* **估价项目名称：**

四川省成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社（不动产单元号：510124001020GB00017W00000000）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权抵押价格评估

* **委托估价方：**

中信信托有限责任公司

* **受托估价单位：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

* **土地估价师：**

梁津、王鹏

* **土地估价报告编号：**

康正评字2017-1-1089-F01DYGJ3号

* **提交估价报告日期：**

2018年3月16日

**土地估价报告**

**项目名称：四川省成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社（不动产单元号：510124001020GB00017W00000000）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权抵押价格评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：康正评字2017-1-1089-F01DYGJ3号**

**提交估价报告日期：2018年3月16日**

**目录**

[第一部分摘要 1](#_Toc469066127)

[一、估价项目名称 1](#_Toc469066128)

[二、委托估价方 1](#_Toc469066129)

[三、估价目的 1](#_Toc469066130)

[四、估价期日 1](#_Toc469066131)

[五、估价日期 1](#_Toc469066132)

[六、地价定义 2](#_Toc469066133)

[七、估价结果 4](#_Toc469066134)

[八、评估专业人员签字 5](#_Toc469066135)

[九、土地估价机构 5](#_Toc469066136)

[附：估价结果一览表 6](#_Toc469066137)

[第二部分估价对象界定 8](#_Toc469066138)

[一、委托估价方 8](#_Toc469066139)

[二、估价对象 8](#_Toc469066140)

[三、估价对象概况 8](#_Toc469066141)

[四、影响地价的因素说明 12](#_Toc469066142)

[五、估价对象变现能力分析 23](#_Toc469066143)

[第三部分土地估价结果及其使用 25](#_Toc469066144)

[一、估价依据 25](#_Toc469066145)

[二、土地估价 26](#_Toc469066146)

[三、估价结果和估价报告的使用 33](#_Toc469066147)

[第四部分附件 40](#_Toc469066148)

**土地估价报告**

**第一部分摘要**

**一、估价项目名称**

四川省成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社（不动产单元号：510124001020GB00017W00000000）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权抵押价格评估

**二、委托估价方**

中信信托有限责任公司

**三、估价目的**

成都人居蜀兴置业有限公司拟使用四川省成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社（不动产单元号：510124001020GB00017W00000000）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权作为抵押担保物，向中信信托有限责任公司办理贷款手续。中信信托有限责任公司特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估为确定标的物之抵押贷款额度提供参考依据而评估出让国有建设用地使用权抵押价格。

**四、估价期日**

评估专业人员于2017年11月29日对估价对象进行了现场勘查，应委托估价方要求，本次评估设定估价期日为2018年3月9日。

**五、估价日期**

2018年3月9日至2018年3月16日

**六、地价定义**

（一）用途

根据《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]，本次评估估价对象证载用途为住宅、商业。本次评估设定用途即为证载用途住宅、商业。

（二）土地开发程度

根据评估专业人员现场勘查，本次评估估价对象于2018年3月9日实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整。另根据不动产权利人提供的《市政基础设施情况说明》，估价对象于估价期日实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整。本次评估以《市政基础设施情况说明》所载，设定土地开发程度即为实际开发程度红线外市政基础设施达“六通”、宗地红线内场地平整。

（三）规划利用条件

根据《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]，估价对象出让国有建设用地使用权面积为81852.68平方米。根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件、《抵押物清单》，估价对象规划建筑面积为204632.7平方米。

（四）土地使用年限

本次估价对象为出让国有建设用地使用权，《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]证载土地终止日期为住宅2087年11月13日、商业2057年11月13日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为住宅69.7年，商业39.7年。本次评估设定估价对象剩余土地使用年限为住宅69.7年，商业39.7年。

本次估价的“出让国有建设用地使用权价格”是指估价对象土地所有权为国家所有，使用权性质为有偿出让，在公开市场条件下，于估价期日2018年3月9日,在规划利用条件下、设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整、设定用途为住宅、商业，剩余土地使用年限为住宅69.7年，商业39.7年的出让国有建设用地使用权价格。

本次估价的“出让国有建设用地使用权抵押价格”是指估价对象在估价期日的“出让国有建设用地使用权价格”减去估价师于估价期日所知悉的法定优先受偿款后的余额。

“法定优先受偿款”是指假定在估价期日实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、因规划条件变更需补交的政府土地收益、发包人拖欠的建筑工程价款以及其他法定优先受偿款。

**七、估价结果**

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（比较法、剩余法），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土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

出让国有建设用地使用权价格：109672万元

大写金额：人民币壹拾亿玖仟陆佰柒拾贰万元整

单位面积地价：13399元/平方米

楼面地价：5359元/平方米

出让国有建设用地使用权抵押价格：109672万元

大写金额：人民币壹拾亿玖仟陆佰柒拾贰万元整

备注：

1.估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

2.上述“出让国有建设用地使用权抵押价格”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等。

**八、评估专业人员签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 梁津 | 96010014 |  |
| 王鹏 | 2002110030 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| 王萌 | —— |  |

**九、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二○一八年三月十六日 |

附**估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司估价报告编号：康正评字2017-1-1089-F01DYGJ3号估价期日：2018年3月9日估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 不动产单元号 | 宗地名称 | 不动产权证书编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 规划建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 总地价/万元 |
| 证载 | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 成都人居蜀兴置业有限公司 | 510124001020GB00017W00000000 | 四川省成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社（不动产单元号：510124001020GB00017W00000000）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权 | 川（2018）郫都区不动产权第0025179号 | 住宅、商业 | —— | 住宅、商业 | 2.5 | —— | 2.5 | 红线外六通、宗地红线内场地平整 | 红线外六通、宗地红线内场地平整 | 住宅69.7年，商业39.7年 | 81852.68 | 204632.7 | 13399 | 5359 | 109672 |
| **抵押价格** | | | | | | | | | | | | | | | | | **109672** |

币种：人民币

（转下页）

**一、上述估价结果的限定条件**

（一）土地权利限制：截至估价期日，估价对象未设定抵押、租赁等他项权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际开发程度为红线外六通、宗地红线内场地平整；本次评估设定开发程度为红线外六通、宗地红线内场地平整。

（三）规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]、《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

**二、其他需要说明的事项**：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年3月16日

**第二部分估价对象界定**

**一、委托估价方**

本次评估委托估价方为中信信托有限责任公司。

单位名称：中信信托有限责任公司

住所：北京市朝阳区新源南路6号京城大厦

法定代表人：陈一松

经营范围：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准债券的承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务（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）

联系人：许欣

联系电话：15011224955

**二、不动产权利人**

单位名称：成都人居蜀兴置业有限公司

住所：成都市郫都区郫筒街道星萝路12号

法定代表人：何坤

经营范围：房地产开发经营，物业管理（以上范围不含国家法律、行政法规、国务院决定限制或禁止的项目，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）。

联系人：王明月

联系电话：13808190020

**三、估价对象**

估价对象为成都人居蜀兴置业有限公司使用的住宅、商业用地。估价对象土地面积为81852.68平方米，规划建筑面积为204632.7平方米，均为经营性用途用房，其中住宅用途163706.16平方米，住宅底商用途10926.54平方米，独栋商业用途15000平方米，办公（公寓）用途15000平方米。

**四、估价对象概况**

（一）土地登记状况

土地来源：成都人居蜀兴置业有限公司通过挂牌出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，并于2018年3月9日取得由成都市郫都区国土资源局核发的《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]。

权利人：成都人居蜀兴置业有限公司

共有情况：单独所有

坐落：成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社

不动产单元号：510124001020GB00017W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：二类住宅用地（其中可兼容的商业建筑面积比例大于计入容积率总建筑面积的20%且不大于计入容积率总建筑面积的49%）

面积：81852.68平方米

使用期限：住宅：2087年11月13日止；商业：2057年11月13日止

估价对象四至：

证载四至：东至蜀信西路，南至规划道路，西至规划道路，北至中信大道。

现状四至：东至蜀信西路，南至郫都区体育馆，西至待开发建设用地，北至中信大道。

土地级别：根据《郫县人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》（郫府发〔2014〕7 号）的规定，估价对象属于1级地价区。

（二）土地权利状况

估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，不动产权利人为成都人居蜀兴置业有限公司，并已取得《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]。根据该证及不动产权利人与成都市郫都区国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件，不动产权利人于2017年10月30日前取得估价对象出让国有建设用地使用权，并于2018年3月9日取得《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]，土地用途为住宅、商业，批准使用年限为住宅70年，商业40年，终止日期为住宅2087年11月13日，商业2057年11月13日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权已使用0.3年，剩余土地使用年限为住宅69.7年，商业39.7年。合同约定规划总建筑面积为204632.7平方米；合同约定项目成交地价款共92083.95万元。根据不动产权利人提供的相关款项支付凭证，上述地价款及契税现已全部缴清。

截至估价期日，估价对象尚未取得《建设工程规划许可证》。

截至估价期日，估价对象尚未开工建设。

评估专业人员根据不动产权利人所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

根据不动产权利人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件、《抵押物清单》，估价对象规划建筑面积为204632.7平方米，均为经营性用途用房，其中住宅用途163706.16平方米，住宅底商用途10926.54平方米，独栋商业用途15000平方米，办公（公寓）用途15000平方米。地上容积率为2.5。

综合考虑估价对象所处地理位置、周边环境、市政配套设施以及区域房地产市场发展现状，我们分析认为上述规划条件能够保证该宗地在符合区域总体规划的前提下，达到最高最佳使用条件。

2.土地利用现状

根据评估专业人员现场勘查，截至估价期日，估价对象宗地红线外达“六通”，红线内场地平整，尚未开工建设。

**五、影响地价的因素说明**

（一）一般因素

1.城市资源状况

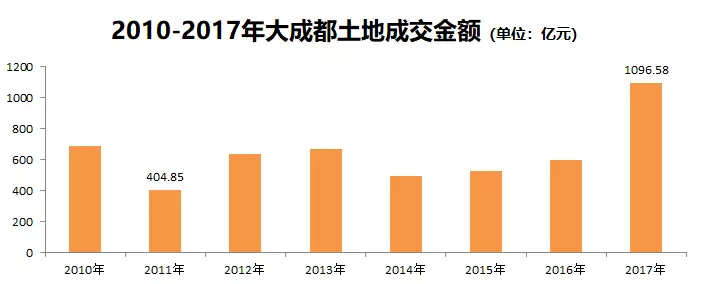
成都，简称[蓉](https://baike.baidu.com/item/%E8%93%89/14902356)，别称[蓉城](https://baike.baidu.com/item/%E8%93%89%E5%9F%8E)、[锦城](https://baike.baidu.com/item/%E9%94%A6%E5%9F%8E)，是[四川省](https://baike.baidu.com/item/%E5%9B%9B%E5%B7%9D%E7%9C%81)[省会](https://baike.baidu.com/item/%E7%9C%81%E4%BC%9A)，西南地区唯一一个[副省级市](https://baike.baidu.com/item/%E5%89%AF%E7%9C%81%E7%BA%A7%E5%B8%82)，[特大城市](https://baike.baidu.com/item/%E7%89%B9%E5%A4%A7%E5%9F%8E%E5%B8%82/1491)，西部地区重要的[中心城市](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%BF%83%E5%9F%8E%E5%B8%82)；是国务院确定的中国西南地区的科技中心、商贸中心、金融中心和交通、通讯枢纽。2017年，全市下辖20个区（市）县和[高新区](https://baike.baidu.com/item/%E9%AB%98%E6%96%B0%E5%8C%BA)、[天府新区成都直管区](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%A9%E5%BA%9C%E6%96%B0%E5%8C%BA%E6%88%90%E9%83%BD%E7%9B%B4%E7%AE%A1%E5%8C%BA)，积1.46万平方公里，常住人口1600余万人，GDP超1.3万亿元，城镇化率达70.6%。

成都位于[四川盆地](https://baike.baidu.com/item/%E5%9B%9B%E5%B7%9D%E7%9B%86%E5%9C%B0)西部，[成都平原](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%90%E9%83%BD%E5%B9%B3%E5%8E%9F)腹地，境内地势平坦、河网纵横、物产丰富、农业发达，属[亚热带季风性湿润气候](https://baike.baidu.com/item/%E4%BA%9A%E7%83%AD%E5%B8%A6%E5%AD%A3%E9%A3%8E%E6%80%A7%E6%B9%BF%E6%B6%A6%E6%B0%94%E5%80%99)，自古享有“[天府之国](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%A9%E5%BA%9C%E4%B9%8B%E5%9B%BD/873638)”的美誉；是我国第四大[航空枢纽](https://baike.baidu.com/item/%E8%88%AA%E7%A9%BA%E6%9E%A2%E7%BA%BD)，内陆地区[领事](https://baike.baidu.com/item/%E9%A2%86%E4%BA%8B/53972)机构最多的地区；作为全球重要的[电子信息产业](https://baike.baidu.com/item/%E7%94%B5%E5%AD%90%E4%BF%A1%E6%81%AF%E4%BA%A7%E4%B8%9A)基地，国家重要的[高新技术产业](https://baike.baidu.com/item/%E9%AB%98%E6%96%B0%E6%8A%80%E6%9C%AF%E4%BA%A7%E4%B8%9A)基地；有国家级科研机构30家，国家级研发平台67个，高校56所，各类人才约389万人；[世界500强](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%96%E7%95%8C500%E5%BC%BA)企业达281家。

2.不动产制度与不动产市场状况

（1）土地市场

2017年成都一共出让了223宗土地（仅统计拍卖和挂牌，数据来自成都公共资源交易中心，下同），累计土地出让金额达到1096.58亿元，同比2016年增长了约83%，土地出让面积达到14692亩，同比2016年仅增长了约3.7%。2017年全国土地出让金额超过千亿的城市仅有9个，依次为北京、杭州、南京、武汉、上海、重庆、天津、成都、广州。



从每个月的成交量来看，12月份的3565亩是全年最高的，其中4、6、9、10、11、12月份的土地出让面积都超过了千亩。但值得关注的是，12月份的土地大部分



2017年成都土地市场呈现如下特点：

土地拍卖规则变为：配建无偿移交一定体量租赁住房+限价竞买+续竞配建并无偿移交租赁住房面积。

土地供应紧缩，开发商拿地争抢激烈：供应土地212宗，14249亩；成交土地192宗，12747亩，其中可开发用地177宗，11844亩，含有特殊条件地块共计28宗（20宗土地包含秱交租赁住房部分，6宗土地有商业自持，1宗土地有自持租赁住房，1宗土地有租赁住房不商业自持）；人才用地12宗，合计606.12亩；产业引进配套用地3宗，合计296.85亩。

扣除人才、产业及其它地块自持及无偿移交部分后今年成交地块实际可供应的商品房面积为1990万方，其中住宅987万方，商业1003万方。

主城区地价节节高升：扣除自持或移交比例后，楼面地价1.5万以上达到16宗，2万以上5宗。近郊全部破万，过万地块有9宗。

远郊新津、青白江表现抢眼：新津楼面地价最高达7770元/㎡，青白江地价最高4450元/㎡，大邑地价破3000。

国企央企品牌房企拿地积极，地方国有开发企业拿地热情，中小企业拿地更加困难。

（2）房地产市场状况（2017年）

1）住宅房地产市场

住宅限购限价，供应量仅1816万方，降至年度最低位，销售同比下跌。2015年起市场供不应求，持续消化库存，库存降至最低位，去化仅为7个月。

成都限购区域内供销均下跌，远郊不限贩，供销均上涨。

近郊仍为供销主力，供销各占据市场一半份额，但整体供小于求，库存下跌超3成。主城区供应下跌超5成，库存下跌37.7%，下跌幅度最大。

价格全面上涨，天府新区上涨31.6%，近郊上涨25.3%，主城区上涨21.5%。

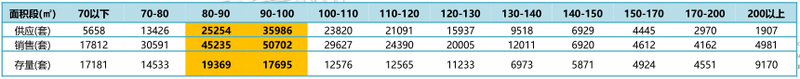


A、成交物业类型及面积段

小高层、中高层、多层及别墅类产品销售占比呈现上涨，消费者不仅对面积适度要求越来越高，对高品质物业需求越来越强。



主力供销在70-100㎡，其次为100-130㎡；100㎡以下产品占比下跌， 100㎡以上上涨，2017年进入改善年，预计明年改善产品占比将会继续提高。



B、销售排行榜





2）商业房地产市场

商业物业供大于求，库存持续增加，整体销售走量缓慢，去化时间超6年。

住宅限购限价，商业物业销量回升，达到历史高位，同比上涨44%。

A、销售排行榜



3）办公房地产市场

供应下跌至低位，仅23万方，同比下跌71%。受住宅限购限价，办公销量上涨，销量83万方，同比上涨9%。今年供小于求，库存小幅下跌，但库存量仍处于高位，去化时间超4年。

A、分区域供销存

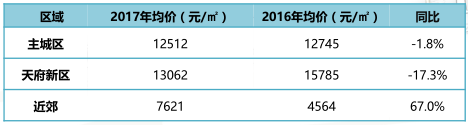
主城区不天府新区供应下跌，近郊上涨：其中主城区供应量仅近8.9万方，同比下跌86.4%；近郊供应量最大，为10.5万方，上涨4.5倍，占今年整体供应量癿46%。

住宅限购区域内办公销售均上涨：主城区成交量最大，占整体成交量的82%；近郊成交量同比上涨幅度最大，达56.2%。



高新区是供销的主力区域，供应6.3万方，占整体供应量的27%，销售45.4万方，占整体销量的55%。

近郊人双流的价格涨幅超过134％，均价达到12377元/㎡，涨幅最大，其次为新都涨幅达43％。主城区的金牛区、锦江区与青羊区价格上涨，其余均下跌，武侯区下跌23%，幅度最大。



成都办公物业存量高企，但随着今年销量上涨，去化时间缩短至4年，但整体去化仍艰巨。



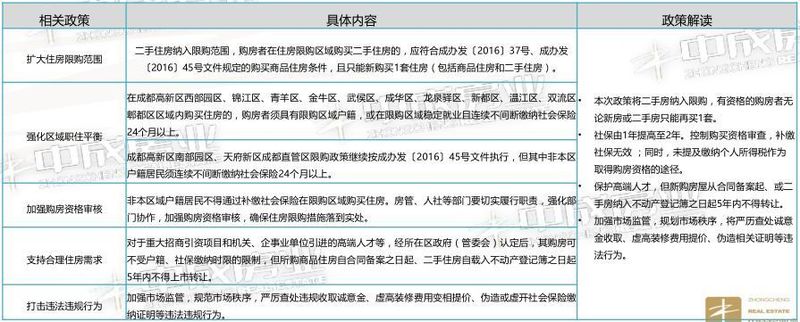
B、销售排行榜



3.产业政策

成都市调控政策持续加码，“限购、限贷、限售、限价、限商”五管齐下，保持楼市平稳，明年楼市调控趋严。

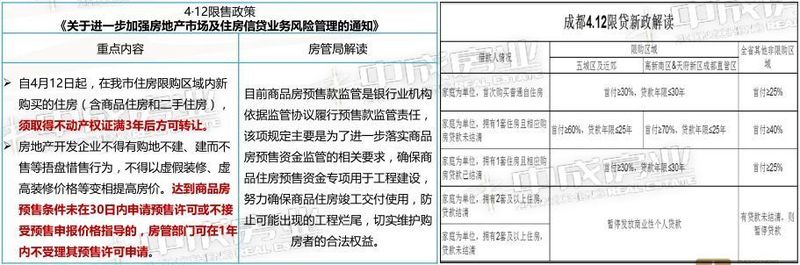
（1）3月23日，“限购升级”，非本市户籍社保提高至两年限购1套，二手房纳入限购范围。



非本市户籍，社保提高至两年，自然人购买限购区域商品房需具备限购区户籍或违续不间断24个月社保，补缴不作数。

将二手住房纳入限购范围且只能新购买1套住房（包括商品住房和二手住房）。

（2）4月12日“限贷+限售”，限购区二套房（首套未结清）首付6-7成，三套停贷；住房须取得不动产权证满3年后方可转让。



首套房限购区域首付30%；非限购2.5成。二套房或首套贷款未结清首付6成，天府新区直管区、高新区南区首付7成。

严格防范投机炒房，在成都市住房限购区域内新购买的住房，须取得不动产权证满3年后方可转让

（3）4月21日“限商”，加强对商业、办公类产品癿监管，严禁商业、办公类产品转为居住用途。

商办物业，严禁擅自改变为居住用途，不得采用住宅套型式布局与功能设计，不得接入天然气不得出现酒店式公寓、商务公寓等违规宣传用语。

不能设置阳台、花槽、飘窗，附加值减少，以公共走廊卫生间布局的形式，去居住属性，商业建筑将回归原本属性。未来市场上4.6米层高以上癿LOFT产品将绝迹。

（4）7月19日，“限价”，开发商需接受房管局指导定价。

新增项目价格一般不得高于周边均价10%，同一项目分期价格上涨幅度不得超过城镇居民人均可支配收入增幅。

开发商预售价格申报，将按照楼面地价＋建安成本＋合理利润的方式申报。

申报价格需提供价格构成资料，开収商不得以提高装修标准、提高设施设备档次的方式发相加价。

（5）11月15日，公布《成都市房地产业发展五年规划》。

深入推进供给侧结极性改革，实行租售并举，确保商品房供应充足，调整住房结构、大力发展租赁市场。积极推进装配式建筑，稳步推广成品住宅。

（6）11月16日，实行“摇号买房”打造公开公平公正的购房新方式

11月16日，成都颁布“摇号选房”新政，成都正式进入摇号选房的第四个城市，12月2号公证协会出台摇号细则，12月15日房协出台住房购房登记规则及公证摇号选房规则。

4.城市规划与发展目标

根据《成都市城市总体规划（2011—2020）》：

（1）总目标

全面体现新发展理念的国家中心城市。

（2）城市性质

国家中心城市、世界文化名城、具有国际影响力的文化创意中心和世界旅游目的地。

（3）城市智能

五中心一枢纽（西部经济中心、西部金融中心、西部科技中心、西部文创中心、西部国际交往中心、西部综合交通通信枢纽）。

（4）优化城市空间结构，重塑城市经济地理

1）打破圈层结构，调整中心城区范围

将中心城区范围扩大至原一二圈层的11个行政区加高新区、天府新区（“11+2”的区域结构），形成“中心城区+郊区新城”的空间层次。

2） 优化城市空间结构和布局形态

从“两山夹一城”转变为“一山连两翼”，龙泉山由原来的生态屏障转变为城市绿心，而两侧分别是中心城区和东部城市新区。

3） 完善国家中心城市功能体系

将“五中心、一枢纽”全域布局城市核心功能和重大公共设施，支撑空间结构调；

让全市都在推进国家中心城市建设的进程中分享发展红利，推动城市由单核集聚、圈层发展向“双核联动、多中心支撑”转变。

（5）实施“东进、南拓、西控、中优、北改”空间战略

“东进、南拓、西控、北改、中优”是成都调整城镇空间布局，重塑经济地理的基本方法。发布会上正式公布了五大分区的发展定位和具体范围。此外，在现有成都的南北城市轴线基础上，还将规划东西城市轴线，形成整个城市南北向、东西向联动发展格局。

5.城市社会经济发展状况（2017年）

2017年，成都市实现地区生产总值13889.39亿元，按可比价格计算，比上年增长8.1%（下同），高于全国1.2个百分点，与全省持平。分产业看，第一产业增加值500.9亿元，增长3.9%；第二产业增加值5998.2亿元，增长7.5%；第三产业增加值7390.3亿元，增长8.9%。三次产业结构为3.6：43.2：53.2。

（1）产业新政成效初显现代产业体系加快构建

召开国家中心城市产业发展大会，出台“产业新政50条”，加快构建现代产业体系，着力振兴实体经济。新增规模以上工业和服务企业、限额以上批发零售住宿餐饮企业、资质以上建筑业和房地产企业1572家，比上年多增305家。重点产业对经济增长的支撑作用进一步增强，规模以上工业增加值增长9.0%。工业对成都市经济增长的贡献率达38.1%，拉动经济增长3.1 个百分点。其中，规模以上高技术制造业增加值增长20.5%。电子及通信设备制造业、计算机及办公设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业，分别增长26.8%、16.8%、36.4%，对规模以上工业增长的贡献率达40.8%。

服务业增加值增长8.9%，对成都市经济增长的贡献率达59.2%，拉动经济增长4.8个百分点。其中，生活性服务业稳步增长，批发和零售业增长6.4%，交通运输、仓储和邮政业增长9.6%，住宿和餐饮业增长7.0%。

（2）供给侧结构性改革稳步推进“三去一降一补”进展顺利

完全退出煤炭开采洗选业、黑色金属矿采选业、有色金属矿采选业和其他采矿业四个行业，规模以上工业六大高耗能行业增速比上年下降2.9个百分点。商品房库存面积持续减少，12月末商品房待售面积比上年末下降15.7%。去杠杆有效推进，规模以上工业企业资产负债率为54.7%，比上年下降0.7个百分点。企业成本不断降低，1-11月规模以上服务业企业每百元营业收入成本60元，比上年减少3元。短板领域投资快速增长，成都市固定资产投资额完成9404.2亿元，增长12.3%，其中水利环境公共设施管理业、农业投资分别增长34.8%、30.3%，分别快于成都市投资增速22.5、18.0个百分点。

（3）创新驱动深入实施新经济新动能态势良好

全面实施创新驱动发展战略，出台支持新经济发展的18条具体措施，聚焦“六大形态”，构建“七大应用场景”。新登记市场主体46.4万家，增长42%。新增科技型企业2万家，增长55.0%，高新技术企业达到2471家，增长17.8%，实现高新技术产业产值9374.8亿元。出台人才新政十二条，全日制本科以上学历青年人才落户超过11万人，引进国家“千人计划”38人。建成各类创新创业载体260家，面积1654万平方米。

网络零售保持高速增长，成都市实现社会消费品零售总额6403.5亿元，增长11.5%。其中，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长32.1%，快于社会消费品零售总额增速20.6个百分点。改善型消费需求旺盛，限额以上批发零售企业中文化办公用品类、体育娱乐用品类分别增长22.9%、26.9%。新兴服务业加快发展，1-11月规模以上信息消费服务业、科技服务业实现营业收入分别增长20.5%、20.0%。新兴工业产品产量大幅提升，城市轨道车辆、集成电路、新能源汽车、锂离子电池、太阳能电池分别增长49.1%、13.5%、7.6%、41.1%、84.3%。中高端制造业投资增势良好，高技术制造业、装备制造业投资增速分别比上年提高23.7、4.5个百分点。

（4）全面开放纵深推进外资外贸大幅增长

坚持以新开放观服务“一带一路”战略，打造“向西向南”开放门户，主动参与和推动经济全球化进程，发展更高层次的开放型经济。成都市新批外商投资企业472家，增长72.9%。新批或增资1000万美元以上的项目68个。利用外资实际到位100.4亿美元，增长16.5%（按同类城市统计口径）。世界500强企业落户成都达281家，中国—欧洲中心暨“一带一路”交往中心正式启用，70家国际经济商务机构和商协会签约入驻。国际大通道持续提能，国际（地区）航线达到104条，双流国际机场客货吞吐量分别达到4980万人次、64.3万吨，成为中西部唯一年出入境流量突破500万人次的航空口岸。蓉欧快铁开行数量突破1000列。四川自贸试验区（成都片区）建设全面铺开，启动155项改革任务，区域内新增注册企业1.9万家。

实现进出口总额3941.8亿元，增长45.4%，增速比上年提高34.4个百分点。其中，出口额2064.9亿元，增长42.3%，增速比上年提高44.3个百分点，扭转了出口连续两年下降的态势。其中，高新技术产品出口额1613.2亿元，增长67.7%；进口额1876.9亿元，增长48.8%，增速较上年提高17.9个百分点。

（5）发展质量稳步提升民生福祉不断改善

落实全面建成小康社会战略，大力推进扶贫攻坚和就业，出台“城乡社区发展治理30条”，加快建设高品质和谐宜居生活城市。财政收入平稳增长，实现一般公共预算收入1275.5亿元，增长11.3%。其中，实现税收收入900.9亿元，增长10.8%。要素投入产出效益不断提高，全社会固定资产投资效果系数比上年提高5个百分点；全社会劳动生产率逾15.5万元/人，单位劳动力投入产出的效益比上年提高1.4万元。企业效益明显改善，规模以上工业企业主营业务收入增长13.4%；实现利润总额增长9.5%。1-11月规模以上服务业企业实现营业利润增长78%，增速较上年提高61.5个百分点。

城乡居民收入平稳增长，城镇居民人均可支配收入38918元，增长8.4%；农村居民人均可支配收入20298元，增长9.1%。城乡人均收入倍差比上年缩小0.01。12月末全辖区金融机构各项人民币存款、贷款余额分别为34423亿元、28359亿元，分别增长7.6%、12.4%。消费价格涨势温和，居民消费价格指数上涨2.0%，涨幅比上年降低0.2个百分点。就业形势良好，新增就业27.6万人，城镇登记失业率3.15%。脱贫攻坚成效显著，实现成都市85个贫困村退出、29878人脱贫。

2017年成都市经济继续保持稳定增长，质量效益不断提升，但发展中不平衡不充分问题依然存在，企业创新积极性有待提高，新经济新动能支撑不足，结构性矛盾仍比较突出。2018年是贯彻党的十九大精神的开局之年，是市委市政府确定的“全面落实年”，成都市要紧密团结在以习近平同志为核心的党中央周围，坚定自觉地以习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑，指导实践，全面落实省委省政府“一个愿景、两个跨越、三大发展战略、四项重点工程”的决策部署，遵循经济规律，推动科学发展，坚定不移全面深化改革，坚定不移推动高质量发展，高标准全面建成小康社会，加快建设全面体现新发展理念的国家中心城市。

（二）区域因素

1.区域概况

郫都区是四川省成都市辖区，位于[成都市](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%90%E9%83%BD%E5%B8%82)西北部，东北与[彭州市](https://baike.baidu.com/item/%E5%BD%AD%E5%B7%9E%E5%B8%82)、[新都区](https://baike.baidu.com/item/%E6%96%B0%E9%83%BD%E5%8C%BA)，东南与[金牛区](https://baike.baidu.com/item/%E9%87%91%E7%89%9B%E5%8C%BA)毗邻，南面与[青羊区](https://baike.baidu.com/item/%E9%9D%92%E7%BE%8A%E5%8C%BA)相连，西南与[温江区](https://baike.baidu.com/item/%E6%B8%A9%E6%B1%9F%E5%8C%BA)、西北与[都江堰市](https://baike.baidu.com/item/%E9%83%BD%E6%B1%9F%E5%A0%B0%E5%B8%82)接壤。是成都建设国家中心城市重点打造的“电子信息和双创产业基地、国际化都市新区”。

郫都区面积438平方公里，辖3个街道、13个镇  ；2016年末，户籍人口57.51万（常住人口84.02万）；2017年，该区地区生产总值525亿元。

估价对象位于郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社，所在区域内分布银行（建设银行）、购物场所（蜀都万达广场等）、学校（郫都区示范幼儿园、郫筒二小金花桥校区、郫都区第一中学、成都工业学院等）、公园（杜鹃公园）等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般。

2.交通条件

估价对象周边1公里范围内有716、P21、P26、P27、P32、P33等多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好。

3.环境条件

估价对象所在区域内有杜鹃公园，绿化较好，区域内有郫都区体育馆等人文设施，综合评价自然及人文环境较好。

4.基础设施设施条件

郫都区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“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）条件。

5.区域成熟度

估价对象所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，有花样年.香门第、中信城、五彩城等居住项目，综合评价居住社区成熟度较好。估价对象所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般。

6.规划限制

根据《成都市城市总体规划（2011—2020）》规划的要求，估价对象所处区域位于郫都区，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置一般，交通便捷度较好，公共服务设施齐备程度一般，区域基础设施达“六通”，自然及人文环境较好，居住社区成熟度较好，商服繁华程度一般。总体评价影响估价对象的区域因素一般。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于郫都区郫筒街道，为成都人居蜀兴置业有限公司开发建设的项目。根据《郫县人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》（郫府发〔2014〕7 号）的规定，估价对象属于1级地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象登记土地用途为住宅、商业，为最佳最有效用途。

根据不动产权利人提供的《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]，估价对象土地面积为81852.68平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象规划建筑面积为204632.7平方米，容积率为2.5。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度较好。

4.宗地基础设施

根据不动产权利人提供的资料，估价对象开发完成后拟达到的市政基础设施条件为“六通”，现状市政基础设施条件为“六通”，具体情况如下：

道路：北临中信大道。

上水：接中信大道现状DN150市政上水管线。

雨水：接中信大道南侧现状ф500市政雨水管线。

污水：接中信大道现状ф350市政污水管线。

天然气：接中信大道南侧现状减压站DN125。

供电：接XX变电站10KV高压线引入小区。

电信：接XX电话局电信管线。

所通道路为城市主干道—中信大道，其他市政基础设施保证程度较好。

**六、估价对象变现能力分析**

所谓变现能力是指假定在估价期日实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押物转换为现金的可能性。它主要体现在以下几个方面：

1. 影响房地产变现能力的因素分析：

|  |  |
| --- | --- |
| 影响变现能力的因素 | 因素分析 |
| 通用性 | 通用性，即是否常见、是否普遍使用。估价对象用途为住宅、商业，通用性均较强。 |
| 独立使用性 | 独立使用性，即能否单独地使用而不受限制。估价对象为独立宗地，独立使用性较强。 |
| 可分割转让性 | 可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。估价对象各宗土地已取得《不动产权证书》，整宗土地具备可转让性，但宗地内部不可分割转让。 |
| 开发程度 | 开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象尚未开始建设。 |
| 区位 | 所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象位于郫都区郫筒街道，区位条件一般。 |
| 价值大小 | 价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象规划建筑规模较大，价值量较高。 |
| 房地产市场状况 | 房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。目前成都市房地产市场活跃程度较好，未来限制发展的不确定性因素较少。 |

（二）处置估价对象时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高，要支付拍卖费用、拍卖佣金、增值税、城市维护建设税、教育费附加等税费。对处置国有建设用地使用权所得金额，依法应按下列顺序分配：1.支付处分抵押国有建设用地使用权的费用（如律师费、诉讼费、执行费、诉讼保全费、评估费、拍卖佣金）；2.扣除抵押国有建设用地使用权应缴纳的税费（如增值税及附加、印花税、土地增值税）；3.偿还抵押权人债权本息及支付违约金，当同一估价对象设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿；4.赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；5.剩余金额交还抵押人。

（三）假定在估价时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

估价对象通用性较强、独立使用性较强、已取得《不动产权证书》，整宗土地具备可转让性，但宗地内部不可分割转让，另地块规模较大，价值量较高，结合所在区位状况及成都市郫都区目前整体房地产状况，我们认为估价对象变现能力一般。

**第三部分土地估价结果及其使用**

**一、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1.《中华人民共和国土地管理法》[主席令第28号]

2.《中华人民共和国资产评估法》[主席令第46号]

3.《中华人民共和国担保法》[主席令第50号]

4.《中华人民共和国物权法》[主席令第62号]

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第72号]

6.《中华人民共和国城乡规划法》[主席令第74号]

7.《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]

8.《城市房地产抵押管理办法》[建设部令第98号]

9.《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理相关问题的通知》[建住房[2006]8号]

10.《郫县人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》（郫府发〔2014〕7 号）

11.《关于调整成都市基础设施配套费标准的通知》（川发改价格[2012]1387号）

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]

2.《城镇土地分等定级规程》[[GB/T18507-2014]](http://www.baidu.com/link?url=WR4ik0HfoP3GU1rlTYIFq3n2WBRxMHa-d8GcgMgJUtKKn1Pe8laCRZpZkd9wT3bWx0Da0HhCv5MAzf-34H8xnjpEjz3Kk8n4fMGDiYPYgW3)

3.《土地利用现状分类》[GB/T21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

（三）委托估价方提供的资料

1.委托估价方《营业执照（副本）》复印件

（四）不动产权利人提供的资料

1.《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件复印件

2.地价款及相关税费支付凭证复印件

3.《建设用地规划许可证》[地字第510124201820061号]复印件

4.《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]复印件

5.《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》

6.《市政基础设施情况说明》

7.《同意评估函》

8.《抵押物清单》

9.不动产权利人《营业执照（副本）》复印件

（五）受不动产权利人掌握的有关资料和评估专业人员实地勘察、调查所获取的资料实地勘查的有关资料

**二、土地估价**

（一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变动之中，我们在估价时遵循以下原则：

1.替代原则

地价遵循替代规律，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，使其价值相互牵制而趋于一致。因此宗地的土地价格，应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据。

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不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。本次评估以设定规划条件符合最有效使用原则为前提。

3.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。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。这就要求估价者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，预测以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益。本次评估在运用剩余法计算估价对象土地价格时，就是以该原则为原理。

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，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，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5.贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等其他生产要素共同作用的结果。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。同时，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6.谨慎原则

不动产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押不动产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价格，不低估知悉的法定优先受偿款。

（二）估价方法

1.方法选择

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估价方法通常有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法及基准地价系数修正法共五种估价方法。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

（1）市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象位于成都市郫都区郫筒街道，土地用途为商业、住宅，近几年周边有同类或类似土地交易案例，故本次评估采用市场比较法作为方法之一。

（2）收益还原法：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。估价对象用途为住宅、商业，具备潜在收益，但考虑到收益还原法中建筑物还原率等参数的确定依据性不足，因此本次评估未采用收益还原法评估估价对象出让国有建设用地使用权价格。

（3）成本逼近法：成本逼近法一般是用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。估价对象出让国有建设用地使用权为不动产权利人于2017年取得，且尚未开发建设，但周边同类或类似土地交易实例较多，因此本次评估不采用成本逼近法进行测算。

（4）剩余法：剩余法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为拟开发建设的出让国有建设用地使用权，具备开发投资价值。且估价对象为住宅、商业用地，周边同类已建成项目较多，可通过获取其销售及租赁信息确定估价对象开发完成后价格，故可采用此方法。

（5）基准地价系数修正法：拥有基准地价体系的地区均可采用基准地价系数修正法进行评估。但基准地价系数修正法主要用于政府确定土地出让底价使用，与市场价格有一定差距，本次评估具备使用市场比较法条件，其较基准地价系数修正法更能体现估价对象市场价格，因此本次评估未采用基准地价系数修正法评估估价对象出让国有建设用地使用权市场价格。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用市场比较法和剩余法两种方法进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用市场比较法、收益还原法求取，力求合理科学地评估出估价对象的出让国有建设用地使用权价格；然后再用出让国有建设用地使用权价格减去估价师所知悉的法定优先受偿款确定出让国有建设用地使用权抵押价格。

2.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）市场比较法

根据替代原理，将待估宗地（房地产）与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地（房地产）进行比较，并对类似宗地（房地产）的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地（房地产）价格的方法。

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估宗地（房地产）价格；

PB——比较实例价格；

A——待估宗地（房地产）交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地（房地产）估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地（房地产）区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地（房地产）个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地（房地产）使用年期修正指数除以比较实例宗地使用年期修正指数

（2）剩余法

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常建造成本以及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

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

其中：开发项目整体的开发成本包括购地税费、房屋建造成本、管理费用、投资利息和销售税费。

（3）市场比较法——剩余法套用

根据替代原理，将待估不动产与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似不动产进行比较，并对类似不动产的成交价格进行差异修正，以此估算待估不动产价格的方法。

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估不动产价格；

PB——比较实例价格；

A——待估不动产交易情况指数/比较实例不动产交易情况指数

B——待估不动产估价期日地价指数/比较实例不动产交易日期地价指数

C——待估不动产区域因素条件指数/比较实例不动产区域因素条件指数

D——待估不动产个别因素条件指数/比较实例不动产个别因素条件指数

E——待估不动产土地使用年期修正指数/比较实例土地使用年期修正指数

（4）收益还原法——剩余法套用

收益还原法是将待估不动产未来正常年纯收益，以一定的还原率还原，以此估算待估不动产价格的方法。考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式计算。

其计算公式为：

P=A×{1-[(1+g)/(1+Y)]n}/（Y-g）

式中：

P——不动产价格

A——未来第一年净收益

g——净收益逐年增长比率

Y——还原率

n——收益年期

（三）估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（比较法、剩余法），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土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

出让国有建设用地使用权价格：109672万元

大写金额：人民币壹拾亿玖仟陆佰柒拾贰万元整

单位面积地价：13399元/平方米

楼面地价：5359元/平方米

出让国有建设用地使用权抵押价格：109672万元

大写金额：人民币壹拾亿玖仟陆佰柒拾贰万元整

其中：所采用各方法的估价结果及最终估价结果的确定详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法 | 估价结果/万元 | 权重 | 最终结果/万元 |
| 市场比较法 | 116252 | 50% | 109672 |
| 剩余法 | 103091 | 50% |

币种：人民币

注：各方法权重的确定详见《土地估价技术报告》中估价结果的确定一节。

**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.估价对象作为住宅、商业用地为最有效利用方式。

2.不动产权利人提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、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.不动产权利人合法取得估价对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。

6.根据《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]，本次评估估价对象证载用途为住宅、商业。本次评估设定用途即为证载用途住宅、商业。

7.根据评估专业人员现场勘查，本次评估估价对象于2017年11月29日实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整。另根据不动产权利人提供的《市政基础设施情况说明》，估价对象于估价期日实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整。本次评估以《市政基础设施情况说明》所载，设定土地开发程度即为实际开发程度红线外市政基础设施达“六通”、宗地红线内场地平整。

8.本次评估估价对象的规划利用条件以《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件、《抵押物清单》上载明的为依据。

9.评估专业人员根据不动产权利人所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

10.本次估价结果以估价对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度，直至通过竣工验收，能够在合理期限内正常投入使用，并最终取得《不动产权证书》为前提条件，未考虑估价对象因其他原因无法顺利开工、完工而产生的重大影响，在此提请报告使用者注意。

（二）估价结果和估价报告的使用

1.本估价报告的依据为国务院、国土资源部、住建部、成都市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件、不动产权利人提供的资料、受托估价方掌握的有关资料以及评估专业人员实地勘察所获取的资料。

2.不动产权利人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。截至本估价报告出具日，不动产权利人未能提供估价对象《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]等相关资料原件供评估专业人员进行核对。提请金融机构注意，发放贷款前，抵押物需按照规定进行抵押登记。并确定实际抵押物与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

3.本报告估价结果为估价期日下的正常市场价格，随着时间的推移，该价格需要做相应的调整直至重新评估。

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签章的条件下有效。

5.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”供委托估价方使用，“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房屋土地管理部门确认或备案时的附件。

6.本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

7.委托估价方或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。委托估价方或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

8.除委托估价方、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

9.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

10.本报告所确定的土地价格仅供办理抵押贷款的双方参考，若违反特定用途使用本土地评估报告和估价结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

11.报告有效期限为报告出具之日起壹年内有效。

12.本次土地估价报告的使用权归中信信托有限责任公司，土地估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

（1）估价对象的土地、房屋权属资料、土地利用状况、评估项目相关资料由不动产权利人提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由评估专业人员实地调查取得。

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料等由评估专业人员通过政府相关部门获取。

（4）估价中的相关参数资料由评估专业人员通过政府部门相关文件规定、公开媒体等多种途径获取。

（5）评估专业人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。不动产权利人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。

2.有关参数确定及使用说明

（1）本次评估估价对象规划建筑面积以《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件、《抵押物清单》为依据，准确建筑面积应以不动产权利人最终取得的《不动产权证书》为准。如本次估价报告采用的建筑面积与最终取得的《不动产权证书》上所登记的估价对象建筑面积不一致，估价结果将进行相应调整。

（2）估价师所知悉的法定优先受偿款情况为：

1）根据《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]（复印件），截至估价期日，估价对象抵押权未见登记；估价对象不存在除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款。

2）根据不动产权利人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件以及相关款项支付凭证，截至估价期日，不动产权利人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。

综上本次评估估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

（3）关于还原率的确定。

1）综合还原率的确定。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），求取还原率的方法主要有三种：A.纯收益与价格比率法；B.安全利率加风险调整值法；C.投资风险与投资收益率综合排序插入法。在本次评估过程中，评估专业人员在充分调查市场状况的基础上，结合估价对象自身特点，采用安全利率加风险调整值法以及投资风险与投资收益率综合排序插入法来综合确定还原率。

安全利率加风险调整值法，即：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。在安全利率加风险调整值法中，安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为2%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，估价对象还原率为住宅4%、商业5%、独栋商业5%、办公（公寓）4.5%。投资风险与投资收益率综合排序插入法，即：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原率。在投资风险与投资收益率综合排序插入法中，评估专业人员调查成都市近期与估价对象类似开发项目的投资收益率、风险大小，依大小进行排序，分析估价对象项目特点，综合考虑，估价对象还原率为住宅5%、商业6%、独栋商业6%、办公（公寓）5.5%。对两种方法计算结果进行综合分析，本次评估综合确定估价对象还原率为住宅4.5%、商业5.5%、独栋商业5.5%、办公（公寓）5%。

2）土地还原率的确定。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），求取土地还原率的方法主要有三种：A.土地纯收益与价格比率法；B.安全利率加风险调整值法；C.投资风险与投资收益率综合排序插入法。在本次评估过程中，评估专业人员在充分调查市场状况的基础上，结合估价对象自身特点，采用安全利率加风险调整值法以及投资风险与投资收益率综合排序插入法来综合确定还原率。

安全利率加风险调整值法，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。在安全利率加风险调整值法中，安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为1.5%-3.5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，估价对象取风险调整值为住宅2%、住宅商业、独栋商业、办公（公寓）2.5%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出估价对象土地还原率为住宅3.5%、商业、独栋商业、办公（公寓）4%。投资风险与投资收益率综合排序插入法，即：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原率。在投资风险与投资收益率综合排序插入法中，评估专业人员调查成都市近期与估价对象类似开发项目的投资收益率、风险大小，依大小进行排序，分析估价对象项目特点，综合考虑，确定估价对象土地还原率为住宅4.5%、商业、独栋商业、办公（公寓）5%。对两种方法计算结果进行综合分析，本次评估综合确定估价对象土地还原率为住宅4%、商业、独栋商业、办公（公寓）4.5%。

（4）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.其他说明

（1）根据《物权法》[主席令第六十二号]第二百条，建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。在此提请报告使用者注意。

（3）估价对象状况和土地市场状况因时间变化对国有建设用地使用权抵押价格可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，土地市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，国有建设用地使用权抵押价格基本保持稳定。

（4）合理使用评估结果

1）金融机构应在评估专业人员调查的基础上，更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性，同时关注国有建设用地使用权抵押估价报告出具后至抵押登记之间，是否会出现法定优先受偿权利。

2）金融机构应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略，综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素，制定合理的抵押率。

估价报告使用者应定期或者在出让国有建设用地使用权市场价格变化幅度较大时对出让国有建设用地使用权抵押价格进行再次评估确认。

**第四部分附件**

1.估价对象所在位置示意图

2.估价对象实地勘察情况和相关照片

3.《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件复印件

4.地价款及相关税费支付凭证复印件

5.《建设用地规划许可证》[地字第510124201820061号]复印件

6.《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]复印件

7.《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》

8.《市政基础设施情况说明》

9.《同意评估函》

10.《抵押物清单》

11.委托估价方《营业执照（副本）》复印件

12.不动产权利人《营业执照（副本）》复印件

13.估价机构《营业执照（副本）》复印件

14.估价机构评估资质复印件

15.评估专业人员资质证书复印件

**土地估价技术报告**

**项目名称：四川省成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社（不动产单元号：510124001020GB00017W00000000）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权抵押价格评估**

**受托估价单位：北京康正宏基房地产评估有限公司**

**土地估价报告编号：康正评字2017-1-1089-F01DYGJ3号**

**土地估价技术报告编号：康正技评字2017-1-1089-F01DYGJ3号**

**提交估价报告日期：2018年3月16日**

**关键词：四川省、成都市、郫筒街道**

**抵押**

**北京康正宏基房地产评估有限公司**

**二Ｏ一八年**

**目录**

[第一部分总述 1](#_Toc469066322)

[一、估价项目名称 1](#_Toc469066323)

[二、委托估价方 1](#_Toc469066324)

[三、受托估价方 1](#_Toc469066325)

[四、估价目的 1](#_Toc469066326)

[五、估价依据 2](#_Toc469066327)

[六、估价期日 3](#_Toc469066328)

[七、估价日期 3](#_Toc469066329)

[八、地价定义 3](#_Toc469066330)

[九、估价结果 6](#_Toc469066331)

[附：估价结果一览表 8](#_Toc469066332)

[十、需要特殊说明的事项 9](#_Toc469066333)

[十一、评估专业人员签字 9](#_Toc469066334)

[十二、土地估价机构 15](#_Toc469066335)

[第二部分估价对象描述及土地价格影响因素分析 16](#_Toc469066336)

[一、估价对象描述 16](#_Toc469066337)

[二、地价影响因素分析 19](#_Toc469066338)

[第三部分土地估价 31](#_Toc469066340)

[一、估价原则 31](#_Toc469066341)

[二、估价方法与估价过程 33](#_Toc469066342)

[三、估价结果的确定 81](#_Toc469066343)

[第四部分附件 85](#_Toc469066344)

**土地估价技术报告**

**第一部分总述**

**一、估价项目名称**

四川省成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社（不动产单元号：510124001020GB00017W00000000）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权抵押价格评估

**二、委托估价方**

中信信托有限责任公司

**三、受托估价方**

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

地址：北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座10层1003室

资质级别：在全国范围内从事土地估价业务

资质证书号：A201111009

法人代表：齐宏

联系人：王萌

联系电话：010-82253558-115

**四、估价目的**

不动产权利人在向金融机构（中信信托有限责任公司）办理贷款手续过程中，特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对估价对象进行评估。本次评估为确定标的物之抵押贷款额度提供参考依据而评估出让国有建设用地使用权抵押价格。

**五、估价依据**

（一）有关的法律、法规、行政规章及估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1.《中华人民共和国土地管理法》[主席令第28号]

2.《中华人民共和国资产评估法》[主席令第46号]

3.《中华人民共和国担保法》[主席令第50号]

4.《中华人民共和国物权法》[主席令第62号]

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第72号]

6.《中华人民共和国城乡规划法》[主席令第74号]

7.《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]

8.《城市房地产抵押管理办法》[建设部令第98号]

9.《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理相关问题的通知》[建住房[2006]8号]

10.《郫县人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》（郫府发〔2014〕7 号）

11.《关于调整成都市基础设施配套费标准的通知》（川发改价格[2012]1387号）

（二）采用的技术标准

1.《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]

2.《城镇土地分等定级规程》[[GB/T18507-2014]](http://www.baidu.com/link?url=WR4ik0HfoP3GU1rlTYIFq3n2WBRxMHa-d8GcgMgJUtKKn1Pe8laCRZpZkd9wT3bWx0Da0HhCv5MAzf-34H8xnjpEjz3Kk8n4fMGDiYPYgW3)

3.《土地利用现状分类》[GB/T21010-2017]

4.《城市用地分类与规划建设用地标准》[GB50137-2011]

（三）委托估价方提供的资料

1.委托估价方《营业执照（副本）》复印件

（四）不动产权利人提供的资料

1.《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件复印件

2.地价款及相关税费支付凭证复印件

3.《建设用地规划许可证》[地字第510124201820061号]复印件

4.《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]复印件

5.《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》

6.《市政基础设施情况说明》

7.《同意评估函》

8.《抵押物清单》

9.不动产权利人《营业执照（副本）》复印件

（五）不动产权利人掌握的有关资料和评估专业人员实地勘察、调查所获取的资料实地勘查的有关资料

**六、估价期日**

评估专业人员于2017年11月29日对估价对象进行了现场勘查，应委托估价方要求，本次评估设定估价期日为2018年3月9日。

**七、估价日期**

2018年3月9日至2018年3月16日

**八、地价定义**

（一）用途

根据《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]，本次评估估价对象证载用途为住宅、商业。本次评估设定用途即为证载用途住宅、商业。

（二）土地开发程度

根据评估专业人员现场勘查，本次评估估价对象于2018年3月9日实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整。另根据不动产权利人提供的《市政基础设施情况说明》，估价对象于估价期日实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整。本次评估以《市政基础设施情况说明》所载，设定土地开发程度即为实际开发程度红线外市政基础设施达“六通”、宗地红线内场地平整。

（三）规划利用条件

根据《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]，估价对象出让国有建设用地使用权面积为81852.68平方米。根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件、《抵押物清单》，估价对象规划建筑面积为204632.7平方米。

（四）土地使用年限

本次估价对象为出让国有建设用地使用权，《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]证载土地终止日期为住宅2087年11月13日、商业2057年11月13日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为住宅69.7年，商业39.7年。本次评估设定估价对象剩余土地使用年限为住宅69.7年，商业39.7年。

本次估价的“出让国有建设用地使用权价格”是指估价对象土地所有权为国家所有，使用权性质为有偿出让，在公开市场条件下，于估价期日2018年3月9日,在规划利用条件下、设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整、设定用途为住宅、商业，剩余土地使用年限为住宅69.7年，商业39.7年的出让国有建设用地使用权价格。

本次估价的“出让国有建设用地使用权抵押价格”是指估价对象在估价期日的“出让国有建设用地使用权价格”减去估价师于估价期日所知悉的法定优先受偿款后的余额。

“法定优先受偿款”是指假定在估价期日实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、因规划条件变更需补交的政府土地收益、发包人拖欠的建筑工程价款以及其他法定优先受偿款。

**九、估价结果**

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（比较法、剩余法），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土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

出让国有建设用地使用权价格：109672万元

大写金额：人民币壹拾亿零玖仟陆佰柒拾贰万元整

单位面积地价：13399元/平方米

楼面地价：5359元/平方米

出让国有建设用地使用权抵押价格：109672万元

大写金额：人民币壹拾亿零玖仟陆佰柒拾贰万元整

备注：

1.估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

2.上述“出让国有建设用地使用权抵押价格”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等。

附**估价结果一览表**

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司估价报告编号：康正评字2017-1-1089-F01DYGJ3号估价期日：2018年3月9日估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日土地使用者 | 不动产单元号 | 宗地名称 | 不动产权证书编号 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的实际土地开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地使用年限/年 | 土地面积/㎡ | 规划建筑面积/㎡ | 单位面积地价/  元/㎡ | 楼面地价/元/㎡ | 总地价/万元 |
| 证载 | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 成都人居蜀兴置业有限公司 | 510124001020GB00017W00000000 | 四川省成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社（不动产单元号：510124001020GB00017W00000000）1宗住宅、商业用途出让国有建设用地使用权 | 川（2018）郫都区不动产权第0025179号 | 住宅、商业 | —— | 住宅、商业 | 2.5 | —— | 2.5 | 红线外六通、宗地红线内场地平整 | 红线外六通、宗地红线内场地平整 | 住宅69.7年，商业39.7年 | 81852.68 | 204632.7 | 13399 | 5359 | 109672 |
| **抵押价格** | | | | | | | | | | | | | | | | | **109672** |

**十、需要特殊说明的事项**

（一）估价的前提条件和假设条件

1.估价对象作为住宅、商业用地为最有效利用方式。

2.不动产权利人提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、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.不动产权利人合法取得估价对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。

6.根据《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]，本次评估估价对象证载用途为住宅、商业。本次评估设定用途即为证载用途住宅、商业。

7.根据评估专业人员现场勘查，本次评估估价对象于2017年11月29日实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整。另根据不动产权利人提供的《市政基础设施情况说明》，估价对象于估价期日实际土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、宗地红线内场地平整。本次评估以《市政基础设施情况说明》所载，设定土地开发程度即为实际开发程度红线外市政基础设施达“六通”、宗地红线内场地平整。

8.本次评估估价对象的规划利用条件以《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件、《抵押物清单》上载明的为依据。

9.评估专业人员根据不动产权利人所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

10.本次估价结果以估价对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度，直至通过竣工验收，能够在合理期限内正常投入使用，并最终取得《不动产权证书》为前提条件，未考虑估价对象因其他原因无法顺利开工、完工而产生的重大影响，在此提请报告使用者注意。

（二）估价结果和估价报告的使用

1.本估价报告的依据为国务院、国土资源部、住建部、成都市人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规、政策文件、不动产权利人提供的资料、受托估价方掌握的有关资料以及评估专业人员实地勘察所获取的资料。

2.不动产权利人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。截至本估价报告出具日，不动产权利人未能提供估价对象《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]等相关资料原件供评估专业人员进行核对。提请金融机构注意，发放贷款前，抵押物需按照规定进行抵押登记。并确定实际抵押物与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

3.本报告估价结果为估价期日下的正常市场价格，随着时间的推移，该价格需要做相应的调整直至重新评估。

4.本估价报告在估价机构盖章和土地估价师签章的条件下有效。

5.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”供委托估价方使用，“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房屋土地管理部门确认或备案时的附件。

6.本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一估价目的和用途。

7.委托估价方或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。委托估价方或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

8.除委托估价方、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

9.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

10.本报告所确定的土地价格仅供办理抵押贷款的双方参考，若违反特定用途使用本土地评估报告和估价结果，由此引出的一切法律责任由使用者自负。

11.报告有效期限为报告出具之日起壹年内有效。

12.本次土地估价报告的使用权归中信信托有限责任公司，土地估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1.资料来源说明

（1）估价对象的土地、房屋权属资料、土地利用状况、评估项目相关资料由不动产权利人提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由评估专业人员实地调查取得。

（3）区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料等由评估专业人员通过政府相关部门获取。

（4）估价中的相关参数资料由评估专业人员通过政府部门相关文件规定、公开媒体等多种途径获取。

（5）评估专业人员结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实、专业判断。不动产权利人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。

2.有关参数确定及使用说明

（1）本次评估估价对象规划建筑面积以《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件、《抵押物清单》为依据，准确建筑面积应以不动产权利人最终取得的《不动产权证书》为准。如本次估价报告采用的建筑面积与最终取得的《不动产权证书》上所登记的估价对象建筑面积不一致，估价结果将进行相应调整。

（2）估价师所知悉的法定优先受偿款情况为：

1）根据《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]（复印件），截至估价期日，估价对象抵押权未见登记；估价对象不存在除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款。

2）根据不动产权利人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件以及相关款项支付凭证，截至估价期日，不动产权利人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。

综上本次评估估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

（3）关于还原率的确定。

1）综合还原率的确定。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），求取还原率的方法主要有三种：A.纯收益与价格比率法；B.安全利率加风险调整值法；C.投资风险与投资收益率综合排序插入法。在本次评估过程中，评估专业人员在充分调查市场状况的基础上，结合估价对象自身特点，采用安全利率加风险调整值法以及投资风险与投资收益率综合排序插入法来综合确定还原率。

安全利率加风险调整值法，即：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。在安全利率加风险调整值法中，安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为2%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，估价对象还原率为住宅4%、商业5%、独栋商业5%、办公（公寓）4.5%。投资风险与投资收益率综合排序插入法，即：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原率。在投资风险与投资收益率综合排序插入法中，评估专业人员调查成都市近期与估价对象类似开发项目的投资收益率、风险大小，依大小进行排序，分析估价对象项目特点，综合考虑，估价对象还原率为住宅5%、商业6%、独栋商业6%、办公（公寓）5.5%。对两种方法计算结果进行综合分析，本次评估综合确定估价对象还原率为住宅4.5%、商业5.5%、独栋商业5.5%、办公（公寓）5%。

2）土地还原率的确定。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），求取土地还原率的方法主要有三种：A.土地纯收益与价格比率法；B.安全利率加风险调整值法；C.投资风险与投资收益率综合排序插入法。在本次评估过程中，评估专业人员在充分调查市场状况的基础上，结合估价对象自身特点，采用安全利率加风险调整值法以及投资风险与投资收益率综合排序插入法来综合确定还原率。

安全利率加风险调整值法，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。在安全利率加风险调整值法中，安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为1.5%-3.5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，估价对象取风险调整值为住宅2%、住宅商业、独栋商业、办公（公寓）2.5%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出估价对象土地还原率为住宅3.5%、商业、独栋商业、办公（公寓）4%。投资风险与投资收益率综合排序插入法，即：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原率。在投资风险与投资收益率综合排序插入法中，评估专业人员调查成都市近期与估价对象类似开发项目的投资收益率、风险大小，依大小进行排序，分析估价对象项目特点，综合考虑，确定估价对象土地还原率为住宅4.5%、商业、独栋商业、办公（公寓）5%。对两种方法计算结果进行综合分析，本次评估综合确定估价对象土地还原率为住宅4%、商业、独栋商业、办公（公寓）4.5%。

（4）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.其他说明

（1）根据《物权法》[主席令第六十二号]第二百条，建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。在此提请报告使用者注意。

（3）估价对象状况和土地市场状况因时间变化对国有建设用地使用权抵押价格可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，土地市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，国有建设用地使用权抵押价格基本保持稳定。

（4）合理使用评估结果

1）金融机构应在评估专业人员调查的基础上，更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性，同时关注国有建设用地使用权抵押估价报告出具后至抵押登记之间，是否会出现法定优先受偿权利。

2）金融机构应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略，综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素，制定合理的抵押率。

估价报告使用者应定期或者在出让国有建设用地使用权市场价格变化幅度较大时对出让国有建设用地使用权抵押价格进行再次评估确认。

**十一、评估专业人员签字**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地估价师** | | |
| 姓名 | 资格证号 | 签名 |
| 梁津 | 96010014 |  |
| 王鹏 | 2002110030 |  |
| **其他评估专业人员** | | |
| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 |
| 王萌 | —— |  |

**十二、土地估价机构**

|  |
| --- |
| 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 二○一八年三月十六日 |

**第二部分估价对象描述及土地价格影响因素分析**

**一、估价对象描述**

（一）土地登记状况

土地来源：成都人居蜀兴置业有限公司通过挂牌出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，并于2018年3月9日取得由成都市郫都区国土资源局核发的《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]。

权利人：成都人居蜀兴置业有限公司

共有情况：单独所有

坐落：成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社

不动产单元号：510124001020GB00017W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：二类住宅用地（其中可兼容的商业建筑面积比例大于计入容积率总建筑面积的20%且不大于计入容积率总建筑面积的49%）

面积：81852.68平方米

使用期限：住宅：2087年11月13日止；商业：2057年11月13日止

估价对象四至：

证载四至：东至蜀信西路，南至规划道路，西至规划道路，北至中信大道。

现状四至：东至蜀信西路，南至郫都区体育馆，西至待开发建设用地，北至中信大道。

土地级别：根据《郫县人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》（郫府发〔2014〕7 号）的规定，估价对象属于1级地价区。

（二）土地权利状况

估价对象为国有土地，土地所有权为国家所有，不动产权利人为成都人居蜀兴置业有限公司，并已取得《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]。根据该证及不动产权利人与成都市郫都区国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件，不动产权利人于2017年10月30日前取得估价对象出让国有建设用地使用权，并于2018年3月9日取得《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]，土地用途为住宅、商业，批准使用年限为住宅70年，商业40年，终止日期为住宅2087年11月13日，商业2057年11月13日。截至估价期日，出让国有建设用地使用权已使用0.3年，剩余土地使用年限为住宅69.7年，商业39.7年。合同约定规划总建筑面积为204632.7平方米；合同约定项目成交地价款共92083.95万元。根据不动产权利人提供的相关款项支付凭证，上述地价款及契税现已全部缴清。

截至估价期日，估价对象尚未取得《建设工程规划许可证》。

截至估价期日，估价对象尚未开工建设。

评估专业人员根据不动产权利人所提供的资料（复印件），未发现有抵押、租赁的登记信息，本次评估设定估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

（三）土地利用状况

1.土地规划设计条件

根据不动产权利人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件、《抵押物清单》，估价对象规划建筑面积为204632.7平方米，均为经营性用途用房，其中住宅用途163706.16平方米，住宅底商用途10926.54平方米，独栋商业用途15000平方米，办公（公寓）用途15000平方米。地上容积率为2.5。

综合考虑估价对象所处地理位置、周边环境、市政配套设施以及区域房地产市场发展现状，我们分析认为上述规划条件能够保证该宗地在符合区域总体规划的前提下，达到最高最佳使用条件。

2.土地利用现状

根据评估专业人员现场勘查，截至估价期日，估价对象宗地红线外达“六通”，红线内场地平整，尚未开工建设。

**二、地价影响因素分析**

（一）一般因素

1.城市资源状况

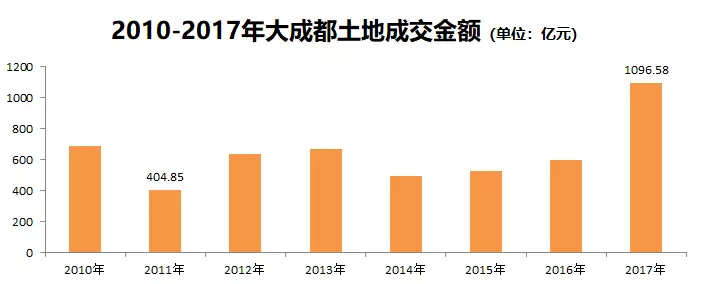
成都，简称[蓉](https://baike.baidu.com/item/%E8%93%89/14902356)，别称[蓉城](https://baike.baidu.com/item/%E8%93%89%E5%9F%8E)、[锦城](https://baike.baidu.com/item/%E9%94%A6%E5%9F%8E)，是[四川省](https://baike.baidu.com/item/%E5%9B%9B%E5%B7%9D%E7%9C%81)[省会](https://baike.baidu.com/item/%E7%9C%81%E4%BC%9A)，西南地区唯一一个[副省级市](https://baike.baidu.com/item/%E5%89%AF%E7%9C%81%E7%BA%A7%E5%B8%82)，[特大城市](https://baike.baidu.com/item/%E7%89%B9%E5%A4%A7%E5%9F%8E%E5%B8%82/1491)，西部地区重要的[中心城市](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%BF%83%E5%9F%8E%E5%B8%82)；是国务院确定的中国西南地区的科技中心、商贸中心、金融中心和交通、通讯枢纽。2017年，全市下辖20个区（市）县和[高新区](https://baike.baidu.com/item/%E9%AB%98%E6%96%B0%E5%8C%BA)、[天府新区成都直管区](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%A9%E5%BA%9C%E6%96%B0%E5%8C%BA%E6%88%90%E9%83%BD%E7%9B%B4%E7%AE%A1%E5%8C%BA)，积1.46万平方公里，常住人口1600余万人，GDP超1.3万亿元，城镇化率达70.6%。

成都位于[四川盆地](https://baike.baidu.com/item/%E5%9B%9B%E5%B7%9D%E7%9B%86%E5%9C%B0)西部，[成都平原](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%90%E9%83%BD%E5%B9%B3%E5%8E%9F)腹地，境内地势平坦、河网纵横、物产丰富、农业发达，属[亚热带季风性湿润气候](https://baike.baidu.com/item/%E4%BA%9A%E7%83%AD%E5%B8%A6%E5%AD%A3%E9%A3%8E%E6%80%A7%E6%B9%BF%E6%B6%A6%E6%B0%94%E5%80%99)，自古享有“[天府之国](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%A9%E5%BA%9C%E4%B9%8B%E5%9B%BD/873638)”的美誉；是我国第四大[航空枢纽](https://baike.baidu.com/item/%E8%88%AA%E7%A9%BA%E6%9E%A2%E7%BA%BD)，内陆地区[领事](https://baike.baidu.com/item/%E9%A2%86%E4%BA%8B/53972)机构最多的地区；作为全球重要的[电子信息产业](https://baike.baidu.com/item/%E7%94%B5%E5%AD%90%E4%BF%A1%E6%81%AF%E4%BA%A7%E4%B8%9A)基地，国家重要的[高新技术产业](https://baike.baidu.com/item/%E9%AB%98%E6%96%B0%E6%8A%80%E6%9C%AF%E4%BA%A7%E4%B8%9A)基地；有国家级科研机构30家，国家级研发平台67个，高校56所，各类人才约389万人；[世界500强](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%96%E7%95%8C500%E5%BC%BA)企业达281家。

2.不动产制度与不动产市场状况

（1）土地市场

2017年成都一共出让了223宗土地（仅统计拍卖和挂牌，数据来自成都公共资源交易中心，下同），累计土地出让金额达到1096.58亿元，同比2016年增长了约83%，土地出让面积达到14692亩，同比2016年仅增长了约3.7%。2017年全国土地出让金额超过千亿的城市仅有9个，依次为北京、杭州、南京、武汉、上海、重庆、天津、成都、广州。



从每个月的成交量来看，12月份的3565亩是全年最高的，其中4、6、9、10、11、12月份的土地出让面积都超过了千亩。但值得关注的是，12月份的土地大部分



2017年成都土地市场呈现如下特点：

土地拍卖规则变为：配建无偿移交一定体量租赁住房+限价竞买+续竞配建并无偿移交租赁住房面积。

土地供应紧缩，开发商拿地争抢激烈：供应土地212宗，14249亩；成交土地192宗，12747亩，其中可开发用地177宗，11844亩，含有特殊条件地块共计28宗（20宗土地包含秱交租赁住房部分，6宗土地有商业自持，1宗土地有自持租赁住房，1宗土地有租赁住房不商业自持）；人才用地12宗，合计606.12亩；产业引进配套用地3宗，合计296.85亩。

扣除人才、产业及其它地块自持及无偿移交部分后今年成交地块实际可供应的商品房面积为1990万方，其中住宅987万方，商业1003万方。

主城区地价节节高升：扣除自持或移交比例后，楼面地价1.5万以上达到16宗，2万以上5宗。近郊全部破万，过万地块有9宗。

远郊新津、青白江表现抢眼：新津楼面地价最高达7770元/㎡，青白江地价最高4450元/㎡，大邑地价破3000。

国企央企品牌房企拿地积极，地方国有开发企业拿地热情，中小企业拿地更加困难。

（2）房地产市场状况（2017年）

1）住宅房地产市场

住宅限购限价，供应量仅1816万方，降至年度最低位，销售同比下跌。2015年起市场供不应求，持续消化库存，库存降至最低位，去化仅为7个月。

成都限购区域内供销均下跌，远郊不限贩，供销均上涨。

近郊仍为供销主力，供销各占据市场一半份额，但整体供小于求，库存下跌超3成。主城区供应下跌超5成，库存下跌37.7%，下跌幅度最大。

价格全面上涨，天府新区上涨31.6%，近郊上涨25.3%，主城区上涨21.5%。

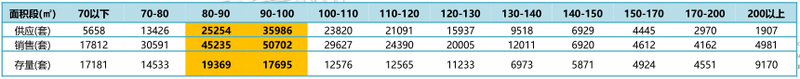


A、成交物业类型及面积段

小高层、中高层、多层及别墅类产品销售占比呈现上涨，消费者不仅对面积适度要求越来越高，对高品质物业需求越来越强。



主力供销在70-100㎡，其次为100-130㎡；100㎡以下产品占比下跌， 100㎡以上上涨，2017年进入改善年，预计明年改善产品占比将会继续提高。



B、销售排行榜





2）商业房地产市场

商业物业供大于求，库存持续增加，整体销售走量缓慢，去化时间超6年。

住宅限购限价，商业物业销量回升，达到历史高位，同比上涨44%。

A、销售排行榜



3）办公房地产市场

供应下跌至低位，仅23万方，同比下跌71%。受住宅限购限价，办公销量上涨，销量83万方，同比上涨9%。今年供小于求，库存小幅下跌，但库存量仍处于高位，去化时间超4年。

A、分区域供销存

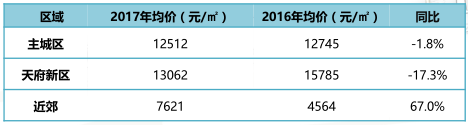
主城区不天府新区供应下跌，近郊上涨：其中主城区供应量仅近8.9万方，同比下跌86.4%；近郊供应量最大，为10.5万方，上涨4.5倍，占今年整体供应量癿46%。

住宅限购区域内办公销售均上涨：主城区成交量最大，占整体成交量的82%；近郊成交量同比上涨幅度最大，达56.2%。



高新区是供销的主力区域，供应6.3万方，占整体供应量的27%，销售45.4万方，占整体销量的55%。

近郊人双流的价格涨幅超过134％，均价达到12377元/㎡，涨幅最大，其次为新都涨幅达43％。主城区的金牛区、锦江区与青羊区价格上涨，其余均下跌，武侯区下跌23%，幅度最大。



成都办公物业存量高企，但随着今年销量上涨，去化时间缩短至4年，但整体去化仍艰巨。



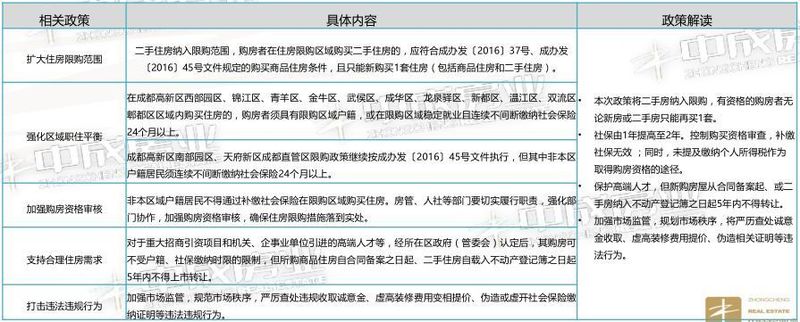
B、销售排行榜



3.产业政策

成都市调控政策持续加码，“限购、限贷、限售、限价、限商”五管齐下，保持楼市平稳，明年楼市调控趋严。

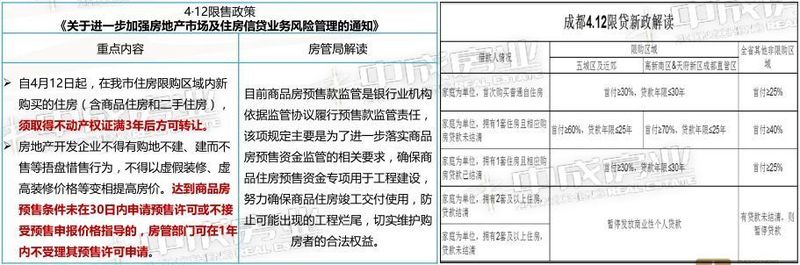
（1）3月23日，“限购升级”，非本市户籍社保提高至两年限购1套，二手房纳入限购范围。



非本市户籍，社保提高至两年，自然人购买限购区域商品房需具备限购区户籍或违续不间断24个月社保，补缴不作数。

将二手住房纳入限购范围且只能新购买1套住房（包括商品住房和二手住房）。

（2）4月12日“限贷+限售”，限购区二套房（首套未结清）首付6-7成，三套停贷；住房须取得不动产权证满3年后方可转让。



首套房限购区域首付30%；非限购2.5成。二套房或首套贷款未结清首付6成，天府新区直管区、高新区南区首付7成。

严格防范投机炒房，在成都市住房限购区域内新购买的住房，须取得不动产权证满3年后方可转让

（3）4月21日“限商”，加强对商业、办公类产品癿监管，严禁商业、办公类产品转为居住用途。

商办物业，严禁擅自改变为居住用途，不得采用住宅套型式布局与功能设计，不得接入天然气不得出现酒店式公寓、商务公寓等违规宣传用语。

不能设置阳台、花槽、飘窗，附加值减少，以公共走廊卫生间布局的形式，去居住属性，商业建筑将回归原本属性。未来市场上4.6米层高以上癿LOFT产品将绝迹。

（4）7月19日，“限价”，开发商需接受房管局指导定价。

新增项目价格一般不得高于周边均价10%，同一项目分期价格上涨幅度不得超过城镇居民人均可支配收入增幅。

开发商预售价格申报，将按照楼面地价＋建安成本＋合理利润的方式申报。

申报价格需提供价格构成资料，开収商不得以提高装修标准、提高设施设备档次的方式发相加价。

（5）11月15日，公布《成都市房地产业发展五年规划》。

深入推进供给侧结极性改革，实行租售并举，确保商品房供应充足，调整住房结构、大力发展租赁市场。积极推进装配式建筑，稳步推广成品住宅。

（6）11月16日，实行“摇号买房”打造公开公平公正的购房新方式

11月16日，成都颁布“摇号选房”新政，成都正式进入摇号选房的第四个城市，12月2号公证协会出台摇号细则，12月15日房协出台住房购房登记规则及公证摇号选房规则。

4.城市规划与发展目标

根据《成都市城市总体规划（2011—2020）》：

（1）总目标

全面体现新发展理念的国家中心城市。

（2）城市性质

国家中心城市、世界文化名城、具有国际影响力的文化创意中心和世界旅游目的地。

（3）城市智能

五中心一枢纽（西部经济中心、西部金融中心、西部科技中心、西部文创中心、西部国际交往中心、西部综合交通通信枢纽）。

（4）优化城市空间结构，重塑城市经济地理

1）打破圈层结构，调整中心城区范围

将中心城区范围扩大至原一二圈层的11个行政区加高新区、天府新区（“11+2”的区域结构），形成“中心城区+郊区新城”的空间层次。

2） 优化城市空间结构和布局形态

从“两山夹一城”转变为“一山连两翼”，龙泉山由原来的生态屏障转变为城市绿心，而两侧分别是中心城区和东部城市新区。

3） 完善国家中心城市功能体系

将“五中心、一枢纽”全域布局城市核心功能和重大公共设施，支撑空间结构调；

让全市都在推进国家中心城市建设的进程中分享发展红利，推动城市由单核集聚、圈层发展向“双核联动、多中心支撑”转变。

（5）实施“东进、南拓、西控、中优、北改”空间战略

“东进、南拓、西控、北改、中优”是成都调整城镇空间布局，重塑经济地理的基本方法。发布会上正式公布了五大分区的发展定位和具体范围。此外，在现有成都的南北城市轴线基础上，还将规划东西城市轴线，形成整个城市南北向、东西向联动发展格局。

5.城市社会经济发展状况（2017年）

2017年，成都市实现地区生产总值13889.39亿元，按可比价格计算，比上年增长8.1%（下同），高于全国1.2个百分点，与全省持平。分产业看，第一产业增加值500.9亿元，增长3.9%；第二产业增加值5998.2亿元，增长7.5%；第三产业增加值7390.3亿元，增长8.9%。三次产业结构为3.6：43.2：53.2。

（1）产业新政成效初显现代产业体系加快构建

召开国家中心城市产业发展大会，出台“产业新政50条”，加快构建现代产业体系，着力振兴实体经济。新增规模以上工业和服务企业、限额以上批发零售住宿餐饮企业、资质以上建筑业和房地产企业1572家，比上年多增305家。重点产业对经济增长的支撑作用进一步增强，规模以上工业增加值增长9.0%。工业对成都市经济增长的贡献率达38.1%，拉动经济增长3.1 个百分点。其中，规模以上高技术制造业增加值增长20.5%。电子及通信设备制造业、计算机及办公设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业，分别增长26.8%、16.8%、36.4%，对规模以上工业增长的贡献率达40.8%。

服务业增加值增长8.9%，对成都市经济增长的贡献率达59.2%，拉动经济增长4.8个百分点。其中，生活性服务业稳步增长，批发和零售业增长6.4%，交通运输、仓储和邮政业增长9.6%，住宿和餐饮业增长7.0%。

（2）供给侧结构性改革稳步推进“三去一降一补”进展顺利

完全退出煤炭开采洗选业、黑色金属矿采选业、有色金属矿采选业和其他采矿业四个行业，规模以上工业六大高耗能行业增速比上年下降2.9个百分点。商品房库存面积持续减少，12月末商品房待售面积比上年末下降15.7%。去杠杆有效推进，规模以上工业企业资产负债率为54.7%，比上年下降0.7个百分点。企业成本不断降低，1-11月规模以上服务业企业每百元营业收入成本60元，比上年减少3元。短板领域投资快速增长，成都市固定资产投资额完成9404.2亿元，增长12.3%，其中水利环境公共设施管理业、农业投资分别增长34.8%、30.3%，分别快于成都市投资增速22.5、18.0个百分点。

（3）创新驱动深入实施新经济新动能态势良好

全面实施创新驱动发展战略，出台支持新经济发展的18条具体措施，聚焦“六大形态”，构建“七大应用场景”。新登记市场主体46.4万家，增长42%。新增科技型企业2万家，增长55.0%，高新技术企业达到2471家，增长17.8%，实现高新技术产业产值9374.8亿元。出台人才新政十二条，全日制本科以上学历青年人才落户超过11万人，引进国家“千人计划”38人。建成各类创新创业载体260家，面积1654万平方米。

网络零售保持高速增长，成都市实现社会消费品零售总额6403.5亿元，增长11.5%。其中，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长32.1%，快于社会消费品零售总额增速20.6个百分点。改善型消费需求旺盛，限额以上批发零售企业中文化办公用品类、体育娱乐用品类分别增长22.9%、26.9%。新兴服务业加快发展，1-11月规模以上信息消费服务业、科技服务业实现营业收入分别增长20.5%、20.0%。新兴工业产品产量大幅提升，城市轨道车辆、集成电路、新能源汽车、锂离子电池、太阳能电池分别增长49.1%、13.5%、7.6%、41.1%、84.3%。中高端制造业投资增势良好，高技术制造业、装备制造业投资增速分别比上年提高23.7、4.5个百分点。

（4）全面开放纵深推进外资外贸大幅增长

坚持以新开放观服务“一带一路”战略，打造“向西向南”开放门户，主动参与和推动经济全球化进程，发展更高层次的开放型经济。成都市新批外商投资企业472家，增长72.9%。新批或增资1000万美元以上的项目68个。利用外资实际到位100.4亿美元，增长16.5%（按同类城市统计口径）。世界500强企业落户成都达281家，中国—欧洲中心暨“一带一路”交往中心正式启用，70家国际经济商务机构和商协会签约入驻。国际大通道持续提能，国际（地区）航线达到104条，双流国际机场客货吞吐量分别达到4980万人次、64.3万吨，成为中西部唯一年出入境流量突破500万人次的航空口岸。蓉欧快铁开行数量突破1000列。四川自贸试验区（成都片区）建设全面铺开，启动155项改革任务，区域内新增注册企业1.9万家。

实现进出口总额3941.8亿元，增长45.4%，增速比上年提高34.4个百分点。其中，出口额2064.9亿元，增长42.3%，增速比上年提高44.3个百分点，扭转了出口连续两年下降的态势。其中，高新技术产品出口额1613.2亿元，增长67.7%；进口额1876.9亿元，增长48.8%，增速较上年提高17.9个百分点。

（5）发展质量稳步提升民生福祉不断改善

落实全面建成小康社会战略，大力推进扶贫攻坚和就业，出台“城乡社区发展治理30条”，加快建设高品质和谐宜居生活城市。财政收入平稳增长，实现一般公共预算收入1275.5亿元，增长11.3%。其中，实现税收收入900.9亿元，增长10.8%。要素投入产出效益不断提高，全社会固定资产投资效果系数比上年提高5个百分点；全社会劳动生产率逾15.5万元/人，单位劳动力投入产出的效益比上年提高1.4万元。企业效益明显改善，规模以上工业企业主营业务收入增长13.4%；实现利润总额增长9.5%。1-11月规模以上服务业企业实现营业利润增长78%，增速较上年提高61.5个百分点。

城乡居民收入平稳增长，城镇居民人均可支配收入38918元，增长8.4%；农村居民人均可支配收入20298元，增长9.1%。城乡人均收入倍差比上年缩小0.01。12月末全辖区金融机构各项人民币存款、贷款余额分别为34423亿元、28359亿元，分别增长7.6%、12.4%。消费价格涨势温和，居民消费价格指数上涨2.0%，涨幅比上年降低0.2个百分点。就业形势良好，新增就业27.6万人，城镇登记失业率3.15%。脱贫攻坚成效显著，实现成都市85个贫困村退出、29878人脱贫。

2017年成都市经济继续保持稳定增长，质量效益不断提升，但发展中不平衡不充分问题依然存在，企业创新积极性有待提高，新经济新动能支撑不足，结构性矛盾仍比较突出。2018年是贯彻党的十九大精神的开局之年，是市委市政府确定的“全面落实年”，成都市要紧密团结在以习近平同志为核心的党中央周围，坚定自觉地以习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑，指导实践，全面落实省委省政府“一个愿景、两个跨越、三大发展战略、四项重点工程”的决策部署，遵循经济规律，推动科学发展，坚定不移全面深化改革，坚定不移推动高质量发展，高标准全面建成小康社会，加快建设全面体现新发展理念的国家中心城市。

（二）区域因素

1.区域概况

郫都区是四川省成都市辖区，位于[成都市](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%90%E9%83%BD%E5%B8%82)西北部，东北与[彭州市](https://baike.baidu.com/item/%E5%BD%AD%E5%B7%9E%E5%B8%82)、[新都区](https://baike.baidu.com/item/%E6%96%B0%E9%83%BD%E5%8C%BA)，东南与[金牛区](https://baike.baidu.com/item/%E9%87%91%E7%89%9B%E5%8C%BA)毗邻，南面与[青羊区](https://baike.baidu.com/item/%E9%9D%92%E7%BE%8A%E5%8C%BA)相连，西南与[温江区](https://baike.baidu.com/item/%E6%B8%A9%E6%B1%9F%E5%8C%BA)、西北与[都江堰市](https://baike.baidu.com/item/%E9%83%BD%E6%B1%9F%E5%A0%B0%E5%B8%82)接壤。是成都建设国家中心城市重点打造的“电子信息和双创产业基地、国际化都市新区”。

郫都区面积438平方公里，辖3个街道、13个镇  ；2016年末，户籍人口57.51万（常住人口84.02万）；2017年，该区地区生产总值525亿元。

估价对象位于郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社，所在区域内分布银行（建设银行）、购物场所（蜀都万达广场等）、学校（郫都区示范幼儿园、郫筒二小金花桥校区、郫都区第一中学、成都工业学院等）、公园（杜鹃公园）等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般。

2.交通条件

估价对象周边1公里范围内有716、P21、P26、P27、P32、P33等多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好。

3.环境条件

估价对象所在区域内有杜鹃公园，绿化较好，区域内有郫都区体育馆等人文设施，综合评价自然及人文环境较好。

4.基础设施设施条件

郫都区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“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）条件。

5.区域成熟度

估价对象所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，有花样年.香门第、中信城、五彩城等居住项目，综合评价居住社区成熟度较好。估价对象所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般。

6.规划限制

根据《成都市城市总体规划（2011—2020）》规划的要求，估价对象所处区域位于郫都区，无特别规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域地理位置一般，交通便捷度较好，公共服务设施齐备程度一般，区域基础设施达“六通”，自然及人文环境较好，居住社区成熟度较好，商服繁华程度一般。总体评价影响估价对象的区域因素一般。

（三）个别因素

1.估价对象位置：估价对象位于郫都区郫筒街道，为成都人居蜀兴置业有限公司开发建设的项目。根据《郫县人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》（郫府发〔2014〕7 号）的规定，估价对象属于1级地价区。

2.宗地规划用途、面积

估价对象登记土地用途为住宅、商业，为最佳最有效用途。

根据不动产权利人提供的《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]，估价对象土地面积为81852.68平方米。

3.宗地容积率及可利用情况

估价对象规划建筑面积为204632.7平方米，容积率为2.5。估价对象宗地形状较规则、地形平坦、地质良好。综合评价估价对象土地利用程度较好。

4.宗地基础设施

根据不动产权利人提供的资料，估价对象开发完成后拟达到的市政基础设施条件为“六通”，现状市政基础设施条件为“六通”，具体情况如下：

道路：北临中信大道。

上水：接中信大道现状DN150市政上水管线。

雨水：接中信大道南侧现状ф500市政雨水管线。

污水：接中信大道现状ф350市政污水管线。

天然气：接中信大道南侧现状减压站DN125。

供电：接XX变电站10KV高压线引入小区。

电信：接XX电话局电信管线。

所通道路为城市主干道—中信大道，其他市政基础设施保证程度较好。

**第三部分土地估价**

**一、估价原则**

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变动之中，我们在估价时遵循以下原则：

1.替代原则

地价遵循替代规律，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，使其价值相互牵制而趋于一致。因此宗地的土地价格，应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据。

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不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以宗地的最有效利用为前提的。本次评估以设定规划条件符合最有效使用原则为前提。

3.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。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。这就要求估价者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，预测以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益。本次评估在运用剩余法计算估价对象土地价格时，就是以该原则为原理。

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，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，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们以市场供需决定土地价格为依据，并充分的考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5.贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等其他生产要素共同作用的结果。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。同时，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6.谨慎原则

不动产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押不动产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价格，不低估知悉的法定优先受偿款。

（二）估价方法

1.方法选择

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估价方法通常有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法及基准地价系数修正法共五种估价方法。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

（1）市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象位于成都市郫都区郫筒街道，土地用途为商业、住宅，近几年周边有同类或类似土地交易案例，故本次评估采用市场比较法作为方法之一。

（2）收益还原法：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。估价对象用途为住宅、商业，具备潜在收益，但考虑到收益还原法中建筑物还原率等参数的确定依据性不足，因此本次评估未采用收益还原法评估估价对象出让国有建设用地使用权价格。

（3）成本逼近法：成本逼近法一般是用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。估价对象出让国有建设用地使用权为不动产权利人于2017年取得，且尚未开发建设，但周边同类或类似土地交易实例较多，因此本次评估不采用成本逼近法进行测算。

（4）剩余法：剩余法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为拟开发建设的出让国有建设用地使用权，具备开发投资价值。且估价对象为住宅、商业用地，周边同类已建成项目较多，可通过获取其销售及租赁信息确定估价对象开发完成后价格，故可采用此方法。

（5）基准地价系数修正法：拥有基准地价体系的地区均可采用基准地价系数修正法进行评估。但基准地价系数修正法主要用于政府确定土地出让底价使用，与市场价格有一定差距，本次评估具备使用市场比较法条件，其较基准地价系数修正法更能体现估价对象市场价格，因此本次评估未采用基准地价系数修正法评估估价对象出让国有建设用地使用权市场价格。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用市场比较法和剩余法两种方法进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用市场比较法、收益还原法求取，力求合理科学地评估出估价对象的出让国有建设用地使用权价格；然后再用出让国有建设用地使用权价格减去估价师所知悉的法定优先受偿款确定出让国有建设用地使用权抵押价格。

**二、估价方法与估价过程**

（二）估价方法

1.方法选择

根据《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]，估价方法通常有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法及基准地价系数修正法共五种估价方法。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

（1）市场比较法：市场比较法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象位于成都市郫都区郫筒街道，土地用途为商业、住宅，近几年周边有同类或类似土地交易案例，故本次评估采用市场比较法作为方法之一。

（2）收益还原法：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。估价对象用途为住宅、商业，具备潜在收益，但考虑到收益还原法中建筑物还原率等参数的确定依据性不足，因此本次评估未采用收益还原法评估估价对象出让国有建设用地使用权价格。

（3）成本逼近法：成本逼近法一般是用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。估价对象出让国有建设用地使用权为不动产权利人于2017年取得，且尚未开发建设，但周边同类或类似土地交易实例较多，因此本次评估不采用成本逼近法进行测算。

（4）剩余法：剩余法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为拟开发建设的出让国有建设用地使用权，具备开发投资价值。且估价对象为住宅、商业用地，周边同类已建成项目较多，可通过获取其销售及租赁信息确定估价对象开发完成后价格，故可采用此方法。

（5）基准地价系数修正法：拥有基准地价体系的地区均可采用基准地价系数修正法进行评估。但基准地价系数修正法主要用于政府确定土地出让底价使用，与市场价格有一定差距，本次评估具备使用市场比较法条件，其较基准地价系数修正法更能体现估价对象市场价格，因此本次评估未采用基准地价系数修正法评估估价对象出让国有建设用地使用权市场价格。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用市场比较法和剩余法两种方法进行测算，其中剩余法中不动产开发完成后总价采用市场比较法、收益还原法求取，力求合理科学地评估出估价对象的出让国有建设用地使用权价格；然后再用出让国有建设用地使用权价格减去估价师所知悉的法定优先受偿款确定出让国有建设用地使用权抵押价格。

2.本次评估所采用的估价方法简述如下：

（1）市场比较法

根据替代原理，将待估宗地（房地产）与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地（房地产）进行比较，并对类似宗地（房地产）的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地（房地产）价格的方法。

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估宗地（房地产）价格；

PB——比较实例价格；

A——待估宗地（房地产）交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地（房地产）估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地（房地产）区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地（房地产）个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地（房地产）使用年期修正指数除以比较实例宗地使用年期修正指数

（2）剩余法

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常建造成本以及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

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

其中：开发项目整体的开发成本包括购地税费、房屋建造成本、管理费用、投资利息和销售税费。

（3）市场比较法——剩余法套用

根据替代原理，将待估不动产与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似不动产进行比较，并对类似不动产的成交价格进行差异修正，以此估算待估不动产价格的方法。

其计算公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P——待估不动产价格；

PB——比较实例价格；

A——待估不动产交易情况指数/比较实例不动产交易情况指数

B——待估不动产估价期日地价指数/比较实例不动产交易日期地价指数

C——待估不动产区域因素条件指数/比较实例不动产区域因素条件指数

D——待估不动产个别因素条件指数/比较实例不动产个别因素条件指数

E——待估不动产土地使用年期修正指数/比较实例土地使用年期修正指数

（4）收益还原法——剩余法套用

收益还原法是将待估不动产未来正常年纯收益，以一定的还原率还原，以此估算待估不动产价格的方法。考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式计算。

其计算公式为：

P=A×{1-[(1+g)/(1+Y)]n}/（Y-g）

式中：

P——不动产价格

A——未来第一年净收益

g——净收益逐年增长比率

Y——还原率

n——收益年期

（二）估价过程

**相关参数**

1.估价对象土地经济技术指标

（1）土地面积

根据不动产权利人提供的《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]，估价对象出让国有建设用地使用权面积为81852.68平方米。

（2）规划建筑面积

根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件、《抵押物清单》，规划建筑面积为204632.7平方米，均为经营性用途用房，其中住宅用途163706.16平方米，商业用途10926.54平方米，独栋商业用途15000平方米，办公（公寓）用途15000平方米。

（3）综合利润率

本次利润率的计取中，住宅用房取15%、住宅底商用房取20%、独栋商业用房取15%、办公（公寓）用房取10%。综合利润率计算过程。。。

2.工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：2年

以上述条件为基础计算估价对象的价格。

**测算过程**

**市场比较法**

1.根据替代原则，通过对成都市类似用地招拍挂市场的调查，取得下列三个案例：

**案例A：**成都市郫都区郫筒镇街道一里村一社、城关村三社PD2017-02号地块

土地用途为二类住宅用地，土地开发程度为红线外“六通”，土地使用年限为住宅70年、商业40年。土地面积25774平方米，容积率2.5。交易日期为2017年8月22日，交易情况为溢价率50%以上，成交价格为楼面地价为7100元/平方米。

居住社区成熟度：估价对象所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好。

商业繁华度：估价对象所在区域商业多为住宅底商，有部分集中式商业，综合评价商服繁华程度较好。

交通便捷度：估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好；

区域土地利用方向：零星有其他用地，基本不影响本宗地使用；

区域设施及基础设施水平：所在区域内分布银行、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度较好，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度较好；

自然及人文环境：估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好；

临街状况：双面临街；

毗邻道路的类型与等级：主干道；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例较适宜，较适合开发利用，临街宽度和深度较好；

工程地质条件：较好；

宗地形状：较规则；

**案例B：**成都市郫都区红光镇合兴村四、七社，铁门村一社、社区集体PD2017-10号地块

土地用途为二类住宅用地，土地开发程度为红线外“六通”，土地使用年限为住宅70年、商业40年。土地面积44977.78平方米，容积率2.0。交易日期为2017年10月17日，交易情况为溢价率30%-50%，成交价格为楼面地价为6800元/平方米。

居住社区成熟度：估价对象所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好。

商业繁华度：估价对象所在区域商业多为住宅底商，有部分集中式商业，综合评价商服繁华程度较好。

交通便捷度：估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好；

区域土地利用方向：零星有其他用地，基本不影响本宗地使用；

区域设施及基础设施水平：所在区域内分布银行、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度较好，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度较好；

自然及人文环境：估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好；

临街状况：双面临街；

毗邻道路的类型与等级：主干道；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例较适宜，较适合开发利用，临街宽度和深度较好；

工程地质条件：较好；

宗地形状：较规则；

**案例C：**成都市郫都区犀浦镇梓潼村3社PD2017-06号地块

土地用途为城镇混合住宅用地，土地开发程度为红线外“六通”，土地使用年限为住宅70年、商业40年。土地面积10774.94平方米，容积率2.0。交易日期为2017年10月17日，交易情况为溢价率30%-50%，成交价格为楼面地价为7800元/平方米。

居住社区成熟度：估价对象所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度好，综合评价居住社区成熟度好。

商业繁华度：估价对象所在区域商业多为住宅底商，有部分集中式商业，综合评价商服繁华程度较好。

交通便捷度：估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好；

区域土地利用方向：零星有其他用地，基本不影响本宗地使用；

区域设施及基础设施水平：所在区域内分布银行、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度较好，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度较好；

自然及人文环境：估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好；

临街状况：双面临街；

毗邻道路的类型与等级：主干道；

临街宽度和深度：临街宽度和深度比例较适宜，较适合开发利用，临街宽度和深度较好；

工程地质条件：较好；

宗地形状：较规则；

（转下页）

估价对象及案例位置示意图：

|  |
| --- |
| 案例位置 |
| 估价对象tag-L土地案例位置.png |

（转下页）

市场比较法中估价对象及三个成交案例比较因素条件说明表如下：

**表1：比较因素条件说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社 | 成都市郫都区郫筒镇街道一里村一社、城关村三社PD2017-02号地块 | 成都市郫都区红光镇合兴村四、七社，铁门村一社、社区集体PD2017-10号地块 | 成都市郫都区犀浦镇梓潼村3社PD2017-06号地块 |
| 交易时间 | | 2018年3月9日 | 2017年8月22日 | 2017年10月17日 | 2017年10月17日 |
| 交易情况 | | 正常 | 溢价率50%以上 | 溢价率30%-50% | 溢价率30%-50% |
| 用途 | | 二类住宅用地 | 二类住宅用地 | 二类住宅用地 | 城镇混合住宅用地 |
| 土地使用年限（年） | | 住宅69.7年，商业39.7年 | 住宅70年，商业40年 | 住宅70年，商业40年 | 住宅70年，商业40年 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 估价对象所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，有花样年.香门第、中信城、五彩城等居住项目，综合评价居住社区成熟度较好； | 估价对象所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好； | 估价对象所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度较好，综合评价居住社区成熟度较好； | 估价对象所在区域居住用地比例高、居住小区规模和社区发展完善程度好，综合评价居住社区成熟度好； |
| 商业繁华度 | 估价对象所在区域商业多为住宅底商，综合评价商服繁华程度一般； | 估价对象所在区域商业多为住宅底商，有部分集中式商业，综合评价商服繁华程度较好； | 估价对象所在区域商业多为住宅底商，有部分集中式商业，综合评价商服繁华程度较好； | 估价对象所在区域商业多为住宅底商，有部分集中式商业，综合评价商服繁华程度较好； |
| 交通便捷度 | 估价对象周边1公里范围内有716、P21、P26、P27、P32、P33等多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好； | 估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好； | 估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好； | 估价对象周边1公里范围内有多条公交线路设站；停车便捷程度较好；路网密集程度较好；综合评价估价对象交通便捷度较好； |
| 区域土地利用方向 | 零星有其他用地，基本不影响本宗地； | 零星有其他用地，基本不影响本宗地； | 零星有其他用地，基本不影响本宗地； | 零星有其他用地，基本不影响本宗地； |
| 自然及人文环境状况 | 估价对象所在区域内有杜鹃公园，绿化较好，区域内有郫都区体育馆等人文设施，综合评价自然及人文环境较好； | 估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好； | 估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好； | 估价对象所在区域内有公园，绿化好，区域内无人文设施，综合评价自然及人文环境较好； |
| 公共配套设施 | 所在区域内分布银行（建设银行）、购物场所（蜀都万达广场等）、学校（郫都区示范幼儿园、郫筒二小金花桥校区、郫都区第一中学、成都工业学院等）、公园（杜鹃公园）等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度一般； | 所在区域内分布银行、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度较好，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度较好； | 所在区域内分布银行、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度较好，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度较好； | 所在区域内分布银行、购物场所、学校等配套设施，配套设施完善程度一般，综合考虑估价对象所在区域公共服务设施齐备程度较好； |
| 基础设施水平 | 估价对象所在区域基础设施水平——六通 | 估价对象所在区域基础设施水平——六通 | 估价对象所在区域基础设施水平——六通 | 估价对象所在区域基础设施水平——六通 |
| 临街状况 | 双面临街 | 双面临街 | 双面临街 | 双面临街 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 城市主干道——中信大道 | 城市主干道——长青路 | 城市主干道——校园路 | 城市主干道——规划路 |
| 个别因素 | 宗地面积（平方米） | 81852.68 | 25774 | 44977.78 | 10774.94 |
| 宗地形状 | 较规则 | 较规则 | 不规则 | 较规则 |
| 临街宽度及深度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 宗地开发程度 | 六通 | 六通 | 六通 | 六通 |
| 工程地质条件 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 容积率 | 2.5 | 2.5 | 2 | 2 |

2.比较因素选择

依据估价对象的区域条件及个别条件,采用市场比较法时选择的比较因素主要有:交易时间、交易情况、土地用途、土地级别、土地使用年限、区域因素、个别因素。

（1）交易时间因素：指由于时间的因素房地产交易价格会不同；

（2）交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公平及客观程度等；

（3）土地用途：指土地的合法规划用途；

（4）土地级别：指土地所在区域的土地级别等级；

（5）土地使用年限：指土地的合法有效可使用年限；

（6）区域因素：商业繁华度、交通便捷度、区域土地利用方向、自然及人文环境、公用设施及基础设施水平、临街情况、毗邻道路的类型与等级；

（7）个别因素：宗地面积、宗地形状、临街宽度及深度、宗地开发程度、工程地质条件、容积率。

3.比较因素条件说明

将以上案例与待估宗地进行分析比较，并作具体的因素条件说明。各因素条件指数确定说明如下：

（1）交易日期价格指数的确定

根据中国城市地价动态监测网站公布的数据，2016年1季度至2017年1季度成都市土地市场交易价格持续上升，具体情况如下表：

2016年1季度至2017年1季度成都市地价增长率（住宅）一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 1季度 | 2季度 | 3季度 | 4季度 |
| 2016 | 0.54 | 0.64 | 1.34 | 2.32 |
| 2017 | 0.83 | / | / | / |

单位：%

根据上述成都市地价变化水平，同时参考估价对象所在区域具体情况，确定该地区土地地价平均季度增幅约为1.5%。估价对象估价期日为2018年3月，案例A、B、C交易时间分别为2017年8月、2017年10月、2017年10月。因此，估价对象及案例的修正系数为100、97、98.5、98.5。

（2）交易情况修正指数的确定

设定待估对象交易情况指数为100，以溢价率30%以内、溢价率30%-50%、溢价率50%以上分为三个级别，案例级别与待估对象相比较，则指数相差10%、15%、20%。估价对象交易情况正常，案例A溢价率50%以上、案例B溢价率30%-50%、案例C溢价率30%-50%，因此估价对象及案例的修正系数为100、120、115、115。

（3）土地用途修正指数的确定

由于估价对象和各案例土地用途相同，均为住宅、商业用地，修正系数为100。

（4）土地使用年限指数的确定

Ki＝ [1－1/(1+r)ni]/[ 1－1/(1+r)n]

式中：

r--土地还原率

i--比较案例序号

ni--比较案例i的宗地土地使用年限

n--估价对象的土地使用年限

各宗地使用年限指数为100×Ki。

估价对象土地使用年限为住宅69.7年，住宅底商39.7年，独栋商业39.7年，办公（公寓）39.7年，土地还原率为住宅4.0%，住宅底商4.5%，独栋商业4.5%，办公（公寓）4.5%。依据上述公式，则有：

K住宅＝0.999

K住宅底商＝0.997

K独栋商业＝0.997

K办公（公寓）＝0.997

K=（163706.16×0.999+10926.54×0.997+15000×0.997+15000×0.997）÷204632.7＝0.999

案例土地使用年限均为法定最高出让年限，土地使用年限系数为1。则以估价对象为100，各案例土地使用年限修正系数为：

案例A＝100×1/0.999＝100

案例B＝100×1/0.999＝100

案例C＝100×1/0.999＝100

（6）区域因素

区域因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域因素 | 等级划分 | | | | | 每等级向下修正幅度 |
| 居住社区成熟度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 商业繁华度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 5% |
| 交通便捷度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 区域土地利用方向 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 自然及人文环境状况 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 公共配套设施 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 5% |
| 基础设施水平 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 | 2% |
| 临街情况 | 多面临街 | 三面临街 | 双面临街 | 单面临街 | 不临街 | 5% |
| 毗邻道路的类型与等级 | 高速路 | 快速路 | 城市主干道 | 城市次干道 | 城市支路/规划道路 | 2% |

（7）个别因素

个别因素等级说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 个别因素 | 等级划分 | | | | | 每等级向下修正幅度 |
| 宗地面积（平方米） | 500000(含)-40000 | 40000(含)-300000 | 300000(含)-200000 | 200000(含)-100000 | 0(含)-100000 | 1% |
| 宗地形状 | 规则 | 较规则 | 较不规则 | 不规则 | 极不规则 | 5% |
| 临街宽度及深度 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 3% |
| 宗地开发程度 | 七通 | 六通 | 五通 | 四通 | 三通 | 2% |
| 工程地质条件 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 差 | 2% |
| 容积率 | 0（含）-2 | 2（含）-4 | 4（含）6- | 6（含）-8 | 8以上 | 2% |

4.编制比较因素条件指数表(见表2)。

**表2：比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 待估宗地 | 案例A | 案例B | 案例C |
|
| 交易时间 | | 100 | 97 | 98.5 | 98.5 |
| 交易情况 | | 100 | 120 | 115 | 115 |
| 用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 100 | 100 | 100 | 103 |
| 商业繁华度 | 100 | 105 | 105 | 105 |
| 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域土地利用方向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共配套设施 | 100 | 105 | 105 | 105 |
| 基础设施水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临街状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 临街宽度及深度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 宗地开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 工程地质条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 容积率 | 100 | 100 | 100 | 100 |

5.因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间、交易情况、土地用途、土地使用年限、区域因素、个别因素修正，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象楼面地价(见表3)：

**表3：因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例A | | 案例B | | 案例C | |
|
| 交易时间 | | 100/ | 97 | 100/ | 98.5 | 100/ | 98.5 |
| 交易情况 | | 100/ | 120 | 100/ | 115 | 100/ | 115 |
| 用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 103 |
| 商业繁华度 | 100/ | 105 | 100/ | 105 | 100/ | 105 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域土地利用方向 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 105 | 100/ | 105 | 100/ | 105 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 临街状况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 毗邻道路的类型与等级 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 宗地形状 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 临街宽度及深度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 宗地开发程度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 工程地质条件 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 容积率 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 楼面地价（元/平方米） | | 7100 | | 6800 | | 7800 | |
| 比准价格（元/平方米） | | 5533 | | 5445 | | 6064 | |

6.估价对象比准价格

楼面地价＝(5533+5445+6064)÷3＝5681(元/平方米)

7.求取土地价格

土地价格＝地上楼面单价×地上可出让规划建筑面积

＝5681×204632.7÷10000＝116252（万元）

**剩余法**

1.土地最有效利用方式

估价对象已取得《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件、《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]，不动产权利人需按上述批准文件中所列规划条件进行开发建设，因此估价对象土地用途为住宅、住宅底商、独栋商业、办公（公寓），容积率2.5为其最有效利用方式。

2.开发完成后的不动产总价

（1）采用市场比较法求取住宅用房开发完成后不动产总价

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。

（转下页）

**表4：比较因素条件说明及指数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：D | | 案例：E | | 案例：F | |
| 成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社 | 系数 | 五彩城 | 系数 | 绿地国际花都 | 系数 | 华宇天府花城 | 系数 |
| 交易时间 | | 2018.3 | 100 | 2018.3 | 100 | 2018.3 | 100 | 2018.3 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 住宅 | 100 | 住宅 | 100 | 住宅 | 100 | 住宅 | 100 |
| 土地使用年限（年） | | 60-70（含） | 100 | 60-70（含） | 100 | 60-70（含） | 100 | 60-70（含） | 100 |
| 容积率 | | 2.5 | 100 | 4 | 98 | 3.9 | 100 | 4 | 98 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 好 | 103 |
| 交通便捷度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 公共配套设施 | 一般 | 100 | 较好 | 105 | 较好 | 105 | 较好 | 105 |
| 基础设施水平 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 |
| 自然及人文环境 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 个别因素 | 建筑类型 | 普通住宅 | 100 | 普通住宅 | 100 | 普通住宅 | 100 | 普通住宅 | 100 |
| 项目建筑规模（平方米） | 204632.7 | 100 | 1600000 | 103 | 900000 | 103 | 400000 | 102 |
| 建筑品质 | 中档 | 100 | 中档 | 100 | 中档 | 100 | 中档 | 100 |
| 公共部分装修 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 |
| 成新度 | 100% | 100 | 95% | 100 | 95% | 100 | 95% | 100 |
| 物业管理 | 专业 | 100 | 专业 | 100 | 专业 | 100 | 专业 | 100 |
| 市政基础设施 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 |
| 单套/主力户型建筑面积（平方米） | 80-120 | 100 | 113 | 100 | 97 | 100 | 91 | 100 |
| 内部装修 | 毛坯 | 100 | 普通装修 | 102 | 毛坯 | 100 | 普通装修 | 102 |
| 内部装修维护情况 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 房屋状态 | 期房 | 100 | 现房 | 103 | 现房 | 103 | 现房 | 103 |

**表5：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：D | | 案例：E | | 案例：F | |
| 五彩城 | | 绿地国际花都 | | 华宇天府花城 | |
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限（年） | | 100/ | 98 | 100/ | 100 | 100/ | 98 |
| 容积率 | | 100/ | 98 | 100/ | 100 | 100/ | 98 |
| 区域因素 | 居住社区成熟度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 103 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 105 | 100/ | 105 | 100/ | 105 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 建筑类型 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 项目建筑规模 | 100/ | 103 | 100/ | 103 | 100/ | 102 |
| 建筑品质 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 成新度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 物业管理 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市政基础设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 单套/主力户型建筑面积 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 102 | 100/ | 100 | 100/ | 102 |
| 内部装修维护情况 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 房屋状态 | 100/ | 103 | 100/ | 103 | 100/ | 103 |
| 销售均价（元/平方米） | | 9292 | | 10103 | | 10989 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 8345 | | 9070 | | 9675 | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正，各可比案例修正后价格的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价格的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

楼面单价＝（8345+9070+9675）÷3＝9030（元/平方米）

不动产总价＝9030×163706.16÷10000＝147827（万元）

（2）采用收益还原法求取住宅底商用房开发完成后不动产总价

1）租金计取说明：

通过对成都市郫都区商业用房租赁市场的调查，商业租金区间3.0-4.5元/天·平方米，根据估价对象所处区位及现状等因素考虑，本次评估确定估价对象租金水平平均为4元/天·平方米。

2）测算过程

| 序号 | 项目 | 数额 | 计算公式 | 取费标准 |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 未来第一年年总收益 | 1358 | 年租金收入+押金利息收入 |  |  |
| （1） | 年租金收入（年经营收入） | 1356 | 租金×天数×建筑面积×（1-空置率） | 租金（元/天·㎡） | 4 |
| 面积（㎡） | 204632.7 |
| 天 | 365 |
| 空置率（%） | 15.0% |
| （2） | 押金利息收入 | 2 | 年租金收入/12×一年期存款利率 | 押金方式 | 押一 |
| 一年期存款利率 | 1.5% |
| 2 | 建筑物现值 | 3458 | 建筑物重置价格×成新度 | 成新度（%） | 100.0% |
| 1） | 建安费用 | 2185 | 建安单价×建筑面积 | 商业用房建安单价（元/m2） | 2000 |
| 商业用房建筑面积（㎡） | 10926.54 |
| 2） | 勘察设计和前期工程费 | 66 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 3.0% |
| 3） | 公共配套设施费用 | 0 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 0.0% |
| 4） | 基础设施建设费 | 219 | 建筑面积×取费标准 | 市政费用（元/㎡） | 200 |
| 5） | 相关税费 | 33 | 建安费用×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （1） | 建造成本 | 2503 | 建安费用+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费 | | |
| （2） | 管理费用 | 38 | 建造成本×费率 | 费率（%） | 1.5% |
| （3） | 销售费用 | —— | 建筑物重置价格×费率 | 销售费率（%） | 2.0% |
| （4） | 贷款利息 |  | 复利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利息 | 121 | (建造成本+管理费用)×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 建设周期（年） | 2 |
| 2） | 销售费用产生的利息 | 0.001P建 | 销售费用×((1+利率)^(建设周期÷2)-1) | 利息（%） | 4.75% |
| （5） | 利润 |  | （建造成本+管理费用+销售费用）×利润率 | | |
| 1） | （1）及（2）项产生的利润 | 508 | （建造成本+管理费用）×利润率 | 利润率（%） | 20.0% |
| 2） | 销售费用产生的利润 | 0.004 P建 | 销售费用×利润率 |  |  |
| （6） | 销售税费 | 0.0583P建 | 建筑物重置价格×费率/(1+5%) | 费率（%） | 6.2% |
| （7） | 建筑物重置价格（P建） | 3458 |  |  |  |
| 3 | 年经营费用 | 200 | 税费+维修费+保险费+管理费 | | |
| （1） | 税费 | 113.9 | 两税两费+房产税+城镇土地使用税 | 综合税率 |  |
| 1） | 两税两费 | 79.7 | 年总收益×费率/(1+5%) | 费率（%） | 6.2% |
| 2） | 房产税 | 29 | 按房产原值计税 | 费率（%） | 1.2% |
| 3） | 城镇土地使用税 | 5.2 | 土地面积×取费标准 | 纳税标准（元/㎡） | 12 |
| 土地面积（㎡） | 4370.59 |
| （2） | 维修费 | 51.9 | 建筑物重置价格×维修费率 | 费率（%） | 1.50% |
| （3） | 保险费 | 6.9 | 现值×保险费率 | 费率（%） | 0.2% |
| （4） | 管理费用 | 27.2 | 年总收益×费率 | 费率（%） | 2.0% |
| 4 | 不动产未来第一年净收益 | 1158 | 年总收益-年经营费用 | | |
| 5 | 不动产总价 | 27565 | 房地产未来第一年净收益×[1-（(1+g)/(1+Y)）^n ]/(Y-g) | 还原率（Y） | 5.5% |
| 收益年期(n) | 37.7 |
| 年增长比率(g) | 3.0% |

注：(a) 房产原值即为建筑物重置价格(P建);

(b) 分摊土地面=10926.54÷204632.7×81852.68=4370.59(平方米)

估价对象开发完成后不动产价值为27565万元。

（3）采用市场比较法求取独栋商业用房开发完成后不动产总价

1）求取独栋商业用房1层开发完成后房地产单价

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。

**表6：比较因素条件说明及指数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：G | | 案例：H | | 案例：I | |
| 成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社 | 系数 | 蜀都万达城 | 系数 | 龙城国际中心 | 系数 | 华宇天府花城 | 系数 |
| 交易时间 | | 2018.3 | 100 | 2018.3 | 100 | 2018.3 | 100 | 2018.3 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 商业 | 100 | 商业 | 100 | 商业 | 100 | 商业 | 100 |
| 土地使用年限（年） | | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 |
| 容积率 | | 2.5 | 100 | 3.96 | 100 | 3.5 | 100 | 4 | 98 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 一般 | 100 | 较好 | 105 | 一般 | 100 | 较好 | 105 |
| 交通便捷度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 公共配套设施 | 一般 | 100 | 好 | 110 | 较好 | 105 | 较好 | 105 |
| 基础设施水平 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 |
| 自然及人文环境 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 临街状况 | 双面临街 | 100 | 单面临街 | 95 | 单面临街 | 95 | 单面临街 | 95 |
| 人流量 | 一般 | 100 | 较好 | 102 | 一般 | 100 | 较好 | 102 |
| 楼层 | 1层 | 100 | 1层 | 100 | 1层 | 100 | 1层 | 100 |
| 个别因素 | 商业类型 | 独栋商业楼 | 100 | 商业街商业 | 102 | 商业街商业 | 102 | 商业街商业 | 102 |
| 项目建筑规模（平方米） | 204632.7 | 100 | 902600 | 103 | 1000000 | 103 | 400000 | 102 |
| 公共部分装修 | 精装修 | 100 | 普通装修 | 95 | 普通装修 | 95 | 普通装修 | 95 |
| 市政基础设施 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 |
| 层高 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 |
| 单套建筑面积(平方米) | 3000 | 100 | 70 | 105 | 105 | 105 | 40 | 105 |
| 进深比 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 内部装修 | 精装修 | 100 | 毛坯 | 96 | 精装修 | 100 | 毛坯 | 96 |

**表7：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：G | | 案例：H | | 案例：I | |
| 蜀都万达城 | | 龙城国际中心 | | 华宇天府花城 | |
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 容积率 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 98 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 100/ | 105 | 100/ | 100 | 100/ | 105 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 110 | 100/ | 105 | 100/ | 105 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 自然及人文环境 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 临街状况 | 100/ | 95 | 100/ | 95 | 100/ | 95 |
| 人流量 | 100/ | 102 | 100/ | 100 | 100/ | 102 |
| 楼层 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 商业类型 | 100/ | 102 | 100/ | 102 | 100/ | 102 |
| 项目建筑规模 | 100/ | 103 | 100/ | 103 | 100/ | 102 |
| 公共部分装修 | 100/ | 95 | 100/ | 95 | 100/ | 95 |
| 市政基础设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 层高 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 单套建筑面积 | 100/ | 105 | 100/ | 105 | 100/ | 105 |
| 进深比 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 96 | 100/ | 100 | 100/ | 96 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 销售均价（元/平方米） | | 32010 | | 27440 | | 28800 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 28429 | | 26249 | | 27611 | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正，各可比案例修正后价格的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价格的简单算术平均值作为估价对象独栋商业用房1层开发完成后房地产单价。

楼面单价＝（28429+26249+27611）÷3＝27430（元/平方米）

2）以独栋商业用房1层开发完成后房地产单价为基础，求取估价对象独栋商业用房开发完成后不动产总价

设定独栋商业用房1层完成后房地产单价100%，2层系数为60%、3层系数为50%、4层系数为40%、5层系数为35%。则各层楼面单价为：

2层楼面单价=27430×60%=16458（元/平方米）

3层楼面单价=27430×50%=13715（元/平方米）

4层楼面单价=27430×40%=10972（元/平方米）

5层楼面单价=27430×35%=9601（元/平方米）

独栋商业用房开发完成后不动产总价

=（16458+13715+10972+9601）×3000÷10000

=23453（万元）

（4）采用市场比较法求取办公（公寓）用房开发完成后不动产总价

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。

**表8：比较因素条件说明及指数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | | 案例：J | | 案例：K | | 案例：L | |
| 成都市郫都区郫筒街道晨光村三社、五社、双喜村一社 | 系数 | 蜀都万达城 | 系数 | 龙城国际中心 | 系数 | 舜苑一里阳光 | 系数 |
| 交易时间 | | 2018.3 | 100 | 2018.3 | 100 | 2018.3 | 100 | 2018.3 | 100 |
| 交易情况 | | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 用途 | | 办公 | 100 | 公寓 | 100 | 公寓 | 100 | 公寓 | 100 |
| 土地使用年限（年） | | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 | 30-40（含） | 100 |
| 容积率 | | 2.5 | 100 | 3.96 | 98 | 3.5 | 100 | 3.5 | 100 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 一般 | 100 | 较好 | 105 | 较好 | 105 | 较好 | 105 |
| 交通便捷度 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 公共配套设施 | 一般 | 100 | 好 | 110 | 较好 | 105 | 好 | 110 |
| 基础设施水平 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 |
| 环境质量 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 个别因素 | 项目建筑规模（平方米） | 204632.7 | 100 | 902600 | 103 | 1000000 | 103 | 136667 | 99 |
| 公共部分装修 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 |
| 物业管理 | 专业 | 100 | 专业 | 100 | 专业 | 100 | 专业 | 100 |
| 市政基础设施 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 | 六通 | 100 |
| 层高 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 | 标准层高 | 100 |
| 内部装修 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 | 普通装修 | 100 |

（转下页）

**表9：因素修正和调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 案例：J | | 案例：K | | 案例：L | |
| 蜀都万达城 | | 龙城国际中心 | | 舜苑一里阳光 | |
| 交易时间 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 交易情况 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 用途 | | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 土地使用年限（年） | | 100/ | 98 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 容积率 | | 100/ | 98 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 区域因素 | 办公集聚程度 | 100/ | 105 | 100/ | 105 | 100/ | 105 |
| 交通便捷度 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 公共配套设施 | 100/ | 110 | 100/ | 105 | 100/ | 110 |
| 基础设施水平 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 环境质量 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 个别因素 | 项目建筑规模 | 100/ | 103 | 100/ | 103 | 100/ | 99 |
| 公共部分装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 物业管理 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 市政基础设施 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 层高 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 内部装修 | 100/ | 100 | 100/ | 100 | 100/ | 100 |
| 销售均价（元/平方米） | | 7500 | | 7200 | | 6800 | |
| 比较价值（元/平方米） | | 6304 | | 6340 | | 5947 | |

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正，各可比案例修正后价格的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价格的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

楼面单价＝（6304+6340+5947）÷3＝6197（元/平方米）

不动产总价＝6197×15000÷10000＝9296（万元）

（5）开发完成后不动产总价

估价对象开发完成后不动产总价为前述各用途用房开发完成后的不动产总价之和。则有：

开发完成后不动产总价

＝147827+27565+23453+9296

＝208141(万元)

3.开发成本

（1）建造成本

1）建安费用

本次评估参考现行成都市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平，同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等，综合确定建安费用为住宅1800元/平方米，住宅底商2000元/平方米，独栋商业2400元/平方米，办公（公寓）2200元/平方米，则有：

建安费用＝单方造价×建筑面积

＝（1800×163706.16+2000×10926.54+2400×15000+2200×15000）÷10000

＝38552(万元)

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，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的3%取费，则有：

勘查设计和前期工程费＝建安费用×取费标准

＝38552×3%

＝1157（万元)

3）公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用，根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按住宅用房建安费用的5%取费，则有：

公共配套设施费用

＝建安费用×取费标准

＝（1800×163706.16）÷10000×5%

＝1473(万元)

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；估价对象未来红线内基础设施建设将达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），结合估价对象所在区域实际情况确定红线内市政基础设施费为200元/平方米，则有：

红线内市政基础设施费

＝建筑面积×取费标准

＝204632.7×200÷10000

＝4093(万元)

5）相关税费

相关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；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费，则有：

相关税费＝建安费用×取费标准＝38552×1.5%＝578（万元）

6）建造成本

建造成本为上述5项之和，则有：

建造成本=38552+1157+1473+4093+578=45853（万元）

（2）红线外市政费用

红线外基础设施建设费用属土地开发成本。根据评估专业人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及不动产权利人提供的资料，估价对象供地条件为红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）,红线外基础设施建设费已包含在土地购买价格中，故不作为续建成本扣减。

（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](http://baike.baidu.com/view/641843.htm)、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象位于四川省成都市，根据《关于调整成都市基础设施配套费标准的通知》（川发改价格[2012]1387号），估价对象属于郫都区郫筒街道，估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为：120元/平方米，则有：

城市基础设施建设费

＝建筑面积×取费标准

＝204632.7×120÷10000

＝2455（万元）

（4）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，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照前述3项的1.5%计算，则有：

管理费用

＝[（1）+（2）+（3）]×取费标准

＝（45853+0+2455）×1.5%

＝725（万元）

（5）销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、销售人员费或者销售代理费等。销售费用通常按照开发完成后的不动产总价的一定比例来测算。结合项目特点及市场客观水平，确定销售费用按开发完成后的不动产总价的2%计算。

销售费用＝32523×2%＝4163（万元）

（6）购地税费

假设土地价格为P土，买方购买估价对象税费主要为契税及印花税，税率为3.05%。由于计税销售额为不含税销售额，故以土地价格扣除增值税税额为基数计缴。则有：

购地税费＝土地价格÷（1+5%）×税率＝P土×0.0289（万元）

（7）贷款利息

估价对象建筑物建设期为2.0年。估价对象土地价格（P土）及购地税费在估价期日一次性付清，建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费、管理费用于建设期内均匀投入，取1～3年期固定资产贷款年利息率4.75%，以复利计息。则有：

贷款利息

＝( P土+ P土×0.0289)×[(1+4.75%)2-1] + (45853+0+2455+725+4163)×[(1+4.75%)（2÷2）-1]

＝2527+P土×0.1001(万元)

（8）销售税费

本处所指销售税费是指国家规定的相关销售税费。国家规定的相关销售税费包括增值税、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，故以估价对象开发完成后不动产总价扣除增值税税额为基数计缴，税率为5.6%（其中增值税征收率为5%，附加税费为0.6%）。则有：

销售税费＝208141÷（1+5%）×5.6%＝12142（万元）

（9）开发成本

开发成本为上述8项合计，则有：

开发成本＝45853+0+2455+725+4163+（P土×0.0289）+（2527+P土×0.1001）+12142

＝67865+P土×0.1290（万元）

4.开发利润

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。根据评估专业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。

估价对象所在项目为大型综合项目，且属于成都市热点开发区域，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10%～30%之间，综合上述各项因素，本次取项目综合利润率为15%。计算基数为土地购买价格、开发费用（建造成本、土地开发费、城市基础设施建设费）、管理费用、销售费用和购地税费，则：

则有：

开发利润

＝( P土+ P土×0.0289)×15%+（45853+0+2455+725+4163）×15%

＝7979+P土×0.1543（万元）

5.求取估价对象土地价格

土地价格（P土）

＝开发完成后的不动产总价-开发成本-开发利润

＝208141-（67865+P土×0.1290）-（7979+P土×0.1543）

＝103091（万元）

**三、估价结果的确定**

（一）出让国有建设用地使用权总价

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的土地价格。各方法权重确定详见下表：

（转下页）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 权重确定打分评价体系 | | | | |
| 评价因素 | 标准分值 | 打分考虑因素 | 估价对象 | |
| 市场比较法 | 剩余法 |
| 估价方法的代表性 | 25 | 1.估价方法选取分析充分、合理，取20～25分； | 21 | 21 |
| 2.估价方法选取分析较充分、合理，取10～19分； |
| 3.估价方法选取分析较不充分，取0～9分； |
| 估价方法所要求的估价资料的完整性 | 15 | 1.估价资料完整，来源依据充分，取10～15分； | 14 | 14 |
| 2.估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取0～9分； |
| 参数选取的客观性 | 15 | 1.参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取10～15分； | 14 | 14 |
| 2.部分参数为自行分析取得，理由较充分，取0～9分； |
| 参数确定的时效性 | 15 | 1.参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过1年，取10～15分； | 12 | 12 |
| 2.参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过1年，取0～9分； |
| 估价结果的现势性 | 30 | 1.估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取20～30分； | 25 | 25 |
| 2.估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取10～19分； |
| 3.估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取0～9分； |
| **分值** | | | 86 | 86 |
| **权重** | | | 50% | 50% |

则有：

出让国有建设用地使用权价格＝116252×50%+103091×50%

＝109672（万元）

单位面积地价＝109672×10000÷81852.68＝13399（元/平方米）

楼面地价＝109672×10000÷204632.7＝5359（元/平方米）

（二）估价对象出让国有建设用地使用权抵押价格

本次估价的“出让国有建设用地使用权抵押价格”是指估价对象在估价期日的“出让国有建设用地使用权价格”减去估价师于估价期日所知悉的法定优先受偿款后的余额。

截至估价期日估价师所知悉的法定优先受偿款情况为：1.根据不动产权利人提供的《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]（复印件），估价对象抵押权未见登记；2.根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件，截至估价期日，不动产权利人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。综上，本次评估设定估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款，则：

出让国有建设用地使用权抵押价格

＝出让国有建设用地使用权价格-估价师知悉的法定优先受偿款

＝109672－0

＝109672（万元）

（三）估价结果的确定

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（市场比较法和剩余法），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土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

出让国有建设用地使用权价格：109672万元

大写金额：人民币壹拾亿玖仟陆佰柒拾贰万元整

单位面积地价：13399元/平方米

楼面地价：5359元/平方米

出让国有建设用地使用权抵押价格：109672万元

大写金额：人民币壹拾亿玖仟陆佰柒拾贰万元整

备注：

1.估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

2.上述“出让国有建设用地使用权抵押价格”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等。

**第四部分附件**

1. 估价对象所在位置示意图
2. 估价对象实地勘察情况和相关照片
3. 《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5101242017B11266]及附件复印件
4. 地价款及相关税费支付凭证复印件
5. 《建设用地规划许可证》[地字第510124201820061号]复印件
6. 《不动产权证书》[川（2018）郫都区不动产权第0025179号]复印件
7. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
8. 《市政基础设施情况说明》
9. 《同意评估函》
10. 《抵押物清单》
11. 委托估价方《营业执照（副本）》复印件
12. 不动产权利人《营业执照（副本）》复印件
13. 估价机构《营业执照（副本）》复印件
14. 估价机构评估资质复印件
15. 评估专业人员资质证书复印件