

房地产估价报告

估价报告编号：粤致房评报字[2023]第 0055 号

估价项目名称：东源县人民法院委托司法执行对邱建辉名下的位于河源市东源
县城生活服务区木京村生产生活用地 A3-81 卡涉执房地产处置
司法评估报告

估价委托人：东源县人民法院

房地产估价机构：广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司

注册房地产估价师：陈雄伟 注册证书号：4420130018

黄剑锋 注册证书号：4420160168

估价报告作业日期：2023 年 04 月 18 日至 2023 年 06 月 15 日

广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司

GUANGDONG ZHICHENG LAND REAL ESTATE ASSETS AND PLANNING DESIGN VALUATION CO.,LTD

河源市长安东路新河世纪广场 16 楼 02 至 07 室

16 / F, Xinhe Century Plaza, Chang'an East Road, Heyuan City

电话 (Tel) : 0762-3622222

传真 (Fax) : 0762-3291767

网址: <http://www.zcbest.com.cn>

Email: zcfdc@zcbest.com

致估价委托人函

东源县人民法院：

受贵单位委托，我公司本着客观、独立、公正、科学的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，对委托评估的房地产实施了实地查勘、市场调查与询证，并进行认真的分析和严密的测算。估价对象具体情况及估价结果如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次评估估价对象范围为位于河源市东源县城生活服务区木京村生产生活用地A3-81卡土地及地上建筑物，土地使用权面积为90.00m²，建筑面积为425.49m²，具体情况详见《估价结果明细表》。

价值时点：2023年04月18日。

价值类型：市场价值。

估价结果：我公司根据委托方提供的资料，依据我国现行的有关法律、法规、制度的规定，按照《房地产估价规范》和相关的技术标准，结合估价人员的经验和对影响房地产市场价值因素的分析，确认估价对象于价值时点的市场价值：总价为¥2175314元，大写人民币贰佰壹拾柒万伍仟叁佰壹拾肆元整，具体详见《估价结果明细表》。

注：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

估价结果明细表

序号	项目	坐落	产权证号	权利人	土地用途	现状房屋用途	房屋结构及层数	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	市场价值		备注
										单价 (元 /m ²)	总价 (元)	
1	土地	河源市东源县城生活服务区木京村生产生活用地 A3-81 卡	东府国用 (2013) 第 3977 号	邱建辉	商住	-	-	90.00	-	17760	1598400	仅土地使用权价值
2	地上建筑物	河源市东源县城生活服务区木京村生产生活用地 A3-81 卡	未办证	--	--	商住	框架结构共 5 层位于第 1-5 层	-	425.49	1342	571008	仅地上建筑物价值
3	地上建筑物	河源市东源县城生活服务区木京村生产生活用地 A3-81 卡	未办证	--	--	商住	铁皮房结构共 5 层位于第 5 层	-	23.86	240	5726	仅地上建筑物价值
合计								90.00	425.49		2175134	

备注：1. 根据委托方提供的资料，截至价值时点 2023 年 04 月 18 日，估价对象地上建筑物尚未办理相关权属证明，此次估价中，我们无法了解并核实房屋的权属状况，本次估价结果假设估价对象具有完全产权的市场价值，房屋建筑面积以委托方提供的《邱建辉房屋测绘报告》记载为依据；若与实际不符，则应根据房管等主管部门核发的相关产权证书或核定的数据为准，并重新调整估价结果，特请报告使用者注意！

2. 根据委托方提供的《国有土地使用证》显示，估价对象权利性质为划拨，按照相关规定，估价结果中应扣缴委估对象所占份额土地出让金，经咨询东源县自然资源局的相关部门，东源县土地使用权出让金计算公式为 30 元/平方米×土地使用权面积，则委估对象需扣缴的土地出让金额为 30×90.00=2700（取整）元。具体金额应以规划等相关部门核定为准，本次估价结果未扣除土地出让金，特提醒报告使用者注意价值内涵！

3. 委托方未能提供《建设用地规划许可证》，用地规划设计条件不详，参照周边规划设计，结合委估宗地实际情况，本次评估设定容积率为 4.73。若与规划等相关部门最终核定不符，本次评估结果应作适当调整或重新评估，特提醒报告使用者注意。

广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司

法定代表人（签章）

二〇二三年六月十五日

目 录

估价师声明	4
估价的假设、限制条件和特殊说明	5
房地产估价结果报告	9
一、 估价委托人	9
二、 房地产估价机构	9
三、 估价目的	9
四、 估价对象描述与分析	9
五、 价值时点	12
六、 价值类型	12
七、 估价依据	13
八、 估价原则	14
九、 估价方法	15
十、 估价结果	16
十一、 注册房地产估价师签名	16
十二、 估价作业日期	16
十三、 估价报告应用的有效期	16
房地产估价技术报告	17
一、 估价对象描述与分析	17
二、 市场背景分析	17
三、 最高最佳使用分析	30
四、 估价方法适用性分析	33
五、 估价测算过程	34
六、 估价结果的确定	39
附件	41

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员于 2023 年 04 月 18 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 7、本估价报告由广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司负责解释。

估价的假设、限制条件和特殊说明

一、估价假设条件

(一)一般假设

1. 价值标准的假设前提

①估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

②估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

a. 交易双方自愿地进行交易；

b. 交易双方处于利己动机进行交易；

c. 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

d. 交易双方有较充裕的时间进行交易；

e. 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 估价对象的假设前提

①根据委托方提供的《国有土地使用证》显示，估价对象权利性质为划拨，按照相关规定，估价结果中应扣缴委估对象所占份额土地出让金，咨询东源县自然资源局的相关部门，东源县土地使用权出让金计算公式为 30 元/平方米×土地使用权面积，则委估对象需扣缴的土地出让金额为 $30 \times 90.00 = 2700$ （取整）元。具体金额应以规划等相关部门核定为准，本次估价结果未扣除土地出让金，特提醒报告使用者注意价值内涵！

②本次估价对象由委托方有关人员实地指认，注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

③估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《邱建辉房屋测

绘报告》，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

④受专业资格限制，注册房地产估价师无法对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《邱建辉房屋测绘报告》记载建筑面积大致相同。

3. 估价依据合理为估价前提

本报告以委托方提供资料合法、真实为估价前提。报告中有关估价对象产权证明及其他资料（详见本报告书附件）由委托方提供并负责其合法性和真实性，我们不负责因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和责任，报告使用者应仔细核对估价对象相关材料原件与本报告附件材料的一致性。

（二）未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等相关规定，不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对估价结果的影响，本次估价假设估价对象没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的情况下进行估价。

（四）不相一致假设

根据委托方提供的资料，截至价值时点 2023 年 04 月 18 日，尚未办理相关权属证明，此次估价中，我们无法了解并核实房屋的权属状况，本次估价结果假设估价对象具有完全产权的市场价值，房屋建筑面积以委托方提供的《邱建辉房屋测绘报告》记载为依据；若与实际不符，则应根据房管等主管部门核发的相关产权证书或核定的数据为准，并重新调整估价结果，特请报告使用者注意。

(五) 依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

二、估价限制条件

1、本报告得出的估价结果仅反映估价对象在本次估价目的公开市场条件下的客观公允价值，该结论仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得做其他用途，亦不对其他用途负责，尤其不作为执行款分配的依据。

2、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本报告专为委托方所使用，未经本公司同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

三、报告特别说明事项

①估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

②委托方应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

③本房地产估价报告是根据东源县人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具的；资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结果构成影响，依据同一标的房地产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结果。

④报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途及状态，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件

下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价值。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

⑤房地产估价报告使用者应正确理解和使用估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现的价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：东源县人民法院

联系电话：18927008315（李淑桢）

二、房地产估价机构

估价机构名称：广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司

统一社会信用代码：91441602731456466Y

法定代表人：陈雄伟

估价机构住所：河源市长安东路新河世纪广场 16 楼 02 至 07 室

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0600001

有效期限：2024 年 08 月 16 日止

联系人：冯淑英

联系电话：0762-3622222

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象描述与分析

本次估价对象范围为位于河源市东源县城生活服务区木京村生产生活用地 A3-81 卡一栋商住楼，土地使用权面积为 90.00 m²，建筑面积为 425.49 m²，该估价范围是根据委托方提供的《国有土地使用证》、《邱建辉房屋测绘报

告》的合法建筑面积确定的，包括房屋及其分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施设备、绿化及构筑物价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

（一）实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

估价对象所在地块坐落于河源市东源县城生活服务区木京村生产生活用地 A3-81 卡，土地用途为商住用地，土地终止日期未记载，使用权类型为划拨，截至价值时点（2023 年 04 月 18 日）剩余土地使用年限为无限年期；宗地形状规则，地势平坦，坡度 $<2\%$ ，土壤地基土质较好，对建筑影响较小，基础设施为红线外五通（通路、通讯（含数字电视）、通电、供水、排水）、红线内正在开发建设。

2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于河源市东源县城生活服务区木京村生产生活用地 A3-81 卡，所在建筑物为一栋框架结构共 5 层的商住楼，估价对象位于第 1-5 层，建筑面积框架结构为 425.49 m^2 ，铁皮房结构为 23.86 m^2 ，户型：第 1 层为 1 门店 1 厨房 1 卫生间、第 2-5 层为 1 房间，层高：首层为 3.5 米，2-5 层为 3.3 米/层，

装修情况：截止价值时点，估价对象第 1 层为精装修，其室内内墙为饰板墙，天花为铝扣天花，楼地面为抛光砖，厨房及卫生间楼地面均为防滑地砖及墙瓷片，入户门为玻璃门及不锈钢门，安装铝合金窗及不锈钢防盗网。估价对象第 2-5 层室内装修均为普通装修，其室内内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，楼地面为抛光砖，楼梯为大理石，安装铝合金玻璃窗及不锈钢网，内部通风采光良好，间隔合理，维护保养状况良好。

根据委托方提供的《商铺租赁合同》显示估价对象第 1 层租期五年，从 2022 年 07 月 01 日至 2025 年 07 月 01 日止，与 A3-82 卡房屋打通共同出租；

根据委托方提供的《租房合同》显示估价对象第 2-3 层租期十年，从 2018 年 04 月 03 日至 2028 年 04 月 03 日止，与 A3-82 卡房屋打通共同出租

综合分析，估价对象自用宗地所在区位条件较好，建筑物外观良好，其实物状况成新率为 88%，无影响房地价值的其它特殊不良状况。

（二）权益状况描述与分析

1、土地权益状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》复印件，估价对象土地使用权证号为东府国用（2013）第 3977 号，地号为 00003977，使用权类型为划拨，土地使用权面积为 90.00 平方米，土地用途为商住用地，所在区域多为住宅、商住用地，符合该区域城市规划的要求，无特殊规划限制。

2、房屋权益状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》、《邱建辉房屋测绘报告》复印件，估价对象房地产权利人为邱建辉，房屋坐落于河源市东源县城生活服务区木京村生产生活用地 A3-81 卡，所在建筑物为一栋框架结构共 5 层的商住楼，估价对象位于第 1-5 层，建筑面积框架结构为 425.49 m²，铁皮房结构为 23.86 m²。

3、他项权利状况

根据《房地产估价规范》及相关规定，不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对估价结果的影响，本次估价假设估价对象没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的情况下进行估价。

（三）区位状况描述与分析

1	交通便捷度	道路通达度：邻广场西路、深业路，交通便利度较好； 公交线路：附近有多路公交车途经； 区域主要道路：广场西路、深业路； 距公交站点距离：约 200 米； 距主干道距离：约 30 米； 距河源新城汽车站距离：约 5.8 公里； 距河源火车站距离：约 5.7 公里。
---	-------	--

2	自然人文环境质量	附近无大学、有图书馆等有利因素，无无烟囱、高压线等不利因素对委估对象有明显影响，环境质量较好。
3	居住社区成熟度	居住用地比例、规模等较好，入住率较高、社区发展程度较好、周边配套设备稍完善。
4	基础设施配套情况	五通（通路、通讯（含数字电视）、通电、供水、排水）。
5	公建配套情况	附近有万达广场、东源县第三小学、华丰国贸中心、中国农业银行、星光幼儿园等配套设施，情况较好。
6	未来发展潜力	委估对象处于河源市东源县万达广场商圈范围内，未来发展潜力较好。
7	对价格的影响分析	区位优势较好，对价格存在较有利影响。

五、价值时点

本项目价值时点为：二〇二三年四月十八日。

本项目价值时点是根据委托方的要求确定的，估价中所采用的价格是价值时点的有效标准。

六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所估价出的客观合理价格应是估价对象在价值时点的公允市场价值。房地产公开市场价值包括估价对象应分摊的土地使用权价格和房屋所有权价格及不可移动的设备 and 装修价值。

本报告的估价结果是指估价对象在维持现状并正常使用的条件下，于价值时点时的房地产市场价格。

公开市场价值是指在下列交易条件下最可能实现的价格：

- ①交易双方是自愿地进行交易的；
- ②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
- ③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
- ④交易双方掌握必要的市场信息；
- ⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑥交易条件公开并不具有排它性。

七、估价依据

（一）法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 《中华人民共和国民法典》；
5. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
6. 《房地产估价基本术语规范》（GB/T 50899—2013）；
7. 《广东省房地产评估条例》；
8. 《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]；
9. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
10. 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
11. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
12. 《人民法院委托评估工作规范》；
13. 河源市政府及有关部门的政策性文件。

（二）取价依据

1. 广东省建设工程计价通则（2010）；
2. 《广东省建筑工程量清单项目设置规则》；
3. 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018年）；
4. 委托方提供的相关资料；
5. 估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

（三）产权依据

《国有土地使用证》、《邱建辉房屋测绘报告》。

（四）行为依据

《东源县人民法院司法委托评估委托书》[(2023)河东法技鉴字第29号]。

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方。

2. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最

大的收益。

4. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5. 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，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013），对于房地产估价，基本的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究认为：估价对象现状房屋用途为商住，主体结构为框架，周边区域内同类物业土地市场交易案例较多，适宜采用房地分估法进行估价；采用房地分估法进行估价时，先采用市场比较法对土地进行估价，得出土地单价，然后采用重置成本法求出建筑物成本价，扣除折旧，得出建筑物市场价值。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的、且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地成交价值作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。市场比较法适用于市场发达、有充足具有代表性的比较实例、具有交易性的物业评估。

重置成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我公司根据委托方提供的资料，依据我国现行的有关法律、法规、制度的规定，按照《房地产估价规范》和相关的技术标准，结合估价人员的经验和对影响房地产市场价值因素的分析，确认估价对象于价值时点的市场价值：总价为¥2175314元，大写人民币贰佰壹拾柒万伍仟叁佰壹拾肆元整，具体详见《估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师签名

注册房地产估价师	注册证书号	签 字	签字日期
陈雄伟	4420130018		年 月 日
黄剑锋	4420160168		年 月 日

十二、估价作业日期

二〇二三年四月十八日至二〇二三年六月十五日。

十三、估价报告应用的有效期限

本估价报告书应用的有效期限为自估价报告完成之日起一年。

广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二三年六月十五日

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

详见《房地产估价结果报告》

二、市场背景分析

（一）河源市经济发展状况

2023 年第一季度，河源市经济运行实现良好开局。根据广东省地区生产总值统一核算结果，2023 年一季度河源市实现地区生产总值 303.09 亿元，同比增长 3.8%。分产业看，第一产业增加值 29.52 亿元，增长 5.5%；第二产业增加值 108.64 亿元，增长 3.4%；第三产业增加值 164.93 亿元，增长 3.7%。

农业基础支撑作用明显，农产品供给有保障。一季度，全市实现农林牧渔业总产值 44.38 亿元，同比增长 5.6%，增速比 2022 年全年提高 0.7 个百分点。分产业看，种植业、牧业、渔业平稳增长，分别为 3.8%、4.1%和 5.3%；辅助性活动产值增长较快，为 10.7%；林业快速增长 19.9%，拉动农林牧渔业总产值增长 1.8 个百分点，是拉动全部总产值增长的重要因素。一季度，全市蔬菜及食用菌产量 32.49 万吨，增长 2.0%；茶叶产量 1420 吨，增长 8.7%；盆栽产量 229.24 万盆，增长 161.6%；淡水产品产量 1.08 万吨，增长 5.0%；生猪存栏 89.27 万头，出栏生猪 40.73 万头，增长 8.4%和 4.2%；活家禽存栏 1928.0 万只、出栏 1701.35 万只，增长 4.4%和 2.0%。

工业增速提高，制造业对工业经济强力支撑。一季度，全市规模工业增加值 92.48 亿元，同比增长 3.2%，比 1-2 月加快 2.8 个百分点。主要特点有：一是多数行业实现增长。33 个大类行业中，18 个行业实现增长，增长面 54.5%，其中酒、饮料和精制茶制造业，金属制品业，医药制造业等 11 个行业呈两位

数较快增长。二是制造业形成强力支撑。一季度，在三大门类中，制造业增加值同比增长 3.1%，占全部规上工业增加值比重 85.4%，拉动全部规上工业增加值增长 2.8 个百分点；采矿业增加值增长 7.7%，电力、热力、燃气及水生产供应业增长 2.3%。三是高技术制造业和先进制造业增长较快。一季度，全市高技术制造业增加值占全部规上工业比重的 38.9%、增长 5.6%；先进制造业增加值占全部规上工业比重的 51.8%、增长 5.2%；增速分别高于全部规上工业增加值 2.4 和 2.0 个百分点。

工业投资快速增长，民生投资增势良好。一季度，全市固定资产投资同比增长 9.5%，比 1-2 月加快 5.3 个百分点。主要特点有：一是工业投资两位数增长。一季度，全市工业投资同比大幅增长 43.6%，比 1-2 月加快 14.6 个百分点。制造业投资增长 41.1%，其中先进制造业投资增长 62.0%，比 1-2 月分别提高 6.9 和 3.3 个百分点。二是民间投资由负转正。全市民间投资同比增长 4.8%，比 1-2 月加快 7.2 个百分点。三是民生投资保持快速增长。文化、体育和娱乐业，住宿和餐饮业，教育业，卫生和社会工作业投资分别同比增长 97.8%、97.8%、60.8%和 25.8%。

消费市场日趋活跃，餐饮消费较快增长。一季度，全市社会消费品零售总额 96.54 亿元，同比增长 2.1%，比 1-2 月加快 2.4 个百分点，为上年三月份以来首次实现同比增速由降转增。主要特点有：一是餐饮消费势头良好。全市餐饮收入 6.15 亿元，增长 8.1%，比 1-2 月加快 4.1 个百分点。二是主要商品零售乐观。限额以上单位占比达 40.6%的石油及制品类商品零售额增长 9.3%，比 1-2 月提高 0.1 个百分点，拉动限上批零售业零售额增长 3.1 个百分点。三是基本生活类商品零售增势较好。限上批零售业主要商品中，粮油食品、烟酒、日用品、中西药品类等日常消费品零售额分别增长 9.5%、9.9%、6.7%和 10.3%。

对外贸易降幅收窄，利用外资同比下降。一季度，全市外贸进出口总额

46.4 亿元、下降 18.7%；其中，出口 38.4 亿元，下降 14.9%；进口 7.9 亿元，下降 33.1%；降幅比 1-2 月分别收窄 1.2、1.6 和 0.1 个百分点。全市实际利用外资 1.87 亿元，同比下降 22.3%。

居民收入平稳增长，消费价格有所回落。一季度，全市居民人均可支配收入 6994 元，同比增长 5.4%；按常住地分，城镇居民人均可支配收入 8691 元，增长 4.6%；农村居民人均可支配收入 5279 元，增长 6.0%；增速分别比上年全年加快 0.5、1.1 和 0.6 个百分点。

一季度，居民消费价格总指数（CPI）累计同比上涨 1.3%，涨幅比 1-2 月回落 0.3 个百分点。全市工业生产者出厂价格同比下降 1.3%，降幅比 1-2 月小幅扩大 0.1 个百分点。

（二）房地产政策

2017 年-2021 年房地产行业相关政策一览表

日期及文件名称	主要内容
2017 年 05 月 19 日，住房城乡建设部关于《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》公开征求意见的通知。	为建立购租并举的住房制度，规范住房租赁和销售行为，保护当事人合法权益，2017 年 05 月 19 日，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，对当前租赁和销售市场不规范行为提出了明确要求及惩处办法。据业内人士认为，这是国家对租赁市场的管理首次上升到国务院条例高度，也是房地产调控长效机制的一部分。该政策有利于培育长期稳定的住房租赁和销售市场，待条例正式发布后还需各地出台执行细则。
2017 年 07 月 01 日，《全国住房公积金异地转移接续业务操作规程》。	自 2017 年 07 月 01 日起，全国所有地方的住房公积金管理中心将按照《全国住房公积金异地转移接续业务操作规程》的要求，通过平台办理住房公积金异地转移接续业务。据不完全统计，目前已有包括北京、上海、广州、深圳等 20 余个城市已接入全国住房公积金异地转移接续平台。
财政部 税务总局《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》【财税（2017）55 号】。	财政部、国家税务总局下发《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》（以下简称《通知》），对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策，自 2017 年 01 月 01 日起执行。
2017 年 07 月 25 日，广东省国土资源厅发布《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》。	1. 编制实施国有建设用地供应计划；2. 加强土地出让公告管理；3. 严格土地出让履约管理；4. 规范土地出让价款管理；5. 有序推进土地出让信息公开；6. 强化土地出让工作组织保障；本文件自发布之日起施行，有效期五年。
2018 年 01 月 16 日，国土资源部：政府将不再是居住用地唯一供应者。	国土资源部部长姜大明在全国国土资源工作会议上说，要改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度。
2018 年 3 月，“两会”对 2018	2018 年 3 月份“两会”对 2018 年房地产市场发展指明了方向，奠定了“房住不炒”的

<p>年房地产市场发展指明了方向，“房住不炒”。</p>	<p>定位，坚持强调住房的居住属性；5月20日，住建部重申：坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松；7月中央政治局会议强调“坚决遏制房价上涨”；两次重要会议奠定了全年房地产调控的政策基调。各地方政府因城施策，继续深化调控供需两端，强化市场监管，增加有效供给比重，调控力度持续加码。</p>
<p>2018年5月14日，住建部、财政部等四部门联合发布通知：防止提取住房公积金用于炒房投机。</p>	<p>2018年5月14日，住房城乡建设部与财政部、人民银行、公安部四部门近日联合发布《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》，要求优先支持提取住房公积金支付房租，提取额度要根据当地租金水平合理确定并及时调整。重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房，防止提取住房公积金用于炒房投机。</p>
<p>2018年07月12日，住建部明确全国棚改不搞一刀切 专家：货币化安置收紧是大势所趋。</p>	<p>2018年07月12日，住建部会同发改委、财政部召开工作会议，公布了今年上半年棚户区改造进程和下半年相关工作安排。2018年1月至6月，全国棚户区改造已开工363万套，占今年目标任务的62.5%。下一步，住建部将在加大棚改配套基础设施建设力度的同时，还将依法依规控制棚改成本，严禁违规支出。住建部特别强调，因地制宜推进棚改货币化安置，不搞一刀切。</p>
<p>2018年12月24日，住建部定调明年楼市调控：支持合理自住需求，因城施策。</p>	<p>全国住房和城乡建设工作会议12月24日举行。住建部表示，2018年全力抓好房地产市场调控和长效机制建设，房地产市场总体保持平稳运行。与有关部门深入调研，开展一系列专题研究，加快建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制。坚持因城因地施策，切实抓好房地产市场分类调控，指导各地及时出台有针对性的调控措施，大力整顿规范市场秩序。</p>
<p>2018年12月30日，自然资源部办公厅于近日发布了《关于批而未供土地处置有关问题的通知》(自然资办发〔2018〕49号)。</p>	<p>根据《通知》显示，农用地转用或土地征收经依法批准后，未公告补偿安置方案的可认定为未实施具体征地行为。对已公告补偿安置方案，因相关规划和政策调整，不具备供地条件的土地，在处理好有关补偿事宜后，可由市、县人民政府按相关规定，逐级报原批准机关申请撤回有关批准文件，原批准机关同意撤回的，批准文件不再执行。</p> <p>对国务院批准的城市建设用地，各省(区、市)已批准实施方案的，因相关规划、政策调整等原因，部分已经不具备供地条件的，可由市、县人民政府按相关规定，逐级报省级人民政府申请调整用地实施方案，并报自然资源部备案；未批准实施方案的，省级自然资源主管部门要加快组织报批工作，并及时报自然资源部备案。对省级人民政府批准的城市建设用地，需要用地调整的，由各省(区、市)规定。</p> <p>《通知》要求，有关用地批准文件调整后，由省级自然资源主管部门负责及时变更备案信息，用地不再纳入批而未供土地统计。文件自下发之日起执行，有效期五年。</p>
<p>房地产税立法工作稳步推进。</p>	<p>《2019政府工作报告》提出，健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。全国人大常委会委员长栗战书作全国人大常委会工作报告时强调，要集中力量落实好党中央确立的重大立法事项，制定房地产税法等立法调研、起草，加紧工作，确保如期完成。</p>
<p>2019年1月16日，自然资源部和住房城乡建设部发布《关于福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案的意见》</p>	<p>方案原则上同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳5城利用集体建设用地建设租赁住房试点方案，1月29日，发改委等十部门联合印发《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案(2019年)》指出加快发展住房租赁市场支持人口净流入、房价高、租赁需求大的大中城市多渠道筹集公租房和市场租赁的住房房源，将集体土地建设租赁住房作为重点支持的内容。</p>
<p>中央重申坚持房住不炒，防止楼市大起大落。</p>	<p>2019年1月21日，习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上提出，要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。3月5日，《2019政府工作报告》提出，要更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。3月12日，住建部部长在“部长通道”回应社会关切时表示，2019年住建部将稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，保持政策的连续性和稳定性防止楼市大起大落。3月18日，韩正到住房和城乡建设部调研并主持召开座谈会，强调要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位要求，要紧紧围绕稳地价稳房价、稳预期的调控目标，夯实城市主体责任，坚决防范化解房地产市场风险。</p>

<p>地方“一城一策”优化调控措施，促楼市稳定。</p>	<p>地方政府紧缩政策数量前低后高，调控跟随市场变化及时调整。2019 年上半年月度收紧性政策数呈前低后高、前稳后严的特点，一度整体政策对乐观预期有所推动（部分城市利率上浮水平有所下降、调整了限价及摇号等不合时宜的政策、保障引进人才购房需求），然而，政策紧缩程度自 4 月以来明显加强，特别是近期市场热度较高的交、苏州分别了限购，分地区和上浮水平出止降回升，公积金政策又迎来新轮收紧，合肥、苏州、东完等地基于土地市场热度开高时收紧上拍政策，此外，刚，, 数成都，长沙，武汉等市提出要稳妥实施“一城一策”方案，切实稳地价、房价、稳预期。</p>
<p>2019 年初，银保监会下发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发[2019]23 号文）</p>	<p>加大对违反房地产行业政策的各种乱象行为检查处罚力度，强调不得向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资，严格限制前端融资模式的发展。</p>
<p>2019 年 8 月 26 日，通过修改《土地管理法》的决定，2020 年 1 月 1 日起施行。</p>	<p>2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改《土地管理法》的决定，新《土地管理法》于 2020 年 1 月 1 日起施行。这次土地管理法的修订，包括集体经营性建设用地入市改革，将完善现有的建设用地供应格局。在国内大城市纷纷提出“建设用地总量约束”甚至“减量化”发展背景下，农村建设用地资源成为城市内涵集约发展必须盘活宝贵后备空间。破除农村集体建设用地进入市场的法律障碍，有助于建立城乡统一建设用地市场和房地产长效调控机制。</p>
<p>2019 年 8 月，发改委等十部门联合发布《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019 年）》。</p>	<p>2019 年 8 月，住建部发文提出因地制宜发展共有产权住房，加快促进解决城镇中低收入居民和符合条件新市民住房困难问题。北京、上海、广州等地积极探索共有产权住房的建设模式，增加共有产权房住房供应，优化调整共有产权房申购政策。同期，各地加快发展住房租赁市场，规范住房租赁市场秩序。发改委等十部门联合发布《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019 年）》，支持人口净流入、房价高、租赁需求大的大中小城市多渠道筹集公租房和市场租赁的住房房源，将集体土地建设租赁住房作为重点支持的内容。</p>
<p>2019 年 12 月 12 日中央经济工作会议提出继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。</p>	<p>2019 年末，外贸摩擦缓和、人民币汇率回升为国内宏观调控赢得了更大政策空间。12 月 12 日中央经济工作会议提出继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，在年中 22 个城市试点“一城一策”房地产调控的基础上，“全面落实因城施策”。12 月 23 日，全国住房和城乡建设工作会议强调 2020 年着力稳地价、稳房价、稳预期。12 月 24 日《中共中央 国务院关于营造更好发展环境支持民营企业改革发展的意见》正式发布，提振了市场信心。</p>
<p>2020 年 01 月 20 日，《财政部税务总局关于明确国有农用地出租等增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2020 年第 2 号）。</p>	<p>房地产开发企业中的一般纳税人购入未完工的房地产老项目继续开发后，以自己名义立项销售的不动产，属于房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计算缴纳增值税。</p>
<p>2020 年 02 月 01 日，央行等五部门联合发布《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》。</p>	<p>货币政策方面，实施好逆周期调节，保持金融市场流动性合理充裕，加大信贷支持力度，降低贷款成本，增加信用贷款和中长期贷款。具体来看，对受疫情影响严重的企业到期还款困难的，可予以展期或续贷。灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。减免疫情严重地区公司上市等部分费用。</p>
<p>2020 年 02 月 05 日，国务院常务会议。</p>	<p>用好专项再贷款政策，支持银行向重点医疗防控物资和生活必需品生产、运输和销售的重点企业包括小微企业，提供优惠利率贷款，由财政再给予一半的贴息，确保企业贷款利率低于 1.6%。</p>
<p>2020 年 02 月 19 日，央行四季度货币政策报告。</p>	<p>坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照“因城施策”的基本原则，加快建立房地产金融长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。</p>
<p>2020 年 03 月 03 日，央行 2020 年金融市场工作电视电话会议。</p>	<p>保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效机制，促进市场平稳运行。</p>
<p>2020 年 03 月 22 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会。</p>	<p>银保监会将坚决落实房住不炒的要求，促进房地产市场平稳健康发展，同时配合地方政府稳妥处理地方隐性债务问题。</p>

2020 年 03 月 30 日,中共中央国务院《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》。	推进土地要素市场化配置,完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度,逐步形成与市场价格挂钩动态调整机制,研究制定土地、技术市场交易管理制度。
2020 年 04 月 27 日,住房和城乡建设部、国家发改委《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》。	明确城市与建筑风貌管理重点,严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”,完善城市与建筑风貌管理制度,严把建筑设计方案审查关。
2020 年 05 月 14 日,自然资源部《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》(自然资发〔2020〕84 号)。	一、准确把握工作重点,坚持不变不换;二、因地制宜,加快开展地籍调查;三、积极化解疑难问题,依法依规办理登记;四、充分利用信息系统登记,扎实做好成果入库和整合汇交;五、加强组织实施,统筹协调推进。
2020 年 06 月 03 日,自然资源部《关于 2020 年土地利用计划管理的通知》(自然资发〔2020〕91 号)	《关于 2020 年土地利用计划管理的通知》中指出,纳入重点保障的项目用地,在批准用地时直接配置计划指标;未纳入重点保障的项目用地,配置计划指标与处置存量土地挂钩。
2020 年 07 月 15 日,住建部发布《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》。	进一步加强房屋网签备案信息共享,提升公共服务水平,促进房地产市场平稳健康发展。一、加快推进系统对接信息共享;二、优化住房商业贷款办理服务;三、完善住房公积金贷款和提取服务;四、优化房屋交易纳税申报服务;五、提升流动人口管理服务水平;六、提高司法案件执行效率;七、全面提高房屋交易网签数据质量;八、抓好信息共享组织落实。
2020 年 07 月 22 日,自然资源部印发《宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答》的函(自然资源部函〔2020〕1344 号)	进一步做好宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作,印发《宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答》。
2020 年 07 月 24 日,中共中央政治局常委、国务院副总理韩正在北京主持召开房地产工作座谈会。	国务院副总理韩正主持召开房地产工作座谈会,北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等 10 个城市人民政府负责同志参加座谈会,会议再次明确提出了坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段,坚持稳地价、稳房价、稳预期,因城施策、一城一策,从各地实际出发,采取差异化调控措施,及时科学精准调控,确保房地产市场平稳健康发展。
《中华人民共和国契税法》(2020 年 8 月 11 日通过)。	第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过《中华人民共和国契税法》,自 2021 年 9 月 1 日起施行。
2021 年 2 月 28 日,央行 2021 年来首次降息。	央行决定,自 2021 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%;一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%。
各地的公积金首付最低首付调整。	2021 年“两会”政府工作报告中指出,2021 年房地产政策将坚持分类指导,因地制宜,落实地方政府主体责任,支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产平稳健康发展。业内人士表示,近期推出的公积金新政的实施,是对中央支持自住和改善性需求指示的呼应,预计未来将有更多的城市出台新政,进一步降低公积金贷款申请门槛。
2021 年 3 月 25 日,国土资源部、住建部联合下发《关于优化 2021 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》。	2021 年 3 月 25 日,国土资源部、住建部联合下发《关于优化 2021 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》,要求 2021 年各地有供、有限,合理安排住房和其用地供应规模;优化住房供应套型,促进用地结构调整;多措并举,统筹保障性安居工程建设;部门联动,加大市场秩序和供应实施监督力度。
2021 年 3 月 29 日,住建部公开征求意见:县城新建楼层建设不超过 18 层。	3 月 29 日,住房和城乡建设部就《关于加强县城绿色低碳建设的通知(征求意见稿)》公开征求意见的通知:县城新建住宅以 6 层为主,6 层及以下住宅占比应不低于 75%。县城新建住宅最高不超过 18 层。确需建设 18 层以上居住建筑的,应严格充分论证,并加强消防应急、市政配套设施等建设。

<p>2021 年 3 月 30 日，央行宣布二套房款首付可低至四成。</p>	<p>3 月 30 日，《中国人民银行 住房和城乡建设部 中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》发布，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭再次申请住房公积金购房，最低首付 30%。</p>
<p>2021 年 3 月 30 日，购买 2 年以上普通住房销售免征营业税。</p>	<p>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。</p>
<p>2021 年 4 月 30 日，中央政治局会议强调：禁止以学区房等名义炒作房价。</p>	<p>4 月 30 日，中央政治局会议强调要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。</p>
<p>2021 年 5 月 31 日，我国开始实行三孩生育政策。</p>	<p>5 月 31 日，《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》指出，为进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施，有利于改善我国人口结构、落实积极应对人口老龄化国家战略、保持我国人力资源禀赋优势。</p>
<p>2021 年 6 月 4 日，财政部：国有土地使用权出让收入等划转税务部门征收。</p>	<p>6 月 4 日，财政部发布日前《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》：2022 年起，国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入等四项政府非税收入统一划转税务部门征收。</p>
<p>2021 年 7 月 13 日，住建部等 8 部门发布持续整治规范房地产市场秩序的通知。</p>	<p>7 月 13 日，住建部等 8 部门发布持续整治规范房地产市场秩序的通知，整治重点包括房地产开发企业违法违规开工建设，未按房屋买卖合同约定如期交付，发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房，违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价，捆绑销售车位、储藏室等。</p>
<p>2021 年 7 月 20 日，“三孩”政策配套措施发布：三孩家庭有望享受购房优惠政策。</p>	<p>7 月 20 日，《中共中央国务院关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》公布，包括取消社会抚养费、研究推动将 3 岁以下婴幼儿照护费用纳入个人所得税专项附加扣除，鼓励地方政府研究制定根据养育未成年子女负担情况，实施差异租赁和购买房屋的优惠政策等内容。</p>
<p>2021 年 8 月 10 日，住建部：防止大拆大建，限制过度房地产开发</p>	<p>8 月 10 日，住建部就《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知(征求意见稿)》(以下简称《通知》)公开征求意见，将严控大规模拆房违建，危房可以拆，除此之外不成片拆现有建筑，原则上老城区内更新和拆除面积，不能大于 20%；不沿用过度房地产化的开发建设方式，片面追求规模扩张带来的短期效益和经济利益等。</p>
<p>2021 年 9 月 2 日，发改委、住建部：加强城镇老旧小区改造配套设施建设。</p>	<p>9 月 2 日，发改委、住建部发布《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》，两部委要求科学编制年度改造计划。将安全隐患多、配套设施严重缺失、群众改造意愿强烈的城镇老旧小区，优先纳入年度改造计划。编制老旧小区改造方案时，把存在安全隐患的燃气、电力等设施，养老、托育等民生设施，作为重点内容优先改造。</p>
<p>2021 年 10 月 23 日，国务院将在部分地区开展房地产税改革试点工作。</p>	<p>10 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》，试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。本决定授权的试点期限为五年，自国务院试点办法印发之日起算。</p>

(三) 税收政策

1、土地税收政策

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最主要

的是土地增值税、城镇土地使用税、契税等。

土地增值税

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

城镇土地使用税

征收范围	计征时间	定额税率	计征公式
在城市、县城、建制镇、工矿区拥有土地使用权的单位和 个人 大城市	按年计算，分期缴纳	1.5-30 元	应税土地面积×适用税率
中等城市		1.2-24 元	
小城市		0.9-18 元	
县城、建制镇、工矿区		0.6-12 元	

契税

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

2、房地产税收政策

2016 年 02 月 19 日，财政部、国家税务总局和住建部三部门发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，对个人购买前两套住房给予降低契税优惠；对个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。具体体现为：①对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税；②对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。

（四）金融政策

自 2015 年 03 月 01 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%。根据央行此次发布的金融机构人民币存贷款基准利率调整表：一年以内（含一年）贷款基准利率为 5.35%；一至五年（含五年）贷款基准利率为 5.75%；五年以上贷款基准利率为 5.90%。个人住房公积金贷款：五年以下（含五年）贷款基准利率为 3.50%；五年以上贷款基准利率为 4.00%。

自 2015 年 05 月 11 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.10%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.25%。根据央行此次发布的金融机构人民币存贷款基准利率调整表：一年以内（含一年）贷款基准利率为 5.10%；一至五年（含五年）贷款基准利率为 5.55%；五年以上贷款基准利率为 5.65%。个人住房公积金贷款：五年以下（含五年）贷款基准利率为 3.25%；五年以上贷款基准利率为 3.75%。

自 2015 年 06 月 28 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.85%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.00%。根据央行此次发布的金融机构人民币存贷款基准利率调整表：一年以内（含一年）贷款基准利率为 4.85%；一至五年（含五年）贷款基准利率为 5.25%；五年以上贷款基准利率为 5.40%。个人住房公积金贷款：五年以下（含五年）贷款基准利率为 3.00%；五年以上贷款基准利率为 3.50%。

自 2015 年 08 月 26 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.60%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%。根据央行此次发布的金融机构人民币存贷款基

准利率调整表：一年以内（含一年）贷款基准利率为 4.60%；一至五年（含五年）贷款基准利率为 5.00%；五年以上贷款基准利率为 5.15%。个人住房公积金贷款：五年以下（含五年）贷款基准利率为 2.75%；五年以上贷款基准利率为 3.25%。

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。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 1.50%。根据央行此次发布的金融机构人民币存贷款基准利率调整表：一年以内（含一年）贷款基准利率为 4.35%；一至五年（含五年）贷款基准利率为 4.75%；五年以上贷款基准利率为 4.90%。

（五）河源市房地产市场状况

A、2022 年 1-12 月河源市土地市场分析

1、土地供应

2022 年 01 月河源土地供应 8 宗，土地供应总面积为 377,375.25 m²；其中位于东源县 5 宗（均为工业用地）；连平县 1 宗（住宅兼容商服用地）；紫金县 2 宗（其中 1 宗为工业用地，1 宗为加油加气站零售商业用地）。河源市土地供应总面积 2022 年 01 月（377,375.25 m²）比 2021 年 12 月（68,140.38 m²）增加 453.82%。

2022 年 04 月河源土地供应 17 宗，土地供应总面积为 334,336.99 m²；其中位于龙川县 5 宗（均为工业用地）；东源县 7 宗（均为工业用地）；紫金县 5 宗（其中 4 宗为工业用地，1 宗为教育用地）。河源市土地供应总面积 2022 年 04 月（334,336.99 m²）比 2022 年 03 月（414,848.51 m²）减少 19.41%。

2022 年 05 月河源土地供应 24 宗，土地供应总面积为 641,703.48 m²；其中位于龙川县 6 宗（均为工业用地）；紫金县 16 宗（均为工业用地）；东源县 1 宗（为其他商服用地）；和平县 1 宗（为工业用地）。河源市土地供

应总面积 2022 年 05 月（641,703.48 m²）比 2022 年 04 月（334,336.99 m²）增加 91.93%。

2022 年 06 月河源土地供应 6 宗，土地供应总面积为 392,734.45 m²；其中位于市区 2 宗（其中 1 宗为商务兼容商业用地，1 宗为工业用地）；连平县 4 宗（其中 1 宗为商业服务业设施用地兼容居住用地，3 宗为工业用地）。河源市土地供应总面积 2022 年 06 月（392,734.45 m²）比 2022 年 05 月（641,703.48 m²）减少 38.80%。

2022 年 07 月河源土地供应 12 宗，土地供应总面积为 242,441.79 m²；其中位于市区 3 宗（其中 1 宗为其他商服用地，2 宗为工业用地）；龙川县 2 宗（均为其他商服用地）；和平县 2 宗（其中 1 宗为仓储用地，1 宗为工业用地）；东源县 5 宗（均为工业用地）。河源市土地供应总面积 2022 年 07 月（242,441.79 m²）比 2022 年 06 月（392,734.45 m²）减少 38.27%。

2022 年 08 月河源土地供应 8 宗，土地供应总面积为 91,028.23 m²；其中位于东源县 6 宗（其中 1 宗为仓储用地，5 宗为工业用地）；连平县 1 宗（为商业服务业设施用地兼容居住用地）；和平县 1 宗（为公用设施用地）。河源市土地供应总面积 2022 年 08 月（91,028.23 m²）比 2022 年 07 月（242,441.79 m²）减少 62.45%。

2022 年 09 月河源土地供应 33 宗，土地供应总面积为 841,594.28 m²；其中位于市区 8 宗（其中 1 宗为公共设施用地，3 宗为工业用地，3 宗为城镇住宅-普通商品住房用地，1 宗为医疗卫生用地）；龙川县 3 宗（其中 2 宗为其他商服用地，1 宗为城镇住宅-普通商品住房用地）；连平县 16 宗（其中 3 宗为其他商服用地，1 宗为城镇住宅-普通商品住房用地，12 宗为工业用地）；东源县 6 宗（均为工业用地）。河源市土地供应总面积 2022 年 09 月（841,594.28 m²）比 2022 年 08 月（91,028.23 m²）增加 824.54%。

2022 年 10 月河源土地供应 30 宗，土地供应总面积为 292,790.52 m²；

其中位于和平县 1 宗（为其他商服用地）；紫金县 10 宗（均为工业用地）；连平县 19 宗（其中 2 宗为其他商服用地，1 宗为城镇住宅-普通商品住房用地，1 宗为仓储用地，15 宗为工业用地）。河源市土地供应总面积 2022 年 10 月（292,790.52 m²）比 2022 年 09 月（841,594.28 m²）减少 65.21%。

2022 年 12 月河源土地供应 17 宗，土地供应总面积为 304,583.39 m²；其中位于市区 6 宗（其中 1 宗为住宅兼容商业服务业设施用地，2 宗为城镇住宅-普通商品住房用地，2 宗为批发市场用地，1 宗为居住商业混合用地）；龙川县 2 宗（均为工业用地）；和平县 1 宗（为工业用地）；东源县 5 宗（其中 1 宗为其他商服用地，1 宗为仓储用地，3 宗为工业用地）；连平县 2 宗（其中 1 宗为工业用地，1 宗为城镇住宅-普通商品住房用地）；紫金县 1 宗（为城镇住宅-普通商品住房用地）。河源市土地供应总面积 2022 年 12 月（304,583.39 m²）比 2022 年 11 月（338,604.86 m²）减少 10.05%。

2、土地成交

2022 年 01 月河源土地成交 23 宗，总成交面积为 335,449.44 m²，其中位于紫金县 2 宗（其中 1 宗为工业用地，1 宗为仓储用地）；东源县 12 宗（其中 9 宗为工业用地，1 宗为其他商服用地，2 宗为住宅兼容商服用地）；龙川县 6 宗（其中 5 宗为工业用地，1 宗为公用设施用地）；连平县 3 宗（均为工业用地）。河源市土地供应总面积 2022 年 01 月（335,449.44 m²）比 2021 年 12 月（108,106.42 m²）增加 210.30%。

2022 年 04 月河源土地成交 13 宗，总成交面积为 110,908.63 m²，其中位于市区 2 宗（均为工业用地）；东源县 2 宗（均为工业用地）；紫金县 2 宗（其中 1 宗为旅馆用地，1 宗为教育用地）；连平县 7 宗（其中 5 宗为工业用地，1 宗为城镇住宅-普通商品住房用地，1 宗为餐饮用地）。本月总成交金额 45,984,484 元。河源市土地供应总面积 2022 年 04 月（110,908.63 m²）比 2022 年 03 月（283,346.20 m²）减少 60.86%。

2022 年 05 月河源土地成交 7 宗，总成交面积为 280,268.90 m²，其中位于东源县 2 宗（均为工业用地）；和平县 5 宗（其中 4 宗为工业用地，1 宗为公用设施用地）。本月总成交金额 39,526,276 元。河源市土地供应总面积 2022 年 05 月（280,268.90 m²）比 2022 年 04 月（110,908.63 m²）增加 152.70%。

2022 年 06 月河源土地成交 6 宗，总成交面积为 347,563.77 m²，其中位于东源县 2 宗（其中 1 宗为其他商服用地，1 宗为工业用地）；紫金县 3 宗（其中 2 宗为工业用地，1 宗为体育用地）；龙川县 1 宗（为工业用地）。本月总成交金额 173,385,229 元。河源市土地供应总面积 2022 年 06 月（347,563.77 m²）比 2022 年 05 月（280,268.90 m²）增加 24.01%。

2022 年 07 月河源土地成交 17 宗，总成交面积为 374,704.64 m²，其中位于市区 1 宗（为商务金融用地）；紫金县 12 宗（均为工业用地）；龙川县 4 宗（均为工业用地）。本月总成交金额 105,688,038 元。河源市土地供应总面积 2022 年 07 月（374,704.64 m²）比 2022 年 06 月（347,563.77 m²）增加 7.81%。

2022 年 08 月河源土地成交 10 宗，总成交面积为 466,886.65 m²，其中位于市区 4 宗（其中 1 宗为其他商服用地，3 宗为工业用地）；东源县 3 宗（均为工业用地）；连平县 2 宗（均为工业用地）；和平县 1 宗（为仓储用地）。本月总成交金额 137,380,916 元。河源市土地供应总面积 2022 年 08 月（466,886.65 m²）比 2022 年 07 月（374,704.64 m²）增加 24.60%。

2022 年 09 月河源土地成交 6 宗，总成交面积为 127,662.45 m²，其中位于东源县 4 宗（均为工业用地）；连平县 1 宗（为住宅兼容商服用地）；和平县 1 宗（为工业用地）。本月总成交金额 69,140,519 元。河源市土地供应总面积 2022 年 09 月（127,662.45 m²）比 2022 年 08 月（466,886.65 m²）减少 72.66%。

2022 年 10 月河源土地成交 8 宗，总成交面积为 429,793.26 m²，其中位于市区 2 宗（其中 1 宗为公用设施用地，1 宗为工业用地）；东源县 5 宗（其中 1 宗为仓储用地，4 宗为工业用地）；和平县 1 宗（为公用设施用地）。本月总成交金额 93,206,632 元。河源市土地供应总面积 2022 年 10 月（429,793.26 m²）比 2022 年 09 月（127,662.45 m²）增加 236.66%。

2022 年 12 月河源土地成交 24 宗，总成交面积为 267,490.42 m²，其中位于市区 3 宗（其中 2 宗为工业用地，1 宗为零售商业用地）；紫金县 5 宗（均为工业用地）；和平县 1 宗（为仓储用地）；连平县 14 宗（均为工业用地）；龙川县 1 宗（为住宅兼容商服用地）。本月总成交金额 145,010,064 元。河源市土地成交总面积 2022 年 12 月（267,490.42 m²）比 2022 年 11 月（356,779.84 m²）减少 25.03%。

B、2023 年 1-3 月份河源市区商品房市场分析

根据商品房网签系统提供的数据，2023 年 3 月份相关数据统计汇总如下：

1、商品房供应情况。1-3 月份，全市批准商品房预售面积 37.37 万 m²，同比下降 26.94%。其中批准住宅预售面积 35.34 万 m²，同比下降 22.85%，批准住宅预售套数 2782 套，同比下降 25.58%。

1-3 月份，市区批准商品房预售面积 10.25 万 m²，同比下降 53.11%。其中批准住宅预售面积 9.87 万 m²，同比下降 48.93%；批准住宅预售套数 698 套，同比下降 60.18%。

2、新建商品房销售情况。1-3 月份，全市新建商品房销售面积 89.59 万 m²，同比增长 17.76%。其中新建住宅销售面积 80.39 万 m²，同比增长 20.02%；新建住宅销售套数 6605 套，同比增长 21.73%。

1-3 月份，市区新建商品房销售面积 41.10 万 m²，同比增长 23.44%。其中新建住宅销售面积 35.69 万 m²，同比增长 33.25%；新建住宅销售套数 2932 套，同比增长 30.66%。

3、新建商品房销售均价。1-3 月份全市商品房销售均价 5884 元/m²，同比下降 2.37%，其中新建住宅销售均价为 5920 元/m²，同比下降 2.88%。

1-3 月份，市区新建商品房销售均价 6304 元/m²，同比下降 4.14%，其中新建住宅销售均价为 6490 元/m²，同比下降 6.60%。

4、二手房交易情况。1-3 月份，全市二手房累计交易面积 3445 万 m²，同比增长 2.07%。其中二手住房交易面积 31.96 万 m²，同比增长 40.98%；二手住房成交套数 2416 套，同比增长 38.06%。二手房交易均价 3443 元/m²，同比增长 2518%；其中二手住房交易均价 3431 元/m²，同比增长 12.35%。

1-3 月份，市区二手房累计交易面积 16.92 万 m²，同比增长 9.65%。其中二手住房交易面积 15.41 万 m²，同比增长 4897%；手住房成交套数 1123 套，同比增长 54.47%。二手房交易均价 4104 元/m²，同比增长 16.51%，其中二手住房交易均价 4104 元/m²，同比增长 9.44%。

5、商品房库存情况。至 3 月底，全市商品房库存面积 411.11 万平方米，环比 2 月份库存减少 27.03 万平方米；市区商品房库存面积 119.17 万平方米，环比 2 月份库存减少 1255 万平方米。全市消化周期为 15.99 个月、市区消化周期为 10.33 个月。

综上数据分析：房地产市场预期转好，商品房销售同比略增。

C、河源市工业房地产市场分析

河源市工业园区布局遵循生态河源、现代河源“两个河源”的总体框架，按照“一主两副四节点”的空间发展格局和中心城区“1+6”体系，构建“中心城区四园协同，县域园区多点支撑”的发展格局，以中心城区园区高质量发展带动县域园区整体提升。

“中心城区四园协同”：加快推动市高新区、源城产业园、江东新区产业园、东源产业园（包括其相关片区及产业集聚地）中心城区一体化融合发展，加强中心城区整体与“双区”产业链的关联互动，促进形成中心城区“一

区四园”联系紧密、规划发展统一、产业协同互补、配套资源共享、合作共赢的经济高质量发展新平台。

“县域园区多点支撑”：以和平工业园、龙川工业园、紫金工业园和连平工业园县区重点产业平台为支撑，深化与深圳各区的产业共建，推进各县产业园区提档升级，因地制宜打造县域特色产业，与“四园协同”形成分工协调、主次分明、错位发展、产城有机融合的绿色工业发展格局。

河源市在重点领域产业集群规模突破千亿，培育若干个百亿级产业集群，成功打造千亿级电子信息产业集群，培育百亿级食品饮料及水产业集群、百亿级新材料产业集群的“1+2”三大产业集群，力争到 2025 年千亿级电子信息产业集群总产值超过 1000 亿元，百亿级水产业集群总产值超过 100 亿元，百亿级先进材料产业集群产业规模达到 100 亿元。现代服务业发展提升，产业核心竞争力明显增强。

重点发展六大战略性支柱产业集群，包括新一代电子信息、先进材料、现代农业与食品、现代轻工纺织、汽车制造、生物医药与健康产业；培育发展五大战略性新兴产业集群，包括前沿新材料、半导体与集成电路、激光与增材制造、精密仪器设备、安全应急与环保产业；协同发展四大配套服务业，包括现代商贸服务、金融服务、专业服务、现代物流产业；巩固发展三大生态旅游产业，包括文化旅游融合、休闲农业观光、康养旅游服务。

工业经济持续稳定增长，支柱行业贡献突出。2022 年，全市规模以上工业增加值 363.51 亿元，比上年增长 2.4%；从经济类型看，股份制企业增加值 233.95 亿元，增长 4.6%，增速高出全部规上工业增速 2.2 个百分点。从行业看，有色金属矿采选业和汽车制造业全年保持较快增速，分别增长 34.5% 和 32.8%，增速高出全部规上工业 32.1 和 30.4 个百分点；支柱产业发挥压舱石作用，增加值排前三位的计算机、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 6.6%、23.5%和

8.5%，合计拉动规模以上工业增加值增速 6.4 个百分点。

三、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，项目要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是项目的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给项目带来最高价值的使用。估价人员通过市场调查分析，确定估价对象所在区域宗地上用作商住用途是比较合理的选择，因此估价对象按现状能达到最高最佳使用，故本次评估应以保持现状为前提估价。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），对于房地产估价，基本的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究认为：估价对象现状房屋用途为商住，主体结构为框架，周边区域内同类物业土地市场交易案例较多，适宜采用房地分估法进行估价；采用房地分估法进行估价时，先采用市场比较法对土地进行估价，得出土地单价，然后采用重置成本法求出建筑物成本价，扣除折旧，得出建筑物市场价值。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的、且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地成交价值作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。市场比较法适用于市场发达、有充足具有代表性的比较实例、具有交易性的物业评估。

重置成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

五、估价测算过程

（一）采用房地分估进行估价时，先采用市场比较法对土地进行估价得出土地价值，然后采用成本法求出建筑物成本价。

A、土地使用权价值

1、市场比较法

市场比较法是在求取估价对象价格时，根据替代原则，将估价对象与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素差别，修正得出估价对象在估价期日的地价的一种方法。

其计算公式为：

估价对象价格=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×剩余年期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

（1）选择比较实例

根据估价对象的条件，从众多的市场交易案例中选择符合条件的案例进行比较。通过市场调查分析，以及依据待估宗地的实际情况，根据委托方提供的《国有土地使用证》，委估宗地用途为商住用地，调查河源市东源县土地市场交易情况，结合宗地实际利用情况，根据替代原则，本次评估选定与估价对象条件相似、在同一供需圈内的 3 个交易案例作为比较案例。

（2）比较因素的选择

根据待估宗地的具体情况，影响估价对象价格的因素有土地用途、交易

时间、交易情况（类型）、土地剩余使用年限、区域因素、个别因素，其中，区域因素包括地区级差、商业集聚度、对外联系和方便程度、道路通达度、公交便捷度、公共基础设施完善度、环境质量优劣度、绿化景观、规划限制，个别因素包括容积率、土地面积、宗地形状、临路状况、地质条件、宗地内开发程度、宗地最佳最有效利用。

（3）编制比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件详述如下表：

比较案例	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
地块名称	河源市东源县城生活服务区木京村生产生活用地 A3-81 卡	河源东源县新一路地块	河源市东源县城生活服务区木京村生活用地	河源市东源县永盛路地块	
地面单价（元/平方米）	--	17660	18700	16200	
用途	商住用地	住宅用地、商服用地	住宅用地、商服用地	住宅用地、商服用地	
交易时间	--	2023 年 2 月	2023 年 3 月	2023 年 2 月	
交易情况（类型）	--	正常市场转让	正常市场转让	正常市场转让	
土地剩余年限	设定住宅 70 年、商服 40 年	住宅 70 年、商服 40 年	住宅 70 年、商服 40 年	住宅 70 年、商服 40 年	
区域因素说明	地区级差	河源市东源县	河源市东源县	河源市东源县	河源市东源县
	商业集聚度	位于河源市东源县城生活服务区木京村生产生活用地 A3-81 卡，周边商住用地较多，商服业繁华度稍高	位于河源东源县新一路地块，周边商住用地较多，商服业繁华度一般	位于河源市东源县城生活服务区木京村生活用地，周边商住用地较多，商服业繁华度稍高	位于河源市东源县永盛路地块，周边商住用地较多，商服业繁华度一般
	对外联系和方便程度	距汽车站较远、火车站距离较远、高铁河源东站较远，距高速出入口近，对外联系和方便程度稍好	距汽车站较远、火车站距离较远、高铁河源东站较远，距高速出入口近，对外联系和方便程度稍好	距汽车站较远、火车站距离较远、高铁河源东站较远，距高速出入口近，对外联系和方便程度稍好	距汽车站较远、火车站距离较远、高铁河源东站较远，距高速出入口近，对外联系和方便程度稍好
	道路通达度	临华丰路、邻万达路、深业路，道路通达度较好	临新一路、邻文星路，道路通达度较好	临巷道、邻万达路、深业路，道路通达度较好	临永盛路，道路通达度较好
	公交便捷度	周边有巴士、公交经过，公交便捷度较高	周边有巴士、公交经过，公交便捷度一般	周边有巴士、公交经过，公交便捷度较高	周边有巴士、公交经过，公交便捷度一般

	公共基础设施完善度	周边学校、饮食、商业等公用基础配套设施条件稍完善	周边学校、饮食、商业等公用基础配套设施条件一般	周边学校、饮食、商业等公用基础配套设施条件稍完善	周边学校、饮食、商业等公用基础配套设施条件一般
	环境质量优劣度	周边噪音较小、空气质量较好，环境优劣度较好	周边噪音较小、空气质量较好，环境优劣度较好	周边噪音较小、空气质量较好，环境优劣度较好	周边噪音较小、空气质量较好，环境优劣度较好
	绿化景观	周边绿化率稍高，绿化景观稍好	周边绿化率稍高，绿化景观稍好	周边绿化率稍高，绿化景观稍好	周边绿化率稍高，绿化景观稍好
	规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
个别因素说明	容积率	设定 4.73	5	5	5
	土地面积	90 m ²	200 m ²	70 m ²	100 m ²
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	临路状况	临支路	临支路	临支路	临支路
	地质条件	地势为平整，坡度，承载力较好、对建筑布局影响较小，地质条件较优	地势为平整，坡度、承载力较好、对建筑布局影响较小，地质条件优	地势为平整，坡度、承载力较好、对建筑布局影响较小，地质条件较优	地势为平整，坡度，承载力较好、对建筑布局影响较小，地质条件较优
	宗地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	宗地最佳最有效利用	达到最佳最有效利用	达到最佳最有效利用	达到最佳最有效利用	达到最佳最有效利用

(4) 编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况及比较因素条件指数的确定方法、编制比较因素条件指数表，详见如下：

比较因素条件指数表

比较案例		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
地面单价（元/平方米）		--	17660	18700	16200
用途		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易情况（类型）		100	100	100	100
土地剩余年限		100	100	100	100
区域因素	地区级差	100	100	100	100
	商业集聚度	100	98	100	98
	对外联系和方便程度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	公交便捷度	100	98	100	98
	公共基础设施完善度	100	99	100	99
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	绿化景观	100	100	100	100

	规划限制	100	100	100	100
个别因素	容积率	100	100	100	100
	土地面积	100	106	99	101
	宗地形状	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	宗地开发程度	100	100	100	100
	宗地最佳最有效利用	100	100	100	100

(5) 因素修正

在各因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，并计算出比准价格：

比较案例		案例 A	案例 B	案例 C
地面单价（元/平方米）		17660	18700	16200
用途		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况（类型）		100/100	100/100	100/100
土地剩余年限		100/100	100/100	100/100
区域因素	地区级差	100/100	100/100	100/100
	商业集聚度	100/98	100/100	100/98
	对外联系和方便程度	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	公交便捷度	100/98	100/100	100/98
	公共基础设施完善度	100/99	100/100	100/99
	环境质量优劣度	100/100	100/100	100/100
	绿化景观	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
个别因素	容积率	100/100	100/100	100/100
	土地面积	100/106	100/99	100/101
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
	宗地开发程度	100/100	100/100	100/100
	宗地最佳最有效利用	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9922	1.0101	1.0413
比准价格		17522	18889	16869
权重		1/3	1/3	1/3
正常市场单价（元/平方米）		17760		

B、地上在建工程建筑物价值

1、采用重置成本法求取建筑物价值

①建筑安装工程费

根据当地《建筑工程计价办法》、《建筑工程综合定额》、并参考当地同类型建筑物结算价格及相关市场行情，根据估价对象的实际情况，估价对象已投入建安工程费用为 1130 元/平方米（包括土建费用 750，装修 250，水电设备设施 130）。

②基础设施配套费

根据河源市相关规定，基础设施配套费取建安工程费用的 4%，即为 45 元/平方米。

③专业费、管理费及不可预见费

专业费、管理费及不可预见费按建筑安装工程费的 6%计算（其中专业费占 2%、管理费占 2%、不可预见费占 2%），即 68 元。

④投资利息

估价对象开发建设 0.5 年（符合社会平均水平），贷款利率按半年期贷款年利率 4.35%测算，建设资金在开发期均匀投入，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= 45 \times 4.35\% \times 0.5 + (1130 + 68) \times 4.35\% \times 0.5 \times 0.5 \\ &= 14 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

⑤开发利润

取其合理开发利润率 15%，则：

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (1130 + 45 + 68) \times 15\% \\ &= 186 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

⑥销售税费

在销售中需支付的增值税等税费为重置成本的 5.38%，则：

$$\begin{aligned} \text{销售税费} &= (1130 + 45 + 68 + 14 + 186) / (1 - 5.38\%) \times 5.38\% \\ &= 82 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

⑦计算估价对象建筑物的市场价值

经估价人员实地查看和相关人员介绍，建筑物状态较新，因此成新率设定为 88%

$$\begin{aligned}\text{估价对象建筑物单价} &= (1130+45+68+14+186+82) \times 88\% \\ &= 1342 \text{ (元/平方米) (取整)}\end{aligned}$$

(三) 估价结果确定过程：

1、土地使用权：

根据《城镇土地估价规程》及估价对象的具体情况，采用了市场比较法进行测算。

市场比较法单位地价：17760 元/平方米

$$\text{总价} = 17760 \times 90 = 1598400 \text{ (元)}$$

2、地上建筑物：

根据《房地产估价规范》有关规定，委估建筑物采用了成本法进行测算，则有：

$$\text{单价} = 1342 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{总价} = 1342 \times 425.49 = 571008 \text{ (元)}$$

六、估价结果的确定

我公司根据委托方提供的资料，依据我国现行的有关法律、法规、制度的规定，按照《房地产估价规范》和相关的技术标准，结合估价人员的经验和对影响房地产市场价值因素的分析，确认估价对象于价值时点的**市场价值**：总价为¥2175314元，大写人民币贰佰壹拾柒万伍仟叁佰壹拾肆元整，具体详见《估价结果明细表》。

广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司

地址：河源市长安东路新河世纪广场 16 楼 02 至 07 室

电话 0762-3622222

二〇二三年六月十五日

附件

- ① 《东源县人民法院司法评委托评估委托书》（复印件）
- ② 《国有土地使用证》（复印件）
- ③ 《邱建辉房屋测绘报告》（复印件）
- ④ 房地产估价机构营业执照（复印件）
- ⑤ 房地产估价机构资质证书（复印件）
- ⑥ 房地产估价师注册证书（复印件）
- ⑦ 估价对象现状相片及位置示意图
- ⑧ 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。