**土 地 估 价 报 告**

**项 目 名 称：**长沙市中级人民法院确定土地使用权处置价格涉及的位于长沙市望城区乔口镇田心坪村一宗批发零售及城镇住宅用途的国有出让土地使用权正常市场价格评估

**受托估价单位：**湖南锦鑫房地产评估有限公司

**土地估价报告编号：**（湘）锦鑫地评（2021）（估）字第21-A-057号

**电子备案编号：4302721HA0004**

**提交估价报告日期：**二O二一年五月十七日

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、估价项目名称**

长沙市中级人民法院确定土地使用权处置价格涉及的位于长沙市望城区乔口镇田心坪村一宗批发零售及城镇住宅用途的国有出让土地使用权正常市场价格评估。

**二、委托估价方**

委托单位：长沙市中级人民法院

单位地址：长沙市雨花区曙光中路289号

电话：0731- 85798387

委托估价方与估价对象土地使用者的关系：不一致，委托方拟司法处置估价对象土地。

**三、估价目的**

根据《望城区国土资源局不动产登记信息表》（打印时间：2021年03月10日），宗地由湖南瑞达置业开发有限公司通过出让方式取得，但由于湖南浏阳建筑工程股份有限公司与湖南瑞达置业开发有限公司因建设工程施工合同纠纷，长沙市中级人民法院拟司法处置估价对象土地使用权。

根据国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《中华人民共和国资产评估法》等有关法律法规的规定，结合《委托书》，长沙市中级人民法院委托湖南锦鑫房地产评估有限公司对位于长沙市望城区乔口镇田心坪村的一宗批发零售及城镇住宅用途的国有出让土地使用权价格进行评估，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

**四、估价期日：**

本次评估确定估价期日为二O二一年三月十日，该时点也是土地估价师现场实地踏勘的日期。

**五、估价日期：**二O二一年三月十日至二O二一年五月十七日

**六、地价定义**

（一）地价内涵

本次评估的出让地价是指估价对象在估价期日2021年03月10日，在公开市场条件下、规划利用条件下、设定的开发程度与用途、设定土地使用年限的国有出让土地使用权正常市场价格。

（二）本次估价设定的用途、使用权类型及使用年限、开发程度、规划利用条件。

1、设定的用途、使用权类型和使用年限

截至本次估价期日，依据《望城区国土资源局不动产登记信息表》（打印时间：2021年03月10日），规划用途为批发零售及城镇住宅用途，权利性质为出让。根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商业、住宅用地（商住比为3：7）；按照《望城区国土资源局不动产登记信息表》，宗地有效面积为7872.70平方米，本次纳入评估范围的土地面积为有效面积7872.70平方米。根据本次估价目的，设定土地使用权类型为出让。根据《望城区国土资源局不动产登记信息表》，土地使用权终止日期分别为商业至2053年5月14日、住宅至2083年5月14日，至估价期日，土地使用权剩余年限分别为商业32.18年、住宅62.18年。

2、设定的开发程度

估价对象现状开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，根据本次估价目的，本次评估设定的土地开发程度与实际开发程度一致，为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。

3、规划利用条件

根据长沙市望城区城乡规划局《关于乔口镇雷锋大道北延线以东地块规划条件及附图》（望规条件[2012]21号），用地性质为商业、居住用地，其中商业建筑面积占总建筑面积的30%，居住建筑面积占总建筑面积的70%；容积率为2.2，建筑密度≤26%，绿地率≥40%。根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商业、住宅用地（商住比为3：7），设定容积率为2.2，建筑密度26%，绿地率40%。

4、地价定义

本次评估的估价对象土地价格是指在公开市场条件下，于估价期日2021年03月10日，土地用途设定为商住用地（商住比为3：7），土地使用权类型设定为出让，宗地开发程度设定为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。设定容积率为2.2，土地使用剩余年限分别为设定商业32.18年、住宅62.18年，土地使用权面积为7872.70平方米，规划利用条件下的国有出让土地使用权正常市场价格，以人民币为计价单位。

**七、估价结果**

评估人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑了影响土地价格的各项因素，最终确定估价对象的国有土地使用权在估价期日2021年03月10日的估价结果如下：

土地使用权面积：7872.70平方米

单位面积地价：2096元/平方米（合139.73万元/亩）

总 地 价：1650.12万元

大写金额：壹仟陆佰伍拾万壹仟贰佰元整

币种：人民币

附：《土地估价结果一览表》（见表1）。

**八、土地估价师签名**

姓 名 土地估价师资格证号 签 名

许建阳 2012430073

陈 姝 2019430010

**九、土地估价机构**

估价机构法定代表人签字：

湖南锦鑫房地产评估有限公司

二O二一年五月十七日

**表1**  **土 地 估 价 结 果 一 览 表**

估价机构：湖南锦鑫房地产评估有限公司 估价报告编号：（湘）锦鑫地评（2021）（估）字第21-A-057号

估价期日：2021年03月10日 估价目的：确定土地使用权处置价格 估价期日的土地使用权性质：国有建设用地

表1-1　国有出让土地使用权估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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（㎡） | 单位面积地价(元／㎡) | 总地价（万元） | 备注 |
| 批准 | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 湖南瑞达置业开发有限公司 | 1# | 长沙市望城区乔口镇田心坪村一宗国有土地 | / | 批发零售、城镇住宅 | 待开发用地 | 商住用地 | 2.2 | 0 | 2.2 | 红线外“五通”，红线内“场地平整” | 红线外“五通”，红线内“场地平整” | 商业32.18年、住宅62.18年 | 7872.70 | 2096 | 1650.12 | 商住比为3：7 |

注：“五通”是指通路、通电、供水、排水、通讯。

一、上述土地估价结果的限制条件：

1、土地权利限制：宗地所有权属国家所有，湖南瑞达置业开发有限公司通过出让方式取得，至估价期日宗地已分别被湖南省长沙市中级人民法院、湖南省长沙市望城区人民法院查封和轮候查封。

2、基础设施条件：

表1-2　基础设施条件表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地编号 | 地面平整状况 | 临路状况 | 供电状况 | 给水状况 | 排水状况 | 通讯条件 |
| 1# | 已做部分基坑开挖，设定为场地平整 | 西邻近雷锋北大道，东临村道，北临村道 | 接市政供电网，供电保障率较高 | 接市政供水管网，供水保障率较高 | 接市政排水管网，排水较通畅 | 在市政通讯网覆盖范围内，线路通畅 |

3、规划限制条件：

根据长沙市望城区城乡规划局《关于乔口镇雷锋大道北延线以东地块规划条件及附图》（望规条件[2012]21号），用地性质为商业、居住用地，其中商业建筑面积占总建筑面积的30%，居住建筑面积占总建筑面积的70%；容积率为2.2，建筑密度≤26%，绿地率≥40%。根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商业、住宅用地（商住比为3：7），设定容积率为2.2，建筑密度26%，绿地率40%。城市规划对估价对象所在区域无特殊规划限制。

4、影响土地价格的其它限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

1、本次估价目的仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

2、此评估价格为完全公开的批发零售及城镇住宅用途国有出让土地使用权市场价格。

3、本次估价的数据来源：

（1）依据《望城区国土资源局不动产登记信息表》（打印时间：2021年03月10日），规划用途为批发零售及城镇住宅用途，权利性质为出让。根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商业、住宅用地（商住比为3：7）。

（2）按照《望城区国土资源局不动产登记信息表》，宗地有效面积为7872.70平方米，本次纳入评估范围的土地面积为有效面积7872.70平方米。

（3）根据长沙市望城区城乡规划局《关于乔口镇雷锋大道北延线以东地块规划条件及附图》（望规条件[2012]21号），用地性质为商业、居住用地，其中商业建筑面积占总建筑面积的30%，居住建筑面积占总建筑面积的70%；容积率为2.2，建筑密度≤26%，绿地率≥40%。根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商业、住宅用地（商住比为3：7），设定容积率为2.2，建筑密度26%，绿地率40%。

（4）评估设定土地开发程度与实际开发程度一致，为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。

（5）根据本次估价目的，评估设定土地使用权类型为出让，根据《望城区国土资源局不动产登记信息表》，土地使用权终止日期分别为商业至2053年5月14日、住宅至2083年5月14日，至估价期日，土地使用权剩余年限分别为商业32.18年、住宅62.18年。

（6）估价对象照片等由现场估价人员现场踏勘取得，土地区位条件和其他市场交易资料等评估相关资料由估价人员调查取得。

4、估价原则、方法及参数的选取由估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象的实际情况确定。

5、本报告附件中的材料系报告的重要组成部分。土地使用者提供的均为复印件。本报告是按附件中的材料是真实、全面的前提下进行评估的。如因材料不符、变更或委托估价方隐瞒有关材料，对评估结果造成偏差，土地使用者应对其负责任。

6、本估价结果为在估价期日，满足全部前提条件和假设条件下的评估价格，若上述条件发生变化，评估结果也应做相应调整或重新估价。

7、本估价结果自估价提交之日起一年内有效，即2021年05月17日起至2022年05月16日止。

湖南锦鑫房地产评估有限公司

二O二一年五月十七日

**第二部分　　估价对象界定**

**一、委托估价方**

委托单位：长沙市中级人民法院

单位地址：长沙市雨花区曙光中路289号

电话：0731- 85798387

委托估价方与估价对象土地使用者的关系：不一致，委托方拟司法处置估价对象土地。

**二、估价对象**

估价对象为长沙市望城区乔口镇田心坪村一宗土地使用权。

截至本次估价期日2021年03月10日，估价对象为已出让的国有建设用地，已办理不动产权利初始登记，土地使用者为湖南瑞达置业开发有限公司。

按照《望城区国土资源局不动产登记信息表》，宗地有效面积为7872.70平方米，本次纳入评估范围的土地面积为有效面积7872.70平方米。

依据《望城区国土资源局不动产登记信息表》（打印时间：2021年03月10日），规划用途为批发零售及城镇住宅用途，权利性质为出让。根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商业、住宅用地（商住比为3：7），设定容积率为2.2，设定宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，设定土地使用年限为商业32.18年、住宅62.18年。

**三、估价对象概况**

1、土地登记状况

（1）权属性质、权源及权属变更情况：

宗地所有权属国家所有。

宗地原由湖南金豆豆渔都农业发展有限公司通过出让方式取得土地使用权。后由湖南金豆豆渔都农业发展有限公司通过股东会议形式变更至其名下全资子公司湖南瑞达置业开发有限公司名下，但由于湖南浏阳建筑工程股份有限公司与湖南瑞达置业开发有限公司因建设工程施工合同纠纷，长沙市中级人民法院拟司法处置估价对象土地使用权。

（2）于估价期日，估价对象为已出让用地，已办理不动产登记，土地登记的状况如下：

权利人：湖南瑞达置业开发有限公司；

土地证号：湘（2019）望城区不动产权第0002824号；

不动产单元号：430122005004GB00003W00000000；

宗地代码：430122005004GB00003；

图幅号：3154.60-374.25；

宗地座落：长沙市望城区乔口镇田心坪村；

权利性质：出让；

地类（用途）：规划用途为批发零售及城镇住宅用途；

土地使用权面积: 7872.70平方米；

四至：西邻近雷锋北大道、南邻新长久乔口商贸城用地、东临村道、北临村道；

土地级别：望城区乔口镇I级;

记事栏：/。

2、土地权利状况

（1）土地所有权状况：估价对象的土地所有权属国家所有。

（2）土地使用权状况：于估价期日，湖南瑞达置业开发有限公司通过出让方式取得估价对象土地使用权。

截至本次估价期日，依据《望城区国土资源局不动产登记信息表》（打印时间：2021年03月10日），规划用途为批发零售及城镇住宅用途，权利性质为出让，土地使用权面积为7872.70平方米。

估价对象土地使用权年限设定为商业32.18年、住宅62.18年。

（3）他项权利状况：

根据委托方提供的资料和介绍，至估价期日，估价对象土地权属来源合法、产权明晰，不存在抵押权、租赁权、地役权、担保权等他项权利，至估价期日宗地不存在地上地下权等及相邻关系权利，但已被长沙市中级人民法院和望城区人民法院查封和轮候查封。查封信息登记如下表2-1：

表2-1　查封信息表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 不动产单元号 | 查封机关 | 查封类型 | 查封文号 | 查封范围 | 起始时间 | 结束时间 | 状态 |
| 430122005004GB00003W00000000 | 湖南省长沙市中级人民法院 | 查封 | （2019）湘01民初235号 | 查封湖南瑞达置业开发有限公司名下位于长沙市望城区乔口镇田心坪村证号为望变更国用（2015）第11820号、湘（2019）望城区不动产权第0002824号的土地使用权 | 2019/03/28 | 2022/03/27 |  |
| 430122005004GB00003W00000000 | 湖南省长沙市望城区人民法院 | 轮候查封 | （2020）湘0112执1403、1404、1405号 | 轮候查封湖南瑞达置业开发有限公司名下位于长沙市望城区乔口镇田心坪村(土地证号为湘（2019）望城区不动产权第0002824号)  | 2020/03/25 | 2023/03/24 |  |
| 430122005004GB00003W00000000 | 湖南省长沙市望城区人民法院 | 轮候查封 | （2020）湘0112执2822号 | 轮候查封湖南瑞达置业开发有限公司名下位于长沙市望城区乔口镇田心坪村的证号为湘（2019）望城区不动产权第0002824号的土地使用权。 | 2020/08/17 | 2023/08/16 |  |

3、土地利用状况

（1）土地利用条件

根据长沙市望城区城乡规划局《关于乔口镇雷锋大道北延线以东地块规划条件及附图》（望规条件[2012]21号），用地性质为商业、居住用地，其中商业建筑面积占总建筑面积的30%，居住建筑面积占总建筑面积的70%；容积率为2.2，建筑密度≤26%，绿地率≥40%。根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商业、住宅用地（商住比为3：7），设定容积率为2.2，建筑密度26%，绿地率40%。

（2）利用现状

待估宗地现状基础设施条件已达到宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）。根据估价师现场踏勘，估价对象已经进行了基坑开挖，由于下雨积水较深，无法确定是否已进行了基础施工。考虑到如果处置，受让方有可能会按照实际市场行情进行调整，故此项基础费用为沉没成本。本次评估设定为红线内“场地平整”，本次评估设定待估宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。估价对象现状为待开发用地。

**四、影响地价的因素说明**

（一）一般因素

1、城市资源状况

长沙，湖南省省会，是湖南省政治、经济、文化、交通、科技、金融、信息中心。是长江中游地区重要的中心城市 ，全国“两型社会”综合配套改革试验区、中国重要的粮食生产基地，长江中游城市群和长江经济带重要的节点城市。长沙是综合交通枢纽，京广高铁、沪昆高铁、渝厦高铁在此交汇。

长沙是首批国家历史文化名城，历经三千年城名、城址不变，有“屈贾之乡”、“楚汉名城”、“潇湘洙泗”之称。有马王堆汉墓、四羊方尊、三国吴简、岳麓书院、铜官窑等历史遗迹。凝练出“经世致用、兼收并蓄”的湖湘文化。长沙既是清末维新运动和旧民主主义革命策源地之一，又是新民主主义的发祥地之一。走出了黄兴、蔡锷、刘少奇等名人。

长沙是中国（大陆）国际形象最佳城市、东亚文化之都、世界“媒体艺术之都”。打造了“电视湘军”、“出版湘军”、“动漫湘军”等文化品牌。长沙有高校51所，独立科研机构97家，两院院士52名，国家工程技术研究中心14家，国家重点工程实验室15个；有杂交水稻育种、“天河”超级计算机、国内首台3D烧结打印机等科研成果。

（1）地理位置

长沙市位于湖南省东部偏北 , 湘江下游和长浏盆地西缘。地域范围为北纬27° 53′～ 28° 41′，东经 111° 53′～ 114° 15′。东邻江西省宜春地区和萍乡市，南接株洲、湘潭两市，西连娄底、益阳两市，北抵岳阳、益阳两市。长沙市辖6个区、1个县、代管2个县级市。

长沙市水系完整，河网密布；水量较多，水能资源丰富；冬不结冰，含沙量少。长沙市的河流大都属湘江水系。

（2）土地

长沙市东西长约230 千米，南北宽约88 千米。全市土地面积11816.0平方千米，其中市区面积 2150.90 平方千米，建成区面积 374.64平方千米。

长沙地下矿藏种类繁多，尤以非金属矿独具特色，已查明的有锰、钒、铜、钨、金、银、磷、海泡石、重晶石、菊花石、石膏、煤等 50 余种，有全国独一无二的菊花石。

（3）人口

2019年末2020初全市常住总人口839.45万人，比上年增长2.9%。按户籍人口计算，人口出生率为12.43‰，死亡率为7.90‰，自然增长率为4.53‰。城镇化率为79.56%，比上年提高0.44个百分点。

长沙是一个多民族散居城市，有土家族、苗族、回族、侗族、瑶族、满族、壮族、蒙古族、白族等55 个民族，常居少数民族人口8.7万人，占全市总人口1%。

2、不动产制度与不动产市场状况

2.1不动产制度

①土地供应偏向人才：

长沙市棚改办2017年12月27日下发2018年定向限价商品住房和定向公租房(人才公寓)建设任务通知，明确2018年长沙内五区定向限价商品住房建设任务共12174套，长沙市定向公租房(人才公寓)建设任务13906套。通知要求，新建定向限价商品住房和人才公寓项目要在2018年10月底前全部开工，具备条件的要基本建成，尽快形成实物房源，同时要加快项目基础配套设施建设。

2018年2月28日，长沙土地市场有了首宗“人才公寓”的供应，交易条件显示：该地块必须建设不少于40000平方米的人才公寓，人才公寓须全部自持。

②2018年3月15日：全装修新政

长沙为提高新建商品住宅品质性能，实行成品建设交付，《关于进一步推进新建商品住宅全装修建设的通知》经市人民政府同意，由市人民政府办公厅正式印发。根据《通知》，芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区行政区域内新供地的商品住宅项目，采用全装修建设交付的比例不低于70%。望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市行政区域内新供地的商品住宅项目，采用全装修建设交付的比例不低于30%。

③2018年4月11日长沙市国土资源局正式出台《关于规范和改进农村宅基地管理的实施意见》（以下简称《意见》），进一步维护广大农民切身利益，规范农村宅基地管理，简化办事程序，提高农村宅基地审批效率。根据《意见》，长沙将建立宅基地退出激励机制，对符合建房条件并承诺主动放弃宅基地申请，或者已有宅基地自愿退还给村集体经济组织的村民，可参照城镇居民给予适当补贴。

④2018年5月8日，湖南省人民政府印发《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政办发〔2018〕5号），其中明确设区的市、自治州人民政府可以根据当地实际制定具体实施细则。以区为单位划分区片等级，整体上调30％。

⑤ 2018年6月25日：6.25新政

根据《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，长沙房地产市场将从项目监管、土地出让、购房资格、户籍管理、严禁炒作等方面进行全面调控。

《通知》规定市外迁入的户籍家庭（退伍转业、家属随军落户的除外），落户满1年且在本市稳定就业，或在本市连续缴纳24个月个人所得税（或社会保险），在限购区域内限购1套商品住房。在本市稳定就业且无住房的非本市户籍家庭，连续缴纳24个月个人所得税（或社会保险），在限购区域内限购1套商品住房。

父母投靠成年子女落户不满2年的，不得作为单独家庭在限购区域内购买商品住房。未成年人不得单独购买商品住房。落户学校集体户口的在校大学生，不得在限购区域内购买商品住房。夫妻离异后，任何一方2年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

暂停企业在限购区域内购买商品住房，已购买的商品住房须取得不动产权属证书满5年后方可转让；个人已购买的商品住房须取得不动产权属证书满4年后方可上市交易。

⑥2020年3月14日，湖南住房和城乡建设厅官网发布了《关于切实做好新冠肺炎疫情防控期间企业开复工工作的通知》（以下简称《通知》）。《通知》从加强商品房预售许可监管，顺延工期及资质、资格有效期，住房公积金阶段性扶持等九方面，有序推动企业和项目开复工。执行期限为《通知》公布之日起至疫情解除之日。

⑦2020年4月22日，湖南省直单位住房公积金管理中心出台新政，对部分贷款及提取政策进行了调整：借款人购买二手房申请公积金贷款及申请银行贷款转公积金贷款的，不再限制所抵押房产房龄。据悉，调整后的政策规定，从今年5月1日起施行。

⑧2020年5月份，长沙县出台利好，实现“交房即交证”；6月10日，长沙公积金管理中心再出新政，二手房可先申请贷款再完成过户。

⑨2020年9月25日，长沙市自然资源和规划局联合市住建局印发《长沙市商住经营性用地出让限地价/溢价竞自持租赁住房实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》），这意味着今后长沙需配套建设租赁住房的商住经营性用地，将采取“限地价/溢价+竞自持面积+摇号”方式挂牌出让。该举措将促进长沙住房租赁市场健康发展，进一步建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，满足新市民住房需求。《实施细则》的出台主要为了明确商住经营性用地限地价/溢价竞自持租赁住房的出让方式和管理要求，其中明确：对于需建设租赁住房的商住经营性用地，须采取“限地价/溢价+竞自持面积+摇号”方式组织网上挂牌出让。

⑩贯彻“房住不炒”，长沙土地供应政策迎来重大变化。2021年4月6日，长沙市自然资源和规划局发布《关于长沙市第一批住宅（含商住）用地集中出让预公告》，根据国家相关要求，拟于2021年4月、7月、10月份三次集中发布住宅用地出让公告，集中组织住宅用地公开出让。

2.2不动产市场状况

（1）土地制度、地价政策与市场状况

（1-1）土地制度

长沙市按国家规定严格实行土地有偿使用制度，除国家机关用地和军事用地、城市基础设施用地和公益事业用地、国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地以及法律、行政法规规定的其它用地外，均采取出让等有偿使用方式。商业、旅游、娱乐、商品住宅等各类经营性用地及工业用地必须采取招标、拍卖、挂牌方式出让。经营性国有建设用地不得采取租赁、作价出资或入股方式供应土地。长沙市自1998年起开始实行商品房制度，取消了城镇居民福利分房制度，但对中、低收入家庭实行经济适用房和廉租房等一系列住房保障措施。通过土地有偿使用制度的建立与逐步完善，长沙市土地有偿使用收入（主要为土地出让金）稳步增加，形成了土地收入-城市建设投资-土地增值-土地收入的良性循环。

（1-2）土地市场状况

虽然2020年处于疫情的影响之下，但是，长沙土地市场依然活跃。据凤凰网房产统计，2020年长沙六区一县共出让262宗地块，包括45宗住宅用地，59宗商住用地，46宗商业用地，103宗工业用地和9宗其他用地，成交面积15555110.79平方米（1555.51万平方米），成交价格7973680万元（797.37亿）。其中商住用地和住宅用地出让面积795.78万平，成交金额702.79亿元。纵观全年，长沙土地出让集中在下半年。据统计，2020年上半年长沙土地市场总成交面积约462.3万平，共揽金280.74万元。下半年总成交面积约1093.22万平，共揽金516.63亿元。2020年长沙六区一县共104宗商住用地和住宅用地成功出让，其中长沙县47宗，内六区57宗。在内六区成交的57宗住宅类地块中，除了[2020]长沙市001号、[2020]望城区003号和[2020]长沙市054号地块不限价外，其余地块均为限价地，共54宗，占比94.7%。由此可见，限价地在长沙土拍市场中的占比正逐渐增大。

土地市场供求仍以涉宅地块为主，麓谷板块宅地成交量领跑全市，未来短期内库存压力将有所增大，梅溪湖板块容量大，流速较快，市场风险小，榔梨、黄花板块市场当前容量有限，住宅去化面临较大压力。

土地最高限价持续上移，市场预期提高。限价不断突破，但热门板块中除滨水板块及高铁新城板块外，其他区域限价增速有所放缓。限价上浮带动预期提高，一是正面刺激刺激房企拿地积极性，为政府财政纾难解困，二是有利于加快市场流速，形成政府与市场双赢局面。各板块限价不断上浮，中心板块地块稀缺性不断凸显，限价连续两年大幅突破；滨水及高铁新城板块发展势头猛、发展空间大，两板块限价增幅跃升明显；除滨水及高铁新城板块外，其余板块限价增速有所放缓。坚决落实贯彻中央“房住不炒”精神的同时，让房价逐步回归城市价值。限地价差持续拉大，房企利润相对可控，但市场有效客户长期处于低位，市场理性，短期内非热点板块的高价项目市场认可度有限，价格实现难度较大。城市东西向扩容明显，中心城区供地较少，稀缺性增强；当前土地市场热度持续由中心城区向外围扩散，外围区域价值逐步开始体现，房企争相进驻。

2020年经营性用地供应集中在麓谷-梅溪湖板块及京珠高速以东片区（高铁新城、榔梨、黄花板块等），城市东西向扩容明显。中心城区土地供应量少，地块稀缺性凸显。由于长沙县土拍无“双限”政策，房企参拍“敢出价、敢拼价”，区域土拍市场火热，榔梨、黄花及高铁会展片区为高溢价地块集中区域。麓谷、梅溪湖片区宅地成交以限价地为主，溢价率受制明显，但整体热度仍然较高。商住地块商业比例维持高位，未来将释放大量商业体，岳麓区及雨花区为“重灾区”。在含商地出让政策以及商业激励政策相对薄弱的情况下，商业物业存量将持续攀升，市场风险将进一步激化。

房企积极拿地进行战略性补仓，热点板块的优质地块备受追捧，竞价激烈，溢价地块成交占比提升明显。中海、旭辉、龙湖等多家龙头房企均有斩获。长沙城市发展向好，房地产开发投资额不断提升，截止，全国前50强房企已有40家进入长沙（以拿地开发计），进驻率73%，其中前十强房企已在长深耕多年。

总体而言，长沙市2020年土地供应提速，土地市场回温明显。土地供应量高于去年同期水平，雨花区、望城区、长沙县为供应重仓区域。最高限价持续上移，大多限价项目低于限价入市。中心城区土地稀缺，供地持续外扩，外围板块价值提升。供应集中在麓谷-梅溪湖板块及京珠高速以东片区（高铁新城、榔梨、黄花板块等）。城市东西向扩容明显。中心城区土地供应量少，地块稀缺性凸显。出让地块商业占比大，未来需警惕商业放量风险。

（2）房地产制度及市场状况

（2-1）住房制度

长沙市自1998年起开始实行商品房制度，取消了城镇居民福利分房制度。2005年国家建设部等七部委《关于做好稳定住房价格工作意见》发布后，长沙市委非常重视，为稳定房价多召开有关部门工作会议，并制定相应措施，长沙房价已趋理性。为控制房地产投资规模过快增长，稳定住房价格和调整住房结构，国家出台了以 “国六条”为代表的一系列宏观调控政策。长沙市出台了一系列配套调控措施，使长沙房地产市场发展总体仍保持了持续、健康、稳定、快速发展的态势。长沙市逐步形成了以经济适用住房制度、廉租住房制度、住房分配货币化制度、棚户区旧城区改造解困建设等为主体的住房保障体系。国务院常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（称为“国五条”）。会议不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还再次提出要求各地公布年度房价控制目标，进一步宏观调控房地产市场。长沙市全面强化了住宅的“居住属性”，坚决抑制其“投资属性”；全力保障了刚需购房，精准调控投机行为和市场炒作。

长沙市坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，既落实地方政府主体责任，加强住房市场监管和整顿规范开发、销售、中介等行为，严格限制信贷流向投资投机性购房，抑制房地产泡沫；又在微观信贷政策上支持合理自住购房，防止出现大起大落，保持政策的稳定性、合理性和长效性，确保了长沙市房地产市场平稳健康发展。

当前长沙房地产市场仍执行“限价、限售、限贷、限购、限企业、限离婚、限地价、限装修”调控措施；疫情冲击之下，仅在恢复经济、人才政策以及公积金方向进行调整，对整体楼市的影响不大。上半年出台政策主要以疫情之下复苏经济为主，对于房地产调控方面无太多支持政策。补充人才政策、优化公积金政策等方面，短期内仍将是结构性微调。

（2-2）房地产市场状况

①2020年商品住宅成交量同比小幅增长，市场成交情况好于预期

2020年，长沙市商品住宅共计成交1157.82万㎡/90415套，月均成交97万㎡，同比增长12.1%。自2017年3月长沙开始实施调控政策以来，商品住宅成交量呈现明显下滑趋势，调控效果明显，市场投资需求减弱，楼市逐步回归理性。1-2月成交量大幅下滑，2月份成交量为近3年同期最低，3月份起市场热度明显提升，成交量开始回升，至6月份长沙楼市已全面复苏，11/12月临近年终考核节点，推货量大增，成交去化增加，月度成交量超过97万㎡。

②岳麓区商品住宅成交领先内五区，同比增长35%

从各区域成交情况来看，2020年成交主要集中在岳麓区。全市内五区4个区域成交面积超过100万平，岳麓区成交面积511.21万平居于全市首位，其次是雨花区，成交面积322.31万平。

③刚需刚改型产品成为市场成交主力，改善型占比持续增加

从成交面积段来看，2020年120-144平刚改型产品为市场成交主力，成交占比超4成，同比增加6.87个百分点，长沙楼市刚需刚改需求依然占据主导地位，改善型成交占比持续增加。

④住宅供应

2020年，长沙市共推出商品住宅1238万㎡，同比增加8%。2020年月度平均批准上市103万㎡，较2019年同比增加7.3%。2020年月均供应面积103万㎡，较去年增加7万㎡ 。内五区一季度共推出商品住宅134.47万㎡，其中2月份受假期及疫情影响，当月供应量仅14.44㎡，创下月度历史新低。二季度以后，供应市场逐渐恢复。

⑤成交价格

2020年，长沙市商品住宅均价为11502元/㎡，同比小幅增加7.6%。上半年以来，长沙市商品住宅月度成交均价波动较大，1月份成交均价最低为10566元/㎡，12月份成交均价最高为12159元/㎡，全市商品住宅成交均价整体呈现小幅上涨的趋势。

3、产业政策

（3-1）产业政策

第二产业：长沙拥有四个国家级开发区：长沙国家生物产业基地（位于浏阳市）， 长沙经济技术开发区（位于长沙县），长沙高新技术产业开发区（位于长沙市高新区），宁乡经济技术开发区(位于宁乡县)。 长沙经济技术开发区位于长沙县星沙街道，其投资环境综合评价指数在中西部16个国家开发区中位居第一，近三年的GDP以33.2%的速度递增。到2013年止，入驻长沙的世界5 00强企业中，有韩国LG电子、可口可乐、百事可乐、中粮集团、伊莱克斯、法国达能、法国道达尔、荷兰飞利浦、日本三菱、德国博世、日商岩井、日本三井产物、易初莲花，共28家入驻星沙。区内的湖南山河智能机械股份有限公司为国家“863”计划项目产业化基地，在中国工程机械综合经济指数排名中居第七位，为长沙高新技术产业的重要代表；三一重工股份有限公司自1994年成立以来，以年均50%以上的速度迅速增长，是当今世界上最大的长臂架、大排量泵车制造商，并且是中国工程机械行业中市值最高的企业。 长沙高新技术产业开发区创建于1988年10月，1991年3月经国务院批准为首批国家级高新区，是国家科技部批复的全国第九个国家创新型科技园区试点开发区，综合经济实力和经济总量已跻身全国84个国家级高新区第16位，综合创新能力在全国高新区中名列第6。区内聚集了20家世界500强企业，分别是西门子、日立、斯伦贝谢、远大铃木、华润集团、诺基亚、摩托罗拉、思科系统、戴尔、爱立信、万宝盛华、伊藤忠、富士康、联强国际、霍尼韦尔、福斯。区内的中联重科科技发展股份有限公司排名世界机械工业50强第10位，是目前全球最大的混凝土机械制造商；威胜集团是国内最大的能源计量设备供应商；长城信息集团是全国最大的高新电子显示设备供应商；中电48所是国内最大的太阳能电池制造设备供应商，自主研发生产的光伏制造设备占国产太阳能电池制造装备市场份额的50%。

第三产业：长沙是中西部省会城市中人均收入排名第一的城市，高收入带动了消费。从黄兴南路步行商业街到五一广场一带，为长沙的商业核心区域。餐饮业也呈现爆满态势，无论是街头小吃还是酒店排挡，都拥有大批的客源。家乐福、沃尔玛、麦德龙等国际连锁超市先后在长沙拥有一家和多家分店，知名的国内或省内连锁超市有新一佳、步步高、家润多、大润发等也纷纷参与竞争，苏宁和国美等电器专营超市均设有多家分店。星巴克也于2010年9月16日在长沙王府井百货一楼和东塘平和堂百货两家门店同时营业。而且洲际、瑞吉、马可波罗、皇冠假日、喜来登、亿豪、香格里拉、希尔顿、万豪和豪生都已经或即将在长沙新开酒店。传媒业也全国闻名，以湖南卫视、金鹰节和体坛周报为代表。

中国本土动漫在长沙发展很快，这也让政府决心打造动漫之都。国家广电总局首批批准建立的九家动画产业基地中，长沙独占两家。长沙也拥有国家科技部批准的四个国家数字媒体技术产业化基地之一（另三地为北京，上海和成都），并且此基地是唯一以卡通动画为特色的国家基地。

长沙是湖南省“一点一线”建设的核心城市，长株潭经济一体化的核心城市，主城区与株洲、湘潭相距均不足20公里。长沙正在加速创建“一小时经济圈”，同时，长沙也与武汉联手，建立经济协作区，与各个中部城市进行经济合作。湖南也加入了华南地区的“泛珠三角”，接受粤、港、澳三地的经济辐射。

（3-2）税收政策：

1）财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，通知明确规定了最新房产契税政策。新房产契税政策自2017年2月22日起执行。

2）财政部、国家税务总局发通知称，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

3）财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号，2018年4月4日），为完善增值税制度，现将调整增值税税率有关政策通知如下：①、纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。②、纳税人购进农产品，原适用11%扣除率的，扣除率调整为10%。③、纳税人购进用于生产销售或委托加工16%税率货物的农产品，按照12%的扣除率计算进项税额。④、原适用17%税率且出口退税率为17%的出口货物，出口退税率调整至16%。原适用11%税率且出口退税率为11%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整至10%。以上政策从2018年5月1日起实行。

4）财政部、税务总局、海关总署联合发布2019年增值税改革相关政策，其中，一般纳税人原税率为16%的调整为13%，原税率为10%的调整为9%等，新政从2019年4月1日起执行。

4、城市规划与发展目标

（4-1）城市规划

《中共长沙市委关于制定长沙市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（2021 年 1 月 8 日中国共产党长沙市第十三届委员会第十一次全体会议通过）提出：

长沙作为“一带一路”战略支点城市、“一带一部”首位城市、长江经济带中心城市、省会城市，拥有五大国家级战略平台、五大国家级园区和系列重大创新平台、重大开放平台，产业链优势突出，要素链支撑有力，服务链体系完善，社会和谐稳定，高质量发展具备坚实基础。

“十四五”时期长沙要加快建设国家综合交通枢纽。实施国家综合交通枢纽建设行动，构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化综合交通体系，创建交通强国示范城市。加快推进长沙机场改扩建暨综合交通枢纽工程建设，推进长沙机场国际化、快线化、枢纽化，打造“四小时国际航空经济圈”。

“十四五”时期长沙要积极发展通用航空。加快推进常益长高铁、长赣高铁、长沙高铁西站等建设。打造中欧班列集结中心。提升湘江航道等级，建设虞公港“飞地港”，更好融入长江黄金水道。加快推进陆港型国家物流枢纽建设，积极创建空港型国家物流枢纽、生产服务型国家物流枢纽、商贸服务型国家物流枢纽。加强物流园区建设。大力发展航空货运、高铁货运、多式联运。提升物流规模化、组织化、网络化、智能化水平。

“十四五”时期要构建国土空间开发保护新格局。立足资源环境承载能力，落实主体功能区战略，塑造山清水秀的生态空间、集约高效的生产空间、全龄友好的生活空间、红色基因与湖湘特色交融的人文空间，构建“一体两翼、东西两屏、林田交融”的国土空间总体格局。全面完成“三级三类”国土空间规划编制，形成全市国土空间开发保护“一张图”。科学划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界、历史文化保护、制造业用地五条控制线和战略留白区，强化底线约束，为可持续发展预留空间。强化全域全要素国土空间管控。

“十四五”时期要加快推进长株潭一体化发展，全面提升长株潭城市群竞争力和辐射带动能力。共建“半小时交通圈”“半小时经济圈”“半小时生活圈”，在打造“三个高地”上率先取得重大突破，加快建成具有国际影响力的高品质城市群。

“十四五”时期要引领构建长株潭同城化发展新格局。全方位强化基础设施同网，推进长株潭干线铁路（高铁）、城际铁路、市域（郊）铁路、城市轨道交通融合发展，推进长株潭城际铁路高密度、地铁化运营，加快建设“轨道上的长株潭”；加快长株潭外环线建设，打通市际交界处“断头路”“瓶颈路”，提高市际路网密度；推动港航资源整合，打造长沙港、株洲港、湘潭港为整体的港口群。全方位强化产业发展协作，统筹产业定位和项目布局，聚力打造工程机械、轨道交通、航空动力三大世界级先进制造业集群。

“十四五”时期要全方位提升市域发展能级。积极推动市域行政区划调整，稳步推进改区、扩区，探索托管周边县市，拓展发展空间，增强高端要素、高端产业、高端功能和人口承载能力。实施“东拓、西提、南融、北进、中优”行动，推动市域五大板块差异化发展、高质量发展、全方位跃升。

东部板块突出发挥交通优势，建设对外开放门户、先进制造业集聚区和产城融合发展示范区。西部板块突出发挥科教优势，建设科技创新中心、新兴产业集聚区和国际化城市建设示范区。南部板块突出发挥生态优势，建设世界级生态客厅、长株潭融城核心区和两型社会建设示范区。北部板块突出发挥物流优势，建设现代物流中心、消费电子产业集聚区和开放型经济发展示范区。中心区板块突出发挥功能优势，建设城市服务中心、高端服务业集聚区和城市更新示范区。推动岳麓山大学科技城、马栏山视频文创产业园、临空经济示范区、湖南金融中心、高铁会展新城、南部融城片区六大重点片区高质量发展，高标准建设金霞新城、金阳新城、金洲新城、高铁西城、隆平新城等产业新城，打造城市新增长极。强化以公共交通为导向的发展模式，推动人口、产业和城市功能组团化聚集，提升城市空间质量和效益。

“十四五”时期要全方位提升城市品质。实施城市风貌提升行动，发扬工匠精神，做好总体城市设计和重点片区、重点地段、重要节点城市设计，强化城市天际线、建筑高度、第五立面、城市色彩管控，强化城市公共空间、街道空间、社区空间、蓝绿空间营造，巩固提升“山水洲城景、湖湘人文韵、时尚现代范”城市特色风貌。构建连续贯通的公共岸线和功能复合的滨水空间，建设湘江中央公园带，打造湘江、浏阳河“一江一河”两条百里画廊。强化河东古城历史文化风貌区、河西岳麓山历史文化风貌区保护，建设一批文化创意基地、网红经济集聚区，串联历史步道和城市绿道，打造中央文化区。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，推动市府北片、蔡锷北路两厢、德雅路两厢、红星大市场、雅塘、湖橡、下碧湘街、湘雅附二、湘雅附三、蔡锷中路两厢等片区更新改造。加强城镇老旧小区改造和社区建设，开展城市居住社区建设补短板行动，显著提升完整居住社区覆盖率。实施地下综合管廊升级工程，全面增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。科学合理开发利用城市地下空间资源。创新城市管理理念、管理手段、管理模式，提高城市管理精细化、智慧化、人本化水平。加强工程质量监管和基础设施维护管理。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举，推进合理的住房梯次消费，促进房地产市场平稳健康发展。完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。完善土地出让收入分配机制，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，扩大租赁住房供给。推进儿童友好型城市、青年向往型城市、老年关爱型城市建设，打造全龄友好之城。推动更多国家和地区在长设立领事机构、办事机构，吸引国际组织落户，积极承办国际会展、国际赛事、国际交流活动，加强国际社区、国际学校、国际医院、国际商业街和国际语言环境建设，全面提升城市国际化水平。

（4-2）发展目标

 “十四五”时期综合考虑发展环境、发展条件，今后五年长沙经济社会发展努力实现以下主要发展目标：

城市现代化建设取得新成效。城市功能更加完善，城市风貌明显改善，宜居城市、韧性城市、智慧城市、人文城市、国际化城市建设成效显著，城市能级、核心竞争力、辐射带动力全面增强，成为新时代活力型现代化城市典范。到二〇二五年，市域常住人口突破 1000 万人。

生态文明建设实现新进步。国土空间开发保护格局持续优化，生产生活方式绿色转型成效显著，能源资源利用效率大幅提高，生态环境持续改善，绿色发展走在全国主要城市前列。

改革开放迈出新步伐。高标准市场体系基本建成，营商环境市场化法治化国际化水平明显提高，市场活力、社会活力充分激发。湖南湘江新区和中国（湖南）自由贸易试验区长沙片区建设取得重大突破，长株潭一体化发展和长株潭岳衡协同发展取得突出成效，“一带一路”战略支点城市、“一带一部”首位城市、长江经济带中心城市功能显著增强。

经济高质量发展迈上新台阶。经济持续健康较快发展，经济结构更加优化，创新能力显著提升，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，现代化经济体系建设取得重大进展，经济实力、科技实力、综合实力稳居全国主要城市前列。到二〇二五年，地区生产总值达到 1.7万亿元，首位度保持在 30%左右。

“十四五”时期长沙要统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，统筹发展和安全，强化省会担当，大力实施“三高四新”战略，高水平推进经济体系现代化、城乡建设现代化、市域治理现代化，全面建设国家重要先进制造业中心、国家科技创新中心、国际文化创意中心、区域性国际消费中心、国家综合交通枢纽城市、内陆地区改革开放引领城市、宜居乐业幸福城市，着力打造具有国际影响力的现代化城市、现代化新湖南示范区、长江经济带核心增长极，加快创建国家中心城市，奋力谱写新时代坚持和发展中国特色社会主义的长沙新篇章。

长沙二〇三五年远景目标：在“十四五”发展基础上，再奋斗十年，率先基本实现社会主义现代化，建成具有国际影响力的现代化城市、现代化新湖南示范区、长江经济带核心增长极，跻身国家中心城市行列；经济实力、科技实力、综合实力大幅跃升，经济总量、城乡居民人均收入迈上新的大台阶；建成国家重要先进制造业中心，现代化经济体系更加成熟，产业基础高级化、产业链现代化达到国际一流水平，形成一批世界级、国家级先进制造业集群；建成国家科技创新中心，关键核心技术实现重大突破，进入全球创新型城市行列；建成国际文化创意中心，城市 文化软实力显著增强；建成区域性国际消费中心，成为世界级旅游目的地；建成国家综合交通枢纽城市，现代化综合交通体系更加完善；建成内陆地区改革开放引领城市，营商环境质量达到国际一流水平，开放型经济发展水平大幅提升；建成宜居乐业幸福城市，基本实现市域治理现代化，建成教育强市、人才强市、体育强市、健康长沙、美丽长沙，文明长沙、法治长沙、平安长沙建设达到更高水平，高品质生活广泛享有，中等收入群体显著扩大，人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

5、城市社会经济发展状况

（1）城市经济布局

长沙市是中国湖南省的省会，是湖南省政治、经济、文化、交通、科技、金融、信息中心，是中国中西部地区最具竞争力城市，是我国南方重要的中心城市。

长沙提前谋划，超前布局，努力成为新经济领域的领跑者。2020年3月9号，全市“大干一百天实现双过半”竞赛活动打响了“发令枪”，省委常委、市委书记胡衡华强调：“聚焦利长远的导向，围绕‘三个中心’建设和‘三智一自主’抢占产业发展制高点，坚定不移推动制造业高质量发展，对5G、智慧电网、大数据、人工智能、工业互联网等新基建项目要加紧布局，会展、智能网联汽车等产业也要尽快抢跑”。

2020年4月1日，长沙市出台了《长沙市软件和信息技术服务业发展三年（2020至2022年）行动计划》。根据该计划，今年长沙软件和信息技术服务业力争营收达到1200亿元，全市从业人员达到12万人，预计到2022年底，长沙软件和信息技术服务业营业收入将突破1500亿元。一个新的千亿产业即将在长沙强势崛起。

2020年6月，背靠岳麓山国家大学科技城的中国电信磐云大数据中心开始启用，项目总投资约5亿元。由长沙市数据资源管理局牵线搭桥，成立了长沙市新型智慧城市研究会，进一步完善了大数据、云计算产业生态。今年以来，长沙市数据资源管理局发布了两批应用场景清单，涉及智慧城市建设项目128个、投资金额50多亿元。

近年来，马栏山视频文创产业园和岳麓山国家大学科技城迅速串红，成为了长沙“新经济”的新标杆。目前，马栏山视频文创产业园总注册企业已经超过1000家，产业园既是网红的聚集地，也是人才的聚集地。

长沙市积极响应湖南省委、省政府提出的用新兴优势产业链推动制造业大力发展的要求，在长沙市原有的工程机械、现代种业等16条产业链基础上，新增汽车、生物医药等6条产业链，明确发展“22条新兴及优势产业链”，长沙市的产业链建设工作由此大幕开启。

2020年前三季度，长沙市聚焦“价值链”、“供应链”、“创新链”、“生态圈”，产业链发展突飞猛进。始终坚持狠抓引进龙头项目，一批具有带动性、示范性、引领性的重大项目成功落户。1-9月，全市产业链共引进投资额过2亿元的重大项目73个，计划总投资1105亿元，其中计划投资过100亿元的项目2个，分别是蓝思科技智能终端整机及产业链制造基地（200亿元）、三安光电第三代半导体产业园项目（160亿元）。世界500强新加坡益海嘉里、中国500强爱奇艺科技、扬子江药业等46个“三类500强”产业链项目签约落户。

三一重工、中联重科、铁建重工和山河智能四家主机企业稳居全球工程机械制造商50强；三一重工市值一度突破2000亿元，成为国内第一家突破2000亿市值的工程机械企业。9月14日，长远锂科科创板上市申请顺利通过审核，成为“央企新能源材料首家科创板过会企业”。

与此同时，抢抓中国（湖南）自由贸易试验区成功获批重大战略机遇，进一步提升经济外向度。长沙市物流和口岸办加大工作力度，1-9月，中欧班列（长沙）累计发运班列411列、同比增长23.1%；长沙机场国际货邮吞吐量4.8万吨，同比增长31%，增幅居全国第4。

2020年四季度，随着国内疫情持续向好，长沙将进一步深入贯彻中央“六稳”“六保”的要求，主攻“三智一芯”推动产业链再升级，再一次“点燃”高质量发展的新引擎。

（2）城市发展水平及综合实力

2020年，面对新冠疫情的严重冲击和错综复杂的国内外宏观经济环境，在市委、市政府的坚强领导下，长沙认真贯彻党的十九届五中全会精神和习近平总书记考察湖南重要讲话精神，统筹推进疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳” “六保”工作，长沙市经济社会发展呈现稳中有进、稳中向好的态势。

初步核算，长沙市2020年地区生产总值12142.52亿元，比上年增长4.0%。分产业看，第一产业增加值423.46亿元，增长4.0%；第二产业增加值4739.27亿元，增长5.0%；第三产业增加值6979.79亿元，增长3.3%。第一、二、三产业对经济增长的贡献率分别为2.7%、50.7%和46.6%。第一、二、三产业增加值占地区生产总值的比重分别为3.5%、39.0%和57.5%。

2020年实现农林牧渔业增加值445.71亿元，比上年增长4.1%，其中农林牧渔专业及辅助性活动增加值22.25亿元，增长7.0%。

2020年全部工业增加值比上年增长4.9%，其中规模以上工业增加值增长5.1%；工业增加值占GDP的比重为28.5%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有企业增加值增长4.6%；股份制企业增加值增长7.0%，外商及港澳台商投资企业增加值下降0.3%。分门类看，采矿业增加值下降9.6%，制造业增加值增长5.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值增长1.6%。

2020年一般公共预算收入1642.96亿元，比上年增长3.2%，其中地方一般公共预算收入1100.09亿元，增长3.0 %。一般公共预算支出1480.24亿元，增长3.8%。

（3）社会储蓄与投资

（3-1）投资

2020年6月11日，长沙市发布了《关于强力推进制造业标志性重点项目建设的通知》，首次提出“17个制造业标志性重点项目”。《通知》显示，这17个项目预估总投资1457亿元。这17个项目都符合“层次水平高、投资体量大、带动效应强”的特点，代表了长沙制造业发展水平。

2020年1-9月，长沙市1320个重大项目累计完成投资3315亿元，占年度计划的92.3%。特别是围绕17个制造业标志性重点项目，进行全链条调度、全过程管理、全要素保障，务实推进。

截至9月30日，全市17个制造业标志性重点项目整体进展顺利，多个项目追加投入，累计完成投资284.98亿元，占年度计划投资的106.9%。正在进行主体施工、投资完成率达90%以上的项目有10个，惠科、三安、长步道和夸特纳斯已经完成年度投资计划，天际汽车长沙新能源项目已实现首车下线，比亚迪动力电池项目第一条生产线于10月15日试生产，三一智联重卡、中联智慧产业城和金霞产业集聚区-消费电子产业基地等项目投资进度较上月有大幅增长。

在前三季度这份亮眼的成绩单中，迎难而上、逆势企稳的“22条新兴及优势产业链”功不可没，它们宛若22条身姿遒劲的巨龙，为长沙高质量发展舞出了新动能。

目前，长沙已经制定了《推进新型基础设施建设三年（2020-2022年）行动计划》，部署了第一批拟建设的通信网络、信息技术、城市轨道交通等4大类80个“新基建”项目，预估总投资1700亿元，并且每年将确定一批“新基建”示范项目。

2020年长沙市固定资产投资比上年增长6.2%。其中，民间投资增长2.9%。分投资方向看，工业投资增长3.9%，民生工程投资增长15.2%，基础设施投资增长4.5%，高新技术产业投资增长24.5%。

2020年房地产开发投资1868.41亿元，比上年增长12.0%。全年商品房销售面积2379.90万平方米，增长1.9%；商品房销售额2196.91亿元，增长8.7%。

（3-2）社会储蓄

2020年末金融机构各项存款余额(本外币合计，下同) 23316.81亿元，比年初增加2268.36亿元，其中住户存款余额7572.18亿元，比年初增加971.79亿元。年末金融机构各项贷款余额24261.26亿元，比年初增加3012.55亿元，其中短期贷款余额5032.76亿元，比年初增加634.88亿元；中长期贷款余额18407.53亿元，比年初增加2410.81亿元。

2020年保险公司原保险保费收入523.66亿元，比上年增长11.2%，其中财产保险公司原保险保费收入186.77亿元，增长12.9%；人身保险公司原保险保费收入336.88亿元，增长10.2%。赔付支出152.92亿元，增长21.3%。

（4）物价变动

2020年长沙居民消费价格比上年上涨1.8%，涨幅回落1.1个百分点；商品零售价格上涨0.8%，涨幅回落1.4个百分点。

2020年城镇居民人均可支配收入57971元，比上年增长5.0%。其中，人均工资性收入32543元，增长6.7%；人均经营净收入7569元，下降4.4%；人均财产净收入7420元，增长4.6%；人均转移净收入10439元，增长7.7%；城镇居民人均消费支出39133元，下降1.0%。在城镇居民消费分类中，食品烟酒人均消费10568元，增长3.7%；衣着人均消费2522元，下降1.6%；居住人均消费7567元，下降0.8%；生活用品及服务人均消费2890元，下降5.2%；教育文化娱乐人均消费7180元，下降2.5%；医疗保健人均消费2922元，增长3.6%；其他用品和服务人均消费857元，下降1.4%。城镇居民平均每百户家庭拥有家用汽车63.5台，空调253.0台，计算机94.6台，接入互联网的计算机88.8台。城镇居民人均自有现住房建筑面积41.2平方米。

全年农村居民人均可支配收入34754元，比上年增长7.5%。农民人均消费支出24427元，增长5.8%。农村居民平均每百户家庭拥有家用汽车53.5台，计算机39.0台，移动电话机295.2台。农村居民人均自有现住房建筑面积62.3平方米。

（二）区域因素

1、区域概况

（1）区域位置

望城区，隶属于湖南省长沙市，地处湘中东北部，湘江下游两岸。东连长沙县，南接开福区、岳麓区，西南与宁乡市水陆相邻，西北与望城区乡镇赫山区、北与湘阴县隔水相望，东北沿京广铁路与汨罗市一线相连。总面积969平方千米。望城区辖11个街道、5个镇，户籍人口58.9万人（不含雷锋街道）。望城区全境已纳入长株潭“两型社会“配套改革试验核心区和洞庭湖生态经济区，是长沙市河西经济发展的火车头。2011年成为长沙市第六个城区。2018年，望城区实现地区生产总值671.42亿元（含雷锋街道），其中第一产业增加值40.39亿元，第二产业增加值444.59亿元，第三产业增加值186.44亿元。2021年1月29日，入选湖南省人民政府公布的2020年度真抓实干成效明显的地区名单。

乔口镇隶属于湖南省长沙市望城区，地处三地四县（长沙、益阳、岳阳，望城区、宁乡市、赫山区、湘阴县）交界处。乔口镇辖10个行政村和1个社区居委会，占地46.23平方公里，人口3.2万。柳林江从乔口镇最西最北部自西向东流入湘江，与西岸的望城区乡镇赫山区欧江岔镇、北岸的岳阳市湘阴县铁角嘴镇形成天然的行政区划分界线。2019年10月，乔口镇入选“2019年度全国综合实力千强镇”。2020年5月26日，乔口镇入选2020年农业产业强镇建设名单。

（2）人口

乔口镇行政区域总面积46.23平方公里，辖10个行政村1个社区，乡镇总人口3.2万。

（3）级别

表2-2　望城区城区土地级别范围描述

|  |  |
| --- | --- |
| **土地级别** | **片区范围** |
| **Ⅰ** | 1、黄桥大道-潇湘北路-湘江沿岸-月亮岛街道边界-雷锋大道-黄金大道-银星路-规划路-月亮岛路-黄金大道-石长铁路-金星大道-香炉洲路-雷锋大道-旺旺路-郭亮路-黄桥大道2、黄金河南路-桐林坳路-黄金大道-规划界线-泽瑞路-郭亮南路-祺瑞路-黄金河南路 |
| **Ⅱ** | 1、白马路-马巷路-潇湘北路-湘江沿岸-潇湘北路-黄桥大道-郭亮中路-旺旺中路-雷锋大道-金星大道-石长铁路-黄金大道-月亮岛路-规划路-银星路-黄金大道-雷锋大道-金山桥街道边界-黄金园街道边界-黄桥大道-银星路-三环线-普瑞大道-沿河路-望京大道-郭亮南路-喻家坡路-长塘路-聚缘路-高裕路-高原路-工农西路-黄桥大道-郭亮路-白马路范围内除Ⅰ级以外的区域2、彩堂三路-彩堂一路-铜麻一路-书环路-湘江大道-望京大道-桃园路-园区大道-向东路-外贸路-湘江大道-丁字湾街道边界-湘江沿岸-彩堂三路3、月亮岛 |
| **Ⅲ** | 1、白马路-马巷路-潇湘北路-湘江沿岸-沩水河沿岸-黄桥大道-聚缘路-高原路-望京大道-长塘路-金星大道-雷高路-月亮岛路-黄桥大道-银星路-三环路-普瑞大道-沿河路-望京大道-郭亮南路-喻家坡路-长塘路-聚缘路-高裕路-高原路-工农西路-黄桥大道-郭亮路-白马路2、彩堂三路-彩堂一路-铜麻一路-茶山路-湘江大道-城镇边界-湘江沿岸-彩堂三路3、书环路-铜麻南路-桃园路-望京大道-湘江大道-书环路4、望京大道-丁字湾街道边界-湘江大道-外贸路-向东路-园区大道-桃园路-望京大道5、冯家洲、香炉洲 |
| **Ⅳ** | 1、黄桥大道-聚缘路-高原路-望京大道-长塘路-金星大道-郭亮路-雷高路-月亮岛西路-黄桥大道-城镇边界-长益高速复线-石长铁路-岳临高速-城镇边界-滨河南路-宝粮西路-黄桥大道2、湘江大道-城镇边界-书堂大道-望京大道-桃园路-铜麻南路-茶山路-湘江大道3、芙蓉北路-城镇边界-望京大道-芙蓉北路4、新康社区城镇边界范围5、湘江大道-城湘大道-铜官大道-规划路-湘江大道6、蔡家洲 |
| **Ⅴ** | 在望城区城区基准地价更新范围内除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ级以外的区域 |

表2-3　乔口镇土地级别描述

|  |  |
| --- | --- |
| **土地级别** | **片区范围** |
| Ⅰ | 临江路-玉泉路-古正街-公园大道-乔口大道—田心路-乔朱线-雷锋大道-沙湾公路-规划道路-临江路 |
| Ⅱ | 顺风路-临江路-潇湘大道-乔口大道-玉泉路-规划路-乔口大道-公园大道-天井路-雷锋大道-乔朱线-顺风路围合除Ⅰ级以外的区域 |
| Ⅲ | 在乔口镇基准地价更新范围内除Ⅰ、Ⅱ级以外的区域 |

估价对象位于望城区乔口镇I级区域。

（4）经济发展

在区委、区政府和镇党委的坚强领导下，在镇人大、政协的监督支持下，镇人民政府全面贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大，十九届二中、三中、四中全会精神，紧紧围绕“升级大乔口，争当排头兵，领跑古镇群”的目标，以实施乡村振兴战略为抓手，多管齐下，全力推进经济社会高质量发展，较好地完成了乔口镇第十三届人民代表大会第五次和第六次会议确定的各项目标任务。全年地区生产总值4.08亿元，同比增长9%;社会固定资产投资14.98亿元，同比增长4.5%;社会消费品零售总额5.03亿元，同比增长10%;截止到11月底，财政总收入1.6亿元(其中财税收入2551万元)，镇域银行居民存款6.6亿元，同比增长15.8%，经济整体实力不断增强，人民群众日益富裕。乔口获评长沙市人居环境整治五星级乡镇、全市十佳文旅特色小镇，顺利通过了国家卫生镇、全国文明城市实地测评和全国特色小镇的复审，成功跻身2019年度全国综合实力千强镇，2020年5月26日，乔口镇入选2020年农业产业强镇建设名单。

望城荷花虾交易市场是以小龙虾交易为主题的新型水产农贸市场，于2020年4月试营业。截至2020年6月30日，总交易额达到1271万元，交易量达到349.42吨，最多的一天交易额达35.65万元。

（5）区域优势

乔口镇地理位置独特。乔口镇4面环水（湘江、柳林江、撇洪河、团头湖），养殖水面广阔，除面积8000多亩的团头湖外，另有青草湖、南湖、湛湖等大小湖泊池塘共近20000亩，是市“百里水产走廊”的核心区，先后引进了鸿基科技发展公司、湘奥特种水产公司、省水产公司来镇养殖特种水产，现养殖南美白对虾120亩，鳜鱼480亩，闸蟹40亩，基尾虾80亩，珍珠1600亩，开发莲藕300亩，收成不错，来势喜人。同时，是市“百里优质稻走廊”的主产区，土壤肥沃，气候适宜，2.3万亩优质水稻年年喜获丰收。水上休闲旅游业初具雏形，依托丰富的水面，新兴了一批集休闲、娱乐、垂钓于一体的农家乐，有3家已由市、县旅游局批准授牌。

乔口镇边贸集镇繁荣。古人云“长沙八万户，乔口七千家”，也有“小汉口”之说。今日乔口集镇再展新颜，高起点高标准编制了“乔口总体规划”和“镇域公路网规划”，硬化了新镇公路，绿化了广场，亮化了新老集镇，改造了社区礼堂，兴建了宣传文化法制站，整修了镇自来水线路，现老街商贾云集，新街车水马龙。集镇工业颇具活力，湖南望城包装有限公司产品质量已通过IS090012000质量管理体系认证，利税150万。福泰隆、后塘扣板厂、机砖厂等产销两旺。

2、交通条件

（1）对外交通条件：

公路：宗地所在区域对外交通主要依靠雷锋北大道、顺风路、X071等主次干道。

铁路：长沙市是全国大型铁路交通枢纽城市，京广铁路与沪昆铁路、武广高铁与沪昆高铁均交汇于长沙，可直达北京、上海、广州、昆明等大中城市。估价对象距长沙火车站约44公里，距长沙火车南站约51.5公里。

航空：长沙黄花机场为国家级大型机场，距城市24.4公里。黄花机场共执行直达国内外96个城市(机场)的156条定期航线，其中长沙始发航线79条，含国际地区定期航线29条。黄花机场每周可提供进出港航班客座44.8万个。估价对象距机场约60公里。

（2）区域内公共交通条件：

宗地所处区域周边路网主要有雷锋北大道、顺风路、X071等，有W101路、W190路等多条公交线路经过该区域，估价对象距最近公交站点距离约150米，公交便捷度一般。

3、基础设施条件

①供电：区域已通380伏工业用电和220伏民用电，供电管网采用地下铺设和架空线路两种方式，区域内供电保证率较高。

②供水：区内供水主要来自区内的市政供水。通过区域内的路网铺设的管道进入使用单位，供水保证率较高。

③排水：区内排水由市政提供，排水为雨污分流方式，排污管沿主要道路铺设，以污水处理厂为终结，市政排水体系较为完备，排水状况较优。

④通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，通讯线路畅通；区内已实现移动电话全国漫游。

⑤通气：宗地红线外不开通天然气，供气状况劣。

⑥学校：区域内有望城区乔口镇田心中心小学、乔口中学等学校，估价对象距乔口镇田心中心小学约220米。

⑦医院：区域内有乔口镇卫生院等，估价对象距乔口镇卫生院约160米。

4、环境条件

区域内自然环境质量较好，无水质污染。据历史资料显示，该区域未发生过危害程度大的自然灾害，洪水淹没状况较低，地势平坦。

5、商业繁华度

估价对象距区级商服中心距离580m，距小区级商服中心距离350m；周边聚集乔口渔都、柏乐园旅游度假区、柏乐动物园、柏乐国际会展中心、乔口派出所等单位，周边有学校、医院、银行、酒店、宾馆和各类型商铺，商业集聚度一般，公共配套设施和基础设施较完善。

6、规划限制

区域无规划条件限制。

（三）个别因素

1、宗地位置及四至

待估宗地位于长沙市望城区乔口镇田心坪村，西邻近雷锋北大道、南邻新长久乔口商贸城用地、东临村道、北临村道。

2、宗地面积

按照《望城区国土资源局不动产登记信息表》，宗地有效面积为7872.70平方米，本次纳入评估范围的土地面积为有效面积7872.70平方米。

3、宗地用途

依据《望城区国土资源局不动产登记信息表》（打印时间：2021年03月10日），规划用途为批发零售及城镇住宅用途，权利性质为出让。根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商业、住宅用地（商住比为3：7）。

4、宗地形状

宗地形状为长方形,有利于宗地利用。

5、临街状况、深度及宽度

宗地东临村道。临路宽度约为164米；北临村道，临路宽度约为48米。

6、地质、地形、地势条件

宗地所在区域内自然环境质量较好，无水质污染。据历史资料显示，该区域未发生过危害程度大的自然灾害，洪水淹没状况较低，地势平坦。

7、土地性质与使用年限

估价期日为2021年03月10日，评估设定土地使用年限为商业32.18年、住宅62.18年。

8、土地利用条件

（1）土地利用条件

根据长沙市望城区城乡规划局《关于乔口镇雷锋大道北延线以东地块规划条件及附图》（望规条件[2012]21号），用地性质为商业、居住用地，其中商业建筑面积占总建筑面积的30%，居住建筑面积占总建筑面积的70%；容积率为2.2，建筑密度≤26%，绿地率≥40%。根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商业、住宅用地（商住比为3：7），设定容积率为2.2，建筑密度26%，绿地率40%。

（2）利用现状

待估宗地现状基础设施条件已达到宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内“场地平整”，本次评估设定待估宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。估价对象现状为待开发用地。

综合分析小结：土地面积适中，有利于土地利用；宗地形状为长方形,有利于宗地利用；地势平坦；宗地临路条件一般，宗地与周边区域通达度较高。城市规划近期前景良好，作为商住用地符合最有效利用原则。

**第三部分 土地估价结果及其使用**

**一、估价依据**

（一）国家有关法律、法规、行政规章、估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年7月2日）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据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）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，2007年10月28日）；

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

7、国土资源部《招标拍卖挂牌国有建设用地使用权规定》（国土资源部第39号令，2007年9月28日）；

8、《土地登记办法》（国土资源部令第40号，2007年12月30日）；

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号，2004年10月21日）；

10、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号，2006年8月31日）。

11、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号，2001年4月31日）；

12、《湖南省实施＜中华人民共和国土地管理法＞办法》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告第36号，2000年3月31日）；

13、《湖南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖南省人民政府令第152号，2002年3月19日）；

14、湖南省人民政府《湖南省土地市场管理办法》（湖南省人民政府令第195号，2005年3月1日）；

15、湖南省国土资源厅办公室《关于加强土地交易中有关地价管理的通知》（湘国土资办法[2009]38号）；

16、《湖南省物价局关于印发<湖南省公共资源交易服务收费管理办法(试行)>的通知》（湘价服〔2014〕33号，2014年2月8日）；

17、财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24号 ）；

18、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，2016年3月23日）；

19、国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第14号，2016年3月31日）；

20、国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第16号，2016年3月31日）；

21、国家税务总局关于发布《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》的公告（国家税务总局公告2016年第18号, 2016年3月31日）；

22、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号，2018年4月4日）；

23、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅《关于进一步规范房屋转让手续费的通知》（湘发改价服〔2015〕1008号）；

24、长沙市望城区人民政府《关于公布实施望城区基准地价更新和集体建设用地基准地价评估成果的通知》（望政发[2020]25号，2020年7月23日）；

25、湖南省人民政府、长沙市人民政府及有关部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件。

（二）采用的技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年7月24日）；

2、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日）；

3、中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011，2012年1月1日）；

4、《望城区基准地价更新技术报告》（2019年12月1日）；

5、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号，2018年4月9日）。

（三）委托估价方提供的有关资料

1、《委托书》；

2、《望城区国土资源局不动产登记信息表》；

3、《宗地图》；

4、《关于乔口镇雷锋大道北延线以东地块规划条件及附图》；

5、《国有建设用地使用权出让合同》及土地出让金付款凭证；

6、原《国有土地使用权证》；

7、《关于乔口镇雷锋大道北延线以东地块规划条件及附图》；

8、《国有土地使用权出让审批单》；

9、总平面图。

（四）受托估价方掌握的有关长沙市地价水平、土地交易实例、地区经济发展状况等资料；估价人员实地勘察、调查所获得的关于待估宗地区域因素条件、宗地现状等资料。

**二、土地估价**

（一）估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、合法原则

估价人员和估价机构在土地评估中，应遵循相关法律、法规和规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

2、最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是该宗地的效用作最有效发挥为前提的。根据待估宗地的用途，在评估中就充分考虑该类用地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学的土地价格。

3、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和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即同类具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

4、供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，反之，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条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成不完全竞争的市场。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

5、贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

6、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。过去收益的重要意义在于为推测未来的收益变化动向提供依据。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及未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

7、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。土地质量是土地的生产、环境保护与管理等多方面功能的综合。其评价指标是综合考虑自然、社会和经济等因素而建立起来的能够反映土地资源和相关生态环境变化的指标体系。根据影响土地质量优劣的因素种类及其作用程度的大小，重点分析对土地起控制和主导作用的因素，突出主导因素对土地的影响。

8、审慎原则

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。估价人员对不动产的未来收益或市场状况不应予以太过乐观的估计。同时，尽管统计数据或经验表明土地价格可能上升，但在评估时仍应以估价期日的不动产市场价格为评估结果，对未来的升值不予考虑。然而对因土地市场运行状况、有关行业发展状况及存在的风险对未来可能造成的减值则应给予充分的重视。

9、公开市场原则

公开市场原则是指评估选取的估价依据和估价结果都可在公开市场存在或处理。公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的目的，在于最大限度的追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间和必要的专业知识，交易条件公开，并且不具有排他性，在公开市场上形成或成立的价格被称为公开市场价格。公开市场原则的最终体现是评估结果在公平、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》（GB/T 18508-2014）（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估宗地的具体特点、土地用途及估价目的，并对委托估价方提供的和评估人员勘查收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

1、可选用的方法

①基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是宗地价格评估的一种常用方法。它是利用基准地价评估或更新成果，在将估价对象宗地的区域条件及个别条件与其所在区域的平均条件进行比较的基础上，确定相应的修正系数，用此修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象宗地于估价时点价格的方法。

待估宗地所在区域属于望城区基准地价覆盖范围内，其基准地价内涵期日为2019年12月1日，在有效使用期限内，且修正体系完整，故可采用基准地价系数修正法进行评估。

②剩余法：剩余法又称假设开发法、倒算法、残余法或余值法等。剩余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物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定土地价格的一种方法。

估价对象属于待开发建设用地，有明确的规划建筑指标，并且所处区域可以选择到与估价对象地上建筑物相类似的销售市场交易案例，能够通过市场比较法合理确定房地产总价，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，最终求取单位地价，故适宜采用剩余法评估。

2、不宜选用的方法

①收益还原法：收益还原法是将评估土地在未来每年预期的纯收益,以一定的还原率统一还原为估价期日总收益的一种方法，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。

估价对象为商住用地，纯土地出租案例很少，现状为待开发用地，整体运营收益难以预测，也难以从整体房地产的租赁收益中准确剥离出归属于土地的收益，故此次评估不宜采用收益还原法评估。

②市场比较法：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地交易实例加以比较分析，并依据已成交的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出估价对象在估价期日土地价格的一种方法。

估价对象为商住用地，同一供需圈内近邻区域或类似区域无类似用途交易案例，故不宜采用市场比较法评估。

③成本逼近法：成本逼近法是运用运用经济学等投资理念，加上基本成本投资所应得的利润来求得土地价格的一种基本估算方法。成本逼近法的基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得的收益，从而求得土地价格。

估价对象为商住用地，土地取得费用和基础设施开发费用并不能真实反应其价格，故不宜采用成本逼近法。

最后在遵循土地估价原则的基础上，结合宗地所在区域的地价水平和估价人员的经验进行综合分析，确定评估结果。

（三）估价结果

1、地价的确定方法

宗地采用了基准地价系数修正法和剩余法进行测算，可以看出基准地价系数修正法与剩余法评估方法的评估结果有差异（约28%）。

基准地价是在城镇规划区范围内，对不同级别的土地或者土地条件相当的均质地域，按照商业、居住、工业等用途分别评估的，并由市、县以上人民政府公布的国有土地使用权的平均价格。一般反映该区域正常土地利用条件下的平均地价水平，数据来源于测算各样点土地价格或土地收益的统计值。剩余法是基于开发商的开发过程，模拟房地产开发，数据来源较准确，评估价格合理。

两种估价方法可信度均比较高，与市场价格契合度较高，可以互相印证。故本次采用基准地价系数修正法和剩余法两种评估结果的简单算术平均值作为待估宗地的估价结果。则长沙市中级人民法院委托的位于长沙市望城区乔口镇田心坪村一宗批发零售及城镇住宅用途的国有土地使用权评估价格如下表3-1：

表3-1　评估结果一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地面积（㎡） | 基准地价系数修正法 | 剩余法 | 单位面积地价（元/㎡） | 总地价（万元） |
| 评估结果（元/㎡） | 权重 | 评估结果（元/㎡） | 权重 |
| 7872.70 | 1830.83 | 50% | 2360.26 | 50% | 2096 | 1650.12  |

2、估价结果

评估人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑了影响土地价格的各项因素，最终确定估价对象的国有土地使用权在估价期日2021年03月10日的估价结果如下：

土地使用权面积：7872.70平方米

单位面积地价：2096元/平方米（合139.73万元/亩）

总 地 价：1650.12万元

大写金额：壹仟陆佰伍拾万壹仟贰佰元整

币种：人民币

**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、估价的前提条件

（1）在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家和地方的有关法律、法规。

（3）土地使用权人合法取得土地使用权，并支付有关税费。

（4）估价对象作为商住用地，将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

（5）委托估价方所提供的资料真实有效。

（6）估价对象与其他生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的正常发展。

（7）本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵。

（8）本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、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因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

2、估价的假设条件

（1）估价对象用途设定为商住用地（商住比为3：7），设定容积率为2.2，建筑密度26%，绿地率40%。

（2）估价对象土地使用权年限设定为商业32.18年、住宅62.18年。

（3）估价期日设定为2021年03月10日。

（4）评估设定土地开发程度与实际开发程度一致，为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。

（5）估价期日估价对象除了被查封外，不存在其他抵押权、租赁权、担保权、地役权等他项权利，不存在地上地下权及相邻关系权利，估价结果不受他项权利等权利状况的影响。

（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

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。估价报告和估价结果发生效力的主要法律依据：

①《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

②《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年7月2日）；

③《中华人民共和国土地管理法》（根据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）；

④《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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）；

⑤其他估价报告发生效力的法律依据详见“第三部分土地估价结果及其使用”的第一点“估价依据”。

⑥本报告及估价结果依据前述有关法律、法规、行政规章及政策而成立。本报告及估价结果依据上述有关估价的前提条件与假设条件而成立。本估价报告与估价结果的作用依照上述法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

（1）估价报告和估价结果仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不得用作其他经济活动。当用于其它目的，本报告评估结果无效。

本次评估采用公开市场价格标准，参照估价时点的正常市场价格，报告使用者需考虑将来市场变化等因素。

（2）本报告和估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，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因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、土地估价报告的有效期限

本估价报告自估价报告提交之日起一年内有效，即2021年05月17日起至2022年05月16日止。

4、估价报告和估价结果的使用权属于委托估价方。本报告需在取得电子备案号后，经公司注册的两名土地估价师、土地机构负责人签字及土地估价机构盖章后方能生效。湖南锦鑫房地产评估有限公司负责对估价结果有解释权。

5、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。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的损失，受托估价机构不承担责任。

（三）需要特殊说明的事项

 1、有关资料来源及未经实地确认或无法确认的资料和估价事项

（1）依据《望城区国土资源局不动产登记信息表》（打印时间：2021年03月10日），规划用途为批发零售及城镇住宅用途，权利性质为出让。根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商业、住宅用地（商住比为3：7）。

（2）按照《望城区国土资源局不动产登记信息表》，宗地有效面积为7872.70平方米，本次纳入评估范围的土地面积为有效面积7872.70平方米。

（3）根据长沙市望城区城乡规划局《关于乔口镇雷锋大道北延线以东地块规划条件及附图》（望规条件[2012]21号），用地性质为商业、居住用地，其中商业建筑面积占总建筑面积的30%，居住建筑面积占总建筑面积的70%；容积率为2.2，建筑密度≤26%，绿地率≥40%。根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商业、住宅用地（商住比为3：7），设定容积率为2.2，建筑密度26%，绿地率40%。

（4）评估设定土地开发程度与实际开发程度一致，为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。

（5）根据本次估价目的，评估设定土地使用权类型为出让，根据《望城区国土资源局不动产登记信息表》，土地使用权终止日期分别为商业至2053年5月14日、住宅至2083年5月14日，至估价期日，土地使用权剩余年限分别为商业32.18年、住宅62.18年。

（6）估价对象照片等由现场估价人员现场踏勘取得，土地区位条件和其他市场交易资料等评估相关资料由估价人员调查取得。

本次估价是以此为依据进行测算的，如实际情况与此设定不符，则估价结果应进行相应调整。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

本次评估中引用的地价指数指标情况来源于“中国地价信息服务平台”公布的统计数据，并结合宗地的具体区位和土地用途来确定的；本次估价，土地开发程度、土地使用年期、土地用途及容积率等指标是根据相关的估价依据、估价目的来设定的。如果上述条件变化，则地价有可能发生改变。

（1）地价指数的来源

本次评估采用的地价指数指标情况来源于“中国地价信息服务平台”公布的统计数据。详见下表3-2：

表3-2　长沙城市地价动态监测网（环比）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 季度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
| 2019 | 4 | 0.50  | 0.47  | 0.52  | 0.52  |
| 2020 | 1 | 0.48  | 0.54  | 0.43  | 0.51  |
| 2020 | 2 | 0.72  | 0.60  | 0.82  | 0.41  |
| 2020 | 3 | 0.70  | 0.58  | 0.82  | 0.30  |
| 2020 | 4 | 0.43  | 0.44  | 0.43  | 0.20  |

根据估价师对估价对象所在区域近几年成交情况调查统计，商业、住宅用地的地价上涨幅度大约相当于总体水平的80%，故本次评估估价期日修正系数取上表值的80%。

（2）开发程度、设定用途等的来源

本次评估所采用的开发程度、设定用途、容积率等依据估价对象的规划情况设定。

（3）还原率的确定：

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地还原率的确定主要有：土地纯收益与价格比率法（租售比法）、安全利率加风险调整值法与投资收益法。目前我国城镇土地市场发育比较完善，在城镇各类用地中，商业、住宅用地交易样点多，可用租售比法、投资收益率法确定其还原率。因此，在本次评估时，结合望城区城镇土地市场情况，采用租售比法和投资收益法确定商服、住宅用地的还原率。

①土地纯收益与价格比率法确定商服、住宅房地产综合还原率

表3-3　望城区城区商服、住宅用地还原率测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类型 | 样点名称 | 宗地位置 | 年租金净收益（万元） | 相同（相似）房地产售价（万元） | 样点综合还原率（%） | 平均综合还原率（%） |
| 1 | 商服用地 | 快乐惠(金星路店) | 金星路同心花园正东方向120米 | 4 | 46.73 | 8.56 | 8.56 |
| 2 | 幸福商店 | 外贸路 | 5.8 | 73.98 | 7.84 |
| 3 | 鸿运商行 | 丁字大道 | 6.5 | 67.85 | 9.58 |
| 4 | 芙蓉兴盛便利超市(李鼎峰食品店) | 原星城镇政府北 800 米 | 4 | 42.78 | 9.35 |
| 5 | 清香商店 | 高塘岭街道上西塘街 69 号 | 6 | 66.37 | 9.04 |
| 6 | 友好商店 | 雷锋北大道西 50 米 | 10 | 142.65 | 7.01 |
| 7 | 繁荣商店 | 宝粮路 | 4 | 51.22 | 7.81 |
| 8 | 蔚然锦和连锁超市金成商行 | 雷锋北大道 | 8 | 93.46 | 8.56 |
| 9 | 胡满批发商行 | 金桥国际商贸城(普瑞西路南) | 3 | 36.41 | 8.24 |
| 10 | 绿叶水果 | 月亮岛街道南山苏迪亚诺H25 栋101号 | 8 | 89.29 | 8.96 |
| 11 | 明芝商店 | G319 北侧 20 米 | 6 | 64.94 | 9.24 |
| 12 | 幸福花坊(望城店) | 新城国际花都金街 251 号 | 2.4 | 28.95 | 8.29 |
| 13 | 田凼商店 | 龙家弯 | 8 | 90.29 | 8.86 |
| 14 | 君子花艺 | 雷锋大道 | 2.5 | 29.66 | 8.43 |
| 15 | 住宅用地 | 融创·巴厘岛 | 太阳山路与汤家湖路交汇处 | 1.9 | 29.71 | 6.4 | 4.86 |
| 16 | 李家湾小区 | 望城大道 290 号 | 1.2 | 31.83 | 3.77 |
| 17 | 联诚国际城 | 高塘岭大道与文源中路交汇处西北角(斑马湖西侧) | 1.92 | 32.85 | 5.85 |
| 18 | 丽景华庭 | 高塘岭大道与雷锋东路交汇处 | 1.44 | 36.44 | 3.95 |
| 19 | 星月小区 | 金星北路 399 号正北方向180 米 | 2.02 | 63.74 | 3.17 |
| 20 | 正荣·财富中心 | 望府路营销中心(望城区政府正南面) | 1.68 | 56.68 | 2.96 |
| 21 | 中粮·北纬 28 度 | 雷锋大道与黄金西路交汇处北 600 米路西 | 1.8 | 26.06 | 6.91 |
| 22 | 浩龙·音乐界 | 金星北路 | 2.02 | 46.56 | 4.34 |
| 23 | 景城苑 | 莲湖路西侧 | 4.32 | 80.13 | 5.39 |
| 24 | 联诚花园 | 高塘岭镇雷峰东路(华天酒店旁) | 1.9 | 32.23 | 5.89 |

②投资收益法确定商服、住宅房地产综合还原率

通过对望城区房地产开发公司经营情况调查发现，望城区房地产开发资金来源分为两部分，一是自有资金，该部分资金的比例一般为，投资收益率应达到同类开发项目的年平均利润率，即商业 24%，住宅 20%；二是银行贷款资金，该部分资金的比例一般为 70%，投资收益率应达到一年期银行贷款利率 4.35%。根据下面公式可分别测算出商服和住宅房地产综合还原率。

r=自有资金比例×年平均利润率+银行贷款比例×一年期银行贷款利率

商服用地：r=30%×24%+70%×4.35%=10.25%

住宅用地：r=30%×20%+70%×4.35%=9.05%

分析以上两种方法测算结果，对住宅房地产而言，因其以自住为主，其交易价格不以租金水平为主要影响因素，故其销售价格与租金变化并不匹配，住宅房地产租、售市场发展亦不均衡，使得租售比所求得的还原率准确性下降。对于商服房地产而言，其价值体现主要是通过日常经营使用而实现，其市场售价主要以收益能力考量，故租售比较能客观地反映商业房地产报酬率。因此，对上述两种方法测算结果，分别采用不同的权重比例来确定最终的综合还原率。结果见下表3-4。

表3-4　商服、住宅用地综合还原率计算表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 土地纯收益与价格比率法 | 投资收益法 | 综合还原率 |
| 结果（%） | 权重 | 结果（%） | 权重 |
| 商服用地 | 8.56 | 0.80 | 10.25 | 0.20 | 8.90% |
| 住宅用地 | 4.86 | 0.20 | 9.05 | 0.80 | 8.21% |

③商服、住宅用地土地、房屋还原率的确定按照望城区交易样点土地价格与其对应房屋的重置价格，得出望城区住宅用地中，土地价值占房地产总价值的比率一般为 35%，房屋（建筑物）占房地产总价值的比率一般为65%。依据公式分别求取土地还原率 r1 与房屋还原率 r2。

R=L×r+B×（r+2%）

式中，L 为土地占房地产总价值的比率，B 为房屋（建筑物）占房地产总价值的比率， 其中 L+B 等于 1。

商服用地：r1=（8.90%-2%\*65.00%）/（65.00%+35.00%）=7.60%

r2=7.60%+2%=9.60%

住宅用地：r1=（8.21%-2%\*65.00%）/（65.00%+35.00%）=6.91%

r2=6.91%+2%=8.91%

表3-5　望城区城区各类型用地还原率结果表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 土地用途 | 商服用地 | 住宅用地 |
| 土地还原率（%） | 7.60 | 6.91 |
| 房屋还原率（%） | 9.60 | 8.91 |

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采用的特殊处理

（1）根据本次估价目的，评估设定土地使用权类型为出让，根据《望城区国土资源局不动产登记信息表》，土地使用权终止日期分别为商业至2053年5月14日、住宅至2083年5月14日，至估价期日，土地使用权剩余年限分别为商业32.18年、住宅62.18年。

（2）按照《望城区国土资源局不动产登记信息表》，宗地有效面积为7872.70平方米，本次纳入评估范围的土地面积为有效面积7872.70平方米。

（3）根据长沙市望城区城乡规划局《关于乔口镇雷锋大道北延线以东地块规划条件及附图》（望规条件[2012]21号），用地性质为商业、居住用地，其中商业建筑面积占总建筑面积的30%，居住建筑面积占总建筑面积的70%；容积率为2.2，建筑密度≤26%，绿地率≥40%。根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商业、住宅用地（商住比为3：7），设定容积率为2.2，建筑密度26%，绿地率40%。

（4）根据委托方提供的资料，原宗地出让合同面积为17697.40平方米，估价对象是由原宗地分割成东、西二宗地；临近雷锋北大道的西侧面积为9824.7平方米（不在本次评估范围内），本次评估东侧的宗地面积为7872.70平方米。

长沙市望城区城乡规划局《关于乔口镇雷锋大道北延线以东地块规划条件及附图》（望规条件[2012]21号）规划条件是针对原出让合同的地块设定的。其用地性质为商业、居住用地，其中商业建筑面积占总建筑面积的30%，居住建筑面积占总建筑面积的70%；容积率为2.2，建筑密度≤26%，绿地率≥40%。

根据《望城区国土资源局不动产登记信息表》（打印时间2021年1月7日），西侧宗地用途为城镇住宅用地；但根据估价师现场踏勘，西侧宗地上已建成，临雷锋北大道设有多层的商业裙楼。同时根据《总平面图》西侧地块设计有三层的商业用途。

估价师也无法获得西侧已建建筑的面积详细资料，故无法将原规划指标的面积和用途等在东、西两侧地块中分摊。本次评估以原规划条件设定的指标为依据。如实际情况与此设定不符，则估价结果应进行相应调整。

4、其他需要说明的问题

（1）估价原则、方法及参数的选取由估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象的实际情况确定。

（2）此评估价格为完全公开的批发零售及城镇住宅用途国有出让土地使用权市场价格。

（3）本报告附件中的材料系报告的重要组成部分。土地使用者提供的均为复印件。本报告是按附件中的材料是真实、全面的前提下进行评估的。如因材料不符、变更或委托估价方隐瞒有关材料，对评估结果造成偏差，土地使用者应对其负责任。

（4）本评估报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终评估结论的准确性。

本估价结果为在估价期日，满足全部前提条件和假设条件下的评估价格，若上述条件发生变化，评估结果也应做相应调整或重新估价。

**第四部分 附 件**

1、《委托书》；

2、《望城区国土资源局不动产登记信息表》；

3、《土地登记申请书审批表》；

4、《宗地图》；

5、《国有建设用地使用权出让合同》及土地出让金付款凭证；

6、原《国有土地使用权证》；

7、《关于乔口镇雷锋大道北延线以东地块规划条件及附图》；

8、《国有土地使用权出让审批单》；

9、总平面图；

10、《关于申请土地更名的报告》；

11、《湖南金豆豆渔都农业发展有限公司股东会决议》；

12、待估宗地现状照片;

13、待估宗地位置示意图;

14、土地估价机构营业执照;

15、土地估价机构备案证明；

16、土地估价机构资信等级证书;

17、土地估价师资格证书。