

桂林金辰投资有限公司名下位于广西壮族自治区桂林市永福县苏桥镇苏桥园区土榕大道旁的一宗城镇住宅
出让国有建设用地使用权市场价值评估报告

杭永房地估(2022)湖字第 FT04287 号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

YONG ZHENG REAL ESTATE APPRAISERS CO.,LTD.

桂林金辰投资有限公司名下位于广西壮族自治区桂林市永福县苏桥镇苏桥园区土榕大道旁的一宗城镇住宅
出让国有建设用地使用权市场价值评估报告

杭永房地估(2022)湖字第 FT04287 号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

YONG ZHENG REAL ESTATE APPRAISERS CO.,LTD.



土地估价报告

项目名称：桂林金辰投资有限公司名下位于广西壮族自治区
桂林市永福县苏桥镇苏桥园区土榕大道旁的一
宗城镇住宅出让国有建设用地使用权市场价值
评估

受托估价单位：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：杭永房地估(2022)湖字第 FT04287 号

提交估价报告日期：二〇二二年四月六日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

桂林金辰投资有限公司名下位于广西壮族自治区桂林市永福县苏桥镇苏桥园区土榕大道旁的一宗城镇住宅出让国有建设用地使用权市场价值评估

二、委托估价方

浙江省德清县人民法院

三、估价目的

因浙江省德清县人民法院执行德清升华小额贷款有限公司诉湖州百斯特胶制品有限公司、桂林金辰投资有限公司一案，浙江省德清县人民法院特委托本公司对桂林金辰投资有限公司名下的位于广西壮族自治区桂林市永福县苏桥镇苏桥园区土榕大道旁的一宗城镇住宅出让国有土地使用权价格进行评估，为司法机关处置该宗城镇住宅出让国有建设用地使用权提供市场价值参考。

四、估价期日

二〇二二年四月二日

五、估价日期

二〇二二年四月二日至二〇二二年四月六日

六、地价定义

本次估价对象为一宗出让国有建设用地。根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义。

1、用途设定

本次评估的宗地位于永福县苏桥镇苏桥园区土榕大道旁。该宗地规划地类（用途）为城镇住宅，现状为空地，根据《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007 的规定及委托方要求，评估设定用途为城镇住宅用地。

2、土地使用权类型（性质）设定

国有土地使用权的取得方式有划拨、出让、转让等，根据委托方提供的桂（2020）桂林市不动产权第 0025545 号《不动产权证书》，估价对象为出让国有建设用地，本次评估目的是为司法机关处置该宗城镇住宅出让国有建设用地使用权提供市场价值参考依据，故本次评估时土地使用权类型按出让国有建设用地使用权设定。

3、开发程度设定

估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地未平整”，根据此次评估目的，设定委估宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”。

4、土地利用和规划条件说明

根据委托方提供的桂（2020）桂林市不动产权第 0025545 号《不动产权证书》，土地使用权面积为 15291.33 平方米，根据委托方提供的《挂牌出让凤鸣湖商务酒店项目国有土地使用权竞买须知》记载容积率不大于 1.5。根据最有效利用原则，本次评估容积率设定为 1.5。

5、国有建设用地使用权年限设定

根据委托方提供的桂（2020）桂林市不动产权第 0025545 号《不动产权证书》记载，待估宗地为国有建设用地，地类（用途）为城镇住宅用地，该宗地使用期限为 2008 年 11 月 06 日起 2078 年 11 月 05 日止，



于估价期日土地使用权剩余年期为 56.59 年，故设定土地使用权剩余年期为 56.59 年。

6、土地使用权价格设定

委估宗地位于永福县苏桥镇苏桥园区土榕大道旁，该宗地是在规划土地利用条件下，满足上述设定用途、设定容积率、开发程度、土地剩余使用年限条件下于估价期日二〇二二年四月二日在限定条件下的城镇住宅出让国有建设用地使用权市场价值。

七、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估确定委估宗地在估价设定用途、设定容积率、剩余使用年期、土地开发程度及规划利用、无他项权利条件等限定条件下，评估期日为 2022 年 4 月 2 日的城镇住宅出让国有建设用地使用权市场价值为（详见土地估价结果一览表）：

土地面积：15291.33 平方米（合 22.94 亩）

土地单价：840 元/平方米（折 56 万元/亩）

楼面地价：560 元/平方米

总地 价：1285 万元

大 写：壹仟贰佰捌拾伍万元整

（货币种类：人民币）

八、估价师盖章、签字

中国土地估价师（注册）：徐兴员

戴李超

中国土地估价师（注册）
ZJPVA0248 徐兴员

中国土地估价师（注册）
ZJPVA0037 戴李超



九、估价机构

估价机构负责人签字：

赵总新



杭州永正房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月八日



土地估价结果一览表

估价机构：杭州永正房地产资产评估有限公司 估价报告编号：杭永房地估(2022)湖字第 FT04287 号 估价期日：2022 年 4 月 2 日 估价期日的土地使用性质设定：国有出让

估价期日的土地使用权人	不动产权证书编号	宗地位置	估价期日的证载用途	估价设定的用途	设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的土地开发程度	土地剩余年限(年)	待估土地面积(平方米)	单位地价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)	市场价值(万元)
桂林辰投资有限公司	桂(2020)桂林市不动产权第 0025545 号	永福县苏桥园土榕大道旁	城镇住宅用地	城镇住宅用地	1.5	宗地红线外“四通”及宗地红线内“场地未平整”	宗地红线外“四通”及宗地红线内“场地平整”	56.59	15291.33	840	560	1285

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制： 详见评估报告正文
- 2、基础设施条件： 上表中所涉宗地红线外“四通”及宗地红线内“场地平整”。详见以下表述。
 地面平整状况： 场地平整
 通上水状况： 有市政供水设施保证
 通电状况： 来源于市政供电局有供电保证
 道路状况： 道路通畅
 通下水状况： 有市政排水设施保证
 通讯状况： 有电信、移动、联通等通讯保证
- 3、规划限制条件： 根据委托方提供的桂(2020)桂林市不动产权第 0025545 号《不动产权证书》，土地使用权面积为 15291.33 平方米，根据



杭州永正房地产资产评估有限公司
YONGZHENG REAL ESTATE APPRAISERS CO.,LTD.

土地估价报告 >>
REPORT FOR REAL ESTATE APPRAISAL

委托方提供的《挂牌出让凤鸣湖商务酒店项目国有土地使用权竞买须知》记载容积率不大于1.5。根据最有效利用原则，本次评估容积率设定为1.5。如与土地管理部门确认不符，估价结果则相应进行调整。

4、影响土地价格的其他限定条件：详见报告第三部分。

二、其他需要说明的事项

其他详见估价报告中“估价结果和估价报告的使用”。





第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：浙江省德清县人民法院

联系人：童云华

联系电话：0572-8026613

二、估价对象

估价对象系位于永福县苏桥镇苏桥园区土榕大道旁的一宗城镇住宅出让国有建设用地，根据委托方提供的桂（2020）桂林市不动产权第0025545号《不动产权证书》，土地使用权面积为15291.33平方米（合22.94亩）。估价期日为2022年4月2日。

三、估价对象概况

1、估价对象的来源与历史沿革

估价对象的来源：桂林金辰投资有限公司于2020年7月3日取得编号为桂（2020）桂林市不动产权第0025545号《不动产权证书》，土地面积15291.33平方米。

2、国有土地登记状况

不动产权证书号：桂（2020）桂林市不动产权第0025545号

权利人：桂林金辰投资有限公司

共有情况：单独所有

坐落：永福县苏桥镇苏桥园区土榕大道旁

不动产单元号：450326 103005 GB00094 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权



权利性质：出让

用途：城镇住宅用地

面积：15291.33 m²

使用期限：2008年11月06日起2078年11月05日止

3、估价对象位置

四至：东邻木兰北街，南邻土榕西路，西邻金桂北路。

4、土地权利状况

(1) 估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象土地所有权属国家所有。

(2) 估价对象的土地使用权状况：根据委托方提供的桂(2020)桂林市不动产权第0025545号《不动产权证书》记载，权利人为桂林金辰投资有限公司。

(3) 年期：估价对象为出让土地，土地证载用途为城镇住宅用地，评估设定用途为城镇住宅用地，使用期限为2008年11月06日起2078年11月05日止，至评估期日止，待估宗地剩余使用年限为56.59年。本次评估设定待估宗地剩余使用年限为56.59年。

(4) 土地他项权利状况：在估价基准日，估价对象设有抵押权。

(5) 相临关系权利：相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时，确保双方正常生产经营及利用。

5、土地利用状况

根据委托方提供的桂(2020)桂林市不动产权第0025545号《不动产权证书》，土地使用权面积为15291.33平方米，根据委托方提供的《挂牌出让凤鸣湖商务酒店项目国有土地使用权竞买须知》记载容积率



不大于 1.5。根据最有效利用原则，本次评估容积率设定为 1.5。

根据估价人员的现场勘查，至估价基准日，估价对象现状为空地。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

影响土地价格的一般因素主要指影响用地地价总体水平的社会、经济、政治和自然因素等，内容包括城市经济发展水平的社会经济发展水平、人口与城镇发展状况、土地利用规划及计划、地理位置有地理位置和行政区划、经济和社会发展状况、房地产市场等。

1、概况

永福县位于广西东北部，县城距桂林市 48 公里，距桂林两江国际机场 35 公里，湘桂铁路和桂柳高速公路纵贯县境南北。全县土地面积 2806 平方公里，人均占有量居桂林各县之首。辖 6 镇 3 乡，人口 28 万，居住着壮、汉、瑶、苗、京、回等 18 个民族。

(1) 地理位置

永福县位于广西壮族自治区东北部，地处东经 $109^{\circ} 36' 50''$ — $110^{\circ} 14' 19''$ ，北纬 $24^{\circ} 37' 48''$ — $25^{\circ} 36' 39''$ 。北距桂林市 45 公里，东北与临桂相临，西北与融安县接壤，南离柳州市 108 公里，距南宁 332 公里，土地总面积 2777.08 平方公里。

(2) 自然环境

①地势、地貌

永福县地貌复杂，地形多样。天平山两支脉大雾山、大崇山，由西北向南和东南延伸，驾桥岭自南向北和西北走向，构成县域近似 N 形山体。洛清江在县境内由东北流向西南，把县内东南、西北两山地截然分



开。大崇山山脉自北而南延伸，将全县分成东西两部分，县境东部，东南高，西北低。江河由东南流向西北，汇入洛清江；县西部，从宏观看西北高东南低，但以百寿镇和三皇乡交界处，永安乡凤凰、独州村和永新、永富村交界处为界，却是南北低和北高南低。就全县地势而言，即是西北部、中部和东南部高。中部两侧及东北部较低。

②气候

永福县属于中亚热带季风气候，四季分明，冬短夏长，温度高，热量丰富，光照较为充足，雨量充沛，气候条件十分优越。由于地形和地理位置的差异，永福县 9 个乡镇有各自的气候类型，大体分为三种区域性气候类型：光温充裕易涝区、温暖易旱区和温凉湿润区。其中苏桥镇、罗锦镇、永福镇大部分属光温充裕易涝区，三皇乡、百寿镇、永安乡大部属温暖易旱区，龙江乡、广福乡、堡里乡大部份属温凉湿润区。

③自然资源

永福县生物种类繁多，公布广泛，拥有丰富的保健养生食疗资源，有黄芪、金银花、灵芝、板蓝根、百合、佛手、甜茶等药用植物资源、药用动物资源和药用矿物资源达 2741 种，其中最为闻名的是特产是永福罗汉果。

2、城市规划与城市建设

近年来，永福县积极做好“新型工业重镇”“现代农业强县”“福寿养生家园”三篇特色文章，全力打造“绿色开放幸福新永福”。

永福县借力桂林经开区做好苏桥“新型工业重镇”这篇文章。通过加快产业转型升级，把苏桥工业园区打造成为“桂柳工业走廊”，推进新兴产业集聚发展，加快构建现代产业体系。该县通过“福燕还巢”计

划加大招商力度，近年来共签约引进工业企业 87 家，总投资 306 亿元，一批重大产业项目落地实施。

永福是一片充满硒的沃土，水、土壤、农产品均富含硒元素。永福罗汉果、“永福香”富硒米在首届中国富硒产品博览会上荣获“中国名优硒产品”称号。该县充分发挥品牌效应，全力做好“现代农业强县”文章。积极推进“区域公共品牌+企业品牌”“双品牌”战略，开展“三品一标”认证工作，打好绿色牌、长寿牌、富硒牌；加强现代农业产业园区建设，推动农产品加工向工业园区集中，推进优势特色产业集群建设，打造罗汉果、砂糖桔等特色产业园区。目前，苏桥罗汉果小镇的罗汉果产业研发中心、展示馆、标准厂房和商业街建成投入使用，有力助推了特色农业发展。去年永福罗汉果种植面积达 11 万亩，鲜果产量超 10 亿个，罗汉果及相关产业产值超 60 亿元。

永福有着优越的自然养生资源和丰富的福寿养生旅游资源。近年来，该县围绕全面建成“福寿养生家园”目标，结合创建全国民族团结进步示范县、自治区文明城市、自治区卫生县城以及广西全域旅游示范区工作，实施“旅游+”战略，加速推进全域旅游，构建特色鲜明、布局合理、优势互补的现代旅游业发展新格局。依托“中国长寿之乡”金字招牌和丰富的旅游资源，加大招商引资力度，带动区域农业、制造、商贸等产业集聚发展；加快启动龙江驿马罗汉果核心示范区四星级乡村旅游区建设；将崇山“福寿田园”乡村生态旅游示范区打造成集福寿文化展示、健康养生、研学旅游为一体的国家 AAA 级旅游景区；加快永福“西江月康养度假中心”、罗汉果文化康养小镇等项目建设，打造健康养生产业基地。

3、社会经济状况

2021年，永福县地区生产总值93.49亿元，同比增长8.3%，其中，第一产业增加值增长8.9%；第二产业增加值增长2.4%；第三产业增加值增长9.9%；规模以上工业增加值11.4亿元，增长7.8%；固定资产投资增长20.4%；财政收入5.92亿元，增长16.9%；社会消费品零售总额41.64亿元，增长8.6%；农村居民人均可支配收入18275元，增长9.9%；城镇居民人均可支配收入41194元，增长7.1%。

4、产业政策

2020年3月12日桂林市住房和城乡建设局网站发布《关于有效应对新冠肺炎疫情促进房地产市场平稳健康发展的通知》，共9条措施，积极扶持房地产企业渡过当前难关。其中包括加强信贷支持，稳定信贷供给，缓缴住房公积金，降低缴存比例、降低土地竞买履约保证金，分期缴纳土地出让价款，允许延期缴纳城市基础设施配套费，容缺办理相关审批手续，调整预售形象进度要求，调整普通商品住房预售价格管理，调整预售资金重点监管额度，购买新建商品房（含住宅、商业、办公）的，契税补贴比例为100%。

5、税收政策与金融政策

（1）税收政策

房地产税收不是一个独立的税种，而是房地产业务所涉及的诸多相关税种的总称，具体包括增值税、城市维护建设税、土地增值税、印花税、所得税、契税等。销售方应缴纳的税费有营业税（增值税）、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税、所得税。购买方应缴纳的税收有契税、印花税。



①增值税：2016年3月24日，财政部、国家税务总局向社会公布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）（以下简称36号文），经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营改增试点，房地产业全部营业税纳税人纳入此次试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据文件精神房地产开发企业中的一般纳税人，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

②城市维护建设税：依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》凡缴纳产品税、增值税、营业税的单位和个体，都是城市维护建设税的纳税义务人。城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。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。买卖房屋的城市维护建设税按营业税税额的7%计；

③教育费附加：根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（中华人民共和国国务院令 第448号）的规定，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%；

④契税：契税是以所有权发生转移变动的不动产为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。应缴税范围包括：土地使用权出售、赠与和交换，房屋买卖，房屋赠与，房屋交换等。按不动产销售总价的3.05%征收；

⑤土地增值税是对有偿转让国有建设用地使用权及地上建筑物和其他附着物产权、取得增值性收入的单位和个人所征收的一种税。其纳税

义务人是有偿转让国有建设用地使用权及地上建筑物和其他附着物产权，并取得收入的单位和个人（包括外资企业和外籍个人）。计税依据是纳税人转让房地产所取得的增值额，增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额。不能确定房地产取得金额的，按房地产总价的一定比率征收。

根据国家税务总局财税【2016】36号财政部《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，对确需核定征收土地增值税的，国税总局规定，要严格按照税收法律法规的要求，从严、从高确定核定征收率。对于房地产开发项目，土地增值税采用销售额预征，税率为3%；

⑥印花税：按交易价的万分之5计。

（2）金融政策

金融政策是指中央银行为实现宏观经济调控目标而采用各种方式调节货币、利率和汇率水平，进而影响宏观经济的各种方针和措施的总称。一般而言，一个国家的宏观金融政策主要包括三大政策：即货币政策、利率政策和汇率政策。现阶段实行的三大政策分别如下：

①货币政策：中国人民银行坚持金融服务实体经济的根本要求，实施稳健的货币政策，加强逆周期调节，在多重目标中寻求动态平衡，保持货币信贷合理增长，推动信贷结构持续优化，以改革的办法疏通货币政策传导，千方百计降低企业融资成本，为实现“六稳”和经济高质量发展营造了适宜的货币金融环境。

下一阶段在做好防控工作的前提下，全力支持各类生产企业复工复产。完善LPR传导机制，推进存量浮动利率贷款定价基准转换，坚决打破贷款利率隐性下限，疏通货币政策传导。把握好保持人民币汇率弹性、



完善跨境资本流动宏观审慎政策和加强国际宏观政策协调三方面的平衡，保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定。

②利率政策：为深化利率市场化改革，提高利率传导效率，推动降低实体经济融资成本，中国人民银行决定改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，现就有关事宜公告如下：

1、自2019年8月20日起，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于每月20日（遇节假日顺延）9时30分公布贷款市场报价利率，公众可在全国银行间同业拆借中心和中国人民银行网站查询。

2、贷款市场报价利率报价行应于每月20日（遇节假日顺延）9时前，按公开市场操作利率（主要指中期借贷便利利率）加点形成的方式，向全国银行间同业拆借中心报价。全国银行间同业拆借中心按去掉最高和最低报价后算术平均的方式计算得出贷款市场报价利率。

3、为提高贷款市场报价利率的代表性，贷款市场报价利率报价行类型在原有的全国性银行基础上增加城市商业银行、农村商业银行、外资银行和民营银行，此次由10家扩大至18家，今后定期评估调整。

4、将贷款市场报价利率由原有1年期一个期限品种扩大至1年期和5年期以上两个期限品种。银行的1年期和5年期以上贷款参照相应期限的贷款市场报价利率定价，1年期以内、1年至5年期贷款利率由银行自主选择参考的期限品种定价。

5、自即日起，各银行应在新发放的贷款中主要参考贷款市场报价利率定价，并在浮动利率贷款合同中采用贷款市场报价利率作为定价基准。存量贷款的利率仍按原合同约定执行。各银行不得通过协同行为以任何形式设定贷款利率定价的隐性下限。



6、中国人民银行将指导市场利率定价自律机制加强对贷款市场报价利率的监督管理，对报价行的报价质量进行考核，督促各银行运用贷款市场报价利率定价，严肃处理银行协同设定贷款利率隐性下限等扰乱市场秩序的违规行为。中国人民银行将银行的贷款市场报价利率应用情况及贷款利率竞争行为纳入宏观审慎评估（MPA）。

③汇率政策对现在起相当长一段时间内，坚持稳定中求增长的原则，即通过适应性调整，在不过度冲击国内物价的前提下，维持出口商品的对外竞争力，保持经济增长。

6、房地产制度与房地产市场状况

（1）房地产制度

永福县实行土地公有制，城区的土地属于国家所有，实行有偿使用；农村土地除法律规定属于国家所有的除外，属于集体所有。永福县实行土地有偿有限期使用制度，依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。永福县实行土地用途管制制度、耕地保护制度。

（2）房地产市场状况

2021年桂林全市商品房上市面积近400万 m^2 ，同比下滑超30%，新房供应放缓。具体来看，桂林五城区上市面积超过了100万 m^2 ，同比下降了12%左右。临桂区及灵川县的供应面积则大幅回落，其中临桂区上市面积不足100万 m^2 ，同比大幅下滑了70%左右；而灵川县上市面积不足50万 m^2 ，同比下降50%左右。成交方面，2021年全市商品房成交面积超400万 m^2 ，同比下降近3成。其中，主城区商品房成交面积不足100万 m^2 ，同比跌幅较大，下降了4成左右；临桂区成交面积位于各大区域之首，



但同比降幅也超过了 20%；灵川县商品房成交面积同比降幅则超过了 30%。成交金额上，2021 年主城区商品房成交金额超 80 亿元，相比去年，下滑幅度超 30%；临桂区商品房成交金额也超过了 80 亿元，同比下滑超 20%；灵川县商品房成交金额约 30 亿元，同比降幅超 30%。

7、土地市场状况

2022 年度桂林市国有建设用地计划供应 665.246873 公顷，其中商服用地 46.191409 公顷，工矿仓储用地 239.740702 公顷，商品住房用地 152.640562 公顷，共有产权住房用地 3.74 公顷，租赁住房用地 9.687 公顷（租赁住房用地中，保障性租赁住房用地 9.687 公顷，市场化租赁住房 0 公顷），公共管理与商服用地 85.0341 公顷，交通运输用地 124.13093 公顷，水域及水利设施用地 1.23 公顷，特殊用地 2.85217 公顷。

以上对桂林市永福县资源状况、房地产制度与房地产市场状况，城市规划与发展目标、经济和社会发展状况的分析，可以看出桂林市永福县房地产市场较为活跃有序，城镇住宅用地土地价格将保持稳定。

（二） 区域因素

在分析城镇住宅用地地价的区域因素时，主要从区片整体情况及区片内部区域因素条件差异考虑，重点分析区域状况、交通条件、基础设施状况、产业集聚程度、环境条件等因素。根据土地定级估价成果，在估价对象所在的区域，就上述影响因素所做的简要分析为：

1、区域概况：

苏桥经济开发区位于永福县苏桥镇，距离桂林市 26 公里，距离两江国际机场 8.5 公里，是桂林市规划面积最大的园区。1994 年由桂林市规



划设计院编制的《桂林苏桥工业城总体规划》，划定了苏桥镇境内 68 平方公里的开发规划范围。2008 年 5 月，市委、市政府决定将永福县苏桥镇范围内原有市属的桂林高新区苏桥工业园、县属福龙工业园两园合一，整合成立市属苏桥经济开发区，在市委、市政府的战略决策下，苏桥经济开发区成为了桂林西部重点发展的承接产业转移基地和市内工业“退二进三”的基地，成为广西桂林地区的一块投资热土。

2、交通条件：

苏桥经济开发区距桂林市不到 30 公里，距桂林市新的行政商务中心临桂新区不到 20 公里，距广西工业基地柳州市约 140 公里。桂柳高速、桂梧高速公路从开发区内穿过，两江国际机场距开发区不到 8 公里。贵广高速铁路开通后，开发区 4 小时商务圈包括广州、南宁、柳州、长沙、贵阳等，交通优势非常明显。

3、基础配套设施条件及公用配套设施条件：

估价对象区域内基础设施较完善，通讯事业发达，城市供电供水等基础设施较完善。但周边公用配套设施较为薄弱。

4、环境条件：估价对象所在区域为苏桥经济开发区，园区内重点发展机械制造、汽车及零部件、能源、电器、电子信息、生物制药、轻工制造等产业为主，有一定污染。工程地质条件一般，无灾害影响。

5、产业集聚状况：估价对象所在的区域附近以工业企业为主，车流量尚可，人流量较少，住宅聚集度较差。

6、规划条件：估价对象所在区域无规划限制。

根据上述分析，估价对象所在区域城镇住宅用地集聚度较低，所在区域城镇住宅房地产发展尚需时日。



(三) 个别因素

- 1、宗地位置：永福县苏桥镇苏桥园区土榕大道旁
- 2、土地证载用途：城镇住宅用地
估价设定用途：城镇住宅用地
- 3、证载面积：15291.33 平方米
待估面积：15291.33 平方米
- 4、宗地形状：较规则，不影响规划利用
- 5、临路状况：一面临路
- 6、地势条件：地势平坦，地面排水状况良好
- 7、水文地质条件：一般，不影响建筑物及地下工程的建造
- 8、基础设施条件：宗地的实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地未平整”，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“场地平整”。
- 9、实际利用状况：宗地现状为空地。

另外由于为城镇住宅用地，基准地价系数修正法不能很好的反映市场行情，因此也不适用此次评估。

综上所述，估价人员结合估价对象的具体特点及估价目的，本次评估主要选用市场比较法和剩余法对委估宗地进行评估。

(三) 估价结果

1、地价的确定方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，本次评估分别采用市场比较法和剩余法测算该宗地地价，两种方法测算结果从不同角度反映了宗地价值。考虑到此次评估的目的及区域地价水平，最后估价人员经过综合分析，并最终确定待估宗地的地价。

2、估价结果

经过估价人员的现场勘察、调查和对宗地所在区域的土地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估确定委估宗地在估价设定用途、设定容积率、剩余使用年期、土地开发程度及规划利用、无他项权利条件等限定条件下，评估期日为 2022 年 4 月 2 日的城镇住宅出让国有建设用地使用权市场价值为：

土地面积：15291.33 平方米（合 22.94 亩）

土地单价：840 元/平方米（折 56 万元/亩）

楼面地价：560 元/平方米

总 地 价：1285 万元

大 写：壹仟贰佰捌拾伍万元整

（货币种类：人民币）

三、估价结果和估价报告的使用

估价对象平面位置图

