

贵阳鑫垚置业有限公司因了解资产价值需要所涉及的  
其所有的及第风华（2号地块）项目房地产及其附属物在未来基准日  
假设100%竣工状态下的市场价值咨询  
资产咨询说明

康国评咨字【2023】0017号

(共一册, 第一册)

北京康正国际资产评估有限公司

2023年6月

## 目 录

第一部分	关于《资产咨询说明》使用范围的声明 .....	2
第二部分	企业关于进行资产咨询有关事项的说明 .....	3
第三部分	咨询对象及咨询范围说明 .....	4
	一、咨询对象与咨询范围内容.....	4
第四部分	资产核实情况总体说明 .....	5
	一、资产核实的过程.....	5
	二、核实结论.....	5
第五部分	房地产咨询技术说明 .....	6
第六部分	咨询结论 .....	22

## 第一部分 关于《资产咨询说明》使用范围的声明

本资产咨询说明仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产咨询报告书和检查评估机构工作之用。非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，不得见诸公开媒体。

北京康正国际资产评估有限公司

二〇二三年六月十九日

## 第二部分 企业关于进行资产咨询有关事项的说明

本部分内容由委托人及被咨询单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产咨询有关事项的说明。

### 第三部分 咨询对象及咨询范围说明

#### 一、 咨询对象与咨询范围内容

本项目的咨询对象为贵阳鑫垚置业有限公司所有的及第风华（2号地块）项目房地产及其附属物市场价值；咨询范围为乌当区东风镇，东抵南明河、南靠长昆铁路、西接马百路、北邻洛湾路GD（20）024号地块项目房地产及其附属物。

本次咨询对象和咨询范围与委托确定的咨询对象和咨询范围一致。

## 第四部分 资产核实情况总体说明

评估机构按照资产的不同类别，组织了专业咨询队伍，在被咨询单位各管理部门的配合下，对申报的资产分别进行了现场核实。核实工作于2023年6月5日开始，至2023年6月6日现场工作结束。

### 一、资产核实的过程

#### （一）现场实地勘查

根据纳入咨询范围的资产类型、数量和分布状况，估值人员在被咨询单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

纳入本次咨询范围的资产为乌当区东风镇，东抵南明河、南靠长昆铁路、西接马百路、北邻洛湾路GD(20)024号地块项目房地产及其附属物，所属项目推广名为“及第风华”。目前处于正常经营状态。

#### （二）权属资料核实

估值人员对纳入咨询范围的房地产的产权证明文件等资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### 二、核实结论

经核实，咨询范围内的资产情况与被咨询单位提供的咨询范围清单一致。

## 第五部分 房地产咨询技术说明

### 一、 咨询范围

咨询范围为乌当区东风镇，东抵南明河、南靠长昆铁路、西接马百路、北邻洛湾路 GD(20)024号地块项目房地产及其附属物。

### 二、 咨询对象描述与分析

#### (一) 实物状况分析

##### 1. 土地实物状况

(1) 土地面积：根据委托人提供的《不动产权证书》[黔(2023)乌当区不动产权第0000778号]复印件、《贵阳市城镇低效用地国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：520112-2020-CR-0068]复印件、《建设用地规划许可证》[地字第520112202300066号]复印件、《建设工程规划许可证》[筑规建字2021-0186号]及附件复印件，咨询对象土地面积为13303平方米。

(2) 土地利用状况：咨询对象规划为商业项目，现状为“温泉小镇”项目，于现场勘查日尚未完成开发建设，本次咨询设定咨询对象于咨询基准日已完成开发建设。项目用地呈近似规则形状，场地地势较平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。咨询对象容积率不超过1。项目临街宽度及深度比例较适宜。综上，该项目土地利用程度较好。

(3) 土地开发程度：咨询对象现状市政基础设施达红线外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供天然气、供暖），保障程度较高。

##### 2. 建筑物实物状况

咨询对象所属项目推广名为“及第风华”，由住宅区及商业区组成，咨询对象为商业区项目，含有温泉汤池及设备、温泉景观、6栋房屋建筑物（酒店）及一处垃圾收集点，房地产规划用途为商业，实际用途为温泉酒店。咨询对象房地产建筑结构为钢混，地上两层，尚未完成开发建设，据委托人介绍及现场勘查，咨询对象于2020年9月取得土地开始施工建设，于2021年第四季度停止施工，至现场勘查日仍处于停工状态，工程进度约为80%。装修标准为精装修，于现场勘查日，内部设有扶梯，电梯（部分有），水泥、地砖地面，墙砖、涂料、木板、壁纸、石膏板墙面，石膏板吊顶顶棚，光纤入楼，楼内有火灾报警器及自动喷淋装置等消防设施，室内装修完成程度较高。本次咨询应委托人要求设定咨询对象于未来咨询基准日2024年12月31工程进度达到100%竣工。

#### (二) 权益状况分析

##### 1. 土地权益状况

贵阳鑫垚置业有限公司因了解资产价值需要所涉及的其所有的  
及第风华（2号地块）项目房地产及其附属物在未来基准日假设100%竣工状态下的市场价值咨询

---

根据被咨询单位提供的《不动产权证书》[黔(2023)乌当区不动产权第0000778号]复印件、《贵阳市城镇低效用地国有建设用地使用权出让合同》[合同编号:520112-2020-CR-0068]复印件、《建设用地规划许可证》[地字第520112202300066号]复印件、《建设工程规划许可证》[筑规建字2021-0186号]及附件复印件，咨询对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；贵阳鑫垚置业有限公司拥有咨询对象出让国有建设用地使用权，土地用途为商业，土地使用权终止日期为商业2060年9月20日。截至咨询基准日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为35.74年。

## 2. 建筑物权益状况

根据委托人提供的《不动产权证书》[黔(2023)乌当区不动产权第0000778号]复印件，咨询对象建筑物权属合法、清晰，且为被咨询单位贵阳鑫垚置业有限公司所有。

## 3. 他项权利设置

### 1) 抵押权

根据委托人介绍，本次咨询范围内的资产存在抵押，截至咨询报告日，尚未解押，抵押权人为中诚信托有限责任公司。本报告是为委托人因了解咨询对象资产市场价值需要提供参考依据，故本次咨询不考虑上述抵押权对咨询结果的影响。

### 2) 租赁权及其他项权利

根据委托人介绍及估值人员现场勘查，截至报告出具日，咨询对象未设定租赁权、地役权等其他项权利。

## (三) 区位状况分析

### 1. 位置状况

咨询对象位于贵州省贵阳市乌当区，现状四至为：东至洛湾路，南至洛湾路，西至及第风华住宅，北至洛湾路。该项目地处贵州省贵阳市乌当区，距贵阳火车站约16公里，距贵阳龙洞堡国际机场约13公里，地理位置条件一般。

### 2. 区域成熟度

咨询对象位于贵州省贵阳市乌当区，地热资源丰富，区域内有万象温泉、贵阳保利国际温泉汤屋等温泉项目，区域成熟度较好。

### 3. 交通便捷度

周边交通路网较密集，行车出入较便捷，周边有107路、108路、252路等多条公交线路。距地铁轨道交通3号线洛湾站（在建）约1.2公里，交通便捷程度一般。

#### 4. 自然及人文环境状况

咨询对象周边2公里范围内有南明河等自然及人文设施，综合评价环境状况一般。

#### 5. 外部配套设施状况

咨询对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供天然气、供暖）条件，且保证程度较高。

周边2公里范围内的公共服务配套设施齐备程度较差，购物场所主要为住宅底商，有银行（贵州乌当农商银行(洛湾支行)、中国信合（洛湾分社）等）、医院（东风镇洛湾村卫生室等）、学校（洛湾中学、中央民族大学附属中学贵阳分校、洛湾雏鹰幼儿园等）、餐饮等公共服务配套设施。

综上，咨询对象所处区域地理位置条件一般，区域成熟度较好，交通便捷度一般，自然及人文环境一般，区域基础设施情况达“七通”，公共服务设施较齐备。总体评价影响咨询对象的区位状况条件一般。

### 三、2023年市场背景描述与分析

#### （一）宏观环境

一季度，全市各级各部门在市委、市政府坚强领导下，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记视察贵州重要讲话精神，落实“四主四市”工作思路，推进“八个强”重点任务，全力抢抓新国发2号文件重大机遇，全市经济运行整体好转，为全年经济运行“开门稳”打下坚实基础。

根据市（州）统一核算结果，一季度，全市地区生产总值1121.86亿元，同比增长3.0%。分产业看，一产增加值34.06亿元，增长3.8%；二产增加值410.57亿元，增长1.2%；三产增加值677.23亿元，增长4.0%。

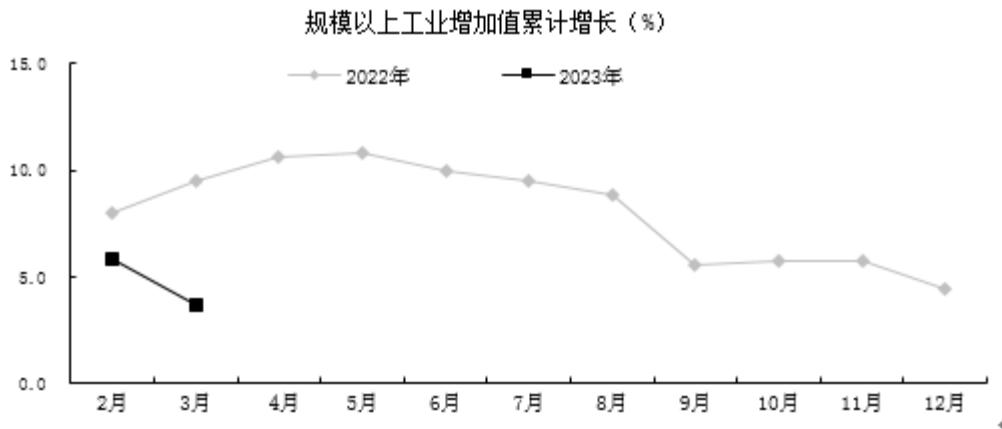
#### 1.农业生产保持稳定

一季度，全市农林牧渔业总产值同比增长4.0%。其中，农林牧渔专业及辅助性活动总产值增长6.5%。

种植业稳步发展。全市种植业占农林牧渔业总产值的59.7%，是农林牧渔业总产值增长的重要支撑。

#### 2.工业经济保持增长

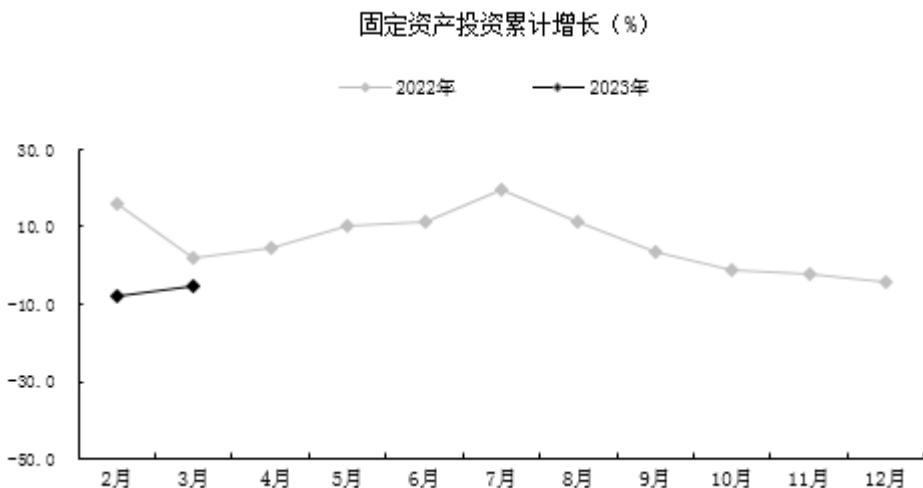
一季度，全市规模以上工业增加值同比增长3.7%，较1-2月回落2.1个百分点。



特色产业保持强劲增势。新能源电池及材料产业增加值增长40.5%，高于全市平均36.8个百分点。

### 3. 投资领域筑底企稳

一季度，全市固定资产投资同比下降5.2%，较1-2月收窄2.5个百分点。其中，建安工程投资下降13.9%。

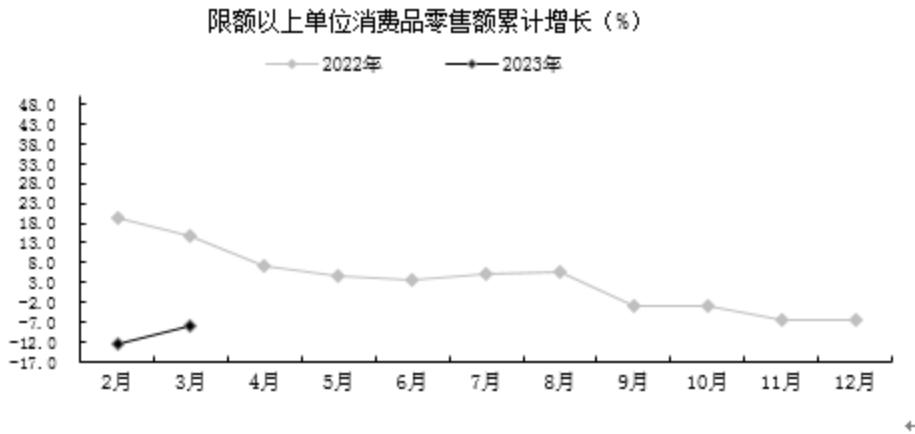


房地产市场转正向好。房地产开发投资同比增长2.3%，较1-2月提高12.2个百分点。  
商品房销售面积完成227.44万平方米，增长3.6%，较1-2月提高15.3个百分点。

建筑业总产值稳定增长。建筑业总产值完成612.93亿元，同比增长6.5%，较2022年回落2.5个百分点。

### 4. 消费市场加快恢复

一季度，全市社会消费品零售总额同比增长0.8%。其中，限额以上单位消费品零售额下降7.7%。



限上零售额占比前二的门类保持增长。汽车类零售额同比增长3.3%，其中新能源汽车零售额增长110.7%。烟酒类零售额增长13.0%。

#### 5.财政收支总体稳定

一季度，全市财政总收入286.01亿元，同比增长6.9%，较1-2月回落1个百分点。一般公共预算收入132.13亿元，增长7.7%；一般公共预算支出194.91亿元，增长5.9%。

3月末，全市金融机构人民币各项存款余额15248.57亿元，同比增长8.0%；金融机构人民币各项贷款余额20087.50亿元，增长12.3%。

#### 6.消费价格平稳运行

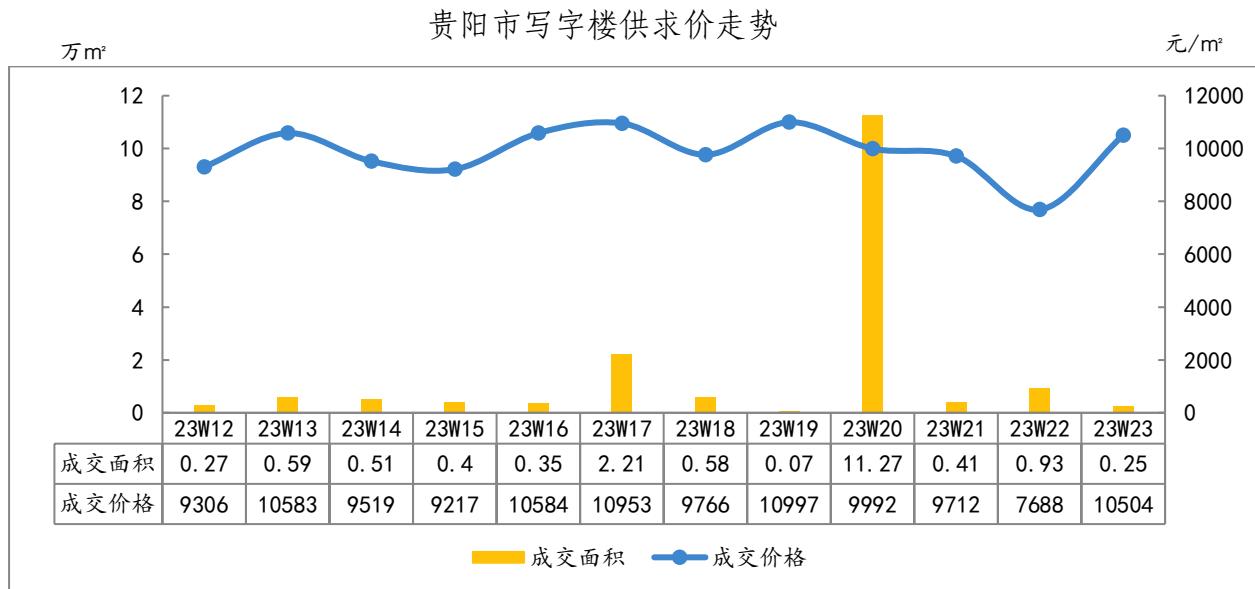
一季度，全市居民消费价格同比上涨1.1%，涨幅较1-2月回落0.2个百分点。八大类消费价格呈“六升二降”态势，其中，食品烟酒类上涨2.7%，衣着类上涨1.5%，居住类上涨0.4%，生活用品及服务类上涨0.8%，教育文化和娱乐类上涨0.9%，其他用品和服务类上涨2.3%；交通和通信类下降0.5%，医疗保健类下降0.2%。

### （二）商办房产市场

#### 1.写字楼成交

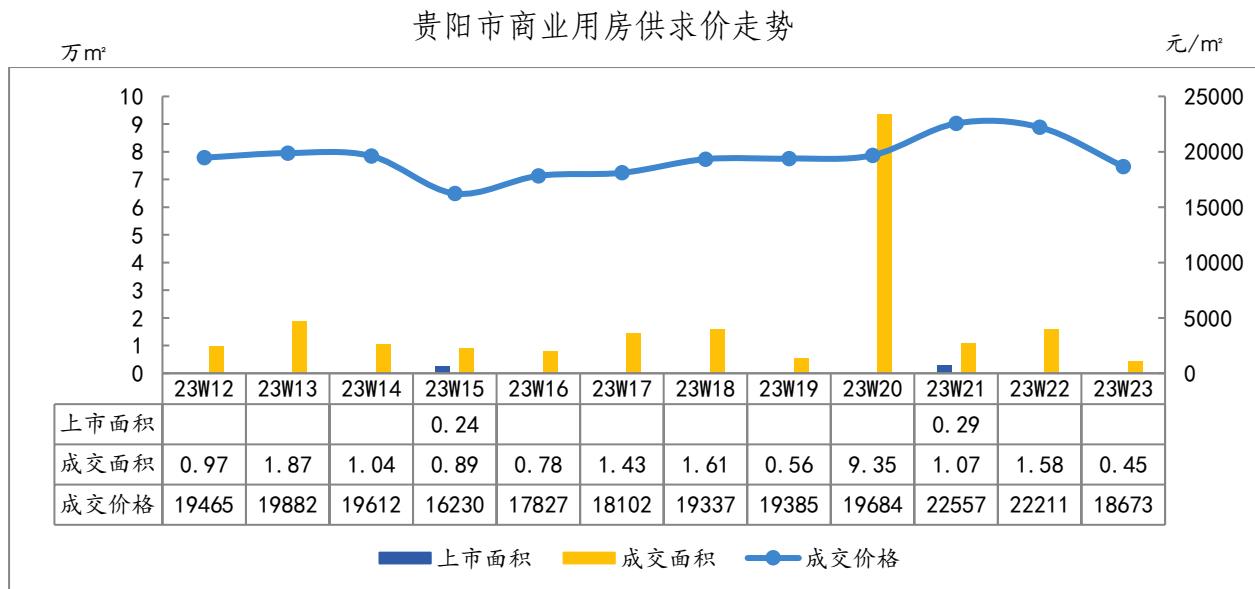
2023年5月29日-6月4日，贵阳市写字楼成交均价为10504元/m<sup>2</sup>，环比上涨36.6%，同比下降1.4%，成交0.25万m<sup>2</sup>。

贵阳鑫垚置业有限公司因了解资产价值需要所涉及的其所有的  
及第风华（2号地块）项目房地产及其附属物在未来基准日假设100%竣工状态下的市场价值咨询



## 2.商业成交

2023年5月29日-6月4日，贵阳市商业用房成交均价为18673元/m<sup>2</sup>，环比下降15.9%，同比下降8.2%，成交0.45万m<sup>2</sup>。

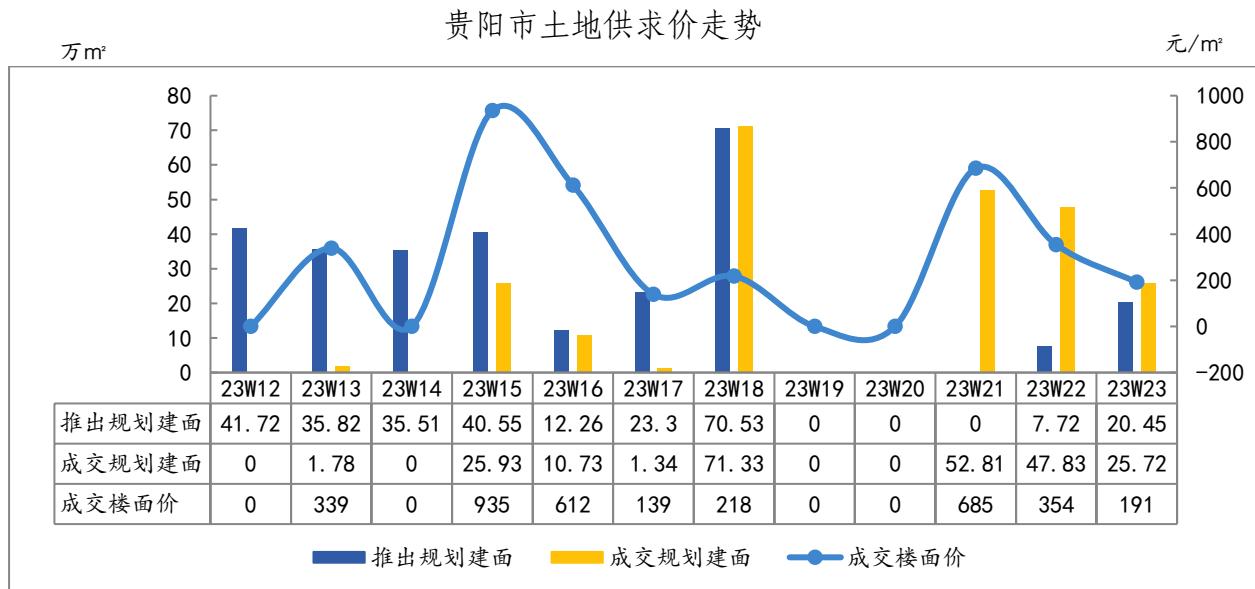


## (三) 土地市场

### 1.各类用地供求分析

2023年1月1日-6月4日，贵阳市共推出土地规划建面439.03万m<sup>2</sup>，成交392.44万m<sup>2</sup>，成交楼面均价598元/m<sup>2</sup>。2023年5月29日-6月4日，共推出土地规划建面20.45万m<sup>2</sup>，成交25.72万m<sup>2</sup>，环比下降46.23%，成交楼面均价191元/m<sup>2</sup>，环比下降46.0%。

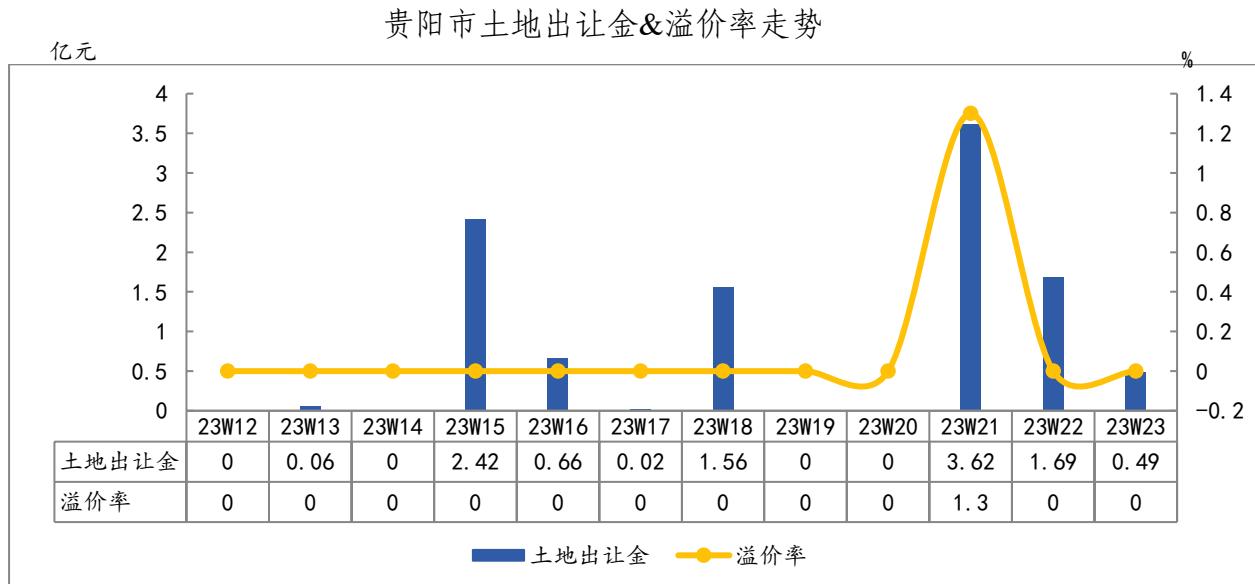
贵阳鑫垚置业有限公司因了解资产价值需要所涉及的其所有的  
及第风华（2号地块）项目房地产及其附属物在未来基准日假设100%竣工状态下的市场价值咨询



## 2. 各类用地土地出让金

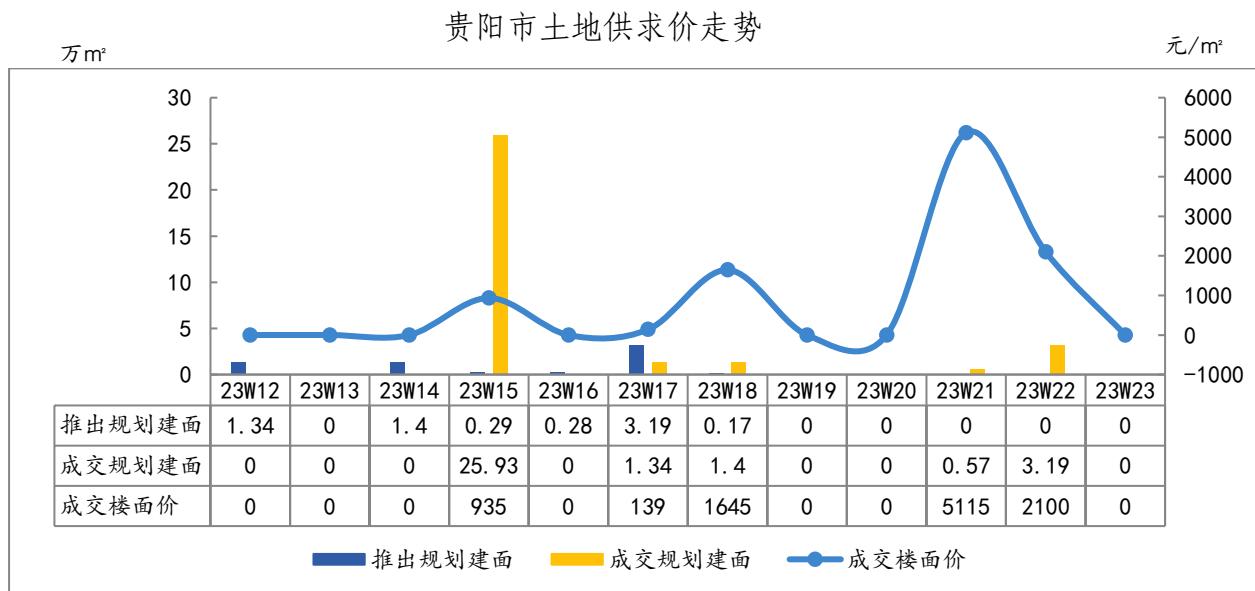
2023年1月1日-6月4日，贵阳市成交土地出让金达23.49亿元，平均溢价率为0.2%。

2023年5月29日-6月4日，贵阳市土地出让金为0.49亿元，环比下降70.9%，溢价率为0.0%，较去年同期降低4.6个百分点。



## 4. 商办用地供求分析

2023年1月1日-6月4日，贵阳市共推出土地规划建面32.79万m<sup>2</sup>，成交32.78万m<sup>2</sup>，成交楼面均价1288元/m<sup>2</sup>。2023年5月29日-6月4日，无推出土地，无成交土地。



#### (四) 房地产政策

##### 1. 全国政策

2021年3月26日，中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》(以下简称‘《通知》’). 《通知》提出，一是加强借款人资质核查。切实加强经营用途贷款“三查”，落实好各项授信审批要求。二是加强信贷需求审核。要对经营用途贷款需求进行穿透式、实质性审核，不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查，不得向资金流水与经营情况明显不匹配的企业发放经营性贷款。三是加强贷款期限管理。要根据借款人实际需求合理确定贷款期限。对期限超过3年的经营用途贷款进一步加强内部管理，确保资金真正用于企业经营。四是加强贷款抵押物管理。要合理把握贷款抵押成数，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性。五是加强贷中贷后管理。要严格落实资金受托支付要求，加强贷后资金流向监测和预警。要和借款人签订资金用途承诺函，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的要立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。六是加强银行内部管理。要落实主体责任，完善内部制度，强化内部问责，加强经营用途贷款监测分析和员工异常行为监控。七是加强中介机构管理。建立合作机构“白名单”。对存在协助借款人套取经营用途贷款行为的中介机构，一律不得进行合作。房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金。

2022年1月20日，全国住房和城乡建设工作会议在北京以视频形式召开。会议强调，2022年，全系统要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完

## 贵阳鑫垚置业有限公司因了解资产价值需要所涉及的其所有的 及第风华（2号地块）项目房地产及其附属物在未来基准日假设100%竣工状态下的市场价值咨询

整、准确、全面贯彻新发展理念，着力在“增信心、防风险、稳增长、促改革、强队伍”上下功夫。一是增信心。要深刻认识到，我国发展的多方面优势和条件没有变，时与势在我们一边，这是我们的定力和底气所在，也是我们的决心和信心所在。二是防风险。把防风险摆在更加突出的位置，防范化解住房和城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。三是稳增长。充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力，同步推动扩内需、转方式、调结构，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。四是促改革。更好地激发企业活力，更好地适应和满足需求变化，推进住房供给侧结构性改革，加快形成与高质量发展相适应的城市开发建设体制机制和政策体系。五是强队伍。忠诚拥护“两个确立”、忠诚践行“两个维护”，悟透以人民为中心的发展思想，树立正确政绩观，切实提高工作能力和水平，建设忠诚干净担当的高素质专业化干部队伍。

2023年3月24日，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》(国办发〔2022〕19号)、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》(证监发〔2020〕40号)等要求，进一步提升基础设施REITs项目申报推荐的质量和效率，国家发展改革委印发了《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目申报推荐工作的通知》(发改投资〔2023〕236号，以下简称《通知》)。为规范高效做好基础设施REITs申报推荐工作，《通知》从六方面提出了具体工作要求。一是认真做好项目前期培育。二是合理把握项目发行条件。三是切实提高申报推荐效率。四是充分发挥专家和专业机构作用。五是用好回收资金促进有效投资。六是切实加强运营管理。《通知》对贯彻落实国家“十四五”规划《纲要》和国办发〔2022〕19号文精神，促进基础设施REITs市场平稳健康发展，更好盘活存量资产、扩大有效投资具有重要意义。

### 2. 地方政策

#### 贵阳市2023年(1-6月)政策法规

政策类型	发布时间	限制区域	政策概述
公积金政策	2023.05.01	贵阳	规定了提取公积金的提取条件，提取频次及额度，提取程序及提取监督的管理办法。
公积金政策	2023.05.01	贵阳	在贵阳贵安无房的职工家庭于2023年5月1日至2023年12月31日购买贵阳贵安新建商品住房可提取公积金支付购房首付款。
限贷	2023.05.01	贵阳	规定了住房公积金的贷款对象，贷款条件，贷款的额度、期限和利率，贷款程序，贷款担保，贷款偿还，贷后管理，贷款监督等事项的管理办法

贵阳鑫垚置业有限公司因了解资产价值需要所涉及的其所有的  
及第风华（2号地块）项目房地产及其附属物在未来基准日假设100%竣工状态下的市场价值咨询

政策类型	发布时间	限制区域	政策概述
限贷	2023.05.01	贵阳	双缴存职工家庭购买首套住房的最高贷款额度从60万元提高到70万元。多子女家庭购买住房的最高贷款额度可在其他标准的基础上再上浮10万元。
公积金政策	2023.05.01	贵阳	职工连续足额缴存住房公积金满3个月且本人及配偶在贵阳贵安无自有住房且租赁住房的可申请提取本人及配偶住房公积金账户内的存储余额支付房租。职工租住公共租赁住房、保障性租赁住房的，按照实际房租支出全额提取。职工租住商品住房的，单身职工每年提取金额不超过14400元；已婚职工家庭每年提取金额不超过20160元；多子女家庭每年提取金额不超过25920元。职工提取后住房公积金账户内应保留不低于100元的余额。

#### 四、技术指标

##### (一) 面积指标

根据被咨询单位提供的《不动产权证书》[黔(2023)乌当区不动产权第0000778号]复印件、《贵阳市城镇低效用地国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：520112-2020-CR-0068]复印件、《建设用地规划许可证》[地字第520112202300066号]复印件、《建设工程规划许可证》[筑规建字2021-0186号]及附件复印件，咨询对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；咨询对象土地面积为13303平方米，计容建筑面积不大于13303平方米，建筑容积率不大于1，已取得规证建筑面积为5467.25平方米。被咨询单位未来计划会在该地块上开发剩余面积的房屋建筑物，本次咨询在计算土地价值时的建筑面积按容积率上限确定。已取得《建设工程规划许可证》的面积指标如下：

楼栋	建筑面积(㎡)	经营性建筑面积(㎡)	非经营性建筑面积(㎡)
2-1#楼	2853.79	1993.21	860.58
2-2#楼	1693.26	1693.26	—
2-3#楼	227.55	227.55	—
2-4#楼	227.55	227.55	—
2-5#楼	227.55	227.55	—
2-6#楼	227.55	227.55	—
2-7#楼(垃圾收集点)	10	—	10
合计	5467.25	4596.67	870.58

##### (二) 利润率

本次咨询利润率取3%。

##### (三) 工期情况说明：

土地开发期：0年；建筑物建设期：1年

本次咨询为设定咨询对象已开发完成现房状态下的完全权利价值，成新度为100%。

以上述条件为基础计算咨询对象的房地产价值。

## 五、咨询方法及测算过程

结合本次资产咨询的范围、咨询目的和估值人员所收集的资料，本项目采用成本法计算咨询值。

### （一）咨询方法

成本法是测算咨询对象在咨询基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到咨询对象价值或价格的方法。计算公式为：

$$\text{成本价值} = \text{土地价值} + \text{在建建筑物重置价值}$$

具体步骤如下：

1.计算咨询对象土地价值。

$\text{土地价值} = \text{土地取得成本} + \text{土地开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{销售税费} + \text{利息} + \text{利润}$

2.计算在建建筑物重置价值。

$\text{在建建筑物重置价值} = \text{建造成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{销售税费} + \text{利息} + \text{利润}$

3.计算咨询对象成本价值

### （二）测算过程

1.土地价值的求取

（1）土地取得成本

1) 土地购买价格

由于咨询对象为低效用地，且与周边相邻地块统一规划、同一实施，限制条件多，对咨询对象所属项目地块价值影响难以估量，难以在市场上找到类似案例，土地比较法不适用，本次咨询土地购买价格以取得楼面地价2500元/平方米为基数按地价增长指数来确定。根据市场调查数据，贵阳市楼面单价信息如下：

月份	商办用途土地成交平均楼面均价（元/m <sup>2</sup> ）	增长幅度
2020年	1688.75	—
2021年	1989.42	0.17804
2022年	1704.36	-0.14328

数据来源：中指数据

目前市场经济环境转好，地价维稳，预测2023年及2024年的地价平稳，故，

$$\begin{aligned}\text{咨询对象楼面单价} &= 2500 \times (1+0.17804) \times (1-0.14328) \times (1+0) \times (1+0) \\ &= 2523 (\text{元}/\text{m}^2)\end{aligned}$$

贵阳鑫垚置业有限公司因了解资产价值需要所涉及的其所有的  
及第风华（2号地块）项目房地产及其附属物在未来基准日假设100%竣工状态下的市场价值咨询

---

咨询对象土地购买价格=2523×13303÷10000=3356（万元）

2) 取得税费

取得税费为契税、印花税，以上土地购买价格为基数，税率为3.05%。则有：

$$\text{取得税费} = 3356 \times 3.05\% = 102 \text{ (万元)}$$

3) 城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。咨询对象位于贵州省贵阳市乌当区，根据被咨询单位提供的《配套费核查通知单》复印件，城市基础设施建设费免缴，该项为0。

4) 土地取得成本总额

土地取得成本为上述三项之和。则有：

$$\text{土地取得成本} = 3356 + 102 + 0 = 3458 \text{ (万元)}$$

(2) 土地开发成本

土地开发成本主要包含红线外市政基础建设费用，根据估值人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料，该项成本已包含在土地购买价格中，故在此不另行计算。

(3) 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据咨询对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合咨询对象的实际情况，按照以上二项之和的1%计算。则有：

$$\text{管理费用} = (3458 + 0) \times 1\% = 35 \text{ (万元)}$$

(4) 销售费用，按咨询对象土地价值的1%计算，假设咨询对象土地价值为V<sub>±</sub>。则有：

$$\text{销售费用} = V_{\pm} \times 1\% = 0.01 V_{\pm} \text{ (万元)}$$

(5) 利息

本次咨询设定咨询对象项目开发期为1年（土地开发期为0年，建设期为1年），咨询对象设定已建工期为1年，项目已运行期为1年。土地取得成本项目开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用于项目开发期内均匀投入。利息率取1~3（含）年期银行贷款利率加0.5%的浮动指数为4.15%，以单利计息。则有：

贵阳鑫垚置业有限公司因了解资产价值需要所涉及的其所有的  
及第风华（2号地块）项目房地产及其附属物在未来基准日假设100%竣工状态下的市场价值咨询

---

利息

$$\begin{aligned} &= 3458 \times 4.15\% \times (0 + 1) + 0 \times 4.15\% \times (0 \div 2 + 1) + (35 + V_{\pm} \times 1\%) \times 4.15\% \times 1 \div 2 \\ &= 145 + 0.0002 \times V_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(6) 投资利润

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据估值人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高。近年来，贵阳市地价水平上涨明显，地价占比平均达到60%-70%，房地产开发企业的利润空间逐步压缩。

咨询对象所在项目为大型综合项目，位于贵阳市乌当区，区域发展状况一般，通过对周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在3%~5%之间，综合上述各项因素，本次取项目利润率为3%，计算基数为土地取得成本、土地开发成本、管理费用和销售费用。按照开发进度计算，则有：

$$\text{利润} = (3458 + 0 + 35 + 0.01V_{\pm}) \times 3\% = 105 + V_{\pm} \times 0.0003 \text{ (万元)}$$

(7) 销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以咨询对象土地价值( $V_{\pm}$ )扣除增值税税额为基数，税率为5.6%。则有：

$$\text{销售税费} = V_{\pm} \times 5.6\% \div (1 + 5\%) = V_{\pm} \times 0.0533 \text{ (万元)}$$

(8) 咨询对象土地价值

土地价值为前述七项之和。则有：

土地价值( $V_{\pm}$ )

$$\begin{aligned} &= 3458 + 0 + 35 + V_{\pm} \times 1\% + (145 + 0.0002 \times V_{\pm}) \\ &+ (105 + V_{\pm} \times 0.0003) + V_{\pm} \times 0.0533 \\ &= 3998 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

2. 求取在建建筑物重置价值

(1) 建造成本

1) 建安费用

根据估值人员的调查，贵阳市同类型建筑的建安水平一般在6000-9000元/平方米之间，

**贵阳鑫垚置业有限公司因了解资产价值需要所涉及的其所有的  
及第风华（2号地块）项目房地产及其附属物在未来基准日假设100%竣工状态下的市场价值咨询**

---

咨询对象装修标准为精装修，钢混结构，2-1#楼、2-2#楼高度约20米，2-3#楼、2-4#楼、2-5#楼高度约为11米，于现场勘查日，内部设有扶梯，电梯（部分有），水泥、地砖地面，墙砖、涂料、木板、壁纸、石膏板墙面，石膏板吊顶顶棚，光纤入楼，楼内有火灾报警器及自动喷淋装置等消防设施，室内装修完成程度较高。本次咨询参考该地区现行工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑咨询对象建筑结构、设备与装修标准等，确定2-1#楼、2-2#楼建安费用为8000元/平方米，2-3#楼、2-4#楼、2-5#楼建安费用为7000元/平方米，2-7#楼建安费用为3000元/平方米，设定咨询对象于咨询基准日开发完成，工程形象进度为100%。则有：

**建安费用**

$$\begin{aligned} &= 8000 \times 1993.21 + 8000 \times 1693.26 + 7000 \times 227.55 + 7000 \times 227.55 \\ &+ 7000 \times 227.55 + 7000 \times 227.55 + 3000 \times 870.58 \\ &= 3847 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

**2) 勘查设计和前期工程费**

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出，根据咨询对象所处区域的一般情况，并结合咨询对象的实际情况，按建安费用的3%取费。则有：

$$\text{勘查设计和前期工程费} = 3847 \times 3\% = 115 \text{ (万元)}$$

**3) 公共配套设施费用**

咨询对象规划为非住宅用途，故本项费用不再计取。

**4) 红线内市政基础设施费**

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用；咨询对象红线内基础设施为“七通”，结合咨询对象所在区域实际情况，基础设施建设费按200元/平方米计取，按照咨询对象工程形象进度计算。则有：

$$\text{红线内市政基础设施费} = 5467.25 \times 200 \div 10000 = 109 \text{ (万元)}$$

**5) 相关税费**

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据咨询对象所处区域的一般情况，并结合咨询对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费。则有：

$$\text{相关税费} = 3847 \times 1.5\% = 58 \text{ (万元)}$$

### 6) 建造成本

建造成本为上述五项之和。则有：

$$\text{建造成本} = 3847 + 115 + 0 + 109 + 58 = 4129 \text{ (万元)}$$

### (2) 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据咨询对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合咨询对象的实际情况，按照建造成本的1%计算。则有：

$$\text{管理费用} = 4129 \times 1\% = 41 \text{ (万元)}$$

### (3) 销售费用

假设在建建筑物重置价值为  $V_{\text{建}}$ ，按照在建建筑物重置价值的1%计算。则有：

$$\text{销售费用} = V_{\text{建}} \times 1\% \text{ (万元)}$$

### (4) 贷款利息

建筑物已建工期为1年，建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入。利息率取1~3(含)年期银行贷款利率加0.5%的浮动利率为4.15%，以单利计息。则有：

利息

$$= (4129 + 41 + V_{\text{建}} \times 1\%) \times 4.15\% \times 1 \div 2$$

$$= 87 + V_{\text{建}} \times 0.0002 \text{ (万元)}$$

### (5) 投资利润

依前述，本次咨询取项目利润率为3%，计算基数为建造成本、管理费用和销售费用。则有：

$$\text{利润} = (4129 + 41 + V_{\text{建}} \times 1\%) \times 3\% = 125 + V_{\text{建}} \times 0.0003 \text{ (万元)}$$

### (6) 销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以咨询对象建筑物价值( $V_{\text{建}}$ )扣除增值税税额为基数，税率为5.6%。则有：

$$\text{销售税费} = V_{\text{建}} \times 5.6\% \div (1 + 5\%) = V_{\text{建}} \times 0.533 \text{ (万元)}$$

### (7) 在建建筑物重置价值

在建建筑物重置价值为上述六项之和。则有：

在建建筑物重置价值( $V_{\text{建}}$ )

贵阳鑫垚置业有限公司因了解资产价值需要所涉及的其所有的  
及第风华（2号地块）项目房地产及其附属物在未来基准日假设100%竣工状态下的市场价值咨询

$$= 4129 + 41 + V_{建} \times 1\% + (87 + V_{建} \times 0.0002) + (125 + V_{建} \times 0.0003) + V_{建} \times 0.0533 \\ = 4681 \text{ (万元)}$$

### 3. 成本价值

成本价值为土地价值与建筑物重置价值之和。则有：

$$\text{成本价值} = 3998 + 4681 = 8679 \text{ (万元)}$$

### 4. 附属物价值

附属物为一处钻井（需办理温泉探矿权）及温泉景观，据委托人介绍及现场勘查，咨询对象现状工程进度约为80%，完成程度较高，成本控制较好，未有大额超合同金额项目，结合本次咨询目的及分析相关成本合同，本次咨询附属物成本以被咨询单位100%竣工预计成本确认，为1865万元。

### 5. 结果汇总

序号	项目	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	咨询值 (万元)
1	房屋建筑物	乌当区东风镇，东抵南明河、南靠长昆铁路、西接马百路、北邻洛湾路	5467.25	13303.00	8679
2	附属物	—	—	—	1865
合计		—	5467.25	13303.00	10544

## 第六部分 咨询结论

在未来咨询基准日2024年12月31日假设100%竣工状态下，及第风华（2号地块）  
项目房地产及其附属物市场价值的咨询结果为：人民币10544万元。

序号	项目	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	咨询值(万元)
1	房屋建筑物	乌当区东风镇，东抵南明河、南靠长昆铁路、西接马百路、北邻洛湾路	5467.25	13303.00	8679
2	附属物	——	——	——	1865
合计		——	5467.25	13303.00	10544