

土地使用权价值评估报告书

项目名称：关于邱卫球拥有的位于河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑地号 01-10-0922 用地面积 95 平方米一宗住宅用地出让国有建设用地使用权市场价值评估报告

委托方：邱卫球

估价方：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

估价人员：袁杰 麦家兴

估价作业日期：二〇二二年四月八日至二〇二二年四月十五日

估价报告编号：深国房评字第 10030152022040001 号



土地估价报告

项 目 名 称：关于邱卫球拥有的位于河源市紫金县紫城镇
北门村新塘坑地号 01-10-0922 用地面积 95
平方米一宗住宅用地出让国有建设用地使
用权市场价值评估报告

受托估价单位：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限
公司

土地估价报告编号：深国房评字第 10030152022040001 号

提交估价报告日期：二〇二二年四月十五日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

关于邱卫球拥有的位于河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑地号01-10-0922用地面积95平方米一宗住宅用地出让国有建设用地使用权市场价值评估报告。

二、委托估价方

名称：紫金县人民法院

三、估价目的

为法院进行司法处置提供参考价值依据而评估土地使用权市场价值。

四、估价期日

委托方没有对估价期日提出具体要求，我公司估价人员于二〇二二年四月八日对估价对象进行了现场查勘，故本报告以现场查勘日二〇二二年四月八日为估价期日。

五、估价日期

二〇二二年四月八日至二〇二二年四月十五日

六、地价定义

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月01日实施）的规定，并结合委托方提供的资料及本次项目的具体要求，本次评估的价格是指估价对象在下列设定条件下的出让国有土地使用权价格。

1、用途设定

根据委托方提供的《土地登记卡》记载，估价对象证载用途为住宅，本次评估设定土地用途为住宅用地；

2、开发程度设定

根据评估人员现场勘查，估价对象宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和宗地红线内场地平整。根据估价目的，评估设定估价对象土地开发程度为红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和红线内场地平整。

3、土地利用和规划条件设定

土地利用和规划条件设定：根据《建设用地规划许可证》（地字第441621200900317号）记载，估价对象用地面积为95平方米，建设规模为332.50平方米，计算可得估价对象容积率为3.5，故本次设定估价对象容积率为3.5。如与规划部门最终审批的规划指标不一致，其结果应作相应的调整或重估；特提请报告使用者注意。

4、土地使用权年期设定

根据委托方提供的《土地登记卡》记载，估价对象的终止日期为

2078年11月,截至估价期日,估价对象剩余土地用地使用年限为56.64年,故本次估价设定估价对象剩余土地使用年限为56.64年。

5、使用权类型设定

根据委托方提供的《土地登记卡》记载,估价对象土地使用权类型为出让,故本次估价设定估价对象土地使用权类型为出让。

6、估价期日设定

本次估价的估价期日确定为估价人员对估价对象实施现场查勘之日,即估价期日为二〇二二年四月八日。

综上,根据本报告估价目的,本次估价的土地使用权价值是在上述设定用途、开发程度、规划条件、土地使用年期、权利和性质等条件下于2022年04月08日的公开市场价值,未考虑可能存在的抵押、担保、地上建筑物及其他特殊条件对其价值影响情况下的出让国有建设用地使用权市场价值。

市场价值,是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》,估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法,在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上,按照土地估价程序,采用剩余法和基准

地价系数修正法对估价对象的市场价值进行评估测算，最终确定估价对象在估价期日并满足地价定义条件下的国有建设用地使用权市场价值：

币种：人民币

土地面积：95 平方米

地面地价：4,725 元/平方米

楼面地价：1,350 元/平方米

总地价：448,875 元

总地价大写人民币：肆拾肆万捌仟捌佰柒拾伍元整

注：总地价=单位面积地价×土地面积，单位面积地价=楼面地价×容积率，总价取整至个位

估价对象估价结果详见附表《土地估价结果一览表》。

附表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

估价报告编号：深国房评字第 10030152022040001 号

估价期日：2022 年 04 月 08 日

估价目的：为法院进行司法处置提供参考价值依据

估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日土地使用者	地号	宗地名称	产权证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定开发程度	剩余土地使用权年限(年)	土地面积(m ²)	楼面地价(元/m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(元)
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
邱卫球	01-10-0922	河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑	紫府(2009)0620号	住宅	/	住宅用地	3.5	/	3.5	红线外“五通”和红线内场地平整	红线外“五通”和红线内场地平整	56.64	95	1,350	4,725	448,875

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：上述土地估价结果对应的土地权利是出让国有建设用地使用权。
2. 基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。根据本报告估价目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和宗地红线内场地平整。
3. 规划限制条件：根据《建设用地规划许可证》（地字第 441621200900317 号）记载，估价对象用地面积为 95 平方米，建设规模为 332.50 平方米，计算可得估价对象容积率为 3.5，故本次设定估价对象容积率为 3.5。如与规划部门最终审批的规划指标不一致，其结果应作相应的调整或重估；特提请报告使用者注意。
4. 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1. 本报告假定国有建设用地使用权价值在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价；本报告估价结果未考虑抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利、负债、转让成交时需承担的各种开支和税费对估价结果的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素对估价对象评估价值的影响。
2. 本报告结果仅作为法院进行司法处置提供参考价值依据而评估土地使用权市场价值。
3. 本次估价中估价对象的具体位置由委托方指定的相关人员领勘、确认，若与事实不符，应重新估价。
4. 上述估价结果仅为国有建设用地使用权市场价值。
5. 本报告正文及附件同为报告不可或缺的组成部分，不可区别对待。

估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年四月十五日

八、土地估价师签字

姓名	资格证书号	注册证书号	签名	签章
袁杰	98120048	2008340303		
麦家兴	2000450051	2005450003		

九、土地估价机构

估价机构法定代表人：

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年四月十五日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：邱卫球

二、估价对象

估价对象位于河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑地号 01-10-0922 用地面积 95 平方米一宗住宅用地出让国有建设用地使用权。

三、估价对象概况

根据委托方提供的《土地登记卡》资料记载，以及估价人员现场查勘情况确定估价对象的登记状况、权利状况和利用状况。如下：

（一）土地登记状况

估价对象坐落于河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑；宗地东至邻地、南至区间路、西至邻地、北至邻地，权利人为邱卫球，土地证号为紫府（2009）0620 号，权属性质为国有，单位性质为个人，地号为 01-10-0922，土地用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2078 年 11 月，土地使用权面积 95 平方米，登记单位为紫金县自然资源局。

（二）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国家所有。

2、估价对象的土地使用权状况：估价对象的土地使用者为邱卫球，

土地使用权类型为出让。

3、土地使用年期：根据委托方提供的《土地登记卡》记载，估价对象的终止日期为 2078 年 11 月，截至估价期日，估价对象剩余土地用地使用年限为 56.64 年，故本次估价设定估价对象剩余土地使用年限为 56.64 年。

4、相邻关系权利：无。

（三）土地利用现状

1、土地利用现状

经估价人员现场勘查得知，估价对象宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和宗地红线内场地平整。根据估价目的，评估设定估价对象土地开发程度为红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和红线内场地平整。

2、规划利用条件

根据《建设用地规划许可证》（地字第 441621200900317 号）记载，估价对象用地面积为 95 平方米，建设规模为 332.50 平方米，计算可得估价对象容积率为 3.5，故本次设定估价对象容积率为 3.5。如与规划部门最终审批的规划指标不一致，其结果应作相应的调整或重估；特提请报告使用者注意。

（四）土地闲置状况

《闲置土地处置办法》记载除本办法第八条规定情形外，闲置土

地按照下列方式处理：

1、未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；

2、未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

估价对象的《土地登记卡》记载的终止日期为 2078 年 11 月，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定住宅用地使用权年限为 70 年，故估价对象证载的开始日期为 2008 年 11 月，至估价期日 2022 年 04 月 08 日实地查勘均已超过两年，宗地内场地平整，故存在被政府认定为闲置土地的可能，特提醒报告使用人注意。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、

城镇发展过程、社会经济状况、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

1、城市资源状况

(1) 地理位置

河源市位于中国广东省东北部，东经 $114^{\circ} 15'$ - $115^{\circ} 36'$ 、北纬 $23^{\circ} 10'$ - $23^{\circ} 47'$ ，东邻梅州，南接汕尾、惠州，距深圳 170 公里、香港 200 公里；西连韶关，距广州 198 公里；北与江西省交界。

(2) 自然环境

河源市是地貌类型多样的地区，有高山、丘陵、台地、平原和山间盆地等，以中低地为主。

(3) 城市人口

2019 年末河源市常住人口 310.56 万人，比上年末增加 1.17 万人，增长 3.78%。城镇人口比重 46.5%，比上年提高 1.25 个百分点。年末户籍总人口 372.26 万人，比上年末减少 0.5 万人，降低 1.34%。[8]

全市有五个民族，汉族人口占绝大多数，还有少量的畲族、壮族和苗族等少数民族人口。

(4) 土地资源

河源市区域总面积 2346.29 万亩。农用地 2112.63 亩（其中耕地面积 199.84 万亩，园地 34.72 万亩，林地 1818.91 万亩，牧草地 7.84 万亩，其他农用地 51.31 万亩）；建设用地 135.59 万亩（其中居民点

工矿 71.83 万亩,交通运输用地 8.80 万亩,水利设施用地 54.96 万亩);未利用地 98.08 万亩(其中未利用土地 73.86 万亩,其他土地 24.22 万亩)。

(5) 行政区划

河源是一九八八年经国务院批准成立的地级市,辖源城区和东源、龙川、紫金、和平、连平等五县一区。地处粤东北,全市总面积 1.58 万平方公里,总人口 324.9 万人。

2、产业政策

(1) 产业形势及措施

近些年来房地产业持续快速发展,对经济和社会发展的作用不断增大。正确认识当前房地产市场形势,及时解决出现的突出问题,促进房地产业健康发展,对于巩固和发展宏观调控成果,保持国民经济平稳较快发展,具有重要意义。目前房地产市场存在主要问题是房地产投资规模过大,商品房价格上涨过快,商品房结构不合理,房地产市场秩序比较混乱。

解决房地产投资规模和价格上升幅度过大的问题,作为当前加强宏观调控的一个突出任务。基本原则是,积极稳妥,把握力度;突出重点,区别对待;因地制宜,分类指导;强化法治,加强监管。既要解决当前存在的突出问题,又要保持房地产业健康发展。

当前加强房地产市场引导和调控要采取以下措施:

A 是强化规划调控，改善商品房结构。各县区要尽快明确今明两年普通商品住房和经济适用住房建设规模、项目布局以及进度安排，并向社会公布。

B 是加大土地供应调控力度，严格土地管理。各县区要在严格执行土地利用总体规划和土地利用计划的前提下，对居住用地土地价格、住房价格上涨过快的城市，适当增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。依法制止炒买炒卖土地行为。

C 是加强对普通商品住房和经济适用住房价格的调控，保证中低价位、中小户型住房的有效供应。经济适用住房价格要严格实行政府指导价。

D 是完善城镇廉租住房制度，保障最低收入家庭基本住房需求。着力扩大廉租住房制度覆盖面，城镇廉租住房制度建设情况要纳入省级政府对市（区）、县政府工作的目标责任制管理。

E 是运用税收等经济手段调控房地产市场，特别要加大对房地产交易行为的调节力度。

F 是加强金融监管。各商业银行要加强对房地产贷款和个人住房抵押贷款的信贷管理，防范贷款风险。

G 是切实整顿和规范市场秩序。强化法治，严肃查处违法违规销售行为。

H 是加强市场监测，完善市场信息披露制度。加强舆论引导，增强

政策透明度。

(2) 税收政策

土地相关税收制度方面，在土地交易和使用过程中涉及的税种主要是土地增值税城镇土地使用税、契税等。

土地增值税

征收范围	计征时间	税率	计征公式
转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人 增值额未超过扣除项目金额 50%	房地产转让合同签订后 7 日内	30%	增值额 × 30%
增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%		40%	增值额 × 40% - 扣除项目金额 × 5%
增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%		50%	增值额 × 50% - 扣除项目金额 × 15%
增值额超过扣除项目金额 200%		60%	增值额 × 60% - 扣除项目金额 × 35%
建造普通住宅出售增值额未超过扣除项目金额 20%		免征	

城镇土地使用税

征收范围	计征时间	税率	计征公式
在城市、县城、建制镇、工矿区拥有土地使用权的单位和个人的大城市	按年计算，分期缴纳	1.5-30 元	应税土地面积 × 适用税率
中等城市		1.2-24 元	增值额 × 40% - 扣除项目金额 × 5%
小城市		0.9-18 元	增值额 × 50% - 扣除项目金额 × 15%
县城、建制镇、工矿区		0.6-12 元	增值额 × 60% - 扣除项目金额 × 35%

契税

征收范围	计征时间	税率	计征公式
转让国有土地使用权、房屋权属，承受的单位和个人	房地产转让合同签订后 10 日内	3%	契约价格或估价值×适用税率

2016 年 2 月 17 日《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）：

A、对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税。

B、对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。

3、不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地使用制度、住房制度与土地管理政策

①《河源市土地利用总体规划大纲(2006-2020 年)》之土地利用战略，河源土地利用贯彻“控制总量、盘活存量、集约开发、保护资源”的原则，构建“城市综合服务、新型产业、生态旅游”三位一体组合型城市。坚持“工业立市”，确保“一区六园”用地需求。以“高新区”为核心，统筹各县(区)工业集中片区，积极承接珠三角外溢产业，合理安排工矿用地，增强地区经济活力。切实提高土地利用效率，清理闲置土地，提高工业园区接纳能力。根据土地生态环境条件，发展种

植、加工生产等产业。

②住房制度改革

深化城镇住房制度改革的指导思想是：稳步推进住房商品化、社会化，逐步建立适应社会主义市场经济体制和我国国情的城镇住房新制度；加快住房建设，促使住宅业成为新的经济增长点，不断满足城镇日益增长的住房需求。深化城镇住房制度改革的目标是：停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系；发展住房金融，培育和规范住房交易市场。深化城镇住房制度改革工作的基本原则是：坚持在国家统一政策目标指导下，地方分别决策，因地制宜，量力而行；坚持国家、单位和个人合理负担；坚持“新房新制度、老房老办法”，平稳过渡，综合配套，改革内容如下：

A. 改革住房建设投资体制。由原来国家或单位统包的投资体制转变为国家、单位、个人三者合理负担的投资体制。

B. 改革住房建设、分配、维修、管理体制。由原来单位统包职工住房建设、分配、维修、管理一体化的单位所有制，转变为住房的生产、建设专业化，维修、管理社会化的体制。

C. 改革住房分配体制。由原来的行政手段、福利性质、实物分配制度，转变为按劳分配为主的货币分配制度。职工根据自己的经济承受能力，通过向市场购买或租赁住房解决住房问题，满足住房需求。

D. 建立双轨制的住房供应体系。即以中低收入家庭为对象的、具有社会保障性质的经济适用住房及廉租住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系。

E. 建立住房公积金制度。由职工个人和所在单位分别交缴占职工工资一定比例的资金，作为职工个人住房基金，以增强职工住房消费能力。

F. 建立政策性和商业性并存的住房信贷体系，发展住房金融和住房保险。

G. 建立规范化的房地产交易市场，规范交易行为，发展社会化的房屋维修、管理市场，逐步实现住房资金投入产出的良性循环，促进房地产业和相关产业的发展。

③ 《关于印发河源市区国有土地使用权管理若干规定（试行）的通知》[河府（2008）9号]规定，土地用途及出让土地使用年限：住宅（含商品住宅、居住）用地70年；教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；商业、旅游、娱乐等经营性用地40年；工业用地及其他用地50年。商业和居住混合用途的土地，按照该地块所处地段的控制性详细规划确定土地用途，确定为居住用地的，商业建筑面积比例不得超过总建筑面积的5%。

地价评估应由有资质的评估机构评估，其中属于出让土地的，出让底价由土地行政主管部门委托有资质的评估机构进行评估，出让底

价不得低于《河源市区基准地价》确定的标准。

国有土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市总体规划和年度建设用地计划。

国有土地使用权交易出让成交后，当事人应当场签订《成交确认书》，并在规定期限内凭土地使用权交易合同、交易机构出具的证明书及有关登记资料到土地行政主管部门签订《国有土地使用权出让合同》。受让人依照《国有土地使用权出让合同》的约定付清全部国有土地使用权出让金后，到规划行政主管部门办理《建设用地规划许可证》，再由土地行政主管部门发出《建设用地批准书》。

改变容积率必须符合城市规划的要求，经批准提高容积率的，须按出让土地楼面价补交地价款。

土地使用权人未经批准不得擅自改变土地用途。确因产业调整或城市规划调整需要改变原国有土地使用权确定的土地用途的，应报市区用地审批委员会审议，由市政府批准。

通过招标、拍卖、挂牌方式取得工业用地，土地使用权人转让土地的，新受让人必须符合原项目国有土地出让合同约定的条件。

土地使用权人取得出让国有土地使用权后，未按土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限和条件开发利用土地的，按合同约定由政府收回。因公共利益、实施城市规划等需要，市政府可以收回出让土地。

除工业用地外的其他用地改变土地用途的，必须符合城市规划，报市政府批准。改变土地用途必须补缴地价差。地价差由土地行政主管部门委托有资质的地价评估机构对地块原土地用途和改变后土地用途分别进行地价评估，评估改变用途前后地价差为需补缴的地价（含土地出让金），改变用途后的土地评估地价不得低于《河源市区基准地价》确定的标准。

（3）房地产市场状况

根据商品房网签系统及相关部门提供的数据，2022年03月份相关数据统计汇总如下：

①商品房供应情况。1-3月份，全市批准商品房预售面积51.15万 m^2 ，同比下降56.79%。其中批准住宅预售面积45.80万 m^2 ，同比下降59.99%，批准住宅预售套数3738套，同比下降58.56%。

1-3月份，市区批准商品房预售面积21.87万 m^2 ，同比下降22.98%。其中批准住宅预售面积19.32万 m^2 ，同比下降31.03%，批准住宅预售套数1753套，同比下降27.08%。

②新建商品房销售情况。1-3月份，全市新建商品房销售面积76.07万 m^2 ，同比下降28.89%。其中新建住宅销售面积66.98万 m^2 ，同比下降31.55%；新建住宅销售套数5426套，同比下降34.48%。

1-3月份，市区新建商品房销售面积33.30万 m^2 ，同比下降42.61%。其中新建住宅销售面积26.78万 m^2 ，同比下降47.72%；新建住宅销售

套数 2244 套，同比下降 51.78%。

③新建商品房销售均价。1-3 月份，全市商品房销售均价 6027 元/m²，同比下降 12.87%，其中新建住宅销售均价为 6096 元/m²，同比下降 11.64%。

1-3 月份，市区新建商品房销售均价 6576 元/m²，同比下降 15.18%，其中新建住宅销售均价为 6949 元/m²，同比下降 12.68%。

④二手房交易情况。1-3 月份，全市二手房累计交易面积 33.75 万 m²，同比下降 26.08%。其中二手住房交易面积 22.67 万 m²，同比下降 40.88%；二手住房成交套数 1750 套，同比下降 44.36%。二手房交易均价 2751 元/m²，同比下降 17.55%，其中二手住房交易均价 3054 元/m²，同比下降 5.44%。

1-3 月份，市区二手房累计交易面积 15.43 万 m²，同比下降 37.77%。其中二手住房交易面积 10.35 万 m²，同比下降 45.41%；二手住房成交套数 727 套，同比下降 50.51%。二手房交易均价 3523 元/m²，同比下降 10.86%，其中二手住房交易均价 3750 元/m²，同比下降 3.8%。

⑤商品房库存情况。至 3 月底，全市商品房库存面积 474.99 万 m²，环比 2 月份库存减少 19.78 万 m²，市区商品房库存面积 152.18 万 m²，环比 2 月份库存减少 7.96 万 m²。全市消化周期为 16.42 个月、市区消化周期为 11.27 个月。

综上数据分析：2022 年第一季度，受市场下行影响，房企推盘积

极性较低，成交量整体延续下行，国家利好政策效应尚未在成交层面有显著体现，商品房及销售价格稳中有降。

(4) 土地市场情况分析

①河源市土地出让成交情况

2021年河源市共计成交各类用途土地172宗（含协议出让），同比下跌29.80%。土地成交面积方面，2021年河源市土地成交总面积约524.96公顷，同比下降7.27%；其中，上半年土地成交面积显著增加，成交面积约325.46公顷，占全年成交面积的六成，同比上涨37.46%；下半年成交面积大幅下降，同比下降39.43%。土地成交额方面，2021年河源市土地成交总额约为88.69亿元，其中上半年成交总额达到62.58亿元，同比上升84.38%；下半年土地成交面积少，相应成交额显著下降；2021年土地成交总额同比增长2.56%。2021年，河源市土地成交均价约2103元/m²，同比上涨37.80%，其中住宅用地成交地面价均价2885元/m²，同比上涨19.53%。

②各季度各类用地成交情况

2021年，河源市主要成交用地类型为工矿用地，各类用地成交价格呈现下降的走势。其中，2021年第一季度商服用地成交地块主要位于江东新区，区位较好，成交价格高于全市均价，导致一季度商服用地成交楼面地价较高。2021年，商服用地成交楼面价均价为1615元/平方米，同比上涨74.03%；住宅用途成交楼面价均价为1007元/平方米，

同比下跌 8.79%；工矿用地成交地面价均价为 197 元/平方米，同比上涨 17.96%；公服用地成交地面价均价为 449 元/平方米，同比上涨 18.16%。

③各县区各类用地成交情况

2021 年，河源原市本级商服用地成交楼面地价均价同比上涨 23.50%，住宅用地成交楼面地价均价同比下降 38.85%，工矿用地成交地面价均价同比上涨 8.62%；东源县商服用地成交楼面地价均价同比下降 3.04%，住宅用地成交楼面地价均价同比上涨 71.63%，工矿用地成交地面价均价同比下跌 3.04%；连平县商服用地、住宅用地成交楼面地价均价分别同比上涨 2.21%、11.63%，工矿用地、公服用地成交地面价均价同比下跌 2.66%、52.80%；龙川县住宅用地成交楼面地价均价向比上涨 35.33%，工业用地成交地面价均价同比下跌 9.03%；和平县工业用地成交地面价均价同比上涨 15.93%；紫金县住宅用地成交楼面地价均价同比上涨 69.62%，工业用地成交地面价均价同比下跌 14.66%，公共服务用地成交地面价均价同比上涨 14.66%。

4、城市规划与发展目标

（1）城市规划

①规划范围

根据《河源市 2008—2020 城市发展总体规划方案》，河源市的规划划定城市规划区范围包括 4 个街道办事处，14 个镇，180 个村委会和 43 个居委会，总面积 3190 平方公里，分为东部协调发展区、城市

重点发展区、万绿湖生态保育区三个分区。2) 中心城区：根据城市发展需要，在城市重点发展区内控制 250 平方公里范围为中心城区。包括源城区、东源县仙塘镇和新港镇、紫金县临江镇和古竹镇的城镇集中建设区。

②规划期限

规划基期为 2008 年；近期：2008-2015 年；远期：2016-2020 年；远景展望：2020 年后。

③城市性质

环珠三角地区性中心城市；广东省新兴的产业基地；粤北赣南区域物流中心；适宜居住、适宜创业、适宜休闲的现代化生态园林城市。

④城市主要职能

1) 环珠三角地区性中心。2) 粤闽赣交通枢纽。3) 粤北赣南区域物流中心。4) 先进制造业基地。5) 绿色产业基地。6) 生态旅游示范基地。7) 河源市政治经济文化中心。

⑤城市规模

城市规模：1) 人口规模，至 2020 年城市规划区内总人口控制在 128 万人以内，中心城区人口控制在 108 万人以内。2) 用地规模，至 2020 年城市规划区城乡建设用地控制在 168 平方公里以内，中心城区城乡建设用地控制在 120 平方公里以内。

(2) 中心城区空间结构规划

① “一带”即以东江作为城市空间组织的纽带，沿岸线组织各城市功能，形成两江四岸的城市总体格局。

② “两心”即新市区—老城中心区，以行政、居住、教育、服务功能为主；高新区中心，是中心城区生产性服务行业聚集区。

③ “两轴”即西部发展轴线：以河源大道、京九铁路为骨架形成的发展轴线；东部发展轴线：沿东环路至古竹沿线，形成文教科研与城市生活轴线。

④ “四廊”即各个城市片区之间预留由水体、绿带构成的四条生态廊道，由北至南依次为木京—洋潭生态廊道、石峡生态廊道、柏埔河生态廊道、埔前河生态廊道。

⑤ “六组团”即仙塘组团、观塘组团、白田组团、临江组团、埔前组团、古竹组团6个城市功能组团。

（3）综合交通规划

①铁路线及站场规划：A 河源高速铁路：广梅汕铁路扩能改造工程和赣州至深圳客运专线项目。B 客运站：河源站，规划升级为二级客运站。C 货运站：仙塘站，升级为三级铁路货运站。

②航运及港口规划：5个旅游客运码头（仙塘客运码头、木京客运码头、交通中心码头、万绿湖旅游码头及风光码头），3个货运港区（埔前港区、临江港区、仙塘港区），2个综合港区（城南港区、古竹港区）。

③城市主骨架路网结构：“六纵十三横”。A “六纵”：粤赣高速、

西环路、河源大道、东环路、东环高速以及环城高速；B“十三横”：河梅高速、新河大道、永康路、建设大道、河紫路、双下路、迎客大道、力王大道、东环路南段、科技大道、临埔大道、埔前大道以及汕湛（广河）高速。

④客货运系统规划：A客运系统规划：规划形成一级站3个（城南客运站、城北客运站、城东客运站）、二级站1个（埔前客运站）、三级站4个（桂山客运站、仙塘客运站、古竹客运站、临江客运站）。B货运站规划：中心城区规划埔前物流园区、仙塘物流中心、华南物流城三个物流中心(园区)。

⑤公共交通系统规划：规划公交通道由对外公交通道（城际轨道、常规公交）、市区内部公交通道（BRT、常规公交）以及环路公交系统（城巴）构成。规划形成三级公交枢纽，按照依托对外交通枢纽设置和分片区服务的原则，共规划设置12个公交枢纽站。

（4）土地利用规划

规划2020年城市规划区范围内控制城乡建设用地规模168平方公里，其中城镇建设用地120平方公里，村庄建设用地48平方公里。规划中心城区2020年城乡建设用地规模为120平方公里，其中城市建设用地110平方公里，人均城镇建设用地110平方米；村庄建设用地约10平方公里。中心城区内各项用地规划指标情况如下：

①居住用地3013公顷，占城市建设用地27%；

- ②公共服务设施用地 1698 公顷，占城市建设用地的 15%；
- ③工业用地面积 2691 公顷，占城市建设用地的 24%；
- ④物流仓储用地 170 公顷，占城市建设用地的 1.5%；
- ⑤对外交通用地 203 公顷，占城市建设用地的 1.8%；
- ⑥道路广场用地 1691 公顷，占总建设用地面积的 15%；
- ⑦市政公用设施用地 240 公顷，占城市建设用地的 2.2%；
- ⑧绿地 1316 公顷，占城市建设用地面积 12%；
- ⑨水域和其他用地面积 13909 公顷，其中村庄建设用地约 1006 公顷。

(5) 绿地系统与景观风貌规划

- ①公园城市、万绿水城。A “公园城市”建设目标：社会、经济、文化、生态平衡协调发展，拥有广阔的自然空间、环境优美、景致怡人，具有丰厚文化底蕴的生态宜居城市，重点规划建设 30 个大型骨架公园。B “万绿水城”：在满足城市防洪要求的基础上，将河源市建设成为丰水期无洪水隐患，枯水期水量充足，水质优秀，滨水空间丰富多样的万绿水城。
- ②城市绿地系统建设目标：规划以创建国家园林城市和建设“公园城市”为总目标，合理安排中心城区内的各类绿地，完善绿地系统结构，提高绿化覆盖率，实现“250 米见绿”。
- ③区域绿地系统结构：规划形成“一环、二轴、多点、网络化”

的生态绿地系统结构。

④城市绿地系统规划体系：形成“两江四岸铺翡翠、三山四楔嵌绿城”的网络式绿地系统体系。

⑤城市景观风貌规划目标：在维系现有城市山水格局的基础上，形成“公园城市、万绿水城”的河源景观特色。

⑥整体景观格局规划：以“一湖两江三园四山”为重点，构成“区、廊、轴、点”相结合的城市景观风貌体系，规划形成“山为屏、江为廊、城在林中、园在城中”的整体景观格局。

（6）公共服务设施规划

①公共中心体系规划：中心城区形成“二主，三副，多节点”公共中心体系结构。A“二主”：“新城区—老城”复合公共服务中心、高新产业园区综合公共服务中心。B“三副”：东源公共服务副中心、白田—临江公共服务副中心、古竹公共服务副中心。C“多节点”：多个城市组团级公共中心。

②行政办公设施布局规划：市级行政办公设施主要集中于河源市新行政区；源城区、东源县等县区级行政办公设施原则上保持现状不变；高新产业园区行政办公用地主要位于高新产业园区综合公共服务中心内。

③商业金融设施布局规划：规划中心城区形成“一主三副六区多点”的商业网点布局格局。

④体育设施规划：规划在江东区高校园区以南建设市级综合性体育中心，区级体育设施分别位于高新产业园区、仙塘、白田和古竹。

⑤医疗卫生设施规划：规划保留河源市人民医院、市妇幼保健院，迁建市中医院。加强市级专科、特色医院的建设，近期重点完成市慢性病防治院、市职业病防治院、市儿童医院和市精神病防治院的建设。规划在白田、古竹片各新建一所500床的综合医院，东源县人民医院原址扩建。

⑥教育科研设施规划：在已有高校园区基础上，整合东江教育城；大力发展中等职业技术教育。保留7所市属中职学校，新建1—2所5000—8000人的中职学校。

⑦社会福利设施规划：规划将现源城区社会福利院升级为市级社会福利机构，扩建市儿童福利院及埔前镇敬老院，规划新建养老院6处。

5、河源市经济运行状况

2022年1-2月，市委、市政府积极应对各种风险挑战，加大经济调控支持力度，企业生产经营情况持续改善，全市经济平稳发展，规模以上工业稳中有进，投资、金融平稳增长，消费持续恢复。

①工业经济稳中有进，国有控股企业增势良好。1-2月，全市规模以上工业增加值54.67亿元，同比增长18.9%。其中，国有控股企业快速增长61.0%，高出全部规上工业42.1个百分点。分行业看，增

增加值前三位的计算机、通信和其他电子设备制造业增长 20.9%，文教、工美、体育和娱乐用品制造业增长 19.8%，电力、热力生产和供应业增长 65.8%，增速分别比全部规上工业高出 2.0、0.9 和 46.9 个百分点。

② 固定资产投资平稳增长，一二产业投资增长较快。1-2 月，全市固定资产投资同比增长 5.3%。分产业看，第一、二产业增长较快。第一产业投资同比增长 25.7%，第二产业（工业）投资增长 26.0%，增速分别比全部投资高出 20.4 和 20.7 个百分点，第三产业投资下降 1.8%。高技术产业投资中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别增长 624.7%和 329.1%。

③ 消费市场持续恢复，更新换代类商品销售快速增长。1-2 月，全市社会消费品零售总额 65.99 亿元，同比增长 2.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 50.15 亿元，增长 2.9%；乡村消费品零售额 15.84 亿元，增长 2.2%。按消费类型分，商品零售 62.02 亿元，增长 2.9%；餐饮收入 3.97 亿元，增长 0.2%。消费升级类商品销售快速增长。限额以上单位商品零售额中，体育、娱乐用品类以及机电产品及设备类、新能源汽车类商品分别增长 183.6%、95.2%和 477.7%。

④ 贸易进出口面临挑战，利用外资形势疲软。1-2 月，全市外贸进出口总额 37.2 亿元，同比下降 6.0%。其中，出口总额 29.5 亿元，下降 5.8%；进口总额 7.7 亿元，下降 6.8%。全市实际利用外资 0.81 亿元，下降 23.9%。

⑤ 财政收入同比负增长，金融存贷保持平稳。1-2月，全市完成一般公共预算收入 11.21 亿元，同比下降 16.8%。一般公共预算支出 61.44 亿元，下降 14.2%；其中民生类支出大幅增长，节能环保、住房保障和农林水支出分别增长 70.3%、64.9%和 22.5%。

2月末，全市金融机构本外币存款余额 1558.59 亿元，同比增长 2.5%；其中财政性存款增长较多，2月末余额同比增长 62.8%，增速比全部存款高出 60.3 个百分点；本外币贷款余额 1695.63 亿元，同比增长 4.5%。

6、一般因素影响分析

综上所述，依托于估价对象所在区域的产业规划背景及估价对象所在的区域良好的经济形势，估价对象为住宅用地，可以很好的实现其在该区域的价值。同时，伴随着经济的发展，估价对象地价会有一定的提升。

（二）区域因素

区域因素是指房地产所在地区的自然条件与社会经济条件，这些条件相互结合所产生的地区特征，对地区内的房地产价格水平有决定性的影响。

1、区域概况

河源市位于广东省东北部、东江中上游。其范围是东经 114 度 14 分至 115 度 36 分，北纬 23 度 10 分至 24 度 27 分。东接梅州市、汕尾

市，南邻惠州市，西连韶关市、惠州市，北与江西省交界；2019年末河源市常住人口310.56万人，比上年末增加1.17万人，增长3.78%。城镇人口比重46.5%，比上年提高1.25个百分点。年末户籍总人口372.26万人。经省统计局统一核算，2019年全市实现地区生产总值（初步核算数）1080.03亿元，比上年增长5.5%。其中，第一产业增加值121.17亿元，增长5.0%，对全市经济增长的贡献率为10.3%，拉动地区生产总值增长0.6个百分点；第二产业增加值371.81亿元，增长5.7%，对全市经济增长的贡献率为39.6%，拉动地区生产总值增长2.2个百分点；第三产业增加值587.04亿元，增长5.4%，对全市经济增长的贡献率为50.1%，拉动地区生产总值增长2.7个百分点。三次产业结构由上年的10.7：34.6：54.7调整为11.2：34.4：54.4。2019年，全市人均地区生产总值34842元，增长5.3%，按平均汇率折算为5051美元。全年固定资产投资比上年增长19.3%。全年实现地方一般公共预算收入77.48亿元，增长0.7%。地方一般公共预算支出370.22亿元，增长11.8%。

2、交通条件

河源交通区位日益凸显，境内有京九和广梅汕2条铁路，国道有205国道、105国道，已开通高速公路有广河、惠河、河梅、粤赣和汕湛、大广、龙连7条高速公路。穿越河源的河惠莞、粤湘高速公路和赣深客运专线正在加快建设，河源已成为沟通长三角与珠三角的“大

陆桥”和“黄金通道。

3、基础设施和公用设施条件

给水工程：河源市区目前供水系统共分为 7 个独立的供水系统：即新丰江以北供水系统，由河源市水业集团发展有限公司的青山水厂及供水管网组成；宝源片区供水系统由东庄自来水公司的东庄水厂、香车自来水公司的香车水厂及供水管网组成；新丰江以南供水系统，由河源市勤诚达水务有限公司的凉帽山水厂及供水管网组成；仙塘镇供水系统，由仙塘水厂及供水管网组成；徐洞工业区供水系统，由徐洞水厂及供水管网组成；古竹镇供水系统，由古竹水厂及供水管网组成。

雨水及防洪工程：在上游兴建一些起控制作用的拦洪水库，减低下游汇流量，降低下游水位，同时对河道进行清淤，砌筑河堤；联围筑闸和设置排涝泵站。

电力电信工程：通信服务面积 1.58 万平方公里、服务人口 330 多万，服务网络已延伸至全市所有行政村和绝大多数自然村。3G 网络已实现全市镇区及以上区域全覆盖，光纤传输网络已覆盖全市所有乡镇、行政村，固网交换机总容量(含小灵通)突破 100 万门，宽带城域网出口带宽达到 40G；基于传统网络的智能网建成并投入使用，大大提高了电信网络的综合业务能力；实现了全市行政村通电话、20 户以上自然村通电话和行政村通宽带目标，推进了农村信息化步伐。

燃气工程：市域范围的燃气供应，液化石油气与天然气将长期并存，市区及县城以管道燃气为主，城市边缘地区及广大乡村地区以瓶装气为主。根据各地区发展需求相应地调整储配站布局，建立瓶装配送系统；安全稳定地保障各市县液化石油气瓶装供应。构建天然气气源及管网建设骨架，多元化地发展城镇天然气产业。

目前，估价对象所处区域道路、给水、排水、供电、通讯等市政设施较完善，保证率高；区域内道路、供水、排水、电力、通讯等均接入市政网络。

区域内有紫城镇中学、紫金中学、紫金二运汽车站、紫城镇安民居委会沙前卫生站、平价蔬菜批发、家庭超市、城市便捷酒店、银行等配套设施，公共配套设施完善度较高。

4、环境条件

人文环境：估价对象位于河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑，区域人文环境一般。

自然环境：东江自北向南流经市区，新丰江从西向东绕城而过，两江在市区东面交汇，使得整个城市三面环水，与紧邻市区的大桂山和万绿湖风景区，共同衬托出河源“青山绿湖碧水城”的山水城市形象，也突显出槎城清秀、明丽、现代与传统和谐相融的城市风光。既是中国优秀旅游城市，又是广东省卫生城市，被誉为“珠三角的后花园”。

估价对象周边大部分区域已经开发建设或待开发建设，所处区域自然环境较好。

5、居住环境

估价对象位于河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑，附近有紫城镇中学、紫金中学、紫金二运汽车站、紫城镇安民居委会沙前卫生站、平价蔬菜批发、家庭超市、城市便捷酒店、银行等，公建配套设施完善度较高；附近建有远安花苑、金紫金广场小区等商住小区，居住环境较好。

6、规划限制条件

估价对象所在区域内无特殊规划限制。

7、产业聚集度

我市共有 8 个享受省产业转移政策的省产业转移工业园（以下简称省产业园）和产业转移集聚区。通过对园区固定资产投资存量、经济总量、发展速度、投资强度等指标进行综合对比分析，省经信委将省产业园划分为起步发展阶段、提速增效阶段和优化升级阶段等三个阶段。其中，河源江东新区产业转移工业园处于起步发展阶段，目前产业聚集度一般。

8、区域土地利用状况

估价对象附近地段土地利用以住宅用地居多，估价对象位于河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑，估价对象用途与周边土地用途、利用

状况较协调。

（三）个别因素

宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、土地使用限制和宗地临街条件等。本报告仅分析对估价对象地价产生影响的主要个别因素。

1、宗地位置及周边配套

估价对象位于河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑，东至邻地、南至区间路、西至邻地、北至邻地，周边有紫城镇中学、紫金中学、紫金二运汽车站、紫城镇安民居委会沙前卫生站、平价蔬菜批发、家庭超市、城市便捷酒店、银行等配套设施，公共配套设施完善度较高。

2、宗地形状及自然条件

根据现场查勘，估价对象为规则多边形，地势平坦；宗地无不良地质现象。

3、宗地四至状况

根据现场查勘，估价对象东至邻地、南至区间路、西至邻地、北至邻地。

4. 宗地开发程度及现状

根据评估人员现场勘查，估价对象宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和宗地红线内场地平整。根据估价目的，评估设定估价对象土地开发程度为红线外“五通”

(通路、通电、供水、排水、通讯)和红线内场地平整。

5、土地利用和规划条件设定：

根据《建设用地规划许可证》（地字第 441621200900317 号）记载，估价对象用地面积为 95 平方米，建设规模为 332.50 平方米，计算可得估价对象容积率为 3.5，故本次设定估价对象容积率为 3.5。如与规划部门最终审批的规划指标不一致，其结果应作相应的调整或重估；特提请报告使用者注意。

6、最合理和最有效利用分析

根据现场人员对现场的查勘及周边产业调查，估价对象所在区域目前基础配套、公共配套、交通情况完善度均较高，未来发展前景较好，设定的建设用地规划指标能够实现土地的最有效利用。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家及有关部门颁布的法律、法规和规范性文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案，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》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（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》第二次修正，自公布之日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，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，中华人民共和国主席令第46号颁布，自2016年12月1日起施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，

现予公布，自 2021 年 9 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》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布。根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

8、《闲置土地处置办法》（2012 国土部 53 号令，2012 年 7 月 1 日起实施）。

（二）地方政府及有关部门颁布的有关法规和规范性文件

1、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（广东省第十一届人民代表大会常务委员会公告第 15 号，2008 年 11 月 28 日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议通过并公布，自 2009 年 1 月 1 日起施行）；

2、《关于公布紫金县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知

》（紫府〔2019〕34 号，2019 年 07 月 09 日紫金县人民政府公布）；

3、广东省人民政府、河源市人民政府及有关部门颁布的有关政、规定、实施办法、通知等法规文件；

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

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）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T21010-2007）；

（四）委托方提供的资料

1、《司法鉴定委托书》〔（2022）粤 1621 委 17 号〕

2、《土地登记卡》

3、《建设用地规划许可证》（地字第 441621200900317 号）

4、其他相关资料

（五）估价人员调查和收集的资料

1、估价人员现场勘查记录、摄影照片

2、我公司掌握的有关土地、房地产市场情况资料、河源市建设工程造价及价格信息等相关资料

3、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口、城市规划、城市基础设施等方面的基本情况资料。

二、土地估价

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则：

1、合法性原则

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。

根据委托方提供的《土地登记卡》，本报告按照证载合法用途和土地利用条件进行估价，遵循了合法原则。

2、替代原则

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。

本次估价时考虑了不动产市场上有类似不动产成交案例的影响。根据替代原则选取市场案例评估估价对象的市场价值，遵循了替代原则。

3、最有效利用原则

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。

本次估价根据区域规划和估价对象的土地利用条件设定其最有效的利用方式，按照委托方提供的《土地登记卡》等资料，设定估价对象在最有效利用情况下的评估条件进行评估，遵循最有效利用原则。

4、预期收益原则

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。

本次估价根据区域规划对估价对象未来可能实现的收益或开发价值进行分析，设定估价对象未来持续使用，且持续产生收益，其价值是未来收益的现实体现，在计算估价对象土地权利价值时遵循预期收益原则。

5、供需原则

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。

本次估价根据区域不动产的供需情况对估价对象的价格形成进行分析，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。

6、贡献原则

不动产总收益是由土地及其生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

本次估价既考虑了土地贡献的优先性和特殊性，也考虑了地上可开发建筑物对整体不动产的贡献。

7、报酬递增递减原则

指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

8、变动原则

指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。本次评估根据目前经济形势及所在区域内的土地开发情况，对地价的变化做出了合理的判断。

9、多种方法相结合原则

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、公示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，就要根据估价对象的实际情况，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，以便相互验证，减少误差，确定出合理的价格。根据多种方法相结合的原则，本次选用了剩余法和基准地价系数修正法进行评估。

（二）估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质

及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，本次评估选用剩余法和基准地价系数修正法进行评估，理由如下：

1、采用以下方法的理由：

（1）由于委估宗地属于自建房建设用地，具有开发价值，所处区域类似物业的市场价格易于调查和收集，因此根据剩余法评估的适宜范围以及评估中必备的要件资料，可采用剩余法进行评估。

（2）由于委估宗地位于河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑，在2019年07月09日紫金县人民政府公布《关于公布紫金县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（紫府〔2019〕34号）的覆盖范围内，并有相应的基准地价和修正体系，因此可选用基准地价系数修正法进行评估。

（3）由于在估价对象所在区域内可以选择到与其相类似的近期已经发生交易的住宅用地的市场交易实例较少，因此不宜采用市场比较法进行评估。

（4）由于估价对象所在区域同类用途的宗地不存在依靠土地租赁的案例，而且所开发物业的租赁市场不活跃，不适宜采用房地租金剥离，故不宜采用收益还原法。

（5）由于委估宗地地处建成区，同类宗地的市场价格是由市场的供需关系决定的，而非以成本为基数对非成本因素和目标利润进行量

化，故不宜采用成本逼近法。

3、综上所述，在本次评估中，我们通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据委估宗地的实际情况，结合估价目的，决定采用剩余法和基准地价系数修正法两种方法对估价对象进行评估。

剩余法，在测算完成开发后的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，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

基准地价系数修正法，利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

（三）估价结果

1、地价确定的方法

本次估价采用了剩余法和基准地价系数修正法测算了估价宗地的土地使用权价格，在确定最终地价结果时，我们有以下考虑：

（1）剩余法是从开发商的角度，根据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，该地价能准确、客观地反映现实房地产市场状况下的市场土地价格水平。

（2）基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价

进行修正。通过城镇基准地价和基准地价修正系数表修正后的土地价格能较准确、客观地反映现实房地产市场状况下的市场土地价格水平。

2、可信度分析

(1) 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，充分考虑了估价期日房地产市场状况对估价对象价格的影响因素和规划条件下估价对象宗地最有效利用。根据估价对象同一供求圈内取得建设用地的房地产市场价格、开发建设成本费用、投资利息、房地产开发项目相关税费等可求取土地的价值，折现率计算取值合理，该方法测算的土地价格构成项目完整，相关参考文件详细，取值较客观，因此通过剩余法测算得到的结果可信度较高。

(2) 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，目前河源市不在城市地价动态监测网中，故参照粤港澳大湾区地价增长率，该方法测算结果的精度和可靠度受经济发展程度、地价幅度的影响，难以真实反映估价期日的地价水平，结果可信度一般。

综合以上考虑，我们确定剩余法和基准地价系数修正法计算出的宗地地价的权值分别取 70%和 30%，以加权平均值为最终评估结果。详见估价结果确定表：

估价对象估价平均单价确定表

宗地位置	土地面积 (m ²)	剩余法		基准地价系数修正法		单位面积地价 (元/m ²) (取整)
		单位面积 地价 (元/m ²)	权重	单位面积地 价 (元/m ²)	权重	
河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑	95	5,430	70%	3,080	30%	4,725

3、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，采用剩余法和基准地价系数修正法对估价对象的市场价值进行评估测算，最终确定估价对象在估价期日并满足地价定义条件下的出让国有建设用地使用权市场价值：

币种：人民币

土地面积：95 平方米

单位面积地价：4,725 元/平方米

楼面地价：1,350

总地价：448,875 元

总地价大写人民币：肆拾肆万捌仟捌佰柒拾伍元整

注：总地价=单位面积地价×土地面积，单位面积地价=楼面地价×容积率，总价取整至个位

估价对象估价结果详见附表《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

- 1、委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象在设定用途下得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。
- 3、在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 5、在估价期日估价对象不受到可能影响其价格的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束。
- 6、委托方提供资料属实。如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性或委托方和当事人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。
- 7、本次评估的估价对象土地使用权价值是在地价定义中所设定的用途（住宅用地）、开发程度（宗地红线外“五通”和宗地红线内场地平整）、规划条件（容积率为 3.5）、土地使用年期（剩余土地使用权年期为 56.64）、权利和性质（出让国有土地使用权）等条件下于估价期日（2022 年 04 月 08 日）的公开市场价值。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、本报告和估价结果是依据本报告中“估价依据”所列示的法律、法规以及技术规程完成的。在上述法律、法规下应用本报告和估价结果方具有法律效力。

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、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权市场价值，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，该评估结果应作相应调整。

4、报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以《土地登记卡》为准。

5、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。

6、本报告须经深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司盖章、法定代表人签章以及在该公司注册的两名土地估价师签字后方能生效。

7、本报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价报告和估价结果拥有解释权。

8、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。

9、土地估价报告和结果的使用有效期自报告提交日（二〇二二年四月十五日）起一年内有效。

（三）资料来源说明

1、土地利用状况、权属资料由委托方提供。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由土地估价师现场查勘和调查整理得到。

3、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，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（四）估价中的特殊处理

1、评估土地的合法性，以《土地登记卡》[紫府（2009）0620号]资料记载为准，并以此确认该土地“权属合法，界址清楚，面积准确”。

2、土地利用和规划条件设定：根据《建设用地规划许可证》（地字第441621200900317号）记载，估价对象用地面积为95平方米，建设规模为332.50平方米，计算可得估价对象容积率为3.5，故本次设定估价对象容积率为3.5。如与规划部门最终审批的规划指标不一致，其结果应作相应的调整或重估；特提请报告使用者注意。

3、用途设定：估价对象根据委托方提供的《土地登记卡》记载，估价对象证载用途为住宅，本次评估设定估价对象土地用途为住宅用地；

4、开发程度设定：根据评估人员现场勘查，估价对象宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和宗地红线内场地平整。根据估价目的，评估设定估价对象土地开发程度为红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和红线内场地平整。

5、土地使用权年期设定：根据委托方提供的《土地登记卡》记载，估价对象的终止日期为 2078 年 11 月，截至估价期日，估价对象剩余土地用地使用年限为 56.64 年，故本次估价设定估价对象剩余土地使用年限为 56.64 年。

6、当地对土地闲置情况的认定及处理情况遵循《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第 53 号，自 2012 年 7 月 1 日起实施）有关法规执行，估价对象的《土地登记卡》记载的终止日期为 2078 年 11 月，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定住宅用地使用权年限为 70 年，故估价对象证载的开始日期为 2008 年 11 月，至估价期日 2022 年 04 月 08 日实地查勘均已超过两年，宗地内场地平整，故存在被政府认定为闲置土地的可能，特提醒报告使用人注意。

7、本次估价中估价对象的具体位置由委托方指定的相关人员领勘、确认，若与事实不符，应重新估价。

8、我们根据估价方法适宜性、可信度、可操作性，并参考本次评

估的目的以及估价对象所在区域的地价水平，结合土地估价师的经验等综合确定估价结果。

9、本估价报告土地权属人与委托估价方不相一致，根据委托估价方口述以及估价人员的调查了解，本次评估假设本估价报告是在估价对象权属人知情且同意的前提下出具，特提醒报告使用人注意。

（五）其它说明

1、本报告估价机构以及估价机构的估价人员与委托方除委托估价关系外，无其他任何足以影响估价结果的关系。

2、本报告中所使用货币为人民币。

3、本报告符合以下四点内容：

- （1）符合国家规定的专业规范；
- （2）描述准确真实；
- （3）评估内容无漏、无重复；
- （4）机构资质人员的证书与登记相符。

附件

附件一：河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑地号 01-10-0922 用地面积
95 平方米一宗住宅用地位置图

附件二：河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑地号 01-10-0922 用地面积
95 平方米一宗住宅用地现场照片

附件三：河源市紫金县紫城镇北门村新塘坑地号 01-10-0922 用地面积
95 平方米一宗住宅用地现场查勘记录表

附件四：《司法鉴定委托书》〔（2022）粤 1621 委 17 号〕

附件五：《土地登记卡》复印件

附件六：《建设用地规划许可证》（地字第 441621200900317 号）复
印件

附件七：估价机构营业执照复印件

附件八：备案与信用等级证书和关于备案情况的函复印件

附件九：签字土地估价师证书复印件