

土地估价报告

项目名称：鹰潭市龙虎山大道东侧、46号路北侧一宗公共设

施用地国有建设用地使用权收储价格评估

受托估价单位：江西中磊房地产资产评估有限公司

土地估价报告编号：赣中磊(2024)(估)字第0049号

提交估价报告日期：二零二四年七月十五日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

鹰潭市龙虎山大道东侧、46号路北侧一宗公共设施用地国有建设用地使用权收储价格评估

二、委托估价方

委托方：鹰潭市自然资源储备利用中心

三、估价目的

按照《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日第三次修正）、《江西省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》（2010年11月26日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议第二次修正）及《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2007年9月28日）的要求，鹰潭市自然资源储备利用中心特委托江西中磊房地产资产评估有限公司对拟收储的位于鹰潭市龙虎山大道东侧、46号路北侧一宗公共设施用地用地进行国有建设用地使用权价格评估，为委托方确定土地收储价格提供参考。

四、估价期日

二零二四年四月十二日

五、估价日期

二零二四年四月十二日至二零二四年七月十五日

六、地价定义

本次评估的国有建设用地使用权价格是指在估价期日二零二四年四月十二日，设定利用条件下，满足正常市场及设定用途、设定年期、设定开发程度，设定土地使用权类型条件下土地使用权价格。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），待估宗地地价定义如下：

1、土地用途的设定：根据委托方提供的《土地估价委托书》，本次评估设定估价对象规划用地性质为公共设施用地，使用权类型为作价出资。根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号，2023年11月22日）规定，本次评估设定估价对象土地用途为公共设施用地。

2、土地开发程度设定：估价对象现状开发程度为宗地红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内建有建构筑物，待估宗地为作价出资国有建设用地，根据此次评估目的，评估设定的土地开发程度为宗地红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内“场地平整”。

3、国有建设用地使用权年限设定：除法律、行政法规另有规定外，作价出资土地使用年限最高为50年，根据委托方提供的《土地估价委托书》、《投资合作经营协议书》，《投资合作经营协议书》于2014年2月16日签定，至估价期日，剩余土地使用权年限为39.85年。

4、土地规划利用条件说明：根据委托方提供的《建设用地规划许可证》（鹰规地字第2011-013号），待估宗地用地项目名称为办公大楼、修理间及停车场，用地性质为市政公用设施用地。根据委托方要求，本次评估的估价对象容积率按现状条件设定。根据委托方提供的《鹰潭市公共交通有限责任公司收储地块勘测定界技术报告》及《宗地图》，估价对象现状已建成建筑面积为860.15平方米，土地使用权面积为10890.2平方米，现状容积率为0.08，故设定估价对象容积率为0.08。

5、国有建设用地使用权价格类型设定：根据估价委托人提供的《鹰潭市人民政府市长办公会议记录摘要》、《投资合作经营协议书》估价对象于估价期日土地使用权类型为作价出资，根据此次评估目的，土地使用权价格是按照土地市场价格而评估的土地使用权价格。

综上所述，本次评估价格定义为：估价对象在估价期日二零二四年四月十二日、土地开发程度为宗地红线外“五通”（指通路、通电、

供水、排水、通讯)及宗地红线内场地平整、土地用途为公共设施用地、土地剩余使用权年限为 39.85 年、土地使用权类型为作价出资设定利用条件下的国有建设用地使用权价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地地产市场分析,根据估价目的,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的评估方法,评估得到待估宗地在 2024 年 4 月 12 日,在评估设定用途、土地使用年限、土地开发程度及设定利用条件下的国有建设用地使用权价格为:

评估土地面积: **10890.2** 平方米 (合计 **16.34** 亩)



单位面积地价: **512** 元/平方米 (合计 **34.13** 万元/亩)

评估总地价: **557.58** 万元

大写人民币: 伍佰伍拾柒万伍仟捌佰元整

宗地估价结果详见表 1 《土地估价结果一览表》

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签名 (盖章)
曾红艳	2013360060	
冷杏林	2014360033	

九、土地估价机构

江西中磊房地产资产评估有限公司

估价机构负责人签字:



二零二四年七月十五日

附

表 1

土地估价结果一览表

估价机构：江西中磊房地产资产评估有限公司

估价报告编号：赣中磊(2024)(估)字第 0049 号

估价日期设定土地使用权类型：作价出资

估价日期：2024 年 4 月 12 日

估价期 地上土地 使用权 人	地号	宗地名称	土地使用 证编号	估价期日 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	土地使 用权 年限/年	评 估 面 积 平 方 米	单 位 面 积 地 价 元/平 方 米	总地 价 万 元	备 注
					规划	实际	设定							
鹰潭市 公共交 通有 限公 司	——	龙虎山 大道东 侧、46 号路北 侧	鹰潭用 (2012)算 1960号	规划 —— —— 公共 设施 用地	0.08	0.08	0.08	宗地红线外 “五通”及红 线内建有建构 筑物	宗地红线外 “五通”及红 线内场地平整	39.85	10890.2	512	557.58	

注：“五通”指通路、通电、通讯、通水、排水；

表 1-1

待估宗地基础设施条件表

宗地名称	地面平整状况	临路状况	通电状况	供水状况	排水状况	通讯条件
龙虎山大道东侧、 46 号路北侧	场地平整	宗地临龙虎 山大道	供电网 布局合 理，由 国家 电网 充分 保证， 运行 证明 率达 95% 以上。 宗地 内已 接入。	区域有 市政 供水 设施， 供水 证明 率达 95% 以 上。宗 地内 已接 入。	区域的 排水 形式 为雨 污分 流制， 有市 政排 水， 排水 管道 以涵 管为 主， 排水 证明 率达 95% 以 上。宗 地内 已接 入。	由中 国电 信、 中 国移 动、 中 国联 通提 供通 讯服 务， 网络 覆盖 该区 域， 通讯 保 障率 达 98% 以 上。宗 地内 已接 入。

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：估价对象公共设施用地使用权年限为 39.85 年，无抵押等其他权利限制；
- 2、基础设施条件：宗地红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内场地平整；

3、规划限制条件：根据委托方提供的《建设用地规划许可证》（鹰规地字第 2011-013 号），待估宗地用地项目名称为办公大楼、修理间及停车场，用地性质为市政公用设施用地。

4、影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项

1、土地利用状况等资料由委托方提供，委托方对所提供资料的真实性、有效性负责。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查而得。

3、估价人员根据国家有关法律、法规、城镇土地估价规程、结合待估宗地具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4、估价对象用地面积、用地规划设计条件及设计要求以委托方提供的《国有土地使用证》、《宗地图》、《建设用地规划许可证》（鹰规地字第 2011-013 号）、《投资合作经营协议书》、《投资合作经营协议书》、《土地估价委托书》等为依据。

5、本报告是在价格定义限定条件下的土地使用权价格现值，若待估宗地的土地利用方式、规划条件、土地开发程度、估价期日、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，土地评估结果必须相应调整或重新评估。

6、本报告仅为委托方确定土地收储价格提供参考依据，不作其它使用。当用于其他目的，本报告估价结果无效。

7、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。

8、币种：人民币

估价机构：江西中磊房地产资产评估有限公司

二零一四年七月十五日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：鹰潭市自然资源储备利用中心

二、估价对象

估价对象是指位于鹰潭市龙虎山大道东侧、46号路北侧，证载土地用途为公共设施用地，土地面积为10890.2平方米（合计16.34亩），本次评估土地面积为10890.2平方米（合计16.34亩），根据委托方提供的《投资合作经营协议书》，使用权类型设定为作价出资，土地使用权人为鹰潭市公共交通有限责任公司。根据委托方提供的《建设用地规划许可证》（鹰规地字第2011-013号），待估宗地用地项目名称为办公大楼、修理间及停车场，用地性质为市政公用设施用地。

三、估价对象概况

1、土地基本状况

（1）估价对象的来源及历史沿革：估价对象位于鹰潭市龙虎山大道东侧、46号路北侧，由鹰潭市公共交通有限责任公司取得该宗地国有建设用地使用权，现鹰潭市自然资源储备利用中心拟收储该宗国有建设用地，地类用途为公共设施用地。

（2）估价对象的地理位置：鹰潭市龙虎山大道东侧、46号路北侧

（3）土地用途：公共设施用地

（4）四至：东至白露新村建筑、西至龙虎山大道、南至格林东方酒店、北至阳光世纪花苑。详见《宗地图》

（5）面积：土地面积为10890.2平方米（合计16.34亩）

（6）设定土地使用权类型：作价出资

（7）土地使用权人：鹰潭市公共交通有限责任公司

（8）国有土地使用证编号：鹰国用（2012）第1960号

（9）登记时间：2012年10月24日

（10）地号：——

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：鹰潭市自然资源储备利用中心拟收储该宗地土地使用权，土地剩余使用年限为 39.85 年；至估价期日，本次评估设定其不存在抵押、租赁等他项权利限制。

3、土地利用状况

根据委托方提供资料及评估人员现场认真勘察，至估价期日，估价对象位于鹰潭市龙虎山大道东侧、46 号路北侧，土地面积为 10890.2 平方米（合计 16.34 亩），宗地实际开发程度为红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内建有建构建筑物。

(1) 待估宗地现状利用状况

至估价期日，待估宗地红线内建有建构建筑物。

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是指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政治和自然因素等，包括城市经济发展水平，产业、政策、人口聚集、城市发展、土地利用规划、地理位置等。影响地价的一般因素很多，本报告仅分析对估价对象地价产生影响的一般因素。

1、城市资源状况

(1) 地理位置

鹰潭市位于江西省东北部，信江中下游。地处北纬 $27^{\circ}35'$ — $28^{\circ}41'$ 、东经 $116^{\circ}41'$ — $117^{\circ}30'$ ，面向珠江、长江、闽南三个“三角洲”，是内地连接东南沿海的重要通道之一。辖区东接弋阳县、铅山县，西连东乡县，南临金溪县、资溪县，北靠万年县、余干县，东南一隅与福建省光泽县毗邻。境域南北长约81千米，东西宽约38千米。距省会南昌市143千米（铁路里程）。鹰潭市总面积3556.7平方千米，占江西省总面积的2.15%。

(2) 自然环境

(A) 地势、地貌：鹰潭市地处武夷山脉向鄱阳湖平原过渡的交接地带，地势东南高西北部低。地形可分为东南部中山地带，北部中高丘陵地带，西部中低丘陵地带，中部贵溪盆地地带。主要山峰有阳际坑、

青茅境、鲢鱼峰、唐家山、天华山、郎岗山等。境内最高峰阳际坑位于贵溪樟坪乡，海拔1540.9米，最低点位于余江区锦江镇团湖村信江河谷，海拔16米。

(B) 气候、水文：鹰潭市辖区属亚热带湿润季风温和气候，雨量充沛，光线充足，无霜期长，四季分明，平均气温18°C，极端最低气温-9.3°C，极端最高气温41.0°C，相对湿度为76%，常年主导风向为东风、东北风。年均降雨量为1750毫米，最大日降雨量为214.4毫米。无霜期长达262天。最低月均气温3.3°C，最高月均气温34.9°C。平均气温年较差23.3°C，生长期年平均317天，无霜期年平均267天，最长达317天，最短为240天。年平均日照时数1749.9小时，年平均降雨日数为187.7天。

鹰潭市境内河道属长江流域鄱阳湖水系。主要河道有一级河信江，长72千米；二级河12条，总长425千米；三级河3条，总长44.5千米；境内最大的河流为信江，从贵溪流口经境内贵溪市、月湖区、余江区，从余江区的锦江镇炭埠村流出，长72千米；主要支流有白塔河、罗塘河、童家河、白露河、泗沥河等。

(3) 行政区划

截至2022年5月，鹰潭市辖贵溪市、余江区、月湖区、龙虎山风景名胜区、鹰潭高新技术产业开发区和信江新区，共34个乡镇和9个街道办事处。鹰潭市委、市政府坐落在鹰潭市月湖区鹰潭市经济大厦。

(4) 人口、土地面积

2023年末常住人口115.09万人，比上年末减少4984人。其中城镇人口为77.26万人，比上年末增加0.93万人；占总人口比重67.13%，比上年提高1.09个百分点。全年出生人口为0.69万人，出生率为5.99‰，比上年下降0.86个千分点；死亡人口为0.85万人，死亡率为7.35‰，比上年提高0.34个千分点。

截至2019年，辖2个区，代管1个县级市，总面积3556.7平方千米。

2、不动产制度与不动产市场状况

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）精

神，鹰潭市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地四级市场供应，并严格按照国土资源部《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，已经2007年9月21日国土资源部第3次部务会议审议通过，自2007年11月1日起施行）要求，加强了对土地出让市场的管理，使鹰潭市土地市场日趋规范，有力推动了当地经济的发展。

据不完全统计，2023年全国各地的房地产优化政策出台多达751次，比去年增加了140余次，足以看出从中央到地方在面对经济下行，防范房地产行业风险、保持房地产市场平稳健康发展方面的力度和决心。政府调控政策宽松态势不断加大，房地产供需两端均有利好政策陆续出台政策。

2023年年初，中央继续以“房住不炒”为主基调，因城施策，以促进房地产业良性循环和健康发展为目标，延续宽松的调控政策。7月中央政治局会议定调，适时调整优化房地产政策，此后，出台“认房不认贷”政策，调整首套房认定政策，为后续房地产调控利好政策奠定基调。10月，国务院常务会议审议通过“14号文”，提出要加大保障性住房建设和供应，并多次在重要会议中强调“三大工程”重要性，加快构建房地产发展新模式。12月，中央经济工作会议提出“加大宏观调控力度”“强化宏观政策逆周期和跨周期调节”，“积极的财政政策要适度加力、提质增效”“稳健的货币政策要灵活适度、精准有效”等建议，明确了2024年房地产市场的政策方向。

2023年政策回顾一览表

时间	政策	内容要点
1月5日	人民银行、银保监会日前发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》	1、自2022年第四季度起，各城市政府可于每季度末月，以上季度末月至本季度第二个月为评估期，对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估。2、对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。3、对于采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市，如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。
1月6日	住建部等十一部门印发《农房质量安全提升工程专项推进方案》	1、持续推进农村低收入群体等重点对象危房改造和7度及以上设防地区农房抗震改造。2、持续推进农村低收入群体等重点对象危房改造和7度及以上设防地区农房抗震改造。3、完善农村工程建设项目管理制度。4、建设包括农村房屋质量安全信息在内的行业及地方基础数据库。

1月17日	全国住房和城乡建设工作会议在京召开	1、促进房地产市场平稳健康发展。2、扎实推进保障性住房建设。3、扎实推进保障性住房建设。4、加快推动建筑产业转型升级。
2月10日	中国人民银行召开2023年金融市场工作会议	动态监测分析房地产市场边际变化,因城施策实施好差别化住房信贷政策,落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施,积极做好保交楼金融服务,加大住房租赁金融支持,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
2月16日	党中央、国务院印发《质量强国建设纲要》	全面落实各方主体的工程质量责任,强化建设单位工程质量首要责任和勘察、设计、施工、监理单位主体责任。强化质量责任追溯追究。
2月24日	人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》	该《意见》是“二十大”提出“租购并举”政策的具体落实,租房和购房“双轨制”改革是我国房地产市场在探索中前进的新思路。
3月3日	自然资源部联合银保监会印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》	1、以点带面,积极做好“带押过户”2、因地制宜,确定“带押过户”模式3、深化协同,提升便利化服务水平4、加强组织,防范各类业务风险
3月5日	2023年政府工作报告	1、有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,防止无序扩张,促进房地产平稳发展。2、加强住房保障体系建设,支持刚性和改善性住房需求,解决好新市民、青年人等住房问题。
3月7日	中国证监会发布了《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化发行相关工作的通知》	1、优先支持百货商场、购物中心、社区型商业、城乡网点农贸市场等项目发行基础设施REITs。2、不得为商品住宅开发变相融资。3、鼓励保障性租赁住房REITs发行,将助力保租房更快发展。4、推进REITs常态化发行
3月27日	降低金融机构存款准备金率	央行决定降低金融机构存款准备金率0.25个百分点,本次下调后,金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。
4月21日	人民法院报公布《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》	1、商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款,主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的,人民法院应当予以支持。2、在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下,商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的,人民法院应当予以支持。
4月27日	住房和城乡建设部及市场监管总局联合发布《关于规范房地产经纪服务的意见》	1、在营业主体方面,严格落实房地产经纪机构备案制度2、在收取服务费方面,房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用3、在行业规范方面,各地住房和城乡建设部门要制定房屋买卖合同、租赁合同、经纪服务合同示范文本
4月28日	中共中央政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策,支持刚性和改善性住房需求,做好保交楼、保民生、保稳定工作,促进房地产市场平稳健康发展,推动建立房地产发展新模式。
5月17日	《住房和城乡建设部2023年信用体系建设工作要点》	1、持续推进住房和城乡建设领域全国信用信息共享平台建设。2、逐步实现住房和城乡建设领域公共信用信息归集、共享和公开。3、持续提升信用体系优化营商环境能力。
6月9日	住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金2022年年度报告》	2022年,全国住房公积金各项业务运行平稳,住房公积金缴存额31935.05亿元,6782.63万人提取住房公积金21363.27亿元,发放个人住房贷款247.75万笔、11841.85亿元。截至2022年年底,个人住房贷款率78.94%。
6月20日	央行再次下调LPR	1年期LPR报价下调10个基点至3.55%,5年期以上LPR报价下调10个基点至4.2%。
7月21日	国务院常务会议,审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》	要坚持稳中求进、积极稳妥,优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造,成熟一个推进一个,实施一项做成一项,真正把好事办好、实事办实。
7月25日	国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》	从区域协同发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面,梳理形成了涵盖216项支持协调发展的税费优惠政策指引
8月21日	央行再次下调LPR	1年期LPR为3.45%,5年期以上LPR为4.2%
8月25日	国务院审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》(14号文)	加大保障性住房的建设和供给,重点是建设配售型保障性住房。
8月31日	中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于降低存量首套	明确按照市场化、法治化原则,降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率,引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行。

	住房贷款利率有关事项的通知》以及《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》。	
8月	住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》	落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施
9月14日	中国人民银行降低金融机构存款准备金率0.25个百分点	中国人民银行决定于2023年9月15日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.4%。
9月28日	财政部 税务总局 住房和城乡建设部发布《关于保障性住房有关税费政策的公告》	对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。
10月9日	自然资源部发布《关于做好城镇开发边界管理的通知(试行)》	1、将“三区三线”划定成果作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。2、市县国土空间规划实施中要避免“寅吃卯粮”，在城镇开发边界内的增量土地使用上，为“十五五”“十六五”期间至少留下35%、25%的增量用地。3、城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。
10月24日	关于批准增发国债和2023年中央预算调整方案的决议	中央财政将在今年四季度增发1万亿元国债，作为特别国债管理，增发的国债全部通过转移支付方式安排给地方；全国财政赤字将由3.88万亿元增加到4.88万亿元，预计赤字率由3%提高到3.8%左右还表决通过了提前下达部分新增地方政府债务限额的决定。
11月9日	央行发布的《中国区域金融运行报告（2023）》	2022年人民银行推出3500亿元保交楼专项借款，设立2000亿元保交楼贷款支持计划，引导商业银行提供配套融资支持，满足行业合理融资需求。截至2022年末，房地产贷款余额同比增长1.5%；房地产开发贷款余额同比增长3.7%，比上年末提高2.8个百分点。分区域看，东部和西部地区房地产贷款余额同比增速分别比全国高0.5个和0.6个百分点
11月27日	中国人民银行等八部门联合印发《关于强化金融支持举措助力民营经济发展壮大的通知》	合理提高民营企业不良贷款容忍度，建立健全民营企业贷款尽职免责机制，充分保护基层展业人员的积极性。抓好《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号文）等政策落实落地，保持信贷、债券等重点融资渠道稳定，合理满足民营企业金融需求。
12月6日	住建部发布《关于全面开展城市体检工作的指导意见》	要求从明年开始，全国地级及以上城市将全面部署开展城市体检工作。城市体检要重在发现问题、推动解决问题。小区体检要建立各社区问题台账，街区体检要衔接15分钟生活圈，查找公共服务设施缺口等问题，城区体检要找准短板弱项。
12月11日-12日	中央经济工作会议	会议明确提出要“加大宏观调控力度”“强化宏观政策逆周期和跨周期调节”，“积极的财政政策要适度加力、提质增效”“稳健的货币政策要灵活适度、精准有效”。强调坚持“稳中求进、以进促稳、先立后破”，强化宏观政策逆周期和跨周期调节；明年财政政策有望加大力度，降息降准亦有一定空间

2023全年鹰潭房地产开发投资增长15.0%，其中住宅投资增长24.7%。商品房施工面积718.93万平方米，增长2.9%，其中商品房新开工面积68.65万平方米，下降66.6%。商品房销售面积93.68万平方米，增长16.4%。商品房销售额63.80亿元，增长35.8%。

3、产业政策

(1) 产业政策

巩固提升两大主导产业

铜产业。聚力提升“世界铜都”首位度，全力推动铜产业转型升级“老路走新”，稳步实施铜产业扩链强链延链工程，健全完善“八位一体”铜产业体系，抢抓5G、特高压、城市轨道交通、高铁、家电、航空航天、新能源汽车及充电桩、电子通信等行业需求，建立并实施“六大清单”，大力发展铜基新材料、精深加工、循环经济和生产性服务业，重点发展特种线缆、电子引线框架材料、高精度异型铜、形状记忆材料、高铁接触线、铜合金管、电解铜箔、覆铜板、环保黄铜棒等铜精深加工产品，全力打造国家级铜基新材料产业集群，加速铜产业由粗到精提升、由平到智转型、由量到质跨越。加快推进铜都有色金属储备交易中心平台建设，完善半成品和成品现货交易、供应链金融等产业配套服务，加快打造千亿级铜现货交易平台、国家重要的铜金属交易中心。推进“铜产业+互联网”融合发展，加快铜企业智能化改造，建成、用好有色金属方向的工业互联网标识解析二级节点（有色金属冶炼及压延加工业）和铜产业大数据中心，打通铜智能制造过程中的感知、控制、建模仿真及工业软件等关键共性技术。深化与江铜集团地企战略合作，抢抓国内产业转移契机，通过招大引强进一步补链强链，加大对全国铜行业三十强企业招商力度，重点实施20个50亿元以上铜精深加工项目。加大铝、铅等有色金属产业培育力度，加快构建以铜为主的集群化、高端化、绿色化的有色产业集群，全力当好全省打造万亿有色产业集群的主力军。到2025年，力争规模以上铜企业达230家，新增6家以上上市公司，营业收入实现翻番，突破4000亿元。

物联网产业。深入实施国家“03专项”试点，积极推进国家下一代信息网络集群（物联网产业集群）发展工程，加快推进国家网络安全“高精尖”技术创新试点示范区建设，持续巩固拓展移动物联网网络、平台、应用和产业等方面领先优势，加速推动物联网产业集群化、规模化发展。围绕做好平台层、做优通道层、做强感知层、做实应用层等系统布局，积极延展产业链，大力引进和培育移动物联网硬件制造龙头企业及电子信息企业，加快布局集传感器、射频识别、网络通信、终端研发制造、示范应用于一体的全产业链条。积极引导向无人机、人工智能、精密制

造、车用电子、电子专用材料、信息安全等高附加值产业集聚，建成极具特色的国家级物联网产业集群，加速打造中部地区物联网产业制造中心。到2025年，力争实施物联网制造类项目200个，规模以上企业达到100家，物联网核心及关联业务营业收入突破1000亿元。

做大做强特色产业

大健康产业。依托鹰潭特色中药材资源和道家养生文化，以高新区医药大健康产业园、周塘小镇、白鹤湖农业生态科技园为载体，以医药制造和绿色食品为主攻方向，大力发展饮料、香精香料、粮油食品，中药饮片、口服液、合剂、糖浆剂、口服溶液剂，做优做强“中国营养大健康产业发展示范基地”品牌，打造成为以道医结合为特色的大健康产业集群基地。到2025年，力争产业年均增速保持5%-8%，营业收入突破100亿元，培育产值超10亿元企业1-2家，超5亿元企业3-5家。

眼镜产业。以鹰潭（余江）眼镜产业园为依托，提升眼镜产业链现代化水平，构建产销联动融合发展格局，增强眼镜产业的集聚度和核心竞争力，打造国内一流眼镜生产基地。到2025年，力争眼镜产业营业收入达到100亿元。

节能照明产业。依托贵溪智能光电产业园和余江工业园，着力完善产业链，重点提升高亮度、功率型LED外延片及芯片技术水平和产业化能力，构建集照明灯具模具设计、光源衬底材料、外延片及芯片研发制造、发光功率器件封装及产品应用为一体的产业链。到2025年，力争节能照明产业营业收入达70亿元。

乐器制造产业。依托高新区高端乐器生产基地，以鼓腔、鼓皮等乐器制造为主攻方向，大力完善乐器生产配套产业体系，着力打造基于5G的线上教学、音乐制作、乐队表演等音乐娱乐平台链，加快形成完整的乐器生产、应用生态圈，打造成为全国重要的高端乐器生产基地。到2025年，力争乐器制造产业营业收入突破40亿元。

(2)、税收政策

财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门近日联合发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》，通知明确规定了

最新房产契税政策，自2016年2月22日起执行。(一)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，下同)，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。(二)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。家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房。

(3)、金融政策

自2015年10月24日起，中国人民银行决定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%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍。

监管层出台16条金融新政，房地产迎2022年最强政策支持。11月份，央行、银保监会联合发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涵盖了6大方面内容，涉及房地产开发贷、个人贷款、存量融资展期、信托融资、债券融资、保交楼专项借款、保护个人征信、延长贷款集中制、住房租赁金融等共计16条措施。《通知》中的金融16条措施包括：1.稳定房地产开发贷款投放；2.支持个人住房贷款合理需求；3.稳定建筑企业信贷投放；4.支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期；5.保持债券融资基本稳定；6.保持信托等资管产品融资稳定；7.支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款；8.鼓励金融机构提供配套融资支持；9.做好房地产项目并购金融支持；10.积极探索市场化支持方式；11.鼓励依法自主协商延期还本付息；12.切实保护延期贷款的个人征信权益；13.延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排；14.阶段性优化房地产项目并购融资政策；15.优化租房租赁信贷服务；16.拓宽租房租赁市场多元化融资渠道。

2022年9月29日，人民银行、银保监会发布通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策。对于2022年6-8月新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，可阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下

限。

2023年1月5日，人民银行、银保监会决定，建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

2023年3月27日，央行下调金融机构存款准备金率0.25个百分点。此次降准为全面降准，不含已执行5%存款准备金率的金融机构。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。预计本次降准向银行体系释放中长期流动性约5500亿元。

4、城市规划与发展目标

城市性质：中国铜产业生产基地、丹霞与道教文化旅游胜地、赣东北内陆开发合作高地、引领创新和智慧物联发展的区域中心城市、山水宜居城市。

目标愿景：智慧美城、世界铜都、中华道都、城乡融合样板。

发展规模：至2035年，全市常住人口规模160万人左右。

空间格局：构建“一核两带，一江两屏三区”的国土空间开发保护总体格局。

打造世界级文化旅游名片

联合景德镇、上饶等地区，充分发挥“世界瓷都、中华道都、中国最美乡村”的品牌影响力，统筹整合区域旅游资源，联手打造跨省的黄金旅游通道，积极组赣浙闽院、赣相、赣粤等高铁旅游联盟，打造世界级文化旅游名片。

以加快建设赣东北旅游圈为突破口，依托高铁和高速公路，打造赣浙闽皖四省边际旅游黄金走廊。

推进“3+4”魅力旅游空间格局建设。

三条魅力风光带

·信江城镇魅力风光带：串联贵溪城区、鹰潭城区、锦镇，打造城内信江沿岸各类城市魅力空间，结合鹰潭港、贵溪港港口功能，再现千年水道魅力。

·怀玉余脉魅力风光带：串联画桥周坊红色文化集中区、高公寨、白

鸡峰森林公园等生态景观，打造红色文化体验、生态休闲度假为功能的怀玉山脉文化魅力带。

·武夷余脉魅力风光带：串联樟坪番族乡、耳口乡、曾家古村、冷水镇、双圳林场、阳际峰等民族文化及生态山林资源点，构建少数民族文化与山林景观体验为主的武夷山余脉道教文化魅力带。

四大魅力空间

龙虎山道教山水魅力空间：龙虎山景区、上清古镇、大上清宫重建、洪五湖休闲景区。

白鹤湖城郊休闲魅力空间：白鹤湖景区、塔桥园艺场观光果园。

余江城市休闲魅力空间：雕刻创意文化小镇、血防纪念馆、白塔河湿地公园、马边岭生态公园、灵溪小镇。

贵塘公路乡村休闲魅力空间：0701山水田园农场、下汉塘旅游示范村、金土地庄园、雷溪旅游风情小镇、渡坊水村、塘湾古镇、车家古村、闽坑村。

综合交通运输体系

推动上昌城际、九抚城际、景鹰城际、景鹰瑞铁路建设，形成五纵三横的铁路网体系，建设区域综合铁路枢纽。发挥鹰潭港的国际物流功能，形成公铁水联运网络，建设鹰潭综合港保税区，打造区域物流枢纽城市。

完善市域公路网体系建设。新建贵溪—资溪高速、衢州—金溪高速，形成“二横二纵”的高速路网。推进国道、省道改造升级，新建多条省道，形成“五横四纵”的公路干网体系。

5、城市社会经济发展状况

(1) 产业体系

构建整体格局，形成“一核引领、两级集聚、多点支撑、轴线联动”的制造业整体格局。支持“2+3”重点产业发展，培育万亿铜产业集群，推进数字经济建设。优化产业布局，引导产业向鹰潭高新区产业发展核心和320国道产业发展主轴集聚，重点支持鹰潭高新区、贵溪经开区、江工业园区三个省级以上开发区做大做强，促进空间集聚。向高绩效园区倾

斜，推动集约用地。限制污染型园区发展。

产业协作

引领世界铜都、物联江西建设。

鹰潭应积极融入区域产业分工，立足比较优势，加快工业化进程以鹰潭中心城区为核，加强鹰潭高新区、贵溪经开区、余江工业园区等国家级、省级开发区产业转移配套服务能力建设，积极承接长三角、海西等沿海沿江地区产业转移，加速特色产业产能向沪昆沿线区域集聚，构建深度参与长三角及海西经济区分工体系的产业协同互补发展格局。发挥既有园区重点产业、骨干企业的带动作用，重点围绕铜、移动物联网两大主导产业，吸引产业链条整体转移和关联产业协同转移，从而引领世界铜都、物联江西建设。

（2）发展水平、综合实力

经江西省统计局统一核算，2023 年全年鹰潭全市实现地区生产总值（GDP）1282.25 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.0%。其中，第一产业增加值为 75.0 亿元，同比增长 1.2%；第二产业增加值为 660.68 亿元，同比增长 9.3%；第三产业增加值为 546.57 亿元，同比增长 5.2%。第一产业增加值占 GDP 比重为 5.9%，第二产业增加值比重为 51.5%，第三产业增加值比重为 42.6%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 1.2%、67.6%和 31.2%。全年人均地区生产总值 111176 元，增长 7.2%，按年平均汇率计算，折合 15777 美元。

（3）国内贸易和对外经济

2023 全年鹰潭社会消费品零售总额 456.77 亿元，增长 7.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 393.47 亿元，增长 7.8%；乡村消费品零售额 63.30 亿元，增长 8.6%。

2023 全年鹰潭进出口总额 436.34 亿元，同比增长 2.8%。其中，进口 330.39 亿元，增长 7.5%；出口 105.95 亿元，下降 9.3%。按出口企业性质分，国有企业出口 0.66 亿元，增长 79.2%；民营企业出口 49.07 亿元，下降 30.2%；外商投资企业出口 56.22 亿元，增长 21.8%。按出口贸易方式分，一般贸易出口 44.34 亿元，下降 29.7%；加工贸易出口 61.60

亿元，增长 14.6%。按出口商品分，铜材出口 44.62 亿元，增长 29.7%；机电产品出口 30.54 亿元，下降 22.6%；纺织服装出口 2.77 亿元，下降 19.5%；鞋类出口 0.54 亿元，下降 75.9%；家具及其零件出口 2.10 亿元，下降 17.9%；塑料制品出口 5.03 亿元，下降 9.8%。

2023 全年鹰潭实际利用外资 0.68 亿美元，增长 0.8%。引进省外 2000 万元以上项目 234 个，下降 22.0%；实际进资 577.01 亿元，增长 4.8%。其中，引进亿元以上项目 125 个，下降 18.8%；实际进资 554.36 亿元，增长 6.4%。

（4）工业和建筑业

2023 年鹰潭全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 13.0%。分经济类型看，国有企业增加值增长 6.8%；股份制企业增加值增长 14.9%；外商及港澳台商投资企业增长 54.6%。分产业看，铜产业增加值增长 15.5%，非铜产业增加值下降 1.3%。分行业看，在增加值总量排名前六的行业中，有色金属冶炼和压延加工业增加值增长 10.4%；电气机械和器材制造业增长 0.4%；废弃资源综合利用业增长 45.7%；计算机、通信和其他电子设备制造业增长 12.1%；金属制品业增长 394.9%；专用设备制造业增长 62.1%。

2023 全年鹰潭规模以上工业企业实现营业收入 4414.32 亿元，增长 19.0%；其中铜产业实现收入 4006.64 亿元，增长 20.7%。全年规模以上工业企业实现利润总额 166.10 亿元，增长 17.4%；其中铜产业实现利润 138.41 亿元，增长 17.3%。

2023 年末鹰潭全市园区实际开发面积 28.33 平方公里，投产工业企业 574 家，比上年增加 62 家；从业人数 4.53 万人，增长 0.4%。园区企业实现营业收入 3202.78 亿元，增长 24.7%；实现利润总额 98.48 亿元，增长 27.8%。鹰潭高新技术产业开发区、贵溪经济开发区、余江工业园区分别实现营业收入 1054.83 亿元、1748.48 亿元、399.47 亿元，分别增长 17.6%、25.7%和 42.1%。

2023 全年鹰潭具有建筑资质等级的建筑业企业 125 家，实现建筑业总产值 176.9 亿元，下降 2.9%。其中建筑工程产值完成 155.46 亿元，下

降 5.7%；安装工程产值完成 15.44 亿元，增长 40.1%；其他工程产值完成 6.03 亿元，下降 5.3%。全年房屋建筑施工面积 771.75 万平方米，下降 1.7%；房屋建筑竣工面积 379.05 万平方米，增长 25.4%。

（5）固定资产投资

2023 全年鹰潭固定资产投资（不含农户）增长 5.1%。分投资主体看，国有投资下降 1.5%，非国有投资增长 7.9%，其中民间投资增长 8.5%。分产业看，第一产业投资增长 47.3%；第二产业投资增长 3.3%；第三产业投资增长 5.7%。分行业看，其中制造业增长 1.3%，电力、燃气及水的生产和供应业增长 3.0%，教育下降 11.6%，卫生、社会保障和社会福利业下降 10.1%，文化、体育和娱乐业增长 123.5%，公共管理和社会组织增长 1.7%。

（二）区域因素

影响估价对象价格水平的区域因素主要指影响城镇内部各区域之间的区域位置、距商服中心距离、商服繁华程度、区域基础设施状况、环境质量、公用设施状况、交通条件、产业聚集规模等因素。本报告仅对估价对象土地价格产生影响的区域因素进行分析。

1、区域概况

估价对象位于鹰潭市龙虎山大道东侧、46 号路北侧，属月湖区管辖。月湖区，隶属江西省鹰潭市，地处江西省东北部信江中游，东、南邻贵溪市余家乡，北邻贵溪市鸿塘镇，西连余江区洪湖乡。区域面积 137 平方千米，辖 7 个街道、1 个镇。截至 2022 年 10 月，月湖区辖 7 个街道、1 个镇：江边街道、交通街道、东湖街道、梅园街道、四青街道、白露街道、夏埠街道、童家镇。月湖区委、区政府机关驻胜利东路 6 号。2021 年末，月湖区有常住人口 28.87 万人。

2、交通条件

（1）对外交通条件

公路：320 国道、206 国道、沪昆高速公路、济广高速公路在境内呈“双十字”型交叉。沪昆高速公路境内长 8.44 千米，双向 4 车道，有鹰东出口，通往鹰潭市区。320 国道境内长 13.79 千米，双向 2 车道；206 国道

境内长 11.88 千米，双向 2 车道。

铁路：沪昆高速铁路、浙赣铁路、鹰厦铁路、皖赣铁路在境内纵横交汇。鹰潭站为特等客运站，日客运量 5500 人次，年货运吞吐量 500 余万吨。

航运：月湖区水运便捷，江西五大水系之一的信江蜿蜒穿城而过，向西流入鄱阳湖与长江水系贯通。

（2）区域内交通道路状况

区域内交通以公路为主，该区域公共交通状况较好。主要道路有龙虎山大道等。

3、基础设施状况

基础设施和公用设施的完备程度：该区域基础设施达“五通一平”（指通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整），公共配套设施较好。

供电：供电网路布局合理，由国家电网供电，电能质量和运行有充分保证，供电保证率达95%以上。

供水：区域内由市政供水设施供水，供水有充分的保障，供水保证率达 95%以上。

排水：区域的排水形式为雨污分流制，有市政排水，排水管道以涵管为主，排水保证率达 95%以上。

通讯：由中国电信、中国移动、中国联通提供通讯服务，网络覆盖该区域，通讯保障率达98%。

配套设施：区域内配套设施齐全，环境绿化、路灯照明、交通信号全部到位。

4、环境条件

（1）人文环境

区域人文环境较好，公共服务设施较好，人口密度较密集，人流量较多。

（2）自然环境

区域内自然条件优越，雨量充沛、气候温和、光照充足、四季分明等特点，生态适宜广泛，宜耕、宜林、宜牧。

5、居住密集度

区域内土地用途为城镇居民点用地、住宅用地、公共设施用及未利用地，待估宗地所在区域为鹰潭市月湖区，规划地块用地类型主要有公共设施用地、住宅用地等，居住氛围一般。

6、规划限制

区域内已建成土地主要为城镇居民住宅用地、公共设施用地、工业用地等，城市规划对区域内布置公共设施用地无特别限制。

（三）个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件、宗地所在区域中的位置、宗地规划限制条件等，本报告仅对估价对象土地价格产生影响的个别因素进行分析。

1、宗地位置

估价对象位于鹰潭市龙虎山大道东侧、46号路北侧。四至：东至白露新村建筑、西至龙虎山大道、南至格林东方酒店、北至阳光世纪花苑。详见《宗地图》。

2、面积、形状及用途

根据委托方提供的《土地估价委托书》、《国有土地使用证》，待估宗地土地使用权面积为10890.2平方米（合计16.34亩），本次评估土地面积为10890.2平方米（合计16.34亩）。根据委托方提供的《建设用地规划许可证》（鹰规地字第2011-013号），待估宗地用地项目名称为办公大楼、修理间及停车场，用地性质为市政公用设施用地。其面积适中，对宗地利用无明显影响。估价对象为公共设施用地，宗地形状不规则。

3、土地最有效利用

根据委托方提供的《土地估价委托书》、《国有土地使用证》，待估宗地规划为公共设施用地，本次评估设定为公共设施用地；该规划设计条件符合鹰潭市城市总体规划，根据最有效使用原则适宜开发公共服务设施物业。

4、地质、地形及地势状况

待估宗地地质状况较好，地基承载力满足生产建设要求，地质对宗

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)、全国人大、国务院及有关部门颁布的法律、法规、文件

1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2019 年 8 月 26 日第三次修正, 2020 年 01 月 01 日起实施)

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 2019 年 8 月 26 日第三次修正, 2020 年 01 月 01 日起实施)

3、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日, 第十三届全国人民代表大会第三次会议通过, 自 2021 年 1 月 1 日起施行)

4、《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》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布, 根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

5、《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, 已经 2007 年 9 月 21 日国土资源部第 3 次部务会议审议通过, 自 2007 年 11 月 1 日起施行)

6、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国务院国发〔2004〕28 号, 2004 年 10 月 21 日)

7、《国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知》(国土资厅发〔2015〕12 号)

8、国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》(国土资发〔2000〕105 号, 2000 年 3 月 30 日)

9、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 30 日)

10、《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)

11、《中华人民共和国城乡规划法》(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》修正)

12、《国务院关于关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3 号)

13、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）

14、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）

15、《国土资源部办公厅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）

16、《中华人民共和国契税法》（第十三届全国人大常委会第二十一次会议通过，2021年9月1日起施行）

（二）、地方人大和政府及有关部门颁布的法规、文件；

1、《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（江西省第十三届人民代表大会常务委员会公告第129号，2022年3月29日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议第二次修订，自2022年6月1日起施行。）

2、《江西省城市国有建设用地使用权出让和划拨管理条例》（江西省人大常委会公告第9号，2010年11月26日第二次修正）

3、《江西省发展改革委 江西省财政厅江西省人民防空办公室关于调整全省防空地下室易地建设费收费标准的通知》（赣发改收费〔2019〕635号）

4、江西省人民政府《批转省建设厅省物价局省财政厅关于制定江西省征收城市市政公用设施配套费暂行办法的请示的通知》（赣府发〔1993〕13号）

5、《江西省契税具体适用税率等有关事项的方案》（2021年9月1日起施行）

6、《鹰潭市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》

7、《鹰潭市国土空间总体规划(2021-2035年)》

8、《鹰潭市2023年国民经济和社会发展统计公报》

9、江西省人民政府、鹰潭市人民政府颁布的有关政策、规定办法、通知等法规文件。

（三）、有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

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、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号，2023年11月22日）

4、《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）

（四）、委托方提供的有关资料

（1）《国有土地使用证》复印件

（2）《土地估价委托书》复印件

（3）《建设用地规划许可证》（鹰规地字第2011-013号）复印件

（4）《鹰潭市公共交通有限责任公司收储地块勘测定界技术报告》
复印件

（5）《鹰潭市人民政府市长办公会议记录摘要》、《投资合作经营协议书》

（五）、估价方掌握的有关资料及估价人员实地勘察、调查所获取的资料。

（1）估价对象宗地位置图；

（2）估价对象的照片；

（3）待估宗地区域及个别条件调查表；

（4）宗地基础设施状况调查表；

（5）估价人员现场调查收集的其它相关资料。

二、土地估价

1、估价原则

本次估价中，遵循的主要原则有：

（1）合法原则

是指评估专业人员和估价机构在土地评估中，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）供需原则

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。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（3）替代原则

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。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。土地价格也同样遵循替代规律，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。

（4）预期收益原则

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。土地的价格是由反映该宗地将来的总收益所决定的，它的价格也受预期收益形成因素的变动所影响。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。估价人员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。

（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。

（6）贡献原则

不动产总收益是由土地及其它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。

(7) 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。

(8) 价值主导原则

土地综合质量优劣势对土地价格产生影响的主要因素。

(9) 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。

(10) 多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上有一种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法等方法。由于不适当的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的土地价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果准确，严格保守评估秘密。

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，通行的宗地估价方法有市场比较法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定本次评估采用的方法。

(1) 采用的估价方法选择的理由

①估价对象土地用途为公共设施用地，待估宗地位于基准地价覆盖

范围内，鹰潭市有制定公服用地基准地价，因此可选用基准地价系数修正法进行评估。

②由于估价对象位于鹰潭市龙虎山大道东侧、46号路北侧，为一宗公共设施用地，考虑到估价对象周边有征地案例，当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，按照《城镇土地估价规程》的要求，比较适宜选择成本逼近法评估，故本次评估宜采用成本逼近法进行评估。

(2) 未选择估价方法的理由

①未采用收益还原法的理由：待估宗地用途为公共设施用地，整体收益较难确定且不易于准确量化，土地收益在实际估价中很难从企业经营的总收益中剥离，可操作性差，所以不宜采用收益还原法评估。

②未采用剩余法的理由：待估宗地用地性质为公共设施用地，其在区域内极少有同类用途房地产交易案例，较难确定待估宗地上房地产整体售价，故不适宜采用剩余法测算该宗地地价。

③未采用市场比较法：估价对象土地用途为公共设施用地，待估宗地所处区域内土地市场近期内没有可参考的交易实例，故不适宜采用市场比较法进行评估。。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

(3) 土地估价的技术路线

I、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据宗地区域条件、个别条件、土地使用年限、期日、开发程度等，确定修正系数、修正基准地价从而得出估价对象价格的一种方法。

基本公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：

P-待估宗地价格

P_{1b} -某一用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum K_i$ -宗地地价修正系数

K_j -估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D-土地开发程度修正值

II、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的基本公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E$$

式中：V—土地价格

E_a —土地取得费

E_d —土地开发费

T—税费

R_1 —利息

R_2 —利润

R_3 —土地增值

V_E —土地成本价格

3、估价结果

(1) 估价确定方法

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，分别采用了基准地价系数修正法及成本逼近法，根据鹰潭市同类用地的地价水平，二种方法测算结果是从不同角度反映地价水平，经评估人员的综合分析，成本逼近法权重取 0.5，基准地价系数修正法权重取 0.5，经评估人员调查分析，确定取二种方法测算结果的权重为最终地价。

根据《城镇土地估价规程》及估价对象的具体状况，估价人员对待估宗地采用了基准地价系数修正法与成本逼近法测算了待估宗地地价。估价结果见表 2。

表 2 两种估价方法得出的估价结果一览表

土地用途	估价方法	基准地价系数修正法	成本逼近法
公共设施用地 /元/m ²		512.13	511.43

(2) 估价结果

经估价人员现场查勘和对当地地产市场分析，根据估价目的，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在 2024 年 4 月 12 日，在评估设定用途、土地使用年限、土地开发程度及现状利用条件下的国有建设用地使用权价格为：

评估土地面积：**10890.2** 平方米（合计 **16.34** 亩）

单位面积地价：**512** 元/平方米（合计 **34.13** 万元/亩）

评估总地价：**557.58** 万元

大写人民币：**伍佰伍拾柒万伍仟捌佰元整**

宗地估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件和假设条件

(1) 估价对象作为估价设定条件用地，得到相对用途的最有效利用并产生相应的土地收益。

(2) 估价对象与其它生产因素相结合，能满足生产建设的正常需要，保证土地的持续利用。

(3) 在估价期日房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(4) 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。

(5) 委托方提供的资料真实、合法、有效。

(6) 评估设定开发程度为宗地红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内场地平整。

(7) 本次评估土地面积以《土地估价委托书》、《宗地图》等为依据（详见附件），最终土地面积以当地相关部门确认的面积为准。

(8) 地价内涵是在估价期日、设定利用条件下、满足正常市场及设定用途、设定年期、设定开发程度、设定使用年限、设定容积率条件下的国有建设用地使用权作价出资价格。

(9) 地价内涵是在估价期日 2024 年 4 月 12 日，在设定的土地用途和土地开发程度等条件下、使用年限为估价对象公共设施用地，土地使

用权年限为 39.85 年，使用权类型为作价出资的国有建设用地使用权市场价格。

2、估价结果和估价报告的使用

(1) 估价报告和估价结果发生效力的法律依据

评估价格是在估价期日条件下，土地使用年限为估价对象公共设施用地，使用权年限为 39.85 年的土地使用权价格。

(2) 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

①、本报告仅为委托方确定土地收储价格提供参考依据，若作其他用途，需重新评估。

②、本评估报告所评估的土地使用权价格仅作为宗地使用者把该宗地作为公共设施用地开发条件下的土地使用权价格，若作其他开发利用，需重新评估。

(3) 土地估价结果的有效期

评估报告有效期自估价报告提交日起一年内有效。

(4) 本次评估估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交土地管理部门确认或备案时使用。估价结果的解释权归江西中磊房地产资产评估有限公司所有。

(5) 未经评估单位书面同意，本评估报告书的全部或任何一部分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。

(6) 本次评估的宗地价格是指待估宗地在正常地价水平的土地使用权价格，未考虑政府给予土地使用者的特殊优惠政策对地价所产生的影响。同时，本报告使用者应注意评估设定宗地土地开发程度与宗地实际开发程度之间的差异所产生的土地使用权价格差别。

3、需要特殊说明的事项

(1) 估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供。委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。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。

(2) 根据委托方要求及其提供的《鹰潭市公共交通有限责任公司收储地块勘测定界技术报告》，估价对象现状容积率为 0.08，本次评估设定容积率为 0.08，若容积率有变更，需重新评估；同时，因容积率的变化导致评估结果的差异，我公司及估价师不承担相应责任。

(3) 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。

(4) 土地还原率的计算过程

采用安全利率加风险调整值法确定。即：土地还原率 = 安全利率 + 风险调整值

安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。

本次评估中，根据估价期日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%，确定安全利率取 1.5%；同时，根据考虑鹰潭市目前的社会经济发展和土地市场状况对地价的影响程度，确定风险调整值为 4.0%，故确定土地还原率为 5.5%。

第四部分 附件

附件一、待估宗地现状照片与位置示意图

附件二、《土地估价委托书》复印件

附件三、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》（鹰规地字第 2011-013 号）、《鹰潭市公共交通有限责任公司收储地块勘测定界技术报告》复印件

附件四、《鹰潭市人民政府市长办公会议记录摘要》、
《投资合作经营协议书》

附件五、估价机构营业执照复印件

附件六、土地评估机构资信等级证书复印件

附件七、土地估价师资格证书复印件

附件八、《关于江西中磊房地产资产评估有限公司备案情况的函》复印件