

备案号：44168221A0074

查询码：10356411



土地估价报告



项 目 名 称：广东省深圳市福田区人民法院委托的位于安徽省亳州市利辛县城关镇建设路西侧、春店路北侧的 1 宗批发零售用地使用权市场价格评估

受托估价单位：深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

土地估价报告编号：广衡（评）字[2022]第 FT06CSZA001 号

提交估价报告日期：2022 年 6 月 20 日

估价报告备案日期：2022 年 7 月 1 日



土地估价报告

估价项目名称：广东省深圳市福田区人民法院委托的位于安徽省亳州市利辛县城关镇建设路西侧、春店路北侧的 1 宗批发零售用地使用权市场价格评估

受托估价单位：深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

土地估价报告编号：广衡（评）字[2022]第 FT06CSZA001 号

电子备案编号：详见备案页

提交估价报告日期：二〇二二年六月二十日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

广东省深圳市福田区人民法院委托的位于安徽省亳州市利辛县城关镇建设路西侧、春店路北侧的 1 宗批发零售用地使用权市场价格评估

二、委托估价方

委托方：深圳市福田区人民法院

住所：深圳市福田区福民路 123 号

邮政编码：518048

案号：（2016）粤 0304 执 10223 号

案件承办人：黄广军

电话：0755-83196950

委托单位与估价对象土地使用者关系：不一致

三、估价目的

为深圳市福田区人民法院确定土地拍卖价格提供参考依据。

四、估价期日

估价期日为估价人员现场查勘日 2022 年 2 月 9 日。

五、估价日期

二〇二二年二月九日至二〇二二年六月二十日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘，在估价期日 2022 年 2 月 9 日，估价对象为位于利辛县城关镇建设路西侧、春店路北侧的 1 宗批发零售用地，根据《城镇土地估价规程》及土地使用权拍卖的有关要求，地价定义如下：

1、土地用途

估价对象位于安徽省亳州市利辛县城关镇周边建设路西侧、春店路北侧，根据不动产权证登记查询及土地出让合同、建设用地规划设计条件（利建规条【2010】081），估价对象规划用途为市场用地，估价设定土地用途



为市场用地。详见下表 1-1。

2、土地使用权类型

根据估价对象的《不动产权证登记查询》，估价对象的土地使用权类型为国有出让，估价设定土地使用权类型为国有出让。

3、土地使用年限

根据估价对象宗地的《土地出让合同》，估价对象土地终止日期止为 2051 年 2 月 15 日，估价设定土地使用年限为宗地剩余使用年限。详见下表 1-1。

4、土地开发程度

根据估价人员的现场勘查情况及委托方领勘人的介绍，估价对象于本次估价期日，估价对象的土地实际开发程度均为“五通一平”即红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。估价设定土地开发程度为“五通一平”即红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。

5、规划利用条件

根据利辛县自然资源和规划局出具的《复函-利自然资规函（2022）55 号》（下称复函），该宗土地地块编号为 GT【2011】02 号，土地总面积 182473.98 平方米，土地用途为市场用地，根据出让合同项目整体规划容积率为 1.5、规划建筑密度为 34.7%，绿地率为 15.1%，宗地的总建筑面积 273710 平方米，现已建成 146249 平方米并交付使用，根据土地使用权证初始登记，本次评估宗地面积 94052.45 平方米，根据总体规划计算，待估宗地剩余建筑面积 127461 平方米。

根据委托评估目的及最有效利用原则，设定估价对象的用途为市场用地，容积率小于 1.5，设定建筑面积 127461 平方米，设定建筑密度为 34.7%。

6、价格类型

市场价格。是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

综上所述，此次评估的土地价格是指公开市场条件下于估价期日 2022 年 2 月 9 日，在规划利用条件下，满足上述设定的土地用途、土地使用年限、土地利用指标、土地开发程度及无任何他项权利限制的国有出让土地使用权



价格。详见下表 1-1。

表 1-1

国有土地使用 证号	土地面积 (m ²)	估价设 定土地 使用权 类型	估价 设定 用途	设定土地使用年 限		设定容 积率	设定土 地开发 程度	设定价 格类型
				终止日期	剩余年 限(年)			
利国用 (2011)字第 0010 号	94052.45	国有 出让	市场 用地	2051-2- 15	29	<1.5	五通 一平	市场价 格

七、估价结果

估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据土地估价原则、理论和方法，综合考虑当地地产市场，社会经济发展等因素对地价的影响，综合确定估价对象在估价期日 2022 年 2 月 9 日满足地价定义条件下的国有土地使用权市场价格详细如下：

土地面积：94052.45 平方米

单位地价：¥1404 元/平方米（折合 93.6 万元/亩）

楼面地价：¥1036 元/平方米

总地价：13204.96 万元

大写金额：人民币壹亿叁仟贰佰零肆万玖仟陆佰元整

（详见《土地估价结果一览表》）

土地估价结果一览表

表 1-2 估价机构：深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司 估价报告编号：广衡（评）字[2022]第FT06CSZA001号 估价日期：2022年2月9日 估价期日土地使用权性质：出让

估价期日土地使用者	宗地位置	地号	土地使用证编号	估价期日的用途		容积率		估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(m ²)	单位地价(元/m ²)	楼面地价(元/m ²)	评估总地价(万元)
				证载	规划	设定	实际							
利辛县龙腾置业有限公司	利辛县城关镇建设路西侧、春店路北侧	213000070248	利国用(2011)字第0010号	批发零售用地	市场用地	1.5	/	五通一平	五通一平	29	94052.45	1404	1036	13204.96

备注：上表中“五通一平”是指红线外五通（即通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：根据查档资料显示，估价时点估价对象未设置抵押担保等其他权利，但已被多家法院轮候查封。
- 2、基础设施条件：估价对象的土地实际开发程度均为宗地红线外五通（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整。估价时设定宗地的土地开发程度均为：宗地红线外五通（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整。详见下表。

表 1-3

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况	供热状况	供气状况
土地平整	东临建设路、南临春店路	市政供电	市政供水	市政排水	市政通讯	/	/

3、规划限制条件：估价对象规划容积率1.5，剩余可建设面积127461平方米，建筑密度为34.7%；

4、影响土地价格的其他条件：无。

二、其他需要说明的事项

- 1、评估报告结果有效期自报告提交日起壹年内有效。
- 2、评估结果仅为委托方确定土地使用权拍卖额度提供国有出让土地使用权价格参考依据。
- 3、本次评估价格是在现行市场条件、现状利用状况下，在估价期日所评估确定的价格，未考虑抵押担保及查封等因素对评估价值的影响。亦未考虑未来市场变化风险、短期强制处分及交易税费与各项中介费对评估价值的影响。

深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

二〇二二年六月二十七日



八、土地估价师签字

估价师姓名	土地估价师资格证号	签字
朱 亮	2019440178	
刘晓兰	2013440208	

九、估价机构

法定代表人签字：



深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

二〇二二年六月二十日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方：

委托方：深圳市福田区人民法院

住所：深圳市福田区福民路 123 号

邮政编码：518048

案号：（2016）粤 0304 执 10223 号

案件承办人：黄广军

电话：0755-83196950

委托单位与估价对象土地使用者关系：不一致

二、估价对象

此次委托评估的估价对象是位于利辛县城关镇建设路西侧、春店路北侧的 1 宗批发零售用地，总土地面积为 94052.45 m²，本次总评估面积为 94052.45 m²。详情见下表：

土地面积 (m ²)	用途	土地使用者	剩余使用年期 (年)	建筑密度	设定容积率	实际开发程度
94052.45	批发零售用地	利辛县龙腾置业有限公司	34.25	34.7%	小于 1.5	“五通一平”

三、估价对象概况

1、土地登记状况

土地来源：估价对象为利辛县龙腾置业有限公司以出让方式取得的位于利辛县城关镇的 1 宗批发零售用地国有土地使用权，使用权总面积 94052.45 平方米，已办理《国有土地使用证》，土地登记状况详见下表：

国有土地使用证号	土地使用者	地理位置	使用权类型	土地用途	土地面积 (m ²)	图号	地号	土地使用终止日期	登记时间	四至
利国用 (2011) 字第 0010 号	利辛县龙腾置业有限公司	利辛县城关镇建设路西侧、春店路北侧	出让	批发零售用地	94052.45	/	213000070248	2051-2-15	2011-3-14	东临建设北路、南临高新路、西临人民北路、北临子胥大道。

2、土地权利状况

土地所有权	土地使用者	国有建设用地使用权出让合同编号	土地出让价款 (万元)	批准使用年期 (年)	土地使用终止日期	土地剩余使用年限 (年)	实际使用与证载状况分析
国家所有	利辛县龙腾置业有限公司	/	/	/	2051-2-15	29	实际使用与证载状况相符



3、他项权利状况

根据不动产权利及其他事项登记信息，至估价期日估价对象未设定抵押，查封登记信息显示估价对象受到江苏省涟水县人民法院、安徽省亳州市中级人民法院、利辛县人民法院、广东省深圳市福田区人民法院等多家法院轮候查封。

4、土地利用状况

(1) 土地开发状况

估价对象宗地至估价期日止，估价对象的土地实际开发程度为“五通一平”即红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地基本平整。现场查勘了解到宗地北部部分场地已出租给利辛县同信道路施救有限公司，具体租赁期限未知。宗地南部有部分场地有渣土车停放，场地是否已出租未知。

(2) 规划利用条件

根据利辛县自然资源和规划局出具的（复函），该宗土地地块编号为 GT【2011】02 号，土地总面积 182473.98 平方米，土地用途为市场用地，根据出让合同项目整体规划容积率为 1.5、规划建筑密度为 34.7%，绿地率为 15.1%，宗地的总建筑面积 273710 平方米，现已建成 146249 平方米并交付使用，根据土地使用权证初始登记，本次评估宗地面积 94052.45 平方米，根据总体规划计算，待估宗地剩余建筑面积 127461 平方米。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是在一般社会经济方面对土地价格总体水平产生影响，从而成为决定各土地具体价格的基础。

1、城市资源状况

(1) 地理位置

利辛县是安徽省亳州市下辖县，位于安徽省西北部、亳州市辖境的南部，北邻涡阳县，东靠蒙城县，南至淮南市的凤台县、阜阳市的颍上县，西接阜阳市的颍东区和太和县。

(2) 城市土地状况



利辛县占地总面积 2005 平方公里，其中耕地 11.70 万公顷。

(3) 人口状况

根据第七次人口普查，截止 2020 年 11 月 1 日，利辛县常住人口为 118.72 万人。

(4) 城市性质

依据总规，利辛县属综合型城市，是市域次中心城市，利辛县的政治、经济、文化中心，化工、建材、机械、农副产品加工基地，市域重要的商贸、工业城市

(5) 交通状况

利辛县交通条件较好，区位优势，交通便利，宁洛高速、济广高速、济祁高速（在建）、国道 329（在建）和 S202、S305、S308、S224 四条省道纵横交织、穿越境内，京九铁路、青阜铁路贯穿南北，西淝河、阜蒙河、茨淮新河航运通江达海，县城距阜阳机场 45 公里。

2、不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地制度

现行城市土地使用制度的基本框架：是在不改变城市土地国有的条件下，采取拍卖、招标、协议、挂牌等方式将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者；土地使用者的土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受国家法律保护；需要继续使用的，经批准，期限可以延长，同时按当时市场情况补交地价。2002 年国土资源部颁布实施了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，规定：商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。其他用途的土地的供地计划公布后，同一宗地有两个以上意向用地者的，也应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让。该规定正式确立了采用招拍挂方式出让国有土地使用权。2004 年颁布实施的《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号），《决定》提出，要严格执行土地管理法律法规，加强土地利用总体规划、城市总体规划、村庄和集镇规划实施管理，完善征地补偿和安置制度，健全土地节约利用和收益分配机制，建立完善耕地保护和土地管理的责任制度。《决定》“禁止非法压低地价招商。省、自治区、直辖市人民政府要依照基准地价制定并公布协议出让土地最低价标准。



协议出让土地除必须严格执行规定程序外，出让价格不得低于最低价标准。违反规定出让土地造成国有土地资产流失的，要依法追究责任；情节严重的，依照《中华人民共和国刑法》的规定，以非法低价出让国有土地使用权罪追究刑事责任。在土地出让方式改革后，中央政府把土地出让金纳入地方政府预算内管理成为了重点。2006年底，国务院办公厅下发了《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号），规定从2007年1月1日起，土地出让收支全额纳入地方基金预算管理。100号文重要的是对土地出让金的支出进行了规范，明确土地收益的支出方向：农民保障与补偿、土地整理投入、国有土地基金、廉租房等保障房建设。

(2) 住房制度

目前受到此前一系列宏观调控政策的影响，2021年楼市投资增速显著放缓。一线城市连同二三线城市的房地产销售面积和销售额同比都大幅下滑。为此，从中央到地方都采取了一系列调控措施，对房地产市场加以调整。政府正努力地减少对房地产市场的行政干预，让市场供需去调节房地产市场。全国楼市一方面一如既往地抑制非理性需求，另一方面积极调整中长期供给结构。我国房地产市场运行的政策环境仍然偏紧：中央聚焦房地产金融风险，在中央“房住不炒”的政策基调下，不将房地产作为短期刺激经济的手段，地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。

(3) 土地供应政策

一深化土地节约集约利用。坚持最严格的节约集约用地制度，科学研判我县建设用地需求，按照供需平衡的原则，着力保障经济社会发展合理用地需求，合理确定年度土地供应总量，从严控制限制类项目用地、严禁为禁止类项目安排用地。积极推动存量盘活，扎实推进批而未供、供而未用和城镇低效用地再开发工作。

二优化土地供应结构。按照“突出重点、民生优先”和“优化结构、有保有压”原则，土地供应优先保证重大基础设施、社会民生项目的用地供应，构建优质均衡的综合公共服务体系。

三加强土地市场建设。坚决贯彻落实国家房地产用地调控政策，坚持按用途管理、平等对待用地主体，严格执行经营性用地和工业用地招标拍卖挂牌出让制度，合理安排招拍挂出让住宅用地的时序，实行“两集中”

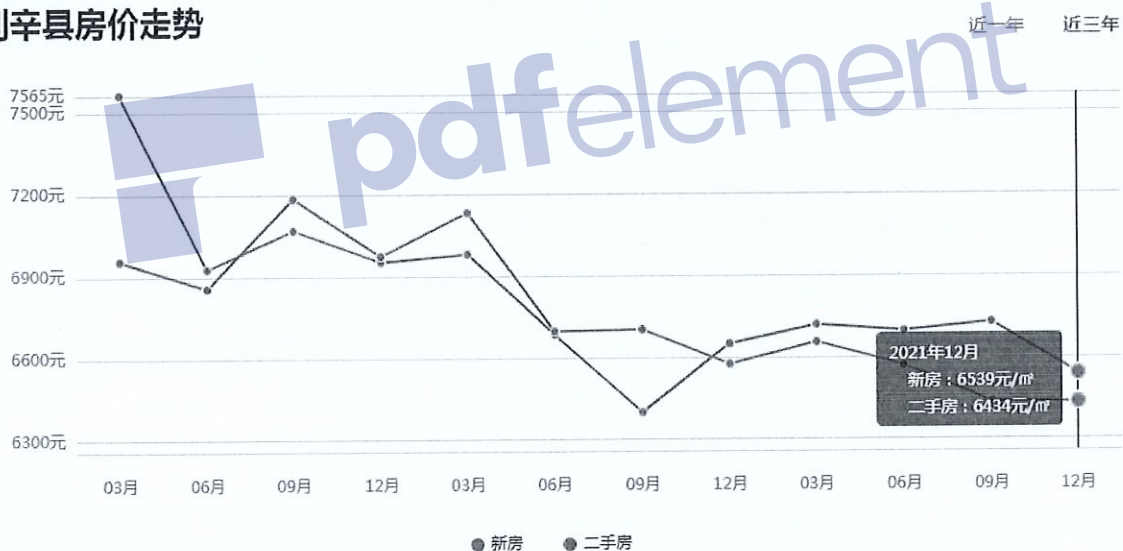


同步公开出让，引导住宅用地市场理性竞争，不断扩大国有土地有偿使用范围，积极探索实施有竞争性的基础设施、公共设施用地招标 拍卖挂牌方式出让，推行新增工业项目“标准地”供应机制，不断深化市场配置资源的决定性作用。

(4) 房地产市场状况

2021年 利辛县最受欢迎的楼盘分别是位于利辛县滨河新区晴岚溪路与醉月溪路交汇处的利辛邦泰·国宾府、利辛县文州大道与世纪大道交口西北角的利辛中南新悦府、光明路西侧、长春路南侧的利辛碧桂园、利辛县永兴路与光明路交汇处的利达盛世豪庭、利辛二中北侧200米的利辛佳源都市。其中利辛邦泰·国宾府是名副其实的热搜网红楼盘，搜索占比为20%，该楼盘位于利辛县滨河新区晴岚溪路与醉月溪路交汇处，楼盘目前价格为7500元/平方米

利辛县房价走势



(5) 土地市场状况

2020年1-12月份，利辛县共举办24次国有建设用地使用权拍卖会，共成交土地70宗，面积3435.43亩，成交总价400818.5万元。

其中住宅用地11宗，面积955.64亩，成交价166900万元；商业用地5宗，面积123.42亩，成交价10350万元；公共管理与公共服务用地6宗，面积321.29亩，成交价6435.5万元；工业用地39宗，面积1369.15亩，成交价15733万元；融资地块9宗，面积665.93亩，成交价201400万元。



2021 年度利辛县城规划区内国有建设用地供应总量为 3446.61 亩，其中商业服务业用地 34.61 亩，占计划总量的 1%，居住用地供应计划为 714.74 亩，占供应计划总量的 36.67%，工矿、仓储用地计划为 685.4 亩，占计划总量的 19.89%，公共管理与服务用地供应计划为 657.01 亩，占计划总量的 19.06%，交通运输用地供应计划为 806 亩，占计划总量的 23.38%。

3、产业政策

(1) 完善稳定房价工作责任制

认真落实省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和省会城市（除拉萨外），要按照保持房价基本稳定的原则，制定本地区年度新建商品住房（不含保障性住房，下同）价格控制目标，并于一季度向社会公布。

(2) 坚决抑制投机投资性购房

继续严格执行商品住房限购措施。继续严格实施差别化住房信贷政策，银行业金融机构要进一步落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，严格执行第二套（及以上）住房信贷政策。充分发挥税收政策的调节作用，税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征。总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快推进扩大试点工作，引导住房合理消费。税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。

(3) 增加普通商品住房及用地供应

各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。住房供需矛盾突出、房价上涨压力较大的部分热点城市和区域中心城市，以及前两年住房用地供应计划完成率偏低的城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。

(4) 加快保障性安居工程规划建设

各地区要抓紧把建设任务落实到项目和地块，确保资金尽快到位，尽早开工建设。继续抓好城市和国有工矿（含煤矿）、国有林区、垦区棚户区改造，重点抓好资源型城市及独立工矿区棚户区改造；积极推进非成片棚户区 and 危旧房改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。



(5) 加强市场监管和预期管理

提高商品房预售门槛，从工程投资和形象进度、交付时限等方面强化商品房预售许可管理，引导房地产开发企业理性定价，稳步推进商品房预售制度改革。继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售。各地区要切实强化预售资金管理，完善监管制度；尚未实行预售资金监管的地区，要加快制定本地区商品房预售资金监管办法。对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。各地区要大力推进城镇个人住房信息系统建设，完善管理制度，到“十二五”期末，所有地级以上城市原则上要实现联网。

(6) 加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制

各有关部门要加强基础性工作，加快研究提出完善住房供应体系、健全房地产市场运行和监管机制的工作思路和政策框架，推进房地产税制改革，完善住房金融体系和住房用地供应机制，推进住宅产业化，促进房地产市场持续平稳健康发展。

4、税收政策

① 增值税费。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），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，增值税税率为11%，城市维护建设税分市、县、乡镇等不同地区，分别按增值税税额的7%、5%、1%。教育费附加为增值税额的3%，地方教育费附加为增值税额的2%。

② 土地增值税。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕第6号）、安徽省地方税务局关于印发《安徽省土地增值税预征暂行办法》的通知，土地增值税的征收方式分查账征收和核定征收两种。

查账征收是按销售收入减除法定扣除项目金额后，依四级超率累进税率征收。



土地增值税税率表

档次	级距	税率	速算扣除系数	税额计算公式	说明
1	增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分	30%	0	增值额 30%	扣除项目指取得土地使用权所支付的金额；开发土地的成本、费用；新建房及配套设施的成本、费用或旧房及建筑物的评估价格；与转让房地产有关的税金；财政部规定的其他扣除项目。
2	增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100% 的部分	40%	5%	增值额 40% - 扣除项目金额 5%	
3	增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的部分	50%	15%	增值额 50% - 扣除项目金额 15%	
4	增值额超过扣除项目金额 200% 的部分	60%	35%	增值额 60% - 扣除项目金额 35%	

由于房地产开发周期长，一般实行先预征、后清算的办法。土地增值税预征率调整为：普通标准住宅 1.5%；非普通标准住宅（含车库等）2%；别墅、写字楼、营业用房等 3%；单纯转让土地使用权 5%；对房地产开发公司既开发建造普通标准住宅，又开发建造其他类型商品房的，其销售收入应分别核算，否则一律从高计税；同时不能享受普通标准住宅的优惠政策。

核定征收率为：1. 普通标准住宅 5%；2. 非普通标准住宅、别墅、写字楼、营业用房等 6%；3. 对房地产开发公司既开发建造普通标准住宅，又开发建造其他类型商品房的，其销售收入应分别核算，否则一律从高核定。4. 对房地产开发企业或其他非房地产开发企业转让土地使用权的，或房地产开发企业以房地产投资、联营的或以转让股权名义转让房地产的，不适用核定方式征收，应进行查账清算。

5、金融政策

中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 日起下调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率至 4.35%；一年期存款基准利率下调至 1.5%。具体如下：

① 贷款利率：

贷款年期	六个月以内	六个月至一年	一至三年	三至五年	五年以上
利率%	4.35	4.35	4.75	4.75	4.9

② 存款利率

存款类型	活期	三个月定期	半年定期	一年定期	二年定期
利率%	0.35	1.1	1.3	1.5	2.1

6、城市规划与发展目标

利辛县按照““皖北水乡、淮上江南”的城市特色定位，围绕“九城同创”（全国文明县城、全国未成年人思想道德建设工作先进县、国家卫生县



城、全国平安建设先进县、国家环保模范城市、全国双拥模范县、国家园林城市、国家智慧城市、国家新能源示范城市）目标，按照科学定位、超前谋划、全域统筹的思路和“单元化规划、组团化建设、网格化管理、信息化服务”的建设理念，突出“五个优先”（科学规划、基础设施、社会事业、环境营造、群众利益）基本原则，加快构建东部高品质人居（世纪龙城旧城改造）组团、西部高端商贸（滨河翡翠城新区）组团、北部休闲人文（凤凰城老城拓展）组团、南部综合市场组团，加快推进城市建设重点工程，形成功能完善、特色鲜明的城市板块布局。

7、城市社会经济发展状况

2020年，利辛县地区生产总值331.6亿元，按可比价格计算，比上年增长3.2%。其中，第一产业增加值53.3亿元，增长3.0%；第二产业增加值98.2亿元，增长2.7%；第三产业增加值180.1亿元，增长3.6%，三次产业比重为16.1：29.6：54.3，人均地区生产总值26484元（按2019年常住人口125.2万人计算），折合3839.7美元。

（二）区域因素

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相互结合所产生的地区特性，对地区的地产价格水平有决定性的影响。

1、区域概况

（1）区域位置

利辛县城关镇由原城关、春店、双桥“一镇两乡”合并而成，面积116平方公里，耕地面积11万亩，总人口20万，常住人口16万多，其中农业人口93260人。下设东、西两个城区办事处和南、北两个农村办事处，分辖11个城镇社区居委会和21个农村居委会。

（2）经济发展状况

2021年1-10月利辛县工业增加值稳定增长。1-10月份，全县规模以上工业增加值同比增长9.4%，增速比全市平均低5.3个百分点，增速居全市第五位。1-10月份，全县战略性新兴产业产值同比增长13.9%，增速比全市低21.8个百分点，增速仍然居全市末位。1-10月份，全县高新技术产业增加值同比增长29.7%，增速比全市平均高11.6个百分点，增速居全市第二位。

固定资产投资增速增长加快。1-10月固定资产投资同比增长26.1%，比



全市高 13.5 个百分点，增速居全市第二位。其中一产投资下降 32 个百分点，二产投资增长 81 个百分点。

限额以上消费品零售额增速增长加快。1-10 月份，实现社会消费品零售总额 23.3 亿元，同比增长 27.8%，增速居全市第 4 位。

房地产开发投资增长较快。1-10 月份，全县房地产开发完成投资 52.3 亿元，同比增长 30.0%，增速居全市第三位。

金融机构存贷款增长较快。10 月末，全县金融机构存款余额 558.7 亿元，同比增长 18.3%，增速居全市第一位。10 月末，全县金融机构贷款余额 426.0 亿元，同比增长 24.0%，增速居全市第一位。

全社会用电量稳定增长。1-10 月份，全社会用电量 141694 亿千瓦时，同比增长 13.7%，增速居全市第三位。工业用电量 3.5 亿千瓦时，同比增长 17.0%，增速居全市第二位。

财政收入增长较快，财政支出下降明显。1-10 月份，全县一般公共预算收入 15.7 亿元，同比增长 14.5%，增速居全市第五位；全县财政支出 47.9 亿元，同比下降 10.3%。

(3) 区域优势

利辛县自然资源丰富，土肥水美，物产丰富。利辛县拥有耕地面积 178 万亩，境内煤炭探明储量 14.4 亿吨。同时，利辛县盛产粮食、油料、药材、蔬菜、生猪、山羊、黄牛等农副产品。西淝河鲫鱼、螃蟹远近闻名，恒盛牛肉、良夫面粉、巩店粉丝、巩店贡椿享誉全国。利辛是全省休闲农业与乡村旅游示范县，打造了集现代农业、设施农业、休闲农业以及自然景观为一体的休闲观光产业园。利辛县自然资源、农副产品资源、旅游资源等优势将成为利辛县社会经济健康持续发展的强劲动力。

2、交通条件

利辛县交通区位优势显著，西淝河、阜蒙河、茨淮新河在境内贯穿而过，千吨以上船舶可通江达海；京九铁路、徐阜铁路贯穿南北；宁洛、济广、济祁一横两纵高速绕城而过；距阜阳机场 45 公里，1 小时可达京沪高铁蚌埠站；国道 G329 和 S202、S305、S308、S224 四条省道纵横交织、穿越境内。

3、基础设施及公用设施完备度

区域实现基本实现五通工程，通讯、电力、供水等一批现代化基础设施



已日趋完善，能够满足各类企业、房地产开发及居民的日常生活。

(1) 通电：市政供电，供电保证率 90%-95%，供电状况优。

(2) 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；区域内已实现移动电话全国漫游。

(3) 供水：区域由利辛县自来水公司供水，供水保证率 90%-95%。

(4) 排水：市政排水。

(5) 公用设施完备度：该区域内配套学校有利辛高级中学、利辛二中、利辛阳光学校等，该区域配套医疗为利辛县人民医院、利辛县中医院等。

4、环境条件

(1) 自然环境

利辛县处于暖温带半湿润季风气候区，四季分明，气候温和，雨量适中。境内河渠纵横，西淝河、茨淮新河、阜蒙河、茨河、利阡河等河流曲折蜿蜒，汇入淮河。

(2) 人文环境

利辛县历史悠久，文化源远流长，是春秋时期吴楚争雄要地。境内有伍奢冢、禅阳寺、阴阳城、纪家塔、节孝坊等古遗址。伍子胥打马过乌江的故事脍炙人口，柳下惠坐怀不乱的传说广为流传，王人农民诗画享誉中外，胡集猴戏杂技走遍全国。清音戏、拉魂腔、淮北大鼓及展沟九曲黄河灯阵被列为安徽省非物质文化遗产。

5、商业繁华度

城关镇为利辛县委、县政府驻地，区域内商业繁华度较好，其商贸零售业发展较为迅速，城区核心商业圈主要有：人民路（文洲路—滨河大道）其中以中段为代表，服装、手机通讯类和金银珠宝首饰等构成人民路的主要经营业态；向阳路（青年路—建设中路）段以品牌服饰专卖、美容美发、小型餐饮等业态为主。同时，近年来建成了包括七彩世界、翰联商业广场、元力广场等城市商业综合体，商业繁华度较好。

6、区域总体规划

利辛县以生态、宜居、活力、和谐为目标，以水资源优势为依托，科学规划道路、绿化、水气，做亮新城区，做美老城区，做强工业区，构成“品”字型城市发展格局，全力塑造“皖北水乡，淮上江南”的城市名片。在东部



老城区打造地标性门户；北部建设江南印象，中心社区；西部构建一带两轴、六心四廊的特色空间体系，着力打造城水相依，绿荫环绕的美丽新城。

7、周围土地利用现状

区域内规划土地利用以住宅用地为主，兼有商业、工业用地。

8、规划限制

估价对象所处区域无特殊规划限制，无特殊交通管制，周边环境优越，配套服务设施完善，该区域适合各类经营性项目开发。

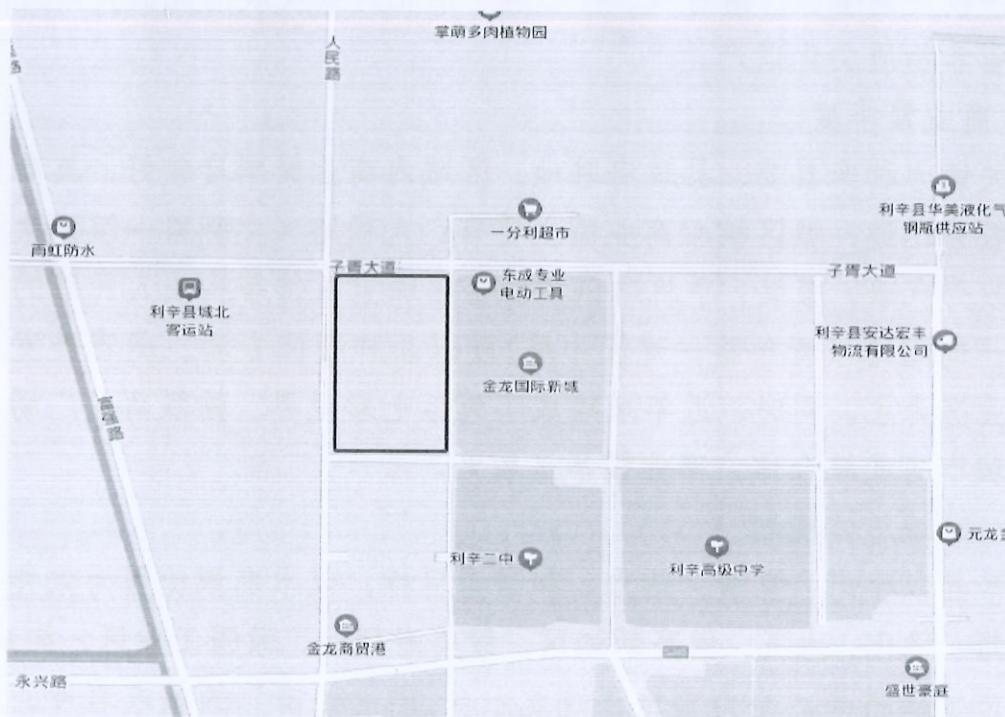
估价对象所处区域为开发建设区，人口密度一般，繁华度一般，环境条件好，该区域内地价未来存在一定的升值潜力。

(三)个别因素

影响宗地的个别因素主要指与土地利用直接有关的宗地自身条件，包括土地位置、土地面积、土地用途、土地形状、地形地质条件、土地使用年限、土地利用条件、基础设施条件等。

1、宗地位置

国有土地使用证号	地理位置	四至
利国用(2011)字第0010号	利辛县城关镇建设路西侧、春店路北侧	东临建设北路、南临高新路、西临人民路、北临子胥大道。





2、土地用途、面积、形状

《国有土地使用证》编号	评估土地面积 (m ²)	证载用途	实际用途	形状
利国用 (2011) 字第 0010 号	94052.45	批发零售用地	市场用地	规则长方形

3、临路状况

宗地四面临路，交通通畅。

4、地质状况

待估宗地所在区域，地质条件较好，宗地无异常地质现象。

5、地形、地势

待估宗地所在区域地势平缓，地形主要为平原，对土地利用没有影响。

6、容积率

根据规划宗地规划容积率为 1.5，容积率较低。

7、宗地基础设施条件

估价对象的土地实际开发程度达到红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。

8、宗地规划利用情况

估价对象规划用途为市场用地，规划容积率为 1.5，规划建筑密度为 34.7%，目前为空地，四面临路，有利于开发利用。

（四）最有效利用分析

1、合法性

根据不动产登记中心查档信息，待估宗地为土地使用权人在公开交易市场合法竞得，用地性质为批发零售用地，规划为市场用地，故估价设定为市场用地符合合法性要求。

2、技术可能性

根据宗地现状条件和规划条件，规划为市场用地，建筑工程技术手段成熟，满足技术上可能。

3、经济可行性

待估宗地用途为市场用地，开发收益易于预测，开发成本能够控制，正常利润可以实现，故经济上可行。

综上所述，待估宗地按规划条件建设为最有效利用方式。