
土地估价报告

项目名称：怀集县人民法院拟确定财产处置参考价委托的
位于肇庆市怀集县县城新城石龙施屋岗喝
口一宗土地使用权面积为88.00平方米国有建
设住宅用地的市场价值评估

受托估价单位：广东永辉资产评估与土地与房地产估价
有限公司

报告编号：广永地估字第T202207011号

提交估价报告日期：二〇二二年七月二十二日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

怀集县人民法院拟确定财产处置参考价委托的位于肇庆市怀集县县城新城石龙施屋岗喝口一宗土地使用权面积为 88.00 平方米国有建设住宅用地的市场价值评估。

二、委托估价方

委托方：怀集县人民法院

三、估价目的

根据委托方提供的《司法鉴定委托书》【（2022）肇怀法技鉴字第 47 号】，怀集县人民法院拟确定财产处置参考价提供参考依据，特委托广东永辉资产评估与土地与房地产估价有限公司对位于肇庆市怀集县县城新城石龙施屋岗喝口一宗土地使用权面积为 88.00 平方米国有建设住宅用地的市场价值评估。

四、估价期日

根据怀集县人民法院于 2022 年 07 月 05 日出具的《司法鉴定委托书》【（2022）肇怀法技鉴字第 47 号】，确定二〇二二年七月五日作为本次估价对象的估价期日。

五、估价日期

二〇二二年七月五日至二〇二二年七月二十二日。



六、地价定义

1、价值类型：国有建设土地使用权市场价值。

2、估价期日：二〇二二年七月五日。

3、土地用途：根据委托方提供的《不动产权证书》【粤（2017）怀集县不动产权第 0000146 号】复印件记载，土地用途为城镇住宅用地（071），参考《怀集县县域乡村建设规划（2018-2035 年）》并根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）的规定，结合宗地所在规划及周边类似土地情况，本次评估设定为住宅用地。

4、土地面积：根据委托方提供的《不动产权证书》【粤（2017）怀集县不动产权第 0000146 号】复印件记载，本次评估面积为 88.00 平方米，本次评估土地面积以《不动产权证书》【粤（2017）怀集县不动产权第 0000146 号】记载面积 88.00 平方米为准。

5、土地开发程度：估价对象于估价期日的实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供水、通电、排水、通讯），红线内场地平整，故本次评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供水、通电、排水、通讯）和红线内场地平整。

6、土地使用权类型及土地使用权年限：根据委托方提供的《不动产权证书》【粤（2017）怀集县不动产权第 0000146 号】记载，本次评估宗地土地用途为城镇住宅用地（071），实际用途为待开发用地，本次评估设定为住宅用地，证载土地使用权面积为 88.00 平方米（其中 80.00 m²为划拨国有建设用地，8.00 m²为出让国有建设用地，使用期限从 2016 年 12 月 15 日始至 2086 年 12 月 14 日止），由于评



估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估时设定土地使用权类型为出让，土地使用年限参照已出让部分土地设定，即从 2016 年 12 月 15 日始至 2086 年 12 月 14 日止，至估价期日土地剩余使用年限为 64.44 年（从估价期日起计算）。

7、主要规划指标：根据委托方提供的《不动产权证书》【粤（2017）怀集县不动产权第 0000146 号】记载，房地产坐落于肇庆市怀集县县城新城区石龙施屋岗喝口，证载用途为城镇住宅用地（071），实际用途为待开发用地，宗地使用权面积为 88.00 平方米。由于委托方未能提供待估宗地的规划要点，根据怀集县土地利用的现状实地调查，并参考《县新城区被征地农民留用地和拆迁安置地的规划要点和要求》【怀府办函（2008）53 号附件 2】，根据相关规划的要求，按高标准建设新城区的原则，临街建筑要按县城市规划设计室设计的建筑立面和层数（最低六层）进行建设，本次容积率设定按照规划要点要求结合最高最佳使用原则，设定容积率为 6.0。

8、他项权利状况：根据委托方提供的资料可知，未见估价对象存在他项权利，我们在估价过程中未考虑他项权利对评估价值的影响。

本估价对象宗地的地价定义：于估价期日 2022 年 07 月 05 日作为国有建设住宅用地，容积率为 6.0，土地开发程度达到宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整，土地剩余使用年限为 64.44 年条件下的国有建设用地使用权市场价值。



七、估价结果

经估价人员现场查勘并对当地市场进行分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了比较法和剩余法，评估得到待估宗地在设定土地用途、土地使用权类型、土地开发程度、土地剩余使用年限、容积率等条件下的土地使用权价格，确定估价对象评估结果如下：

宗地单位地价：10,300 元/平方米；

宗地楼面地价：1,717 元/平方米；

宗地面积：88.00 平方米；

宗地总地价：RMB906,400 元（已取整至个位）；

大写：人民币玖拾万零陆仟肆佰元整；

（估价结论包含土地出让金价款/土地增值收益）；

详见附表《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓名	资格证书号	签字
----	-------	----

植子龙	2014440129	
-----	------------	--

梁育聪	2012440115	
-----	------------	--

九、估价机构

估价机构负责人签字：

广东永辉资产评估与土地与房地产估价有限公司

二〇二二年七月二十二日

土地估价结果一览表

估价机构：广东永辉资产评估与土地与房地产估价有限公司

估价报告编号：广永地估字第 T202207011 号

估价日期：2022 年 07 月 05 日

估价日期宗地权利性质：出让/划拨

序号	估价期日的土地使用者	权属资料	宗地位置	证载用途	估价设定用途	估价设定的开发程度	设定容积率	土地剩余使用年限(年)	评估面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	楼面地价(元/m ²)	总地价(元)	备注
1	施华文	《司法鉴定委托书》【(2022)肇怀法技鉴字第 47 号】、《不动产权证书》【粤(2017)怀集县不动产权第 0000146 号】	肇庆市怀集县县城新城区石龙施屋岗喝口	住宅用地	住宅用地	红线外“五通”(即通路、供水、排水、通电、通讯), 红线内场地平整。	6.0	64.44	88.00	10,300	1,717	906,400	估价结论包含土地出让金价款/土地增值收益
合计												906,400	—

一、土地估价结果的限制条件：

1. 土地权利限制：土地使用者具有完全土地使用权，不考虑他项权利限制；
2. 基础设施条件：宗地外五通：即通给水、通排水、供电、通讯、通路等市政五通，宗地内场地平整；
3. 规划限制条件：符合当地城市规划要求；
4. 影响土地价格的其他限定条件：a. 估价对象可以在公开市场上自由销售；b. 估价对象保持规划用途最为有利。
5. 本次估价对象容积率：根据委托方提供的《不动产权证书》【粤(2017)怀集县不动产权第 0000146 号】记载，房地产坐落于肇庆市怀集县县城新城区石龙施屋岗喝口，证载用途为城镇住宅用地(071)，实际用途为待开发用地，宗地使用权面积为 88.00 平方米。由于委托方未能提供待估宗地的规划要点，根据怀集县土地利用的现状实地调查，并参考《县新城区被征地农民留用地和拆迁安置地的规划要点和要求》【怀府办函(2008)53 号附件 2】，根据相关规划的要求，按高标准建设新城区的原则，临街建筑要按县城市规划设计室设计的建筑立面和层数(最低六层)进行建设，本次容积率设定按照规划要点要求结合最高最佳使用原则，设定容积率为 6.0。

二、其他需要说明的事项：

1. 本报告中有关法律性文件及证明材料由委托方提供，我公司土地估价师结合执业经验，对有关资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实和专业判断。委托方应对所提供资料(详见附件)的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责；
2. 土地的开发程度及其周边环境由委托方带领，我方估价人员加以现场确认；
3. 本报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响；
4. 宗地面积以委托方提供的《司法鉴定委托书》【(2022)肇怀法技鉴字第 47 号】、《不动产权证书》【粤(2017)怀集县不动产权第 0000146 号】复印件为准；
5. 本报告中计算以人民币为本位币。



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：怀集县人民法院

二、估价对象

本次怀集县人民法院委托评估的估价对象是位于肇庆市怀集县县城新城石龙施屋岗喝口的一宗土地使用权面积为88.00平方米国有建设住宅用地，委托评估面积为88.00平方米。

三、估价对象概况

根据委托方提供的《不动产权证书》【粤（2017）怀集县不动产权第 0000146 号】复印件可知：

1、估价对象界定：

（1）具体范围：肇庆市怀集县县城新城石龙施屋岗喝口一宗住宅用地

（2）土地面积：88.00 平方米

（3）证载用途：住宅用地

（4）实际用途：待开发用地

（5）权利人：施华文

2. 土地登记状况

待估宗地名称、宗地位置、面积、用途、地号、图号、土地级别等土地使用证土地登记状况如下：

（1）估价对象来源：拆迁安置

（2）估价对象位置：肇庆市怀集县县城新城石龙施屋岗喝口

（3）估价对象用途：住宅用地



(4) 估价对象面积：88.00 平方米

(5) 估价对象四至：东至邻地，南至十米路，西至邻地，北至八米巷

(6) 土地级别：县城住宅二级

(7)《不动产权证书》编号：粤(2017)怀集县不动产权第 0000146 号

(8) 不动产单元号：441224013016GB00014W00000000

(9) 使用权类型：出让

3. 土地权利状况

(1) 权属：根据《不动产权证书》【粤(2017)怀集县不动产权第 0000146 号】记载，权利人为施华文，座落肇庆市怀集县县城新城区石龙施屋岗喝口，土地使用权类型为划拨。

(2) 年限：根据委托方提供的《不动产权证书》【粤(2017)怀集县不动产权第 0000146 号】记载，本次评估宗地土地用途为城镇住宅用地(071)，实际用途为待开发用地，本次评估设定为住宅用地，证载土地使用权面积为 88.00 平方米(其中 80.00 m²为划拨国有建设用地，8.00 m²为出让国有建设用地，使用期限从 2016 年 12 月 15 日始至 2086 年 12 月 14 日止)，由于评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估时设定土地使用权类型为出让，土地使用年限参照已出让部分土地设定，即从 2016 年 12 月 15 日始至 2086 年 12 月 14 日止，至估价期日土地剩余使用年限为 64.44 年(从估价期日起计算)。

(3) 他项权利：根据委托方提供的资料，估价对象不存在抵押



权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项限制。

未见估价对象存在他项权利，我们在估价过程中未考虑他项权利对评估价值的影响。

4. 土地利用状况

(1) 土地利用现状

根据现场勘查，截止估价期日，该宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯），红线内场地平整，宗地平面形状呈长方形。

(2) 用地项目规划设计要点

根据委托方提供的《不动产权证书》【粤（2017）怀集县不动产权第 0000146 号】记载，房地产坐落于肇庆市怀集县县城新城区石龙施屋岗喝口，证载用途为城镇住宅用地（071），实际用途为待开发用地，宗地使用权面积为 88.00 平方米。由于委托方未能提供待估宗地的规划要点，根据怀集县土地利用的现状及实地调查，并参考《县新城区被征地农民留用地和拆迁安置地的规划要点和要求》【怀府办函（2008）53 号附件 2】，根据相关规划的要求，按高标准建设新城区的原则，临街建筑要按县城市规划设计室设计的建筑立面和层数（最低六层）进行建设，本次容积率设定按照规划要点要求结合最高最佳使用原则，设定容积率为 6.0。

5. 闲置土地处理政策

《闲置土地处置办法》（中华人民共和国自然资源部令 第 53 号）自 2012 年 7 月 1 日起施行，部分规定如下：

① 闲置土地是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用



权有偿使用合同或者出让决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

②自然部门发现有涉嫌构成闲置土地的，应当在三十日内开展调查核实，向国有建设用地使用权人发出《闲置土地调查通知书》，国有建设用地使用权人应当在接到《闲置土地调查通知书》之日起三十日内，按照要求提供土地开发利用情况、闲置原因以及相关说明等材料。

本次评估时以估价宗地为非闲置用地为前提，特请报告使用人注意，并特请报告使用者应当向当地自然资源部门进一步核实该土地是否为闲置用地。

二、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

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是一般社会经济对土地价格总体水平产生影响，因而成为决定各土地具体价格的基础。

1、城市资源状况



1.1、地理位置：肇庆市位于广东省中西部、西江的中游。土地总面积 1.49 万平方公里。肇庆市全境处于北纬 $22^{\circ} 47'$ ~ $24^{\circ} 24'$ 和东经 $111^{\circ} 21'$ ~ $112^{\circ} 52'$ 之间。依傍西江，东接珠江三角洲，是连接广东珠三角和大西南的枢纽。东与佛山市交界，北与肇庆市相邻，西与广西接壤，南临西江，与云浮市的郁南县、云安区隔江相望。

1.2、水资源：肇庆江河纵横，溪流密布，蕴藏着宝贵的水力资源。全市水力资源蕴藏量达 153.52 万千瓦，可开发资源为 95.35 万千瓦；西江是径流量仅次于长江的中国第二大河，以西江及北江支流绥江为中心，可东通广州、深圳、香港，西抵广西梧州，南达江门、珠海、澳门，北上韶关；全市江河年径流量 2613 亿立方米。

1.3、土地资源：肇庆土地肥沃，农林资源丰富。全市土地总面积 2264 万亩，其中耕地 209.5 万亩，园地 54.48 万亩，水域 114.9 万亩，未利用土地 188 万亩，林地 1511 万亩。全市活立木蓄积量 3507 万立方米，松脂基地 725 万亩，玉桂基地 127 万亩，竹子基地 169 万亩。

1.4、矿产资源：全市矿产资源储量丰富，已找到各类矿产 60 多种，主要有铁、金、银、铋、钽、锡、钨、铍、钼、石膏、水泥用灰岩（石灰石）、花岗岩、瓷土、钾长石等。探明储量的矿产 50 多种，主要是：金矿 100 吨，钼矿 8.8 万吨，铍矿 11907 吨，铋钽 2200 吨，锆矿 30885 吨，铜矿 5 万吨，石膏 5454 万吨，铁矿 5000 万吨，预测花岗岩储量 70 亿立方米，水泥用灰岩 30 亿吨，瓷土约 5 亿吨。其中，黄金产量占全省的 80%，已发现金矿（点）160 多处，



是广东"黄金之乡";被誉为"广东绿"的广宁玉石分布面积达 10 平方公里;四会石膏矿现已形成年产 13 万吨石膏的能力;广宁、四会的瓷土,质好量多,开采价值高。

1.5、生物资源:肇庆动植物资源丰富,其中有不少驰名于世界的珍贵种类。

1.6、全市天然生长和人工栽培的林木有近 300 个科、1200 多个属、2500 多个种。较为珍贵的树种有:观光木、穗花杉、石斑、竹叶松、金叶含笑、楠木、喜树、格木等。全市野生动物有 210 多种,其中鸟类 150 种、两栖类 11 种、爬行类 20 种、兽类 32 种和亚种。位于市区的鼎湖山和封开县黑石顶两个自然保护区,被誉为北回归线上的绿洲。保护区内有杪楞、格木、水松、紫荆木、观光木、台湾苏铁、长叶竹柏、鸡毛松、土沉香、八角链、福建柏、伯乐树、粘木、合柱金链木、穗花杉、吊皮锥穗花杉、吊皮锥、蒲葵、心叶帘子藤、线叶紫金牛、金毛半枫荷、广东叶下珠等珍稀濒危植物;有国家保护的穿山甲、豺、云豹、蟒蛇、大灵猫、小灵猫、苏门羚、白鹇等珍稀濒危动物。

1.7、行政区划和人口:截至 2020 年,肇庆市下辖 3 个市辖区(端州区、鼎湖区、高要区)、4 个县(广宁县、怀集县、封开县、德庆县),代管 1 个县级市(四会市)。另设肇庆国家高新技术产业开发区(市政府派出机构,驻大旺区,享有地市一级的经济管理权和行政审批权)。2017 年 10 月 27 日,肇庆新区挂牌成立。2015 年 4 月,国务院批复同意广东省调整肇庆市部分行政区划,同意撤销县



级高要市，设立肇庆市高要区，以原高要市的行政区域为高要区的行政区域，高要区人民政府驻南岸街道府前大街 25 号。全市共有 91 个镇、12 个街道，一个民族乡，292 个居委会，1255 个村民委员会。

2、城市规划与发展目标

2.1、城市发展目标

肇庆城市发展目标是建设成为：珠江三角辐射大西南、拓展“泛珠”经济腹地的枢纽门户城市，融“山湖城江”为一体的美丽山水城市。目标内涵包括：更具区域影响力，成为繁荣、活力、开放的西江明珠；更可持续发展，成为低碳化、绿色化、网络化的理想城市；更具人文魅力，成为人文荟萃、古今交辉的岭南名郡。

2.2、城市发展战略

1)、区域协同战略。实施“东融”战略，以共建广佛肇经济圈和粤港澳大湾区为切入点，加快融入珠三角交通快捷圈、产业共建圈、城市协作圈。实施“西联”战略，以交通联接构筑枢纽、以产业联手共建基地、以要素联合打造门户，通过连接、沟通、联手、共建，接力大西南加快发展。

2)、多元驱动战略。实施工业发展“366”工程，培育新能源汽车、先进装备、节能环保等 3 个千亿产业集群。改造提升传统制造业，培育一批传统制造业产业集群。大力培育新经济新业态，推进研发设计、高端科技、电子商务、现代物流等现代服务业发展，促进产业结构的全面升级。

3)、门户提升战略。全面提升肇庆综合交通枢纽功能，加快完



善铁路轨道、高速公路和航道运输网络建设，完善向东、西、北三个方向的交通对接，进一步提升肇庆枢纽门户城市的交通辐射力及货运客运承载力。

4)、特色发展战略。维护“山湖城江”的蓝绿网格格局，保护“两岸四塔”的人文景观特色，延续城市文脉。实施府城复兴，以“文化+旅游”为主要创新驱动，打造以岭南文化为核心的文旅产业示范区和宜居宜游的山水文化古城。引导城市中心与公共功能拥江集聚，构筑沿江、沿山布局的开敞空间体系。

5)、“两区引领两化”战略。以肇庆高新区引领全市新型工业化，将肇庆高新区建设成为珠三角现代科技工业城和国家自主创新示范区重要节点，引领“一主两副、一区多园”新型工业化发展格局；以肇庆新区引领全市新型城镇化，以人的城镇化为核心，以产业发展为动力，着力增强城市集聚能力，有序推进城镇化。

(3) 区域交通协调

构建多层次、立体化、高等级的对外交通网络，将肇庆市打造为珠三角面向大西南的枢纽门户和物流组织中心。建立与肇庆空间布局相协调、运输组织合理、设施网络完善、枢纽衔接便捷的市域综合交通运输体系，引导市域城镇协调发展。强化中心城区与四会、大沙、金利及高要南部各镇的道路衔接。规划创新大道、工业大道、科技大道、曙光街等干线通道，加强高新区与四会间联系；规划文德五街、东部快速路、永沙路等道路，加强高新区与大沙的联系；规划莲港路、永沙路、鼎湖大道等道路，强化肇庆新区与四会、大沙间联系；规划



新湾路、莲金大道、南部快速路，提升高要南路、高要大道、肇江大道、金广大道等道路等级，强化高要与周边镇区联系。规划以国道 G321、莲港路、创新大道、大旺大道、东部快速路、南部快速路、新湾路等形成快速环线，实现规划区内各片区间的快速联系。

（4）产业布局协调

着重强化高要南部地区的产业发展规模，提升马安、金渡、白土、蚬岗、金利等镇产业集聚发展水平，打造南部新兴产业发展带。端州城区重点加强存量工业用地的改造提升，积极发展科技研发、创意产业、都市工业。以广东肇庆工业园（省级工业园）搬迁为契机，加快永安工业片区传统产业升级改造，提高产业准入门槛，加强与新区港口物流园区的协调，共同打造成为肇庆新区和鼎湖区工业发展主载体。

3、城市社会经济发展状况

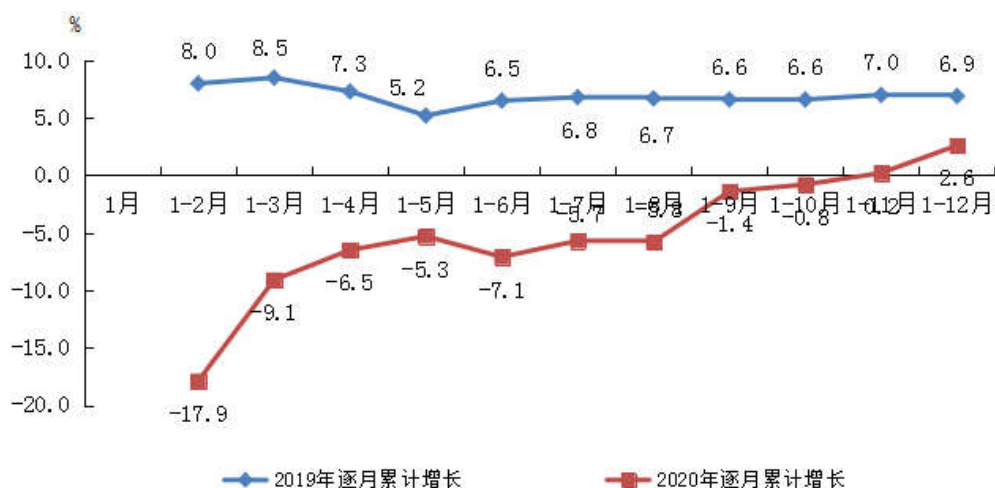
3.1、2020 年，肇庆市委市政府坚持稳中求进工作总基调，统筹疫情防控和经济社会发展工作，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，经济运行稳定恢复，民生保障有力，经济社会发展主要目标完成情况符合预期。

3.2、根据广东省地区生产总值统一核算结果，2020 年 1-4 季度我市地区生产总值为 2311.65 亿元，同比增长 3.7%。其中，第一产业增加值为 437.27 亿元，同比增长 5.3%；第二产业增加值为 902.19 亿元，同比增长 2.4%；第三产业增加值为 972.19 亿元，同比增长 2.6%。

1)、粮食产量稳定。全年农林牧渔业总产值 678.51 亿元，比上年增长 6.4%。粮食总产量 121.22 万吨，比上年增长 2.5%，增产 2.93 万吨。“菜篮子”稳产保供，蔬菜产量 300.67 万吨，增长 6.8%。园林水果喜获丰收，产量 198.75 万吨，增长 9.8%。全年猪牛羊禽肉产量 35.75 万吨，比上年下降 3.2%。其中，牛肉产量 0.53 万吨，增长 6.5%；羊肉产量 0.26 万吨，下降 10.4%；禽肉产量 18.55 万吨，增长 30.7%；禽蛋产量 3.50 万吨，增长 14.3%；猪肉产量 16.40 万吨，下降 25.3%。2020 年末，生猪存栏、能繁殖母猪存栏比上年末分别增长 107.0%、119.0%。

2)、工业生产持续恢复。全年规模以上工业增加值 708.70 亿元，比上年增长 2.6%，增幅居全省第 6 位。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 3.7%；股份制企业增长 5.8%，外商及港澳台商投资企业下降 5.0%；私营企业下降 0.4%。分三大门类看，制造业增加值增速在今年首次实现正增长，增长 2.1%，采矿业增加值增长 10.1%，电力热力燃气及水生产和供应业增加值增长 5.6%。

规模以上工业增加值逐月累计增长

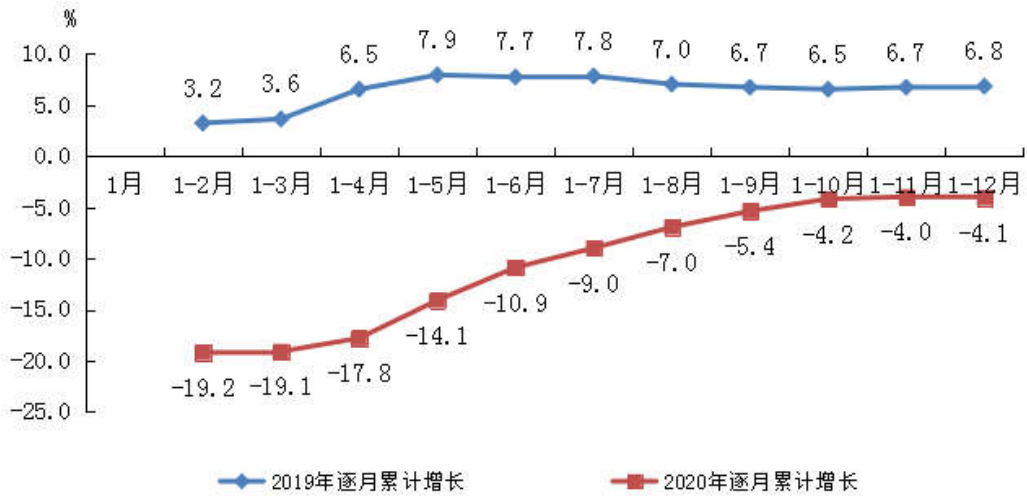


3)、规上服务业营业收入降幅持续收窄。1-11 月，规模以上服务业保持逐步恢复的态势，但仍未走出负增长区间，144 家企业共实现营业收入 90.59 亿元，同比下降 5.2%，比 1-8 月降幅收窄 0.3 个百分点，比上年同期回落 16.0 个百分点。从门类看，十大门类呈现“四升六降”态势。1-11 月，水利环境和公共设施管理业门类受大企业影响，由 1-8 月的增长态势转为下降，下降 5.0%；居民服务修理和其他服务业门类保持今年以来的增长态势，增长 13.5%。

4)、市场销售逐步恢复。全年社会消费品零售总额 1062.16 亿元，比上年下降 4.1%。其中，限额以上单位消费品零售额 402.06 亿元，增长 0.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 866.48 亿元，下降 2.3%；乡村消费品零售额 195.68 亿元，下降 11.2%。按消费类型分，餐饮收入 68.51 亿元，下降 23.8%；商品零售 993.65 亿元，下降 2.4%。升级类商品零售势头良好，限额以上单位文化办公用品类、化妆品类、体育娱乐用品类和通讯器材类等消费升级类商品零售额分别比上年增长 148%、100.6%、57%和 43.1%。全年通过公共网络实现零售额 248.49 亿元，比上年增长 4.3%。



社会消费品零售总额逐月累计增长



5)、固定资产投资完成情况良好。全年固定资产投资(不含农户)比上年增长 12.1%。分领域看,基础设施投资增长 5.4%,工业投资增长 1.7%,房地产开发投资增长 14.6%。商品房销售面积 731.67 万平方米,增长 8.2%;商品房销售额 476.16 亿元,下降 0.6%。高技术制造业投资增长 123.4%,其中医药制造业、电子及通信设备制造业投资分别增长 275.9%和 78.1%。从社会领域投资看,教育投资增长 58.0%。

6)、对外贸易实现正增长。全年货物进出口总额 412.7 亿元,比上年增长 2.1%。其中,进口 113.1 亿元,下降 14.8%,出口 299.5 亿元,增长 10.3%。

7)、金融和财税运行平稳。12 月末,全市金融机构本外币各项存款余额 2893.78 亿元,增长 9.5%;各项贷款余额 2485.60 亿元,增长 15.2%。全年一般公共预算收入 124.50 亿元,同比增长 9.0%。一般公共预算支出 430.57 亿元,增长 22.4%。

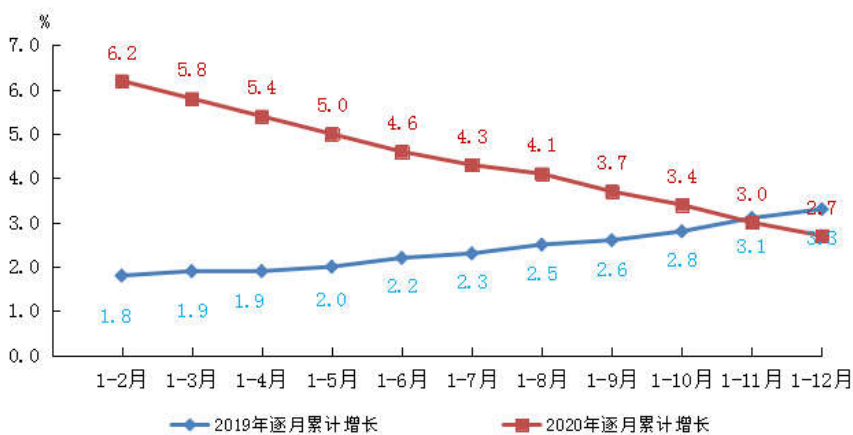


地方一般公共预算收入逐月累计增长情况



8)、居民消费价格涨幅回落。一年以来政府保供稳价措施有力，效果显著，全年居民消费价格上涨 2.7%，与 2019 年累计上涨 3.3% 相比，涨幅收窄 0.6 个百分点。分类别看，食品烟酒价格上涨 9.2%，衣着上涨 0.6%，居住下降 1.3%，生活用品及服务上涨 0.2%，交通和通信下降 5.1%，教育文化和娱乐下降 0.5%，医疗保健上涨 4.1%，其他用品和服务上涨 4.1%。

城区居民消费价格总指数逐月累计增长



9)、居民收入增长与经济增长基本同步。2020 年，全市居民人均可支配收入 27496 元，同比增长 5.3%，扣除价格因素影响，实际



增长 2.5%。分城乡看，城镇居民人均可支配收入 34752 元，同比增长 4.5%，扣除价格因素影响，实际增长 1.8%；农村居民人均可支配收入 20628 元，同比增长 7.3%，扣除价格因素影响，实际增长 4.5%。

4、产业政策

4.1、土地政策

公布时间	政策概述	政策要点
2018 年 1 月 15 日	住房供地不再垄断，政府将不再是居住用地唯一提供者	2018 年全国国土资源工作会议在京召开，国资部部长表示，我国将探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权，适度放活宅基地使用权；研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。
2018 年 1 月 16 日	国土部拟在部分省（自治区、直辖市）部署开展新一轮土地利用总体规划编制试点工作	国土部印发《关于开展新一轮土地利用总体规划编制试点工作的通知》国土部拟在部分省（自治区、直辖市）部署开展新一轮土地利用总体规划编制试点工作。其中，试点包含北京、上海、重庆三省，以及广州、杭州、武汉、长沙等 41 个城市，此外，县、乡级规划试点将同步开展。
2018 年 3 月 26 日	为规范有序实施跨省域补充耕地国家统筹，严守耕地红线	国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发跨省域补充耕地国家统筹管理办法和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法的通知》（国办发〔2018〕16 号），该通知公布了以下两项新规：《跨省域补充耕地国家统筹管理办法》、《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》。耕地指标从发达省市向人口密度低、有开垦潜力的省区转移，而建设用地指标从偏远的贫困地区向发达地区转移。
2018 年 4 月 4 日	进一步优化“三旧”改造政策，助力“三旧”改造提速增量、提质增效	广东省国土资源厅印发了经省政府同意的《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（粤国土资规字〔2018〕3 号，以下简称《实施意见》），近年来，省委省政府立足省情、统筹谋划，大力推进“三旧”改造工作。去年省第十二次党代会提出，“要以‘三旧’改造为抓手，推动城市更新，带动珠三角转型”，“力争每年都有突破性进展”。《实施意见》以实际工作中存在的突出问题为导向，以构建更加优化、更加完备的政策体系为目标，结合各地实践以及调研了解的情况。《实施意见》还结合当前行政管理体制改革和“放、管、服”推进落实的新情况、新形势，调整完善了“三旧”改造用地征收报批（第三条）、改造方案审批（第八条）、“三地”报批（第十条）等政府审批程序，优化了上下级政府以及政府与职能部门之间的权限分工。
2018 年 4 月 8 日	部分“三旧”改造供地可协议出让	省国土资源厅印发《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》，以加快盘活利用各类低效城镇建设用地。根据意见，涉及“三旧”改造的供地，属政府收购储备后再次供地的，必须以招标拍卖挂牌方式出让，其余可以协议方式出



公布时间	政策概述	政策要点
		让。以协议方式出让的，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序，根据市场价格综合确定出让底价。
2018年6月2日	加快构建国土空间开发新格局	省国土资源厅紧紧围绕国家和省高层决策部署，以改革不止步的担当作为谋划和推进国土资源领域各项改革任务，在坚守底线的基础上大胆地试、大胆地闯，不断增创体制、机制新优势。尤其是在助推构建推动经济高质量发展体制机制、助推建设现代化经济体系、助推形成全面开放新格局和助推营造共建共治共享社会治理格局等方面，该厅出台的系列新举措，有望助力广东开创国土资源工作的新局面，实现新作为。
2019年6月21日	《土地储备项目预算管理办法（试行）》	试点在土地储备领域按项目实行全生命周期预算管理。首批试点地区包括北京、天津、河北、河南、山东、浙江（含宁波）、厦门等7省（市），以后年度视情况逐步扩大试点范围。试点地区可以自行选择市县（区）开展试点。各省分配专项债务限额时可以对开展试点的市县（区）予以适当倾斜。
2019年7月19日	国务院办公厅印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》	以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理；不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。以出让方式取得的建设用地使用权转让，在符合法律法规规定和出让合同约定的前提下，应充分保障交易自由；原出让合同对转让条件另有约定的，从其约定。以作价出资或入股方式取得的建设用地使用权转让，参照以出让方式取得的建设用地使用权转让有关规定，不再报经原批准建设用地使用权作价出资或入股的机关批准；转让后，可保留为作价出资或入股方式，或直接变更为出让方式。

总体来看，近期土地政策加强对土地供应的管理，合理安排供地规模、布局、结构和时序，推动市场走势将更趋于理性。本次估价对象土地用途为城镇住宅用地，因此土地政策调控政策对其影响较大。

4.2、房地产政策

近期房地产政策一览表

日期	政策概述	主要内容
2018年4月27日	房地产税法进入人大立法计划预备审议项目	全国人大常委会公布的2018年立法工作计划中的预备审议项目内含有房地产税法和个人所得税法。根据立法计划，房地产税法和个人所得税法由有关方面抓紧调研和起草工作，视情在2018年或者以后年度安排审议。
2018年5月7日	我国将严控高铁周边过度房地产化	国家发改委、自然资源部、住建部以及中国铁路总公司联合发布《关于推进高铁站周边区域合理开发建设的指导意见》（以下简称《意见》），为高铁站选址及周边开发提出了“量力而行 有序建设”等四项原则并明确，坚决防控单纯



日期	政策概述	主要内容
		房地产化倾向。对于高铁站周边开发，《意见》明确，有关城市要结合自身资源禀赋、优势特色、发展定位等，甄选出发展基础条件优越、城市特色鲜明和发展潜力较大的产业，构建枢纽偏好型产业体系，避免沿线临近站点形成无序竞争、相互制约的局面。
2018年11月1日	科创单位税收优惠政策	财税科教四部门就科技企业孵化器、大学科技园、众创空间有关税收政策发布了《关于科技企业孵化器 大学科技园和众创空间税收政策的通知》。自2019年1月1日至2021年12月31日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。此外，2018年12月31日以前认定的国家级科技企业孵化器、大学科技园，自2019年1月1日起享受本通知规定的税收优惠政策。2019年1月1日以后认定的国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间，自认定之日次月起享受本通知规定的税收优惠政策。2019年1月1日以后被取消资格的，自取消资格之日次月起停止享受本通知规定的税收优惠政策。
2019年3月11日	国务院办公厅印发《关于压缩不动产登记办理时间的通知》	出要加强部门协作，实行信息共享集成、流程集成或人员集成，进行全流程优化，压缩办理时间，切实解决不动产登记耗时长、办理难问题。其中三大任务分别为推动信息共享集成、推动流程集成以及推动人员集成。此外，《通知》还指出2019年底前，流程精简优化到位，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争分别压缩至10个、5个工作日内；2020年底前，力争全部压缩至5个工作日内。
2019年3月20日	财政部、国家税务总局、海关总署21日联合发布公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》	从2019年4月1日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。此外，纳税人购进农产品，原适用10%扣除率的，扣除率调整为9%。纳税人购进用于生产或者委托加工13%税率货物的农产品，按照10%的扣除率计算进项税额。
2019年6月25日	房产继承等11项收入免征个税	财政部、国家税务总局发布《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》，将部分原按“其他所得”征税的项目调整为按照“偶然所得”项目征税，纳税人的税负保持不变。

房地产政策方面，在强调坚持住房居住属性背景下，地方调控政策差异化明显，热点城市政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，开启“限售”模式且范围不断扩大，同步加强房地产金融监管，着力抑制投资投机性需求。中央出台住房租赁市场管理条例，加快购租并举住房制度建设，深化土地、人口改革，加快长效机制的建立，为房地产平稳健康发展构建良好的环境。结合本次估价对象具



体状况，估价对象为城镇住宅用地，房地产政策对估价对象有一定的影响。

5、税收政策

土地相关的税收制度方面，在土地交易和使用过程中涉及的税种最主要的是土地增值税、城镇土地使用税、契税、增值税等。

土 地 增 值 税

征收范围	计征时间	税率	计征公式
转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人 增值额未超过扣除项目金额 50%	房地产转让合同签订后 7 日内	30%	增值额×30%
增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%		40%	增值额×40%—扣除项目金额×5%
增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%		50%	增值额×50%—扣除项目金额×15%
增值额超过扣除项目金额 200%		60%	增值额×60%—扣除项目金额×35%
建造普通住宅出售增值额未超过扣除项目金额 20%		免征	

城 镇 土 地 使 用 税

征收范围	计征时间	定额税率	计征公式
在城市、县城、建制镇、工矿区拥有土地使用权的单位和個人、大城市	按年计算，分期缴纳	1.5-30 元	应税土地面积×适用税率
中等城市		1.2-24 元	
小城市		0.9-18 元	
县城、建制镇、工矿区		0.6-12 元	

契 税

最新购房契税政策			
一、各地市（广州、深圳除外）			
购房情况	建筑面积	调整前税率	调整后税率
首套住房	90（含）平方米以下	普通 1%，非普通 3%	1%
	90-144 平方米	普通 1.5%，非普通 3%	1.5%
	144 平方米以上	3%	1.5%
第二套改善性住房	90（含）平方米以下	3%	1%
	90 平方米以上	3%	2%
二、广州、深圳			
购房情况	建筑面积	调整前税率	调整后税率



首套住房	90 (含) 平方米以下	普通 1%, 非普通 3%	1%
	90-144 平方米	普通 1.5%, 非普通 3%	1.5%
	144 平方米以上	3%	1.5%
第二套改善性住房	90 (含) 平方米以下	3%	3%
	90 平方米以上	3%	3%

不动产增值税税率

名称	税率	具体内容
低税率	11%	1. 不动产融资租赁服务、不动产经营租赁服务 2. 销售不动产：建筑物、构筑物 3. 转让土地使用权
征收率	5%	1. 一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前取得 (不含自建) 的不动产, 可以选择适用简易计税方法, 以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额, 按照 5% 的征收率计算应纳税额。 2. 一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产, 可以选择适用简易计税方法, 以取得的全部价款和价外费用为销售额, 按照 5% 的征收率计算应纳税额。 3. 小规模纳税人销售其取得 (不含自建) 的不动产 (不含个体工商户销售购买的住房和其他个人销售不动产), 应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额, 按照 5% 的征收率计算应纳税额。 4. 小规模纳税人销售其自建的不动产, 应以取得的全部价款和价外费用为销售额, 按照 5% 的征收率计算应纳税额。 5. 房地产开发企业中的一般纳税人, 销售自行开发的房地产老项目, 可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。 6. 房地产开发企业中的小规模纳税人, 销售自行开发的房地产项目, 按照 5% 的征收率计税。 7. 其他个人销售其取得 (不含自建) 的不动产 (不含其购买的住房), 应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额, 按照 5% 的征收率计算应纳税额。 8. 个人将购买不足 2 年的住房对外销售的, 按照 5% 的征收率全额缴纳增值税, 但北上广深除外。
	1.50%	其他个人出租不动产 (不含住房), 按照 5% 的征收率计算应纳税额。其他个人出租住房, 按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算应纳税额。

国家现行的税收政策对土地重点从提高土地利用集约度、配合城市区位功能规划及城市景观等方面着手, 估价对象土地用途为城镇住宅用地, 相关税收政策对其将会带来一定影响。

6、金融政策

金融机构人民币贷款基准利率调整表



项 目	贷款基准利率
	实施日期：2015 年 10 月 24 日
一、短期贷款	
一年以内（含一年）	4.35
二、中长期贷款	
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90
三、个人住房公积金贷款	
五年以下（含五年）	2.75
五年以上	3.25

金融机构人民币存款基准利率调整表

项 目	存款基准利率
	实施日期：2015 年 10 月 24 日
一、活期存款	0.35
二、定期存款	
（一）整存整取	
三 个 月	1.10
半 年	1.30
一 年	1.50
二 年	2.10
三 年	2.75
（二）零存整取、整存零取、存本取息	
一 年	1.10
三 年	1.30
（三）定活两便	按一年以内定期整存整取同档次利率打六折执行
三、协定存款	1.15
四、通知存款	
一 天	0.80
七 天	1.35
五、个人住房公积金存款	
当年缴存	0.35
上年结转	1.10



国家现行的金融政策实行定向降准、差别化信贷政策、降低存贷款利率，有利于释放房地产市场库存压力，有利于开发企业贷款资金成本下降、规模增加，有利于房企积极拿地和补仓，提高房地产市场活跃度。估价对象为城镇住宅用地，金融政策对估价对象有一定影响。

7、肇庆市土地与房地产市场状况

7.1、土地市场情况

1)、2020 年全市出让商住、商服土地面积 297.98 万平方米，同比上升 0.7%；土地成交面积 254.68 万平方米，同比上升 43.4%；进入 2020 年，肇庆土地基本以底价出让，全年楼面地价下降 23.1%；疫情过后，土地市场回暖，但房企热度不高，11 月供应量发力明显，年终最后两个月供求快速增长，成为全年之最。

2)、2019 年-2020 年土地成交量都集中在年终最后两个月，而今年 12 月份成交量大幅上升，同比上升 157.1%，占全年成交量 33.2%；7 月份是今年土地成交楼面地价最高峰 3196 元/平方米。

3)、2020 年鼎湖区土地继续放量成交排首位，成交面积约 87 万平方米，同比上升 0.9%；高要区在 11 月至 12 月份成交共 10 宗土地，位置在高要区滨江新城地段，竞得者均为高要区国有资产监督管理局，成交面积约 48.1 万平方米，成交金额 16.86 亿元，平均楼面地价 1299 元/平方米，政府对高要滨江新城发展的力度加大。端州区以楼面地价 3592 元 /平方米领先其余县区。

7.2、房地产市场情况

1)、房地产开发投资保持稳定向上的增长态势。2020年,肇庆市房地产完成投资额 523.47 亿元,同比增长 14.6%。增速在全省排名第七位,比全省平均增速高出 5.4 个百分点,比珠三角地区平均增速高出 4.8 个百分点,分别比周边地区的惠州市、中山市和江门市增速高出 5.6、28.4 和 5.4 个百分点。近三年来,我市房地产开发投资保持了逐年增长的良好势头,年均增长率达 37.7%,远远高于同期全社会固定资产投资增长率达 26.8 个百分点。全市房地产投资占全社会固定资产投资的比重也逐年增长,由 2018 年的 26%提升到 2020 年的 30%。

2)、大型房地产项目的带动效应越来越明显。2020 年度,我市 10 亿元以上大型房地产项目达 109 个,比去年同期增加 23 个,其计划总投资达 2253.65 亿元,本年完成投资 342.82 亿元,同比分别增长 33.4 和 30.3 个百分点。其中,肇庆敏捷广场、龙光新领地花园一期项目、恒大世纪梦幻城、肇庆鼎湖万达广场和肇庆保利心悦花园等项目计划总投资超 50 亿元,大型房地产品牌效应明显增强,对全市房地产开发市场起到重要的品牌带动效应。

3)、商品房销售面积增长速度加快。2020 年,全市商品房销售面积 731.67 万平方米,同比增长 8.2%。增速在全省排名第十一位,比全省平均增速高出 0.5 个百分点,高于珠三角地区平均增速 1 个百分点,分别比周边地区的惠州市和中山市增速高出 1.6 和 7.5 个百分点。

4)、全市商品房销售形势的大幅好转主要得益于第四季度的大幅增长。受新冠疫情影响,我市房地产销售面积增速在本年第三季度末才由负转正。10-11月份维持低速增长,12月份房地产销售面积达111.97万平方米,当月销售面积超1万平方米以上的项目共31个,较11月份增加25个。销售面积较大的项目主要集中在鼎湖区及四会市。年底因企业资金回笼需要而开展较大幅度的降价促销,市民购房的需求得到进一步的释放,带动我市年度房地产销售呈现较好的增长之势。

8、需要关注的问题

8.1、新项目入库数量减少。2020年,全市房地产新增项目入库数量共79个,同比下降31.9%。项目数量的大幅减少将直接影响到以后年度房地产市场的稳定发展。

8.2、到位资金持续低迷。2020年,全市房地产企业的本年实际到位资金为610.04亿元,同比下降8.8%。其中定金及预收款同比上升6.2%,国内贷款、自筹资金、个人按揭贷款、其他到位资金均分别同比下降39、4.3、9.1及20个百分点。到位资金不足将对房地产的健康稳定发展带来较大的系统性风险。

8.3、购置土地面积、土地成交价款同比均下降。2020年,全市购置土地面积、土地成交价同比分别下降21.9%、35.6%。全年有购置土地的在库房地产企业只有4家(比去年减少11家),购置土地面积共45.58万平方米。土地成交面积大幅走低也将较大程度影响开



发商的拿地热情，从而影响全市商品房的合理供应。

（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，这些条件相结合所产生的地区特征，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

1、区域概况

怀集县是中国广东省肇庆市下辖的一个县，位于广东省西北部，肇庆市北部，绥江上游，怀集县四围环山，域内海拔 1000 米以上的山峰 60 余座，东接阳山县、广宁县，南连怀集县，西界怀集县和广西贺州，北邻连山与连南，是广东省西北通桂达湘的重要交通枢纽。怀集县划 18 个镇和 1 个民族乡，设 22 个居委会和 300 个村委会，总面积 3573 平方千米，乃广东省山区县中的最大平原，是稻米之乡。

2、区域位置

怀集县地处北纬 23027'3"~24023'3"，东经 111050'56"~112029'48"。位于广东省西北部，肇庆市北部，绥江上游；东接阳山、广宁，南连德庆，西界封开和广西贺州，北邻连山、连南，处于“泛珠三角”咽喉地带，是广东省西北隅通桂达湘的重要交通枢纽。县城至广州 180 公里，往肇庆 150 公里。是广东省西北隅通桂达湘的要道，也是国内大西南川、滇、黔三地通粤而达港澳沿海的门户。

3、交通条件

怀集县地处粤、桂、湘三省(区)结合部，是承接珠三角、连接大西南、通向东盟经济区的“桥头堡”。随着二广高速怀集先行段、怀集



北段、广（州）贺（州）、昆（明）汕（头）、太（原）澳（门）和贵广高铁的建成通车，怀集县形成了多层次交通枢纽、多元交通方式相融合的综合交通发展格局。境内各镇（乡）乃至部分行政村已实现了街硬底化。

估价对象所在区域附近居民出行以小车、摩托车为主，周边没有公交站点，距长途汽车站距离约 1500 米，对外交通便捷度较优。

4、公共基础设施和公共配套设施条件

①外部基础设施

该地区基础设施状况达到“五通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路），具体状况如下：

- a. 通上水：接入市政管网，由自来水公司供应；
- b. 通下水：排入市政管网；
- c. 通电：由市政供电；
- d. 通讯：接有市政通讯网络；
- e. 通路：通市政道路；

②外部公共服务设施

周围有学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般，公共配套设施有待完善，公共配套设施一般。

5、环境条件

怀集县处于粤西隆起带，北部高南部低、自西北至北向东南倾斜的山地。经河水的长期侵蚀，中南部形成丘陵。西中部的石灰岩均被白垩纪红色岩系和第四纪沉积岩覆盖而形成盆地，具有良好的生态环



境和丰富的旅游资源，开发了燕岩省级风景名胜区、世外桃源景区、燕峰峡温泉漂流度假邨等旅游项目。

放眼怀集县，环望绥江两岸，可见一江春水往东流，两岸美景看不尽，尽显一派现代化山水城市风貌。

①自然环境

怀集县属亚热带季风气候，四季分明，气候温和，山水优美，距离公园等绿等约 5 公里，周边有大气等环境一般，绿化一般，外界环境质量一般。

②人文环境

待估宗地所在肇庆市怀集县县城新城石龙施屋岗喝口，距离医院门诊 500 米以内、距离银行储蓄 500 米以内、距离邮政局 1,500 米以内。

6、商服繁华度

距区域商住中心约 1,500 米以内，所在区域商铺多为临街店铺，区域人流密集度很密集，商住繁华度一般。

7、规划条件

土地利用基本无限制。

8、区域土地利用状况

估价对象所在区域周围已成片住宅区，近期规划前景较优，对土地利用较好。

（三）个别因素

指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程

度、形状、长度、宽度、面积、土地使用限制和宗地临街条件等。本报告仅分析对估价对象地价产生影响的主要个别因素。

1、宗地位置

估价对象位于肇庆市怀集县县城新城区石龙施屋岗喝口。

2、宗地形状及自然条件

从估价对象的宗地图上看，宗地形状规则，土地利用合理，面积对地上建筑物的设计布局无不良影响，宗地内地势平坦，坡度 $<5\%$ ，对建筑影响较小；承载力较强，该因素对宗地开发利用无影响。

3、宗地临路状况

估价对象东至邻地，南至十米路，西至邻地，北至八米巷。

4、宗地面积

估价对象宗地面积为 88.00 平方米，面积对土地利用无不良影响。

5、宗地水文地质条件

估价对象水文地质条件良好，对宗地地价无不利影响。

6、宗地内土地开发程度

在本次评估基准日，估价对象开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）宗地红线内场地平整，宗地平面形状呈长方形。

7、最合理和最有效利用

估价对象《不动产权证书》【粤(2017)怀集县不动产权第 0000146 号】的证载用途为城镇住宅用地（071），实际用途为待开发用地，



根据估价人员现场勘察时对周边土地开发利用情况的调查及《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)的规定,结合城市规划及现状,估价对象作为住宅用地,符合该区域规划,能与周边用地协调,本次评估宗地最有效利用用途应设定为住宅用地。

第三部分 估价结果及其使用

一、估价依据

1、国家有关法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，从 2008 年 1 月 1 日起实施，2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修改）；

(2) 《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七十二号，从 2007 年 8 月 30 日起实施，2009 年 8 月 27 日第十一届全国人大常委会第十次会议第二次修正）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 05 月 28 日第十三届全国人民代表大会会议通过）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，从 2004 年 8 月 28 日起实施）；

(5) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号文，从 2016 年 3 月 23 日起实施）；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日国务院令 256 号发布，根据 2011 年 01 月 08 日《国务院关于废止和修订部分行政法规的决定》第一次修订，根据 2014 年 07 月 29 日，《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

(7) 《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 55 号，从 1990 年 5 月 19 日起实施）；

(8) 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令 61 号，从 2014

年 09 月 01 日起实施)；

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

(10)《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号,从 2001 年 04 月 30 日起实施)；

(11)《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地办理转让手续审批办法的通知》(国土资发[2001]44 号,从 2001 年 03 月 20 日起实施)；

(12)《关于加强房地产税收管理的通知》(中华人民共和国国税发【2005】89 号)；

(13)《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发【2012】35 号)；

(14)《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 2016 年 14 号,2016 年 3 月 31 日)；

(15)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过,中华人民共和国主席令第 46 号颁布,自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

(16)《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》；

(17)《人民法院委托评估工作规范》；

(18)《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(国



税发[2010]53号,从2010年07月07日起实施)。

2、广东省及肇庆市有关法规、政策文件

(1) 《广东省实施〈中华人民共和国自然地理管理法〉办法》（根据2008年11月28日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议关于修改《广东省实施〈中华人民共和国自然地理管理法〉办法》等三项地方性法规的决定修正）；

(2) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018年）；

(3) 《广东省建筑工程综合定额》（2018年）；

(4) 《关于发布肇庆市端州城区建设工程2021年参考造价的通知》（肇建造字[2021]13号）；

(5) 广东省人民政府、肇庆市人民政府及怀集县有关部门颁布的其他法规、条例、文件、通知等；

(6) 《肇庆市地方税务局关于调整我市土地增值税核定征收率的公告》（肇庆市地方税务局公告2014年第5号）；

(7) 《怀集县城镇国有建设用地（含公共服务用地）基准地价成果》；

(8) 《怀集县城镇基准地价更新成果应用指南》。

3、技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

(3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010



—2007，从 2007 年 8 月 10 日起实施）；

(4) 土地管理行业标准《城市地价动态监测技术规范》
(TD/T1009-2007)；

(5) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》
的通知（中房学〔2021〕37 号）。

4、委托评估方提供的资料

(1) 《司法鉴定委托书》【（2022）肇怀法技鉴字第 47 号】；

(2) 《不动产权证书》【粤（2017）怀集县不动产权第 0000146
号】复印件。

5、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

(1) 估价对象宗地位置情况；

(2) 估价对象现状利用情况；

(3) 宗地内外基础设施调查情况；

(4) 宗地所在地基准地价等资料；

(5) 宗地所在区域情况；

(6) 中国人民银行公布的贷款利率；

(7) 现场勘查记录、摄影相片；

(8) 估价人员现场调查收集的其它相关资。

二、土地估价

一）、估价原则

本次评估过程中，遵循的主要原则有：

(1) 合法原则

以待估宗地合法使用、合法处分为估价前提，即符合国家的法律、



法规和当地的政府的有关规定。

(2) 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。

(3) 需求与供给原则

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。

(4) 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。



(5)协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

(6)预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，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)最高最佳使用原则

指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最高最佳利用以土地利用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。

(8)多种方法相结合的原则

随着我自然地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、比较法、成本法、基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估



时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，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）、估价方法与估价过程

1、方法选择及方法介绍

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照土地评估技术规则，根据当地市场发育情况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

（1）、不适用的方法

成本逼近法：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土地的评估。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。该方法只考虑了取得土地所耗费的相关成本，没有充分考虑土地的用途、供需状况等对地价的影响，故不能体现待估宗地的实际市场价值，所以在本次评估时未予以考虑。

收益还原法：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，将待估宗地在未来每年的纯收益折算为评估时点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，区域内较少类似用地租赁交易发生，租赁交易情况不活跃，交易实例较少。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。

基准地价系数修正法：经估价人员调查了解估价对象位于怀集县基准地价覆盖范围，怀集县人民政府公布的《怀集县城镇国有建设用地（含公共服务用地）基准地价成果》，基准地价的评估基准日为2019年12月31日，该体系分别对商业、住宅、工业用地、公共服务用地的基准地价水平和土地分级作了详细准确的划分，同时并配备有各种土地用途的基准地价系数修正体系。经调查怀集县的住宅用地市场从2019年12月31日至今已发生大幅度的变化，通过在期日修正系数上也作出了修正未能反映该土地的真实价值，因此，不宜采用基准地价系数修正法。

（2）、适宜的估价方法

市场比较法：估价对象所在区域内的土地市场活跃，估价人员能收集到较多相同用途的土地出让实例，因而采用市场比较法进行评估



是可行的；本次市场比较法选取的比较实例，其交易情况均为二手转让，交易时间至估价期日区域内地价水平有所增长，通过估价人员调查分析，对比较实例的交易时间进行了修正，因而市场比较法的评估结果是客观可信的。

剩余法：据估价人员现场勘察时对周边土地开发利用情况的调查，估价对象可参考《县新城区被征地农民留用地和拆迁安置地的规划要点和要求》规划条件确定规划指标，而且所处区域类似物业的销售价格易于调查和收集，因此，根据剩余法评估的适宜范围以及评估中必备的要件资料，对估价对象可以采用剩余法进行评估。

（3）、估价方法的确定

综上所述，估价人员通过实地勘察估价对象，并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查，认真分析调查收集到的资料，根据估价目的，结合估价对象的具体情况，最终确定本次评估采用市场比较法和剩余法。

（1）市场比较法

市场比较法是在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素差别，修正得出估价对象在估价期日的地价的一种方法。

其计算公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中：V---待估宗地价格；

VB--比较实例价格



A--待估土地用途指数/比较实例宗地土地用途指数；

B--待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C--待估交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

D--待估价格类型指数/比较实例宗地价格类型指数；

E--待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

F--待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

(2) 剩余法

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。公式为：

A 待开发用地

土地价值=不动产总价-开发成本-专业费-管理费-不可预见费-开发商利润-投资利息-税费-销售费用

B 已建房地产用地

土地价值=不动产总价-房屋现值-交易税费。

三)、 估价结果

经估价人员现场查勘并对当地市场进行分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了比较法和剩余法，评估得到待估宗地在设定土地用途、土地使用权类型、土地开发程度、土地剩余使用年限、容积率等条件下的土地使用权价格，确定估价对象评估结果如



下：

宗地单位地价：10,300 元/平方米；

宗地楼面地价：1,717 元/平方米；

宗地面积：88.00 平方米；

宗地总地价：RMB906,400 元（已取整至个位）；

大写：人民币玖拾万零陆仟肆佰元整；

（估价结论包含土地出让金价款）；

详见附表《土地估价结果一览表》。

三、估价结果与估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、本次估价的依据包括中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014），《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007），全国人大、国务院和自然资源部颁布的有关法律法规，怀集县人民政府和怀集县自然资源局等有关部门颁布的有关法规条例等文件。待估宗地是根据委托方提供的《司法鉴定委托书》【（2022）肇怀法技鉴字第 47 号】、《不动产权证书》【粤（2017）怀集县不动产权第 0000146 号】复印件等有关资料进行估价。

2. 估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，土地区位条件和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。

3、估价对象地价内涵是评估宗地在估价期日 2022 年 07 月 05 日、设定土地用途、设定土地开发程度、设定土地年限、设定规划利用等



条件下的国有建设土地使用权市场价值。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。

4、根据待估宗地权属文件资料及委托方提供的其他资料，设定待估宗地不存在抵押权、担保权及租赁等他项权利。本次评估以待估宗地不存在他项权利为假设前提。

5. 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、估价对象的《不动产权证书》【粤（2017）怀集县不动产权第 0000146 号】证载用途为城镇住宅用地（071），实际用途为待开发用地，根据估价人员现场勘察时对周边土地开发利用情况的调查及《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）的规定，结合城市规划及现状，估价对象作为住宅用地，符合该区域规划，能与周边用地协调，本次评估宗地最有效利用用途应设定为住宅用地。

7、关于容积率的设定：根据委托方提供的《不动产权证书》【粤（2017）怀集县不动产权第 0000146 号】记载，房地产坐落于肇庆市怀集县县城新城石龙施屋岗喝口，证载用途为城镇住宅用地（071），实际用途为待开发用地，宗地使用权面积为 88.00 平方米。由于委托方未能提供待估宗地的规划要点，根据怀集县土地利用的现状及实地调查，并参考《县新城被征地农民留用地和拆迁安置地的规划要点和要求》【怀府办函（2008）53 号附件 2】，根据相关规划的要求，按高标准建设新城的原则，临街建筑要按县城市规划设计室设计的建筑立面和层数（最低六层）进行建设，本次容积率设定按照规划要



点要求结合最高最佳使用原则，设定容积率为 6.0。

8、还原利率的确定：参照《怀集县城镇基准地价更新成果应用指南》、按照《城镇土地估价规程》，从怀集县土地市场的实际情况出发，采用租价比法和安全利率加风险调整值法，结合省自然资源厅文件要求综合确定住宅用地还原利率为 6.0%，本次评估住宅用地还原利率确定为 6.0%。

（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，我们按照中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。本次估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

2. 土地估价报告仅供委托方使用。估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

3. 本报告的估价结果自估价期日起一年内有效。

4. 估价报告和估价结果的使用权属于委托方，广东永辉资产评估与土地与房地产估价有限公司对估价结果进行解释。

5. 本报告及估价结果仅为委托方拟确定财产处置参考价提供参考依据，当用于其它目的，本报告评估结果无效。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。

6. 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责任。



7. 本报告中计算以人民币为本位币。

(三) 需要特殊说明的事项

1、待估宗地的《司法鉴定委托书》【(2022)肇怀法技鉴字第 47 号】、《不动产权证书》【粤(2017)怀集县不动产权第 0000146 号】等资料由委托方提供；估价对象区域位置图、估价对象照片、市场比较实例等由估价人员现场收集并核实。

2、报告中有关待估宗地的土地面积等以委托方提供的《司法鉴定委托书》【(2022)肇怀法技鉴字第 47 号】、《不动产权证书》【粤(2017)怀集县不动产权第 0000146 号】为准。

3. 本报告中有关法律性文件及证明材料由委托方提供，我公司土地估价师结合执业经验，对有关资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实和专业判断。委托方应对所提供资料（详见附件）的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

4. 本报告未考虑因未按照出让合同约定的开竣工时间和批准的规划方案完成土地的开发建设事项可能对待估宗地价格的影响。

5、本报告中计算以人民币为本位币。

6、本报告复印件无效。



第四部分 附录

附件一：待估宗地现状照片；

附件二：估价对象位置图；

附件三：《司法鉴定委托书》【（2022）肇怀法技鉴字第 47 号】
复印件；

附件四：待估宗地的《不动产权证书》【粤（2017）怀集县不动
产权第 0000146 号】复印件；

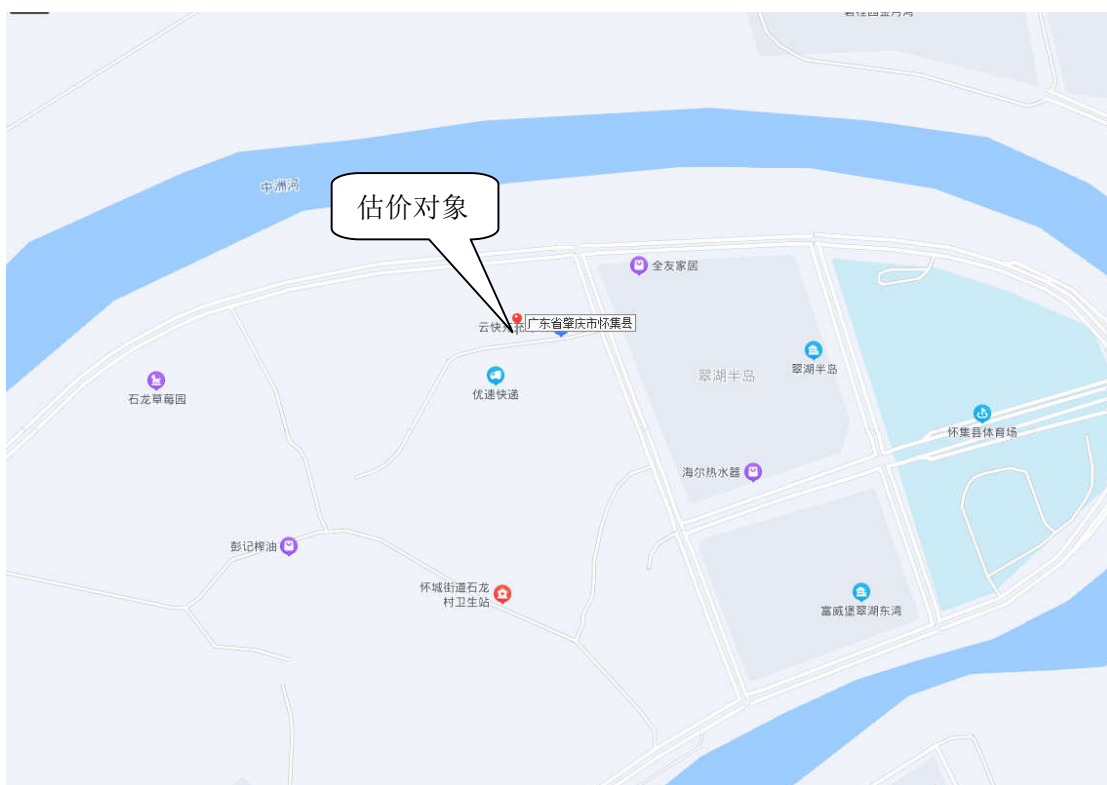
附件五：估价机构资质证书复印件；

附件六：估价师资格证书复印件。

待估宗地照片：



位于肇庆市怀集县县城新城区石龙施屋岗喝口照片



估价对象位置示意图