

土地估价报告

项目名称：涿水荣盛伟业房地产开发有限公司位于涿水县赵各庄镇小丰口村二宗城镇住宅用地、三坡镇邢各庄村一宗城镇住宅用地国有土地土地使用权市场价格评估项目（河北省保定市涿水县）

受托估价单位：河北万汇房地产资产评估有限公司

土地估价报告编号：万汇[2025]土（估）字第 052 号

提交估价报告日期：二零二五年三月十四日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

涑水荣盛伟业房地产开发有限公司位于涑水县赵各庄镇小丰口村二宗城镇住宅用地、三坡镇邢各庄村一宗城镇住宅用地国有土地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

委托单位：廊坊银行股份有限公司

单位地址：河北省廊坊市广阳区爱民东道 83 号新世界中心办公楼大厦 C 区 17 号楼 5-14 层、22 层

法定代表人：邵丽萍

注册资本：肆拾陆亿元整

成立日期：2000 年 12 月 21 日

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供担保；代理收付款项；提供保险箱业务；办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务；从事银行卡业务、办理外汇存款、外汇汇款、外币兑换、国际结算、同业外汇拆借、外汇贷款、外汇票据的承兑和贴现、外汇担保、资信调查、咨询、见证业务；即期结汇、售汇业务；办理电子银行业务；办理保险兼业代理业务；经中国银监会批准的其他业务。

联系人：郭岩

三、估价目的

受廊坊银行股份有限公司委托，我公司对涑水荣盛伟业房地产开发有限公司位于涑水县赵各庄镇小丰口村二宗城镇住宅用地、三坡镇邢各庄村一宗

城镇住宅用地国有土地使用权市场价格进行了评估，目的是为委托方确定抵债资产市场公允价值提供参考依据而评估待估宗地的市场价值。

四、估价期日

2024 年 10 月 18 日

五、估价日期

2024 年 10 月 18 日至 2025 年 3 月 14 日

六、地价定义

（一）用途设定：根据委托方提供的资料，三宗待估宗地登记用途均为城镇住宅用地，根据估价对象登记用途及《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017 的规定，本次评估设定三宗待估宗地用途均为城镇住宅用地。

（二）土地使用年期设定：涑水荣盛伟业房地产开发有限公司以出让方式取得了三宗待估宗地的国有土地使用权。三宗待估宗地登记用途均为城镇住宅用地，使用期限 2016 年 12 月 27 日起 2086 年 12 月 26 日止，至估价期日已使用 7.81 年，土地使用权剩余使用年限为 62.19 年，评估设定三宗地土地使用年期均为实际剩余使用年限为 62.19 年。

（三）开发程度设定：本次界定的土地开发程度指宗地红线外的基础设施开发程度和宗地内地面平整状况。三宗待估宗地实际开发程度为宗地红线外“四通（通路、通电、通讯、通天然气）”，红线内“三通（通路、通电、通讯）”，红线内场地不平整；评估设定开发程度为宗地红线外“四通（通路、通电、通讯、通天然气），红线内场地不平整”。

（四）土地利用条件说明：估价期日，待估宗地均为待开发土地，根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2016-021-2 号、合同编号：2016-021-1 号、合同编号：2016-021-3 号）约定：三宗待估宗地规划容积率均为 ≥ 1.0 ， ≤ 1.5 ，根据最有效使用原则，本次评估设定待估宗地容积率均为 1.5。

（五）土地使用权价格类型设定：根据评估目的设定评估价格类型为土

地使用权市场价格。

故本次待估宗地的评估价格是指在满足规划利用条件的前提下，于估价期日 2024 年 10 月 18 日在设定的土地开发程度、用途、容积率、使用年限下的土地使用权价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到涑水荣盛伟业房地产开发有限公司所使用的待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价期日 2024 年 10 月 18 日的土地使用权价格为：

评估土地总面积：128276.19 平方米

（含税）评估土地单价：1338 元/平方米

（含税）评估土地总价：17163.36 万元

人民币大写：壹亿柒仟壹佰陆拾叁万叁仟陆佰元整

（不含税）评估土地总价：15746.20 万元

人民币大写：壹亿伍仟柒佰肆拾陆万贰仟元整

（不含税）评估土地平均单价：1228 元/平方米

三宗地估价结果汇总详见下表：

三宗地估价结果汇总表

序号	名称	证号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	含税总价 (万元)	不含税总价 (万元)	不含税平均 单价 (元/m ²)
1	M1	冀（2017）涑水县不动产权第 0000016 号	56026.67	1338	7496.37	6877.4	1228
2	M2	冀（2017）涑水县不动产权第 0000027 号	40905.98	1338	5473.22	5021.3	1228
3	M3	冀（2017）涑水县不动产权第 0000032 号	31343.54	1338	4193.77	3847.5	1228
小计			128276.19		17163.36	15746.2	1228

待估宗地的具体情况详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签名

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
-----	------------	-----

牛迎欣	2012130092	
-----	------------	--



闫光英	2012130051	
-----	------------	--



九、土地估价机构

估价机构负责人：



河北万汇房地产资产评估有限公司

二零二五年三月十四日



表 1 土地估价结果一览表

估价机构：河北万汇房地产资产评估有限公司 估价报告编号：万汇[2025]土（估）字第 052 号 估价期日：2024 年 10 月 18 日 估价目的：市场价值 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	剩余土地 使用年 限(年)	面积 (㎡)	单位面 积地价 (元/㎡)	总地价 (万元)	备注
				批准	实际	设定	规划	实际							
衡水荣盛 伟业房地 产开发有 限公司	M1	衡水荣盛 伟业房地 产开发有 限公司用 地 M1、M2、 M3	冀（2017）衡水 县不动产权第 0000016 号	城镇住宅 用地	--	城镇住宅 用地	≥1.0, ≤1.5	---	1.5	红线外四通， 红线内三通， 场地内不平 整	62.19	56026.67	1338	7496.37	“四通”：通路、通 电、通讯、通天然气； “三通”：通路、通 电、通讯
	M2		冀（2017）衡水 县不动产权第 0000027 号	城镇住宅 用地	--	城镇住宅 用地	≥1.0, ≤1.5	---	1.5		62.19	40905.98	1338	5473.22	
	M3		冀（2017）衡水 县不动产权第 0000032 号	城镇住宅 用地	--	城镇住宅 用地	≥1.0, ≤1.5	---	1.5		62.19	31343.54	1338	4193.77	
	合计											128276.19		17163.36	

一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制：衡水荣盛伟业房地产开发有限公司以出让方式取得待估三宗土地城镇住宅用地的使用权，至估价期日宗地剩余使用年限为 62.19 年，资料显示待估宗地在估价期日已设定抵押他项权，根据评估目的，本次评估不考虑抵押权对评估结果的影响。

2、基础设施条件:

 通路：临近规划道路，交通较便捷； 通电：市政电网供电，供电保证率高；
 通讯：有完善的 WLAN、移动信号光纤通讯设施； 通天然气：接市政天然气管网，保证率高；
3、规划限制条件：没有对土地规划利用产生影响的其他限制条件。
4、4、影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项:

1、估价对象权利状况及土地面积以衡水县国土资源局颁发的《不动产权证书》为准。
2、本评估报告仅作为委托方确定土地使用权市场价值提供参考。
3、报告有效期为一年，当市场变化较大时，有效期为半年。



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：廊坊银行股份有限公司

单位地址：河北省廊坊市广阳区爱民东道 83 号新世界中心办公楼大厦 C 区 17 号楼 5-14 层、22 层

法定代表人：邵丽萍

注册资本：肆拾陆亿元整

成立日期：2000 年 12 月 21 日

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供担保；代理收付款项；提供保险箱业务；办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务；从事银行卡业务、办理外汇存款、外汇汇款、外币兑换、国际结算、同业外汇拆借、外汇贷款、外汇票据的承兑和贴现、外汇担保、资信调查、咨询、见证业务；即期结汇、售汇业务；办理电子银行业务；办理保险兼业代理业务；经中国银监会批准的其他业务。

二、估价对象

涞水荣盛伟业房地产开发有限公司位于涞水县赵各庄镇小丰口村二宗城镇住宅用地、三坡镇邢各庄村一宗城镇住宅用地，土地使用权总面积为 128276.19 平方米，待估宗地使用期限为 2016 年 12 月 27 日起 2086 年 12 月 26 日止。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

(1) 估价对象的来源及历史沿革：

M1 地块

待估宗地由涑水县国土资源局颁发的《不动产权证书》，证号为冀(2017)涑水县不动产权第 0000016 号

(2) 权利人：涑水荣盛伟业房地产开发有限公司

(3) 共有情况：单独所有

(4) 坐落：涑水县赵各庄镇小丰口村

(5) 不动产单元号：130623104208GB00002W00000000

(6) 权利类型：国有建设用地使用权

(7) 权利性质：出让

(8) 用途：城镇住宅用地

(9) 宗地面积为：56026.67 m²

(10) 使用期限：2016 年 12 月 27 日起 2086 年 12 月 26 日止

(11) 宗地四至为：北、东至涑水荣盛伟业房地产开发有限公司用地；西、南至空闲地。

M2 地块

待估宗地 M2 由涑水县国土资源局颁发的《不动产权证书》，证号为冀(2017)涑水县不动产权第 0000027 号

(2) 权利人：涑水荣盛伟业房地产开发有限公司

(3) 共有情况：单独所有

(4) 坐落：涑水县赵各庄镇小丰口村

(5) 不动产单元号：130623104208GB00003W00000000

(6) 权利类型：国有建设用地使用权

(7) 权利性质：出让

(8) 用途：城镇住宅用地

(9) 宗地面积为：40905.98 m²

(10) 使用期限：2016 年 12 月 27 日起 2086 年 12 月 26 日止

(11) 宗地四至为：北、东、南至涑水荣盛伟业房地产开发有限公司用地；西至空闲地。

M3 地块

待估宗地 M3 由涑水县国土资源局颁发的《不动产权证书》，证号为冀（2017）涑水县不动产权第 0000032 号

(2) 权利人：涑水荣盛伟业房地产开发有限公司

(3) 共有情况：单独所有

(4) 坐落：涑水县三坡镇邢各庄村

(5) 不动产单元号：130623106215GB00003W00000000

(6) 权利类型：国有建设用地使用权

(7) 权利性质：出让

(8) 用途：城镇住宅用地

(9) 宗地面积为：31343.54 m²

(10) 使用期限：2016 年 12 月 27 日起 2086 年 12 月 26 日止

(11) 宗地四至为：北、东、南至空闲地；西至涑水荣盛伟业房地产开发有限公司用地。

2、土地权利状况

(1) 估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象的土地所有权属国家所有。

(2) 估价对象的土地使用权状况：根据冀（2017）涑水县不动产权第 0000016 号第 0000027 号、第 0000032 号，待估宗地的权利人均均为涑水荣盛伟业房地产开发有限公司，登记用途均为城镇住宅用地，使用权类型均为出让，使用期限均为 2016 年 12 月 27 日起 2086 年 12 月 26 日止、至估价期日，已使用 7.81 年，剩余使用年限均为 62.19 年，本次评估设定土地使用年限均为土地实际剩余使用年限住宅 62.19 年。宗地产权清楚，来源合法。

(3) 土地他项权利情况：估价期日，待估宗地有抵押、未设定地役、担保、租赁等他项权利。根据本次评估目的本次估价不考虑抵押权对估价结果的影响。

(4) 相临关系权利：相互毗邻的不动产提供便利的同时，确保双方正常生产经营与利用。

3、土地利用状况

估价期日，待估宗地均为待开发土地，根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2016-021-2 号、2016-021-1 号、2016-021-3 号）约定，规划容积率 ≥ 1.0 ， ≤ 1.5 ，根据最有效使用原则，本次评估设定容积率均为 1.5。

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

1、城市资源状况

（1）地理位置

涑水县，隶属于河北省保定市，位于河北省中部偏西，太行山东麓北端，东经 $114^{\circ} 49' \sim 115^{\circ} 48'$ ，北纬 $39^{\circ} 17' \sim 39^{\circ} 57'$ ，东南部为拒马河冲积平原，西北部为太行山脉东北段，东界涿州、高碑店，南与定兴、易县为邻，西与涑源、涑鹿、蔚县交界，北与北京市门头沟区、房山区相接，与北京接壤 110 公里，距北京市中心 90 公里，距天津市中心 170 公里，距保定市中心 75 公里。

铁路方面：涑水县现有的铁路线路主要包括京原铁路和高易铁路。未来铁路交通发展规划包括廊涑城际铁路和京石城际铁路。廊涑城际铁路和京石城际铁路将在涑水境内设有多个站点，如涑水西站、天鹅湖站、野三坡站等，这些站点将进一步缩短涑水与北京、石家庄等大城市的时间距离，实现 40 分钟直达北京的目标。

公路方面：涞水县的公路交通条件非常发达，拥有多条主要公路和高速公路，连接京、津、冀三地，交通便利。公路交通网络包括六条干线公路：京广西线公路、津同公路、涞张公路、涞涿公路、涞定公路以及京昆高速。此外，北京公交 917 路快车延长线也已开通，极大地方便了涞水与北京之间的交通。

随着这些工程的完工，大大提升了涞水县对外交通能力，使交通更加畅通，居民出行更加便捷，区位优势更加明显。

（2）气候条件

涞水县属东部季风性暖温带半干旱地区。在冬季，因地处蒙古高压的东南部，盛行由大陆吹向海洋干冷的冬季风。夏季由于副热带高压的北上，盛行由海洋吹向大陆温热的夏季风。春秋两季，分别为由冷到热和由热到冷的过渡季节，四季分明，形成了春季干旱多风，夏季炎热多雨，秋季天高气爽，冬季严寒少雪的季风气候特点。2014 年平均气温 13.1℃，无霜期 213 天，年降雨量 483 毫米，相对湿度 60%，多南风，平均风速 0.9 米/秒。

（3）地质水文

涞水县土壤分五个土类。褐土主要分布在涞水县山区、丘陵和山前平原上，面积 121253.33 公顷；棕壤主要分布在西北部海拔 1050 米以上的山上，面积 12853.33 公顷；潮土主要分布在涞水县河流冲积扇上端交接洼地和砂河故道，面积 30 公顷；沼泽土类分布在涞水县石亭镇土庄村东部，地形为滞水洼地，面积 253.33 公顷；草甸土类主要分布在龙门乡、赵各庄镇、九龙镇、三坡镇部分季节性流水的地沟谷地带，面积 2406.67 公顷。涞水县地域狭长，地表自西北向东南倾斜，地形呈一个斜的长条状，素有涞水县“一条线”之称。地貌差异悬殊，呈山区、丘陵、平原三种类型阶梯状分布。山区最高海拔 1983 米，丘陵海拔 100 米左右，平原海拔 30 米左右。属太行山脉，境内长约 50 千米，为西南——东北走

向，海拔高度 1122.6~1983 米，相对高度 500~1100 米，最高的是白草畔海拔 1983 米，最低的是龙潭顶，海拔 1122.6 米。

涑水县境内河流属海河流域，大清河水系，主要河流是拒马河，发源于涑源县，流经境内 110 千米。境内流程分为两段：一段从龙门乡入境，三坡镇出境，流经 3 个乡镇，共 74 千米；另一段从一渡镇入境，自铁锁崖分成南北拒马河，南拒马河流经 5 个乡镇，共 36 千米，经义安镇流入定兴县境；北拒马河流入涿州市。

（4）行政区划

涑水县辖 1 个城区办、12 个镇、3 个乡：城区社区管理办公室、涑水镇、永阳镇、义安镇、石亭镇、赵各庄镇、九龙镇、三坡镇、一渡镇、明义镇、王村镇、娄村镇、东文山镇、其中口乡、龙门乡、胡家庄乡。县政府驻涑水镇。

（5）人口状况

2023 年末 2024 年初，涑水县常住人口 30.803 万人，城镇化率 53.57%，城镇人口 16.5012 万人，乡村人口 14.3018 万人，户籍总户数 14.2797 万户，户籍人口 36.1279 万人，城镇人口 15.7845 万人，乡村人口 20.3434 万人，男性 18.2442 万人，女性 17.8837 万人。0-17 岁 6.6599 万人，18-34 岁 6.5293 万人，35-59 岁 14.2387 万人，60 岁以上 8.7 万人。

2、不动产制度与不动产市场

房地产市场、土地市场的起起落落和相关政策关系密切，行政因素对房地产市场、土地市场有着巨大的影响。

（1）房地产市场

中国房地产市场持续走低，相关指标全面下滑。受疫情、资金等因素制约，房地产投资、开工、竣工降幅持续扩大。销售降幅扩大，中西部和东北地区二三线城市房价跌幅更大，疫情对东部地区销售的影响正在减弱。全国土地市场遇冷，土地出让金规模、溢价率和楼面价均大幅

下降。房企资金状况持续恶化，各类债务到期持续高位，上半年兑付压力更加集中、债务风险突出。针对房地产市场低迷现状，各地纷纷出台楼市提振政策。一线城市以跟随 LPR 下调房贷利率为主，预计未来进一步显著放松的可能性较低。二线城市以放松限购限售为主，市场多有边际改善。三四线城市放松力度最大，限购限售叠加降首付，政策效果不一。当前房地产调控政策仍存在供给端放松不及需求端、改善型需求限制依然较多、房地产市场化调节机制仍有待完善等问题。未来，政策有必要在坚持房住不炒的前提下，继续从供给和需求两端推出有力举措，维持房地产市场平稳运行。

2024 年 1-11 月，保定房地产市场的销售数据显示，华中集团、国控置业和爱情地产荣登销售榜单的前三名，总销售金额达到 92.4 亿元，销售面积为 80 万平方米。华中集团以 17.84 亿元的销售金额稳居榜首，国控置业 16.78 亿元紧随其后，爱情地产则以 10.36 亿元位列第三。在商品住宅销售方面，国控置业的东湖尚品项目以 13.6 亿元的销售金额领先，而华中集团的彩虹城和石榴集团的石榴新江湾城分别获得第二和第三。保定市的房地产市场在 2024 年显现出筑底企稳的迹象。新房价格指数轻微回升，但二手房市场依旧承压，价格同比下跌 5.39%。成交规模方面，保定商品住宅总成交 124.29 万平，同比减少 3.9%，但降幅有所收窄。保定楼市在 2024 年一年的表现展现出了市场的多元化趋势。首先，房企的竞争愈发激烈，华中集团等龙头企业依然保持强势。此外，购房者对改善型住宅的需求正在上升，虽然刚需房仍是市场主力，但高端住宅产品的市场份额正在增加。新房和二手房市场的价格走势呈现分化，新房价格有回升迹象，而二手房则继续面临价格下行压力，这可能反映出市场对新房的信心逐渐增强。与此同时，政策的调整和经济环境的变化可能都会对未来的市场走向产生重要影响。随着改善型住房需求的攀升以及市场的逐步稳定，购房者和开发商都需要适时调整策略，以应对不断变

化的市场动态。

涑水县紧邻北京市和天津市，交通便利，自然环境优美。近年来，随着城市化进程的加快，涑水县的房地产市场得到了快速发展。根据最新数据显示，涑水县的新房平均单价稳定在 6975 元 / 平方米左右，整体房价呈现出稳中有升的态势。

在房源供应方面，涑水县的新房项目不断涌现，涵盖了从经济型住宅到高端别墅的多种类型，满足了不同购房者的需求。同时，二手房市场也呈现出活跃态势，为购房者提供了更多的选择空间。

（2）土地制度与市场

土地管理政策是影响土地价格的宏观因素，是对土地价格的总体水平产生决定性影响的因素之一。

土地制度：2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案。新土地管理法允许集体经营性建设用地在符合规划、依法登记，并经本集体经济组织三分之二以上成员或者村民代表同意的条件下，通过出让、出租等方式交由集体经济组织以外的单位或者个人直接使用，破除了集体经营性建设用地进入市场的法律障碍，结束了多年来集体建设用地不能与国有建设用地同权同价同等入市的二元体制；在土地征收制度方面规范完善了征地程序，首次对土地征收的公共利益范围进行明确界定，明确征收补偿的基本原则是保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障；将基本农田提升为永久基本农田，永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途，实行最严格的耕地保护制度；合理划分了中央和地方土地审批权限，国务院审批涉及永久基本农田的农用地转用，其他的由国务院授权省级政府审批；国家土地督察制度正式成为土地管理的法律制度。新土地管理法的实施减少了土地利用制约，提升了土地的增值收益和发展权益，统筹了城乡产业的资源配置平衡，有利

于深化土地市场供给侧结构性改革，推动形成城乡统一的多主体供给的土地市场，房地产市场必然面临新的机遇和挑战。

2022年1月6日，国务院办公厅发布关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知。在土地要素方面，《方案》提出要进一步提高配置效率，以推进土地集约高效利用和建立健全城乡统一的建设用地市场为重点，探索赋予试点地区更大土地配置自主权。方案提出，支持探索土地管理制度改革。合理划分土地管理事权，在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，探索赋予试点地区更大土地配置自主权。鼓励优化产业用地供应方式。鼓励采用长期租赁、先租后让、弹性年期供应等方式供应产业用地。支持产业用地实行“标准地”出让，提高配置效率。推动以市场化方式盘活存量用地。鼓励试点地区探索通过建设用地节约集约利用状况详细评价等方式，细化完善城镇低效用地认定标准，鼓励通过依法协商收回、协议置换、费用奖惩等措施，推动城镇低效用地腾退出清。建立健全城乡统一的建设用地市场。在坚决守住土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线的前提下，支持试点地区结合新一轮农村宅基地制度改革试点，探索宅基地所有权、资格权、使用权分置实现形式。

截至2024年12月底，保定市中心城区项目总数374个，存量住宅用地总面积1125.789998公顷，未动工土地面积264.299983公顷，已动工未竣工土地面积861.490015公顷，未销售住宅土地面积414.232192公顷。保定市本级项目总数209个，存量住宅用地总面积692.949589公顷，未动工土地面积195.515314公顷，已动工未竣工土地面积497.434275公顷，未销售住宅土地面积192.814698公顷。

（3）税收政策

近年来，党中央、国务院决策实施了一系列减税降费举措，在纾解企业困难、稳住宏观经济大盘、促进高质量发展等方面发挥了关键性作

用。

2023 年，按照党中央、国务院决策部署，税务总局会同财政部等部门先后发布了一系列延续优化创新实施的税费优惠政策。这些税费优惠政策有三个特点：一是突出连续性，该延续的延续。如：延续实施物流企业大宗商品仓储用地减半征收城镇土地使用税、减征残疾人就业保障金等一批实施效果好、社会期待高的政策，及时稳定社会预期。二是突出精准性，该优化的优化。如：优化实施小规模纳税人减征增值税、小微企业和个体工商户减征所得税等一批支持小微经营主体纾困发展的政策，突出对小微企业、个体工商户的支持。三是突出制度性，该创新的创新。将企业研发费用加计扣除比例由 75%统一提高到 100%，并且作为制度性安排长期实施，进一步营造激励企业创新投入的良好税制环境。

税务总局按照享受主体、优惠内容、享受条件、政策依据的编写体例，形成了涵盖 12 项税费优惠政策的指引，具体包括：1. 增值税小规模纳税人免征增值税政策；2. 增值税小规模纳税人减征增值税政策；3. 生产、生活性服务业增值税加计抵减政策；4. 上市公司股权激励个人所得税优惠政策；5. 沪港通、深港通转让差价所得暂免征收个人所得税政策；6. 个体工商户年应纳税所得额不超过 100 万元部分减半征收个人所得税政策；7. 小型微利企业减征企业所得税政策；8. 研发费用税前加计扣除政策；9. 物流企业大宗商品仓储设施用地减半征收城镇土地使用税政策；10. 符合条件的用人单位分档减缴残疾人就业保障金政策；11. 符合条件的企业免征残疾人就业保障金政策；12. 阶段性降低失业保险、工伤保险费率政策。

（4）货币政策

我国经济仍处于恢复过程中，货币政策总体基调是“稳字当头、稳中求进”，坚持稳健的货币政策。至 2024 年 2 月 5 日金融机构平均法定存款准备金率约为 7.0%，较 2018 年初降低 7.9 个百分点，中国人民银行多年连续下调存款准备金率，有利于提升金融服务能力，更好支持实体

经济。

促进融资成本稳中有降，引导公开市场操作利率和中期借贷便利（MLF）利率下降，至 2024 年 7 月 22 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.35%，5 年期以上 LPR 为 3.85%；2024 年 7 月一年期存款利率为 1.35%。

中国人民银行货币政策灵活适度、精准有效，针对供应发挥多元化、多层次金融体系功能作用，加强间接融资与直接融资联动，现有政策工具与加强金融创新相结合，形成长期稳定投入机制，引导金融机构支持实体经济特别是小微企业、科技创新、绿色发展、基础设施等领域，推断工业全方位、全周期绿色发展。

3、产业政策

涞水县在经济发展方面取得了显著成就，近年来，涞水县依托地域优势，大力发展特色产业，如农业、旅游业等，涞水县还积极推动产业升级，加快工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。城市建设日新月异，随着城市化进程的加快，涞水县不断完善城市基础设施，提升城市品质，涞水县还注重城市绿化和环境保护，打造宜居城市。涞水县拥有丰富的旅游资源，如野三坡、鱼谷洞等，近年来，涞水县大力发展旅游业，加强景区基础设施建设，提升旅游服务质量，涞水县还积极推广本地文化，让游客在游览的过程中感受浓厚的文化氛围。同时，涞水县在乡村振兴方面取得了显著成果，通过发展特色产业、推动农村电商、加强农村基础设施建设等措施，涞水县的乡村面貌焕然一新。

4、城市规划与发展目标

根据《涞水县国土空间总体规划（2021 - 2035 年）》及相关规划，涞水县的城市规划与发展目标如下：

功能定位：建成京西南休闲康养基地、保定北部先进制造业基地。

空间格局：落实主体功能定位，统筹农业、生态、城镇空间。完善农业空间布局，严守耕地保护红线。实施河流湿地保护修复，加强地下

水超采区综合治理，推进矿山综合治理，严格保护野三坡等自然保护地，筑牢首都西南部生态安全屏障。

交通规划：谋划建设环北京城际铁路涿州至野三坡段，规划房山至涿州轻轨延伸至涑水，预留京昆廊道，规划涑水北—长沟段轨道交通，配合做好涑源—易县—涑水城际铁路项目前期研究，谋划高速公路出口及连接线、互通工程建设，建成国道 G112 涑水县绕城工程，推进省道 S230 涑水县城段绕城工程前期方案研究，推动野三坡通用机场规划建设，构建综合、立体交通运输网络。

品质提升：优化中心城区功能结构和布局，合理配置公共服务设施，完善城乡生活圈，提升城乡公共服务均衡性。依托河流、公园等开敞空间，构建蓝绿空间网络。稳步推进城市更新，改善城市人居环境，引导小城镇差异化特色化发展。加强文化遗产保护，塑造彰显地域特色的城乡风貌。

此外，涑水县还将在产业发展上重点加强与京津冀地区的协同，积极承接非首都功能疏解，发展现代花卉产业等特色产业，推动经济高质量发展。

5、城市社会经济发展状况

2024 年涑水县地区生产总值达到 108 亿元，同比增长 3%，虽然低于计划目标 4 个百分点，但仍然显示出一定的增长。此外，涑水县的固定资产投资完成 30.25 亿元，同比增长 9.4%，高于计划目标 0.4 个百分点；社会消费品零售总额完成 31.6 亿元，同比增长 9.6%，高于计划目标 3.1 个百分点，涑水县的第一产业增加值为 18.14 亿元，同比减少 7.9%；第二产业增加值为 18.35 亿元，同比增长 7.7%；第三产业增加值为 71.51 亿元，同比增长 5.5%²。这表明第三产业在涑水县经济中占据主导地位，而第一产业和第二产业则有所下滑。

从财政收入来看，涑水县的一般公共预算收入为 6.4 亿元，完成调

整预算数 1。尽管农业、林业和畜牧业产值有所下降，但工业增加值和房地产市场的表现也影响了整体经济指标。此外，涑水县还遭受了“23.7”特大洪涝灾害的影响，各行业均受到不同程度的冲击。为了优化营商环境，涑水县采取了多项措施，包括成立优化营商环境工作领导小组、建立“一办十专班”工作机制、实施奖惩机制、设立举报投诉和联合查处工作机制以及企业评议职能部门工作机制。这些措施有助于提升政府服务效率，吸引更多投资，推动经济发展。

6、市政公共设施

科教文卫：2024 年涑水县第三小学、第三幼儿园和第五中学二期项目稳步实施，马各庄小学荣获“全国教育系统先进集体”，县医院北区建成制胜，社区日间照料服务设施覆盖率达 100%，乡镇级区域养老服务中心覆盖率达 60%，新建养老院 20 个。

公园绿地：

2024 年完成城隍庙公园、文街角公园、滨河公园修复

市政设施：

2024 年，完成城区遒城街西延通车，朝阳路、文汇街等 7 条主次干道完成改造提升，城隍庙地下停车场竣工验收，完成对拒马河、南拒马河治理工作；恢复重建道 135 公里、桥梁 73 座，改造提升供电线路 684.6 公里、变压器 430 台，修复新建通讯基站 827 个、架设光缆 5916 公里，主要基础设施超过灾前水平。

涑水的城市建设将不断完善。未来，涑水将加强基础设施建设，提升城市功能。道路、交通、供水、供电等基础设施将更加完善，为居民提供更加便捷的生活条件。同时，涑水还将加强生态环境保护，提升城市品质，打造宜居宜业的环境。

（二）区域因素

1、区域概况

赵各庄镇位于涞水县西北部，东与三坡镇接壤，南与龙门乡毗邻，西南与其中口乡交界，西接涿鹿县蟒石乡，北与九龙镇相连；辖赵各庄村、板城村、白涧村等 20 个行政村，镇政府驻地位于赵各庄村；总面积约为 253.12 平方千米，户籍总人口 21789 人；地处太行山东麓，为山区宽谷地貌，地势东西高、南北低，最高山峰金洞塔海拔 1411 米，最低点拒马河与三坡镇交界处海拔 390 米；属东部季风性暖温带半干旱地区，四季分明，春季干旱多风，夏季炎热多雨，秋季天高气爽，冬季严寒少雪，境内河道属大清河水系，拒马河由南向北贯穿境内，河道长 25.1 千米，境内有 108 国道、241 省道、京原铁路等交通干线交会，设有板城、白涧、福山口 3 个火车站，20 个村实现村村通水泥路，辖区内有信用社、邮政分局、联通分公司、医院、中小学等 20 多家单位，是其中口乡、龙门乡、赵各庄镇三个乡镇的区域经济文化中心；待估宗地分别位于涞水县赵各庄镇小丰口村、三坡镇邢各庄村，属野三坡景区，拒马河西侧，交通较便捷，基础配套设施较齐全。

2、交通条件

待估宗地临近 G5(京昆)高速，自驾出行便利，涞水县汽车站有通往野三坡景区公交车，车程约 2 小时即到，北京到野三坡景区开通有 8 趟普客火车，对外交通方便快捷，景区内提供多种交通工具，包括索道、电瓶车和小火车等。

3、市政基础与公共设施

(1) 基础设施

涞水县内近年来不断完善基础设施，道路、电力、通讯设施齐全，移动通信网络覆盖全区，地区差异不大。推进了道路、排水、照明等市政设施的改造，提升了城市功能。

道路：涞水县继续完善公路网络，新建和改造了多条县乡公路，提升了农村地区的交通条件。

电力：推进了电网升级，新建了多个变电站和输电线路，提升了供电可靠性。

供气：区域内为供气管网覆盖区域，有高中压天然气管网，保证性高。

（2）公共设施（医院、学校、邮局、银行等）

学校：区域内有三坡镇苟各庄小学

医院：区域内有三坡镇卫生院。

文体设施：区域内有荣盛国际会议中心

区域内有银行、邮局、零售、通讯网点等公共设施较齐全。

4、环境条件

涑水县属暖温带大陆性气候，2014年平均气温13.1℃，无霜期213天，年降雨量483毫米，相对湿度60%，多南风，平均风速0.9米/秒。百里峡景区是野三坡独具风采的景区之一。景区由海棠峪、十悬峡、蝎子沟三条峡谷组成，全长105华里，故称百里峡。峡谷内翠壁兀立、草木横生、溪流潺潺、瀑布飞流、浪花飞溅。地质构造丰富多彩，岩溶壮景形态各异，野生植物种类繁多。每逢仲夏，海棠峪峡谷内悬崖峭壁上开满海棠花，色彩纷呈、幽香四溢。在峡谷崖壁上独根独叶的“独根草”伸展着荷叶般大小的“心”形叶子，密密匝匝的垂挂在悬崖绝壁上，与树木花草争奇斗艳，美不胜收。

5、产业聚集状况

涑水县在经济发展方面取得了显著成就，近年来，涑水县依托地域优势，大力发展特色产业，如农业、旅游业等，涑水县还积极推动产业升级，加快工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。城市建设日新月异，随着城市化进程的加快，涑水县不断完善城市基础设施，提升城市品质，涑水县还注重城市绿化和环境保护，打造宜居城市。涑水县拥有丰富的旅游资源，如野三坡、鱼谷洞等，近年来，涑水县大力发

展旅游业，加强景区基础设施建设，提升旅游服务质量，涑水县还积极推广本地文化，让游客在游览的过程中感受浓厚的文化氛围。同时，涑水县在乡村振兴方面取得了显著成果，通过发展特色产业、推动农村电商、加强农村基础设施建设等措施，涑水县的乡村面貌焕然一新。

6、规划限制

无特殊规划限制。

7、小区域状况

待估宗地位于保定市涑水县野三坡百里峡景区内，周边有酒店、民宿、农家院等，基础设施较齐全，适合作为住宅用地使用。

（三）个别因素

待估宗地 M1、M2、M3 分别位于涑水县赵各庄镇小丰口村，三坡镇邢各庄村，根据《不动产权证书》（冀（2017）涑水县不动产权第 0000016 号、第 0000027 号、第 0000032 号），涑水荣盛伟业房地产开发有限公司均以出让方式取得三宗土地的国有土地使用权，待估宗地总土地使用权面积为 128276.19 m²，其中宗地 M1 土地使用权面积 50026.67 m²，宗地 M2 土地使用权面积 40905.98 m²，宗地 M3 土地使用权面积 31343.54 m²，土地用途均为城镇住宅用地，使用期限均为 2016 年 12 月 27 日起 2086 年 12 月 26 日止，至估价期日剩余土地使用年限均为 62.19 年。根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2016-021-2 号、2016-021-1 号、合同编号：2016-021-3 号）约定，容积率 ≥ 1.0 ， ≤ 1.5 ，根据最有效使用原则，本次评估设定容积率均为 1.5。

宗地形状不规则，地势较平坦，地质条件较稳定，可基本满足住宅用地利用条件，城市规划对待估宗地所在区域无特殊限制，可较好利用。待估宗地用途和周围环境协调性较好，宗地实际开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通天然气），红线内“三通（通路、通电、通讯）”，场地不平整，评估设定开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通天然气），场地不平整。即：

通路：临近规划道路，交通较便捷；

通电：市政电网供电，供电保证率高；

通讯：有完善的 WLAN、移动信号光纤通讯设施；

通天然气：接市政天然气管网，保证率高；

红线内场地不平整。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

- 1、《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）
- 2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 2019 第 32 号）
- 4、《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 2019 第 32 号）
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 2019 第 29 号）
- 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》（国务院令 第 55 号，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、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令 第 39 号）
- 9、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）
- 10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）
- 11、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）
- 12、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）
- 13、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17 号）
- 14、《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发

[2008]51 号)

15、《国土资源部办公厅关于实施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)

16、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

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

18、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)

19、《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2022〕13 号)

20、河北省人民政府、保定市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件

21、土地出让合同、不动产权证书

22、委托方提供的有关资料及估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

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、合法性原则

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、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权以其所使用的合同）等容许的处分方式为依据。

本次评估宗地产权、使用和处分均符合法律规定，评估宗地的土地

用途、使用年期、开发程度的确定均依据委托方提供的合法文件确定或合理设定，符合合法原则。

2、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，待估宗地所在区域土地交易案例较多，市场处于完全竞争状态，本次评估采用的市场比较法符合替代原则。

3、最有效利用原则

土地估价价格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以土地是否符合其自身条件、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。本次评估依据了规划部门对该宗地的规划条件，考虑了规划条件下的最大产出效益，符合最有效利用原则。

4、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。

5、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。估价对象在评估中既考虑了公平的土地交易（招拍挂）市场，又要考虑了政府供地的垄断性影响，估价结果可以客观反映市场状况，遵循供需原则。

6、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决定。

7、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。

8、公开市场原则

评估结果在公开、公平、公正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，恪守客观、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，严格保守评估秘密。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的宗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《城镇土地估价规程》，根据当地市场发育情况并结合待估宗地的具体特点、用地性质及评估目的，选择适当的估价方法。

保定市涞水县土地市场较活跃，近期有较多类似土地交易实例，故可选用市场比较法评估；

待估宗地规划用途为城镇住宅用地，尚未进行开发建设，区域内有较多类似房地产开发项目，能够客观的确定开发完成后的房地产开发价值和开发过程中发生的各项费用，故可选用剩余法评估；

故根据待估宗地的具体情况选用市场比较法和剩余法评估。

（三）估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到涞水荣盛伟业房地产开发有限公司所使用的待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价期日 2024 年 10 月 18 日的土地使用权价格为：

评估土地总面积：128276.19 平方米

（含税）评估土地单价：1338 元/平方米

（含税）评估土地总价：17163.36 万元

人民币大写：壹亿柒仟壹佰陆拾叁万叁仟陆佰元整

（不含税）评估土地总价：15746.20 万元

人民币大写：壹亿伍仟柒佰肆拾陆万贰仟元整

（不含税）评估土地平均单价：1228 元/平方米

三宗地估价结果汇总详见下表：

三宗地估价结果汇总表

序号	名称	证号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	含税总价 (万元)	不含税 总价 (万元)	不含税 平均单价 (元/m ²)
1	M1	冀(2017)涞水县 不动产权第 0000016号	56026.67	1338	7496.37	6877.4	1228
2	M2	冀(2017)涞水县 不动产权第 0000027号	40905.98	1338	5473.22	5021.3	1228
3	M3	冀(2017)涞水县 不动产权第 0000032号	31343.54	1338	4193.77	3847.5	1228
小计			128276.19		17163.36	15746.2	1228

三、需特殊说明的事项

(一) 估价的前提和假设条件

1、本次估价的依据是中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014)、《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)、全国人大、国务院和自然资源部、原国土资源部颁布的有关法律法规及规章、保定市人民政府、保定市涞水县人民政府、保定市自然资源和规划局等有关部门颁布的有关文件、通知进行估价活动。

2、估价对象依法利用，并会产生相应的土地收益。

3、本次评估的估价期日为2024年10月18日，在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的均衡市场。

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、估价结果是指在正常市场条件下，于估价期日2024年10月18日，设定土地用途、土地开发程度、使用年期等条件下的出让土地

使用权价格。

6、报告中有关待估宗地的土地权属状况以涑水县国土资源局颁发的《不动产权证书》为准。

7、用途设定：待估宗地登记用途均为城镇住宅用地，规划用途均为城镇住宅用地，根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 的规定，此次估价设定用途均为城镇住宅用地。

8、土地使用年期设定：根据委托方提供的资料，待估宗地不动产权证书登记使用期限均为 2016 年 12 月 27 日起 2086 年 12 月 26 日止，已使用 7.81 年，实际剩余使用年限均为住宅 62.19 年，根据《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》和本次估价目的，评估设定土地使用年期为实际剩余使用年限均为 62.19 年。

9、开发程度设定：本次界定的土地开发程度指宗地红线外的基础设施开发程度和宗地内地面平整状况。三宗待估宗地实际开发程度为宗地红线外“四通（通路、通电、通讯、通天然气）”，红线内“三通（通路、通电、通讯），场地不平整”；评估设定开发程度为宗地红线外“四通（通路、通电、通讯、通天然气），场地不平整”。

10、土地利用和规划条件说明：估价期日，待估宗地均为待开发土地，根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2016-021-2 号、合同编号：2016-021-1 号、合同编号：2016-021-3 号）约定，规划容积率 ≥ 1.0 ， ≤ 1.5 ，根据最有效使用原则，本次评估设定容积率均为 1.5。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本次评估依据前述有关法律法规及相关土地政策撰写评估报告，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、使用年期、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、估价对象的权属文件如《不动产权证书》等资料由委托方提供，委托方对所提供资料的真实性负责，如因委托方提供资料不实，影响估价结果，所引起的一切责任由委托方承担。

4、评估价格仅作为委托方确定抵债资产市场公允价值提供参考依据而评估待估宗地的市场价值。本次评估结果仅用于本次评估目的时才有效，若评估目的、估价期日利用条件等因素发生变化，该评估价格须作相应调整。报告使用人或第三方不当引用本评估结果造成的损失，与本评估机构无关。

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，估价机构不承担责任。报告的全部或部分内容未经受托估价机构书面同意，不得转载、发表。

6、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

7、土地估价结果自评估报告出具之日起一年内有效，当市场状况变化较大时为半年。

（三）需特殊说明事项

1、待估宗地的土地面积、土地权利状况分别以冀（2017）涞水县不动产权第 0000016 号、第 0000027 号、第 0000032 号不动产权证书为依据。“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。”

估价对象区域位置、开发程度等由估价人员现场踏勘取得。

2、本次评估中土地还原利率的确定采用安全利率加风险调整值法。即：土地还原利率=安全利率+风险调整值

安全利率选用估价期日同一时期的中国人民银行一年期定期存款年利率 1.5%；风险调整值根据当地的社会经济发展和土地市场等状

况，考虑一定的通货膨胀率，综合分析确定风险调整值为 4.5%，进而确定土地还原利率为 6%。

3、本报告中的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进行取整，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估价结论的准确性。

第四部分 附件

附件一：待估宗地坐落示意图

附件二：待估宗地照片

附件三：委托方法人营业执照副本复印件

附件四：《不动产权证书》复印件

附件五：《国有建设用地使用权出让合同》复印件

附件六：土地估价机构营业执照复印件

附件七：土地估价机构备案函复印件

附件八：土地估价师资格证书复印件