

# 土地估价报告

项目名称：安徽皖维集团有限责任公司位于巢湖市城北街道  
巢维路 56 号、灯塔村东南侧、湖光行政村  
549274.46 平方米工业、矿山开采道路用地土地  
使用权市场价值评估

受托估价单位：安徽中安房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：皖中安合（2014）（估）字第 3401004129  
号

提交估价报告日期：二零一四年七月二十九日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

安徽皖维集团有限责任公司位于巢湖市城北街道巢维路 56 号、灯塔村东南侧、湖光行政村 549274.46 平方米工业、矿山开采道路用地土地使用权市场价值评估

### 二、委托估价方

- 1、委托单位：安徽皖维高新材料股份有限公司
- 2、单位地址：安徽省巢湖市巢维路 56 号
- 3、联系人：吴尚义
- 4、联系电话：0551-82189280

### 三、估价目的

安徽皖维集团有限责任公司位于巢湖市城北街道巢维路 56 号、灯塔村东南侧、湖光行政村 549274.46 平方米工业、矿山开采道路用地土地使用权，由于安徽皖维高新材料股份有限公司拟发行股份购买资产之需要，安徽皖维高新材料股份有限公司特委托安徽中安房地产评估咨询有限公司评估其使用权市场价值，我公司依据《中华人民共和国土地管理法》和国家相关法律法规、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、技术性规范、通知及委托方提供的有关资料、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料等，确定估价对象于估价基准日的土地使用权市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 四、估价基准日

二零一四年二月二十八日

## 五、估价日期

二零一四年二月二十八日至七月二十九日

## 六、地价定义

本次估价目的是为委托方确定土地使用权市场价值提供参考依据。根据估价依据和中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2011),并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。

1、估价基准日:本次评估根据委托方的委托估价基准日为2014年2月28日;

2、土地使用权类型:根据巢国用(2008)字第00343号、巢国用(2008)字第00344号、巢国用(2008)字第00348号、巢国用(2008)字第00349号、巢国用(2008)字第00352号、巢国用(2008)字第00353号、巢国用(2008)字第00354号、巢国用(2008)字第00356号、巢国用(2008)字第00359号、巢国用(2008)字第00351号、巢国用(2008)字第00350号、巢国用(2008)字第00347号《国有土地使用证》,待估宗地于估价基准日为国有出让用地;

3、用途:根据《国有土地使用证》登记可知,巢国用(2008)字第00348号土地登记用途为矿山开采道路用地,其余土地登记用途为工业用地,总体规划用途为工业用地,实际用途为工业及配套用地,参照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)的规定,此次评估用途设定为工业用地及采矿用地;

4、开发程度：待估宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地红线内“五通”（通水、排水、通路、通电、通讯）及红线内场地平整，根据此次估价目的，设定待估宗地开发程度为宗地红线外“六通”（通水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地红线内场地平整；

5、土地现状利用条件：根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知，本次评估面积（即国有土地使用证登记面积）为 549274.46 平方米，约 823.91 亩，根据估价人员现场勘查及其他资料可知，其中根据巢国用（2008）字第 00343 号、巢国用（2008）字第 00344 号、巢国用（2008）字第 00348 号、巢国用（2008）字第 00349 号、巢国用（2008）字第 00352 号、巢国用（2008）字第 00353 号、巢国用（2008）字第 00354 号、巢国用（2008）字第 00356 号、巢国用（2008）字第 00359 号地块为整体开发地块，土地面积为 522374.86 平方米，整地块上房屋总建筑面积约 250000 平方米，经计算整地块实际容积率约为 0.48，本次评估该地块设定容积率为 0.48；巢国用（2008）字第 00351 号土地面积为 23400 平方米，地块上房屋建筑面积约 2800 平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.12，本次评估该地块设定容积率为 0.12；巢国用（2008）字第 00350 号土地面积为 1094.50 平方米，地块上房屋建筑面积约 600 平方米，经计算该地块实际容积率约 0.55，本次评估该地块设定容积率为 0.55；巢国用（2008）字第 00347 号土地面积为 2405.10 平方米，地块上房屋建筑面积约 2500 平方米，经计算该地块实际容积率约 1.04，本次评估该地块设定容

积率为 1.04;

6、土地使用年限：待估宗地于估价基准日为国有出让土地，根据《国有土地使用证》，土地使用权终止日期、土地剩余年限具体见下表：

宗地编号	土地使用证编号	土地使用权类型	地类(用途)	终止日期	剩余年限(年)	面积(m <sup>2</sup> )
宗地一	巢国用(2008)字第00343号	出让	工业	2047年1月26日	32.91	300470
	巢国用(2008)字第00344号	出让	工业			176.63
	巢国用(2008)字第00348号	出让	矿山开采道路			12222
	巢国用(2008)字第00349号	出让	工业			27880
	巢国用(2008)字第00352号	出让	工业			16000
	巢国用(2008)字第00353号	出让	工业			137140
宗地二	巢国用(2008)字第00354号	出让	工业	2049年10月15日	35.63	16610.12
	巢国用(2008)字第00356号	出让	工业			6190
	巢国用(2008)字第00359号	出让	工业			5686.11
宗地三	巢国用(2008)字第00351号	出让	工业	2047年1月26日	32.91	23400
宗地四	巢国用(2008)字第00350号	出让	工业	2047年1月26日	32.91	1094.5
宗地五	巢国用(2008)字第00347号	出让	工业	2047年1月26日	32.91	2405.1
合计	--	--	--	--	--	549274.46

本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、开发程度、土地使用权类型、土地使用权年限等各项评估条件下，于估价基准日 2014 年 2 月 28 日正常市场条件下的土地使用权价格。

## 七、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，经过测算并结合估价经验，对影响估价对象价格因素的分析，确定此次估价土地的总价值为：

评估土地使用权总面积：549274.46 平方米

估价对象宗地的总价值：11830.3109 万元（具体见下表：）

（大写：人民币壹亿壹仟捌佰叁拾万零叁仟壹佰零玖元整）。

宗地编号	土地使用证编号	土地使用权类型	地类（用途）	剩余年限（年）	面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/ m <sup>2</sup> ）	评估总价（万元）
宗地一	巢国用（2008）字第 00343 号	出让	工业	32.91	300470	216	6490.1520
	巢国用（2008）字第 00344 号	出让	工业		176.63		3.8152
	巢国用（2008）字第 00348 号	出让	矿山开采道路		12222		263.9952
	巢国用（2008）字第 00349 号	出让	工业		27880		602.2080
	巢国用（2008）字第 00352 号	出让	工业		16000		345.6000
	巢国用（2008）字第 00353 号	出让	工业		137140		2962.2240
宗地二	巢国用（2008）字第 00354 号	出让	工业	35.63	16610.12	222	368.7447
	巢国用（2008）字第 00356 号	出让	工业		6190		137.4180
	巢国用（2008）字第 00359 号	出让	工业		5686.11		126.2316
宗地三	巢国用（2008）字第 00351 号	出让	工业	32.91	23400	197	460.9800
宗地四	巢国用（2008）字第 00350 号	出让	工业	32.91	1094.5	197	21.5617
宗地五	巢国用（2008）字第 00347 号	出让	工业	32.91	2405.1	197	47.3805
合计	--	--	--	--	549274.46		11830.3109

八、土地估价师（签字）

姓名	土地估价师资格证书号	签名
----	------------	----

常忠文	2002340023	
-----	------------	--

常忠文

罗元文	98120010	
-----	----------	--

罗元文

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

常忠文

安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零一四年七月二十九日



## 土地估价结果一览表

估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司 估价报告编号：皖中安合（2014）（估）字第 3401004129 号 估价日期：2014.2.28 估价期日的土地使用权性质：国有出让

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	宗地位置	估价期日的实际用途	估价期日的设定用途	估价期日的实际开发程度	估价期日的设定开发程度	估价设定容积率	土地使用权年限(年)	本次评估土地面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	备注		
安徽皖维集团有限责任公司	1	安徽皖维集团有限责任公司位于巢湖市城北街道巢维路56号、灯塔村东南侧、湖光行政村地块	巢国用(2008)字第00343号	本厂铁路西生产区	工业	工业	宗地外“六通”及场地内“五通”及场内平整	宗地外“六通”及场地内平整	0.48	32.91	300470	216	6490.1520			
			巢国用(2008)字第00344号	市灯塔村北侧	工业	工业					176.63		3.8152			
			巢国用(2008)字第00348号	市灯塔村北侧	矿山开采道路	采矿用地					12222		263.9952			
			巢国用(2008)字第00349号	市灯塔田埠村	工业	工业					27880		602.2080			
			巢国用(2008)字第00352号	市灯塔行政村	工业	工业					16000		345.6000			
			巢国用(2008)字第00353号	本厂东生产区	工业	工业					137140		2962.2240			
	2		巢国用(2008)字第00354号	市北郊	工业	工业			0.48	35.63	16610.12	222	368.7447			
			巢国用(2008)字第00356号	市北郊	工业	工业					6190		137.4180			
			巢国用(2008)字第00359号	市北郊	工业	工业					5686.11		126.2316			
			巢国用(2008)字第00351号	灯塔村东南侧	工业	工业					0.12		32.91	23400	197	460.9800
			巢国用(2008)字第00350号	市湖光行政村	工业	工业					0.55		32.91	1094.5	197	21.5617
	3		巢国用(2008)字第00347号	市湖光行政村	工业	工业			1.04	32.91	2405.1	197	47.3805			
	合计		-	-	-	-			-	-	-	-	-	549274.46	-	11830.3109

### 一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：有他项权利存在。2010年2月20日，安徽皖维集团有限责任公司因签署《最高额抵押合同》（合同编号：固2010-009）所需将估价对象土地使用权抵押给中国建设银行，截止本项目评估基准日，抵押尚未解除，安徽皖维集团有限责任公司承诺负责解除上述抵押合同。据了解，估价对象于2014年7月22日办理注销登记手续。
- 2、基础设施条件：目前土地的实际开发程度为宗地外“六通”（通水、排水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内平整、宗地内“五通”（即通水、排水、通路、通电、通讯）。
- 3、规划限制条件：设定为基础设施宗地外“六通”及宗地内场地平整，工业用地。
- 4、影响土地价格的其他限制条件：无。

### 二、其他需要说明的事项

- 1、本次估价过程中使用的资料来源
  - (1) 委托方提供；
  - (2) 地产市场调查取得；
  - (3) 本次估价的设定用途以委托方实际用途为基础。
- 2、本报告估价结果为满足本报告价值定义条件下的土地使用权价格。如估价目的、估价期日、估价对象用途、估价对象土地权利状况、土地使用年期、土地开发程度、容积率、地产市场供需状况等影响地价的因素之一发生变化，本报告估价结果不成立。
- 3、估价中使用的估价对象的土地面积为委托方提供的证载土地面积。宗地1和2证载位置均变更为巢湖市城北街道巢维路56号。





## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

- 1、委托单位：安徽皖维高新材料股份有限公司
- 2、单位地址：安徽省巢湖市巢维路 56 号
- 3、联系人：吴尚义
- 4、联系电话：0551-82189280

### 二、估价对象

估价对象位于巢湖市城北街道巢维路 56 号、灯塔村东南侧、湖光行政村，为安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得的五宗土地，根据《国有土地使用证》登记可知，本次评估土地使用权总面积为 549274.46 平方米，约 823.91 亩，具体信息见下表：

宗地编号	土地使用证编号	土地使用权类型	地类(用途)	终止日期	剩余年限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	四至
宗地一	巢国用(2008)字第 00343 号	出让	工业	2047 年 1 月 26 日	32.91	300470	东至马脊山，南至住宅区，西至巢湖北路，北至马鞍山
	巢国用(2008)字第 00344 号	出让	工业			176.63	
	巢国用(2008)字第 00348 号	出让	矿山开采道路			12222	
	巢国用(2008)字第 00349 号	出让	工业			27880	
	巢国用(2008)字第 00352 号	出让	工业			16000	
	巢国用(2008)字第 00353 号	出让	工业			137140	
宗地二	巢国用(2008)字第 00354 号	出让	工业	2049 年 10 月 15 日	35.63	16610.12	
	巢国用(2008)字第 00356 号	出让	工业			6190	
	巢国用(2008)字第 00359 号	出让	工业			5686.11	
宗地三	巢国用(2008)字第 00351 号	出让	工业	2047 年 1 月 26 日	32.91	23400	东至空地，南至支路，西至铁路线，北至企业
宗地四	巢国用(2008)字第 00350 号	出让	工业	2047 年 1 月 26 日	32.91	1094.5	东至银屏高速，南至湖滨大道，西至民房，北至农田
宗地五	巢国用(2008)字第 00347 号	出让	工业	2047 年 1 月 26 日	32.91	2405.1	东至环城湖，南至道路，西至民房，北至道路
合计	--	--	--	--	--	549274.46	549274.46

### 三、估价对象概况

#### 1. 土地登记状况

##### 宗地一：

1.1 待估宗地的历史沿革：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于2008年1月28日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用至今，土地终止日期：2047年1月26日，至土地估价基准日剩余年限约为32.91年。

1.2 宗地位置：巢湖市城北街道巢维路56号。

1.3 宗地用途：土地证中宗地3登记的用途为矿山开采道路用地，其余五宗登记为工业用地。

1.4 宗地四至：东至马脊山，南至住宅区，西至巢湖北路，北至马鞍山。

1.5 宗地面积：巢国用（2008）字第00343号登记面积300470平方米；巢国用（2008）字第00344号登记面积176.63平方米；巢国用（2008）字第00348号登记面积12222平方米；巢国用（2008）字第00349号登记面积27880平方米；巢国用（2008）字第00352号登记面积16000平方米；巢国用（2008）字第00353号登记面积137140平方米。

1.6 土地级别：巢湖市四级工业用地。

1.7 宗地权属状况及权属变更：权属性质现状为国有出让土地，土地使用者为安徽皖维集团有限责任公司。

1.8 国有土地使用证编号：巢国用（2008）字第00343号、巢国用（2008）字第00344号、巢国用（2008）字第00348号、巢国用（2008）

字第 00349 号、巢国用（2008）字第 00352 号、巢国用（2008）字第 00353 号。

1.9 填发日期：2008 年 1 月 28 日。

1.10 地号：-；图号：-；No：-。

宗地二：

1.1 待估宗地的历史沿革：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于 2008 年 1 月 28 日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用至今，土地终止日期：2049 年 10 月 15 日，至土地估价基准日剩余年限约为 35.63 年。

1.2 宗地位置：巢湖市城北街道巢维路 56 号。

1.3 宗地用途：土地证中登记均为工业用地，现状用途均为工业用地。

1.4 宗地四至：东至马脊山，南至住宅区，西至巢湖北路，北至马鞍山。

1.5 宗地面积：巢国用（2008）字第 00354 号登记面积 16610.12 平方米；巢国用（2008）字第 00356 号登记面积 6190 平方米；巢国用（2008）字第 00359 号登记面积 5686.11 平方米。

1.6 土地级别：巢湖市四级工业用地。

1.7 宗地权属状况及权属变更：权属性质现状为国有出让土地，土地使用者为安徽皖维集团有限责任公司。

1.8 国有土地使用证编号：巢国用（2008）字第 00354 号、巢国用（2008）字第 00356 号、巢国用（2008）字第 00359 号。

1.9 填发日期：2008 年 1 月 28 日。

1.10 地号：-；图号：-；No：-。

宗地三：

1.1 待估宗地的历史沿革：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于2008年1月28日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用至今，土地终止日期：2047年1月26日，至土地估价基准日剩余年限约为32.91年。

1.2 宗地位置：巢湖市灯塔村东南侧。

1.3 宗地用途：土地证中登记为工业用地，现状用途均为工业用地。

1.4 宗地四至：东至空地，南至支路，西至铁路线，北至企业。

1.5 宗地面积：登记面积23400平方米。

1.6 土地级别：巢湖市四级工业用地。

1.7 宗地权属状况及权属变更：权属性质现状为国有出让土地，土地使用者为安徽皖维集团有限责任公司。

1.8 国有土地使用证编号：巢国用（2008）字第00351号。

1.9 填发日期：2008年1月28日。

1.10 地号：-；图号：-；No：-。

宗地四：

1.1 待估宗地的历史沿革：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于2008年1月28日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用至今，土地终止日期：2047年1月

26 日，至土地估价基准日剩余年限约为 32.91 年。

1.2 宗地位置：巢湖市湖光行政村。

1.3 宗地用途：土地证中登记为工业用地，现状用途均为工业用地。

1.4 宗地四至：东至银屏高速，南至湖滨大道，西至民房，北至农田。

1.5 宗地面积：登记面积 1094.5 平方米。

1.6 土地级别：巢湖市四级工业用地。

1.7 宗地权属状况及权属变更：权属性质现状为国有出让土地，土地使用者为安徽皖维集团有限责任公司。

1.8 国有土地使用证编号：巢国用（2008）字第 00350 号。

1.9 填发日期：2008 年 1 月 28 日。

1.10 地号：-；图号：-；No：-。

宗地五：

1.1 待估宗地的历史沿革：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于 2008 年 1 月 28 日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用至今，土地终止日期：2047 年 1 月 26 日，至土地估价基准日剩余年限约为 32.91 年。

1.2 宗地位置：巢湖市湖光行政村。

1.3 宗地用途：土地证中登记为工业用地，现状用途均为工业用地。

1.4 宗地四至：东至环城湖，南至道路，西至民房，北至道路。

1.5 宗地面积：登记面积 2405.1 平方米。

1.6 土地级别：巢湖市四级工业用地。

1.7 宗地权属状况及权属变更：权属性质现状为国有出让土地，土地使用者为安徽皖维集团有限责任公司。

1.8 国有土地使用证编号：巢国用（2008）字第 00347 号。

1.9 填发日期：2008 年 1 月 28 日。

1.10 地号：-；图号：-；No：-。

## 2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价期日，待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：待估宗地为国有出让土地，土地使用者为安徽皖维集团有限责任公司，以出让方式取得待估宗地国有土地使用权，评估对象面积以《国有土地使用证》登记为准，总面积 549274.46 平方米，其中巢国用（2008）字第 00343 号登记面积 300470 平方米、巢国用（2008）字第 00344 号登记面积 176.63 平方米、巢国用（2008）字第 00348 号登记面积 12222 平方米、巢国用（2008）字第 00349 号登记面积 27880 平方米、巢国用（2008）字第 00352 号登记面积 16000 平方米、巢国用（2008）字第 00353 号登记面积 137140 平方米、巢国用（2008）字第 00354 号登记面积 16610.12 平方米、巢国用（2008）字第 00356 号登记面积 6190 平方米、巢国用（2008）字第 00359 号登记面积 5686.11 平方米、巢国用（2008）字第 00351 号登记面积 23400 平方米、巢国用（2008）字第 00350 号登记面积 1094.5 平方米、巢国用（2008）字第 00347 号登记面积 2405.1 平方米。

2.3 土地使用年期：安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得待估宗地国有土地使用权，宗地一、三、四、五土地终止日期均为 2047 年 1 月 26 日，至估价基准日土地剩余年限均为 32.91 年；宗地

二土地终止日期均为 2049 年 10 月 15 日，至估价基准日土地剩余年限均为 35.63 年。

2.4 土地他项权利：至估价基准日，待估宗地有抵押权利的设定，2010 年 2 月 20 日，安徽皖维集团有限责任公司因签署《最高额抵押合同》（合同编号：固 2010-009）所需将估价对象土地使用权抵押给中国建设银行，截止本项目评估基准日，抵押尚未解除，安徽皖维集团有限责任公司承诺负责解除上述抵押合同。据了解，估价对象于 2014 年 7 月 22 日办理抵押注销登记手续。宗地界址清楚；待估宗地的土地权属、使用年期等与土地登记内容一致，未进行变更。

2.5 实际使用与证载状况分析：估价人员现场勘查至估价基准日待估宗地上面建有多处房产，待估巢国用（2008）字第 00348 号土地证载用途为矿山开采道路用地，为工业配套用地，其余宗地证载用途均为工用地；实际用途均为工业用地，本次依照实际用途为准。

### 3. 土地利用状况

#### （1）土地利用现状

估价对象宗地内场地平整，估价人员现场勘查，估价对象为已开发土地，地上有建筑物。根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知，本次评估面积（即国有土地使用证登记面积）为 549274.46 平方米，约 823.91 亩，根据估价人员现场勘查及其他资料可知，其中根据巢国用（2008）字第 00343 号、巢国用（2008）字第 00344 号、巢国用（2008）字第 00348 号、巢国用（2008）字第 00349 号、巢国用（2008）字第 00352 号、巢国用（2008）字第 00353 号、巢国用（2008）字第 00354 号、巢国用（2008）字第 00356 号、巢国用（2008）字第 00359 号地块为整体开发地块，土地面积为 522374.86 平方米，整地

块上房屋总建筑面积约 250000 平方米，经计算整地块实际容积率约为 0.48，本次评估该地块设定容积率为 0.48；巢国用（2008）字第 00351 号土地面积为 23400 平方米，地块上房屋建筑面积约 2800 平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.12，本次评估该地块设定容积率为 0.12；巢国用（2008）字第 00350 号土地面积为 1094.50 平方米，地块上房屋建筑面积约 600 平方米，经计算该地块实际容积率约 0.55，本次评估该地块设定容积率为 0.55；巢国用（2008）字第 00347 号土地面积为 2405.10 平方米，地块上房屋建筑面积约 2500 平方米，经计算该地块实际容积率约 1.04，本次评估该地块设定容积率为 1.04。

房屋整体通水、电、消防等设备设施，维护保养状况较优，目前使用状况良好。

## （2）土地利用的变迁

待估宗地规划用途为工业及配套用地，经现场勘察，实际用途为工业，规划使用与实际使用一致，估价对象在规划的最高最佳利用状态开发利用，在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。

估价对象宗地内场地平整，待估宗地权属来源合法、界址清楚、面积准确。根据我们的实地勘察及向委托方了解的情况，估价对象区域基础设施条件较好，对外交通良好，估价对象基础设施实际开发程度为宗地外“六通”（通水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地红线内“五通”（通水、排水、通路、通电、通讯）及红线内场地平整。

## 四、影响地价的因素说明



## （一）一般因素

### 1、城市资源状况

#### 1.1、地理位置

合肥，安徽省省会，位于中国中部（北纬 32°、东经 117°），长江淮河之间、巢湖之滨，通过南淝河通江达海，具有承东启西、接连中原、贯通南北的重要区位优势，是全省政治、经济、文化、信息、金融和商贸中心，也是全国重要的科研教育基地。

合肥是一座具有 2000 多年历史的古城，素有“三国故地、包拯家乡”之称。秦置合肥县，隋至明清时，合肥一直是庐州府治所，故又称“庐州”、又名“庐阳”。合肥自然环境优美，名胜古迹甚多。市区公园环城走，碧水绕城流，是全国著名的园林城市、卫生城市、优秀旅游城市、全国城市环境综合整治优秀城市，还是全国双拥模范和全国治安综合治理先进单位。

#### 1.2、行政区划

合肥市辖肥东县、肥西县、长丰县、庐江县和巢湖市以及瑶海区、庐阳区、蜀山区、包河区，并赋予合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站综合试验区、巢湖经济开发区市级管理权限。土地面积达 1.14 万平方公里，常住人口达 745.7 万人。

#### 1.3、城市人口

全市常住人口中，汉族人口为 459.55 万人，占常住人口的 99.31%；各少数民族人口为 3.18 万人，占常住人口的 0.69%。与第五次全国人口普查相比，汉族人口增加了 34.48 万人，增长了 8.11%；各少数民族人口减少了 0.14 万人。

### 2、房地产制度与房地产市场状况

2.1 房地产制度与住房制度方面：由于 2009 年的房地产市场的过快升温，房地产价格一路走高，国务院在 2010 年先后出台了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4 号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号），强调了要保障合理性住房需求，限制投机性住房需求，要增加居住用地的供应，调整住房的供应结构，加强市场监管和信息披露。

2.2 地价政策方面：国土资源部于 2012 年 5 月 22 日修订《闲置土地处置办法》（国土资发〔2012〕53 号）在促进住房用地供应和加强房地产用地监管方面做出了规定，随着国家一系列针对房地产市场的政策出台，各地的楼市降温现象已经显现，尽管价格上未见太多波动，但都不同程度地出现了成交量下降的趋势，政策进一步的深入对土地市场的影响在后期也可能会显现。

目前合肥市房地产市场分化明显，房地产市场的投资主体和投资形式呈现出多元化，商业与住宅房地产投资热情降低，工业房地产投资稳定。随着国家调控政策的进一步趋紧和政策的实施，人们投资房地产热情将减退，投资需求减少，加上市政府保障房与廉租房建设力度的加大，住宅房地产价格上涨势头会遏制，不排除会有一定程度的下降，但对于工业房地产影响不大。

### 3、产业政策

#### 3.1 产业政策

深入推进工业立市战略，以培育壮大战略性新兴产业为引领，以改造提升优势传统产业为重点，以发展繁荣现代服务业为支撑，重点打造新型平板显示、新能源、家用电器 3 个两千亿元级产业，汽车及

零部件、装备制造、食品及农产品加工 3 个千亿元级产业，培育发展 2-3 家产值超 500 亿元、30 家产值超百亿元的企业集团，加快形成结构优化、技术先进、清洁安全、附加值高、吸纳就业能力强的现代产业体系。合肥市坚持走新型工业化道路，加快现代产业基地建设，同时发展现代服务业，形成全国区域性金融、物流、会展、商贸、旅游、信息服务等现代服务业中心。

### 3.2 税收政策

在税收方面，我市严格执行国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》精神。制定政策发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。安徽省日前出台配套措施，废止了多项鼓励购房的优惠税收政策。凡在 2010 年 10 月 1 日后签订的购房合同一律不再享受自用、首购和换购房的税收减免优惠政策。

根据新的房地产易税收政策，个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女）唯一住房的，减半征收契税；个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1% 税率征收契税；对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。新政策同时废止了个人购买自用普通住宅减半征收契税、个人首次购买 90 平方米及以下普通住房契税税率下调到 1% 及鼓励个人换购住房减免个人所得税等三项相关规定。同时鼓励对新技术和新产业支持。

## 4、城市规划与发展前景目标

### 4.1、城市性质

合肥都市圈基本圈层半径为 100 公里，引领并形成皖中一体化发展格局，有效地带动全省经济发展。到 2020 年，合肥市将成为宁郑

汉之间最大的区域经济中心。

#### 4.2、规划布局

“141”城市发展框架，大力改造核心主城区，并在老城区的东、西南、西、北方向建设四个城市副中心，沿巢湖逐步建设一个生态型、现代化的滨湖新区。滨湖新区位于合肥主城区东南部，南依巢湖，规划总用地面积约 190 平方公里，核心功能是行政中心、商务文化会展中心、省级休闲旅游基地、综合居住新区。

#### 4.3、市政交通

全年旅客运输量 2 亿人，比上年增长 19.3%。其中，公路 1.8 亿人，增长 19.7%；铁路 1588 万人，增长 13.93%；民航 416 万人，增长 19.2%。全年货物运输量 1.97 亿吨，比上年增长 31.8%。其中，公路 1.74 亿吨，增长 27.3%；铁路 150.80 万吨，增长 11.6%；民航 3.34 万吨，增长 14.8%；水运 2183.56 万吨，增长 86.7%。年末民用汽车拥有量 39.32 万辆，比上年增长 29.7%，其中私人汽车 23.935 万辆，增长 42.2%。民用轿车拥有量 20.48 万辆，增长 37.9%，其中私人轿车 16.51 万辆，增长 44.6%。合肥市对外交通、市内公交都极为方便。现已形成以铁路、公路为主，“水、陆、空”立体化的交通网络。

#### 4.4、发展前景

坚持以科学发展观为统领，全面贯彻落实党的十七届六中全会和省第九次党代会、市第十次党代会精神，紧紧围绕主题主线，着力扩大有效投入，着力加强自主创新，着力深化改革开放，着力保障改善民生，主动调整转型，保持发展势头，实现争先进位，圆满完成本届政府各项目标任务，为“十二五”规划顺利实施增强后劲，为建设现代化新兴中心城市夯实基础，为向着区域性特大城市迈进积蓄力量，

以优异成绩迎接党的十八大胜利召开。今年经济社会发展的主要目标是：地区生产总值增长 14%，财政收入增长 13%，其中地方财政收入增长 11%，全社会固定资产投资增长 20%，规模以上工业增加值增长 18%，社会消费品零售总额增长 16%，城镇居民人均可支配收入增长 14%，农民人均纯收入增长 15%，城镇登记失业率控制在 4.5% 以内，人口自然增长率控制在 7‰ 以内，居民消费价格指数涨幅控制在 4% 左右，群众安全感指数保持在 90% 以上，单位 GDP 能耗下降率及主要污染物减排量达到省控目标。

## 5、城市社会经济发展状况

5.1、经济布局：2013 年，在市委、市政府的坚强领导下，全市人民坚持以科学发展为主线，牢牢把握稳中求进的总基调，紧紧围绕“新跨越，进十强”的奋斗目标，深化改革，优化结构，提升效益，改善民生，全市经济保持平稳较快增长，各项社会事业取得新的进步，为打造“大湖名城、创新高地”奠定了良好基础。

5.2 城市经济发展水平与综合实力：在经济实力增强同时，多项经济指标实现更大突破，2013 年合肥全市生产总值（GDP）4672.9 亿元；按可比价格计算，比上年增长 11.5%，涨幅高于全国、全省平均水平，居中国中部省会城市第四，居武汉、长沙、郑州之后。人均 GDP 首次突破 6 万元，相当于全省平均水平的 2 倍。经济发展大步向前，产业结构不断升级优化。2013 年，全市第一产业增加值 247.2 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 2583.7 亿元，增长 12.9%；第三产业（服务业）增加值 1842 亿元，增长 10.6%。三次产业比例为 5.3：55.3：39.4，与上年相比，一产比重下降 0.2 个百分点，三产比重提高 0.2 个百分点。工业占 GDP 比重为 43.9%，同比提高 0.3 个百分点。

完成全社会固定资产投资 4707.99 亿元，比上年增长 23.1%。其中，工业投资 1752.98 亿元、增长 18.9%；房地产投资 1105.81 亿元、增长 21%；文化产业投资 310.11 亿元、增长 36%。；实现社会消费品零售总额 1480.84 亿元，比上年增长 14.8%，高于全国、全省 1.7 和 0.8 个百分点。12 月末，全市共有限额以上商贸单位 1363 家，比上年增加 161 家，全年实现零售额 1143.09 亿元，增长 19.7%；城镇居民人均可支配收入 28083 元，分别高于全国、全省平均收入 1128、4969 元；比上年增长 10.4%，分别比全国、全省平均增幅高 0.7、0.5 个百分点。农民人均纯收入 10352 元，分别超过全国、全省平均收入 1456、2254 元；比上年增长 14%，分别高于全国、全省 1.6、0.9 个百分点。

经调查，在智库布鲁金斯学会日前公布的一项“世界增长最快都市经济体”的排行榜中，按实际人均 GDP 计算，合肥名列世界增长最快的都市经济体首位。合肥近几年的 GDP 增速在全国省会城市中一直位居前列，城市经济发展有活力，就业形势也相对不错，入围最快都市经济体，的确能够客观反映合肥发展的阶段特征。合肥市发改委总工程师朱胜利还表示，合肥能在世界城市经济体排行中位列榜首，也能体现合肥城市影响力的扩大，引起了世界的关注。

### 5.3 社会储蓄与投资

金融是现代经济的核心。2013 年，我市着力推进金融改革创新，促进金融业快速发展，为实体经济发展提供了良好的金融服务。全市本外币各项贷款新增 949.8 亿元，实现直接融资 424.17 亿元，同比增长 73.1%。人行合肥中心支行统计，2013 年我市各项存款稳定增长，人民币贷款增量创历史新高。截至 2013 年 12 月末，全市本外币各项存、贷款余额分别为 8329.4 亿元、7446 亿元，同比分别增长 17.7%、

15.2%。全年本外币各项存款增加 1247.4 亿元，本外币各项贷款新增 949.8 亿元，占全省新增贷款的 33.2%；人民币各项贷款增加 885.3 亿元，同比多增 6 亿元。

市统计局近日发布 2013 年合肥市固定资产投资分析，去年全市固定资产投资突破 4700 亿元。在大项目的带动引领下，战略性新兴产业投资增长迅速，生态环保投资力度加大，为合肥发展积聚了强大后劲。第三产业正成为合肥投资热点。数据显示，2013 年，全市固定资产投资突破 4700 亿元，达 4707.99 亿元，同比增长 23.1%，圆满完成全年目标任务。其中，第一产业完成固定资产投资 72.49 亿元，增长 28.0%，占全市投资比重为 1.5%；第二产业完成投资 1788.83 亿元，增长 19.2%，占全市投资比重为 38.0%；第三产业完成投资 2846.67 亿元，增长 25.4%，占全市投资比重为 60.5%。合肥“龙头”项目勇立潮头，挑起投资“大梁”。2013 年，全市共有亿元以上项目 947 个，较上年增加 95 个，计划总投资 5589.55 亿元，净增 748.9 亿元，增长 15.5%。全市亿元以上项目完成投资 2008.61 亿元，增长 18.0%，占固定资产投资的比重为 42.7%。值得一提的是，民间投资的支柱作用增强。2013 年，全市民间投资项目 3571 个，完成投资 2777.97 亿元，增长 26.7%，占全市投资的比重为 59.0%，对全社会固定资产投资的贡献率为 66.4%。

#### 5.4 物价变动

2013 年，该省消费品市场运行稳中有升，总体保持平稳增长。数据显示，全省社会消费品零售总额 6481.4 亿元，同比增长 14%，从增量上看比上年增加 795.8 亿元，总量跨过 6000 亿元新台阶；从增幅看比全国高 0.9 个百分点，位列全国第三位，中部第一位。

2013 年全省消费品市场运行呈现五个特点：增速逐季有所加快。从季度看，全省各季社会消费品零售额增速分别为 13.5%、13.7%、13.9%和 14.8%，零售额增速稳中有升；乡村增速高于城镇。2013 年，全省乡村零售额 1198.1 亿元，增长 14.2%；城镇消费品零售额 5283.3 亿元，增长 13.9%，低于乡村 0.3 个百分点；餐饮收入呈回升态势。2013 年，全省餐饮收入增速明显低于上年同期水平，但从季度看，分别增长 10.7%、11.8%、12.8%和 13%，住餐业回升态势较为明显；限额以上企业发展较快。2013 年，全省统计限额以上法人企业（单位）7996 家，比 2012 年净增 1419 家；限上零售额 3370.4 亿元，增长 14.7%，占社会消费品零售总额的比重达 52%，比全国高 1.3 个百分点，对社会消费品零售总额的贡献率达 81.7%；耐用消费品增长较快。2013 年，与消费结构升级密切相关的耐用消费品零售额 1304.7 亿元，增长 18.6%。其中，家电、汽车、金银和家具类商品分别增长 16.7%、19.9%、28.9%和 29.1%，比上年同期分别提高 5.1 个、0.3 个、7 个和 0.9 个百分点。

## （二）区域因素

估价对象位于合肥巢湖市。

### 1、区域概况

#### （1）区域位置

巢湖市位于省城合肥的南部，区位优势，交通便捷。淮南、合九铁路及合宁、沪蓉、合芜高速公路穿境而过。长江流经巢湖市 182 公里，芜湖长江大桥和铜陵长江大桥横跨长江天堑，是巢湖市连接江南的跨江通道。依托芜湖朱家桥外贸码头和合肥、南京两个航空港，可



借“船”出海。巢湖汽车北站设有合肥骆岗机场异地候机楼，采取“空港快线”的方式，为巢湖当地旅客提供购票、班车接送、异地值机等“一站式”服务。

巢湖之称始于秦朝，唐朝设立巢县，1984年设立县级巢湖市，1999年底撤市改称居巢区，为巢湖市委、市政府所在地。2011年8月22日撤地级巢湖市，设立县级巢湖市。巢湖市位于安徽省中部，临近长江，环抱巢湖，周边分别与肥东、全椒、含山、庐江、无为接壤。全市总面积2063平方公里，总人口94万，下辖12个乡镇、6个街道办事处。

巢湖历史悠久，人杰地灵。古称“居巢”、“南巢”，“成汤放桀于南巢”即出于此，文字记载的历史有3000余年。唐朝始设立巢县，1984年设县级巢湖市，隶属巢湖地区，1999年设立居巢区，为地级巢湖市市委、市政府所在地，2011年安徽区划调整，复设县级巢湖市，隶属省会合肥。巢湖英才辈出。古有大谋略家范增，在楚汉相争之时运筹帷幄，赢得“亚父”美名。近有冯玉祥、张治中、李克农“三将军”，名传九州。

## （2）级别

根据巢湖市工业用地级别调整及基准地价图，待估宗地位于巢湖市工业基准地价四级范围以内。

## （3）经济发展状况

2014年1-5月份，全市完成工业总产值137.41亿元，占年度考核目标370亿元的37.1%；实现工业增加值34.59亿元，同比增长10.1%；

完成工业投资 36.65 亿元，其中技改 16.06 亿元。1-5 月份，我市共实现外贸进出口总额 8816 万美元，同比增长 17.3%，其中出口 7993 万美元，同比增长 12.8%，进口 823 万美元，同比增长 91.8%。完成年度目标任务 2.1 亿美元的 42%，目标进度在合肥市四县一市中排名第一。

#### (4) 区域优势

巢湖区位优势，交通便捷。位于长三角经济区沿江经济带中部、“合芜宁”金三角中心，距合肥市区和芜湖各 60 公里，是皖江开发开放及示范区建设的中心地带。宁西高速铁路、淮南干线铁路，合宁、合巢芜高速公路穿境而过。南京、合肥、芜湖 3 个航空港及芜湖朱家桥外贸码头构成了巢湖通往国内外的快速通道。巢湖港是安徽省八大内河港口之一，水路运输经裕溪河航道通江达海。“十二五”以来，巢湖经济社会保持了平稳较快发展势头，现已发展成为全国最大的水泥建材基地、全国最大的渔网生产基地和全国十大钢构生产基地之一。至 2013 年末，全年地区生产总值 207 亿元、同比增长 9.2%；规模以上工业增加值 79.4 亿元、增长 16.1%；财政收入 27.1 亿元、增长 12%，其中，地方财政收入 17.4 亿元、增长 16.4%；完成全社会固定资产投资 164.4 亿元、增长 30.8%；实现社会消费品零售总额 60 亿元、增长 10.3%，外贸进出口总额 2.43 亿美元、增长 17%；城镇居民人均可支配收入 16827 元，农民人均纯收入 9273 元，分别增长 10.2%、17%。

## 2、设施条件

### (1) 基础设施条件

### 供水

自来水由巢湖市自来水厂供水，供水保证率达 90%以上。

### 供电

由巢湖市供电公司供电，供电保证率 90%以上。

### 排水

估价对象所在区域排水设施采用雨污分流制；雨污水排入市政管网，大雨过后，路面一般无积水，排水状况较优。

### 电信

由巢湖电信局负责保障。在固区内设电信所，实现光缆副单位，到楼宇。纳入城市宽带综合业务数字网，实现通讯现代化。

### 道路

巢湖站经停旅客列车 16 对 32 个班次，上下行各 16 个班次，其中快速列车 16 个班次，普通列车 16 个班次；巢北站经过旅客列车 4 对 8 个班次，上下行各 4 个班次，其中快速列车 6 个班次，普通列车 2 个班次。境内有国道 1 条，省道 5 条，跨县县道 1 条，区内县道 22 条，总长 320 公里。其中二级公路 8 公里、三级公路 239 公里，四级公路 73.17 公里。村道 537 条，总长 923.48 公里。合宁、合巢芜高速、312 国道、合浦、合芜、巢庐路等 20 多条干线四通八达。

## （2）公共设施条件

区域内公共设施有：

金融：灯塔邮政储蓄所、中国工商银行、中国信合金庭信用社、中国银行环城路分理处等；

商服设施：巢湖福联宾馆、湖光大酒店、文清旅社、安徽皖维集团有限责任公司招待所、巢湖葡京假日宾馆、华电超市、惠万家超市等；

教育：澳门新村幼儿园、皖维集团公司老年大学、巢湖市灯塔小学、；

医疗：灯塔社区医疗室、皖维医院、巢湖妇产医院。

### 3、环境条件

#### （1）人文环境

该宗地位于巢湖市，区域人员大部分为工厂职工，受教育程度在巢湖市属于中等水平，收入水平一般。总体来说，待估宗地所在区域人文环境一般。

#### （2）自然环境

区域为工业聚集区主要为道路绿化，车流量一般，汽车尾气及噪音和大气有一定污染。总体来说，该区域环境一般。

### 4、交通条件

#### （1）对内联系与公交状况

区域内主要有巢湖北路、银屏路、环城路等，有公交线路，公共出行较方便，过往出租车辆较少，出行打车较不方便，地理位置一般，交通便捷度一般。

#### （2）对外交通条件

巢湖站经停旅客列车 16 对 32 个班次，上下行各 16 个班次，其中快速列车 16 个班次，普通列车 16 个班次；巢北站经过旅客列车 4 对 8 个班次，上下行各 4 个班次，其中快速列车 6 个班次，普通列车 2 个班次。境内有国道 1 条，省道 5 条，跨县县道 1 条，区内县道 22 条，总长 320 公里。其中二级公路 8 公里、三级公路 239 公里，四级公路 73.17 公里。村道 537 条，总长 923.48 公里。合宁、合巢芜高速、312 国道、合浦、合芜、巢庐路等 20 多条干线四通八达。

## 5、产业集聚度

产业集聚是指同一产业在某个特定地理区域内高度集中，产业资本要素在空间范围内不断汇聚的一个过程。该区域内有皖维集团、富煌建设、中材安徽水泥、华能电厂、巢湖娃哈哈、等众多知名企业，区域工业集聚度较好。

## 6、规划限制条件

估价对象所处区域用地结构主要为工业，合理的规划用途充分提高了土地的利用效率，区域内规划限制对估价对象利用有一定影响。

### （三）个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。

#### 1、宗地条件

（1）宗地位置：巢湖市城北街道巢维路 56 号、灯塔村东南侧、湖光行政村；

（2）宗地面积：总面积 549274.46 平方米，其中巢国用（2008）字第 00343 号登记面积 300470 平方米、巢国用（2008）字第 00344 号登记面积 176.63 平方米、巢国用（2008）字第 00348 号登记面积 12222 平方米、巢国用（2008）字第 00349 号登记面积 27880 平方米、巢国用（2008）字第 00352 号登记面积 16000 平方米、巢国用（2008）字第 00353 号登记面积 137140 平方米、巢国用（2008）字第 00354 号登记面积 16610.12 平方米、巢国用（2008）字第 00356 号登记面积 6190 平方米、巢国用（2008）字第 00359 号登记面积 5686.11 平方米、巢国用（2008）字第 00351 号登记面积 23400 平方米、巢国用（2008）字第 00350 号登记面积 1094.5 平方米、巢国用（2008）字第 00347

号登记面积 2405.1 平方米。

(3) 用途：根据《国有土地使用证》登记可知，巢国用(2008)字第 00348 号土地登记用途为矿山开采道路用地，其余土地登记用途为工业用地，总体规划用途为工业用地，实际用途为工业及配套用地，参照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)的规定，此次评估用途设定为工业用地及采矿用地；

(4) 宗地形状：土地形状整体较规则，大致呈多边形；

(5) 临路状况：宗地一、二临巢湖北路、皖维路；宗地三临支路；宗地四临环城路、银屏路；宗地五临支路；

(6) 水文条件：经现场勘查和调查，近几年未发生水浸、水淹记录，未发现有其他不良地质条件和未有矿藏、文物等地下埋藏物的相关记录；

(7) 地质条件：宗地地基承载力较高，无滑坡、崩塌、岩溶、河流冲刷与沉积等不良地质，能达到建设的要求；

(8) 地形及地势：地形为平原地，地势平缓，无较大高低起伏，各个方向上基本无落差；

(9) 土地使用限制：规划为工业及配套用地；

(10) 宗地周围土地利用类型：工业、住宅、综合用地。

2、宗地开发程度：根据估价人员现场勘查，待估宗地实际已达到宗地红线外“六通”(通水、排水、通路、通电、通讯、通气)、宗地红线内“五通”(通水、排水、通路、通电、通讯)及红线内场地平整，根据本次估价目的，本次评估设定宗地红线外“六通”(通水、排水、通路、通电、通讯、通气)、宗地红线内场地平整。

3、土地使用年期：安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得

待估宗地国有土地使用权，宗地一、三、四、五土地终止日期均为 2047 年 1 月 26 日，至估价基准日土地剩余年限均为 32.91 年；宗地二土地终止日期均为 2049 年 10 月 15 日，至估价基准日土地剩余年限均为 35.63 年。

#### 4、土地利用状况

##### (1) 土地利用现状

估价对象宗地内场地平整，估价人员现场勘查，估价对象为已开发土地，地上有建筑物。根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知，本次评估面积（即国有土地使用证登记面积）为 549274.46 平方米，约 823.91 亩，根据估价人员现场勘查及其他资料可知，其中根据巢国用（2008）字第 00343 号、巢国用（2008）字第 00344 号、巢国用（2008）字第 00348 号、巢国用（2008）字第 00349 号、巢国用（2008）字第 00352 号、巢国用（2008）字第 00353 号、巢国用（2008）字第 00354 号、巢国用（2008）字第 00356 号、巢国用（2008）字第 00359 号地块为整体开发地块，土地面积为 522374.86 平方米，整地块上房屋总建筑面积约 250000 平方米，经计算整地块实际容积率约为 0.48，本次评估该地块设定容积率为 0.48；巢国用（2008）字第 00351 号土地面积为 23400 平方米，地块上房屋建筑面积约 2800 平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.12，本次评估该地块设定容积率为 0.12；巢国用（2008）字第 00350 号土地面积为 1094.50 平方米，地块上房屋建筑面积约 600 平方米，经计算该地块实际容积率约 0.55，本次评估该地块设定容积率为 0.55；巢国用（2008）字第 00347 号土地面积为 2405.10 平方米，地块上房屋建筑面积约 2500

平方米，经计算该地块实际容积率约 1.04，本次评估该地块设定容积率为 1.04。

房屋整体通水、电、消防等设备设施，维护保养状况较优，目前使用状况良好。

## （2）土地利用的变迁

待估宗地规划用途为工业及配套用地，经现场勘察，实际用途为工业，规划使用与实际使用一致，估价对象在规划的最高最佳利用状态开发利用，在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。



### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### (一) 国家有关部门颁发的法律、法规及政策文件

- 1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 8 月 28 日);
- 3、《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第 72 号, 2007 年 8 月 30 日);
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号, 1998 年 12 月 27 日);
- 5、《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);
- 6、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);
- 7、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》;
- 8、皖政(2012)号 67 号《安徽省人民政府关于公布安徽省征地补偿标准的通知》;
- 9、《合肥市人民政府关于调整巢湖市被征土地上青苗房屋及其他附着物补偿标准的通知》(合政秘〔2012〕212 号);
- 10、《安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则》(财综[2001]1061 号);
- 11、安徽省物价局、财政厅、国土资源厅《关于规范征地管理费有关问题的通知》(皖价房[2002]47 号);

12、《安徽省耕地占用税实施办法》（财农村[2008]367号）；

13、安徽省人民政府《安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理暂行办法》（皖政[2000]3号）；

14、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知。

（二）有关技术规程和技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）。

（三）委托方提供的资料

1、巢国用（2008）字第 00343 号、巢国用（2008）字第 00344 号、巢国用（2008）字第 00348 号、巢国用（2008）字第 00349 号、巢国用（2008）字第 00352 号、巢国用（2008）字第 00353 号、巢国用（2008）字第 00354 号、巢国用（2008）字第 00356 号、巢国用（2008）字第 00359 号、巢国用（2008）字第 00351 号、巢国用（2008）字第 00350 号、巢国用（2008）字第 00347 号《国有土地使用证》。

2、估价委托书。

3、其他相关资料。

（四）实地勘察资料

1、土地估价现场勘察记录表；

2、待估宗地现状照片；

3、估价人员掌握的其他资料。

## 二、土地估价

### 1、估价原则

#### (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与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### (2) 供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

#### (3) 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。

#### （4）贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

#### （5）报酬递增递减原则

报酬递增、递减原则即经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。

#### （6）最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用最有效发挥为前提的。

## 2、估价方法

按照《城镇土地估价规程》的要求，主要有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价法。

估价思路：由于估价对象为五宗土地，根据资料显示，巢国用（2008）字第00348号土地登记用途为矿山开采道路，其他地块登记

均为工业，经现场勘查，整体开发为工业及配套用地，巢国用（2008）字第 00348 号土地根据开发状况及其性质，本次评估参照工业测算过程，又由于土地剩余年限及土地的位置限制条件，分析结果：宗地一作为一个测算过程、宗地二作为一个测算过程，宗地三、四、五可以根据具体方法采用具体的测算过程。

### （1）适合本次评估方法分析

①市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象范围内土地供应市场比较活跃，符合市场比较法使用条件，因此该方法比较适用。

②成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益确定土地价格的一种估价方法。

估价对象土地是通过征用农用地，进行基础设施开发后，出让给用地单位，该区域属于成片开发，并且省政府对各项费用都有明确规定，因此该方法比较适用。

### （2）不适合本次评估方法分析

①收益还原法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产。

本次估价对象为工业用地，该用途的土地很少对外出租，不具有收益，因此该方法也不适用。

②假设开发法是预测估价对象开发完成后的不动产正常交易价

格扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价值余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

由于估价对象土地为工业，开发完成后，企业自用，工业房地产市场交易很少，交易资料较为贫乏，很难准确预测以上各项费用，因此该方法也不宜采用。

③基准地价修正法也称为基准地价系数修正法，是在政府确定并公布了基准地价的地区利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别或地价区段的基准地价调整为估价对象宗地价格的方法。

根据巢湖市基准地价结果报告可知，基准地价基准日最新日期距估价基准日已超出三年，至今没有更新，已经超出基准地价使用年期。因此该方法也不适用。

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地主要为工业用途，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用市场比较法和成本逼近法进行评估。上述两种方法做出的结果，估价人员在对区域内市场经过充分调研的基础上，把两种估价方法的结果与当地房地产市场状况进行充分的分析论证，决定采用一般简单算术平均法确定待估宗地的最终单位地价。

### 3、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，经过测算并结合估价经验，对影响估价对象价格因素的分析，确定此次估价土地的总价值为：

评估土地使用权总面积：549274.46 平方米

估价对象宗地的总价值：11830.3109 万元（具体见下表：）

（大写：人民币壹亿壹仟捌佰叁拾万零叁仟壹佰零玖元整）。

宗地编号	土地使用证编号	土地使用权类型	地类（用途）	剩余年限（年）	面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/ m <sup>2</sup> ）	评估总价（万元）
宗地一	巢国用（2008）字第 00343 号	出让	工业	32.91	300470	216	6490.1520
	巢国用（2008）字第 00344 号	出让	工业		176.63		3.8152
	巢国用（2008）字第 00348 号	出让	矿山开采道路		12222		263.9952
	巢国用（2008）字第 00349 号	出让	工业		27880		602.2080
	巢国用（2008）字第 00352 号	出让	工业		16000		345.6000
	巢国用（2008）字第 00353 号	出让	工业		137140		2962.2240
宗地二	巢国用（2008）字第 00354 号	出让	工业	35.63	16610.12	222	368.7447
	巢国用（2008）字第 00356 号	出让	工业		6190		137.4180
	巢国用（2008）字第 00359 号	出让	工业		5686.11		126.2316
宗地三	巢国用（2008）字第 00351 号	出让	工业	32.91	23400	197	460.9800
宗地四	巢国用（2008）字第 00350 号	出让	工业	32.91	1094.5	197	21.5617
宗地五	巢国用（2008）字第 00347 号	出让	工业	32.91	2405.1	197	47.3805
合计	--	--	--	--	549274.46		11830.3109

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### 1、估价的前提条件和假设条件

（1）根据估价对象的现状条件，其基础设施状况设定为宗地红线外“六通”（通水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地红线内场地平整。

（2）估价对象宗地设定为工业用地，安徽皖维集团有限责任公司

以出让方式取得待估宗地国有土地使用权，宗地一、三、四、五土地终止日期均为 2047 年 1 月 26 日，至估价基准日土地剩余年限均为 32.91 年；宗地二土地终止日期均为 2049 年 10 月 15 日，至估价基准日土地剩余年限均为 35.63 年。

(3) 在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(4) 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(5) 委托方提供资料属实。

## 2、估价结果和估价报告的使用

(1) 本报告结果仅作为确定估价对象市场价值使用。

(2) 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。

(3) 本评估报告是在评估基准日，依据国家有关政策评估的设定用途、开发程度及年限等条件下的土地使用权价格。

## 3、需要特殊说明的事项

(1) 土地利用状况等资料由委托方提供。

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

(3) 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。

(4) 本报告估价结果为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

(5) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、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。

(6) 本报告的估价结果自出具估价报告之日起一年内有效。

(7) 委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

(8) 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。

(9) 宗地 1 和 2 证载位置均变更为巢湖市城北街道巢维路 56 号。

(10) 由于委托方无法提供土地利用状况等资料，根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知，本次评估面积（即国有土地使用证登记面积）为 549274.46 平方米，约 823.91 亩，根据估价人员现场勘查及其他资料可知，其中根据巢国用（2008）字第 00343 号、巢国用（2008）字第 00344 号、巢国用（2008）字第 00348 号、巢国用（2008）字第 00349 号、巢国用（2008）字第 00352 号、巢国用（2008）字第 00353 号、巢国用（2008）字第 00354 号、巢国用（2008）字第 00356 号、巢国用（2008）字第 00359 号地块为整体开发地块，土地面积为 522374.86 平方米，整地块上房屋总建筑面积约 250000 平方米，经计算整地块实际容积率约为 0.48，本次评估该地块设定容积率为 0.48；巢国用（2008）字第 00351 号土地面积为 23400 平方米，地块上房屋建筑面积约 2800 平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.12，本次评估该地块设定容积率为 0.12；巢国用（2008）字第 00350 号土地面积为 1094.50 平方米，地块上房屋建筑面积约 600 平方米，经计算该地块实际容积率约 0.55，本次评估该地块设定容积率为 0.55；巢国用（2008）字第 00347 号土地面积为 2405.10 平方米，地块上房屋建筑面积约 2500 平方米，经计算该地块实际容积率约 1.04，本次评估该地块设定容积率为 1.04。

## 第四部分 附件

附件 1: 土地估价委托书

附件 2: 估价对象现场照片、估价案例照片

附件 3: 待估宗地位置示意图、比较案例位置示意图

附件 4: 巢国用(2008)字第 00343 号、巢国用(2008)字第 00344 号、巢国用(2008)字第 00348 号、巢国用(2008)字第 00349 号、巢国用(2008)字第 00352 号、巢国用(2008)字第 00353 号、巢国用(2008)字第 00354 号、巢国用(2008)字第 00356 号、巢国用(2008)字第 00359 号、巢国用(2008)字第 00351 号、巢国用(2008)字第 00350 号、巢国用(2008)字第 00347 号《国有土地使用证》复印件

附件 5: 估价机构资质证书及营业执照复印件

附件 6: 土地评估中介机构 2014 年度资质年检合格证明

附件 7: 估价人员资格证书复印件

附件 8: 其他相关资料