

土地估价报告

项目名称：苍溪县人民法院因司法处置需要涉及四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司位于广元市苍溪县陵江镇红军路原食品公司后山的壹宗居住用地土地使用权市场价格评估

估价单位：四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

估价人员：叶 洪 查胜兴

估价报告编号：川大林勤德（地）评（2021）字第 009 号

电子备案编号：5104021HA0009

提交估价报告日期：2021 年 4 月 23 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

苍溪县人民法院因司法处置需要涉及四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司位于广元市苍溪县陵江镇红军路原食品公司后山的壹宗居住用地土地使用权市场价格评估

二、委托估价方

本次估价委托方为苍溪县人民法院，系估价对象土地司法处置机构。

名称：苍溪县人民法院

联系人：李光耀

联系电话：18881288308

三、估价目的

估价对象为位于广元市苍溪县陵江镇红军路原食品公司后山壹宗国有建设用地，土地使用权属于四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司，依据委托方提供的《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》及《苍溪县规划和建设局规划设计条件通知书》，其规划用途为居住用地，现实际用途也为居住用地，本次评估设定其用途为居住用地。苍溪县人民法院因司法处置需要，特委托我公司对该土地使用权市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置提供公平、合理的市场价值参考依据。

四、估价期日

本次评估的价值时点确定为现场查勘日，即 2021 年 3 月 8 日。

五、估价日期

此次评估从 2021 年 3 月 8 日开始至 2021 年 4 月 23 日结束。

六、地价定义

本次评估根据评估目的、评估依据，按照《城镇土地估价规程》，遵循土地合法利用，考虑估价对象的现状、规划及约定利用条件，确定价格定义如下：

（一）关于土地使用权类型及权利状况的设定

至估价期日，估价对象作为出让土地，其所有权属于国家，使用权属于四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司，无他项权利限制。此次评估考虑估价目的，依据委托方要求，我们按出让用地、无他项权利限制来设定土地权利状况。

（二）关于土地用途的设定

至估价期日，估价对象《苍溪县规划和建设局规划设计条件通知书》上规划用途为居住用地，此次评估我们设定土地用途为居住用地。

（三）关于土地使用年期的设定

据委托方提供的《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》，四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司通过拍卖方式取得估价对象出让土地使用权，但四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司尚未办理权属证书，苍溪县社会保险事业管理局和苍溪县医疗保险管理中心尚未支付土地出让金。另根据《四川省苍溪县人民法院回函》记载，苍溪县自然资源局明确其土地出让金及逾期利息按拍卖委托时 2007 年 8 月 10 日计算，故本次估价设定估价土地终止日期为 2077 年 8 月 9 日，则本次估价设定估价对象土地使用年期为 56.42 年。

（四）关于土地开发程度的设定

估价对象在估价期日实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“场平”（场地平整），本次评估我们设定土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“场平”（场地平整）。

（五）关于容积率的设定

至估价期日，估价对象为待开发土地。根据委托方提供的《苍溪县规划和建设局规划设计条件通知书》，其规划建筑容积率 4.75，根据委托方要求，此次评估我们按《苍溪县规划和建设局规划设计条件通知书》中的容积率设定估价对象的容积率为 4.75。

综上所述，本报告估价对象地价定义为：在估价期日 2021 年 3 月 8 日，估价对象作为国有出让居住用地、无他项权利限制状态下、宗地外“六通”、宗地内“场平”、容积率为 4.75 条件下，从 2021 年 3 月 8 日起剩余使用年限为 56.42 年居住用地土地使用权市场价格。

七、估价结果

我们本着公正、公平、公开的总原则，在分析现有资料的基础上采用剩余法（假设开发法）和市场比较法，确定估价对象作为出让居住用地、无他项权利限制状态下、在宗地外“六通”、宗地内“场平”、容积率为 4.75、从 2021 年 3 月 8 日起 56.42 年的土地使用权市场价格如下（详见表 1，评估总价取整到元位）：

评估面积：1514 平方米

评估单价：5,240 元/平方米（约合 349.3 万元/亩）

楼面地价：1,103 元/平方米

总地价：7,933,360 元

大 写：柒佰玖拾叁万叁仟叁佰陆拾元整

币 种：人民币

注：（评估总价取整到元位）

八、本项目土地估价师

姓 名	资格证书号	签 字
叶 洪	2002510041	

查胜兴	2000510177	
-----	------------	--

九、土地估价机构（签章）

估价机构负责人签字：

四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

2021年4月23日

表 1

土地估价结果一览表

估价机构：四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

估价报告编号：川大林勤德（地）评（2021）字第 009 号

估价日期：2021 年 3 月 8 日

估价目的：司法处置了解市场价值

估价期日土地使用权性质：出让土地

估价期日的土地 使用权人	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 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							
四川省苍溪县 杰鑫房地产开 发有限公司	/	居住用地	/	居住用地	/	居住用地	4.75	/	4.75	宗地外“六 通”、宗地内 “场平”	宗地外“六 通”、宗地内 “场平”	56.42	1514	5,240	1,103	7,933,360

1、上述土地估价结果的限定条件

- (1) 土地权利限制：无他项权利限制，出让土地使用权价格。
- (2) 基础设施条件：本次评估估价对象实际基础设施条件宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“场平”（场地平整），本次评估设定估价对象基础设施条件为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路）、宗地内“场平”（场地平整）。
- (3) 规划限制：容积率为 4.75，符合区域规划。
- (4) 其它限定条件：按估价报告限定的条件使用。

2、其它需要说明的事项：

- (1) 本次评估目的为人民法院司法处置需要确定财产处置提供公平、合理的市场价值参考依据。用于其他目的时本报告结果无效。
- (2) 据委托方提供的《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》，四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司通过拍卖方式取得估价对象出让土地使用权。另根据委托方介绍，四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司尚未办理权属证书，苍溪县社会保险事业管理局和苍溪县医疗保险管理中心尚未支付土地出让金。本次估价结果未考虑土地使用权人及苍溪县社会保险事业管理局和苍溪县医疗保险管理中心是否按拍卖成交确认书支付完毕相关费用，以及四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司办理产权过户手续所涉及各个环节的交易税费及相关手续费用。
- (3) 在测算地价水平时土地用途、土地使用权面积、土地性质、容积率等指标是根据委托方提供的《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》及《苍溪县规划和建设局规划设计条件通知书》设定的。若土地用途、土地使用权面积、土地剩余年期、容积率等指标与报告设定内容不符，本报告及估价结果应作相应调整。
- (4) 本次评估单价及评估总价取整到元位，币种为人民币。
- (5) 本报告结果是在满足价格定义条件下的价格，估价结果未考虑未来市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。
- (6) 价格有效期为报告出具之日起壹年，即 2021 年 4 月 23 日至 2022 年 4 月 22 日。

估价机构：四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司
2021 年 4 月 23 日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司

二、估价对象

根据委托方提供的资料，估价对象位于广元市苍溪县陵江镇红军路原食品公司后山壹宗出让居住用地土地使用权，其基本情况详见表3，为人民法院司法处置需要涉及的土地资产（不含其他资产），详见（估价对象基本情况一览表）。

表 2 估价对象基本情况一览表

估价期日的土地 使用权人	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 ²)	权利限制	
				证载(或批 准)	实际	设定	规划	实际	设定					实际	设定
四川省苍溪县 杰鑫房地产开 发有限公司	/	居住用地	/	居住用地	/	居住用地	4.75	/	4.75	宗地外“六 通”、宗地内 “场平”	宗地外“六 通”、宗地内 “场平”	56.42	1514	出让土地, 无他项权利 限制	出让土地, 无他项权利 限制

注：“六通”指：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路

“场平”指：场地平整

本次评估土地用途、面积、容积率、使用年期、权利状况、开发程度等依据委托方提供的《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》、《四川省苍溪县人民法院回函》及《四川省工商行政管理局委托拍卖合同》确定的，土地利用方式(土地用途、面积、容积率、土地开发程度等)等影响地价的
因素与报告设定内容不符，本报告及估价结果应作相应调整。

三、估价对象概况

(一) 土地登记状况

据委托方提供的《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》，其登记状况如下表：

- 1、土地取得人：四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司；
- 2、土地位置：陵江镇红军路原食品公司后山；
- 3、建设用地性质：居住用地；
- 4、使用权类型：划拨，但土地出让金由拍卖委托方承担；
- 5、使用权面积：1514 平方米；
- 6、土地四至：东至道路，南至华韵春天，西至空地，北至自建房。

(二) 土地权利状况

1、土地权利归属

估价对象所有权属于国家，四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司取得了土地使用权。

2、土地使用权取得方式

据委托方提供的《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》记载的土地使用权类型为划拨，划拨转出让的土地出让金由拍卖委托方承担，故本次估价设定土地使用权人以出让方式取得。

3、土地使用年限

据委托方提供的《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》，四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司通过拍卖方式取得估价对象出让土地使用权，但四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司尚未办理权属证书，苍溪县社会保险事业管理局和苍溪县医疗保险管理中

心尚未支付土地出让金。另根据《四川省苍溪县人民法院回函》记载，苍溪县自然资源局明确其土地出让金及逾期利息按拍卖委托时 2007 年 8 月 10 日计算，故本次估价设定估价土地终止日期为 2077 年 8 月 9 日，则本次估价设定估价对象土地使用年期为 56.42 年。

4、土地他项权利

至估价日期，估价对象已涉及司法纠纷，本次估价根据川建房发[2011]89 号四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》，设定估价对象在评估期日未设置抵押权、担保权、租赁权等他项权利，地上地下权、相邻关系权等特殊限制。

(三) 土地开发现状

1、土地开发状况

据委托方提供的资料及估价人员的现场查勘，估价对象为待开发土地。估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“场平”（场地平整）。根据委托方要求及本次估价目的，此次评估我们设定土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“场平”（场地平整）。

2、土地利用现状

据估价人员现场查勘，至估价期日，估价对象场地平整，为待开发土地。

3、项目规划状况

估价对象位于广元市苍溪县规划区内，根据调查估价对象区域总体规划，该区域总体上应作为居住用地开发。根据估价对象的具体位置并结合估价对象周边物业形态，按区域主流物业形态设定估价对象

的最佳开发利用方式为修建居住楼项目，根据委托方提供的《苍溪县规划和建设局规划设计条件通知书》记载，估价对象用途为居住用地，结合估价对象自身的特点，确定估价对象所在项目最佳开发方式如下：

表 3

土地总使用权面积 (m ²)		1514	/		
土地用途		居住用地	/		
建筑总面积 (m ²)		8871.50	/		
其中地上建筑 面积 (m ²)	计容建 筑面积 (m ²)	可销售 用房	住宅建筑 面积(m ²)	7061.50	根据规划，估价对象可开发平均层数为 6 层的多层建筑。
		不可销 售用房	物业管理 用房(m ²)	100	根据《广元市城市规划管理技术规定》(2018)，物业服务用房按照房屋建筑总面积的千分之二，且不低于 100 m ² 配置。本次评估根据最有效利用原则，取 100 m ² 。
			业主委员 会议事活 动用房 (m ²)	30	根据《广元市城市规划管理技术规定》(2018)，业主委员会议事活动用房按照不低于 30 m ² 配置，本次评估根据最有效利用原则，取 30 m ² 。
		小计 (m ²)		7191.50	/
其中地 下建筑 面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)		1680.0	根据估价人员查看并结合规划，地下建筑面积按每个车位 30 m ² 设置。	
	车位个数 (个)		56	根据《广元市城市规划管理技术规定》(2018)，住宅用房按其建筑面积每 100 平方米 1 个车位设置，且地面配置的车位个数不超 20%。	
容积率		4.75	/		
建筑密度		79%	/		
建筑限高		30 米	/		
绿地率		20%	/		
建筑形态		多层	/		

由上述，估价对象规划用途合理，规划条件优，有利于估价对象的最有效使用。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素说明

影响估价对象地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的城市规划与发展、房地产制度与房地产市场状况、产业政策、城市经济发展状况等，本报告主要通过对土地供给、需求两方面的不同作用，来分析对城市总体地价水平的变化。

1、地理位置

广元市位于四川省北部，地理座标在北纬 $31^{\circ} 31'$ 至 $32^{\circ} 56'$ ，东经 $104^{\circ} 36'$ ，至 $106^{\circ} 45'$ 之间，北与甘肃省陇南市的武都县、文县、陕西省汉中的宁强县、南郑县交界；南与南充市的南部县、阆中市为邻；西与绵阳市的平武县、江油市、梓潼县相连；东与巴中市的南江县、巴州区接壤。

2、自然资源

广元市处于米仓山、龙门山和盆北低山三大地貌交汇地带，北部山区高，南部丘陵较低，境内最高海拔 3837 米，最低海拔 352 米，属亚热带湿润季风气候，年降雨量 800—1000 毫米，日照数 1300—1400 小时，年平均气温 17°C 左右。

全市耕地 347527.35 公顷（5212910.25 亩），园地 17415.61 公顷（261234.15 亩），林地 1057475.13 公顷（15862126.95 亩），草地 4816.5 公顷（72247.5 亩），城镇村及工矿用地 53518.27 公顷（802774.05 亩），交通运输用地 18688.79 公顷（280331.85 亩），水域及水利设施用地 52156.41 公顷（782346.15 亩），其他土地 80272.47 公顷（1204087.05 亩）。

全市已探明矿产资源共 37 种，分别是：煤、油页岩、天然沥青、地热、铝土矿、金、石灰岩、石墨、硫铁矿、矿泉水等。现有金矿 56446.92 千克，煤 30121.2 万吨。

全市共有各类水利工程 12 万余处，其中，中型水库 7 座、小型

水库 753 座。水资源总量为 79.6 亿 m³，其中地下水资源量 8.98 亿 m³。全市境内河流众多，径流丰沛，相对落差较大，水能资源较为丰富，理论蕴藏量 296 万千瓦，技术可开发量 232.6 万千瓦。已建成投产水电总装机 222.2 万千瓦，水能资源开发程度高，其中：亭子口水电站总装机 110 万千瓦、宝珠寺水电站总装机 70 万千瓦。此外，新开工建设朝天八庙沟水电项目，预计 2022 年并网发电。

广元市是国家森林城市、国家园林城市。全市森林覆盖率 57.22%，森林面积 1400 万亩，森林蓄积 5939 万立方米，活立木蓄积 6308 万立方米，林地保有量 1508 万亩。全市共有米仓山、天曌山等 13 个自然保护区，剑门关、苍溪等 10 个森林公园，四川南河、昭化柏林湖 2 个国家级湿地公园。广元核桃基地总面 200 万亩，总产量突破 20 万吨；油橄榄基地总面积 16.3 万亩，总产量 5000 余吨。

3、城市人口及面积

广元市幅员面积 16319 平方公里。2020 年年末全市常住人口 267.5 万人，其中，城镇人口 126.26 万人，乡村人口 141.24 万人。全市登记的户籍人口为 298.9 万人。

4、城市规划与发展

市域:包括广元市下辖三区四县，即利州区、昭化区、朝天区、青川县、剑阁县、苍溪县、旺苍县，面积为 16319 平方公里。

城市规划区:包括广元市下辖三个区，即利州区、昭化区、朝天区，面积为 4584 平方公里。

中心城区:东至柳桥乡，南至南山，西至赤化镇区，北至转斗镇区，以嘉陵主城区、东坝、城北、南河、雪峰、上西、下西、万源等建成区为主体，包括邻近需要加强土地用途管制的区域，面积为 950.6 平方公里。

(1) 发展目标

综合考虑广元的发展条件及基础,结合相关规划与要求以及转型创新发展的需要,以美丽、开放、活力、畅达、幸福为导向,与国家“两个一百年”奋斗目标和全省“一个愿景、两大跨越”战略目标相适应,提出广元发展目标:将广元建设成为川陕甘结合部的现代化中心城市。

(2) 发展策略

融入区域发展格局。向西南融入成都平原城市群,积极承接成都、绵阳的产业转移;向北联动汉中、陇南,联合培育区域旅游线路;向南融入南遂广城镇密集区;向西联系九寨,融入区域旅游发展体系。

提升区域服务能力。加快交通基础设施和教育、医疗等公共服务设施建设,提升区域的商贸物流、公共服务、旅游接待和产业集聚能力。

构建多向开放格局。积极推进高铁、高速公路、机场等交通设施的建设,形成航空、铁路、公路联动发展的格局,努力成为联系新丝绸之路经济带、长江经济带的重要节点。

(3) 市域城镇规模等级结构规划

规划形成“中心城区、县城、重点镇、一般镇”四级城镇等级体系。

第一级:广元中心城区。规划近期 2020 年城市人口 68 万人;远期 2035 年城市人口 106 万人。

第二级:各县城,包括青川、旺苍、剑阁和苍溪。规划近期 2020 年城镇人口约 48 万人,其中旺苍、苍溪、剑阁各 14-17 万人,青川 3 万人;远期 2035 年城镇人口 64 万人,其中旺苍、苍溪、剑阁各 20 万,青川 4 万人。

第三级:重点镇,共 27 个。规划近期 2020 年城镇人口 12 万人;

远期 2035 年城镇人口 18.5 万人。

第四级:一般镇,共 52 个。规划近期 2020 年城镇人口 7 万人;远期 2035 年城镇人口 6.5 万人,平均每个镇 1000-1500 人。

5、四川省国民经济和社会发展统计数据分析

2020 年,面对严峻复杂的国内外形势,特别是新冠肺炎疫情的严重冲击,全省上下坚定以习近平新时代中国特色社会主义思想为科学指导,在党中央、国务院的坚强领导下,统筹推进疫情防控和经济社会发展,扎实做好“六稳”工作,全面落实“六保”任务,按照“农业多贡献、工业挑大梁、投资唱主角、消费促升级”的工作思路,真抓实干、攻坚克难,全省经济逐季回升、稳定向好,社会大局保持稳定。

根据地区生产总值统一核算初步结果,2020 年四川省地区生产总值(GDP)48598.8 亿元,按可比价格计算,比上年增长 3.8%。其中,第一产业增加值 5556.6 亿元,增长 5.2%;第二产业增加值 17571.1 亿元,增长 3.8%;第三产业增加值 25471.1 亿元,增长 3.4%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 14.1%、43.4%和 42.5%。三次产业结构由上年的 10.4:37.1:52.5 调整为 11.4:36.2:52.4。

分区域看,成都平原经济区地区生产总值 29523.3 亿元,比上年增长 4.0%,其中环成都经济圈地区生产总值 11806.7 亿元,增长 3.9%;川南经济区地区生产总值 7883.7 亿元,增长 4.2%;川东北经济区地区生产总值 7595.5 亿元,增长 3.8%;攀西经济区地区生产总值 2774.0 亿元,增长 3.9%;川西北生态示范区地区生产总值 822.4 亿元,增长 3.4%。

全年居民消费价格(CPI)比上年上涨 3.2%,其中食品烟酒类上涨 11.0%,教育文化和娱乐类上涨 1.2%,医疗保健类上涨 0.7%,交通和通信类下降 3.6%,居住类下降 1.1%。商品零售价格比上年上涨

2.7%。农业生产资料价格比上年上涨 20.9%。工业生产者出厂价格（PPI）比上年下降 1.2%，其中生产资料价格下降 2.1%，生活资料价格上涨 1.1%；工业生产者购进价格（IPI）比上年下降 1.9%。

6、广元市经济运行情况

全年地区生产总值（GDP）941.85 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.5%。其中，第一产业增加值 153.01 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 389.68 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 399.16 亿元，增长 8.4%。一、二、三产业对经济增长的贡献率分别为 6.3%、52.1%、41.6%，分别拉动经济增长 0.5、3.9、3.1 个百分点。全年人均地区生产总值 35262 元，比上年增长 7.2%。

三次产业结构由上年的 16.6：40.9：42.5 调整为 16.2:41.4:42.4。第一产业增加值占 GDP 的比重比上年下降 0.4 个百分点；第二产业增加值比重比上年提高 0.5 个百分点，其中工业增加值比重提高 0.6 个百分点；第三产业增加值比重比上年下降 0.1 个百分点。

全年非公有制经济增加值 549.43 亿元，比上年增长 7.2%，占 GDP 比重为 58.3%，比上年降低 0.1 个百分点。民营经济（个体私营经济）增加值 532.89 亿元，增长 7.6%，占 GDP 的比重为 56.6%，比上年提高 0.1 个百分点。其中，第一产业增加值 44.83 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 262.55 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 225.51 亿元，增长 8.5%。

全年居民消费价格比上年上涨 3.9%，涨幅比上年扩大 2.3 个百分点。八大类商品价格呈“七升一降”。其中，食品烟酒类上涨 9.9%，医疗保健类上涨 4.6%，其他用品和服务类上涨 2.5%，教育文化和娱乐类上涨 2.0%，居住、衣着类均上涨 1.4%，生活用品及服务类上涨 0.4%，交通和通信类下降 1.5%。在食品烟酒类价格中，猪肉价格上涨 39.7%，拉动居民消费价格指数上涨 1.3 个百分点。

全年城镇新增就业 3.88 万人，比上年减少 0.22 万人；失业人员再就业 1.21 万人，比上年减少 0.12 万人；就业困难人员就业 0.32 万人，比上年减少 0.01 万人。城镇登记失业率 3.46%，比上年末降低 0.27 个百分点。

年末全市“四上”企业 1296 个，比上年增加 117 个。其中，规模以上工业企业 513 个，增加 27 个；资质建筑企业和房地产开发企业 397 个，增加 36 个；限额以上批发零售住宿餐饮业企业 264 个，增加 40 个；规模以上服务业企业 122 个，增加 14 个。

7、广元市房地产总体状况

去年 1-6 月，广元市房地产开发完成投资 46.29 亿元，同比下降 6.4%，增速环比增长 1.5 个百分点，商品房销售面积 81.22 万平方米，同比增长 47.2%，增速环比增长 1.8 个百分点。

市城区商品住房销售均价为 4577 元/平方米，环比增长 1.66%。房屋新开工面积 90.4 万平方米，同比下降 51.2%，增速环比增长 4.1 个百分点。二手房交易面积 24.16 万平方米，同比下降 38.54%；其中住宅交易面积 21.92 万平方米，同比下降 34.19%。市城区二手房交易面积 16.32 万平方米，同比增长 43.92%；其中住宅销售面积 15.33 万平方米，同比增长 51.48%。

全市商品房库存面积 489.98 万平方米，其中住宅库存 162.35 万平方米，住宅套数 18896 套；非住宅库存 327.63 万平方米，其中营业用房 180.35 万平方米，车位 117.51 万平方米，办公用房 13.99 万平方米，其他用房 15.78 万平方米。

市城区商品房库存面积 183.02 万平方米，其中住宅库存 64.45 万平方米，住宅套数 5720 套；非住宅库存 118.57 万平方米，其中营业房 54.21 万平方米，间数 8443 间，车库 52.92 万平方米，车位个数 15133 个，其他用房 11.44 万平方米，1624 间。截止 2017 年 6 月底，全市

商品住房待售面积 162.35 万平方米，消化周期 12.04 个月。

继中央系列地产调控政策宣布后，四川省人民政府官方网站发布《四川省人民政府办公厅关于进一步做好当前房地产市场调控工作的通知》（川办法[2018]62 号）通知，要求各市（州）人民政府，省政府各部门、各直属机构，有关单位，为贯彻落实省委十一届三次全会精神，进一步做好房地产风险防范化解工作，坚持调控目标不动摇，力度不放松，支持刚性需求、坚决遏制投机炒房，从七个方面二十四条细则，促进房地产市场平稳健康发展。

（二）区域因素说明

据调查分析，影响批发市场用地的区域因素主要有商业繁华条件、交通条件、环境条件、规划条件、基础及公用设施条件等。

1、区域位置

估价对象位于广元市苍溪县，苍溪县地处四川盆地北缘、秦巴山脉南麓、嘉陵江中游，幅员面积 2330 平方公里，辖 31 个乡镇、464 个村（社区），总人口 76 万。地理位置较优越。

2、商业繁华条件

影响区域交通条件的因素主要有距商服中心距离、商服聚集规模等。

（1）距商服中心距离

估价对象所在区域距商服中心距离约 1000 米，距离较近。

（2）商服聚集规模

估价对象所在区域周边分布有综合性市场、餐饮、住宅小区配套商业等，商服聚集规模较高。

3、交通便捷度

影响区域交通条件的因素主要有公交便捷度、道路通达度、距汽

车站距离、距火车站、高铁站距离、距飞机场距离等。

(1) 道路通达度

估价对象所在区域内有生活型次干道路通过。

(2) 公交便捷度

宗地距离公交站点约 800 米，距离远。

(3) 距汽车站距离

宗地距离汽车站约 800 米，距离较近。

(4) 距火车站距离

宗地距离火车站点约 6200 米，距离远。

4、基础设施状况

估价对象区域内水、电、气等基础设施配套条件完善，区域内已具备“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路）开发条件，保障度较高，其中给排水均采用统一城市管网，供电接城市供电网，同时区域内有线、无线通讯网络覆盖，通讯信号良好。

5、公用设施完备度

影响区域公用设施完备度的因素主要有距中学、小学、幼儿园、农贸市场、医疗设施距离、文化娱乐设施、体育设施、公园、广场距离等。

(1) 距中学距离

宗地距离中学约 100 米，距离近。

(2) 距小学距离

宗地距离小学约 1000 米，距离较近。

(3) 距幼儿园距离

宗地距离幼儿园约 600 米，距离较近。

(4) 距农贸市场

宗地距离农贸市场约 300 米，距离近。

(5) 距医疗卫生距离

宗地距离医疗卫生约 600 米，距离近。

(6) 距文化娱乐设施距离

宗地距离文化娱乐设施约 1000 米，距离近。

(7) 距体育设施距离

宗地距离体育设施约 2000 米，距离较远。

(8) 距公园距离

宗地距离公园约 3200 米，距离较远。

(8) 距广场距离

宗地距离广场约 3200 米，距离较远。

6、临河状况

估价对象所在区域距离河堤大于 500 米，临河状况差。

7、环境质量

据估价人员现场查看，估价对象所在区域环境安静，无水污染、大气污染及噪声污染，但绿地覆盖较低，整体环境的打造一般。

8、人口状况

估价对象所在区域人口密度大于 8000 人/平方公里，人口密度较高。

9、规划条件

区域为广元市苍溪县规划建设中的商住区，估价对象作为居住用地在此布局，符合区域规划，区域规划条件优。

(三) 个别因素说明

影响宗地价格水平的个别因素主要包括宗地条件、宗地个别开发程度、土地权利、容积率及使用年期等。据现场调查及有关设定，估

价对象有下列个别特征。

1、宗地自身条件

估价对象属于居住用地，其影响估价对象的宗地自身条件主要有：

估价对象宗地面积为 1514 平方米，面积过小，不利于估价对象单独的规划布局。

(2) 宗地形状

据现场查看及委托方提供的宗地图，估价对象形状较规则，对项目的规划布局无影响。

(4) 地形条件

据估价人员现场查看，估价对象地块地势平整无坡度，地形条件较好。

2、土地个别开发条件

据前述设定，估价对象开发程度为宗地外“六通”、宗地内“场平”，达到区域土地开发应具备的基本条件。

3、容积率

据委托方提供的《苍溪县规划和建设局规划设计条件通知书》，估价对象容积率设定为 4.75，高于该区域平均容积率。

4、土地使用年期

根据前述设定，本次估价设定估价对象土地使用年期为 56.42 年，低于法定满年期土地使用权。

5、土地权利状况

本次评估设定为无他项权利限制，土地权利状况完整。

第三部分 土地估价结果

一、估价依据

本次评估依据以下资料进行分析和测算：

（一）国家及地方相关法律、法规

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 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》（国务院令第 55 号）；
- 6、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）；
- 7、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
- 9、《关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函[2010]220 号）；
- 10、《国家税务总局关于加强土地增税征管工作的通知》（国税发[2010]53 号）；
- 11、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

12、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

13、最高人民法院办公厅中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知；

14、本次估价中涉及的其它相关法律、法规。

（二）地方现行相关规章及政策规定

1、《广元市地方税务局 广元市财政局关于土地增值税征管问题的公告》（2016年第2号）；

（三）土地估价相关技术规范

1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）；

3、《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）；

4、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号）；

5、《苍溪县人民政府 关于调整县城区基准地价的通知》（苍府发〔2020〕10号）；

（四）委托方提供的相关评估资料

1、《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》（复印件）；

2、《苍溪县规划和建设局规划设计条件通知书》（复印件）；

3、苍溪县人民法院委托书；

4、四川省苍溪县人民法院回函；

5、《四川省工商行政管理局委托拍卖合同》（复印件）；

6、委托方提供的其他相关资料。

（五）受托方收集的相关评估资料

- 1、广元市苍溪县总体规划；
- 2、广元市苍溪县近年统计资料；
- 3、广元市苍溪县近期房地产开发相关资料；
- 4、估价对象所在区域的区位条件资料。

(六) 估价人员实地笔录。

二、土地估价

(一) 估价原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、最有效使用原则

土地价格是以该地块的效用作为有效发挥为前提的，我们应以此原则来确定估价对象的最佳开发利用方式（用途、容积率等）和最佳收益水平。

2、替代原则

在完全的竞争市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相互替代、相互类比。

本报告采用本报告采用市场比较法测算地价，即是根据替代原则，在各可比实例的基础上通过估价对象条件与区域平均条件的比较，对各可比实例进行修正，评估出估价对象价格。

在剩余法（假设开发法）评估中确定房地产交易价格时，可根据替代原则通过对估价对象所在区域房地产交易实例的比较来确定房地产的交易价格。在项目的开发成本、开发利润等参数也是根据替代原则以区域同类型项目的平均值来确定。

3、供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之

下降。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。

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。在进行估价对象出让地价评估时，土地估价师通过对影响地价的因素分析，找出影响土地综合质量的主要因素，根据主要因素对估价对象地价的影响程度，分析测算估价对象地价。

5、审慎原则

房地产市场存在诸多不确定因素，在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险，合理确定相关参数及估价结果。

6、公开市场原则

土地估价师在进行估价时，应坚守公平、公正、客观理念，以市场为依据进行评估，评估结果在公平公正公开的土地市场上可实现。

总之，在评估过程中，严格按照国家、地方的有关规定，以公正、公平的态度和良好的职业道德，在公开市场条件下进行价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

（二）估价方法

1、估价方法的确定

根据《城市土地估价规程》，目前国内对宗地地价的评估方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法和基

准地价系数修正法。根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

2、选择评估方法的依据

(1) 可采用的方法

①剩余法（假设开发法）是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑建造、买卖有关的专业费、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，适用于待开发用地、待拆迁改造的再开发房地产、现有新旧房地产中地价的单独估价。估价对象作为待开发用地，规划建设指标明确，最佳开发方式已确定，其开发价值易于测算，故可采用假设开发法进行评估。

②市场比较法是根据替代原则将估价对象与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，修正得出估价对象在估价期日的公开市场价格的方法，适用于土地市场发展比较健全，可以获得足够的比较实例的地区。本次估价对象所在的区域有同类型土地成交案例，故可采用市场比较法。

(2) 不宜采用的方法

①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，将估价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，主要适用于对土地、房屋、不动产或其他具备收益性资产的估价。估价对象目前尚未产生明显收益，且未来收益数据难以预测，因此估价对象不适合采用收益还原法进行估价。

②基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按替代原则就估价对象的区域条件和个别条件等

与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。由于估价对象所处区域的居住地产市场发展较快，基准地价不能完全适应市场需求，故不宜选用基准地价系数修正法。

③估价对象属于待开居住用地，其地价与未来的收益关系密切，不能采用成本累加方式得出的积算价格来替代其客观价格水平，故此次评估不采用成本逼近法。

综上所述，经过综合分析我们决定在本报告中采用剩余法（假设开发法）和市场比较法进行评估。

（三）估价结果

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用剩余法（假设开发法）和市场比较法进行了综合测算，其结果下表。

表 4 试算结果一览表 单位：元/m²

测算方法	剩余法（假设开发法）	市场比较法
测算结果	4,973	5,506

据前述，上述两种方法均为较适宜的评估方法，但其评估结果的适宜性、准确性还是有一定差异。

剩余法（假设开发法）所得到的是一种剩余价格，即也是根据替代原则，通过测算房地产的现时市场价值，扣除房屋现值、相关税费后的剩余价格。该方法有一定的理论基础，也易于掌握；加之在剩余法（假设开发法）测算中的房地产价值及相关参数均系通过区域比较、分析确定的，因此我们认为其测算结果较真实的反映了宗地设定条件下的价值水平，具有较高可信度。

市场比较法是根据替代原则将估价对象与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，修正得出估价对象在估价期日的公开市场价格的方法，是一种比较价格。我们认为其测算结果较真实的反映了宗地设定条件下的价格水平，具有较高的可信度。

2、地价确定方法

通过上述方法的应用分析，我们认为在本次估价剩余法（假设开发法）测算的试算结果具有较高的可信度，基准地价系数修正法测算的试算结果具有一定的可信度。在确定最终评估结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等，我们决定以剩余法（假设开发法）及基准地价系数修正法的试算结果的算术平均数作为估价对象的最终估价结果，即：

$$(4,973 + 5,506) \div 2 = 5,240 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{楼面地价} = 5,240 \div 4.75 = 1,103 \text{ (元/平方米)}$$

另外，经我们对该区域的调查，并考虑估价对象在该区域内的具体位置及特殊情况等因素，我们认为在满足设定条件下的估价对象价格易于被市场接受，也是符合估价对象实际的价格水平的。

3、估价结果

我们本着公正、公平、公开的总原则，在分析现有资料的基础上采用剩余法（假设开发法）和市场比较法，确定估价对象作为出让居住用地、无他项权利限制状态下、在宗地外“六通”、宗地内“场平”、容积率为 4.75、从 2021 年 3 月 8 日起 70 年的土地使用权市场价格为：

评估面积：1514 平方米

评估单价：5,240 元/平方米（约合 349.3 万元/亩）

楼面地价：1,103 元/平方米

总地价：7,933,360 元

大 写：柒佰玖拾叁万叁仟叁佰陆拾元整

币 种：人民币

注：（评估总价取整到元位）

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、委托方提供的有关资料为重要依据，包括《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》、《苍溪县规划和建设局规划设计条件通知书》、《四川省苍溪县人民法院回函》、《四川省工商行政管理局委托拍卖合同》等资料复印件，并以这些资料的真实、合法、有效为估价前提。

2、估价对象作为国有建设用地使用权，土地来源合法，无权属瑕疵，土地使用权人取得该土地使用权。

3、估价对象作为居住用地，得到持续有效利用，并产生相应的土地收益。

4、估价结果满足地价定义所设定的条件，在公开市场条件下估价对象于估价期日 2021 年 3 月 8 日作为出让居住用地，无他项权利限制，开发程度宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地外“场平”（场地平整），土地剩余使用年期为 56.42 年，容积率设定为 4.75 的国有建设用地使用权市场价格。

5、在估价期日房地产市场为公开、公平、自愿的均衡市场，且该市场能够保持持续、稳定、健康地发展。

6、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。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据及其他相关条件

(1) 估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 撰写本估价报告，形成意见和结论。

(2) 本报告及估价结果依据前述有关法律法规及地方相关土地政策及上述有关估价的前提和假设条件成立。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本报告评估结果仅为司法处置了解估价对象市场价值时使用，不能用作其他经济活动。当用于其它目的，本报告评估结果无效。

(2) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、评估目的、土地利用方式、土地开发状况、评估范围、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调整。

(3) 本报告的估价结果需经四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司及在该公司注册负责本项目的土地估价师签字、机构负责人签字后方能生效。

(4) 本报告的估价结果自报告出具之日起壹年内有效，即 2021 年 4 月 23 日至 2022 年 4 月 22 日。

(5) 本报告及估价结果的使用权归委托估价方，受托方对本估价报告及估价结果有解释权。

(6) 土地估价技术报告仅用于土地管理机构备案和估价机构存档，不提供给委托方。

(7) 违规使用本土地估价报告和估价结果的法律責任：

①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，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，受托估价机构不承担责任。

②任何单位和个人未经受托方书面同意，不得以任何形式发表、复制本报告。

③本机构保留对违规使用本报告相关追究法律責任的权利。

(三) 需要特殊说明的事项

1、估价中的特殊处理

(1) 关于估价对象规划的设定说明

至估价期日，估价对象为待开发土地。根据委托方提供的《苍溪县规划和建设局规划设计条件通知书》，其规划建筑容积率 4.75，根据委托方要求，此次评估我们按《苍溪县规划和建设局规划设计条件通知书》中的容积率设定估价对象的容积率为 4.75。

(2) 关于土地面积及土地用途设定说明

估价对象未办理相关的权属证书，根据委托方提供的资料显示，估价对象土地面积为 1514 平方米，土地用途为居住用地，根据委托方要求，本次估价设定估价对象的土地面积为 1514 平方米，土地用途为居住用地。

(3) 关于土地性质的设定说明

据委托方提供的《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》记载的土地使用权类型为划拨，划拨转出让的土地出让金由拍卖委托方承担，根据委托方要求，本次估价设定土地使用权人以出让方式取得。

(4) 土地剩余年期设定说明

据委托方提供的《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》，四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司通过拍卖方式取得估价对象出让土地使用权，但四川省苍溪县杰鑫房地产开发有限公司尚未办理权属证书，苍溪县社会保险事业管理局和苍溪县医疗保险管理中心尚未支付土地出让金。另根据《四川省苍溪县人民法院回函》记载，苍溪县自然资源局明确其土地出让金及逾期利息按拍卖委托时 2007 年 8 月 10 日计算，故本次估价设定估价土地终止日期为 2077 年 8 月 9 日，则本次估价设定估价对象土地使用年期为 56.42 年。

(5) 关于土地估价结果确定

在确定最终评估结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，并参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、估价师经验等综合决定估价结果。

(三) 资料来源说明及无法核实的估价事项

(1) 土地权属、土地开发、土地利用经营等资料由委托方提供，委托方对所提供资料的真实性负责。

(2) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象具体状况确定估价原则、方法及参数。

(3) 本报告估价结果是在满足全部假设与限制条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、容积率、地产市场供求状况等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(4) 本报告估价人员与委托方除委托估价关系外，无其它任何影响估价结果的关系。

(5) 若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

第四部分 附 件

- 一、估价对象位置示意图、相关照片；
- 二、苍溪县人民法院委托书（复印件）；
- 三、《四川省广元市天博拍卖有限公司拍卖成交确认书》（复印件）；
- 四、《苍溪县规划和建设局规划设计条件通知书》（复印件）；
- 五、《四川省苍溪县人民法院回函》（复印件）；
- 六、《四川省工商行政管理局委托拍卖合同》（复印件）；
- 七、评估机构营业执照（复印件）；
- 八、评估机构备案证明（复印件）；
- 九、土地估价师资格证书（复印件）。