

土地估价报告

项目名称：广东省东莞市中级人民法院委托的位于河源市东源县康禾镇若坝村一宗土地面积为 16329.05 m² 的国有出让住宅用地使用权市场价值评估

受托估价单位：广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：粤方圆土（估）字[2021]第 B00066 号

提交估价报告日期：二〇二一年八月十六日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

广东省东莞市中级人民法院委托的位于河源市东源县康禾镇若坝村一宗土地面积为 16329.05 m²的国有出让住宅用地使用权市场价值评估

二、委托估价方

委托方：广东省东莞市中级人民法院

三、估价目的

本次评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据，而评估的国有土地使用权市场价格。

四、估价期日

根据《广东省东莞市中级人民法院司法委托评估委托书》[(2019)东中法评估字第 98 号]及《广东省东莞市中级人民法院关于重新评估的通知》[(2019)粤 19 执 793 号]，结合本次估价目的，估价期日设为最近一期现场实勘之日，即设定为：2021 年 8 月 12 日。

五、估价日期

2021 年 8 月 12 日至 2021 年 8 月 16 日

六、地价定义

根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次估价地价定义。

(一) 土地用途

根据委托方提供的《国有土地使用证》[证号：东府国用(2014)

第 10700001 号], 估价对象证载用途为住宅用地。本次评估设定土地用途为住宅用地。

(二) 开发程度

至估价期日, 估价对象土地实际开发程度为宗地外红线外“三通”(即通路、通上水、供电), 宗地红线内“场地未平整”, 待开发用地, 现状为林地。根据《广东省东莞市中级人民法院司法委托评估委托书》[(2019)东中法评估字第 98 号]及《广东省东莞市中级人民法院关于重新评估的通知》[(2019)粤 19 执 793 号], 结合此次评估目的, 本次评估设定的土地开发程度为宗地外红线外“三通”(即通路、通上水、供电), 宗地红线内“场地未平整”。

(三) 土地使用权年期

根据《国有土地使用证》[证号: 东府国用(2014)第 10700001 号], 证载土地使用权终止日期为 2084 年 1 月 23 日。截止估价期日剩余土地使用权年限为 62.5 年, 结合本次估价目的, 本次估价设定待估宗地剩余土地使用权年限为 62.5 年。

(四) 土地使用权类型

根据《国有土地使用证》[证号: 东府国用(2014)第 10700001 号], 证载土地使用权类型为出让, 结合本次估价目的, 本次估价设定土地使用权类型为出让。

(五) 土地使用权价格类型

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据, 而评估的国有土地使用权市场价格, 故本次估价设定土地使用权价格类型为市场价格。

(六) 现状及规划利用条件

根据估价人员现场勘查, 至估价期日估价对象为待开发用地, 现

状为林地。根据委托方提供的《东源县 2012 年度第七批次城镇建设
用地（四）规划设计条件》（编号：东建函【2013】39 号）等资料，
估价对象规划利用条件如下：

（1）地块名称：位于东源县康禾镇若坝村地块；

（2）用地位置：东源县康禾镇若坝村（详见东源县 2012 年度第
七批次城镇建设用地红线图（四））；

（3）用地面积：16329.05 平方米；

（4）用地性质：居住用地；

（5）容积率 ≤ 1.2 ，本次估价根据合法原则及最有效利用原则设
定容积率为 1.2；

（6）绿化率 $\geq 30\%$ ；

（7）建筑密度 $\leq 35\%$ ；

（8）建筑限高：50 米；

（9）机动车停车位：每户不低于 1.0 个车位配置。

（10）批准机关：东源县建设局

（11）批准日期：2013 年 8 月 20 日

备注：以上规划条件自核发之日（2013 年 8 月 20）起，有效期
为一年，截止估价期日已过期，由于委托方未能提供最新用地规划条
件，本报告估价结果是以上述用地条件为前提的，若用地条件有变，
估价结果将作相应的调整，具体以新的规划条件为准。

（七）价格内涵：

本次评估的土地价格是指满足上述用途、开发程度、使用年限、
土地使用权类型、规划条件等各项评估设定条件下，于估价期日 2021
年 8 月 12 日的正常市场条件下的国有出让土地使用权的公允市场价
格。详见下表：

估价对象地价定义一览表

位置	用地面积 (m ²)	估价期日的用途		设定剩余 土地使用 权年限	估价期日的设 定开发程度	设定容 积率	设定土 地使用 权类型
		证载	设定				
东源县康 禾镇若坝 村	16329.05	住宅 用地	住宅 用地	62.5 年	宗地红线外 “三通”，宗 地红线内“场 地未平整”	1.2	国有 出让

七、价格结果

经估价人员现场勘查和对当地市场分析，按照土地估价的基本原则和估价程序，选择适当的估价方法，得到估价对象在设定用途、开发程度、使用年限、土地使用权类型、规划条件等各项评估设定条件下于估价期日 2021 年 8 月 12 日的国有土地使用权出让市场价格：

待估宗地总面积：**16329.05** 平方米

单位面积地价：**480** 元/平方米

楼面地价：**400** 元/平方米

总地价：人民币 **783.79** 万元（评估结果保留至佰位）

大写：人民币**柒佰捌拾叁万柒仟玖佰**元整

（具体详见《土地估价结果一览表》）。

（以下本页空白）

八、土地估价师签字

名称	资格证号/注册号	签章	签字
----	----------	----	----

李 鸿	2012440033/2015440064		
-----	-----------------------	--	--

曹 玲	2019440032/2020440036		
-----	-----------------------	--	--

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年八月十六日

土地估价结果一览表

估价机构：广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司

估价报告编号：粤方圆土（估）字[2021]第 B00066 号

估价期日：2021 年 8 月 12 日

估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	产权证号	估价期日的用途			容积率			估价期日的土地开发程度		剩余土地使用权年限(年)	土地面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	楼面地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定	实际	设定						
广东康泉十八国际生态健康旅游城有限公司	25107GB00001	河源市东源县康禾镇若坝村	东府国用(2014)第10700001	住宅用地	林地	住宅用地	R ≤ 1.2	/	1.2	宗地红线外“三通”及红线内场地未平整	宗地红线外“三通”及红线内场地未平整	62.5	16329.05	480	400	783.79	总地价佰位取整
合计													16329.05	-		783.79	

一、上述土地估价结果的限制条件：

1. 土地权利限制：有抵押权，本次不考虑抵押权对评估结果的影响。
2. 基础设施条件：红线外土地开发程度达“三通”：①通路：临近 Y051 乡道。②供电：市政供电。③通水：市政供水。
3. 红线内地面平整状况：未平整。
4. 规划限制条件：见地价定义。
5. 影响土地价格的其他限定条件：不同的规划设计要点可能会引起地价的变化，特提请报告使用人注意。

二、其它需要说明的事项：本评估报告须整体使用，单独使用任何一部分是无效的。

估价机构：广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年八月十六日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：广东省东莞市中级人民法院

二、估价对象

本次估价对象为广东省东莞市中级人民法院委托的位于河源市东源县康禾镇若坝村一宗住宅用地，土地面积为 16329.05 平方米。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象登记情况如下：

1. 《国有土地使用证》证号：东府国用（2014）第第 10700001 号；
2. 土地使用权人：广东康泉十八国际生态健康旅游城有限公司；
3. 坐落：东源县康禾镇若坝村；
4. 土地用途：住宅用地；
5. 土地面积：16329.05 平方米；
6. 宗地编号：25107GB00001；
7. 土地使用权终止日期：2084 年 1 月 23 日；
8. 土地四至：现场勘查，待估宗地四面临林地。
9. 土地级别：四类乡镇（以东源县 2011 年基准地价更新成果为依据）。
10. 登记机关：东源县人民政府；
11. 登记日期：2014 年 1 月 28 日。

（二）土地权利状况

1. 土地所有权：待估宗地的土地所有权属于国家所有；

2. 土地使用权: 土地权利人为广东康泉十八国际生态健康旅游城有限公司, 权利类型为国有建设用地使用权, 权利性质为出让;

3. 土地使用权年期: 根据委托方提供《国有土地使用证》复印件, 土地使用权终止日期为 2084 年 1 月 23 日, 至估价期日, 估价对象土地使用权剩余使用年限为 62.5 年, 故本次评估土地使用权剩余使用年限设定为 62.5 年。

4. 土地他项权利状况: 根据委托方提供的“东府他项(2014)第 212 号”《土地他项权利证明书》复印件, 于估价期日, 估价对象已抵押, 土地他项权利人为兴业银行股份有限公司东莞分行, 已被广东省东源县人民法院查封, 拟进行司法拍卖。根据本次评估目的, 本次评估不考虑估价对象他项权利状况对估价结果的影响。

5. 土地来源及流转情况: 土地使用权人通过出让方式取得; 已抵押, 抵押权利人为兴业银行股份有限公司东莞分行, 抵押期限为 2014 年 12 月 24 日至 2019 年 12 月 24 日。估价对象于 2018 年 12 月 5 日被东源县人民法院查封(《广东省东源县人民法院民事裁定书》(2018)粤 1625 财保 9 号)。现拟进行司法拍卖, 提请报告使用人注意。

(三) 土地利用状况

1. 土地现状

根据委托方提供的有关资料及现场勘查情况, 估价对象现状为林地, 周边林地较多, 估价对象已规划为住宅用地。估价对象实际开发程度为宗地红线外通路和宗地红线内“场地未平整”, 宗地形状不规则, 丘陵地形, 地势不平坦, 无不良地质条件。土地利用状况详见“估价对象现状利用照片”。

2. 土地规划利用条件

根据委托方提供的《东源县 2012 年度第七批次城镇建设用地

（四）规划设计条件》（编号：东建函【2013】39号），批准机关：东源县建设局，批准日期：2013年8月20日，估价对象规划利用条件如下：

（1）地块名称：位于东源县康禾镇若坝村地块；

（2）用地位置：东源县康禾镇若坝村（详见东源县2012年度第七批次城镇建设用地红线图（四））；

（3）用地面积：16329.05平方米；

（4）用地性质：居住用地；

（5）容积率 ≤ 1.2 ，本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定容积率为1.2；

（6）绿化率 $\geq 30\%$ ；

（7）建筑密度 $\leq 35\%$ ；

（8）建筑限高：50米；

（9）机动车停车位：每户不低于1.0个车位配置。

（10）批准机关：东源县建设局

（11）批准日期：2013年8月20日

备注：以上规划条件自核发之日（2013年8月20）起，有效期为一年，截止估价期日已过期，由于委托方未能提供最新用地规划条件，本报告估价结果是以上述用地条件为前提的，若用地条件有变，估价结果将作相应的调整，具体以新的规划条件为准。

3. 对于土地闲置情况的判断

根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）第二条：本办法所称闲置土地，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划拨决定书约定、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。《闲置土地处置办法》第十四条：除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

广东康泉十八国际生态健康旅游城有限公司于2014年1月28日已取得《国有土地使用证》，至估价期日2021年8月12日实地查勘约7.5年；估价期日现场勘查，宗地现状为林地，场地未平整，无动工痕迹，估价对象是否存在被政府认定为闲置土地，以政府认定为准。本次评估以估价宗地为非闲置土地为前提，特提醒报告使用人注意。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

1. 城市资源状况

【建置沿革】河源，历史悠久、源远流长。河源上古属扬州南境，

战国属楚。秦汉时属南海郡，南齐（483年）始置河源县，隋唐宋属循州，宋属循州、禛州、惠州，元属循州、惠州，明清属惠州，1913年属广东省都督府潮循道，后直属广东省革命政府东江行政委员会。中华人民共和国成立后，先后属东江行政委员会、东江行政专员公署、粤东行政公署、韶关地区、惠阳地区等。1988年1月，国务院批准撤销河源县，设立河源市，辖6个县区和1个高新技术开发区、1个功能区。

【位置和面积】河源市位于广东省东北部，地处东江中上游，东靠梅州市，南接惠州市，西连韶关市，北邻江西省赣州市，与广州、深圳及香港的直线距离均在200公里以内，是粤东西北唯一同时近距离接受三个国际都市辐射带动的地级市，其范围是东经114度14分至115度36分，北纬23度10分至24度47分。全市面积1.57万平方公里。

【区划概况】河源下辖源城区、东源县、和平县、龙川县、紫金县、连平县，另设市高新技术开发区、江东新区，有95个乡镇、6个街道办事处，1251个村委会、190个社区居委会。

【气候】河源地处东江中上游，属南亚热带季风气候，气候温和，雨量充沛。常年平均气温20.7℃，2020市年平均气温21.6℃；常年总降水量1767.2毫米，2020年总降水量1355.6毫米；常年日照时数1687.0小时，2020年日照时数为1687.3小时，与常年基本持平。

【生态环境】河源生态环境优良，水环境质量、空气质量等常年保持优良水平，新丰江水库、东江河源段水质分别达国家地表水Ⅰ类、Ⅱ类标准，2020年，市区空气质量优良率98.9%，全省排名第一，优良天数达到362天，无中度及以上污染天气情况，无酸雨记录。源城区为全国生态文明先进区，东源县是全国第一批“绿水青山就是金山

银山” 实践创新基地。

【人口】2020年，河源市常住人口 283.56 万人，比上年下降 0.45%；城镇人口比重 48.50%，比上年增长 2.37 个百分点。同期河源市户籍人口 372.18 万人，比上年下降 0.14%。

【户籍人口】2020年，河源市户籍人口 372.18 万人，比上年减少 0.52 万人，下降 0.1%。男性人口 191.40 万人，女性人口 180.78 万人，总人口性别比（以女性为 100，男性对女性的比例）105.87。0-17 岁人口 96.90 万人，18-34 岁人口 89.31 万人，35-59 岁人口 130.89 万人，60 岁及以上人口 55.08 万人。全年出生人口 51608 人，死亡人口 31447 人。户籍人口区域分布：源城区 33.61 万人，紫金县 85.15 万人，龙川县 97.68 万人，连平县 41.15 万人，和平县 56.0 万人，东源县 58.59 万人。

【常住人口】2020年，河源市常住人口 283.56 万人，比上年减少 1.27 万人，下降 0.45%。城镇人口 137.53 万人，占常住人口 48.5%。常住人口区域分布：源城区 70.41 万人，紫金县 55.01 万人，龙川县 59.46 万人，连平县 28.51 万人，和平县 35.38 万人，东源县 34.79 万人。

【发展定位】河源立足全省“一核一带一区”区域发展格局，全域全面融入粤港澳大湾区建设，努力建设成为全省绿色发展的示范区、融入粤港澳大湾区的生态排头兵，走出生态河源、现代河源相得益彰的发展新路。

【经济简况】2020年，河源实现地区生产总值 1102.74 亿元，比上年增长 1.3%，全市地方一般公共预算收入为 79.81 亿元，比上年增长 3.0%，地方一般公共预算支出为 361.76 亿元，比上年下降 2.3%；全年全体居民人均可支配收入 22291.1 元，增长 5.9%，扣除

价格因素，实际增长 3.2%。河源接待游客 1914 万人次，实现旅游总收入 151 亿元。

【产业发展】河源积极参与粤港澳大湾区产业链协作分工，推进建设深圳河源产业共建示范区，大力发展新一代信息技术、高端机械装备制造、新材料、新能源、数字经济、节能环保、生命健康等战略性新兴产业。2020 年，全市三次产业构成为 12.4: 34.0: 53.6，全社会工业增加值、规模以上工业增加值分别为 294.94 亿元、280.83 亿元，比上年分别增长 2.2%、2.2%。现有 591 家规模以上工业企业，比上年减少 34 家，其中年产值超亿元 193 家。高技术制造业增加值 101.68 亿元，比上年增长 4.6%。先进制造业增加值 149.28 亿元，比上年增长 10.3%，先进制造业、高技术制造业增加值占规模以上制造业增加值比重分别为 53.1%、36.2%。新增高新技术企业 56 家，增长 32.9%，全市高新技术企业存量 226 家，科技型中小企业入库 294 家，增长 42.7%。规模以上工业企业研发机构覆盖率 36.7%，增长 8.6%，大型工业企业研发机构实现全覆盖。1 家企业通过 IPO 发审会核审，实现河源市 A 股上市企业“零突破”6 家企业在新三板挂牌。市高新区荣获国家级绿色园区称号。

【综合交通】河源积极打造粤港澳大湾区东北部交通枢纽，加快推进高速、铁路、通用机场、东江航道等“水陆空铁”立体交通一体化体系规划建设，连接粤港澳大湾区与长江经济带“黄金通道”的区位优势开始凸显。境内有京九和广梅汕 2 条铁路，汕湛、汕昆、河惠莞、梅河、粤赣、大广和武深等 7 条高速公路，G105、G205、G236、G238、G355、G358 等 6 条国道，还有东江航道，构成四通八达的交通网。赣深、梅龙高速铁路在建，接连广州、深圳等粤港澳大湾区中心城区以及长江经济带和海西地区主要城市，融入粤港澳大湾区 1 小

时交通圈。

【城乡建设】河源市区建成区面积 55.06 平方公里，按照“一主两副四组团”的城市发展格局，不断优化完善中心城区“1+6”规划体系，高标准开展“三江六岸”生态城市功能廊道、高铁新城、城市北区、江东新区城市起步区、钓鱼台片区、高新区中央商务区、西部片区等重大城市发展平台功能规划建设，中心城区城市价值明显提升、现代城市功能要素集聚效应开始显现。全面推进美丽乡村建设，全市 95 个乡镇完成总体规划编制、1181 个行政村完成村庄规划编制，覆盖率均为 100%，江东新区古竹镇入选为全国第一批中国特色小镇；农村人居环境不断改善，农村生活垃圾处理率、城镇生活垃圾无害化处理率 100%。

【自然资源】河源是粤东北“资源宝库”，人均矿产、森林、水、土地资源拥有量居全省前列。全市已探明资源储量的矿种有 36 种，其中铁矿保有储量约 1.28 亿吨，占全省总储量 25%，钨矿保有储量 12.18 万吨，占全省总储量 23.3%，稀土矿储量不少于 28 万吨（氧化物）。新丰江水库、枫树坝水库是广东第一和第二大水库，其中新丰江水库库容达 139 亿立方米，入选首批“中国好水”水源地。地热资源丰富，有温泉之都美誉，目前查明 34 处温泉点。森林面积 114.58 万公顷，森林蓄积量 6619.19 万立方米。全市森林覆盖率达 73.18%；全市共有自然保护区 52 个，其中省级自然保护区 8 个、市级 6 个、县级 38 个。行政区域总面积 156.53 万公顷。其中农用地面积 140.77 万公顷（其中耕地面积 14.35 万公顷，林地面积 118.53 万公顷）；建设用地面积 9.57 万公顷。

【历史文化】河源是岭南文化发祥地之一，自秦置龙川县至今已有 2200 多年历史，南越王赵佗曾担任龙川县首任县令，是客家人开

发岭南最早的地区。河源养育了中国共产党早期党员阮啸仙、刘尔崧，他们和黄居仁被称为广东革命史上著名的“东江三杰”。河源是中国革命策源地之一，是全国最早开展马克思主义传播的地方之一，是全国最早开展农民运动的地区之一，是全国最早建立农村革命根据地的地方之一，是全国最早建立苏维埃政府的地方之一，是中共东江特委和中共后东特委的所在地，是东江纵队的革命根据地，是粤赣湘边纵队的活跃地区，是广东最早的解放区。目前，全市革命遗址总数为679处。和平县、龙川县、连平县、紫金县被纳入重点老区苏区。河源历史遗迹和民间艺术丰富，拥有全国重点文物保护单位2处（龟峰塔、香港文化名人大营救指挥部旧址），省文物保护单位28处。“紫金花朝戏”“忠信花灯”被列入国家级非物质文化遗产代表性项目名录。龙川县杂技木偶山歌艺术团是全国首个县级杂技团。

【风景名胜】河源旅游资源丰富，境内拥有华南第一大人工湖万绿湖、苏家围、热水漂流、黄龙岩、霍山、龟峰塔及众多温泉度假村等旅游景点，拥有1个国家级旅游度假区（巴伐利亚庄园）对外开放旅游景区39个。拥有世界上罕见的集恐龙蛋化石、恐龙骨骼化石、恐龙足迹化石“三位一体”的恐龙地质遗迹资源，馆藏恐龙蛋化石居世界之首，达18000多枚，被授予“中华恐龙之乡”称号。拥有众多的古村落、古民居，源城区陂角村入选第一批全国乡村旅游重点村，全市25个古村落被评定为广东省古村落，林寨古村是中国最大的四角楼之乡。有“广东省风情小镇”——河源市源城区高埔岗街道。有源城区埔前镇上村村、东源县康禾镇仙坑村、和平县热水镇南湖村、连平县大湖镇湖东村、紫金县南岭镇彩头村等“广东省文化和旅游特色村”。有源城区大水井特色文化民宿、东源县梨花屋舍、康汇·酒坊民宿、到·吉宿、回响民宿、万绿客家驿站等一批乡村旅游精品民

宿。

【城市名片】河源是“国家卫生城市”“国家园林城市”“全国双拥模范城”“国家级生态保护与建设示范区”“中国优秀旅游城市”“国际绿色生态旅游名城”“中华恐龙之乡”“中国绿色经济十佳城市”“全国最具发展潜力金融生态示范城市”“中国十大特色休闲城市”“中国节能减排二十佳城市”“全国生态环境保护最佳范例”“广东省文明城市”“港澳及海外华人心目中最适宜居住和创业的城市”“中国优质饮用水资源开发基地”。

2. 不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地政策

《关于印发河源市区国有土地使用权管理若干规定(试行)的通知》[河府(2008)9号]规定,土地用途及出让土地使用年限:住宅(含商品住宅、居住)用地70年;教育、科技、文化、卫生、体育用地50年;商业、旅游、娱乐等经营性用地40年;工业用地及其他用地50年。商业和居住混合用途的土地,按照该地块所处地段的控制性详细规划确定土地用途,确定为居住用地的,商业建筑面积比例不得超过总建筑面积的5%。

地价评估应由有资质的评估机构评估,其中属于出让土地的,出让底价由土地行政主管部门委托有资质的评估机构进行评估,出让底价不得低于《河源市区基准地价》确定的标准。

国有土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市总体规划和年度建设用地计划。

国有土地使用权交易出让成交后,当事人应当场签订《成交确认书》,并在规定期限内凭土地使用权交易合同、交易机构出具的证明书及有关登记资料到土地行政主管部门签订《国有土地使用权出让合

同》。受让人依照《国有土地使用权出让合同》的约定付清全部国有土地使用权出让金后，到规划行政主管部门办理《建设用地规划许可证》，再由土地行政主管部门发出《建设用地批准书》。

改变容积率必须符合城市规划的要求，经批准提高容积率的，须按出让土地楼面价补交地价款。

土地使用权人未经批准不得擅自改变土地用途。确因产业调整或城市规划调整需要改变原国有土地使用权确定的土地用途的，应报市区用地审批委员会审议，由市政府批准。

通过招标、拍卖、挂牌方式取得工业用地，土地使用权人转让土地的，新受让人必须符合原项目国有土地出让合同约定的条件。

土地使用权人取得出让国有土地使用权后，未按土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限和条件开发利用土地的，按合同约定由政府收回。因公共利益、实施城市规划等需要，市政府可以收回出让土地。

除工业用地外的其他用地改变土地用途的，必须符合城市规划，报市政府批准。改变土地用途必须补缴地价差。地价差由土地行政主管部门委托有资质的地价评估机构对地块原土地用途和改变后土地用途分别进行地价评估，评估改变用途前后地价差为需补缴的地价（含土地出让金），改变用途后的土地评估地价不得低于《河源市区基准地价》确定的标准。

（2）房地产政策

①2018年12月24日，全国住房和城乡建设工作会议在京召开。2019年将以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”，全力抓好房地产市场调控和长效机制建设，加大住房保障工作力度，增强城市建设

体系化程度，深入推进城市管理执法体制改革，加快数字化城市管理平台建设和功能整合，继续开展“强基础、转作风、树形象”专项行动，加强城管执法队伍建设，推进规范公正文明执法，大力推进农村危房改造和人居环境整治，加快推动建筑业改革发展，积极推进工程建设项目审批制度改革等。

②2019年1月21日，习总书记在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上提出，要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。3月5日，《2019政府工作报告》提出，要更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。3月12日，住建部部长在“部长通道”回应社会关切时表示，2019年住建部将稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，保持政策的连续性和稳定性，防止楼市大起大落。4月17日，自然资源部发出通知要求各地根据商品住房库存消化周期，制定实施2019年住宅用地“五类”调控目标。4月19日，习总书记主持召开中共中央政治局会议，重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。

（3）土地市场概况

①土地供应情况

2020年河源市共281宗土地挂牌出让，与2019年241宗对比，上涨了16.60%。出让总用地面积为603.41万m²，与2019年707.53万m²相比，下跌了14.72%。从供应区域看，源城区87宗，占比30.96%；

龙川县 15 宗，占比 5.34%；和平县 24 宗，占比 8.54%；连平县 35 宗，占比 12.46%；东源县 91 宗，占比 32.38%；紫金县 29 宗，占比 10.32%。

从用地性质看，住宅用地（兼容商服）103 宗，商服用地 74 宗，工业用地 93 宗，其他用地 11 宗。挂牌出让总用地面积为 603.41 万 m²，其中住宅用地（兼容商服）346.29 万 m²，占比 57.39%，商服用地 78.64 万 m²，占比 13.03%，工业用地 158.45 m²，占比 26.26%，其他用地 20.03 万 m²，占比 3.32%。

②土地成交

2020 年河源市共成交（出让）土地 258 宗，与 2019 年 181 宗对比，上涨了 42.54%。成交总用地面积 598.88 万 m²，与 2019 年 586.25 m²对比，略有上涨。从成交区域看，源城区 81 宗，占 31%；龙川县 13 宗，占比 5%；和平县 22 宗，占比 9%；连平县 31 宗，占比 12%；东源县 86 宗，占比 33%，紫金县 25 宗，占比 10%。

2020 年河源市共成交（出让）土地 258 宗，其中住宅（兼容商服）用地 85 宗，商服用地 61 宗，工业用地 101 宗，其他用地 11 宗。成交总用地面积 598.88 万 m²，其中住宅兼容商服用地 279.60 万 m²，商服用地 74.06 万 m²，工业用地 225.21 万 m²，其他用地 20.01 万 m²。

（4）房地产市场状况

根据商品房网签系统及相关部门提供的数据，2020 年相关数据统计汇总如下：

①商品房供应情况。1-12 月份，全市批准商品房预售面积 332.38 万 m²，同比下降 33.77%，其中批准住宅预售面积 315.53 万 m²，同比下降 28.52%，批准住宅预售套数 27643 套，同比下降 20.76%。

1-12 月份，市区批准商品房预售面积 198.71 万 m²，同比下降 21.96%。其中批准住宅预售面积 187.63 万 m²，同比下降 16.98%，

批准住宅预售套数 17330 套，同比下降 5.90%。

②新建商品房销售情况。1-12 月份，全市新建商品房销售面积 361.35 万 m²，同比下降 12.03%。其中新建住宅销售面积 315.85 万 m²，同比下降 15.66%；新建住宅销售套数 26056 套，同比下降 13.16%。

1-12 月份，市区新建商品房销售面积 192.49 万 m²，同比增长 2.82%。其中新建住宅销售面积 160.92 万 m²，同比下降 1.45%；新建住宅销售套数 13929 套，同比增长 5.55%。

③新建商品房销售均价。1-12 月份，全市商品房销售均价 6750 元/m²，同比增长 2.35%，其中新建住宅销售均价为 6737 元/m²，同比增长 3.14%。

1-12 月份，市区新建商品房销售均价 7639 元/m²，同比下降 0.98%，其中新建住宅销售均价为 7898 元/m²，同比增长 0.36%。

④二手房交易情况。1-12 月份，全市二手房累计交易面积 190.75 万 m²，同比增长 0.10%，其中二手住房交易面积 174.13 万 m²，同比下降 6.26%；二手住房成交套数 14633 套，同比下降 6.57%。二手房交易均价 3399 元/m²，同比增长 6.14%，其中二手住房交易均价 3403 元/m²，同比增长 6.37%。

1-12 月份，市区二手房累计交易面积 100.83 万 m²，同比下降 9.12%。其中二手住房交易面积 90.67 万 m²，同比下降 9.45%；二手住房成交套数 7399 套，同比下降 14.28%。二手房交易均价 3898 元/m²，同比增长 7.96%，其中二手住房交易均价 4014 元/m²，同比增长 11.11%。

⑤商品房库存情况。至 12 月底，全市商品房库存面积 394.75 万平方米，环比 11 月份增长库存 38.47 万平方米，市区商品房库存面

积 159.81 万平方米，环比 11 月份增加库存 38.78 万平方米。全市消化周期为 13.11 个月、市区消化周期为 9.96 个月。

综上所述分析：2020 年房地产开发投资保持平稳增长态势，房企对河源市场充满信心，全年销售在疫情影响下略有下降，但幅度在合理预期内，没有大幅下降，可以看出市场仍有较大需求，全年房价平稳，小幅增长。因多个楼盘集中在年终供货，商品房库存增加，需控制产品上市节奏。

3、产业政策

实施“三反”理念，发展“四新”产业，优化产业结构，推进自主创新，努力构建具有河源特色的现代产业体系，切实增强产业竞争能力。扶持壮大中小企业和民营经济。继续实施“暖企工程”，全面落实促进中小企业和民营经济发展的政策措施。完善融资担保、创业辅导、人才培养等服务体系，有效解决中小企业发展瓶颈问题。积极推进银企合作，促进担保公司和小额贷款公司向企业贷款。组织企业参加各种经贸活动，开拓产品市场和发展空间。引导企业建立健全质量安全保证体系和现代企业制度，增强市场竞争力。重点扶持一批科技含量高、市场前景好、发展势头快的中小企业，促进企业向专、新、特、精方向发展。

4、税收政策

2016 年 3 月 5 日，李克强总理在第十二届全国人民代表大会第四次会议上的政府工作报告中称，将从 5 月 1 日起全面实施营改增，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增。房地产业“营改增”涉及的变化主要有如下几个方面：

(1)、“营改增”后，对于个人的二手房交易，会按照简易计

税方法征税，且增值税的征收率与当前 5% 营业税的税率一致；

(2)、“营改增”之前，营业税是价内税，计算缴纳的税金直接以交易金额为根据，而改为增值税后，增值税是价外税，需要将交易金额换税为不含税收入再计算应缴的增值税，计税根据相比之前有所减少；

(3)、“营改增”前，个人转卖住房，对购买 2 年及以上的免征营业税，不足 2 年的全额征税，“营改增”后，所有地区对个人转卖住房不足 2 年的都全额缴纳增值税，北京市、上海市、河源市、深圳市对个人销售购买 2 年以上的非普通住房，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税，个人将购买 2 年以上的普通住房对外销售的，免征增值税。除上述地区外的其他地区，个人将购买 2 年以上的住房对外销售的，均免增值税；

(4)、土地出让金允许从销售额中减除；

(5)、老项目按 5% 的征收率缴纳增值税；

(6)、房地产开发企业可选择按 5% 征收率纳税；

(7)、预售不动产项目按 3% 预征；

(8)、销售存量房产按差价 5% 缴纳增值税；

(9)、个人转让二手房两年以上免税，两年以下按 5% 征收率；

(10)、不动产租赁税率 11%；

(11)、存量房产采用 5% 征收率纳税。

5、金融政策

2019 年 10 月 8 日，中国人民银行公告 [2019] 第 16 号显示，为坚决贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位和房地产市场长效机制，在改革完善贷款市场报价利率 (LPR) 形成机制过程中，确保区域差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平

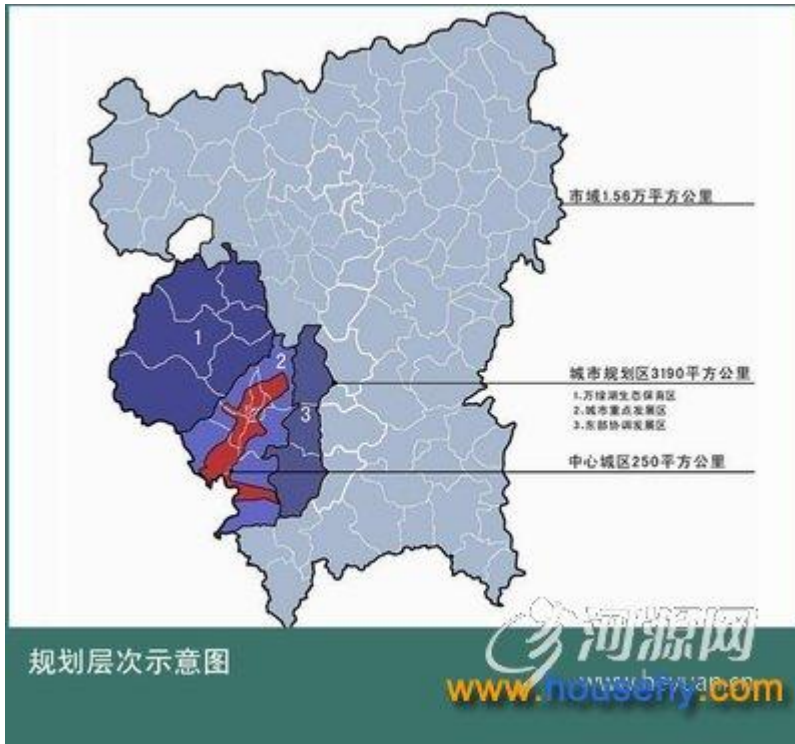
基本稳定，维护借贷双方合法权益，现新发放产业性个人住房贷款利率有关事宜进行了公告。

首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率；二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点；商业用房购房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点；公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。人民银行省一级分支机构应按照“因城施策”原则，指导各省级市场利率定价自律机制，在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的加点下限，结合本机构经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素，明确商业性个人住房贷款利率定价规则，合理确定每笔贷款的具体加点数值。

2019 年 8 月 20 日发布 LPR: 4.85%(目前实施贷款基准利率 4.9%)意味着：首套房利率不低于：4.85%，二套房利率不低于 5.45%。11 月 20 日，央行在其官网如期发布了最新的贷款市场报价利率（LPR）报价：1 年期品种报 4.15%，上次为 4.20%；5 年期以上品种报 4.80%，上次为 4.85%。1 年期和 5 年期的 LPR 较之前均有所下降。LPR 降低的主要目的是未来引导实体经济利率降低，降低资金成本，并不是为了刺激楼市，所以在 LPR 政策出台之前就针对楼市制定了与门的政策，要求首套不得低于 LPR，二套房也不得低于 LPR+60 个基点。对于房地产市场来说，影响最大的政策是利率政策，而一年期 LPR 主要是企业贷款成本，5 年期 LPR 基本代表了房贷利率的走势，5 年期 LPR 的降低意味着购房刚需族 100 万贷款 30 年，平均月供减少 30 元，30 年合计减少月供 10890 元。对购房者来说，刚需购房者，针对当下的

优质房源，可以考虑购买，特别是大部分城市已经限制房价。LPR 的下降对当下楼市有稳定的作用，同时从侧面刺激购房者买房意愿。

6. 城市规划与发展目标



(1) 规划范围

①城市规划区：本次规划划定城市规划区范围包括 4 个街道办事处，14 个镇，180 个村委会和 43 个居委会，总面积 3190 平方公里，分为东部协调发展区、城市重点发展区、万绿湖生态保育区三个分区。

②中心城区：根据城市发展需要，在城市重点发展区内控制 250 平方公里范围为中心城区。包括源城区、东源县仙塘镇和新港镇、紫金县临江镇和古竹镇的城镇集中建设区。

(2) 规划期限

规划基期为 2008 年；近期：2008-2015 年；远期：2016-2020 年；远景展望：2020 年后。

(3) 城市性质

环珠三角地区性中心城市；广东省新兴的产业基地；粤北赣南区

域物流中心；适宜居住、适宜创业、适宜休闲的现代化生态园林城市。

（4）城市主要职能

①环珠三角地区性中心。②粤闽赣交通枢纽。③粤北赣南区域物流中心。④先进制造业基地。⑤绿色产业基地。⑥生态旅游示范基地。⑦河源市政治经济文化中心。

（5）城市规模

城市规模：①人口规模，至2020年城市规划区内总人口控制在128万人以内，中心城区人口控制在108万人以内。②用地规模，至2020年城市规划区城乡建设用地控制在168平方公里以内，中心城区城乡建设用地控制在120平方公里以内。

7. 经济运行状况

（1）、经济总量稳中有增。根据广东省地区生产总值统一核算结果，2020年河源市地区生产总值为1102.74亿元，同比增长1.3%。其中，第一产业增加值为136.91亿元，同比增长5.9%；第二产业增加值为374.67亿元，同比增长1.9%；第三产业增加值为591.16亿元，同比下降0.1%。

（2）、农业生产形势良好。2020年，全市农林牧渔业总产值216.53亿元，比上年增长5.9%，增速比上年提高0.3个百分点。从五大类构成情况看：农业全面回升、增长4.4%；粮食总产量80.16万吨、增长1.0%，增产8259吨。其中，夏收粮食产量37.62万吨、增长4.1%；早稻产量36.30万吨、增长4.2%；秋收粮食产量42.35万吨、下降1.6%；蔬菜增长4.2%，水果增长4.6%；林业增速由负转正、增长10.4%，牧业、渔业平稳增长，分别增长7.2%和8.6%；农林牧渔专业及辅助性活动增长6.6%。生猪恢复性增长，实现产值34.65亿元，增长3.7%，增速比上年提高16.1个百分点；家禽增势明显，实现产值19.76亿

元，增长 11.2%。

(3)、工业经济恢复效果明显。2020 年，全市规模以上工业增加值 280.83 亿元，比上年增长 2.2%，增速比全年最低点（-21.3%）回升 23.5 个百分点。分经济类型看，国有企业增长 15.8%，集体企业增长 127.6%，股份制企业增长 0.9%，“三资企业”增长 5.6%。分轻重工业看，轻工业增长 6.9%，重工业增长 0.4%。分三大门类看，采矿业增加值下降 2.3%，制造业增长 3.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降 1.4%。高技术制造业和先进制造业增加值分别比上年增长 4.6%和 4.2%，增速分别比规模以上工业快 2.4 和 2.0 个百分点。从大中型企业看，全市大中型企业实现工业增加值 178.45 亿元，增长 5.5%，比全市平均水平高出 3.3 个百分点，对规上工业的贡献率达 154.3%，拉动规上工业增长 3.4 个百分点。分行业看，医药制造业增加值全年保持高增速，增长 167.4%，总量较大的黑色金属冶炼和压延加工业，专用设备制造业，电气机械和器材制造业分别增长 13.1%、10.7%和 3.9%。

(4)、第三产业回升。2020 年，第三产业实现增加值 591.16 亿元，同比下降 0.1%。全年非营利性服务业较快增长，非营利性服务业实现增加值 177.08 亿元，同比增长 6.5%，增速比地区生产总值高出 5.2 个百分点。金融业发展良好，增加值增长 5.8%，拉动经济增长 0.34 个百分点。从主要行业的基础指标看，邮政业务总量（错月）增长 23.5%，电信业务总量（错月）增长 25.8%，保费收入增长 6.5%，水路运输总周转量增长 10.5%。12 月末，全市金融机构本外币存款余额 1544.34 亿元，增长 6.6%，增速分别比上月末和上年末提高 0.6 和 1.4 个百分点；本外币各项贷款余额 1572.17 亿元，增长 16.8%，增速比上年末提高 0.2 个百分点。

(5)、固定资产投资稳步增长。2020年，全市固定资产投资比上年增长5.1%，增速比年内最低点(-47.1%)回升52.2个百分点。分领域看，项目投资比上年增长6.5%；房地产开发投资比上年增长2.2%。分产业看，三次产业投资增速全部转正，其中第二产业投资累计增速首次转正，增长3.1%，比11月累计提高11.1个百分点；第一产业和第三产业投资分别增长71.6%和4.5%；民间投资增长9.5%；基础设施投资增长4.3%。高技术产业投资增长17.2%，快于全部投资12.1个百分点。高技术制造业投资中，医药制造业、计算机及办公设备制造业和医疗设备及仪器仪表制造业投资分别增长2417.9%、190.2%和151.6%。分行业投资中，租赁和商务服务业，信息传输、软件和信息技术服务业，批发和零售业分别增长280.6%、96.4%和76.8%。

(6)、消费市场逐步复苏。2020年，全市社会消费品零售总额360.74亿元，比上年下降6.7%，降幅比年内最低点(-21.5%)回升14.8个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额275.14亿元，下降7.0%；乡村消费品零售额85.60亿元，下降5.8%。按消费类型分，商品零售332.60亿元，下降5.7%；餐饮收入28.14亿元，下降17.8%。从消费热点看，逐步向升级换代类商品和服务消费领域倾斜，限上单位新能源汽车零售额增长384.1%，智能手机类零售额增长27.4%，机电产品及设备类增长62.5%；基本生活用品和医疗用品平稳增长，粮油食品类、日用品类和中西药品类商品零售额分别增长5.6%、13.1%和12.6%；12月份，汽车销售较好，汽车类零售额增长15.3%，比上月提高4.9个百分点。批发业已恢复常态，全年批发业商品销售额134.66亿元，增长5.4%，增速高于零售、住宿、餐饮业的生长。

(7)、对外贸易增速有所回落。2020年,全市外贸进出口总额293.3亿元,比上年下降3.2%。其中,出口总额242.2亿元,下降3.6%;进口总额51.1亿元,下降1.3%。全市实际利用外资6.46亿元,增长8.5%,全年累计增速保持正增长。

(8)、就业民生得到保障。2020年,全市完成城镇新增就业36417人,完成任务数的104%;城镇失业人员实现再就业8797人,完成任务数的125.6%;就业困难人员实现就业2583人,完成任务数的215.2%;促进创业人数2267人,完成任务数的113.3%;创业带动就业人数6728人,完成任务数的112.1%;城镇登记失业率控制在2.6%以内。

(9)、居民收入稳定增长。2020年,全市全体居民人均可支配收入22291元,比上年增长5.9%,扣除价格因素实际增长3.2%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入28018元,比上年增长3.3%,扣除价格因素实际增长0.7%;农村居民人均可支配收入17313元,高出全国平均水平182元,比上年增长8.0%,扣除价格因素实际增长5.3%。城乡居民人均收入比值为1.62,比上年缩小0.07。

(10)、财政支出向民生领域倾斜。2020年,全市完成一般公共预算收入79.80亿元,比上年增长3.0%,比上年提高2.3个百分点。全市一般公共预算支出368.68亿元,下降1.2%;民生支出合计占一般公共预算支出的77.7%,其中住房保障支出增长205.2%,交通运输支出增长124.6%,农林水支出增长47.2%,增幅明显高于一般公共预算支出平均水平。

(11)、居民消费价格涨幅与上年持平。12月份,全市居民消费价格同比下降0.5%,11月份为下降0.2%;环比下降0.3%。2020年,全市居民消费价格同比上涨2.6%,涨幅与上年持平。分类别看,食

品烟酒价格同比上涨 9.4%，衣着上涨 0.8%，居住下降 3.7%，生活用品及服务下降 0.3%，交通和通信下降 4.2%，教育文化和娱乐上涨 2.1%，医疗保健上涨 1.5%，其他用品和服务上涨 3.9%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 2.0%，菜价格下降 5.3%，畜肉类价格上涨 41.9%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 0.3%，12 月份同比上涨 0.1%。

（二）区域因素

1. 区域概况

康禾镇位于东源县境东部。东邻叶潭镇、黄村镇，南与紫金县黄塘镇、紫城镇交界，西连黄田镇，北与蓝口镇接壤。镇域面积 230.71 平方公里，山地面积 2.26 万公顷，其中省级自然生态保护区 7133 公顷，森林覆盖率 86.9%。地势东南高、西北低，主要河流康禾河为东江一级支流，由陈坑村至南山村自南向北流入东江，河道长 28.5 公里。矿产资源主要有锡、萤石、水晶、瓷土等，其中瓷土储量大、品位高。山林资源、水力及热水资源丰富。康禾镇是“广东省茶果专业镇”、“广东森林小镇”、“康禾温泉国家森林公园”。

2. 交通条件

康禾镇全镇范围内有硬底化水泥公路全面畅通，距河源市区有 55km，距紫金县城有 23.5km，距黄埔九龙岗接口有 18km，距河龙高速公路黄田入口处有 17km。

估价对象距离康禾镇中心约 2 公里，距康禾收费站(S6 广龙高速入口)约 9 公里，距离高铁站、汽车站等公共交通站点较远，对外联系和方便程度一般；附近有 Y051 乡道、X155 县道，距离康禾收费站(S6 广龙高速入口)约 9 公里等，道路通达度一般。

3. 基础设施、市政公共设施

①基础设施条件

估价对象所处区域目前已拥有较完善的基础设施配套保障，区域基础设施配套目前达到“五通”条件。近几年的发展比较快，区域内的基础设施较完善，给排水、供电、通讯等保证率都较高，利于土地的开发。

②市政公用设施

康禾镇市政公用设施利用便利度一般；小学、中学、医院设施基本建设完成。其周边 3 公里范围内分布有：

教育：康禾中学、康禾镇中心幼儿园等；

银行：东源县农村商业银行(康禾支行)等；

生活：美宜佳便利店、家乐多商店、河源康之源温泉度假酒店、月华餐厅、若坝加油站等；

医疗：康禾卫生院等。

估价对象位于河源市东源县康禾镇若坝村，市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备。

4. 环境条件

康禾镇自然资源丰富，山林密茂，气候温和，年均气温保持在 20° 左右。生态环境优美，在林地面积有 34.8 万多亩当中，其中就纳入森林生态保护面积有 10.8 万多亩列为省级生态保护区。康禾镇地处山区、林果独特明显，对盛产木材、毛竹、茶叶、水果、松香、蜂蜜之多，其中：就“康禾茶”有一千多年历史，为南宋贡品之一，饮誉于东南亚，成为悠久之名。同时，天然泉水，地下岩深处矿泉水，经省级有关技术化验鉴定符合人畜饮用最佳。还有地热浅喷温泉水更为突出。经省、市、县有关部门测试化验鉴定更为独特资源之宝。对

此，经镇政府多次研究，决定将列入今后经济发展的栋梁之柱为主要龙头项目来抓。

估价对象位于河源市东源县康禾镇若坝村，附近有康泉十八云溪温泉度假村，该地区四周群山环抱，东江支流康禾河由中部蜿蜒穿过，整个区域地下室稀有的高品质地热温泉矿带，有十八眼天然温泉，环境质量较好。

5. 商业繁华程度

康泉十八云溪温泉度假村，是广东康泉十八国际生态健康旅游城的一个重要组成部分，它座落于河源市东源县康禾镇若坝村，度假村拥有舒适客房、半山木屋别墅和露天房车等配套服务，还配备娱乐沐足、棋牌室和会议室。规划有高尔夫练习场、露营区、野炊区、停车区，营地配套设施齐全，光纤 Wifi 覆盖，全天候保安服务。

估价对象位于河源市东源县康禾镇若坝村，附近有康泉十八云溪温泉度假村、东源云溪度假村、河源康之源温泉度假酒店、塘角温泉宾馆、家乐多商店等产业聚集度一般。

距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般，综上所述商服繁华程度一般。

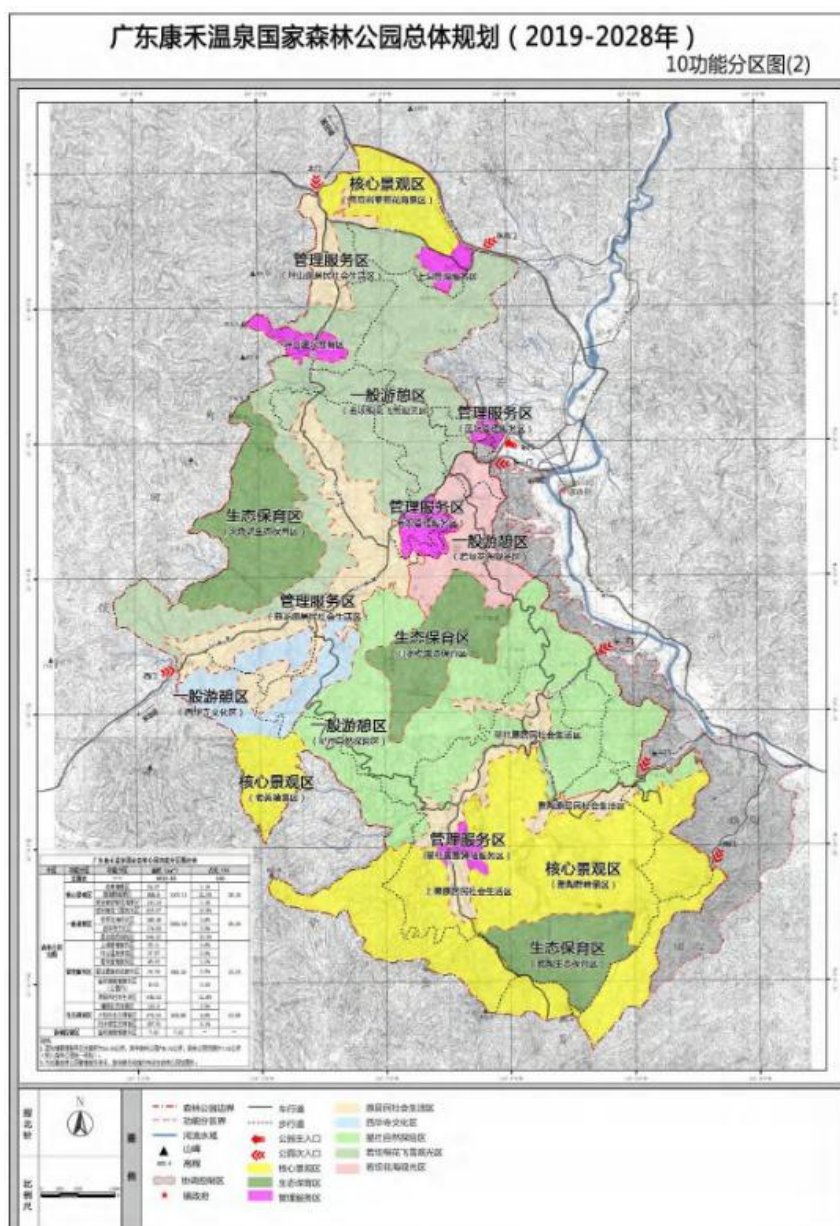
6. 人口状况

康禾位于河源北部，东经 $115^{\circ} 11' 41''$ ，北纬 $23^{\circ} 41' 20''$ ，是河源市东源县辖区中等乡镇。面积 230km^2 ，分布 12 个行政村，人口 2.3 万多人，人口密度较低。

7. 城市规划

《广东康禾温泉国家森林公园总体规划（2019-2028年）》已通过专家评审，据估价人员现场查勘了解，委估对象所在区域已规划为广东康禾温泉国家森林公园，近年来得到陆续改造建设，基础设施及

公共配套设施逐步完善，商住氛围逐渐提高；估价对象所在区域城市规划前景较好。



(三) 个别因素

1. 位置

估价对象位于河源市东源县康禾镇若坝村，附近有 Y051 乡道，距离 G25 长深高速出口黄田收费站约 17 公里等，距离康禾镇中心区约 2 公里。

2. 面积、用途

根据委托方提供的《国有土地使用证》（证号：东府国（2014）第第 10700001 号）记载，估价对象土地用途为住宅用地，土地使用权面积为 16329.05 平方米，宗地面积判断为较优。

3. 临路状况

估价人员现场勘查，Y051 乡道直达度假村，待估宗地有乡道连接度假村内规划道路，估价对象临度假村内道路。

4. 形状

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查，估价对象形状为不规则多边形，对土地利用有一定影响。

5. 地质、地势、水文条件

估价对象地质条件较优，地基承载力较大，地势不平坦，有一定坡度，无不良水文地质条件，整体状况一般。

6. 基础设施条件

根据估价人员现场勘查，估价对象于估价期日的实际开发程度为宗地红线外通路和宗地红线内场地未平整，设定为通路、供电、通水。

通路状况：Y051 乡道通达度假村；

供电状况：接市政供电管网；

通水状况：接市政供水管网。

7. 现状利用条件

根据估价人员现场勘查，至估价期日，估价对象为待开发用地，现状为林地，已规划为住宅用地。根据委托方提供的《东源县 2012 年度第七批次城镇建设用地(四)规划设计条件》(编号：东建函【2013】39 号)，批准机关：东源县建设局，批准日期：2013 年 8 月 20 日)，估价对象用地性质为住宅用地，用地面积为 16329.05 平方米，容积率 ≤ 1.2 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿化率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 50 米，停车位

按每户不低于 1.0 个车位配置。

8. 最合理和最有效利用

土地用途的多样性表明，不同的利用方式，可以为权利人带来不同的收益。土地价格应在合法使用的前提下，以该地块的效用得到最有效利用为原则确定。本次估价对象设定用途为住宅用地，根据估价人员现场勘查，估价对象位于河源市东源县康禾镇若坝村，附近有 Y051 乡道连接，距离 G25 长深高速出口黄田收费站约 17 公里，距康禾收费站 (S6 广龙高速入口) 约 9 公里等，距离康禾镇中心区约 2 公里等。目前区域内基础设施完善度较好，公共配套设施完善度较好，对外联系与方便程度一般，整体环境质量较好；附近有康泉十八云溪温泉度假村等，为产业园区辐射范围，产业集聚度一般。周边类似用地以住宅及商业开发为主。结合委托方提供的相关资料，经综合分析后，我们认为估价对象最合理和最有效利用为住宅用地，项目建设为住宅。

(本页以下空白)

第三部分 土地估价结果及其应用

一、估价依据

(一) 法律、法规、政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修改，主席令第32号，自2019年4月23日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

6、《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号，自2012年7月1日起施行）；

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》（1990年5月19日国务院令第55号发布，自发布之日起施行。根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

8、《城市国有土地使用权价格管理暂行办法》（计价格[1995]

1628 号文，1995 年 12 月 1 日起施行）；

9、2007 年 9 月 28 日中华人民共和国国土资源部令第 39 号《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（自 2007 年 11 月 1 日起施行）；

10、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号，实施时间 2001 年 4 月 30 日）；

11、《国务院关于深化改革土地管理的决定》（国发[2004]28 号，颁布时间 2004 年 10 月 21 日）；

12、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号，颁布时间 2008 年 1 月 3 日）；

13、《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第 40 号，自 2008 年 2 月 1 日起施行）；

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

15、《东源县人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（东府〔2018〕61 号）；

16、《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 41 号）；

17、《中华人民共和国耕地占用税法》（2018 年 12 月 29 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，自 2019 年 9 月 1 日起施行）；

18、《广东省发展改革委广东省财政厅关于免征部分涉企行政事业性收费的通知》（粤发改价格[2016]180 号，自 2016 年 4 月 1 日起实施）；

17、《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101 号，自 2015 年 1 月 1 日起施行）

18、《关于免征中央省设立的涉企行政事业性收费省级收入的通

知》（粤财综[2014]89号，自2015年1月1日起施行）；

19、国务院、国土资源部、广东省人民政府、河源市人民政府及有关部门颁布的其它有关法规和政策性文件。

（二）技术规范

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12月1日实施）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014年12月1日实施）；

3、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日实施）；

4、中华人民共和国土地管理行业标准《地籍调查规程》（TD 1001-2012，2012年9月1日实施）；

5、中华人民共和国土地管理行业标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007，2007年9月1日实施）；

6、国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发[2018]4号）；

7、《土地估价报告评审标准》（2019年修订版，试行）。

（三）委托方提供的资料

1.《国有土地使用证》（证号：东府国（2014）第第10700001号）复印件；

2.《东源县2012年度第七批次城镇建设用地（四）规划设计条件》（编号：东建函【2013】39号）复印件；

3.《广东省东莞市中级人民法院司法委托评估委托书》（2019）东中法评估字第98号。

4.《广东省东源县人民法院民事裁定书》（2018）粤1625财保9号复印件；

5.《广东省东莞市中级人民法院执行裁定书》（2019）粤19号执793号复印件；

- 6、《土地他项权利证明书》东府他项（2014）第 212 号复印件；
- 7、《广东省东莞市中级人民法院关于重新评估的通知》（2019）粤 19 执 793 号。

（四）估价单位及估价人员调查掌握的资料

- 1、估价对象所在区域的区位条件资料；
- 2、河源市住宅用地等市场价格信息；
- 3、估价对象位置、地形、基础设施调查资料；
- 4、估价对象利用现状及周边环境资料；
- 5、估价对象所在区域交通状况，环境条件调查资料；
- 6、银行近期存贷款利率资料；
- 7、估价人员现场实勘记录的资料。

二、土地估价

（一）土地估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要了解地价组成的各项因素及各因素之间的相互作用，对此做细致分析并正确判断其变动趋向，才能做出正确的估价。因此，我们在确定土地估价方法之前，首先要掌握土地估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响地价的因素，灵活使用各种土地估价方法，对土地价值做出准确的判断。

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体状况，在遵循独立、客观、公正的基本原则下，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

● 技术原则

1. 替代原则

根据市场运行规律，在同一个商品市场中，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，既有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

本次估价中采用市场比较法、成本逼近法，两种估价方法的运用均体现了替代原则。

2. 最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。所以土地价值是以该地块的效用作为有效发挥为前提的。

此次评估中，根据委托方提供的资料，估价对象容积率设定为1.2。容积率是按照最合理及最有效利用要求，取容积率的最大值。故按照该条件的进行土地开发，符合估价对象其自身利用条件、符合法律法规及规划限制，符合市场要求。

由此可见估价对象用作住宅用地，按照设定条件开发，符合最有效利用原则。

3. 预期收益原则

遵循预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用下的未来客观有效的预期收益为依据。预测的未来收益必须是客观的、合理的，是在正常的市场状况，经营管理水平下的房地产纯收益。这要求估价人员必须了解过去的收益状况，认真分析土地市场的现状、发展趋势，以及对土地市场产生影响的政治经济形势、各项政策，合理

预测各种土地投资行为在正常情况下的客观的投入产出状况。

此次评估中，设定估价对象未来持续使用，且持续产生收益，其价值是未来收益的现实体现，在计算估价对象土地权利价值时遵循预期收益原则。

4. 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。

本次评估过程中考虑房地产市场供应与需求状况确定土地评估价格。

5. 贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

● 工作原则

1. 合法原则

在评估过程中，应严格遵守国家、地方有关法律、法规，根据《土地估价规程》，坚持规范操作，要求在法律规定的条件下进行评估，对评估资料的合理、合法性进行甄别；在设定地价定义时，应按合法原则，合法地界定土地的用途、容积率、使用年期等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。

此次估价对象用地性质为住宅用地，该用途与区域规划发展方向相符，能达到最有效使用，即“最有效利用原则”与“合法原则”没有冲突，在本估价中是一致的。按照规划文件许可的用途进行评估。

2. 估价期日原则

估价对象的土地结果是在估价期日的客观合理价值。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的地价水平总是与某一期日（时点）相对应的，所以，我们应根据项目的特点及委托方的具体情况，合理确定一个估价期日。

根据本次估价目的，估价期日设为现场实勘之日，确定估价期日为 2021 年 8 月 12 日。

3. 综合分析原则

地价受自然、经济、社会及政治等诸多因素影响。因此，在进行地价评估工作中，要充分考虑影响地价的多种因素，抓住主导因素，进行综合分析，才能评估出较合理的符合客观实际的价值。

同时，为保证评估的严谨、科学性，评估中应选择两种或两种以上估价方法测算地价，根据评估方的适宜性、可操作性及估价结果的可信度，并参考地产市场状况及估价师经验，经综合分析确定最终估价结果。

本次评估，估价师经分析选取了市场比较法及成本逼近法两种方法进行评估。然后经分析二种方法预算结果，确定最终估价结果。

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值评估，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. 各种估价方法的适用性及估价技术路线分析

市场比较法是根据替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算估价对象价格的方法。市场比较法适用于市场发达、有充足的具有替代性的比较实例、具有交易性的物业评估。其技术线路为：根据替代原则，选取数个与估价对象在同一供需圈内的具有可比性的案例，比较它们在正常情况下的区域因素和个别因素等方面的差异，求得估价对象在正常市场情况下的价格。

收益还原法是将估价对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算估价对象价格的方法。收益还原法适用于具有收益或者具有潜在收益的物业评估。其技术线路为：将估价对象未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算估价对象价格的方法，房地产在合理利用的条件下，在未来年间具有产生收益的可能性，任意房地产的客观合理价格，为该土地的产权人在拥有该房地产的期间内从中获得的各年纯收益的现值之和。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。其基本思路是把对土地的所有投资、包括土地取得费和基础设施开发费两大部分，作为“基本成本”，加上基本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。并同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益（即土地出让金），从而求得土地价格。

剩余法（假设开发法）是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常的开发成本及相关专业费用、利息、利

润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。剩余法适用于待开发的土地和在建工程，或装修、可建的物业评估。其技术线路为：在估算估价对象开发完成后价值的基础上，扣除未来宗地正常的开发成本、利息、利润、税费等费用后，以剩余之数来确定估价对象的价格。

公示地价系数修正法是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示及其地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过求取估价对象在估价期日价格的方法。公示地价系数修正法适用于具备城镇基准地价（路线价）、标定地价及宗地价格修正体系成果的城镇土地价格评估。其技术线路为：利用城镇基准地价（路线价）、标定地价和地价修正系数表等评估成果，对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城镇基准地价（路线价）或标定地价进行修正，进而求取估价对象于估价期日价格。

2. 选用的方法

①估价人员通过市场调查，区域内住宅用地成交较活跃，近期估价对象附近地区有一定数量的同类用途土地使用权出让成交案例，因此可采用市场比较法进行评估。

②由于待估宗地所在区域估价期日近期征地实例较多，征地补偿政策比较完善，土地征用取得费用及开发费用公开透明，比较容易获得，故对可以采用成本逼近法测算。

3. 不采用的方法分析

①估价对象设定用途为住宅用地，为待开发土地，通过市场调查，区域内公开市场上类似纯土地租赁案例较少，且难以收集到具体的交

易信息及确定土地客观租金水平，故不适宜采用收益还原法进行评估；

②待估宗地于估价期日为待开发用地，待估宗地土地规划经济技术指标虽然明确，但所处区域类似物业的销售价格（或租金）难以调查和收集，故不适宜采用剩余法（假设开发法）进行评估。

③虽然估价对象宗地位于河源市东源县基准地价覆盖范围内，但河源市东源县未公布最新一期的基准地价，且已公布的基准地价（2011年版）已超6年，故不宜应用基准地价系数修正法。

4. 估价技术路线

根据《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准GB/T18400-2014，选取市场比较法及成本逼近法对估价对象的市场价格进行评估，在上述评估方法测算结果的基础上，再结合市场行情对估价结果可信度进一步分析，从而确定估价对象市场价值。

（三）估价结果

经估价人员现场勘查和对当地市场分析，按照土地估价的基本原则和估价程序，选择适当的估价方法，得到估价对象在设定用途、开发程度、使用年限、土地使用权类型、规划条件等各项评估设定条件下于估价期日2021年8月12日的国有土地使用权出让市场价格：

待估宗地总面积：**16329.05** 平方米

单位面积地价：**480** 元/平方米

楼面地价：**400** 元/平方米

总地价：人民币 **783.79** 万元（评估结果保留至佰位）

大写：人民币**柒佰捌拾叁万柒仟玖佰**元整

（具体详见《土地估价结果一览表》）。

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. 本次估价结果基于委托方提供的资料记载的数据求取，委托方对其提供的相关资料的真实性、准确性负责。

2. 委托方提供的有关资料属实及有效，若资料失实或有隐匿，受托估价方不对由此造成估价结论的失实而引致的损失承担责任。

3. 估价对象在设定用途条件下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益，不考虑改变土地用途可以取得的增值收益。

4. 本估价结果能够满足地价定义中关于用途、开发程度、土地使用年期、估价期日等设定条件下的土地使用权价格，若不满足该定义设定条件，该评估价格应作相应调整。

5. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规的规定。

6. 估价期日土地市场为公正、公平、公开的均衡市场。

7. 估价假设条件：

①设定估价期日：2021年8月12日；

②设定土地用途：住宅用地；

③设定土地使用权类型：国有出让；

④设定土地使用年限：设定为62.5年；

⑤设定容积率：根据委托方提供的《东源县2012年度第七批次城镇建设用地（四）规划设计条件》（编号：东建函【2013】39号），设定估价对象容积率为1.2；

⑥设定土地开发程度：宗地红线外“三通”（即通路、供电、通水）和宗地红线内场地未平整。

（二）估价结果和估价报告的使用

1. 估价人员依据《中华人民共和国土地管理法》和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。本次估价报告和结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

2. 本报告由广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司提供。本报告及估价结果仅为本次估价目的使用，不作其他使用，当用于其他目的，本报告估价结果无效。违背或超越本报告规定的使用方向使用本报告估价结果，受托估价方不承担法律和经济责任。

3. 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有土地使用权价格，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的调整。

4. 本估价报告和估价结果自报告提交日起，原则上不超过一年内有效，但为了保证估价结果与市场情况的一致性，委托估价方使用本报告的时间应尽量接近估价期日。超出有效期或市场行情有较大波动时，土地估价结果应作相应调整或重新评估。

5. 本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司对估价结果有解释权。

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任何责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为，我司将保留追究相关机构或人员法律责任的权利。

（三）需要特殊说明的事项

1. 估价对象的权属状况、规划设计条件等资料由委托方提供，委

托方对所提供资料的合法性、准确性、真实性负责，如有虚假估价机构不承担相应责任。土地区位条件、土地市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查获得。

2. 本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

3. 委托方提供的《东源县 2012 年度第七批次城镇建设用地（四）规划设计条件》（编号：东建函【2013】39 号），该通知书自发出之日起算，有效期为一年，逾期自行失效，该通知书于 2013 年 8 月 20 日发出，至估价期日 2021 年 8 月 12 日已过去 6 年，该规划通知书已失效，但使用权人未在规划通知书有效期内开发估价对象，且委托方未提供估价对象最新的规划条件，根据本次估价目的，本次评估不考虑《东源县 2012 年度第七批次城镇建设用地（四）规划设计条件》（编号：东建函【2013】39 号）的有效期，容积率按该规划通知书中容积率进行设定，请报告使用人注意。本次评估设定估价对象容积率为 1.2。

4. 至估价期日，估价对象实际开发程度为宗地红线外通路和宗地红线内场地未平整。结合本次估价目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“三通”（通路、供电、通水）和宗地红线内场地未平整。

5. 本次估价所采用的地价指数来源于中国城市地价动态监测网。

6. 根据委托方提供《土地他项权利证明书》（东府他项（2014）第 212）号复印件记载，于估价期日，估价对象已抵押；根据委托方提供的《广东省东源县人民法院民事裁定书》（（2018）粤 1625 财

保 9 号) 复印件及《土地登记卡续卡》复印件, 估价对象已被东源县人民法院查封。根据本次评估目的, 本次评估不考虑估价对象已抵押、查封的实际情况, 本次评估假设估价对象无权利限制。本次评估结果为假设估价对象未被查封、未设立抵押权前提下的市场价值。

7. 估价对象现在为林地, 根据本次项目的具体情况, 本估价结果不包含宗地地上林木价值。

8. 估价委托人及相关当事人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用及其滞纳金等, 估价师亦未能查明, 本次评估结果为假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用前提下的市场价值。

9. 本次估价为司法处置拍卖, 但本次评估结果未考虑处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及处置后产生的相关税费对评估结果的影响, 提请报告使用人注意。

10. 本次评估并未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响, 提请报告使用人注意。

11. 估价对象虽然是独立的地块, 有独立的规划经济指标, 但估价对象处于康泉十八云溪温泉度假村景区内部, 估价对象独立使用及单独开发及公共设施的使用等均受到一定的影响, 本次评估结果未考虑康泉十八云溪温泉度假村景区整体规划及开发对估价对象独立使用及单独开发及公共设施的使用产生的影响, 提请报告使用人注意。

12. 本报告估价结果是基于本报告设定地价定义为前提的, 并满足假设与限制条件下生效, 如上述条件发生变化, 则估价结果应进行调整或重新估价, 提请报告使用人注意。

13. 估价人员未能取得估价对象及比较实例的相关地质工程报告资料, 无法调查落实其实际地质状况, 据实地勘察情况设定其地质状况为较优。本次估价未考虑特殊地质状况对土地价值的影响, 不承担

估价对象地基承载力的测试事项，提请报告使用人注意。

14. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

15. 对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

（本页以下空白）

第四部分 附件

附件一、土地评估结果汇总表及明细表

附件二、估价对象照片及位置示意图；

附件三、《国有土地使用证》(证号：东府国(2014)第第 10700001 号)复印件；

附件四、《东源县 2012 年度第七批次城镇建设用地(四)规划设计条件》(编号：东建函【2013】39 号)复印件；

附件五、《广东省东莞市中级人民法院司法委托评估委托书》(2019)东中法评估字第 98 号复印件；

附件六、《广东省东源县人民法院民事裁定书》(2018)粤 1625 财保 9 号复印件；

附件七、《广东省东莞市中级人民法院执行裁定书》(2019)粤 19 号执 793 号复印件；

附件八、《土地他项权利证明书》东府他项(2014)第 212 号复印件；

附件九、土地登记卡及续卡复印件；

附件十、《广东省东莞市中级人民法院关于重新评估的通知》(2019)粤 19 执 793 号；

附件十一、评估机构营业执照及资格证书复印件；

附件十二、土地估价师资格证书复印件。