

# 土地估价报告

项目名称：长沙京湘康融置业有限公司司法诉讼涉及的位于长沙市芙蓉区五一大道136号一宗商业用地国有出让土地使用权市场价格评估

受托估价单位：湖南日升房地产土地评估有限责任公司

土地估价报告编号：(湘)日升【2019】土(估)字第S005号

提交估价报告日期：二〇一九年一月二十五日



# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

长沙京湘康融置业有限公司司法诉讼涉及的位于长沙市芙蓉区五一大道 136 号一宗商业用地国有出让土地使用权市场价格评估。

### 二、委托估价方

委托方：长沙市开福区人民法院

住所：长沙市开福区华章路 1 号

联系电话：0731-89602173

### 三、估价目的

根据《长沙市开福区人民法院司法技术评估委托书》，长沙市开福区人民法院因受理李岚与长沙京湘康融置业有限公司民间借贷纠纷一案，需对长沙京湘康融置业有限公司名下位于长沙市芙蓉区五一大道 136 号的一宗商业用地国有出让土地使用权进行评估。长沙市开福区人民法院现委托湖南日升房地产土地评估有限责任公司对该宗土地进行市场价格评估，为司法诉讼了解土地市场价格提供客观、公正、合理的参考依据。

四、估价期日：二〇一八年十二月二十四日

五、估价日期：二〇一八年十二月二十四日至二〇一九年一月二十五日

### 六、地价定义

此次估价的估价期日为 2018 年 12 月 24 日。

待估宗地位于长沙市芙蓉区五一大道 136 号，现状条件下为待开发建设，实际土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、供气）及红线内场地基本平整。根据《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：2014000087，土地出让面积为 4118.05 平方米，用途为商业用地，使用期限为 40 年，终止日期 2054 年 10 月 11 日，待估宗地规划容积率 $\leq 8.68$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 100 米。其他土地利用要求：（1）需补足项目一期尚差的 128 个停车位；（2）该项目可跨北侧用地中间的城市支路（东西向部分）建设，但跨路架空部分应按技术规定进行退让，跨路建设仅在道路上部可连建，并需办理地上空间（净空 5 米以上）出让手续（本段支路）且跨路建设部分需按投影面计入密度，建筑面积按相关规定计入容积率；（3）项目临五一大道零星用地不得建设，仅可用于规划指标核算；（4）绿化

率、建筑密度、建筑限高等发生变化的，不再到市国土资源局办理修改出让条件手续，按市城乡规划局相关规定办理即可。

根据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)及最有效利用原则，结合委托估价目的，本次估价设定待估宗地土地用途为商业用地，设定土地使用权类型为出让，设定土地使用权年限为土地剩余使用年限：35.80年，设定容积率为8.68，建筑密度为50%，绿地率为30%，本次纳入估价范围的为出让面积4118.05平方米，设定土地开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、供气)及红线内场地基本平整。

综上所述，此次估价的土地价格是指待估宗地宗地于估价期日2018年12月24日，在正常公开市场情况下、规划利用条件下，满足上述设定的土地利用指标、土地用途、土地使用年限、土地开发程度的国有出让建设用地土地使用权市场价格。

本次估价地价定义详见下表：

待估宗地地价定义一览表

国土证号	估价期日的土地使用权类型	估价期日规划用途	估价设定用途	估价期日使用年限(年)	估价期日实际开发程度	估价设定土地开发程度	设定容积率
未办理国有土地使用证	国有出让	商业用地	商业用地	35.80年	六通一平	六通一平	8.68

注：“六通一平”指宗地红线外“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、供气)及宗地内场地基本平整。

## 七、估价结果

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑了影响土地价格的各项因素，最终确定待估宗地的国有出让土地使用权在估价期日2018年12月24日的估价结果如下：

土地使用权面积：4118.05平方米

单位面积地价：41320元/平方米

总地价：17015.78万元

大写金额：人民币壹亿柒仟零壹拾伍万柒仟捌佰元整

货币种类：人民币详见土地估价结果一览表(见下页)(表1)



## 土地估价结果一览表

估价报告编号：(湘)日升【2019】土(估)字第 S005 号

受托机构：湖南日月房地产土地评估有限责任公司

估价日期：2018 年 12 月 24 日

估价目的：司法诉讼

估价期日的土地使用性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	备注
				规划	实际	设定	规划	实际	设定							
/	1	芙蓉区五一一大道 136 号	/	商业用地	/	商业用地	8.68	/	8.68	红线外“六通”、“红线内场地基本平整	红线外“六通”、“红线内场地基本平整	35.80	4118.05	41320 (取整)	17015.78	/

特别提示：

1. 此评估价格为完全公开市场状况下的商业用途出让土地使用权市场价格，即假设其他价款、契税、印花税、交易手续费、城市基础设施配套费等税费均已缴纳齐全。

2. “六通”是指道路、通电、供水、排水、通讯、供气。

一、上述土地估价结果的限制条件：

1. 土地权利限制：待估宗地土地受让人为长沙京湘康融置业有限公司。宗地规划用途为商业用地，土地使用权类型为国有出让地；根据委托估价方提供的资料，根据估价目的，本次评估不考虑查封等因素对估价结果的影响。

2. 基础设施条件：

地面平整状况	临路状况	供电状况	给水状况	排水状况	通讯条件	供气状况
红线内场地基本平整	南至五一一大道(其中零星用地部分)	接市政供电网，供电保障率高	接市政供水管网，供水保障率高	接市政排水管网，排水通畅	在市政通讯网覆盖范围内，线路通畅	市政供气，供气保障率高

3. 规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：2014000087，待估宗地规划用途为商业用地，规划容积率 $\leq 8.68$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 100 米。其他土地利用要求：(1) 需补足项目一期尚差的 128 个停车位；(2) 该项目可跨北侧用地中间的城市支路(本段支路部分)建设，但跨路架空部分应按技术规范进行退让，跨路建设仅在道路上部可连建，并需办理地上空间(净空 5 米以上)出让手续(本段支路建设部分需按投影面积计入密度，建筑面积按相关规定计入容积率)；(3) 项目临五一一大道零星用地不得建设，仅可用于规划指标核算；(4) 绿

建筑密度、建筑限高等发生变化的，不再到市国土资源局办理修改出让条件手续，按市城乡规划局相关规划办理即可。

4. 影响土地价格的其它限定条件：根据《土地规划指标及配套设施使用协议书》记载：(1)二期与五一大道的连接通道需设置在一期用地内(乙方权属长沙康岛置业有限公司、长沙市长岛饭店有限责任公司)，(2)各项指标为一、二期整体平衡，乙方同意有偿提供自身名下土地1600平方米给二期作绿化、广场、通道用地，作为二期配套指标，(3)四停车位为一、二期整体控制，二期为一期补足128个(因一期为二期预留的广场和通道用地原四亩改)，乙方同意地下室按整体连通共用长岛路出入口，具体需占用一期车位由二期补偿。

二、其他需要说明的事项

1. 本次估价目的仅为司法诉讼了解土地市场价格提供参考依据，不得用作其他用途。
2. 此评估价格为完全公开市场状况下的商业用途出让土地使用权市场价格。
3. 据估价人员现场查勘，待估宗地为待开发用地，根据《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：2014000087 第十六条记载受让人同意本合同项下宗地建设项目在2018年1月9日之前竣工，受让人如不能按约定时间开、竣工，请及时同相关部门联系，与出让方签订补充协议，本次评估未考虑其对估价结果的影响。

4. 本次估价的数据来源：

(1) 待估宗地尚未办理《国有土地使用证》，本次评估待估宗地土地面积、用途、终止日期等指标以《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：2014000087。

(2) 长沙康岛康康置业有限公司于2014年10月23日出让取得座落于长沙市芙蓉区五一大道136号的土地使用权并签订《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：2014000087，出让面积4118.05平方米，用途为商业用地，规划容积率 $\leq 8.68$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高100米。

5. 本次评估结果是假设待估宗地后续开发建设能满足《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：2014000087、《长沙市城乡规划条件书》规划条件下的价格。

6. 本报告附件中的材料系报告的重要组成部分，委托估价方提供的均为复印件，本报告是按附件中的材料是真实、全面的前提进行评估的。
7. 估价原则、方法及参数的选取由估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及待估宗地的实际情况确定。
8. 本估价结果为在估价期日，满足全部前提条件和假设条件下的评估价格，若上述条件发生变化，评估结果也应做相应调整或重新估价。
9. 本估价结果自估价报告提交之日起一年内有效，即2019年1月25日起至2020年1月24日止。

湖南日升房地产土地评估有限责任公司

二〇一九年一月二十五日

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证号	签名
黄湘萍	2007430008	黄湘萍
马颖	2013430104	马颖

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:

何建

湖南日升房地产土地评估有限责任公司

二〇一九年一月二十五日



## 第二部分 待估宗地界定

### 一、委托估价方

委托方：长沙市开福区人民法院

住所：长沙市开福区华章路1号

联系电话：0731-89602173

委托估价方与待估宗地土地使用者的关系：系不同单位。

### 二、估价对象

待估宗地为长沙市芙蓉区五一大道136号一宗国有出让商业用地。

土地受让人为长沙京湘康融置业有限公司，规划土地用途为商业用地，土地面积为4118.05平方米，土地使用权类型为国有出让。

### 三、估价对象概况

#### （一）土地登记状况

土地受让人：长沙京湘康融置业有限公司；

权属来源：宗地所有权属国家所有，待估宗地由长沙京湘康融置业有限公司于2014年10月23日以出让方式取得并签订《国有建设用地使用权出让合同》。

座落：芙蓉区五一大道；

使用权类型：国有出让；

地类（用途）：商业用地；

使用权面积：4118.05平方米；

终止日期：2054年10月11日；

登记日期：/；

国有土地使用证编号：/；

土地登记证书号：/；

宗地号：/；

地籍图号：/；

注：待估宗地尚未办理国有土地使用证。

四至：东邻湖南省商务厅，南至五一大道、长沙康岛置业有限公司，西部长沙康岛置业有限公司，北邻湖南省商务厅；

土地级别：长沙市商服用地Ⅰ级。

## （二）土地权利状况

1. 土地所有权：待估宗地的土地所有权属国家所有。

2. 土地使用权：待估宗地由长沙京湘康融置业有限公司于 2014 年 10 月 23 日以出让方式取得并签订《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：2014000087，受让人为长沙京湘康融置业有限公司，出让总价款为 15364 万元，出让土地面积 4118.05 平方米，出让用途为商业用地，批准使用年限为 40 年，待估宗地土地使用权终止日期为 2054 年 10 月 11 日，至估价期日已使用 4.20 年，剩余使用年限为 35.80 年。

3. 他项权利状况：根据委托估价方提供的资料，至估价期日，待估宗地未设定他项权利，已被长沙市开福区人民法院查封。根据估价目的，本次评估不考虑查封等因素对估价结果的影响。

4. 其他限制条件：根据《土地规划指标及配套使用协议书》记载：

（1）二期与五一大道的连接通道需设置在一期用地内（乙方权属：长沙康岛置业有限公司、长沙市长岛饭店有限责任公司）。（2）各项指标为一、二期整体平衡，乙方同意有偿提供自身名下土地 1600 平方米给二期作绿化、广场、通道用地，作为二期配套指标。（3）因停车位为一、二期整体控制。二期为一期补足 128 个（因一期为二期预留的广场和通道用地原因造成）。乙方同意地下车库按整体连通共用长岛路出入口，具体需占用一期车位由二期补偿。

## （三）土地利用状况

### 1. 土地利用现状

待估宗地现为待开发用地。

待估宗地现状基础设施条件为已达到宗地红线外“六通”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、供气）及红线内场地基本平整，本次评估设定待估宗地红线外“六通”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、供气）及红线内场地基本平整。据估价人员现场查勘，待估宗地为待开发用地，根据《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：2014000087 第十六条记载受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2018 年 1 月 9 日之前竣工，受让人如不能按约定时间开、竣工，请及时同相关部门联系，与出让人签订补充协议，本次评估未考虑其对估价结果的影响。

### 2. 土地利用条件

根据《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：2014000087、《长沙市城乡规划局规划条件书》，待估宗地规划用途为商业用地，规划容积率 $\leq 8.68$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 100 米。其他土地利用要求：（1）需补足项目一期尚差的 128 个停车位；（2）该项目可跨北侧用地中间的城市支路（东西向部分）建设，但跨路架空部分应按技术规定进行退让，跨路建设仅在道路上部可连建，并需办理地上空间（净空 5 米以上）出让手续（本段支路）且跨路建设部分需按投影面计入密度，建筑面积按相关规定计入容积率；（3）项目临五一大道零星用地不得建设，仅可用于规划指标核算；（4）绿化率、建筑密度、建筑限高等发生变化的，不再到市国土资源局办理修改出让条件手续，按市城乡规划局相关规定办理即可。

根据最有效利用原则，本次评估设定待估宗地用途为商业用地，容积率为 8.68，建筑密度为 50%。

#### 四、影响地价的因素说明

##### （一）一般因素

##### 1. 城市资源状况

长沙市位于湖南省东部偏北，是湖南省省会及政治、经济、文化、交通中心。其地域范围介于东经  $112^{\circ} 53'$  ~  $113^{\circ} 06'$ ，北纬  $28^{\circ} 02'$  ~  $28^{\circ} 16'$  之间，处于湘江下游与长浏盆地西部，东邻江西宜春地区和萍乡市，南接湘潭、株洲两市，西连娄底、益阳两市。东西长约 230 公里，南北宽约 88 公里，全市土地面积为 11819.5 平方公里，市区面积为 556.33 平方公里，建成区面积 570 平方公里。

长沙市现辖辖：长沙城区（芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区）及长沙县、宁乡县、浏阳市，共六区二县一市。截至 2013 年末，长沙市常住总人口 722.14 万人，比上年增长 1.05%。按户籍人口计算，人口出生率为 12.60‰，死亡率为 7.87‰，自然增长率为 4.73‰。城镇化率为 70.60%，比上年提高 1.22 个百分点。

长沙市属于亚热带季风气候，冬冷夏热，季节变化明显。长沙市平均气温为  $17.2^{\circ}\text{C}$ ，年平均无霜期为 275 天。年降水量为 1390 毫米，集中在春夏两季。长沙市地处湖南省东部富饶的湘中河谷平原，地势南高北低，南面有金盆岭等丘陵，湘江从南往北穿城而过，湘江流经市境长度有 74 公里，其间流入湘江的支流有 15 条，其中较大的有：浏阳河、捞刀河、靳江、沔水。

交通体系：长沙已形成铁路、公路、航空、水路等四维立体交通体系，铁路有武广客运专线、杭长客运专线、渝长客运专线，连接的铁路网线有京广铁路、湘黔铁路（株洲）、浙赣铁路（株洲）、石长铁路、洛湛铁路（宁乡）。市区交通体系已形成“六桥三环”系统，对外交通有京珠高速公路、长常高速公路、长永高速公路、长吉高速公路、长潭西高速公路、绕城高速公路、机场高速公路、长株高速公路等；国道有106国道、107国道、319国道。长沙有湘江千吨级航道和有全国最大的内河主枢纽港——霞凝新港。长沙的民用机场有黄花国际机场，机场可直航境内45个主要城市和香港、曼谷、首尔、釜山、大阪等境外城市。交通体系的完善进一步促进区域经济的发展，使得长沙地区与珠三角及长三角两大经济圈融为一体。

## 2. 不动产制度与不动产市场状况

长沙市实行土地有偿使用制度，除国家机关用地和军事用地、城市基础设施用地和公益事业用地、国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地以及法律、行政法规规定的其它用地外，均采取出让等有偿使用方式。商业、旅游、娱乐、商品住宅等各类经营性用地必须采取招标、拍卖、挂牌方式出让。经营性房地产不得采取租赁、作价出租或入股方式供应土地。通过土地有偿使用制度的建立与逐步完善，长沙市土地有偿使用收入（主要为土地出让金）稳步增加，形成了土地收入-城市建设投资-土地增值-土地收入的良性循环

长沙市自1998年起开始实行商品房制度，取消了城镇居民福利分房制度。2005年国家建设部等七部委《关于做好稳定住房价格工作意见》发布后，长沙市委非常重视，为稳定房价多召开有关部门工作会议，并制定相应措施，使长沙市2005年上半年房价涨势比去年上半年有些回落，房价已趋理性。2006年，为控制房地产投资规模过快增长，稳定住房价格和调整住房结构，国家出台了以“国六条”为代表的一系列宏观调控政策。长沙市出台了《长沙市“十一五”住宅建设规划纲要》、《长沙市公共住房保障制度》等一系列配套调控措施，使长沙房地产市场发展总体仍保持了持续、健康、稳定、快速发展的态势。2007年，长沙市逐步形成了以经济适用住房制度、廉租住房制度、住房分配货币化制度、棚户区旧城区改造解困建设等为主体的住房保障体系，全市人均建筑面积由1998年的17.48平方米提高到2006年的28.29平方米。2008年11月25日，长沙市发布《关于促进我市房地产业健康发展的若干意

见》，从土地、金融、税收及开发报建等各方面提出相应的优惠政策，促进房地产业发展。2013年2月20日，温家宝主持召开国务院常务会议，研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（称为“国五条”）。会议不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还在继2011年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标，进一步宏观调控房地产市场。2017年，“3.18”、“5.20”、“9.23”多次调控政策出台，调控覆盖长沙市内六区和长沙县全域，全面强化了住宅的“居住属性”，坚决抑制其“投资属性”；全力保障了刚需购房，精准调控投机行为和市场炒作。

2015年3月12日湖南省人民政府办公厅发布了《关于印发〈湖南省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（湘政办发〔2015〕1号），通知规定：①市州、县市区国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限，原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。②转让划拨国有土地使用权，依法利用原划拨土地进行经营性建设，或者变现处置抵押划拨土地使用权等，依法应当补办出让手续的，补缴土地价款等于正常出让土地使用权市场价格减去划拨土地使用权价格。其最低补缴额，商业用地不得低于成交价款的40%；商品住宅用地不得低于成交价款的35%；工业用地不得低于成交价款的25%；其他用地不得低于成交价款的30%。③转让房改房、经济适用住房，应当补缴的土地价款按照国家和省人民政府规定的标准补缴。国家和省人民政府规定的土地价款补缴标准出台前，授权市州、县市区人民政府制定具体补缴标准。④调整土地出让合同约定的容积率但不改变土地用途的、调整土地出让合同约定的土地用途发生土地增值的、同时调整土地出让合同约定的土地用途与容积率发生土地增值的、其他土地利用条件调整需补缴土地价款的有关具体规定按国家有关规定执行。

2018年8月13日长沙市人民政府办公厅发布了《关于公布实施长沙市市区商服用地和住宅用地基准地价更新成果的通知》（长政办函〔2018〕90号），重新调整了长沙市市区基准地价，新基准地价于2018年8月13日起实施，新基准地价在原有基准地价基础上作了重大调整。

2018年3月9日国土资源部办公厅发布了《国有建设用地使用权出让地价技术评估规范》(国土资厅发[2018]4号),规范自2018年4月9日起施行,该技术规范的发布一是迅速规范了出让地价评估行为;二是促进了土地市场秩序规范,土地出让后擅自调整开发建设条件的现象得到有效遏制;三是有效降低了国有土地资产流失风险,增强了土地出让领域的廉政防火墙。

### 3. 产业政策

长沙市实行吸引外资与国内投资并举的政策,重视高新产业的发展,不断加快工业化进程,增加第三产业在国民经济中的比重。在第二产业中,重点发展工程机械制造、汽车制造、医药等行业。第三产业的房地产业一直是长沙市重要的支柱性产业,特别是长株潭一体化和两型社会改革试验区改革试点等政策实施以来,城市化速度加快,房地产业日显重要。

近年来,为保障房地产业的健康发展,国家从税收、金融等各个层面出台了一系列控制房地产业过快增长的措施,对长沙市房地产业有一定抑制。但自2008年下半年开始,受全球金融危机等因素影响,国家政策由“保增长、控通胀”逐步向“保增长、扩内需”转变。2009年12月,随着国际国内经济形势逐步好转,为了保持房地产市场的平稳健康发展,国务院常务会议要求遏制部分城市房价过快上涨势头,对房价从“抑制”改变为“遏制”。随后,财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署等五部委联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》被认为是国家开展新一轮房地产市场调控组合拳的第一波。

**税收及优惠政策:**2010年5月26日,国税总局公布了《关于土地增值税清算有关问题的通知》,此次政策从严征收土地增值税方面在一定程度上抑制了房地产企业的暴利,起到调节收入分配的作用;同样有效控制了房地产市场的投资过热,减少房地产企业的拿地冲动,提高房地产企业的风险意识;有效调节了房地产市场的结构,引导房地产企业增加普通住房供给。2016年2月20日,财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23号),通知规定自2月22日起,将首套房面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税;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。该税收政策对大户型住房销售带来积极影响。

#### 4. 城市规划与发展目标

**城市规划：**根据《长沙市土地利用总体规划》（2006-2020），长沙市将以“一、二、三、四、五、六，加十”的基本思路推进城市建设。一是坚持一条主线。即：以转变经济发展方式、促进长沙又好又快可持续发展为主线。二是明确两个导向。即：以新型工业化和中国特色城镇化为导向。三是确立三大目标和三个发展阶段。即：实现经济发展、社会发展和生态优化三大目标，分为近期、中期、远期三个阶段逐步实现。四是理清四个方面的主要任务。即：以产业结构优化和推广循环经济模式为重点，大力发展两型产业，走新型工业化道路；以主体功能区建设为突破口，建设城乡统筹的城镇体系和生态体系，加快中国特色城镇化进程；以绿色技术平台建设和提高企业自主创新能力为重点，打造为两型社会服务的区域创新体系；强化综合配套改革，健全两型社会建设的体制机制。五是抓住当前的五个工作重点。即：广泛宣传，加强教育；建立健全工作架构，科学制定发展规划与工作方案；尽快启动单项工作；“大河西先导区”先行先试；扩大对外交流，加强与上级相关部门的衔接。六是遵循六项原则。即：正确处理发展与改革的关系，以改革为动力，以发展为目标；充分发挥市场配置资源的基础性作用；以系统工程的思想推进两型社会建设，政府推动与发挥市场机制作用相结合、经济体制改革与社会其它方面的改革相结合；发展循环经济与发展知识经济相结合；实行渐进式推进和重点突破相结合的战略；内生式发展与争取外部支援相结合，解决本地实际问题与攻克面上共性难题相结合。加十是指以包括环境约束、土地管理、财税金融、行政等十大综合配套改革和体制机制建设为保障。

**发展目标：**长沙市总体战略目标分解为近期目标、中期目标与长期目标三个阶段来实现。近期阶段确定至2012年，目标是基本形成促进两型社会建设的地方性规制体系，基本建立两型社会建设的机制和框架。中期阶段确定为2013年至2020年，目标是建立完善的两型社会管理体系和政策法规体系，基本形成以科技含量高、经济效益好、资源消耗低、环境污染少、人力资源得到充分发挥为特征的两型产业体系，产业结构不断优化，能源、资源生产率显著提高，环境质量明显改善，可持续发展能力显著增强；能源及资源生产率、环境质量、可持续发展能力、社会管理水平等达到当时国内先进水平。长期阶段确定为2021年至2030年，全面建成人与自然、社会和谐统一的两型社会。

## 5. 城市社会经济发展状况

### (1) 城市经济布局

长沙市经过多年建设，已发展成为一个工业基础比较雄厚，农业基础比较稳固，交通便利，商业繁荣，城市基础设施和公共设施比较完善的大城市。其工业主要涉及纺织、化工、造纸、卷烟、制药、汽车、自行车、电子、酿酒、机械、塑料、工业瓷、旅游等多种行业。

综合考虑以上影响地价一般因素，评估分析：由于受宏观经济因素的刺激和国家土地政策的影响，随着城市基础设施的进一步完善，长沙市望城区的地价总体水平比较平稳，待估宗地所在地区的地价较稳定。

### (2) 发展水平

初步核算，1-12月，全市实现GDP10535.51亿元，同比增长9.0%。在GDP中，第一产业实现增加值379.45亿元，增长3.0%；第二产业实现增加值4998.26亿元，增长7.7%；第三产业实现增加值5157.80亿元，增长10.9%。在GDP累计增幅中，第一、二、三次产业分别拉动0.1、3.8、5.1个百分点，三次产业对GDP增长的贡献率分别为1.2%、42.1%、56.7%。

### (3) 综合实力

1-12月，实现农林牧渔业总产值599.6亿元，同比增长3.3%。

1-12月，规模以上工业企业完成工业增加值3533.26亿元，同比增长8.5%。在规模以上工业中，国有企业完成增加值729.25亿元，增长1.5%，占全市规模工业增加值的20.6%。大型企业完成增加值1771.49亿元，增长9.4%。

1-12月，全社会客货换算运输周转量为547.65亿吨公里，同比增长14.0%。客运量为10591.81万人，下降5.1%；货运量为41738.88万吨，增长13.5%；旅客周转量279.30亿人公里，增长2.1%；货物周转量448.79亿吨公里，增长15.8%。

### (4) 社会储蓄与投资

1-12月，完成固定资产投资7567.77亿元，同比增长13.1%。工业技改投资1030.71亿元，增长3.3%；房地产开发投资1489.69亿元，增长18.2%。商品房销售面积2259.15万平方米，下降12.9%；其中住宅销面积1823.81万平方米，下降20.4%。

1-12月，实现社会消费品零售总额4547.68亿元，同比增长10.5%。限额以上企业实现零售额2172.77亿元，同比增长12.4%。按行业分组，批发业

实现零售额 614.36 亿元，增长 10.9%；零售业实现零售额 3516.33 亿元，增长 10.5%；住宿业实现零售额 53.25 亿元，增长 5.8%；餐饮业实现零售额 363.74 亿元，增长 10.3%。

12 月末，金融机构各项存款余额（本外币合计，下同）17141.83 亿元，比年初增加 1653.06 亿元，其中住户存款余额 5203.64 亿元，比年初增加 331.43 亿元；金融机构各项贷款余额 16027.07 亿元，比年初增加 2160.10 亿元，其中住户贷款余额 4462.47 亿元，比年初增加 752.51 亿元，非金融企业及机关团体贷款 11473.33 亿元，比年初增加 1381.57 亿元。

#### (5) 物价变动

1-12 月，全体居民人均可支配收入为 41131 元，同比增长 8.8%，其中城镇居民人均可支配收入 46948 元，增长 8.4%；农村居民人均可支配收入 27360 元，增长 7.5%。12 月，居民消费价格同比上涨 0.8%。其中，鲜菜下降 1.6%，畜肉下降 5.7%；食品烟酒价格上涨 0.1%，衣着价格上涨 1.2%；居住价格上涨 2.4%，生活用品及服务价格上涨 0.7%。1-12 月，居民消费价格同比上涨 1.3%。

综合考虑以上影响地价一般因素，评估分析：由于受宏观经济因素的刺激和国家土地政策的影响，随着城市基础设施的进一步完善，长沙市的地价总体水平比较平稳，待估宗地所在地区的地价较稳定。

### (二) 区域因素

1. 区域概况：芙蓉区隶属于湖南省长沙市，位于长沙市主城区东部，是长沙市内五区之一，总面积 42.8 平方公里。截至 2016 年末，户籍人口为 399936 人，辖 13 个街道、1 个正县级单位（长沙高新技术产业开发区隆平高科技园）。芙蓉区因湖南省有“芙蓉国”的雅称且地处湖南省的政治、经济、文化、商贸、信息中心而得名，是长沙市的东部窗口，有着“三湘第一区”的美誉，湖南省与长沙市首脑机关汇集于区内，人流、物流、资金流、信息流高度密集。芙蓉区辖区内街市繁华，大型市场和特色街市星罗棋布，社会消费品零售总额历年居全省县（区）第一。主要经济指标保持全省率先、中部领先地位。2016 年，全区实现地区生产总值（GDP）1159.80 亿元，增长 10.4%。2018 年 9 月，《2018 年中国百强区发展白皮书》在京发布，白皮书以高质量发展为导向，综合评析了全国 968 个地级市市辖区发展情况，并以统计数据为依据，量化评选出 2018 年中国百强区，其中芙蓉区位列第 32 名。

#### 2. 交通条件

(1) 对外交通条件:

公路: 区域内道路通达度较好, 宗地东邻湖南省商务厅, 南至五一大道、长沙康岛置业有限公司, 西邻长沙康岛置业有限公司, 北邻湖南省商务厅。

铁路: 区域距长沙火车站约 490 米。

航空: 待估宗地所在区域距长沙黄花国际机场约 21 公里。

(2) 区域内公共交通条件:

宗地所处区域周边路网主要有五一大道、长岛路等, 周边有 12、105、317、118、225、405、803 等公交车经过, 距离袁家岭地铁站约 400 米, 公共交通条件较好。

### 3. 基础设施条件

(1) 供电: 接市政供电网, 供电保障率高。

(2) 供水: 接市政供水管网, 供水保障率高。

(3) 排水: 接市政排水管网, 排水通畅。

(4) 通讯: 在市政通讯网覆盖范围内, 线路通畅。

(5) 燃气: 市政供气, 供气保证率高。

学校: 辖区内有长沙市芙蓉区燕山小学, 长沙铁路第一中学, 大同小学, 教育设施较完善。

医院: 区域内有长沙市八医院, 湖南省红十字急救医院, 医疗配套设施较完善。

### 4. 环境条件

区域内自然环境质量较好, 无水质污染。据历史资料显示, 该区域未发生过危害程度大的自然灾害, 其自然灾害危害程度为 50-100 年一遇。地质状况较好, 地基承载力 20-25 吨/m<sup>2</sup>, 无地质灾害现象发生。

该区域人文环境较好。

### 5. 商业繁华度状况

待估宗地位于长沙市芙蓉区五一大道(靠近长沙火车站), 商业繁华度好。

### 6. 规划限制

其他土地利用要求: (1) 需补足项目一期尚差的 128 个停车位; (2) 该项目可跨北侧用地中间的城市支路(东西向部分)建设, 但跨路架空部分应按技术规定进行退让, 跨路建设仅在道路上部可连建, 并需办理地上空间(净空 5 米以上)出让手续(本段支路)且跨路建设部分需按投影面计入密度,

建筑面积按相关规定计入容积率；（3）项目临五一大道零星用地不得建设，仅可用于规划指标核算；（4）绿化率、建筑密度、建筑限高等发生变化的，不再到市国土资源局办理修改出让条件手续，按市城乡规划局相关规定办理即可。

### （三）个别因素

#### 1. 宗地位置

待估宗地位于长沙市芙蓉区五一大道 136 号。

#### 2. 宗地面积

根据待估宗地《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：2014000087，土地出让面积为 4118.05 平方米，本次评估面积与出让面积一致。

#### 3. 宗地用途

宗地规划土地用途为商业用地，本次评估设定土地用途为商业用地。

#### 4. 宗地形状

根据委托估价方提供的《宗地图》，待估宗地由两部分组成，均呈规则四边形。

#### 5. 临街状况及临街宽深度

据待估宗地《宗地图》显示，待估宗地由两部分组成，临五一大道零星用地临街宽度约为 20.68 米，临街深度约为 7.55 米，其余宗地临街宽度约 61.64 米，临街深度 72.09 米。

#### 6. 地质、地形、地势

宗地所在区域，地基承载力 20-25 吨/m<sup>2</sup>，地势平坦。

#### 7. 土地性质与使用年限

待估宗地宗地为国有出让用地，估价期日为 2018 年 12 月 24 日，待估宗地于估价期日为国有出让土地，尚未办理土地权属证书。根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：2014000087，签订日期为 2014 年 10 月 23 日，土地使用年限为 40 年，待估宗地土地使用权终止日期为 2054 年 10 月 11 日，至估价期日已使用 4.20 年，剩余使用年限为 35.80 年。

#### 8. 容积率

待估宗地规划容积率 ≤ 8.68，设定容积率为 8.68。

#### 9. 基础设施条件

宗地的基础设施状况达到“六通”，详细情况描述如下：

- (1) 通路: 宗地南临五一大道
- (2) 供电: 接市政供电网, 供电保障率高;
- (3) 供水: 接市政供水管网, 供水保障率高;
- (4) 排水: 接市政排水管网, 排水通畅;
- (5) 通讯: 在市政通讯网覆盖范围内, 线路通畅;
- (6) 供气: 市政供气, 供气保证率高。

#### 10. 土地利用条件

##### (1) 土地规划状况:

根据《国有建设用地使用权出让合同》合同编号: 2014000087, 待估宗地规划用途为商业用地, 规划容积率  $\leq 8.68$ , 建筑密度  $\leq 50\%$ , 绿地率  $\geq 30\%$ , 建筑限高 100 米。

根据最有效利用原则, 本次评估设定待估宗地用途为商业用地, 容积率为 8.68, 建筑密度为 50%。

##### (2) 土地利用现状:

待估宗地现为待开发用地。待估宗地现状基础设施条件为已达到宗地红线外“六通”(即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、供气)及红线内场地基本平整。

根据待估宗地所在区域的区位条件及待估宗地的自身条件, 待估宗地作为商业用地符合最有效使用原则。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### (一) 国家有关法律法规文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议修订);
2. 《中华人民共和国房地产管理法》(主席令第72号,2007年8月30日第十届全国人大常委会第二十九次会议修订);
3. 《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第二十一次会议通过);
4. 《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第74号,2007年10月28日);
5. 《中华人民共和国物权法》(主席令第62号,2007年3月16日);
6. 《中华人民共和国担保法》(由中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议于1995年6月30日通过,自1995年10月1日起施行);
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》(国务院令第55号,1990年5月19日);
8. 国土资源部《招标拍卖挂牌国有建设用地使用权规定》(国土资源部第39号令,2007年9月28日);
9. 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号,施行日期2015年3月1日);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号,2001年4月31日);
13. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,施行日期2016年5月1日);
14. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18号,施行日期2017年1月1日);
15. 《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(湖南省第十一

届人民代表大会常务委员会公告第 70 号公布, 2012 年 3 月 31 日);

16. 《湖南省城镇国有出让土地使用权出让和转让实施办法》(湖南省人民政府令第 152 号, 2002 年 3 月 19 日);

17. 《湖南省人民政府办公厅关于印发<湖南省国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(湘政办发[2015]1 号, 2015 年 3 月 12 日);

18. 湖南省人民政府《湖南省土地市场管理办法》(湖南省人民政府令第 195 号, 2005 年 3 月 1 日);

19. 湖南省国土资源厅办公室《关于加强土地交易中有关地价管理的通知》(湘国土资办法[2009]38 号);

20. 《湖南省人民法院对外委托工作实施细则(试行)》(试行日期 2011 年 7 月 1 日);

21. 湖南省人民政府《湖南省建设工程造价管理办法》(省人民政府令第 192 号);

22. 湖南省财政厅《关于规范国土资源系统服务性收费有关问题的通知》(湘价服[2012]87 号);

23. 《湖南省物价局、湖南省财政厅关于人防系统行政事业型收费标准的通知》(湘价费[2014]60 号);

24. 《湖南省发展和改革委员会 湖南省财政厅关于核定国土资源系统行政事业性收费标准的通知》(湘发改价费(2014)958 号);

25. 湖南省人民政府办公厅《关于印发<湖南省国有建设用地使用权出让收支管理办法>的通知》(湘政办发〔2015〕1 号);

26. 湖南省住房和城乡建设厅《关于取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》(湘建价〔2016〕134 号);

27. 《湖南省住房和城乡建设厅关于调整园林苗木等综合税率和社会保险费计费标准的通知》(湘建价〔2017〕134 号);

28. 其他湖南省人民政府、长沙市人民政府及有关部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件。

## (二) 有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学的土地价格。

### 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和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即同类具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

### 4. 供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，反之，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条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成不完全竞争的市场。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

### 5. 贡献原则

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。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。土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

## (二) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估宗地的具体特点、土地用途及估价目的，并对委托估价方提供的和评估人员勘查收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

### 1. 选用的估价方法及理由

本次评估采用基准地价系数修正法和剩余法。

(1) 待估宗地所在区域属于长沙市基准地价覆盖范围内，长沙市政府公布的基准地价基准日为2016年5月1日，至估价期日未超过3年，有完善的

基准地价资料，且修正体系齐全，可考虑采用基准地价系数修正法进行评估。

(2) 待估宗地有明确的规划建筑指标，并且所处区域可以搜集到与待估宗地规划建筑物相类似的销售或租赁市场交易案例，能够通过市场比较法合理确定房地产总价，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、税收等费用后，最终求取单位地价，故适宜采用剩余法评估。

## 2. 不选用的方法及理由

(1) 待估宗地为商业用地，据估价人员调查了解，长沙市一级商业用地近三年交易实例较少，且有地块竞价轮次较多、溢价率较高，则不宜采用市场比较法。

(2) 待估宗地为长沙市 I 级商业用地，不宜采用成本逼近法。

(3) 收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，待估宗地为房地产开发用地，现实收益和预期收益难以剥离，故此次评估不宜采用收益还原法评估。

最后在遵循土地估价原则的基础上，结合宗地所在区域的地价水平和估价人员的经验进行综合分析，确定最终评估结果。

## (三) 估价结果

### 1. 地价确定的方法

待估宗地分别采用了基准地价系数修正法和剩余法进行测算，两种方法从不同的角度均能反映待估宗地的价值。因两种方法的结果存在一定差异，考虑到长沙市政府公布的基准地价基准日为 2016 年 5 月 1 日至估价期日 2018 年 12 月 24 日已过 2.65 年，剩余法更能客观的反映待估宗地的价值，本次采用基准地价系数修正法和剩余法评估结果的加权平均值作为待估宗地的估价结果较为合理，其中基准地价法权重取 40%，剩余法权重取 60%。

则长沙京湘康融置业有限公司司法拍卖涉及的长沙市芙蓉区五一大道 136 号一宗国有出让商业用地国有出让土地使用权市场价格如下：

评估结果一览表

基准地价系数修正法		剩余法		最终单位地价取值 (元/m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	总地价 (万元)
地价 (元/m <sup>2</sup> )	权重	地价 (元/m <sup>2</sup> )	权重	41320	4118.05	17015.78 (取整)
36099	40%	44800	60%			

3. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017);

4. 中华人民共和国土地管理行业标准《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007);

5. 中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011);

6. 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[2018]4号,2018年4月9日);

7. 《长沙市市区基准地价更新技术报告》(2016年5月1日);

8. 长沙市人民政府办公厅《关于公布实施长沙市市区商服用地和住宅用地基准地价更新成果的通知》(长政办函[2018]90号)。

### (三) 委托估价方提供的其他资料

1. 《长沙市开福区人民法院司法技术评估委托书》;

2. 待估宗地《国有建设用地使用权出让合同》合同编号:2014000087;

3. 《宗地图》;

4. 《规划条件书》;

5. 《土地规划指标及配套使用协议书》

6. 其他资料。

(四) 受托估价方掌握的有关长沙市地价水平、地区经济发展状况等资料;估价人员现场查勘、调查所获得的关于待估宗地区域因素条件、宗地现状等资料。

## 二、土地估价

### (一) 估价原则

本次估价过程中,遵循的主要原则有:

#### 1. 合法原则

估价人员和估价机构在土地评估中,应遵循相关法律、法规和规定,所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

#### 2. 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的收益不同,且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益,并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据,所以地价是该宗地的效用作最有效发挥为前提的。此次待估宗地为商服用地,在评估中就充分考虑该类用地的特

评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑了影响土地价格的各项因素，最终确定待估宗地的国有出让土地使用权在估价期日 2018 年 12 月 24 日的估价结果如下：

土地使用权面积：4118.05 平方米

单位面积地价：41320 元/平方米

总地价：17015.78 万元

大写金额：人民币壹亿柒仟零壹拾伍万柒仟捌佰元整

货币种类：人民币



### 三、估价结果和估价报告的使用

#### (一) 估价的前提条件和假设条件

##### 1. 估价的前提条件

(1) 在估价期日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 任何有关待估宗地的运作方式、程序均符合国家和地方的有关法律、法规。

(3) 待估宗地作为商业用地，将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

(4) 待估宗地与其他生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的正常发展。

(5) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(6) 委托估价方所提供的资料真实有效。

##### 2. 估价的假设条件

(1) 估价期日设定为 2018 年 12 月 24 日。

(2) 待估宗地用途设定为商业用地。

(3) 待估宗地土地终止日期为 2054 年 10 月 11 日。

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

(5) 根据委托估价方提供的资料，至估价期日，待估宗地未设立他项权利，已被长沙市开福区人民法院查封。根据估价目的，本次评估不考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

#### (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. 本次估价目的仅为司法诉讼了解土地市场价格提供客观、公正、合理的参考依据, 不得用作其他用途, 当用于其它目的, 本报告评估结果无效。

3. 本报告的估价结果需经法定代表人签字、公司加盖公章及两名土地估价师签字后方能生效。湖南日升房地产土地评估有限责任公司负责对估价结果进行解释。

#### 4. 土地估价结果的有效期

本估价结果自估价报告提交之日起一年内有效, 即 2019 年 1 月 25 日起至 2020 年 1 月 24 日止。

5. 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。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损失, 受托估价机构不承担责任。

#### (三) 需要特殊说明的事项

##### 1. 有关资料来源及未经实地确认或无法确认的资料和估价事项

(1) 本报告附件中的材料系报告的重要组成部分, 委托估价方提供的均为复印件。本次评估以委托估价方提供的资料真实为前提, 若委托估价方提供的资料失实, 评估结果也相应无效。

待估宗地照片等由现场估价人员现场查勘取得, 土地区位条件和土地市场交易资料等评估相关资料由估价人员调查取得。

(2) 根据《国有建设用地使用权出让合同》合同编号: 2014000087, 长沙京湘康融置业有限公司于 2014 年 10 月 23 日出让取得座落于芙蓉区五一大道的土地使用权并签订《国有建设用地使用权出让合同》, 出让面积 4118.05 平方米, 用途为商业用地, 规划容积率  $\leq 8.68$ , 建筑密度  $\leq 50\%$ , 绿地率  $\geq 30\%$ , 建筑限高 100 米。

(3) 其他限制条件: 根据《土地规划指标及配套使用协议书》记载:

(1) 二期与五一大道的连接通道需设置在一期用地内 (乙方权属: 长沙康岛置业有限公司、长沙市长岛饭店有限责任公司)。(2) 各项指标为一、二期整体平衡, 乙方同意有偿提供自身名下土地 1600 平方米给二期作绿化、广场、通道用地, 作为二期配套指标。(3) 因停车位为一、二期整体控制。二期为一期补足 128 个 (因一期为二期预留的广场和通道用地原因造成)。乙方同意地下车库按整体连通共用长岛路出入口, 具体需占用一期车位由二期补偿。

(4) 评估设定土地开发程度与实际开发程度一致, 为宗地红线外“六通” (通路、通电、通上水、通下水、通讯、供气) 及红线内场地基本平整。

(5) 据估价人员现场查勘,待估宗地为待开发用地,根据《国有建设用地使用权出让合同》合同编号: 2014000087第十六条记载受让人同意本合同项下宗地建设项目在2018年1月9日之前竣工,受让人如不能按约定时间开、竣工,请及时同相关部门联系,与出让人签订补充协议,本次评估未考虑其对估价结果的影响。

## 2. 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

本次评估中引用的地价指数依据的是估价人员实地调查了解,并结合宗地的具体区位和土地用途来确定的;本次估价,土地开发程度、土地使用年期、土地用途及容积率等指标是根据相关的估价依据、估价目的来设定的。如果上述条件变化,则地价有可能发生改变。

### (1) 地价指数的来源

根据中国地价监测网数据记载,并结合宗地的具体区位和土地用途来确定的。

### (2) 距离数据

根据空间距离、道路距离、耗时距离等量测、整理的。

### (3) 开发程度、设定用途等的来源

待估宗地现状开发程度为宗地红线外“六通”(即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、供气)和地块红线内场地基本平整。根据此次评估目的,设定待估宗地开发程度为地块红线外“六通”(即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、供气)和宗地红线内场地基本平整。

根据《国有建设用地使用权出让合同》合同编号: 2014000087,待估宗地规划用途为商业用地,规划容积率 $\leq 8.68$ ,建筑密度 $\leq 50\%$ ,绿地率 $\geq 30\%$ ,建筑限高100米。

## 3. 其他需要说明的问题

(1) 估价原则、方法及参数的选取由估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及待估宗地的实际情况确定。

(2) 此评估价格为完全公开市场状况下的商业用途出让土地使用权市场价格,即假设其地价款、契税、印花税、交易手续费、城市基础设施配套费等税费均已缴纳齐全。

(3) 本报告附件中的材料系报告的重要组成部分,委托估价方提供的均为复印件。本报告是按附件中的材料是真实、全面的前提下进行评估的。

(4) 本评估报告的计算过程均采用计算机进行连续运算,在报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整,因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况,此为正常情况,不影响最终评估结论的准确性。

## 第四部分 附件

1. 《长沙市开福区人民法院委托书》
2. 待估宗地《国有建设用地使用权出让合同》复印件
3. 《宗地图》复印件
4. 《规划条件书》复印件
5. 《土地规划指标及配套使用协议书》复印件
6. 待估宗地照片
7. 宗地区域位置图
8. 发票复印件
9. 土地估价机构营业执照
10. 土地估价机构备案证明
11. 土地估价师资格证书

长沙市开福区人民法院  
司法技术评估委托书

(2018)湘0105评210号

湖南日升房地产土地评估有限责任公司：

本院在执行申请执行人\_\_\_\_\_与\_\_\_\_\_置业有限  
公司民间借贷纠纷一案中，需委托你们对长沙市芙蓉区五  
一大道地块编号为2014长土网挂071号的土地使用权及  
地上附着物进行评估，为确保评估工作的合法有效，特提  
出以下要求：

一、评估鉴定工作应当符合最高人民法院的《人民法院  
司法鉴定工作暂行规定》及省、市法院对外委托工作规程  
的相关要求。

二、请在收到委托书之日起30个工作日内做出书面鉴定  
意见书(附电子版)，逾期不能完成应书面申请延期。鉴定意  
见书上请鉴定人员签名并经单位盖章后向本院司法技术室  
提交五份，鉴定意见书上需注明鉴定人员联系方式。

三、请在收到委托书后通知申请人交纳鉴定费及提交必  
要材料，逾期不交视为放弃申请，勘查现场或调取检材时  
如遇困难，请告知申请人向本院书面申请强制勘查或调  
取，并请说明情况复函本院。评估标的物若为房产，评估

价格应包含已经实际缴纳的物业维修基金。

四、请在鉴定意见书中注明鉴定费收取金额及标准（在《湖南省司法鉴定收费管理办法》和《湖南省司法鉴定收费标准》（湘发改价服〔2016〕646号）规定的标准内收费）。

五、请于实地勘查时每个标的请拍摄2-3分钟的视频资料、4-5张照片（多个标的时请以文件夹区分），将其与报告电子档以压缩文件形式一并发送至法院邮箱：[kffysifajishu@163.com](mailto:kffysifajishu@163.com)（压缩文件及邮件以委托号命名）

审管办联系电话：张凌珂 0731-89602173

承办法官联系电话：何祥猛 0731-84816552

申请人联系电话：

被申请人联系电话：暂无

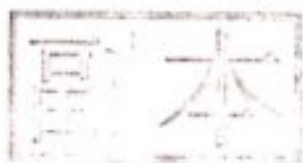
二〇一八年十二月二十四日





电子监管号：4301002014B07585

# 国有建设用地使用权出让合同



中华人民共和国国土资源部  
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定



## 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

**第二条** 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

**第三条** 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

## 第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

**第四条** 本合同项下出让宗地编号为 0205029976，宗地总面积大写 肆仟柒佰叁拾贰点伍贰 平方米（小写 4732.52 平方米），其中出让宗地面积为大写 肆仟壹佰壹拾捌点零伍 平方米（小写 4118.05 平方米）。



第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为商业使用至2054年10月11日。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写壹亿伍仟叁佰陆拾肆万元（小写153640000元），每平方米人民币大写1元（小写1元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写        元（小写        元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（二）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起    /    日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分三期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 肆仟陆佰零玖万贰仟元（小写46092000元），付款时间：2014年10月21日之前。

第二期 人民币大写 肆仟陆佰零玖万贰仟元（小写46092000元），付款时间：2014年11月10日之前。

第三期 人民币大写 陆仟壹佰肆拾伍万陆仟元（小写61456000元），付款时间：2014年12月10日之前。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

### 第三章 土地开发建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第  /  项规定执行：

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写                  /                  万元（小写          万元），投资强度不低于每平方米人民币大写          元（小写      /      元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写            
          /          万元（小写          /          万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 商业 \_\_\_\_\_;

附属建筑物性质 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;

建筑总面积 35744.68 \_\_\_\_\_ 平方米;

建筑容积率不高于 8.68 \_\_\_\_\_ 不低于 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;

建筑限高 100米 \_\_\_\_\_;

建筑密度不高于 50% \_\_\_\_\_ 不低于 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;

绿地率不高于 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 不低于 30% \_\_\_\_\_;

其他土地利用要求 (1) 需补足项目一期尚差的 128 个停车位; (2) 该项目可跨北侧用地中间的城市支路 (东西向部分) 建设, 但跨路架空部分应按技术规定进行退让, 跨路建设仅在道路上部可连建, 并需办理地上空间 (净空 5 米以上) 出让手续 (本段支路) 且跨路建设部分需按投影面计入密度, 建筑面积按相关规定计入容积率; (3) 项目临五一大道零星用地不得建设, 仅可用于规划指标核算; (4) 绿地率、建筑密度、建筑限高等发生变化的, 不再到市国土资源局办理修改出让条件手续, 按市城乡规划局相关规定办理即可。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第  /  项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划设计条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的

/   %，即不超过   /   平方米，建筑面积不超过   /   平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于   /   套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于   /   套，住宅建设套型要求为   /  。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于   /   %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等保障性住房，受让人同意建成后按本项下第   /   种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行
4.   /  。

**第十五条** 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

  /  

**第十六条** 受让人同意本合同项下宗地建设项目在   201   年   1   月   9   日之前开工，在   2018   年   1   月   9   日之前竣工。受让人如不能按约定时间开、竣工，请及时同相关部门

系，与出让人签订补充协议。

**第十七条** 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

**第十八条** 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第(二)项规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；

(二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

**第十九条** 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须

按届时有效的规划执行。

**第二十条** 对受让人依法使用的国有建设用地使用权,在本合同约定的使用年限届满前,出让人不得收回;在特殊情况下,根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的,出让人应当依照法定程序报批,并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

#### 第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

**第二十一条** 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款,领取国有土地使用证后,有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的,应当符合本条第(一)项规定的条件:

(一)按照本合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的百分之二十五以上;

(二)按照本合同约定进行投资开发,已形成工业用地或其他建设用地条件。

**第二十二条** 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同,不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第二十三条** 国有建设用地使用权全部或部分转让后,

合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第二十四条** 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

## 第五章 期限届满

**第二十五条** 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

**第二十六条** 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土

地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

**第二十七条** 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

## 第六章 不可抗力

**第二十八条** 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

**第二十九条** 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

## 第七章 违约责任

**第三十条** 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催告后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

**第三十一条** 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还

除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

**第三十二条** 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

**第三十三条** 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额      % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额      / % 的违约金。

**第三十四条** 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

**第三十五条** 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

**第三十六条** 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款      / % 的违约金，并自

行拆除相应的绿化和建筑设施。

**第三十七条** 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的     / % 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

**第三十八条** 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

## 第八章 适用法律及争议解决

**第三十九条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第(二)项约定的方式解决：  
(一) 提交\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 仲裁委员会仲裁；  
(二) 依法向人民法院起诉。

## 第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经长沙市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共贰拾壹页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式肆份，出让人叁份(一正两副)，

受让人 壹 份 (一正), 具有同等法律效力。



法定代表人 (委托代理人)

(签字):



法定代表人 (委托代理人):

(签字):

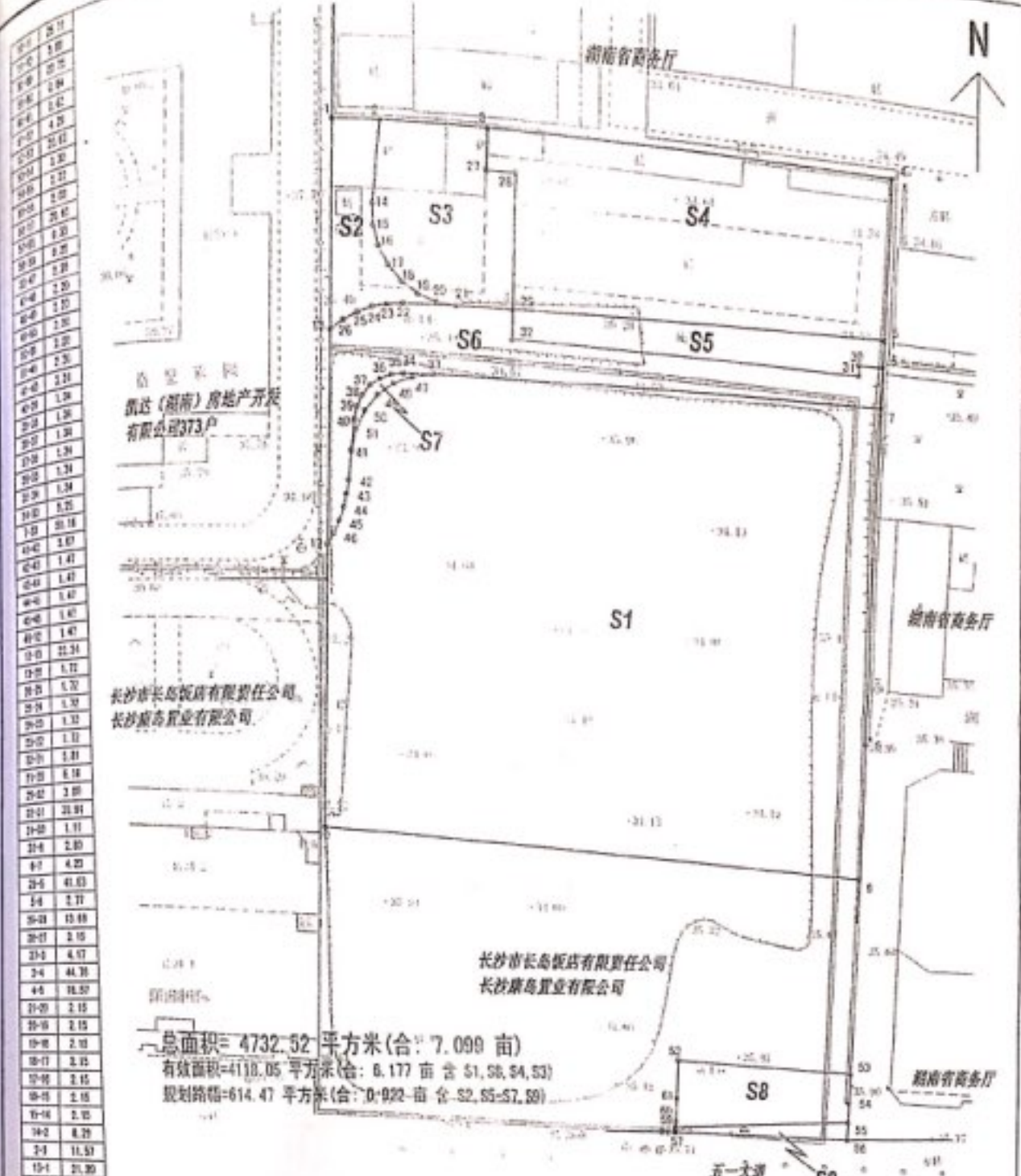


二〇一四年十月二十三日

# 宗地 图

宗地编号:  
权利人: 长沙市国土资源局

受理编号: 20131224047



01-01	25.11
01-02	1.89
01-03	20.52
01-04	2.94
01-05	2.62
01-06	4.29
01-07	20.42
01-08	1.29
01-09	1.27
01-10	2.59
01-11	26.12
01-12	2.22
01-13	2.22
01-14	2.22
01-15	2.22
01-16	2.22
01-17	2.22
01-18	2.22
01-19	2.22
01-20	2.22
01-21	2.22
01-22	2.22
01-23	2.22
01-24	2.22
01-25	2.22
01-26	2.22
01-27	2.22
01-28	2.22
01-29	2.22
01-30	2.22
01-31	2.22
01-32	2.22
01-33	2.22
01-34	2.22
01-35	2.22
01-36	2.22
01-37	2.22
01-38	2.22
01-39	2.22
01-40	2.22
01-41	2.22
01-42	2.22
01-43	2.22
01-44	2.22
01-45	2.22
01-46	2.22
01-47	2.22
01-48	2.22
01-49	2.22
01-50	2.22
01-51	2.22
01-52	2.22
01-53	2.22
01-54	2.22
01-55	2.22
01-56	2.22
01-57	2.22
01-58	2.22
01-59	2.22
01-60	2.22
01-61	2.22
01-62	2.22
01-63	2.22
01-64	2.22
01-65	2.22
01-66	2.22
01-67	2.22
01-68	2.22
01-69	2.22
01-70	2.22
01-71	2.22
01-72	2.22
01-73	2.22
01-74	2.22
01-75	2.22
01-76	2.22
01-77	2.22
01-78	2.22
01-79	2.22
01-80	2.22
01-81	2.22
01-82	2.22
01-83	2.22
01-84	2.22
01-85	2.22
01-86	2.22
01-87	2.22
01-88	2.22
01-89	2.22
01-90	2.22
01-91	2.22
01-92	2.22
01-93	2.22
01-94	2.22
01-95	2.22
01-96	2.22
01-97	2.22
01-98	2.22
01-99	2.22
01-100	2.22

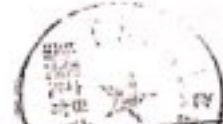
信达(湖南)房地产开发  
有限公司373户

长沙市长岛饭店有限责任公司  
长沙康岛置业有限公司

总面积= 4732.52 平方米(合: 7.099 亩)  
有效面积=4110.05 平方米(合: 6.177 亩 含 S1, S8, S4, S3)  
规划路幅=614.47 平方米(合: 0.922 亩 含 S2, S5-S7, S9)

注: 根据长沙市规划信息中心2013. 11. 05日的规划现状图参数计算道路规划

块号	权利人	面积[平方米]面积[公顷]
S1	长沙市企业国有资产经营有限公司 (4,520 亩)	4732.52 0.4333
S2	规划路幅 长沙湾企业国有资产经营有限公司 (0.165 亩)	2013.28 0.3013
S3	2.3.14-21, 27-29 有效面积 长沙湾企业国有资产经营有限公司 (0.363 亩)	110.24 0.0110
S4	2.3.27-29 有效面积 长沙湾企业国有资产经营有限公司 (1.081 亩)	242.12 0.0242
S5	2.4.29-32 规划路幅 长沙市长岛饭店有限公司 (0.718 亩)	103.88 0.0104
S6	2.7.12, 13, 21-23, 29-40 规划路幅 长沙湾企业国有资产经营有限公司 (0.491 亩)	143.21 0.0143
S7	12-41, 47-51 规划路幅 长沙湾企业国有资产经营有限公司 (0.014 亩)	327.54 0.0328
S8	22-25, 59-61 有效面积 国有空地 (0.202 亩)	8.47 0.0085
S9	15-20 规划路幅 国有空地 (0.041 亩)	124.77 0.0125
S10	15-20 规划路幅 国有空地 (0.041 亩)	27.01 0.0270



# 长沙市城乡规划局 规划条件书

项目号 GYZC 20111028S

长沙市国土资源局

(申请单位)

五一大道136号

(建设地点)建设的

原长岛饭店用地

(建设项目)经审查

附表06

案卷编号 20130975XA1

白  
拟在

拟同意定点并按以下的规划条件进行设计。  
一、主要技术经济指标：

用地使用性质	C2	可兼容使用性质	/
净用地面积	4117.7 (M <sup>2</sup> )	容积率	≤ 8.68
建筑密度	≤ 50%	绿地率	≥ 30%
建筑控制高度	< 100 M	广场面积	≥ 一二期国土有效面积x11%

备注：1、规划可建建筑面积（计容部分） 35746 M<sup>2</sup>

其中各部分建筑面积为：商业 35746 M<sup>2</sup> 住宅 / M<sup>2</sup> 其它 / M<sup>2</sup>

2、净用地面积以国土部门的有效用地面积为准，规划可建建筑面积随有效用地面积作相应调整。

二、建筑间距及离界（多层/高层）：

	东 (M)	南 (M)	西 (M)	北 (M)
退让城市道路边线	≥ /	≥ /	≥ 3/8 (山墙)	≥ /
退让用地红线	≥ 按消防间距/6.5 (山墙)	≥ 6/9	≥ /	≥ 6/9
与已有建筑物间距	≥ 7/按消防间距 (山墙)	≥ /	≥ 0.66H/16.2+0.06H (山墙)	≥ 10/15
新建建筑内部间距	≥ 按消防间距 (山墙)	≥ 10/0.3H	≥ 按消防间距 (山墙)	≥ 10/0.3H
退让备注	各类建筑退让用地红线的距离原则上按规定间距的一半控制，上表仅为最小距离			

三、交通要求：

机动车出入口方位： 利用一期用地组织交通 。机动车停车位分别按：

住宅 / 车位/100 M<sup>2</sup> (≤100 M<sup>2</sup> /户)， / 车位/100 M<sup>2</sup> (≥100 M<sup>2</sup> /户)，

商业 0.6 车位/100 M<sup>2</sup>，办公 0.6 车位/100M<sup>2</sup>。其他功能停车位按技术规定要

求配建；其中，地下停车位应不小于总停车位的80%。

公共配套设施要求：  
其他要求：

满足《国有土地使用权出让合同》相关要求。

建设单位应委托多家有资质的设计单位做多方案设计报我局审查。

部门意见。

须 召开专家评审会。

满足绿色建筑与节能要求。  
按《长沙市建设项目交通影响评价技术导则》编制交通影响评价报告，并报我局审查。  
若为全装修住宅、全装修集成住宅，可依据《全装修住宅、全装修集成住宅容积率奖励办法》向我局申请容积率奖励。

其他要求  
因项目用地条件所限，该项目与五一大道的连接通道须设置在一期用地（即长沙市长岛饭店有限责任公司和长沙康岛置业有限公司“潇湘国际”项目用地）内，本项目用地挂牌前应征得土地权属方同意；  
因该项目各项规划指标均为一、二期整体平衡，长沙市长岛饭店有限责任公司和长沙康岛置业有限公司“潇湘国际”项目用地应在原认可一期总图布置基础上增加提供430平方米绿地和1170平方米广场用地，且应落实后方可挂牌；

因停车位按一二期整体控制，“潇湘国际”项目停车位尚差128个，本项目应一并补足；  
该项目可跨北侧用地中间的城市支路（东西向部分）建设，但跨路架空部分应按技术规定进行退让，跨路建设仅在道路上部可连建，并须办理地上空间（净空5米以上）出让手续（本段支路）且跨路建设部分须按投影面积计入密度，建筑面积按相关规定计入容积率；

项目临五一大道零星用地不得建设，仅可用于规划指标核算。

备注：

六、说明：

- 1、本规划条件书及附图是建设用地规划许可证的配套文件。建设单位和设计单位必须按照规划条件书及附图的要求编制总平面图(修建性详细规划)和规划设计方案报我局审批。
- 2、本规划条件中未注明的相关要求按《长沙市城市规划管理技术管理规定》长政发【2009】30号及其补充规定长政发【2012】3号、国家标准执行。
- 3、本规划条件书有效期六个月，逾期自行失效。
- 4、为提高审批效率，建设单位提供的设计文件应就是否满足国家标准的强制性条文、长沙市城市规划管理技术规定及补充规定、规划条件进行说明并提供该方面的自身情况专篇。若确实受客观条件限制未满足要求的，须详细列出问题及原因。





# 土地规划指标及配套使用 协议书

土地获取方：

规划指标及配套提供方：长沙康岛置业有限公司

(以下简称甲方)

长沙市长岛饭店有限责任公司 (以下简称乙方)

鉴于历史原因形成的原长岛饭店旧址“和谐潇湘”项目，在现已完成第一期建设及市规划局 2013 年 12 月 19 日下达案卷编号为 20130975XAI《规划条件书》及规划蓝线图，明确二期建设的相关规划要求，因二期建设的相关规划条件及配套需要由一期建设单位提供，且一期单位因此已发生的相关成本需由二期土地获取方分摊承担，为明确各方责任义务，特签订如下协议条款，以资双方共同遵守：

## 一、涉及一期的二期规划要求：

- 1、二期与五一大道的连接通道需设置在一期用地内(乙方权属)。
- 2、各项指标为一、二期整体平衡，乙方同意有偿提供自身名下土地 1600 m<sup>2</sup>给二期作绿化、广场、通道用地，作为二期配套指标。
- 3、因停车位为一、二期整体控制。二期为一期补足 128 个(因一期为二期预留的广场和通道用地原因造成)。乙方同意地下车库按整体连通共用长岛路出入口，具体需占用一期车位由二期补偿。

## 二、用地规划指标及配套条件有偿使用方式：

- 1、乙方向甲方提供和与五一大道通道用地及 430 m<sup>2</sup>绿化用地和 1170 m<sup>2</sup>广场用地均为 一期建设拆除长岛饭店 16000 m<sup>2</sup>主楼占地 2800

m<sup>2</sup>后的退让，长沙康岛置业公司因此承担补偿长岛饭店 14000 万元责任，而一期实际使用该部分土地不足 40%，故二期土地获取人应承担 8500 万补偿义务（即规划指标及配套有偿使用费），并在土地挂牌成交确认时支付至长沙康岛置业有限公司指定账户。

2 本协议签订且上述第 1 条有偿使用费到达长沙康岛置业有限公司指定账户之日，乙方按有关主管部门要求盖章认可，同意按规划要求提供相应指标。

三、其他：因本协议第一条第三款涉及的停车位条件，乙方是在确保二期配套用地的形成的历史原因，且该地段车位售价与实际成本赢利空间较大，甲方在承担 8500 万有偿使用费后，乙方不再向甲方提出该部分收益追索，所得收益均归甲方所有。

四、本协议一式三份，市国土局及甲、乙三方各执一份，市国土局作为协议见证方认可后，各方盖章生效，具有同等法律效力。

甲方（章）：

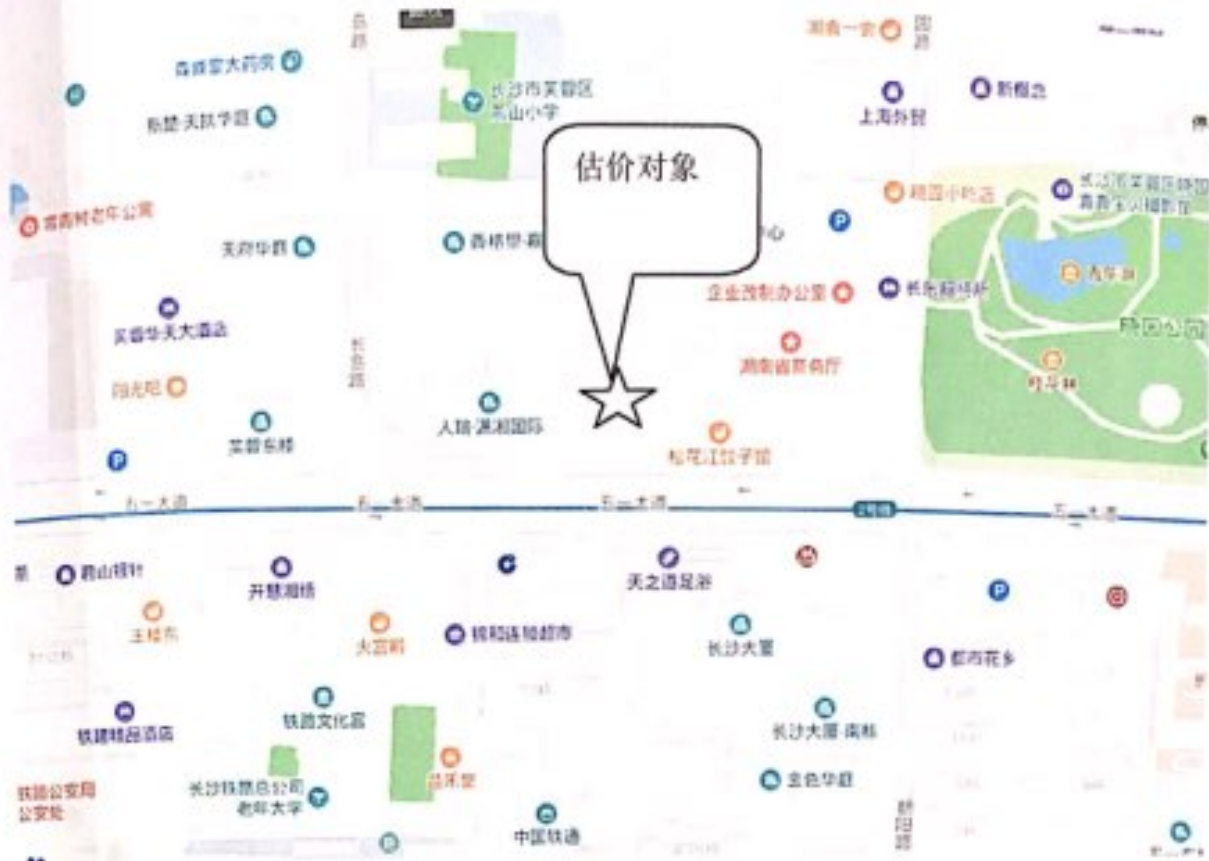
日期：

2014年10月10日





# 估价对象位置示意图

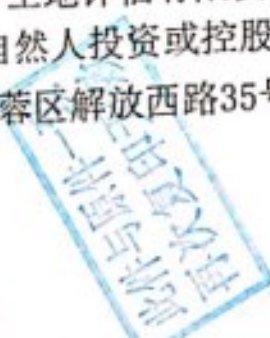




# 营业执照

(副本) 副本编号: 1-1  
统一社会信用代码 914301027923901654

名称	湖南日升房地产土地评估有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	湖南省长沙市芙蓉区解放西路35号长房大厦16楼
法定代表人	顾涛
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2006年09月25日
营业期限	2006年09月25日至2056年09月24日
经营范围	房地产估价; 土地评估; 房地产咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

提示:

- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

2017年1月20日

# 土地估价机构

# 备案证明

兹有 湖南日升房地产土地评估有限责任公司，经对其备案资料核查，符合《中华人民共和国资产评估法》有关土地估价机构备案要求，予以备案，特此证明！

法定代表人：顾涛  
(执行事务合伙人)

统一社会信用代码：914301027923901654

有效期：2017年7月13日至2019年7月13日

机构备案号：湘国土备字 2017060

证明单位：(盖章)



二〇一七年 七月 十三日

持证人经国家统一考试认定，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号  
No. 2007430008



姓名: 黄湘萍  
Full Name

性别: 女  
Sex



身份证号码: 430724198109073226  
ID. No.

持证人签名: \_\_\_\_\_  
Signature of the bearer

发证日期: 2008 年 4 月 1 日  
Date of Issue

有效期至: 2028 年 3 月 31 日  
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.

姓名: 马颖  
Full Name

性别: 女  
Sex



身份证号码: 430221199003018120  
ID No.

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 3 月 1 日  
Date of Issue

有效期至: 2034 年 2 月 28 日  
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



编号: 2013430104  
No.

