

土地估价报告

项目名称：南县人民法院司法处置涉及的张国亮位于南县南洲镇火箭十一组的1宗国有出让建设用地使用权价格评估（湖南省益阳市南县）

受托估价单位：益阳万源评估咨询有限公司

土地估价报告编号：益土价估案(南)字[2022]（估）第03号

提交估价报告日期：二〇二二年四月二十九日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

南县人民法院司法处置涉及的张国亮位于南县南洲镇火箭村十一组的1宗国有出让建设用地使用权价格评估（湖南省益阳市南县）

二、委托估价方

委托单位：南县人民法院

三、估价目的

受南县人民法院（2021）湘0921执1581号《南县人民法院委托书》，南县人民法院委托益阳万源评估咨询有限公司对南县人民法院执行合同纠纷案涉及的张国良位于南县南洲镇火箭村十一组的一宗出让国有城镇住宅用地使用权进行评估，为委托方司法处置估价对象提供客观、公正、合理的国有建设用地使用权价格参考依据。

四、估价期日

二〇二二年二月十六日，估价期日为评估委托及项目现场查勘之日。

五、估价日期

二〇二二年二月十六日至二〇二二年四月二十九日

六、地价定义

本次估价对象为南县人民法院司法处置涉及的位于南县南洲镇火箭村十一组的1宗出让国有建设用地使用权，根据本次评估目的，地价定义如下：

1、估价期日的设定：根据委托方提供的（2021）湘0921执1581号《南县人民法院委托书》及估价人员现场查勘的日期，本次设定估价期日为2022年2月16

日。

2、用途设定：根据委托方提供的《国有土地使用权证》(编号：南国用[2016]字第 1087 号)，估价对象证载用途为城镇住宅用地，结合估价目的，依据土地估价的合法性原则，本次评估设定土地用途为城镇住宅用地。

3、面积设定：根据委托方提供的《国有土地使用权证》(编号：南国用[2016]字第 1087 号)，估价对象证载面积为 96 平方米，结合估价目的，依据土地使用的合法性原则，本次评估设定土地面积为 96 平方米。

4、国有建设用地使用权年限设定：根据委托方提供的《国有土地使用权证》(编号：南国用[2016]字第 1087 号)，估价对象证载终止日期为 2036 年 3 月 20 日。至估价期日止，估价对象剩余使用年限为 14.1 年，依据土地利用的合法性原则，本次评估设定土地使用权年限为住宅用地剩余年限 14.1 年。

5、国有建设用地利用条件设定：在估价期日，评估师现场查勘，地上有一间陈旧平房，未办理房产证。由于委托方未提供其他相关规划资料，根据估价人员实地查勘，该宗地上空有架空高压电线，限制了宗地的利用，经查询《中华人民共和国国家标准 66Kwey 以下架空电力线路设计规范》GB50061-97 规定：1、导线与地面的最小距离(3KV)为 4-5 米；2、导线与建筑物间的最小垂直距离(3KV-66KV)为 2.5-5 米。由此该宗地暂时只适宜建一层建筑物，根据土地利用的合理性原则，故本次评估设定容积率为 1.0。

6、土地开发程度设定：在估价期日，估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通气、通讯、供水、排水)，红线内场地平整，根据此次评估目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通气、通讯、供水、排水)，红线内场地平整。

7、国有建设用地使用权类型设定：至估价期日止，估价对象为出让国有土地，所有权属于国家，使用权属于张国亮，暂无他项权利；根据本次评估目的，本次评估设定土地使用权类型为出让。

本次评估的土地使用权价格是指估价对象在公开市场条件下，于估价期日 2022 年 2 月 16 日，设定土地用途为城镇住宅用地，设定土地面积为 96 平方米，设定容积率为 1.0，设定土地开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通气、通讯、供水、排水)，红线内场地平整。，设定土地使用权年限为住宅用地剩余年

限 14.1 年，无任何他项权利限制下的国有建设用地使用权价格。

七、估价结果

估价人员依据土地估价的原则、理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，综合考虑当地土地市场、社会经济发展等因素对地价的影响，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象于本次“地价定义”条件下的土地评估结果如下：

土地面积：96 平方米

单位面积地价：627 元/平方米

总 地 价：6.02 万元

大写金额：陆万零贰佰元整

货币种类：人民币

估价结果详见表 1-1 《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓 名	资格证书号	注册估价师证书号	签 名
孙国才	93180095	2011430015	
龚启柳	2002430050	2003430261	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

二〇二二年四月二十九日

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：益阳万源评估咨询有限公司 估价报告编号：益土价估案（南）字 [2022]（估）第 03 号 估价期日：2022. 2. 16 估价目的：司法处置 估价期日的土地使用权性质：出让

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			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	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	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
张国亮	/	南县南洲镇火箭村十一组	南国用[2016]字第 1087 号	城镇住宅用地	/	城镇住宅用地	/	/	1.0	红线外“六通”和宗地红线内场地平整	红线外“六通”和宗地红线内场地平整	14.1	96	627	6.02	/

注：红线外“六通”指：通路、通电、通讯、通气、供水、排水。

一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：根据委托方提供的资料，在估价期日估价对象未设置租赁权、抵押权、地役权、共有权等他项权利。
- 2、基础设施条件，详见下表（表 1-2）：

表 1-2 宗地基础设施情况表

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况
宗地红线内场地平整	北临南洲西路、主干道，沥青路面，通行顺畅；西临洪山路、支路，水泥路面，通行较顺畅。	宗地接市政供电管网供电，从区域变电箱引入，供电设施能满足用地需要，供电保障率达到 98%。	宗地接市政供水管网，现有供水设施能满足项目各种用水需求，供水保障率达到 98%。	宗地排水依附道路排水系统，雨污合流汇入城市排水管网。可控制性集中排放，排水通畅。	宗地接市政通讯设施，有中国电信光缆、联通、移动网络覆盖该区域，通讯保证率达到 100%。

3、规划限制条件：根据估价人员实地查勘，该宗地上空有架空高压电线，限制了宗地的利用，经查询《中华人民共和国国家标准 66Kwey 以下架空电力线路设计规范》GB50061-97 规定：1、导线与地面的最小距离（3KV）为 4-5 米；2、导线与建筑物间的最小垂直距离（3KV-66KV）为 2.5-5 米。由此该宗地暂时只适宜建一层建筑物，根据土地利用的合理性原则，故本次评估设定容积率为 1.0。

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、本次评估目的仅为委托方进行司法处置中为确定估价对象价格而提供参考依据。
- 2、土地权利、利用状况等资料由委托方提供，土地区位条件等评估相关资料由估价人员实地调查取得。
- 3、评估报告有效期自本报告提交之日一年内有效，超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新评估。
- 4、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的任一因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

益阳万源评估咨询有限公司
二〇二二年四月二十九日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价委托方

委托单位：南县人民法院

统一社会信用代码：11430921006730848P

单位地址：南县南洲镇振兴路

联系人：李静

联系电话：13907374490

邮政编码：413200

委托方与土地使用权人关系：委托方与土地使用权人不一致。委托方南县人民法院为行政执法机构，拟处置该宗地使用权。

二、估价对象

估价对象为南县人民法院司法处置涉及的张国良位于南县南洲镇火箭村十一组的1宗出让国有建设用地使用权。根据委托方提供的《国有土地使用权证》(编号：南国用[2016]字第1087号)，证载土地面积为96平方米，证载土地用途为城镇住宅用地，则本次纳入评估范围的土地面积为96平方米。估价对象仅为国有建设用地使用权，不包含地上建构物等其他。

三、估价对象概况

(一) 土地登记状况：

1、土地权属性质：土地所有权为国有，土地使用权为出让。

2、土地权源及权属变更情况：根据委托方提供的《国有土地使用权证》(编号：南国用[2016]字第1087号)，国有土地使用权为张国亮所有，并于2016年5月18日办理了土地使用权登记手续。

3、土地位置：南县南洲镇火箭村十一组。

4、土地用途：根据委托方提供的《国有土地使用权证》(编号：南国用[2016]字第1087号)，估价对象证载用途为城镇住宅用地，结

合估价目的，依据土地估价的合法性原则，本次评估设定土地用途为城镇住宅用地。

5、土地四至：东、南临住宅用地、西临洪山路、北临南洲西路。

6、土地面积：根据委托方提供的《国有土地使用权证》（编号：南国用[2016]字第 1087 号）及《宗地图》，宗地面积为 96 平方米。

7、土地级别：根据《南县人民政府关于公布南县县城基准地价更新成果的通知》（南政发〔2021〕2 号），估价对象所在区域土地级别为南县城镇土地级别三级范围内，住宅用地级别地价 620 元/平方米。

8、土地登记证书号：南国用[2016]字第 1087 号。

9、登记时间：2016 年 5 月 18 日。

10、地籍图号：3251.00-634.00。

11、宗地编号：南洲镇。

（二）土地权利状况

1、土地所有权状况：估价对象土地所有权归国家所有。

2、土地使用权状况：估价对象为出让用地，估价对象土地使用权人为张国亮。根据《国有土地使用权证》（编号：南国用[2016]字第 1087 号）证载用途为城镇住宅用地，本次评估设定土地用途为城镇住宅用地，设定土地使用权年限为住宅用地剩余年限 14.1 年。

3、土地他项权利状况：根据委托方提供的权属资料信息，宗地来源合法，权属清晰，界址清楚。至估价期日止，该宗地尚未设置抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。

（三）估价对象土地利用状况

1、土地现状利用情况

根据委托方提供的资料和估价人员的现场勘察，估价对象地上有一间陈旧平房，未办理房产证书；现状土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通气、通讯、供水、排水），红线内场地平整。。

2、土地规划利用情况

由于委托方未提供其他相关规划资料，根据估价人员实地查勘，

该宗地上空有架空高压电线，限制了宗地的利用，经查询《中华人民共和国国家标准 66KV以下架空电力线路设计规范》GB50061-97 规定：1、导线与地面的最小距离（3KV）为 4-5 米；2、导线与建筑物间的最小垂直距离（3KV-66KV）为 2.5-5 米。由此该宗地暂时只适宜建一层建筑物，根据土地利用的合理性原则，故本次评估设定容积率为 1.0。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般地、普通的和共同的因素。主要指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等。

1、城市资源状况

（1）地理位置

南县地处长江中下游湘鄂两省边陲，洞庭湖区腹地，是湖南省最北边的县。介于东经 112° 10' 53" —112° 49' 06"，北纬 29° 03' 03" —29° 31' 37" 之间，东西跨 62.78 公里，南北跨 52.73 公里，版土面积 1075 平方公里。东往岳阳市市区、南往益阳市市区、西往常德市市区直线距离都在 70 公里左右。南县北与湖北省石首、公安、松滋相连，西接常德市的安乡、汉寿两县，东临岳阳市的华容县，南与益阳市的沅江市隔河相望，东南与益阳市大通区连成一片，为湖南省 36 个边境县之一。

（2）行政区划及城市人口

南县隶属湖南省益阳市。全县辖 10 个建制镇、2 个乡、391 个村委会、55 个社区和居委会，县治设南洲镇。9 个建制镇分别为南洲镇、茅草街镇、浪拔湖镇、三仙湖镇、武圣宫镇、明山头镇、厂窖镇、华阁镇、青树嘴镇、麻河口镇；3 个乡分别为乌嘴乡、中鱼口乡。南县土地总面积 1346.62 平方公里，总人口约为 82 万人。

（3）地形地貌

南县系洞庭湖新淤之地。地势自西向东南微倾，平均海拔 28.8 米，高差不足 10 米，除明山头一处山岗外，一马平川，属于典型的

平原地形。境内土地肥沃，5条自然江河流贯其中，域内河渠纵横，湖塘密布，水域面积占总面积的三分之一以上，有“洞庭明珠”之誉。

(4) 自然资源

南县为洞庭湖淤积平原，土地肥沃，物产丰富，素有“鱼米之乡”的美称，是国家商品粮、商品棉和商品鱼生产基地。南县水资源总量1133亿立方米，其中降水径流5.6亿立方米，客水径流1125.1亿立方米，地下水2.3亿立方米。

(5) 气候

境内气候适宜，年平均气温16.6℃，降水量1237.7mm，雨日136.3天，日照时数1775.7小时，蒸发量1236.2mm。属亚热带过渡到季风湿润气候类型，冬凉夏暖，四季分明，热量充足，雨水充沛，日照时长，有霜期短，可为农业生产提供优越的自然条件。

(6) 经济

近年来，南县围绕打造“一县一海一基地”发展目标，按照“工业强、农业优、三产活、项目兴、生态好”十五字方针，聚焦聚力项目建设和产业发展主战场，着力构建经济发展新格局，全县经济社会发展取得显著成效。

2021年，全县全年预计完成地区生产总值270.6亿元，同比增长8.8%；规模工业增加值同比增长9.5%；固定资产投资同比增长18%；社会消费品零售总额94.3亿元，同比增长4%；一般公共预算收入11.56亿元，同比增长15.6%；城乡居民人均可支配收入27005元，同比增长7.5%。

2、不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地制度

现行城市土地使用制度的基本框架：是在不改变城市土地国有的条件下，采取拍卖、招标、协议、挂牌等方式将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者；土地使用者的土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受国家法律保护；需要继续使用的，经批准，期限可以延长，同时按当时市场情况补交地价。2002年国土资源部颁布实施了《招标投标挂牌出让国

有土地使用权规定》，规定：商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。其他用途的土地的供地计划公布后，同一宗地有两个以上意向用地者的，也应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让。该规定正式确立了采用招拍挂方式出让国有土地使用权。2004年颁布实施的《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号），《决定》提出，要严格执行土地管理法律法规，加强土地利用总体规划、城市总体规划、村庄和集镇规划实施管理，完善征地补偿和安置制度，健全土地节约利用和收益分配机制，建立完善耕地保护和土地管理的责任制度。《决定》“禁止非法压低地价招商。省、自治区、直辖市人民政府要依照基准地价制定并公布协议出让土地最低价标准。协议出让土地除必须严格执行规定程序外，出让价格不得低于最低价标准。违反规定出让土地造成国有土地资产流失的，要依法追究；情节严重的，依照《中华人民共和国刑法》的规定，以非法低价出让国有土地使用权罪追究刑事责任。在土地出让方式改革后，中央政府把土地出让金纳入地方政府预算内管理成为了重点。2006年底，国务院办公厅下发了《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号），规定从2007年1月1日起，土地出让收支全额纳入地方基金预算管理。100号文重要的是对土地出让金的支出进行了规范，明确土地收益的支出方向：农民保障与补偿、土地整理投入、国有土地基金、廉租房等保障房建设。这样土地出让金已经不再是地方政府的小金库。

土地供应制度：一是通过严格土地供应，对房地产市场进行宏观调控。自2009年以来，为合理调控房地产市场，提高民生住房用地比例，国土资源部从土地供给上，制定了相关配套政策，政策规定：用地单位申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于70%。保障性安居工程的主体还是廉租房和经济适用房，供地方式统一为划拨，而棚户区改造则以原地改建为主。2014年以来，房地产市场进入了新的发展周期。经过近十年来的高速发展，全国层面住房供不应求的局面已经得到缓解，住宅用地的供需态势已经由需求的单边快速增长向供需双向回调过渡。一方面，部分地区房地产市场存在结构性、区域性

供求矛盾，需要进一步加大土地供应力度；另一方面，部分二三线城市房地产用地供应已经超出了城市经济社会发展的需要，去库存压力较大，带来一定风险，需要分类调控、因地施策。二是通过严格土地供应，调整产业结构，助推地区产业升级。《国务院关于加快发展旅游业的意见》（国发〔2009〕41号）规定，年度土地供应要适当增加旅游业发展用地。《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38号）规定，对纳入规划的物流园区用地给予重点保障。对各地区物流业发展规划确定的重点物流项目用地，应在土地利用总体规划修编时纳入规划统筹安排，涉及农用地转用的，可在土地利用年度计划中优先安排。对政府供应的物流用地，应纳入年度建设用地供应计划，依法采取招标、拍卖或挂牌等方式出让。另外国务院及各部委，也就废旧商品回收体系项目用地、农产品批发市场用地、小微企业集群发展用地、服务业发展用地、公共交通设施用地、战略新兴产业发展用地和养老服务设施用地等的供应作出优先保障供给的相关政策。

（2）地价政策

一是国家实行出让地价评估政策。《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》第10条规定：市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者底价。标底或者底价不得低于国家规定的最低价标准。《城市房地产管理法》第18条规定：土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

二是国家对协议出让国有土地使用权采取最低限价。《城市房地产管理法》第十二条明确规定“采取双方协议出让土地使用权的出让金不得低于国家规定所确定的最低价。”其意义在于：1 防止地方政府为了局部利益和短期利益，采取不正当竞争方式故意压低地价，造成国有土地收益的流失；2 增加土地使用权出让过程中的透明度，既有利于上级对下级政府进行监督，又保证了投资者公平争；3 便于土地使用者了解地价优惠政策，明确合理的投资方向。

三是政府可以按经济和城市建设的需要,对单位和个人的土地使用权实行提前收回。《城市房地产管理法》第十九条规定“国家对土地使用权依法取得的土地使用权不提前收回,但在特殊情况下,根据社会公众利益的需要,国家可以依照法律程序提前收回,并根据土地使用权者已使用的年限和开发利用土地的实际情况给予相应补偿。”对土地使用权的提前收回的意义主要有:1 随着城市建设的发展,土地利用结构与方式将不断变化,过去合理的用地方式在将来一定时间可能变得不合理,影响整个城市经济的发展和城市用地效益的提高,故需重新调整土地利用方式,发挥土地资产的最佳效益;2 由于在计算补偿金额时只能以申报的地价为计算标准,土地交易受让人将承受交易价格不实带来的损失,从而迫使交易者如实申报地价,防止隐报、瞒报地价。

四是政府对土地使用权的转移有优先购买权。《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十六条规定“土地使用权转让价格明显低于市场价格的市县人民政府有优先购买权。”实行优先购买权的意义主要有:1 可以保证因公共福利等建设需要的土地为政府所得:2 防止土地在转移时,土地交易双方为少缴纳税费而虚报、瞒报地价,避免国家收益流失。因一旦政府对虚报、瞒报地价的地块按申报的地价优先购买,受损方将是土地转让人自己。

五是政府对地价上涨可采取必要的行政手段进行干预。《国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十六条规定“土地使用权转让的市场价格不合理上涨时,市县人民政府可以采取必要的措施。”实行政政府对地价上涨采取的行政干预手段的意义主要在于:1 为了使地价上涨的速度与国民经济发展速度保持一致,避免地价过快上涨对国民经济造成冲击;2 保持一个相对稳定、适度上涨的土地价格对于培育发展土地市场,促进土地合理流转,充分利用土地也有重要意义。

在此基础上,已经建立了完善的地价评估体系,国家、省、市相继发布关于地价测算的技术规范。

2015年3月12日,湖南省人民政府办公厅发布了《关于印发《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法》的通知》(湘政办发(2015)1号),通知规定:①市州、县市区国土资源管理部门与土地受让人在土

地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限,原则上不超过一年;经当地土地出让协调决策机构集体认定,特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款(租金)应当一次全部缴清,不得分期缴纳。②转让划拨国有土地使用权、依法利用原划拨土地进行经营性建设,或者变现处置抵押划拨土地使用权等,依法应当补办出让手续的,补缴土地价款等于正常出让土地使用权市场价格减去划拨土地使用权价格。其最低补缴额,商业用地不得低于成交价款的40%;商品住宅用地不得低于成交价款的35%;工业用地不得低于成交价款的25%;其他用地不得低于成交价款的30%。③转让房改房、经济适用住房,应当补缴的土地价款按照国家 and 省人民政府规定的标准补缴。国家和省人民政府规定的土地价款补缴标准出台前,授权市州、县市区人民政府制定具体补缴标准。④调整土地出让合同约定的容积率但不改变土地用途的、调整土地出让合同约定的土地用途发生土地增值的、同时调整土地出让合同约定的土地用途与容积率发生土地增值的、其他土地利用条件调整需补缴土地价款的有关具体规定按国家有关规定执行。补缴的土地价款必须一次性足额缴清。

2018年3月9日,国土资源部办公发布了《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),替代原先的(国土资厅发[2013]20号)文,新规范进一步规范和完了国有土地出让底价确定程序,加强了出让地价评估管理,同样益阳市在新通知发布之后,严格执行了该通知所有的应实施的规范。

南县城镇基准地价更新成果已由省国土资源厅验收通过,县人民政府于2021年3月29日以《关于公布南县城镇基准地价更新成果的通知》(南政发[2021]2号)公布执行。新一轮的基准地价比原基准地价有一定的上升,更能反映现实市场地价水平,有效地防止低价出让土地的行为,有利于南县土地市场稳步健康发展。

(3) 土地市场状况

土地节约集约利用水平提高。一是坚持土地挂牌出让,进一步规范土地招拍挂出让程序,用好用活土地政策;积极开展低效用地典型案例及涉法涉诉闲置地上报,提高土地供地率。二是严格落实耕地

保护制度。完成历年来新增耕地核查。目前我县 58 个补充耕地开发项目已全部顺利上报,积极开展永久基本农田核实整改补划和永久基本农田储备区划定。

根据国家土地动态监测监管系统数据显示,2016 年以来,南县土地供应情况总体呈波动变化的特征。近 4 年共供应土地 170 宗,面积达到 429.25 公顷,年均供地 107.31 公顷。从出让土地方面来看,由于 2017 年南县房地产市场火爆、开发商拿地热情高,再加之政府对工业园区的建设、招商引资的力度大,工业用地供应量也相对较大,如 2017 年对南县陈国泰食品建设项目供地 6.3829 公顷,对南县克明食品产业园建设项目供地 4.8465 公顷,对南县赤松亭农牧肉类食品精深加工建设项目供地 4.24103 公顷。所以导致 2017 年土地出让面积较高,其余年份土地出让面积较均衡,其中 2016 年间出让面积 16.03 公顷,2018 年间出让面积 16.10 公顷,2019 年间出让面积 22.61 公顷。

(4) 住房政策

我国住房政策体系应包括四个基本部分:累进制的房地产税收制度,政策性住房金融制度,廉租房制度,以及以货币工具为主的房地产市场调控政策。

党的十七大提出将“住有所居”作为住房制度改革的总目标。国务院先后颁发“前国八条”、“后国八条”、“国六条”“国五条”等一系列文件,提出在高度重视稳定住房价格工作,重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。国家宏观政策对房地产市场的调控将对土地价格产生极大影响。

2015 年,中央定调稳定住房消费,支持自住和改善需求,政策侧重千方百计去库存:供应端,控制土地供应;需求端,降首付、降利息、放宽公积金、调税费。整体效果显著,土地无序供应得到有效节制,市场成交量显著上升,部分城市库存压力显著缓解。

政府会出台相应的政策措施来加快房地产“去库存”的进程,避免房地产开发投资的过度下滑,稳定宏观经济的增长速度。

2016 年 2 月 1 日,《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》,在不实施“限购”措施

的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部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)，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上(含 2 年)的住房对外销售的，免征营业税。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。

2016 年 3 月 5 日，在十二届全国人大四次会议开幕式上，国务院总理李克强作政府工作报告，宣布今年全面实施营改增，从 5 月 1 日起，将房地产及建筑业、金融服务及保险业和生活性服务业(包括医疗业，酒店业、餐饮业和娱乐业等)重要行业同时纳入营改增试点范围。

近年以来，南县应国家政策要求，为稳定房地产市场平稳发展，保障人民的住房刚性需求，在全县范围内开发保障性住房建设，并继续完善廉租房供应制度；建设公租房满足用工住房需求，加强住房公积金的管理与发放，发展健康、规范、完善的住房融资和信贷体系。

(5) 房地产市场

2020 年南县房地产市场平稳发展。全年完成房地产开发投资 12.1 亿元，比上年增长 26.9%。全县房屋新开工面积 29 万平方米，下降 63.0%；房屋施工面积 162.7 万平方米，增长 6.0%；房屋竣工面积 17.8 万平方米，增长 306.0%；商品房销售面积 78.1 万平方米，增长 15.1%，其中住宅销售面积 67.8 万平方米，增长 29.0%。

3. 产业政策(含税收政策)

产业政策：

为保障高房地产业健康发展，国家从税收金融等方面出台了一系列政策和措施，对房地产业有一定抑制。2008 年受全球金融危机影响，国家政策由“保增长控通胀”逐步转为“保增长扩内需”，南县

房地产业开始兴旺。2010 年国家宏观调控政策出台，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部和审计署联合发布《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，对房价从“抑制”改变为“遏制”，但益阳市楼市以刚性需求为主，市场价格基数相对较低，价格依然持续上升。2013 年 2 月国务院常务会议出台以限购限贷和打击投资投机性购房为核心的楼市调控“国五条”，进一步调控房地产市场，但益阳市几乎没有投资投机性购房，房地产业受影响较小。2014 年 9 月央行和银监会出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》（业内简称“央四条”），放宽房贷标准，促使市场力量回归，但益阳市房地产市场反映平淡。2015 年 3 月中国人民银行、住建部和银监会发出通知，调整住房贷款政策，给房地产市场带来积极因素，但南县房地产市场依然没有大的起伏。

税收及优惠政策：

土地增值税：根据国家《土地增值税暂行条例》及实施细则，商品房房地产开发项目应缴交土地增值税，一般采用预征方式，根据湖南省地方税务局发布的《湖南省地方税务局关于加强土地增值税管理的公告》（2015 年第 4 号），普通标准住宅 1.5%；非普通标准住宅（含车库等）2%；非住宅为 3%，单纯转让土地使用权为 5%。

房地产交易环节税费：2016 年 2 月 19 日，财政部、国家税务总局和住房城乡建设部联合出台了《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），文件旨在降低房地产交易过程中的契税和营业税成本，有利于居住用房地产市场的稳定发展，通知取消了购买首套住房契税优惠的面积限制和普通住房限制；降低了个人购买第二套改善性住房的契税税率；取消了个人转让住房营业税税收优惠普通住房与非普通住房的区别，规定：在不限购城市，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），面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收

契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。

营改增：2019 年 5 月 1 日，《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》（财税[2016]36 号），营改增全面试点于 2019 年 5 月 1 日全面推开，“营改增”一般指营业税改增值税。此次税改将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳入试点范围。其中，建筑业和房地产业税率确定为 11%，金融业和生活服务业则确定为 6%。根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）规定，建筑业和房地产业税率调整为 10%，自 2018 年 5 月 1 日起执行。根据财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号规定，建筑业和房地产业税率调整为 9%，自 2019 年 4 月 1 日起执行。

增值税附加：增值税附加主要包括城市维护建设税及教育费附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985 年 2 月 8 日国务院国发〔1985〕19 号文件发布）、《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》（湖南省人民政府令第 218 号，二 00 七年十二月三十一日）和《湖南省财政厅湖南省地方税务局关于调整地方教育附加征收标准的通知》（湘财综[2011]5 号）规定，城市维护建设税按增值税的 7%、5% 缴纳，教育费附加按增值税的 3% 缴纳，地方教育费附加按增值税的 2% 缴纳。

4. 城市规划与发展目标

根据《南县县城总体规划（1999—2020）》，到 2020 年县城人口 20 万人，城市建设用地 23.40 平方公里。2020 年总人口为 71.5 万，南洲镇镇域和浪拔湖镇哑巴渡河以东地区的面积之和，总面积 130.63 平方公里。该规划将南县县城定位于“全县的政治、经济、科技、文化中心；湘北地区的重要交通枢纽之一；具有湖乡田园特色的生态宜居城市”。

规划通过对城市空间发展影响因素、城市建设用地适宜性综合评

价及各方向发展条件进行分析,得出城市用地的发展方向主要是向西、西北发展,适当向北、向南延伸,禁止向东发展。

规划通过综合增长率法及剩余劳动力转移法预测南县的城镇化水平 2015 年达到 43%, 2020 年将达到 50%。

结合南县村镇的发展现状及规划期内发展的重点,规划提出了“一主一副两轴三区四节点”的县域村镇体系空间布局结构。

一主——指南县中心城区地南洲镇,是县域发展的驱动核心。

一副——指茅草街镇,是县域发展的提速中心。

两轴——南茅运河发展轴、区域交通发展轴。

三区——县域城镇经济区划。规划根据南县各地区的发展状况,将全县划分为东部经济区、北部经济区和南部经济区,三个经济区各具特色却又相辅相成,共同构成全县的城镇经济体系。

四节点——重点发展的四个城镇节点,包括华阁镇、武圣宫镇、青树嘴镇和浪拔湖镇。

城市空间布局结构:在综合分析现状条件的基础上,结合县城未来的发展方向,规划形成了“一河、一廊、三区”的空间布局结构。

“一河”:南茅运河由北至南流过城区,依托其秀美的自然景观条件,规划将其塑造成为城区的滨水休闲风光带,形成城区南北向的绿色通道。“一廊”:杭瑞高速公路及常岳九铁路从县城北部穿过,形成了城区的一条重要的交通走廊,也是城区东西向的绿色通道。“三区”:县城被“一河、一廊”划分为三大功能片区,即城东片区、站前片区及工业园片区。

5. 城市社会经济发展状况

(1) 城市经济发展战略

2020 年,面对极其复杂严峻的国内外形势特别是新冠肺炎疫情的严重冲击,全县上下认真贯彻国家和省市县各项决策部署,统筹推进疫情防控和经济社会发展,切实坚持把“工业强、农业优、三产活、项目兴、生态好”作为工作着力点,扎实做好“六稳”工作,全面落实“六保”任务,全县经济社会运行回升向好,质量效益持续改善,

社会事业健康发展，民生福祉保障有力。

(2) 综合经济发展水平

根据南县人民政府网站公布统计公报，初步核算，2020年南县实现地区生产总值(GDP)240.86亿元，比上年增长4.2%。分季度看，一季度下降1%；二季度增长4.2%；三季度增长5.8%；四季度增长6.4%。分产业看，第一产业增加值61.04亿元，增长4.3%。第二产业增加值67.49亿元，增长5.2%。其中，工业增加值增长4.5%；建筑业增加值20.13亿元，增长7.3%。第三产业增加值112.33亿元，增长3.6%。三次产业结构由2019年的23.4:28.5:48.1调整为2020年的25.4:28:46.6。

全县实现社会消费品零售总额84.94亿元、总量居全市第六位，比上年同期下降2.4%、增速居全市第二位。一是品质消费加快增长。中西药品类增长7.1%；汽车新车零售类增长8.5%；家用电器零售类增长10.4%。二是网络零售快速增长。全县不断优化营商环境，大力发展“互联网+”新商业模式，限额以上互联网商品零售额增长12.2%，网络零售成为促进消费升级，培育新业态、新模式的重要力量。

(3) 农业发展水平

根据南县人民政府网站公布统计公报，2020年南县全县实现农林牧渔业总产值114.29亿元，按可比价计算比上年增长4.4%。蔬菜、稻虾、龟鳖等特色优势产业的发展情况良好，蔬菜类产量88.39万吨、增长3.9%，虾类产量10.58万吨、增长8.9%，龟鳖类产量0.74万吨、增长181.6%。

(4) 工业与建筑业发展水平

根据南县人民政府网站公布统计公报，2020年南县实现全部工业增加值47.36亿元，比上年增长4.5%。今年以来，在“兴工强县、创新驱动”战略的驱动下，传统产业加速改造升级，新兴产业不断发展壮大。规模工业企业突破100家，全县规上工业增加值增长4.6%。传统产业稳定增长，传统特色产业规上工业增加值增长4.9%，其中，食品加工增长5.8%、印刷和记录媒介复制业增长20.0%、机械增长

48.0%、化学纤维制造业增长 9%。克明面业、顺祥食品获制造强省专项资金支持，金之香米业、溢香园粮油新上智能化精米生产线。企业转型升级加快，新增高新技术企业 11 家，全县高新技术企业产值占规模工业企业产值比重达 60%。

建筑业基本稳定。2020 年，全县建筑业实现增加值 20.13 亿元，比上年增长 7.3%。有资质等级的总承包和专业承包建筑企业 12 家，完成建筑业总产值 47.88 亿元、增长 16.0%。房屋建筑施工面积 240.1 万平方米，增长 9.7%、建筑竣工面积 142.6 万平方米，增长 8.0%。

（5）固定资产投资状况

投资需求快速增长。2020 年，全县全力扩大投资规模，狠抓产业项目落地，注重投资投入效率，项目建设扎实推进。固定资产投资比上年增长 9.9%、增速居全市第一位，高于全市 0.8 个百分点，呈现出快速增长的运行态势。项目投资增速明显加快，5000 万元以上固定资产项目投资增长 7.7%。产业投资高位运行，产业投资增长 10.5%，拉动全县投资增长 7.8 个百分点。新开工项目投资运行良好，截至 12 月底，新开工项目 59 个、比去年同期净增 3 个，完成投资额 61 亿元，增长 8.1%。

房地产市场平稳发展。全年完成房地产开发投资 12.1 亿元，比上年增长 26.9%。全县房屋新开工面积 29 万平方米，下降 63.0%；房屋施工面积 162.7 万平方米，增长 6.0%；房屋竣工面积 17.8 万平方米，增长 306.0%；商品房销售面积 78.1 万平方米，增长 15.1%，其中住宅销售面积 67.8 万平方米，增长 29.0%。

（6）财政金融发展状况

根据南县人民政府网站公布统计公报，2020 年全年完成一般公共预算收入 10.71 亿元，比上年增长 6.6%。其中，税收收入 9.28 亿元，增长 6.9%，占一般公共预算收入的比总为 86.6%。完成一般公共预算支出 50.11 亿元，增长 1.2%。其中，教育支出 9.02 亿元，增长 0.9%；卫生健康支出 7.05 亿元，增长 0.8%；科学技术支出 1.2 亿元，增长 46.2%。

金融运行基本稳健。2020年12月末，全县金融机构本外币贷款余额186亿元，比年初增加54.6亿元。

(7) 人民生活水平

根据南县人民政府网站公布统计公报，2020年，人民生活水平提高较快。城乡居民收入有新的增长点。全体居民人均可支配收入25121元，比上年增长6.8%；全县城镇居民人均可支配收入32550元，增长4.8%；全县农村居民人均可支配收入19490元，增长9.3%。

综上所述，2020年全球和国内新冠肺炎疫情反复，制约了国内经济的复苏。南县土地市场不活跃，也将影响房地产市场后续发展动力。但我国整体经济已经稳步复苏，经济增长实现了由负转正，国家、省市对冲疫情影响的相关政策措施相继出台实施，各经济政策持续发力，将带动城市经济复苏。

(二) 区域因素

区域因素主要指影响城镇内部区域之间地价水平的因素条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制等。

1、区域概况

(1) 区域位置、人口、级别

南洲镇为南县县城所在地，是南县的政治、经济、文化中心，湘北地区的重要交通枢纽之一，具有湖乡田园特色的生态宜居城市。城镇总面积47.9平方公里，其中城区面积18平方公里，耕地面积26780亩；总人口10万人，下辖15个行政村、8个城市社区和1个渔场。县城交通发达，纵横交错的街道和穿境而达的省道S204线、S202线给县内交通带来了极大的便利，联接茅草街镇和南洲镇的人工运河—南茅运河是南县内陆运输的水上通道，各种建筑材料、生活用品、农产品、工业品都从该运河进出。城内各项公共基础设施齐全，电力供应充足，通过设施完备。

宗地位于县城西部，区域内以商服、住宅用地为主。周边有南县

南洲镇卫生院、九都菜市场等，公用设施齐全、交通便利。

估价对象土地级别处于南县城镇基准地价住宅用地三级范围内，住宅用地三级基准地价为 620 元/平方米。

(2) 区域经济发展状况

县域经济回升向好。初步核算，全县实现地区生产总值（GDP）240.86 亿元，比上年增长 4.2%。分季度看，一季度下降 1%；二季度增长 4.2%；三季度增长 5.8%；四季度增长 6.4%。分产业看，第一产业增加值 61.04 亿元，增长 4.3%。第二产业增加值 67.49 亿元，增长 5.2%。其中，工业增加值增长 4.5%；建筑业增加值 20.13 亿元，增长 7.3%。第三产业增加值 112.33 亿元，增长 3.6%。三次产业结构由 2019 年的 23.4：28.5：48.1 调整为 2020 年的 25.4：28：46.6。

(3) 区域优势

南县地处湘鄂两省边陲，洞庭湖区腹地，介于东经 112° 10' 53" -112° 49' 06"，北纬 29° 03' 03" —29° 31' 37" 之间，东西跨 62.78 公里，南北跨 52.73 公里，版土面积 1075 平方公里。南县北与湖北省石首、公安、松滋相连，西接常德市的安乡、汉寿两县，东临岳阳市的华容县，南与益阳市的沅江市隔河相望，东南与大通湖、北洲子、金盆、南湾湖、千山红等几大农(渔)场连成一片，为湖南省 36 个边境县之一。县城南洲镇东距沿长江开放城市岳阳 100 公里，南离省会长沙 200 公里，北到长江黄金水道 30 公里。

南县地处长江中下游，系洞庭湖新淤之地。地势自西向东南微倾，平均海拔 28.8 米，高差不足 10 米，除明山、寄山两处山岗外，一马平川，属于典型的平原地形。境内土地肥沃，5 条自然江河流贯其中，域内河渠纵横，湖塘密布，水域面积占总面积的三分之一以上，有“洞庭明珠”之誉。

2、交通条件

2012 年，南县交通完成投入 3.4 亿元，杭瑞高速公路南县段主线及其连接线建成通车。启动青树嘴、中鱼口渡改桥建设以及 33 座农村公路危桥改造并完成 15 座建设，新建农村公路 70 公里，完成

24 个农村客运招呼站建设。城镇完成投入近 10 亿元，完成兴盛东路二期项目建设，并完成兴盛路、双堰路、桂花园路、城南路、沿湖路、荷堰路等道路的开工建设，达到县城范围内“四纵四横”的道路畅通。

(1) 区域公共交通状况

主要公共交通：南洲镇内交通以公路为主，区域内道路呈网格状布局，交通便捷。宗地周边道路有南洲西路、九都山路等城市道路，对外交通通达度较好。具体宗地距最近的公交车站约 20 米有一条公交线路经过。

共享租车：近年来，共享租车风潮刮起，南县公共电动自行车租赁系统于 2019 年 7 月开通，主基本覆盖城区范围，公共电动自行车租赁点约 30 个，每个站点备车约 6 辆，通过“槟果出行”APP 快速扫描使用及结付，操作简单，为市民的出行提供了更多便利的选择。

(2) 区域对外交通条件

区域内通过南洲西路、通盛路与杭瑞高速南县入口相连接，交通便利。宗地距离南县汽车南站约 1.4 公里、距离汽车北站 2.6 公里。估价对象区域暂无火车站点，东距岳阳火车站高速公路里程约 92 公里；西距常德火车站高速公路里程约 99 公里；南距益阳火车站公路里程约 101 公里。估价对象区域内暂无民用机场，距长沙黄花机场公路里程约 206 公里，距常德桃花源机场公路里程约 114 公里。

3、基础设施情况和公共设施情况

①供水：宗地所在区域内供水主要来自南县自来水总公司。南县自来水公司日供水能力 5 万吨，其供水保证率大于 98%。

②排水：宗地所在区域市政排水体系完备，排水通畅。

③供电：宗地所在区域由南县电力局负责全县的供电运行和维护，供电保证率大于 98%。

④通讯：宗地区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，通讯线路畅通；区内已实现移动电话全国漫游。

⑤公共设施：区域内公共设施及区域配套设施基本完备。

4、环境条件

①人文环境

估价对象所在区域附近暂无学校，区域内人员教育水平普及，人文环境一般。

②自然环境

南县发生地质灾害几率很小，据历史资料显示，自然灾害主要为洪涝灾害，三峡工程建成后发生洪涝灾害几率为 50—100 年一遇。南县为洞庭湖淤积平原，地基承载力一般为 18—22 吨/平方米左右。

5、商服繁华度

估价对象距离县城商服中心世纪城广场约 1.5 公里，宗地所在区域人口密度较大，人流量较大，商服繁华度较优。

6、规划限制

估价对象所在区域内无不利于土地使用的规划限制条件。

综合考虑以上影响地价区域因素，评估分析认为：估价对象所处区域为南县南洲镇，公共基础设施条件较完善，目前该区域地价较稳定。

（三）个别因素

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。包括估价对象位置、面积、用途、容积率土地利用现状、宗地形状、地质条件、地势、宗地基础设施条件。宗地个别因素状况描述如下：

1、宗地位置：南县南洲镇火箭村十一组。

2、宗地形状与面积：根据委托方提供的《国有土地使用权证》（编号：南国用[2016]字第 1087 号）及《宗地图》，证载面积为 96 平方米，宗地面积较小，宗地形状规则，宗地面积和宗地形状均不影响宗地的利用。

3、土地用途：根据委托方提供的《国有土地使用权证》（编号：南国用[2016]字第 1087 号），估价对象证载用途为城镇住宅用地，参

照《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 并结合此次估价目的，本次评估设定土地用途为城镇住宅用地。

4、地势状况：宗地所在区域地形为平原，地势平坦，有利于宗地利用。

5、地质条件：地质条件较优，地基承载力 20—25T/M²，有利于宗地利用。

6、日照与通风：宗地日照充足，通风状况为良好。

7、自然灾害：宗地所处位置洪涝灾害频率超过 100 年一遇。

8、容积率：在估价期日，宗地现状为一间陈旧平房，未办理房产证。由于委托方未提供其他相关规划资料，根据估价人员实地查勘，该宗地上空有架空高压电线，限制了宗地的利用，经查询《中华人民共和国国家标准 66Kwey 以下架空电力线路设计规范》GB50061-97 规定：1、导线与地面的最小距离（3KV）为 4-5 米；2、导线与建筑物间的最小垂直距离（3KV-66KV）为 2.5-5 米。由此该宗地暂时只适宜建一层建筑物，根据土地利用的合理性原则，故本次评估设定容积率为 1.0。

9、宗地基础设施条件：

通路状况：宗地北面临南洲西路、西面临洪山路。

供水：宗地所在区域内供水主要来自南县自来水公司。南县自来水公司日供水能力 5 万吨，其供水保证率大于 98%。

排水：宗地所在区域市政排水体系完备。

供电：宗地所在区域由南县电力局负责全县的供电运行和维护，供电保证率大于 95%。

通讯：宗地区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，通讯线路畅通；区内已实现移动电话全国漫游。

综合考虑以上影响地价的个别因素，评估分析：宗地位于湖南省南县南洲镇，宗地面积小，形状规则，有利于宗地的开发利用，区域内基础设施和公共设施均较完善，宗地临路状况等对宗地利用较为有利，个别条件对宗地产生有利影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关法律、法规及行政规章

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议修订);

3、《中华人民共和国房地产管理法》(主席令第72号,2007年8月30日第十届全国人大常委会第二十九次会议修订);

4、《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第74号,2007年10月28日);

5、《中华人民共和国物权法》(主席令第62号,2007年3月16日);

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号,1990年5月19日);

8、《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号,2014年11月24日);

9、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号,2001年4月31日);

10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号,2004年10月21日);

11、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号,2006年8月31日);

12、《国务院关于促进节约集约用地的通知》[国发(2008)3号,2008年1月3日];

13、国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的

通知》（国土资发[2000]105号，2000年3月30日）；

14、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号，2008年12月31日）；

15、《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》[国土资厅(2013)20号，2013年4月8日]；

（二）地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

1、湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2000年3月31日经湖南省第九届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

2、《湖南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（2002年3月19日湖南省人民政府令第152号发布）

3、湖南省人民政府办公厅《关于印发〈湖南省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（湘政办发[2015]1号，2015年3月12日）；

4、湖南省人民政府《湖南省土地市场管理办法》（湖南省人民政府令195号，2005年1月20日）；

5、湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知（湘政发[2018]5号）；

6、《益阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》（益政发〔2018〕8号）；

7、湖南省人民代表大会常务委员会关于湖南省耕地占用税适用税额的决定（2019年7月31日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

8、《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法》的通知（湘政办发[2019]38号）；

9、《湖南省水利建设基金筹集和使用管理办法》的通知（湘政发[2011]27号）；

10、南县人民政府办公室关于印发《南县被征地农民社会保障实施方案的通知》（南政办发[2014]5号）；

11、南县人民政府《关于公布南县城镇基准地价的通知》（南政发[2017]4号，2017年4月17日发布，2017年5月1日起实行，基准日为2016年6月1日）；

12、湖南省人民政府、益阳市人民政府及其有关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014，2014年7月24日）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014，2014年7月24日）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017，2017年11月1日）；

（四）委托方的有关资料

1、委托方提供的资料

（1）（2021）湘0921执1581号《南县人民法院委托书》；

（2）委托方《营业执照》复印件；

（3）《国有土地使用权证》（编号：南国用[2016]字第1087号）及《宗地图》；

2、估价人员现场勘查取得的资料

（1）估价对象现状利用调查表；

（2）估价对象内外基础设施情况调查表；

（3）估价对象区域情况调查表；

（4）估价对象现状利用照片；

二、土地估价

（一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及

各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。我们在本次估价过程中，根据《城镇土地估价规程》及待估宗地的具体情况和对应的估价方法，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。

2、贡献原则

遵循贡献原则，是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

3、替代原则

土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定；土地价格水平是由最了解市场行情的买卖者按市场的交易案例相互比较后所决定的价格；土地价格可通过比较地块的条件及使用价值来决定。市场比较法、基准地价系数修正法等估价方法都以替代原则为基础。

4、供需原则

遵循供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。进行供需分析时须注意土地供方主要由国家控制，不能实行完全竞争；土地的个别性导致替代性有限；需考虑将来发展状况，考虑时间因素，作动态分析。

5、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。估价人员对不动产的未来收益或市场状况不应予以太过乐观的估计。同时，尽管统计数

据或经验表明土地价格可能上升，但在评估时仍应以估价期日的不动产市场价格为评估结果，对未来的升值不予考虑。然而对因土地市场运行状况、有关行业发展状况及存在的风险对未来可能造成的减

值则应予以充分的重视。

6、价值主导原则

遵循价值主导原则，是指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素，估价时应重点关注土地综合质量，充分把握各质量因素对地价的影响，整体把握地价水平。土地质量是土地的生产、环境保护与管理等多方面功能的综合。其评价指标是综合考虑自然、社会和经济等因素而建立起来的能够反映土地资源和相关生态环境变化的指标体系。根据影响质量优劣的因素种类及其作用程度的大小，重点分析对土地起控制和主导作用的因素，突出主导因素对土地的影响。

7、公开市场原则

遵循公开市场原则，是指评估结果在公平、公正、公开的市场上可实现。任何评估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方的有关规定，恪守客观、公正、科学、合法总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。

（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、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法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确定。此次评估选择基准地价系数修正法与成本逼近法进行评估。

1、采用的方法

（1）选择基准地价系数修正法：

估价对象所在区域属于南县基准地价覆盖范围内，南县人民政府《关于公布南县城镇基准地价的通知》（南政发〔2021〕2号）公布的基准地价估价期日为2020年1月1日，至估价期日较近，有完善的基准地价资料，且修正体系齐全，故可考虑采用基准地价系数修正法进行评估。

(2) 选择成本逼近法:

估价对象面积小,宗地利用受限制,与估价对象相似的土地成交实例不多,难以反映现时的宗地地价水平,而土地开发成本易于取得,故采用成本逼近法评估。

2、不采用的方法

(1) 不选择剩余法

估价对象面积小,宗地利用受限制,不容易获取相关市场资料,故不选用此方法。

(2) 不选择市场比较法

由于估价对象的利用受限制,与估价对象相类似的土地交易案例甚少,故不选择此方法。

(3) 不选择收益还原法

估价对象为住宅用地,其所在区域内类似地块出租情况少,未来每年的正常收益很难准确预测,可操作性差,故此次评估不采用收益还原法。

(三) 估价结果

1、地价确定的方法

根据《城镇土地估价规程》,在充分收集估价所需资料的前提下,根据此次评估目的和评估对象的特点,分别采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

基准地价是通过对南县交易案例的大量调查经过系列科学测算得出的区域价格,基准地价的内涵估价期日为2020年1月1日,南县城镇基准地价更新成果自2020年1月1日起正式实施,距估价期日较近,且该基准地价经过一系列因素修正后的测算结果符合该区域目前的地价水平,故基准地价系数修正法测算的结果能较客观反映估价对象地价水平。

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确定土地价格的估价方法。由于该方法是采用真实投入的土地取得和土地开发成

本来计算，故该方法的测算结果能够比较真实的反映估价对象客观合理的土地价格。

通过对南县土地市场和土地价格的分析，两种方法所评结果有所差异，根据项目特点，综合考虑评估宗地所在区域的地价水平，确定以成本逼近法的测算结果（取整）作为估价对象最终结果。具体见下表：

表2 估价结果确定表

宗地面积 (m ²)	基准地价系数修正法		成本逼近法		单位面积地 价 (元/m ²)	土地总价 (万元)
	地价 (元/m ²)	权重	地价 (元/m ²)	权重		
96	425	0	627	1	627	6.02

2、估价结果

估价人员依据土地估价的原则、理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，综合考虑当地土地市场、社会经济发展等因素对地价的影响，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象于本次“地价定义”条件下的土地评估结果如下：

土地面积：96 平方米

单位面积地价：627 元/平方米

总 地 价：6.02 万元

大写金额：陆万零贰佰元整

货币种类：人民币

估价结果详见表 1-1《土地估价结果一览表》。

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、委托估价方对所提供资料的真实性负责，如提供资料不真实而造成评估价格失实，本估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》

等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。

3、本次估价的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告估价结果对应于此地价内涵。

4、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、本项目评估结果是土地开发程度界定为“通路、通电、通讯、供水、排水”和宗地红线内场地平整条件下土地使用权出让价格。如果改变估价条件，则土地价格应做相应调整，甚至重新评估。

6、评估面积以委托方提供的《国有土地使用权证》（编号：南国用[2016]字第 1087 号）证载面积为准。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、使用本估价报告及其估价结果须依照本报告所列明的“估价依据”。任何有关估价对象的处置、运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律法规。

2、评估价格仅为委托方进行司法鉴定确定估价对象使用权处置价提供价格参考依据，不能用于除此以外的其他任何经济活动；违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本估价报告和估价结果而产生的法律责任及经济损失，本估价机构概不负责。土地估价报告仅供委托估价方、出让当事方使用。

3、本估价报告及估价结果的有效期自本报告提交之日一年内有效，超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新评估。

4、本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，益阳万源评估咨询有限公司对估价报告及估价结果拥有解释权。未经本公司书面同意，本评估报告书的全部或一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容。任何单位和个人未经受托估价机构书面同意，不得以任何形式发表、复制。

5、本报告估价结果，需经两名以上（含两名）土地估价师签名、估价机构法人代表签字、土地估价机构盖章后方能生效。本报告必须

完整使用（尤其是价格）方为有效，对仅使用本报告中的部分内容所导致的可能发生的损失，受托估价机构不承担任何责任。

（三）需要特殊说明的事项：

1、委托方对所提供的资料的真实性、合法性负责，如提供资料不真实合法而造成评估价值失实，评估机构和评估人员不承担相应责任；

2、若规划限制条件发生变化，则本评估结果自然失效，需按新的规划限制条件重新评估；

3、本评估结果是为委托方提供专业化的评估意见，这个意见并无强制执行效力，评估机构只对结论本身符合规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责；

4、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

①土地面积：根据委托方提供的《国有土地使用权证》（编号：南国用[2016]字第 1087 号），地块面积为 96 平方米。

②土地利用设定：依据委托方提供的委托方提供的《国有土地使用权证》（编号：南国用[2016]字第 1087 号），评估设定用途为城镇住宅用地。

③容积率设定：在估价期日，宗地现状为一间陈旧平房，未办理房产证。由于委托方未提供其他相关规划资料，根据估价人员实地查勘，该宗地上空有架空高压电线，限制了宗地的利用，经查询《中华人民共和国国家标准 66Kwey 以下架空电力线路设计规范》GB50061-97 规定：1、导线与地面的最小距离（3KV）为 4-5 米；2、导线与建筑物间的最小垂直距离（3KV-66KV）为 2.5-5 米。由此该宗地暂时只适宜建一层建筑物，根据土地利用的合理性原则，故本次评估设定容积率为 1.0。

④土地使用年限设定：依据委托方提供的委托方提供的《国有土地使用权证》（编号：南国用[2016]字第 1087 号），设定土地使用权年限为住宅用地剩余使用年限 14.1 年。

本次估价是以此为依据进行测算的，如实际情况与此设定不符，

则估价结果应进行相应调整。

5、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

(1) 本报告结果是在满足地价定义所设定条件下的国有建设用地使用权价格，估价报告有效期内，估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发程度、土地使用年期、土地面积等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整。

(2) 根据《南县城镇基准地价更新技术报告》(估价期日 2020 年 1 月 1 日)，住宅用地的土地还原率为 6.65%。

6、其他需要说明的问题

(1) 估价原则、方法及参数的选取由估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象的实际情况确定。

(2) 本报告附件中的材料系报告的重要组成部分。委托估价方提供的均为复印件。本报告是按附件中的材料是真实、全面的前提下进行评估的。如因材料不符、变更或委托估价方隐瞒有关材料，对评估结果造成偏差，委托估价方应对其负责任。

(3) 受托估价方与委托估价方没有利害关系。

(4) 本评估报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终评估结论的准确性。

第四部分 附件

附件 1：委托方《统一社会信用代码证书》复印件；

附件 2：（2021）湘 0921 执 1581 号《南县人民法院委托书》复印件；

附件 3：《国有土地使用权证书》（编号：南国用[2016]字第 1087 号）及《宗地图》复印件；

附件 4：宗地现场查勘表；

附件 5：估价对象照片及宗地区域位置图；

附件 6：土地估价机构营业执照；

附件 7：评估机构资信等级证书；

附件 8：土地估价师资格证书。