

土地估价报告

项目名称：苏州乐园发展有限公司位于苏州新区长江路西、金山路南宗地及苏州高新区玉山路 158 号、160 号、162 号、166 号、168 号宗地国有建设用地使用权
市场价值评估

受托估价单位：江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：(江苏)国众联(2014)(估)字第 L11207 号

提交估价报告日期：二零一四年十二月二日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

苏州乐园发展有限公司位于苏州新区长江路西、金山路南宗地及苏州高新区玉山路 158 号、160 号、162 号、166 号、168 号宗地国有建设用地使用权市场价值评估。

二、委托估价方

委托估价单位：苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室

委托估价单位与土地使用者的关系：委托估价单位与使用者为不同一主体。

三、估价目的

该项估价依据 1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号《中华人民共和国城镇国有建设用地使用权出让和转让暂行条例》为满足政府收购企业的需要，评估待估宗地在估价基准日二零一四年十一月十九日，在现状利用条件下，评估设定待估宗地开发程度为宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，设定用途为文体娱乐用地。在估价基准日，待估宗地土地使用权性质属国有建设用地使用权，使用权终止日期分别为 2045 年 08 月 24 日、2033 年 11 月 30 日。故本次估价设定待估宗地土地使用年期为待估宗地剩余使用年限 30.76 年及 19.03 年。为政府收购企业提供客观公正的价格依据。

四、估价基准日

二零一四年十一月十九日

五、估价日期

二零一四年十一月十九日至二零一四年十二月二日

六、地价定义

1. 地价内涵

本次所估地价的内涵是指在估价基准日二零一四年十一月十九日的现

状土地利用条件下，设定待估宗地用途为文体娱乐用地。在估价基准日，待估宗地土地使用权性质属国有建设用地使用权，国有建设用地使用权终止日期分别为 2045 年 08 月 24 日、2033 年 11 月 30 日。故本次估价设定待估宗地土地使用年期为待估宗地剩余使用年限 30.76 年及 19.03 年。评估设定待估宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平的国有建设用地使用权价格。

2. 估价对象实际用途与现状土地利用条件

2.1 苏州新区长江路西、金山路南宗地

待估宗地在估价基准日二零一四年十一月十九日的土地登记用途为娱乐用地，实际用途为文体娱乐用地。在估价基准日，待估宗地已实现开发建设，证载使用权面积为 617549.22M²，终止日期为 2045 年 08 月 24 日。本次评估面积根据委托方提供的《苏州高新区拨地成果》测绘数据为 37925.7M²。

2.2 苏州高新区玉山路 158 号、160 号、162 号、166 号、168 号宗地

待估宗地在估价基准日二零一四年十一月十九日的土地登记用途为文体用地，实际用途为文体娱乐用地。在估价基准日，待估宗地已实现开发建设，证载使用权面积为 78439.0M²，终止日期为 2033 年 11 月 30 日。本次评估面积根据委托方提供的《苏州高新区拨地成果》测绘数据为 33922.7M²。

3. 土地实际开发程度

待估宗地实际开发程度为宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平。

4. 土地估价时假设条件

根据本次评估目的为政府收购企业提供价格依据，待估宗地现状开发程度为宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，由于宗地内部的开发费用由土地取得方自己投入，当地土地出让的开发程度为宗地

外完成基础设施配套开发和宗地内土地平整，因此本次评估设定待估宗地开发程度为宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平。待估宗地土地登记用途为娱乐用地，实际用途为文体娱乐用地，符合城市规划，故本次估价设定用途为文体娱乐用地。

七、估价结果

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室委托评估的位于苏州新区长江路西、金山路南宗地及苏州高新区玉山路158号、160号、162号、166号、168号宗地，国有土地使用证编号分别为苏新国用（1998）字第1804号、苏新国用（2009）第001344号，在估价基准日二零一四年十一月十九日，宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发条件下，设定用途为文体娱乐用地，剩余使用年期设定为30.76年及19.03年的国有建设用地使用权价格如下：

1、苏州新区长江路西、金山路南宗地：

评估土地面积：37925.7M²

单位面积土地价格：2285元/M²

评估土地地价：8666万元（四舍五入，取整至万元）

大写：捌仟陆佰陆拾陆万元整（货币种类：人民币）

2、苏州高新区玉山路158号、160号、162号、166号、168号宗地：

评估土地面积：33922.7M²

单位面积土地价格：2211元/M²

评估土地地价：7500万元（四舍五入，取整至万元）

大写：柒仟伍佰万元整（货币种类：人民币）

3、评估土地总面积：71848.4M²

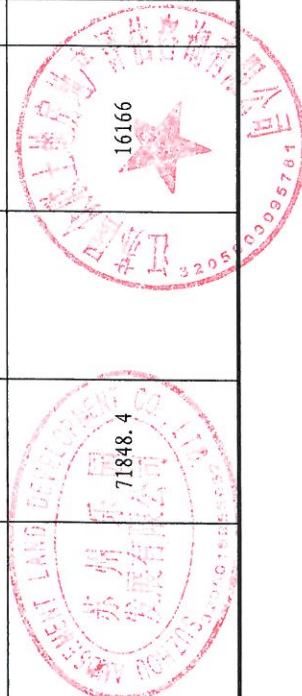
宗地总市场价值：16166万元

大写：壹亿陆仟壹佰陆拾陆万元整（货币种类：人民币）

具体估价结果详见表1《土地估价结果一览表》。

表1 土地估价结果一览表

估价基准日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价基准日的实际用途	估价设定的用途	现状容积率	剩余土地使用年期(年)	估价基准日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
苏州乐园发展有限公司	007-0014-002	苏州新区长江路西、金山路南宗地	苏新国用(1998)字第1804号	苏州新区长江路西、金山路南宗地	娱乐用地	娱乐用地	—	30.76	宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平	宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平	37925.7	2285	8666	
	3205120070014148	苏州高新区玉山路158号、160号、162号、166号、168号宗地	苏新国用(2009)第001344号	苏州高新区玉山路158号、160号、162号、166号、168号	文体用地	文体用地	—	19.03	宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平	宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平	33922.7	2211	7500	
	合计												16166	



一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制: 本次评估设定其为无抵押权等其他权利登记;

2、基础设施条件: 道路状况: 东临长江路、北临金山路、南临玉山路;

厂供水;

供电状况: 由高新区供电局供电;

供水状况: 由高新区自来水

排水状况: 排入市政管网;

通讯条件: 位于高新区电信局市话服务范围内;

通有线电视状况: 通;

地面平整状况: 地面平整。

通气状况: 通;

3、规划限制条件: 依据现状规划条件不变, 无特殊限制;

4、影响土地价值的其他限定条件: 改变估价目的、估价基准日、土地使用年限、土地开发程度等, 或国家政策、宏观经济发展发生重大变化、城市规划的改变等都将影响土地估价结果。

二、其他需要说明的事项:

1、估价对象土地面积以委托方提供的《国有土地使用证》和《苏州高新区拨地成果》测绘数据为准, 本评估报告不作为确定土地权属之依据。

2、评估价值仅作为政府收购企业提供客观、公正的参考依据, 不对其他用途负责。

3、本估价报告自其提交之日起半年内有效。超出有效期, 随着时间、市场行情相应的变化, 估价结果应作相应的调整或重新估价。

4、估价基准日后, 估价报告有效期内估价对象的质量(土地开发条件及规划条件等)及价值标准发生变化, 并对估价对象的价值产生明显影响时不能直接使用本结论。

5、本次评估价值为估价对象的市场公允价格。由于土地功能的特殊性, 对土地使用权强制处置时, 其功能的转换可能会导致整体价值的下降。另外, 需考虑到处分时点与估价基准日不一致带来的年期减少、市场变化等风险因素以及交易时点的政府税费与各项中介费。



估价机构: 江苏国众联土地房产评估咨询有限公司
2014年12月02日



八、土地估价师签字

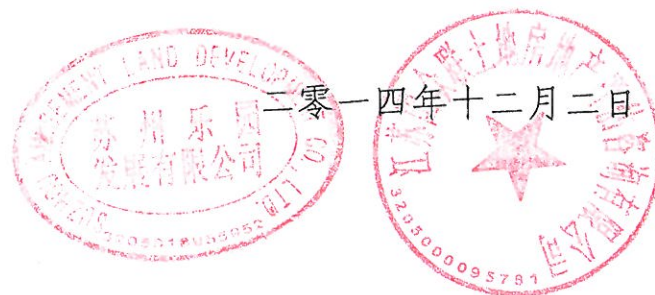
1. 土地估价师签字 张 资格证号：98190225

2. 土地估价师签字 陈 资格证号：2000440140

九、土地估价机构

江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司

估价机构负责人签字:



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价单位：苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室

委托估价单位与土地使用者的关系：委托估价单位与使用者为不同一主体。

二、估价对象

待估对象东临长江路、北临金山路、南临玉山路、南临玉山路，区域内路网密度较优，路面质量较好，道路等级较优，道路通达状况良好，对外交通条件较优。

1. 苏州新区长江路西、金山路南宗地

待估宗地在估价基准日二零一四年十一月十九日的土地登记用途为娱乐用地，实际用途为文体娱乐用地。在估价基准日，待估宗地已实现开发建设，证载使用权面积为 617549.22M²，终止日期为 2045 年 08 月 24 日。本次评估面积根据委托方提供的《苏州高新区拨地成果》测绘数据为 37925.7M²。

2. 苏州高新区玉山路 158 号、160 号、162 号、166 号、168 号宗地

待估宗地在估价基准日二零一四年十一月十九日的土地登记用途为文体用地，实际用途为文体娱乐用地。在估价基准日，待估宗地已实现开发建设，证载使用权面积为 78439.0M²，终止日期为 2033 年 11 月 30 日。本次评估面积根据委托方提供的《苏州高新区拨地成果》测绘数据为 33922.7M²。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

1.1 土地的来源及历史沿革：苏州乐园发展有限公司分别于 1998 年 09 月 25 日、2009 年 02 月 19 日取得待估宗地的使用权，并领取了待估宗地国有土地使用证（编号为苏新国用（1998）字第 1804 号、苏新国用（2009）第 001344 号）。

1.2 宗地位置：长江路西、金山路南、玉山路北（见估价对象位置示意

图)

1.3 宗地用途：土地登记用途为娱乐、文体用地，实际用途为文体娱乐用地，设定用途为文体娱乐用地。

1.4 宗地四至：

1.4.1 苏州新区长江路西、金山路南宗地四至：

东至长江路，南至苏州乐园发展有限公司、空地，西至空地，北临苏州市人防工程、金山路

1.4.2 苏州高新区玉山路 158 号、160 号、162 号、166 号、168 号宗地四至：

东至空地，南至玉山路，西至空地，北临空地、苏州乐园发展有限公司

1.5 宗地面积：

1. 苏州新区长江路西、金山路南宗地

证载使用权面积为 617549.22M²，终止日期为 2045 年 08 月 24 日。本次评估面积根据委托方提供的《苏州高新区拨地成果》测绘数据为 37925.7M²。

2. 苏州高新区玉山路 158 号、160 号、162 号、166 号、168 号宗地

证载使用权面积为 78439.0M²，终止日期为 2033 年 11 月 30 日。本次评估面积根据委托方提供的《苏州高新区拨地成果》测绘数据为 33922.7M²。

1.6 土地权属状况及权属变更：待估宗地属国家所有，土地使用者为苏州乐园发展有限公司，分别于 1998 年 09 月 25 日、2009 年 02 月 19 日领取了证号为苏新国用（1998）字第 1804 号、苏新国用（2009）第 001344 号国有土地使用证一直沿用至今。

1.7 国有土地使用证编号：苏新国用（1998）字第 1804 号、苏新国用（2009）第 001344 号

1.8 土地使用权终止日期：2045 年 08 月 24 日、2033 年 11 月 30 日

1.9 地号：007-0014-002 3205120070014148

2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价基准日，待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：苏州乐园发展有限公司分别于1998年09月25日、2009年02月19日取得待估宗地使用权，并领取了国有建设用地使用权证，国有土地使用证编号分别为苏新国用(1998)字第1804号、苏新国用(2009)第001344号。在估价基准日二零一四年十一月十九日，评估设定待估宗地剩余使用年期为30.76年及19.03年。

2.3 土地他项权利：本次评估设定其为无抵押权等他项权利登记。

3. 土地利用状况

待估宗地在估价基准日二零一四年十一月十九日已实现开发建设，宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发条件，土地登记用途为娱乐、文体用地，实际用途为文体娱乐用地，已建成苏州乐园（水上乐园）。待估宗地作为文体娱乐用地，符合城市规划，得到了最佳利用。

四、影响地价的因素说明

1. 一般因素

指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

1.1 城市资源状况

1.1.1 行政区划

苏州市下辖张家港市、常熟市、太仓市、昆山市、吴江区、吴中区、相城区、姑苏区，以及苏州工业园区和苏州高新区（虎丘区）。1993年，苏州被国务院批准为“较大的市”。全市面积8488.42平方公里，其中市区面积2743平方公里。

1.1.2 地理位置

苏州位于江苏省南部，长江三角洲中部，东临上海，南接浙江，西抱太湖，北依长江，是我国的历史文化名城和重要的风景旅游城市，是长江三角洲重要的中心城市之一。地理坐标为北纬30度47分至32度零2分，东经119度55分至121度20分之间，市区中心地理坐标为北纬31°19'，

东经 120° 37' 。

苏州地理位置优越。沪宁铁路、沪宁和沿江高速公路贯穿东西，京杭大运河和苏嘉杭高速连接南北，境内河港密布，公路四通八达。横卧北侧的长江是通往外地的重要水运干道。位于长江下游南岸的苏州港是国家一类口岸。

1.1.3 地势、地貌

苏州地处太湖为中心的浅碟形平原的底部，地形以平原为主，全市地势低平，平原占总面积的 55%，一般高程为海拔 3.5-5 米。东南部地势低洼，最低点低洼地在海拔 2 米以下。西南部多小山丘，以粘土为主，地基自然承载力 16-24 吨/平方米，地震基本裂度属 6 度设防区(即无地震区域)。

西南部穹窿山主峰高 351.7 米，为全市最高点。苏州全市总面积 8488.42 平方公里，其中丘陵面积为 225 平方公里，占总面积的 2.7%；水域面积为 3609 平方公里，占总面积的 42.5%。耕地面积 229.72 千公顷。市区建成区面积为 324.34 平方公里。

1.1.4 气候、水文

苏州地处温带，是著名的江南水乡，水网密布，土地肥沃，物产丰富，拥有各级河道 2 万多条，大小湖泊 300 多个。

苏州属亚热带湿润性季风海洋性气候，四季分明，气候温和，雨量充沛。年平均气温在 17 摄氏度左右，年降水量 1000 毫米左右。日照时数 1700 小时左右，相对湿度 68%左右，平均风力 1.7 米/秒。

1.2 社会因素

1.2.1 城市性质

苏州自有文字记载以来的历史已有 4000 多年，是全国首批 24 个历史文化名城之一，是全国重点旅游城市。苏州城始建于公元前 514 年，距今已有 2500 多年历史，目前仍坐落在春秋时代的位置上，街道依河而建，水陆并行；建筑临水而造，前巷后河，基本保持着"水陆并行、河街相邻"的双棋盘格局，"三纵三横一环"的河道水系和"小桥流水、粉墙黛瓦、古迹名园"的独特风貌。实行改革开放以后，苏州以经济建设为中心，实施“科教兴市、外向带动、可持续发展”三大战略，不断加快现代化建设步伐，2004

年 11 月苏州被评为中国十大最具经济活力城市，目前已成为国内经济、文化发达的城市之一。

1.2.2 城市发展

全市以科学发展观统领全局，紧紧围绕“两个率先”、“三区三城”、富民强市的目标，全面实施科教兴市、新型工业化、经济国际化、城乡现代化、可持续发展五大战略，积极应对国内外宏观环境的变化，加快转变经济发展方式，更加重视文化建设、社会建设、生态文明建设和人民生活改善，经济社会保持又好又快发展。

“十二五”时期，我国仍处在工业化、信息化、城镇化、市场化、国际化深入发展的重要时期，保持经济平稳较快发展、加快转变经济发展方式是经济工作的首要任务。苏州市已进入工业化后期，城乡一体化和城市现代化、战略性新兴产业和现代服务业均呈现并将保持快速发展态势，着力建设新城市、着力集聚新人才、着力发展新产业、着力提升生活质量成为“十二五”发展的主旋律。

围绕市委、市政府提出加快转型升级，建设“一核四城”的发展目标，坚持规划先行。在抓好虎丘周边地区城乡一体化综合改造规划、桃花坞历史文化片区综合整治保护利用规划、南环片区危旧房解危重建改造规划的基础上，重点开展沿独墅湖地区、虎丘周边地区概念规划、城市设计的国际招标和设计工作。有序推进滨湖新城、高铁新城和中环快速路的规划编制工作。

1.2.3 公共设施建设

基础设施建设全面提速。2013 年全年完成基础设施投资 1031 亿元，增长 33%。东部综合商务城、西部生态科技城、南部太湖新城、北部高铁新城建设扎实推进。苏州火车站综合改造全面竣工。轨道交通 2 号线投入试运营，4 号线及支线、2 号线延伸线和高新区有轨电车 1 号线建设积极推进。昆山花桥与上海实现轨道交通对接。中环快速路及东环、南环、西环快速路延伸线工程抓紧实施。垃圾焚烧发电三期扩建和餐厨垃圾收集处置二期工程投入使用。编制完成通信基础设施建设、三网融合等规划，市区 20 个公共场所实现 WIFI 覆盖。23 个“智慧苏州”重点项目顺利推进，家庭信息

化云媒体平台服务能力不断提升。

城乡规划与建设。围绕建设“一核四城”的发展目标，实施部分行政区划重大调整，撤销平江、沧浪、金阊三个区，设立姑苏区、苏州国家历史文化名城保护区。吴江撤市设区。中心城市首位度得到提升。苏州市区面积由 3254.7 平方公里扩大到 4474.4 平方公里（含水域面积）。市区新增绿地 450 万平方米，市区人均公共绿地面积 14.94 平方米，市区建成区绿化覆盖率 42.4%。农村生态环境进一步改善，新增林地、绿地面积 13.3 千公顷。村庄环境整治达标率 96.46%。

多元化公共交通服务得到新提升。2013 年年末全市拥有 110 千伏及以上变电所 395 座，变电容量 9376 万千伏安。特高压直流输电工程运行效益显著，智能电网加快建设。全年全社会用电量 1263.2 亿千瓦时，比上年增长 6.2%。其中城乡居民生活用电 99.12 亿千瓦时，比上年增长 14.6%。全市新建、改建城镇污水处理厂 21 座，新增污水处理能力 52 万吨/日，年末污水处理能力达到 333.74 万吨/日。城镇生活污水处理率达到 94.4%，农村生活污水处理率达到 65%。市区（不含吴江，下同）自来水日供水能力达到 235 万立方米。市区管道天然气供气总量 8.55 亿立方米。市区新辟公交线路 14 条，年末营运线路 298 条，线路总长达到 6690 公里，公交运客总量 6.4 亿人次，比上年增长 2.4%。年末市区营运出租汽车 4303 辆。市区年末公共自行车租赁点 1180 个，累计投入使用公共自行车 25780 辆。年末城市轨道交通运营线路总长 52.2 公里，全年运营总里程 263 万列公里，运客总量 4875 万人次。全年新增农村客运（公交）班线 32 条，行政村农村客运班车通达率 100%。

1.3 经济因素

1.3.1 综合经济

2013 年全市实现地区生产总值 1.3 万亿元，比上年增长 9.6%。人均地区生产总值（按常住人口计算）超过 12.32 万元，按现行汇率折算近 2 万美元。全年实现地方公共财政预算收入 1331 亿元，比上年增长 10.5%。其中各项税收收入 1138.3 亿元，增长 11.2%；税收收入占公共预算收入的比重达到 85.5%。全年地方公共财政预算支出 1212.7 亿元，比上年增长 8.9%，其

中用于民生方面的支出 673.1 亿元，增长 13.8%，占公共财政预算支出的 55.8%。

经济结构提档升级。服务经济发展提速。服务业实现增加值 5951.6 亿元，增长 12.7%，占地区生产总值的比重达到 45.7%，比上年提高 1.5 个百分点。制造业领域新兴产业实现产值 13806.6 亿元，比上年增长 6.8%，占规模以上工业总产值的 45.4%，比上年提高 2.4 个百分点。其中新材料、新型平板显示、高端装备制造业产值分别达到 3878.6 亿元、2761.1 亿元和 2835.5 亿元。生物技术和新医药、节能环保、高端装备制造以及集成电路产业产值增长高于新兴产业产值平均增速，分别增长 11.4%、10.1%、10.2% 和 12.6%。

民营经济健康发展。全年新登记注册私营企业、个体工商户 11.87 万户。年末私营个体登记注册户数 70.54 万户，其中私营企业 25.57 万户、个体工商户 44.97 万户，分别比上年增长 9.4%、11.4% 和 8.4%。年末私营个体注册资金 9954.2 亿元，比上年增长 14.2%。民间投资占全社会固定资产投资比重达 54.4%，规模以上民营工业产值占规模以上工业总产值的比重达 32.9%，民营经济创造的增加值占地区生产总值的比重超过 45%。

1.3.2 农业

2013 年全市实现农林牧渔业总产值 369.8 亿元，比上年增长 2.7%。全年粮食总产量 113.12 万吨，比上年下降 2.9%，其中夏粮总产量 36.50 万吨，下降 0.6%；秋粮总产量 76.62 万吨，下降 3.9%。

全市新增高标准农田 6.2 千公顷，累计 105.58 千公顷，高标准农田比重达到 65%。新增设施农（渔）业面积 4.1 千公顷，累计 45.35 千公顷。年末全市建成万亩以上现代农业园区 26 个、千亩以上 80 个，现代农业园区总面积 54.3 千公顷。优质水稻、特色水产、高效园艺、生态林地“四个百万亩”全部落地上图。全年新增无公害农产品、绿色食品和有机食品 85 只，累计达到 1807 只。农业综合机械化水平达到 87%。农业现代化综合指数连续三年位居全省首位。

城乡一体化向纵深发展。全市农村社区股份合作、土地股份合作、农业专业合作组织累计 4168 家。农村集体资产超过 1350 亿元，村均集体收

入超过 650 万元，分别比上年增长 12.5%和 11.7%。全市 92%的农村工业企业进入工业园，91%的承包耕地实现规模经营，52.2%的农民实现集中居住。年末农业生产专业大户(家庭农场)达 12946 户。

1.3.3 工业

2013 年全市工业经济努力克服整体经济增长放缓、市场供需结构调整、生产经营难度加大等不利影响，稳增长和调结构相结合，扩内需和稳外需相结合，全年工业生产保持平稳运行。全市实现工业总产值 35685.2 亿元，比上年增长 3.4%，其中规模以上工业总产值 30392.9 亿元，比上年增长 4.1%。在规模以上工业总产值中，国有工业产值 145 亿元，增长 3.4%； 民营工业产值 10013.6 亿元，增长 7.6%；外商及港澳台资工业产值 19679.5 亿元，增长 2.7%。全市 36 个工业大类行业中有 28 个行业的工业总产值比上年增长，列统的 189 种主要工业产品中，有 96 种产品的产量比上年增长，占列统产品数的 50.8%。

电子、钢铁、电气、化工、纺织、通用设备制造六大支柱产业实现产值 20502.6 亿元，比上年增长 3.7%。全市百强工业企业完成产值 12853.9 亿元，比上年增长 5%。工业产销衔接良好，规模以上工业产销率为 98.7%。产品内外销比例调整，全市规模以上工业实现内销产值增长 10%，内销产值占规模以上工业销售产值的比重由上年的 56.8%提升至 60.2%。

企业效益平稳恢复。规模以上工业企业实现利税 1878.6 亿元，比上年增长 8.2%，其中实现利润 1306 亿元，增长 8.7%。亏损企业亏损额 194 亿元，下降 12%。规模以上工业经济效益综合指数为 212.6%，比上年提高 7.4 个百分点。

1.3.4 建筑业

建筑业平稳较快发展。2013 年全市完成建筑业总产值 2020.1 亿元，比上年增长 15.8%，其中建筑、安装工程产值 1995.9 元，增长 15.5%。竣工产值 1565.3 亿元，增长 12.9%，竣工率达 77.5%。全市资质以上建筑业企业房屋施工面积 12164.4 万平方米，增长 10.5%，其中新开工面积 5050.5 万平方米，增长 10.4%。年末拥有总承包和专业承包资质建筑企业 1460 家，实现利税 147.4 亿元，比上年增长 15.9%。建筑业全员劳动生产率 31.4 万

元/人，比上年提高 7.2%。建筑业企业在外省完成建筑业产值 365.2 亿元，比上年增长 18.7%。

1.3.5 运输邮电业

交通运输能力稳步提升。2013 年末公路总里程 13155 公里，其中高速公路 550 公里。全市完成公路、水路客运量 7.18 亿人次，旅客周转量 321.2 亿人公里，分别比上年增长 4.1%和 4.4%。公路、水路完成货运量 1.85 亿吨，货物周转量 181.9 亿吨公里，分别比上年增长 6.8%和 6.7%。全年铁路旅客发送量 3035.1 万人次，比上年增长 15.5%。铁路货物发送量 83.53 万吨，货物到达量 195.79 万吨。汽车保有量继续增加。年末拥有汽车 209.34 万辆，其中私家汽车 172.86 万辆，分别比上年增长 17.7%和 19.6%。

港口运力稳定增长。苏州港港口货物吞吐量 4.54 亿吨，比上年增长 9.3%，其中外贸货物吞吐量 1.09 亿吨，增长 7%。集装箱运量 530.5 万标箱，比上年增长 13.7%。

邮电通信平稳发展。全年邮政业务收入 65 亿元，电信业务收入 201.2 亿元，分别比上年增长 30%和 7.4%。全年发送快递 2.8 亿件，增长 55.6%；完成快递业务收入 49 亿元，增长 37.6%。年末固定电话用户 301.58 万户；移动电话用户 1669.06 万户。年末互联网宽带用户数达 329.19 万户，比上年末净增 45.62 万户。

1.3.6 金融业

信贷总量保持合理适度增长。年末金融机构人民币存款余额 20037.6 亿元，比年初增加 2378 亿元，其中储蓄存款余额 6408.3 亿元，比年初增加 619.3 亿元；单位存款余额 12114.1 亿元，比年初增加 1368.8 亿元。年末金融机构人民币贷款余额 15495.2 亿元，比年初增加 1812.7 亿元，其中短期贷款余额 6424.3 亿元，比年初增加 651.8 亿元；中长期贷款余额 8563.4 亿元，比年初增加 1059.4 亿元。

年末全市证券交易开户总数 124.39 万户。证券机构托管市值总额 1976.4 亿元，比上年增长 54%。全年各类证券交易额 16221.0 亿元，比上年增长 54.8%。期货市场交易额 36100.3 亿元，比上年增长 3.4%。

保险业稳步健康发展。新增保险机构 4 家，年末保险机构共 72 家，其中

外资保险机构20家。全年保费收入269.8亿元，比上年增长13.6%，其中财产险收入122.8亿元，增长17.2%；人身险收入147亿元，增长10.8%。保险赔款和给付支出94.3亿元，比上年增长31.7%。保险深度、保险密度分别为2.1%和2550元/人。

融资渠道进一步拓宽。全年新增上市公司3家，年末拥有境内外上市公司84家，全年募集资金70亿元。新增债券融资超过230亿元。新增开业小额贷款公司10家，累计93家，累计注册资本244.3亿元。股权创业投资进一步发展。年末拥有备案创投企业116家，创投机构管理资金规模880亿元。

1.3.7 房地产业

固定资产投资稳中提质。全市围绕转型升级和结构调整，切实引导有效投入，提升产业素质，完善基础设施建设。全年完成全社会固定资产投资6001.9亿元，比上年增长14%。其中国有经济投资1517.2亿元，增长24.5%；私营个体投资1775.9亿元，增长10.4%；外商投资1222.2亿元，增长12.3%。第一产业完成投资6.7亿元，下降32.9%；第二产业完成投资2433.8亿元，增长11.4%，其中工业投资2431.3亿元，增长11.7%；第三产业完成投资3561.4亿元，增长15.9%，占全社会投资的比重达到59.3%，比上年提高1个百分点。全市新兴产业在建项目完成投资1346亿元，比上年增长18.8%。工业技改投资1580.1亿元，增长4.6%，占工业投资的比重达到65%。重大项目加快推进。全年新开工项目5398个，其中亿元以上项目1529个，完成投资2751.1亿元，分别比上年增长3.4%、8.4%和20.5%。

房地产开发和销售市场运行平稳，供需结构有序调整。全年完成房地产开发投资额1475.8亿元，比上年增长16.8%。商品房新开工面积3096.7万平方米，比上年增长50.3%；商品房施工面积9595.9万平方米，增长14.2%；竣工面积1692.5万平方米，比上年下降7.4%。商品房销售面积1875.1万平方米，比上年增长27.9%，其中住宅销售面积1633.4万平方米，增长29.3%。

1.3.8 国内贸易和旅游

市场消费稳步增长。全年实现社会消费品零售总额3627.6亿元，比上

年增长12.9%。其中批发和零售业零售额3197.2亿元，增长13%；住宿和餐饮业零售额430.4亿元，增长12.4%。按经营单位所在地分，城镇消费品市场实现零售额3168.2亿元，增长12.9%；农村消费品市场实现零售额459.4亿元，增长13.1%。在限额以上批发零售贸易企业零售额中，通讯器材零售额增长26%；建筑及装潢材料零售额增长22.2%；金银珠宝零售额增长21.6%；日用品零售额增长7.6%；家用电器和音像器材零售额增长6%；服装、鞋帽、针纺织品零售额增长5.1%；汽车零售额增长8.1%；石油及制品零售额增长5.7%。电子商务、网络购物、物流配送等新型商贸业态快速发展，全年实现电子商务网上交易额3500亿元，增长30%以上。

重点商业、特色商业载体建设不断加强。同里古街坊、常熟方塔步行街获评中国特色（著名）商业街，全市国家级特色（著名）商业街达到15条。年末全市拥有商品交易市场686个，其中亿元以上市场87个，实现成交额5504.5亿元，比上年增长13.4%。市区实施12个农贸市场标准化建设和改造。

推进品质旅游、智慧旅游，提升旅游服务功能，促进旅游、文化、经贸融合发展。全市实现旅游总收入1522.9亿元，比上年增长11.9%。全年接待入境游客189万人次，旅游外汇收入13.6亿美元。全年接待国内游客9416.3万人次，比上年增长9.2%。旅行社组织市民出境旅游36.3万人次，增长49%。年末全市拥有星级宾馆142家，其中四星级及以上77家。拥有各类旅行社259家，比上年增加7家。苏州（吴中）太湖旅游区、沙家浜·虞山尚湖旅游区成为国家5A级旅游景区，全市共有5A级景区6家（11个点），4A级景区26家；全国农业旅游示范点30家、全国工业旅游示范点11家。成功举办第十六届中国苏州国际旅游节和第四届苏台灯会。

1.3.9 人口与就业

2013年年末全市户籍总人口653.84万人，比上年增加6.03万人。全年户籍人口出生率为10.36‰，比上年下降0.2个千分点；户籍人口自然增长率为3.53‰，比上年下降0.05个千分点。全市人口基础信息库一期工程基本建成。积极实施就业优先战略。全市新增就业17.5万人，开发公益性岗位1.2万个。城镇居民登记失业率为2.12%。苏州籍高校毕业生就业率达

到 96.7%。全年免费培训城乡劳动力 44 万人。

1.3.10 工业用地市场状况

近年来，苏州市以规划为龙头，贯彻集约、节约用地的原则。通过编制土地利用总体规划，加大土地复垦和执法力度，严格保护基本农田，实行耕地保护和动态平衡；大力推行土地有偿使用制度，规范和培育土地市场，并根据国家政策进一步加强宏观调控的要求，严把土地“闸门”，坚持节约、集约用地，进一步控制增量、盘活存量土地，较好的保证了经济快速发展的合理用地需求。

2006 年 9 月国务院下发了《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号），规定工业用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式出让，其出让价格不得低于公布的最低价标准，不得以各种形式给予补贴或返还。2006 年 12 月 23 日，国土资源部下发《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）。《通知》规定：“市、县人民政府出让工业用地，确定土地使用权出让价格时必须执行的最低控制标准，工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准。”以上文件的发布，表明了中央对耕地保护、珍惜土地资源的决心。文件的实施，彻底改变了工业用地的供地方式，提高了工业用地的最低取得价格，不仅有利于政府对土地一级市场实施宏观调控，促进产业结构的调整和工业用地市场的健康发展，更有利于切实保护耕地，提高土地合理利用和集约利用程度，使工业用地供地真正走向市场化公开交易，土地价值得到最大实现。

2007 年以来苏州市工业用地实现了招标拍卖挂牌出让。由于近年来苏州市工业经济的不断发展，工业用地市场仍供不应求。随着经济持续稳定的增长，城市建设投资的增加，道路、供水、供电、电讯等基础设施条件的改善，以及苏州市工业用地需求量大，工业用地资源紧缺。另外，受国务院近两年来陆续出台的严格土地管理、加强土地调控的政策性文件的引导，针对目前工业用地整体利用效益较低的现状，土地交易市场将对工业用地配置起到积极作用，促进苏州市工业用地地价水平进一步上涨，从而对苏州市工业房地产市场的价格水平进一步推动。

1.4 行政因素

1.4.1 城市土地利用规划

新一轮《苏州城市总体规划（2007-2020）》修编完成并通过专家评审。该规划注重自然资源和历史文化资源的保护，倡导转变经济增长模式实现精明增长，较好地落实了科学发展观；提出的构建以名城保护为基础、以和谐苏州为主题的“青山清水，新天堂”，将苏州建设成为“文化名城、高新基地、宜居城市、江南水乡”的城市发展总目标，定位准确，重点突出。整个规划指导思想明确，内容翔实，布局合理，层次清晰，兼顾了近期和长远的发展，符合苏州城市的实际，较好地体现了规划的科学性、合理性、可行性和超前性，对指导苏州城市未来发展将发挥重要的作用。

全市以新一轮城市总体规划为统领，推进各类控制性详规、专项规划、市政交通规划、村镇规划的编制和城市设计，开展城市色彩和城市高度研究、沿太湖地区空间管治规划研究、新居住形态研究，引导城市科学合理发展，营造舒适城市环境，提升城市总体品质。

1.4.2 工业用地利用限制

根据苏府[2005]63号《苏州市人民政府关于贯彻国务院深化改革严格土地管理的决定的实施意见》，工业项目规划指标必须符合国土资源部颁发的《工业项目建设用地控制指标》的标准，总体上建筑系数应大于0.5、容积率大于0.8。工业项目所需行政办公以及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%，建筑面积不得超过总建筑面积的15%。严禁在工业项目用地范围内造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。水利、交通、教育等社会公共事业项目用地，应按照规定定额指标，严格控制用地规模。

1.4.3 房地产租金及税收政策

1.4.3.1 租金政策

根据国家及江苏省、苏州市税务部门的有关规定，涉及房地产方面的税种有如下几项：营业税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、房地产税、城镇土地使用税、土地增值税等。其中个人出租房屋的税收综合征收率为5%，单位出租房屋的的税率为营业税：租金的5%，城市维护建设税：

营业税的 7%，教育费附加：营业税的 4%，房产税：租金的 12%。个人转让住宅用房的，年限在 5 年以内的，征收营业税及附加，个人所得税；年限在 5 年以上（含）的，征收个人所得税，免征个人所得税。

1.4.3.2 税收政策

高新区税收优惠政策

①企业所得税：

a 高新技术企业（2 免 3 减半后，第 6-8 年）产品出口型企业（当年减按 10%征收）“两免三减半”结束后减按 10%征收；

b 从事交通、能源、基础设施建设，且经营期在 15 年以上的外资企业；及投资总额在 80 亿人民币以上，或产品线宽在 0.25 μ m 以下，并取得集成电路企业认证的企业，获利年度起“五免五减半”；

c 外资企业将利润再投资于高新区或在高新区兴办新的外资企业（经营期在 5 年以上）时，退还再投资部分已交纳所得税税款的 40%；以及上述再投资用于兴办或扩建产品出口型或高新技术企业时，退还再投资部分已缴纳所得税全部税款；

②地方所得税：区内所有外资企业免征；

③增值税：

a 总投资额 80 亿人民币以上线宽在 0.25 μ m 以下减按 6%征收；

b 软件产业减按 3%征收。

2. 区域因素

2.1 待估区域简介

苏州高新区、虎丘区，全称苏州高新技术产业开发区、虎丘区。区域面积：苏州古城西侧，东临京杭大运河，南邻吴中区，北接相城区，西至太湖。区域人口 77.48 万，其中常住人口 58.78 万人，暂住人口 18.2 万人，外籍人口 0.5 万人。下辖枫桥、狮山、横塘、镇湖 4 个街道及浒墅关、通安、东渚 3 个镇，下设通安、东渚、浒墅关 3 个分区和苏州高新区出口加工区。高新区管委会、虎丘区人民政府驻地在科普路。

2.2 交通条件

2.2.1 道路通达状况

高新区区域内的道路类型以主干道与次干道并重。区内道路均与国道、省道连接，形成了区内外道路环通网。道路通达状况优。

2.2.2 水路通达状况

京杭运河在区内经过，为四级航道，可以通航 500 吨级船队。

2.2.3 对外交通状况

苏州高新区(虎丘区)交通十分便利，距上海虹桥国际机场 90 公里、浦东国际机场 130 公里，距上海港 100 公里、张家港港口 90 公里、太仓港 70 公里、常熟港 60 公里。沪宁高速公路、312 国道、京沪铁路、京杭大运河和绕城高速公路从境内穿过。

2.2.4 物流系统

苏州高新区物流业也呈现了功能多样化、服务对象差异化和分工协作细致化的发展局面，形成了如苏州高新区保税物流中心、中外运高新物流(苏州)有限公司等物流企业集中的区域。

2.3 基础设施条件

2.3.1 供水

水源：太湖。供水能力：75 万吨/日。管径：Ø200MM、Ø1200MM、Ø1400MM、Ø1800MM、Ø2200MM，管道通至地块边缘。供水压力：不低于 2KG。供水状况较优。

2.3.2 排水

高新区实现雨、污水分流。污水处理厂日处理能力 18 万吨。排水状况较优。

2.3.3 供电

待估宗地所在区域电力主要由中国最大的供电系统——华东电网提供。电力总容量为 75 万 KVA，拥有 3 个 220KVA、7 个 110KVA 和 2 个 35KVA 的变电站，使用电压等级分别有 1 万、3.5 万、11 万、22 万伏。供电质量：供电可靠率高于 99.9%；电压稳定，波幅控制在±5%以内，频率为 50 赫兹。供电状况较优。

2.3.4 通讯

高新区可提供宽带多媒体、虚拟小交换机、ISDN、DDN、T1 和 T3、ADSL、

高速接入因特网等服务，并可申请安装卫星接收装置，电讯条件较优。

2.3.5 公共服务设施

区内配套设施完善。海关、商检、银行、保险等机构均在区内设有办事处，工商、财税等手续可在区内办理。区内还建有花园式住宅小区、别墅区、员工楼，且配有全日制学校、卫生防疫站、邮局、酒店、商城等设施，具备了居住、生活、娱乐、购物的条件。

2.4 环境状况

2.4.1 自然条件

苏州高新区（虎丘区）地势西高东低，吴淞标高 4.88M-5.38M，土质粘性，地耐力强，地质稳定。属亚热带季风海洋性气候，春秋短，冬夏长，四季分明，全年气候温和湿润，年平均温度 17.7 摄氏度。

2.4.2 污染治理状况

苏州高新区开发伊始，始终坚持环境保护与开发建设同步发展的原则。在开发过程中以环保规划为龙头，以优化产业结构为导向，以改善和提高新区环境质量为目标，大胆改革，勇于创新，强化管理，完善服务，积极治理区域老污染源，严格控制新污染源。区域污染排放实行总量控制，建城区基本实现“雨污”分流，污水管网覆盖，固体废物集中处理，先后投入 10 多亿人民币，建成一大批高标准的环保基础设施。

2.5 工业成熟度

苏州高新区作为中国首家 ISO14000 示范区，不仅开了中国区域环境管理体系的先河，而且对国际上区域建立环境管理体系也是一个有力的推动。区内已有中外企业众多，投资领域众多。区域内工业集聚程度优，配套协作程度较高。

2.6 行政政策

2.6.1 区域规划

区域面积：苏州古城西侧，东临京杭大运河，南邻吴中区，北接相城区，西至太湖，区域面积为 258 平方公里。依托西部区域的区位、资源和产业优势，在未来若干年内，把苏州西部建成以高新技术产业、旅游休闲观光、科技研发中心、大型会议会展中心和高品质居住为主导的，融现代

文化和传统文化二一体的，科技、文化、生态、高效的现代化新城。

2.6.2 政府的特殊政策

高新区区内有税收优惠政策。

3、个别因素

指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、面积、土地使用限制等。根据现场查勘及委托方提供资料，宗地个别因素描述如下：

3.1 宗地位置

宗地位于苏州新区长江路西、金山路南宗地及苏州高新区玉山路 158 号、160 号、162 号、166 号、168 号，距市中心距离约为 9.5 公里。

3.2 宗地面积

待估宗地面积适中，对土地利用较有利。

3.3 宗地临路状况

待估宗地东临长江路、北临金山路、南临玉山路，宗地临路状况较优。

3.4 宗地形状

宗地形状呈多边形，对待估宗地的利用无影响。

3.5 地势和地形

宗地内地势平坦，大雨后一般无深积水。

3.6 地基条件

宗地内地质硬，地耐力高，建设时仅需作平整处理，对土地利用有利。

3.7 距商服中心距离

宗地距所在区域商服中心距离约为 2 公里。

3.8 估价对象现状利用状况

在估价基准日，待估宗地已实现开发建设，现已建成苏州乐园（水上乐园）投入使用。

3.9 环境条件

按照规划，宗地符合日照、通风等条件，整体环境质量较优。

3.10 土地剩余使用年限

根据委托方提供的“苏新国用（1998）字第 1804 号、苏新国用（2009）

第 001344 号”《国有土地使用证》，待估宗地土地终止日期分别为 2045 年 08 月 24 日、2033 年 11 月 30 日。在估价基准日 2014 年 11 月 19 日，待估宗地剩余土地使用年限为 30.76 年及 19.03 年。故本次评估设定的土地使用年限为待估宗地的剩余使用年限为 30.76 年及 19.03 年。

3.11 宗地基础设施条件

待估宗地基础设施条件达到宗地内外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地内有建筑物的开发水平，能满足企业正常生产、经营需要。

3.12 周围土地利用状况

待估宗地周围土地利用以商业服务业、住宅用地为主。

3.13 距离对外交通设施的距离

待估宗地距高速出入口 13.5 公里，距火车站约 13.5 公里，距汽车北站 15 公里，宗地对外交通状况一般。

3.14 距离公共交通设施的距离

待估宗地附近有多路公交及地铁一号线经过，宗地公共交通状况较优。

3.15 距离危险设施的距离

待估宗地周围无危险设施分布。

3.16 规划限制

待估宗地规划用途为娱乐、文体用地，现已建成苏州乐园。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 法律

1.1.1 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，同日公布并施行）

1.1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修改，同日公布并实施）

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

1.1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，同日公布，2008年1月1日起施行）

1.2 法规

1.2.1 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，1999年1月1日施行）

1.2.2 《中华人民共和国城镇国有建设用地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行）

1.2.3 《江苏省土地管理条例》（2004年4月16日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议修订，自2004年5月1日起施行）

1.3 文件

1.3.2 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号，国务院2004年10月21日发布，2004年10月21日起施行）

1.3.3 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号，国务院2006年8月31日发布，2006年8月31日起施行）

1.3.5 苏州市人民政府《关于贯彻国务院深化改革严格土地管理的决定的实施意见》（苏府[2005]63号，国务院2004年10月21日发布）

1.3.6 江苏省人民政府和江苏省国土资源厅、原江苏省国土管理局颁

发的有关文件

1. 3. 7 苏州市人民政府和苏州市国土资源局颁发的有关文件

2. 技术规程

2. 1 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）

2. 2 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）

2. 3 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）

2. 4 国土资源部公布的《地籍调查规程》（TD/T 1001-2012）

3. 其它

3. 1 委托方提供的有关资料

3. 1. 1 待估宗地苏新国用（1998）字第 1804 号、苏新国用（2009）第 001344 号《国有土地使用证》复印件

3. 1. 2 《苏州高新区拨地成果》

3. 1. 3 委托方提供的其他基本情况资料

3. 2 受托估价方掌握的有关资料

3. 2. 1 中国城市地价动态监测系统及相关资料

3. 2. 2 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3. 2. 3 估价对象所在地统计资料

3. 2. 4 估价对象所在地城市规划资料

3. 2. 5 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3. 3 估价人员实地勘察、调查所获取的资料

3. 3. 1 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

3. 3. 2 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象状况资料

3. 3. 3 估价人员实地拍摄的有关估价对象内的土地利用和区域景观照片

3.3.4 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象土地开发经营等方面的相关资料

3.4 苏州市国土资源局高新区（虎丘）分局提供的土地市场的相关资料

二、土地估价

1. 估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1.1 替代原则

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

1.2 供需原则

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

1.3 最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。在评估中应充分考虑待估宗地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、科学的土地价格。

1.4 贡献原则

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。贡献原则要求在评估土地资产的价值时，必须综合考虑该项土地资产在整体资产构成中的重要性，考虑其它生产要素如房屋、机器设备、经营者的经营能力所带来的收益，而不是孤立地确定土地资产的价值。

1.5 变动原则

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

1.6 合法原则

合法原则要求房地产评估结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。所谓依法，不仅要依据宪法和相关法律、行政法规、估价对象所在的地方性法规（民族自治地方应同时依据相关自治条例、单行条例）、缔结或者参加的相关国际条约，还要依据国务院及其各部门颁发的相关决定、命令、部门规章和政策及技术规范，最高人民法院和最高人民检察院颁布的相关司法解释，估价对象所在地的国家机关颁发的相关地方政府规章和政策，以及估价对象的土地使用权出让合同、房屋租赁合同等。

2. 估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据本次待估宗地所在区域的地产市场发育情况、宗地所处地区的土地等级及其市场状况，并结合本次估价对象的具体特点及估价目的，我们认为本次估价方法选择市场比较法与收益还原法。主要从以下几个方面考虑：

一、目前苏州市文体娱乐用地的一级市场有一定的挂牌、拍卖成交案例，文体娱乐用地交易较为活跃，故可采用市场比较法。

二、苏州高新区近期类似于估价对象土地的征收、开发等费用资料较难取得，不宜采用成本逼近法进行估价。

三、由于委估宗地用途已定，属于收益性物业，未来整体规划已明确，物业可预期纯收益易获得，故可以采取收益还原法。

四、苏州高新区土地基准地价测算工作虽已完成，但其测算的为区片平均值、设定的修正因子与修正值比较固定，修正后比较难达到估价对象与基准地价之间的真实差异，不能客观的修正出估价对象的价值，故不适宜采用基准地价系数修正法进行估价。

五、待估宗地周边同类物业发展不成熟，故假设开发法不适宜使用。

3. 估价结果

3.1 地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象本身的特点，本次估价分别采用了市场比较法和收益还原法两种方法对待估宗地进行了测算，评估依据充分、参数选择有据可依，结果均客观公正，结合委估对象实际情况及评估人员经验，综合确定待估宗地单位土地面积地价。

3.2 估价结果

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室委托评估的位于苏州新区长江路西、金山路南宗地及苏州高新区玉山路 158 号、160 号、162 号、166 号、168 号宗地，国有土地使用证编号分别为苏新国用（1998）字第 1804 号、苏新国用（2009）第 001344 号，在估价基准日二零一四年十一月十九日，宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发条件下，设定用途为文体娱乐用地，剩余使用年期设定为 30.76 年及 19.03 年的国有建

设用地使用权价格如下：

1、苏州新区长江路西、金山路南宗地：

评估土地面积：37925.7M²

单位面积土地价格：2285 元/M²

评估土地地价：8666 万元（四舍五入，取整至万元）

大写：捌仟陆佰陆拾陆万元整（货币种类：人民币）

2、苏州高新区玉山路 158 号、160 号、162 号、166 号、168 号宗地：

评估土地面积：33922.7M²

单位面积土地价格：2211 元/M²

评估土地地价：7500 万元（四舍五入，取整至万元）

大写：柒仟伍佰万元整（货币种类：人民币）

3、评估土地总面积：71848.4M²

宗地总市场价值：16166 万元

大写：壹亿陆仟壹佰陆拾陆万元整（货币种类：人民币）

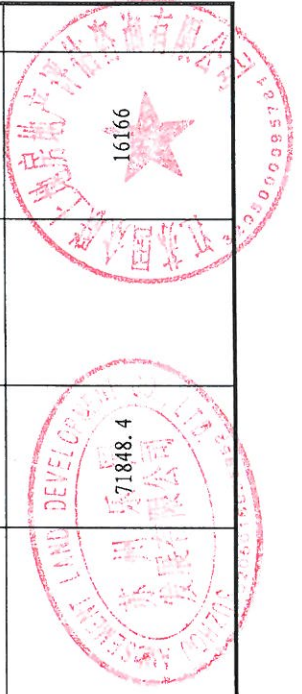
具体估价结果详见表2《土地估价结果一览表》。



表 2 土地估价结果一览表

估价机构: 江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司 估价报告编号: (江苏)国众联(2014)(估)字第L11207号 估价基准日: 2014年11月19日 估价基准日的土地使用权性质: 国有建设用地使用权

估价基准日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价基准日的实际用途	估价设定的用途	现状容积率	剩余土地使用年期(年)	估价基准日的实际开发程度	估价设定的土地开发程度	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
苏州乐园发展有限公司	007-0014-002	苏州新区长江路西、金山路南宗地	苏新国用(1998)字第1804号	苏州新区长江路西、金山路南宗地	娱乐用地	娱乐用地	—	30.76	宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平	宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平	37925.7	2285	8666	
	3205120070014148	苏州高新区玉山路158号、160号、162号、166号、168号宗地	苏新国用(2009)第001344号	苏州高新区玉山路158号、160号、162号、166号、168号	文体用地	文体用地	—	19.03	宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平	宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平	33922.7	2211	7500	
	合计												16166	



一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制: 本次评估设定其为无抵押权等其他权利登记;

2、基础设施条件: 周围道路状况: 宗地东临长江路、北临金山路、南临玉山路;

供电状况: 由高新区供电局供电;

供水状况: 由高新区自来水厂

供水;

排水状况: 排入市政管网;

通讯条件: 位于高新区电信局市话服务范围内;

通气状况: 通;

有线电视状况: 通;

地面平整状况: 地面平整。

3、规划限制条件: 依据现状规划条件不变, 无特殊限制;

4、影响土地价值的其他限定条件: 改变估价目的、估价基准日、土地使用年限、土地开发程度等, 或国家政策、宏观经济发展发生重大变化、城市规划的改变等都将影响土地估价结果。

二、其他需要说明的事项:

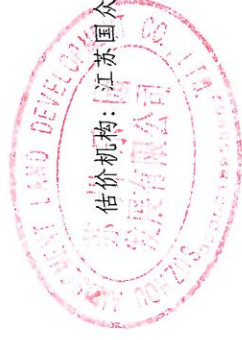
1、估价对象土地面积以委托方提供的《国有土地使用证》和《苏州高新区拨地成果》测绘数据为准, 本评估报告不作为确定土地权属之依据。

2、评估价值仅作为政府收购企业提供客观、公正的参考依据, 不对其他用途负责。

3、本估价报告自其提交之日起半年内有效。超出有效期, 随着时间、市场行情的变化, 估价结果应作相应的调整或重新估价。

4、估价基准日后, 估价报告有效期内估价对象的质量(土地开发条件及规划条件等)及价值标准发生变化, 并对估价对象的价值产生明显影响时不能直接使用本结论。

5、本次评估价值为估价对象的市场公允价格。由于土地功能的特殊性, 对土地使用权强制处置时, 其功能的转换可能会导致整体价值的下降。另外, 需考虑到处分时点与估价基准日不一致带来的年期减少、市场变化等风险因素以及交易时点的政府税费与各项中介费。



估价机构: 江苏国众土地房产评估咨询有限公司
2014年12月02日



三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的假设条件和限制条件

1. 估价的假设条件

1.1 委托估价方合法取得土地使用权，并支付有关税费。

1.2 本次待估宗地地价评估设定的土地开发程度为在估价基准日宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平。

1.3 在估价基准日待估宗地土地使用权性质属国有建设用地使用权，土地使用权终止日期分别为 2045 年 08 月 24 日、2033 年 11 月 30 日。本次评估设定其自估价基准日起剩余使用年期为 30.76 年及 19.03 年。

1.4 待估宗地作为文体娱乐用地，得到最有效使用，并产生相应的土地收益。

1.5 任何有关待估宗地国有建设用地使用权的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

1.6 委托估价方提供的有关待估宗地的资料属实。

2. 本报告使用的限制条件

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制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价师认可。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1. 本报告土地估价结果自估价基准日起六个月内有效，若要过期使用，必须进行期日修正或重新评估。

2. 本报告设定的土地开发条件发生变化时，本报告中的评估结果必须进行相应的调整。

3. 本报告中引用的待估宗地土地面积是指待估宗地土地登记面积。

4. 本报告仅为政府收购企业提供客观、公正的土地价格标准。委托估价方超出本报告限定的使用条件使用本报告，受托估价方不承担任何法律或经济责任。

(三) 需要特殊说明的事项

1. 有关资料的来源及未经实际确认或无法实际确认的资料和估价事项

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

1.2 估价人员对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据委托方提供的资料和估价人员掌握的资料进行评估。估价对象的地质水文情况等资料由于委托方未提供,估价人员无法实际确认,由此造成的估价结果失真,估价机构和估价人员不承担任何经济责任和法律责任。

2. 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

2.1 本次估价所参考的地价指数是估价人员根据江苏省城市地价动态监测报告及苏州市近期房地产市场相关指数而得的结果,并根据估价对象所在区域土地市场的变化状况和掌握的一定数量的房地产开发案例编制的。随着土地市场的变化,地价指数应作相应调整,土地估价结果应作相应调整。在土地市场变化较大的情况下,应进行重新估价。

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

2.3 本次估价设定的用途是根据评估目的和委托方要求,依据合法原则和最有效利用原则设定的,土地规划条件和土地利用条件的变化,土地估价结果应作相应调整。

3. 估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

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

3.2 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

4. 其他需要特殊说明的问题

4.1 本次评估的待估宗地国有建设用地使用权市场价值,是指待估宗地在估价时点未设立法定优先受偿权利下,正常土地市场条件下合法交易的正常供需价格,即正常市场价值。

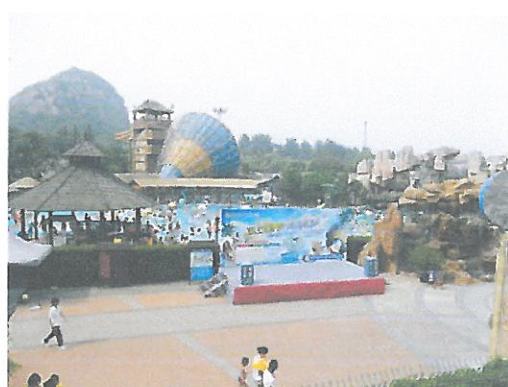
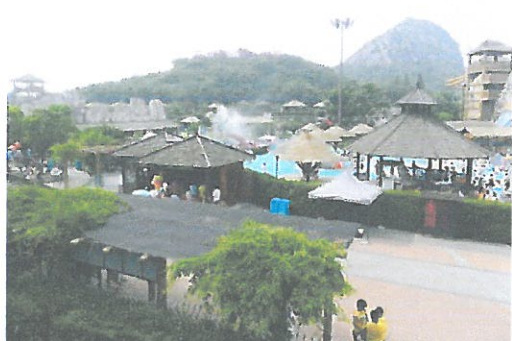
4.2 本估价报告必须由两名以上（含两名）注册土地估价师签字后方有效。

4.3 受托估价方及有关估价人员除本报告评估委托关系外，与本次估价及所涉及的各方当事人均无任何已知的直接经济及其他利害关系。

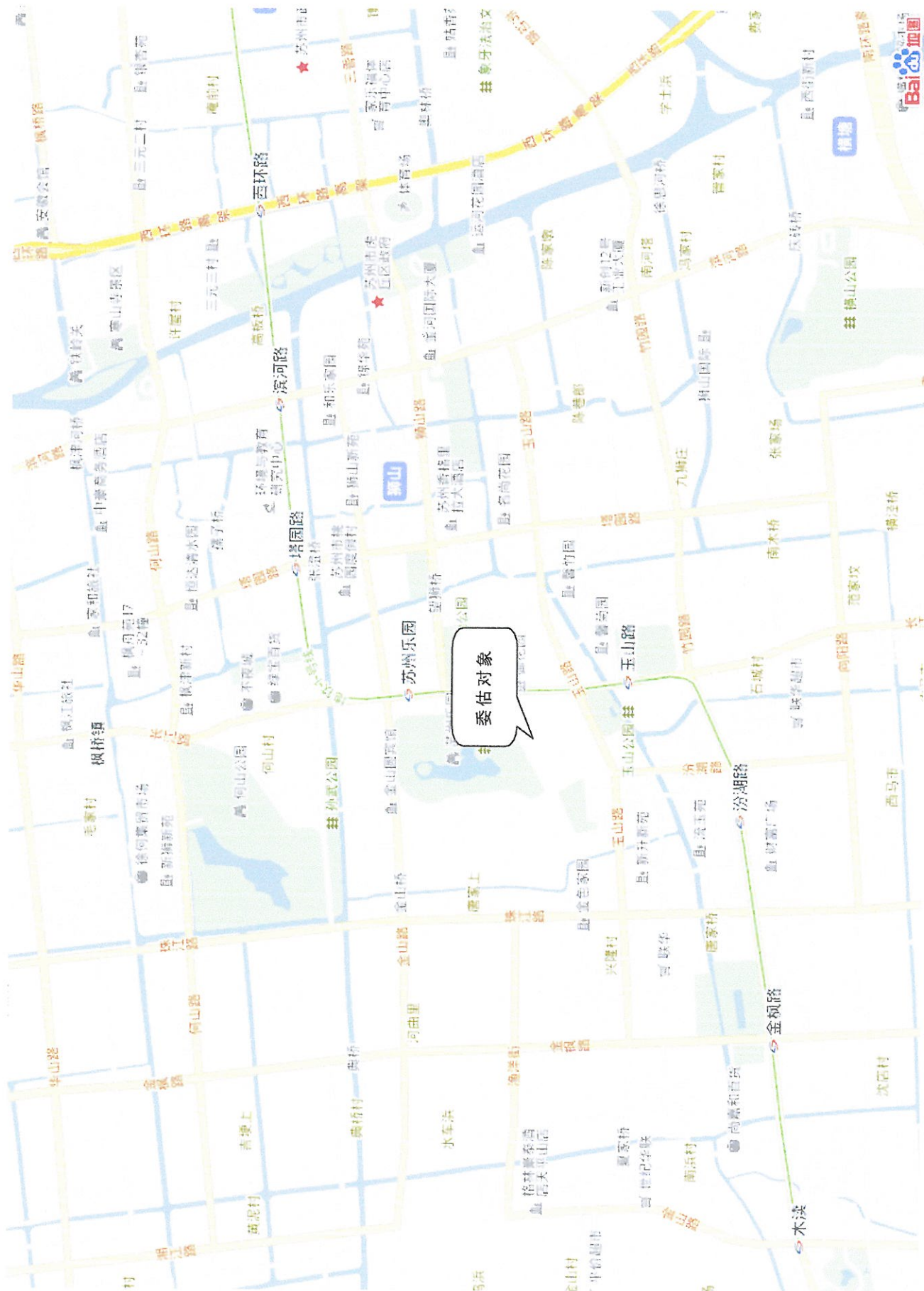
4.4 地价货币单位：人民币元。

第四部分 附件

- 一、待估宗地现状照片
- 二、待估宗地区域位置图
- 三、待估宗地《国有土地使用证》复印件
- 四、《苏州高新区拨地成果》复印件
- 五、受托估价机构营业执照复印件
- 六、受托估价机构资质证书复印件
- 七、本次评估土地估价师资格证书复印件



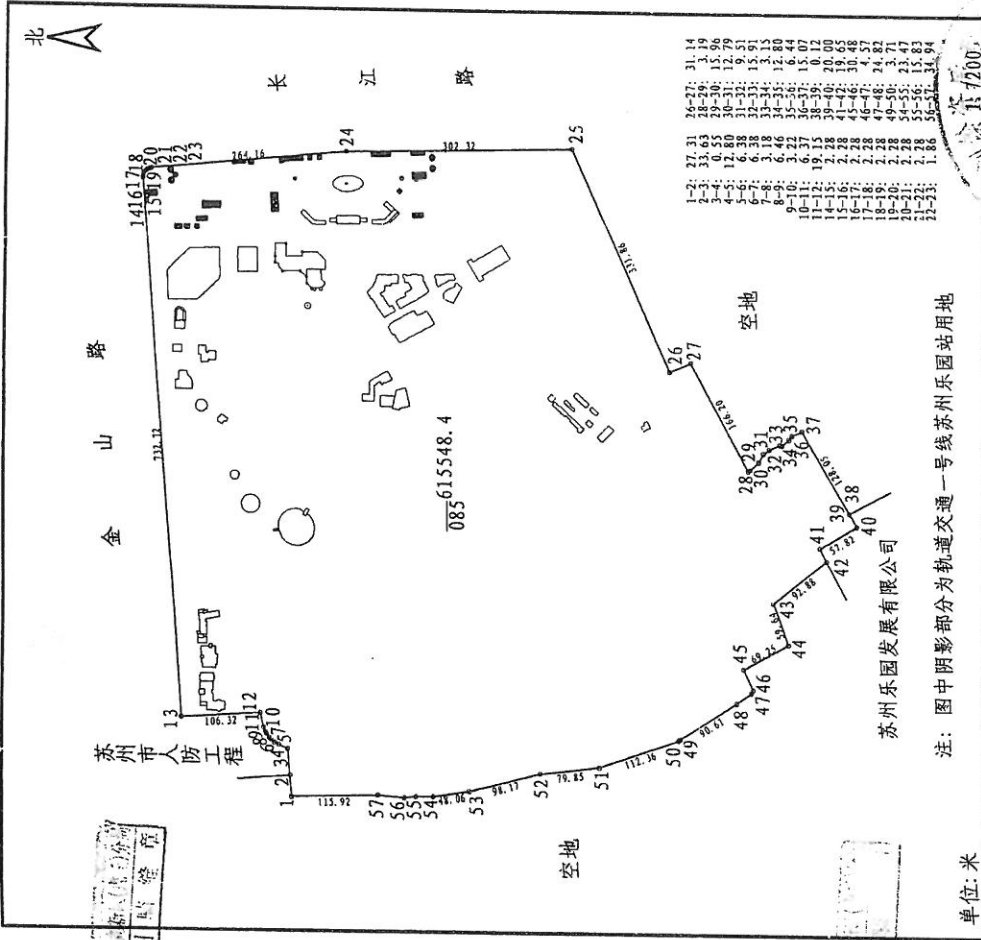
委估对象照片



委托对象

宗地附图

苏州乐园发展有限公司



土地使用者	苏州乐园发展有限公司		
座落	苏州新区长江路西, 金山路南		
地号	007-00214-002	图号	
用途	娱乐	土地等级	新区一级
使用权类型		终止日期	二〇四五年八月二十四日
使用权面积	陆拾壹万柒千伍佰肆拾玖点贰平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关			

苏新 国用 (2009) 第 001344 号

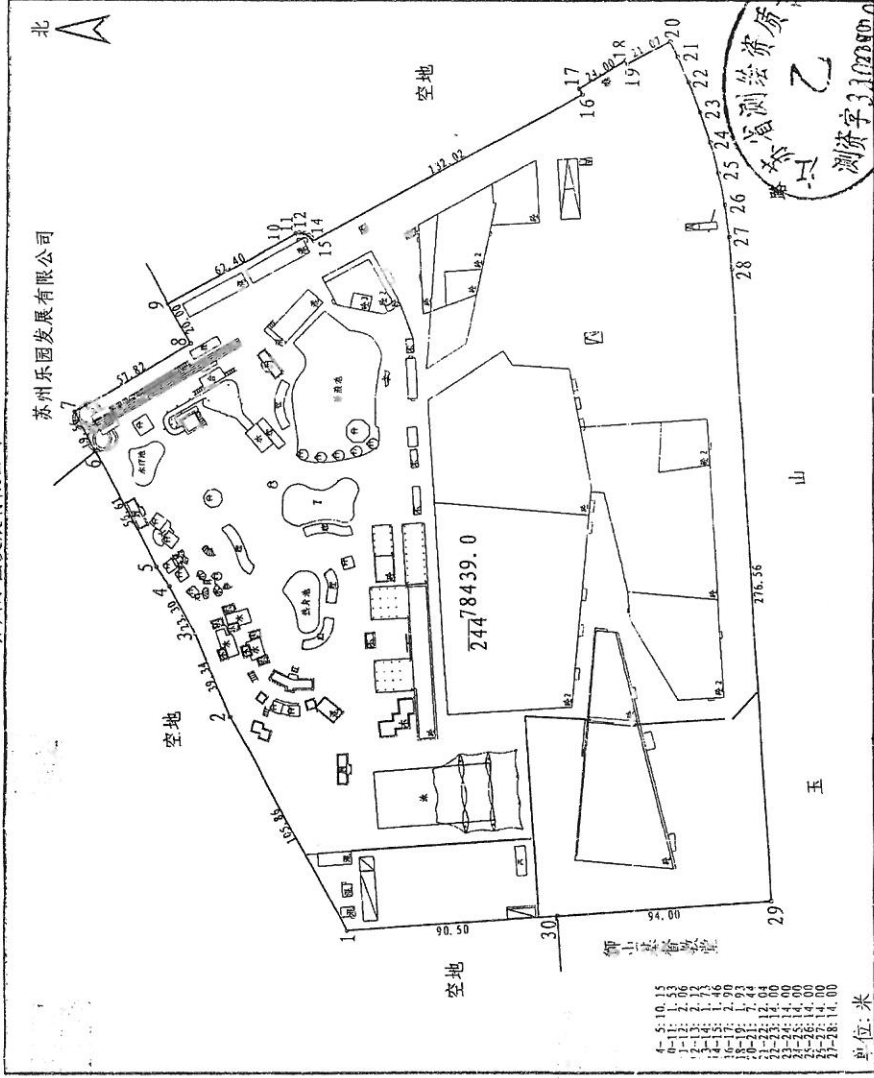
土地使用权人	苏州乐园发展有限公司		
座落	苏州高新区玉山路158号、160号、162号、166号、168号		
地号	3205120070014148	图号	41.75-46.50 41.50-46.25
地类(用途)	文体用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2033年11月30日
使用权面积	78439.0 M ²	其中	78439.0 M ²
		独用面积	
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府 (章)
2009年 月 19 日

宗地 图

苏州乐园发展有限公司



- 6-5: 10.33
- 6-11: 2.66
- 7-1: 2.73
- 7-2: 1.46
- 7-3: 1.46
- 7-4: 2.29
- 7-5: 2.29
- 7-6: 2.29
- 7-7: 2.29
- 7-8: 2.29
- 7-9: 2.29
- 7-10: 2.29
- 7-11: 2.29
- 7-12: 2.29
- 7-13: 2.29
- 7-14: 2.29
- 7-15: 2.29
- 7-16: 2.29
- 7-17: 2.29
- 7-18: 2.29
- 7-19: 2.29
- 7-20: 2.29
- 7-21: 2.29
- 7-22: 2.29
- 7-23: 2.29
- 7-24: 2.29
- 7-25: 2.29
- 7-26: 2.29
- 7-27: 2.29
- 7-28: 2.29
- 7-29: 2.29
- 7-30: 2.29

单位: 米

绘图: 李健, 审核: 李靖 负责: 李靖



苏州高新区拨地成果

国有土地退回 (苏州乐园发展有限公司)

苏州高新区测绘事务有限公司



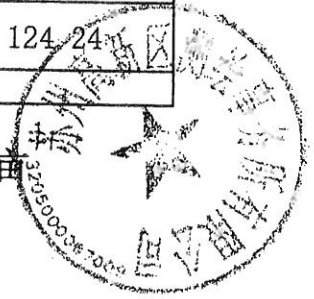
国有土地退回（苏州乐园发展有限公司）

点号	X	Y	距离(米)
1	42041.037	46432.392	65.22
2	42083.062	46482.265	7.60
3	42087.922	46488.111	17.05
4	42098.924	46501.138	12.51
5	42108.443	46493.014	0.97
6	42109.216	46492.424	0.97
7	42110.139	46492.116	0.97
8	42111.111	46492.125	0.97
9	42112.029	46492.449	0.97
10	42112.791	46493.053	59.85
11	42151.769	46538.464	21.66
12	42135.397	46552.638	1.27
13	42134.368	46553.375	19.95
14	42119.228	46566.362	24.43
15	42099.055	46580.133	4.01
16	42095.908	46582.619	16.72
17	42082.944	46593.175	157.82
18	42146.713	46737.543	29.72
19	42158.509	46764.827	31.14
20	42130.038	46777.435	166.20
21	42050.986	46631.236	3.19
22	42048.224	46632.840	15.96
23	42036.507	46643.679	12.79
24	42030.191	46654.802	



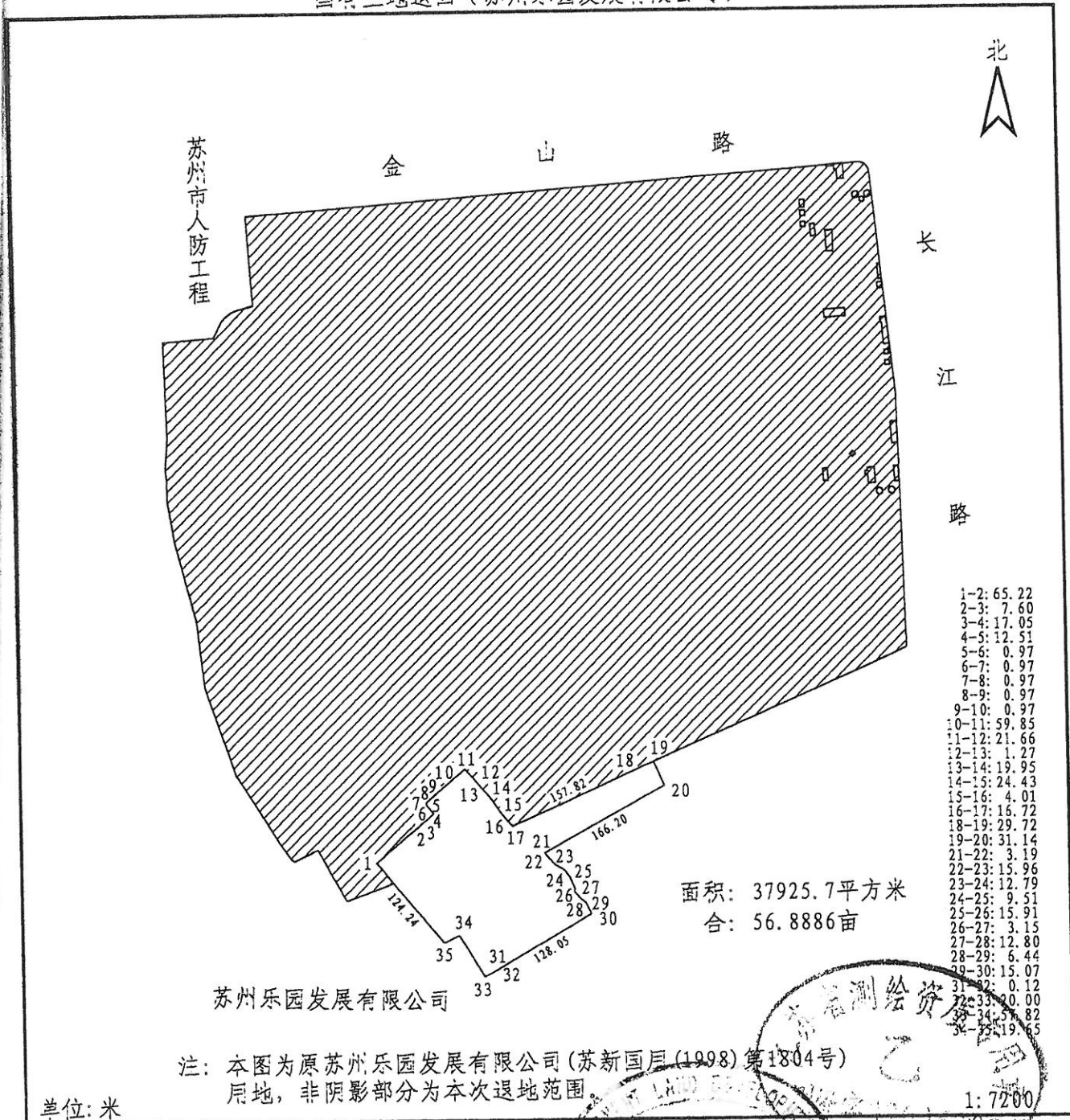
24	42030.191	46654.802	
			9.51
25	42022.628	46660.564	
			15.91
26	42008.105	46667.068	
			3.15
27	42005.095	46666.147	
			12.80
28	41995.627	46674.761	
			6.44
29	41991.905	46680.011	
			15.07
30	41978.328	46686.553	
			128.05
31	41914.132	46575.758	
			0.12
32	41914.030	46575.818	
			20.00
33	41904.266	46558.367	
			57.82
34	41953.695	46528.363	
			19.65
35	41944.722	46510.876	
			124.24
1	42041.037	46432.392	

面积：37925.7平方米 合：56.8886亩



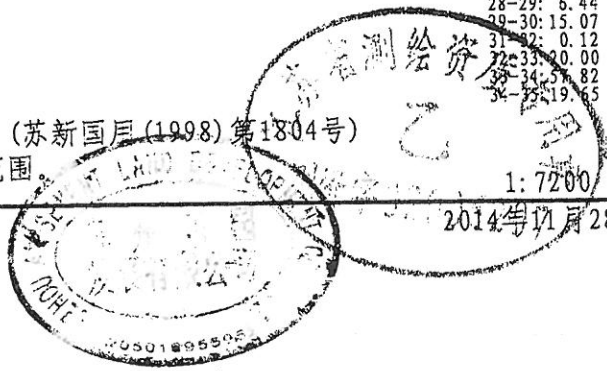
界桩示意图

国有土地退回 (苏州乐园发展有限公司)



绘图: 黄建林, 检核: 李洁, 负责: 陈明月

2014年11月28日



苏州高新区拨地成果

国有土地退回 (苏州乐园发展有限公司)

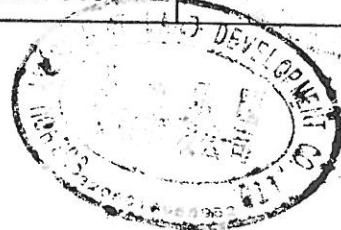
苏州高新区测绘事务有限公司

2014年11月28日



国有土地退回（苏州乐园发展有限公司）

点号	X	Y	距离（米）
1	41837.062	46302.085	
2	41887.133	46395.357	105.86
3	41901.948	46431.797	39.34
4	41913.063	46452.278	23.30
5	41918.762	46460.676	10.15
6	41944.766	46510.961	56.61
7	41953.695	46528.363	19.56
8	41904.266	46558.367	57.82
9	41914.030	46575.818	20.00
10	41859.509	46606.167	62.40
11	41858.023	46606.535	1.53
12	41855.970	46606.386	2.06
13	41854.009	46605.580	2.12
14	41852.678	46604.473	1.73
15	41851.810	46603.302	1.46
16	41736.174	46667.007	132.02
17	41737.562	46669.548	2.90
18	41716.965	46681.867	24.00
19	41716.110	46680.141	1.93
20	41697.494	46690.013	21.07
21	41694.280	46683.301	7.44
22	41690.821	46675.608	8.43
23	41735.705	46650.755	51.31
24	41756.668	46639.305	23.89



24	41756.668	46639.305	
25	41823.102	46602.274	76.06
26	41814.928	46586.333	17.91
27	41813.683	46584.029	2.62
28	41812.626	46581.633	2.62
29	41811.761	46579.161	2.62
30	41809.688	46571.083	8.34
31	41809.055	46566.030	5.09
32	41808.699	46560.949	5.09
33	41807.135	46532.116	28.88
34	41797.831	46384.684	147.73
35	41760.897	46387.421	37.04
36	41757.916	46342.475	45.04
37	41760.711	46342.254	2.80
38	41759.094	46316.370	25.93
39	41809.799	46312.667	50.84
40	41809.174	46304.025	8.66
1	41837.062	46302.085	27.96

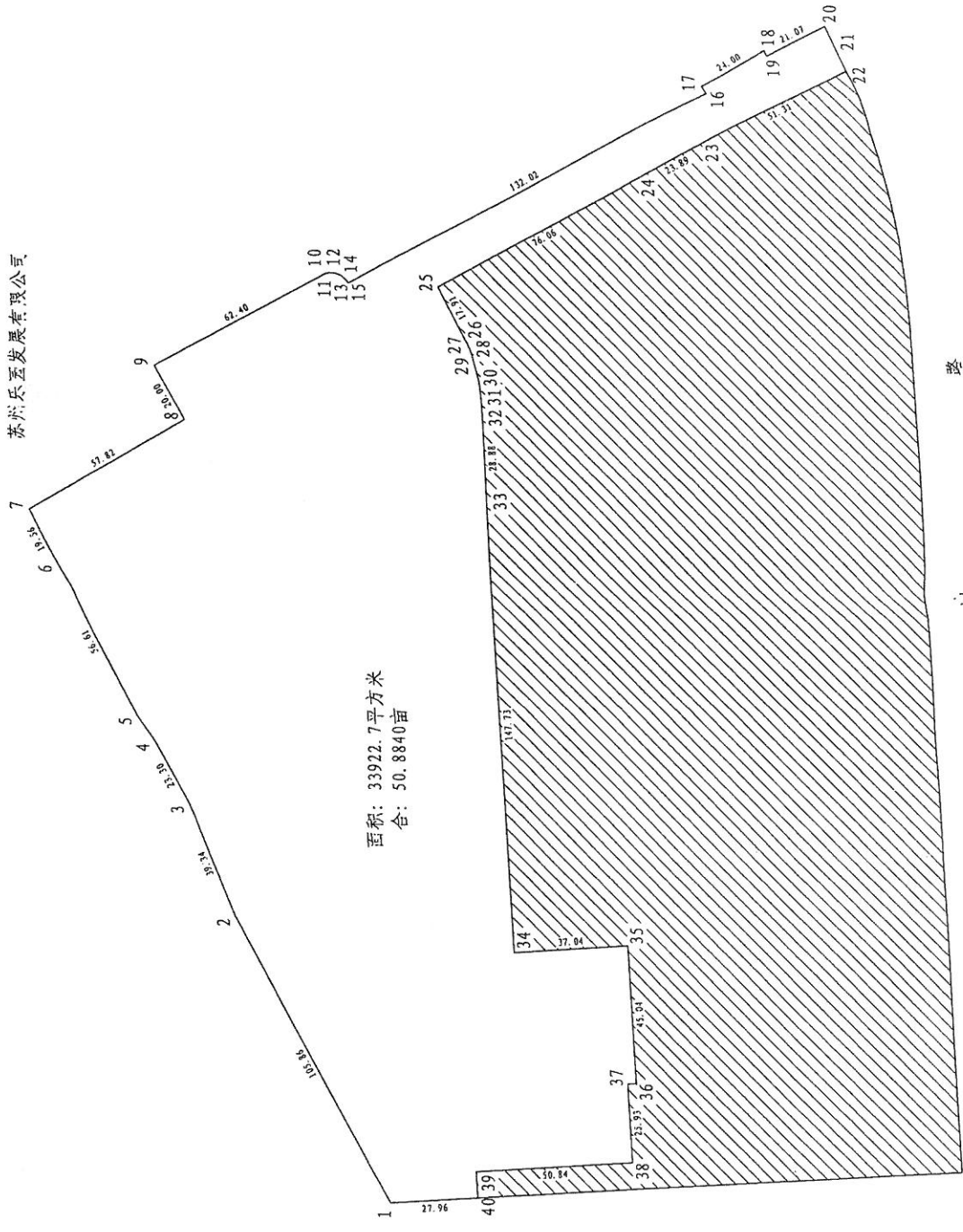
面积：33922.7平方米 合：50.8840亩



界桩示意图

国有土地退园 (苏州兵器发展有限公司)

苏州兵器发展有限公司

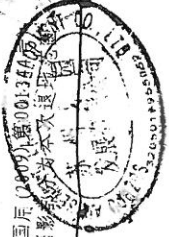


面积: 33922.7平方米
合: 50.8840亩

狮子山基督教堂

狮子山

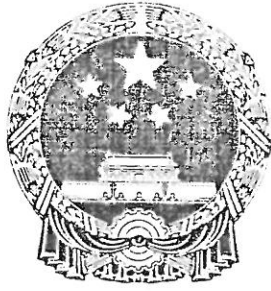
- 4-5: 10.55
- 5-6: 10.33
- 6-7: 10.27
- 7-8: 10.23
- 8-9: 10.18
- 9-10: 10.13
- 10-11: 10.08
- 11-12: 10.03
- 12-13: 9.98
- 13-14: 9.93
- 14-15: 9.88
- 15-16: 9.83
- 16-17: 9.78
- 17-18: 9.73
- 18-19: 9.68
- 19-20: 9.63
- 20-21: 9.58
- 21-22: 9.53
- 22-23: 9.48
- 23-24: 9.43
- 24-25: 9.38
- 25-26: 9.33
- 26-27: 9.28
- 27-28: 9.23
- 28-29: 9.18
- 29-30: 9.13
- 30-31: 9.08
- 31-32: 9.03
- 32-33: 8.98
- 33-34: 8.93
- 34-35: 8.88
- 35-36: 8.83
- 36-37: 8.78
- 37-38: 8.73
- 38-39: 8.68
- 39-40: 8.63



注: 本图为原苏州兵器发展有限公司(苏新国斥(2007)字第0013号)用地, 其中阴影部分为保留范围, 非阴影用地, 2014年11月28日

单位: 米
绘图: 黄建林 审核: 李倩 负责: [Signature]

1:1550



营业执照

(副本)

编号 320508000201404150199

注册号 320500000020205 (1/1)

名称 江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司
住所 苏州市人民路3188号(万达广场19幢1003室)
法定代表人 丘文
注册资本 200万元整
成立日期 1999年04月19日
营业期限 1999年04月19日至2019年04月18日
经营范围 房地产评估(凭资格证书经营)、经纪代理、咨询;土地评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



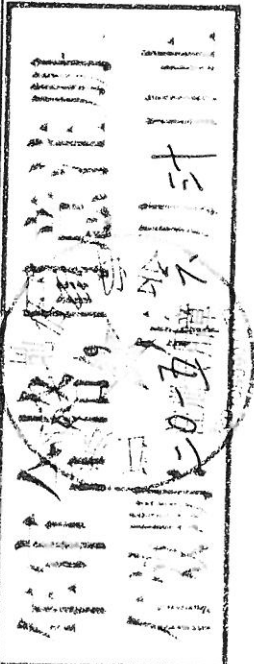
登记机关



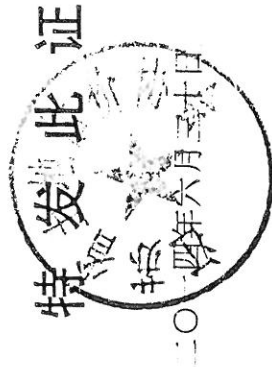
2014年04月15日

土地评估机构 注册证书

江苏省土地估价协会制

注册情况	 <p>注册合格, 准予注册 有效期: 2012年12月31日止</p>			
------	---	--	--	--

根据土地评估机构
管理的有关规定，经审
查、核定，准予在规定范
围内从事土地评估业务。

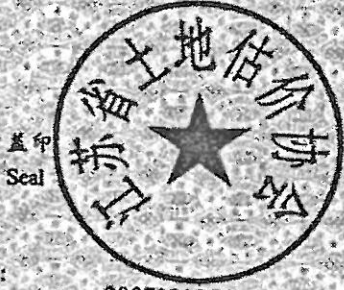


机构名称	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司
法人代表	丘文
单位地址	苏州市人民路3188号（万达广场19幢1003室）
电话号码	0512—69350901
邮政编码	215000
机构类型	中介
资信等级	一级
估 价 范 围	可在全省范围内从事所有地价评估业务。
证书有效期	至2015年6月30日止
证书编号	苏上估介字第2014070号

V61

本证书合法持有人有权使用注册土地估价师名称，执行土地估价业务，有权在土地估价报告上签字。

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Land Appraiser to proceed land appraisal practices and to sign on land appraisal reports.



盖印
Seal

编号:
No. 2007320370

姓名/Full name

张亮



性别/Sex

男

资格证书号/Qualification No.

98190225

身份证件号码/ID No.

320503197211081510

持证人签名/Signature of the bearer

注册情况
Registering Status

注册号	2007320370
执业单位	江苏国联土地资产评估咨询有限公司
注册日期	2011年7月30日

注册情况
Registering Status



460

本证书合法持有人有权使用注册土地估价师名称，执行土地估价业务，有权在土地估价报告上签字。

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Land Appraiser to proceed land appraisal practices and to sign on land appraisal reports.



盖印 Seal

编号 No. 2007320369

姓名/Full name 陈萍



性别/Sex 女

资格证书号/Qualification No. 2000440140

身份证件号码/ID No. 422426196911110044

持证人签名/Signature of the bearer

注册情况 Registering Status

注册号	2007320369
执业单位	江苏国友房地产评估咨询有限公司
注册有效期	至2011年7月30日

注册情况 Registering Status

