

# ！ 注意！

本报告已由协会授予优秀报告称号，谨用于行业内学习交流，请勿复制、套用、修改挪作他用。严禁用于商业用途，发现将追究法律责任！

# 土地估价报告

项目名称：\*\*\*\*位于\*\*\*\*商住国有建设用地土地使用权出让价格  
评估

受托估价单位：\*\*\*\*\*

土地估价报告编号：\*\*\*[2022]（估）字第\*\*\*号

电子备案编号：\*\*\*\*

提交估价报告日期：二〇二二年八月二日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

\*\*\*\*位于\*\*\*\*商住国有建设用地土地使用权出让价格评估

### 二、委托估价方

委托单位：\*\*\*\*自然资源局

### 三、估价目的

估价对象位于\*\*\*\*，现状为空地。依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》（\*\*\*字[2022]第02号），规划为商住用地，现\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象作为商住用地，\*\*\*\*受其委托，对估价对象出让土地使用权价格进行评估，根据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018]4号）的要求，本次估价目的：为\*\*\*\*自然资源局合法出让土地使用权，通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价，提供客观、合理的价格参考依据。

### 四、估价期日

二〇二二年七月二十九日（以现场勘查日为估价期日）

### 五、估价日期

二〇二二年七月二十九日至二〇二二年八月二日

### 六、地价定义

1、用途设定：估价对象现为待出让国有建设用地，现状利用为空地。依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》（\*\*\*字[2022]第02号），规划为商住用地，\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象作为商住用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）的规定，此次估价设定用途为商住用地。

2、开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖）和宗地红线内场地平整，根据此次评估目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖）和红线内场地平整。

3、土地使用权年限设定：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地，根据规划用途，\*\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象作为商住用地，故：设定估价对象土地使用权年限为商服用地法定最高出让年限 40 年、住宅用地法定最高出让年限 70 年。

4、土地利用和规划条件说明：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地，现状利用为空地，依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》（\*\*\*字[2022]第 02 号），估价对象规划容积率 $>1.0$ 、 $\leq 1.72$ 。根据合法原则及最有效利用原则，结合该宗地所在区域土地利用状况，此次估价设定容积率 1.72。

5、土地分摊面积说明：依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》，估价对象规划为商住用地，土地总面积为 6844.17 平方米，规划建筑面积 11771.94 平方米（其中车库 2327.50 平方米、住宅 9444.44 平方米），依据建筑面积分摊计算得出商服用地分摊比例为 19.8%、住宅用地分摊比例为 80.2%，故此次评估确定商服用地面积为 1355.15 平方米、住宅用地面积为 5489.02 平方米。

6、土地使用权价格权利设定：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地，由于\*\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象土地使用权，故：此次设定估价对象土地使用权价格是指出让国有建设用地使用权正常市场价格。

地价内涵是指在公开市场条件下，于估价期日 2022 年 07 月 29 日，规划利用条件下，设定用途商住用地、容积率 1.72、开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖）和宗地红线内场地

平整、土地使用权年限商服 40 年、住宅 70 年的出让国有建设用地土地使用权正常市场价格。

## 七、估价结果

经估价人员认真测算和分析,按照地价评估原则、程序和方法,评估得到估价对象--\*\*\*\*\*商住用地,评估目的为\*\*\*\*\*自然资源局合法出让土地使用权,通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价,提供客观、合理的价格参考依据,在估价设定用途及开发程度条件下,估价日期为 2022 年 07 月 29 日,土地使用权年限为设定年期的国有建设用地使用权出让价格为:

评估土地总面积: 6844.17 平方米

商服用地面积: 1355.15 平方米

商服用地土地单价: 599 元/平方米(取整)

商服用地楼面地价: 348 元/平方米(取整)

商服用地土地总价: 811,735.00 元

住宅用地面积: 5489.02 平方米

住宅用地土地单价: 458 元/平方米(取整)

住宅用地楼面地价: 266 元/平方米(取整)

住宅用地土地总价: 2,513,971.00 元

评估土地总价: 3,325,706.00 元

大写人民币: 叁佰叁拾贰万伍仟柒佰零陆元整

底价建议: 以上评估得出的出让土地使用权价格能够比较客观、合理的体现当地该类土地市场价格,\*\*\*\*\*自然资源局可以此价格作为估价对象出让底价的参考依据,并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况,集体决策确定出让底价。

估价结果详见土地估价结果一览表(表 1)

八、土地估价师签字

估价师姓名	估价师证书号	签字
-------	--------	----

\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*\*\*

九、土地估价机构：\*\*\*\*\*

估价机构法定代表人签字：

2022年08月02日

表 1 土地估价结果一览表

估价机构: \*\*\*\*

估价日期: 2022 年 07 月 29 日

估价目的: 为\*\*\*\*自然资源局合法出让土地使用权, 通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价, 提供客观、合理的价格参考依据。

估价报告编号: \*\*\*\*[2022] (估) 字第\*\*\*号

估价日期土地使用权性质: 待出让国有建设用地

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证号或权属证明	估价期日的登记用途			容积率			估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)		单位面积土地单价(元/平方米)	单位面积楼面地价(元/平方米)	总价(万元)		备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定				商服	住宅			商服	住宅	
--	2022G04	*****商住用地	《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(***字[2022]第 02 号)	商住用地	-	商住用地	>1, ≤1.72	-	1.72	宗地红线外“六通”, 宗地红线内场地平整	宗地红线外“六通”, 宗地红线内场地平整	商服 40 住宅 70	6844.17	商服 1355.15 住宅 5489.02	商服 599 住宅 458	商服 348 住宅 266	商服 81.1735 住宅 251.3971	332.5706	“六通”指通路、通电、通上水、通下水、供暖、通讯

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制: 无抵押等其他权利限制
- 2、基础设施条件: 见估价对象基础设施条件表(表 1-1)
- 3、规划限制条件: 依据规划条件不变
- 4、影响土地价格的其他限定条件: 无

表 1-1 估价对象基础设施及其他条件表

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	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
2022G04	*****商住用地	场地平整	主干道	宗地红线外由当地供电公司供电, 供电保证率 98%; 宗地红线内未入网	宗地红线外为雨污合排, 供水保证率 95% 以上; 宗地红线内未入网	宗地红线外为雨污合排, 排水通畅, 排水保证率 95% 以上; 宗地红线内未入网	宗地红线外为集中供暖, 供暖保证率 95% 以上; 宗地红线内未入网	宗地红线内外均未入网	宗地红线外通讯与市政通讯网相联、市话普及率 98% 以上, 通讯线路畅通; 宗地红线内未入网	无	有	无

二、其他需要说明的事项

- 1、估价对象土地面积及权利状况以\*\*\*\*自然资源局提供的《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第 02 号) 为依据。
- 2、本评估报告仅为\*\*\*\*自然资源局合法出让土地使用权, 通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价, 提供客观、合理的价格参考依据。
- 3、其它需要说明事项请详细阅读本报告第三部分第三项。

\*\*\*\*\*

2022 年 08 月 02 日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：\*\*\*\*

地 址：\*\*\*\*

法人代表：\*\*\*\*

联 系 人：\*\*\*\*

联系电话：\*\*\*\*

委托单位与估价对象的关系：估价对象土地使用权出让人（\*\*\*\*人民政府）代表。

### 二、估价对象

此次估价对象共壹宗地，位于\*\*\*\*，现为待出让国有建设用地，现状利用为空地，依据《土地评估委托函》，\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象作为商住用地，土地总面积 6844.17 平方米，其中商服用地 1355.15 平方米，住宅用地 5489.02 平方米，规划容积率 $>1.0$ 、 $\leq 1.72$ 。于估价期日 2022 年 07 月 29 日，评估设定用途为商住用地，容积率为 1.72、使用年限为商服 40 年、住宅 70 年。估价对象位于\*\*\*\*基准地价商服二级、住宅二级范围内。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况：

(1) 土地权属性质：待出让国有建设用地

(2) 土地权源及权属变更情况：估价对象现为待出让国有建设用地，现\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象为商住用地。

(3) 土地位置：\*\*\*\*

(4) 土地用途：现为待出让国有建设用地，拟出让为商住用地

(5) 四至：东至\*\*\*\*；西至\*\*\*\*；南至\*\*\*\*；北至\*\*\*\*。



(6) 面积：6844.17 平方米（其中商服用地 1355.15 平方米，住宅用地 5489.02 平方米）

(7) 土地级别：\*\*\*\*基准地价商服二级、住宅二级

(8) 土地权属证明：《城乡规划设计条件》（\*\*\*字[2022]第 02 号）、《土地使用权出让地块评估条件表》

(9) 宗地编号：2022G04 号

(10) 地籍图号：5392.00-39486.00

(11) 因估价对象为待出让国有建设用地，故土地登记证书号、国有土地使用权证编号、登记时间等均为无。

## 2、土地权利状况

(1) 估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象土地所有权属国家所有。

(2) 估价对象的土地使用权状况：在估价期日，估价对象现为待出让国有建设用地，现状为空地。依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》（\*\*\*字[2022]第 02 号），\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象作为商住用地，出让年限为商服用地法定最高出让年限 40 年、住宅用地法定最高出让年限 70 年。

(3) 土地他项权利状况：在估价期日，估价对象不存在抵押权、租赁权、地役权等他项权利。

(4) 相邻关系权利：相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时，确保双方正常生产经营及利用。

## 3、土地利用状况

### (1) 土地利用现状

根据\*\*\*\*自然资源局提供的权属资料及现场勘查情况，估价对象于估价期日的实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、

通下水、通暖)及红线内场地平整,现状为空地,估价对象地形平坦,地形地质状况较好,宗地形状规则。东至\*\*\*\*;西至\*\*\*\*;南至\*\*\*\*;北至\*\*\*\*。

## (2) 土地利用规划条件

根据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(\*\*\*\*字[2022]第02号),地块主要规划条件及设定条件如下:

### ① 用地概况

批准机关:\*\*\*\*自然资源局;

用地位置:\*\*\*\*;

用地性质:商住用地;

总用地面积:6844.17平方米(其中商服用地1355.15平方米,住宅用地5489.02平方米);

批准日期:《土地使用权出让地块评估条件表》日期为2022年07月29日;《城乡规划设计条件》(\*\*\*\*字[2022]第02号)日期为2022年06月08日。

### ② 规划经济技术指标要求

规划容积率 $>1.0$ 、 $\leq 1.72$ ;建筑密度(系数)34.01%;绿地比率25.88%;建筑高度20米。

于估价期日2022年07月29日,此次评估设定宗地面积6844.17平方米(其中商服用地1355.15平方米,住宅用地5489.02平方米),依据《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)、《土地评估委托函》和最有效利用原则,设定用途为商住用地、容积率为1.72。

规划利用方式符合规划最佳利用,城市规划对估价对象所在区域无其他特殊条件限制,估价对象利用限制依据规划条件不变,无利用缺陷等,土地利用符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制,同时符合市场要求。

## 四、影响地价的因素说明

## （一）一般因素

指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用规划及计划、国民和社会经济发展规划等。

### 1、城市资源状况

#### （一）地理位置

略

#### （二）土地状况

略

#### （三）城市人口

略

### 2、不动产制度和不动产市场状况

#### （一）土地制度

略

#### （二）住房制度

略

#### （三）地价政策

略

### 3、产业政策

#### （一）产业政策

略

#### （二）税收政策

略

### 4、城市建设与发展规划

略

## 5、城市社会经济发展状况

略

### (二) 区域因素

区域因素指估价对象所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商业繁华程度及区域在城镇中的位置、公交条件、公用设施及基础设施水平、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\*\*\*\*，该镇是\*\*\*\*中心镇，位于\*\*\*\*中心地带，是全旗政治、经济、文化、交通中心。全镇总面积 1650 平方公里，辖 5 个街道居委会（\*\*\*\*）、9 个嘎查（\*\*\*\*）、1 个办事处。有蒙、汉、达、回、满、鄂温克、鄂伦春等是 11 个民族，总人口近 2.3 万，占全旗总人口数的 60%以上。

#### 2、交通条件

##### (1) 区域对外交通

略

##### (2) 区域内部交通

区域内部交通有\*\*\*\*等城镇主要道路及其他道路。

#### 3、基础设施条件

估价对象所处区域基础设施配套设施完善，各项配套设施如下：

道路：区域内有外环路通过，道路畅通；

供电：区域内由当地供电公司供电，供电保证率 98%以上；

供水：区域内为集中供水，供水保证率 95%以上；

排水：区域内为雨污合排，排水畅通，排水保证率 95%以上；

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路畅通，通讯保证率 98%以上；

供暖：区域内取暖由市政集中供暖，供暖保证率 95%以上；

供气：区域内无集中供气管网。

文体设施：镇区内学校、医院、商场、农贸市场等配套设施基本完善，区域内生产发展，市场繁荣，商服网点星罗棋布，有博物馆、文化馆、青少年业余体校等文体设施，广播电视遍布全旗，覆盖率达 95%以上。

#### 4、环境条件

##### (1) 人文环境

该区域居民主要职业是国有经济单位，城镇集体经济单位，其他经济单位等企业的职工，居民文化程度在初中以上。

##### (2) 自然环境

区域地处\*\*\*\*，草原植被良好，无污染、噪音。

#### 5、规划限制

\*\*\*\*的城镇总体规划比较科学，各类用地规模、数量、位置都有详尽的界定，城镇各类建设用地的供应必须严格执行规划。区域内没有特殊交通管制限制。

#### 6、商服繁华程度

\*\*\*\*商服中心位于\*\*\*\*路北段的商业街，以及商业较繁华的\*\*\*\*，待估宗地距离商服中心约 1000 米，商服繁华程度劣。

##### (三) 个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。

个别因素主要包括位置、面积、用途、临街状况、形状、环境条件、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等。

位置：\*\*\*\*；

用途：规划为商住用地，设定为商住用地；

土地面积：6844.17 平方米（其中商服用地 1355.15 平方米，住宅用地 5489.02 平方米）；

使用年限：设定估价对象土地使用权年限为住宅用地法定最高出让年限 70 年、商服用地法定最高出让年限 40 年；

容积率：依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》（\*\*\*字[2022]第 02 号），根据合法原则及最有效利用原则，结合该宗地所在区域土地利用状况，设定容积率为 1.72；

土地现状利用状况：待出让国有建设用地，现状为空地；

规划利用状况：规划为商住用地；

宗地宽度：宗地临街宽度对土地利用无影响；

宗地深度：宗地临街深度对土地利用无影响；

临街状况：两面临街且含主街；

宗地形状：形状规则，对土地利用无影响；

地质条件：地基承载力较好，适合中高层建筑；

地势条件：地势平坦，无坡度；

基础设施条件：估价对象估价期日时现状开发程度为宗地红线外“六通”，宗地红线内场地平整，具体情况如下。

道路：估价对象临主干道，道路通畅；

供水：宗地红线外由当地自来水公司供水，供水保证率为 95%以上，宗地红线内供水未入网；

排水：宗地红线外为雨污合排，排水畅通，排水保证率 95%以上，宗地红线内未入网；

供电：宗地红线外由当地供电公司供电，供电保证率 98%以上，宗地红线内未入网；

通讯：宗地红线外通讯与市政通讯网相联，市话普及率 98%以上，通讯线路畅通，宗地红线内未入网；

供暖：宗地红线外为集中供暖，供暖保证率 95%以上，宗地红线内未入网；

供气：宗地红线内外均未入网。

综上所述，估价对象规划为商住用地，根据其占地面积、交通及临路状况、地质情况、规划限制情况分析，土地利用符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制，同时符合市场要求已达到最高、最佳有效利用。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### (一) 有关法律法规

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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）
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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）
- 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，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）
- 6、《中华人民共和国城镇国有出让土地使用权和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令第 732 号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正）

7、《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，2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

8、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号，根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）

9、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）

10、《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资源厅发[2012]35 号）

11、《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101 号）

12、国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4 号）

13、《自然资源部办公厅关于做好 2021 年自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发[2021]39 号）

14、《\*\*\*\*人民政府关于同意公布\*\*\*\*中心镇土地定级与基准地价更新成果的批复》（\*\*\*字[2021]23 号）

15、本次评估涉及的国家及地方的其他相关法律、法规、条例、文件、通知

## （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/T 18508-2014
- 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
- 3、《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017
- 4、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（2018 年）



- 5、《自然资源分等定级通则》TD/T 1060-2021
- 6、《自然资源价格评估通则》TD/T 1061-2021
- 7、《\*\*\*\*土地定级及基准地价更新技术报告》（2021年）

### （三）其他资料

- 1、《土地使用权出让地块评估条件表》、《宗地图》复印件
- 2、《城乡规划设计条件》（\*\*\*字[2022]第02号）复印件
- 3、\*\*\*\*自然资源局《关于基准地价使用说明》复印件
- 4、评估人员现场踏勘、调查、搜集的相关资料
- 5、土地评估委托函

## 二、土地估价

### （一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性和有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变化中，故在估价时应遵循以下原则：

#### 1、估价期日原则

估价对象的估价结果是在估价期日的客观合理价格。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的价格水平总是与某一估价期日（时点）相对应的，所以，我们应根据项目的特点及委托估价方的具体情况，合理确定估价期日。

#### 2、合法性原则

在评估过程中，应严格遵守国家、地方有关法律、法规，根据《城镇土地估价规程》，坚持规范操作，要求在法律规定的条件下进行评估，对评估资料的合理、合法性进行甄别；在设定地价定义时，应按合法原则，合法地界定土地的用途、容积率、使用年期等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。

本次评估估价对象产权、使用和处分均符合法律规定，估价对象的土地

用途、容积率、使用年期、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。

### 3、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。本次采用的基准地价系数修正法及剩余法均以该原则为基础。

### 4、供需原则

在完全自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，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。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。

估价对象在评估中既考虑了公平的土地交易（招拍挂）市场，又要考虑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。

### 5、贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价

是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。估价时，可以利用收益还原法分别估算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产的价格；也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，采用剩余法估算土地价格。因此，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。

## 6、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。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。

## 7、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。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要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量和价格。

本次评估宗地的开发条件由自然资源主管部门定制的，且估价人员已充分分析估价对象与周边环境的协调性，因此符合协调原则。

## 8、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，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来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

#### 9、最有效利用原则

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。

估价对象规划为商住用地，规划指标已经规划主管部门批准，根据其占地面积、交通及临路状况、地质情况、规划限制情况分析，土地利用符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制，估价对象能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续，结合本次估价目的，估价对象在规划利用条件下达到最有效利用原则。

#### 10、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，就要根据估价对象的实际情况，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，减小误差，确定出合理的价格。

除上述原则之外，出让土地使用权地价评估还需考虑以下原则：

11、价值主导原则：土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

12、审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

13、公开市场原则：评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，在评估过程中，严格按照国家、地方的有关规定，以公正、公平的态度和良好的职业道德，在公开市场条件下进行价格评估，做到评估过程合理、方法科学、结果准确，严格保守评估秘密。

## （二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通常的评估方法有（1）收益还原法（2）市场比较法（3）剩余法（假设开发法）（4）成本逼近法（5）公示地价系数修正法等，依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号），出让地价评估应至少采用两种评估方法，包括（1）、（2）、（3）之一，以及（4）或（5）。估价方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

### 1、采用以下方法的理由

（1）估价对象位于\*\*\*\*基准地价商服二级、住宅二级范围内，且\*\*\*\*有相应的基准地价计算宗地地价的修正体系，评估人员通过对当地土地市场地价走势分析，合理测算出规范的地价指数，采用指数修正的方式补充完善基准地价相应的修正体系，当进行合理的期日修正后，适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

（2）估价对象属于房地产开发项目用地，有明确的规划建筑指标，且估价对象所处区域有充足的与估价对象地上类似物业交易实例，可以测算估价对象开发完成后的市场价格在扣减相关成本及费用的基础上，可测算估价对象的出让条件下的公开市场价格，故适宜采用剩余法评估。

### 2、不采用以下方法的理由

(1) 本次评估中估价师通过对当地土地收购储备中心和地产交易中心等部门公布的土地交易实例的咨询和了解，短期内同一供需圈内与估价对象相类似的成交实例不足，因此不适宜采用市场比较法进行评估。

(2) 估价对象属于房地产拟建项目用地，其地价与现在及未来的开发价值关系密切，不宜采用成本累加方式得出的积算价格来替代商住用地的价格水平，故此次评估不适宜选用成本逼近法。

(3) 估价对象属于房地产拟建项目用地，无现实收益，现状利用为空地，且区域短期内无土地单纯出租实例，未来收益也不易于准确量化，考虑到评估的可操作性，故本次评估不适宜采用收益还原法。

综上所述，本次国有建设用地使用权商住用地出让价格采用基准地价系数修正法、剩余法进行评估。

### (三) 估价结果

#### 1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规范及估价对象具体情况，商服及住宅用地均采用基准地价系数修正法和剩余法进行了综合测算。

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，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，故该方法适宜作为本次评估方法，且基准地价系数修正法是\*\*\*\*人民政府土地市场宏观管理的有效工具，基准地价的适应性强，该评估方法的结果依据充分适应。因此该方法的测算结果能够比较真实的反映待估宗地的客观合理的市场价格。

剩余法，又叫假设开发法，所得到的是一种剩余价格，即也是根据替代原则，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，可操作性较强。该方法的测算结果能够比较真实的反映待估宗地的客观合理的市场价格，运用剩余法评估结果

依据充分适应。

通过对当地土地市场和土地价格的分析，两种评估方法的评估结果内涵一致，价格接近，可靠性相当。在确定最终结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平进行分析，基准地价系数修正法对多项影响地价的因素均进行了修正，能够体现宗地所在区域地价水平，评估结果客观、可信；剩余法采用的是估价期日的房地产价格水平来预测开发完成后房地产的价值，其各项取值均有较高的可信度和时效性，对需求变化的影响反应明显，测算得出的评估结果能客观合理的显现该区域土地现势市场价格，因两种方法测算结果较接近，剩余法结果为商服 669.96 元/平方米，住宅 427.46 元/平方米；基准地价系数修正法结果为商服 528.89 元/平方米，住宅 487.59 元/平方米，最终决定以剩余法和基准地价系数修正法评估结果的简单算术平均数商服 599 元/平方米，住宅 458 元/平方米作为商住国有建设用地使用权出让价格评估的最终结果。

## 2、估价结果

通过上述分析、测算，确定估价对象作为出让、无他项权利限制的商住用地，宗地红线外“六通”、宗地红线内“场地平整”的条件下，在 2022 年 07 月 29 日，使用年限为设定年期的国有建设用地使用权出让价格为：

**评估土地总面积：6844.17 平方米**

**商服用地面积：1355.15 平方米**

**商服用地土地单价：599 元/平方米(取整)**

**商服用地楼面地价：348 元/平方米(取整)**

**商服用地土地总价：811,735.00 元**

**住宅用地面积：5489.02 平方米**

**住宅用地土地单价：458 元/平方米(取整)**

住宅用地楼面地价：266 元/平方米(取整)

住宅用地土地总价：2,513,971.00 元

评估土地总价：3,325,706.00 元

大写人民币：叁佰叁拾贰万伍仟柒佰零陆元整

底价建议：以上评估得出的出让土地使用权价格能够比较客观、合理的体现当地该类土地市场价格，\*\*\*自然资源局可以此价格作为估价对象出让底价的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定出让底价。

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### (一) 估价的前提和假设条件

1、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第 02 号)等资料由自然资源主管部门颁发，受托估价方收集的资料均为各主管行政部门出具公布的，依据资料具有可靠性。

2、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，本次估价结果是在估价期日现行市场条件、宗地规划条件及政策条件、以及土地按照目前规划持续利用条件下测算所得，地价随以上条件变化应做适当调整。

3、本次估价地价内涵是指在公开市场条件下，于估价期日 2022 年 07 月 29 日，规划利用条件下，设定用途商住用地、容积率 1.72、开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖)和宗地红线内场地平整、土地使用权年限商服 40 年、住宅 70 年的出让国有建设用地土地使用权正常市场价格。

4、本估价报告设定的假设条件以《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第 02 号)、《土地评估委托函》设定的规划要求为依据，随着估价对象规划条件的变化，评估价格亦应进行调整。

#### (二) 估价结果和估价报告的使用



1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014 撰写本估价报告，形成意见和结论。

2、本报告仅为本次评估目的服务，且仅为\*\*\*\*自然资源局合法出让土地使用权，通过集体决策确定估价对象土地使用权出让底价做参考使用。报告使用人或其他第三方因不当引用本评估结果造成的损失，与本评估机构无关。

3、本估价报告和估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

4、本估价报告和估价结果的使用权归\*\*\*\*自然资源局所有，\*\*\*\*对估价结果有解释权。

5、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，估价机构不承担责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

### （三）需要特殊说明的事项

1、委托估价方对所提供的资料负完全的法律 responsibility，对所提供的资料的完整性、合法性和真实性负责。如因委托方提供的资料不实，引起评估结论有误，评估机构不承担相应的法律责任。

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，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

3、估价对象为待出让国有建设用地，于估价期日尚未登记土地使用者。

4、其他需要特殊说明的问题：

(1) 关于土地使用年限的设定：土地使用年限为评估设定用途法定最高出让年限。

(2) 本报告所采用的评估方法参数的选取只考虑其普遍性和合理性，未考虑特殊性。

(3) 依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第02号)，估价对象规划为商住用地，土地总面积为6844.17平方米，规划建筑面积11771.94平方米(其中车库2327.50平方米、住宅9444.44平方米)，依据建筑面积分摊计算得出商服用地分摊比例为19.8%、住宅用地分摊比例为80.2%，确定商服用地面积为1355.15平方米、住宅用地面积为5489.02平方米。估价对象规划容积率为 $>1.0$ 、 $\leq 1.72$ ，根据合法原则及最有效利用原则，结合该宗地所在区域土地利用状况，此次评估设定容积率为1.72。

(4) 基准地价系数修正法的适用性分析：略

## 第四部分 附件

- 附件 1 《土地使用权出让地块评估条件表》、《宗地图》、《城乡规划设计条件》（\*\*\*字[2022]第 02 号）复印件
- 附件 2 \*\*\*\*自然资源局《关于基准地价使用说明》复印件
- 附件 3 委托方统一社会信用代码证书复印件
- 附件 4 估价对象及可比实例区域位置图
- 附件 5 估价对象及可比实例现状利用照片
- 附件 6 现场查勘记录表
- 附件 7 土地估价师资格证书复印件
- 附件 8 估价机构备案函及营业执照复印件
- 附件 9 《土地评估委托函》复印件

# 土地估价技术报告 (评估工作底稿)

项目名称:\*\*\*\*位于\*\*\*\*商住国有建设用地土地使用权出让价格  
评估(\*\*\*\*)

受托估价单位:\*\*\*\*\*

土地估价报告编号:\*\*\*[2022](估)字第\*\*\*号

土地估价技术报告(评估工作底稿)编号:\*\*\*[2022](技)字  
第\*\*\*号

电子备案编号:

提交估价报告日期:二〇二二年八月二日

关键词:\*\*\*\*

出让

\*\*\*\*\*

2022年

# 土地估价技术报告（评估工作底稿）

## 第一部分 总 述

### 一、估价项目名称

\*\*\*\*位于\*\*\*\*商住国有建设用地土地使用权出让价格评估

### 二、委托估价方

委托单位：\*\*\*\*

地 址：\*\*\*\*

法人代表：\*\*\*\*

联系人：\*\*\*\*

联系电话：\*\*\*\*

委托单位与估价对象的关系：估价对象土地使用权出让人（\*\*\*\*人民政府）代表。

### 三、受托估价方：

受托估价机构：\*\*\*\*

机构地址：\*\*\*\*

经营范围：\*\*\*\*

备案函获得时间：\*\*\*\*

备案函编号：\*\*\*\*

统一社会信用代码：\*\*\*\*

法人代表：\*\*\*\*

联系电话：\*\*\*\*

邮政编码：\*\*\*\*

### 四、估价目的

估价对象位于\*\*\*\*，现状为空地。依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》（\*\*\*字[2022]第02号），规划为商住用地，现\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象作为商住用地，\*\*\*\*受其委托，对估价对象出让土地使用权价格进行评估，根据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018]4号）的要求，本次估价目的：为\*\*\*\*自然资源局合法出让土地使用权，通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价，提供客观、合理的价格参考依据。

### 五、估价依据

#### （一）有关法律法规

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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）
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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）

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，根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

6、《中华人民共和国城镇国有出让土地使用权和转让暂行条例》（国务院令第55号，2020年11月29日中华人民共和国国务院令第732号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正）

7、《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，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订，自2021年9月1日起施行）

8、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）

9、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）

10、《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发[2012]35号）

11、《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101号）

12、国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）

13、《自然资源部办公厅关于做好2021年自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发[2021]39号）

14、《\*\*\*\*人民政府关于同意公布\*\*\*\*中心镇土地定级与基准地价更新成果的批复》（\*\*\*字[2021]23号）

15、本次评估涉及的国家及地方的其他相关法律、法规、条例、文件、通知

## （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/T 18508-2014
- 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
- 3、《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017
- 4、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（2018年）
- 5、《自然资源分等定级通则》TD/T 1060-2021
- 6、《自然资源价格评估通则》TD/T 1061-2021
- 7、《\*\*\*\*土地定级及基准地价更新技术报告》（2021年）

## （三）其他资料

- 1、《土地使用权出让地块评估条件表》、《宗地图》复印件
- 2、《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第02号)复印件
- 3、\*\*\*\*自然资源局《关于基准地价使用说明》复印件
- 4、评估人员现场踏勘、调查、搜集的相关资料
- 5、土地评估委托函

## 六、估价期日

二〇二二年七月二十九日(以现场勘查日为估价期日)

## 七、估价日期

二〇二二年七月二十九日至二〇二二年八月二日

## 八、地价定义

1、用途设定：估价对象现为待出让国有建设用地，现状利用为空地。依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第02号)，规划为商住用地，\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象作为商住用地，根据《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)的规定，此次估价设定用途为商住用地。

2、开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖)和宗地红线内场地平整，根据此次评估目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖)和红线内场地平整。

3、土地使用权年限设定：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地，根据规划用途，\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象作为商住用地，故：设定估价对象土地使用权年限为商服用地法定最高出让年限40年、住宅用地法定最高出让年限70年。

4、土地利用和规划条件说明：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地，现状利用为空地，依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第02号)，估价对象规划容积率 $>1.0$ 、 $\leq 1.72$ 。根据合法原则及最有效利用原则，结合该宗地所在区域土地利用状况，此次估价设定容积率1.72。

5、土地分摊面积说明：依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》，估价对象规划为商住用地，土地总面积为6844.17平方米，规划建筑面积11771.94平方米(其中车库2327.50平方米、住宅9444.44平方米)，依据建筑面积分摊计算得出商服用地分摊比例为19.8%、住宅用地分摊比例为80.2%，故此次评估确定商服用地面积为1355.15平方米、住宅用地面积为5489.02平方米。

6、土地使用权价格权利设定：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地，由于\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象土地使用权，故：此次设定估价对象土地使用权价格是指出让国有建设用地使用权正常市场价格。

地价内涵是指在公开市场条件下，于估价期日 2022 年 07 月 29 日，规划利用条件下，设定用途商住用地、容积率 1.72、开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖）和宗地红线内场地平整、土地使用权年限商服 40 年、住宅 70 年的出让国有建设用地土地使用权正常市场价格。

### 九、估价结果

经估价人员认真测算和分析，按照地价评估原则、程序和方法，评估得到估价对象--\*\*\*\*商住用地，评估目的为\*\*\*\*自然资源局合法出让土地使用权，通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价，提供客观、合理的价格参考依据，在估价设定用途及开发程度条件下，估价期日为 2022 年 07 月 29 日，土地使用权年限为设定年期的国有建设用地使用权出让价格为：

评估土地总面积：6844.17 平方米

商服用地面积：1355.15 平方米

商服用地土地单价：599 元/平方米(取整)

商服用地楼面地价：348 元/平方米(取整)

商服用地土地总价：811,735.00 元

住宅用地面积：5489.02 平方米

住宅用地土地单价：458 元/平方米(取整)

住宅用地楼面地价：266 元/平方米(取整)

住宅用地土地总价：2,513,971.00 元

评估土地总价：3,325,706.00 元

大写人民币：叁佰叁拾贰万伍仟柒佰零陆元整

底价建议：以上评估得出的出让土地使用权价格能够比较客观、合理的体现当地该类土地市场价格，\*\*\*\*自然资源局可以此价格作为估价对象出让底价的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定出让底价。

估价结果详见《土地估价结果一览表》（表 1）。



表 1 土地估价结果一览表

估价机构:\*\*\*\*\*

估价日期:2022年07月29日

估价报告编号:\*\*\*[2022](技)字第\*\*\*号

估价日期土地使用权性质:待出让国有建设用地

估价目的:为\*\*\*\*自然资源局合法出让土地使用权,通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价,提供客观、合理的价格参考依据。

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证号或权属证明	估价期日的登记用途			容积率			估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)		单位面积土地单价(元/平方米)	单位面积楼面地价(元/平方米)	总地价(万元)		备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定				商服	住宅			商服	住宅	
—	2022G04	*****商住用地	《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(***字[2022]第02号)	商住用地	-	商住用地	>1, ≤1.72	-	1.72	宗地红线外“六通”,宗地红线内场地平整	宗地红线外“六通”,宗地红线内场地平整	商服40 住宅70	6844.17	商服1355.15 住宅5489.02	商服599 住宅458	商服348 住宅266	商服81.1735 住宅251.3971	332.5706	“六通”指通路、通电、通上水、通下水、通暖、通讯

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制:无抵押等项权利限制
- 2、基础设施条件:见估价对象基础设施条件表(表1-1)
- 3、规划限制条件:依据规划条件不变
- 4、影响土地价格的其他限定条件:无

表 1-1 估价对象基础设施及其他条件表

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	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
2022G04	*****商住用地	场地平整	主干道	宗地红线外由当地供电公司供电,供电保证率98%;宗地红线内未入网	宗地红线外为雨污合排,供水保证率95%以上;宗地红线内未入网	宗地红线外为雨污合排,排水通畅,排水保证率95%以上;宗地红线内未入网	宗地红线外为集中供暖,供暖保证率95%以上;宗地红线内未入网	宗地红线内外均未入网	宗地红线外通讯与市政通讯网相联、市话普及率98%以上,通讯线路畅通;宗地红线内未入网	无	有	无

二、其他需要说明的事项

- 1、估价对象土地面积及权利状况以\*\*\*\*自然资源局提供的《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第02号)为依据。
- 2、本评估报告仅为\*\*\*\*自然资源局合法出让土地使用权,通过集体决策确定该宗土地使用权出让底价,提供客观、合理的价格参考依据。
- 3、其它需要说明事项请详细阅读本报告第一部分第十项。

\*\*\*\*\*

2022年08月02日

## 十、需要特殊说明的事项:

### (一) 估价的前提和假设条件

1、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第02号)等资料由自然资源主管部门颁发,受托估价方收集的资料均为各主管行政部门出具公布的,依据资料具有可靠性。

2、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,本次估价结果是在估价期日现行市场条件、宗地规划条件及政策条件、以及土地按照目前规划持续利用条件下测算所得,地价随以上条件变化应做适当调整。

3、本次估价地价内涵是指在公开市场条件下,于估价期日2022年07月29日,规划利用条件下,设定用途商住用地、容积率1.72、开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖)和宗地红线内场地平整、土地使用权年限商服40年、住宅70年的出让国有建设用地土地使用权正常市场价格。

4、本估价报告设定的假设条件以《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第02号)、《土地评估委托函》设定的规划要求为依据,随着估价对象规划条件的变化,评估价格亦应进行调整。

### (二) 估价结果和估价报告的使用

1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014撰写本估价报告,形成意见和结论。

2、本报告仅为本次评估目的服务,且仅为\*\*\*\*自然资源局合法出让土地使用权,通过集体决策确定估价对象土地使用权出让底价做参考使用。报告使用人或其他第三方因不当引用本评估结果造成的损失,与本评估机构无关。

3、本估价报告和估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

4、本估价报告和估价结果的使用权归\*\*\*\*自然资源局所有,\*\*\*\*对估价结果有解释权。

5、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,估价机构不承担责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意,不得以任何形式发表、肢解本报告。

### (三) 需要特殊说明的事项

1、委托估价方对所提供的资料负完全的法律 responsibility,对所提供的资料的完整性、合法性和真实性负责。如因委托方提供的资料不实,引起评估结论有误,评估机构不承担相应的法律责任。

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,估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平,估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响,也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生

变化时，评估结果应做相应调整。

3、估价对象为待出让国有建设用地，于估价期日尚未登记土地使用者。

4、其他需要特殊说明的问题：

(1) 关于土地使用年限的设定：土地使用年限为评估设定用途法定最高出让年限。

(2) 本报告所采用的评估方法参数的选取只考虑其普遍性和合理性，未考虑特殊性。

(3) 依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第02号)，估价对象规划为商住用地，土地总面积为6844.17平方米，规划建筑面积11771.94平方米(其中车库2327.50平方米、住宅9444.44平方米)，依据建筑面积分摊计算得出商服用地分摊比例为19.8%、住宅用地分摊比例为80.2%，确定商服用地面积为1355.15平方米、住宅用地面积为5489.02平方米。估价对象规划容积率为 $>1.0$ 、 $\leq 1.72$ ，根据合法原则及最有效利用原则，结合该宗地所在区域土地利用状况，此次评估设定容积率为1.72。

(4) 基准地价系数修正法的适用性分析：略

## 十一、土地估价师签字：

估价师姓名

估价师证书号

签字

\*\*\*\*

\*\*\*\*

\*\*\*\*

\*\*\*\*

## 十二、土地估价机构：\*\*\*\*\*

估价机构法定代表人签字：

2022年08月02日

## 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

### 一、估价对象描述

#### 1、土地登记状况：

- (1) 土地权属性质：待出让国有建设用地
- (2) 土地权源及权属变更情况：估价对象现为待出让国有建设用地，现\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象为商住用地。
- (3) 土地位置：\*\*\*\*
- (4) 土地用途：现为待出让国有建设用地，拟出让为商住用地
- (5) 四至：东至\*\*\*\*；西至\*\*\*\*；南至\*\*\*\*；北至\*\*\*\*。
- (6) 面积：6844.17 平方米（其中商服用地 1355.15 平方米，住宅用地 5489.02 平方米）
- (7) 土地级别：\*\*\*\*基准地价商服二级、住宅二级
- (8) 土地权属证明：《城乡规划设计条件》（\*\*\*\*字[2022]第 02 号）、《土地使用权出让地块评估条件表》
- (9) 宗地编号：2022G04 号
- (10) 地籍图号：5392.00-39486.00
- (11) 因估价对象为待出让国有建设用地，故土地登记证书号、国有土地使用权证编号、登记时间等均为无。

#### 2、土地权利状况

- (1) 估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象土地所有权属国家所有。
- (2) 估价对象的土地使用权状况：在估价期日，估价对象现为待出让国有建设用地，现状为空地。依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》（\*\*\*\*字[2022]第 02 号），\*\*\*\*自然资源局拟以出让方式供应估价对象作为商住用地，出让年限为商服用地法定最高出让年限 40 年、住宅用地法定最高出让年限 70 年。
- (3) 土地他项权利状况：在估价期日，估价对象不存在抵押权、租赁权、地役权等他项权利。
- (4) 相邻关系权利：相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时，确保双方正常生产经营及利用。

#### 3、土地利用状况

##### (1) 土地利用现状

根据\*\*\*\*自然资源局提供的权属资料及现场勘查情况，估价对象于估价期日的实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖）及红线内场地平整，现状为空地，估价对象地形平坦，地形地质状况较好，宗地形状规则。东至\*\*\*\*；西至\*\*\*\*；南至\*\*\*\*；北至\*\*\*\*。

##### (2) 土地规划利用条件

根据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第02号),地块主要规划条件及设定条件如下:

①用地概况

批准机关:\*\*\*\*自然资源局;

用地位置:\*\*\*\*;

用地性质:商住用地;

总用地面积:6844.17平方米(其中商服用地1355.15平方米,住宅用地5489.02平方米);

批准日期:《土地使用权出让地块评估条件表》日期为2022年07月29日;《城乡规划设计条件》(\*\*\*字[2022]第02号)日期为2022年06月08日。

②规划经济技术指标要求

规划容积率 $>1.0$ 、 $\leq 1.72$ ;建筑密度(系数)34.01%;绿地比率25.88%;建筑高度20米。

于估价期日2022年07月29日,此次评估设定宗地面积6844.17平方米(其中商服用地1355.15平方米,住宅用地5489.02平方米),依据《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)、《土地评估委托函》和最有效利用原则,设定用途为商住用地、容积率为1.72。

规划利用方式符合规划最佳利用,城市规划对估价对象所在区域无其他特殊条件限制,估价对象利用限制依据规划条件不变,无利用缺陷等,土地利用符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制,同时符合市场要求。

## 二、地价影响因素分析

### (一)一般因素

指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素,主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用规划及计划、国民和社会经济发展规划等。

### 1、城市资源状况

略

#### (二)土地状况

略

#### (三)城市人口

略

### 2、不动产制度和不动产市场状况

#### (一)土地制度

略

#### (二)住房制度

略

#### (三)地价政策

略

### 3、产业政策

#### (一) 产业政策

略

#### (二) 税收政策

略

### 4、城市规划与发展目标

略

### 5、城市社会经济发展状况

略

#### (二) 区域因素

指影响城镇内部区域之间地价水平的因素，主要包括繁华程度或集聚程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、规划及土地利用限制和自然条件等。

#### 1、区域概况

估价对象位于\*\*\*\*，该镇是\*\*\*\*中心镇，位于\*\*\*\*中心地带，是全旗政治、经济、文化、交通中心。全镇总面积 1650 平方公里，辖 5 个街道居委会（\*\*\*\*）、9 个嘎查（\*\*\*\*）、1 个办事处。有蒙、汉、达、回、满、鄂温克、鄂伦春等是 11 个民族，总人口近 2.3 万，占全旗总人口数的 60% 以上。估价对象所在区域条件较好，有利于地价水平的稳定。

#### 2、交通条件

##### (1) 区域对外交通

略

##### (2) 区域内部交通

区域内部交通有\*\*\*\*等城镇主要道路及其他道路。

区域对内、对外交通便利，对地价水平的平稳发展起到一定的保障作用。

#### 3、基础设施条件

估价对象所处区域基础设施配套设施完善，各项配套设施如下：

道路：区域内有外环路通过，道路畅通；

供电：区域内由当地供电公司供电，供电保证率 98% 以上；

供水：区域内为集中供水，供水保证率 95% 以上；

排水：区域内为雨污合排，排水畅通，排水保证率 95% 以上；

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路畅通，通讯保证率 98% 以上；

供暖：区域内取暖由市政集中供暖，供暖保证率 95% 以上；

供气：区域内无集中供气管网。

文体设施：镇区内学校、医院、商场、农贸市场等配套设施基本完善，区域内生产发展，市场繁荣，商服网点星罗棋布，有博物馆、文化馆、青少年业余体校等文体设施，广播电视遍布全旗，覆盖率达 95% 以上。

综上结合实际分析，估价对象位于\*\*\*\*，宗地所处区域基础设施条件完善。区域约 1.5 公里范围内区域内有学校、邮局、银行、医院等，公共设施完备。基础配套设施基本能够满足土地利用的需求。

#### 4、环境条件

##### (1) 人文环境

该区域居民主要职业是国有经济单位，城镇集体经济单位，其他经济单位等企业的职工，居民文化程度在初中以上。

##### (2) 自然环境

区域地处\*\*\*\*，草原植被良好，无污染、噪音。

环境条件较优，对地价水平的稳定起到一定的保障作用。

#### 5、规划限制

\*\*\*\*的城镇总体规划比较科学，各类用地规模、数量、位置都有详尽的界定，城镇各类建设用地的供应必须严格执行规划。区域内没有特殊交通管制限制。

#### 6、商服繁华程度

\*\*\*\*商服中心位于\*\*\*\*路北段的商业街，以及商业较繁华的\*\*\*\*，待估宗地距离商服中心约 1000 米，商服繁华程度劣。

综合考虑以上影响地价区域因素，待估宗地交通便利、基础设施及公共设施完备、环境条件较优，整体区域因素对该区域及周边地价的保值增值起到有利影响。

##### (三) 个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。

个别因素主要包括位置、面积、用途、临街状况、形状、环境条件、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等。

位置：\*\*\*\*；

用途：规划为商住用地，设定为商住用地；

土地面积：6844.17 平方米（其中商服用地 1355.15 平方米，住宅用地 5489.02 平方米）；

使用年限：设定估价对象土地使用权年限为住宅用地法定最高出让年限 70 年、商服用地法定最高出让年限 40 年；

容积率：依据《土地评估委托函》、《土地使用权出让地块评估条件表》、《城乡规划设计条件》（\*\*\*字[2022]第 02 号），根据合法原则及最有效利用原则，结合该宗地所在区域土地利用状况，设定容积率为 1.72；

土地现状利用状况：待出让国有建设用地，现状为空地；

规划利用状况：规划为商住用地；

宗地宽度：宗地临街宽度对土地利用无影响；

宗地深度：宗地临街深度对土地利用无影响；

临街状况：两面临街且含主街；  
宗地形状：形状规则，对土地利用无影响；  
地质条件：地基承载力较好，适合中高层建筑；  
地势条件：地势平坦，无坡度；  
基础设施条件：估价对象估价期日时现状开发程度为宗地红线外“六通”，宗地红线内场地平整，具体情况如下。  
道路：估价对象临主干道，道路通畅；  
供水：宗地红线外由当地自来水公司供水，供水保证率为95%以上，宗地红线内供水未入网；  
排水：宗地红线外为雨污合排，排水畅通，排水保证率95%以上，宗地红线内未入网；  
供电：宗地红线外由当地供电公司供电，供电保证率98%以上，宗地红线内未入网；  
通讯：宗地红线外通讯与市政通讯网相联，市话普及率98%以上，通讯线路畅通，宗地红线内未入网；  
供暖：宗地红线外为集中供暖，供暖保证率95%以上，宗地红线内未入网；  
供气：宗地红线内外均未入网。

综上所述，估价对象规划为商住用地，根据其占地面积、交通及临路状况、地质情况、规划限制情况分析，土地利用符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制，同时符合市场要求已达到最高、最佳有效利用。

## 第三部分 土地估价

### 一、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性和有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变化中，故在估价时应遵循以下原则：

#### 1、估价期日原则

估价对象的估价结果是在估价期日的客观合理价格。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的价格水平总是与某一估价期日（时点）相对应的，所以，我们应根据项目的特点及委托估价方的具体情况，合理确定估价期日。

#### 2、合法性原则

在评估过程中，应严格遵守国家、地方有关法律、法规，根据《城镇土地估价规程》，坚持规范操作，要求在法律规定的条件下进行评估，对评估资料的合理、合法性进行甄别；在设定地价定义时，应按合法原则，合法地界定土地的用途、容积率、使用年期等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。



本次评估估价对象产权、使用和处分均符合法律规定，估价对象的土地用途、容积率、使用年期、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。

### 3、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。本次采用的基准地价系数修正法及剩余法均以该原则为基础。

### 4、供需原则

在完全自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，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。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。

估价对象在评估中既考虑了公平的土地交易（招拍挂）市场，又要考虑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。

### 5、贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。估价时，可以利用收益还原法分别估算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产的价格；也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，采用剩余法估算土地价格。因此，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。

### 6、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。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。

## 7、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。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

本次评估宗地的开发条件由自然资源主管部门定制的，且估价人员已充分分析估价对象与周边环境的协调性，因此符合协调原则。

## 8、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，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来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

## 9、最有效利用原则

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。

估价对象规划为商住用地，规划指标已经规划主管部门批准，根据其占地面积、交通及临路状况、地质情况、规划限制情况分析，土地利用符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制，估价对象能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续，结合本次估价目的，估价对象在规划利用条件下达到最有效利用原则。

## 10、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，就要根据估价对象的实际情况，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，减小误差，确定出合理的价格。

**除上述原则之外，出让土地使用权地价评估还需考虑以下原则：**

11、价值主导原则：土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

12、审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

13、公开市场原则：评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，在评估过程中，严格按照国家、地方的有关规定，以公正、公平的态度和良好的职业道德，在公开市场条件下进行价格评估，做到评估过程合理、方法科学、结果准确，严格保守评估秘密。

## 二、估价方法与估价过程

根据《城镇土地估价规程》，通常的评估方法有（1）收益还原法（2）市场比较法（3）剩余法（假设开发法）（4）成本逼近法（5）公示地价系数修正法等，依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号），出让地价评估应至少采用两种评估方法，包括（1）、（2）、（3）之一，以及（4）或（5）。估价方法的选择应按照地价评估技术规范，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

### 1、采用以下方法的理由

（1）估价对象位于\*\*\*\*基准地价商服二级、住宅二级范围内，且\*\*\*\*有相应的基准地价计算宗地地价的修正体系，评估人员通过对当地土地市场地价走势分析，合理测算出规范的地价指数，采用指数修正的方式补充完善基准地价相应的修正体系，当进行合理的期日修正后，适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

（2）估价对象属于房地产开发项目用地，有明确的规划建筑指标，且估价对象所处区域有充足的与估价对象地上类似物业交易实例，可以测算估价对象开发完成后的市场价格在扣减相关成本及费用的基础上，可测算估价对象的出让条件下的公开市场价格，故适宜采用剩余法评估。

### 2、不采用以下方法的理由

（1）本次评估中估价师通过对当地土地收购储备中心和地产交易中心等部门公布的土地交易实例的咨询和了解，短期内同一供需圈内与估价对象相类似的成交实例不足，因此不适宜采用市场比较法进行评估。

（2）估价对象属于房地产拟建项目用地，其地价与现在及未来的开发价值关系密切，不宜采用成本累加方式得出的积算价格来替代商住用地的价格水平，故此次评估不适宜选用成本逼近法。

（3）估价对象属于房地产拟建项目用地，无现实收益，现状利用为空地，且区域短期内无土地单纯出租实例，未来收益也不易于准确量化，考虑到评估的可操作性，故本次评估不适宜采用收益还原法。

综上所述，本次国有建设用地使用权商住用地出让价格采用基准地价系数修正法、剩余法进行评估。

### （一）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据替代原则，就估价对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及《\*\*\*\*土地定级及基准地价更新技术报告》

(2021年)成果,采用基准地价系数修正法的计算公式为:

$$\text{地价} = \text{宗地所在区域的级别基准地价} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times (1 + \sum k) + M$$

式中:  $k_1$ -----期日修正系数

$k_2$ -----土地使用年期修正系数

$k_3$ -----土地权利状况修正系数

$k_4$ -----容积率修正系数

$\sum k$ -----区域因素及个别因素修正系数之和

M-----开发程度修正值

## 1、基准地价成果简介及内涵

### (1) 成果简介

\*\*\*\*\*于2019年根据镇区规划,对镇区土地定级和基准地价进行了更新,在综合定级的基础上将镇区土地按商服、住宅、工业三种土地利用类型进行了土地级别划分,商服、住宅、工业用地定级均划分为三个级别。\*\*\*\*人民政府发布《\*\*\*\*人民政府关于同意公布\*\*\*\*中心镇土地定级与基准地价更新成果的批复》(\*\*\*字[2021]23号)于2021年03月16日予以实施。

### (2) \*\*\*\*基准地价内涵

1) 基准地价估价期日为2019年06月30日。

2) 土地使用年期:法定土地使用权最高出让年限为商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年。

3) 土地开发程度:商服、住宅用地“六通一平”(宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖和宗地内场地平整),工业用地“五通一平”(宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地内场地平整)。

4) 容积率:商服标准容积率为1.4;住宅标准容积率为1.3;工业标准容积率为0.6。

5) 土地权利状态:基准地价为有偿使用(出让),无土地他项权利限制条件下一定年期的土地使用权价格。

## 2、估价对象的基本情况

至估价期日,估价对象位于\*\*\*\*,土地总面积6844.17平方米,其中商服用地1355.15平方米,住宅用地5489.02平方米,使用年期为商服40年、住宅70年,开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖)及宗地红线内“场地平整”,规划容积率 $>1.0$ 、 $\leq 1.72$ 。

本次评估设定估价对象土地总面积6844.17平方米,其中商服用地1355.15平方米,住宅用地5489.02平方米,设定使用年期为商服40年、住宅70年,开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖)及宗地红线内“场地平整”,设定容积率为1.72。

3、估价对象所在区域的基准地价如下表:

表 2 \*\*\*\*基准地价表 单位：元/m<sup>2</sup>

商业		住宅		工业	
级别	地价	级别	地价	级别	地价
I	500	I	470	I	161
II	430	II	360	II	148
III	280	III	200	III	124

依据\*\*\*\*土地定级及基准地价更新图件成果，由\*\*\*\*商服及住宅地价图可知，估价对象位于\*\*\*\*基准地价商服二级、住宅二级范围内，基准地价为商服 430 元/平方米，住宅为 360 元/平方米。

4、确定期日修正系数 (k<sub>1</sub>)

\*\*\*\*基准地价设定的估价期日为 2019 年 06 月 30 日，估价对象估价期日为 2022 年 07 月 29 日，根据估价师调查收集的资料，分析估价对象所在区域地价变化情况，综合分析确定自基准地价估价期日 2019 年 06 月 30 日至本次估价期日 2022 年 07 月 29 日期间，商服和住宅土地价格无明显涨幅变化，故期日修正系数 k<sub>1</sub>=1.0。

5、确定土地使用年期修正系数 (k<sub>2</sub>)

因估价对象设定年期与基准地价所对应的年期一致，则土地使用年期修正系数为 1.0。

6、确定土地权利状况修正系数 (k<sub>3</sub>)

估价对象设定为出让土地、无他项权利限制，与基准地价的设定一致，则土地权利状况修正系数为 1.0。

故：k<sub>3</sub>=1.0

7、确定容积率修正系数 (k<sub>4</sub>)

\*\*\*\*基准地价设定的容积率为商服 1.4、住宅 1.3，估价对象设定容积率为 1.72，与基准地价设定商服、住宅容积率不一致，故需对容积率进行修正，根据《\*\*\*\*土地定级及基准地价更新技术报告》(2021 年)中《商服、住宅用地宗地容积率修正系数表》确定容积率修正系数，详见下表：

表 3-1 商服用地宗地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	0.5616	0.8269	0.8394	0.8642	0.8843	0.9020
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.9119	0.9558	0.9882	1.0000	1.0438	1.0823
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.1152	1.1426	1.1647	1.1812	1.1922	1.2124
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	≥2.7	
修正系数	1.2274	1.2370	1.2721	1.3023	1.3261	

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中的相邻容积率对应修正系数线性内插计算获取。

表 3-2 住宅用地宗地容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	0.7240	0.8227	0.9147	1.0000	1.0785	1.1503
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.2153	1.2735	1.3251	1.3698	1.4079	1.4391
容积率	2.2	2.3	2.4	≥2.5		
修正系数	1.4637	1.4814	1.4925	1.4968		

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中的相邻容积率对应修正系数线性内插计算获取。

据上表，当容积率为 1.72 时，通过表中的相邻容积率对应修正系数线性内插计算，容积率修正系数为商服  $k_4=1.1207$ 、住宅  $k_4=1.2838$ 。

即：商服  $k_4=1.1207$ ，住宅  $k_4=1.2838$ 。

#### 8、影响因素条件修正

将影响估价对象价格各因素条件，对照《\*\*\*\*土地定级及基准地价更新技术报告》（2021 年）中《二级商服用地地价因素修正系数指标说明表》（见表 4）、《二级住宅用地地价因素修正系数指标说明表》（见表 7）确定影响程度的档次，再对照《二级商服用地地价因素修正系数表》（见表 5）、《二级住宅用地地价因素修正系数表》（见表 8），在对应的档次上，确定每个影响因素的修正系数（ $K_i$ ）及总修正系数（ $K$ ），详见表 6、表 9。

#### 9、影响因素条件分析

根据\*\*\*\*商服用地基准地价修正体系中所选的影响因素条件，通过实地调查，确定出影响估价对象地价各项因素条件优劣程度及修正系数，见表 6、9。

表 4 二级商服用地地价因素修正系数指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	人口密度	人口密集区高于镇区平均水平 50%	人口密度高于镇区平均水平 50%-30%	人口密度是镇区平均水平 30%左右	人口密度略低于镇区平均水平 50%-30%	人口密度低于镇区平均水平 50%
	道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
	街道状况	三面临街且含主街	两面临街且含主街	一面临主街	一面临非主街	不临街
	商服设施规模	规模适中, 满足功能要求	规模适中, 满足功能要求	规模适中, 基本满足功能要求	规模较小, 不满足功能要求	规模较小, 不满足功能要求
	环境质量	优	良	一般	劣	差
个别因素	距农贸市场距离 (米)	<100	100-150	150-200	200-300	≥300
	距商服中心距离 (米)	<100	100-150	150-200	200-300	≥300
	距汽车站距离 (米)	<150	150-200	200-300	300-400	≥400
	临街宽度	临街宽度有利于土地利用	临街宽度适中	临街宽度对土地利用无影响	临街宽度偏小	临街宽度对土地利用有不利影响
	临街深度	临街深度有利于土地利用	临街深度适中	临街深度对土地利用无影响	临街深度偏小	临街深度对土地利用有不利影响
	供水状况	设施完善, 保证率 ≥ 95%	设施完善, 保证率 85%-95%	设施较完善, 保证率 75%-85%	设施基本完善, 保证率 65%-75%	设施不完善, 保证率 < 65%
	供热状况	集中供热, 保证率大于 95%	集中供热, 保证率 80%-85%	区域集中供热保证率 85%-75%	区域集中供热, 保证率低于 75%	自供热
	排水状况	雨污合排且畅通	雨污合排不太畅通	只有污排	只有雨排	无排水
	规划用途	中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	商业网点	其他用地
	规划限制	近期规划限制低	近期规划较低	基本无限制	近期规划限制较高	近期规划限制高

表5 二级商服用地地价因素修正系数表 单位%

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	人口密度	1.315	0.6575	0	-0.69	-1.38
	道路类型	1.315	0.6575	0	-0.69	-1.38
	街道状况	1.315	0.6575	0	-0.69	-1.38
	商服设施规模	2.63	1.315	0	-1.38	-2.76
	环境质量	1.052	0.526	0	-0.552	-1.104
个别因素	距农贸市场距离(米)	1.315	0.6575	0	-0.345	-0.69
	距商服中心距离(米)	2.104	1.052	0	-0.552	-1.104
	距汽车站距离(米)	1.315	0.6575	0	-0.345	-0.69
	临街宽度	1.315	0.6575	0	-0.69	-1.38
	临街深度	1.578	0.789	0	-0.828	-1.656
	供水状况	2.104	1.052	0	-1.104	-2.208
	供热状况	2.104	1.052	0	-1.104	-2.208
	排水状况	2.104	1.052	0	-1.104	-2.208
	规划用途	2.63	1.315	0	-1.38	-2.76
	规划限制	2.104	1.052	0	-1.104	-2.208

表6 估价对象区域因素及个别因素修正系数表(商服二级)

影响因素		因素修正系数指标	优劣程	修正系数
区域因素	人口密度	人口密度是镇区平均水平30%左右	一般	0
	道路类型	混合型主干道	优	1.315%
	街道状况	两面临街且含主街	较优	0.6575%
	商服设施规模	规模适中,满足功能要求	较优	1.315%
	环境质量	良	较优	0.526%
个别因素	距农贸市场距离(米)	1200	劣	-0.69%
	距商服中心距离(米)	1000	劣	-1.104%
	距汽车站距离(米)	1450	劣	-0.69%
	临街宽度	临街宽度对土地利用无影响	一般	0
	临街深度	临街深度对土地利用无影响	一般	0
	供水状况	设施完善,保证率≥95%	优	2.104%
	供热状况	集中供热,保证率大于95%	优	2.104%
	排水状况	雨污合排且畅通	优	2.104%
	规划用途	一般商业区	一般	0
	规划限制	近期规划限制低	优	2.104%
合计				9.75%

经计算商服用地区域及个别因素修正系数之和 $\Sigma k=0.0975$ 。



表 7 二级住宅用地地价因素修正系数指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	人口密度	人口密集区高于镇区平均水平 50%	人口密度高于镇区平均水平 50%-30%	人口密度是镇区平均水平 30%左右	人口密度略低于镇区平均水平 50%-30%	人口密度低于镇区平均水平 50%
	道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道或生活型次干道	交通型次干道	支路
	街道状况	三面临街且含主街	两面临街且含主街	一面临主街	一面临非主街	不临街
	环境质量	优	良	一般	劣	差
个别因素	临街宽度	临街宽度有利于土地利用	临街宽度适中	临街宽度对土地利用无影响	临街宽度偏小	临街宽度对土地利用有不利影响
	临街深度	临街深度有利于土地利用	临街深度适中	临街深度对土地利用无影响	临街深度偏小	临街深度对土地利用有不利影响
	供水状况	设施完善, 保证率 $\geq 95\%$	设施完善, 保证率 85%-95%	设施较完善, 保证率 75%-85%	设施基本完善, 保证率 65%-75%	设施不完善, 保证率 $< 65\%$
	供热状况	集中供热, 保证率大于 95%	集中供热, 保证率 80%-85%	区域集中供热, 保证率 85%-75%	区域集中供热, 保证率低于 75%	自供热
	排水状况	雨污合排且畅通	雨污合排不太畅通	只有污排	只有雨排	无排水
	规划用途	中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	商业网点	其他用地
	规划限制	近期规划限制	近期规划较低	基本无限制	近期规划限制	近期规划限
	距幼儿园距离	$< 200$	200-300	300-400	400-500	$\geq 500$
	距小学距离(米)	$< 200$	200-300	300-400	400-500	$\geq 500$
	距中学距离(米)	$< 200$	200-300	400-500	500-600	$\geq 600$
	距医院距离(米)	$< 150$	150-250	250-350	350-450	$\geq 450$
	距公园广场距离	$< 150$	150-250	250-350	350-450	$\geq 450$
	距农贸市场距离	$< 150$	150-250	250-350	350-550	$\geq 550$
	距商服中心距离	$< 150$	150-250	250-350	350-550	$\geq 550$
距汽车站距离	$< 300$	300-400	400-500	500-600	$\geq 600$	

表 8 二级住宅用地地价因素修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	人口密度	0.0224	0.0112	0	-0.0118	-0.0236
	道路类型	0.028	0.014	0	-0.0148	-0.0296
	街道状况	0.0168	0.0084	0	-0.0089	-0.0177
	环境质量	0.0056	0.0028	0	-0.003	-0.0059
个别因素	临街宽度	0.0084	0.0042	0	-0.0044	-0.0089
	临街深度	0.0112	0.0056	0	-0.0059	-0.0118
	供水状况	0.014	0.007	0	-0.0074	-0.0148
	供热状况	0.014	0.007	0	-0.0074	-0.0148
	排水状况	0.014	0.007	0	-0.0074	-0.0148
	规划用途	0.0084	0.0042	0	-0.0044	-0.0089
	规划限制	0.0056	0.0028	0	-0.003	-0.0059
	距幼儿园距离(米)	0.0112	0.0056	0	-0.0059	-0.0118
	距小学距离(米)	0.0224	0.0112	0	-0.0118	-0.0236
	距中学距离(米)	0.0168	0.0084	0	-0.0089	-0.0177
	距医院距离(米)	0.0224	0.0112	0	-0.0118	-0.0236
	距公园广场距离(米)	0.0112	0.0056	0	-0.0059	-0.0118
	距农贸市场距离(米)	0.0168	0.0084	0	-0.0089	-0.0177
	距商服中心距离(米)	0.014	0.007	0	-0.0074	-0.0148
	距汽车站距离(米)	0.0168	0.0084	0	-0.0089	-0.0177

表 9 估价对象区域因素及个别因素修正系数表(住宅二级)

影响因素		因素修正系数指标	优劣程度	修正系数
区域因素	人口密度	人口密度是镇区平均水平 30%左右	一般	0
	道路类型	混合型主干道	优	0.028
	街道状况	两面临街且含主街	较优	0.0084
	环境质量	良	较优	0.0028
个别因素	临街宽度	临街宽度对土地利用无影响	一般	0
	临街深度	临街深度对土地利用无影响	一般	0
	供水状况	设施完善, 保证率 $\geq 95\%$	优	0.014
	供热状况	集中供热, 保证率大于 95%	优	0.014
	排水状况	雨污合排且畅通	优	0.014
	规划用途	一般商业区	一般	0
	规划限制	近期规划限制低	优	0.0056
	距幼儿园距离(米)	150	优	0.0112
	距小学距离(米)	100	优	0.0224
	距中学距离(米)	250	较优	0.0084
	距医院距离(米)	700	劣	-0.0236
	距公园广场距离(米)	300	一般	0
	距农贸市场距离(米)	1200	劣	-0.0177
	距商服中心距离(米)	1000	劣	-0.0148
距汽车站距离(米)	1450	劣	-0.0177	
合计				0.055

经计算住宅用地的区域及个别因素修正系数之和 $\Sigma k=0.055$ 。

### 10、确定开发程度修正值 (M)

商服、住宅用地基准地价所设定的开发程度为“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖和宗地内场地平整），估价对象设定的开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖）及宗地红线内“场地平整”与基准地价设定的开发程度一致，因此不需进行土地开发程度修正。

即：商服  $M=0$  元/ $m^2$

住宅  $M=0$  元/ $m^2$

### 11、地价测算

据前述基准地价系数修正法的公式，计算出估价对象的地价为：

商服用地： $430 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.1207 \times (1+0.0975) + 0$   
 $= 528.89$  元/ $m^2$

住宅用地： $360 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.2838 \times (1+0.055) + 0$   
 $= 487.59$  元/ $m^2$

表 10 基准地价系数修正法测算表

宗地类别	基准地价 (元/ $m^2$ )	期日修正系数	土地使用年期修正系数	土地权利状况修正系数	容积率修正系数	区域因素及个别因素修正系数之和	开发程度修正值 (元/ $m^2$ )	土地价格 (元/ $m^2$ )
商服	430	1.0	1.0	1.0	1.1207	0.0975	0	528.89
住宅	360	1.0	1.0	1.0	1.2838	0.055	0	487.59

## (二) 剩余法

剩余法又称假设开发法、倒算法、残余法或余值法等。即地价等于土地与建筑物出售价格减去建筑物本身的价格。因此剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润和销售费、税费等费用后，以价格余额来估算估价对象土地价格的方法。计算公式如下：

$$V=A-B-C$$

式中：

V：待估土地总价格

A：开发完成后的土地总价值或房地产总价值

B：整个开发项目的开发成本

C：开发商合理利润

#### 1、基本情况及假设条件

##### 1) 估价对象基本情况

估价对象评估设定用途商住用地，评估土地面积 6844.17 平方米（其中商服面积 1355.15 平方米、住宅面积 5489.02 平方米），依据《土地使用权出让地块评估条件表》、《土地评估委托函》规划建筑总面积为 11771.94

平方米（其中：车库 2327.50 平方米、住宅 9444.44 平方米）。根据其区位环境和区域规划，估价对象规划设计条件符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制，同时符合市场要求，已达到最佳利用。

## 2) 开发周期和投资进度安排

①开发周期：参考估价对象所在区域同类项目的开发周期，本次评估项目开发周期确定为 2 年。

②投资进度：假设地价款、购地税费在项目取得时一次性投入，计息期为整个开发周期；建筑成本在第 1 年内投入 60%，第 2 年内投入 40%，且建筑成本在各段投入期中均匀投入。

③建筑结构：钢混。

## 2、估价过程

### 1) 试算开发完成后的房地产总价值 (A)

在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产可比实例，根据估价对象和可比实例的状况，对房地产状况因素、时间因素和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正调整，评估得出估价对象拟开发房地产的市场价格即估价对象的开发价值。

拟开发房地产市场价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

具体计算公式为：拟开发房地产市场价格=可比实例价格×100 / (100±A%) × (100±B%) / 100×100 / (100±C%) ×100 / (100±D%)

A：交易情况修正指数

B：交易日期修正指数

C：区域因素条件修正指数

D：个别因素条件修正指数

### A、商服用地

经估价人员调查与估价对象在同一供需圈短期内的类似物业情况，选取了三个具有普遍性的物业的商服用房交易价格水平作为比较实例：

实例A：\*\*\*\*商服用房，平均售价为3850元/平方米，所处等级为商服二级区域。

实例B：\*\*\*\*商服用房，平均售价为3950元/平方米，所处等级为商服二级区域。

实例C：\*\*\*\*商服用房，平均售价为3895元/平方米，所处等级为商服二级区域。

结合影响房屋售价的主要因素，以估价对象因素为100进行价格修正，估价对象与实例比较因素情况详见下表：

表11 拟开发房地产及可比实例价格影响因素条件说明表（商服）

估价对象与比较实例 比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	3850 元/m <sup>2</sup>	3950 元/m <sup>2</sup>	3895 元/m <sup>2</sup>
交易时间	2022.07	2022.04	2022.03	2022.05
所临道路类型	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
距主干道距离	50	50	50	50
临路状况	两面临街	两面临街	一面临街	两面临街
交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
道路通畅度	通畅	通畅	通畅	通畅
商服繁华度	劣	劣	劣	劣
公共设施完善度	完备	完备	完备	完备
环境状况	较优	较优	较优	较优
建筑物结构	钢混	钢混	钢混	钢混
距商服中心距离	1000	1000	1000	800

确定比较因素修正指数说明：

(1) 交易情况：本次选取的比较实例均为正常交易，故不做修正。

(2) 交易日期：由于可比实例与估价对象交易时间较接近，故：拟开发房地产交易日期修正指数为 100、实例 A、B、C 交易日期修正指数均为 100。

(3) 区域因素修正：

A、所临道路类型分为临主干道、临次干道、临支路、临便道四个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级相应修正 2%；

B、距主干道距离，以估价对象为 100，每增加或减少 50 米，相应修正 2%；

C、临路状况分为两面以上临街、两面临街、一面临街、不临街四个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级相应修正 2%；

D、交通便捷度分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级相应修正 2%；

E、道路通畅度分为通畅、一般、不通畅三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级相应修正 2%；

F、商服繁华程度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级相应修正 2%；

G、公共设施完善度分为不完备、一般、较完备、完备四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级相应修正 2%；

H、环境状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级相应修正 2%；

I、建筑物结构分为框架、钢混、砖混、砖木等 4 个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级相应修正 2%；

J、距商服中心距离，以估价对象为 100，每增加或减少 200 米，相应修

正 2%。

根据比较因素条件指数，可得到估价对象的比较因素修正系数，如表：

**表 12 拟开发房地产及可比实例价格影响因素条件指数表（商服）**

比较因素	拟开发房地产	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	3850 元/m <sup>2</sup>	3950 元/m <sup>2</sup>	3895 元/m <sup>2</sup>
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
所临道路类型	100	100	100	100
距主干道距离	100	100	100	100
临路状况	100	100	98	100
交通便捷度	100	100	100	100
道路通畅度	100	100	100	100
商服繁华度	100	100	100	100
公共设施完善度	100	100	100	100
环境状况	100	100	100	100
建筑物结构	100	100	100	100
距商服中心距离(米)	100	100	100	102

根据比较因素条件指数，得到《拟开发房地产及可比实例价格影响因素修正系数表》（商服），见下表：

**表 13 拟开发房地产及可比实例价格影响因素修正表（商服）**

比较因素	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	3850 元/m <sup>2</sup>	3950 元/m <sup>2</sup>	3895 元/m <sup>2</sup>
交易时间	100/100	100/100	100/100
所临道路类型	100/100	100/100	100/100
距主干道距离	100/100	100/100	100/100
临路状况	100/100	100/98	100/100
交通便捷度	100/100	100/100	100/100
道路通畅度	100/100	100/100	100/100
商服繁华度	100/100	100/100	100/100
公共设施完善度	100/100	100/100	100/100
环境状况	100/100	100/100	100/100
建筑物结构	100/100	100/100	100/100
距商服中心距离（米）	100/100	100/100	100/102
比准价格	3850.00	4030.61	3818.63

经比较修正，可比实例 A、B、C 的比准价格比较接近，故采用简单算术平均法求得最终的比准价格。

单位比准价格 = (3850.00 + 4030.61 + 3818.63) / 3 = 3900 元/平方米（取整）

## B、住宅用地

经估价人员调查与估价对象在同一供需圈短期内的类似物业情况，选取了三个具有普遍性的物业的住宅用房交易价格水平作为比较实例：

实例A：\*\*\*\*住宅用房，平均售价为3100元/平方米，所处等级为住宅二级区域。

实例B：\*\*\*\*住宅用房，平均售价为3110元/平方米，所处等级为住宅二级区域。

实例C：\*\*\*\*住宅用房，平均售价为3200元/平方米，所处等级为住宅二级区域。

结合影响房屋售价的主要因素，以估价对象因素为100进行价格修正，估价对象与实例比较因素情况详见下表：

表 14 拟开发房地产及可比实例价格影响因素条件说明表（住宅）

比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	3100 元/m <sup>2</sup>	3110 元/m <sup>2</sup>	3200 元/m <sup>2</sup>
交易时间	2022.07	2022.01	2022.04	2022.02
所临道路类型	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
距主干道距离	50	50	50	50
临路状况	两面临街	两面临街	一面临街	两面临街
交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
道路通畅度	通畅	通畅	通畅	通畅
商服繁华度	劣	劣	劣	劣
公共设施完善度	完备	完备	完备	完备
环境状况	较优	较优	较优	较优
建筑物结构	钢混	钢混	钢混	钢混
距商服中心距离（米）	1000	1000	1000	800

确定比较因素修正指数说明：

（1）交易情况：本次选取的比较实例均为正常交易，故不做修正。

（2）交易日期：由于可比实例与估价对象交易时间较接近，故：拟开发房地产交易日期修正指数为 100、实例 A、B、C 交易日期修正指数均为 100。

（3）区域因素修正：

A、所临道路类型分为临主干道、临次干道、临支路、临便道四个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级相应修正 2%；

B、距主干道距离，以估价对象为 100，每增加或减少 50 米，相应修正 2%；

C、临路状况分为两面以上临街、两面临街、一面临街、不临街四个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级相应修正 2%；

D、交通便捷度分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级相应修正 2%；

E、道路通畅度分为通畅、一般、不畅通三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级相应修正 2%；

F、商服繁华程度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100,每相差一个等级相应修正 2%;

G、公共设施完善度分为不完备、一般、较完备、完备四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级相应修正 2%;

H、环境状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象为 100,每相差一个等级相应修正 2%;

I、建筑物结构分为框架、钢混、砖混、砖木等 4 个等级,以估价对象为 100,每相差一个等级相应修正 2%;

J、距商服中心距离，以估价对象为 100，每增加或减少 200 米，相应修正 2%。

根据比较因素条件指数，可得到估价对象的比较因素修正系数，如表：

**表 15 拟开发房地产及可比实例价格影响因素条件指数表（住宅）**

比较因素	拟开发房地产	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	3100 元/m <sup>2</sup>	3110 元/m <sup>2</sup>	3200 元/m <sup>2</sup>
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
所临道路类型	100	100	100	100
距主干道距离	100	100	100	100
临路状况	100	100	98	100
交通便捷度	100	100	100	100
道路通畅度	100	100	100	100
商服繁华度	100	100	100	100
公共设施完善度	100	100	100	100
环境状况	100	100	100	100
建筑物结构	100	100	100	100
距商服中心距离(米)	100	100	100	102

根据比较因素条件指数，得到《拟开发房地产及可比实例价格影响因素修正系数表》（住宅），见下表：



表 16 拟开发房地产及可比实例价格影响因素条件修正系数表（住宅）

比较因素	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	3100 元/m <sup>2</sup>	3110 元/m <sup>2</sup>	3200 元/m <sup>2</sup>
交易时间	100/100	100/100	100/100
所临道路类型	100/100	100/100	100/100
距主干道距离	100/100	100/100	100/100
临路状况	100/100	100/98	100/100
交通便捷度	100/100	100/100	100/100
道路通畅度	100/100	100/100	100/100
商服繁华度	100/100	100/100	100/100
公共设施完善度	100/100	100/100	100/100
环境状况	100/100	100/100	100/100
建筑物结构	100/100	100/100	100/100
距商服中心距离（米）	100/100	100/100	100/102
比准价格	3100.00	3173.47	3137.25

经比较修正，可比实例 A、B、C 的比准价格比较接近，故采用简单算术平均法求得最终的比准价格。

单位比准价格 = (3100.00 + 3173.47 + 3137.25) / 3 = 3137 元/平方米（取整）

本项目拟建为商住用房，依据《土地使用权出让地块评估条件表》、《土地评估委托函》规划为商住用房。根据合法性原则，在测算开发价值时，按商服用房、住宅用房售价分别确定，假设该项目建成后，全部用于销售，在确定本项目的销售价格时，结合区域同类型的建筑在估价对象所在区域的实际销售情况，根据上述比较法测算确定估价区域同类型同档商服用房平均售价 3900 元/m<sup>2</sup>，住宅用房平均售价 3137 元/m<sup>2</sup>。

$$\begin{aligned} \text{商服房地产总价值 } A_1 &= \text{商服平均楼价} \times \text{商服建筑面积} \\ &= 3900 \times 2327.50 \\ &= 9077250 \text{（元）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅房地产总价值 } A_2 &= \text{住宅平均楼价} \times \text{住宅建筑面积} \\ &= 3137 \times 9444.44 \\ &= 29627208 \text{（元）} \end{aligned}$$

## 2) 试算整个开发项目的开发成本（B）

开发成本包括：（1）购地税费、（2）房屋建造成本、（3）管理费用、（4）投资利息、（5）销售税费

### （1）购地税费

购地税费为契税。根据《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 08 月 11 日通过，2021 年 09 月 01 日起实施），土地使用权出让、转让时应缴纳契税，

契税税率为地价的 3%。即：

$$\text{购地税费} = V \times 3\% = 0.03 \cdot V$$

则：

$$\text{商服用地购地税费} = V_1 \times 3\% = 0.03 \cdot V_1$$

$$\text{住宅用地购地税费} = V_2 \times 3\% = 0.03 \cdot V_2$$

## (2) 房屋建造成本

①建筑成本。建筑成本主要包括土建工程费、安装工程费、建筑商利润等。据有关方面提供的资料分析，并经调查与估价同类结构房屋建筑费用水平，根据内蒙古自治区建设厅颁发《内蒙古自治区建筑工程费用定额》(DNM3-200-2017)、《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》(DNM3-101-2017)，结合近期当地建筑材料信息市场，通过向当地建设部门咨询，估价师综合分析确定估价对象所在区域同类结构建筑成本单价为商服 1550 元/m<sup>2</sup>、住宅 1380 元/m<sup>2</sup>，造价预算符合建筑市场实际。则：

$$\begin{aligned} \text{商服建筑成本} &= \text{商服建筑成本单价} \times \text{商服建筑面积} \\ &= 1550 \times 2327.50 \\ &= 3607625 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅建筑成本} &= \text{住宅建筑成本单价} \times \text{住宅建筑面积} \\ &= 1380 \times 9444.44 \\ &= 13033327 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## ②专业人士及前期费。

包括工程项目勘察设计费、规划、可研及评估费、施工期间费用(监理、工程咨询、保险等)等，按建筑安装成本的 13%计取，具体见下表：

表 17 专业人士及前期费用表略

即：

$$\text{商服建筑专业人士及前期费} = 3607625 \times 13\% = 468991 \text{ (元)}$$

$$\text{住宅建筑专业人士及前期费} = 13033327 \times 13\% = 1694333 \text{ (元)}$$

## ③不可预见费

根据当地同类房地产开发情况，不可预见费按前期规费及建筑成本的 5%计。即：

$$\text{不可预见费} = (\text{前期规费} + \text{建筑成本}) \times 5\%$$

则：

$$\begin{aligned} \text{商服建筑项目不可预见费} &= (\text{商服建筑项目前期规费} + \text{商服建筑成本}) \\ &\times 5\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &= (468991 + 3607625) \times 5\% \\ &= 203831 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅建筑项目不可预见费} &= (\text{住宅建筑项目前期规费} + \text{住宅建筑成本}) \\ &\times 5\% \end{aligned}$$

$$= (1694333 + 13033327) \times 5\%$$

$$=736383 \text{ (元)}$$

#### ④城市基建收费

根据《内蒙古自治区人民政府关于整顿规范全区城市市政公用设施建设和配套费收费标准和加强征收管理工作的通知》（内政发[1999]12号）按40元/建筑面积·平方米确定市政收费。该费用在工程建设前一次性交纳。则：

$$\begin{aligned} \text{商服建筑项目城市基建收费} &= \text{商服建筑项目市政收费} \times \text{商服建筑面积} \\ &= 40 \times 2327.50 \\ &= 93100 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅建筑项目城市基建收费} &= \text{住宅建筑项目市政收费} \times \text{住宅建筑面积} \\ &= 40 \times 9444.44 \\ &= 377778 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\text{房屋建造成本} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④}$$

则：

$$\begin{aligned} \text{商服房屋建造成本} &= 468991 + 3607625 + 203831 + 93100 \\ &= 4373547 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅房屋建造成本} &= 1694333 + 13033327 + 736383 + 377778 \\ &= 15841821 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### (3) 管理费用

管理费用是企业经营管理活动发生的各种费用。根据当地同类房地产开发投资情况，本项目管理费用按建安成本的3%计算。

则：

$$\begin{aligned} \text{商服建筑项目管理费用} &= \text{商服房屋建造成本} \times 3\% \\ &= 4373547 \times 3\% = 131206 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅建筑项目管理费用} &= \text{住宅房屋建造成本} \times 3\% \\ &= 15841821 \times 3\% = 475255 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### (4) 投资利息

在估价期日2年期人民银行贷款利率为4.75%。投资费用包括：土地取得费（地价）、购地税费、房屋建造成本和管理费。按前面估计的投资进度安排，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (V + \text{购地税费}) \times [(1 + \text{利率})^2 - 1] + (\text{房屋建造成本} + \text{管} \\ &\quad \text{理费用}) \times \{60\% \times [(1 + \text{利率})^{1/2+1} - 1] + 40\% \times [(1 + \text{利率}) \\ &\quad^{1/2} - 1]\} \end{aligned}$$

则：

$$\begin{aligned} \text{商服建筑项目投资利息} &= [V_1 + (0.03 \cdot V_1)] \times [(1 + 4.75\%)^2 - 1] + \\ &\quad (4373547 + 131206) \times \{60\% \times [(1 + 4.75\%)^{1.5} - 1] + 40\% \\ &\quad \times [(1 + 4.75\%)^{0.5} - 1]\} \\ &= 0.1002 \cdot V_1 + 237146 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅建筑项目投资利息} &= [V_2 + (0.03 \cdot V_2)] \times [(1 + 4.75\%)^2 - 1] + \\ &\quad (15841821 + 475255) \times \{60\% \times [(1 + 4.75\%)^{1.5} - 1] + 40\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \times [(1+4.75\%)^{0.5} - 1] \\ & = 0.1002 \cdot V_2 + 858988 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### (5) 销售税费

根据估价人员调查得知，估价对象所在区域房地产开发的相关税费主要有增值税及其附加、印花税、水利建设基金、土地增值税。其中：

略

销售费用，指用于建成后房地产销售或出租的中介代理费、市场营销广告费用、买卖手续费等，以房地售价的一定比例计算。根据房地产销售的社会一般费用结合市场供求状况，取销售费用为销售收入的2%。

即：

$$\text{税费} = \text{房地产总价值} \times [(9\% \times (1+10\%) \div 1.09 + 0.5\% + 1\% + 5\% + 2\%]$$

则

$$\begin{aligned} \text{商服房地产销售税费} & = 9077250 \times 16.23\% \\ & = 1473238 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅房地产销售税费} & = 29627208 \times 16.23\% \\ & = 4808496 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$B = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)$$

则：

$$\begin{aligned} \text{商服建筑项目开发成本 } B_1 & = 0.03 \cdot V_1 + 4373547 + 131206 + 0.1002 \cdot V_1 + \\ & \quad 237146 + 1473238 \\ & = 0.1302 \cdot V_1 + 6215137 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅建筑项目开发成本 } B_2 & = 0.03 \cdot V_2 + 15841821 + 475255 + 0.1002 \cdot V_2 \\ & \quad + 858988 + 4808496 \\ & = 0.1302 \cdot V_2 + 21984560 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 3) 试算开发商合理利润 (C)

根据估价人员调查，当前当地同类房地产项目开发周期2年，投资回报率一般为商服25%、住宅20%以上，本项估价中设定项目投资利润为全部预付资本的商服25%、住宅20%。则：

$$C = (V+B) \times \text{利润率}$$

则：

$$\begin{aligned} \text{商服建筑项目利润 } C_1 & = (V_1 + B_1) \times \text{利润率} \\ & = [V_1 + (0.1302 \cdot V_1 + 6215137)] \times 25\% \\ & = 0.2826 \cdot V_1 + 1553784 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅建筑项目利润 } C_2 & = (V_2 + B_2) \times \text{利润率} \\ & = [V_2 + (0.1302 \cdot V_2 + 21984560)] \times 20\% \\ & = 0.226 \cdot V_2 + 4396912 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 4) 试算待估土地总地价 (V)

$$V = A - B - C$$

则：

$$\begin{aligned} \text{试算商服用地总地价 } V_1 &= A_1 - B_1 - C_1 \\ &= 9077250 - (0.1302 \cdot V_1 + 6215137) - \\ &\quad (0.2826 \cdot V_1 + 1553784) \\ &= 1308329 - 0.4128 \cdot V_1 \\ &= 926054 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{试算住宅用地总地价 } V_2 &= A_2 - B_2 - C_2 \\ &= 29627208 - (0.1302 \cdot V_2 + 21984560) - \\ &\quad (0.226 \cdot V_2 + 4396912) \\ &= 3245736 - 0.3562 \cdot V_2 \\ &= 2393258 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 5) 试算地价

试算地价 = 试算估价对象总地价 ÷ 土地面积

则：

$$\begin{aligned} \text{试算商服地价} &= \text{试算商服用地总地价} \div \text{商服土地面积} \\ &= 926054 \div 1355.15 \\ &= 683.36 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{试算住宅地价} &= \text{试算住宅用地总地价} \div \text{住宅土地面积} \\ &= 2393258 \div 5489.02 \\ &= 436.01 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

### 6) 地价修正

#### (1) 权利状况修正

估价对象设定的出让土地使用权，无他项权利限制，与售价的设定一致，则土地权利状况修正系数为 1.0。

#### (2) 开发程度修正

估价对象设定的开发程度与估价对象的开发程度一致，故土地开发程度修正值为 0。

#### (3) 其他修正

由于开发商取得土地使用权时，除了支付地价款外，还要支付土地评估费、测绘费、登记费、相关法律手续费等，因此还需扣除。根据估价人员调查，估价对象所在区域目前上述相关费用一般为地价款的 2%。

经上述各项修正后，估价对象地价为：

$$\text{估价对象地价} = (\text{试算地价} \times 1.0 + 0) \div (1 + 2\%)$$

则：

$$\begin{aligned} \text{商服地价} &= (683.36 \times 1.0 + 0) \div (1 + 2\%) \\ &= 669.96 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住宅地价} &= (436.01 \times 1.0 + 0) \div (1 + 2\%) \\ &= 427.46 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

### 三、地价的确定

### 1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规范及估价对象具体情况，商服及住宅用地均采用基准地价系数修正法和剩余法进行了综合测算。

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，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，故该方法适宜作为本次评估方法，且基准地价系数修正法是\*\*\*\*人民政府土地市场宏观管理的有效工具，基准地价的适应性强，该评估方法的结果依据充分适应。因此该方法的测算结果能够比较真实的反映待估宗地的客观合理的市场价格。

剩余法，又叫假设开发法，所得到的是一种剩余价格，即也是根据替代原则，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，可操作性较强。该方法的测算结果能够比较真实的反映待估宗地的客观合理的市场价格，运用剩余法评估结果依据充分适应。

通过对当地土地市场和土地价格的分析，两种评估方法的评估结果内涵一致，价格接近，可靠性相当。在确定最终结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平进行分析，基准地价系数修正法对多项影响地价的因素均进行了修正，能够体现宗地所在区域地价水平，评估结果客观、可信；剩余法采用的是估价期日的房地产价格水平来预测开发完成后房地产的价值，其各项取值均有较高的可信度和时效性，对需求变化的影响反应明显，测算得出的评估结果能客观合理的显现该区域土地现势市场价格，因两种方法测算结果较接近，剩余法结果为商服 669.96 元/平方米，住宅 427.46 元/平方米；基准地价系数修正法结果为商服 528.89 元/平方米，住宅 487.59 元/平方米，最终决定以剩余法和基准地价系数修正法评估结果的简单算术平均数商服 599 元/平方米，住宅 458 元/平方米作为商住国有建设用地使用权出让价格评估的最终结果。

表 18 测算结果一览表

单位：元/m<sup>2</sup>

估价方法	基准地价系数修正法	权重	剩余法	权重	最终测算结果 (取整)	说明
商服	528.89	0.5	669.96	0.5	599	两种方法结果的简单算术平均数
住宅	487.59	0.5	427.46	0.5	458	两种方法结果的简单算术平均数

### 2、估价结果

通过上述分析、测算，确定估价对象作为出让、无他项权利限制的商住用地，宗地红线外“六通”、宗地红线内“场地平整”的条件下，在 2022 年 07 月 29 日，使用年限为设定年期的国有建设用地使用权出让价格为：

评估土地总面积：6844.17 平方米

商服用地面积：1355.15 平方米

商服用地土地单价：599 元/平方米(取整)

商服用地楼面地价：348 元/平方米(取整)

商服用地土地总价：811,735.00 元

住宅用地面积：5489.02 平方米

住宅用地土地单价：458 元/平方米(取整)

住宅用地楼面地价：266 元/平方米(取整)

住宅用地土地总价：2,513,971.00 元

评估土地总价：3,325,706.00 元

大写人民币：叁佰叁拾贰万伍仟柒佰零陆元整

底价建议：以上评估得出的出让土地使用权价格能够比较客观、合理的体现当地该类土地市场价格，\*\*\*\*自然资源局可以此价格作为估价对象出让底价的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定出让底价。

## 第四部分 附件

- 附件 1 《土地使用权出让地块评估条件表》、《宗地图》、《城乡规划设计条件》（\*\*\*字[2022]第 02 号）复印件
- 附件 2 \*\*\*\*自然资源局《关于基准地价使用说明》复印件
- 附件 3 委托方统一社会信用代码证书复印件
- 附件 4 估价对象及可比实例区域位置图
- 附件 5 估价对象及可比实例现状利用照片
- 附件 6 现场查勘记录表
- 附件 7 土地估价师资格证书复印件
- 附件 8 估价机构备案函及营业执照复印件
- 附件 9 《土地评估委托函》复印件