

## 安徽方兴科技股份有限公司

### 关于购买土地使用权的关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

#### 一、关联交易概述

1、2012年3月13日，因本次非公开发行股票募投项目的需要，我公司与安徽华光光电材料科技集团有限公司签订附条件生效的《国有土地使用权转让协议》，公司拟向其购买黄山大道北侧97,352.382平方米的土地使用权（蚌国用出让第2011251号）。经安徽华源（蚌埠）不动产咨询评估有限公司评估，该地块评估价值为2,794.01万元，双方已签署附生效条件的土地使用权转让协议，尚需有权部门批准。

2、2012年3月13日，子公司蚌埠中恒新材料科技有限责任公司因本次非公开发行股票募投项目的需要，与蚌埠玻璃工业设计研究院签订附条件生效的《国有土地使用权转让协议》，拟向其购买蚌埠市东海大道751号内36929.74平方米的土地使用权（蚌国用出让第09418号）。经安徽华源（蚌埠）不动产咨询评估有限公司评估，该地块评估价值为1,381.74万元，双方已签署附生效条件的土地转让协议，尚需有权部门批准。

3、2012年3月13日，子公司蚌埠中恒新材料科技有限责任公司因蚌埠中恒新材料科技有限责任公司建设项目需要，与蚌埠玻璃工业设计研究院签订附条件生效的《国有土地使用权转让协议》，拟向其购买蚌埠市东海大道751号内15288.92平方米的土地使用权（蚌国用出让第09418号）。经安徽华源（蚌埠）不动产咨询评估有限公司评估，该地块评估价值为571.81万元，双方已签署附生效条件的土地转让协议，尚需有权部门批准。

鉴于安徽华光光电材料科技集团有限公司为本公司的控股股东，蚌埠玻璃工业设计研究院为公司股东，同时通过安徽华光光电材料科技集团有限公司间接持有公司34.60%的股权，为本公司间接控制人，以上交易构成关联交易。

2012年3月15日，我公司召开第四届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于公司与关联方签订〈国有土地使用权转让协议〉的议案》。其中关联

---

董事关长文、夏宁、茆令文、曲新按规定对该议案进行了回避表决，独立董事对该关联交易事项进行了事前认可并发表了“同意”的独立意见。

本次关联交易还将提交公司股东大会审议。

## 二、关联方介绍和关联关系

### (1) 安徽华光光电材料科技集团有限公司

注册资本：20318 万元

法定代表人：彭寿

企业住所：蚌埠市涂山路 767 号

主营业务：光电材料研发、生产、销售；玻璃制造及加工、新型建材的制造；玻璃原料、机械加工；信息咨询等。

安徽华光光电材料科技集团有限公司为本公司的控股股东。

### (2) 蚌埠玻璃工业设计研究院

注册资本：11000 万元

法定代表人：彭寿

企业住所：蚌埠市涂山路 1047 号

主营业务：建材、轻工产品、市政建筑工程、非金属矿山采选的研究开发、规划可行性研究、环评、工程设计、工程监理、工程总承包及有关技术、设备、材料、供货；生产销售研制的设备产品；计算机软件开发、技术情报咨询、物化分析、热工测定、外文翻译及技术服务；餐饮、住宿服务；承包境外建筑建材专业工程勘测、咨询、设计和监理项目，上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

蚌埠玻璃工业设计研究院为公司股东，同时通过安徽华光光电材料科技集团有限公司间接持有公司 34.60%的股权，为本公司间接控制人。

## 三、关联交易标的基本情况

1、拟收购的土地一，位于黄山大道北侧，占地面积 97,352.382 平方米，原系安徽华光光电材料科技集团有限公司以出让方式取得的国有工业用地，出让年期 50 年、已使用 4.42 年，剩余使用年限 45.58 年。经具有土地评估 A 级资质的安徽华源（蚌埠）不动产咨询评估有限公司进行评估，并出具了皖华源（蚌）(2012) (估) 字第 043 号《土地估价技术报告》，该地块评估价值为 2,794.01 万元。土地评估基准日为 2012 年 2 月 9 日。

2、拟收购的土地二，位于蚌埠市东海大道 751 号内，占地面积 36929.74 平方米，原系蚌埠玻璃工业设计研究院以出让方式取得的国有工业用地，出让年期 50 年、已使用 5.46 年，剩余使用年限 44.54 年。经具有土地评估 A 级资

---

质的安徽华源（蚌埠）不动产咨询评估有限公司进行评估，并出具了皖华源（蚌）（2012）（估）字第 047 号《土地估价技术报告》，该地块评估价值为 1,381.74 万元。土地评估基准日为 2012 年 3 月 8 日。

3、拟收购的土地三，位于蚌埠市东海大道 751 号内，占地面积 15288.92 平方米，原系蚌埠玻璃工业设计研究院以出让方式取得的国有工业用地，出让年期 50 年、已使用 5.46 年，剩余使用年限 44.54 年。经具有土地评估 A 级资质的安徽华源（蚌埠）不动产咨询评估有限公司进行评估，并出具了皖华源（蚌）（2012）（估）字第 048 号《土地估价技术报告》，该地块评估价值为 571.81 万元。土地评估基准日为 2012 年 3 月 8 日。

本次拟收购的这三宗土地无权属及经济纠纷、无他项权、不存在查封、冻结等司法措施等情况。

#### **四、关联交易合同的主要内容和定价情况**

1、协议双方同意以安徽华源（蚌埠）不动产咨询评估有限公司皖华源（蚌）（2012）（估）字第 043 号《土地估价技术报告》所确定的 2,794.01 万元的价格收购黄山大道北侧 97,352.382 平方米的土地使用权（蚌国用出让第 2011251 号）。价款在公司非公开发行股票募集资金到位后 10 个工作日内支付。土地转让款支付完毕后 10 个工作日内办理土地使用权的转让登记手续。与本次交易相关的《土地使用权转让协议书》于 2012 年 3 月 13 日在安徽省蚌埠市签署。

2、协议双方同意以安徽华源（蚌埠）不动产咨询评估有限公司皖华源（蚌）（2012）（估）字第 047 号《土地估价技术报告》所确定的 1,381.74 万元的价格收购蚌埠市东海大道 751 号内占地面积 36929.74 平方米的土地使用权（蚌国用出让第 09418 号）。价款在公司非公开发行股票募集资金到位后 10 个工作日内支付。土地转让款支付完毕后 10 个工作日内办理土地使用权的转让登记手续。与本次交易相关的《土地使用权转让协议书》于 2012 年 3 月 13 日在安徽省蚌埠市签署。

3、协议双方同意以安徽华源（蚌埠）不动产咨询评估有限公司皖华源（蚌）（2012）（估）字第 048 号《土地估价技术报告》所确定的 571.81 万元的价格收购蚌埠市东海大道 751 号内占地面积 15288.92 平方米的土地使用权（蚌国用出让第 09418 号）。价款在协议生效后 10 个工作日内支付。土地转让款支付完毕后 10 个工作日内办理土地使用权的转让登记手续。与本次交易相关的《土地使用权转让协议书》于 2012 年 3 月 13 日在安徽省蚌埠市签署。

4、交易价格与定价政策：该三宗土地使用权的转让价格以具有土地评估 A 级资质的评估公司出具的评估结果为依据，交易公允，没有损害公司及公司股

---

东的利益。

5、交易生效条件：本次关联交易经双方同意签字盖章后成立，并经方兴科技股东大会审议通过及取得有权部门的批准后生效。

#### **五、关联交易的目的以及对本公司的影响情况**

本次购买的土地是用于本次非公开发行股票募投项目及中恒公司建设项目，是公司发展的需求，从公司资产完整性及土地使用权资产的特殊性等方面考虑，本次购买土地使用权有利于公司可持续稳定发展，减少公司关联交易，符合《上市公司治理准则》的要求。

#### **六、独立董事事前认可和独立意见**

本次购买土地使用权事项事前经公司全体独立董事审核认可。公司独立董事一致同意公司本次购买土地使用权事项，并一致认为，本次购买土地使用权交易价格以评估价为依据，符合公允性原则，并遵循了平等自愿、公平合理的原则，未有损害公司和股东利益，有利于公司持续、稳定、健康地发展。

#### **七、备查文件目录**

- 1、公司第四届董事会第二十七次会议决议
- 2、《国有土地使用权转让协议》（华光光电与方兴科技）
- 3、《国有土地使用权转让协议》（玻璃院与中恒公司 1）
- 4、《国有土地使用权转让协议》（玻璃院与中恒公司 2）
- 5、安徽华源（蚌埠）不动产咨询评估有限公司皖华源（蚌）(2012) (估) 字第 043 号《土地估价技术报告》
- 6、安徽华源（蚌埠）不动产咨询评估有限公司皖华源（蚌）(2012) (估) 字第 047 号《土地估价技术报告》
- 7、安徽华源（蚌埠）不动产咨询评估有限公司皖华源（蚌）(2012) (估) 字第 048 号《土地估价技术报告》

安徽方兴科技股份有限公司

董 事 会

二〇一二年三月十五日

# 土地估价技术报告

估价项目名称：蚌埠玻璃工业设计研究院位于蚌埠市东海大道751号  
内15288.92平方米国有土地使用权转让价值评估

受托估价单位：安徽华源不动产咨询评估有限公司

土地估价报告编号：皖华源（蚌）(2012)(估)字第048号

土地估价技术报告编号：皖华源（蚌）(2012)(技)字第048号

提交估价报告日期：二〇一二年三月十二日

关键词：蚌埠市龙子湖区、工业用地、转让价值、土地评估  
安徽华源不动产咨询评估有限公司  
二〇一二年

# 土地估价技术报告

## 第一部分 总述

### 一、估价项目名称

蚌埠玻璃工业设计研究院位于蚌埠市东海大道 751 号内 15288.92 平方米国有土地使用权转让价值评估

### 二、委托估价方

委托单位：蚌埠玻璃工业设计研究院

地 址：蚌埠市涂山路 1047 号

法定代表：彭寿

### 三、受托估价方

受托估价机构：安徽华源不动产咨询评估有限公司

机构地址：合肥市政务区总商会大厦 1202 号

资质等级：全国范围内从事土地评估业务

资质注册号：A201134013

法人代表：徐航

### 四、估价目的

蚌埠玻璃工业设计研究院委托我公司对其位于蚌埠市东海大道 751 号内 15288.92 平方米国有工业土地使用权价值进行评估，为委托方土地使用权转让提供价值参考。

### 五、估价依据

#### （一）有关法律法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》

- 3、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》
- 4、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）
- 5、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）
- 6、国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》（国土资发[2003]383号）
- 7、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》（国土资[1999]433号）
- 8、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

## （二）有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》
- 3、蚌埠市区土地分等定级和基准地价成果（2009）

## （三）地方文件、规定

（估价过程中有关参数确定所依据的相关文件资料，比如基准地价成果、征地费用、有关税费文件等）

## （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
- 3、受托估价方掌握的有关资料

## 六、估价基准日

二〇一二年三月八日

## 七、估价日期

二〇一二年三月八日至二〇一二年三月十二日

## 八、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，待估宗地土地实际用途为工业用地，出让土地使用权，出让年期 50 年，已使用 5.46 年，剩余使用年限为 44.54 年，实际开发程度为宗地外“六通”、宗地内“六通一平”（电通、路通、上水通、下水通、供暖、通讯和土地平整），设定开发程度为宗地外“六通”（电通、路通、上水通、下水通、供暖、通讯）、宗地内“六通一平”（电通、路通、上水通、下水通、供暖、通讯和土地平整）。

本次评估价格是指在上述设定用途、开发程度和剩余使用年期条件下，于评估基准日二〇一二年三月八日的土地使用权评估价格。

## 九、估价结果

此次土地使用权价格评估，估价人员进行了现场查勘，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据土地估价的原则、理论和方法，综合考虑当地地产转让、社会经济发展等因素对地价的影响，综合评定出本报告所对应的委估宗地的土地使用权在估价基准日的价格如下（货币种类：人民币元）：

评估土地总面积：15288.92 平方米

评估单价：374 元/平方米

评估土地总地价：571.81 万元

大写：伍佰柒拾壹万捌仟壹佰元整

（货币种类：人民币）

各委估宗地评估单价、评估总价等明细详见《土地估价结果一览表》。

## 十、需要特殊说明的事项

### （一）估价的前提条件和假设条件

1. 本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。



2.本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵。

3.本报告评估结果是估价对象在评估基准日的转让价值，仅适用于本评估报告之特定估价目的，它依据如下假设：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的土地转让；

(2) 委估标准能够自由地在转让上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判期间，在这个期间内，转让状况、物理状态等是相对没有变化；

(4) 委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

(5) 待估宗地以所设定的土地用途评估估价对象的价值。

(6) 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，保证企业的持续发展。

## (二) 估价结果和估价报告的使用方向与限制条件

1.使用本报告及其估价结果须依照本报告所列明的“估价依据”。任何有关委估宗地的处置、运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

2.土地估价结果仅为委托方提供转让价值参考。

3. 本次评估土地估价结果的有效期自提交报告之日起一年内有效，超出有效期，随着时间、转让行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。

4.本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，受托估价方对估价结果有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得委托方书面同意；受托估价方承诺未经委托方同意，不得以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律法规政策有规定的除外。

5.违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本土地估价报告和土地估价结果，土地估价机构不承担任何法律责任。

## (三) 需要特殊说明的事项

1.本项估价所依据的资料源于委托估价方和待估宗地所在地国土资源部门提供的资料、受托估价方掌握的资料及估价人员实地踏勘和调查收集的资料。

(1) 土地现状利用状况、土地产权等资料由委托方提供。

(2) 土地区位条件、地产转让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，结合委估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2.本次估价所引用的地价指数是估价人员根据当地土地管理部门提供的资料和待估宗地所在区域土地价格的变化状况编制的。

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，如在估价报告有效期内，委估宗地的土地利用方式、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.本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字翻译制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价机构认可。

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。

#### (四) 其它说明

1、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。

2、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。

3、本报告由估价机构负责解释。

### 十一、土地估价师签名

姓 名	资格证书号	签 章
聂 兵	2000340045	
徐 航	94120085	

### 十二、土地估价机构

估价机构负责人签字:

(机构盖章)

二〇一二年三月十二日

## 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

### 一、估价对象描述

#### 1、土地登记状况

估价对象位于蚌埠市东海大道 751 号内，宗地四至范围：西至朝阳村，南至东海大道，北至栖岩路，东至老山村。已核发土地使用证，证号：蚌国用（出让）第 09418 号，土地使用者：蚌埠玻璃工业设计研究院。土地面积为 112544.5m<sup>2</sup>。土地使用权类型：出让。土地终止年限为 2056 年 9 月 21 日，已使用 5.46 年，剩余使用年限为 44.54 年。本次评估的土地位于待估地块的东南部，面积 15288.92 平方米。根据《蚌埠市城区基准地价更新调整成果》，为蚌埠市四级工业用地；实际用途为工业用地。

#### 2、土地权利状况

土地权利为出让土地使用权，土地终止年限为 2056 年 9 月 21 日，剩余使用年限为 44.54 年。根据委托方提供的权属资料及现场勘察情况，待估宗地权属来源合法、界址清楚。截止土地评估基准日，土地未设定他项权利。

#### 3、土地利用状况

估价对象属国有出让土地，蚌埠玻璃工业设计研究院已依据蚌埠市有关政策办理了土地登记手续。土地已达“六通一平”。

### 二、地价影响因素分析

#### （一）一般因素

##### 1、城市情况

蚌埠市总面积 5952 平方公里，其中市区面积 601.5 平方公里。2010 年，全年完成生产总值（GDP）600 亿元，比上年增长 13%。其中，一、二、三次产业增加值分别增长 3.8%、20.3%、9%。全年完成工业投资 250 亿元，增长 49%。新增规模以上工业企业 200 户、销售收入亿元以上企业 44 户，总数分别达到 761 户、120 户。规模以上工业企业实现增加值 237 亿元，增长 23.5%，全年实现财政总收入 101.5 亿元，比上年增长 32.2%。其中，

地方收入 42.9 亿元，增长 35.3%。固定资产投资 510 亿元，增长 33%。社会消费品零售总额 270 亿元，增长 18.9%。城镇居民人均可支配收入 15370 元、农民人均纯收入 5295 元，分别增长 14%、12%。单位生产总值能耗降低 4.5%。

## 2、地理位置

蚌埠因境内淮河段盛产河蚌而得名。史籍记载蚌埠“乃古采珠之地”故又誉称“珠城”。蚌埠城市位于安徽省北部、淮河中游，是皖北交通的枢纽。市辖怀远、五河、固镇三县。全境北与泗县、灵璧、宿县相连，西北与淮溪、蒙城县接壤，西南与淮南市相携，南与凤阳县、明光市交界，东与泗洪县毗邻。

## 3、自然环境

蚌埠地处黄淮海平原与江淮丘陵的过渡地带，南部散落丘陵，地面西北倾向东南，自然坡降为万分之一左右，市区大部分坐落于淮河两岸，全境有大小 20 多座山环绕，丘陵山地 50 平方公里，水面 15.3 平方公里，地貌主要分平原、丘陵和台地三种。

蚌埠属北亚热带湿润气候与南温带半湿润季风气候的过渡带，兼有两个气候带的特点。季风显著，四季分明，气候温和，雨量适中，光照充足，无霜期较长。但因处在中纬度，冷暖气团活动交锋频繁，且变化大，加之降水集中，常有旱、涝气候灾害发生，对农业生产有一定的影响。

地表水以淮河为主，另北部有北淝河，西南有天河，西有八里沟，东有龙子河，鲍家沟等小水系，小水系除北淝河外，均为河湖综合类型，河短，水流量小。干旱年份常见断流。

## 4、行政区域

2010 年末辖龙子湖、蚌山、禹会、淮上区及怀远、固镇、五河 3 个县，总人口 360.64 万，其中市区人口 92.51 万人。市区位于蚌埠市中南部，辖 4 区、29 个街道、4 个镇和 4 个乡。

## 5、社会经济状况

2010 年完成工业投资 250 亿元,增长 49%,新增规模以上工业企业 200 户、销售收入亿元以上企业 44 户,总数分别达到 761 户、120 户。规模以上工业企业实现增加值 237 亿元,增长 23.5%。加快重点工业项目建设,国瑞特重型数控机床、蚌埠卷烟厂烟叶醇化库等 51 个项目竣工投产,中建材光电产业基地、柳工起重机底盘、新威(蚌埠)科技产业园等 52 个项目开工建设。推进开发区扩容升级,新增开发区面积 14.16 平方公里,新增入区项目 208 个,土地使用制度改革不断深化,对外开放水平不断提高。“3461”行动全年累计完成投资 260 亿。普乐太阳能电池、华益抗反射膜玻璃等 70 个项目建成投产,41 所依爱电子产业园、合蚌客运专线蚌埠段等 131 个项目开工建设。开展重大项目谋划和前期工作,新增谋划亿元以上项目 117 个,总储备规模 900 亿元

## 6、交通条件

蚌埠市对外交通,市内公交都极为方便,现在已形成以铁路、公路为主,“水、陆、空”立体化的交通网络。

A、铁路:蚌埠是中国重要铁路枢纽,京沪铁路与淮南铁路交汇于此,并经淮南线与京九铁路相连。蚌埠火车站日接发能力 320 列,拥有华东地区一流的大型货运编组站及最大的集装箱货场,可实行铁海联运。从蚌埠乘火车可直达国内 20 个省会城市、3 个直辖市和 10 个沿海城市。即将建设的京沪高速铁路在蚌埠设站。

B、公路:蚌埠公路四通八达,总里程达 1276 公里,高标准的城市出入口道路与合徐、蚌宁、界阜蚌高速公路及国道、省道相连。蚌埠龙子湖区干道与城市及全国公路相连,汽车集装箱当日可往返抵达上海港、南京港、连云港。

C、水路:蚌埠港位于淮河中游,为千里淮河第一港。淮河穿过蚌埠西怀远县境荆涂二山峡谷后,顿时水面宽阔,河床较深。使蚌埠具有形成港

口的条件。港口滨河之南岸，西起席家沟，东连龙子河，岸线上长 10 公里。港口水域面积 250 万平方米，陆域面积 40 万平方米，属凹岸型，港湾条件良好。平常水位 14.28 米，500 吨级船舶可常年停泊作业，码头前沿至堤身底部长 50—70 米，堤两岸各以 1 比 3 和 1 比 5 坡度伸向港区内外。年客运量 8.2 万人次，年货运量 26.89 万吨，吞吐量达 88 万吨。2006 年，蚌埠新港一期投入使用。水利投资完成 6.6 亿元，荆山湖进退洪闸、荆家沟站涵、天河封闭堤等工程竣工验收。

D、航空：南京机场高速公路抵蚌 2 小时，合肥机场高速公路抵蚌 1 小时，蚌埠拥有 4C 级标准机场。

E、市政道路：安排重点项目 7 大类 67 个，完成投资 69.8 亿元，优化城市路网结构，全年新建改建道路 38 条，胜利路综合提升改造工程全面开工，大庆路淮河公路桥加快建设，黄山大道一期主体完工。

F、公共交通：交通运输业稳定增长，共有营运车辆 642 辆，全年全社会完成公路货物运输周转量 1.7072 亿吨公里，完成旅客运输周转量 7.4274 亿人公里。其中，公共交通运营车数 474 辆，运营线路长 92 公里，客运总量 12896 万人次。

## 7、基础设施

### A、供电

蚌埠建有皖北地区最大的枢纽变电所与国内华东电网相连，电力供应充裕。龙子湖区已兴建两座 110KV / 10KV 变电所，总容量达 16MVA。

### B、供水

蚌埠是我国城市人均供水量最丰富的城市之一，城市综合生产能力达 62 万立方米/日，供水管道总长 486.08 公里，供水总量 10995 万立方米，售水量 7783 万立方米，用水户数 241625 户，用水人口 68.46 万人，人均综合用水量 107.01 升，用水普及率 87.18%。

### C、供气

“西气东输”在市区建有门站，区内铺设  $\phi 300\text{mm}$  等天然气管道。天然气管道铺设 38 公里。

#### D、排水

蚌埠市区排水管道长度为 338.82 公里，目前的排水管网基本是雨污分流。

#### E、污水处理

污水年排放量 8120 万立方米，污水处理量 1689 万立方米，污水处理量 20.85%。

#### F、通讯

蚌埠是皖北邮电通讯指挥调度中心，拥有京沪微波通信干线安徽境内唯一主控站，具备各种先进的通讯手段。

### 8、环境状况

#### A、环境质量优劣度

影响市区的主要有大气污染、水污染和噪声污染，在大气污染中，市内主要是煤、烟、汽车尾气污染、商业废气污染，一些商业区整个城区污染程度相差不大，功能区可分为自然保护区、商业区、一般商业和居民区，污染指数分别是 65、93、93，蚌埠全年环境空气质量达二级标准的达 99.7%，区域噪声平均值小于 54.4 分贝。水污染方面，由于蚌埠城市主要饮用水源地为蚌埠闸上段面淮河水，水质一般。蚌埠市的噪声污染主要为商业噪声和交通噪声。

#### B、地质条件

蚌埠地质历经 5 次构造运动急剧时期，即蚌埠期、凤阳期、加里东期、燕山期和喜山期，不仅沉积岩层发生褶皱、断裂，也发生岩浆的侵入和喷出活动。地层系华北地层区淮河分区，缺失了中、晚古生界。早古生界以前地层，以变质岩和海相地层为主，而中生界、新生界则以陆相和火山岩为主。



### C、自然灾害条件

蚌埠灾害性天气活动频繁，常发生异常气候，形成干旱、洪涝、连阴雨、霜冻、大风、冰雹、雷暴、干热风、寒潮、龙卷风等自然灾害。另外，轻微地震也甚频繁。

### D、绿地覆盖率

城市绿化率较高，建成区绿化覆盖率 27.94%，绿化覆盖面积 4050 公顷，其中园林绿化面积 3832 公顷，人均公共绿地面积 4.78 平方米。

## (二) 区域因素

待估宗地位于蚌埠市龙子湖区。龙子湖区（原东市区）位于蚌埠市东部，辖 6 个街道办事处、2 个乡镇。面积 161.68 平方公里，人口 24 万余人。

龙子湖区是全市政治、经济、文化和信息中心，蚌埠市改革开放和对外交流的“东窗口”，是蚌埠市所辖面积较大、资源丰富、人口较多、经济社会发展较快的一个区。市百货公司的中心商场、宏发商城、上海华联超市等大型商业企业坐落境内，两站之间商铺林立。闻名全国的国强路农贸市场和大明沟水果批发市场辐射皖北地区，为我省重要的农副产品集散地。每年交易额达数十亿元。新建的玉器加工和销售市场，产品远销东南亚和港澳地区，深受外来客商的青睐。辖区境内有部、省、市、区属大、中、小型企业 400 多家，私营企业已发展到近 800 余家，其中规模以上的私营企业已发展到 20 家；主要工业门类有机械、纺织、化工、电子、汽车配件、轻工、建材等。其中智能孵化机、塑封二级管、服装鞋帽、绒线、玻璃器皿等产品远销国外；金库门、保险柜为国家农行、建行定点产品。

2010 年全区经济和社会各项事业出现了新的局面。2010 年实现地区生产总值 39.3 亿元，增长 15.3%。其中：第一产业增加值 1.9 亿元，增长 5.3%；第二产业增加值 20.4 亿元，增长 22%；第三产业增加值 17 亿元，增长 9%；完成固定资产投资 32.65 亿元，增长 40%；财政收入呈现出与经济发展同

步增长。全年实现财政收入 5.31 亿元，比上年增长 26%。招商引资和固定资产投资呈现高速增长。全年引进外资金 68 个，到位资金 30 亿元，增长 75%。

龙子湖区的产业布局是以发展第三产业为主，重点发展房地产、现代商贸和新兴服务业，积极发展文化教育和旅游娱乐业，有选择地发展仓储运输业和加工业。已初步形成中心商务区、工业园区、大学园区、龙子湖风景区四大功能区。

龙子湖区交通方便，蚌埠火车站和长途汽车站坐落在本辖区。合徐、蚌宁高速公路经辖区周边而过。辖区内有华东地区最大的铁海联运的集装箱货运站，可直接办理货物的出口运输，汽运货柜当天可抵达北京、上海、天津、南京、连云港、济南、西安、武汉、南昌等城市；辖区距千里淮河第一大港——蚌埠港仅 6 公里，可借助港口通达海外。随着辖区内京沪高速铁路车站（沿途五大站点之一）的动工建设，京沪线电气化改造工程的开展，蚌埠市将进一步融入长三角一小时经济圈。

龙子湖区辖区内有安徽财经大学、蚌埠医学院等 4 所高等院校，有中央研究机构 2 所，有各类专业技术人员万余人。占地近 4 平方公里的综合性蚌埠大学园区已基本建成。龙子湖区楚汉文化有着极为明显的印记，有大量明文化遗迹、遗址，旅游资源丰富，极具开发价值。

待估地块位于蚌埠市东海大道 751 号内，交通较方便，所处区域已经开发，供电、供水、道路、排水、供暖通讯等基础设施比较齐全。

## （二）个别因素

待估宗地位于蚌埠市东海大道 751 号内，土地面积 112544.5 平方米，本次评估的面积为 15288.92 平方米，证载用途为工业用地，二面临街，估价对象形状规则，地基承载力较高，地势平坦，宗地基础设施已达“六通一平”。

## 第三部分 土地估价

### 一、估价原则

本次估价遵循以下原则：

#### 1、替代原则

替代原则是转让比较法的理论基础。根据转让运行规律，在同一商品转让中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，应具有大体相同价格，也即具有一定的替代关系。在土地估价中，应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地转让交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

#### 2、需求与供给原则

根据供求规律，在完全的转让竞争中，一般商品的价格都会受到供求的影响。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转让，又要考虑土地供应的垄断性特征。

#### 3、贡献原则

遵循贡献原则，是指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。这是收益还原法和剩余法估价的基础。

#### 4、最有效使用原则

最有效使用原则，就是以获取最大收益的使用方式来衡量地价。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，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，土地价格应该是在遵循城市规划的基础上，以该地块最有效使用为前提。

#### 5、多种方法相结合的原则

宗地估价方法多样，主要有收益还原法、转让比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。不同的方法评估结果可能不同，不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差。因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估。力求得到客观、公正、科学、合理的价格。

## 二、估价方法与估价过程

### （一）方法的选择

土地估价方法主要有收益还原法、转让比较法、基准地价系数修正法、剩余法、成本逼近法等，评估时采用的估价方法应根据当地的土地转让状况和待估宗地的估价目的，结合估价人员收集的有关资料，并考虑到当地地产转让的发育程度进行选择。

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地用途为工业用地，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合本次评估的估价目的及待估宗地的区位、用地性质、利用条件、当地土地转让状况，本次评估主要选用以下方法：

1、由于工业用地实际交易有一定的案例且易于调查，估价人员在综合考虑影响土地价格因素的基础上，综合确定采用市场比较法进行评估；同时，根据技术规范的要求，评估需要两种方法进行相互验证，且待估宗地符合成本比较法的适用条件，故采用成本逼近法进行评估。

2、本次评估地块是其中一部分，评估时按整体进行。

### （二）估价过程

#### I、市场比较法

转让比较法，即选取同一供需圈内三个近期形成之类似用途土地交易案例进行交易情况、时间因素、区域因素、个别因素等修正以求取估价对象法定出让年限下的熟地价，并进而确定其熟地价值。可比案例的选取遵循如下原则：

- a、与估价对象土地处于同一供需圈；
- b、与估价对象土地价格类型相同；
- c、与估价对象土地估价时点接近；
- d、可比案例均为正常交易，即在公开转让、信息畅通、交易双方平等自愿、无利害关系情况下的交易。

#### 1、选取比较实例

根据替代原则，调查蚌埠市同类地区土地转让交易情况，结合我公司搜集的地价材料，本次评估选择了三个已发生交易，与估价对象土地处于同一供需圈，用途与待估宗地相同的实例，结合影响地价的因素，进行相关因素修正，求取得估宗地的价格。

#### 1、选取比较实例

根据替代原则，调查蚌埠市同类地区土地市场交易情况，结合我公司搜集的地价材料，本次评估选择了三个已发生交易，与估价对象土地处于同一供需圈，用途与待估宗地相同的实例，结合影响地价的因素，进行相关因素修正，求取得估宗地的价格。

实例一 宗地位于怀五路北侧，用途为工业，用地面积 53131.8 平方米，交易日期为 2009 年 4 月，土地剩余使用年期为 45.42 年，宗地开发程度“五通一平”，土地交易价格为 358 元/平方米。详细因素条件说明分析比较见表 1。

实例二 宗地位于高新区禹王路西侧，用途为工业，用地面积 19829.7 平方米，交易日期为 2009 年 4 月，土地剩余使用年期为 48.25 年，宗地开发程度“五通一平”，土地交易价格为 345 元/平方米。详细因素条件说明分析比较见表 1。

实例三 宗地位于龙子湖区仇岗路，用途为工业，用地面积 71236.5 平方米，交易日期为 2009 年 2 月，土地剩余使用年期为 44.75 年，宗地开发程度为“五通一平”，土地交易价格为 337 元/平方米。详细因素条件说明

分析比较见表 1。

## 2、比较因素的选择

根据估价对象的宗地条件,影响估价对象价格的主要因素有:

A、交易时间:确定地价指数

B、交易情况:是否为正常,公平,公开,自愿的交易

C、区域因素:主要有交通条件,基础设施状况和环境优劣度等

D、个别因素:主要指宗地形状,容积率,临街状况,宗地进深和目前规划限制

### (1) 因素条件说明

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见表 3-2-1。

**表 3-2-1 比较因素条件说明表**

估价对象及比较实例 比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
位置		东海大道 751 号内	怀五路北侧	高新区禹王路西侧	仇岗路	
土地用途		工业	工业	工业	工业	
交易日期		2012 年 3 月	2009 年 4 月	2009 年 4 月	2009 年 2 月	
交易价格 (元/平方米)		待估	358	345	337	
交易情况		转让	正常	正常	正常	
土地使用年期 (年)		44.54 年	45.42 年	48.25 年	44.75 年	
价格类型		市场价格	市场价格	市场价格	市场价格	
区域 因素 及 个 别 因素	交通	距区域主干道距离	0 米	约 0 米	约 200 米	约 500 米
		道路通达度	邻主干道	邻主干道	邻次干道	邻次干道
		公共交通便捷度及 距公交车站距离	无公交车从附近 通过	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷
		距市中心距离	距客运火车站距 离约 13 公里	距客运火车站距离约 15 公里	距客运火车站距 离约 15 公里	距客运火车站距离约 8 公里
	基础设施状况		宗地红线外六通 红线内六通一平	宗地红线外五通 红线内场地平整	宗地红线外五通 红线内场地平整	宗地红线外五通 红线内场地平整
	环境优劣度		污染 (无)	污染 (无)	污染 (无)	污染 (无)
	宗地形状		规则	规则	规则	规则
	容积率		-	-	-	-
	临街状况		二面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	自然灾害危害程度		较少	较少	较少	较少
	区域土地利用限制		有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
	地质条件		较好	较差	较好	较好

	目前规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
--	--------	-------	-------	-------	-------

## (2) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①估价对象与三个实例的土地用途、交易情况、价格类型、土地道路通达度等条件均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

### ②地价指数

调查蚌埠市近几年工业用地地价上涨情况以及估价对象所在区域的地价变化的实际情况，以 2012 年 3 月为基数，将 2012 年 3 月的地价指数定为 100，则地价指数变化情况如下：

表 3-2-2 工业用地地价指数表

年 期	2012 年 3 月	2009 年 4 月	2009 年 4 月	2009 年 2 月
地价指数 (%)	100	97	97	97

## (3) 土地使用年期修正指数

土地使用年期修正指数公式：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中： K——比较实例的土地使用年期修正系数

r——土地还原率[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 3.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 7% 计]

n——比较实例宗地土地使用年期

m——估价对象土地使用年期

## (4) 区域及个别因素修正系数

表 3-2-3 比较因素条件指数表

待估宗地及比较案例	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素				
土地用途	100	100	100	100

交易日期		100	97	97	97	
交易情况		100	100	100	100	
交易类型		100	100	100	100	
土地使用年期（年）		100	99	99.8	98.7	
区域因素	交通条件	距主干道距离	100	100	98	98
		道路通达度	100	100	98	98
		公交便捷度	100	102	102	102
		距市中心距离	100	99	99	102
	基础设施状况		100	97	97	97
	环境质量优劣状况		100	100	100	100
	宗地形状		100	100	100	100
	临街状况		100	100	100	100
	自然灾害程度		100	98	98	98
	区域利用限制		100	100	100	100
	地质条件		100	100	100	100
	目前规划限制		100	98	100	100

### (5) 因素修正

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表 3-2-4。

**表 3-2-4 比较因素修正系数表**

估价对象和比较实例 比较因素		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	
案例交易土地价格（元/平方米）		358	345	337	
土地用途		100/100	100/100	100/100	
交易日期		100/97	100/97	100/97	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
交易类型		100/100	100/100	100/100	
土地使用年期		100/100.3	100/101.1	100/100	
区域因素 及个别因素	交通	距主干道距离	100/100	100/98	100/98
		道路通达度	100/100	100/98	100/98
		公交便捷度	100/102	100/102	100/102
		对外交通便利度	100/99	100/99	100/102
	基础设施状况		100/97	100/97	100/97
	环境优劣度		100/100	100/100	100/100
	宗地形状		100/100	100/100	100/100
	容积率		100/100	100/100	100/100
	临街状况		100/98	100/98	100/98
	自然灾害危害程度		100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制		100/100	100/100	100/100
	地质条件		100/98	100/100	100/100
目前规划限制		100/100	100/100	100/100	
修正后比准价格（元/平方米）		391.2	381.6	365.8	
市场比较法最终价格		379.5 元/平方米			



### 3、实例修正后的地价计算

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估结果，即：379.5 元/平方米

#### II、成本逼近法

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

其计算公式为：

土地价格 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

##### 1、土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，该项费用主要包括征地费（含土地补偿费、劳动力安置补助费、青苗补偿费及地上物补偿费）、耕地占用税、造地费等税费。

调查待估宗地周边区域的土地利用情况，农用土地为耕地，视待估宗地在征用时为耕地，调查待估宗地所处区域的土地取得费用，目前获得类似待估宗地土地，需支付的费用主要有：

##### A、土地补偿费

根据《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行）第四十七条规定：“征用土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费以及地上物补偿费和青苗补偿费。征用耕地的补偿费为该耕地被征用前三年平均年产值的六至十倍”，根据安徽省人民政府《关于公布安徽省征地补偿标准的通知》（皖政〔2009〕132），蚌埠市耕地前三年平均年亩产值为1650元/亩，土地补偿费按平均年产值的8倍补偿，则：

$$\begin{aligned}\text{土地补偿费} &= 1650 \times 8 \\ &= 13200 \text{ 元/亩} \\ &= 19.8 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

#### B、安置补助费

根据安徽省人民政府《关于公布安徽省征地补偿标准的通知》（皖政〔2009〕132），蚌埠市耕地前三年平均年亩产值为 1650 元/亩，安置补助费按平均年产值的 15 倍补偿，则：

$$\begin{aligned}\text{安置补助费} &= 15 \times 1650 = 24750 \text{ 元/亩} \\ &= 37.13 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

#### C、青苗及地上物补偿费

$$\begin{aligned}\text{青苗及地上物补偿费} &= 825 \text{ 元/亩} \\ &= 1.24 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

$$\text{小计：土地取得费} = A+B+C = 58.17 \text{ 元/平方米}$$

#### （2）相关税费

##### A、征地管理费

根据财政部《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔1992〕价费字 597 号）规定“征地管理费按征地费总额的 4%征收，则

$$\begin{aligned}\text{征地管理费} &= 58.17 \times 4\% \\ &= 2.33 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

##### B、耕地占用税

根据安徽省耕地占用税税额表规定，待估宗地区域耕地占用税按 37.5 元/平方米计收。

$$\text{C、土地权属变更登记费：} 1.50 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{D、水利基金：} 0.75 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{E、耕地开垦费：} 8.00 \text{ 元/平方米}$$

F、复测费：0.07 元/平方米

G、土地有偿使用费 42 元/平方米

小计：有关税费 = A+B+C+D+E+F+G = 92.15 元/平方米

土地取得费及相关税费合计 = (1) + (2)  
= 150.32 元/平方米

2、土地开发费：130 元 / 平方米

待估宗地已达宗地外“六通”、宗地内“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖和土地平整），根据估价人员的实际调查确定，开发费取 130 元/平方米。

3、投资利息：

投资利息率 6.56%，根据估价对象的实际开发规模和开发程度，结合当前的生产力水平和此项投资的风险程度，确定其开发周期为 1 年，利率采用一年期贷款利率。

假设估价对象的土地取得后，开发期为一年。

投资利息 =  $150.32 \times [(1+6.56\%)^1 - 1] + 130 \times [(1+6.56\%)^{0.5} - 1]$   
= 14.06 元 / 平方米

4、投资利润：

根据估价对象的用途和同行业的利润分析，确定其投资利润率 15%。

投资利润 =  $(150.32+130) \times 15\%$   
= 42.05 元 / 平方米

3、土地增值收益：

依据估价对象土地的实际用途，并估价人员根据估价经验，确定土地增值收益率为 15%，则：

土地增值收益 =  $(150.32+130+14.06+42.05) \times 15\%$   
= 50.46 元 / 平方米

将以上各项因数代入成本法公式，得到无限年期土地使用权价格。

土地积算价格 = 150.32+130+14.06+42.05+50.46 = 386.89 元 / 平方米

### 6、确定土地使用权年期修正系数 (K2)

由于此次评估估价对象的设定土地使用年期为 50 年，剩余使用年期 44.64 年，即土地使用年期修正系数公式：

$$K=1-1/(1+r)^n$$

K - - - 土地使用年期修正系数

r - - - 土地还原率 7% [土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期 (含一年) 存款利率 3.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 7% 计]

n - - - 土地使用年期 44.54 年

将上述数据代入公式则

$$\begin{aligned} K &= 1 - 1 / (1 + r)^n \\ &= 1 - 1 / (1 + 0.07)^{44.64} \\ &= 0.9509 \end{aligned}$$

估价对象用成本法求出的结果为

$$386.89 \times 0.9509 = 367.9 \text{ 元 / 平方米。}$$

### 三、地价的确定

采用市场比较法和成本法分别评估出估价对象于估价基准日的市场价值为 379.5 元/平方米和 367.9 元/平方米，差距不大。经分析最终采取二种方法简单算术平均取整作为估价对象的土地价值。则估价对象总价值  $V = (379.5 + 367.9) / 2 \times 36929.74 = 374 \times 15288.92 \text{ 平方米} = 571.81 \text{ 万元。}$

此次估价结果如下：

评估土地总面积：15288.92 平方米

评估单价：374 元/平方米

评估土地总地价：571.81 万元

大写：伍佰柒拾壹万捌仟壹佰元整

(货币种类：人民币)

## 第四部分 附件

附件1: 蚌国用（出让）第09418号土地使用证复印件；

附件2: 委托方营业执照复印件；

附件3: 估价对象照片；

附件4: 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: 土地估价师资质证书复印件；

# 土地估价技术报告

估价项目名称：蚌埠玻璃工业设计研究院位于蚌埠市东海大道751号  
内36929.74平方米国有土地使用权转让价值评估

受托估价单位：安徽华源不动产咨询评估有限公司

土地估价报告编号：皖华源（蚌）(2012)(估)字第047号

土地估价技术报告编号：皖华源（蚌）(2012)(技)字第047号

提交估价报告日期：二〇一二年三月十二日

关键词：蚌埠市龙子湖区、工业用地、转让价值、土地评估  
安徽华源不动产咨询评估有限公司  
二〇一二年

# 土地估价技术报告

## 第一部分 总述

### 一、估价项目名称

蚌埠玻璃工业设计研究院位于蚌埠市东海大道 751 号内 36929.74 平方米国有土地使用权转让价值评估

### 二、委托估价方

委托单位：蚌埠玻璃工业设计研究院

地 址：蚌埠市涂山路 1047 号

法定代表：彭寿

### 三、受托估价方

受托估价机构：安徽华源不动产咨询评估有限公司

机构地址：合肥市政务区总商会大厦 1202 号

资质等级：全国范围内从事土地评估业务

资质注册号：A201134013

法人代表：徐航

### 四、估价目的

蚌埠玻璃工业设计研究院委托我公司对其位于蚌埠市东海大道 751 号内 36929.74 平方米国有工业土地使用权价值进行评估，为委托方土地使用权转让提供价值参考。。

### 五、估价依据

#### （一）有关法律法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》

- 3、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》
- 4、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)
- 5、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)
- 6、国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》(国土资发[2003]383号)
- 7、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》(国土资[1999]433号)
- 8、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

## (二) 有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》
- 3、蚌埠市区土地分等定级和基准地价成果(2009)

## (三) 地方文件、规定

(估价过程中有关参数确定所依据的相关文件资料,比如基准地价成果、征地费用、有关税费文件等)

## (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
- 3、受托估价方掌握的有关资料

## 六、估价基准日

二〇一二年三月八日

## 七、估价日期

二〇一二年三月八日至二〇一二年三月十二日



## 八、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，待估宗地土地实际用途为工业用地，出让土地使用权，出让年期 50 年，已使用 5.46 年，剩余使用年限为 44.54 年，实际开发程度为宗地外“六通”、宗地内“六通一平”（电通、路通、上水通、下水通、供暖、通讯和土地平整），设定开发程度为宗地外“六通”（电通、路通、上水通、下水通、供暖、通讯）、宗地内“六通一平”（电通、路通、上水通、下水通、供暖、通讯和土地平整）。

本次评估价格是指在上述设定用途、开发程度和剩余使用年期条件下，于评估基准日二〇一二年三月八日的土地使用权评估价格。

## 九、估价结果

此次土地使用权价格评估，估价人员进行了现场查勘，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据土地估价的原则、理论和方法，综合考虑当地地产转让、社会经济发展等因素对地价的影响，综合评定出本报告所对应的委估宗地的土地使用权在估价基准日的价格如下（货币种类：人民币元）：

评估土地总面积：36929.74 平方米

评估单价：374 元/平方米

评估土地总地价：1381.74 万元

大写：壹仟叁佰捌拾壹万柒仟肆佰元整

（货币种类：人民币）

各委估宗地评估单价、评估总价等明细详见《土地估价结果一览表》。

## 十、需要特殊说明的事项

### （一）估价的前提条件和假设条件

1.本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。

2.本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵。

3.本报告评估结果是估价对象在评估基准日的转让价值，仅适用于本评估报告之特定估价目的，它依据如下假设：

- (1) 具有一个公开、比较活跃、发达的土地转让；
- (2) 委估标准能够自由地在转让上进行交易活动；
- (3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判期间，在这个期间内，转让状况、物理状态等是相对没有变化；
- (4) 委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。
- (5) 待估宗地以所设定的土地用途评估估价对象的价值。
- (6) 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，保证企业的持续发展。

## (二) 估价结果和估价报告的使用方向与限制条件

1.使用本报告及其估价结果须依照本报告所列明的“估价依据”。任何有关委估宗地的处置、运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

2.土地估价结果仅为委托方提供转让价值参考。

3. 本次评估土地估价结果的有效期自提交报告之日起一年内有效，超出有效期，随着时间、转让行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。

4.本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，受托估价方对估价结果有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得委托方书面同意；受托估价方承诺未经委托方同意，不得以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律法规政策有规定的除外。

5.违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本土地估价报告和土地估价结果，土地估价机构不承担任何法律责任。

## (三) 需要特殊说明的事项

1.本项估价所依据的资料源于委托估价方和待估宗地所在地国土资源部门提供的资料、受托估价方掌握的资料及估价人员实地踏勘和调查收集的资料。

(1) 土地现状利用状况、土地产权等资料由委托方提供。

(2) 土地区位条件、地产转让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，结合委估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2.本次估价所引用的地价指数是估价人员根据当地土地管理部门提供的资料和待估宗地所在区域土地转让的变化状况编制的。

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，如在估价报告有效期内，委估宗地的土地利用方式、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.本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字翻译制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价机构认可。

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。

#### (四) 其它说明

1、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。

2、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。

3、本报告由估价机构负责解释。

### 十一、土地估价师签名

姓 名	资格证书号	签 章
聂 兵	2000340045	
徐 航	94120085	

### 十二、土地估价机构

估价机构负责人签字:

(机构盖章)

二〇一二年三月十二日

## 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

### 一、估价对象描述

#### 1、土地登记状况

估价对象位于蚌埠市东海大道 751 号内，宗地四至范围：西至朝阳村，南至东海大道，北至栖岩路，东至老山村。已核发土地使用证，证号：蚌国用（出让）第 09418 号，土地使用者：蚌埠玻璃工业设计研究院。土地面积为 112544.5m<sup>2</sup>。土地使用权类型：出让。土地终止年限为 2056 年 9 月 21 日，已使用 5.46 年，剩余使用年限为 44.54 年。本次评估的土地位于待估地块的东北部，面积 36929.74 平方米。根据《蚌埠市城区基准地价更新调整成果》，为蚌埠市四级工业用地；实际用途为工业用地。

#### 2、土地权利状况

土地权利为出让土地使用权，土地终止年限为 2056 年 9 月 21 日，剩余使用年限为 44.54 年。根据委托方提供的权属资料及现场勘察情况，待估宗地权属来源合法、界址清楚。截止土地评估基准日，土地未设定他项权利。

#### 3、土地利用状况

估价对象属国有出让土地，蚌埠玻璃工业设计研究院已依据蚌埠市有关政策办理了土地登记手续。土地已达“六通一平”。

### 二、地价影响因素分析

#### （一）一般因素

##### 1、城市情况

蚌埠市总面积 5952 平方公里，其中市区面积 601.5 平方公里。2010 年，全年完成生产总值（GDP）600 亿元，比上年增长 13%。其中，一、二、三次产业增加值分别增长 3.8%、20.3%、9%。全年完成工业投资 250 亿元，增长 49%。新增规模以上工业企业 200 户、销售收入亿元以上企业 44 户，总数分别达到 761 户、120 户。规模以上工业企业实现增加值 237 亿元，增长 23.5%，全年实现财政总收入 101.5 亿元，比上年增长 32.2%。其中，

地方收入 42.9 亿元，增长 35.3%。固定资产投资 510 亿元，增长 33%。社会消费品零售总额 270 亿元，增长 18.9%。城镇居民人均可支配收入 15370 元、农民人均纯收入 5295 元，分别增长 14%、12%。单位生产总值能耗降低 4.5%。

## 2、地理位置

蚌埠因境内淮河段盛产河蚌而得名。史籍记载蚌埠“乃古采珠之地”故又誉称“珠城”。蚌埠城市位于安徽省北部、淮河中游，是皖北交通的枢纽。市辖怀远、五河、固镇三县。全境北与泗县、灵璧、宿县相连，西北与淮溪、蒙城县接壤，西南与淮南市相携，南与凤阳县、明光市交界，东与泗洪县毗邻。

## 3、自然环境

蚌埠地处黄淮海平原与江淮丘陵的过渡地带，南部散落丘陵，地面西北倾向东南，自然坡降为万分之一左右，市区大部分坐落于淮河两岸，全境有大小 20 多座山环绕，丘陵山地 50 平方公里，水面 15.3 平方公里，地貌主要分平原、丘陵和台地三种。

蚌埠属北亚热带湿润气候与南温带半湿润季风气候的过渡带，兼有两个气候带的特点。季风显著，四季分明，气候温和，雨量适中，光照充足，无霜期较长。但因处在中纬度，冷暖气团活动交锋频繁，且变化大，加之降水集中，常有旱、涝气候灾害发生，对农业生产有一定的影响。

地表水以淮河为主，另北部有北淝河，西南有天河，西有八里沟，东有龙子河，鲍家沟等小水系，小水系除北淝河外，均为河湖综合类型，河短，水流量小。干旱年份常见断流。

## 4、行政区域

2010 年末辖龙子湖、蚌山、禹会、淮上区及怀远、固镇、五河 3 个县，总人口 360.64 万，其中市区人口 92.51 万人。市区位于蚌埠市中南部，辖 4 区、29 个街道、4 个镇和 4 个乡。

## 5、社会经济状况

2010 年完成工业投资 250 亿元,增长 49%,新增规模以上工业企业 200 户、销售收入亿元以上企业 44 户,总数分别达到 761 户、120 户。规模以上工业企业实现增加值 237 亿元,增长 23.5%。加快重点工业项目建设,国瑞特重型数控机床、蚌埠卷烟厂烟叶醇化库等 51 个项目竣工投产,中建材光电产业基地、柳工起重机底盘、新威(蚌埠)科技产业园等 52 个项目开工建设。推进开发区扩容升级,新增开发区面积 14.16 平方公里,新增入区项目 208 个,土地使用制度改革不断深化,对外开放水平不断提高。“3461”行动全年累计完成投资 260 亿。普乐太阳能电池、华益抗反射膜玻璃等 70 个项目建成投产,41 所依爱电子产业园、合蚌客运专线蚌埠段等 131 个项目开工建设。开展重大项目谋划和前期工作,新增谋划亿元以上项目 117 个,总储备规模 900 亿元

## 6、交通条件

蚌埠市对外交通,市内公交都极为方便,现在已形成以铁路、公路为主,“水、陆、空”立体化的交通网络。

A、铁路:蚌埠是中国重要铁路枢纽,京沪铁路与淮南铁路交汇于此,并经淮南线与京九铁路相连。蚌埠火车站日接发能力 320 列,拥有华东地区一流的大型货运编组站及最大的集装箱货场,可实行铁海联运。从蚌埠乘火车可直达国内 20 个省会城市、3 个直辖市和 10 个沿海城市。即将建设的京沪高速铁路在蚌埠设站。

B、公路:蚌埠公路四通八达,总里程达 1276 公里,高标准的城市出入口道路与合徐、蚌宁、界阜蚌高速公路及国道、省道相连。蚌埠龙子湖区干道与城市及全国公路相连,汽车集装箱当日可往返抵达上海港、南京港、连云港。

C、水路:蚌埠港位于淮河中游,为千里淮河第一港。淮河穿过蚌埠西怀远县境荆涂二山峡谷后,顿时水面宽阔,河床较深。使蚌埠具有形成港

口的条件。港口滨河之南岸，西起席家沟，东连龙子河，岸线上长 10 公里。港口水域面积 250 万平方米，陆域面积 40 万平方米，属凹岸型，港湾条件良好。平常水位 14.28 米，500 吨级船舶可常年停泊作业，码头前沿至堤身底部长 50—70 米，堤两岸各以 1 比 3 和 1 比 5 坡度伸向港区内外。年客运量 8.2 万人次，年货运量 26.89 万吨，吞吐量达 88 万吨。2006 年，蚌埠新港一期投入使用。水利投资完成 6.6 亿元，荆山湖进退洪闸、荆家沟站涵、天河封闭堤等工程竣工验收。

D、航空：南京机场高速公路抵蚌 2 小时，合肥机场高速公路抵蚌 1 小时，蚌埠拥有 4C 级标准机场。

E、市政道路：安排重点项目 7 大类 67 个，完成投资 69.8 亿元，优化城市路网结构，全年新建改建道路 38 条，胜利路综合提升改造工程全面开工，大庆路淮河公路桥加快建设，黄山大道一期主体完工。

F、公共交通：交通运输业稳定增长，共有营运车辆 642 辆，全年全社会完成公路货物运输周转量 1.7072 亿吨公里，完成旅客运输周转量 7.4274 亿人公里。其中，公共交通运营车数 474 辆，运营线路长 92 公里，客运总量 12896 万人次。

## 7、基础设施

### A、供电

蚌埠建有皖北地区最大的枢纽变电所与国内华东电网相连，电力供应充裕。龙子湖区已兴建两座 110KV / 10KV 变电所，总容量达 16MVA。

### B、供水

蚌埠是我国城市人均供水量最丰富的城市之一，城市综合生产能力达 62 万立方米/日，供水管道总长 486.08 公里，供水总量 10995 万立方米，售水量 7783 万立方米，用水户数 241625 户，用水人口 68.46 万人，人均综合用水量 107.01 升，用水普及率 87.18%。

### C、供气



“西气东输”在市区建有门站，区内铺设  $\phi 300\text{mm}$  等天然气管道。天然气管道铺设 38 公里。

#### D、排水

蚌埠市区排水管道长度为 338.82 公里，目前的排水管网基本是雨污分流。

#### E、污水处理

污水年排放量 8120 万立方米，污水处理量 1689 万立方米，污水处理量 20.85%。

#### F、通讯

蚌埠是皖北邮电通讯指挥调度中心，拥有京沪微波通信干线安徽境内唯一主控站，具备各种先进的通讯手段。

### 8、环境状况

#### A、环境质量优劣度

影响市区的主要有大气污染、水污染和噪声污染，在大气污染中，市内主要是煤、烟、汽车尾气污染、商业废气污染，一些商业区整个城区污染程度相差不大，功能区可分为自然保护区、商业区、一般商业和居民区，污染指数分别是 65、93、93，蚌埠全年环境空气质量达二级标准的达 99.7%，区域噪声平均值小于 54.4 分贝。水污染方面，由于蚌埠城市主要饮用水源地为蚌埠闸上段面淮河水，水质一般。蚌埠市的噪声污染主要为商业噪声和交通噪声。

#### B、地质条件

蚌埠地质历经 5 次构造运动急剧时期，即蚌埠期、凤阳期、加里东期、燕山期和喜山期，不仅沉积岩层发生褶皱、断裂，也发生岩浆的侵入和喷出活动。地层系华北地层区淮河分区，缺失了中、晚古生界。早古生界以前地层，以变质岩和海相地层为主，而中生界、新生界则以陆相和火山岩为主。

### C、自然灾害条件

蚌埠灾害性天气活动频繁，常发生异常气候，形成干旱、洪涝、连阴雨、霜冻、大风、冰雹、雷暴、干热风、寒潮、龙卷风等自然灾害。另外，轻微地震也甚频繁。

### D、绿地覆盖率

城市绿化率较高，建成区绿化覆盖率 27.94%，绿化覆盖面积 4050 公顷，其中园林绿化面积 3832 公顷，人均公共绿地面积 4.78 平方米。

## (二) 区域因素

待估宗地位于蚌埠市龙子湖区。龙子湖区（原东市区）位于蚌埠市东部，辖 6 个街道办事处、2 个乡镇。面积 161.68 平方公里，人口 24 万余人。

龙子湖区是全市政治、经济、文化和信息中心，蚌埠市改革开放和对外交流的“东窗口”，是蚌埠市所辖面积较大、资源丰富、人口较多、经济社会发展较快的一个区。市百货公司的中心商场、宏发商城、上海华联超市等大型商业企业坐落境内，两站之间商铺林立。闻名全国的国强路农贸市场和大明沟水果批发市场辐射皖北地区，为我省重要的农副产品集散地。每年交易额达数十亿元。新建的玉器加工和销售市场，产品远销东南亚和港澳地区，深受外来客商的青睐。辖区境内有部、省、市、区属大、中、小型企业 400 多家，私营企业已发展到近 800 余家，其中规模以上的私营企业已发展到 20 家；主要工业门类有机械、纺织、化工、电子、汽车配件、轻工、建材等。其中智能孵化机、塑封二级管、服装鞋帽、绒线、玻璃器皿等产品远销国外；金库门、保险柜为国家农行、建行定点产品。

2010 年全区经济和社会各项事业出现了新的局面。2010 年实现地区生产总值 39.3 亿元，增长 15.3%。其中：第一产业增加值 1.9 亿元，增长 5.3%；第二产业增加值 20.4 亿元，增长 22%；第三产业增加值 17 亿元，增长 9%；完成固定资产投资 32.65 亿元，增长 40%；财政收入呈现出与经济发展同

步增长。全年实现财政收入 5.31 亿元，比上年增长 26%。招商引资和固定资产投资呈现高速增长。全年引进外资金 68 个，到位资金 30 亿元，增长 75%。

龙子湖区的产业布局是以发展第三产业为主，重点发展房地产、现代商贸和新兴服务业，积极发展文化教育和旅游娱乐业，有选择地发展仓储运输业和加工业。已初步形成中心商务区、工业园区、大学园区、龙子湖风景区四大功能区。

龙子湖区交通方便，蚌埠火车站和长途汽车站坐落在本辖区。合徐、蚌宁高速公路经辖区周边而过。辖区内有华东地区最大的铁海联运的集装箱货运站，可直接办理货物的出口运输，汽运货柜当天可抵达北京、上海、天津、南京、连云港、济南、西安、武汉、南昌等城市；辖区距千里淮河第一大港——蚌埠港仅 6 公里，可借助港口通达海外。随着辖区内京沪高速铁路车站（沿途五大站点之一）的动工建设，京沪线电气化改造工程的开展，蚌埠市将进一步融入长三角一小时经济圈。

龙子湖区辖区内有安徽财经大学、蚌埠医学院等 4 所高等院校，有中央研究机构 2 所，有各类专业技术人员万余人。占地近 4 平方公里的综合性蚌埠大学园区已基本建成。龙子湖区楚汉文化有着极为明显的印记，有大量明文化遗迹、遗址，旅游资源丰富，极具开发价值。

待估地块位于蚌埠市东海大道 751 号内，交通较方便，所处区域已经开发，供电、供水、道路、排水、供暖、通讯等基础设施比较齐全。

## （二）个别因素

待估宗地位于蚌埠市东海大道 751 号内，土地面积 112544.5 平方米，本次评估的面积为 36929.74 平方米，证载用途为工业用地，二面临街，估价对象形状规则，地基承载力较高，地势平坦，宗地基础设施已达“六通一平”。

## 第三部分 土地估价

### 一、估价原则

本次估价遵循以下原则：

#### 1、替代原则

替代原则是转让比较法的理论基础。根据转让运行规律，在同一商品转让中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，应具有大体相同价格，也即具有一定的替代关系。在土地估价中，应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地转让交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

#### 2、需求与供给原则

根据供求规律，在完全的转让竞争中，一般商品的价格都会受到供求的影响。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转让，又要考虑土地供应的垄断性特征。

#### 3、贡献原则

遵循贡献原则，是指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。这是收益还原法和剩余法估价的基础。

#### 4、最有效使用原则

最有效使用原则，就是以获取最大收益的使用方式来衡量地价。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，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，土地价格应该是在遵循城市规划的基础上，以该地块最有效使用为前提。

#### 5、多种方法相结合的原则

宗地估价方法多样，主要有收益还原法、转让比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。不同的方法评估结果可能不同，不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差。因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估。力求得到客观、公正、科学、合理的价格。

## 二、估价方法与估价过程

### （一）方法的选择

土地估价方法主要有收益还原法、转让比较法、基准地价系数修正法、剩余法、成本逼近法等，评估时采用的估价方法应根据当地的土地转让状况和待估宗地的估价目的，结合估价人员收集的有关资料，并考虑到当地地产转让的发育程度进行选择。

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地用途为工业用地，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合本次评估的估价目的及待估宗地的区位、用地性质、利用条件、当地土地转让状况，本次评估主要选用以下方法：

1、由于工业用地实际交易有一定的案例且易于调查，估价人员在综合考虑影响土地价格因素的基础上，综合确定采用市场比较法进行评估；同时，根据技术规范的要求，评估需要两种方法进行相互验证，且待估宗地符合成本比较法的适用条件，故采用成本逼近法进行评估。

2、本次评估地块是其中一部分，评估时按整体进行。

### （二）估价过程

#### I、市场比较法

转让比较法，即选取同一供需圈内三个近期形成之类似用途土地交易案例进行交易情况、时间因素、区域因素、个别因素等修正以求取估价对象法定出让年限下的熟地价，并进而确定其熟地价值。可比案例的选取遵循如下原则：

- a、与估价对象土地处于同一供需圈；
- b、与估价对象土地价格类型相同；
- c、与估价对象土地估价时点接近；
- d、可比案例均为正常交易，即在公开转让、信息畅通、交易双方平等自愿、无利害关系情况下的交易。

#### 1、选取比较实例

根据替代原则，调查蚌埠市同类地区土地转让交易情况，结合我公司搜集的地价材料，本次评估选择了三个已发生交易，与估价对象土地处于同一供需圈，用途与待估宗地相同的实例，结合影响地价的因素，进行相关因素修正，求取得估宗地的价格。

#### 1、选取比较实例

根据替代原则，调查蚌埠市同类地区土地市场交易情况，结合我公司搜集的地价材料，本次评估选择了三个已发生交易，与估价对象土地处于同一供需圈，用途与待估宗地相同的实例，结合影响地价的因素，进行相关因素修正，求取得估宗地的价格。

实例一 宗地位于怀五路北侧，用途为工业，用地面积 53131.8 平方米，交易日期为 2009 年 4 月，土地剩余使用年期为 45.42 年，宗地开发程度“五通一平”，土地交易价格为 358 元/平方米。详细因素条件说明分析比较见表 1。

实例二 宗地位于高新区禹王路西侧，用途为工业，用地面积 19829.7 平方米，交易日期为 2009 年 4 月，土地剩余使用年期为 48.25 年，宗地开发程度“五通一平”，土地交易价格为 345 元/平方米。详细因素条件说明分析比较见表 1。

实例三 宗地位于龙子湖区仇岗路，用途为工业，用地面积 71236.5 平方米，交易日期为 2009 年 2 月，土地剩余使用年期为 44.75 年，宗地开发程度为“五通一平”，土地交易价格为 337 元/平方米。详细因素条件说明

分析比较见表 1。

## 2、比较因素的选择

根据估价对象的宗地条件,影响估价对象价格的主要因素有:

A、交易时间:确定地价指数

B、交易情况:是否为正常,公平,公开,自愿的交易

C、区域因素:主要有交通条件,基础设施状况和环境优劣度等

D、个别因素:主要指宗地形状,容积率,临街状况,宗地进深和目前规划限制

### (1) 因素条件说明

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见表 3-2-1。

**表 3-2-1 比较因素条件说明表**

估价对象及比较实例 比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
位置		东海大道 751 号内	怀五路北侧	高新区禹王路西侧	仇岗路	
土地用途		工业	工业	工业	工业	
交易日期		2012 年 3 月	2009 年 4 月	2009 年 4 月	2009 年 2 月	
交易价格 (元/平方米)		待估	358	345	337	
交易情况		转让	正常	正常	正常	
土地使用年期 (年)		44.54 年	45.42 年	48.25 年	44.75 年	
价格类型		市场价格	市场价格	市场价格	市场价格	
区域 因素 及 个 别 因素	交通	距区域主干道距离	0 米	约 0 米	约 200 米	约 500 米
		道路通达度	邻主干道	邻主干道	邻次干道	邻次干道
		公共交通便捷度及 距公交车站距离	无公交车从附近 通过	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷
		距市中心距离	距客运火车站距 离约 13 公里	距客运火车站距离约 15 公里	距客运火车站距 离约 15 公里	距客运火车站距离约 8 公里
	基础设施状况		宗地红线外六通 红线内六通一平	宗地红线外五通 红线内场地平整	宗地红线外五通 红线内场地平整	宗地红线外五通 红线内场地平整
	环境优劣度		污染 (无)	污染 (无)	污染 (无)	污染 (无)
	宗地形状		规则	规则	规则	规则
	容积率		-	-	-	-
	临街状况		二面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	自然灾害危害程度		较少	较少	较少	较少
	区域土地利用限制		有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
	地质条件		较好	较差	较好	较好

	目前规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
--	--------	-------	-------	-------	-------

## (2) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①估价对象与三个实例的土地用途、交易情况、价格类型、土地道路通达度等条件均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

### ②地价指数

调查蚌埠市近几年工业用地地价上涨情况以及估价对象所在区域的地价变化的实际情况，以 2012 年 3 月为基数，将 2012 年 3 月的地价指数定为 100，则地价指数变化情况如下：

表 3-2-2 工业用地地价指数表

年 期	2012 年 3 月	2009 年 4 月	2009 年 4 月	2009 年 2 月
地价指数 (%)	100	97	97	97

## (3) 土地使用年期修正指数

土地使用年期修正指数公式：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中： K——比较实例的土地使用年期修正系数

r——土地还原率[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 3.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 7% 计]

n——比较实例宗地土地使用年期

m——估价对象土地使用年期

## (4) 区域及个别因素修正系数

表 3-2-3 比较因素条件指数表

待估宗地及比较案例	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素				
土地用途	100	100	100	100



交易日期		100	97	97	97	
交易情况		100	100	100	100	
交易类型		100	100	100	100	
土地使用年期（年）		100	99	99.8	98.7	
区域因素	交通条件	距主干道距离	100	100	98	98
		道路通达度	100	100	98	98
		公交便捷度	100	102	102	102
		距市中心距离	100	99	99	102
	基础设施状况		100	97	97	97
	环境质量优劣状况		100	100	100	100
	宗地形状		100	100	100	100
	临街状况		100	100	100	100
	自然灾害程度		100	98	98	98
	区域利用限制		100	100	100	100
	地质条件		100	100	100	100
	目前规划限制		100	98	100	100

### (5) 因素修正

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表 3-2-4。

表 3-2-4 比较因素修正系数表

估价对象和比较实例 比较因素		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	
案例交易土地价格（元/平方米）		358	345	337	
土地用途		100/100	100/100	100/100	
交易日期		100/97	100/97	100/97	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
交易类型		100/100	100/100	100/100	
土地使用年期		100/100.3	100/101.1	100/100	
区域因素 及个别因素	交通	距主干道距离	100/100	100/98	100/98
		道路通达度	100/100	100/98	100/98
		公交便捷度	100/102	100/102	100/102
		对外交通便利度	100/99	100/99	100/102
	基础设施状况		100/97	100/97	100/97
	环境优劣度		100/100	100/100	100/100
	宗地形状		100/100	100/100	100/100
	容积率		100/100	100/100	100/100
	临街状况		100/98	100/98	100/98
	自然灾害危害程度		100/100	100/100	100/100
	区域土地利用限制		100/100	100/100	100/100
	地质条件		100/98	100/100	100/100
目前规划限制		100/100	100/100	100/100	
修正后比准价格（元/平方米）		391.2	381.6	365.8	
市场比较法最终价格		379.5 元/平方米			

### 3、实例修正后的地价计算

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估结果，即：379.5 元/平方米

#### II、成本逼近法

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

其计算公式为：

土地价格 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

##### 1、土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，该项费用主要包括征地费（含土地补偿费、劳动力安置补助费、青苗补偿费及地上物补偿费）、耕地占用税、造地费等税费。

调查待估宗地周边区域的土地利用情况，农用土地为耕地，视待估宗地在征用时为耕地，调查待估宗地所处区域的土地取得费用，目前获得类似待估宗地土地，需支付的费用主要有：

##### A、土地补偿费

根据《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行）第四十七条规定：“征用土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费以及地上物补偿费和青苗补偿费。征用耕地的补偿费为该耕地被征用前三年平均年产值的六至十倍”，根据安徽省人民政府《关于公布安徽省征地补偿标准的通知》（皖政〔2009〕132），蚌埠市耕地前三年平均年亩产值为1650元/亩，土地补偿费按平均年产值的8倍补偿，则：

$$\begin{aligned}\text{土地补偿费} &= 1650 \times 8 \\ &= 13200 \text{ 元/亩} \\ &= 19.8 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

#### B、安置补助费

根据安徽省人民政府《关于公布安徽省征地补偿标准的通知》（皖政〔2009〕132），蚌埠市耕地前三年平均年亩产值为 1650 元/亩，安置补助费按平均年产值的 15 倍补偿，则：

$$\begin{aligned}\text{安置补助费} &= 15 \times 1650 = 24750 \text{ 元/亩} \\ &= 37.13 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

#### C、青苗及地上物补偿费

$$\begin{aligned}\text{青苗及地上物补偿费} &= 825 \text{ 元/亩} \\ &= 1.24 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

$$\text{小计：土地取得费} = A+B+C = 58.17 \text{ 元/平方米}$$

#### （2）相关税费

##### A、征地管理费

根据财政部《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔1992〕价费字 597 号）规定“征地管理费按征地费总额的 4%征收，则

$$\begin{aligned}\text{征地管理费} &= 58.17 \times 4\% \\ &= 2.33 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

##### B、耕地占用税

根据安徽省耕地占用税税额表规定，待估宗地区域耕地占用税按 37.5 元/平方米计收。

$$\text{C、土地权属变更登记费：} 1.50 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{D、水利基金：} 0.75 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{E、耕地开垦费：} 8.00 \text{ 元/平方米}$$

F、复测费：0.07 元/平方米

G、土地有偿使用费 42 元/平方米

小计：有关税费 = A+B+C+D+E+F+G = 92.15 元/平方米

土地取得费及相关税费合计 = (1) + (2)  
= 150.32 元/平方米

2、土地开发费：130 元 / 平方米

待估宗地已达宗地外“六通”、宗地内“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖和土地平整），根据估价人员的实际调查确定，开发费取 130 元/平方米。

3、投资利息：

投资利息率 6.56%，根据估价对象的实际开发规模和开发程度，结合当前的生产力水平和此项投资的风险程度，确定其开发周期为 1 年，利率采用一年期贷款利率。

假设估价对象的土地取得后，开发期为一年。

投资利息 =  $150.32 \times [(1+6.56\%)^1 - 1] + 130 \times [(1+6.56\%)^{0.5} - 1]$   
= 14.06 元 / 平方米

4、投资利润：

根据估价对象的用途和同行业的利润分析，确定其投资利润率 15%。

投资利润 =  $(150.32+130) \times 15\%$   
= 42.05 元 / 平方米

3、土地增值收益：

依据估价对象土地的实际用途，并估价人员根据估价经验，确定土地增值收益率为 15%，则：

土地增值收益 =  $(150.32+130+14.06+42.05) \times 15\%$   
= 50.46 元 / 平方米

将以上各项因数代入成本法公式，得到无限年期土地使用权价格。

土地积算价格 = 150.32+130+14.06+42.05+50.46 = 386.89 元 / 平方米

### 6、确定土地使用权年期修正系数 (K2)

由于此次评估估价对象的设定土地使用年期为 50 年，剩余使用年期 44.64 年，即土地使用年期修正系数公式：

$$K=1-1/(1+r)^n$$

K - - - 土地使用年期修正系数

r - - - 土地还原率 7% [土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期 (含一年) 存款利率 3.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 7% 计]

n - - - 土地使用年期 44.54 年

将上述数据代入公式则

$$\begin{aligned} K &= 1 - 1 / (1 + r)^n \\ &= 1 - 1 / (1 + 0.07)^{44.64} \\ &= 0.9509 \end{aligned}$$

估价对象用成本法求出的结果为

$$386.89 \times 0.9509 = 367.9 \text{ 元 / 平方米。}$$

### 三、地价的确定

采用市场比较法和成本法分别评估出估价对象于估价基准日的市场价值为 379.5 元/平方米和 367.9 元/平方米，差距不大。经分析最终采取二种方法简单算术平均取整作为估价对象的土地价值。则估价对象总价值  $V = (379.5 + 367.9) / 2 \times 36929.74 = 374 \times 36929.74$  平方米 = 1381.17 万元。

此次估价结果如下：

评估土地总面积：36929.74 平方米

评估单价：374 元/平方米

评估土地总地价：1381.74 万元

大写：壹仟叁佰捌拾壹万柒仟肆佰元整

(货币种类：人民币)

## 第四部分 附件

- 附件1: 蚌国用（出让）第09418号土地使用证复印件;
- 附件2: 委托方营业执照复印件;
- 附件3: 估价对象照片;
- 附件4: 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: 土地估价师资质证书复印件;

# 土地估价技术报告

估价项目名称：安徽华光光电材料科技集团有限公司位于黄山大道  
北侧国有土地使用权转让价值评估

受托估价单位：安徽华源不动产咨询评估有限公司

土地估价报告编号：皖华源（蚌）（2012）（估）字第043号

土地估价技术报告编号：皖华源（蚌）（2012）（技）字第043号

提交估价报告日期：二〇一二年三月十二日

关键词：蚌埠市高新区、工业用地、转让、土地评估

安徽华源不动产咨询评估有限公司

二〇一二年

# 土地估价技术报告

## 第一部分 总述

### 一、估价项目名称

安徽华光光电材料科技集团有限公司位于黄山大道北侧国有土地使用权转让价值评估

### 二、委托估价方

委托单位：安徽方兴科技股份有限公司

地 址：蚌埠市涂山路 767 号

法人代表：关长文

### 三、受托估价方

受托估价机构：安徽华源不动产咨询评估有限公司

地址：合肥市政务区总商会大厦 1202 号

资质等级：全国范围内从事土地评估业务

资质注册号：A201134013

法人代表：徐航

蚌埠分公司

法人代表：高莉

机构地址：中荣街 147 号（四楼）

联系电话：2052892

邮政编码：233000

### 四、估价目的

安徽方兴科技股份有限公司委托我公司对安徽华光光电材料科技集团有限公司位于黄山大道北侧一宗国有土地使用权市场价值进行评估，为委托方转让提供价值参考。



## 五、估价依据

### （一）有关法律法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》
- 4、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）
- 5、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）
- 6、国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》（国土资发[2003]383号）
- 7、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》（国土资[1999]433号）
- 8、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

### （二）有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》
- 3、蚌埠市区土地分等定级和基准地价成果（2009）

### （三）地方文件、规定

（估价过程中有关参数确定所依据的相关文件资料，比如基准地价成果、征地费用、有关税费文件等）

### （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
- 3、受托估价方掌握的有关资料

## 六、估价基准日

二〇一二年二月九日

## 七、估价日期

二〇一二年二月九日至二〇一二年三月十二日

## 八、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，待估宗地土地实际用途为工业用地，出让土地使用权，出让年期 50 年、已使用 4.42 年，剩余使用年限为 45.58 年，实际开发程度为宗地外“五通”、宗地内“五通一平”（电通、路通、上水通、下水通、通讯和土地平整），设定开发程度为宗地外“五通”（电通、路通、上水通、下水通、通讯）、宗地内土地平整。

本次评估价格是指在上述设定用途、开发程度和剩余使用年期条件下，于评估基准日二〇一二年二月九日的土地使用权评估价格。

## 九、估价结果

此次土地使用权价格评估，估价人员进行了现场查勘，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据土地估价的原则、理论和方法，综合考虑当地房地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响，综合评定出本报告所对应的委估宗地的土地使用权在估价基准日的价格如下（货币种类：人民币元）：

评估土地总面积：97352.382 平方米

评估单价：287 元/平方米

评估土地总地价：2794.01 万元

大写：贰仟柒佰玖拾肆万零壹佰元整

（货币种类：人民币）

各委估宗地评估单价、评估总价等明细详见《土地估价结果一览表》。

## 十、需要特殊说明的事项

### （一）估价的前提条件和假设条件

1. 本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。

2. 本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵。

3. 本报告评估结果是估价对象在评估基准日的市场价值，仅适用于本评估报告之特定估价目的，它依据如下假设：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的土地市场；

(2) 委估标准能够自由地在市场上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判期间，在这个期间内，市场状况、物理状态等是相对没有变化；

(4) 委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

(5) 待估宗地以所设定的土地用途评估估价对象的价值。

(6) 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，保证企业的持续发展。

## (二) 估价结果和估价报告的使用方向与限制条件

1. 使用本报告及其估价结果须依照本报告所列明的“估价依据”。任何有关委估宗地的处置、运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

2. 土地估价结果仅为委托方办理土地转让登记手续提供转让价值参考。

3. 本次评估土地估价结果的有效期自提交报告之日起一年内有效，超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。

4. 本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，受托估价方对估价结果有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得委托方书面同意；受托估价方承诺未经委托方同意，不得以任何方式向第三者

提供报告全文或其中内容，国家法律法规政策有规定的除外。

5. 违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本土地估价报告和土地估价结果，土地估价机构不承担任何法律责任。

### （三）需要特殊说明的事项

1. 本项估价所依据的资料源于委托估价方和待估宗地所在地国土资源部门提供的资料、受托估价方掌握的资料及估价人员实地踏勘和调查收集的资料。

（1）土地现状利用状况、土地产权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，结合委估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2. 本次估价所引用的地价指数是估价人员根据当地土地管理部门提供的资料和待估宗地所在区域土地市场的变化状况编制的。

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，如在估价报告有效期内，委估宗地的土地利用方式、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. 本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字翻译制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价机构认可。

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。

### （四）其它说明

1、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。

2、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。

3、本报告由估价机构负责解释。

十一、土地估价师签名

姓 名	资格证书号	签 章
-----	-------	-----

聂 兵	2000340045	
-----	------------	--

徐 航	94120085	
-----	----------	--

十二、土地估价机构

估价机构负责人签字:

(机构盖章)

二〇一二年三月十二日

## 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

### 一、估价对象描述

#### 1、土地登记状况

估价对象位于黄山大道北侧，宗地四至范围：西邻长青南路，南邻黄山大道，北邻安徽昊方机电股份有限公司，东临蚌埠高新投资集团有限公司。已核发国有土地使用证，证号：蚌国用（出让）第 2011251 号，土地使用者：安徽华光光电材料科技集团有限公司。土地面积为 97352.382m<sup>2</sup>。土地使用权类型：出让。土地终止年限为 2057 年 9 月 5 日，已使用 4.42 年，剩余使用年限为 45.58 年。根据《蚌埠市城区基准地价更新调整成果》，为蚌埠市三级工业用地；实际用途为工业用地。

#### 2、土地权利状况

土地权利为出让土地使用权，土地终止年限为 2057 年 9 月 5 日，已使用 4.42 年，剩余使用年限为 45.58 年。根据委托方提供的权属资料及现场勘察情况，待估宗地权属来源合法、界址清楚。截止土地评估基准日，土地未设定他项权利。

#### 3、土地利用状况

估价对象属国有出让土地，安徽华光光电材料科技集团有限公司已依据蚌埠市有关政策办理了土地登记手续，土地已达“五通一平”。

### 二、地价影响因素分析

#### （一）一般因素

##### 1、城市资源状况

##### （1）地理位置

蚌埠市地处安徽省北部、淮河中游，位于北纬 32°43′ ~ 33°30′，东经 116°45′ ~ 118°04′，是我国中部地区的综合性城市。

蚌埠市辖龙子湖、蚌山、禹会、淮上四区和怀远、五河、固镇三县，总面

积为 5917 平方公里，其中市区面积 445.2 平方公里，至 2008 年底，总人口 358.31 万人，其中市区人口 92.51 万人，市区非农业人口 65.50 万人。

## (2) 自然环境

蚌埠市属黄淮海平原与丘陵的过渡地带，处于江淮分水岭末梢，境内以平原为主，南部散落丘陵，处于亚热带湿润季风气候向温暖带半湿润季风气候区的过渡带。蚌埠市日照丰富，辐射热量充足，年辐射总量平均 119-124 千卡/平方厘米，年日照时数平均 2167.5 小时，无霜期年平均 200 天左右，年降水量平均在 905.4mm, 适合植物生长。

## (3) 交通条件

### A、铁路

蚌埠是华东地区重要的铁路枢纽。原上海铁路局蚌埠铁路分局、现上海铁路局蚌埠铁路办事处仍驻蚌埠。蚌埠是京沪铁路、淮海铁路（在建），淮南铁路的交汇点。蚌埠火车站是纵贯我国东部地区南北大动脉——京沪铁路的一等客站，并经水蚌线、淮南线与京九铁路相连。蚌埠站现日接发图定列车 146 列、其中动车组列车 18 列，且是安徽省唯一有进藏列车的车站。

### B、公路

蚌埠公路四通八达，蚌埠为国家级公路运输枢纽城市，高标准的城市出入口道路已与国道、省道相联结。京福高速公路（合肥——徐州）、宁洛高速公路（洛阳——界首——阜阳——蚌埠、蚌埠——南京）已建成。蚌淮高速公路（蚌埠——淮南）、徐明高速公路（徐州——明光），蚌连高速公路（蚌埠——连云港），蚌埠绕城高速公路等正在建设中。

### C、航空

蚌埠距合肥骆岗国际机场 130 公里，距南京禄口国际机场 170 公里。

## (4) 基础设施状况

### A、供水

城区设有自来水厂1个,日供水能力达2万吨,供水管网总长度达45000米。区域内供水保证率为90%以上。

#### B、排水

区域排水为雨污合排方式,通过地下排水道排入附近河沟,区域内供水保证率为90%以上。

#### C、供电

电网处两淮(淮南、淮北)电厂交汇点,是华东电网的一部分,供电电源主要依靠淮北电厂、淮南电厂,区域内供电保证率为90%以上。

#### D、通讯

各类通讯设施较齐备,区域内通讯与国家级通讯网相联,中国电信、中国移动通信、中国联通发展势头强劲,市话普及率100%,同时该区域移动通信已全面开通,通讯线路基本畅通。

### (5) 环境条件

蚌埠市地处淮河流域,四季分明,气候湿润,处于秦岭——淮河天然气候分界线上。蚌埠作为非省会城市拥有独立的省级气象中心——淮河流域气象中心。目前城市治安环境也为省内最好,蚌埠市公安局110指挥中心是国内唯一入选2005年度公安部先进基层单位的110指挥台。农副产品资源丰富,盛产粮、油、蔬菜、肉类和水产品等。其中固镇花生产量居全国前列,怀远石榴在国内享有盛誉,五河螃蟹蜚声海内外。

### 2、房地产制度与房地产市场状况

近年来,蚌埠市大力推行土地使用制度改革,扩大土地有偿使用范围,所有经营性用地均试行土地招标、拍卖、挂牌交易制度,土地市场日趋规范。房地产开发、交易市场较为活跃,实物分房制度的取消、住房按揭业务的开展有力地促进了房地产市场健康发展。

### 3、产业政策

蚌埠市产业发展的方向是重点发展机电、食品、纺织、建材、医药等



行业，积极发展高新技术产业。近年来，蚌埠市产业发展以科技创新和制度创新为动力，形成高新技术产业、现代制造业、商贸流通业、农产品深加工工业、生态高效农业为支柱的现代化产业体系，各行业均得到长足发展。

#### 4、城市规划与发展目标

蚌埠市规划 2010 年规划面积为 100 平方公里，人口 100 万，综合工业城市。至 2008 年末，规划居住用地由现状的 2161.5 公顷增至 2391 公顷，占城市建设用地的 28.06%，人均居住用地面积 26.57 平方米；公用设施用地面积为 986.5 公顷，新增 144.5 公顷，占城市建设用地的 11.58%，人均用地面积 11.96 平方米；工业用地面积为 2052 公顷，新增 721.2 公顷，占城市建设用地的 24.08%，人均用地面积 22.8 平方米；工业用地面积为 282.86 公顷，新增 45.26 公顷，占城市建设用地的 3.32%；对外交通用地面积为 812.1 公顷，新增 205.1 公顷，占城市建设用地的 9.53%。

#### 5、城市社会经济发展状况

初步核算，全年完成生产总值(GDP)532.09 亿元，按可比价格计算，比上年增长 12.2%。分产业看，第一产业增加值 104.39 亿元，增长 5.7%；第二产业增加值 236.45 亿元，增长 16.7%，其中工业增加值 202.35 亿元，增长 17.6%；第三产业增加值 191.25 亿元，增长 10.2%。三次产业比例为 19.6: 44.4: 35.9。按户籍人口计算，全市人均生产总值达 14803 元，增长 11.3%。2009 年生产总值单位：亿元 指标 绝对数 比上年增长% 全市生产总值 532.09 12.2 第一产业 104.39 5.7 第二产业 236.45 16.7 工业 202.35 17.6 建筑业 34.10 10.9 第三产业 191.25 10.2。

全年完成建筑业增加值 34.1 亿元，比上年增长 10.9%。具有资质等级建筑企业完成产值 87.9 亿元，增长 13.1%，实现利润 1.41 亿元，增长 2.3%。全年完成固定资产投资 355.71 亿元，比上年增长 40.5%。其中，城镇完成投资 265.22 亿元，增长 50.1%；农村完成投资 53.1 亿元，增长 47.7%；房地产完成投资 37.40 亿元，下降 7.8%。全年房地产开发房屋施工面积 432.55

万平方米，下降 3.5%；房屋竣工面积 173.00 万平方米，增长 53.5%；房屋销售面积 175.62 万平方米，增长 39.2%。

全年社会消费品零售总额 226.98 亿元，比上年增长 18.5%。分地区看，市区消费品零售额 140.54 亿元，增长 16.9%；县零售额 41.74 亿元，增长 21.9%；县以下零售额 44.69 亿元，增长 20.6%。分行业看，批发和零售业消费品零售额 183.50 亿元，增长 18.9%；住宿和餐饮业零售额 43.48 亿元，增长 16.9%。

## （二）区域因素

待估宗地位于蚌埠高新技术产业开发区。蚌埠高新技术产业开发区位于我市西南部，是 1994 年经省人民政府批准成立的省级高新技术开发区，总体规划面积 36.7 平方公里，享受国家级高新技术开发区的优惠政策。高新区是蚌埠市发展外向型经济的重要载体、工业强市的主战场和体制创新的试验田。建区以来，园区规模不断扩大，高新区建成区面积已达 9.78 平方公里，现开发面积 11 平方公里。区内逐步形成了汽车零部件、电子信息、新材料及医药化工等支撑产业，业已成为安徽省发展高新技术产业“三点一线”战略的重要组成部分。高新区以其优越的区位条件，完善的基础设施、优惠的政策措施、低廉的投资运营成本、丰富的人力资源和优质的服务吸引了香港贝斯、香港伟业集团、香港贵联集团、美国 EEC 公司、中国华源、宁波屹东电子、中国凯盛等一批境内外企业入区投资发展，高新区已初步展现出新型工业区的形象。

基础设施方面。通讯：蚌埠是皖北邮电通讯指挥调度中心，拥有京沪微波通信干线安徽境内唯一主控站，具备各种先进的通讯手段。供水：蚌埠是我国城市人均供水量最丰富的城市之一，城市日供水量达 53 万立方米。高新区内由一条直径 1400mm 和两条直径 600mm 供水主管形成环状供水，供水压力大于 0.22MPa。供电：蚌埠建有皖北地区最大的枢纽变电所与国内华东电网相连，电力供应充裕。高新区已兴建两座 110KV / 10KV

变电所，总容量达 16MVA。供气：高新区已实现集中供热，供气能力为 50 吨/小时（压力 9 公斤左右）。排水：高新区排水系统实行雨污分流。污水：高新区相邻一座日处理能力为 10 万吨的污水处理厂已建成投入使用。道路：高新区内现已建成十一纵七横的道路网络，道路总里程达 26 公里。供气：“西气东输”在高新区建有门站，区内铺设  $\phi 300\text{mm}$  等天然气管道。

待估地块位于黄山大道以北，黄山大道是蚌埠东西重要交通干道，对外交通十分方便，所处区域已经开发，供电、供水、道路、排水、通讯等基础设施比较齐全。

### （三）个别因素

待估宗地位于黄山大道北侧、迎河以西，土地面积 97352.382 平方米，证载用途为工业用地，二面临街，估价对象形状规则，地基承载力较高，地势平坦，宗地基础设施已达“五通一平”。

## 第三部分 土地估价

### 一、估价原则

本次估价主要遵循以下原则：

#### 1、替代原则

替代原则是市场比较法的理论基础。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，应具有大体相同价格，也即具有一定的替代关系。在土地估价中，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。

#### 2、需求与供给原则

根据供求规律，在完全的市场竞争中，一般商品的价格都会受到供求的影响。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、贡献原则

遵循贡献原则，是指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。这是收益还原法和剩余法估价的基础。

#### 4、最有效使用原则

最有效使用原则，就是以获取最大收益的使用方式来衡量地价。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，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，土地价格应该是在遵循城市规划的基础上，以该地块最有效使用为前提。

#### 5、多种方法相结合的原则

宗地估价方法多样，主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。不同的方法评估结果可能不同，不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差。因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估。力求得到客观、公正、科学、合理的价格。

## 二、估价方法与估价过程

### （一）方法的选择

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、成本逼近法等，评估时采用的估价方法应根据当地的土地市场状况和待估宗地的估价目的，结合估价人员收集的有关资料，并考虑到当地地产市场的发育程度进行选择。

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地用途为工业用地，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合本次评估的估价目的及待估宗地的区位、用地性质、利用条件、当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

由于工业用地实际交易有一定的案例且易于调查，估价人员在综合考虑影响土地价格因素的基础上，综合确定采用市场比较法进行评估；同时，根据技术规范的要求，评估需要两种方法进行相互验证，且待估宗地符合成本比较法的适用条件，故采用成本逼近法进行评估。

### （二）估价过程

#### I、市场比较法

市场比较法，即选取同一供需圈内三个近期形成之类似用途土地交易案例进行交易情况、时间因素、区域因素、个别因素等修正以求取估价对象法定出让年限下的熟地价，并进而确定其熟地价值。可比案例的选取遵循如下原则：

- a、与估价对象土地处于同一供需圈；

- b、与估价对象土地价格类型相同；
- c、与估价对象土地估价时点接近；
- d、可比案例均为正常交易，即在公开市场、信息畅通、交易双方平等自愿、无利害关系情况下的交易。

### 1、选取比较实例

根据替代原则，调查蚌埠市同类地区土地市场交易情况，结合我公司搜集的地价材料，本次评估选择了三个已发生交易，与估价对象土地处于同一供需圈，用途与待估宗地相同的实例，结合影响地价的因素，进行相关因素修正，求取待估宗地的价格。

实例一 宗地位于高新区门站路南侧，用途为工业，所在级别为四级，用地面积 23333.413 平方米，交易日期为 2010 年 2 月，土地剩余使用年期为 50 年，宗地开发程度“五通一平”，土地出让价格为 253 元/平方米，加上契税后土地交易价格为 263 元/平方米。详细因素条件说明分析比较见表 3-2-1。

实例二 宗地位于高新区柳工大道南侧，用途为工业，所在级别为三级，用地面积 26666.993 平方米，交易日期为 2010 年 5 月，土地剩余使用年期为 50 年，宗地开发程度“五通一平”，土地价格为 255 元/平方米，加上契税后土地交易价格为 265 元/平方米。详细因素条件说明分析比较见表 3-2-1。

实例三 宗地位于高新区嘉和路东侧，用途为工业，所在级别为四级，用地面积 13595.321 平方米，交易日期为 2010 年 5 月，土地剩余使用年期为 50 年，宗地开发程度为“五通一平”，土地出让价格为 268 元/平方米，加上契税后土地交易价格为 279 元/平方米。详细因素条件说明分析比较见表 3-2-1。

### 2、比较因素的选择

根据估价对象的宗地条件,影响估价对象价格的主要因素有:

- A、交易时间:确定地价指数
- B、交易情况:是否为正常,公平,公开,自愿的交易
- C、区域因素:主要有交通条件,基础设施状况和环境优劣度等
- D、个别因素:主要指宗地形状,容积率,临街状况,宗地进深和目前规划限制

### (1) 因素条件说明

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见表 3-2-1。

**表 3-2-1 比较因素条件说明表**

估价对象及比较实例 比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
位置		黄山大道北侧	高新区门站路南侧	高新区柳工大道 南侧	高新区嘉和路东侧	
土地用途		工业	工业	工业	工业	
交易日期		2012 年 2 月	2010 年 2 月	2010 年 5 月	2010 年 5 月	
交易价格 (元/平方米)		待估	263	265	279	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
土地使用年期 (年)		45.58 年	50 年	50 年	50 年	
价格类型		市场价格	出让市场价格	出让市场价格	出让市场价格	
区域 因素 及 个 别 因素	交通	距区域主干道距离	0 米	约 0 米	约 0 米	约 0 米
		道路通达度	邻主干道	邻主干道	邻主干道	邻主干道
		公共交通便捷度及 距公交车站距离	没有公交车从附近 通过	无公交车从附近通 过	无公交车从附近通 过	无公交车从附近通 过
		对外交通便利度	距客运火车站距离 约 14 公里	距客运火车站距离 约 15 公里	距客运火车站距 离约 15 公里	距客运火车站距离约 14 公里
	基础设施状况	宗地红线外五通 红线内五通一平	宗地红线外五通 红线内场地平整	宗地红线外五通 红线内场地平整	宗地红线外五通 红线内场地平整	
	环境优劣度	污染 (无)	污染 (无)	污染 (无)	污染 (无)	
	宗地形状	规则	规则	规则	规则	
	容积率	-	-	-	-	
	临街状况	二面临街	二面临街	二面临街	二面临街	
	自然灾害危害程度	较少	较少	较少	较少	
区域土地利用限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制		
地质条件	较好	较好	较好	较好		
目前规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制		

### (2) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

①估价对象与三个实例的土地用途、交易情况、价格类型、土地道路通达度等条件均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

## ②地价指数

调查蚌埠市近几年工业用地地价上涨情况以及估价对象所在区域的地价变化的实际情况，以 2012 年 2 月为基数，将 2012 年 2 月的地价指数定为 100，则地价指数变化情况如下：

**表 3-2-2 工业用地地价指数表**

年 期	2012 年 2 月	2010 年 2 月	2010 年 5 月	2010 年 5 月
地价指数 (%)	100	98	98	98

## (3) 土地使用年期修正指数

土地使用年期修正指数公式：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中： K——比较实例的土地使用年期修正系数

r——土地还原率[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 3.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 7% 计]

n——比较实例宗地土地使用年期

m——估价对象土地使用年期

## (4) 区域及个别因素修正系数

**表 3-2-3 比较因素条件指数表**

待估宗地及比较案例					
比较因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
土地用途		100	100	100	100
交易日期		100	98	98	98
交易情况		100	100	100	100
交易类型		100	100	100	100
土地使用年期（年）		100	101	101	101
区域因素	道路状况	100	100	100	99
	距区域主干道距离	100	100	100	99
	公交便捷度	100	100	100	101
	距市中心距离	100	100	100	100
交通条件		100	100	100	100



	基础设施状况	100	100	100	100
	环境质量优劣状况	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
个别因素	容积率	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	自然灾害程度	100	100	100	100
	区域利用限制	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	目前规划限制	100	100	100	100

### (5) 因素修正

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表 3-2-4。

**表 3-2-4 比较因素修正系数表**

估价对象和比较实例		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	
比较因素					
	案例交易土地价格（元/平方米）	253	255	268	
	土地用途	100/100	100/100	100/100	
	交易日期	100/98	100/98	100/98	
	交易情况	100/100	100/100	100/100	
	交易类型	100/100	100/100	100/100	
	土地使用年期	100/101	100/101	100/101	
区域因素及个别因素	交通	距主干道距离	100/100	100/100	100/100
		道路通达度	100/100	100/100	100/100
		公交便捷度	100/100	100/100	100/100
		距市中心距离	100/100	100/100	100/100
		基础设施状况	100/100	100/100	100/100
		环境优劣度	100/100	100/100	100/100
		宗地形状	100/100	100/100	100/100
		容积率	100/100	100/100	100/100
		临街状况	100/100	100/100	100/100
		自然灾害危害程度	100/100	100/100	100/100
		区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
		地质条件	100/100	100/100	100/100
		目前规划限制	100/100	100/100	100/100
		修正后比准价格（元/平方米）	265.7	267.7	281.9
	市场比较法最终价格	271.8元/平方米			

### 3、实例修正后的地价计算

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估结果，即 271.8 元/平方米。

## II、成本逼近法

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

其计算公式为：

土地价格 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

### 1、土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，该项费用主要包括征地费（含土地补偿费、劳动力安置补助费、青苗补偿费及地上物补偿费）、耕地占用税、造地费等税费。

调查待估宗地周边区域的土地利用情况，农用土地为耕地，视待估宗地在征用时为耕地，调查待估宗地所处区域的土地取得费用，目前获得类似待估宗地土地，需支付的费用主要有：

#### A、土地补偿费

根据《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行）第四十七条规定：“征用土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费以及地上物补偿费和青苗补偿费。征用耕地的补偿费为该耕地被征用前三年平均年产值的六至十倍”，根据安徽省人民政府《关于公布安徽省征地补偿标准的通知》（皖政〔2009〕132），蚌埠市耕地前三年平均年亩产值为1650元/亩，土地补偿费按平均年产值的8倍补偿，则：

$$\begin{aligned} \text{土地补偿费} &= 1650 \times 8 \\ &= 13200 \text{ 元/亩} \\ &= 19.8 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

## B、安置补助费

根据安徽省人民政府《关于公布安徽省征地补偿标准的通知》（皖政〔2009〕132），蚌埠市耕地前三年平均年亩产值为 1650 元/亩，安置补助费按平均年产值的 15 倍补偿，则：

$$\begin{aligned}\text{安置补助费} &= 15 \times 1650 = 24750 \text{ 元/亩} \\ &= 37.13 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

## C、青苗及地上物补偿费

$$\begin{aligned}\text{青苗及地上物补偿费} &= 825 \text{ 元/亩} \\ &= 1.24 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

小计：土地取得费 = A+B+C = 58.17 元/平方米

### （2）相关税费

#### A、征地管理费

根据财政部《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔1992〕价费字 597 号）规定“征地管理费按征地费总额的 4%征收，则

$$\begin{aligned}\text{征地管理费} &= 58.17 \times 4\% \\ &= 2.33 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

#### B、耕地占用税

根据安徽省耕地占用税税额表规定，待估宗区域耕地占用税按 37.5 元/平方米计收。

C、土地权属变更登记费：1.50 元/平方米

D、水利基金：0.75 元/平方米

E、耕地开垦费：8.00 元/平方米

F、复测费：0.07 元/平方米

G、土地有偿使用费 42 元/平方米

小计：有关税费 = A+B+C+D+E+F+G = 92.15 元/平方米

$$\begin{aligned} \text{土地取得费及相关税费合计} &= (1) + (2) \\ &= 150.32 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

2、土地开发费：100 元 / 平方米

待估宗地红线外已达“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水和土地平整）。根据估价人员的实际调查确定，土地“五通一平”开发费用 100 元/平方米。

3、投资利息：13.09 元 / 平方米

投资利息率 6.56%，根据估价对象的实际开发规模和开发程度，结合当前的生产力水平和此项投资的风险程度，确定其开发周期为 1 年，利率采用一年期贷款利率。

假设估价对象的土地取得后，开发期为一年。

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= 150.32 \times [(1+6.56\%)^1 - 1] + 100 \times [(1+6.56\%)^{0.5} - 1] \\ &= 13.09 \text{ 元 / 平方米} \end{aligned}$$

4、投资利润：20.03 元 / 平方米

根据估价对象的用途和同行业的利润分析，确定其投资利润率 8%。

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (150.32+100) \times 8\% \\ &= 20.03 \text{ 元 / 平方米} \end{aligned}$$

5、土地增值收益：34.01 元 / 平方米

依据估价对象土地的实际用途，并估价人员根据估价经验，确定土地增值收益率为 12%，则：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (150.32+100+13.09+20.03) \times 12\% \\ &= 34.01 \text{ 元 / 平方米} \end{aligned}$$

将以上各项因数代入成本法公式，得到无限年期土地使用权价格。

$$\text{土地积算价格} = 150.32+100+13.09+20.03+34.01 = 317.45 \text{ 元 / 平方米}$$

6、确定土地使用权年期修正系数（K2）

由于此次评估估价对象的设定土地使用年期为 50 年，已使用 4.42 年，剩余使用年期 45.58 年，即土地使用年期修正系数公式：

$$K=1-1/(1+r)^n$$

K - - - 土地使用年期修正系数

r - - - 土地还原率 7% [土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 3.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 7% 计]

n - - - 土地使用年期 45.58 年

将上述数据代入公式则

$$\begin{aligned} K &= 1 - 1 / (1 + r)^n \\ &= 1 - 1 / (1 + 0.07)^{45.58} \\ &= 0.9542 \end{aligned}$$

估价对象用成本法求出的结果为

$$317.45 \times 0.9542 = 302.9 \text{ 元 / 平方米。}$$

### 三、地价的确定

采用市场比较法和成本法分别评估出估价对象于估价基准日的市场价值为 271.8 元/平方米和 302.9 元/平方米，差距不大。经分析最终采取二种方法简单算术平均取整作为估价对象的土地价值。则估价对象总价值  $V = (271.8 + 302.9) / 2 \times 97352.382 = 287 \times 97352.382$  平方米 = 2794.01 万元。

**此次估价结果如下：**

评估土地总面积：97352.382 平方米

评估单价：287 元/平方米

评估土地总地价：2794.01 万元

大写：贰仟柒佰玖拾肆万零壹佰元整

(货币种类：人民币)

## 第四部分 附件

- 附件1: 估价对象位置图;
- 附件2: 蚌国用(出让)第2011251号土地使用证复印件;
- 附件3: 委托方营业执照复印件;
- 附件4: 估价对象照片;
- 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;
- 附件7: 土地估价师资质证书复印件;