

备案号：3401716DA0094

查询码：3C657993



土地估价报告

项 目 名 称：淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂用地（新庄孜电厂新厂区地块）国有建设用地使用权转让价格评估

受托估价单位：安徽嘉华地产评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：皖嘉华〔2016〕（估）字第 083 号

提交估价报告日期：2016 年 11 月 7 日

估价报告备案日期：2016 年 11 月 4 日

土地估价报告

项 目 名 称：淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂
用地（新庄孜电厂新厂区地块）国有建设用
地使用权转让价格评估

受托估价单位：安徽嘉华地产评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：皖嘉华〔2016〕（估）字第083号

电子备案编号：3401716DA0094

提交估价报告日期：二〇一六年十一月七日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂用地（新庄孜电厂新厂区地块）国有建设用地使用权转让价格评估

二、委托估价方

委托单位：淮南矿业（集团）有限责任公司

地 址：安徽省淮南市洞山1号

联 系 人：张强

联系电话：05547624826

邮政编码：232001

三、估价目的

根据淮南矿业（集团）有限责任公司在皖江物流重大资产重组过程中出具的《淮南矿业（集团）有限责任公司关于避免与上市公司同业竞争的承诺函》，淮南矿业（集团）有限责任公司需将新庄孜电厂整体资产进行转让，特委托我公司对其位于八公山区八公山镇的一宗出让工业用途国有建设用地进行评估。依据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行规定》（国务院令第55号）等法律和文件规定，我认为该宗国有建设用地可以进行转让，故接受该公司委托，对该宗国有建设用地进行评估，为其办理国有建设用地使用权转让相关手续，提供土地使用权价格参考依据。

四、估价期日

本次评估以委托方要求的估价期日二〇一六年九月三十日作为估价期日

五、估价日期

二〇一六年十月十八日至二〇一六年十一月七日

六、地价定义

1、土地使用权性质设定：依据委托方提供的《不动产权证书》（皖(2016)淮南市不动产权第0008334号），至估价期日，待估宗地作为出让国有建设用地，其所有权属于国家，使用权属于淮南矿业（集团）有限责任公司，未设置他项权利。此次估价受托方根据一致性原则来设定待估宗地权利状况，即出让土地，无他项权利限制。

2、土地用途设定：依据委托方提供的《不动产权证书》（皖(2016)淮南市不动产

权第0008334号),登记用途为工业用地。此次评估,估价受托方根据一致性原则及《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007)的规定,设定用途为工业用地。

3、土地使用年期设定:依据委托方提供的《不动产权证书》(皖(2016)淮南市不动产权第0008334号),待估宗地的土地使用终止日期为2053年3月9日,至估价期日,剩余土地使用年限为36.44年。根据一致性原则及合法原则,估价受托方按剩余土地使用年限来设定待估宗地使用年期,即36.44年。

4、土地开发程度设定:至估价期日,待估宗地现状开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、通讯、供气、供水、排水)、宗地内“六通一平”(通路、通电、通讯、供气、供水、排水及场地平整)。根据估价目的及为避免资产的重复计算,评估设定开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、供气、供水、排水)、宗地红线内“场地平整”。

5、土地利用和规划条件说明:依据委托方提供资料及估价人员的现场勘查,待估宗地上建筑物总面积为42299.632平方米,现状容积率为0.2。根据估价目的及一致性原则,此次评估待估宗地容积率设定为0.2。

6、估价期日:此次评估根据委托方要求,确定估价期日为2016年9月30日。

综上所述,本报告评估的土地使用权价格是在上述设定用途、开发程度、土地使用年限条件下于估价期日2016年9月30日出让土地使用权价格。

七、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上,根据《城镇土地估价规程》,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的评估方法,评估得出估价对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下:

土地评估面积:210027.95平方米

单位面积土地价格:228元/平方米

地价总额:4788.64万元

大写:肆仟柒佰捌拾捌万陆仟肆佰元整

货币种类:人民币

宗地估价结果详见附表《土地估价结果一览表》

土地估价结果一览表

估价机构：安徽嘉华地产评估咨询有限公司 估价目的：转让															
估价报告编号：皖嘉华（2016）【估】字第083号 估价期日的土地使用权性质：出让															
估价期日：2016年9月30日															
土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开 发程度	估价设定土地 开发程度	剩余土 地使用 年限/年	面 积（m ² ）	单 位面积地 价（元/m ² ）	总地价（万 元）	备注
			批准	实际	设定	规划	实际	设定							
淮南矿业（集团）有限责任公司	新庄孜电厂新厂区地块	皖(2016)淮南市不动产权第0008334号	工业	工业用地	工业用地	/	0.2	0.2	红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通气、供气、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通气、供气、通讯及场地平整）	宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通气及通讯），宗地内“场地平整”	36.44	210027.95	228	4788.64	/

一、上述土地估价结果的限制条件

一、上述土地估价结果的限制条件

- 1、土地权利限制：无；
- 2、基础设施条件：见《估价对象基础设施条件表》
- 3、规划限制条件：无；
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无
- 二、其他需要说明的事项：

1、本评估报告仅为委托方办理国有建设用地使用权转让相关手续，提供国有建设用地使用权价格参考依据。

估价对象基础设施条件表

宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	通讯条件
新庄孜电厂新厂区地块	场地平整	进矿路等	市政供电	管道供水	暗渠排水	管道供气	电信线路接入、移动通信信号覆盖

安徽嘉华地产评估咨询有限公司
二〇一六年十一月七日

八、土地估价师签字



姓 名

张万勇

苏 冬

资格证书号

2002340015

2000340010

签 名

张万勇

苏冬

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:

张明



二〇一六年十一月七日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：淮南矿业（集团）有限责任公司

地 址：安徽省淮南市洞山1号

联 系 人：张强

联系电话：05547624826

邮政编码：232001

委托单位与估价对象土地使用者之间的关系：委托单位为该宗地的土地使用权人，土地转让方。

二、估价对象

委托方此次委托评估的估价对象是指位于淮南市八公山区八公山镇的一宗出让工业用地，权利人为淮南矿业（集团）有限责任公司，土地面积为210027.95平方米，土地使用权出让终止日期为2053年3月9日。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

估价对象来源及历史沿革：该宗地原为淮南矿业（集团）有限责任公司所使用的划拨土地，后经办出让手续，现土地使用者为淮南矿业（集团）有限责任公司，土地使用权类型为出让。

估价对象的土地登记状况具体如下：

- 1、不动产权证号：皖(2016)淮南市不动产权第0008334号
- 2、权利人：淮南矿业（集团）有限责任公司
- 3、共有情况：单独所有
- 4、坐落：八公山区八公山镇
- 5、不动产单元号：340405004005GB00039W00000000
- 6、权利类型：国有建设用地使用权
- 7、权利性质：出让
- 8、用途：工业用地
- 9、面积：210027.95平方米
- 10、使用期限：2053年3月9日止
- 11、权利其他状况：未填写
- 12、登记机构：淮南市不动产登记局
- 13、登记时间：2016年10月25日
- 14、四 至：四周均为淮南矿业（集团）有限责任公司用地

（二）土地权利状况

1、待估宗地的土地所有权状况：在估价期日时，待估宗地为出让国有建设用地，土地所有权属于国家。

2、待估宗地的国有建设用地使用权状况：估价对象使用权由《不动产权证书》（皖(2016)淮南市不动产权第0008334号）确权，待估宗地的权利人为淮南矿业（集团）有限责任公司，使用权类型为出让，出让终止日期为2053年3月9日，《不动产权证书》颁发时间为2016年10月25日。

3、土地他项权利状况：依据委托方提供的《不动产权证书》（皖(2016)淮南市不动产权第0008334号）登记显示，截止估价期日，待估宗地不存在抵押权、承租权、地役权等他项权利。

4、相临关系权利：相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时，确保双方正常生产经营及利用。

（三）土地利用状况

根据估价人员现场勘查及委托方提供的资料，待估宗地地上主要房屋有主厂房、行政综合办公楼、运行检修楼、化学水处理室、食堂及浴室等，无房产证，总建筑面积为42299.632平方米，现状容积率为0.2。地上建筑物状况详见下表。

表2-1 新庄孜电厂新厂区地上建筑物统计表

序号	房屋名称	结构	层数	面积(m ²)
1	主厂房	钢筋砼框架	9	21357.4
2	行政综合办公楼	钢筋砼框架	3	3544.07
3	运行检修楼	钢筋砼框架	2	3242.5
4	化学水处理室	钢筋砼框架	3	2201.45
5	食堂及浴室	钢筋砼框架	2	2077.45
6	配电器楼	钢筋砼框架	3	1347.13
7	细碎煤机室	钢筋砼框架	4	1219.69
8	T1转运站	钢筋砼框架	3	770.07
9	输煤综合楼	钢筋砼框架	2	767.14
10	T2转运站	钢筋砼框架	3	683.77
11	综合水泵房	钢筋砼框架	2	569.34
12	T5转运站	钢筋砼框架	4	551.24
13	电除尘配电间	钢筋砼框架	2	476.93
14	T4转运站	钢筋砼框架	3	366.63
15	循环水加药房	钢筋砼框架	1	360.64
16	空压机房	钢筋砼框架	1	319.2
17	废水综合楼	钢筋砼框架	2	319.15
18	启动锅炉房	钢筋砼框架	1	281.692
19	入炉煤取样间	砖混结构	4	272.93
20	入厂煤取样间	钢筋砼框架	3	252.66
21	T3转运站	钢筋砼框架	2	249.6
22	燃油泵房	砖混结构	1	210.7
23	消防泵房	钢筋砼框架	1	174.36
24	危险品库	钢结构	1	150.05
25	运煤计量室	砖混结构	1	141.44
26	酸碱间	钢筋砼框架	4	123.75
27	2#炉引风二次风机变频室	砖混结构	1	100.86
28	泡沫小室	砖混结构	1	40.32
29	新建煤制样间	钢结构	1	38.62
30	警卫亭	钢筋砼框架	1	34.76
31	汽车衡控及控制室	钢筋砼框架	1	28.16
32	铁路南侧新建平房	钢筋砼框架	1	13.81
33	CEMS小室	砖混结构	1	12.12
合 计				8008.52

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

1、自然因素

（1）地理位置

淮南位于淮河中游，安徽省中部偏北，地处东经 116° 21' 21" ~117° 11'

59" 与北纬32° 32' 45" ~33° 0' 24" 之间,东与滁州市凤阳、定远县毗邻,南与合肥市长丰县接壤,西南与六安市霍邱县相连,西及西北与阜阳市属颍上县,亳州市利辛、蒙城县交界,东北与蚌埠市怀远县相交。最东端位于孔店乡东河村以东与定远县交汇之窑河河面,最西端位于凤台县尚塘乡侯海孜以西与利辛县接壤处,最南端位于孙庙乡庙塘村以南瓦埠湖水面,最北端位于茨淮新河主航道中心线凤台县与蒙城、利辛县交汇处。距蚌埠 58 公里,合肥 115 公里,阜阳 180 公里。

(2) 地形、地貌

淮南市以淮河为界形成两种不同的地貌类型,淮河以南为丘陵,属于江淮丘陵的一部分;淮河以北为地势平坦的淮北平原,淮河南岸由东至西隆起不连续的低山丘陵,环山为一斜坡地带,宽约500米-1500米,坡度10°左右,海拔40米-75米;斜坡地带以下交错衔接洪冲积二级阶地,宽500米-2500米,海拔30米-40米,坡度2°左右;舜耕山以北二级阶地以下是淮河冲积一级阶地,宽2500米-3000米,海拔25米以下,坡度平缓;一级阶地以下是淮河高位漫滩,宽2000米-3000米,海拔17米-20米,漫滩以下是淮河滨河浅滩。舜耕山以南斜坡以下,东为高塘湖一、二级洪冲积阶地,西为瓦埠湖一、二级洪冲积阶地;中为丘陵岗地。淮河以北平原地区为河间浅洼平原,地势呈西北东南向倾斜,海拔20米-24米,对高差4米-5米。

(3) 气候、水文

淮南市属暖温带,半湿润季风区气候。年平均降水量 940 毫米,太阳辐射年均总量 123 千卡/平方厘米,气温 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 期间日照时数 1540 小时,有效活动积温 4753.9 $^{\circ}\text{C}$,无霜期为 215—223 天。

淮南市位于淮河流域,最大的地表水为淮河。淮河由陆家沟口入市境凤台县,流至永幸河闸口分流为二,北道北上转东环九里湾进入市境潘集区,南道(又名超河)东流至皮家路入市境八公山区,南北河道至邓家岗汇流,由大通区洛河湾横坝孜出境。境内流长 87 公里,其中市区流长 51 公里。市境支流有东淝河、窑河、西淝河、架河、泥黑河等。湖泊有瓦埠湖、高塘湖、石涧湖、焦岗湖、花家湖、城北湖等。人工河有茨淮新河。此外,还有蔡城塘、泉山、老龙眼、乳山、丁山、许桥等小型水库以及采煤塌陷区积水而成的众多湖泊、湿地,最大的为樱桃园(谢二矿塌陷区,亦称淮西湖)。全市水域面积 400 多平方公里,占总面积约 16%。

淮南市地下水资源主要分布在第四系沉积层,面积约 1650 平方公里,探明可采储量 4.5 亿立方米,与地表年平均径流量大致相等。

(4) 地质构造

淮南市在构造单元上属于中朝准地台淮河台坳淮南陷褶断带(即华北地台豫淮褶皱带)东部的淮南复向斜。东界为郟庐断裂,西临周口坳陷,北接蚌埠隆起,南邻合肥坳陷,南北为洞山断裂和刘府断裂夹持。区内构造以北西西向构造占主导地位,受后期强烈改造,但总体形态变化不大,复式向斜内次一级褶皱及断裂发育。地质演化历史可分为前震旦纪、震旦纪—三叠纪、侏罗纪—第四纪3个阶段,前震旦纪,淮南地壳处于活动阶段;震旦纪—三叠纪属于剧烈运动时期,先后经历了蚌埠、凤阳、皖南、加里东、华西力、印支等运动。其间地壳几度隆起沉降,形成了

海陆交互相地层。特别是晚石炭纪和二叠纪时期海陆交互相的沉积环境,成为煤炭资源良好的生成条件,从而形成了境内大量的煤炭资源。侏罗纪—第四纪,经过燕山运动和喜马拉雅运动,逐渐塑造出了今天的地貌特征。

2、社会因素

(1) 行政区划

2015 年底,经国务院批准,寿县正式划入淮南,淮南市全市总面积 5582.4 平方公里,其中市区面积 1566.4 平方公里,凤台县面积 1030 平方公里,寿县面积 2986 平方公里,耕地 178 万亩,拥有 25 个乡镇、137 万人。建成区面积 89.44 平方公里。淮南市辖 5 区 2 县、1 个社会发展综合实验区、1 个经济技术开发区,71 个乡镇、19 个街道,217 个社区居民委员会、846 个村民委员会。

(2) 城镇发展与公共设施建设

淮南市 2015 年末城镇化率为 60.67%。

2015 年全年共安排“861”行动计划项目 405 个,当年完成投资 427.2 亿元。济祁高速公路淮南段开工建设;田集电厂二期竣工投产;省道 S308 凤利路改造工程、淮潘路道路改造工程、朝阳路改造工程等完成。

2015 年末全市城市污水处理厂日处理能力达 22.0 万立方米,比上年提高 10%;城市污水处理率达到 96.7%,下降 1.5 个百分点;建成区绿地率达到 36.9%,提高 0.2 个百分点。

2015 年末全市有医疗卫生机构 1211 个,其中医院 67 个、基层医疗卫生机构 1059 个、专业公共卫生机构 82 个,其他卫生机构 3 个。

2015 年末共有普通高校 5 所,在校学生 77829 人。各类中等职业教育(不含技工学校)在校学生 27859 人;普通高中在校学生 41482 人;义务教育在校学生 223097 人。

2015 年末全市有文化馆 7 个,博物馆 2 个,公共图书馆 7 个,图书馆藏书 43.77 万册。各级综合档案馆 7 个,档案馆藏档案、资料 98 万卷(册),增长 12.6%。广播、电视覆盖率均为 100%。

3、经济因素

(1) 地区经济发展状况

据《淮南市国民经济和社会发展统计公报(2016 年)》(不含寿县):初步核算,全年地区生产总值(GDP)770.6 亿元,按可比价格计算,比上年增长 2.8%。其中,第一产业增加值 69.2 亿元,增长 4.2%;第二产业增加值 398.0 亿元,增长 0.5%;第三产业增加值 303.4 亿元,增长 7.4%。按常住人口计算,人均 GDP 达 32298 元(折合 5186 美元)。三次产业结构由上年的 8.5:55.8:35.7 调整为 9.0:51.6:39.4,其中工业增加值占 GDP 的比重为 43.8%。全社会劳动生产率 55861 元/人。

(2) 财政金融状况与利率水平

据《淮南市国民经济和社会发展统计公报(2016 年)》(不含寿县):全年财政收入 131 亿元,比上年增长 4.1%,其中地方财政收入 77.3 亿元,增长 2.6%。全部财政收入中,增值税增长 1%,营业税增长 1%,企业所得税增长 27.8%。财政支出 153.5

亿元，增长 5.9%。其中教育支出 23.4 亿元，增长 17.7%；城乡社区事务支出 16.3 亿元，下降 1.2%；医疗卫生支出 13 亿元，增长 5.8%；科学技术支出增长 0.1%；文化体育与传媒支出增长 5.3%；交通运输支出增长 12.2%。全市 33 项民生工程实际拨付资金 22.3 亿元。

年末全市金融机构人民币各项存款余额 1401.6 亿元，比年初增加 172.4 亿元，增长 14%。其中，非金融企业存款 364.8 亿元，比年初增加 41.8 亿元，增长 13.0%；住户存款余额 771.3 亿元，比年初增加 61.1 亿元，增长 8.6%。金融机构人民币各项贷款余额为 970.5 亿元，比年初增加 74.3 亿元，增长 8.3%。其中，境内短期贷款 275.4 亿元，比年初减少 30.6 亿元，下降 10%；境内中长期贷款 623.5 亿元，比年初增加 106 亿元，增长 20.5%。

全年社会融资规模 112.5 亿元。直接融资总额达 345.7 亿元，完成省下达目标任务的 116%。

据淮南市人民政府（办公室）《6 月份全市经济运行情况》：1-6 月份，全市财政收入 78.9 亿元，同比增长 6.0%，增速较 1-5 月份回落了 1.0 个百分点。其中：地方财政收入 50.9 亿元，同比增长 19.4%。地方财政收入中，增值税、营业税分别增长 6.7%、3.5%；企业所得税、个人所得税分别下降 7.0%、13.4%。1-6 月份，全市地方财政支出完成 112.6 亿元，增长 19.0%。

据淮南市人民政府（办公室）《6 月份全市经济运行情况》：6 月末，全市金融机构人民币存款余额 1707.3 亿元，同比增长 8.8%，增速比上月末提高 0.7 个百分点；余额比年初增加 84.0 亿元，同比少增 52.1 亿元。全市金融机构人民币贷款余额 1093.3 亿元，同比增长 6.5%，增速比上月末回落 0.9 个百分点；余额比年初增加 31.1 元，同比少增 22.1 亿元。

（3）交通体系

①对外交通设施现状

对外主要公路有合淮阜高速公路、合徐高速公路联络线、国道 206、省道 102、省道 203、省道 225、省道 310 等，国道 206 经过市区国庆路并经合淮路出市区；城市对外道路中省道 225 与大桥路、合淮路相接，省道 203 与八公山路、蔡新路相连，陈洞南路与淮河大道相接，洞山东路与合徐高速联络线相连，它们共同构成淮南地区公路网骨架。目前，淮南市已形成连接四邻、贯通城乡的公路网络。

对外联系的铁路有淮南铁路、淮阜铁路，铁路从东南方向沿舜耕东路、舜耕中路、舜耕西路经淮河大桥出境；与西部城区矿区和东部淮南经济开发区由铁路专线衔接，可以便捷抵达全国各地。

航道为淮河干流，田家庵区有 2 处水运码头。与水运码头相连的道路为沿淮路和淮舜北路，淮舜北路下穿沿淮路与码头相连，实现机动车、非机动车和人流的对接。淮河作为水路运输主通道，上溯豫东、皖西，下经洪泽湖、大运河连通长江，可达苏、沪、浙地区。

②城市现状道路交通

淮南市道路网布局依据城市“东西两城”组团条带式形态展开，东西长约

30km，南北长东部城区约 5km，西部城区约 2km，其形态总体来说为棋盘方格网型式。但东西部路网布局因产业与职能的不同形成特点又各有差异，东部城区结合中心地区用地的发展形成了为较为整齐的“方格网式”路网，而西部城区主要是随矿建镇的布局及配套发展需要形成了“鱼骨式”路网形态。

东、西城区之间通过十涧湖西路、洞山西路联系。

1) 东部城区

东部城区形成了“四横六纵”主干道布局。四横为国庆路、朝阳路、舜耕路、洞山路；六纵为合淮路、广场路、陈涧路、龙湖路、人民路、田大路；其它是次干路、支路和少数街坊路。

2) 西部城区

西部城区仅有一条自东南至西北方向贯穿的主干路，由淮凤路—蔡新路组成，而与之相交方向仅有 2~3 条距离较短的干路和其它支路、街坊路组成。

(4) 物价水平

据淮南市人民政府（办公室）《6 月份全市经济运行情况》：2016 年 6 月份，全市居民消费价格总水平同比上涨 0.8%，八大类商品和服务价格呈现“五升三降”，其中医疗保健、食品烟酒、衣着、其他用品和服务、教育文化和娱乐类分别上涨 4.3%、2.6%、2.3%、1.0%、0.1%；居住、生活用品及服务、交通和通信类分别下降 0.1%、0.8%、3.2%。

2016 年 1-6 月份，全市居民消费价格总水平同比上涨 1.4%，较 1-5 月份回落 0.1 个百分点。

(5) 当地就业状况

据《淮南市国民经济和社会发展统计公报（2016 年）》：2015 年年末全市从业人员 137.8 万人，比上年减少 0.3 万人。其中，第一产业 31.2 万人，增加 1.2 万人；第二产业 51.9 万人，减少 2.8 万人；第三产业 54.7 万人，增加 1.3 万人。

全年城镇新增就业 4.9 万人，下岗失业人员再就业 2.1 万人。年末城镇登记失业率为 4.0%。

(6) 居民的收入与消费水平

据《淮南市国民经济和社会发展统计公报（2016 年）》（不含寿县）：2015 年全年城镇常住居民人均可支配收入 28106 元，比上年增长 7.0%，扣除价格因素，实际增长 6.0%。人均消费性支出 16343 元，增长 7.4%。

全年农村常住居民人均可支配收入 11433 元，比上年增长 8.4%，扣除价格因素，实际增长 7.4%。农村居民人均消费性支出 8257 元，增长 14.1%。

全年实现社会消费品零售总额 381.3 亿元，比上年增长 9.5%。按经营地统计，城镇实现零售额 325.6 亿元，增长 9.7%；乡村实现零售额 55.7 亿元，增长 7.9%。按消费类型统计，商品零售额 330.5 亿元，增长 9.2%；餐饮收入 50.8 亿元，增长 10.9%。

限额以上单位实现消费品零售额 130.4 亿元，增长 2.2%。全市纳入统计的 17 家开展网络零售业务的限额以上企业，实现网上零售额 4970.1 万元，增长 39.1%。

从限额以上单位商品零售类值看，粮油食品类增长 10.4%，服装、鞋帽、针纺织

品类增长 3.7%，家用电器和音像器材类下降 5.6%，中西药类增长 12.8%，石油及制品类下降 11.5%，汽车类增长 13.0%。

据淮南市人民政府（办公室）《6 月份全市经济运行情况》：

2016 年 1-6 月份，全市实现限额以上消费品零售额 71.9 亿元，同比增长 11.5%，增幅较 1-5 月份提高了 0.1 个百分点。全市实现社会消费品零售总额 244.3 亿元，同比增长 11.3%。

（7）土地与不动产市场状况

据《淮南市国民经济和社会发展统计公报（2016 年）》（不含寿县）：全年全市国有建设用地供应总量 1368.3 公顷，比上年增长 34.5%。其中，工矿仓储用地 433.1 公顷，增长 1.0 倍；住宅用地 204.7 公顷，下降 45.0%；基础设施等其他用地 730.5 公顷，增长 70.0%。2015 年，全市房地产开发投资 98.13 亿元，同比下降 11.2%，

据淮南市国土资源局《2016 年第一季度分析报告》：

一季度获取新增建设用地指标 220 公顷，其中农用地指标 193.6 公顷，拟占耕地指标 165 公顷，耕地所占比重 75%左右。与去年同期相比，新增建设用地与拟占耕地指标同比增长 244%。

一季度淮南市新增加建设用地有偿使用费收入 4993 万元，较去年同期 7806 万元有较大幅度减少，环比下降了 5%左右。

2016 年全市年度土地供应计划总量 1891.469 公顷，住房用地供应计划总量 573.7377 公顷。一季度，国有建设用地供应总量为 84.9144 公顷，同比减少 30%，环比下降了 37%。从供地结构看，工矿仓储用地供应 45.357 公顷，环比增加 8.9%，住宅用地供应 13.9633 公顷，环比减少 63.3%。普通商品住宅用地供应 13.7299 公顷，环比下降 53.8%。

4、行政因素

（1）土地利用规划与管制

淮南市土地利用总体规划基期为 2005 年；规划期限为（2006-2020 年）；规划区域总面积 258512.8 公顷。全市土地总面积为 258512.8 公顷，人均土地面积 0.11 公顷，其中农用地 187936.4 公顷，占土地总面积的 72.70%；建设用地 44400.3 公顷，占土地总面积的 17.18%。其他用地 26176.1 公顷，占土地总面积的 10.12%。林地总面积 10729.7 公顷，占土地总面积的 4.15%。

土地利用规模调控目标。2010 年全市耕地保有量保持在 141254.37 公顷以上，规划近期基本农田保护面积保持在 118284.18 公顷以上，2010 年建设用地总规模控制在 47818.12 公顷以内，其中城乡建设用地规模控制在 38406.88 公顷以内，人均城镇工矿用地规模控制在 118.75 平方米以内。2006-2010 年，新增建设用地总量控制在 3839.15 公顷以内，新增建设用地占用耕地规模控制在 2688.06 公顷以内，土地整治补充耕地规模不少于 2688.06 公顷。

2020 年全市耕地保有量保持在 140165.48 公顷以上，规划远期基本农田保护面积保持在 118284.18 公顷以上，2020 年建设用地总规模控制在 54855.14 公顷以内，其中城乡建设用地规模控制在 42793.54 公顷以内，人均城镇工矿用地规模控制在

129.56 平方米以内。2011 - 2020 年，新增建设用地总量控制在 8754.33 公顷以内，新增建设用地占用耕地规模控制在 5929.58 公顷以内，土地整治补充耕地规模不少于 5929.58 公顷。

禁止建设区区域总面积为 5139.71 公顷，占土地总面积的 1.99%，主要包括潘集区采煤沉陷区、西淝河、瓦埠湖、高塘湖等水体资源保护区的周边区域、淮河干流行洪区、上窑森林公园风景区、八公山地质遗迹自然保护区等区域。

（2）城乡规划与控制

①城市规划区范围

淮南市城市规划区范围为淮南市市区所辖范围，包括大通区、田家庵区、谢家集区、八公山区和潘集区。总面积 1477 平方公里。

②中心城区空间增长边界

东至高塘湖；南至曹庵镇北侧；西至八公山风景名胜区界及 102 省道；北至淮河，面积约 520 平方公里。

③城市发展总体目标

在科学发展观的指导下，按照构建和谐社会和建设资源节约型、环境友好型社会的要求，重点处理好城市建设与煤炭生产及生态环境可持续发展的关系。继续发挥煤炭资源优势，建设能源科技创新城市；凭借“三山三水”（“三山”是指八公山、舜耕山和上窑山，“三水”是指淮河、瓦埠湖和高塘湖）的良好环境和丰富的文化内涵，建设山水园林城市、宜居生态城市和文化旅游名市。

④控制

到 2020 年，淮南市域城乡建设用地面积为 42793.54 公顷，其中城镇工矿用地面积为 27788.48 公顷，农村建设用地面积为 15005.6 公顷。

市域空间划分为禁止建设区、限制建设区和适宜建设区。

禁止建设区：包括地表水一级水源保护区，基本农田，坡度大于 25%的山地，行滞洪区，洪水淹没区，不稳定的采煤沉陷区，地质灾害易发区，风景名胜区、自然保护区和森林公园的核心区，文物保护单位重点保护区。

限制建设区：包括河湖湿地，地表水二级水源保护区，地下水源防护区，坡度介于 15%-25%的山地，风景名胜区、自然保护区和森林公园的非核心区，相对稳定的采煤沉陷区，基础设施廊道，文物保护单位建设控制区。

适宜建设区：包括各城镇建成区和规划城镇建设区。

（3）土地与不动产税收政策

对转移至各开发区且符合淮南市发展方向的企业，其在建期间纳税确有困难的，按程序报批后，可减征或免征城镇土地使用税。经营期间其自用的房产和土地，纳税确有困难的，按程序报批后，可减征或免征房产税和城镇土地使用税。

对转移至开发区内装备制造企业、高载能企业、高新技术企业、创新型企业及新创办的科技型企业，建设期间实行零收费。劳动密集型加工制造业企业所缴纳企业所得税和增值税新增的市留成部分，3 年内全额奖励企业；创新型企业所缴纳企业所得税新增的市留成部分，5 年内全额奖励企业。

投资企业用获得的税后利润直接投资于该企业，增加注册资本或作为资本在开发区投资兴办其他企业，经营期在5年以上的，经批准，由财政按企业再投资部分已缴纳的所得税地方实得部分50%奖励扶持企业。

2015年淮南市财政局、税务局转发了《淮南市财政局、税务局转发关于取消停征免征一批行政事业性收费的通知》（淮财非税〔2015〕28号）：征地管理费予以取消。

依据《淮南市地税局土地增值税清算管理办法》：纳税人符合下列条件之一的，应进行土地增值税的清算：

- ①房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- ②整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- ③直接转让土地使用权的。

5、对地价影响的分析

通过估价人员对以上影响估价对象价格一般因素的综合分析，认为，近年来，随着淮南市经济的发展，城市综合实力逐步加强，城市建设得到了较快发展，随着城市建设加快，用地单位急剧增加，使得土地供求矛盾加剧，土地需求突出，由于安徽处中国内陆地区，随着国家产业政策向中西部地区的调整，另随着基础设施的改善，淮南市地价总体水平呈现稳中有升的趋势。

（二）区域因素

根据《城镇土地估价规程》，区域因素是指待估宗地所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。影响待估宗地地价的区域因素分述如下：

待估宗地位于淮南市八公山区八公山镇。

1、交通状况：

八公山区交通便捷，铁路四通八达，国道和高速公路穿境而过，淮河水运四季通航。

区境内公路四通八达，主要道路为淮凤路、蔡新北路、唐山路、建北路，其中淮凤路、蔡新北路为我市南北向城市主干道，唐山路为城市东西向次干道。八公山区道路网络密集，目前主要有121、33、26、20路等多路公交车及中巴通行，交通方便、快捷。

八公山区距淮南市行政服务中心约20公里、市级商服中心龙湖路商服中心约18公里。

2、基础设施状况

区域范围内的估价对象基础设施条件均达到市政红线外六通，基本状况如下：

（1）通路

区域交通条件已经述及。

（2）通电

区域范围内电源由市政供电。区域内有发电厂1座，均并入国家电网，供电保证率95%以上。

（3）通讯

区域范围内市政通讯网由电信公司和移动公司保障，全部开通了程控电话，市话普及率90%以上；通讯线路畅通，通讯质量优。区域内有联通和移动通讯基站各1座，全区移动通讯信号优。

（4）供水

西城自来水厂日供水能力为20万立方米，可确保西部两个区的生产、生活和消防用水。供水保证率为95%。

（5）排水

区域排放管网实行雨污合流，排水保证率为95%

（6）供气

由淮南中燃城市燃气发展有限公司布设有供气管网，实现区域内建成区供气系统，保障率95%左右。

（7）公共设施条件

区域内公共设施主要有：中学有八区一中等。小学有八区一小、八区二小等。医院有东方医院集团新庄孜医院等。银行有中国农业银行、中国建设银行、淮南通商银行、西区联社八公山农村信用合作社、邮政储蓄银行等。其他公共设施还有邮局、图书馆等。

3、环境因素

八公山以悠久的历史，著名的“淝水之战”古战场和豆腐发源地而闻名遐迩。八公山豆腐及系列豆制品久负盛名，风味别具的八公山“豆腐宴”享誉中外。八公山风光旖旎，人文景观丰富，境内大小山峰四十余座，古泉遍布，尤以洗云泉、玉露泉、岚香泉著称。八公仙阁、八公山公园、孙家花园、南塘、石林、玉笋、石门潭等，鬼斧神工，妙趣横生，距今有5-6亿年历史的古生物化石群等更是无价之宝。

近年来，八公山区委、区政府按照“打造八公山品牌、唱响旅游经济戏”的指导思想，以山水为骨架，文化为底蕴，以生态为主题，地质为特色，提出了建成旅游强区、生态大区的目标，将八公山打造成“生命山、生态山、文化山、文明山”，皖北最具吸引力的旅游度假基地，绿色食品生产和加工基地。八公山风景区恢复重建了汉淮南王宫、白塔寺，开发了石林、忘情谷、升仙台等景点，并以其独特魅力先后被评定为八公山国家地质公园、八公山国家森林公园、八公山国家AAAA级旅游区。

区域东部有淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜煤矿，并配有自备电厂一座，是区域内粉尘污染的主要来源。

4、工业区成熟度

截止2015年年末全区规模以上工业企业23户。全年实现规模以上工业增加值15.1亿元，比上年增长2.5%，轻、重工业增加值比例为1.2:98.8。

全区10个工业行业中，煤炭行业实现增加值9.4亿元，增长10.7%；电力行业1.1亿元，下降4.6%；非金属矿物制品业实现增加值2.8亿元，同比增长2.7%。战略

性新兴产业产值0.4亿元，增长28.1%。

主要工业产品产量中，原煤增长3.5%，洗煤下降10.3%，发电量下降4.7%，水泥增长23.1%，矿山专用设备下降8.5%。

5、行政因素

根据《八公山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》：八公山区紧抓“中国制造2025”战略机遇，坚持走新型工业化道路，抓增量、调结构、增后劲，按照《淮南市城区老工业区整体搬迁改造实施方案》明确的目标，加快发展非煤电产业，培育发展战略性新兴产业。到2020年，规模以上工业企业达到50家，比2015年翻一番。

一、做大做强比较优势产业：坚持转型发展、提质增效，实施重大项目带动，运用新技术、新装备、新工艺，加快发展绿色食品、新型建材两大比较优势产业，优化产品结构，延伸拓展产业链。到2020年，两大产业产值达到30亿元。

二、培育发展战略性新兴产业：把培育发展战略性新兴产业作为推进产业结构升级的重要抓手，以产业规模化、技术高端化、发展集约化为方向，培育发展装备制造、新能源、电子信息三大战略性新兴产业，力争在一些关键领域抢占先机、取得突破。到2020年，战略性新兴产业产值达到30亿元。

三、巩固提升传统产业：坚持信息化带动，运用高新技术、先进适用技术和现代管理技术改造提升水泥、民爆、火电、煤矿机械等传统产业。整合水泥生产技术和市场资源，淘汰落后产能，延伸产业链，推进建材、建筑、房地产开发三业联动发展。支持舜泰化工技术改造和产品研发，提升民爆化工产品科技含量，发展爆破器材生产、民用爆炸物品包装材料、服务外包等业务，形成独具特色的民爆一体化服务的产业链，领跑全省乃至华东地区民爆行业。推动传统产业加快向产品研发、设计、营销等附加值高的产业链环节延伸，支持企业围绕技术升级、节能减排、新产品研发等重点领域实施技术改造，提高核心竞争力。推广绿色建筑、绿色施工，加快建筑工业化和住宅产业化，力争在建筑业前沿技术和应用技术领域取得新突破。

四、加快工业集聚区建设：打造园区产业集群。对豆腐文化产业园、淮凤工业走廊扩容升级，建设新兴产业孵化园，引导园区向专业化、差别化、规模化方向发展。以龙头型企业集聚上下游配套企业，延伸拓展主导产业链，建设市场影响力大、产业配套能力和创新活力强的特色产业基地，形成产业竞争优势。

推进集约化发展。以科技含量、环境影响、投资强度、产业效益作为选资标准，提高引进项目档次和质量，完善项目准入和退出机制。推进节约集约用地，严格规范土地出让行为，盘活闲置和低效利用土地，落实集聚区单位土地面积投资强度的要求，提高单位土地面积产出。

促进产城融合发展。充分考虑人口、土地、资源、环境等各方面的承载能力，按照建设城市新区的要求规划建设工业集聚区，统筹安排各项建设用地布局。

（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。个别因素包括：用途、

面积、土地利用现状、容积率、临街状况、地形地势、地质、形状、土地的权利状况及使用年限、宗地基础设施条件等。

1、位置：待估宗地位于八区八公山镇，所在区域不在淮南市基准地价覆盖范围内。

2、宗地地形状况、形状及面积：待估宗地起伏小于2米，形状较不规则，但对土地利用无影响，面积为210027.95平方米，面积较适中，对土地利用较有利。

3、四至：四周均为淮南矿业（集团）有限责任公司用地。

4、地基状况：地质状况较优。

5、开发程度：宗地现状开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通气及通讯）、宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整）。评估设定的开发程度为宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通气及通讯），红线内“场地平整”：

（1）通路：进矿路等；

（2）通电：接市政供电网络，通电保障率90%；

（3）通讯：接市政通讯网络，中国电信、中国联通等固定电话、宽带网络接入，通讯保障率100%；

（4）供气：由市政天然气供气管网保障，供气保证率达95%以上；

（5）供水：连接供水管网，供水保证率达90%以上；

（6）排水：污水排入暗渠，排水状况一般；

（7）场地平整状态：场地平整。

6、相邻土地利用状况：待估宗地周边规划以工业用地为主。

7、土地权利状况与使用年期：待估宗地于估价期日出让国有建设用地，剩余土地使用年限为36.44年。

8、交通条件：有铁路专用地接入，距淮南市汽车客运总站距离约22公里，附近无公交车经过。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）
 - 2、《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）
 - 3、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）
 - 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布）
 - 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》（国发〔2006〕31号）
 - 8、国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号，2006年12月23日）
 - 9、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）
 - 10、国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号，2009年5月11日）
 - 11、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第511号，自2008年1月1日起实施）
 - 12、国土资源部办公厅《关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》（国土资发〔2009〕311号）
 - 13、国土资源部办公厅《关于实施电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土厅发〔2012〕35号）
 - 14、《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）
 - 15、《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）
- ##### （二）地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件
- 1、安徽省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2004年6月26日安徽省第十届人民代表大会常务委员会第十次会议修订通过）
 - 2、《安徽省人民政府关于进一步推进节约集约用地的若干意见》（皖政〔2011〕64号）
 - 3、《关于认真贯彻安徽省人民政府关于进一步推进节约集约用地的若干意见的通知》（皖国土资〔2011〕392号）

- 4、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）
- 5、《关于印发〈安徽省耕地占用税实施办法〉的通知》（财农村〔2008〕367号，2008年4月17日）；
- 6、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暂行办法〉的通知》（皖政〔2000〕3号，2000年4月18日）
- 7、安徽省财综〔2001〕1061号《关于印发〈安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则〉的通知》（财综〔2001〕1061号，2001年10月19日）；
- 8、《淮南市国有土地使用权交易管理办法》（淮府令第93号）
- 9、《淮南市人民政府关于公布实施主城区与潘集区城区土地定级与基准地价的公告》（淮府〔2015〕37号，2015年5月25日）
- 10、《淮南市主城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2015年）
- （三）有关技术标准
 - 1、《城镇土地估价规程》（GB/ 18508-2014）
 - 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）
 - 3、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）
- （四）其他资料
 - 1、委托方提供的有关资料
 - （1）《土地估价委托书》
 - （2）《淮南矿业（集团）有限责任公司关于避免与上市公司同业竞争的承诺函》
 - （3）《不动产权证书》（皖〔2016〕淮南市不动产权第0008334号）
 - 2、受托估价方掌握的有关资料
 - （1）淮南市自然条件、社会经济条件、行政区划和人口等方面的基本情况资料
 - （2）《淮南市土地利用总体规划》（2006-2020）和《淮南市城市总体规划》（2010-2020）
 - （3）待估宗地所在区域的基础设施基本情况资料
 - （4）《淮南市主城区土地定级与基准地价更新报告》（2015年）
 - 3、估价人员实地勘察、调查所获取的资料
 - （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、宗地条件等方面的资料
 - （2）实地拍摄的有关估价对象土地利用状况的照片
 - （3）估价人员实地勘察笔录

二、土地估价

（一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。我们在本次估价过程中，根据《城镇土地估价规程》及待估宗地的具体情况和

对应的估价方法，主要遵循以下原则：

1、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

2、供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3、报酬递增递减原则

在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合，超过一定限度，任一要素的继续增加，其收益却不会响应成比例增加，这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

4、贡献原则

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

5、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

6、变动原则

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

（二）估价方法

方法选择：

待估宗地证载用途为工业用地，评估设定用途为工业用地。估价人员根据现场勘

查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

(1)、不采用的方法

①由于估价对象为工业用地，不能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，同时根据企业整体收益很难剥离确定待估宗地的房地产及土地、房屋收益，故不采用收益还原法评估；

②由于待估宗地所在区域没有与待估宗地地上建构建筑物相类似的市场交易案例，无法合理确定房地产总价，故不适宜采用剩余法评估；

③由于待估宗地所在区域未科学测算并公布增值收益率，无法准确核定土地增值收益，故不适宜采用成本逼近法评估。

(2)、采用的方法

①淮南市主城区近期有公布更新的基准地价且有完善的修正体系，待估宗地所在区域位于淮南市主城区基准地价覆盖范围外，根据估价对象所属的区域社会经济指标（人均耕地、社会总产值、人均产值、土地地类类型、距离城市中心的里程、土地总面积、人口总数量等等）进行综合比较，待估宗地所在区域地价水平与邻近级别地价水平相当，故在此次评估中参照淮南市主城区邻近级别基准地价及其修正体系对待估宗地进行评估；

②本次估价对象为工业用地，根据估价师现场踏勘情况及收集相关资料，估价对象所在区域（及相邻均质区域）近三年类似交易案例充足，能选择到与估价对象类似用地的交易案例，故宜采用市场比较法。

综上所述，本次评估选用基准地价系数修正法和市场比较法测算估价对象的土地使用权价格。评估技术路线是：

1、基准地价系数修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) + D$

式中， K_1 ：期日修正系数

K_2 ：土地使用年限修正系数

K_3 ：容积率修正系数

$\sum K$ ：影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

D：土地开发程度修正值

2、市场比较法：是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V = V_b \times A \times B \times C \times D$

其中：

V —— 估价宗地价格；

- V_B ——比较实例价格；
A——估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；
B——估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；
C——估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；
D——估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

（三）估价结果

1、地价确定的方法

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，待估宗地本次评估选择了基准地价系数修正法和市场比较法进行了评估，不同方法评估出来的结果参见表3-3。两种方法评估出来的结果有一定差别，经评估人员综合分析认为，基准地价系数修正法和市场比较法估价结果的算术平均数较能合理体现待估宗地所在区域的地价水平，故本次评估地价采用基准地价系数修正法和市场比较法估价结果的算术平均数（取整）作为最终估价结果。

表3-3 宗地估价结果确定表

宗地名称	土地面积 (m^2)	基准地价系数 修正法估价结 果 (元/ m^2)	权重	市场比较法估 价结果(元/ m^2)	权重	最终单位面积 地价(元/ m^2)	总地价(万元)
新庄孜电厂新厂区地块	210027.95	214.47	0.5	241.54	0.5	228	4788.64

2、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，根据《城镇土地估价规程》，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得出估价对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

土地评估面积：210027.95平方米
单位面积土地价格：228元/平方米
地价总额：4788.64万元
大 写：肆仟柒佰捌拾捌万陆仟肆佰元整
货币种类：人民币
宗地估价结果详见附件《土地估价结果一览表》

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、本次估价的依据是委托方提供的有关资料。同时根据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—2014)、《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007)、淮南市人民政府和淮南市国土资源局等有关部门颁布的有关法规条例文件通知、全国人大国务院和国土资源部颁布

的有关法律法规及规章进行估价。

2、估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，土地区位条件和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、土地用途设定：依据委托方提供的《不动产权证书》（皖(2016)淮南市不动产权第0008334号），登记用途为工业用地。此次评估，估价受托方根据一致性原则及《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007）的规定，设定用途为工业用地。

4、土地使用年期设定：依据委托方提供的《不动产权证书》（皖(2016)淮南市不动产权第0008334号），待估宗地的土地使用终止日期为2053年3月9日，至估价期日，剩余土地使用年限为36.44年。根据一致性原则及合法原则，估价受托方按剩余土地使用年限来设定待估宗地使用年期，即36.44年。

5、土地开发程度设定：至估价期日，待估宗地现状开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、供气、供水、排水）、宗地内“六通一平”（通路、通电、通讯、供气、供水、排水及场地平整）。根据估价目的及为避免资产的重复计算，评估设定开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供气、供水、排水）、宗地红线内“场地平整”。

6、土地利用和规划条件说明：依据委托方提供资料及估价人员的现场勘查，待估宗地地上建筑物总面积为42299.632平方米，现状容积率为0.2。根据估价目的及一致性原则，此次评估待估宗地容积率设定为0.2。

7、估价对象地价内涵是在公开市场条件下、于估价期日2016年9月30日、现状利用条件下、上述设定用途、开发程度、土地使用年限条件下出让国有建设用地使用权价格。

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

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）撰写本估价报告，形成意见和结论。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。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。

2、本报告及估价结果仅为委托方办理国有建设用地使用权转让相关手续服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效，当用于其它目的，本报告评估结果无效。土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查使用，土地估价技术报告不提供给委托方。

3、本报告的估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

4、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，安徽嘉华地产评估咨询有限责任公司对估价结果有解释权。

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。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。

（三）需要特殊说明的事项

1、资料来源说明：规划材料等资料由委托方提供，委托方提供资料属实。估价对象照片、基准地价等由现场估价人员现场踏勘取得。

2、本次评估的估价期日为2016年9月30日，《不动产权证书》（皖(2016)淮南市不动产权第0008334号）登记时间为2016年10月25日。

3、报告中有关待估宗地的国有建设用地使用权权属状况、面积等以当地不动产登记部门核发的《不动产权证书》为准。

4.1、求取土地还原利率方法的选择

根据中华人民共和国《城镇土地估价规程》，土地还原率应按下列三种方法确定：

（1）土地纯收益与价格比率法：应选择三宗以上近期发生交易的，且在交易类型上与待估宗地相似的交易实例，以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为还原利率。

（2）投资风险与投资收益率综合排序插入法：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原利率。

（3）安全利率加风险调整值法：即：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，风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况等对其影响程度而确定。

在本次土地资产评估过程中，对于土地还原利率的求取，本次估价人员判断如下：

A、土地纯收益与价格比率法来测算土地还原利率

由于在目前国内土地交易市场中，单纯土地出租交易市场基本没有，根据规程，可以房地出租收益或企业生产收益来测算土地纯收益，根据公式：

$$\textcircled{1} a = R_m - I_m$$

式中：a—土地纯收益

R_m —房地纯收益

I_m —房屋纯收益

其中： $I_m = P_{bc} \times r_2$

P_{bc} —房屋现值

r_2 —建筑物还原利率

$$\textcircled{2} a = I_{sp} - I_{jf}$$

式中：a—土地纯收益

I_{sp} —企业生产纯收益

$I_{\text{非}}$ —非土地资产纯收益

上述公式虽然原则上可进行土地还原利率的测算，但估价人员考虑到如采用上述公式测算过程中，在采用房地出租收益来测算土地纯收益时，则存在建筑物还原利率的市场提取问题，这主要是由于虽然房地产综合还原利率可以采用市场提取的房地产出租收益与房地产价格比较判断取得，而综合还原利率、土地还原利率、建筑物还原利率关系为：

$$r = (r_1 L + r_2 B) / (L + B)$$

式中：r—综合还原利率

r_1 —土地还原利率

r_2 —建筑物还原利率

L—土地价格

B—建筑物价格

从以上公式可以看出，综合还原利率、土地价格、建筑物价格这三项是可以通过市场比较判断取得，而土地还原利率和建筑物还原利率二者为相互求取的关系，二者无法通过市场比较判断求取，如要求取土地还原利率，只能通过采用经估价人员主观经验判断后的建筑物还原利率来间接测算土地还原利率，完全依靠估价人员个人经验来主观判断；同理，采用企业生产纯收益来测算土地纯收益也存在同样的问题，因此，估价人员认为采用土地纯收益与价格比率法来测算土地纯收益是不合适的。

B、投资风险与投资收益率综合排序插入法测算土地还原利率

目前几种基本投资其收益率按照其风险性的基本排序如下：存款、国债、股票、期货。上述几种基本投资收益率大多有国家规定或市场平均收益率，但是对于具体相关行业，由于国内目前信息化建设尚不完善，对各行业的基本投资风险及收益率无有关统计，社会上各种相关类型投资的风险大小难以衡量，只能依靠估价人员的主观经验判断，因此，估价人员认为也不适于采用投资风险与投资收益率综合排序插入法求取土地还原率。

C、安全利率加风险调整值法测算土地还原利率

根据公式：土地还原利率=安全利率+风险调整值

式中，安全利率可采用中国人民银行公布的同期存款利息率；风险调整值可根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场并综合当地近几年通货膨胀因素来确定。则：土地还原利率=安全利率+通货膨胀率+风险调整。

通过对以上三种常用的土地还原利率求取方法的分析并综合以上判断，可以看出，采用安全利率加风险调整值法来测算土地还原利率时，在求取安全利率、风险调整、通货膨胀率过程中，由于是采用国家政府机关公布的有关数值或是通过市场提取的有关数值，估价人员个人的主观经验判断因素在三种常用的土地还原利率求取的方法中最低。因此，本次估价人员认为在此次评估过程中，采用安全利率加风险调整值法来测算土地还原利率是比较妥当。

4.2 土地还原利率的确定

（1）安全利率的确定

对于安全利率的提取，《城镇土地估价规程》中规定“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”，本次估价人员认为，对于安全利率的提取，采用同一时期最长期银行存本取息利率是更加符合资本还原利率的特性，故采用在估价期日，中国人民银行公布的银行 1 年期存本取息利率 1.75%，作为本次土地还原利率确定过程中的安全利率。

（2）风险调整值的确定

在本次评估过程中，对风险调整值，估价人员采用近几年的当地平均通货膨胀率再加上估计人员判断的风险调整作为风险调整值，则：

风险调整值=通货膨胀率+风险调整

a、年通货膨胀率

根据淮南市统计局发布的统计公告，淮南市近年来的消费价格指数，2013 年-2015 年通货膨胀率分别为 2.6%、1.4%、0.9%，则淮南市近三年来年平均增长约为 1.63%。

b、风险调整

综合本次项目的用地特性，估价人员认为本次风险调整幅度为 3.5%比较合适。

则：风险调整值=3.5%+1.63%=5.13%

C、确定土地还原利率

根据公式：土地还原率=安全利率+风险调整值

$$=1.75\%+5.13\%$$

$$=6.88\%$$

估价人员根据淮南市社会经济发展水平，并考虑到近年淮南市土地交易市场发展，认为，在本次评估过程中土地还原利率确定为 7%是比较符合当地水平的。

5、根据委托方提供的资料，截止2016年9月30日待估宗地的账面净值为 3843.995481万元，本次评估价总地价为4788.64万元，评估总地价较账面净值增长 944.644519万元，增长率为24.57%。

6、其他需要特殊说明的问题：

1) 估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供。委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

2) 在报告有效期内地价指数变化幅度较大、开发程度、设定用途等改变的情况下，应提请委托机构作相应调整，甚至重估。

第四部分 附 件

- | | |
|------|--|
| 附件1 | 《土地估价委托书》复印件 |
| 附件2 | 待估宗地现场勘查照片 |
| 附件3 | 待估宗地位置示意图 |
| 附件4 | 比较案例位置示意图 |
| 附件5 | 《淮南矿业（集团）有限责任公司关于避免与上市公司同业竞争的承
诺函》复印件 |
| 附件6 | 《不动产权证书》（皖(2016)淮南市不动产权第0008334号）复印件 |
| 附件7 | 委托方营业执照（副本）复印件 |
| 附件8 | 估价机构营业执照复印件 |
| 附件9 | 估价机构注册资质证书影印件 |
| 附件10 | 土地估价师资格证书影印件 |