

土地估价报告

项目名称：北海市海城区人民法院拟办理财产处置手续涉及北海市新四方房地产开发有限公司位于北海市外沙一号路北侧 20683.3 平方米国有城镇住宅用地使用权市场价格评估

受托估价单位：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：广西科正（2019）土估字第 11212 号

提交估价报告日期：2019 年 12 月 30 日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

北海市海城区人民法院拟办理财产处置手续涉及北海市新四方房地产开发有限公司位于北海市外沙一号路北侧 20683.3 平方米国有城镇住宅用地土地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

名称：北海市海城区人民法院

联系人：钟新友

联系电话：0779-3930705

三、估价目的

北海市海城区人民法院在执行（2019）桂 0502 执 1241 号之一申请执行人林愈锋与被执行人新疆晨迪房地产开发有限责任公司北海分公司、北海市新四方房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案中，需确定估价对象处置参考价，特委托广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司对北海市新四方房地产开发有限公司位于北海市外沙一号路北侧 20683.3 平方米国有城镇住宅用地土地使用权进行市场价格评估，为委托估价方办理国有土地使用权处置手续提供价格参考依据。

四、估价期日

二〇一九年十二月二十七日

五、估价日期

二〇一九年十二月二十七日至二〇一九年十二月三十日

六、地价定义

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），本次评估对有关事项作以下设定：

1、估价期日：委托方提供的委托书未对估价期日做特别要求，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）规定以估价师现场查勘之日 2019 年 12 月 27 日作为本次评估的估价期日。



2、用途：根据《国有土地使用证》（北国用（2013）第 B42100 号）记载，委估宗地登记用途为城镇住宅用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）分类标准和合法原则，本次估价设定土地用途为城镇住宅用地。

3、容积率设定：根据委托方提供的《总平面图》记载，规划容积率为 2.72，建筑密度为 11.18%，绿地率为 46.18%。根据合法性原则，评估设定容积率为 2.72，建筑密度为 11.18%，绿地率为 46.18%。

4、土地使用权类型设定：根据《国有土地使用证》（北国用（2013）第 B42100 号）记载，委估宗地使用权类型为出让，本次估价设定委估宗地使用权类型为出让。

5、土地开发程度设定：宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）及宗地红线内场地平整。宗地内已开挖基坑，完成支护桩、挡水帷幕、静力桩等在建工程。本次评估仅评估土地部分，在建工程价格部分由原被告双方议价确定，因此本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）及宗地红线内场地平整。

6、土地使用权年期设定：委估宗地终止日期为 2032 年 10 月 17 日至估价期日，土地剩余使用年限为 12.81 年，评估设定土地剩余使用年限为 12.81 年。

7、土地使用权价格类型设定：是指在公开、正常市场条件下以出让方式取得的土地使用权价格。

综上所述，根据本项评估的要求及最有效利用原则，本报告设定估价对象的地价定义为：在设定利用条件下，估价对象在估价期日二〇一九年十二月二十七日，设定土地使用权类型为出让，容积率为 2.72，土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）及宗地红线内场地平整，土地用途为城镇住宅用地，土地剩余使用年限为 12.81 年的土地使用权价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的的基本原则和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象本次地价定义条件下的土地估价结果如下：

货币种类：人民币

评估宗地总面积：20683.3 平方米

土地面积单价：3022 元/平方米

土地总价：6250.49 万元

大写：陆仟贰佰伍拾万零肆仟玖佰元整。

估价对象估价结果详见《土地估价结果一览表》（表1）。

八、土地估价师签字

土地估价师	资格证书号	注册号	签 字
陆 波	2004650114	2010650015	
伍海燕	2014450099	2017450146	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人（签字）：



广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月三十日



表 1 土地估价结果一览表

估价机构: 广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司
 估价日期: 2019年12月27日
 估价报告编号: 广西科正(2019)土估字第11212号
 估价目的: 财产处置
 估价期日的土地使用权性质: 出让

估价期 日的土 地使 用者	地号	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	面积/m ²	单位面积 地价/ 元/m ²	总地价/ 万元	备注
				证载	设定	规划	设定							
北海市 新四方 房地产 开发有 限公司	3-1- 26	北海市外沙一 路北侧 20683.3 平方米国有城镇 住宅用地	北 国 用 (2013)第 B42100号	城镇住宅 用地	城镇住宅 用地	2.72	2.72	宗地红线外 “五通”,宗 地红线内场 地平整,宗地 内已建设有 地基	宗地红 线外“五 通”,宗 地红线 内场地 平整	12.81	20683.3	3022	6250.49	

一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制: 本项估价不考虑其他权利限制对地价的影响。

2、基础设施条件: 地面平整状况: 宗地场地平整;

供电状况: 宗地外接市政电网;

排水状况: 宗地外通市政排水管网;

3、规划限制条件: 根据委托方提供的《总平面图》记载, 规划容积率为 2.72, 建筑密度为 11.18%, 绿地率为 46.18%。

4、影响土地价格的其他限制条件: 无。

二、其他需要说明的事项:

1、在土地利用条件和当地房地产市场状况未发生重大变化时, 评估报告使用期自估价报告提交之日起壹年内有效。

2、本项估价范围为出让土地使用权市场价格, 包含土地使用权出让金, 但不包含地上建筑物及附着物之价格。

3、评估结果仅为委托估价方办理国有土地使用权处置手续提供价格参考依据。

4、“五通”是指通路、通电、通给水、通排水、通讯。

周围道路状况: 临外沙一一路。

供水状况: 宗地外接市政供水网;

电讯状况: 宗地外配有通讯设施;

根据合法性原则, 评估设定容积率为 46.18%。



广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月三十日



微信扫一扫 查看详情

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：北海市海城区人民法院

联系人：钟新友

联系电话：0779-3930705

二、估价对象

据委托方提供的《国有土地使用证》（北国用（2013）第 B42100 号）记载，本次评估的估价对象位于北海市外沙一号路北侧的城镇住宅用地，土地使用权人为北海市新四方房地产开发有限公司，使用权类型为出让，面积为 20683.3 平方米，用途为城镇住宅用地，土地剩余使用年限为 12.81 年。

宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）及宗地红线内场地平整。宗地内已开挖基坑，完成支护桩、挡水帷幕、静力桩等在建工程。本次评估仅评估土地部分，在建工程价格部分由原被告双方议价确定，因此估价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）及宗地红线内场地平整。

本项评估所称地价是指委估宗地土地使用权价格，包含土地使用权出让金，但不包含地上建筑物及附着物之价格。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》（北国用（2013）第 B42100 号）确定：

（1）估价对象来源及历史沿革：该宗地原证书号：北国用（2009）第 S00958 号北国土合（2005）34 号《国有建设用地使用权出让合同》约定该宗地土地用途为商业用地，北海市新四方房地产开发有限公司于 2008 年变更土地用途为城镇住宅用地，并于 2013 年 1 月 28 日办理该宗地的《国有土地使用证》，编号为（北国用（2013）第 B42100 号），权属来源合法。

（2）土地使用权人：北海市新四方房地产开发有限公司。

（3）土地坐落：北海市外沙一号路北侧。

（4）土地面积：20683.3 平方米。



(5) 土地用途：城镇住宅用地。

(6) 宗地四至：东至云南路，南至外沙一号路，西至北海新长江房地产开发有限公司，北至北部湾海滩。

(7) 地号：3-1-26。

(8) 图号：477.80-558.35。

(9) 土地使用年限：2032年10月17日。

(10) 使用权类型：出让。

(11) 登记机关：北海市国土资源局。

(12) 登记时间：2013年1月28日。

2、土地权利状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》（北国用（2013）第B42100号）确定：

(1) 土地所有权：国有。

(2) 权利类型：国有建设用地使用权。

(3) 土地使用权人：北海市新四方房地产开发有限公司。

(4) 土地使用年限：至估价期日，土地剩余使用年限为12.81年。

(5) 估价对象他项权利

根据委托方提供的材料该宗地于2013年1月31日设定国有土地使用权抵押登记，至估价期日尚未注销。根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，估价对象的地下资源，埋藏物和市政公用设施，均不在土地使用权人使用范围。至估价期日，设定估价对象未设置租赁权、担保权、地役权、地上地下权等他项权利。本次设定仅为评估估价对象的完全土地使用权价格而设，不作为权属依据，也不作为使用本报告的权益方用作其它用途的权属证明。

3、土地利用状况

(1) 土地利用现状：根据估价师现场查勘，宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）及宗地红线内场地平整。宗地内已开挖基坑，完成支护桩、挡水帷幕、静力桩等在建工程，已停工多年。本次评估仅评估土地部分，在建工程价格部分由原被告双方议价确定，



因此估价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯），宗地红线内场地平整。

（2）规划利用状况：估价对象规划总用地面积为 20683.3 平方米，建筑占地面积 2311.64 平方米，规划总建筑面积为 74211.53 平方米，其中计容总建筑面积为 56294.21 平方米（住宅建筑面积为 55371.04 平方米，公建面积 923.17 平方米），不计容总建筑面积为 17381.34 平方米，机动车位 384 个（地上 34，地下 350），容积率为 2.72，建筑密度为 11.18%，绿地率为 46.18%；根据本次估价目的，本次评估按《总平面图》规划条件进行评估，设定宗地容积率为 2.72，建筑密度为 11.18%，绿化率为 46.18%。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

影响地价的一般因素主要有城市资源状况、不动产制度与不动产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。

1、城市资源状况

（1）地理位置：北海市地处广西南部，北部湾东海岸，距离自治区首府南宁市 220 公里，全市南北跨度 114 公里，东西跨度 93 公里。北海市与海南省隔海相望，邻近东南亚诸国，背靠大西南云贵川诸省，处于大西南、海南及东南亚的中枢位置，地理位置优越。

（2）面积、人口：北海市辖海城区、银海区、铁山港区和合浦县，23 个乡镇、7 个街道办事处、341 个村委会、86 个社区居委会，全市户籍人口 174.3 万人。北海市有壮族、瑶族、苗族、侗族、仫佬族、毛南族、回族、京族、彝族、水族、仡佬族、满族、蒙古族、土家族、朝鲜族、白族、傣族、高山族、藏族、黎族、达斡尔族、东乡族、维吾尔族等 43 个少数民族，少数民族常住人口近 3.2 万人，约占全市总人口的 1.84%，人口在 1000 人以上的有壮族和瑶族。

（3）自然条件：北海市位于广西壮族自治区南端，北部湾东北岸，介于北纬 $20^{\circ}26'$ ~ $21^{\circ}55'$ 、东经 $108^{\circ}50'$ ~ $109^{\circ}47'$ 之间，东邻广东省，南与海南省隔海相望，西濒越南。北海属亚热带海洋性季风气候。冬无严寒，夏无酷暑，是真正的冬暖夏凉。温、光、雨源充沛，气候宜人。年平均气温 22.9°C ，极端最高温度 37.1°C ，极端最低温度 2°C 。年平均降雨量 1670 毫米。年平均日照时数



2009 小时，年平均太阳总辐射 111 千卡/平方厘米。主要气象灾害有台风、春旱、低温阴雨、暴雨、寒露风、霜冻，台风 10 级以上每 10 年 6 次。北海地处亚热带，气候温暖湿润，空气清新，每立方厘米空气中的负离子含量高达 2500~5000 个，比内陆城市高出 50~100 倍；以著名的银滩为代表的海滨带，风光旖旎，具有发展滨海旅游业“海水、阳光、沙滩”的全部要素。北海市每年从春季开始雨量逐渐增多，湿度变大，有时会出现阴雨连绵的天气。夏季温度不算太高，平均最高温度为 32~33℃，极端最高气温也不过 36~37℃，但由于湿度大，人们仍会感到炎热潮湿。夏季是北海多雨的季节，时常出现大到暴雨，月雨量可达 300~400 毫米，此时出门需要注意携带雨具。夏季多台风。北海的秋季雨量锐减，秋高气爽。到了冬季，雨量更少，月雨量约 20~30 毫米，天气不冷，平均温度在 15℃左右。

2、不动产（房地产）制度与不动产（房地产）市场状况

(1) 相关政策简况及分析

2018 年 5 月 8 日	《通告》北建房 [2018]120 号	商品房销售价格不得高于其备案价格进行销售；商品房销售企业不得以团购费、诚意金、指标费等名义收取商品房买卖合同价款以外的费用；房地产开发企业不得限制、阻挠、拒绝购房人使用银行贷款（含公积金贷款）购买商品住房；没有取得商品房销预售许可证的项目不得对外销售，不得以内部认购、预定、合作开发等形式收取任何费用或签订认购协议书；加强市场巡查，严厉打击和查处捂盘惜售、不明码标价、哄抬房价等违法违规行为。
2018 年 5 月 30 日	《北海市存量房交易资金监管暂行办法》（北建规 [2018]1 号）	在存量房交易过程中，北海市房地产交易中心与出卖人、买受人签订资金监管协议，根据协议约定将监管的交易资金，通过存量房交易资金监管专户进行划转。

2) 税收政策

2016 年 2 月 22 日	《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。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。
2016 年 5 月 1 日	营改增试点工作全面实施	个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。



3) 金融政策

2015 年 10 月 24 日	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 1.5%; 其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整; 同时, 对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限, 并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制, 加强央行对利率体系的调控和监督指导, 提高货币政策传导效率。
---------------------	--------------------	--

(2) 土地市场总体状况

2018 年北海市全市土地出让宗数为 78 宗, 土地出让面积为 483.5 万 m², 土地出让地面均价为 1333 元/m²; 其中北海市市辖区土地出让宗数为 40 宗, 土地出让面积为 397.52 万 m², 土地出让地面均价为 1209 元/m²。

2018 年北海市全市土地成交宗数为 68 宗, 土地成交面积为 443.3 万 m², 土地成交价款为 73.99 万元, 土地成交地面均价为 1669 元/m²; 其中北海市市辖区土地成交宗数为 39 宗, 土地成交面积为 396.91 万 m², 土地成交价款为 67.9 万元, 土地成交地面均价为 1711 元/m²。2018 年北海市全市土地溢价率为 42.77%, 市辖区土地溢价率为 41.44%。

2018 年北海市全市土地未成交宗数为 7 宗, 土地未成交面积为 21.16 万 m²; 其中北海市市辖区土地未成交宗数为 1 宗, 土地未成交面积为 0.62 万 m²。

(3) 房地产市场总体状况

据房地产交易中心官方数据统计, 2018 年 1-12 月份, 北海市新建商品房市场全年共网签 39514 宗, 其中 1-6 月份新建商品房累计网签 26026 宗, 交易面积 220.14 万 m², 仅上半年的网签数就占全年成交量的 65.8%。据统计, 2018 年上半年北海市新建商品房交易(网签)26026 宗, 同比 2017 年同期下跌 1.25%; 交易面积 220.14 万平方米, 同比 2017 年同期下跌 4.38%。下半年北海市新建商品房交易(网签)13488 宗, 同比 2017 年同期上涨 0.9%; 交易面积 111.27 万平方米, 同比 2017 年同期下跌了 3.5%。

二手房方面, 2018 年北海二手房共网签 17718 宗, 比 2017 年的 11616 宗多出 6102 宗, 同比上涨 52.53%。今年上半年北海房地产市场新房网签显著呈现上升的态势, 于 5 月份达到高潮; 二手房则乘着上半年楼市的东风也一路上涨, 整个 2018 年二手房的网签情况非常漂亮, 交易面积达 175.11 万 m², 比 2017



年的 123.45 万 m² 多出近 52 万 m²。由此可见，二手房或在北海房地产交易中的地位会越来越重要，甚至会冲击到新房的价格。

3、产业政策

为深入贯彻落实《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发促进文化产业发展若干政策措施的通知》（桂政办发〔2016〕107号）精神，北海市人民政府办公室关于印发北海市促进文化产业发展若干政策措施的通知，制定以下政策措施：①加快文化产业发展的目标要求②加大财税扶持力度③完善用地政策④放宽市场准入条件⑤拓宽投融资渠道⑥完善奖励政策⑦加大人才引进和培养⑧加强组织领导。

4、城市规划与发展目标

根据北海市城市总体规划（2013-2030年），规划范围为市域、城市规划区和中心城区三个层次。

规划期限为：2013-2030年。其中，近期为2013-2020年；远期为2021年-2030年；远景展望为2030年以后。

规划城市性质：国际性滨海旅游宜居城市，国家历史文化名城，我国西南沿海重要门户和临港工贸城市。

规划城市职能：以休闲度假为主的国际滨海旅游目的地和区域性国际旅游集散服务中心；我国西南地区重要的高新技术产业、临港产业及海洋产业集聚基地；面向东盟、服务我国西南、中南地区的区域性商贸物流中心，21世纪“海上丝绸之路”重要门户；清洁型物资运输及以国际旅游为主的地区性重要港口；广西重要的科教文化基地。

城市发展总体目标：构建面向东盟、服务我国西南中南地区对外开放的战略支点和链接21世纪“海上丝绸之路”与“丝绸之路经济带”的重要门户，将北海市建设成为“国际度假圣地、生态休闲智城、特色文化名城、开放宜居珠城”。

5、城市社会经济发展状况

2018年北海市生产总值增长8.3%，第一产业增加值增长5.7%；第二产业增加值增长6.5%；第三产业增加值增长11.7%。三次产业结构由上年的17.9:47.3:34.8调整为16.6:48.1:35.3，贡献率分别为12.7%、34.8%和52.5%，第三产



业占比进一步扩大，贡献率已过半。规模以上工业总产值增长 14.5%，规模以上工业增加值增长 7.1%，固定资产投资增长 8%，财政收入增长 12.2%、达 225.2 亿元，增幅排全区第二位、总量排全区第四位，税收占财政收入的 89.6%，财政收入质量居全区之首，经济运行整体呈现出稳中有进的态势，经济社会继续保持健康快速发展。

（二）区域因素

影响地价的区域因素主要区域概况、商服繁华情况、公共设施条件、交通条件、环境条件、基础设施条件、规划限制等。

1、区域概况

估价对象宗地位于北海市外沙一号路北侧，辖属北海市海城区。海城区位于北海市大陆半岛西南部，地处北纬 20° 26′ — 21° 55′、东经 108° 5′ — 109° 47′，东南与银海区相邻，西北临海，北与合浦县相接。2017 年，海城区属北海市辖区、三级政区。位于北海市西南部，市区中心向西延伸地带，市政府驻地。辖东街、中街、西街、海角、地角、高德、驿马 7 个街道和涠洲镇 1 个镇，45 个社区，19 个村。总面积 141.24 平方千米（其中涠洲岛 26.2 平方千米、斜阳岛 1.87 平方千米）。2017 年年末，海城区户籍人口 31.39 万人。按统计口径，全区常住人口 37.39 万人，其中城镇人口 37.35 万人。

2018 年，海城区完成地区生产总值同比增长 11.1%，增速高于去年 0.4 个百分点。其中：第一产业增加值同比增长 5.2%，增速高于去年 1.8 个百分点；第二产业增加值同比增长 11.7%，增速高于去年 1.5 个百分点；第三产业增加值同比增长 11.4%，增速低于去年 1.2 个百分点。第一产业贡献率 3.1%，第二产业贡献率 45.5%，第三产业贡献率达到 51.4%。三次产业结构优化为 6.3:43.7:50。

2、商服繁华情况

估价对象距离海城区商服中心区约 2000 米，位于北海老城区，区域内车流量较大，人流量较大，商品交易活跃度较高，区域商服繁华度较高。

3、公共设施条件

估价对象区域内有外沙水产批发市场、红沙海鲜批发市场、北海老城、北



海市海滨公园、广西中医药大学附属北海医院、北海市人民医院、北海市海城区第一小学、北海市第一中学（解放路校区）、中国银行等，公共设施条件较好。

4、交通条件

估价对象临外沙一号路，区域路网建设基本完成，区域内有滨海路、四川路等交通主干道，路网密度较密。目前尚无公交线路直达项目所在地，距离委估宗地2公里范围内仅有2路公交线路，区域内公共交通条件较差。

5、环境条件

（1）人文、景观环境

区域人文环境一般，毗邻北部湾海滩，景观环境较好。

（2）自然环境

区域地形平坦，地势平缓，气候与土壤条件较好。区域无污染型企业，污染主要来自交通噪音、生活垃圾、雨污水排放等，污染程度为基本无污染。自然环境较好。

6、基础设施条件

供电状况：宗地区域内供电由当地供电局供给，电压正常，无季节性影响，供电有保障。

供水状况：宗地区域内供水由当地自来水厂统一供给，建成区供水网络以环状为主，辅以支网，供水有保障。

排水状况：宗地区域内排水为雨污水合流方式自然排放，排水良好。

通讯状况：宗地区域内通讯与市政通讯网联接，通讯线路以地下管线为主，辅以架空线路，通讯线路畅通。

7、规划限制

根据委托方提供的资料及估价人员调查了解，周围土地利用现状以住宅、商业用地为主，规划以住宅、商业用地为主，无其他特别规划限制。

（三）个别因素

影响估价对象价格的个别因素主要有宗地位置、用途、宗地形状、临路状况、容积率、土地面积、场地平整状况、地基承载力、地形条件、地质条件、地势条件、洪水淹没频率、宗地基础设施条件、宗地四至、现状利用状况、规



划利用状况等。

据评估人员现场勘察，估价对象宗地红线外已完成“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）等基础设施开发建设，宗地红线内场地平整，基本上符合城镇住宅项目建设对土地利用的基本要求。宗地其他个别因素具体情况如下表所示：

宗地个别因素情况表

个别因素	因素情况
宗地位置	北海市外沙一号路北侧
土地规划用途	城镇住宅用地
估价设定用途	城镇住宅用地
宗地形状	较规则
临路状况	临支路
容积率	2.72
土地面积 (m ²)	20683.3
场地平整状况	场地平整
地基承载力	承载力较低
地形条件	地形平坦
地质条件	较差
地势条件	地势较低
洪水淹没频率	较高
基础设施条件	宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）
宗地四至	东至云南路，南至外沙一号路，西至北海新长江房地产开发有限公司，北至北部湾海滩
现状利用状况	根据估价师现场查勘，宗地内已开挖基坑，完成支护桩、挡水帷幕、静力桩等在建工程，已停工多年。
规划利用状况	根据委托方提供的《总平面图》记载，规划容积率为2.72，建筑密度为11.18%，绿地率为46.18%。根据合法性原则，评估设定容积率为2.72，建筑密度为11.18%，绿地率为46.18%。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日施行);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日施行);
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日);
- 4、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日);
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日施行);
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第55号);
- 7、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发(2001)15号);
- 8、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发(2004)28号);
- 9、《节约集约利用土地规定》(国土资源部令第61号);
- 10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2012年1月1日施行);
- 11、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(2018年9月1日施行);
- 12、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年10月1日施行);
- 13、《司法鉴定程序通则》(2007年10月1日施行);
- 14、国家、自治区、北海市人民政府和北海市国土资源局颁发的有关文件。

(二) 技术规程、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、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
- 4、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)。

(三) 其他

- 1、《广西壮族自治区北海市海城区人民法院委托书》((2019)桂 0502 执 1241 号之一;
- 2、《广西壮族自治区北海市海城区人民法院回函》((2019)桂 0502 执 1241



号（复印件）

- 3、《司法评估工作联系函》、《司法评估工作补充说明》；
- 4、《国有土地使用证》（北国用（2013）第 B42100 号）；
- 5、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（北国土合更字[2008]11 号）；
- 6、《总平面图》；
- 7、估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料；
- 8、现时北海市土地出让、转让及房地产开发等交易资料。

二、土地估价

（一）估价原则

1、合法原则

是指土地使用权价格评估必须以估价对象的合法利用为前提。由于我国所有制特性，土地流转过程是土地使用权流转，土地使用权的取得、使用年限、利用方式、利用规划等方面有严格控制，所以在进行土地使用权价格评估时，必须确保估价对象来源合法、利用合法，同时，土地估价还要遵循相关法律法规的规定。

2、替代原则

是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。本次评估采用的剩余法与市场比较法就依据了替代原则。

3、供需原则

是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。本次评估采用的市场比较法与剩余法就依据了供需原则。

4、变动原则

是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。本次评估采用市场比较法评估过程中进行的区域因素、个别因素修正、期日修正就依据了变动原则。

5、最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳



利用程度等为依据。本次评估采用的剩余法就依据了最有效利用原则。

6、预期收益原则

是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。本次评估采用的剩余法就依据了预期收益原则。

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，所以分析土地是否与所处环境协调，即可判定该地块是否最有效使用。本次估价中估价对象周围土地用途主要以住宅、商业用地为主，估价对象用途设定为城镇住宅用地，与周围用地状况是协调的，因此按此用途开发建设可使土地的收益或效用能最大限度地发挥。

8、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。本次评估采用的剩余法就依据了贡献原则。

9、多种方法相结合原则

指根据待估宗地的情况，采用两种以上较为适宜的评估方法进行评估，以便互相验证，减少误差。本次估价选取了剩余法、市场比较法两种较为可行的方法进行评估，最后对两种方法测算结果进行了分析，确定最终估价结果。这就依据了多种方法相结合原则。

（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、剩余法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地宗地市场发育状况并结合评估对象的具体特点及估价目的等选择适当的估价方法。

（1）根据估价对象的具体条件、用地性质及估价目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育较成熟，估价对象所在区域内类似土地的成交案例较多，故可采用市场比较法进行评估。

（2）估价对象周边类似的房地产开发项目较多，房地产交易价格、开发成本、利息、利润以及销售税费等数据较易收集并可借鉴，故可采用剩



余法进行评估。

(3) 估价对象目前无现实收益，未来收益亦不易于准确量化，且估价对象周围与估价对象在用途、功能和规模上相似的物业出租案例极少，客观租金难以搜集，因此不适合采用收益还原法进行评估。

(4) 估价对象的用途为城镇住宅用地，其地价与现在及未来的开发价值关系密切，从成本累加方式得出的积算价格难以体现城镇住宅用地的价格水平，故不适合采用成本逼近法进行评估。

(5) 估价对象虽位于《北海市区城镇土地定级及基准地价更新成果》的土地级别及基准地价表覆盖范围内，但基准地价是为满足政府土地管理部门地价管理和宏观调控地价的需要，主要体现的是整个区域的价格，因此不优先采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本项目估价中我们选用市场比较法和剩余法测算估价对象的价值，然后根据两种方法的测算结果综合确定估价对象的最终价格。

2、估价方法的基本原理及公式

(1) 市场比较法

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与委估宗地加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取委估宗地在评估期日时地价的方法。公式如下：

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

P-----待估宗地价格；

P_b -----比较案例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数；

B-----待估宗地估价期日地价指数/比较案例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数；

E-----待估宗地年期因素修正指数/比较案例年期因素条件指数。

(2) 剩余法



剩余法也称假设开发法,是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等,以价格余额来估算待估土地价格的方法。

基本公式: $P = A - B - C$

式中: P——待估宗地价格

A——不动产总价

B——开发项目整体的开发成本

C——客观开发利润

(三) 地价测算结果

1、市场比较法

市场比较法结果为: 单位面积地价3183元/平方米。

2、剩余法

剩余法结果为: 单位面积地价2861元/平方米。

(四) 地价确定

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况,我们分别采用了市场比较法和剩余法测算估价对象价格,市场比较法的评估结果为3183元/平方米,剩余法的评估结果为2861元/平方米,两种方法的结果较为接近。

市场比较法评估结果是根据替代原则,选用现实交易的案例进行比较修正,最终得出评估结果。因选用的案例为现实交易案例,测算得出的结果较接近宗地的市场价格,具有较大的现实性和可靠性,比其他方法测算得出的结果较具有说服力,其准确性较高,易被交易双方接受,评估结果可信度较高。

剩余法又称假设开发法,是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等,以价格余额来估算待估土地价格的方法,其来源于实际,有一定的理论基础,也易于掌握,可操作性较强,评估结果也具有较高的可信度。

通过对上述方法的应用分析,市场比较法、剩余法这两种方法的适宜性和评估结果的可信度均较高,根据评估方法的适宜性、准确性和可操作性,并根据估价对象所处区域地价水平,我们取市场比较法和剩余法测算结果的简单算术平均值作为估价对象最终结果,则估价对象最终评估结果为:



单位面积地价 = (3183+2861) = 3022 元/平方米。

宗地总地价 = 3022 × 20683.3/10000 = 6250.49 万元 (保留 2 位小数)。

(五) 估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的的基本原则和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象本次地价定义条件下的土地估价结果如下：

本次地价定义条件下的土地估价结果如下：

货币种类：人民币

评估宗地总面积：20683.3 平方米

土地面积单价：3022 元/平方米

土地总价：6250.49 万元

大写：陆仟贰佰伍拾万零肆仟玖佰元整。

估价对象估价结果详见《土地估价结果一览表》(表 1)。

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提条件及假设条件

1、估价的前提条件

(1) 委托估价方合法有偿取得土地使用权，并已支付有关税费。

(2) 估价对象作为城镇住宅用地，在评估设定的有效使用年限内，能得到并保持有效的开发和利用，并能产生良好的土地收益。

(3) 在估价期日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(4) 委托估价方提供的资料属实。

(5) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(6) 估价对象现状为已开发建设，但已停工多年，本次评估土地价值实现的前提是相关权利人工程开发动工时间、开发的进度、完成开发的时间必须符合国家法律法规的相关条款，通过投资开发建设最佳最高的实现土地潜在价值。若存在闲置土地、投资建设未按规定条件开发利用，如开发时间拖后、投资强度不够等情况将会造成土地价值损失，在此提醒报告使用者注意。

2、估价的假设条件



- (1) 土地用途设定：设定用途为城镇住宅用地。
- (2) 土地使用年期设定：设定城镇住宅用剩余使用年限 12.81 年。
- (3) 估价期日设定：设定估价期日为 2019 年 12 月 27 日。
- (4) 土地开发程度设定：设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）及宗地红线内场地平整。
- (5) 土地规划利用指标设定：设定容积率为 2.72。
- (6) 土地他项权利设定：根据委托方提供的材料该宗地于 2013 年 1 月 31 日设定国有土地使用权抵押登记，至估价期日尚未注销。根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，估价对象的地下资源，埋藏物和市政公用设施，均不在土地使用权人使用范围。至估价期日，设定估价对象未设置租赁权、担保权、地役权、地上地下权等他项权利。本次设定仅为评估估价对象的完全土地使用权价格而设，不作为权属依据，也不作为使用本报告的权益方用作其它用途的权属证明。
- (7) 其他限制权利状况：根据委托方提供资料未能说明估价对象是否有其他限制权利状况，故本次评估假设估价对象不存在被查封的权利限制，也不存在任何担保物权和其他优先受偿权。
- (8) 本报告中的预测、预估或经营结果估计，是基于当前市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经济状况的基础之上。因此，这些预测将随着将来条件的不同而改变。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告及估价结果是估价人员根据国家有关法律、法规、相关政策文件、技术规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象宗地具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取而作出的，即本报告及估价结果依据前述有关法律、法规、相关政策文件及地方有关地价评估技术标准而成立。

2、本报告估价结果仅为委托估价方办理国有土地使用权处置手续提供价格参考依据，不对其他用途负责。

3、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其他目的，本报告估价结果无效。对将本报告用于估价目的以外的行为所造成的后果，本估价机构不负任何责任。本估价机构保留对违规使用本报告追究相



关法律责任的权利。

4、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，受托估价机构不承担任何责任。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表、肢解本报告。

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。在土地利用条件和当地房地产市场状况未发生重大变化时，本报告及估价结果有效期自提交估价报告之日起壹年内有效（即自2019年12月30日起至2020年12月29日止）。如已过有效期，本报告估价结果应作相应调整或重新评估。土地利用条件包括土地用途、土地使用年限、土地面积、规划设计条件、基础设施条件等因素。

6、本报告及估价结果的使用权归委托估价方所有，本估价机构对本报告及估价结果有解释权。本项估价的土地估价报告仅供委托估价方和送交土地管理部门审查使用，土地估价技术报告仅用于土地管理部门备案和估价机构存档，不提供给委托估价方。

7、估价期日是评估价值取值的依据，估价结果是反映估价对象于估价期日在设定的用途、估价目的下的土地使用权价格。

8、未经受托估价方许可，任何单位和个人不得向委托估价方和审查部门以外的机构和个人提供本评估报告资料。

9、委托估价方对所提供资料的真实性、合法性负责，如因提供的资料不真实、不合法导致估价失实、失误和错误，责任不在受托估价方。估价机构对市场调查的基础资料的真实性、准确性负责，对评估程序和方法的合理、合法和科学性负责。

（三）资料来源说明

1、土地现状利用等估价资料由委托方提供。

2、土地区位条件、当地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。

3、估价人员依据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。



4、报告中有关估价对象的土地权属状况、范围、面积以委托方提供的由《国有土地使用证》（北国用（2013）第B42100号）为准。在评估时，评估人员无法核实委托估价方提供上述资料的真实性，只能采信委托估价方提供的文字资料作为本次评估依据。

（四）估价的特殊处理

1、根据估价师现场查勘，宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）及宗地红线内场地平整。宗地内已开挖基坑，完成支护桩、挡水帷幕、静力桩等在建工程。本次评估仅评估土地部分，在建工程价格部分由原被告双方议价确定，因此估价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯），宗地红线内场地平整。

2、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（北国土合更字[2008]11号），土地用途变更为商业、城镇单一住宅用地。根据《国有土地使用证》（北国用（2013）第B42100号）及《总平面图》记载用途及规划设计条件，该宗地为城镇住宅用地，本次评估设定土地用途为城镇住宅用地。

（五）其它说明

1、本报告的价格结算单位为人民币。

2、本报告的估价结果是指估价对象具有完全产权的市场价值，未考虑除本报告特别指明以外的估价对象债权债务状况对其价值的影响。

3、本报告的估价结果为土地使用权市场价格，已包含应缴纳的土地使用权出让金，但不包含地上建筑物及附着物之价格。

4、本报告限于专业技术本身原因，未对地下管网、通道、有害物质及地质结构进行详细考察和分析，若因该部分原因造成估价结果影响，则本公司不对由此导致的损失承担责任。

5、本报告估价结果是根据公开市场原则确定的反映估价对象在估价目的、估价期日和设定土地开发程度及用途、容积率等条件下的土地使用权市场价值。在本报告和估价结果的有效期内，如发生以下变动情况之一，本报告估价结果应进行调整或重新评估：

（1）因不可预见的变化因素（如国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力）导致估价对象所在区域的房地产市场发生大的变动；



- (2) 估价对象的设定土地开发程度发生改变;
- (3) 估价对象的设定用途发生改变;
- (4) 估价对象的设定建筑容积率发生改变;
- (5) 估价对象的权利状态发生改变;
- (6) 估价期日发生改变;
- (7) 估价目的发生改变。

6、委托估价方和受托估价方均有义务对本报告内容保密。

7、本报告由广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

(六) 风险分析

本报告的使用人在使用本报告估价结果的过程中，须留意以下因素对估价结果的影响：

1、本估价报告所评估的价值是指市场价值，具有很强的时效性。随着当地政治、经济、社会等状况的变化，其未来的房地产市场可能发生变化，从而导致估价对象于抵押期限届满时的公开市场价值发生变化。

2、估价对象土地使用权终止日期：城镇住宅用地为 2032 年 10 月 17 日，至估价期日，土地剩余使用年限为 12.81 年，剩余使用年限较短，在影响土地价格的其他因素不变的情况下，该因素将导致估价对象在有效使用年限内的土地价值有所下降。

3、估价对象现状已开发建设，但已停工多年，相关权利人必须在合理的时间内完成开发实现土地价值及增值，任何闲置或投资强度不够等行为均会造成土地价值的损失。

4、估价对象现状已开发建设，但已停工多年，至估价期日，土地剩余使用年期为 12.81 年。该用地可能存在土地闲置情况，依照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号，自 2012 年 7 月 1 日起施行），已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。依照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号，自 2012 年 7 月 1 日起施行）第十四条之规定，估价对象存在被国家无偿收回或征收土地闲置费的风险，以及土地价格持续下降的可能存在。



第四部分 附件

附件一、《广西壮族自治区北海市海城区人民法院委托书》((2019)桂 0502 执 1241 号之一 (复印件))

附件二、《广西壮族自治区北海市海城区人民法院回函》((2019)桂 0502 执 1241 号 (复印件))

附件三、估价对象区位图

附件四、估价对象现场查勘照片

附件五、签署报告承诺书

附件六、《国有土地使用证》

附件七、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》(北国土合更字[2008]11号)

附件八、《总平面图》

附件九、《司法评估工作联系函》、《司法评估工作补充说明》

附件十、估价机构营业执照 (复印件)

附件十一、广西壮族自治区国土资源厅关于广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司备案情况的函 (复印件)

附件十二、土地评估机构备案登记证书 (复印件)

附件十三、国家注册土地估价师资格证书 (复印件)

