土地估价技术报告

项目名称：湖南省湘潭市中级人民法院拟确定财产处置参考价涉及的位于江西省新余市仰天大道以北的一宗住宅用地土地使用权市场价值评估(新余市仰天大道以北)

受托估价单位：湖南鹏程资产房地产评估有限公司

土地估价报告编号：湘鹏程[2022](土估)字第0015号

土地报告备案号：

提交估价报告日期：二〇二二年六月一日

**关键词：江西省新余市仰天大道以北**

**确定财产处置参考价**

**湖南鹏程资产房地产评估有限公司**

**二Ο二二年**

**土地估价技术报告**

**第一部分总述**

**一、项目名称**

湖南省湘潭市中级人民法院拟确定财产处置参考价涉及的位于江西省新余市仰天大道以北的一宗住宅用地土地使用权市场价值评估(新余市仰天大道以北)。

1. **委托估价人**

名称：湖南省湘潭市中级人民法院

地址：湘潭市岳塘区芙蓉路58号

联 系 人：陈法官

联系电话：17707327799。

**三、受托估价人**

1、企业法人营业执照

名称：湖南鹏程资产房地产评估有限公司

企业类型：有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉区火星街道紫薇路8号华泰大厦（华泰·尚都）801-808室

法定代表人：唐战胜

成立日期：二〇〇八年八月四日

注册号：9143010567801895XO

登记机关：长沙市芙蓉区行政审批服务局

发证日期：二〇一九年九月三日

1. 土地估价机构备案证明

机构名称：湖南鹏程资产房地产评估有限公司

备案编号：2020430122

统一社会信用代码：9143010567801895X0

法定代表人（执行事务合伙人）：唐战胜

备案时间：二〇二二年五月十六日

**四、估价目的**

因湖南省湘潭市中级人民法院执行的华融湘江银行股份有限公司湘潭分行与湘潭锌海工贸有限公司、湘潭凯利鑫投资有限公司、江西骏丰置业有限公司、李海华、章淋淋、傅九根、李海莲、胡小青、林晓萍金融借款合同纠纷一案，需了解估价对象的市场价值，故本次估价目的是为湖南省湘潭市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估土地使用权市场价值。

**五、估价依据**

（一）国家有关法律法规、政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。自2020年1月1日起施行)；

3、《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）；

4、《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，根据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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第132次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自2021年9月1日起施）；

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》（国务院令第55号，从1990年5月19日起实施）；

8、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号，自2001年7月31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，自2004年10月21日起实施)；

10、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号,从2001年2月13日起实施）；

11、《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）；

12、《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号，从2014年9月1日起实施）；

13、《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2017年12月31日起实施)；

14、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号，自2012年7月1日起施行）；

15、最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知（法发[2001]23号）；

16、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释［2009］16号)；

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

18、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

（二）、地方有关法规及政策文件

（1）《江西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2022年3月29日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议第二次修订）；

（2）《江西省人民政府关于进一步加强土地市场建设的通知》（赣府发〔2000〕41号）；

（3）《江西省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》（2010年11月26日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议第二次修正）；

（4）《江西省地方教育附加征收管理办法》（赣府厅发[2010]36号，2010年6月3日）；

（5）《江西省契税具体适用税率等有关事项的方案(草案)》（经省十三届人大常委会第三十一次会议审议通过，自2021年9月1日起施行）；

（6）《新余市人民政府关于更新城区土地定级与基准地价的通知》余府字〔2020〕52号。

（三）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/T18508-2014，2014年12月01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/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、中华人民共和国国土资源部《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007，自2007年9月1日起实施)；

5、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，从2012年1月1日起实施）。

（四）委托评估人提供的资料

1、《湖南省湘潭市中级人民法院委托书》[（2022）湘03执23号]；

2、《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]；

3、《土地登记审批表》[编号：（2012）00751]；

4、《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]；

5、《关于纬二路以北、经三路以东W-09-04号地块的规划条件》[编号：余规条2011-006]；

6、委托评估人提供的其它资料。

（五）估价人员平时收集和调查的资料

1、估价人员现场勘查记录资料、摄影照片；

2、估价期日新余市房地产市场情况资料；

3、中国人民银行公布的资金存、贷款利率；

4、评估人员收集的其他有关信息资料。

**六、估价期日**

我公司估价人员于二0二二年五月十日对委估宗地进行了现场查勘，结合《城镇土地估价规程》规定以二0二二年五月十日作为本次估价期日。

**七、估价日期**

二0二二年五月十日至二0二二年六月一日

**八、地价定义**

根据委托人提供的《湖南省湘潭市中级人民法院委托书》[（2022）湘03执23号]、《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]、《土地登记审批表》[编号：（2012）00751]、《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]、《关于纬二路以北、经三路以东W-09-04号地块的规划条件》[编号：余规条2011-006]等资料复印件，结合现场查勘，本次估价对象为江西骏丰置业有限公司名下位于江西省新余市仰天大道以北一宗住宅用地，宗地面积为59897.52平方米，土地权利性质为出让，土地用途为住宅用地，终止日期为2080年02月17日。至估价期日，宗地使用权剩余土地使用权年限为57.77年。宗地开发程度为宗地外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气）、宗地内“场地未平整”。

考虑到此次估价目的是为湖南省湘潭市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），结合估价对象的权属资料及以及估价人员现场查勘情况，对有关事项作以下设定：

1、关于土地用途设定：根据委托人提供的《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]、《土地登记审批表》[编号：（2012）00751]、《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]等资料复印件记载，委估宗地登记的土地用途为住宅用地。另根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）规定，本次估价设定委估宗地的用途为住宅用地。

2、关于土地使用权类型设定：根据委托人提供的《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]、《土地登记审批表》[编号：（2012）00751]、《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]记载，委估宗地使用权类型为出让。结合估价目的，本次估价时土地使用权类型设定为出让的国有建设用地使用权。

3、关于土地开发程度设定：委估宗地现状为待开发建设用地，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气）、宗地内“场地未平整”。根据本报告估价目的,设定委估宗地开发程度与现状一致，即宗地红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气）、宗地红线内“场地未平整”。

4、关于土地使用权剩余年期设定：根据委托人提供的根据委托人提供的《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]记载，委估宗地土地用途为住宅用地，终止日期为2080年02月17日。至估价期日，宗地使用权剩余土地使用权年限为57.77年。故本次估价设定宗地剩余土地使用权年限为57.77年。

5、关于土地利用和规划条件的设定：根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]、《关于纬二路以北、经三路以东W-09-04号地块的规划条件》[编号：余规条2011-006]记载，估价对象容积率为1≤FAR≤2。主体建筑物性质为住宅楼，建筑总面积119795平方米，建筑限高45米，建筑密度不高于24%，绿地率不低于45%。其余土地利用要求按《余规条2011-006》执行。一是宗地内需布置一所6班幼托；二是按建筑总面积的1.5‰比例配置社区用房、5‰配置物业管理用房；三是住宅按不少于0.5各车位/户配置停车位。根据合法原则及最有效利用原则，本次评估设定宗地的容积率为2，建筑密度为24%，绿地率为45%。

6、关于他项权利设定:根据委托人提供的《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]，估价对象在估价期日已设置抵押权且已查封。委估宗地抵押期限为2015年01月24日至2018年01月24日，抵押金额为75000000元，抵押方为华融湘江银行股份有限公司湘潭分行。委估宗地查封登记日期为2022年01月12日，查封期限2022年01月11日起至2025年01月10止，查封冻结文号为（2022）湘03执保1号之二，查封单位为湖南省湘潭市中级人民法院。另被湖南省湘潭市中级人民法院轮候查封。故本次估价目的是为湖南省湘潭市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

综上所述，结合《城镇土地估价规程》的技术要求和本项目的用地性质、估价目的及有关条件，根据合法性原则及最有效利用原则，本次评估价值定义为：估价对象在公开市场条件下于估价期日二0二二年五月十日达到宗地红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气）、宗地红线内“场地未平整”，宗地剩余土地使用权年限为57.77年，容积率为2，在上述设定用途、开发程度、规划条件、土地使用年期、权利和性质等条件下的市场价值。

1. **估价结果**

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，在充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法和基准地价系数修正法对委估宗地的市场价值进行评估测算，最终确定委估宗地（江西骏丰置业有限公司名下位于江西省新余市仰天大道以北一宗住宅用地的土地使用权）在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市场价值：

币种：人民币

土地面积：59,897.52平方米；

单位地价：4,684元/平方米；

楼面地价：2,344元/平方米

总地价：280,559,984元；

总地价大写人民币贰亿捌仟零伍拾伍万玖仟玖佰捌拾肆元整；

注：总地价=地面地价×土地面积，地面地价=楼面地价×容积率，总价取整至个位

委估宗地估价结果详见附表《土地估价结果一览表》。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 表1-1：土地估价结果一览表 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 报告编号：湘鹏程[2022](土估)字第0015号 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 评估目的：为湖南省湘潭市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 评估机构：湖南鹏程资产房地产评估有限公司 估价期日：2022年05月10日 估价期日的土地使用权性质：出让的国有建设用地 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 估价期日的土地使用者 | 宗地编号 | 不动产权证书号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日实际土地开发程度 | 估价设定土地开发程度 | 剩余土地使用权年限/年 | 面积/㎡ | 单位面积地价元/㎡ | 楼面地价（元/㎡） | 总地价（元） |
| 证载 | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 江西骏丰置业有限公司 | — | 余国用（2012）第00751号 | 住宅用地 | 住宅用地 | 住宅用地 | FAR≤2 | / | 2 | 红线外六通及红线内场地未平整 | 红线外六通及红线内场地未平整 | 57.77 | 59,897.52 | 4,684 | 2,342 | 280,559,984 |
| 合计 | —— | —— | — | — | — | — | — | — | —— | —— | —— | 59,897.52 | —— | —— | 280,559,984 |

一、上述土地估价结果的限制条件：

1、土地权利限制: 无

2、基础设施条件：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地名称 | 场地平整状况 | 通路状况 | 供电设施 | 供水设施 | 排水设施 | 通讯设施 |
| 余国用（2012）第00751号 | 场地未平整 | 四至均为规划路 | 与市政供电网相连，供电保证率≥98% | 市政供水，供水保证率≥93% | 市政管网排水，排水畅通 | 市政通讯网相连，通讯畅通 |

3、规划限制条件：根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]、《关于纬二路以北、经三路以东W-09-04号地块的规划条件》[编号：余规条2011-006]记载，估价对象容积率为1≤FAR≤2。主体建筑物性质为住宅楼，建筑总面积119795平方米，建筑限高45米，建筑密度不高于24%，绿地率不低于45%。其余土地利用要求按《余规条2011-006》执行。一是宗地内需布置一所6班幼托；二是按建筑总面积的1.5‰比例配置社区用房、5‰配置物业管理用房；三是住宅按不少于0.5各车位/户配置停车位。根据合法原则及最有效利用原则，本次评估设定宗地的容积率为2，建筑密度为24%，绿地率为45%。

4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

1.报告中有关法律性文件及证明材料由委托人提供，委托人应对所提供资料得真实性、完整性、合法性负责，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任；

2.对于特殊估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托人在委托估价时未作特别说明得，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司估价人员不承担相关责任；  
3.土地的开发程度及其周边环境由委托人带领，我方估价人员加以现场确认；

4.本次估价中委估宗地的具体位置由委托方指定的相关人员领勘、确认，若与事实不符，应重新估价；

5.本报告结果仅作为湖南省湘潭市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

6.本报告假定土地使用权价值在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价；本报告估价结果未考虑抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利、负债、转让成交时需承担的各种开支和税费对估价结果的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素对待估宗地评估价值的影响；  
7.本报告在市场无较大波动情况下的应用有效期为自报告提交之日起一年，即自2022年06月01日至2023年05月31日止；

8.本次估价在采用基准地价系数修正法对估价对象地价进行评估时，对期日修正采用了地价增长率修正，该修正根据中国城市地价动态监测网及新余市相关部门公布的新余市地价增长率为依据。

9.关于还原利率的确定:分别按新余市基准地价体系中的住宅用地土地还原率6.0%并保持不变。

10.报告评估结果为满足上述所有假设与限制条件下的结果，若上述条件发生变化，评估结果要做相应调整或重新委托评估。

11.本估价结果已包含了估价对象作为相应用途国有土地使用权出让金。本次估价是以估价对象的土地前期拆迁费用等已付清为前提，不考虑地上建筑物、构筑物、需补缴未缴地价款对估价结果的影响。

评估机构：(盖章)湖南鹏程资产房地产评估有限公司

2022年06月01日

**十、需要特殊说明的事项**

(一)前提条件和假设条件

1、委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

2、委估宗地在设定用途下得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

3、在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

4、任何有关委估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5、在估价期日委估宗地不受到可能影响其价格的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束。

6、委托方提供资料属实。如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性或委托方和当事人对委估宗地有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

7、本次评估的土地使用权价值是在地价定义中所设定的用途、开发程度、规划条件、土地使用年期、权利和性质等条件下于估价期日（2022年05月10日）的公开市场价值。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告和估价结果是依据本报告中“估价依据”所列示的法律、法规以及技术规程完成的。在上述法律、法规下应用本报告和估价结果方具有法律效力。

2、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

3、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市场价值，若委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，该评估结果应作相应调整。

4、报告中有关委估宗地的土地权属状况、土地面积等以《湖南省湘潭市中级人民法院委托书》[（2022）湘03执23号]、《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]、《土地登记审批表》[编号：（2012）00751]、《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]为准。

5、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。

6、本报告须经湖南鹏程资产房地产评估有限公司盖章、法定代表人签章以及在该公司注册的两名土地估价师签字后方能生效。

7、本报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价报告和估价结果拥有解释权。

8、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。

9、土地估价报告和结果的使用有效期自报告提交日（二○二二年六月一日）起一年内有效。

（三）资料来源说明

1、土地利用状况、权属资料由委托方提供。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由土地估价师现场查勘和调查整理得到。

3、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，结合委估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（四）估价中的特殊处理

1、评估土地的合法性，以《湖南省湘潭市中级人民法院委托书》[（2022）湘03执23号]、《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]、《土地登记审批表》[编号：（2012）00751]、《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]为准，并以此确认该土地“权属合法，界址清楚，面积准确”。

2、土地利用和规划条件设定：根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]、《关于纬二路以北、经三路以东W-09-04号地块的规划条件》[编号：余规条2011-006]记载，估价对象容积率为1≤FAR≤2。主体建筑物性质为住宅楼，建筑总面积119795平方米，建筑限高45米，建筑密度不高于24%，绿地率不低于45%。其余土地利用要求按《余规条2011-006》执行。一是宗地内需布置一所6班幼托；二是按建筑总面积的1.5‰比例配置社区用房、5‰配置物业管理用房；三是住宅按不少于0.5各车位/户配置停车位。根据合法原则及最有效利用原则，本次评估设定宗地的容积率为2，建筑密度为24%，绿地率为45%。本次评估按此相关规划指标进行开发为前提，不同的规划指标可能引起地价的变化，若上述估价设定的规划指标发生变化时，则应据实调整相应估价结果或重新进行评估。

4、用途设定：委估宗地登记的土地用途为住宅用地。根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）规定及根据委托方提供的《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]记载，本次估价设定委估宗地的用途为住宅用地。

5、开发程度设定：委估宗地现状为待开发建设用地，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气）、宗地内“场地未平整”。根据本报告估价目的,设定委估宗地开发程度与现状一致，即宗地红线外外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气）、宗地红线内“场地未平整”。

6、土地使用权年期设定：根据委托人提供的根据委托人提供的《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]记载，委估宗地土地用途为住宅用地，终止日期为2080年02月17日。至估价期日，宗地使用权剩余土地使用权年限为57.77年。故本次估价设定宗地剩余土地使用权年限为57.77年。

7、当地对土地闲置情况的认定及处理情况遵循《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日起实施）有关法规执行，委估宗地现状为待开发建设用地。故本次估价不考虑土地闲置限制因素的影响。

8、本估价结果已包含了估价对象作为相应用途国有土地使用权出让金。本次估价是以估价对象的土地前期拆迁费用等已付清为前提，不考虑地上建筑物、构筑物对估价结果的影响。

9、本次估价中委估宗地的具体位置由委托方指定的相关人员领勘、确认，若与事实不符，应重新估价。

10、在基准地价系数修正法中，住宅用地的地价水平是来自中国地价动态监测网及新余市相关部门颁布的相关数据。

11、在剩余法中，因新余市地下车位用房基本以成本价出售，在计算时不考虑地下车位的销售收入及成本费用。

12、在剩余法中，根据【新余市人民政府办公室关于印发新余市物业管理办法的通知】余府办发〔2019〕27号（以下为“通知”）的相关规定，第三十一条建设单位应当按照物业总建筑面积千分之二的标准,在物业管理区域内配置物业管理用房,最低不少于一百二十平方米;其中,业主委员会办公用房最低不少于二十平方米。与《关于纬二路以北、经三路以东W-09-04号地块的规划条件》[编号：余规条2011-006]中5‰配置物业管理用房有差异，但考虑到规划出具时间为2011年，“通知”发布时间为2019年，本次估价关于物业管理用房面积的规定以“通知”上规定的为准。根据最有效利用原则，本次评估将公共配套设施用房面积为419.28平方米这部分在规划的住宅建筑面积中予以扣除，则可销售的商品用房建筑总面积为119375.76㎡。幼儿园建设规模以渝水区中心幼儿园（14个学班）建筑面积4568平方米为标准,则六班按建筑面积2000平方米进行修建，此项需计算成本费用。

13、我们根据估价方法适宜性、可信度、可操作性，并参考本次评估的目的以及委估宗地所在区域的地价水平，结合土地估价师的经验等综合确定估价结果。

（五）其它说明

1、本报告估价机构以及估价机构的估价人员与委托方除委托估价关系外，无其他任何足以影响估价结果的关系。

2、本报告中所使用货币为人民币。

3、本报告符合以下四点内容：

（1）符合国家规定的专业规范；

（2）描述准确真实；

（3）评估内容无漏、无重复；

（4）机构资质人员的证书与登记相符。

4、相关当事人如对估价报告书有异议，应于接到本报告书次日起五日内向湖南省湘潭市中级人民法院以书面形式提出异议书，并提交相应依据资料及补充材料，我公司在收到委托方转交的异议书后，于五日内书面答复。如相关当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

**十一、土地估价师签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 土地估价师姓名 | 土地估价师资格证书号 | 签字 |
| 李敏 | 2002430016 |  |
| 屈志强 | 2007430021 |  |

**十二、土地估价机构**

估价机构法定代表人签字：

（机构公章）

湖南鹏程资产房地产评估有限公司

二〇二二年六月一日

**第二部分估价对象描述及地价影响因素分析**

**一、估价对象概况**

（一）土地登记状况

1、土地使用权来源：江西骏丰置业有限公司于2011年09月08日与新余市国土资源局签订《国有土地使使用权出让合同》电子监管号：3605002011B01585，以1840万元价款取得面积为59897.52㎡的土地使用权。本次估价面积以《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]、《土地登记审批表》[编号：（2012）00751]、《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]上记载的59897.52平方米为准。

2、土地登记证书号：余国用（2012）第00751号；

3、登记时间：2012年07月19日；

4、土地使用权人：江西骏丰置业有限公司；

5、土地位置：位于仰天大道以北；

6、宗地号：/

7、地籍图号：/

8、土地使用权类型：为出让的国用建设用地使用权；

9、土地用途：住宅用地；

10、土地使用权面积：59897.52平方米。

11、土地使用权终止日期：土地用途为住宅用地，终止日期为2080年02月17日；

12、四至：东至规划路；南至支路及北京师范大学新余附属学校；西至规划路；北至规划路。

13、土地级别：根据新余市人民政府发布的《新余市人民政府关于更新城区土地定级与基准地价的通知》（余府字〔2020〕52号），委估地块所在仰天大道北属于三级住宅用地。

（二）土地权利状况

根据委托人提供的《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]、《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]记载如下：

1、估价对象的土地所有权状况:在估价期日，估价对象为国有建设用地，其土地所有权属国家所有。

2、委估宗地的土地使用权状况：土地使用权人为江西骏丰置业有限公司；使用权类型为出让，本次评估设定使用权类型为出让。

3、他项权利: 根据委托人提供的《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]，估价对象在估价期日已设置抵押权且已查封。委估宗地抵押期限为2015年01月24日至2018年01月24日，抵押金额为75000000元，抵押方为华融湘江银行股份有限公司湘潭分行。委估宗地查封登记日期为2022年01月12日，查封期限2022年01月11日起至2025年01月10止，查封冻结文号为（2022）湘03执保1号之二，查封单位为湖南省湘潭市中级人民法院。另被湖南省湘潭市中级人民法院轮候查封。本次估价目的是为湖南省湘潭市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

4、土地使用权来源：江西骏丰置业有限公司于2011年09月08日与新余市国土资源局签订《国有土地使使用权出让合同》电子监管号：3605002011B01585，以1840万元价款取得面积为59897.52㎡的土地使用权。本次估价面积以《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]、《土地登记审批表》[编号：（2012）00751]、《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]上记载的59897.52平方米为准。

5、土地使用权终止日期：土地用途为住宅用地，终止日期为2080年02月17日；

6、土地剩余使用年期：57.77年；

7、土地实际使用和证载状况：委估宗地现状为待开发建设用地，根据估价目的和委托人目前对土地的实际利用情况，本次评估估价对象以《土地登记审批表》[编号：（2012）00751]记载的土地为整体进行评估，用途为住宅用地，与证载用途一致。

8、相邻关系权利：无。

（三）土地利用状况

1、土地利用现状

委估宗地位于新余市仰天大道北，该宗地东至规划路；南至支路及北京师范大学新余附属学校；西至规划路；北至规划路。临北京师范大学新余附属学校，对外联系较便捷。委估宗地现状为待开发建设用地，至估价期日，委估宗地土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）及红线内场地未平整。

2、土地规划利用条件

根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]、《关于纬二路以北、经三路以东W-09-04号地块的规划条件》[编号：余规条2011-006]记载，估价对象容积率为1≤FAR≤2。主体建筑物性质为住宅楼，建筑总面积119795平方米，建筑限高45米，建筑密度不高于24%，绿地率不低于45%。其余土地利用要求按《余规条2011-006》执行。一是宗地内需布置一所6班幼托；二是按建筑总面积的1.5‰比例配置社区用房、5‰配置物业管理用房；三是住宅按不少于0.5各车位/户配置停车位。根据合法原则及最有效利用原则，本次评估设定宗地的容积率为2，建筑密度为24%，绿地率为45%。

（四）土地闲置情况说明

《闲置土地处置办法》记载除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：

1、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；

2、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。

委估宗地现状为待开发建设用地，是否为闲置用地以相关政府部门认定为准。故本次估价不考虑土地闲置限制因素的影响。

**二、影响地价的因素说明**

（一）一般因素分析

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用及计划、国民和社会经济发展规划等。

1、城市资源状况

新余市位于江西省中部偏西,浙赣铁路西段,地处北纬27°33′~28°05′,东经114°29′~115°24′。全境东西最长处101.9公里,南北最宽处65公里,东距省会南昌市150公里,东临樟树市、新干县,西接宜春市袁州区,南连吉安县、安福县、峡江县,北毗上高县、高安市。全市总面积3178平方公里(占全省总面积的1.9%),其中渝水区面积1785.92平方公里,分宜县面积1391.76平方公里。根据第七次全国人口普查结果，新余市常住人口总数为1202499人。新余市市情特点可概括为“工小美”。“工”是工业强市。新余因钢设市，因工强市，工业化率达38.9%。现有规模以上工业企业447家、上市企业4家。全市粗钢、钢材产量分别占全省总量的37.6%和36.4%，碳酸锂等锂盐年产能占全国的20%以上，金属锂占全国的50%以上。“小”是区域小市。辖分宜县、渝水区和新余国家高新技术产业开发区、仙女湖风景名胜区、新宜吉合作示范区，面积3178平方公里，人口120万，是全省面积最小的设区市。城镇化率达70.08%，列全省第二。“美”是山水美市。境内有九天瑶池仙女湖、千姿百态中国洞都等风景名胜区，国家森林公园仰天岗与孔目江国家湿地公园相映成趣，先后荣获国家森林城市、国家园林城市、全国绿化模范城市。

（1）城市人口

根据第七次全国人口普查结果，新余市常住人口总数为1202499人。

（2）城市面积

截至2020年底，新余市辖辖[分宜县](https://baike.baidu.com/item/%E5%88%86%E5%AE%9C%E5%8E%BF/1931909" \t "_blank)、[渝水区](https://baike.baidu.com/item/%E6%B8%9D%E6%B0%B4%E5%8C%BA/480078)、[仙女湖风景名胜区](https://baike.baidu.com/item/%E4%BB%99%E5%A5%B3%E6%B9%96%E9%A3%8E%E6%99%AF%E5%90%8D%E8%83%9C%E5%8C%BA/8796695)、[新余高新技术产业开发区](https://baike.baidu.com/item/%E6%96%B0%E4%BD%99%E9%AB%98%E6%96%B0%E6%8A%80%E6%9C%AF%E4%BA%A7%E4%B8%9A%E5%BC%80%E5%8F%91%E5%8C%BA/10774539)1个区，1个县，1风景区，1开发区；设10个乡、16个镇、10个办事处，有392个村民委员会、3739个村民小组。全市总面积3178平方公里(占全省总面积的1.9%),其中渝水区面积1785.92平方公里,分宜县面积1391.76平方公里。

新余是一座历史悠久的城市。新余在三国吴宝鼎二年（公元267年）建县，至今已有1750多年的建城史。新余人文荟萃、名人辈出，文有江西第一个状元卢肇，其在唐代会昌三年（公元843年）中得状元、年仅25岁，一生仕进之余笔耕不辍，官誉文声俱佳。武有晚清爱国名将张春发，在中法战争等抵御外来侵略和维护国家统一的战斗中，屡立战功，历任广东陆路提督、湖北提督、云南提督等职，受封为建威将军、荣禄大夫，赏袭云骑尉世职。政有明朝权臣严嵩，63岁入阁拜相，居次辅6年、首辅15年。艺有一代国画宗师傅抱石，其与关山月合作的《江山如此多娇》现收藏于人民大会堂。医有发明了艾滋病鸡尾酒疗法的医学博士何大一，其集美国国家医学院院士、美国艺术与科学院院士、中国工程院外籍院士三重院士头衔于一身。仙有七仙女下凡传说，最早见于东晋文学家干宝所著《搜神记》，情山爱水仙女湖因此得名，获批中国七仙女传说之乡。书有世界科学名篇《天工开物》，为明代科学家宋应星在分宜县任教谕期间所著，是世界上第一部关于农业和手工业生产的综合性著作；还有光辉巨著《兴国调查》，1930年毛泽东同志在渝水区罗坊镇召集8个兴国籍农民召开会议，写下了这篇震烁古今的报告。

新余是一座工业发达的城市。新余是钢城，钢铁产业是新余工业的铁骨脊梁，新余设市、撤市和复市均与钢铁产业的发展直接相关，目前钢铁产业集群列全省重点调度产业集群第二位，龙头企业新钢公司经济效益进入全国大中型钢铁企业前10名。新余也是全国唯一的国家新能源科技示范城，在国内率先形成了从硅料到应用的完整光伏产业链。新余还是一座新兴产业城，锂电产业发展势成燎原，电子信息产业成为全省打造万亿级电子信息产业集群的重要拼图。

新余是一座改革创新的城市。改革是新余立市之魂，新余敢闯敢试、敢为人先，全力打造“四最”营商环境，大力推动“五型”政府建设，连续两年获评全省全面深化改革工作先进市，连续两年荣获全省高质量发展先进市。城市公立医院综合改革获国务院通报表扬，被确定为首批国家级示范城市，在全国首创引入商业保险机构参与家庭医生签约服务新模式；国家文化消费试点城市创建工作获国家文化和旅游部通报奖励，荣获国家公共文化服务体系示范区称号；农村“颐养之家”建设经验走进了“中南海”，获国务院领导同志当面表扬。

新余是一座宜居宜业的城市。学在新余放心，新余耕读之风自古盛行，历年高考录取率均高于全省平均水平。居在新余舒心，签发了全国电子社保卡试点地区首卡，是全省房价“洼地”；城乡供水一体化走在全国前列，1200多个50户以上的自然村村民全部喝上自来水，彻底解决了农村饮水安全问题；农村“颐养之家”实现符合条件有需求的老人全覆盖，晓康诊所覆盖所有行政村，乡镇红绿灯实现全覆盖；4个区域性养老服务中心和20个城市“颐养之家”建成投用，入选第三批中央财政支持开展居家和社区养老服务改革试点城市。吃在新余安心，“柔、滑、弹、鲜”的水北米粉通过台湾中视《大陆寻奇》节目走向海内外，新余蜜桔远销东南亚、欧洲等地，惊艳了众多食客的味蕾；全力创建国家食品安全示范城市；赣西军粮综合保障配送基地、市三粮库退城进郊和粮食物流园项目正加速推进，现代粮食产业园一期主体工程年内将完工，赣西粮食加工中心建设已卓有成效。行在新余顺心，新余处南昌、长沙、武汉三个省会城市三角中心，浙赣（沪昆）铁路横贯东西，浩吉铁路贯通南北，京九铁路傍市而过，沪昆、大广、赣粤三条高速公路途经新余，沪昆高铁在新余设站，乘高铁到南昌半小时、长沙1小时、武汉3小时；投资38.3亿元的环城路通车在即，抓住江西内陆开放型经济试验区建设的重大机遇，正全力谋划布局袁河三级航道开发、港口建设和新余南部高速公路项目，全市“铁公水空”立体交通网的宏大构想正在逐梦前行。游在新余开心，仙女湖水光潋滟、帆影重重，春夏秋冬四时姿态各异，是天下有情人的朝圣之地；仰天岗层峦耸翠，登上峰顶，俯瞰车水马龙，远眺河溪如练，可知造化巧夺天工；湿地公园、洞都、蒙山、百丈峰等景点星罗棋布、数不胜数，全市绿化覆盖率达51.37%。

（3）城市自然条件

新余市属亚热带湿润性气候，具有四季分明，气候温和，日照充足，雨量充沛，无霜期长，严冬较短的特征。新余市气候温和，年平均气温17.7℃，7月份是全年最热时期，月平均气温为29.4℃，极端最高气温40.0℃。1月份是全年最冷时期，月平均气温5.4℃，极端最低气温零下7.2℃。年平均相对湿度80%，3月份高达84%外，7月份仅74%外。

新余市地貌,根据江西省地貌图划分,隶属于赣西中低山与丘陵区(大区)之“萍乡-高安侵蚀剥蚀丘陵盆地(亚区)和赣抚中游河谷阶地与丘陵区”(大区)中段,南北高,中间低平,袁河横贯其间,东部敞开。地貌基本形态有低山、高丘陵、低丘陵、岗地、阶地、平原6种类型。地貌成因类型有侵蚀构造地形、侵蚀剥蚀地形、溶蚀侵蚀地形和堆积地形。境内山地,大部分布在境界边缘,南部为武功山和九龙山,北部为蒙山,西南部为大岗山。海拔高度为500~1000米,成为与邻县的边界线或分水岭。山脉走向,以由北到西南为主。由于地质结构关系,一般表现为山峰耸立、山势险峻、沟谷深壑。地处分宜县西南部的大岗山主峰海拔1091.8米,为境内第一高峰;蒙山主峰海拔1004.5米。市区的西北边界山地沿北向西南发展,即人和、欧里、界水一线;南面山地相对高度为120~200米。山脉由西向东延伸至百丈峰,形成与峡江、吉安、新干等县的山地边界。袁河是流经新余市的主要河流,属赣江水系,横贯东西,境内河段长116.9公里。

新余市水资源总量达59.5395亿立方米，其中区域外流入25.4368亿立方米。地表水的来源主要是河川径流量，少许是山泉水，全市大部分地区径流量均在750～900毫米之间，总的趋势是西北部大于东南部，山区大于袁河下游平原地区，以杨桥河水系为最高，普遍大于850毫米。以南安口水系为最低，在780毫米左右。其他地区在800毫米左右。全市平均为800毫米，径流的地区分布不均，而且径流的年份内分配也不均，因流川径流主要靠降水补给，多年平均降水量为1600毫米，季节性变化较大。全市地下水平均储量达8.79亿立方米，其中可供开发利用的有3.44亿立方米，主要分布于松散岩类地下水和岩溶型地下水。

新余市林地面积共177.89万亩（其中分宜85.10万亩），森林活立木总蓄积量为311.55万立方米，其中以杉木为优势的树种蓄积146.64万立方米，占总蓄积量的56.81%，肠，以马尾松为主的松木为80.46万立方米，占31.18%外；以阔叶树为优势的为30.99万立方米，占12.01%。树种除杉松外，还有储、樟、榆、榉、柏、梓、杨、槐、柞、桐、柳、枫、桑、乌柏、油桐、楠、椅等。树种组成可概括为“六杉三马一阔”。

新余市矿产资源较为丰富，尤以铁、煤为最。全市已发现的矿产资源种类有32个矿种，占全省已发现矿种的23.5%，可划分为黑色金属矿产、有色金属矿产、贵金属矿产、非金属矿产和燃料矿产盆大类。其中：黑色金属矿产主要有铁矿；有色金属矿产主要有钨、铋、钼、铍、铜、铅锌、锑、汞等；贵金属矿产主要有金、银；非金属矿产主要有硅灰石、透辉石、硫铁矿、粉石英、高岭土、熔剂灰岩、水泥灰岩、大理岩、白云岩、镁质粘土、水晶、萤石、冰洲石、磷、石棉、海泡石等；燃料矿产有煤、泥炭。

2、社会经济发展状况

（1）2021年全国经济发展状况

2021年是党和国家历史上具有里程碑意义的一年。在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，弘扬伟大建党精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改革开放，坚持创新驱动发展，推动高质量发展。我们隆重庆祝中国共产党成立一百周年，实现第一个百年奋斗目标，开启向第二个百年奋斗目标进军新征程，沉着应对百年变局和世纪疫情，构建新发展格局迈出新步伐，高质量发展取得新成效，实现了“十四五”良好开局。我国经济发展和疫情防控保持全球领先地位，国家战略科技力量加快壮大，产业链韧性得到提升，改革开放向纵深推进，民生保障有力有效，生态文明建设持续推进。这些成绩的取得，是以习近平同志为核心的党中央坚强领导的结果，是全党全国各族人民勠力同心、艰苦奋斗的结果。

初步核算，全年国内生产总值[2]1143670亿元，比上年增长8.1%，两年平均增长[3]5.1%。其中，第一产业增加值83086亿元，比上年增长7.1%；第二产业增加值450904亿元，增长8.2%；第三产业增加值609680亿元，增长8.2%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.3%，第二产业增加值比重为39.4%，第三产业增加值比重为53.3%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长5.3个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长1.1个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长1.7个百分点。全年人均国内生产总值80976元，比上年增长8.0%。国民总收入[4]1133518亿元，比上年增长7.9%。全员劳动生产率[5]为146380元/人，比上年提高8.7%。

（2）2021年新余市经济发展状况

2021年是中国共产党成立100周年,是“十四五”开局之年,也是新余“工小美”决胜新辉煌、开启更辉煌承前启后之年。全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神,深入学习贯彻习近平总书记视察江西重要讲话精神,聚焦“作示范、勇争先”的目标定位,坚定“工小美”战略,锚定“四地”目标、落实“七提”要求,扎实做好“六稳”工作,全面落实“六保”任务,持续巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果,全市经济保持平稳恢复,经济实力持续增强,发展质效明显提升,新旧动能加快转换,城乡发展更加融合,民生福祉持续改善,高质量跨越式发展取得新成效,顺利实现了“十四五”良好开局。

经江西省统计局统一核算,2021年新余市生产总值1154.6亿元,比上年增长8.6%。其中,第一产业增加值70.62亿元,增长8.0%;第二产业增加值537.21亿元,增长8.0%;第三产业增加值546.77亿元,增长9.3%。三次产业结构为6.1:46.5:47.4,三次产业对GDP增长的贡献率分别为6.4%、42.0%和51.6%。人均国内生产总值96025元,增长8.3%,按年平均汇率计算,折合14884美元。非公有制经济增加值700.24亿元,增长10.1%,占GDP的比重为60.6%,对GDP的贡献率为70.0%。

2021年末新余市常住人口120.21万人。其中,城镇人口89.12万人,占总人口的比重为74.14%,比上年末提高0.55个百分点。全年出生人口0.82万人,出生率6.79‰;死亡人口0.73万人,死亡率6.10‰;自然增长率0.69‰。

2021全年新增城镇就业1.76万人,新增转移农村劳动力1.49万人,年末城镇登记失业率2.9%。就业困难人员就业0.15万人。共发放创业担保贷款5.6亿元,扶持个人创业0.22万人次,带动就业0.93万人次.

居民消费价格温和上涨。全年全市居民消费价格(CPI)比上年上涨0.7%,涨幅比上年回落1.8个百分点。其中,服务价格上涨0.6%,消费品价格上涨0.9%,非食品价格上涨1.4%,扣除鲜菜鲜果价格上涨0.6%。构成CPI的八大类商品服务价格“四涨三降一平”。交通和通信上涨5.0%,生活用品及服务上涨1.6%,居住上涨1.2%,教育文化和娱乐上涨1.0%,医疗保健与上年持平,食品烟酒下降0.7%,衣着下降1.5%,其他用品和服务下降2.3%。商品零售价格总指数上涨1.7%。

①农业生产总体平稳增长

全年全市农林牧渔业总产值124.84亿元,比上年增长9.8%。粮食种植面积102219公顷,增长1.1%。其中,谷物种植面积94018公顷,增长1.1%;豆类种植面积4215公顷,增长7.5%;薯类种植面积3987公顷,下降6.1%。油料种植面积12282公顷,增长9.6%。蔬菜种植面积13076公顷,增长2.9%。棉花种植面积396公顷,下降75.8%。生麻种植面积1525公顷,增长1.5%。

全年全市粮食总产量56.4万吨,比上年增长1.5%。其中,早稻19.1万吨,下降15.4%;中稻及一季晚稻12.4万吨,增长157.2%;二季晚稻23.5万吨,下降7.4%。油料产量25203吨,增长9.1%。其中,花生12646吨,增长3.3%;油菜籽12031吨,增长21.6%。棉花产量691吨,下降73.4%。茶叶产量314吨,增长1.6%。水果产量14.58万吨,下降2.5%。其中,柑桔产量11.97万吨,下降1.0%。蔬菜产量26.17万吨,增长6.4%。

②工业、建筑业生产稳定增长

全年全市工业增加值447.34亿元,比上年增长8.6%;规模以上工业增加值比上年增长11.1%。分轻重工业看,轻工业增长11.7%;重工业增长11.0%。分经济类型看,集体企业增长10.8%;股份制企业增长12.1%;私营企业增长11.1%;外商及港澳台商投资企业下降40.1%。分门类看,采掘业增长12.0%,制造业增长10.4%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长34.2%。

主导产业转型步伐加快。“2+4”产业增加值比上年增长7.6%。其中钢铁产业增长8.5%,锂电产业增长16.8%,电子信息增长11.2%,装备制造产业增长7.5%,苎麻纺织产业增长12.8%。

多数行业保持增长。全市35个工业行业大类中,25个行业增加值实现增长,增长面为71.4%。

全年全市规模以上工业企业实现营业收入1949.71亿元,比上年增长26.2%;实现利润总额103.32亿元,增长59.8%;每百元营业收入中的成本为89.91元,比上年下降2.2元。年末规模以上工业资产负债率为51.0%,比上年末下降3.1个百分点。年末全市园区投产工业企业564家,比上年末增加77家;安置从业人数7.38万人,增长3.3%。全年全市园区工业增加值增长13.4%,较规模以上工业高2.3个百分点;实现营业收入1800.63亿元,增长33.8%;实现利润105.32亿元,增长81.8%。全年全市建筑业增加值90.21亿元,比上年增长5.0%,占生产总值比重为7.8%。全市建筑业企业实现总产值263.79亿元,增长10.9%。其中,建筑工程产值229.7亿元,增长14.1%,占建筑业总产值的87.1%;安装工程产值19.3亿元,增长3.8%,占建筑业总产值的7.3%。

③固定资产投资增速平稳

全年全市固定资产投资(不含农户)比上年增长9.3%。分产业看,第一产业投资增长0.7%;第二产业投资增长12.1%;第三产业投资增长5.1%。分经济类型看,国有经济投资下降13.2%;非国有经济投资增长20.3%,其中民间投资增长17.5%。从投资主要构成看,基础设施投资增长26.0%,工业投资增长12.1%,其中,工业技改投资增长30.2%,高技术产业投资增长40.0%。赣锋锂电高容量锂离子动力电池、赛维光伏电池组件、日菱车业轻量化汽车一期等重点产业项目建成投产。

④商品房销售增长

全年全市房地产开发投资25.39亿元,比上年增长0.6%。其中,住宅投资20.47亿元,下降7.8%;商业营业用房投资2.86亿元,增长46.0%。商品房竣工面积157.03万平方米,增长26.0%,其中住宅112.18万平方米,增长16.7%;商品房销售面积138.46万平方米,增长11.6%,其中住宅125.49万平方米,增长11.6%;商品房待售面积37.1万平方米,下降11.5%,其中住宅13.5万平方米,增长4.5%;商品房销售额93.26亿元,增长19.8%,其中住宅85.68亿元,增长23.1%。5904户棚户区和15299户老旧小区改造相继开工。

⑤市场消费整体增加

全年全市社会消费品零售总额402.13亿元,比上年增长17.6%。按城乡分,城镇消费品零售额352.21亿元,增长17.5%;乡村消费品零售额49.92亿元,增长18.6%。按消费类型分,餐饮收入34.68亿元,增长34.6%;商品零售367.45亿元,增长16.2%。

⑥外贸进出口增长较快

全年全市外贸进出口总额217.25亿元,比上年增长29.9%。其中,出口91.85亿元,增长16.3%;进口125.41亿元,增长42.0%。

⑦财税收入增势平稳

全年财政总收入177.29亿元,比上年增长13.9%。其中,一般公共预算收入81.58亿元,增长1.5%。税收总收入159.08亿元,增长14.3%,占财政总收入的比重为89.7%,比上年提高0.3个百分点。其中,增值税101.53亿元,增长29.7%。全年一般公共预算支出157.72亿元,下降3.7%。其中,一般公共服务支出14.39亿元,增长8.0%;资源勘探信息等事务支出28.67亿元,增长30.1%;住房保障支出9.12亿元,增长24.4%。

3、不动产制度与不动产市场状况

2016年2月2日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

经国务院同意，中国人民银行、住房城乡建设部、财政部印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》，决定自2月21日起，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行目前为1.50%。

2016年2月19日，财政部等三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税。对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

2016年2月22日，财政部等三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税。个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。

2016年3月24日，财政部公布营改增细则，明确自2017年12月31日起，在全国范围内全面推开“营改增”，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。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，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。上述政策适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区。

2016年6月3日，国务院办公厅通过“中国政府网”发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。《意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，我国新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。国家工商总局发布《房地产广告发布规定》，从2016年2月1日开始，房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者。规定中明确，房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。凡违反《房地产广告发布规定》发布广告的，处以违法所得三倍以下但不超过3万元的罚款；没有违法所得的，处以1万元以下的罚款。

2017年政府高层频繁释放“抑制房地产泡”、“住房租赁”、“长效机制”等信号及中央经济工作会议提出要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，房地产行业调控将继续深化，投资与投机需求将会得到一定程度抑制。一二线部分热点城市限购与限贷加码升级、房贷首付与利率上调、个人住房转让营业税免征年限由2年变成5年、契税优惠取消等调控政策全面实施或部分实施，将会使购房需求缩减，销售面积及销售金额增幅将持续回落，房企融资渠道收紧，部分城市将出现“钱荒”状况。2016年前11月全国销量与房价增幅同时见顶，后续成回落态势，三四线城市库存高企，短期内去库存困难，房地产税立法与开征推进，对购房心理有一定影响，最严广告法修改及督促执行，对行业影响将越来越大，租赁市场、基础性制度和长效机制逐步建立健全，或多或少都会影响到全国房地产量价、土地、房企、购房者。

2018年，国家针对房地产行业的发展情况提出了以“维稳”为关健词的政策措施，坚持房住不炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，稳妥推进房地产税产法，促进房地产市场平稳健康发展；

2019年政府工作报告中提及继续落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地市场平稳健康发展，一城一策，多主体供应、多渠道保障等住房体系改革有望成为基重点。

2020年同，房地产政策层面前松后紧，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。

4、金融政策

①自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%，一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

②2015年4月19日晚，中国人民银行宣布，自2015年4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点，并对农村金融机构、中国农业发展银行以及符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的国有银行和股份制商业银行额外降准1个百分点。

③自2015年5月11日起金融机构人民币一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.1%，一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%。同时将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍。其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

④中国人民银行决定，自2015年6月28日起有针对性地对金融机构实施定向降准，以进一步支持实体经济发展，促进结构调整。a.对“三农”贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行降低存款准备金率0.5个百分点。b.对“三农”或小微企业贷款达到定向降准标准的国有大型商业银行、股份制商业银行、外资银行降低存款准备金率0.5个百分点。c.降低财务公司存款准备金率3个百分点，进一步鼓励其发挥好提高企业资金运用效率的作用。

同时，自2015年6月28日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.85%，一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2%，其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

⑤中国人民银行决定，自2015年8月26日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%，一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%，其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时，放开一年期以上（不含一年期）定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。

⑥央行同时宣布自2015年9月6日起，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为进一步增强金融机构支持“三农”和小微企业的能力，额外降低县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和村镇银行等农村金融机构准备金率0.5个百分点。额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率3个百分点，鼓励其发挥好扩大消费的作用。

⑦中国人民银行23日决定，自2015年10月24日起，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%，一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%，其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整，个人住房公积金贷款利率保持不变。同时央行表示，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。央行还自同日起，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕。同时，为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励，对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率0.5个百分点。

2019年，金融政策整体总量宽松，但居民房贷、企业融资前松后紧，5月份以来房企融资环境持续收紧，重点涉及信托、外债、开发贷等多领域。央行调整房贷利率定价机制，定价方式调整为“LPR加基点”，尽管LPR利率中枢下移，但房贷利率依旧易涨难跌。棚改开工量显著缩水，“计划减量、实际超量”也在预期之中，货币化安置比例降低，多数调研城市拆迁进度显著放缓。中央定调三阶段变化，3月份两会表态“防止房市大起大落”，7月底政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12月份新华社重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策、稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”。地方调控历经三阶段变化：1-4月份，多城调降人才落户门槛，呼和浩特、宁波等市更是出台人才购房补贴这类刺激性政策；5-7月份，地方调控关注房价红 线，苏州、西安等市相继升级调控；8月份以来，人才新政不断发力， “四限”调控局部放松。

2019年5月17日，银保监会官网发布了银保监发〔2019〕23号文《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，针对房地产融资做了专门的规定，详细列举了银行、信托等机构需要重点清理整顿的违规点。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，进一步推进银行机构贯彻落实房地产调控政策和监管规定，严厉查处各种将资金通过挪用、转道等方式流入房地产行业的违法违规行为，高度警惕房地产泡沫化、金融化，着力推动落实房地产长效管理机制，不断促进房地产市场健康有序发展，2019年8月《中国银保监会办公厅关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》（银保监办便函〔2019〕1157号），决定在32个城市开展银行房地产业务专项检查工作，“严厉查处各种将资金通过挪用、转道等方式流入房地产行业的违法违规行为”。2019年8月25日，央行发布了商业性个人住房贷款利率最新政策。同年10月，个人住房贷款利率开始调整：新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。12月28日，央行又宣布了一个重磅消息，为了深化利率市场化改革，央行宣告房贷利率新方式：存量浮动利率贷款定价基准转换为LPR，要求存量浮动利率贷款定价基准转换原则上要在2020年8月31日前完成。

2020年1月27日，中国银保监会印发《关于加强银行业保险金融服务，配合做好新型冠状毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》，《通知》指出，对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。

2020年12月31日，为了建立房地产贷款集中度管理制度，有利于市场主体形成稳定的政策预期，有利于房地产市场平稳健康可持续发展，人民银行、银保监会发布了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》（以下简称“新规”），建立了银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制。新规的出台， 对房地产市场的生态与竞争格局将产生较大的影响：通过金融向房地产行业的传导，新规将进一步保促进楼市稳定发展；将从融资端进一步推动贷款向房地产头部企业集中；新规以购房者而言，影响不大。

展望未来，中央控金融防风险，确保不发生系统性金融风险，房地产行业也是去杠杆最重要的领域。房地产融资有望边际改善，但房企整体融资环境偏紧，而在LPR利率中枢下移的作用下，房贷利率将稳中有降。地方调控“外松内紧",稳定仍是下一阶段房地产调控政策主基调，人才新政将继续发力，“四限”调控局部放松，但整体政策环境将持续偏紧。

5、营改增政策

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布《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2017年12月31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，2016年3月31日国家税务总局发布了《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》（国家税务总局公告2016年第18号），明确了房地产开发企业的增值税征收管理、纳税申报及其他事项。建筑业和房地产业适用11%税率，二手房税率仍按5%征收，实际税负负担减少。

2019年由财政部、税务总局、海关总署联合发布的公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）规定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%。

本次评估估价期日为2022年05月10日，于估价期日新余市已推行营业税改增值税。

1. 新余市2022年1-4月房地产市场状况

（1）新建商品房预售许可申请审核情况

2022 年 1-4 月，新余市核发新建商品房预售许可面积为 29.34 万㎡， 同比下降 27.07%。其中商品住宅面积为 26.03 万㎡，同比下降 26.03% ； 非住宅面积为 3.31 万㎡，同比下降 50.23%。 中心城区核发面积为 24.41 万㎡，同比下降 18.61%。其中商品住宅 面积为 21.1 万㎡（1714 套），同比下降 12.3% ；非住宅面积为 3.31 万 ㎡，同比下降 44.18%。 分宜县核发面积为 4.93 万㎡，同比下降 48.21%。其中商品住宅面 积为 4.93 万㎡，同比下降 51.86%。

（2）新建商品房销售情况

①销售面积

2022年1-4月，全市新建商品房销售面积31.65 万㎡，同比下降40%。 其中：商品住宅销售面积 25.83 万㎡（1950 套），同比下降 44.54%；非 住宅销售面积 5.82 万㎡，同比下降 5.83%。 中心城区新建商品房销售面积 25.54 万㎡，同比下降 40.37%。其中： 商品住宅销售面积 21 万㎡（1509 套），同比下降 43.71%；非住宅销售面 积 4.54 万㎡，同比下降 17.75%。 分宜县新建商品房销售面积 6.11 万㎡，同比下降 38.41%。其中： 商品住宅销售面积 4.83 万㎡（441 套），同比下降 47.84%；非住宅销售 面积 1.28 万㎡，同比增长 93.94%。

②销售金额

2022 年 1-4 月，全市新建商品房销售金额 20.57 亿元，同比下降 41.99%。其中住宅销售金额 17.38 亿元，同比下降 46.02%；非住宅销售 金额 3.19 亿元，同比下降 55.82%。 中心城区新建商品房销售金额 16.91 亿元，同比下降 40.12%。其中住宅销售金额 14.23 亿元，同比下降 42.32%；非住宅销售金额 2.68 亿 元，同比下降 24.93%。 分宜县新建商品房销售金额 3.66 亿元，同比下降 49.31%。其中住 宅销售金额 3.15 亿元，同比下降 53.06%；非住宅销售金额 0.51 亿元， 同比增长 0%。

③销售均价。 5 2022 年 1-4 月，全市新建商品住宅销售均价 6729 元/㎡，同比下降 0.14%。中心城区新建商品住宅销售均价 6776 元/㎡,同比增长 2.48%。 分宜县新建商品住宅销售均价 6522 元/㎡,同比下降 10%。

（3）库存情况

2022 年 4 月末，全市可售新建商品房总量为 344.07 万㎡，去化周 期35.7个月；其中住宅145.46万㎡，去化周期18.68个月；非住宅198.61 万㎡，去化周期 107.31 个月。 中心城区可售总量为 296.49 万㎡，去化周期 38.88 个月。其中：住 宅 120.39 万㎡（9989 套），去化周期 19.9 个月；非住宅 176.1 万㎡， 去化周期 111.75 个月。 分宜县可售总量为 47.58 万㎡，去化周期 23.66 个月。其中：住宅 25.07 万㎡（2976 套），去化周期 14.44 个月；非住宅 22.51 万㎡，去化 周期 81.85 个月。

（4）存量房交易情况

2022 年 1-4 月，全市存量房买卖成交面积 15.533 万㎡，同比下降 60.02%。中心城区成交面积 13.56 万㎡，同比下降 62.02%。其中:住宅 成交面积 12.94 万㎡（1228 套），同比下降 58.1%；非住宅成交面积 0.62 万㎡，同比下降 87.14%。分宜县成交面积 1.973 万㎡，同比下降 37.37%。 其中:住宅成交面积 1.923 万㎡（180 套），同比下降 37.16%；非住宅成交面积 0.05 万㎡，同比下降 44.44%。

7、土地市场状况

（1）出让情况

2021年新余市土地出让共有97宗，土地出让面积为330.36万，同比降低31.67%。其中，住宅用地出让33宗，面积为129.33万，同比降低24.92%；商服办公用地出让了14宗，面积为47.24万，同比增长191.05%；工业仓储用地出让了47宗，面积为147.96万，同比降低48.59%。2021年土地出让地面均价为1891元/㎡。

（2）成交情况

2021年新余市土地出让成交数量为93宗，成交面积为322.81万，同比降低6.31%。成交价款为63.88亿元。其中，住宅用地的成交价款为46.49亿元；商服办公用地的成交价款为14.75亿元；工业仓储用地的成交价款为2.53亿元。2021年新余市土地出让的成交地面均价为1979元/㎡。2021年新余市未成交的土地出让有7宗，面积为23.58万。

8、产业政策

（1）产业规划

根据《新余市十四五规划》，新余市将围绕“全域一体、融合发展”的总体思路，积极构建“两核引领、三区协同”的城市发展格局。加快推进产业基础高级化、产业链供应链现代化，促进产业联动发展与深度融合，努力构建“9+‘2+4+N’+6”现代产业新体系。加快开发区建设、管理、运营市场化改革，加快推进高新区、袁河经开区和分宜工业园等园区一体化协同发展步伐。

A区域分布情况

新余市，江西省辖地级市，位于江西省中部偏西。全市总面积3178平方公里，下辖分宜县、渝水区1县1区

B城市发展空间布局：“两核引领、三区协同”

新余市按照围绕“全域一体、融合发展”的总体思路，积极构建“两核引领、三区协同”的城市发展格局，加快推进城区、园区、景区“三区”融合，优化城市发展空间布局。

“两核引领”：渝水区主城，以壮大中心城区为发展方向，努力打造成为全市现代服务业引领中心、优质公共服务供给中心、高品质宜居生活中心；新宜吉合作示范区（高铁新区），以建设现代化新城为发展导向，充分发挥高铁集聚效应，打造现代服务业集聚区、“工小美”城市典范样板区，成为城市副中心。

“三区协同”：统筹提升高新区、分宜主城区、仙女湖旅游区为主体的三大组团协调发展能力

C产业布局体系：“9+‘2+4+N’+6”现代产业新体系

根据《新余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纲要》显示，新余市优化农业经济结构，培育壮大9个优势特色农业产业集群。打造中部新型工业强市，夯实“2+4+N”新型产业体系。着力推进现代物流、现代金融、研发设计等服务业向制造环节拓展，提高制造业核心竞争力和高附加值，构建现代产业新体系。

D开发区重点产业布局

新余市加快开发区建设、管理、运营市场化改革，加快推进高新区、袁河经开区和分宜工业园等园区一体化协同发展步伐，支持开发区与先进地区、优质企业通过园中园、飞地经济等模式合作共建，打造智能制造、装配式建筑等一批特色产业园，构建形成“一区多园”联合发展格局。

（2）税收政策

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

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 | 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个人大城市 | 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 | 增值额×40%-扣除项目金额×5% |
| 小城市 |  | 0.9-18元 | 增值额×50%-扣除项目金额×15% |
| 县城、建制镇、工矿区 |  | 0.6-12元 | 增值额×60%-扣除项目金额×35% |

契税

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 征收范围 | 计征时间 | 税率 | 计征公式 |
| 转让国有土地使用权、房屋权属，承受的单位和个人 | 房地产转让合同签订后10日内 | 3% | 契约价格或估价值×适用税率 |

2016年2月17日《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23号)：

a、对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。

b、对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

9、城市规划与发展目标

根据《新余市城市总体规划（2008-2030年）》，新余市的城市定位——立足潘阳湖生态经济区，打造能源城、钢铁城、旅游城、服务城、健康城，建设赣西区域中心城市。

（1）城市发展总目标

全市经济社会发展的具体目标要坚持“工小美”不动摇,深入贯彻五大新发展理念,打响新余经济发展“小而强”、改革开放“小而特”、生态文明“小而美”、民生福祉“小而富”、社会治理“小而优”的“特优强富美”系列城市品牌,共绘新时代江西改革发展新画卷“工小美”篇章。到2025年,主要经济指标增幅高于全省预期水平,人均指标继续保持全省前列,地区生产总值达到1500亿元,规模以上工业增加值增速保持在7%以上,每万人口高价值发明专利拥有量达到3件,数字经济核心产业增加值占GDP比重达到6%,进出口总额达到200亿元,城乡居民人均可支配收入比降至2.1。常住人口城镇化率达到71%。

（2）城市空间结构

规划中心城区形成“一主一辅、中轴聚核、山水入城”的城市空间结构。

一主指主城区，包括老城区片、北湖片区、仙来片区、高新片区和水西片区五大片区；一辅指高铁新城。

中轴聚核：在孔目江以东，充分利用区位、景观和交通资源，沿新欣大道-创业大道形成中央具有复合功能的公共服务主轴，聚集文化、金融、娱乐、商贸等主要市级公共核心。

山水入城：城市建设与孔目江、仰天岗、袁河等山水资源紧密结合。

10、一般因素影响分析

综上所述，依托于估价对象所在区域的产业规划背景及估价对象所在的区域良好的经济形势，估价对象作为住宅用地，可以很好的实现其在该区域的价值。同时，伴随着经济的发展，估价对象地价会有一定的提升。

（二）区域因素

区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的因素，主要包括繁华程度或集聚程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、规划及土地开发利用限制和自然条件等。

1、区域概况

渝水区位于江西省中部偏西，新余市东部，袁河中下游，新余城区所在地。东界樟树、新干，南连峡江、吉安，西接分宜，北邻上高、高安，距省会南昌160公里。地跨北纬 27°50'，东经114°58'。辖10镇6乡6个街道办事处：城北办、城南办、袁河办、仙来办、通州办、新钢办、良山镇、珠珊镇、水北镇、姚圩镇、罗坊镇、下村镇、观巢镇、欧里镇、河下镇、水西镇、鹄山乡、人和乡、界水乡、南安乡、新溪乡、九龙山乡。其中观巢镇、欧里镇、河下镇、九龙山乡由仙女湖风景名胜区托管；水西镇由高新技术产业开发区托管。辖区总面积1775平方公里，户籍人口85.2万。

历史悠久，人杰地灵。渝水区前身为新余县。1983年新余复市后由原新余县改为渝水区。自三国宝鼎二年（公元267年）建县，距今已有1700余年的历史，人才辈出，群星璀璨。东晋史学家习凿齿，宋朝宰相王钦若，明代理学家梁寅，清建威将军张春发，现代著名国画家、美术教育家傅抱石，皆文韬武略，翰墨丹青，为后人所景仰。世界风云人物、著名艾滋病防治专家、美籍华人何大一为当今全球瞩目。崇文好学的渝水，基础教育长期位居全省前列，恢复高考以来哺育输送近万名英才。勤劳、勇敢、智慧的渝水人民，具有光荣的革命传统。1930年，毛泽东、朱德等老一辈革命家率红一方面军到罗坊，召开了著名的“罗坊会议”，为渝水在中国革命史册上添上了浓墨重彩。

设施完善，交通便捷。渝水在发展经济的过程中，注重加强基础设施建设。交通、邮电、供电、供水、供气等基础和生活服务设施日臻完善。境内电力充足，乡乡通油路，村村通水泥路，程控电话、光缆传输网覆盖城乡各地。浙赣铁路横贯东西，上新、清萍、吉新三条省级公路纵横贯穿，东邻京九铁路，南与  105、北与 320国道相接，沪瑞、赣粤两条高速公路穿境而过，交通、通讯十分便捷，为渝水进一步大开放、大发展提供了有力保障。

山川秀美，游览胜境。渝水境内自然风光与人文景观交相辉映，依山而建构造别致的抱石公园，山水交融、千姿隽异的仙女湖风景名胜区。城北郊的仰天岗森林公园环境优雅，众多名胜古迹、历史遗迹、神话传说、寺院庙宇等吸引八方游客。革命传统教育基地罗坊会议纪念馆，蒙山、百丈峰等一批生态型、休闲型观光度假基地，令人美不胜收，流连忘返。

2、交通条件

（1）公共交通状况

截至2022年5月15日，新余公交有运营常规线路39条，定制线路6条，运营车辆326.4标台，万人6.89标台，车辆纯电动率大于90%。线网覆盖北至沪昆高铁新余北站，南至二化电厂，东至水西镇，西至仙女湖风景区，线网长度468.66千米，公交站点设置595个，候车亭345个，公交分担率为26.9%。

（2）对外交通条件

新余市有赣粤高速公路、沪瑞高速公路分别自北向南、自东向西穿越市境。交通便利。

①铁路

浙赣铁路横贯新余市东西，京九铁路傍市而过。2014年9月16日，沪昆高铁开通运营，设新余北站。

②公路

赣粤、沪瑞、武吉三条高速公路和四条省道在新余交汇，成为全国680多个城市中少有的高密度高速公路通过的城市。

③航空

宜春明月山机场位于江西省宜春市袁州区湖田镇，占地1921亩，跑道长2400米，宽45米，垂直联络道长210米、宽18，站坪机位3个，停机坪2.3万平方米，航站楼建筑面积7160平方米，跑道主降方向设长900米I类精密进近灯光系统，次降方向设长420米的B类简易进近灯光系统，配套建设空管、供电、供水、供热、供冷、供油、消防救援以及机场辅助生产设施，宜春明月山机场前期按4C标准设。

渝水区东与樟树市、新干县交界，西与分宜县毗邻，南与吉安、峡江县相连，北与上高县、高安市接壤；浙赣铁路横贯东西，东面与京九铁路毗邻，上（高）新（余）铁路、新（余）周（宇）铁路南北伸展；境内公路纵横交错，交通十分便捷。

综上，渝水区交通便捷度优。

3、基础设施和公用设施条件

给水工程：渝水区城乡供水一体化项目于2017年2月启动、6月28日正式开工建设。截至目前,已覆盖50户以上自然村573个。覆盖渝水区50户以下自然村(符合“安装自来水规划、50户以下、距离主管500米以内、自愿申请接通管网通水”条件)172个。截至2020年底,渝水区集中供水率为92.46%,自来水普及率为91.49%,农村供水保证率为96.02%。完全可以保障市民用水需求，供水保证率约93%。

雨水及防洪工程：区域采用雨、污分流排水体制。新余市城东污水处理厂位于新余市经济开发区袁河北岸江口村东侧,一期工程于2004年3月开工,2007年4月完工并投入运营,日处理污水能力8万吨;二期工程于2009年12月开工,日处理污水能力4万吨,2011年4月底正式投入运行。目前处理规模已达12万吨/日。新余市城东污水处理厂提标改造工程于2019年11月7日立项,2020年12月31日建成投产,投产后将原《城镇污水处理厂污染特排放标准》一级B标准提升为一级A标准,总投资11316.56万元。主要增加了二级提升泵房+磁粉凝沉淀池+深床反硝化滤池三个工艺段,同时增加了加药间,将液氯消毒改造成次氯酸钠消毒。

电力电信工程：国网新余供电公司是国网江西省电力有限公司的分公司，前身为赣西供电局。现承担新余市所辖一县一区（渝水区、分宜县）的供电任务，服务人口约120万，拥有35千伏及以上变电站46座；负责运维的35千伏及以上输电线路112条，共计1420公里；10千伏配电线路292条，共计5482公里，10千伏配电台区5897个，配变总容量215.3万千伏安。2019年，全年完成固定资产投资4.72亿元，110千伏及以上输电线路开工206.64公里，投产89.78公里；变电工程开工容量51万千伏安，投产30万千伏安。完成售电量62.02亿千瓦时，售电均价673.38元/千千瓦时，综合线损率3.13%。完成概念收益12.75亿元，同比增长2.66%，较售电增速高出6.77个百分点。供电保证率约98%。

新余市已建成移动通讯电话以及综合通讯数字网，通讯情况良好。

燃气工程：新余市目前已建成全市范围的燃气管网，能保证市民燃气供给。

目前，待估宗地所处区域道路、给水、排水、供电、通讯等市政设施完善，保证率高；区域内道路、供水、排水、电力、通讯等均接入市政网络。

待估宗地所处区域周边幼儿园有应星幼儿园、普林斯顿感统幼儿园三部、钢丝厂幼儿园、幸福尚城幼儿园；小学有新余市西湖小学、凯光小学、河下逸夫小学、新余市仙女湖区河下镇中心小学等；中学有北京师范大学新余附属学校、新余市第十三中学、新余市第五中学、新余市实验中学等；商业有敏虹超市、汇佳超市及路边商业零售；医院有长林医院、新余北湖医院；银行有新余农商银行(袁河支行)、中国工商银行、成功村镇银行仙女湖支行等；公园有仰天岗国家森林公园、凯光欢乐谷水公园；游乐场有新余欢乐大世界；酒店有智汇威斯汀国际酒店(新余店)、今口福酒店、新余彩色村度假酒店等；餐饮有一口鲜家乡菜、好食尚餐厅(后街店)、赣南客家餐馆等；公共配套设施较齐全。

4、环境条件

（1）人文环境

渝水境内自然风光与人文景观交相辉映，依山而建构造别致的抱石公园，山水交融、千姿隽异的仙女湖风景名胜区。城北郊的仰天岗森林公园环境优雅，众多名胜古迹、历史遗迹、神话传说、寺院庙宇等吸引八方游客。革命传统教育基地罗坊会议纪念馆，蒙山、百丈峰等一批生态型、休闲型观光度假基地，令人美不胜收，流连忘返。人文环境优。

（2）自然环境

渝水区气候四季分明，气候温和，阳光充足，雨量充沛，山川秀丽，土地肥沃，森林覆盖率近50%，无霜期长，寒冬较短，年均匀温17.8℃，年降水量1550毫米。10月31日,全区细颗粒物PM2.5浓度为30.6微克/立方米,同比上升5.52%,低于国家二级标准值;优良天数比例为97.04%,同比上升1个点。截至9月底,浮桥、孔目江江口、罗坊3个国考断面水质均值达到Ⅲ类标准,其中浮桥、孔目江江口断面水质均值达到Ⅱ类标准;下蒋家、樟树肖家村2个省控断面水质均值达到Ⅱ类标准,水质优良率达100%。自然环境优。

5、商服繁华度

委估宗地周边多为未开发宗地，商服繁华度较劣。

6、规划条件

城市规划对宗地所在区域无特殊规划限制条件。

7、产业聚集度

委估宗地周边多为未开发宗地，产业聚集度较劣。

8、区域土地利用状况

待估宗地用途与周边土地用途、利用状况较协调。

9、微观区位说明

委估宗地位于新余市仰天大道北，随着所在区域相关项目的建成，其区域配套的日益完善，周边地价上涨速度较快。周边及邻近的在建及将要预售的商住居住项目较多，将进一步拉高周边项目的价值。

综上所述，委估宗地位于新余市仰天大道北，地理位置优越，靠近生态公园，适宜开发居住项目，总体来说项目区域因素较优，区域规划较好，区域因素整体对地价的影响是有利的。

（三）个别因素分析

个别因素是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、规划及土地开发利用限制和宗地临街条件等。

委估宗地位于新余市仰天大道北，所处区域有北师大公交站，有仙女湖高铁站旅游专线停靠；周边幼儿园有应星幼儿园、普林斯顿感统幼儿园三部、钢丝厂幼儿园、幸福尚城幼儿园；小学有新余市西湖小学、凯光小学、河下逸夫小学、新余市仙女湖区河下镇中心小学等；中学有北京师范大学新余附属学校、新余市第十三中学、新余市第五中学、新余市实验中学等；商业有敏虹超市、汇佳超市及路边商业零售；医院有长林医院、新余北湖医院；银行有新余农商银行(袁河支行)、中国工商银行、成功村镇银行仙女湖支行等；公园有仰天岗国家森林公园、凯光欢乐谷水公园；游乐场有新余欢乐大世界；酒店有智汇威斯汀国际酒店(新余店)、今口福酒店、新余彩色村度假酒店等；餐饮有一口鲜家乡菜、好食尚餐厅(后街店)、赣南客家餐馆等。委估宗地周边配套较完善，该区域生活配套设施较齐全，商住氛围一般，交通便利度一般。

1、面积、形状：估价对象用地面积为共计59897.52平方米，面积较利于利用，宗地形状呈规则四边形；

2、位置及临路状况：委估宗地位于江西省新余市仰天大道以北，宗地东至规划路；南至支路及北京师范大学新余附属学校；西至规划路；北至规划路。

3、最合理和最有效利用用途：估价对象规划用途为住宅用地，结合宗地所在区位和本身条件来考虑，根据评估合法性原则和最有效利用原则，确定住宅用地为该宗地的最有效利用方式；

4、土地开发程度及利用现状：委估宗地现状为待开发建设用地，至估价期日，委估宗地土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）及红线内场地未平整。

5、使用年限：根据委托人提供的根据委托人提供的《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]记载，委估宗地土地用途为住宅用地，终止日期为2080年02月17日。至估价期日，宗地使用权剩余土地使用权年限为57.77年。故本次估价设定宗地剩余土地使用权年限为57.77年；

6、地质、地形及地势：估价对象地势较平坦，与周边土地基本一致，坡度小于3%，地质条件较好；

7、水文地质条件：经现场勘查和调查，未发现有不良地质条件，近年来也未发生水浸水淹情况；

8、规划条件：根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]、《关于纬二路以北、经三路以东W-09-04号地块的规划条件》[编号：余规条2011-006]记载，估价对象容积率为1≤FAR≤2。主体建筑物性质为住宅楼，建筑总面积119795平方米，建筑限高45米，建筑密度不高于24%，绿地率不低于45%。其余土地利用要求按《余规条2011-006》执行。一是宗地内需布置一所6班幼托；二是按建筑总面积的1.5‰比例配置社区用房、5‰配置物业管理用房；三是住宅按不少于0.5各车位/户配置停车位。根据合法原则及最有效利用原则，本次评估设定宗地的容积率为2，建筑密度为24%，绿地率为45%。

个别因素分析结论：委估宗地地质、地形、地势情况良好。宗地待估形状为较规则四边形，容积率设定为2，适合开发。

**第三部分土地估价**

**一、估价原则**

针对委估项目的具体情况，本次土地估价主要遵循以下原则：

（一）估价原则

针对委估项目的具体情况，本次土地估价主要遵循以下原则：

1、合法原则

合法原则是指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。估价对象办理了《国有土地使用证》[余国用（2012）第00751号]，宗地位于新余市仰天大道北，证载用途为住宅用地。

2、最有效利用原则

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不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。报酬递增、递减原则经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加;但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与迫加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最高最佳使用点。由于城市土地一般已有规划限制条件，故最有效利用原则要遵循合法原则。

本次评估估价对象用途为住宅用地，估价对象按照住宅用地拟建住宅楼的规划利用情况与周边土地实现统一的协调发展关系，在其用途的合法用途下实现了最有效利用。

1. 供需原则

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。

本次评估中估价师对市场进行了调查，价格是在考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性的情况下最后确定的。

4、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。

土地价格也同样遵循替代规律，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。

此次评估中，基准地价系数修正法测算土地市场价值中运用了替代原则。

5、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。过去的收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向的提供依据。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至未能给权利人带来的利润总和，即预期收益。

本次评估土地的价格是由土地及其他生产要素共同作用下产生的结果。

6、贡献原则

按经济学边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指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，其某-部分带来的收益，对总收益而言是部分与整体之间的关系。估价时，可以根据收益现值分别估算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产价格，也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，扣除建筑物价格来估算土地价格。

估价师已了解过去的收益状况，结合历史收益状况分析土地市场的现状和发展趋势，分析政治经济形势和政策对市场的影响，排除脱离现实的利用或因投机及违法使用所获收益，实现对将来的变动趋势客观，合理的预测。

7.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，区城因素及个别因素。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。

此次评估中，在评估过程中充分分析了影响土地价格发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。

8.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。

在本次土地估价时，估价师已认真分析土地与周围环境的关系，待估宗地土地用途与其所处环境协调。

9、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法，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。

按照《城镇土地估价规程》要求，本次评估已采用两种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。

10、报酬递增递减原则

报酬递增递减原则是指土地估价要考虑在技术等条件-定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

本次评估，评估师充分考虑了土地纯收益递增递减原则这一特点，确定待估宗地最佳集约度和最佳规模，力求土地纯收益客观合理并最大化。

11.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。

此次评估中，在评估过程中充分分析和考虑了土地综合质量优劣对土地价格的影响.

12.公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。本次评估中估价师对市场进行了调查，价格是在考虑公开市场情况下最后确定的。

**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》），结合估价对象实际，土地使用权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。估价方法应按照地价评估技术《规程》规定选择两种方法，根据当地地产市场发育情况，结合估价目的以及委托人要求等，选择适当的估价方法。

1、采用的方法

估价对象位于新余市仰天大道北，在新余市基准地价覆盖范围内，根据《新余市人民政府关于更新城区土地定级与基准地价的通知》余府字〔2020〕52号，基准地价基准日为2020年07月1日，故可采用基准地价系数修正法进行评估。

评估宗地有相关规划资料，且所处区域可以选择到与待估宗地地上 建筑物相类似的销售市场交易实例，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，故适宜釆用剩余法（待开发模式） 进行评估。

2、不釆用的方法

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，由 于估价对象为待开发利用土地，无现实收益且预期收益难以测算与剥离，并且区域内建成后的相似物业经营模式大多为出售，不能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，故不适宜釆用收益还原法评估；

由于评估宗地所在区域难以选择到与待估宗地相类似的近期已经发 生交易的纯土地市场交易实例，故不适宜采用市场比较法进行评估。

成本逼近法一般适应于新开发建设的郊区或土地成交实例少的地区, 且多用于工业用地评估，而本次估价的评估对象为住宅用地，故不选择此方法。

综上所述，本次估价分别采用公示地价系数修正法和剩余法（待开发模式）两种方法进行评估。

1. **估价过程**

1、采用剩余法评估

（1）基本原理及计算公式

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。公式如下：

V＝A－B－C

式中:

V——待估土地价格

A——开发完成后的房地产总价值

B——整个开发项目的开发成本

C——开发商合理利润

（2）基本假设和相关说明

①假设项目开发期为从估价期日起至销售完成时，包括准备期、工程建设期和销售期三个阶段。一般情况下，项目在工程建设的中后期会开始进行预售。为了便于计算，本次估价将销售时点统一在工程竣工验收时，并假定在工程竣工验收时全部销售完毕。项目开发建设周期为从估价期日起至工程竣工验收止，工程投资在建设期内均匀投入。

②假设开发成本和销售价格在开发周期内保持平稳，则开发成本和销售价格以同区域、同类型以及同等规模的建筑物的平均开发成本和销售价格作为参考标准。

③假设商业、住宅物业收益水平在出让年期内保持稳定。另根据新余市类似项目的开发周期，本次设定项目开发周期为2.5年。

（3）确定最佳开发利用方式

委估宗地位于新余市仰天大道北，根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]、《关于纬二路以北、经三路以东W-09-04号地块的规划条件》[编号：余规条2011-006]记载，估价对象容积率为1≤FAR≤2。主体建筑物性质为住宅楼，建筑总面积119795平方米，建筑限高45米，建筑密度不高于24%，绿地率不低于45%。其余土地利用要求按《余规条2011-006》执行。一是宗地内需布置一所6班幼托；二是按建筑总面积的1.5‰比例配置社区用房、5‰配置物业管理用房；三是住宅按不少于0.5各车位/户配置停车位。根据合法原则及最有效利用原则，本次评估设定宗地的容积率为2，建筑密度为24%，绿地率为45%。

本次评估确定项目建设方案如下：

拟建11层住宅楼，地下停车场，外墙面砖及室内普通装修。总建筑面积为119795.04㎡，住宅面积为119375.76㎡，物业配套用房、社区用房等面积419.28㎡。因新余市地下室车位售价基本为成本价或略高于成本价，与开发成本相抵扣，故本次估价不考虑地下室的成本及销售。

根据【新余市人民政府办公室关于印发新余市物业管理办法的通知】余府办发〔2019〕27号（以下为“通知”）的相关规定，第三十一条建设单位应当按照物业总建筑面积千分之二的标准,在物业管理区域内配置物业管理用房,最低不少于一百二十平方米;其中,业主委员会办公用房最低不少于二十平方米。与《关于纬二路以北、经三路以东W-09-04号地块的规划条件》[编号：余规条2011-006]中5‰配置物业管理用房有差异，但考虑到规划出具时间为2011年，“通知”发布时间为2019年，本次估价关于物业管理用房面积的规定以“通知”上规定的为准。根据最有效利用原则，本次评估将公共配套设施用房面积为419.28平方米这部分在规划的住宅建筑面积中予以扣除，则可销售的商品用房建筑总面积为119375.76㎡。

幼儿园建设规模以渝水区中心幼儿园（14个学班）建筑面积4568平方米为标准,则六班按建筑面积2000平方米进行修建，此项需计算成本费用。

（4）估价过程

①预期开发价值的测算

委估宗地所在区域有较多的类似房地产，同一区域内同类项目的市场价格因项目的位置、规模、景观、装修和经营状况等因素的影响而存在一定的差异。通过实地调查，收集一定的同类住宅物业的市场交易价格及商业出租的租金，采用市场比较法估算委估宗地开发建成后的住宅用房的销售均价。

住宅物业市场价格测算。

待估宗地住宅开发方案：住宅外墙面砖及室内普通装修，委估宗地开发建成后的住宅物业与可比案例基本情况，详见表4-1：

表4-1 各住宅物业基本情况表

| 实例  因素 | 委估宗地建成后房地产 | 天麓.玖号府 | 文庭轩 | 天麓·紫薇院 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 位置 | 新余市仰天大道北 | 仰天岗西大道与仙来大道交汇处 | 赣西大道以南，城市绿洲小区以西 | 仰天岗西大道与北湖西路交汇处 |
| 项目照片 |  |  |  |  |
| 项目面积 | 约120000㎡ | 422160㎡ | 10986.08㎡ | 163223㎡ |
| 土地用途 | 住宅 | 住宅 | 普通住宅 | 住宅 |
| 容积率 | 2 | 2.3 | 2.5 | 2.18 |
| 建筑类别 | 小高层 | 高层 小高层 | 小高层 | 高层 小高层 |
| 销售均价  （元/㎡） | 待估 | 6,800 | 7,000 | 6,510 |
| 交易时间 | 估价基准日 | 2022年6月 | 2022年1月 | 2022年2月 |
| 竣工时间 | —— | 2023年6月 | 2020年1月 | 2024年6月 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易时点剩余使用年期 | 55 | 62 | 63 | 62 |
| 装修状况 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |
| 开发商 | 无 | 新余蓝天碧水开发建设有限责任公司 | 新余市相思林置业有限公司 | 新余蓝天碧水开发建设有限责任公司 |

经过估价人员综合比较和分析上述可比案例与委估宗地存在的差异并进行修正，详见表4-2和表4-3：

表4-2 各住宅物业的因素对比表

| 实 例  因 素 | | 委估宗地建成后房地产 | 天麓.玖号府 | 文庭轩 | 天麓·紫薇院 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 销售价格（元/㎡） | | 待估 | 6,800 | 7,000 | 6,510 |
| 交易时间 | | 估价基准日 | 2022年6月 | 2022年1月 | 2022年2月 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 区域因素 | 所在片区 | 渝水区 | 渝水区 | 渝水区 | 渝水区 |
| 公共交通 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 道路设施 | 路网密度一般 | 路网密度一般 | 路网密度一般 | 路网密度一般 |
| 生活配套设施 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| 周边物业类型 | 住宅为主 | 住宅为主 | 住宅为主 | 住宅为主 |
| 人口密度 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 环境景观 | 环境好 | 环境较好 | 环境一般 | 环境较好 |
| 个别因素 | 项目规模 | 120000㎡ | 422160㎡ | 10986.08㎡ | 163223㎡ |
| 容积率 | 2 | 2.3 | 2.5 | 2.18 |
| 房屋类型 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 建筑类别 | 小高层 | 高层 小高层 | 小高层 | 高层 小高层 |
| 临路状况 | 临支路 | 临仰天岗大道 | 临赣西大道 | 临仰天岗大道 |
| 剩余使用年期 | 55 | 62 | 63 | 62 |
| 装修状况 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |
| 新旧程度 | 十成新 | 十成新 | 十成新 | 十成新 |
| 发展商知名度 | 好 | 好 | 好 | 好 |

表4-3 各住宅物业的价格修正表

| 实 例  因 素 | | 委估宗地建成后房地产 | 天麓.玖号府 | 文庭轩 | 天麓·紫薇院 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 销售价格（元/㎡） | | 待估 | 6,800 | 7,000 | 6,510 |
| 交易时间 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 所在片区 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共交通 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 道路设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 生活配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 周边物业类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 人口密度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环境景观 | 99 | 98 | 99 | 99 |
| 个别因素 | 项目规模 | 100 | 98 | 100 | 100 |
| 容积率 | 98 | 96 | 98 | 98 |
| 房屋类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑类别 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临路状况 | 101 | 101 | 101 | 101 |
| 剩余使用年期 | 101 | 101 | 101 | 101 |
| 装修状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 新旧程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 发展商知名度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 比准价格（元/㎡） | | | **6,871** | **7,443** | **6,578** |
| 权重 | | | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 委估宗地建成后住宅销售均价（元/㎡） | | | 6960（取整至十位） | | |

则：开发完成后房地产总价值＝住宅销售均价×住宅建筑面积

＝119375.76×6960

＝83085.53（万元）

②购地税费

土地取得税费主要有契税，税率为4.0%，印花税0.05%，即为取得地价款的4.05% (设地价为**P**万元)。

即：购地税费＝0.0405**P**

③开发成本

开发成本是指在取得房地产开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必需的直接费用、税金等，主要包括下列几项：

A建筑安装工程费

建筑安装工程费包括建造商品房及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰工程费等，其中附属工程包括房屋周围的围墙、水池、建筑小品等。根据建设工程造价信息网发布的《2021年下半年小高层住宅建安造价指标图》及估价对象周边项目实际安装工程费可知，新余市小高层住宅建筑安装工程费为1561元/平方米。

B勘察设计、前期工程费用

勘察设计和前期工程费包括市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、施工的通水、通电、通路、平整场地、临时用房等开发项目前期工作所发生的费用，估价对象的勘察设计和前期工程费按建筑安装工程费的10%确定。

勘察设计和前期工程费＝总建筑安装成本×10%

＝1561×10%＝156.1（元/平方米）

C配套设施费和报建费

包括公共配套设施费和基础设施费。其中公共设施费包括城市规划要求配套的教育、医疗、文化体育、社区服务（如居委会）、市政公用（如公共厕所），基础设施包括开发区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪；附属工程包括照明、环卫、绿化、围墙、水池、建筑小品等工程发生的费用。根据新余市房地开发项目配套设施、附属工程费用及报建费一般为400元/平方米，本次取400元/平方米。

D其它工程费

其它工程费包括工程监理费、验收费等，按建筑安装工程费的10%确定。

其它工程费＝总建筑安装成本×10 %

＝1561×10%＝156.1元/平方米）

E开发成本

开发成本为上述A至D项的和，根椐上述计算，则：

单位开发成本＝建筑安装工程费＋勘察设计和前期工程费用＋配套费用和报建费＋其它工程费

单位开发成本＝1561＋156.1＋400＋156.1＝2273（元/平方米）（取整）

则有总开发成本＝单位开发成本×项目面积（计容价值面积、社区用房面积、幼儿园面积）

总开发成本＝2273×121795.01/10000＝27684.01（万元）

④建设单位管理费用

管理费用指开发商为组织和管理房地产开发经济活动以及房地产开发提供各种服务而发生的费用，主要包括管理人员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。根据调查统计，管理费为建安工程费与土地取得费用之和的3%～5%之间，根据项目分析管理费取3%，即:

管理费用＝（建安工程费＋土地取得费用）×3.0%

＝（27684.01＋1.0405**P**）×3.0%

＝830.52＋0.0312**P**（万元）

⑤利息

根据新余市建设工程施工工期标准，结合类似开发项目的正常开发期，确定委估宗地的开发周期为2.5年。利率取估价期日中国人民银行（2015年10月24日）公布的一至五年期贷款利率4.75%。假设项目建设时的资金在整个开发期内均匀投入，计息期为项目开发期的1/2。以上述房屋总开发成本、建设单位管理费及地价之和为计息基数，具体计算如下：

利息＝（总开发成本＋管理费）×[（1＋利率）开发期/2-1]＋（地价＋购地税费）×[(1＋利率) 开发期-1]

利息＝（27684.01＋830.52＋0.0312**P**）×[(1＋4.75%)2.5/2-1]＋（**P**＋0.0405**P**）×[(1＋4.75%)2.5-1]＝1702.99＋0.1299**P**（万元）

⑥销售费用

销售费用是指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产所必要的费用，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费用或者销售代理费等。考虑到开发商品牌、项目定位及项目区域状况，确定销售费用为总销售收入的2.0％计。

销售费用＝开发完成后房地产总价值×2.0%

销售费用＝83085.53×2.0%＝1661.71（万元）

⑦销售税费

销售税金包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。

A增值税

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）和国家税务总局《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）及根据《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）的规定，原适用17%和11%税率的销售行为，自2018年5月1日起适用税率分别调整为16%、10%，原适用税率6%销售行为的维持不变。根据《财政部税务总局海关总署公告》（2019年第39号），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%。房地产开发企业一般均为一般纳税人，适用一般计税方法计税，即适用税率9%，计算公式如下：

应纳税额=销项税额-进项税额

a销项税额

根据国家税务总局《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），房地产开发企业中采用一般计税方法计税的，销售额是按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后余额计算，计算公式如下：

销项税额＝(不动产销售总价-当期允许扣除的土地价款)÷（1+增值税税率）×增值税税率

=( 83085.53- **P**)×0.09÷(1+0.09)

=6860.27-8.26% **P**

b进项税额

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号，2019年3月20日）、财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号，2018年4月4日）、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)规定，建筑行业建造房地产的增值税率由10%调整为9%，前期费用、专业费用涉及的勘察设计公司的增值税率为6%，房地产销售代理公司的销售费用的增值税率为6%。在市场存在一般纳税人和小规模纳税人时，房地产开发企业优先选用一般纳税人，此次评估设定上述公司均为一般纳税人。可抵扣的进项主要有以下几项：

进项税额=（建筑安装工程费+红线内基础设施建设费+小区公共配套设施建设费）÷（1+）×+前期费用÷（1＋）×+销售费用÷（1＋）×

=(1561+300)\*(119795.04+2000)×0.0826+[156.1\*(119795.04+2000)+ 1661.71]×0.0566

=2180.78（万元）

c增值税的确定

应纳税额=销项税额-进项税额

=6860.27-8.26% **P** -2180.78

=4679.49-0.0826 **P**

B城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号），纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为百分之一。估价对象位于新余市，城市维护建设税按增值税的7%缴纳；根据《江西省人民政府关于印发《江西省教育费附加征收管理使用若干规定》的通知》（赣府发[1995]19号），教育费附加按增值税的3%缴纳；根据《江西省人民政府办公厅转发江西省财政厅等部门关于江西省地方教育附加征收管理办法的通知》（赣府厅发[2010]36号），地方教育费附加按增值税的2%缴纳，则三项合计为增值税的12%，则：

城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加=增值税×12%

=4679.49×0.12-0.0826 **P**×0.12

=561.54-0.00991 **P**

C计算印花税

印花税是根据《中华人民共和国印花税暂行条例》（1988年8月6日中华人民共和国国务院令第11号发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订），产权转移书据是按所载金额立据人0.05%贴花。根据江西省地方税务局关于发布 《印花税管理规程(试行)实施办法》的公告2017年第2号及《江西省地方税务局关于印发印花税核定征收管理暂行办法的通知》（赣地税发﹝2004﹞77号），产权转移书据：按转让金额100%比例核定。

印花税＝完成开发后的不动产总价×0.05%

＝83085.53×0.05%

＝415.43（万元）

D销售税金及附加的确定

销售税金及附加=增值税+城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加+印花税

=4679.49-0.0826 **P** +（561.54-0.00991 **P**）+415.43

=5656.46-0.09248 **P**

⑧开发商合理利润

开发利润是房地产开发项目在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。不同区域、或同一区域不同开发项目类型，利润率不同。开发利润通常按照一定基数乘以相应的利润率来估算，为税前的利润率，本次评估以销售利润计，并根据同类商品房开发项目的平均利润水平，并结合项目所在区位确定销售利润率取15%。

开发商合理利润＝开发完成后房地产总价值×销售利润率＝83085.53×15%＝12462.93（万元）

⑨总地价＝房地产总价值－购地税费－总开发成本－建设单位管理费－利息－销售费用－销售税费－开发商合理利润

总地价＝83085.53－0.0405**P**－27684.01－（830.52＋0.0312**P**）－（1702.99＋0.1299**P**）－1661.71－（5656.46-0.09248 **P**）－12462.93

＝29832.36（万元）

⑩单位地价

则单位地价＝总地价÷宗地面积＝29832.36×10000÷59897.52＝4980（元/平方米）（取整至十位）

1. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法：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。

其基本计算公式为：



式中：P——宗地价格；

P1b——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

——宗地地价修正系数；

Kj——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

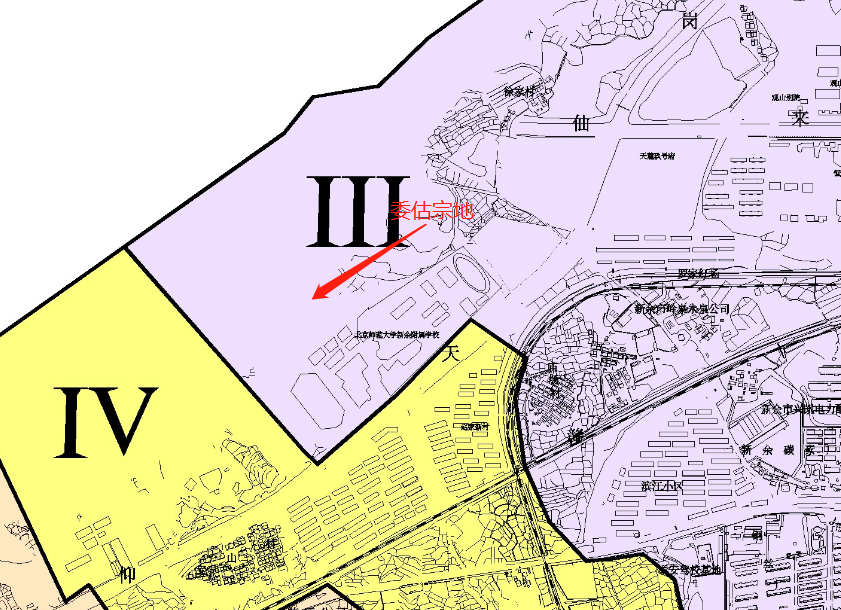
D——土地开发程度修正值。

1、委估宗地的基本情况

估价对象位于江西省新余市仰天大道以北，在新余市基准地价覆盖范围内，根据新余市人民政府2020年12月30日公布并于2021年1月1日实施的余府字〔2020〕52号《新余市人民政府关于更新城区土地定级与基准地价的通知》和《新余市基准地价修正体系》，基准地价基准日为2020年7月1日。

新余市城区基准地价表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  价格  土地用途 | | Ⅰ | Ⅱ | Ⅲ | Ⅳ | Ⅴ |
|
|
| 商服用地 | 元/平方米 | 3597 | 2475 | 1869 | 1410 | 965 |
| 万元/亩 | 239.8 | 165 | 124.6 | 94 | 64.33 |
| 住宅用地 | 元/平方米 | 3310 | 2400 | 1800 | 1347 | 900 |
| 万元/亩 | 220.67 | 160 | 120 | 89.8 | 60 |
| 工业用地 | 元/平方米 | 482 | 380 | 300 | 208 | 162 |
| 万元/亩 | 32.13 | 25.33 | 20 | 13.87 | 10.8 |
| 土地权利类型：国有建设用地使用权； 估价期日：2020年7月1日； 开发利用程度：商服、住宅、公共服务、工业用地宗地红线外“六通”红线内“场地平整”(“六通”指通路、供水、排水、通电、通讯、供气)； 容积率：商服用地容积率为1.6、住宅用地容积率为2.0、公共服务用地一类（新闻出版、医疗卫生、社会福利）容积率为1.6、公共服务用地二类（机关团体、教育、科研、文化设施、体育用地）容积率为1.6，公共服务用地三类（公用设施用地）容积率为1.0、工业用地容积率为1.0； 土地使用年期：商服用地40年、住宅用地70年、公共服务用地50年、工业用地50年。 | | | | | | |



宗地位于江西省新余市仰天大道以北，属于三级住宅用地范围内，此次参考三级住宅用地，该片住宅用地基准地价为1800元/平方米，故P1b为1800元/平方米。

2、土地开发程度修正系数的确定

所评估的土地开发状况为宗地外“六通”（即：通路、通电、通讯、供水、排水、通气）、红线内场地未平整与基准地价内涵设定的“六通一平”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气及宗地红线内场地平整）不一致。

根据待估宗地实际情况，确定土地平整费用为20元/平方米，故:D=-20元/平方米。

3、基准日修正系数的确定

新余市基准地价基准日为2020年7月1日，而本次评估的估价基准日是2022年5月10日,根据国土资源部地价动态监测网站及新余市相关部门公布的住宅用地地价增长值约为6%，则估价期日修正系数为1.06。

4、年期修正系数确定

（1）土地还原利率的确定：土地还原利率实质上是土地投资成本的收益率。我们根据《新余市基准地价修正体系》，确定住宅用地还原率为6.0%。

（2）基准地价设定土地年限为住宅用地法定最高使用年限70年，而土地证载使用日期截至2080年2月17日，评估宗地设定土地使用年限为剩余使用年限57.77年。故修正系数为0.9821。

5、容积率修正系数的确定

估价对象目前暂未开发，容积率设定为2.0，基准地价内涵中住宅用地容积率为2.0,故容积率修正系数为1.0。

**住宅用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤1.0 | 1.2 | 1.4 | 1.6 | 1.8 | 2 | 2.2 |
| 修正系数 | 0.6787 | 0.7215 | 0.7699 | 0.8251 | 0.8887 | 1.0000 | 1.0498 |
| 容积率 | 2.4 | 2.6 | 2.8 | 3 | 3.2 | 3.4 | ≥3.6 |
| 修正系数 | 1.1540 | 1.2807 | 1.4382 | 1.6393 | 1.9050 | 2.2722 | 2.8129 |

6、区域因素修正系数的确定

根据Ⅲ级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表和Ⅲ级住宅用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表得评估宗地地价区域因素修正系数,故Ki=1.0908。

Ⅲ级住宅用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | | 因子 | | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 基本设施 | 基础设施完善度 | | 水、电等基础设施配套完善，保证率高 | 水、电等基础设施配套完善，保证率较高 | 水、电等基础设施配套较完善，保证率高 | 水、电等基础设施配套较完善，保证率较高 | 水、电等基础设施配套较完善，保证率一般 |
|
| 公用设施完备度 | 大中专（米） | <1600 | 1600-3200 | 3200-4800 | 4800-6400 | >6400 |
| 中学（米） | <2320 | 2320-3240 | 3240-4160 | 4160-5080 | >5080 |
| 小学（米） | <1960 | 1960-2720 | 2720-3480 | 3480-4240 | >4240 |
| 幼儿园（米） | <1600 | 1600-2200 | 2200-2800 | 2800-3400 | >3400 |
| 医院（米） | <2720 | 2720-3540 | 3540-4360 | 4360-5180 | >5180 |
| 农贸市场（米） | <2320 | 2320-3240 | 3240-4160 | 4160-5080 | >5080 |
| 体育场（米） | <1720 | 1720-3040 | 3040-4360 | 4360-5680 | >5680 |
| 影剧院（米） | <2660 | 2660-3620 | 3620-4580 | 4580-5540 | >5540 |
| 文化馆（米） | <1840 | 1840-2680 | 2680-3520 | 3520-4360 | >4360 |
| 公园广场（米） | <2800 | 2800-3700 | 3700-4600 | 4600-5500 | >5500 |
| 物流速递（米） | <2720 | 2720-3540 | 3540-4360 | 4360-5180 | >5180 |
| 交通条件 | 道路类型 | | 生活型主干道 | 混合型主干道 | 交通型主干道或生活型次干道 | 交通型次干道 | 支路 |
| 距离公交车距离（米） | | <100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | >400 |
| 对外交通便利度 | 距汽车站距离（米） | <1400 | 1400-2800 | 2800-4200 | 4200-5600 | >5600 |
| 距火车站距离（米） | <3000 | 3000-6000 | 6000-9000 | 9000-12000 | >12000 |
| 距高速路口距离（米） | <2060 | 2060-3620 | 3620-5180 | 5180-6740 | >6740 |
| 环境状况 | 环境质量优劣度 | | 好 | —— | 一般 | —— | 劣 |
| 绿地覆盖度 | | 好 | —— | 一般 | —— | 劣 |
| 工程地质条件 | | 稳定 | —— | 较稳定 | —— | 一般 |
| 人口状况 | 常住人口密度 | | 高 | —— | 较高 | —— | 一般 |
| 流动人口密度 | | 高 | —— | 较高 | —— | 一般 |
| 繁华程度 | 距一级商服中心距离（米） | | <2240 | 2240-3180 | 3180-4120 | 4120-5060 | >5060 |
| 距二级商服中心距离（米） | | <1960 | 1960-2720 | 2720-3480 | 3480-4240 | >4240 |
| 距三级商服中心距离（米） | | <1600 | 1600-2200 | 2200-2800 | 2800-3400 | >3400 |
| 个别因素 | 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小或较大，对土地利用有一定影响 | 面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响 |
| 宗地形状 | | | 形状规则，对土地利用极为有利 | 形状较规则，对土地利用较为有利 | 形状对土地利用无不良影响 | 形状不规则，对土地利用有一定影响 | 形状较差，对土地利用产生严重的影响 |

**Ⅲ级住宅用地宗地地价影响因素修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | | 因子 | | | 权重 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素 | 基础设施 | 基础设施完善度 | | | 0.07 | 1.88 | 0.94 | 0 | -0.89 | -1.78 |
| 公用设施完备度 | | 大中专 | 0.03 | 0.81 | 0.40 | 0 | -0.38 | -0.76 |
| 中学 | 0.05 | 1.34 | 0.67 | 0 | -0.63 | -1.27 |
| 小学 | 0.04 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.51 | -1.01 |
| 幼儿园 | 0.03 | 0.81 | 0.40 | 0 | -0.38 | -0.76 |
| 医院 | 0.03 | 0.81 | 0.40 | 0 | -0.38 | -0.76 |
| 农贸市场 | 0.05 | 1.34 | 0.67 | 0 | -0.63 | -1.27 |
| 影剧院 | 0.01 | 0.27 | 0.13 | 0 | -0.13 | -0.25 |
| 文化馆 | 0.02 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.25 | -0.51 |
| 体育馆 | 0.02 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.25 | -0.51 |
| 公园广场 | 0.02 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.25 | -0.51 |
| 物流速递 | 0.03 | 0.81 | 0.40 | 0 | -0.38 | -0.76 |
| 交通条件 | 临路状况 | | | 0.07 | 1.88 | 0.94 | 0 | -0.89 | -1.78 |
| 公交便捷度 | | 距公交站点距离 | 0.05 | 1.34 | 0.67 | 0 | -0.63 | -1.27 |
| 对外交通便利度 | | 距汽车站距离 | 0.04 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.51 | -1.01 |
| 距火车站距离 | 0.02 | 0.54 | 0.27 | 0 | -0.25 | -0.51 |
| 距高速路口距离 | 0.03 | 0.81 | 0.40 | 0 | -0.38 | -0.76 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | | | 0.05 | 1.34 | —— | 0 | —— | -1.27 |
| 绿地覆盖度 | | | 0.04 | 1.08 | —— | 0 | —— | -1.01 |
| 工程地质条件 | | | 0.02 | 0.54 | —— | 0 | —— | -0.51 |
| 繁华程度 | 距商服中心距离 | 距一级商服中心距离 | | 0.06 | 1.61 | 0.81 | 0 | -0.76 | -1.52 |
| 距二级商服中心距离 | | 0.05 | 1.34 | 0.67 | 0 | -0.63 | -1.27 |
| 距三级商服中心距离 | | 0.04 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.51 | -1.01 |
| 人口状况 | 常住人口密度 | | | 0.04 | 1.08 | —— | 0 | —— | -1.01 |
| 流动人口密度 | | | 0.02 | 0.54 | —— | 0 | —— | -0.51 |
| 个别因素 | 宗地面积 | | | | 0.04 | 1.08 | 0.54 | 0 | -0.51 | -1.01 |
| 宗地形状 | | | | 0.03 | 0.81 | 0.40 | 0 | -0.38 | -0.76 |

**评估宗地区域因素修正值测算表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | | 因子 | | 取值标准 | 优劣度 | 修正结果 |
| 区域因素 | 基础设施 | 基础设施完善度 | | 水、电等基础设施配套完善，保证率高 | 优 | 1.88 |
| 公用设施完备度 | 大中专 | 100米 | 优 | 0.81 |
| 中学 | 2000米 | 优 | 1.34 |
| 小学 | 2400米 | 较优 | 0.54 |
| 幼儿园 | 888米 | 优 | 0.81 |
| 医院 | 2900米 | 较优 | 0.4 |
| 农贸市场 | 2100米 | 优 | 1.34 |
| 影剧院 | 3900米 | 一般 | 0 |
| 文化馆 | 7400米 | 劣 | -0.51 |
| 体育馆 | 100米 | 优 | 0.54 |
| 公园广场 | 1900米 | 优 | 0.54 |
| 物流速递 | 1600米 | 优 | 0.81 |
| 交通条件 | 临路状况 | | 交通型次干道 | 较劣 | -0.89 |
| 公交便捷度 | 距公交站点距离 | 372米 | 较劣 | -0.63 |
| 对外交通便利度 | 距汽车站距离 | 7500米 | 劣 | -1.01 |
| 距火车站距离 | 6500米 | 一般 | 0 |
| 距高速路口距离 | 6900米 | 劣 | -0.76 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | | 好 | 优 | 1.34 |
| 绿地覆盖度 | | 好 | 优 | 1.08 |
| 工程地质条件 | | 稳定 | 优 | 0.54 |
| 繁华程度 | 距商服中心距离 | 距一级商服中心距离 | 6600米 | 劣 | -1.52 |
| 距二级商服中心距离 | 3100米 | 一般 | 0 |
| 距三级商服中心距离 | 2100米 | 较优 | 0.54 |
| 人口状况 | 常住人口密度 | | 较高 | 一般 | 0 |
| 流动人口密度 | | 较高 | 一般 | 0 |
| 个别因素 | 宗地面积 | | | 面积适中，对土地利用极为有利 | 优 | 1.08 |
| 宗地形状 | | | 形状规则，对土地利用极为有利 | 优 | 0.81 |
| 合计 | — | | | — | — | 9.08 |

7、土地价值的计算

具体如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 价值 |
| 基准地价 | 1800 |
| 区域因素修正系数 | 1.0908 |
| 土地使用年期修正 | 0.9821 |
| 容积率修正系数 | 1.000 |
| 估价期日修正系数 | 1.06 |
| 开发程度修正值 | -20 |
| 单位地价（元/㎡） | 2024 |

（三）地价确定方法

通过上述应用分析，基准地价系数修正法和剩余法就估价对象而言有一定的适宜性，通过估价人员对市场的分析和了解，估价对象在新余基准地价覆盖范围内，基准地价估价期日距本次估价期日未超过2年，具备应用基准地价系数修正法的条件；由于委估宗地属于商品房开发建设用地，具有开发价值，所处区域类似物业的市场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，可采用剩余法进行评估。

根据估价对象的特点和本次估价的目的，两种方法的测算结果有一定差距，运用剩余法时，是从开发商的角度,根据项目建成后房地产市场状况和建造时的投资成本反映估价对象的地价水平，该地价能准确、客观地反映现实房地产市场状况下的市场土地价格水平。基准地价系数修正法是在基准地价的基础上进行价格修正，基准地价文件基准日距估价期日相差约1.8年，与现时市场价存在一定差异，评估人员对两种评估方法经过综合考量后，决定以剩余法评估结果的90%,基准地价系数修正法评估结果的10%的加权平均值作为估价对象的最终估价结果。详见下表：

结果测算表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 评估方法 | 地面单价（元/㎡） | 权重 |
| 湖南省湘潭市中级人民法院拟确定财产处置参考价涉及的位于江西省新余市仰天大道以北的一宗住宅用地土地使用权市场价值评估 | 剩余法 | 4980 | 90% |
| 基准地价系数修正法 | 2024 | 10% |
| 加权单价 | | 4684 | - |
| 则： | | | |
| 总地价=4684元/㎡×59897.52㎡=280559984元 | | | |

1. **地价的确定**

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，在充分分析委估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法和基准地价系数修正法对委估宗地的市场价值进行评估测算，最终确定委估宗地（江西骏丰置业有限公司名下位于江西省新余市仰天大道以北一宗住宅用地的土地使用权）在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权市场价值：

币种：人民币

土地面积：59,897.52平方米；

单位地价：4,684元/平方米；

楼面地价：2,344元/平方米

总地价：280,559,984元；

总地价大写人民币贰亿捌仟零伍拾伍万玖仟玖佰捌拾肆元整；

注：总地价=地面地价×土地面积，地面地价=楼面地价×容积率，总价取整至个位。

1. **附 件**

一、《湖南省湘潭市中级人民法院委托书》[（2022）湘03执23号]复印件

二、估价对象区域位置示意图

三、估价对象照片及现场查勘记录表

四、《不动产产权情况表》[业务号：HT201207170041]复印件

五、《土地登记审批表》[编号：（2012）00751] 复印件

六、《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3605002011B01585]复印件

七、《关于纬二路以北、经三路以东W-09-04号地块的规划条件》[编号：余规条2011-006] 复印件

八、估价方《企业法人营业执照》复印件

九、《土地估价机构备案证明》复印件

十、《中国土地估价师资格证书》复印件