

土地估价报告

项目名称: 宝胜集团有限公司涉及的位于宝应县安宜镇苏中北路
1号(6号地块)一宗国有出让土地使用权价格评估
(宝应县)

受托估价单位: 江苏苏信房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号: (江苏)苏信(2013)(咨)高邮字第2013-005号

提交估价报告日期: 2013年03月28日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

宝胜集团有限公司涉及的位于宝应县安宜镇苏中北路1号（6号地块）一宗国有出让土地使用权价格评估（宝应县）

二、委托估价方

单位名称： 宝胜集团有限公司

单位地址： 江苏省宝应城北一路1号

法定代表人： 杨泽元

经营范围： 许可经营项目：汽车货运，饮食服务，承包境外机电行业工程及境内国际招标工程，上述工程所需的设备，材料出口，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

一般经营项目：变压器、箱式变电站、开关柜、母线槽、桥架的制造，服装加工，化工产品、金属材料的销售，自营和代理各类商品及技术的进出口业务。

邮政编码： 225600。

三、受托估价方

机构名称： 江苏苏信房地产评估咨询有限公司

联系地址： 南京市建邺区江东中路359号国睿大厦主楼西20层

执业范围： 具备在全国范围内从事土地估价业务的资格

注册号： A201132007

资格证书获得时间： 2011年7月1日

估价资格有效期： 2016年6月30日

法定代表人： 徐 惠

联系人： 朱鸿翔

联系电话： 0514-85607997

邮政编码： 225600

四、估价目的

宝胜集团有限公司拟将坐落于宝应县安宜镇苏中北路1号(6号地块)宗地国有出让土地使用权作价格评估,宝胜集团有限公司特委托江苏苏信房地产评估咨询有限公司对估价对象土地价格进行评估,为双方提供客观、公正的价格参考。

五、估价基准日

二〇一三年三月二十七日

六、估价日期

二〇一三年三月二十七日至二〇一三年三月二十八日

七、地价定义

1.土地价格内涵

本报告所评估的估价对象地价是指估价对象在估价基准日二〇一三年三月二十七日现状利用条件下评估用途为工业用地,土地开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”,宗地红线内土地平整“一平”,设定土地使用权剩余使用年期为39.75年,且不存在他项权利条件下的国有出让土地使用权价格。

2.土地实际用途和实际开发程度

在估价基准日二〇一三年三月二十七日,估价对象登记用途为工业用地,实际用途为工业用地。实际开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”,宗地红线内土地平整“一平”。

3.土地估价所设定的用途与土地开发程度

估价对象《国有土地使用证》登记用途工业,现状用途是工业。根据本次评估目的,遵循合法原则,本次评估设定估价对象土地用途为工业用地。

在估价基准日二〇一三年三月二十七日,估价对象实际开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”,宗地红

线内土地平整“一平”。考虑到本次评估目的，设定估价对象的开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”，宗地红线内土地平整“一平”。

八、估价结果

宝胜集团有限公司委托评估的位于宝应县安宜镇苏中北路1号(6号地块)国有出让土地使用权，在估价基准日二〇一三年三月二十七日现状利用条件下，设定土地开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，设定用途为工业用地，土地登记面积为 56589.4m²，本次评估面积为 56589.4m²，设定土地使用权剩余使用年期为 39.75 年，国有出让土地使用权价格为：

单位土地面积价格：人民币 320 元/m²，

即每平方米土地价格为人民币**叁佰贰拾元整**，

评估面积：56589.4m²，

地价：人民币 1810.86 万元（四舍五入，取整至百元），

即人民币**壹仟捌佰壹拾万捌仟陆佰元整**。

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》。

土地估价结果一览表

估价机构: 江苏苏信房地产评估咨询有限公司 估价报告编号: (江苏)苏信(2013)(咨)高评字第2013005号 估价基准日: 2013年03月27日 估价期日的土地使用权性质: 国有出让土地使用权

估价期日的 土地使用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用证 证号	宗地位置	估价期日的 实际用途	估价设定 的用途	设定容 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	土地使用 年限(年)	评估面积 (m ²)	单位面积地 价(元/m ²)	总地价 (万元)
宝胜集团有 限公司	1	宝胜集团 有限公司 宗地	宝国用(2008) 第0461号	宝应县安宜 镇苏中北路 1号(6号地 块)	工业	工业	0.7	宗地内外达到通路、 通上水、通电、通下水、 通讯“五通”及场地平 整“一平”的开发程度	宗地内外达到通路、通 上水、通电、通下水、 通讯“五通”及场地平 整“一平”的开发程度	39.75	56589.4	320	1810.86

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制: 无。

2、基础设施条件: 宗地红线内外达到“五通”, 宗地红线内场地平整。

宗地红线内外:

道路状况: 较优; 排水状况: 较优;
供水状况: 较优; 电讯条件: 较优;
供暖状况: 无; 供气状况: 无;
供电状况: 较优;

宗地红线内:

宗地内地面平整状况: 平整。

3、规划限制条件: 满足估价对象规划设计要点和规划技术经济指标的相关规划条件

4、影响土地价格的其他限定条件: 无

二、其他需要说明的事项[参照估价报告中“其他需要特殊说明的事项”]

1、本次估价没有考虑将来可能的特殊交易对该评估价格的影响, 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格的影响

2、本报告仅为宝胜集团有限公司了解估价对象的土地使用权价值提供参考, 运用于其它方向本估价报告无效。

3、土地估价结果自估价基准日起半年内有效。

估价机构(盖章): 江苏苏信房地产评估咨询有限公司

二〇一三年三月二十八日

九、土地估价师签字

1.土地估价师 鲁春景（签字）_____，证书号：2008320074

2.土地估价师 李 勇（签字）_____，证书号：2002230004

十、土地估价机构

江苏苏信房地产评估咨询有限公司（盖章）

估价机构负责人：

二〇一三年三月二十八日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

单位名称： 宝胜集团有限公司

单位地址： 江苏省宝应城北一路 1 号

法定代表人： 杨泽元

经营范围： 许可经营项目： 汽车货运， 饮食服务， 承包境外机电行业工程及境内国际招标工程， 上述工程所需的设备， 材料出口， 对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

一般经营项目： 变压器、箱式变电站、开关柜、母线槽、桥架的制造， 服装加工， 化工产品、金属材料的销售， 自营和代理各类商品及技术的进出口业务。

二、估价对象

本次估价对象是宝胜集团有限公司座落于宝应县安宜镇苏中北路 1 号（6 号地块）的一宗工业用地国有出让土地使用权，东中沟河，南临宝胜集团，西临苏中北路，北临淮江公路。

该宗地土地使用权证号宝国用（2008）第 0461 号，土地使用权性质为国有出让，土地登记面积为 56589.4m²，本次评估总面积为 56589.4m²。估价对象的现状开发程度为宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”，宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，本次土地估价设定的开发程度为宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”，宗地红线内场地平整“一平”。

三、估价对象描述

1.土地登记状况

1.1 土地的来源及历史沿革：估价对象系宝胜集团有限公司以出让方式取得，于 2008 年 07 月 21 日领取了《国有土地使用证》。

1.2 宗地位置：宝应县安宜镇苏中北路 1 号（6 号地块）。

1.3 宗地用途：工业用地。

1.4 宗地四至：东中沟河，南临宝胜集团，西临苏中北路，北临淮江公路。

1.5 土地面积：为 56589.4m²，本次评估总面积为 56589.4m²。

1.6 土地等级：宝应县安宜镇工业土地定级估价范围内。

1.7 土地权属性质及权属变更：估价对象为国有出让土地使用权，至今土地权属未变更。

1.8 国有土地使用证编号：宝国用（2008）第 0461 号，

1.9 土地登记证书号：无，

1.10 图号：81.50-82.00，

1.11 地号：002009001，

1.12 发证时间：2008 年 07 月 21 日，

1.13 终止日期：A 地块 2052 年 12 月 27 日，

B 地块 2055 年 03 月 21 日。

2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：估价对象的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：估价对象的土地使用权是宝胜集团有限公司以出让方式取得，于 2008 年 07 月 21 日领取了《国有土地使用证》。根据《国有土地使用证》，出让面积为 56589.4m²，本次评估面积 56589.4m²；终止日期为 A 地块:2052 年 12 月 27 日，B 地块:2055 年 03 月 21 日，本次估价设定终止日期为 2052 年 12 月 27 日；已使用年期 10.25 年，宗地剩余土地使用年期为 39.75 年，本次评估设定剩余土地使用年期为 39.75 年。

2.3 土地他项权利：在估价基准日，本次估价对象未设定抵押权。

3. 土地利用状况

3.1 土地利用现状

在估价基准日，估价对象内已建有工业用房、办公房，但未办理《房屋所有权证》。宗地内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”

及宗地内场地平整“一平”的开发水平，根据《控制性规划》的规划设计要点，容积率 ≥ 0.7 ，绿地率 $\leq 13\%$ ，建筑密度 $\geq 45\%$ 。

3.2 土地利用变迁

估价对象自取得至今，土地利用未有变迁。

四、地价影响因素分析

1. 一般因素

1.1.1 地理位置

宝应县位于东经 119°07'43"—119°42'51"、北纬 33°02'46"—33°24'55"，地处江苏省中部，夹于江淮之间，京杭运河纵贯南北，是扬州市的“北大门”。东接建湖、盐城、兴化，南连高邮，西与金湖、洪泽隔宝应湖、白马湖相望，北和淮安毗邻。县域东西长 55.7 公里，南北宽 47.4 公里，总面积 1467.48 平方公里。

1.1.2 地势、地貌

宝应属黄淮冲击平原，以京杭运河为界，分成东西两部分，西高东低；沿运河两岸高亢，东西边缘低洼；运东南北两侧略高，中间偏低。境内多数地区在海拔两米左右，属里下河江苏浅洼平原区。

1.1.3 气候、水文

宝应气候温和，四季分明，雨水丰沛，年平均降水量 966 毫米。日照充足，呈北亚热带季风性湿润气候特征，年平均气温 14.4℃，适宜动植物繁衍生长。县域东西长 55.7 公里，南北宽 47.4 公里，总面积 1467.48 平方公里。县辖 14 个镇和 1 个省级开发区。

1.2 社会因素

1.2.1 人口数量与家庭规模

人口总量保持稳定。年末户籍人口 91.42 万人，比上年增加 380 人。其中，非农人口 24.87 万人，增加 2208 人；农业人口 66.55 万人，减少 1828 人。全年出生人口 8029 人，出生率为 8.79‰；死亡人口 7968 人，死亡率为 8.72‰；人口自然增长率为 0.07‰。

1.2.2 城乡建设

城乡建设积极推进。改造建设北河路、林庄路等 6 条道路，推进白田北路、泰山路等 10 条主次道路维修养护，改造中小街巷面积 4.4 万平方米，新增绿化面积近 17 万平方米。在建农民集中居住区近 30 万平方米。332 省道宝应段、安大公路宝应段、恒黄公路三期建成通车，237 省道二期工程竣工，汜水运河大桥开工建设，宝应船闸扩容改造进展顺利。改造农村危桥 75 座，建成通村公路 80 公里。文峰大世界投入运营，中央商城基本建成，科技服务中心、华美达大酒店建设进展顺利。生态新城先导区建设加快，一号邻里中心主体完工，主轴线宝射路建成，跨二横河桥竣工。新增农村“三大合作”组织 155 家。新创省新农村建设先进村 3 个、市全面小康达标村 31 个。新创电气化镇 1 个、电气化村 10 个。建成市级卫生镇 2 个、省市级卫生村 17 个。改厕 1.5 万座，新建户用沼气池 1600 座、农村沼气工程 7 处。新建公厕 143 座、垃圾池 6700 个。疏浚整治县乡河道 65 条，清理河道 2600 多条。运东垃圾填埋场完成主体工程，城乡垃圾集中处理实现全覆盖，农村“四位一体”长效管护机制进一步健全。

1.2.3 居民生活

居民生活水平继续提高。根据城乡住户抽样调查，全年城镇居民人均可支配收入 16848 元，比上年增长 17.6%；人均消费性支出 10889 元，增长 15.9%。城镇居民家庭恩格尔系数为 39.8%。全年农村居民人均纯收入 10327 元，增长 18.5%；人均生活消费支出 7354 元，增长 16.6%。农村居民家庭恩格尔系数为 36.7%。城镇居民人均住宅建筑面积为 33.3 平方米，农村居民人均钢筋、砖木结构住房面积为 43.9 平方米。

1.3 经济因素

1.3.1 地区经济增长

三次产业协调发展。初步核算，全县实现地区生产总值 291.53 亿元，按可比价格计算，比上年增长 12.0%。其中，第一产业增加值 49.75 亿元，

增长 4.5%；第二产业增加值 139.45 亿元，增长 14.1%，其中工业增加值 112.35 亿元，增长 14.4%；第三产业增加值 102.33 亿元，增长 13.1%。

1.3.2 财政金融状况

财政收支较快增长。全年实现财政总收入 40.22 亿元，比上年增长 31.4%。其中，一般预算收入 20.58 亿元，增长 31.3%。全年财政支出 41.32 亿元，增长 31.5%。其中，一般预算支出 32.30 亿元，增长 22.6%。

年末金融机构人民币存款余额 221.90 亿元，比年初增加 32.61 亿元。其中，城乡居民储蓄存款余额 143.13 亿元，比年初增加 16.87 亿元。年末金融机构人民币贷款余额 137.53 亿元，比年初增加 22.46 亿元。金融体系不断完善。射阳农商行宝应支行正式运营，成都银行宝应村镇银行批准设立，新办农村小贷公司 2 家。

保险业规模总体平稳。全年保费收入 8.38 亿元，比上年增长 0.2%。其中，财产险保费收入 1.63 亿元，增长 35.5%；人身险保费收入 6.75 亿元，下降 5.7%。

1.3.3 固定资产投资和工业

投资规模不断扩大。全年固定资产投资完成 160.15 亿元，比上年增长 22.0%。其中，城镇项目投资 79.83 亿元，增长 23.7%；农村项目投资 65.34 亿元，增长 21.9%。按产业分，一产完成投资 1.56 亿元，增长 19.8%；二产完成投资 113.14 亿元，增长 22.9%；三产完成投资 45.46 亿元，增长 34.8%。

工业经济增长较快。全年实现工业总产值 1076.31 亿元，比上年增长 34.1%。年末规模以上企业（年主营业务收入 2000 万元及以上）总数达 281 家，规模以上工业完成总产值 571.06 亿元，增长 34.2%。规模以上高新技术产业完成产值 298.79 亿元，占规模工业产值的 52.3%。工业用电量 8.33 亿千瓦时，增长 11.5%。

企业效益明显好转。全县规模以上工业企业实现主营业务收入

541.76 亿元，比上年增长 33.7%；实现利税 42.21 亿元，增长 44.7%；实现利润 24.48 亿元，增长 46.2%。

1.3.4 交通和邮电通讯业

交通运输业加快发展。全年客运量 1263 万人，旅客周转量 99700 万人公里，分别比上年增长 25.1% 和 26.6%。全年货运量 1478 万吨，货物周转量 263000 万吨公里，分别增长 25.2% 和 26.1%。其中，公路货运量 730 万吨，货物周转量 48000 万吨公里，分别增长 22.7% 和 25.5%；水路货运量 748 万吨，货物周转量 215000 万吨公里，分别增长 27.7% 和 26.3%。

邮电通信业平稳发展。全年邮电通信业完成业务收入 4.88 亿元，比上年增长 11.4%。年末移动电话用户 57.05 万户，比上年增加 6.31 万户。国际互联网用户 9.48 万户，比上年增加 2.95 万户。全县有线电视用户率达 92.4%，比上年提高 5.5 个百分点。推进数字电视扩面，城区转数基本完成，农村转数全面开展。

1.3.5 国内贸易

消费市场繁荣活跃。全年实现社会消费品零售总额 92.68 亿元，比上年增长 17.1%。按销售地域分，城镇实现消费品零售额 70.03 亿元，增长 22.9%；农村实现消费品零售额 22.65 亿元，增长 2.2%。按行业分，批发零售业完成零售额 87.35 亿元，增长 17.6%；住宿餐饮业完成零售额 5.33 亿元，增长 9.0%。按规模分，限额以上企业实现 13.12 亿元，增长 14.9%；限额以下企业实现 79.56 亿元，增长 17.4%。

1.3.5 物价水平

根据城乡住户抽样调查，全年城镇居民人均可支配收入 16848 元，比上年增长 17.6%；人均消费性支出 10889 元，增长 15.9%。城镇居民家庭恩格尔系数为 39.8%。全年农村居民人均纯收入 10327 元，增长 18.5%；人均生活消费支出 7354 元，增长 16.6%。农村居民家庭恩格尔系数为 36.7%。城镇居民人均住宅建筑面积为 33.3 平方米，农村居民人均钢筋、

砖木结构住房面积为 43.9 平方米。

1.3.6 就业、社会保障与居民收入水平

就业水平不断提高。县镇村三级公共就业服务平台功能不断强化，12 个镇建成人力资源市场，242 个村建立就业服务平台。采集就业岗位 4.7 万个，推荐就业 7000 多人，新增农村劳动力转移就业 7252 人，城镇登记失业率 2.42%。培训城乡劳动者 1.5 万人次，组织创业培训 963 人，扶持创业 201 人、带动就业 1352 人。

社会保障体系进一步完善。职工养老保险净增参保 14212 人，医疗保险净增参保 7128 人，工伤、失业保险分别新增参保 4523 人、7512 人，生育保险参保总人数达 6 万人。城镇居民医疗参保 6 万人以上。机关事业单位养老保险征缴率达 99%。新农合覆盖率 99.2%，新农保参保率 99.4%。征地农民社保覆盖率 100%。城乡低保实现应保尽保，已保障 9863 户、1.8 万人。新建廉租房 65 套、经济适用住房 100 套，筹集公共租赁房 936 套（间）。

1.4 行政因素

1.4.1 建筑业和房地产业

建筑业较快发展。全县有资质等级的建筑企业 72 家（不含劳务），完成施工产值 245.24 亿元，比上年增长 22.9%；竣工产值 226.10 亿元，增长 26.5%。资质以上建筑企业从业人员 10.87 万人。房屋建筑施工面积 3034 万平方米，其中当年新开工面积 1763 万平方米。

房地产调控初见成效。全年房地产开发投资 14.98 亿元，比上年增长 7.2%。全县房屋施工面积 137.28 万平方米，下降 10.0%。其中，新开工面积 44.13 万平方米，下降 42.7%。商品房销售面积 15.76 万平方米，下降 4.4%。

1.4.2 土地市场状况

近几年来，随着经济的发展，基础设施条件的改善和土地使用制度

改革不断深入，市区内的土地交易日益活跃，土地市场逐步规范。

综上所述，近年来，由于政策、规划、社会经济发展、土地市场等因素的影响，宝应县住宅、商业用途土地有所升值，工业用地价格价格平稳。

2. 区域因素

2.1 交通状况

2.1.1 交通管制

估价对象区域基本无交通管制。

2.1.2 公交状况

估价对象所在区域有一路乡镇公交路过，随叫随停。

2.1.2 道路状况

估价对象所在区域有宝胜路、苏中中路、淮江大道等交通型主次干道。宝胜路为沥青路面，道路红线宽度约为 16 米。道路质量较优，路面保养维护较优；道路对外通达状况较优。

2.2 基础设施条件

估价对象所在区域供水、排水、供电、通讯、道路等基础设施一般。

2.3 环境状况

估价对象所处区域位于宝应县安宜镇苏中北路 1 号（6 号地块），企业类型基本属无污染企业，综合环境质量一般。

2.3.1 污染物排放及治理状况

估价对象所处区域污染物排放基本达标，污染治理状况一般。

2.3.2 危险设施状况

估价对象所在区域无危险设施。

2.4 自然条件

2.4.1 区域地形状况

估价对象所在区域地形较平坦，自然条件较好。

2.4.2 自然灾害影响

估价对象所在区域基本不受洪涝灾害等自然灾害影响。

2.5 工业区成熟度

2.5.1 相关产业的配套及集聚状况

估价对象所在区域位于宝应县安宜镇。区内吸引了中泰合资宝泰米业公司、杰特沈飞车辆装饰配件公司、腾飞电缆电器材料公司、尚保罗泵业有限公司等企业前来投资兴业，已形成轻工业专业区域。估价对象所处区域工业企业数量较多，集中程度较优，相关产业的配套状况一般。

2.5.2 工业区的未来发展趋势

估价对象所处区域随着产业集聚程度不断提高，工业未来发展趋势较好。

2.6 行政因素

2.6.1 城市规划限制：根据宝应县安宜镇村庄和集镇规划，估价对象所在区域未来土地利用以工业用地为主。

2.6.2 政府特殊政策与产业管制：无。

2.7 其它区域因素状况：

其它区域因素对估价对象所在区域内土地利用无影响。

3. 个别因素

3.1 位置

估价对象位于宝应县安宜镇苏中北路 1 号（6 号地块），估价对象属宝应县安宜镇土地定级估价范围内。

3.2 地形、地势、地质、水文条件

估价对象地形平坦、地势较高，地基一般，承载力一般，一般工业建筑建设时需作的基础处理，地质水文条件一般。

3.3 宗地形状

估价对象呈矩形，形状规则，对企业生产布局较有利。

3.4 宗地面积

估价对象面积为： 56589.4m^2 ，面积较适中，对企业土地利用影响较有利。

3.5 土地开发程度

在估价基准日，估价对象内已建有工业用房、办公房，但未办理《房屋所有权证》。宗地内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”及宗地内场地平整“一平”的开发水平，根据《控制性规划》的规划设计要点，容积率 ≥ 0.7 ，绿地率 $\leq 13\%$ ，建筑密度 $\geq 45\%$ 。

3.6 宗地临路状况

估价对象南临乡镇主干道宝胜路，临路状况较优。

3.7 土地权利状况

估价对象土地使用权属国有出让土地使用权，土地使用权人为宝胜集团有限公司；至估价基准日 2013 年 03 月 27 日，设定剩余土地使用年期为 39.75 年。

3.8 土地使用限制

估价对象位于宝应县安宜镇苏中北路 1 号（6 号地块），实际用途为工业用地，规划用途为工业用地。

3.9 接近交通设施距离

距京沪高速公路约 3.7 公里，对外交通条件较优。

3.10 距污染源、危险设施距离。

估价对象距污染源、危险设施距离 >600 米。

3.11 其他个别因素状况

其他个别因素对估价对象土地利用无影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《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，2004年8月28日施行）

1.2 《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，2007年8月30日施行）

1.3 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日施行）

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日施行）

1.5 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令 第256号，1999年1月1日施行）

1.6 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（2004年10月21日国发〔2004〕28号）

1.7 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（2006年8月31日国务院）

1.8 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国务院第39号令，2007年11月1日施行）

1.9 《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第40号，2007年11月28日国土资源部第5次部务会议审议通过，自2008年2月1日起施行）

1.10 《江苏省土地管理条例》（2000年10月17日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过，自2001年1月1日起施行）

1.11 《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（1997年11月27日经省人民政府第107次常务会议审议通过，1997年12月15日江苏省人民政府令第129号发布）

1.12 江苏省人民政府和江苏省国土资源厅、原江苏省国土管理局颁发的有关文件

1.13 宝应县人民政府和宝应县国土资源局颁发的有关文件

2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)

2.2 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001)

2.3 中华人民共和国质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会 2007 年 8 月 10 日联合发布的国家标准《土地利用现状分类标准》(GB/T 21010-2007)

3. 其它

3.1 委托方提供的有关资料

3.1.1 《国有土地使用证》复印件

3.1.2 企业营业执照及法定代表人身份证复印件

3.1.3 委托方提供的估价对象土地取得过程、土地利用与权属变更状况的资料

3.1.4 委托方提供的估价对象土地利用条件的资料

3.2 受托估价方掌握的有关资料

3.2.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3.2.2 估价对象所在地城市规划资料

3.2.3 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.2.4 估价对象所在地基准地价及其修正体系等方面的资料

3.2.5 估价对象所在地土地开发费及土地开发经营等方面的实例及有关文件

3.3 估价人员实地勘察、调查所获取的资料

3.3.1 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

3.3.2 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

3.3.3 估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况的照片以及区域景观照片

二、土地估价

1.本次估价将遵循客观、公正、科学、诚实的原则进行评估，具体表现在以下几个方面：

1.1 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

1.2 协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围的环境条件，则该土地的收益或效用才能最大限度地发挥。因此，在土地估价时，一定要认真分析待估宗地与周围环境的关系，判断其是否协调，客观评估待估土地的收益和价格。

1.3 供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特性。

1.4 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

1.5 多种方法相互验证相互补充原则

随着土地估价业的发展城镇土地估价规程的估价方法，如收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法等方法。由于采用一种方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择两种或两种以上的方法进行评估，相互补充，相互验证，力求达到客观、公正、科学的评估效果。

2. 估价方法

2.1 估价方法的选择

一般而言，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法、成本逼近法、路线价法等。

根据估价对象的土地利用特点和估价目的，估价对象位于宝应县安宜镇苏中北路1号（6号地块），周边土地以工业用地为主，故土地估价不适于运用收益还原法、剩余法、路线价法等进行评估，同时因估价对象所在区域三年内相似交易案例不多，亦难以应用市场比较法估算待估宗地地价。鉴于宝应县已有基准地价成果，估价对象处于宝应县城区二级地定级估价范围内，因此采用基准地价系数修正法。

2.2 估价技术路线

首先分析基准地价评估基准日与本次土地估价基准日间的地价变化情况，对基准地价进行期日修正；然后分析估价对象因素条件与所在

区域因素条件平均状况的差异，进行区域因素和个别因素修正；最后根据估价对象地价内涵与采用的基准地价在地价内涵上的差异，对测算的地价进行期日修正、地价影响因素修正和年期修正得到估价对象地价。即：

$$\text{地价} = [\text{宗地所在区域的级别基准地价} \times K1 \pm K3] \times (1 + \Sigma K) \times K2$$

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年限修正系数

ΣK —综合修正系数

K3—开发程度修正

3. 估价结果

3.1 地价的确定方法

根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况，分别采用了基准地价系数修正法测算估价对象地价，基准地价系数修正法所采用的因素修正系数法都经过大量的现场调查后得出的结果为 320 元/m²。（四舍五入，取整至元）

3.2 估价结果

宝胜集团有限公司委托评估的位于宝应县安宜镇苏中北路 1 号（6 号地块）国有出让土地使用权，在估价基准日二〇一三年三月二十七日现状利用条件下，设定土地开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，设定用途为工业用地，土地登记面积为 56589.4m²，本次评估面积为 56589.4m²，设定土地使用权剩余使用年期为 39.75 年，国有出让土地使用权价格为：

单位土地面积价格：人民币 320 元/m²，

即每平方米土地价格为人民币**叁佰贰拾元整**，

评估面积：56589.4m²，

地价：人民币 1810.86 万元（四舍五入，取整至百元），

即人民币**壹仟捌佰壹拾万捌仟陆佰元整**

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费。

2、估价对象作为本次评估设定用途为工业用地，能得到最有效使用，并产生相应的土地收益。

3、在估价期日的土地市场为公正、公开、公平的均衡市场。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

5、委托方提供的估价对象的有关资料真实、合法、完整。

6、本报告评估的国有土地使用权价格是在估价期日二〇一三年三月二十七日，评估设定的开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及宗地内场地平整“一平”的开发水平，本次估价设定剩余使用年期为 39.75 年，设定的土地用途为工业用地，评估土地面积为 56589.4m²，本次评估总面积为 56589.4m²，且不存在他项权利条件下的国有出让土地使用权的价格。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告及估价结果是在符合国家法律、法规的有关规定下发生法律效力。

2、本估价报告仅为委托方提供土地价格参考，运用于其它方向本估价报告无效。

3、本报告自估价基准日起 6 个月内有效，若要过期使用，必须进行期日修正或重新评估。

4、估价报告及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。

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，受托估价机构不承担责任。

（三）需要特殊说明的事项

1、有关资料来源

1.1 有关资料主要为委托方提供、受托方掌握的资料及估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象及所在地的资料。

1.2 估价人员对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被

遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料和估价人员掌握的资料进行评估。

1.3 委托方提供的估价资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论,委托方对提供的估价资料的真实、准确性、合法性、完整性以及陈述的情况承担法律责任，因该资料失实造成评估结果有误，未按本次估价目的完整使用，评估机构和评估人员不承担相应责任。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

2.1 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，若估价对象的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、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。

2.2 宗地内外基础设施的开发水平是根据估价人员收集的估价对象所在区域的基础设施投入的强度、时间与质量结合工程造价定额信息测算的基础设施投入的平均水平。宗地内外基础设施的开发水平发生变化，土地估价结果应作相应调整。

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

3.1 由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受需求市场的影响，本次估价把当事人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传鼓动因素对地价的影响。

3.2 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

3.3 估价中的有关参数是依据当地实际情况、有关文件及估价对象所在区位综合确定的。

4、其他需要特殊说明的问题

4.1 本报告未考虑抵押权实现时的费用、抵押权实现的风险，抵押权实现时土地使用年期缩短引起的贬值，抵押权人应根据抵押人的资信状况、抵押期限、抵押权实现中的费用、抵押权实现风险等引起的地价贬值的因素综合确定抵押贷款比例。

4.2 土地使用权处置需要合理的周期，设定在这个周期内，市场状况、物理状况等是相对静止不变的。

4.3 本次估价未对委托方提供的《国有土地使用证》等相关产权资料进行核实，委托方对产权资料的真实性负责。因产权资料失实造成估价结果有误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4.4 委托方未提供《国有建设用地使用权出让合同》，本报告估价结果未考虑《国有建设用地使用权出让合同》中规定的土地使用条件对土地使用权抵押价值的影响。提请报告使用者注意。

4.5 本估价报告仅为委托方提供土地价格参考，运用于其它方向本估价报告无效。

4.6 任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

4.7 地价货币单位:人民币元。

4.8 本报告由江苏苏信房地产评估咨询有限公司负责解释。

第四部分 附件

- 一、 估价委托函复印件
- 二、 《国有土地使用证》复印件
- 三、 委托方营业执照复印件及法人身份证复印件
- 四、 估价对象现状照片
- 五、 区域位置图复印件
- 六、 法定优先受偿款情况说明
- 七、 受托估价机构营业执照复印件
- 八、 受托估价机构资质证书复印件
- 九、 本次评估土地估价师资格证书复印件