

土地估价报告

项目名称：百色市田阳区人民法院拟司法拍卖涉及的广西田阳古鼎香农产品综合批发市场有限公司名下位于百色市田阳县（现改为田阳区）田州镇敢壮大道二期边（1）、（2）、（3）、（7）、（4）、（6）、（8）共七宗，地块总面积为40673.00平方米城镇住宅用地、零售商业用地国有出让建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：广西品盟房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：广西品盟(2022)TY(地估)字第 070001 号

提交估价报告日期：2022年07月28日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

百色市田阳区人民法院拟司法拍卖涉及的广西田阳古鼎香农产品综合批发市场有限公司名下位于百色市田阳县（现改为田阳区）田州镇敢壮大道二期边（1）、（2）、（3）、（7）、（4）、（6）、（8）共七宗，地块总面积为40673.00平方米城镇住宅用地、零售商业用地国有出让建设用地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

名称：百色市田阳区人民法院

地址：广西百色市田阳区田州镇敢壮大道中段田阳区人民法院

联系电话：0776-3210202

三、估价目的

百色市田阳区人民法院拟将位于百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边（1）、（2）、（3）、（7）、（4）、（6）、（8）共七宗，地块总面积为40673.00平方米城镇住宅用地、零售商业用地进行司法拍卖。根据《广西壮族自治区百色市田阳区人民法院司法鉴定评估委托书》〔（2022）桂1003法鉴字30号〕所载，委托广西品盟房地产土地资产评估有限公司对上述七宗国有建设用地市场价格进行评估，本次评估估价目的表述为：为百色市田阳区人民法院确定国有建设用地使用权拍卖底价提供参考依据。

四、估价期日

估价人员于2022年07月19日与委托方及产权人代表一同对估价对象进行实地查勘，因《广西壮族自治区百色市田阳区人民法院司法鉴定评估委托书》〔（2022）桂1003法鉴字30号〕未对本次评估的估价期日有特殊要求，根据估价对象土地的状况在估价期日和估价人员实地查勘日相一致的原则，确定本次估价的估价期日为实地查勘日期：2022年07月19日。

五、估价日期

2022年07月19日至2022年07月28日。

六、地价定义

根据委托方提供的资料、本项估价的目的和估价对象的实际情况，我们对本项估价中的估价对象地价定义如下：

1. 估价期日：2022 年 07 月 19 日；

2. 土地使用权类型：根据委托方提供的《国有土地使用证》（阳国用（2014）第 200315、200316、200317、200318、200320、200321、200322 号）复印件记载，土地使用权类型为出让，估价设定土地使用权类型为出让；

3. 土地用途：根据委托方提供的《国有土地使用证》（阳国用（2014）第 200315、200316、200317、200318、200320、200321、200322 号）复印件记载，估价对象登记用途为城镇住宅用地、批发零售用地，目前尚未开发利用，依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）的规定及合法性原则，此次评估设定用途为城镇住宅用地、零售商业用地；

4. 剩余土地使用年限：根据委托方提供的《国有土地使用证》（阳国用（2014）第 200315、200316、200317、200318、200320、200321、200322 号）复印件记载，终止日期：批发零售用地终止日期为 2054 年 05 月 23 日、城镇住宅用地终止日期为 2084 年 05 月 23 日，至估价期日止，土地剩余使用年限为零售商业用地 31.87 年、城镇住宅用地 61.87 年，因此估价设定土地剩余使用年限为零售商业用地 31.87 年、城镇住宅用地 61.87 年；

5. 土地开发程度：根据估价人员现场勘查，估价对象实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地红线内“场地不平整，地上有灌木丛及短季节经济作物”，依据本次估价目的，本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”，宗地红线内“场地不平整”；

6. 土地利用条件：根据委托方提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：田阳土出字[2014]024 号）复印件记载，土地使用权出让面积为 55266.00 平方米，建筑总面积 93952.00 平方米，容积率不低于 1 且不高于 1.70，建筑密度不高于 45%，绿地率不低于 10%，其中批发零售建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例不低于 71%，其余为住宅建筑面积。本次评估的土地使用权面积为该出让合同的部分土地，根据合

法原则及最有效利用原则，设定估价对象容积率为 1.7，建筑密度为 45%，绿地率为 10%，零售商业建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例为 71%。

7. 他项权利：他项权利主要包含典权、租赁权、抵押权、继承权等权利，根据委托方提供的《国有土地使用证》〔阳国用（2014）第 200315、200316、200317、200318、200320、200321、200322 号〕及《他项权利登记证书》〔阳土他项（2015）第 204 号、阳土他项（2015）第 216 号〕复印件显示，至估价期日，估价对象地块（1）、（2）、（3）、（7）已设定抵押登记，抵押权利人为中国农业银行股份有限公司田阳县支行，设定日期 2015 年 08 月至 2025 年 08 月；估价对象地块（4）、（6）、（8）未设定抵押权登记、典权、租赁权、继承权等他项权利。

8. 土地使用权面积：根据委托方提供的《国有土地使用证》〔阳国用（2014）第 200315、200316、200317、200318、200320、200321、200322 号〕复印件记载，土地使用权总面积为 40673.00 平方米，故本次评估面积为 40673.00 平方米；

9. 价格类型：公开市场条件下的国有出让建设用地使用权市场价格。

综上所述，本次评估估价对象的地价内涵是指：在公开市场条件下，于估价期日二〇二二年七月十九日，用途为零售商业用地、城镇住宅用地（零售商业建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例为 71%，其余为住宅建筑面积）、开发程度为宗地红线外“五通”、宗地红线内“场地不平整”、容积率为 1.7，零售商业用地 31.87 年、城镇住宅用地 61.87 年，规划条件下的国有出让建设用地使用权市场价格。

七、估价结果

根据国家现行有关法律、法规和政策条例及委托方提供的各种资料，我们在充分调查、分析影响估价对象土地价格的区域因素和个别因素的基础上，依据科学的评估原则，采用适当的评估方法，经过科学、公正的评估，广西田阳古鼎香农产品综合批发市场有限公司名下位于百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边（1）、（2）、（3）、（7）、（4）、（6）、（8），评估设定用途为零售商业用地、城镇住宅用地，土地总面积为 40673.00 平方米，在满足本次地价定义条件下的国有建设用地使用权价格为：

估价期日的土地权利人	宗地名称	《国有土地使用证》证号	面积/m ²	单位面积地价/元/m ²	折合万元/亩	总地价/万元
广西田阳古鼎香农产品综合批发市场有限公司	田阳县田州镇敢壮大道二期边(1)	阳国用(2014)第200315号	7611.00	963	64.20	732.94
	田阳县田州镇敢壮大道二期边(2)	阳国用(2014)第200316号	4747.00	964	64.27	457.61
	田阳县田州镇敢壮大道二期边(3)	阳国用(2014)第200317号	4747.00	968	64.53	459.51
	田阳县田州镇敢壮大道二期边(7)	阳国用(2014)第200321号	6665.00	968	64.53	645.17
	田阳县田州镇敢壮大道二期边(4)	阳国用(2014)第200318号	6246.00	968	64.53	604.61
	田阳县田州镇敢壮大道二期边(6)	阳国用(2014)第200320号	6182.00	968	64.53	598.42
	田阳县田州镇敢壮大道二期边(8)	阳国用(2014)第200322号	4475.00	968	64.53	433.18
合计	-	-	40673.00	-		3931.44

大写：叁仟玖佰叁拾壹万肆仟肆佰元整。

货币种类：人民币；

详见：《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

土地估价师 资格证书号 注册号 估价师签名

胡祖才 2011450028 2015450011 

汪军玲 2013450024 2017450046 

注：（1）敬请报告使用方在使用此报告时先核实二维码所示信息是否与本报告内容一致，如若不一致时，为保护双方利益，请及时与本公司取得联系，以确认该估价报告来源的合法性及有效性。

（2）本报告需整体使用，敬请报告使用方仔细阅读报告全文。

广西品盟房地产土地资产评估有限公司

法人代表签字：

二〇二二年七月二十八日

表1 土地估价结果一览表

估价机构：广西品盟房地产土地资产评估有限公司
 土地使用权性质：国有出让土地使用权

估价报告编号：广西品盟（2022）TY（地估）字第070001号 估价日期：2022年07月19日
 估价目的：为百色市田阳区人民法院确定国有建设用地使用权拍卖底价提供参考依据

估价期日的土地权利人	证号	宗地位置	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	剩余土地使用权年限	面积/m ²	单位面积地价/元/m ²	总地价/万元	备注
			证载	规划	设定	规划	实际	设定							
广西田阳古鼎香农产品综合批发市场有限公司	阳国用(2014)第200315号	百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边(1)	城镇住宅、批发零售用地	城镇住宅、批发零售用地	城镇住宅、零售商业用地	> 1.0 且 ≤ 1.70	/	1.7	宗地红线外达“五通”（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地红线内“场地不平整，宗地上有灌木丛及短季节经济作物”	宗地红线外达“五通”（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”	零售商业用地 31.87 年、城镇住宅用地 61.87 年	7611.00	963	732.94	
	阳国用(2014)第200316号	百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边(2)					/	1.7				4747.00	964	457.61	
	阳国用(2014)第200317号	百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边(3)					/	1.7				4747.00	968	459.51	
	阳国用(2014)第200321号	百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边(7)					/	1.7				6665.00	968	645.17	
	阳国用(2014)第200318号	百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边(4)					/	1.7				6246.00	968	604.61	
	阳国用(2014)第200320号	百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边(6)					/	1.7				6182.00	968	598.42	
	阳国用(2014)第200322号	百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边(8)					/	1.7				4475.00	968	433.18	
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40673.00	-	3931.44		

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使用权，至估价期日，估价对象地块（4）、（6）、（8）未设定抵押权登记、典权、租赁权、继承权等其它权利；估价对象地块（1）、（2）、（3）、（7）已设定抵押登记，估价对象零售商业用地31.87年、城镇住宅用地61.87年。

2. 基础设施条件：委估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地红线内“场地不平整，宗地上有灌木丛及短季节经济作物”，依据本次估价目的设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地红线内“场地不平整”。

3. 规划限制条件：根据委托方提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：田阳土出字[2014]024 号）复印件记载，土地使用权出让面积为 55266.00 平方米，建筑总面积 93952.00 平方米，容积率不低于 1 且不高于 1.70，建筑密度不高于 45%，绿地率不低于 10%，其中批发零售建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例不低于 71%，其余为住宅建筑面积。本次评估的土地使用权面积为该出让合同的部分土地，根据合法原则及最有效利用原则，设定估价对象容积率为 1.7，建筑密度为 45%，绿地率为 10%，零售商业建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例为 71%。

4. 影响土地价格的其他限定条件：应满足本报告规定的全部假设与限定条件。若估价期日、评估目的、土地用途、土地利用方式、土地开发状况、评估范围、规划条件等影响价格的因素发生变化，该价格应作相应调整。

二、其他需要说明的事项：

1. 本估价结果仅为百色市田阳区人民法院确定国有建设用地使用权拍卖底价提供参考依据，不能应用于除此目的之外的其他用途；
2. 在土地利用条件和当地地产市场状况未发生重大变化时，本估价结果自提交估价报告之日起壹年内有效；

注：其余说明事项详见本估价报告第三部分“估价结果和估价报告的使用”第三项。

广西品盟房地产土地资产评估有限公司



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：百色市田阳区人民法院

地址：广西百色市田阳区田州镇敢壮大道中段田阳区人民法院

联系电话：0776-3210202

二、估价对象

本次估价对象为广西田阳古鼎香农产品综合批发市场有限公司名下位于百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边(1)、(2)、(3)、(7)、(4)、(6)、(8)地块，土地面积共40673.00平方米，土地登记用途为城镇住宅用地、批发零售用地，设定用途为城镇住宅、零售商业用地，土地实际开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通供水、通排水、通讯)，宗地红线内“场地不平整，宗地上有灌木丛及短季节经济作物”，土地使用权类型为出让。至估价期日止，估价对象土地剩余使用年限为零售商业用地31.87年、城镇住宅用地61.87年。

本次评估仅为国有建设用地使用权，不含地上建、构筑物及其它附作物。

三、估价对象概况

(一)土地登记状况

本次估价对象为国有出让建设用地，该项根据委托方提供的相关资料及估价人员实际调查情况描述如下：

1. 土地权属性质、来源及历史沿革：估价对象为国有建设用地，广西田阳古鼎香农产品综合批发市场有限公司通过招拍挂方式取得国有建设用地使用权，土地权属来源合法；

2. 土地使用权人：广西田阳古鼎香农产品综合批发市场有限公司；

3. 《国有土地使用证》证号：阳国用(2014)第200315、200316、200317、200318、200320、200321、200322号；

4. 座落：位于田阳县田州镇敢壮大道二期边(1)、(2)、(3)、(7)、(4)、(6)、(8)；

5. 地类(用途)：登记用途为城镇住宅用地、批发零售用地，设定用途为城镇住宅用地、零售商业用地；

6. 地号：/；
7. 图号：/；
8. 使用权类型：出让；
9. 终止日期：批发零售用地终止日期为2054年05月23日、城镇住宅用地终止日期为2084年05月23日；
10. 土地级别：位于田阳县城区四级住宅、四级商业用地范围内；
11. 发证机关：田阳县人民政府；
12. 发证日期：2014年09月28日；
13. 记事：①批发零售建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例不低于71%，其余为住宅建筑面积；②批发零售用地终止日期为2054年05月23日、城镇住宅用地终止日期为2084年05月23日。

(二)土地权利状况

1. 土地所有权：土地所有权属于国家；
2. 土地使用权人：广西田阳古鼎香农产品综合批发市场有限公司；
3. 土地取得方式：出让；
4. 土地取得时间：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：田阳土出字[2014]024号）复印件记载，于2014年04月24日以出让方式取得土地；
5. 批准使用年限：土地使用权出让年限为零售商业用地40年、城镇住宅用地70年；
6. 已使用年限：8.13年；
7. 剩余使用年限：零售商业用地31.87年、城镇住宅用地61.87年；
8. 宗地使用的特殊规定：无；
9. 他项权利状况：他项权利主要包含典权、租赁权、抵押权、继承权等权利，根据委托方提供的《国有土地使用证》〔阳国用（2014）第200315、200316、200317、200318、200320、200321、200322号〕及《他项权利登记证书》〔阳土他项（2015）第204号、阳土他项（2015）第216号〕复印件显示，至估价期日，估价对象地块（1）、（2）、（3）、（7）已设定抵押登记，抵押权利人为中国农业银行股份有限公司田阳县支行，设定日期2015

年08月至2025年08月；估价对象地块（4）、（6）、（8）未设定抵押权登记、典权、租赁权、继承权等其他权利。

10. 规划使用与证载状况：根据委托方提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：田阳土出字[2014]024号）复印件记载，土地使用权出让面积为55266.00平方米，建筑总面积93952.00平方米，容积率不低于1且不高于1.70，建筑密度不高于45%，绿地率不低于10%，其中批发零售建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例不低于71%，其余为住宅建筑面积。本次评估的土地使用权面积为该出让合同的部分土地，根据合法原则及最有效利用原则，设定估价对象容积率为1.7，建筑密度为45%，绿地率为10%，批发零售建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例为71%，开发方式为建设多层商住综合楼。

（三）土地利用状况

1. 土地利用现状

根据估价人员现场勘查，委估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地红线内“场地不平整，宗地上有灌木丛及短季节经济作物”，目前尚未开发利用。

2. 土地利用条件

（1）规划利用：

①根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：田阳土出字[2014]024号）复印件记载，土地使用权出让面积为55266.00平方米，建筑总面积93952.00平方米，容积率不低于1且不高于1.70，建筑密度不高于45%，绿地率不低于10%，其中批发零售建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例不低于71%，其余为住宅建筑面积。本次评估的土地使用权面积为该出让合同的部分土地，根据合法原则及最有效利用原则，设定估价对象容积率为1.7，建筑密度为45%，绿地率为10%，批发零售建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例为71%。

②实际利用：根据估价人员实地查勘估价对象尚未开发利用，场地未平整。

③最佳利用：根据估价人员调查的周边类似用地情况，估价对象作为房

地产开发项目用地，建设商品住宅及零售商业，对应土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地。最佳利用方式应在合法原则下最求经济效益最大化，故设定估价对象最佳利用为：城镇住宅用地、零售商业用地，其中城镇住宅用地占29%，零售商业用地占71%，容积率1.7，建筑密度45%，绿地率10%，开发方式为建设商住综合楼。

(2) 利用限制：估价对象的地质、水文、地形等自然条件良好，不影响土地利用布局；经调查了解，未发现有土地利用管制、相邻关系限制、土地权利设置和行使限制的情况。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、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、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。通常包含以下内容：城市资源状况、不动产制度与不动产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等方面。

1. 城市资源状况

① 地理位置

田阳区，地处广西壮族自治区西部，右江河谷中部，东界田东县，南临德保县，西与右江区毗邻，北与河池市巴马瑶族自治县接壤。介于东经 $106^{\circ} 22' 14'' \sim 107^{\circ} 8' 32''$ ，北纬 $23^{\circ} 28' 20'' \sim 24^{\circ} 6' 55''$ 之间。东西长43千米，南北宽117千米，总面积2394平方千米。截至2020年，田阳区下辖9个镇、1个乡，区政府驻田州镇解放中路42-1号。田阳区是革命文物保护利用片区分县、电子商务进农村综合示范县、全国绿化模范单位、中国特色农产品优势区、全国计划生育优质服务先进单位。2019年，广西壮族自治区人民政府批准田阳县退出贫困县序列。2019年，撤销田阳县，设立田阳区。

② 土地资源状况

田阳区土地总面积3590730亩总面积，其中：海拔800米以上的中山有379875亩，占总面积（下同）10.6%。500米至800米的低山1179400亩，

占32.8%。25~500米高丘884590亩，占24.6%。100~250米中丘626475亩，占17.4%；台地（含阶地）110875亩，占3.1%；平地218380亩，占6.1%。其他191135亩，占5.3%。田阳区土地按利用类型可分为11大类：耕地、林地、牧草地、交通用地、特殊用地、果园用地、宜林荒地、宜农荒地、宜牧荒地、水域面积、其他。

③地形

田阳区由中部平原、南部石山、北部土山三个地貌分区，有石山、土山、丘陵和平原台地4种地形。山川自北西向南东延伸，地势南北高、中间低、东西狭、南北宽。右江自西北向东南穿过区境中部，沿河两岸为狭长形河谷平原，河谷南北分为石山区和土山区两种不同地貌类型。地貌有山地、丘陵、台地，平岩溶地貌以峰林谷地为主，间有峰丛洼地。

④气候

田阳区地处低纬度，靠近北回归线，属南亚热带季风气候。冬暖夏长，光照充足，热量丰富，年平均气温18~22℃。年无霜期307~352天，年平均降水量1100~1350毫米。

⑤水文

田阳区共有中小河流8条，均属西江水系。右江是主干河。除玉凤河流入红水河外，其余河流均为右江支流。分别从南北两侧汇入，成扇形分布于县境。流域面积在50平方千米以上的河流6条，5~50平方千米2条。田阳区河流总长度327.4千米。主要地下河5条，总长度115.4千米。河流水域面积（不含地下水）3.04万亩，占全县总面积0.85%。河网密度为每平方千米0.14。天然理论水能蕴藏量4.63万千瓦，可开发利用1.5万千瓦。

⑥城市人口

根据百色市田阳区2020年第七次全国人口普查主要数据公报：全区常住人口为308785人，与2010年第六次全国人口普查的313253人相比，十年共减少4468人，下降1.43%，年平均增长率为-0.14%。全区常住人口中，男性人口为155412人，占50.33%；女性人口为153373人，占49.67%。总人口性别比（以女性为100，男性对女性的比例）为101.33，与2010年第六次全国人口普查的102.56相比下降1.23。全区常住人口中，居住在

城镇的人口为176467人，占57.15%；居住在乡村的人口为132318人，占42.85%。与2010年第六次全国人口普查相比，城镇人口增加80234人，乡村人口减少84702人，城镇人口比重上升26.43个百分点。

2. 不动产制度与不动产市场状况

① 不动产制度及市场状况

田阳区通过控制建设用地总量的供应，进一步促进各乡镇落实科学发展观，节约、集约和合理利用土地资源；严格保护耕地，控制新增建设用地，优先利用存量土地；严格土地供应方式，对经营性用地实行公开交易，严格按照有关法律法规控制划拨用地范围，充分发挥市场对土地资源配置的基础性作用，商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性项目和工业项目用地实行招标、拍卖、挂牌方式出让。

田阳区本着土地节约集约原则，紧扣“六稳”“六保”工作主线，通过落实征地补偿、优先供应存量建设用地等方式，多管齐下深挖存量建设供地潜力，加大盘活存量国有建设用地工作力度，有效地提高了存量建设用地的使用率，促进土地资源高效利用。截止2021年11月30日，田阳区通过盘活存量建设用地保障了广西苏源投资股份有限公司、百色百铝金属材料有限公司、田阳深能风力发电有限公司等45个项目用地。

2022年度田阳区拟计划建设用地供应总面积为：35.2677公顷。按土地用途分：工矿仓储18.4639公顷，保证2022年全区重点产业项目建设用地供应；鼓励和支持高新技术产业等项目建设用地供应；支持高端、高效、低耗能、低污染产业项目建设用地供应；严禁高耗能、高耗水、高污染的产业项目建设用地供应。住宅用地2.3845公顷，鼓励节能节地型住宅项目建设用地供应；合理调控不同档次住宅商品房项目建设用地供应；禁止供应高档别墅项目建设用地，确保保障性等三类住房用地比例不低于住宅用地的70%。公共管理与公共服务用地14.4193公顷，支持公共设施项目建设，优先确保气象站搬迁、中医院、变电站、垃圾消纳场等基础设施项目建设用地供应。

② 房地产市场情况

2021年田阳区1-11月份在库投资项目共134个，项目投资同比增长2

2.55%，其中5000万元以上项目投资同比增长42.06%；500—5000万元项目投资同比增长0.76%；房地产开发项目投资同比下降16.97%。建安投资同比增长28.61%。虽田阳区在房地产项目加大扶持力度，加强对华迅城·花园里、精通锦绣澜湾、瑞田学府、田阳碧桂园、中迅世纪城、东方明珠等房地产项目营销力度，但由于2020年田阳区房地产销售面积基数较大，再加上全国全区百色市大环境的影响，田阳区今年商品房销售面积呈下降趋势，预计同比下降7.8%左右。

3. 产业政策

①优化空间布局，住宅用地、公共管理与公共服务用地以及工矿仓储用地主要集中在城区、百育镇、头塘请镇、那坡镇，重点是完善城市功能，加快城市基础配套设施建设，加速工业经济发展。

②优化土地供应结构，加强土地利用总体规划对经济各行业的布局、时序的调控作用，优化土地供应结构。要把好土地供应“闸门”，充分发挥土地宏观调控作用，规范土地利用方式，严格土地用途管制，促进全区经济平稳较快发展。

③促进土地集约节约利用，围绕保障社会经济发展的要求，严格土地供应总规模，整合工矿仓储用地，保障必要住宅用地，优化公共管理与公共服务用地结构和布局，促进建设用地的节约集约利用。

④田阳区全方位、多渠道、宽领域开展招商引资，瞄准重点招商产业、围绕优势产业发展定位，由党委、政府主要领导带队赴外开展精准招商，2022年以来，田阳通过产业链招商、以商招商、驻点招商等招商引资方式，促使一大批重点企业和重大项目落户当地。截至6月底，累计对接企业140家，完成上半年对接企业目标任务的106.06%；招商引资新签约项目18个，总投资额135.47亿元，完成全年新签约目标任务的123.15%。其中，亿元以上签约项目达10个，涵盖新能源、铝产业、林木深加工等行业，项目储备不断扩容，为全年经济发展蓄足后劲。在坚持“走出去”“引进来”的同时，田阳构建靠前服务、蹲点调研、争取扶持政策等“点”“面”结合服务体系，成立项目服务专班、开设企业开办“一站式服务”窗口、盘活利用闲置厂房，在对接、洽谈、落户等环节提供优质高效服务，促进营商环境不断优化。

4. 城市规划与发展目标

①城市规划：根据《百色市城市总体规划（2010—2030）》，预测2030年中心城区人口规模达500万人；2030年城镇化水平达到64%；2030年百色市城市建设用地规模为144平方公里。

②城镇空间结构：规划市域城镇体系空间结构为“一心一带，三轴三区”

“一心”：右江—田阳形成的中心城市。

“一带”：即右江河谷城镇带。

“三轴”：a. 主轴：由G324公路沿线隆林—田林—右江—田阳—田东—平果等城镇组成的城镇发展主轴。b. 南北次轴：由贵阳—百色《规划》、百色—龙邦《规划》高速公路沿线城镇组成的城镇发展次轴。c. 沿边次轴：由富宁至钦州西南出海通道沿线城镇组成的城镇发展次轴。

“三区”：a. 石江河谷经济区，包括百色中心城区（石江，田阳）和平果县、田东县。b. 北部经济区，包括田林、隆林、西林、凌云，乐业五县。c. 南部经济区，包括德保、靖西、那坡三县。

③城市发展目标：2022年百色市国民经济和社会发展主要预期目标为：地区生产总值同比增长8.5%以上，其中，第一、二、三产业增加值分别同比增长7%、9%、8.5%以上，规上工业增加值同比增长10.5%，建筑业总产值同比增长15%；一般公共预算收入同比增长1.5%；固定资产投资同比增长15%；社会消费品零售总额同比增长10%；外贸进出口总额同比增长15%。城镇居民人均可支配收入同比增长7.3%，农村居民人均可支配收入同比增长10.2%，常住人口城镇化率达45.5%，城镇登记失业率控制在4.5%以内，居民消费价格指数控制在3%以内，粮食产量稳定在113.4万吨左右。节能减排降碳控制在自治区下达指标范围内。

5. 城市社会经济发展状况

①城市经济结构布局：重点发展铝工业、能源工业、商贸服务业、物流业、食品加工业和旅游业。

②国民经济生产总值及经济增长趋势：2021年地区生产总值174.3亿元，增长9%，其中第一产业增加值40亿元，增长6%，第二产业增加值84.3

亿元，增长9.5%，第三产业增加值50亿元，增长12%；财政收入8.68亿元，增长5%；固定资产投资78亿元，增长15%；规模以上工业增加值72亿元，增长11%；社会消费品零售总额26亿元，增长10%；城镇居民人均可支配收入36789元，增长5%；农村居民人均可支配收入17187元，增长9%。

③居民收入和消费状况：2021年，百色市社会消费品零售总额同比增长10.8%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额同比增长10.9%，乡村消费品零售额同比增长10.3%。按消费类型分，餐饮收入同比增长26.7%，商品零售同比增长9.6%。从商品类别看，1月至2月限上零售25类商品中15类实现正增长，增长面达60%，9个商品类别同比增速达两位数以上，其中，居民生活消费增长较快，金银珠宝类比上年增长69.7%；粮油食品类增长28.6%；烟酒类增长25.6%；服装类增长17%；能效等级为1级和2级的家用电器类增长33.4%。

2021年，百色市居民消费价格（CPI）同比上涨0.9%。从八大类商品和服务价格变动情况看，教育文化娱乐类价格同比上涨5.0%，交通通信类价格同比上涨2.9%，生活用品及服务类价格同比上涨1.3%，衣着类价格同比上涨1.1%，医疗保健类价格同比上涨0.8%，居住类价格同比上涨0.5%；食品烟酒类价格同比下降1.1%，其他用品及服务价格类同比下降0.7%。居民人均可支配收入22817元，同比名义增长8.8%。城镇居民人均可支配收入36375元，同比名义增长7.1%；农村居民人均可支配收入14755元，同比名义增长10.9%。

（二）区域因素

区域因素即估价对象所在城镇内部区域条件对地价的影响。一般包括区域概况、商业繁华度、交通便利度、区域道路类型、基础设施状况、公共配套设施状况、区域环境条件、周围用地类型、未来规划土地用途等。本次评估根据估价对象区域情况并结合《田阳区城镇土地定级与基准地价更新成果报告》区域因素描述如下：

1. 区域概况

百色市田阳区地处广西西部，右江河谷中部，城区距自治区首府南宁市200多公里，距百色市38公里。东至南宁，西通云南、贵州，南经德保、

靖西直至越南，北过巴马、东兰进入河池市。总面积2394平方公里，由南部石山区、北部土山区、右江河谷平原三类不同区域组成。田阳区境有平原台地、丘陵、山地三种地形，中间低、南北高、东西狭、南北宽，素有“两山一谷”之称。最高山峰海拔1250.8米，最低海拔250米。南部石山区为喀斯特溶岩地貌，北部土山区为砂页岩地貌。全区有大小河流12条，右江是主干河，自西向东流经6个乡镇。河网密度为每平方公里0.13公里，年径流量为9.987亿立方米。

估价对象位于百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边，属于田阳区四级住宅用地、四级商业用地，区域内楼盘：公园新城、老乡家园-三期、田阳县江与城小区、金狮苑等；学校：百色市田阳区南山实验小学、田阳区第四初级中学、百色市田阳民族高中；市场：田阳农副产品综合批发市场、古鼎香农产品综合批发大市场（一期）；医院：田阳区妇幼保健院、康华医院。估价对象所在区域基础设施配套较完备，公共设施配套基本完备，区域状况一般。

2. 商业繁华程度

估价对象东面临近敢状大道，西面临近G324国道，区域内主要以住宅底商以及临街商铺为主，区域内有华冠购物中心（二期店）、古鼎香农产品综合批发大市场等，该区域人流量较少；距农贸市场距离约2000米，综合评价商业繁华程度较低。

3. 交通条件

估价对象东面临近敢状大道，西面临近G324国道，距田阳站约3.5公里，距田阳汽车总站约5.5公里，附近暂无公交线路通达，区域内路网规划基本合理，综合交通条件便利度一般。

4. 基础设施条件情况：

估价对象区域内道路、供水、排污、供电、电讯等市政配套较齐全，功能正常运转、保障率较高，能满足区域人们生产、生活所需，如下所述：

供水：主要由百色市市政自来水管网供应，可以满足该城区正常用水需

求。

供电：由南方电网百色市分公司供应，可以满足区域正常用电需求。

排水：按照城市规划实施雨、污分流。

电讯：区域内电话已全部实现程控化，与国内外各地可保持紧密的联系。

供气：区域内已通管道煤气。

5. 公共设施情况：估价对象周边有华冠购物中心(二期店)、古鼎香农产品综合批发大市场、百色市田阳区第三幼儿园、百色市田阳区南山实验小学、田阳第三初级中学、百色市田阳民族高中、田阳区妇幼保健院、康华医院、银行网点、通信营业点及便利店、餐饮店等，但距离估价对象有一定距离，故区域内公共配套设施基本完备。

6. 环境条件：

人文环境：估价对象所在区域人口素质较高，治安状况较好，人文环境较好。

自然环境：估价对象所在区域内绿化状况较好，空气质量、环境较好，无重大污染源，自然环境状况较好。

7. 未来规划土地用途：

估价对象周边主要用地为城镇住宅用地、零售商业用地，估价对象规划用途与城市规划相符合，无其他特殊规划限制，规划前景较好。

（三）个别因素

个别因素是指宗地自身的地价影响因素。主要从宗地位置、宗地用途、宗地面积、宗地形状、临近道路类型、地质、地形及地势条件、容积率、宗地基础设施条件、宗地现状利用状况、土地使用年限、规划条件、土地使用权状况等，本次评估将结合《田阳区城镇土地定级与基准地价更新成果报告》的个别因素修正情况从如下方面进行说明：

1. 宗地位置：百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边（1）、（2）、（3）、（7）、（4）、（6）、（8）地块，宗地地理位置一般；

2. 宗地面积：评估土地总面积为40673.00平方米，面积较适宜，对建筑物布置较为有利；

3. 宗地用途：估价对象登记用途为城镇住宅用地、批发零售用地，依据合法原则和最有效利用原则并结合《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)二级分类标准，本次估价设定宗地用地为城镇住宅用地、零售商业用地。

4. 宗地形状：估价对象地块(1)形状较不规则，对土地开发利用有一定影响，地块(2)、(8)形状基本规则，对土地开发利用无影响；地块(3)、(4)、(6)、(7)形状规则，有利于对土地开发利用。

5. 临街状况、临近道路类型：估价对象临市场内部道路，目前未开发，为支路，距离混合型主干道敢状大道较近，临街状况较差，临近道路类型较优；

6. 宗地地质地形条件：估价对象土地承载力较优，对土地利用无影响。宗地红线内整体地势基本平坦，无地震现象和水淹现象，对建筑物及构筑物的结构施工基本无影响；

7. 宗地基础设施条件：根据估价人员的实地勘察，至估价期日止，估价对象宗地红线外达到“五通”（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地红线内“场地不平整，宗地上有灌木丛及短季节经济作物”；

8. 土地使用年限：根据委托方提供的《国有土地使用证》(阳国用(2014)第200315、200316、200317、200318、200320、200321、200322号)复印件记载，终止日期：批发零售用地终止日期为2054年05月23日、城镇住宅用地终止日期为2084年05月23日，至估价期日，土地剩余使用年限为零售商业用地31.87年、城镇住宅用地61.87年，因此估价设定土地剩余使用年限为零售商业用地31.87年、城镇住宅用地61.87年。

9. 容积率：根据委托方提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：田阳土出字[2014]024号)复印件记载，土地使用权出让面积为55266.00平方米，建筑总面积93952.00平方米，容积率不低于1且不高于1.70，建筑密度不高于45%，绿地率不低于10%，其中批发零售建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例不低于71%，其余为住宅建筑面积。本次评估的土地使用权面积为该出让合同的部分土地，根据合法原则及最有效利用原则，设定估价对象容积率为1.7。

10. 规划利用状况：

（1）规划利用：

①根据委托方提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：田阳土出字[2014]024号）复印件记载，土地使用权出让面积为55266.00平方米，建筑总面积93952.00平方米，容积率不低于1且不高于1.70，建筑密度不高于45%，绿地率不低于10%，其中批发零售建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例不低于71%，其余为住宅建筑面积。本次评估的土地使用权面积为该出让合同的部分土地，根据合法原则及最有效利用原则，设定估价对象容积率为1.7，建筑密度为45%，绿地率为10%，零售商业建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例为71%。

②实际利用：根据估价人员实地查勘估价对象尚未开发利用，场地未平整。

③最佳利用：根据估价人员调查的周边类似用地情况，估价对象作为房地产开发项目用地，建设商品住宅及零售商业，对应土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地。最佳利用方式应在合法原则下最求经济效益最大化，故设定估价对象最佳利用为：城镇住宅用地、零售商业用地，其中城镇住宅用地占29%，零售商业用地占71%，容积率1.7，建筑密度45%，绿地率10%，开发方式为建设商住综合楼。

（2）利用限制：

估价对象的地质、水文、地形等自然条件良好，不影响土地利用布局；经调查了解，未发现有土地利用管制、相邻关系限制、土地权利设置和行使限制的情况。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家有关法律、法规和行政规章

1. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号）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日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号）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日起施行）；

3. 《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，自2021年9月1日起施行；根据2021年04月21日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；

4. 《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日起施行，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）；

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日起施行，2019年4月23日修正）；

6. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

7. 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）；

8. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号），自2016年12月1日起施行；

9. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）。

（二）地方有关法规和政策规定

1. 《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（九届第

37号，2001年9月1日起施行，2019年7月25日修订）；

2.《百色市田阳区人民政府关于公布实施田阳区城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（阳政发[2021]17号）

3.广西壮族自治区百色市人民政府制定的其他有关政策法规。

（三）土地估价相关技术规范、标准

1.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），中华人民共和国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于2014年7月24日发布，2014年12月1日实施）；

2.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），中华人民共和国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于2014年7月24日发布，2014年12月1日实施）；

3.《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/T 1009-2007）；

5.《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；

6.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

7.《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

8.《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日起实施）。

（四）委托估价方提供的有关资料

1.《广西壮族自治区百色市田阳区人民法院司法鉴定评估委托书》；

2.委托方提供的相关评估资料：《国有土地使用证》（阳国用（2014）第200315、200316、200317、200318、200320、200321、200322号）、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：田阳土出字[2014]024号）、《他项权利登记证书》[阳土他项（2015）第204号、阳土他项（2015）第216号]等复印件；

3.估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

（五）受托估价方掌握的有关资料

1.《田阳区城镇土地定级与基准地价更新成果报告》；

2. 百色市社会经济统计资料；
3. 百色市城市总体规划资料；
4. 百色市土地出让、转让和房地产开发、交易等资料数据库。

（六）估价人员实地勘察、调查所获取的资料

1. 《土地评估现场调查表》；
2. 其他影响地价的区域因素和个别因素资料；
3. 估价对象所处区域房地产销售等交易资料。

二、土地估价

（一）土地估价原则

土地估价应在整体遵循合法原则的基础上遵循以下基本原则：合法原则、替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则，不同的估价方法对应采用不同的估价原则，并且需采用多种方法相结合确定评估价格。

1. 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，价格最低者吸引最大需求，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。

2. 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估价。判断土地的最有效利用以土地利用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。

3. 预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，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能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

4. 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。

5. 贡献原则

土地总收益是由土地及其他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。

6. 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、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或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）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。首先应根据估价对象的土地利用特点和以及拟采用的估价方法，选择与估价方法相对应的原则，以此为指南，认真分析影响土地价格的因素，灵活运用各种土地估价方法，对土地价格做出最准确的判断。在本次估价中，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的、评估背景资料及《城镇土地估价规程》的有关要求，决定采用基准地价系数修正法和剩余法两种评估方法评估估价对象的价格。在评估过程中，一是土地价格可通过比较地块的条件及使用价值来确定，反映了替代原则的应用，基准地价是某一级别或

均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该级别或均质区域内该类用地的其他宗地价格在基准地价上下波动；二是土地价格是以该地块的效用最有效发挥为前提的；三是在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则；四是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，这是预期收益原则的体现；五是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。它可根据对不动产整体价格的贡献大小，判断追加投资是否适当；又可应用这一原则判断最有效使用的上升程度，即将现在的最有效使用与投资后的最有效使用互相比较，以确定纯收益最大点。综合以上的分析，本次估价中基准地价系数修正法主要遵循合法原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则；剩余法主要遵循替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则进行土地价格评估，这样才能做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

（二）估价方法

1. 选择方法的依据

根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，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状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，估价人员分析按下述思路估价是比较科学和合理的：

①不适用市场比较法：待估宗地位于百色市田阳区田州镇敢壮大道二期边，土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地，据估价人员查询中国土地市场网站百色市田阳区近期的土地出让案例及市场交易案例，类似土地使用权交易案例较少，且可比性不强，不满足使用市场比较法的条件，因此不适宜使用市场比较法。

②适用剩余法：待估宗地为未开发建设土地，估价对象所在整体宗地规划设计条件比较明确，且比较容易测算得开发完成后不动产价值，因此考虑

采用剩余法评估。

③适用基准地价系数修正法：待估宗地位于百色市田阳县田州镇敢壮大道二期边，属于田阳区基准地价覆盖范围以内，百色市田阳区人民政府 2021 年 10 月 26 日发布了基准日为 2021 年 3 月 31 日的《百色市田阳区城镇土地定级与基准地价更新成果报告》，经分析，在此期间，区域内土地市场发展较为平稳，价格呈小幅上涨趋势，且影响地价因素变动较小，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估；

④不适用成本逼近法：估价对象作为商住用地，虽然对于开发该土地所耗费的各项费用来源较易获取，但是宗地的价格大部份取决于效用，而非取决于其成本，因此不宜采用成本增减方式得出的价格来获取宗地价格。

⑤不适用收益还原法：待估宗地为未开发建设土地，类似估价对象用途的土地市场上极少采用出租的形式经营，并且该宗地房地产的开发周期较长，难以准确估算开发完成后的市场同类用途房地产的收益，故不适宜采用收益还原法估价。

综上所述，估价人员认为基准地价系数修正法和剩余法两种评估方法是以市场现状为估价基础，能比较真实地反映待估宗地的现状价值；因此估价人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的、评估背景资料及《城镇土地估价规程》有关要求，决定采用基准地价系数修正法和剩余法两种评估方法评估估价对象的价格。

2. 方法概述：

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指在求取一宗估价对象价格时，根据当地基准地价水平，参考与估价对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、土地开发程度、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。其计算公式如下：

土地价值 = 级别基准地价 × (1 + 区域因素及个别因素修正系数之和) × 容

积率修正×使用年期修正系数×期日修正系数±开发程度修正

②剩余法

剩余法，是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，以价格余额估算待估宗地价格的方法。其基本公式为：

$$P=A-B-C$$

P——待估宗地价格

A——不动产总价

B——开发项目整体的开发成本

C——客观开发利润

（三）估价结果

1. 地价确定的方法

经估价人员现场查勘和对当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估选择基准地价系数修正法和剩余法两种估价方法进行了评估，两种估价方法估价结果相差较大，经评估人员综合分析认为：基准地价系数修正法进行估价所依据的比较修正基础是当地政府公布的一种用于对地价进行宏观指导、调控的基准地价。在估价过程中，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格，是一种比较价格，由于其有理论基础，可操作性强，易于掌握，但是基准地价系数修正法反映的是某个时点上土地使用权的平均价格，即反映土地市场中地价整体水平及变化趋向，对于某一宗由于特殊因素差异造成地价的变化反映较弱，故该方法测算出的估价结果具有一定的局限性。剩余法所得到的是一种剩余价格，即根据替代原则，通过预测房地产的开发价值，扣除开发成本、开发利润后的剩余价格。该方法有一定的理论基础，也易于掌握，加之在剩余法测算中的房地产价值及相关参数均系通过区域比较、分析确定的，测算得出的结果比较能够反映市场的真实性，评估结果具有较高的可信度。因此我们分析权衡两种方法，确定采用加权算术平均值确定委估宗地的评估价格。故本次评估采用两种方法的加权平均值作为最终估价结果，取基准地价系数修正

法40%，剩余法60%。

A、地块（1）的估价结果

①每种方法的估价结果

基准地价系数修正法评估结果：654.90元/平方米

剩余法评估结果：1168.35元/平方米

②最终估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的国有建设用地使用权价格为：

$$\begin{aligned}\text{单位面积地价} &= \text{基准地价评估结果} \times 40\% + \text{剩余法评估结果} \times 60\% \\ &= 654.90 \text{元/平方米} \times 40\% + 1168.35 \text{元/平方米} \times 60\% \\ &\approx 963 \text{元/平方米}\end{aligned}$$

B、地块（3）（4）（6）（7）的估价结果

①每种方法的估价结果

基准地价系数修正法评估结果：667.46元/平方米

剩余法评估结果：1168.35元/平方米

②最终估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的国有建设用地使用权价格为：

$$\begin{aligned}\text{单位面积地价} &= \text{基准地价评估结果} \times 40\% + \text{剩余法评估结果} \times 60\% \\ &= 667.46 \text{元/平方米} \times 40\% + 1168.35 \text{元/平方米} \times 60\% \\ &\approx 968 \text{元/平方米}\end{aligned}$$

C、地块（2）的估价结果

①每种方法的估价结果

基准地价系数修正法评估结果：658.08元/平方米

剩余法评估结果：1168.35元/平方米

②最终估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的国有建设用地使用权价格为：

$$\begin{aligned}\text{单位面积地价} &= \text{基准地价评估结果} \times 40\% + \text{剩余法评估结果} \times 60\% \\ &= 658.08 \text{元/平方米} \times 40\% + 1168.35 \text{元/平方米} \times 60\% \\ &\approx 964 \text{元/平方米}\end{aligned}$$

D、地块（8）的估价结果

①每种方法的估价结果

基准地价系数修正法评估结果：667.52元/平方米

剩余法评估结果：1168.35元/平方米

②最终估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的国有建设用地使用权价格为：

$$\begin{aligned}\text{单位面积地价} &= \text{基准地价评估结果} \times 40\% + \text{剩余法评估结果} \times 60\% \\ &= 667.52 \text{元/平方米} \times 40\% + 1168.35 \text{元/平方米} \times 60\% \\ &\approx 968 \text{元/平方米}\end{aligned}$$

2. 待估宗地估价结果

根据国家现行有关法律、法规和政策条例及委托方提供的各种资料，我们在充分调查、分析影响估价对象土地价格的区域因素和个别因素的基础上，依据科学的评估原则，采用适当的评估方法，经过科学、公正的评估，广西田阳古鼎香农产品综合批发市场有限公司名下位于百色市田阳区田州镇敢壮大道二期边（1）、（2）、（3）、（7）、（4）、（6）、（8）共七宗地块，评估设定用途为零售商业用地、城镇住宅用地，土地总面积为

40673.00平方米，在满足本次地价定义条件下的国有土地使用权价格为：

估价期日的土地使用权人	宗地名称	《国有土地使用证》证号	面积/m ²	单位面积地价/元/m ²	折合万元/亩	总地价/万元
广西田阳古鼎香农产品综合批发市场有限公司	田阳县田州镇敢壮大道二期边(1)	阳国用(2014)第200315号	7611.00	963	64.20	732.94
	田阳县田州镇敢壮大道二期边(2)	阳国用(2014)第200316号	4747.00	964	64.27	457.61
	田阳县田州镇敢壮大道二期边(3)	阳国用(2014)第200317号	4747.00	968	64.53	459.51
	田阳县田州镇敢壮大道二期边(7)	阳国用(2014)第200321号	6665.00	968	64.53	645.17
	田阳县田州镇敢壮大道二期边(4)	阳国用(2014)第200318号	6246.00	968	64.53	604.61
	田阳县田州镇敢壮大道二期边(6)	阳国用(2014)第200320号	6182.00	968	64.53	598.42
	田阳县田州镇敢壮大道二期边(8)	阳国用(2014)第200322号	4475.00	968	64.53	433.18
	合计	-	-	40673.00		

大写：叁仟玖佰叁拾壹万肆仟肆佰元整。

货币种类：人民币；

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. 估价结果成立的前提条件

(1) 估价对象作为城镇住宅用地、零售商业用地，假设其能得到最有效利用，且关于估价对象的开发运作方式、程序均符合国家及地方的相关法律、法规；

(2) 委托估价方所提供的资料是本项估价的重要依据，估价土地面积、用途及规划参数均由委托方提供，本次估价以这些资料的真实性和合法性为前提，权属材料的合法性真实性由委托方负责；

(3) 假设估价期日的当地地产市场为公开、公平、公正的自由市场；

(4) 假设估价对象在设定用地条件下得到最有效利用，并与其他生产

要素相结合，产生相应、持续的土地收益；

(5) 本次评估是在本报告地价定义及假设条件限定下进行的，其结果未考虑办理相关手续所需的各种费用；

(6) 本次评估所用估价对象面积、用途及规划条件是以委托估价方提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：田阳土出字[2014]024号）等记载为准。

2. 估价结果成立的假设条件

(1) 估价期日设定：2022年07月19日；

(2) 估价对象用途设定：城镇住宅用地、零售商业用地；

(3) 开发程度设定：土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地红线内“场地不平整”；

(4) 土地利用条件设定：设定估价对象容积率为1.7，零售商业建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例为71%；

(5) 土地使用年限设定：零售商业用地31.87年、城镇住宅用地61.87年；

(6) 在设定规划条件下的国有出让建设用地使用权市场价格。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1. 本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的和断章取义、复印件不加盖公司公章，本报告评估结果无效。

2. 本估价报告和估价结果必须经我公司两名以上（含两名）注册土地估价师和法定代表人签名，并加盖我公司的公章才能生效。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。

3. 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有建设用地使用权价格，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、容积率等影响地价的因素发生变化，本报告估价结果应作相应调整。

4. 估价报告及估价结果的使用权归委托方所有，本估价技术报告仅供估价机构存档和作为估价结果提交土地管理部门备案、检查时使用。本报告由

估价机构负责解释。

5. 本报告的估价结果自估价报告完成之日起壹年内有效，即自2022年07月28日至2023年07月27日。

6. 任何单位和个人未经广西品盟房地产土地资产评估有限公司核查书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告，也不得转作它用。

7. 本公司仅对评估报告程序、方法、结果之客观、科学性负责，委托方据此所作的任何经济、法律决策行为，自行决定并负责。

（三）需要特殊说明的事项

1. 有关资料的来源及未经实际确认或无法实际确认的资料和估价事项

（1）土地的权属、范围、面积等数据以委托方提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》等法定文书为依据。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地开发资料等由估价人员实地调查得到。

（3）估价人员对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托估价方提供的材料和估价人员掌握的资料进行评估。由此造成的估价结果失真，估价机构和估价人员不承担任何经济责任和法律责任。

2. 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

（1）土地开发程度：根据估价人员现场勘查，委估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地红线内“场地不平整”，依据本次估价目的，本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“五通，宗地上有灌木丛及短季节经济作物”，宗地红线内“场地不平整”；如上述设定宗地内外基础设施的开发程度发生变化，估价结果应作相应调整。

（2）土地用途：根据委托估价方提供的《国有土地使用证》可知出让宗地用途为城镇住宅用地、批发零售用地，依据《土地利用现状分类》

（GB/T 21010-2017）的规定，则本次估价设定土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地，符合规划。

(3) 土地使用年限：本次评估的土地出让年限已按剩余零售商业用地31.87年、城镇住宅用地61.87年设定，如报告有效期内实际出让年限发生变化或无法达到设定标准，则估价结果应作相应调整。

(4) 容积率的设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：田阳土出字[2014]024号）复印件记载，土地使用权出让面积为55266.00平方米，建筑总面积93952.00平方米，容积率不低于1且不高于1.70，建筑密度不高于45%，绿地率不低于10%，其中批发零售建筑面积占计算容积率总建筑面积的比例不低于71%，其余为住宅建筑面积。本次评估的土地使用权面积为该出让合同的部分土地，根据合法原则及最有效利用原则，设定估价对象容积率为1.7，如报告有效期内估价对象地价定义中设定容积率发生变化，或因其它因素无法实现时，估价结果应作相应调整。

(5) 本次评估所依据的地价指数是由估价人员通过对当地土地市场成交情况的定量分析并结合田阳区基准地价更新时的地价增长幅度测算得来，如在报告有效期内，当地政府或土地主管部门有发布地价指数等权威性的相关指标，则估价结果应作相应调整。

(6) 本次估价对象土地权利状况在报告有效期内发生变动，如设立地役权等他项权利，估价结果应作相应调整。

3. 估价对象特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

(1) 本次评估结果中未考虑估价对象因抵押而可能产生的各种税费，未考虑委估土地因委托方担保、欠债、信誉等可能影响其价格的因素；

(2) 本次评估结果中未考虑特殊的交易情况，使交易方追加付出而对土地价格所产生的影响；

(3) 本报告出具的评估结果未考虑在报告有效期内国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响，当上述事件发生并对土地价格产生重大影响，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

4. 其他需要说明的特殊事项

(1) 参加本项估价的估价人员已经对委托方提供的资料进行了必要的和可能的调查核实，对上述资料无法核实的情况下，我们在假设是真实的情况下引用，对由此而产生的误差本公司不承担法律责任。

(2) 估价目的是为百色市田阳区人民法院确定国有建设用地使用权拍卖底价提供参考依据，不对其他用途负责。

(3) 委托估价方对其提供的材料真实性和合法性负责。

(4) 我们与委托估价方没有利害关系或偏见。

(5) 本报告由估价机构负责解释。

(6) 本估价结果货币种类为人民币，以万元作单位，估价结果以总价大写为准。

第四部分 附件

- 一、估价对象实物照片；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、《广西壮族自治区百色市田阳区人民法院司法鉴定评估委托书》；
- 四、委托方提供的相关评估资料：《国有土地使用证》（阳国用（2014）第200315、200316、200317、200318、200320、200321、200322号）、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：田阳土出字[2014]024号）、《他项权利登记证书》[阳土他项（2015）第204号、阳土他项（2015）第216号]等复印件；
- 五、估价机构营业执照复印件；
- 六、估价机构资格证书及备案公函复印件；
- 七、土地估价师资格证书复印件。



	
地块一、二	地块一、二
	
地块三	地块三
	
地块四	地块四

	
地块六、七	地块六、七
	
地块八	地块八
	
估价对象（现场查勘人员）	周边道路

估价对象位置示意图

制图时间：2022年07月28日

