

土地估价报告

项目名称：湖南省郴州市北湖区人民法院受理案件涉及郴州市泰成房地产开发有限公司位于郴州市 107 国道（下湄桥狮马洞）壹宗国有出让住宅用地土地使用权价值评估（湖南省郴州市北湖区）

受托估价单位：湖南远航房地产土地评估有限责任公司

土地估价报告编号：湘远航[2017](估)字第 MC08002 号
-湖南省-郴州市-北湖区

提交估价报告日期：二〇一七年八月八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

湖南省郴州市北湖区人民法院受理案件涉及郴州市泰成房地产开发有限公司位于郴州市 107 国道（下湄桥狮马洞）壹宗国有出让住宅用地土地使用权价值评估（湖南省郴州市北湖区）。

二、委托估价方

委托估价方名称：湖南省郴州市北湖区人民法院

委托估价方地址：湖南省郴州市南塔路

委托估价方为现土地使用者与王大卫民间借贷纠纷一案的受理法院。

三、估价目的

本次估价为湖南省郴州市北湖区人民法院受理王大卫与郴州市泰成房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案【(2016) 郴北法技字第 84 号委托书】提供参考的土地评估价值。

四、估价期日

二〇一七年八月六日，该日期为估价结果对应的时点。

五、估价日期

二〇一七年八月六日至二〇一七年八月八日。

六、地价定义

- 1、估价期日设定：本次评估设定估价期日为2017年08月06日。
- 2、土地利用条件设定：根据委托方提供的估价对象《土地登记卡》、《国

有建设用地使用权出让合同》【电子监管号：4310002011B02246】及估价人员现场查勘，估价对象为待开发建设用地，实际容积率为0。估价对象使用权面积为990.6平方米，规划建筑总面积为1783.08平方米，建筑容积率不高于1.8，建筑限高20米，建筑密度不高于30%，绿地率不低于20%；根据最有效利用原则和合法原则，本次评估设定估价对象的容积率为1.8。

3、土地用途设定：根据委托方提供的估价对象《土地登记卡》、宗地图及估价人员现场查勘，估价对象实际用途为待开发建设用地，规划用途住宅用地。根据《土地利用现状分类》的要求，本次评估设定估价对象用途为住宅用地。

4、开发程度设定：估价对象位于郴州市107国道（下湄桥狮马洞），现状条件下场地平整，估价对象地上无建筑物，实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）和红线内“场地平整”；根据《湖南省郴州市北湖区人民法院委托书》【（2016）郴北法技字第84号】及估价目的，本次评估设定估价对象的土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）和红线内“场地平整”。

5、土地使用年限设定：根据委托方提供的《湖南省郴州市北湖区人民法院委托书》【（2016）郴北法技字第84号】、《国有建设用地使用权出让合同》【电子监管号：4310002011B02246】、《土地登记卡》及宗地图，估价对象土地剩余使用年限为63.74年，本次估价设定估价对象土地使用年限为63.74年。

6、土地使用权价格类型设定：综上所述，此次评估的土地价格是指估价对象于估价期日2017年08月06日，在规划利用条件下，满足上述设定的土地利用指标，土地用途、土地使用年限、土地开发程度及无任何他项权利限制的国有土地使用权价格。本次评估地价定义详见下表：

表 1-1 估价对象地价定义一览表

宗地编号	估价期日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价期日的规划用途	估价设定用途	估价设定使用年限	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	设定容积率
1	国有出让	国有出让	住宅用地	住宅用地	63.74年	五通一平	五通一平	1.8

注：“五通一平”是指宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内“场地平整”。

七、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、规划利用条件下，于估价期日正常市场条件下的土地使用权价格如下：

宗地数量：共壹宗

土地面积：990.6平方米

单位面积地价：1528元/平方米

总地价：151.36万元

大写：人民币壹佰伍拾壹万叁仟陆佰元整

宗地价格详细情况见《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	签 名
-----	------------	-----

张忠乾	2009430002	
-----	------------	--

毛艳霞	2012330055	
-----	------------	--

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

湖南远航房地产土地评估有限责任公司

二〇一七年八月八日

表 1-1

《土地估价结果一览表》

估价机构：湖南远航房地产土地评估有限责任公司

估价报告编号：湘远航[2017](估)字第MC08002号

估价期日：2017年08月06日

估价目的：法院委托评估

估价期日的土地使用权性质：出让土地

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地位置	土地使用证编号	估价期日的用途			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	土地面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)
				记载(或批准)	实际	设定						
郴州市泰成房地产开发有限公司	宗地1	郴州市107国道(下湄桥狮马洞)	/	住宅用地	待开发建设用地	住宅用地	宗地红线外“五通”,红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”,红线内“场地平整”	63.74年	990.6	1528	151.36
合计	/	/	/		/		/	/	/	990.6	/	151.36

注：“五通”是指：通路、通电、通讯、供水、排水。

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：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)，红线内“场地平整”(估价对象地上无建筑物)。
- 3、规划限制条件：根据委托方提供的估价对象《土地登记卡》、《国有建设用地使用权出让合同》【电子监管号：4310002011B02246】，估价对象使用权面积为990.6平方米，用途为住宅用地，规划建筑总面积为1783.08平方米，建筑容积率不高于1.8，建筑限高20米，建筑密度不高于30%，绿地率不低于20%。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

表 1-2

估价对象基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯状况
宗地1	郴州市泰成房地产开发有限公司土地	平整	临支路	市政供电	市政供水	市政排水	无	无	市政通讯

二、其他需要说明的事项

- 1、本评估报告有效期自提交报告日2017年8月8日至2018年8月7日一年内有效；
- 2、本评估报告仅为湖南省郴州市北湖区人民法院受理案件提供参考依据使用，其他目的无效。
- 3、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格。
- 4、本评估报告中涉及的土地面积、土地权属、土地用途以估价对象《土地登记卡》、《国有建设用地使用权出让合同》及宗地图为依据；
- 5、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在技术报告中的计算方式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性；
- 6、本报告所示币种为人民币。

估价机构：湖南远航房地产土地评估有限责任公司

二〇一七年八月八日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方名称：湖南省郴州市北湖区人民法院

委托估价方地址：湖南省郴州市南塔路

委托估价方为现土地使用者与王大卫民间借贷纠纷一案的受理法院。

二、估价对象

估价对象范围为郴州市泰成房地产开发有限公司位于郴州市107国道（下湄桥狮马洞）壹宗国有出让住宅用地，土地面积为990.6平方米，土地使用权人为郴州市泰成房地产开发有限公司，用途为住宅用地，估价日期为2017年08月06日，土地剩余使用年限为63.74年，估价对象现状土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）及红线内“场地平整”；本次评估设定估价对象土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）和红线内“场地平整”。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象位于郴州市107国道（下湄桥狮马洞），根据估价对象《土地登记卡》及宗地图，土地使用权人为郴州市泰成房地产开发有限公司，用途为住宅用地，土地使用权面积为990.6平方米。

估价对象的来源及历史沿革：

根据委托方提供的估价对象《国有建设用地使用权出让合同》【电子监管号：4310002011B02246】、《土地登记卡》、宗地图及郴州市工商行政管理局经济信息中心提供的内资企业登记基本情况表可知，估价对象于2011年5月4日由郴州市鑫城房地产开发有限公司以出让方式取得国有土地使用权，郴州市鑫城房地产开发有限公司于2012年09月06日进行了名称变更（变更为郴州市泰成房地产开发有限公司），并于2013年7月10日进行了初始登记，登记土地

使用权人为郴州市泰成房地产开发有限公司，土地权属来源合法。

估价对象的具体土地登记状况如下：

宗地编号	宗地 1
土地权利证书号	1-2013-0151
土地使用权人	郴州市泰成房地产开发有限公司
地理位置	郴州市107国道（下湄桥狮马洞）
宗地号	1-8-524
地籍图号	58.20-51.00
土地用途	住宅用地
使用权类型	出让
终止日期	2081年05月03日
使用权面积(平方米)	990.60
取得价款(万元)	190.00
建筑容积率	1.8
建筑密度	30%
建筑限高(米)	20
土地登记卡续表	初始登记时间为2013年7月10日
	2016年3月23日依据北湖区法院(2015)郴北执字第1034号、1035号《协议执行通知书》查封三年(2016.3.24~2019.3.23)
待估宗地四至	东至空地、临近南岭大道，南至住宅楼、狮马洞枢纽站，西至天泰烟叶复烤公司，北至支路、宏发机械加工厂
土地级别	郴州市住宅用地V级

2、土地权利状况

土地所有权：估价对象的土地所有权归国有。

土地使用权：根据委托方提供的估价对象《国有建设用地使用权出让合同》【电子监管号：4310002011B02246】、《土地登记卡》、宗地图及郴州市工商行政管理局经济信息中心提供的内资企业登记基本情况表可知，估价对象土地使用权人为郴州市泰成房地产开发有限公司，估价对象宗地数量为壹宗，土地面积为990.6平方米，取得总价款为190万元，合同签订日期为2011年5月4日，批准使用年限为70年，至估价期日2017年08月06日，已使用年限为6.26年，土地剩余使用年限为63.74年。

土地他项权利：委托方未能提供估价对象关于土地他项权利方面的资料，根据估价目的，本次评估不考虑估价对象存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利及相邻关系权利等因素的影响。

3、土地利用状况

(1) 土地利用现状

根据估价人员现场查勘，估价对象实际土地开发程度达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），宗地红线内“场地平整”，估价对象为待开发建设用地，实际容积率为0。

（2）规划利用状况

根据委托方提供的估价对象《土地登记卡》、《国有建设用地使用权出让合同》【电子监管号：4310002011B02246】可知，估价对象使用权面积为990.6平方米，规划建筑总面积为1783.08平方米，建筑容积率不高于1.8，建筑限高20米，建筑密度不高于30%，绿地率不低于20%。

四、地价影响因素分析

一般因素是指影响城市地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，内容包括人口、行政区划、城市发展过程、地理位置、自然条件、社会经济状况、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）地理位置及交通条件：

郴州市位于湖南省东南部，地处南岭山脉与罗霄山脉交错、长江水系与珠江水系分流的地带。“北瞻衡岳之秀，南直五岭之冲”，自古以来为中原通往华南沿海的咽喉。既是“兵家必争之地”，又是“文人毓秀之所”。东界江西赣州，南邻广东韶关，西接湖南永州，北连湖南衡阳、株洲，素称湖南的南大门。郴州市现辖两区（北湖、苏仙）、一市（资兴）、八县（桂阳、永兴、宜章、嘉禾、临武、汝城、安仁、桂东）。总面积1.94万平方公里，总人口约506万人。郴州市城区是全市政治、经济、文化和教育中心。

（2）自然环境：郴州市位于南岭山脉北麓，地处 $24^{\circ}53'$ —— $26^{\circ}50'N$ 的亚热带气候带中。地势自东南向西北方向倾斜，呈东高西低、南高北低的“山”字箕形。南岭山脉的几条主要山系在郴州呈东北—西南向走势，对北方南下的冷空气起阻挡抬升作用，对西南暖湿气流起屏障作用，使郴州市的气候除了有亚热带湿润气候的主要特征外，还有明显的地方性小气候的特征。即具有光、热、水同季而且配合良好的四季分明的大气候特征，也有因地形地貌影响，使光、热、水等气候要素重新分配，形成气温的南高北低、西高东低和降水的山区多、平地丘陵区少、局地存在暖区和降水集中区的小

气候。冬春两季，受蒙古高压控制，郴州市盛行偏北的大陆季风，多冷空气活动；夏秋两季，则受西太平洋副热带高压和印度低压控制，盛行偏南风的热带海洋性湿润季风，呈现出：冬冷夏热，春雨多，夏季暑热期长，秋高气爽，但有时也秋雨绵绵，山地气候多样的气候特征。郴州市四季分明，平地丘陵区的冬夏季长而春秋两季短。山区则冬季长，而春、夏、秋季短。平地丘陵区，由冬入春和由春入夏，则南方早于北方2—4天。春季降水量是一年最多的季节，占全年降水量的37.3%。日照时数220—290小时，日照时数呈南少北多的分布特征。春季气候最显著的特征是开春早，气温回升快，降水丰沛，多阴雨及冰雹大风。夏季气候炎热，易发生盛夏干旱，也易出现暴雨洪涝，由于平均海拔高度在400米以上，因而丘陵区 and 山地与相邻市相比，透出凉爽的特点。山区的凉爽气候特征则更加突出。郴州市的秋季主要是以秋高气爽天气为主，日照强，降水少，晴日多，易发生秋旱，少数年份秋雨绵绵伴有寒露风。冬季气候的特征是少严寒，雨雪少，气温比邻近市要高。一年中，最冷的月份是1月，平均气温为6.5℃，最热的月份是7月，平均气温为27.8℃。随着春季来到，气温在3、4月迅速升高。盛夏之后，气温随之下降，9—12月，每月降低5℃之多进入冬季。反映出郴州市属于大陆性气候。

(3)人口及行政区划：2015年末全市常住人口473.02万人，比年初增加3.23万人，其中城镇人口238.1万人，乡村人口234.9万人，城镇化率50.3%，比年初提高1.8个百分点。郴州市辖北湖区、苏仙区、桂阳县、宜章县、永兴县、嘉禾县、临武县、汝城县、桂东县、安仁县、资兴市等11个县（市、区），县以下设164个乡（其中11个瑶族乡）、86个镇、7个街道办事处。

(4)交通体系：郴州拥有郴州站及郴州西站（京广高铁站点），郴州境内有京广铁路贯穿全境，郴州站平均每日接发190多趟旅客列车。郴州西站，是应京广高铁而新建的现代化大型火车站，主要接发武广沿线高铁列车，客流量居沿线地级市之首。另有四条地方铁路呈枝状向东、西南侧展开。郴州站24小时发售全国的车票。厦蓉、衡武、宜凤、岳汝4条高速公路470.76公里，全市通车和在建高速公路里程达572.76公里，全市将实现县县通高速公路或半小时内上高速公路，形成了半小时和1小时交通经济圈。G76厦蓉高

速公路（厦门至成都）、G4 京港澳高速公路、G4E 京港澳高速复线、岳深高速（湖南岳阳至深圳高速郴州段）、长莽高速（长沙至郴州莽山）宜凤高速在 2011 年 9 月 25 日已经建成通车，这成为郴州南下广东的第二条出省通道。106 国道、107 国道、107 绕城公路、322 省道纵横交错。2012 年，农村交通发展，新改建农村公路 10126 公里，其中县到乡镇公路 1099.382 公里，建制村通畅、通达工程分别 7180.485 公里、1846.3 公里。新增通水泥（沥青）路乡镇 55 个、建制村 1833 个。全市农村公路总里程达到 10684.028 公里，其中县道 2291.828 公里，乡道 3222.771 公里，村道 5064.094 公里，专用公路 105.335 公里。实现了所有具备条件的建制村通公路，100%的乡镇和 90.86%的建制村通水泥（沥青）路，85.9%建制村通客班车。

2、不动产制度与不动产市场状况

①土地制度及土地市场状况

土地制度：现行城市土地使用制度的基本框架：是在不改变城市土地国有的条件下，采取拍卖、招标、协议、挂牌等方式将土地使用权有偿、有期限地出让给土地使用者；土地使用者的土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受国家法律保护；需要继续使用的，经批准，期限可以延长，同时按当时市场情况补交地价。2002 年国土资源部颁布实施了《招标拍卖挂牌出让国有出让建设用土地使用权规定》，规定：商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌出让方式出让。其他用途的土地的供地计划公布后，同一宗地有两个以上意向用地者的，也应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让。该规定正式确立了采用招拍挂方式出让国有建设用土地使用权。2004 年颁布实施的《国务院关于深化改革严格土地管理的规定》（国发[2004]28 号），《决定》提出，要严格执行土地管理法律法规，加强土地利用总体规划、城市总体规划、村庄和集镇规划实施管理，完善征地补偿和安置制度，健全土地节约利用和收益分配机制，建立完善耕地保护和土地管理的责任制度。2006 年底，国务院办公厅下发了《关于规范国有出让建设用土地使用权出让收支管理的通知》（国发[2006]100 号），规定从 2007 年 1 月 1 日起，土地出让收支全额纳入地方基金预算管理。100 号文重要的是对土地出让金的支出进行了规范，明确土地收益的支出方向：农民保障与补偿、土地整理投入、国有土地基金、廉租房等保障

房建设。这样土地出让金已经不再是地方政府的小金库。2008年5月，国土资源部发布《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》，责成各地加快修编当年和下一年度的保障性住房用地供应计划，分类确定保障性安居工程用地的供应标准、规模及时序，并落实到具体地块。在2009年，保障性安居工程的主体还是廉租房和经济适用房，供地方式统一为划拨，而棚户区改造则以原地改建为主。2010年12月16日，土地违法问责的内容将按照三部委规定的《违反土地管理规定行为处分办法》严格执行。2011年1月26日“国八条”要求各地要增加土地有效供应，要求今年的商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前2年年均供应实际供应量。郴州市进一步完善土地出让方式，大力推广“限房价、竞地价”方式供应中低价位普通商品住房用地。并明确增加限价商品住房用地供应计划总量。2011年3月，国土资源部发布《关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控工作的通知》规定，郴州市优先安排收回的国有土地和储备土地用于保障性安居工程建设。明确调整土地供应结构、扩大民生用地比例，并明确棚户区高中需异地改建的，可以在土地供应计划中得到优先安排。

土地市场状况：2016年1-12月，市城区招拍挂出让土地挂牌61宗，成交39宗，成交面积92.942685公顷，成交金额6.9895亿元（其中：工业用地21宗，面积69.3078公顷，成交金额2.2591亿元；商业用地6宗，面积5.236005公顷，成交金额1.603亿元；房地产开发用地12宗，面积18.39888公顷，成交金额3.1274亿元）。

②住房制度

郴州市自1998年起开始实行商品房制度，取消了城镇居民福利分户制度，但对中、低收入家庭实行经济适用房和廉租房等一系列住房保障措施。2008年全球金融危机后，随着国家实行积极的财政和金融政策，房地产市场快速回暖，房价不断上涨。随着经济形势好转，国家和地方政府采取了一系列遏制房价过快上涨的举措，如2011年1月末，国务院办公厅下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》等，旨在控制住房需求，抑制房地产市场价格过快上涨。自全球金融危机以来，随着国际国内经济形势逐步好转、全球经济危机的影响逐步消退，房地产销售价格稳中有升，销售量不断放大。2016年，郴州房地产业稳定发展，房屋销售增长较快，房价温和上升，投资

保持增长，项目总体稳定。全市完成销售面积694.46万平方米、金额254.97亿元，同比分别增长33.9%、42.9%，销量总量继续保持全省第3位。全市房地产贡献地税22.71亿元（不含增值税，下同），占地税收入32.1%，其中市城区贡献地税12.33亿元，占比37.1%。二是房价温和上升。全市商品房销售均价3971.4元/平方米，涨幅6.7%，低于全国、全省平均水平；其中市城区均价4258.3元/平方米，涨幅6.8%。近几年，全市房价保持平稳状态，在合理区间上下小幅波动。三是投资保持增长。全市完成房地产开发投资212.05亿元，同比增长9.1%，投资总量位居全省第3位。四是项目总体稳定。全市房地产开发项目434个，开发施工面积2577.55万平方米，同比增长2.9%，其中新开工面积497.7万平方米，减少33.7%；市城区出让房地产开发用地减少近七成。

③地价政策

为进一步规范土地市场管理，严格土地价格监管，确保土地高效利用，保障国有土地资产的合理有偿使用和当事人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国房地产管理办法》要求，郴州认真组织开展了城镇土地基准地价更新工作，城镇土地基准地价成果已经省国土资源厅验收通过。根据《关于同意公布实施郴州市城区基准地价更新成果的函》（湘国土资函〔2013〕98号）要求，将郴州市城区基准地价标准、北湖区、苏仙区各建制镇基准地价标准予以公布，自2013年6月1日起执行。《郴州市人民政府关于调整公布郴州市城区基准地价标准的通知》（郴政发〔2013〕5号）下发后，国有土地使用权出让、转让、出租、抵押价格的确定和企业联营、合营、兼并、破产及改建或新设股份有限公司或有限责任公司涉及的国有土地资产作价、清产核资及国有土地资产的产权登记，以及土地税收的测算等，都必须以基准地价为依据，由具有土地估价资格的机构进行评估，不得擅自哄抬或压低地价。

2015年3月12日湖南省人民政府办公厅发布了《关于印发〈湖南省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（湘政办发〔2015〕1号），通知规定：①市州、县市区国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限，原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款

(租金)应当一次全部缴清,不得分期缴纳。②转让划拨国有土地使用权、依法利用原划拨土地进行经营性建设,或者变现处置抵押划拨土地使用权等,依法应当补办出让手续的,补缴土地价款等于正常出让土地使用权市场价格减去划拨土地使用权价格。其最低补缴额,商业用地不得低于成交价款的40%;商品住宅用地不得低于成交价款的35%;工业用地不得低于成交价款的25%;其他用地不得低于成交价款的30%。③转让房改房、经济适用住房,应当补缴的土地价款按照国家和省人民政府规定的标准补缴。国家和省人民政府规定的土地价款补缴标准出台前,授权市州、县市区人民政府制定具体补缴标准。④调整土地出让合同约定的容积率但不改变土地用途的、调整土地出让合同约定的土地用途发生土地增值的、同时调整土地出让合同约定的土地用途与容积率发生土地增值的、其他土地利用条件调整需补缴土地价款的有关具体规定按国家有关规定执行。补缴的土地价款必须一次性足额缴清。郴州市严格按照新通知管理地价市场。

房地产市场状况:2016年,郴州房地产业稳定发展,房屋销售增长较快,房价温和上升,投资保持增长,项目总体稳定。全市完成销售面积694.46万平方米、金额254.97亿元,同比分别增长33.9%、42.9%,销量总量继续保持全省第3位。全市房地产贡献地税22.71亿元(不含增值税,下同),占地税收入32.1%,其中市城区贡献地税12.33亿元,占比37.1%。二是房价温和上升。全市商品房销售均价3971.4元/平方米,涨幅6.7%,低于全国、全省平均水平;其中市城区均价4258.3元/平方米,涨幅6.8%。

3、产业政策(含税收政策)

住房产业政策:郴州市实行吸引外资与国内投资并举的政策,重视高新技术产业的发展,不断加快工业化进程,增加第三产业在国民经济中的比重。在第二产业中,重点发展制造行业。第三产业的房地产业一直是重要的支柱性产业,房地产业发展较为迅猛。郴州市鼓励保障性住房的建设,对保障性住房的建设住房采用划拨方式供应土地,免征土地出让金、减免相关税费。由于金融危机以来,房地产市场价格不断上涨,国家相继出台的抑制房价过快上涨的相关政策,如2011年1月末,国务院办公厅下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》等,旨在控制住房需求,抑制房价过快上涨。由于近几年房地产市场迅猛发展,整体经济形势不理想,在一定程度上造成

房地产库存量积增，在这种市场情况下，当地政府陆续出台了鼓励住房消费的利好政策，2015年6月25日郴州市人民政府发布了《关于促进住房消费的实施意见》（郴政发〔2015〕9号），明确住房公积金贷款最低首付款比例可降至“0”等十条促进住房消费政策。这是继去年“郴十七条”以及贯彻落实湘五条“郴八条”以来，为推进“三严三实”专题教育、促进住房消费而打出的又一“组合拳”，将极大提振市场信心、刺激住房消费。意见指出，以实现住房公积金个贷率达85%为目标，进一步发挥住房公积金对住房消费的支持作用。配偶双方中一人缴存住房公积金的，贷款金额上限提高到40万元；双方共同缴存住房公积金的，贷款上限提高到60万元。缴存职工家庭申请住房公积金贷款购买普通住房，不受购房套数和住房贷款次数的限制，最低首付款比例可降至“0”，执行首套房住房公积金贷款基准利率，且可取可贷，可同时提取本人、配偶、父母以及子女的住房公积金。意见明确，个人购买新建普通商品住房的，按政策规定缴纳契税后，给予所缴纳契税额50%的购房奖励。个人购买新建商品住房并完成房屋预告登记的，免收价格调节基金、房屋预告登记费。二手住房交易个人所得税核定征收税率依法由2%暂调至1%。意见还对个人购买成套商品房（含二手住房）在房屋产权办理、落户、子女就学等方面予以明确，对购置商品房作为棚改安置房和公租房、住宅产业化开发等予以支持和鼓励。“相比之前的‘郴十七条’、‘郴八条’，此次促进住房消费‘郴新十条’突破更大，含金量更足。尤其是住房公积金个贷‘0’首付，以及购房奖励、二手住房交易个人所得税核定征收税率的暂调，目前在全国也不多见。”市房产管理局有关负责人表示，以公积金贷款来说，“郴新十条”门槛降低，最低首付比例降至“0”。其次，使用范围扩大，只要是申请公积金贷款购买普通住房，没有购房套数和住房贷款次数的限制。第三，上限提高，配偶双方一人缴存的由原来30万元提高至40万元，配偶双方共同缴存的由原来50万元提高至60万元。最后，可取可贷，并且可同时提取本人、配偶、父母以及子女的住房公积金。

税收政策：2010年5月26日，国税总局发布了《关于土地增值税清算有关问题的通知》，此次政策从严征收土地增值税方面在一定程度上抑制了房地产企业的暴利，起到调节收入分配的作用；同样有效控制了房地产市场的投资过热，减少房地产企业的拿地冲动，提高房地产企业的风险意识：有效调节

了房地产市场结构，引导房地产企业增加普通住房供给，2010年9月29日，财政部、税务总局、住建部发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》，对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税；从而在一定程度上控制了房地产投机行为。2011年1月26日，“新国八条”规定：对个人购买住房不足5年转手交易的统一按销售收入全额征收。该政策的事实，明显遏制了炒房行为。2013年2月20日举行的国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”。会议不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还在继2011年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标，进一步宏观调控房地产市场。2015年3月30日中华人民共和国财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，通知要求自3月31日起，个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。个人将普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

4、城市规划与发展目标

城市规划：中心城区（北湖区、苏仙区、高新区、经开区）立足区域优势、资源禀赋、现实基础和发展前景，把中心城区打造成现代服务业的核心增长区，建成国际休闲旅游目的地、国家重要的有色金属精深加工产业基地、国家高技术服务业基地、湘粤赣省际区域商贸物流中心，引领全市服务业加快发展。

空间布局：郴州市中心城区发展方向为“南延东进，西融北提，东进优先”，形成“一城两区六组团”的空间结构。

- (1) “一城”：郴州市中心城区。
- (2) “两区”：以京港澳高速公路为界，分成东、西两个城区。
- (3) “六组团”：西城区以市级综合服务职能为主的旧城组团、以市级健

康养老服务为主的同心河组团、以区域性快速客运服务职能为主的城前岭组团和以区域性物流中心职能为主的槐树下组团，东城区以新型工业职能为主的东河组团和以市级公共配套职能为主的白水组团。

发展目标：规划郴州为湖南深化改革开放的先行区、产业转型升级发展的示范区、统筹城乡和生态文明建设的引领区，全面建设“实力、创新、开放、生态、人本”郴州。

(1) 目标一：坚持产业主导、协调发展，建设“实力郴州”。

牢固树立“产业主导、全面发展”的思想，把产业建设作为郴州经济工作的重中之重，大力发展现代服务业、新型工业和现代农业，在推动传统产业升级和新兴产业培育上取得新的突破，做强做大一批龙头企业，努力打造郴州产业升级版。注重产业结构升级和现代服务业在国民经济中的比重提高，推动三次产业协调较快发展；注重核心增长极打造和特色县域经济的培植，推动区域协调发展；注重大十字城镇群率先发展和新农村建设的齐头并进，推动城乡协调发展；注重将“生态+”理念融入产业发展，推动产业与自然协调发展，努力实现“富民强市”

战略目标，建设“实力郴州”。

(2) 目标二：坚持深化改革、创新发展，建设“创新郴州”。

把创新驱动作为郴州经济社会发展核心战略和第一动力。前面深化改革，推进科技创新，实施“互联网+”行动，促进“大众创业、万众创新”，不断激发市场和内生动力，打造发展新引擎，形成推动经济社会发展的巨大动能，建设“创新郴州”。

(3) 目标三：坚持内外融合、开放发展，建设“开放郴州”。

发挥郴州区位和资源优势，完善现代基础设施体系，加快承接产业转移，提升外向型经济水平，实现开放崛起。

(4) 目标四：坚持两型引领、绿色发展，建设“生态郴州”。

坚持生态立市、绿色惠民，走绿色、循环、低碳发展之路，加快推进全国生态文明示范工程试点市、全国水生态文明试点市建设，创建全国环境模范城市，让“生态+”理念融入经济社会方方面面，形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式和生活方式，把郴州建设成为宜居利居乐居城市。

(5) 目标五：坚持以人为本、共享发展，建设“人本郴州”。

按照人人参与、人人尽力、人人享有的要求，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，注重机会平等，保障基本民生，实现郴州全体人民共同迈入全面小康社会。

按照城市规划目标，到2030年，把郴州建设成为100平方公里和100万人口的新城，在正确处理山和城、水与湖、路与网、东与西、市与县、点与面关系基础上，重点构筑“一空四铁、四横八纵”的市域综合交通体系，形成“一城两区五组团”的城市空间结构，构建东城区“五纵十横”和西城区“十纵九横”的城市主干路骨架，建设“两轴五带、十山十湖”的城市绿地系统结构。将郴州建设成为新型工业主导，商贸、物流、旅游业发达，生态环境优良，城市特色突出的现代化城市。

5、2016年城市社会经济发展状况（含经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等）

(1)、2016年全市生产总值2190.8亿元，按可比价计算（下同），比上年增长8.2%。其中，第一产业增加值216.1亿元，增长3.4%；第二产业增加值1159.6亿元，增长6.5%；第三产业增加值815.1亿元，增长12.2%。按常住人口计算，全市人均生产总值46408元，比上年增长8.1%，比全省平均水平多477元，比全国平均水平少7572元。全市非公有制经济增加值1550.3亿元，比上年增长9.7%，占全市生产总值的比重70.8%，比上年提高0.6个百分点。全市居民消费价格总水平比上年上涨1.6%，其中：食品烟酒类上涨4.2%；衣着类上涨1.0%；交通和通信类下降1.8%；医疗保健类上涨3.8%；教育文化和娱乐类上涨1.6%。工业生产者出厂价格总水平下降1.1%，其中煤炭开采和洗选产品下降7.1%，有色金属矿采选产品上涨3.6%，有色金属冶炼及压延加工产品下降1.6%。

(2)、2016年全市全体居民人均可支配收入19756元，比上年增长9.1%。其中，城镇居民人均可支配收入27730元，增长8.6%；农村居民人均可支配收入12756元，增长8.3%。全市城镇居民人均消费性支出18445元；农村居民人均生活消费支出9387元。城镇居民人均住房建筑面积46.9平方米，农村居民人均住房建筑面积56.3平方米。

(3)、2016年全市固定资产投资2327.4亿元，比上年增长14.2%。按产业

分，一、二、三产业分别完成163.9亿元、910.3亿元、1253.2亿元，分别比上年增长12.7%、13.4%、15.0%。按投资方向分，基础设施投资648.4亿元，增长7.6%；民生投资191.0亿元，增长21.0%；生态环境投资180.1亿元，增长12.4%；工业技改投资435.7亿元，增长2.1%；高新技术产业投资168.0亿元，增长6.5%；战略性新兴产业投资492.0亿元，增长14.0%。按项目规模分，全市亿元以上项目共有672个，完成投资1090.1亿元，增长90.6%，占全部项目投资的比重为46.8%。全市房地产开发投资212.1亿元，比上年增长9.1%。其中，住宅151.1亿元，增长14.0%；办公楼1.8亿元，下降18.1%；商业营业用房34.1亿元，下降4.2%。商品房销售面积694.5万平方米，增长33.9%。商品房销售额255.0亿元，增长42.9%。

(3)、2016年全市一般公共预算收入235.5亿元，比上年增长6.9%。地方财政收入175.1亿元，增长7.7%，其中，税收收入71.0亿元，增长4.3%；非税收入104.1亿元，增长10.4%。上划中央“两税”29.8亿元，增长4.7%；上划中央所得税15.1亿元，下降4.4%。全市一般公共预算支出404.1亿元，增长6.7%。其中，涉及民生支出318.8亿元，增长8.5%。

(4)、2016年全市金融业增加值35.2亿元，比上年增长13.0%。年末全市金融机构本外币各项存款余额2405.0亿元，比年初增长24.0%。其中，单位存款余额1033.8亿元，增长59.1%；个人存款余额1371.2亿元，增长11.6%。年末全市金融机构本外币各项贷款余额1075.7亿元，比年初增长13.7%。其中，短期贷款余额242.0亿元，下降12.7%；中长期贷款余额800.3亿元，增长24.6%。年末全市各类保险保费收入50.1亿元，比上年增长17.6%。其中，寿险保费收入35.0亿元，增长18.7%；财产险保费收入15.2亿元，增长15.3%。各项赔款和给付支出21.1亿元，增长37.6%。其中，寿险给付13.7亿元，增长51.0%；财产险赔款7.4亿元，增长18.1%。

(5)、2016年全市城镇新增就业人员7.9万人；农村新增劳动力转移就业4.5万人；年末城镇登记失业率3.5%；农村外出就业劳动力99.4万人，实现劳务总收入282.7亿元。年末城镇职工基本医疗保险参保人数52.1万人，其中，参保职工36.4万人，离退休人员15.8万人；参加失业保险职工人数29.3万人；参加生育保险职工人数36.3万人；参加工伤保险职工人数46.5万人。获得政府最低生活保障的城镇居民9.8万人，农村居民22.6万人；分别发放城镇居民

和农村居民最低生活保障费3.43亿元和4.25亿元。

(6)、2016年年末全市常住人口471.1万人，其中城镇人口246.2万人，乡村人口224.9万人，城镇化率52.3%，比年初提高2个百分点。全市出生人口7.3万人，死亡人口3.7万人，人口自然增长率6.75%。全市全体居民人均可支配收入19756元，比上年增长9.1%。其中，城镇居民人均可支配收入27730元，增长8.6%；农村居民人均可支配收入12756元，增长8.3%。全市城镇居民人均消费性支出18445元；农村居民人均生活消费支出9387元。城镇居民人均住房建筑面积46.9平方米，农村居民人均住房建筑面积56.3平方米。全市城镇新增就业人员7.9万人；农村新增劳动力转移就业4.5万人；年末城镇登记失业率3.5%；农村外出就业劳动力99.4万人，实现劳务总收入282.7亿元。年末城镇职工基本医疗保险参保人数52.1万人，其中，参保职工36.4万人，离退休人员15.8万人；参加失业保险职工人数29.3万人；参加生育保险职工人数36.3万人；参加工伤保险职工人数46.5万人。获得政府最低生活保障的城镇居民9.8万人，农村居民22.6万人；分别发放城镇居民和农村居民最低生活保障费3.43亿元和4.25亿元。

(7)、2016年全市交通运输、仓储和邮政业增加值74.4亿元，比上年增长1.4%。公路水运客货运周转量404.2亿吨公里，增长2.9%。其中，公路货物周转量401.3亿吨公里，增长3.0%。公路水运旅客周转量26.5亿人公里，增长6.7%。其中，公路旅客周转量25.9亿人公里，增长3.9%。年末全市汽车保有量34.6万辆，增长14.3%；其中私人汽车保有量31.6万辆，增长16%；私人轿车保有量15.5万辆，增长20.4%。全市邮电业务总量79.2亿元，比上年增长49.6%。其中，邮政业务总量8.0亿元，增长45.0%；电信业务总量71.2亿元，增长50.2%。年末全市共有国家等级旅游区（点）32家，其中4A级及以上旅游区（点）13家。全年接待国内旅游者4329.7万人次，增长13.1%；接待入境旅游者30.9万人次，增长4.6%。实现国内旅游收入315.6亿元，增长15.5%；旅游外汇收入1.3亿美元，增长3.1%。

综合考虑以上影响地价的一般因素，评估分析：由于受宏观经济因素的刺激和国家土地政策的影响，随着城市基础设施的进一步完善，郴州市的地价总体水平比稳，估价对象所处位置的地价较稳定。

(二)、区域因素

区域因素是指影响城市内部区域之间地价水平的城市繁华程度及区域在城市中的位置交通条件、公共及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

1、区域概况

估价对象位于郴州市107国道（下湄桥狮马洞）。

区域因素是指影响城市内部区域之间地价水平的城市繁华程度及区域在城市中的位置交通条件、公共及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

1、区域概况

区域位置、级别及人口：北湖区位于湖南省郴州市中部，南岭中段骑田岭北麓，湘江支流耒水上游，地处东经112° 41' 34''-113° 05' 11''，北纬25° 25' 53''-25° 52' 49''之间。东、北与苏仙区毗邻，西同桂阳县交界，南接临武县、宜章县。南北长直线距离49.85公里，东西宽直线距离39.05公里。截至2015年7月，下辖8个街道、4镇、4乡，总面积826.8平方公里，总人口42.28万人。2015年11月，根据北湖区乡镇区划调整方案，调整后下辖2乡2镇8街道。

区位优势：北湖区是郴州市的政治、经济、文化中心，是具有2200多年历史的省级历史文化名城，是湖南省政府确定的全省经济发展战略重点“五区一廊”的南大门。北湖区原为县级郴州市，1995年原郴州市撤市建北湖区，现下辖8个街道、4个镇，4个乡。到2012年，北湖区区域常住人口规模达到42.79万人，区域土地面积819平方公里，全区GDP232.05亿元，人均GDP达54548元，全区财政总收入达11亿元。由于区位优势和资源优势相得益彰，北湖区很快成了沿海经济内移的重要“洼地”，撤市建区后，北湖区经济进入一个快速发展阶段，自2001-2008年来，北湖区连续8年夺得全市经济社会发展综合考核评价第一名，成为全市经济社会发展的“领头羊”。北湖区是郴州的中心城区、郴州“两城”建设和郴资桂“两型”社会示范带的重要节点，实行以发展城市经济为主的产业大转型，既有广泛的现实意义，又有得天独厚的优势。

经济发展：2016年全区实现生产总值359.13亿元，按可比价计算，比上年增长8.3%。按常住人口计算，人均GDP为83210元，增长7.9%，按美元汇率，折合人均GDP11995美元。其中，第一产业增加值11.55亿元，比上年增长3.8%；第二产业增加值111.66亿元，比上年增长6.3%；第三产业增加值235.92亿元，

比上年增长9.6%。三次产业结构由上年的3.2: 32.5: 64.3发展为3.2: 31.1: 65.7。全区年末从业人员20.98万人，城镇新增就业人数8946人，其中下岗失业再就业人数4225人，年末城镇登记失业率控制在3.52%以内。全区一般公共预算收入14.21亿元，比上年增长6.0%，其中地方财政收入11.59亿元，比上年增长2.0%，税收收入4.21亿元，增长13.7%，非税收收入73801亿元，下降3.6%，上划中央收入1.91亿元，增长37.7%，上划省级收入0.71亿元，增长8.6%；全年财政总支出24.93亿元，增长6.4%。全体居民人均可支配收入28425元，增长9.3%，人均消费支出18332元，其中城镇居民人均可支配收入30816元，增长9.4%，人均消费支出19386元，农村居民人均可支配收入18774元，增长9.0%，农民人均生活消费支出14081元。城镇居民人均住房面积为39.4平方米，农村居民人均住房面积为75.6平方米。

2、交通条件

对外交通：北湖区交通便利，有国道107线、京珠高速、厦蓉高速、京广铁路、武广高铁贯穿全境，距省会长沙270公里，距广州280公里，率上长沙、南下广州均可当日往返，城市道路和农村通村公路网络健全，对外交通条件较好。

对内交通：区域内有南岭大道（新G107国道）、下湄桥路、国庆北路等道路，公交线路有2路、3路、53路、804路、807路等，公交站点有建材厂站等，距最近的公交站台约100米，距汽车总站约4.3公里，距郴州站约2.5公里，区域内交通较便捷。

3、基础设施状况

通路：临南岭大道（新G107国道）。

通电：郴州市已拥有35千伏及以上变电站44座，主变66台，变电容量206.59万千伏安。其中，220千伏变电站5座，主变8台，变电容量96万千伏安；110千伏变电站23座，主变39台，变电容量103.7万千伏安；35千伏变电站16座，主变19台，变电容量6.89万千伏安。35千伏及以上输电线路130条，总长2131.85公里。其中，220千伏线路11条，450.65公里；110千伏线路59条，1019.06公里；35千伏线路60条，662.14公里；拥有配电变压器1088台，容量51.44万千伏安；架空线路68条，482.27公里；电缆66.84公里。区域内供电

由郴州市电业局供电，供电保证率大于95%。

通讯：郴州市已建成移动通讯电话以及综合通讯数字网，区域直接与电信公司通讯网相联，线路畅通。

供水：供水由市自来水厂供应，保证率在95%以上。

排水：区域内有市政排水设施，排水通畅。

4、环境状况

估价对象所处区域范围基本无大气污染、基本无噪声污染，绿地覆盖率较高，所在区域环境条件较好，宗地地势较平坦，地质地基条件较好，无严重自然灾害。

5、产业聚集状况

估价对象所在区域为郴州市下湄桥狮马洞，周边开发程度一般，周边成群住宅小区较少，产业聚集状况一般。

6、规划限制

城市规划对宗地所在区域土地无特殊规划限制条件。

综合考虑以上影响地价区域因素，评估分析：估价对象所处区域（下湄桥）区位优势一般，交通较便利，基础设施较齐备，环境状况良好，随着经济的快速发展将使该区域及周边地价平稳上升。

（三）、个别因素

影响宗地的个别因素主要指与土地利用直接有关的宗地自身条件，包括土地位置、土地面积、土地用途、土地形状、地形地质条件、土地使用年限、土地利用条件、基础设施条件等。

1、宗地位置

估价对象房地产坐落于郴州市107国道（下湄桥狮马洞），地理位置条件一般，区域范围内有南岭大道，交通较便捷。

2、宗地面积

根据委托方提供的《土地登记卡》，估价对象土地总面积为990.6平方米。

3、土地用途

根据委托方提供的《土地登记卡》，估价对象用途为住宅用地。

4、临街状况

估价对象东面临近南岭大道。

5、宗地形状

根据估价对象的宗地图，估价对象形状为矩形。

6、宗地自然地质条件

估价对象所在区域，地质条件较优，无异常地质现象。

7、地形、地势条件

估价对象地形为平地，地势平坦，对建筑物无影响。

8、土地使用年限

根据估价对象《土地登记卡》，土地使用权终止日期为2081年05月03日，至估价期日止，已使用5.08年，估价对象的土地剩余使用年限为63.74年。

9、容积率

本次评估设定估价对象的容积率为1.8。

10、土地使用者

根据估价对象《土地登记卡》，估价对象土地使用权人为郴州市泰成房地产开发有限公司。

11、土地利用条件

(1) 土地利用现状

根据估价人员现场查勘，估价对象实际土地开发程度达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），宗地红线内“场地平整”，估价对象为待开发建设用地，实际容积率为0。

(2) 规划利用状况

根据委托方提供的估价对象《国有建设用地使用权出让合同》【电子监管号：4310002011B02246】可知，估价对象使用权面积为990.6平方米，规划建筑总面积为1783.08平方米，建筑容积率不高于1.8，建筑限高20米，建筑密度不高于30%，绿地率不低于20%。

12、基础设施条件

估价对象实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内“场地平整”；此次评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内“场地平整”。

通路：临南岭大道（新G107国道）。

通电：区域内供电由郴州市电业局供电，供电保证率大于95%。

通讯：郴州市已建成移动电话以及综合通讯数字网，区域直接与电信公司通讯网相联，线路畅通。

供水：供水由市自来水厂供应，保证率在95%以上。

排水：区域内有市政排水设施，排水通畅。

综合考虑以上影响地价个别因素，评估分析：估价对象的形状为矩形，地势平坦，地质条件较优，面积适中，规划用途符合最有效利用原则，宗地个别因素对地价无特殊影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)、国家有关法律、法规、行政规章以及省市的有关法律规定

- 1、《中华人民共和国土地管理法》【主席令第二十八号，2004年8月28日】；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》【主席令第七十二号，2007年8月30日】；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施细则》【国务院令第256号】；
- 4、《中华人民共和国物权法》【主席令第六十二号，2007年3月16日】；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》【主席令第七十四号，2007年10月28日】；
- 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》【国务院令第五十五号，1990年5月19日】；
- 7、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》【国发〔2001〕15号】；
- 8、《国务院关于深化改革严格土地管理的通知》【国发〔2004〕28号】；
- 9、《土地登记办法》【国土资源部令第40号】；
- 10、《关于加强土地交易中有关地价管理的通知》【湘国土资办发〔2009〕38号】；
- 11、国家、湖南省人民政府、郴州市人民政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知等；
- 12、《郴州市人民政府关于调整郴州市城区基准地价标准的通知》【郴政发〔2013〕5号】；
- 13、《郴州市城市规划区基准地价更新技术报告》；

(二)、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/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/T21010-2007)；

(三)、委托方提供的相关资料

- 1、湖南省郴州市北湖区人民法院委托书；
- 2、《土地登记卡》及宗地图；
- 3、《国有建设用地使用权出让合同》；
- 4、郴州市工商行政管理局经济信息中心出具的内资企业登记基本情况表；
- 5、委托方提供的与本次评估相关的其他资料；

(四)、估价机构掌握的相关地价评估资料

- 1、郴州市土地市场资料；
- 2、估价对象所在区域的区位条件资料；
- 3、估价人员实地勘察和调查所获取的资料。

二、土地估价

1、估价原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体情况，在本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

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。

本次评估宗地产权、使用和处分均符合法律规定，评估宗地的土地用途、使用年限、开发程度的确定均依据委托方提供的合法文件确定或合理设定，符合合法原则。

2)、供需原则

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。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。

估价对象在评估中既考虑了公平的土地交易（招拍挂）市场，又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。

3)、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益和价格。

本次评估宗地的开发条件是由规划部门制定的，其与周边的协调性已经过论证，因此符合协调原则。

4)、替代原则

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正常价格。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，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，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。

待估宗地所在区域不动产交易案例较多，市场处于完全竞争状态，本次评估采用市场比较法测算不动产价格符合替代原则。

5)、变动原则

估价过程中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。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

本次评估根据目前经济形势以及所在区域内的土地开发情况，对地价的变化做出合理的判断，采用市场比较法测算中针对估价期日和案例期日的土地市场价格变动规律进行了修正，并且根据待估宗地的个别因素进行了相应的修正，遵循变动原则。

6)、报酬递增、递减原则

土地估价时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，土地纯收益的变化表现为总收益的递增递减和边际收益的递增递减。在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合，超过一定限度，某一要素的继续增加，其收益却不会相应成比例增加，这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

7)、多种方法相结合的原则

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、剩余法和基准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，就要根据待估宗地的实际情况，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，以便互相验证，减少误差，确定出合理的价格。

根据多种方法相结合的原则及方法适用性分析，本次估价采用了两种方法对土地价格进行评估。

2、估价方法

(1)方法选择

市场比较法：

与估价对象处于同一供需圈或类似供需圈内具有可比性的住宅用地土地交易案例较多，可以选择与待估宗地相类似的近期已经发生交易的纯土地市场交易案例，通过对三个比较案例考虑期日、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素等影响因素的修正，可以计算估价对象的价格，故适宜采用市场比较法评估。

剩余法：

估价对象地上无建筑物，为待开发建设用地，有具体的规划指标，所处区域有类似的不动产销售或租赁案例，通过预测其开发或再开发完成后的不动产价值或当前条件下的不动产价值，确定房地总价值及土地收益，因此适

宜采用剩余法进行估价。

(2) 未采用方法的理由

基准地价法：

估价对象登记用途为住宅用地，实际用途为待开发建设用地，设定用途为住宅用地。估价对象位于郴州市107国道（下湄桥狮马洞），属郴州市规划区范围内，亦在《郴州市城市规划区基准地价更新技术报告》中基准地价的覆盖范围内，郴州市最新基准地价更新日期为2012年5月1日，至估价基准日已历时近5年，根据《城镇土地估价规程》相关规定，基准地价需每3年更新一次，故不适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

收益还原法：

估价对象地上建筑物无建筑物，难以确定房地收益及土地收益，因此难以采用收益还原法进行估价。

成本逼近法：

成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估。而估价对象所在区域土地市场也较活跃，因此不适宜采用成本逼近法进行估价。

3、估价结果

(1) 估价结果的可信度分析

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，对类似地产成交价格作适当修正，以此得到待估宗地比准价格的一种方法。由于该方法选择的比较案例是市场搜集的比较客观的真实交易，修正体系是根据估价师多年实践经验编制而成，因此，该方法的测算结果能够比较真实的反映待估宗地客观合理的市场价格。

剩余法的基本理论依据与收益法相同，是预期原理，适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，该方法的测算结果能够比较真实的反映待估宗地客观合理的市场价格。

(2) 地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，本次评估采用市场比较法和剩余法，两种评估方法的评估结果内涵一致，测算的结果差距不大。考

考虑到目前郴州市地产市场行情、土地利用状况及此次评估的目的，我们认为取市场比较法及剩余法测算结果的简单算术平均值作为待估宗地的最终价格能够较客观的反映当地的地价水平，作为估价对象的土地价格较为合理。

表 4-1 估价对象土地使用权价格

估价对象	方法	评估单价 (元/m ²)	权重	宗地单价 (元/m ²)	土地使用权 面积 (m ²)	总价 (万元)	说明
泰成房地产开发有限公司土地	市场比较法	1340	50%	1528	990.60	151.36	考虑两种评估结果相差不大，本次评估确定以两种方法的算数平均值作为本次出让地价评估结果
	剩余法	1716	50%				
合计				/	990.60	151.36	/

(3)、估价结果

本着公平、公正、客观的原则，按照土地评估的基本原则和估价程序，经估价人员现场勘查和认真分析调查资料及土地市场基础上，确定估价对象在规划利用条件下的土地使用权价格如下：

宗地数量：共壹宗

土地面积：990.6平方米

单位面积地价：1528元/平方米

总地价：151.36万元

大写：人民币壹佰伍拾壹万叁仟陆佰元整

宗地价格详细情况见《土地估价结果一览表》（表1）。

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件和假设条件

(1)、本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。

(2)、本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵。

(3)、本报告评估结果是估价对象在估价期日的市场价值，仅适用于本评估报告之特定估价目的，它依据如下假设：

- ①具有一个公开、比较活跃、发达的土地市场；
- ②估价对象能够自由地在市场上进行交易活动；

③为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对没有变化；

④委托方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的；

⑤估价对象土地使用者合法取得估价对象土地使用权，并以所设定的土地用途使用委估宗地；

⑥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，保证企业的持续发展。

(4)、本次评估结果是指估价对象于估价期日2017年08月06日，在满足设定土地用途为住宅用地，估价对象容积率为1.8，土地使用权类型为国有出让，土地使用年限为63.74年，土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内“场地平整”等假设条件下的国有出让土地使用权价格。

(5)、委托方提供的资料合法、真实、有效。

2、估价结果和估价报告的使用

(1)、使用本估价报告及其估价结果须依照本报告所列明的“估价依据”。任何有关委估宗地处置、运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律法规。

(2)、本评估报告和估价结果发生效力的法律依据为前述估价依据，且应同时满足上述前提条件和假设条件。报告使用者必须严格按前述估价前提条件和假设条件以及报告使用说明使用本报告，否则，本机构不承担法律责任。

(3)、本估价报告仅为委托方湖南省郴州市北湖区人民法院受理王大卫与郴州市泰成房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案提供参考依据，不能用于除此以外的其他任何经济活动；违背规定或超越本报告特定目的估价机构概及限制条件使用本估价报告和估价结果而产生的法律责任及经济损失，本公司不负责。

(4)、本估价报告及估价结果的有效期自提交报告日2017年8月8日至2018年8月7日一年内有效。

(5)、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，湖南远航房地产土地评估有限责任公司对估价报告及估价结果拥有解释权。未经本公司书面同意，本评估报告书的全部或一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容。

(6)、本报告估价结果，需经两名以上（含两名）注册土地估价师签字、土地估价机构盖章后方能生效。本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对仅使用本报告中的部分内容所导致的可能发生的损失，受托估价机构不承担任何责任。

3、需要特殊说明的事项

(1)、有关资料来源及估价事项

1) 本项估价所依据的资料源于委托估价方、受托估价方掌握的资料及估价人员实地勘察和调查收集的资料。

① 土地产权资料、利用状况（《国有建设用地使用权出让合同》、《土地登记卡》、宗地图）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。

② 估价对象《土地登记卡》登记土地使用权人为郴州市泰成房地产开发有限公司，郴州市工商行政管理局经济信息中心提供的内资企业登记基本情况表登记公司名称为郴州泰成房地产开发有限公司，本次估价以土地登记卡为准，故本次估价对象土地使用权人为郴州市泰成房地产开发有限公司。

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。

2) 根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，土地还原利率的确定主要有：土地纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法。根据郴州市抽样调查取得的数据，本次估价采用安全利率加风险调整值法确定土地还原利率。安全利率是指没有风险或极小风险的投资报酬率。本次估价安全利率选用于价值时点中国人民银行公布的一年期商业银行存款年利率。价值时点中国人民银行公布的一年期商业银行存款年利率为1.5%，则安全利率为1.5%。风险调整值是指当投资者投资于收益不确定，具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资。根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为郴州市房地产投资风险补偿率的取值范围在0%~8%，而影响风险调整值主要因素有投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、市场规模和成熟度风险、市场失衡的可能性风险、政策风险等。估价人员通过对这些影响因素赋予一定的权重，对各项因素根据

高、较高、中、中低、低5个层次赋予分值，先求取加权平均分，最后利用内部插入法得出估价对象住宅风险调整为6.15%。

根据公式：土地还原率=安全利率+风险调整值

土地还原率=1.5%+6.15%=7.65%。

(2)、对估价结果和估价工作可能影响的变化事项

①本报告结果是在满足地价定义所设定条件下的国有土地使用权价格。

②估价对象实际土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水)，宗地红线内“场地平整”；根据委托评估目的，本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水)，宗地红线内“场地平整”。

③根据委托方提供的估价对象《国有建设用地使用权出让合同》、《土地登记卡》、宗地图，估价对象规划建筑容积率为1.8，本次评估设定其容积率为1.8。

(3)、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

①我们此次评估均以委托方完全拥有估价对象土地使用权为前提，并未涉及与估价对象有关的抵押及负债；

②本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在技术报告中的计算方式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性；

(4)、其他需要特殊说明的问题

①本评估报告中涉及的土地面积、土地用途、使用权类型、容积率等以估价对象《国有建设用地使用权出让合同》、《土地登记卡》及宗地图为依据；

②本报告的估价期日依据郴州市北湖区人民法院恢复评估函出具日期进行设定。

③本报告所示币种为人民币。

第四部分 附件

- 附件 1、待估宗地照片；
 - 附件 2、估价对象区域位置图；
 - 附件 3、《郴州市北湖区人民法院委托书》；
 - 附件 4、郴州市北湖区人民法院出具的恢复评估的《函》；
 - 附件 5、《土地登记卡》及宗地图；
 - 附件 6、《国有建设用地使用权出让合同》；
 - 附件 7、土地估价机构营业执照；
 - 附件 8、土地估价机构备案证明；
 - 附件 9、土地估价师资格证。
- (以上均为复印件)