

报告书

Written report

土地估价报告

项 目 名 称：关于吉安市吉州区长岗南路 61 号 2
号地块一宗公共设施用地国有建设
用地使用权收储价格评估报告

受 托 估 价 单 位：江西佳正房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：赣佳正[2025](土估)字第 03034 号

提交估价报告日期：二〇二五年三月二十四日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

关于吉安市吉州区长岗南路 61 号 2 号地块一宗公共设施用地国有建设用地使用权收储价格评估

二、委托估价方

名称：吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心

地址：吉安市吉州南大道 6 号

邮政编码：343000

三、估价目的

吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心委托我司对位于吉安市吉州区长岗南路 61 号 2 号地块一宗公共设施用地国有建设用地使用权市场价格进行评估，估价目的为估价委托人在收储国有土地使用权过程中确定公平合理补偿金额提供价格参考。

四、估价期日

二〇二五年三月十九日

五、估价日期

二〇二五年三月十九日至二〇二五年三月二十四日

六、地价定义

委估宗地位于吉安市吉州区长岗南路 61 号 2 号地块。根据本项目估价的目的和估价对象的特点，我们对本估价项目中的土地使用权价格定义如下：

(1) 估价期日：2025 年 3 月 19 日；

(2) 土地用途：根据委托方提供的《国有土地使用证》记载，估价对象用地性质为公共设施用地，根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）规定，评估设定宗地用途为公共

设施用地；

(3) 土地开发程度：待估宗地实际开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）红线内场地已平整，本次评估根据估价对象现状及目的，设定开发程度为宗地外“五通”宗地红线内场地平整；

(4) 土地权利状况：宗地土地所有权为国有，现拟依法进行收储，目前尚未进行土地登记，因此无他项权利登记；

(5) 土地使用年限：根据委托方提供的《国有土地使用证》记载，至估价期日，待估宗地已使用 11.62 年，故土地剩余使用年限为 38.38 年；

(6) 土地使用条件：根据委托方提供的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》可计算确定待估宗地现状容积率为 0.26。

(7) 土地使用权面积：根据委托方提供的《国有土地使用证》记载，土地使用权面积为 3674.18 m²（合 5.51 亩），根据估价委托人要求，本次评估土地使用权面积为 3674.18 m²（合 5.51 亩）。

(8) 价格类型：公开市场条件下的国有建设用地使用权市场价格。

综上所述，本次估价的地价内涵是指在公开市场条件下，估价期日为二〇二五年三月十九日、设定用途为公共设施用地、使用权总面积 3674.18 m²（合 5.51 亩）、容积率为 0.26、使用权类型为出让、土地剩余使用权年限为 38.38 年、土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地红线内场地平整条件下的国有建设用地使用权市场价格。

七、估价结果

估价人员对所收集的资料进行整理分析，本着公平、公正、公开的原则，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，测算出估价对象在估价期日二〇二五年三月十九日，按照设定的土地用途、使用权类型、使用权年限、容积率、土地开发程度

和正常市场等条件下估价对象市场价格为：

宗地面积：3674.18 m²（合 5.51 亩）

单位地价：1143 元/m²（折合 76.20 万元/亩）

楼面地价：4396 元/m²

地价总额：4,199,588 元

大写金额：肆佰壹拾玖万玖仟伍佰捌拾捌元整

（币种：人民币）

（详见土地估价结果一览表）

八、土地估价师签字

姓 名

土地估价师证书号

签 名

聂志华

2019360001

江西佳正 聂志华
注册号：2019360001

李敦峰

2003360087

江西佳正 李敦峰
注册号：2003360087

九、土地估价机构

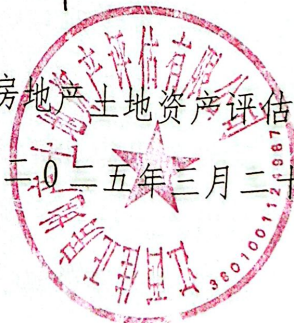
估价机构负责人签字：



聂志华

江西佳正房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年三月二十四日



附

土地估价结果一览表

估价机构：江西佳正房地产土地资产评估有限公司 估价报告编号：赣佳正[2025](土估)字第 03034 号 估价期日：二〇二五年三月十九日 估价期日的土地使用权性质：出让(拟)
评估目的：收储

土地使用者	土地使用权证编号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权使用年限/年	土地面积(m²)	土地单价(元/m²)	土地单价(万元/亩)	评估总价(元)	备注
			批准	实际	设定	规划	实际	设定								
江西长运吉安公共交通有限责任公司	吉州国用(2013)第1-1919号	吉州区长岗南路61号2号地块	公共设施用地	-	公共设施用地	-	0.26	0.26	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	38.38年	3674.18	1143	76.20	4,199,588	—

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：宗地用途为公共设施用地，土地剩余使用权年限为 38.38 年，无他项权利限制的出让国有建设用地使用权；
- 2、基础设施条件：宗地设定开发程度为宗地外“五通”及宗地红线内场地平整；
- 3、规划限制条件：根据委托方提供的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》可计算确定待估宗地现状容积率为 0.26。
- 4、影响土地价格的其他限制条件：按估价报告中限制条件使用。

二、他项需要说明的事项

- 1、估价对象土地面积根据委托方提供的《国有土地使用证》为依据。
- 2、本评估报告的估价结果自报告出具之日起壹年内有效，即有效期为 2025 年 3 月 24 日至 2026 年 3 月 23 日。
- 3、本次估价报告的评估价格为为估价委托人收储国有土地使用权过程中确定公平合理补偿金额提供价格参考，不得用作他项用途，如作他用需请有评估资质的评估机构重新评估。

待估宗地基础设施条件表

周围道路状况	通电状况	通水状况	排水状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
两面临路	宗地外接吉安市电网，供电有保障，宗地内未接入	宗地外接吉安市自来水管网，供水有保障，宗地内未接入	宗地内所排污水经处理后排放进入市政公用污水管道；雨水排入市政公用雨水管道	市政通讯网覆盖范围内。宗地内未接入	无	根据委托方提供的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》计算得出	按估价报告中限制条件使用

估价机构：江西佳正房地产土地资产评估有限公司



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心

地址：吉安市吉州南大道6号

邮政编码：343000

二、估价对象

本次估价对象为吉安市吉州区长岗南路61号2号地块一宗公共设施用地国有建设用地使用权，宗地东至长岗南路、南至公交公司宿舍、西至道路、北至公交公司宿舍。根据委托方提供的《国有土地使用证》记载，宗地用途为公共设施用地，宗地面积为3674.18 m²（合5.51亩）。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

此次估价对象为江西长运吉安公共交通有限责任公司位于吉安市吉州区长岗南路61号2号地块一宗3674.18 m²公共设施用地国有建设用地使用权。

估价对象的土地登记状况具体见下表：

土地登记状况表

《国有土地使用证》编号	土地使用权人	坐落	土地用途	使用权类型	土地面积（m ² ）
吉州国用（2013）第1-1919号	江西长运吉安公共交通有限责任公司	吉州区长岗南路61号2号地块	公共设施用地	出让	3674.18

2、土地权利状况

（1）土地所有权及使用权

估价对象的土地所有权属国家所有，在估价期日，土地使用权类型为出让，土地使用权人为江西长运吉安公共交通有限责任公司，土地使用权面积为3674.18 m²。

（2）土地使用年限

估价对象土地用途为公共设施用地，土地使用权类型为出让，终止日期为 2063 年 7 月 25 日，至估价时点 2025 年 3 月 19 日，土地剩余使用年限为 38.38 年。

(3) 他项权利状况

至估价期日止，宗地来源合法，无抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下等他项权利限制与约束。

3、土地利用状况

(1) 现状利用

待估宗地为规划利用，至估价期日，宗地内场地平整，具体详见宗地现状照片。

(2) 规划利用与限制

根据委托方提供的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》可计算确定待估宗地现状容积率为 0.26。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，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、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

1、城市资源状况

(1) 地理位置

吉安市，江西省辖地级市，古称庐陵、吉州，位于江西省中部，赣江中游，西接湖南省，南揽罗霄山脉中段，据富饶的吉泰平原，地形以山地、丘陵为主，属亚热带湿润性气候，总面积 25283 平方千米。

(2) 城市人口

截至 2022 年 10 月，全市辖 2 个区、10 个县，代管 1 个县级市。2024 年末，吉安市常住人口为 435.07 万人。

(3) 城市资源状况

动物资源：吉安市野生动物种类繁多，主要分布于山区和丘陵地带，其中井冈山地区分布较多。据调查统计，2014 年吉安市有陆生野生动物有 344 种（含亚种），约占全国总数的 16%，其中：兽类 46 种，鸟类 229 种，爬行类 39 种，两栖类 29 种，昆虫纲 1 种。被列为国家一级重点保护的野生动物有豹、云豹、黄腹角雉、白颈长尾雉、大鲵（娃娃鱼）等 8 种，属于国家二级重点保护的野生动物有猕猴、穿山甲、苏门羚、水鹿、斑胁田鸡、白鹇、鸳鸯、花田鸡、猫头鹰、虎纹蛙等 42 种。

矿产资源：吉安市发现的有铁、钨、煤、金、萤石、石膏、岩盐、硅石、瓷土、高岭土、耐火粘土、饰面用石料、水泥用灰岩、卤水、矿泉水、地热水等，累计达 55 种，占全省已发现矿种数的 33%，全市矿产地 800 余处。除稀土矿外，其中 28 种矿产有探明储量，列入《江西省矿产资源储量表》的矿种有 21 种，主要有水泥用灰岩、铁、钨、煤、岩盐、石膏、萤石；资源储量居全省前列的矿种有铁、泥炭、石膏、饰面用花岗岩等 4 种；其它未列入矿产资源储量表的矿种主要有硅石、制灰用灰岩、滑石、钾长石、矿泉水。

植物资源：吉安市主要野生植物有 3513 种，占全国总数的 11%，其中苔藓类 463 种，蕨类 335 种，裸子植物 12 种，被子植物 3154 种。其中《国家重点保护野生植物名录（第一批）》的植物有 55 种，列入《江西省重点保护植物名录》的植物有 163 种；如银杏、南方红豆杉、华木莲、大院冷杉、水松、兰科植物、沉水樟、樟树、楠木、桂花、紫薇、罗汉松等。

水资源：吉安市境内水系以赣江为主流，赣江在万安县润田乡良口入境，纵贯市境中部，流经万安、泰和、吉安市、青原、吉州、吉水、峡江、新干等县（区），在新干县三湖镇蒋家出境，境内河段长 264 千米，天然落差 54 米，干流吉安市段流域面积为 26251.7 平方千米，占赣江流域总面积的 32.8%。

（4）气候条件

吉安市的气候属亚热带湿润性气候。受季风影响明显。各气象要素在时间上分布不均匀，易发生干旱、洪涝、大风等灾害。其特征是：四季分明、温和湿润、日照充足、雨量充沛、无霜期长，全年温差一般在 40℃ 左右。年平均气温 18.3℃，1 月最低，6.2℃；7 月最高，29.5℃。极端最高气温 40.2℃；极端最低气温 -8.0℃。年平均降水量 1457.5 毫米。四个季度的平均降水量依次为：201.1 毫米、690.9 毫米、301.9 毫米、168.6 毫米。5 月份降水量最大，12 月份降水量最小。年最大降水量 1972.6 毫米，年最小降水量 985.2 毫米。年平均降水日 156 天。

（5）地形地貌

吉安市地形以山地、丘陵为主，东、南、西三面环山。境内溪流河川、水系网络酷似叶脉，赣江自南而北贯穿其间，将吉安市切割为东西两大部分。地势由边缘山地到赣江河谷，徐徐倾斜，逐级降低，往北东方向逐渐平坦。北为赣抚平原，中间为吉泰平原。

（6）行政区划

截至 2022 年 10 月，吉安市辖 2 个区、10 个县，代管 1 个县级市，分别为吉州区、青原区、井冈山市、吉安县、泰和县、万安县、遂川县、永新县、永丰县、吉水县、峡江县、安福县、新干县。市政府驻吉州区。

2、不动产制度与不动产市场状况

（1）不动产制度

①土地制度

在土地出让方面，将执行国家的调控政策，抑制土地出让价格非理性上涨。并将继续贯彻国务院关于房地产市场调控的一系列政策措施，坚决抑制投机炒作等不合理需求，切实增加住房有效供给，巩固调控的初步成果，保持房地产市场平稳健康发展，促进经济增长要加快保障性安居工程建设步伐，改善中低收入群众基本住房条件，促进房地产市场平稳健康发展期平稳较快发展。

“十三五”期间，适度增加住房用地供应规模，进一步调整住房供应结构，年度土地供应要优先保证中小套型普通商品住房和政策性住房用地，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。

②住房制度

新华社7月21日播发《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》（下称《决定》）。《决定》提出，健全保障和改善民生制度体系，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰指出，随着房地产供求关系发生重大变化，房地产调控政策工具也要相应改变和进阶，从原来高度依赖行政化手段转向市场化手段为主，更加注重基于城市住房供需特征和城市发展需求来精准施策。此外，更加强调运用“市场+保障”相结合的机制来进行住房资源配置，并以着力支持住房刚需和释放住房改善需求为中心点进行施策。“新时期‘房住不炒’的基本理念仍会坚持，房地产市场会在房地产开发融资及预售制度变革及信贷财

税土地相关配套制度的改革完善驱动下，让商品房更加回归商品属性，降低获取门槛，可及性更高，供需匹配更好提升，房地产市场更加平稳健康发展。

(2) 不动产市场状况

2023 年全年吉安市房地产开发投资下降 13.2%。商品房施工面积 1440.7 万平方米，下降 4.1%，其中住宅 1161.9 万平方米，增长 0.2%；商品房竣工面积 83.4 万平方米，下降 53.7%，其中住宅 65.7 万平方米，下降 43.2%；商品房销售面积 272.2 万平方米，下降 19.8%，其中住宅 232.5 万平方米，下降 24.3%。

3、产业政策

(1) 税收政策

2024 年 11 月 12 日，中华人民共和国财政部、税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，公告要求，自 12 月 1 日起，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 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住房，面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。家庭第二套住房是指已拥有一套住房的家庭购买的第二套住房。取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，继续免征土地增值税。

(2) 金融政策

2024 年 9 月 29 日，中国人民银行发布《关于完善商业性个人住房贷款利率定价机制的公告》（中国人民银行公告（2024）第 11 号），该公告要求：一、借款人申请商业性个人住房贷款时，可以选择固定利率或浮动利率作为定价方式。合同约定为固定利率的，利率水平在合同期保持不变。合同约定为浮

动利率的，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成（加点可为负值），加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素。二、固定利率商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。置换时，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成，加点幅度等于原合同利率水平与最近一个月贷款市场报价利率的差值。三、自2024年11月1日起，合同约定为浮动利率的，商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商约定重定价周期。在利率重定价日，定价基准调整为最近一个月贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确。四、自2024年11月1日起，浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时，借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。重新约定的加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素变化，加点幅度不得低于置换贷款时所在城市商业性个人住房贷款利率加点下限。

2024年9月24日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》，该通知要求：对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。

4、城市规划与发展目标

（1）城市规划

促进区域协同发展—构建一核三门户对外开放平台

一核：中心城区，以井开区为引领，建设内陆开放型经济创新平台，推动双循环发展；以中心城区为核心，设立江西省第四个跨境电商综合试验区。

北部门户：构建新峡永片区，融入大南昌都市圈，推进大健康等特色化产业，发挥新干、峡江产业优势，共筑新宜吉六县跨行政区转型合作试验区。

西部门户：以井冈山为枢纽引领赣湘边区绿色发展，构建井冈山区域性交通枢纽，建设井冈山区域红色文化核心。

南部门户：以万安、遂川为重点加强吉安市与赣州市的区域协作，助力革命老区振兴。

（2）发展目标

成为“赣中区域性消费中心城市、江西省新型消费先行城市、商旅文融合发展示范城市”。

5、城市社会经济发展状况

（1）经济布局

2023 年全年吉安市地区生产总值为 2735.07 亿元，增长 3.7%。分产业看，第一产业增加值为 258.11 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值为 1206.06 亿元，增长 4.4%；第三产业增加值为 1270.90 亿元，增长 2.8%；三次产业结构为 9.4:44.1:46.5。全年人均地区生产总值 62099 元，比上年增长 4.2%。非公有制经济增加值 1681.08 亿元，增长 3.2%，占 GDP 比重为 61.5%。

（2）财政收入

2023 年全年吉安市实现财政总收入 405.64 亿元，增长 6.0%，占 GDP 比重为 14.8%；实现一般公共预算收入 204.83 亿元，增长 7.3%，其中地方税收收入 123.11 亿元，增长 9.2%，占一般公共预算收入的比重为 60.1%。全年全市完成一般公共预算支出 647.26 亿元，增长 6.0%，其中，教育支出增长 4.7%，科学技术支出增长 31.2%，文化旅游体育与传媒支出下降 6.3%，社会保障和就业支出增长 8.1%，卫生健康支出增长 6.2%，节能环保支出下降 0.9%，城乡社区支出下降 16.9%，农林水支出增长 16.3%，交通运输支出增长 29.4%，住房保障支出增长 30.4%。

（3）固定资产投资

2023 年全年吉安市固定资产投资增长 1.6%，施工项目 2521 个，本年新开工项目 956 个。在固定资产投资中，国有投资增长 17.0%；非国有投资下

降 4.0%，其中民间投资下降 2.4%。第一产业投资下降 13.2%，第二产业投资下降 2.6%，第三产业投资增长 8.6%。制造业投资下降 2.6%，基础设施投资增长 1.9%。

（4）消费品市场

2023 年全年吉安市完成社会消费品零售总额 1171.65 亿元，增长 7.0%，限额以上社会消费品零售额 437.24 亿元，增长 6.6%，其中通过公共网络实现的商品销售额增长 17.0%。全年全市批发业完成销售额 843.65 亿元，增长 8.4%；零售业完成销售额 852.8 亿元，增长 6.6%；住宿业完成营业额 19.64 亿元，增长 14.4%；餐饮业完成营业额 120.23 亿元，增长 18.6%。

（5）人民生活水平

2023 年全年吉安市农村居民人均可支配收入 21019 元，增长 7.3%；城镇居民人均可支配收入 46840 元，增长 4.2%。农村居民人均住房建筑面积 80.21 平方米，城镇居民人均住房建筑面积 50.37 平方米。城镇新增就业 5.48 万人，城镇失业再就业 1.91 万人。新增转移农村劳动力 6.76 万人，就业困难人员实现就业 0.57 万人。共有 101.55 万人参加了城镇企业职工基本养老保险，17.69 万人参加了机关事业单位基本养老保险，248.14 万人参加了城乡居民基本养老保险；33.05 万人参加了失业保险，57.29 万人参加了工伤保险；45.58 万人参加了城镇职工基本医疗保险，419.56 万人参加了城乡居民基本医疗保险。

（二）区域因素

估价对象位于吉安市吉州区长岗南路 61 号 2 号地块，现对区域概况、交通条件、基础设施条件、产业聚集度等区域因素分述如下：

1、区域概况

吉州区，隶属江西省吉安市，地处江西省中部，赣江中游，东与青原区隔河相望，南、西、北三面均与吉安县接壤，总面积 425 平方千米。截至 2023 年 6 月，吉州区下辖 7 个街道、4 个镇。

2、交通条件

吉州距南昌国际机场 240 千米、井冈山机场 40 千米，已构成通往全国的全方位十字架立体交通格局。吉州已融入 1 小时航程、6 小时车程，可通达周边 8 个省会城市的“经济圈”。

3、基础设施状况

现有的基础设施主要有：通路、供电、供水、排水、通讯等。

通路：区域内有多条主干道，交通条件较好。

供水：宗地外接吉安市自来水公司供水，供水有保障。

供电：宗地外接吉安市供电公司，供电有保障。

通讯：市政通讯网覆盖范围内。

排水：宗地外排水接入市政排水管道。

4、区域环境条件

周边区域环境优良、风景优美、生态良好。

5、商服繁华情况

委估宗地位于吉安市吉州区长岗南路 61 号 2 号地块，周边繁华度较好，此区域内土地主要为商业、住宅用地。

6、规划限制

区域内目前主要以商业住宅用地为主。

7、自然灾害

待估宗地所在区域不受洪涝灾害、地质灾害等自然灾害的影响。

（三）个别因素

个别因素指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、土地使用限制和宗地临街条件等。

1、宗地最有效利用

根据委托方提供的《国有土地使用证》，宗地规划用地性质为公共设施用地。结合宗地周边实际状况，按照最有效使用原则，我们设定委估宗地用

途为公共设施用地情况下为最有效使用。

2、宗地位置

委估宗地位于吉安市吉州区长岗南路 61 号 2 号地块。土地四至为：东至长岗南路、南至公交公司宿舍、西至道路、北至公交公司宿舍，详见宗地位置图。

3、宗地面积、形状、用途、容积率

委估宗地面积为 3674.18 m²（合 5.51 亩），宗地面积适中，对土地利用极为有利；宗地形状规则，对土地利用极为有利；土地用途为公共设施用地；现状容积率为 0.26。

4、地形及地质条件

根据估价人员的现场查勘，待估宗地地形较为平坦，对其开发利用无不利影响。宗地地质状况较好、对宗地利用较为有利。宗地土壤无污染，地基稳定，地质条件良好，受自然灾害危害程度小，对宗地利用无影响。

5、土地使用年限

根据委托方提供的《国有土地使用证》，宗地用途为公共设施用地，土地使用权类型为出让，终止日期为 2063 年 7 月 25 日，至估价时点 2025 年 3 月 19 日，土地剩余使用年限为 38.38 年。

6、基础设施状况

委估宗地基础设施条件已达到宗地外“五通”及宗地红线内“场地平整”，具体开发情况如下：

通路：宗地两面临路。

供电：区域内电源主要来自吉安市供电公司供电，输变电设备网络齐全，供电保障率为 98%，供电保证率较高。

供水：区域内供水来自吉安市供水公司供应，由较完善的供水网络统一配送到户，供水保障率达 95%以上。

排水：区域内排水方式为雨污合流，管道结构有圆涵、拱涵、盖板明沟

和明沟四种，排水总污水管网进入市政污水管网，区域排水有保证。

通讯：区域内通讯与市政通讯网相连，通讯线路以下管道为主，辅以架空线路，通讯网络较发达，区域通讯条件较优。

场地平整状况：平整。

7、现状利用

至估价期日止，宗地红线内场地平整。

8、规划限制

根据委托方提供的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》计算得出，待估宗地现状容积率为 0.26。

9、环境质量

待估宗地地处于吉安市吉州区长岗南路 61 号 2 号地块，区域内土地以商业、住宅用地为主，周围空气污染及噪音污染较低，环境质量一般。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 全国人大、国务院及有关部门颁布的法律、法规、文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过,自2020年1月1日起施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过,自2020年1月1日起施行);

3、《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通过,自2021年1月1日起施行);

4、《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);

5、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过,2016年12月1日起施行);

6、《中华人民共和国企业所得税法》(第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过,2008年01月01日起施行);

7、《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》(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);

8、《城市房地产开发经营管理条例》(1998年07月20日国务院令第248号,1998年07月20日施行);

9、《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743号2021年7月2日修订);

10、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年11月26日国务院第十二次常务会议通过，1994年01月01日起施行）；

11、《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自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》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）；

13、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007年9月28日国土资源部令第39号）；

14、《节约集约利用土地规定》（自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正、2019年7月16日起施行）；

15、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（国土资厅发〔2018〕4号）；

16、《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的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）；

17、《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30日）；

18、《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）；

19、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日）；

20、《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（中估协发〔2021〕16号）。

（二）地方人大和政府及有关部门颁布的法规、文件

1、《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（江西省人大常委会公告第 95 号，2010 年 11 月 26 日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议第五次修正，2011 年 12 月 1 日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议第六次修正，2022 年 3 月 29 日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议第二次修订）；

2.《江西省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》（2010 年 11 月 26 日江西省第十一届人大常委会第二十次会议第二次修正，自 2010 年 11 月 29 日施行）；

3、《吉安市国土空间总体规划》（2021-2035 年）；

4、《吉安市城市总体规划》（2017-2035）；

5、《吉安市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况》（2023 年）；

6、江西省人民政府、吉安市人民政府颁布的有关政策、规定办法、通知等法规文件。

（三）有关技术标准

1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）；

3、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）；

4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；

5、中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021，2021 年 6 月 1 日起实施）；

6、中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061—2021，2021 年 6 月 1 日起实施）。

（四）委托估价方提供的资料

1、《估价委托书》；

2、《国有土地使用证》；

- 3、《房屋所有权证》；
- 4、《吉安市政府（办公室）收文处理单》<2024[468]>；
- 5、委托方提供的其他材料。

（五）估价人员实地勘察、调查所获得的资料

- 1、宗地位置图；
- 2、宗地现状照片；
- 3、估价人员现场调查收集及平时积累的其它相关资料。

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、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、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

2、最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用是否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为依据。

3、预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

4、供需原则

土地估价应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。

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

土地综合质量是对地价产生影响得出的主要因素。

7、审慎原则

确定参数和结果时，考虑市场状况、行业发展及存在的风险。

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，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的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。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）（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（公示地价系数修正法）等。

根据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）（以下简称《规范》），出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。因土地市场不发育等原因，无法满足上述要求的，应有详细的市场调查情况说明。

按照上述《规程》、《规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。估价方法的适用性、技术路线及估价方法的选择理由如下：

1、各种估价方法的适用性及技术路线分析

(1) 市场比较法

估价方法的适用性分析：市场比较法是基于替代原则，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有相同的价格。该方法适用于房地产市场发达、有充足可比实例的地区。

估价方法的技术路线：市场比较法是根据市场中的替代原则，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并以类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

(2) 收益还原法

估价方法的适用性分析：收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值，该方法适用于具有现实收益或潜在收益的土地估价。

估价方法的技术路线：收益还原法是将待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估土地价格的方法。

(3) 剩余法

估价方法的适用性分析：剩余法又称为倒算法、残余法或余值法等，是从开发者的角度出发，在一定假设条件下，开发者愿意为购买待估宗地而出的价格。该方法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地。

估价方法的技术路线：剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除各项开发成本、投资利息、开发利润、各项税费后，以价格余额来确定估价对象土地价格的方法。

(4) 成本逼近法

估价方法的适用性分析：成本逼近法是以土地开发所耗费的成本构成来推算土地价格的方法。该方法适用于新开发土地或土地市场欠发育，少有交

易的地区或类型的土地价格评估。

估价方法的技术路线：成本逼近法以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

（5）基准地价系数修正法

估价方法的适用性分析：基准地价系数修正法是基于替代原理，利用基准地价评估成果来估算估价对象的价格。该方法适用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域，且评估所采用的基准地价应具有现势性，待估宗地的估价期日距基准地价的期日一般不超过3年。

估价方法的技术路线：利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将估价对象对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取估价对象价格的方法。

2、估价方法的选择

本次评估选用两种估价方法，估价方法的选择及其理由如下：

（1）在收益还原法、市场比较法、剩余法中估价方法的选择

①收益还原法：由于待估宗地属于待开发的公共设施用地，具有现实收益或潜在收益的土地价值，故选用收益还原法。

②市场比较法：估价对象作为公共设施用地，近三年来待估宗地所在区域同类用途土地交易案例较少、土地市场不成熟，难以获取与待估宗地相同用途于近期已经成交的三个以上市场交易案例，故不采用市场比较法进行估价。

③剩余法：由于待估宗地为一宗公共设施用地，宗地投资完成后的回报方式并不是将房地产用于出售获得收益，故本次估价不适宜采用剩余法。

（2）在成本逼近法或公示地价系数修正法中估价方法的选择

①成本逼近法：一般适用于新开发的土地及工业用地的估价；由于待估宗地属于公共设施用地，待估宗地开发建设后有较高的投资回报率，其地价与现在及未来的开发价值关系密切，以成本累加方式得出的积算价格难以体现公共设施用地的价格水平，根据《城镇土地估价规程》，不适宜选用成本逼近法评估。

②基准地价系数修正法：估价对象为位于吉安市吉州区长岗南路 61 号 2 号地块一宗公共设施用地，2024 年 7 月 1 日吉安市人民政府对土地定级及基准地价进行了更新，依据《吉安市城区土地定级与基准地价更新成果报告》，待估宗地位于基准地价公共服务用地第三大类 I 级范围内，且该基准地价公布不超过 3 年。故本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

C、估价方法介绍

(1)收益还原法将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$$(P) = (a/r) \times [1 - 1/(1+r)^n] / (1+r) \text{ 建设期}$$

式中：P：待估土地价格

a：土地纯收益（或地租），每年不变

r：土地还原率，固定且大于零

n：未来土地收益年限

(2)基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，是指求取一宗地价格时，利用级别或区域基准地价，通过对待估宗地影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

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

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、土地使用年期等其他修正系数；

D——土地开发程度修正值。

（三）估价结果

I、地价确定方法

根据《城镇土地估价规程》、估价目的及估价对象的具体情况，本次估价选用收益还原法和基准地价系数修正法两种方法进行地价测算。两种方法从不同的角度体现宗地价格，估价人员基于如下分析考虑后，确定地价最终结果。

①收益还原法是基于经济学中的预期收益原理，将待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以估算待估土地价格的方法。本次测算土地在合理利用的条件下，在未来年间具有无限产生收益的可能性，土地的客观合理价格，为该土地的产权人在拥有该土地的期间内从中所获得的各年纯收益的现值之和，可靠性高，故估价结果可信度高。

②基准地价系数修正法是结合替代原理，根据当地政府执行的基准地价，对估价对象的区位因素条件与区域平均条件进行差异修正而得到的价格，反映的是区域平均价格水平。依据《吉安市城区土地定级与基准地价更新成果报告》，委估宗地处于Ⅰ级公共服务用地（第三大类）基准地价覆盖范围内，故本次评估参照吉安市Ⅰ级公共服务用地（第三大类）对待估宗地进行基准地价系数修正法评估，所测算出的结果可信。

经估价人员综合分析认为，认为该宗地采用收益还原法及基准地价系

数修正法测算结果与当地市场地价水平均较为接近，取两种方法测算结果的简单算术平均值作为估价对象的价格较为合理，故本次评估按简单算术平均值作为最终估价结果。

估价结果取值表

吉州区长岗南路 61 号 2 号地块		收益还原法计算结果		基准地价系数修正法计算结果	
		地面地价 (元/m ²)	系数	地面地价 (元/m ²)	系数
宗地面积 (m ²)	3674.18	1232	0.5	1054	0.5
地面地价	元/m ²	1143			
	万元/亩	76.20			
楼面地价	元/m ²	4396			
总地价	元	4,199,588			

II、估价结果

估价人员对所收集的资料进行整理分析，本着公平、公正、公开的原则，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，测算出估价对象在估价期日二〇二五年三月十九日，按照设定的土地用途、使用权年限、土地开发程度和正常市场等条件下市场价格为：

宗地面积：3674.18 m²（合 5.51 亩）

单位地价：1143 元/m²（折合 76.20 万元/亩）

楼面地价：4396 元/m²

地价总额：4,199,588 元

大写金额：肆佰壹拾玖万玖仟伍佰捌拾捌元整

（币种：人民币）

（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、估价对象作为估价设定条件用地，得到相对用途的最有效利用并产生相应的土地收益。

2、估价对象与其它生产因素相结合，能满足生产建设的正常需要，保

证土地的持续利用。

3、在估价期日房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

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、委托方提供的资料真实、合法、有效。

6、地价内涵是在估价期日、规划利用条件下、满足正常市场及设定用途、设定年期、设定开发程度、设定使用年限、设定容积率条件下的国有建设用地使用权市场价格。

7、评估设定开发程度为宗地外“五通”（指供水、排水、通路、通电、通讯、通气）及宗地红线内场地平整。

8、土地用途的设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》记载，宗地用途为公共设施用地，实际用途为公共设施用地，根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）规定，本次评估设定宗地用途为公共设施用地。

9、关于土地使用年期的设定：估价对象土地用途为公共设施用地，土地使用权类型为出让，终止日期为2063年7月25日，至估价时点2025年3月19日，土地剩余使用年限为38.38年。

10、估价期日设定：根据委托方委托，确定本次估价期日为2025年3月19日。

11、本次评估土地面积依据委托方提供的《国有土地使用证》记载为准，确定本次评估宗地面积为3674.18 m²（合5.51亩）。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据

（1）估价人员根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《国有建设用地使用权出让价格评估技术规范》的通知（国土资厅发[2018]4号）撰写本报告，形成意见和结论。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，即仅作为估价委托人收储国有土地使用权过程中确定公平合理补偿金额提供价格参考，不得用作他项用途，如做他用，需请有评估资质的评估机构重新评估。

(2) 本评估报告所评估的土地使用权价格仅作为宗地使用者把该宗地作为公共设施用地开发条件下的土地使用权价格，若作其他开发利用，需重新评估。

(3) 在满足本报告全部假设及限制条件下，本报告的评估结果方可使用。

(4) 若改变估价目的或估价的前提条件和假设条件，估价结果一般会改变，须作相应的调整或重新评估后方可使用。

3、土地估价结果的有效期

评估报告有效期自估价报告提交之日起壹年内有效（即有效期为 2025 年 3 月 24 日至 2026 年 3 月 23 日）。

4、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，本报告由估价机构负责解释。

5、未经评估单位书面同意，本评估报告书的全部或任何一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

6、本报告必须完整使用，违规使用本估价报告和估价结果所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

（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实地确认的资料和估价事项

(1) 本次估价中估价对象的土地使用权面积、用地性质、规划限制条件、宗地位置以及估价目的等资料是由委托方提供，如委托方提供的上述资料有误或作调整，则评估价格应作相应调整。委托方向我司提供的材料均为复印件，委托方对所提供资料的真实性负责。

(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,结合待估宗地具体状况,确定估价原则、方法及参数的选取。

(4) 还原利率的确定

土地还原利率的确定:土地还原利率的求取是根据安全利率加风险调整值法确定。即:土地还原率=安全利率+风险调整值

安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率;风险调整值应根据待估宗地所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。

本次评估中,根据估价期日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 1.5%,确定安全利率取 1.5%;同时,根据考虑吉安市目前的社会经济发展及土地市场状况,确定风险调整值为 3.25%,所以,

$$\begin{aligned}\text{土地还原率} &= \text{安全利率} + \text{风险调整值} \\ &= 1.5\% + 3.25\% \\ &= 4.75\%\end{aligned}$$

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

(1) 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,若估价对象的土地利用方式、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。

(2) 宗地内外基础设施的开发水平是根据估价人员收集的估价对象所在区域的基础设施投入的强度、时间与质量结合工程造价定额信息测算的基础设施投入的平均水平。宗地内外基础设施的开发水平发生变化,土地估价结果应作相应调整。

(3) 本次评估的宗地价格是指待估宗地在正常地价水平的土地使用权价格,未考虑政府给予土地使用者的特殊优惠政策对地价所产生的影响。同时,本报告使用者应注意评估设定宗地土地开发程度与宗地实际开发程

度之间的差异所产生的土地使用权价格差别。

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

(1) 本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

(2) 由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受需求市场的影响，本次估价把当事人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传鼓动因素对地价的影响。

4、其他需要特殊说明的问题

(1) 委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

(2) 本报告估价人员与委托方除委托估价关系外，无其它任何利害关系和影响评估结果的关系。

(3) 本报告不作为确定待估宗地权属的依据。

(4) 估价人员限于专业技术原因，未对地下管网、通道、有害物质及地质水文结构进行详细考察和分析，若该部分原因对地价产生影响，则本公司不对由此引致的损失承担责任。由于无相关专业的地质报告，估价人员认为待估宗地无不良地质构造，最终地质条件的确定应以专业地质报告为准。

(5) 在确定最终估价结果时，估价人员根据评估方的适宜性、可信程度、可操作性，并参考本次评估目的，待估宗地的区域地价水平以及估价人员的经验确定估价结果。