

河南东方银星投资股份有限公司

关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

- 交易内容为：公司向关联方重庆天仙湖置业有限公司购买其名下位于重庆市万州区总面积为109698.04平方米（折164.55亩）的土地。
- 关联人回避事宜：关联董事李大明先生、金鑫先生回避表决。
- 交易对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：有利于提高公司盈利能力和持续经营能力。

一. 关联交易概述

为增强公司的持续经营能力，提高公司盈利能力，2010年4月6日，公司召开了第四届董事会第二十八次会议，会议审议通过了《关于向关联方购买土地的议案》，即公司以经北京海地人房地产评估事务所海地人房地字[2010]007号-渝-万州-出《土地估价报告》的评估值15960.42万元为准的价格，购买控股股东重庆银星智业（集团）有限公司（以下简称“银星集团”）关联方重庆天仙湖置业有限公司（以下简称“天仙湖置业”）名下位于重庆市万州区天仙湖总面积为109698.04平方米（折164.55亩）的16宗相邻土地。董事会就上述关联交易表决时，公司关联董事李大明先生和金鑫先生进行了回避，其他非关联董事就上述关联交易均表决通过，公司独立董事发表了独立意见。

本次土地出售方天仙湖置业与公司控股股东银星集团为同一实际控制人，与公司构成关联关系，因此本次公司收购土地为关联交易。根据《上海证券交易所股票上市规则》和公司《章程》的相关规定，需经股东大会审议通过后方可实施，银星集团作为该关联交易的关联方，将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

二、关联方介绍

关联方名称：重庆天仙湖置业有限公司

住 所：万州区白岩一支路 82 号 2 楼

法定代表人：李大明

公司类型：有限责任公司

注册资本：5328 万元

经营范围：房地产开发；利用自有资金从事苎溪河流域水环境综合治理工程项目的投资、经营、管理。

重庆天仙湖置业有限公司，成立于2004年8月，原名“重庆江大苏海建设发展有限公司”，是专门为“苎溪河水环境综合治理工程”开发建设成立的，万州区重点招商引资企业。2009年10月，银星集团经股权收购，获得其实际控制权，2010年3月17日，该公司工商更名为重庆天仙湖置业有限公司，目前公司股东情况为：李毅持股89.47%，金鑫持股0.53%，重庆市江大建设开发（集团）有限公司持股10%。银星集团实际控制人李大明先生，为该公司的实际控制人。

2009 年度天仙湖置业未经审计的年末总资产为 867, 200, 125. 49 元，净资产 412, 682, 252. 67 元。

三、关联交易标的基本情况

本次关联交易土地为位于重庆市万州区天仙湖，土地总面积为 109698. 04 平方米（折 164. 55 亩）的 16 宗相邻土地，土地的具体情况为：

国有土地使用证号	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)
301D房地证2010字第00026号	港口用地	出让	2057年8月22日	3103.89
301D房地证2010字第00027号	居住用地	出让	2057年8月22日	5305.31
301D房地证2010字第00033号	居住用地	出让	2057年8月22日	23513.95
301D房地证2010字第00035号	居住用地	出让	2057年8月22日	12240.08
301D房地证2010字第00036号	商业用地	出让	2047年8月22日	2907.1
301D房地证2010字第00037号	居住用地	出让	2057年8月22日	5147.02

301D房地证2010字第00045号	港口用地	出让	2057年8月22日	1241.45
301D房地证2010字第00047号	居住用地	出让	2057年8月22日	2830.45
301D房地证2010字第00055号	商业用地	出让	2047年8月22日	2848.85
301D房地证2010字第00056号	游乐用地	出让	2057年8月22日	3276.51
301D房地证2010字第00057号	旅游业用地	出让	2057年8月22日	4562.87
301D房地证2010字第00058号	居住用地	出让	2057年8月22日	7851.73
301D房地证2010字第00060号	居住用地	出让	2057年8月22日	9654.54
301D房地证2010字第00061号	居住用地	出让	2057年8月22日	9066.64
301D房地证2010字第00069号	居住用地	出让	2057年8月22日	10813.45
301D房地证2010字第00070号	服务业用地	出让	2047年8月22日	5334.2
合计				109698.04

因本次交易的土地位于万州区天仙湖边，上述土地中有两宗土地登记用途为港口用地，实际用途为项目配套用地，可用于修建小型游艇码头及配套设施。

本次交易的土地经北京海地人房地产评估事务所评估，评估文号为海地人房地字[2010]007号-渝-万州-出，评估基准日为2010年3月31日，评估值为15960.42万元。上述土地的合计账面价值为6451.26万元，评估增值率为147.40%。评估增值的主要原因是本次交易的土地取得时间较早，取得成本不高，近年来万州区作为重庆市第二大城市，土地价格涨幅较大。

四、关联交易的主要内容和定价政策

本次土地转让协议书由公司与天仙湖置业于2010年4月6日签署；交易标的为上述总面积为109698.04平方米（折164.55亩）的16宗相邻土地；交易价格以北京海地人房地产评估事务所海地人房地字[2010]007号-渝-万州-出《土地估价报告》的评估值15960.42万元为准，双方确定本次土地转让价格为15960.42万元；协议生效条件为经双方盖章、并经双方股东大会审议批准本次土地转让事宜后生效。

五、本次关联交易的目的及对公司的影响

因公司现有的开发项目已基本结束，为了公司的持续经营，需购买新的土地进行房地产开发。而本次关联交易购买的土地权属清晰，且开发潜力较大，通过本次交易将有效的提高公司盈利能力和持续发展能力。

六、独立董事意见

公司独立董事认为：1、本次购买土地的操作程序和表决程序合法。（1）本次购买土地的决策程序严格遵守国家有关法律、法规及规章的规定。（2）在本次董事会会议中，与本次土地购买的关联董事均已回避表决，程序符合相关法律法规的规定。2、本次购买土地的交易价格经北京海地人房地产评估事务所海地人房地字[2010]007号-渝-万州-出《土地估价报告》评估确定，交易价格公平、合理，没有损害全体股东特别是中小股东的利益。3、本次土地购买有利于改善公司资产质量，提高盈利能力和可持续发展能力，有利于公司的持续稳定发展，符合全体股东的利益。4、同意公司实施本次土地购买，并同意公司董事会将此议案提交公司股东大会审议批准。

七、备查文件

- 1、公司第四届董事会第二十八次会议决议。
- 2、公司独立董事对向关联方购买土地的独立意见书。
- 3、土地转让协议书。
- 4、北京海地人房地产评估事务所出具的海地人房地字[2010]007号-渝-万州-出《土地估价报告》。

河南东方银星投资股份有限公司董事会

二〇一〇年四月七日

土 地 估 价 报 告

项目名称：重庆天仙湖置业有限公司所属万州区天仙湖16宗
出让土地使用权市场价格评估（重庆市万州区）

受托估价单位：北京海地人房地产评估事务所

土地估价报告编号：海地人房地字[2010]007号-渝-万州-出

提交估价报告日期：2010年4月5日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

重庆天仙湖置业有限公司所属万州区天仙湖 16 宗出让土地使用权市场价格评估（重庆市万州区）

二、委托估价方

委托单位：重庆天仙湖置业有限公司

单位地址：万州区白岩一支路 82 号 2 楼

三、估价目的

重庆天仙湖置业有限公司拟对其拥有的位于万州区天仙湖的 16 宗土地进行市场价格评估，为重庆天仙湖置业有限公司了解规划利用条件下的土地使用权价格提供参考依据。

四、估价基准日

二〇一〇年三月三十一日

五、估价日期

二〇一〇年四月一日至二〇一〇年四月五日

六、地价定义

本次估价对象共有 16 宗地，均为重庆天仙湖置业有限公司所使用的出让土地。根据估价目的，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为：

估价对象渝 - 万州区 - 出 - 1、7（以下简称宗地 1、7）登记用途为港口用地，实际用途为项目配套用地，根据《土地利用现状分类》规定，设定用途为交通运输用地；估价对象于评估基准日为出让土地使用权，评估中土地使用权类型按出让设定；估价对象土地使用权终止日期为

2057年8月22日，至评估基准日剩余使用年期为47.39年，故土地使用年期按剩余使用年限47.39年设定；估价对象的实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内场地平整，根据此次估价目的，评估中设定的土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内“场地平整”。

估价对象渝-万州区-出-2-4、6、8、12-15（以下简称宗地2-4、6、8、12-15）登记用途为居住用地，实际用途为居住用地，根据《土地利用现状分类》规定，设定用途为居住用地；估价对象于评估基准日为出让土地使用权，评估中土地使用权类型按出让设定；估价对象土地使用权终止日期为2057年8月22日，至评估基准日剩余使用年期为47.39年，故土地使用年期按剩余使用年限47.39年设定；估价对象的实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内场地平整，根据此次估价目的，评估中设定的土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内“场地平整”。

估价对象渝-万州区-出-5、9（以下简称宗地5、9）登记用途为商业用地，实际用途为商业用地，根据《土地利用现状分类》规定，设定用途为商业用地；估价对象于评估基准日为出让土地使用权，评估中土地使用权类型按出让设定；估价对象土地使用权终止日期为2047年8月22日，至评估基准日剩余使用年期为37.39年，故土地使用年期按剩余使用年限37.39年设定；估价对象的实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内场地平整，根据此次估价目的，评估中设定的土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内“场地平整”。

估价对象渝-万州区-出-10（以下简称宗地10）登记用途为游乐用地，实际用途为商业用地，根据《土地利用现状分类》规定，设定用途为商业用地；估价对象于评估基准日为出让土地使用权，评估中土地使用权类型按出让设定；估价对象土地使用权终止日期为2057年8月22日，至评估基准日剩余使用年期为47.39年，故土地使用年期按剩余使用年限47.39年设定；估价对象的实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内场地平整，根据此次估价目的，评估中设定的土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内“场地平整”。

估价对象渝-万州区-出-11（以下简称宗地11）登记用途为旅游用地，实际用途为商业用地，根据《土地利用现状分类》规定，设定

用途为商业用地；估价对象于评估基准日为出让土地使用权，评估中土地使用权类型按出让设定；估价对象土地使用权终止日期为 2057 年 8 月 22 日，至评估基准日剩余使用年期为 47.39 年，故土地使用年期按剩余使用年限 47.39 年设定；估价对象的实际开发程度为宗地外““五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内场地平整，根据此次估价目的，评估中设定的土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内“场地平整”。

估价对象渝 - 万州区 - 出 - 16（以下简称宗地 16）登记用途为服务业用地，实际用途为商业用地，根据《土地利用现状分类》规定，设定用途为商业用地；估价对象于评估基准日为出让土地使用权，评估中土地使用权类型按出让设定；估价对象土地使用权终止日期为 2047 年 8 月 22 日，至评估基准日剩余使用年期为 37.39 年，故土地使用年期按剩余使用年限 37.39 年设定；估价对象的实际开发程度为宗地外““五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内场地平整，根据此次估价目的，评估中设定的土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内“场地平整”。

综上，本次评估价格是指在规划利用条件下，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 2010 年 3 月 31 日的正常市场条件下的土地使用权价格。本次评估地价定义详见表 1《估价对象地价定义一览表》。

表 1 估价对象地价定义一览表

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	估价设定 使用年限(年)	估价设定 容积率	估价期日 实际开发程度	估价设定 开发程度
渝-万州区- 出-1	天仙 22-2	出让	出让	港口用地	交通运输用 地	47.39	—	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-2	天仙 22-3	出让	出让	居住用地	居住用地	47.39	3.0	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-3	天仙 24-1	出让	出让	居住用地	居住用地	47.39	3.0	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-4	天仙 24-3	出让	出让	居住用地	居住用地	47.39	3.0	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-5	天仙 24-4	出让	出让	商业用地	商业用地	37.39	2.0	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-6	天仙 25-4	出让	出让	居住用地	居住用地	47.39	3.0	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-7	天仙 26-5	出让	出让	港口用地	交通运输用 地	47.39	—	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-8	天仙 26-7	出让	出让	居住用地	居住用地	47.39	2.5	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-9	天仙 28-1	出让	出让	商业用地	商业用地	37.39	2.0	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”

渝-万州区- 出-10	天仙 28-2	出让	出让	游乐用地	商业用地	47.39	0.8	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-11	天仙 28-3	出让	出让	旅游业用地	商业用地	47.39	1.0	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-12	天仙 28-4	出让	出让	居住用地	居住用地	47.39	2.5	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-13	天仙 28-6	出让	出让	居住用地	居住用地	47.39	2.5	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-14	天仙 28-7	出让	出让	居住用地	居住用地	47.39	2.5	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-15	天仙 29-6	出让	出让	居住用地	居住用地	47.39	2.5	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“场地平整”
渝-万州区- 出-16	天仙 29-7	出让	出让	服务业用地	商业用地	37.39	2.0	宗地外“五通”、 宗地内场地平整	宗地外“五通”、宗 地内“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、开发程度和规划利用条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

评估总宗地数：16宗

评估土地总面积：109698.04平方米

评估土地总地价：15960.42万元

大写：壹亿伍仟玖佰陆拾万零肆仟贰佰元整

（货币种类：人民币）

各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（出让）》。

土地估价结果一览表（出让）

估价机构：北京海地人房地产评估事务所 估价报告编号：海地人房地字[2010](技)007号-渝-万州区-出 估价期日：2010年3月31日 估价期日的土地使用权性质：出让

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	规划 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)
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-1	天仙 22-2	301D房地 证2010字 第00026号	万州区天仙 湖非核心区 22-2号地块	港口 用地	交通 运输 用地	—	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	3103.89	1887	585.7
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-2	天仙 22-3	301D房地 证2010字 第00027号	万州区天仙 湖非核心区 22-3号地块	居住 用地	居住 用地	3	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	5305.31	1289	683.85
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-3	天仙 24-1	301D房地 证2010字 第00033号	万州区天仙 湖非核心区 24-1号地块	居住 用地	居住 用地	3	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	23513.95	1289	3030.95
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-4	天仙 24-3	301D房地 证2010字 第00035号	万州区天仙 湖非核心区 24-3号地块	居住 用地	居住 用地	3	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	12240.08	1289	1577.75
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-5	天仙 24-4	301D房地 证2010字 第00036号	万州区天仙 湖非核心区 24-4号地块	商业 用地	商业 用地	2	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	37.39	2907.1	2908	845.38
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-6	天仙 25-4	301D房地 证2010字 第00040号	万州区天仙 湖非核心区 25-4号地块	居住 用地	居住 用地	3	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	5147.02	1289	663.45
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-7	天仙 26-5	301D房地 证2010字 第00045号	万州区天仙 湖非核心区 26-5号地块	港口 用地	交通 运输 用地	—	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	1241.45	1887	234.26
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-8	天仙 26-7	301D房地 证2010字 第00047号	万州区天仙 湖非核心区 26-7号地块	居住 用地	居住 用地	2.5	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	2830.45	1114	315.31

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	规划 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)
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-9	天仙 28-1	301D房地 证2010字 第00055号	万州区天仙 湖非核心区 28-1号地块	商业 用地	商业 用地	2	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	37.39	2848.85	2908	828.45
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-10	天仙 28-2	301D房地 证2010字 第00056号	万州区天仙 湖非核心区 28-2号地块	游乐 用地	商业 用地	0.8	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	3276.51	1887	618.28
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-11	天仙 28-3	301D房地 证2010字 第00057号	万州区天仙 湖非核心区 28-3号地块	旅游业 用地	商业 用地	1	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	4562.87	1887	861.01
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-12	天仙 28-4	301D房地 证2010字 第00058号	万州区天仙 湖非核心区 28-4号地块	居住 用地	居住 用地	2.5	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	7851.73	1114	874.68
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-13	天仙 28-6	301D房地 证2010字 第00060号	万州区天仙 湖非核心区 28-6号地块	居住 用地	居住 用地	2.5	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	9654.54	1114	1075.52
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-14	天仙 28-7	301D房地 证2010字 第00061号	万州区天仙 湖非核心区 28-7号地块	居住 用地	居住 用地	2.5	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	9066.64	1114	1010.02
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-15	天仙 29-6	301D房地 证2010字 第00069号	万州区天仙 湖非核心区 29-6号地块	居住 用地	居住 用地	2.5	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	47.39	10813.45	1114	1204.62
重庆天仙湖 置业有限公司	渝-万 州区- 出-16	天仙 29-7	301D房地 证2010字 第00070号	万州区天仙 湖非核心区 29-7号地块	服务业 用地	商业 用地	2	宗地外“五 通”、宗地 内场地平整	宗地外“五 通”、宗地内 “场地平整”	37.39	5334.2	2908	1551.19
合计											109698.04		15960.4 2

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无抵押等他项权利限制
- 2、基础设施条件：见估价对象基础设施条件表
- 3、规划限制条件：依据国有土地使用权出让合同（渝万地合字[2007]第66号）规划设计条件
- 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：

- 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《房地产权证》为依据。
- 2、本评估结果仅作为重庆天仙湖置业有限公司了解规划利用条件下的土地使用权价值提供参考依据。

估价对象基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	通下水状况	供电状况	供水状况	通讯条件
渝-万州区-出-1、7、10、11	天仙 22-2、天仙 26-5、天仙 28-2、 天仙 28-3	场地平整	南北各临移民路和天高路，交通运输便捷	排水与市政管网相连	宗地外电源由市政供电	宗地外用水与市政连接	宗地内外通讯信号覆盖
渝-万州区-出-2-2、3、4、6、8、12、13、14、15	天仙 22-3、天仙 24-1、天仙 24-3、 天仙 25-4、天仙 26-7、天仙 28-4、 天仙 28-6、天仙 28-7、天仙 29-6	场地平整	南北各临移民路和天高路，交通运输便捷	排水与市政管网相连	宗地外电源由市政供电	宗地外用水与市政连接	宗地内外通讯信号覆盖
渝-万州区-出-5、9、16	天仙 24-4、天仙 28-1 天仙 29-7	场地平整	南北各临移民路和天高路，交通运输便捷	排水与市政管网相连	宗地内外电源由市政供电	宗地外用水与市政连接	宗地内外通讯信号覆盖

估价机构：北京海地人房地产评估事务所

2010年4月5日

八、土地估价师签字

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

彭绍贤	98010010	
-----	----------	--

高晓卉	2002150003	
-----	------------	--

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

北京海地人房地产评估事务所

二〇一〇年四月五日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：重庆天仙湖置业有限公司

单位地址：万州区白岩一支路 82 号 2 楼

法人代表：李大明

公司简介：公司经营业务涉及房地产开发；利用自有资金从事苕溪河流域水环境综合治理工程项目的投资、经营、管理

联系人：金鑫

联系电话：023-58232616

本次估价对象土地使用者是重庆天仙湖置业有限公司。

二、估价对象

此次估价对象共有 16 宗地，为国有出让土地，为重庆市天仙湖置业有限公司所使用的土地，位于重庆市万州区天仙湖非核心区，土地总面积为 109698.04 平方米，于评估基准日 2010 年 3 月 31 日，土地用途为设定用途，土地使用年期为设定年期，估价对象详细情况见土地估价结果一览表（重庆市万州区）。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

此次估价对象为重庆天仙湖置业有限公司所使用的 16 宗出让土地。

土地来源：

16 宗地均为重庆天仙湖置业有限公司于 2007 年 8 月 22 日与当地土地管理部门签订出让合同协议出让取得。

各估价对象的土地登记状况具体如下：

（1）宗地 1 的登记状况

房地产权证号：301D 房地证 2010 字第 00026 号；

估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；

宗地位置：万州区天仙湖非核心区 22-2 号地块；

房地籍号：01-06-175；

登记用途：港口用地；

土地使用权类型：出让；
土地使用权终止日期：2047年8月22日；
土地面积：3103.89平方米；
土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定商业十级地。

(2) 宗地2的登记状况

房地产权证号：301D房地证2010字第00027号；
估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；
宗地位置：万州区天仙湖非核心区22-3号地块；
房地籍号：01-06-176；
登记用途：居住用地；
土地使用权类型：出让；
土地使用权终止日期：2057年8月22日；
土地面积：5305.31平方米；
土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定住宅十级地。

(3) 宗地3的登记状况

房地产权证号：301D房地证2010字第00033号；
估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；
宗地位置：万州区天仙湖非核心区24-1号地块；
房地籍号：01-06-182；
登记用途：居住用地；
土地使用权类型：出让；
土地使用权终止日期：2057年8月22日；
土地面积：23513.95平方米；
土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定住宅十级地。

(4) 宗地4的登记状况

房地产权证号：301D房地证2010字第00035号；
估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；
宗地位置：万州区天仙湖非核心区24-3号地块；
房地籍号：01-06-184；
登记用途：居住用地；
土地使用权类型：出让；
土地使用权终止日期：2057年8月22日；

土地面积：12240.08 平方米；

土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定住宅十级地。

(5) 宗地 5 的登记状况

房地产权证号：301D 房地证 2010 字第 00036 号；

估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；

宗地位置：万州区天仙湖非核心区 24-4 号地块；

房地籍号：01-06-185；

登记用途：商业用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2047 年 8 月 22 日；

土地面积：2907.10 平方米；

土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定商业十级地。

(6) 宗地 6 的登记状况

房地产权证号：301D 房地证 2010 字第 00040 号；

估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；

宗地位置：万州区天仙湖非核心区 25-4 号地块；

房地籍号：01-06-189；

登记用途：居住用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2057 年 8 月 22 日；

土地面积：5147.02 平方米；

土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定住宅十级地。

(7) 宗地 7 的登记状况

房地产权证号：301D 房地证 2010 字第 00045 号；

估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；

宗地位置：万州区天仙湖非核心区 26-5 号地块；

房地籍号：01-06-194；

登记用途：港口用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2057 年 8 月 22 日；

土地面积：1241.45 平方米；

土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定商业十

级地。

(8) 宗地 8 的登记状况

房地产权证号：301D 房地证 2010 字第 00047 号；

估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；

宗地位置：万州区天仙湖非核心区 26-7 号地块；

房地籍号：01-06-196；

登记用途：居住用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2057 年 8 月 22 日；

土地面积：2830.45 平方米；

土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定住宅十级地。

(9) 宗地 9 的登记状况

房地产权证号：301D 房地证 2010 字第 00055 号；

估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；

宗地位置：万州区天仙湖非核心区 28-1 号地块；

房地籍号：01-06-204；

登记用途：商业用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2047 年 8 月 22 日；

土地面积：2848.85 平方米；

土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定商业十级地。

(10) 宗地 10 的登记状况

房地产权证号：301D 房地证 2010 字第 00056 号；

估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；

宗地位置：万州区天仙湖非核心区 28-2 号地块；

房地籍号：01-06-205；

登记用途：游乐用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2057 年 8 月 22 日；

土地面积：3276.51 平方米；

土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定商业十级地。

(11) 宗地 11 的登记状况

房地产权证号：301D房地证2010字第00057号；
估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；
宗地位置：万州区天仙湖非核心区28-3号地块；
房地籍号：01-06-206；
登记用途：旅游业用地；
土地使用权类型：出让；
土地使用权终止日期：2057年8月22日；
土地面积：4562.87平方米；
土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定商业十级地。

（12）宗地12的登记状况

房地产权证号：301D房地证2010字第00058号；
估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；
宗地位置：万州区天仙湖非核心区28-4号地块；
房地籍号：01-06-207；
登记用途：居住用地；
土地使用权类型：出让；
土地使用权终止日期：2057年8月22日；
土地面积：7851.73平方米；
土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定住宅十级地。

（13）宗地13的登记状况

房地产权证号：301D房地证2010字第00060号；
估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；
宗地位置：万州区天仙湖非核心区28-6号地块；
房地籍号：01-06-209；
登记用途：居住用地；
土地使用权类型：出让；
土地使用权终止日期：2057年8月22日；
土地面积：9654.54平方米；
土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定住宅十级地。

（14）宗地14的登记状况

房地产权证号：301D房地证2010字第00061号；
估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；

宗地位置：万州区天仙湖非核心区 28-7 号地块；
房地籍号：01-06-210；
登记用途：居住用地；
土地使用权类型：出让；
土地使用权终止日期：2057 年 8 月 22 日；
土地面积：9066.64 平方米；
土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定住宅十级地。

（15）宗地 15 的登记状况

房地产权证号：301D 房地证 2010 字第 00069 号；
估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；
宗地位置：万州区天仙湖非核心区 29-6 号地块；
房地籍号：01-06-218；
登记用途：居住用地；
土地使用权类型：出让；
土地使用权终止日期：2057 年 8 月 22 日；
土地面积：10813.45 平方米；
土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定住宅十级地。

（16）宗地 16 的登记状况

房地产权证号：301D 房地证 2010 字第 00070 号；
估价期日土地使用者：重庆天仙湖置业有限公司；
宗地位置：万州区天仙湖非核心区 29-7 号地块；
房地籍号：01-06-219；
登记用途：服务业用地；
土地使用权类型：出让；
土地使用权终止日期：2047 年 8 月 22 日；
土地面积：5334.20 平方米；
土地级别：房地产权证中无登记，根据现行基准地价规定商业十级地。

表 2 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	房地籍号	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)	土地级别
渝-万州区 -出-1	天仙 22-2	301D 房地证 2010 字第 00026 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 22-2 号地块	01-06-175	港口用地	出让	2057 年 8 月 22 日	3103.89	十级
渝-万州区 -出-2	天仙 22-3	301D 房地证 2010 字第 00027 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 22-3 号地块	01-06-176	居住用地	出让	2057 年 8 月 22 日	5305.31	十级
渝-万州区 -出-3	天仙 24-1	301D 房地证 2010 字第 00033 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 24-1 号地块	01-06-182	居住用地	出让	2057 年 8 月 22 日	23513.95	十级
渝-万州区 -出-4	天仙 24-3	301D 房地证 2010 字第 00035 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 24-3 号地块	01-06-184	居住用地	出让	2057 年 8 月 22 日	12240.08	十级
渝-万州区 -出-5	天仙 24-4	301D 房地证 2010 字第 00036 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 24-4 号地块	01-06-185	商业用地	出让	2047 年 8 月 22 日	2907.10	十级
渝-万州区 -出-6	天仙 25-4	301D 房地证 2010 字第 00040 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 25-4 号地块	01-06-189	居住用地	出让	2057 年 8 月 22 日	5147.02	十级
渝-万州区 -出-7	天仙 26-5	301D 房地证 2010 字第 00045 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 26-5 号地块	01-06-194	港口用地	出让	2057 年 8 月 22 日	1241.45	十级
渝-万州区 -出-8	天仙 26-7	301D 房地证 2010 字第 00047 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 26-7 号地块	01-06-196	居住用地	出让	2057 年 8 月 22 日	2830.45	十级
渝-万州区 -出-9	天仙 28-1	301D 房地证 2010 字第 00055 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 28-1 号地块	01-06-204	商业用地	出让	2047 年 8 月 22 日	2848.85	十级

渝-万州区 -出-10	天仙 28-2	301D 房地证 2010 字第 00056 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 28-2 号地块	01-06-205	游乐用地	出让	2057 年 8 月 22 日	3276.51	十级
渝-万州区 -出-11	天仙 28-3	301D 房地证 2010 字第 00057 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 28-3 号地块	01-06-206	旅游业用 地	出让	2057 年 8 月 22 日	4562.87	十级
渝-万州区 -出-12	天仙 28-4	301D 房地证 2010 字第 00058 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 28-4 号地块	01-06-207	居住用地	出让	2057 年 8 月 22 日	7851.73	十级
渝-万州区 -出-13	天仙 28-6	301D 房地证 2010 字第 00060 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 28-6 号地块	01-06-209	居住用地	出让	2057 年 8 月 22 日	9654.54	十级
渝-万州区 -出-14	天仙 28-7	301D 房地证 2010 字第 00061 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 28-7 号地块	01-06-210	居住用地	出让	2057 年 8 月 22 日	9066.64	十级
渝-万州区 -出-15	天仙 29-6	301D 房地证 2010 字第 00069 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 29-6 号地块	01-06-218	居住用地	出让	2057 年 8 月 22 日	10813.45	十级
渝-万州区 -出-16	天仙 29-7	301D 房地证 2010 字第 00070 号	重庆天仙湖置业有 限公司	万州区天仙湖非核 心区 29-7 号地块	01-06-219	服务业用 地	出让	2047 年 8 月 22 日	5334.20	十级

2、土地权利状况

宗地 1-4、6-8、10-15 的土地所有权属于国家所有，重庆江大苏海建设发展有限公司通过出让方式于 2007 年 6 月 25 日合法取得估价对象的出让土地使用权，并取得《万州区国有土地使用权挂牌成交确认书（万州地交[2007]确 23 号）》，批准使用年限为 50 年，至估价基准日剩余使用年限为 47.39 年，根据委托方提供的权属资料，各估价对象来源合法，产权清楚，无抵押等他项权利。

宗地 5、9、16 的土地所有权属于国家所有，重庆江大苏海建设发展有限公司通过出让方式于 2007 年 6 月 25 日合法取得估价对象的出让土地使用权，并取得《万州区国有土地使用权挂牌成交确认书（万州地交[2007]确 23 号）》，批准使用年限为 40 年，至估价基准日剩余使用年限为 37.39 年。根据委托方提供的权属资料，各估价对象来源合法，产权清楚，无抵押等他项权利。

3、土地利用状况

宗地 1-16 所占用土地的总面积为 109698.04 平方米，依据国有土地使用权出让合同（渝万地合字[2007]第 66 号），规划设计条件见表 3：

表 3 待估宗地规划条件一览表

宗地名称	宗地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
天仙 22-2	3103.89	—	—	—
天仙 22-3	5305.31	3.0	40	35
天仙 24-1	23513.95	3.0	40	35
天仙 24-3	12240.08	3.0	40	35
天仙 24-4	2907.1	2.0	40	30
天仙 25-4	5147.02	3.0	40	35
天仙 26-5	1241.45	—	—	—
天仙 26-7	2830.45	2.5	35	40
天仙 28-1	2848.85	2.0	40	30
天仙 28-2	3276.51	0.8	20	50
天仙 28-3	4562.87	1.0	30	40
天仙 28-4	7851.73	2.5	35	45
天仙 28-6	9654.54	2.5	35	40
天仙 28-7	9066.64	2.5	35	40
天仙 29-6	10813.45	2.5	35	40
天仙 29-7	5334.2	2.0	40	35

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

（1）区域状况

万州地处三峡库区腹心，长江中上游结合部，因“万川毕汇、万商云集”而得名。东与云阳，南与石柱和湖北利川，西与忠县和梁平，北与开江和开县接壤。全区幅员面积 3457 平方公里，辖 52 个镇乡、街道。总人口 173 万，在重庆 40 个区县中人口最多；城市建成区面积 43 平方公里，城区人口 66 万，是重庆主城以外最大的中心城市。

万州区境内属亚热带季风湿润带，气候四季分明，冬暖、多雾；夏热，多伏旱；春早，气温回升快而不稳定，秋长，阴雨绵绵，以及日照充足，雨量充沛，天气温和，无霜期长，霜雪稀少。境内多年平均气温 17.7℃。

（2）房地产制度与房地产市场状况

万州区实行土地集中供应制度，对国有土地实行政府垄断储备，经整治提高土地级差，公开拍卖，有偿使用。全区建设用地除政策法规规定实行划拨方式供地外，其他经营性用地一律采取招标、拍卖、挂牌出让方式有偿供地，以市场调节合理配置土地资源，基本实现了土地资产的最有效利用。根据重庆市人民政府和重庆市国土房管局的有关规定，万州区城市规划区内土地级别确定为重庆市 5-14 级，所属镇乡城（集）镇规划区内土地级别确定为重庆市 16-19 级。

全区城镇住房制度改革稳步推进，逐步建立适应社会主义市场经济体制的城镇住房新制度，把住房建设投资由国家、单位统包改变为国家、单位、个人五者合理负担，停止住房实物分配，促进住房商品化、社会化。近几年，万州区贯彻国家宏观调控政策，加强房地产业管理，整顿和规范房地产市场，房地产开发步伐加快，投资增速逐步提升，商品房市场回暖，价格回升较快。

（3）产业政策

万州区位于全国中西部结合地带，地处三峡库区腹心，外来投资可以享受国家西部开发优惠政策、扶贫开发政策、三峡库区优惠政策和重庆市鼓励外商投资优惠政策等。对世界 500 强企业、国内大型企业、中外驰名企业、高新技术项目或固定资产一次性投资在 3000 万元以上的项目可实行“一企一策”给予专门的优惠。以各种方式获得土地使用权用于兴办生产加工型企业的，同级政府收取的土地使用费、土地出让金、

土地租金等，根据投资企业的性质和方式实行金额奖励或 50%奖励给企业一定的年限。为深化住房制度改革，有效推动房地产市场，万州区贯彻国家关于促进住房建设与消费的一系列政策，清理取消国务院和重庆市明令禁止的各种收费项目。各商业银行积极开展住房信贷业务，加强政府对住房金融发展的支持和调控力度，促进房地产业的发展。

（4）城市规划与发展目标

根据《重庆市万州区城市总体规划 2003 - 2020 》确定：万州区城市性质为重庆第二大城市、三峡库区经济中心城市。

万州区城镇体系等级结构分为区域中心城市、中心镇和一般建制镇三级。以万州主城区为核心，近郊组团为纽带，中心镇为重点，以长江、公路干线和铁路为轴线展开，构成城镇体系发展网络结构。区域中心城市由万州主城区（含天城）和高峰、高粱、熊家、长岭、新田 5 个近郊组团构成。城市规划区范围包括主城区 11 个街道（合江南新区）和高峰镇、九池乡、天城镇、高粱镇、熊家镇、长岭镇、新田镇 7 个乡镇，总面积约 563 平方公里。城市用地结构形态为多中心组团式布局结构，由龙宝、天城、五桥 3 大片区和高笋塘、龙宝、山顶、周家坝、申明坝、批把坪、百安坝、江南新区 8 个组团构成。高笋塘组团为城市中心区，是商业金融中心和水上客运交通枢纽；分别在龙宝片区的岩上村、天城片区的周家坝和五桥片区的百安坝设置 3 个城市副中心；江南新区为全区的行政中心。

主城区城市建设用地规模及人口规模：2010 年 60 平方公里、70 万人，2020 年 81 平方公里、90 万人。5 个近郊组团 2020 年城镇总人口规模为 15 万人，城市建设用地规模控制在 19 平方公里以内。城市用地发展方向：规划期内发展火车站以南地区、太白岩—戴家岩地区、江南新区、百安坝以东及以南地区、周家坝以北及以西地区。

城镇化水平：2010 年 50%左右，2020 年 70%左右。

（5）城市社会经济发展状况

万州区紧紧围绕“建设重庆第二大城市和三峡库区经济中心”的目标，统筹规划，分布实施，整体推进城市带动、对外开放、工业强区、可持续发展四大战略，着力构建布局合理、结构优化、外向度高、竞争力强，具有万州特色的新型经济体系。

2009 年万州区生产总值 386.5 亿元，同比增长 25.7%；地方财政收入 18.05 亿元、增长 22.5%，其中一般预算收入 11.5 亿元、增长 28.4%；全社会固定资产投资 272.4 亿元，增长 37.5%；社会消费品零售总额 107

亿元，增长 22.1%；城市居民人均可支配收入预计 14840 元，增长 11%；农村居民人均纯收入预计 4430 元，增长 10.8%

（6）环境状况

“森林工程”完成投资 10.2 亿元，改造和新造林 30 万亩，森林覆盖率达到 38%，比上年提高 2.2 个百分点。长江干流万州段水质总体保持 II 类。城区污水集中处置率 85%。白羊污水处理厂投入试运行，高峰污水处理厂竣工。城区空气质量优良天数 340 天。城区环境噪声平均值 52.8 分贝，比上年下降 0.3 分贝。

（7）交通状况

万州交通便利，商贸繁荣。素称“川东门户”，是长江十大港口之一。318 国道穿越全境，达（州）万（州）铁路、万州机场、渝（重庆）万（州）、万（州）开（县）、万（州）云（阳）高速公路建成开通，鞍子坝客运中心、集装箱码头建成投入使用，1700 万吨深水港码头已具雏形，渝万城际铁路即将开工建设，水、陆、空立体交通网络基本形成。

（二）区域因素

（1）区域概况

本次评估 16 个地块均处于万州区苕溪河万州大桥至万四桥吴湖高程 145 米至 175 米范围，规划为重庆市万州区天仙湖消落区非核心区域。该区域原有大量建（构）筑物和党政机关、企事业单位因三峡工程建设已移民搬迁，区域内及区域外围原有道路及各种市政设施大部分已被水淹没或损毁，天仙湖一期工程（天仙湖消落区核心区域）建设已经开工，库岸整治工程正在实施之中，各种市政设施及城市功能开始逐步恢复重建，目前商业繁华程度很低。

（2）交通条件

该区域原有万梁路（原 318 国道）、沙河路、天子路、沙田路、花园路等多条城市街道和交通干道，因三峡工程建设大部分已被水淹没或损毁，部分地段有的目前虽尚可使用，但随着三峡工程的推进，绝大部分也将被淹没或损毁，现有万梁路（原 318 国道）、天子路、沙田路等道路仍可通行。区域外围有国本车站、小天鹅汽车站、汽车北站，有沙河——中天广场、三架桥——中天广场、周家坝——分水、周家坝（申明坝）——百安坝等多条公交线路开通，并可通过城市公交网络与水、陆、空交通网有效联系，交通比较方便。

（3）基础设施条件

该区域原有市政基础设施因三峡工程建设已被水淹没或损毁，各种

城市功能相对削弱。区域外围万州城区供水以长江和水库为水源，由万州区自来水公司统一供水，全年保有度较优；排水为合流制系统，管道以石砌方沟为主；高粱镇城镇供水由该镇水管站水厂提供，供水保有度一般；排水以雨污合流式自然排放为主。区域供电由地方电网——三峡水利电力集团统一供电，全年保有度较优；区域内通讯与市政通讯网络相联，通讯线路畅通，保有度一般。

（4）环境条件

该区域处于万州区苕溪河万州大桥至万四桥吴淞高程 145 米至 175 米范围，规划为天仙湖二期工程（天仙湖消落区非核心区域），与天仙湖一期工程（天仙湖消落区核心区域）连接。区域内地势中间低两边高，坡度大，岸线长，用地条件较差。区域外围有小天鹅市场、国本小学、红光小学、名亨住宅小区、兴茂美食街和高粱镇党政机关、企事业单位及公建设施，各地块周围污染轻微，区域人文环境和自然环境一般。

（三）个别因素

本次评估 16 宗地块的地块编号、地块位置、土地权属批准文件号、规划用地性质、评估设定用途、设定土地级别、他项权利状况、实际开发程度、评估设定开发程度、规划指标条件、基础设施状况等详见表 1、表 2 和估计对象基础设施条件表。其它个别因素条件详见表 4：

表 4 宗地个别因素条件说明表

宗地编号	宗地名称	土地面积 (平方米)	设定宗地用途	规划容积率	土地开发程度	距商业中心的距离	距交通站点的距离	距火车站的距离	地质条件	上、下水保有度	有无规划限制	电力保障度	交通条件或临路状况	形状
渝-万州区-出-1	天仙22-2	3103.89	港口用地	—	五通一平	1km	0.2km	3km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-2	天仙22-3	5305.31	居住用地	3.0	五通一平	1.5km	0.25km	3km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-3	天仙24-1	23513.95	居住用地	3.0	五通一平	1.5km	0.25km	3km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-4	天仙24-3	12240.08	居住用地	3.0	五通一平	1.5km	0.25km	3km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-5	天仙24-4	2907.10	商业用地	2.0	五通一平	1km	0.2km	3km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-6	天仙25-4	5147.02	居住用地	3.0	五通一平	1.5km	0.25km	3km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-7	天仙26-5	1241.45	港口用地	—	五通一平	1km	0.2km	3km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-8	天仙26-7	2830.45	居住用地	2.5	五通一平	1.7km	0.3km	3.5km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-9	天仙28-1	2848.85	商业用地	2.0	五通一平	1km	0.2km	3km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形

渝-万州区-出-10	天仙28-2	3276.51	游乐用地	0.8	五通一平	1km	0.2km	3km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-11	天仙28-3	4562.87	旅游业用地	1.0	五通一平	1km	0.2km	3km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-12	天仙28-4	7851.73	居住用地	2.5	五通一平	2km	0.3km	3.5km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-13	天仙28-6	9654.54	居住用地	2.5	五通一平	2km	0.3km	3.5km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-14	天仙28-7	9066.64	居住用地	2.5	五通一平	2km	0.3km	3.5km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-15	天仙29-6	10813.45	居住用地	2.5	五通一平	2.5km	0.3km	3.5km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形
渝-万州区-出-16	天仙29-7	5334.20	服务业用地	2.0	五通一平	1km	0.2km	3km	稳定	95%	无	95%	临次干道	不规则多边形

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《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)
- 6、《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、重庆市土地管理规定
- 2、重庆市万州区人民政府《关于印发<重庆市万州区征地补偿安置标准>的通知》(万府发[2000]63号)
- 3、重庆市万州区人民政府关于调整征地补偿安置标准做好征地补偿安置工作的通知(万州府发[2005]97号)
- 4、重庆市人民政府《关于颁布重庆市国有土地使用权基准地价和公示地价的通知》(渝府发[2000]76号)
- 5、《重庆市国土房管局关于公布重庆市主城区外城镇土地级别的通知》(渝国土房管发[2007]779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

1、估价原则

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

(六) 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。

2、估价方法

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，确定本次评估采用的方法。

1、评估思路

本次估价宗地 1、7、10、11 选用市场比较法和基准地价系数修正法对待估宗地的市场价值进行评估；宗地 2、3、4、5、6、8、9、12、13、14、15、16 选用市场比较法和剩余法对待估宗地的市场价值进行评估，最终对两种方法的评估进行技术处理后，得到各估价对象的最终估价结果。

2、方法选择依据

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，确定本次评估采用的方法。

(1) 不宜采用的方法：

① 估价对象为待建空地，其收益具有不稳定性，不适宜选用收益还原法进行评估。

② 估价对象为商业、住宅和项目配套用地，作为经营性房地产，其价格主要由供求关系决定，不适宜选用成本逼近法进行评估。

(2) 可以采用的方法：

① 万州区内类似估价对象的土地交易案例较少，但与万州区类似的其他区的土地交易案例较多，可以扩大范围选择案例进行比较，可选用市场比较法进行评估。

② 估价对象 2、3、4、5、6、8、9、12、13、14、15、16 为待建项目，其所处的区域有在建、在售的房地产开发项目，可以预测估价对象物业开发项目开发完成后的不动产售价，可选用剩余法进行评估。

③ 《重庆市国土房管局关于公布重庆市主城区外城镇土地级别的通知》(渝国土房管发[2007]779号)是于 2007 年公布并实施，距本次评估基准日已经有较长时间，估价对象 1、7、10、11 作为港口用地和旅游用地，实际为其他用地的配套开发用地，在无其他方法可以采用的情况下，本次基准地价系数修正法作为辅助方法进行评估。

综上所述，结合估价对象的特点和实际情况，并考虑估价目的，本

次估价采用市场比较法和剩余法进行评估，基准地价系数修正法作为辅助方法，其评估结果不计入最终结果。

3、估价结果

(1) 地价确定的方法

1、地价确定的方法

根据以上评估过程，本次估价宗地 1、7、10、11 选用市场比较法和基准地价系数修正法对待估宗地的市场价值进行评估，基准地价系数修正法距本次评估基准日已经有较长时间，故本次基准地价系数修正法作为辅助方法进行评估，测算结果不计入最终结果，为此宗地 1、7、10、11 采用市场比较法测算结果作为最终估价结果；宗地 2、3、4、5、6、8、9、12、13、14、15、16 选用市场比较法和剩余法对待估宗地的市场价值进行评估，最终选用两种方法的算术平均数做为最终估价结果。具体计算结果表见表 5:

表 5 待估宗地地价确定表

宗地编号	宗地名称	基准地价系数修正法估价结果 (元/平方米)		市场比较法估价结果 (元/平方米)		剩余法估价结果 (元/平方米)		最终单位面积地价 (元/平方米)	面积 (平方米)	总地价 (万元)
		数值	权重	数值	权重	数值	权重			
1	天仙 22-3	2280	—	1887	1			1887	3103.89	585.7
2	天仙 24-1			1368	0.5	1209	0.5	1289	5305.31	683.85
3	天仙 24-3			1368	0.5	1209	0.5	1289	23513.95	3030.95
4	天仙 24-4			1368	0.5	1209	0.5	1289	12240.08	1577.75
5	天仙 25-4			2758	0.5	3058	0.5	2908	2907.10	845.38
6	天仙 26-7			1368	0.5	1209	0.5	1289	5147.02	663.45
7	天仙 28-1	2280	—	1887	1			1887	1241.45	234.26
8	天仙 28-4			1237	0.5	991	0.5	1114	2830.45	315.31
9	天仙 28-6			2758	0.5	3058	0.5	2908	2848.85	828.45
10	天仙 28-7	2280	—	1887	1			1887	3276.51	618.28
11	天仙 29-6	2280	—	1887	1			1887	4562.87	861.01
12	天仙 29-7			1237	0.5	991	0.5	1114	7851.73	874.68
13	天仙 22-3			1237	0.5	991	0.5	1114	9654.54	1075.52
14	天仙 24-1			1237	0.5	991	0.5	1114	9066.64	1010.02
15	天仙 24-3			1237	0.5	991	0.5	1114	10813.45	1204.62
16	天仙 24-4			2758	0.5	3058	0.5	2908	5334.20	1551.19
合计									109698.04	15960.42

(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、开发程度和规划利用条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

评估总宗地数：16宗

评估土地总面积：109698.04平方米

评估土地总地价：15960.42万元

大写：壹亿伍仟玖佰陆拾万零肆仟贰佰元整

（货币种类：人民币）

各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（出让）》。

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外的基础设施开发程度及宗地内场地平整状况。

（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估价基准日起一年内有效。

（三）特殊说明事项

- 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、报告中有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以重庆市天仙湖置业有限公司提供的当地土地管理部门核发的《房地产权证》为准，规划设计条件以国有土地使用权出让合同（渝万地合字[2007]第66号）为准。

3、当地主管部门核发的房地产权证中的土地使用权利人重庆江大苏海建设发展有限公司于2010年3月19日变更为重庆天仙湖置业有限公司，具体见准予变更登记通知书，（渝州）登记内变字[2010]第00519号。

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、出让合同复印件
- 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6 估价机构注册证书复印件
- 附件7 土地估价师资格证书复印件