土 地 估 价 报 告

（涉执土地处置司法评估）

估价委托书编号：(2022）鄂0104执1647号

项　目　名　称：湖北京谷置业有限公司所属的位于京山县惠亭水库北干渠以西一宗19310.12平方米城镇住宅用地国有建设用地出让土地使用权市场价格评估

受托估价单位：武汉洪房房地产土地估价有限公司

土地估价报告编号：洪房（土估）字（2022）第JMS2071389号

提交估价报告日期：二〇二二年七月十五日

目 录

第一部分 摘 要 2
一、估价项目名称 2
二、委托估价方 2
三、估价目的 2
四、估价期日 2
五、估价日期 3
六、地价定义 3
七、估价结果 4
八、土地估价师签字 5
九、土地估价机构 5
第二部分 估价对象界定 7
一、委托估价方 7
二、估价对象 7
三、估价对象概况 7
四、影响地价的因素说明 9
第三部分 土地估价结果及其使用 24
一、估价依据 24
二、土地估价 27
三、估价结果和估价报告的使用 30
第四部分 附 件 36

土　地　估　价　报　告

第一部分　摘　要

一、估价项目名称

湖北京谷置业有限公司所属的位于京山县惠亭水库北干渠以西一宗19310.12平方米城镇住宅用地国有建设用地出让土地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

委托估价方：武汉市硚口区人民法院

住所：武汉市硚口区古田四路189号

承办法官：文法官

联系人电话：027-83417400

三、估价目的

武汉市硚口区人民法院在执行湖北中财典当有限责任公司与湖北京谷置业有限公司、百世金谷（湖北）控股有限公司、湖北惠庭山旅游开发有限公司、代若琼、尹红彬典当纠纷一案中，根据《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[90]55号令）、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）、《最高法、五大评估行业协会联合发布关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办〔2018〕273号），为确定房地产处置参考价提供参考依据，特委托我公司对湖北京谷置业有限公司所属的位于京山县惠亭水库北干渠以西一宗19310.12平方米城镇住宅用地国有建设用地出让土地使用权市场价格进行评估。

本次评估目的是为武汉市硚口区人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

四、估价期日

评估专业人员于二〇二二年六月三十日对估价对象进行了实地查勘，本次估价设定估价期日为实地查勘之日，即为二〇二二年六月三十日。

五、估价日期

二〇二二年六月三十日至二〇二二年七月十五日

六、地价定义

根据委托方提供的相关资料和评估专业人员实地查勘获取的信息，对估价对象做出如下地价定义：

土地使用权面积：根据委托方提供的《国有土地使用证》记载，估价对象土地使用权面积为 19310.12 平方米，故本次评估设定估价对象土地使用权面积为 19310.12 平方米。

估价期日：武汉市硚口区人民法院于 2022 年 6 月 6 日出具了《武汉市硚口区人民法院委托书》[(2022）鄂 0104 执 1647 号]，我公司评估专业人员于 2022 年 6 月 30 日进行了实地查勘；估价委托未约定估价期日，本次估价设定估价期日为实地查勘之日，即为 2022 年 6 月 30 日。

土地用途、使用权类型和土地使用年期：根据委托方提供的《国有土地使用证》记载，估价对象地类（用途）为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期为 2083 年 11 月 13 日。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）及《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中关于土地用途分类的要求，并结合上述权属资料，本次评估设定估价对象土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，至估价期日，估价对象土地剩余使用年限为 61.37 年。

土地开发程度：根据评估专业人员实地查勘，估价对象于估价期日的实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和红线内场地平整，本次评估设定待估价对象土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和红线内场地

平整（即“六通一平”）。

容积率：根据估价委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》记载，估价对象建筑容积率不高于1.10、不低于1.10。根据《地块规划控制要求》[京建规字（2013）71号]记载，估价对象容积率为1.1。结合本次评估目的，依据最有效利用原则，本次评估设定估价对象容积率为1.1。

基于上述信息，结合本次估价目的，本次评估确定估价对象地价定义如下：在公开市场条件下，估价对象在估价期日，规划利用条件限制下，设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和红线内场地平整，土地使用权面积为19310.12平方米，容积率为1.1，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，至估价期日，土地剩余使用年限为61.37年的国有建设用地使用权价格。

七、估价结果

根据有关政策法律法规、《城镇土地估价规程》和我公司掌握的土地市场资料和长期积累的土地估价经验数据，结合委托方提供的权属资料和本次估价目的，按照估价程序，经评估专业人员实地查勘和资料分析论证，采用基准地价系数修正法、市场比较法和剩余法分别对估价对象土地价格进行了测算。经评估专业人员综合分析，确定估价对象在估价期日（2022年6月30日）满足地价定义条件下的国有建设用地使用权价格为：

土地面积：**19310.12平方米(约28.97亩)**

土地单价：**RMB853元/平方米（折合RMB56.87万元/亩）**

楼面地价：**775元/建筑平方米**

土地总价：**RMB1647.15万元**

大　　写：**人民币壹仟陆佰肆拾柒万壹仟伍佰元整**

（详见《土地估价结果一览表》）。

特别提示：

1、以上内容为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，提请报告使用人对报告全文，特别是“估价结果和估价报告的使用”认真阅读、正确理解，以免使用不当

造成损失。

2、本报告估价结果采用市场价格标准，内涵是土地在市场上的平均交易价格。

3、本报告测算结果为一种专业估算，不作为估价对象在实际财产处置过程中可实现价格的保证，其最终可以实现的价值由公开市场决定，且受土地市场变化的影响。

4、在现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果存在差异。成交价格受实际处置方式、宣传推广力度、买受方对估价对象的了解程度及对房地产市场的预判等因素影响。且在估价期日拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

5、本次评估以估价对象状况在处置前与估价期日一致为前提，未考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力或人为破坏等因素对其造成的意外损害。在估价报告有效期内，估价对象状况或者土地市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

6、经估价委托方确认，本次估价结果为交易税费按国家有关规定转让人和买受人各自负担的价格，提请报告使用人关注处置估价对象在转让过程中需缴纳的相关税费。

7、经估价委托方确认，本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

8、经估价委托方确认，至估价期日，估价对象存在抵押、查封情况，由于本次估价目的仅为武汉市硚口区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》，房地产司法拍卖估价不考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估未考虑查封及抵押情况对估价结果的影响。

9、根据估价委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》第七章违约责任第三十二条记载，“受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权”。估价委托方和我公司评估专业人员于2022年6月30日前往京山市自然资源局法治科调查，据法治科负责人介绍，根据《闲置土地管理办法》，估价对象应属于闲置土地，但尚未启动立案调查，本次评估未考虑该情况对土地价格的影响，在此提请报告使用人注意。

八、土地估价师签字

估　价　师	资格证号	签　名
何　云　芳	2019420012	
汪　海　波	2002420049	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

武汉洪房房地产土地估价有限公司

二〇二二年七月十五日

土地估价结果一览表

估价机构：武汉洪房房地产土地估价有限公司　　估价报告编号：洪房（土估）字（2022）第JMS2071389号　　估价期日：2022年6月30日　　估价目的：市场价格评估　　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	《国有土地使用证》证号	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)	土地面积(m²)	单位面积地价(元/m²)	楼面地价(元/建筑平方米)	总地价(万元)	备注
				证载	实际	设定	规划	实际	设定								
湖北京谷置业有限公司	-	京山县惠亭水库北干渠以西一宗19310.12平方米城镇住宅用地	京国用（2014）第0002号	城镇住宅用地	-	住宅用地	1.1	-	1.1	红线外“六通”和红线内场地平整	红线外“六通”和红线内场地平整	61.37年	19310.12	853	775	1647.15	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19310.12	-	-	1647.15	-

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制条件：设定地类（用途）为住宅用地，土地使用权类型为国有出让，土地剩余使用年限为61.37年，容积率为1.1，存在抵押、担保、查封等他项权利限制，本次评估以估价对象具有完整产权为评估前提。

2、基础设施条件

供电状况：与市政供电网相连，供电有保障；　　供水状况：与市政供水网相连，供水有保障；　　排水状况：与市政排水网相连，排水畅通；

通讯状况：与市政通讯网相联，通讯有保障；　　通气状况：与市政燃气网相连，通气有保障；　　周围道路状况：估价对象所在宗地南临北干渠；　　场地状况：场地平整。

3、规划限制条件：建筑类别为住宅楼；套型建筑面积90平方米以下住宅套数不少于165套，宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不少于70%，建筑层数为多层；建筑密度为30%；容积率为1.1；绿地率为30%。

4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其它需要说明的事项

1、有关估价对象的规划和权属资料由委托方提供的复印件，本报告以委托方提供的资料真实、合法、完整、有效为估价前提。

2、根据委托方提供的《国有土地使用证》记载，估价对象地类（用途）为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为2083年11月13日。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）及《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中关于土地用途分类的要求，并结合上述权属资料，本次评估设定估价对象土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，至估价期日，估价对象土地剩余使用年限为61.37年，并以此为前提进行评估测算。

3、根据估价委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》记载，建筑容积率不高于1.10、不低于1.10。根据《地块规划控制要求》[京建规字（2013）71号]记载，容积率为1.1。结合本次评估目的，依据最有效利用原则，本次评估设定估价对象容积率为1.1。

4、根据《国有建设用地使用权出让合同》第三章第十四条（二）记载，套型建筑面积90平方米以下住宅套数不少于165套，宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不少于70%，结合本次评估目的，依据最有效利用原则，本次评估设定估价对象开发建设90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的70%为估价前提，在此提前报告使用人注意。

5、武汉市硚口区人民法院于2022年6月6日出具了《武汉市硚口区人民法院委托书》（(2022）鄂0104执1647号），我公司评估专业人员于2022年6月30日对估价对象进行了实地查勘，本报告以实地查勘之日2022年6月30日作为估价期日进行评估测算。

6、根据委托方提供的《不动产登记证明》[鄂(2021)京山市不动产证明第0000806号]，至估价期日，估价对象存在抵押登记尚未注销；根据《武汉市硚口区人民法院协助执行通知书》、估价对象已被查封，查封期为三年，尚未解封；由于本次估价目的为武汉市硚口区人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据，评估估价对象出让土地使用权市场价格，不考虑拍卖土地被查封以及拍卖土地上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估未考虑土地查封及其他他项权利对估价结果的影响，以估价对象在估价期日未查封、无抵押等他项权利限制，具有完整权利为评估前提。若改变估价目的，则估价结果应作相应调整，提醒报告使用人注意。

7、湖北京谷置业有限公司于2013年10月23日与京山县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，据京山市自然资源局规划利用科工作人员介绍，《国有建设用地使用权出让合同》约定的主要规划指标不会随意变更，后期若需调整，需向规划部门履行程序报批。故，估价对象规划条件以《国有建设用地使用权出让合同》附件3《地块规划控制要求》记载内容为设定依据，并以此为前提进行评估、测算。

8、根据评估专业人员现场查勘，至估价期日，估价对象地上有若干苗木，本次评估范围仅为国有土地使用权，结合本次估价目的，本次估价不考虑地上苗木对土地价值影响。

9、委托方提供了估价对象出让金及契税发票，至估价期日，土地使用权人已取得估价对象《国有土地使用证》，故本次设定土地使用权人已取得估价对象土地使用权、不存在任何有关估价对象的应缴未缴税费及相关费用，并以此为前提进行评估测算。

10、本报告结果采用市场价格标准，测算结果为一种专业估算，不作为估价对象房地产在实际财产处置过程中可实现价格的保证，其最终可以实现的价值由公开市场决定，且受土地市场变化的影响。

估价机构：武汉洪房房地产土地估价有限公司

二〇二二年七月十五日

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方：武汉市硚口区人民法院

住所：武汉市硚口区古田四路 189 号

承办法官：文法官

联系人电话：027-83417400

二、估价对象

本次估价对象为位于京山县惠亭水库北干渠以西一宗 19310.12 平方米城镇住宅用地，其土地使用权人为湖北京谷置业有限公司，土地使用权面积为 19310.12 平方米，地类（用途）为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，本次评估范围仅为国有土地使用权，不包含宗地上其他资产。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象位于京山县惠亭水库北干渠以西，其东、北均邻新市镇赵家畈村，南临北干渠，西邻京山市惠亭水库管理处。根据《2018 年度京山市城区住宅用地级别与基准地价图》，估价对象位于京山市城区基准地价范围内，地处住宅用地Ⅳ级，所在级别对应的基准地价为 413 元/平方米。

2014 年 1 月 6 日，土地使用权人已取得了估价对象的《国有土地使用证》，证号为[京国用（2014）第 0002 号]，证载土地使用权人为湖北京谷置业有限公司，座落为京山县惠亭水库北干渠以西，地号、图号、取得价格均未记载，地类（用途）为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2083 年 11 月 13 日，土地使用权面积为 19310.12 平方米。

2、土地权利状况

至估价期日，估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权人为湖北京谷置业有限公司。

湖北京谷置业有限公司通过挂牌方式于2013年10月23日与原京山县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，国有建设用地使用权出让价款为1256万元，每平方米650.44元。

土地使用权人于2014年1月6日通过出让方式取得了估价对象的《国有土地使用证》，证载地类（用途）为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为2083年11月13日，土地使用权面积为19310.12平方米。至估价期日，估价对象已使用8.63年，剩余使用年限为61.37年。

根据委托方提供的《武汉市硚口区人民法院委托书》，湖北中财典当有限责任公司与湖北京谷置业有限公司、百世金谷（湖北）控股有限公司、湖北惠庭山旅游开发有限公司、代若琼、尹红彬典当纠纷，本次评估目的为硚口区人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。因此，评估结果未考虑土地使用权人债权债务关系对于土地市场价值的影响。

根据委托方提供的《不动产登记证明》[鄂(2021)京山市不动产证明第0000806号]记载，估价对象已设定抵押权，权利人（申请人）为湖北中财典当有限责任公司，义务人为湖北京谷置业有限公司，抵押物坐落为京山县惠亭水库北干渠以东，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额为1500万元，债权确定期间为2021年1月28日至2021年3月3日。经委托方确认，至估价期日，估价对象存在抵押等他项权利登记，尚未注销。基于本次评估目的，评估结果未考虑担保物权对土地价值的影响。

根据《武汉市硚口区人民法院协助执行通知书》，估价对象已被查封，查封期为三年，查封期限为2022年5月24日至2025年5月23日，尚未解封；基于本次评估目的，评估结果未考虑查封因素对于土地价格的影响。

根据土地使用权人介绍及评估专业人员实地查勘了解，至估价期日，估价对象为待开发建设用地，未对外出租。

本次评估未调查到估价对象存在排他性用益物权，故未考虑相关排他性用益物权对土地价值的影响。

根据以上委托方提供的资料及介绍，至估价期日，估价对象权属明确，未对外出租且无租赁纠纷，估价对象已被查封、已设定抵押权，未发现估价对象存在地役权、租赁权、相邻关系等特殊条件限制。基于本次评估目的，未考虑估价对象抵押、查封对估价结果的影响，以估价对象在估价期日未查封、无抵押等他项权利限制，具有完整权利为评估前提。

3、土地利用状况

（1）土地利用现状

经评估专业人员实地查勘，估价对象地质状况一般，地势一般，不影响土地利用，宗地形状较不规则，土地面积适中，面积对土地利用无不良影响。至估价期日，估价对象为待开发建设用地，地上有若干苗木（水塘不在宗地范围内），土地开发程度已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和红线内场地平整。

（2）土地规划条件

根据土地使用权人于 2013 年 10 月 23 日与京山县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，估价对象的规划利用条件为：建筑类别为住宅楼；建筑层数为多层；建筑密度为 30%；容积率为 1.1；绿地率为 30%。套型建筑面积 90 平方米以下住宅套数不少于 165 套，宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不少于 70%，其他规划条件详见《国有建设用地使用权出让合同》。

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

京山市位于鄂中，地处大洪山南麓，江汉平原北端。跨东经 112° 43′ -113° 29′，北纬 30° 42′ -31° 27′ 。周边县市，东面为安陆、应城，南面为天门，西面为钟祥，北面是随州。东西横距 75 公里，南北纵距 86 公里，总面积 3520 平方公里（含屈家岭管理区、太子山林场）。京山市历史悠久，人文丰厚，山川秀美，物产丰富，交通便利，被誉为“鄂中绿宝石，武汉后花园”。

（2）自然环境状况

京山市处于鄂中丘陵至江汉平原的过渡地带，地势由西北向东南倾斜。大洪山南脉入境后，形成香山、许家寨、王家大山、龙凤寨、虎爪山五条主要山脉，向东南延伸，与江汉平原相连，形成低山、丘陵、岗地和平原四种地貌类型，各占总面积的 46%、21%、29%、4%（不含屈家岭管理区）。最高处为王家大山与随州交界的山峰娘娘寨，海拔 950.2 米；最低处为永隆河潘家湾河床，海拔 27 米。低山，属大洪山东南山脉，分布在京山市北部和西部，呈西北-东南走向，海拔高度 400—950 米，面积 1539 平方公里。丘陵，除永隆镇以外，全县各镇均有分布，主要分布在中部、中南部、西部和东北部，海拔高度 100—400 米，面积 700 余平方公里。

低山和丘陵多为森林覆盖，京山市森林覆盖率 45.1%，水土流失面积减至 618 平方公里，城镇人均公共绿地面积 10.5 平方米，同时还建立了大洪山、虎爪山、空山洞等 3 个风景生态保护区。岗地，分布于除北部、西部部分山地及永隆镇以外的全县各地，其海拔高度为 40—100 米，面积 970 平方公里，其中岗状平原及河谷平原约占其面积的一半，是京山市水稻集中产区。京山市西南

的永隆镇为平原，属江汉平原北沿，海拔高度 27—40 米，面积 134 平方公里，是本县棉花集中产区，1985 年被定为湖北省优质棉生产基地，棉花单产一直在京山市、全省名列前茅。京山市土地宽广，拥有大量未开发的坡岗荒地，并且水库众多（其中大中型水库 11 座，小型水库 140 多座），塘堰密布，具有发展生态农业和多种经营的良好条件。

京山市地处鄂中丘陵至江汉平原的过渡地带，低山面积占 46%，丘陵岗地面积占 50%，平原面积占 4%。境内山丘属大洪山余脉，最高峰为王家大山与随州交界的山峰娘娘寨，海拔 950 米，最低处为永 3 隆河潘家湾河床，海拔 27 米。主要河流有漳水、大富水、京山河、永隆河，自西北流向东南出境。

京山市属北亚热带季风气候区，四季分明，春暖夏热，秋凉冬寒；光照充足，热量丰富，间有冷害；雨量充沛，但分布不匀，气候年差较大。年平均气温 16.3℃。中部月平均气温 7 月最高，28.2℃；1 月最低，3.1℃。极端最高气温 40.3℃，极端最低气温-6.2℃，山地、平原温差明显，年平均气温南北相差 1℃左右。无霜期，南部 243 天，中部 234 天，北部 223 天。

（3）行政区划及人口状况

2021 年，京山市设曹武、罗店、宋河、坪坝、三阳、绿林、杨集、孙桥、石龙、永隆、雁门口、钱场 12 个镇和新市街道，永兴街道，温泉街道，357 个村民委员会，2348 个村民小组，32 个社区居民委员会。

2021 年底，京山市总人口 64.05 万人，常住人口 54.81 万人，总户数 20.19 万户。人口出生率 9.7‰，死亡率 4.79‰，自然增长率 0.3‰，出生人口性别比 103.7。总人口中乡村人口 45.13 万人，城镇人口 18.92 万人。

京山市人口绝大多数为汉族，各地散居少量少数民族人口，现有土家族、苗族、壮族、黎族、侗族、回族、瑶族、满族、蒙古族、布依族、畲族、水族、

仡佬族、拉祜族、白族、柯尔克孜族、哈尼族、傈僳族、崩龙族（德昂族）、土族、佤族、藏族、傣族、彝族、怒族、朝鲜族、仫佬族、普米族、毛南族共29个少数民族2180人，占全县总人口0.3%，主要分布在钱场、永兴、曹武、孙桥、雁门口、永隆等镇，人口100人以上少数民族有土家族、回族、苗族、壮族。

（4）交通条件

航空：武汉天河国际机场：距京山120公里，1小时左右可抵达。宜昌三峡国际机场，距京山180公里，一个半小时可到达。

铁路：长荆铁路从境内穿过，是正在建设的东西铁路大动脉沿江铁路的重要干线，京山站是武汉至宜昌的首站，距工业新城1公里，年货运能力800万吨。武汉至宜昌城际客运列车每天开2对，规划每天开6对。

公路：武荆高速、随岳高速、省道皂当线穿境而过。境内有客运车辆320台，乘载座位数7600个，年旅客周转量1500万人次，货运车辆1620台，年运输能力5800万吨。京山长途客运站除开通湖北省内长途班车外，还开通了深圳、广州、上海、福州等外省专线。

水运：武汉港、对外籍船舶开放，常年通航5000吨级以上远洋货轮，距京山120公里，1小时左右可抵达。

（5）城市经济发展状况

1-5月，地区生产总值完成78.23亿元，按不变价计算，同比增长55.1%(一季度)；规模以上工业企业增加值同比增长40.5%；固定资产投资同比增长68.4%；社会消费品零售总额完成59.52亿元，同比增长25.0%；地方一般公共预算收入完成7.54亿元，同比增长75.8%；进出口总额完成3.99亿元，同比增长33.4%；实际外商直接投资额完成101万美元，同比下降79.8%（一季度）；城镇常住居

民人均可支配收入 9228 元，同比增长 24.8%（一季度）；农村常住居民人均可支配收入 6195 元，同比增长 29.4%（一季度）。

总体来看，京山市主要经济指标增长较快，呈疫后加速恢复态势。与 2019 年同期相比，3 项指标完全恢复，即农村常住居民人均可支配收入、城镇常住居民人均可支配收入、规模以上工业企业增加值分别恢复至 2019 年同期 112.6%、109.3%、105.4%；5 项指标恢复仍需发力，即地方一般公共预算收入、进出口总额、地区生产总值、社会消费品零售总额、固定资产投资分别恢复至 2019 年同期 97.9%、97.0%、86.5%、82.7%、66.5%。

①工业经济持续恢复。工业生产较快增长。1-4 月，25 个行业增加值实现增长，增长面达 86.2%，其中非金属矿采选业、汽车制造业、通用设备制造业、专用设备制造业等 17 个行业增速高于京山市平均增速。轻机包装机械、汽车零部件、液压搬运机械、农机装备制造等细分行业入库税收较 2019 年实现正增长。全社会工业用电量 35285 万千瓦时，同比增长 66.9%。成长工程持续推进。京山市新增规模工业企业 11 家，提前完成荆门市下达的全年任务。建立后备高新技术企业库，签约申报的企业 40 家。30 家企业通过科技型中小企业自评认定。转型升级步伐加快。1-5 月，工业技改投资 22.89 亿元，同比增长 26.3%。神地生物“食用蛋粉精深加工”项目、国宝桥米“桥米活性成分监测与营养转化的技术与产品开发”项目分别与华中农业大学、湖北工业大学达成合作，获批科技人员服务企业专项行动·湖北专项立项支持。

②农业农村稳步发展。农业生产稳中有增。1-3 月，京山市农林牧渔业总产值同比增长 39.6%。种植面积有所扩大，春播面积 129.73 万亩，同比增加 1.13 万亩，其中早稻 5.7 万亩，增加 2.24 万亩。畜禽、水产品稳步恢复，生猪存栏量、禽蛋产量、水产品产量同比分别增长 44.2%、10.7%、46.9%，分别恢复至

2019 年同期 89.3%、120.3%、100.4%。农村建设纵深推进。京山市累计创建美丽乡村 112 个，其中国家级 2 个，省级示范村 32 个、省级整治村 80 个。实施高标准农田建设、油菜轮作试点等中央预算内项目 6 个，成功争取中央预算内资金 7125 万元，建设高标准农田 9.53 万亩，试验示范基地 4 个。农民收入迅速恢复。外出务工形势好转，园区和重点项目建设用工需求加大，农民务工收入增加。农产品销售较好，宋河镇小龙虾直供大润发超市，永隆镇菜薹、甘蓝等蔬菜畅销华北、广东生鲜市场。

③服务业释放活力。零售恢复加快。5 月，批、零、住、餐四大行业销售额（营业额）分别恢复至 2019 年同期 146.7%、167.5%、168.0%、139.4%。旅游业开局良好。1-5 月，京山市接待国内外游客 562 万人次，实现旅游综合收入 32.9 亿元，较 2019 年同期分别增长 18.7%、19.5%。绿林景区全面升级，日均接待游客 1.5 万人次。服务业项目有序推进。14 个重点服务业项目计划总投资 53.16 亿元，目前完成投资 28.19 亿元。

④有效投资稳步恢复。招商引资成效明显。聚焦六大主导产业，建立健全一个产业一个链长、一个专班、一所院校、一支基金、一份任务书、一张地图、一套机制“七个一”工作机制，完善招商行动计划，优化招商路线图，聚焦重点产业、重点区域、重点项目抓招商。1-5 月，京山市签约五星级项目 52 个，投资总额 74.33 亿元。项目谋划争取有力。谋划 2021 年政府投资计划项目 163 个、总投资 153.26 亿元。京山市“三库”中储备库项目共有 90 个，总投资 503.07 亿元，其中 5 月份新增项目 24 个，总投资 128.75 亿元。1-5 月，京山市向上争取项目资金 16.42 亿元，占全年计划 49.5%。项目建设加快推进。1-5 月，实施 500 万元以上项目 276 个，完成投资 106.19 亿元，同比增长 68.4%。雄韬锂电池生产基地等 3 个省重点项目完成投资 3.45 亿元，博森汽车零部件铸造件生产

等 19 个荆门市重点项目完成投资 11.94 亿元。

⑤营商环境不断改善。已兑现各类惠企政策资金 1.48 亿元。先行区创建纳入省支持范畴。企业信用修复、新开办企业增值税专用发票电子化改革、施工图审查豁免清单、不动产宗地分割模式等 4 个项目被纳入全省优化营商环境先行试点创建名单，数量居荆门市第 1 位。用工需求保障较好。开展线下小规模、多频次、“点对点”招聘活动 45 场次，服务企业 563 家，为园区企业招工 2271 人。金融支持力度加大。截至 5 月底，分别新增存、贷款余额 16.72 亿元、11.38 亿元，其中新增贷款余额较 2020 年同期增加 1.48 亿元。举办金融“早春行”活动，现场签约重点项目 4 个、重点企业 10 家，签约金额 7.5 亿元，京山市拟贷款合作企业 95 家，贷款意向金额 19.6 亿元。

2、不动产制度与不动产市场状况

（1）土地使用制度与土地管理政策

京山市国土资源局根据《荆门市土地利用总体规划（2006-2020 年）》所确定的土地利用控制指标，结合京山市社会经济发展对土地利用的实际需要，制定《京山市土地利用总体规划（2006-2020 年）》。

①加强耕地保护。按照建设现代农业，严格保护耕地特别是基本农田的要求，落实上级规划下达的耕地保有量和基本农田保护面积，促进粮食综合生产力不断提高；在充分考虑生态建设和环境保护的前提下，根据京山市后备资源潜力，提出耕地占补平衡、土地开发整理复垦的目标及保障措施。

②保障科学发展用地。按照建设资源节约型社会的要求，立足保障和促进科学发展，合理确定新增建设用地规模、结构和时序；划定土地利用分区，制定土地用途管制规则，严格控制建设用地规模增长，为乡级土地利用总体规划提供指导和管理依据；积极盘活存量建设用地；按照城镇建设用地增加与农村

建设用地减少相挂钩的要求，结合京山市新农村建设实际，制定农村居民点整理目标和措施；在不突破上级规划下达的约束性指标的前提下，引导城乡建设集聚化发展、内涵式发展，逐步提高建设用地集约利用水平。

③优化土地利用结构和布局。按照统筹区域发展的要求，根据京山市经济社会发展条件、资源环境容量和发展的要求，统筹协调合理安排各类、各区域用地，优化各类用地结构和布局。

④改善土地生态环境质量。按照建设环境友好型社会的要求，坚持“在保护中开发、在开发中保护”的指导方针，不断改善生态环境，实行土地资源可持续利用。

（2）房地产市场状况

①供应情况

新建商品房批准预售1418套，批准预售面积16.0628万平方米，同比增长-48.69%,环比增长15.80%；其中，新建商品住房批准预售1342套，批准预售面积15.5837万平方米，同比增长-48.22%，环比增长16.37%。

②交易情况

新建商品房销售2058套，销售面积23.4379万平方米，环比增长23.27%，同比增长-16.40%；其中，新建商品住房销售1795套，销售面积21.1122万平方米，环比增长24.65%，同比增长-21.97%。存量房成交367套，成交面积6.3713万平方米，环比增长12.03%，同比增长-7.83%；其中，存量住房成交342套，成交面积3.8977万平方米，环比增长3.92%，同比增长-13.45%。

③库存情况

截止2022年6月末，已批准预售尚未售出的商品住房9550套，面积113.1852万平方米。

3、产业政策

近年来，中共京山市委、市政府出台了《关于增强自主创新能力建设创新型京山的决定》、《京山市科技技术奖励办法》、《京山市科技研究与开发经费管理办法》、《京山市鼓励投资优惠办法》、《京山市人民政府关于进一步促进我县中小企业发展的意见》、《关于促进京山经济开发区高新技术产业发展的意见》等文件，对引进的重点企业、重点建设项目，以及创建的高新技术企业、省级技术工程中心、省级著名商标、中国名牌、中国驰名商标、牵头制定行业标准、专利授权等企业给予专项奖励和政策支持。

在人才队伍建设方面，推进实施人才强县战略，全面启动“两区两园”英才计划、高学历高素质人才引进计划和乡土人才回归计划，拓宽人才引进、培养、使用渠道，建立柔性引才引智机制。对于急需引进的高层次人才，给予“三个一”（即“一套个人住房”、“一笔安家费”和“一笔稳定收入”）的政策支持。

在招商引资方面，开发区践行“产业第一，企业家老大”的理念，在全民招商、专班招商、科技招商、产业招商、园区招商、以商引商等传统招商方式的基础上，探索拓展出品牌招商、节会招商、商会招商、回归招商等新型招商模式，一批投资10亿元以上的大项目和全国500强企业陆续落户。

开发区对每一个投资项目提供“五个一”包联服务：一名县领导包联，一个县直部门负责，一个工作专班代办服务，一个公安干警驻点，一包到底。开发区启动金融工程，积极为企业搭建融资服务平台，开展银企洽谈合作，组织各商业银行开展“金融企业行”活动，加大国有担保公司为成长型企业贷款担保力度，大力发展“助保贷”、“过桥贷款”业务，大力实施政银集合贷、融资创业贷等。从2014年起，京山经济开发区被纳入荆门市“一区四园”建设规

划中，可与荆门市国家级高新区同等享受相关优惠政策。这些都为京山经济开发区“十三五”产业发展提供了强有力的政策保障。

继续优化供地结构。结合城区商品住房销售周期情况，强化商品住宅类用地“五类”调控目标管理；优先安排保障性住房、医疗卫生、教育等民生领域建设用地，保障基层公共医疗服务、教育和美丽社区建设，着力改善民生，促进社会和谐稳定。

加强房地产用地管控。继续推动房地产结构调整和转型发展，逐步降低商品住宅开发比例，增加经营性房地产比重，推动房地产向多元化产品转变。

完善产业用地保障。围绕市委市政府建设“现代新车城、绿色生态市”发展战略，落实生态立市的基本方略，大力发展特色旅游，进一步培育壮大旅游业，按照“两区三带”全域旅游发展规划，加快“全域风景区、全域生态区、全域水源区”建设。大力推动产业转型升级，加强产业项目用地保障。年度供应计划指标优先用于安排省市重点产业项目、新兴产业项目用地供应。

4、城市规划与发展目标

（1）城市规划

为把京山建成区域特色明显的生态宜居城市，建成为和谐、开放、文明、环境优美的山水园林型中等城市，其工作原则是：确定“一个主线”，树立“两个目标”，突出“三大战略”，实施“四项行动”。

①确定“一个主线”

以生态京山建设为主线，凸显主题，争当国家“生态文明制度建设”的先行示范区；对接东西，争当湖北“两圈两带”的合作发展区；借势南北，争当鄂中城市群融入国家“长江中游地区”的桥头堡。

②树立“两个目标”

京山的城市发展总体目标定为：国家生态文明制度创新示范区，具有中部地区特色的“两化”建设先行示范区。

新型城镇化目标：建设产城融合、经济较发达、具有示范意义的国家生态文明先进县；建设一个鄂中地区具有先发优势和生态竞争力的中等城市；建设一批布局合理、特色鲜明、可持续发展的小城镇。

城乡一体化目标：建设一批与现代城镇有机结合、相互支撑的和美农村社区；实现城乡一体的公共服务和社会保障；实现产业、住房、基础配套全覆盖。

③突出“三大战略”

城乡生态安全战略：生态为纲、底线控制。

以生态为基本原则指导城乡空间、产业、交通、基础设施等各系统规划，构建生态体系，建立京山城乡功能区划体系，划定生产、生活、生态空间、建设开发管制界限，集约使用能源、水、土地等自然资源，建设和美的城乡环境。

城乡结构优化战略：三区两带、分区指引、轴线带动

主动对接湖北省“两圈两带”战略，结合京山县的生态空间结构和地貌特征，构建北部大洪山生态旅游发展区、中部城镇集聚发展区、南部农谷创新发展区三个发展区，根据三个片区的特色重构镇村布局，因地制宜实施不同的城镇化路径。

强化沿长荆构建产城融合发展轴，发挥其带动作用，使其成为京山新型城镇化的引擎；突出东西两条特色发展带对生态旅游、城镇建设、交通、基础设施等多方面的指引作用，使其成为京山的特色展示带。

城乡功能提升战略：有序集聚、分工协调

构建形成有序集聚的城乡居民点体系，对城区、镇区、农村社区三类层级合理定位、分工协调，在不同层面采取不同的管理和引导策略，促进人口、用

地、产业有效引导和有序集聚，形成全域城乡可持续的发展机制。

④实施“四项行动”

抓好中心城区的建设：将县城打造成以随岳联络线为城市产业拓展主轴，以京山河为城市生活拓展轴线，以老城商业区、经济开发区、温泉新区为基础的两轴相连、三区并进，产业发达、生态宜居的山水园林城市。配套完成农副产品深加工、高端装备制造、健康养老三大板块建设。

推进温泉新区建设：高标准建设温泉新区，完善新区结构和道路基础设施建设，确保武荆高速连接线、西环线、南环线、富水大道南延、岭尚山河、京山游客服务中心、职教中心、惠亭湖温泉度假村、华尔靓大酒店、赵畈、文峰、窑山、汤堰保障性住房等在建项目及京山河生态修复项目按计划推进。

强化宋河、钱场两个副中心的建设：将宋河镇打造成荆门镇级市建设典范，将钱场镇打造成荆门十强工业重镇。加强宋河、钱场两个镇级市下放事权进行标准化管理，配套完善基础设施建设，加速推进城镇项目建设和园区产业项目建设。

突出十个特色镇的建设：孙桥、罗店、曹武、三阳、绿林、坪坝、杨集、石龙、雁门口、永滩十个镇按照“一镇一品”、土地集约节约利用的原则建设特色镇。

（二）区域因素

本报告按照行政区划确定区域范围，同时结合估价对象所在位置进行具体分析，估价对象位于京山县惠亭水库北干渠以西，行政区划隶属于京山市，邻近惠亭湖风景区。

1、区域概况

惠亭湖风景区位于市区西郊，由惠亭湖国家水利旅游风景区和惠亭山城市

森林公园组成。惠亭湖总水面2333.33公顷，为大型水库、京山最大水库，原水利部授予国家水利风景区，原国家林业局批准为国家湿地公园试点单位，省农业厅确定为湖北省休闲农业示范点。惠亭湖旅游开发项目实施以来，相继开发镇水石牛、长龙卧波亭、文化长廊、草坪花园、人造沙滩、水上乐园、惠亭湖风情园及恒温和室外游泳场馆、半岛美食城等旅游设施。城南惠亭山，向东南绵亘，与尖峰山、鸭嘴山相连，原统称凫山，三峰兀起，恰似驼峰，翠绿层叠，景色秀丽，誉为“凫山叠翠”，列京山古八景之一。相传北宋时，王安石谪任京山县丞，施行惠民政策，老百姓在凫山顶建亭阁一座以表感激之情。清初，此亭改建为“惠亭观”，惠亭山因此而得名。至此，“凫山”为惠亭山、尖峰山、鸭嘴山三个山名所取代。惠亭山紧靠城区，濒临惠亭湖，山势高耸，松柏葱翠，现已建成178公顷的城市森林公园。

2、交通条件

①道路状况

估价对象位于京山县惠亭水库北干渠以西，附近有惠亭路、沿河南路、楚望大道等主干道，距离高速入口约7.3公里，道路通达性较优。

②出入可利用交通工具

普通市民出行一般选择自驾或公共交通工具。估价对象周边路网一般，距最近公交站点为惠亭湖站约700米，有京山5路公交车辆通过，公共交通便利度一般。

3、基础设施及配套设施

区域内供电与市政供电网相连，供电保障率大于98%；供水与市政供水网相连，供水保障率大于98%；排水与市政排水网相连，排水率大于98%；通讯与市政通讯网相连，通讯保障率较优，所在区域基础设施完善度较高。

估价对象所在区域 2 公里内分布有惠亭湖假日酒店、惠水乐园、京山惠亭湖国家水利风景区、新市医院、京山市特殊教育学校、京山中学、中国银行 24 小时自助银行等服务设施，公共配套设施一般。

4、环境条件

估价对象附近有京山惠亭湖国家水利风景区、惠亭水库等自然景观，环境条件较好。

5、典型物业

估价对象位于京山县惠亭水库北干渠以西，周边主要以商住用地为主，分布有东谷幸福城、东谷美丽城、惠亭庄园、楚望府、康元·阳光水岸等住宅小区，人口居住密度一般。

6、规划限制

估价对象所在地周边多为商住建设用地，区域内对用地开发强度有一定限制。

（三）个别因素

1、宗地位置：估价对象位于京山县惠亭水库北干渠以西，根据《2018 年度京山市城区住宅用地级别与基准地价图》，估价对象位于京山市城区基准地价范围内，地处住宅用地Ⅳ级。

2、面积：根据《国有土地使用证》记载，土地使用权面积为 19310.12 平方米，面积对土地利用无不良影响。

3、用途：证载用途为城镇住宅用地，本次评估设定为住宅用地。

4、容积率：根据估价委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》记载，建筑容积率不高于 1.10、不低于 1.10。根据《地块规划控制要求》[京建规字（2013）71 号]记载，容积率为 1.1。结合本次评估目的，依据最有效利用原则，

本次评估设定估价对象容积率为 1.1。

5、临路状况：南临北干渠。

6、形状：所在宗地形状不规则，对宗地利用有一定影响。

7、地质：所在宗地所在区域地质状况一般，抗震能力一般。

8、地形、地势：所在宗地所在地区属山地地形，地势状况一般，对土地利用无不利影响。

9、宗地基础设施条件：估价对象在估价期日的实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和红线内场地平整。

10、现状利用：经评估专业人员实地查勘，估价对象地质状况一般，地势一般，不影响土地利用，宗地不规则，面积对土地利用无不良影响。至估价期日，估价对象为待开发建设用地，地上有若干苗木，土地开发程度已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和红线内场地平整。

11、规划利用：

根据土地使用权人于 2013 年 10 月 23 日与京山县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，估价对象的规划利用条件为：建筑类别为住宅楼；建筑层数为多层；建筑密度为 30%；容积率为 1.1；绿地率为 30%；套型建筑面积 90 平方米以下住宅套数不少于 165 套，宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不少于 70%，其他规划条件详见《国有建设用地使用权出让合同》。

12、相邻土地利用状况：估价对象相邻宗地多为已建成商住用地。

13、影响地价水平因素的说明：至估价期日，现状及规划利用情况对地价无不良影响。

第三部分　　土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家有关的法律、法规、规章和政策

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日实施）；

2、《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，自2016年12月1日施行）；

3、《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）；

4、《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）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号颁布，2008年1月1日起实施）；

6、《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[90]55号令、1990年5月19日起实施）；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

8、《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》（建设部1992年12月

4 日颁布、1993 年 1 月 1 日起实施）；

9、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）；

10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2008]3 号）；

11、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号）；

12、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第 63 号）；

13、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号，2016 年 5 月 1 日施行）；

14、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号，2018 年 9 月 1 日起施行）；

15、最高法、五大评估行业协会联合发布关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号，2018 年 12 月 10 日施行）；

16、《财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》（财政部、国家税务总局财税[1999]210 号、1999 年 8 月 1 日执行）；

17、《财政部、国家税务总局关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，2016 年 5 月 1 日起执行）；

18、国家税务总局《关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》（2016 年第 14 号，2016 年 5 月 1 日起执行）；

19、财政部、国家税务总局《营改增后契税、房产税、土地增值税、个税计税依据问题》（财税[2016]43 号，2016 年 5 月 1 日起执行）；

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

21、《关于深化增值税改革有关政策的公告》国税总局 2019 年第 39 号公告；

22、国土资源部办公厅《关于实施电子化备案完善土地估价报告备案制度

的通知》（国土厅发[2012]35 号，2012 年 7 月 1 日起执行）；

（二）湖北省的有关法规、规章和政策

1、《湖北省人民政府<湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法>》（湖北省人民政府第 45 号令）；

2、《湖北省土地管理实施办法》（2010 年 7 月 30 日湖北省十一届人大常委会第 17 次会议修订）；

3、《湖北省人民政府<关于加强国有提资产管理规范土地市场>的通知》（鄂政发（2001）80 号）；

4、《湖北省国土资源厅关于加强土地出让公告监管工作的通知》(鄂土资发[2011] 39 号、2011 年 4 月 12 日发布执行)；

（三）技术标准性文件

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

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014、国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 07 月 24 日发布、2014 年 12 月 01 日实施）；

3、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017、国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会 2017 年 11 月 1 日联合发布并执行）；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021 年 9 月 1 日起施行）；

5、《京山市城区土地级别及基准地价更新技术报告》（京山市自然资源和规划局，2019 年 12 月）；

（四）其他评估资料

1、《武汉市硚口区人民法院委托书》；

2、《不动产登记证明》（复印件）；

3、《武汉市硚口区人民法院协助执行通知书》（复印件）；

4、《国有土地使用证》（复印件）；

5、《国有建设用地使用权出让合同》（复印件）；

6、评估专业人员实地查勘及其收集整理的资料。

二、土地估价

（一）估价原则

地价是由土地的效用、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。要做出正确的估价，必须要深入了解组成地价的各因素及各因素之间的相互作用与影响，并做出细致的分析、正确判断其变动趋势。因此，在确定估价方法，进行估价之前，首先要正确掌握土地估价的基本原则，在估价原则的指导下，认真分析影响地价的因素，灵活运用各种估价方法，对地价做出最准确的判断。

1、替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、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客观价格。

在正常的土地市场中，地价水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定，地价水平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，另外，地价可通过比较地块的条件及使用价值确定。因此，在土地估价时，要综合考虑与估价对象具有相替代性的土地的价格进行测算。

2、供需原则

供需原则是指土地估价应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。

土地价格同其它物品一样,受供求关系的影响.若要求不变,供给增加,则价格下降,若供给不变,要求增加,则价格上升,所以,估价时应充分考虑土地的供求状况和可能导致供求关系变化的因素.

3、预期收益原则

预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

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、最有效利用原则

最有效利用原则是指土地估价应以估价对象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。

由于土地具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的作为确定土地利用方式的依据。同时，土地的利用方式又受到其所在区域经济发展，土地利用规划、城市规划及社会、政治、军事等多方面因素的制约。因此，合理的土地价格的形成是以该土地的效用在合法的条件下作最有效发挥为前提的。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》）的规定，地价评估方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）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，选择适当的估价方法。

经过评估专业人员实地查勘、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用公示地价系数修正法中的基准地价系数修正法、市场比较法和剩余法分别测算土地价格，方法选择主要从以下几个方面考虑：

（1）根据评估专业人员对周边土地交易市场的调查，估价对象所在区域周边同类型土地市场较为活跃，近期成交实例较多，故宜采用市场比较法进行评估。

（2）根据《京山市城区土地级别及基准地价更新技术报告》（京山市自然资源和规划局，2019 年 12 月），目前实行的基准地价成果对应的估价基准日为 2018 年 6 月 30 日，本次估价期日为 2022 年 6 月 30 日，间隔时间 4 年，估价对象位于京山市城区基准地价覆盖范围内，故本次以该轮基准地价成果为依据进行评估。

（3）估价对象为待开发用地，已有明确的规划经济技术指标，所在区域同类房地产市场成熟，近期交易实例充足，能够测算其开发完成后的售价，且当地各项建设成本易于获取，故可选择剩余法进行评估。

（4）估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地收益（贡献）在实际估价中很难从房地产收益中剥离，即土地收益和风险都难以量化，故不宜采用收益还原法进行评估。

（5）估价对象为京山市城区住宅用地，所在地周边近几年征地项目少，征

地成本信息不详，且其价格水平不单纯是由土地成本决定的，而是由供需关系决定的，故成本逼近法的测算结果亦无法反映估价对象的客观市场价格，故不宜采用成本逼近法进行评估。

（三）估价结果

根据有关政策法律法规、《城镇土地估价规程》和我公司掌握的土地市场资料和长期积累的土地估价经验数据，结合委托方提供的权属资料和本次估价目的，按照估价程序，经评估专业人员实地查勘和资料分析论证，采用基准地价系数修正法、市场比较法和剩余法分别对估价对象土地价格进行了测算。经评估专业人员综合分析，确定估价对象在估价期日（2022 年 6 月 30 日）满足地价定义条件下的国有建设用地使用权价格为：

土地面积：**19310.12 平方米(约 28.97 亩)**

土地单价：**RMB853 元/平方米（折合 RMB56.87 万元/亩）**

楼面地价：**775 元/建筑平方米**

土地总价：**RMB1647.15 万元**

大　　写：**人民币壹仟陆佰肆拾柒万壹仟伍佰元整**

（详见《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、土地使用权人合法拥有估价对象土地使用权，并支付有关税费；

2、估价对象作为城镇住宅用地能得到最有效利用，并产生相应的土地收益；

3、在估价期日（2022 年 6 月 30 日）的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

4、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，并保证土地的持续利用；

5、委托方提供的估价对象相关的文件资料真实、合法、完整，并保证估价对象资产的安全、完整。

6、本次评估所确定的土地使用权价格是：在公开市场条件下，估价对象在估价期日，规划利用条件限制下，设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和红线内场地平整，土地使用权面积为19310.12平方米，容积率为1.1，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，至估价期日，土地剩余使用年限为61.37年的国有建设用地使用权价格。

（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

本估价报告和估价结果发生效力的主要依据为《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《城镇土地估价规程》及本报告引用的其他相关法律、法规等，本估价报告和估价结果的作用依据法律、法规的有关规定发生法律效力。

2、估价报告和估价结果的使用方向和限制条件

（1）本次估价结果在地价定义及评估限制条件下有效，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年期、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。

（2）本报告的估价结果仅为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行评估。

（3）估价结果在委托方提供的资料真实、可靠的情况下有效，如因委托方提供的资料有误而造成估价结果失真，受托方不承担相应责任。

（4）本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，未考虑国家宏观

经济政策发生变化、政策优惠以及遭遇自然力或其他不可抗力对评估价格可能产生的影响。

（5）本报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告（评估工作底稿）”两部分，“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告（评估工作底稿）”仅供估价机构存档和作为估价技术文件提交土地管理部门审核或备案时使用。

（6）非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容亦不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

（7）本报告必须完整使用方为有效，对于仅引用本报告的部分内容而导致可能的损失，本公司不承担责任。

3、土地估价结果的有效期

本估价报告和估价结果的有效期自估价报告提交日起壹年内有效。

4、本报告归武汉洪房房地产土地估价有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1、有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

（1）土地区位条件、土地市场信息、有关成本资料等评估资料由评估专业人员实地调查得到。

（2）估价原则、方法及参数的选取由评估专业人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，并结合估价对象具体状况确定。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

评估专业人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取，其中土

地利用方式、估价期日、土地开发程度、评估中设定的土地用途、基准地价标准、地价指数、土地面积等参数直接影响估价结果，如有变动，则估价结果应作相应调整。

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素、及采取特殊处理。

（1）本报告估价结果是在正常市场条件下形成的公开市场价格，没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构变化及遇有不可抗力等情况对估价对象价格可能产生的影响；也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。估价委托方在利用本报告估价结果时应予以充分的考虑及重视；

（2）本报告估价结果没有考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场动作失当对其价值的影响。

4、其它需要说明的事项

（1）有关估价对象的规划和权属资料由委托方提供的影印件，本报告以委托方提供的资料真实、合法、完整、有效为估价前提。

（2）根据委托方提供的《国有土地使用证》记载，估价对象地类（用途）为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期为 2083 年 11 月 13 日。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）及《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中关于土地用途分类的要求，并结合上述权属资料，本次评估设定估价对象土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，至估价期日，估价对象土地剩余使用年限为 61.37 年，并以此为前提进行评估测算。

（3）根据估价委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》记载，建筑容积率不高于 1.10、不低于 1.10。根据《地块规划控制要求》[京建规字（2013）

71 号]记载，容积率为 1.1。结合本次评估目的，依据最有效利用原则，本次评估设定估价对象容积率为 1.1。

（4）根据《国有建设用地使用权出让合同》第三章第十四条（二）记载，套型建筑面积 90 平方米以下住宅套数不少于 165 套，宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不少于 70%，结合本次评估目的，依据最有效利用原则，本次评估设定估价对象开发建设 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的 70%为估价前提，在此提前报告使用人注意。

（5）武汉市硚口区人民法院于 2022 年 6 月 6 日出具了《武汉市硚口区人民法院委托书》[(2022）鄂 0104 执 1647 号]，我公司评估专业人员于 2022 年 6 月 30 日对估价对象进行了实地查勘，本报告以实地查勘之日 2022 年 6 月 30 日作为估价期日进行评估测算。

（6）根据委托方提供的《不动产登记证明》[鄂(2021)京山市不动产证明第 0000806 号]，至估价期日，估价对象存在抵押登记尚未注销；根据《武汉市硚口区人民法院协助执行通知书》记载，估价对象已被查封，查封期为三年，尚未解封；由于本次估价目的为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据，评估估价对象出让土地使用权市场价格，不考虑拍卖土地被查封以及拍卖土地上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估未考虑土地查封及其他他项权利对估价结果的影响，以估价对象在估价期日未查封、无抵押等他项权利限制，具有完整权利为评估前提。若改变估价目的，则估价结果应作相应调整，提醒报告使用人注意。

（7）湖北京谷置业有限公司于 2013 年 10 月 23 日与京山县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，据京山市自然资源局规划利用科工作人员介绍，《国有建设用地使用权出让合同》约定的主要规划指标不会随意变更，后期若需调整，需向规划部门履行程序报批。故，估价对象规划条件以《国有

建设用地使用权出让合同》附件 3《地块规划控制要求》记载内容为设定依据，并以此为前提进行评估、测算。

（8）根据评估专业人员现场查勘，至估价期日，估价对象地上有若干苗木，本次评估范围仅为国有土地使用权，结合本次估价目的，本次估价不考虑地上苗木对土地价值影响。

（9）委托方提供了估价对象出让金及契税发票，至估价期日，土地使用权人已取得估价对象《国有土地使用证》，故本次设定土地使用权人已取得估价对象土地使用权、不存在任何有关估价对象的应缴未缴税费及相关费用，并以此为前提进行评估测算。

（10）本报告结果采用市场价格标准，测算结果为一种专业估算，不作为估价对象房地产在实际财产处置过程中可实现价格的保证，其最终可以实现的价值由公开市场决定，且受土地市场变化的影响。

第四部分　　附　件

（一）估价对象位置图及现场照片

（二）《武汉市硚口区人民法院委托书》（复印件）

（三）《武汉市硚口区人民法院协助执行通知书》（复印件）

（四）《国有土地使用证》（复印件）

（五）《不动产登记证明》（复印件）

（六）《国有建设用地使用权出让合同》（复印件）

（七）土地估价机构营业执照（复印件）

（八）土地评估机构注册证书（复印件）

（九）土地估价师资格证书（复印件）