
土地咨询报告

项目名称：新乡市中级人民法院司法了解市场价值涉及的河南普利置业有限公司使用的座落于平原路 152 号（现平原路 76 号）的国有出让建设用地使用权市场价值咨询（新乡市）

受托咨询单位：河南省中地联合房地产资产评估有限公司

土地咨询报告编号：（郑州）中地（2018）（咨）字第 050 号

提交咨询报告日期：2018 年 8 月 23 日

土地咨询报告

第一部分摘要

一、咨询项目名称

新乡市中级人民法院司法了解市场价值涉及的河南普利置业有限公司使用的座落于平原路 152 号（现平原路 76 号）的国有出让建设用地使用权市场价值咨询（新乡市）

二、委托咨询方

新乡市中级人民法院

三、咨询目的

因委托方为了解地块市场价值的需要，根据《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007 年 3 月 16 日通过）、《土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004 年 8 月 28 日修订）等有关规定，特委托我公司对本次了解市场价值涉及的国有出让建设用地使用权出具市场价值咨询报告，为委托方了解地块市场价值提供客观、公正的国有建设用地使用权价格参考依据。

四、咨询期日

二〇一八年八月二十日。

五、咨询日期

二〇一八年八月二十日至二〇一八年八月二十三日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及估价师现场查勘状况，咨询对象位于平原路 152 号（现平原路 76 号），为河南普利置业有限公司使用的壹宗国有出让建设用地，土地证号：新国用（2008）第 02083 号，土地用途：商业（金融）、住宅用地，土地使用权终止日期：商业 2048 年 08 月 25 日、住宅 2078 年 08 月 25 日，证载使用权面积：15598.1 平方米，本次出具

价值咨询报告涉及的土地面积：11860.55 平方米。截止咨询期日二〇一八年八月二十日，宗地实际开发程度为宗地外部“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气、通暖气），内部“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整）。

考虑到此次咨询目的是为了了解地块市场价值提供国有出让建设用地使用权市场价值参考依据，根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，对本次土地咨询有关事项作以下设定：

1. 关于土地用途的设定：根据《国有土地使用证》（新国用（2008）第 02083 号），咨询对象证载用途为商业（金融）、住宅用地，现状实际用途为商业（金融）、住宅用地，根据《国有土地使用证》登记的用途和中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），本次评估设定土地用途为商业（金融）、住宅用地。

2. 关于容积率的设定：在咨询期日，根据委托方提供的《国有土地使用证》（新国用（2008）第 02083 号）、《国有土地使用权出让合同》、《城市居住区规划设计规范》，整宗土地规划容积率不高于 3.5，按照 3.5 进行设定，剩余需要出具价值咨询报告的地块容积率按整块土地可以建设的建筑面积扣除普利商贸城 A 座建筑面积之后剩余实际可以建设的建筑面积除以剩余土地所得，容积率为 2.55，考虑到本次咨询目的是为了了解地块市场价值提供国有出让建设用地使用权市场价值参考依据，故设定容积率为 2.55。

3. 关于建设用地使用权类型的设定：根据《国有土地使用证》（新国用（2008）第 02083 号），咨询对象建设用地使用权类型为出让，故本次设定其使用权类型为出让。

4. 关于土地使用年期的设定：根据《国有土地使用证》（新国用（2008）第 02083 号），咨询对象建设用地使用权终止日期为商业 2048 年 08 月 25 日、住宅 2078 年 08 月 25 日，至咨询期日，宗地剩余土地使用年限为 30

年、60年，故本次设定咨询对象土地使用年期为其剩余使用年期30年、60年。

5. 关于土地开发程度的设定：咨询对象实际开发程度为宗地外部“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气、通暖气），内部“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整），考虑本次咨询目的是为了了解地块市场价值提供国有出让建设用地使用权市场价值参考依据，本次设定土地开发程度为宗地外部“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气、通暖气），内部“场地平整”。

综上所述，本次咨询对象的地价定义为：在咨询期日2018年8月20日，土地开发程度达到宗地外部“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气、通暖气），宗地内部“场地平整”条件下，使用年期为30年、60年，容积率为2.55的壹宗商业（金融）、住宅用地国有出让建设用地使用权的市场价值。

七、咨询结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），土地估价师依据相关的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和咨询对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地相关程序，选择适当的方法，经过测算得出咨询对象在本次地价定义条件下的建设用地使用权市场价值结果如下：

本次咨询土地面积：11860.55平方米

单位面积地价：2464元/平方米

总地价：2922.44万元

总地价大写：人民币贰仟玖佰贰拾贰万肆仟肆佰元整

（详见土地咨询结果一览表）

八、土地估价师签名

姓 名	土地估价师证书号	签 字
杜焕君	2014410046	
张 晨	2014410062	

九、受托机构

受托机构法定代表人签字:

河南省中地联合房地产资产评估有限公司

二〇一八年八月二十三日

表-1 土地咨询结果一览表

受托机构：河南省中地联合房地产资产评估有限公司 咨询报告编号：(郑州)中地(2018)(咨)字第 050 号 咨询期日：2018 年 8 月 20 日 咨询目的：了解市场价值 咨询期日的土地使用权性质：出让

咨询期日的 土地使用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用 证编号	咨询期日的用途			容积率			咨询期日 实际土地 开发程度	设定土地 开发程度	剩余土地 使用权年 限(年)	咨询 面积 (m ²)	单位面积 地价 (元/m ²)	总地价 (万元)
				证载 (或批准)	实际	设定	规划	实际	设定						
河南普利置 业有限公司	1	河南普利 置业有限 公司	新国用 (2008)第 02083 号	商业(金 融)、住宅 用地	商业 (金融)、 住宅 用地	商业 (金融)、 住宅 用地	不高 于 3.5	---	2.55	宗地外“七 通”，宗地 内“五通一 平”	宗地外 “七通”， 宗地内 “场地平 整”	30 年、60 年	11860.55	2464	2922.44

一、上述土地咨询结果的限定条件

1. 土地权利限制: 咨询对象为 30 年、60 年期国有出让建设用地使用权。
2. 基础设施条件: 咨询对象实际土地开发程度为宗地外部“七通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气、通暖气)，内部“五通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整)。具体见《咨询对象基础设施条件表》。
3. 规划限制条件: 咨询对象处于新乡市，区域无建筑高度限制，无名胜古迹分布，处于新乡市文物保护规划范围之外，规划对土地现状利用及未来发展无不利影响。
4. 影响土地价格的其他限定条件: 咨询对象现状利用条件不变。

二、其他需要说明的事项

1. 报告中有关咨询对象的土地权属状况、土地面积等以《国有土地使用证》(新国用(2008)第 02083 号)为准。土地区位条件、地产市场交易资料等相关资料由土地估价师实地调查而得。
2. 本报告咨询结果是正常经济环境下、正常市场交易情况下，在满足地价定义所设定条件下的建设用地使用权市场价值。对国家宏观经济政策发生重大变化、地产市场的剧烈波动、城市规划改变以及城市基础设施开发可能引起的地价巨大变化和宗地自身利用条件的改变，咨询中未作考虑。如发生上述变动，建议咨询受托机构后重新出具价值咨询报告。
3. 本报告的有效期自报告提交日起为半年。
4. 本报告仅为委托方了解地块市场价值提供客观、公正的国有建设用地使用权价格参考依据，使用人若用于本咨询目的不相符的课税、转让、出让、收购、企业改制、合资合作、抵押及司法拍卖，则咨询结果无效。
- 5 本报告出具结果所涉及币种均为人民币。
6. 其他需要说明事项请详细阅读本报告第三部分第三项。

咨询对象基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	通路状况	通电状况	通讯条件	供水状况	排水状况	供气状况	供暖状况	地面平整状况
新国用 (2008)第 02083号	河南普利置业有限公司	区域内的平原路、胜利街、劳动街、人民路等相互交错，路网发达，交通便捷；宗地内为混凝土路面，通路条件较好。	区域建成有变电站，供电保障率95%以上；宗地内新乡市电业局供电，供电保障率为95%。	咨询对象所处区域为市政通讯网络，通讯保障率为100%，宗地内接通讯电缆，通讯保障率为100%。	市政供水，给水管网采用环状管网供水，咨询对象所处区域内市政自来水管网铺设到位，供水保障率为95%以上；宗地内供水保障率为95%。	咨询对象所处区域内有市政统一铺设的排水管网，雨水、污水分流，排水保障率为95%以上；宗地内雨污分流，排水保障率为95%。	市政供气，供气保障率高；宗地内无供气设施。	市政供暖，供暖保障率高；宗地内无供暖设施	宗地内场地平整。

受托机构(盖章): 河南省中地联合房地产资产评估有限公司
二〇一八年八月二十三日

第二部分 咨询对象界定

一、委托方

1. 名称：新乡市中级人民法院
2. 送检人：冯胜、李静
3. 联系电话：15837381989

二、咨询对象

咨询对象是河南普利置业有限公司使用的位于平原路 152 号（现平原路 76 号）土地使用权面积为 15598.1 平方米，本次出具价值咨询报告涉及的土地面积为 11860.55 平方米的壹宗商业（金融）、住宅用地。

三、咨询对象概况

1. 土地登记状况

权属性质：国有出让

土地使用权人：河南普利置业有限公司

权源以情况：根据委托方提供的资料，咨询对象为河南普利置业有限公司以转让方式取得。

地理位置：平原路 152 号（现平原路 76 号）

土地用途：商业（金融）、住宅用地

使用权面积：15598.1 平方米，本次出具价值咨询报告涉及的土地面积为 11860.55 平方米

四至：南至平原路、西至规划路、北至规划路、东至开源房地产开发公司、河南普利置业有限公司

土地证号：新国用（2008）第 02083 号

终止日期：商业 2048 年 08 月 25 日、住宅 2078 年 08 月 25 日

2. 土地权利状况

土地所有权：国家所有

土地使用权：河南普利置业有限公司以转让方式取得，至咨询期日 2018 年 8 月 20 日，宗地已使用 10 年，土地剩余使用年限为 30 年、60 年。

3. 土地利用状况

咨询对象的利用现状：根据新乡市中级人民法院提供资料及评估人员的现场勘查，至咨询期日 2018 年 8 月 20 日，咨询对象宗地内部有待拆迁建筑物，内部达到“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整）。根据《对外司法委托移送表》以及委托方提供的《国有土地使用证》（新国用（2008）第 02083 号）、《国有土地使用权出让合同》、《建设工程规划许可证》（建字第 410700200800041 号），整个地块证载土地面积为 15598.1 平方米，容积率 3.5，普利商贸城 A 座建筑面积为 24320.00 平方米，根据委托方提供的分割测绘图，普利商贸城 A 座所占土地面积为 3737.55 平方米，则本次出具价值咨询报告涉及的土地面积为剩余的土地面积，剩余土地使用权面积为 11860.55 平方米，剩余地块可开发总建筑面积 30273.36 平方米，剩余需要出具价值咨询报告的地块容积率按整块土地可以建设的建筑面积扣除普利商贸城 A 座建筑面积之后剩余实际可以建设的建筑面积除以剩余土地所得，容积率为 2.55。其中普利商贸城 B 座建筑面积为 24320.00 平方米，住宅建筑面积 20359.00 平方米，商业建筑面积 3961 平方米，剩余可开发面积为 5953.36 平方米；

咨询对象上有未拆迁房屋，根据委托方要求，本次咨询地上待拆迁房屋按原址安置考虑（不考虑其他拆迁费用），根据委托方提供的《河南普利置业有限公司有证土地及该土地需要拆迁面积与户数表》，宗地需配建安置房 11669.175 平方米。

四、影响地价的因素说明

1. 一般因素

1. 城市资源状况

①地理位置

新乡位于黄河中游，河南省北部，地处北纬 $35^{\circ} 18'$ ，东经 $113^{\circ} 54'$ ，华北平原的南端，南临黄河，北依太行，南与郑州隔黄河相望，北与安阳、鹤壁接壤，市域边界距郑州仅8公里，是地理边缘距郑州最近的城市。

新乡市区是新乡市域的政治、经济、文化中心以及信息交流中心，是新乡对外开放的窗口，是豫北地区的交通枢纽、具有吸引力和竞争力的地区中心城市，以发展电子电器、生物医药、化纤纺织为主的加工制造业基地，适宜创业和居住的现代化园林城市。

②自然环境

新乡属暖温带大陆性季风气候，四季分明，冬寒夏热，秋凉春早，年平均气温 14°C ；7月最热，平均 27.3°C ；1月最冷，平均 0.2°C ；最高气温 42.7°C （1951年6月20日），最低气温 -21.3°C （1951年1月13日）。年均湿度68%，最大冻土深度280mm。

降水量：年平均降雨656.3mm，最大降雨量1168.4mm（1963年），最小降雨量241.8mm（1997年），最大积雪厚度395mm（2009年），年蒸发量1748.4mm。6-9月份降水量最多，为409.7mm，占全年降水的72%，且多暴雨。

风速及风向：全年最多风向为东北东风，频率为17.49%，次多风向为东北风，频率为12.3%。年平均风速为2.45m/s。

无霜期220天，全年日照时间约2400小时。

新乡地处黄河、海河两大流域，平原占地总面积78%，土地肥沃、光热充沛。

③行政区划

全市现辖两市（辉县市、卫辉市）、六县（新乡县、获嘉县、原阳县、延津县、封丘县、长垣县）、四区（卫滨区、红旗区、牧野区、凤泉区）以及高新技术产业开发区、西工区、小店工业区。新乡市总人口557.2万

人；市区总人口为 99.2 万人，其中非农业人口 71.2 万人，农业人口 28.0 万人，城市建成区土地面积 89.0 平方公里，建成区常住人口 79.0 万人。

2. 不动产制度与不动产市场状况

① 土地制度

近年中央通过控制建设用地供应总量，大力推行国有土地使用权“招拍挂”，2004 年 10 月 21 日，国务院发布《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号），要求实行最严格的土地管理制度，促进集约用地。2006 年 8 月 31 日，国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号），针对当前土地管理等屡禁不止现象要严把土地“闸门”。2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号），从节约集约用地角度规范了地方政府对土地资源的使用。

2007 年 9 月 28 日，国土资源部颁布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部部令第 39 号），规范国有建设用地使用权出让行为。

② 住房制度

2014 年 3 月 3 日，全国人大、全国政协会议在北京召开。其中住房问题、稳定物价和收入分配成为两会期间最受关注的三大社会话题。关于房地产方面，保障性住房、房产税、房地产调控政策、土地改革等问题被多次提及。总理 9 天两次定调房地产：“因城因地分类调控”、“抑制投资需求，满足自住需求”。

9 月 30 日，中国人民银行、银监会发布了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。

中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。自同日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励，对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率 0.5 个百分点。

2016 年 2 月 2 日央行下发通知，再不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

③房地产市场状况

2017 年前 3 季度，全市新房投放面积 349.72 万平方米，30985 套，同比分别降低 4.02%、0.32%，其中住宅 294.82 万平方米，同比降低 0.73%，投放套数 23763 套，同比增长 2.21%。其中：市区新房投放面积 195.59 万平方米，19076 套，同比分别降低 18.95%、11.74%，其中住宅投放 163.00 万平方米，13665 套，同比分别降低 10.00%、6.60%。县市新房投放面积 154.12 万平方米，11909 套，同比分别增长 25.27%、25.74%，其中住宅投放 131.82 万平方米，10098 套，同比分别增长 13.74%、17.16%。

2017 年前 3 季度，全市新房销售面积 456.89 万平方米，同比降低 5.32%，37890 套，销售金额 224.28 亿元，同比分别增长 1.66%、19.28%，

其中住宅销售面积 418.83 万平方米，33642 套，销售金额 198.20 亿元，同比分别增长 1.66%、-1.71%、20.98%。其中：市区新房销售面积 252.07 万平方米，21854 套，同比分别降低 23.76%、14.20%，销售金额 157.25 亿元，同比增长 11.62%，其中住宅销售面积 226.11 万平方米，18381 套，同比分别降低 18.01%、21.30%，销售金额 138.31 亿元，同比增长 12.92%。县市新房销售面积 204.82 万平方米，16126 套，销售金额 67.03 亿元，同比分别增长 34.81%、35.63%、42.16%，其中住宅销售面积 192.71 万平方米，15261 套，销售金额 59.89 亿元，同比分别增长 41.49%、40.40%、44.85%。

2017 年前 3 季度，全市普通商品住房销售价格 4732 元/平方米，同比增长 19.00%。

④土地市场状况

2016 年新乡土地市场共成交土地 28 宗，成交总面积 1347 亩，同比下降 129.16%，其中商住用地仅有 6 宗；2017 年 1-3 季度，新乡土地市场出让成交商住用地不足十宗，出让成交总面积单位依然偏小。2017 年度市本级国有建设用地供应总量中，住宅用地为 137.17 公顷（其中保障性住房 3.57 公顷、棚改房 75.68 公顷，城中村改造用地 28.47 公顷，普通商品房用地 29.45 公顷），占计划供应总量的 29.23%。鉴于目前市区三大区域（内城区、东区、高新区）供地力度和投放偏弱的现状，2017 年市区投放量在 220-250 万平方米之间，成为近年来投放量最少的一年。

3. 产业政策

新乡工业基础良好，门类齐全，结构合理，产品科技含量较高，具有较强的产品配套能力，是中原地区重要的工业基地，拥有 41 个行业大类中的 33 个。现有规模以上工业企业（不含长垣）1133 家，60 多个产品，位居国内同行业前五位动力电池与电动车、生物与新医药、电子信息等战略性新兴产业初具规模。是中国电池工业之都、国家新能源电池

及电池材料产业区域集聚发展试点城市、国家新型电池及材料产业基地、新能源汽车推广应用城市（全省仅郑州和新乡）、生物医药特色产业基地和起重机械产业基地。60多个产品位居国内同行业前五位。“神十”、“神九”、“蛟龙”、辽宁号航母核心部件均有新乡企业贡献。正在推进实施“4325”产业发展工程，优化提升特色装备制造、食品加工、纺织服装、现代家居4大支柱产业，重点突破电池电动车、生物与新医药和电子信息3大新兴产业，大力发展大旅游大健康和现代服务业，力争到“十三五”末，7大产业主营业务收入达到5千亿元。拥有中国驰名商标（不含长垣）14件、省著名商标（不含长垣）292件，分别居全省第4位、第3位。

4. 城市规划与发展目标

把新乡市建设成为具有区域性中心城市职能和产业特色的制造业基地；建成功能完善，布局合理，生态友好的中原宜居城市；建成具有文化特色，享有良好知名度的文明城市；努力搞好社会主义新农村建设，实现区域内城乡协调发展，全面建设小康社会。坚持贯彻项目带动、开放驱动、改革推动的战略，抢抓发展机遇的同时，提高引资水平，强化优势产业的辐射力，围绕优势产业打造产业集群。加大对现有传统产业的改造力度，积极利用先进技术，提高自主创新能力，形成新乡未来新的经济增长点。加快第三产业的发展速度，使之成为新乡市21世纪的支柱产业。重新认识农业的地位和作用，加快农业产业化发展，推进农村现代化进程。大力发展循环经济，走科技含量高，资源能耗低，环境污染小，人力资源优势得以充分发挥的新型产业化道路。

5. 城市社会经济发展状况

2017年全年全市生产总值2384.81亿元，同比增长8.1%。其中，第一产业增加值227.17亿元，同比增长4.5%；第二产业增加值1169亿元，同比增长8.3%；第三产业增加值988.64亿元，同比增长9%。三次产业

结构为 9.5:49:41.5。

全年全市实现城镇新增就业 7.72 万人，同比下降 26.3%；失业人员再就业 2.16 万人，同比下降 25%；就业困难人员实现就业 0.79 万人，同比下降 26.9%。全年全市城镇登记失业人数 4.22 万人，同比增长 1.7%；城镇登记失业率为 3.82%，有效控制在 4.5%以内。全年全市新增村劳动力转移就业 2.7 万人，与去年持平。

全年全市实现工业增加值 991.36 亿元，同比增长 8.3%；规模以上工业增加值增长 8.7%，其中，轻工业增长 8.73%，重工业增长 8.67%。产品销售率 98.78%。

规模以上工业 34 个行业大类中，规模居前 10 的行业累计同比增长 7.4%。其中，通用设备制造业同比增长 16.7%，化学原料和化学制品制造业同比下降 0.4%，纺织业同比增长 2.2%，医药制造业同比增长 11.5%，专用设备制造业同比增长 13%，非金属矿物制品业同比下降 3.2%，电气机械和器材制造业同比增长 5.1%，电力、热力生产和供应业同比增长 1.3%，农副食品加工业同比增长 9%，酒、饮料和精制茶制造业 8.1%。

（二）区域因素

1. 区域概况

咨询对象位于平原路 152 号（现平原路 76 号）。

位置示意图：



2. 交通条件

新乡是豫北地区唯一的国家公路运输枢纽城市，京广高铁、京广铁路、新菏铁路、新月铁路等四条铁路，107国道，京港澳、大广、济东及正在建设的新晋、鹤辉等五条高速公路穿境而过。距离新郑国际机场及郑州航空港经济综合实验区车程50分钟，乘京广高铁2个半小时可达北京、7小时可达广州、深圳。郑州至济南快速铁路将由新乡东站引出，正在打造中原经济区米字型交通北部枢纽，以新乡为中心600公里半径内辐射5亿人口。

咨询对象周边道路路网较密集，区域内的平原路、胜利街、劳动街、人民路等相互交错，路网发达，道路通达程度较高。周边2路、4路、10路等多条公交线路从附近经过，交通十分便捷。

3. 基础设施条件

咨询对象所处区域的市政基础配套设施已达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖气）条件，基础设施配套完善，具体如下：

通路：区域内的平原路、胜利街、劳动街、人民路等相互交错，路网发达，交通便捷。

供电：区域建成有变电站，供电保障率 95%以上。

供水：市政供水，给水管网采用环状管网供水，咨询对象所处区域内市政自来水管网铺设到位，供水保障率为 95%以上。

排水：咨询对象所处区域内有市政统一铺设的排水管网，雨水、污水分流，排水保障率为 95%以上。

通讯：咨询对象所处区域为市政通讯网络，通讯保障率为 100%。

通天然气：市政供气，供气保障率高；

通暖气：市政供暖，供暖保证率高。

4. 公共设施条件和商服繁华程度

待估宗地所在区域为建成区，区域内商场、银行、医院、公园、学校、邮局等各种配套公共设施完善，能够满足商业和生活的需要。区域内以零售商业和其它服务为主，各种日杂副食商店、菜市场、理发洗染、摄影、日用品、修理等较为集中，商服繁华度较高。

咨询对象位于平原路与胜利中街交叉口东北角，区域道路布局较合理，周围道路路网较发达，有平原路、胜利街、劳动街、人民路等主次干道，对外交通便利；该区域内水、电、气、讯等市政配套设施完善，周围分布有石榴花园、文昌小区、等居住社区及大商百货、新乡百货大楼等商业场所，区域内人流量较大，环境一般，该区域的商业居住氛围浓厚。待估宗地用途符合城市规划，无其他规划限制。

5. 规划限制

根据新乡市城市规划，区域内土地利用以住宅、商业用地为主。所处区域四周无名胜古迹分布，处城区文物保护区范围外，无建筑高度限制，没有特殊规划限制，对咨询对象土地发展利用无不利影响。

(三)个别因素

1. 宗地位置

待估宗地位于平原路152号（现平原路76号）。处于新乡市，作为商

业（金融）、住宅用地，位置条件较好。

2. 宗地面积

宗地总使用权面积为15598.1平方米，本次出具价值咨询报告涉及的土地面积为11860.55平方米，较有利于土地利用。

3. 宗地用途

宗地证载用途为商业（金融）、住宅用地，符合该区域土地利用总体规划。

4. 宗地形状、宽度、深度

宗地形状一般，对建筑物的布设有一定的影响。

5. 临街状况

经估价师现场勘查，待估宗地三面临街，临街状况好。

6. 地质、地形、地势条件

宗地内地势平坦，地质、水文条件良好，土地承载力较高。

7. 宗地内基础设施条件

至咨询期日，咨询对象宗地内达到“五通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路及场地平整），基础设施较完备。

供水：宗地内供水保障率为95%。

排水：宗地内雨污分流，排水保障率为95%。

供电：宗地内由新乡市电业局供电，供电保障率为95%。

通讯：宗地内接通讯电缆，通讯保障率为100%。

通路：宗地内为混凝土路面，可满足正常通行，通路条件较好。

一平：宗地内场地平整，路面硬化、水泥地面，达到正常使用条件。

8. 咨询对象现状利用

咨询对象的利用现状：根据新乡市中级人民法院提供资料及评估人员的现场勘查，至咨询期日 2018 年 8 月 20 日，咨询对象宗地内部有待拆迁建筑物，内部达到“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通

讯及场地平整)。根据《对外司法委托移送表》以及委托方提供的《国有土地使用证》(新国用(2008)第02083号)、《国有土地使用权出让合同》、《建设工程规划许可证》(建字第410700200800041号),整个地块证载土地面积为15598.1平方米,容积率3.5,普利商贸城A座建筑面积为24320.00平方米,根据委托方提供的分割测绘图,普利商贸城A座所占土地面积为3737.55平方米,则本次出具价值咨询报告涉及的土地面积为剩余的土地面积,剩余土地使用权面积为11860.55平方米,可开发总建筑面积30273.36平方米,剩余需要出具价值咨询报告的地块容积率按整块土地可以建设的建筑面积扣除普利商贸城A座建筑面积之后剩余实际可以建设的建筑面积除以剩余土地所得,容积率为2.55。其中普利商贸城B座建筑面积为24320.00平方米,住宅建筑面积20359.00平方米,商业建筑面积3961平方米,剩余可开发面积为5953.36平方米;

咨询对象上有未拆迁房屋,根据委托方要求,本次咨询地上待拆迁房屋按原址安置考虑(不考虑其他拆迁费用),根据委托方提供的《河南普利置业有限公司有证土地及该土地需要拆迁面积与户数表》,宗地需配建安置房11669.175平方米。

第三部分 土地咨询结果及其使用

一、相关依据

(一) 国家有关部门颁布的法律、法规及相关文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 34 号,第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订,自 2004 年 8 月 28 日施行);
2. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》(中华人民共和国主席令第 72 号,中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过,自 2007 年 8 月 30 日起施行)。
3. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号,第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007 年 10 月 1 日起施行);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》2007 年修正(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
5. 《中华人民共和国城镇国有国有建设用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 日施行);
6. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号,2004 年 10 月 21 日);
7. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号,2006 年 8 月 31 日);
8. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号,2008 年 1 月 3 日);
9. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 511 号,自 2008 年 1 月 1 日起施行);
10. 《关于印发〈关于完善征地补偿安置制度的指导意见〉的通知》(国土资发[2004]238 号,2004 年 11 月 3 日);

11. 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号,自 2007 年 11 月 1 日起施行);

12. 《土地登记办法》(国土资源部令第 40 号,自 2008 年 2 月 1 日起施行);

13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2011 年修正)(国务院令 588 号,2011 年 1 月 8 日)等。

14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号 2016 年 3 月 23 日);

15. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

16. 《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》(国土资发[2016]181 号 2016 年 11 月 30 日)。

(二)地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 《河南省实施〈土地管理法〉办法》(河南省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过,自 2005 年 1 月 1 日起施行);

2. 《河南省契税实施办法》(河南省人民政府令第 50 号,1999 年 10 月 21 日);

3. 《河南省人民政府贯彻国务院关于加强土地调控有关问题的通知的意见》(豫政[2006]70 号 2006 年 9 月 29 日);

4. 河南省人民政府办公厅文件《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办[2007]33 号 2007 年 4 月 29 日);

5. 河南省人民政府办公厅文件《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》(豫政[2008]52 号 2008 年 11 月 6 日)。

(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 18508-2014,2014 年 07 月 24 日);

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, 2014年07月24日);

3. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017, 2017年11月1日);

4. 《土地估价报告规范格式》(2014)。

(四) 委托方提供的有关资料

1. 对外司法委托移送表复印件;

2. 申请复印件;

3. 河南省新乡市中级人民法院执行裁定书复印件;

4. 建设用地规划许可证复印件;

5. 新乡市国有土地使用权出让成交确认书复印件;

6. 国有土地使用证复印件;

7. 国有土地使用权出让合同及城市居住区规划设计规范;

8. 新乡市城乡规划局建设项目公示牌复印件;

9. 建设工程规划许可证复印件;

10. 恢复执行申请书复印件;

11. 拍卖申请书复印件;

12. 河南普利置业有限公司有证土地及该土地需要拆迁面积与户数表复印件;

13. 委托收购协议书复印件;

14. 委托收购补充协议复印件;

15. 补充函复印件。

(五) 受托方掌握的有关资料

1. 新乡市城市总体规划资料;

2. 新乡市统计资料;

3. 新乡市房地产市场资料;

4. 新乡市基础设施资料;
5. 新乡市基准地价更新成果资料。

(六) 估价人员实地勘察、调查的有关资料

1. 咨询对象区域位置图;
2. 咨询对象现状照片;
3. 宗地外部基础设施调查表;
4. 宗地内部基础设施调查表;
5. 咨询对象所在区域土地利用现状、土地及房产市场调查资料、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等咨询基础资料;
6. 咨询对象自身条件资料, 包括四至、形状、地形、宽度、深度等
7. 咨询对象所处区域市场交易案例及照片。

二、土地估价

1. 相关原则

根据地价咨询的技术规程及咨询对象的具体情况, 为保证出具价值咨询报告的客观、公正、科学和合法, 我们遵循的主要原则有:

(1) 替代原则

在完全的市场竞争中, 具有相同或相似的生产要素之间可以相互替代、相互类比。根据商品的可替代规律, 某宗土地的价格受到同类型具有替代可能的地块价格的影响, 因此在进行地价咨询时, 可通过对土地条件的比较来咨询土地价格, 是基准地价系数修正法的咨询依据。

(2) 需求与供给原则

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, 因此在进行土地咨询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。

(3) 变动原则

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。因此，在土地咨询时，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。由于这些因素都在变动之中，因此应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。

(4) 综合分析原则

地价受自然、经济、社会及政治等诸多因素的影响，因此，在进行地价咨询工作中，要充分考虑影响地价的多种因素，抓住主导因素，进行综合分析，才能咨询出较合理的符合客观实际的价格。

(5) 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

(6) 多种方法相比较原则

目前，地价咨询的方法较多，不同的方法有着不同的运用范围和自身的限制条件。评估方法如果运用不当，可能使土地咨询的结果产生较大的误差。因此，在进行土地咨询工作中，应以两种方法评估，对两种方法咨询结果进行比较，相互验证，这样才能得出合理、公正、令人信服的咨询结果。

总之，在咨询过程中，严格按照国家、地方的有关规定，恪守公平、公正、公开的原则进行咨询，做到咨询过程合理，咨询方法科学，咨询结果准确。

2. 咨询方法

(1) 咨询方法确定

咨询对象设定用途为商业（金融）、住宅用地，与登记用途一致，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），测算商业（金融）、住宅用地的价格，宜选择市场比较法，并至少另辅一种适宜的方法。对投资待建的商业（金融）、住宅用地，可选择剩余法。对新开发土地，可选用成本逼近法。对位于中心城区的商业（金融）、住宅用地，不宜采用成本逼近法。咨询方法的选择应按照土地估价规程，根据当地地产市场发育状况，并结合项目的具体特点及咨询目的等，选择适当的测算方法。以下对本次测算采用的方法做进一步的分析：

① 市场比较法：咨询对象所在区域内类似的土地交易市场近年较活跃，招拍挂出让土地案例较多，容易收集；我们分析认为这些案例的成交价格基本上是客观合理的，属于理性的成交价格，同时考虑到咨询对象与可比实例之间的差异较易客观量化，因此适宜采用市场比较法进行咨询。

② 咨询对象所处区域类似的房地产开发项目较多，容易预测咨询对象的开发价值，同时通过调查可取得客观的房地产开发、销售成本数据库，容易估算咨询对象客观的开发成本及销售税费，所以适宜采用剩余法进行咨询；

综上所述，本次咨询根据咨询对象的特点和实际情况，采用市场比较法和剩余法两种方法，力求科学合理地咨询出咨询对象的建设用地使用权市场价值。

3. 咨询结果

(1) 地价确定的方法

综前所述，经过对待估宗地采用市场比较法和剩余法进行咨询，市场比较法测算结果为2337元/m²，剩余法测算结果为2590元/m²。

两种方法从不同的思路对咨询对象的使用权价格进行了测算，通过对上述方法测算过程和测算结果分析，我们认为方法选择、测算过程符合规程要求，参数确定依据充分，测算结果可信度高。考虑咨询对象所在区域条件、个别因素、所在区域的土地市场情况及两种测算方法测算结果相差不大，故最终采用两种测算方法的咨询结果的简单算术平均值作为最终咨询结果，即：

$$\text{宗地单位地价} = (2337 + 2590) \div 2 = 2464 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}$$

(2) 咨询结果

本次咨询土地面积：11860.55平方米

咨询单位面积地价：2464元/平方米

咨询总地价：2922.44万元

咨询总地价大写：人民币贰仟玖佰贰拾贰万肆仟肆佰元整。

(详见土地咨询结果一览表)

三、咨询结果和咨询报告的使用

1. 咨询的前提条件和假设条件

(1)本次咨询以新乡市中级人民法院提供的《对外司法委托移送表》、《情况说明》、《申请》、《河南省新乡市中级人民法院执行裁定书》、《建设用地规划许可证》、《新乡市国有土地使用权出让成交确认书》、《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》、《建设工程规划许可证》、《恢复执行申请书》、《拍卖申请书》、《河南普利置业有限公司有证土地及该土地需要拆迁面积与户数表》、《委托收购协议书》、《委托收购补充协议》、《新乡市城乡规划局建设项目公示牌》、《补充函》等资料为重要依据，并以这些资料的合法性为前提。

(2)咨询期日 2018 年 8 月 20 日，新乡市房地产市场为公正、公开、公平、均衡的市场。

(3)咨询对象能满足地价定义的设定条件：即咨询期日为 2018 年 8 月

20日、土地用途为商业（金融）、住宅用地、使用年期为30年、60年、土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通天然气、通暖气），宗地内“场地平整”。

(4) 咨询对象现状利用条件不变，无他项权利设定。

(5) 任何有关咨询对象的运作方式、程序符合国家、河南省、新乡市的有关法律、法规的规定。

2. 咨询结果和咨询报告的使用

(1) 本次咨询主要依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《城镇土地估价规程》以及国家、河南省、新乡市国土资源管理部门有关土地使用权司法拍卖的政策规定进行，使用本咨询结果时，必须严格遵照上述法律法规及文件规定。

咨询报告和咨询结果需经两名以上（含两名）注册土地估价师、受托机构负责人、受托机构签名盖章后方能生效。

(2) 本报告及咨询结果仅为新乡市中级人民法院以咨询对象国有出让建设用地使用权司法拍卖提供参考依据，当用于其它目的时，本报告咨询结果无效。

(3) 本报告咨询结果是正常经济环境下、正常市场交易情况下，在满足地价定义所设定条件下的建设用地使用权市场价值。对国家宏观经济政策发生重大变化、地产市场的剧烈波动、城市规划改变以及城市基础设施开发可能引起的地价巨大变化和宗地自身利用条件的改变，咨询中未作考虑。如发生上述变化，建议受托机构后重新出具价值咨询报告。

(4) 本咨询报告的有效使用期限自报告提交日起为半年。

(5) 本咨询报告出具结果所涉及币种均为人民币。

(6) 任何单位和个人未经河南省中地联合房地产资产评估有限公司书面同意，不得以任何形式发表、肢解本咨询报告。本咨询报告必须完

整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，河南省中地联合房地产资产评估有限公司不承担责任。

(7) 未经受托机构书面同意，报告的内容不得发表于任何公开媒体上。

(8) 《土地咨询报告》和《土地咨询技术报告》原件有效，复印件无效。

(9) 本咨询报告和咨询结果的使用权属于新乡市中级人民法院，咨询报告和咨询结果的解释权属于河南省中地联合房地产资产评估有限公司。

(10) 违规使用本土地咨询报告和咨询结果的单位及个人后果自负。

3. 需要特殊说明的事项

(1) 资料来源说明

① 《对外司法委托移送表》、《情况说明》、《申请》、《河南省新乡市中级人民法院执行裁定书》、《建设用地规划许可证》、《新乡市国有土地使用权出让成交确认书》、《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》、《建设工程规划许可证》、《恢复执行申请书》、《拍卖申请书》、《河南普利置业有限公司有证土地及该土地需要拆迁面积与户数表》、《委托收购协议书》、《委托收购补充协议》、《新乡市城乡规划局建设项目公示牌》、《补充函》复印件等资料由新乡市中级人民法院提供。

② 土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由河南省中地联合房地产资产评估有限公司土地估价师实地调查取得。

③ 区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料等由河南省中地联合房地产资产评估有限公司土地估价师通过新乡市统计局、新乡市规划局、新乡市国土资源局等相关管理部门获取。

④ 出具价值咨询报告中的相关参数资料由河南省中地联合房地产资产评估有限公司土地估价师通过政府部门相关文件规定、公开媒体等多

种途径获取。

⑤河南省中地联合房地产资产评估有限公司土地估价师结合执业经验，对上述相关资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实和专业判断。

⑥委托方对所提供资料的真实性负责，受托机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

(2) 其他说明

①在咨询期日，根据委托方提供的《国有土地使用证》(新国用(2008)第02083号)、《国有土地使用权出让合同》、《城市居住区规划设计规范》，整宗土地规划容积率不高于3.5，按照3.5进行设定，剩余需要出具价值咨询报告的地块容积率按整块土地可以建设的建筑面积扣除普利商贸城A座建筑面积之后剩余实际可以建设的建筑面积除以剩余土地所得，容积率为2.55，考虑到本次咨询目的是为了了解地块市场价值提供国有出让建设用地使用权市场价值参考依据，故设定容积率为2.55。

②本次咨询不含普利商贸城A座房产价值及其占用的土地价值。普利商贸城A座建筑面积为24320.00平方米，根据委托方提供的分割测绘图，利商贸城A座所占土地面积为3737.55平方米，则本次咨询土地面积为剩余的土地面积，剩余土地使用权面积为11860.55平方米，可开发总建筑面积30273.36平方米，其中普利商贸城B座建筑面积为24320.00平方米，住宅建筑面积20359.00平方米，商业建筑面积3961平方米，剩余可开发面积为5953.36平方米。

③委估宗地地上有部分待拆迁房屋，根据咨询委托要求，本次咨询地上待拆迁房屋按原址安置考虑（不考虑其他拆迁费用），根据委托方提供的资料，宗地需配建安置房11669.175平方米。

④待估宗地实地查勘日为2017年9月2日，根据委托方要求，咨询期日调整为2017年8月10日。

第四部分附件

(复印件)

- 一、宗地区域位置图;
- 二、咨询对象照片;
- 三、对外司法委托移送表复印件;
- 四、申请复印件;
- 五、河南省新乡市中级人民法院执行裁定书复印件;
- 六、建设用地规划许可证复印件;
- 七、新乡市国有土地使用权出让成交确认书复印件;
- 八、国有土地使用证复印件;
- 九、国有土地使用权出让合同及城市居住区规划设计规范;
- 十、新乡市城乡规划局建设项目公示牌复印件;
- 十一、恢复执行申请书复印件;
- 十二、拍卖申请书;
- 十三、河南普利置业有限公司有证土地及该土地需要拆迁面积与户数表复印件;
- 十四、承委托收购协议书复印件;
- 十五、委托收购补充协议复印件;
- 十六、补充函复印件;
- 十七、受托机构营业执照;
- 十八、受托机构资质证书;
- 十九、土地估价师资质证书。