

土地估价报告

项目名称：余干县人民法院拟司法处置位于余干县玉亭镇
紫霞坂一宗住宅国有建设用地使用权市场价格
评估

受托估价单位：江西海川房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：赣海川[2022]（估）字第 HC0901 号

提交估价报告日期：二〇二二年九月十九日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

余干县人民法院拟司法处置位于余干县玉亭镇紫霞坂一宗住宅国有建设用地使用权市场价格评估

二、委托估价方

委托估价方：余干县人民法院

三、估价目的

余干县人民法院因司法处置的需要，委托江西海川房地产土地资产评估有限公司对位于余干县玉亭镇紫霞坂一宗住宅国有建设用地使用权市场价格进行评估。根据《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》（2009年8月24日法释[2009]16号）和《最高人民法院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）等国家相关法律法规，结合委托方提供的相关资料，该宗地产权清晰，估价标的符合土地处分的相关规定，我公司接受委托，对该宗地进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价期日

二〇二二年七月二十七日

确定理由：以客观、公正、合理为原则，结合本次估价目的，以委托

方和受托方共同到场查勘日（二〇二二年七月二十七日）为估价期日。

五、估价日期

二〇二二年七月二十七日至二〇二二年九月十九日

六、地价定义

考虑到此次评估的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）地价估价的技术标准，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，对有关事项作出以下设定：

1、估价期日设定

以客观、公正、合理为原则，结合本次估价目的，以法院司法委托日（二〇二二年七月二十七日）为估价期日。

2、用途设定

根据委托方提供的相关产权资料及估价人员现场查勘，估价对象土地证载用途为住宅用地，结合当地的实际情况，根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）规定，本次评估设定其用途为住宅用地。

3、土地使用权年限设定

本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，土地用途为住宅用地，法定出让最高年限为住宅70年。

4、土地使用权价格类型设定

该宗地土地所有权性质属国家所有，结合本次估价目的，故评估时土地使用权价格类型设定为国有建设用地使用权市场价格。

5、评估土地面积设定

根据委托方提供宗地图显示，本次估价对象证载用地面积 350.00 平方米，故本次评估土地面积设定为 350.00 平方米。

6、土地开发程度设定

根据估价人员现场查勘情况，待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整（因宗地暂闲置，多生植物），本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整。

7、容积率设定

评估人员经中国土地市场网查询得知，待估宗地规划容积率为 1.1，根据合法原则和最有效利用原则，本次评估容积率设定为 1.1。

综上所述，本次评估价格定义为：估价对象在估价期日二〇二二年七月二十七日宗地达到红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整，设定容积率 1.1，土地面积为 350.00 平方米的住宅用地，国有建设用地使用权市场价格。

七、估价结果

经估价人员现场察勘和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途，开发程度及规划利用条件下，估价期日为二〇二二年七月二十七日，国有建设用地使用权市场价格为：

土地总面积：350.00平方米（折合0.52亩）

单位面积地价：3634元/平方米（合242.27万元/亩）

总地价：127.19万元（小数点后保留两位）

大写人民币为：**壹佰贰拾柒万壹仟玖佰元整**

宗地地价详见《土地估价结果一览表》（表1）。

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	估价师签字
-----	------------	-------

张凌	2019360012	
----	------------	--

周官成	2006360011	
-----	------------	--

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

（机构公章）

二〇二二年九月十九日

附表 1:

土地估价结果一览表

估价机构: 江西海川房地产土地资产评估有限公司

估价报告编号: 赣海川[2022](估)字第 HC0901 号

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据 估价期日: 2022 年 7 月 27 日

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	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	法定最高土地使用权年限(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							
刘任生(官葛兰)	1	上饶市余干县玉亭镇紫霞坂住宅用地	/	海尔路北侧	住宅用地	/	住宅用地	≤ 1.1	/	1.1	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	70 年	350.00	3634	127.19	/

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制: 估价对象住宅用地法定最高使用年限: 为 70 年的国有建设用地使用权价格;
- 2、基础设施条件: 详见表 1-1;
- 3、规划限制条件: 根据中国土地市场网的《供地结果信息》: 土地使用权面积 350.00 m², 规划容积率为 1.1。
- 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: 本次评估是在满足本报告地价定义(共 7 项)设定条件下的国有建设用地使用权出让价格, 如果上述地价定义中任一条款发生变化, 地价结果将随之调整, 否则无效。(其余见估价报告中“需要特殊说明的事项”)

表 1-1 待估宗地基础设施条件表

待估宗地	宗地内平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况	供气	供暖
上饶市余干县玉亭镇紫霞坂住宅用地	场地平整	南临海尔路	接市政供电网, 供电有保障。宗地内未接入。	接市政供水网, 供水有保障。宗地内未接入。	接市政排水网, 排水有保障。宗地内未接入。	由中国电信、中国移动和中国联通提供通讯服务, 区域通讯条件优。	无	无

估价机构: 江西海川房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月十九日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方：余干县人民法院

二、估价对象

估价对象是位于余干县玉亭镇紫霞坂一宗住宅用地，土地权利类型为出让用地，土地使用权人为刘任生（官蔼兰），土地总面积为 350.00 平方米（折合 0.52 亩）。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象为刘任生（官蔼兰）以出让方式取得的国有建设用地使用权，于 2019 年与中国土地市场网竞拍取得，暂未办理不动产权证。根据委托方提供相关材料，估价人员对地块进行实地查勘情况如下：

（1）土地取得来源及历史沿革：估价对象为位于余干县玉亭镇紫霞坂一宗住宅用地，土地所有权属国家所有，现拟核实该宗地国有建设用地使用权市场价值；

（2）地理位置：余干县玉亭镇紫霞坂；

（3）土地（规划）用途：住宅用地；

（4）四至：东至商住用地，南至海尔路，西至住宅用地，北至住宅用地；

（5）土地面积：350.00 平方米；

（6）土地级别：——

（7）土地权属性质：国有；

（8）土地使用权类型：出让；

（9）土地使用权人：刘任生（官蔼兰）；

（10）土地使用权终止日期：——

（11）不动产权证编号：/

2、土地权利状况

（1）估价对象的土地所有权状况：属国家所有；

（2）估价对象的土地使用权状况：土地使用权人为刘任生（官蔼兰）；

（3）土地使用权取得方式及土地使用年限：土地使用权人刘任生（官

葛兰)通过出让方式获得该宗地国有建设用地使用权。土地用途为住宅用地,法定出让最高年限为住宅70年。

(4)土地他项权利状况:根据《中华人民共和国土地管理法》的规定,估价对象的地下资源,埋藏物和市政公用设施,均不在土地使用权人使用范围。至估价期日,估价对象未设置租赁权、抵押权、投保权、地役权、地上地下权等他项权利,此项估价为待估宗地的完整土地使用权。

(5)土地相邻关系权利状况:截至估价期日,估价对象不存在相邻关系权利。

3、土地利用状况

(1)土地现状利用条件

经估价人员现场查勘,待估宗地目前为空地,起伏小于0.2米,地质条件较好,地基承载力较好,无不良地质现象,形状规则。该宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯),红线内场地平整。

(2)土地规划利用条件

根据中国土地市场网的《供地结果信息》:土地使用权面积350.00m²,规划容积率为1.1。

四、影响地价的因素说明

影响土地价格的因素有一般因素、区域因素及个别因素。一般因素是指影响土地价格带有普遍性和共同性的因素,区域因素是指待估宗地所在城镇内部区域条件对土地价格有影响的因素,个别因素是指待估宗地本身的条件对地价有影响的因素。

(一)一般因素

1、城市资源状况

1、城市资源状况

(1)地理位置:余干县,隶属江西省上饶市,余干县地处江西省东北部,鄱阳湖东南岸,信江下游,东与万年县接壤,南毗鹰潭市余江区、抚州市东乡区,西连南昌市进贤县、新建区、南昌县,北邻鄱阳县,与都昌县隔湖相望。全县总面积为2336平方千米。截至2018年末,余干县辖9个镇、11个乡、7个场。根据第七次人口普查数据,截至2020年11月1日零时,余干县常住人口为840498人。

余干县以境处余水之干而得名,西汉初名余汗县,南朝宋永初年间改名余干县。1949年5月7日余干解放后,先后属鄱阳专区、乐平专区、

浮梁专区、上饶专区、上饶地区，2000年10月上饶地区撤区设市，余干县属上饶市管辖。余干县最大河为信江，纵贯全境，长146.5千米；最大湖泊为康山大湖，系江西省第二大内湖，约7.5平方千米；最高山峰为李梅岭，海拔高度290米；最低点为北部皇帝帽，海拔13米左右。

(2) 自然环境：余干县地处江西省东北部，鄱阳湖东南岸，信江下游，东与万年县接壤，南毗鹰潭市余江区、抚州市东乡区，西连南昌市进贤县、新建区、南昌县，北邻鄱阳县，与都昌县隔湖相望。地理坐标为东经116°13′48″—116°54′24″，北纬28°21′36″—29°3′24″之间，南北长87千米，东西宽38千米，呈南北狭长状，全县总面积为2336平方千米。

余干县地貌基本上以低丘和滨湖平原所组成。东南高、西北低。由东南丘陵向西北缓慢倾斜，过渡到滨湖平原。最高处为李梅岭，海拔390米，最低点在北部皇帝帽，海拔13米左右。地形最大比高376米，信江纵贯其中，沿岸有小片冲积滩地。

余干县地处亚热带，气候属亚热带湿润性季风气候，主要特点是春暖、夏炎、秋爽、冬寒，气候平和，四季分明，雨量充沛，光照充足，无霜期长，有利于农作物的生长。年平均气温为19.2℃，与历年相比偏高1℃。年极端最高气温为39.8℃，出现在7月28日；年极端最低气温为-0.7度，出现在12月18日；年降水总量为1726.5毫米，比历年同期偏少8毫米；3-8月份降水量分别为：289.2毫米、201.5毫米、86.3毫米、535.3毫米、49.2毫米、236.9毫米，其中3、6、8月较历年同期偏多，4、5、7月较历年同期偏少，日最大雨量为91.3毫米，出现在6月25日；年日照时数为1720.8小时。年日照39%。

(3) 行政区划及人口规模：截至2018年末，余干县辖9个镇、11个乡、7个场：玉亭镇、瑞洪镇、黄金埠镇、古埠镇、乌泥镇、石口镇、杨埠镇、九龙镇、社赆镇、康山乡、东塘乡、大塘乡、鹭鸶港乡、三塘乡、洪家嘴乡、白马桥乡、江埠乡、枫港乡、大溪乡、梅港乡、渔池湖水产场、县良种场、李梅林场、康山垦总场、禾斛岭垦殖场、峡山林场、信丰垦殖场。余干县县政府驻玉亭镇。

截至2018年末，余干县户籍人口109万人，其中男性58.1万人，女性50.9万人。年末常住人口91.9万人，其中城镇人口42.2万人，城镇化率45.9%。人口自然增长率为7.4%。

根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，余干县常住人口为840498人。

2、房地产制度与房地产市场状况

(1) 土地制度与地价政策

为建立完善土地有形市场,认真落实经营性土地使用权出让招标拍卖挂牌制度。上饶市采取了如下措施:

加大宗地宣传力度,坚持阳光操作。在原有交易信息发布平台的基础上,增加了在江西省土地交易网、房地产行业网站、电视栏目等现代化宣传平台上及时公开出让用地信息,以吸引更多有实力的开发商参与土地竞买,营造了阳光运行的土地交易市场环境。

健全完善土地招拍挂出让制度。明确规定经营性土地使用权出让、转让必须进入网上实行招拍挂公开交易。对商业、娱乐、高档公寓住宅用地主要采取拍卖方式供地;对中小户型、中低价位的普通商品住宅用地主要采取综合招标方式供地;对经营性项目用地竞争性不强或申请竞买人数不足两个的,采取挂牌出让方式供地。同时,灵活土地出让方式,扩大土地出让成交量,实现政府土地收益最大化。

规范土地供应及地价评估行为。严禁违规设置土地出让条件,凡符合公告资格条件,一律允许公平竞争。在土地供应方式上,除政府保障性住房等可实行划拨方式供应外,其他项目用地原则上均实行有偿出让或租赁,严格执行土地出让最低价制度。切实规范土地出让价格评估行为,经营性用地出让底价必须按照规定进行专业评估后确定,或者按不低于该地段基准地价的原则经集体研究后确定。

垄断一级市场,加强二级市场管理。县城规划区内的土地一级市场,由县国土资源局代表县政府高度垄断。同时,对原以出让或划拨方式取得土地使用权的建设用地改为经营性用地进入市场公开交易的将严格审查。此类土地入市,须经原用地审批机关和城市规划部门批准,并公布所需缴交的税费。对处置国有资产类需要置换、拍卖土地使用权的,由当地国土资源局代表县人民政府严格把关,确认处置方案后,方能入市交易,防止国有资产流失。同时严格杜绝保障性住房用地变更为经营性用地。

(2) 房地产市场状况

三季度,余干县房地产开发投资同比增长 18.7%,增幅在全市排名第三。

建筑工程增速加快。三季度,全县建筑工程投资同比增长 21.2%,占全县房地产开发投资的 89.2%,拉动全县房地产开发投资增长 2.7 个百分点;安装工程下降 44.3%;设备工器具购置下降 66.1%。

商品住宅投资占比较高。全县房地产开发投资中商品住宅投资同比增

长 24.4%; 占全县房地产开发投资的 88.3%; 商业营业用房投资下降 32.7%, 占全县房地产开发投资的 7.9%; 其他投资增长 146%。全县房地产开发投资的 3.8%。

企业到位资金总体良好。三季度, 全县房地产企业本年到位资金 71544 万元, 同比增长 12.8%。

3、产业、金融与税收政策

序号	时间	发布单位	相关文件	文件简述
1	2021 年 1 月 15 日	银保监会、人民银行	《关于规范商业银行通过互联网开展个人存款业务有关事项通知》	一是规范业务经营。二是强化风险管理。三是加强消费者保护。四是严格监督管理
2	2021 年 3 月 26 日	银保监会、住建部、人民银行	《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》	房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务
3	2021 年 4 月 15 日	住建部、公安部等六部门	《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》	加强住房租赁企业监管, 引导住房租赁企业回归住房租赁本源, 防范化解金融风险, 促进住房租赁市场健康发展
4	2021 年 5 月 21 日	财政部、自然资源局、税务总局、人民银行	《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》	将由自然资源部门负债征收的国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入, 全部划转给税务部门负债征收
5	2021 年 7 月 15 日	人民银行	下调金融机构存款准备金	央行决定与 7 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点 (不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构)。此次下调后, 金融机构加权平均存款准备金率为 8.9%

6	2021年7月15日	财政部、税务总局、住房城乡建设部	《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》	从10月1日起,住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法,按照5%征收率减按1.5%缴纳增值税;对企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业
7	2021年7月28日	江西省人民政府	《江西省契税具体适用税率等有关事项的方案(草案)》	确定了我省契税具体适用税率和两种情形免征或者减征契税的具体办法等税法授权事项,将于9月1日与《中华人民共和国契税法》同步实施。统一我省契税税率为3%
8	2021年9月24日	人民银行	人民银行货币政策委员会召开2021年第三季度例会	央行例会12年来首提房地产,要对房地产行业进行两个维护,一是维护房地产市场的健康发展;二是维护住房消费者的合法权益
9	2021年12月15日	人民银行	央行2021年第二次全面降准	12月15日,央行正式发布公告称下调金融机构存款准备金率0.5个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构),释放长期资金1.2万亿元

4、城市规划与发展目标

(1) 城市性质

余干县以建设“生态余干”为目标,以项目建设为抓手,坚持规划、建设、管理“三管齐下”,倾力打造鄱阳湖东南岸生态宜居中等城市。

(2) 城市发展方向

遵照中央精神和省市的战略部署,结合余干实际,“十四五”时期全县经济社会发展的总体要求是:高举中国特色社会主义伟大旗帜,深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神,坚持以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展

观、习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略,深入落实习近平总书记视察江西重要讲话精神,聚焦“作示范、勇争先”目标定位和“五个推进”重要要求,统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局,坚定不移贯彻新发展理念,坚持稳中求进工作总基调,以推动高质量跨越式发展为主题,以深化供给侧结构性改革为主线,以改革开放和创新为根本动力,以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的,统筹发展和稳定,积极融入“双循环”新发展格局,建立和完善产业链、供应链,着力增强区域发展综合竞争力,着力做大做强实体经济,推动转型升级,着力推进城乡融合,全面振兴乡村,着力加强生态文明建设,加快绿色崛起,着力提升社会保障能力,增进民生福祉,加快建设具有余干特色的现代经济体系和现代治理体系,实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的高质量跨越式发展,奋力谱写全面建设社会主义现代化余干新篇章。

(3) 城市交通及道路规划

余干县周边有南昌、景德镇两个机场,有浙赣、皖赣、鹰厦、京九四条铁路。公路有上海至瑞丽、北京至福州、济南至广州、南昌至德兴四条高速,县境有 206、320、昌万公路等国省道通过。

5、城市社会经济发展状况

经初步核算,2021 年全年实现地区生产总值 238.5 亿元,按可比价格计算,增长 8.7%;其中:第一产业实现增加值 53.1 亿元,增长 7.2%;第二产业实现增加值 70.8 亿元,增长 8.0%;第三产业实现增加值 114.6 亿元,增长 9.7%。三次产业结构比为 22.3:29.7:48.0,第一产业、第三产业占 GDP 的比重较上年分别下降了 0.3 个百分点、0.4 个百分点,第二产业占 GDP 的比重比上年提高 0.7 个百分点。

2021 年全县规模以上工业增加值同比增长 12.0%,全年完成营业务收入 264.1 亿元,同比增长 28.7%,实现利润 13.8 亿元,新增规模以上工业 17 家。园区开发面积 9.3 平方公里,投产工业企业 109 个,较去年减少 1 个,园区实现主营业务收入 247.6 亿元,同比增长 37.6%,完成基础设施投入 3.6 亿元,同比增长 0.19 个百分点,招商签约资金 8.2 亿元。

全社会用电量 19.18 亿度,同比增长 13.43%,其中工业用电 10.67 亿度,增长 17.96%。

全年实现建筑业增加值 13.7 亿元，同比增长 2.1%。资质以上建筑业企业 38 家，完成产值 27.00 亿元，同比增长 13.5%，房屋施工面积 95.44 万平方米，同比下降 10.6%，其中本年新开工面积 71.32 万平方米。

2021 年全年完成 500 万元以上固定资产投资 118.01 亿元，同比增长 11.3%，其中工业投资完成 50.75 亿元，同比增长 18.4 %。

全年房屋施工面积 138.3 万平方米，同比增长 76.6%，其中住宅施工面积 116.6 万平方米。本年房屋竣工面积 0.8 万平方米，较去年同期减少了 2.9 万平方米。本年商品房销售面积 94.2 万平方米，同比增长 40.3%。

（二）区域因素

1、区域概况

余干县，隶属江西省上饶市，余干县地处江西省东北部，鄱阳湖东南岸，信江下游，东与万年县接壤，南毗鹰潭市余江区、抚州市东乡区，西连南昌市进贤县、新建区、南昌县，北邻鄱阳县，与都昌县隔湖相望。全县总面积为 2336 平方千米。截至 2018 年末，余干县辖 9 个镇、11 个乡、7 个场。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，余干县常住人口为 840498 人。

余干县以境处余水之干而得名，西汉初名余汗县，南朝宋永初年间改名余干县。1949 年 5 月 7 日余干解放后，先后属鄱阳专区、乐平专区、浮梁专区、上饶专区、上饶地区，2000 年 10 月上饶地区撤区设市，余干县属上饶市管辖。余干县最大河为信江，纵贯全境，长 146.5 千米；最大湖泊为康山大湖，系江西省第二大内湖，约 7.5 平方千米；最高山峰为李梅岭，海拔高度 290 米；最低点为北部皇帝帽，海拔 13 米左右。

2、交通条件

余干县周边有南昌、景德镇两个机场，有浙赣、皖赣、鹰厦、京九四条铁路。公路有上海至瑞丽、北京至福州、济南至广州、南昌至德兴四条高速，县境有 206、320、昌万公路等国省道通过。

3、基础设施条件

待估宗地为新开发区域，区域内公共配套设施一般，待估宗地基础设施条件达到“五通一平”（指通路、供水、排水、供电、通讯），其中：

（1）供电：待估宗地所在区域由余干县供电公司供电，供电保证率 95%以上，供电保证率高。

（2）供水：待估宗地所在区域由余干县自来水公司供水，区域供水保证率 95%以上，供水有保障。

（3）排水：待估宗地所在区域已铺设市政排水管网，排水方式为雨

污合流，区域排水有保障。

(4) 邮电通讯：待估宗地所在区域由中国电信、中国移动提供通讯服务，网络覆盖该区域，区域通讯条件优。

(5) 供气供暖：待估宗地所在区域无供气供暖。

4、环境条件

自然环境：余干县地处江西省东北部，鄱阳湖东南岸，信江下游，东与万年县接壤，南毗鹰潭市余江区、抚州市东乡区，西连南昌市进贤县、新建区、南昌县，北邻鄱阳县，与都昌县隔湖相望。地理坐标为东经 116° 13' 48" — 116° 54' 24"，北纬 28° 21' 36" — 29° 3' 24" 之间，南北长 87 千米，东西宽 38 千米，呈南北狭长状，全县总面积为 2336 平方千米。

余干县地貌基本上以低丘和滨湖平原所组成。东南高、西北低。由东南丘陵向西北缓慢倾斜，过渡到滨湖平原。最高处为李梅岭，海拔 390 米，最低点在北部皇帝帽，海拔 13 米左右。地形最大比高 376 米，信江纵贯其中，沿岸有小片冲积滩地。

余干县地处亚热带，气候属亚热带湿润性季风气候，主要特点是春暖、夏炎、秋爽、冬寒，气候平和，四季分明，雨量充沛，光照充足，无霜期长，有利于农作物的生长。年平均气温为 19.2℃，与历年相比偏高 1℃。年极端最高气温为 39.8℃，出现在 7 月 28 日；年极端最低气温为 -0.7 度，出现在 12 月 18 日；年降水总量为 1726.5 毫米，比历年同期偏少 8 毫米；3-8 月份降水量分别为：289.2 毫米、201.5 毫米、86.3 毫米、535.3 毫米、49.2 毫米、236.9 毫米，其中 3、6、8 月较历年同期偏多，4、5、7 月较历年同期偏少，日最大雨量为 91.3 毫米，出现在 6 月 25 日；年日照时数为 1720.8 小时。年日照 39%。

人文环境：一般。

5、商服繁华程度

待估宗地位于海尔路北侧，周边以商业或住宅为主，区域内目前人流量较大，商服繁华程度较高。

6、微观区位条件

待估宗地南临海尔路道路，无公交线路停靠，公共交通便利度低；宗地旁设有社会公共停车场，停车较便利；宗地位于余干县城内，对外交通程度便利；待估宗地一面临路，区域内人流量较大，商业繁华程度较高；区域内基础配套设施完备，达到“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），区域拥有银行、学校和农贸市场等公共配套设施，公共配套设施

程度较完备。

7、区域土地利用状况

待估宗地所在片区的土地以住宅用地或商业用地为主,随着区域基础设施的改善和公用设施的完善,区域将进一步发展。从土地开发现状来看,待估宗地所在区域的土地开发利用强度比较合理。

(三) 个别因素

1、待估宗地位置:待估宗地位于余干县玉亭镇紫霞坂,东至商住用地,南至海尔路,西至住宅用地,北至住宅用地。

2、土地面积:350.00平方米(折合0.52亩)。

3、土地用途:住宅用地。

4、宗地形状:宗地形状规则,对其土地利用较有利。

5、临路状况:一面临街。

6、水文地质条件:待估宗地水文地质条件较好,地基承载力较好,无不良地质现象,有利于工程建设;

7、土地使用年限:法定最高年限为70年。

8、容积率:为1.1。

9、最有效利用分析:土地估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行,经充分合理论证,能使估价对象产生最高价值的使用。根据估价对象所在区域的房地产市场状况,以及该市土地利用总体规划的要求,同时结合估价对象区域因素和个别因素状况,按照最高最佳利用原则与合法性原则,分析认定本报告中估价对象作为土地使用为最高最佳利用(评估容积率设定为1.1)。

10、宗地开发程度:估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯),红线内场地平整;考虑到待估宗地拟以现在拍卖,本次评估设定估价对象开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯)及红线内场地平整。具体描述如下:

通路:南临海尔路。

通电:宗地外由余干县供电公司供电,供电保证率95%以上,供电保证率高,宗地内未接入。

供水:宗地外由余干县自来水公司供水,区域供水其他服务设施保证率95%以上,供水有保障,宗地内未接入。

排水:待估宗地所在区域已铺设市政排水管网,排水方式为雨污合流,区域排水有保障,宗地内未接入。

通讯：由中国电信、中国移动提供通讯服务，网络覆盖该区域，区域通讯条件优。

场地平整状况：平整。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

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，2004 年 8 月 28 日起执行）；

2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 248 号，2011 年 1 月 8 日修正并开始执行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30 日修订，自公布之日起实施）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 10 月 1 日实施）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2008 年 1 月 1 日起执行）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（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）；

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 日起执行）；

8、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第 39 号令 2007 年 8 月 28 日）；

9、国土资源部《关于作好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000 年]105 号）；

10、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）；

11、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；

12、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）；

13、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）；

14、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）；

15、国土资源部办公厅“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发[2001]42号）；

（二）有关行业技术标准文件

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(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》(GB/T18507-2014)；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)。

（三）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（江西省人大常委会公告第95号2001年12月22日）；

2、《江西省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》（2010年11月26日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议第二次修正）；

3、《余干县城市总体规划（2011—2030年）》；

4、《余干县2021年国民经济和社会发展统计公报》。

5、余干县人民政府和国土资源局及相关部门颁布的其它有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件。

（四）其它资料

1、委托方提供的资料

(1) 委托估价书；

(2) 江西省政府非税收入票据；

(3) 《供地结果信息》及宗地图；

2、估价人员实地勘察、调查、收集的相关资料。

(1) 估价对象宗地位置图；

(2) 估价对象照片；

(3) 相关地价资料；

(4) 相关统计数据。

二、土地估价

（一）估价原则

本次土地估价遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行评估，遵循合法原则、替代原则、供需原则等，依据估价对象实际情况进行资料收集、整理及分析确定估价方法，并确定与本次估价目的、估价方法相协调适用

的估价原则，具体内容如下：

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，应以土地使用权证、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（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（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

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。

3、供需原则

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。

4、贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总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。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。估价时，可以利用收益还原法分别估算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产价格；也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，采用剩余法估算土地价格。因此，贡献原则是关于部分收益递增递减原则的应用，也是收益还原法和剩余法估价的基础。

5、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，土地投资都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。

6、最有效利用原则

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。

7、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。

8、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。

9、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场可实现。

总之，在评估规程中，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

1、估价方法选择依据

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的宗地估价方法有成本逼近法、收益还原法、市场比较法、剩余法、基准地价系数修正法等。估价方法的选取应按照《城镇土地估价规程》，根据当地房地产市场发育状况并结合估价对象的具体特点及本次估价目的等，选择适当的估价方法。本次估价在评估方法选择上作如下考虑：

（1）评估采用方法的理由

①由于待估宗地所在区域类地产市场较活跃，类似待估宗地的土地交易案例较多，适宜选用市场比较法评估；

②由于待估宗地为住宅用地，且所在区域类似待估宗地地上建筑物的交易案例较多，能够比较容易测算待估宗地地上建（构）筑物的不动产总价，且建筑工程造价资料和相关法规、收费文件较齐全，故比较适宜选用剩余法评估。

(2)评估不适合采用的方法

①由于待估宗地为一宗城镇住宅用地,结合实际开发完成后的房地产基本为自用,而非自营,很难确定待估宗地的整体土地房屋收益,且难以将土地收益(贡献)从企业整体收益中剥离,所以不适宜采用收益还原法评估;

②由于待估宗地为住宅用地,开发完成后有较高的投资回报率,其地价与现在及未来的开发价值关系密切,以成本累加方式得到的成本价格难以体现其真实的价格水平,故不适宜采用成本逼近法进行评估;

③待估宗地所在行政区划最新一轮公布的基准地价距估价期日已超过三年,故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估;

综上分析,此次评估主要选用市场比较法、剩余法两种方法进行评估。

2、估价方法介绍

(1)市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较,就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素及其他因素等的差别进行修正,求取估价对象在估价期日价格的方法,其公式为:

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中:

V --待估宗地价格

VB --比较实例价格

A --待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数=正常交易情况指数/比较实例交易情况指数

B --待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数

C --待估宗地使用年期指数/比较实例使用年期指数

D --待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

E --待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

(2)剩余法

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等,来估算待估土地价格的方法。

以剩余法评估土地价格用下列公式

$$V=A-B-C$$

式中: V—待估宗地价格

A—开发完成后的土地总价值或房地产总价值

B—整个开发项目的开发成本

C—开发商合理利润

(三) 估价结果

1、地价确定的方法

根据以上评估过程，用市场比较法和剩余法测算的结果分别为 1113 元/平方米和 3634 元/平方米。其中市场比较法基于替代原理，通过选择与待估宗地条件类似的三个案例，并就其与待估宗地间的差异进行修正、调整后得到待估宗地比准价格，但比较案例成交时间大于两年，并且经估价师与当地国土部门沟通得知，与待估宗地相同或相似的案例具有历史特殊性，不适宜作为比较案例进行测算，故本次市场比较法测算得出的市场地价水平不能合理体现待估宗地的真实地价水平；而剩余法是基于预期原理，将待估宗地开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润后的余额为导向求取地价，测算所得结果真实可信。根据估价人员的调查和分析，认为市场比较法测算结果不符合当地的市场地价水平，而剩余法测算结果符合当地的市场地价水平，故本次评估采用仅采用剩余法一种方法的测算结果作为待估宗地最终结果。

估价对象土地估价结果确定表

单位：元/平方米

宗地名称	土地面积 (m ²)	市场比较法		剩余法		最终 土地 单价	总地价 (万元)	备注
		结果	权重	结果	权重			
余干县玉亭镇紫霞坂一宗住宅用地	350.00	1113	0.00	3634	1.00	3634	127.19	取剩余法的计算结果为最终土地单价

2、估价结果

经估价人员现场勘察和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途，开发程度及规划利用条件下，估价日期为二〇二二年七月二十七日，国有建设用地使用权市场价格为：

土地总面积：350.00平方米（折合0.52亩）

单位面积地价：3634元/平方米（合242.27万元/亩）

总地价：127.19万元（小数点后保留两位）

大写人民币为：**壹佰贰拾柒万壹仟玖佰元整**
宗地地价详见《土地估价结果一览表》（表1）。

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、拟受让方以合法有偿方式取得该宗地国有建设用地使用权，并支付有关税费。

2、估价对象作为估价设定条件用地，得到相对用途的最有效利用并产生相应的土地收益。

3、估价对象宗地与其它生产因素相结合，能满足生产建设的正常需要，保证土地的持续利用。

4、在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

6、委托方提供的全部资料真实可靠。

7、评估设定开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内场地平整。

8、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价期日的设定条件。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、发生效力的法律依据：

（1）本报告是依据国家、地方有关法律法规和有关技术标准进行评定的，估价报告和估价结果的作用依照法律法规和技术标准的相关规定发生法律效力。

（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，若待估宗地的土地利用方式、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）本报告经两名及以上执业土地估价师签字、法人签字和加盖估价机构公章，才具有法律效力。

2、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

3、本报告的估价结果自估价期日起一年内有效。

4、本估价报告分为《土地估价报告》和《土地估价技术报告》两部分。《土地估价报告》提供给委托方，使用权归委托方，未经估价机构书

面同意，委托方不得以任何形式公开发表；《土地估价技术报告》供本估价机构存档和提交土地管理部门备案之用。

5、本报告由江西海川房地产土地资产评估有限公司负责解释。

6、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。

(三) 需要特殊说明的事项

1、土地利用状况等资料由委托方提供，土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、估价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，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

3、土地还原率的确定：土地还原率按估价期日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率1.75%，再加上一定的风险因素调整值，根据上饶市社会经济和土地市场状况，商业、居住、工业用地的风险值调整值确定为5.25%、4.25%、3.25%，本次评估土地用途为住宅用地，风险调整值按4.25%，即住宅土地还原率为6%。

4、本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他用途。

5、本次评估是在满足本报告地价定义（共7项）设定条件下的国有建设用地使用权出让价格，如果上述地价定义中任一条款发生变化，地价结果将随之调整，否则无效。

6、关于土地使用年期的设定：待估宗地的土地使用权类型为出让，结合本次估价目的，评估土地法定最高使用年期为70年。

第四部分 附件

- 1、《估价委托书》；
- 2、江西省政府非税收入票据
- 3、《供地结果信息》及宗地图；
- 4、估价对象现状照片及位置示意图；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构备案函复印件；
- 7、土地估价师资格证。