

**关于中山市第一人民法院因司法处置涉及的余晓梅
位于中山市东升镇同乐大街三路 1 号朝阳花地花园彩
虹一街 9 号 1 宗面积为 1,558.5 平方米的商业住宅
用地国有土地使用权市场价格评估**

报告书

土地估价报告

项目名称：关于中山市第一人民法院因司法处置涉及的余晓梅
位于中山市东升镇同乐大街三路1号朝阳花地花园
彩虹一街9号1宗面积为1,558.5平方米的商业住
宅用地国有土地使用权市场价格评估

受托估价单位：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

估价人员：农秀莲 惠文杰 童利平

委托方：中山市第一人民法院

土地估价报告编号：鹏信土估字[2020]第 YZS032 号

电子备案号：

案号：（2020）粤 2071 执恢 871 号

提交估价报告日期：二〇二〇年九月二十八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

关于中山市第一人民法院因司法处置涉及的余晓梅位于中山市东升镇同乐大街三路 1 号朝阳花地花园彩虹一街 9 号 1 宗面积为 1,558.5 平方米的商业住宅用地国有土地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

委托方：中山市第一人民法院

地址：中山市东区博爱五路 62 号

联系人：张瑞杰

电话：0760-88361563

三、估价目的

根据委托方提供的《委托书》记载得知：委托方拟对估价对象进行司法处置，故确定本次评估目的为：为委托方司法处置提供价值参考而评估土地使用权市场价格。

四、估价期日

根据委托方提供的《委托书》记载，估价期日为二〇二〇年九月十八日，故本次评估确定估价期日为二〇二〇年九月十八日，与本次评估勘察之日一致。

五、估价日期

二〇二〇年九月十八日至二〇二〇年九月二十八日。

六、地价定义

本次评估宗地位于中山市东升镇同乐大街三路1号朝阳花地花园彩虹一街9号，评估土地面积为**1,558.5**平方米。根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的相关资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义如下：

1、土地使用权性质：根据委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》复印件记载得知，宗地证载权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，根据本次评估目的设定宗地为国有建设用地使用权，权利性质为出让。

2、土地使用权年限：根据委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》复印件记载得知，估价对象使用权类型为出让，终止日期为2073年02月09日，至估价期日，剩余土地使用年限为52.43年，商业用途最高使用年限为40年，住宅用途最高使用年限为70年，按商业最高使用年限40年计算，商业剩余使用年限为22.43年，住宅剩余使用年限为52.43年，故本次评估将估价对象使用权年限设定为商业22.43年、住宅52.43年。

3、估价期日：根据委托方提供的《委托书》记载，估价期日为二〇二〇年九月十八日，故本次评估确定估价期日为二〇二〇年九月十八日，与本次评估勘察之日一致。

4、土地使用权价格类型：本次估价目的是为中山市第一人民法院因司法处置提供价值参考依据而评估国有土地使用权市场价值，故本次评估设定土地使用权价格类型为国有土地使用权市场价格。

5、实际与设定开发程度：根据估价人员现场勘查得知，于估价期日，估价对象宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通排水、通供水），宗地红线内场地未平整；根据估价对象实际

开发程度，本次评估将估价对象土地开发程度设定为：红线外“五通”（通路、通电、通讯、通排水、通供水），红线内场地未平整。

6、土地用途：根据委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》复印件，委估宗地土地用途为城镇住宅用地，附记原批准土地用途：商业住宅，本次评估依据土地估价的合法原则将估价对象的用途设定为商业住宅（参照《中山市城乡规划局发布中山市城市规划技术标准与准则》商住比例为 15%:85%）。

7、容积率：根据估价人员现场勘查得知，于估价期日，估价对象宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通排水、通供水），宗地红线内场地未平整，现为草地，未达到最高最佳利用状态，且委托方未能提供具体规划证明，故本次估价参照《中山市基准地价应用说明》设定估价对象容积率为 1.5，若设定容积率与规划容积率不相符，则报告应作相应调整。

综上所述，本次评估土地使用权价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用权类型及使用年限、开发程度、容积率等各项设定条件，土地使用权完整清晰，于估价期日 2020 年 9 月 18 日的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了市场比较法及剩余法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限、开发程度及容积率条件下，于估价期日（2020 年 9 月 18 日）的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。

证载土地使用权面积：**1,558.5** m²（可建设用地面积）

单位面积地价：**7,980** 元/m²

楼面地价：**5,320** 元/m²（容积率为 1.5）



鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书

REPORT OF PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

地址: 深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座14楼 电话: (0755)82406288 82403555 82404555
传真: (0755)82420222 邮编: 518026 Http: www.pengxin.com E-mail: px@pengxin.com

鹏信土估字[2020]第 YZS032 号

总地价(评估市值): 12,436,800 元(取整至百位)

总地价(评估市值)大写: 人民币壹仟贰佰肆拾叁万陆仟捌佰圆整

币种: 人民币

估价对象具体情况及估价结果等详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓名: 农秀莲

惠文杰

资格证号: 94210090

2010440091

注册证号: 2010440055

2013440055

签章:



九、估价机构

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人:

二〇二〇年九月二十八日

土地估价结果一览表

估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

估价报告编号：鹏信土估字[2020]第 YZS032 号

估价日期：2020 年 9 月 18 日

估价日期土地使用权性质：国有出让土地

估价目的：市场价值

估价期 日记载 土地使 用人	证号	宗地 名称	地 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	记载使 用年限	设定剩 余土地 使用 权年限	评估土 地面积 (m^2)	单位面 积地价 (元/ m^2)	楼面 地价 (元/ m^2)	总地价 (元)	
				证 载 (或 批 准)	实 际	设 定	规 划	实 际									设 定
余晓梅	国(2008) 易 091156	位于中山市东升镇 同乐大街三路1号朝 阳花地花园彩虹一 街9号的一宗商业住 宅用地	---	商业 住宅	--	商业 住宅	---	---	1.5	宗地红线外“五通” (通路、通电、通讯、 通排水、通供水),宗 地红线内场地未平整	五通 ,未平 整	2073年 02月09 日	商业 22.43年、 住宅 52.43年	1,558.5	7,980	5,320	12,436,800

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：估价对象土地所有权属于国家所有，土地使用权人以出让方式取得土地使用权并缴纳了有关税费；
- 2、基础设施条件：实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及宗地红线内场地未平整；
- 3、规划限制条件：由于委托方未能提供具体规划证明，故本次估价参照《中山市基准地价应用说明》设定估价对象容积率为1.5，若设定容积率与规划容积率不相符，则报告应作相应调整，估价市值在该设定容积率下成立；
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

- 1、待估宗地总土地面积及权利状况以《中山市不动产登记资料查询结果》复印件为准；
- 2、本报告的估价结果是在满足地价定义之条件下的土地使用权市场价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的要素发生变化，估价结果应按技术规范重新评估或调整；
- 3、评估结论为评估宗地依据上述用途为商业住宅用地及规划技术指标（容积率为1.5）开发状况下现时完整产权价值（包含与规划指标对应的国有土地出让金及相关税费等），未考虑可能影响其价值的负债限制，报告书使用人应考虑地价及相关税费的支付对评估结论使用的影响；
- 4、本报告的估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效；
- 5、估价结果自本报告提交之日起一年内有效。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年九月二十八日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：中山市第一人民法院

地址：中山市东区博爱五路 62 号

联系人：张瑞杰

电话：0760-88361563

二、受托估价方

机构名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法人代表：聂竹青

统一社会信用代码：914403007084267362

机构地址：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#
楼 1401 室

执业范围：全国范围内从事土地评估业务

资质获得时间：2000 年 1 月 1 日

估价资质有效期：2021 年 6 月 30 日

注册号：A201144005

三、估价对象

估价对象为位于中山市东升镇同乐大街三路 1 号朝阳花地花园彩虹一街 9 号 1 宗国有土地，证载用途为商业住宅，土地使用权面积为 1,558.5 平方米，权利人为余晓梅。

（一）、土地登记状况

1、土地使用权来源：根据委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》复印件记载得知，余晓梅以出让方式取得土地使用权。

2、位置：宗地位于中山市东升镇同乐大街三路 1 号朝阳花地花园



彩虹一街 9 号；

3、用途：宗地用途为商业住宅；

4、面积：土地面积为 1,558.5 平方米；

5、四至：东至相邻建筑物，北至水泥路，西至相邻地块，北至水泥路；

6、证号：府（2008）易 091156；

7、土地权利人：余晓梅；

8、土地使用期限：终止日期为 2073 年 02 月 09 日；

9、使用权类型：出让。

（二）、土地权利状况

1、权属：于估价期日，估价对象为国有出让土地，土地所有权属于国家，证载土地权利人为余晓梅；

2、权利：使用权人根据国家有关法律规定，估价对象的地下资源、埋藏物和市政公用设施等，均不在土地使用权出让范围内，在土地使用年限内土地使用权人依法享有对该宗地的抵押、出租、作价入股等权利，其权益受法律保护；

3、年期：宗地终止日期为 2073 年 02 月 09 日，至估价期日，商业剩余使用年限为 22.43 年，住宅剩余使用年限为 52.43 年；

4、他项权利：已抵押；

5、查封登记：已查封，权属状态为现势；

6、实际使用与证载状况分析：土地规划用途为商业住宅，现为草地，实际使用状况与证载状况不一致。

（三）、土地利用状况

1、土地利用现状

经估价人员现场查勘得知，委估宗地实际开发程度为宗地红线外



“五通”(通路、通电、通水、排水、通讯)及宗地红线内场地未平整，地上无建筑物，现为草地。

2、规划条件：

中山市东升镇同乐大街三路 1 号朝阳花地花园彩虹一街 9 号《中山市不动产登记资料查询结果》复印件；

A、规划用地面积为 1,558.5 平方米（净用地面积）；

B、土地使用性质：商业住宅；

C、土地使用强度：

①容积率：1.5；

②总建筑面积：2,337.75 平方米；

根据土地估价的合法性原则及最有效利用原则，本次评估设定宗地容积率指标为 1.5，计算容积率建筑面积为 2,337.75 m²（取上限指标）。

D、批准机关：中山市自然资源局。

四、地价影响因素分析

影响估价对象土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。一般因素是指影响土地价格带有普遍性和共同性的因素，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影响的因素，个别因素是指估价对象土地本身的条件对地价影响的因素。

(一)一般因素

1、自然因素

①城镇地理位置和经济发展的关系

中山市位于广东省中南部，珠江三角洲中部偏南的西、北江下游出海处，北接广州市番禺区和佛山市顺德区，西邻江门市区、新会区和珠海市斗门区，东南连珠海市，东隔珠江口伶仃洋与深圳市和香港特别行政区相望。

全境位于北纬 22°11'~22°47'，东经 113°09'~113°46'之间。行政管



辖面积 1800.14 平方公里。市中心陆路北距广州市区 86 公里，东南至澳门 65 公里，由中山港水路到香港 52 海里。市政府设于东区松苑路 1 号。

广东省中山市，古称香山，是一代伟人孙中山先生的故乡。总面积 1783.67 平方公里，常住人口 314.23 万，旅居世界各地海外华侨和港澳台同胞 80 多万人，连续多年保持广东省第 5 的经济总量。

中山市是中国四个不设市辖区的地级市之一，截至 2011 年 9 月 1 日下辖 1 个国家火炬高技术产业开发区，6 个街道、18 个镇；镇（街道）下辖若干个行政村和社区；行政村下辖若干村民小组，社区下辖若干居民小组。镇办事机构为镇人民政府，街道办事机构为街道办事处，行政村办事机构为村民委员会，社区办事机构为社区居民委员会。

根据 2018 年中国社会科学院与联合国人居署共同发布的全球城市竞争力报告显示，中山可持续竞争力排珠三角第 4，经济竞争力排珠三角第 5。经济结构更加趋好，先进制造业增加值占规上工业增加值比重提高至 44.6%，重工业增加值占规上工业增加值比重提高至 41.6%，现代服务业增加值占服务业增加值比重提高至 61.3%。招商引资成效突出，4 个百亿级项目签约，招商项目总数、投资额、动工数分别增长 274%、115%、137%。

②城市自然条件

A、气候条件

中山市地处低纬度区，全境均在北回归线以南，属亚热带季风气候，光热充足，雨量充沛，太阳辐射能量丰富。总辐射量以 7 月最多，达 51141.3 焦耳/平方厘米；2 月最少，仅 23285.7 焦耳/平方厘米。历年平均日照时数为 1843.4 小时，占年可照时数的 42%；年最多日照时数为 2392.6 小时（1955 年），占年可照时数的 54%；年最少日照时数为 1448.2 小时（1994 年），占年可照时数的 33%。年平均气温为 22.0℃。月平均气温以 1 月最低，为 13.6℃；7 月最高，达 28.5℃。极端最高气温 38.7℃



(2005年7月18日和19日)，极端最低气温-1.3℃(1955年1月12日)。濒临南海，夏季风带来大量水汽，成为降水的主要来源，年平均降水量为1791.3毫米。影响全市的灾害性天气有台风、暴雨、低温、霜冻、低温阴雨、干旱和雷暴。

B、水文条件

中山属丰水地区，年降雨量1738毫米，降水量共达29.18亿立方米，西江和北江流经该市的磨刀门、横门、洪奇沥总水量1497亿立方米，每亩平均水量达12.57万立方米。此外，中山市地处滨海，可利用潮差进行排灌。

C、地质条件

中山市地质发展历史悠久，地壳变动频繁，地质构造体系属于华南褶皱束的粤中拗陷，中山位于北段。

地形以平原为主，地势中部高亢，四周平坦，平原地区自西北向东南倾斜。五桂山、竹嵩岭等山脉突屹于市中南部，五桂山主峰海拔531米，为全市最高峰。

地貌由大陆架隆起的低山、丘陵、台地和珠江口的冲积平原、海滩组成。其中低山、丘陵、台地占全境面积的24%，一般海拔为10~200米，土壤类型为赤红壤。平原和滩涂占全境面积的68%，一般海拔为-0.5~1米，其中平原土壤类型为水稻土和基水地，滩涂广泛分布有滨海盐渍沼泽土及滨海沙土。河流面积占全境的8%，西江下游的西海水道、磨刀门水道自北向南流经市西部边界，由磨刀门出南海；北江下游的洪奇沥水道自西北向东南经过市东北边界由洪奇门出珠江口。其间河道纵横交错，其中小榄水道、鸡鸦水道横贯市北半部，汇入横门水道由横门出珠江口。水系划分为平原河网和低山丘陵河网两个部分，平原地区河网深受南海海洋潮汐的影响，具典型河口区特色。

③发生自然灾害的几率

影响全市的灾害性天气有台风、暴雨、低温、霜冻、低温阴雨、干



旱和雷暴。中山属海洋性亚热带季风气候，7-9月天气炎热，多台风。

2、社会因素

①人口数量与家庭规模

中商情报网讯：2017年末中山常住人口326万人，比上年增加3万人。据悉，2015年以前，中山常住人口增量一直维持在1.8万左右，2016年突破2万，2017年再创新高，达到3万。常住人口增加，中山城镇化率也不断攀升。2017年中山城镇常住人口287.79万人，占常住人口的比重（常住人口城镇化率）为88.28%。



数据来源：中商产业研究院大数据库

2017年中山发布进一步推进户籍制度改革的政策，并推出推出了“人才新政18条”，为人才提供住房、入户、创业场地、资金补贴、子女教育等一揽子贴身服务。其中，对创新创业团体，最高可资助3000万元。2017年中山公安户籍人口170.47万人，比上年增加9.22万人。2018年中山进一步放宽入户条件，取消积分入户政策，放开放宽重点群体落户限制，符合条件无住房亦可落户。预计2018年中山户籍人口增量将进一步增长。



数据来源：中商产业研究院大数据库

②城镇发展与公共设施建设

2017年，政府投资项目新建项目40项，续建项目101项，截至年底，完成投资11.7亿元。2017年，新建改建道路长度27.9公里，新建改建污水、雨水主干管31公里，新建改建绿化面积5.75万平方米。

③居民生活方式

中山市各个镇的经济发展，镇区建设跟市中心相似，更象城乡一体化的味道。中山交通比较畅通，因为多数人住在单位附近，哪里工作就哪里买房，购物也可以就近解决。中山绿化好，公园多，对外面有名的地方是孙中山故居，影视城。但这些对老百姓生活没多大关系，老百姓需要的往往是休闲公园，而中山市这样的公园，绿化地不少。珠三角的经济发展基本上形成了一个整体，而中山正是低成本宜居城市。

3、经济因素

①地区经济增长

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2020年上半年全市国内生产总值1389.32亿元，同比下降6.5%。分产业看，第一产业增加值25.71亿元，同比下降2.1%；第二产业增加值656.04亿元，同比下降



10.5%；第三产业增加值 707.57 亿元，同比下降 2.3%。

服务业较快发展，占 GDP 比重上升

上半年，第三产业增加值增速继续回暖，增幅比一季度上升 1.3 个百分点。其中，金融业增加值同比增长 5.2%，金融市场持续加大对疫情防控 and 实体经济支持的资金力度。交通运输、仓储和邮政业增加值增速下降 14.4%，降幅比一季度收窄 8.7 个百分点。软件、互联网等新兴服务业保持较快增长。1-5 月，软件和信息技术服务业实现营业收入 3.9 亿元，同比下降 14.2%，降幅比 1-2 月收窄 8.1 个百分点；互联网和相关服务实现营业收入 2.3 亿元，同比增长 22.8%，比 1-2 月上升 8.6 个百分点。

消费市场平稳增长，物价平稳运行

上半年，全市实现社会消费品零售总额 650.49 亿元，同比下降 19.9%，降幅较一季度收窄 2.6 个百分点。批发业销售额、零售业销售额、住宿业营业额、餐饮业营业额同比下降 12.8%、11.1%、49.1%、28.6%，降幅比一季度收窄了 10.1 个、16.3 个、12.0 个、18.2 个百分点。限额以上单位商品零售中，机电产品及设备类、中西药品类、饮料类，分别增长 31.7%、7.8%和 1.9%；汽车类下降 21.1%，降幅较一季度收窄 15.1 个百分点；医药及医疗器材类零售当月增速 12.1%。

外贸进出口降幅收窄，财税收入增速趋缓

上半年，全市进出口总额 973.4 亿元，同比下降 17.7%，降幅较一季度收窄 8.5 个百分点。其中出口总额 782.5 亿元，同比下降 18.0%，进口总额 190.9 亿元，同比下降 16.4%。全市共有外商直接投资项目 193 个，增长 23.7%。合同利用外资 25.93 亿元，增长 7.9%；实际利用外资 11.73 亿元，下降 54.0%。

②财政金融状况与利率水平

2020 年 2 月 9 日，中山市人民政府新闻办公室组织召开市疫情防控工作第 15 场新闻发布会，发布和解读中山市人民政府《关于应对疫



情稳企安商的若干措施》。中山市金融局局长谭梅山就该局关于稳企安商政策相关措施进行解读。其中，针对受疫情影响而可能出现的各类融资难题，中山市金融局会同人民银行中山市中心支行、中山银保监分局共同研究，从降低企业融资成本、支持企业扩大融资规模、缓解还款压力以及优化金融服务等方面提出稳企安商的具体措施。

政策第 4 条“降低综合融资成本”主要通过引导银行机构降低贷款利率、减免费用等方式减轻企业融资财务负担。一是对纳入疫情防控保障名单的企业，引导辖内银行机构给予最优惠贷款利率，各商行银行针对此类企业发放的贷款利率均给予了优惠利率，部分商业银行参照人民银行专项再贷款的利率报价，优惠利率较 LPR 下降近 100 个基点。同时引导银行机构向上级行争取专项再贷款融资额度，帮助企业获得更优惠利率的贷款。二是鼓励银行机构减免小微企业贷款相关费用如评估费等。三是下浮小微企业贷款利率，确保 2020 年普惠型小微企业综合融资成本低于 2019 年。本次疫情发生后，各银行机构积极调整信贷政策，大幅降低小微企业贷款利率，据了解，近日部分银行机构对小微企业发放的贷款利率较去年普惠型小微企业贷款利率下浮已超 20%，同时鼓励银行机构积极利用展期、无还本续贷等方式减轻企业还款压力，间接降低企业融资成本。

政策第 8 条“加大财政资金扶持融资支持”主要能过安排财政专项资金、政府让利的方式缓解企业融资难、融资贵问题。其中“助保贷”“科技贷”两项政策市财政合计安排了 5.5 亿元专项资金作为风险补偿金，用于引导银行机构加大对企业的融资扶持力度。“过桥贷”专项扶持资金则是专门用于帮助企业解决转贷时过桥融资的专项资金，原有规模为 15 亿元，为支持企业渡过难关，本次市政府进一步加大支持力度，将规模增加至 20 亿元，计划在疫情防控期间为企业提供 100 亿的转贷支持，同时在政策实施期间，对企业使用“过桥贷”专项扶持资金免收资金使用费，进一步体现了市委市政府帮助企业渡过难关的决心。粤财普惠



(中山)融资担保公司是中山市唯一一家全国资背景由政府性融资担保公司，在抗击疫情期间，要求该公司充分发挥政府性融资担保公司准公共服务产品的职能，主动担当，在为支持疫情防控的相关企业提供融资担保时，收取融资担保费率控制在年化 1%以内。

中山房贷利率情况：

首套房商业贷款的话，普遍是基准利率上浮 15%-20%，也就是贷款 5 年以上利率在 5.64%-5.88%左右。公积金贷款利率 5 年以内为 2.75%，5 年以上为 3.25%。

二套房商业贷款利率各家银行普遍上浮 20%-25%，5 年以上商贷利率为 5.88%-6.13%左右。公积金贷款利率则上浮 10%，实际利率为 3.58%。

③交通体系

据报告统计显示，截止 2017 年末，中山市全市公路通车里程达到 2664.822 公里。

2017 年全年，深中通道全面开工，中山至深圳机场水上客运航线通航，中山站开通直达北、上、桂、贵等城市的直达高铁。中开高速、东部外环高速、西部外环高速开工建设，广中江高速三期、香海大桥加快推进，全市在建高速东路项目达 6 个，建设总里程达 215 公里，105 国道南段、坦洲快线等 8 条干线公路开工建设。

在城区交通方面，2017 年建成通车翠沙路、富康北路、大沙南路、恒逸路、岐员路等 7 条城市道路，并将继续推进康华路、长江路、景观路等改造工程。

深中通道桥梁工程计划于 2023 年底完成主体工程建设，全线计划在 2024 年建成通车。而深中通道通车后，中山市民驾车去深圳机场、前海等地，将由以往绕行虎门大桥上百公里变为跨江直达，车程由 2 小时缩减为 20 分钟。“这将真正打通珠江下游东西两岸‘任督二脉’，大大减轻上游虎门大桥等跨江通道的交通压力，彻底改变阳江、云浮、茂名、



湛江等广大粤西地区乃至广西等地民众往来深圳等珠江东岸的交通路径。”

深中通道贯通后，中山的地理优势将被激活，使得该市成为珠三角城市群中贯通南北、承东启西的角色，其作为珠江口门户城市和交通桥头堡的地位将得以确立。梁士伦认为，放在自贸区的版图来看，中山还将成为珠江两岸 3 大国家级新区(自贸区)衔接和转换的重要节点，成为未来广东最开放和最活跃区域的地理中心之一。

另一方面，随着中山港升格为一类口岸，外轮可直接进出中山港，中山港获得发展远洋航运的机遇。而中山港东移战略具备实施条件，为中山市航运事业从江河时代迈向远洋时代提供了可能。

省“十三五”规划对中山明确提出了“打造珠江西岸区域性综合交通枢纽”的战略定位，为此，该市提出以深中通道和深茂铁路等项目建成通车之年 2023 年作为目标年，积极推动交通建设，重塑珠江西岸区域性综合交通枢纽的区位价值。南都记者观察发现，在这个过程中，中山市对交通基础设施建设存在三个维度的转变：第一是理念上的转变，注重从“对内”疏通转向“对外”延伸；第二是空间规划上的转变，注重从单一的公路规划，向兼顾轨道、港口、航空的综合交通体系转变；第三是投入力度的转变，“十二五”期间，中山五年共投入超过 230 亿元交通基础设施建设，是“十一五”的 1.4 倍；“十三五”期间，这个数字增加到 1400 亿元。

实际上，不仅仅是深中通道，中山市总体目标是打造连接珠江东西两岸、辐射珠江西岸的客货转运中心，构建外连内畅、多方式一体化的区域性综合交通枢纽。近年来中山市通过城际轨道、高速路、干线公路、港口等建设，综合交通运输体系有了很大发展。

④物价水平

2019 年全市居民消费价格总指数累计上涨 3.1%。其中，服务项目价格指数累计上涨 1.1%，消费品价格指数累计上涨 4.3%。其中，食品



烟酒类、其他用品和服务类、生活用品及服务类、医疗保健类、居住类、衣着类、教育文化和娱乐类价格分别上涨 8.2%、3.2%、1.9%、1.1%、1.0%、0.9%、0.5%、0.2%，交通和通信类价格则下降 0.2%。

⑤就业状况

根据《2019 年中山市政府工作报告》，2018 年就业创业形势稳定，城镇新增就业 6.2 万人，促进创业 9513 人，城镇登记失业率为 2.3%。

⑥居民消费与收入水平

根据中山市统计局，2017 年全市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 67728 元，月平均工资为 5644 元。其中，在岗职工年平均工资为 68034 元，月平均工资为 5670 元。

⑦土地与不动产市场状况

A、土地市场分析

2019 年下半年中山将进入稳定的“高起价低溢价”阶段。下半年西区两宅地以 1.05 万/ m²和 8000 元/ m²拍出，均控制在一两手举牌之间；古镇 4 宅地连拍，均以 8000 元/ m²起，小节奏掌握明显。

2019年下半年 中山土地拍卖一览

出品：中山房叔

△ 扫我进群 △

8月						
周一	周二	周三	周四	周五	周六	周日
5	6	7	8	9(西区)	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28(古镇镇)	29	30	31	9月1
2	3	4(古镇镇)	5	6	7	8
9	10	11(古镇镇)				

城镇住宅 8月28日9:30

中山市古镇镇文华路W10-19-0031地块

建筑面积：90267m²

起始总价：7.22亿

起拍楼面价：8000元/m²

城镇住宅 9月4日9:30

中山市古镇镇W10-19-0032地块

建筑面积：30344.1m²

起始总价：2.42亿

起拍楼面价：8000元/m²

城镇住宅 9月11日9:30

中山市古镇镇W10-19-0030地块

建筑面积：80398.2m²

起始总价：6.43亿

起拍楼面价：8000元/m²

城镇住宅 8月9日9:30

中山市西区W20-19-0037地块

建筑面积：28953.5m²

成交总价：2.31亿

起拍楼面价：8000元/m²

竞得人：宝嘉

已成交

NEW

城镇住宅 9月12日9:30

中山市古镇镇W10-19-0033地块

建筑面积：65705.7m²

起始总价：5.26亿

起拍楼面价：8000元/m²

城镇住宅 7月31日9:30

中山市西区W20-19-0034地块

建筑面积：178232.7m²

成交总价：18.89亿

楼面价：10600元/m²

竞得人：越秀

已成交

注：所有地块最高限价皆为15000元/m²

西区与古镇的接连拍地，与 2019 年的中山供地计划不谋而合。

中山市2019年度国有建设用地供应计划表

单位：公顷

市(县)	用途	合计	商服用地	工矿仓储用地	住宅用地					公共管理与公共服务用地	交通运输用地	水域及水利设施用地	特殊用地
					合计	廉租房用地	经济适用房用地	公共租赁房	商品房用地				
中山市		701.1065	51.3011	257.8979	100.2930				100.2930		24.5369	267.0776	



数据显示，2019 年公布的土地住宅供应量为 100 万 m²，上半年或因土地管理制度调整期，全市无商住用地出让，全年的供应量或集中在下半年。

2019 年国有用地供应计划显示，下半年住宅用地，将计划供应约 100 万 m²，主要分布在南区、古镇、石岐、西区，占总量的 62.9%，主要为城区与经济强镇。

B、不动产市场状况

2019 上半年中山市新增供应量为 18356 套，套数同比下降 35%，新增供应面积为 195 万 m²，新增供应面积同比下降 37%。

从各区域新增住宅来看，坦洲镇以 2364 新增套数排名第一，南市区以 1867 套排名第二，火炬开发区以 1449 套排名第三。

从新增面积上看，90-100 m²、100-120 m²两个面积范围内的商品房新增量最为明显，分别占新增总量的 23.53%和 23.71%，其次是 80-90 方面积范围内的商品房，占比为 17.11%。

2019 上半年商品房成交面积有所上涨。2019 上半年中山市商品房成交量为 24789 套，同比去年上半年增加 12208 套，上涨 97%。

2019 上半年成交量排名，第一名，火炬开发区，成交量 2987 套；第二名，南朗，成交量 2163 套；第三名，三乡，成交量 2146 套。地理位置板块区分，南部板块成交 7045 套，占比 28%；主城区成交 5319 套，占比 22%；泛城区成交 4960 套，占比 20%。从成交均价看，第一名是东区，成交均价 20575 元/平方米；第二名是五桂山镇，成交均价 17344 元/平方米，第三名是石岐区，成交均价 16943 元/平方米。

主要成交地区均为中山城区与泛城区的核心区域，靠近深中通道出入口附近区域或近珠海，未来前景较好的区域。但同时其他主要镇区如小榄镇、古镇镇涨势也十分明显，已经接近城区均价。

⑧金融政策



1、2019 年金融统计

(1)、广义货币增长 8.7%，狭义货币增长 4.4%

12 月末，广义货币(M2)余额 198.65 万亿元,同比增长 8.7%，增速分别比上月末和上年同期高 0.5 个和 0.6 个百分点；狭义货币(M1)余额 57.6 万亿元,同比增长 4.4%，增速分别比上月末和上年同期高 0.9 个和 2.9 个百分点；流通中货币(M0)余额 7.72 万亿元,同比增长 5.4%。全年净投放现金 3981 亿元。

(2)、全年人民币贷款增加 16.81 万亿元，外币贷款减少 79 亿美元

12 月末，本外币贷款余额 158.6 万亿元，同比增长 11.9%。月末人民币贷款余额 153.11 万亿元，同比增长 12.3%，增速分别比上月末和上年同期低 0.1 个和 1.2 个百分点。

全年人民币贷款增加 16.81 万亿元，同比多增 6439 亿元。分部门看，住户部门贷款增加 7.43 万亿元，其中，短期贷款增加 1.98 万亿元，中长期贷款增加 5.45 万亿元；非金融企业及机关团体贷款增加 9.45 万亿元，其中，短期贷款增加 1.52 万亿元，中长期贷款增加 5.88 万亿元，票据融资增加 1.84 万亿元；非银行业金融机构贷款减少 933 亿元。12 月份，人民币贷款增加 1.14 万亿元，同比多增 543 亿元。

12 月末，外币贷款余额 7869 亿美元，同比下降 1%。全年外币贷款减少 79 亿美元，同比少减 352 亿美元。12 月份，外币贷款减少 77 亿美元，同比少减 33 亿美元。

(3)、全年人民币存款增加 15.36 万亿元，外币存款增加 301 亿美元

12 月末，本外币存款余额 198.16 万亿元，同比增长 8.6%。月末人民币存款余额 192.88 万亿元，同比增长 8.7%，增速分别比上月末和上年同期高 0.3 个和 0.5 个百分点。

全年人民币存款增加 15.36 万亿元，同比多增 1.96 万亿元。其中，



住户存款增加 9.7 万亿元，非金融企业存款增加 3.29 万亿元，财政性存款增加 301 亿元，非银行业金融机构存款增加 1.15 万亿元。12 月份，人民币存款增加 5995 亿元，同比多增 5079 亿元。

12 月末，外币存款余额 7577 亿美元，同比增长 4.1%。全年外币存款增加 301 亿美元，同比多增 935 亿美元。12 月份，外币存款增加 78 亿美元，同比多增 117 亿美元。

(4)、12 月份银行间人民币市场同业拆借月加权平均利率为 2.09%，质押式债券回购月加权平均利率为 2.1%

2019 年银行间人民币市场以拆借、现券和回购方式合计成交 1185.01 万亿元，日均成交 4.74 万亿元，日均成交同比增长 17.9%。其中，同业拆借日均成交同比增长 9.7%，现券日均成交同比增长 42.9%，质押式回购日均成交同比增长 15.2%。

12 月份同业拆借加权平均利率为 2.09%，分别比上月和上年同期低 0.2 个和 0.48 个百分点；质押式回购加权平均利率为 2.1%，分别比上月和上年同期低 0.19 个和 0.58 个百分点。

(5)、国家外汇储备余额 3.11 万亿美元

12 月末，国家外汇储备余额为 3.11 万亿美元。12 月末，人民币汇率为 1 美元兑 6.9762 元人民币。

(6)、2019 年跨境贸易人民币结算业务发生 6.04 万亿元，直接投资人民币结算业务发生 2.78 万亿元

2019 年，以人民币进行结算的跨境货物贸易、服务贸易及其他经常项目、对外直接投资、外商直接投资分别发生 4.25 万亿元、1.79 万亿元、0.76 万亿元、2.02 万亿元

2、LPR 政策

8 月 16 日李克强总理召开国务院常务会议，提及改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，核心内容包含两点：一是增设 LPR5 年期以上品种，二是将 LPR 定价机制确定为“公开市场操作利率加点”的



方式。

(1) 为什么增设 5 年期以上品种？

当前人民币贷款基准利率有短期、中长期等多个品种，其中，短期包括 6 个月、6 个月至 1 年；中长期包括 1 年至 3 年、3 年至 5 年、5 年以上，具有较为完备的期限结构。而 LPR 仅有 1 年期一个品种，增设 5 年期以上品种，完善 LPR 期限结构，将有助于引导银行中长期贷款，降低企业实际融资成本。

8 月 17 日央行公告称，公开市场操作利率主要指中期借贷便利利率（MLF）。我国 MLF 利率主要有 3 月期、6 月期和 1 年期三种，其中 1 年期投放最为常见。

目前，我国 1 年期 MLF 利率为 3.3%，低于现有的贷款基准利率（4.35%）和 LPR 利率（4.31%），能一定程度引导贷款利率下行。

(2) 如何理解 LPR“公开市场操作利率加点”的定价方式？

理想的信贷利率传导渠道是“货币政策利率-银行间市场利率-实体信贷利率”，但实际传导并不顺畅，主要体现在存款利率不能很好反映市场利率变动，而商业银行贷款主要参考贷款基准利率，也脱离了市场利率“轨道”。LPR 采用“公开市场操作利率加点”定价方式后，由 LPR 引导贷款利率，传导路径由原先的“贷款基准利率-贷款利率”转变为“货币政策利率-LPR-贷款利率”，增加了货币政策利率直接影响贷款利率的渠道，有助于进一步疏通货币政策的传导路径。

4、行政因素

①土地利用规划与管制

根据国务院办公厅批准的《中山市土地利用总体规划（2006—2020 年）》文件，中山的土地利用目标包括：

一、中山市是珠江口西岸的中心城市之一，珠江三角洲地区的重要城市，土地利用率高，人均耕地少，耕地后备资源不足，人地矛盾日益突出。要以科学发展观为指导，坚持经济、社会、人口、环境和资源相



协调的可持续发展战略，落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，统筹土地利用，强化规划的整体控制作用。

二、加强对耕地特别是基本农田的保护。严格控制非农建设占用耕地，加大补充耕地力度；加强基本农田保护和建设，稳定数量，提高质量。2006 至 2020 年，新增建设占用耕地控制在 2976 公顷以内，整理复垦开发补充耕地义务量不少于 2976 公顷。2020 年全市耕地保有量不少于 49783 公顷，基本农田保护面积不少于 44541 公顷。

三、严格控制建设用地规模。从严控制建设用地总规模，特别是城乡建设用地规模，科学配置城镇工矿用地，合理调控城镇工矿用地增长规模和时序，整合规范农村建设用地，保障必要的基础设施用地。优化建设用地结构和布局，加大存量建设用地挖潜力度，促进各项建设节约集约用地，积极拓展建设用地新空间。到 2020 年，全市城乡建设用地规模控制在 48100 公顷以内，人均城镇工矿用地控制在 144 平方米以内。严格控制中心城区用地规模，中心城区土地利用要以调整、改造、挖潜为主，建设用地扩展应优先利用闲置地、空闲地，尽量不占或少占耕地。到 2020 年，中心城区建设用地规模控制在 104 平方公里以内。

四、进一步加强对区域土地利用的统筹和管控。中部地区，要加大耕地和基本农田质量建设投入，合理配置土地资源，加快推进产业结构调整 and 旧城更新改造，加强五桂山生态环境建设和管护，改善人居环境；东部地区，要严格保护耕地特别是基本农田，控制新增建设占用耕地，积极盘活闲置用地，加强城镇闲散用地整合，鼓励低效用地增容改造和深度开发，积极推行节地型城镇村更新改造；西北部地区，要严格保护现有耕地，大力发展生态观光农业，控制各类建设用地总量，整合各类工业用地，逐步降低人均城镇工矿用地面积，提高土地节约集约利用水平；南部地区，要大力开展土地整理复垦开发，加快中低产田改造和高标准农田建设，着力发展生态农业，促进基本农田集中连片保护，提高农业综合生产能力，完善农村基础设施和公共服务设施配套建设，改善



农村生产生活条件。

②城乡规划与管制

中山市城乡规划局发布了关于《中山市域组团发展规划(2017-2035年)》草案的公示。该草案指出，到2035年，中山市域常住人口规模将扩张为550-600万人；板芙将新建澳门科技大学；对接广深佛珠地铁等重磅规划

1.根据规划草案,2035年中山常住人口规模将控制在550-600万人;

2.中山大湾区定位：珠西综合交通枢纽、湾区精品活力都会、世界专业制造名城；

3.一主三副、一城双核：由岐江新城主中心与翠亨新区主中心共同组成市域主中心，形成未来中心城区一城双核结构，面向湾区，承担市域现代服务中心与区域专业化创新服务中心的重要职能。

三副为三角、小榄和三乡组团级综合服务中心；

4.航空上，加快推进深中通道、深茂铁路建设，形成湾区机场群服务核心区，将中山建设成为搭乘飞机最方便的城市；

5.铁路上，争取广中珠澳客专建设，形成西岸高速铁路大通道。实现多通道环湾轨道联系，争取深肇城际经中山中心城区、翠亨新区对接深圳，与环湾城际交汇于翠亨新区。

打造中山站为珠西综合主枢纽，中山北站、翠亨新站、小榄站、民众站为次枢纽。

6.其他交通上，强化湾区联系，重点方向推进大运量轨道交通建设，衔接广州地铁18号线和佛山地铁11号线，预留跨马鞍岛对接深圳地铁线路。预留环湾地铁通道，接南沙新区枢纽站，对接珠海。

7.各大组团上，到2035年，中心组团常住人口约160-170万人、东部组团常住人口约90-100万人、东北组团常住人口约50-60万人、西北组团常住人口约120-130万人、南部组团常住人口约70-80万人。



③土地与不动产税收政策

2016年3月18日召开的国务院常务会议决定，自2016年5月1日起，中国已全面推开营改增试点，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全部纳入营改增试点，至此，营业税退出历史舞台，增值税制度将更加规范。

2016年3月31日，国家税务总局公布了《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》，自2016年5月1日起实施。

2016年4月25日，财政部、国家税务总局发布《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》。

2017年12月20日，国家财政部长肖捷在《人民日报》上发表文章，就房地产税表态：按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。

同时，新开设的税种，将力争2019年完成全部立法呈现，并于2020年完成“落实税收法定原则”的改革任务。当房地产税正式实施后，对于广州、乃至全国各地的房地产市场都将是一次重大影响。

2018年3月28日国务院常务会议决定，从2018年5月1日起，将制造业等行业增值税税率从17%降至16%，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从11%降至10%。

④土地与不动产政策

A、中央政府

2017年5月份全国各地楼市层层加码，新措施频出，房地产调控力度持续加大

全国各地楼市新政频出，不断向外界释放一个信号：中国的楼市调



控正在层层加码，由限购、限贷、限价、限售向楼市定向加息层层推进，持续收紧。

限购、限贷：一线城市和主要二线城市都普遍采用；

限价：住建部明确表示北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都等 16 个重点城市与去年十月份相比，环比不能上涨，只能下降；

限售：至 5 月底，已有成都、厦门、福州、青岛、杭州、广州、珠海、惠州、扬州、常州、长乐、徐水、启东、白沟、东莞、西安、济南、郑州、高碑店等超过 30 个城市启动限售调控政策；保定甚至针对特殊地块出台限售 10 年新规。

认房又认贷：北上广深一线城市以及天津、厦门、杭州等二线城市；

信贷收紧：首付提升、利率提升、公积金政策收紧；

B、地方政府

2017 年 3 月 26 日，中山市发布住房限购政策，从落实商品住房价格备案审查，严格明码标价制度；加强商品房预售管理；实行住房限购及差别化信贷政策，加强对商品住房销售的金融监管；加强房地产中介市场整顿；加强房地产市场舆论引导等五个方面，对中山楼市做出了进一步规范。

①限价

一经备案 半年后方可调价

通知要求实施商品住房价格备案。新建商品住房项目在销售(预售和现楼销售)前，应先到价格主管部门办理销售价格备案。对报价明显高于周边在售项目价格和本项目前期成交价格且不接受指导的商品住房项目，价格主管部门不予备案；没有进行价格备案的项目，属于期房预售的暂不核发预售许可，属于现楼销售的暂不办理权属登记。房价一经备案 6 个月后方可调整。对取得预售许可或现楼销售的房地产开发项目，要在 10 天内一次性公开全部房源，明码标价，实行“一套一标、一



房一价”，实际销售价格不得高于备案价格。同一批次分批销售时，不得提高销售价格。

②限购

外地户籍 须缴满半年社保

通知指出，对拥有 3 套及以上住房的中山本市户籍居民家庭，暂停向其销售新建商品住房。

非本市户籍居民家庭能提供购房之日前半年以上在本市连续缴纳个人所得税证明或社会保险证明的，允许购买 1 套新建商品住房。对拥有 1 套住房、无法提供购房之日前两年内在本市连续缴纳 2 年以上个人所得税证明或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，暂停向其销售新建商品住房。

对拥有两套及以上住房的非中山户籍居民家庭，暂停向其销售新建商品住房。

非中山户籍居民家庭不得通过提供补缴个人所得税证明或社会保险证明购买新建商品住房。

对在中山辖区内没有住房的祖籍中山的华侨及港澳台同胞家庭，允许购买 1 套新建商品住房。

③信贷

买首套房 首付不低于 30%

通知明确，符合条件的购房者，首套房最低首付款比例不低于 30%，二套房最低首付款比例不低于 40%。对中山本市户籍居民家庭，暂停发放第三套及以上住房的商业性个人住房贷款。对非中山户籍居民家庭，暂停发放第二套及以上住房的商业性个人住房贷款。

通知要求相关部门排查房地产非法金融风险。“从严查处房地产开发企业、房地产中介企业利用互联网从事非法金融业务、与互联网平台合作开展非法金融业务、以股权众筹 等名义从事非法集资活动，开展垫资、首期贷、赎楼贷、尾款贷款 性质业务以及违规众筹炒楼等不



良行为，进一步降低房地产领域金融风险。”

⑤产业政策

(1) 鼓励发展总部经济

2011年03月11日，中山市人民政府办公室发布了《关于鼓励发展总部经济的若干意见》(以下简称《意见》)，《意见》指出，中山市作为珠三角重要节点城市，发展总部经济区位优势、产业优势日益明显，中山市应抓住当前历史机遇，建设总部经济集聚区，完善配套政策措施，推动企业转型升级、做强做大，吸引国内外高端企业进驻中山，加快“三个适宜”新型城市建设。

《意见》还明确了规划建设总部集聚区的要求：加强总部经济空间规划，市政府在市内重要交通节点位置规划建设总部集聚区，由市内公有全资公司(含镇属企业)或有实力的总部企业开发建设一批高档写字楼作为总部经济发展的载体，引导总部企业进入集聚区发展。同时适度倾斜配套服务业，加快完善总部营商环境。

针对总部企业用地保障，《意见》明确指出：总部集聚区用地为国有商业用地，用地优先纳入年度土地供应计划，由市土地储备中心统一征地，优先保障总部企业用地，优先安排用地指标等。

2012年06月01日，中山市人民政府发布了《关于鼓励发展总部经济若干意见的补充意见》，其中对“总部企业”的土地扶持政策也作了进一步明确：

①经认定的总部企业办公用房建设用地优先纳入供地计划。合理设定出让条件，通过公开出让方式优先保障总部企业办公用地，在法律规定的年限内，合理确定用地年限，经批准，可按分期付款的方式缴纳土地出让金。

②利用“三旧”改造场地建设总部办公用房的，按“三旧”改造相关优惠政策予以支持。

③鼓励总部企业集约用地，其在符合规划、不改变用途的前提下适



当提高现有土地利用率和容积率，免收超容费。

《关于鼓励发展总部经济若干意见的补充意见》还明确规定：经认定的总部企业在中山市主城区范围内自建自用总部办公用房的，按建筑面积 20,000 平方米为上限，免收城市设施配套费和公建配套费。

（2）大力发展服务业

为推进实施工业与服务业“双轮驱动”战略，落实《中山市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》确定的服务业发展工作部署和目标任务要求，2011 年 05 月 23 日，中山市人民政府办公室发布了《关于 2011-2012 年中山市服务业发展的指导意见》，明确要求把握经济发展方式转变主线，围绕“加快转型升级、建设幸福中山”核心，以服务业“三重”工程（重点集聚区、重点项目、重点企业）建设为龙头，大力发展生产服务业，提升发展生活服务业，优化服务业发展空间布局，扩大服务业区域合作，加强服务业统计，提升服务业比重和水平。

5、结论

综上所述，2019 年中山经济保持了稳定发展态势，工业、商业、投资、营利性服务业等主要领域运行平稳，经济新动能加快发展，质量效益不断提升，经济稳中向好的基础和动力比较坚实，经济的发展，促进了城市面貌和居住环境的不断改善。

（二）区域因素

估价对象位于中山市东升镇同乐大街三路 1 号朝阳花地花园彩虹一街 9 号。

1、自然因素

①区域在城镇中的位置

东升镇隶属广东省中山市，位于中山市境西北部，东临港口镇，西临横栏镇，南临石岐区，北临小榄镇，面积 75.82 平方公里，辖 8 个社区和 6 个村。



2013 年，东升镇形成以办公家具为特色，装备、五金电器、建材、纸制品等行业产业格局，实现地区生产总值 116.73 亿元，比 2012 年增长 11.9%；固定资产投资 46.22 亿元，增长 23.3%；三次产业比例为 5.2:63.9:30.9。

②自然条件及发生自然灾害的几率

东升镇属亚热带与热带湿润季风气候，以高湿多雨，春、夏、秋、冬四季分明为主要的的气候特征。

2、社会因素

①社区规模功能与安全保障

镇政府规划用五年时间打造用地近万亩的城镇新中心区，目前已开发近 2000 亩，规划了经济区、住宅区、商业区、行政办公区、教育校园区，服务及生活设施日趋配套完善，建有一批安全文明小区，治安环境良好，经商和居住环境优越。

②人口密度

2013 年末常住人口 12.13 万人，户籍人口 7.47 万人。

③邻里的社会归属文化程度及生活方式

在市委、市政府的正确领导下，东升镇党委、政府坚持科学发展观为指导，不断加快镇域经济发展步伐，全力推进社会事业建设，一个和谐富裕文明的新东升正在稳步崛起，各项主要经济指标位居全市中上水平。

3、交通条件

①距社会经济活动中心的距离

2017 年初，我镇被市列入首批重点建设的特色小镇，获国家体育总局授牌“中国棒球高水平后备人才基地”。8 月 10 日，国家体育总局公布全国首批“运动休闲特色小镇”试点项目名单，以东升为基地的中山国际棒球小镇成功入选，是中山市唯一入选项目，也是全省唯一一个



以建设国际性特色小镇为目标的项目。

②道路状况与交通管制

东升镇位于珠江三角洲南部，东临小榄水道，南距珠海市 50 公里；西距江门市 40 公里；北与小榄镇相连；在 90 公里半径范围内有香港、深圳、珠海、广州等几大机场，在 20 公里车程内有中山港客货码头和小榄货运码头，镇内配套货物装卸码头，水陆交通便利。

③出行的便捷程度

东升镇出行方便，105 国道、中江高速公路、广珠城轨、太澳高速公路、沙古公路和在建的小榄支线(原中顺快线)、横二线（西二环）等主干道贯穿镇境。

4、基础设施状况与公用服务设施状况

①基础设施状况

区域内给排水、供电、供气、视讯、供气、宽带网等城市基础设施配套完善。

②教育事业

现拥有省一级学校 2 所、市一级学校 7 所、市规范化学校 3 所、省义务教育规范化学校 2 所、市一级幼儿园 2 所。

③医疗卫生

全镇共有 38316 人参加了农村基本养老保险，占应参保人数的 92%。所有群众都参加了门诊基本医疗保险和住院基本医疗保险，群众只须交纳 5 元就可以享受到村(社区)卫生站提供的基本医疗服务。

5、经济发展水平

①区域经济发展规模及水平

2013 年，东升镇形成以办公家具为特色，装备、五金电器、建材、纸制品等行业产业格局，实现地区生产总值 116.73 亿元，比 2012 年增



长 11.9%;固定资产投资 46.22 亿元，增长 23.3%;三次产业比例为 5.2:63.9:30.9。

②居民收入水平

经统计，中山市 2019 年全体居民收入 50478 元，2018 年全体居民收入 46865 元，同比增长 7.71%。

6、行政因素

①区域经济政策

镇党委、政府大力实施"开放先导"战略，本着"时间从快、手续从简、服务从优"的原则，出台了一系列鼓励国内外客商来东升投资兴业的优惠措施，设立招商引资服务中心，为客商到东升投资办厂提供如地方政策、法律法规咨询、投资立项、土地报建、工商登记、出入境签证、进出口报送等"一个窗口"综合服务。

②土地规划及城镇规划限制

全市土地总面积 1800 平方公里，利用土地 179299.25 公顷，土地利用率为 99.6%，土地利用现状为：

(1)、农用地

包括耕地、园地、林地、水面。全市农用地总面积 133817.85 公顷，占土地总面积的 74.34%；

(2)、建设用地

包括居民点与独立工矿事业用地及特殊用地、交通用地、沟渠、水工用地。全市建设用地总面积 37027.52 公顷，占土地总面积的 20.57%；

(3)、未利用地

包括滩涂和其它未利用地。全市未利用地面积 9169.09 公顷，占土地总面积的 5.09%。

7、环境因素

①区域环境与景观



中山的东升镇是一个历史悠久的地方，有很多景点值得人们参观，尤其是这里的一些人文景点，非常具有参观的价值。中山公园是中山东升附近一个著名的景点，可以看到儿童游乐场、篮球场、老年活动中心等多个设施。

②空气、噪音、光源污染及危险设施或污染源的临近程度

集中式饮用水水源地达标率、生活污水处理率、生活垃圾无害化处理率均稳达 100%。

8、微观区位分析

估价对象位于中山市东升镇同乐大街三路 1 号朝阳花地花园彩虹一街 9 号，东至相邻建筑物，北至水泥路，西至相邻地块，北至水泥路。附近有东升高级中学、同乐小学、幼儿园、东升医院、壹加壹商场、轻轨站、酒店、银行网点等，公用配套设施完善，繁华程度较高，居住氛围较好，周边人口较密集。

9、结论

综上所述，东升镇凭借良好的区位优势，科学发展，开拓进取，先后获国家卫生镇、中国脆肉鲩之乡、全国环境优美乡镇、中国门业重镇、全国第一批运动休闲特色小镇、中国办公家具重镇、全国家庭教育工作示范镇、省教育强镇、省市文明镇、省法治镇、市经济强镇、市工业强镇等荣誉称号。今日的东升欣欣向荣，焕发出无限的生机和活力。

(三)个别因素

1、宗地位置及土地使用权人：估价对象位于中山市东升镇同乐大街三路 1 号朝阳花地花园彩虹一街 9 号，土地使用权人为余晓梅；

2、宗地用途：土地证载用途为商业住宅用地，现为草地，本次评估设定用途为商业住宅用地；

3、宗地形状及临街情况：估价对象宗地形状为多边形，不规则，宗地临小区水泥路，临近同乐大街三路、朝阳路，临街状况较好；



- 4、**宗地面积**：1,558.5 平方米；
- 5、**宗地地形地质地势**：宗地地形地质较优，坡度 < 2%；
- 6、**宗地四至**：东至相邻建筑物，北至水泥路，西至相邻地块，北至水泥路；
- 7、**场地平整状况**：宗地红线内场地未平整；
- 8、**地基承载力**：估价对象地基承载力好，利于开发建设；
- 9、**土地权利状况及使用**：估价对象土地使用权人为余晓梅，根据《中山市不动产登记资料查询结果》复印件及委托方提供资料记载，估价对象已查封。
- 10、**规划利用状况**：

根据委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》（复印件）、《中山市基准地价应用说明》等资料：

 - A、规划用地面积为 **1,558.5 m²**（独用面积）。
 - B、用地功能要求：

使用性质：商住用地；
 - C、用地使用强度：
 - ①容积率为 **r≤1.5**；
 - ②规划计容积率总建筑面积≤**2,337.75 m²**；

本宗地根据土地估价的合法原则及最有效利用原则，本次评估设定宗地容积率指标为 **1.5**（取上限指标）；
- 11、**邻接道路类型与级别**：入口所接入的市政道路为同乐大街三路、朝阳路；
- 12、**给排水与电热气暖通讯等的通达及保证程度**：估价对象区域内给排水与电气通讯等的通达及保证程度高；
- 13、**通风与瞭望景观**：委估宗地通风好，无特殊景观；
- 14、**与交通设施的距离**：宗地距离公交站较近，交通便捷；



15、与商服设施、公共设施及公益设施的接近程度：区域内拥有同乐大街三路、105 国道，周边东升高级中学、同乐小学、幼儿园、东升医院、壹加壹商场、轻轨站、酒店、银行网点等完备，估价对象与商服设施、公共设施及公益设施较接近；

16、与危险设施及污染源的接近程度：与危险设施及污染源距离均较远；

17、相邻土地利用：该区域主要为居民住宅区，相邻大部分宗地为商住用地。

综上所述，委估宗地位于中山市东升镇同乐大街三路 1 号朝阳花地花园彩虹一街 9 号，区域内规划目前该区域主要为居民住宅区及多项商住小区，区域大部分为商住用地，估价对象临近同乐大街三路，绿化状况较好，商业氛围较好，环境较好，居住氛围较好，适合开发成自建商住楼。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)国家有关部门颁布的法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》(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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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,2019年8月26日修订,自2020年1月1日起施行);

3、《中华人民共和国国有土地管理法实施条例》(国务院令第256号,2011年1月8日施行);

4、《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第74号,2019年4月23日第二次修订实施);

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号,1990年5月19日施行);

6、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》(自1995年12月01日起实施);

7、《闲置土地处置办法》(国土资源部令第5号,1999年04月26日起实施);

8、《中华人民共和国物权法》已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过,现予公布,自2007年10月1日起施行;

9、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第五十号),1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过;



10、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号 2016 年 12 月 1 日起实施）；

11、国务院、建设部、国土资源部等国家有关部门颁布的其他有关法律、法规和政策文件；

12、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）。

(二)地方有关法规、政策文件

1、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2008 年修正本，自 2009 年 01 月 01 日起实施）；

2、《广东省契税实施办法》（1997 年 10 月 01 日起执行）；

3、《广东省关于调低城市基础设施费用标准的通知》（粤价[2003]160 号，2003 年 06 月 01 日起执行）；

4、《转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（粤地税发〔2010〕105 号）；

5、广东省地税局公布的《关于土地增值税预征率的公告（征求意见稿）》（2016 年 7 月 1 日起施行）；

6、《中山市闲置土地处理办法》（国土资源部第 53 号令，2012 年 7 月 1 日起施行）；

7、广东省人民政府、中山市人民政府和中山市国土资源局颁布的有关文件。

(三)技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 中国国家标准化管理委员会、2014 年 07 月 24 日发布，2014 年 12 月 1 日实施）；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 21010-2017《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理



委员会联合发布、2017年11月01日发布实施);

3、中华人民共和国国家标准 GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局及中国国家标准化管理委员会发布、2014年07月24日发布,2014年12月01日实施);

4、《关于<土地估价报告评审规则>的通知》[中估协发(2012)4号,2012年3月5日];

5、《广东省土地估价报告评审标准》(2019年修订版)(广东省不动产登记与估价专业人员协会(粤土协函[2019]35号)2019年9月17日发布)。

(四)其它资料

1、受托估价方掌握的有关资料

- (1) 中山市房地产市场信息;
- (2) 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料;
- (3) 估价对象所在地城市规划、城市基础设施基本情况等资料;
- (4) 人民银行公布的资金存、贷款利率;
- (5) 《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2010年)、《广东省安装工程综合定额》(2010年);
- (6) 2019年经中山市人民政府批准《中山市2019年城镇基准地价公告》的通知;
- (7) 委估物业附近土地及房地产投资回报情况;
- (8) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

2、委托方提供的有关资料

- (1) 《委托书》复印件;
- (2) 估价对象《中山市不动产登记资料查询结果》复印件;
- (3) 《东升镇余晓梅用地图》复印件。



二、土地估价

(一)、估价原则

土地估价的原则有预期收益原则，替代原则，最有效利用原则，供需原则，贡献原则和谨慎性原则等，本项目估价主要遵循以下原则：

1、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。换言之，具有相同使用价值、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，本次估价采用市场比较法，体现了替代原则。

2、供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。本次评估的是土地公开市场价格，在评估中既考虑了公平的土地交易市场，又要考虑政府供地的垄断性影响。

3、最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。本次评估宗地位于中山市东升镇同乐大街三路1号朝阳花地花园彩虹一街9号，区域内近年来新建多项自建商住楼，居住、商业气氛逐年浓厚，配套设施逐步完善，其最有效利用



即为商业住宅用地。

4、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去的收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向的提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未能给权利人带来的利润总和，即预期收益。本次评估宗地位于中山市东升镇同乐大街三路 1 号朝阳花地花园彩虹一街 9 号，用途为商业住宅用地，以待估宗地在正常条件下的未来客观有效的预期收益为依据，本次采用剩余法评估遵循了预期收益原则。

(二)、估价方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有比较法、剩余法、收益还原法、公示地价系数修正法、成本逼近法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法适宜性分析

根据《城镇土地估价规程》，以住宅用地为主的商住用地估价方法选择参照住宅用地，原则如下：

- ①评估住宅用地价格宜选择比较法，并至少另辅一种适宜的估价方法；
- ②对位于中心城区的住宅用地，不宜采用成本逼近法；
- ③对投资待建的住宅用地，可选用剩余法；
- ④对位于城镇规划区外零星分布的住宅用地，可选用剩余法；
- ⑤对新开发土地，可选用成本逼近法。



估价对象为待开发商业住宅用地，位于中心镇区，综上所述适宜选用比较法及剩余法。

2、可选用估价方法选取分析

根据委托方提供的资料及本估价机构掌握的有关资料，估价对象位于中山市东升镇同乐大街三路 1 号朝阳花地花园彩虹一街 9 号，宗地目前均为待开发的土地，已有容积率规划指标等相关数据。区域内近年来新建众多商住项目，居住、商业气氛逐年增浓，区域主要规划以商业住宅用地为主，配置少量商服用地、工业用地。考虑到区域内房地产及土地市场的实际情况，对上述评估方法的选用考虑如下：

①对市场比较法的考虑：从市场比较法的适用条件来看，市场比较法主要用于地产市场发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，可以直接评估土地的价值。经调查，目前中山市房地产市场上的国有出让商业住宅用地交易实例较多，交易较活跃，本次评估可参照类似的商住用地采用市场比较法进行评估。

②对收益法的考虑：收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为估价期日收益总和的一种方法，适用范围为有收益或潜在收益的土地。根据委托方提供的资料，结合现场调查，区域内较少类似的商业住宅用地租赁交易发生，租赁交易情况极不活跃，租赁案例较少。就目前土地租赁市场状况来看，难以准确调查与估算出土地的纯收益，故评估宗地不宜采用收益还原法。

③对成本逼近法的考虑：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的方法。一般适用于新开发土地、工业用地（国有出让土地），或土地市场欠发育、土地交易实例少的地区。该方法主要用于评估成片的国有出让工业土地，较少用于国有住宅、商服、办公



用地价格评估。从成本逼近法所测算之土地价格来看，其价格构成主要为土地取得费用、土地开发费用和土地增值收益等，土地取得费用为取得土地而向原土地使用者（或土地所有者）支付的费用，主要形式有：国家征收集体土地所发生的土地补偿费用；征用城市土地而向原土地使用者支付的拆迁补偿费用。经调查，目前中山市各地征收（用）土地补偿费用远远滞后于土地市场变化。评估宗地用地规划用途均为商业住宅用地，采用成本逼近法积算得到的委估宗地土地使用权价格会明显低于正常市场价值，故评估宗地不宜采用成本逼近法。

④对公示地价系数修正法的考虑：根据中山市国土局发布的《中山市 2019 年城镇基准地价公告》内容，中山市现行基准地价自 2019 年 10 月 8 日起执行，为 2019 年经中山市人民政府批准，评估基准日为 2019 年 1 月 1 日，至估价对象价值时点，虽未超过三年，但近年来东升镇商住用地地价变化较大，故本次评估不采用基准地价系数修正法。

⑤对剩余法的考虑：剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。主要适用于待开发或潜在开发的土地、待拆迁改造的再开发房地产估价等。本次待估宗地为已出让的商业住宅用地，目前已有容积率等规划指标，用地规划技术经济指标较明确，属于待开发或潜在开发的土地类，且目前待估宗地所在区域范围内的类似新开发的商住项目的销售情况较活跃、较透明，具有巨大的潜在开发价值，故评估宗地适宜采用剩余法进行测算。

剩余法是根据委估地块所规划开发项目的总开发价值，参考委估地块的开发计划以及正常情况下的建设进度，考虑从估价期日到委估地块开发建设完成之间中山市房地产的发展和变化，减去开发过程中的建筑成本、有关税费，以及它们的利息、利润，即可求出委估地块的价格。



综合上述，本次采用市场比较法、剩余法对估价对象的土地使用权价格进行评估，最后，对由上述估价方法得出的两个估价结果进行比较分析，综合确定最终估价结果。

(三)、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了市场比较法及剩余法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限、开发程度及容积率条件下，于估价期日（2020年9月18日）的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。

证载土地使用权面积：**1,558.5** m²（可建设用地面积）

单位面积地价：**7,980** 元/m²

楼面地价：**5,320** 元/m²（容积率为1.5）

总地价（评估市值）：**12,436,800** 元（取整至百位）

总地价（评估市值）大写：人民币**壹仟贰佰肆拾叁万陆仟捌佰圆整**

币种：人民币

估价对象具体情况及估价结果等详见《土地估价结果一览表》。

三、估价的前提条件和假设条件

(一) 估价依据的可靠性：

1、估价依据的可靠性：

①本次评估任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规的规定；

②土地使用权人以合法有偿方式取得土地使用权，并支付了有关税费和土地使用权出让金，委托方提供的估价对象《中山市不动产登记资料查询结果》复印件是证明余晓梅取得土地使用权的最终法律凭证，我司查验了《中山市不动产登记资料查询结果》原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的；



2、市场的客观性：在估价期日房地产市场为公平、公正、公开的均衡市场；

3、地价内涵：本次评估土地使用权价格是指在现状利用条件下，满足用途、使用权类型及使用年限、开发程度、容积率等各项设定条件，土地使用权完整清晰，于估价期日 2020 年 9 月 18 日的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。根据《中山市不动产登记资料查询结果》复印件记载，估价对象已查封，权属状态为现势。

4、土地的持续利用：估价对象作为商业住宅用地，得到或将得到最有效利用，并能按预期产生相应的土地收益；

5、宗地无明显标志及地界，评估人员在委托方带领下对宗地现场进行勘查，若本次评估勘查宗地与《中山市不动产登记资料查询结果》证载宗地不为同一宗地，本次评估结论不成立；

（二）假设条件

①土地开发程度：估价对象土地开发程度设定为宗地红线外“五通”(通路、通电、通水、排水、通讯) 及宗地内场地未平整；

②土地性质及用途：估价对象土地性质为国有出让，土地用途为城镇住宅用地，原批准土地用途为商业住宅；

③使用年限：设定宗地商业剩余使用年限为 22.43 年，住宅剩余使用年限为 52.43 年。

④容积率指标：本次评估设定容积率为 1.5；

⑤估价期日：二〇二〇年九月十八日，即本次评估勘察之日。

四、估价结果和估价报告的使用

1、本评估报告主要依据《城镇土地估价规程》及相关法律法规撰写，形成最终意见和结论，估价报告和估价结果的作用依据法律法规的有关规定发生法律效力；

2、本估价报告及估价结果仅为本报告的估价目的服务，不对其他



用途负责，如评估目的改变，则需重新评估。本报告之“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果交土地管理部门审查使用；

3、本报告的估价结果有效期以报告提交之日起一年为宜（即自二〇二〇年九月二十八日至二〇二一年九月二十七日），在报告有效期内，如果房地产的作价标准发生重大变化，并对房地产价值产生明显影响时，或市场行情发生重大变化，应重新进行估价；

4、本估价报告及估价结果的使用权归委托方所有，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任；任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告；本估价报告书的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表，如由于评估报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律责任；

5、本报告由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司负责解释；

6、本报告需经 2 名注册土地估价师签章、土地估价机构盖章后方能生效；本报告复印件无加盖公章无效。

五、需要特殊说明的事项

（1）土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得；

（2）评估结论为委估宗地依据上述用途【商住用地】及规划技术经济指标（容积率指标为 1.5）开发状况下现时完整产权价值（包含与规划指标对应的国有土地出让金及相关税费等），未考虑可能影响其价值的负债限制，报告书使用人应考虑地价及相关税费的支付对评估结论使用的影响。

（3）根据委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》复印



件记载得知，估价对象土地用途为城镇住宅用地，批准土地用途为商业住宅，未明确商住比例，参照《中山市城乡规划局发布中山市城市规划技术标准与准则》，居住用地中住宅建筑和配套商业建筑混合设计时，按居住小区建筑密度及容积率控制，配套商业建筑面积（不包括地下商业建筑）与总建筑面积的基准比例为 15 %，故本次评估设定估价对象商住比例为 15%:85%。

六、变现能力分析

1、估价对象税费

	税（费）种类	税（费）计算方法	取值比例/ 计算公式/ 费率	金额（元）
预计 税费	增值税	根据国家税务总局中山市税务局于 2019-10-12 发布的《不动产办 税指南》，交易价 / (1+5%) × 5%	转让收入 / (1+5%) × 5%	592,200
	城建税	根据国家税务总局中山市税务局于 2019-10-12 发布的《不动产办 税指南》，增值税税额 × 7% (城区(注①)) 或 5%(镇区)。	增值税的 5%	41,500
	教育费附加	根据国家税务总局中山市税务局于 2019-10-12 发布的《不动产办 税指南》，增值税税额 × 3%。	增值税的 3%	17,800
	地方教育费附 加	根据国家税务总局中山市税务局于 2019-10-12 发布的《不动产办 税指南》，增值税税额 × 2%。	增值税的 2%	11,800
	印花税	根据国家税务总局中山市税务局于 2019-10-12 发布的《不动产办 税指南》，交易价 × 0.05%	转让收入 × 0.05%	6,200
	个人所得税	根据国家税务总局中山市税务局于 2019-10-12 发布的《不动产办 税指南》和经过咨询，个人所得税的缴纳办法：未提供完整、准确的 房屋原值凭证，按转让收入的 3% 核定征收	按转让收入 的 3% 核定 征收	355,300
	土地增值税	根据国家税务总局中山市税务局于 2019-10-12 发布的《不动产办 税指南》和经过咨询，不能提供房屋及建筑物重置价格评估报告的， 按转让收入的 5.5% 征收率征收	按转让收入 的 5.5%	651,500
	其他税费	无	/	0
合 计			/	1,676,300

以上税费计算结果仅供参考，最终过户税费应以相关税务部门计算
为准。



2、经估价人员现场勘察，估价对象现闲置，根据《中山市不动产登记资料查询结果》复印件记载登记时间为 2008 年 09 月 28 日，至估价期日，估价对象登记时间超过 1 年以上，存在被认定为闲置土地风险，本次评估未考虑闲置土地费的影响，提醒报告使用人注意。



第四部分 附件

- 1、估价对象《中山市不动产登记资料查询结果》复印件；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象照片；
- 4、《委托书》复印件；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、土地 A 级资信等级证书复印件；
- 7、广东省土地评估机构备案与信用等级证书复印件；
- 8、土地估价师资格证书复印件；
- 9、关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司备案情况的函复印件。