



土地估价报告

项目名称：为广东省佛山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据评估位于张掖市滨河新区滨河大道西北角两宗土地面积合计为 137498 平方米商住综合用地的国有土地使用权市场价值

受托估价单位：广东公评房地产与土地估价有限公司

土地估价报告编号：粤佛公评(估)字(2022)202250020号

提交估价报告日期：二〇二二年五月三十日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

为广东省佛山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据评估位于张掖市滨河新区滨河大道西北角两宗土地面积合计为 137498 平方米商住综合用地的国有土地使用权市场价值。

二、委托估价方

委托人：广东省佛山市中级人民法院；

联系人：张照栋、周丽婷；

电话：0757-82630866、0757-82630642。

三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价期日

二〇二二年五月十九日。

五、估价日期

二〇二二年五月十九日至二〇二二年五月三十日。

六、地价定义

根据委托方提供的《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00009W00000000、620702020001GB00010W00000000，打印时间：2020-3-31）、《国有土地使用证》（张国用（2013）第 134366 号、张国用（2013）第 134367 号）、《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让 G（张[2013]44 号）、甘让 G（张[2013]45 号）】复印件及估价目的，参照中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）的规定，确定本次评估地价定义如下：



1、土地用途：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让G(张[2013]44号)、甘让G(张[2013]45号)】复印件，待估宗地用途为其他普通商品住房用地；根据委托方提供的《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00009W000000、620702020001GB00010W00000000，打印时间：2020-3-31）、《国有土地使用证》（张国用（2013）第134366号、张国用（2013）第134367号），待估宗地用途为商住综合用地。因此，本次评估设定待估宗地用途为商住综合用地。

2、土地使用权类型及土地使用权年限：

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让G(张[2013]44号)、甘让G(张[2013]45号)】复印件，待估宗地为国有建设用地，使用权出让年限为70年，按合同约定的交付土地之日起算；根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让G(张[2013]44号)、甘让G(张[2013]45号)】复印件，待估宗地用途为其他普通商品住房用地；根据委托方提供的《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00009W00000000、620702020001GB00010W00000000，打印时间：2020-3-31），待估宗地权利性质为出让，商业用途土地终止日期为2053年5月20日，住宅用途土地终止日期为2083年5月20日；根据委托方提供的《国有土地使用证》（张国用（2013）第134366号、张国用（2013）第134367号），待估宗地权利类型为出让，商业用途土地终止日期为2053年5月20日，住宅用途土地终止日期为2083年5月20日。则于估价期日，待估宗地商业用途土地剩余年限为31年，住宅用途剩余使用年限为61年。

3、土地开发程度：待估宗地开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），红线内场地平整。根据此次估价目的，本次评估设定的开发程度为红线外“五通”（通上水、通下



水、通电、通路、通讯），红线内场地平整。

4、规划条件：

本次评估的估价目的是为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：甘让G(张【2013】44号、甘让G(张【2013】45复印件，待估宗地土地面积合计为137498平方米，用途均为商住综合用地。

待估宗地之一的土地面积为68859平方米，其规划条件如下：

- A、主体建筑物性质为商住建设；
- B、建筑总面积为82631平方米；
- C、建筑容积率不高于1.2不低于1；
- D、建筑密度不高于20%；
- E、绿地率不低于40%。

待估宗地之二的土地面积为68639平方米，其规划条件如下：

- A、主体建筑物性质为商住建设；
- B、建筑总面积为82367平方米；
- C、建筑容积率不高于1.2不低于1；
- D、建筑密度不高于20%；
- E、绿地率不低于40%。

故本次评估，设定待估宗地之一的容积率为1.2，计算容积率面积为82631平方米；设定待估宗地之二的容积率为1.2，计算容积率面积为82367平方米，计容建筑面积合计164998平方米。

本报告评估的土地使用权价格是在满足上述用途、使用权类型及使用权年限、开发程度、规划指标等各项评估设定条件，于估价期日二〇二二年五月十九日的土地使用权市场价值。

七、价格结果

经估价人员现场勘查和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价



设定用途及开发程度条件下、估价期日为二〇二二年五月十九日的
土地使用权市场价值如下：

待估宗地土地面积合计：137498 m²。

总地价：¥59,399,136元，大写：人民币伍仟玖佰叁拾玖万玖仟
壹佰叁拾陆元整，详见《土地估价结果一览表》。

其中：

待估宗地之一土地面积：68859 m²，计容建筑面积 82631 m²，容
积率为 1.2。

单位面积地价：¥432元/平方米，大写：每平方米人民币肆佰叁
拾贰元整；

楼面地价：¥360元/平方米，大写：每平方米人民币叁佰陆拾元
整；

总地价：¥29,747,088元，大写：人民币贰仟玖佰柒拾肆万柒仟
零捌拾捌元整，详见《土地估价结果一览表》。

待估宗地之二土地面积：68639 m²，计容建筑面积 82367 m²，容
积率为 1.2。

单位面积地价：¥432元/平方米，大写：每平方米人民币肆佰叁
拾贰元整；

楼面地价：¥360元/平方米，大写：每平方米人民币叁佰陆拾元
整；

总地价：¥29,652,048元，大写：人民币贰仟玖佰陆拾伍万贰仟
零肆拾捌元整，详见《土地估价结果一览表》。



八、土地估价师签字

签名

签章

资格证书编号

同颖华



2013440296

李



2014440045

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:



广东公评房地产与土地估价有限公司

二〇二二年五月三十日



土地估价结果一览表

估价机构：广东公平房地产与土地估价有限公司

估价报告编号：粤佛公评(估)字(2022)202250020号

估价日期：二〇二二年九月九日

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据

估价期日的土地使用权性质：国有出让

让

| 序号 | 估价期日的土地使用者 | 地号 | 宗地名称 | 估价期日的用途 | | 容积率 | | 估价期日实际开发程度 | 估价设定土地开发程度 | 剩余土地使用年限/年 | 土地面积 (m²) | 计容建筑面积 (m²) | 楼面地价 (元/平方米) | 单位面积地价 (元/平方米) | 总地价 (元) |
|----|----------------|------------------|-------------|---------|----|--------|-----|------------|------------|-----------------|-----------|-------------|--------------|----------------|------------|
| | | | | 记载 | 实际 | 设定 | 规划 | | | | | | | | |
| 1 | 张袞凯 盈置业有限公司 | 702022 009059 | 滨河新区滨西大道西北角 | 商住综合用地 | 未建 | 商住综合用地 | 1.2 | 未建 | 1.2 | 商业31年, 住宅61年 | 68859 | 82631 | 360 | 432 | 29,747,088 |
| 2 | | 702022 009060 | | 商住综合用地 | 未建 | 商住综合用地 | 1.2 | 未建 | 1.2 | 商业31年, 住宅61年 | 68639 | 82367 | 360 | 432 | 29,652,048 |
| 合计 | | | | | | | | | | | 137498 | 164998 | | | 59,399,136 |



一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无；
- 2、基础设施条件：红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），红线内场地平整；
- 3、规划限制条件：

本次评估的估价目的是为了委托方确定财产处置参考价提供参考依据。根据委托方提供的《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00009W00000000）、620702020001GB00010W00000000，打印时间：2020-3-31）、《国有土地使用证》（张国用（2013）第134366号、张国用（2013）第134367号），待估价宗地用途为商住综合用地。待估价宗地之一的土地面积为68859平方米，其规划条件如下：

- A、主体建筑物性质为商住建设；
- B、建筑总面积为82631平方米；
- C、建筑容积率不高于1.2不低于1；



- D、建筑密度不高于 20%;
 - E、绿地率不低于 40%。
- 待估宗地之二的土地面积为 68639 平方米，其规划条件如下：
- A、主体建筑物性质为商住建设；
 - B、建筑总面积为 82367 平方米；
 - C、建筑容积率不高于 1.2 不低于 1；
 - D、建筑密度不高于 20%；
 - E、绿地率不低于 40%。

故本次评估，设定待估宗地之一的容积率为 1.2，计算容积率面积为 82631 平方米；设定待估宗地之二的容积率为 1.2，计算容积率面积为 82367 平方米，计算建筑面积合计 164998 平方米

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、本报告仅为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，不作其它用途；
- 2、本报告的估价结果未考虑与待估宗地有关的债权债务因素的影响；

3、根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让 G(张[2013]44 号)】复印件，待估宗地为国有建设用地，使用权出让年限为 70 年，按合同约定的交付土地之日起算；根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让 G(张[2013]44 号)】复印件，待估宗地用途为其他普通商品住房用地；根据委托方提供的《不动产登记情况》（不动产权单元号：620702020001GB00009W00000000、620702020001GB00010W00000000，打印时间：2020-3-31），待估宗地权利性质为出让，商业用途土地终止日期为 2053 年 5 月 20 日，住宅用途土地终止日期为 2083 年 5 月 20 日；根据委托方提供的《国有土地使用证》（张国用（2013）第 134366 号、张国用（2013）第 134367 号），待估宗地权利类型为出让，商业用途土地已使用年限为 8.0 年，剩余使用年限为 61 年。

- 4、委托方提供的本宗房地产资料之合法性、真实性和完整性由委托方负责；
- 5、本报告仅对待估宗地土地使用权进行评估；

6、我司已于 2020 年 8 月 4 日对估价对象进行实地勘察并出具了评估报告；根据委托方提供的《广东省佛山市中级人民法院通知书》【（2019）粤 06 执 2239 号】：因估价对象经过一、二拍、变卖程序均未成交，委托方拟对估价对象重新进行处置，为准确反映市场价值，要求我司对估价对象重新进行评估；受新冠肺炎疫情的影响，我司注册土地估价师未能在目前疫情下对估价对象进行实地勘察，经我司注册土地估价师与代勘人员现场视频连线，对估价对象进行在线勘察指导代勘人员拍摄估价对象照片并提供给我司；本次评估线上查勘日期为 2022 年 5 月 19 日，并以此作为估价期日。需提醒本报告使用方注意，我司注册土地估价师通过在线查勘与亲临其地踏勘有感受全面度和准确度的差异，如在线查勘存在较大遗漏和差异，对估价对象价值有影响，估价结果应作相应的调整；

7、本报告估价期日为二〇二二年五月十九日，随着时间、周边环境等价格影响因素及房地产市场情况变化，该价值需作相应调整；

8、本报告自报告完成之日起一年内有效；

9、本报告由广东公评房地产与土地估价有限公司负责解释。

估价机构：广东公评房地产与土地估价有限公司





第二部分 待估宗地界定

一、委托估价方

委托人：广东省佛山市中级人民法院；

联系人：张照栋、周丽婷；

电话：0757-82630866、0757-82630642。

二、待估宗地

本次估价范围为位于张掖市滨河新区滨河大道西北角的两宗商住综合用地，土地面积合计为 137498 平方米，土地使用权人均为张掖凯盈置业有限公司，土地用途均为商住综合用地。本次评估结果仅包含土地使用权价值，不包含地上建构建筑物、动产、特许经营权及相关的债权债务。

三、待估宗地概况

1、土地登记状况

根据委托方提供的《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00009W00000000、620702020001GB00010W00000000，打印时间：2020-3-31）、《国有土地使用证》（张国用（2013）第 134366 号、张国用（2013）第 134367 号）等资料，待估宗地已办理产权登记，权属人均为张掖凯盈置业有限公司，待估宗地登记状况如下：

（1）土地使用权人：张掖凯盈置业有限公司；

（2）宗地位置：滨河新区滨河大道西北角；

（3）土地用途：商住综合用地；

（4）土地面积：土地面积合计为 137498 平方米，其中，待估宗地之一土地面积为 68859 平方米，待估宗地之二的土地面积为 68639 平方米；

（5）宗地四至：待估宗地东南、西北临黑河滩，其余临其他土地。



(6) 宗地编号：待估宗地之一地号：702022009059；待估宗地之二地号：702022009060；

(7) 图号：待估宗地之一、二图号均为：J47G025071；

(8) 使用权类型：国有出让；

(9) 终止日期：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让G(张[2013]44号)、甘让G(张[2013]45号)】复印件，待估宗地为国有建设用地，使用权出让年限为70年，按合同约定的交付土地之日起算；根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让G(张[2013]44号)、甘让G(张[2013]45号)】复印件，待估宗地用途为其他普通商品住房用地；根据委托方提供的《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00009W00000000、620702020001GB00010W00000000，打印时间：2020-3-31），待估宗地权利性质为出让，商业用途土地终止日期为2053年5月20日，住宅用途土地终止日期为2083年5月20日；根据委托方提供的《国有土地使用证》（张国用（2013）第134366号、张国用（2013）第134367号），待估宗地权利类型为出让，商业用途土地终止日期为2053年5月20日，住宅用途土地终止日期为2083年5月20日。

(10) 土地来源：出让；

(11) 土地级别：-。

2、土地权利状况

(1) 土地所有权：国家所有；

(2) 土地使用权类型：国有出让；

(3) 土地批准使用年限、已使用年限和剩余使用年限：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让G(张[2013]44号)、甘让G(张[2013]45号)】复印件，待估宗地为国有建设用地，使用权出让年限为70年，按合同约定的交付土地之日起算；根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：



甘让 G(张[2013]44号)、甘让 G(张[2013]45号)】复印件,待估宗地用途为其他普通商品住房用地;根据委托方提供的《不动产单元登记情况》(不动产单元号:620702020001GB00009W00000000、620702020001GB00010W00000000,打印时间:2020-3-31),待估宗地权利性质为出让,商业用途土地终止日期为2053年5月20日,住宅用途土地终止日期为2083年5月20日;根据委托方提供的《国有土地使用证》(张国用(2013)第134366号、张国用(2013)第134367号),待估宗地权利类型为出让,商业用途土地终止日期为2053年5月20日,住宅用途土地终止日期为2083年5月20日。则于估价期日,待估宗地商业用途土地已使用年限为8.0年,剩余年限为31年,住宅用途土地已使用年限为8.0年,剩余使用年限为61年。

(4) 他项权利:

根据委托方提供的《不动产单元登记情况》(不动产单元号:620702020001GB00009W00000000)待估宗地之一抵押权人为中国建设银行股份有限公司佛山市支行,抵押期限为2014/3/26至2019/12/31,不动产登记证明号为【张国用他项(2014)第014098号】,登记日期为2014/3/27;根据委托方提供的《土地他项权利证明书》(张国用他项(2014)第014098号),待估宗地之一土地他项权利人为中国建设银行股份有限公司佛山市分行,抵押金额为贰仟捌佰伍拾万柒仟捌佰元整,抵押合同号:2014年最高抵字第38号,抵押面积为68859平方米,抵押期限为五年。

根据委托方提供的《不动产单元登记情况》(不动产单元号:620702020001GB00010W00000000)待估宗地之二抵押权人为中国建设银行股份有限公司佛山市支行,抵押期限为2014/3/26至2019/12/31,不动产登记证明号为【张国用他项(2014)第014099号】,登记日期为2014/3/27;根据委托方提供的《土地他项权利证明书》(张国用他项(2014)第014099号),待估宗地之二土地他项权利人为中国建设银行股份有限公司佛山市分行,抵押金额为贰仟



捌佰肆拾壹万陆仟陆佰元整，抵押合同号：2014 年最高抵字第 38 号，抵押面积为 68639 平方米，抵押期限为五年。

(5) 查封信息：根据委托方提供的《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00009W00000000）待估宗地之一查封机关为广东省佛山市中级人民法院，查封文号为（2015）佛中法立保字第 171 号，开始时间为 2018/5/3，结束日期为 2021/5/2，登记日期为 2018/5/3；根据委托方提供的《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00010W00000000）待估宗地之二查封机关为广东省佛山市中级人民法院，查封文号为（2019）粤 06 执 2239 号之一，开始时间为 2020/3/27，结束日期为 2023/3/26，登记日期为 2020/3/27。

(6) 待估宗地实际使用状况为红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整。

3、土地利用状况

(1) 现状利用状况

据估价人员实地勘察，待估宗地于估价期日的实际开发程度为“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整。

(2) 土地规划利用条件

本次评估的估价目的是为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：甘让 G(张【2013】44 号、甘让 G(张【2013】45 复印件，待估宗地土地面积合计为 137498 平方米，用途均为商住综合用地。

待估宗地之一的土地面积为 68859 平方米，其规划条件如下：

- A、主体建筑物性质为商住建设；
- B、建筑总面积为 82631 平方米；
- C、建筑容积率不高于 1.2 不低于 1；
- D、建筑密度不高于 20%；
- E、绿地率不低于 40%。



待估宗地之二的土地面积为 68639 平方米，其规划条件如下：

- A、主体建筑物性质为商住建设；
- B、建筑总面积为 82367 平方米；
- C、建筑容积率不高于 1.2 不低于 1；
- D、建筑密度不高于 20%；
- E、绿地率不低于 40%。

故本次评估，设定待估宗地之一的容积率为 1.2，计算容积率面积为 82631 平方米；设定待估宗地之二的容积率为 1.2，计算容积率面积为 82367 平方米，计容建筑面积合计 164998 平方米。

（3）闲置土地的处理政策和实际执行情况

于估价期日，张掖市已公布了《张掖市国有闲置土地处置实施办法》用来管理和规划张掖市国有闲置土地，从而避免闲置土地的滥用和浪费。本市行政区域内国有闲置土地（以下简称闲置土地）的认定和处置，适用本办法。本办法所称闲置土地，是指土地使用者以划拨、出让、租赁等方式依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府同意，超过规定的期限未动工开发建设的建设用地。

认定闲置土地以宗地为单位。具备动工开发建设条件且符合下列情形之一的宗地，认定为闲置土地：

（一）未经原批准供地的人民政府同意，超过国有土地使用权出让合同约定或建设用地批准书规定的动工开发建设日期未动工开发建设的；

（二）国有土地使用权出让合同未约定或建设用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地使用权出让合同生效或建设用地批准书颁发之日起满 1 年未动工开发建设的；

（三）已动工开发建设的土地面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足 25%且未经批准中止开发建设满 1 年以上的；

（四）法律、法规、规章规定的其他情形。



有下列情形之一的,不认定为闲置土地:

- (一)因为不可抗力造成无法开发的;
- (二)因规划调整需要改变土地用途造成无法开发的;
- (三)其他因政府或政府有关部门原因,造成无法开发的。

前款规定情形排除后,原土地使用者有继续开发的意向和能力的,应在三十日内持相关证明材料向国土资源行政主管部门提出申请,由国土资源行政主管部门重新确定动工、竣工期限。

闲置土地的处置方式包括:

- (一)经批准延长开发建设时间,但延长期限最长不得超过1年;
- (二)经批准改变土地用途后继续开发建设利用;
- (三)政府收购储备;
- (四)依法无偿收回;
- (五)法律、法规、规章规定的其他方式。

按照本条第(一)(二)款规定经批准延期和改变土地用途继续开发的,要按照本章第十五条的规定缴纳土地闲置费。土地增值的,由政府收取增值地价。

国有土地使用权出让合同或国有土地使用权划拨决定书约定缴纳土地闲置费的,闲置土地的用地单位或个人必须按约定的标准缴纳土地闲置费。国有土地使用权出让合同或国有土地使用权划拨决定书没有约定土地闲置费标准的,国土资源行政主管部门根据土地用途按以下标准征收土地闲置费:

(一)以出让方式取得土地使用权而闲置的土地,每年按取得土地缴纳出让金额的20%收取;

(二)以划拨方式取得土地使用权而闲置的土地,每年按取得土地成本价的20%收取;

建设用地单位或个人逾期不缴纳土地闲置费的,应从逾期之日起,每日按应缴纳土地闲置费总额的2‰计交滞纳金。

下列情形之一的闲置土地,国土资源行政主管部门可以报经原用



地批准机关或有批准权的人民政府批准后无偿收回土地使用权:

(一)以划拨、出让、转让方式取得国有土地使用权,超过约定的动工开发日期(没有约定期限的自用地批准文件颁发之日起)满2年未按规定开发建设的;

(二)经批准改变土地用途后,超过约定的动工开发日期满2年未按规定开发建设的;

(三)用地分宗发证且有约定动工开发期限,单宗用地超过约定的动工开发期限满2年未按规定开发建设的;

(四)经批准机关批准延长开发建设时间的宗地,延长期满后仍未开发建设的。

涉及银行等金融机构及资产管理公司权益的闲置土地按以下办法处置:

(一)已经批准设定抵押或经司法程序抵债给银行等金融机构及资产管理公司的闲置土地,由国土资源行政主管部门优先收回或委托拍卖,未经国土资源行政主管部门授权,不得擅自组织或委托拍卖转让土地。

(二)国土资源行政主管部门无偿收回已设定抵押权的闲置土地,应及时函告抵押权人。抵押权人可以要求债务人重新设定担保等方式保障其债权实现。

涉及司法查封或裁定过户闲置土地按以下办法处理:

(一)人民法院已查封的闲置土地,市、县(区)人民政府决定依法无偿收回土地使用权的,应当函请人民法院及时解除查封;

(二)人民法院对闲置土地裁定过户的(处置机关已作出处置决定和涉及银行权益的除外),在同等条件下,市、县(区)人民政府可行使优先收购权;人民政府不收购的,国土资源行政主管部门在办理土地过户手续时,与新土地权益人签订土地开发协议,限期开发。

国土资源行政主管部门依法收回的闲置土地,统一纳入政府土地储备库,按照规划的要求先进行前期开发,再引入市场竞争机制,通过



招标采购挂牌向社会供地。属市政府重点扶持的项目用地,供地方式由市国土资源部门确定后予以公告。

国土资源行政主管部门对依法收回的闲置土地,应当重新明确用途、设定使用条件、确定供地方式,并向社会公告。

估价对象已办理了《国有土地使用证》(张国用(2013)第 134366 号、张国用(2013)第 134367 号),是否存在土地闲置的情况,以相关管理部门核定为准,本次评估不考虑可能存在土地闲置对估价结果的影响,提醒报告使用者注意该事项。

四、影响地价的因素说明

影响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,是在一般社会经济方面对土地价格总体水平产生影响,从而成为决定各土地具体价格的基础。区域因素是指待估宗地土地所在城镇内部区域条件对土地价格影响的因素,个别因素是指待估宗地土地本身的条件对地价影响的因素。

1、一般因素

影响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,是在一般社会经济方面对土地价格总体水平产生影响,从而成为决定各土地具体价格的基础。区域因素是指待估宗地所在城镇内部区域条件对土地价格影响的因素,个别因素是指待估宗地本身的条件对地价影响的因素。

1) 产业政策:

供地"两集中": 2021 年初, 22 个重点城市先后出台供地“两集中”政策, 一是集中发布出让公告, 原则上发布出让公告全年不得超过 3 次, 实际间隔时间和出让地块数量要相对均衡。二是集中组织出让活动。22 城除 4 个一线城市, 还包含成都、重庆等重点城市。

信贷结构化: 3 月 22 日, 中国人民银行举行信贷结构化调整座谈会, 坚持“房住不炒”定位, 保持房地产金融政策的连续性、一致



性、稳定性，加大住房租赁金融支持力度。

严查经营贷：3月26日，三部委联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构开展经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查。

取消落户限制：4月13日，国家发展改革委印发关于《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知，其中提出了，要着力解决大城市住房突出问题；城区常住人口300万以下城市落实全面取消落户限制政策。

发展保障性住房：4月14日，住建部邀北京、上海、广州、深圳、福州、南宁6城参加座谈会，要求大力发展保障性租赁住房，尽最大努力帮助新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体缓解住房困难。

放开生育控房价：4月21日，央行就我国老龄化和少子化问题提出了一些观点及应对之策。四大应对之策：①全面放开和大力鼓励生育；②重视储蓄和投资；③推进养老改革；④促进教育和科技进步（环境宽松，把握好创新与监管的平衡；控制房价，创新创业靠的是年轻人；重视教育）。

贷款利率降低：6月29日，人民银行货币政策委员会2021年第二季度例会表示健全市场化利率形成和传导机制，完善央行政策利率体系，优化存款利率监管，调整存款利率自律上限确定方式，继续释放贷款市场报价利率改革潜力，推动实际贷款利率进一步降低。

防信贷金入房产：6月29日，中央纪委国家监委驻中国建设银行纪检监察组开展信贷领域专项监督，将“管住钱”与“盯住人”相结合、内防与外控相结合，严防信贷资金违规流入房地产领域。

集中式租赁住房标准：7月14日，住建部发布关于集中式租赁住房建设适用标准的通知：按照使用对象和使用功能，集中式租赁住房可分为宿舍型和住宅型2类；新建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建



筑设计规范》及相关标准；改建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准；新建或改建住宅型租赁住房应执行《住宅建筑规范》及相关标准。

三道红线打补丁：7月26日，被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企被监管部门要求买地金额不得超年度销售额40%，这一比例限制不仅包括房企在公开市场拿地，还包括通过收并购方式获地的支出。将投资与销售挂钩，是对房企融资“三道红线”的重要补充，也为双集中供地政策打补丁。

8部门发声整治房地产秩序：7月25日，住建部等8部门联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题，力争3年左右，实现房地产市场秩序明显好转。

限跌令：8月9日，湖南岳阳颁出今年首个“限跌令”，要求新建商品住房销售的实际成交价格不得高于备案价格，也不得低于备案价格的85%，否则不予网签。此后，陆续有城市跟进，针对开发商降价行为警告、约谈、制定监管制度。9月中旬，经济日报评楼市“限跌令”提出，房地产调控既要防范过热，也要防范有些市场出现过快下降。

城市更新：8月10日，住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》并公开征求意见，《意见》就各个层面，对大规模拆建，不切实际增建，新区造城，人口迁移等过度房地产开发行为全面围堵。

三孩配套措施：8月25日，国务院常务会议审议通过《中国妇女发展纲要（2021-2030）》和《中国儿童发展纲要（2021-2030）》明确完善三孩生育政策配套支持措施，落实产假制度和生育津贴，探索父母育儿假，加强住房等支持政策，多措并举减轻家庭生育、养育、教育负担。

保障性住房：8月31日，国务院新闻办公室举行新闻发布会：



我国已建成世界上最大住房保障体系，“十四五”期间将增加保障性住房的供给，五项基础制度和六个方面的支持政策帮助新市民、青年人缓解住房困难。

楼市限高令：9月10日，住建部印发《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知（征求意见稿）》：城区常住人口300万人口以下城市严格限制新建150米以上超高层建筑，不得新建250米以上超高层建筑。城区常住人口300万以上城市严格限制新建250米以上超高层建筑，不得新建500米以上超高层建筑。

货币政策两“维护”：9月24日，货币政策委员会召开第三季度例会，定调下阶段货币政策：保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。此外，会议首次提及“房地产”内容，明确提出“要维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，为楼市信贷释放积极信号。

支持首套购房者：10月21日，银保监会统信部副主任刘忠瑞在国新办发布会表示，保障好刚需群体信贷需求，在贷款首付比例和利率上支持首套购房者。目前，银行个人住房贷款中有90%以上都是首套房贷款。

满足合理住房需求，因城施策：12月6日，中央会议强调，要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。12月8-10日，中央经济工作会议定调：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

2) 税收政策：

(1) 房产税

非个人：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90



号发文单位：国务院 发文日期：1986-9-15）“第四条 房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 12%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。”

个人：《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）“对个人出租住房，不区分用途，在 3% 税率的基础上减半征收营业税，按 4% 的税率征收房产税，免征城镇土地使用税。”

(2) 增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部 国家税务总局联合发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）“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。”

根据《营业税改征增值税试点实施办法》“第三章 税率和征收率 第十五条 增值税税率：（一）纳税人发生应税行为，除本条第（二）项、第（三）项、第（四）项规定外，税率为 6%。（二）提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，税率为 11%。（三）提供有形动产租赁服务，税率为 17%。（四）境内单位和个人发生的跨境应税行为，税率为零。具体范围由财政部和国家税务总局另行规定。第十六条 增值税征收率为 3%，财政部和国家税务总局另有规定的除外。”

根据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》“五、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。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）的非普通住房对外销售的，以销售收



入减去购买住房价款后的差额按照 5%的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。上述政策仅适用于北京市、上海市、广州市和深圳市。办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定，按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发〔2005〕26 号）、《国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理的通知》（国税发〔2005〕89 号）和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国税发〔2005〕172 号）的有关规定执行。”

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》“（八）销售不动产。1. 一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前取得（不含自建）的不动产，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。2. 一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。3. 一般纳税人销售其 2016 年 5 月 1 日后取得（不含自建）的不动产，应适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照 5%的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。4. 一般纳税人销售其 2016 年 5 月 1 日后自建的不动产，应适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用，按照 5%的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。5. 小规模纳税人销



售其取得（不含自建）的不动产（不含个体工商户销售购买的住房和其他个人销售不动产），应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。6. 小规模纳税人销售其自建的不动产，应以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。7. 房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。8. 房地产开发企业中的小规模纳税人，销售自行开发的房地产项目，按照 5% 的征收率计税。9. 房地产开发企业采取预收款方式销售所开发的房地产项目，在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税。10. 个体工商户销售购买的住房，应按照附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第五条的规定征免增值税。纳税人应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。11. 其他个人销售其取得（不含自建）的不动产（不含其购买的住房），应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

（九）不动产经营租赁服务。1. 一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。2. 公路经营企业中的一般纳税人收取试点前开工的高速公路的车辆通行费，可以选择适用简易计税方法，减按 3% 的征收率计算应纳税额。试点前开工的高速公路，是指相关施工许可证明上注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的高速公路。3. 一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取



得的、与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照 3% 的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。4. 小规模纳税人出租其取得的不动产（不含个人出租住房），应按照 5% 的征收率计算应纳税额。纳税人出租与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。5. 其他个人出租其取得的不动产（不含住房），应按照 5% 的征收率计算应纳税额。6. 个人出租住房，应按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算应纳税额。（十）一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产（不含自建），适用一般计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。上述纳税人应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照 5% 的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。房地产开发企业中的一般纳税人销售房地产老项目，以及一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，适用一般计税方法计税的，应以取得的全部价款和价外费用，按照 3% 的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，适用一般计税方法计税的，应以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用，按照 5% 的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。”

2018 年 3 月 28 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议决定：从 2018 年 5 月 1 日起，一是将制造业等行业增值税税率从 11% 降至 10%，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%；二是同意增值税小规模纳税人标准。将工业企业和商业企业小规模纳税人的年销售额标准由 50 万元和 80 万元上调至 500 万元，并在一定期限内允许已登记为一般纳税人的企业转登记为小规模纳税人，让更多企业享受按较低征收率计



税的优惠。三是对装备制造等先进制造业、研发等现代服务业符合条件的企业和电网企业在一定时期内未抵扣完的进项税额予以一次性退还。

(3) **城市维护建设税**：《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及其《实施细则》“第四条 城市维护建设税税率如下：纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为1%。”穗地税函[2005]216号文明确：随着城市化工作进程的不断深入，市属各县有的已撤县建市，有的撤市设区。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》的规定，地税征收机关对辖区内发生变化的区域，须按区域的属性分别按以下适用税率征收城市维护建设税：纳税人所在地为市区的，税率为7%；纳税人所在地为县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不属于市区、县城或镇的，税率为1%。”。

(4) **教育费附加**：1994年2月7日国务院《关于教育费附加征收问题的紧急通知》“自1994年1月1日起，以纳税人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为依据，征收教育费附加，附加率为3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。”

(5) **地方教育费附加**：《甘肃省地方教育附加征收使用管理办法》（甘政办发[2010]107号）“在本省行政区域内缴纳增值税、营业税和消费税（以下简称“三税”）的单位和个人，应当分别按照实际缴纳“三税”税额的2%同时缴纳地方教育附加。”

(6) **印花税**：财税[2008]137号文件（财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知）第二条规定：对个人销售或购买住房暂免征收印花税。《中华人民共和国印花税法暂行条例》“财产租赁合同 包括租赁房屋、……等合同，按租赁金额千分之一贴花。税额不足一元的按一元贴花，纳税义务人”。“产权转移书据 包括财产所有权、版权、商标专用权、专利权、专有技术使用权、土地使用权出让合同、商品房销售合同等按所载金额0.5‰贴花。”



(7) 土地增值税

根据《国家税务总局甘肃省税务局关于调整土地增值税预征率、核定征收率的公告》（国家税务总局甘肃省税务局公告2018年第10号），“二、除保障性住房（各级人民政府或者指定经营单位回购的廉租住房、公共租赁住房，以及按照政策规定向特定对象销售的经济适用住房）暂不预征土地增值税外，其他房地产按以下预征率预征土地增值税：

（一）兰州市城关区、七里河区、西固区，兰州经济技术开发区，天水市秦州区、麦积区，嘉峪关市及其他地级市政府（不包括临夏州、甘南州）所在区的普通住宅为2%，非普通住宅为3%，其他类型房地产为5%。

（二）临夏州、甘南州、兰州新区及不属于第（一）款的其他县（市、区）普通住宅为1%，非普通住宅为1.5%，其他类型房地产为4%。”

(8) 契税

《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令 第 224 号，1997 年 4 月 23 日国务院第 55 次常务会议通过，自 1997 年 10 月 1 日起施行。）“第三条 契税税率为 3-5%。契税的适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的幅度内按照本地区的实际情况确定，并报财政部和国家税务总局备案。第四条 契税的计税依据：（一）国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，为成交价格；（二）土地使用权赠与、房屋赠与，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定；（三）土地使用权交换、房屋交换，为所交换的土地使用权、房屋的价格的差额。前款成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，或者所交换土地使用权、房屋的价格的差额明显不合理并且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定。”

根据《甘肃省契税征收管理办法》（甘肃省人民政府令第 19 号）“第五条 契税税率为 3%。”



2016年2月17日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布《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），“一、关于契税政策（一）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。（二）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。家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房。”“本通知自2016年2月22日起执行。”

3) 金融政策:

2021年以来坚持统筹疫情防控和经济社会发展，经济运行持续恢复。稳健的货币政策保持连续性、稳定性、可持续性，预期管理科学有效，保持对经济恢复的必要支持力度，金融风险有效防控，金融服务实体经济的质量和效率逐步提升。贷款市场报价利率改革红利持续释放，货币传导效率增强，贷款利率稳中有降，人民币汇率总体稳定，双向浮动弹性增强，发挥了宏观经济稳定器功能。

国内经济发展动力不断增强，积极因素明显增多，但经济恢复进程仍不平衡，境外疫情和世界经济趋于好转但形势依然复杂严峻，要加强国内外经济形势的研判分析，加强国际宏观经济政策协调，集中精力办好自己的事，搞好跨周期政策设计，支持经济高质量发展。稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，把握好政策时度效，保持流动性合理充裕，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。进一步发挥好再贷款、再贴现和直达实体经济货币政策工具的牵引带动作用，延续普惠小微企业贷款延期还本付息政策和信用贷款支持计划，加大再贷款再贴现支持普惠金融力度，引导金融机构加大对科技创新、小微企业和绿色发展等领域的支持。深化金融供给侧结构性改革，引导大银行服务重心下沉，



推动中小银行聚焦主责主业，增强金融市场的活力和韧性，健全具有高度适应性、竞争力、普惠性的现代金融体系。健全市场化利率形成和传导机制，完善央行政策利率体系，继续释放改革促进降低贷款利率的潜力，优化存款利率监管，推动实际贷款利率进一步降低。深化汇率市场化改革，增强人民币汇率弹性，引导企业和金融机构坚持“风险中性”理念，加强预期管理，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。构建金融有效支持实体经济的体制机制，完善金融支持创新体系，围绕创新链和产业链打造资金链，形成金融、科技和产业良性循环和三角互动，引导金融机构增加制造业中长期贷款，努力做到金融对民营企业的支持与民营企业对经济社会发展的贡献相适应，支持区域协调发展，以促进实现碳达峰、碳中和为目标完善绿色金融体系。推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。

（4）房地产市场状况：

1) 土地市场状况分析

1、甘肃省土地出让情况

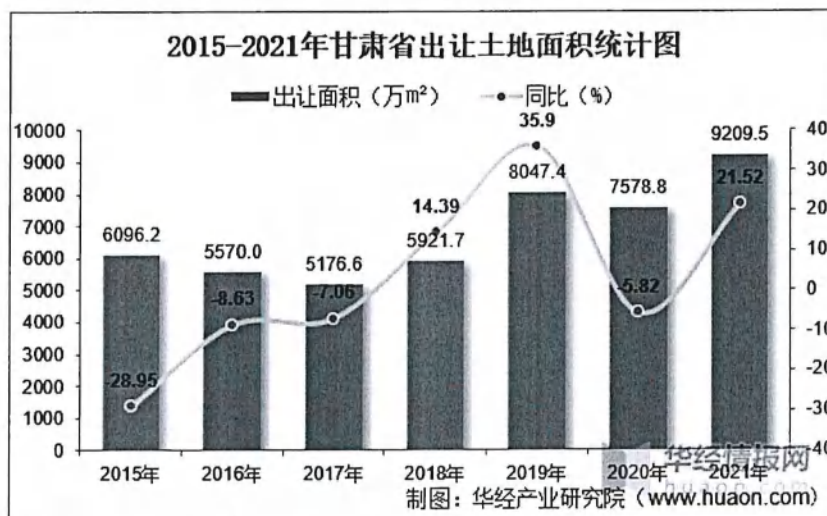
2021年甘肃省土地出让共有2569宗，土地出让面积为9209.54万 m^2 ，同比增长21.52%。其中，住宅用地出让768宗，面积为2503.54万 m^2 ，同比降低6.59%；商服办公用地出让了697宗，面积为1175.82万 m^2 ，同比增长0.23%；工业仓储用地出让了968宗，面积为5049.45万 m^2 ，同比增长58.81%。2021年土地出让地面均价为801元/ m^2 。



2015-2021年甘肃省出让土地宗数统计图



2015-2021年甘肃省出让土地面积统计图



2015-2021年甘肃省三类用地出让土地面积统计图

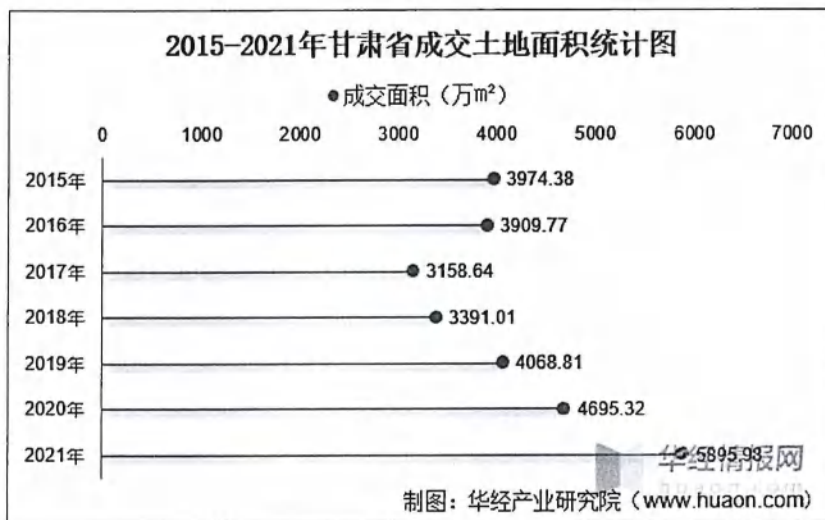


2、甘肃省土地成交情况

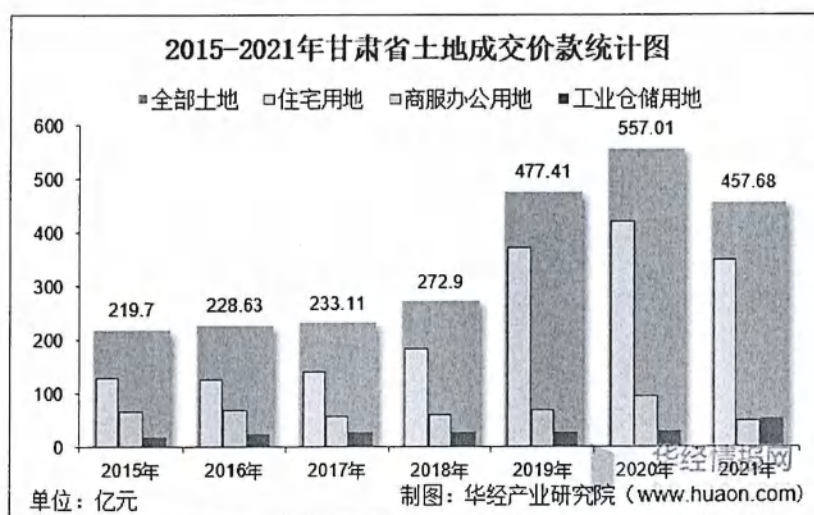


2021年甘肃省土地出让成交数量为1717宗,成交面积为5895.98万 m^2 ,同比增长25.57%。成交价款为457.68亿元。其中,住宅用地的成交价款为348.68亿元;商服办公用地的成交价款为50.43亿元;工业仓储用地的成交价款为52.94亿元。2021年甘肃省土地出让的成交地面均价为776元/ m^2 。2021年甘肃省未成交的土地出让有728宗,面积为2839.49万 m^2 。

2015-2021年甘肃省成交土地面积统计图



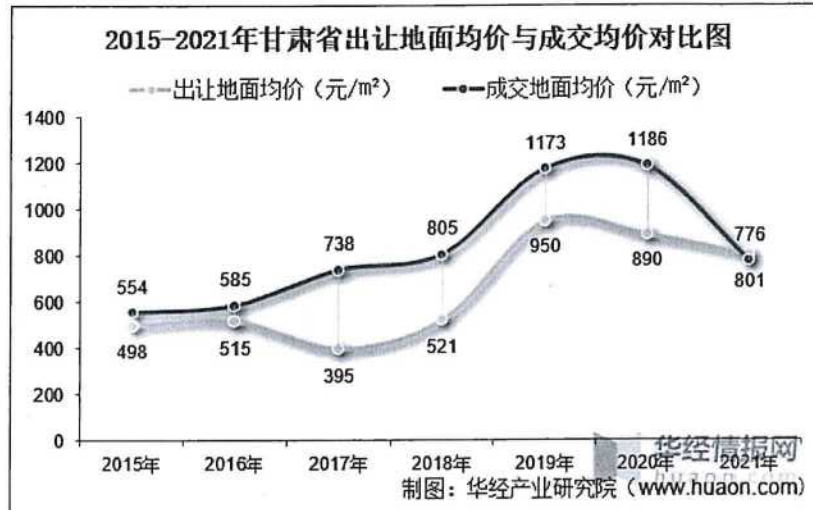
2015-2021年甘肃省土地成交价款统计图



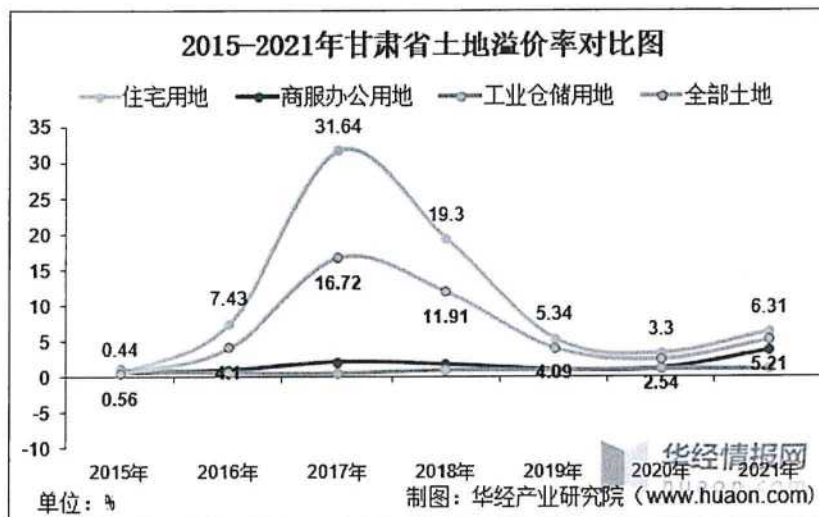
3、甘肃省土地出让与成交情况的对比

2021年甘肃省土地出让的出让地面均价为801元/ m^2 ,而成交地面均价为776元/ m^2 ,相比较增加了25元/ m^2 ,溢价率为5.21%。

2015-2021年甘肃省出让地面均价与成交均价对比图



2015-2021年甘肃省土地溢价率对比图



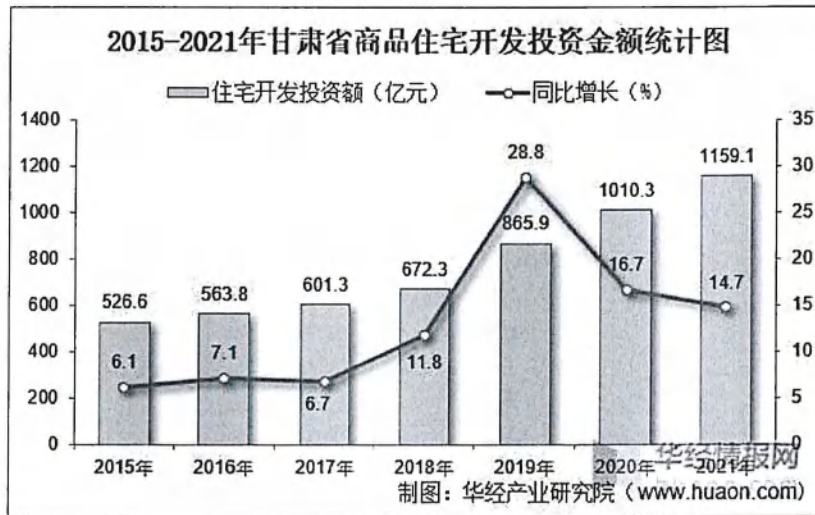
2) 房地产市场状况分析

1、甘肃省房地产开发商品住宅开发投资

2021年甘肃省房地产开发商品住宅的开发投资为1159.1亿元，较上一年增加了148.8亿元，同比增长14.7%。



2015-2021年甘肃省商品住宅开发投资金额统计图



2、甘肃省房地产开发商品住宅施工、新开工和竣工情况

2021年甘肃省房地产开发商品住宅的施工面积为9337.4万m²，较2020年增加了1513万m²，同比增长19.3%。商品住宅的新开工面积有2553.5万m²，同比下降2.6%。商品住宅竣工面积共1074.6万m²，同比增长64.1%。

2015-2021年甘肃省商品住宅施工与竣工面积统计图

