



# 土地估价技术报告

项 目 名 称：湖北珠江房地产开发有限公司委托位于武昌区杨园街纺机路 20 号一宗划拨土地使用权（工业、科教用地）土地市场价值咨询评估（武汉市）

受托估价单位：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：（鄂）永地[2016]（咨）字第 01040 号

土地估价技术报告编号：（鄂）永地[2016]（咨）字第 01040 号

提交估价报告日期：二〇一六年十二月五日

关键词：武汉市

市场价值

永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

二〇一六年

# 目 录

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 第一部分 总 述 .....             | 1  |
| 一、估价项目名称 .....             | 1  |
| 二、委托估价方 .....              | 1  |
| 三、受托估价方 .....              | 1  |
| 四、估价咨询目的 .....             | 1  |
| 五、估价依据 .....               | 1  |
| 六、估价期日 .....               | 3  |
| 七、估价日期 .....               | 3  |
| 八、地价定义 .....               | 3  |
| 九、估价咨询结果 .....             | 4  |
| 十、需要特殊说明的事项 .....          | 4  |
| 十一、土地估价师签字 .....           | 7  |
| 十二、土地估价机构 .....            | 7  |
| 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析 ..... | 8  |
| 一、估价对象描述 .....             | 8  |
| 二、地价影响因素分析 .....           | 9  |
| 第三部分 土地估价 .....            | 17 |
| 一、土地估价原则 .....             | 17 |
| 二、估价方法与估价过程 .....          | 18 |
| 三、地价的确定 .....              | 44 |
| 第四部分 附 件 .....             | 47 |

# 土地估价技术报告

## 第一部分 总 述

### 一、估价项目名称

湖北珠江房地产开发有限公司委托位于武昌区杨园街纺机路 20 号一宗划拨土地使用权（工业、科教用地）土地市场价值咨询评估（武汉市）

### 二、委托估价方

委托单位：湖北珠江房地产开发有限公司

联 系 人：徐经理

联系电话：13307124738

### 三、受托估价方

机构名称：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：武昌区三角路村福星惠誉水岸国际6号地块第1幢20层1-24号

执业范围：具备在全国范围内从事土地评估的业务

资质注册号：A201142001

法人代表：潘世炳

联 系 人：李斯

联系电话：（027）85767251、13476245805

### 四、估价目的

本次估价目的是委托方了解土地市场价值而为其企业内部做决策提供价格参考依据。

### 五、估价依据

#### （一）国家有关法律、法规

- 1、《中华人民共和国物权法》（国家主席令第62号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004）
- 3、《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[90]55号令）
- 4、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）
- 5、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）

- 6、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)
- 7、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)
- 8、《国家计委关于建设项目前期工程咨询收费暂行规定》(计委价格[1999]1283号)
- 9、国家计委、建设部“关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知”(计价格[2002]10号)
- 10、国家物价局、建设部《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》((1992)价费字479号)
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号)
- 12、《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据有关问题的通知》(财税[2016]43号);
- 13、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

## (二) 技术标准

- 1、GB/T 18508—2014《城镇土地估价规程》
- 2、GB/T 18507—2014《城镇土地分等定级规程》
- 3、GB/T 21010—2007《土地利用现状分类》
- 4、TD/T 1009—2009《城市地价动态监测技术规范》
- 5、国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》的通知(国土资源厅发[2013]20号)
- 6、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)

## (三) 湖北省及武汉市的有关法律、法规

- 1、《湖北省土地管理实施办法》(1999年9月27日湖北省人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);
- 2、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(省政府1993年第45号令);
- 3、《武汉市城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(武汉市人民政府[1992]50号令);

4、《市人民政府关于取消和调整部分收费项目及标准进一步改善投资环境的通知》（武政[1997]20号）；

5、《省物价局省财政厅关于城市基础设施配套费纳入政府性基金管理有关事项的通知》（鄂价工服〔2016〕14号）；

6、《市人民政府关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准（2014）的通知》（武政[2015]49号）；

7、《市造价管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇一六年三季度造价指数的通知》（武建标定[2016]11号）；

8、《市人民政府关于取消和调整部分收费项目及标准进一步改善投资环境的通知》（武政[1997]20号）；

9、《省物价局关于城市规划咨询有关问题的通知》（鄂价房服函[2002]46号）；

10、湖北省物价局、建设厅《关于调整建设工程造价咨询服务收费标准的通知》（鄂价房地字[2003.5]51号）；

11、《市物价局转发省物价局关于武汉市土地矿产交易服务收费的通知》（武价房[2008]80号）；

12、《市人民政府关于进一步加强土地供应管理促进节约集约用地的意见》（武政规[2016]1号）；

13、武汉市城市规划、土地、房地产等方面的其他地方性文件。

#### （四）其他评估资料

1、委托方提供的相关资料及《国有土地使用证》（武国用（2002）字第081号）、《配套建设教育设施协议》、《国有土地使用权成交确认书》等资料；

2、评估人员搜集的武汉市有关市场资料、现场踏勘所获得的信息资料。

#### 六、估价期日

二〇一六年十二月三日。

#### 七、估价日期

二〇一六年十二月三日至二〇一六年十二月五日。

#### 八、地价定义

本次评估所确定的土地价格是估价对象宗地在估价期日 2016 年 12 月 3

日，土地规划用地性质为工业用地、科教用地，评估设定用途为工业用地、科教用地；土地使用权类型为划拨用地；土地实际开发程度为红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）和红线内“场地平整”，评估设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）及红线内“场地平整”，规划容积率为工业 1.0、科教 0.41，评估设定容积率为工业 1.0、科教 0.41，评估设定无土地使用年限限制条件下的划拨土地使用权价格。

## 九、估价结果

估价对象位于武汉市武昌区杨园街纺机路 20 号，土地规划用途为工业用地、科教用地，评估设定用途为工业用地、科教用地，在估价期日 2016 年 12 月 3 日，满足地价定义及评估设定利用条件下的划拨土地使用权价格为：

土地总面积：13560 平方米（以实测面积为准）

单位面积地价：1285.50 元/平方米

土地使用权总价：1743.14 万元（已扣除土地出让金 964.38 万元）

大写：壹仟柒佰肆拾叁万壹仟肆佰元整  
（货币种类：人民币）

其中：（1）工业用地

土地面积：8560 平方米

土地单价：1213.02 元/平方米

亩单价：80.87 万元/亩

土地总价：1038.34 万元（已扣除土地出让金 259.59 万元）

大写：壹仟零叁拾捌万叁仟肆佰元整  
（货币种类：人民币）

（2）科教用地

土地面积：5000 平方米

土地单价：1409.60 元/平方米

亩单价：93.97 万元/亩

楼面地价：3465.94 元/平方米  
土地总价：704.80 万元（已扣除土地出让金  
704.80 万元）  
大写：柒佰零肆万捌仟元整  
(货币种类：人民币)

#### 十、需要特殊说明的事项

##### （一）估价的前提条件和假设条件

- 1、委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、待估宗地作为工业用地、科教用地，得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- 3、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行。
- 4、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。
- 6、委托方提供的资料属实。
- 7、待估宗地的价格内涵符合“地价定义”的设定条件。

##### （二）估价结果和估价报告的使用

- 1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据。

本次评估报告的过程及结果法律依据是《中华人民共和国土地管理法》以及国家质量监督检验检疫总局颁布的《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

- 2、本报告和估价结果使用的方向和限制条件。

（1）本估价报告的地价结果是在估价期日 2016 年 12 月 3 日，满足估价设定条件下的划拨用地土地使用权价格。

（2）待估宗地权属及面积以委托方提供的资料确定。

（3）本估价报告和估价结果仅为委托方了解土地市场价值而为其企业内部做决策提供价格参考依据。

（4）土地估价报告和土地技术报告提供给委托方使用。

### 3、土地估价结果的有效期

评估结果有效期自估价报告提交之日起一年内有效。

4、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司对估价结果有解释权。

5、违规使用土地估价报告和估价结果的法律責任由委托方承担。

### （三）需要特殊说明的事项

#### 1、有关资料来源

（1）本次评估土地面积为委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2002）字第 081 号）及其他相关资料来源于评估人员收集整理的有关资料。

#### 2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

本估价报告结果是在估价期日，满足地价定义及在估价假设和限制条件下的价格。若估价对象的土地利用方式、估价期日、权属性质、土地开发状况、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估结果应做相应调整。

#### 3、估价对象的特殊性采取的一些特殊处理

（1）根据委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2002）字第 081 号）记载：估价对象土地使用权人为武汉纺织机械厂，坐落于武昌区杨园街纺机路 20 号，地号为 F02170001，图号 426-2#、6#、9#、10#、11#、13#、14#、15#；土地登记用途为工业用地，使用权类型为划拨，估价对象土地使用权证载面积为 183177.07 平方米。至估价期日，委托方已取得该宗地的土地使用权，但尚未办理产权证书，故本次评估设定估价对象的土地使用权类型与原土地使用权类型保持一致，为划拨用地。

（2）根据委托方提供的《配套建设教育设施协议》，其中涉及本次评估范围内的科教用地部分，土地规划用地性质为科教用地，用地面积为 5000 平方米，建筑面积为 2033.5 平方米，其容积率为 0.41，故本次评估设定科教用地容积率为 0.41。

（3）根据委托方提供的附件资料，本次土地评估范围为整宗地中的部分土地，总面积为 13560 平方米（其中科教用地土地面积为 5000 平方米），则工业用地面积为  $13560 - 5000 = 8560$  平方米。

（4）根据评估目的，由于估价对象土地使用权性质为划拨，故本次评

估设定估价对象无土地使用年限限制条件。

（5）根据估价人员现场查勘，估价对象红线范围内场地已平整，地面无高差，基于本次评估目的，本次评估设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）和红线内“场地平整”。

（6）待估宗地评估设定用途为工业用地、科教用地，根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》，本次评估参照工业用地、科教用地性质进行评估。

（7）估价期日以现场查勘之日为准，故本次评估项目估价期日设定为 2016 年 12 月 3 日。

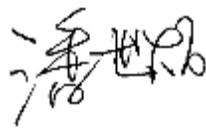
#### 十一、土地估价师签字

| 土地估价师姓名 | 资格证书号      | 签 名 |
|---------|------------|-----|
| 毛 超     | 2012420035 |     |
| 潘维同     | 2008450003 |     |

| 估价人员 | 签 名 |
|------|-----|
| 杨 阳  |     |

#### 十二、土地估价机构

估价机构负责人签字：



永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

二〇一六年十二月五日



## 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

### 一、估价对象描述

#### 1、土地登记状况

依据《国有土地使用权成交确认书》，委托方已取得位于武汉市武昌区杨园街纺机路的国有土地使用权，成交土地面积为 246000 平方米（以实测为准）（其中国有土地使用权面积 183177.07 平方米，扩大范围用地面积 63300 平方米（以实测为准））。本次评估估价对象范围包含两部分（总用地面积为 13560 平方米），其中一部分土地为原武汉纺织机械厂土地北面部分（土地面积为 8560 平方米），土地用途为工业用地；另外一部分土地为扩大地块即武昌区教育局（原纺机路小学）土地的部分（土地面积为 5000 平方米），土地用途为科教用地，地上建筑物现已拆除。

依据《国有土地使用证》（武国用（2002）字第 081 号）估价对象原土地使用权人为武汉纺织机械厂，坐落于武昌区杨园街纺机路 20 号，地号为 F02170001，图号 426-2#、6#、9#、10#、11#、13#、14#、15#；土地登记用途为工业用地，使用权类型为划拨，估价对象土地使用权证载面积为 183177.07 平方米。

四至：东临美林青城二期，北临规划道路，西临杨园南路，南临美林青城一期。根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》属于武汉市工业 II-昌 01、办公 IV-昌 01 级用地。

#### 2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家。规划土地用途为工业用地、科教用地，评估设定用途为工业用地、科教用地，本次评估设定土地使用权性质为划拨，至估价期日，未发现估价对象租赁、抵押等他项权利。

#### 3、土地利用状况

根据委托方提供的资料，待估宗地规划净用地面积 13560 平方米（其中住宅用地建筑面积为 2033.5 平方米），规划用地性质为工业用地、科教用地，工业用地容积率为 1.0，科教用地容积率为 0.41，则工业用地面积为 8560 平方米，科教用地面积为 5000 平方米。

至估价期日，据估价人员现场查勘，估价对象红线范围内场地平整。实际开发程度为红线外“六通”及红线内“场地平整”，本次评估设定估价对象土地开发程度为红线外“六通”及红线内“场地平整”。

## 二、地价影响因素分析

### （一）一般因素

#### （1）城市资源状况

武汉市位于湖北省东部，平面地理坐标介于东经  $113^{\circ}41'$ ~ $115^{\circ}05'$ ，北纬  $29^{\circ}58'$ ~ $31^{\circ}22'$ ，是湖北省政治、文化、经济中心，是我国华中地区的特大城市。

武汉市水资源丰富，江河纵横，河港沟交织，湖泊库塘星布，总水域面积达 2 公顷。据测算分析，在正常年景，地下水净储量 128 亿立方米，地表水总量达 7145 亿立方米。

全市矿藏已发现 33 种，矿点 154 处，潜在经济价值 8400 多亿元。主要分别在江夏区、蔡甸区和黄陂区。

武汉市人力资源丰富，武汉大学、华中科技大学等一批全国重点大学每年培养各类优秀人才近三万多人。东湖高新技术开发区、沌口经济技术开发区对武汉市房地产业的发展注入新的活力，带动全市地价水平。

#### （2）房地产制度与房地产市场状况

2016 年三季度武汉市土地市场火爆，成交额创历史新高，同时拍出多宗地王，其中 7 月 28 日由碧桂园城市公司拍得的位于汉阳滨江大道与拦江路交叉口西南角的 P(2016)064 号地块成交楼面地价超过 2 万元，成为武汉市单价地王。

据永业行数据监测显示，2016 年第三季度武汉市土地市场共推出 105 宗土地，其中招标 1 宗，现场挂牌 9 宗，网上挂牌 95 宗。三季度共成交 94 宗地，终止出让 2 宗，流拍 9 宗。分用途来看，工业用地 54 宗，住宅用地 15 宗，商服用地 11 宗，商住混合用地 13 宗，医卫慈善 1 宗。其中房地产开发用地成交额达 461.30 亿元，成交面积约 3785.9 亩。

#### 1) 成交额创新高

三季度武汉市土地溢价成交明显，拍出多宗地王，房地产开发用地成交额达 461.30 亿元，为历史新高。

从各区来看主城区成交额依然大幅远超远城区，其中洪山区成交总额达

152.83 亿元，领跑各区。

## 2) 成交量环比上涨明显

三季度武汉市房地产开发用地成交量为 3783.59 亩，环比上涨 65.47%，与 2015 年同期基本持平，达到 2015 年以来最高。

从各区来看，洪山区成交 1076.25 亩，居于各区之首，远城区中黄陂区成交量最大，达到 706.17 亩。

## 3) 楼面地大幅上涨

2016 年 3 季度武汉市住宅成交楼面价上涨明显，三季度住宅平均楼面价达 5729 元/平方米，为 2015 年 3 季度以来最高。

## 4) 溢价成交明显

三季度武汉市有 16 宗土地溢价成交，平均溢价率达 236.16%（剔除一宗加油站用地溢价情况），远城区成交溢价宗数和平均溢价率均超过主城区。分用途来看住宅用地溢价情况突出，9 宗住宅用地平均溢价率 275.69%。

## 5) 成交多宗地王

2016 年三季度武汉市诞生 10 个地王，7 月 8 日位于江汉区复兴村路以南、振兴一路以西、振兴路以北的 P(2016)055 号地块楼面地价突破 150000 元/平方米，成为当时武汉单价地王，不到一个月位于汉阳区滨江大道与拦江路交叉口西南角的 P(2016)064 号地块楼面地价突破 2033.50 元/平方米，刷新武汉市单价地王，达到 20021 元/平米，宣布武汉楼面地价进入 2 万元时代。此外光谷、洪山、光谷东、江夏、黄陂、东西湖均产生单价地王，青山滨江商务区 P(2016)071 号地块成交总价达 435600 万元，成为青山区总价地王。

表：三季度武汉市成交地王情况一览表

| 行政区   | 地块编号        | 位置           | 净用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 土地用途      | 楼面地价<br>(元/平米) | 受让人             | 成交时间       | 备注       |
|-------|-------------|--------------|----------------------------|-----------|----------------|-----------------|------------|----------|
| 江汉区   | P(2016)055号 | 江汉区复兴村路以南    | 13270                      | 住宅        | 18010.55       | 深耕鸿业置业          | 2016年7月8日  | 武汉市单价地王  |
| 东湖高新区 | P(2016)059号 | 东湖新技术开发区民族大道 | 136124                     | 住宅        | 15966.31       | 正荣地产            | 2016年7月8日  | 光谷单价地王   |
| 东湖高新区 | P(2016)060号 | 东湖新技术开发区九峰一路 | 69445.59                   | 住宅、商服     | 8687.93        | 武汉中央商务区城建开发有限公司 | 2016年7月8日  | 光谷东单价地王  |
| 汉阳区   | P(2016)064号 | 滨江大道与拦江路交叉口  | 31604                      | 住宅、商服     | 20021.20       | 碧桂园城市公司         | 2016年7月28日 | 刷新武汉单价地王 |
| 东西湖区  | P(2016)070号 | 东西湖区临空港大道以东  | 34701.2                    | 住宅        | 4555.63        | 安徽瑞泰置业          | 2016年7月28日 | 东西湖单价地王  |
| 青山区   | P(2016)071号 | 青山滨江商务区东片    | 143450                     | 住宅、商服、公园与 | 5581.98        | 招商局地产           | 2016年7月28日 | 青山总价地王   |

|      |             |                       |           | 绿地       |          |                 |            |            |
|------|-------------|-----------------------|-----------|----------|----------|-----------------|------------|------------|
| 洪山区  | P(2016)074号 | 洪山区杨春湖路               | 85792     | 商服、公园与绿地 | 14271.84 | 武汉强华房地产         | 2016年8月9日  | 洪山总价和单价双地王 |
| 黄陂区  | P(2016)080号 | 黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道以西     | 156789.78 | 住宅、商服、街巷 | 6027.17  | 武汉中央商务区城建开发有限公司 | 2016年8月16日 | 刷新黄陂单价地王   |
| 东西湖区 | P(2016)082号 | 东西湖区径河街办事处三店中路东、金山大道北 | 86178.16  | 住宅       | 10686.64 | 武汉融创基业投资控股有限公司  | 2016年8月16日 | 刷新东西湖单价地王  |
| 江夏区  | P(2016)085号 | 江夏区庙山办事处普安村           | 83467.59  | 住宅       | 7299.10  | 苏州中锐尚城置业有限公司    | 2016年8月23日 | 江夏地王       |

随着城市基础设施的不断完善，远城区的地价也随之上涨，三季度远城区中黄陂、江夏、东西湖均有地王产生，其中8月16日成交的东西湖区径河街办事处三店中路东、金山大道北，黄狮海以南P(2016)082号地块楼面价达10686万元/平米，成为东西湖新晋单价地王，同时也标志着武汉市远城区楼面价万元时代到来；江夏庙山P(2016)085号地块被苏州中瑞尚城置业公司摘得，成交价12.79亿元，溢价率达421%，楼面价7299元/平方米，成为江夏新晋地王，而8月份江夏商品房均价不过6326元/平米；黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道以西P(2016)80号地块被武汉中央商务区城建开发有限公司以楼板价6027元/平方米摘得，成为黄陂区单价地王，8月黄陂区商品房销售均价为6389元/平米。“面粉贵过面包”已成常态。

### (3) 产业政策

武汉市产业政策为：加快工业结构调整，建设光电子信息产业、以轿车制造为重点的现代制造业、钢材制造及新材料产业、生物工程及新医药产业、环保产业等五大产业基地；大力发展服务业，推进服务业五大功能中心建设；加快农业农村现代化，推进农业产业化、乡镇企业二次创业和小城镇建设。

对于大型贫困企业，政府从土地做文章，通过各种土地优惠政策，盘活企业土地资产，带动贫困企业发展，为武汉市的房地产行业增添了新的亮点。

### (4) 城市规划与发展目标

武汉市具有滨水城市特色，利用江、河、湖、山等自然条件分隔，规划江北、江南两个核心区，在核心区周围布局10个中心区片，在主城边缘布局10个综合组团，形成“多中心组团式”的布局结构。核心区重点布局以商业、金融、贸易、办公、信息咨询服务为主的第三产业用地；中心区片重点布局行政、文化、娱乐、体育、商业等公共设施及写字楼用地；综合组团重点布局大中型工

业区、住居区、体育中心等。

加快城市建设现代化进程；普遍提高人民住居水平，创造高质量的住居环境；合理布局各类功能用地，保障城市协调发展；建设层次多样、网点均衡的现代化商业、文化体系；建成现代化城市交通体系，增强城市交通辐射能力；提高绿化水平，严格保护自然环境，改善城市生态，构成合理的生态框架，逐步把武汉建设成为富有滨水城市特色的现代化生态城市。

#### （5）城市社会经济发展状况

作为中部地区崛起的战略支点，武汉市的城市建设步伐将逐步加快，城市环境也将得到进一步提升，将按照中央提出的“住有所居”的目标，进一步贯彻落实国务院 24 号文件精神，完善住房保障制度，大力解决中低收入家庭的住房问题，并以稳定房地产市场价格为核心，继续抓好房地产市场的整顿与规范，为使我市房地产市场保持稳定健康良好发展趋势，为促进我市经济社会又好又快发展作出积极贡献。

目前根据十大行业发展情况，武汉市已形成十二条产业链。具体为：以钢材深加工和再加工的钢材制造产业链；以轿车和客车为龙头结合零部件的汽车产业链；以船舶设计、制造及配套的船舶产业链；以发电、输变电设备及环保锅炉为特色的装备制造产业链；以数控机床为重点的机械制造产业链；以传输设备、交换设备和终端设备及光纤为重点的光通信产业链；以手机、液晶面板和能量激光设备为主体的光电子信息产业链；以中药现代化、新药产业化为重点中药产业链；以烟、酒、奶、水、油、面、肉为特色的烟草及食品产业链；以优势、特色产品为主体的纺织及服装深加工产业链；围绕 100 万吨造纸基地建设的造纸及包装印刷产业链；依托葛化的基础化工产业链及依托武石化以丙烯、苯类产品为重点石化产业链等 12 条。

#### （二）区域因素

影响待估宗地的区域主要因素有：

##### （1）区域概况

武昌位于武汉市东南部，与汉口、汉阳隔江相望，北至余家头罗家港与青山区毗邻；东、南与洪山区洪山乡、青菱乡交错接壤，西临长江。区域土地面积 87.42 平方公里（含东湖水面 32.8 平方公里），总人口 119.91 万人，

是全市七个中心城区中地域最大、人口最多的城区，下辖 14 个街道办事处，191 个社区居委会。现为湖北省委、省政府所在地，是全省的政治、文化、信息中心。

武昌区始建于 15000 年前的战国时期，既是楚辞浪漫、黄鹤飘逸的历史名城，震撼世界、彪炳千秋的首义胜地，又是青山碧水、生态宜居的滨江之城，商贸繁荣、百业昌隆的现代都会。200 多家外地驻汉机构和众多金融机构、商贸企业、大公司总部汇集在此，形成武汉市的江南核心区；武昌是辛亥革命“首义”之地；武昌滨江滨湖，是一个生态环境优良、适宜人居和旅游的美丽城区；武昌科教集聚，有着丰富的智力资源和高素质的人力资源；武昌是国家传统制造业基地，具有发展现代制造业的天然基础；武昌区以总部经济为龙头，重点发展金融保险、文化创意、高新科技、商贸旅游业的“1+4”产业格局初步形成。

## （2）社会因素

武昌区常住人口为 119.91 万人，居武汉市各区之首，其中很大一部分为流动人口。武昌区历史悠久，拥有多处纪念馆，是全省的政治、经济、文化和信息中心。武昌知名旅游景点较多，有黄鹤楼、东湖、红楼、省博物馆、农讲所、中共五大会址、长春观、宝通寺等，武汉市 6 处国家 4A 及 4A 级以上景区有 5 处在武昌，此外，户部巷、昙华林、都府堤等特色历史街区也是到武昌旅游的新亮点。总的来讲，武昌旅游特色可概括为“天下江山第一楼、辛亥首义第一枪、万里长江第一桥、中国城中第一湖、汉味早点第一巷”。武昌文化资源丰富，聚集了湖北日报传媒集团、湖北广电集团、知音传媒集团、湖北剧院、田汉剧院等 3000 余家文化机构和活动场所。武昌科研院所林立，拥有武汉大学、中科院武汉分院、铁道第四勘察设计院、中南电力设计院等一大批高等学府和科研、设计院所，是全国知名的智力密集区，堪称“中部设计之都”。武昌基础教育综合实力较强，是全国首批课改试验区、湖北省首批素质教育试验区和武汉市首批教育先进区。

## （4）交通状况

武昌区西侧有临江大道、和平大道、武青三千道等三条市区主干道，东侧有中北路、中南路、迎宾大道等干道，北边和南边分别有徐东路、武珞路

与长江大桥和长江二桥相接，形成通畅的内环。武汉的长江一、二、三桥和规划中的两条过江隧道均座拥武昌，沿江分布有多个客货运码头。

武昌区交通通畅，道路四通八达，较为便捷。区内分布多条公交线路。高峰期部分道路易出现拥堵等现象。长江大桥、长江二桥对车辆进行单双号同行限制，已缓解交通压力。付家坡客运站位于区内，使武昌区与外界的联系更为方便。

#### （5）基础设施条件

##### A、供水

武昌区供水属武昌供水系统，水源主要靠余家头水厂供水。城市给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率较高；

##### B、排水

武昌区排水绝大部分管道是雨污合流，排水通畅；

##### C、供电

供电与市政电网相连，供电能力约 10 万千瓦，供电保证率高；

##### D、通气

与市政天然气网相联，通气普及率达到 90%；

##### E、通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，市话普及率 90%，通讯线路畅通。

#### （6）商业繁华程度

武昌分为武昌古城、公司总部区、滨江商务区三大功能区，现已形成中南商贸中心区、徐东现代商贸区、徐家棚现代物流区，司门口解放路商业步行街等多个商圈。武昌区现代服务业主要集中于中南路和水果湖，其中设计业、金融业、批发和零售业尤为突出，核心区内各产业的集中度、空间集聚度及关联度均较高

#### （7）行政因素

武昌区将实行旧城改造和新区开发并重的策略，一方面，改造旧城区，降低核心区人口密度，提高环境质量和居住水平；另一方面，重点开发外围区域，完善公共与市政配套，建立健全良好的社区服务体系，创造吸引

投资的综合环境，带动现代服务业、高科技产业、房地产业、金融商贸业、文化旅游业等产业的发展。

### （8）环境因素

武昌区依山傍水，滨江滨湖，拥有 17 公里的长江岸线及东湖、沙湖、紫阳湖、水果湖等 8 个大小湖泊、37 平方公里的水域，其中东湖为全国最大的城中湖，水域面积达 33 平方公里。武昌山色秀丽，岗陵起伏，有蛇山、洪山、珞珈山等大小山体 10 余座，是一个生态环境优良、适宜人居的美丽城区。

随着城市化进程的加快，生活污染的排放，武昌区的水环境有一定的污染，与此同时，伴随着空气污染及噪音污染。近两年来武昌区环境状况大为改观，先后改造建设和综合整治了洪山广场、首义公园等一批城市环境建设重点项目。全面修饰了主干道房屋立面，背街小巷环境卫生有所改观，共绿化植树 15 万棵，新增绿地面积十多万平方米，环境状况又上了一个新的台阶。

### （9）规划限制条件

武昌区土地资源优势逐渐减弱，发展空间进一步缩小，产业基础削弱，区域优势集成不够，产业布局变化大。

### （三）个别因素

#### ①宗地位置

宗地四至：东临美林青城二期，北临规划道路，西临杨园南路，南临美林青城一期。根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》属于武汉市工业 II-昌 01、办公 IV-昌 01 级用地。

#### ②宗地用途

宗地规划用途为工业用地、科教用地，评估设定用途为工业用地、科教用地。

#### ③宗地形状

待估宗地工业用地部分形状规则，对土地利用无不良影响；科教用地部分形状不规则，对土地利用产生严重影响。

#### ④面积

待估宗地土地规划总用地面积 13560 平方米，工业用地部分面积对土

地利用无不良影响；科教用地部分面积过小，对土地利用产生严重影响。

#### ⑤环境质量状况

待估宗地位于杨园南路以东，周边噪音污染较小，周边人文环境一般。

#### ⑥基础设施条件

待估宗地的基础设施状况达到“六通”，详细情况描述如下：

供水：宗地供水设施与市政供水网相联，供水保证率为 100%；

排水：宗地排水绝大部分管道是雨污合流，排水通畅；

供电：与市政电网相连，宗地供电保证率为 100%；

通讯：与市政通讯网相联，市话普及率 90%；

通气：与市政天然气网相联，气化率达到 90%；

通路：临杨园南路；

场地平整：待估宗地红线范围内场地已平整。

### 第三部分 土地估价

#### 一、土地估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则：

##### （1）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

##### （2）供需原则

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

##### （3）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

##### （4）贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。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。

### （5）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和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

### （6）最有效使用原则

由于土地具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的作为确定土地利用方式的依据。因此，地价是以该土地的效用作最有效发挥为前提的。此次评估宗地设定用途为工业用地、科教用地，在评估中应充分考虑该类用地的特征，按照最有效利用方式进行评估，得到一个合法、合理的土地价格。

## 二、估价方法与估价过程

### I. 方法选择

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

本次评估估价对象为划拨用地，总体评估思路为先测算出出让土地价值，扣除土地出让金后，即可得到划拨土地价值。

### 工业用地

#### 1、未选用方法的理由

(1) 近两年来估价对象周边类似土地成交案例较少，不适宜采用市场比较法进行评估；

(2) 武汉市类似地块基本无对外租赁的案例，未来收益较难预测，故不适宜采用收益还原法评估；

(3) 估价对象周边类似工业厂房多以自用为主，无出售或租赁案例，建成后的房地产价值难以确定，故不适用假设开发法进行评估。

## 2、已选用方法的理由

(1) 估价对象宗地位于武昌区杨园街纺机路 20 号，位于武汉市基准地价武汉市工业 II-昌 01 级用地。根据《武汉市土地级别与基准地价更新（2014）》可以参照武汉市基准地价体系评估，故可采用公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）进行评估；

(2) 估价对象所在区域的征地成本统计资料比较详实，故可采用成本逼近法进行评估。

## 科教用地

### 1、未选用方法的理由

(1) 近两年来估价对象周边类似科教用地招拍挂成交案例较少，不适宜采用市场比较法进行评估。

(2) 估价对象建筑物以学校用房为主，主要用于销售，故不适用于收益法进行评估；

(3) 由于成本逼近法仅是对土地成本费用的机械累加，不能反映待估宗地作为办公用地的增值收益，故不适宜采用成本逼近法。

### 2、已选用方法的理由

(1) 估价对象宗地位于武昌区杨园街纺机路 20 号，位于武汉市基准地价武汉市办公 IV-昌 01 级用地，估价对象实际用途为科教用地，根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》，参照办公用地，用途修正系数为 0.6，故可采用公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）进行评估；

(2) 估价对象实际用途为科教用地，根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》，参照办公用地，用途修正系数为 0.6，由于学校用房与办公用房具有一定相似性，且待估宗地具有备详细的用地规划指标和现状情

况资料，房地产建成后价值易于求取，建安成本、各项税费易于测算，故可以选用假设开发法进行评估；

### 3、估价技术方法

#### （1）估价方法

##### A、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）

所谓公示地价系数修正法（基准地价系数修正法），就是评估时一般以基准地价为依据，根据地块使用年限、市场行情、地块大小、形状、容积率限制，微观区位条件系数修正进行评估的方法。本次评估待估宗地土地使用权的出让性质市场价值。其基本测算公式为：

$$P = P_0 * (1 \pm \sum K_1) * K_2 + K_3$$

式中：  $P_0$  —— 某用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_1$  —— 宗地区域因素修正系数；

$K_2$  —— 估价期日、开发程度、容积率等其它修正系数；

$K_3$  —— 宗地开发程度修正

B、成本逼近法：是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的投资利润、投资利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

##### C、假设开发法

从发展的观点看，土地之所以有价，完全在于其可以开发、利用、建房，并可从中获取收益。为了获得土地而支付的地价，显然是在预计的不动产总价中扣除成本费用和社会平均预期收益后的“剩余价格”。即地价等于土地与建筑物出售价格减去建筑物本身的价格。因此，假设开发法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定待估宗地土地价格的一种方法。

其计算公式为：

$$V = A - B - C$$

V—待估土地价格

A—开发完成后房地产

B—整个开发项目的开发成本

C—开发商合理利润

其中开发完成后房地产价值可采用市场法计算。

房地产市场比较法定义：是根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、交易时间、所在区域条件以及估价对象个别因素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价对象在估价时点的正常市场价格的一种估价方法。

计算公式为：

房地产价格 = 比较实例房地产价格  $\times K1 \times K2 \times K3 \times K4$

式中：K1：交易情况修正

K2：交易期日修正

K3：区域因素条件修正

K4：个别因素条件修正

## II. 估价过程

### 工业用地

#### （一）公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）

##### 1、基准地价说明

本轮基准地价采用级别基准地价、区片基准地价予以表示，并以级别基准地价表、区片基准地价表、土地级别与基准地价图和基准地价修正系数予以表示。

##### （1）基准地价内涵

级别基准地价是在正常市场条件下各土地级别内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内平整（简称“六通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

区片基准地价是在正常市场条件下各土地区片内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内平整（简称“六通一

平”)或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整(简称“五通一平”),在平均容积率条件下,各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

## (2) 更新范围

本轮基准地价以都市发展区规划范围为基础,将江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、青山区及洪山区七个中心城区规划范围 693.64 平方公里,武汉经济开发区及东湖新技术开发区两大国家级开发区规划范围 719.36 平方公里以及东西湖区、汉南区、蔡甸区、江夏区、黄陂区、新洲区六个新城区位于都市发展区规划范围内用地及政府所在地规划范围 2014.46 平方公里全部纳入更新范围,总面积 3427.46 平方公里。

武汉市国土规划局于2015年完成了武汉市市区土地级别与基准地价更新工作,其主要成果有《武汉市城镇土地级别与基准地价更新工作报告》、《武汉市城镇土地级别与基准地价表(2014)》、《武汉市商业用地级别与基准地价图(2014)》、《武汉市住宅用地级别与基准地价图(2014)》、《武汉市工业用地级别与基准地价图(2014)》、《武汉市商务办公用地级别图(2014)》、《武汉市综合级别图(2014)》等,《武汉市土地级别与基准地价更新》已经湖北省国土资源厅验收认定,武汉市人民政府于2015年8月4日发布《市人民政府关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准(2014)的通知(武政[2015]49号)》,武汉市区2014年土地级别与基准地价标准自2015年11月1日起执行。

## (3) 基准期日

各类用地基准地价估价基准日为2014年6月30日;

## (4) 土地用途分类

基准地价土地用途划分为商业、商务办公、住宅、工业四类。

## (5) 表现形式

商业、商务办公、住宅用地基准地价的表现形式为楼面地价,楼面地价是指各土地级别(区片)内,完成通平的土地在平均容积率条件下,每建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格。工业用地基准地价的表现形式为地面地价,地面地价是按土地面积平均分摊总价的单位面积地价。

## (6) 级别平均容积率

由于中心城区、开发区和新城区建设用地容积率存在较大差别，因此分级确定基准地价基准容积率。

**表 1 武汉市各类用地级别平均容积率**

| 土地分类\级别 | I 级 | II 级 | III 级 | IV 级 | V 级 | VI 级 | VII 级 | VIII 级 | IX 级 | X 级 | XI 级 | XII 级 |
|---------|-----|------|-------|------|-----|------|-------|--------|------|-----|------|-------|
| 商业用地    | 3   |      |       | 2.5  |     |      |       | 2      |      |     |      |       |
| 住宅用地    | 2.5 |      |       |      |     |      | 2     |        |      |     | —    | —     |
| 商务办公    | 3   |      |       | 2.5  |     |      | 2     |        |      | —   | —    | —     |
| 工业用地    | 1.0 |      |       |      |     |      |       |        | —    | —   | —    | —     |

(7) 其它条件

**表 2 武汉市各类用地区片基准地价结果表（II 级）**

| 用途<br>级别 | 地价类型 | 商业用地<br>(元/建筑平方米) | 商务办公用地<br>(元/建筑平方米) | 住宅用地<br>(元/建筑平方米) | 工业用地<br>(元/平方米) |
|----------|------|-------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| I        | 区片地价 | 7026-9028         | 5406-6614           | 5327-6066         | 1629-2209       |
|          | 级别地价 | 7758              | 6219                | 5733              | 1924            |
| II       | 区片地价 | 5457-7062         | 4539-5537           | 4069-5409         | 1109-1648       |
|          | 级别地价 | 6197              | 5043                | 4730              | 1425            |
| III      | 区片地价 | 4393-5430         | 3480-4617           | 3415-4185         | 833-1136        |
|          | 级别地价 | 4892              | 4032                | 3801              | 980             |

**表 3 武汉市各类用地区片基准地价结果表（部分）**

| 级别 | 商业用地      |      | 商务办公用地    |      | 住宅用地      |      | 工业用地    |      |
|----|-----------|------|-----------|------|-----------|------|---------|------|
|    | (元/建筑平方米) |      | (元/建筑平方米) |      | (元/建筑平方米) |      | (元/平方米) |      |
|    | 区片编号      | 区片价格 | 区片编号      | 区片价格 | 区片编号      | 区片价格 | 区片编号    | 区片价格 |
| II | II-汉 08   | 6505 | II-汉 08   | 5398 | II-昌 01   | 4741 | II-阳 03 | 1109 |
|    | II-汉 09   | 6101 | II-汉 09   | 5204 | II-昌 02   | 4522 | II-高 01 | 1288 |
|    | II-汉 10   | 6739 | II-汉 10   | 4760 | II-昌 03   | 4069 | —       | —    |
|    | II-汉 11   | 5568 | II-昌 01   | 4717 | II-昌 04   | 5084 | —       | —    |
|    | II-昌 01   | 5457 | II-昌 02   | 4957 | II-昌 05   | 3971 | —       | —    |
|    | II-昌 02   | 6121 | II-昌 03   | 4539 | II-昌 06   | 4682 | —       | —    |

根据《武汉市土地级别与基准地价更新工作报告》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$\text{基准地价设定开发程度下的宗地地价} = \text{基准地价} \times (1 \pm \sum K) \times \Pi S$$

式中：  $\sum K$ ——宗地所在地价区位影响因素总修正值

$\Pi S$ ——宗地个别因素修正系数的乘积

如果评估设定的待估宗地的开发程度与基准地价设定的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，即：

设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价设定开发程度下的宗地地价 + 开发程度修正幅度

## 2、确定土地级别及基准地价

待估宗地位于武昌区杨园街纺机路20号，根据武汉市城区土地级别图，位于工业 II-昌 01 用地基准地价为 1390 元/平方米。

## 3、基准地价修正体系

### （1）用途修正

估价对象规划用途为工业用地，根据估价人员实地勘察及委托方的介绍，确定估价对象实际用途为工业用地，根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》，修正系数为 1.0。

### （2）区域因素修正

#### ①工业 II-昌 01 用地宗地地价区位因素修正体系

根据《武汉市土地级别与基准地价更新工作报告》，工业 II-昌 01 用地宗地地价区位因素修正系数指标说明表和宗地地价区位因素修正系数表详见下表。

**表 4 工业 II-昌 01 用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表**

| 区片编号    | 影响因子     | 量化影响说明              | 权重    | 优            | 较优              | 一般             | 较劣              | 劣           |
|---------|----------|---------------------|-------|--------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------|
| II-昌 01 | 高速路匝口便捷度 | 距最近快速路/高速路出入口的距离(M) | 0.278 | <590         | [590,910)       | [910,1610)     | [1610,1990)     | ≥ 1990      |
|         | 长途汽车站    | 距长途汽车站/货运站距离(M)     | 0.222 | <2033.5      | [2033.5,3000)   | [3000,4660)    | [4660,5310)     | ≥ 5310      |
|         | 产业集聚度    | 产业集聚程度              | 0.267 | 主导产业明确，产业程度高 | 主导产业较为明确，产业程度较高 | 主导产业不明确，产业程度一般 | 无主导产业，产业之间无明显关联 | 无主导产业，无大型企业 |
|         | 规划潜力分区   | 地价潜力分区              | 0.233 | 地价潜力一级区      | 地价潜力二级区         | 地价潜力三级区        | 地价潜力四级区         | 地价潜力五级区     |

**表 5 工业 II-昌 01 用地宗地地价区域因素修正系数表**

| 影响因素     | 影响因子                | 权重    | 优     | 较优    | 一般    | 较劣     | 劣      |
|----------|---------------------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 高速路匝口便捷度 | 距最近快速路/高速路出入口的距离(M) | 0.278 | 3.48% | 1.74% | 0.00% | -1.74% | -3.48% |
| 长途汽车站    | 距长途汽车站/货运站距离(M)     | 0.222 | 2.78% | 1.39% | 0.00% | -1.39% | -2.78% |
| 产业集聚度    | 产业集聚程度              | 0.267 | 3.34% | 1.67% | 0.00% | -1.67% | -3.34% |
| 规划潜力分区   | 地价潜力分区              | 0.233 | 2.91% | 1.46% | 0.00% | -1.46% | -2.91% |

#### ②确定待估宗地土地各因素修正系数

根据武汉市工业用地区位因素修正系数说明表和修正系数表所叙述具

体内容，结合待估宗地具体情况，编制待估宗地区位因素修正系数表如下：

**表 6 待估宗地区位因素条件、优劣程度及修正系数表**

| 因素       | 因子                  | 条件说明          | 优劣情况 | 因素修正   |
|----------|---------------------|---------------|------|--------|
| 高速路匝口便捷度 | 距最近快速路/高速路出入口的距离(M) | 距武汉大道约 1300m  | 一般   | 0.00%  |
| 长途汽车站    | 距长途汽车站/货运站距离(M)     | 距青山客运站约 6000m | 劣    | -2.78% |
| 产业集聚度    | 产业集聚程度              | 无导产业，无大型企业    | 劣    | -3.34% |
| 规划潜力分区   | 地价潜力分区              | 位于严格控制区       | 一般   | 0.00%  |
| 合计       |                     |               |      | -6.11% |

综上，区域修正系数为-6.11%。

### （3）使用年期修正系数

$$\text{使用年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + r)^{50}] / [1 - 1 / (1 + r)^{50}]$$

$$= 1$$

其中:r—土地还原利率(根据永业行指数确定土地还原利率为 5.72%)。

n—土地剩余使用年期 50 年

### （5）交易期日修正系数

**表 7 永业行地价指数表（以 2014 年 6 月 30 日为基期）**

| 年份     | 季度     | 综合    | 商业    | 居住    | 工业    |
|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| 2013 年 | 第 1 季度 | 194.2 | 222   | 198.4 | 125.6 |
|        | 第 2 季度 | 196.2 | 225.4 | 201.1 | 126.1 |
|        | 第 3 季度 | 203.5 | 231.7 | 207.6 | 127.2 |
|        | 第 4 季度 | 207.8 | 237.9 | 211.9 | 128.8 |
| 2014 年 | 第 1 季度 | 209.6 | 240.7 | 213.7 | 129.2 |
|        | 第 2 季度 | 209.9 | 241.2 | 241.2 | 131.7 |
|        | 第 3 季度 | 209.9 | 241.7 | 213.3 | 132.2 |
|        | 第 4 季度 | 221.1 | 253.1 | 226.3 | 132.2 |
| 2015 年 | 第 1 季度 | 222.5 | 255.9 | 227.6 | 132.3 |
|        | 第 2 季度 | 225   | 256.7 | 230.8 | 133.9 |
|        | 第 3 季度 | 229.9 | 259.1 | 237   | 136   |
|        | 第 4 季度 | 231.9 | 259.6 | 239.6 | 137.4 |
| 2016 年 | 第 1 季度 | 234.6 | 260.6 | 260.6 | 138.3 |
|        | 第 2 季度 | 239.9 | 262.4 | 250.5 | 138.9 |
|        | 第 3 季度 | 247.2 | 264.5 | 260.7 | 139.6 |

本次评估根据上述表“永业行地价指数表”，进行宗地进行交易期日修正。自 2016 年 3 季度至估价期日，武汉市土地市场变动不大，故可采用 2016 年 3 季度指数。

2016 第 3 季度年工业地价指数为 139.6，则至估价期日，估价交易期日修正系数  $K = 139.6/131.7 = 1.0600$ 。

#### （6）宗地面积状况修正系数

根据《武汉市土地级别与基准地价更新工作报告》，不同面积状况需要修正。经估价人员勘察，待估宗地面积对土地利用无不良影响。根据宗地面积修正系数表，待估宗地的面积修正系数为 1。

**表 8 工业用地宗地面积修正说明表**

| 指标标准   | 优              | 较优          | 一般           | 较劣              | 劣                 |
|--------|----------------|-------------|--------------|-----------------|-------------------|
| 指标标准说明 | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重的影响 |
| 修正系数   | 1.07           | 1.035       | 1            | 0.97            | 0.935             |

#### （7）宗地形状状况修正系数

根据《武汉市土地级别与基准地价更新工作报告》，对待估宗地的不同形状需要做出修正。经估价人员的实地勘察，待估宗地形状对土地利用无不良影响，根据宗地形状修正系数表，待估宗地形状修正系数为 1。

**表 9 工业用地宗地形状修正系数表**

| 指标标准   | 优            | 较优       | 一般        | 较劣             | 劣                  |
|--------|--------------|----------|-----------|----------------|--------------------|
| 指标标准说明 | 形状规则，对土地利用合理 | 土地利用较为合理 | 土地利用无不良影响 | 形状不规则，对土地利用不合理 | 形状不规则，对土地利用产生严重的影响 |
| 修正系数   | 1.07         | 1.04     | 1         | 0.96           | 0.93               |

#### （8）开发程度修正值

**表 10 工业用地开发程度修正幅度表**

单位：元/平方米（地面价）

| 用地类型 | 开发构成费用 |       |       |       |       |       |       |       | 合计      |
|------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
|      | 通路     | 供电    | 通讯    | 通上水   | 通下水   | 通热    | 通气    | 土地平整  |         |
| 工业用地 | 30-50  | 20-30 | 15-20 | 20-30 | 20-30 | 30-40 | 30-40 | 10-15 | 175-255 |

经现场查看，待估宗地实际开发程度为“六通一平”（通路、供电、通上水、通下水、通讯、土地平整、通气）与基准地价内涵不一致，故需要修正，即修正程度为30。

#### （9）生态控制修正系数

**表 11 武汉市生态控制修正系数表**

| 规划控制区 | 城镇集中建设区 | 生态发展区 | 生态底线区 | 三环线整改区 | 远景发展区 |
|-------|---------|-------|-------|--------|-------|
| 修正系数  | 1.0     | 1.2   | 1.8   | 1.0    | 1.0   |

注明：表中所列规划控制区域参照《武汉市基本生态控制线管理规定》

根据《武汉市基本生态控制线管理规定》（市人民政府第224号令）附图，估价对象位于城镇集中建设区。生态控制修正系数为1.0。

#### 4、基准地价系数修正法估价结果

土地单价

$$=[1390 \times 1.0 \times (1 - 6.11\%) \times 1 \times 1.0600 \times 1 \times 1 + 30] \times 1.0$$

$$=1413.32 \text{ (元/平方米)}$$

#### （二）成本逼近法

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

##### 1、土地取得费及税费

##### （1）土地取得费

土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。调查待估宗地周边临近村的土地利用情况，农用土地为耕地，视待估宗地在征用前为耕地。调查估价对象所处区域的土地取得费用。目前获得类似估价对象土地，需支付的费用主要有：

##### ①土地补偿费

估价对象位于杨园南路以东，根据湖北省人民政府文件《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（鄂政发[2014]12号）及对待估宗地周边地区的调查，确定待估宗地所在区域土地补偿费用标准为 17500 元/亩，补偿倍数为 10 补偿，则待估宗地土地补偿费为：

$$\text{土地补偿费} = 17500 \times 10 \div 666.67 = 262.5 \text{ (元/平方米)}$$

##### ②安置补助费

估价对象位于杨园南路以东，根据湖北省人民政府文件《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（鄂政发[2014]12号）。结合武汉市武昌区统计资料及对待估宗地周边地区的调查，待估宗地安置补助费为 17500 元/亩，补偿倍数为 10 补偿，则待估宗地土地补偿费为：

$$\text{安置补助费} = 17500 \times 10 \div 666.67 = 262.5 \text{ (元/平方米)}$$

##### ③地上附着物及青苗补偿费

根据湖北省人民政府文件《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（鄂政发[2014]12号）的规定，该区域的年产值标准为 17500 元/亩，则待估宗地的地上附着物及青苗补偿费为  $17500 \div 666.67$

= 26.25 元 /平方米。

以上三项合计，则待估宗地的土地取得费为：

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} = 262.5 + 262.5 + 26.25 = 551.25 \text{ (元/平方米)}$$

## （2）税费

### ④耕地占用税

根据湖北省财政厅、湖北省地方税务局《关于印发〈湖北省耕地占用税适用税额标准〉的通知》（鄂财税发〔2008〕8号）的有关规定，待估宗地所处区域耕地占用税标准为每平方米 50 元。

### ⑤耕地开垦费

根据湖北省人民政府文件鄂政发[1999]52 号文规定，耕地开垦费为土地补偿费总额的 1-1.5 倍。待估宗地所处区域耕地开垦费为土地补偿费 1.5 倍，为 393.75 元/平方米。

### ⑥不可预见费

根据湖北省物价局、湖北省财政厅《省物价局、省财政厅关于土地统征包干收取不可预见费的通知》（鄂价房地字[1996]403 号）中规定“在征地过程中，由土地管理部门采取统征包干办法征地的，征地所发生的全部费用经确定认可后，可按征地费用总额的 2-4%收取不可预见费。征地费用一般由以下几种费用组成：土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地上、地下附着物补偿费、拆迁补助费和新菜地开发建设基金”。根据待估宗地的实际情况，本次评估采用费率为 2%，则：

不可预见费 = （土地补偿费 + 安置补助费 + 青苗及地上附着物补偿费 + 耕地开垦费）× 2 %

$$= (262.5 + 262.5 + 26.25 + 393.75) \times 2\%$$

$$= 18.90 \text{ (元/平方米)}$$

### ⑦水利建设基金

根据《湖北省水利建设基金筹集和使用管理办法》（湖北省人民政府令第 353 号）中规定“省级水利建设基金来源包括：（一）从省级收取的政府还贷公路的车辆通行费中提取 3%；（二）从中央对地方成品油价格和税费改革转移支付资金中每年定额提取 50000 万元；（三）使用新增建设用地的单

位和个人，按应缴新增建设用地有偿使用费数额的 5%缴纳水利建设基金。”  
武汉武昌区新增建设用地土地有偿使用费为 80 元/平方米，则：

水利建设基金 =  $80 \times 5\% = 4$ （元/平方米）。

以上四项合计，则待估宗地的税费为：

$$\textcircled{4} + \textcircled{5} + \textcircled{6} + \textcircled{7} = 50 + 393.75 + 18.90 + 4 = 466.65 \text{（元/平方米）}$$

## 2、土地开发费

估价对象为工业用地，本次评估设定的开发程度为宗地红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）和红线内“场地平整”。由于估价对象位于杨园南路以东，根据该宗地的基础设施状况和实际情况，确定其红线外“六通（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）”及红线内“场地平整”的开发费取 150 元/平方米。

## 3、投资利息

根据估价对象的开发程度和开发规模，经调查分析，确定土地开发周期为一年，假定土地取得费和应交税费在取得土地时一次付清，土地开发费在开发期内均匀投入，年利率取估价基准日的一年期银行贷款利率 4.35%，则按单利计算利息为：

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{土地取得费} + \text{应交税费}) \times \text{利率} + \text{土地开发费} \times 1/2 \times \text{利率} \\ &= (551.25 + 466.65) \times 4.35\% \times 1 + 150 \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= 47.54 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

## 4、投资利润

参照工业用地近几年投资利润率的统计资料，并结合该区土地开发的一般利润水平，取年投资利润率为 14%。则利润为：

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (\text{土地取得费} + \text{应交税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= (551.25 + 466.65 + 150) \times 14\% \\ &= 163.51 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

## 5、土地增值收益

由于在土地使用过程中发生增值，根据《永业行指数》，武汉市工业的土地增值收益率为 25.02%-27.22%，考虑到估价对象所在区域的地价增值水平和基础设施状况，确定土地增值收益率为 25.07%。则土地增值收益为：

$$\begin{aligned}
 & \text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{应交税费} + \text{利息} + \text{利润}) \\
 & \times \text{土地增值收益率} \\
 & = (551.25 + 466.65 + 150 + 47.54 + 163.51) \times 25.07\% \\
 & = 345.70 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

## 6、土地成本价格

根据以上各项计算结果，得出估价对象无限年期土地价格为：

$$\begin{aligned}
 & \text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{应交税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益} \\
 & = 551.25 + 466.65 + 120 + 47.54 + 163.51 + 345.70 \\
 & = 1724.65 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

## 7、区域因素、个别因素修正

经估价人员调查核实，湖北省人民政府公布的湖北省征地统一年产值标准和区片的划分与基准地价级别划分及影响因素、幅度相似，故本次成本逼近法区域因素、个别因素修正系数的确定参考基准地价相关修正表格进行确定。

### ①土地地价区域因素修正

由前文公示地价系数修正法测算过程可知，综合区域因素修正幅度为-6.11%。

综上，区域修正系数为  $1 - 6.11\% = 0.9389$ 。

### ②宗地面积状况修正系数

估价对象面积对土地利用无不良影响，参考上文基准地价系数修正法中确定面积修正系数为 1。

### ③宗地形状状况修正系数

估价对象形状对土地利用无不良影响，参考上文基准地价系数修正法中确定形状修正系数为 1。

$$\begin{aligned}
 & \text{修正后土地单价} = 1724.65 \times 0.9389 \times 1 \times 1 \\
 & = 1619.23 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

## 科教用地

## （一）公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）

### 1、基准地价说明

本轮基准地价采用级别基准地价、区片基准地价予以表示，并以级别基准地价表、区片基准地价表、土地级别与基准地价图和基准地价修正系数予以表示。

#### （1）基准地价内涵

级别基准地价是在正常市场条件下各土地级别内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内平整（简称“六通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

区片基准地价是在正常市场条件下各土地区片内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内平整（简称“六通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

#### （2）更新范围

本轮基准地价以都市发展区规划范围为基础，将江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、青山区及洪山区七个中心城区规划范围 693.64 平方公里，武汉经济开发区及东湖新技术开发区两大国家级开发区规划范围 719.36 平方公里以及东西湖区、汉南区、蔡甸区、江夏区、黄陂区、新洲区六个新城区位于都市发展区规划范围内用地及政府所在地规划范围 2014.46 平方公里全部纳入更新范围，总面积 3427.46 平方公里。

武汉市国土规划局于 2015 年完成了武汉市市区土地级别与基准地价更新工作，其主要成果有《武汉市城镇土地级别与基准地价更新工作报告》、《武汉市城镇土地级别与基准地价表（2014）》、《武汉市商业用地级别与基准地价图（2014）》、《武汉市住宅用地级别与基准地价图（2014）》、《武汉市工业用地级别与基准地价图（2014）》、《武汉市商务办公用地级别图（2014）》、《武汉市综合级别图（2014）》等，《武汉市土地级别与基准地价更新》已经湖北

省国土资源厅验收认定，武汉市人民政府于2015年8月4日发布《市人民政府关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准(2014)的通知(武政[2015]49号)》，武汉市区2014年土地级别与基准地价标准自2015年11月1日起执行。

### (3) 基准期日

各类用地基准地价估价基准期日为2014年6月30日；

### (4) 土地用途分类

基准地价土地用途划分为商业、商务办公、住宅、工业四类。

### (5) 表现形式

商业、商务办公、住宅用地基准地价的表现形式为楼面地价，楼面地价是指各土地级别（区片）内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格。工业用地基准地价的表现形式为地面地价，地面地价是按土地面积平均分摊总价的单位面积地价。

### (6) 级别平均容积率

由于中心城区、开发区和新城区建设用地容积率存在较大差别，因此分级别确定基准地价基准容积率。

表 12 武汉市各类用地级别平均容积率

| 级别<br>土地分类 | I 级 | II 级 | III 级 | IV 级 | V 级 | VI 级 | VII 级 | VIII 级 | IX 级 | X 级 | XI 级 | XII 级 |
|------------|-----|------|-------|------|-----|------|-------|--------|------|-----|------|-------|
| 商业用地       | 3   |      |       | 2.5  |     |      |       | 2      |      |     |      |       |
| 住宅用地       | 2.5 |      |       |      |     |      | 2     |        |      |     | — —  | — —   |
| 商务办公       | 3   |      |       | 2.5  |     |      | 2     |        |      | — — | — —  | — —   |
| 工业用地       | 1.0 |      |       |      |     |      |       |        | — —  | — — | — —  | — —   |

### (7) 其它条件

表 13 武汉市各类用地基准地价级别价结果表（部分）

| 用途<br>级别 | 地价类型 | 商业用地<br>(元/建筑平方米) | 商务办公用地<br>(元/建筑平方米) | 住宅用地<br>(元/建筑平方米) | 工业用地<br>(元/平方米) |
|----------|------|-------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| I        | 区片地价 | 7026-9028         | 5406-6614           | 5327-6066         | 1629-2209       |
|          | 级别地价 | 7758              | 6219                | 5733              | 1924            |
| II       | 区片地价 | 5457-7062         | 4539-5537           | 4069-5409         | 1109-1648       |
|          | 级别地价 | 6197              | 5043                | 4730              | 1425            |
| III      | 区片地价 | 4393-5430         | 3480-4617           | 3415-4185         | 833-1136        |
|          | 级别地价 | 4892              | 4032                | 3801              | 980             |

表 14 武汉市各类用地区片基准地价结果表（部分）

| 级别 | 商业用地      |      | 商务办公用地    |      | 住宅用地      |      | 工业用地    |      |
|----|-----------|------|-----------|------|-----------|------|---------|------|
|    | (元/建筑平方米) |      | (元/建筑平方米) |      | (元/建筑平方米) |      | (元/平方米) |      |
|    | 区片编号      | 区片价格 | 区片编号      | 区片价格 | 区片编号      | 区片价格 | 区片编号    | 区片价格 |
| II | II-汉 08   | 6505 | II-汉 08   | 5398 | II-昌 01   | 4741 | II-阳 03 | 1109 |
|    | II-汉 09   | 6101 | II-汉 09   | 5204 | II-昌 02   | 4522 | II-高 01 | 1288 |

|  |         |      |         |      |         |      |   |   |
|--|---------|------|---------|------|---------|------|---|---|
|  | II-汉 10 | 6739 | II-汉 10 | 4760 | II-昌 03 | 4069 | — | — |
|  | II-汉 11 | 5568 | II-昌 01 | 4717 | II-昌 04 | 5084 | — | — |
|  | II-昌 01 | 5457 | II-昌 02 | 4957 | II-昌 05 | 3971 | — | — |
|  | II-昌 02 | 6121 | II-昌 03 | 4539 | II-昌 06 | 4682 | — | — |

根据《城镇土地估价规程》与《武汉市土地级别与基准地价更新工作报告》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

楼面地价=区片基准地价×用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数（容积率、年期、期日、面积、形状、临街+开发程度修正幅度）×政策调控系数（产业导向修正、生态控制修正）

## 2、确定土地级别及基准地价

待估宗地位于武昌区杨园街纺机路 20 号，根据武汉市城区土地级别图，位于商务办公 IV-昌 01 级地段，其级别地价为 3211 元/平方米。

## 3、基准地价修正体系

### （1）用途修正

根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》，商务办公用地的修正系数均为 0.6。

### （2）区域因素修正

参照《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》，编制住宅用地地价影响因素说明表及修正系数表，按照估价对象的区域因素及个别因素条件，可建立估价对象地价影响因素说明、优劣程度及修正系数（ $\sum K$ ）表。

表 15 商务办公 IV-昌 01 级用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

| 区片编号    | 影响因子    | 量化影响说明          | 权重    | 优          | 较优         | 一般         | 较劣          | 劣       |
|---------|---------|-----------------|-------|------------|------------|------------|-------------|---------|
| IV-昌 01 | 商务中心    | 距最近商务中心的距离(M)   | 0.320 | <260       | [260,380)  | [380,690)  | [690,880)   | ≥ 880   |
|         | 轨道交通便捷度 | 距最近地铁站点的距离(M)   | 0.155 | <400       | [400, 600) | [600, 800) | [800, 1000) | ≥ 1000  |
|         | 公交便捷度   | 距最近公交站点的距离(M)   | 0.155 | <170       | [170,260)  | [260,460)  | [460,580)   | ≥ 580   |
|         | 酒店、金融网点 | 距星级酒店、金融网点距离(M) | 0.270 | <190       | [190,270)  | [270,480)  | [480,590)   | ≥ 590   |
|         | 规划潜力分区  | 地价潜力分区          | 0.100 | 地价潜力一级、二级区 | 地价潜力三级、四级区 | 地价潜力五级区    | 地价潜力六、七级区   | 地价潜力八级区 |

表 16 商务办公 IV-昌 01 级用地宗地地价区域因素修正系数表

| 影响因素    | 影响因子          | 权重    | 优     | 较优    | 一般    | 较劣     | 劣      |
|---------|---------------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 商务中心    | 距最近商务中心的距离(M) | 0.320 | 0.90% | 0.45% | 0.00% | -0.45% | -0.90% |
| 轨道交通便捷度 | 距最近地铁站点的距离(M) | 0.155 | 0.43% | 0.22% | 0.00% | -0.22% | -0.43% |

|         |                 |       |       |       |       |        |        |
|---------|-----------------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 公交便捷度   | 距最近公交站点的距离(M)   | 0.155 | 0.43% | 0.22% | 0.00% | -0.22% | -0.43% |
| 酒店、金融网点 | 距星级酒店、金融网点距离(M) | 0.270 | 0.76% | 0.38% | 0.00% | -0.38% | -0.76% |
| 规划潜力分区  | 地价潜力分区          | 0.100 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |

根据武汉市商务办公用地区位因素修正系数说明表和修正系数表所叙述具体内容，结合待估宗地具体情况，编制待估宗地区位因素修正系数表如下：

表 17 待估宗地区位因素条件、优劣程度及修正系数表（商务办公）

| 因素      | 因子              | 条件说明                   | 优劣情况 | 因素修正   |
|---------|-----------------|------------------------|------|--------|
| 商务中心    | 距最近商务中心的距离(M)   | 距离普提金商务中心约 2000 米      | 劣    | -0.90% |
| 轨道交通便捷度 | 距最近地铁站点的距离(M)   | 距 4 号线岳家嘴站约 1800 米     | 劣    | -0.43% |
| 公交便捷度   | 距最近公交站点的距离(M)   | 距离杨园南路友谊大道公交站约 90 米    | 优    | 0.43%  |
| 酒店、金融网点 | 距星级酒店、金融网点距离(M) | 距汉口银行(东润上城社区支行)约 250 米 | 较优   | 0.38%  |
| 规划潜力分区  | 地价潜力分区          | 地价潜力四级区                | 较优   | 0.14%  |
| 合计      |                 |                        |      | 0.52%  |

综上，区域修正系数为 0.52%。

### （3）容积率修正系数

根据《武汉市土地级别与基准地价更新工作报告》，容积率修正系数如下表：

表 5-25 商务办公用地楼面地价容积率修正系数表

| 容积率 | I 级   | II 级  | III 级 | IV 级  | V 级   | VI 级  | VII 级 | VIII 级 | IX 级  |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 0.2 | 9.371 | 9.267 | 9.072 | 8.246 | 8.197 | 8.168 | 7.413 | 7.378  | 7.349 |
| 0.4 | 4.686 | 4.633 | 4.536 | 4.123 | 4.099 | 4.084 | 3.706 | 3.689  | 3.674 |

因此，商务办公用地 IV 级容积率 0.41 时的容积率修正系数为 4.0770 ；

### （4）交易期日修正系数

本次评估根据价格指数对估价对象进行交易期日修正，依据“永业行地价指数表”，进行宗地进行交易期日修正。

表 18 永业行地价指数表（以 2006 年 6 月 30 日为基期）

| 年份     | 季度     | 综合     | 商业     | 居住     | 工业     |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2011 年 | 第 3 季度 | 190.7  | 215.0  | 195.8  | 125.6  |
|        | 第 4 季度 | 191.16 | 215.78 | 196.2  | 125.63 |
| 2012 年 | 第 1 季度 | 192.38 | 217.12 | 197.62 | 125.63 |
|        | 第 2 季度 | 192.5  | 217.3  | 197.6  | 125.6  |
|        | 第 3 季度 | 192.4  | 218.4  | 197.1  | 125.6  |
|        | 第 4 季度 | 193.2  | 220.0  | 197.7  | 125.6  |
| 2013 年 | 第 1 季度 | 194.2  | 222.0  | 198.4  | 125.6  |
|        | 第 2 季度 | 196.2  | 225.4  | 201.1  | 126.1  |

|        |        |       |       |       |       |
|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
|        | 第 3 季度 | 203.5 | 231.7 | 207.6 | 127.2 |
|        | 第 4 季度 | 207.8 | 237.9 | 211.9 | 128.8 |
| 2014 年 | 第 1 季度 | 209.6 | 240.7 | 213.7 | 129.2 |
|        | 第 2 季度 | 209.9 | 241.2 | 231.5 | 131.7 |
|        | 第 3 季度 | 209.9 | 241.7 | 213.3 | 132.2 |
|        | 第 4 季度 | 221.1 | 253.1 | 226.3 | 132.2 |
| 2015 年 | 第 1 季度 | 222.5 | 255.9 | 227.6 | 132.3 |
|        | 第 2 季度 | 225.0 | 256.7 | 230.8 | 133.9 |
|        | 第 3 季度 | 229.9 | 259.1 | 237.0 | 136.0 |
|        | 第 4 季度 | 231.9 | 259.6 | 239.6 | 137.4 |
| 2016 年 | 第 1 季度 | 234.6 | 260.6 | 243.2 | 138.3 |
|        | 第 2 季度 | 239.9 | 262.4 | 250.5 | 138.9 |
|        | 第 3 季度 | 247.2 | 264.5 | 260.7 | 139.6 |

基准地价基准日 2014 年 6 月 30 日,2016 第 3 季度商业地价指数为 264.5,则至估价期日,估价交易期日修正系数  $K_1=264.5/241.2=1.0966$ 。

### （5）宗地面积修正

根据《武汉市土地级别与基准地价更新工作报告》，不同面积状况需要修正。经估价人员勘察，待估宗地面积过小，对土地利用产生严重影响。根据宗地面积修正系数表，待估宗地的面积修正系数为 0.94。

**表 19 办公用地宗地面积修正说明表**

| 指标标准   | 优              | 较优          | 一般           | 较劣              | 劣                 |
|--------|----------------|-------------|--------------|-----------------|-------------------|
| 指标标准说明 | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重的影响 |
| 修正系数   | 1.06           | 1.03        | 1            | 0.97            | 0.94              |

### （7）宗地形状修正

根据《武汉市土地级别与基准地价更新工作报告》，对待估宗地的不同形状需要做出修正。经估价人员的实地勘察，待估宗地形状不规则，对土地利用产生严重影响，根据宗地形状修正系数表，待估宗地形状修正系数分别为 0.93。

**表 20 办公用地宗地形状修正系数表**

| 指标标准   | 优            | 较优       | 一般        | 较劣             | 劣                  |
|--------|--------------|----------|-----------|----------------|--------------------|
| 指标标准说明 | 形状规则，对土地利用合理 | 土地利用较为合理 | 土地利用无不良影响 | 形状不规则，对土地利用不合理 | 形状不规则，对土地利用产生严重的影响 |
| 修正系数   | 1.07         | 1.04     | 1         | 0.96           | 0.93               |

### （8）开发程度值修正

**表 21 办公用地开发程度修正幅度表**

单位：元/平方米（地面价）

| 用地类型 | 开发构成费用 | 合计 |
|------|--------|----|
|------|--------|----|

|      | 通路    | 供电    | 通讯    | 通上水   | 通下水   | 通热    | 通气    | 土地平整  |         |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 办公用地 | 30-50 | 20-30 | 15-20 | 20-30 | 20-30 | 30-40 | 30-40 | 10-15 | 175-255 |

经现场查看，待估宗地实际开发程度为“六通一平”（通路、供电、通上水、通下水、通气、通讯、土地平整）与基准地价内涵一致，故不需要修正，即修正程度为0。

### （9）生态控制修正

根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》，需对估价对象进行生态控制修正。

**表 22 武汉市生态控制修正系数表**

| 规划控制区 | 城镇集中建设区 | 生态发展区 | 生态底线区 | 三环线整改区 | 远景发展区 |
|-------|---------|-------|-------|--------|-------|
| 修正系数  | 1.0     | 1.2   | 1.8   | 1.0    | 1.0   |

注明：表中所列规划控制区域参照《武汉市基本生态控制线管理规定》。

根据《武汉市基本生态控制线管理规定》可知估价对象位于城镇集中建设区，故估价对象生态控制修正系数为 1。

### 4、基准地价系数修正法估价结果

科教用地楼面地价

$$= (3211 \times 0.6 \times (1 + 0.52\%) \times 4.0770 \times 1.0966 \times 0.94 \times 0.93 + 0) \times 1.0$$

$$= 7568.89 \text{ (元/平方米)}$$

### （二）假设开发法

#### 1、确定最佳开发方式

净用地面积为 5000 平方米，规划用地性质为科教用地，规划容积率为 0.41，总建筑面积为 2033.5 平方米，建筑结构均为钢混，由于学校用房与办公用房具有一定相似性，故最佳开发方式可视为办公用房。

#### 2、确定开发周期和投资进度安排

##### ①开发周期确定

房地产开发的周期一般分三个阶段，前期主要包括报建、土地的开发（拆迁、场地平整、临时水电等）、勘察、设计、项目招标等；中期主要包括建筑安装工程建设（含设备的安装）；后期主要包括室外附属工程的建设（含室外供水、排水、供电、煤气、绿化、道路、围墙等）。

依据估价对象的规模可知其为某项目的部分，根据武汉市同类房地产项目的开发周期及开发项目的实际情况确定开发周期为 2 年。

## ②投资进度安排

房地产开发的资金投入根据开发周期的时间也分三个阶段，前期报建、城市基础设施配套费、土地的开发、勘察、设计、项目招标等的费用较少；中期主要包括建筑安装工程建设（含地基、基础的处理、设备及安装等）资金投入比较集中；后期要包括室外附属工程的建设（含室外供水、排水、供电、煤气、绿化、道路等），资金投入较少，但时间比较长。

根据武汉市同类房地产开发资金投入的一般情况及该项目的具体情况，假设开发资金在开发周期内均匀投入。

## 3、待估宗地开发完成后房地产价格的确定

估价人员通过资料的搜集、分析和筛选，选取同一供求圈内类似的三宗房地产交易实例做可比实例。估价人员分别调查了近期待估宗地周边或同等区域类似房地产的市场情况。

### （1）房地产售价

#### ①搜集交易实例

估价人员通过资料的搜集、分析和筛选，选取与估价房地产类似的三宗房地产交易实例做为可比实例。

表 23 可比实例情况表

| 实例 | 楼盘名称    | 位置          | 出售单价  | 房屋用途 | 出售日期        |
|----|---------|-------------|-------|------|-------------|
| 一  | 福星惠誉国际城 | 武昌徐东大街 28 号 | 19000 | 办公   | 2016 年 11 月 |
| 二  | 汇通新长江中心 | 团结路 5 号     | 21000 | 办公   | 2016 年 11 月 |
| 三  | 万科金域华府  | 友谊大道与才茂街交汇处 | 18000 | 办公   | 2016 年 11 月 |

#### ②编制比较因素条件说明表

估价对象与可比实例的比较因素条件详述见下表所示：

表 24 可比因素条件说明表

| 估价对象及可比实例<br>比较因素 | 估价对象状况      | 可比实例一       | 可比实例二       | 可比实例三       |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 名称                | ——          | 福星惠誉国际城     | 汇通新长江中心     | 万科金域华府      |
| 座落位置              | 杨园街纺机路 20 号 | 武昌徐东大街 28 号 | 团结路 5 号     | 友谊大道与才茂街交汇处 |
| 交易单价（元/平方米）       | ——          | 19000       | 21000       | 18000       |
| 用途                | 办公          | 办公          | 办公          | 办公          |
| 交易情况              | 正常          | 正常          | 正常          | 正常          |
| 交易方式              | 正常          | 正常          | 正常          | 正常          |
| 交易时间              | 2016 年 12 月 | 2016 年 11 月 | 2016 年 11 月 | 2016 年 11 月 |
| 付款方式              | 一次总付清       | 一次总付清       | 一次总付清       | 一次总付清       |

|                  |        |           |           |           |           |
|------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 区<br>位<br>状<br>况 | 商务聚集度  | 较好        | 好         | 好         | 较好        |
|                  | 交通便捷度  | 较便捷       | 便捷        | 便捷        | 便捷        |
|                  | 外部配套设施 | 较完备       | 较完备       | 较完备       | 较完备       |
|                  | 周围环境条件 | 较好        | 一般        | 一般        | 一般        |
|                  | 繁华程度   | 较繁华       | 较繁华       | 较繁华       | 较繁华       |
| 实<br>物<br>状<br>况 | 建筑规模   | 较大        | 较大        | 较大        | 较大        |
|                  | 建筑结构   | 钢混        | 钢混        | 钢混        | 钢混        |
|                  | 设施设备   | 较齐全       | 较齐全       | 较齐全       | 较齐全       |
|                  | 装饰装修   | 毛坯        | 毛坯        | 毛坯        | 毛坯        |
|                  | 空间布局   | 较好        | 一般        | 一般        | 一般        |
|                  | 建筑功能   | 完好        | 完好        | 完好        | 完好        |
|                  | 外观     | 完好        | 完好        | 完好        | 完好        |
|                  | 新旧程度   | 新         | 新         | 新         | 新         |
| 权<br>益<br>状<br>况 | 规划条件   | 合理        | 合理        | 合理        | 合理        |
|                  | 土地使用期限 | 办公大于 40 年 | 办公大于 40 年 | 办公大于 40 年 | 办公大于 40 年 |
|                  | 他项权利状况 | 无         | 无         | 无         | 无         |
|                  | 权属清晰状况 | 权属清晰      | 权属清晰      | 权属清晰      | 权属清晰      |

### ③编制比较因素条件指数表

(一)估价对象与三个实例的交易时间接近，且在这一时期内的房地产价格也未出现明显波动，故不做期日修正；估价对象与三个实例均为正常交易，故不做交易情况修正。

#### (二)各项因素修正体系

##### 区位状况

A、商务聚集度，分为好、较好、一般三个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

B、交通便捷度，分为便捷、较便捷、较不便捷、不便捷四个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

C、外部配套设施，分为完备、较完备、一般三个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

D、周围环境条件，分为好、较好、一般三个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

E、繁华程度，分为繁华、较繁华、较不繁华、不繁华四个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

##### 实物概况

F、建筑规模，分为大、较大、一般三个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

G、建筑结构，分为钢混（含框剪等）、混合、砖混三个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 5%；

H、设施设备，分为齐全、较齐全、一般三个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

I、装饰装修，分为精装修、中等装修、简单装修、毛坯四个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

J、空间布局，分为好、较好、一般三个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

K、建筑功能，分为完好、较好、一般三个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

L、外观，分为完好、较好、一般三个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

M、新旧程度，分为新、较新、一般三个等级，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

#### 权益状况

N、规划条件，分为合理、较合理、一般，以估价对象为 100，比较案例根据此标准每上升（下降）一个级别，增加（减少）修正 3%；

O、土地使用期限，本次评估估价对象房地产土地使用期限为住宅大于 60 年，可比案例的房地产土地使用期限为住宅大于 60 年，与估价对象一致，故指数均为 100；

P、他项权利状况，本次评估估价对象房地产无他项权利设立情况，可比案例的房地产均无他项权利设立情况，与估价对象一致，故指数均为 100；

Q、权属清晰状况，本次评估估价咨询对象房地产权属清晰，可比案例的房地产均权属清晰，与估价对象一致，故指数均为 100。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表。比较因素指数见下表：

表 25 比较因素条件说明表

|             | 估价对象        | 可比实例一       | 可比实例二       | 可比实例三       |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 名称          | ——          | 福星惠誉国际城     | 汇通新长江中心     | 万科金域华府      |
| 座落位置        | 杨园街纺机路 20 号 | 武昌徐东大街 28 号 | 团结路 5 号     | 友谊大道与才茂街交汇处 |
| 交易单价（元/平方米） | ——          | 19000       | 21000       | 18000       |
| 用途          | 办公          | 办公          | 办公          | 办公          |
| 交易情况        | 正常          | 正常          | 正常          | 正常          |
| 交易方式        | 正常          | 正常          | 正常          | 正常          |
| 交易时间        | 2016 年 12 月 | 2016 年 11 月 | 2016 年 11 月 | 2016 年 11 月 |
| 付款方式        | 一次总付清       | 一次总付清       | 一次总付清       | 一次总付清       |
| 区位状况        | 商务聚集度       | 100         | 103         | 100         |
|             | 交通便捷度       | 100         | 103         | 103         |
|             | 外部配套设施      | 100         | 100         | 100         |
|             | 周围环境条件      | 100         | 97          | 97          |
|             | 繁华程度        | 100         | 100         | 100         |
| 实物状况        | 建筑规模        | 100         | 100         | 100         |
|             | 建筑结构        | 100         | 100         | 100         |
|             | 设施设备        | 100         | 100         | 100         |
|             | 装饰装修        | 100         | 100         | 100         |
|             | 空间布局        | 100         | 97          | 97          |
|             | 建筑功能        | 100         | 100         | 100         |
|             | 外观          | 100         | 100         | 100         |
|             | 新旧程度        | 100         | 100         | 100         |
| 权益状况        | 规划条件        | 100         | 100         | 100         |
|             | 土地使用期限      | 100         | 100         | 100         |
|             | 他项权利状况      | 100         | 100         | 100         |
|             | 权属清晰状况      | 100         | 100         | 100         |

### (三)编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表，见下表：

表 26 比较因素修正系数表

|             | 可比实例一       | 可比实例二   | 可比实例三       |
|-------------|-------------|---------|-------------|
| 名称          | 福星惠誉国际城     | 汇通新长江中心 | 万科金域华府      |
| 座落位置        | 武昌徐东大街 28 号 | 团结路 5 号 | 友谊大道与才茂街交汇处 |
| 交易单价（元/平方米） | 19000       | 21000   | 18000       |
| 用途          | 办公          | 办公      | 办公          |
| 交易情况        | 100/100     | 100/100 | 100/100     |
| 交易方式        | 100/100     | 100/100 | 100/100     |
| 交易时间        | 100/100     | 100/100 | 100/100     |
| 付款方式        | 100/100     | 100/100 | 100/100     |
| 区位状况        | 商务聚集度       | 100/103 | 100/100     |
|             | 交通便捷度       | 100/103 | 100/103     |
|             | 外部配套设施      | 100/100 | 100/100     |
|             | 周围环境条件      | 100/97  | 100/97      |
|             | 繁华程度        | 100/100 | 100/100     |

|                     |        | 可比实例一                                             | 可比实例二    | 可比实例三    |
|---------------------|--------|---------------------------------------------------|----------|----------|
| 实<br>物<br>状<br>况    | 建筑规模   | 100/100                                           | 100/100  | 100/100  |
|                     | 建筑结构   | 100/100                                           | 100/100  | 100/100  |
|                     | 设施设备   | 100/100                                           | 100/100  | 100/100  |
|                     | 装饰装修   | 100/100                                           | 100/100  | 100/100  |
|                     | 空间布局   | 100/97                                            | 100/97   | 100/97   |
|                     | 建筑功能   | 100/100                                           | 100/100  | 100/100  |
|                     | 外观     | 100/100                                           | 100/100  | 100/100  |
|                     | 新旧程度   | 100/100                                           | 100/100  | 100/100  |
| 权<br>益<br>状<br>况    | 规划条件   | 100/100                                           | 100/100  | 100/100  |
|                     | 土地使用期限 | 100/100                                           | 100/100  | 100/100  |
|                     | 他项权利状况 | 100/100                                           | 100/100  | 100/100  |
|                     | 权属清晰状况 | 100/100                                           | 100/100  | 100/100  |
| 比准价格（元/平方米）         |        | 19034.25                                          | 21037.85 | 18573.42 |
| 估价结果确定的方法           |        | 由于以上三个比准价格较为接近，故取其算术平均值作为估价对象的评估结果                |          |          |
| 评估对象评估价格<br>（元/平方米） |        | $(19034.25 + 21037.85 + 18573.42) / 3 = 19548.51$ |          |          |

经以上比较分析，待估宗地估价期日的地上办公房地产比准价格为19548.51 元/平方米。

## （2）确定开发房地产总价

根据武汉市同类房地产的市场状况、一般销售进度及该房地产的具体建设情况，确定待估宗地建设期共 2 年，开发周期共 2 年，在建设期第 2 年开始销售，当年销售 100%，即完成销售。根据建设开发的周期，折现率取 1-3 年期贷款利率 4.75%，则：

房地产价格 =  $(2033.5 \times 19548.51) \times (1 + 4.75\%)^{-1.5} \times 100\% = 3707.89$ （万元）

## 4、确定开发成本

开发成本包括项目开发建设期间所发生的一切费用总和。根据本项目的实际情况，开发成本主要包括建筑工程费用（含地基处理、主体工程、一般水电安装等）、室外附属工程的建设（含室外供水、排水、供电、煤气、绿化、道路、围墙等）、专业费用、基础设施配套费、管理费用、投资利息、投资利润和销售税费。

### ①建筑费用

#### a、建筑工程费用

待估宗地规划容积率为 0.41，总建筑面积为 2033.5 平方米，建筑结构均

为钢混。根据《市造价管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇一六年三季度造价指数的通知》（武建价字[2016]11号）及武汉市同类房屋建筑物的工程造价的一般水平，确定办公工程造价为 1600 元/平方米。

#### b、附属工程的建设费用

附属工程的建设费用主要包括室内外供水、排水、供电、煤气，小区内道路、围墙、消防、景观、绿化等。根据该项目的规模、武汉市工程造价管理站《市造价管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇一六年三季度造价指数的通知》（武建价字[2016]11号）及同类房地产的配套建设一般水平及项目拟将建设的实际情况，确定其室外配套设施工程建设费用均为 600 元/平方米。

#### c、基础设施配套费

根据《省物价局省财政厅关于城市基础设施配套费纳入政府性基金管理有关事项的通知》（鄂价工服〔2016〕14号），武汉市城区城市基础设施配套费按建筑面积计收，收费标准为 120 元/平方米。

$$\begin{aligned}\text{建筑费用} &= (1600+600) \times 2033.5 \times (1+4.75\%)^{-1} + 120 \times 2033.5 \\ &= 445.85 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

#### ②专业费用

专业费用指项目的可行性研究、规划、勘察、设计、监理、造价咨询（标底编制、决算审核等）等相关工程的费用，一般为建筑成本的 5%-10%。根据《国家计委关于建设项目前期工程咨询收费暂行规定》（计委价格[1999]1283号）、《省物价局关于城市规划咨询有关问题的通知》（鄂价房服函[2002]46号）、国家计委、建设部“关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知”（计价格[2002]10号）、国家物价局、建设部《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》（（1992）价费字 479号）、湖北省物价局、建设厅《关于调整建设工程造价咨询服务收费标准的通知》（鄂价房地字[2033.5]51号）等有关收费标准，并结合武汉市房地产市场、建筑市场的一般水平及该项目的实际情况，确定专业费用为建筑成本的 7%。

$$\text{专业费用} = 445.85 \times 7\% = 31.21 \text{ (万元)}$$

#### ③不可预见费

不可预见费：一般为项目开发过程中预算外支出部分。按建筑费用和专业费用之和的 2-5%。结合武汉市房地产市场、建筑市场的一般水平及该项目的实际情况，确定不可预见费用为建筑费用和专业费用之和的 5%。

$$\text{不可预见费} = (445.85 + 31.21) \times 5\% = 23.85 \text{ (万元)}$$

#### ④管理费用

管理费用指开发商为组织和管理房地产开发经济活动以及房地产开发提供各种服务而发生的费用。主要包括管理人员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。结合该项目的规模和开发周期确定为建筑费用的 3%。

$$\text{管理费用} = 445.85 \times 3\% = 13.38 \text{ (万元)}$$

#### ⑤投资利息

投资利息指房地产开发商在房地产开发过程中，为筹措短缺资金，而向金融机构贷款所支付的利息。但此利息在开发过程中所占比例视不同情况而各异，以此利息作为投资利息，不能体现自有资金的投资的时间价值。所以，投资利息为全部成本的利息（含土地取得价格）。本次评估按折现进行测算，所以不计算利息。

#### ⑥契税

根据《湖北省契税征收管理实施办法》（湖北省人民政府令 1998 年第 135 号）、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》财税[2016]43 号、国家税务总局公告 2016 年第 14 号-国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告：国有土地使用权出让需缴纳契税，但计征契税的成交价格不含增值税。按土地出让价格的 4% / (1+5%) 缴纳。

#### ⑦投资利润

投资利润指房地产开发商投资房地产开发项目应取得资金报酬及承担风险的补偿。根据武汉市同类房地产项目的投资利润平均水平，确定办公用地投资利润为投资成本的 25%。

以下计算  $V_0$  为总地价

$$\text{投资利润} = (V_0 + 445.85 + 31.21 + 23.85 + 13.38 + 4\% / 1.05) \times 25\%$$

## ⑧销售税费

销售税费指房地产进入市场流通领域中发生的费用销售费用和增值税等。根据国家税务总局公告 2016 年第 14 号-国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告：增值税应预缴税款=全部价款和价外费用 $\div$ （1+5%） $\times$  5%，教育费附加为增值税的 1.5%，堤防费为增值税的 3%，城市维护建设税为增值税的 7%，则实际增值税税率为 5.31%，即按销售总价的 5.31%进行预缴。

销售费用主要包括市场推广费、销售代理费和销售手续费。结合武汉市房地产一般销售费用水平，综合确定销售费用取销售总价的 2.7%。

办公部分销售税费 = 3707.89  $\times$  8.01% = 296.63（万元）

## 5、假设开发法测算地价结果

$V_0 = 3707.89 - (445.85 + 31.21 + 23.85 + 13.38 + 0.0381V_0 + 0.2595V_0 + 128.57 + 296.63) = 2133.43$ （万元）

楼面地价 =  $2133.43 \times 10000 \div 2033.5 = 10491.42$ （元/平方米）

由于估价对象实际用途为科教用地，根据《武汉市2014年城镇土地级别与基准地价更新》，用途修正系数为0.6。

故用途修正后的楼面地价 =  $10491.42 \times 0.6 = 6294.85$ （元/平方米）

## 三、地价的确定

### 1、估价对象地价确定的方法

根据《城镇土地估价规程》及待估宗地的具体情况，估价对象工业用地部分的土地权利利用公示地价系数修正法和成本逼近法测算出的土地楼面地价分别为 1413.32 元/平方米和 1619.23 元/平方米，两种方法测算结果相差较大；估价对象科教用地部分的土地权利利用公示地价系数修正法和假设开发法测算出的土地楼面地价分别为 7568.89 元/平方米和 6294.85 元/平方米，两种方法测算结果相差不大。待估宗地所在片区地理位置较优越，根据估价师的实际经验，以上测算的结果较符合该片区土地市场行情，取均值作为本次评估结果。具体如下：

工业用地部分土地单价 =  $1413.32 \times 0.5 + 1619.23 \times 0.5 = 1516.27$ （元/平方米）

科教用地部分楼面地价=7568.89 × 0.5+6294.85 × 0.5=6931.87（元/平方米）

由于估价对象的土地用途为工业用地、科教用地，土地使用权类型为划拨，依据《市人民政府关于进一步加强土地供应管理促进节约集约用地的意见》（武政规〔2016〕1号）：属于工业用地的，按照土地成交价的20%核定政府土地收益；属于其他用地，容积率在3.5以内（含）的，按照土地成交价的50%核定政府土地收益。

故工业用地划拨土地单价=1516.27×80%=1213.02（元/平方米）

科教用地划拨楼面地价=6931.87×50%=3465.94（元/平方米）

则工业用地划拨土地单价=1213.02×1.0=1213.02（元/平方米）

科教用地划拨土地单价=3465.94×0.41=1409.60（元/平方米）

工业用地土地总价=1213.02×8560÷10000=1038.34（万元）

科教用地土地总价=3465.94×2033.5÷10000=704.80（万元）

故土地总价=（1213.02×8560+3465.94×2033.5）÷10000=1743.14（万元）

土地单价=1743.14×10000÷13560=1285.50（元/平方米）

## 2、估价结果

估价对象位于武汉市武昌区杨园街纺机路20号，土地规划用途为工业用地、科教用地，评估设定用途为工业用地、科教用地，在估价期日2016年12月3日，满足地价定义及评估设定利用条件下的划拨土地使用权价格为：

土地总面积：13560平方米（以实测面积为准）

单位面积地价：1285.50元/平方米

土地使用权总价：1743.14万元（已扣除土地出让金964.38万元）

大 写：壹仟柒佰肆拾叁万壹仟肆佰元整  
（货币种类：人民币）

其中：（1）工业用地

土地面积：8560平方米

土地单价：1213.02元/平方米

亩单 价：80.87万元/亩

土地总价：1038.34 万元（已扣除土地出让金 259.59 万元）  
大写：壹仟零叁拾捌万叁仟肆佰元整  
（货币种类：人民币）

（2）科教用地

土地面积：5000 平方米  
土地单价：1409.60 元/平方米  
亩单 价：93.97 万元/亩  
楼面地价：3465.94 元/平方米  
土地总价：704.80 万元（已扣除土地出让金 704.80 万元）  
大写：柒佰零肆万捌仟元整  
（货币种类：人民币）

## 第四部分 附件

- （一）《委托评估通知书》复印件
- （二）《国有土地使用证》（武国用（2002）字第 081 号）复印件
- （三）《配套建设教育设施协议》复印件
- （四）《国有土地使用权成交确认书》复印件
- （三）估价对象区位示意图
- （四）估价对象概貌性照片
- （五）估价机构营业执照及资质证书复印件
- （六）土地估价师资格证书复印件

# 土地估价结果一览表

估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司      估价报告编号：（鄂）永地[2016]（咨）字第 01040 号      估价期日：2016 年 12 月 3 日      估价目的：市场价值评估      土地使用权性质：划拨

| 估价期日土地使用者     | 宗地编号      | 宗地名称           | 国有土地使用证编号         | 估价期日的用途 |      |      | 容积率  |    |      | 估价期日实际开发程度        | 估价设定开发程度          | 土地使用权年限（年） | 土地净面积（m <sup>2</sup> ） | 楼面地价（元/m <sup>2</sup> ） | 土地单价（元/m <sup>2</sup> ） | 总地价（万元） | 备注 |
|---------------|-----------|----------------|-------------------|---------|------|------|------|----|------|-------------------|-------------------|------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|---------|----|
|               |           |                |                   | 规划用途    | 实际用途 | 设定用途 | 规划   | 实际 | 设定   |                   |                   |            |                        |                         |                         |         |    |
| 湖北珠江房地产开发有限公司 | F02170001 | 武昌区杨园街纺机路 20 号 | 武国用（2002）字第 081 号 | 工业用地    | /    | 工业用地 | 1    | /  | 1.0  | 红线外“六通”和红线内“场地平整” | 红线外“六通”和红线内“场地平整” | 无土地使用年限限制  | 8560                   | 1213.02                 | 1213.02                 | 1038.34 | /  |
|               |           |                |                   | 住宅用地    | /    | 住宅用地 | 0.41 | /  | 0.41 |                   |                   | 无土地使用年限限制  | 5000                   | 3465.94                 | 1409.60                 | 704.80  | /  |
| 总计            | /         | /              | /                 | /       | /    | /    | /    | /  | /    | /                 | /                 | /          | 13560                  | 1285.50                 | 1285.50                 | 1743.14 | /  |

## 一、上述土地估价结果的限制条件

- 1、土地权利限制：划拨土地。
- 2、基础设施条件：  
待估宗地的基础设施状况达到“六通”，详细情况描述如下：  
供水：宗地供水设施与市政供水网相联，供水保证率为 100%；  
供电：与市政电网相连，宗地供电保证率为 100%；  
通气：与市政天然气网相联，气化率达到 90%；  
场地平整：待估宗地红线范围内场地已平整。
- 3、规划限制条件：无。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

排水：宗地排水绝大部分管道是雨污合流，排水通畅；  
通讯：与市政通讯网相联，市话普及率 90%；  
通路：临杨园南路；

## 二、其他需要说明的事项

- 1、有关资料来源  
(1) 本次评估土地面积为委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2002）字第 081 号）及其他相关资料来源于评估人员收集整理的有关资料。
- 2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项  
本估价报告结果是在估价期日，满足地价定义及在估价假设和限制条件下的价格。若估价对象的土地利用方式、估价期日、权属性质、土地开发状况、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估结果应做相应调整。
- 3、估价对象的特殊性采取的一些特殊处理  
(1) 根据委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2002）字第 081 号）记载：估价对象土地使用权人为武汉纺织机械厂，坐落于武昌区杨园街纺机路 20 号，地号为 F02170001，图号 426-2#、6#、9#、10#、11#、13#、14#、15#；土地登记用途为工业用地，使用权类型为划拨，估价对象土地使用权证记载面积为 183177.07

平方米。至估价期日，委托方已取得该宗地的土地使用权，但尚未办理产权证书，故本次评估设定估价对象的土地使用权类型与原土地使用权类型保持一致，为划拨用地。

(2) 根据委托方提供的《配套建设教育设施协议》，其中涉及本次评估范围内的科教用地部分，土地规划用地性质为科教用地，用地面积为 5000 平方米，建筑面积为 2033.5 平方米，其容积率为 0.41，故本次评估设定科教用地容积率为 0.41。

(3) 根据委托方提供的附件资料，本次土地评估范围为整宗地中的部分土地，总面积为 13560 平方米（其中科教用地土地面积为 5000 平方米），则工业用地面积为  $13560-5000=8560$  平方米。

(4) 根据评估目的，由于估价对象土地使用权性质为划拨，故本次评估设定估价对象无土地使用年限限制条件。

(5) 根据估价人员现场查勘，估价对象红线范围内场地已平整，地面无高差，基于本次评估目的，本次评估设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）和红线内“场地平整”。

(6) 待估宗地评估设定用途为工业用地、科教用地，根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》，本次评估参照工业用地、科教用地性质进行评估。

(7) 估价期日以现场查勘之日为准，故本次评估项目估价期日设定为 2016 年 12 月 3 日。

永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

二〇一六年十二月五日





## 土地估价咨询报告

项目名称：湖北珠江房地产开发有限公司委托位于武昌区杨园街纺机路20号一宗划拨土地使用权（工业、科教用地）土地市场价值咨询评估（武汉市）

受托估价单位：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：（鄂）永地[2016]（咨）字第 01040 号

提交估价报告日期：二〇一六年十二月五日

# 目 录

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 土地估价报告.....           | 1  |
| 第一部分 摘 要.....         | 1  |
| 一、估价项目名称.....         | 1  |
| 二、委托估价方.....          | 1  |
| 三、受托估价方.....          | 1  |
| 四、估价咨询目的.....         | 1  |
| 五、估价期日.....           | 1  |
| 六、估价日期.....           | 1  |
| 七、地价定义.....           | 1  |
| 八、估价咨询结果.....         | 1  |
| 九、土地估价师签字.....        | 2  |
| 十、土地估价机构.....         | 3  |
| 第二部分 估价对象界定.....      | 4  |
| 一、委托估价方.....          | 4  |
| 二、估价对象.....           | 4  |
| 三、估价对象概况.....         | 4  |
| 四、地价影响因素分析.....       | 5  |
| 第三部分 土地估价结果及其使用.....  | 13 |
| 一、估价依据.....           | 13 |
| 二、土地估价.....           | 15 |
| 三、估价咨询结果和估价报告的使用..... | 19 |
| 第四部分 附 件.....         | 24 |

# 土地估价咨询报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

湖北珠江房地产开发有限公司委托位于武昌区杨园街纺机路20号一宗划拨土地使用权（工业、科教用地）土地市场价值咨询评估（武汉市）

### 二、委托估价方

委托单位：湖北珠江房地产开发有限公司

联系人：徐经理

联系电话：13307124738

### 三、受托估价方

机构名称：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：武昌区三角路村福星惠誉水岸国际6号地块第1幢20层1-24号

执业范围：具备在全国范围内从事土地评估的业务

资质注册号：A201142001

法人代表：潘世炳

联系人：李斯

联系电话：（027）85767251、13476245805

### 四、估价咨询目的

本次估价目的是委托方了解土地市场价值而为其企业内部做决策提供价格参考依据。

### 五、估价期日

二〇一六年十二月三日。

### 六、估价日期

二〇一六年十二月三日至二〇一六年十二月五日。

### 七、地价定义

本次评估所确定的土地价格是估价对象宗地在估价期日 2016 年 12 月 3 日，土地规划用地性质为工业用地、科教用地，评估设定用途为工业用地、科教用地；土地使用权类型为划拨用地；土地实际开发程度为红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）和红线内“场地平整”，评估设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）

及红线内“场地平整”，规划容积率为工业 1.0、科教 0.41，评估设定容积率为工业 1.0、科教 0.41，评估设定无土地使用年限限制条件下的划拨土地使用权价格。

## 八、估价结果

估价对象位于武汉市武昌区杨园街纺机路 20 号，土地规划用途为工业用地、科教用地，评估设定用途为工业用地、科教用地，在估价期日 2016 年 12 月 3 日，满足地价定义及评估设定利用条件下的划拨土地使用权价格为：

土地总面积：13560 平方米（以实测面积为准）

单位面积地价：1285.50 元/平方米

土地使用权总价：1743.14 万元（已扣除土地出让金 964.38 万元）

大 写：壹仟柒佰肆拾叁万壹仟肆佰元整  
(货币种类：人民币)

其中：（1）工业用地

土地面积：8560 平方米

土地单价：1213.02 元/平方米

亩单价：80.87 万元/亩

土地总价：1038.34 万元（已扣除土地出让金 259.59 万元）

大 写：壹仟零叁拾捌万叁仟肆佰元整  
(货币种类：人民币)

（2）科教用地

土地面积：5000 平方米

土地单价：1409.60 元/平方米

亩单价：93.97 万元/亩

楼面地价：3465.94 元/平方米

土地总价：704.80 万元（已扣除土地出让金 704.80 万元）

大

写：

柒佰零肆万捌仟元整

(货币种类：人民币)

## 九、土地估价师签字

土地估价师姓名

资格证书号

签 名

毛 超

2012420035

潘维同

2008450003

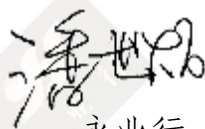
估价人员

签 名

杨 阳

## 十、土地估价机构

估价机构负责人签字：



永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

二〇一六年十二月五日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：湖北珠江房地产开发有限公司

联系人：徐经理

联系电话：13307124738

### 二、估价对象

本次估价对象是位于武汉市武昌区杨园街纺机路20号的地块，土地总面积为13560平方米，在估价基准日2016年12月3日，满足评估设定条件下的划拨用地土地使用权价格。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

依据《国有土地使用权成交确认书》，委托方已取得位于武汉市武昌区杨园街纺机路的国有土地使用权，成交土地面积为246000平方米（以实测为准）（其中国有土地使用权面积183177.07平方米，扩大范围用地面积63300平方米（以实测为准））。本次评估估价对象范围包含两部分（总用地面积为13560平方米），其中一部分土地为原武汉纺织机械厂土地北面部分（土地面积为8560平方米），土地用途为工业用地；另外一部分土地为扩大地块即武昌区教育局（原纺机路小学）土地的部分（土地面积为5000平方米），土地用途为科教用地，地上建筑物现已拆除。

依据《国有土地使用证》（武国用（2002）字第081号）估价对象原土地使用权人为武汉纺织机械厂，坐落于武昌区杨园街纺机路20号，地号为F02170001，图号426-2#、6#、9#、10#、11#、13#、14#、15#；土地登记用途为工业用地，使用权类型为划拨，估价对象土地使用权证载面积为183177.07平方米。

四至：东临美林青城二期，北临规划道路，西临杨园南路，南临美林青城一期。根据《武汉市2014年城镇土地级别与基准地价更新》属于武汉市工业II-昌01、办公IV-昌01级用地。

#### 2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家。规划土地用途为工业用地、科教用地，评估设定用途为工业用地、科教用地，本次评估设定土地使用权性质为划拨，

至估价期日，未发现估价对象租赁、抵押等他项权利。

### 3、土地利用状况

根据委托方提供的资料，待估宗地规划净用地面积 13560 平方米（其中住宅用地建筑面积为 2033.5 平方米），规划用地性质为工业用地、科教用地，工业用地容积率为 1.0，科教用地容积率为 0.41，则工业用地面积为 8560 平方米，科教用地面积为 5000 平方米。

至估价期日，据估价人员现场查勘，估价对象红线范围内场地平整。实际开发程度为红线外“六通”及红线内“场地平整”，本次评估设定估价对象土地开发程度为红线外“六通”及红线内“场地平整”。

## 四、地价影响因素分析

### （一）一般因素

#### （1）城市资源状况

武汉市位于湖北省东部，平面地理坐标介于东经 113°41'~115°05'，北纬 29°58'~31°22'，是湖北省政治、文化、经济中心，是我国华中地区的特大城市。

武汉市水资源丰富，江河纵横，河港沟交织，湖泊库塘星布，总水域面积达 2 公顷。据测算分析，在正常年景，地下水净储量 128 亿立方米，地表水总量达 7145 亿立方米。

全市矿藏已发现 33 种，矿点 154 处，潜在经济价值 8400 多亿元。主要分别在江夏区、蔡甸区和黄陂区。

武汉市人力资源丰富，武汉大学、华中科技大学等一批全国重点大学每年培养各类优秀人才近三万多人。东湖高新技术开发区、沌口经济技术开发区对武汉市房地产业的发展注入新的活力，带动全市地价水平。

#### （2）房地产制度与房地产市场状况

2016 年三季度武汉市土地市场火爆，成交额创历史新高，同时拍出多宗地王，其中 7 月 28 日由碧桂园城市公司拍得的位于汉阳滨江大道与拦江路交叉口西南角的 P(2016)064 号地块成交楼面地价超过 2 万元，成为武汉市单价地王。

据永业行数据监测显示，2016 年第三季度武汉市土地市场共推出 105 宗土地，其中招标 1 宗，现场挂牌 9 宗，网上挂牌 95 宗。三季度共成交 94 宗地，终止出让 2 宗，流拍 9 宗。分用途来看，工业用地 54 宗，住宅用地 15 宗，商

服用地 11 宗，商住混合用地 13 宗，医卫慈善 1 宗。其中房地产开发用地成交额达 461.30 亿元，成交面积约 3785.9 亩。

### 1) 成交额创新高

三季度武汉市土地溢价成交明显，拍出多宗地王，房地产开发用地成交额达 461.30 亿元，为历史新高。

从各区来看主城区成交额依然大幅远超远城区，其中洪山区成交总额达 152.83 亿元，领跑各区。

### 2) 成交量环比上涨明显

三季度武汉市房地产开发用地成交量为 3783.59 亩，环比上涨 65.47%，与 2015 年同期基本持平，达到 2015 年以来最高。

从各区来看，洪山区成交 1076.25 亩，居于各区之首，远城区中黄陂区成交量最大，达到 706.17 亩。

### 3) 楼面地大幅上涨

2016 年 3 季度武汉市住宅成交楼面价上涨明显，三季度住宅平均楼面价达 5729 元/平方米，为 2015 年 3 季度以来最高。

### 4) 溢价成交明显

三季度武汉市有 16 宗土地溢价成交，平均溢价率达 236.16%（剔除一宗加油站用地溢价情况），远城区成交溢价宗数和平均溢价率均超过主城区。分用途来看住宅用地溢价情况突出，9 宗住宅用地平均溢价率 275.69%。

### 5) 成交多宗地王

2016 年三季度武汉市诞生 10 个地王，7 月 8 日位于江汉区复兴村路以南、振兴一路以西、振兴路以北的 P(2016)055 号地块楼面地价突破 150000 元/平方米，成为当时武汉单价地王，不到一个月位于汉阳区滨江大道与拦江路交叉口西南角的 P(2016)064 号地块楼面地价突破 2033.50 元/平方米，刷新武汉市单价地王，达到 20021 元/平米，宣布武汉楼面地价进入 2 万元时代。此外光谷、洪山、光谷东、江夏、黄陂、东西湖均产生单价地王，青山滨江商务区 P(2016)071 号地块成交总价达 435600 万元，成为青山区总价地王。

表：三季度武汉市成交地王情况一览表

| 行政区 | 地块编号       | 位置      | 净用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 土地用途 | 楼面地价<br>(元/平米) | 受让人   | 成交时间     | 备注    |
|-----|------------|---------|----------------------------|------|----------------|-------|----------|-------|
| 江汉区 | P(2016)055 | 江汉区复兴村路 | 13270                      | 住宅   | 18010.55       | 深耕鸿业置 | 2016 年 7 | 武汉市单价 |



| 业         | 号                 | 以南                            |           |                     |          | 业                       | 月 8 日              | 地王             |
|-----------|-------------------|-------------------------------|-----------|---------------------|----------|-------------------------|--------------------|----------------|
| 东湖高<br>新区 | P( 2016 )059<br>号 | 东湖新技术开发<br>区民族大道              | 136124    | 住宅                  | 15966.31 | 正荣地产                    | 2016 年 7<br>月 8 日  | 光谷单价地<br>王     |
| 东湖高<br>新区 | P( 2016 )060<br>号 | 东湖新技术开发<br>区九峰一路              | 69445.59  | 住宅、商服               | 8687.93  | 武汉中央商<br>务区城建开<br>发有限公司 | 2016 年 7<br>月 8 日  | 光谷东单价<br>地王    |
| 汉阳区       | P( 2016 )064<br>号 | 滨江大道与拦江<br>路交叉口               | 31604     | 住宅、商服               | 20021.20 | 碧桂园城市<br>公司             | 2016 年 7<br>月 28 日 | 刷新武汉单<br>价地王   |
| 东西湖<br>区  | P( 2016 )070<br>号 | 东西湖区临空港<br>大道以东               | 34701.2   | 住宅                  | 4555.63  | 安徽瑞泰置<br>业              | 2016 年 7<br>月 28 日 | 东西湖单价<br>地王    |
| 青山区       | P( 2016 )071<br>号 | 青山滨江商务区<br>东片                 | 143450    | 住宅、商<br>服、公园与<br>绿地 | 5581.98  | 招商局地产                   | 2016 年 7<br>月 28 日 | 青山总价地<br>王     |
| 洪山区       | P( 2016 )074<br>号 | 洪山区杨春湖路                       | 85792     | 商服、公园<br>与绿地        | 14271.84 | 武汉强华房<br>地产             | 2016 年 8<br>月 9 日  | 洪山总价和<br>单价双地王 |
| 黄陂区       | P( 2016 )080<br>号 | 黄陂区盘龙城经<br>济开发区巨龙大<br>道以西     | 156789.78 | 住宅、商<br>服、街巷        | 6027.17  | 武汉中央商<br>务区城建开<br>发有限公司 | 2016 年 8<br>月 16 日 | 刷新黄陂单<br>价地王   |
| 东西湖<br>区  | P( 2016 )082<br>号 | 东西湖区径河街<br>办事处三店中路<br>东、金山大道北 | 86178.16  | 住宅                  | 10686.64 | 武汉融创基<br>业投资控股<br>有限公司  | 2016 年 8<br>月 16 日 | 刷新东西湖<br>单价地王  |
| 江夏区       | P( 2016 )085<br>号 | 江夏区庙山办事<br>处普安村               | 83467.59  | 住宅                  | 7299.10  | 苏州中锐尚<br>城置业有限<br>公司    | 2016 年 8<br>月 23 日 | 江夏地王           |

随着城市基础设施的不断完善，远城区的地价也随之上涨，三季度远城区中黄陂、江夏、东西湖均有地王产生，其中8月16日成交的东西湖区径河街办事处三店中路东、金山大道北，黄狮海以南P(2016)082号地块楼面价达10686万元/平米，成为东西湖新晋单价地王，同时也标志着武汉市远城区楼面价万元时代到来；江夏庙山P(2016)085号地块被苏州中瑞尚城置业公司摘得，成交价12.79亿元，溢价率达421%，楼面价7299元/平方米，成为江夏新晋地王，而8月份江夏商品房均价不过6326元/平米；黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道以西P(2016)80号地块被武汉中央商务区城建开发有限公司以楼板价6027元/平方米摘得，成为黄陂区单价地王，8月黄陂区商品房销售均价为6389元/平米。“面粉贵过面包”已成常态。

### (3) 产业政策

武汉市产业政策为：加快产业结构调整，建设光电子信息产业、以轿车制造为重点的现代制造业、钢材制造及新材料产业、生物工程及新医药产业、环保产业等五大产业基地；大力发展服务业，推进服务业五大功能中心建设；加快农业农村现代化，推进农业产业化、乡镇企业二次创业和小城镇建设。

对于大型贫困企业，政府从土地做文章，通过各种土地优惠政策，盘活企业土地资产，带动贫困企业发展，为武汉市的房地产行业增添了新的亮点。

#### （4）城市规划与发展目标

武汉市具有滨水城市特色，利用江、河、湖、山等自然条件分隔，规划江北、江南两个核心区，在核心区周围布局 10 个中心区片，在主城边缘布局 10 个综合组团，形成“多中心组团式”的布局结构。核心区重点布局以商业、金融、贸易、办公、信息咨询服务为主的第三产业用地；中心区片重点布局行政、文化、娱乐、体育、商业等公共设施及写字楼用地；综合组团重点布局大中型工业区、住居区、体育中心等。

加快城市建设现代化进程；普遍提高人民住居水平，创造高质量的住居环境；合理布局各类功能用地，保障城市协调发展；建设层次多样、网点均衡的现代化商业、文化体系；建成现代化城市交通体系，增强城市交通辐射能力；提高绿化水平，严格保护自然环境，改善城市生态，构成合理的生态框架，逐步把武汉建设成为富有滨水城市特色的现代化生态城市。

#### （5）城市社会经济发展状况

作为中部地区崛起的战略支点，武汉市的城市建设步伐将逐步加快，城市环境也将得到进一步提升，将按照中央提出的“住有所居”的目标，进一步贯彻落实国务院 24 号文件精神，完善住房保障制度，大力解决中低收入家庭的住房问题，并以稳定房地产市场价格为核心，继续抓好房地产市场的整顿与规范，为使我市房地产市场保持稳定健康良好发展趋势，为促进我市经济社会又好又快发展作出积极贡献。

目前根据十大行业发展情况，武汉市已形成十二条产业链。具体为：以钢材深加工和再加工的钢材制造产业链；以轿车和客车为龙头结合零部件的汽车产业链；以船舶设计、制造及配套的船舶产业链；以发电、输变电设备及环保锅炉为特色的装备制造产业链；以数控机床为重点的机械制造产业链；以传输设备、交换设备和终端设备及光纤为重点的光通信产业链；以手机、液晶面板和能量激光设备为主体的光电子信息产业链；以中药现代化、新药产业化为重点中药产业链；以烟、酒、奶、水、油、面、肉为特色的烟草及食品产业链；以优势、特色产品为主体的纺织及服装深加工产业链；围绕 100 万吨造纸基地建设的造纸及包装印刷产业链；依托葛化的基础化工产业链及依托武石化以丙烯、苯类产品为重点石化产业链等 12 条。

## （二）区域因素

影响待估宗地的区域主要因素有：

### （1）区域概况

武昌位于武汉市东南部，与汉口、汉阳隔江相望，北至余家头罗家港与青山区毗邻；东、南与洪山区洪山乡、青菱乡交错接壤，西临长江。区域土地面积 87.42 平方公里（含东湖水面 32.8 平方公里），总人口 119.91 万人，是全市七个中心城区中地域最大、人口最多的城区，下辖 14 个街道办事处，191 个社区居委会。现为湖北省委、省政府所在地，是全省的政治、文化、信息中心。

武昌区始建于 15000 年前的战国时期，既是楚辞浪漫、黄鹤飘逸的历史名城，震撼世界、彪炳千秋的首义胜地，又是青山碧水、生态宜居的滨江之城，商贸繁荣、百业昌隆的现代都会。200 多家外地驻汉机构和众多金融机构、商贸企业、大公司总部汇集在此，形成武汉市的江南核心区；武昌是辛亥革命“首义”之地；武昌滨江滨湖，是一个生态环境优良、适宜人居和旅游的美丽城区；武昌科教集聚，有着丰富的智力资源和高素质的人力资源；武昌是国家传统制造业基地，具有发展现代制造业的天然基础；武昌区以总部经济为龙头，重点发展金融保险、文化创意、高新科技、商贸旅游业的“1+4”产业格局初步形成。

### （2）社会因素

武昌区常住人口为 119.91 万人，居武汉市各区之首，其中很大一部分为流动人口。武昌区历史悠久，拥有多处纪念馆，是全省的政治、经济、文化和信息中心。武昌知名旅游景点较多，有黄鹤楼、东湖、红楼、省博物馆、农讲所、中共五大会址、长春观、宝通寺等，武汉市 6 处国家 4A 及 4A 级以上景区有 5 处在武昌，此外，户部巷、昙华林、都府堤等特色历史街区也是到武昌旅游的新亮点。总的来讲，武昌旅游特色可概括为“天下江山第一楼、辛亥首义第一枪、万里长江第一桥、中国城中第一湖、汉味早点第一巷”。武昌文化资源丰富，聚集了湖北日报传媒集团、湖北广电集团、知音传媒集团、湖北剧院、田汉剧院等 3000 余家文化机构和活动场所。武昌科研院所林立，拥有武汉大学、中科院武汉分院、铁道第四勘察设计院、中南电力设

计院等一大批高等学府和科研、设计院所，是全国知名的智力密集区，堪称“中部设计之都”。武昌基础教育综合实力较强，是全国首批课改试验区、湖北省首批素质教育试验区和武汉市首批教育先进区。

#### （4）交通状况

武昌区西侧有临江大道、和平大道、武青三千道等三条市区主干道，东侧有中北路、中南路、迎宾大道等干道，北边和南边分别有徐东路、武珞路与长江大桥和长江二桥相接，形成通畅的内环。武汉的长江一、二、三桥和规划中的两条过江隧道均座拥武昌，沿江分布有多个客货运码头。

武昌区交通通畅，道路四通八达，较为便捷。区内分布多条公交线路。高峰期部分道路易出现拥堵等现象。长江大桥、长江二桥对车辆进行单双号同行限制，已缓解交通压力。付家坡客运站位于区内，使武昌区与外界的联系更为方便。

#### （5）基础设施条件

##### A、供水

武昌区供水属武昌供水系统，水源主要靠余家头水厂供水。城市给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率较高；

##### B、排水

武昌区排水绝大部分管道是雨污合流，排水通畅；

##### C、供电

供电与市政电网相连，供电能力约 10 万千瓦，供电保证率高；

##### D、通气

与市政天然气网相联，通气普及率达到 90%；

##### E、通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，市话普及率 90%，通讯线路畅通。

#### （6）商业繁华程度

武昌分为武昌古城、公司总部区、滨江商务区三大功能区，现已形成中南商贸中心区、徐东现代商贸区、徐家棚现代物流区，司门口解放路商业步行街等多个商圈。武昌区现代服务业主要集中于中南路和水果湖，其

中设计业、金融业、批发和零售业尤为突出，核心区内各产业的集中度、空间集聚度及关联度均较高

### （7）行政因素

武昌区将实行旧城改造和新区开发并重的策略，一方面，改造旧城区，降低核心区人口密度，提高环境质量和居住水平；另一方面，重点开发外围区域，完善公共与市政配套，建立健全良好的社区服务体系，创造吸引投资的综合环境，带动现代服务业、高科技产业、房地产业、金融商贸业、文化旅游业等产业的发展。

### （8）环境因素

武昌区依山傍水，滨江滨湖，拥有 17 公里的长江岸线及东湖、沙湖、紫阳湖、水果湖等 8 个大小湖泊、37 平方公里的水域，其中东湖为全国最大的城中湖，水域面积达 33 平方公里。武昌山色秀丽，岗陵起伏，有蛇山、洪山、珞珈山等大小山体 10 余座，是一个生态环境优良、适宜人居的美丽城区。

随着城市化进程的加快，生活污染的排放，武昌区的水环境有一定的污染，与此同时，伴随着空气污染及噪音污染。近两年来武昌区环境状况大为改观，先后改造建设和综合整治了洪山广场、首义公园等一批城市环境建设重点项目。全面修饰了主干道房屋立面，背街小巷环境卫生有所改观，共绿化植树 15 万棵，新增绿地面积十多万平方米，环境状况又上了一个新的台阶。

### （9）规划限制条件

武昌区土地资源优势逐渐减弱，发展空间进一步缩小，产业基础削弱，区域优势集成不够，产业布局变化大。

## （三）个别因素

### ①宗地位置

宗地四至：东临美林青城二期，北临规划道路，西临杨园南路，南临美林青城一期。根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》属于武汉市工业 II-昌 01、办公 IV-昌 01 级用地。

### ②宗地用途

宗地规划用途为工业用地、科教用地，评估设定用途为工业用地、科

教用地。

### ③宗地形状

待估宗地工业用地部分形状规则，对土地利用无不良影响；科教用地部分形状不规则，对土地利用产生严重影响。

### ④面积

待估宗地土地规划总用地面积 13560 平方米，工业用地部分面积对土地利用无不良影响；科教用地部分面积过小，对土地利用产生严重影响。

### ⑤环境质量状况

待估宗地位于杨园南路以东，周边噪音污染较小，周边人文环境一般。

### ⑥基础设施条件

待估宗地的基础设施状况达到“六通”，详细情况描述如下：

供水：宗地供水设施与市政供水网相联，供水保证率为 100%；

排水：宗地排水绝大部分管道是雨污合流，排水通畅；

供电：与市政电网相连，宗地供电保证率为 100%；

通讯：与市政通讯网相联，市话普及率 90%；

通气：与市政天然气网相联，气化率达到 90%；

通路：临杨园南路；

场地平整：待估宗地红线范围内场地已平整。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### （一）国家有关法律、法规

- 1、《中华人民共和国物权法》（国家主席令第 62 号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004）
- 3、《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[90]55 号令）
- 4、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）
- 5、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）
- 6、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）
- 7、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）
- 8、《国家计委关于建设项目前期工程咨询收费暂行规定》（计委价格[1999]1283 号）
- 9、国家计委、建设部“关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知”（计价格[2002]10 号）
- 10、国家物价局、建设部《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》（（1992）价费字 479 号）
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）
- 12、《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据有关问题的通知》（财税[2016]43 号）；
- 13、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

##### （二）技术标准

- 1、GB / T 18508—2014《城镇土地估价规程》
- 2、GB / T 18507—2014《城镇土地分等定级规程》
- 3、GB / T 21010 — 2007《土地利用现状分类》
- 4、TD / T 1009—2009《城市地价动态监测技术规范》

5、国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的通知（国土资源厅发[2013]20号）

6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

（三）湖北省及武汉市的有关法律、法规

1、《湖北省土地管理实施办法》（1999年9月27日湖北省人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

2、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（省政府1993年第45号令）；

3、《武汉市城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（武汉市人民政府[1992]50号令）；

4、《市人民政府关于取消和调整部分收费项目及标准进一步改善投资环境的通知》（武政[1997]20号）；

5、《省物价局省财政厅关于城市基础设施配套费纳入政府性基金管理有关事项的通知》（鄂价工服〔2016〕14号）；

6、《市人民政府关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准（2014）的通知》（武政[2015]49号）；

7、《市造价管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇一六年三季度造价指数的通知》（武建标定[2016]11号）；

8、《市人民政府关于取消和调整部分收费项目及标准进一步改善投资环境的通知》（武政[1997]20号）；

9、《省物价局关于城市规划咨询有关问题的通知》（鄂价房服函[2002]46号）；

10、湖北省物价局、建设厅《关于调整建设工程造价咨询服务收费标准的通知》（鄂价房地字[2033.5]51号）；

11、《市物价局转发省物价局关于武汉市土地矿产交易服务收费的通知》（武价房[2008]80号）；

12、《市人民政府关于进一步加强土地供应管理促进节约集约用地的意见》（武政规[2016]1号）；

13、武汉市城市规划、土地、房地产等方面的其他地方性文件。

#### （四）其他评估资料

1、委托方提供的相关资料及《国有土地使用证》（武国用（2002）字第081号）、《配套建设教育设施协议》、《国有土地使用权成交确认书》等资料；

2、评估人员搜集的武汉市有关市场资料、现场踏勘所获得的信息资料。

## 二、土地估价

### （一）估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则：

#### （1）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### （2）供需原则

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

#### （3）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

#### （4）贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。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。

#### （5）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和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

#### （6）最有效使用原则

由于土地具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的作为确定土地利用方式的依据。因此，地价是以该土地的效用作最有效发挥为前提的。此次评估宗地设定用途为工业用地、科教用地，在评估中应充分考虑该类用地的特征，按照最有效利用方式进行评估，得到一个合法、合理的土地价格。

### （二）估价方法与估价过程

#### I. 方法选择

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

方法。

本次评估估价对象为划拨用地，总体评估思路为先测算出出让土地价值，扣除土地出让金后，即可得到划拨土地价值。

### 工业用地

#### 1、未选用方法的理由

（1）近两年来估价对象周边类似土地成交案例较少，不适宜采用市场比较法进行评估；

（2）武汉市类似地块基本无对外租赁的案例，未来收益较难预测，故不适宜采用收益还原法评估；

（3）估价对象周边类似工业厂房多以自用为主，无出售或租赁案例，建成后的房地产价值难以确定，故不适用假设开发法进行评估。

#### 2、已选用方法的理由

（1）估价对象宗地位于武昌区杨园街纺机路 20 号，位于武汉市基准地价武汉市工业 II-昌 01 级用地。根据《武汉市土地级别与基准地价更新(2014)》可以参照武汉市基准地价体系评估，故可采用公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）进行评估；

（2）估价对象所在区域的征地成本统计资料比较详实，故可采用成本逼近法进行评估。

### 科教用地

#### 1、未选用方法的理由

（1）近两年来估价对象周边类似科教用地招拍挂成交案例较少，不适宜采用市场比较法进行评估。

（2）估价对象建筑物以学校用房为主，主要用于销售，故不适用于收益法进行评估；

（3）由于成本逼近法仅是对土地成本费用的机械累加，不能反映待估宗地作为办公用地的增值收益，故不适宜采用成本逼近法。

#### 2、已选用方法的理由

（1）估价对象宗地位于武昌区杨园街纺机路 20 号，位于武汉市基准地价武汉市办公 IV-昌 01 级用地，估价对象实际用途为科教用地，根据《武汉

市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》，参照办公用地，用途修正系数为 0.6，故可采用公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）进行评估；

（2）估价对象实际用途为科教用地，根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》，参照办公用地，用途修正系数为 0.6，由于学校用房与办公用房具有一定相似性，且待估宗地具有备详细的用地规划指标和现状情况资料，房地产建成后价值易于求取，建安成本、各项税费易于测算，故可以选用假设开发法进行评估；

### 3、估价技术方法

#### （1）估价方法

##### A、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）

所谓公示地价系数修正法（基准地价系数修正法），就是评估时一般以基准地价为依据，根据地块使用年限、市场行情、地块大小、形状、容积率限制，微观区位条件系数修正进行评估的方法。本次评估待估宗地土地使用权的出让性质市场价值。其基本测算公式为：

$$P = P_0 * (1 \pm \sum K_1) * K_2 + K_3$$

式中：  $P_0$  —— 某用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_1$  —— 宗地区域因素修正系数；

$K_2$  —— 估价期日、开发程度、容积率等其它修正系数；

$K_3$  —— 宗地开发程度修正

B、成本逼近法：是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的投资利润、投资利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

##### C、假设开发法

从发展的观点看，土地之所以有价，完全在于其可以开发、利用、建房，并可从中获取收益。为了获得土地而支付的地价，显然是在预计的不动产总价中扣除成本费用和社会平均预期收益后的“剩余价格”。即地价等于土地与建筑物出售价格减去建筑物本身的价格。因此，假设开发法是在估算开发完

成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定待估宗地土地价格的一种方法。

其计算公式为：

$$V=A-B-C$$

V—待估土地价格

A—开发完成后房地产

B—整个开发项目的开发成本

C—开发商合理利润

其中开发完成后房地产价值可采用市场法计算。

房地产市场比较法定义：是根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、交易时间、所在区域条件以及估价对象个别因素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价对象在估价时点的正常市场价格的一种估价方法。

计算公式为：

$$\text{房地产价格} = \text{比较实例房地产价格} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

式中：K1：交易情况修正

K2：交易期日修正

K3：区域因素条件修正

K4：个别因素条件修正

### （三）地价的确定

#### 1、估价对象地价确定的方法

根据《城镇土地估价规程》及待估宗地的具体情况，估价对象工业用地部分的土地权利利用公示地价系数修正法和成本逼近法测算出的土地楼面地价分别为 1413.32 元/平方米和 1619.23 元/平方米，两种方法测算结果相差较大；估价对象科教用地部分的土地权利利用公示地价系数修正法和假设开发法测算出的土地楼面地价分别为 7568.89 元/平方米和 6294.85 元/平方米，两种方法测算结果相差不大。待估宗地所在片区地理位置较优越，根据估价师的实际经验，以上测算的结果较符合该片区土地市场行情，取均值作

为本次评估结果。具体如下：

工业用地部分土地单价= $1413.32 \times 0.5 + 1619.23 \times 0.5 = 1516.27$ （元/平方米）

科教用地部分楼面地价= $7568.89 \times 0.5 + 6294.85 \times 0.5 = 6931.87$ （元/平方米）

由于估价对象的土地用途为工业用地、科教用地，土地使用权类型为划拨，依据《市人民政府关于进一步加强土地供应管理促进节约集约用地的意见》（武政规〔2016〕1号）：属于工业用地的，按照土地成交价的20%核定政府土地收益；属于其他用地，容积率在3.5以内（含）的，按照土地成交价的50%核定政府土地收益。

故工业用地划拨土地单价= $1516.27 \times 80\% = 1213.02$ （元/平方米）

科教用地划拨楼面地价= $6931.87 \times 50\% = 3465.94$ （元/平方米）

则工业用地划拨土地单价= $1213.02 \times 1.0 = 1213.02$ （元/平方米）

科教用地划拨土地单价= $3465.94 \times 0.41 = 1409.60$ （元/平方米）

工业用地土地总价= $1213.02 \times 8560 \div 10000 = 1038.34$ （万元）

科教用地土地总价= $3465.94 \times 2033.5 \div 10000 = 704.80$ （万元）

故土地总价= $(1213.02 \times 8560 + 3465.94 \times 2033.5) \div 10000 = 1743.14$ （万元）

土地单价= $1743.14 \times 10000 \div 13560 = 1285.50$ （元/平方米）

## 2、估价结果

估价对象位于武汉市武昌区杨园街纺机路20号，土地规划用途为工业用地、科教用地，评估设定用途为工业用地、科教用地，在估价期日2016年12月3日，满足地价定义及评估设定利用条件下的划拨土地使用权价格为：

**土地总面积：13560平方米（以实测面积为准）**

**单位面积地价：1285.50元/平方米**

**土地使用权总价：1743.14万元（已扣除土地出让金964.38万元）**

大

写：**壹仟柒佰肆拾叁万壹仟肆佰元整**  
（货币种类：人民币）

其中：（1）工业用地

土 地 面 积 : 8560 平方米  
 土 地 单 价 : 1213.02 元/平方米  
 亩 单 价 : 80.87 万元/亩  
 土 地 总 价 : 1038.34 万元（已扣除土地出让金 259.59 万元）  
 大 写 : 壹仟零叁拾捌万叁仟肆佰元整  
 （货币种类：人民币）

## （2）科教用地

土 地 面 积 : 5000 平方米  
 土 地 单 价 : 1409.60 元/平方米  
 亩 单 价 : 93.97 万元/亩  
 楼 面 地 价 : 3465.94 元/平方米  
 土 地 总 价 : 704.80 万元（已扣除土地出让金 704.80 万元）  
 大 写 : 柒佰零肆万捌仟元整  
 （货币种类：人民币）

## 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、委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、待估宗地作为工业用地、科教用地，得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- 3、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行。
- 4、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。
- 6、委托方提供的资料属实。
- 7、待估宗地的价格内涵符合“地价定义”的设定条件。

### （二）估价结果和估价报告的使用

### 1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据。

本次评估报告的过程及结果法律依据是《中华人民共和国土地管理法》以及国家质量监督检验检疫总局颁布的《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

### 2、本报告和估价结果使用的方向和限制条件。

（1）本估价报告的地价结果是在估价期日 2016 年 12 月 3 日，满足估价设定条件下的划拨用地土地使用权价格。

（2）待估宗地权属及面积以委托方提供的资料确定。

（3）本估价报告和估价结果仅为委托方了解土地市场价值而为其企业内部做决策提供价格参考依据。

（4）土地估价报告和土地技术报告提供给委托方使用。

### 3、土地估价结果的有效期

评估结果有效期自估价报告提交之日起一年内有效。

4、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司对估价结果有解释权。

5、违规使用土地估价报告和估价结果的法律責任由委托方承担。

### （三）需要特殊说明的事项

#### 1、有关资料来源

（1）本次评估土地面积为委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2002）字第 081 号）及其他相关资料来源于评估人员收集整理的有关资料。

#### 2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

本估价报告结果是在估价期日，满足地价定义及在估价假设和限制条件下的价格。若估价对象的土地利用方式、估价期日、权属性质、土地开发状况、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估结果应做相应调整。

#### 3、估价对象的特殊性采取的一些特殊处理

（1）根据委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2002）字第 081 号）记载：估价对象土地使用权人为武汉纺织机械厂，坐落于武昌区杨园街纺机路 20 号，地号为 F02170001，图号 426-2#、6#、9#、10#、11#、13#、14#、15#；土地登记用途为工业用地，使用权类型为划拨，估价对象土地

使用权证载面积为 183177.07 平方米。至估价期日，委托方已取得该宗地的土地使用权，但尚未办理产权证书，故本次评估设定估价对象的土地使用权类型与原土地使用权类型保持一致，为划拨用地。

（2）根据委托方提供的《配套建设教育设施协议》，其中涉及本次评估范围内的科教用地部分，土地规划用地性质为科教用地，用地面积为 5000 平方米，建筑面积为 2033.5 平方米，其容积率为 0.41，故本次评估设定科教用地容积率为 0.41。

（3）根据委托方提供的附件资料，本次土地评估范围为整宗地中的部分土地，总面积为 13560 平方米（其中科教用地土地面积为 5000 平方米），则工业用地面积为  $13560 - 5000 = 8560$  平方米。

（4）根据评估目的，由于估价对象土地使用权性质为划拨，故本次评估设定估价对象无土地使用年限限制条件。

（5）根据估价人员现场查勘，估价对象红线范围内场地已平整，地面无高差，基于本次评估目的，本次评估设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）和红线内“场地平整”。

（6）待估宗地评估设定用途为工业用地、科教用地，根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》，本次评估参照工业用地、科教用地性质进行评估。

（7）估价期日以现场查勘之日为准，故本次评估项目估价期日设定为 2016 年 12 月 3 日。

## 第四部分 附 件

- （一）《委托评估通知书》复印件
- （二）《国有土地使用证》（武国用（2002）字第 081 号）复印件
- （三）《配套建设教育设施协议》复印件
- （四）《国有土地使用权成交确认书》复印件
- （三）估价对象区位示意图
- （四）估价对象概貌性照片
- （五）估价机构营业执照及资质证书复印件
- （六）土地估价师资格证书复印件