

湘正評估

估价报告

湖南湘正房地产土地资产评估有限公司

Hunan Xiangzheng Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd



土地估价报告

项目名称：涟钢房地产开发有限公司使用的位于娄星区娄
涟公路以东、薄板街以南第
431302003005GB00030 一宗工业国有建设用地
使用权转让价格评估（娄底市）

受托估价单位：湖南湘正房地产土地资产评估有限公司



土地估价报告编号：湘正土[2020](估)字第19号

提交估价报告日期：二〇二〇年十二月二十八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

涟钢房地产开发有限公司使用的位于娄星区娄涟公路以东、薄板街以南第 431302003005GB00030 号一宗工业国有建设用地使用权转让价格评估

二、委托估价方

委托单位：涟钢房地产开发有限公司

单位地址：娄底市娄星区青山东街涟钢仙人阁综合楼二楼

法定代表人：罗中门

邮 编：417000

委托单位与估价对象土地使用者的关系：估价对象土地使用者为涟钢房地产开发有限公司，现涟钢房地产开发有限公司拟将其使用的待估宗地转让给湖南华菱涟源钢铁有限公司，委托单位与估价对象土地使用者相一致

三、估价目的

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《湖南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》，涟钢房地产开发有限公司拟转让其使用的位于娄星区娄涟公路以东、薄板街以南第 431302003005GB00030 号国有出让建设用地使用权，我公司接受拟受让方涟钢房地产开发有限公司委托，为委托方在国有出让建设用地使用权交易提供价格参考依据。

四、估价期日

二〇二〇年十二月二十六日

五、估价日期

二〇二〇年十二月二十六日至二〇二〇年十二月二十八日

六、地价定义

本次评估为估价对象的国有出让土地使用权价格，依据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）评估设定的具体条件为：

1、估价期日：委托方出具的“土地评估委托书”日期为2020年12月26日，估价人员现场查勘日期为2020年12月26日，“土地评估委托书”未对估价期日做特别约定，本次估价设定的估价期日为估价对象实地查勘完成之日，即2020年12月26日。

2、土地用途：根据委托方提供的《不动产权证书》，待估宗地登记用途为工业用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），故本次评估设定用途为工业用地。

3、土地面积：根据委托方提供的《不动产权证书》及宗地图，土地总面积为59977.66平方米，本次评估依据委托方提供的宗地图评估土地面积59977.66平方米。

4、开发程度：估价对象于估价期日，实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）及红线内场地平整，根据此次评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）和红线内场地平整。

5、土地利用及规划情况：待估宗地为存量国有建设用地，现已平整。根据委托方提供的《建设用地规划条件》（编号：条[2020]037号），规划指标为：规划建设用地面积为59977.66平方米，用地性质为工业用地，容积率1.0-2.5，建筑密度65%，绿地率10%-15%。根据最有效利用原则，本次评估宗地容积率设定为2.5，建筑密度为65%，绿地率设定为15%。

6、土地使用权类型：现状土地使用权性质为国有出让土地，设定土地使用权类型为国有出让土地使用权。

7、土地使用权年限：根据本次评估目的，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）规定，工业用地最高使用年限为41年，估价对

象土地使用权终止日期为2061年12月28日，剩余使用年限为41年，故本次评估设定工业用地使用年限为41年。

8、权利特征设定：根据委托方提供的资料及估价人员调查所获取的资料，估价对象为国有出让建设用地使用权，未设立抵押权、租赁权、地役权、地上权等附加权利。本次评估设定估价对象为未设立抵押权、租赁权、地役权、地上权等附加权利下的出让国有建设用地使用权。

地价内涵：综上所述，本次评估的土地使用权价格是在公开市场条件下，在估价期日2020年12月26日，设定宗地土地用途为工业用地，设定容积率为2.5，设定土地使用年限为41年，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）及红线内场地平整，规划利用条件下的国有出让建设用地使用权价格。

七、估价结果

经评估，涟钢房地产开发有限公司委托的，位于娄星区娄涟公路以东、薄板街以南的一宗土地，评估设定用途为工业用地，在设定土地开发程度条件下的土地使用权价格如下：

评估土地总面积：59977.66 平方米

土地单价：435 元/平方米

评估土地总地价：26090282 元

大写：人民币贰仟陆佰零玖万零贰佰捌拾贰元整。

宗地具体估价结果详见《土地估价结果一览表》。

表1-1 土地估价结果一览表

估价机构: 湖南湘正房地产土地资产评估有限公司 估价报告编号: 湘正土[2020](估)字第19号 估价日期: 2020年12月26日 估价目的: 转让 估价期日土地使用权性质: 出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的实际用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年期(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/亩)	总地价(元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
涟钢房地产开发有限公司	431302003005GB00030	—	湘(2020)娄底市不动产权第0067094号	工业	工业	工业	1.0-2.5	0	2.5	红线外“五通” 红线内场地平整	红线外“五通” 红线内场地平整	41	59977.66	435	26090282	-

注: “五通”指: 通路、供水、排水、通电、通讯。

一、上述土地估价结果的限定条件:

- 1、土地权利限制: 根据委托方提供的资料显示, 评估宗地不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、共有权等他项权利;
- 2、基础设施条件见表(表1-2);
- 3、规划限制条件: 根据委托方提供的《建设用地规划条件》(编号: 条[2020]037号), 容积率0.1-2.5, 建筑密度65%, 绿地率10%-15%。
- 4、影响土地价格的其他限定条件: 无;

表1-2 宗地基础设施及其它条件表

地面平整状况	通路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯条件	土地权利限制	影响土地价格的其他限定条件
场地平整	娄涟公路以东、薄板街以南	由娄底市供电局统一供电, 保证率>98%	由市政统一供水, 保证率>98%	雨污分流排放	与电讯网相联	无	无

二、其他需要说明的事项:

- 1、本次评估土地面积以委托方提供的宗地图为依据, 设定用途以不动产权证书登记用途为依据;
- 2、本估价报告结果仅为委托方土地使用权交易提供价格参考依据, 不能用于除本次估价目的之外的其他经济行为;
- 3、评估结果有效期自估价报告提交之日起一年内有效。

估价机构: (加盖公章)
二〇二〇年十二月二十八日

八、土地估价师签字

姓名

土地估价师资格证书号

签字

袁鹏

2004430103



王琳

98180170



九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



二〇二〇年十二月二十八日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：涟钢房地产开发有限公司

单位地址：娄底市娄星区青山东街涟钢仙人阁综合楼二楼

法定代表人：罗中门

邮编：417000

委托单位与估价对象土地使用者的关系：估价对象土地使用者为涟钢房地产开发有限公司，现涟钢房地产开发有限公司拟将其使用的待估宗地转让给湖南华菱涟源钢铁有限公司，委托单位与估价对象土地使用者相一致

二、估价对象

估价对象位于娄星区娄涟公路以东、薄板街以南，2020年12月，涟钢房地产开发有限公司以出让方式取得待估宗地国有建设用地使用权，宗地代码为431302003005GB00030，《不动产权证书》编号为湘(2020)娄底市不动产第0067094号，土地使用权性质为国有出让用地，用途为

工业用地，土地使用权总面积为 59977.66 平方米，现涟钢房地产开发有限公司拟转让其使用的该宗土地使用权给湖南华菱涟源钢铁有限公司；故本次评估设定用途为工业用地，评估范围为 59977.66 平方米土地使用权，不包含红线范围内的建筑物、构筑物及红线范围内基础设施的开发费用。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

(1) 土地权属来源及变更情况：2020 年 12 月，涟钢房地产开发有限公司以出让方式取得待估宗地国有建设用地使用权，宗地代码为 431302003005GB00030，估价对象《不动产权证书》编号为湘（2020）娄底市不动产第 0067094 号，登记土地使用权总面积为 59977.66 平方米，权利人为涟钢房地产开发有限公司；同时，根据委托方提供的《建设用地规划条件》（编号：条[2020]037 号）及规划红线图，评估宗地位置、土地用途、土地面积、土地级别如下：

(2) 不动产登记证书号：/

(3) 国有土地使用权人：涟钢房地产开发有限公司

(4) 估价对象的地理位置：处娄星区娄涟公路以东、薄板街以南

(5) 土地用途：工业用地

(6) 地号：431302003005GB00030

(7) 图号：3071.00-493.75

(8) 土地使用权面积：59977.66 平方米

(9) 土地使用权性质：出让

(10) 发证机关：娄底市人民政府

(11) 发证时间：/

(12) 登记机关：娄底市自然资源和规划局

(13) 登记时间：2020 年 12 月 28 日

(14) 不动产权证书编号：湘（2020）娄底市不动产第 0067094 号

(15) 记事：/

(16) 四至：东抵娄底市政府储备用地，南抵娄底市政府储备用地，西抵娄涟公路，北抵薄板街。

(17) 土地级别：查《娄底市城镇基准地价更新技术报告》及基准地价图，确定待估宗地处娄底市工业用地 IV 级，基准地价为 322 元/平方米。

2、土地权利状况

(1) 土地所有权：待估宗地为国有建设用地，土地所有权归国家；

(2) 土地使用权：从《不动产权证书》获悉，2020 年 12 月，涟钢房地产开发有限公司以出让方式取得估价对象土地使用权，土地使用权面积 59977.66 平方米，宗地代码为 431302003005GB00030，出让价款不详，土地使用期限至 2061 年 12 月 28 日止，估价对象剩余使用年限为 41 年。

(3) 他项权利类型：估价对象来源合法，产权清楚，未设定抵押权、担保权、租赁权、地役权等他项权利。宗地界限清楚，无纠纷。

3、土地利用状况：

(1) 估价对象利用现状

经估价人员现场勘查，至估价期日，估价对象现状条件下为待开发土地，估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和红线内“场地平整”。

(2) 估价对象土地利用条件

a. 规划利用：2020 年 12 月 23 日，娄底市自然资源和规划局对该宗地出具了《建设用地规划条件》（编号：条[2020]037 号），规划指标为：规划建设用地面积为 59977.66 平方米，用地性质为工业用地，容积率 1.0-2.5，建筑密度 65%，绿地率 10%-15%。

城市规划对估价对象所在区域无其他特殊条件限制。

b. 最佳利用：本次评估以宗地达到最高最佳使用规划设计来设定估价对象开发完成后的利用条件，则设定宗地土地用途为工业用地，宗地容积率为 2.5。

c. 利用限制和缺陷情况：经查询获悉，估价对象未设立抵押权、租赁权、地役权、地上权等附加房地产权利限制。

四、影响地价的因素说明

(一)、一般因素

一般因素是指影响城市地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，内容包括人口、行政区划、城市发展过程、地理位置、自然条件、社会经济状况、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等，通常包括以下内容：城市资源状况（包括地理位置、土地、城市人口等）；不动产制度与不动产市场（含土地制度、住房制度、地价政策等）；产业政策（含税收政策）；城市规划与发展目标；城市社会经济发展状况（包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等内容）。

1、城市资源状况

(1) 地理位置

娄底市位于湖南省中部，介于北纬 $27^{\circ} 12' 31''$ 至 $28^{\circ} 14' 27''$ 、东经 $110^{\circ} 45' 40''$ 至 $112^{\circ} 31' 07''$ 之间，处于江南地形由西向东递降的第二阶梯（云贵高原）到第三阶梯（江浙丘陵）的过渡地带。西部的新化县、冷水江市、涟源市西南部属湘西山地区，东部的涟源市中东部、娄星区、双峰县属湘中丘陵区。西部雪峰山脉从新化西部风车巷蜿蜒入境，斜亘西北；西北部雪峰山余脉向涟源伸入，其最高峰寨子山为涟源与宁乡的天然界山；东南部坐落在双峰县的九峰山，为双峰、衡阳两县的自然分界线。资水在娄底西部由南向北流经冷水江市和新化县，汇入洞庭湖；涟水在东部自西向东流经涟源市、娄星区和双峰县，注入湘江

(2) 城市面积、行政区划及城市人口

娄底是湖南省最年轻的地级市，是环长株潭城市群的重要组成部分，被誉为“湘中明珠”。娄底市辖娄星区、冷水江市、涟源市、双峰县和新化县共一区两市两县，此外还设立有国家级开发区娄底经济技术开发区和“两型”社会示范区水府示范片区，总面积 8117 平方公里，户籍总人口 454.55 万人。娄底文化厚重，人杰地灵。是被后世尊为“战神”的中华民族三大始祖之一蚩尤的故里，是湖湘文化的主要发源地之一，是“中华武术之乡”、“中华诗词之乡”、“中华女杰之乡”。同时，娄底环境优良，宜居宜业，先后被评为

全国绿化模范城市、中国优秀旅游城市和国家园林城市，国家卫生城市创建已通过了预检，正在全力创建全国文明城市。

(3) 交通地理区位

娄底拥有四通八达的水、陆交通网，形成了立湘中而通八方、居腹地而达全国、处一隅而至世界的交通区位优势。铁路方面，东西走向的湘黔铁路，是连接娄底与西南地区的重要通道；洛湛铁路纵贯南北，电气化改造完成后，娄底到长沙的运行时间将大为缩短；洛湛铁路、湘黔铁路在娄星区内呈十字形交叉，使娄底成为南方的重要交通点，连东西、通南北，不可或缺。新建成的沪昆高铁横穿东西，大大加强了娄底与东部沿海地区的联系；此外，娄底还将规划新建安张娄衡、张新桂铁路以及湘潭-娄底、益娄衡两条城际铁路，并在娄底火车南站与沪昆高铁无缝对接。届时，娄底将成为湖南“田”字形铁路网络的中心及我国南方又一个重要的铁路枢纽。公路方面，娄衡高速 2016 年 12 月底正式通车，益娄高速 2017 年 12 月底竣工通车，加之现有长韶娄、娄怀、二广和沪昆等四条高速公路，娄底外围“井”字形高速公路网已形成，与周边区域的联系将更为紧密。同时，龙琅高速正在加紧建设，G60 复线，安新高速、新武高速正在开展前期工作，全市“两横四纵”高速公路网络基本形成（“两横”：G60 沪昆复线+娄新+新溆；长韶娄+龙琅。“四纵”：安新+新武；二广高速；娄衡高速；涟邵高速），对外交通更加便捷。市域范围内还有 207、320 等两条国道及多条省道贯通，县乡道分布密集，区域内部交通畅通便利。此外，规划建在新化的娄底机场已进入前期建设准备阶段，建成后将有利于将娄底丰富的物产资源转化为经济优势，促进地区发展；资水航道完成改造升级后，将达到四级航道标准。随着铁路、公路、航空、水路等交通基础设施建设的全面推进，娄底已成为环长株潭城市群中极具发展潜力与活力的重要节点城市。

(4) 经济地理区位

娄底位于湖南省的几何中心，毗邻省会长沙，东连湘潭，南接衡阳、邵阳，西边与怀化接壤，北邻益阳，处于省会半小时经济圈内，是湖南省南北通达、东西连贯的要衢。娄底具有独特的区域经济地位，既是环长株潭都市

圈的重要组成城市，又是大湘西扶持发展区的一部分，通过深入对接融入长株潭地区，可成为长株潭城市群辐射带动武陵山片区的传承带。娄底地处我国东中部通往大西南的要道，北进川渝，南下粤桂，在湖南省“一带一部”（东部沿海地区和中西部地区过渡带、长江开放经济带和沿海开放经济带结合部）的区位优势中占据重要地位。

(5) 资源与环境

① 地形与气候条件

娄底境内整个地势西高东低，呈阶梯状倾斜。西部属湘西山地区，山势雄厚，峻岭驰骋；东部属湘中丘陵区，地势逐渐降低，地形起伏平缓，丘岗延绵，平地宽敞。境内山脉纵横，群峰起伏，矗立大小山峰数百座。群山林立、丘陵起伏之间，溪水奔流，河网密布，水系完整，水量充沛。全市主要河流有：东部涟水，自西向东，为湘江中游一大支流；西部资水，由南向北贯穿境内西半部。全区年平均降水 1460 毫米，降水总量 113.95 亿立方米，且西部山区多于东部丘陵平地。娄底属中亚热带大陆性季风湿润气候区。热量丰富，温度适宜，四季分明：冬季少严寒，夏季多酷热，秋季晴朗温暖，春末夏初多雨成涝，盛夏初秋少雨多旱。全年平均气温 16-17.3℃；年平均日照时间 1538 小时，且东部多于西部；无霜期 268 天。

② 矿产资源

娄底矿产资源丰富，基础雄厚，是湖南乃至全国的重要新型能源原材料产业基地。素有世界锑都、百里煤海和有色金属之乡的美誉，已探明可供开采的矿藏 48 种，且储量大、品位高。锑矿保有储量居世界之冠，境内共有锑矿点 25 处，其中大型矿床 2 处，中型矿床 2 处，均集中在冷水江锡矿山。煤炭储量居全省第二，娄底不仅是湖南的重要产煤区，也是江南地区的主要煤炭基地之一，探明储量有 11 亿吨，主要分布在冷水江市、涟源市、娄星区以及双峰西北部和新化东部。金、铅、锌、锰等有色金属矿种的探明储量也在全省占有重要地位，石膏、石墨、重晶石、大理石等非金属矿藏在湖南乃至全国都名列前茅。

③ 旅游资源

娄底境内山清水秀洞奇，位于新化县的梅山龙宫、紫鹊界梯田为国家 4A 级旅游景区，二者并称为新潇湘八景之一。另有大熊山、龙山两个国家级森林公园和波月洞、仙女峰等精品旅游景点 70 多处，共同形成了娄底这一湘中独具特色的新兴旅游目的地。梅山龙宫是天然形成的地下溶洞群，由九层洞穴上万个溶洞组成，洞内景观丰富多彩，绝世景观举不胜举；紫鹊界梯田成型已有 2000 年历史，梯田依山就势而造，总面积近 6 万亩，集中成片的有 2 万余亩，蔚为壮观。

2、不动产制度与不动产市场状况

(1)土地制度及土地市场：娄底市实行土地有偿使用制度，除国家机关用地和军事用地、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外，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招标、拍卖、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。通过土地有偿使用制度的建立与逐步完善，娄底市土地有偿使用收入（主要为土地出让金）稳步增加，形成了土地收入-城市建设投资-土地增值-土地收入的良性循环。

①土地供应总量

根据土地动态监测监管系统数据显示，2013 年-2018 年，娄底市土地供应情况总体呈先抑后扬态势；2018 年，由于采用划拨方式供应的土地猛增，使得 2018 年土地供应量仅低于 2013 年供应量。经统计，近 7 年共供应土地 627 宗，面积达到 2878.27 公顷，其中出让土地 1106.75 公顷，共 352 宗，占供应总量的 38.45%。

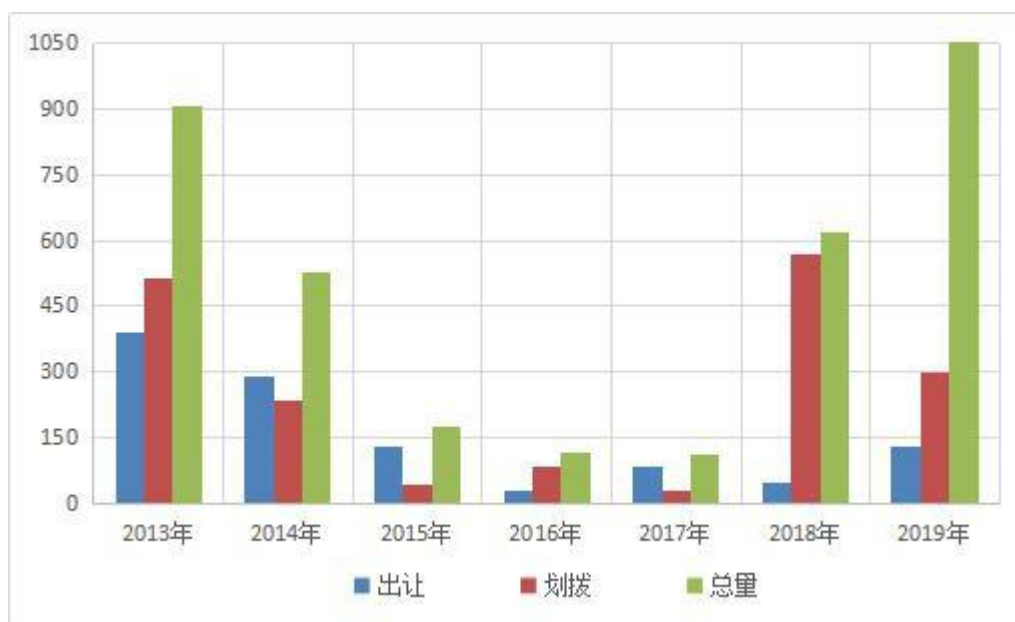
娄底市城区 2013-2019 年土地供应情况一览表

单位：公顷、宗

年份	出让供应		划拨供应		供应总量	
	面积	宗数	面积	宗数	面积	宗数
2013 年	390.75	114	515.86	53	906.61	167
2014 年	291.83	75	233.84	50	525.66	125

2015 年	131.33	44	42.57	14	173.90	58
2016 年	31.07	6	84.74	22	115.81	28
2017 年	83.57	31	30.40	13	113.96	44
2018 年	49.90	23	567.06	95	616.96	118
2019 年	128.30	59	297.06	28	425.35	87
合计	1106.75	352	1771.52	275	2878.27	627

从年供应情况来看，2013 年成娄底市土地供应“拐点年”，土地供应量较 2012 年（245.12 公顷）增长 295.70%，其中划拨用地增长较大。主要原因在于，一是 2013 年房地产市场通胀预期明显，房地产市场发展过热，开发商拿地热情高涨；二是随着沪昆高铁、长韶娄高速公路等重大工程建设逐步完成，娄底市区位与交通优势明显提升，推动了娄底市土地市场高涨，亦导致 2013 年供应量迅速抬升。2014 年开始，随着国家多项房地产调控政策的出台以及影响的深入，加之房地产市场的低迷，土地供应不断趋向理性，土地供应量同比明显下滑，尤其是房地产用地供应减幅较为明显，2016 年至 2018 年娄底市城区供应的房地产用地均远低于 2013 年、2014 年的年房地产土地供应量。2019 年，娄底房市好转，商服、住宅用地较 2018 年大幅增加，且有偿出让供应土地（128.3 公顷），达到自 2016 年以来最高。



娄底市城区 2013-2019 年土地供应总量图

②商、住、工、公服用地有偿使用供应情况

供应总量

2013年以来，娄底市城区采用有偿方式供应的商服、住宅、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地总量为1106.21公顷，年均供地158.03公顷，供应总体呈“先递减后波浪递增”特征。从年有偿供应情况来看，2013年、2014年是供应高峰年，分别为390.22公顷、291.83公顷。2019年有偿供应量为近4年最高的一年，一是商服用地供应量大幅增加，供应主要集中在城东片区的新合作国际商贸城和城南片区的五江·碧桂园城市广场，其中，娄底新合作宸德置业有限公司及娄底泓达房地产开发有限公司取得的三宗地(22.86公顷)占了2019年商业用途土地实际供应(26.99公顷)的84.70%；二是随着2019年娄底市住宅房地产市场的活跃，一般商品房用地供应较2018年大幅增加，为43.01公顷，供应量为近五年最高；三是工矿仓储用地供应量也达到近5年最高值，2019年供应量占近5年的33.02%。



娄底市城区 2013-2019 年土地供应图

娄底市城区 2013-2019 年出让土地供应情况表

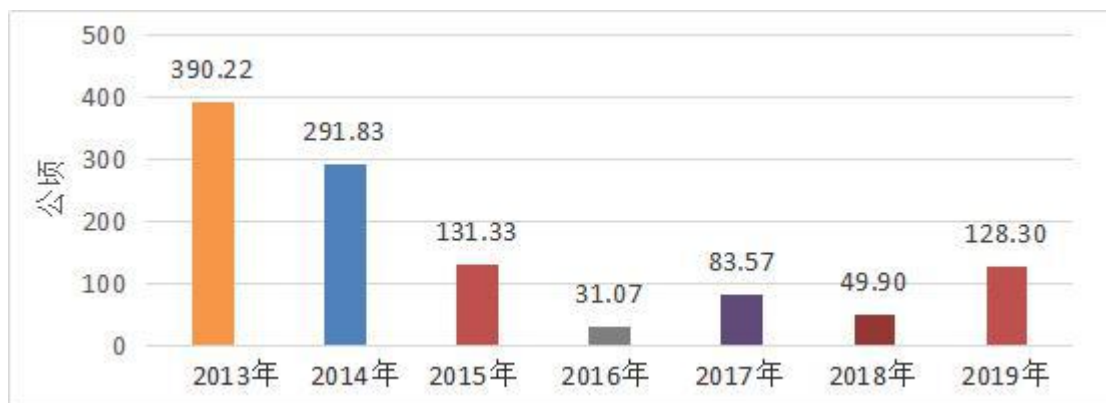
单位：公顷

年份	供应总量	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
2013年	390.22	104.78	177.47	105.64	2.33
2014年	291.83	115.69	93.35	82.79	0.00
2015年	131.33	56.89	31.23	43.21	0.00
2016年	31.07	0.25	1.95	8.87	19.99

2017 年	83.57	15.43	37.87	29.70	0.56
2018 年	49.90	0.91	21.71	25.78	1.49
2019 年	128.30	26.99	43.01	53.03	5.27
合计	1106.21	320.94	406.59	349.02	29.66
占近几年供 应量比例	100.00%	29.01%	36.76%	31.55%	2.68%

供应结构

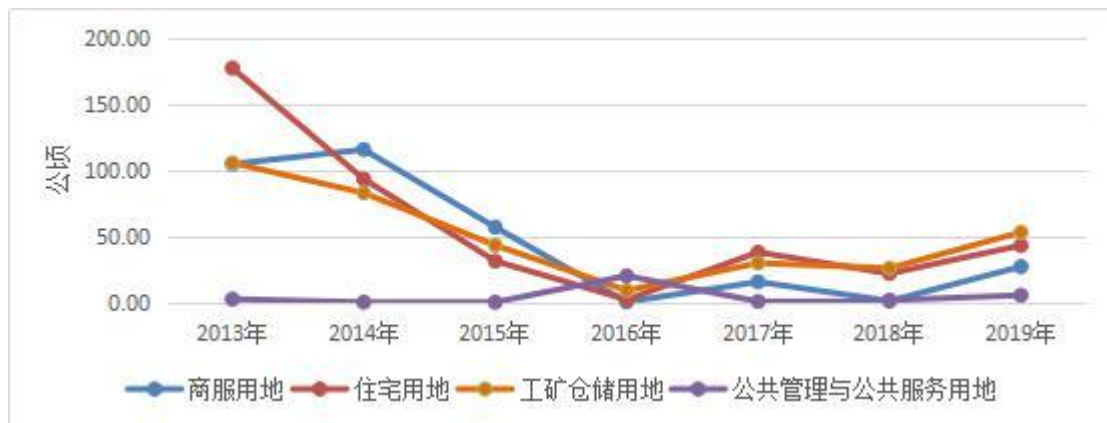
从供应结构来看，住宅用地最大，供应量为 406.59 公顷，占四类用地供应量的 36.76%，其次是工矿仓储用地，供应量为 349.02 公顷，占比 31.55%，商服用地供应量稍低于工矿仓储用地供应量，为 320.94 公顷，占比 29.01%，采用有偿方式供应的公共管理与公共服务用地面积最少，为 29.66 公顷，占比 2.68%。



娄底市城区 2013-2019 年商、住、工、公服用地供应结构图

供应时序

从各个年份的供应情况分析可知房地产用地（含商服、住宅用地）供应量在 2013 年达到最大值后逐年呈递减趋势。2016 年商、住、工用地出让量均降至近 5 年最低，其中商服用地仅供应 0.25 公顷，住宅用地仅供应 1.95 公顷；2016 年-2019 年三类用地供应量呈上下波动特征。有偿使用的公共管理与公共服务用地在 2016 年供应最大，达 19.99 公顷，占近 7 年供应总量的 67.40%。



娄底市城区 2013-2019 年商、住、工、公服用地供应时序图

交易金额

从近几年土地交易额来看，年土地交易总金额波动较大，2014 年商、住、工成交额突破了 35 亿元，达到 36.37 亿元；2019 年交易金额达 27.20 亿，为近 5 年之最。

娄底市城区 2013-2019 年商、住、工、公服用地交易金额

单位：万元

年份	交易总金额	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共 服务用地
2013 年	322022.20	98623.00	194913.97	27645.23	840.00
2014 年	363691.75	147577.00	187463.80	28650.95	0.00
2015 年	163335.98	93624.33	53416.00	16295.65	0.00
2016 年	25275.00	991.00	3131.00	3380.00	17773.00
2017 年	113929.00	37364.00	64624.00	11281.00	660.00
2018 年	91988.20	2340.00	76406.20	11224.00	2018.00
2019 年	271995.60	58502.65	180486.37	25063.00	7943.58
合计	1352237.73	439021.98	760441.34	123539.83	29234.58
占比	100.00%	32.47%	56.24%	9.14%	2.16%

从近几年累计出让的商、住、工、公服用地交易金额来看，住宅用地交易金额最高，占总金额 56.24%，其次商服用地交易金额占总金额的 32.47%，工矿仓储用地交易金额占总金额的 9.14%；公共管理与公共服务用地交易金

额最少，占总金额的 2.16%。

交易单价

从交易单价来看，各地类单价总体呈上涨趋势，住宅用地交易单价增幅较大。商服用地交易平均单价由 2013 年的 941.25 元/平方米增长到 2019 年的 2167.86 元/平方米，整体涨幅 130.31%（2016 年交易单价 3964 元/平方米，经核查，2016 年仅交易一宗地，用于加油站，不能典型反映 2016 年商服用地价格情况；2019 年商服用地价格较 2018 年下降，主要原因是娄底泓达房地产开发有限公司以协议出让方式取得一宗商业用地地下空间使用权，土地面积为 5.89 公顷，成交单价仅为 329.65/平方米，拉低了年平均值）；住宅用地交易平均单价由 2010 年的 1098.28 元/平方米增长到 2018 年的 3518.82 元/平方米，整体涨幅 220.39%；工矿仓储用地价格较为平稳，价格稳定在 350-470 元/m²之间（主要分布在三级区）；公共管理与公共服务用地价格跳跃较大，最高 1505.98 元/平方米，最低为 360.30 元/平方米。



2013-2019 年商、住、工、公服用地平均价格变化图

(2)住房制度及房地产市场状况：上世纪八十年代，娄底市就提出住房体制改革，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；1998 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，娄底市在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

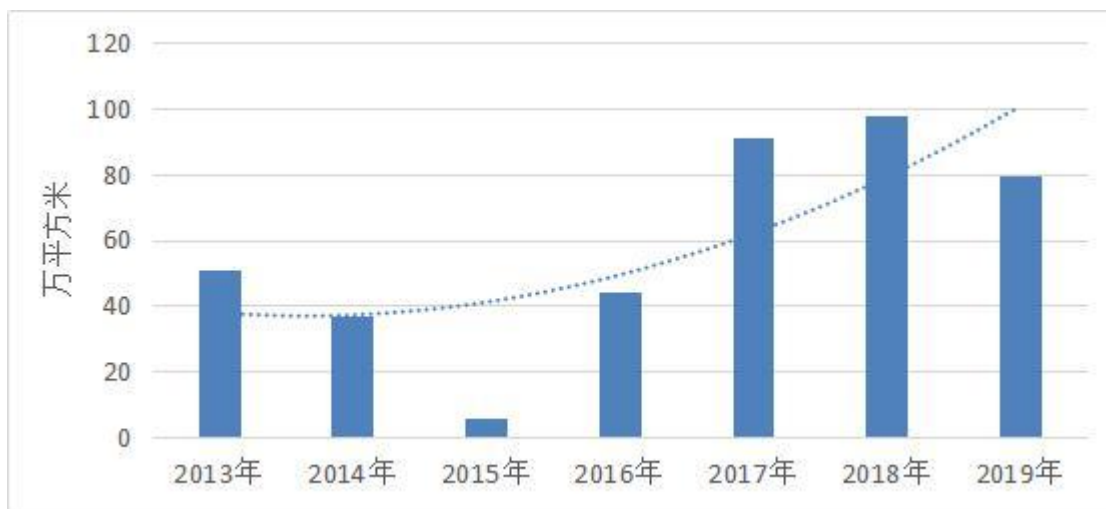
度；2011年以来，娄底市响应国家政策要求，为稳定房地产市场平稳发展，保障人民的住房刚性需求，在全市范围内开发保障性住房建设，并进一步完善廉租房供应制度。2013年2月20日，温家宝主持召开国务院常务会议，研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（称为“国五条”）。会议不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还在继2011年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标，进一步宏观调控房地产市场。2016年12月14日至16日，中央经济工作会议召开。会议明确指出，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，要合理运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和房地产市场的长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止房价的大起大落等。全国2018年上半年各地出台楼市调控政策累计200次左右，实施限售的城市约50个。调控地域不断增加，因城施策，查缺补漏，过热必究，强力度的密集调控彰显“咬住青山不放松”的政策韧劲，房地产市场总体表现较为平稳。“房住不炒”成效初显。

近年来，娄底市积极贯彻落实国家宏观调控政策，加强房地产市场的调控和管理，切实促进房地产业的持续健康发展，努力维护房地产市场价格的稳定，在政府对房地产宏观调控政策下，2019年娄底市房地产市场整体运行平稳，房价相对合理。房地产开发投资受一二线城市“限购”政策挤出效应、大企业入娄、高品质楼盘等一系列因素的影响，房地产开发投资企稳回升，商品房销售价格较快增长。

①房地产市场销售量

2013年开始，随着国家多项房地产调控政策的出台以及影响的深入，加之房地产市场的低迷，2013年-2015年，商品房销售面积呈下降趋势，并在2015年达到“冰点”，仅出售5.89万平方米；后受房地产开发投资受一二线城市“限购”政策挤出效应、大企业入娄、高品质楼盘等一系列因素的影响，房地产市场企稳回升，2016年至2018年，销售面积呈快速增长态势，2018年销售面积达到97.5万平方米，是近10年销售量最高的一年。2019年，销

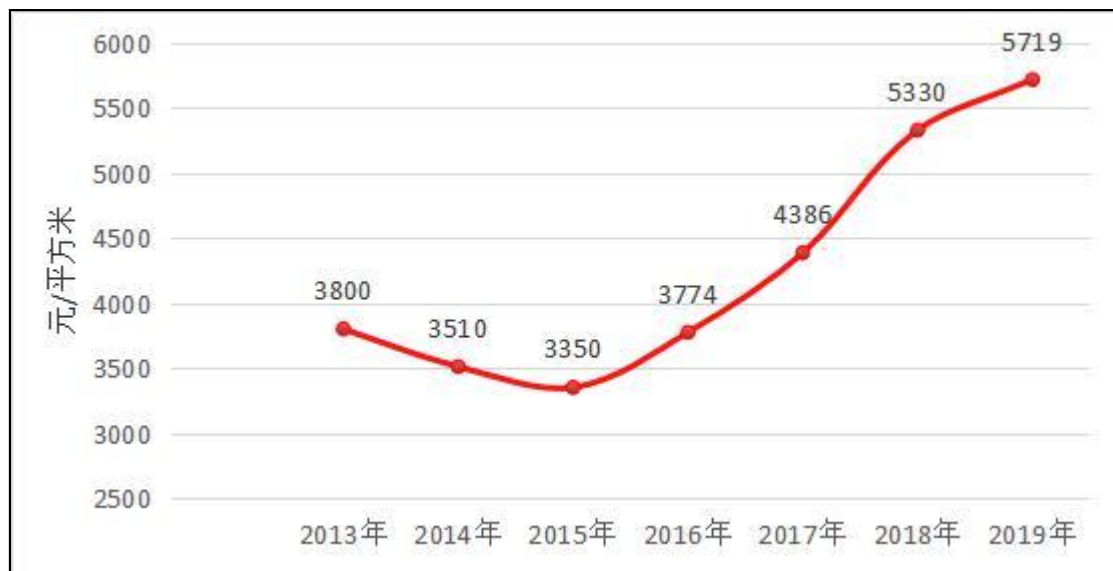
售面积小幅回落，总体上仍处于高位。



娄底市城区 2013-2019 年商品房销售面积

②房地产市场销售均价

同样，与销售量相似，受相关政策等因素影响，2013年-2019年，商品房销售均价先抑后扬，2019年销售均价达历史最高的5719元/平方米，较2015年增长了70.72%。



娄底市城区 2013-2019 年商品房销售均价

③娄底市城区价格分布情况

从整体价格上来看，娄底城区整体房价水平呈现出“南高北低、东高北低”的状况。城南新市政府周边及高铁南站及城南中学附近整体房价均达到5000以上，而涟钢以及城西大部分区域整体房价在3000元左右。

重点楼盘销售均价方面：宁邦中心均价为 6193 元/平方米；五江碧桂园城市广场均价为 6076 元/平方米；吉星广场均价为 4500 元/平方米；恒隆国际均价为 6324 元/平方米；众一桂府均价为 4988 元/平方米；南苑上和均价为 5750 元/平方米；湾田和悦家园（电力科技园）均价为 6000 元/平方米；汇通国际均价为 5167 元/平方米；五洲锦城均价为 6222 元/平方米。

(3)地价政策：国土资源部办公厅先后发布了《国有出让建设用地使用权出让地价估价技术规范（试行）的通知》（国土资厅发[2013]20号）、《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[2018]4号），对于进一步规范和完善国有土地出让底价确定程序，加强了出让地价估价管理，使全国城市地价进入了楼面地价时代，娄底市在新通知发布之后，严格执行了该通知所有的应实施的规范，进一步规范了土地一级市场的地价管理。

2015年3月12日，湖南省人民政府办公厅发布了《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），通知规定：①市州、县市区国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限，原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。②转让划拨国有土地使用权、依法利用原划拨土地进行经营性建设，或者变现处置抵押划拨土地使用权等，依法应当补办出让手续的，补缴土地价款等于正常出让土地使用权市场价格减去划拨土地使用权价格。其最低补缴额，商业用地不得低于成交价款的40%，商品住宅用地不得低于成交价款的35%，工业用地不得低于成交价款的25%，其他用地不得低于成交价款的30%。③转让房改房、经济适用住房，应当补缴的土地价款按照国家和省人民政府规定的标准补缴。国家和省人民政府规定的土地价款补缴标准出台前，授权市州、县市区人民政府制定具体补缴标准。④调整土地出让合同约定的容积率但不改变土地用途的、调整土地出让合同约定的土地用途发生土地增值的、同时调整土地出让

合同约定的土地用途与容积率发生土地增值的、其他土地利用条件调整需补缴土地价款的有关具体规定按国家有关规定执行。

2020年8月,娄底市自然资源和规划局完成了城区规划区以内的基准地价更新估价工作,新基准地价在原老基准地价基础上作了重大调整,2020年12月26日,娄底市人民政府发布了《娄底市人民政府关于公布娄底中心城区基准地价更新(2020年)及标定地价评估成果的通知》(娄政发〔2020〕5号),文件中附的基准地价表于公布之日起执行。它不仅在指导和规范土地市场方面发挥作用,而且应在城镇建设、城镇功能的提升、城镇经济的发展等方面发挥其优势。对土地市场价格水平进行有效管制和引导,影响土地市场供求关系的变化,从而促进土地合理集约利用、高效配置,并引导产业结构、产业布局的调整优化。

3、产业政策(含税收政策)

近年来,为保障房地产业的健康发展,国家从税收、金融等各个层面出台了一系列控制房地产业过快增长的措施,对房地产业有一定抑制。但自2008年下半年开始,受全球金融危机等因素影响,国家政策由“保增长、控通胀”逐步向“保增长、扩内需”转变。2009年12月,随着国际国内经济形势逐步好转,为了保持房地产市场的平稳健康发展,国务院常务会议要求遏制部分城市房价过快上涨势头,对房价从“抑制”改变为“遏制”。随后,财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署等五部委联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》被认为是国家开展新一轮房地产市场调控组合拳的第一波。2010年政府房地产宏观调控重拳出击,新政、限购令、加息等组合拳接连袭来,但娄底市楼市受市场价格基数相对较低、刚性需求依旧旺盛、精装项目占比增大等因素的影响,价格依然稳中上升。2012年,娄底市继续严格落实中央各项调控政策措施,加大监管和调控力度,巩固已有调控成果,促进房价合理回归;继续以保障性安居工程用地落实为重点做好用地供应,努力保持土地市场平稳运行,避免土地供应总量、结构和价格大起大落,合理引导市场预期;继续以促进形成住房有效供应为重点做好已供住房用地的监管工作,加强住房宗地供应和开发利用的动态监测监

管，严格督促按合同约定条件建设和开竣工，及时发现处置闲置土地，坚决打击违法转让土地行为。2013年2月20日举行的国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”。会议不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还在继2011年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标，进一步宏观调控房地产市场。2014年9月30日，央行和银监会出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，业内将其简称为“央四条”，《通知》中受全社会重点关注的内容包括两点：一是有条件的解除二套房贷限制，二是扩充按揭贷款资金来源，且专款专用。在当前实体经济增速放缓、房地产市场冲高回落的大背景下，央行此举并不仅是单纯的经济刺激政策，更是随着房贷标准的放宽，促使市场力量回归的表现。在通知发布之后，娄底市房地产销售市场出现短暂的狂热现象，之后又恢复理性的市场平静之中。2015年3月30日，经国务院批准，中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知如下：缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定；该政策给房地产市场带来一定的积极因素，但后期市场反应程度欠佳。2016年2月1日中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布了《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，通知明确，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点。该政策近期对娄底市楼市产生一定的积极影响。2016年12月14日至16日，中央经济工作会议召开。会议明确指出，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，同时还要进行合理运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和房地产市场的长

效机制，既抑制房地产泡沫，又防止房价的大起大落等。

税收及优惠政策：2010年5月26日，国税总局公布了《关于土地增值税清算有关问题的通知》，此次政策从严征收土地增值税方面在一定程度上抑制了房地产企业的暴利，起到调节收入分配的作用；同样有效控制了房地产市场的投资过热，减少房地产企业的拿地冲动，提高房地产企业的风险意识；有效调节了房地产市场的结构，引导房地产企业增加普通住房供给。2010年9月29日，财政部、税务总局、住建部发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》，对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税；对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税；从而在一定程度上控制了房地产投机行为。2011年1月26日，“新国八条”规定：对个人购买住房不足5年转手交易的统一按销售收入全额征收。该政策的实施，明显遏制了炒房行为。2015年3月30日，财政部国家税务总局公布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39号），对个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2016年2月20日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》（财税[2016]23号），通知规定自2月22日起，将首套房面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。该税收政策对大户型住房销售带来积极影响。

4、城市规划与发展目标

根据国民经济与社会发展“十三五”规划和2013年修订的《娄底市城市总体规划（2006-2020）（2013年修订）》，娄底将实现城市转型发展目标，

把娄底建设成引领区域发展的重要增长极，湖南省新型工业化基地和综合交通枢纽城市，特色突出的文化与生态旅游休闲基地、区域性商贸物流中心和现代宜居城市。

①、城市发展规划思路

按照长株潭城市群两型社会建设综合配套改革试验总体方案和长株潭城市群区域规划的要求，充分把握国家赋予长株潭城市群先行先试的战略发展机遇，发挥综合优势，以科技创新、体制创新、管理创新、品牌创新为动力，以园区建设和重大项目为抓手，积极探索发展循环经济、绿色经济、低碳经济的新路径、新方法，改造提升传统产业，积极发展战略性新兴产业，加快发展现代服务业，培育和打造优势主导产业链和产业集群，优化提升产业结构，努力构建“低投入、高产出、低消耗、少排放、能循环、可持续”的“两型”产业体系，全面提升产业竞争力和经济发展质量，把娄底建设成引领区域发展的重要增长极，湖南省新型工业化基地和综合交通枢纽城市，特色突出的文化与生态旅游休闲基地、区域性商贸物流中心和现代宜居城市。

②、城市发展方向

娄底市城区规划城市用地发展方向为：南拓北延，东优西联。

南拓：利用高速铁路、高速公路、城际铁路等一系列重大交通基础设施的布局，城市快速向南拓展，城市发展重心南移，形成城市发展的新城；

北延：利用对接长韶娄高速的交通优势和平缓的用地，向北推进城市建设的发展，利用城市主干道的延伸，实现与南部建成区的快速对接；

东优：利用益娄衡高速公路良好的交通条件和水府庙水库良好的生态资源，合理优化东部地段的用地布局；

西联：加强城区向西的辐射带动作用，向西连接涟源、冷水江和新化，打造娄底西部的经济走廊。

③、城镇职能规划

娄底市城市规划发展成为区域综合交通枢纽、湖南省新型工业化产业基地、长株潭城市群承东启西的中心城市、绿色宜居旅游城。

强化区域性交通枢纽地位。首先要突出铁路枢纽在城市建设上的战略地位，确保娄底铁路枢纽的不断发展要求，重点抓好沪昆客运专线及站场建设，加快洛湛铁路及站场的改造升级，加快安张衡铁路及城际铁路建设，预留好铁路站线的发展用地；其次要抓好娄新、长娄、益娄、娄衡、桥水高速公路建设，构成以娄底城市为中心的湘中公路网；三是要加快城市道路网建设，提高城市运营效率。

提高地区商贸物流中心地位。有效整合和集聚物流资源，推动现代物流业全面发展，形成区域性物流中心。大力发展第三方物流，打造现代物流企业集团，培养一批物流骨干企业。以重构娄底作为区域性商贸中心为目标，大力发展商贸服务业。引进竞争力强的商贸企业，抢占商业发展制高点，推动中心商圈从被动适应消费需求转向主动引领消费潮流。打造若干区域性商业中心，提高商贸物流中心地位。

打造现代服务中心。提高娄底城市的现代服务职能，积极发展现代生产性服务业，完善传统生活性服务业。大力发展现代物流业、金融业、商务服务业、服务外包为重点的生产性服务业；以现代旅游业、商贸流通业为重点，优化提升生活性服务业。

加快新型工业化基地建设。坚持市场化、产业化、高端化方向，以信息化带动工业化，推动产品结构由初级为主向中、高端和高附加值为主转变，不断壮大产业规模、优化产业布局，加快传统产业的改造与升级，积极培育战略性新兴产业，大力发展先进装备制造、新材料、新能源及电动汽车、生物、电子信息、节能环保等产业，以产业园区为载体，形成新型工业化基地。

④、城市功能分区

娄底市城区秉承“优化布局、促进发展、保护环境、以人为本”的理念，规划形成“山水相依，组团发展”的城市空间形态，形成“一核、一区、四组团”的空间布局结构。

一核：即山水生态绿核，包括仙女寨生态公园和水府庙国家级湿地公园，是城市赖以依存的生态绿核和城市核心特色体现。

一区：即城市综合中心区（主城区），北至涟水、南至孙水、东抵仙女

寨，西达安张衡铁路。为城市核心组团，城市商务中心和商业中心，强化综合服务功能，成为集现代服务业、行政办公、文化产业、教育科研于一体，环境优美、设施一流、高效集约的“极核”。结合西部铁路货站，适当布置环保科技产业、新材料产业和物流仓储用地，并为远期向水洞底方向拓展创造条件。

四组团：1、涟滨组团，以涟钢的钢铁产业为主导，并向上下游产业延伸，建设以钢铁生产与各类钢产品加工为主的重要产业组团，综合利用、节能环保的资源循环利用产业，积极打造城区西部失地农民再就业基地，并配套完善的生活配套设施。2、万宝组团，主要利用高铁、城铁、高速等优越的交通和城市南大门的区位优势，利用仙女寨优良的生态优势，建设区域性客运中心，商务功能突出的枢纽型城市次中心，重点发展现代服务业等“两型”为主导功能的生态低碳宜居新城，配套建设完善的生活设施。3、大埠桥组团，发挥该组团铁路站场和东部门户的优越的区位条件，利用以及滨临水府庙水库优越的生态条件，发展以精品钢材及其下游深加工、汽车零配件制造、综合物流、休闲旅游、高档居住为特色的产业组团，配套完善的生活设施。4、杉山组团，主要利用长韶娄高速优越的交通条件和良好的用地条件，拉动城市向北拓展，建设杉山组团。发展轻纺家私产业，家用电器、劳动密集型轻工业、机械制造为主导，适当配套完善生态居住等配套功能，利用大小狮子山和涟水河与其他组团有机分隔。

5、城市社会经济发展状况

2019年，面对错综复杂的宏观经济环境和持续加大的经济下行压力，全市各级各部门在市委、市政府的坚强领导下，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央国务院、省委省政府决策部署，围绕“不忘初心、牢记使命”主题教育，守初心、担使命、找差距、抓落实，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念和推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，着力深化改革扩大开放，坚决打好三大攻坚战，扎实做好“六稳”工作，经济运行稳中有进，发展水平迈上新台阶，发展质量稳步提升，人民生活福祉持续

增进，各项社会事业繁荣发展，产业链建设加快推进，大部分主要经济指标增幅继续保持全省前列，“十三五”规划目标进度符合预期，全面建成小康社会取得新的重大进展。

①、社会经济稳步增长

2019年，全市实现地区生产总值1640.58亿元，同比增长8.1%。其中：第一产业增加值174.44亿元，同比增长3.6%；第二产业增加值632.69亿元，同比增长7.5%；第三产业增加值833.45亿元，同比增长9.6%。

②、产业转型有序推进

全市三次产业结构由上年的10.2:39.5:50.3调整为10.6:38.6:50.8，第三产业占比提高0.5个百分点，三次产业对全市经济增长贡献率分别为5.1%、37.5%和57.4%，分别拉动全市GDP增长0.4个、3.0个和4.7个百分点。全市非公有制经济增加值942.07亿元，增长8.3%，占地区生产总值的比重为57.4%，对全市经济增长的贡献率为58.1%。

③、社会需求保持强劲

2019年，全市完成社会消费品零售总额626.9亿元，增长10.3%。按经营地分，城镇消费品零售额527.95亿元，增长10.1%，乡村消费品零售额98.95亿元，增长11.2%。按消费类型分，商品零售额575.93亿元，增长10.3%，餐饮收入额50.97亿元，增长10.4%。

④、财政收入总体稳定增长

2019年，全市公共财政预算收入142.46亿元，同比增长8.1%，其中地方财政收入76.7亿元，增长9.1%。全市公共财政预算支出320.88亿元，增长5.8%，其中，教育、科技、文化、交通、医疗卫生、节能环保、社会保障与就业、城乡社区事务、农林水、住房保障等民生支出236.98亿元，占全市财政支出的比重达73.9%。

⑤、城乡提质加快推进

2019年末，全市户籍总人口454.55万人；常住人口394.13万人，其中城镇人口194.11万人，乡村人口200.02万人，城镇化率为49.25%，比上年提高1.14个百分点。全年出生人口4.82万人，出生率为10.37‰，死亡人

口 2.45 万人，死亡率为 5.27%，自然增长率为 5.10%。

⑥、人民生活水平稳步提高

2019 年，全市居民人均可支配收入 20554 元，同比增长 10.8%，扣除价格因素影响实际增长 7.1%；其中城镇居民人均可支配收入 30512 元，增长 9.3%，扣除价格因素影响实际增长 5.6%。城镇居民收入中，工资性收入 17813 元，经营净收入 2661 元，转移净收入 8254 元，财产净收入 1784 元。农民人均可支配收入 12928 元，增长 10.9%，扣除价格因素影响实际增长 7.1%，其中工资性收入 5886 元，经营净收入 2739 元，转移净收入 4188 元，财产净收入 116 元。2019 年，全市居民人均消费支出 16521 元，同比增长 11.0%，其中城镇居民人均消费支出 21646 元，增长 10.5%；农民人均消费支出 12597 元，增长 10.2%。

2020 年以来，面对突如其来的“新冠肺炎”疫情，在市委市政府的坚强领导下，全市各级各部门统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，疫情防控阶段性成效进一步巩固，复工复产取得重要进展，生产生活秩序逐步恢复，经济实现有序运行，基本民生得到有效保障，全市各项主要经济指标比 1-2 月稳步回升，增速继续保持全省靠前位置。

综合考虑以上影响地价一般因素，估价分析：由于受宏观经济因素的刺激和国家土地政策的影响，随着城市基础设施的进一步完善，娄底市的地价总体水平温和上涨，估价对象所在区域工业用地地价较稳定。

（二）、区域因素

区域因素指估价对象所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用权限限制等。

1、区域概况

娄星区历史悠久，春秋战国时期属楚，隋属衡山县，唐起属湘乡县。1951年8月属新置蓝田县(后更名涟源县)，1960年1月成立县级娄底市，属邵阳专署。1962年10月撤市复属涟源县。1980年7月恢复娄底市，属

娄底地区。1999年7月撤市建区，属娄底市管辖。娄星区是娄底市政治、经济、文化、交通、信息中心，总面积630.02平方公里，人口66.83万，辖6个乡镇（包括2017年3月划入娄星区的蛇形山、水洞底镇）、7个街道（属娄底经济技术开发区的涟滨街道、大埠桥街道交通工作由娄星区代管）。

2、交通条件

娄星区区位优势，交通发达，是湖南省重要的战略腹地和南北通达、东西连贯的要衢。近年来，路网建设快速发展。洛湛铁路和沪昆铁路在境内呈“十”字型交汇，沪昆高铁的建成加快了对外交流；娄新、安邵、长韶娄、娄益衡高速公路呈“井”字型布局，打通了娄新高速娄底南、西互通，长韶娄高速娄底北互通，益娄高速娄底东、南互通5个高速公路出口；S209、S312、S223、S237线等国省干线贯通南北东西。至2018年娄星区共有公路达到1296.08公里，其中高速公路56.56公里，国省干线公路101公里，农村公路1138.52公里。娄星区交通综合运输网络已初步形成，为我区经济社会快速发展，提供强有力的交通运输保障。

3、基础设施条件

①供水。该城区内地表水资源丰富，而且地下水资源也较多，区内主次道路二侧有主供水管通过；工业厂区有专用的工业用水管道，市政供水管网以环状为主遍布城区。供水保证率达98%以上，完全能满足各种需求。

②排水。该城区主次干道两侧均设有主排水暗管，与市政主排水管网形成网络，每逢大暴雨，雨水能就近排入市政管网。（大型工业企业如涟钢都设有污水处理厂，近期区内又新建了二座大型污水处理厂。区内排雨水、排污水自成系统且排水通畅，能满足需要。

③供电。该城区内有供变电站，电源统一来自城区供电网，各街道供电网络形成，电力充足，用电有保证，能满足生产、生活需要，供电保证率达98%以上。

④通讯。该区内通讯与市政通讯网相联，电话全部实现程控化，与

国内外各地保持联系。通讯线路以地下管线为主，辅以架空线路。通讯线路畅通，通讯设施齐全，有数字传输网、程控电话网、移动电话网、无线寻呼网等，长途通讯实现了传输数字化、光纤化等，完全能满足各种需求。

4、环境条件。该区地形环境较平坦，以岗地居多，地面相对高差不大，平均海拔112米，地质结构稳定，属石灰岩分布地区，地基承载力25吨/m²以上，无不良地质情况，适宜城市建设和高层建筑，常年无洪涝灾害。居住环境属适宜。

5、公用设施及产业集聚状况。

该区公共设施，如学校、医院、幼儿园、农贸市场、商业超市、公园等配套欠完善。

6、区域规划限制

该城区对建设用地的布局按照尊重客观规律，高起点规划、科学布局，构造人与自然环境的和谐协调有机统一的原则安排用地。按规划部门的规划要求实施，严禁违规布局，对有污染的企业用地进行严格限制，科学规划布局工业园区，其它无特殊限制。

(三)、个别因素

影响宗地的个别因素主要指与土地利用直接有关的宗地自身条件，包括宗地位置、宗地面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件、估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素说明等。

(1)待估宗地位置：处娄涟公路以东、薄板街以南。

(2)四至：东抵娄底市政府储备用地，南抵娄底市政府储备用地，西抵娄涟公路，北抵薄板街。

(3)宗地面积：根据宗地图，土地面积为 59977.66 平方米，本次评估依据委托方提供的“委托书”评估宗地面积为 59977.66 平方米。

(4)土地用途：根据娄底市自然资源和规划局出具的《建设用地规划条件》（编号：条[2020]037号），评估宗地批准用途为工业用地，

根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），故本次评估设定用途为工业用地。

(5) 宗地形状：待估宗地形状规则。

(6) 交通状况：西抵娄涟公路，对外交通条件好。

(7) 地势：宗地所在区域地势平坦。

(8) 地质：地基承载力大于 25T/平方米。

(9) 临街状况：西抵娄涟公路，北薄板街，两面临街，临接状况好。

(10) 日照与通风：宗地周围并无大型建筑，日照充足、通风条件良好。

(11) 自然灾害：宗地所处位置洪涝灾害频率大于 50 年一遇。

(12) 宗地基础设施状况：

地面平整状况：宗地内土地已平整；

通路状况：西抵娄涟公路，道路通达度优；

供电状况：待估宗地供电与市政供电系统相连，供电保证率为 98%

供水状况：该区域主要由市政供水，供水保证率 98% 以上；

排水状况：待估宗地排水与市政排水管网相连，排水通畅；

通讯状况：与市政电讯网相联，在区域内建有移动和联通发射基站，现有通讯能力保障率为 100%；

(13)、估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素说明：

经估价人员现场勘查，估价对象地上现建有建筑物，建筑结构为钢结构，建筑面积不详，实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）和红线内“场地平整”。根据委托方提供的《建设用地规划条件》（编号：条[2020]037号），规划指标为：规划建设用地面积为 59977.66 平方米，用地性质为工业用地，容积率 1.0-2.5，建筑密度 65%，绿地率 10%-15%。

综合考虑以上影响地价的个别因素，评估分析：宗地形状规则，土地面积适宜，对工业用地的建设利用无不利影响，地质地势条件较优，临路状况较好，宗地与周边区域通达度较高。

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、行政规章、估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号, 2019年8月26日);

2、《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三十二号, 2019年8月26日);

3、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号, 2007年10月28日);

4、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号, 2007年3月16日);

5、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第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和转让暂行条例》(国务院令第55号, 1990年5月19日);

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号, 2014年7月29日修正);

8、《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);

9、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号, 2008年1月3日);

10、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号);

11、国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度通知(国土资厅发[2012]35号);

12、《招标投标挂牌出让国有建设用地的使用权规定》(国土资源部令第39号, 2007年9月28日);

13、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号，2003 年 6 月 5 日）；

14、关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发[2006]307 号）；

15、国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》的通知（国土资发〔2009〕56 号）；

16、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

17、《关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）；

18、《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，1994 年 11 月 19 日）；

19、《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）；

20、湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2003 年 3 月 31 日）；

21、湖南省国土资源厅关于印发《湖南省土地市场交易规则》的通知（湘国土资办发[2008]33 号）；

22、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）；

23、《湖南省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（省人民政府第 231 号令）；

24、湖南省人民政府《关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发【2018】5 号）；

25、湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法》的通知（湘政办发〔2019〕38 号）；

26、《湖南省人民政府办公室转发省人力资源社会保障厅〈关于做好被征地农民社会保障工作的意见〉的通知》（湘劳社工字[2014]31 号）；

27、《湖南省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（省人民政府第 231 号令）；

28、娄底市人民政府关于印发《娄底市集体土地征收及其房屋拆迁补偿安置办法的通知》（娄政发【2016】13 号）；

29、娄底市人民政府关于印发《娄底市征地补偿标准》和《娄底市征地青苗补偿标准的通知》（娄政发[2018]21 号）；

30、娄底市人民政府办公室《关于进一步做好娄星区、娄底经开区被征地农民社会保障工作的通知》（娄政办发[2016]22 号）；

31、《娄底市人民政府关于公布娄底中心城区基准地价更新（2020 年）及标定地价评估成果的通知》（娄政发〔2020〕5 号）；

32、《娄底市城镇基准地价更新技术报告》（2020 年 3 月 1 日）。

（二）采用的技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

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》的通知（国土资厅[2018]4 号、2018 年 3 月 9 日）；

5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）。

（三）委托方提供的有关资料

1、委托方提供的《建设用地规划条件》、规划红线图；

2、《不动产权证书》、宗地图；

3、土地评估委托书。

（四）受托估价方掌握的有关资料和估价人员现场勘察、调查所获取的资料

1、宗地现场查勘表；

2、宗地现状利用资料（宗地照片，位置示意图）；

3、宗地红线外基础设施调查收集的资料；

- 4、宗地所在区域土地利用现状、基础设施、公用设施、环境状况等资料；
- 5、宗地所在区域房地产交易市场情况；
- 6、宗地所在区域土地市场交易情况；
- 7、宗地所在区域建筑市场建筑工程施工发包情况（主体工程施工总承包合同、配套工程施工总承包合同及增加项目补充协议等）；
- 8、娄底市统计局《娄底市统计年鉴》（2019年）。

二、土地估价

（一）、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。我们在本次估价过程中，根据《城镇土地估价规程》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》及待估宗地特点与估价目的，主要遵循以下原则：

1. 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。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。

2. 最有效利用原则

遵循最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

3. 预期收益原则

土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地的价格是由反映该宗地将来的总收益所决定的，它的价格也受预期收益形成因素的变动所影响。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。估价人员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。

4. 供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。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。

5. 贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6. 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。

7. 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。

8. 公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，在评估过程中，要按国家、地方的有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的总原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

(二)、估价方法

依据《城镇土地估价规程》规定，估价方法有市场比较法、剩余法、

收益还原法、公示地价系数修正法、成本逼近法等五种方法。根据估价对象的特点及本次估价的目的，选取合适的方法进行评估。

1、采用的方法及方法选用的理由

①公示地价系数修正法

2020年12月26日，《娄底市人民政府关于公布娄底中心城区基准地价更新（2020年）及标定地价评估成果的通知》（娄政发〔2020〕5号）公布实施。评估宗地位于基准地价范围内，有完善的基准地价修正体系可作参考，故选用公示地价系数修正法之基准地价系数修正法评估；

②成本逼近法

估价对象作为工业用地，区域内房地产市场发育不充分，地产市场交易欠缺，房地产开发完成价值不容易测算，但估价对象所处区域内征地实例较多，征地补偿费用较易获取，且征地补偿相关法律法规、收费文件较齐全，故可采用成本逼近法进行估价。

2、不采用的方法及不采用方法的理由

①收益还原法

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，由于待估宗地为待再开发利用土地，无现实收益且预期收益难以测算与剥离，并且区域内建成后的相似物业经营模式大多为出售，不能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，故不适宜采用收益还原法评估；

②剩余法

评估宗地虽然有较为详细的设计规划资料，但待估宗地周边缺少同类房地产出售案例、无法获取潜在客观不动产总价，因此不选用剩余法。

③市场比较法

由于待估宗地所在区域属城市待开发区域，尚处于开发初期，工业用地类型土地市场欠发育，周边同一供需圈内缺少可比实例，故不选用市场比较法。

综上所述，本次估价分别采用公示地价系数修正法之基准地价系数修正

法和成本逼近法两种方法进行评估。

(三)、估价结果

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，估价对象通过上述估价方法测算，基准地价修正系数法测算结果为 $P=398$ 元/平方米；成本逼近法测算结果为： $P=472$ 元/平方米，两种测算结果相近。

基准地价是通过科学方法测算而来，是娄底市人民政府土地市场宏观管理的有效工具，基准地价的适应性强，运用基准地价系数修正法评估的结果依据充分。

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，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种估价方法，对新开发土地及土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估适用。

本公司现依据本项估价目的和委估宗地所处区域的地产市场状况、地价水平、结合区域因素、个别因素、土地使用年限等影响因素以及土地取得审批及开发所耗各项费用之和及估价人员所掌握的资料结合估价经验进行综合分析，认为基准地价系数修正法所测算的估价结论与成本逼近法测算的估价结果均与当地地产市场水平相符，故估价人员采用简单算术平均法确定委估宗地的土地价格。

2、估价结果

经评估，涟钢房地产开发有限公司委托的，位于娄星区娄涟公路以东、薄板街以南的一宗土地，评估设定用途为工业用地，在设定土地开发程度条件下的土地使用权价格如下：

评估土地总面积：59977.66 平方米

土地单价：435 元/平方米

评估土地总地价：26090282 元

大写：人民币贰仟陆佰零玖万零贰佰捌拾贰元整。

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. 本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。

2. 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。

3. 本报告评估结果是估价对象在评估期日的市场价值，仅适用于本评估报告之特定估价目的，它依据如下假设：

- (1) 具有一个公开、比较活跃、发达的土地市场；
- (2) 委估宗地能够自由地在市场上进行交易活动；
- (3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对没有变化；
- (4) 委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的；
- (5) 委估宗地为存量国有建设用地，并以所设定的土地用途评估估价对象的价值。

(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/T18508-2014)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. 本报告及估价结果仅用于本次评估目的，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

4. 土地估价报告仅供委托方和送交国土资源管理部门审查使用，土地估价技术报告不提供给委托方。

5. 本次评估土地估价结果的有效期自提交报告之日起一年内有

效，超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。

6. 估价报告和估价结果的使用权属于委托方，湖南湘正房地产土地资产评估有限公司负责对估价结果进行解释。

7. 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. 本项估价所依据的资料源于委托估价方和待估宗地所在地国土资源部门提供的资料、受托估价方掌握的资料及估价人员实地踏勘和调查收集的资料。

(1) 土地现状利用状况、土地产权等资料由委托方提供。

(2) 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。

(3) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合委估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(4) 根据我国法律法规规定，查封状态不动产，未经依法解封，不动产权利禁止非法转让，本次估价未考虑查封因素对估价对象土地使用权价格的影响。

2. 本次估价所引用的地价指数是依据中国城市地价动态监测网发布的娄底市地价指数和委估宗地所在区域土地市场的变化状况编制的。

3. 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，如在估价报告有效期内，委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。

4. 用除中文以外的其它文字翻译制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价机构认可。

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. 估价对象于估价期日，实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）及红线内场地平整，故设定待估宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）和红线内场地平整。

7. 还原率的确定

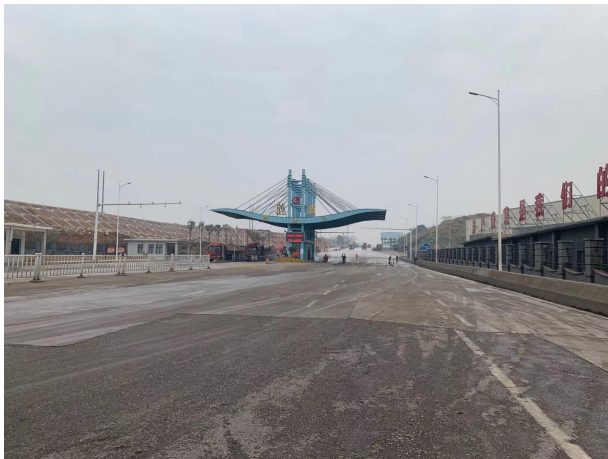
还原利率是将房地产的未来预期收益还原为价值的利率，其实质是一种投资收益率。土地还原利率与土地利用类型及区域繁华程度等有关。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），土地还原利率的确定一般有三种方法，即：租价比法、安全利率加风险调整值法和投资风险与投资收益率综合排序法。此次采用安全利率加风险调整值法，具体计算过程如下：

安全利率按评估估价期日中国人民银行执行的一年期存款利率为1.75%，再加上一定的风险因素调整值确定，另参考了《娄底市城镇基准地价更新技术报告》中土地还原利率表，确定工业用地土地还原率取6.0%。

第四部分 附 件

- 1、估价对象区域位置示意图；
- 2、估价师查勘估价对象现场照片；
- 3、评估委托书复印件；
- 4、《不动产权证书》；
- 5、《建设用地规划条件》复印件；
- 6、宗地图复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件；
- 8、估价机构备案证明复印件；
- 9、估价人员资格证复印件；
- 10、估价人员注册证复印件。

估价对象周边环境照片



估价对象周边环境照片



估价对象现状利用照片



估价对象现状利用照片

