

土地估价报告

项目名称：重庆文睿房地产开发有限公司破产管理人拟处置资产所涉及的位于重庆市永川区何埂镇五兴街西侧的一宗城镇混合住宅用地评估项目

受托估价单位：重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司

委托估价人：重庆文睿房地产开发有限公司破产管理人

土地估价报告编号：重华信土估（2021）3号

提交报告日期：二〇二一年二月二日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、 估价项目名称

重庆文睿房地产开发有限公司破产管理人拟处置资产所涉及的位于重庆市永川区何埂镇五兴街西侧的一宗城镇混合住宅用地评估项目。

二、 委托估价人及产权人

委托估价人为重庆文睿房地产开发有限公司破产管理人，产权人为重庆文睿房地产开发有限公司，具体信息如下：

（一） 委托估价人

- 1、名称：重庆文睿房地产开发有限公司破产管理人
- 2、联系人：徐凤莲
- 3、联系方式：15023329356

（二） 产权人

- 1、名称：重庆文睿房地产开发有限公司
- 2、类型：有限责任公司
- 3、住所：重庆市长寿区桃花西路1号1幢15-2
- 4、法定代表人：郭修泉
- 5、注册资金：捌佰万元整
- 6、成立日期：2011年1月10日
- 7、登记机关：重庆市工商行政管理局长寿区分局

三、 估价目的

受委托估价人的委托，为重庆文睿房地产开发有限公司破产管理人拟处置权属于重庆文睿房地产开发有限公司的土地使用权提供客观、公正、合理的地价参考意见。不得用于与本评估目的不符的其他如投资、合作、改制、转让、拍卖等经济行为。

四、估价期日

二〇二一年一月十五日

五、估价日期

二〇二一年一月十五日至二〇二一年二月二日

六、地价定义

遵循国家有关法律、法规和标准要求，依据委托估价人提供的有关合法资料、估价师实地查勘掌握的情况及调查收集的有关资料，本次估价对象有关事项设定如下：

（一）权利状况

估价对象土地所有权属国家，根据估价委托人提供的《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第 GY03215 号）记载，估价对象土地使用权属于重庆文睿房地产开发有限公司，土地使用权面积 6538 平方米，其中 5512 平方米为出让，1026 平方米为划拨，此次仅对以出让方式取得的土地使用权进行评估。至估价期日，估价对象已设立抵押权利登记，且已被法院查封，估价对象无租赁、地役等他项权。又根据估价委托人提供资料及评估人员现场查勘，可知估价对象不存在有使用上的限制和地上地下等相互制约。由于本次估价为估价委托人拟处置资产之用，故估价人员未考虑估价对象已设立的抵押权和查封对其市场价值的影响。本次评估设定估价对象土地使用权类型为出让，无抵押、租赁、地役等他项权利限制。

（二）土地用途

根据估价委托人提供的《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第 CY03215 号）记载，估价对象土地用途为城镇混合住宅用地，根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》（渝地 2010 永川区第 48 号），估价对象土地用途为其他普通商品住房用地；本次估价设定估价对象土地用途为城镇混合住宅用地。

（三）土地使用年限设定

根据估价委托人提供的《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第

CY03215 号），估价对象土地使用权终止日期记载为 2060 年 12 月 29 日，截至估价期日尚余 39.95 年，根据《国有建设用地使用权出让合同》（渝地 2010 永川区第 48 号），估价对象住宅出让年限为 50 年，商业出让年限为 40 年，则可得出估价对象的土地使用权终止日期为商业 2050 年 12 月 29 日、住宅 2060 年 12 月 29 日；至估价期日，估价对象土地剩余使用年限为商业 29.95 年、住宅 39.95 年。

（四）土地开发程度

经现场查勘，估价对象地上已建有部分基础，但由于建成时间较长，且未进行任何防护处理，其安全性尚待检测，此次评估设定估价对象红线内开发程度为场地平整，红线外开发程度为“六通”（通上水、下水、电、气、路、讯）。

（五）土地利用和规划条件

根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》（渝地 2010 永川区第 48 号）显示，土地使用权面积为 17232 平方米（估价对象为该宗地的一部分）。其规划要求为容积率为 ≤ 3 ，建筑限高 40 米，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。同时根据重庆市永川区规划局分别于 2013 年 9 月 3 日和 2013 年 11 月 6 日出具的《重庆市永川区规划局建设工程施工图（建筑）设计审查意见通知书》（渝规建施审[2013]永川字第 125 号）和《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 500383201300070 号）可知，估价对象的计容面积为 22185.37 平方米，其所在的大宗地的容积率为 2.99，符合规划的容积率范围，估价对象的规划建筑面积合计为 25414.19 平方米，其中居住用房建筑面积为 19638.57 平方米，商业用房建筑面积为 2483.93 平方米，其他用房建筑面积为 3291.69 平方米；建筑密度为 32.46%，绿地率为 29.25%。则估价对象的商住比为 2483.93：19638.57=1:9。故此次估价设定估价对象的容积率为 2.99，商住比为 1:9，建筑密度为 32.46%，绿地率为 29.25%。

综上所述，本次所估地价内涵是：

估价对象为坐落于重庆市永川区何埂镇五兴街西侧的国有建设用地使用权，在估价期日二〇二一年一月十五日，所有权属于中华人民共和国，土地使用权属于重庆文睿房地产开发有限公司，设定土地使用权类型为出让，土地用途为城镇混合住宅用地，商住比 1:9，建筑密度 32.46%，绿地率 29.25%，土地使用权面积 5512 平方米，无他项权利限制，土地开发程度为红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），红线内场地平整，容积率 2.99，剩余使用年限为商业 29.95 年、住宅 39.95 年，规划利用条件下的国有土地使用权的市场价格。

七、估价结果

估价人员对所收集的资料进行整理分析，本着公正、公平、公开的原则，采用剩余法和市场比较法测算出估价对象在估价期日 2021 年 1 月 15 日的国有建设用地使用权价格为：

评估单价：1390 元/平方米

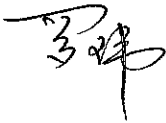

楼面地价：460 元/平方米

总地价：766.17 万元

大写：人民币柒佰陆拾陆万壹仟柒佰元整

详见《土地估价结果一览表》

八、土地估价师签字

姓名	签名	资格证书号
罗玮		2002500052
龚春阳		2004500001

九、土地估价机构

估价机构负责人签章：邹微

机构名称：重庆信信资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二一年二月二日

土地估价结果一览表

估价机构：重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司
 估价日期：2021年1月15日

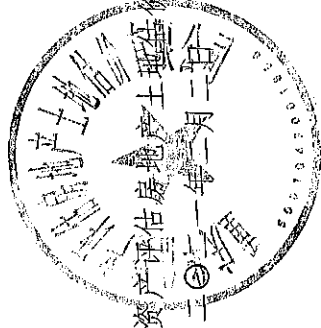
估价报告编号：重华信土估(2021)3号
 估价期日的土地使用性质：出让
 估价目的：处置

序号	估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途		容积率		估价期日实际开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用年限(年)		面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	楼面地价(元/m ²)	
					证载	实际	设定	实际			设定	商业					住宅
1	重庆文睿房地产开发有限公司	YC2010-HG-1	重庆市永川区何埂镇五兴街西侧	永川区房地证2011字第GY03215号	城镇混合住宅用地	/	2.99	/	2.99	“六通”（通上水、通下水、通通讯、通路、通气），场内平整。	“六通”（通上水、通下水、通通讯、通路、通气），场内平整。	29.95	39.95	5512	1390	766.17	460

说明：一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：估价对象拟处置，评估设定在估价期日无查封、抵押、地役、租赁等其他权利限制。
 - 2、基础设施条件：红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通通讯、通气）、宗地红线内场地平整。
 - 3、规划限制条件：估价对象作为城镇混合住宅用地，符合区域城市规划。
 - 4、影响土地价格的其它限定条件：按估价报告中的限定条件使用。
- 二、其他需要说明的事项：参照估价报告中“其它需要说明的事项”。**

估价机构：重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司



第二部分 估价对象界定

一、委托估价人及产权人

委托估价人为重庆文睿房地产开发有限公司破产管理人，产权人为重庆文睿房地产开发有限公司，具体信息如下：

（一）委托估价人

- 1、名称：重庆文睿房地产开发有限公司破产管理人
- 2、联系人：徐凤莲
- 3、联系方式：15023329356

（二）产权人

- 1、名称：重庆文睿房地产开发有限公司
- 2、类型：有限责任公司
- 3、住所：重庆市长寿区桃花西路1号1幢15-2
- 4、法定代表人：郭修泉
- 5、注册资金：捌佰万元整
- 6、成立日期：2011年1月10日
- 7、登记机关：重庆市工商行政管理局长寿区分局

二、估价对象

估价对象为坐落于重庆市永川区何埂镇五兴街西侧的国有建设用地使用权，在估价期日二〇二一年一月十五日，所有权属于中华人民共和国，土地使用权属于重庆文睿房地产开发有限公司，设定土地使用权类型为出让，土地用途为城镇混合住宅用地，商住比为1:9，土地使用权面积为5512平方米，无他项权利限制，土地开发程度为红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），红线内场地平整，容积率为2.99，剩余使用年限为商业29.95年、住宅39.95年。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

土地来源：重庆文睿房地产开发有限公司以挂牌出让方式取得重庆市永川区何埂镇五兴街西侧的 17232 平方米国有建设用地使用权（《国有建设用地使用权出让合同》[渝地 2010 永川区第 48 号]，估价对象为该宗出让合同下的地块之一），用途为其他普通商品住房用地，出让单位地价为 1491.41 元/平方米；

土地使用权人：重庆文睿房地产开发有限公司；

坐落：重庆市永川区何埂镇五兴街西侧；

土地用途：城镇混合住宅用地；

土地面积：土地使用权面积为 5512 平方米；

四至：东临广场、西临道路、南、北均临其他建筑物；

土地使用权类型：出让；

土地级别：永川区住宅 6 级，商业 6 级；

产权证号码：《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第 GY03215 号）；

登记时间：2011 年 11 月 30 日；

房地籍号：未记载。

（二）土地权利状况

1、土地所有权

至估价期日时，估价对象作为国有土地，土地所有权属于国家，地下资源、埋藏物和市政公用设施，均不在土地使用权出让范围之内。

2、土地使用权

重庆文睿房地产开发有限公司以出让方式取得，土地出让年限为商业 40 年，住宅 50 年，至估价期日估价对象剩余使用年限为商业 29.95 年、住宅 39.95 年。

3、他项权利

至估价期日，估价对象已设立抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆渝北支行，据委托人介绍，该宗土地所涉抵押款已还清，尚未办理解押手续；估价对象同时存在查封限制，无租赁、地役等他项权，由于本次是为估价方拟处置资产提供市场价值参考，故设定估价对象无抵押、查封等他项权利限制。

（三）土地利用状况

1、土地利用现状

本次估价对象为重庆文睿房地产开发有限公司取得的城镇混合住宅用地，目前估价对象已建有部分基础，但由于建成时间较久，且未进行任何防护处理，其安全性尚待检测。

2、土地规划利用条件

根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》（渝地2010永川区第48号）显示，土地使用权面积为17232平方米（估价对象为该宗地的一部分）。其规划要求为容积率为 ≤ 3 ，建筑限高40米，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。同时根据重庆市永川区规划局分别于2013年9月3日和2013年11月6日出具的《重庆市永川区规划局建设工程施工图（建筑）设计审查意见通知书》（渝规建施审[2013]永川字第125号）和《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第500383201300070号）可知，估价对象的计容面积为22185.37平方米，其所在的大宗地的容积率为2.99，符合规划的容积率范围，估价对象的规划建筑面积合计为25414.19平方米，其中居住用房建筑面积为19638.57平方米，商业用房建筑面积为2483.93平方米，其他用房建筑面积为3291.69平方米；建筑密度为32.46%，绿地率为29.25%。则估价对象的商住比为2483.93：19638.57=1:9。故此次估价设定估价对象的容积率为2.99，商住比为1:9，建筑密度为32.46%，绿地率为29.25%。

3、土地最佳利用

估价对象所在区域为重庆市永川区何埂镇，临镇广场，土地级别均为永川区商业6级、住宅6级，区域内配套设施一般。所在区域内商业氛围较差，无大气、水等环境污染，环境质量好。通过对估价对象所处区域规划用地类型、目前现状利用状况及未来的发展趋势分析，作为城镇混合住宅用地的规划用途应为土地最有效使用；估价对象作为城镇混合住宅用地符合该地区规划，为土地的最佳利用方式。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

影响地价的一般因素是指自然、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、城市规划、房地产制度、土地制度、产业政策、城市社会经济发展状况等。

1、地理位置及自然条件

重庆市位于中国内陆西南部、长江上游地区，地跨东经 $105^{\circ}11'$ — $110^{\circ}11'$ 、北纬 $28^{\circ}10'$ — $32^{\circ}13'$ 之间的青藏高原与长江中下游平原的过渡地带。地界渝东、渝东南临湖北省和湖南省，渝南接贵州省，渝西、渝北连四川省，渝东北与陕西省和湖北省相连。辖区东西长470千米，南北宽450千米，辖区总面积8.24万平方千米，为北京、天津、上海三市总面积的2.39倍，是中国面积最大的城市，其中主城区建成区面积为647.78平方千米。重庆地处四川盆地东南部，其北部、东部及南部分别有大巴山、巫山、武陵山、大娄山环绕。地貌以丘陵、山地为主，坡地面积较大，有“山城”之称。重庆气候温和，属亚热带季风性湿润气候，是宜居城市，年平均气候在 18°C 左右，冬季最低气温平均在 $6-8^{\circ}\text{C}$ ，夏季炎热，七月每日最高气温均在 35° 以上。极端气温最高 43°C ，最低 -2°C ，日照总时数1000—1200小时，冬暖夏热，无霜期长、雨量充沛、常年降雨量1000—1450毫米。

2、人口及行政区划

重庆市总人口 3235.32 万人，以汉族为主体。少数民族人口总数为 175 万人，占重庆市人口的 6.5%，重庆市的行政区划变为 23 个市辖区、11 个县、4 个自治县。重庆以主城区为依托，各区、县（自治县）形如众星拱月，构成了大、中、小城市有机结合的组团式、网络化的现代城市群，是中国目前行政辖区最大、人口最多、管理行政单元最多的特大型城市。

3、城市规划与发展目标

2004 年 2 月 27 日，国家建设部批准重庆市城市总体规划（2005—2020 年）。本次规划的范围为重庆市行政辖区，面积 8.24 万平方千米，其中都市区主城九区，面积 5473 平方千米。制定了主城空间结构为“一城五片、多中心组团式”，主城由中部、北部、南部、西部、东部五大片区组成。多中心包含一个城市中心和六个城市副中心。主城城市建设用地分为十六个组团和八个功能区。城市发展目标：把重庆建设成为世界知名，富有山城江城特色和历史文化传统，充满吸引力和竞争力，适宜创业发展和生活居住的现代化大都市。

2020 年 10 月 16 日中共中央政治局召开会议，审议《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》。会议指出，当前我国发展的国内国际环境继续发生深刻复杂变化，推动成渝地区双城经济圈建设，有利于形成优势互补、高质量发展的区域经济布局，有利于拓展市场空间、优化和稳定产业链供应链，是构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的一项重大举措。成渝地区双城经济圈建设是我国区域经济发展的重大战略布局，对内为畅通国内大循环提供内需支撑，对外为融入国际大循环提供战略基点。横向看，着重生产力错位布局；纵向看，助推经济发展提质增效。

4、房地产制度与房地产市场状况

(1) 房地产制度

2020年1月重庆出台20条举措加快发展流通促进商业消费。在进一步优化市场流通环境方面，具体举措包括：建成全市重要产品追溯管理平台，实现与国家重要产品追溯管理平台、有关部门追溯管理平台互联互通，开展农资打假专项治理行动，净化农资环境。在加快发展夜间消费方面，要扩大夜消费、繁荣夜经济倾力打造“重庆味、国际范”的不夜城。在加快发展首店经济方面，要积极引进国际国内知名品牌首店、旗舰店、体验店和连锁店，鼓励在渝首发新品，举办时尚走秀和新品发布活动。

3月，成渝两地公积金实现互认互贷。成渝地区双城经济圈住房公积金一体化发展座谈会在重庆市住房公积金管理中心召开。川渝两地已初步建立跨区域转移接受和互认互贷机制，职工在成渝地区间转移住房公积金，由“两地跑”变为“一地办”，办理时间由1个月压缩为2至3个工作日，要件简化为1张表，真正实现了“账随人走、钱随账走”。通过建立两地互认互贷机制，职工可更加便捷跨区域使用住房公积金贷款，方便两地间人才流动，建立了川渝两地推进住房公积金一体化发展的合作基础。

4月，推动成渝地区双城经济圈建设。中共重庆市委五届八次全会召开，强调推动成渝地区双城经济圈建设，是形成高质量发展、优化国家区域经济布局的战略决策，是打造内陆开放战略高地、优化国家对外开放格局的大行动，是保护长江上游和西部地区生态环境、维护国家生态安全的必然要求。推动双城经济圈建设，使成渝地区战略地位凸显、战略空间拓展、战略产能释放，为成渝地区发展带来前所未有的战略机遇期。

5月，《重庆市物业管理条例》正式实施。新修订的《重庆市物业管理条例》2020年5月1日起正式实施，我市共有物业服务企业

3368家，从业人员超过50万人，目前，国家已取消了物业服务企业资质、从业人员职业资格要求，为强化事中事后监管，《草案》从加强物业服务企业、物业项目负责人的信用体系建设，推进服务公开透明和发挥第三方咨询机构作用，规范物业服务企业选聘以及退出物业项目的义务履行，强化物业服务企业在物业管理区域内的安全防范及应急管理，推进行业自律等方面进一步加强了对物业服务企业的管理，新修订的《重庆市物业管理条例》修订后，进一步完善了物业管理的体制机制，理顺了物业管理各方的权利和义务，有利于维护社会和谐稳定。

（2）重庆市房地产市场状况

2020年1-11月，重庆房地产开发投资3975.23亿元，同比下降1.5%，降幅较1-10月扩大0.2个百分点。其中，住宅投资2911.53亿元，同比下降1.7%，降幅与1-10持平。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.2%。

1-11月，房地产开发企业房屋施工面积26878.11万平方米，同比下降2.5%，降幅与1-10月持平。其中，住宅施工面积17858.94万平方米，下降1.5%。房屋新开工面积5242.27万平方米，同比下降13.4%。其中，住宅新开工面积3637.80万平方米，下降12.3%。房屋竣工面积2790.44万平方米，同比下降8.7%。其中，住宅竣工面积1894.02平方米，下降7.8%。

1-11月，全市商品房销售面积5351.87万平方米，同比下降0.4%。其中，住宅销售面积下降8.8%，办公楼销售面积同比增长29.9%，商业营业用房销售面积同比增长29.6%。

总体来看，1-11月全市经济逐步克服疫情影响，经济运行呈稳步复苏态势，发展韧性和活力进一步增强。同时，境外疫情和世界经济形势更趋严峻复杂，经济稳定发展仍面临困难和挑战。下阶段，全市

上下要深入贯彻落实习近平总书记关于统筹推进疫情防控和经济社会发展系列重要讲话、视察重庆重要讲话精神，认真落实党中央关于推动成渝地区双城经济圈建设的重大决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，推动高质量发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，坚决打赢脱贫攻坚战，如期实现全面建成小康社会目标，奋力夺取疫情防控和经济社会发展双胜利。

5、土地市场状况

(1) 土地制度

2020年3月1日，国务院印发了《关于授权和委托用地审批权的决定》（国发〔2020〕4号），将赋予省级政府更大的用地自主权，可自由调配区域内不同地区的建设用地需求、提高用地审批效率，保障重点项目的用地，拓宽城市的生存空间。

重庆市规划和自然资源局官网3月30日发布消息，为充分了解市场需求，促进土地交易信息全面、有序公开，合理安排供地节奏和时序，促进土地市场平稳运行，近日，重庆市推出土地出让预告公告制度。预告公告地块为本年度土地供应计划范围内的国有建设用地。预告公告内容主要包括土地位置、用地面积、容积率等事项。预告公告发布后，有用地意向的企业可通过公告的联系人信息直接联系土地整治机构，开展商务谈判，达成意向后即可提出正式公告申请。这一方式既有助于意向用地人提前做好购地准备，也有利于出让人结合市场需求合理安排供地时序。同时，意向用地人可对地块出让条件、建设、运营等提出意见和建议，供出让人在制定正式出让方案时参考，有利于优化土地利用条件，充分显现土地利用价值。

(2) 重庆市土地市场状况

2020年，大重庆招拍挂市场总计成交587宗地，成交可建体量5739.73万方，较2019年同期高出约17个百分点。

2020年，大重庆土地成交可建体量5739.73万方，其中主城九区占36.58%，为品牌房企主力关注区域，量价齐高。

小时经济圈受主城发展轮动，区县发展速度较快，成交体量赶超主城，占42.24%，成为房企第二突破口，成交均价处于区县中高水平。2020年北区蔡家、中央公园、水土，南区界石，西区土主、西永、华岩为重点成交区域，呈现热力堆积。

从重庆主城分区成交状况来看，为带动房企投资信心，核心区加大放量，土地成交量152.83万方，均价与溢价率均处高位，房企争相抢驻城市中心区位，追逐热情高；北区为主力成交区域，成交量达1082.65万方，仍为房企投资“流量池”；南区主要由茶园、界石土地成交支配，板块集中性强，均价6463元/m²，成交量391.56万方；其中界石板块吸引恒大、龙湖、万科等头部企业布局，板块价值潜力看涨；西区受高新区落位，发展提档影响，溢价率达15.36%，房企跟随政策导向，提升投资预期空间，积极拓西区热点和潜力板块。

6、产业政策

构建产业新体系。瞄准世界科技革命和产业革命方向，坚持走新型工业化道路，发展壮大战略性新兴产业，改造提升传统制造业，建设国家重要现代制造业基地，力争“十三五”期末工业增加值达到一万亿元；大力发展现代服务业，建设国内重要功能性金融中心，服务业比重进一步提高。

发展壮大战略性新兴产业。深入落实《中国制造2025》，以集群化、智能化发展为基本路径，壮大现有产业、培育新兴产业，构建一批具有核心竞争力的产业集群。巩固壮大电子信息产业，重点培育电子终端产品制造和集成电路、显示屏等核心零部件产业集群，大力发展机器人、智能制造装备、智能穿戴设备等智能硬件产业。优化提升汽车产业，构建更加完善的汽车制造及零部件配套产业集群，积极发

展新能源汽车和智能汽车。加快发展新兴产业集群，重点在物联网、新材料、高端交通装备、页岩气开发等领域取得更大突破。拓展新的产业领域，延伸产业链条，形成集群发展、多点支撑的战略性新兴产业发展格局。

改造提升传统制造业。加快传统产业结构调整、技术进步和企业重组，促进装备、化工、材料等产业提档升级，促进食品、纺织等轻工业提质增效，提升重庆制造的影响力和竞争力。推动新一代信息技术与制造技术融合发展，推动生产过程智能化。加强企业技术改造，提升工业“四基”能力。推进绿色制造，推广先进节能环保技术、工艺和装备。加强质量品牌建设，提升重庆制造的品牌价值。

大力发展生产性服务业。把发展壮大现代服务业作为产业结构调整的重要方向，提升生产性服务业与生产制造的融合度，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸。大力发展现代金融业，突出发展金融要素市场，推动建设资金运营中心、数据交换中心和后台服务基地，高水平建设全国保险资产登记及交易平台，培育壮大融资租赁、离岸金融结算、跨境投融资等新业态。大力发展现代物流，提升现代物流服务功能，提高物流智能化水平。培育壮大会展经济。加快发展研发设计等科技服务业。发展壮大检验检测认证等生产性服务业。大力发展面向制造业的信息技术服务，积极推动互联网、云计算、大数据、物联网等在制造业的广泛应用。推动各类专业市场线上转型，引导传统商贸流通企业与电子商务企业整合资源，积极向供应链协同平台转型。加快制造与服务融合发展，引导和支持制造业企业延伸服务链条。

7、城市社会经济发展状况

数据显示，2020年，重庆市实现地区生产总值25002.79亿元，比上年增长3.9%。其中，第一产业实现增加值1803.33亿元，比上年

增长 4.7%；第二产业实现增加值 9992.21 亿元，增长 4.9%；第三产业实现增加值 13207.25 亿元，增长 2.9%。

2020 年，全市农林牧渔业总产值 2749.1 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.0%。粮食生产平稳，粮食种植面积 3004.6 万亩，比上年增长 0.2%；粮食产量 1081.4 万吨，增长 0.6%。蔬菜生产持续发力，全年蔬菜产量 2092.6 万吨，比上年增长 4.2%。

2020 年，全市固定资产投资比上年增长 3.9%。分领域看，基础设施投资比上年增长 9.6%，工业投资增长 5.8%，房地产开发投资下降 2.0%。保障和改善民生投入加大，社会领域投资比上年增长 8.5%，快于全部投资 4.6 个百分点。其中，教育、卫生、社会工作和居民服务投资分别增长 12.4%、15.5%、40.0%和 59.0%。

2020 年，全市商品房销售面积 6143.47 万平方米，比上年增长 0.6%，其中住宅销售面积 4814.49 万平方米，下降 6.5%。商品房销售额 5071.34 亿元，比上年下降 1.1%，其中住宅销售额 4293.18 亿元，下降 3.7%。

总体来看，2020 年全市抗疫斗争取得重大战略成果，经济运行逐季恢复、稳定转好，“六稳”“六保”任务落实取得明显成效，决战脱贫攻坚取得决定性胜利，“十三五”规划圆满收官，全面建成小康社会胜利在望。同时，我们也清醒地看到，疫情变化和外部环境存在诸多不确定性，经济稳增长难度依然较大，重庆发展还面临一些困难和挑战。

通过估价师对以上影响估价对象价格一般因素的综合分析，认为，2021 年，银行房贷政策将收紧。多数银行执行基准利率，甚至有部分银行上浮利率，首付成数也有可能增加。从长期看，重庆房价还有上涨的空间，从短期看，由于货币供应政策收紧，会抑制房地产市场需求，难以实现去年的火爆局面。整体来讲市场价格应该是稳中有

升，销量有可能低于去年。

（二）区域因素

影响综合用地的区域因素主要指所在城镇内部区域条件对地价的影响，包括区域概况、交通条件、基础设施条件、商业繁华度、环境条件、相关产业开发状况、规划限制等。

1、区域概况

永川区位于长江上游北岸、重庆西部，是成渝城市群的节点城市，因“城区三河汇碧、形如篆文‘永’字”而得名。公元 776 年置县，1992 年建市，2006 年成区。全区幅员面积 1576 平方公里，辖 7 个街道、16 个镇。其中，中心城区面积 78 平方公里，城镇化率 70.8%。

2020 年前三季度永川区生产总值实现 720.2 亿元，同比增长 3.7%，增速列全市第 2 位；规模以上工业总产值实现 839.9 亿元，增长 12%；社会消费品零售总额 294 亿元，增长 0.9%；批发业销售额实现 616.2 亿元，增长 32.3%，增速列全市第 3 位；固定资产投资完成 350.1 亿元，增长 5.6%，其中工业投资 180.5 亿元，增长 1.1%；一般公共预算收入 31.3 亿元，其中税收收入 21.7 亿元。

估价对象位于重庆市永川区何埂镇，地处永川区南部，东与江津区连接，南与松溉镇相接，西南与朱沱镇接壤，西与仙龙镇、五间镇相邻，北与卫星湖街道、临江镇相连，距永川区人民政府驻地 29 千米，区域总面积 80.4 平方千米。

2、交通条件

何埂镇有成渝铁路过境，境内设柏林站；有永朱二级公路过境，境内长 8 千米。2011 年末，何埂镇有何聚、何张、何柏、何科 4 条镇级公路，总长 28 千米；村级公路 180 千米。

估价对象位于重庆市永川区何埂镇五兴街西侧，距离永川区客运站约 31 公里，距永川区火车站约 29 公里，附近有区县公交车经过。

交通便捷度较差。

3、商业繁华度

估价对象位于位于重庆市永川区何埂镇五兴街西侧，临何埂镇五兴街，土地级别为永川区商业 6 级、住宅 6 级，附近区域内有何埂小学、何埂镇政府等公共配套，配套设施齐备，商业繁华度较差。

4、基础设施条件

该地区基础设施状况达到“六通”（即通上水、下水、通电、通气、通路、通讯），具体状况如下：

- (1) 道路：临市政道路。
- (2) 供电：市政供电。
- (3) 供水：市政网管供水。
- (4) 排水：排入市政管网。
- (5) 通讯：与主城的光纤宽带联网，有市政通讯网络接入。
- (6) 通气：市政管网供气。

5、环境条件

(1) 人文条件

该区域地处重庆市永川区何埂镇五兴街西侧，所在区域内商业氛围较差，有轻微噪声污染，人文条件一般。

(2) 自然条件

该区域地处重庆市永川区何埂镇五兴街西侧，所在区域绿化较好，自然条件较好。

6、规划限制

该区域主要规划为城镇混合住宅用地，估价对象作为城镇混合住宅用地在此分布，符合城市总体规划，可实现土地最佳规划状况。

由上述分析可以看出，待估宗地作为城镇混合住宅用地，其所在区域的规划区位条件一般，交通便捷较差，基础设施齐备，商业繁华度较差。随着城镇化的建设，待估宗地的开发能弥补提升区域的商业

氛围。

（三）个别因素分析

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。估价对象位置、面积、用途、宗地形状、距区域商业中心距离、临街状况、地质条件等。

1、土地位置：位于重庆市永川区何埂镇五兴街西侧，周边主要为城镇混合住宅用地，区域位置一般；

2、宗地面积：根据《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第 GY03215 号），估价对象证载面积为 6538 平方米（其中出让面积为 5512 平方米，划拨面积为 1026 平方米），对土地取得者来说，土地面积适中，开发风险较小。

3、土地用途：城镇混合住宅用地，估价对象所在区域主要规划为城镇混合住宅用地，估价对象作为商住用地是土地的最佳用途的一种，土地利用为最有效利用的一种，土地收益达到较高；

4、宗地形状：规则多边形，形状规则的土地便于利用和规划设计，形状越规则，土地使用权价值越大；估价对象为规则多边形，较便于利用。

5、宗地临路状况：估价对象临市政道路；

6、宗地规划容积率：估价对象规划容积率为 2.99，作为城镇混合住宅用地，容积率适中；

7、地形条件：坡度小于为 3° ，坡度平缓；

8、地质条件：工程地质条件良好，利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁，目前无资料反映区域内有不良地质构造，能够满足项目建设的需要；

9、基础设施条件：待估宗地所处区域红线外为“六通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）；

10、宗地利用现状：估价对象地上已建有部分基础，但由于建成时间较长，且未进行任何防护处理，其安全性尚待检测，此次评估设定估价对象红线内开发程度为场地平整；

综上所述，估价对象土地位置一般，地形地质条件较优，开发程度一般，这些条件对土地开发有一定影响，但从以上宗地个别因素的总体来看，不会对估价对象现实地价水平的发挥或实现产生不利影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)全国人大、国务院及有关部门颁布的法律法规及政策文件

1、《资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

2、《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，自2021年1月1日起实施）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

5、《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[1990]55号令，1990年5月19日）；

6、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）；

7、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；

8、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）；

9、《土地登记办法》（国土资源部令第40号）；

10、国土资源部《关于贯彻实施〈中华人民共和国物权法〉的通知》（国土资发[2007]112号）；

11、国土资源部《关于贯彻实施〈土地登记办法〉进一步加强土地登记工作的通知》（国土资发[2008]70号）；

12、《国土资源部关于规范土地登记的意见》（国土资发[2012]134号）；

13、《关于实施城镇土地分等定级规程和城镇土地估价规程有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）；

14、《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）；

15、其他法律法规。

(二)地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

1、《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府53号令）；

2、《重庆市人民政府关于印发重庆市经营性国有土地使用权公开交易办法的通知》（渝府发〔2004〕78号）；

3、《关于规范我市经营性国有土地使用权评估的通知》（渝地房经协发〔2004〕40号）；

4、《重庆市永川区区人民政府关于调整永川区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（永川府发〔2016〕35号）；

6、重庆市物价局重庆市财政局关于调整我市结合民用建筑修建防空地下室易地建设费收费标准的通知（渝价〔2007〕654号）；

7、2019年7月30日重庆市永川区自然和规划资源局《重庆市永川区自然和规划资源局关于现行基准地价有关问题的说明》；

8、其他法律法规。

(三)技术标准

1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）；

5、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）。

(四)委托估价人提供的有关资料

1、产权人企业法人《营业执照》；

- 2、《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第 CY03215 号）；
- 3、《国有建设用地使用权出让合同》（渝地 2010 永川区第 48 号）；
- 4、《重庆市永川区规划局建设工程施工图（建筑）设计审查意见通知书》（渝规建施审[2013]永川字第 125 号）；
- 5、《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 500383201300070 号）；
- 6、委托估价函。

（五）估价单位掌握的相关资料

- 1、重庆市近年统计资料；
- 2、重庆市永川区近期土地招拍挂出让信息及相关税费等资料；
- 3、估价对象所在区域的区位条件资料。

（六）估价人员实地调查资料

- 1、估价对象权利状况调查资料；
- 2、估价对象所在区域位置、交通、基础设施及规划限制等影响因素的调查资料；
- 3、估价对象四至、地块形状、开发程度等个别条件的现场查勘笔录；
- 4、估价对象土地现状及周边环境照片。

二、土地估价

（一）估价原则

土地估价原则是指在土地估价的反复实践和理论探索中，在认识土地价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的、进行土地估价所应依据的法则或标准。估价原则可以使不同的估价师对于土地估价的基本前提具有认识上的一致性，对于同一估价对象在同一估价目的、同一估价期日的评估价值趋于相同或近似。

在估价过程中，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。因此，本次估价主要遵循以下原则：

1、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次估价对象为城镇混合住宅用地，土地用途等条件的设定是以《建设工程规划许可证》（建字第 500383201300070 号）为依据，符合估价的合法原则。

2、变动原则

土地价格是各个影响因素综合作用的结果，当影响地价的因素发生变化时，地价亦会发生变化。

在进行地价评估时，在充分分析影响地价的一般、区域、个别因素的同时，根据这些影响因素准确地评估土地价格。

3、替代原则

是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

4、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式可能为权利人带来的收益不同，土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。因此在地价估价过程中应在符合城市规划条件下，根据土地的区位条件和产生的预期收益确定估价对象的最优用途。

估价对象作为城镇混合住宅用地，符合区域规划，在满足合法原则条件下能达到最有效利用。

5、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，考虑土地特殊的供需特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。

6、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。

7、审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

8、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。

（二）估价方法选择

1、估价方法的确定：

根据《城镇土地估价规程》对土地使用权的估价方法主要有：成本逼近法、市场比较法、收益还原法、剩余法、基准地价系数修正法等。估价方法的选用应按照地价估价技术规则，根据当地地产市场发展状况，并结合该项目的具体特点和估价目的，选择适当的估价方法。

经估价人员现场查勘及调查了解，并结合估价对象的特点、估价

目的及有关地价估价资料的综合分析，在确定的上述估价原则的基础上，决定采用剩余法和市场比较法分别测算估价对象地价。

2、估价方法确定理由：

(1) 估价对象规划为城镇混合住宅用地，同一供需圈内同类土地普遍为自行开发建设，土地的正常收益很难从企业总收益中剥离，客观租金难以取得，不宜采用收益还原法进行评估；

(2) 估价对象规划为城镇混合住宅用地，有一定开发利用潜力，具有可供利用的规划指标，类似区域内有类似房地产销售、租赁信息，可以预测未来的开发价值，故可以采用剩余法进行评估；

(3) 成本逼近法主要适用于收益较低的工业用地评估，不适用于居住、商业、综合等经营性用地的评估；估价对象规划为城镇混合住宅用地，采用成本逼近法测算的结果不能真实反映市场行情，故不宜采用成本逼近法；

(4) 估价对象规划为城镇混合住宅用地，所在地区近期类似用途土地的交易案例可以取得，宜选用市场比较法进行评估；

(5) 重庆市建立了较为完善的基准地价体系，估价对象在土地定级估价范围内，属基准地价覆盖区域，且近年来，重庆市对基准地价期日和土地级别册进行了调整，但基准地价系数修正法主要应用于国有资产处置、涉税评估等，故本次不宜采用基准地价系数修正法评估；

综上所述，本次估价对象适合选用剩余法、市场比较法进行评估。

(三) 估价测算过程

剩余法

1、基本原理及计算公式：

剩余法是预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除预计正常建设成本及有关专业费用、利息、利润和税费等,以价格余额来估算待估土地价格的方法。

其基本公式为:

地价=预计开发完成后不动产价格-购买土地时买方应负担的税费-开发成本-管理费用-投资利息-投资利润-销售税费

2、估价结果

剩余法测算结果:640元/平方米。

市场比较法

1、基本原理及公式

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算待估土地的客观合理价格的方法。

其基本公式为:

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中:

P.....待估宗地价格;

P_B.....比较实例价格;

A.....待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数;

B.....待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数;

C.....待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数;

D.....待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数;

E.....待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

2、估价结果

市场比较法测算结果:2510元/平方米。

地价确定

由上述剩余法和市场比较法测算出估价对象单位地价分别为640

元/平方米和 2510 元/平方米，其结果有一定差异。

剩余法得到的是一种剩余价格，即也是根据替代原理，通过预测房地产的开发价值，扣除开发成本，开发利润后的剩余价格；市场比较法是根据替代原则求取的一种比准价格，测算得出的结果也具有一定的参考性。

我们认为剩余法和市场比较法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，其两种评估结果均从不同侧面客观地反映了估价对象的土地价值，可以采用算术平均、加权平均或以某一种价格为主的方法中的一种确定估价结果。在确定最终评估结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，考虑本次估价目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合确定估价结果。

估价人员通过综合分析，认为两种方法测算得出的结果均具有一定的参考性。剩余法侧重于从预期的角度反映土地价格，而市场比较法侧重于实际成交的角度反映土地价格，但因为估价对象有具体的建设规划文件，故剩余法结果更能体现估价对象的实际价值，故确定取两种方法的加权平均数为本次估价最终结果，剩余法权重取 60%，市场比较法权重取 40%，即：

$$\begin{aligned} \text{单位地价} &= \text{剩余法结果} \times 60\% + \text{市场比较法结果} \times 40\% \\ &= 640 \times 60\% + 2510 \times 40\% \\ &\approx 1390 \text{ 元/平方米 (取整至十位)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{楼面地价} &= \text{土地单价} \div \text{容积率} \\ &= 1390 \text{ 元/平方米} \div 2.99 \\ &= 460 \text{ 元/平方米 (取整至十位)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{单位地价} \times \text{土地使用权面积} \\ &= 1390 \times 5512 \div 10000 \end{aligned}$$

=766.17

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、估价前提条件

(1) 在估价期日的土地市场是公开、公平、自愿的交易市场。

(2) 估价对象土地使用者通过合法途径取得土地使用权，估价委托人提供的《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第 CY03215 号）、《国有建设用地使用权出让合同》（渝地 2010 永川区第 48 号）、《重庆市永川区规划局建设工程施工图（建筑）设计审查意见通知书》（渝规建施审[2013]永川字第 125 号）、《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 500383201300070 号）所列示的规划条件和委托估价函等相关资料真实、合法、有效。

(3) 估价对象作为城镇混合住宅用地，得到最有效利用并产生相应的土地收益。

(4) 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。

(5) 在估价期日的土地市场为公开、公平的均衡市场。估价对象价格内涵应满足前述价格定义的条件，评估价格属公正与客观的市场价格。

(6) 本次估价是以估价对象按照“地价定义”中设定条件下持续使用为前提。

(7) 在估价期日估价对象的设定开发程度为估价对象的实际开发程度。

(8) 估价委托人提供的资料属实。

2、估价假设条件

(1) 本次估价的现场查勘之日为二〇二一年一月十五日，故本次估价设定二〇二一年一月十五日为估价期日。

(2) 根据估价委托人提供的《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第 CY03215 号）记载，估价对象土地用途为城镇混合住宅用地，根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》（渝地 2010 永川区第 48 号），估价对象土地用途为其他普通商品住房用地；本次估价设定估价对象土地用途为城镇混合住宅用地。

(3) 根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》（渝地 2010 永川区第 48 号）显示，土地使用权面积为 17232 平方米（估价对象为该宗地的一部分）。其规划要求为容积率为 ≤ 3 ，建筑限高 40 米，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。同时根据重庆市永川区规划局分别于 2013 年 9 月 3 日和 2013 年 11 月 6 日出具的《重庆市永川区规划局建设工程施工图（建筑）设计审查意见通知书》（渝规建施审[2013]永川字第 125 号）和《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 500383201300070 号）可知，估价对象的计容面积为 22185.37 平方米，其所在的大宗地的容积率为 2.99，符合规划的容积率范围，估价对象的规划建筑面积合计为 25414.19 平方米，其中居住用房建筑面积为 19638.57 平方米，商业用房建筑面积为 2483.93 平方米，其他用房建筑面积为 3291.69 平方米；建筑密度为 32.46%，绿地率为 29.25%。则估价对象的商住比为 2483.93：19638.57 = 1:9。故此次估价设定估价对象的容积率为 2.99，商住比为 1:9，建筑密度为 32.46%，绿地率为 29.25%。

(4) 根据估价委托人提供的《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第 CY03215 号），估价对象土地使用权终止日期记载为 2060 年 12 月 29 日，截至估价期日尚余 39.95 年，根据《国有建设用地使用权出让合同》（渝地 2010 永川区第 48 号），估价对象住宅出让年限为 50 年，商业出让年限为 40 年，则可得出估价对象的土地使用权终止日期为商业 2050 年 12 月 29 日、住宅 2060 年 12 月 29 日；至估价期日，估价对象土地剩余使用年限为商业 29.95 年、住宅 39.95

年。

(5) 经现场查勘，估价对象土地实际开发程度均为红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），红线内场地平整。

(6) 在市场比较法中的土地使用年限修正所引用的土地还原利率是根据《重庆市永川区区人民政府关于调整永川区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（永川府发〔2016〕35号）确定土地还原利率为商业7.5%、住宅5.81%。

(7) 至估价期日，估价对象已设立抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆渝北支行，据委托人介绍，该宗土地所涉抵押款已还清，尚未办理解押手续；估价对象同时存在查封限制，无租赁、地役等他项权，由于本次是为估价方拟处置资产提供市场价值参考，故设定估价对象无抵押、查封等他项权利限制。

(8) 根据市场调查，类似建设规模的房地产开发周期约为2年，本次估价设定开发周期为2年。

(9) 本次估价是以设定的用途、容积率等符合城市规划并可依法得到批准，最终能以上述土地利用条件进行开发并得以实施为假设前提。

(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及其他相关条件

(1) 本报告及估价结果依据前述有关法律、法规及相关土地政策而成立。

(2) 本报告及估价结果依据上述有关估价的前提条件与假设条件而成立。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本报告及估价结果仅用于本次估价目的，委托估价人不得用于与估价目的不符的其他如合作、转让、投资、改制等为目的经济

活动，如果改变估价目的和使用条件应当重新进行评估。

(2) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有建设用地价格，若估价期日、估价目的、土地利用方式、土地开发状况、面积等影响地价的因素之一发生变化，该估价报告结果不成立。

(3) 本报告需在国土资源部网站通过“土地估价报告备案系统”备案，并经本评估机构加盖公章和本公司法定代表人及 2 名以上（含 2 名）在本公司注册执业土地估价师签字后生效。

(4) 本报告的估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，即 2021 年 2 月 2 日至 2022 年 2 月 1 日有效。

(5) 本报告及估价结果的使用权归委托估价人，重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司对本估价报告及估价结果有解释权。

(6) 本报告由土地估价报告和土地估价技术报告两部分组成，“土地估价报告”提交给委托估价人使用，“土地估价技术报告”供土地管理部门和相关行业主管部门进行审查时使用。

(7) 违规使用本土地估价报告和估价结果的法律后果：

① 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，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，本评估机构不承担责任；

② 任何单位和个人未经本评估机构书面同意，不得以任何形式发表、复制本报告；

③ 本机构保留对违规使用本报告追究其相关法律责任的权利。

(三) 需要特殊说明的事项

1、有关资料来源

(1) 本次评估所依据的《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第 CY03215 号）、《国有建设用地使用权出让合同》（渝地 2010 永川区第 48 号）、《重庆市永川区规划局建设工程施工图（建筑）设计审查意见通知书》（渝规建施审[2013]永川字第 125 号）、《中国人

民共和国建设工程规划许可证》（建字第 500383201300070 号）、所列示的规划条件、委托估价函等资料由估价委托人提供，估价委托人对所提供资料的真实性、有效性负责。

(2) 土地区位条件、地产市场交易等评估相关资料由估价人员实地调查取得。

(3) 相关的法律法规文件来源于土地估价师的收集。

(4) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程、技术标准及国家和地方有关地价评估的政策，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

确定最终评估结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，并参考此次估价目的、估价对象所在区域地价水平、估价师经验等综合确定估价结果。

3、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

(1) 未考虑估价对象是否受其他附属条件及权利的限制。

(2) 未考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格对其估价结果的影响。

(3) 未考虑未来城市规划调整、国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(4) 未考虑假定估价对象到市场变现时因特殊的变现方式和价格折扣而引起的价格变化。

(5) 估价对象土地所有权属国家，根据估价委托人提供的《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第 GY03215 号）记载，估价对象土地使用权属于重庆文睿房地产开发有限公司，土地使用权面积为 6538 平方米，其中 5512 平方米为出让，1026 平方米为划拨，根据《国有建设用地使用权出让合同》（渝地 2010 永川区第 48 号），面积合计为 17232 平方米，估价对象的使用权面积为 5512 平方米，故

此次仅对以出让方式取得的土地使用权进行评估。

(6) 估价委托人提供的《重庆市永川区规划局建设工程施工图（建筑）设计审查意见通知书》（渝规建施审[2013]永川字第 125 号）、《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 500383201300070 号）取得日期为 2013 年，截止 2014，上述文件已过期，但估价对象未能取得其他相关规划文件，此次暂按上述规划文件进行评估，若实际与规划不符，评估结论应作修改。

(7) 估价对象已建有部分基础，但由于建成时间较长，且未进行任何防护处理，其安全性尚待检测，故此次估价范围不包含地上基础部分。

当前述条件在估价结果有效期内发生明显变动时，本报告估价结果在未作相应修正的情况下不再生效。

4、其它需要特殊说明的问题

(1) 本次评估所依据的《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第 CY03215 号）、《国有建设用地使用权出让合同》（渝地 2010 永川区第 48 号）、《重庆市永川区规划局建设工程施工图（建筑）设计审查意见通知书》（渝规建施审[2013]永川字第 125 号）、《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 500383201300070 号）等资料由估价委托人提供，本公司未向有关部门核实，评估人员仅对其进行了必要的关注和查验，其真实性由估价委托人负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(2) 2012 年 7 月 1 日，国土资源部新修订通过的《闲置土地处置办法》正式实施，办法规定闲置满两年将无偿收回土地使用权。至估价期日，估价对象取得时间均已超过两年，且估价对象目前均为闲置状况。本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

(3) 估价人员限于专业技术原因，未对地下管网、通道、有害物质及地质结构进行详细考察和分析，若该部分原因对地价产生影

响，则本公司不对由此引致的损失承担责任。

(4) 本报告未经我公司同意，不得向估价委托人和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，其全部或部分内容也不得发表于任何公开媒体。

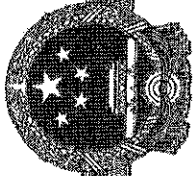
(5) 鉴于估价师的专业范围限制，我们假设估价对象的水文及地质状况为该地区的一般状况。

(6) 本报告估价人员与委托估价人除委托估价关系外，无其它任何影响估价结果的关系。

(7) 若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

第四部分 附件

- 一、估价机构营业执照；
- 二、《重庆市国土房管局关于土地估价机构备案情况的通报》（渝土估备字[2018]66号）；
- 三、土地估价师资格证书；
- 四、委托估价函；
- 五、产权人企业法人营业执照；
- 六、《房地产权证》（永川区房地证 2011 字第 CY03215 号）；
- 七、《国有建设用地使用权出让合同》（渝地 2010 永川区第 48 号）；
- 八、《重庆市永川区规划局建设工程施工图（建筑）设计审查意见通知书》（渝规建施审[2013]永川字第 125 号）；
- 九、《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 500383201300070 号）；
- 十、估价对象现状照片；
- 十一、估价对象位置示意图。



营业执照

(副本)

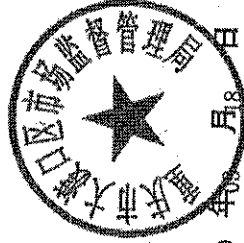
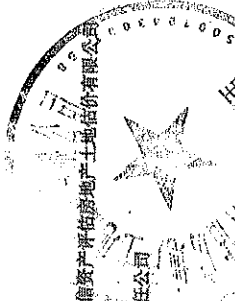
统一社会信用代码
91500104671012328Y



名称 重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 邹敏

注册资本 壹佰万元整
成立日期 2008年01月15日
营业期限 2008年01月15日至永久
住所 重庆市大渡口区翠柏路104号5幢8-1/8-2号

经营范围 许可项目：统一评估B级资格(在资质有效期内经营)；房地产价格评估(在资质有效期内经营)；土地评估B级资格(在资质有效期内经营)；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)



登记机关

2020年08月08日

副本号：1-1

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

重庆市规划和自然资源局

渝土估备字〔2020〕0029号

重庆市规划和自然资源局 关于重庆华信资产评估房地产土地估价 有限公司备案情况的函

重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年5月21日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司

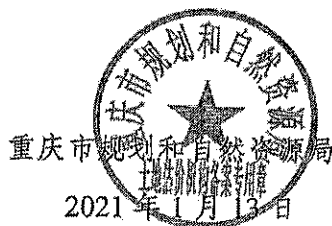
备案编号：2020500029

统一社会信用代码：91500104671012328Y

法定代表人（执行事务合伙人）：邹微

估价师信息见附记页

原函（渝土估备字〔2018〕0012号）作废。



持证人经国家统一考试认定，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



证号
No.

2008300052

姓名
Full Name 罗琦

性别
Sex 女



身份证号码
ID No. 610203197410170021

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期
Date of Issue 2008年11月11日

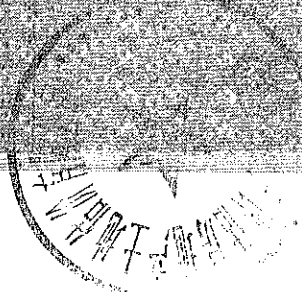
有效期至
Date of Expiry 2027年12月31日

发证机关
Issued by 中华人民共和国国土资源部
Ministry of Land and Resources, PRC

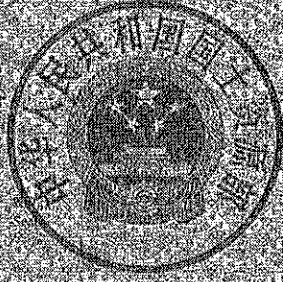
注册情况
Registering Status

注册情况
Registering Status

首次注册土地估价师资格考试合格
注册土地估价师有效期至
2012年7月1日



持证人经国家统一考试认定
具备土地估价师资格
The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.



2004500001

姓名
Full Name: 袁春阳



性别
Gender: 女

身份证号码
ID No.: 310213197202042225

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期
Date of Issue: 2009 年 01 月 01 日

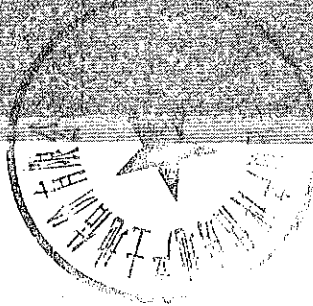
有效期至
Date of expiry: 2028 年 12 月 31 日

发证机关
Issued by: 中华人民共和国国土资源部
Ministry of Land and Resources, PRC

注册情况
Registering Status

注册情况
Registering Status

注册日期
Registering Date: 2009 年 7 月 1 日



估价委托书

重庆文睿房地产开发有限公司破产管理人委托重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司,对权属于重庆文睿房地产开发有限公司位于重庆市永川区何埂镇五兴街西侧的土地使用权进行估价。本单位对该评估委托行为有关的全部承诺和所提供的全部法律文件、资料、数据的真实性、合法性及有效性负完全责任。

- 估价目的:

本次估价目的是为委托方拟处置资产提供参考依据而评估土地使用权市场价值。

- 估价标的物: 土地使用权。
- 估价期日: 2021年1月15日。
- 估价范围(详见下表):

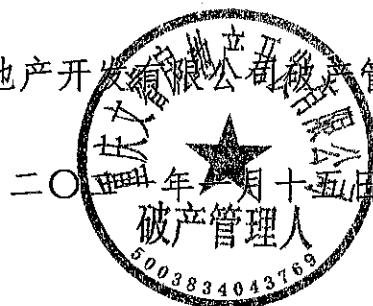
估价范围明细表

序号	产权证号	位置	出让面积(m ²)	划拨面积(m ²)	土地用途
1	永川区房地证 2011字第 GY03215号	重庆市永川区 何埂镇五兴街 西侧	5512	1026	城镇混合住宅 用地

- 估价对象权利状况:

估价对象已设立了抵押,截止价值时点,估价对象所涉及的抵押款已还清,但尚未办理解押手续。估价对象有查封,无租赁、地役等其他权利限制,由于本次估价是为委托方解拟处置资产之用,故请评估机构以无抵押、无查封限制为前提条件进行估价。

委托估价方:重庆文睿房地产开发有限公司破产管理人





国家企业信用信息公示系统

NATIONAL ENTERPRISE CREDIT INFORMATION PUBLICITY SYSTEM

企业信用信息公示报告

企业名称 重庆文睿房地产开发有限公司

报告生成时间 2018/9/17 14:38:50

(报告内容仅供参考，具体内容请以国家企业信用信息公示系统查询页面为准)

政府部门公示信息

照面信息

注册号：500221000020231

类型：有限责任公司

注册资本：800.000000万

营业期限自：2011年01月10日

登记机关：重庆市工商行政管理局长寿区分局

登记状态：存续(在营、开业、在册)

住所：重庆市长寿区桃花西路1号1幢15-2

经营范围：房地产开发、物业管理（凭资质证书执业）**

企业名称：重庆文睿房地产开发有限公司

法定代表人：郭修泉

成立日期：2011年01月10日

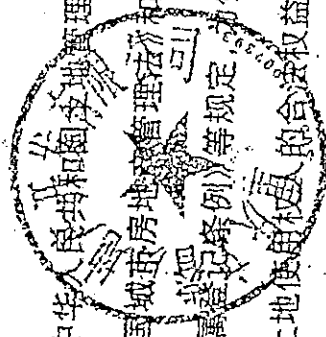
营业期限至：

核准日期：2014年04月01日

(以上信息仅供参考，具体内容请以国家企业信用信息公示系统查询页面为准)

永川区 房地证 2011 字第 GY03215 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用者合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关



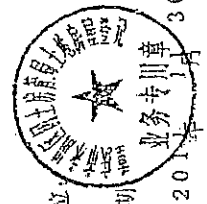
重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 281709081

土地等级：13级
其中有1020平方米的土地是划拨地。

证件名称及号码	组织机构代码证：56788905-8	
坐落	重庆市永川区何埂镇五兴街西段	
房地籍号		
土地使用权类型	房屋结构	
土地用途	房屋用途	
土地使用权面积	陆仟伍佰叁拾叁平方米	
共有使用权面积	5002.110000	
土地使用权终止日期	二〇六〇年十二月二十九日	
房屋共有或共用部位及设施	房屋建筑面积 套内建筑面积	

收件编号：2011052814



填证单位： 填证日期： 2011年 月 日

填证单位： 填证日期： 年 月 日

合同编号: 011504



合同名称: 国有建设用地使用权出让合同

电子监管号: 5001182010B00918

国有建设用地使用权出让合同

10040389

110004

1001089021

110004

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国国土资源部

制定

合同编号：渝地(2010)(永川区)第48号

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：重庆市永川区国土资源和房屋管理局

通讯地址：永川区石油路57号

邮政编码：402160

电话：49862860

传真：49864431

开户银行：/

账号：/

受让人：郭风华

通讯地址：北碚区复兴镇东街12号

邮政编码：400713

电话：13364051668

传真：68238215

开户银行：/

账号：/

重庆市国土资源和房屋管理局

重庆市国土资源和房屋管理局

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处分的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 YC2010-HG-1，宗地总面积大写 壹万柒仟贰佰叁拾贰 平方米（小写 17232 平方米），其中出让宗地面积为大写 壹万柒仟贰佰叁拾贰 平方米（小写 17232 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 永川区何埂镇五兴街西侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /。

出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以_____为
上界限，以_____为下界限，高差为_____米。
出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为_____其他普通商品住房用地。

第六条 出让人同意在2010年12月30日前
将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应
达到本条第(二)项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到_____

(二) 现状土地条件_____

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为
50年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；

原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的,出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 贰仟伍佰柒拾万 元(小写 25700000 元),每平方米人民币大写 壹仟肆佰玖拾壹点肆壹 元(小写 1491.41 元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 贰佰万 元(小写 2000000 元),定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第(一)项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:

(一)本合同签订之日起 30 日内,一次性付清国有建设用地使用权出让价款;

(二)按以下时间和金额分 1 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的,受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时,同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率,向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出

让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(三)项规定执行：

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元(小写 / 万元)，投资强度不低于每平方米人民币大写 / 元(小写 / 元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 / 万元(小写 / 万元)。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中：
主体建筑物性质 三类居住、商业用地；
附属建筑物性质 /

建筑总面积 51696 平方米

建筑容积率不高于 3 不低于 1.1;

建筑限高 40 米

建筑密度不高于 40% 不低于 1;

绿地率不高于 1 不低于 25%;

其他土地利用要求 符合城市规划及土地出让合同

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 (二) 项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划设计条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 10%, 即不超过 10000 平方米, 建筑面积不超过 10000 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 1 套。其中, 套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 1 套。住宅建设套型要求为 1。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 1 %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房, 受让人同意建成后按本项下第 1 种方式履行:

1. 移交给政府;

2. 由政府回购;

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;

4. _____

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目,并在建成后无偿移交给政府:

1. _____

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2011 年 6 月 30 日之前开工,在 2013 年 12 月 30 日之前竣工。

受让人不能按期开工,应提前 30 日向出让人提出延建申请;经出让人同意延建的,其项目竣工时间相应顺延,但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程,应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地,但由此影响受让宗地使用功能的,政府或公用事业管建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地,不得擅自改变。在出让期限内,需要改变本合同

约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权，收回金按不

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。除此，其他均参照《城市房地产管理法》第二十二条

第十九条：本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权。原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条：对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条：受让人按照本合同约定支付全部国有建设用

地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之三十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让

人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让入应当予以批准。
住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。
出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款，租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并按照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让入无偿收回。出让入和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第(一)项约定履行。

(一) 由出让入收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

(二) 由出让入无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并按照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让入无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，

由出让人无偿收回。土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第三十八條 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第三十九條 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十條 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催告后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让

人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿。出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3% 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3% 的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当自出让入支付相当于宗地出让价款 1 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当接受受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 % 向受让人给付违约金。土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催告后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决。协商不成的，按本条第(三)项约定的方式解决。

(一) 提交 / 仲裁委员会仲裁。

(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 重庆市永川区人民政府 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效。一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 20 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 陆 份，出让人 叁 份，受让人

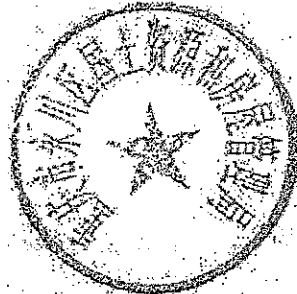
叁份，具有同等法律效力。

（因版面原因略去）

补充条款

- 1、该宗土地出让综合价金 2570 万元[其中土地出让金 1820.09 万元（其中增值收益 1703.6 万元）、统筹费 51.696 万元、宣传费 0.3 万元、其他土地成本 697.914 万元]；
- 2、该宗地上建筑总规模≤51696 平方米，计价建筑面积为 51696 平方米（其中商业 10339 平方米、住宅 41357 平方米），土地出让年限为商业 40 年、住宅 50 年。
- 3、该宗土地经渝府地[2010]342 号批准征收，征地统筹费已由征地实施单位上缴重庆。

出让人（章）：



受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

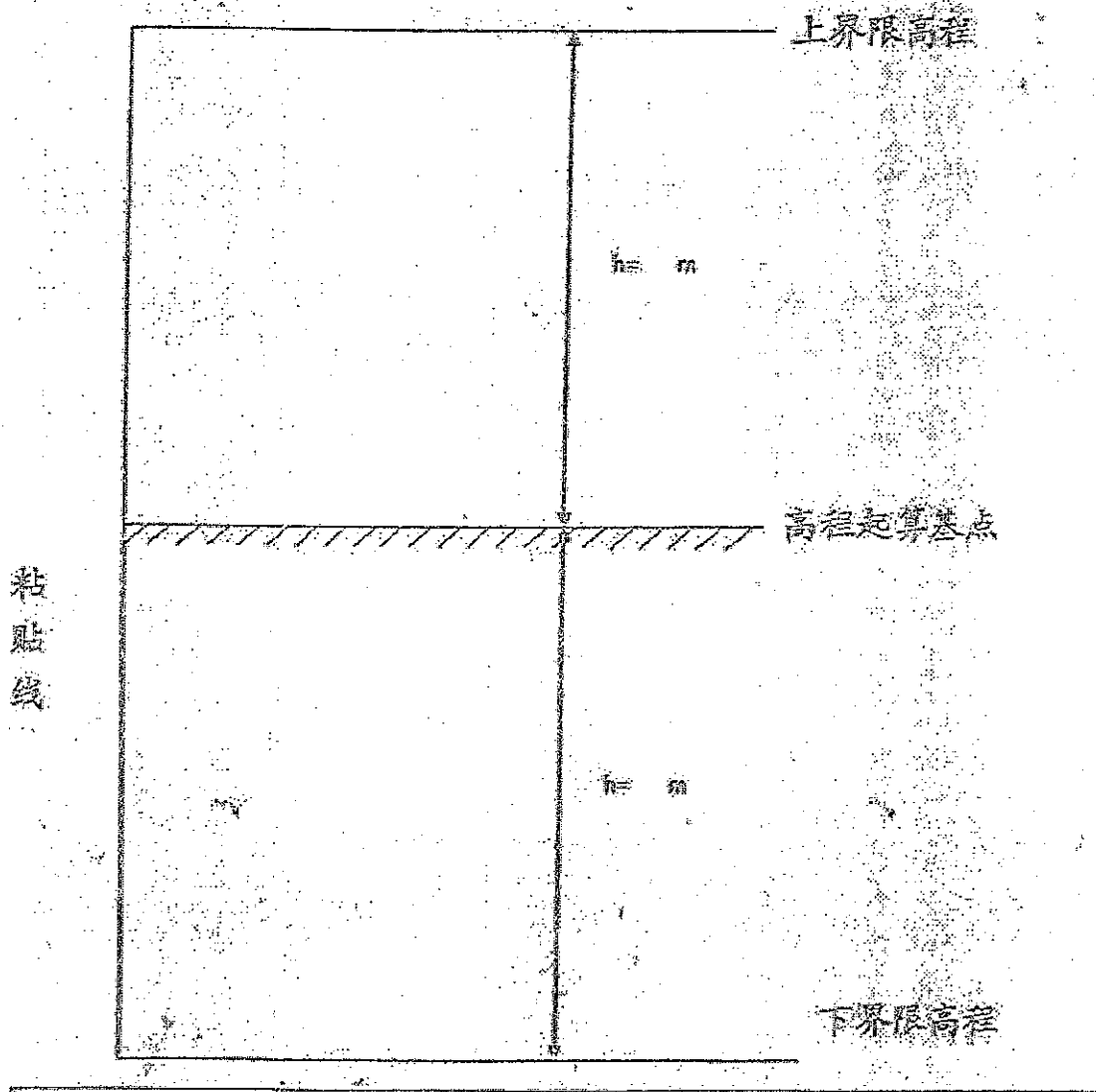
法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

（签字）：

二〇一〇年十二月二十九日

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1:_____

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第500383201300070 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人)	重庆文睿房地产开发有限公司
建设项目名称	何坝文睿.天地小区
建设位置	永川区何坝镇五兴街
建设规模	25414.19平方米
附图及附件名称	渝规建施审【2013】永川字第125号文及附图

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

重庆市永川区规划局

渝规建施审〔2013〕永川字第125号

建设工程施工图（建筑）设计审查意见通知书

（中华人民共和国建设工程规划许可证附件）

重庆文睿房地产开发有限公司：

你单位报来的何埂文睿天地小区1号楼建设工程施工图（建筑）设计，我们已作了研究。根据城乡规划、《重庆市城乡规划条例》和《建设项目选址意见书》的有关规定，核定该工程的主要经济技术指标如下：

总建设用地面积（约）	17232 m ² （含该项目2、3、4号楼）	容积率	2.99（该项目用地范围内总体平衡）	
总建筑面积	25414.19 m ²	其中	居住	19638.57
			商业	2483.93
			其他	3291.69 m ²
建筑密度	32.46%（该项目用地范围内总体平衡）	绿地率	29.25%（该项目用地范围内总体平衡）	
总建筑层数及高度	层数：25层（局部2层）、-1层，高度：78m（局部10.2 m）、-4.8 m	停车泊位	75个	

审查意见如下，请在下阶段设计中采纳：

- 一、请征求消防、环保等部门的书面意见。

二、取得本通知书后六个月内未向我局申领建设工程规划许可证，期满又未向我局申请延期的（延长期不得超过六个月），本通知书及其他批准文件自行失效（不可抗力因素除外）。自行失效后，按《重庆市城乡规划条例》的规定，另行确定建设单位或个人。

三、其他意见：

1. 拟建建筑应留足相邻建筑间距。
2. 建（构）筑物地下部分与建设用地红线的距离，应满足安全距离要求，且不得小于3米。
3. 地下车库入口处挡墙应留足与地铁北侧砖7、砖3的建筑物间距。
4. 1号楼外装饰材质、色彩应与2、3、4号楼外装饰一致。
5. 实施外装饰前，将外装材料（色彩、材质）报我局审定后实施。
6. 请将施工图报施工图审图机构审查。
7. 该工程未办理“建设工程规划许可证”前，不得动工修建。



抄送：区建委、国房局、公安局消防支队、规划监察执法大队。

重庆市永川区规划局

永川区规划局

建字第500383201300070号

建设工程规划许可证附页

(中华人民共和国建设工程规划许可证附件)

重庆文睿房地产开发有限公司(建设业主):

建字第500383201300070号建设工程规划许可证批准的何埂文睿·天地小区建设工程位于永川区何埂镇五兴街其建设指标如下:

栋号	楼层	楼层建筑面积(M ²)	居住面积(M ²)	公建面积(M ²)	工业面积(M ²)	车库面积(M ²)	其他面积(M ²)	层高(米)	停车位个数	配套设施(M ²)	备注
I号楼	25F	22185.3700	19638.5700	2483.9300	0.0000	0.0000	48.6800	78.0000	0	14.1900	/
I号楼	-1F	3228.8200	0.0000	0.0000	0.0000	3228.8200	0.0000	4.2000	75	0.0000	/

总 计 楼层建筑面积 25414.19 (m²) 居住面积 19638.57 (m²) 公建面积 2483.93 (m²)
 工业面积 0 (m²) 车库面积 3228.82 (m²) 其他面积 48.68 (m²)
 配套设施 14.19 (m²) 停车位个数 75 (个)
 其中计入容积率建筑面积: 22185.3700 (平方米)
 土地性质: 国有 设计单位: 重庆建筑工程设计院有限责任公司 设计负责人: 王三光/徐军
 投资批准(核准)机关 重庆市发展和改革委员会 投资金额: 11000.0000 (万元) 投资性质: 自筹
 及文号: 会

说明:

- 1、经批准的《建设工程规划许可证》及其附件、附图不得擅自更改,确需变更的,须报原发证机关批准。
- 2、涉及消防、环保、防疫、产权、市政、绿化、管线、文物、古迹、人防和隐蔽工程等,应办理有关手续。
- 3、建设工程规划公示牌应在开工前放置于现场醒目位置,以便监督检查,在建设工程规划核实合格后方可撤除。
- 4、建设工程竣工后,建设单位应委托具有测绘资质的单位按照《建筑工程建筑面积计算标准》(GB/T50353-2005)进行实测,并持建设工程竣工图有关规划部分的内容(建施平、立、剖面)和建设工程竣工测量报告,申请规划核实。
- 5、本《建设工程规划许可证》有效期至2014年11月6日为止。需要延长有效期的,建设单位应在本《建设工程规划许可证》有效期届满前向原发证机关申请。

6、其他事项:

建设规模：25414.19平方米

附件及附图名称：附件：渝规建施审[2013]永川字第125号文。

附图：何埂文睿：天地小区1号楼施工图设计



二〇一三年十一月六日

估价对象现状照片



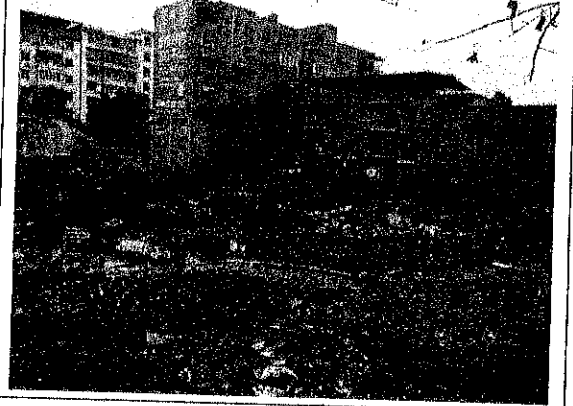
现状照片



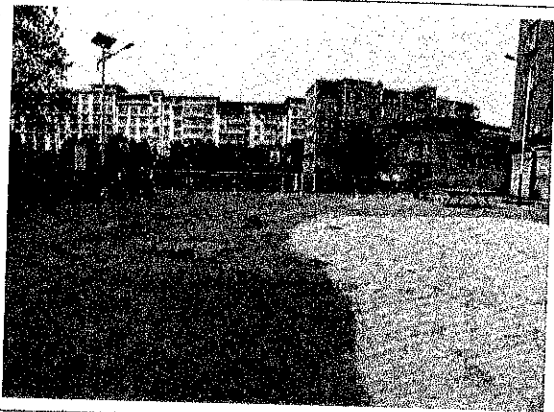
现状照片



现状照片



现状照片



周边环境



周边环境

估价对象位置图

