

土地租赁价格咨询报告



(防伪二维码)

项目名称：华容县国有资产管理中心拟了解一宗华容县党校学
农基地国有土地使用权市场租赁价格项目土地使
用权价格评估

受托估价单位：中启宏信房地产资产评估有限公司

土地估价报告编号：宏信咨字[2024]第 120009 号

提交估价报告日期：2024 年 12 月 23 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

华容县国有资产管理中心拟了解一宗华容县党校学农基地国有土地使用权市场租赁价格项目土地使用权价格评估

二、委托估价方

- 1、委托方名称：华容县国有资产管理中心
- 2、联系人：陈亮
- 3、联系方式：13762044771

三、估价目的

根据《咨询评估委托书》，委托方特委托中启宏信房地产资产评估有限公司对位于华容县党校学农基地，面积为 27 亩的一宗国有土地使用权的土地使用权价格进行评估，为委托方了解估价对象在正常市场条件下的土地租赁价格提供客观、公正的土地使用权价格参考依据。

四、估价期日

2024 年 12 月 20 日(现场踏勘时间及接受委托的时间)。

五、估价日期

2024 年 12 月 20 日至 2024 年 12 月 23 日。

六、地价定义

1、估价对象使用情况分析：根据委托方提供的《咨询评估委托书》，估价对象位于华容县党校学农基地，现状为空地；该宗地评估租赁年期为 3 年；该地块为一块矩形宗地，总面积约 27 亩。

2、估价对象区位条件分析：估价对象位于华容县党校学农基地，宗地外基础设施条件为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）和宗地内“场地平整”。

3、估价期日：根据《咨询评估委托书》，经与委托方协商一致，确定为

2024年12月20日。

4、地价定义：综上所述，此次评估待估宗地在正常市场条件下作为学农基地，在设定条件下，于估价期日2024年12月20日的国有土地使用权租赁市场价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象在本次地价定义条件下的估价结果如下：

评估土地面积：27亩；

评估土地单价：230元/年·亩；

租赁年限：3年

土地年租金总价： $230 \times 27 \times 3 = 18630$ 元；

总价大写：人民币壹万捌仟陆佰叁拾元整。

(详见土地估价结果一览表)

八、土地估价机构

中启宏信房地产资产评估有限公司

2024年12月23日



土地估价结果一览表

估价机构：中启宏信房地产资产评估有限公司
 估价日期：2024年12月20日

土地估价咨询技术报告编号：宏信咨字[2024]第120009号
 估价期日的土地使用权性质：集体建设用地用地

估价期日 土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使 用证编 号	宗地位置	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	租赁 年限/ 年	土地面积 (亩)	单价	总价	备注
					批准	设定	实际	设定					元/年·亩	元	
华容县 党校	-	华容县党 校学农基 地地块	-	华容县党 校学农基 地	批准	设定	-	-	外部“五 通”，内部 “现状”	外部“五 通”，内部 场地平整	3	27	230	18630	-

估价目的：了解土地租赁价格

- 土地权利限制：至估价期日无抵押、担保等其他项权利。
- 基础设施条件：本次评估设定为宗地外“五通”、内“场地平整”，见估价对象基础设施条件表。
 估价对象设定基础设施条件表

周围道路状况	供水状况		排水状况	通讯条件	平整状况
	供电状况	供水状况			
周围有晴雨大道等，交通较便利	由供电公司供电，供电保证率高	由市自来水公司供水，供水保证率高	排入市政管网、排水畅通	通讯条件优	宗地内部“现状”

- 规划限制条件：无。
- 影响土地价格的其他限定条件：无。

- 需要说明的事项
- 估价对象的土地面积以委托方提供的《咨询评估委托书》为依据。
- 评估结果和评估报告仅为委托方了解估价对象土地租赁价格提供参考，不得用于与本次评估目的不符的其他目的。
- 估价报告有效期自报告提交日期起半年内有效。
- 若改变地价定义中界定的评估条件，本评估结果需要调整或重估。
- 在使用报告中其他需要注意的事项详见本报告“需要特殊说明的事项”。



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

- 1、委托方名称：华容县国有资产管理中心
- 2、联系人：陈亮
- 3、联系方式：13762044771

二、估价对象

此次估价对象位于华容县党校学农基地，为学农基地，根据委托方的要求，本次评估估价对象作为学农基地，在正常市场条件下的土地租赁价格，本次评估土地使用权面积 27 亩，由委托方确定。

三、估价对象概况

该宗地为学农基地，已进行国有土地登记，未办理证书。根据委托方提供的资料，估价对象基本情况如下：

- (1) 土地使用权人：华容县党校。
- (2) 国有土地使用证编号：-。
- (3) 位置：华容县党校学农基地。
- (4) 土地用途：学农基地。
- (5) 土地级别：——。
- (6) 土地使用权性质：国有土地。
- (7) 地籍图号：-。
- (8) 地号：-。
- (9) 评估面积：为 27 亩。
- (10) 四至：-。

2、土地权利状况

- ① 土地所有权：待估宗地的土地所有权归国家所有。
- ② 土地使用权：国有土地，土地使用者为华容县党校。

③他项权利：待估宗地内无抵押、担保等他项权利。

④相邻关系：相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时，确保双方正常生产经营及利用。

3、土地利用状况

至估价期日，待估宗地内为空地。

四、影响地价的因素说明

(一)一般因素

指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用规划及计划、国民和社会经济发展规划等。

1 城市资源状况

(1)地理位置：华容县位于湖南省北部边陲，岳阳市西境，地处东经 $112^{\circ}8'31''\sim 113^{\circ}1'3''$ ，北纬 $29^{\circ}10'18''\sim 29^{\circ}48'27''$ 。北倚长江：南滨洞庭湖。周边与5县、市、区(场)相邻，东以香炉、天井、狮子山与君山区交界，西与益阳市南县以藕池河东支相隔，南连北洲子农场，北与湖北石首市接壤，东北与湖北监利县隔江相望。

(2)土地：华容县土地总面积70公里，境内东西最大横距68公里，南北最大纵距80公里。集雨面积1612平方公里，占全省面积的076%。其中平原1028平方公里，占56%；低山丘岗区328公里，占178%；水面255平方公里，占262%。

(3)自然环境：华容境内湖泊星布，河流网织，水系发达。有内湖21个，蓄水面积745平方公里，调蓄水量12154万立方米，内河8条，长8380公里，蓄水量3018万立方米。水库73座，其中中型水库3座，小型水库5座，小型水库65座，山塘港埝6174处，总蓄水量913987万立方米。长江水系藕池河、华容河穿境而过。加上年降雨量12269毫米，总产水量2035亿立方米，减去蒸发量117亿立方米，水资源总量为865亿立方米，其中地表水为663亿立方米，地下水为202亿立方米。全县土壤共划分为4个土类，其中水稻土壤占6938%，潮土占

1286%，红壤土占 163%，菜园土占 146%。水稻土中，具有层次分明、发育完整、耕性好、保水保肥力强、有效养分含量丰富，最适宜于双季稻栽培的潴育性水稻土占 826%，主要分布在垌区高地及山丘区的平原地带；其它淹育性和渗育性等较差的水稻土占 174%，分布在垌区低处和山丘区的高亢地带。潮土土壤中，具有土层深厚，质地适中土质肥沃，适宜于棉、麻、桑等种植的耕型紫潮土，占潮土土类的 888%，其他紫潮土占 112%。耕型第四纪红壤土，土层深厚，酸、粘、瘦，适宜于茶、果种植的占红壤的 479%，分布于东部和中南部的丘岗地带。按水旱土壤等级分：水田分四级，一级占 2265%，二级占 3038%，三级占 307%，四级占 1287%。旱地(含菜园土)也分四级，一级占 2771%，二级占 3144% 三级占 3277%，四级占 808%。华容肥沃的土壤，温暖湿润的气候，适宜植物生长。野生植物和已经驯化用于林业生产的栽培植物共有 904 种(包括变种)，按其利用价值可分为防护、用材、食用、药用、工业、农业、观赏等 6 类。粮食作物有水稻等 6 种；经济作物有棉花等 5 种；油料作物有油菜等 4 种；水果作物有板栗等 8 种；蔬菜作物有辣椒等 20 种；绿肥作物有红花草籽等 2 种；水生植物和野生植物有莲藕等 5 种。境内动物资源分三大类。猪、鸡等家畜家禽：家畜家禽有 10 种。水生动物有青鱼、鲫鱼等鱼类 117 种。野生动物有国家一级保护动物中华鲟等 10 种；二级保护动物有江豚、丽蚌等 37 种；三级保护动物有豺狗等 63 种。鸟类有八哥、麻雀等 130 种。兽类有黄鼠、蝙蝠等 23 种。全县已发现的矿产种类有近 30 种，主要的有 18 种，即：赤铁矿、铌钽矿、钾长石、辉钼矿、绿柱石、独居石、磷钇矿、铀、云母、花岗岩、陶粒页岩、石英石、高岭土、陶土、砖瓦用粘土、建筑用砂、矿泉水、天然气。矿产地 99 处。已探明储量的矿产有 8 种，其中花岗岩、高岭土钾长石、独居石、磷钇矿为本县优势矿种。花岗岩主要分布于县境东北部小墨山和桃花山一带；高岭土主要富集在洪山头、塔市驿一带；矿泉水位于南山乡大乘寺；独居石蕴藏于桃花山与天井山两平行山脉之间的槽形地段；石英石储量的矿点有 11 个，分布在东山、塔市驿、洪山头、胜峰、三封寺、插旗等乡镇；天然气赋存于第四系地层内，以东湖东、田家湖至牛氏湖西侧、杨林所至注滋口一带气点多且好。宋家嘴镇至新河乡一带，为天然气相对富集区，操军、南山、插旗、注滋口、幸福等地均发

现有井喷现象的气点。

(4)交通体系:正在建设中的蒙华铁路,已经建成的岳常、岳宜高速公路、省道 S306、1869、197、203 干线横贯全境,县城至岳阳、常德益阳及湖北荆州仅需 1 小时左右,特别是通过 S306 线可直通京广铁路、107 国道和京珠高速公路,地处长江黄金水道的塔市驿深水码头,货物运输可以直接通江达海,交通十分便利。区域无航空运输,航空运输需通过岳阳三荷机场,相距约 80 公里。

(5)区位优势:华容地处湘北鄂南结合部,是湖南省仅有的两个长江口。汇通长江和洞庭湖两大水岸县(市)之一,古称“川原要会、湖湘名区”系,蒙华铁路入湘第一站,也是岳常高速、岳宜高速公路,拟建中的岳常、武张铁路及省道 306、202、222 线的交汇地。县城距京广铁路、京珠高速公路和城陵矶外贸码头仅 50 公里,距岳阳三荷机场 50 分钟车程、长沙黄花国际机场仅 25 小时车程。

(6)城市人口:截至 2022 年底,全县常住人口 5484 万人,比上年末减少 043 万人。其中,城镇人口 2991 万人,农村人口 2493 万人,城镇化率 5454%,比上年末提高 048 个百分点。男性人口 2808 万人,占常住人

综上,良好的宏观经济环境和稳定的社会秩序为土地资产的保值增口的比重为 512%;女性人口 2676 万人,人口比重为 488%。总人口性别比(以女性为 100,男性对女性的比例)为 1049,比上年末提高 17。0-15 岁(含不满 16 周岁)人口占常住人口的比重为 1648%,16-59 岁(含不满 60 周岁)人口比重为 614%,60 岁及以上人口比重为 2212%。2 不动产制度与不动产市场状况

土地制度:我国实现土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制,国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。实行国有土地有偿使用制度和土地用途管制制度,严格控制耕地转为非耕地,建设占用土地,涉及农用地转为建设用地的,应当办理农用地转用审批手续。根据土地管理法律法规,岳阳市实行了土地有偿使用制度,全面开展了国有建设用地的招标、拍卖、挂牌出让,实现了土地使用权和矿业权网上交易。除国家机关用地、军事用地、城市基础设施用地和公益事业用地、国家重点扶持的能源、交通、水利

等基础设施用地以及法律、行政法规规定的其它用地处，均采取出让等有偿使用方式，商业、旅游、娱乐、商品住宅等各类经营性用地必须采取拍卖、招标、挂牌方式出让，经营性房地产不得采取租赁、作价出租或入股方式供应土地。岳阳市人民政府确立对一级市场土地垄断供给，开展了城乡建设用地增减挂钩试点，建立了土地储备制度，加强了依法收回收购、旧城改造、产业结构调整、优先购买、已办农用地转用土地的收购储备。每年编制年度土地出让计划(包括保障性安居工程用地供应计划)，根据市场需求和城市建设需求逐步投放市场，以增强政府对土地市场的调控监管力度。对保障性安居工程用地(包括廉租房和经济适用房)，供地方式统一为划拨。下发了建设用地容积率管理、改变用途征收土地价款等一系列文件，加强了经营性建设用地容积率、改变用途管理。加大对闲置土地处置，抑制了围积土地和用地粗放浪费现象，大力推进节约集约用地。2014年9月12日国土资源部印发《关于推进土地节约集约利用的指导意见》，提出要遵循严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率的总要求，以实施建设用地总量控制和减量化、土地空间引导和布局优化、土地内涵挖潜和整治再开发三大战略为抓手，打好节约集约用地攻坚战。2015年，岳阳市人民政府印发了《农村村民规范建房试点示范实施方案》的通知(岳政发(2015)7号)，严格集体土地上村(居)民住房建设的资格审查和审批，规范了农村村民建房行为。2016年岳阳市人民政府印发了《岳阳市城区实施不动产统一登记的通告》(岳政告(2016)3号)，明确了岳阳市国土资源局为不动产统一登记机构，在岳阳市城区范围内实施不动产统一登记。自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》加快养老产业发展，合理规划养老服务设施空间布局，切实保障养老服务设施用地。2019年7月6日《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》(国办发(2019)34号)，提出了完善土地二级市场，提高土地资源配置效率，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系，为加快推动经济高质量发展提供用地保障。2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议关于《中华人民共和国土地管理法》第三次修正，高度重视农村土地制度改革，主要在农村土地征收、集体经营性

建设用地入市、宅基地制度等方面进行修正，赋予农民更多财产权利，更好保护农民合法权益。在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度，赋予省级人民政府更大用地自主权。

2020年5月1日起，岳阳市将正式实施《岳阳市农村村民住房建设管理条例》，持续开展农村“空心房”整治，力争建成200个大、小集中建房点实现村民规范新建住房，并适度有序集中。今后，农村村民住宅用地将由乡镇审核批准，凡符合条件的新建户农户，必须在村庄规划的建房地地点申请建房，按照“一户一宅”原则，在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取集中统建、多户联建的方式，保障村民实现户有所居。拆旧房新选址建房的，原宅基地必须交还本村集体经济组织；闲置宅基地优先用于村庄建设和产业发展。对“未批先建”“骗取批准”“批小建大”“批东建西”等违法行为进行严厉查处。

(1) 住房制度：上世纪八十年代开始的住房体制改革，采用国家、单位个人共同负担购买住房的制度，并提高公有住房租金为突破口的住房制度改革；九十年代初期，实施以公房出售为重点，住房制度改革全面铺开；九十年代末，住房公积金、安居工程，住房制度改革全面推进；1992年，切断实物分配的福利分房制度，实施货币化分房制度改革，标志房地产市场全面进入商品房销售阶段，房地产市场在2000年至2010年得到全面发展，在该阶段，完善住房商品化之后，并根据国家政策要求开发经济适用房，减少低收入阶层的住房问题，并保留廉租房供应制度；2011年以来，为稳定房地产市场平稳发展，保障人民的住房刚性需求，开发保障性住房建设，并继续完善廉租房供应制度。2013年2月20日，国务院常务会议出台五项调控政策措施，要求各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全稳定房价工作的考核问责制度。新国五条：①完善稳定房价工作责任制；②坚决抑制投机投资性购房；③增加普通商品住房及用地供应；④加快保障性安居工程规划建设；⑤加强市场监管。11月底政策加码，重在增加供应、抑制投资投机、强化保障、适当提高二套住房首付比例。2015年，政府工作报告中多次提及房地产领域，指出要“稳定住房消费”，把一些存量房转为公租房和安置房；与此同时，将推进信贷资产证券

化以及住房公积金等领域改革。政府工作报告中有关房地产的定调相对平稳和积极，是近年来针对房地产市场少有的“暖风”，房地产在国民经济中仍有着不可取代的地位。2015年3月15日国土资源部、住房城乡建设部出台《关于优化2015年住宅及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，进一步加强了住房及用地供应分类管理，合理优化住房及用地供应规模、结构，支持居民自住和改善性住房需求，对供过于求的要控制规模、进度，减少住宅用地供应量，对供求矛盾突出的城市，有效增加住宅用地供应规模。2016年4月6日，湖南省人民政府办公厅下发了《关于积极化解商品房库存促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（湘政办发〔2016〕23号），提出了支持农民进城购房、加大货币化安置力度、发挥住房公积金政策效应、培育住房租赁市场、降低购房成本、提升住房建设品质、严格房地产开发土地供应、促进房地产开发转型、加强房地产市场风险防控等10条措施。2016年底中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”。政府工作报告关于2017年房地产领域政策的表述为“持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。2017年1月10日，住房城乡建设部、财政部、国土资源部发布《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》，要求加速推进棚改，依法依规控制棚改成本，科学规划棚改腾空的土地，注重配套和环境建设，优先安排出让棚改腾空的土地，同步推进产业发展。2017年3月29日，住房城乡建设部提出重点整治房地产开发企业和中介机构的三类违法违规行为：一是垄断房源，操纵市场价格；二是造谣生事，误导市场预期；三是提供虚假证明，扰乱市场秩序。同时，要求各地配合金融主管部门继续严肃查处“首付贷”和其他资金违规进入房地产市场的行为。2017年10月18日-24日，中国共产党第十九次全国代表大会在北京召开，在报告“加强社会保障体系建设”方面，提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。2017年12月18日至21日，中央经济工作会议在京举行。

会议指出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。2019年5月国务院决策部署，积极发展公租房，要完善住房市场体系和住房保障体系，解决城镇中低收入居民和新市民住房问题。2020年住房和城乡建设部进一步强调落实城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。落实省级监控和指导责任，加强对辖区内城市房地产市场监测和评价考核，及时发现新情况、新问题，加大指导力度，指导城市采取针对性措施，确保城市主体责任落到实处。

(2) 地价政策:《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》进一步健全了国有建设用地使用权出让的定价程序，地价需经专业评估，底价应由集体决策。在国有建设用地使用权出让前，市、县国土资源主管部门应当组织对拟出让宗地的地价进行评估，为确定出让底价提供参考依据。因改变土地使用条件、发生土地增值等情况，需要补缴地价款的，市、县国土资源主管部门在确定补缴金额之前，也应按照上述要求组织评估。市、县国土资源主管部门或国有建设用地使用权出让协调决策机构，应以土地估价报告的估价结果为重要参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。

(3) 全年房地产开发完成投资 149 亿元，比上年下降 101%。其中住宅投资额 138 亿元，下降 22%。商品房销售面积 553 万平方米，下降 102%。其中住宅销售面积 527 万平方米，下降 91%。商品房销售额 235 亿元，下降 118%。其中住宅销售额 219 亿元，下降 87%。年末商品房待售面积 28 万平方米，下降 483%，比上年末减少 26 万平方米。

(4) 产业政策(含税收政策):房地产业从 2006 年起，全国房价涨幅较快，2010 年，政府为遏制部分城市房价过快上涨势头，出台了“限贷”“限购”、“限价”一系列的调控政策使得一线重点城市房地产尤其是住宅投资的收益明显收窄。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”，再次重申了坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房。2016 年底中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”。

抑制投资投机需求，增加土地供应和新房供给，再逐步过渡到长效机制。2017年12月18日至21日，中央经济工作会议指出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。2018年7月23日，省住房和城乡建设厅印发《关于进一步稳定房地产市场的通知》(简称“湘十一条”)，出台楼市分类调控、区域联动调控等11条举措，坚决遏制投资投机性住房需求，确保房地产市场基本稳定。2019年再次强调楼市“房住不炒”调控政策，棚改数量下调。年度“两会”，多地下调棚改目标。2019年、2020年棚改目标预计完成920万套，相比于之前目标1500万套有所降低。政府购买棚改模式取消，鼓励国开行、农发行对收益能平衡的棚改项目继续贷款。2019年1月1日财政部、住房和城乡建设部关于印发《公共租赁住房资产管理暂行办法》的通知出台，规范和加强对公共租赁住房资产管理。8月25日，中国人民银行就新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜发布公告：新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成，改革前后的房贷利率变化不大。

房地产业在国民经济中有着不可取代的地位，是华容县重要的支柱性产业。近年来，为保障房地产业健康发展，国家从税收、金融等各个层面出台了一系列控制房地产过快增长的措施，对华容县房地产业有一定抑制。对房地产开发项目，华容县人民政府宏观调控土地和税收政策，严格规范规费收取的项目和标准，营造宽松的税费环境，不得在商品房预售前对房地产开发企业收取营业税、企业所得税、适当调整其企业所得税的核定征收率、降低交易税费等。对保障性住房用地采用划拨方式供应土地，减免相关税费，控制开发成本和利润，促使房地产市场持续稳定健康发展。

税收政策：房地产业从2006年起，全国房价涨幅较快，2010年，政府为遏制部分城市房价过快上涨势头，出台了“限贷”、“限购”、“限价”一系列的调控政策使得一线重点城市房地产尤其是住宅投资的收益明显收窄。2013

年2月20日，国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”，再次重申了坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房。2016年底中央经济工作会议首次提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”。抑制投资投机需求，增加土地供应和新房供给，再逐步过渡到长效机制。2017年12月18日至21日，中央经济工作会议指出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。2018年7月23日，省住房和城乡建设厅印发《关于进一步稳定房地产市场的通知》（简称“湘十一条”）出台楼市分类调控、区域联动调控等11条举措，坚决遏制投资投机性住房需求，确保房地产市场基本稳定。2019年再次强调楼市“房住不炒”调控政策，棚改数量下调。年度“两会”，多地下调棚改目标。2019年、2020年棚改目标预计完成920万套，相比于之前目标1500万套有所降低。政府购买棚改模式取消，鼓励国开行、农发行对收益能平衡的棚改项目继续贷款。房贷款利率“换锚”。8月25日，中国人民银行就新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜发布公告：新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成，改革前后的房贷利率变化不大。为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2020年3月16日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点。除此之外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准共释放长期资金5500亿元。

房地产业在国民经济中有着不可取代的地位，是岳阳市重要的支柱性产业。近年来，为保障房地产业健康发展，国家从税收、金融等各个层面出台了一系列控制房地产过快增长的措施，对岳阳市房地产业有一定抑制。对房地产开发项目，岳阳市人民政府宏观调控土地和税收政策，严格规范规费收取的项目和标准，营造宽松的税费环境，不得在商品房预售前对房地产开发企业收取营业税、企业所得税、适当调整其企业所得税的核定征收率、降低交易税费等。对

保障性住房用地采用划拨方式供应土地,减免相关税费,控制开发成本和利润,促使房地产市场持续稳定健康发展。岳阳市住房公积金管理中心办公室下发通知,从6月18日起,岳阳市住房公积金部分贷款政策进行调整,将暂停住房公积金异地贷款。购买二手房房龄不超过30年。2020年,岳阳市住房和城乡建设局发布关于印发《2020年度岳阳市主城区经济适用住房货币补贴实施方案》的通知(岳建函[2020]81号),《实施方案》明确为解决市主城区中低收入家庭住房困难问题,符合条件的申请人可以享受一次经济适用住房货币补贴。补贴标准为低收入无房户每户一次性补贴6万元;低收入住房困难户每户一次性补贴5万元。2020年为鼓励市主城区城市既有住宅小区加装电梯,改善居民居住生活条件。近日,由市住建局联合市财政局印发的《岳阳市主城区城市既有住宅加装电梯补助办法》已正式实施。补助对象为市主城区范围内2005年(含)前建成的四层及以上非单一产权城市既有住宅加装电梯。列入征收范围或计划的房屋、居民自建房以及城中村居民住房加装电梯不纳入补助范围。对于符合补助条件的既有住宅加装电梯,每部将补助10万元。

城市发展目标:努力建设走势强劲的经济强县、通江大海的开放大县美丽宜居的生态美县、和谐稳定的品质名县。

大力推进农业现代化。实施“五园五区五镇”建设行动,大力推进农业绿色化、规模化、品牌化,大力发展“二品一标”产品,切实提高农业生产效率和农产品质量。

以水稻为主导,大力发展粮食、棉花产业;以芥菜为核心,大力发展蔬菜产业;以生猪养殖为主打,大力发展畜牧业;以小龙虾、胖头鱼为龙头,大力发展水产产业;以油料深加工为重点,大力发展油菜产业;以药材和茶叶为基础,大力发展特色产业。

大力推进新型工业化。做大做强“4+1”产业集群

以高端技术为引领,做优纺织服装产业;以芥菜加工为龙头,做强食品加工业;以智能制造为方向,做精通用设备制造产业;以领军企业为主体,做实医药制造产业;以电厂基地为重点,做大绿色能源产业。增强园区发展活力。增强创新研发能力;加快承接产业转移;促进产城融合发展;提升绿色发展水平,

大力发展现代服务业。高质量打造湘北鄂南区域消费中心:创新发展多元化的商贸消费载体,推进建设数据化的电商生态系统。高标准建设湘北鄂南水陆联运物流中心:强化物流基础设施建设,提升物流信息化水平,高水平打造文化旅游休闲中心。

3、城市社会经济发展状况

2023年,全县上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导严格贯彻落实中央、省、市决策部署,在县委、县政府坚强领导,县人大、县政协监督支持下,积极应对经济下行、芥菜危机、疫情防控、抗旱保收等多重超预期挑战,按照“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”重要要求切实加强“两个统筹”,强力推进“一廊二中心”建设,经济运行稳中有进、稳中提质,社会大局和谐稳定。

初步核算,全年地区生产总值41741亿元,比上年增长51%。其中,第一产业增加值9821亿元,增长43%;第二产业增加值13219亿元,增长55%;第三产业增加值18701亿元,增长48%。三次产业结构为235:317:448。第一产业占地区生产总值的比重比上年下降02个百分点;第二产业占地区生产总值的比重下降08个百分点,其中工业增加值占地区生产总值的比重为286%,下降08个百分点;第三产业占地区生产总值的比重提高1个百分点。按常住人口计算,人均地区生产总值75817元,增长47%。

年末全县常住人口5484万人,比上年末减少043万人。其中,城镇人口2991万人,农村人口2493万人,城镇化率5454%,比上年末提高048个百分点。男性人口2808万人,占常住人口的比重为512%;女性人口2676万人,人口比重为488%。总人口性别比(以女性为100,男性对女性的比例)为1049,比上年末提高17。0-15岁(含不满16周岁)人口占常住人口的比重为1648%,16-59岁(含不满60周岁)人口比重为614%,60岁及以上人口比重为2212%。

(1) 农业

全年农林牧渔业总产值1809亿元,比上年增长44%。其中,农业产值921亿元,增长75%;林业产值15亿元,增长80%;牧业产值268亿元增长17%;渔业产值508亿元,增长02%;农林牧渔专业及辅助性活动产值97亿元,增长90%。

全年粮食种植面积 8921 千公顷，比上年增加 309 千公顷，增长 36%。其中，早稻种植面积 308 千公顷，增长 20%；夏粮种植面积 155 千公顷，增长 77%；秋粮种植面积 5686 千公顷，增长 44%；中稻种植面积 2065 千公顷，增长 13%；晚稻种植面积 3155 千公顷，增长 43%；大豆种植面积 067 千公顷，增长 100%；玉米种植面积 343 千公顷，增长 244%。油料种植面积 405 千公顷，增长 04%。棉花种植面积 78 千公顷，下降 31%。糖料种植面积 02 千公顷，增长 25%。中草药材种植面积 05 千公顷，增长 35%。蔬菜及食用菌种植面积 173 千公顷，增长 179%。瓜果类种植面积 17 千公顷，增长 15%。

全年粮食产量 546 万吨，比上年减少 006 万吨，减产 01%。其中，早稻产量 186 万吨，增产 31%；夏粮产量 05 万吨，增产 122%；秋粮产量 356 万吨，减产 19%；中稻产量 155 万吨，减产 14%；晚稻产量 180 万吨，减产 37%；大豆产量 013 万吨，减产 13%；玉米产量 17 万吨，增产 153%。油料产量 746 万吨，增产 46%。棉花产量 104 万吨，减产 86%。糖料产量 098 万吨，增产 25%。中草药材产量 013 万吨，增产 32%。蔬菜及食用菌产量 6185 万吨，增产 213%。瓜果类产量 504 万吨，减产 04%。全年猪牛羊禽肉产量 492 万吨，比上年增长 36%。其中，猪肉产量 39 万吨，增长 18%；牛肉产量 020 万吨，增长 111%；羊肉产量 006 万吨，与上年持平；禽肉产量 076 万吨，增长 118%。禽蛋产量 121 万吨，下降 154%。年末生猪存栏 3456 万头，下降 64%；生猪出栏 5315 万头，增长 19%。

全年水产品产量 158 万吨，比上年增长 14%。其中淡水产品养殖产量 158 万吨。淡水养殖面积 175 千公顷，下降 17%。

全年苗木产量 2063 万株，比上年下降 86%。

全年新增农田有效灌溉面积 100 公顷。开工各类水利工程 440 处，投入资金 45 亿元，完成水利工程土石方 10632 万立方米。

全年农业机械总动力 1094 万千瓦，比上年增长 06%。机耕面积 1372 千公顷，机播面积 518 千公顷，机电灌溉面积 837 千公顷，机收面积 1241 千公顷。

(2) 工业和建筑业

全年全部工业增加值 1194 亿元，比上年增长 32%。规模以上工业增加值

增长 65%。年末共有规模以上工业企业 166 家，其中，本年新增 15 家。规模以上工业企业营业收入下降 56%，实现利润总额 188 亿元，下降 247%。其中，国有企业实现利润 014 亿元，下降 222%；股份制企业实现利润 179 亿元，下降 245%；外商及港澳台投资企业实现利润 072 亿元，下降 77%。在规模以上工业中，非公有制企业营业收入下降 46%。

全年规模以上工业企业利润总额居前五位的大类行业中，农副食品加工业 516 亿元，比上年下降 411%；纺织业 372 亿元，下降 39%；非金属矿物制品业 186 亿元，下降 314%；酒、饮料和精制茶制造业 136 亿元，下降 273%；医药制造业 087 亿元，下降 237%。

全年建筑业增加值 13 亿元，比上年增长 43%。全县具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业 18 家，实现建筑业总产值 188 亿元，增长 84%。房屋建筑施工面积 8124 万平方米，增长 30%。房屋建筑竣工面积 5414 万平方米，增长 102%。

(3) 服务业

全年批发和零售业增加值 247 亿元，比上年增长 34%；交通运输、仓储和邮政业增加值 169 亿元，增长 95%；住宿和餐饮业增加值 91 亿元，增长 16%；金融业增加值 128 亿元，增长 70%；房地产业增加值 203 亿元增长 39%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 147 亿元，增长 166%；租赁和商务服务业增加值 165 亿元，增长 36%；居民服务、修理和其他服务业增加值 189 亿元，增长 03%。全年规模以上服务业企业营业收入增长 271%，利润总额增长 247%。

全年货物运输总量 138 万吨，比上年下降 26%。货物周转量 82303 万吨公里，下降 43%。客运量 1582 万人，下降 65%。旅客周转量 135405 万人公里，下降 144%。

年末全县公路线路里程 27263 公里，比上年末增长 02%。其中，高速公路 5873 公里。汽车客运站 2 个，民用营业性客车 221 辆。公交车路数 9 路，公共汽车营运车辆 84 辆。出租汽车 200 辆。民用汽车保有量 68 万辆，比上年末增长 87%。

全年邮政业务总量 8102 万元，比上年增长 81%。电信业务总收入 291 亿

元，增长 04%。年末固定电话用户 932 万户，增长 226%；移动电话用户 46 万户，下降 106%；互联网宽带用户 1529 万户，下降 48%。

(4) 固定资产投资

全年固定资产投资比上年增长 124%。其中，民间投资增长 379%，占固定资产投资的比重为 823%。产业投资增长 326%，占固定资产投资的比重为

值提供重要保障。华容县位于浅山丘陵向平原过渡区，土地资源的供应潜力较大，但受国家用途管制制度、建设用地指标限制，土地供不应求的矛盾将在相当长时期内存在。另外，随着土地市场的不断发育成熟、市场管理制度的完善及政府调控土地市场的能力提高，土地资产的价值将会得到合理显化，并可避免非理性的过快上涨。因此，华容县整体地价水平在未来一段时期内将会保持平稳。717%。分经济类型看，国有投资下降 322%，非国有投资增长 38%。分投资方向看，民生工程投资增长 1055%，生态环境投资增长 2112%，基础设施投资增长 2077%，工业技改投资下降 87%，高技术产业投资增长 455%。

在固定资产投资中，第一产业投资比上年下降 35%，占固定资产投资的比重为 13%，下降 1 个百分点；第二产业投资增长 288%，占固定资产投资的比重为 432%，提高 34 个百分点；第三产业投资增长 13%，占固定资产投资的比重为 555%，下降 24 个百分点。

全年房地产开发完成投资 154 亿元，比上年增长 122%。其中住宅投资额 123 亿元，增长 59%。商品房销售面积 40 万平方米，增长 05%。其中住宅销售面积 396 万平方米，增长 14%。商品房销售额 164 亿元，下降 82%。其中住宅销售额 161 亿元，下降 73%。年末商品房待售面积 81 万平方米，比上年末增加 46 万平方米，增长 1304%。

(5) 国内贸易

全年社会消费品零售总额 14953 亿元，比上年增长 25%。按经营地统计，城镇消费品零售额 13081 亿元，增长 26%；乡村消费品零售额 1872 亿元，增长 22%。按消费类型统计，商品零售额 13876 亿元，增长 29%；餐饮收入额 1077 亿元，下降 23%。

全年限额以上法人批发和零售业商品零售额 3754 亿元，比上年增长 127%。

分商品类别看，粮油、食品类零售额增长 271%，饮料类增长 152%，烟酒类增长 187%，服装、鞋帽、针纺织品类下降 21%，化妆品类增长 254%，金银珠宝类增长 108%，日用品类增长 241%，家用电器和音像器材类增长 165%，中西药品类增长 369%，文化办公用品类增长 190%，家具类增长 913%，通讯器材类增长 42%，石油及制品类增长 278%，汽车类增长 82%。

(6) 对外经济

全年进出口总额 38593 万元，比上年增长 196%。其中，出口 38515 万元，增长 194%；进口 78 万元，增长 2391%。进出口顺差 38437 万元，增长率 3%。

(7) 财政、金融和保险

全年一般公共预算收入 8.5 亿元，比上年下降 24%。一般公共预算地方收入 7.5 亿元，增长 11.3%。其中，税收收入 5.5 亿元，增长 15.3%；非税收入 2.1 亿元，增长 2%。一般公共预算支出 49.8 亿元，增长 3.4%。其中，般公共服务支出 5.6 亿元，增长 25.5%；教育支出 8.4 亿元，增长 0.4%；社会保障和就业支出 8.9 亿元，下降 12.9%；卫生健康支出 6.6 亿元，增长 10.6%；城乡社区支出 2.3 亿元，增长 98.6%；农林水支出 9.6 亿元，增长 2.8%。年末金融机构本外币各项存款余额 307.5 亿元，比年初增加 45.8 亿元比上年末增长 15.5%。其中，境内住户存款余额 285.5 亿元，增加 37.2 亿元，增长 15.1%；非金融企业存款余额 52.9 亿元，增加 3.5 亿元。本外币各项贷款余额 215.6 亿元，增加 26.2 亿元，增长 13.8%。其中，境内住户贷款余额 85.9 亿元，增加 3.5 亿元，增长 4.2%；非金融企业及机关团体贷款余额 129.2 亿元，增加 22.3 亿元，增长 20.8%。

全年保险公司原保险保费收入 4.63 亿元，比上年下降 1.3%。其中，寿险保费收入 2.66 亿元，下降 8.1%；财产险保费收入 1.97 亿元，增长 9.9%。原保险赔付支出 2.21 亿元，增长 27.8%。其中，寿险赔付支出 0.45 亿元，下降 15.8%；财产险赔付支出 1.76 亿元，增长 47.4%。

(8) 居民收入消费和社会保障

全年全县居民人均可支配收入 32276 元，比上年增长 6.6%。城镇居民人均可支配收入 38450 元，增长 5.8%。农村居民人均可支配收入 27104 元，增

长7.0%。城乡居民人均可支配收入比值为1.42，比上年缩小0.016。

全年全县居民人均消费支出20495元，比上年增长5.8%。城镇居民人均消费支出21143元，增长4.5%。农村居民人均消费支出19952元，增长6.9%。全县居民食品烟酒消费支出占消费总支出的比重(恩格尔系数)为28.5%，比上年提高0.08个百分点，其中城镇为32.2%，农村为25.1%。

全年城镇新增就业人员5600人。年末城镇登记失业率为2.5%，比上年末减少0.43个百分点。失业人员再就业6278人，新增农村劳动力转移就业4800人。

年末全县城乡居民基本养老保险参保人数44.25万人，比上年下降1.3%。城镇职工基本养老保险参保人数12.9万人。其中，在职职工7.2万人，离退休人员5.1万人。基本医疗保险参保人数64.7万人，下降2.5%。其中，城乡居民基本医疗保险参保人数61.6万人，下降4.7%；城镇职工基本医疗保险参保人数3.1万人，增长2.35%。工伤保险参保人数6.16万人。失业保险参保人数2.3万人，其中领取失业保险金职工人数987人。

年末全县共有各类提供住宿的社会服务机构17个，床位2101张，收养救助1601人。其中，养老服务机构15个，床位2019张，收养救助1553人；儿童福利机构1个，床位32张，收养救助13人；救助管理机构1个，床位50张，收养救助35人。年末共有不提供住宿的社区服务机构和设施437个。其中，社区服务中心9个，社区服务站203个。

年末全县获得政府最低生活保障的城市低保人数5879人，发放最低生活保障标准每人每月600元，发放最低生活保障经费2789.5万元。获得政府最低生活保障的农村低保人数18297人，发放最低生活保障标准每人每年4692元，发放最低生活保障经费5381.8万元。

(9)教育和科学技术

年末全县共有各级各类学校176所。其中，学前教育87所，小学54所，初中27所，高中6所，特殊教育学校1所，职业高中1所。在校学生7.19万人。其中，学前教育在校学生1.45万人，小学在校学生3.1万人，初中在校学生1.44万人，高中在校学生0.82万人，特殊教育在校学生0.02万人，

职业高中在校学生0.36万人。小学适龄儿童入学率100%，小学毕业生升学率100%，高中阶段教育毛入学率98.1%。教职工人数5956人。其中，学前教育教职工1552人，小学教职工1591人，初中教职工1745人，高中教职工846人，特殊教育教职工24人，职业高中教职工198人。亿元。授权专利234件。其中，发明专利授权14件。共有高新技术企业116家，高新技术产业增加值占GDP比重为20.05%，比上年下降8.73个百分点。

年末全县有检验检测机构1个，其中产品质量监督检验中心1个。法定计量检定机构1个。重点工业产品质量监督抽查84批次。工业产品定期抽查合格率96.8%。强制检定计量器具2070台件。

(10) 文化、卫生和体育

年末全县共有省级非物质文化遗产保护目录1个，艺术表演团体4个，群众艺术文化馆1个。公共图书馆1个，藏书总量19.9万册。剧场、影剧院4个，放映农村公益电影1860场。博物馆1座，文物藏品1237件，参观人数10.25万人次。广播电视台1座，有线电视用户2.1万户，广播综合人口覆盖率99%，电视综合人口覆盖率98%。

全年接待游客373.7万人次，比上年下降5.5%。旅游总收入30.4亿元，增长11%。年末旅行社1家，全年组团国内旅游6.12万人次。

年末全县共有医疗卫生机构510个。其中，医院11个，乡镇卫生院22个，妇幼保健院1个，诊所、卫生所、医务室41个，村卫生室427个。卫生机构实有床位4346张。卫生技术人员3810人。其中，执业医师和执业助理医师1601人，注册护士1655人，药师91人，技师152人。全年总诊疗人次数208.1万人次。其中，门诊185.3万人次，急诊6.8万人次。观察室留观病例1.1万例。参与健康检查24.8万人次。住院治疗9.4万人次。病床使用率55.28%。

全年全县查螺面积10458万平方米，查螺乡镇数11个，查螺村数84个。查出有螺面积8340万平方米，查出有螺乡镇3个，查出有螺村数16个。药物灭螺1242万平方米。其中，境内药物灭螺492万平方米，灭螺250万平方米。检查血吸虫病人数13.2万人，当年查出病人0人，实有病人387人，治疗病人376人。血吸虫化疗人数1.25万人。

年末全县共有体育场地 1629 个。其中，体育馆 8 座，运动场 892 个，游全年全县组织实施县级以上科技计划项目 9 项。承担国家各类科技计划项目 3 项。登记科技成果 2 项。签订技术合同 236 项，技术合同成交金额 24.29 亿元。各种训练房 38 个。共开展全民健身项目 8 项次。经常参加体育锻炼人数 37.8 万人。

(11) 资源、环境和安全生产

全县共有 12 个乡镇、2 个村、居委会 48 个，村委会 155 个。土地总面积 1590.95 平方公里。绿化覆盖面积 1057.46 公顷，绿化覆盖率 44.77%，公园 3 个。城镇污水处理率 99.63%。生活垃圾无害化处理率 100%。

全县已发现矿种 30 种，探明资源储量矿种 4 种。其中，非金属矿种 2 种，水气矿种 1 种。

全年全县总用水量 37557 万立方米，比上年下降 3.7%。水库 61 座，水库总库容 6581.78 万立方米。年末水库蓄水总量 1467 万立方米，下降 47.4%。治理水土流失面积 112.2 平方公里。全社会用电量 10.75 亿千瓦时，增长 16.8%。其中，工业用电量 2.8 亿千瓦时，增长 9.8%。

全年完成造林面积 1278 公顷，比上年增长 17.2%。森林覆盖率 10.37%。湿地保护率 75.65%。自然保护区 3 个，保护区面积 10228 公顷。

全年优良以上空气质量达标率 90.7%，比上年下降 4.4 个百分点。达到或优于 III 类标准的水质断面比例为 80%，达到 IV 类标准的水质断面比例为 11.1%。

全年降水总量 985.3 毫米，比上年下降 23.1%。年平均降水量 857.9 毫米，下降 34%。日照时数 1773.4 小时。年平均气温 18.3℃。

全年发生各类生产经营性安全事故 5 起，生产经营性安全事故死亡人数 3 人。亿元地区生产总值生产安全事故死亡率 0.007 人。发生道路交通事故 7386 起，比上年下降 3.7%。其中，死亡人数 57 人，增长 7.5%。

综合分析上述影响地价的一般因素，华容县由于有优越的地理位置、自然环境、城市发展规划，注重城乡基础设施、投资环境、人文环境、生态环境的建设，城市基础设施不断完善，城市经济总量稳步增长，居民收入持续增加，

城市地价总体水平呈上升态势。

（二）区域因素

1、区域概况

估价对象位于华容县章华镇。章华镇位于华容县中部，县政府所在地，城镇人口16.45万人，行政面积127.18m。章华镇位于华容县县城区基准地价覆盖范围之内，商服用地划定为五级，住宅、公共服务、工业、公用设施用地均划定为四级。受“环洞庭湖经济圈”三大中心城市（常德、益阳、岳阳）的交叉辐射，华容县县城不仅是全县的政治、经济、文化中心，同时也是湘鄂边重要的物流集散地。近年来，县城招商引资呈现良好的发展势头，产业发展步伐明显加快，综合经济实力和核心竞争力不断增强区位优势较为明显。

2、交通条件

①公共交通状况，华容县县城内共设有8条公交线路。估价对象所在区域至少一路公交线路，并设有停靠站，距离公交站点约20米；②对外交通条件：正在建设中的蒙华铁路，已经建成的岳常、岳宜高速公路、省道S291、1869、197、203干线横贯全境，县城至岳阳、常德、益阳及湖北荆州仅需1小时左右，特别是通过S291线可直通京广铁路、97国道和京珠高速公路，地处长江黄金水道的塔市驿深水码头，货物运输可以直接通江达海，交通十分便利。区域无航空运输，航空运输需通过岳阳三荷机场，相距约80公里。。

估价对象周边有桥西、迎宾北路等道路，临生活型主干道，道路通达度高；距公交站点近（距中国银行南华容2路；华容5路；华容7路；县城8路约100米）、公交便捷，距火车站（距岳阳市站约65公里），距汽车站远（距华容县中心汽车站约2公里）。

3、基础设施条件

区域内基础设施状况达到“五通”，即供电、供水、排水、通讯、通路。

通电：统一供电，各主要干道供电网络已经形成，供电保证率高；

供水：供水设施良好，保证率高。

排水：排水设施良好，排水通畅。

通讯：有线通讯与无线通讯相结合，通讯状况好。

通路：区域内路网密度大，道路通达度高。

(3) 公共设施状况

附近有张湾乡中心小学等教育机构，公共设施状况一般。

(4) 环境条件

整体环境状况较好，基本无污染。

(5) 规划限制

待估宗地设定用途符合规划，无其他限制。

(三) 个别因素

1、位置

华容县党校学农基地。

2、面积

27 亩，用地规模适中。

3、土地用途

待估宗地规划用途为学农基地，评估设定用途为学农基地。

4、临街状况

待估宗地西临港东北路，临街状况较好。

5、形状

宗地形状规则，有利于土地利用及企业布局。

6、地质、地势、地基状况

估价对象地质条件、土地承载力较好，地势平坦，地基条件较好，对土地利用较为有利。

7、待估宗地内基础设施条件

宗地内基础设施状况为内部“现状”。

8、宗地利用状况

待估宗地内为空地。

9、容积率

依据委托方提供的委托评估书及估价人员调查，估价对象拟规划为学农基地，暂无具体规划指标。

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、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）
- 4、《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）
- 5、《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次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自2021年9月1日起施行。）
- 6、《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）
- 7、《划拨用地目录》（中华人民共和国国土资源部令9号，2001年10月22日）
- 8、《协议出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令21号，2003年8月1日实施）
- 9、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令46号，2016年7月2日公布，自2016年12月1日起施行）
- 10、《国土资源部关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》（国土资发[2016]181号，2016年11月25日）
- 11、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号，2001年2月13日）

12、《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）

13、《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101号，2014年12月23日）

14、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018]4号，2018年3月9日）

15、《国土资源部办公厅关于实行电子备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发（2012）35号，2012年6月14日）

16、《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）的通知〉》（自然资办函（2019）922号，2019年5月31日）

17、《关于发布〈中华人民共和国耕地占用税法实施办法〉的公告》（财政部税务总局自然资源部农业农村部生态环境部公告2019年第81号，2019年8月29日）

18、《国家税务总局关于耕地占用税征收管理有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第30号，国家税务总局，2019年8月30日）

19、《自然资源部关于发布〈自然资源分等定级通则〉和〈自然资源价格评估通则〉两项行业标准的公告》（自然资源部2021年第16号，2021年6月1日实施）

20、《自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知》（自然资发（2023）234号，2023年11月22日）

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

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，自2000年3月31日起施行，根据2016年7月30日湖南省第十二届人民代表大会常务委员会第二十三次会议《关于修改〈湖南省行政事业性收费管理条例〉等五部地方性法规的决定》第二次修正）；

2. 《湖南省土地市场管理办法》（湖南省人民政府令195号，2004年12月31日）；

3. 《湖南省实施〈中华人民共和国契税暂行条例〉若干规定》（湖南省人民政府令 第 124 号，1992 年 6 月 9 日）；
4. 《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》（湖南省人民政府令 第 218 号，2007 年 12 月 31 日）；
5. 《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）
6. 湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅《关于发布湖南省住房城乡建设系统行政事业性收费标准的通知》（湘发改价服(2015)1119 号，年 12 月 16 日）；
7. 湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅《关于降低 2016 年度第二批涉企行政事业性收费标准的通知》（湘发改价服(2016)211 号，2016 年 3 月 12 日）；
8. 《湖南省财政厅湖南省地方税务局关于调整地方教育附加征收标准的通知》（湘财综(2011)5 号，2011 年 2 月 22 日）；
9. 《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》（湘国土资办发(2009)38 号，2009 年 3 月 18 日）；
10. 湖南省国土资源厅办公室《关于实行土地估价报告电子化备案进一步规范土地估价行业管理的通知》（湘国土资办发(2012)160 号，2012 年 10 月 23 日）；
11. 《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）
12. 《华容县人民政府关于公布〈华容县城镇基准地价更新成果、标定地价成果和集体建设用地基准地价评估成果〉的通知》（华政发(2022)2 号自 2022 年 5 月 7 日起实施）；
13. 估价对象所在地县级以上地方人民政府及有关部门公布的其他有关规范性文件

（三）采用的技术标准

1. 《城镇土地估价规程》GB/T19708-2014(中华人民共和国国家标准,2014

年7月24日发布，自2014年12月1日起实施)。

2. 《城镇土地分等定级规程》GB/T19707-2014(中华人民共和国国家标准，2014年7月24日发布，自2014年12月1日起实施)。

3. 《土地利用现状分类》GB/T21010-2017(中华人民共和国国家标准2017年11月1日发布，自2017年11月1日起实施)。

4. 《华容县城镇基准地价更新技术报告》(期日2021年10月1日)。4《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发(2018)4号文件附件，自2018年4月9日起施行)。

(四) 委托方提供的有关资料

1、《咨询评估委托书》。

(五) 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

1、华容县土地利用总体规划。

2、华容县城市总体规划。

3、华容县统计资料。

4、华容县房屋、土地市场资料。

5、华容县建筑成本费用资料。

6、估价机构收集、整理的其他资料。

(五) 估价人员实地勘察、调查资料

1、估价对象现状利用情况调查资料。

2、估价对象所在区域交通状况、环境条件、基础设施条件、产业集聚等调查资料。

二、土地估价

(一) 估价原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体情况，为保证估价的客观、公正、科学和合法，我们遵循的主要原则有：

1、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2、替代原则

在完全的市场竞争中，具有相同或相似的生产要素之间可以相互替代、相互类比。根据商品的可替代规律，某宗土地的价格受到同类型具有替代可能的地块价格的影响，因此在进行地价评估时，可通过对土地条件的比较来评估土地价格，是基准地价系数修正法和市场比较法的评估依据。

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。

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、综合分析原则

地价受自然、经济、社会及政治等诸多因素的影响，因此，在进行地价评

估工作中，要充分考虑影响地价的多种因素，抓住主导因素，进行综合分析，才能评估出较合理的符合客观实际的价格。

在估价过程中，严格按照国家、地方的有关规定，恪守公平、公正、公开的原则进行评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》，现行的土地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。估价方法的选择应按照土地估价规程，根据当地地产市场发展状况，并结合项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据上述规定，本次评估我们采用市场比较法测算待估宗地地价。原因如下：

本次评估目的为土地租赁价格评估，土地租金与土地的区位、市场供求密切相关，与取得成本关系不大，故本次评估不采用成本逼近法；土地租金即为土地的收益水平，是本次评估的目的，故不采用收益还原法评估；依据评估目的，本次评估对象为学农基地的租金评估，法律不允许对土地进行高强度开发形成可供销售的房地产实体，不宜采用假设开发法评估；基准地价尚未制定有关土地出租的内容，故不能依据基准地价评估土地租金。

经调查，估价对象所处区域缺乏学农基地租赁实例，本次评估采用地价倒推租金的评估思路，首先测算地块虚拟条件下的公开市场价格，然后采用地价倒推年金的方法倒推租金价值。本次评估采用地价水平接近的学农基地做可比实例，经测算求得虚拟学农基地的地价水平，再通过土地用途调整、临时用地调整，倒推土地租赁价格。

综上所述，此次采用市场比较法进行评估。

市场比较法指求取一宗土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，

参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象的价格的一种方法。其计算公式为：

$$P_0 = P_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：P₀—待估宗地价格

P_B—比较案例价格

A—待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B—待估宗地估价日期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

D—待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

（三）估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象在本次地价定义条件下的估价结果如下：

评估土地面积：27 亩；

评估土地单价：2307元/亩·年；

租赁年限：30年；

土地年租金总价：2307元/亩·年×27亩×20=1236780元；

总价大写：人民币壹万捌仟陆佰叁拾元整。

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、本次估价的依据是根据委托方提供的有关资料，以及国家有关法律、法规、行政规章，地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知，中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》、《土地利用现状分类》等进行估价活动。

- 2、估价期日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、土地使用者需经过批准合法取得设定条件下的土地使用权，并按照规定支付有关的税费。
- 4、估价对象依法利用，同时作为临时用地，得到有效合理地利用，并会产生相应的土地收益。
- 5、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证企业的持续发展。
- 6、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。
- 7、估价对象设定估价期为2024年12月20日，作为学农基地，在现状条件下的土地租赁价格。
- 8、委托方提供的资料属实。
- 9、至估价期待估宗地无抵押、担保等其他权利。
- 10、本报告估价结果是在满足地价定义设定条件和全部假设限制条件下，在正常市场情况下的土地使用权价格，一旦发生改变，评估结果需进行调整。

(二) 估价结果和估价报告的使用

- 1、本次估价主要依照本次“估价依据”中所列法律法规中有关规定发生法律效力，如前述依据发生变化，需重新评估。
- 2、土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查使用，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。
- 3、本报告自报告提交日期起半年内有效。
- 4、本次评估仅为委托方了解土地租赁市场价格提供客观公正的土地价格参考，使用人若用于与本次估价目的不相符的其他目的，本报告无效，估价机构不承担任何法律责任。
- 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、估价报告需经土地估价机构盖章后方能生效，复印件无效。

7、在估价期日之后，估价报告有效期内，若估价对象的土地利用方式、土地开发状况、土地市场状况等影响地价的因素发生变化，则该估价结果应作相应调整。

8、本报告为《土地租赁价格咨询报告》和《土地租赁价格咨询报告技术报告》(评估工作底稿)两部分，《土地租赁估价咨询报告》和估价结果的使用权归委托方所有，《土地租赁价格咨询报告》的最终解释权归受托估价机构所有。《土地租赁价格咨询报告技术报告》(评估工作底稿)不提供给委托方。

9、报告使用人可扫描首页及公司附件二维码查询报告主要内容验明真伪。

(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，委托方对其提供资料的真实性和准确性负责。土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

2、报告中有关估价对象的位置等以委托方提供的资料和现场指界为准，委托方对此的准确性负责。

3、本估价结果仅为委托方了解估价对象土地租赁价格提供客观、公正、合理的土地使用权价格参考，未考虑国家宏观经济环境发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对土地价格的影响。

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

5、其它说明：委托方对所提供资料(详见估价依据)的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

6、土地还原率

(1)安全利率的确定

安全利率是指无风险的资本投资收益率,评估行业一般采用一年期存款利率或国债利率作为安全利率。考虑到当前我国经济进入新常态,经济下行压力较大,许多工业行业产能过剩,去产能任务重。经综合分析,因一年期存款利率太低,与实际市场情况不符,近期国家只发行三年期、五年期国债,未发行一年期国债,确定采用近期三年期国债票面年利率 2.02%作为安全利率。

(2) 风险调整值的确定

公式中的风险调整值为风险收益率,包括市场风险和特殊风险两种。市场风险是指在市场条件下,一些不可预测的因素条件变化带来的风险,特殊风险是指因天灾人祸等原因造成的风险。在确定还原率时,须统筹兼顾,因地制宜地确定风险调整值。

根据以上分析,结合华容县及估价对象所在区域的社会经济发展、土地市场状况、城市规划、国家政策等因素及其对估价对象的影响程度,在征询有关当地专家意见的基础上,风险调整值为 2%-5%。本次评估确定学农基地风险调整值为 3.98%。

(3) 土地还原率的确定

综合以上分析,采用安全利率加风险调整值法,结合估价对象实际情况确定学农基地还原率为 6.0%。

咨询评估委托书

中启宏信房地产资产评估有限公司：

委托方因核定华容县党校学农基地三年租金的需要，特委托贵公司对上述地块进行现场踏勘，同时参照市场比较法对地块租金进行测算并出具咨询报告。本报告仅作为内部咨询使用，不对外使用。

现状用途：学农基地；

土地性质：国有土地。

权利人：华容县国有资产管理中心

设定事项：

- (1) 设定期日：2024年12月20日；
- (2) 设定用途：学农基地。
- (3) 设定面积：本次评估估价对象土地面积等依据委托方提供的《华容县行政事业单位国有资产有偿使用申报审批表》记载为准。
- (4) 租赁期限：三年。

委托单位：华容县国有资产管理中心

联系人：陈亮

联系电话：

2024年12月06日





事业单位法人证书

统一社会信用代码 1243062367559218XK

名 称	华容县国有资产管理中心（华容县 投融资管理中心）	法定代表人	刘达真
宗 旨	和受县政府委托筹措、监管城市建设资金， 并享有国有资产经营权，筹资和独资经 营权，投资收益权，国有资产依法处置	经费来源	全额拨款
业 务 范 围	权，政府性项目融资及监管。	开办资金	¥5000万元
住 所	华容县杏花村西路18号	举办单位	华容县人民政府

有效期 自2021年12月30日 至2026年12月30日

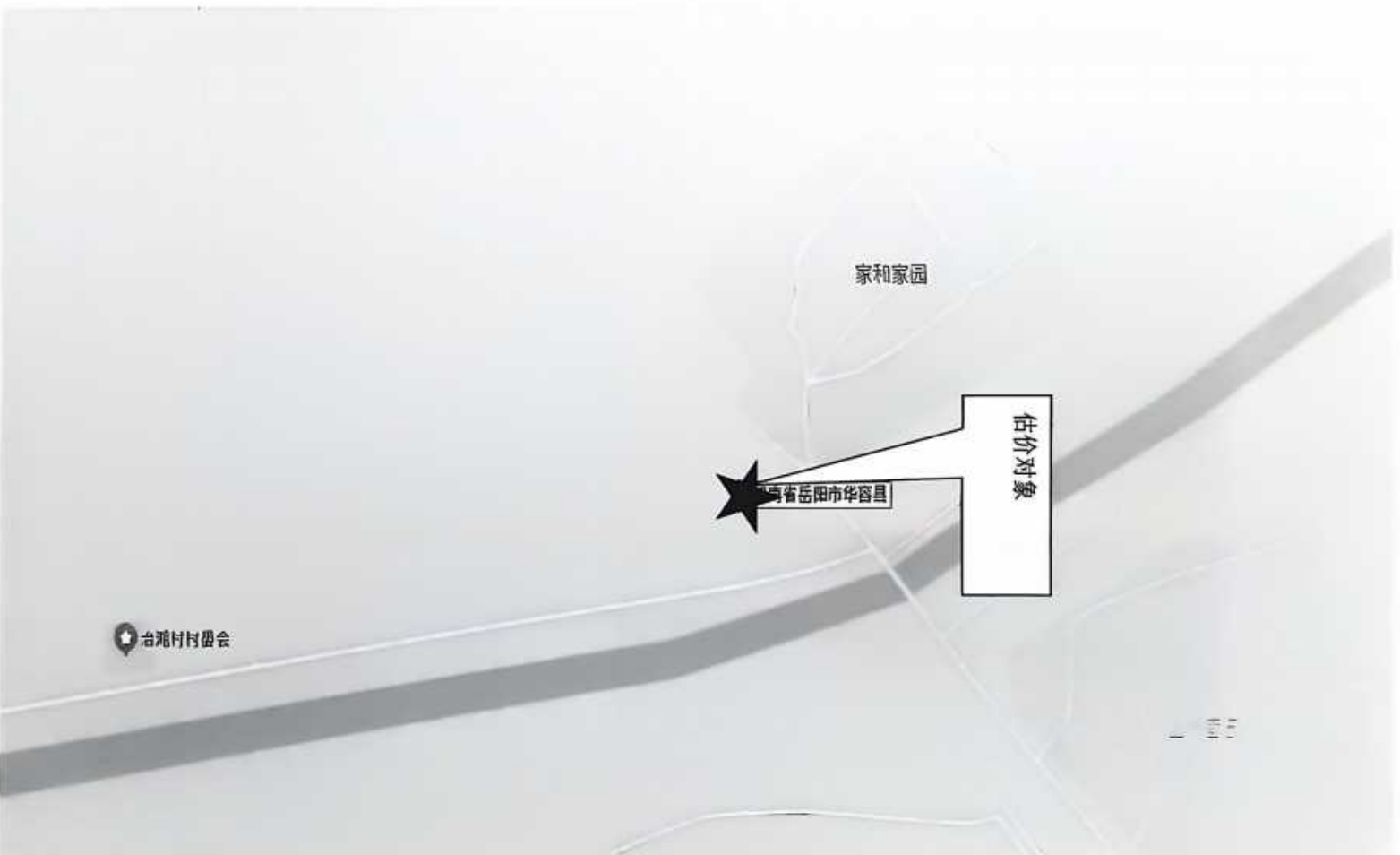
请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年度的年度报告

登记管理机关

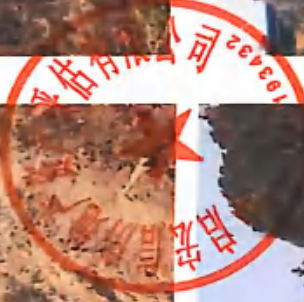


国家事业单位登记管理局监制

估价对象区域位置图



估价对象照片



河南省自然资源厅

豫土估价字（2021）0008号

关于中启宏信房地产资产评估有限公司
备案情况的函



中启宏信房地产资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2021年1月13日

完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：中启宏信房地产资产评估有限公司

备案编号：2021410008

统一社会信用代码：914101007678420519

法定代表人（执行事务合伙人）：宋红亮

估价师信息见附记页

原函（豫土估价字（2020）0113号）作废。

