

## 附件 10 企业业绩

### 投标人承担类似项目业绩一览表

序号	项目名称	采购单位	合同金额
1	合肥市自然资源和规划局土地评估 专项服务采购	合肥市自然资源和规划 局	20 万元
2	邳州市自然资源和规划局一级土地 市场土地评估机构招标服务项目	邳州市自然资源和规划 局	中标结算折扣率： 30%
3	睢宁县 2024-2026 年一级市场地 评估机构	睢宁县自然资源和规划 局	按计价格 [1994]2017 号) 文件规定收费标 准的 40%计取
4	衢州市国土整治和征收储备中心 2022-2023 年限额以下年度土地评 估服务框架协议采购	衢州市国土整治和征收 储备中心	浙价服【2013】 98 号文件的收费 标准为基数的 45%计取
5	溧阳市长荡湖房地产开发有限公司 委托的土地评估	溧阳市长荡湖房地产开 发有限公司	1.9 万元

注：请填写此表，并按要求上传业绩资料电子件。

## 1、合肥市自然资源和规划局土地评估专项服务采购

# 评估委托合同

甲方：合肥市自然资源和规划局

乙方：博文房地产评估造价集团有限公司

根据合肥市政府采购中心《合肥市自然资源和规划局土地评估专项服务采购》(项目编号:2022BFPFNC00431) 招标结果,乙方为中标单位。为规范我市土地评估市场秩序,确保评估机构能够按照国家规程、规范的要求,客观、公正地进行土地价格评估,根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《安徽省土地评估行业自律公约》等法律法规的规定,甲乙双方经协商,签订本委托合同,以资共同信守:

一、甲方评估付费标准以国家计委、国家土地管理局《关于土地价格评估收费的通知》((1994) 2017号)文件为基准计算,结合甲方招标定价的优惠百分比60%进行付费,但单宗土地评估费用最高不超过4万元,最低不低于5000元,不足5000元的按5000元标准支付宗地评估费。工业用地单宗评估付费按5000元标准支付。

二、在进行具体宗地评估时,乙方应按照甲方要求准备材料,在地价集体决策(论证)时汇报评估项目的相关情况。甲方或委托第三方对评估价格有疑问的,甲方致函安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会组织评估专家召开价格评估技术论证会,乙方承担所需费用。

三、除工业用地外,对于其他需招拍挂出让、划拨补办

出补缴土地出让金、规划调整补缴土地出让金的土地，甲方从负责其他区域同类型评估项目的评估机构中选取两家，对乙方出具的评估结果进行复核。

四、乙方须指派一名业务能力强、服务意识好、有评估经验的估价师专职负责日常评估对接工作。

五、乙方须在委托后3个工作日内按甲方的要求出具评估结果，评估结果经确定后，评估报告须在3日内通过自然资源局相关子网站进行备案，生成报告备案号并送达甲方。特殊情况须按甲方规定的时间完成。

六、乙方须根据甲方的估价目的和要求，保证对估价对象予以客观、公正评估，科学合理出具该宗地的土地估价报告书。

七、乙方有下列行为之一的，甲方将根据招标文件第三章相关规定，有权视情节轻重，对乙方作出暂停服务或解除合同的行为：

（一）同宗地评估价格经市自然资源和规划局业务会研究，达两次未能审查通过的；

（二）未在规定时间内提供评估结果的；

（三）缺席地价集体决策（论证）会议的；

（四）未按评估规范、技术规定合法合规客观公正出具报告的；

（五）发现高评低估、恶意串通、私下定价的；评估价格高于或低于市场价30%的；

（六）向委托第三方恶意设置附加条件、或有刁难行为

的、有向委托第三方额外收取费用的；

(七) 服务质量不高、多次被点名批评的或受到被委托第三方举报的；

(八) 与招标文件提供的材料不相符存有虚假行为的；

(九) 其他违背行业规定扰乱评估市场行为的；

(十) 被省级(含省级)以上估价师协会或其他管理机构通报批评的。

八、合同履行过程中如有争议，可协商解决；如协商不成，按依法向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

九、本委托合同有效期为一年。

十、其他未尽事宜，以另行约定为准。

本协议一式五份，甲乙双方各执二份，~~并~~招标投标中心一份，具有同等法律效力。

甲方(盖章):   
法人代表(签字):   
地 址: 合肥市怀宁路1800号

乙 方(盖章):   
法人代表(签字):   
地 址:

联系人:  
电 话:  
开户银行:  
账 号:

联系人:  
电 话:  
开户银行:  
账 号:

  
程 元

2022年5月11日

## 2、邳州市自然资源和规划局一级土地市场土地评估机构招标服务项目

项目名称：邳州市自然资源和规划局一级土地市场土地评估机构招标服务项目

项目编号：JSZC-320382-GXZB-G2023-0025



# 采 购 合 同

采购人：邳州市自然资源和规划局

中标人：博文房地产评估造价集团有限公司

合同签订日期：2023年9月15日

## 合同条款

邳州市自然资源和规划局（以下简称“甲方”）委托 博文房地产评估造价集团有限公司（以下简称“乙方”）承担 邳州市自然资源和规划局一级土地市场土地评估机构招标服务项目（项目名称）工作。双方经过友好平等协商，根据《中华人民共和国民法典（合同编）》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规的规定，达成如下条款，并由双方共同遵守。

### 第一条 项目工作内容

- 1、邳州市范围内拟出让地块的国有土地使用权价格评估；
- 2、协议出让地块涉及的出让金评估；
- 3、已出让地块改变规划条件补缴土地出让金评估；
- 4、置换、征收、储备等其他所需评估价格；
- 5、市政府及相关职能部门安排的地块价格评估、咨询服务。

### 第二条 服务期限

自 2023 年 9 月 15 日起至 2026 年 9 月 14 日止。

### 第三条 合同价格及付款方式

1. 乙方中标结算折扣率：30%
2. 按实际采用（已成交）宗地数结算，每年结算一次，甲方收到乙方开具的正式发票之日起 30 日内支付。一年期全部中标单位土地评估费超过 180 万元时，按照 180 万元/年结算；低于 180 万元的，按照实际发生额结算。

### 第四条 知识产权

- 1、乙方应保证甲方在使用本合同项下的产品或产品的一部分时，免受第三方提出的侵权其知识产权的索赔或诉讼；
- 2、如果乙方所提供的产品，被第三方诉称侵犯了该方知识产权或任何其他权利，甲方以书面方式通知乙方，乙方应负责处理这一指控并应以乙方的名义向起诉方提出抗辩。由此可能产生的一切法律责任和经济责任由乙方承担，并承担因此由甲方承担的侵权费用。甲方将尽可能地对乙方抗辩给予协助，由此产生的费用由乙方承担；
- 3、本合同项目成果以及由此产生的知识产权归甲方所有，包括但不限于著作权、专利申请权、专利权、非专利技术和其它智力成果的权利和权益。涉及乙方产品的知识产权归乙方所有。

#### 第五条 保密条款

- 1、双方签订保密协议，根据工作需要使用相关数据。
- 2、甲乙双方在未征得对方同意前，不得将对方提供的有关合同或任何合同条文、计划或资料提供给与履行本合同无关的任何人。即使向与履行本合同有关的人员提供，也应承担保密义务。在验收前，乙方向甲方提交与本项目相关的全部资料；
- 3、对于在合同履行过程中所获得或了解的任何秘密，任何一方均应承担保密义务，未经对方书面许可，另一方不得利用或披露。

#### 第六条 合同验收

乙方提出书面申请，并将与本合同有关的技术资料提交给甲方，经甲方确认材料齐全后，由甲方按照本合同及其附件要求，在15日内组织完成验收。逾期不验收则视为验收合格；

验收标准以本合同约定的文件为依据。

#### 第八条 违约责任

- 1、乙方因自身原因未能按照合同约定的时间提交评估成果，甲方有权要求乙方支付违约金，每周按照对应评估项目评估费用的5%累积，违约金的最高限额为当年评估费用的5%，同时乙方应继续履行本合同所规定的义务；
- 2、乙方因自身原因延迟交付90天，甲方有权终止合同，乙方应返还甲方已支付的合同款项。除前款所约定的违约金外，甲方有权要求乙方再支付当年评估费用10%的违约金；

#### 第九条 不可抗力

- 1、甲乙双方任何一方由于受不可抗力事件影响而不能履行合同时，履行合同的期限可以延长，延长的期限应当相当于事件所影响的时间；
- 2、任何一方因发生不可抗力事件履行合同受阻，应在发生不可抗力事件后7天内以书面方式通知对方，并于不可抗力事件发生后14天内将有关当局出具的证明文件用特快专递或挂号信件寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事件的影响持续90天以上，双方应通过友好协商达成进一步履行合同的协议，双方也可解除合同。

#### 第十条 纠纷管辖

- 1、合同实施过程中与本合同有关的一切争端应通过友好协商解决。如果友好协商不成的，任何一方可向邳州市的人民法院申请诉讼解决；在诉讼期间，本合同应继续执行。
- 2、在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同其他部分应继续执行。

#### 第十一条 合同生效及其他

1、本合同一式陆份，甲乙双方各执贰份，监管部分壹份，代理机构壹份，自甲乙双方盖章之日起生效；

2、本合同附件为本合同不可分割的组成部分并与本合同具有同等法律效力；

3、任何对合同条款的变更或修改均需双方同意并签订书面文件，该文件作为整个合同不可分割的组成部分，并具有同等法律效力；

4、本合同的未尽事宜将友好协商解决。甲乙双方可以对本合同进行修改与补充，并在双方签署补充合同后生效，补充合同与本合同具有同等法律效力。

甲方和乙方由其正式授权代表于上述所写日期和地点签订本合同。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

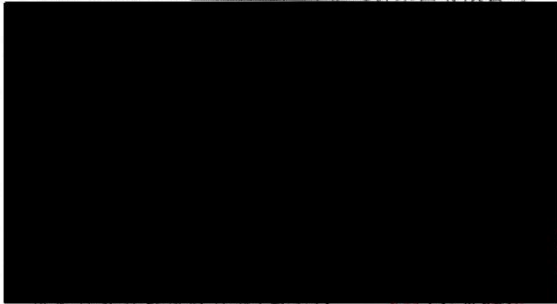
邮编：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表(签名)： 陆小平

乙方（签章）：博文房地产评估造价集团有限公司



法定代表人或授权代表(签名)：\_\_\_\_\_





### 3、睢宁县 2024-2026 年一级市场地价评估机构

项目名称：睢宁县 2024-2026 年一级市场地价评估机构

项目编号：JSZC-320324-JSBD-G2023-0011

## 政府采购合同(服务)



采 购 人：睢宁县自然资源和规划局

中标供应商：博文房地产评估造价集团有限公司

合同签订日期：2023年12月6日

友情提醒：采购人与中标、成交供应商应当在中标、成交通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。

采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方根据睢宁县2024-2026年一级市场地价评估机构项目公开招标的结果，签署本合同。

合同编号（政府采购项目编号）：JSZC-320324-JSBD-G2023-0011

采购人（以下称甲方）：睢宁县自然资源和规划局

供应商（以下称乙方）：博文房地产评估造价集团有限公司

### 一、采购标的

1、服务名称：睢宁县2024-2026年一级市场地价评估机构

2、服务内容：睢宁县行政区域内公开出让及协议出让地块的国有土地使用权价格评估；政府和其职能部门安排的地块价格评估、咨询。具体参照招标文件的具体要求。

3、服务期限：中标后签订合同之日起两年。

4、补充条款：单项评估任务的工期要求为地价评估报告需在接到睢宁县自然资源和规划局通知后五个工作日内提交，地价评估测算结果在接到睢宁县自然资源和规划局通知三个工作日内提交，（规定时间综合考虑雨雪恶劣天气、任务大小、招标人特殊要求）。

### 二、合同金额

按计价格[1994]2017号)文件规定收费标准的40%计取。

本合同价款包含所有乙方提供合同约定的服务内容的报酬及乙方提供该项服务所支出的必要费用，甲方在上述合同价款之外不再向乙方支付其他任何费用。

### 三、合同履行

本合同项下服务的提供参照招标文件的具体要求履行，甲乙双方通过补充条款进行特殊约定的从其约定。

补充条款：\_\_\_\_\_。

### 四、验收

乙方应当在合同签订后\_\_\_\_\_天内完成服务事项，招标文件有约定的，从其约定。

在交付前，乙方应作出全面检查和对验收文件进行整理，并列清单，作为甲方初验收和使用的技术条件依据，检验的结果交甲方。

验收标准：按乙方投标文件的承诺，并不低于国家相关标准。

对于乙方要交付的服务，甲乙双方须在\_\_\_\_\_个工作日内初验收，甲方对乙方提交的服务依据招标文件上的技术要求和国家有关质量标准进行现场初步验收，外观、说明书、包装符合招标文件技术要求的，给予签收，初步验收不合格的不予签收。

乙方按照招标文件要求负责安装并培训甲方的使用操作人员，乙方在甲方使用前进行调试，调试直到符合技术要求的甲方才做最终验收。

对技术复杂的服务内容，甲方可请国家认证的专业检测机构参与初步验收及最终验收，并由其出具质量检测报告，验收时乙方必须到现场，验收完毕后作出验收结果报告；若聘请第三方中介机构验收，验收费用由甲乙双方协商解决。

甲乙双方关于调试和验收的其他约定：\_\_\_\_\_。

#### 五、甲方义务

1、负责本项目的组织协商，及时通知乙方受理评估，配合乙方做好相关资料收集和准备工作。

2、足额向乙方支付评估经费。

#### 六、乙方义务

严格按照甲方的委托要求独立开展评估工作，并保证及时高质量完成甲方委托任务，具体事项有：

1、睢宁县经营性土地招拍挂中的土地出让价格评估、改变土地用途及建筑容积率等规划使用条件后需补交的土地价格评估、补办土地出让手续中的土地出让价格评估；

2、配合甲方做好每次地价评估的会审工作；

3、甲方委托的其他评估、测算、咨询任务。

5、乙方必须保证生产安全，出现任何安全生产事故，乙方承担全部责任。

6、未经甲方允许，乙方不得将本合同的全部或部分转包给第三方。

7、在本合同履行期限内，乙方不得出现估价报告结果严重背离市场价格。

七、本合同涉及的本项目成果的所有权、使用权和著作权归甲方所有。

八、甲乙双方均应指定专人作为本合同履行期间双方之间的联络人。

甲方指定联络人：

乙方指定联络人：

姓名：

姓名：袁克瑾

联系方式：



九、付款方式

评估费用按照《国家计委国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》(计价格[1994]2017号)和江苏省土地估价行业职业准则(试行)(苏土协发【2011】18号)的有关规定,以单宗土地评估计费标准的40%支付,按照业务量进行结算,每半年结算一次。

十、保密条款

乙方不得将在履行本合同中知悉的甲方任何信息随意泄露、擅自使用。

如违反本条款规定,乙方应当承担如下责任:乙方需承担因此给甲方造成的所有直接和间接损失。

十一、合同纠纷处理

本合同执行过程中发生纠纷,由甲乙双方协商处理,若协商不成,双方一致同意作如下2处理:

- 1、申请仲裁。选定仲裁机构为睢宁县仲裁委员会。
- 2、提起诉讼。约定由采购人所在地法院管辖。

十二、合同生效及其它

- 1. 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。
- 2. 合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的,须经睢宁县财政部门审批,并签书面补充协议报政府采购监督管理部门备案,方可作为主合同不可分割的一部分。

3. 本合同未尽事宜,遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

4. 本合同正本一式两份,具有同等法律效力,甲乙双方各执一份;副本两份,一份用于政府采购监管部门备案,一份留采购代理机构备案。

甲方(章):

乙方(章):

地址:

地址:北京市西城区宣武门外大街

电话:

电话:

法定代表人或委托代理人:

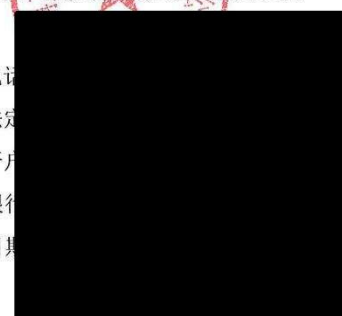
法定

开

银

日

日期:2023年12月6日



## 4、衢州市国土整治和征收储备中心 2022-2023 年限额以下年度土地评估服务 框架协议采购

### 衢州市国土整治和征收储备中心 2022-2023 年限额以下年度 土地评估服务框架协议

甲方(采购人):衢州市国土整治和征收储备中心

乙方(服务单位):博文房地产评估造价集团有限公司

项目名称:衢州市国土整治和征收储备中心 2022-2023 年限额以下年度土地评估  
服务框架协议采购

一、项目编号: ZLQZ-22040144

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国招标投标法》及国家的有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,根据衢州市国土整治和征收储备中心 2022-2023 年限额以下年度土地评估服务框架协议采购中标结果,双方就本项目所有事项协商一致,订立本合同。

一、入围年限:自合同签订之日起一年

二、入围项目范围:本次采购内容为衢州市国土整治和征收储备中心 2022-2023 年限额以下年度土地评估服务,针对单项合同金额在 50 万元以下的项目(以单个项目最终签订的合同额为准,在工程预算审定单前,暂签订费率合同,等工程预算审定单后再支付设计费,参照浙价服【2013】98 号文件作为基准价)重新签订采购合同。

三、质量标准及完成时间:质量满足业主要求。具体项目完成时间按业主要求。

四、完成时间:具体项目完成时间按甲方要求,在单个项目合同中另行约定。

五、配置要求

1、乙方项目负责人:邵霞,联系方式:18157061177,项目负责人负责主持设计工作,协调项目组各成员工作,对设计成果报告负责。

2、人员配备:乙方应当安排至少 1 名工作人员在衢州市范围内向甲方提供服务,同时配备交通工具,确保人员日常工作不延误。

3、技术支持团队配置。对特别复杂、特别重大项目需要特殊专业技能的,应当根据甲方要求在公司内加派相关专家不定期参与跟踪协助工作。

六、收费依据及费用计取方式:

1、收费依据:浙价服【2013】98 号文件的收费标准为基数。

2、中标费率为:45%。(注:本合同价仅作为本单位框架入围的第一轮报价,不作为最终结算单价。)

七、结算:

1、每单项合同的结算价格以二次询价后的中标单价计算。

2、所有投标价已包含项目设计、实施、人员管理、报告编制、技术指导等完成本项目所需的一切费用。项目实施过程中所需的费用及乙方自行聘用人员的工资、保险、税费和必需的劳保福利费等均由乙方承担。

3、在二次询价的报价过程中,需以第一轮入围供应商中的最低报价作为第二阶段

报价的最高限价，入围供应商在此基础上进行合理报价，由采购人组织专家进行评定，确定最终中标人。

4、付款时间：乙方在交付正式估价报告并经甲方审核无误后，向甲方提供合法有效的增值税发票。甲方自取得增值税专用发票后30个工作日内付款。开票及收款单位为博文房地产评估造价集团有限公司衢州分公司，开户行及收款账号为招商银行衢州分行570900194910305。

#### 八、违约责任：

1、工期违约：若因乙方原因导致未按合同规定时间完成工作的，每延误一天，扣除设计费的0.5%。

2、人员违约：项目实施时，必须按投标文件填报的项目组成员进行设计工作，如未按投标文件填报的人员进行设计工作，擅自变更的，每人次变更，乙方须支付甲方5%设计费的违约金。如特殊情况需要更换人员时，须事先提交人员更换申请并提供拟换人员（应以相当或高于的资格与能力的人员更换）的有关书面材料，在征得甲方书面同意后方可进行，否则视作乙方违约，甲方有权单方终止入围协议书，并没收入围履约保证金，同时甲方有权不予以支付设计服务费并要求乙方据实赔偿甲方损失。配备其他设计人员必须符合项目实际及有关规定。项目负责人及其设计人员不履行相应职责或者不称职的，业主有权要求设计单位及时更换。无正当理由拒绝更换的，每拒绝更换一次，乙方须支付甲方5%设计费的违约金。

3、质量违约：存在违反国家强制性条文规定情况的，每处扣除评估费的1%，并由乙方负责重新评估，不按时整改的甲方有权单方解除合同，给甲方造成损失的，由乙方承担全部责任。乙方在服务过程中出现差错，且继续由乙方提供服务不利于项目后续推进的，甲方有权通过轮候抽签法选择其他服务企业。并有权根据服务项目性质和出现差错的，按次扣除单项合同总价1%的违约金。

4、乙方应当按照合同约定履行义务，不得将中签项目转让（转包）或违法分包给他人。否则甲方有权终止该项目的委托，并取消乙方的入围资格，其履约保证金不予退还，提请监管部门列入不良行为记录名录。

5、具体承接项目确定方式：乙方具体承接的项目由甲方根据项目规模在符合资质要求的入库企业中采用轮候抽签法确定，项目承揽单位必须履行所承揽项目的设计工作。在履约过程中不服从甲方管理的或不能在规定时间内完成任务的，发生2次及以上，甲方有权单方终止入围协议书。安全应急监管部负责监督。

6、乙方发生违约情况时，须及时缴纳违约金，未及时缴纳的甲方有权在设计服务费中扣除。

#### 九、入库企业清退制度：

1、乙方被确定为项目的承接方时无正当理由拒绝提供相应服务的，甲方有权暂停

乙方承揽项目资格3个月。在一个年度内乙方2次无正当理由拒绝提供相应服务的，甲方有权终止服务协议，其履约保证金不予退还，提请监管部门列入不良行为记录名录。

2、在项目实施期，不能按甲方规定的时间到场服务或不能按节点时间完成工作的，发生1次交纳单项合同价5%的违约金，如未按要求交纳的甲方有权直接从乙方的服务费用中扣除。

3、为确保工作正常、顺利、有序地开展，入库人员须与项目组成员保持一致，不得随意更换，如因不可抗力因素确需更换项目组人员的，须不低于投标时提供的人员资质要求且须经甲方同意后方可更换，累计更换不得超过3人次，未经甲方同意擅自更换或累计更换超过3人次以上时甲方有权取消乙方本次入围资格，并扣除50%的履约保证金。

4、乙方在服务过程中，被项目业主代表（或委托人）书面投诉累计2次的，甲方有权将乙方清退出库。

5、设计过程中，如发现有违法违规现象，扣除100%设计报酬，由乙方承担全部责任，甲方有权终止入围协议书。

6、单个项目合同签订后，如乙方擅自中途停止或解除合同，甲方有权扣除全部的服务费用。造成甲方损失的，乙方应另行承担赔偿责任。如甲方擅自中途停止或解除合同累计2次以上时，甲方有权取消乙方本次入围资格，并扣除全部履约保证金。

7、乙方应当接受甲方对其进行单个项目评价考核并按照考评结果对乙方进行处理。

8、乙方服务过程中出现差错，且继续由该企业提供服务不利于项目后续推进的，甲方有权重新选择服务企业，乙方须向甲方交纳单项合同价10%的违约金，未按要求交纳的甲方有权从乙方的设计服务费中扣除。

十、履约保证金：乙方向甲方提交1万元履约保证金。入围年限到期后，无违约情形的，退还履约保证金（无息）。如乙方原因导致甲方需终止合同的，履约保证金不予退还。

十一、如甲方委托项目时，已配项目组成员不能满足甲方要求的，必须无条件另行配备。

十二、乙方接受委托项目时，单个项目应配备人员在单项合同中另行约定。

十三、在履约过程中不服从甲方管理的或不能在规定时间内完成任务的，甲方有权取消其入围资格，其履约保证金的50%不予退还。安全应急管理部负责项目承揽确定活动和协商洽谈活动的监督。

十四、甲方拥有的权利：

(1) 向乙方询问本合同项目工作进展情况和相关内容或提出不违反法律、行政法规的建议；(2) 审查乙方编制的文件、图纸，并提出修正意见；

(3) 有权更换其不称职的设计人员；

(4) 有权对乙方进行考核。

(5) 本合同履行期间，由于乙方不履行合同约定的内容，给甲方造成损失或影响工作正常进行的，甲方有权终止本合同，并依法向乙方追索经济赔偿，直至追究法律责任。

十五、入围协议有效期内，入围设计单位须无条件接受相关管理办法、考核办法等制度及相关部门的监督与管理。

十六、争议解决

在合同履行过程中发生争议，双方应当协商解决，双方不愿协商、调解解决或者协商、调解不成的，双方商定，采用以下第 (一) 种方式解决。

(一) 因本合同所发生的任何争议，申请衢州仲裁委员会仲裁；

(二) 提交衢州市人民法院，按民事程序解决。

十七、合同订立：

合同订立时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

合同订立地点：\_\_\_\_\_

合同份数：本合同一式肆份，甲方贰份，乙方贰份。

十八、合同生效：本合同双方约定签字、盖章后生效。

甲方（公章）：

法定代表人或其委托人

(签字或盖章)

地址：

邮编：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

乙方（公章）：

法定代表人或受委托人

(签字或盖章)

地址：

邮编：

电话：18157061177

传真：

开户银行：

帐号：

签约时间：2022年6月9日



## 5、溧阳市长荡湖房地产开发有限公司委托的土地评估

### 评估业务委托合同

委托方：溧阳市长荡湖房地产开发有限公司（甲方）

受托方：博文房地产评估造价集团有限公司（乙方）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等相关法律、法规以及行业的有关规定，甲、乙双方本着平等、自愿、有偿、守信的原则，经协商一致，签订本合同：

#### 一、委托评估基本事项和服务标准

1. 估价对象：位于溧阳市溧城街道，锦绣路西侧、罗湾路北侧的溧阳市 LC23016 号地块；位于溧阳市溧城街道，锦绣路西侧、罗湾路北侧的溧阳市 LC23017 号地块的土地。

2. 估价目的：因委托方挂牌需要，对委托方所属土地的出让底价格提供参考依据。

3. 价值时点：根据委托方的具体要求（见估价报告）。

4. 价值类型：在价值时点的现状利用条件下，为估价对象符合公开市场原则及估价目的的市场公允价值。

5. 服务标准：按甲方的时间要求及时出具委托房地产客观、公正的价格的评估报告。

#### 二、评估费用及支付方式

1、根据《国家纪委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》、《国家土地管理局关于土地价格评估费的通知》及苏价服《2003》233号文件收费标准，经甲乙双方友好协商，同意按以下标准收取（见下表）。

序号	项目名称	评估类型	评估费（元）
1	锦绣路西侧、罗湾路北侧的溧阳市 LC23016 号地块	土地出让价值评估	9500
2	锦绣路西侧、罗湾路北侧的溧阳市 LC23017 号地块	土地出让价值评估	9500
合计			19000

合计人民币 19000 元整，大写：人民币壹万玖仟元整。（省厅备案完成后，一次性付清）

### 三、甲、乙双方的权利和义务

1. 甲方有权要求乙方独立完成评估业务，未经甲方书面同意不得将评估业务另行委托或与其它评估机构合作完成。
2. 甲方有权了解乙方的工作进度和工作安排。
3. 甲方对评估结论有异议，可要求乙方做出客观的解释说明。
4. 甲方应按照本合同约定向乙方支付评估费用。
5. 乙方应按照本合同约定的时间向甲方提供专业的评估服务。
6. 乙方应向甲方出具符合《房地产估价规范》规定的房地产评估报告或其他书面文件。
7. 除法律、法规另有规定外，乙方不得泄露或者不当使用甲方的个人信息或商业秘密，谋取不当利益。

### 四、本合同的变更、终止和解除

1. 经双方书面同意，本合同可以变更或解除。
2. 因甲方原因造成乙方在执行评估业务过程中受到限制，无法采取必要措施确保评估结论合理性不受影响，乙方可以中止履行合同；如果甲方在合理期限内未能排除限制，乙方可以书面通知甲方解除本合同，并根据乙方实际完成的工作量确定评估费用，并进行结算。
3. 因乙方原因未履行本合同或违约，甲方可以书面通知乙方解除本合同，乙方应向甲方退还已收到的全部评估费用。
4. 本合同正式解除或终止前，甲乙双方应按本合同约定继续履行各自职责。

### 五、违约责任

1. 因乙方违反相关法律、法规出具重大遗漏或虚假报告，造成甲方损失的，乙方依法承担相应的赔偿责任，但有证据表明是甲方的原因所导致，乙方不承担相应的赔偿责任。
2. 乙方应按约定时间提交报告，未及时提交，甲方可终止合同并可要求乙方承担相应损失的赔偿责任。但因甲方配合不当或未及时提供评估相关资料文件，导致乙方未能按时完成评估工作的，责任由甲方自负。



3. 甲方对所提供的资料文件的真实性、合法性、完整性及估价对象范围指认的正确性负责。因甲方提供的资料文件失实、估价对象范围指认错误等而导致评估结果失实的，责任由甲方负责。

#### 六、免责约定

任何一方对于由于不可抗力原因造成的部分或全部损失，而不能履行本合同不负有责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。

#### 七、争议的解决方式

因本合同履行或与本合同相关的一切争议，双方协商解决并签订书面补充合同，任何口头承诺均无效。若协商不成的，双方一致同意按下列第1种方式处理：

1. 提交漯河市仲裁委员会仲裁，
2. 依法向有管辖权的人民法院起诉。

#### 八、附则

1. 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行订立补充协议，补充协议以及本合同的附件均为本合同不可分割的部分。

2. 本合同一式肆份，甲方执叁份乙方壹份，具有同等法律效力。

3. 本合同自双方法定代表人（或授权代理人）签章并加盖公章之日起生效。

甲方（公章）  
法定代表人或委托代理人  
签章：



乙方（公章）  
法定代表人或委托代理人  
签章：

2023年12月15日



## 附件 12 拟派项目负责人业绩

### 拟派项目负责人承担类似项目业绩一览表

序号	项目名称	采购单位	合同金额
1	溧阳市惠江南置业有限公司委托评估的位于溧阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧 3#地块一宗 12329.00 平方米商业服务业设施用地国有建设用地使用权挂牌出让市场价值评估	溧阳市惠江南置业有限公司	9500 元
2	衢州市自然资源和规划局智造新城分局拟出让位于横中路以东、东港二路以南的一宗 42572 平方米城镇住宅用地、商业用地(东港片区(东片)C-07-2#地块)涉及的国有建设用地出让地价评估	衢州智造新城管理委员会	按浙价服[2013]98 号文件收费标准 的 45%收取
3	泰州市自然资源和规划局姜堰分局集体决策确定出让底价涉及位于泰州市姜堰开发区科技大道东侧、开阳路北侧地块(面积 37725 平方米)国有建设用地使用权市场价格评估	泰州市自然资源和规划局姜堰分局	按苏价房(96)296 号文件标准的 35%

注：请填写此表，并按要求上传业绩资料电子件。

# 1、溧阳市惠江南置业有限公司委托评估的位于溧阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧 3#地块

## 合同

### 评估业务委托合同

委托方：溧阳市惠江南置业有限公司 (甲方)

受托方：博文房地产评估造价集团有限公司 (乙方)

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等相关法律、法规以及行业的有关规定，甲、乙双方本着平等、自愿、有偿、诚实守信的原则，经协商一致，签订本合同：

#### 一、委托评估基本事项和服务标准

1. 估价对象：溧阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧3#地块。
2. 估价目的：因委托方挂牌需要，对委托方所属土地的出让底价价格提供参考依据。
3. 价值时点：根据委托方的具体要求(见估价报告)。
4. 价值类型：在价值时点的现状利用条件下，为估价对象符合公开市场原则及估价目的的市场公允价值。
5. 服务标准：按甲方的时间要求及时出具委托房地产客观、公正的价格的评估报告。

#### 二、评估费用及支付方式

1、根据《国家纪委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》、《国家土地管理局关于土地价格评估费的通知》及苏价服《2003》233号文件收费标准，经甲乙双方友好协商，同意按以下标准收取(见下表)

序号	项目名称	评估类型	评估费(元)
1	溧阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧3#地块	土地出让价值评估	9500
合计			9500

合计人民币9500元整，大写：人民币玖仟伍佰元整。(评估费用待评估报告经相关业务部门认可后一次性付清)

#### 三、甲、乙双方的权利和义务

1. 甲方有权要求乙方独立完成评估业务，未经甲方书面同意不得将评估业务另行委托或与其它评估机构合作完成。
2. 甲方有权了解乙方的工作安排和工作进度。
3. 甲方对评估结论有异议，可要求乙方做出客观的解释说明。
4. 甲方应按照本合同约定向乙方支付评估费用。
5. 乙方应按照本合同约定的时间向甲方提供专业的评估服务。
6. 乙方应向甲方出具符合《房地产估价规范》规定的房地产评估报告或其他书面文件。
7. 除法律、法规另有规定外，乙方不得泄露或者不当使用甲方的个人信息或商业秘密，谋取不当利益。

#### 四、本合同的变更、终止和解除

1. 经双方书面同意，本合同可以变更或解除。
2. 因甲方原因造成乙方在执行评估业务过程中受到限制，无法采取必要措施确保评估结论合理性不受影响，乙方可以中止履行合同；如果甲方在合理期限内未能排除限制，乙方可以书面通知甲方解除本合同，并根据乙方实际完成的工作量确定评估费用，并进行结算。
3. 因乙方原因未履行本合同或违约，甲方可以书面通知乙方解除本合同，乙方应向甲方退还已收到的全部评估费用。
4. 本合同正式解除或终止前，甲乙双方应按本合同约定继续履行各自职责。

#### 五、违约责任

1. 因乙方违反相关法律、法规出具重大遗漏或虚假报告，造成甲方损失的，乙方依法承担相应的赔偿责任，但有证据表明是甲方的原因所导致，乙方不承担相应的赔偿责任。
2. 乙方应按约定时间提交报告，未及时提交，甲方可终止合同并可要求乙方承担相应损失的赔偿责任。但因甲方配合不当或未及时提供评估相关资料文件，导致乙方未能按时完成评估工作的，责任由甲方自负。
3. 甲方对所提供的资料文件的真实性、合法性、完整性及估价对象范围指认的正确性负责。因甲方提供的资料文件失实、估价对象范围指认错误等而导致评估结果失实的，责任由甲方负责。



## 六、免责约定

任何一方对由于不可抗力原因造成的部分或全部损失，而不能履行本合同不负有责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。

## 七、争议的解决方式

因本合同履行或与本合同相关的一切争议，双方协商解决并签订书面补充合同，任何口头承诺均视无效。若协商不成的，双方一致同意按下列第1种方式处理：

1. 提交常州市仲裁委员会仲裁；
2. 依法向有管辖权的人民法院起诉。

## 八、附则

1. 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行订立补充协议，补充协议以及本合同的附件均为本合同不可分割的部分。
2. 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方壹份，具有同等法律效力。
3. 本合同自双方法定代表人(或授权代理人)签章并加盖公章之日起生效。



甲方(公章)  
法定代表人或委托代理人  
签章:



乙方(公章)  
法定代表人或委托代理人  
签章:



张莉

2024年3月20日

报告（项目负责人刘明举）

## 土地估价报告



项目名称:溧阳市惠江南置业有限公司委托评估的位于溧阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧 3#地块一宗 12329.00 平方米商业服务业设施用地国有建设用地使用权挂牌出让市场价值评估

受托估价单位:博文房地产评估造价集团有限公司

土地估价报告编号:(京)博文(2024)(估)字第0147号

电子备案号:

提交估价报告日期:2024年3月20日

估价报告备案日期:





## 土地估价报告

### 第一部分 摘要

#### 一、项目名称

溧阳市惠江南置业有限公司委托评估的位于溧阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧 3#地块一宗 12329.00 平方米商业服务业设施用地国有建设用地使用权挂牌出让市场价值评估

#### 二、委托估价方

单位名称：溧阳市惠江南置业有限公司

#### 三、估价目的

为规范国有建设用地使用权出让行为，建立公开、公平、公正的土地使用制度，依据《中华人民共和国土地管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 39 号，2007 年 9 月 28 日）、国土资源部《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》、《国有建设用地使用权出让价格评估技术规范》（国土资发〔2018〕4 号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）等相关文件，溧阳市自然资源和规划局拟将位于溧阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧 3#地块一宗 12329.00 平方米商业服务业设施用地进行出让，该宗地已由溧阳市自然资源和规划局出具了《溧阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧 3#地块规划条件》（溧规设〔2024〕1004 号），现已符合国有建设用地出让条件，故溧阳市惠江南置业有限公司特委托博文房地产评估造价集团有限公司对该地块进行评估，目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，不得用于本估价目的以外的其他经济行为。

#### 四、估价期日

2024 年 3 月 8 日

#### 五、估价日期

2024 年 3 月 8 日至 2024 年 3 月 20 日

#### 六、地价定义



根据估价目的和估价依据,结合委托估价方提供的资料及估价人员现场勘查,确定待估宗地的地价定义如下:

#### 1、土地权利状况设定

估价对象作为国有建设用地使用权,其所有权属于国家,溧阳市自然资源和规划局拟对外出让。估价对象无他项权利限制,结合本次评估目的,我们按出让国有建设用地、无他项权利限制来设定。

#### 2、土地用途设定

根据委托方提供的《溧阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧 3#地块规划条件》(溧规设(2024)1004号),估价对象规划用途为商业服务业设施用地,遵循合法利用的条件下最优用途为商业服务业设施用地,结合本次评估目的,此次评估按规划用途设定估价对象为商业服务业设施用地。

#### 3、土地使用年期设定

估价对象尚未出让,无使用年期限制,由于本次评估按商业服务业设施用地来设定,当地对该类土地出让一般按法定最高出让年期进行出让,结合委托估价方的委托,本次评估按商业服务业设施用地的法定最高出让年限设定土地使用年期为 40 年。

#### 4、土地开发程度设定

估价对象在估价期日实际开发程度为宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路及通气),宗地内场地平整。委托估价方将按“净地”出让,结合《评估业务委托合同》和本次评估目的,此次评估设定土地的开发程度为宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路及通气),宗地内场地平整。

#### 5、容积率的设定

本报告中所指的容积率为地面建筑容积率(下同)。据《溧阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧 3#地块规划条件》(溧规设(2024)1004号),估价对象规划容积率 $\leq 1.5$ ,根据土地使用的合法性及最有效利用原则,并结合本次估价目的及《城镇土地估价规程》,此次评估我们按规划容积率



限设定容积率为 1.5，且符合区域规划。

#### 6、土地面积设定

根据委托估价方提供的《溧阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧 3#地块规划条件》（溧规设(2024)1004 号）及《宗地图》，本次拟出让宗地面积为 12329.00 平方米，结合《评估业务委托合同》，此次评估土地面积设定为 12329.00 平方米。

#### 7、土地使用权价格类型设定

待估宗地为国有待出让土地，根据估价目的，本次评估按照出让国有建设用地使用权价格类型设定。

#### 8、估价期日设定

根据委托估价方提供的《评估业务委托合同》，委托估价期日为 2024 年 3 月 8 日，本次评估设定估价期日为 2024 年 3 月 8 日。

综上所述，本次评估地价定义为待估宗地在公开市场条件下、土地面积为 12329.00 平方米、估价期日为 2024 年 3 月 8 日、土地用途为商业服务业设施用地、土地使用年限为 40 年、容积率为 1.5、土地开发程度为宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及通气）及宗地红线内场地平整条件下的出让国有建设用地使用权价格。

### 七、估价结果

#### （一）估价结果

经估价人员实地勘查和对当地市场分析，按照地价评估基本原则和估价程序，选择合适估价方法，经过评估测算与综合分析，溧阳市惠江南置业有限公司本次委托评估的溧阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧 3#地块一宗 12329.00 平方米商业服务业设施用地，在估价期日 2024 年 3 月 8 日，评估设定使用权类型为出让，评估设定用途为商业服务业设施用地，设定土地使用权使用年期为法定最高出让年期商业服务业设施用地 40 年，评估设定宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”和宗地红线内达到场地平整“一平”的开发水平，设定容积率为 1.5



且不存在他项权利条件下的国有土地使用权评估价格如下：

土地评估面积：12329.00 平方米（折合 18.49 亩）

单位面积地价：14244 元/平方米（折合 950 万元/亩）

楼面地价：9496 元/建筑平方米

总地价：17561 万元

总地价大写：壹亿柒仟伍佰陆拾壹万元整

币种：人民币

## （二）确定建议土地出让底价的理由

### 1、房地产市场分析

城市价值的上升，必然带来房地产发展的繁荣。

在经历过此前数年房价高于常州市区的阶段，近几年的溧阳，在楼市发展上有点“蛰伏”的味道，土地市场则呈现明显的量升价稳之势。

溧阳商品住宅在 2018 年供求量达到最高，房价也在 2018 年有个较为明显的涨幅，2021、2022、2023 年基本稳定，略有上涨。房价稳定，与溧阳供求基本平衡、常年保持在 12 个月左右的去化周期有关，也与政府相对严格的限价机制有关。平稳的房价、相对较低的购房门槛、不可复制的自然资源、自成体系的发展格局，让溧阳的宜居属性更高。

据克而瑞数据统计，近三年，溧阳住宅商品房用地成交量呈逐年上升趋势。住宅市场，相比于常州主城区、金坛的稳步上行，溧阳的主基调是维稳。随着产业转型、疫情影响，商业市场相对于住宅市场较低迷。

2. 本次评估地价是由土地估价师依据《城镇估价规程》等相关规程文件，遵循相应的估价原则、采用适合的估价方法、选取合适的估价参数，结合当地土地交易市场状况，综合得出待估宗地在估价期日的客观市场价值。

综上，建议国有土地使用权出让方在本次评估的价格基础上，结合不动产市场情况等集体决策综合确定。

建议土地出让底价单价：14244 元/平方米



总价：17561 万元

大写（人民币）：壹亿柒仟伍佰陆拾壹万元整

国有土地使用权出让底价，是指拟出让土地的保留价，即拟出让土地的最低控制价格。依据《国土资源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），招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定。土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，竞买保证金不得低于出让最低价的20%。待估宗地位于基准地价商服用地Ⅱ级范围内，基准地价为6400元/平方米，则出让最低价标准为4480元/平方米，本次评估单价为14244元/平方米，不低于所在级别基准地价最低价标准，满足该规定。根据本评估机构所收集的土地市场的供求状况相关资料，结合估价对象所在区域位置及估价对象的个别条件以及当地政府的产业政策和地价政策，我们认为估价对象上述地价易于被市场接受。建议将本次评估结果作为本估价对象的出让底价。

上述建议出让底价仅作为参考依据，根据相关法律法规要求，出让方应当以土地估价报告的估价结果作为重要参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定最终的土地出让底价。总之，既要保证国有土地资产不流失，又要正确引导市场走向，还需要充分考虑到市场的承受能力，综合确定合理的出让底价。



表 1 土地估价结果一览表

估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

估价报告编号：(京)博文(2024)(估)字第 0147 号

估价日期：2024 年 3 月 8 日 估价目的：挂牌出让

估价期日的土地使用权性质：拟出让国有建设用地

委托估价方	规程编号	宗地坐落	估价期日用途		估价期日容积率		设定土地使用年期	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	评估面积 (m <sup>2</sup> )	单位面积地价		总价 (万元)
			规划	设定	规划	设定					(元/m <sup>2</sup> )	(万元/亩)	
漯阳市惠江南置业有限公司	深规设(2024)1004号	漯阳市深城街道, 燕鸣路北侧, 燕山中路东侧 3#地块	商业服务业设施用地	商业服务业设施用地	≤1.5	1.5	40 年	宗地外“六通”, 宗地内场地平整	宗地外“六通”, 宗地内场地平整	12329.00	14244	950	17561

一、上述土地估价结果的限定条件:

1. 土地权利限制: 待估宗地在估价期日为出让国有建设用地, 无他项权利限制, 土地使用年限为 40 年。
  2. 基础设施条件: 本次评估设定估价对象基础设施条件为宗地外“六通”、宗地内场地平整, 详见表 1-1。
  3. 规划限制条件: 商业服务业设施用地, 设定容积率为 1.5, 其他条件符合《漯阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧 3#地块规划条件》(深规设(2024)1004号)相关规定。
  4. 其它限定条件: 应满足本估价报告规定的全部假设和限定条件。
- 二、其他需要说明的事项:
1. 本报告估价结果仅供漯阳市惠江南置业有限公司或国有建设用地使用权出让协调决策机构办理土地出让手续需要确定土地出让底价提供国有建设用地使用权市场价格参考依据, 当用于其它目的时, 本报告无效。本项目最终出让底价须由漯阳市惠江南置业有限公司或国有建设用地使用权出让协调决策机构按照国土资源部[2018]4号文要求, 统筹考虑当地产业政策、土地供应政策、市场运行情况和项目特点等因素, 经过集体决策确定。
  2. 本次评估根据委托估价方提供的《评估业务委托合同》、《漯阳市燕鸣路北侧、燕山中路东侧 3#地块规划条件》(深规设(2024)1004号)、《宗地图》等资料, 对估价对象座落、用途、面积、容积率等相关规划条件进行设定, 且本估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格, 若影响估价结果的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地用途、土地面积等条件发生变化, 估价结果应作相应调整。
  3. 本报告有效期内可能出现国家宏观经济政策重大变化、房地产市场剧烈波动、城市规划改变、城市基础设施开发及估价对象宗地用途调整、规划调整等可能引起地价巨大变化的不可控因素, 评估中未作考虑, 如发生上述变动, 建议咨询估价机构后重新估价。
  4. 本次评估单价取整到元位, 评估总价取整到万元位, 币种为人民币。
  5. 在土地市场变化不大的情况下, 本报告使用的有效期自提交报告之日起一年。

2024 年 3 月 20 日



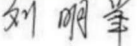
表 1-1 待估宗地外基础设施条件

地块位置	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通气状况	规划限制	影响土地价格的其他限定条件	
漯阳市深城街道, 燕鸣路北侧, 燕山中路东侧	平整	待估宗地所在区域主干道与次干道并建, 道路承载能力较强, 交通保障度较优。	待估宗地所在区域由漯阳市变电站双回路供电, 供电保证率 97-99%, 供电状况较优。	待估宗地所在区域由漯阳市自来水厂供水, 供水保证率为 97-99%, 供水设施基本完善, 供水状况较优。	待估宗地所在区域目前主要采用雨污分流排水体制, 排水设施基本完善, 排水状况较优。	待估宗地所在区域内部装机容量基本可满足正常生产生活需要, 电讯状况较优。	待估宗地所在区域通气设施较完善, 通气状况较优。	根据漯阳市总体规划, 待估宗地所在区域土地利用类型主要以商住用地为主, 在土地利用强度方面有一定的限制。	无



### 八、土地估价师签字

1. 土地估价师 袁克瑾 签字  注册证书号：2019320001

2. 土地估价师 刘明举 签字  注册证书号：2014320195

### 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字： 

2024年3月20日



## 2、衢州市自然资源和规划局智造新城分局拟出让位于横中路以东、东港二路以南的一宗 42572 平方米城镇住宅用地、商业用地 (东港片区(东片)C-07-2#地块)涉及的国有建设用地出让地价评估

### 合同

#### 土地评估业务约定书

委 托 方：\_\_\_\_衢州智造新城管理委员会\_\_\_\_

土地评估机构：\_\_\_\_博文房地产评估造价集团有限公司\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》，为维护社会公共利益和评估各方当事人合法权益，明确土地评估机构和委托方及产权持有单位的权利义务，经双方协商一致，订立土地评估业务约定书（以下简称业务约定书），对评估事项做如下约定：

#### 一、评估目的

委托方为公开出让土地的需要，委托土地评估机构对东港片区（东片）C-07-2#地块在评估期日的土地使用权出让价格进行评估。

#### 二、评估对象和评估范围：

本次评估范围和对象为：东港片区（东片）C-07-2#地块，出让用地面积 42572 平方米。

#### 三、评估期日

根据本次评估目的，该地块评估期日以衢州市自然资源和规划局智造新城分局提供的土地估价委托书上的评估期为准。

#### 四、评估报告使用者

评估报告仅供委托方及\_\_\_\_/\_\_\_\_（其他评估报告使用者）使用，法律、法规另有规定的除外。

#### 五、评估报告提交期限和方式

土地评估机构在收到委托方提供的本次评估所需的全部资料后 30 日内完成受托的评估工作，向委托方提供正式的土地评估报告书。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，双方需另行协商。

#### 六、评估服务费总额、支付时间和方式

按浙价服[2013]98 号文件收费标准的 45%收取评估费用，开票及收款单位为博文房地产



评估费在评估成果提交并经委托方审核通过后 30 个工作日内一次性支付。

因委托方原因造成评估业务中止或终止时，土地评估机构未开始工作时，委托方不支付评估费用；已开始工作的，委托方根据土地评估机构已完成的实际工作量（由土地评估机构出具相应的工作量清单并经委托方审核确认）进行支付。

#### 七、委托方的权利和义务

1、委托方应当为注册土地估价师执行评估业务提供必要的工作条件和协助；根据评估业务需要，负责注册土地估价师与相关当事方之间的协调工作。

2、委托方根据土地评估机构要求收集提供评估所需的有关资料。

3、恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。未征得土地评估机构同意，评估报告内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外，评估报告的复印件不具有法律效力。

4、按评估业务约定书规定及时足额支付评估费用。

#### 八、评估机构的权利和义务

1、遵守相关法律、法规和土地评估准则，对评估对象在评估期日特定目的下的价值进行分析、估算并出具独立、公允的评估报告，并对评估报告的真实性、合法性、合理性承担责任。

2、对在评估过程中知悉的关于委托方（产权持有者）的商业和技术秘密进行保密。

3、遵守职业道德，未经委托方书面许可，土地评估机构及土地评估机构工作人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

4、当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，土地评估机构应当及时通知委托方，双方协商一致后可以中止履行业务约定书；相关限制无法排除时，双方协商一致后可以解除业务约定书。

5、土地评估机构应按协议约定时限，但最迟不得迟于衢州市资源规划局发布该宗土地使用权出让前 7 日内提交《土地评估报告》。若因委托方不能按规定时间提供评估所需的全部材料，土地评估机构有权延长交付报告书的时间，新的提交时间由双方协商确定。

6、在评估过程中，除因委托方原因提出重大更改，造成评估机构返工，双方应另行协商评估费用和延长出具《土地评估报告》的时间外，土地评估机构应当按约定提交真实有效的《土地评估报告》，不得加收任何费用。

#### 九、业务约定书的变更

1、委托方和评估机构发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、

调整约定事项的、可以协商对业务约定书的相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

2、评估目的、评估对象、评估期日发生变化或者评估范围发生重大变化，双方应当签订补充协议或者重新签订业务约定书。

#### 十、违约责任

1、土地评估机构出具的评估报告不完整、不真实或有其它问题的，应在委托方规定的期限内无偿补充完善或重新评估，并承担相关全部责任和费用。

2、如土地评估机构无故终止履行业务约定书，应向委托方支付评估费用总价 30% 的违约金。造成委托方损失的，应就委托方的所有损失承担赔偿责任。

3、若土地评估机构不按约定的时间提交评估报告的，每逾期一天，应按 500 元/天向委托方支付违约金。逾期 15 天以上的，土地评估机构应按 800 元/天支付违约金，同时委托方有权随时解除本约定书，并追究土地评估机构的违约责任。

4、若委托方无正当理由拒不履行付款义务，在土地评估机构书面催告的合理期限内仍拒绝付款的，委托方应支付自逾期之日起按未付款金额的同期同类银行贷款利率计算的违约金。

#### 十一、业务约定书的解除

当出现以下情形时，自解约通知书到达另一方时，本约定书提前终止：

- 1、双方协商一致的；
- 2、若土地评估机构因非委托方的原因不履行协议约定义务，经委托方书面催告后十日内仍未履行，委托方有权单方解除协议；
- 3、由于法定的不可抗力原因，导致无法继续履行本业务约定书。

#### 十二、通知与送达

评估机构确认可以通过以下任何一种或多种方式送达往来文件、诉讼法律文书等：

- 1、短信、彩信送达，
- 2、电子邮件送达，电
- 3、邮寄送达，地址

上述送达方式适用于双方非诉时各类通知、协议等文件以及各个司法阶段，包括但不限于一审、二审、再审、执行以及督促程序。因评估机构提供信息不准确、变更后未及时书面告知、拒绝签收，导致相关文书未能实际接收的，文书退回之日视为送达。

### 十三、争议的解决

本业务约定书在履行过程中发生争议的，由双方当事人协商解决，协商不成的，可通过下列办法 2 解决：

- 1 向衢州仲裁委员会申请仲裁；
- 2 向项目所在地人民法院起诉。

### 十四、其他有关事项的约定

- 1、双方因不可抗力无法履行业务约定书的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。
- 2、若土地评估机构违约，则应承担委托方为维护自身权益所产生的全部费用（包括但不限于公告费、车旅费、诉讼费、律师费等）。
- 3、业务约定书未尽事宜，由双方协商解决，可另行协商签订书面补充协议。
- 4、本约定书一式陆份，其中委托方执肆份、评估机构执贰份，自双方法定代表人或其委托代理人签字（或盖章），并经双方盖章之日起生效，至评估成果提交审核通过为止。

委托方（盖章）：衢州智造新城管理委员会 土地评估机构（盖章）：博文房地产评估  
造价集团有限公司

法定代表人或其委托代理人（签字）：

法定代表人或其委托代理人（签字）：

经办人：

签订日期： 2022.9.9

签订日期：

## 报告（项目负责人刘明举）



博文房地产评估造价集团有限公司土地估价报告

---

### 土地估价报告



项目名称：衢州市自然资源和规划局智造新城分局拟出让位于横中路以东、东港二路以南的一宗42572平方米城镇住宅用地、商业用地（东港片区（东片）C-07-2#地块）涉及的国有建设用地出让地估价评估

估受托估价单位：博文房地产评估造价集团有限公司

土地估价报告编号：（京）博文（2022）（估）字第0537号

电子备案号：

提交估价报告日期：二〇二二年九月十五日



## 土地估价报告 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

衢州市自然资源和规划局智造新城分局拟出让位于横中路以东、东港二路以南的一宗42572平方米城镇住宅用地、商业用地（东港片区（东片）C-07-2#地块）涉及的国有建设用地出让地价评估

### 二、委托估价方

衢州市自然资源和规划局智造新城分局

### 三、估价目的

衢州市自然资源和规划局智造新城分局拟对位于横中路以东、东港二路以南一宗42572平方米城镇住宅用地、商业用地进行挂牌、拍卖出让，依据《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》（国务院令第55号1990年5月19日）的规定，特委托本公司对上述估价对象的出让国有建设用地使用权价格进行评估，估价目的是为出让方集体决策确定国有建设用地使用权出让底价提供市场价格参考依据。

### 四、估价期日

2022年09月02日（委托合同约定）

### 五、估价作业日期

2022年09月02日至2022年09月15日

### 六、地价定义

根据估价目的和估价依据，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义如下：

1、土地估价师通过现场勘查确定估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内“场地未平整”；根据浙江省人民政府办公厅发布的《关于加强土地出让管理工作的通知》浙政办发[2015]130号的有关规定，“不具备“净地”条件的，一律不得出让”，根据此次评估目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通信“五通”及红线内“场地平整”。

2、用途设定：根据委托方提供的《衢州市市区国有建设用地规划条件》（衢资规条字（智造新城）[2022]05号），宗地规划用途为城镇住宅用地、



商业用地，按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）和估价目的，本次评估设定估价对象用途为城镇住宅用地、商业用地。

3、容积率设定：根据委托方提供的《衢州市市区国有建设用地规划条件》（衢资规条字（智造新城）[2022]05号）记载， $1.0 < \text{容积率} \leq 1.65$ 。遵循合法原则和最有效利用原则，本次评估设定估价对象容积率为1.65。

4、面积设定：根据委托方提供的《衢州市市区国有建设用地规划条件》（衢资规条字（智造新城）[2022]05号）记载，估价对象规划土地面积为42572平方米，本次评估设定估价对象土地面积为42572平方米。因估价地块的规划条件中未记载不同用途土地的土地面积，本次估价根据不同规划用途建筑物建筑面积占比分摊，测算得出城镇住宅用地土地面积为41360平方米，商业用地土地面积为1212平方米（计算过程详见估价技术报告），本次估价设定城镇住宅用地土地面积为41360平方米，商业用地土地面积为1212平方米。

5、使用权年期设定：估价对象尚未出让，无使用年期限限制，由于本次评估按城镇住宅用地、商业用地来设定，当地对该类土地出让一般按法定最高出让年期进行出让，结合委托估价方的委托，本次评估按法定最高出让年限设定土地使用年期为城镇住宅用地70年、商业用地40年。

6、估价期日设定：

根据委托方提供的《土地估价委托书》约定评估基准日为2022年09月02日，本次评估设定估价期日为2022年09月02日。

7、土地使用权价格类型设定：估价对象为衢州市自然资源和规划局智造新城分局拟出让土地，根据估价目的，本次评估按照出让国有建设用地使用权价格类型设定。

综上所述，本次评估地价定义为估价对象在公开市场条件下、土地面积为42572平方米（设定城镇住宅用地土地面积为41360平方米，商业用地土地面积为1212平方米）、估价期日为2022年09月02日、设定土地用途为城镇住宅用地、商业用地、设定土地使用年限为（城镇住宅用地70年、商业用地40年）、设定容积率为1.65、设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通信）及红线内“场地平整”条件下的出让国有建



设用地使用权价格。

## 七、估价结果

### 1、估价结果

经估价人员实地勘查和对当地市场分析，按照地价评估基本原则和估价程序，选择合适估价方法，经过评估测算与综合分析，确定估价对象在估价期日设定条件下的国有建设用地使用权评估价格如下：

#### (1) 商业用地：

土地面积：1212平方米

单位面积地价：1178元/平方米（楼面地价713.85元/平方米）

商业用地总地价：142.77万元（取整至百元）

商业用地地价大写（人民币）：壹佰肆拾贰万柒仟柒佰元整

#### (2) 城镇住宅用地：

土地面积：41360平方米

单位面积地价：3838元/平方米（楼面地价：2326.06元/平方米）

城镇住宅用地总地价：15878.97万元（取整至百元）

城镇住宅用地地价大写（人民币）：壹亿伍仟捌佰柒拾叁万玖仟柒佰元

整

#### (3) 估价地块合计

土地面积：42572平方米

单位面积地价：3762.27元/平方米（楼面地价：2280.16元/平方米）

总 地 价：16016.74万元（取整至百元）

总地价大写（人民币）：壹亿陆仟零壹拾陆万柒仟肆佰元整

估价结果详见表1《土地估价结果一览表》

### 2、出让底价建议

本次评估结果是估价人员依据对土地市场的判断，出具的估价对象可能实现的公开市场价格。根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（2018年4号）要求，“当地未公布协议出让最低价标准的，按拟出让土地所在级别基准地价的70%测算对比”，本次评估宗地所在区域尚未公布协议出让最低价格标准。估价对象位于衢州市中心城区VII级地段，商业用地基准地价为270元/平方米、城镇住宅用地基准地价为240元/平方米，则确定估



价对象协议出让最低价为则确定估价对象协议出让最低价为商业用地189元/平方米、城镇住宅用地168元/平方米。本次评估的出让国有建设用地使用权价格为3762.27元/平方米，高于拟出让土地所在级别基准地价的70%。

在出让土地时，出让方应根据土地估价结果、产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况等，集体决策，综合确定土地出让底价。出让底价确定的原则是，在充分考虑评估结果的基础上，既要保证国有土地资产不流失，又要正确引导市场走向，还需要充分考虑到市场的承受能力，防止土地使用权人因受让土地时过重的土地成本负担而影响生产生活。

综上所述，该宗地的出让符合区域发展规划，顺应市场走向和需求，市场也完全有这样的能力承受这样的价格水平，因此按照正常的市场价格水平出让，不会造成国有土地资产流失，且受让方也可接受。

故本次评估建议将评估结果的出让国有建设用地使用权价格地价为3762.27元/平方米、总价为16016.74万元作为估价对象的出让底价，最终出让底价由出让方通过集体决策确定。







表1 土地估价结果一览表

估价日期 的土地使 用者	宗地 名称	估价期日的用途		土地使用 年限(年)	容积率		土地使 用 权 积 数 (m <sup>2</sup> )	估价地块实际土地 开发程度	估价设定土地开 发 程 度	估价期日的土地使用权性质:拟出让	总地 价 (万元)
		规划	设定		规划	设定					
		商业用 地	商业用 地		商业用房总建筑 面积≤2000m <sup>2</sup>	商业用房总建筑 面积≤2000m <sup>2</sup>					
/	东港片 区(东 C-07-2 #地块	商业用 地	商业用 地	40	1.65	1.65	1212	红线外“五通”, 红线内“场地平整”	红线外“五通”, 红线内“场地平整”	楼面地 价(元 /m <sup>2</sup> )	142.77
		城镇住 宅用地	城镇住 宅用 地	70	1.65	1.65	41360	红线外“五通”, 红线内“场地平整”	红线外“五通”, 红线内“场地平整”	3762.27	15873.97
	<b>合计(平均)</b>	<b>商业用地、城镇住宅 用地</b>	<b>商业用地、城镇住宅 用地</b>	<b>40/70</b>	<b>1.65</b>	<b>1.65</b>	<b>42572</b>	<b>红线外“五通”, 红线内“场地平整”</b>	<b>红线外“五通”, 红线内“场地平整”</b>	<b>2280.16</b>	<b>16016.74</b>

一、上述土地估价结果的限定条件

- 土地权利限制:根据委托方提供的资料记载,在估价期日,未发现估价对象抵押权、担保物权、地役权、租赁权等其他权利。  
地面平整状况:场地上,未发现估价对象抵押权、担保物权、地役权、租赁权等其他权利。
- 基础设施条件:上表中所述宗地红线外“五通”及红线内“五通”详见附表。  
供水状况:场地上,未发现估价对象抵押权、担保物权、地役权、租赁权等其他权利。  
供电状况:场地上,未发现估价对象抵押权、担保物权、地役权、租赁权等其他权利。  
供气状况:场地上,未发现估价对象抵押权、担保物权、地役权、租赁权等其他权利。  
排水状况:场地上,未发现估价对象抵押权、担保物权、地役权、租赁权等其他权利。  
通讯状况:有电信、移动、联通等通讯保障。  
供水状况:有市政供水设施。  
排水状况:有市政排水设施。  
供气状况:有市政供气设施。  
供电状况:有市政供电设施。  
供气状况:有市政供气设施。
- 规划限制条件:根据委托方提供的《衢州市市区国有建设用地规划条件》(衢政规字〔2022〕105号),在估价期日二〇二二年九月二日,估价对象规划用途为城镇住宅用地、商业用地,规划建设用地面积为42572平方米,其中商业用地面积1212平方米,城镇住宅用地41360平方米,容积率≤1.65,建筑密度≤30%,绿地率≥30%,地下建筑面积≥34000m<sup>2</sup>。  
其中住宅建筑面积≤68244平方米,商业用房(含配套物业及家政服务)建筑面积≤7800平方米,地下建筑面积≥34000m<sup>2</sup>。  
其中住宅建筑面积≤68244平方米,商业用房(含配套物业及家政服务)建筑面积≤7800平方米,地下建筑面积≥34000m<sup>2</sup>。
- 影响土地价格的其他限定条件:应满足本估价报告规定的全部假设和限定条件。

二、其他需要说明的事项

- 本次评估以《衢州市市区国有建设用地规划条件》(衢政规字〔2022〕105号)载明的经济技术指标为准。
- 本次估价没有考虑将来可能的特殊交易对该评估价的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价的影响。
- 本报告评估价格仅作为出让方对位于衢中路以东、东港二路以南的一宗城镇住宅用地、商业用地集体决策确定国有建设用地使用权出让底价提供市场价格参考依据,不作其它用途使用。
- 评估报告自提交报告之日起一年内有效。
- 币种:人民币。

地址:衢州市柯城区三江东路2幢1309、1310室

电话:0576-3685303

二〇二二年九月十五日



土地估价师签字

姓名	证书号	签字
王依如	2013320259	王依如

刘明举	2014320195	刘明举
-----	------------	-----

八、土地估价机构

估价机构法定代表人签字: 徐文井



年九月十五日

3、泰州市自然资源和规划局姜堰分局集体决策确定出让底价涉及  
位于泰州市姜堰开发区科技大道东侧、开阳路北侧地块(面积 37725  
平方米)国有建设用地使用权市场价格评估

合同

土地估价委托协议书(出让评估)

委托方: 泰州市自然资源和规划局姜堰分局 (以下简称甲方)

受托方: 博文房地产评估造价集团有限公司 (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国合同法》、《土地管理法》及《城镇土地估价规程》  
等法律法规的有关规定,经双方充分协商,达成如下协议:

一、甲方委托事项:

评估目的: 工业用地挂牌出让评估-[2024估6-2]

宗地位置、面积、用途:

1、位置开发区科技大道东侧、开阳路北侧,面积 37725 m<sup>2</sup>;用途 工业  
用地;

2、位置 \_\_\_\_\_; 面积 \_\_\_\_\_; 用途 \_\_\_\_\_;

3、位置 \_\_\_\_\_; 面积 00177 m<sup>2</sup>; 用途 \_\_\_\_\_;

4、位置 \_\_\_\_\_; 面积 \_\_\_\_\_; 用途 \_\_\_\_\_;

5、位置 \_\_\_\_\_; 面积 \_\_\_\_\_; 用途 \_\_\_\_\_;

6、位置 \_\_\_\_\_; 面积 \_\_\_\_\_; 用途 \_\_\_\_\_;

7、位置 \_\_\_\_\_; 面积 \_\_\_\_\_; 用途 \_\_\_\_\_;

8、位置 \_\_\_\_\_; 面积 \_\_\_\_\_; 用途 \_\_\_\_\_;

9、位置 \_\_\_\_\_; 面积 \_\_\_\_\_; 用途 \_\_\_\_\_;

10、位置 \_\_\_\_\_; 面积 \_\_\_\_\_; 用途 \_\_\_\_\_;

评估日期: \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

交付报告时间: 2024 年 09 月 02 日

交付报告份数: 2

二、甲方所需提供的资料:

宗地规划设计要点

宗地规划红线图

建设项目用地勘测定界成果报告

三、工作要求:



2. 乙方必须按照甲方的委托事项进行评估。
3. 乙方实地踏勘工作必须严格按照《土地估价规程》的工作标准执行，进行拍照，存档等工作，所获数据真实可靠。
4. 乙方对出具的报告的真实性和公正性负法律责任和经济责任。并对报告负有保密责任，估价结果只提供给甲方，非经甲方同意，不得擅自公开或泄露给他人。

#### 四、项目经费及付款方式：

收费标准按苏价房(96)296号文件标准的35%执行，乙方交付报告并在出让地块成交后30日内甲方一次性付清。

#### 五、责任和义务：

1. 乙方必须严格按照协议的规定时间提交报告，否则甲方有权单方终止协议，另行委托其它评估机构。
2. 因土地使用权出让流拍等原因导致出让土地未成交的，该宗土地评估中介费用甲方不予支付。

#### 六、其它事项：

1. 本协议条款如与相关法律法规相抵触，则以相关法律法规为准。
2. 本协议一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份。未尽事项，由甲乙双方协商解决。

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_

乙方(盖章)：\_\_\_\_\_

负责人(签字)：\_\_\_\_\_

负责人(签字)：\_\_\_\_\_

2024年8月26日

2024年8月26日

签订地点：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

# 报告（项目负责人刘明举）



博文房地产评估造价集团有限公司



土地估价报告

## 土地估价报告



项目名称：泰州市自然资源和规划局姜堰分局集体决策确定出让底价涉及位于泰州市姜堰开发区科技大道东侧、开阳路北侧地块（面积 37725 平方米）国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：博文房地产评估造价集团有限公司

土地估价报告编号：（京）博文（2024）（估）字第 0435 号  
电子备案号：

提交估价报告日期：2024 年 08 月 29 日



## 土地估价报告

### 第一部分摘要

#### 一、估价项目名称

泰州市自然资源和规划局姜堰分局委托集体决策确定出让底价涉及位于泰州市姜堰开发区科技大道东侧、开阳路北侧地块（面积 37725 平方米）国有建设用地使用权市场价格评估。

#### 二、委托估价方

泰州市自然资源和规划局姜堰分局

#### 三、估价目的

为规范国有建设用地使用权出让行为，建立公开、公平、公正的土地使用制度，依据《中华人民共和国土地管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 39 号，2007 年 9 月 28 日）、国土资源部《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》、《国有建设用地使用权出让价格评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）等相关文件，泰州市自然资源和规划局姜堰分局拟对泰州市姜堰开发区科技大道东侧、开阳路北侧地块工业国有建设用地进行出让，该宗地已由泰州市自然资源和规划局姜堰分局 2024 年 08 月 07 日出具了《泰州市建设项目规划条件》编号：泰自然资规条（2024）11 号（姜堰），现已符合国有建设用地出让条件，故泰州市自然资源和规划局姜堰分局特委托博文房地产评估造价集团有限公司对该地块进行评估，目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，不得用于本估价目的以外的其他经济行为。

#### 四、估价期日

2024 年 08 月 26 日

#### 五、估价日期

2024 年 08 月 26 日至 2024 年 08 月 29 日



## 六、地价定义

根据估价目的、估价依据，按照《城镇土地估价规程》，遵循合法原则，考虑估价对象规划及最有效利用，确定本次估价地价定义如下：

### 1、权利状况设定

估价对象在估价期日属国有储备用地，所有权属于国家，现为泰州市自然资源和规划局姜堰分局代为管理，无权属争议，无他项权利限制，此次估价设定为国有出让建设用地、无权属争议和他项权利限制。

### 2、用途设定

根据《泰州市建设项目规划条件》编号：泰自然资规条（2024）11号（姜堰），规划为工业用地，遵循合法原则，结合估价目的，此次估价设定为工业用地。

### 3、使用权年期设定

《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，工业用地出让最高年限为50年，遵循合法原则，此次估价设定为50年，自估价期日算起。

### 4、估价期日设定

根据委托方要求，本次评估以完成现场查勘之日，即2024年08月26日作为估价期日。

### 5、开发程度设定

经估价人员现场勘查，估价对象现状开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内土地平整。结合本次评估目的，本次评估设定估价对象的土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气）和宗地红线内土地平整。

### 6、现状利用或规划利用条件设定

经估价人员现场勘查，至估价期日，待估宗地为空地。根据《泰州市建设项目规划条件》编号：泰自然资规条（2024）11号（姜堰），待估宗地建筑密度 $\geq 40\%$  $\leq 55\%$ ，绿地率 $\leq 15\%$ ，容积率 $\geq 1.3$ （如为化





工类项目，生产性建筑部分 $\geq 0.7$ ），遵循合法原则及最有效利用原则，此次估价容积率设定 1.3。

### 7、土地面积设定

根据《泰州市建设项目规划条件》编号：泰自然资规条（2024）11号（姜堰），本次拟出让宗地面积为 37725 平方米，结合《土地评估委托书》，此次评估土地面积设定为 37725 平方米。

### 8、土地使用权价格类型设定

待估宗地为国有待出让土地，根据估价目的，本次评估按照出让国有建设用地使用权价格类型设定。

综上所述，本次估价地价定义为：在公开市场条件下、土地面积为 37725 平方米、估价期日 2024 年 08 月 26 日、开发程度达到宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气）、宗地内场地平整、用途为工业用地、使用年限 50 年、容积率 1.3、无权属争议、无他项权利限制条件下的国有出让建设用地使用权市场价格。

## 七、估价结果

### 1、估价结果

遵循独立、客观、公正原则，估价人员经过实地查勘，在对现有资料和本地地产市场分析的基础上，结合估价目的，采用基准地价修正法和市场比较法测算，确定估价对象在估价期日 2024 年 08 月 26 日满足地价定义、估价前提条件和假设条件下的国有建设用地使用权市场价格为：

评估土地面积：37725 平方米

单位面积价格：373 元/平方米（取整）

评估土地总地价：1407.14 万元

大写：壹仟肆佰零柒万壹仟肆佰元整。（货币种类：人民币）

估价结果详见土地估价结果一览表

### 2、出让底价建议

国有土地使用权出让底价，是指拟出让土地的保留价，即拟出让土地的最低控制价格。本次评估采用基准地价修正法和市场比较法两种方





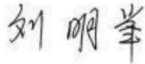
法测算出估价对象的公开市场价格。估价对象位于开发区科技大道东侧、开阳路北侧，属于姜堰区二级工业用地，对照《关于公布姜堰区城镇建设用地定级与基准地价评估成果图集》，二级工业用地基准地价为340元/平方米。依据《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34号），招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定。土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，竞买保证金不得低于出让最低价的20%。则出让最低价标准为238元/平方米，同时，依据《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号），估价对象所在地姜堰区对应级别为十等，工业用地出让最低价标准为238元/平方米。本次评估单价为373元/平方米，不低于所在级别基准地价、最低价标准，满足该规定。根据本评估机构所收集的当地市场的供求状况相关资料，结合估价对象所在区域位置及估价对象的个别条件以及当地政府的产业政策和地价政策，我们认为估价对象上述地价易于被市场接受。建议将本次评估结果作为本估价对象的出让底价。

上述建议出让底价仅作为参考依据，根据相关法律法规要求，市、县国土资源主管部门应当以土地估价报告的估价结果为重要参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定最终的土地出让底价。总之，既要保证国有土地资产不流失，又要正确引导市场走向，还需要充分考虑到市场的承受能力，综合确定合理的出让底价。



### 八、土地估价师签字

1.注册土地估价师 徐桂娣签字 ，证书号：2011320081

2.注册土地估价师 刘明举签字 ，证书号：2014320195

### 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：





二〇二四年八月二十九日

