

备案号：4302717GB0009

查询码：F8176562



土地估价报告

项 目 名 称：岳阳经济技术开发区土地储备中心办理宗地收储手续涉及的位于岳阳市黎家垄路以西，营盘岭路以北及岳阳市黎家垄路以西，桐子岭路以南两宗国有土地使用权价格评估

受托估价单位：湖南锦鑫土地估价有限公司

土地估价报告编号：（湘）锦鑫地评（2017）（估）字第17-A-028 号

提交估价报告日期：2017 年 6 月 20 日

估价报告备案日期：2017 年 8 月 18 日



土 地 估 价 报 告

项 目 名 称: 岳阳经济技术开发区土地储备中心办理宗地收储手续涉及的位于岳阳市黎家垄路以西, 营盘岭路以北及岳阳市黎家垄路以西, 桐子岭路以南两宗国有土地使用权价格评估

受托估价单位: 湖南锦鑫土地估价有限公司

土地估价报告编号: (湘) 锦鑫地评 (2017) (估) 字第 17-A-028 号

电子备案编号: 4302717GB0009

提交估价报告日期: 二〇一七年六月二十日



土 地 估 价 报 告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

岳阳经济技术开发区土地储备中心办理宗地收储手续涉及的位于岳阳市黎家垄路以西，营盘岭路以北及岳阳市黎家垄路以西，桐子岭路以南两宗国有土地使用权价格评估。

二、委托估价方

委托单位：岳阳经济技术开发区土地储备中心

邮政编码：414000

联系人：张带云

联系电话：15575076888

委托估价方与估价对象土地使用者的关系：不是同一单位。

三、估价目的

根据《估价委托书》，依据国家标准《城镇土地估价规程》以及相关的法律法规，岳阳经济技术开发区土地储备中心委托湖南锦鑫土地估价有限公司对湖南正虹科技发展股份有限公司名下位于岳阳市黎家垄路以西，营盘岭路以北及岳阳市黎家垄路以西，桐子岭路以南的两宗国有土地进行土地使用权价格评估，为其办理宗地收储手续提供客观、公正、合理的价格参考依据。

四、估价基准日：二〇一七年五月二十九日

五、估价日期：二〇一七年五月二十九日至二〇一七年六月二十日



六、地价定义

（一）地价内涵

本次评估的地价是指估价对象在估价期日 2017 年 5 月 29 日，在正常市场情况下、实际的开发程度与用途、剩余使用年限的出让价格。

（二）本次估价设定的用途、使用权类型及使用年限、开发程度、规划利用条件。

1、设定的用途、使用权类型和使用年限

截至本次估价期日，估价对象取得的《国有土地使用证》，证号为[岳市国用（2007）第 K076 号、岳市国用（2007）第 K077 号]，土地使用权人均为湖南正虹科技发展股份有限公司，证载用途均为工业用地，待估宗地登记使用权类型均为出让，登记土地使用权总面积为 53635 平方米，其中宗地一使用权面积为 29233 平方米，宗地二使用权面积为 24402 平方米。登记土地使用权终止日期分别为 2045 年 12 月 16 日、2045 年 12 月 25 日，剩余土地使用年限均为 28.6 年。

综上，本次评估设定估价对象用途为工业用地，设定土地使用权类型为出让，设定土地使用权年限为剩余土地使用年限（28.6 年）。评估土地使用权面积与登记面积一致，为 53635 平方米。

2、设定的开发程度

估价对象现状开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，根据本次评估目的，本次评估设定的土地开发程度与实际开发程度一致，为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。



3、规划利用条件

委托估价方未提供规划利用条件，待估宗地实际容积率约为 0.3，本次评估设定容积率与实际容积率一致，为 0.3。

4、地价定义

本次评估的估价对象土地价格是指在估价期日 2017 年 5 月 29 日，土地用途设定为工业用地，土地使用权类型设定为出让，宗地开发程度设定为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。土地使用年限设定为剩余土地使用年限（28.6 年），土地使用权面积为 53635 平方米，现状利用条件下的国有出让土地使用权价格，以人民币为计价单位。

七、估价结果

评估人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑了影响土地价格的各项因素，最终确定估价对象的国有土地使用权在估价期日 2017 年 5 月 29 日的估价结果如下：

土地使用权总面积：53635 平方米

单位面积地价：446 元/平方米

总 地 价：2392.12 万元

大写金额：人民币贰仟叁佰玖拾贰万壹仟贰佰元整

其中：

宗地一土地使用权面积：29233 平方米

单位面积地价：446 元/平方米

总 地 价：1303.79 万元



大写金额：人民币壹仟叁佰零叁万柒仟玖佰元整

宗地二土地使用权面积：24402 平方米

单位面积地价：446 元/平方米

总 地 价：1088.33 万元

大写金额：人民币壹仟零捌拾捌万叁仟叁佰元整



表 1

土地估价结果一览表

受托机构：湖南锦鑫土地估价有限公司

估价报告编号：（湘）锦鑫地评（2017）（估）字第 17-A-028 号

估价期日：2017 年 5 月 29 日

估价目的：办理宗地收储手续

估价期日的土地使用权性质：出让

表 1-2 国有出让土地使用权估价结果一览表

估价期日 土地使用 者	宗地 编号	宗地 名称	土地使 用证编号	估价期日用途			容积率			估价期日 实际土地 开发程度	估价 设定土地 开发程度	剩余土地 使用权年 限（年）	面积 （m ² ）	单位面 积地价 （元/ m ² ）	总地价 （万元）	备注
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
湖南正虹 科技发展有 限公司	1#	岳阳市黎家垄路 以西，营盘岭路 以北一宗国有土 地	岳市国用 （2007）第 K076 号	工业	工业	工业	/	0.3	0.3	红线外“五 通”，红线内 “场地平整”	红线外“五 通”，红线内 “场地平整”	28.6	29233	446	1303.79	出让 地价
湖南正虹 科技发展有 限公司	2#	岳阳市黎家垄路 以西，桐子岭路 以南一宗国有土 地	岳市国用 （2007）第 K077 号	工业	工业	工业	/	0.3	0.3	红线外“五 通”，红线内 “场地平整”	红线外“五 通”，红线内 “场地平整”	28.6	24402	446	1088.33	
合计													53635	/	2392.12	

注：“五通”是指通路、通电、供水、排水、通讯。

一、上述土地估价结果的限制条件：

1、土地权利限制：根据岳市国用（2007）第 K076 号、岳市国用（2007）第 K077 号《国有土地使用证》，宗地所有权属国家所有，待估宗地为湖南正虹科技发展股份有限公司通过出让方式取得，宗地证载用途为工业用地；至估价期日宗地未发现他项权利登记。

2、基础设施条件：



估价对象	地面平整状况	临路状况	供电状况	给水状况	排水状况	通讯条件
宗地 1	场地平整	临黎家垄路、营盘岭路及桐子岭路	接市政供电网，供电保障率高	接市政供水管网，供水保障率高	接市政排水管网，排水通畅	在市政通讯网覆盖范围内，线路通畅
宗地 2	场地平整	临黎家垄路、营盘岭路及桐子岭路	接市政供电网，供电保障率高	接市政供水管网，供水保障率高	接市政排水管网，排水通畅	在市政通讯网覆盖范围内，线路通畅

3、规划限制条件:

委托估价方未提供规划利用条件，待估宗地实际容积率约为 0.3，本次评估设定容积率与实际容积率一致，为 0.3。城市规划对估价对象所在区域无特殊规划限制。

4、影响土地价格的其它限定条件: 无。

二、其他需要说明的事项

- 1、本次估价目的仅为委托估价方办理宗地收储手续提供客观、公正、合理的价格参考依据。
- 2、根据估价人员现场查勘，估价对象地面对有多栋房屋。本次评估价格未包含地上建筑物价值，也未考虑地上建筑物拆除所需成本。
- 3、本估价结果自估价提交之日起一年内有效，即 2017 年 6 月 20 日起至 2018 年 6 月 19 日止。





八、注册土地估价师签名

姓 名

土地估价师资格证号

签 名

陈 立

2004430010

陈立

许建阳

2012430073

许建阳

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

许建阳



湖南锦鑫土地估价有限公司

二〇一七年六月二十日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：岳阳经济技术开发区土地储备中心

邮政编码：414000

联系人：张带云

联系电话：15575076888

委托估价方与估价对象土地使用者的关系：不是同一单位。

二、估价对象

估价对象为岳阳市黎家垄路以西，营盘岭路以北及岳阳市黎家垄路以西，桐子岭路以南两宗土地使用权。土地使用者为湖南正虹科技发展股份有限公司。

登记土地用途为工业用地，本次评估设定土地用途为工业用地。

登记土地使用权总面积为 53635 平方米，其中宗地一使用权面积为 29233 平方米，宗地二使用权面积为 24402 平方米，评估土地使用权面积与登记面积一致，为 53635 平方米。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

根据《国有土地使用证》[岳市国用(2007)第 K076 号、岳市国用(2007)第 K077 号]，估价对象土地登记状况如下：

土地使用权人：湖南正虹科技发展股份有限公司；

权属来源：宗地所有权属国家所有，待估宗地由湖南正虹科技发展股份有限公司通过出让方式获得。



座落：岳阳市黎家垄路以西，营盘岭路以北及岳阳市黎家垄路以西，桐子岭路以南；

使用权类型：出让；

地类（用途）：工业用地；

土地面积：登记土地使用权总面积为 53635 平方米，其中宗地一使用权面积为 29233 平方米，宗地二使用权面积为 24402 平方米。

登记日期：2007 年 7 月 30 日；

土地登记证书号：009530983、009530984；

地号：/；

图号：/；

四至：东临黎家垄路，南临营盘岭路，西临其他宗地，北临桐子岭路；

土地级别：岳阳市城区三级用地；

记事栏：四至：见权属图。

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属国家所有。

根据《国有土地使用证》[岳市国用(2007)第 K076 号、岳市国用(2007)第 K077 号]，土地使用权人均为湖南正虹科技发展股份有限公司。

湖南正虹科技发展股份有限公司以出让方式取得该两宗地国有土地使用权，委托估价方未提供《国有出让土地使用权出让合同》及出让金缴款凭证，根据《估价委托书》，待估宗地已缴交全部土地出让金。于 2007 年 7 月 30 日办理了《国有土地使用证》[岳市国用(2007)第 K076 号、岳市国用(2007)第 K077 号]。



批准使用年限：终止日期分别为 2045 年 12 月 16 日、2045 年 12 月 25 日；剩余使用年限：28.6 年。

根据产权方提供的资料 and 介绍，至估价期日，估价对象土地权属来源合法、产权明晰，不存在其他抵押权、租赁权、地役权、担保权等他项权利，不存在地上地下权及相邻关系权利。

3、土地利用状况

根据岳市国用（2007）第 K076 号、岳市国用（2007）第 K077 号《国有土地使用证》，宗地证载用途为工业用地，本次估价对象原用途地价评估，土地用途根据证载用途设定为工业用地。委托估价方未提供规划利用条件，待估宗地实际容积率约为 0.3，本次评估设定容积率与实际容积率一致，为 0.3。

待估宗地现状基础设施条件已达到宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内“场地平整”，本次评估设定待估宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。根据估价人员现场查勘，估价对象地面有多栋房屋。本次评估价格未包含地上建筑物价值，也未考虑地上建筑物拆除所需成本。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

岳阳市位于湖南东北部，素称“湘北门户”。地处北纬 $28^{\circ} 25' 33'' \sim 29^{\circ} 51' 00''$ ，东经 $112^{\circ} 18' 31'' \sim 114^{\circ} 09' 06''$ 之间。东邻江西省铜鼓、修水县和湖北省通城县；南抵湖南省浏阳市、长沙市、望城县；西接湖南省沅江县、南县、安乡县；北接湖北省赤壁、洪湖、监利、石首县(市)。市东西横跨 177.84 公里，南北纵长 157.87 公里。土地总面积 15087 平方公里，占



全省总面积的 7.05%。城市规划区面积 845 平方公里，其中市区建成区面积 78 平方公里。岳阳古称巴陵，又名岳州，临长江、滨洞庭，集名山、名水、名楼、名港、名人、名文于一体，是一座古老而又年轻、充满生机与活力的城市。现辖 2 市 4 县 3 区和 4 个非行政区，总面积 1.5 万平方公里，总人口 560 万。

岳阳正处于国家“一带一路”、长江中游城市群、洞庭湖生态经济区等重大战略机遇的叠加期，正朝着建设“一极三宜”江湖名城，打造湖南“大门户”、“大引擎”、“大名片”和“大基地”的“岳阳梦”坚实迈进。

2、房地产制度及房地产市场状况

岳阳市按国家规定严格实行土地有偿使用制度，商业、旅游、娱乐、商品住宅等各类经营性用地及工业用地必须采取招标、拍卖、挂牌方式出让。经营性国有建设用地不得采取租赁、作价出资或入股方式供应土地。岳阳市自 1998 年起开始实行商品房制度，取消了城镇居民福利分房制度，但对中、低收入家庭实行经济适用房和廉租房等一系列住房保障措施。

岳阳房地产行业迅速发展。全市完成房地产开发投资 74.23 亿元，同比增长 7.68%，实现商品房销售面积 197.36 万平方米，同比增长 26.03%，完成商品房销售金额 77.59 亿元，同比增长 35.89%，房地产行业已成为岳阳市城市建设的主要力量、经济发展的强力支撑、民生保障的重要途径。

根据岳阳市新建商品房网上备案系统数据显示，岳阳市中心城区新建商品房网签 1698 套，面积 195972 平方米；其中住宅网签 1592 套，面积 182070 平方米。

岳阳市中心城区二手房成交 545 套，57635.94 平方米；其中住宅成交 523



套，56815.85 方米。

3、产业政策

岳阳是湖南省惟一位于黄金水道——长江边的城市；岳阳代表湖南占据长江 163 公里岸线，拥有洞庭湖 60% 以上的水域面积，城陵矶港是国家对外开放的一类口岸，松阳湖新港区全部建成后可形成年吞吐量 1000 万吨、88 万标箱的运输能力。岳阳市区纵向有京广铁路、107 国道、京珠高速公路和建成的武广高速铁路四大动脉平行穿越；横向有长江黄金水道、洞庭湖大桥等相互贯通；沿长江 30 公里地段分布着长岭炼化、巴陵石化、岳阳纸业、飞利浦、大众汽车、中粮米业、天欣陶瓷、中国华能电厂等一批大型企业。岳阳凭借区位优势具备接纳大运量、大耗水工业项目的基础条件，依托这优势，岳阳打造成为湖南的临江重化工业区。

岳阳以新型工业化作为支撑，是中南地区重要的石油化工基地、新闻纸生产基地、电力能源基地和饲料食品加工基地。依托城陵矶临港产业新区，沿长江 30 公里地段分布着长岭炼化、巴陵石化、岳阳纸业、华能电厂等一批大型企业，具备接纳大运量、大耗水工业项目的基础条件，成为湖南临江化工产业园区。值得注意的是，岳阳的经济对外开放程度、外资利用水平远低于其他兄弟城市，如长株潭、衡阳、永州、郴州等城市，外资利用资金乏力，开放程度低，经济结构固化单一，省内面临长株潭黑洞效应的加强，省内边缘化趋势危机加深，省内重视程度十分低下，岳阳正面临着新一轮的衰退危险。

岳阳拥有湖南近一半的中央企业。湖南省“十大标志性工业企业”岳阳拥有四家。岳阳市共有 10 家上市公司，居全省第二位，仅次于省会长沙。



4、城市规划与发展目标

《岳阳市城市总体规划（2008-2030年）》（简称“08总规”）分为三期规划，近期为2008-2015年，中期为2016-2020年，远期为2021-2030年；规划层次分为市域和中心城区两大版块。其中，市域总面积为15019.2k m²，中心城区总面积为375k m²。城市用地主导发展方向为：东扩、北进、南延。

根据城市空间导向因素及现状空间形态，空间布局模式为沿洞庭湖、长江带状组团式结构形态，各组团之间以洞庭湖、南湖、芭蕉湖、松阳湖、白泥湖生态绿地相间。中心城区用地布局结构为“一主三副”：一主即主城区，三副即云溪城区、路口和君山城区。

主城区以居住、商贸金融、行政办公、文化教育、高新技术产业、旅游服务和休闲度假为主，采取紧凑发展的模式，用地布局为金凤桥市级商业中心、东茅岭市级商业副中心、城陵矶港口工业、七里山—冷水铺工业、木里港—康王工业、奇家岭—郭镇文教六片区。云溪城区以港口物流和工业为主，用地布局为松阳湖港口物流、松阳湖临港工业、云溪精细化工、巴陵石化工业、道仁矶居住、云溪居住和芭蕉湖居住七片区。路口城区以工业为主，用地布局为长岭石油工业、陆城居住、路口居住、文桥居住及配套服务片区。君山城区以旅游休闲、居住和生态农业为主，用地布局为挂口居住、九公里公共服务、濠河和君山岛旅游休闲、林角佬工业四片区。

根据《规划》，城镇空间布局结构将坚持“城乡结合、区域一体、重点突破、全面带动”的方针，按照圈层发展的模式，合理布局城镇，构筑“一带两圈”的对接南北、联动东西的城镇空间布局形态。

《08总规》从省域层面来看，打造湖南新增长极、建设城陵矶新港区（以



165 公里岸线为基础，向内陆纵深 1-2 公里作为腹地）和长江新区（包括岳阳市、临湘市、岳阳县和华容县）是我市发展的重要目标，也是全省经济发展的需要。因此，方便快捷的交通联系显得尤为重要。

根据规划，城市道路系统规划为“三纵八横”梯状结构，铁路、公路均为“三纵一横”设计。其中，铁路“三纵”即京广铁路、武广客运专线、长岳城际铁路；“一横”即荆岳—岳常—岳九—岳吉铁路；并规划新建松阳湖铁路专用线，加快港区货物从水路到铁路的转运。公路的“三纵”即随岳高速（京港澳复线）、京港澳高速和 107 国道；“一横”即杭瑞高速公路。

港口规划建设岳阳楼、七里山、城陵矶（松阳湖）、道仁矶、陆城、君山六个港区，其中城陵矶港区是岳阳港作为全国内河主要港口、国家一类口岸的标志性和核心港区，是以集装箱、件杂货、大宗散货及粮食为主的大型铁、公、水联运社会公用的综合性港区。

规划还远景预留环状轨道交通线，即从京广铁路岳阳站出发，经南湖大道、巴陵路到达武广客运专线新岳阳站，并在新岳阳站沿金凤桥路往北向云溪城区和路口城区延伸。

5、城市经济发展状况

（1）城市经济布局

岳阳面临长江经济带和洞庭湖生态经济区两大国家战略叠加的重大机遇，持稳上行的走势没有改变。发挥岳阳作为湖南融入长江经济带的“桥头堡”作用，呼应“长三角”，着眼“中三角”，对接长株潭，辐射环湖区，将岳阳发展成为全省通江达海的新增长极。全力推进“新增长极”建设，必须坚持五条基本路径：建设“桥头堡”，主动融入长江经济带，建设大口岸，促进大



流通，培育大产业，构筑开放发展的前沿阵地；呼应“长三角”，全面落实长江流域通关一体化，促进要素合理流动、产业分工协作、市场统一开放，深化与沿江城市合作；着眼“中三角”，发挥岳阳黄金节点区位优势，加强区域内交通、产业、旅游、生态等联动互促，实现抱团竞争与错位发展；对接长株潭，加快推进两型社会滨湖示范区与长株潭城市群产业联动、市场联网、科技联姻和开发联片，基本形成两型发展新模式；辐射环湖区，突出生态文明主题，加强江湖综合治理，推动规划同编、产业同兴、设施同建、环境同治，争当洞庭湖生态经济区建设的先行者、引领者和示范者。

（2）发展水平

2016年，面对世界经济继续深度调整，国内经济“三期叠加”，经济下行压力加大等各种新挑战，市委市政府领导全市上下全力建设“一极三宜”江湖名城，扎实推进“621”行动，深入落实“三个办法”，岳阳经济呈现稳中有进、进中显优、优中提质的良好局面。

2016年末全市常住人口为562.92万人，比上年末增加3.41万人，其中城镇常住人口为304.02万人，占总人口比重为54.0%。全年出生人口7.63万人，出生率为13.6‰；死亡人口3.84万人，死亡率为6.84‰；自然增长率为6.76‰。

全年城镇新增就业5.55万人。年末城镇登记失业率为2.8%。失业人员再就业2.90万人。

（3）综合实力

国民经济稳定增长。初步核算，全年国内生产总值2886.28亿元，比上年增长8.7%。其中，第一产业增加值317.16亿元，增长3.9%；第二产业增加值1446.83亿元，增长7.8%；第三产业增加值1122.29亿元，增长11.6%。



第一产业增加值占国内生产总值的比重为 11.0%，第二产业增加值比重为 50.1%，第三产业增加值比重为 38.9%。

全年固定资产投资 2154.71 亿元，比上年增长 20.4%。其中，第一产业投资 90.4 亿元，比上年增长 38.2%；第二产业投资 1077.4 亿元，增长 18.1%；第三产业投资 986.9 亿元，增长 21.4%。民间固定资产投资 1169.0 亿元，增长 15.5%，占固定资产投资的比重为 54.3%。全年房地产开发投资 151.4 亿元，比上年增长 14.9%。

财政收入稳定增长。全年全市公共财政预算收入 302.82 亿元，比上年增长 46.48 亿元，增长 18.1%，其中税收收入 234.46 亿元，增加 43.66 亿元，增长 22.9%。地方公共财政预算收入 128.02 亿元，比上年增加 6.28 亿元，增长 5.2%，其中税收收入 61.39 亿元，增加 3.61 亿元，增长 6.2%。

（4）社会储蓄与投资

2016 年末全部金融机构本外币各项存款余额 1733.47 亿元，比年初增加 258.61 亿元，其中非金融企业存款 304.92 亿元，增加 71.25 亿元，机关团体存款 252.98 亿元，增加 46.75 亿元，住户存款 1091.39 亿元，增加 126.12 亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额 894.48 亿元，增加 112.79 亿元，其中短期贷款 360.77 亿元，增加 41.15 亿元，中长期贷款 522.28 亿元，增加 66.65 亿元。

2016 年上市公司 9 家，新增 1 家。A 股上市公司总股本 37 亿股，A 股上市公司总市值 585.7 亿元。年末证券公司营业部 18 家，证券交易额 5608.5 亿元。年末期货公司 3 家。

2016 年保险公司原保险保费收入 46.12 亿元，比上年增长 20.2%。其中，



寿险业务原保险保费收入 28.84 亿元，增长 22.8%，财产险业务原保险保费收入 17.28 亿元，增长 16.1%。支付各类赔款及给付 18.29 亿元，增长 8.5%。其中，寿险业务给付 8.71 亿元，下降 1.8%，财产险业务赔款 9.59 亿元，增长 20.3%。

（5）物价变动

价格水平涨幅较低。2016 年居民消费价格比上年上涨 1.7%，其中食品价格上涨 2.9%。商品零售价格下降 0.2%。固定资产投资价格上涨 0.4%。工业生产者出厂价格下降 3.7%。

市场销售稳定增长。全年社会消费品零售总额 1020.64 亿元，比上年增长 12.7%。按经营地统计，城镇消费品零售额 889.06 亿元，增长 12.7%；乡村消费品零售额 131.59 亿元，增长 12.7%。

限额以上法人批发零售业商品零售额中，粮油、食品类比上年增长 21.1%，烟酒类增长 26.5%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 15.1%，化妆品类增长 19.9%，金银珠宝类增长 33.9%，日用品类增长 8.8%，书报杂志类增长 25.4%，家用电器和音像器材类增长 12.9%，中西药品类增长 26.6%，文化办公用品类增长 13.8%，家具类增长 5.7%，通讯器材类增长 21.0%，石油及制品类增长 5.0%，建筑及装潢材料类增长 43.3%，汽车类增长 18.1%。

（二）区域因素

1、区域概况

岳阳楼区位于湖南东北部，岳阳市中心城区，是全市的政治、经济、文化中心。西濒洞庭湖，北临长江，京广铁路、武广高速铁路、107 国道、京珠高速公路、长江黄金水道穿境而过。名胜古迹有洞庭湖、南湖公园、岳阳



楼、岳州文庙、鲁肃墓等。岳阳楼区总面积 519 平方千米,总人口 65 万人(2008 年)。辖 17 个街道、1 个镇、4 个乡。

2016 年我区以提高经济发展质量和效益为中心,千方百计上项目、兴产业,实现了经济总量、发展质量、人均均量同步提高。

经济指标稳中有升。预计实现地区生产总值 528 亿元、增长 10.5%,固定资产投资 160 亿元、增长 19%,社会消费品零售总额 382 亿元、增长 11%,城镇居民、农村居民人均可支配收入分别达到 2.8 万元、1.5 万元,均可超过年度目标任务。实现财政总收入 18.6 亿元、增长 10.6%,其中税收收入 16.56 亿元、占 89%,预计全年可完成 21.15 亿元。

产业项目来势良好。积极参加“岳商大会”等招商活动,新建续建产业项目 46 个,协议引资 172 亿元、到位 32 亿元,其中投资 5 亿元以上的项目 10 个、10 亿元以上的 3 个,签约项目全部开工。启动建设土桥品牌服饰街、南湖大道金融街、得胜南路美食街、洞庭北路旅游产品街等十条特色街区,推进南辅道旧改、东茅岭步步高城市综合体建设,启动四化建片区拆迁,万达广场确定选址,完成 3517 文旅新城规划设计。恒大南湖半岛、岳阳新天地、天伦城三期等 16 个房地产项目开盘销售。

服务力度明显加强。召开了加快第三产业发展座谈会,与企业家面对面交流情况,共商发展。举办了驻区大厂大校座谈会,听取工作意见建议,协商解决发展环境问题。在全市率先落实商事制度改革,新登记注册市场主体 7000 多户。指导督促企业年报 6000 多户,年报率达 93%。持续开展“联手帮扶企业、产业发展升级”行动,结对帮扶 80 家重点企业,定期走访了月销售额过千万的企业,帮助申报技改项目 29 个。积极支持农商行组建,协助完



成了资产确权、贷款清收和资产置换。促进银企洽谈，新增中小微企业贷款 18 亿元。

2、交通条件

(1) 对外交通条件:

公路: 区域内有多条主次干道。宗地临黎家垄路、营盘岭路及桐子岭路, 公路对外交通便利度一般。

铁路: 岳阳火车站日均办理旅客列车 70 余列。主要为广州站到发及京广铁路的各类旅客列车。每年旅客到发达 390 万人次, 每年货物发送量 270 万吨。区域距岳阳市火车南站约 7 公里, 铁路对外交通便利度较劣。

(2) 区域内公共交通条件:

宗地所处区域周边路网主要有书院路等, 有公交线路经过该区域, 公交便捷度较优。

3、基础设施条件

①供电: 区域已通 380 伏工业用电和 220 伏民用电, 供电管网采用地下铺设和架空线路两种方式, 区域内供电保证率高。

②供水: 区内供水主要来自区内的市政供水。通过区域内的路网铺设的管道进入使用单位, 供水保证率高。

③排水: 区内排水由市政提供, 排水为雨污分流方式, 排污管沿主要道路铺设, 以污水处理厂为终结, 市政排水体系较为完备, 排水通畅。

④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, 辅以架空线路, 通讯线路畅通; 区内已实现移动电话全国漫游。

⑤学校: 区域内有岳州中学、八字门小学、大桥河小学等学校。



⑥医院：区域内有岳阳市二人民医院、岳阳长江骨科医院等医疗设施较优。

4、环境条件

区域内自然环境质量较好，无水质污染。据历史资料显示，该区域未发生过危害程度大的自然灾害，其自然灾害危害程度为>100年一遇。地质状况较好，地势较平坦，对建筑物无影响。

该区域教育资源较丰富，岳州中学、八字门小学、大桥河小学等学校聚集区内。该区域有岳阳市博物馆等人文场馆。

5、产业集聚度

待估宗地位于岳阳市黎家垄路以西，营盘岭路以北及岳阳市黎家垄路以西，桐子岭路以南，属于岳阳市经济技术开发区，周边聚集多家企事业单位，产业集聚度较优，公共配套设施和基础设施较完善。

6、规划限制

区域无规划条件限制。

（三）个别因素

1、宗地位置

待估宗地位于岳阳市黎家垄路以西，营盘岭路以北及岳阳市黎家垄路以西，桐子岭路以南，东临黎家垄路，南临营盘岭路，西临其他宗地，北临桐子岭路。

2、宗地面积

根据《国有土地使用证》[岳市国用(2007)第K076号、岳市国用(2007)第K077号]记载，登记土地使用权总面积为53635平方米，其中宗地一使用



权面积为 29233 平方米，宗地二使用权面积为 24402 平方米。

本次评估土地使用权面积与登记面积一致，为 53635 平方米。

3、宗地用途

根据岳市国用（2007）第 K076 号、岳市国用（2007）第 K077 号《国有土地使用证》，宗地证载用途为工业用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007），本次原用途评估设定估价对象用途为工业用地。

4、宗地形状

宗地形状规则。

5、临街状况

宗地三面临街。东临黎家垄路，南临营盘岭路，北临桐子岭路。

6、自然地质条件

宗地所在区域自然灾害危害程度为>100 年一遇。地质状况较好，地势较平坦，对建筑物无影响。

7、土地性质与使用年限

估价期日为 2017 年 5 月 29 日，评估设定土地使用年限为剩余土地使用年限（28.6 年）。

8、土地利用条件

根据岳市国用（2007）第 K076 号、岳市国用（2007）第 K077 号《国有土地使用证》，宗地证载用途为工业用地，本次估价对象原用途地价评估，土地用途根据证载用途设定为工业用地。委托估价方未提供规划利用条件，待估宗地实际容积率约为 0.3，本次评估设定容积率与实际容积率一致，为 0.3。

待估宗地现状基础设施条件已达到宗地红线外“五通”（通路、通电、供



水、排水、通讯)及红线内“场地平整”,本次评估设定待估宗地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整。根据估价人员现场查勘,估价对象地面有多栋房屋。本次评估价格未包含地上建筑物价值,也未考虑地上建筑物拆除所需成本。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关法律法规文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议修订);
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》(主席令第72号,2007年8月30日第十届全国人大常委会第二十九次会议修订);
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第74号,2007年10月28日);
- 4、《中华人民共和国物权法》(主席令第62号,2007年3月16日);
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号,2016年7月2日);
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》(国务院令第55号,1990年5月19日);
- 7、国土资源部《招标拍卖挂牌国有建设用地使用权规定》(国土资源部第39号令,2007年9月28日);
- 8、《土地登记办法》(国土资源部令第40号,2007年12月30日);
- 9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号,2004年10月21日);
- 10、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号,2006年8月31日)。
- 11、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号,



2001 年 4 月 31 日);

(二) 地方政府及有关部门颁布的法规规章及相关文件

1、 《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告第 36 号, 2000 年 3 月 31 日);

2、 《湖南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖南省人民政府令第 152 号, 2002 年 3 月 19 日);

3、 湖南省人民政府《湖南省土地市场管理办法》(湖南省人民政府令第 195 号, 2005 年 3 月 1 日);

4、 湖南省国土资源厅办公室《关于加强土地交易中有关地价管理的通知》(湘国土资办法[2009]38 号);

5、 《湖南省物价局关于印发<湖南省公共资源交易服务收费管理办法(试行)>的通知》(湘价服〔2014〕33 号, 2014 年 2 月 8 日);

6、 湖南省人民政府办公厅《关于印发<湖南省国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(湘政办发[2015]1 号, 2015 年 3 月 12 日);

7、 岳阳市人民政府《关于公布岳阳市中心城区基准地价更新成果的公告》(2016 年 2 月 18 日);

8、 湖南省人民政府、岳阳市人民政府及有关部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件。

(二) 有关技术标准

1、 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 2014 年 7 月 24 日);

2、 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007,



2007年8月10日);

- 3、《岳阳市中心城区基准地价更新技术报告》(2015年12月);
- 4、《国有建设用地使用权出让地评估技术规范(试行)》。

(三) 委托估价方提供的其他资料

- 1、《估价委托书》;
- 2、《国有土地使用证》(复印件)。

(四) 受托估价方掌握的有关岳阳市地价水平、土地交易实例、地区经济发展状况等资料; 估价人员实地勘察、调查所获得的关于待估宗地区域因素条件、宗地现状等资料。

二、土地估价

(一) 估价原则

本次估价过程中, 遵循的主要原则有:

1、合法原则

估价人员和估价机构在土地评估中, 应遵循相关法律、法规和规定, 所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

2、最有效使用原则

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的收益不同, 且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益, 并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据, 所以地价是该宗地的效用作最有效发挥为前提的。此次待估宗地为工业用地, 在评估中就充分考虑该类用地的特性, 按照最有效利用方式进行评估, 得到一个客观、公正、公平、科学的土地价格。



3、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和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即同类具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

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，反之，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，所以地价形成不完全竞争的市场。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

5、贡献原则

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。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。土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

6、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及未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

7、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。土地质量是土地的生产、环境保护与管理等多方面功能的综合。其评价指标是综合考虑自然、社会和经济等因素而建立起来的能够反映土地资源和相关生态环境变化的指标体系。根据影响土地质量优劣的因素种类及其作用程度的大小，重点分析对土地起控制和主导作用的因素，突出主导因素对土地的影响。

8、审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。估价人员对不动产的未来收益或市场状况不应予以太过乐观的估计。同时，尽管统计数据或经验表明土地价格可能上升，但在评估时仍应以估价期日的不动产市场价格为评估结果，对未来的升值不予考虑。然而对因土地市场运行状况、有关行业发展状况及存在的风险对未来可能造成的减值则应给予充分的重视。

9、公开市场原则

公开市场原则是指评估选取的估价依据和估价结果都可在公开市场存在或处理。公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的目的，在于最大限度的追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的



时间和必要的专业知识，交易条件公开，并且不具有排他性，在公开市场上形成或成立的价格被称为公开市场价格。公开市场原则的最终体现是评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

(二)估价方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《城镇土地估价规程》为基本依据，根据当地地产市场发育实际状况，结合待估宗地的具体特点、土地用途及估价目的，并对委托估价方提供的和评估人员勘查收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

1、选用的估价方法及理由

本次评估主要采用基准地价系数修正法及市场比较法评估。

(1) 待估宗地所在区域属于岳阳市基准地价覆盖范围内，有完善的基准地价资料，且修正体系齐全，故可考虑采用基准地价系数修正法进行评估。

(2) 估价对象工业用途进行评估，同一供需圈内近邻区域或类似区域类似用途有交易案例，宜采用市场比较法。

2、不选用的方法及理由

(1) 估价对象工业用途建成后物业一般多用于自持，缺少出售案例，无法准确测算估价对象开发完成后的价值，故此次评估不宜采用剩余法评估。

(2) 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，估价对象为工业用途，现实收益和预期收益难以剥离，故此次评估不宜采用收益还原法评估。



(3) 估价对象为岳阳市三级用地已建成城区，不宜采用成本逼近法。

最后在遵循土地估价原则的基础上，结合宗地所在区域的地价水平和估价人员的经验进行综合分析，确定最终评估结果。

(三)估价结果

1、地价的确定方法

本次评估宗地采用了基准地价系数修正法和市场比较法进行测算，可以看出两种用途的两种评估方法的评估结果差异较小（约 9%）。本次采用两种评估结果的简单算术平均值作为待估宗地的估价结果较为合理。则岳阳经济技术开发区土地储备中心办理宗地收储手续涉及的位于岳阳市黎家垄路以西，营盘岭路以北及岳阳市黎家垄路以西，桐子岭路以南两宗国有土地使用权价格如下：

评估结果一览表

估价对象	土地面积 (m^2)	基准地价系数修正法 (元/ m^2)	权重	市场比较法 (元/ m^2)	权重	单位面积地 价(元/ m^2)	总地价 (万元)
宗地 1	29233	485	50%	447	50%	446	1303.79
宗地 2	24402						1088.33
合计	53635.00						2392.12

2、估价结果

评估人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑了影响土地价格的各项因素，最终确定估价对象的国有土地使用权在估价期日 2017 年 5 月 29 日的估价结果如下：

土地使用权总面积：53635 平方米

单位面积地价：446 元/平方米

总 地 价：2392.12 万元



大写金额：人民币贰仟叁佰玖拾贰万壹仟贰佰元整

其中：

宗地一土地使用权面积：29233 平方米

单位面积地价：446 元/平方米

总 地 价：1303.79 万元

大写金额：人民币壹仟叁佰零叁万柒仟玖佰元整

宗地二土地使用权面积：24402 平方米

单位面积地价：446 元/平方米

总 地 价：1088.33 万元

大写金额：人民币壹仟零捌拾捌万叁仟叁佰元整

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、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家和地方的有关法律、法规。
- 3、土地使用权人合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 4、估价对象作为工业用地，将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。
- 5、估价期日设定为 2017 年 5 月 29 日。
- 6、土地使用权人所提供的资料真实有效。
- 7、估价对象与其他生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的正常发展。
- 8、估价期日估价对象不存在其他抵押权、租赁权、担保权、地役权等他



项权利，不存在地上地下权及相邻关系权利，估价结果不受他项权利等权利状况的影响。

9、本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）撰写本估价报告，形成意见和结论。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、估价报告和估价结果仅为委托估价方办理宗地收储手续提供客观、公正、合理的市场价格参考依据，不得用作他项经济活动。当用于其它目的，本报告评估结果无效。

采用公开市场价格标准，参照估价时点的正常市场价格，报告使用者需考虑将来市场变化等因素。

4、本估价结果自估价报告提交之日起一年内有效，即 2017 年 6 月 20 日起至 2018 年 6 月 19 日止。

5、估价报告和估价结果的使用权属于委托估价方，本报告的估价结果需经盖章及在公司注册的两名土地估价师签字后方能生效。湖南锦鑫土地估价有限公司负责对估价结果进行解释。

6、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的损失，



受托估价机构不承担责任。

（三）需要特殊说明的事项

1、有关资料来源及未经实地确认或无法确认的资料和估价事项

（1）湖南正虹科技发展有限公司以出让方式取得该两宗地国有土地使用权，用途为工业用地，并于 2007 年 7 月 30 日办理了《国有土地使用证》[岳市国用（2007）第 K076 号、岳市国用（2007）第 K077 号]。

（2）根据岳市国用（2007）第 K076 号、岳市国用（2007）第 K077 号《国有土地使用证》，宗地证载用途为工业用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007），本次评估设定估价对象用途为工业用地。

（3）根据《国有土地使用证》[岳市国用（2007）第 K076 号、岳市国用（2007）第 K077 号]记载，登记土地使用权总面积为 53635 平方米，其中宗地一使用权面积为 29233 平方米，宗地二使用权面积为 24402 平方米。本次评估土地使用权面积与登记面积一致，为 53635 平方米。

（4）委托估价方未提供规划利用条件，待估宗地实际容积率约为 0.3，本次评估设定容积率与实际容积率一致，为 0.3。

（5）根据估价人员现场查勘，估价对象地面有多栋房屋。本次评估价格未包含地上建筑物价值，也未考虑地上建筑物拆除所需成本。

（6）评估设定土地开发程度与实际开发程度一致，为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

本次评估中引用的地价指数依据的是《中国城市地价动态监测网》公布的统计数据，并结合宗地的具体区位和土地用途来确定的；本次估价，土地



开发程度、土地使用年期、土地用途及容积率等指标是根据相关的估价依据、估价目的来设定的。如果上述条件变化，则地价有可能发生改变。

(1) 地价指数的来源

本次评估采用的岳阳市地价增长率情况来源于《中国城市地价动态监测网》公布的统计数据。详见下表：

岳阳市地价增长率情况一览表（%）

年度	季度	工业
2017	1	3.42
2016	4	2.25
2016	3	1.01
2016	2	0.76
2016	1	1.55
2015	4	2.65
2015	3	0.53

(2) 开发程度、设定用途等的来源

本次评估所采用的开发程度、设定用途、容积率等依据估价对象的实际情况设定。

(3) 还原利率的确定：

根据《城镇土地估价规程》，土地还原利率的确定主要有：土地纯收益与价格比率法（租售比法）、安全利率加风险调整值法与投资风险与投资收益率综合顺序插入法（简称：插入法）。本次评估采用安全利率加风险调整值法确定工业用地的土地还原率。

岳阳市城区土地还原利率

土地用途	工业
土地还原利率（%）	5.82

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采用的特殊处理

(1) 委托估价方未提供规划利用条件，根据委托估价方提供的相关资料，



计算得待估宗地实际容积率约为 0.3, 本次评估设定容积率与实际容积率一致, 为 0.3。

(2) 根据估价人员现场查勘, 估价对象地面有多栋房屋。本次评估价格未包含地上建筑物价值, 也未考虑地上建筑物拆除所需成本。

(3) 根据估价人员现场查勘, 待估两宗土地现统一使用, 且合并使用能产生最大的利用价值, 故本次两宗地合并进行评估。

(4) 委托估价方未提供《国有出让土地使用权出让合同》及出让金缴款凭证, 根据《估价委托书》, 待估宗地已缴交全部土地出让金。

本次评估以此为依据, 如实际情况与此设定不符, 则估价结果应进行相应调整。

4、其他需要说明的问题

(1) 估价原则、方法及参数的选取由估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象的实际情况确定。

(2) 此评估价格为完全公开的工业用途国有出让土地使用权价格。

(3) 本报告附件中的材料系报告的重要组成部分。土地使用者提供的均为复印件。本报告是按附件中的材料是真实、全面的前提下进行评估的。如因材料不符、变更或委托估价方隐瞒有关材料, 对评估结果造成偏差, 土地使用者应对其负责任。

(4) 本评估报告的计算过程均采用计算机进行连续运算, 在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整, 因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况, 此为正常情况, 不影响最终评估结论的准确性。

本估价结果为在估价期日, 满足全部前提条件和假设条件下的评估价格, 若上述条件发生变化, 评估结果也应做相应调整或重新估价。



第四部分 附 件

- 1、《估价委托书》
- 2、《国有土地使用证》(复印件)
- 3、待估宗地现状图片
- 4、待估宗地位置示意图
- 5、土地估价机构营业执照
- 6、土地估价机构资质证书
- 7、土地估价师资格证书