

土地估价报告

项目名称：安徽皖维高新材料股份有限公司位于巢湖市凤凰山街道、卧牛山街道十二宗地共 544695.06平方米工业、矿山开采道路用地土地使用权市场价值评估

受托估价单位：安徽中安房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：皖中安合（2016）（估）字第 3401004001号

电子备案编号：

提交估价报告日期：二零一六年一月十九日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

安徽皖维高新材料股份有限公司位于巢湖市凤凰山街道、卧牛山街道共 544695.06平方米工业、矿山开采道路用地土地使用权市场价值评估

二、委托估价方

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

三、估价目的

安徽皖维高新材料股份有限公司位于巢湖市凤凰山街道、卧牛山街道 544695.06平方米工业、矿山开采道路用地土地使用权，由于安徽皖维高新材料股份有限公司以了解估价对象土地使用权是否减值为前提，特委托安徽中安房地产评估咨询有限公司评估其使用权市场价值，我公司依据《中华人民共和国土地管理法》和国家相关法律法规、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、技术性规范、通知及委托方提供的有关资料、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料等，确定估价对象于估价期日的土地使用权市场价值，为委托方为提供价值参考依据。

四、估价期日

二零一五年十二月三十一日

五、估价日期

二零一五年十二月三十一日至二零一六年一月十九日

六、地价定义

本次估价目的是为委托方以财务报告为目的，确定土地使用权是否减值提供价值参考依据。根据估价依据和中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2011)，并结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义。

1 估价期日：本次评估根据委托方的委托估价期日为 2015 年 12月 31日；

2 土地使用权类型：根据巢国用(2015)第 0345号、巢国用(2015)第 0323号、巢国用(2015)第 0321号、巢国用(2015)第 0316号、巢国用(2015)第 0324号、巢国用(2015)第 0325号、巢国用(2015)第 0319号、巢国用(2015)第 0318号、巢国用(2015)第 0317号、巢国用(2015)第 0346号、巢国用(2015)第 0322号、巢国用(2015)第 0320号《国有土地使用证》，待估宗地二至宗地十二于估价期日均为国有出让用地，宗地一部分为出让用地，另一部分为农用地，本次只评估出让用地部分；

3 用途：根据《国有土地使用证》登记可知，巢国用(2015)第 0321号土地登记用途为矿山开采道路用地，其余土地登记用途为工业用地，总体规划用途为工业用地，实际用途为工业及配套用地，

参照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)的规定,此次评估用途设定为工业用地及采矿用地;

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

5 土地现状利用条件:根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知,本次评估面积为 544695.06平方米,约 817.04亩,根据估价人员现场勘查及其他资料可知,其中根据巢国用(2015)第 0345号、巢国用(2015)第 0323号、巢国用(2015)第 0321号、巢国用(2015)第 0316号、巢国用(2015)第 0324号、巢国用(2015)第 0325号、巢国用(2015)第 0319号、巢国用(2015)第 0318号、巢国用(2015)第 0317号地块为整体开发地块,土地面积为 522374.86平方米,整地块上房屋总建筑面积约 250000平方米,经计算整地块实际容积率约为 0.48,本次评估该地块设定容积率为 0.48;巢国用(2015)第 0346号土地面积为 21385.8平方米,地块上房屋建筑面积约 2800平方米,经计算该地块实际容积率约为 0.13,本次评估该地块设定容积率为 0.13;巢国用(2015)第 0322号土地面积为 952.3平方米,地块上房屋建筑面积约 600 平方米,经计算该地块实际容积率约为 0.63,本次评估该地块设定容积率为 0.63;巢国用(2015)第 0320号土地面积为 2216.1平方米,地块上房屋建筑面积约 2500平方米,

经计算该地块实际容积率约 1.13, 本次评估该地块设定容积率为 1.13;

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

宗地编号	土地使用证编号	土地使用权类型	地类（用途）	终止日期	剩余年限（年）	面积（m ² ）
宗地一	巢国用（2015）第 0345号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	298236
宗地二	巢国用（2015）第 0323号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	176.63
宗地三	巢国用（2015）第 0321号	出让	矿山开采道路	2047年 1月 26日	31.07	12222
宗地四	巢国用（2015）第 0316号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	27880
宗地五	巢国用（2015）第 0324号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	16000
宗地六	巢国用（2015）第 0325号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	137140
宗地七	巢国用（2015）第 0319号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	16610.12
宗地八	巢国用（2015）第 0318号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	6190
宗地九	巢国用（2015）第 0317号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	5686.11
宗地十	巢国用（2015）第 0346号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	21385.8
宗地十一	巢国用（2015）第 0322号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	952.3
宗地十二	巢国用（2015）第 0320号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	2216.1
合计	--	--	--	--	--	544695.06

本次地价定义是在公开市场条件下，于估价期日、实际利用条件下、设定的开发程度与用途、剩余使用年限等各项评估条件下，于估价期日 2015年 12月 31日出让条件下的土地使用权市场价值。

七、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循科学、公正、客观、合理的估价原

则,按照国家规定的技术标准和估价程序,经过测算并结合估价经验,
对影响估价对象价格因素的分析,确定此次估价土地的总价值为:

评估土地使用权总面积: 544695.06平方米

估价对象宗地的总价值: 12763.4319万元(具体见下表:)

(大写:人民币壹亿贰仟柒佰陆拾叁万肆仟叁佰壹拾玖元整)。

宗地编号	土地使用 权证编号	土地使用 权类型	地类(用 途)	剩余年 限(年)	面积(m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
宗地一	巢国用(2015) 第0345号	出让	工业	31.07	298236	234	6978.7224
宗地二	巢国用(2015) 第0323号	出让	工业	31.07	176.63	234	4.1331
宗地三	巢国用(2015) 第0321号	出让	矿山开采 道路	31.07	12222	234	285.9948
宗地四	巢国用(2015) 第0316号	出让	工业	31.07	27880	234	652.3920
宗地五	巢国用(2015) 第0324号	出让	工业	31.07	16000	234	374.4000
宗地六	巢国用(2015) 第0325号	出让	工业	31.07	137140	234	3209.0760
宗地七	巢国用(2015) 第0319号	出让	工业	33.79	16610.12	240	398.6429
宗地八	巢国用(2015) 第0318号	出让	工业	33.79	6190	240	148.5600
宗地九	巢国用(2015) 第0317号	出让	工业	33.79	5686.11	240	136.4666
宗地十	巢国用(2015) 第0346号	出让	工业	31.07	21385.8	228	487.5962
宗地十一	巢国用(2015) 第0322号	出让	工业	31.07	952.3	276	26.2835
宗地十二	巢国用(2015) 第0320号	出让	工业	31.07	2216.1	276	61.1644
合计	--	--	--	--	544695.06	--	12763.4319

八、土地估价师（签字）

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
-----	------------	-----

常忠文	2002340023	
-----	------------	--



丁苗婷	2011340029	
-----	------------	--



九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



安徽中安房地产评估咨询有限公司



二零一六年一月十九日

土地估价结果一览表

估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司 估价报告编号：皖中安合（2016）（估）字第 3401004001 号 估价期日：2015.12.31 估价目的：市场价值 估价期日的土地使用权性质：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使 用证编号	宗地 位置	估价期日 的实际用 途	估价期日 的设定用 途	估价期日 的实际开 发程度	估价期日 的设定开 发程度	估价设 定容积 率	土地使 用权年 限（年）	本次评估土 地面积 （ m2）	单价（元 /m2）	总地价 （万元）	备注	
安徽皖维高新材料股份有限公司	1	安徽皖维高新材料股份有限公司位于巢湖市凤凰山街道、卧牛山街道地块	巢国用（2015）第 0345 号	凤凰山街道巢湖北路以东、皖维集团厂区北侧	工业	工业	宗地外“六通”及场地内“五通”及场内平整	宗地外“六通”及场地内平整	0.48	31.07	298236	234	6978.7224		
	2		巢国用（2015）第 0323 号	凤凰山街道皖维厂区西北侧	工业	工业				31.07	176.63	234	4.1331		
	3		巢国用（2015）第 0321 号	凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧道路	矿山开采道路	采矿用地				31.07	12222	234	285.9948		
	4		巢国用（2015）第 0316 号	凤凰山街道巢湖北路以东、灯塔社区北侧	工业	工业				31.07	27880	234	652.3920		
	5		巢国用（2015）第 0324 号	凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐部北侧、巢维路西侧	工业	工业				31.07	16000	234	374.4000		
	6		巢国用（2015）第 0325 号	凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧	工业	工业				31.07	137140	234	3209.0760		
	7		巢国用（2015）第 0319 号	凤凰山街道巢湖北路以东、皖维厂区西北侧	工业	工业			0.48	33.79	16610.12	240	398.6429		
	8		巢国用（2015）第 0318 号	凤凰山街道巢湖北路以东、皖维厂区北侧	工业	工业				33.79	6190	240	148.5600		
	9		巢国用（2015）第 0317 号	凤凰山街道巢湖北路以东、皖维厂区北侧	工业	工业				33.79	5686.11	240	136.4666		
	10		巢国用（2015）第 0346 号	凤凰山街道巢维路北侧、厂区铁路线西侧、粮库南侧	工业	工业				0.13	31.07	21385.8	228		487.5962
	11		巢国用（2015）第 0322 号	卧牛山街道湖光社区、湖滨大道北侧、银屏路桥西侧	工业	工业				0.63	31.07	952.3	276		26.2835
	12		巢国用（2015）第 0320 号	卧牛山街道湖光社区、湖滨大道入口处北侧、湖光村路口	工业	工业				1.13	31.07	22164.4	276		6116.44
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	544695.06	-	12763.4319	-	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无他项权利存在。
- 2、基础设施条件：目前土地的实际开发程度为宗地外“六通”（通水、排水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内平整、宗地内“五通”（即通水、排水、通路、通电、通讯）。
- 3、规划限制条件：设定为基础设施宗地外“六通”及宗地内场地平整。
- 4、影响土地价格的其他限制条件：无。

二、其他需要说明的事项

- 1、本次估价过程中使用的资料来源

(1) 委托方提供；(2) 地产市场调查取得；(3) 本次估价的设定用途以产权方实际用途为基础。

2、本报告估价结果为满足本报告价值定义条件下的土地使用权价格。如估价目的、估价期日、估价对象用途、估价对象土地权利状况、土地使用年期、土地开发程度、容积率、地产市场供需状况等影响地价的因素之一发生变化，本报告估价结果不成立。

3、估价中使用的估价对象的土地面积为委托方提供的证载土地面积。

4、根据巢国用(2015)第 0345 号《国用土地使用证》可知，宗地一土地登记面积为 300470 平方米，其中农用地为 2234 平方米，建设用地为 298236 平方米，农用地不得占用，因建设确需占用，必须依法先行办理农用地转用审批。故本次只评估建设用地面积 298236 平方米。



安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零一六年一月十九日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

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

二、估价对象

估价对象位于巢湖市凤凰山街道、卧牛山街道，为安徽皖维高新材料股份有限公司以转让方式取得的十二宗土地，根据《国有土地使用证》登记可知，本次评估土地使用权总面积为 544695.06平方米，约 817.04亩，具体信息见下表：

宗地编号	土地使用证编号	土地使用权类型	地类(用途)	终止日期	剩余年限(年)	面积(m ²)	四至
宗地一	巢国用(2015)第 0345号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	298236	东至马脊山，南至住宅区，西至巢湖北路，北至马鞍山
宗地二	巢国用(2015)第 0323号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	176.63	
宗地三	巢国用(2015)第 0321号	出让	矿山开采道路	2047年 1月 26日	31.07	12222	
宗地四	巢国用(2015)第 0316号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	27880	
宗地五	巢国用(2015)第 0324号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	16000	
宗地六	巢国用(2015)第 0325号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	137140	
宗地七	巢国用(2015)第 0319号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	16610.12	
宗地八	巢国用(2015)第 0318号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	6190	
宗地九	巢国用(2015)第 0317号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	5686.11	
宗地十	巢国用(2015)第 0346号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	21385.8	东至空地，南至支路，西至铁路线，北至企业
宗地十一	巢国用(2015)第 0322号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	952.3	东至银屏高速，南至湖滨大道，西至民房，北至农田
宗地十二	巢国用(2015)第 0320号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	2216.1	东至环城湖，南至道路，西至民房，北至道路
合计	--	--	--	--	--	544695.06	--

三、估价对象概况

1 土地登记状况

宗地一至宗地六：

1.1 权属性质：权属性质现状为出让土地

1.2 权源以及权属变更状况：待估宗地现为工业、矿山开采道路用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于 2008 年 1 月 28 日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用；后于 2015 年 3 月 18 日安徽皖维高新材料股份有限公司通过转让方式获得该宗地使用权，注销原土地证并核发新证，土地终止日期：2047 年 1 月 26 日，至土地估价期日剩余年限约为 31.07 年。

1.3 宗地位置：宗地一位于凤凰山街道巢湖北路以东、皖维集团厂区北侧；宗地二位于凤凰山街道皖维厂区西北侧；宗地三位于凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧道路；宗地四位于凤凰山街道巢湖北路以东、灯塔社区北侧；宗地五位于凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐部北侧、巢维路西侧；宗地六位于凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧。

1.4 宗地用途 土地证中宗地三登记的用途为矿山开采道路用地，其余五宗登记为工业用地。

1.5 宗地四至：宗地一至宗地六为整体开发地块，整体四至为：东至马脊山，南至住宅区，西至巢湖北路，北至马鞍山。

1.6 宗地面积：巢国用（2015）第 0345 号登记面积 300470 平方米，本次只评估建设用地 298236 平方米；巢国用（2015）第 0323 号登记面积 176.63 平方米；巢国用（2015）第 0321 号登记面积 12222 平方米；巢国用（2015）第 0316 号登记面积 27880 平方米；巢国用

(2015) 第 0324号登记面积 16000平方米；巢国用 (2015) 第 0325号登记面积 137140平方米。

1.7土地级别：巢湖市三级工业用地。

1.8土地登记证书号 宗地一 031684823S; 宗地二 031684576S; 宗地三 031684578S; 宗地四 031684581S; 宗地五 031684575S; 宗地六 031684574S

1.9国有土地使用证编号：巢国用 (2015) 第 0345号、巢国用 (2015) 第 0323号、巢国用 (2015) 第 0321号、巢国用 (2015) 第 0316号、巢国用 (2015) 第 0324号、巢国用 (2015) 第 0325号。

1.10登记时间：宗地一为 2015年 3月 19日，宗地二至宗地六均为 2015年 3月 18日。

1.11地号：-; 图号：。

宗地七至宗地九：

1.1权属性质：权属性质现状为出让土地

1.2权源以及权属变更状况：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于 2008年 1月 28日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用；后于 2015年 3月 18日安徽皖维高新材料股份有限公司通过转让方式获得该宗地使用权，注销原土地证并核发新证，土地终止日期：2049年 10月 15日，至土地估价期日剩余年限约为 33.79年。

1.3宗地位置：宗地七位于凤凰山街道巢湖北路以东、皖维厂区西北侧；宗地八位于凤凰山街道巢湖北路以东、皖维厂区北侧；宗地九位于凤凰山街道巢湖北路以东、皖维厂区北侧。

1.4宗地用途：土地证中登记均为工业用地，现状用途均为工业用地。

1.5宗地四至：宗地七至宗地九为整体开发地块，整体四至为：东至马脊山，南至住宅区，西至巢湖北路，北至马鞍山。

1.6宗地面积：巢国用（2015）第 0319号登记面积 16610.12平方米；巢国用（2008）字第 00356 登记面积 6190 平方米；巢国用（2015）第 0317号登记面积 5686.11平方米。

1.7土地级别：巢湖市三级工业用地。

1.8土地登记证书号：宗地七 031684580S; 宗地八 031684582S; 宗地九 031684583S

1.9国有土地使用证编号：巢国用（2015）第 0319号、巢国用（2015）第 0318号、巢国用（2015）第 0317号。

1.10登记时间：2015年 3月 18日。

1.11地号：-；图号：-。

宗地十：

1.1权属性质：权属性质现状为出让土地

1.2权源以及权属变更状况：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于 2008年 1月 28日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用；后于 2015年 3月 19日安徽皖维高新材料股份有限公司通过转让方式获得该宗地使用权，注销原土地证并核发新证，土地终止日期：2047年 1月 26日，至土地估价期日剩余年限约为 31.07年。

1.3宗地位置：凤凰山街道巢维路北侧、厂区铁路线西侧、粮库

南侧。

1.4宗地用途：土地证中登记为工业用地，现状用途为工业用地。

1.5宗地四至：东至空地，南至支路，西至铁路线，北至企业。

1.6宗地面积：登记面积 21385.8平方米。

1.7土地级别：巢湖市三级工业用地。

1.8土地登记证书号：031684822S

1.9国有土地使用证编号：巢国用（2015）第 0346号。

1.10登记时间：2015年 3月 19日。

1.11地号：-；图号：-。

宗地十一：

1.1权属性质：权属性质现状为出让土地

1.2权源以及权属变更状况：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于 2008年 1月 28日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用；后于 2015年 3月 18日安徽皖维高新材料股份有限公司通过转让方式获得该宗地使用权，注销原土地证并核发新证，土地终止日期：2047年 1月 26日，至土地估价期日剩余年限约为 31.07年。

1.3宗地位置：卧牛山街道湖光社区、湖滨大道北侧、银屏路桥西侧。

1.4宗地用途：土地证中登记为工业用地，现状用途为工业用地。

1.5宗地四至：东至银屏高速，南至湖滨大道，西至民房，北至农田。

1.6宗地面积：登记面积 952.3平方米。

1.7土地级别：巢湖市工业控制区用地。

1.8土地登记证书号：031684577S

1.9国有土地使用证编号：巢国用（2015）第 0322号。

1.10登记时间：2015年 3月 18日。

1.11地号：-；图号：-。

宗地十二：

1.1权属性质：权属性质现状为出让土地

1.2权源以及权属变更状况：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于 2008年 1月 28日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用；后于 2015年 3月 18日安徽皖维高新材料股份有限公司通过转让方式获得该宗地使用权，注销原土地证并核发新证，土地终止日期：2047年 1月 26日，至土地估价期日剩余年限约为 31.07年。

1.3宗地位置：卧牛山街道湖光社区、湖滨大道入口处北侧、湖光村路口。

1.4宗地用途：土地证中登记为工业用地，现状用途为工业用地。

1.5宗地四至：东至环城湖，南至道路，西至民房，北至道路。

1.6宗地面积：登记面积 2216.1平方米。

1.7土地级别：巢湖市工业控制区用地。

1.8土地登记证书号：031684579S

1.9国有土地使用证编号：巢国用（2015）第 0320号。

1.10登记时间：2015年 3月 18日。

1.11地号：-；图号：-。

2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价期日，待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：待估宗地为国有出让土地，土地使用者为安徽皖维高新材料股份有限公司，以转让方式取得待估宗地国有土地使用权，评估对象面积以《国有土地使用证》登记为准，总面积 544695.06 平方米，其中巢国用（2015）第 0345 号登记面积 300470 平方米、巢国用（2015）第 0323 号登记面积 176.63 平方米、巢国用（2015）第 0321 号登记面积 12222 平方米、巢国用（2015）第 0316 号登记面积 27880 平方米、巢国用（2015）第 0324 号登记面积 16000 平方米、巢国用（2015）第 0325 号登记面积 137140 平方米、巢国用（2008）字第 00354 号登记面积 16610.12 平方米、巢国用（2015）第 0318 号登记面积 6190 平方米、巢国用（2015）第 0317 号登记面积 5686.11 平方米、巢国用（2015）第 0346 号登记面积 21385.8 平方米、巢国用（2015）第 0322 号登记面积 952.3 平方米、巢国用（2015）第 0320 号登记面积 2216.1 平方米。

2.3 土地他项权利：至估价期日，待估宗地无抵押、租赁等他项权利的设定；宗地界址清楚，权属无纠纷；待估宗地的土地权属、使用年期等与土地登记内容一致，未进行变更。

2.4 取得时间：宗地一至宗地九、宗地十一、宗地十二取得时间均为 2015 年 3 月 18 日；宗地十的取得时间为 2015 年 3 月 19 日。

2.5 出让价款：/。

2.6 批准使用年期：50 年。

2.7 已使用年限和剩余使用年限：安徽皖维高新材料股份有限公司以转让方式取得待估宗地国有土地使用权，宗地一至六、十、十一、

十二土地终止日期均为 2047 年 1 月 26 日，至估价期日土地已使用 18.93 年，自估价期日土地剩余年限均为 31.07 年；宗地七、八、九土地终止日期均为 2049 年 10 月 15 日，至估价期日土地已使用 16.21 年，自估价期日土地剩余年限均为 33.79 年。

3. 土地利用状况

(1) 土地利用现状

估价对象宗地内场地平整，估价人员现场勘查，估价对象为已开发土地，地上有建筑物。

(2) 土地利用条件

现状利用：根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知，本次评估面积（即国有土地使用证登记面积）为 544695.06 平方米，约 817.04 亩，根据估价人员现场勘查及其他资料可知，其中根据巢国用（2015）第 0345 号、巢国用（2015）第 0323 号、巢国用（2015）第 0321 号、巢国用（2015）第 0316 号、巢国用（2015）第 0324 号、巢国用（2015）第 0325 号、巢国用（2015）第 0319 号、巢国用（2015）第 0318 号、巢国用（2015）第 0317 号地块为整体开发地块，土地面积为 522374.86 平方米，整地块上房屋总建筑面积约 250000 平方米，经计算整地块实际容积率约为 0.48，本次评估该地块设定容积率为 0.48；巢国用（2015）第 0346 号土地面积为 21385.8 平方米，地块上房屋建筑面积约 2800 平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.13，本次评估该地块设定容积率为 0.13；巢国用（2015）第 0322 号土地面积为 952.3 平方米，地块上房屋建筑面积约 600 平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.63，本次评估该地块设定容积率为 0.63；巢国用（2015）第 0320 号土地面积为 2216.1 平方米，地块上房屋建筑

面积约 2500平方米，经计算该地块实际容积率约 1.13, 本次评估该地块设定容积率为 1.13 房屋整体通水、电、消防等设备设施，维护保养状况较优，目前使用状况良好。

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

利用限制和缺陷：该宗地无特殊利用限制和权限。

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

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

1 城市资源状况

1.1地理位置

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

合肥是一座具有 2000多年历史的古城，素有“三国故地、包拯家乡”之称。秦置合肥县，隋至明清时，合肥一直是庐州府治所，故又称

“庐州”、又名“庐阳”。合肥自然环境优美,名胜古迹甚多。市区公园环城走,碧水绕城流,是全国著名的园林城市、卫生城市、优秀旅游城市、全国城市环境综合整治优秀城市,还是全国双拥模范和全国治安综合治理先进单位。

1.2行政区划

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

1.3城市人口

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

2 房地产制度与房地产市场状况

2.1房地产制度与住房制度方面

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

2.2地价政策方面

国土资源部同时出台了《国土资源部关于加强房地产用地供应和

监管有关问题的通知》(国土资发〔2010〕34号)在促进住房用地供应和加强房地产用地监管方面做出了规定,随着国家一系列针对房地产市场的政策出台,各地的楼市降温现象已经显现,尽管价格上未见太多波动,但都不同程度地出现了成交量下降的趋势,政策进一步的深入对土地市场的影响在后期也可能会显现。

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

3 产业政策

3.1 产业政策

深入推进工业立市战略,以培育壮大战略性新兴产业为引领,以改造提升优势传统产业为重点,以发展繁荣现代服务业为支撑,重点打造新型平板显示、新能源、家用电器 3 个两千亿元级产业,汽车及零部件、装备制造、食品及农产品加工 3 个千亿元级产业,培育发展 2~3 家产值超 500 亿元、30 家产值超百亿元的企业集团,加快形成结构优化、技术先进、清洁安全、附加值高、吸纳就业能力强的现代产业体系。合肥市坚持走新型工业化道路,加快现代产业基地建设,同时发展现代服务业,形成全国区域性金融、物流、会展、商贸、旅游、信息服务等现代服务业中心。

3.2 税收政策

在税收方面,我市严格执行国务院《关于坚决遏制部分城市房价

过快上涨的通知》精神。制定政策发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。安徽省日前出台配套措施，废止了多项鼓励购房的优惠税收政策。凡在 2010年 10月 1日后签订的购房合同一律不再享受自用、首购和换购房的税收减免优惠政策。

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

4 城市规划与发展前景目标

4.1城市性质

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

4.2规划布局

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

4.3市政交通

全年旅客运输量 2亿人，比上年增长 19.3%。其中，公路 1.8亿人，增长 19.7%；铁路 1588万人，增长 15.0%；民航 416万人，增长 19.2%。全年货物运输量 1.97亿吨，比上年增长 31.8%。其中，公路 1.74亿吨，增长 27.3%；铁路 150.80万吨，增长 11.6%；民航 3.34万吨，增长 14.8%；水运 2183.56万吨，增长 86.7%。年末民用汽车拥有量 39.32万辆，比上年增长 29.7%，其中私人汽车 25.05万辆，增长 42.2%。民用轿车拥有量 20.48万辆，增长 37.9%，其中私人轿车 16.51万辆，增长 44.6%。合肥市对外交通、市内公交都极为方便。现已形成以铁路、公路为主，“水、陆、空”立体化的交通网络。

4.4发展前景

坚持以科学发展观为统领，全面贯彻落实党的十七届六中全会和省第九次党代会、市第十次党代会精神，紧紧围绕主题主线，着力扩大有效投入，着力加强自主创新，着力深化改革开放，着力保障改善民生，主动调整转型，保持发展势头，实现争先进位，圆满完成本届政府各项目标任务，为“十二五”规划顺利实施增强后劲，为建设现代化新兴中心城市夯实基础，为向着区域性特大城市迈进积蓄力量，以优异成绩迎接党的十八大胜利召开。今年经济社会发展的主要目标是：地区生产总值增长 14%，财政收入增长 13%，其中地方财政收入增长 11%，全社会固定资产投资增长 20%，规模以上工业增加值增长 18%，社会消费品零售总额增长 16%，城镇居民人均可支配收入增长 14%，农民人均纯收入增长 15%，城镇登记失业率控制在 4.5%以内，人口自然增长率控制在 7‰以内，居民消费价格指数涨幅控制在 4%左右，群众安全感指数保持在 90%以上，单位 GDP 能耗下降率及主要污染物减排量达到省控目标。

5 城市社会经济发展状况

5.1 经济布局

我国宏观经济运行并没有延续去年后期略有转好的势头,而是继续呈现小幅下滑走势,但总体相对平稳,仍处在可调、可控范围之内。在此环境下,我市经济稳步发展,GDP保持了两位数增长,实属不易,基本实现了经济平稳开局。面对复杂多变的国际环境和艰巨繁重的国内发展改革稳定任务,党中央、国务院坚持稳中求进工作总基调,牢牢把握发展大势,全力深化改革开放,着力创新宏观调控,奋力激发市场活力,努力培育创新动力,国民经济在新常态下保持平稳运行,呈现出增长平稳、结构优化、质量提升、民生改善的良好态势。

2015年以来,面对错综复杂的宏观形势和经济下行压力,在市委、市政府的坚强领导下,全市上下坚持以转变经济发展方式为主线,突出改革推动,强化创新驱动,各级各部门紧紧围绕“新跨越、进十强”的战略目标,主动适应新常态,展现出“大湖名城、创新高地”新形象。经济总体呈现发展稳中有进、质量不断攀升的良好态势。

5.2 城市经济发展水平与综合实力

2015年前三季度,全市经济取得了速度、结构、质量和效益的全面提升,但当前宏观经济不确定因素增多,经济转型阵痛明显,下行压力依然较大。

从自身发展看,经济结构的调整、科技创新的带动、民营经济的成长都为全市的经济注入了新的活力,从部分先行指标来看,依然保持较快增速。工业用电量增长 7.8%,增幅位居全省第 1;金融机构本外币各项贷款余额增长 17.6% 高于全省 3.8个百分点;登记失业率在 2.9%以下等,都为下一步经济增长奠定了良好基础。但是,当前

市场需求减弱、大项目引资难、企业用工减少、传统产业转型慢等矛盾仍较为突出，在一定程度上制约了经济加快增长。

2015年前三季度，全市 GDP 实现 3773.3亿元、增长 10.7%，比上半年加快 0.2个百分点。其中，第一产业增加值 129.4亿元，增长 4.1%，加快 0.4个百分点；第二产业增加值 2181.1亿元，增长 10.9%，加快 0.5个百分点；第三产业（服务业）增加值 1462.7亿元，增长 10.7%

总体来看，全年经济保持平稳增长的态势不会改变，预计全年 GDP 增速在前三季度较高增长的基础上略有回调，年初的预期目标可以实现。下一步，我们应采取更加有力措施化解经济运行中的各种矛盾和问题，在强化创新驱动、调整经济结构、扩大有效需求、保障要素供给等方面下功夫、出实招，做好“十二五”收官工作，为“十三五”打下坚实基础。

5.3 社会储蓄与投资

金融是现代经济的核心。合肥市着力推进金融改革创新，促进金融业快速发展，为实体经济发展提供了良好的金融服务。

2015年前三季度，全市 GDP 占全省 24.1%，同比提高 0.7个百分点；财政收入占 25.4% 提高 0.8 个百分点，其中地方财政收入占 23.8% 提高 0.9个百分点；规模以上工业增加值占 23.3% 提高 0.8 个百分点，社会消费品零售总额占 24.5% 提高 1.1个百分点；金融机构本外币贷款余额 9860.03亿元，比年初增加 1193.24亿元，增量占全省比重达到 46.3%

2015年前三季度，全社会固定资产投资额已超 2013年水平，达 4744.21 亿元，同比增长 15%，增速比一季度、上半年分别提高 7.0

和 0.9个百分点。其中，工业投资 1590.58亿元，增长 10.4%；房地产投资 987.5亿元，增长 13.3%。全社会投资、工业和房地产投资的增速均为今年以来最高增速。前三季度，到位资金总量 2663.47亿元，增长 13.8%。其中，外商直接投资 21.21亿元，增长 8.4%。9月份，韩国世界 500强三星和阳光电源合资成立两家新能源企业，累计投资总额 6210万美元。截至 9月末，在我市投资的境外世界 500强增至 38家，在肥设立企业增至 50家。

5.4 物价变动

2015年前三季度，居民消费价格同比上涨 1.6%。其中，食品价格上涨 2.2%，烟酒上涨 1%，医疗保健和个人用品上涨 4.4%，交通和通信下降 3%。工业生产者出厂价格同比下降 0.9%，购进价格同比下降 4.5%。

（二）区域因素

估价对象位于合肥巢湖市。

1 区域概况

（1）区域位置

巢湖市位于省城合肥的南部，区位优势，交通便捷。淮南、合九铁路及合宁、沪蓉、合芜高速公路穿境而过。长江流经巢湖市 182公里，芜湖长江大桥和铜陵长江大桥横跨长江天堑，是巢湖市连接江南的跨江通道。依托芜湖朱家桥外贸码头和合肥、南京两个航空港，可借“船”出海。巢湖汽车北站设有合肥骆岗机场异地候机楼，采取“空港快线”的方式，为巢湖当地旅客提供购票、班车接送、异地值机等“一站式”服务。

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

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

（2）级别

根据巢湖市工业用地级别调整及基准地价图，待估宗地一至十位于巢湖市工业基准地价四级范围以内，宗地十一、十二位于巢湖市工业控制区范围内。

（3）经济发展状况

2015年1—10月份，巢湖市累计完成财政收入231858万元，同比增长6.1%。其中：地方财政收入146738万元，同比增长9.4%。累计税收收入194534万元，增长5.6%，其中：增值税47943万元，下降7.7%；营业税46930万元，增长12.5%；企业所得税42159万元，增长

9.3%; 个人所得税 9363万元, 增长 12.4% 1—10月份, 巢湖市财政支出 327330万元, 增长 14.3% 其中: 教育事业费支出 69659万元, 增长 56.5%; 社会保障和就业支出 77274万元, 增长 40.2%; 医疗卫生费支出 35577万元, 增长 41.0%; 城乡社区事务支出 13672万元, 增长 16.0% 2015年 10月末, 巢湖市金融机构各项存款余额 3599026万元, 同比增长 14.0% 其中: 住户存款余额 2442792万元, 同比增长 12.4%; 金融机构各项贷款余额 2747886万元, 同比增长 12.5%

(4) 区域优势

巢湖区位优势, 交通便捷。位于长三角经济区沿江经济带中部、“合芜宁”金三角中心, 距合肥市区和芜湖各 60公里, 是皖江开发开放及示范区建设的中心地带。宁西高速铁路、淮南干线铁路, 合宁、合巢芜高速公路穿境而过。南京、合肥、芜湖 3个航空港及芜湖朱家桥外贸码头构成了巢湖通往国内外的快速通道。巢湖港是安徽省八大内河港口之一, 水路运输经裕溪河航道通江达海。“十二五”以来, 巢湖经济社会保持了平稳较快发展势头, 现已发展成为全国最大的水泥建材基地、全国最大的渔网生产基地和全国十大钢构生产基地之一。

2 设施条件

(1) 基础设施条件

供水

自来水由巢湖市自来水厂供水, 供水保证率达 90%以上。

供电

由巢湖市供电公司供电, 供电保证率 90%以上。

排水

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

电信

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

道路

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

(2) 公共设施条件

区域内公共设施有 :

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

商服设施 : 巢湖福联宾馆、湖光大酒店、文清旅社、安徽皖维高新材料股份有限公司招待所、巢湖葡京假日宾馆、华电超市、惠万家超市等 ;

教育 : 澳门新村幼儿园、皖维集团公司老年大学、巢湖市灯塔小学、 ;

医疗 : 灯塔社区医疗室、皖维医院、巢湖妇产医院。

3 环境条件

(1) 人文环境

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

（2）自然环境

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

4 交通条件

（1）对内联系与公交状况

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

（2）对外交通条件

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

5 产业集聚度

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

6 规划限制条件

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

（三）个别因素

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

1 宗地条件

（1）宗地位置：巢湖市凤凰山街道、卧牛山街道；

（2）宗地面积：总面积 544695.06平方米，其中巢国用（2015）第 0345号登记面积 300470平方米，本次只评估建设用地 298236平方米、巢国用（2015）第 0323号登记面积 176.63平方米、巢国用（2015）第 0321号登记面积 12222平方米、巢国用（2015）第 0316号登记面积 27880平方米、巢国用（2015）第 0324号登记面积 16000平方米、巢国用（2015）第 0325号登记面积 137140平方米、巢国用（2008）字第 00354号登记面积 16610.12平方米、巢国用（2015）第 0318号登记面积 6190平方米、巢国用（2015）第 0317号登记面积 5686.11平方米、巢国用（2015）第 0346号登记面积 21385.8平方米、巢国用（2015）第 0322号登记面积 952.3平方米、巢国用（2015）第 0320号登记面积 2216.1平方米。

（3）宗地用途：根据《国有土地使用证》登记可知，巢国用（2015）第 0321号土地登记用途为矿山开采道路用地，其余土地登记用途为工业用地，总体规划用途为工业用地，实际用途为工业及配套用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）的规定，此次评估用

途设定为工业用地及采矿用地；

(4) 宗地形状：宗地一至九土地形状整体较不规则；宗地十至十二土地形状整体较规则，大致呈多边形；

(5) 临路状况：宗地一至九临巢湖北路、皖维路；宗地十临支路；宗地十一临环城路、银屏路；宗地十二临支路；

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

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

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

(9) 土地使用限制：规划为工业及配套用地；

(10) 宗地周围土地利用类型：工业、住宅、综合用地。

(11) 容积率：根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知，本次评估面积为 544695.06平方米，约 817.04亩，根据估价人员现场勘查及其他资料可知，其中根据巢国用（2015）第 0345号、巢国用（2015）第 0323号、巢国用（2015）第 0321号、巢国用（2015）第 0316号、巢国用（2015）第 0324号、巢国用（2015）第 0325号、巢国用（2015）第 0319号、巢国用（2015）第 0318号、巢国用（2015）第 0317号地块为整体开发地块，土地面积为 522374.86平方米，整地块上房屋总建筑面积约 250000平方米，经计算整地块实际容积率约为 0.48，本次评估该地块设定容积率为 0.48；巢国用（2015）第 0346号土地面积为 21385.8平方米，地块上房屋建筑面积约 2800平

平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.13，本次评估该地块设定容积率为 0.13；巢国用（2015）第 0322号土地面积为 952.3平方米，地块上房屋建筑面积约 600 平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.63，本次评估该地块设定容积率为 0.63；巢国用（2015）第 0320号土地面积为 2216.1平方米，地块上房屋建筑面积约 2500平方米，经计算该地块实际容积率约 1.13，本次评估该地块设定容积率为 1.13

2 基础设施条件

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

3 土地利用状况

（1）土地利用现状

估价对象宗地内场地平整，估价人员现场勘查，估价对象为已开发土地，地上有建筑物。

（2）土地利用条件

现状利用：根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知，本次评估面积为 544695.06平方米，约 817.04亩，根据估价人员现场勘查及其他资料可知，其中根据巢国用（2015）第 0345号、巢国用（2015）第 0323号、巢国用（2015）第 0321号、巢国用（2015）第 0316号、巢国用（2015）第 0324号、巢国用（2015）第 0325号、巢国用（2015）第 0319号、巢国用（2015）第 0318号、巢国用（2015）

第 0317号地块为整体开发地块，土地面积为 522374.86平方米，整地块上房屋总建筑面积约 250000平方米，经计算整地块实际容积率约为 0.48，本次评估该地块设定容积率为 0.48；巢国用（2015）第 0346号土地面积为 21385.8平方米，地块上房屋建筑面积约 2800平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.13，本次评估该地块设定容积率为 0.13；巢国用（2015）第 0322号土地面积为 952.3平方米，地块上房屋建筑面积约 600 平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.63，本次评估该地块设定容积率为 0.63；巢国用（2015）第 0320号土地面积为 2216.1平方米，地块上房屋建筑面积约 2500平方米，经计算该地块实际容积率约 1.13，本次评估该地块设定容积率为 1.13 房屋整体通水、电、消防等设备设施，维护保养状况较优，目前使用状况良好。

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

利用限制和缺陷：该宗地无特殊利用限制和权限。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关部门颁发的法律、法规及政策文件

- 1 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62号);
- 2 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28号 , 2004年 8月 28日);
- 3 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72号 , 2007年 8月 30日);
- 4 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256号 , 1998年 12月 27日);
- 5 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55号 , 1990年 5月 19日);
- 6 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发 [2004]28号);
- 7 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》;
- 8 安徽省人民政府《关于调整安徽省征地补偿标准的通知》(皖政 [2015] 24号);
- 9 《合肥市人民政府关于调整巢湖市被征土地上青苗房屋及其他附着物补偿标准的通知》(合政秘 [2012] 212号);
- 10 《安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则》(财综 [2001]1061号);
- 11 《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》(财税

[2014]101号) ;

12 《安徽省耕地占用税实施办法》(财农村 [2008]367号) ;

13 安徽省人民政府《安徽省人民政府关于印发安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理办法的通知》(皖政 [2012]54号) ;

14 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知。

(二) 有关技术规程和技术标准

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

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

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

(三) 委托方提供的资料

1 巢国用 (2015) 第 0345号、巢国用 (2015) 第 0323号、巢国用 (2015) 第 0321号、巢国用 (2015) 第 0316号、巢国用 (2015) 第 0324号、巢国用 (2015) 第 0325号、巢国用 (2015) 第 0319号、巢国用 (2015) 第 0318号、巢国用 (2015) 第 0317号、巢国用 (2015) 第 0346号、巢国用 (2015) 第 0322号、巢国用 (2015) 第 0320号《国有土地使用证》 ;

2 《情况说明》 ;

3 估价委托书 ;

4 其他相关资料。

(四) 实地勘察资料

1 土地估价现场勘察记录表 ;

- 2 待估宗地现状照片；
- 3 估价人员掌握的其他资料。

二、土地估价

1 估价原则

(1) 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、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客观价格。估价对象测算过程中在市场比较法体现出替代原则的要求。

(2) 最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

(3) 供需原则

土地估价应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。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

(4) 贡献原则

不动产的总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小。估价对象测算过程中，成本逼近法对这一原则有所体现。

2 估价方法

按照《城镇土地估价规程》的要求，主要有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价修正法。

估价思路：由于估价对象为十二宗土地，根据资料显示，巢国用

(2015)第0321号土地登记用途为矿山开采道路,其他地块登记均为工业,经现场勘查,整体开发为工业及配套用地,巢国用(2015)第0321号土地根据开发状况及其性质,本次评估参照工业测算过程,又由于土地剩余年限及土地的位置限制条件,分析结果:宗地一至六作为一个测算过程、宗地七至九作为一个测算过程,宗地十、十一、十二可以根据具体方法采用具体的测算过程。

(1) 适合本次评估方法分析

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

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

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

根据巢湖市基准地价结果报告可知,基准地价基准日最新日期距估价期日未超出三年,未超出基准地价使用年期,且估价人员掌握基准地价的修正体系,估价人员能完全掌握并应用对应的修正体系,因此该方法适用。

(2) 不适合本次评估方法分析

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

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

剩余法是预测估价对象开发完成后的不动产正常交易价格扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价值余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

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

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

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

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

3 估价结果

(1) 地价的确定

估价人员在对区域内市场经过充分调研的基础上，把两种估价方法的结果与当地土地市场状况进行充分的分析论证，基准地价修正法

因为基准地价基准日相比现在时间稍长，且为区域性平均价格，不能很好反映当地市场状况，因此取基准地价法权重为 0.3，成本逼近法权重为 0.7，故采用两种方法的加权算术平均值的结果作为待估宗地的最终单位地价，具体见下表：

宗地编号	土地使用证编号	剩余年限(年)	面积(m ²)	成本逼近法 单价(元/m ²) (70%)	基准地价修 正法单价(元 /m ²)(30%)	单价(元/m ²)	评估总价 (万元)
宗地一	巢国用(2015) 第 0345号	31.07	298236	253	190	234	6978.7224
宗地二	巢国用(2015) 第 0323号	31.07	176.63	253	190	234	4.1331
宗地三	巢国用(2015) 第 0321号	31.07	12222	253	190	234	285.9948
宗地四	巢国用(2015) 第 0316号	31.07	27880	253	190	234	652.3920
宗地五	巢国用(2015) 第 0324号	31.07	16000	253	190	234	374.4000
宗地六	巢国用(2015) 第 0325号	31.07	137140	253	190	234	3209.0760
宗地七	巢国用(2015) 第 0319号	33.79	16610.12	260	193	240	398.6429
宗地八	巢国用(2015) 第 0318号	33.79	6190	260	193	240	148.5600
宗地九	巢国用(2015) 第 0317号	33.79	5686.11	260	193	240	136.4666
宗地十	巢国用(2015) 第 0346号	31.07	21385.8	245	188	228	487.5962
宗地十一	巢国用(2015) 第 0322号	31.07	952.3	294	234	276	26.2835
宗地十二	巢国用(2015) 第 0320号	31.07	2216.1	294	234	276	61.1644
合计	--	--	544695.06	--	--	--	12763.4319

估价对象宗地的总价值：12763.4319万元

(大写：人民币壹亿贰仟柒佰陆拾叁万肆仟叁佰壹拾玖元整)

(2) 估价结果

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

评估土地使用权总面积：544695.06平方米

估价对象宗地的总价值：12763.4319万元（具体见下表：）

(大写：人民币壹亿贰仟柒佰陆拾叁万肆仟叁佰壹拾玖元整)。

宗地编号	土地使用 权证编号	土地使用 权类型	地类(用 途)	剩余年 限(年)	面积(m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
宗地一	巢国用(2015) 第0345号	出让	工业	31.07	298236	234	6978.7224
宗地二	巢国用(2015) 第0323号	出让	工业	31.07	176.63	234	4.1331
宗地三	巢国用(2015) 第0321号	出让	矿山开采 道路	31.07	12222	234	285.9948
宗地四	巢国用(2015) 第0316号	出让	工业	31.07	27880	234	652.3920
宗地五	巢国用(2015) 第0324号	出让	工业	31.07	16000	234	374.4000
宗地六	巢国用(2015) 第0325号	出让	工业	31.07	137140	234	3209.0760
宗地七	巢国用(2015) 第0319号	出让	工业	33.79	16610.12	240	398.6429
宗地八	巢国用(2015) 第0318号	出让	工业	33.79	6190	240	148.5600
宗地九	巢国用(2015) 第0317号	出让	工业	33.79	5686.11	240	136.4666
宗地十	巢国用(2015) 第0346号	出让	工业	31.07	21385.8	228	487.5962
宗地十一	巢国用(2015) 第0322号	出让	工业	31.07	952.3	276	26.2835
宗地十二	巢国用(2015) 第0320号	出让	工业	31.07	2216.1	276	61.1644
合计	--	--	--	--	544695.06	--	12763.4319

三、估价结果和估价报告的使用

1 估价的前提条件和假设条件

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

(2) 估价对象宗地设定为工业用地，安徽皖维高新材料股份有限公司以出让方式取得待估宗地国有土地使用权，宗地一至六、十、十

一、十二土地终止日期均为 2047年 1月 26日，自估价期日土地剩余年限均为 31.07 年；宗地七、八、九土地终止日期均为 2049 年 10 月 15日，自估价期日土地剩余年限均为 33.79年。

(3) 估价期日为 2015年 12月 31日。

(4) 在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(5) 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(6) 委托方提供资料属实。

2 估价结果和估价报告的使用

(1) 此次评估是严格按照中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508- 2014)、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507 - 2001)、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规和技术规范的规定执行。

(2) 本估价报告和估价结果仅作为估价目的情况下使用，且本报告仅提供给委托方使用。

(3) 本估价报告应用的有效期自报告提交日起至一年止。

(4) 本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，我公司对估价结果有最终解释权。

(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。

3 需要特殊说明的事项

(1) 土地利用状况等资料由企业提供，其所提供的数据我们未经现场测量。

(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) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(4) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

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

(6) 企业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。

(7) 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。

(8) 由于委托方无法提供土地利用状况等资料，根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知，本次评估面积为 544695.06平方米，约 817.04亩，根据估价人员现场勘查及其他资料可知，其中根据巢国用(2015)第 0345号、巢国用(2015)第 0323号、巢国用(2015)第 0321号、巢国用(2015)第 0316号、巢国用(2015)第 0324号、巢国用(2015)第 0325号、巢国用(2015)第 0319号、巢国用(2015)第 0318号、巢国用(2015)第 0317号地块为整体开发地块，土地面积为 522374.86平方米，整地块上房屋总建筑面积约 250000平方米，经计算整地块实际容积率约为 0.48，本次评估该地块设定容积率为 0.48；巢国用(2015)第 0346号土地面积为 21385.8平方米，地块上房屋建筑面积约 2800平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.13，本次评估该地块设定容积率为 0.13；巢国用(2015)第 0322号土地

面积为 952.3平方米，地块上房屋建筑面积约 600平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.63，本次评估该地块设定容积率为 0.63；巢国用（2015）第 0320号土地面积为 2216.1平方米，地块上房屋建筑面积约 2500平方米，经计算该地块实际容积率约 1.13，本次评估该地块设定容积率为 1.13

第四部分 附件

附件 1: 土地估价委托书

附件 2: 估价对象现场照片

附件 3: 待估宗地位置示意图

附件 4: 巢国用(2015)第 0345号、巢国用(2015)第 0323号、巢国用(2015)第 0321号、巢国用(2015)第 0316号、巢国用(2015)第 0324号、巢国用(2015)第 0325号、巢国用(2015)第 0319号、巢国用(2015)第 0318号、巢国用(2015)第 0317号、巢国用(2015)第 0346号、巢国用(2015)第 0322号、巢国用(2015)第 0320号《国有土地使用证》复印件

附件 5: 《情况说明》复印件

附件 6: 估价机构资质证书及营业执照复印件

附件 7: 土地评估中介机构 2015年度资质年检合格证明

附件 8: 估价人员资格证书复印件

附件 9: 其他相关资料

土地估价技术报告（评估工作底稿）

项目名称：安徽皖维高新材料股份有限公司位于巢湖市凤凰山街道、卧牛山街道 544695.06平方米工业、矿山开采道路用地土地使用权市场价值评估（合肥巢湖市）

受托估价单位：安徽中安房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：皖中安合（2016）（估）字第 3401004001号

土地估价技术报告（评估工作底稿）编号：皖中安合（2016）（技）字第 3401004001号

电子备案编号：

提交估价报告日期：二零一六年一月十九日

关键词：合肥巢湖市

土地使用权市场价值

安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零一五年

土地估价报告（评估工作底稿）

第一部分 总述

一、估价项目名称

安徽皖维高新材料股份有限公司位于巢湖市凤凰山街道、卧牛山街道 544695.06平方米工业、矿山开采道路用地土地使用权市场价值评估

二、委托估价方

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

三、受托估价方

1 估价机构名称

安徽中安房地产评估咨询有限公司

2 法定代表人

常忠文

3 估价机构地址

安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑 1 号联排别墅

4 估价机构资质和注册号

国家注册土地估价机构 注册号：A201134001

5 有效期限

2016年 6月 30日

6 办公地址

合肥市经济技术开发区繁华大道与莲花路交口百乐门尚泽国际
1109-1110室

7 联系人

陈翠芝

8 联系电话

0551- 62659998 62659000 62656111

四、估价目的

安徽皖维高新材料股份有限公司位于巢湖市凤凰山街道、卧牛山街道 544695.06平方米工业、矿山开采道路用地土地使用权，由于安徽皖维高新材料股份有限公司以了解估价对象土地使用权是否减值为前提，特委托安徽中安房地产评估咨询有限公司评估其使用权市场价值，我公司依据《中华人民共和国土地管理法》和国家相关法律法规、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、技术性规范、通知及委托方提供的有关资料、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料等，确定估价对象于估价期日的土地使用权市场价值，为委托方为提供价值参考依据。

五、估价依据

（一）国家有关部门颁发的法律、法规及政策文件

- 1 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62号)；
- 2 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28号，2004年 8月 28日)；
- 3 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72号，2007年 8月 30日)；
- 4 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256号，1998年 12月 27日)；

- 5 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
(国务院令第 55号 , 1990年 5月 19日);
 - 6 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发 [2004]28号);
 - 7 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》;
 - 8 安徽省人民政府《关于调整安徽省征地补偿标准的通知》(皖政〔 2015〕 24号);
 - 9 《合肥市人民政府关于调整巢湖市被征土地上青苗房屋及其他附着物补偿标准的通知》(合政秘〔 2012〕 212号);
 - 10 《安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则》(财综 [2001]1061号);
 - 11 《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》(财税 [2014]101号);
 - 12 《安徽省耕地占用税实施办法》(财农村 [2008]367号);
 - 13 安徽省人民政府《安徽省人民政府关于印发安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理办法的通知》(皖政 [2012]54号);
 - 14 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知。
- (二) 有关技术规程和技术标准
- 1 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508 - 2001);
 - 2 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507- 2001);
 - 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》
(GB/T21010-2007)。
- (三) 委托方提供的资料

1 巢国用(2015)第0345号、巢国用(2015)第0323号、巢国用(2015)第0321号、巢国用(2015)第0316号、巢国用(2015)第0324号、巢国用(2015)第0325号、巢国用(2015)第0319号、巢国用(2015)第0318号、巢国用(2015)第0317号、巢国用(2015)第0346号、巢国用(2015)第0322号、巢国用(2015)第0320号《国有土地使用证》;

2 《情况说明》;

3 估价委托书;

4 其他相关资料。

(四) 实地勘察资料

1 土地估价现场勘察记录表;

2 待估宗地现状照片;

3 估价人员掌握的其他资料。

六、估价期日

二零一五年十二月三十一日

七、估价日期

二零一五年十二月三十一日至二零一六年一月十九日

八、地价定义

本次估价目的是为委托方以财务报告为目的,确定土地使用权是否减值提供价值参考依据。根据估价依据和中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2011),并结合委托方提供的资料及现场勘查情况,确定本次评估地价定义。

1 估价期日:本次评估根据委托方的委托估价期日为2015年12月31日;

2 土地使用权类型:根据巢国用(2015)第0345号、巢国用(2015)

第 0323号、巢国用(2015) 第 0321号、巢国用(2015) 第 0316号、巢国用(2015) 第 0324号、巢国用(2015) 第 0325号、巢国用(2015) 第 0319号、巢国用(2015) 第 0318号、巢国用(2015) 第 0317号、巢国用(2015) 第 0346号、巢国用(2015) 第 0322号、巢国用(2015) 第 0320号《国有土地使用证》，待估宗地二至宗地十二于估价期日均为国有出让用地，宗地一部分为出让用地，另一部分为农用地，本次只评估出让建设用地部分；

3 用途：根据《国有土地使用证》登记可知，巢国用(2015) 第 0321号土地登记用途为矿山开采道路用地，其余土地登记用途为工业用地，总体规划用途为工业用地，实际用途为工业及配套用地，参照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007) 的规定，此次评估用途设定为工业用地及采矿用地；

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

5 土地现状利用条件：根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知，本次评估面积为 544695.06平方米，约 817.04亩，根据估价人员现场勘查及其他资料可知，其中根据巢国用(2015) 第 0345号、巢国用(2015) 第 0323号、巢国用(2015) 第 0321号、巢国用(2015) 第 0316号、巢国用(2015) 第 0324号、巢国用(2015) 第 0325号、

巢国用(2015)第 0319号、巢国用(2015)第 0318号、巢国用(2015)第 0317号地块为整体开发地块，土地面积为 522374.86平方米，整地块上房屋总建筑面积约 250000平方米，经计算整地块实际容积率约为 0.48，本次评估该地块设定容积率为 0.48；巢国用(2015)第 0346号土地面积为 21385.8平方米，地块上房屋建筑面积约 2800平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.13，本次评估该地块设定容积率为 0.13；巢国用(2015)第 0322号土地面积为 952.3平方米，地块上房屋建筑面积约 600 平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.63，本次评估该地块设定容积率为 0.63；巢国用(2015)第 0320号土地面积为 2216.1平方米，地块上房屋建筑面积约 2500平方米，经计算该地块实际容积率约 1.13，本次评估该地块设定容积率为 1.13；

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

宗地编号	土地使用证编号	土地使用权类型	地类（用途）	终止日期	剩余年限（年）	面积（m ² ）
宗地一	巢国用（2015）第 0345号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	298236
宗地二	巢国用（2015）第 0323号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	176.63
宗地三	巢国用（2015）第 0321号	出让	矿山开采道路	2047年 1月 26日	31.07	12222
宗地四	巢国用（2015）第 0316号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	27880
宗地五	巢国用（2015）第 0324号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	16000
宗地六	巢国用（2015）第 0325号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	137140

宗地七	巢国用(2015)第 0319号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	16610.12
宗地八	巢国用(2015)第 0318号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	6190
宗地九	巢国用(2015)第 0317号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	5686.11
宗地十	巢国用(2015)第 0346号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	21385.8
宗地十一	巢国用(2015)第 0322号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	952.3
宗地十二	巢国用(2015)第 0320号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	2216.1
合计	--	--	--	--	--	544695.06

本次地价定义是在公开市场条件下,于估价期日、实际利用条件下、设定的开发程度与用途、剩余使用年限等各项评估条件下,于估价期日 2015年 12月 31日出让条件下的土地使用权市场价值。

九、需要特殊说明的事项

1 估价的前提条件和假设条件

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

(2) 估价对象宗地设定为工业用地,安徽皖维高新材料股份有限公司以出让方式取得待估宗地国有土地使用权,宗地一至六、十、十一、十二土地终止日期均为 2047年 1月 26日,自估价期日土地剩余年限均为 31.07年;宗地七、八、九土地终止日期均为 2049年 10月 15日,自估价期日土地剩余年限均为 33.79年。

(3) 估价期日为 2015年 12月 31日。

(4) 在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(5) 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(6) 委托方提供资料属实。

2 估价结果和估价报告的使用

(1) 此次评估是严格按照中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001)、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规和技术规范的规定执行。

(2) 本估价报告和估价结果仅作为估价目的情况下使用，且本报告仅提供给委托方使用。

(3) 本估价报告应用的有效期自报告提交日起至一年止。

(4) 本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，我公司对估价结果有最终解释权。

(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。

3 需要特殊说明的事项

(1) 土地利用状况等资料由企业提供，其所提供的数据我们未经现场测量。

(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) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(4) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(5) 本报告估价结果为本报告设定的评估目的服务，当用于其它

目的，本报告评估结果无效。

(6) 企业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。

(7) 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。

(8) 由于委托方无法提供土地利用状况等资料，根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知，本次评估面积为 544695.06平方米，约 817.04亩，根据估价人员现场勘查及其他资料可知，其中根据巢国用(2015)第 0345号、巢国用(2015)第 0323号、巢国用(2015)第 0321号、巢国用(2015)第 0316号、巢国用(2015)第 0324号、巢国用(2015)第 0325号、巢国用(2015)第 0319号、巢国用(2015)第 0318号、巢国用(2015)第 0317号地块为整体开发地块，土地面积为 522374.86平方米，整地块上房屋总建筑面积约 250000平方米，经计算整地块实际容积率约为 0.48，本次评估该地块设定容积率为 0.48；巢国用(2015)第 0346号土地面积为 21385.8平方米，地块上房屋建筑面积约 2800平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.13，本次评估该地块设定容积率为 0.13；巢国用(2015)第 0322号土地面积为 952.3平方米，地块上房屋建筑面积约 600平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.63，本次评估该地块设定容积率为 0.63；巢国用(2015)第 0320号土地面积为 2216.1平方米，地块上房屋建筑面积约 2500平方米，经计算该地块实际容积率约 1.13，本次评估该地块设定容积率为 1.13

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，经过测算并结合估价经验，

对影响估价对象价格因素的分析，确定此次估价土地的总价值为：

评估土地使用权总面积：544695.06平方米

估价对象宗地的总价值：12763.4319万元（具体见下表：）

（大写：人民币壹亿贰仟柒佰陆拾叁万肆仟叁佰壹拾玖元整）。

宗地编号	土地使用 证编号	土地使用 权类型	地类（用 途）	剩余年 限（年）	面积（m ² ）	评估单价 （元 / m ² ）	评估总价 （万元）
宗地一	巢国用（2015） 第 0345号	出让	工业	31.07	298236	234	6978.7224
宗地二	巢国用（2015） 第 0323号	出让	工业	31.07	176.63	234	4.1331
宗地三	巢国用（2015） 第 0321号	出让	矿山开采 道路	31.07	12222	234	285.9948
宗地四	巢国用（2015） 第 0316号	出让	工业	31.07	27880	234	652.3920
宗地五	巢国用（2015） 第 0324号	出让	工业	31.07	16000	234	374.4000
宗地六	巢国用（2015） 第 0325号	出让	工业	31.07	137140	234	3209.0760
宗地七	巢国用（2015） 第 0319号	出让	工业	33.79	16610.12	240	398.6429
宗地八	巢国用（2015） 第 0318号	出让	工业	33.79	6190	240	148.5600
宗地九	巢国用（2015） 第 0317号	出让	工业	33.79	5686.11	240	136.4666
宗地十	巢国用（2015） 第 0346号	出让	工业	31.07	21385.8	228	487.5962
宗地十一	巢国用（2015） 第 0322号	出让	工业	31.07	952.3	276	26.2835
宗地十二	巢国用（2015） 第 0320号	出让	工业	31.07	2216.1	276	61.1644
合计	--	--	--	--	544695.06	--	12763.4319

十一、土地估价师

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
-----	------------	-----

常忠文	2002340023	
-----	------------	---

丁苗婷	2011340029	
-----	------------	--

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



安徽中安房地产评估咨询有限公司



二零一六年一月十九日

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

宗地一至宗地六：

1.1权属性质：权属性质现状为出让土地

1.2权源以及权属变更状况：待估宗地现为工业、矿山开采道路用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于 2008年 1月 28日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用；后于 2015年 3月 18日安徽皖维高新材料股份有限公司通过转让方式获得该宗地使用权，注销原土地证并核发新证，土地终止日期：2047年 1月 26日，至土地估价期日剩余年限约为 31.07年。

1.3宗地位置：宗地一位于凤凰山街道巢湖北路以东、皖维集团厂区北侧；宗地二位于凤凰山街道皖维厂区西北侧；宗地三位于凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧道路；宗地四位于凤凰山街道巢湖北路以东、灯塔社区北侧；宗地五位于凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐部北侧、巢维路西侧；宗地六位于凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧。

1.4宗地用途：土地证中宗地三登记的用途为矿山开采道路用地，其余五宗登记为工业用地。

1.5宗地四至：宗地一至宗地六为整体开发地块，整体四至为：东至马脊山，南至住宅区，西至巢湖北路，北至马鞍山。

1.6宗地面积：巢国用（2015）第 0345号登记面积 300470平方

米，本次只评估建设用地 298236平方米；巢国用（2015）第 0323号登记面积 176.63平方米；巢国用（2015）第 0321号登记面积 12222平方米；巢国用（2015）第 0316号登记面积 27880平方米；巢国用（2015）第 0324号登记面积 16000平方米；巢国用（2015）第 0325号登记面积 137140平方米。

1.7土地级别：巢湖市三级工业用地。

1.8土地登记证书号：宗地一 031684823S；宗地二 031684576S；宗地三 031684578S；宗地四 031684581S；宗地五 031684575S；宗地六 031684574S

1.9国有土地使用证编号：巢国用（2015）第 0345号、巢国用（2015）第 0323号、巢国用（2015）第 0321号、巢国用（2015）第 0316号、巢国用（2015）第 0324号、巢国用（2015）第 0325号。

1.10登记时间：宗地一为 2015年 3月 19日，宗地二至宗地六均为 2015年 3月 18日。

1.11地号：-；图号：。

宗地七至宗地九：

1.1权属性质：权属性质现状为出让土地

1.2权源以及权属变更状况：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于 2008年 1月 28日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用；后于 2015年 3月 18日安徽皖维高新材料股份有限公司通过转让方式获得该宗地使用权，注销原土地证并核发新证，土地终止日期：2049年 10月 15日，至土地估价期日剩余年限约为 33.79年。

1.3宗地位置：宗地七位于凤凰山街道巢湖北路以东、皖维厂区西北侧；宗地八位于凤凰山街道巢湖北路以东、皖维厂区北侧；宗地九位于凤凰山街道巢湖北路以东、皖维厂区北侧。

1.4宗地用途：土地证中登记均为工业用地，现状用途均为工业用地。

1.5宗地四至：宗地七至宗地九为整体开发地块，整体四至为：东至马脊山，南至住宅区，西至巢湖北路，北至马鞍山。

1.6宗地面积：巢国用（2015）第 0319号登记面积 16610.12平方米；巢国用（2008）字第 00356 登记面积 6190 平方米；巢国用（2015）第 0317号登记面积 5686.11平方米。

1.7土地级别：巢湖市三级工业用地。

1.8土地登记证书号：宗地七 031684580S；宗地八 031684582S；宗地九 031684583S

1.9国有土地使用证编号：巢国用（2015）第 0319号、巢国用（2015）第 0318号、巢国用（2015）第 0317号。

1.10登记时间：2015年 3月 18日。

1.11地号：-；图号：。

宗地十：

1.1权属性质：权属性质现状为出让土地

1.2权源以及权属变更状况：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于 2008年 1月 28日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用；后于 2015年 3月 19日安徽皖维高新材料股份有限公司通过转让方式获得该宗地使用权，注销原土地征

并核发新证，土地终止日期：2047年 1月 26日，至土地估价期日剩余年限约为 31.07年。

1.3宗地位置：凤凰山街道巢维路北侧、厂区铁路线西侧、粮库南侧。

1.4宗地用途：土地证中登记为工业用地，现状用途为工业用地。

1.5宗地四至：东至空地，南至支路，西至铁路线，北至企业。

1.6宗地面积：登记面积 21385.8平方米。

1.7土地级别：巢湖市三级工业用地。

1.8土地登记证书号：031684822S

1.9国有土地使用证编号：巢国用（2015）第 0346号。

1.10登记时间：2015年 3月 19日。

1.11地号：-；图号：。

宗地十一：

1.1权属性质：权属性质现状为出让土地

1.2权源以及权属变更状况：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于 2008年 1月 28日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用；后于 2015年 3月 18日安徽皖维高新材料股份有限公司通过转让方式获得该宗地使用权，注销原土地证并核发新证，土地终止日期：2047年 1月 26日，至土地估价期日剩余年限约为 31.07年。

1.3宗地位置：卧牛山街道湖光社区、湖滨大道北侧、银屏路桥西侧。

1.4宗地用途：土地证中登记为工业用地，现状用途为工业用地。

1.5宗地四至：东至银屏高速，南至湖滨大道，西至民房，北至农田。

1.6宗地面积：登记面积 952.3平方米。

1.7土地级别：巢湖市工业控制区用地。

1.8土地登记证书号：031684577S

1.9国有土地使用证编号：巢国用（2015）第 0322号。

1.10登记时间：2015年 3月 18日。

1.11地号：-；图号：。

宗地十二：

1.1权属性质：权属性质现状为出让土地

1.2权源以及权属变更状况：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。安徽皖维集团有限责任公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。于 2008年 1月 28日办理了《国有土地使用证》并进行登记使用；后于 2015年 3月 18日安徽皖维高新材料股份有限公司通过转让方式获得该宗地使用权，注销原土地证并核发新证，土地终止日期：2047年 1月 26日，至土地估价期日剩余年限约为 31.07年。

1.3宗地位置：卧牛山街道湖光社区、湖滨大道入口处北侧、湖光村路口。

1.4宗地用途：土地证中登记为工业用地，现状用途为工业用地。

1.5宗地四至：东至环城湖，南至道路，西至民房，北至道路。

1.6宗地面积：登记面积 2216.1平方米。

1.7土地级别：巢湖市工业控制区用地。

1.8土地登记证书号：031684579S

1.9国有土地使用证编号：巢国用（2015）第 0320号。

1.10登记时间：2015年 3月 18日。

1.11地号：-；图号：。

2.土地权利状况

2.1土地所有权：在估价期日，待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2土地使用权：待估宗地为国有出让土地，土地使用者为安徽皖维高新材料股份有限公司，以转让方式取得待估宗地国有土地使用权，评估对象面积以《国有土地使用证》登记为准，总面积 544695.06平方米，其中巢国用（2015）第 0345号登记面积 300470平方米、巢国用（2015）第 0323号登记面积 176.63平方米、巢国用（2015）第 0321号登记面积 12222平方米、巢国用（2015）第 0316号登记面积 27880平方米、巢国用（2015）第 0324号登记面积 16000平方米、巢国用（2015）第 0325号登记面积 137140平方米、巢国用（2008）字第 00354号登记面积 16610.12平方米、巢国用（2015）第 0318号登记面积 6190平方米、巢国用（2015）第 0317号登记面积 5686.11平方米、巢国用（2015）第 0346号登记面积 21385.8平方米、巢国用（2015）第 0322号登记面积 952.3平方米、巢国用（2015）第 0320号登记面积 2216.1平方米。

2.3土地他项权利：至估价期日，待估宗地无抵押、租赁等他项权利的设定；宗地界址清楚，权属无纠纷；待估宗地的土地权属、使用年期等与土地登记内容一致，未进行变更。

2.4取得时间：宗地一至宗地九、宗地十一、宗地十二取得时间均为 2015年 3月 18日；宗地十的取得时间为 2015年 3月 19日。

2.5出让价款：/。

2.6批准使用年期：50年。

2.7已使用年限和剩余使用年限：安徽皖维高新材料股份有限公司以转让方式取得待估宗地国有土地使用权，宗地一至六、十、十一、十二土地终止日期均为 2047年 1月 26日，至估价期日土地已使用 18.93年，自估价期日土地剩余年限均为 31.07年；宗地七、八、九土地终止日期均为 2049年 10月 15日，至估价期日土地已使用 16.21年，自估价期日土地剩余年限均为 33.79年。

3 土地利用状况

(1) 土地利用现状

估价对象宗地内场地平整，估价人员现场勘查，估价对象为已开发土地，地上有建筑物。

(2) 土地利用条件

现状利用：根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知，本次评估面积（即国有土地使用证登记面积）为 544695.06平方米，约 817.04 亩，根据估价人员现场勘查及其他资料可知，其中根据巢国用（2015）第 0345号、巢国用（2015）第 0323号、巢国用（2015）第 0321号、巢国用（2015）第 0316号、巢国用（2015）第 0324号、巢国用（2015）第 0325号、巢国用（2015）第 0319号、巢国用（2015）第 0318号、巢国用（2015）第 0317号地块为整体开发地块，土地面积为 522374.86平方米，整地块上房屋总建筑面积约 250000平方米，经计算整地块实际容积率约为 0.48，本次评估该地块设定容积率为 0.48；巢国用（2015）第 0346号土地面积为 21385.8平方米，地块上房屋建筑面积约 2800平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.13，本次评估该地块设定容积率为 0.13；巢国用（2015）第 0322号土地

面积为 952.3平方米，地块上房屋建筑面积约 600平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.63，本次评估该地块设定容积率为 0.63；巢国用（2015）第 0320号土地面积为 2216.1平方米，地块上房屋建筑面积约 2500平方米，经计算该地块实际容积率约 1.13，本次评估该地块设定容积率为 1.13。房屋整体通水、电、消防等设备设施，维护保养状况较优，目前使用状况良好。

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

利用限制和缺陷：该宗地无特殊利用限制和权限。

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

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

1 城市资源状况

1.1地理位置

合肥，安徽省省会，位于中国中部（北纬 32°、东经 117°），长江淮河之间、巢湖之滨，通过南淝河通江达海，具有承东启西、接连中原、贯通南北的重要区位优势，是全省政治、经济、文化、信息、

金融和商贸中心 ,也是全国重要的科研教育基地。

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

1.2行政区划

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

1.3城市人口

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

2 房地产制度与房地产市场状况

2.1房地产制度与住房制度方面

由于 2009年的房地产市场的过快升温 ,房地产价格一路走高 ,国务院在 2010年先后出台了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔 2010〕 4 号)《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发〔 2010〕 10 号) ,强调了要保障合理性住房需求 ,限制投机性住房需求 ,要增加居住用地的供应 ,

调整住房的供应结构，加强市场监管和信息披露。

2.2 地价政策方面

国土资源部同时出台了《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34号）在促进住房用地供应和加强房地产用地监管方面做出了规定，随着国家一系列针对房地产市场的政策出台，各地的楼市降温现象已经显现，尽管价格上未见太多波动，但都不同程度地出现了成交量下降的趋势，政策进一步的深入对土地市场的影响在后期也可能会显现。

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

3 产业政策

3.1 产业政策

深入推进工业立市战略，以培育壮大战略性新兴产业为引领，以改造提升优势传统产业为重点，以发展繁荣现代服务业为支撑，重点打造新型平板显示、新能源、家用电器 3 个两千亿元级产业，汽车及零部件、装备制造、食品及农产品加工 3 个千亿元级产业，培育发展 2~3 家产值超 500 亿元、30 家产值超百亿元的企业集团，加快形成结构优化、技术先进、清洁安全、附加值高、吸纳就业能力强的现代产业体系。合肥市坚持走新型工业化道路，加快现代产业基地建设，同时发展现代服务业，形成全国区域性金融、物流、会展、商贸、旅游、

信息服务等现代服务业中心。

3.2 税收政策

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

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

4 城市规划与发展前景目标

4.1 城市性质

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

4.2 规划布局

“ 141” 城市发展框架，大力改造核心主城区，并在老城区的东、西南、西、北方向建设四个城市副中心，沿巢湖逐步建设一个生态型、现代化的滨湖新区。滨湖新区位于合肥主城区东南部，南依巢湖，规

划总用地面积约 190平方公里，核心功能是行政中心、商务文化会展中心、省级休闲旅游基地、综合居住新区。

4.3市政交通

全年旅客运输量 2亿人，比上年增长 19.3% 其中，公路 1.8亿人，增长 19.7%；铁路 1588万人，增长 15.0%；民航 416万人，增长 19.2% 全年货物运输量 1.97亿吨，比上年增长 31.8% 其中，公路 1.74亿吨，增长 27.3%；铁路 150.80万吨，增长 11.6%；民航 3.34万吨，增长 14.8%；水运 2183.56万吨，增长 86.7% 年末民用汽车拥有量 39.32万辆，比上年增长 29.7%，其中私人汽车 25.05万辆，增长 42.2% 民用轿车拥有量 20.48万辆，增长 37.9%，其中私人轿车 16.51万辆，增长 44.6% 合肥市对外交通、市内公交都极为方便。现已形成以铁路、公路为主，“水、陆、空”立体化的交通网络。

4.4发展前景

坚持以科学发展观为统领，全面贯彻落实党的十七届六中全会和省第九次党代会、市第十次党代会精神，紧紧围绕主题主线，着力扩大有效投入，着力加强自主创新，着力深化改革开放，着力保障改善民生，主动调整转型，保持发展势头，实现争先进位，圆满完成本届政府各项目标任务，为“十二五”规划顺利实施增强后劲，为建设现代化新兴中心城市夯实基础，为向着区域性特大城市迈进积蓄力量，以优异成绩迎接党的十八大胜利召开。今年经济社会发展的主要目标是：地区生产总值增长 14%，财政收入增长 13%，其中地方财政收入增长 11%，全社会固定资产投资增长 20%，规模以上工业增加值增长 18%，社会消费品零售总额增长 16%，城镇居民人均可支配收入增长 14%，农民人均纯收入增长 15%，城镇登记失业率控制在 4.5%以内，

人口自然增长率控制在 7‰以内，居民消费价格指数涨幅控制在 4%左右，群众安全感指数保持在 90%以上，单位 GDP能耗下降率及主要污染物减排量达到省控目标。

5 城市社会经济发展状况

5.1 经济布局

我国宏观经济运行并没有延续去年后期略有转好的势头，而是继续呈现小幅下滑走势，但总体相对平稳，仍处在可调、可控范围之内。在此环境下，我市经济稳步发展，GDP保持了两位数增长，实属不易，基本实现了经济平稳开局。面对复杂多变的国际环境和艰巨繁重的国内发展改革稳定任务，党中央、国务院坚持稳中求进工作总基调，牢牢把握发展大势，全力深化改革开放，着力创新宏观调控，奋力激发市场活力，努力培育创新动力，国民经济在新常态下保持平稳运行，呈现出增长平稳、结构优化、质量提升、民生改善的良好态势。

2015 年以来，面对错综复杂的宏观形势和经济下行压力，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下坚持以转变经济发展方式为主线，突出改革推动，强化创新驱动，各级各部门紧紧围绕“新跨越、进十强”的战略目标，主动适应新常态，展现出“大湖名城、创新高地”新形象。经济总体呈现发展稳中有进、质量不断攀升的良好态势。

5.2 城市经济发展水平与综合实力

2015年前三季度，全市经济取得了速度、结构、质量和效益的全面提升，但当前宏观经济不确定因素增多，经济转型阵痛明显，下行压力依然较大。

从自身发展看，经济结构的调整、科技创新的带动、民营经济的成长都为全市的经济注入了新的活力，从部分先行指标来看，依然保持较快增速。工业用电量增长 7.8%，增幅位居全省第 1；金融机构本

外币各项贷款余额增长 17.6% 高于全省 3.8个百分点；登记失业率在 2.9%以下等，都为下一步经济增长奠定了良好基础。但是，当前市场需求减弱、大项目引资难、企业用工减少、传统产业转型慢等矛盾仍较为突出，在一定程度上制约了经济加快增长。

2015年前三季度，全市 GDP实现 3773.3亿元、增长 10.7%，比上半年加快 0.2个百分点。其中，第一产业增加值 129.4亿元，增长 4.1%，加快 0.4个百分点；第二产业增加值 2181.1亿元，增长 10.9%，加快 0.5个百分点；第三产业（服务业）增加值 1462.7亿元，增长 10.7%

总体来看，全年经济保持平稳增长的态势不会改变，预计全年 GDP增速在前三季度较高增长的基础上略有回调，年初的预期目标可以实现。下一步，我们应采取更加有力措施化解经济运行中的各种矛盾和问题，在强化创新驱动、调整经济结构、扩大有效需求、保障要素供给等方面下功夫、出实招，做好“十二五”收官工作，为“十三五”打下坚实基础。

5.3社会储蓄与投资

金融是现代经济的核心。合肥市着力推进金融改革创新，促进金融业快速发展，为实体经济发展提供了良好的金融服务。

2015年前三季度，全市 GDP占全省 24.1%，同比提高 0.7个百分点；财政收入占 25.4% 提高 0.8 个百分点，其中地方财政收入占 23.8% 提高 0.9个百分点；规模以上工业增加值占 23.3% 提高 0.8 个百分点，社会消费品零售总额占 24.5% 提高 1.1个百分点；金融机构本外币贷款余额 9860.03亿元，比年初增加 1193.24亿元，增量占全省比重达到 46.3%

2015年前三季度，全社会固定资产投资额已超 2013年水平，达 4744.21 亿元，同比增长 15%，增速比一季度、上半年分别提高 7.0 和 0.9个百分点。其中，工业投资 1590.58亿元，增长 10.4%；房地产投资 987.5亿元，增长 13.3%。全社会投资、工业和房地产投资的增速均为今年以来最高增速。前三季度，到位资金总量 2663.47亿元，增长 13.8%。其中，外商直接投资 21.21亿元，增长 8.4%。9月份，韩国世界 500强三星和阳光电源合资成立两家新能源企业，累计投资总额 6210万美元。截至 9月末，在我市投资的境外世界 500强增至 38家，在肥设立企业增至 50家。

5.4 物价变动

2015年前三季度，居民消费价格同比上涨 1.6%。其中，食品价格上涨 2.2%，烟酒上涨 1%，医疗保健和个人用品上涨 4.4%，交通和通信下降 3%。工业生产者出厂价格同比下降 0.9%，购进价格同比下降 4.5%。

6 一般因素分析

整体来看，合肥市经济条件稳步发展，合肥市地处淮南市、六安市、芜湖市和铜陵市交接地带，其地理位置优越，交通便捷，为一定程度上有利于工业地价的提高。同时合肥政府制定了优惠的工业扶持政策，促进了工业企业的发展，也在一定程度上推高了工业用地的地价。至今全国多数城市房价维持高位并呈上升态势，但涨势趋缓。我国房地产也在自身做着诸多调整。相信有国家政策的有力调控，房地产行业的高层战略对话，在未来一定能找到更加合理有效的发展房地产业的策略，从而推动机遇与挑战并存的房地产业的健康持续发展。估价人员经过综合考虑分析影响待估宗地地价的影响因素认为：待估宗地附近的一般因素有利于待估宗地地价水平的提高。

（二）区域因素

估价对象位于合肥巢湖市。

1 区域概况

（1）区域位置

巢湖市位于省城合肥的南部，区位优势，交通便捷。淮南、合九铁路及合宁、沪蓉、合芜高速公路穿境而过。长江流经巢湖市 182 公里，芜湖长江大桥和铜陵长江大桥横跨长江天堑，是巢湖市连接江南的跨江通道。依托芜湖朱家桥外贸码头和合肥、南京两个航空港，可借“船”出海。巢湖汽车北站设有合肥骆岗机场异地候机楼，采取“空港快线”的方式，为巢湖当地旅客提供购票、班车接送、异地值机等“一站式”服务。

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

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

帷幄，赢得“亚父”美名。近有冯玉祥、张治中、李克农“三将军”，名传九州。

（2）级别

根据巢湖市工业用地级别调整及基准地价图，待估宗地一至十位于巢湖市工业基准地价四级范围以内，宗地十一、十二位于巢湖市工业控制区范围内。

（3）经济发展状况

2015年 1—10月份，巢湖市累计完成财政收入 231858万元，同比增长 6.1% 其中：地方财政收入 146738万元，同比增长 9.4% 累计税收收入 194534万元，增长 5.6%，其中：增值税 47943万元，下降 7.7%；营业税 46930万元，增长 12.5%；企业所得税 42159万元，增长 9.3%；个人所得税 9363万元，增长 12.4% 1—10月份，巢湖市财政支出 327330万元，增长 14.3% 其中：教育事业费支出 69659万元，增长 56.5%；社会保障和就业支出 77274万元，增长 40.2%；医疗卫生费支出 35577万元，增长 41.0%；城乡社区事务支出 13672万元，增长 16.0% 2015年 10月末，巢湖市金融机构各项存款余额 3599026万元，同比增长 14.0% 其中：住户存款余额 2442792万元，同比增长 12.4%；金融机构各项贷款余额 2747886万元，同比增长 12.5%

（4）区域优势

巢湖区位优势，交通便捷。位于长三角经济区沿江经济带中部、“合芜宁”金三角中心，距合肥市区和芜湖各 60公里，是皖江开发开放及示范区建设的中心地带。宁西高速铁路、淮南干线铁路，合宁、合巢

芜高速公路穿境而过。南京、合肥、芜湖 3个航空港及芜湖朱家桥外贸码头构成了巢湖通往国内外的快速通道。巢湖港是安徽省八大内河港口之一，水路运输经裕溪河航道通江达海。“十二五”以来，巢湖经济社会保持了平稳较快发展势头，现已发展成为全国最大的水泥建材基地、全国最大的渔网生产基地和全国十大钢构生产基地之一。

2 设施条件

(1) 基础设施条件

供水

自来水由巢湖市自来水厂供水，供水保证率达 90%以上。

供电

由巢湖市供电公司供电，供电保证率 90%以上。

排水

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

电信

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

道路

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

速、312国道、合浦、合芜、巢庐路等 20多条干线四通八达。

(2) 公共设施条件

区域内公共设施有：

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

商服设施：巢湖福联宾馆、湖光大酒店、文清旅社、安徽皖维高新材料股份有限公司招待所、巢湖葡京假日宾馆、华电超市、惠万家超市等；

教育：澳门新村幼儿园、皖维集团公司老年大学、巢湖市灯塔小学、；

医疗：灯塔社区医疗室、皖维医院、巢湖妇产医院。

3 环境条件

(1) 人文环境

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

(2) 自然环境

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

4 交通条件

(1) 对内联系与公交状况

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

(2) 对外交通条件

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

5 产业集聚度

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

6 规划限制条件

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

7 区域因素分析

综上所述，待估宗地位于合肥巢湖市，区域位置一般，周边对内交通条件一般，对外有高速公路，且距离较近，区域基础设施和公共服务设施均较完善，产业集聚度一般，产业链条较为完善，为工业生产活动的开展提供较优良的外部条件。估价人员经过综合考虑分析影响待估宗地地价的影响因素认为：待估宗地附近的区域因素有利于待估宗地地价水平的提高。

（三）个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗

地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。

1 宗地条件

(1) 宗地位置：巢湖市凤凰山街道、卧牛山街道；

(2) 宗地面积：总面积 544695.06平方米，其中巢国用(2015)第 0345号登记面积 300470平方米，本次只评估建设用地 298236平方米、巢国用(2015)第 0323号登记面积 176.63平方米、巢国用(2015)第 0321号登记面积 12222平方米、巢国用(2015)第 0316号登记面积 27880平方米、巢国用(2015)第 0324号登记面积 16000平方米、巢国用(2015)第 0325号登记面积 137140平方米、巢国用(2008)字第 00354号登记面积 16610.12平方米、巢国用(2015)第 0318号登记面积 6190平方米、巢国用(2015)第 0317号登记面积 5686.11平方米、巢国用(2015)第 0346号登记面积 21385.8平方米、巢国用(2015)第 0322号登记面积 952.3平方米、巢国用(2015)第 0320号登记面积 2216.1平方米。

(3) 宗地用途：根据《国有土地使用证》登记可知，巢国用(2015)第 0321号土地登记用途为矿山开采道路用地，其余土地登记用途为工业用地，总体规划用途为工业用地，实际用途为工业及配套用地，参照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)的规定，此次评估用途设定为工业用地及采矿用地；

(4) 宗地形状：宗地一至九土地形状整体较不规则；宗地十至十二土地形状整体较规则，大致呈多边形；

(5) 临路状况：宗地一至九临巢湖北路、皖维路；宗地十临支路；宗地十一临环城路、银屏路；宗地十二临支路；

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

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

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

(9) 土地使用限制：规划为工业及配套用地；

(10) 宗地周围土地利用类型：工业、住宅、综合用地。

(11) 容积率：根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知，本次评估面积为 544695.06平方米，约 817.04亩，根据估价人员现场勘查及其他资料可知，其中根据巢国用（2015）第 0345号、巢国用（2015）第 0323号、巢国用（2015）第 0321号、巢国用（2015）第 0316号、巢国用（2015）第 0324号、巢国用（2015）第 0325号、巢国用（2015）第 0319号、巢国用（2015）第 0318号、巢国用（2015）第 0317号地块为整体开发地块，土地面积为 522374.86平方米，整地块上房屋总建筑面积约 250000平方米，经计算整地块实际容积率约为 0.48，本次评估该地块设定容积率为 0.48；巢国用（2015）第 0346号土地面积为 21385.8平方米，地块上房屋建筑面积约 2800平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.13，本次评估该地块设定容积率为 0.13；巢国用（2015）第 0322号土地面积为 952.3平方米，地块上房屋建筑面积约 600 平方米，经计算该地块实际容积率约为 0.63，本次评估该地块设定容积率为 0.63；巢国用（2015）第 0320号土地面积为 2216.1平方米，地块上房屋建筑面积约 2500平方米，

经计算该地块实际容积率约 1.13, 本次评估该地块设定容积率为 1.13

2 基础设施条件

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

3 土地利用状况

(1) 土地利用现状

估价对象宗地内场地平整,估价人员现场勘查,估价对象为已开发土地,地上有建筑物。

(2) 土地利用条件

现状利用:根据《国有土地使用证》及《情况说明》可知,本次评估面积为 544695.06平方米,约 817.04亩,根据估价人员现场勘查及其他资料可知,其中根据巢国用(2015)第 0345号、巢国用(2015)第 0323号、巢国用(2015)第 0321号、巢国用(2015)第 0316号、巢国用(2015)第 0324号、巢国用(2015)第 0325号、巢国用(2015)第 0319号、巢国用(2015)第 0318号、巢国用(2015)第 0317号地块为整体开发地块,土地面积为 522374.86平方米,整地块上房屋总建筑面积约 250000平方米,经计算整地块实际容积率约为 0.48,本次评估该地块设定容积率为 0.48;巢国用(2015)第 0346号土地面积为 21385.8平方米,地块上房屋建筑面积约 2800平方米,经计算该地块实际容积率约为 0.13,本次评估该地块设定容

积率为 0.13; 巢国用 (2015) 第 0322号土地面积为 952.3平方米 , 地块上房屋建筑面积约 600 平方米 , 经计算该地块实际容积率约为 0.63, 本次评估该地块设定容积率为 0.63; 巢国用 (2015) 第 0320号土地面积为 2216.1平方米 , 地块上房屋建筑面积约 2500平方米 , 经计算该地块实际容积率约 1.13, 本次评估该地块设定容积率为 1.13 房屋整体通水、电、消防等设备设施 , 维护保养状况较优 , 目前使用状况良好。

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

利用限制和缺陷 : 该宗地无特殊利用限制和权限。

5 个别因素分析

综上所述 , 待估宗地用途符合规划 , 取得合法手续 , 属于合法性开发建设 , 土地利用率较高 , 宗地一至九土地形状整体较不规则 , 宗地十至十二土地形状整体较规则 , 待估宗地地势平坦 , 地基承载力较好 , 有利于建筑活动开展 ; 待估宗地周围基础设施开发程度完善 , 目前为已开发土地 , 建有多处房产 ; 估价对象与周边已建成规模体系 , 对估价对象的开发利用有显化作用 , 按照规划条件进行开发达到最佳最有效利用 , 对待估宗地的市场价值有提升作用。估价人员经过综合考虑分析影响待估宗地地价的影响因素认为 : 待估宗地附近的区域因素有利于待估宗地地价水平的提高。

第三部分 土地估价

一、估价原则

（1）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、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客观价格。估价对象测算过程中在市场比较法体现出替代原则的要求。

（2）最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

（3）供需原则

土地估价应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。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

（4）贡献原则

不动产的总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小。估价对象测算过程中，成本逼近法对这一原则有所体现。

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法

按照《城镇土地估价规程》的要求，主要有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价修正法。

估价思路：由于估价对象为十二宗土地，根据资料显示，巢国用

(2015)第0321号土地登记用途为矿山开采道路,其他地块登记均为工业,经现场勘查,整体开发为工业及配套用地,巢国用(2015)第0321号土地根据开发状况及其性质,本次评估参照工业测算过程,又由于土地剩余年限及土地的位置限制条件,分析结果:宗地一至六作为一个测算过程、宗地七至九作为一个测算过程,宗地十、十一、十二可以根据具体方法采用具体的测算过程。

(1) 适合本次评估方法分析

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

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

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

根据巢湖市基准地价结果报告可知,基准地价基准日最新日期距估价期日未超出三年,未超出基准地价使用年期,且估价人员掌握基准地价的修正体系,估价人员能完全掌握并应用对应的修正体系,因此该方法适用。

(2) 不适合本次评估方法分析

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

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

剩余法是预测估价对象开发完成后的不动产正常交易价格扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价值余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

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

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

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

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

（二）地价的测算过程

1 成本逼近法

测算思路：由于估价对象为十二宗土地，根据资料显示，巢国用（2015）第 0321 号土地登记用途为矿山开采道路，其他地块登记均

为工业，经现场勘查，整体开发为工业及配套用地，由于土地剩余年限及土地的位置限制条件，成本逼近法分析结果：宗地一至六作为一个测算过程、宗地七至九作为一个测算过程，宗地十作为一个测算过程，宗地十一、十二作为一个测算过程。

成本逼近法的基本公式

宗地价格 = (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) × 年期修正 × (1+ 区位修正系数)

1.1 土地取得费

根据《中华人民共和国土地管理法》规定征用土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费等 3 项费用组成。

(1) 土地补偿费与安置补助费

依据《中华人民共和国土地管理法》并结合安徽省人民政府《关于调整安徽省征地补偿标准的通知》(皖政〔 2015〕 24号)，巢湖市征地实行区片农用地及建设用地合未利用地地价方式补偿，征地区片地价由土地补偿费和安置补助费两部分组成。征地区片地价如下表：

巢湖市征地区片补偿地价表

地 区	区 域		统一年 产值标 准 (元 / 亩)	农用地			建设用地和未利用地		
	编号	行政区域范围		土地 补偿 倍数	安置 补助 倍数	征地补 偿标准 (元 /亩)	土地 补偿 倍数	安置 补助 倍数	征地补 偿标准 (元 /亩)
巢 湖 市		半汤街道，凤凰山街道，卧牛山街道，天河街道，亚父街道，银屏镇，中埠镇，夏阁镇，槐林镇，坝镇镇，散兵镇，中庙街道，黄麓镇，烔炀镇，柘皋镇，庙岗乡，苏湾镇，栏杆集镇。	1850	7	15	40700	5	6	20350

估价对象位置位于巢湖市，土地补偿费和安置补助费分别为 12950元/亩、 27750元/亩，征地补偿标准为 40700元/亩，即 61.05元/平方米。

(2) 青苗及地上物补偿费

由于估价对象所在区域征地大部分为经济作物地，设定其征收前为经

济作物地。根据国家的相关规定，结合巢湖实际情况以及《合肥市人民政府关于调整巢湖市被征土地上青苗房屋及其他附着物补偿标准的通知》（合政秘〔2012〕212号）中的规定旱地的经济作物地的青苗补偿费的标准 1100元/亩，得到：青苗及地上物补偿费 = 1100元/亩 = 1.65元/平方米。

土地取得费 = (1) + (2) = 62.70元/平方米

1.2 相关税费

（1）耕地开垦费

根据《安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则》（财综〔2001〕1061号）规定，巢湖市属于二等地区，征收一般耕地的耕地开垦费标准为 8.00元/平方米。

（2）征地管理费

根据《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税〔2014〕101号），土地管理费取消，则：

土地管理费 = 0元/平方米

（3）耕地占用税

根据《安徽省耕地占用税实施办法》（财农村〔2008〕367号），巢湖市属于二类地区，征收一般耕地与其他农用地的，耕地占用税标准为 26.25元/平方米。

（4）地方水利建设基金

根据安徽省人民政府《安徽省人民政府关于印发安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理办法的通知》（皖政〔2012〕54号），新征用（含划拨）的各项建设用地，每亩征收水利建设基金 500元，即 0.75元/平方米。

（5）不可预见费

根据《合肥市市区征地补偿标准》结合该区域征地的实际情况，按征迁土地取得费用的 3%收取不可遇见费，则：

$$\text{不可遇见费} = (61.05 + 1.65) \times 3\% = 1.88 \text{元/平方米}$$

$$\text{相关税费} = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) = 36.73 \text{元/平方米}$$

1.3 土地开发费

土地开发费用主要有：基础设施配套费、公共事业建设配套费。

不同土地开发程度和开发完善度，土地开发费用也不同。根据市相关部门提供的数据和估价人员统计分析，开发土地时基础设施达到宗地外市政“六通”。但本次评估待估宗地开发程度根据实际情况设定为宗地外“六通”及宗地内场地平整，各费用见下表：

土地开发费用分项一览表

土地开发项目		通路			通电	供水	排水	通讯	通气	场地平整	合计
		主干道	次干道	支路							
红线外	费用 (元/m ²)	30	20	15	15	20	20	15	20	**	120
红线内	费用 (元/m ²)	**	**	**	**	**	**	**	**	15	15

1.4 投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，设定土地开发周期为 1 年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的同期贷款年利率 4.35% 计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，得到：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} = & (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times [(1 + \text{贷款年利率})^{\text{开发周期}} - 1] \\ & + \text{土地开发费} \times [(1 + \text{贷款年利率})^{\text{开发周期}/2} - 1] \end{aligned}$$

1.5 投资利润

投资回报率的确定同城考虑一下三个方面因素：一是开发土地的利用类型，一般商业用地开发利润率较高，住宅用地开发次之，工业用地开发利润率最低；二是开发周期的长短，一般开发周期越长，占用资金时间也

就越久，总的投资回报率也就高一些；三是开发土地所处地区的政治经济环境，一般经济发达地区的投资回报率较高。通过调查估价对象区域工业企业都属于高附加值企业，土地开发的总体投资回报率较高，参考行业近三年的投资利润率一般在 10%-20%，考虑到巢湖土地市场状况及估价对象的实际状况，确定本次评估的土地开发年投资利润率取值为 10%，则：

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{年投资利润率}$$

1.6 土地增值收益

土地增值收益是待估土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用程度而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额，本次评估估价人员根据当地土地管理部门提供的资料，该区域土地增值收益一般为成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润各项之和）的 10-30%，考虑到巢湖土地市场状况及估价对象的实际状况，确定本次评估的土地开发年土地增值收益取值为 15%，则。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times 15\%$$

1.7 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述各项加和即得无限年期土地使用权价格 V_{∞} ，如下：

$$V_{\infty} = \text{土地取得费} + \text{相关费用} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}$$

1.8 设定年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = V_{\infty} \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中： V_n ——待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）

V_{∞} ——无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r ——土地还原率

n ——待估宗地剩余使用年限

则待估宗地土地年期修正如下：

宗地编号	土地使用证编号	土地使用权类型	地类（用途）	终止日期	剩余年限（年）	土地使用权年期修正
宗地一	巢国用（2015）第 0345号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8364
宗地二	巢国用（2015）第 0323号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8364
宗地三	巢国用（2015）第 0321号	出让	矿山开采道路	2047年 1月 26日	31.07	0.8364
宗地四	巢国用（2015）第 0316号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8364
宗地五	巢国用（2015）第 0324号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8364
宗地六	巢国用（2015）第 0325号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8364
宗地七	巢国用（2015）第 0319号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	0.8604
宗地八	巢国用（2015）第 0318号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	0.8604
宗地九	巢国用（2015）第 0317号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	0.8604
宗地十	巢国用（2015）第 0346号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8364
宗地十一	巢国用（2015）第 0322号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8364
宗地十二	巢国用（2015）第 0320号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8364

（1）确定土地还原率 r

估价人员采取安全利率加风险调整值法来确定土地还原率 r 。

安全利率选用同一时期中国人民银行公布的一年定期存款年利率。风险调整值包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿以及其他影响因素等。

估价期日的中国人民银行一年期存款利率为 1.50% 根据估价对象所在区域的经济现状及未来预测、同类土地的投资利润率及行业风险水平等

确定风险调整值为 4.5%；则

估价对象土地还原率 $r = \text{安全利率} + \text{风险调整值} = 1.50\% + 4.5\% = 6\%$

(2) 计算设定年期土地使用权市场价值

估价对象宗地地价

$$V_n = V_\infty \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

1.9 土地个别因素修正

在以上的地价测算过程中，土地取得费、开发费和土地增值收益均以估价对象所在区域的一般费用为基础，要具体测算估价对象的地价还需要根据其区域个和个别情况进行修正，经现场勘测调查，估价人员决定结合基准地价中待估宗地个别因素修正系数之和及待估宗地具体位置确定本次区位、个别因素修正；

估价对象估价结果如下表：

宗地编号	土地补偿费与安置补助费	青苗及地上物补偿费	相关税费	土地开发费	投资利息	投资利润	土地增值收益	无限年期土地使用权价格	年期修正	土地个别因素修正	估价结果(元/平方米)
宗地一	61.05	1.65	36.73	125	7.02	22.44	38.08	291.97	0.8364	0.0349	253
宗地二	61.05	1.65	36.73	125	7.02	22.44	38.08	291.97	0.8364	0.0349	253
宗地三	61.05	1.65	36.73	125	7.02	22.44	38.08	291.97	0.8364	0.0349	253
宗地四	61.05	1.65	36.73	125	7.02	22.44	38.08	291.97	0.8364	0.0349	253
宗地五	61.05	1.65	36.73	125	7.02	22.44	38.08	291.97	0.8364	0.0349	253
宗地六	61.05	1.65	36.73	125	7.02	22.44	38.08	291.97	0.8364	0.0349	253
宗地七	61.05	1.65	36.73	125	7.02	22.44	38.08	291.97	0.8604	0.0349	260
宗地八	61.05	1.65	36.73	125	7.02	22.44	38.08	291.97	0.8604	0.0349	260
宗地九	61.05	1.65	36.73	125	7.02	22.44	38.08	291.97	0.8604	0.0349	260
宗地十	61.05	1.65	36.73	120	6.91	21.94	37.24	285.52	0.8364	0.026	245

宗地十一	61.05	1.65	36.73	135	7.23	23.44	39.77	304.87	0.8364	0.1512	294
宗地十二	61.05	1.65	36.73	135	7.23	23.44	39.77	304.87	0.8364	0.1512	294

2 基准地价修正法

根据 2015 年 7 月 8 日巢湖市人民政府公布实施的《巢湖市人民政府关于公布巢湖市中心城区土地基准低价的通知》(巢政【2015】57 号文件),用地类型按商业、住宅、工业用途区分,各类土地使用年期均为法定最高使用年,限即商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。其基准地价的内涵为基准日于 2014 年 1 月 1 日,根据各土地级别或均质区域内同一用途现状平均土地开发程度或 2/3 以上面积已经达到的宗地红线外基础设施平均水平,宗地红线内“场地平整”。商业用地和住宅用地各级别土地开发程度设定从“六通一平”到“三通一平”不等。工业用地各级别土地开程度设定从“五通一平”到“三通一平”不等。红线外“六通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气;“五通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路;“四通”指通上水、通讯、通电、通路;“三通”指通讯、通电、通路。

巢湖市各用途、各级别平均开发程度一览表

土地级别	商业用地	住宅用地	工业用地
一	六通一平	六通一平	五通一平
二	五通一平	五通一平	四通一平
三	五通一平	五通一平	三通一平
四	四通一平	四通一平	--
五	三通一平	三通一平	--

巢湖市城区工业用地基准地价表(单位:元/平方米)

用途	单位	控制区	一级	二级	三级
工业	元/平米	/	210	165	147
	万元/亩	/	14	11	9.8

基准地价系数修正法是指由待估宗地所处地段的基准地价进行

交易日期、土地使用年期、区域因素、个别因素修正得出待估宗地土地的客观、合理价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价(基准地价设定开发程度下的宗地地价) = 基准地价 $\times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_2 \times K_3 \times K_4 \pm D$

式中： K_1 ——期日修正系数

K_2 ——土地使用年期修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素与个别因素系数之和

K_3 ——容积率修正系数

K_4 ——其它修正

D ——开发程度修正值

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价。

(2) 确定待估宗地所处地段的基准地价及开发程度修正

估价对象规划为工业用地，根据巢湖市政府公布的基准地价文件可知：巢湖市一级工业用地的基准地价为 385 元 / 平方米、三级工业用地的基准地价为 147 元 / 平方米。

由于估价对象土地开发程度设定为宗地外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及宗地场地平整，与本次所使用的基准地价设定的开发程度（工业一级基准地价设定开发程度为“五通一平”、工业三级基准地价设定开发程度为“三通一平”）存在差异，故需进行开发程度的修正。根据基准地价文件可知，土地开发费

用分项一览表如下表：

土地开发项目		通路			通电	供水	排水	通讯	通气	场地平整	合计
		主干道	次干道	支路							
红线外	费用 (元/m ²)	30	20	15	15	20	20	15	20	**	120
红线内	费用 (元/m ²)	**	**	**	**	**	**	**	**	15	15

由上表可知：宗地一至十为工业三级，基准地价对应的开发程度为“三通一平”，比设定的“六通一平”少了通讯、排水、通气，则宗地一至十开发程度修正值为 55元/平方米；宗地十一、十二为工业控制区，本次评估参照工业一级，基准地价对应的开发程度为“五通一平”，比设定的“六通一平”少了通气，则宗地十一、十二开发程度修正值为 20元/平方米

(3) 进行交易时间修正 K_1

根据中国城市地价动态监测网公布的数据，合肥巢湖地价指数情况一览表如下（以 2000年为基期，2000年地价指数为 100）：

	2013年第三季度	2013年第四季度	2014年第一季度	2014年第二季度	2014年第三季度	2014年第四季度	2015年第一季度	2015年第二季度	2015年第三季度
工业用途	100	100	100	100	100	100	100	100	100

注：本数据来源于中国城市地价动态监测网，详见

http://182.50.1.185/L_LandPriceMonitor.aspx?Menu_ID=4&PID=1&ColumnID=0

由于本次评估估价期为 2015年 12月 31日，根据以上数据可知，截止 2015年第三季度最新，工业用地地价指数为 100，故本次估价期的地价指数参照 2015年第三季度为 100；基准地价基准日为 2014年 1月 1日，则地价指数为 100

交易日期的修正系数 = 估价对象于估价期的价格指数 / 基准地价于基准日的价格指数 = $100/100=1.0000$

(4) 确定区域因素与个别因素修正系数之和 ($\sum K$)

列出基准地价修正体系表

表 1 巢湖市城区一级地工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷度		交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施条件			供水、供电保证率达 98%以上,排水通畅	供水、供电保证率 95-98%排水较通畅	供水、供电保证率 90-95%排水状况一般	供水、供电保证率 85-90%排水状况较差	供水、供电保证率 <85% 排水不畅通
	环境状况			污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理,但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理,并对周边环境产生影响
	自然条件			地形平坦,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦,基本无淹水现象,自然条件较好	地形较平坦,连续大雨后有淹水现象,自然条件一般	地形略有起伏,大雨后有淹水现象,自然条件较差	地形略有起伏,常有淹水现象,自然条件差
	工业区成熟度	产业集聚类型	以高新产业为主,企业间产业联系紧密	以高新产业为主,企业间产业联系松散	以一般产业为主,企业间产业联系紧密	以一般产业为主,企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系	
		产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低	
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施	
	城市规划限制			未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
其他区域因素状况			好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地地形状况			平坦,起伏 <1米	平坦,起伏 <2米	基本平坦,起伏 2-3米	有一定起伏 3-5米	起伏 >5米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积			面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	宗地利用状况			利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱
	宗地临路状况			临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	宗地位置			处于十字路口	处于丁字路口或两面临街	一面临道路	不临道路	位置偏远,交通不便
	土地使用限制			规划用途工业,规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业,规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业,规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业,规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施条件			供水、供电保证率达 98%以上,排水通畅	供水、供电保证率 95-98%排水较通畅	供水、供电保证率 90-95%排水状况一般	供水、供电保证率 85-90%排水状况较差	供水、供电保证率 <85% 排水不畅通
	接近交通设施程度	距火车站距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
		距汽车站距离		<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	其他个别因素状况			好	较好	一般	较差	差

表 2 巢湖市城区一级地工业用地宗地地价修正系数表

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	0.0213	0.0107	0.0000	-0.0069	-0.0137
			道路等级	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0056	-0.0111
		交通便捷程度		0.0187	0.0093	0.0000	-0.0060	-0.0120
	基础设施状况			0.0200	0.0100	0.0000	-0.0064	-0.0129
	环境状况			0.0187	0.0093	0.0000	-0.0060	-0.0120
	自然条件			0.0160	0.0080	0.0000	-0.0051	-0.0103
	工业区成熟度	产业集聚类型		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0049	-0.0099
		产业集聚程度		0.0147	0.0073	0.0000	-0.0047	-0.0094
		配套协作状况		0.0153	0.0077	0.0000	-0.0049	-0.0099
	城市规划限制			0.0173	0.0087	0.0000	-0.0056	-0.0111
	其他区域因素状况			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0030	-0.0060
个别因素	宗地地形状况			0.0107	0.0053	0.0000	-0.0034	-0.0069
	宗地地基状况			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地形状			0.0120	0.0060	0.0000	-0.0039	-0.0077
	宗地面积			0.0107	0.0053	0.0000	-0.0034	-0.0069
	宗地利用状况			0.0093	0.0047	0.0000	-0.0030	-0.0060
	宗地临路状况			0.0127	0.0063	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地位置			0.0080	0.0040	0.0000	-0.0026	-0.0051
	土地使用限制			0.0127	0.0063	0.0000	-0.0041	-0.0081
	宗地基础设施条件			0.0180	0.0090	0.0000	-0.0058	-0.0116
	接近对外交通设施程度	距火车站距离		0.0173	0.0087	0.0000	-0.0056	-0.0111
		距汽车站距离		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0051	-0.0103
	其他个别因素状况			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0032	-0.0064

表 3 巢湖市城区三级地工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型 并重	混合型为主	混合型与生活型 并重	生活型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道 并重	次干道为主	次干道与支路并 重	支路为主
		交通便捷度		交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施条件		供电、供水保证 率达 90%以上,排 水通畅	供电、供水保证率 85-90%排水较通 畅	供电、供水保证率 80-85%排水状况 一般	供电、供水保证率 75-80%排水状况 较差	供电、供水保证率 <75%排水状况差	
	环境状况		污染排放能得到 及时全面处理	污染排放能得到 处理	污染排放能及时 合理疏导不对环 境产生影响	污染排放得不到 处理,但对周边环 境影响不大	污染排放无法得 到处理,并对周边 环境产生影响	
	自然条件		地形平坦,无淹 水现象,自然条 件好	地形较平坦,基 本无淹水现象,自然 条件较好	地形较平坦,连续 大雨后有淹水现 象,自然条件一般	地形略有起伏,大 雨后有淹水现象, 自然条件较差	地形略有起伏,常 有淹水现象,自然 条件差	

	工业 区成 熟度	产业集聚类型	以高新产业为主，企业间产业联系紧密	以高新产业为主，企业间产业联系松散	以一般产业为主，企业间产业联系紧密	以一般产业为主，企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
		产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个 别 因 素	宗地地形状况		平坦，起伏<1米	平坦，起伏<2米	基本平坦，起伏2-3米	有一定起伏3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象，但无需特殊处理	有不良地质现象，需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积		面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地利用状况		利用合理布局美观新颖	利用比较合理，布局美观	利用相对合理，布局整齐	利用不太合理，布局不太整齐	利用极不合理，布局凌乱
	宗地临路状况		临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	宗地位置		处于十字路口	处于丁字路口或两面临街	一面临道路	不临道路	位置偏远，交通不便
	土地使用限制		规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施条件		供电、供水保证率达90%以上，排水通畅	供电、供水保证率85-90%，排水较通畅	供电、供水保证率80-85%，排水状况一般	供电、供水保证率75-80%，排水状况较差	供电、供水保证率<75%，排水状况差
	接近交通设施程度	距火车站距离	<2000米	2000-4000米	4000-6000米	6000-8000米	>8000米
		距汽车站距离	<2000米	2000-4000米	4000-6000米	6000-8000米	>8000米
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 4 巢湖市城区三级地工业用地宗地地价修正系数表

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	0.0057	0.0028	0.0000	-0.0007	-0.0013
			道路等级	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0005	-0.0011
		交通便捷程度		0.0050	0.0025	0.0000	-0.0006	-0.0011
	基础设施状况			0.0053	0.0027	0.0000	-0.0006	-0.0012
	环境状况			0.0050	0.0025	0.0000	-0.0006	-0.0011
	自然条件			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0005	-0.0010
	工业区成熟度	产业集聚类型		0.0041	0.0020	0.0000	-0.0005	-0.0009
		产业集聚程度		0.0039	0.0019	0.0000	-0.0004	-0.0009
		配套协作状况		0.0041	0.0020	0.0000	-0.0005	-0.0009
	城市规划限制			0.0046	0.0023	0.0000	-0.0005	-0.0011
	其他区域因素状况			0.0025	0.0012	0.0000	-0.0003	-0.0006

个别因素	宗地地形状况		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0003	-0.0007
	宗地地基状况		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0004	-0.0007
	宗地形状		0.0032	0.0016	0.0000	-0.0004	-0.0007
	宗地面积		0.0028	0.0014	0.0000	-0.0003	-0.0007
	宗地利用状况		0.0025	0.0012	0.0000	-0.0003	-0.0006
	宗地临路状况		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0004	-0.0008
	宗地位置		0.0021	0.0011	0.0000	-0.0002	-0.0005
	土地使用限制		0.0034	0.0017	0.0000	-0.0004	-0.0008
	宗地基础设施条件		0.0048	0.0024	0.0000	-0.0006	-0.0011
	接近对外交通 设施程度	距火车站距离	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0005	-0.0011
		距汽车站距离	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0005	-0.0010
	其他个别因素状况		0.0027	0.0013	0.0000	-0.0003	-0.0006

表 5 编制待估宗地一至九地价影响因素说明状况、优劣度及修正系数

影响因素				条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	交通型与混合型并重	较优	0.0028
			道路等级	主干道与次干道并重	较优	0.0023
		交通便捷程度		交通比较便捷	较优	0.0025
	基础设施条件			供水、供电保证率 90-95%, 排水状况一般	一般	0.0000
	环境状况			污染排放能得到处理	较优	0.0025
	自然条件			地形略有起伏, 大雨后有淹水现象, 自然条件较差	较劣	-0.0005
	集聚配套状况	产业集聚类型		以一般产业为主, 企业间产业联系紧密	一般	0.0000
		产业集聚程度		一般	一般	0.0000
		配套协作状况		有比较合理的配套协作企业和设施	较优	0.0020
	城市规划限制			未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	较优	0.0023
	其他区域因素状况			较好	较优	0.0012
个别因素	宗地地形状况			平坦, 起伏 <2米	较优	0.0016
	宗地地基状况			好	优	0.0032
	宗地形状			较不规则, 但对土地利用无影响	一般	0.0000
	宗地面积			面积适中, 对土地利用有利	优	0.0028
	宗地利用状况			利用相对合理, 布局整齐	一般	0.0000
	宗地临路状况			临生活型主干道或交通型次干道	一般	0.0000
	宗地位置			一面临道路	一般	0.0000
	土地使用限制			规划用途工业, 规划对土地利用强度略有限制	较优	0.0017
	宗地基础设施条件			供电、供水保证率达 90%以上, 排水通畅	优	0.0048
	接近对外交通设施程度	距火车站距离		2000-4000米	较优	0.0023
		距汽车站距离		2000-4000米	较优	0.0021
	其他个别因素状况			较好	较优	0.0013
	合计	/			/	/

表 5 编制待估宗地十地价影响因素说明状况、优劣度及修正系数

影响因素				条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	生活型为主	劣	-0.0013
			道路等级	次干道为主	一般	0.0000
		交通便捷程度		交通状况一般	一般	0.0000
	基础设施条件			供水、供电保证率 90-95%，排水状况一般	一般	0.0000
	环境状况			污染排放能得到处理	较优	0.0025
	自然条件			地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	较优	0.0021
	集聚配套状况	产业集聚类型		以一般产业为主，企业间产业联系紧密	一般	0.0000
		产业集聚程度		一般	一般	0.0000
		配套协作状况		有比较合理的配套协作企业和设施	较优	0.0020
	城市规划限制			未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	较优	0.0023
	其他区域因素状况			较好	较优	0.0012
	个别因素	宗地地形状况			平坦，起伏<1米	优
宗地地基状况			好	优	0.0032	
宗地形状			较规则	较优	0.0014	
宗地面积			面积适中，对土地利用有利	优	0.0028	
宗地利用状况			利用相对合理，布局整齐	一般	0.0000	
宗地临路状况			临支路或巷道	劣	-0.0008	
宗地位置			一面临道路	一般	0.0000	
土地使用限制			规划用途工业，规划对土地利用强度略有限制	较优	0.0017	
宗地基础设施条件			供电、供水保证率达 90%以上，排水通畅	优	0.0048	
接近对外交通设施程度		距火车站距离		4000-6000米	一般	0.0000
		距汽车站距离		4000-6000米	一般	0.0000
其他个别因素状况			较好	较优	0.0013	
合计	/			/	/	0.0260

表 5 编制待估宗地十一、十二地价影响因素说明状况、优劣度及修正系数

影响因素				条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	交通型与混合型并重	较优	0.0107
			道路等级	主干道与次干道并重	较优	0.0087
		交通便捷程度		交通便捷	优	0.0187
	基础设施条件			供水、供电保证率 95-98% 排水较通畅	较优	0.0100
	环境状况			污染排放能得到处理	较优	0.0093
	自然条件			地形平坦，无淹水现象，自然条件好	优	0.0160
	集聚配套状况	产业集聚类型		以一般产业为主，企业间产业联系紧密	一般	0.0000
		产业集聚程度		一般	一般	0.0000
		配套协作状况		有比较合理的配套协作企业和设施	较优	0.0077
	城市规划限制			未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	一般	0.0000
	其他区域因素状况			较好	较优	0.0047

个别因素	宗地地形状况		平坦,起伏 <1米	优	0.0107
	宗地地基状况		好	优	0.0120
	宗地形状		较规则	较优	0.0060
	宗地面积		面积较适中,对土地利用较有利	较优	0.0053
	宗地利用状况		利用相对合理,布局整齐	一般	0.0000
	宗地临路状况		临混合型主干道	较优	0.0063
	宗地位置		处于丁字路口或两面临街	较优	0.0040
	土地使用限制		规划用途工业,规划对土地利用强度略有限制	较优	0.0063
	宗地基础设施条件		供水、供电保证率 95-98%,排水较通畅	较优	0.0090
	接近对外交通设施程度	距火车站距离	>2500米	劣	0.0111
		距汽车站距离	>2500米	劣	-0.0103
	其他个别因素状况		较好	较优	0.0050
合计	/		/	/	0.1512

(5) 进行土地使用年期修正 K_2

由于基准地价值定义涵盖的土地使用年期为法定最高使用年期 50年,根据《国有土地使用证》可知,剩余使用年限与基准地价值的价值内涵不一致,所以需进行土地使用年期修正。修正如下:

$$\text{修正公式为: } K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中:

K ——土地使用年期修正系数

r ——土地还原利率(%)

m ——待估宗地设定使用年期(年)

n ——比较实例土地使用年期(年)

确定土地还原利率(%)

采用安全利率加风险调整值法确定。即:土地还原利率 = 安全利率 + 风险调整值。

安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率;风险调整值应根据待估宗地所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度综合确定。

本次评估中，安全利率根据估价期日 2015年 10月 24日时中国人民银行公布的一年期（含一年）定期存款年利率 1.5%确定，风险调整值根据考虑芜湖市目前的社会经济发展及土地市场状况，确定风险调整值在 2%-5%，本次根据估价对象实际用途和所处具体位置情况确定风险调整值为 4.5% 则土地还原利率为 6%

确定土地使用权年期修正系数 K_2

宗地编号	土地使用证编号	土地使用权类型	地类（用途）	终止日期	剩余年限（年）	土地使用权年期修正系数 K_2
宗地一	巢国用（2015）第 0345号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8844
宗地二	巢国用（2015）第 0323号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8844
宗地三	巢国用（2015）第 0321号	出让	矿山开采道路	2047年 1月 26日	31.07	0.8844
宗地四	巢国用（2015）第 0316号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8844
宗地五	巢国用（2015）第 0324号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8844
宗地六	巢国用（2015）第 0325号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8844
宗地七	巢国用（2015）第 0319号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	0.9098
宗地八	巢国用（2015）第 0318号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	0.9098
宗地九	巢国用（2015）第 0317号	出让	工业	2049年 10月 15日	33.79	0.9098
宗地十	巢国用（2015）第 0346号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8844
宗地十一	巢国用（2015）第 0322号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8844
宗地十二	巢国用（2015）第 0320号	出让	工业	2047年 1月 26日	31.07	0.8844

（6）容积率修正 K_3

根据巢湖市基准地价文件资料《巢湖市基准地价内涵》，由于工业用地地价样点较少，无法进行容积率修正系数测算，加之工业用

地各级别内容容积率差别不大，对地价影响较小，故对工业用地样点地价不进行容积率修正。

(7) 其他情况修正 K_4

该宗地符合基准地价其他条件，无须修正。

(8) 基准地价系数修正估价结果

估价对象宗地地价 = 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times (1 + \sum K) \times K_3 \times K_4 \pm D$

宗地编号	基准地价 (元/平方米)	期日 修正 系数 K_1	影响地价区 域因素与个 别因素系数 之和 $\sum K$	剩余年 限(年)	土地使 用权年 期修正 系数 K_2	容积率 修正系 数 K_3	其 它 修 正 K_4	开发程 度修正 值 D	估 价 结 果 (元 / 平方米)
宗地一	147	1.00	0.0349	31.07	0.8844	1.00	1.00	55	190
宗地二	147	1.00	0.0349	31.07	0.8844	1.00	1.00	55	190
宗地三	147	1.00	0.0349	31.07	0.8844	1.00	1.00	55	190
宗地四	147	1.00	0.0349	31.07	0.8844	1.00	1.00	55	190
宗地五	147	1.00	0.0349	31.07	0.8844	1.00	1.00	55	190
宗地六	147	1.00	0.0349	31.07	0.8844	1.00	1.00	55	190
宗地七	147	1.00	0.0349	33.79	0.9098	1.00	1.00	55	193
宗地八	147	1.00	0.0349	33.79	0.9098	1.00	1.00	55	193
宗地九	147	1.00	0.0349	33.79	0.9098	1.00	1.00	55	193
宗地十	147	1.00	0.026	31.07	0.8844	1.00	1.00	55	188
宗地十一	210	1.00	0.1512	31.07	0.8844	1.00	1.00	20	234
宗地十二	210	1.00	0.1512	31.07	0.8844	1.00	1.00	20	234

三、地价的确定

根据以上评估过程，上述两种方法做出的结果，估价人员在对区域内市场经过充分调研的基础上，把两种估价方法的结果与当地土地市场状况进行充分的分析论证，基准地价修正法因为基准地价基准日相比现在时间稍长，且为区域性平均价格，不能很好反映当地市场状况，因此取基准地价法权重为 0.3，成本逼近法权重为 0.7，故采用两种方法的加权算术平均值的结果作为待估宗地的最终单位地价，具体见下表：

宗地编号	土地使用证编号	剩余年限(年)	面积(m ²)	成本逼近法 单价(元/m ²) (70%)	基准地价修 正法单价(元 /m ²)(30%)	单价(元/m ²)	评估总价 (万元)
宗地一	巢国用(2015)第0345号	31.07	298236	253	190	234	6978.7224
宗地二	巢国用(2015)第0323号	31.07	176.63	253	190	234	4.1331
宗地三	巢国用(2015)第0321号	31.07	12222	253	190	234	285.9948
宗地四	巢国用(2015)第0316号	31.07	27880	253	190	234	652.3920
宗地五	巢国用(2015)第0324号	31.07	16000	253	190	234	374.4000
宗地六	巢国用(2015)第0325号	31.07	137140	253	190	234	3209.0760
宗地七	巢国用(2015)第0319号	33.79	16610.12	260	193	240	398.6429
宗地八	巢国用(2015)第0318号	33.79	6190	260	193	240	148.5600
宗地九	巢国用(2015)第0317号	33.79	5686.11	260	193	240	136.4666
宗地十	巢国用(2015)第0346号	31.07	21385.8	245	188	228	487.5962
宗地十一	巢国用(2015)第0322号	31.07	952.3	294	234	276	26.2835
宗地十二	巢国用(2015)第0320号	31.07	2216.1	294	234	276	61.1644
合计	--	--	544695.06	--	--	--	12763.4319

即，评估土地使用权总面积：544695.06平方米

估价对象宗地的总价值：12763.4319万元

(大写：人民币壹亿贰仟柒佰陆拾叁万肆仟叁佰壹拾玖元整)。

第四部分 附件

附件 1: 土地估价委托书

附件 2: 估价对象现场照片

附件 3: 待估宗地位置示意图

附件 4: 巢国用(2015)第 0345号、巢国用(2015)第 0323号、巢国用(2015)第 0321号、巢国用(2015)第 0316号、巢国用(2015)第 0324号、巢国用(2015)第 0325号、巢国用(2015)第 0319号、巢国用(2015)第 0318号、巢国用(2015)第 0317号、巢国用(2015)第 0346号、巢国用(2015)第 0322号、巢国用(2015)第 0320号《国有土地使用证》复印件

附件 5: 《情况说明》复印件

附件 6: 估价机构资质证书及营业执照复印件

附件 7: 土地评估中介机构 2015年度资质年检合格证明

附件 8: 估价人员资格证书复印件

附件 9: 其他相关资料