

浙江天都实业有限公司位于杭州市临平区（原余杭区）星桥
街道安乐村三宗国有建设用地土地使用权市场价格咨询评估
(估价报告)



咨询评估报告书

单位: 浙江利达土地房地产评估咨询有限公司

房产: 壹级 AAA 土地: 全国范围执业

地址: 杭州市上城区中河中路250号十三层3室-1

电话: 0571-88999351、0571-88994918

土地估价咨询报告

项 目 名 称：浙江天都实业有限公司位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村三宗国有建设用地土地使用权市场价格咨询评估

受托估价单位：浙江利达土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：浙利达地估（2022）估字第0049号

提交报告日期：2022年3月4日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

浙江天都实业有限公司位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村的三宗国有建设用地土地使用权市场价格咨询评估。

二、委托估价方

委托单位：浙江东望时代科技股份有限公司

三、受托估价方

估价机构：浙江利达土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：杭州市上城区中河中路 250 号十三层 3 室-1

法定代表人：俞伟

估价资格获得时间：2006 年

估价机构执业范围：全国

备案函编号：浙土估备字[2020]0058 号

备案编号：2020330058

联系电话：0571-88999351

邮政编码：310003

四、估价目的

为委托方了解估价对象土地使用权市场价格提供参考依据。

五、估价期日

2022 年 1 月 31 日。

六、估价日期

2022 年 1 月 12 日至 2022 年 3 月 4 日。

七、地价定义

本次估价对象为浙江天都实业有限公司位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村的三宗国有出让土地，土地使用权面积合计 110920 平方米，其中宗地 1、2、3 土地使用权面积分别为 27742.60 平方米、22406.70 平方米、60770.70 平方米；证载用途为城镇住宅用地（含商业用地）、城镇住宅用地（含商业用地）、城镇单一住宅用地，目前地上建有小埃菲尔铁塔及少量的房屋，大部分作为小区绿化等配套用地使用，故本次估价设定估价对象土地用途分别为商住用地（公园绿地）、商住用地（公园绿地）、住宅用地（公园绿地）。

根据委托方提供的《不动产权证书》及《国有土地使用证》：宗地 1、2 土地使用权终止日期为住宅 2072 年 10 月 15 日、商业 2042 年 10 月 15 日，宗地 3 土地使用权终止日期为 2074 年 10 月 28 日，至估价期日，宗地 1、2 剩余使用年限为住宅用地 50.7 年、商业用地 20.7 年，宗地 3 为 52.73 年。故本次评估设定估价对象剩余使用年限分别为住宅用地 50.7 年、商业用地 20.7 年，住宅用地 50.7 年、商业用地 20.7 年，住宅用地 52.73 年。

估价对象现状开发程度达到外围五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内场地已平整，根据本次估价目的，设定开发程度为外围五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内现状。

根据估价目的，本次评估价格定义为：估价对象在公开市场条件下，于估价期日 2022 年 1 月 31 日，设定用途为商住用地（公园绿地）、商住用地（公园绿地）、住宅用地（公园绿地），设定使用年限分别为其剩余使用年限，设定开发程度均为宗地外围具备“通路、通上水、通下水、通电、通讯”五通市政配套，内部现状条件下的国有出让土地使用权价格，不含地上建筑物、构筑物价值。

八、估价结果

估价人员在实地调查踏勘的基础上，遵循估价原则，经过评估测算与综合分析，确定估价对象在估价期日 2022 年 1 月 31 日，地价定义设定条件下的土地使用权价格如下：

土地使用权面积合计：110920.00 平方米；

设定用途：商住用地（公园绿地）、商住用地（公园绿地）、住宅用地（公园绿地）；

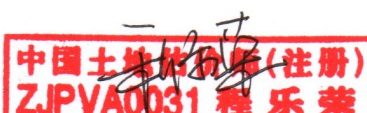
土地使用权总价：7533.45 万元（取整至百位）；

大写：人民币柒仟伍佰叁拾叁万肆仟伍佰元整。

土地综合单价：679 元/平方米（45.27 万元/亩）；

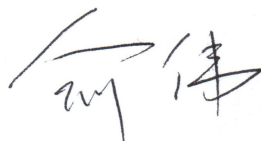
宗地具体估价结果详见《土地估价结果一览表》。

九、土地估价师签字

姓 名	土地估价师证书号	签 名
俞狄森	2008330005	 中国土地估价师(注册) ZJPVA0383 俞狄森
程乐荣	2013340035	 中国土地估价师(注册) ZJPVA0031 程乐荣

十、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



浙江利达土地房产评估咨询有限公司

二〇二二年三月四日



附表：

土地估价结果一览表

估价机构：浙江利达土地房地产评估咨询有限公司

估价报告编号：浙利达地估(2022)估字第 0049 号

估价期日：2022 年 1 月 31 日

估价目的：为委托方了解估价对象土地使用权市场价格提供参考依据

估价期日的土地使用权性质：国有出让

序号	估价期日 土地使用者	宗地 编号	宗地位置	产证证号	估价期日的用途			估价期日实际 土地开发程度	估价设定土 地开发程度	剩余年限 (年)	土地面积 (m²)	土地单价 (元/m²)	总地价 (万 元)
					证载(或 批准)	实际	设定						
1	浙江天都实 业有限公司	——	杭州市余杭 区星桥街道 安乐村	浙(2019)余 杭区不动产权 第 0205816 号	城镇住宅 用地、商 业用地	小区绿 化等配 套用地	商住用 地(公 园绿 地)	宗地外围“五 通”，宗地内 场地已平整	宗地外围 “五通”， 宗地内现状	住宅 50.7 年、商业 20.7 年	27742.60	694.23	1925.97
2	浙江天都实 业有限公司	——	余杭区星桥 街道安乐村	浙(2019)余 杭区不动产权 第 0205790 号	城镇住宅 用地、商 业用地	小区绿 化等配 套用地	商住用 地(公 园绿 地)	宗地外围“五 通”，宗地内 场地已平整	宗地外围 “五通”， 宗地内现状	住宅 50.7 年、商业 20.7 年	22406.70	701.17	1571.09
3	浙江天都实 业有限公司	——	余杭区星桥 街道安乐村	杭余出国用 (2004)第 104-990 号	城镇单一 住宅用地	小区绿 化等配 套用地	住宅用 地(公 园绿 地)	宗地外围“五 通”，宗地内 场地已平整	宗地外围 “五通”， 宗地内现状	住宅 52.73 年	60770.70	664.20	4036.39
合计											110920.00	-	7533.45

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：详见土地估价报告

2、基础设施条件：

地面平整状况：已平整 供电状况：良好 周围道路状况：良好 通讯状况：良好 供水状况：良好 排污状况：良好

3、规划限制条件：无

4、影响土地价格的其他限定条件：详见土地估价报告

二、其他需要说明的事项：详见土地估价报告



浙江利达土地房地产评估咨询有限公司

2022年2月4日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：浙江东望时代科技股份有限公司

二、估价对象

本次估价对象为位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村的三宗国有出让土地，土地使用权面积合计为 110920.00 平方米。本次评估范围为估价对象在价格定义条件下的国有出让土地使用权价格，不包括地面建筑物、附着物价值。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

根据委托方提供的《不动产权证书》、《国有土地使用证》，估价对象均位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村，土地使用权人均为浙江天都实业有限公司，土地权利性质均为出让，其整体四至均为广厦天都城住宅楼盘及内部道路，具体权利状况详见表 2-1。

表 2-1 估价对象土地使用权状况一览表

宗地	产证 证号	权利人	座落	不动产单元 号或地号	权利 类型	权利 性质	证载 用途	土地使用 权面积 (m ²)	使用期限
1	浙（2019） 余杭区不动 产权第 0205816 号	浙江天都 实业有限 公司	杭州市余 杭区星桥 街道安乐 村	330110 104010 GB00160 W00000000	国有建 设用地 使用权	出让	城镇住 宅用 地、商 业用地	27742.60	住宅 2072 年 10 月 15 日、 商业 2042 年 10 月 15 日
2	浙（2019） 余杭区不动 产权第 0205790 号	浙江天都 实业有限 公司	余杭区星 桥街道安 乐村	330110 104010 GB00161 W00000000	国有建 设用地 使用权	出让	城镇住 宅用 地、商 业用地	22406.70	住宅 2072 年 10 月 15 日、 商业 2042 年 10 月 15 日
3	杭余出国用 （2004）第 104-990 号	浙江天都 实业有限 公司	余杭区星 桥街道安 乐村	9-104- 10-1	国有建 设用地 使用权	出让	城镇单 一住宅 用地	60770.70	住宅 2074 年 10 月 28 日
合计								110920.00	

土地级别为杭州市临平区国有建设用地贰级地（因临平区成立于 2021 年，尚未公布新的基准地价，故沿用原余杭区基准地价成果）。

（二）土地权利状况

1、所有权：估价对象的土地所有权归国家。

2、使用权：根据委托方提供的《不动产权证书》、《国有土地使用证》：估价对象土地使用权人均为浙江天都实业有限公司，土地权利性质均为出让，土地使用权面积合计 110920.00 平方米。

3、他项权利：根据委托方提供的资料和评估人员了解，在估价期日估价对象来源合法，产权清楚。至估价期日估价对象均不存在抵押他项权利。

（三）土地利用状况

经估价人员实地查勘，估价对象三宗地相邻，整体为圆形，单宗地形状较不规则，工程地质条件良好。现状开发程度为宗地外围具备（通路、通电、通上水、通下水、通讯）五通市政配套。至估价期日，估价对象范围内建有小埃菲尔铁塔及少量的房屋，大部分作为小区绿化等景观配套用地使用。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、国内宏观经济

2021 年我国国内生产总值 1143670 亿元，按不变价格计算，比上年增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。分季度看，一季度同比增长 18.3%，二季度增长 7.9%，三季度增长 4.9%，四季度增长 4.0%。分产业看，第一产业增加值 83086 亿元，比上年增长 7.1%；第二产业增加值 450904 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 609680 亿元，增长 8.2%。

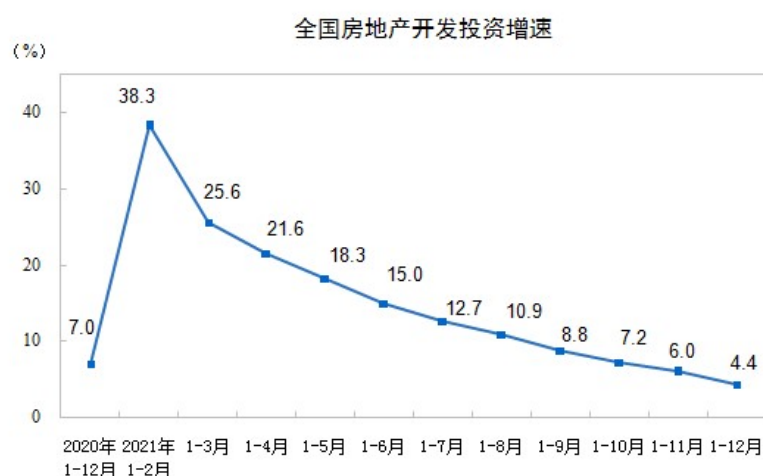
2、房地产宏观调控政策

继 2016 年中央经济工作会议战略性地以“房子是用来住的、不是用来炒的”重新定位了中国房地产市场之后，中央经济工作会议再次强调坚持“房住不炒”这一定位。从 12 月份的中央经济工作会议，到中央高层在住房和城乡建设部召开座谈会，再到全国住房和城乡建设工作会议，各次重大会议上都重申了房地产调控主基调。

2019年初住建部将“稳地价、稳房价、稳预期”工作列在全年重点工作首位。2020年，房地产政策层面前松后紧，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。2021年1月上旬地方出台调控政策较少，房地产政策环境维持相对宽松。但随着热点城市楼市持续升温，中下旬地方调控政策开始密集出台。主要表现在升级限售、限贷等行政限制手段和加强房地产市场监管力度等方面。其中典型代表有上海连续出台政策打击“假离婚真购房”、将法拍房纳入限购、严控住房信贷；广州四大行房贷全线上调；深圳严格审查购房人资格，明确家庭联名购房需具备购房资格；杭州限购限售加码，落户不满5年限购1套，新房中签率小于10%的项目5年内不得转让，并对高层次人才优先购房提出条件限制等。此外，北京、广州、成都、合肥等地纷纷开启关于严厉打击哄抬房价等扰乱市场秩序行为的专项行动，确保房地产市场平稳健康运行。2021年7月30日中共中央政治局召开会议，坚持“房住不炒”定位，稳地价、稳房价、稳预期“三稳”总基调不变，同时还强调了对租赁住房发展的支持。在“房住不炒”调控基调指导下，我国房地产市场总体保持平稳运行，“三稳”调控目标稳步落实。土地市场热度有所回落，商品房成交平稳，房价上涨明显放缓。

3、全国房地产状况

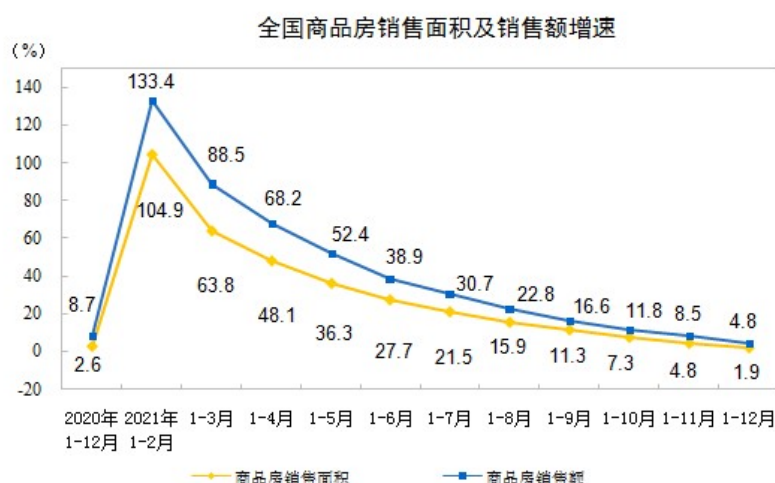
2021年，全国房地产开发投资147602亿元，比上年增长4.4%；比2019年增长11.7%，两年平均增长5.7%。其中，住宅投资111173亿元，比上年增长6.4%。



2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73016 万平方米，增长 10.8%。

2021 年，房地产开发企业土地购置面积 21590 万平方米，比上年下降 15.5%；土地成交价款 17756 亿元，增长 2.8%。

2021 年，商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。



2021 年末，商品房待售面积 51023 万平方米，比 11 月末增加 858 万平方米。其中，住宅待售面积增加 480 万平方米，办公楼待售面积增加 94 万平方米，商业营业用房待售面积增加 46 万平方米。

4、杭州市状况（微观）

（1）概况

杭州，简称“杭”，古称临安、钱塘，是浙江省省会、副省级市、杭州都市圈核心城市，国务院批复确定的浙江省省会和全省经济、文化、科教中心、长江三角洲中心城市之一。杭州以风景秀丽著称，素有“上有天

堂，下有苏杭”的美誉。2014年12月13日，经国务院批准，撤销富阳市，设立杭州市富阳区。以原富阳市的行政区域为富阳区的行政区域，富阳区人民政府驻富春街道桂花路25号，富阳区成为杭州市第九个市辖区。2017年8月10日，浙江省人民政府正式签发《浙江省人民政府关于调整杭州市部分行政区划的通知》，根据《国务院关于同意浙江省调整杭州市部分行政区划的批复》（国函〔2017〕102号）精神，撤销县级临安市，设立杭州市临安区，以原临安市的行政区域为临安区的行政区域，临安区人民政府驻锦城街道衣锦街398号，临安区成为杭州市第十个市辖区。2021年3月11日，浙江省人民政府发布《关于调整杭州市部分行政区划的通知》。根据《国务院关于同意浙江省调整杭州市部分行政区划的批复》（国函〔2021〕29号）精神，撤销杭州市上城区、下城区、拱墅区、江干区、余杭区，设立新的杭州市上城区、拱墅区、余杭区、临平区、钱塘区。

2021年末，杭州市常住人口为1220.4万人，与2020年末常住人口1196.5万人相比，增加23.9万人。全市常住人口中，城镇人口为1020.3万人，乡村人口为200.1万人。城镇人口占总人口的比重（即城镇化率）为83.6%，与2020年相比，上升0.3个百分点。

（2）地理位置

杭州位于中国东南沿海北部，浙江省北部，东临杭州湾，与绍兴市相接，西南与衢州市相接，北与湖州市、嘉兴市毗邻，西南与安徽省黄山市交界，西北与安徽省宣城市交接。地理坐标为东经118°21′-120°30′，北纬29°11′-30°33′。市中心地理坐标为东经120°12′，北纬30°16′。杭州的城市原点（零公里标志）设在上城区紫薇园坐标原点。紫薇园坐标原点从1913年开始就作为杭州市的中心。城市内的建筑、道路、水系及名胜古迹，都可根据该原点标出方位和与原点的距离。

（3）自然环境

1) 地势、地貌：杭州地处长江三角洲南沿和钱塘江流域，地形复杂多样。杭州市西部属浙西丘陵区，主干山脉有天目山等。东部属浙北平原，地势低平，河网密布，湖泊密布，物产丰富，具有典型的“江南水乡”特征

2) 气候、水文：杭州处于亚热带季风区，四季分明，雨量充沛。全年平均气温 17.8℃，平均相对湿度 70.3%，年降水量 1454 毫米，年日照时数 1765 小时。夏季气候炎热，湿润，是新四大火炉之一。相反，冬季寒冷，干燥。春秋两季气候宜人，是观光旅游的黄金季节。

(4) 社会经济状况

2021 年，杭州市实现生产总值（GDP）18109 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.5%，高于全国 0.4 个百分点，与全省持平；GDP 两年平均增长 6.2%，高于全国 1.1、全省 0.2 个百分点。其中，第一产业增加值 333 亿元，同比增长 1.8%，两年平均增长 0.6%；第二产业增加值 5489 亿元，同比增长 8.6%，两年平均增长 5.4%；第三产业增加值 12287 亿元，同比增长 8.7%，两年平均增长 6.8%，二三产业增速趋于同步。三次产业增加值结构由上年的 2.0:29.8:68.2 调整为 1.8:30.3:67.9，工业增加值占比 26.5%，比上年提高 0.4 个百分点。

2021 年，杭州市规上工业增加值 4100 亿元，同比增长 10.6%；两年平均增长 7.1%，比 2019 年提高 2 个百分点，为 2015 年以来最高增速。高端制造势头良好，规上数字经济核心产业制造业增加值同比增长 16.4%，高于规上工业增速 5.8 个百分点。支柱行业贡献明显，计算机通信电子制造业、医药制造业增加值同比分别增长 18.0%和 18.1%，两年平均增长 15.7%和 12.6%。新产品产量快速增长，集成电路、工业机器人、医疗仪器设备及器械产量分别增长 29.7%、54.1%和 99.7%。

(5) 城市建设

截止 2020 年底，城西科创大走廊创新引擎作用不断增强，湖畔实验室、良渚实验室启动建设，之江实验室、西湖实验室纳入国家实验室建设序列。中法航空大学先期研究生培养启动，国科大杭高院开学；新引进 35 岁以下大学生 43.6 万人，人才净流入率继续保持全国第一；国土空间总体规划取得阶段性成果，编制完成轨道交通线网规划，制定三江汇“未来城市”实践区发展战略，推进杭州未来文化中心等十大项目建设；大力完善城市基础设施，萧山国际机场三期工程、运河二通道项目快速推进，杭州南站开通运营。在建铁路 4 条、199 公里，建成高速公路 3 条、169 公里，

建成城市快速路 36 公里，建成主次干路 32 条、38.6 公里，开通地铁 6 条、171 公里，在建地铁 9 条、210 公里。

（6）税收制度

房地产税，是一个综合性概念，即一切与房地产经济运动过程有直接关系的税都属于房地产税。具体包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、契税、土地增值税、印花税、所得税等。

1) 增值税：依据《中华人民共和国营业税暂行条例》，销售不动产营业税适用税率 5%。

2011 年，经国务院批准，财政部、国家税务总局联合下发营业税改增值税试点方案。从 2012 年 1 月 1 日起，在上海交通运输业和部分现代服务业开展营业税改增值税试点。2013 年 8 月 1 日，“营改增”范围已推广到全国试行，将广播影视服务业纳入试点范围。2014 年 1 月 1 日起，将铁路运输和邮政服务业纳入营业税改征增值税试点，至此交通运输业已全部纳入营改增范围；2016 年 3 月 18 日召开的国务院常务会议决定，自 2016 年 5 月 1 日起，中国将全面推开营改增试点，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全部纳入营改增试点，至此，营业税退出历史舞台，增值税制度将更加规范。这是自 1994 年分税制改革以来，财税体制的又一次深刻变革。

2) 城市维护建设税：城市维护建设税(简称城建税)，是以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，依法计征的一种税。依据 2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过《中华人民共和国城市维护建设税法》：在中华人民共和国境内缴纳增值税、消费税的单位和个人，为城市维护建设税的纳税人，应当依照本法规定缴纳城市维护建设税。纳税人所在地为城市市区的，税率为 7%；纳税人所在地为县城、建制镇的，税率为 5%；纳税人所在地不在城市市区、县城或建制镇的，税率为 1%。该法自 2021 年 9 月 1 日起施行。

3) 教育费附加：教育费附加是由税务机关负责征收，同级教育部门统筹安排，同级财政部门监督管理，专门用于发展地方教育事业的预算外资金。为了贯彻落实《中共中央关于教育体制改革的决定》，加快发展地方教育事业，扩大地方教育经费的资金来源，国务院于 1986 年 4 月 28 日发

布《征收教育费附加的暂行规定》，指出凡缴纳产品税、增值税、营业税的单位和个人，除按照《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》（国发[1984]174号文）的规定，缴纳农村教育事业费附加的单位外，都应当按照该规定缴纳教育费附加。教育费附加按缴纳增值税、消费税、营业税（现为增值税）的单位（不含外商投资企业和外国企业）和个人实际缴纳的上述三种税的税额附征，附加率为3%。

根据《浙江省人民政府关于开征地方教育附加的通知》浙政发(2006)31号文件规定：自2006年5月1日起，对浙江省境内除外商投资企业和外国企业外，所有缴纳三税的单位和个人按实际缴纳三税税额的3%征收教育费附加，经财政部批准，对浙江省境内所有缴纳三税的单位和个人按实际的“三税”税额的2%征收地方教育附加。

4) 契税：根据2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过《中华人民共和国契税法》：在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本法规定缴纳契税，契税税率为3—5%。

根据财政部、国家税务总局、住房城乡建设部[2016]23号文件规定，契税的适用税率为3%。对个人购买建筑面积90平方米以下的家庭唯一住宅，契税税率按1%执行；对个人购买改善性住房，建筑面积90平方米以下的，契税税率按1%执行，面积90平方米以上的住宅，契税税率按2%执行；对个人购买的非家庭唯一住宅，契税税率按3%执行。

5) 土地增值税：是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据向国家缴纳的一种税赋，不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。纳税人为转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权、并取得收入的单位和个人。征税对象是指有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额。土地增值税实行四级超率累进税率即30%、40%、50%、60%。其发生在房地产发生转让的环节，实行按次征收，每发生一次转让行为，就应根据每次取得的增值额征一次税。

北京市地税局、住建委 2013 年 3 月 30 日发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关税收问题的公告》，为加强对定价过高、价格上涨过快的房地产开发项目的税收征管，对房地产销售新办理预售许可和现房销售备案的商品房取得的收入，按照预计增值率实行 2%至 8%的幅度预征率，容积率小于 1.0 的房地产开发项目，最低按照销售收入的 5% 预征土地增值税。

目前杭州市土地增值税预征率一般按 1-3%确定。

6) 印花税：印花税是对合同、凭证、书据、账簿及权利许可证等文件征收的税种。在中华人民共和国境内书立、领受中华人民共和国所列举凭证的单位和个人，都是印花税的纳税义务人，应当按照规定缴纳印花税。土地使用权出让合同、土地使用权转让合同、商品房销售合同按照产权转移书据征收印花税。按交易价的 0.5%计。

(7) 房地产市场状况

1) 杭州房产市场

2021 年杭州商品房成交量价齐涨，商品房累计成交 2334 万 m^2 ，同比增长 45.7%，成交均价 31156 元/ m^2 ，同比上涨 10.5%。分物业来看，住宅、商业地产成交表现均较为亮眼，其中住宅成交面积同比增长 46.5%，商业地产成交面积同比上涨 41.4%，占比 15%，市场份额持续缩小。

2021 年是杭州商品住宅供需大年，全年商品住宅供应 1542 万 m^2 ，大体与 2020 年相当，全年商品住宅成交 1977 万 m^2 ，同比增长 46.5%，创近 5 年杭州市场成交，但楼市上下半年成交情况“冷热不均”。

2021 年开年延续 2020 年底市场热度，同时在 1 月末至 2 月初迎来首批红盘潮，紫璋台、江河鸣翠、君品、嘉品、御潮府、丹枫四季等热点盘也纷纷入市，吸引大批购房者登记购买，助力成交量保持较高水平，并在 5 月集中网签后达到全年成交峰值。8 月迎来第二批红盘潮，供应面积 229.5 万 m^2 位居各月第一，成交面积也仅次于 5 月，在此之后因为 8.5 新政、落户收紧、信贷管控以及推盘偏郊区等因素的影响，市场开始下行，8 月后成交出现“五连降”，12 月住宅成交规模达到全年最低点，成交面积仅 100.5 万 m^2 。



2021年杭州市区（不含富阳、临安）共计成交二手房69819套，同比下降14.4%。

全年走势波折，1-3月尽管横跨春节假期，但成交规模仍延续20年底热度；进入二季度，4月二手房成交量创年内新高，5月开始市场高位回落，成交持续下滑，到10月仅成交1852套，创历史新低；11、12月，伴随着房贷利率的宽松、放款速度加快，二手房市场止步于六连跌，成交量探底回调，阶段性以价换量的局面横亘在市场上。

图：2020年至今杭州市区（不含富阳、临安）二手房、新房成交月度走势



2) 杭州土地市场

2021年是集中供地执行元年，杭州市边摸索边实施，加之行业调整，市场变动巨大，三次集中拍地热度先热后冷，第三批次市场回暖，期间土拍规则随市场行情多次调整。第一批集中供地热度空前，房企竞争激烈，推出的57宗地中有41宗地块以竞自持成交，自持面积共69.8万㎡，总体自持率为9.2%。总成交金额达1178.2亿元，成交金额最在22个集中供地

城市中最高。第二批集中供地热度骤降，推出 31 宗地块有 17 宗终止出让，流拍撤牌率高达 54.8%，14 宗成交地块，底价成交的地块有 9 宗，无达溢价率上限地块。第三批集中供地土拍市场回暖，房企竞争较激烈，推出的 35 宗地块全部成交，其中 24 宗封顶摇号，封顶率 69%。

	指标	数据	同比
推出	推出宗数	175	↑35
	推出总建面(万 m^2)	2292万方	↑48%
成交	成交宗数	139宗	↑6
	推出总建面(万 m^2)	1686万方	↑16%
	土地出让金(亿元)	2703亿元	↑20%
	平均楼面价(元/ m^2)	16034元/ m^2	↑3%
	溢价率(%)	18.10%	↓5%

2021 年杭州市（市本级）宅地供应及成交情况

2021 年，虽然土拍市场表现前热后冷，下半年成交规模大幅下降，但全年成交仍量价齐涨。2021 年杭州推出宅地 175 宗，推出规划总建面 2292 万方，同比增长 48%；成交规划总建面 1686 万方，同比增长 16%，位于全国 300 城中第四位，较 2020 年上升 16 位；宅地出让收入为 2703 亿元，在全国各市中仅次于上海，与上年排名相同；平均楼面价 16034 元/ m^2 ，同比增长 3%；平均溢价率 18.1%，较上年下降 5 个百分点。

（二）区域因素

影响估价对象价格水平的区域因素较多，主要有区域位置、经济、城市建设、基础设施状况、环境质量、交通条件、产业聚集度、规划条件、土地利用状况等因素。本报告仅对估价对象产生影响的区域因素进行说明。

1、杭州市临平区行政区划

2021 年 3 月 11 日，浙江省人民政府发布《关于调整杭州市部分行政区划的通知》。根据《国务院关于同意浙江省调整杭州市部分行政区划的批复》（国函〔2021〕29 号）精神，撤销杭州市余杭区，设立新的余杭区、临平区。新设立的临平区，以原余杭区的临平街道、东湖街道、南苑街

道、星桥街道、运河街道、乔司街道、崇贤街道、塘栖镇的行政区域为临平区的行政区域,临平区人民政府驻临平街道西大街 33 号。

2、基础设施条件

估价对象所在区域供水、供电、排水、电讯等基础设施管网较齐全;周边分布有好亿购生活超市(天都城店)、天猫天泉超市、世纪华联(天泉店)、好又多超市(欢西路店)等;昂立天都城幼儿园、杭州余杭区光华外国语学校等;中国建设银行(藕花洲大街西段)、余杭区农村商业银行(星桥支行农贸市场分理处)等;余杭区星桥街道社区卫生服务中心万乐服务站、杭州市余杭区新桥街道社区卫生服务中心等,公共配套设施较完善。

3、住宅聚集度

估价对象周边分布有广厦天都城-天月苑、广厦天都城-锦上庭、广厦天都城-天湖苑、广厦天都城-天水苑、广厦天都城-天星苑、星乐小区等,居住氛围较浓厚。

4、交通

区域周边分布有祥彩西街、欢西路、场环路、天都路、星都路等,路网较密集,道路通达度较高;距地铁 3 号线“天都城”站约 200 米;区域内设有 335、353、762、767、371 等多路公交线路,公共交通较便捷,日常出行较方便。

(三) 个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要包括宗地位置、宗地面积、宗地形状、地质条件、地形地势条件、内部开发程度等。具体如下:

1、宗地位置:估价对象位于杭州市临平区(原余杭区)星桥街道安乐村,其整体四至均为广厦天都城住宅楼盘及内部道路。

2、宗地面积:三宗土地使用权面积合计 110920.00 平方米,其中宗地 1、2、3 土地使用权面积分别为 27742.60 平方米、22406.70 平方米、60770.70 平方米;

3、宗地形状:根据委托方提供的《不动产权证书》及估价人员现场查勘,估价对象三宗地相邻,整体为圆形,单宗地形状较不规则。

4、地质条件:估价对象地块平整,地质环境条件较好。

5、地形地势条件：据实地查勘，该宗地地势平坦，有利于土地的有效利用，宗地内地面排水状况良好。

6、土地开发程度：估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）和红线内场地已平整。至估价期日，估价对象范围内建有小埃菲尔铁塔及少量的房屋，大部分作为小区绿化等景观配套用地使用。

估价对象水电与市政管网相连，水电保证率较高，地势平坦，排水通畅，遇大雨无渍水现象，地质状况良好，抗震能力较好。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（自 1999 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（自 1995 年 1 月 1 日起施行，于 2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
- 7、《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12 号）；
- 8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 55 号 1990 年 5 月 19 日发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 9、《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，2007 年 9 月 21 日国土资源部第 3 次部务会议通过，2007 年 11 月 1 日施行）；
- 10、《中华人民共和国耕地占用税法》（2018 年 12 月 29 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过。自 2019 年 9 月 1 日起施行）；
- 11、《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021 年 9 月 1 日起施行）；

12、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021年9月1日起施行）。

13、《浙江省土地管理条例》（2021年9月29日经浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过，自2021年11月1日起施行）；

14、《杭州市余杭区人民政府办公室关于对出让方式取得土地使用权征收城市市政基础设施配套费的通知》（2014年3月20日公布）；

15、《杭州市人民政府关于调整杭州市征地区片综合地价标准的通知》（杭政函〔2020〕70号，2020年7月30日公布）。

16、《杭州市余杭区人民政府关于公布余杭区新一轮基准地价标准的通知》（余政发〔2018〕51号，2018年9月11日公布）；

（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 18708-2014，2014年12月1日实施）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18707-2014，2014年12月1日实施）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）；

4、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）。

（三）委托方提供的资料

1、估价对象《不动产权证书》及《国有土地使用证》；

2、《土地评估委托协议书》及其他资料。

（四）其他资料

1、估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料；

2、本公司掌握的地价资料和实地调查取得的有关材料。

二、土地估价

(一) 估价原则

本项估价严格执行国家有关行政法规和规程，遵循公正、公平、公开，体现客观、科学、合法的原则。

1、客观、公正、科学、独立性原则

从实际出发，调查估价对象的利用现状和条件，按照有关政策、文件，实事求是的分析估价对象的现状、影响因素等客观条件，坚持有效性、真实性原则，客观反映当前地价的实际水平，采用科学的方法、标准和程序，保证地价的公正与合理。估价机构和估价人员与委托方无任何利害关系。

2、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。

3、需求与供给原则

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。

4、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。

5、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

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至未能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

7、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。报酬递增、递减原则经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。

8、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于

不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

（二）估价方法

广厦天都城规划占地面积 7000 余亩，总建筑面积 480 万平方米，规划居住人口近 10 万人，规划区域内建有天都公园、天都国际度假酒店、香榭里大街、天都广场、欢乐广场、天都房产以及交通、商业、教育、运动、娱乐等配套。本次估价对象涉及其中的住宅部分，为天泉苑、天月苑、天水苑、天星苑，地上总规划建筑面积约 36.7 万平方米，实际竣工建筑面积 35.5 万平方米，基本已于 2006-2012 年建设完成，目前配套较完善，居住氛围较好。本次估价对象涉及其中的三宗地，土地使用权面积合计 110920 平方米，证载用途为城镇住宅用地（含商业用地）、城镇住宅用地（含商业用地）、城镇单一住宅用地，目前地上建有小埃菲尔铁塔及少量的房屋，大部分作为小区绿化等景观配套用地使用，不具备单独的住宅用地开发特性，故本次评估参考公园绿地进行价格测算。

估价方法的选择应根据估价对象所在区域的地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来综合确定的。根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的土地估价方法有基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法等。估价方法的选择应根据估价对象所在区域的地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来确定。

有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。估价对象所在区域及周边区域相近用途土地交易案例可以取得，故可采用市场比较法进行测算。杭州市临平区（沿用原余杭区）基准地价基准日为 2017 年 11 月 1 日，至价值时点未超五年，又有完整的地价修正体系且估价对象处于基准地价覆盖范围内，故可采用基准地价系数修正法进行估价。

综上所述，本次评估采用市场比较法及基准地价系数修正法对估价对象的土地单价进行测算，再结合地块区位特点进一步分析，从而得到估价对象较为准确、合理的估价结果。

2、估价方法的介绍

(1) 市场比较法

市场比较法是同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易比较案例与估价对象之间加以对照比较。我们在估价对象的同一供需圈内分取三个同种用途的土地交易比较案例作参照比较，经期日修正、情况补正、区域因素修正、个别因素修正及使用期限修正后得到估价对象的比准地价。根据市场比较法的替代原则，其基本原理表达方式为：

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

P-估价对象地价

P_b -比较案例价格

A-估价对象交易情况指数/比较案例交易情况指数

B-估价对象估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

C-估价对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D-估价对象个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E-估价对象使用年期修正指数/比较案例使用年期修正指数

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法估价是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日时价格的方法。

计算公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P——宗地价格；

P_{1b} ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D——土地开发程度修正值

（三）估价结果

估价人员在实地调查踏勘的基础上，遵循估价原则，经过评估测算与综合分析，确定估价对象在估价期日 2022 年 1 月 31 日，地价定义设定条件下的土地使用权价格如下：

土地使用权面积合计：110920.00 平方米；

设定用途：商住用地（公园绿地）、商住用地（公园绿地）、住宅用地（公园绿地）；

土地使用权总价：7533.45 万元（取整至百位）；

大写：人民币柒仟伍佰叁拾叁万肆仟伍佰元整。

土地综合单价：679 元/平方米（45.27 万元/亩）；

宗地具体估价结果详见《土地估价结果一览表》。

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、产权方合法取得土地使用权，并支付有关税费；
- 2、估价对象的规划利用方式为最有效利用并产生相应的土地收益；
- 3、假设在估价期日的地产市场为公开、平等、理性、充分的交易市场；
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；
- 5、未出现不可抗力和不可预见因素的影响；
- 6、委托方提供的资料真实、准确、可靠；
- 7、按照《土地评估委托协议书》确定本次估价期日为 2022 年 1 月 31 日。

8、本次估价对象为浙江天都实业有限公司位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村的三宗国有出让土地，土地使用权面积合计 110920 平方米，其中宗地 1、2、3 土地使用权面积分别为 27742.60 平方米、22406.70 平方米、60770.70 平方米；证载用途为城镇住宅用地（含商业用地）、城镇住宅用地（含商业用地）、城镇单一住宅用地，目前地上建有小埃菲尔铁塔及少量的房屋，大部分作为小区绿化等配套用地使用，故本次估价设定估价对象土地用途分别为商住用地（公园绿地）、商住用地（公园绿地）、住宅用地（公园绿地）。

9、根据委托方提供的《不动产权证书》及《国有土地使用证》：宗地 1、2 土地使用权终止日期为住宅 2072 年 10 月 15 日、商业 2042 年 10 月

15 日，宗地 3 土地使用权终止日期为 2074 年 10 月 28 日，至估价期日，宗地 1、2 剩余使用年限为住宅用地 50.7 年、商业用地 20.7 年，宗地 3 为 52.73 年。故本次评估设定估价对象剩余使用年限分别为住宅用地 50.7 年、商业用地 20.7 年，住宅用地 50.7 年、商业用地 20.7 年，住宅用地 52.73 年。

10、估价对象现状开发程度为外围五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内场地已平整，根据本次估价目的，设定开发程度为外围五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内现状。

11、估价对象地价内涵是评估宗地在估价期日、设定土地用途、设定土地开发程度、设定土地年限等条件下的国有出让土地使用权价格。如以上条件发生变化，本报告估价结果不成立。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本次评估根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18708—2014、《城镇土地分等定级规程》GB/T 18707—2014、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51 号）、全国人大国务院和国土资源部颁布的有关法律法规及规章进行估价。依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18708—2014）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、本报告仅适用于本次估价目的，不得用于任何与本次目的无关的其他事项，不得擅自改报告及歪曲理解报告有关内容。

4、本次估价结果需经本公司两名注册土地估价师签名盖章，并经本机构盖章后方可生效。

5、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有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、本报告为统一体，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。

7、在地产市场不发生突发变化情况下，本报告的估价结果自提交估价报告之日起壹年内有效，即报告有效期为 2022 年 3 月 4 日至 2023 年 3 月 3 日止。

8、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，本评估报告由浙江利达土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1、估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供，委托方对所提供资料的真实性负责。估价对象区域位置图、估价对象照片、市场比较案例等由估价人员现场踏勘取得，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、报告中有关待估宗地的土地用途、剩余使用年限、土地使用权面积等以委托方提供的《不动产权证书》、《国有土地使用证》等为准，若相关信息改变，估价结果应做相应调整乃至重新评估。

3、本报告评估结果为不含契税价格。

4、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5、本报告中数据均采用电算化连续计算、按四舍五入保留两个小数或取整计算，因此会出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终结论的准确度。

6、本报告估价对象地下资源、地下埋藏物等所有权仍属国家，本报告评估价格不包含上述方面的价格。

第四部分 附件

1. 估价对象利用现状照片；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象《不动产权证书》、《国有土地使用证》复印件；
4. 土地估价机构《营业执照副本》复印件；
5. 《关于浙江利达土地房地产评估咨询有限公司备案情况的函》复印件；
6. 《土地评估中介机构资信等级证书》复印件；
7. 土地估价师资格证书复印件。