土 地 估 价 报 告

项目名称：赵小华位于溧城镇平陵中路323号一宗工业用地国有出让土地使用权司法鉴定、核定资产价格评估（常州市）

受托估价单位：江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司

土地估价报告编号：（常州市）常地（2021）（估）字第0090号

提交估价报告日期：2021年9月17日

土 地 估 价 报 告

第一部分　摘　要

一、估价项目名称：

赵小华位于溧城镇平陵中路323号一宗工业用地国有出让土地使用权司法鉴定、核定资产价格评估（常州市）

二、委托估价方：

溧阳市人民法院

三、估价目的

依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条和《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》第一条之规定以及《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,2020年1月1日施行）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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，2020年1月1日施行）、《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）等以及省、市有关法律法规的规定，为满足溧阳市人民法院执行案件，核定赵小华位于溧城镇平陵中路323号一宗工业用地国有出让土地使用权资产价值的需要提供客观、公正的地价参考依据。

本估价报告评估结果仅作为委托方执行案件核定待估宗地土地资产价值使用，不得做其它如作价出资、出租、抵押等用途使用。

四、估价期日：

2021年9月7日

五、估价日期

2021年9月7日－2021年9月17日

六、地价定义：

（一）地价内涵

本报告出具的宗地地价是指估价对象在估价期日2021年9月7日宗地外达到“六通”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）及宗地内达到“五通一平”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、场地平整）的开发利用条件下，工业用地，使用年期设定为30.8年的国有出让土地使用权价格。

（二）待估宗地实际开发程度

至估价期日，待估宗地的现状实际开发程度为宗地外达到通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气“六通”，宗地内达到通上水、通下水、通电、通路、通讯、场地平整“五通一平”的开发条件。

（三）待估宗地现状土地利用条件

在估价期日，待估宗地内建筑物为江南春宾馆，证载房屋总建筑面积为988.41平方米，地上建筑物目前处于闲置状态。待估宗地登记用途为工业用地，开发程度较优，评估时视待估宗地在正常利用条件下为最佳最有效利用方式。

（四）土地估价时的设定条件

根据司法鉴定、核定资产项目的评估原则，结合委估项目的实际情况，本次估价设定待估宗地的开发程度为宗地红线外达到通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气“六通”及宗地红线内达到通上水、通下水、通电、通路、通讯、场地平整“五通一平”的开发条件；待估宗地《不动产登记簿查询记录》中登记用

途为工业用地，本次评估设定待估宗地用途为工业用地；赵小华以出让方式获得待估宗地国有土地使用权，使用年期至2052年7月10日，至估价期日尚余30.8年，本次评估设定待估宗地使用年期为其实际剩余使用年期30.8年。

七、估价结果：

本公司在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据规范的评估程序，确定赵小华溧城镇平陵中路323号地块，《不动产登记簿查询记录》中记载面积为583平方米，本次评估面积为583平方米，估价设定用途为工业用地，在估价期日2021年9月7日设定开发程度为宗地外“六通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）及宗地内“五通一平”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、场地平整）的开发利用条件下30.8年期国有出让土地使用权市场价格为：

单位地价：494元/平方米

总 地 价：288002元

大写金额：贰拾捌万捌仟零贰元整

货币种类：人民币

（“土地估价结果一览表”见下一页）

土地估价结果一览表

估价机构：江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司　　估价报告编号：(常州市)常地(2021)(估)字第0090号　　估价期日：2021年9月7日　　估价期日土地所有权性质：国有出让土地

估价期日的土地使用者	产权证书号	宗地位置	估价期日的用途			估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用年期	评估土地面积(平方米)	国有出让土地使用权单价(元/m^2)	评估土地使用权总地价(元)	备注
			证载	实际	设定							
赵小华	溧国用(2003)第00059号	溧城镇平陵中路323号	工业用地	-	工业用地	宗地外“六通”宗地内“五通一平”	宗地外“六通”宗地内“五通一平”	30.8年	583	494	288002	

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：估价对象为国有出让土地，本次评估未考虑在待估宗地上设定抵押、担保、租赁等他项权利及查封情况对土地使用权价值的影响。

2、基础设施条件

(1)宗地外基础设施：通上水状况：较优；　通下水状况：较优；　通电状况：较优；　通路状况：较优；　通讯状况：较优；　通气状况：较优；

(2)宗地内基础设施：通上水状况：较优；　通下水状况：较优；　通电状况：较优；　通路状况：较优；　通讯状况：较优；　场地平整状况：较优；

3. 规划限制条件：现状土地利用条件不变。

4. 影响土地使用权价格的其它限定条件：无。

二、其它需要说明的事项：

1、此评估价格仅为溧阳市人民法院执行案件，核定赵小华溧城镇平陵中路323号地块国有土地使用权资产价值提供客观土地价格参考依据，不作其它使用。

2、本次评估面积根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》记载面积为依据，如面积发生变化，土地总价值应作相应调整。

3、根据委托方要求并结合土地估价规范，本次估价期日设定为估价师与委托方共同踏看现场之日。

4、土地估价结果自提交报告之日起半年内有效，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估价。

江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司

2021年9月17日

八、土地估价师签名：

姓　　名	土地估价师资格证书号	签　字
孔静娟	2004320132	
李　维	2004340061	

九、土地估价机构：

江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司

估价机构法定代表人签字

二０二一年九月十七日

第二部分　估价对象界定

一、 委托估价方:

本次评估项目的委托单位为溧阳市人民法院。本次评估项目的土地使用者为赵小华，领有该地块的《国有土地使用证》。

二、估价对象

本次估价对象为位于溧城镇平陵中路 323 号的一宗地,宗地四至为东至商铺，南至居民住宅，西至商铺，北至溧阳圣蓝医院。《不动产登记簿查询记录》中记载土地面积 583 平方米，本次评估面积为 583 平方米，登记用途为工业用地，土地使用者为赵小华。

本次估价的具体范围为待估宗地在“宗地外六通宗地内五通一平”设定开发程度下的国有出让土地使用权市场价值。

三、估价对象概况

（一） 土地登记状况

本次评估地块位于溧城镇平陵中路 323 号，赵小华以出让方式获得其国有土地使用权，并取得了《国有土地使用证》，证号为“溧国用（2003）第 00059 号”，登记用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地，土地登记面积为 583 平方米，本次评估面积为 583 平方米，宗地四至为东至商铺，南至居民住宅，西至商铺，北至溧阳圣蓝医院。

(二) 土地权利状况

待估宗地为国有出让土地，赵小华以出让方式获得其国有土地使用权，使用年期至 2052 年 7 月 10 日，至估价期日已使用年期 19.2 年，剩余使用年期 30.8 年，本次评估设定待估宗地使用年期为其实际剩余使用年期 30.8 年。本次评估未考虑在待估宗地上设定抵押、

担保、租赁等他项权利及查封情况对土地使用权价值的影响。

（三）土地利用状况

在估价期日，待估宗地内建筑物为江南春宾馆，证载房屋总建筑面积为988.41平方米，地上建筑物目前处于闲置状态。待估宗地登记用途为工业用地，开发程度较优，评估时视待估宗地在正常利用条件下为最佳最有效利用方式。

四、地价影响因素分析

（一）一般因素:

1、城市资源状况

1.1自然因素

1.1.1城镇地理位置及行政区划

常州市，江苏省省辖市，别称"龙城"。地处江苏省南部、长江下游平原，北纬31°09′～32°04′之间，东经119°08′～121°12′。东濒太湖，与上海、苏州、无锡相邻，西与南京、镇江接壤，南与安徽交界，北襟长江，全市土地总面积4373平方公里，其中陆地面积占83.28%，水域面积占16.72%。

常州市辖6个市辖区，代管1个县级市，即天宁区、钟楼区、新北区、武进区、经开区、金坛区、溧阳市。常州市人民政府驻龙城大道1280号。

1.1.2 地势、地貌

常州地貌类型属高沙平原，山丘平圩兼有。南有天目山余脉，西为茅山山脉，北为宁镇山脉尾部，中部和东部为宽广的平原、圩区。境内地势西南略高，东北略低，高低相差 2 米左右。

1.1.3 气候、水文

常州市属亚热带海洋性季风气候，东南风为全年主导风向。常州气候温和，四季分明、雨热同季、雨量充足、无霜期长，年平均气温 15.5℃，无霜期 227 天，日照 2066.8 小时，降雨时 124 天，降雨量 1066 毫米，蒸发量 1537 毫米，湿度 77%。

1.2 城市人口

1.2.1 人口数量

人口规模保持稳定。2020 年末全市户籍总人口 386.63 万人，增长 0.4%。其中男性 189.26 万人，增长 0.2%；女性 197.37 万人，增长 0.6%。户籍人口出生率 7.6‰，死亡率 7.9‰，人口自然增长率 -0.3‰。

1.2.2 就业与居民生活

2020 年常州市就业创业形势良好。全年城镇新增就业 11.7 万人，失业人员实现再就业 6.5 万人，扶持创业 2.4 万人，创业带动就业

9.1 万人，年末城镇登记失业率为 1.75%。

居民收入稳步增长。全年居民人均可支配收入 52080 元，增长 4.5%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 60529 元，增长 3.7%；农村常住居民人均可支配收入 32364 元，增长 6.1%，城乡居民收入比为 1.87:1。全市居民人均生活消费支出 28291 元，下降 1.3%，其中城镇居民人均生活消费支出 31987 元，下降 0.9%，农村居民人均生活消费支出 19667 元，下降 4.0%。城镇居民恩格尔系数 27.3%，农村居民恩格尔系数 31.7%。

2、不动产制度与不动产市场状况

常州市不断深化城市土地使用制度改革，目前形成由政府收购储备后再统一出让的政府主导的土地市场机制。多年来，常州市持续深化住房制度改革，从实物分房到自购房，全面推行住房市场化，完善住房保障体系，建立住房公积金制度，适时推出不同阶段的房地产调控措施，促进了常州市房地产市场发展。

2.1 试点集体经营性建设用地入市改革

党的十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》明确提出“建立城乡统一的建设用地市场”的改革目标，在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价；保障农户农村宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，选择若干试点，慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让，探索农民增加财产性收入渠道。党的十九大也明确要求深化农村土地制度改革，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系。2020 年 1 月 1 日实施的《土地管理法》明确“土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。通过出让等方式取得的

集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押。”此外，现行《城市房地产管理法》相关规定亦进行了调整，在关于城市规划区内的集体土地必须先征收为国有后才能出让的规定中，新增加“法律另有规定的除外”，以衔接土地管理法的修改。这些法律的修改解决了集体经营性建设用地入市的合法性问题，为促进存量农村集体经营性建设用地入市交易提供了法律支撑。

依据《江苏省自然资源厅关于印发<农村集体经营性建设用地入市试点方案（试行）>的通知》（苏自然资发〔2020〕83号）的规定，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，强化创新导向，构建更加完善的要素市场化配置体制机制，以建立健全城乡统一的建设用地市场体系为目标，以落实农村集体经营性建设用地权能、形成竞争公平有序的市场配置机制和监管规则、有力保护市场交易主体权利为主线，建立公平合理的土地增值收益分配机制，依法规范有序推进农村集体经营性建设用地入市，实行集体与国有建设用地同等入市、同权同价同责，激活土地要素，提高资源配置效率，促进乡村振兴和城乡融合发展。

武进区经过广泛调研和征求意见，在确保土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、粮食生产能力不减弱、农民利益不受损等4条底线的前提下，大胆改革，探索建立“同权同价、流转顺畅、收益共享”的农村集体经营性建设用地入市制度，出台了《常州市武进区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》，集体经营性建设用地开始以协议出让、挂牌出让、作价出资、作价入股、协议租赁、挂牌租赁等方式入市流转。

2017-2019年度武进区集体经营性建设用地入市地块共计1416宗，土地总面积1014.60公顷，总地价52.93亿元。以出让方式为主，

共计1408宗，总面积979.51公顷，总地价48.92亿元，主要涉及商服、工业、生产研发及社会福利用地等。另外，根据武进分局提供的入市台账，全区以租赁方式入市地块425宗，土地总面积258.40公顷，多为工业用途，单位面积年租金为6¯8元/m²之间。

2017-2019年度常州市武进区集体建设用地入市地块统计表

入市方式	地块个数	面积（公顷）	总地价（亿元）
协议出让	1265	775.6265	35.51
挂牌出让	143	203.8809	13.41
作价出资	4	7.2721	2.63
作价入股	4	27.8176	1.38
协议租赁	416	253.5672	—
挂牌租赁	9	4.8368	—
合计	1841	1273.0011	—

2.2 常州市土地市场状况

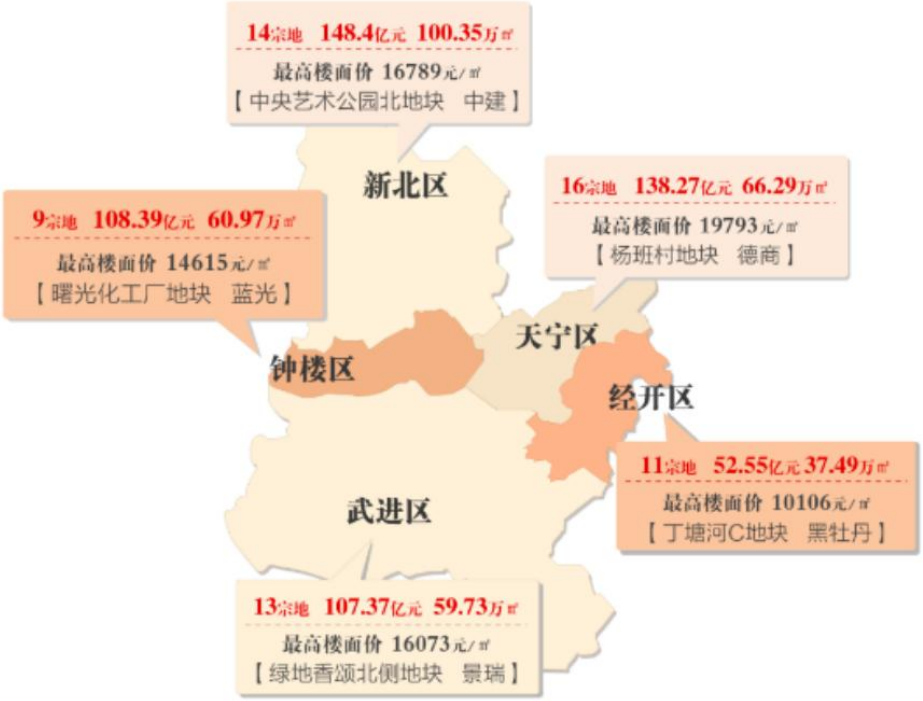
在2016年，常州楼市在大家不敢相信的心态中迎来第一波量价齐升；2017年，常州楼市量价继续站上新台阶；　2018年，常州楼市上演着冰与火之舞，有人挤破了脑袋为买一套房，有人伤透了脑筋为卖一套房。2019上半年，常州楼市一路飘红，地市土拍火热，房市花开满地；2019下半年，楼市迭代更新，高价盘遍地，房价刺穿3万+，乡镇盘火热，土地市场供应减少，成交量减少；2020年，土地市场供应增加，多板块成交楼面价再度刷新高，这热度将在一两年内影响到房市。

2.3 经营性用地市场状况

据常州房地产信息网不完全统计，2020年常州主城区成功出让经营性用地75幅，其中纯住宅及商住地块47幅，回购地块16幅，商服地块12幅，成交总面积约362.32万㎡。涉宅用地63幅（含回购）分别由45家房企竞得，比2019年涉宅用地多了15幅，其中，最高楼面价19793元/㎡，最高溢价115%，最高总价32.18亿元。从

年度土地供应情况来看，土地供应主要集中年中，其中 5、6、7 月份为供地高峰，占据了整个年度涉宅用地供应量的 41%；其中 11 月仅 1 幅回购地块出让。板块成交上，核心区域的地块出让增多，新增两个热门板块，分别是南夏墅和青龙板块，南夏墅板块主要由于地铁 1 号线的贯通以及沿江高铁等交通资源的落地，而青龙板块依托本身的资源优势，2020 年教育资源的集中加码落地使得该板块将成为未来常州高端改善项目集中区。另外，随着交通轨道的完善，教育资源的提升，经开区的土拍数量与价格均有增长，平均楼面价 5370 元/㎡，平均溢价率 25%，也诞生了首块万元地。

2020 年度常州主城区各区片成交宗地数、成交总价、成交面积、最高楼面价情况如下图：



金坛，在过去的 5 年与常州主城先一步实现医保互通，走上了民生和经济的快速发展跑道。滨湖新城加快开发，金沙老城改造更新，高铁新城规划建设……在这一系列城市更新中，金坛的城市价值在 2020 年迎来了全新爆发。2020 年金坛区共成交 11 宗涉宅用地，基本

集中于滨湖新城及金坛经开区，乾亨置业拿下的沿钱资湖宅地，最高楼面价达 8906 元/㎡。

溧阳，得益于“三山一水六分田”的地理特征，山林密布、河网纵横，被称为江苏唯一的“中国天然氧吧”，被冠以“全域旅游示范区”称号。近三年，溧阳宅地成交量呈逐年上升趋势，2020 年成交约 100 万㎡，站上历史新高。2019-2020 年溧阳中心城区、燕山新区成交地块逐步减少，尤其是 2020 年地块成交主要集中在上兴镇、中关村，地价普遍较低，拉低了整体的地价水平。尽管地价整体趋于稳定，但城市发展的格局，开始从趋于饱和的燕山新区向中关村、曹山未来城等新兴板块外拓。城市骨架不断拉伸，也让溧阳呈现以更开放、更外向的发展姿态。

2.4 工业用地市场状况

根据江苏省土地市场网一级市场成交公示，2017 年¯2020 年常州市招拍挂出让工业用地成交情况如下表。

常州市、各区招拍挂出让工业用地情况一览表

面积：公顷

年份	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年	
统计项目	成交宗数	成交面积	成交宗数	成交面积	成交宗数	成交面积	成交宗数	成交面积
天宁区、钟楼区、原戚墅堰区	21	58.64	35	134.38	13	48.07	31	128.62
经开区	-	-	9	22.76	12	57.5	21	76.66
新北区	53	175.73	43	178.95	59	205.32	26	217.35
武进区	38	70.65	43	98.39	64	192.58	34	60.36
金坛区	92	257.91	161	623.89	56	116.15	63	229.69
溧阳市	36	193.59	32	117.25	26	115.73	37	190.71
合计	240	756.52	323	1175.62	230	735.35	212	903.39

由上表可以看出，2017¯2020 年间，2018 年度常州市出让工业用地土地面积最多，超过 1000 公顷，2017、2019 年度，均成交 740 公顷左右，2020 年度成交量再次上升至 900 公顷。

据统计，2020 年钟楼区工业性用地挂牌出让成交价普遍为 30 万

元/亩，个别达60万元/亩；天宁区除个别位于郑陆镇36万元/亩左右成交外，其他基本在50万元/亩以上；原戚墅堰区与原武进区三个乡镇（横林镇、横山桥镇、遥观镇）合并为经开区，成交价普遍为30万元/亩，保持不变；武进区成交价普遍保持在30万元/亩，生产研发项目用地的成交价上涨为60万元/亩；新北区2017年12月31日前完成供地或进入供地呈报程序的，出让成交价为26万元/亩，其余普遍按出让起始价标准30万元/亩成交，生产研发项目用地成交价与武进区一致；金坛区乡镇成交价为28万元/亩、金坛城区金城镇成交价为30万元/亩，与2019年基本保持一致，但城区个别地块已突破40万元/亩；溧阳市工业普遍继续以19.6万元/亩成交。

由以上数据显示，结合全市二级市场工业房地产成交状况，再有以武进区为主的集体土地的入市盘活，2020年以来常州市工业性房地产交易总量与2019年相比有大幅增加，但个体交易价格较为平稳。

综上所述，常州市工业性房地产行业准入、投资强度、投入产出标准、环保等方面具有严格的限制条件，客观上造成目前工业性房地产市场竞争不充分；但由于供地数量的减少，二级市场这两年较活跃，整体工业性房地产价格较往年有所上扬。

3、房地产政策及税收政策

3.1房地产政策

2020年9月11日，常州市发布了《市政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（常政办发〔2020〕81号），规定：在本通知施行后新购买常州市区（不含金坛区及溧阳市）商品住房（包括新建商品住房和二手住房）的，自取得不动产权证后满4年方可上市交易，溧阳、金坛限售两年。新购买商品住房的时间以商品房合同网签备案时间为准。经江苏省市场利率定价自律机制商定，

完善常州市区（不含金坛区）差别化住房信贷政策，对已拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买商品住房的，最低首付款比例调整为不低于60%。目前常州不限购但实行4年限售，整体来看这一政策短时间内不会加码。

3.2税收政策

（1）契税

依据2016年3月《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），对于居民购买首套住房，144平方米以上的税率由3%降至1.5%，90平方米以上住房税率为1.5%，90平方米以下住房税率为1.0%。对于第二套改善性住房，90平方米及以下的税率由3%降至1%；　90平方米以上的税率由3%降至2%。

首套改善型住房及二套住房交易契税的下降，一方面有利于激发改善型需求，另一方面也将助长投资性需求。

（2）增值税

根据财政部、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，2016年5月1日起施行），房地产开发企业属于一般纳税人，自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。增值税应纳税额是指当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。房地产开发企业销售其开发的房地产项目应以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额，进项税项目一般包括建设费、专业费和销售费用等。一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的征收率预缴增值税。

个人销售其取得的不动产（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。

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。

税收制度的改革，将进一步降低房地产开发企业的税赋，避免了重复征税；将有利于不动产市场更加健康、稳定发展。

4、城市规划与发展目标

根据《常州市城市总体规划（2011～2020）》，我市到 2020 年的发展目标是：围绕力争“两个率先”、实现富民强市的总任务、总要求，常州城市发展总目标为：先进制造业发达、人民生活富裕的经济强市；　历史文脉彰显、现代科教先进的文化名市；连东接西、承南启北的区域性枢纽城市；以人为本、人与自然和谐共存的生态城市。

4.1 城镇等级规模结构

4.1.1 中心城市：常州市中心城区人口规模达 248 万人。

4.1.2 二级中心城市：金坛市、溧阳市两个中等城市，城区人口规模分别达 30 万人和 40 万人。

4.1.3 中心镇：薛埠镇、尧塘镇、南渡镇、天目湖镇、湟里镇、雪堰镇、邹区镇、横山桥镇、孟河镇，镇区人口规模达 5～10 万人。

4.1.4 一般镇：按集聚发展、形成规模的要求，建设 19 个一般镇，镇区人口规模达 1.5～5 万人。

4.2 市域主要城镇职能

4.2.1 中心城市：全市政治、经济、文化中心，长江三角洲地区重要的中心城市之一、先进制造业基地、文化旅游名城。

4.2.2 二级中心城市：

4.2.2.1 金坛城区：金坛市政治、经济、文化中心，全国服装制

造名城和盐化工城市。

4.2.2.2 溧阳城区：溧阳市政治、经济、文化中心，苏浙皖三省边界中心城市，以湖光山色为品牌的江苏省重点旅游城市。

4.2.3 中心镇：

4.2.3.1 薛埠镇：金坛市西部以生态休闲为主导，茶、道教文化为特色的旅游型城镇。

4.2.3.2 尧塘镇：金坛市东部以园艺业、商贸流通业为特色的综合型城镇。

4.2.3.3 南渡镇：溧阳市中部以建材、商贸为主的工贸型城镇。

4.2.3.4 天目湖镇：溧阳市南部以旅游资源保护和开发为核心的旅游型城镇。

4.2.3.5 湟里镇：常州市西南部以花木、机电、旅游为主的综合型城镇。

4.2.3.6 雪堰镇：常州市东南部以阖闾文化、湖滨休闲为特色的旅游型城镇。

4.2.3.7 邹区镇：常州市西部以灯具、农贸等专业市场为特色的工贸型城镇。

4.2.3.8 横山桥镇：常州市东部以山水文化、观光休闲为特色的旅游型城镇。

4.2.3.9 孟河镇：常州市西北部以齐梁文化、旅游休闲为特色的历史文化名镇。

4.3 中心城区空间结构与职能

中心城区发展方向：拓展南北，提升中心。

中心城区结构形态：“一主两副多组团”的空间结构。

中心城区职能：

“一主”即主城区，范围为北起沪蓉高速公路，南至常合高速公路，西起常泰高速公路，东至常合高速公路，为常州城市的本体；包括中心、高新、城西、湖塘、城东五个组团；其主要功能为生活居住、公共服务、商业金融、文化旅游、科技研发和高新技术产业等；重点规划建设“两圈”（市河和京杭大运河文化景观圈）、“五区”（三片历史文化街区和城北现代旅游休闲区、淹城遗址公园和西太湖生态休闲区）、“一城”（以职教科研为特色的科教城）、“三园”（常州国家高新技术产业开发区、城西工业园区、城东工业园区）、“三中心”（行政中心、商贸中心、文化中心）。

“两副”即中心城区的南北两个新区，南部新区以常州西太湖生态休闲区和武进高新技术产业开发区为主体，主要功能为高新技术产业、现代物流、生活居住和休闲度假产业；北部新区以高铁新城为核心，主要功能为商务商贸、生活居住、港口和先进制造业。

“多组团”即中心组团、高新组团、城西组团、湖塘组团、城东组团、新龙组团、新港组团、武南组团、空港组团和西太湖组团。

5、城市社会经济发展状况

5.1 综合经济

2020 年常州市经济运行总体平稳。经初步核算，全年实现地区生产总值（GDP）7805.3 亿元，按可比价计算增长 4.5%，增幅位列全省第三。分三次产业看，第一产业实现增加值 164.3 亿元，增长 2.0%；第二产业实现增加值 3616.2 亿元，增长 4.2%；第三产业实现增加值 4024.9 亿元，增长 4.9%。三次产业增加值比例调整为 2.1∶46.3∶51.6。民营经济实现增加值 5096.7 亿元，按可比价计算增长 4.7%，高于全市 GDP 增速 0.2 个百分点；民营经济增加值占 GDP 比重达到 65.3%，对全市经济的贡献率为 67.7%，拉动全市经济增长 3.0 个百

分点。

财政收入平稳增长。全年完成一般公共预算收入616.6亿元，增长4.5%，增幅高于全省平均1.6个百分点，位列全省第一。一般公共预算收入中税收收入522.5亿元，增长4.2%，占一般公共预算收入的比重为84.7%，高于全省平均2.9个百分点。其中增值税210.1亿元，下降4.9%；企业所得税92.0亿元，增长14.5%；个人所得税26.1亿元，增长11.5%；契税65.3亿元，增长14.0%。全年一般公共预算支出726.3亿元，增长11.0%，其中用于住房保障、卫生健康、社会保障与就业和教育支出分别增长37.6%、22.8%、23.4%、20.8%。

5.2农业与农村经济

农业经济增长稳定。全年农林牧渔业实现总产值278.4亿元，增长4.8%。其中农业产值150.7亿元，增长4.0%；林业产值2.0亿元，增长2.2%；牧业产值19.4亿元，增长11.5%；渔业产值81.4亿元，增长5.2%；农林牧渔服务业产值25.0亿元，增长3.4%。全年粮食播种面积140.9万亩，下降1.8%。粮食总产69.0万吨，下降0.8%。粮食亩产490.0公斤，比上年增加5.1公斤/亩，亩产水平位列全省第四，其中水稻亩产622.2公斤，比上年减少5.4公斤/亩。

现代农业高质发展。全市股份制农业企业8家，其中农业创业板挂牌1家，新三板挂牌3家。农业企业在省股交中心挂牌总数达30家。县级以上农业龙头企业400余家，其中7家入围2020年全国农业产业化龙头企业500强。年内入选江苏省特色农产品优势区2个，江苏农业品牌目录区域公用品牌2个，江苏农业品牌目录产品品牌8个。

5.3工业和建筑业

工业经济稳中向好。全年规模以上工业增加值按可比价计算增长

6.6%，增幅位列苏南第一、全省第三。规模以上工业总产值增长 7.5%，七大行业产值增速“五升二降”，生物医药、冶金、机械、电子、建材行业产值分别增长 22.7%、11.7%、9.1%、2.7%、1.7%，纺织服装、化工行业分别下降 4.3%和 2.0%。规模以上工业企业利润总额增长 7.8%，超半数行业实现盈利。

新兴产业增长稳定。全年十大产业链规模以上工业企业产值增长 6.0%，其中新医药及生物技术产业链增长 13.7%，新能源产业链增长 9.0%，智能电网产业链增长 6.9%。全市规模以上工业战略性新兴产业产值增长 15.3%，高于规模以上工业总产值增速 7.8 个百分点，占规模以上工业总产值比重为 38.4%，位列全省第三。

建筑业产值稳步增长。全年资质以上建筑业企业完成总产值 2021.9 亿元，增长 6.0%，其中建筑工程产值 1686.7 亿元，增长 6.3%。房屋施工面积 13047.9 万平方米，增长 4.7%；房屋竣工面积 4354.3 万平方米，增长 15.9%。建筑业按施工产值计算的全员劳动生产率为 32.9 万元/人，下降 0.6%。

5.4 固定资产投资

固定资产投资止跌回增。全年固定资产投资增长 0.2%，其中工业投资下降 19.8%，服务业投资增长 16.7%。民间投资回暖升温，增长 8.4%，高于固定资产投资增速 8.2 个百分点，为全市投资企稳转正提供了有力支撑。

房地产开发投资快速增长。全年房地产开发投资增长 16.7%，其中住宅投资增长 15.1%。商品房新开工面积 1194.8 万平方米，增长 2.8%，其中住宅新开工面积 883.8 万平方米，增长 2.0%。年末商品房待售面积 413.2 万平方米，增长 3.8%，其中住宅待售面积 111.8 万平方米，增长 43.6%。

5.5 国内贸易

消费市场稳步恢复。全年实现社会消费品零售总额 2421.4 亿元，增长 0.8%，增幅高于全省平均 2.4 个百分点，位列全省第二。其中，批发和零售业实现零售额 2258.0 亿元，增长 2.0%；住宿和餐饮业实现零售额 163.3 亿元，下降 13.3%。刚需类生活需求增长稳定，限额以上粮油、食品类商品零售额增长 12.1%，日用品类零售额增长 16.0%。

5.6 开放型经济

外贸形势好于预期。按人民币计价，全年完成进出口总额 2417.3 亿元，增长 3.7%。其中出口 1796.9 亿元，增长 3.3%；进口 620.3 亿元，增长 4.8%。一般贸易出口增长 6.4%，加工贸易出口下降 13.2%，高新技术产品出口增长 9.9%，民营企业进出口增长 16.1%。新增省级公共海外仓 1 家、市级进口交易中心 2 家。中国（常州）跨境电子商务综合试验区成功获批，跨境电商“9610”“9810”模式顺利开通。

利用外资平稳运行。全市实际到账外资 27.2 亿美元，增长 8.6%，到账额位列全省第四，人均实际使用外资位列全省第一。新增协议外资超 3000 万美元项目 60 个，新增总投资超亿美元项目 21 个，新增省级地区总部和功能性机构 4 家。全市增资项目 118 个，新增协议外资额增长 16.3%，常州薛家“外资小镇”经验得到省委、省政府和商务部肯定。

外经合作质效提升。全市新增境外投资项目 69 个，中方协议投资额 3.6 亿美元，其中 1000 万美元以上项目 7 个。国际产能和装备制造合作项目 33 个，中方协议投资额 2.9 亿美元，项目主要集中在机械制造等优势产业。“一带一路”投资项目 27 个，中方投资额 2.3 亿美元。

开发区加快发展。全市开发区完成一般公共预算收入364.0亿元，增长6.5%，完成规模以上工业产值8226.3亿元，增长7.6%，实际到账外资22.9亿美元，下降0.5%。中以、中德、中欧、中瑞4家国际合作园区被认定为省级国际合作园区，获评数位列全省第一；获批省级特色创新示范园区8家，覆盖率居全省前列。

5.7金融业

金融市场运行稳健。全年实现金融业增加值647.8亿元，增长8.2%。年末金融机构本外币存款余额12544.6亿元，增长12.2%，其中住户存款5073亿元,非金融企业存款4942.3亿元,分别增长16.1%和12.3%。金融机构本外币贷款余额10259亿元，增长19.4%，其中住户贷款3402.8亿元，非金融企业及机关团体贷款6849.9亿元，分别增长24.0%和17.2%。

保险业务稳定提升。年末全市保险公司共79家，其中产险公司30家，寿险公司49家。全年保费总收入309.4亿元，增长6.2%，其中人寿险241.5亿元，增长6.2%，财产险67.9亿元，增长5.9%。保险赔（结）款支出78.4亿元，增长6.4%，其中人寿险38.7亿元，增长9.9%，财产险39.7亿元，增长3.3%。

证券交易加速明显。年末全市证券营业部85个，资金账户总数111.7万户。全年证券市场各类证券交易总额25542.8亿元，增长108.9%。其中A股交易额20600.2亿元，增长94.2%；B股交易额5.8亿元，增长35.3%；基金成交额1296.1亿元，增长47.6%；债券成交额3640.6亿元，增长396.2%。新增上市企业10家，累计总数71家；新增新三板挂牌企业20家，累计总数105家。

6、交通运输、邮政电信业和旅游业

2020年交通运输总体稳定。年末全市公路总里程8712公里，其

中高速公路 336.4 公里。全年营业性客运量 4167.1 万人，下降 31.6%，货运量 13755.8 万吨，增长 5.0%。公路客运量 2873 万人，下降 29.3%，公路旅客周转量 17.4 亿人公里，下降 41.7%；公路货运量 10948 万吨，增长 6.7%，公路货物周转量 106.7 亿吨公里，增长 9.8%。铁路客运量 997.8 万人，下降 34.7%；铁路货运量 152.9 万吨，下降 1.7%。民用航空旅客吞吐量 225.5 万人次，下降 44.3%，货邮吞吐量 1.9 万吨，下降 43.0%。港口货物吞吐量 10276 万吨，增长 35.8%，其中常州港货物吞吐量 5441.5 万吨，增长 1.7%，集装箱吞吐量 35.1 万标箱，增长 9.6%。年末全市民用汽车拥有量 157.2 万辆，其中个人汽车 123.0 万辆。

邮政通信低开高走。全年邮政业务总量 88.4 亿元，增长 15.7%，邮政业务总收入 66.3 亿元，增长 18.1%，其中快递业务收入 50.2 亿元，增长 23.6%。邮政业发送特快专递 3.2 亿件，增长 20.6%。通信业务收入 71.3 亿元，下降 0.4%。年末全市固定电话用户 84.2 万户，移动电话用户 658.3 万户，其中 4G 以上用户 563.0 万户，互联网用户 281.6 万户。

旅游市场持续复苏。全年旅游总收入 829.2 亿元，旅游总人数 5148.3 万人次，均位列全省第四。其中旅游总收入恢复 69.2%，分别高于全国和全省 30.3、11.6 个百分点，位列全省第二；旅游总人数恢复 64.6%，分别高于全国和全省 16.7、10.9 个百分点，位列全省第三。溧阳创建为全市首家国家全域旅游示范区，金坛、武进和新北创建为省级全域旅游示范区，总量居全省前列。

7、土地房产相关政策

7.1《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

7.2 江苏省人民政府令第 52 号《江苏省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》，自 2009 年 2 月 1 日起施行

7.3 江苏省物价局、江苏省财政厅文件《省物价局、省财政厅关于调整耕地开垦费标准的通知》（苏价服〔2015〕361 号）

7.4《常州市人民政府办公室关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》（常政办发〔2006〕110 号）

7.5《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）发布机关：中华人民共和国住房和城乡建设部：发布日期 2010.04.13

7.6 常州市住房保障和房产管理局、常州市财政局、常州市物价局 2010 年 8 月 2 日颁发的《关于加强常州市市区新建住宅专项维修资金交存管理的通知》

7.7《江苏省土地利用总体规划管理办法》（江苏省人民政府令 105 号）于 2015 年 6 月 10 日经省人民政府第 60 次常务会议讨论通过，自 2015 年 8 月 1 日起施行

7.8《江苏省国土资源厅关于全面推进法治国土建设的意见》（江苏省国土资源厅 2014 年 11 月 21 日）

7.9《常州市市区经营性建设用地规划容积率调整管理办法》

7.10《常州市市区建设工程建筑面积和容积率规划核实管理办法》自 2009 年 1 月 1 日起施行

7.11《常州市市区建设项目日照分析管理暂行规定》自 2011 年 3 月 1 日起执行

7.12《关于颁发常州市城市房屋权属登记管理办法的通知》常政发〔2004〕234 号

7.13 财政部、国家税务总局、住房城乡建设部于 2016 年 2 月 17

日又发布了《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）

7.14《省政府关于调整地方教育附加等政府性基金有关政策的通知》苏政发〔2011〕3号

7.15 江苏省住房和城乡建设厅、国土资源厅、监察厅、物价局颁发的《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展加快推进保障性住房建设的通知》苏建房管〔2010〕488号、苏国土资发〔2010〕323号、苏监发〔2010〕 5号、苏价服〔2010〕346号

7.16《江苏省城市房地产交易管理条例》（2002年2月5日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过）

7.17 中华人民共和国住房和城乡建设部、 中国人民银行、 中国银行业监督管理委员会联合颁发的《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》建房[2010]83号

7.18《土地增值税优惠政策》（苏地税[0000]18号）发布时间：2009年1月 1日，发文单位：江苏省地方税务局

7.19《关于调整常州市住宅专项维修资金交存标准的通知》（常房发〔2008〕32号）

7.20 财政部、国家税务总局《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2015〕39号）自2015年3月31日起执行

7.21 中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》（2014年9月29日发布）

7.22 住房城乡建设部、财政部、中国人民银行《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（建金[2014]148号，2014年10月09日发布）

7.23 常州市金融办、国土局、建设局、房管局、物价局《关于促

进市区房地产市场平稳健康发展的意见》（2014 年 9 月 23 日发布）

7.24 常州市房管局、财政局和发改委《关于常州市市区公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（2014 年 08 月 21 日发布）

7.25 中华人民共和国国土资源部令第 61 号《节约集约利用土地规定》（2014 年 3 月 27 日国土资源部第 1 次部务会议通过，自 2014 年 9 月 1 日起施行）

7.26《不动产登记暂行条例》（2014 年 11 月 12 日第 656 号《中华人民共和国国务院令》，2015 年 3 月 1 日起施行）

7.27《常州市政府办公室关于印发常州市不动产统一登记工作实施方案的通知》（常政办发〔2015〕114 号）

7.28 财政部、国家税物总局于 2016 年 10 月 31 日发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（自 2016 年 5 月 1 日起执行）

7.29《江苏省自然资源厅关于印发<农村集体经营性建设用地入市试点方案（试行）>的通知》（苏自然资发〔2020〕83 号）

7.30 常州市人民政府文件《市政府关于公布常州市所辖各县(市、区）征地区片综合地价执行标准的通知》（2020 年 11 月 5 日发布）

7.31《市政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（常政办发〔2020〕81 号,2020 年 9 月 11 日发布）

综上所述，估价对象在国家的宏观调控下，依托常州市优越的经济区位优势和便捷的交通网络体系，伴随着常州市城市经济发展实力的逐年增强和常州市房地产市场的健康稳定发展，未来土地资产有着一定增值潜力。

（二）、区域因素

1、区位条件

待估宗地位于常州市溧阳市。溧阳，隶属江苏省，由常州市代管的县级市 ，位于江苏省西南部，地处长江三角洲，与苏、浙、皖三

省接壤。是南京都市圈成员城市，宁杭生态经济带上的重要副中心城市和示范区。位于北纬 31° 09′-31° 41′，东经 119° 08′-119° 36′，东邻宜兴，西与高淳、溧水毗邻，南与安徽省的广德、郎溪接壤，北接句容、金坛，南北长 59.06 千米，东西宽 45.14 千米，土地总面积 1535.87 平方千米。

2020 年，溧阳市地区生产总值（GDP）1086.36 亿元，按可比价计算增长 4.6%，分三次产业看，第一产业增加值 54.44 亿元，增长 1.9%；第二产业增加值 539.98 亿元，增长 4.6%；第三产业增加值 491.94 亿元，增长 4.8%。三次产业增加值比例为 5.0:49.7:45.3。全市工业总产值 1732.57 亿元，同比增长 8.8%；营业收入 1891.59 亿元，同比增长 9.8%；利税 186.70 亿元，同比增长 15.2%；利润 142.12 亿元，同比增长 22.2%。其中：规模以上工业总产值 1578.98 亿元，同比增长 10.4%；营业收入 1739.21 亿元，同比增长 11.2%；利税 172.33 亿元，同比增长 16.8%；利润 131.54 亿元，同比增长 24.9%。

综上所述，待估宗地所在区域区位条件较优。

2、交通条件

（1）公共交通状况：

待估宗地附近有溧阳 3 路、溧阳 38 路公交线路经过。

综合评价，待估宗地所在区域内公交状况较优。

（2）对外交通条件

待估宗地所在区域有生活型主干道平陵中路，沥青路面，双向四车道；生活型次干道三家村路，沥青路面，双向二车道。

a、距火车站距离

待估宗地距溧阳火车站交通距离约 5 公里。

b、距汽车站距离

待估宗地距溧阳汽车客运站交通距离约 2.5 公里。

c、距公交站点距离

待估宗地距最近公交站点距离约 300 米。

d、距高速公路出入口距离

待估宗地距长深高速公路出入口交通距离约 6 公里。

3、基础设施条件

（1）供水

待估宗地所在区域由溧阳水务集团有限公司供水，目前已形成比较系统的给水管网，主要道路两侧主供水管口径 600MM，供水设施完善，供水状况较优。

（2）供电

待估宗地所在区域由由江苏省电力公司溧阳市供电公司供应；骨干输电线路 10KV，除线路检修外不停电，供电能保证区域内生产和生活的需要，供电状况较优。

（3）排水

待估宗地所在区域目前主要采用雨污分流排水制，主要道路两侧主排水管口径 600-800MM，雨污水排入市政排水管网。遇暴雨地面一般无积水，排水畅通，排水状况较优。

（4）通讯

待估宗地所在区域属江苏省电信公司溧阳市电信局市话服务范围，电话交换方式为数字程控，目前装机容量完全可满足正常生产、生活需要，电讯通畅，电讯状况较优。

（5）通气

待估宗地所在区域由溧阳安顺燃气有限公司供气，供气状况较优。

4、环境条件

（1）人文环境

历史上溧阳曾引四方高士慕名前来。李白、张旭、朱熹、张孝祥、汤显祖和袁枚等名人，都曾在溧阳留下足迹、名篇。孟郊、仇远、陈鸿寿等人，在溧阳任职多年，把政绩、佳作留存于世。宋璟、陆游等人的后裔，钟情溧阳，也就定居于此。溧阳人杰地灵，人才辈出。春秋期间，史贞女搭救伍子胥的事迹广为流传。从东汉起，出任朝廷文臣武将的名人有史崇、史务滋、马一龙、史贻直等人；明清期间的状元有马世俊，榜眼有宋之绳、任兰枝，探花有陈名夏、黄梦麟、任端书。当代中国科学院学部委员，院士有经济学家狄超白，昆虫学家蔡邦华，化学家彭少逸，细胞生物学家翟中和，液体火箭发动机专家朱森元，物理学家沈学础和理论有机化学家吴云东；中国工程院院士有光学专家庄松林，内分泌学专家史轶蘩、小麦育种专家程顺和以及林产化工专家蒋剑春；电缆事业的创始人之一葛和林，新针灸学的开拓者朱琏，文史专家缪钺，女作家菡子，世界知名青年科学家吴柯，他们都建树卓越，誉满中外。

（2）自然环境

待估宗地所在区域有轻微大气、水、声等污染，综合环境质量较好。

危险设施对待估宗地所在区域基本无影响。

5、产业集聚及配套状况

（1）产业集聚类型

待估宗地所在区域集聚企业分属多种行业。

（2）产业集聚程度

待估宗地位于溧城镇，所在区域工业企业数量较少。

（3）配套协作状况

待估宗地所在区域企业配套协作状况一般。

6、规划限制

溧阳市规划对待估宗地所在区域土地利用强度有一定限制。

7、其他区域因素状况

其他区域因素状况对待估宗地所在区域土地利用无影响。

（三）个别因素

1、宗地地形状况

待估宗地地面较平坦，宗地地形状况较优。

2、宗地地势状况

待估宗地地势一般，一般下大雨时无淹水状况。

3、宗地地质状况

待估宗地地质条件和土地承载力较好，一般工业建筑建设时需略作改造。

4、宗地形状

待估宗地形状较不规则，但对土地利用无影响。

5、宗地面积

待估宗地面积为583平方米，面积较小，但对土地利用无影响。

6、宗地利用状况

待估宗地内建筑物为江南春宾馆，房屋总建筑面积为988.41平方米，宗地利用强度高。开发程度达到宗地外“六通”宗地内“五通一平”。

7、宗地临路状况

待估宗地距平陵中路约60米，临路状况较优。

8、宗地位置

待估宗地位于溧阳市市中心。

9、土地使用限制

待估宗地规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制。

10、土地权利状况

待估宗地为国有土地，赵小华以出让方式获得其国有土地使用权，使用年期至2052年7月10日，至估价期日已使用年期19.2年，剩余使用年期30.8年，本次评估设定待估宗地使用年期为其实际剩余使用年期30.8年。本次评估未考虑在待估宗地上设定抵押、担保、租赁等他项权利及查封情况对土地使用权价值的影响。

11、基础设施情况:

待估宗地上基本实现了“五通一平”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整，具体情况如下:

（1）通上水：由溧阳水务集团有限公司供水，供水状况较优。

（2）通下水：待估宗地实行雨污分流制,排水状况较优。

（3）通　电：待估宗地由市政电网供应供电，供电状况较优。

（4）通　讯：外线电话，通讯状况较优。

（5）通　路：待估宗地内道路为水泥路面，通路状况较优。

（6）土地平整：待估宗地内场地平整，场地平整状况较优。

12、距危险设施距离

待估宗地区域附近无危险设施。

13、其他个别因素状况

其他个别因素对待估宗地地价无影响。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（根据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，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》（根据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，自2020年1月1日起施行)

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日日国务院令第256号发布；2011年01月08日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订； 2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订；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）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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通过，自2016年12月1日起施行）

5、《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，2008年1月1日施行）

6、《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月5日第八届全国人民

代表大会常务委员会第二十次会议通过；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》第一次修正；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《中国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国电力法>等六部法律的决定》第二次修正，由中华人民共和国主席令第24号发布，自公布之日起施行）

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》（1990年5月19日国务院令第55号）

8、《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）

9、关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发[2006]307号，自2007年1月1日起实施）、《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，自2009年1月1日起执行）

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

11、《土地登记办法》（2007年11月28日国土资源部第5次部务会议审议通过，2008年2月1日施行）

12、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国务院第39号令，2007年11月1日施行）

13、《江苏省土地管理条例》（江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议于2021年1月15日修订通过，2021年5月1日施行）

14、江苏省人民政府办公厅苏政办发(1995)62号文件《省政府办公厅转发省计经委等部门关于提高农业重点开发建设资金征收标准

等有关问题的请示的通知》

15、江苏省物价局、江苏省财政厅文件《省物价局、省财政厅关于调整耕地开垦费标准的通知》（苏价服〔2015〕361号）

16、《江苏省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 26 日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十次会议通过，自 2019 年 9 月 1 日起施行）

17、江苏省人民政府文件《省政府关于公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》（苏政发[2020]44 号）

18、常州市人民政府文件《市政府关于公布常州市所辖各县（市、区）征地区片综合地价执行标准的通知》（常政发〔2020〕111 号）

19、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号，2012 年 1 月 1 日起施行)

20《不动产登记暂行条例》（2014年11月12日第656号《中华人民共和国国务院令》，2015年3月1日起施行）

21、《常州市政府办公室关于印发常州市不动产统一登记工作实施方案的通知》（常政办发〔2015〕114 号）

（二）技术规程

1、中华人民共和国国家标准《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GB/ T18508—2014）

2、中华人民共和国国家标准《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GB/T18507—2014）

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局GB/T21010—2017）

4、溧阳市自然资源和规划局与江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司合作完成的《2020年度溧阳市国有建设用地

基准地价成果》

（三）其它

1、委托方提供的有关资料

（1）《不动产登记簿查询记录》

（2）司法鉴定委托书

（3）委托方提供的估价对象土地取得过程、土地利用与权属变更状况的资料

2、受托估价方掌握的有关资料

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

（2）估价对象所在地统计资料

（3）估价对象所在地乡镇规划资料

（4）估价对象所在地乡镇基础设施基本情况资料

（5）估价对象所在地基准地价及其修正体系等方面的资料

（6）估价对象所在地房地产租赁、商品房买卖、土地出让转让、土地市场供需状况等土地市场方面的资料

（7）估价对象所在地建筑工程造价信息等方面的资料

（8）估价对象所在地土地取得费、拆迁安置补偿费、土地开发费及土地开发经营等方面的交易实例及有关文件。

3、估价人员实际勘察、调查所获取的资料

（1）估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

（2）估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象内建筑物状况资料

二、土地估价

（一）估价原则：

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、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用证、权属登记和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、土地用途管制等为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同如国有建设用地使用权出让合同等容许的处分方式为依据。

本次评估以估价对象的《不动产登记簿查询记录》为依据，符合合法原则。

2、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。土地价格也同样遵循替代规律，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。

此次评估中，基准地价系数修正法和成本逼近法的评估均运用了替代原则。

3、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

本次评估中估价师对估价对象所处区片进行了区域土地利用状况的调查分析，及与估价对象的协调性分析，估价对象与周围相关行业协调性一般。

4、最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。报酬递增、递减原则经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。

此次估价对象为工业用地，位于溧阳市内，该用途与区域规划发展方向一致。待估宗地与其他生产要素一起能使企业达到最大经济效益。评估时视待估宗地在正常利用条件下为最佳最有效利用方式。

5、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

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，做到评估过程严谨，评

估方法合理、科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

（二）估价方法：

1、估价方法的选择

一般而言，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、路线价法等。待估宗地为工业用地，待估宗地所在区域土地取得费、土地开发费资料齐全，适用于成本逼近法；同时溧阳市自然资源和规划局于2021年合作完成了基准地价的更新工作，其主要成果有《2020年度溧阳市国有建设用地基准地价成果》，该项成果已经江苏省自然资源厅验收认定，因此适用于基准地价系数修正法。

综上所述，本次评估选择成本逼近法与基准地价系数修正法进行评估客观合理。

2、基准地价系数修正法

基准地价是对城市各土地级别或均质区域测算的不同用途土地的平均价格，反映了一个城市在一定时期内的地价的平均水准。就具体宗地而言，根据用途和级别，可确定基准地价，再对照各类因素条件（出让或转让年期、估价期日、基础设施条件、环境条件、产业集聚状况、地基条件、地块形状及规划因素等），比较基准地价所对应的一般要求和规定的内涵，确定修正系数，计算公式如下：

宗地地价＝宗地所在区域的区段基准地价×K_1×K_2×（1＋K_3）±F

式中：　K_1—期日修正系数

K_2—土地使用权年限修正系数

K_3—影响地价各项因素修正系数之和

F—开发程度修正

试算结果：待估宗地单位价格为505元/平方米

3、成本逼近法

成本逼近法是以形成现状土地所耗费的各项费用（重置费用）之和为主要依据，再加上适量的利润、利息、税费及土地增值确定土地的价格。计算公式为：

待估宗地地价=[土地取得费+相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益]×年期修正系数×（1+影响条件修正系数）

试算结果：待估宗地单位地价为 483 元/平方米

（三）估价结果

待估宗地为工业用地，位于溧城镇平陵中路 323 号，属于溧阳市工业一级地，采用了基准地价系数修正法与成本逼近法。采用基准地价系数修正法评估时，详细分析了影响待估宗地地价的各项因素，对影响待估宗地地价的各项因素进行了修正，并进行了年期修正，故基准地价系数修正法评估结果客观可靠。成本逼近法采用的土地取得费、土地开发费为待估宗地所在区域客观发生的费用，其余估价参数取值依据充足，有法律、法规和文件依据，并对评估出的平均价格进行影响因素修正和年期修正，其估价结果亦正确、可靠。结合周围地块公开市场价格，确定成本逼近法测算的地价取权重 0.5，基准地价系数修正法测算的地价取权重 0.5，经简单算术平均计算，最终得出待估宗地的**单位地价：505 元/平方米×0.5 +483 元/平方米×0.5 =494 元/平方米，总地价：288002 元，大写金额：贰拾捌万捌仟零贰元整，货币种类：人民币。**

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）本次估价是依据《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》等国家法律法规的规定和《城镇土地估价规程》等国家标准，以及委托方提供的《不动产登记簿查询记录》等资料进行的评估。

（2）参与本次估价的土地估价师对属于同一供需圈的类似用途的土地市场进行了调查，土地市场正常。

（3）本次所估地价的内涵是指在估价期日 2021 年 9 月 7 日，宗地内现状利用条件下，评估设定待估宗地开发程度为宗地外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地内达到通上水、通下水、通电、通路、通讯、场地平整“五通一平”的开发水平下，设定用途为工业用地，评估设定土地使用年期为 30.8 年的国有出让土地使用权市场价格。

（4）本次估价及估价报告与估价结果成立的前提条件是在上述地价内涵下的土地持续利用为前提。

（5）估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

（6）委托方如实提供本次估价所必需的材料，并对所提供材料的真实性、合法性和完整性负责。

（7）估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内生产经营的正常进行，保证企业持续发展。

2、估价的假设条件

本报告评估结果是 2021 年 9 月 7 日的市场评估价值，仅适用于本评估报告之特定目的，它依据如下假设：

（1）具有一个公开、比较活跃、发达的土地市场。

（2）委估标的能够自由地在市场上进行交易活动。

（3）为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的。

（4）委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

（5）赵小华以出让方式取得该宗地土地使用权，并以所设定的土地用途评估估价对象的价值。

（6）估价对象的用途根据土地登记用途设定为工业用地，土地使用年期按至估价期日实际剩余使用年期设定。

(二)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

详见本报告第三部分估价依据中的法律、法规和政策文件。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

（1）本次土地估价结果仅为委托方执行案件、核定待估宗地国有土地使用权资产价值提供土地价格参考依据。

（2）本次评估报告分“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，土地估价技术报告与估价结果仅限本报告所明确的特定目的下使用，土地估价报告仅供委托方执行案件，核定土地资产价值和送土地管理部门审查用，土地估价技术报告仅送交土地管理部门审查用，不得用作合作、改制、抵押等其他经济活动。

（3）本报告必须完整使用（尤其是价格），对使用本报告中部分内容所导致可能发生的损失，受托评估机构不承担任何责任。

（4）土地估价报告的有效期自提交报告之日起半年内有效，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估价。估价报告有效期内估价对象的质量（土地开发条件及规划条件等）及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

（5）本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，本公司对估价结果有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征

得委托方和本公司书面同意；本公司承诺未经委托方同意，不以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，但国家法律有规定的除外。

（6）本次评估面积以待估宗地《不动产登记簿查询记录》中的记载面积为依据，如面积有变化或规划作重大调整，其价值应随之作相应的调整。

（7）本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

（8）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责任。

（三）需要特殊说明的事项

1、本报告不作为确定待估宗地权属的依据。

2、委托方提供了关于待估宗地上建筑物及宗地内基础设施状况的相关资料，估价人员对估价对象的现场勘察仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分因无法实地确认而未实际确认，评估时依据委托估价方提供的资料和估价人员掌握的资料进行评估。委托方对其所提供的资料、各种数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于委托估价方提供虚假情况和资料导致土地估价结果失实，委托估价方应负完全责任。

3、本报告地价未考虑因急卖或强制拍卖等原因造成实际成交地价可能低于评估地价的因素。

4、本报告对待估宗地市场价格的把握，仅相对于估价时点的假设条件、市场状况而言，由于土地的不可移动和价值较大的特性，可能会遇到各类商业性的风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对土地的价格变动影响很大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其他不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成土地严重坏损及灭

失，使其价值急剧跌落甚至消失；而且，由于土地不易变现的特点，如出现欲对土地进行短期强制处分时，则可能导致处置价格远远低于其正常价值，而本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。因此，各相关方面应用本报告时，应全面考虑各类风险，作出综合决策。

5、土地估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结果只能适用于特定时期。因此，本次估价报告的估价结果是待估宗地在估价期日的价格，不能将该估价结果作为待估宗地在其他估价期日的价格；同时，本估价报告的应用必须在本报告所确定的估价报告应用有效期内，且应用必须基于土地市场是正常稳定之前提。随着政治、经济、社会等状况的变化，待估宗地的价格或者价值可能发生很大的变化，则本估价报告将失去其有效性。

6、使用本报告时如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正，否则，报告误差部分无效。

7、本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的土地估价师认可。

8、地价货币单位：人民币（元）。

第四部分　附　件

1、《溧阳市人民法院司法鉴定委托书》((2021)苏0481法司鉴委字第374号)

2、《不动产登记簿查询记录》等复印件

3、待估宗地现状照片

4、待估宗地位置图

5、土地估价师资格证书

6、估价机构资质证书

7、估价机构工商营业执照