

2012 年 5 月，国土资源部和国家发展改革委共同发布《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，根据新目录规定，住宅项目的宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇 7 公顷，中等城市 14 公顷，大城市 20 公顷。

党的十九大报告关于“深化供给侧结构性改革”中明确指出，“建设现代化经济体系，必须把发展经济的着力点放在实体经济上。”，“坚持去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板，优化存量资源配置，扩大优质增量供给，实现供需动态平衡。”。十九大肯定了实体经济对于经济发展的基础性地位，明确了经济“脱虚向实”的总方向。实体经济将成为政策扶持的核心，房地产业不再是国民经济的支柱产业。



#### 4、香河县发展战略规划

##### （1）发展目标

以“有业、有城、有特色”为导向。把香河建设成著名的家具产业之都、新兴产业高地、休闲商务新城和生态宜居家园，成为承担区域服务功能的现代化新兴城市。

##### （2）区域协调战略

以融入区域整治发展格局为导向，不断加强与北京、天津、廊坊北三县区域在基础设施、环境保护、产业发展等方面协调发展。

##### ①与北京、天津的协调

与北京协调的重点是全面对接北京，加强与通州接壤地区的协调发展，积极接受北京的产业转移和经济辐射，培养壮大香河的区域服务功能；与天津协调的重点是加强与武清、宝坻接壤地区的协调发展，强化交通设施、农业发展等方面的对接与合作。

##### ②与北三县区域的协调

与北三县三河和大厂的协调重点是合理分工、统筹规划、全面协调，最终实现北三县与北京一体化发展。在北三县区域中，香河充分发挥中信国安天下第一城的品牌优势、家具城的特色优势和水环境的生态优势，努力建成区域休闲商务、生态宜居的首选之地。

##### （3）空间发展战略

##### ①以园区为引领，带动全域产业发展

培育高端产业区，引导产业向经济开发区、新兴产业示范区和家具产业基地三大园区聚集，引领传统产业升级，优化产业空间格局。

##### ②以新区为平台，提升公共服务水平

城区西拓，建设滨河现代服务中心，提升公共服务能力；通过新区建设，带动老城优化开发



### ③以两河为纽带，塑造空间环境品质

整治北运河、潮白河，完善县城水系，打造滨河亲水特色，提升空间环境品质和城市吸引力。

#### 5、香河县行政区划及社会经济条件

香河县辖 9 个镇 3 个街道办事处，共 300 个行政村，以及河北香河经济开发区、香河新兴产业示范区、香河环保产业园区 3 大省级园区，1 个省级农业高新技术园区。截止 2018 年底，香河县常住人口为 37.4 万人，户籍人口总户数为 79890 户，乡村人口 28.61 万人。

香河县经济实力位居廊坊市前 3 甲，河北省第 12 强，是首都经济圈乃至环渤海经济圈中最具活力和发展潜力的黄金板块。2018 年，全县地区生产总值完成 251.7 亿元，财政收入和一般公共预算收入分别完成 65.1 亿元和 36.8 亿元。成功入围绿色发展、科技创新首届全国百强，综合实力、投资潜力、新型城镇化质量第三次入围全国百强并实现连年进位。2019 年，香河县地区生产总值增长 3%左右，固定资产投资增长 5%左右，规模以上工业增加值增长 5%左右，社会消费品零售总额增长 9%左右。2019 年度被评为全国综合实力百强县市。入选 2019 年度全国投资潜力百强县市、2019 年度全国新型城镇化质量百强县市。2019 年 11 月，被命名为“四好农村路”全国示范县。

#### 6、2019 年香河县土地招拍挂市场情况

2019 年度，香河县土地出让市场共成交 41 宗，成交土地面积 591476.5 m<sup>2</sup>，成交金额 234916.4 万元。从成交土地地块数量来看，商业、居住、工业、公共管理与公共服务设施类用地出让地块数量分别为 17 宗、14 宗、7 宗和 3 宗。从各类用地成交面积来看，商业、居住、工业、公共管理与公共服务设施类用地分别成交 158511.2 m<sup>2</sup>、338669.2 m<sup>2</sup>、65686.07 m<sup>2</sup>和 28610.03 m<sup>2</sup>，分别占总成交土地面积的 26.8%、57.25%、11.12%、4.84%。从土地出让金收入来看，商业、居住、工业、公共管理与公共服务设施类用地出让金收入分别达



42923 万元、184147 万元、5053.2 万元、2793.2 万元，分别占出让金收入总额的 18.27%、78.39%、2.15%和 1.19%。从土地成交价格来看，商业、居住、工业和公共服务设施类用地成交地面均价分别为 2707.88 元/平方米、5437.3 元/平方米、769.29 元/平方米、976.30 元/平方米。

综上所述，香河县地理位置优越，随着京津冀一体化和社会经济的不断发展，会对香河县城土地产生进一步需求；伴随着国家和地方土地管理制度的不断完善，香河县房地产市场将更加成熟，土地潜能亦能得到发挥。一般因素对估价对象地价水平的影响是宏观的，具有基础性、控制性，总体上是呈正面的、较为平稳。

## （二）区域因素

### 1、区域概况

估价对象所在区域位于香河县淑阳镇，淑阳镇位于香河县中部偏西，潮白河南岸，是香河县政治、经济、文化的中心。镇区北部与北京市接壤，西距北京 50 公里，位于首都的东大门。淑阳镇辖区面积 52.33 平方公里，镇政府驻西店子村，辖 10 个社区、53 个行政村，耕地 42248 亩，常住人口 134065 人（2017 年）。镇域范围内拥有通唐、夏安两条公路，周边有京津高速公路、京哈高速公路，且京沈高速路在淑阳镇留有出口处，北京 938 路公交车在镇内设有站口。镇域范围内通讯、供水、供电、供热、供气齐全，基础设施较为完善。2019 年 10 月，淑阳镇入选“2019 年度全国综合实力千强镇”。

### 2、居住社区成熟度

估价对象所在区域周边居住用地比例一般，已建成有富泰花园一期、京汉君庭、天琴湾及阳光家园等居住社区，建筑规模较大，配套设施较好，完善程度较高。综合评价估价对象周边居住社区成熟度较好。

### 3、商服繁华程度

估价对象所在区域有红星美凯龙、居然之家、明泰家具城、华联超市、凯荟



广场等商业设施，区域内以大型家具商场、街铺、餐饮酒店等为主，规模较大，布局集中，经营种类以家具为主，客流量较大，对外吸纳程度好。综合评价估价对象周边商服繁华程度较高。

#### 4、交通便捷度

估价对象所在区域路网完善，道路类型为混合型与生活型并重，道路等级为主干道与次干道并重，主要道路有秀水街、汇展路等，其中秀水街是香河县域范围内东西向主要道路之一。估价对象距香河汽车站约 5.5 公里，距规划建设中的高铁香河站约 10 公里。附近有 810 路、938 路、201 路、20 路、203 路公交车。综合评价估价对象所在区域交通便捷度较好。

#### 5、基础设施和公共服务设施状况

估价对象宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖），宗地红线内基础设施达到“三通”（通路、通电、通讯）及“场地平整”，供电、供水保证率达 95%以上，排水较通畅，通讯设施较完善。区域内有香河一中、二中、五小、二幼等学校，香河县医院、建设银行等公共服务设施，种类齐全，设施状况较好；有香河文化艺术中心、香河图书馆等文体设施。综合评价估价对象所在区域基础设施和公共设施配套条件较完善。

#### 6、自然和人文环境状况

估价对象所在区域有五一公园等公园，有轻度大气污染、噪声及固体废物污染。居民以外迁居民为主，人口状况一般。综合评价估价对象区域自然和人文环境状况为较好。

#### 7、区域土地利用方向

估价对象所在区域土地利用以居住、商业利用为主，估价对象土地利用与区域土地利用方向一致性较好。

#### 8、区域规划限制





估价对象所在区域无特别规划限制。

综上所述，估价对象所处区域区位条件较好，居住社区成熟度较高，商服繁华程度较高，交通便捷度较好，基础设施和公共设施配套条件较完善，自然和人文环境状况较好，区域土地利用方向一致性较好，区域内无特殊规划限制。区域因素对估价对象地价水平的影响是主导的，具有决定性、约束性，总体上是趋好的、较为有利。

### （三）个别因素

#### 1、估价对象位置

估价对象位于南环路北、前店子村占地，该宗地四至：东、南均至空地，西至富泰花园一期，北至香国用（2011）字第 0110 号地块。

#### 2、土地利用现状

根据估价人员现场查勘，估价对象北距秀水街约 700 米（道路类型为混合型，道路等级为主干道），南距汇展路约 200 米（道路类型为混合型，道路等级为次干道），临路状况一般，宗地形状呈不规则多边形，可利用程度一般，地势基本平坦，地基承载力良好，宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“三通”（通路、通电、通讯），现状为空地，大部分场地平整，仅局部有少量房屋、树木等附着物。

#### 3、规划利用条件

根据 2011 年 3 月 25 日香河县城规划局《关于 2010-73 地块的规划设计条件》[编号：2011-15]，该宗地的规划设计指标为：地块容积率不大于 2.5（ $\leq 2.5$ ），建筑密度不大于 25%（ $\leq 25\%$ ），绿地率不小于 30%（ $\geq 30\%$ ），人均公共绿地面积不低于 1 平方米/人。又根据 2012 年《建设项目规划方案联合审查表》，该宗地与 2010-72 地块作为“香河县前店子二期（未名 1898 二期）”项目进行整体开发建设。该项目位于香河县城秀水街南侧，南环路北侧，康平路的东侧。项目占地 140 亩，容积率 1.87，总建筑面积 21.95 万平方米。项



目总体立面风格为 artdeco。具体规划设计指标详见下表 2-4。

表 2-4：香河县前店子二期（未名 1898 二期）项目规划设计指标

项目	数量
1. 用地面积	93539.00 m <sup>2</sup>
2. 居住户数	2134 户
2.1 商品房户数	1792 户
2.2 公租房户数	176 户
2.3 廉租房户数	166 户
3. 居住人口	6829 人
4. 户平均人数	3.2 人/户
5. 总建筑面积	219501.70 m <sup>2</sup>
5.1 地上总建筑面积	175266.72 m <sup>2</sup>
5.1.1 商品房建筑面积	154498.72 m <sup>2</sup>
5.1.2 公租、廉租房建筑面积	17166.00 m <sup>2</sup>
5.1.3 配套公建建筑面积	3602.00 m <sup>2</sup>
5.2 地下建筑总面积	44234.98 m <sup>2</sup>
5.2.1 地下仓储建筑面积	2968.02 m <sup>2</sup>
5.2.2 地下自行车库建筑面积	6441.98 m <sup>2</sup>
5.2.3 地下设备用房建筑面积	2074.95 m <sup>2</sup>
5.2.4 地下汽车库建筑面积	32750.03 m <sup>2</sup>
6. 建筑密度	12.2%
7. 绿地率	35%
8. 容积率	1.87
9. 机动车停车数	1880 辆
9.1 地上机动车停车数	186 辆
9.1.1 住宅配套停车数	98 辆
9.1.2 公建配套停车数	18 辆
9.1.3 公租房配套停车数	36 辆
9.1.4 廉租房配套停车数	34 辆
9.2 地下停车数 (地下一层南区三层机械停车位)	1694 辆
10. 自行车停车数	4268 辆

根据《前店子二期(未名 1898 二期)保障性住房配建合同》，前店子二期(未名 1898 二期)项目位于康平路、东南环路北、前店子村，地块编号分别为 9-(35)-011、9-(35)-012，规划用途为住宅，容积率为 1.85，规划住宅建筑



面积 171664.72 平方米。该项目保障性住房配建指标、产权归属及违约责任为：地块上按规划住宅总建筑面积的 5% 比例配建廉租住房，5%比例配建公共租赁住房。其中廉租住房 176 套，总建筑面积 8583 平方米，座落在该项目 1 号楼；公共租赁住房 166 套，总建筑面积 8583 平方米，座落在该项目 1 号楼。根据《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》及估价人员调查，1 号楼位于 9-(35)-011 地块。廉租住房和公共租赁住房由甲方以成本价向乙方回购，产权归政府所有。需政府按成本价格回购的廉租住房等保障性住房，成本价格按 3000 元/m<sup>2</sup>进行计算。乙方因主客观原因造成收验不合格或无法安排配建、少配建保障性住房的，需经县政府同意，并按相应的配建面积以每平方米 1000 元的价格向甲方交纳配建金，否则甲方将不予办理该项目商品房预(销)售许可证及房屋所有权证。

本次评估依据《国有土地使用证》[香国用（2011）字第 0139 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：2011028]、《关于 2010-73 地块的规划设计条件》[编号：2011-15]、《建设项目规划方案联合审查表》、《前店子二期（未名 1898 二期）保障性住房配建合同》、《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》、《香河县城控制性详细规划》（16 控制单元规划图则）等资料及估价要求，遵循合法原则、谨慎原则等估价原则，设定估价对象主要经济技术指标如下：用地性质为居住用地（R2），用地面积为 38994.73 平方米，容积率为 1.87，建筑密度为 12.2%，绿地率为 35%。

综上所述，估价对象位置较好，临路状况一般，宗地形状呈不规则多边形，可利用程度一般，地势基本平坦，地基承载力良好，宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“三通”（通路、通电、通讯）及大部分“场地平整”，现状为空地，仅局部有少量房屋、树木等附着物，用地面积 38994.73 平方米，容积率为 1.87。个别因素对估价对象地价水平的影响是微观的，具有精细性、准确性，总体上是显著的、较



为均衡。按当前规划指标使用能够实现土地的合理有效利用。

## 第三部分 土地估价

### 一、估价原则

#### （一）合法原则

土地估价应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为前提进行。合法产权方面，应以土地权属证书、权属档案或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

#### （二）公平原则

公平原则要求土地估价人员站在中立的立场上，在公开市场条件下求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

#### （三）审慎原则

估价人员在土地估价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。本次评估运用市场比较法、剩余法时，在相关参数和结果确定上，遵循审慎原则。

#### （四）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，这就要求估价人员应把握住土地综合质量优劣，并据此对土地价格进行评估。本次评估估价人员在确定土地价值时充分考虑土地的综合质量，包括交通条件、区位条件、配套设施、环境条件、规划前景等。

#### （五）最有效利用原则

判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身条件、法律法规政策及规划限制、市场需求和最佳利用程度为前提。土地用途具有多样性，不同的利用方式能给权利人带来不同的收益量，这就要求土地估价应以估价对象的最有效



利用为前提进行。

#### （六）替代原则

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品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之比较之后来决定的。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。换言之，具有相同使用价值的地块、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。本次评估中，市场法运用了替代原则。

#### （七）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。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，土地的价格可以根据土地对不动产收益的贡献大小来确定。

#### （八）公开市场原则

公开市场原则要求估价结果在公平、公开、公正的土地市场上可实现。本次评估估价人员遵循地价评估基本原则，按照估价程序，选用合适的评估方法，评估得到估价对象在设定用途、土地使用权类型及土地使用年限、开发程度、规划条件下，正常市场条件的出让国有土地使用权价格，并且评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

## 二、估价方法与估价过程

### （一）估价方法

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（待开发用地）、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，根据当地土地市场发育情况并结合估





价对象具体特点及估价目的等进行。

### 1、估价方法适用性分析

（1）市场比较法：市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象位于廊坊市香河县城，土地用途为住宅用地，区域内有较为充足的同类土地交易案例，符合市场比较法的应用条件及适用范围。

（2）基准地价系数修正法：估价对象位于廊坊市香河县城镇基准地价覆盖范围内。根据《廊坊市基准地价体系更新结果报告（香河篇）》（2016 版，基准日为 2016 年 1 月 1 日，2017 年 3 月 23 日起施行），距估价期日已四年多，现势性偏弱，故本次评估未采用基准地价系数修正法。

（3）收益还原法：收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。香河城区基本无单纯土地出租案例，难以确定估价对象合理的租金水平，虽然开发完成后房地产能够采集到相关的租赁价格，但从房地产总收益如何剥离房和地的收益及相关还原利率合理水平确定较难操作，使得采用收益还原法较难准确确定估价对象的土地使用权价格。

（4）剩余法（假设开发法）：估价对象为待开发土地，其可供开发的建筑规模、产品类型和产权归属较为明确，可以在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本、利息、利润和税费等，以价格余额来求取估价对象土地价格，故本次评估采用了剩余法来测算其土地使用权价值。

（5）成本逼近法：成本逼近法一般是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。估价对象属高价值房地产项目用地，具有较大的土地增值收益性，不宜采用成本累加得出的积算价格来替代各用途土地价格。

综上所述，估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，根据估价



目的及评估要求，结合估价对象具体情况，确定本次评估选用市场比较法和剩余法两种方法。

## 2、选用的估价方法介绍

（1）市场比较法：是基于替代原则，即在同一市场上，具有相同使用价值和品质商品，应具有相同的价格。比较法适用于市场发达、有充足的具有替代性的比较实例、具有交易性的物业评估。其技术路线为：根据替代原则，选取数个与估价对象在同一供需圈内的具有可比性的可比实例，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象土地价值或价格的方法。

（2）剩余法（假设开发法）：是从开发者的角度出发，在一定的假设条件下，开发者愿意为购买估价对象而出的价格。假设开发法适用于待开发的土地和在建工程，或装修、可建、扩建的物业评估。其技术路线为：在估算估价对象开发完成后不动产价值的基础上，扣除未来估价对象正常的开发成本、利息、利润、税费等费用后，以剩余之数得到估价对象土地价值或价格的方法。

### （二）估价过程

#### 1、市场比较法

比较法基本计算公式： $P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$ ，式中：P-待估宗地价格；PB-比较实例价格；A-待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；B-待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；C-待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；D-待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；E-待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

##### （1）收集交易实例

估价人员查询廊坊市公共资源交易中心网站公布的香河县土地交易结果，结合估价对象、估价目的及市场比较法运用要求等，收集了在 2018 年 8 月 15 日至 2020 年 8 月 15 日期间成交的 7 个土地交易实例，详见下表 3-1。



表 3-1：收集的 7 个土地交易实例情况一览表

序号	电子监管号	坐落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	出让年期 (年)	容积率	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	交易类型	竞买人	截止时间
1	1310242020B00096	绣水街北侧、永盛路东侧	住宅	14680.53	70	≤1.8	7945	3006.63	拍卖出让	香河县华宇房地产开发有限公司	2020年6月28日
2	1310242020B00104	汇文路东侧、规划S2路北侧	住宅	53836.07	70	≤1.8	11790	3005.52	拍卖出让	香河县城镇房地产综合开发有限公司	2020年6月28日
3	1310242020B00050	富北路南侧、百户北路北侧	住宅	22906.29	70	≤2.0	12370	2700.13	拍卖出让	香河县京建房地产开发有限公司	2020年4月2日
4	1310242018B00621-1	民康街南侧、永安路东侧	住宅	1240	70	≤2.0	685	2762.09	拍卖出让	香河县龙御房地产开发有限公司	2018年12月19日
5	1310242018B00419	规划路北侧、103国道西侧	住宅	1980.26	70	≤2.91	1049	1820.37	拍卖出让	香河县中商房地产开发有限公司	2018年12月5日
6	1310242020B00585	新开大街南侧、规划W1路东侧	住宅	33648.51	70	≤1.5	17125	3392.92	拍卖出让	香河县盈东房地产开发有限公司	2019年10月28日
7	1310242019B00556	新开大街南侧、规划W1路东侧	住宅	48549.23	70	≤1.8	24710	3136.56	拍卖出让	香河县盈东房地产开发有限公司	2019年10月28日

## (2) 可比实例选择

估价人员通过对估价对象同区域的同类型土地市场进行调查，综合考虑成交案例的地块位置、用途、面积、开发程度等情况，选择与估价对象可比性较强的三个可比实例，详见下表 3-2。

表 3-2：可比实例基本情况一览表

实例	宗地位置	地块基本情况及成交信息
实例 A	绣水街北侧、永盛路东侧	电子监管号为 1310242020B00096，用地面积 14680.53m <sup>2</sup> ，住宅用途，出让年期为 70 年，容积率为 ≤1.8，2020 年 6 月 28 日拍卖出让成交价 7945 万元，折合楼面地价为 3006.63 元/ m <sup>2</sup> ，竞买人为香河县华宇房地产开发有限公司。
实例 B	汇文路东侧、规划 S2 路北侧	电子监管号为 1310242020B00104，用地面积 53836.07 m <sup>2</sup> ，住宅用途，出让年期为 70 年，容积率为 ≤1.8，2020 年 6 月 28 日拍卖出让成交价 11790 万元，折合楼面地价为 3005.52 元/ m <sup>2</sup> ，竞买人为香河县城镇房地产综合开发有限公司。
实例 C	新开大街南侧、规划 W1 路东侧	电子监管号为 1310242019B00556，用地面积 48549.23m <sup>2</sup> ，住宅用途，出让年期为 70 年，容积率为 ≤1.8，2019 年 10 月 28 日拍卖出让成交价 24710 万元，折合楼面地价为 3136.56 元/ m <sup>2</sup> ，竞买人为香河盈东房地产开发有限公司。

表 3-3：中国土地市场网公布的实例 A 供地结果信息表

行政区：	香河县		电子监管号：	1310242020B00096		
项目名称：	居住用地					
项目位置：	绣水街北侧，永盛路东侧					
面积(公顷)：	1.468053		土地来源：	新增建设用地		
土地用途：	城镇住宅用地		供地方式：	拍卖出让		
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业		
土地级别：	十二级		成交价格(万元)：	7945		
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注		
	2	2020年12月24日	3216			



北京国土联房地产评估中心有限公司

BEIJING GUO TU LIAN REAL ESTATE APPRAISING CENTER CO., LTD.

地址：北京市海淀区学院南路 68 号吉安大厦 A 座 4 层（100081）

企业网站：www.bjgtl.com.cn 电话：62178288 传真：62177596

国土联·GTL

	1	2020 年 7 月 28 日	4729			
土地使用权人：	香河县华宇房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1.5	上限：	1.8		
约定开工时间：	2021 年 6 月 28 日			约定竣工时间：	2024 年 6 月 27 日	
实际开工时间：				实际竣工时间：		
批准单位：	香河县人民政府			合同签订日期：	2020 年 6 月 28 日	

表3-4：中国土地市场网公布的实例B供地结果信息表

行政区：	香河县				电子监管号：	1310242020B00104
项目名称：	居住用地					
项目位置：	汇文路东侧，规划 S2 路北侧					
面积(公顷)：	5.383607			土地来源：	新增建设用地	
土地用途：	城镇住宅用地			供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业	
土地级别：	十二级			成交价格(万元)：	29125	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额 (万元)	备注		
	2	2020 年 12 月 24 日	11790			
	1	2020 年 7 月 28 日	17335			
土地使用权人：	香河县城镇房地产综合开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1.6	上限：	1.8		
约定开工时间：	2021 年 6 月 28 日			约定竣工时间：	2024 年 6 月 27 日	
实际开工时间：				实际竣工时间：		
批准单位：	香河县人民政府			合同签订日期：	2020 年 6 月 28 日	

表3-5：中国土地市场网公布的实例C供地结果信息表

行政区：	香河县				电子监管号：	1310242019B00561
项目名称：	居住用地					
项目位置：	绣水街北侧，规划 W1 路东侧					
面积(公顷)：	4.684443			土地来源：	新增建设用地	
土地用途：	城镇住宅用地			供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业	
土地级别：	十二级			成交价格(万元)：	23840	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额 (万元)	备注		
	2	2020 年 4 月 24 日	9660.92			
	1	2019 年 11 月 27 日	14179.08			
土地使用权人：	香河盈东房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1.5	上限：	1.8		
约定开工时间：	2020 年 10 月 28 日			约定竣工时间：	2023 年 10 月 27 日	
实际开工时间：				实际竣工时间：		
批准单位：	香河县人民政府			合同签订日期：	2019 年 10 月 28 日	



图片3-1：实例A现场查勘照片



图片3-2：实例B现场查勘照片



图片3-3：实例C现场查勘照片







图3-4：估价对象及可比实例位置示意图

### (3) 比较因素选择

依据估价对象和案例情况,选择的比较因素主要有：交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、土地用途、区域因素、个别因素等。①交易时间：指由于时间的因素土地交易价格会不同；②交易情况：指土地交易中交易双方公开、公平及客观程度等；③交易方式：指土地交易具体以何种方式成交；④土地使用年限：指土地交易时的剩余使用年限；⑤土地用途：指土地的法定用途；⑥区域因素：主要有居住社区成熟度、商服繁华度、交通便捷度、公共服务设施状况、基础设施状况、自然和人文环境状况、区域土地利用方向及规划限制等；⑦个别因素：主要有土地面积、土地形状及可利用程度、工程地质条件和容积率等。

### (4) 编制比较因素条件说明表(见表3-6)

表 3-6：比较因素条件说明表



估价对象与 比较实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
成交楼面地价 (元/建筑 m <sup>2</sup> )		待估	3006.63	3005.52	3136.56
交易时间		2020.8.13	2020.6.28	2020.6.28	2019.10.28
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		司法拍卖	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
土地使用年限		60.75 年	70 年	70 年	70 年
土地用途		住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
区域因素	居住社区成熟度	区域周边居住用地比例一般，建筑规模较大，居住人口密度较集中，配套设施较好，完善程度较高。居住社区成熟度较好	区域周边居住用地比例较大，建筑规模较大，居住人口密度集中，配套设施好，完善程度高。居住社区成熟度好	区域周边居住用地比例较大，建筑规模较大，居住人口密度集中，配套设施好，完善程度高。居住社区成熟度好	区域周边居住用地比例较大，建筑规模较大，居住人口密度集中，配套设施好，完善程度高。居住社区成熟度好
	商服繁华度	区域内以大型家具商场、街铺、餐饮酒店等为主，规模较大，布局集中，经营种类以家具为主，客流量较大，对外吸纳程度好。商服繁华度较好。	区域内以大型家具商场、街铺、餐饮酒店等为主，规模较大，布局集中，经营种类以家具为主，客流量较大，对外吸纳程度好。商服繁华度较好。	区域内商业步行街、街铺、餐饮酒店等为主，规模较大，布局集中，经营种类以家具为主，客流量较大，对外吸纳程度好。商服繁华度好。	区域内以商超、街铺、餐饮酒店等为主，规模较大，布局集中，经营种类以家具为主，客流量较大，对外吸纳程度好。商服繁华度好。
	交通便捷度	路网较完善，有多条路公交车通过。交通便捷度较好	路网较完善，有多条路公交车通过。交通便捷度较好	路网较完善，有多条路公交车通过。交通便捷度较好	路网较完善，有多条路公交车通过。交通便捷度较好
	公共服务设施状况	有学校、医院、银行、邮政等公共服务设施，设施较完善。公共服务设施较完善	有学校、医院、银行、邮政等公共服务设施，设施较完善。公共服务设施较完善	有学校、医院、银行、邮政等公共服务设施，设施较完善。公共服务设施较完善	有学校、医院、银行、邮政等公共服务设施，设施较完善。公共服务设施较完善



	基础设施状况	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖）	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖）	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖）	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖）
	自然和人文环境状况	区域有五一公园等公园，有轻度污染。自然和人文环境状况较好	区域有五一公园等公园，有轻度污染。自然和人文环境状况较好	区域有五一公园等公园，有轻度污染。自然和人文环境状况较好	区域有五一公园等公园，有轻度污染。自然和人文环境状况较好
	区域土地利用方向	以住宅、商业利用为主，与区域利用方向一致性较好	以住宅、商业利用为主，与区域利用方向一致性较好	以住宅、商业利用为主，与区域利用方向一致性较好	以住宅、商业利用为主，与区域利用方向一致性较好
	规划限制	无特别规划限制	无特别规划限制	无特别规划限制	无特别规划限制
个别因素	土地面积（m <sup>2</sup> ）	38994.73	14680.53	53836.07	48549.23
	土地形状及可利用程度	不规则多边形，可利用程度一般	较规则多边形，可利用程度较好	不规则多边形，可利用程度一般	较规则多边形，可利用程度较好
	临路状况	东临规划路，临路状况一般	两面临路，临路状况好	一面临路，临路状况一般	两面临路，临路状况较好
	工程地质条件	地势基本平坦，承载力良好	地势基本平坦，承载力良好	地势基本平坦，承载力良好	地势基本平坦，承载力良好
	容积率	1.87	≤1.8	≤1.8	≤1.8

(5) 比较因素修正说明及因素条件指数确定

①交易时间：估价对象与可比实例的交易日期分别为 2020 年 8 月 13 日、2020 年 6 月 28 日和 2019 年 10 月 28 日，故需进行期日修正。根据中国城市地价监测网公布的 2019 年第一季度至 2020 年第二季度廊坊市住宅用途地价动态监测数据（见表 3-7），以前六个季度廊坊市住宅用途平均地价环比增长率 2%作为第三季度地价环比增长率，以 2019 年一季度为起始点，计算得到估价对象期日指数=(1+2.02%) × (1+2.98%) × (1+2.00%) × (1+2.00%) × (1+0.98%) × (1+1.98%) × (1+2%×44/92)=1.1364，实例 A、B 期日指数=(1+2.02%) × (1+2.98%) × (1+2%) × (1+2%) × (1+0.98%) × (1+1.98%×88/91)=1.1249，实例 C 期日指数=(1+2.02%) × (1+2.98%) × (1+2%) × (1+2%×28/92)=1.0781。

表 3-7：廊坊市住宅用途地价动态监测数据

时间	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2020.1	2020.2
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------



地价环比增长率	2.02%	2.98%	2.00%	2.00%	0.98%	1.98%
---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

②交易情况：分为正常交易和非正常交易，其中非正常交易包括急于出售、急于购买、有条件出售或购买等特殊情况，根据各种特殊情况对地价的影响确定修正幅度，本次估价对象与可比实例交易情况均属正常，故确定估价对象及实例 A、B、C 交易情况指数均为 100。

③交易方式：一般包括出让、转让、征收、股份制改造、抵债、抵押、司法拍卖等，根据各种不同交易方式对地价的影响确定修正幅度。估价对象与三个比较实例交易方式均为公开市场价格，故无须进行修正，该项因素条件指数均为 100。

#### ④土地使用年限

运用公式  $Y = [1 - 1 / (1 + R)^M] / [1 - 1 / (1 + R)^N]$ ，式中：R—土地还原利率。估价对象位于香河县城城区，根据《廊坊市基准地价体系更新结果报告（香河篇）（2016 版）》，确定住宅用地还原利率 6.45%；M—土地剩余使用年期；N—土地使用法定最高出让年限；Y—使用年期修正系数。

经测算，得到估价对象土地使用年限指数为 0.99，可比实例 A、B、C 土地使用年限指数均为 1.0。

⑤土地用途：估价对象与三个可比实例土地用途均为住宅用地，故无须进行修正，该项因素条件指数均为 100。

#### ⑥区域因素修正

A、居住社区成熟度：根据区域居住用地比例、居住小区规模、居住小区集中程度、配套完善程度及发展完善程度等，将其划分为好、较好、一般、较差和差 5 个级别，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，因素条件指数上升或下降 3。估价对象为较好，可比实例 A、B、C 均为好，故估价对象及可比实例 A、B、C 居住社区成熟度指数分别为 100、103、103、103。

B、商服繁华度：根据距市、区级商服中心距离和区域内商业服务业的发展状况、距离远近等，分为好、较好、一般、较差和差 5 个级别，以估价对象



为 100，每上升或下降一个级别，因素条件指数上升或下降 2。估价对象和可比实例 A 为较好，可比实例 B、C 均为好，故估价对象及可比实例 A、B、C 商服繁华度因素条件指数分别为 100、100、102、102。

C、交通便捷度：根据区域内道路数量、密集度、等级等，好、较好、一般、较差和差5个级别，以估价对象为100，每上升或下降一个级别，指数上升或下降3。估价对象与可比实例A、B、C均为较好，故该项因素条件指数均为100。

D、公共服务设施状况：根据区域内公共服务设施的多少及对居民生活的便现状况，分为完善、较完善、一般、较为欠缺、欠缺五个级别，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，因素条件指数上升或下降3。估价对象与可比实例A、B、C均为较完善，故该项因素条件指数均为100。

E、基础设施状况：估价对象与可比实例A、B、C的基础设施状况均为七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖），故该项因素条件指数均为100。

F、自然和人文环境状况：根据区域内自然环境、景观的总体情况及人口状况，分为优、较优、一般、较差、差五个级别，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，因素条件指数上升或下降2。估价对象与可比实例A、B、C均为较优，故该项因素条件指数均为100。

G、区域土地利用方向：按与区域土地利用方向的一致性划分为好、较好、一般、较差和差5个级别，以估价对象为100，每上升或下降一个级别，条件指数上升或下降2。估价对象与可比实例A、B、C均为较好，故该项因素条件指数均为100。

H、规划限制：根据区域内规划限制条件对土地利用产生的影响差异情况，分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象为100，每上升或下降一个级别，因素修正指数上升或下降2。估价对象与可比实例A、B、C均无特别规划限制，未来前景较好，故估价对象与可比实例该项因素条件指数均为100。





## ⑦个别因素修正

I、土地面积（m<sup>2</sup>）：根据宗地面积大小，分适中、较适中、一般、较大或较小、过大或过小五个级别，以估价对象为100，每上升或下降一个级别，因素条件指数上升或下降1。估价对象与可比实例A、B、C的面积分别为适中、一般、适中、适中，故该项因素条件指数分别为100、99、100、100。

J、土地形状及可利用程度：根据宗地形状规则程度，分为形状规则且对土地利用极为有利、形状较规则且对土地利用较有利、形状不规则且对土地利用无不良影响、形状较不规则且对布局有一定影响、形状不规则且对布局有严重影响五个级别，以估价对象为100，每上升或下降一个级别，因素条件指数上升或下降1。估价对象与可比实例A、B、C的宗地条件分别为形状不规则且对土地利用影响一般、形状较规则且对土地利用较为有利、形状不规则且对土地利用影响一般、形状较规则且对土地利用较为有利，故该项因素条件指数分别为100、101、100、101。

K、临路状况：根据临路数量及道路等级，将其划分为好、较好、一般、较差和差5个级别，以估价对象为100，每上升或下降一个级别，因素条件指数上升或下降1。估价对象为一般（东临规划路），可比实例A为较好（两面临路），实例B为一般（一面临路）、C均为较好（两面临路），故估价对象及可比实例A、B、C临路状况因素条件指数分别为100、102、100、101。

L、工程地质条件：按工程地质、地势、地基承载力条件等分为好、较好、一般、较差、差5个级别，以估价对象为100，每上升或下降一个级别，条件指数上升或下降1。估价对象与可比实例A、B、C均为地势基本平、承载力良好，故该项因素条件指数均为100。

M、容积率：根据《廊坊市基准地价体系更新结果报告（香河篇）（2016版）》之《容积率修正系数表》，采用空间插值法计算得到估价对象与可比实例A、B、C相对应的容积率修正系数分别为0.9675、0.95、0.95、0.95。



表 3-8：香河县住宅基准地价容积率修正系数表

容积率	1.1	1.2	1.4	1.5	1.6	1.8	2	2.2	2.4	2.5	2.6	2.8	3	3.2	3.4
容积率修正系数	0.75	0.79	0.85	0.87	0.9	0.95	1	1.05	1.09	1.11	1.13	1.17	1.21	1.25	1.28
容积率	3.6	3.8	4	4.2	4.4	4.6	4.8	5	5.2	5.4	5.6	5.8	6	>6	
容积率修正系数	1.32	1.35	1.39	1.42	1.45	1.48	1.51	1.54	1.57	1.6	1.63	1.65	1.68	②	
备注	计算公式：① $Y=0.755 \times X^{0.405}$ ；② $Y=0.721 \times X^{0.472}$														

(6) 编制比较因素条件指数表

表 3-9：比较因素条件指数表

比较因素		估价对象与 比较实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
成交楼面地价 (元/建筑 m <sup>2</sup> )			待估	3006.63	3005.52	3136.56
交易时间			1.1364	1.1249	1.1249	1.0781
交易情况			100	100	100	100
交易方式			100	100	100	100
土地使用年限			0.99	1.0	1.0	1.0
土地用途			100	100	100	100
区域因素	居住社区成熟度		100	103	103	103
	商服繁华度		100	100	102	102
	交通便捷度		100	100	100	100
	公共服务设施状况		100	100	100	100
	基础设施状况		100	100	100	100
	自然和人文环境状况		100	100	100	100
	区域土地利用方向		100	100	100	100
个别因素	规划限制		100	100	100	100
	土地面积 (m <sup>2</sup> )		100	99	100	100
	土地形状及可利用程度		100	101	100	101
	临路状况		100	102	100	101
	工程地质条件		100	100	100	100
容积率			0.9675	0.95	0.95	0.95

(7) 编制比较因素修正系数表

表 3-10：比较因素修正系数表

比较因素		估价对象与 比较实例	实例 A	实例 B	实例 C
成交楼面地价 (元/建筑 m <sup>2</sup> )			3006.63	3005.52	3136.56



交易时间		1.1364/1.1249	1.1364/1.1249	1.1364/1.0781
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		0.99/1.0	0.99/1.0	0.99/1.0
土地用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	居住社区成熟度	100/103	100/103	100/103
	商服繁华度	100/100	100/102	100/102
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	自然和人文环境状况	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用方向	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
个别因素	土地面积 (m <sup>2</sup> )	100/99	100/100	100/100
	土地形状及可利用程度	100/101	100/100	100/101
	临路状况	100/102	100/100	100/100
	工程地质条件	100/100	100/100	100/100
	容积率	0.9675/0.95	0.9675/0.95	0.9675/0.95
楼面比准单价 (元/建筑 m <sup>2</sup> )		2915.18	2913.82	3110.34

### (8) 比准地价的确定

三个可比实例交易时间与价值时点较为接近，土地条件与估价对象基本一致或相似，对与估价对象存在差异的因素进行了定量和定性分析、比较和修正后得到可比实例 A、B、C 比准价格分别较其成交价格修正幅度为-3.04%、-3.05%和-0.84%；经修正后比准价格最高价（实例 C）与最低价（实例 B）相差比值为 6.74%。综上，选用三个可比实例均具有较强代表性，符合比较法有关修正幅度、差异程度等要求，故本次采用简单算术平均法计算估价对象单位楼面地价。单位楼面地价= (2915.18+2913.82+3110.34) ÷ 3=2980 (元/建筑 m<sup>2</sup>) (取整)，土地总价值=2980×71563.79=213260094 元 (取整)，单位地面单价=213260094 ÷ 38994.73=5469 (元/m<sup>2</sup>) (取整)。

### 2、剩余法



剩余法计算公式为：待估宗地价格=开发完成后不动产总价值-开发成本（建安工程费、前期工程费、室外工程费、不可预见费）-管理费-利息-利润-销售税费。

### （1）最佳开发利用方式

最佳开发利用方式即估价对象的最高最佳利用，最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化之利用。根据《价格评估委托书》〔（2020）京 03 执恢 104 号〕及评估要求，本次估价对象即委托评估财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用（2011）字第 0139 号土地使用权”，对应的土地使用权面积为 38994.73 平方米、地上容积率 1.87 和地上建筑面积 73065.40 平方米，其中，建成后无偿移交给政府的配套公建建筑面积 1501.61 平方米，普通商品房建筑面积 71563.79 平方米；地下建筑面积为 18440.73 平方米，其中地下车库建筑面积为 13652.87 平方米，地下仓储、地下自行车库、地下设备用房合计为 4787.86 平方米。建筑密度为 12.2%，绿地率 35%。则：建筑占地面积（约等于建筑底层面积）=用地面积×建筑密度=38994.73×12.2%=4757.36 平方米，建筑平均层数=地上总建筑面积/建筑底层面积=73065.40÷4757.36≈15 层。同时设定估价对象房屋为框架结构，公共部分精装修，内部毛坯，普通商品住房、地下车库全部对外销售，配套公建无偿移交给政府。

### （2）确定开发周期和投资进度

根据对当地类似项目开发情况的市场调查，并结合估价对象实际情况设定本项目开发周期为 2.5 年。从土地取得日期开始计算，土地资金为一次性投入，开发成本等在开发期内均匀投入。

### （3）开发完成后房地产价值的测算

#### ①普通商品住房开发价值的测算

根据按照《城镇土地估价规程》等要求，结合估价目的、房地产市场情况及



估价对象具体特点，运用市场比较法测算普通商品住房开发价值。过程如下：

### A、选取比较案例

通过对估价对象周边普通商品住房交易情况的调查，取得以下三个实例。

表 3-11：估价对象及可比实例基本情况一览表

估价对象及实例	社区名称	位置	物业类型	建筑结构	装修情况	销售价格（元/m <sup>2</sup> ）	销售时间
估价对象	/	南环路北 前店子村占地	住宅	框架	毛坯	待估	
实例 A	山水田园	五一路东侧	住宅	框架	中装	13215	2020.8
实例 B	富泰家园一期	家具城路南侧	住宅	框架	毛坯	12612	2020.6
实例 C	京汉君庭	家具城路南侧，汇展路东侧	住宅	框架	毛坯	13000	2020.8

图片 3-5：实例 A 现场查勘照片



图片 3-6：实例 B 现场查勘照片





图片 3-7：实例 C 现场查勘照片



### B、比较因素选择

依据估价对象和销售实例情况,选择的比较因素主要有:交易时间、交易情况、区域因素(居住社区成熟度、商服繁华度、交通便捷度、公共服务设施状况、基础设施完备状况、自然和人文环境状况)、个别因素(用途、楼层、朝向、建筑结构、装饰装修、临路状况、停车设施、物业管理及设备状况和成新度)。

### C、编制比较因素条件说明表(表 3-12)

表 3-12: 比较因素条件说明表

估价对象与所选案例比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
销售价格(元/平方米)		待估	13215	12612	13000
交易时间		2020.8.13	2020.8	2020.6	2020.8
交易情况		出售	挂牌出售	挂牌出售	挂牌出售
区域因素	居住社区成熟度	区域周边居住用地比例一般,建筑规模较大,居住人口密度较集中,配套设施较好,完善程度较高。居住社区成熟度较好。	区域周边居住用地比例大,建筑规模较大,居住人口密度较集中,配套设施较好,完善程度高。居住社区成熟度好。	区域周边居住用地比例一般,建筑规模较大,居住人口密度较集中,配套设施较好,完善程度较高。居住社区成熟度较好。	区域周边居住用地比例一般,建筑规模较大,居住人口密度较集中,配套设施较好,完善程度较高。居住社区成熟度较好。
	商服繁华度	区域内以大型家具商场、街铺、餐饮酒店等为主,规模较大,布局集中,经营种类以家具为主,客流量较大,对外吸纳程度好。	区域内以商超、街铺、餐饮酒店等为主,规模较大,布局集中,经营种类以家具为主,客流量较大,对外吸纳程度好。商服繁华	区域内以大型家具商场、街铺、餐饮酒店等为主,规模较大,布局集中,经营种类以家具为主,客流量较大,对外吸纳程度	区域内以大型家具商场、街铺、餐饮酒店等为主,规模较大,布局集中,经营种类以家具为主,客流量较大,对外吸纳程度



		商服繁华度较好	度好	好。商服繁华度较好	好。商服繁华度较好
交通便捷度		路网较完善，有多条路公交车通过。交通便捷度较好。	路网较完善，有多条路公交车通过。交通便捷度较好。	路网较完善，有多条路公交车通过。交通便捷度较好。	路网较完善，有多条路公交车通过。交通便捷度较好。
公共服务设施状况		有学校、医院、银行、邮政等公共服务设施，设施较完善。公共服务设施较完善。	有学校、医院、银行、邮政等公共服务设施，设施较完善。公共服务设施较好。	有学校、医院、银行、邮政等公共服务设施，设施较完善。公共服务设施较好。	有学校、医院、银行、邮政等公共服务设施，设施较完善。公共服务设施较好。
基础设施状况		七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、供暖）。	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、同燃气、供暖）。	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、同燃气、供暖）。	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、同燃气、供暖）。
自然和人文环境状况		区域有五一公园等公园，有轻度污染，居民素质一般。自然和人文环境状况较好。	区域有五一公园等公园，有轻度污染，居民素质一般。自然和人文环境状况较好。	区域有五一公园等公园，有轻度污染，居民素质一般。自然和人文环境状况较好。	区域有五一公园等公园，有轻度污染，居民素质一般。自然和人文环境状况较好。
个别因素	物业类型	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅
	楼层	所有楼层	高层	高层	高层
	朝向	南北	南北	南北	南北
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	装饰装修	公共部分精装，室内毛坯房	公共部分精装，室内毛坯房	公共部分精装，室内毛坯房	公共部分精装，室内毛坯房
	停车设施	停车位较充足	停车位较充足	停车位充足	停车位充足
	临路状况	临路状况一般	临路状况较好	临路状况一般	临路状况一般
	物业管理及设备状况	较好	较好	较好	较好
	成新度	100%	98%	98%	98%

#### D、比较因素修正说明及指数的确定

a、交易时间修正：估价对象与三个可比实例交易时间基本接近，且该区域 2020 年 6-8 月普通商品住房销售价格较为稳定，故此项不予以修正。

b、交易情况修正：三个可比实例价格为挂牌出售价格，需要修正为正常交易价格。根据我们对区域当前房地产市场的调查，交易双方议价空间较小，成交价略低于挂牌价格，则以估价对象为 100，确定可比实例 A、B、C 因素指数均为 103。



c、居住社区成熟度：根据区域居住用地比例、居住小区规模、居住小区集中程度、配套完善程度及发展完善程度等，将其划分为好、较好、一般、较差和差 5 个级别，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，因素条件指数上升或下降 3。估价对象与实例 B、C 为较好，实例 A 为好，故估价对象及可比实例 A、B、C 居住社区成熟度指数分别为 100、103、100、100。

d、商服繁华度：根据区域内商业服务业的发展状况、距离远近等，分为好、较好、一般、较差和差 5 个级别，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，因素条件指数上升或下降 2。估价对象与实例 B、C 为较好，实例 A 为好，故估价对象及可比实例 A、B、C 商服繁华度指数分别为 100、102、100、100。

e、交通便捷度：根据区域内道路数量、密集度、等级等，好、较好、一般、较差和差 5 个级别，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，指数上升或下降 2。估价对象与实例 A、B、C 均为较好，故该项因素条件指数均为 100。

f、公共服务设施状况：根据区域内公共服务设施的多少及对居民生活的便现状况，分为完善、较完善、一般、较为欠缺、欠缺五个级别，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，因素条件指数上升或下降 3。估价对象与实例 A、B、C 均为较完善，故该项因素条件指数均为 100。

g、基础设施状况：指水、电、热、通讯等基础设施的配套完善程度。估价对象与比较案例均为“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖），故该项因素条件指数均为 100。

h、自然和人文环境状况：根据区域内自然环境、景观的总体情况及人员状况，分为优、较优、一般、较差、差五个级别，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，因素条件指数上升或下降 2。估价对象与实例 A、B、C 均为较好，故该项因素条件指数均为 100。

i、物业类型：估价对象与三个可比实例均为普通住宅，故该项因素条件指数



均为100。

j、楼层：估价对象为所有楼层，实例A、B、C均为高层。高层销售均价高于低层3-5%。估价对象及实例A、B、C该项因素条件指数分别为100、103、103、103。

k、朝向：估价对象与三个可比实例均为南北朝向，故该项因素条件指数均为100。

l、建筑结构：估价对象与三个可比实例为框架结构，故该项因素条件指数均为100。

m、装饰装修：估价对象与三个可比实例为公共部分精装、室内毛坯房，故该项因素条件指数均为100。

n、停车设施：指建筑物停车位是否充足、停车是否方便等，分为充足、较充足、一般、较不充足，不充足五个档次，以估价对象为100，每相差一个档次，因素指数上升或下降2，则估价对象及实例A、B、C该项因素条件指数均为100。

o、临路状况：指临街道路类型、等级、人行道宽度和交通管制，分为好、较好、一般、较差、差五档，以估价对象为100，每相差一个档次，因素指数上升或下降1。估价对象及实例A、B、C该项因素条件指数分别为100、101、100、100。

p、物业管理及设备状况：指所在物业的物业管理及设备完备保障情况，分为好、较好、一般、较差、差五个档次，以估价对象为100，每相差一个档次，因素指数上升或下降2。估价对象及实例A、B、C该项因素条件指数均为100。

q、成新度：指建筑物的新旧程度。以估价对象为100，成新率每相差2%，因素指数上升或下降1。估价对象及实例A、B、C该项因素条件指数分别为100、99、99、99。

#### E、编制比较因素修正指数表（表 3-13）

表 3-13：比较因素条件指数表

估价对象与	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
-------	------	------	------	------





所选案例					
比较因素					
销售价格(元/平方米)	待估	13215	12612	13000	
交易时间	100	100	100	100	
交易情况	100	103	103	103	
域因素	居住社区成熟度	100	103	100	100
	商业繁华度	100	102	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共服务设施状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	自然和人文环境状况	100	100	100	100
别因素	物业类型	100	100	100	100
	楼层	100	103	103	103
	朝向	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	停车设施	100	100	100	100
	临路状况	100	101	100	100
	物业管理及设备状况	100	100	100	100
	成新度	100	99	99	99

F、编制比较因素修正系数表（表3-14）

表 3-14：比较因素修正系数表

估价对象及可比实例因素		实例 A	实例 B	实例 C
比较因素				
销售价格(元/平方米)		13215	12612	13000
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/103	100/103	100/103
区域因素	居住社区成熟度	100/103	100/100	100/100
	商业繁华度	100/102	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	自然和人文环境状况	100/100	100/100	100/100
个	物业类型	100/100	100/100	100/100





别 因 素	楼层	100/103	100/103	100/103
	朝向	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	停车设施	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/101	100/100	100/100
	物业管理及设备状况	100/100	100/100	100/100
	成新度	100/99	100/99	100/99
比准价格（元/平方米）（取整）		11858	12008	12378

### G、开发完成后销售均价的确定

以上三个比较案例比准价格较为接近，故采用简单算术平均法确定估价对象开发完成后普通商品住房销售均价。销售均价=（11858+12008+12378）÷3=12081（元/平方米）（取整）。

### H、开发完成后普通商品住房房地产价值的确定

开发完成后普通商品住房价值=12081×71563.79=86456.2147（万元）

### ②地下车库开发价值的测算

根据《城镇土地估价规程》等要求，结合估价目的、房地产市场情况及估价对象具体特点，本次评估采用市场比较法测算地下车库开发价值。

#### A、可比实例及比较因素选择

##### a、选取可比实例

根据估价对象房地产的具体情况，以及评估人员对当地房地产市场进行调查情况，遵循交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，经分析筛选，确定以下三个可比实例。

表 3-15：估价对象及可比实例基本情况一览表

估价对象及实例	小区名称	位置	物业类型	出卖价格 (元/个)	出卖 时间
估价对象	/	南环路北前店子村占地	地下车库	待估	——
实例 A	京汉君庭	香河县汇展路 23 号	地下车库	90000	2020.8
实例 B	香江逸景 B 区	香河县府前街南	地下车库	85000	2020.8
实例 C	天琴湾一期	香河县五一路 7	地下车库	92000	2020.8



图 3-8：估价对象及可比实例位置示意图

### b、比较因素选择

依据估价对象和可比实例情况，选择的比较因素主要有：交易时间、交易情况、区域因素（地区级差及城市规划、交通便捷程度、生活服务及教育配套设施状况、环境及卫生状况）、个别因素（楼盘知名度、小区规模、车库类型、车库面积、建筑结构及装修状况、成新度）。

### c、比较因素修正说明

i、可比实例 A、B、C 的成交日期与本次估价期日接近，且交易情况均属正常，故估价对象与三个可比实例的交易时间、交易情况条件指数均确定为 100，三个可比实例的交易时间、交易情况的修正系数均为 1。

ii、可比实例 A、B、C 与估价对象位于同一区域，故区域因素中所选各因素的因素条件指数均确定为 100，所选各因素的修正系数均为 1。

iii、个别因素中每项因素以估价对象条件情况指数为 100，根据实际情况确定可比实例 A、B、C 的各项因素条件指数、计算修正系数值。具体测算过程详见表 3-13。

### B、测算过程

表 3-16：地下车库价值测算表

1. 房地产概况	房地产名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		/	京汉君庭	香江逸景 B 区	天琴湾一期



	房地产位置	香河县南环路北前店子村	香河县汇展路 23 号	香河县府前街南	香河县五一路 7	
	房地产用途	车库	车库	车库	车库	
	交易时间	----	2020 年 8 月	2020 年 8 月	2020 年 8 月	
	交易情况	----	正常	正常	正常	
	交易价格	----	90000	85000	92000	
区域因素比较	地区级差及城市规划	100	100	100	100	
	交通便捷程度	100	100	100	100	
	生活服务及教育配套设施状况	100	100	100	100	
	环境及卫生状况	100	100	100	100	
个别因素比较	楼盘知名度	100	102	102	102	
	小区规模	100	102	100	102	
	车库类型	100	115	115	115	
	车库面积	100	105	105	105	
	建筑结构及装修状况	100	105	105	105	
	成新度	100	98	100	98	
各项因素修正系数	房地产项目	交易情况修正	交易时间修正	区域因素修正	个别因素修正	修正价格
	京汉君庭	1.0000	1.0000	1.0000	0.7736	69621
	香江逸景 B 区	1.0000	1.0000	1.0000	0.7733	65727
	天琴湾一期	1.0000	1.0000	1.0000	0.7736	71168

以上三个可比实例比准价格较为接近，故采用简单算术平均法确定估价对象开发完成后地下车库均价。

车库均价 = (69621 + 65727 + 71168) ÷ 3 = 68840 (元/个)。

### C、开发完成后地下车库房地产价值的确定

根据《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》，整个项目地下汽车库建筑面积 32750.03 平方米，地下停车位设计为 1694 个。则估价对象地下停车位 = 13652.87 ÷ (32750.03 ÷ 1694) ≈ 706 (个)。

开发完成后地下车库价值 = 68840 × 706 = 4860.1040 (万元)。

### ③开发完成后房地产价值的确定

综上，开发完成后房地产价值 = 86456.2147 + 4860.1040 = 91316.3187 (万元)。

### (4) 建设成本的确定

#### ①建安工程费

建安工程费包括基础工程、结构工程、设备安装及装饰工程等。根据《河北



省住房和城乡建设厅关于颁发《河北省建筑工程概算定额》等定额的通知》（冀建工 2018 53 号）、《河北省建筑工程概算定额》（2018 版）、《河北省安装工程概算定额》（2018 版）、《河北省建筑、安装工程概算费用定额》（2018 版）、《河北省建设项目概算其他费用定额》（2018 版）及《廊坊市 2020 年 6 月信息价》等文件资料，结合估价对象情况，确定建安费用为 2500 元/平方米。

### ②前期工程费

前期工程费包括市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建筑工程招投标、施工的通水、通电、通路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作所必须的费用。按建安费用的 10% 计算。

前期工程费=建安费用×取费标准=2500×10%=250（元/平方米）

### ③室外工程费

#### A、红线内基础设施费用

为经规划部门批准建设的项目用地规划红线以内的道路、供水、供电、通讯、照明、园林、绿化、环卫、排污、排洪等工程费用和项目红线以外专门为本项目建设的基础设施费用，按建安费用的 10% 计算。

红线内基础设施费用=建安费用×取费标准=250（元/平方米）

#### B、公共配套工程费

是指按照城市规划要求小区内配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。委估宗地可开发建筑物已包建成后无偿移交给政府的 1501.61 平方米配套公建，这里的公共配套工程费取 0。

室外工程费=a+b=250（元/平方米）。

### ④不可预见费

根据估价对象实际情况，按建安工程费、前期工程费用、室外工程费的 5% 计



算。不可预见费= $[(1)+(2)+(3)] \times 5\% = 150$ （元/平方米）。

建设成本单价= $(1)+(2)+(3)+(4) = 3150$  元/平方米。

建设成本总价= $3150 \times (73065.40 + 18440.73) = 28824.4310$ （万元）。

#### (5) 管理费

管理费是指企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用。按建设成本 5% 计。

管理费=建设成本 $\times$ 取费标准= $28824.4310 \times 5\% = 1441.2216$ （万元）。

#### (6) 销售费用

指房地产开发项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用。根据市场调查，本地区类似房地产开发项目的销售费用构成及比率：①广告宣传费。约为销售收入的 1.5%-2%；②销售代理费。约为销售收入的 1%-1.5%；③其它费用。为销售收入的 1%-2%。根据本项目实际情况，按开发价值的 1.5%、1%和 2%分别确定广告宣传费、销售代理费和其它费用。销售费用= $91316.3187 \times 4.5\% = 4109.2343$ （万元）。

#### (7) 投资利息

估价对象建设周期为 2.5 年。以建设成本、管理费和销售费用为基数，建设成本、管理费、销售费用等在建设期内均匀投入，取 1~3 期固定资产贷款年利息率 4.75%，按复利测算。利息= $[28824.4310 + 1441.2216 + 4109.2343] \times [(1 + 4.75\%)^{2.5/2} - 1] = 2052.9864$ （万元）。

#### (8) 销售税金

销售税金主要指增值税、城建税及教育费附加，以不动产总价一定比例计算。增值税率取 5%，城市建设维护税按增值税的 5%，教育费附加按增值税的 3%，地方教育费附加按增值税的 2%，以开发完成后不动产价值为计费基础，税率为 5.5%。销售税金= $91316.3187 \div (1 + 5\%) \times 5.5\% = 4783.2357$ （万元）。





### (9) 房屋开发成本

房屋开发成本=28824.4310+1441.2216+4109.2343+2052.9864+4783.2357  
=41211.1083（万元）

### (10) 开发利润

开发利润指房地产开发企业（或业主、建设单位）的利润，通常按照一定的基数乘以相应的利润率进行估算。一般地，房地产开发项目开发利润率采用销售利润率是最易获得、直观、普遍的。通过国内上市房地产开发企业公布统计年报等统计数据信息，近年来大部分上市房地产开发企业的销售利润率在 25%左右，见表 3-17。

表 3-17：国内上市房地产开发公司的销售利润率

房地产企业	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	平均值
金地	19%	20%	20%	20%	25%	24%
招商	27%	25%	23%	25%	29%	26%
万科	23%	21%	20%	20%	26%	24%
保利	22%	22%	23%	19%	23%	22%
平均值	22%	22%	22%	22%	26%	24%

房地产销售利润率与市场供给状况、项目定位、楼盘品质、开发商品牌及实力等有很大关系，依据上表 3-17 列举的国内上市房地产开发公司的销售利润率状况，结合廊坊市及香河县房地产市场情况和本项目类型、建筑规模及开发周期等实情，确定估价对象销售利润率取 25%。

利润总额=91316.3187×25%=22829.0797（万元）。

### (11) 开发余值

开发余值=91316.3187-41211.1083-22829.0797=27276.1307（万元）

### (12) 购地税费

购地税费主要指购买土地时所应支付的契税及印花税，税率为 3.05%。



### (13) 土地价格的确定

土地总价值=27276.1307 ÷ (1+4.75%)<sup>2.5</sup> ÷ (1+3.05%) × 0.99 (年期修正系数)=23333.7684 (万元)

单位地面地价=233337684 ÷ 38994.73=5984 (元/m<sup>2</sup>) (取整)

### 三、地价的确定

#### (一) 地价确定方法

#### 1、两种估价方法的可信度分析

本次选用的市场比较法和剩余法测算单位地面地价结果分别为 5469 元/平方米和 5984 元/平方米，两者价格较为接近。根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，分析两种方法得出的结果，市场比较法结果是通过选取近期实际交易案例，并对影响住宅用地地价的各种因素进行分析后求得的，其价格水平与实际水平比较接近；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，扣除预计的正常开发成本、利息、利润和税费等求得的，其价格具有预测性和可实现性。市场比较法评估时，选用了三个具有较强代表性成交实例，他们的交易时间与估价对象的价值时点较为接近、土地条件基本一致或相似，对与估价对象存在差异的因素进行了定量和定性分析，有关修正幅度、差异程度等符合规范要求。剩余法评估时，对房地产开发利用方式进行了分析和设定，开发后房地产价值有详细测算过程，开发建设所需成本、费用、税金、利润等依据较充分。

#### 2、权重选择确定

综上，二种测算结果分别从不同角度反映土地市场的地价水平。考虑到评估目的及测算中的特殊处理，参照相关评估指导意见中权重建议，在对区域地价水平进行分析后，确定采用算术平均法所得结果作为本次最终估价结果。

表 3-18：估价结果计算表

评估方法	土地价格	取值方法	地面单价 (元/平方米)
------	------	------	-----------------



市场比较法	算术平均法	5469
剩余法		5984
最终地面地价	——	5727

土地总价=5727×38994.73=22332.2819(万元)。

## （二）估价结果

经估价人员现场查勘，对各种有关资料进行收集、整理和分析，遵循土地、房地产估价原则，综合考虑当地土地市场、房地产市场、社会经济发展等因素对土地价格的影响，选择合适的评估方法，评估得到财产范围为“香河富泰房地产开发有限公司名下权证号为香国用（2011）字第 0139 号的土地使用权”在满足地价定义条件下之市场价值为（币种：人民币）：

评估总值：22332.2819 万元；

大写金额：贰亿贰仟叁佰叁拾贰万贰仟捌佰壹拾玖元整；

单位地面单价：5727 元/m<sup>2</sup>。



## 第四部分附件

- 1、《价格评估委托书》〔（2020）京 03 执恢 104 号〕
- 2、估价对象及可比实例位置示意图
- 3、现场查勘照片
- 4、《国有土地使用证》〔香国用（2011）字第 0139 号〕
- 5、《国有建设用地使用权出让合同》〔合同编号：2011028〕
- 6、《关于 2010-73 地块的规划设计条件》〔编号：2011-15〕
- 7、《建设项目规划方案联合审查表》
- 8、《前店子二期（未名 1898 二期）保障性住房配建合同》
- 9、《香河县前店子二期（未名 1898 二期）总平面图》
- 10、《土地他项权利证明书》〔香土他项（2012）第 124 号〕
- 11、《关于上海诚盈执行案件情况的说明》
- 12、《北京市高级人民法院民事调解书》〔（2016）京民初字第 38 号〕
- 13、《北京市第三中级人民法院执行裁定书》〔（2018）京 03 执 658 号〕
- 14、《河北省建筑工程竣工验收备案证明书》
- 15、《建筑面积审核表》（前店子二期 A 区项目）
- 16、《国有土地使用证》〔香国用（2011）字第 0110 号〕
- 17、《香河县城控制性详细规划》（16 控制单元规划图则）
- 18、估价对象现场查勘记录表
- 19、评估资质及估价师资格证书复印件
- 20、其它