

土地估价报告

项目名称：山东蓝星东大化工有限责任公司收购山东东大化学工业有限公司项目土地使用权价格评估

受托估价单位：北京华源房地产土地评估有限公司

土地估价报告编号：华源[2008](估)字第137号

提交估价报告日期：二〇〇八年八月三十一日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

山东蓝星东大化工有限责任公司收购山东东大化学工业有限公司项目土地使用权价格评估

二、委托估价方

山东蓝星东大化工有限责任公司

三、估价目的

委托方需对通过竞拍方式收购的山东东大化学工业有限公司所属的9宗土地使用权进行评估，为委托方股东了解土地使用权价格提供依据。

四、估价基准日

二〇〇八年四月三十日

五、估价日期

二〇〇八年八月二十二日至二〇〇八年八月三十一日

六、地价定义

本次估价对象共包括9宗土地，其中8宗作价入股土地，1宗出让土地，土地总面积232172.58平方米。根据估价目的及估价依据，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，本次评估地价定义详见表1.1《估价对象地价定义一览表》。

综上，本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日2008年4月30日的正常市场条件下的土地使用权价格。

表1.1 估价对象地价定义一览表

山东蓝星东大收购山东东大化学工业有限公司项目土地使用权价格评估

宗地编号	宗地名称	估价期日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价期日的登记用途	估价设定用途	容积率	估价设定使用年限(年)	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度
淄博-出让-01	东大山庄	出让	出让	旅游用地	商业用地	0.15	7.2	宗地红线外“三通”(即通路、通电通讯),红线内“五通一平”(即通路、通电、通水、排水、通讯及场地平整)	宗地红线外“三通”(即通路、通电、通讯),宗地红线内“场地平整”
淄博-作价-01	东大水源地用地	作价入股	作价入股	工业	工业	0.08	44.7	宗地红线外“五通”(即通路、通电、通水、排水、通讯),红线内“五通一平”(即通路、通电、通水、排水、通讯及场地平整)	宗地红线外“五通”(即通路、通电、通水、排水、通讯),宗地红线内“场地平整”
淄博-作价-02	东大主厂区用地	作价入股	作价入股	工业	工业	0.12	44.7	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯),红线内“六通一平”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整)	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯),宗地红线内“场地平整”
淄博-作价-03	东大东厂区用地	作价入股	作价入股	工业	工业	0.29	44.7	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯),红线内“六通一平”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整)	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯),宗地红线内“场地平整”

山东蓝星东大收购山东东大化学工业有限公司项目土地使用权价格评估

淄博-作价-04	东大危险品仓库用地	作价入股	作价入股	工业	工业	0	44.7	宗地红线外“三通”（即通路、通电、通讯），红线内“三通一平”（即通路、通电、通讯及场地平整）	宗地红线外“三通”（即通路、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”
淄博-作价-05	东大蒸汽管线用地	作价入股	作价入股	工业	工业	0	44.7	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯），红线内“一通一平”（即通路及场地平整）	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”
淄博-作价-06	东大商场东路41号用地	作价入股	作价入股	工业	工业	0.8	44.7	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），红线内“六通一平”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整）	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），宗地红线内“场地平整”
淄博-作价-07	东大环氧丙烷厂用地	作价入股	作价入股	工业	工业	0.21	44.7	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯），红线内“六通一平”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整）	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”
淄博-作价-08	东大商场东路33号用地	作价入股	作价入股	工业	工业	0.8	44.7	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），红线内“六通一平”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整）	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），宗地红线内“场地平整”

七、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上,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,评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下,于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为:

评估宗地数: 出让土地1宗、作价入股土地8宗

土地面积: 232172.58平方米

宗地淄博-出让-01单位面积地价: 119元/平方米

宗地淄博-作价-01单位面积地价: 426元/平方米

宗地淄博-作价-02单位面积地价: 619元/平方米

宗地淄博-作价-03单位面积地价: 619元/平方米

宗地淄博-作价-04单位面积地价: 393元/平方米

宗地淄博-作价-05单位面积地价: 439元/平方米

宗地淄博-作价-06单位面积地价: 616元/平方米

宗地淄博-作价-07单位面积地价: 440元/平方米

宗地淄博-作价-08单位面积地价: 616元/平方米

评估总地价: 11286.5万元

大写: 壹亿壹仟贰佰捌拾陆万伍仟元整

(货币种类: 人民币)

估价对象的单位面积地价、总地价等见《土地估价结果一览表》。

土地估价结果一览表

估价机构：北京华源房地产土地评估有限公司

估价报告编号：华源[2008](估)字第137号

估价日期：2008年4月30日

估价期日的土地使用权性质：出让、作价入股

估价期日土地使用者	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	估价设定用途	容积率	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	估价设定土地使用年限(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)
山东东大化学工业有限公司	淄博-出让-01	东大山庄	淄国用(1999)第C00383号	淄川区太河乡后庄村北	商业用地	商业用地	0.15	宗地红线外“三通”(即通路、通电、通讯),红线内“五通一平”(即通路、通电、通水、排水、通讯及场地平整)	宗地红线外“三通”(即通路、通电、通讯),宗地红线内“场地平整”	7.2	12950.14	119	154.11
山东东大化学工业有限公司	淄博-作价-01	东大水源地用地	淄国用(2005)第A03611号	张店区津水镇	工业	工业	0.08	宗地红线外“五通”(即通路、通电、通水、排水、通讯),红线内“五通一平”(即通路、通电、通水、排水、通讯及场地平整)	宗地红线外“五通”(即通路、通电、通水、排水、通讯),宗地红线内“场地平整”	44.7	2411.5	426	102.73
山东东大化学工业有限公司	淄博-作价-02	东大主厂区用地	淄国用(2005)第A03612号	张店区新村东路21号	工业	工业	0.12	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯),红线内“六通一平”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整)	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯),宗地红线内“场地平整”	44.7	49157.3	619	3042.84
山东东大化学工业有限公司	淄博-作价-03	东大东厂区用地	淄国用(2005)第A03613号	张店区新村东路25号	工业	工业	0.29	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯),红线内“六通一平”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整)	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯),宗地红线内“场地平整”	44.7	32131.39	619	1988.93
山东东大化学工业有限公司	淄博-作价-04	东大危险品仓库用地	淄国用(2005)第A03614号	张店区湖田镇商家村	工业	工业	0	宗地红线外“三通”(即通路、通电、通讯),红线内“三通一平”(即通路、通电、通讯及场地平整)	宗地红线外“三通”(即通路、通电、通讯),宗地红线内“场地平整”	44.7	6552.9	393	257.53
山东东大化学工业有限公司	淄博-作价-05	东大蒸汽管线用地	淄国用(2005)第A03615号	张店城区东郊(市开发区东部化工区)	工业	工业	0	宗地红线外“五通”(即通路、通电、通水、排水、通讯),红线内“一通一平”(即通路及场地平整)	宗地红线外“五通”(即通路、通电、通水、排水、通讯),宗地红线内“场地平整”	44.7	9240.8	439	405.67

山东东大化学工业有限公司	淄博-作价-06	东大商场东路41号用地	淄国用(2005)第A03616号	张店区商场东路41号	工业	工业	0.8	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯),红线内“六通一平”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整)	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯),宗地红线内“场地平整”	44.7	3430.7	616	211.33
山东东大化学工业有限公司	淄博-作价-07	东大环氧丙烷厂用地	淄国用(2005)第A03617号	张店区湖田镇309国道北侧	工业	工业	0.21	宗地红线外“五通”(即通路、通电、通水、排水、通讯),红线内“六通一平”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整)	宗地红线外“五通”(即通路、通电、通水、排水、通讯),宗地红线内“场地平整”	44.7	115942.3	440	5101.46
山东东大化学工业有限公司	淄博-作价-08	东大商场东路33号用地	淄国用(2005)第A03618号	张店区商场东路33号	工业	工业	0.8	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯),红线内“六通一平”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整)	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯),宗地红线内“场地平整”	44.7	355.55	616	21.9

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：宗地淄博-作价-01至宗地淄博-作价-08的8宗作价土地不存在抵押他项权利，宗地淄博-出让-01无抵押他项权利。
- 2、基础设施条件：见上表
- 3、规划限制条件：依据现状规划条件不变
- 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：

- 1、估价对象土地面积及权利状况以当地土地行政主管部门核发的《国有土地使用证》为依据。
- 2、本评估结果仅作为山东蓝星东大化工有限责任公司及股东了解土地使用权价格提供参考。

估价机构：(盖章)

二〇〇八年八月三十一日

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签名
王芳宇	98010029	
侯振河	98010038	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

北京华源房地产土地评估有限公司

二〇〇八年八月三十一日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：山东蓝星东大化工有限责任公司

单位地址：淄博高新区309国道以北、热电厂东邻

法定代表人：王继文

公司简介：山东蓝星东大化工有限责任公司是由蓝星清洗股份有限公司和淄博东大化工股份有限公司共同投资设立的有限责任公司，公司注册资本5000万元，其中：蓝星清洗股份有限公司出资4900万元，占注册资本的98%，淄博东大化工股份有限公司出资100万元，占注册资本的2%。公司主要产品及规模为3万吨环氧丙烷。

联系人：向秀民

联系电话：0533-2159670

二、估价对象

此次估价对象为山东东大化学工业有限公司所使用的1宗出让土地、8宗作价入股土地。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象的名称、土地使用者、宗地位置、土地用途、国有土地使用权证编号、土地面积、四至、土地权属性质、登记时间、地籍图号、登记时间等详见表2.1

表 2.1 宗地土地登记状况一览表

宗地编号	宗地名称	国有土地使用证号	估价期日土地使用者	宗地位置	地号	图号	登记用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期(年)	面积(平方米)	四至				土地级别
											东	西	南	北	
淄博-出让-01	东大山庄	淄国用(1999)第C00383号	山东东大化学工业有限公司	淄川区太河乡后庄村北	/	/	旅游用地	出让	2015-7-11	12950.14	太河水 库路	果园	东崖村 山路	太河水 库溢道	三类 乡镇
淄博-作价-01	东大水源 地用地	淄国用(2005)第A03611号	山东东大化学工业有限公司	张店区沅水镇	/	/	工业	作价入股	2052-12-23	2411.5	北沅村	北沅村 道	北沅村	北沅村	五级
淄博-作价-02	东大主厂 区用地	淄国用(2005)第A03612号	山东东大化学工业有限公司	张店区新村东路 21号	2-10-45	74.50-94.75	工业	作价入股	2052-12-23	49157.3	东风化 工	东二 路	新村东 路	百盛电 动车公 司	三级
淄博-作价-03	东大东厂 区用地	淄国用(2005)第A03613号	山东东大化学工业有限公司	张店区新村东路 25号	2-10-38-2	75.50-95.25	工业	作价入股	2052-12-23	32131.39	西张村 非耕地	省棉 麻公 司	新村东 路	商场东 路	三级
淄博-作价-04	东大危险 品仓库用 地	淄国用(2005)第A03614号	山东东大化学工业有限公司	张店区湖田镇商 家村	/	/	工业	作价入股	2052-12-23	6552.9	商家村 非耕地	石料 厂	商家村 非耕地	商家村 非耕地	五级
淄博-作价-05	东大蒸汽 管线用地	淄国用(2005)第A03615号	山东东大化学工业有限公司	张店城区东郊(市 开发区东部化工 区)	/	/	工业	作价入股	2052-12-23	9240.8	李家村 耕地	东张 村耕 地	李家村 耕地	化工区 公路	五级
淄博-作价-06	东大商场 东路41号 用地	淄国用(2005)第A03616号	山东东大化学工业有限公司	张店区商场东路 41号	2-10-23	74.50-95.00	工业	作价入股	2052-12-23	3430.7	储运公 司	东风化 工	河	牵引电 机公司	三级
淄博-作价-07	东大环氧 丙烷厂用 地	淄国用(2005)第A03617号	山东东大化学工业有限公司	张店区湖田镇309 国道北侧	/	/	工业	作价入股	2052-12-23	115942.3	东张村 耕地	东张 村耕 地	309国 道	化工路	五级
淄博-作价-08	东大商场 东路33号 用地	淄国用(2005)第A03618号	山东东大化学工业有限公司	张店区商场东路 33号	2-10-33	74.75-94.75	工业	作价入股	2052-12-23	355.55	房管局 用房	永兴 饭店	商场东 路	胡同	三级

2、土地权利状况

估价对象的所有权均属于国家所有。

作价入股的8宗土地使用权由山东东大化学工业有限公司以作价入股方式取得，其土地使用权的终止日期均为2052年12月23日，至估价基准日，剩余使用年限均为44.7年，8宗地不存在抵押权。

出让的1宗土地使用权由山东东大化学工业（集团）公司（现已更名为山东东大化学工业有限公司，土地证未做使用权人名称变更）以出让方式取得，土地使用权终止日期为2015年7月11日，至估价基准日，剩余使用年限为7.2年，不存在抵押权。

3、土地利用状况

估价对象所占用土地的总面积为232172.58平方米，地上建筑物建筑总面积为46598.94平方米。建筑物结构为框架、砖混，用途为办公楼、车间、仓库等。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

（1）地理位置

淄博市位于山东省中部、属鲁中山地与鲁北平原的交接地带，北临滨州和东营，东与潍坊市相接，西靠济南和莱芜，南临泰安和临沂。地理坐标为东经117° 32' ~ 118° 31'，北纬35° 56' ~ 37° 18'。市域形态南北狭长，最大纵距151公里，东西较窄，最大横距87公里。

（2）行政区划及人口状况

淄博市属省辖市，辖张店、博山、淄川、周村、临淄五个区和桓台、沂源、高青三个县，总面积5938平方公里，占山东省总面积的15.67%，其中市区面积2914平方公里。共有75个镇、12个乡、22个街道办事处、252个居委会、3255个村委会，是一座既分散又相对集中的组群式结构的新型城市。

淄博市户籍总人口数到2007年底为418.13万人，比上年增加1.36万人，增长0.33%，总户数为137.70万户，年人口出生率为8.81‰，死亡率为5.92‰，人口自然增长率为2.90‰，其中非农业人口276.53万人，农业人口141.60万人，人口密度为698.87人/平方公里。

（3）自然环境

A、地势、地貌

淄博市地貌复杂，地势特征为南高北低，最高海拔1108.3米，最低海拔5米，南北高差1100多米。淄博市是一个山地、丘陵、平原、河谷、

岩溶等地貌景观齐全的地区，南部为地壳上升侵蚀低山区，占全市总面积的14.7%，中部为升降兼备的丘陵盆地，占14.1%，北部为沉积平原区，占全市总面积的40.5%。

B、气候、水文

淄博市属暖温带半干旱、半湿润的季风气候区，主导风向为西南风，最大风速19.2米/秒，干湿季节明显，年平均相对湿度为62%，四季分明，春季干旱多风，夏季炎热多雨，秋季凉爽多旱，冬季漫长干冷，平均日照时数2340小时，比97年偏少285小时，年平均气温14.5℃，比97年偏高0.60℃，平均降雨量为692.7毫米，比97年偏多21.6毫米。

淄博市水资源分布极不均匀，地下水赋存差别较大，地表水拦蓄条件不一，河流及地下水的补给主要靠大气降水。主要河流有淄河、孝妇河、乌河、小清河、猪龙河及其支流范阳河、般阳河、漫泗河、涝淄河等共计二十余条。

2、房地产制度与房地产市场状况

房地产交易市场随着全市城市经济和市政建设的迅速发展，土地经营收益及开发建设规模呈现出逐步增长的势头，房地产交易市场也日趋活跃，土地出让、转让、出租、抵押；房屋买卖、租赁等交易案例频繁。2002~2003年国土资源部分别颁布了11号令和21号令后，淄博市人大出台了《淄博市国有土地使用权出让条例》，全市的土地有偿使用制度改革已纳入了正规化、规范化管理的轨道，严格执行按规划、计划，充分运用市场机制实行公开供地。对商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地，一律实行招标、拍卖、挂牌出让方式出让，并已成为淄博市土地一级市场交易的主要形式。2006年，国土资源部公布了一系列的抑制土地过度开发的政策，其中：以国土资发[2006]307号文公布的《全国工业用地出让最低价标准》的通知，进一步加强了对工业用地的调控和管理；山东省国土资源厅以鲁国土资发[2007]11号文公布的《关于实施工业用地出让最低价标准的通知》强调了工业用地出让要严格执行国家最低标准。随着《中华人民共和国物权法》的公布实施，对建设用地使用权、宅基地使用权以及附着于地上的建筑物、构筑物使用处分作了详细的规定。2007年6月淄博市政府公布实施城区、乡镇各类用地基准地价标准，要求对宗地的出让、转让、抵押、租赁以及土地使用权作价入股（作价出资）等各类用地，结合宗地区位和规划条件等因素，参照新公布的基准地价进行土地评估。

随着国家关于土地市场管理法律、法规、政策的完善，淄博市土地使用制度改革进入了一个崭新的阶段，涉及土地交易的必须进行地价评估，生产经营性用地全部纳入招标、拍卖、挂牌出让，完善了土地市场管理机构，为规范土地交易市场打下了坚实的基础。

3、产业政策

按照国家产业政策，根据淄博市的工农业基础和资源状况，充分发挥

产业优势和区位优势，将投资重点放在电子及通讯设备制造业、生物化学医药及新材料制造业等高新技术产业和化工、医药、机械、冶金、建材、纺织、基础设施建设和信息产业等行业。鼓励兴办高新技术产业和项目、外商独资项目和外商投资比例较大的项目。

淄博市产业结构调整全面推进，产业结构进一步优化。全市围绕着“稳定第一产业，提高第二产业，发展第三产业”的总体思路，加大结构调整力度。三次产业构成比由上年的4.19:66.80:29.01调整为3.81:65.59:30.60。第一产业比重下降，二、三产业比重上升，形成了“二三一”的产业结构格局，产业构成日趋合理。

4、城市规划与发展目标

淄博市已逐步建立了以采矿、化工、机械、冶金、建材、纺织等商业并存的“组群式”的城市布局结构，形成了门类较齐全，大中小企业相结合，城乡一体化发展格局。

5、城市社会经济状况

淄博市经济持续快速发展，综合经济实力显著增强。2007年全市地区生产总值实现1645.16亿元，按可比价格计算，增长15.8%。其中2007年房地产业景气指数为153.01，比上年提高4.3点。2007年全市居民消费价格指数累计为101.1%，商品零售价格指数为99.9%，全市房屋销售价格指数已由上半年的105.2%回落至104.3%。2007年，全市认真贯彻落实国家宏观调控政策，做好固定资产投资项目清理工作，投资增幅回落并趋于稳定。全市规模以上固定资产投资完成615.1亿元，投资增速由一季度增长60%逐步回落到前三季度的10.1%，到年末，全市规模以上投资增幅达18.1%，比上年回落19.7个百分点，投资保持了适度较快增长。其中，全市住宅建设投入继续保持较高增长。全年房地产企业住宅投资达71.02亿元，增长39.0%；竣工住宅面积190.88万平方米，增长18.5%；商品房销售额72.86亿元，增长83.7%。

2007年全市城市居民人均可支配收入13794元，比上年增长14.6%；人均生活消费支出9545元，增长15.6%；农民人均纯收入5641元，增长12.5%；农民人均生活消费支出3752元，增长14.1%。2006年，全市新增污水处理能力5.5万吨/日，燃气使用人口2万人，新建、扩建城市道路面积232万平方米，完成了新城区6条道路和10座桥梁的建设。全年共安排城建资金1.21亿元用于对中心城区排水管网实行雨污分流改造，新建改造雨污管网26530米。城市生活垃圾处理厂建设项目进展顺利，主体工程基本完工，投入使用后可日处理生活垃圾1000吨，服务于张店、周村、桓台和高新区。新建和改建了一批城市污水处理项目。桓台污水处理厂新建工程、周村污水处理厂改造工程均完工投产；高新区和沂源污水处理项目工程正在进行。城市园林绿化水平进一步提高。2007年全市共开工建设重点绿化工程30项，新建园林绿地460公顷，新增城市公共绿地面积165公顷。城市

绿化覆盖率达到39.5%，绿地率达到33.5%，人均公园绿地达到6.7平方米。全市居住环境得到较大改善。

（二）区域因素

估价对象中的8宗作价入股土地全部位于淄博市张店区，1宗出让土地位于淄博市淄川区，根据淄政发[2007]40号文件《关于调整城区基准地价的通知》的规定，估价对象的9宗土地均在基准地价覆盖范围内，故该区域因素对地价影响较大。

I 张店区

1、区域概况

张店区是淄博市的中心城区，是全市政治、经济、文化、金融和流通中心。辖7个镇、6个街道办事处，114个行政村、72个社区居委会。总面积244.2平方公里，建成区面积41平方公里；总人口61.09万人。属山东半岛对外开放区、黄淮海农业开发区、环渤海湾经济发展带。

张店区物华天宝、人杰地灵；属龙山文化、大汶口文化蔓延地带，历史源远流长。战国时燕将乐毅分封于此，建立“昌国”金末元初，又以“黄桑店”闻名海内外，有“商贾云集，日进万金”之说，是元、明、清三代重镇。

张店区位优势，处在山东省自然区域交叉枢纽地带，是全省各类资源组合的重要节点。城市环境优美；城市功能完善，基础设施完备；交通信息便捷。张店是山东省重要的交通枢纽，公路通车里程287公里（不含村路），其中高速公路通车里程32.5公里。胶济铁路，济青、滨莱高速公路，205、309国道及16条地方骨干道路纵横交错、四通八达；初步形成了高速化、网络化的现代交通格局。

张店区经济发达、社会进步，发展水平居山东省前列。1994年跨入全省首批小康区县行列。农村经济全面发展，涌现了一批全国和省级两个文明建设示范村；全区9万农村劳动力已有80%以上转移到非农产业。张店工业基础雄厚，形成了以建材、化工、纺织、机械为支柱，电子、精细化工、机电一体化等高新技术产业蓬勃发展的现代工业体系。第三产业发展迅猛，文化、教育、卫生等社会事业欣欣向荣，人民生活安定富裕，先后荣获并保持了全国社会文化先进区、全国科技工作先进区、全省社会治安综合治理先进区、全省双拥模范区等荣誉称号。

2、交通条件

（1）公路

张店区交通发达，城区内道路分布比较均匀，干道与支路遍布成网。城区内现有49条主干道，其中混合型主干道长度为117公里，主要有金晶大道、新村路、柳泉路、世纪路、联通路；生活型主干道长度为156公里，主要有共青团路、人民路、西五路、华光路等；交通型主干道长度为372公里，主要以过境干道为主，如309国道、张博路等；生活型次干道和交

通型次干道长度约为255公里。路网密度为18公里/平方公里。

(2) 铁路

淄博市境内铁路总长度558公里，大小火车站32个，以胶济线（青岛～济南）和淄八、淄东线（淄博～八陡，淄博～东营）为主干呈“十”字型贯通全市，铁路运输与全国铁路网相连，可直达北京、上海、济南、青岛等地，交通十分方便。

3、基础设施条件

(1) 通水

张店区内现已形成了以沿主干道为主，辅以支网遍布全区的通水管线。区域内分地下水和地表水源，地下水来自城市规划区内的承压水层，地表水源来自市区周围的河流和水库，自来水日供水能力60万立方米，用水保证率较高。

(2) 排水

张店区的工业废水目前有2种排放方式，一是建城区内的工业废水由企业自行处理后排入市政管网与生活污水混合经污水处理厂处理后排入河道；二是建城区外工业废水由企业自行处理后排入河道；雨水按自然地形就近流入低洼地及水体。张店城区内排水管道长度达151.8公里，日处理污水25万吨，工业废水处理率100%。

(3) 通电

张店区内的通电设施经多年的建设已形成高、低压通电网络。现年供电量50亿千瓦。有220V市政供电线路保障供电，供电保证率高。

(4) 通讯

全区程控电话已达到75.4万门，实现了城乡电话程控化，并已开通了移动电话和无线寻呼系统，快速的程控电话可通达世界各地。现张店区共有邮电局（所）25处，长话电路10128路。区域内有程控电话、中国移动、中国联通等通讯网络覆盖，通讯质量良好。

(5) 供暖

张店城区内现有淄博市热力公司、环保供热公司、淄博三联供热有限公司三家公司对城区内的生活及生产进行供热保障，供热管网已遍布城区，集中供热面积达450万平方米。供热管网覆盖较广，供暖保证率高。

(6) 通气

张店区城区内能源供应充足，日供焦化煤气15万立方米，年供天然气2亿立方米。

4、环境条件

张店区的环境质量主要是受化工、建材工业造成的大气污染、地表水污染和噪声污染等左右，工业企业排放的废气及汽车尾气排放等是造成区域环境质量下降的主要因素。近几年全市对工业污染源实施了污染治理再提高工程，有86家水污染企业完成了治理再提高任务；652条工业炉窑

完成了清洁燃烧技术改造；8家电厂16台燃煤锅炉完成静电除尘器改造；3家电厂6台大吨位燃煤锅炉完成脱硫技术改造。政府组织实施了张店城区近郊水泥企业的搬迁改造工作。张店区环境空气质量达到了功能区划标准，空气质量日报中二级及优于二级的为310天，三级以上的为55天；地面水环境质量有了较大改善，工业废水排放达标率达到94%；固体废物污染得到有效控制。

张店区的园林绿化工作取得新成绩，截止目前城市园林绿化面积837.5公顷，绿化覆盖率达41%，人均绿地9平方米，为创建国家园林城市奠定了良好的基础。

5、产业集聚状况

改革开放20多年来，张店区初步形成了以建材、机械、轻纺、化工为支柱，电子信息、精细化工、新材料等高新技术产业为先导的工业体系，已成为全国重要的工业基地，全省医药、硅酸盐、化工、工业陶瓷等行业的重要科研基地，齐鲁石化、新华制药、山东铝业、华光陶瓷、蓝星化工、大成农药、四砂股份等多家上市公司坐落于此。

6、规划限制

根据张店区城区建设总体规划和张店区“九五”发展规划，建成区内继续更新改造，强化城市功能，完善公共设施，工业用地要逐渐减少，污染企业要加大治理力度，有计划的向城外迁移。

II 淄川区

1、区域概况

淄川区位于淄博市中部。地理坐标为东经117°41′-118°14′，北纬36°22′-36°45′。南邻博山区，西接章丘市，北与周村、张店、临淄三区相连，东傍青州市，东南与临朐、沂源两县接壤。东西长49千米，南北宽42千米。淄川区辖4个街道、14个镇、3个乡：般阳路街道、松龄路街道、商城路街道、钟楼街道、城南镇、昆仑镇、磁村镇、岭子镇、商家镇、双杨镇、黑旺镇、淄河镇、东坪镇、西河镇、龙泉镇、寨里镇、罗村镇、洪山镇、太河乡、峨庄乡、张庄乡。总面积999.065平方千米。

2007年，全区出生人口6177人，出生率为9.17‰；死亡人口4318人，死亡率为6.41‰；人口自然增长率为2.76‰。年末全区总户数为231062户，总人口为673706人。

2、交通条件

A、公路

淄川区交通发达，公路有湖南路（235省道）、东莱路（东营—莱芜）、幸王路（幸福—王村）、淄沂路（淄川—沂南）淄川段等高等级公路，形成“六纵三横”（六纵：滨博高速公路、张博路复线、张博路、湖南路、东莱路、博临路；三横：胶王路、幸王路、淄沂路）的大交通格局，同时近年来淄川区对部分乡村路网进行改造升级，适应未来客运交通的发展需

要。在城区近郊镇建设三级客运站，其他乡镇建设五级客运站。到2010年，公路通车总里程将达到1000公里，四通八达，十分方便。

B、铁路

淄博市境内铁路总长度558公里，大小火车站32个，以胶济线（青岛～济南）和淄八、淄东线（淄博～八陡，淄博～东营）为主干呈“十”字型贯通全市，铁路运输与全国铁路网相连，可直达北京、上海、济南、青岛等地。胶济线穿过淄川区，交通十分方便。

3、基础设施条件

A. 供水

淄川区建城区内现已形成了遍布全区的供水管线，由于淄川区的地下水较为丰富，建城区外的工业企业多为自备水井保障生活、生产用水。

B. 排水

淄川区的工业废水目前有两种排放方式，一是建城区内的工业废水由企业自行处理后排入市政管网与生活污水混合排入河道；二是齐鲁石油化工公司的工业废水由企业自行处理后经排海管道排出；雨水按自然地形就近流入低洼地及水体。

C. 供电

淄川区内的供电设施经多年的建设已形成高、低压供电网络。该区现有220千伏变电站1座，110千伏电站1座，35千伏变电站10座。装机总容量为60万千瓦时，能够满足该区内的生产、生活用电。

D. 通讯

淄川区现电话程控交换机总容量达13万门，目前已实现了城乡电话程控化，并且移动、联通等信号覆盖全区。

E. 供暖

淄川区供暖主要是利用热电厂热源转换供暖，供热能力已超过184吨/天，供热面积140万平方米，换热站13个。

4、环境条件

淄川区的环境主要是化工工业造成的大气污染、地表水污染和噪声污染，环境质量的总体水平处于相对稳定态势，近几年通过治理已得到提高。

（三）个别因素

估价对象宗地淄博-出让-01位于淄川区太河乡后庄村北，土地面积为12950.14平方米，登记用途为旅游业用地，实际用途为宾馆度假村；估价对象临太河水库路，距区级商服中心15000米，距长途汽车站约15000米，对外交通条件较差；估价对象地质承载力较好，地势有一定坡度，其形状为不规则多边形。

宗地内基础设施条件为“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整），具体如下：

- (1) 通路：临太河水库路；
- (2) 通电：接市政通电，保障率99%；
- (3) 通讯：红线内接市政通讯，保障率99%；
- (4) 通上水：红线内有自备水井保证供水，保障率99%；
- (5) 通下水：红线内污水经污水处理设施处理后排入附近河道，保障率99%；
- (6) 场地平整状况：平整。

估价对象宗地淄博-作价-01位于张店区沅水镇，土地面积为2411.5平方米，登记用途为工业用地，实际用途为工业；估价对象临北沅村路，距区级城区中心约6000米，距长途汽车站约5500米，对外交通条件较好；估价对象地质承载力较好，地势平坦；其宗地形状较规则。

宗地内基础设施条件为“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整），具体如下：

- (1) 通路：临北沅村路；
- (2) 通电：接市政通电，保障率99%；
- (3) 通讯：红线内接市政通讯，保障率99%；
- (4) 通上水：红线内接市政供水管网，保障率99%；
- (5) 通下水：红线内接市政排水管网，保障率99%；
- (6) 场地平整状况：平整。

估价对象宗地淄博-作价-02位于张店区新村东路21号，土地面积为49157.3平方米，登记用途为工业用地，实际用途为工业；估价对象临新村东路，距区级城区中心约1500米，距长途汽车站约2000米，对外交通条件较好；估价对象地质承载力较好，地势平坦；其宗地形状较规则。

宗地内基础设施条件为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖及场地平整），具体如下：

- (1) 通路：临新村东路；
- (2) 通电：接市政通电，保障率99%；
- (3) 通讯：红线内接市政通讯，保障率99%；
- (4) 通上水：红线内接市政供水管网，保障率99%；
- (5) 通下水：红线内接市政排水管网，保障率99%；
- (6) 通暖：红线内装有冷暖风循环系统，保障率99%；
- (7) 场地平整状况：平整。

估价对象宗地淄博-作价-03位于张店区新村东路25号，土地面积为32131.39平方米，登记用途为工业用地，实际用途为工业；估价对象临新村东路，距区级城区中心约1500米，距长途汽车站约2000米，对外交

通条件较好；估价对象地质承载力较好，地势平坦；其宗地形状较规则。

宗地内基础设施条件为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖及场地平整），具体如下：

- （1）通路：临新村东路；
- （2）通电：接市政通电，保障率99%；
- （3）通讯：红线内接市政通讯，保障率99%；
- （4）通上水：红线内接市政供水管网，保障率99%；
- （5）通下水：红线内接市政排水管网，保障率99%；
- （6）通暖：红线内接市政供暖管网，保障率99%；
- （7）场地平整状况：平整。

估价对象宗地淄博-作价-04位于张店区湖田镇商家村，土地面积为6552.9平方米，登记用途为工业用地，实际用途为工业；估价对象临商家村路，距区级城区中心约5000米，距长途汽车站约5500米，对外交通条件一般；估价对象地质承载力较好，地势较平坦；其宗地形状较规则。

宗地内基础设施条件为“三通一平”（通路、通电、通讯及场地平整），具体如下：

- （1）通路：临商家村路；
- （2）通电：接市政通电，保障率99%；
- （3）通讯：红线内接市政通讯，保障率99%；
- （4）场地平整状况：平整。

估价对象宗地淄博-作价-05位于张店区东郊（市开发区东部化工区）土地面积为9240.8平方米，登记用途为工业用地，实际用途为工业；估价对象临化工区公路，距区级城区中心约4000米，距长途汽车站约4500米，对外交通条件较好；估价对象地质承载力较好，地势较平坦；其宗地形状为不规则长条形。

宗地内基础设施条件为“一通一平”（通路及场地平整），具体如下：

- （1）通路：临化工区公路；
- （2）场地平整状况：平整。

估价对象宗地淄博-作价-06位于张店区商场东路41号，土地面积为3430.7平方米，登记用途为工业用地，实际用途为工业；估价对象临商场东路，距区级城区中心约1500米，距长途汽车站约2500米，对外交通条件较好；估价对象地质承载力较好，地势平坦；其宗地形状较规则。

宗地内基础设施条件为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖及场地平整），具体如下：

- （1）通路：临商场东路；

- (2) 通电：接市政通电，保障率99%；
- (3) 通讯：红线内接市政通讯，保障率99%；
- (4) 通上水：红线内接市政供水管网，保障率99%；
- (5) 通下水：红线内接市政排水管网，保障率99%；
- (6) 通暖：红线内接市政供暖管网，保障率99%；
- (7) 场地平整状况：平整。

估价对象宗地淄博-作价-07位于张店区湖田镇309国道北侧，土地面积为115942.3平方米，登记用途为工业用地，实际用途为工业；估价对象临309国道，距区级城区中心约3500米，距长途汽车站约3500米，对外交通条件较好；估价对象地质承载力较好，地势较平坦；其宗地形状较规则。

宗地内基础设施条件为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖及场地平整），具体如下：

- (1) 通路：临309国道；
- (2) 通电：接市政通电，保障率99%；
- (3) 通讯：红线内接市政通讯，保障率99%；
- (4) 通上水：红线内接市政供水管网，保障率99%；
- (5) 通下水：红线内接市政排水管网，保障率99%；
- (6) 通暖：红线内装有自备供暖系统，保障率99%；
- (7) 场地平整状况：平整。

估价对象宗地淄博-作价-08位于张店区商场东路33号，土地面积为355.55平方米，登记用途为工业用地，实际用途为工业；估价对象临商场东路，距区级城区中心约1500米，距长途汽车站约2500米，对外交通条件较好；估价对象地质承载力较好，地势平坦；其宗地形状较规则。

宗地内基础设施条件为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖及场地平整），具体如下：

- (1) 通路：临商场东路；
- (2) 通电：接市政通电，保障率99%；
- (3) 通讯：红线内接市政通讯，保障率99%；
- (4) 通上水：红线内接市政供水管网，保障率99%；
- (5) 通下水：红线内接市政排水管网，保障率99%；
- (6) 通暖：红线内接市政供暖管网，保障率99%；
- (7) 场地平整状况：平整。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 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)
- 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修订)
- 3、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)
- 4、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号)
- 5、国土资源部《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发[1999]433号,1999年11月25日)
- 6、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44号,2001年2月13日)
- 7、国土资源部办公厅“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见(试行)》和《土地估价报告备案办法(试行)》的通知”(国土资厅发[2001]42号,2001年5月29日)
- 8、国土资源部《国土资源部关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》(国土资发[2000]105号,2000年3月30日)
- 9、国土资源部《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,2006年12月23日)
- 10、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(2007年511号令,2007年12月1日)

(二) 地方有关部门颁布的法规及相关文件

- 1、《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
- 2、山东省人民政府关于贯彻执行〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉有关问题的通知》
- 3、《山东省人民政府办公厅关于调整征地区年产值和补偿标准的通知》(鲁政办发[2004]51号)
- 4、《淄博市淄川区城区土地定级与基准地价更新技术报告》

5、《淄博市张店区城区土地定级与基准地价更新技术报告》

6、《淄博市人民政府以淄政发[2007]40号文件《关于调整城区基准地价的公告》》

7、《淄博市人民政府关于进一步加强土地使用权管理的决定》（淄政发[1998]196号）

8、《淄博市人民政府办公厅关于切实做好耕地占补平衡和土地开发整理工作的通知》（淄政办发[2000]6号）

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001，2001年11月12日）

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、中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》（中估协发[2005]34号）

4、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年8月10日）

（四）其他资料

1、委托方提供的有关资料

2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

二、土地估价

（一）估价原则

1. 合法原则

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、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2. 供需原则

土地估价要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。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，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特性，因此在进行土地

估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4. 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、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正常价格。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。

5. 变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。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。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，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。

6. 报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

7. 贡献原则

土地总收益是土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格由土地对总收益的贡献大小来决定。

8. 报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

（二）估价方法

◆方法选择

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，选择依据如下：

（1）估价对象设定为工业、商业用地，所在区域被张店区、淄川区基准地价覆盖，且有完善的修正体系，因此可采用基准地价系数修正法进

行评估。

(2) 估价对象所在区域近年来新增建设用地资料较多，土地成本构成资料可以通过调查取得，故可采用成本逼近法进行评估。

(三) 估价结果

1、地价确定的方法

成本逼近法是从待估宗地开发角度出发，测算宗地各项成本，然后计算宗地使用权的价格水平，是衡量土地价格最基本的方法之一。基准地价法采用的是2007年更新后的成果，距基准日时间接近，且在当地土地交易市场中，基准地价通常作为交易价格的杠杆，其客观性较强，更能反映估价对象所在区域的土地交易市场情况和价格水平；故本次评估采用两种方法的加权平均，基准地价取60%，成本逼近法取40%，加权平均算数值（取整）作为待估宗地的最终价格。

2、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，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，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

评估宗地数：出让土地1宗、作价入股土地8宗

土地面积：232172.58平方米

宗地淄博-出让-01单位面积地价：119元/平方米

宗地淄博-作价-01单位面积地价：426元/平方米

宗地淄博-作价-02单位面积地价：619元/平方米

宗地淄博-作价-03单位面积地价：619元/平方米

宗地淄博-作价-04单位面积地价：393元/平方米

宗地淄博-作价-05单位面积地价：439元/平方米

宗地淄博-作价-06单位面积地价：616元/平方米

宗地淄博-作价-07单位面积地价：440元/平方米

宗地淄博-作价-08单位面积地价：616元/平方米

评估总地价：11286.5万元

大写：壹亿壹仟贰佰捌拾陆万伍仟元整

（货币种类：人民币）

估价对象的单位面积地价、总地价等见《土地估价结果一览表》

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、现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。

- 2、估价对象依法利用，并会产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。
- 4、在估价基准日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 5、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。
- 6、委托方提供资料属实。
- 7、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、评估基准日等设定条件。
- 8、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

(二) 估价结果和估价报告的使用

- 1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)撰写本估价报告，形成意见和结论。
- 2、本报告仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。
- 6、本报告的估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

(三) 需要特殊说明的事项

- 1、估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供。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。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。
- 2、报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》为最终依据。
- 3、估价对象宗地的地上房产大部分没有房屋所有权证，其房产面积由委托方提供，委托方对所提供资料的真实性负责。

第四部分 附件

- 附件1 估价对象区域位置示意图
- 附件2 估价对象现状利用照片
- 附件3 估价对象《国有土地使用证》复印件
- 附件4 委托方营业执照复印件
- 附件5 估价机构营业执照复印件
- 附件5 估价机构注册证书复印件
- 附件6 土地估价师资格证书复印件