

鹏信土估字[2022]第 XCS005 号

防伪二维码

**关于湖南省长沙市岳麓区人民法院因刑事退赔涉及的
位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇一宗面积为 6816.63
平方米的商业、住宅用地国有土地使用权市场价格评估**

报告书

土地估价报告

项目名称：关于湖南省长沙市岳麓区人民法院因刑事退赔涉及的位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇为 6816.63 平方米的商业、住宅用地国有土地使用权市场价格评估

受托估价单位：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

估价人员：申娟丽 李达

委托方：湖南省长沙市岳麓区人民法院

土地估价报告编号：鹏信土估字[2022]第 XCS005 号

电子备案号：44176221A0170

提交估价报告日期：二〇二二年四月二十一日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

关于湖南省长沙市岳麓区人民法院因刑事退赔涉及的位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇为 6816.63 平方米的商业、住宅用地国有土地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

名称：湖南省长沙市岳麓区人民法院

地址：湖南省长沙市岳麓区岳麓大道 69 号

三、估价目的

根据《湖南省长沙市岳麓区人民法院委托书》（2022）湘 0104 调鉴 7 号记载，委托方拟处理长沙坪建房地产开发有限公司刑事退赔一案，依职权对案涉长沙坪建房地产开发有限公司名下位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇的土地使用权价值进行评估，故确定本次评估目的为：为委托方刑事退赔确定土地使用权价格而提供土地市场价值参考依据。

四、估价期日

本次评估确定估价期日为二〇二二年四月十二日，与本次评估勘察之日一致。

五、估价日期

二〇二二年四月十二日至二〇二二年四月二十一日。

六、地价定义

本次评估宗地位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇，评估土地面积为 6,816.63 平方米。根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的相关资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义如下：

1、土地使用权性质：根据委托方提供的《国有土地使用证》、《不动产登记情况表》【长国用（2007）第 359 号】及《国有土地使用权出让合同》复印件记载，宗地证载权利类型为国有，权利性质为出让，根据本次评估目的设定宗地为国有建设用地使用权，权利性质为出让。

2、土地使用权年限：根据委托方提供的《国有土地使用证》、《不动产登记情况表》【长国用（2007）第 359 号】复印件记载，商业使用年限为 40 年，终止日期为 2047 年 7 月 8 日；住宅使用年限为 70 年，终止日期为 2077 年 7 月 8 日。至估价期日该宗地已使用年限为 14.76 年，剩余使用年限为商业 25.24 年、住宅 55.24 年。根据本次评估目的将估价对象的使用年限设定为商业 25.24 年、住宅 55.24 年。

3、估价期日：本次评估确定估价期日为二〇二二年四月十二日，与本次评估勘察之日一致。

4、价格类型：本次估价目的是为委托方刑事退赔确定土地使用权价格而提供土地市场价值参考依据，故本次评估设定土地使用权价格类型为土地使用权市场价格。

5、实际与设定开发程度：经估价人员现场查勘得知：于估价期日委估宗地实际开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及宗地红线内场地未平整。根据此次估价目的，

本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“六通”及红线内场地未平整（即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气及宗地红线内场地未平整）。

6、土地用途：根据委托方提供的《国有土地使用证》、《不动产登记情况表》【长国用（2007）第 359 号】复印件，委估宗地证载土地用途为商业、住宅用地，本次评估依据土地估价的合法原则将估价对象的用途设定为商业、住宅用地。

7、容积率：依据委托方提供的《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007108）复印件记载，建筑容积率不高于 5.0。根据土地估价的合法原则及最有效利用原则，本次评估设定估价对象容积率为 5.0（取上限指标）。

综上所述，本次评估土地使用权价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用权类型及使用年限、开发程度、容积率等各项设定条件，土地使用权完整清晰，于估价期日 2022 年 4 月 12 日的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了基准地价系数修正法及剩余法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限、开发程度及容积率条件下，于估价期日（2022 年 4 月 12 日）的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。详见《土地估价结果一览表》。

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了基准地价系数修正法及剩余法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限、开发程度及容积率条件下，于估价期日（2022 年 4 月 12 日）的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。详见《土地估价结果一览表》。

证载土地使用权面积：6,816.63 平方米（可建设用地面积）

单位面积地价：13,740 元/平方米

楼面地价：2,748 元/平方米

总地价（评估市值）：9,366.05 万元（取整至百位）

总地价（评估市值）大写：人民币玖仟叁佰陆拾陆万零伍佰元整

市场价值：93,660,500 元（佰位取整）

市场价值大写：人民币玖仟叁佰陆拾陆万零伍佰圆整

币种：人民币

估价对象具体情况及估价结果等详见《土地估价结果一览表》。

备注：

本报告所指评估市值（总地价）是指该评估宗地在估价期日未设定法定优先权利下的公开市场价值。

八、土地估价师签字

姓 名：	申娟丽	李达
资格证号：	2004430006	2013440028
注册证号：	2005430073	2014430052

签 章：

九、估价机构

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月二十一日

土地估价结果一览表

估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

估价报告编号：鹏信土估字[2022]第 XCS005 号

估价期日：2022 年 4 月 12 日

估价期日土地使用权性质：国有出让土地

估价目的：刑事退赔

估价期日 证载土地 使用者	土地使用证 编号	宗地 名称	不动产单 元号	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	证载使用 年限	设定剩 余土地 使用权 年限	评估土地 面积(m ²)	单位面 积地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	总地价 (元)(佰位 取整)
				证载 (或批 准)	实 际	设定	规划	实 际	设定								
长沙坪建 房地产开 发有限公 司	长国用 (2007)第 359 号	长沙市岳麓 区坪塘镇坪 塘集镇一宗 商业、住宅 土地	430104013 014GB098 51W00000 000	商业、 住宅 用地	---	商业、 住宅用 地	≥5.0	-	5.0	红线外“六 通”(通路、 通电、通讯、 通上水、通 下水、通气) 及宗地红线 内场地未平 整	红线外通 路、通电、 通讯、通上 水、通下水、 通气及宗地 红线内场地 未平整	商业 2047 年 7 月 8 日、住宅商 业 2077 年 7 月 8 日	商业 25.24 年、住宅 55.24 年	6816.63	13,740	2,748	93,660,500

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：估价对象土地所有权属于国家所有，土地使用者以出让方式取得土地使用权并已缴纳国有土地使用权出让金；
- 2、基础设施条件：实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及宗地红线内场地未平整；本次评估设定开发程度为宗地红线外“六通”及红线内场地未平整（即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气及宗地红线内场地未平整）；
- 3、规划限制条件：依据委托方提供的《国有土地使用证》（复印件）、《国有建设用地使用权出让合同》（复印件）容积率不小于 5.0；根据土地估价的合法原则及最有效利用原则，本次评估设定宗地容积率指标为 5.0，估价市值在该设定容积率下成立；
- 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、待估宗地土地面积及权利状况均以《国有土地使用证》、《不动产登记情况表》【长国用（2007）第 359 号】复印件为准；
- 2、本报告的估价结果是在满足地价定义之条件下的土地使用权市场价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，估价结果应按技术规程重新评估或调整；

- 3、评估结论为评估宗地依据上述用途（商业、住宅用地）及规划技术经济指标（容积率不小于 5.0）开发状况下现时完整产权价值（包含与规划指标对应的国有土地出让金及相关税费等），未考虑可能影响其价值的负债限制，报告书使用人应考虑地价款及相关税费的支付对评估结论使用的影响；
- 4、于估价期日 2022 年 4 月 12 日，待估宗地暂未完成征拆，宗地上尚有多处建筑物，根据《湖南省长沙市岳麓区人民法院工作联系函》对于宗地上的拆迁安置补偿不予评估，故本次评估未考虑地上征拆情况对评估结论的影响；另根据估价委托人提供的相关资料，待估宗地为商业、住宅用地，但未明确商住比例，依据《湖南省长沙市岳麓区人民法院工作联系函》，本次评估可参照《长沙市国有建设用地使用权出让土地价款测算规范》，对于各类用途不能区分它们的实际各类占地面积（或建筑面积）时，按适当的比例（商业用地：住宅用地=3:7)确定分摊面积，故本次评估按商住比 3:7 来进行评估，商住比例不同将对评估结论产生一定影响，最终的商住比例以当地国土相关部门核定为准，提醒报告使用人注意此点；
- 5、根据委托人提供的《不动产登记情况表（土地）》可得，待估宗地不动产证编号为：长国用（2007）第 359 号，提供的原《国有土地使用证》登记编号为：望变更国用（2007）第 359 号，结合权证办证时间先后顺序及行政范围变更等情况综合考虑，本次评估待估宗地不动产编号以长国用（2007）第 359 号为准，请报告使用人注意此点；
- 6、本报告所指评估市值（总地价）是指该评估宗地在估价期日未设定法定优先状况下的公开市场价值；
- 7、本报告的估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效；
- 8、估价结果自本报告提交之日起一年内有效。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年四月二十一日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：湖南省长沙市岳麓区人民法院

地址：湖南省长沙市岳麓区岳麓大道 69 号

二、受托估价方

机构名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法人代表：聂竹青

统一社会信用代码：914403007084267362

机构地址：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#
楼 1401 室

执业范围：全国范围内从事土地评估业务

资质获得时间：2001 年 1 月 1 日

广东省自然资源厅备案编号：2020440459

三、估价对象

估价对象为位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇一宗土地面积为 6816.63 平方米土地，证载用途为商业、住宅用地，宗地登记权利人为长沙坪建房地产开发有限公司。

(一) 土地登记状况

1、土地使用权来源：

长沙坪建房地产开发有限公司于 2007 年 7 月 9 日与望城县国土资



源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2007108），约定受让长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇的国有土地使用权，宗地总面积为 11123.3 平方米，其中约定出让土地面积为 6816.63 平方米。2007 年 7 月 16 日长沙坪建房地产开发有限公司登记领取了《国有土地使用证》[证号：长国用（2007）第 359 号]，登记机关为望城县国土资源局，登记时间为 2007 年 7 月 16 日。

- 2、位置：长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇；
- 3、用途：为商业、住宅用地；
- 4、面积：土地面积为 6816.63 平方米；
- 5、宗地四至：宗地东临潇湘大道、南临空地、西临众星湘港小区、北临莲坪路；
- 6、土地级别：为长沙市商业、住宅三级用地；
- 7、土地登记证书号：长国用（2007）第 359 号；
- 8、不动产单元号：430104013014GB09851W00000000；
- 9、土地使用权人：长沙坪建房地产开发有限公司；
- 10、使用权类型：国有出让；
- 11、土地使用期限：商业的土地终止日期为 2047 年 7 月 8 日、住宅的土地终止日期为 2077 年 7 月 8 日。

（二）土地权利状况

1、权属：于估价期日，估价对象为国有出让土地，土地所有权属于国家，证载土地使用权人为长沙坪建房地产开发有限公司。

2、权利：使用权人根据国家有关法律规定，估价对象的地下资源、埋藏物和市政公用设施等，不在土地使用权出让范围内，在土地使用年限内土地使用权人依法享有对该宗地的抵押、出租、作价入股等权利，其权益受法律保护。



3、年期：终止日期：商业的土地终止日期为 2047 年 7 月 8 日、住宅的土地终止日期为 2077 年 7 月 8 日；至估价期日，土地剩余使用年限商业为 25.24 年、住宅为 55.24 年；

4、他项权利：根据委托方《国有土地使用证》、《不动产登记情况表》【长国用（2007）第 359 号】复印件附记页及提供的资料可得，至估价期日止委估宗地均未设有抵押权、担保权等他项权利登记。结合本次估价目的及土地估价规范，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产查封及拍卖房地产上原有的担保物权或其他优先受偿权，故本次估价未考虑估价对象他项权利状况对估价结果的影响。

5、实际使用与证载状况分析：证载用途为商业、住宅用地，实际状况为待开发土地，根据委托方介绍及提供的资料，待估宗地实际规划使用与证载状况一致。

（三）土地利用状况

1、土地利用现状

经估价人员现场查勘得知，于估价期日 2022 年 4 月 12 日，待估宗地暂未完成征拆，宗地上尚有多处建筑物，根据《湖南省长沙市岳麓区人民法院工作联系函》可得，本次评估不考虑地上拆迁安置补偿情况对评估结论的影响。委估宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及宗地红线内场地未平整。

2、规划条件：

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》复印件及《国有土地使用证》、《不动产登记情况表》【长国用（2007）第 359 号】复印件等资料：

A、宗地规划用地面积为 6816.63 m²（可建设用地面积）。



B、用地功能要求：

使用性质：为商业、住宅用地；

C、用地使用强度为：

①容积率为 $r \geq 5.0$ ；

②建筑密度 $\leq 35\%$ ；

③绿化率 $\geq 35\%$ ；

④建筑限高 50 米。

本宗地根据土地估价的合法原则及最有效利用原则，本次评估设定宗地容积率指标均为 **5.0**（取上限指标）。

3、批准机关：

签发单位均为望城县国土资源局局。

4、批准日期：

批准日期为 2007 年 7 月 16 日。

5、闲置情况分析：

闲置情况：根据国土资源部《闲置土地处置办法》相关规定，“闲置土地是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”

根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》复印件第十三条：受让人同意在 2008 年 8 月 15 日之前开工建设。至估价期日，委估宗地上未平整，距出让合同签订之日 2007 年 07 月 09 日已有 15 年，闲置时间已超过 5 年，委估宗地是否属于闲置用地由长沙市人民政府认定，且本次评估经委托人核实产权人暂未收到《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》，因此本次评估未考虑土地



闲置对评估结果的影响。

四、地价影响因素分析

影响估价对象土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。一般因素是指影响土地价格带有普遍性和共同性的因素，区域因素是指估价对象土地所在城镇内部区域条件对土地价格影响的因素，个别因素是指估价对象土地本身的条件对地价影响的因素。

(一)一般因素

1、自然因素

①城镇地理位置和经济发展的关系

长沙市位于湖南省东部偏北，是湖南省省会及政治、经济、文化、交通中心。其地域范围介于东经 $112^{\circ}53'$ ~ $113^{\circ}06'$ ，北纬 $28^{\circ}02'$ ~ $28^{\circ}16'$ 之间，处于湘江下游与长浏盆地西部，东邻江西宜春地区和萍乡市，南接湘潭、株洲两市，西连娄底、益阳两市。东西长约 230 公里，南北宽约 88 公里，全市土地面积为 11819.5 平方公里，市区面积为 556.33 平方公里，建成区面积 570 平方公里。

长沙是首批国家历史文化名城，历经三千年城名、城址不变，有“屈贾之乡”、“楚汉名城”、“潇湘洙泗”之称。有马王堆汉墓、四羊方尊、三国吴简、岳麓书院、铜官窑等历史遗迹。凝练出“经世致用、兼收并蓄”的湖湘文化。长沙既是清末维新运动和旧民主主义革命策源地之一，又是新民主主义的发祥地之一。走出了黄兴、蔡锷、刘少奇等名人。

长沙是中国（大陆）国际形象最佳城市、东亚文化之都、世界“媒体艺术之都”。打造了“电视湘军”、“出版湘军”、“动漫湘军”等文化品牌。长沙有高校 51 所，独立科研机构 97 家，两院院士 52 名，国家工程技术研究中心 14 家，国家重点工程实验室 15 个；有杂交水稻育种、“天河”超级计算机、国内首台 3D 烧结打印机等科研成果。2019 年 2 月，被国家中医药管理局评为市级全国基层中医药工作先进单位。



②城市自然条件

A、气候条件

长沙地处中国东南部，属亚热带季风气候。由于位居盆地内部，且距海较远，受冬夏季风转换、地势向北倾斜等因素的影响，春温变化大，夏初雨水多，伏秋高温久，冬季严寒少。长沙市气候有两个主要特征：1. 水热充足，生长期长。1981—2010 年，长沙市年平均气温 17.4℃，年平均降水量为 1475.8 毫米，年平均日照 1583.3 小时。热量条件比较优越，降水多集中在春夏两季，多雨期与高温期一致，生长期长，对农业生产有利。2. 气候温和，四季分明，夏冬季长，春秋季节短。春季从 3 月中旬到 5 月中下旬，为期约 70 天，期间气温升高很快，对春播有利。

春季天气阴雨潮湿，降水量占全年的 40% 以上。夏季从 5 月中、下旬到 9 月下旬，为期 132 天，季节长，天气热，是夏季的突出特点，夏季温高暑热，常连晴数日，骄阳似火蒸发强盛，在降雨集中期易发生洪涝灾害。秋季从 9 月下旬到 11 月中旬，将近 60 天，是全年最短的一季。冬季从 11 月下旬到次年 3 月上旬，为期 3 个多月，月平均气温大都在 6.1℃ 以上，冬季气温虽不很低，但比较湿冷，降雪较少，有时会发生冰冻天气，冬季的降水量仅占全年的 16%，是一年中降水量最少的季节。2016 年长沙市气候年景整体偏差，暴雨洪涝、暴雪、5 月低温、寒潮以及冰雹和雷雨大风等强对流天气为主要成灾气象灾害。全年空气优良率 73%，年平均气温 18.3℃，属异常偏高年份；其中冬季气温偏高、春、夏季正常，秋季显著偏高；春、夏季偏长，冬、秋季偏短，入春提前，入夏、入秋、入冬偏迟，气候年比天文年长。年平均降水总量 1726.7 毫米，偏多 17%；冬、春季正常略多，夏季偏多，秋季略多；雨季开始早，结束不明显；雨日偏多。年平均日照偏少，日照总时数为 1421.7 小时。

B、水文条件

长沙水系完整，河网密布；水量较多，水能资源丰富；冬不结冰，含沙量少。长沙市的河流大都属湘江水系，支流河长 5 千米以上的有



302 条，其中湘江流域 289 条。湘江自湘潭昭山流经长沙县西南边境，然后由南向北纵贯市区，经望城县乔口出境。经过市境的长度有 74 千米，其间流入湘江的支流有 15 条，其中较大的有：浏阳河、捞刀河、靳江、浏水。年平均地表径流量 82.65 亿立方米，径流深 550 ~ 850 毫米。湘江流经长沙市的常年径流量年均 692.50 亿立方米，全年可通航。全市水能蕴藏量 24.53 万千瓦，地下水总储量 9.35 亿立方米 / 年。

长沙市境内年平均地表径流量 82.65 亿立方米，径流深 550~850 毫米。湘江流经长沙市的常年径流量年均 692.50 亿立方米，全年可通航。长沙市水能蕴藏量 24.53 万千瓦，地下水总储量 9.35 亿立方米/年，仅利用 16.72%。最大的水库为宁乡县境内的黄材水库和浏阳市境内的朱树桥水库。

C、地质条件

长沙的总体地质特征是：地层出露齐全，花岗岩体广布，地质构造复杂，矿产资源丰富。各个地质历史时期的地层在长沙市均有出露，最古老的地层大约是 10 亿年以前形成的。总体地貌特征是：地势起伏较大，地貌类型多样，地表水系发达。长沙的东北是幕阜—罗霄山系的北段，西北是雪峰山余脉的东缘，中部是长衡丘陵盆地向洞庭湖平原过渡地带。东北、西北两端山地环绕，地势相对高峻，中部递降趋于平缓，略似马鞍形，南部丘岗起伏，北部平坦开阔，地势由南向北倾斜，形如一个向北开口的漏斗。长沙城区为多级阶地组成的坡度较缓的平岗地带，地势南高北低，湘江由南向北流经中部，贯穿市区，江中的橘子洲长 5 千米，在全国城市中绝无仅有。湘江两岸形成地势低平的冲积平原，其东西侧及东南面为地势较高的低山、丘陵。东有属于湘赣边雁阵式山系的大围山，海拔 800 米以上山峰有 50 余座，其主峰七星岭，海拔 1607.9 米，为全市最高处；西有海拔 800 米以上的山峰 13 座，望城区乔口溇湖的海拔 23.5 米，为全市最低点。

③发生自然灾害的几率

长沙市总体地貌特征是：地势起伏较大，地貌类型多样，地表水系



发达。长沙的东北是幕阜—罗霄山系的北段，西北是雪峰山余脉的东缘，中部是长衡丘陵盆地向洞庭湖平原过渡地带。东北、西北两端山地环绕，地势相对高峻，中部递降趋于平缓，略似马鞍形，南部丘岗起伏，北部平坦开阔，地势由南向北倾斜，形如一个向北开口的漏斗地质构造上属于基本稳定区，不处在地震带，发生地震概率较小。

但由于位居盆地内部，且距海较远，受冬夏季风转换、地势向北倾斜等因素的影响，春温变化大，夏初雨水多，伏秋高温久，冬季严寒少。特别到夏季汛期，受到副热带高压控制降雨增多，易发生洪涝灾害。

2、社会因素

①人口数量与家庭规模

长沙是一个以汉族为主体的多民族共同生活的大家庭。长沙市有土家族、苗族、侗族、瑶族、回族、哈萨克族、柯尔克孜族、门巴族、赫哲族、裕固族、鄂伦春族、乌孜别克族等 54 个少数民族，共计 7.35 万人，其中过万人的少数民族有土家族、苗族。

2019 年年末，全市常住总人口 839.45 万人，比上年增长 2.9%。按户籍人口计算，人口出生率为 12.43‰，死亡率为 7.90‰，自然增长率为 4.53‰。城镇化率为 79.56%，比上年提高 0.44 个百分点。

②城镇发展与公共设施建设

城镇空间结构：通过新区建设，“一主两次四组团、一江两岸、山水洲城”的城市格局基本形成。

在规划区实施河西湖南湘江新区、东部开放型经济走廊“双核驱动”战略，谋划“一城两片多点”的大长沙发展格局。打造中央文化核，建设长沙国际文化魅力都会的核心引领区域；高标准建设湖南湘江新区；高起点建设东部开放型经济走廊。

在市区延续自然山水的廊道组团式空间形态，结合重大基础设施构建集约紧凑的空间布局，坚持跨江发展、东西比翼，构建“一轴两带多中心、一主两次六组团”的城市空间结构。

《长沙市近期建设规划》对生态保护与绿地系统提出了更高的要



求。根据规划，将长沙打造生态宜居之城，展示大都市生态之美，积极创建国家生态园林城市，实施“新三年造绿大行动”，是完善大型、中型、小型城市公园级配体系，落实“山水洲垸”生态环境资源的保护。

“山水洲城”是长沙城市最大特色，近期建设规划明确长沙城市形象规划是突出“山水洲城、一江两岸”的城市总体形象，依托湘江、浏阳河两大江河，打造“百里滨水走廊”“中央生态公园带”和浏阳河文化旅游产业带，营造丰富的滨水公共空间。构筑山水洲城相映成辉的空间格局，展现“一江四河一港群山多洲”的自然形态格局，塑造“中央文化核”。长沙市计划建设改造各类保障性住房 133365 套，建设配套市政道路 200 公里、供排水管网 500 公里、电力线路 190 公里、燃气管道 140 公里。

滨江文化园“三馆一厅”、梅溪湖国际文化艺术中心、长沙国际会展中心等一大批城市地标建成开放，万家丽路快速化改造、长沙磁浮快线、长株潭城际铁路等一大批重点工程顺利完工，微循环改造、黑臭水体治理、社区提质提档等一大批民生项目全面开花……近年来，长沙始终坚持“人民城市人民建，建设城市为人民”的城市建设理念，以打造“宜居宜业、精致精美、人见人爱”的品质长沙为目标，坚定笃行，持续发力，成绩斐然。据统计，近 5 年长沙累计铺排市政基础设施项目 501 个，完成投资 395 亿元，一批批与老百姓生活息息相关的重点项目或开工或投入使用，大大提升了长沙的整体品质，改善了长沙的人居环境，市民的获得感越来越强烈。

③居民生活方式

居民在不同健康相关行为生活方式上形成较大的差异，“成年男性控制饮酒量”、“有意识的控制食盐摄入量”、“有意识的控制体重”及“膳食符合宝塔结构”等行为形成率较低，而不合理膳食、酗酒、超重肥胖等正是多种慢性非传染疾病的主要危险因素，同时社区居民中不良行为与生活习惯危险因素水平仍呈持续上升模式，因此，要积极对健康相关行为进行有针对性的干预，加大健康教育的宣传并及时提供居民所需的健康教育知识。



3、经济因素

①城镇的性质与国际化程度

长沙，湖南省省会，是长江中游地区重要的中心城市，全国“两型社会”综合配套改革试验区、中国重要的粮食生产基地，长江中游城市群和长江经济带重要的节点城市。东邻江西省宜春、萍乡，西连娄底、益阳，南接株洲、湘潭，北靠岳阳。长沙是综合交通枢纽，京广高铁、沪昆高铁、渝厦高铁在此交汇。

长沙构建与国际化大都市相匹配的城市功能布局。在现有城市以五一市民广场为中心的基础上，在外围建设若干个城市副中心。建议以二环线(北以浏阳河为界)形成城市的主中心，外围形成星沙、武广新城、雷锋湖、高塘岭、金霞、坪塘含浦六大城市副中心，各中心形成不同的主导服务功能。

长沙市城市发展形态必须与长株潭区域发展保持一致。强化南北湘江发展轴和东西 319 国道发展轴。向南加强长株潭绿心建设及周边地区功能整合，对暮云加强功能置换，加快大托机场搬迁可行性研究；北边捞霞组团位于城市群下游，应当从区域角度，进行产业布局。

加快湘江发展轴和 319 发展轴上的交通廊道建设，在廊道上布局城市组团。通过组团建设疏解中心城区人口压力。在主中心与副中心之间建设城市轨道交通，在轨道站点附近进行高强度开发，形成以轨道为主导的城市发展空间。

②地区经济增长

2021 年，长沙市实现地区生产总值 13270.70 亿元，比上年增长 7.5%。其中，第一产业实现增加值 425.56 亿元，增长 9.1%；第二产业实现增加值 5251.30 亿元，增长 5.2%；第三产业实现增加值 7593.85 亿元，增长 8.9%。

2021 年，全市实现农林牧渔业总产值 731.5 亿元，比上年增长 10.1%。全市规模以上工业增加值比上年增长 7.2%。全市固定资产投资比上年增长 8.2%。



2021年，全市社会消费品零售总额 5111.57 亿元，比上年增长 14.4%。按行业分组，批发业实现零售额 615.39 亿元，增长 11.8%；零售业实现零售额 4016.64 亿元，增长 14.5%；住宿业实现零售额 51.99 亿元，增长 14.0%；餐饮业实现零售额 427.56 亿元，增长 17.0%。

2021年，全市进出口总额（海关口径）为 2780.28 亿元，比上年增长 18.2%。其中，出口额为 1977.46 亿元，增长 27.7%；进口额为 802.82 亿元，下降 0.2%。

2021年，全市完成地方一般公共预算收入 1188.31 亿元，比上年增长 8.0%；一般公共预算支出为 1543.28 亿元，增长 2.8%。

年末，全市金融机构各项存款余额（本外币合计，下同）25348.50 亿元，比年初增加 2031.70 亿元；金融机构各项贷款余额 27235.11 亿元，比年初增加 2973.85 亿元。

12 月份，全市居民消费价格同比上涨 1.6%。其中，食品烟酒价格下降 1.2%，衣着价格上涨 1.9%，居住价格上涨 2.9%，交通和通信上涨 6.6%，医疗保健上涨 1.0%。2021 年，居民消费价格比上年上涨 1.1%。

2021 年，全市居民人均可支配收入 55587 元，比上年增长 8.0%。其中，城镇居民人均可支配收入 62145 元，增长 7.2%；农村居民人均可支配收入 38195 元，增长 9.9%。

③ 财政金融状况与利率水平

全市完成地方一般公共预算收入 950.23 亿元，比上年同期增加 70.52 亿元，增长 8.02%。其中：市本级完成 422.26 亿元，比上年同期增加 11.14 亿元，增长 2.71%；区县（市）完成 527.97 亿元，比上年同期增加 59.38 亿元，增长 12.67%。2019 年年末年末金融机构各项存款余额（本外币合计，下同）21048.45 亿元，比年初增加 2412.81 亿元，其中住户存款余额 6600.39 亿元，比年初增加 906.53 亿元。金融机构各项贷款余额 21248.71 亿元，比年初增加 2854.01 亿元，其中短期贷款余额 4477.58 亿元，比年初增加 810.64 亿元；中长期贷款 15917.02 亿元，比



年初增加 1719.14 亿元。全市完成一般公共预算支出 1425.98 亿元，比上年同期增加 125.19 亿元，增长 9.62%。其中，市本级完成 527.7 亿元，比上年同期增加 45.01 亿元，增长 9.32%；区县（市）完成 898.28 亿元，比上年同期增加 80.18 亿元，增长 9.8%。

全年保险公司原保险保费收入 471.10 亿元，比上年增长 14.4%，其中财产保险公司原保险保费收入 165.44 亿元，增长 17.8%；人身保险公司原保险保费收入 305.66 亿元，增长 12.6%。赔付支出 126.05 亿元，增长 12.9%。

④交通体系

铁路：长沙铁路枢纽依靠完善的场站、发达的线路以及繁忙的物流车流，形成了功能强大的铁路枢纽体系，并与长株潭境内公路、水路、航空运输一起成为中南地区经济发展畅通的“血管”和强劲的“传送带”。

长沙是国家交通枢纽，京广铁路贯穿城区南北，沪昆铁路连接东西；京广高速铁路与沪昆高速铁路在长沙火车南站交汇。此外还有连接长沙与常德石门的石长铁路。长沙南站位于雨花区黎托乡花侯路以东，是连接京广高铁与沪昆高铁的重要枢纽，中南地区的区域性铁路客运中心。根据规划，未来渝长厦铁路也将横穿长沙。届时，长沙将成为中部地区最大的高铁枢纽之一，并形成“12345”的快速交通网，即 1 小时到武汉，2 小时到广州，3 小时到重庆、杭州、深圳，4 小时到上海、成都、昆明，5 小时到北京。不仅如此，湖南省 14 个市州中已有 10 个开通高铁，省内高铁通车里程 1296 公里，位居全国第一，以长沙为中心的省内 1.5 小时经济圈正在成型。

公路：长沙城区主干道有五一大道、芙蓉路、东风路、韶山路、万家丽路、三一大道、中山路、黄兴路、湘江路、潇湘路、人民路和一环线、二环线、三环线等。连接湘江两岸的过江通道有八桥两隧：橘子洲大桥、银盆岭大桥、猴子石大桥、月亮岛大桥、黑石铺大桥、三汊矶大桥、福元路大桥、湘府路大桥、营盘路湘江隧道、南湖路湘江隧道。构建开放型格网状快速路网络，形成以“井子型”快速路为基本框架的“五



纵五横”快速路系统和“十二纵十一横”的主要主干道系统。为加强湘江两岸的联系，规划 20 座跨江通道。通过二环线、三环线、长沙大道、金洲大道、枫林西路等，将长沙县和宁乡市渐渐融入长沙城区。长浏高速使浏阳市距离长沙不到一小时的车程。长沙也在城市的东南西北各设立了长途汽车站，在长沙火车站设立了长株潭客运汽车站，在长沙火车南站设立了黎托客运汽车站。

航空：长沙有长沙黄花国际机场、大托铺机场 2 个机场，其中，长沙黄花国际机场位于长沙东郊的长沙县黄花镇，距离市区约 22 千米，有长沙机场高速公路和长永高速公路直达。机场可直航境内 75 个主要城市和香港、曼谷、首尔、釜山、大阪等境外城市，2009 年初，开通了直航台北、新加坡、高雄的航线。2013 年 8 月 20 日，黄花机场旅客吞吐量为突破千万人次，连续五年跻身“千万机场俱乐部”。2014 年，黄花机场完成旅客吞吐量 1802.1 万人次，位居全国第 12 位，中部地区首位。2017 年长沙机场全年旅客吞吐量达 2376 万人次，同比增长 11.6%。

长沙轨道交通：长沙轨道交通，是服务于长沙市的轨道交通系统，共运营的线路有长沙地铁 1 号线、长沙地铁 2 号线、长沙地铁 4 号线、长沙磁浮快线。长沙地铁 1 号线已于 2016 年 6 月 28 日运营；长沙地铁 2 号线已于 2014 年 4 月 29 日运营；长沙地铁 4 号线已于 2019 年 5 月 26 日运营；长沙磁浮快线已于 2016 年 5 月 6 日运营，该线路是中国首条拥有完全自主知识产权的中低速磁浮铁路。

⑤ 物价水平

全市居民消费价格同比上涨 3.2%。其中，食品烟酒价格上涨 0.9%；鲜菜价格下降 9.2%，畜肉价格上涨 81.1%；衣着价格上涨 0.6%；居住价格下降 1.3%。1-10 月，居民消费价格同比上涨 2.7%。

⑤ 就业与居民收入水平

全年新增城镇就业人员 14.77 万人，年末城镇登记失业率为 2.65%。年末参加全市劳动保障部门城镇职工基本养老保险的人数达 354.84 万人，基本养老金社会化发放率达 100%，参加城镇居民养老保险人数为



9.05 万人，参加新型农村养老保险人数为 251.78 万人，参加城镇职工基本医疗保险人数为 265.86 万人，参加失业保险职工人数为 165.97 万人，领取失业保险金人数为 2.68 万人，参加工伤保险职工人数为 157.60 万人，参加生育保险人数为 188.07 万人，参加城乡居民医疗保险人数为 506.16 万人。

全年城镇居民人均可支配收入 55211 元，比上年增长 8.7%。其中，人均工资性收入 30505 元，增长 10.3%；人均经营净收入 7914 元，增长 11.6%；人均财产净收入 7096 元，增长 2.8%；人均转移净收入 9697 元，增长 6.2%；城镇居民人均消费支出 39516 元，增长 7.5%。在城镇居民消费分类中，食品烟酒人均消费 10188 元，增长 7.0%；衣着人均消费 2564 元，增长 6.9%；居住人均消费 7628 元，增长 8.4%；生活用品及服务人均消费 3049 元，增长 7.5%；交通通讯人均消费 5037 元，增长 7.0%；教育文化娱乐人均消费 7361 元，增长 7.0%；医疗保健人均消费 2820 元，增长 9.7%；其他用品和服务人均消费 869 元，增长 5.1%。城镇居民平均每百户家庭拥有家用汽车 61.8 辆，空调 252.8 台，计算机 94.0 台。城镇居民人均自有现住房建筑面积 41.3 平方米。

全年农村居民人均可支配收入 32329 元，比上年增长 8.8%。农民人均消费支出 23090 元，增长 10.2%。农村居民平均每百户家庭拥有家用汽车 51.9 辆，计算机 39.7 台，移动电话机 295.5 部。农村居民人均自有现住房建筑面积 58.0 平方米。

⑥产业结构与商服服务业的发展前景

初步核算，全年实现地区生产总值 11574.22 亿元，比上年增长 8.1%。分产业看，第一产业实现增加值 359.69 亿元，增长 3.2%；第二产业实现增加值 4439.32 亿元，增长 8.0%；第三产业实现增加值 6775.21 亿元，增长 8.4%。第一、二、三产业分别拉动 GDP 增长 0.1、3.5、4.5 个百分点，三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 1.2%、43.6%、55.2%。

⑦土地与不动产市场状况

A、土地市场分析



2021 年，长沙市六区土地市场共挂牌出让地块 242 宗，最终成交 211 宗，成交宗数较 2020 年增加 67 宗；总成交面积达 1,174.3 万平方米，同比增长约 35.0%；总出让金额达 818.7 亿元，较 2020 年上升约 35.3%。从成交楼面价来看，2021 年全年长沙市六区土地成交整体楼面均价录得每平方米 2,959.0 元，仅同比小幅上涨约 1.7%。从溢价率来看，全年市六区溢价率继续低位运行至 4.3%。



从分区域成交面积来看，岳麓区和望城区是 2021 年长沙市六区土地市场供应主力，成交面积合计约占上半年总成交面积的 71.3%；开福区和雨花区成交面积合计占比 25.1%；芙蓉区和天心区土地成交面积则较 2020 年有所下降，仅占全年市六区总成交面积的 3.6%。

2021 年集中土拍共三轮，共挂牌 91 宗涉宅地块，其中成交 66 宗地。总成交面积达 517.3 万平方米，总成交金额 613.4 亿元，成交楼面均价录得每平方米 4,452.9 元。从分区成交面积来看，三次土拍的成交主力为岳麓区和望城区，占总成交面积约 57.0%。竞得企业性质以国企为主，占比 49.7%。

B、不动产市场状况

2021 年，长沙甲级写字楼市场总存量维持在 256.5 万平方米，在无新增供应入市的背景下，去化情况良好，核心商务区整体空置率较 2020 年末下降 8.1 个百分点至 37.1%。租金方面，业主普遍采取了更为灵活



宽松的租赁条款以加速去化，但由于部分甲级写字楼以其优质的租户结构和较好的企业入驻情况实现了较高租金，并拉动租金整体上行，全市平均租金较 2020 年末同比小幅上涨 1.3% 至每月每平方米 87.9 元。



分商务区来看，除梅溪湖商务区因个别在线教育和房地产企业有退租现象造成空置率上行外，其余四区均实现空置率下行。南湖新城和滨江新城因活跃的市场需求以及部分企业自购自用入驻甲级写字楼，共同带动两区域空置率下行幅度较大，分别同比下降 13.7 个百分点和 15.9 个百分点。

从需求行业来看，2021 年长沙甲级写字楼市场租赁需求主要来自 TMT、金融和专业服务业三大行业，三者共占到全年总租赁成交面积超六成，较 2020 年占比高出 21.2 个百分点。从区域分布来看，2021 年 TMT 类企业更偏重选择租赁五一商务区和芙蓉中路的办公空间，金融行业则更青睐五一商务区的办公楼。同时，戴德梁行长沙公司项目及企业服务部主管及助理董事金灿表示，受“双减”政策影响，在 2020 年作为长沙甲级写字楼市场租赁主力的教育类企业出现大面积退租或缩减租赁面积现象，曾经接近半壁江山的教育培训类需求已然退出主力市场。

2021 年，长沙市优质零售市场迎来了 4 个优质项目入市，带来约 40.0 万平方米的新增供应，推升全市优质零售市场总存量至 269.0 万平



方米。受新项目入市加剧竞争、疫情反复影响经营等多重因素影响，部分项目空置增高。截至四季度末，长沙核心商圈空置率达 7.1%，同比 2020 年末升高约 0.2 个百分点。受非核心商圈项目入市带来的结构性影响以及店铺关闭带来的招商压力，全市平均租金同比下降 3.2% 至每月每平方米 408.8 元。

2021 年，长沙市五区新建商品住宅批准上市面积 1,372.1 万平方米，同比增长约 12.1%；销售面积 1,216.6 万平方米，同比增长约 10.1%。从销供比来看，市场整体暂处供需均衡状态：2021 年销供比为 0.9，位于合理区间。70 城销售均价指数显示，2021 年长沙市新建商品住宅成交均价较 2020 年末上涨约 9.4%，价格整体呈上升趋势。但分半年度来看，不同于往年销售旺季一般在下半年，受金融机构贷款管控的影响，2021 年长沙新建住宅市场整体呈现先热后冷的表现。



⑧金融政策

2013 年 2 月 26 日国务院办公厅公布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17 号),主要内容包括以下五点:A、建立健全稳定房价工作的考核问责制;B、进一步完善现行住房限购措施,继续严格实施差别化住房信贷政策,充分发挥税收政策的调节作用;C、保持合理、稳定的住房用地供应规模,稳定市场预期,支持中小套型普通商品住房建设项目;D、落实城镇保障性安居工程,统筹保障性安居



工程建设和城市发展规划,加强住房分配管理机制;E、推进、完善城镇个人住房信息系统,加强房地产企业信用监管,及时发布商品住房权威信息,稳定市场预期。

其中明确强调“银行业要进一步落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策,严格执行第二套(及以上)住房信贷政策;税务、住房城乡建设部门要密切配合,对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核对房屋原值的,应依法严格按转让所得的 20%计征”。新国五条细则出台,二手房转让要按照所得 20%征收个税的要求引发了二手房市场成交火爆的现象,但这只是短期现象。对于二手房市场来说,二手房交易成本上升,购房者需要承担卖房者转嫁过来的税收。相比之下,购买新房成本相对低下,于是,就会导致新房销售量的增长,房地产市场将持续呈现“稳中有升”的现象。

2017 年 7 月 6 日,据中国人民银行网站消息,中国人民银行今日发布《2016 年中国人民银行年报》,在信贷政策方面,央行年报披露,2016 年,央行按照“分城施策”原则,指导省级市场利率定价自律机制对北京、上海等 20 多个城市住房信贷政策进行适当调整。

2017 年 8 月 1 日,继一线城市房贷利率大幅上涨之后,二线城市房贷利率也迎来全面收紧,各二线城市首套房贷平均利率接近甚至超过基准利率,预计后几个月仍将保持上行趋势。受房贷政策性紧缩的时滞效应影响。一线城市对于房地产政策反应敏感,大多数银行于 5 月份已率先调整至基准水平,甚至基准上浮 10%;二线城市相对缓慢,6 月份开始大面积的房贷利率收紧,全面上浮逼近基准利率。

2017 年 8 月 7 日,央行在最新发布的中国区域金融运行报告(2017)中为房地产和去产能划出了清晰的金融政策底线:在支持居民合理自住购房同时,严格限制信贷流向投资投机性购房。央行指出,“2017 年,各地区将认真落实‘房子是用来住的,不是用来炒的’的政策



要求，继续强化‘因城施策’调控政策，全国房地产市场可能呈现‘成交回落、价格平稳略降’的发展态势。”央行指出，加强住房金融宏观审慎管理，继续做好房地产金融调控，在支持居民合理自住购房同时，严格限制信贷流向投资投机性购房。

2017年11月8日，融360发布监测数据显示，2017年10月全国533家银行中首套住房首付两成的有80家银行，占比15%，较9月减少1家；首付三成的有344家银行，占比达64.54%，较9月减少5家；首付三成半的银行有51家，占比9.56%；暂停受理房贷业务的有42家银行分(支)行，占比7.87%，较9月新增6家分(支)行暂停房贷业务受理。

4、行政因素

①土地利用规划与管制

规划目标：按照坚持耕地数量和质量保护并重的原则，在保证长沙市经济社会稳步发展，粮食安全和生态安全得到保障的前提下，至2020年长沙市耕地保有量保持在269792公顷以上，2006-2020年，新增建设用地占用耕地控制在22497公顷以内。其中，至2010年，长沙市耕地保有量保持在279089公顷以上，2006-2010年，新增建设用地占用耕地控制在6850公顷以内。

规划期内，提高基本农田保护力度，加强基本农田质量建设。划定基本农田保护区，保护基本农田231236公顷，确保规划期内，基本农田数量不减少、质量有提高，布局进一步集中。2006-2020年，全市通过土地整理复垦开发等形式补充耕地不少于22497公顷，其中2006-2010年，土地整理复垦开发补充耕地不少于1553公顷。

规划期内，在保障科学发展用地、实现经济平稳较快发展的同时，严格控制建设用地总量。2020年，长沙市建设用地总规模控制在183851公顷以内，城乡建设用地规模控制在156762公顷以内，城镇工矿用地规模控制在85404公顷以内。其中，2010年，长沙市建设用地总规模控制在152207公顷以内，城乡建设用地规模控制在130893公顷以内，



城镇工矿用地规模控制在 53678 公顷以内。2006-2020 年，长沙市新增建设用地总量控制在 58756 公顷以内，其占用农用地控制在 47997 公顷以内，占用耕地控制在 22497 公顷以内。其中，2006-2010 年，新增建设用地总量控制在 18630 公顷以内，其占用农用地控制在 17882 公顷以内，占用耕地控制在 6850 公顷以内。加强土地投资强度、土地利用强度、土地投入产出率等指标管理，进一步促进土地节约和集约利用。2006-2020 年，人均城镇工矿用地面积由 2005 年的 108 平方米降至 103 平方米。中心城区人均建设用地由 2005 年的 103 平方米降至 2020 年的 100 平方米以内。地均 GDP 稳步增长，2005 年地均 GDP 为 1286 万元/平方公里，至 2020 年地均 GDP 提高到 8300 万元/平方公里。

②建筑规划与管制

1) 建设区域城市

长沙新一轮城市总体规划的修改将从全球化、国际化的高度判断长沙城市未来发展方向，研究长沙在未来全球城市体系中能够发挥的独特作用。并把长沙定位于“3+5”城市群的有机组成部分，统筹区域的生态安全格局、综合交通骨架、产业分工与布局，与周边城市形成合理的分工工作，实现共赢。从引领区域发展的角度，描绘长沙宏伟蓝图。

2) 建设生态城市

长沙的自然条件、生态环境非常好，山水洲城景观尺度很有特色。在本轮城市总体规划修改的前期工作中，我市启动了大长沙的生态控制线规划，在与长沙集中发展紧密相关的 5000 平方公里范围内，规划了近一半的面积涵养生态环境，禁止城市建设，确保城市发展的生态安全格局。

3) 建设和谐城市

城乡一体化建设是“两型社会”建设的重要内容之一，本次总体规划的修改，通过构建城乡一体、全面覆盖的综合交通和供水、供电、通讯等网络，形成惠及“城市—小城镇—村庄”的系统优化、层次合理的公共服务设施网络体系。



4) 建设宜居城市

本轮城市总体规划修改将以“宜居城市”的打造作为核心目标，更加关注公共交通，重视城市的文化、教育、医疗等与市民密切相关的公共服务设施和公共空间规划。

③土地与不动产税收政策

2016年3月18日召开的国务院常务会议决定，自2016年5月1日起，中国已全面推开营改增试点，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全部纳入营改增试点，至此，营业税退出历史舞台，增值税制度将更加规范。

2016年3月31日，国家税务总局公布了《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》，自2016年5月1日起实施。

2016年4月25日，财政部、国家税务总局发布《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》。

2017年12月20日，国家财政部长肖捷在《人民日报》上发表文章，就房地产税表态：按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。

同时，新开设的税种，将力争2019年完成全部立法呈现，并于2020年完成“落实税收法定原则”的改革任务。当房地产税正式实施后，对于全国各地的房地产市场都将是一次重大影响。

2018年3月28日国务院常务会议决定，从2018年5月1日起，将制造业等行业增值税税率从17%降至16%，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从11%降至10%。

④土地与不动产调控政策



2017 年 5 月份全国各地楼市层层加码，新措施频出，房地产调控力度持续加大

全国各地楼市新政频出，不断向外界释放一个信号：中国的楼市调控正在层层加码，由限购、限贷、限价、限售向楼市定向加息层层推进，持续收紧。

限购、限贷：一线城市和主要二线城市都普遍采用；

限价：住建部明确表示北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都等 16 个重点城市与去年十月份相比，环比不能上涨，只能下降；

限售：至 5 月底，已有成都、厦门、福州、青岛、杭州、广州、珠海、惠州、扬州、常州、长乐、徐水、启东、白沟、东莞、西安、济南、郑州、高碑店等超过 30 个城市启动限售调控政策；保定甚至针对特殊地块出台限售 10 年新规。

认房又认贷：北上广深一线城市以及天津、厦门、杭州等二线城市；

信贷收紧：首付提升、利率提升、公积金政策收紧；

⑤土地与不动产产业政策

2018 年 3 月两会重申“房住不炒”政策主基调。两会政府工作报告对于房地产市场着墨颇多，调控政策主基调继续坚持“房住不炒”。一方面，支持居民自住购房需求，南京、西安等二线城市纷纷下调落户门槛，以便支持人才购房需求。另一方面，加强金融机构风险内控，着力抑制投资、投机性购房需求。个人住房贷款进一步规范化，居民加杠杆购房的局面将难以为继，三四线城市居民购房热潮更快地向理性回归。

2018 年 7 月底政治局会议直指房价上涨，并且措辞也有所改变，从“遏制房价过快上涨”升级为“坚决遏制房价上涨”。具体调控手段还是坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序等四个方



面。我们认为调控政策主基调未变，未来所有调控政策都将围绕“房住不炒”定位展开，“四限”政策中长期不退出。热点城市将“查漏补缺”，严堵政策监管漏洞，着重打压投资、投机性需求，维稳房价上涨预期。本轮调控政策最大不同点在于多部委各司其职、通力合作，以便提高调控政策的针对性及有效性。譬如，6月底七部委在30城联合开展治理楼市乱象专项行动，7月底住建部公布20家违法违规房企及中介黑名单，直指哄抬房价、“黑中介”、捂盘惜售、虚假宣传等房地产市场乱象。

8月住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。住建部座谈会明确提出两点要求：其一，加快制定住房发展规划，调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场等。其二，坚决遏制投机炒房，并引入问责机制，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的城市坚决问责。随后，成都、杭州、福建等多省市纷纷响应，重点整治房地产市场乱象，打击投机炒房等行为。

10月底政治局会议只字未提房地产，中央政策层面进入空窗期。主要原因在于前期调控政策成效显著，房价过快上涨的局面基本被遏制，多数城市房价涨幅趋于平缓，部分城市房价更是率先向下调整。我们认为调控政策内容将基本保持不变，仍将围绕“房住不炒”定位展开。

2018年12月，山东省菏泽市率先取消限售，放松调控向更多城市蔓延。尤其是那些库存压力较大的三四线城市，或将跟进松绑调控，以便支持市民自住以及改善性购房需求，更好地实现库存去化。

5、结论

综上所述，面对复杂严峻的外部环境和经济下行压力，在市委、市政府的坚强领导下，长沙市全面贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，深入实施创新引领开放崛起战略，全市社会和谐稳定、人民生活水平稳步提高，经济运行总体表现稳中求进、



稳中趋优的发展态势。

(二)区域因素

估价对象位于长沙市岳麓区。

1、自然因素

①区域在城镇中的位置

岳麓区，湖南省长沙市市辖区，位于长沙市主城区西部，湘江西岸、长浏盆地西缘，以湘江主航道为界划江而治；岳麓区介于北纬 $27^{\circ}58'30''$ - $28^{\circ}27'65''$ ，东经 $112^{\circ}36'17''$ - $112^{\circ}57'21''$ ，总面积 558 平方千米。岳麓区属亚热带季风性湿润气候区，四季分明，雨热同期。截至 2019 年 12 月，岳麓区下辖 17 个街道、2 个镇。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，岳麓区常住人口为 1526641 人，位居长沙市各县市区首位。

宗地位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇，东临湘江风光带，属于湘江新区洋湖板块，区域位置优越。

②自然条件及发生自然灾害的几率

长沙市总体地貌特征是：地势起伏较大，地貌类型多样，地表水系发达。长沙的东北是幕阜—罗霄山系的北段，西北是雪峰山余脉的东缘，中部是长衡丘陵盆地向洞庭湖平原过渡地带。东北、西北两端山地环绕，地势相对高峻，中部递降趋于平缓，略似马鞍形，南部丘岗起伏，北部平坦开阔，地势由南向北倾斜，形如一个向北开口的漏斗地质构造上属于基本稳定区，不处在地震带，发生地震概率较小。

但由于位居盆地内部，且距海较远，受冬夏季风转换、地势向北倾斜等因素的影响，春温变化大，夏初雨水多，伏秋高温久，冬季严寒少。特别到夏季汛期，受到副热带高压控制降雨增多，易发生洪涝灾害。芙蓉区辖区内有浏阳河穿流而过，易发生洪涝灾害。

2、社会因素

①社区规模功能与安全保障

岳麓区辖 15 个街道、2 个镇、2 个景区管理处、1 个高新技术产业



开发区：岳麓街道、桔子洲街道、望月湖街道、银盆岭街道、观沙岭街道、西湖街道、望城坡街道、望岳街道、咸嘉湖街道、梅溪湖街道、天顶街道、坪塘街道、洋湖街道、含浦街道、学士街道、莲花镇、雨敞坪镇、岳麓山风景名胜区麓山景区、桔子洲景区、岳麓高新技术产业开发区。区政府驻望岳街道金星北路一段 517 号。

推进社会治理“安民”。鼓励社会力量积极参与社会治理，成功调处矛盾纠纷 2740 余起。阳光信访、责任信访、法治信访成效明显，创建零进京赴省非访街道 5 个。扎实开展“七五”普法，主题宣传活动被收录为司法部年度优秀案例。圆满完成全国文明城市测评，11 人获评中国好人、湖南好人和省新时代好少年。建立安全风险分级管控模式，工贸行业安全监管经验获全省推介。扎实开展国家食品安全示范城市创建，顺利通过省级验收，市民满意度提升 16 个百分点。完成“明厨亮灶”视频厨房建设 150 家，提质改造小餐饮“透明厨房”535 家，关停“一桌餐”场所 30 个。民兵调整改革、兵员征集等工作任务出色完成，整组基于民兵 1320 人。全面开展道路交通综合整治，大力推进“畅通城市”建设。严密排查火灾隐患，连续两年实现火灾事故零伤亡。持续开展打击违法犯罪专项行动，深化扫黑除恶专项斗争，破获涉恶刑事案件 57 起。继续保持全省“平安县市区”荣誉称号。

②常住人口与流动人口数量

截至截至 2019 年末，岳麓区常住总人口 95.80 万人，比 2018 年增加 6.50 万人，其中城镇常住人口 85.30 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 89.0%。年末公安户籍总人口 803800 人，比上年增加 20535 人，户籍人口城镇化率为 84.4%。按性别分，男性 392647 人，女性 411153 人；按年龄结构分 0-17 岁 189549 人，18-34 岁 186513 人，35-59 岁 304379 人，60 岁及以上 123359 人。全年人口出生率为 16.5‰，死亡率为 5.8‰，自然增长率为 10.7‰。

根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，岳麓区常住人口为 1526641 人，男女性别比为 98.24；0-14 岁人口占比为 16.93%，15-59 岁人口占比为 71.50%，60 以上人口占比为 11.57%（65 岁以上人



口占比为 8.01%)，是长沙市各县市区人口年龄结构最年轻化的行政区；每十万人中大专以上学历 41327 人、高中（含中专）学历 17897 人、初中学历 19212 人、小学学历 13197 人。

③社会人文环境

截至 2021 年末，全区拥有群众艺术表演团体 240 个，文化馆 9 个（含 8 个文化馆分馆），公共图书馆 25 个（含 24 个社区、村图书分馆），博物馆（纪念馆）8 个，街道、镇文化站 17 个，社区（村）综合文化服务中心 168 个；全民健身工程点 250 余处。共有晨晚练点 92 处，智慧社区健身中心 36 个，乡镇全民健身中心 11 个，健身步道 4 条。公共文化服务不断完善，已建成 103 个市级标准化社区（村）综合文化服务中心。全区共有各类医疗卫生机构 963 个，新增 61 个，其中一级及以上医院 52 个，疾病预防控制机构 1 个。卫生技术人员 14822 人，床位 14288 张，新增 2740 张。全年全区出生婴儿男女性别比为 112.49:100。

3、交通条件

①距社会经济活动中心的距离

估价对象位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇，位于湘江以西，毗邻沿江风光带，距中心城区的距离较近，距区域商服中心长沙荟聚约 4 公里，距汽车西站约 17 公里，距长沙高铁南站约 21 公里，区域位置优越。

②道路状况与交通管制

岳麓区城区有“七桥二隧三地铁一城铁”的过江通道，即长沙绕城高速湘江特大桥、湘府路大桥、猴子石大桥、橘子洲大桥、银盆岭大桥、福元路大桥和三叉矶大桥等七桥，南湖路隧道和营盘路隧道灯二隧，长沙地铁 2 号线、长沙地铁 3 号线和长沙地铁 4 号线等三地铁，长株潭城际铁路为一城铁；湘江新区综合交通枢纽和“六横四纵”的路网，长株潭城际铁路和渝长厦高速铁路在此设立多个站点。截至 2019 年，岳麓区农村公路里程 1542.9 千米，已硬化里程 1226.3 千米。其中省道 15.4 千米，已硬化 15.4 千米；县道 158.5 千米，已硬化 158.5 千米；乡道 114.9



千米，已硬化 114.9 千米；村道 1254.2 千米，已硬化 937.7 千米。共有农村公路桥梁 184 座，长度 2803.0 延米，其中大中桥 40 座，长度为 1360.4 延米；小桥 144 座，长度 1442.6 延米。

岳麓区地理位置优越，整体出行极为便利，无特殊交通管制。

③出行的便捷程度

岳麓区内道路管网发达，交通网线纵横交错。区内公交线路密集，出行便捷。

4、基础设施状况与公用服务设施状况

①基础设施状况

区域内给排水、供电、供气、视讯、供气、宽带网等城市基础设施配套完善。

②教育事业

截至 2021 年末，全区共有区属中学 18 所，在校学生 28036 人；小学 76 所，在校学生 98438 人；幼儿园 231 所，其中公办园 87 所，局属公办园 78 所，在园幼儿 61404 人。小学适龄儿童入学率 100%，小学升初中入学率 100%。全区共投入学生免费入学和资助经费 14771.59 万元，所有义务教育阶段 127341 人次学生全部享受了免杂费入学，执行公办教育收费标准的 124753 人次学生全部享受“一费制”（含课本费、教辅资料费和作业本费）全免入学。全年共接收外来务工人员子女 20629 名，占全区中小學生人数的 16.3%，全部享受免杂费、免“一费制”入学，全年补助 465 人次农村家庭经济困难寄宿学生生活费。全年新建和启动新建学校 10 所（其中楼盘配套学校 4 所），扩建学校 4 所，提质建设维修改造 63 所中小学运动场及校园。

③医疗卫生



截至 2021 年末，全区共有各类医疗卫生机构 963 个，新增 61 个，其中一级及以上医院 52 个，疾病预防控制机构 1 个。卫生技术人员 14822 人，床位 14288 张，新增 2740 张。

5、商业繁华程度

①所在区域性质

估价对象位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇，位于湘江以西，毗邻沿江风光带，处于湘江新区洋湖板块，区域位置优越。周边宗地主要为居住用地，兼容商业用地，周边新建楼盘林立，有蓝光雍景半岛、水印华府、众星湘港、印江府、洋湖春园等居住小区，属于城区沿河地段居住房地产较密集区域。

②距各类商服中心的距离

估价对象位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇，近临城市主干道莲坪路、潇湘南路，距区域商服中心长沙荟聚、宜家家居约 4 公里，距汽车西站约 17 公里，距长沙高铁南站约 21 公里，区域位置优越。

③商务设施的种类规模与集聚程度

估价对象所在区域多为临街商铺和零散商服区，规模较小，商服集聚程度较高。

④商服氛围

估价对象位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇，近临城市主干道莲坪路、潇湘南路，周边主要有中国农业银行、中国工商银行、维也纳酒店、朗豪酒店、和顺石油加油站、玖富购物广场、湘江欢乐城等，区域内以临街零散商业、住宅物业为主，人流、车流较大，区域整体商业繁华度较高，购物条件较优，居住适宜度较好，对地价有一定保值作用。

⑤经营类别

估价对象位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇，近临城市主干道莲坪路、潇湘南路，区域内商业多为临街商服、住宅底商等零售类商服，零售业的经营形态或销售形式主要包括百货店、综合超市、便利店、专卖店、购物中心和汽修等形式，选址、规模、店铺设施、商品策略、价格



策略、销售的技术手段及提供附加服务等不同组合，构成各种零售业态。以销售食品、生鲜食品、副食品和生活用品为主的商服也较为普遍。

⑥客流的数量与质量

长沙，湖南省省会，是长江中游地区重要的中心城市，全国“两型社会”综合配套改革试验区、中国重要的粮食生产基地，长江中游城市群和长江经济带重要的节点城市。湖南省政治、经济、文化、交通、科技、金融、信息中心。东邻江西省宜春、萍乡，西连娄底、益阳，南接株洲、湘潭，北靠岳阳。长沙是全国性综合交通枢纽，京广高铁、沪昆高铁、渝厦高铁在此交汇。2021年末全市常住总人口1023.93万人，比上年增长1.8%。城镇化率为83.16%，比上年提高0.56个百分点。按户籍人口计算，人口出生率为8.53‰，死亡率为8.45‰，自然增长率为0.08‰。

6、行政因素

①区域经济政策

坚决落实中央和省市区委决策部署，坚持不懈打好“三大攻坚战”。风险防范坚决有力。严格预算管理，推动平台公司转型，“调、缓、停、撤”政府投资项目45个，政府性债务总规模压减2.3%。建成全省首个区域性金融风险监测预警处置平台，办理非法集资等涉众型经济案件20余起，全区政府债务风险、金融风险总体平稳可控。扶贫攻坚精准有为。统筹区外对口帮扶、区内精准救助“两大战场”。龙山县靛房镇326户1464人摆脱贫困，与怀化麻阳县“携手奔小康”工作有序推进。加大中心城区特殊困难群众保障力度，深入实施“八大慈善救助”，发放各类救助资金4000余万元，惠及居民2万余人次。全区低保人员人均救助金额达到每年1.3万元。污染防治扎实有效。不折不扣抓好中央环保督察“回头看”和省环保督察反馈问题整改，83件中央信访交办件和113.5件省交办件全部办结。“蓝天保卫战”取得阶段性成效，马坡岭、长沙火车站监测点全年空气质量优良天数分别增加21天、13天，PM2.5年均浓度同比下降10.7%、7.4%，PM10年均浓度同比下降10.8%、20%，重度污染天数同比下降45.5%、50%。深入落实“河长制”“湖长制”，投



入 1.1 亿元完成浏阳河流域水环境综合治理项目 36 个。浏阳河全年水质稳定达到IV类标准，水质优良率 49.2%、达标率 89%，同比分别提升 10 个、41 个百分点。

②土地规划及城镇规划限制

努力争取优化区域空间布局。巩固提升岳麓高新区支柱地位。加快打造智能网联汽车高地，建设“湘江智谷”，推进人工智能科技城、智能网联汽车检验检测总部、长沙智能驾驶研究院等项目建设，推进智能装备、智能医疗等智能产品核心硬件技术研发，服务智慧高速和智慧社区等应用场景打造，导入精密仪器制造、高技术智能制造相关企业，确保全年引进产业链企业 40 家以上。加快打造检验检测高地，推进中国计量科学院长沙基地、国网电科院二期、电都云物联网研发智造中心等检验检测项目建设，着力引进上游智能检测设备制造企业，确保全年引进产业链企业 40 家以上，实现产值 79 亿元。加快打造品牌价值高地，推动国家智能网联汽车质量监督检验中心、省部共建检验检测学院、国家级标准创新基地等平台挂牌，在高端人才培养、行业标准制定等方面增添“岳麓分量”。加快打造产城融合高地，推进园区调规扩园，启动东山湾国际新城建设，支持湖南大学创意园选址落地，联动推进基础设施配套完善，彰显更高区域价值。

突出彰显区域产业特色。聚焦产业基础高级化、产业链现代化，整合区内各主体招商资源，开展靶向招商、联动招商，引进“三类五百强”项目 15 个、投资 10 亿元以上项目 10 个以上、亿元以上项目 30 个以上，以高质量项目支撑高质量发展。聚焦打造长沙消费“西中心”，启动桐梓坡中央商务区开发，加快京东超级体验店建设，促成卓伯根投入运营，提质金星北路、云栖路、岳麓大道三条“汽车商贸轴带”，打通区域房地产市场与本土家居商贸市场联动链条，鼓励无接触交易服务发展，繁荣夜间经济、网红经济，丰富“消费在岳麓”内涵。聚焦龙头教培机构引领，规范发展梅溪湖、火炬城、佑母塘路、五星村“四大教培产业区”，唱响岳麓教培品牌。聚焦健康养老全产业链建设，促成长沙华大医学检验所、泰康之家·湘园一期投入运营，引进连锁型社会化养老机构 2 家以上，



促进普惠型和互助性养老稳健发展。

③交通管制

截至 2020 年，全区农村公路里程 1380.2 千米，已硬化里程 1220.2 千米。其中国道 14.4 千米，已硬化 14.4 千米；县道 158.5 千米，已硬化 158.5 千米；乡道 114.0 千米，已硬化 114.0 千米；村道 1093.3 千米，已硬化 1093.3 千米。共有农村公路桥梁 190 座，桥梁长度 2937.4 延米，其中大中桥 40 座，长度为 1360.4 延米；小桥 150 座，长度 1577.1 延米。全区拥有客运站 1 个，其中一级客运站 1 个。岳麓区拥有拥有客运站 1 个，其中一级客运站 1 个；建成了湘江新区综合交通枢纽，长沙轨道交通 2 号线、长沙轨道交通 3 号线和长沙轨道交通 4 号线交汇于此。

岳麓区地理位置优越，整体出行极为便利，无特殊交通管制。

7、环境因素

①区域环境与景观

全年空气质量优良率为 84.1%。湘江饮用水源保护区水质稳定达标，6 个省控地表水监测断面地表水达标率达 100%。区域环境噪声平均为 54.3 分贝（dB），稳定达标。全区建成区绿地面积达 3930.78 公顷，全年新增 18.95 公顷，其中公园绿地 1790.61 公顷，全年新增 3.20 公顷。全区绿化覆盖率达 49.6%。

岳麓区有全国重点文物保护单位 9 家，省级重点文物保护单位 25 家，市级重点文物保护单位 53 家。岳麓区有 5A 级旅游景区、4A 级旅游景区和 3A 级旅游景区各 1 家，分别为岳麓山·橘子洲旅游景区（包含麓山景区、橘子洲景区、岳麓书院景区、新民学会成立会旧址）、洋湖湿地景区、巴溪洲生态旅游景区。

②空气、噪音、光源污染及危险设施或污染源的临近程度

2021 年 6 月 5 日，长沙市岳麓区人民政府办公室印发了《长沙市岳麓区 2021 年度大气(噪声)污染防治行动计划》《长沙市岳麓区 2021 年度水污染防治行动计划》《长沙市岳麓区 2021 年度土壤污染防治和



农村生态环境保护行动计划》。全年空气质量优良率以 PM2.5 计为 84.7%。湘江饮用水源保护区水质稳定达标，6 个地表水监测断面地表水达标率达 100%。区域环境噪声平均为 54.3 分贝（dB），稳定达标。全区建成区绿地面积达 3914.8 公顷，全年新增 8 公顷，其中公园绿地 1788.6 公顷，全年新增 0.5 公顷。全区绿化覆盖率达 49.6%。

8、微观区位分析

委估宗地位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇，周边主要以城镇住宅用地，兼容部分商服用地。2010 年后，长沙市规划将坪塘镇办成文化旅游大型集镇。继洋湖湿地公园开办后，长沙市河西湘江风光带开始兴建，目前已建成北至三汊矶镇，南至坪塘镇长约二十公里。总长将近五十公里，将河东之湘江风光带对应，隔岸夹湘江十五个洲岛公园，南起株洲市湘江水利枢纽。北至湘阴县城，使长株潭湘江河段成为一座特大型以水利为主的江岸与水上游览区。区域内主要规划为文化旅游为主兼容住宅的大型居住生活区，有利于土地的开发销售。

9、结论

综上所述，随着岳麓区的规划建设进一步深化，区域规划高标准完善，沿江风光带的建设有序推进，城市更新改造进一步加快，市容市貌大幅提升，营商环境更加优越，城区总体布局和功能不断升级，对估价对象的开发利用极为有利。

(三)个别因素

1、宗地位置及土地使用者：估价对象位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇，土地使用者为长沙坪建房地产开发有限公司；

2、宗地用途：土地证载用途为商业、住宅用地，实际用途为待开发土地，本次评估设定用途为商业、住宅用地；

3、宗地形状及临街情况：宗地形状为不规则，宗地北临莲坪路、东临潇湘南路，临街状况较好；

4、宗地面积：6816.63 平方米；



5、宗地地形地质地势：宗地地形地质较优，地势平坦，坡度 $\leq 2\%$ ；

6、宗地四至：北临莲坪路，东临潇湘南路，西临众星湘港小区，南临空地；

7、场地平整状况：宗地红线内场地未平整；

8、地基承载力：估价对象地基承载力好，利于开发建设；

9、土地权利状况及使用：估价对象土地使用权人为长沙坪建房地产开发有限公司，在土地使用年限内土地使用权人依法享有对该宗地的抵押、出租、作价入股等权利，其权益受法律保护。根据《国有土地使用证》（长国用（2007）第 359 号）复印件附记页及委托方提供资料记载，估价对象不存在抵押他项权利登记。

估价对象于估价期日红线外“六通”（通电、通路、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内场地未平整，处于待开发状态。

10、规划利用状况：

根据委托方提供的《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007108）复印件及《国有土地使用证》（长国用（2007）第 359 号）复印件等资料：

A、规划用地面积为 6816.63 m²（可建设用地面积）。

B、用地功能要求：

使用性质：商业、住宅用地；本次根据《湖南省长沙市岳麓区人民法院工作联系函》可得，参照《长沙市国有建设用地使用权出让土地价款测算规范》，对于各类用途不能区分它们的实际各类占地面积（或建筑面积）时，按适当的比例（商业用地：住宅用地=3:7）确定分摊面积，故本次按商住比为 3:7 来进行评估，

C、用地使用强度：

①容积率为 $r \leq 5.0$ ；

②建筑密度 $\leq 35\%$ ；



③绿化率 $\geq 35\%$;

④建筑限高 50 米;

本宗地根据土地估价的合法原则及最有效利用原则，本次评估设定宗地容积率指标为 5.0（取上限指标）。

11、邻接道路类型与级别：入口所接入的市政道路为莲坪路、潇湘南路，主干道；

12、给排水与电暖气暖通讯等的通达及保证程度：估价对象区域内给排水与电气通讯等的通达及保证程度较高；

13、通风与瞭望景观：委估宗地通风好，东临湘江风光带，视野开阔，环境优美；

14、与交通设施的距离：宗地外联道路为主干道莲坪路、潇湘南路，距汽车西站约 7 公里，距高铁南站约 21 公里，距公交站约 500 米，距地铁站约 900 米，交通便捷；

15、与商服设施、公共设施及公益设施的接近程度：估价对象位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇，毗邻湘江风光带，属于岳麓区优越位置，区域内以临街商服、住宅物业为主，人流、车流较大，区域整体商业繁华度较高，购物条件较优，距洋湖湿地公园较近，居住适宜度好，周边学校、医疗设施等较为完备，估价对象与商服设施、公共设施及公益设施较近；

16、与危险设施及污染源的接近程度：距和顺是由加油站约 800 米，周边无污染源；

17、相邻土地利用：该区域相邻大部分宗地为城镇住宅用地。

综上所述，委估宗地位于长沙市岳麓区坪塘镇坪塘集镇，区域大部分为城镇住宅用地，兼容少量商服用地，估价对象东临湘江风光带，绿化状况较好，环境优美，居住氛围好，适合开发成住宅物业。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)国家有关部门颁布的法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改<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>的决定》第三次修正)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改<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>的决定》第三次修正)；

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

4、《中华人民共和国城乡规划法》【2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正,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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号,1990年5月19日施行)；

6、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》(自1995年12月01日起实施)；

7、《闲置土地处置办法》(国土资源部令第5号,1999年04月



26 日起实施)；

8、《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，2021 年 1 月 1 日起实施）；

9、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号 2016 年 12 月 1 日起实施）；

10、国务院、建设部、国土资源部等国家有关部门颁布的其他有关法律、法规和政策文件；

11、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）。

(二)地方有关法规、政策文件

1、湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2016 年修正本，自 2016 年 7 月 30 日起施行）；

2、《湖南省土地市场管理办法》（湖南省人民政府令第 195 号，自 2005 年 3 月 1 日起施行）；

3、《长沙市人民政府关于公布实施长沙市市区城镇基准地价更新成果的通知》（长政函〔2021〕52 号，2021 年 11 月 5 日公布实施）；

4、《湖南省人民政府关于节约集约用地的若干意见》（湘政发〔2011〕42 号）；

5、湖南省人民政府、长沙市人民政府和国土资源与房屋管理局颁布的有关文件。

(三)技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 中国国家标准化管理委员会、2014 年 07 月 24 日发布，2014 年 12 月 1 日实施）；

2、自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知》（自然资办发〔2020〕51 号，



2020年11月17日)；

3、中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2014《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局及中国国家标准化管理委员会发布、2014年07月24日发布，2014年12月01日实施)；

4、《关于<土地估价报告评审规则>的通知》[中估协发(2012)4号，2012年3月5日]。

(四)其它资料

1、受托估价方掌握的有关资料

(1) 长沙市土地及房地产市场信息；

(2) 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料；

(3) 估价对象所在地城市规划、城市基础设施基本情况等资料；

(4) 人民银行公布的资金存、贷款利率；

(5) 委估物业附近土地及房地产投资回报情况；

(6) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

2、委托方提供的有关资料

(1) 《湖南省长沙市岳麓区人民法院委托书》；

(2) 估价对象《国有土地使用证》、《不动产登记情况表》【长国用(2007)第359号】复印件；

(3) 《国有土地使用权出让合同》复印件；

(4) 《湖南省长沙市岳麓区人民法院工作联系函》及《长沙市国有建设用地使用权出让土地价款测算规范》；

(5) 委托方提供的其他资料。

二、土地估价

(一)估价原则



土地估价的原则有预期收益原则，替代原则，最有效利用原则，供需原则，贡献原则和谨慎性原则等，本项目估价主要遵循以下原则：

1、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

2、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。本次评估的是土地公开市场价格，在评估中既考虑了公平的土地交易市场，又要考虑政府供地的垄断性影响。

3、最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。本次评估宗地位于长沙市岳麓区，区域配套实施逐步完善，住宅小区集中，其最有效利用即为商住用地。

4、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去的收益的重要意义，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。本次评估宗地位于长沙市岳麓区，用途为商业、住宅用地，以待估宗地在正常条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(二)估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、剩余法、收益还原法、基准地价系数修正法、成本逼近法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法适宜性分析

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、剩余法、收益还原法、公示地价系数修正法、成本逼近法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

商住用地（商住比 3:7）：

1、估价方法适宜性分析

(1) 根据《城镇土地估价规程》，住宅用地估价方法选择原则如下：

①评估住宅用地价格宜选择市场比较法，并至少另辅一种适宜的估价方法；

②对位于中心城区的住宅用地，不宜采用成本逼近法；

③对投资待建的住宅用地，可选用剩余法；



④对位于城镇规划区外零星分布的住宅用地，可选用剩余法；

⑤对新开发土地，可选用成本逼近法。

(2) 根据《城镇土地估价规程》，商服用地估价方法选择原则如下：

①评估商服用地价格宜选择市场比较法或收益还原法，并至少另辅一种适宜的估价方法；

②评估商服用地时，慎选成本逼近法与公示地价系数修正法；

③对中心城区的商服用地，不宜采用成本逼近法；

④对已建在用的租赁性商服用地，首选收益还原法；

⑤对投资待建的商服用地，可选用剩余法。

估价对象位于长沙市城区，为待开发商服用地/住宅用地（商住比 3:7），综上所述适宜选用剩余法及基准地价系数修正法。

2、可选用估价方法选取分析

根据委托方提供的资料及本估价机构掌握的有关资料，估价宗地目前为待开发的土地，已有容积率规划指标等相关数据。区域内近年来新建众多住宅项目，居住、商业气氛逐年增浓，区域主要规划以商住用地为主。考虑到区域内房地产及土地市场的实际情况，对上述评估方法的选用考虑如下：

①对市场比较法的考虑：从市场比较法的适用条件来看，市场比较法主要用于地产市场发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，可以直接评估土地的价值。估价人员调查了一定的交易案例，但从交易案例信息的完整性、地段的可比性、项目可能的开发方式、成交日期等各方面来分析，且宗地容积率较高，周边无适合的交易案例作为可比实例，故本次评估不采用市场比较法进行评估。

②对收益还原法的考虑：收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折



算为估价期日收益总和的一种方法，适用范围为有收益或潜在收益的土地。根据委托方提供的资料，结合现场调查，区域内较少类似的商服用地/住宅用地租赁交易发生，租赁交易情况极不活跃，租赁案例较少。就目前土地租赁市场状况来看，难以准确调查与估算出土地的纯收益，故评估宗地不宜采用收益还原法。

③对成本逼近法的考虑：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的方法。一般适用于新开发土地、工业用地（国有出让土地），或土地市场欠发育、土地交易实例少的地区。该方法主要用于评估成片的国有出让工业土地，较少用于国有住宅、商服、办公用地价格评估。从成本逼近法所测算之土地价格来看，其价格构成主要为土地取得费用、土地开发费用和土地增值收益等，土地取得费用为取得土地而向原土地使用者（或土地所有者）支付的费用，主要形式有：国家征收集体土地所发生的土地补偿费用；征用城市土地而向原土地使用者支付的拆迁补偿费用。经调查，目前湘潭市各地征收（用）土地补偿参差不齐，差别较大，对个别的征地成本费用较难掌握，价值变化远远滞后于目前湘潭县飞速发展的土地市场变化，评估宗地用地规划用途为商服用地/住宅用地，采用成本逼近法积算得到的委估宗地土地使用权价格会明显低于正常市场价值，故评估宗地不宜采用成本逼近法。

④对基准地价系数修正法的考虑：经调查，待估宗地所在区基准地价体系为 2021 年公布实施的，该体系分别对住宅、商业、工业用地的基准地价水平和土地分级作了详细准确的划分，同时并配备有各种土地用途的基准地价系数修正体系。基准地价评估的估价期日为 2021 年 5 月 1 日，本次估价对象的估价期日为 2022 年 4 月 11 日，距本次估价期日尚不足 1 年，采用基准地价系数修正法测算可信度较高。

⑤对剩余法的考虑：剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易价



格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。主要适用于待开发或潜在开发的土地、待拆迁改造的再开发房地产估价等。本次待估宗地为已出让的国有商住用地，目前已有容积率等规划指标，用地规划技术经济指标较明确，属于待开发或潜在开发的土地类，且目前待估宗地所在区域范围内的类似新开发的住宅及商业物业销售情况较活跃、较透明，具有巨大的潜在开发价值，故评估宗地适宜采用剩余法进行测算。

剩余法是根据委估地块所规划开发项目的总开发价值，参考委估地块的开发计划以及正常情况下的建设进度，考虑从估价期日到委估地块开发建设完成之间长沙市房地产的发展和变化，减去开发过程中的建筑成本、有关税费，以及它们的利息、利润，即可求出委估地块的价格。

综合上述，本次采用基准地价系数修正法、剩余法对估价对象的土地使用权价格进行评估，最后，对由上述估价方法得出的两个估价结果进行比较分析，综合确定最终估价结果。

(三)估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了基准地价系数修正法和剩余法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限、开发程度及容积率条件下，于估价期日（2022年4月12日）的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。

证载土地使用权面积：6,816.63 平方米（可建设用地面积）

单位面积地价：13,740 元/平方米

楼面地价：2,748 元/平方米

总地价（评估市值）：9,366.05 万元（取整至百位）

总地价（评估市值）大写：人民币玖仟叁佰陆拾陆万零伍佰元整

市场价值：93,660,500 元（佰位取整）



市场价值大写：人民币玖仟叁佰陆拾陆万零伍佰圆整

币种：人民币

估价对象的具体情况 & 详细估价结果详见《土地估价结果一览表》。

备注：

本报告所指评估市值（总地价）是指该评估宗地在估价期日未设定法定优先权利下的公开市场价值；

三、估价的前提条件和假设条件

1、估价依据的可靠性：

①本次评估任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规的规定；

②土地使用权人以合法有偿方式取得土地使用权，并已缴纳土地出让金，委托方提供的估价对象《国有土地使用权出让合同》及《国有土地使用证》复印件是证明长沙坪建房地产开发有限公司取得土地使用权的最终法律凭证，我司查验了《国有土地使用证》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的；

2、市场的客观性：在估价期日房地产市场为公平、公正、公开的均衡市场；

3、地价内涵：本次评估土地使用权价格是指在现状利用条件下，满足用途、使用权类型及使用年限、开发程度、容积率等各项设定条件，土地使用权完整清晰，于估价期日 2022 年 4 月 12 日的正常市场条件下的国有土地使用权市场价格。根据《国有土地使用证》复印件附记页记载，估价对象不存在抵押他项权利状况。

4、土地的持续利用：估价对象作为商业、住宅用地，得到或将得到最有效利用，并能按预期产生相应的土地收益；

5、宗地无明显标志及地界，评估人员在委托方带领下对宗地现场进行勘查，若本次评估勘查宗地与《国有土地使用证》证载宗地不为同



一宗地，本次评估结论不成立；

（二）假设条件

①土地开发程度：于估价期日 2022 年 4 月 12 日，待估宗地暂未完成征拆，宗地上尚有多处建筑物，根据《湖南省长沙市岳麓区人民法院工作联系函》对于宗地上的拆迁安置补偿不予评估，故本次评估未考虑地上征拆情况对评估结论的影响。估价对象土地开发程度根据此次估价目的及《湖南省长沙市岳麓区人民法院工作联系函》内容，本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“六通”及红线内场地未平整（即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气及宗地红线内场地未平整）；

②土地性质及用途：估价对象土地性质均为国有出让，用途为商业、住宅用地；

③使用年限：设定宗地土地剩余使用年限住宅为 55.24 年、商业为 25.24 年；

④容积率指标：本次评估设定容积率为 5.0；

⑤估价期日：二〇二二年四月十二日，即本次评估勘察之日。

四、估价结果和估价报告的使用

1、本评估报告主要依据《城镇土地估价规程》及相关法律法规撰写，形成最终意见和结论，估价报告和估价结果的作用依据法律法规的有关规定发生法律效力；

2、本估价报告及估价结果仅为本报告的估价目的服务，不对其他用途负责，如评估目的改变，则需重新评估。本报告之“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果交土地管理部门审查使用；

3、本报告的估价结果有效期以报告提交之日起一年为宜（二〇二二年四月二十一日至二〇二三年四月二十日），在报告有效期内，如果房地产的作价标准发生重大变化，并对房地产价值产生明显影响时，或市场行情发生重大变化，应重新进行估价；



4、本估价报告及估价结果的使用权归委托方所有，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任；任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告；本估价报告书的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表，如由于评估报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律责任；

5、本报告由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司负责解释；

6、本报告需经 2 名注册土地估价师签章、土地估价机构盖章后方可生效；本报告复印件无加盖公章无效。

五、需要特殊说明的事项

(1) 本次市场价值为评估市值扣除将来转让时预计应缴纳的税、费等款项，转让税费是参考税费标准计算，若有出入，以当地政府有关部门颁布的标准为依据；

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得；

(3) 评估结论为委估宗地依据上述用途（商业、住宅用地）及规划技术经济指标（容积率指标为 5.0）开发状况下现时完整产权价值（包含与规划指标对应的国有土地出让金及相关税费等），未考虑可能影响其价值的负债限制，报告书使用人应考虑地价及相关税费的支付对评估结论使用的影响；

(4) 本次待估宗地的土地使用权市场价格依据《国有建设用地土地使用权出让合同》中记载规划指标条件进行计算，若待估宗地的用地情况及控制指标、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，估价结果应按土地估价技术规程重新评估或调整；



(5) 于估价期日 2022 年 4 月 12 日，待估宗地暂未完成征拆，宗地上尚有多处建筑物，根据《湖南省长沙市岳麓区人民法院工作联系函》对于宗地上的拆迁安置补偿不予评估，故本次评估未考虑地上征拆情况对评估结论的影响；另根据估价委托人提供的相关资料，待估宗地为商业、住宅用地但未明确商住比，本次根据《长沙市国有建设用地使用权出让土地价款测算规范》，对于各类用途不能区分它们的实际各类占地面积（或建筑面积）时，按适当的比例（商业用地：住宅用地=3:7)确定分摊面积，故本次按商住比未 3:7 来进行评估，如有不符，则估价结果应作相应调整，提醒报告使用人注意此点。

(6) 根据委托人提供的《不动产登记情况表（土地）》可得，待估宗地不动产证编号为：长国用（2007）第 359 号，提供的原《国有土地使用证》登记编号为：望变更国用（2007）第 359 号，结合权证办证时间先后顺序及行政范围变更等情况综合考虑，本次评估待估宗地不动产编号以长国用（2007）第 359 号为准，请报告使用人注意此点。



第四部分 附件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 3、《湖南省长沙市岳麓区人民法院委托书》
- 4、估价对象《国有土地使用证》复印件；
- 5、《国有土地使用权出让合同》、《湖南省长沙市岳麓区人民法院工作联系函》复印件；
- 6、《关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司备案情况的函》复印件；
- 7、土地评估中介机构 A 级资信等级证书复印件；
- 8、广东省土地评估机构备案与信用等级证书；
- 9、土地评估资质证书复印件；
- 10、估价机构营业执照复印件；
- 11、土地估价师资格证书复印件