

**钦州市明阳街南面、民乐路西面、建安街东北面  
26862.91 平方米（40.29 亩）城镇住宅、商业、  
商务金融、娱乐、其他商业服务业用地  
土地估价结果**

### 一、估价对象

估价对象为钦州市明阳街南面、民乐路西面、建安街东北面26862.91平方米（40.29亩）城镇住宅、商业、商务金融、娱乐、其他商业服务业用地国有出让土地使用权市场价格评估。

本估价结果仅指土地使用权价格,不包含其地上建筑物及附着物之价格。

### 二、估价目的

钦州市自然资源局拟收回估价对象的土地使用权,委托我公司对收回土地使用权涉及的国有土地使用权市场价格进行评估,为委托方通过集体决策确定被收回土地使用权市场价格提供价格参考依据。本次估价仅用于该目的用途,不作为其他用途使用。

### 三、估价期日

二〇二五年三月二十日

### 四、地价定义

根据本次估价目的、委托方提供的资料及待估宗地的实际情况,估价对象地价定义内涵如下:

1. 估价期日: 估价结果为估价对象于估价期日二〇二五年三月二十日的市场价格。

2. 土地面积: 根据《委托估价书》记载,估价对象用地面积 26862.91 平方米(其中登记发证面积 16322.17 平方米,规划市政道路面积 9456.17 平方米,私人住宅小区配套占用面积 1084.57 平方米),本次估价设定估价对象的用地面积 26862.91 平方米。

3. 土地用途: 根据《委托估价书》及《宗地登记信息查询情况说明》记载,登记发证的土地用途为城镇住宅、零售商业、其他商服、旅馆、商务金融、娱乐、批发市场、餐饮用地,规划市政道路和私人住宅小区配套占用土地用途参考登记发证土地用途进行评估,依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资发〔2023〕234号)

二类类用地,本次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅、商业、商务金融、娱乐、其他商业服务业用地。

4. 土地使用权性质: 根据《宗地登记信息查询情况说明》记载, 估价对象权利性质为出让, 本次估价设定其土地使用权性质为国有出让建设用地。

5. 土地使用年限: 根据《委托估价书》《宗地登记信息查询情况说明》记载的城镇住宅用地起止年限为 1993 年 5 月 11 日-2063 年 5 月 11 日, 商服用地起止年限为 1993 年 5 月 11 日-2033 年 5 月 11 日, 自估价期日起算, 待估宗地城镇住宅用地剩余使用年限为 38.14 年, 商服用地剩余使用年限为 8.14 年。本次估价设定待估宗地城镇住宅用地剩余使用年限为 38.14 年, 商服用地剩余使用年限为 8.14 年进行估价。

6. 规划利用条件: 根据 2001 年 7 月 24 日钦州市规划局出具的《用地、建筑、市政工程设计要点》及《委托估价书》的记载, 登记发证土地(净用地)的规划控制指标为: 容积率为 $\leq 1.4$ , 建筑密度 $\leq 45\%$ , 绿地率 $\geq 20\%$ 。规划市政道路和私人住宅小区配套占用土地无规划利用指标。另根据《委托估价书》《关于南宁百货大楼股份有限公司用地商业建筑面积比例的意见》记载, 商业建筑面积占比 5%-10%。根据最有效利用原则, 本次估价设定登记发证土地的容积率为 1.4, 建筑密度为 45%, 绿地率为 20%, 商业建筑面积占总计容建筑面积的 10%, 城镇住宅建筑面积占总计容建筑面积的 90%, 规划市政道路和私人住宅小区配套占用土地无规划利用指标。

7. 土地开发程度: 根据估价人员实地查勘, 宗地内有一栋两层砖混结构房屋待拆除平整, 实际土地开发程度宗地外“五通”(即通路、通电、通讯、通供水、通排水, 下同), 宗地内场地未平整; 估价设定土地开发程度为宗地外“五通”, 宗地内“场地未平整”。

8. 价格类型: 本次估价的地价价格类型为公允市场价格。

根据估价的技术规程和项目的具体要求, 此次评估价格是指估价对象在公开市场条件下, 于估价期日二〇二五年三月二十日, 设定土地用途为城镇住宅、商业、商务金融、娱乐、其他商业服务业用地, 待估宗地城镇住宅用地剩余使用年限为 38.14 年, 商服用地剩余使用年限为 8.14 年, 容积率为 1.4, 建筑密度为 45%, 绿地率为 20%, 商业建筑面积占比为 10%、住宅建筑面积占比 90%, 规划市政道路和私人住宅小区配套占用土地无规划利用指标, 土地开发程度为宗地外“五通”, 宗地内“场

地不平整”条件下的国有出让土地使用权市场价格。

## 五、估价结果

### 1. 地价确定的方法

根据《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》，涉及多种用途混合的土地使用权出让时，应按不同用途分别评估地价。

#### (1) 登记发证土地（净用地）商服用途地价的确定

根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况，采用了剩余法和基准地价系数修正法测算待估宗地的商服用地土地价格（地面单价）。测算结果如下：

单位：元/m<sup>2</sup>

| 土地用途 | 剩余法  | 基准地价系数修正法 |
|------|------|-----------|
| 商服用地 | 2307 | 817       |

剩余法评估结果是在房地产开发总价值的基础上，扣除预计的建筑总成本、利息、销售税费、房地产开发利润等后，以价格余额来确定估价对象土地价格的方法。剩余法充分考虑了估价期日待估宗地所在区域的房地产市场行情、建筑成本以及可能带来的收益等因素。估价对象所在区域内的房地产交易案例、开发成本及费用等资料通过市场调查等途径进行收集估算，开发完成后的不动产物业价值采用了比较法进行其价值测算，测算结果能更好的反映估价期日的房地产市场和土地市场价格水平，其估价结果可信度较高。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正体系等估价成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件等与其所处区域的平均条件相比较，对照修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。基准地价综合修正后所得测算结果与估价期日钦州市类似用地的市场价格偏离大，其可信度低。

通过对上述方法的应用分析，根据评估方法的适宜性、准确性和可操作性，同时根据估价对象所处区域地价水平和估价师经验，认为这两种评估方法评估得到的估价结果相互验证，从不同的方面均能反映出估价对象的地价水平，剩余法的测算结果更符合估价期日市场价格水平，基准地价系数修正法测算结果偏离较大，但仍具有一定参考辅证作用，因此本次估价采用剩余法测算结果和基准地价系数修正法测算结果的加权算术平均值能够较客观的反映当地的地价水平，根据两种估价方法测算结果可信程度，剩余法测算结果权值为 0.9，基准地价系数修正法测

算结果权值为 0.1，则估价对象出让土地使用权价格的最终估价结果为：

$$\text{商服土地单价} = 2307 \times 0.9 + 817 \times 0.3$$

$$= 2158 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{商服分摊土地面积} = 16322.17 \times 10\%$$

$$= 1632.22 \text{ 平方米}$$

$$\text{商服总地价} = \text{商服土地单价} \times \text{商服分摊土地面积}$$

$$= 2158 \times 1632.22$$

$$= 3522331 \text{ 元}$$

$$\text{商服计容建筑面积} = 16322.17 \times 1.4 \times 10\%$$

$$= 22851.04 \times 10\%$$

$$= 2285.10 \text{ 平方米}$$

$$\text{商服楼面地价} = \text{商服总地价} \div \text{商服计容建筑面积}$$

$$= 3522331 \div 2285.10$$

$$= 1541 \text{ 元/平方米}$$

## (2) 登记发证土地（净用地）城镇住宅用途地价的确定

根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况，采用了剩余法和基准地价系数修正法测算待估宗地的城镇住宅土地价格（地面单价）。测算结果如下：

单位：元/m<sup>2</sup>

| 土地用途 | 剩余法  | 基准地价系数修正法 |
|------|------|-----------|
| 城镇住宅 | 2606 | 2061      |

剩余法评估结果是在房地产开发总价值的基础上，扣除预计的建筑总成本、利息、销售税费、房地产开发利润等后，以价格余额来确定估价对象土地价格的方法。剩余法充分考虑了估价期日待估宗地所在区域的房地产市场行情、建筑成本以及可能带来的收益等因素。估价对象所在区域内的房地产交易案例、开发成本及费用等资料通过市场调查等途径进行收集估算，开发完成后的不动产物业价值采用了比较法进行其价值测算，测算结果能更好的反映估价期日的房地产市场和土地市场价格水平，其估价结果可信度较高。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正体系等估价成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件等与其所处区域的平均条件相比较，对照修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。基准地价综合修正后所得测算

结果与估价期日钦州市类似用地的市场价格偏离较大，其可信度较低。

通过对上述方法的应用分析，根据评估方法的适宜性、准确性和可操作性，同时根据估价对象所处区域地价水平和估价师经验，认为这两种评估方法评估得到的估价结果相互验证，从不同的方面均能反映出估价对象的地价水平，剩余法的测算结果更符合估价期日市场价格水平，基准地价系数修正法测算结果偏离较大，但仍具有一定参考辅证作用，因此本次估价采用剩余法测算结果和基准地价系数修正法测算结果的加权算术平均值能够较客观的反映当地的地价水平，根据两种估价方法测算结果可信程度，剩余法测算结果权值为 0.7，基准地价系数修正法测算结果权值为 0.3，则估价对象出让土地使用权价格的最终估价结果为：

$$\text{住宅土地单价} = 2606 \times 0.7 + 2061 \times 0.3$$

$$= 2443 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{住宅的分摊用地面积} = \text{总用地面积} - \text{商服用地面积}$$

$$= 16322.17 - 1632.22$$

$$= 14689.95 \text{ 平方米}$$

$$\text{住宅总地价} = \text{住宅土地单价} \times \text{住宅的分摊用地面积}$$

$$= 2443 \times 14689.95$$

$$= 35887548 \text{ 元}$$

$$\text{住宅计容建筑面积} = \text{总计容建筑面积} - \text{商服计容建筑面积}$$

$$= 22851.04 - 2285.10$$

$$= 20565.94 \text{ 平方米}$$

$$\text{住宅楼面地价} = \text{住宅总地价} \div \text{住宅计容建筑面积}$$

$$= 3357477 \div 20565.94$$

$$= 1745 \text{ 元/平方米}$$

### (3) 登记发证土地（净用地）商住用途综合地价的确定

$$\text{商住用途总地价} = \text{商服总地价} + \text{住宅总地价}$$

$$= 3522331 + 35887548$$

$$= 39409879 \text{ 元}$$

$$\text{商住用途地面单价} = \text{商住用途总地价} \div \text{总用地面积}$$

$$= 39409879 \div 16322.17$$

$$= 2414 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{商住用途楼面地价} = \text{商住用途总地价} \div \text{总建筑面积}$$

$$= 39409879 \div 22851.04$$

=1725 元/平方米

(4) 估价对象总用地地价确定

估价对象地面单价=商住用途总地价÷估价对象用地面积

=39409879÷26862.91

=1467 元/平方米

估价对象楼面地价=商住用途总地价÷估价对象计容建筑面积

=39409879÷(16322.17×1.4)

=1725 元/平方米

## 2. 估价结果

土地面积：26862.91 平方米

总 地 价：3940.99 万元

总地价大写：叁仟玖佰肆拾万玖仟玖佰元整

折算地面单价：1467 元/平方米（97.80 万元/亩）

折算楼面地价：1725 元/平方米

| 各分列用途土地评估价格 |      |                         |                         |         |
|-------------|------|-------------------------|-------------------------|---------|
| 用途          |      | 地面地价（元/m <sup>2</sup> ） | 楼面地价（元/m <sup>2</sup> ） | 总价（万元）  |
| 1           | 商服   | 2158                    | 1541                    | 3940.99 |
| 2           | 城镇住宅 | 2443                    | 1745                    |         |

（注：以上估价结果的货币种类为人民币）

## 3. 地价决策建议及理由

估价对象位于钦州市老城区，所在区位较好，基础设施和公用设施较完备，环境质量较好，交通便利度较高，住宅成熟度较高，周边商服繁华度一般，根据该区域的住宅及商服房地产市场和土地市场状况，结合估价对象的条件状况，建议估价对象的收回土地使用权的地面单价为1467 元/平方米，楼面地价为 1725 元/平方米，总地价为 3940.99 万元。

广西国联土地资产评估有限公司

二〇二五年三月二十五日