

土地估价报告

项目名称：位于紫金县紫城镇沙子上坝石屋的一宗住宅用地（面积 174.32 平方米）土地使用权价格评估

土地估价报告编号：河鑫估字[2022]FY 第 1055 号

受托估价单位：河源市鑫安房地产土地评估咨询有限公司

提交估价报告日期：2022 年 10 月 24 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

位于紫金县紫城镇沙子上坝石屋的一宗住宅用地（面积 174.32 平方米）
土地使用权价格评估。

二、委托估价方

名称：紫金县人民法院

三、估价目的

为司法处置提供价值参考而评估涉案土地市场价值

四、估价期日

我公司的估价人员于 2022 年 10 月 17 日对估价对象进行了现场查勘，确
定估价期日为 2022 年 10 月 17 日

五、估价日期

2022 年 10 月 17 日至 2022 年 10 月 24 日

六、地价定义

1、土地用途设定

根据委托方提供的土地登记卡，估价对象登记用途为住宅用地，故此次
估价设定估价对象用途为住宅用地。

2、开发程度设定

根据估价人员现场查勘，估价对象土地实际开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水)，宗地红线内为空地，本次评估根据宗地实际情况设定开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水)，宗地红线内为空地。

3、土地使用权类型设定

根据委托方提供的土地登记卡记载，估价对象的土地使用权类型为国有出让，本次估价设定土地使用权类型为国有出让。

4、土地使用年限设定

根据委托方提供的土地登记卡记载，估价对象土地使用权终止日期为2084年06月01日，截至估价期日剩余土地使用年限为61.62年，因此设定估价对象剩余土地使用年限为61.62年。

5、土地利用条件设定

根据委托方提供的土地登记卡，该宗地性质为出让；容积率规划未明确、根据估价对象周边类似的住宅用地大多数已建设成三层半至四层的住宅楼，故设定为4.0，具体规划指标详见下表。

项目	登记	设定	估价设定理由
土地用途	住宅	住宅	根据土地登记卡设定
容积率	——	4.0	根据估价对象实际情况设定
土地使用权面积 (m ²)	174.32		根据土地登记卡设定

6、土地使用权价格类型设定

估价对象于估价期日为国有出让用地，根据本次估价目的，评估时土地使用权价格类型设定为市场价格。

综上所述，本报告地价定义为：估价对象作为国有出让住宅用地，无他项权利限制，在设定的规划利用条件、开发程度和用途等上述条件下，估价期日为2022年10月17日，剩余土地使用年限为61.62年，正常市场条件下的国有出让土地使用权市场价格。

土地估价结果一览表

估价机构：河源市鑫安房地产土地评估咨询有限公司

河鑫估字[2022]FY第1055号

估价日期：2022年10月17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	估价期日的实际用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	剩余土地使用权年限(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定						
邓维忠	441621006016GB00060	紫金县紫城镇沙子上坝石屋	紫府国用(2015)第0038号	住宅	住宅	住宅	——	0.0(空地)	4.0	宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整	61.62	174.32	7100	1,237,672	
合计：	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	180	——	1,237,672		

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：无。

2、基础设施条件：

地面平整状况：土地平整。

通路状况：东邻近永安大道南，交通条件较优。

通电状况：市政供电网供电、供电有保障。

通水状况：与市政供水网相连，供水有保障。

3、规划限制条件：现状利用条件不变

4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、上述估价结果不包含使用及处置时的登记费、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用、土地闲置费及其他应付费用等。

三、其他需要说明的事项[参照估价报告中“需要特殊说明的事项”]

河源市鑫安房地产土地评估咨询有限公司

二〇二二年十月十四日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

紫金县人民法院

二、估价对象描述

(一) 土地登记状况

证号：紫府国用（2015）第 0038 号。

土地使用权人：邓维忠。

土地位置：紫金县紫城镇沙子上坝石屋。

土地权属性质：国有出让。

土地用途：住宅用地。

土地面积：174.32 平方米。

地号：——。

图号：——。

土地使用权终止日期：2084 年 06 月 01 日。

土地来源及变革：——。

四至：东临空地、南临空地、西临巷道，北临邓国忠用地。

(二) 土地权利状况

根据委托方提供的土地登记卡，在本次估价期日，土地所有权属于国家，性质为国有出让用地，估价期日的土地权属人为邓维忠，土地使

用权终止日期为 2084 年 06 月 01 日，至估价期日剩余使用年期为 61.62 年，土地实际用途与证载用途一致，用途为住宅用地，根据委托方提供的资料，在估价期日，估价对象未设定抵押权他项权利事项。

（三）土地利用状况

至估价期日，委估宗地目前实际开发程度为宗地外已达到“五通一平”（通水、通电、通路、通气、通讯），目前宗地内场地平整。根据委托方提供的土地登记卡，估价对象用地面积为 174.32 平方米，容积率规划未明确、根据估价对象周边类似的住宅用地大多数已建设成三层半至四层的住宅楼，故设定为 4.0。

三、影响地价的因素说明

（一）一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普通、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济、产业政策和房地产市场状况等因素。

1、城市资源状况

（1）地理位置：

河源市位于广东省东北部，地处东江中上游，东靠梅州市，南接惠州市，西连韶关市，北邻江西省赣州市。其范围是东经 114 度 14 分至 115 度 36 分，北纬 23 度 10 分至 24 度 47 分。全市面积 2.7642 万平方公里。

（2）行政区划、人口：

河源市是国务院 1988 年 1 月 7 日批准设立的地级市，管辖源城区、东源县、龙川县、紫金县、连平县、和平县共五县一区。全市现设有 95 个乡镇，6 个街道办事处，1251 个村委会和 188 个社区居委会。2021 年

5月22日，河源市统计局、河源市第七次全国人口普查领导小组办公室联合发布《河源市第七次全国人口普查公报》统计“全市常住人口为2837686人，其中男性人口为1448488人，占51.04%，女性人口为1389198人，占48.96%，总人口性别比（以女性为100，男性对女性的比例）由2010年第六次全国人口普查的100.24上升为104.27。全市常住人口与2010年第六次全国人口普查的2953019人相比，十年共减少115333人，下降3.91%。”

(3)自然资源和环境质量：

①土地资源：全市区域总面积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72.03万亩，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）。

②气候、水、空气质量：河源市属亚热带季风气候。河源年平均气温：22.0℃；年平均最高气温：26℃；年平均最低气温：18℃，历史最高气温：39℃出现在2004年；历史最低气温：-4℃出现在1955年，年平均降雨量：1935毫米。河源市水资源丰富，多年平均降雨量在1500.08~2000毫米之间，平均年径流总量为151.3亿立方米。全市人均水资源拥有量为51340立方米，约为全国、全省人均水资源拥有量的2倍。华南地区最大水库——新丰江水库在其境内，蓄水量达139亿立方米。全市地表水质保持在各功能区标准，其中东江干流水质保持在国家地表水I-II标准，新丰江水库水质保持在国家地表水I类标准，全市饮用水源水质达标率100%。全年市区空气质量功能区达标率100%，市区空气质量优良天数达到365天。市区大气可吸入颗粒物年均值为0.026毫

克/立方米，优于环境空气质量二级标准，二氧化硫浓度年均值为 0.013 毫克/立方米，优于环境空气质量一级标准。

③环境质量：生态环境继续保持优良，市区区域环境噪声平均值 52.6 分贝，市区交通干线噪声平均值 65.8 分贝，符合国家标准。建成区绿化覆盖率由上年的 41.1% 提高至 44.1%。全市建成污水处理厂 9 座，城市污水日处理能力达到 22.5 万吨，比上年末增长 80%；城市污水集中处理率 89.32%，比上年提高 14.53 个百分点。城市生活垃圾无害化处理率达 100%。生态环境建设力度加大。全年完成荒山荒地造林面积 9240 公顷，迹地更新造林面积 2773 公顷，低产低效林改造面积 2947 公顷，年末实有封山育林面积 2.56 万公顷。活立木蓄积量 4778 万立方米，比上年增长 4.6%。全民义务植树 455 万株，全市森林覆盖率达 71.2%；全市共有自然保护区 35 个，自然保护区面积 22.49 万公顷，占全市土地面积的 14.4%。其中，建成省级自然保护区 7 个，自然保护区面积 5.54 万公顷。

河源市土地资源丰富，气候温润、降雨充沛，环境优美、空气清新，更拥有华南地区最大水库——新丰江水库，如此良好的自然资源可促使广大商家、人士来河源投资、置业、工作和学习，有利于土地投资开发。

2、交通条件：

河源是京九入粤第一市。京九铁路经过江西省进入河源境内，穿越三县和市区，并在龙川县城与广梅汕铁路、梅坎铁路接轨，设立华南最大编组站。105 和 205 国道纵贯全市，河惠高速公路直达广州、深圳，粤赣、河龙等高速公路贯穿境内。目前全市公路通车里程 17332.7 公里，其中高速公路里程 712.4 公里，分别比上年增加 771.2 和 53.8 公里。新丰江贯通东西，东江贯通南北并两江在市区交汇，其中东江水运上至龙川，下通惠州、东莞、广州，在市区设有河源港、龙川设有老隆港，在江东新区古竹镇拟设古竹港。

2021年12月10日，随着赣深高速铁路开通运营、河源市已融入珠三角“一小时经济生活圈”，由此构成了河源市四通八达的交通网络，使河源成为粤东北的交通枢纽。

3、城市规划与发展目标

根据河源市《2008—2020城市发展总体规划方案》，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42.8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。其中中心城区包括在城市重点发展区内控制1,750平方公里范围内的源城区、东源县仙塘镇和新港镇、河源市高新区和紫金县古竹镇的城镇集中建设区内。城市空间发展布局概括为“一带”“两心”“两轴”“四廊”“六组团”。坚持可持续发展和以人为本的发展原则，加快区域经济增长，加快产业升级，改善投资环境，发挥区域优势，培育发展城市支柱产业，壮大城市经济实力。城市发展目标定位为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、产业政策（含税收政策）：

(1)产业政策：在发展战略和城镇化战略的引导下，河源将以“井”字型发展轴带为主线，以多层次的中心城镇和集群化的产业聚集区为节点，形成不同类型、规模的城镇和产业区向“点轴”集聚，六大片区“以点带面”统筹城乡协调发展的空间格局。强化城镇与产业沿交通轴线的拓展态势，打造两纵两横“井”字型发展轴带，形成融入珠三角、沟通长三角、带动环珠三角空间发展格局。通过实施不均衡发展策略，培育教育科研、旅游服务和区域性商贸物流中心等服务功能，将产业、用地、交通等开发引导性资源优先倾斜给基础条件好、集聚能力强的市区、县城和中心镇，形成具有较强辐射带动能力的“市域中心——地方性中心

——一般镇”三级城镇中心体系。建立市域统筹协调的绿色产业体系，支撑河源特色产业集群的发展，形成粤赣高速公路、河梅高速公路、汕昆高速公路、汕湛高速公路及和平—龙川—汕尾公路沿线的“五条产业发展带”；重点打造以综合服务业、商贸物流业、休闲旅游业、新兴产业和生态农业为主的“五类产业聚集区”；集中“特色产业基地”。

(2)税收政策：

土地相关的税收制度方面，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。

①土地增值税政策

依据《中华人民共和国税收征收管理法》及《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当依照该条例缴纳土地增值税，具体税率如下表：

档次	级距	税率	速算扣除系数	税额计算公式	说明
1	增值额未超过项目金额50%的部分	30%	0%	增值额 30%	扣除项目指取得土地使用权支付的金额，开发土地的成本、费用，新建房及配套设施的成本、费用或旧房及建筑物的评估价格；与转入房地产有关的税金；财政部规定的其他扣除项目
2	增值额超过项目金额50%，未超过100%的部分	40%	5%	增值额 40%-扣除项目金额 5%	
3	增值额超过项目金额100%，未超过200%的部分	50%	15%	增值额 50%-扣除项目金额 15%	
4	增值额超过项目金额200%的部分	60%	35%	增值额 60%-扣除项目金额 35%	
5	建造普通住宅出售增值额未超过扣除项目金额25%	免征			

②城镇土地使用税政策：根据河源财政局、河源市地方税务局下发

的《关于缴交城镇土地使用税有关事项的通告》(河财税通字〔2007〕1号)的通知，我市从2007年1月1日起按新的政策规定征收城镇土地使用税，具体税率如下表：

适用地域	一级区	二级区	三级区	四级区	计征公式
源城区	12	10	8	——	应税土地面积× 适用税率，按年 计征、分期缴纳
东源县	8	7	5	3	
连平、龙川、和平、紫金县	7	5	3	——	

按上述标准执行后，遇到了较大的困难和阻力。主要原因是与邻近其他市相比，我市工业用地税税额标准偏高。工业企业特别是外商投资企业建议我市工业用地土地使用税作适当调整。2008年我市请求省地税局、省财政厅对我市城镇土地使用税作出调整，省地税局、省财政厅同意我市工业用地城镇土地使用税税额下调，经过调整，不同区域的工业用地税额标准不同。调整后源城区(含市高新区)为5元/m²(年)；东源县县城为5元/m²(年)，中心镇、其他建制镇土地税额标准分别为3元/m²(年)、2元/m²(年)；连平、龙川、和平、紫金4个县城、中心镇县工业用地税额标准为3元/m²(年)，其他建制镇工业用地税额标准为2元/m²(年)。此项标准从2009年1月1日起执行。

③契稅政策：根据《中华人民共和国契稅暂行条例》的规定在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契稅的纳税人，应当依照该条例的规定繳納契稅，具体稅率如下：

征收范围	计征时间	定额稅率	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×适用稅率

由于历史原因，河源地区一直未全面对房地产项目土地增值税进行清算，实际稅收实务中采用一定預征率标准对应稅房地产交易行为实施

预征。根据河源市地税局《关于调整土地增值税预征率及有关事项的通知》（本通知自 2009 年 7 月 1 日起执行）在全市范围内调整土地增值税预征率，其中规定“对各类房地产公司及其它单位、个人出售、转让国有土地使用权、店铺取得的收入，市区按 3%、各县按 2%的预征率预征土地增值税；对各类房地产公司及其它单位、个人出售、转让其它房地产取得的收入，全市按 1.5%的预征率预征土地增值税。”

(3)2021 年重要房地产金融政策及未来预判：

回首过去的 2021 年，上半年的融资“三道红线”、房贷集中管理，以及“两集中”的供地等政策，似乎成为 2021 年下半年房企销售、融资，土拍热情等“一秒入冬”，以及一些房企债务暴雷等事件的主因。这为央行三季度例会定调“两维护”，以及 12 月中央政治局会议要求：“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”，并首次提及“促进房地产业良性循环”等宏观政策。对于 2021 年地产行业的政策面，全面去杠杆贯穿全年，从控制风险到产生风险后定调良性循环。

3 月 5 日，政府工作报告定调：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。

4 月 30 日，中央政治局会议强调：增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。

7 月 24 日，房地产工作座谈会：分析当前房地产市场形势，部署下一阶段房地产重点工作。

9 月 24 日，央行第三季度例会定调“两维护”：维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。

10 月 21 日，国新办发布会，银保监会统信部副主任刘忠瑞：保障好刚需群体信贷需求，在贷款首付比例和利率上支持首套购房者。

12 月 6 日，中央政治局会议强调：要推进保障性住房建设，支持商

品房市场更好满足购房者的合理住房需求，“首次提出”促进房地产业良性循环。

12月11日，国家发改委副主任宁吉喆：房地产是支柱产业，住房更是居民的消费。

上半年，房企融资“三道红线”、房贷集中管理持续发力，银行业金融机构急于“收伞”，很大程度上导致一些房企暴雷事件发生。下半年随着市场持续转冷，房地产信贷政策适度纠偏，涉及房企融资解冻，个人按揭贷款边际改善。房地产行业稳定发展还都具备较多有利条件，有理由相信经过了调整之后，房地产市场的长效机制将得到逐步完善。

展望 2022 年：

(1)房地产政策层面将继续坚持“房住不炒”的定位，完善住房市场和保障体系，加快构建高端有市场、低端有保障的住房制度；

(2)去杠杆仍是行业主旋律，房企融资的“三道红线”、房贷管理的“两道红线”还将继续落实下去，但去杠杆节奏将适度控制；

(3)房地产税扩大试点城市势在必行，预计对市场影响相对有限。

根据上述分析，产业政策的扶持、税收政策的优惠，对我市的房地产市场发展创造了有利条件，也对土地的投资开发具有有利影响

5、城市社会经济发展状况：

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021年河源市地区生产总值1273.99亿元，同比增长8.0%，两年平均增长4.6%。其中，第一产业增加值153.81亿元，同比增长8.0%，两年平均增长7.0%；第二产业增加值463.15亿元，同比增长11.1%，两年平均增长6.4%；第三产业增加值657.02亿元，同比增长6.1%，两年平均增长2.9%。

农业经济稳定发展。2021年，全市实现农林牧渔业总产值240.26亿元，比上年增长8.7%，增速同比提高2.8个百分点，两年平均增长7.3%。

其中，农业产值 133.11 亿元，增长 1.6%；林业产值 37.23 亿元，增长 11.8%；牧业产值 59.45 亿元，增长 31.7%，增速高于农林牧渔业总产值 23.0 个百分点；渔业产值 6.57 亿元，增长 4.1%；农林牧渔专业及辅助性活动产值 3.90 亿元，增长 14.9%。

工业经济稳中向好。2021 年，全市实现规模以上工业增加值 349.53 亿元，比上年增长 12.5%，两年平均增长 7.2%。分行业看，增加值前三位的计算机、通信和其他电子设备制造业，电力、热力生产和供应业，文教、工美、体育和娱乐用品制造业分别增长 19.4%、30.3%和 132.8%，比全市平均水平分别高出 6.9、17.8 和 120.3 个百分点。分企业规模看，大中型工业企业实现工业增加值 233.11 亿元（占规上工业增加值的比重为 66.7%），增长 14.7%，增速比全市平均水平高出 2.2 个百分点，对规上工业增加值增长的贡献率达 77.7%，拉动增长 9.7 个百分点。分企业类型看，“三资”企业实现工业增加值 135.45 亿元，增长 27.8%，增速比全市平均水平高出 15.3 个百分点。

服务业平稳发展。2021 年，全市第三产业增加值 657.02 亿元，增长 6.1%。分行业看，接触性服务行业有序运行，批发和零售业、住宿和餐饮业增加值分别增长 6.9%和 17.6%；交通运输总体稳定，公路总周转量增长 52.8%，水路总周转量增长 28.0%，两年平均分别增长 17.4%和 18.7%；邮政电信行业较快增长。邮政业务总量和电信业务总量分别增长 24.1%和 33.0%。企业经营稳步复苏，1-11 月规模以上服务业营业收入增长 27.0%，其中信息传输、软件和信息技术服务业营业收入增长 48.0%。

固定资产投资稳步运行。2021 年，全市固定资产投资比上年增长 8.9%，两年平均增长 7.0%。分三次产业看，第一产业投资延续今年以来的高增速，增长 42.2%，比全部投资高出 33.3 个百分点；第二产业（工业）投资增长 8.6%，其中先进制造业增长 19.0%，高技术制造业投资增长

15.3%；第三产业投资增长 7.8%。分领域看，基础设施投资增长 15.4%，其中城市建设投资增长 38.9%，分别比全部投资高 6.5 和 30.0 个百分点；房地产开发投资增长 4.2%，商品房销售面积下降 9.7%，商品房销售额下降 10.3%。分行业看，住宿和餐饮业，居民服务、修理和其他服务业，电力、燃气及水的生产和供应业投资分别增长 351.2%、170.2%和 53.6%。

消费市场保持复苏。2021 年，全市实现社会消费品零售总额 387.62 亿元，比上年增长 7.5%。从消费类型看，商品零售 357.13 亿元，增长 7.4%；餐饮收入 30.49 亿元，增长 8.3%。从销售地域看，城镇消费品零售额 294.75 亿元，增长 7.1%，乡村消费品零售额 92.87 亿元，增长 8.5%，乡村消费增幅高于城镇 1.4 个百分点。从限上行业看，生活类消费持续恢复，饮料类、烟酒类、日用品类商品零售额分别增长 26.0%、47.5%和 16.7%，两年平均分别增长 10.6%、14.4%和 14.9%。消费升级类商品零售保持较快增速，新能源汽车、机电产品及设备类分别增长 201.0%和 59.5%，两年平均分别增长 281.7%和 61.0%。网络消费市场运行良好，限额以上单位通过公共网络实现商品零售额增长 9.1%，增速同比提高 10.4 个百分点。

财税金融平稳增长。2021 年，全市完成一般公共预算收入 84.29 亿元，比上年增长 5.6%，增速比上年提高 2.6 个百分点，两年平均增长 4.3%。全市完成一般公共预算支出 345.64 亿元，比上年下降 6.2%，两年平均下降 3.7%；其中，住房保障支出增长 38.5%，增幅明显高于一般公共预算支出平均水平。全市实现税收收入 139.84 亿元，比上年增长 3.0%，增速同比提高 2.9 个百分点。全市金融机构各项存款余额 1567.98 亿元，增长 1.5%，金融机构各项贷款余额 1671.36 亿元，增长 6.3%。

居民收入稳定增长。2021 年，全体居民人均可支配收入 24627 元，比上年增长 10.5%，两年平均增长 8.2%。其中，城镇常住居民人均可支

配收入 30446 元，比上年增长 8.7%，两年平均增长 6.0%；农村常住居民人均可支配收入 19146 元，连续四年超过全国平均水平，比上年增长 10.6%，两年平均增长 9.3%。

物价水平小幅上涨。2021 年，全市居民消费价格指数（CPI）同比上涨 0.4%，涨幅今年以来均低于 0.5%，保持小幅上涨态势。分类别看，食品烟酒价格下降 1.5%，衣着下降 2.4%，其他用品和服务下降 0.6%；居住上涨 2.3%，生活用品及服务上涨 0.5%，交通通信上涨 3.1%，教育文化娱乐上涨 1.4%，医疗保健上涨 1.0%。工业生产者出厂价格指数（PPI）同比上涨 3.9%，涨幅同比扩大 4.2 个百分点。

综上所述，2020 年，河源市深入贯彻落实新发展理念，继续大力推进供给侧结构性改革，加快新旧动能转换升级，全年经济实现稳步增长，不断的经济增长是房地产市场繁荣的源动力。

6、房地产市场状况：

(1)土地市场状况分析

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 38.75%，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同比上涨 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%。

④2022 年本地区地价走势预测：

受疫情及房地产金融政策的影响，去年下半年河源市整体土地供应节奏明显放缓，同时房企受销售停滞，资金压力等因素，企业拿地热情下降；土地供应规模增速回落明显，成交规模同比也显著降低，土地市场供需节奏均放缓，但成交均价仍然保持小幅增长。预测 2022 年土地交易市场仍将难以摆脱疫情及房地产金融政策带来的负面影响，交易规模增速难以有效提升，市场能否持续复苏需进一步观察，预计 2022 年河源市土地市场大概率保持平稳，土地出让规模与上年基本持平、价格稳中有小幅上升的空间。

(2)商住房地产市场状况分析

1. 商品房供应情况。1-12 月份，全市批准商品房预售面积 479.99 万 m²，同比增长 44.41%。其中批准住宅预售面积 460.86 万 m²，同比增长 46.06%，批准住宅预售套数 39702 套，同比增长 43.62%。1-12 月份，市区批准商品房预售面积 187.48 万 m²，同比下降 5.65%。其中批准住宅预售面积 183.29 万 m²，同比下降 2.31%，批准住宅预售套数 17477 套，同比增长 0.85%。

2. 新建商品房销售情况。1-12 月份，全市新建商品房销售面积 377.90 万 m²，同比增长 4.58%。其中新建住宅销售面积 339.83 万 m²，同比增长 7.59%；新住宅销售套数 28930 套，同比增长 11.03%。

1-12 月份，市区新建商品房销售面积 186.74 万 m²，同比下降 2.98%。其中新建住宅销售面积 159.59 万 m²、同比下 0.83%；新建住宅销售套数 14467 套，同比增长 3.86%。

3. 新建商品房销售均价。1-12 月份，全市商品房销售均价 6791 元/ m^2 ，同比增长 0.61%，其中新建住宅销售均价为 6687 元/ m^2 ，同比下降 0.73%。

1-12 月份，市区新建商品房销售均价 7353 元/ m^2 ，同比下降 3.75%，其中新建住宅销售均价为 7735 元/ m^2 ，同比下降 2.07%。

4. 二手房交易情况。1-12 月份，全市二手房累计交易面积

153.95 万 m^2 ，同比下降 19.30%。其中二手住房交易面积 136.86 万 m^2 ，同比下降 21.41%；二手住房成交套数 11139 套，同比下降 23.88% 二手房交易均价 3273 元/ m^2 ，同比下降 3.73%，其中二手住房交易均价 3256 元/ m^2 ，同比下降 4.32%。

1-12 月份，市区二手房累计交易面积 74.77 万 m^2 ，同比下降 25.85%。其中二手住房交易面积 64.32 万 m^2 ，同比下降 29.06%；二手住房成交套数 4978 套，同比下降 32.72%。二手房交易均价 3981 元/ m^2 ，同比增长 2.13%，其中二手住房交易均价 3987 元/ m^2 ，同比下降 0.67%。

5. 商品房库存情况。至 12 月底，全市商品房库存面积 496.84 万平方米，环比 11 月份库存减少 11.13 万平方米，市区商品房库存面积 160.55 万平方米，环比 11 月份库存减少 7.21 万平方米。全市消化周期为 15.77 个月、市区消化周期为 10.32 个月。

综上数据分析：全年新建商品房同比增长 44.41%，供应与 2019 年基本持平，反映供应市场受疫情影响不大，销售方面保持稳定。同比增长 4.58%，全市消化周期超过 12 个月，周期偏长，需要适度控制开发规模，特别是要控制位置偏僻，户型偏大，总价偏高滞销产品的上市量。

展望 2022 年：受 2021 年疫情影响，传统楼市旺季“金九银十”已成为泡影，为完成年度销售目标必然会释放优惠吸引购房者；当前的楼市“房住不炒”还是主旋律，即便没有疫情影响也不具备大涨的环境，在房住不炒的政策引导下，大跌是不可能出现的。疫情过后，供需指标将逐步恢复和较快增长，投资增幅有较大的恢复和增长。2022 年依然会坚持“房住不炒”的调控定位、“因城施策”的调控原则和“稳房价、稳预期、稳预期”的调控目标，保持房地产市场平稳健康发展是楼市调控主要目标。房地产市场的中长期趋势与经济基本面有关，短期趋势由宏观政策决定，预测 2022 年的房地产调控政策将出现微调，房地产市场最坏的阶段可能已经过去，但难以再次出现 V 型反转。

（二）区域因素

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相结合所产生的地区特征，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

1、地理位置、行政区划：紫金县位于广东省东中部，河源市东南部，东江中游东岸。东接五华县，西与博罗县隔东江相望，西南与惠州市惠城区相接，南与惠东县相邻，东南与陆河县相连、与海丰县毗邻，西北与河源市源城区接壤、北与东源县交界。地理坐标：东经 $114^{\circ} 40'$ — $115^{\circ} 30'$ ，北纬 $23^{\circ} 10'$ — $23^{\circ} 45'$ 。全县境域：东起南岭镇东溪村山蕉窝，西至古竹镇江口村，东西长 88.6 公里；南起上义镇捲蓬村，北至白溪管理区燕子岩，南北宽 64 公里。全县总面积 3627 平方公里。2006 年底，全县设 20 个镇、273 个村委会、24 个社区居委会，有 1836 个自

然村。全县户籍总人口为 792823 人，其中男性 407250 人，女性 385573 人；在户籍总人口中，农业人口 610139 人，非农业人口 182684 人。

2、交通条件：县人民政府驻地紫城镇，距省会广州市 270 公里、深圳市 223 公里、河源市 68 公里。全县有通车公路 109 条 1006.8 公里，其中省道 4 条 223.1 公里，县道 22 条 344.5 公里，乡村道 83 条 439.2 公里。县境内东江航道全长 54 公里，是本县水路运输的主航道，上通河源、龙川，下达惠州、广州等地。临江港位于临江圩西边，上至河源 11 公里，顺流下至古竹 25 公里。1971 年建成 46 米长的平台码头一座，设 2 个 60 吨级的泊位。

3、基础设施：不断完善和建设了自来水网，由水务公司提供服务，满足区内企业、居民用水需要，供水有保障；全面改造和完善排水系统，由市政统一管理；改造旧电网，扩容变电站；区内通讯服务全覆盖；信息化建设初具规模，宽带网络覆盖全区。

4、自然条件：

(1)、地形地势：紫金县地形以山地、丘陵为主，面积 3046 平方公里，占全县总面积的 84%(其中山地占 79.9%，丘陵占 4.196)，河谷、盆地、水域占 16%(其中盆地总面积 435 平方公里，占全县总面积 12%，面积较大的有紫城镇、龙窝、临江、柏埔、古竹、蓝塘和好义等，最大面积 20 平方公里)。地势东高西低，南北两面山峦重叠，地势较高；中部较低并向东西两翼倾斜，构成不大对称的马鞍形，分别归属不同流向的两条水系(东江水系和韩江水系)。东翼较窄且陡，西翼宽阔较为平缓。东南部武顿山为最高峰，海拔 1232.9 米；西部古竹江口为最低点，海拔 50 米，县城海拔为 140.8 米，海拔在 1000 米以上的高山有 16 座，全县平均海拔 300 米。

(2)、气候特征：紫金县属亚热带季风气候。气温暖，阳光充足、

雨量充沛。季风明显，夏长冬短，四季分明。年平均气温 20.5℃，年平均降水量 1733.9 毫米，年平均日照时数 1795.7 小时，年平均雷暴日 88.9 天。紫金县以公历 2-3 月为春季，4-8 月为夏季，9-10 月为秋季，11 月—次年 1 月为冬季。春季—冷暖交替，气温较低，多为低温阴雨、持续少日照天气。历年全季降雨量 195.2 毫米(至 2002 年底统计，下同)。占全年 11%；平均气温 15.2℃。夏季—高温高湿多雨。秋季—冷空气活动加强并逐渐影响本县，气温下降，降雨减少。冬季—干燥寒冷少雨，间歇性出现霜冻、冰冻。历年全季降雨 98.9 毫米，仅占全年的 6%。季均气温 14.0℃，为全年最低。

(3)、自然资源：紫金县土地肥沃，资源丰富。全县实有耕地总资源 41.86 万亩，农业人口人均占有常用耕地 0.64 亩，园地 5.59 万亩，水域 9.85 万亩。矿产资源储量大，且种类多，已探明的有 25 种矿产，其中铁、铅锌、锡、陶瓷土等是紫金县的优势矿产资源。紫金县水力资源理论蕴藏量 21.57 万千瓦(含东江干流 8.19 万千瓦)，可开发利用 16.34 万千瓦，年发电可达 5.5 亿千瓦时，每平方公里电能蕴藏量 151.7 千瓦，高于全省平均水平。全县有林地面积 355.8 万亩，林木以松、杉、及白梨、石斑、荷树、香樟、山苍树和竹为主；森林覆盖率达 72.9%，林木年总生长量 65.11 万立方米，活立木蓄积量 857.02 万立方米；此外，有省级白溪自然保护区，面积为 5755.5 公顷。全县主要旅游景区和景点有：天后宫、中山公园、越王山旅游风景区、卸临门温泉度假村、孙中山祖籍纪念馆、南母寺、黄龙峡飘流、苏区红色旅游景点、天字嶂、孔子岩、南岭德先楼、桂山石楼、白溪水库、道姑岩、文天祥屯兵抗元遗址以及紫金第一高峰南岭武顿山等。

5、经济概况：2021年实现地区生产总值135.17亿元，同比增长10%，两年年均增长7.2%。农林牧渔业总产值51亿元，同比增长12%，两年年均增长9.2%。规模以上工业总产值73.57亿元，同比增长20%，两年平均增长14.9%；全社会工业增加值19.51亿元，同比增长10.5%，两年年均增长8.9%；规模以上工业增加值18.76亿元，同比增长11%，两年年均增长9.4%。固定资产投资75.05亿元，同比增长13%，两年平均增长9.7%。其中：工业投资33.75亿元，同比增长62.8%，两年年均增长48.9%；房地产开发投资15亿元，同比增长14.3%，两年年均增长6.9%。商品房销售面积31.38万平方米，同比下降10%，两年平均下降9.9%。建筑业总产值23.54亿元，同比增长160%，两年平均增长104.2%。社会消费品零售总额45.18亿元，同比增长10%，两年平均增长2.6%。

（三）个别因素

1、宗地位置、临路状况

估价对象位于紫金县紫城镇沙子上坝石屋，宗地邻近永安大道南、临巷道，交通条件较优。

2、宗地面积、容积率

估价对象土地面积为174.32平方米，设定容积率4.0。

3、宗地用途、使用年限

估价对象为住宅用地，土地使用权终止日期为：2084年06月01日，至估价期日剩余使用年期为：61.62年。

4、宗地形状

估价对象土地形状呈规则的三角形，对土地利用有不利影响。

5、地质、地貌条件

估价对象地基承载力优，地质条件优，地势平坦，对土地利用无不利影响。

6、基础设施条件

至估价期日，估价对象宗地外“五通一平”（通水、通电、通路、通气、通讯），宗地内场地平整。

7、最合理和最有效利用

土地用途的多样性表明，不同的利用方式，可以为权利人带来不同的收益。土地价格应在合法使用的前提下，以该地块的效用得到最有效发挥为原则确定。本次评估对象的证载用途为住宅用地，设定用途为住宅用地，根据估价人员现场勘查，在合法的前提下目前的住宅用地即为最合理利用。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)法律、法规、政策文件

1、《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日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（自2020年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（自2020年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

4、《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，自2019年4月23日起施行，2019年第二次修正）；

5、《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了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行。婚姻法、继承法、民法通则、收养法、担保法、合同法、物权法、侵权责任法、民法总则同时废止。）

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（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）；

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》（2020年11月29日修正，自2020年11月29日起施行）；

8、《房地产抵押估价指导意见》（自2006年3月1日起施行）

（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》（GB/T18508-2014，自2014年12月1日起施行）

2、原国家土地管理局发布的《城镇地籍调查规程》（TD/T1001-2012，自2012年9月1日起施行）；

3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，自2014年12月1日起施行）

4、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017，自2017年11月1日起施行）

5、《广东省土地估价实用技术指南》（2019年01月23日发布）；

F、6、《广东省土地估价报告评审标准》（2019年修订版，试行）；

（三）其它资料

1、委托方提供的资料

(1)评估委托书

(2)土地登记卡；

2、受托方掌握的资料

(1)《2021年河源统计年鉴》；

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

(3)估价对象所在地城市规划资料；

(4)估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

(5)估价对象所在地土地开发费等方面的资料；

(6)估价对象所在地建筑工程造价信息等方面的资料。

(7)河源市土地交易案例及其他资料。

3、估价人员实际勘察、调查所获得的资料

(1)估价人员现场踏勘和调查的有关估价对象权属、区域因素、个别因素等方面的资料；

(2)估价人员现场拍摄的有关估价对象土地利用等方面的照片。

二、土地估价

(一) 估价原则

本估价报告是在独立、客观、公正的前提下，遵循下列原则：

1、预期收益原则，是指土地估价应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。

2、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、条件相似的土地市场价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

3、最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效

利用为前提估价。

4、供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5、变动原则，是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。

(二) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，宗地地价评估方法一般有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价修正法等，估价方法的选择应按照地价评估的《规程》，结合当地地产市场发展情况及估价对象的具体特点、估价目的等，选择适当的估价方法进行估价。估价对象的区域在基准地价覆盖范围内，可采用基准地价系数修正法进行评估；估价对象可取得估价期日的收益情况，故采用收益还原法进行评估。

综上所述，本次土地评估采用基准地价修正法和收益还原法作为本次估价的方法。

(1) 基准地价修正法是利用城镇基准地价(路线价)、标定地价等政府公示地价及其他地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法。

(2) 收益还原法的定义为预测估价对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到估价期日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其原理是由于房地产物业具有连续性，适用期相对较长，其产生的纯收益能够在未来连续获得。根据该区域经济发展状

况推测，该类房地产租金应随该区域经济增长而递增，故本次评估采用纯收益按一定比率递增的土地估价计算，其公式为：

$$V = a / (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

式中：V：土地收益价格 a：土地纯收益

r：土地还原利率 n：收益年限 g：纯收益年递增率

(三)、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学估价方法，在认真分析现有和调查研究的资料的基础上，充分考虑地价影响因素，经过周密准确的测算，确定估价对象于估价期日的公开市场价格为：

土地面积：174.32 平方米

地面单价：7100 元/平方米

总地价：¥1,237,672 元；

大写：人民币壹佰贰拾叁万柒仟陆佰柒拾贰元整。

(详见土地估价结果一览表)

三、需要特殊说明的事项

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、委托方对其所提供的资料、数据的真实性、完整性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。

2、估价期日的土地市场为公开市场，估价对象可以平等自由地在该市场上参与交易。

3、估价对象与其他生产要素结合，能正常发挥其使用功能。

4、估价对象的使用合法、合规。

5、因委托方无法提供该宗地的有关规划指标，容积率规划未明确，估价人员根据该宗地实际情况，估价对象周边类似的住宅用地大多数已建设成三层半至四层的住宅楼，故设定为 4.0，特此假设。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、本估价报告仅在本估价报告中所载明的估价目的下使用方才有效，对其它用途无效。

2、本报告仅供委托方司法处置提供土地使用权价值参考。

3、《土地估价报告》提供给委托方，使用权归委托方所有；未经委托方同意，估价机构不得随意向他人提供或公开。

4、《土地估价技术报告》不提供给委托方，仅供本估价机构存档和提交土地管理部门备案之用。

5、未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向委托估价方和按规定报送的有关部门以外的单位和个人提供；本估价报告的全部或任一部分内容不得用于公开的文书中，也不得以任何方式公开发表。

6、委托方和受委托方违规使用土地估价报告，应承担相应的法律责任。

7、本估价报告应用的有效期自提交估价报告日起 1 年内有效。

8、本估价报告及其相关的估价技术报告，解释权属本估价机构。

(三) 需要特殊说明的事项

1、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力的因素对估价结论的影响。

2、本估价机构已对估价对象的外貌及使用状况进行现场勘察，本估价机构未对估价对象隐蔽及难以接触到的部分进行勘察；不承担估价对象地基承载力的测试事项。

3、如发现本报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本估价机构进行更正。否则，报告误差部分无效。

4、土地闲置风险提示：根据《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令 第 53 号）及《河源市区闲置土地处置办法（试行）》（河府[2018]86 号）第四章第十二条关于闲置土地处置的有关规定，未按规定动工开发建设日期开工且未经批准、闲置不满 2 年的，收取土地闲置费；闲置满 2 年的，由政府无偿收回土地使用权。经查询河源市自然资源局网站及源城区自然资源局网站，均未能查询到其是否为闲置土地，委托方亦未提供有关该宗地闲置情况的说明。因此不能确认估价宗地是否为闲置土地，提请报告使用人再次向当地国土部门进一步核实，并提请报告使用人注意土地闲置风险的防范。

第四部分 附件

(一般为复印件，有注明者除外)

- 1、评估委托书；
- 2、委托方提供的土地登记卡；
- 3、估价对象现场照片；(原件)
- 4、估价对象宗地位置示意图；
- 5、受托估价机构营业执照；
- 6、受托估价机构资格证书；
- 7、受托估价机构估价师执业资格证书。