

— **项目名称：**

贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 6 宗商住用地及红花岗区新舟镇平溪村 1 宗商住用地出让国有建设用地使用权市场价格咨询

— **委托人：**

昆仑信托有限责任公司

— **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

— **评估专业人员：**

王鹏、郑焱

— **报告编号：**

康正预评字 2023-1-0875-P01DYGJ1 号



## 咨询意见函

昆仑信托有限责任公司：

受贵公司委托，我对贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 6 宗商住用地及红花岗区新舟镇平溪村 1 宗商住用地出让国有建设用地使用权于设定条件下可能形成的市场价格提供咨询意见。

咨询对象土地使用权人为遵义市新区开发投资有限责任公司，本次评估咨询对象共 7 宗商住用地。根据委托人提供的《国有土地使用证》[新蒲区国用（2013）第 009 号]等 7 本及《遵义市城乡规划局地块规划条件通知书》[遵规规（2013）第 70、72、89、96、97、108、118 号]，咨询对象国有建设用地使用权面积（以下简称“土地面积”）合计为 149792 平方米，规划建筑面积合计为 797573.9 平方米。具体情况如下：

| 咨询对象 | 土地名称             | 土地使用权证号            | 土地面积（㎡） | 总建筑面积（㎡） | 地上住宅（㎡）  | 地上商业（㎡）  | 地下建筑面积（㎡） | 容积率 |
|------|------------------|--------------------|---------|----------|----------|----------|-----------|-----|
| 1    | 贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 | 新蒲区国用（2013）第 009 号 | 19594   | 106591.4 | 54863.2  | 23512.8  | 28215.4   | 4   |
| 2    | 贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 | 新蒲区国用（2013）第 011 号 | 22006   | 122705.5 | 63157.22 | 27067.38 | 32480.9   | 4.1 |
| 3    | 贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 | 新蒲区国用（2013）第 029 号 | 19436   | 105731.8 | 54420.8  | 23323.2  | 27987.8   | 4   |
| 4    | 贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 | 新蒲区国用（2013）第 030 号 | 15090   | 82089.6  | 42252    | 18108    | 21729.6   | 4   |
| 5    | 贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 | 新蒲区国用（2013）第 037 号 | 12236   | 64899.7  | 33404.28 | 14316.12 | 17179.3   | 3.9 |
| 6    | 贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 | 新蒲区国用（2013）第 038 号 | 27196   | 147946.2 | 76148.8  | 32635.2  | 39162.2   | 4   |
| 7    | 贵州省遵义市红花岗区新舟镇平溪村 | 新蒲区国用（2013）第 049 号 | 34234   | 167609.7 | 86269.68 | 36972.72 | 44367.3   | 3.6 |

本次评估根据估价目的以及委托人要求，结合委托人提供的资料进行如下设定：

- 1、咨询对象土地性质为出让，用途为商住，剩余土地使用年限为住宅 39.63 年、商业 29.63 年；
- 2、咨询对象土地开发程度红线外市政基础设施达“三通”、宗地红线内场地平整；



3、咨询对象规划利用条件：

（1）咨询对象 1：设定容积率为 4；设定规划建筑面积为 106591.4 平方米，其中地上建筑面积 78376 平方米（住宅用房 54863.2 平方米、商业用房 23512.8 平方米），地下建筑面积 28215.4 平方米；住宅、商业用房均毛坯交付。

（2）咨询对象 2：设定容积率为 4.1；设定规划建筑面积为 122705.5 平方米，其中地上建筑面积 90224.6 平方米（住宅用房 63157.22 平方米、商业用房 27067.38 平方米），地下建筑面积 32480.9 平方米；住宅、商业用房均毛坯交付。

（3）咨询对象 3：设定容积率为 4；设定规划建筑面积为 105731.8 平方米，其中地上建筑面积 77744 平方米（住宅用房 54420.8 平方米、商业用房 23323.2 平方米），地下建筑面积 27987.8 平方米；住宅、商业用房均毛坯交付。

（4）咨询对象 4：设定容积率为 4；设定规划建筑面积为 82089.6 平方米，其中地上建筑面积 60360 平方米（住宅用房 42252 平方米、商业用房 18108 平方米），地下建筑面积 21729.6 平方米；住宅、商业用房均毛坯交付。

（5）咨询对象 5：设定容积率为 3.9；设定规划建筑面积为 64899.7 平方米，其中地上建筑面积 47720.4 平方米（住宅用房 33404.28 平方米、商业用房 14316.12 平方米），地下建筑面积 17179.3 平方米；住宅、商业用房均毛坯交付。

（6）咨询对象 6：设定容积率为 4；设定规划建筑面积为 147946.2 平方米，其中地上建筑面积 108784 平方米（住宅用房 76148.8 平方米、商业用房 32635.2 平方米），地下建筑面积 39162.2 平方米；住宅、商业用房均毛坯交付。

（7）咨询对象 7：设定容积率为 3.6；设定规划建筑面积为 167609.7 平方米，其中地上建筑面积 123242.4 平方米（住宅用房 86269.68 平方米、商业用房 36972.72 平方米），地下建筑面积 44367.3 平方米；住宅、商业用房均毛坯交付。



4、设定咨询对象均为净地平整交付，不存在拖欠的地价款及契税、印花税。

5、设定咨询对象项目建成后住宅及商业用房均为商品房，可按市场价格正常销售。

评估专业人员根据本次评估的目的，以受让人提供的资料为依据，采用科学的估算方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定咨询对象在 2023 年 12 月 7 日于设定条件下可能形成的房地产市场价格提供评估意见，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

| 项目名称             | 土地使用权证号            | 土地面积<br>(平方米) | 规划建筑面积<br>(平方米) | 土地价值<br>(万元) |
|------------------|--------------------|---------------|-----------------|--------------|
| 贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 | 新蒲区国用(2013)第 009 号 | 19594         | 106591.4        | 6301         |
| 贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 | 新蒲区国用(2013)第 011 号 | 22006         | 122705.5        | 7259         |
| 贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 | 新蒲区国用(2013)第 029 号 | 19436         | 105731.8        | 6256         |
| 贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 | 新蒲区国用(2013)第 030 号 | 15090         | 82089.6         | 4859         |
| 贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 | 新蒲区国用(2013)第 037 号 | 12236         | 64899.7         | 4022         |
| 贵州省遵义市新蒲新区新蒲镇新蒲村 | 新蒲区国用(2013)第 038 号 | 27196         | 147946.2        | 8759         |
| 贵州省遵义市红花岗区新舟镇平溪村 | 新蒲区国用(2013)第 049 号 | 34234         | 167609.7        | 8165         |
| 合计               |                    | 149792        | 797573.9        | 45621        |

**备注：**

1.本《咨询意见函》中所列咨询意见为评估专业人员根据委托人提供的现有资料及要求，在未进行现场勘查的情况下作出的初步估算结果，经现场勘查后需据实调整，准确金额以本公司出具的正式《不动产估价报告书》为准。

2.本《咨询意见函》中所列咨询意见以设定条件为估算的前提条件，如设定条件发生变化，咨询结果需作相应调整。

3.本次咨询设定咨询对象房地产权属无争议，未被查封或者以其他形式限制其房地产权利，未设



定抵押权等他项权利，不涉及第三方权利义务。

4.本《咨询意见函》中所列咨询结果未考虑咨询对象于咨询时点可能存在的已抵押担保权利价值、应补交地价款及拖欠的建设工程款项。

5.本《评估意见函》使用期限自出具之日起 6 个月。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二三年十二月八日