

新县 2019 年国土储备项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

受托评价单位：郑州鑫业土地评估有限公司

报告编号：郑州鑫业公司（2018）（估）字第 1831 号

报告出具日期：二〇一八年十二月八日



目 录

第一部分 专项评价报告摘要.....	1
一、估价项目名称.....	1
二、委托单位.....	1
三、评价咨询目的.....	1
四、评价时点.....	1
五、评价作业日期.....	1
六、评价结论.....	2
七、土地估价师签字.....	3
八、评价机构.....	3
第二部分 专项评价报告正文.....	4
一、委托人简介.....	4
二、评价机构简介.....	4
三、评价咨询目的.....	5
四、项目收益预测期间.....	5
五、评价参考依据.....	6
六、项目概况.....	10
七、土地权利价值设定.....	11
八、影响地价影响因素说明.....	12
九、评估咨询技术说明.....	25
十、评估咨询结论.....	46
十一、评价结果和评价报告的使用.....	46
第三部分 评估咨询报告附件.....	50



第一部分 专项评价报告摘要

一、估价项目名称

新县 2019 年国土储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告

二、委托单位

委托人：新县国土资源局

三、评价咨询目的

根据《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规[2017]17号）、《财政部 国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财政[2017]62号）及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等相关规定，新县国土资源局特委托我单位对其拟申请使用债券涉及的新县 2019 年国土储备项目收益与融资自求平衡情况进行了评价，为新县 2019 年国土储备项目拟申报债券提供参考依据。

四、评价时点

二〇一八年十二月六日

五、评价作业日期

二〇一八年十二月六日至二〇一八年十二月八日

六、评价结论

(一) 土地出让收入情况

序号	项目名称	位置	评估面积		土地单价		总价
			m ²	亩	元/m ²	万元/亩	万元
1	长潭居委会银基北城花园二期项目	新集镇长潭居委会	20066.67	30.1	2711	180.73	5440.07
2	溇洼居委会潘洼住宅项目	新集镇塘洼居委会	33333.33	50	2186	145.73	7286.67
3	新城居委会肖冲住宅项目	新集镇新城居委会	12000	18	2412	160.8	2894.4
4	三进士巷城中村改造项目	新集镇潢河居委会	10000	15	2120	141.33	2120
5	林冲居委会商服用地项目	香山湖管理区林冲居委会	32626.67	48.94	1610	107.33	5252.89
6	沙坪商服用地项目	沙窝镇沙坪村委会	13333.33	20	625	41.67	833.33
7	卓湾住宅用地项目	卓湾居委会	120000	180	1754	116.93	21048
合计	——	——	241360	362.04	——	——	44875.36

(二) 咨询结论

根据测算，新县 2019 年国土储备项目现金流预测覆盖债务本息状况为利息备付率 5.79 倍，偿债备付率 1.06 倍，其中利息备付率和偿债备付率均大于 1.0，表示有偿还本金和利息的能力，能够满足新县 2019 年国土储备项目债券还本付息要求。

土地出让净收益	19552.28
债券面值	15000
票面利率	4.50%
应付利息	3375
归还本金	15000
利息备付率（倍）	5.79
偿债备付率（倍）	1.06

注明：以上内容摘自评价报告正文，详细情况见专项评价报告正文。

七、土地估价师签字

姓名	土地估价师资质证书号	签字
陈翠平	98160206	陈翠平
吕明明	2014410013	吕明明

八、评价机构

评价机构法定代表人签字：

何元伟

郑州鑫业土地评估有限公司

二〇一八年十二月八日



第二部分 专项评价报告正文

一、委托人简介

1. 委托单位名称：新县国土资源局
2. 机构性质：机关
3. 统一社会信用代码：11411523006112484L
4. 机构地址：河南省新县城关潢河路 179 号
5. 负责人：孙超伊
6. 颁发日期：2018 年 09 月 14 日

二、评价机构简介

1. 估价机构名称：郑州鑫业土地评估有限公司
2. 估价机构地址：郑州市金水区花园路西、农业路南 2 幢 1 单元 19 层 1902 号房
3. 估价机构资质级别：全国范围内从事土地评估业务
4. 估价机构估价资格有效期：至 2021 年 6 月 30 日
5. 估价机构资格证书编号：A201641033
6. 估价机构法人代表：肖元伟
7. 单位联系人：吕明明
8. 单位联系电话：0371-87097697

9. 单位邮政编码：450000

三、评价咨询目的

根据《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规[2017]17号）、《财政部 国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财政[2017]62号）及《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等相关规定，新县国土资源局特委托我单位对其拟申请使用债券涉及的新县 2019 年国土储备项目收益与融资自求平衡情况进行了评价，为新县 2019 年国土储备项目拟申报债券提供参考依据。

四、项目收益预测期间

根据委托人提供的《新县 2019 年国土储备项目情况介绍》，依据常规建设项目收储收回周期测算，本项目预计周期为 5 年，有关土地征收、土地平整、公共设施建设、公开出让年期等情况，详见下表。综合考虑，本项目收益现金流预测期间为应付债券还本付息期间，债券期限为 5 年。

序号	项目	位置	实施周期（年）				
			土地征收	土地平整	公共设施建设	公开出让	周期合计
1	长潭居委会银基北城花园二期项目	新集镇长潭居委会	1-2	1-2	1-2	2-5	5
2	塘洼居委会潘洼住宅项目	新集镇塘洼居委会	1-2	2-3	2-3	3-5	5
3	新城居委会肖冲住宅项目	新集镇新城居委会	1-2	2-3	2-3	3-5	5
4	三进士巷城中村改造项目	新集镇潢河居委会	1-2	2-3	2-3	3-5	5

5	林冲居委会商服用地项目	香山湖管理区林冲居委会	1-2	2-5	2-5	2-5	5
6	沙坪商服用地项目	沙窝镇沙坪村委会	1-2	2-5	2-5	2-5	5
7	卓湾住宅用地项目	卓湾居委会	1-2	2-3	2-3	3-5	5

五、评价参考依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
3. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院第 55 号令发布）；
4. 《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
5. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
6. 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）；
7. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）；
8. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号）；

9. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号 2005.10.1 施行）；
 10. 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号）；
 11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
 12. 《资产评估法》（中华人民共和国主席令 第 46 号 2016.12.1 实施）；
 13. 《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规[2017]17 号）；
 14. 《财政部 国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财政[2017]62 号）；
 15. 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（2017 年）；
 16. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 号）。
- （二）地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知。
1. 《河南省实施〈土地管理法〉办法》（2009 年 11 月 27 日第二次修正）；
 2. 《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（河南省人民政府豫政办[2007]33 号）；

3. 《关于贯彻〈国家计委、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知〉的通知》（河南省发展计划委员会、河南省财政厅豫计收费[2001]第 1019 号）；
4. 《河南省财政厅 河南省国土资源厅关于转发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知〉》（豫财预〔2017〕236 号）
5. 《河南省人民政府关于新县 2015 年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土（2016）100 号）；
6. 《河南省人民政府关于新县 2017 年度第二批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土（2018）2 号）；
7. 《河南省人民政府关于新县 2018 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土（2018）1048 号）；
8. 《河南省人民政府关于新县 2018 年度第二批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土（2018）1049 号）；
9. 新县基准地价成果（2013 年）。

（三）技术标准

1. 中华人民共和国行业标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
2. 中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 中华人民共和国国家标准 GB/T 21010-2017《土地利用现状分类》。

（四）委托方提供的有关估价对象的资料

1. 相关土地储备项目批复文件；
2. 新县 2019 年国土储备项目情况介绍；
3. 委托单位相关资料；
4. 委托人承诺函。

（五）估价单位掌握的有关资料

1. 新县城市总体规划；
2. 新县统计年鉴；
3. 新县土地利用总体规划。

（六）估价人员实地调查资料

1. 评估对象利用状况及所在区域交通状况、环境条件调查资料；
2. 评估对象权利状况调查资料；
3. 评估对象位置、地形、基础设施调查资料；
4. 新县国民经济和社会发展十二五规划；
5. 新县统计资料；
6. 新县房地产市场情况；
7. 新县房地产开发建筑成本及费用标准；
8. 其他资料。

六、项目概况

（一）项目背景

为进一步加强土地管理，全面推进土地供给侧结构性改革，完善土地储备管理制度，着力解决当前土地储备中存在的深层次矛盾和问题，规范土地市场运行，提高建设用地保障能力，促进我县经济社会又好又快发展，新县正在进一步完善土地储备工作，规范土地储备行为。

近年来，通过大力推进土地集约、节约利用，深化土地制度改革，促进了新县社会经济的发展，使新县成为一个大别山区中，青山绿水、群山环绕的红色旅游目的地县城。通过近几年的发展，城市面貌日新月异，用地划分集约，功能明确，追求开放空间和土地资源最大化，各项配套市政设施完善。本项目通过对自然资源、综合环境、市政设施进行整合和完善，更加集约节约利用土地、改善生态环境、充分展示新县革命老区的风采，推进新县社会经济的快速发展。

（二）土地储备项目相关介绍

按河南省财政厅河南省国土资源厅关于转发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（豫财预〔2017〕236号），河南省信阳市新县 2019 年国土储备项目新增融资资金用于信阳市新县土地储备项目，涉及长潭居委会银基北城花园二期项目、溇洼居委会潘洼住宅项目、新城居委会肖冲住宅项目、三进士巷城中村改造项目、林冲居委会商服用地项目、沙坪商服用地项目、卓湾住宅

用地项目，共计收储 7 个项目 416.1565 亩，本次融资金额为 15000 万元。

新县 2019 年国土储备项目

单位：万元、亩、万元/亩

序号	项目	位置	土地性质	收储面积	可规划出让面积	收储成本	拟申请债券金额
1	长潭居委会银基北城花园二期项目	新集镇长潭居委会	住宅	30.1	30.1	1500	1500
2	塘洼居委会潘洼住宅项目	新集镇塘洼居委会	住宅	58.58	50	3000	2500
3	新城居委会肖冲住宅项目	新集镇新城居委会	住宅	18.97	18	1500	1500
4	三进士巷城中村改造项目	新集镇潢河居委会	住宅	15.89	15	1300	1300
5	林冲居委会商服用地项目	香山湖管理区林冲居委会	商服	48.94	48.94	1000	1000
6	沙坪商服用地项目	沙窝镇沙坪村委会	商服	22.14	20	220	200
7	卓湾住宅用地项目	卓湾居委会	住宅	221.5365	180	7000	7000
合计	——	——	——	416.1565	362.04	15520	15000

七、土地权利价值设定

本次评价涉及范围为新县 2019 年国土储备项目，根据评价目的及委托方委托，本次评价设定的权利价值形态如下：

序号	位置	设定用途	评估面积 (亩)	设定容 积率	使用权 类型	土地使 用年限	土地开 发程 度
1	新集镇长潭居委会	住宅	30.1	1.8	拟出让	70	五通一平
2	新集镇塘洼居委会	住宅	50	1.8	拟出让	70	五通一平
3	新集镇新城居委会	住宅	18	1.8	拟出让	70	五通一平
4	新集镇潢河居委会	住宅	15	1.8	拟出让	70	五通一平
5	香山湖管理区林冲居 委会	商服	48.94	2.2	拟出让	40	五通一平
6	沙窝镇沙坪村委会	商服	20	2.2	拟出让	40	五通一平
7	卓湾居委会	住宅	180	1.8	拟出让	70	五通一平
合计	——	——	362.04	——	——	——	——

八、影响地价影响因素说明

1. 一般因素

(1) 城市资源状况

①地理位置

新县位于河南省信阳市东南部、大别山腹地、鄂豫两省交接地带。地理坐标东经 114° 33' ~115° 12' ，北纬 31° 28' ~31° 46' 。东与新县接壤，南与湖北省麻城市、红安县毗邻，西与罗山县及湖北省大悟县交界，北与光山县相连。东西长 61.6 公里，南北宽 40.7 公里，全县总面积 1612 平方公里（241.8 万亩）。县城北距省城郑州市 440 公里、信阳市 116 公里，南距武汉 170 公里，东距合肥 301 公里。

②地形地貌

新县的大地构造单元属大别山系淮阳地盾的组成部分，古生代始逐渐由海洋隆起，褶皱成山系。土壤分为三个土类，七个亚类，以黄棕壤土分布最广，面积最大。山地宜林，畈田宜稻麦、油菜等农作物生长。

县境轮廓近似长方形，大别山主脉经境内中间横贯东西，形似屋脊状，脊背中又有东、中、西三个高峰区，构成 W 形地势。由大别山主脉形成江淮分水岭，岭南属长江流域，岭北属淮河流域。

境内最高点是县南部的黄毛尖，海拔 1011 米；最低处是潢河出境处，海拔 60 米；相对高差为 951 米。平均海拔 350 米。以海拔高度和相对高差划分，属深山区的面积为 155.15 万亩，占山地总面积的 66.2%；浅山区的面积 79.2 万亩，占 33.8%。相对高差在 500 米以上的乡镇有 14 个，500 米以下的有 3 个。

③气候与水文

新县地处北亚热带向暖温带过渡地带，属大陆性湿润季风气候，四季分明，雨量充沛，光照充足。年平均降水量 1313.8 毫米，日照时数 1742.3 小时，相对湿度 77%，无霜期 243.7 天。

全县 5 公里以上河流总长度 684 公里，河网密度为每平方公里 0.6 公里。年平均地表径流量 9.73 亿立方米，地下水储量 3.6 亿立方米。境内有 6 大水系，大、小河流 92 条，其中源于境内的较大河流有潢河、白露河、寨河、竹竿河、倒水河和举水河。

④自然资源

截至 2014 年，境内有动物 1296 种，其中发现中国新记录 2 种，发现河南省新记录 68 种；国家一级保护动物 3 种，国家二级保护动物 23 种，河南省重点保护动物 8 种；有植物 2389 种，其中有国家级珍稀、濒危保护植物 24 种，国家重点保护植物 23 种，河南省重点保护植物 22 种。

板栗、银杏、茶叶、油茶品质、产量均居河南省之冠；花岗石、石英石、金红石、钼、钨矿储量大、品位高。

新县地处江淮分水岭，境内有长江、淮河流域两大水系，流域面积 1574 平方公里，有大小河流 92 条，河网密度为 0.6 平方公里/平方公里，各类水库 128 座，万方大塘近千个，蓄水量 9.71 亿立方，年人均占有水资源 3300 立方米，是全国平均值的 1.5 倍，为富水区。

⑤人文旅游

2001 年，新县被中宣部命名为“全国爱国主义教育示范基地”。新县境内有国家级革命历史文物保护单位 7 处，省级 12 处，市级 7 处，县级 61 处，革命历史遗迹和纪念地 200 多处。其中，鄂豫皖苏区首府革命博物馆、鄂豫皖苏区首府烈士陵园等被中宣部命名为“全国爱国主义教育示范基地”。

香山湖国家水利景区位于新县县城东南 6 公里处，属淮河水系潢河上游，由人工内陆湖形成的水利自然风景区。于 1969 年修建一座浆砌石重力拱坝，形成了库容量为 8385 万立方米的水库。

香山湖国家水利风景区为亚热带与暖温带的过渡带，属于湿润半湿润气候，雨水充沛，冬暖夏凉，年平均气温 23.5 摄氏度。森林覆盖率 85%以上。景区面积 10.6 平方公里。

金兰山国家森林公园总面积 33.4 平方公里，由金兰山一连康山一西大山三山相连而成，大小山峰 100 多座，海拔 600 米以上的山峰 30 余座，主峰金兰山 768 米，主要景观 100 余处。金兰山是淮南著名道教圣地之一。

始建于 1997 年 8 月，位于新县城南 6 公里处的江、淮分水岭，地跨长江淮河两大流域，气候温和，雨量充沛，汉（口）潢（川）公路纵贯其中，交通极为便利。园区座落于风景秀丽的江淮岭上，古牌坊寺座落其间。

全国爱国主义教育示范基地、全国双拥模范县、省直机关党员干部爱国主义教育基地、中国人居环境范例奖、全国文明县城、国家级园林县城、国家级卫生县城、全国外派劳务基地县、全国造林先进县、全国经济林建设先进县、全国生态示范县、全国造林绿化模范县、全国绿色小康县、国家级生态示范区、全国十大生态产茶县、全国重点产茶县、全国特色产茶县、全国休闲农业与乡村旅游示范县、全国油茶发展 100 个重点县、全国环境优美小城镇、中国优秀旅游目的地、中国最佳旅游目的地、中国最佳旅游名县、河南省首批 8 个文化改革发展试验区。2012 年 12 月 8 日，在重庆举行的“2012 中国（国际）休闲发展论坛”颁奖盛典上，新县获评“2012 中国最佳休闲小城”称号。

（2）不动产制度与不动产市场状况

①土地制度

《中华人民共和国土地管理法》（1987 年 1 月 1 日实施 2004 年修订）明确规定依法实行国有土地有偿使用制度，国有土地和集体所有土地使用权可以依法转让，同时提出了依法征收、征用土地给予补偿的规定。《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 日实施）对国有土地的土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止提出了具体要求。

《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局〔1992〕第 1 号）加强了对划拨土地使用权的管理。《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日施行）有利于加强城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，同时明确从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（1991 年 1 月 1 日施行 2014 年 7 月 29 日修订）明确指出国家依法实行土地登记发证制度，依法登记的土地所有权和土地使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。此后政府相关部门还出台了

《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号 2001 年 10 月 22 日施行）、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 11 号 2002 年 7 月 1 日施行）、《协议出让国有土地使用权规定》

（国土资源部令第 21 号 2003 年 8 月 1 日施行）、《关于印发〈招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范〉（试行）和〈协议出让国有土地使用权规范〉（试行）的通知》（国土资发〔2006〕114 号 2006 年 8 月 1 日施行）、《国土部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34 号）、《国土资源部关于严格落实

房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发[2010]204号）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）、《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》（国土资发[2011]2号）、《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（试行）的通知〉》（国土资厅发[2013]20号）、《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）、《国土资源部 住房城乡建设部关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发〔2015〕37号）等一系列政策文件，对规范房地产市场、推动土地资源节约集约利用、促进国民经济健康稳定发展发挥重要作用。

农村土地相关政策：《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》（2014 年 12 月 2 日）、《关于印发〈农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法〉的通知》（财税[2016]41号）、《中国银监会 国土资源部关于印发农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法的通知》（银监发[2016]26号）等，以上政策的出台，对显化农村土地价值、加强农村土地流转等起到了促进作用。

②住房制度

新中国成立之初，我国实施“统一管理，统一分配，以租养房”的公有住房实物分配制度。这种制度模式在当时较低水平的消费层次上，较好地满足了职工的基本住房需求。（a）1958 年到 1977 年

的 20 年里，我国一直实行这一住房制度，但是在这段时间里，我国政府坚持以发展生产为先，住房基本建设投资规模逐年削减，因此，住房供给不足也不断显现成为严重的社会问题。（b）1978 年—1993 年住房实物分配制度改革阶段。1978 年—1993 年的 15 年是我国福利分房制度改革不断探索和发展的阶段，具体可以分为两个阶段：第一阶段是福利分房制度改革探索阶段（1978—1985 年）。在这一阶段里，我国政府进行了公房出售和补贴出售住房试点，为住房制度改革进行了多种形式的尝试和创新，积累有益的经验。第二阶段是福利分房制度改革深化阶段（1986 年—1993 年）。在之前试点的基础上，1986 年以后，城镇住房制度改革取得了重大突破，掀起了第一轮房改热潮。（c）1994 年—1998 年住房实物分配向住房市场化改革的过渡阶段。国发〔1998〕23 号文被人们称为中国住房制度改革的里程碑，它宣告了福利分房制度的终结和新的住房制度的开始。（d）1999 年—2004 年住房市场化全面推行阶段。自国发〔1998〕23 号）发布五年来，城镇住房制度改革深入推进，住房建设步伐加快，住房消费有效启动，居民住房条件有了较大改善。房地产业已经成为国民经济的支柱产业，并且在 2002 年以后的几年中出现了房地产“过热”的情况。（e）2005 年至今房地产调控阶段。国发〔2003〕18 号文实施以后，我国房地产业高速发展，但与此同时由于房价的过快上涨，也引发了一系列社会问题，百姓住房难问题越来越突出，我国政府开始加强宏观调控，相继发布了“国五条”、“国六条”、“国八条”等一系列促进房地产市场正常、健康发展的政策文件。

（3）城乡发展

抢抓百城建设提质工程机遇，加快城乡融合发展，城镇化率首次突破 50%，位居全市首位。一是最美县城品质初显。编制完成《新县总体城市设计》，启动杨湾、巴棚棚户户区改造，统筹蔡庄、健康谷、卓湾区域开发建设，政法小区实现整体搬迁入驻。加快卓湾大桥至心弦公园道路升级改造，解放桥除险加固顺利实施。建设第二净化水厂，扩建生活垃圾处理场，新铺设“三网”88.5 公里。“八月桂花遍地开”群雕落成，高标准建成县图书馆。节假日开放临街单位停车场，新增公共停车位 150 余个，城区公共自行车租赁平台投入运营。推进城管执法体制改革，在全市率先建成投用数字化城管平台。保持“三违”整治高压态势，常态化开展城区公共秩序综合整治，被省委、省政府推荐为全国文明城市（县级）提名城市。持续实施“点亮红城”工程，“一河两岸”景观带铺就生态宜居新画卷，实现国家园林县城“四连冠”。二是特色小镇倍加靓丽。编制乡镇规划 37 项，规范农村建房监督管理，依法查处违法违规建设案件 80 起。新集镇、沙窝镇全国重点镇建设有序推进，卡房乡、浒湾乡等城乡一体化建设示范乡镇加快发展。与央视合作拍摄播出《中国影像志·新县篇》，建成丁李湾古村落生态博物馆、大杨湾村史馆等一批非遗保护传习场馆，田铺乡、郭家河乡被命名为国家卫生乡镇，郭家河乡、吴陈河镇在全市率先创成国家园林城镇。三是美丽乡村再添光彩。实施 S337 改建工程，打造 108 公里生命防护工程，实现“两站两员”乡镇全覆盖，农村公路三年行动计划顺利收官。高标准建成城乡旅游公厕 380 座，获评河南省“厕所革命”先进单位。引导集体经济健康发展，被确定为全国第二批农村集体产权制度改革试点县。开展“三整一种”“四进农家”“清洁庭院·幸福家园”活动，改善农村人居环境工作始终位居省、市前列。

3 个村入选中国景观村落，陈店乡梅花村荣获全国文明村称号，新集镇、千斤乡顺利通过全国文明村镇届满复审，新县被授予全国村晚基地。

(4) 城市社会经济发展状况

坚持“两转型两升级两融合”，推动新旧动能接续转换，产业发展实现量质齐增。一是工业集聚实现新提升。投资 2 亿元，完成产业集聚区污水处理厂、中药城 35 千伏变电站、园区路桥等基础设施建设。建成中小企业公共服务中心，设立农民工返乡创业示范园，为企业提供周转服务贷款 4720 万元、“助保贷” 6360 万元，减免所得税近 1.2 亿元。新增省科技型中小企业 3 家、国家高新技术企业 1 家，羚锐制药荣获中国质量奖提名奖，毅辉智能、绿达山茶油被确定为省定重点上市后备企业，新林茶业在中原股权交易中心成功挂牌。羚锐百亿膏剂一期、毅辉智能二期、德龙玩具二期、骏诚科技、丰食源食品、新之栗生物科技等一批高新技术型、环保智能型、龙头带动型项目相继投产。产业集聚区建成区面积达到 8 平方公里，“四上”企业 68 家，从业人员 3.1 万人，预计完成主营业务收入 200 亿元、工业增加值 40 亿元、税收 3 亿元，预计同比分别增长 17.6%、7.6%、15.4%。二是特色农业实现新发展。建成食用菌种植基地 6 个，设施蔬菜基地发展到 30 个。成立产学研于一体的羚锐油茶研究院，油茶良种筛选高效栽培相关项目获得河南省重大科技专项支持，新发展油茶 1.3 万亩。对淮南黑猪品种资源进行保护和产业化开发利用，存栏量扩大到 6.2 万头。兴锐农牧核心场被确定为国家级畜禽养殖标准化示范场，并通过国家无公害农产品认证。云山“信阳毛尖”和新林“蒸青绿茶”入选 2017 年度全国名特优新

农产品目录，“新县将军菜”被评为全市第一个农产品地理标志。新培育新型农业经营主体 143 家，建成 153 个村级益农信息社，农业生产方式加速向集约化转变。三是服务业实现新突破。召开全县服务业发展大会，出台支持服务业发展的政策措施，服务业成为全县经济最活跃的板块。成立旅游委员会，围绕“大别山旅游公园”定位，擦亮“九镇十八湾”和“赏花济”乡村旅游品牌，举办“千里跃进大别山，红色旅游助脱贫”系列活动，先后承办国际体育赛事 1 项、国家体育赛事 6 项，成功创建 3A 级景区 3 个。全年接待游客 468.92 万人次，实现旅游综合收入 23.25 亿元，同比分别增长 63.2%、64.9%，初步实现“景点旅游”向“全域旅游”的转变，被评为 2017 中国体育旅游目的地，顺利通过国家全域旅游示范区创建中期评估验收。大别山干部学院全年培训学员 3.5 万余人次，办学质量和层次不断提升。信阳涉外职业技术学院在校生突破 3000 人，被确定为河南省城乡劳动者技能培训品牌基地。新培育电商企业 38 家，乡、村服务网点发展到 90 个，全年网上交易量 412 万单、成交额 9.58 亿元，“轻点鼠标”成为群众致富新路子。

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值提供重要保障。新县主要以山地为主，县境轮廓近似长方形，大别山主脉经境内中间横贯东西，形似屋脊状，脊背中又有东、中、西三个高峰区，构成 W 形地势，土地资源的供应潜力较大。随着房地产投资热度的降低，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，地价水平将会逐渐趋于平稳。随着国民经济的良性发展，

土地作为经济的载体，可以预见新县整体地价水平在未来一段时期内将会保持稳中有升的趋势。

2. 区域因素

估价对象分别位于新县新集镇、香山湖管理区、金兰山街道办事处、沙窝镇，影响地价的区域因素如下：

(1) 区域概况

新集镇地处大别山腹地，江淮分水岭处，全镇总面积122平方公里，其中耕地面积1.68万亩，总人口10.2万人，所辖14个居委会和7个行政村，209个村（居）民组，党支部37个，党员1185名。近年来，新集镇党委、政府紧紧围绕建设“实力、文明、平安、生态、和谐”五个新集的发展定位，持续抓发展，注重抓规范，突出抓效能，实现了新集镇各项工作又好又快发展。

香山湖管理区于2006年成立，是信阳市新县县委、县政府为了整合旅游资源、理顺管理体制、保护饮用水源地、加快旅游发展、壮大县域经济、实施旅游兴县战略而设立的新镇区。区内水资源丰富，自然生态环境优美，森林覆盖率达88%，属国家水利风景区和国家AAA景区。该地的特色是绿色、生态旅游，以生态旅游业的发展推动全区的全面协调健康发展，并将整个香山湖管理区逐步打造成为豫南生态休闲乐园。

金兰山街道办事处地处新县县城南北面，于2014年9月经省政府批准、市政府批复成立，辖11个居委会158个居民组35640人，总面积124.6平方公里。街道共有党工委1个，党支部14个，党员444人。

金兰山街道地处江淮分水岭，四季分明，原始植被良好，四季清水常流，境内山青峰秀，沟壑纵横，坐拥金兰山、九龙潭、孟良山、四面山、江淮岭生态园、连康山生态园、卧佛山、玉佛寺、圣母宫、黑石寨等人文自然景观40余处。

沙窝镇位于两省四县八乡镇结合部，国道106线与省道南信叶线在镇区交汇成“X”型，地理位置独特，交通便利。现辖居委会、曾畈村、沙坪村、朴店村、王山村、罗汉村、吴湾村、油榨村、汪冲村、熊河村、杨畈村、陈高山村、匡湾村、刘湾村13个行政村和1个街道居委会，281个村民组，423个自然村，总人口34152人。镇人民政府驻白露河大街1号。

（2）交通条件

新县是中原通向江南的要冲，大别山雄踞其间，自古就是战略要地，历史上大别山区有13个著名关隘，新县境内就有墨斗、白沙、东黄土、木陵4个，另有虎头、阴山、土门、修善4个重要关隘。

省道寨（河）檀（树岗）公路、南信（阳）叶（集）公路在境内交会，国道106线、大（庆）广（州）高速公路、京九铁路穿境而过。

2016年2月，国家发改委以发改办基础[2016]97号文函复河南省人民政府，同意将阜阳经潢川至九江铁路按高速铁路纳入中长期铁路网规划修编方案，届时新县将新建新县东高铁站。

（3）基础设施条件

地块设定具备出让条件下的开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）。以下说明均为设定条件下。

①供电：市政供电系统统一供电，各主要干道供电网络已经形成，供电设施完善，供电保证率较高。

②电讯：通讯可直通世界各地和全国各大城市，高标准的有线电视网络遍布全区。通讯电缆充足，通讯通畅。

③道路：区域内规划路网已逐渐完善，交通便利。

④供水：市政供水，保证率高。

⑤排水：市政排水，排水通畅。

3. 个别因素

有关地块位置、面积、形状、规划用途、容积率等详见下表：

序号	位置	设定用途	评估面积 (亩)	设定容 积率	宗地形 状	临街状 况	宗地内基 础设施条 件(设 定)
1	新集镇长潭居委会	住宅	30.1	1.8	一般	——	场地平整
2	新集镇塘洼居委会	住宅	50	1.8	一般	——	场地平整
3	新集镇新城居委会	住宅	18	1.8	一般	——	场地平整
4	新集镇潢河居委会	住宅	15	1.8	一般	——	场地平整
5	香山湖管理区林冲居委 会	商服	48.94	2.2	一般	——	场地平整
6	沙窝镇沙坪村委会	商服	20	2.2	一般	——	场地平整
7	卓湾居委会	住宅	180	1.8	一般	——	场地平整
合计	——	——	362.04	——	——	——	——

从影响地价的个别因素来看，估价对象位于河南省新县新集镇、香山湖管理区、金兰山街道办事处、沙窝镇，宗地为成片土地，规

模较大，若完成储备前期开发，具备开发建设条件后，可与周边土地协调利用，预期土地价值将有较大的提升空间。

九、评估咨询技术说明

（一）未来收益情况预测

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知》（财政[2017]62号）文件的相关要求，试点发行土地储备专项债券的改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。本项目还款来源为国有土地使用权出让收益，长潭居委会银基北城花园二期项目、塘洼居委会潘洼住宅项目、新城居委会肖冲住宅项目、三进士巷城中村改造项目、林冲居委会商服用地项目、沙坪商服用地项目、卓湾住宅用地项目，共计收储 7 个项目 416.1565 亩，可供出让的面积为 362.04 亩。

明细详见下表：

序号	项目	位置	土地性质	收储面积 (亩)	可规划出让 面积(亩)
1	长潭居委会银基北城花园二期项目	新集镇长潭居委会	住宅	30.1	30.1
2	塘洼居委会潘洼住宅项目	新集镇塘洼居委会	住宅	58.58	50
3	新城居委会肖冲住宅项目	新集镇新城居委会	住宅	18.97	18
4	三进士巷城中村改造项目	新集镇潢河居委会	住宅	15.89	15

5	林冲居委会商服用地项目	香山湖管理区林冲居委会	商服	48.94	48.94
6	沙坪商服用地项目	沙窝镇沙坪村委会	商服	22.14	20
7	卓湾住宅用地项目	卓湾居委会	住宅	221.5365	180
合计	——	——	——	416.1565	362.04

I. 土地出让总收入

A. 采用的评估方法

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、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、标定地价系数修正法、路线价系数修正法）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育状况，并结合项目的具体特点及估价目的等，本次商服和住宅用地选用剩余法进行评估，沙窝镇商服用地选用成本逼近法进行评估。

B. 土地出让单价测算过程

B-1、沙坪商服用地项目（商服用地）

成本逼近法是以开发土地所耗费的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估价方法。其基本计算公式为：

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{区位及个别因素修正}$$

按照《中华人民共和国土地管理法》和《城镇土地估价规程》的规定，并结合河南省及新县颁布的有关文件，其地价测算步骤如下：

1. 土地取得费及相关税费

土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用，根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（2016年9月1日豫政[2016]48号）及《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》（豫劳社办[2008]72号），土地取得费包括征地区片综合地价、社会保障费及地上附着物和青苗的补偿费。税费是指征地过程中发生的税费。

（1）土地取得费

①征地区片综合地价：根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（2016年9月1日豫政[2016]48号），待估宗地所在区域区片价为38500元/亩，折合57.75元/平方米。

②社会保障费：根据《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》（豫劳社办[2008]72号），待估宗地区域社会保障费用为4950元/亩，折合7.43元/平方米。

③青苗补偿费：根据《信阳市人民政府关于调整信阳市市区征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（信政文〔2014〕46号），新县农作物年产值为约合1.80元/平方米·季，青苗补偿费按单季补偿，即1.80元/平方米。

④地面附着物补偿费：结合估价对象所在区域地面附着物分布的一般情况和新县国土资源局提供的资料，确定待估宗地地面附着物补偿费为160元/平方米。

土地取得费=①+②+③+④=57.75+7.43+1.80+160=226.98（元/平方米）

（2）相关税费

⑤土地管理费：根据省计委 省财政厅关于贯彻《国家计委、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》的通知（2001年7月28日 豫计收费[2001]1019号），土地管理费以土地取得费用（以上四项之和）的2.8%计收。

根据《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），土地管理费不再收取，故本次评估时土地管理费不再计取。

⑥耕地占用税：根据河南省财政厅关于调整耕地占用税适用税额有关问题的通知（豫财办农税〔2008〕10号），新县耕地占用税平均税额标准为22元/m²。

⑦耕地开垦费：河南省人民政府办公厅文件《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》（豫政[2008]52号），新县耕地开垦费按占用耕地类型和面积征收。非农业建设项目占用耕地的，耕地开垦费按9-13元/平方米收取。其中，占用望天田的按9元/平方米收取，占用旱地的按11元/平方米收取，占用水浇地、灌溉水田、菜地的按13元/平方米收取。非农业建设项目占用基本农田的，耕地开垦费按18-22元/平方米收取。其中，占用望天田的按18元/平方米收取，占用旱地的按20元/平方米收取，占用水浇地、灌溉水田、菜地按22元/平方米。根据调查待估宗地以

前为耕地，当地耕地开垦费按13元/平方米收取，故地价测算时，耕地开垦费按13元/平方米计取。

$$\text{相关税费合计}=\textcircled{5}+\textcircled{6}+\textcircled{7}=0+22+13=35.0 \text{ (元/平方米)}$$

2. 土地开发费

土地开发费包括宗地红线外土地开发费和宗地红线内土地开发费。估价对象评估设定的土地开发程度为宗地外“五通”（通电、通路、通讯、排水、供水）和宗地内“场地平整”，根据新县基础设施配套程度及配套费用一般水平，确定其开发费用为75元/平方米。本次评估开发程度修正值按75元/平方米计取。

3. 利息

在计算利息时，以中国人民银行在估价期日一年期固定资产贷款利率4.35%为利息率，以单利方式计息。假设开发周期设定为1年，土地取得费和税费一次投入，土地开发费用在开发期内均匀投入。

单利计息公式：

$$\text{利息} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times \text{利息率} \times n$$

$$+ \text{土地开发费} \times \text{利息率} \times n/2 \text{ (n为开发周期)}$$

$$1\text{年期利息} = 13.03 \text{ (元/平方米)}$$

4. 利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报一致，考虑到宗地所

处区域土地开发及同类企业投资收益实际情况，本次评估确定利润率为 13%。

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= 43.81 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

5. 土地增值

土地增值收益是待估宗地因改变用途或进行土地开发达到建设用地的某种利用程度而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格的差额，土地增值率理论上应等于新增建设用地有偿使用费和“增值地租”在总地价的比重或出让价格与成本价格差值占成本价格的比重。根据新县土地市场状况、宗地用途及所在区域条件，本次评估确定的土地增值率为 40%。

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \\ &\times \text{土地增值收益率} = \text{成本价格} \times \text{土地增值收益率} \end{aligned}$$

$$\text{土地增值收益} = 157.53 \text{ (元/平方米)}$$

6. 无限年期地价

$$\begin{aligned} \text{无限年期地价} &= \text{土地成本价格} + \text{土地增值收益} \\ &= 551.35 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

7. 年期修正

上述测算的单位面积价格为无限年期价格，因此必须将其修正为有限年期的土地价格，其修正公式为：

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：r 为土地还原利率，还原利率为 7.5%，n 为土地剩余使用年限。

$$\begin{aligned} \text{40 年期地价} &= \text{无限年期地价} \times \text{年期修正系数} \\ &= 551.35 \times [1 - 1 / (1 + 7.5\%)^{40}] = 520.81 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

8. 区位及个别因素修正

上述过程测算的价格严格来说应为区域内平均价格，根据《规程》要求，需要根据估价对象的个别利用条件进行修正。本次评估综合考虑待估宗地面积、形状、位置等因素，确定宗地实际地价水平要高于区域地价平均水平，根据以上数据确定宗地个别因素修正系数为 1.2。

$$\text{即修正后土地单价} = 520.81 \times 1.2 = 625 \text{ (元/平方米)}$$

B-2、商服用地和住宅用地计算过程

评估技术说明：土地出让单价测算过程以长潭居委会银基北城花园二期项目为例，其他测算过程不再重复罗列，在此予以说明。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。其基本公式如下：

$$\text{地价} = \text{预计开发完成后不动产总价} - \text{建安成本} - \text{投资利息} - \text{投资利润} - \text{销售费用} - \text{相关税费}$$

假设条件：

——参照同类工程的建设工期，结合估价对象的开发建设规模，从开工至工程结束，开发周期确定为 2.0 年。

——前期费用、地价款在开发周期开始时一次性投入，建筑成本、监理费用、管理费用在在开发期内均匀投入；

——房地产开发完成后，全部按出售方式销售；

——房地产价格及建筑费用在开发期内没有太大的变化；

——假定房地产开发企业及相关企业均为一般纳税人。

——剩余法中计算增值税时允许扣除的土地价款为剩余法中所求取的地价 P。

1. 确定待估宗地的最佳利用方式

(1) 规划利用方式：根据委托方提供相关资料，待估宗地规划用途为住宅用地，此次评估土地使用权总面积为 20066.67 平方米，此次评估设定容积率为 1.8。

(2) 最高最佳使用分析

最高最佳使用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生较高价值的使用。估价过程中确定估价对象是否达到最高最佳使用，可以从以下方面分析。

①自然因素可能性

估价对象位于新县，区域内地势平坦，动力地质使用影响较弱，环境工程地质条件较简单，场地稳定性较好，地下水对工程建设影

响较小，地基承载力较高。同时根据调查了解，该区域主要以住宅建筑开发为主，综上判断，待估宗地适宜建设住宅建筑物。

②技术上可行性

目前中国有很多实力较强的建筑设计公司，建筑设计层面不存在问题；另一方面，目前中国路、桥、超高层建筑等的建设能力处于世界一流水准，同时中国的重型机械在世界上也处于上游水平，故从技术层面讲，建设住宅建筑物不是难题。

③法律上可行性

待估宗地规划用途为住宅用地，符合新县城市总体规划。

综上，确定待估宗地最佳利用方式为建设住宅类建筑物。

2. 确定预期售价

房地产预期售价=建筑面积×销售单价

根据剩余法估价原理，估价人员认真调查了待估宗地附近房地产开发的实际情况，待估宗地所在区域的住宅用房售价为 5000-6200 元/平方米，此次评估设定开发完成后的商品用房平均单价为 5600 元/平方米。

则房地产预期售价=建筑面积×销售单价

=商品房建筑面积×商品房平均售价

=5600×20066.67×1.8

=20227.21（万元）

3. 估算建安成本

建安成本包括前期费用、建筑成本（包括土地建、安装）、小区内部配套费用、监理费用、管理费用。建安成本主要通过调查区域内（新县）房地产开发企业同类物业建造过程中实际发生的费用，结合对象的具体情况确定。

（1）建筑成本

建筑成本主要包括基础、主体工程、建筑物内部水电安装、外立面、门窗、公共建筑分摊（会所、物业管理用房等公共建筑）。通过调查周边同类物业建筑成本，结合区域内（新县）工程概预算定额及咨询有关部门，本次评估建筑成本确定为 1350 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{则建筑成本总价} &= \text{建筑成本单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 1350 \times 36120.01 \div 10000 = 4876.20 \text{（万元）} \end{aligned}$$

（2）前期费用

前期费用包括勘察设计费、市政配套、人防、绿化、图纸审查、临时三通费用（施工用路、水、电）等费用，结合新县同类物业实际费用的发生情况，前期费用约占建筑成本 3-5%，本次评估时按 5% 计取。则

$$\text{前期费用} = 4876.20 \times 5\% = 243.81 \text{（万元）}$$

（3）不可预见费

房地产开发的不可预见因素较多，一般根据当时的房地产市场情况，按建筑成本的一定比例提取不可预见费用。当前新县房地产

开发企业不可预见费的比例一般为 2-5%，本次评估按 5% 计算不可预见费，即

$$\text{则不可预见费} = \text{建筑成本} \times 5\%$$

$$= 4876.20 \times 5\%$$

$$= 243.81 \text{ (万元)}$$

(4) 管理费用

新县房地产开发的管理费用一般为销售额（房屋开发价值）的 1-3% 左右。本次评估取 3%。

$$\text{则管理费用} = 20227.21 \times 3\% = 606.82 \text{ (万元)}$$

$$\text{建安成本合计} = (1) + (2) + (3) + (4)$$

$$= 4876.20 + 243.81 + 243.81 + 606.82$$

$$= 5970.64 \text{ (万元)}$$

4. 估算投资利息

(1) 计息基础：为地价、建安成本等投资

(2) 计息周期：如前所述，前期费用、地价款在开发周期开始时一次性投入，计息周期为整个开发期 2.0 年，建筑成本、管理费用、小区配套费、不可预见费在开发期内均匀投入，按开发周期的一半计息。

(3) 利息率：估价期日中国人民银行公布的 1-3 年期贷款利率 4.75%，按复利计。设所求总地价为 P，则：

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (P + \text{前期费用}) \times [(1 + 4.75\%)^{2.0} - 1] + (\text{建筑成本} + \text{管} \\ &\text{理费用} + \text{不可预见费}) \times [(1 + 4.75\%)^{2.0 \times 0.5} - 1] \\ &= (P + 243.81) \times [(1 + 4.75\%)^{2.0} - 1] + (4876.20 + 514.29 + \\ &243.81) \times [(1 + 4.75\%)^{2.0 \times 0.5} - 1] \\ &= 0.0973P + 295.74 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

5. 估算开发商的合理投资利润

根据待估宗地规划限制条件、开发建设状况、所在区域的房地产市场状况确定，按房地产开发总价值一定比例计算，根据新县同类房地产开发平均利润水平，其利润率约为 20-40%，本次评估投资利润率按 30% 计取。

$$\text{利润} = \text{开发总价值} \times \text{利润率} = 20227.21 \times 30\% = 6068.16 \text{ (万元)}$$

6. 销售费用

销售费用指用于建成后房地产销售广告、策划及销售人工工资、日常办公用品等与房地产推广、销售有关费用，当前新县房地产开发值实际发生的销售费用一般为销售总额的 2-5%。结合估价对象所在区域的房地产市场供求情况，本次评估按房地产预期售价的 5.0% 确定销售费用。

$$\text{销售费用} = \text{预期总售价} \times 5.0\% = 20227.21 \times 5.0\% = 1011.36 \text{ (元)}$$

7. 税金

税金为建成后房地产销售的增值税及附加。

(1) 增值税：依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及《营业税改征增值税试点实施办法》

(36号文附件1)，房地产业一般纳税人税率为10%，勘查设计公司的勘查设计费、房地产销售代理公司的销售费用的增值税率均为6%。

①销项税额

销项税额公式如下：

销项税额= (A-P) ÷ (1+10%) × 10%，其中 A 为房地产销售额，则

$$\text{销项税额} = (A-P) \div (1+10\%) \times 10\% = (A-P) \times 0.0909$$

$$= 20227.21 \times 0.0909 - 0.0909P = 1838.65 - 0.0909P \text{ (万元)}$$

②进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。在房地产开发过程中，主要的进项税额有建筑服务、工程勘察、工程设计、销售费用所负担的增值税额等。

进项税额公式如下：

$$\begin{aligned} \text{进项税额} &= \text{建筑成本} \div (1+10\%) \times 10\% + \text{前期费用} \div (1+6\%) \times 6\% + \text{销售费用} \div (1+6\%) \times 6\% \\ &= \text{建筑成本} \times 0.0909 + (\text{前期费用} + \text{销售费用}) \times 0.0566 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{进项税额} &= 4876.20 \times 0.0909 + (243.81 + 1011.36) \times \\ & 0.0566 = 514.29 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

③增值税额

$$\begin{aligned} \text{增值税额} &= \text{销项税额} - \text{进项税额} = 1838.65 - 0.0909P - 514.29 \\ &= 1324.36 - 0.0909P \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(2) 城市维护建设税：依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》凡缴纳产品税、增值税、营业税的单位和个人，都是城市维护建设税的纳税义务人。城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为百分之一。估价对象位于新县，城市维护建设税税率取增值税额的 5%。

(3) 教育费附加：依据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，教育费附加以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。除国务院另有规定者外，任何地区、部门不得擅自提高或者降低教育费附加率。

(4) 地方教育附加：依据《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号），地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%

以上（2）、（3）、（4）共计为增值税额的 10%。

$$\text{税金} = (1) + (2) + (3) + (4) = (1324.36 - 0.0909P) \times (1 + 10\%)$$

$$= 1456.80 - 0.1000P \text{ (万元)}$$

8. 计算地价

把上参数代入剩余法计算地价公式，即可求出地价。

地价 = 预计开发完成后不动产总价 - 建安成本 - 投资利息 - 投资利润 - 销售费用 - 税金

$$P = 20227.21 - 5970.64 - (295.74 + 0.0973P) - 6068.16 - 1011.36 - (1456.80 - 0.1000P)$$

得出 $0.9973P = 5424.51$ 万元，则地价 $P = 5439.20$ 万元。

土地单价 = 地价 ÷ 土地面积 = $5439.20 \times 10000 \div 20066.67$

$$= 2711 \text{ (元/平方米)} \text{ (结果取整)}$$

同理可以得出其他项目的土地单价，详见下表。

C. 土地出让收入汇总

序号	项目名称	位置	评估面积		土地单价		总价
			m ²	亩	元/m ²	万元/亩	万元
1	长潭居委会银基北城花园二期项目	新集镇长潭居委会	20066.67	30.1	2711	180.73	5440.07
2	塘洼居委会潘洼住宅项目	新集镇塘洼居委会	33333.33	50	2186	145.73	7286.67
3	新城居委会肖冲住宅项目	新集镇新城居委会	12000	18	2412	160.8	2894.4
4	三进土巷城中村改造项目	新集镇潢河居委会	10000	15	2120	141.33	2120
5	林冲居委会商服	香山湖管理区林	32626.67	48.94	1610	107.33	5252.89

	用地项目	冲居委会					
6	沙坪商服用地项目	沙窝镇沙坪村委会	13333.33	20	625	41.67	833.33
7	卓湾住宅用地项目	卓湾居委会	120000	180	1754	116.93	21048
合计	——	——	241360	362.04	——	——	44875.36

II. 土地出让税费

(1) 上缴省财政费用

根据《河南省财政厅河南省国土资源厅人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综（2007）44 号）将土地出让总价款的 3%省集中管理使用，则上缴省财政费用为：

$$\begin{aligned}
 \text{上缴省财政费用} &= \text{土地出让总收入} \times 3\% \\
 &= 44875.36 \times 3\% \\
 &= 1346.26 \text{（万元）}
 \end{aligned}$$

(2) 上缴农业土地开发资金

根据用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法（财综（2004）49 号），土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等级）×各地规定的土地出让金用于农业开发土地开发的比例。根据河南省土地专项资金管理试行办法的通知（豫政办（2009）38 号，市、县（市、区）财政部门根据土地出让合同列明的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让的土地面积，按照财政部规定的土地平均收益的 30%从土地出让总价款计提农业土地开发资金。

本次土地收储项目地处河南省信阳市新县，其土地出让平均收益征收等别按照信阳市新县所属十五级测算，即 15 元/平方米。

上缴农业土地开发资金=土地出让面积×平均纯收益征收标准×
30%

$$=241360 \text{ 平方米} \div 10000 \times 15 \text{ 元/平方米} \times$$

30%

$$=108.61 \text{ (万元)}$$

(3) 国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综（2006）68 号）国有土地收益基金收取按土地出让收入的 2% 计算，则：

国有土地收益基金=土地出让收入×2%

$$=44875.36 \times 2\% = 897.51 \text{ (万元)}$$

(4) 保障性安居工程资金

根据《关于贯彻财综（2010）95 号文件进一步加强保障性安居工程资金使用管理的通知》（财综（2010）95 号），及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政（2011）84 号）的相关内容，2012 年 1 月 1 日后成交的出让土地，直接按照土地出让收入不低于 3% 的比例，按宗提取作为保障性住房建设资金，并实行专户管理、专款专用，统筹用于保障性住房建设。

保障性安居工程资金=土地出让总收入×3%

$$=44875.36 \times 3\%$$

$$=1346.26 \text{ (万元)}$$

(5) 新增建设用地有偿使用使用费

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）的相关要求，按照项目所在地十五等新增建设用地土地有偿使用费征收等级，为 10 元/平方米。

新增建设用地土地有偿使用费=土地出让面积×等级收费标准

$$=241360 \text{ 平方米} \div 10000 \times 10 \text{ 元/平方米}$$

$$=241.36 \text{ (万元)}$$

综上所述，土地出让税费=上缴省财政费用+上缴农业土地开发资金+国有土地收益基金+保障性安居工程资金+新增建设用地有偿使用使用费

$$\text{土地出让税费}=1346.26+108.61+897.51+1346.26+241.36$$

$$=3940 \text{ (万元)}$$

III、土地开发费用

根据委托方提供的《新县 2019 年国土储备项目情况介绍》，长潭居委会银基北城花园二期项目、溇洼居委会潘洼住宅项目、新城居委会肖冲住宅项目、三进士巷城中村改造项目、林冲居委会商服

用地项目、沙坪商服用地项目、卓湾住宅用地项目，共计收储 7 个项目的开发费用分别为 1200 万元，2500 万元，1200 万元，1000 万元，800 万元，120 万元，4800 万元，可以得出新县 2019 年度第二期土地储备债券项目土地开发成本预算总额为 11620 万元，结合本次咨询目的，评价时采用以上数据。即：

$$\text{土地开发费用}=11620(\text{万元})$$

IV、农田水利保障基金

根据《关于从土地收益中计提弄天内水利建设资金有关事项的通知》（财综（2011）48 号）的文件要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

$$\text{农田水利建设资金}=(\text{土地出让总收入}-\text{土地出让税费}-\text{土地开发费用}) \times 10\%$$

$$=(44875.36-3940-11620) \times 10\%$$

$$=2931.54(\text{万元})$$

V、教育基金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育基金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）的内容及要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付法人征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地弄明社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育基金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育基金。

$$\begin{aligned} \text{教育基金} &= (\text{土地出让总收入} - \text{土地出让税费} - \text{土地开发费用}) \times 10\% \\ &= (44875.36 - 3940 - 11620) \times 10\% \\ &= 2931.54 (\text{万元}) \end{aligned}$$

VI、土地收储征地成本

结合委托方提供的《新县 2019 年国土储备项目情况介绍》，长潭居委会银基北城花园二期项目、溇洼居委会潘洼住宅项目、新城居委会肖冲住宅项目、三进士巷城中村改造项目、林冲居委会商服用地项目、沙坪商服用地项目、卓湾住宅用地项目，共计收储 7 个项目的征地成本费用分别为 300 万元，500 万元，300 万元，300 万元，200 万元，100 万元，2200 万元，征地成本合计 3900 万元。结合本次咨询目的，评价时采用以上数据，则

$$\text{土地收储征地成本} = 3900 (\text{万元})$$

综上所述，土地出让净收益=土地出让总收入-土地出让税费-土地开发费用-农田水利建设资金-教育基金-土地收储征地成本

$$=44875.36-3940-11620-2931.54-2931.54-3900$$

$$=19552.28 \text{ (万元)}$$

(二) 还本付息覆盖状况

本次测算采用利息备付率和偿债备付率指标对项目还本付息状况进行考量，即：

$$\text{利息备付率} = \text{当期土地出让净收益} \div \text{当期应付利息}$$

$$\text{偿债备付率} = \text{当期土地出让净收益} \div \text{当期应付利息及本金合计数}$$

(三) 测算结果

根据测算，该新县 2019 年国土储备项目现金流预测覆盖债务本息状况为利息备付率 5.79 倍，偿债备付率 1.06 倍，能够满足新县 2019 年国土储备项目债券还本付息要求，具体情况如下表：

现金流收益规模分析表

(单位：万元)

项目类型	合计数	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
土地出让净收益	19552.28		1527.691	6008.197	6008.197	6008.197
债券面值	15000					
票面利率	4.50%					
应付利息	3375	675	675	675	675	675
归还本金	15000					15000
期初余额		15000	15000	15000	15000	15000
期末余额		15000	15000	15000	15000	
利息备付率(倍)	5.79					
偿债备付率(倍)	1.06					

十、评估咨询结论

咨询结论：根据测算，该新县 2019 年国土储备项目现金流预测覆盖债务本息状况为利息备付率 5.79 倍，偿债备付率 1.06 倍，其中利息备付率和偿债备付率均大于 1.0，表示有偿还利息的能力，能够满足新县 2019 年国土储备项目债券还本付息要求。

十一、评价结果和评价报告的使用

（一）评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如下：

（1）关于用途设定：根据规划用途，参照《土地利用现状分类》设定。

（2）关于土地使用年期的设定：待估宗地为新县人民政府拟储备地，估价对象尚未进行征收、转用、供应及土地权属登记，根据委托及结合本次评估目的，土地使用权类型设定为拟出让，土地使用年期按设定用途法定最高使用年限设定。

（3）土地开发程度设定：根据调查了解，评估涉及地块为纳入储备计划用地，地块尚未完成前期开发，根据委托结合本次评估目的，评估时按供地时的通平条件设定，即宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）及红线内“场地平整”。

(4) 容积率设定：根据委托方提供的相关资料，未明确容积率等规划指标，结合本次评估目的，本次评估时容积率参照新县基准地价成果（2013 年）中对应用途基准地价内涵条件下的容积率设定。

3. 本次评估咨询报告假设发行债券额度为 15000 万，债券票面利率为 4.5%，债券期限为 5 年，每年支付利息，最后一年归还本金。

4. 本次评估咨询结果是根据新县国土资源局对该项目的规划、国家的有关政策法规、规划等相关因素，并依据新县国土资源局对于新县 2019 年国土储备项目经营收入现金流量进行的预测及新县 2019 年国土储备项目用地批复等资料为参考依据。该现金流量预测是以委托方对预测期间新县国土资源的经营条件、经营环境、金融与税收政策和市场状况等方面的合理假设为前提。没有考虑该现金流在项目计划存续期间因特殊的交易方式等所产生的影响，同时本咨询报告书也未考虑上述所列假设前提外，国家宏观经济政策发生变化，及遇有自然力和其他不可抗力对其影响。当上述条件以及在本次评估主要依据的其他情况发生变化时，预测结果一般会失效。

（二）评价结果和评价报告的使用

1. 评价报告和评价结果发生效力的依据。

(1) 评价报告和评价结果依照本次评价依据中所列法律法规中有关规定发生法律效力，如果前述依据发生变化，评价结果需重新评估。

(2) 评价报告和评价结果需经两名以上（含两名）注册土地估价师、土地估价机构负责人、土地估价机构签名、盖章后方能生效。

2. 本次评估仅为土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行评价，为新县 2019 年国土储备项目拟申请使用债券提供参考依据，若用于其他目的，其结果无效。

3. 未经估价机构的书面同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位或个人提供报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。否则，委托方需承担由此引发的相关法律责任。

（三）需要特殊说明的事项

1. 资料来源说明

（1）本次评估所采用的土地权利资料、规划利用资料和其他资料由委托方提供，如因这些资料的失实造成评估结果的不准确，责任由委托方承担。

（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，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2. 评价结果是待估宗地于估价期日正常市场条件下的价格，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。若估价对象地价内涵或其他不可预期因素发生变化，本次评价结果及内容需要重新调整。

3. 报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在计算过程中的数据均取两位小数，估价结果取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

第三部分 评估咨询报告附件

(复印件)

一、委托人承诺函

二、新县国土资源局统一社会信用代码证书

三、关于郑州鑫业土地评估有限公司备案情况的函

四、土地评估机构注册证书

五、土地评估机构营业执照

六、土地估价师资质证书

委托人承诺函

郑州鑫业土地评估有限公司：

新县国土资源局委托贵评估公司对新县 2019 年国土储备项目收益与融资自求平衡情况进行评价咨询。为确保土地评估公司客观、公正、合理地进行评估咨询，我机关承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、咨询的经济行为符合国家规定并已批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、提供的项目生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入咨询范围的现金流与经济行为涉及的现金流范围一致，不重不漏。
- 5、纳入咨询范围的现金流明确，出具的现金流文件合法有效；
- 6、不干预咨询工作。

委托单位（盖章）：

负责人：



2018 年 12 月 6 日

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 11411523006112484L

机构名称 新县国土资源局

机构性质 机关

机构地址 河南省新县城关潢河路179号

负责人 孙超伊

赋码机关



颁发日期 2018年09月14日

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中央机构编制委员会办公室监制

此件只用于2019年土地储备计划与融资计划平衡估价咨询

河南省国土资源厅

豫土估备字〔2018〕0075号

关于郑州鑫业土地评估有限公司备案情况的函

郑州鑫业土地评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年1月31日完成土地估价机构备案，主要备案信息如下：

机构名称：郑州鑫业土地评估有限公司

备案编号：2018410075

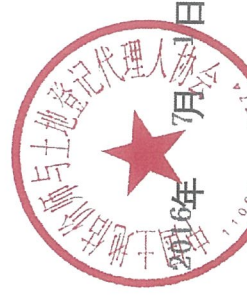
法定代表人（执行事务合伙人）：肖元伟

评估师：陈翠平（土地估价师 证书尾号：0206），李俊梅（土地估价师 证书尾号：0014），关湘（土地估价师 证书尾号：0086），王芳（土地估价师 证书尾号：0029），吕明明（土地估价师 证书尾号：0013），丰建霞（土地估价师 证书尾号：0073），白学军（土地估价师 证书尾号：0026），李明立（资产评估师 证书尾号：8136）。

河南省国土资源厅
2018年2月11日

根据土地评估行业
自律管理的有关规定，
经审核，予以注册。

特发此证



本证书需与在线打印的土地评估中介机构年度考核合格证明同时使用。
国土资源主管部门另有规定的从其规定。

机构名称	郑州鑫业土地评估有限公司
法定代表人	肖元伟
工商注册号	(统一社会信用代码) 91410105769469000D
机构地址	郑州市金水区花园路西、农业路南2幢1单元 19层1902号房
联系电话	0371-87097697
邮政编码	450000
执业范围	全国范围内从事土地评估业务
有效期限	2021年6月30日
注册号	A201641033



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410105769469040D

(1-1)

名称 郑州鑫业土地评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 郑州市金水区花园路西、农业路南2幢1单元19层1902号房
法定代表人 肖元伟
注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2004年11月30日
营业期限 长期
经营范围 土地价格评估(凭资质证经营); 信息咨询服务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2018 04 02
年 月 日



中华人民共和国
土地估价师
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.*



编号 **98160206**
No.

姓名：**陈翠平**
Full Name

性别：**女**
Sex



身份证号码：**410102630515002**
I.D. No.

持证人签名：
Signature of the bearer

(换证)

发证日期：**2003 9 30** 年 月 日
Date of Issue

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



中华人民共和国
土地估价师
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.*



编号
No. 2014410013

姓名: 吕明明
Full Name



性别: 男
Sex

身份证号码: 411521198506153032
I.D. No.

持证人签名: _____
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 12 月 25 日
Date of Issue

有效期至: 2034 年 12 月 24 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC