委托评估协议书

 南自然资评〔2024〕 号

甲方：南澳县自然资源局

乙方：

为准确掌握位于南澳县后宅镇隆澳盐场片区27231.844平方米（折合40.848亩）住宅/商业用地，兼容服务设施用地法定最高使用年限土地使用权市场价格，甲方采用公开、公平、公正的摇珠方式选择有资质的评估机构对该宗国有建设用地使用权市场价格进行评估。经 年 月 日 时 分公开摇珠，乙方取得上述标的物评估权。为认真做好此项工作，经甲乙双方协商，订立本协议，供双方遵守执行：

一、估价对象基本情况

**（一）估价项目名称、内容、位置**

1、评估项目名称：评估位于南澳县后宅镇隆澳盐场片区27231.844平方米（折合40.848亩）住宅/商业用地，兼容服务设施用地法定最高使用年限土地使用权市场价格。

2、评估项目位置：汕头市南澳县后宅镇南澳大道与中兴北路交界西北侧。

**（二）用地性质、用地面积、规划主要指标**

1、用地位置：汕头市南澳县后宅镇南澳大道与中兴北路交界西北侧。

2、用地性质：住宅/商业用地，兼容服务设施用地（R21/B1，兼容R22）。

3、实用地面积：27231.844㎡（40.848亩）

4、规划技术指标要求：

（1）容积率：≤4.0，地面以上计容建筑面积≤108927.376㎡（包含悬挑阳台及实体面积，不包括按规定可免于计容的地下停车库、架空活动层等面积），其中住宅（R21）≤3.5（即≤95311.454㎡），商业（B1）≤0.5（即≤13615.922㎡）；

（2）建筑密度：≤30%，其中塔楼≤26％；

（3）绿地率：≥25%；

（4）停车率：≥30%，新建住宅停车位按100%建设充电设施或预留安装充电设施接口，新建商场、宾馆、医院、文体场馆、办公等大型公共建筑配建停车场和社会公共停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的10%，并预留建设安装条件的停车位应不少于总停车位的80%；

5.建筑限高：≤60m，住宅建筑（包括含有住宅功能的复合建筑）按照不低于4层（含4层）控制；

6.建设项目海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于70％,可透水地面面积比例不小于40%，具体按《关于印发<汕头市海绵城市建设项目“两证一书”实施细则(试行)>的通知》要求执行（汕自然资发〔2023〕75号）；

五、建筑间距、建筑退让用地和道路红线按《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》控制。

六、机动车出入口设置应符合《汕头经济特区道路交通安全条例》规定。

七、地下空间可作为配建停车和配水、通信、环卫等配套设施用房使用。

八、项目设计应符合消防、人防、环保、无障碍通行等要求，需配建文体设施用房、健身场地设施、养老服务设施、社区公共服务用房、业委会用房、物业服务用房、配电房、加压水泵房、电信接入间、垃圾收集间等各类配套设施，具体设置按有关规定和技术规范执行。项目各类管线可接周边道路市政管线。

九、项目应按《住宅小区配套养老服务设施建设标准》的要求，以每百户不少于20㎡的标准配套建设养老服务设施，并同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

十、项目应按《广东省绿色建筑条例》的要求，按不低于国标基本级绿建标准建设。

十一、装配式建筑按省政府、市政府及住建部门的有关规定要求执行。

十二、未涉及问题，按《汕头市南澳县NA-019控制单元控制性详细规划》《广东省绿色建筑条例》《汕头经济特区城乡规划条例》《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》等有关法规和技术规范的相关要求执行。

 **（三）估价时点及估价目的**

委托估价以 年 月 日为时点的公允市场价格。

二、乙方责任

（一）按国家估价规范撰写土地估价报告书；

（二）准确采用有关系数；

（三）正确运用估价方法：要求同时采用两种以上方法分别进行评估，综合确定土地价格(分别列明总地价、单位地价和楼面地价)，对不同时点的土地综合价格，必须充分说明其理由；

（四）估价结果客观、公正、合理；

（五）附件提供齐全（估价报告中选用的可比实例也应以附件的形式提供）；

（六）对土地估价结果独立承担法律责任；

（七）应对甲方提供的本次评估土地所有资料及土地估价结果履行保密责任；

（八）乙方未遵守合同约定，造成甲方损失的，应承担赔偿责任；

（九）乙方的评估人员与评估业务存在利益关系的应当自行回避；

（十）乙方应于 年 月 日下午5点前向甲方提交《土地估价报告书》及其相关附件一式三份。在提交《土地估价报告书》前三天内向甲方提供评估价格进行审核。

三、甲方责任

（一）按本协议书约定的时间、金额支付估价服务费。自乙方向甲方交付《土地估价报告书》及其相关附件后，经甲方确认乙方提供的估价成果符合国家土地估价规范要求和本协议书特别约定的要求，乙方一个月内用财政资金一次性支付评估包干服务费：人民币贰万圆整（¥20000元整）。不符合上述规范要求的，甲方将书面告知理由，退还乙方提交的估价成果，不支付乙方估价服务费。

（二）提供上述估价对象有关资料。在乙方提交估价成果前，甲方调整估价对象相关资料时，需及时通知乙方，作业时序顺延；如未能及时通知乙方，不得以乙方估价成果不符合要求而拒付估价服务费。

四、其他事项

（一）争议解决方式：双方约定由合同签订地人民法院管辖。

（二）本协议书未尽事宜，由甲乙双方协商解决。本协议书一式四份，甲方执三份，乙方执一份，均具有同等法律效力。

甲方：南澳县自然资源局 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

签订时间：2024年4月 日

 签订地点：南澳县自然资源局