

# 土地估价报告

项目名称：华容县人民法院委托的位于华容县马鞍新区人民南路的1宗商服、城镇住宅用途国有出让建设用地使用权价格评估

受托估价单位：湖南正阳房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：湘正[2022]（估）字第B098号

提交估价报告日期：二〇二二年六月十三日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

华容县人民法院委托的位于华容县马鞍新区人民南路的 1 宗商服、城镇住宅用途国有出让建设用地使用权价格评估

### 二、委托估价方

华容县人民法院

### 三、估价目的

根据委托方提供的《华容县人民法院委托书》((2022)湘 0623 执恢 109 号),因湖南华容农村商业银行股份有限公司与闵兰、刘玉容、岳阳市宏盛房地产开发有限公司合同、无因管理、不当得利纠纷一案,需对涉及的位于华容县马鞍新区人民南路的 1 宗商服、城镇住宅用途国有出让建设用地使用权进行评估。

根据委托方提供的《国有土地使用权证》(华国用(2011)第 0654 号)及《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》显示:估价对象登记土地使用权面积为 2195.10 平方米,实测用地面积为 1429.35 平方米,用地性质为居住用地 R2、商业用地 B1(商业比例不大于 17%),初始容积率 $\leq 4.56$ ,建筑密度 $\leq 76.0\%$ 。

本次评估为委托方司法鉴定确定估价对象在估价期日 2022 年 4 月 22 日土地使用权价格提供参考依据。

### 四、估价期日

二〇二二年四月二十二日,该估价期日为估价委托书出具日期。

### 五、估价日期

二〇二二年四月二十二日至二〇二二年六月十三日

### 六、地价定义

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)和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》的通知(国土资厅发[2018]4 号)规定,结合本次评估目的,本次所评估的出让土地使用权价格是指在满足公开市场及设定条件下,设定土地使用年期的出让土地使用权价格。

本次评估根据委托方提供的《国有土地使用权证》（华国用(2011)第 0654 号）及《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》显示：估价对象权利人为岳阳市宏盛房地产开发有限公司，位于华容县马鞍新区人民南路，估价对象登记土地使用权面积为 2195.10 平方米，实测用地面积为 1429.35 平方米，本次评估土地使用权面积根据实测面积设定为 1429.35 平方米。结合本次估价目的、估价依据和委托方提供的资料及估价人员现场查勘情况，确定在估价期日的地价定义如下：

1、土地用途设定：根据委托方提供的《国有土地使用权证》（华国用(2011)第 0654 号）及《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》，估价对象土地用途为商住用地，用地性质为居住用地 R2、商业用地 B1（商业比例不大于 17%），根据此次评估目的，则本次土地评估用途根据委托方提供的上述资料及《土地利用现状分类》设定为为商服、城镇住宅用地（其中商业比例为 17%）。

2、开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地外围“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”；本次设定估价对象开发程度与实际一致，为宗地外围“五通”和红线内“场地平整”。

3、土地利用和规划条件说明：根据委托方提供的《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》显示，估价对象用地性质为居住用地 R2、商业用地 B1（商业比例不大于 17%），初始容积率 $\leq 4.56$ ，建筑密度 $\leq 76.0\%$ 。本次评估根据最高最佳利用原则设定估价对象容积率为 4.56。

4、估价期日的设定：本次估价期日根据委托书出具日期设定为 2022 年 4 月 22 日。

5、使用权类型及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》（华国用(2011)第 0654 号）：估价对象登记使用权类型为国有出让，土地使用权终止日期为 2044 年 12 月，2054 年 12 月，至估价期日，估价对象土地使用年限剩余年限为 22.7 年、32.7 年；本次评估根据评估目的设定土地使用权类型为国有出让，土地使用年限为住宅 32.7 年，商业 22.7 年。

本报告评估的国有建设用地使用权价格是在公开市场条件下、于估价期日、上述设定用途、开发程度、容积率、土地使用年限条件下的国有出让建设用地使用权价格现值。

## 七、估价结果



经评估，华容县人民法院委托的，位于华容县城关镇马鞍新区人民南路的1宗出让国有建设用地使用权，土地使用权面积为1429.35平方米，估价日期为2022年4月22日，评估设定土地用途为商服、城镇住宅用地，在设定土地利用条件下的国有建设用地使用权总价格为¥519.43万元（大写人民币伍佰壹拾玖万肆仟叁佰元），土地单价为3634元/平方米。

**特别提示：**根据委托方提供的《关于华国用(2011)第0654号地块用地情况说明》显示：该地块建设时需满足北侧建筑物日照间距；该地块不允许单独建设，必须与东侧相邻地块统一规划整体建设；该地块建设时须报自然资源部门审批后方可建设。特提请报告使用人注意。

宗地具体估价结果详见报告最后附表《土地估价结果一览表》。

#### 八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签字
刘倩	96180014	刘倩
王骄阳	2013430109	王骄阳

#### 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：（机构公章）

刘倩

湖南正阳房地产评估咨询有限公司  
二〇二二年六月十三日



表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：湖南正阳房地产评估咨询有限公司 估价报告编号：(湖南)正阳(2022)(估)字第B098号 估价日期：2022年4月22日 估价目的：司法鉴定 估价日期的土地使用权性质：国有出让

估价日期的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价日期的用途			容积率			估价日期实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	土地面积/m <sup>2</sup>	单位面积地价/元/m <sup>2</sup>	总地价/万元	备注
				证载	实际	设定	批准	实际	设定							
岳阳市宏盛房地产开发有限公司	/	/	华国用(2011)第0654号	商住	/	商服城镇住宅	4.56	/	4.56	宗地外围“五通”及红线内“场地平整”	宗地外围“五通”及红线内“场地平整”	商服 22.7 城镇住宅 32.7	1429.35	3634	519.43	国有出让土地使用权价格

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，评估宗地未设置抵押、租赁等他项权利限制。 2、基础设施条件：见下表 1-2：

表 1-2 评估宗地基础设施条件一览表

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	电讯状况
场地平整	估价对象西临人民南路，交通条件优。	宗地外围由变电站 110KV 统一供电，为 110 千伏户外式环网常规供电，供电保证率>98%，供电状况优。	宗地外围通过自来水公司供水，供水保证率为>98%，供水状况优。	宗地外围排水体制为雨污分流制，生产生活污水经污水处理厂处理后排入市政雨水排水管网，沿路设置排水管道，排水状况较优。	宗地所在区域为电信公司市话服务区；电话交换方式采用程控方式，电讯条件优。

3、规划限制条件：无。

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、根据委托方提供的《国有土地使用权证》（华国用(2011)第 0654 号）及《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》，估价对象土地用途为商住用地，用地性质为居住用地 R2、商业用地 B1（商业比例不大于 17%），根据此次评估目的，则本次土地评估用途根据委托方提供的上述资料及《土地利用现状分类》设定为商服、城镇住宅用地（其中商业比例为 17%）。

2、根据委托方提供的《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》显示，估价对象用地性质为居住用地 R2、商业用地 B1（商业比例不大于 17%），初始容积率≤4.56，建筑密度≤76.0%。本次评估根据最高最佳利用原则设定估价对象容积率为 4.56。

3、本次评估为委托方司法鉴定确定估价对象在估价日期 2022 年 4 月 22 日土地使用权价格提供参考依据。

估价机构：湖南正阳房地产评估咨询有限公司

二〇二二年六月十三日





## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：华容县人民法院

委托单位与估价对象土地使用者的关系：执行方与被执行人

### 二、估价对象

此次估价对象为位于临湘市华容县马鞍新区人民南路的一宗国有建设用地使用权，至估价期日，土地使用权人为岳阳市宏盛房地产开发有限公司，土地用途为商服、城镇住宅用地（商业比例不大于17%），土地使用权面积为1429.35平方米。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

(1)权利人、权利类型、权利性质、使用期限、权利其他状况、附记：《国有土地使用权证》（华国用(2011)第0654号），估价对象权利人为岳阳市宏盛房地产开发有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为国有出让，土地使用权终止日期为2044年12月，2054年12月，无其他状况及附记。

(2)估价对象权属来源、权属性质及权属变更情况：本次根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》（华国用(2011)第0654号）显示，通过出让的方式取得了估价对象土地使用权，并办理了国有土地使用权证书。

(3)宗地位置、坐落：华容县马鞍新区人民南路。

(4)土地用途：根据委托方提供的《国有土地使用权证》（华国用(2011)第0654号）及《关于华国用(2011)第0654号地块用地情况说明》，估价对象土地用途为商住用地，用地性质为居住用地R2、商业用地B1（商业比例不大于17%）；根据此次评估目的，则本次土地评估用途根据委托方提供的上述资料及《土地利用现状分类》设定为为商服、城镇住宅用地（其中商业比例为17%）。

(5)宗地四至：根据《国有土地使用权证》（华国用(2011)第0654号）显示，估价对象四至为西临人民南路，南临华鲇路，北邻相邻房屋，东邻相邻地块。

(6)土地面积：根据委托方提供的《国有土地使用权证》（华国用(2011)

第 0654 号) 及《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》显示: 估价对象登记土地使用权面积为 2195.10 平方米, 实测用地面积为 1429.35 平方米, 本次评估土地使用权面积根据评估目的及实测面积设定为 1429.35 平方米。

(7)土地级别: 根据华容县城镇基准地价更新成果, 估价对象位于华容县 3 级商服、2 级住宅用地基准地价覆盖范围内。

(8)国有土地使用权证编号及证书号: 证书号为华国用(2011)第 0654 号。

(9)登记时间: 2011 年 12 月 2 日

(10)地籍图号、宗地号: 根据委托方提供的《国有土地使用权证书》(华国用(2011)第 0654 号)的宗地图, 估价对象宗地地号为 42-142, 所在图幅号为 3267.20-503.25。

## 2、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于国家。

(2)估价对象的土地使用权状况: 根据委托方提供的《国有土地使用权证书》(华国用(2011)第 0654 号), 土地使用权人为岳阳市宏盛房地产开发有限公司, 土地使用权终止日期为 2044 年 12 月, 2054 年 12 月, 至估价期日, 估价对象剩余使用年限为 22.7 年、32.7 年。根据本次估价目的及评估委托书, 本次评估设定使用权类型为国有出让, 土地使用年限设定为住宅 32.7 年, 商业 22.7 年。

(3)土地他项权利状况: 在估价期日, 估价对象存在抵押担保权。根据此次评估目的, 本次评估未考虑此项他项权利对土地价格的影响; 不存在地役权、租赁权等其他他项权利限制。

## (4)地上地下权及相临关系权利

①该地块建设时需满足北侧建筑物日照间距。

②该地块不允许单独建设, 必须与东侧相邻地块统一规划整体建设。

③该地块建设时须报自然资源部门审批后方可建设。

## 3、土地利用状况

### (1)土地现状利用状况

根据委托方提供的资料及评估人员实地勘查, 评估宗地土地利用状况为宗地外围“五通”(通路、通电、通讯、通水、排水)及红线内场地平



整。

## (2) 土地利用规划条件

### ① 规划利用

根据 2022 年 6 月 8 日华容县自然资源局行政审批办出具的《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》：估价对象用地性质为居住用地 R2、商业用地 B1（商业比例不大于 17%），初始容积率 $\leq 4.56$ ，建筑密度 $\leq 76.0\%$ 。

### ② 最佳利用

本次评估根据规划条件和最高最佳利用原则及评估委托书，设定估价对象土地用途为商服、城镇用地（其中商业比例为 17%），容积率为 4.56 以达到最佳利用方式。

③ 利用限制和缺陷：该地块建设时需满足北侧建筑物日照间距；该地块不允许单独建设，必须与东侧相邻地块统一规划整体建设；该地块建设时须报自然资源部门审批后方可建设。

### ④ 土地闲置状况

根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号），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。至估价期日，根据估价人员现场查勘，估价对象尚未开工建设，闲置土地的调查认定需经市、县国土资源主管部门履负责，特提请报告使用人注意。

## 四、影响地价的因素说明

### （一）一般因素

#### 1、城市资源状况

##### (1) 地理位置

华容县位于湖南省北部边陲，岳阳市西境，地处东经 112°8'31"-113°32'32"，北纬 29°10'18"-29°48'27"之间。北倚长江，南滨洞庭湖。周邻 6 县场，东与岳阳市君山区交界，西与益阳市南县相邻，南连国营北洲子农场，北接湖北省石首市，东北与湖南省监利县隔江相望。



华容县城位于城关镇、护城乡、胜峰乡交汇处，位于华容县中部，距离岳阳市约 70 公里、距离益阳市约 130 公里、距离湖北石首市约 30 公里，距离常德市约 130 公里。

## (2) 土地资源

全县共有 12 个镇、2 个乡，居委会 48 个，村委会 155 个。土地总面积 1590.95 平方公里，建成区面积 21.17 平方公里，绿化覆盖面积 626.63 公顷，绿化覆盖率 41%，公园个数 3 个。城镇污水排放总量 1699.24 万立方米，污水处理量 1687.35 万吨，城镇污水处理率 99.3%。道路清扫保洁面积 299.96 万平方米，市容环境卫生专用车 42 辆，城市生活垃圾清运量 8.76 万吨，生活垃圾无害化处理率 100%。

全县已发现矿种 2 种，其中非金属矿种 1 种，水气矿种 1 种。

全年全县总用水量 33717 万立方米，人均水资源 1289 立方米。水库 74 座，年末水库蓄水总量 2238.6 万立方米，水库总库容 6740.8 万立方米。治理水土流失面积 1.5 平方公里。全县全社会用电量 74578 万千瓦时，其中，工业用电量 16505 万千瓦时。

全年空气质量优良天数比例为 92%，同比上升 2.4 个百分点。实际监测的地表水断面中，达到国家《地表水环境质量标准》III 类标准的比例为 87.5%，达到 IV 类标准的比例为 87.5%。城区噪声昼间达标率 99%。

全县平均年降水量 1065.7 毫米，全年日照时数 1565.6 小时，年平均气温 18℃。

## (3) 经济人口

2020 年末全县户籍人口 71.73 万人，总户数 24.98 万户。其中：城镇人口 18.42 万人，农村人口 53.3 万人。按性别分类，男性人口 37.17 万人，女性人口 34.56 万人。按年龄分类，0-18 岁人口 12.6 万人；18-35 岁人口 15.37 万人；35-60 岁人口 29.45 万人；60 岁以上人口 14.3 万人，占总人口比重 19.9%，比去年上升 0.22 个百分点。年末全县常住人口 55.38 万人，其中：城镇人口 29.12 万人，农村人口 26.26 万人，城镇化率 52.58%，比上年末提高 0.22 个百分点。常住人口中，男性人口 28.24 万人，女性人口 27.14 万人

## 2、不动产制度与不动产市场状况

### ① 土地制度

华容县为城镇土地国有制和农村集体土地所有制，并一直深化土地使

用制度和住房制度改革，实行国有土地有偿使用和住房制度商品化、货币化。住房制度严格执行国家有关制度和政策，实行以商品房住宅为主，同时加大经济适用房、廉租房建设，努力实现居者有其屋的目标，更加完善和巩固房地产市场。

华容县政府根据现阶段经济社会发展状况科学制定相应合理的房地产政策、税收政策和地价政策，籍以协调土地、房地产市场供求的平衡发展。在土地有偿使用、住房商品化的情况下，房地产政策、地价政策直接影响房价、地价的高低，对房地产有较大的影响。

为建立集中开发、保障供应、价格合理、市场运作、服务规范、社会认可的房地产市场运行机制、服务体系和住房保障体系，华容县人民政府在遵循上级房地产、土地管理方面规定的同时，相应出台了《华容县人民政府关于加强县城中心城区建设用地管理的通告[华政告（2012）7号]》、《华容县人民政府关于印发〈华容县土地储备工作方案〉的通知[华政发（2012）10号]》、《华容县人民政府关于印发〈华容县禁违拆违治违管理暂行办法〉的通知[华政发（2012）9号]》、《华容县人民政府办公室关于促进房地产市场稳定健康发展的实施意见[华政办发（2009）13号]》等相关规定，建立了全县统一的土地征收拆迁补偿价格和安置政策、完善强化土地储备能力、城区所有类型用地一律由县土地管理委员会集体审定、建立房地产项目统一竣工验收等制度。

## ②住房制度

华容县楼市是以刚需为主体的市场，有较大的居住需求和庞大的住房市场，基本不存在投资与投机行为，即以婚房为需求的新婚夫妇、棚改拆迁户和以改善型住房为需求的刚性客户。另外一方面，伴随华容县近年来发展速度加快，城镇化进一步推进，农村人口涌入城市，吸引了华容县所辖乡镇人们购房。

## ③地价政策

2022年2月8日，央行、银保监会联合发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。银行把保障房贷剔除出来，是间接放松开发商信贷、利好商品房的开工建设，对今年稳楼市利好明显。

2022年2月10日，全国性商品房预售资金监管的意见已于近日出台。预售资金监管额度由市县城乡建设部门根据工程造价合同等因素确定，



当监管账户内资金达到监管额度后，超出额度的资金可由房企提取使用。办法对缓解当前企业资金压力、提高资金使用效率将起到积极作用，将促进房地产行业良性循环。

2022年2月10日，房企融资逐步正常，2022年1月信贷投放近4万亿元，创纪录的信贷投放重点集中在基础设施建设、先进制造、普惠金融等领域。同时，在金融监管部门引导下，房地产融资渐次回归正常。

## (2) 不动产市场状况

### ① 土地市场状况

从近4年华容县土地供应台帐数据显示，2017年-2020年共供应土地201宗，供应总量1545.0951公顷。其中出让土地供应127宗，出让供应总量265.5587公顷，占供应总量的17.19%。从年供应情况来看，出让土地供应总量呈上涨趋势；划拨土地供应总量呈先抑后扬态势，2017年供应总量最大，明显高于其它年份土地供应总量，主要是重大工程蒙华铁路的建设用地占比大。

从土地出让供应总量分析：根据2017年-2020年华容县土地出让供应台帐数据显示，出让土地供应总量为265.5587公顷，年供应总量呈上涨趋势，年均增长率17.41%。商服用地年供应总量呈递减趋势；住宅用地年供应总量呈波动态势，且2019年最高；工矿仓储用地供应总量呈波动态势，2018年供应总量较高，主要三封寺工业园区众联食品公司成交地块面积占2018年供应总量的49.34%，2020年供应总量最高，主要是东山镇火电站建设用地面积占2020年供应总量的81.19%。

从土地出让供应结构来看，工矿仓储用地最大，供应量为155.7008公顷，占四类用地供应总量的58.63%，其次为住宅用地，供应量为92.1113公顷，占比34.69%。商服用地、公共管理与公共服务用地两类用地供应量很小，分别为10.7149公顷、7.0317公顷，占比分别为4.03%、2.65%。

从土地出让的可建建筑面积上来看，2017年可建建筑面积95.77万平方米，2018年可建建筑面积103.26万平方米，2019年可建建筑面积155.50万平方米，成交土地的可建建筑面积整体呈上升趋势。从地块的平均容积率上来看，2017年成交土地的平均容积率为1.94，2018年成交土地的平均容积率为1.74，2019年成交土地的平均容积率为2.48，2020年容积率成交土地的平均容积率为2.33，容积率整体呈上升趋势，

原因在于高容积率地块成交数量上升引起的。

## ②房地产市场状况

2020年，全县房地产开发完成投资14.9亿元，比上年下降10.1%。其中住宅投资额13.8亿元，下降2.2%。商品房销售面积55.3万平方米，下降10.2%。其中住宅销售面积52.7万平方米，下降9.1%。商品房销售额23.5亿元，下降11.8%。其中住宅销售额21.9亿元，下降8.7%。年末商品房待售面积2.8万平方米，下降48.3%，比上年末减少2.6万平方米。

通过查阅2017年-2020年相关成交价格资料，华容县商品房供应处于化库存阶段，2017年至2018年上半年，成交价格出现较大幅度的增长，上涨原因主要是全县贯彻落实党中央、国务院“去库存”等系列促进房地产健康发展的战略决策，加速推进中心城区棚户（旧城）区改造，市民刚性需求自然增长，以及建筑、人工成本上涨推动建安成本上涨。2018年下半年，市场调控的效果逐步显现，加之经济下行压力和购房潜力透支，购房者逐渐回归理性，房价、交易量等各项房地产指标有所回落。2019年房地产市场政策环境整体偏紧，从3月份两会的“防止房市大起大落”，到4月份中央政治局会议重申“房住不炒”、7月份首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，再到12月份中央经济工作会议重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”，楼市的投机性需求基本离场，住宅回归居住本质。2020开年的一场疫情让市场降至冰点，房地产企业关闭部分线下售楼处，启动线上售楼处，以激活市场活力。随后，线上线下全渠道融合发展成为房地产销售的主流模式。随着“三条红线”管控标准的落地，房地产市场管控标准进一步清晰化，执行力度也将进一步强化。2020年，房地产调控整体以“稳”为主，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，要求落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标。2021年，品牌房企将继续加大营销力度，加速去化，缓解资金压力。

## 3、产业政策

按照建设重大项目、打造“旗舰”企业、延长产业链条、培育产业集群、发展特色园区的思路，加快构建“标志性企业+产业集群+特色园区”发展格局，努力形成政府引导与企业主导相结合，以标志性企业促进结构优化、以集群促进产业扩张、以园区促进工业发展的新型工业化发展新机



制，着力打造特色纺织、酒类食品、新型建材、机械制造、光伏电子、医药卫材产业，通过建设“一大四小区一中心”，即：华容工业园大园区，石伏工业小区、三封工业小区、洪山头工业小区、插旗工业小区及工业园物流中心，加快工业发展步伐。

#### 4、城市规划与发展目标

##### ①城市规划发展目标

加快区域整体发展，促进乡村城市化、城乡一体化，组织城乡融合的县域城镇体系结构，强化县域中心和中心城市功能，加强区域基础设施统一建设与协调，加强环境保护，坚持中心带动、点轴发展的核心强化战略；因地制宜体现特色的洞庭湖区整合战略；城乡融合、效率公平的城乡一体化战略；整体协调、资源共享的市场导向战略以及基础设施、社会设施共建共享的适度超前等城镇发展战略。

撤县建市，把华容县城发展成为岳阳市的副中心城市，规划远期达到中等城市规模。

华容县域城镇化水平近、中、远期分别为 28%、35%和 50%。依托华容中心城，以城区为中心，注滋口、东山、操军为副中心，通过点轴组成区域的城镇体系。以市场为导向，重点建设城区与注滋口、东山、插旗三镇，积极发展重点建制镇，加快边贸城镇发展，择优培育一般建制镇，以及适度发展乡集镇的城镇发展战略。

##### ②城市规划布局

主中心一城区：发展成为岳阳市西部的副中心城市，湘北重要的湖区旅游生态城市。人口规模远期为 20 万人，用地规模为 20 万平方公里。城区用地发展方向近期以充实马鞍新区、发展石伏工业园区、旧城升级改造为主，远期东移东扩，远景东移北扩。

为适应城区发展需要，把护城乡、胜峰乡、万庾镇等乡镇部分村场划入城区范围，实行“统一规划、统一建设、统一经营与统一管理”。次中心一东山镇、注滋口镇、操军镇（南华渡）、万庾镇。

#### 5、城市社会经济发展状况

2020 年全县地区生产总值 370.3 亿元，比上年增长 3.8%。其中，第一产业增加值 91.8 亿元，增长 4%；第二产业增加值 117.7 亿元，增长 3.7%；第三产业增加值 160.8 亿元，增长 4.1%。全县三次产业结构为 24.8:31.8:43.4。第一产业占地区生产总值的比重比上年提高 3.9 个百分点；

第二产业占地区生产总值的比重比上年下降 3.5 个百分点，其中工业增加值占地区生产总值的比重为 28.9%，下降 2.8 个百分点；第三产业占地区生产总值的比重比上年下降 0.4 个百分点。

全年全社会固定资产投资 221.9 亿元，比上年增长 9.2%。其中，民间固定资产投资 69.5 亿元，占固定资产投资的比重为 76.4%。按经济类型划分，国有投资 37.5 亿元，非国有投资 184.4 亿元。从投资方向看，基础设施投资 20.3 亿元，工业投资 100.1 亿元，高技术产业投资 28.1 亿元，产业投资 155.9 亿元，产业投资占固定资产投资比重为 70.3%。按产业划分，第一产业投资 4 亿元，占固定资产投资的比重为 1.8%，下降 1.7 个百分点；第二产业投资 111 亿元，占固定资产投资的比重为 50%，提高 6.3 个百分点；第三产业投资 106.9 亿元，占固定资产投资的比重为 48.2%，下降 4.6 个百分点。全县新增固定资产 65.37 亿元，全年施工项目 251 个，新开工项目 185 个，投产项目 198 个。其中，5000 万元以上项目 163 个，新开工性项目 118 个，投产项目 112 个。

全年社会消费品零售总额 127.7 亿元，比上年下降 2.3%。分经营地看，城镇消费品零售总额 111.2 亿元，下降 2.4%；乡村消费品零售总额 16.5 亿元，下降 2.1%。分消费类型看，商品零售额 117.9 亿元，下降 2.1%；餐饮收入额 9.8 亿元，下降 5.3%。

全年进出口总额(海关口径)1981 万美元，比上年增长 5.8%。其中，出口 1970 万美元，增长 5.5%；进口 11 万美元，增长 83.3%。贸易顺差(出口减进口)1959 万美元，比上年增加 97 万美元。

全年一般公共预算收入 9.4 亿元，比上年下降 12%。其中税收收入 7.7 亿元，下降 12.8%。一般公共预算地方收入 5.8 亿元，下降 6.8%，其中，税收收入 4.1 亿元，下降 6.1%；非税收入 1.7 亿元，下降 8.5%。一般公共预算支出 47.7 亿元，增长 5.7%。其中，一般公共预算服务支出 4.6 亿元，下降 26.9%；教育支出 7.6 亿元，增长 0.8%；社会保障和就业支出 7.5 亿元，增长 41.7%；卫生健康支出 7 亿元，增长 23.8%；城乡社区支出 3 亿元，增长 9.9%；农林水支出 9.1 亿元，增长 4.4%。

年末全部金融机构本外币各项存款余额 263.7 亿元，比年初增加 23.5 亿元，比上年末增长 9.8%。其中，住户存款余额 219.3 亿元，增加 22.3 亿元，增长 11.3%；非金融企业存款余额 18.9 亿元，增加 2.7 亿元，增长 16.7%。年末金融机构本外币各项贷款余额 156.9 亿元，增加 21.5



亿元，增长 15.9%。其中，住户贷款余额 74 亿元，增加 8.5 亿元，增长 13%；非金融企业及机关团体贷款余额 82.9 亿元，增加 13 亿元，增长 18.6%。

全年全县居民人均可支配收入 27529 元，比上年增长 6.1%。城镇居民人均可支配收入 33495 元，增长 4.7%。农村居民人均可支配收入 22828 元，增长 7.7%。城乡居民人均可支配收入比值为 1.47，比上年缩小 0.04。全年全县居民人均消费支出 17728 元，比上年增长 4.3%。城镇居民人均消费支出 19127 元，增长 4.2%。农村居民人均消费支出 16626 元，增长 4.4%。全县居民食品消费支出占消费总支出的比重(恩格尔系数)为 28.6%，比上年提高 0.85 个百分点，其中城镇为 32.6%，农村为 25%。

## (二) 区域因素

区域因素指委估宗地所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程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、土地使用限制和自然条件等。

### 1、区域概况

#### (1)区域位置

估价对象位于华容县马鞍新区人民南路。

#### (2)行政区划及人口

全县共有 12 个镇、2 个乡，居委会 48 个，村委会 155 个。土地总面积 1590.95 平方公里，建成区面积 21.17 平方公里，2020 年末全县户籍人口 71.73 万人，总户数 24.98 万户。

#### (3)区域优势

华容县城位于城关镇、护城乡、胜峰乡交汇处，位于华容县中部，距离岳阳市约 70 公里、距离益阳市约 130 公里、距离湖北石首市约 30 公里，距离常德市约 130 公里。

#### (4)经济发展

2020 年华容县全县地区生产总值 370.3 亿元，比上年增长 3.8%。其中，第一产业增加值 91.8 亿元，增长 4%；第二产业增加值 117.7 亿元，增长 3.7%；第三产业增加值 160.8 亿元，增长 4.1%。全县三次产业结构为 24.8:31.8:43.4。第一产业占地区生产总值的比重比上年提高 3.9 个百

分点;第二产业占地区生产总值的比重比上年下降 3.5 个百分点,其中工业增加值占地区生产总值的比重为 28.9%,下降 2.8 个百分点;第三产业占地区生产总值的比重比上年下降 0.4 个百分点。

### (5)土地级别

根据华容县城镇基准地价更新成果,估价对象位于华容县 3 级商服、2 级住宅用地基准地价覆盖范围内。

## 2、交通条件

(1)公路:华容县对外公路交通主要通过岳常、岳宜高速公路、省道 S306、202、203 干线与外界联系,对外交通便捷。华容县城区城区主干道有华容大道、华鲇路、人民南路、杏花村东路、杏花村西路、白鼎山路、田家湖大道、港西路、港东路、迎宾北路、迎宾中路、迎宾南路,次干道有桥东路、桥西路、书院路、沿河北路、解放路、东正街、西正街、范蠡中路、范蠡南路、北正街,尚书西路、尚书东路、陵园路、朱家湖路、李家湖路、马鞍山西路、马鞍山东路、桂花岭路、茶花园路、新城大道、荷花北路、荷花南路,各主次干道、支路构成城市道路系统,城市路网完善。

估价对象所在区域有主干道人民南路及华鲇路,通达度好。

(2)铁路:华容县境内目前仅蒙华铁路通过。

(3)航空:华容县境内目前无航空运输,航空运输需通过岳阳三荷机场、长沙黄花机场或武汉天河机场,华容距三荷机场约 80 公里,距黄花机场路面距离约 220 公里。

(4)水运:华容河上通长江下连洞庭湖,但因上有调弦闸,下有旗杆咀船闸,致河道淤积,涨水季节可有一些运输,当洞庭湖水位达到 27 米,华容河水位达到 28 米,即可通航,可通航的最高水位为 33 米,内外河落差达 5 米多,能通航(以上均为海拔高度),可经旗杆咀船闸能通航的最大船舶长为 46 米,宽为 8.3 米。

## 3、基础设施条件

### (1)供水

区域内分地下水和地表水源,地下水来自城市规划区内的承压水层,地表水源来自市区周围的河流和水库,城区供水管网覆盖面积扩大,估价对象宗地外围供水系统由自来水公司水厂供水,供水保证率为>98%,供水状况优。

### (2)排水



区域排水为雨污分流方式，有污水处理厂 1 座，排污管分区铺设，自成系统，以污水处理厂为终结，呈辐射状分布，并建有排渍泵站，污水处理能力为 2.5 万吨/天。

估价对象宗地外围排水体制为雨污分流制，生产生活污水经污水处理厂处理后排入市政雨水排水管网，沿路设置排水管道，排水通畅，排水状况优。

### (3)供电

估价对象宗地外围由变电站 110KV 统一供电，为 110 千伏户外式环网常规供电，宗地外围有 10KV 变压器 II 回路接入，供电保证率>98%，供电状况优。

### (4)通讯

估价对象所在区域内通讯与市政通讯网相联，为华容县电信汇接局服务范围，已经实现无线网络、4G 网络全覆盖，移动通讯无盲区，通讯线路畅通，能满足区域通讯需要

### (5)配套设施

学校：估价对象所在区域有城关中心小学等。

医院：估价对象距最近的综合性医院为华容县人民医院约 500 米。

区域城镇配套功能完善，城镇配套功能完善，能满足日常生活所需。

## 5、环境条件

### ①自然环境

区域内自然环境条件较优越；根据历史资料显示，该区域未发生过危害程度较大的自然灾害，洪水自然危害程度为>100 年一遇，历史记载区域无影响安全的地震、城市内涝等危害发生，区域自然环境条件优越。

### ②人文环境

估价对象所在区域处人口密度稠密，区域人文环境较优越，能满足居民业余精神文明生活所需。

## 6、产业集聚状况（商业繁华程度）

估价对象西面临人民南路，区域人流量较大，区域商业集聚效应较好。

## 7、规划限制

估价对象所处区域无用地特殊规划、区域交通管制等情况限制。具体的开发建设必须符合规划管理部门的控制性详细规划。

## 8、区域土地利用状况

华容县城区为华容县政治中心所在地，区域经济政策以金融、社会服务业等第三产业为主导，城市规划道路两侧以发展商业、居住房地产开发经济政策为主，土地规划及城镇规划、交通无特殊限制。

### (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。

1、宗地位置：华容县马鞍新区人民南路。

2、宗地面积：根据委托方提供的《国有土地使用权证》（华国用(2011)第 0654 号）及《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》显示：估价对象登记土地使用权面积为 2195.10 平方米，实测用地面积为 1429.35 平方米，本次评估土地使用权面积根据评估目的及实测面积设定为 1429.35 平方米。

3、土地用途：根据委托方提供的《国有土地使用权证》（华国用(2011)第 0654 号）及《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》，估价对象土地用途为商住用地，用地性质为居住用地 R2、商业用地 B1（商业比例不大于 17%）；根据此次评估目的，则本次土地评估用途根据委托方提供的上述资料及《土地利用现状分类》设定为为商服、城镇住宅用地（其中商业比例为 17%）。

4、临街状况：估价对象现状西临城市主干道人民南路。

5、宗地宽度：宗地南北宽度约 60 米。

6、宗地深度：宗地东西最大深度约 25 米。

7、宗地形状：宗地形状较规则、呈四边形。

8、水文地质条件：估价对象属长江流域洞庭湖水系，地质地基条件优，地基承载力约 25 吨/平方米。

9、地形、地势状况：宗地内地形地势平坦。

10、容积率、现状及规划利用：

#### (1) 土地现状利用状况

根据委托方提供的资料及评估人员实地勘查，评估宗地土地利用状况为宗地外围“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）及红线内场地平整。

#### (2) 土地规划利用条件

##### ① 规划利用



根据 2022 年 4 月 27 日华容县自然资源局行政审批办出具的《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》：估价对象用地性质为居住用地 R2、商业用地 B1（商业比例不大于 17%），初始容积率 $\leq 4.56$ ，建筑密度 $\leq 76.0\%$ 。

### ②最佳利用

本次评估根据规划条件和最高最佳利用原则及评估委托书，设定估价对象土地用途为商服、城镇用地（其中商业比例为 17%），容积率为 4.56 以达到最佳利用方式。

### ③利用限制和缺陷

该地块建设时需满足北侧建筑物日照间距；该地块不允许单独建设，必须与东侧相邻地块统一规划整体建设；该地块建设时须报自然资源部门审批后方可建设。

### 11、宗地基础设施条件：

估价对象基础设施条件达到宗地外围“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线场地平整，具体如下：

(1)通路：西临城市主干道人民南路，交通条件优；

(2)供水：市政自来水管网铺设到位可接入宗地，按照环状供水网络系统进行供水，供水保证率为 $>98\%$ 。

(3)供电：所临道路内铺有电缆可接入宗地，由国网岳阳供电分公司统一供电，供电保障率高。

(4)排水：区域排水主要依靠政排水管网，排水体制为雨污分流制，沿路设置排水管道，排水通畅，排水状况优。

(5)通讯：为华容县电信汇接局市政通信服务范围，通讯线路畅通。

## 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、行政规章、估价对象所在省市的有关法律法规和政策

#### 1、国家有关法律、法规、行政规章

(1) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2019 年 8 月 26 日经十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 2019 年 8 月 26 日经十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

(3) 《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 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》修正);

(4) 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过, 自 2021 年 1 月 1 日起施行);

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号, 由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(6) 《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令第五十一号, 2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自 2021 年 9 月 1 日起施行);

(7) 《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, 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订, 自 2021 年 9 月 1 日起施行);

(8) 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(中华人民共和国国土资源部令第 39 号);

(9) 《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)



(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)《节约集约利用土地规定》(中华人民共和国国土资源部令第61号,自2014年9月1日起施行,根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正,2019年7月24日发布);

(12)《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国总理李克强2014年11月12日签署第656《中华人民共和国国务院令》,自2015年3月1日起施行);

(13)《不动产登记暂行条例实施细则》(根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会修正);

(14)《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);

(15)中华人民共和国国土资源部《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》(国土资发〔2016〕181号,2016年11月25日);

(16)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号);

(17)《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》(财税[2016]36号,2016年3月23日);

(18)《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告2016年第23号,2016年4月19日);

(19)《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局,财税[2018]32号,2018年4月4日);

(20)《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号,2019年3月20日);

(21)《司法鉴定程序通则》(2015年12月24日司法部部务会议修订通过,2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号发布);

(22)最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知(法发〔2001〕23号,2001年11月16日);

(23)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16号,2004年11月15日);

(24)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干

规定》(法释[2009]16号,2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过);

(25)《闲置土地处置办法》(经1999年4月26日国土资源部第6次部长办公会议通过,2012年5月22日国土资源部第1次部务会议修订,2012年6月1日国土资源部令第53号发布,自2012年7月1日起施行)。

## 2、湖南省的有关法律法规和政策

(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根据2012年3月31日湖南省第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于按照行政强制法的规定修改部分地方性法规的决定》修正);

(2)《湖南省土地市场管理办法》(湖南省人民政府令第195号,2005年);

(3)湖南省国土资源厅转发《国土资源部关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》的通知(湘国土资发[2017]16号,2017年2月24日);

(4)《湖南省人民政府关于进一步加强节约集约用地的意见》(湘政发(2016)10号,2016年5月27日);

(5)《湖南省国土资源厅办公室关于加强土地交易中有关地价管理的通知》(湘国土资办发[2009]38号,2009年3月18日);

(6)《湖南省实施〈中华人民共和国契税暂行条例〉若干规定》(湖南省人民政府令第124号,1998年6月9日);

(7)《湖南省物业管理条例》(2018年7月19日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2019年1月1日起实施)

(8)湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅文件《关于发布湖南省住房城乡建设系统行政事业性收费标准的通知》(湘发改价费(2015)1119号,2015年12月16日);

(9)《关于降低2016年度第三批涉企行政事业性收费标准的通知》(湘发改价费(2016)405号,2016年5月30日);

(10)湖南省发展和改革委员会《关于督促落实降低部分经营服务性收费标准的通知》(湘发改价服(2016)711号,2016年8月13日);

(11)《湖南省发展和改革委员会 湖南省财政厅关于降低2016年度第四批涉企行政事业性收费标准的通知》(湘发改价费(2016)716号,2016



年9月1日);

(12)《湖南省国土资源厅办公室转发国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知》(湘国土资办发[2015]64号,2015年5月8日)。

(二)采用的技术标准

(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12月01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12月01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01日);

(4)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》的通知(国土资厅发[2018]4号,2018年3月12日);

(5)中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021,2021年06月01日实施);

(6)中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021,2021年06月01日实施);

(三)委托方提供的资料

(1)评估委托书;

(2)《国有土地使用权证》(华国用(2011)第0654号)、《关于华国用(2011)第0654号地块用地情况说明》等;

(四)受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

1、受托估价方掌握的有关资料

(1)华容县土地交易实例资料;

(2)2021年华容县国民经济和社会发展统计公报;

2、估价人员实地勘察、调查所获取的资料

(1)估价对象现状利用调查表;

(2)宗地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;

(5)市场比较法、剩余法中各比较案例现状利用照片。

## 二、土地估价

### (一)本次估价过程中，遵循的主要原则有

#### 1、替代原则

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

#### 2、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。

#### 3、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。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来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

#### 4、供需原则

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。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。

估价对象在评估中既考虑了公平的土地交易（招拍挂）市场，又要考虑了政府供地的垄断性影响，估价结果可以客观反映市场状况，遵循供需原则。



## 5、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。

估价对象以不动产整体价格来反映最有效使用的上升程度，评估中采用的剩余法符合贡献原则。

## 6、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。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。根据影响土地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、审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分了解土地市场运行状况、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给予充分的重视。

本次评估中各参数的确定，充分考虑了国家对房地产行业的宏观调控政策，以谨慎的态度来选取各项参数。

## 8、公开市场原则

公开市场原则是指评估选取的估价依据和估价结果都可在公开市场存在或成立。公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的目的，在于最大限度的追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间和必要的专业知识，交易条件公开，并且不具有排他性，在公开市场上形成或成立的价格被称为公开市场价格。公开市场原则的最终体现是评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可以实现。

本次评估剩余法中各案例均为公开市场案例，以保证最终求取的价格为公开市场价格。

## 9、合法原则

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

本次评估宗地产权、使用和处分均符合法律规定，评估宗地的土地用途、使用年期、开发程度的确定均依据委托方提供的合法文件确定或合理设定，符合合法原则。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

## （二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》，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、公示地价系数修正法等。

### 1、采用的方法

（1）估价对象作为商服、城镇住宅用地，主要技术经济指标已经确定并经华容县自然资源局批准，规划利用及管理限制条件已经确定，土地的最佳利用方式可以确定；剩余法是从项目建成后房地产市场状况和建造时的投资成本反映估价对象的地价水平，是以项目建成后的价值为导向来求取估价对象价值，通过模拟房地产开发的全过程，充分考虑了建造时的投资成本及未来市场的发展变化趋势，认真分析了规划条件下估价对象宗地的最有效利用和项目开发期内房地产市场状况对项目不动产总价的影响，能够客观反映估价对象的地价水平，故可采用剩余法进行评估估价对象地价。

（2）估价对象规划作为商服、城镇住宅用地，处于华容县马鞍新区人民南路，宗地所在同一供需圈内近三年来有类似用途土地成交案例，故本次评估选用市场比较法进行评估。

### 2、不采用的方法

（1）由于宗地为商服、城镇住宅用地，其土地价值主要由效用决定而非成本决定，故不适宜采用成本逼近法评估。

（2）估价对象设定作为商服、城镇住宅用地，尚未开发建设，无法确定估价对象开发完成后的收益，故不采用收益还原法进行评估。



(3)估价对象虽然位于华容县基准地价成果覆盖区域，本次评估已选用市场比较法及剩余法两种估价方法进行了评估，故本次评估不选用公示地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次估价采用市场比较法及剩余法两种估价方法评估。

### (三)估价结果

经评估，华容县人民法院委托的，位于华容县城关镇马鞍新区人民南路的1宗出让国有建设用地使用权，土地使用权面积为1429.35平方米，估价日期为2022年4月22日，评估设定土地用途为商服、城镇住宅用地，在设定土地利用条件下的国有建设用地使用权总价格为¥519.43万元（大写人民币伍佰壹拾玖万肆仟叁佰元），土地单价为3634元/平方米。

**特别提示：**根据委托方提供的《关于华国用(2011)第0654号地块用地情况说明》显示：该地块建设时需满足北侧建筑物日照间距；该地块不允许单独建设，必须与东侧相邻地块统一规划整体建设；该地块建设时须报自然资源部门审批后方可建设。特提请报告使用人注意。

宗地具体估价结果详见报告附表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、估价的前提条件

##### (1)估价依据的可靠性

①本次估价中估价对象的土地权属、土地用途、土地面积、土地利用条件等以委托估价方提供的《国有土地使用权证》（华国用(2011)第0654号）及《关于华国用(2011)第0654号地块用地情况说明》等有关资料为重要依据，并以以上资料合法、真实、有效为前提条件。

②本次估价根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508--2014）、《土地利用现状分类》（GB/T 21010--2017）、全国人大、国务院和自然资源部颁布的有关法律法规及规章、湖南省人民政府、岳阳市人民政府等有关部门颁布的有关法规条例文件通知进行估价，于估价日期，估价所依据的有关法律法规、地方政策文件、行业技术标准为最新的法律法规、政策文件和技术标准。

③本报告以估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止情形，土地权属无纠纷，土地不受可能影响其价值的债权限制及出让土地使用权符合法定的转让条件等为假设前提，即任何有关估价对象的运作方式、程序符合

国家、地方的法律、法规。

## (2) 市场的客观性

① 估价对象在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。即该市场是充分竞争市场，交易双方有充分合理的谈判期，交易双方是理性的经济人。宗地作为城镇住宅用地及商服、城镇住宅用地，得到有效合理土地利用，并会产生相应的土地收益。

## (3) 地价内涵

① 本次估价以估价对象能够满足“地价定义”的各项设定条件为前提条件：即估价期日为二〇二二年四月二十二日，土地评估设定用途为商服、城镇住宅用地（其中商服比例为 17%），土地设定开发程度为宗地外围“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯）及红线内场地平整，容积率设定为 4.56，土地使用年限设定为住宅 32.7 年、商服 22.7 年。如果上述“地价定义”中的参数发生变化，则地价有可能改变。

## (4) 土地的持续利用

① 本次评估结论为估价期日的出让土地使用权市场价值，假设在此期间地产市场价格保持持续稳定，且按照确定的规划指标开发利用，并能持续产生土地收益为前提。今后，随着时间的推移及房地产市场情况发生变化，本结论亦需作相应的调整。

## 2、估价的假设条件

### (1) 估价对象用途假设

根据委托方提供的《国有土地使用权证》（华国用(2011)第 0654 号）及《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》，估价对象土地用途为商住用地，用地性质为居住用地 R2、商业用地 B1（商业比例不大于 17%），根据此次评估目的，则本次土地评估用途根据委托方提供的上述资料及《土地利用现状分类》设定为为商服、城镇住宅用地（其中商业比例为 17%）。

### (2) 估价期日假设

根据委托书出具日期，本次估价期日设定为 2022 年 4 月 22 日。

### (3) 开发程度假设

估价对象实际开发程度为宗地外围“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”；本次设定估价对象开发程度与实际一致，为宗地外围“五通”和红线内“场地平整”。



#### (4)土地使用权年期及使用权类型假设

根据委托方提供的《国有土地使用权证》(华国用(2011)第 0654 号):估价对象登记使用权类型为国有出让,土地使用权终止日期为 2044 年 12 月,2054 年 12 月,至估价期日,估价对象土地使用年限剩余年限为 22.7 年、32.7 年;本次评估根据评估目的设定土地使用权类型为国有出让,土地使用年限为住宅 32.7 年,商业 22.7 年。

#### (5)容积率假设

根据委托方提供的《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》显示,估价对象用地性质为居住用地 R2、商业用地 B1(商业比例不大于 17%),初始容积率 $\leq 4.56$ ,建筑密度 $\leq 76.0\%$ 。本次评估根据最高最佳利用原则设定估价对象容积率为 4.56。

### 2、估价结果和估价报告的使用

#### (1)估价报告和估价结果发生效力的法律依据

①本报告依据我国现行《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》及其配套规定为评估依据,在本评估报告有效期内,因法律规范的调整而影响本评估报告的使用,则委托方应重新申请估价机构评估,本估价机构和估价人员不承担由法律规范调整而产生的任何责任。

②本次估价根据《中华人民共和国资产评估法》及中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508--2014)等展开评估工作、撰写本估价报告、形成意见和结论。

#### (2)本报告和估价结果使用的方向与限制条件

①本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用,不得用于除本次估价目的之外的其他目的。未经本评估机构和估价人员的同意,估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供,凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果,评估机构和估价人员不承担相应责任。

②本报告估价结果是在满足“地价定义”所设定条件下的土地使用权价格,若估价对象的土地利用方式、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,该评估价格应作相应调整。

③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。

### (3)估价报告的有效期限

①本报告的估价结果自本估价报告提交之日起一年内有效,即估价报告的有效期限为 2022 年 6 月 13 日至 2023 年 6 月 12 日。

### (4)估价报告的使用权和解释权

①估价报告和估价结果的使用权归委托方所有,湖南正阳房地产评估咨询有限公司对估价报告负责解释。

### (5)违规使用土地估价报告和估价结果的法律責任

①违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本土地估价报告和土地估价结果,土地估价机构不承担任何法律責任。

## 3、需要特殊说明的事项

(1)有关资料来源及未经实地确认的资料或无法实施确认的资料和估价事项

①本次估价所采用的资料如《国有土地使用权证》(华国用(2011)第 0654 号)及《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》均由委托方提供,土地估价师结合执业经验,对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实和专业判断,委托方对资料的真实性、合法性和完整性负责。

②估价对象区位条件、估价对象现场照片、市场比较法及剩余法中所采用的比较案例等由现场估价人员现场踏勘取得,估价人员已对估价对象进行了实地勘查。

③估价对象区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料、地产市场交易资料等由土地估价师通过各种途径收集获取。

④估价中的相关参数资料由土地估价师通过政府部门相关文件规定、公开媒体等多种途径获取。

(2)对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项以及采取的相应措施

①估价对象土地面积、用途等规划条件以委托方提供的相关规划资料为依据;若上述规划资料发生变化,评估结果则需重新调整。

②本次评估商服用地土地还原率为 7%,住宅用地土地还原率为 6.5%。

③本次评估地价指数是根据岳阳市地价动态监测指数并结合华容县土地市场实际情况进行综合分析所得。



④估价对象宗地开发程度根据估价人员现场查勘情况设定为宗地开发程度为宗地外围“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）和宗地红线内场地平整。

### (3)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根据委托方提供的《国有土地使用权证》（华国用(2011)第 0654 号）及《关于华国用(2011)第 0654 号地块用地情况说明》显示：估价对象登记土地使用权面积为 2195.10 平方米，实测用地面积为 1429.35 平方米，本次评估土地使用权面积根据评估目的及实测面积设定为 1429.35 平方米。

②本次估价结果是在评估设定用途、开发程度、容积率、土地使用权类型、土地使用年限条件下，于估价期日在规划利用条件下的国有建设用地使用权价格；估价时未考虑国家宏观经济政策发生改变、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地价值的影响。当上述条件发生变化，估价结果也应做相应调整。

### 4、其它需要特殊说明的问题

①委托方对所提供资料（详见估价依据）的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

②受托方估价机构、估价人员与本评估项目委托方及该方联系人之间，除本报告评估项目委托关系外，无任何其他足以影响估价结果的关系。