

际华集团股份有限公司
2016 年第三次临时股东大会
会议资料

2016 年 12 月 26 日

目 录

际华集团股份有限公司 2016 年第三次临时股东大会会议须知.....	1
际华集团股份有限公司 2016 年第三次临时股东大会会议议程.....	3
议案一：关于《际华集团股份有限公司〈公司章程〉修订案》的议案	5
议案二：关于《3542 和新 45 公司老厂区土地处置事宜》的议案.....	9
议案三：关于《华津制药公司老厂区土地处置事宜》的议案	100

际华集团股份有限公司

2016 年第三次临时股东大会会议须知

为维护全体股东的合法权益，确保公司股东大会顺利召开，根据中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》及《公司章程》等有关规定，特制定股东大会须知，望出席股东大会的全体人员遵守执行：

一、本公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司股东大会规则》及《公司章程》等有关规定，认真做好召开股东大会的各项工作。

二、本公司设立股东大会秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

三、为保证本次大会的严肃性和正常秩序，切实维护股东的合法权益，务请出席大会的股东或股东代表（以下统称“股东”）及相关人员准时到达会场签到确认参会资格。不在签到簿上登记签到，或会议正式开始后没有统计在会议公布股权数之内的股东或股东代理人，可以参加会议，但不参加表决、质询和发言。

四、股东参加股东大会，依法享有发言权、质询权、表决权等各项权利，并认真履行其法定义务，不得侵犯其他股东的合法权益，不得扰乱大会的正常秩序。

五、股东有权就大会议案提出问题，主持人与大会秘书处视会议具体情况安排股东发言。股东发言应围绕本次大会所审议的议案，简明扼要，每位股东发言的时间一般不超过三分钟，发言时应先报告所持股份数额和姓名。主持人可安排公司董事、监事和其他高级管理人员等回答股东提问。议案表决开始后，大会将

不再安排股东发言。议案表决结束后，大会安排股东代表发言、提议及咨询交流活动。

六、股东大会现场表决采用记名投票方式。股东以其所持有的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。股东在投票表决时，应在表决票中每项议案下设的“同意”、“反对”、“弃权”三项中任选一项，并已打“√”表示；未填、填错、涂改、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为无效。

七、股东大会期间，全体出席人员应当认真履行法定职责；任何人不得扰乱大会的正常秩序和会议程序；会议期间请关闭手机或将其调至振动状态。

八、公司聘请律师事务所出席见证本次股东大会，并出具法律意见。

际华集团股份有限公司
2016 年第三次临时股东大会会议议程

会议时间：2016 年 12 月 26 日下午 13:30，会期半天

会议地点：北京市朝阳区东三环中路 7 号财富中心写字楼 A
座 29 层第二会议室

会议召集人：公司董事会

会议主持人：李学成董事长

与会人员：

1、截至 2016 年 12 月 20 日交易结束后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册，并办理了出席会议登记手续的公司股东；

2、公司董事、监事及高级管理人员；

3、公司聘请的律师。

会议议程：

一、会议开始

主持人向大会报告出席现场会议的股东人数及其代表的股份数，列席会议人员情况，宣布会议开始。

大会举手表决通过本次会议“总监票人、监票人建议名单”。

二、审议议案

1、审议关于《际华集团股份有限公司章程修正案》的议案

2、审议关于《3542 和新 45 公司老厂区土地处置事宜》的议案

3、审议关于《华津制药公司老厂区土地处置事宜》的议案

三、工作人员向与会股东及股东代表（以下统称“股东”）发放表决票，并由股东对上述议案进行逐项表决。

四、股东代表发言、提议及咨询。由主持人或其指定的有关人员予以回答。

五、总监票人、监票人在律师的见证下，参加表决票清点工作。

六、监票工作人员代表公布表决结果，并将表决结果报告主持人。

七、主持人宣读表决结果。

八、董事会秘书宣读《际华集团股份有限公司 2016 年第三次临时股东大会（预）决议》。

九、见证律师宣读《际华集团股份有限公司 2016 年第三次临时股东大会（预）法律意见书》。

十、主持人宣布会议结束。

议案一：

关于《际华集团股份有限公司〈公司章程〉修订案》的议案

各位股东：

为进一步在公司章程中明确股东大会、董事会各层级职责，根据证监会于 2016 年 9 月 30 日下发的《中国证券监督管理委员会公告〔2016〕23 号上市公司章程指引（2016 年修订）》要求，结合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》各项内容，公司决定对《公司章程》中关于对外投资、资产抵押、关联交易等有关章节及事项进行修订。

《公司章程修正案》已经公司常年法律顾问审核，并经公司第三届董事会第19次会议审议通过。

现将《公司章程修正案》提请本次股东大会审议。

附件：

- 1、际华集团股份有限公司章程修正案（2016第二次修订）
- 2、际华集团股份有限公司章程（见单印本）

董事会办公室

二〇一六年十二月二十六日

议案一之附件 1:

际华集团股份有限公司<公司章程>修订案

际华集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）根据证监会于2016年9月30日下发的《中国证券监督管理委员会公告（2016）23号上市公司章程指引（2016年修订）》要求，结合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》各项内容，结合本公司的实际情况，对《公司章程》进行修订。

现对相关条款作出如下修改：

一、新增条款

1、新增第四十一条

第四十一条 除法律、行政法规、部门规章和本章程另有规定外，公司发生的交易（提供担保、受赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外）达到下列标准之一的，应当提交股东大会审议：

（一）交易涉及的资产总额占上市公司最近一期经审计总资产的50%以上；

（二）交易的成交金额（包括承担的债务和费用）占上市公司最近一期经审计净资产的50%以上，且绝对金额超过5000万元；

（三）交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上，且绝对金额超过500万元；

（四）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的50%以上，且绝对金额超过5000万元；

（五）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上，且绝对金额超过500万元。

上述指标涉及的数据如为负值，取绝对值计算。

2、新增第四十三条

第四十三条 公司拟与关联人发生的交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在3000万元以上（含3000万元），且占公司最近一期经审

计净资产绝对值5%以上（含5%）的关联交易，除应当及时披露外，还应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估，并将该交易提交股东大会审议。

3、新增第一百一十一条 第二十一、二十三款

第一百一十一条 董事会行使下列职权：

（二十一）审议批准本章程第四十一条规定须经股东大会审议范围以外的公司对外投资等事项；

（二十三）审议批准本章程第四十三条规定须经股东大会审议范围以外的公司关联交易事项（具体可单独制定《关联交易制度》并经董事会审议通过后执行）；

二、修订条款

公司现行章程	修改后章程
第四十条 股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权： （十二） 审议批准本章程第四十一条规定的担保事项；	第四十条 股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权： （十二） 审议批准本章程第四十二条规定的担保事项；
第四十二条 本章程所称对外担保，指公司为公司下属全资、控股子公司以外的第三方提供的担保；对内担保，指公司为公司及下属全资、控股子公司提供的担保。	第四十二条 本章程所称对外担保（包括资产抵押），指公司为公司下属全资、控股子公司以外的第三方提供的担保；对内担保（包括资产抵押），指公司为公司及下属全资、控股子公司提供的担保。
第一百〇九条 董事会行使下列职权： （二十一）审议批准本章程第四十一条第三款规定须经股东大会审议范围以外的公司对内担保事项；	第一百一十一条 董事会行使下列职权： （二十一）审议批准本章程第四十二条第三款规定须经股东大会审议范围以外的公司对内担保事项；
第一百一十二条 董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对	第一百一十四条 董事会有权决定除本章程第四十条、第四十一条、第四十二条、

内担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。	第四十三条规定的属股东大会审批范围之外的担保和交易（包括但不限于对外投资、收购出售资产、资产抵押、对内担保、委托理财、关联交易等）事项。本章程第四十条、第四十一条、第四十二条、第四十三条规定的应由股东大会审批的交易，必须先经董事会审议通过后，方可提交股东大会审议；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。
--	--

章节及条款编号因增加或减少条目后顺延。

特此说明。

法定代表人签名：

年 月 日

议案二：

关于《3542 和新 45 公司老厂区土地处置事宜》的议案

各位股东：

根据际华集团股份有限公司（以下简称“际华集团”）“优二强三”战略部署和产业结构调整的发展规划，际华集团全资子公司际华三五四二纺织有限公司和湖北际华新四五印染有限公司（以下简称“3542 公司、新 45 公司”）拟将现有生产业务搬迁至新的纺织工业园，并对原有老厂区土地进行资产盘活，盘活资金用于新厂区建设和设备、技术的提升改造。3542 公司和新 45 公司拟处置位于其老厂区的土地及其地上（下）建（构）筑物、附属物、部分生产设备。有关事项如下：

一、基本情况

1、3542 公司拟处置资产情况

3542 公司拟处置土地面积 166093.4 m²，为工业用地，性质为授权经营用地，土地使用权证号：襄樊国用（2007）第 330512005-01 号、襄樊国用（2007）第 330512005-02、襄樊国用（2007）第 330512005-03、襄樊国用（2007）第 330512005-04、襄樊国用（2007）第 330512005-05、襄樊国用（2007）第 330512005-07、襄樊国用（2007）第 330512005-10、襄樊国用（2007）第 330512005-11、襄樊国用（2007）第 330512005-12、襄樊国用（2007）第 330512005-13，土地使用权人为际华三五四二纺织有限公司，地址位于樊城区人民路 140 号。截至 2016 年 9 月 30 日，拟处置资产账面原值 29,396.38 万元，净值 19,574.16 万元。其中，土地账面原值 7,285.88 万元，累计摊销 1,165.74 万元，净值 6,120.14 万元；涉及房屋、建筑物 59 处，账面原值 13,604.52 万元，累计折旧 4213.47 万元，净值 9,391.05 万元。涉及机器设备 1,205 台，账面原值 8,505.98 万元，累计折旧 4,443.01 万元，净值 4,062.97 万元。

2、3542 公司拟处置资产情况的有关说明

除上述 3542 公司拟处置土地，3542 公司本次拟处置土地中还包括有襄阳新兴际华投资发展有限公司（简称襄阳投资）的部分土地。襄阳投资是本公司控股股东——新兴际华集团有限公司全资子公司新兴际华投资有限公司的全资子公司。该部分土地面积

30678.10m²，为工业用地，性质为国有划拨用地，土地使用权证号：襄樊国用（2007）第 330512005-6 号、襄樊国用（2007）第 330512005-8 号、襄樊国用（2007）第 330512005-9 号、襄樊国用（2008）第 330512005-14 号。因历史原因，这部分土地属于襄阳投资的资产，但土地使用证的土地使用权人尚未完成变更，暂为 3542 公司。襄阳投资的该部分土地资产本次一并参与处置，但其收储价格等谈判事宜由其单独进行。

3、新 45 公司拟处置资产情况

新 45 公司拟处置土地面积 87,928.80 m²，为工业用地，性质为授权经营用地，土地使用权证号：襄阳国用（2014）第 20140800094 号，土地使用权人为湖北际华新四五印染有限公司，地址位于湖北省襄阳市樊城区松鹤路云兴路 6 号。截至 2016 年 9 月 30 日，拟处置资产账面原值 12,417.79 万元，净值 6,574.82 万元。其中，土地账面原值 3,868.87 万元，累计摊销 619.02 万元，净值 3,249.85 万元；涉及房屋、建筑物 68 处，账面原值 2,858.25 万元，累计折旧 850.57 万元，净值 2,007.68 万元；涉及机器设备 766 台，账面原值 5,690.67 万元，累计折旧 4,373.38 万元，净值 1,317.29 万元。

4、3542 公司和新 45 公司对资产出让方式经过了前期的大量调研、洽谈，并与襄阳市政府有关部门多次协商，最终确定与襄阳市人民政府直属单位——襄阳市建设投资经营有限公司合作，拟由襄阳市建设投资经营有限公司作为土地收购单位，以 7.75 亿元的价格对 3542 公司、新 45 公司的上述土地进行收购，扣除 3542 公司和新 45 公司拟处置资产净值 2.61 亿元，本次处置收益约为 5.14 亿元（扣除相关税费前）。

二、审批程序

该事项已经公司第三届董事会第 19 次会议审议通过，会议同意对 3542 公司和新 45 公司老厂区的土地使用权及地上建筑物、附属物进行处置。

根据上海证券交易所《股票上市规则》规定，现提请公司本次股东大会审议。

三、审议事项

同意 3542 公司和新 45 公司老厂区的土地使用权及地上建筑物、附属物进行处置。该土地由襄阳市建设投资经营有限公司进行收购并给与补偿。总补偿价款约为 7.75 亿元，扣除 3542 公司和新 45 公司拟处置资产净值 26,148.98 万元，预计资产处置收益约

5.14 亿元（扣除相关税费前），以公司年终财务审计为准。授权公司经理层办理相关手续。

附件：

1. 3542 公司土地评估报告
2. 新 45 公司土地评估报告
3. 收储协议（待签署）

董事会办公室

二〇一六年十二月二十六日

议案二之附件 1:

**际华三五四二纺织有限公司
土地收储估值项目
资产评估报告
中通评报字〔2016〕239号**

际华三五四二纺织有限公司:

中通诚资产评估有限公司接受贵司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对拟收储贵司位于湖北省襄阳市樊城区人民路 140 号厂区的土地使用权在 2016 年 9 月 30 日在相关政策影响下的土地补偿金进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者

(一)委托方及产权持有者 1 简介

名 称: 际华三五四二纺织有限公司

类 型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所: 襄阳市樊城区人民路 140 号

法定代表人: 刘长城

注册资本: 1 亿元人民币

成立日期: 1990 年 3 月 7 日

营业期限: 长期

经营范围: 棉纱、布、家纺制品、服装的生产、销售;货物进出口、技术进出口;纺织浆料、纺织化工原料及助剂、鞋帽、床上用品、纺织机械配件、五金、钢材、加油输油器材销售;机械维修;棉花收购、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)产权持有者 2

名 称: 襄阳新兴际华投资发展有限公司

类 型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住 所: 襄阳市樊城区人民路 140 号

法定代表人: 王为夏

注册资本: 100 万元人民币

成立日期：2010 年 11 月 29 日

营业期限：长期

经营范围：对房地产业的投资；物业管理；纺织品、服装、鞋帽的加工、销售；普通金属加工机械的加工；针纺织品、日用百货、日用杂品、家用电器、普通机械设备、建筑装饰材料的批发零售；普通货运代理服务；房屋、场地、设备租赁；钢材、有色金属、棉纱、纺织浆料、纺织化工原料及助剂、纺织机械配件、五金、加油输油器材销售；普通机械维修；棉花收购、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）业务约定书约定的其他报告使用者

除委托方及国家法律法规规定的其他报告使用者外，业务约定书未规定其他的报告使用者。

二、 评估目的

为满足襄阳市政府拟际华三五四二纺织有限公司位于湖北省襄阳市樊城区人民路 140 号厂区土地收储的需要，而对该经济行为所涉及的资产在襄阳市政府相关政策下土地补偿金进行评估，为委托方确定土地收储补偿金提供参考意见。

三、 评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为际华三五四二纺织有限公司拟土地收储的土地补偿金。

评估范围为际华三五四二纺织有限公司位于湖北省襄阳市樊城区人民路 140 号厂区的土地使用权，宗地共计 14 宗，总宗地面积 196,771.50 平方米。其中：10 宗地的土地使用权性质为授权经营，宗地面积为 166,093.40 平方米，土地用途为工业用地，土地使用年限终止日期为 2059 年 5 月 31 日；4 宗土地的使用权性质为国有划拨，宗地面积 30,678.10 平方米，土地用途为工业用地。

四、 价值类型及其定义

本次评估目的是对土地权利人拥有的土地使用权在襄阳市“两改两迁”政策下的土地补偿金提供参考依据，其选择的价值类型为拆迁补偿价值。

拆迁补偿价值，指评估对象根据有规划、建设和房地产管理等相关法律、法规关于

拆迁补偿的具体规定和要求所具有的价值估计数额。

五、 评估基准日

本次评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

《关于加快推进际华集团项目建设的专题会议纪要》(2016年8月22日襄阳市人民政府专题会议纪要第62期)。

(二)法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36号);
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
4. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号);
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
10. 《中华人民共和国物权法》(主席令〔1990〕第62号);
11. 《中华人民共和国土地管理法》(主席令〔2004〕第28号);
12. 《中华人民共和国城市房产管理法》(主席令〔1994〕第29号);
13. 《中华人民共和国担保法》(主席令〔1995〕第50号);
14. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令〔2011〕第588号)
15. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号);
16. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和增资暂行条例》(国务院令〔1990〕

第55号);

17. 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(省政府令第45号);

18. 《襄阳市土地利用总体规划》;

19. 湖北省国土资源厅、襄阳市国土资源局制定的有关规定、文件;

20. 《襄阳市人民政府关于公布实施2012年襄阳市及所辖县(市、区)城区土地级别与基准地价更新成果的通知》(襄政发〔2013〕34号);

21. 《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》(襄政办发〔2013〕18号)。

(三)评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);

2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号);

3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协〔2007〕189号);

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协〔2007〕189号);

5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协〔2007〕189号);

6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协〔2007〕189号);

7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2007〕189号);

8. 《资产评估准则——不动产》(中评协〔2007〕189号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号);

10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);

11. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230号);

12. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)。

(四)权属依据

1. 房地产所有权证、土地使用权证或替代性资料。

(五)取价依据

1. 有关协议、合同、发票等资料;

2. 国家和资产所在地政府有关部门发布的有关法规、定额、标准等;

3. 房地产市场价格信息。

(六)其他资料

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》2011版；
2. 产权持有者提供的设计文件、施工图纸及竣工资料；
3. 产权持有者提供的评估申报明细表及有关资料；
4. 评估人员的现场勘察记录。

七、 评估方法

1. 评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的土地评估方法主要有假设开发法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据本地土地市场发育情况并结合评估对象的具体特点、评估目的等,选择适当的评估方法。

根据襄阳市人民政府办公室文件《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》(襄政办发〔2013〕18号)、《关于印发〈关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园的意见〉》(襄工迁〔2014〕1号)的通知,政府收储的补偿价值包括土地收储的补偿由迁建企业原址土地补偿和企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算土地增值收益两部分组成,其中:企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算扣除国家计提的四项基金“教育基金、农田水利基金、廉租房建设基金、农业开发基金,四项资金大约为评估价的30%)。根据产权持有者提供资料显示,际华集团股份有限公司拟在襄阳市兴建的“际华湖北纺织生态工业园”项目的投资计划,前三年累计固定资产总投资达20亿元以上,达至土地变性后土地增值收益100%返还。故本次采用收益法评估。

计算公式如下:

$$\begin{aligned}\text{土地收储补偿金} &= \text{迁建企业原址土地补偿} + \text{土地增值收益} \\ &= \text{商住用地平均评估价} \times 70\%\end{aligned}$$

对商住用地本次采用基准地价系数修正法和市场比较法评估,主要基于以下几点:

- (1)待估宗地在襄阳市基准地价覆盖范围内,可采用基准地价系数修正法评估;
- (2)可收集足够的同类型用地的市场成交案例,可采用市场比较法评估。

2. 评估方法

(1)基准地价系数修正法

利用当地城镇土地定级估价成果，通过实地勘察、调查、收集得到的估价对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出委估对象的土地价格。

宗地单价=基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

(2)市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过类似交易的类似土地进行比较，对这些类似土地已知价格进行修正，以此估算估算对象的客观合理价格或价值。

市场比较法的计算公式为：

宗地单价=可比交易实例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×土地状况修正系数

八、 评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导产权持有者清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、 评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

1. 公开市场假设。

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

2. 具体假设

(1) 待估土地收储能依据“两改两迁”优惠政策取得补偿金。

(2) 际华集团股份有限公司拟在襄阳市投建的“际华湖北纺织生态工业园”，前三年累计固定资产总投资达 20 亿元以上并能顺利实施。

(3) 际华三五四二纺织有限公司、湖北际华新四五印染有限公司、襄阳新兴际华投资发展有限公司三家公司为同一控制人下（新兴际华集团有限公司）国有独资公司，三家公司的拟收储土地连成一片，本次评估值考虑最佳最高使用原则。

(4) 待估宗地的开发程度设定为“六通一平”（红线外“通路、通上水、通下水、通讯、通煤气”）和红线内“一平”（场地平整）

(5) 待估宗地的商业、住宅用的出让年限分别为 40、70 年。

(6) 待估宗地的商住用地的商住比例为 2：8，容积率为 ≤ 2.5 。

十、 评估结论

在本次评估在充分调查、了解和分析被估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，确定被估对象在评估假设条件下，于评估基准日 2016 年 9 月 30 日，法定最高出让年限的土地使用权补偿金为 55,398.71 万元。

土地补偿金评估结果汇总表

评估基准日:2016 年 9 月 30 日

序号	公司名称	宗地面积(平方米)	土地补偿金(万元)
1	际华三五四二纺织有限公司	166,093.40	46,742.93
2	襄阳新兴际华投资发展有限公司	30,678.10	8,655.78

	合计	196,771.50	55,398.71
--	----	------------	-----------

十一、 特别事项说明

(一)评估机构执业评估业务，应当对评估结论的合理性负责，而评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(二)评估机构在评估过程中关注评估对象的法律权属状况，并在报告中对评估对象法律权属及其证明材料来源予以必要的说明，但不对评估对象的法律权属提供保证。

(三)遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值分析、估算并发表专业意见，是评估机构的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(四)本评估结论成立的假设条件如下：

1. 根据 2013 年 7 月襄阳市人民政府与际华集团股份有限公司签订《战略合作框架协议》和襄阳市政府门户网站发布的《襄阳市中心城区迁建工业企业一览表》，际华三五四二纺织有限公司被列入“两改两迁”企业，享受土地收储时的相关“两改两迁”优惠政策。

2. 根据襄阳市人民政府办公室文件《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》(襄政办发〔2013〕18 号)、《关于印发〈关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园的意见〉》的通知》(襄工迁〔2014〕1 号)，纳入“两改两迁”范围内的企业的土地收储补偿由迁建企业原址土地补偿和企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算土地增值收益两部分组成。“对迁建企业按 3 年内累计新增固定资产投资额分档提高土地增值净收益奖励比例：20 亿元及以上，按 100%奖励给企业”。根据产权所有者提供资料显示，际华集团股份有限公司拟在襄阳市兴建的“际华湖北纺织生态工业园”项目前三年累计固定资产总投资约为 20.22 亿元，达至土地变性后土地增值收益 100%返还。

本次评估考虑了际华集团股份有限公司拟投资兴建“际华湖北纺织生态工业园”的投资规模、投资进度对评估值的影响；如后建拟建项目投资规模、投资计划发生变化评估值随之变化。

际华集团股份有限公司拟投资兴建“际华湖北纺织生态工业园”项目启动时间及工程进度受多种因素控制，本次评估未考虑土地补偿金的支付方式和支付时间对评估值的影响。

本评估值已扣除了国家计提的四项基金“教育基金、农田水利基金、廉租房建设基金、农业开发基金”，四项资金为宗地市场评估价的 30%。

本次评估已考虑待估宗地在襄阳市政府“两改两迁”政策下土地变性对评估值的影响，本评估值设定的红线内土地开发程度“一平”为“场地平整”，评估值已扣除了待估宗地上不动产（包括房屋建筑物、构筑物、不可移动的设备）的拆除费用，期后实际发生的拆除费用发生变化则评估值随之调整。

3. 本次襄阳市政府拟土地收储涉及际华三五四二纺织有限公司、湖北际华新四五印染有限公司、襄阳新兴际华投资发展有限公司三家公司，该三家公司为同一控制人下（新兴际华集团有限公司）的国有独资公司，三家公司的拟收储土地连成一片，本次评估考虑最佳最高使用原则。

4. 根据襄阳市人民政府办公室文件《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》（襄政办发〔2013〕18 号）：“企业原址土地按收储时同一功能区出让商住用地平均评估价计算土地增值净收益”，本次评估采用的宗地商住比例、容积率是根据襄阳市国土资源局发布的近一年来同类型出让宗地的商住比例、容积率的平均值结合待估宗地的位置来确定的。本次评估采用的宗地商住比例为 2: 8，容积率为 ≤ 2.5 ，如期后待估宗地的规划条件发生变化，评估值则随之调整。

(五)纳入本次评估范围内拟收储的待估土地共计 14 宗，宗地面积 196,771.50 平方米，其中：

1. 10 宗地 166,093.40 平方米的土地使用权人为际华三五四二纺织有限公司，土地用途为工业用地，土地使用权性质为授权经营，土地使用年限终止日期为 2059 年 5 月 31 日；宗地面积 30,678.10 平方米，土地用途为工业用地，土地使用权性质为国有划拨。根据新光铸管集团有限公司《关于重组改制并上市土地配置的批复》（新铸资〔2009〕295 号），证载授权经营的土地是以作价出资方式投入，已转增国家资本金。

2. 4 宗地面积 30,678.10 平方米土地证载土地使用权利人为际华三五四二纺织有限公司，实际权利人为襄阳新兴际华投资发展有限公司，土地用途为工业用地，土地使用权性质为国有划拨。襄阳新兴际华投资发展有限公司系从际华三五四二纺织有限公司 2008 年重组并上市前分离出来的，截止评估基准日，襄阳新兴际华投资发展有限公司尚未到当地土地管理部门换证。

(六)纳入本次评估范围内的土地使用权，证载土地使用类型为授权经营。根据新光铸管集团有限公司新铸资〔2009〕295 号《关于重组改制并上市土地配置的批复》，该土

地以作价出资方式投入至际华三五四二纺织有限公司。

(七)截止评估基准日，待估宗地上已有建筑面积 11,745.28 平方米的房产和 2,433 平方米场地对外出租，本次评估未考虑此事项对评估值的影响。租赁情况详见下表：

租赁情况一览表

序号	房屋名称	建筑面积 (平方米)	场地面积 (平方米)	租赁期间	年租金	保证金
一	房屋出租	11,745.28				
1	际华假日酒店(2/3)+ 交换站(2/3)	2,449.88		2011/9/1-2019/9/1	6 万元,两年后租金 每年上涨 10%	
2	机修车间+车队门房	784.23		2016/1/6-2017/1/5	14.3592 万元,每年 上涨 10%	
3	幼儿园	3,496.02		2016/1/1-2025/12/31	20 万,每年上涨 1 万	
4	机修泵房	27.96		2016/1/1-2016/12/31	0.13 万元	
5	食堂泵房	21.96		2016/1/1-2016/12/31	0.07 万元	
6	针织工房	1,141.31		2016/1/1-2016/12/31	2.36 万元	
7	生产区临时新门房	103.59		2016/1/1-2016/12/31	0.19 万元	
8	程控电话总机房	221.85		2016/1/1-2016/12/31	0.52 万元	
9	职工食堂	2,076.16		2016/1/1-2016/12/31	16.56 万元	
10	交换站(1/3)	562.71		2016/1/1-2016/12/31	1.85 万元	
11	际华假日酒店(1/3)	756.02		2016/1/1-2016/12/31	3.18 万元	
12	机修处门面	103.59		2015/11/1-2016/11/1	4.8 万元	4 万元
二	场地出租		2,433			
1	洗衣场地		1,181	2015/6/8-2016/6/7	5 万元	0.5 万元
2	金龙泉场地		1252	2016/1/14-2017/1/13	8.5 万元	0.5 万元

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 9 月 30 日起，至 2017 年 9 月 29 日止。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 11 月 7 日。

评估机构法定代表人(或授权代表):

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一六年十一月七日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托方及产权持有者概况

(一)委托方及产权持有者 1 简介

名 称：际华三五四二纺织有限公司

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：襄阳市樊城区人民路 140 号

法定代表人：刘长城

注册资本：1 亿元人民币

成立日期：1990 年 3 月 7 日

营业期限：长期

经营范围：棉纱、布、家纺制品、服装的生产、销售；货物进出口、技术进出口；纺织浆料、纺织化工原料及助剂、鞋帽、床上用品、纺织机械配件、五金、钢材、加油输油器材销售；机械维修；棉花收购、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二)产权持有者2简介

名 称：襄阳新兴际华投资发展有限公司

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：襄阳市樊城区人民路 140 号

法定代表人：王为夏

注册资本：100 万元人民币

成立日期：2010 年 11 月 29 日

营业期限：长期

经营范围：对房地产业的投资；物业管理；纺织品、服装、鞋帽的加工、销售；普通金属加工机械的加工；针纺织品、日用百货、日用杂品、家用电器、普通机械设备、建筑装饰材料的批发零售；普通货运代理服务；房屋、场地、设备租赁；钢材、有色金属、棉纱、纺织浆料、纺织化工原料及助剂、纺织机械配件、五金、加油输油器材销售；普通机械维修；棉花收购、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、 关于经济行为的说明

按照襄阳市“两改两迁”要求以及际华集团股份有限公司“十二五”发展战略规划，襄阳市政府拟对际华三五四二纺织有限公司位于湖北省襄阳市樊城区人民路140号老厂区所在土地进行收储。

三、 关于评估对象与评估范围的说明

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为际华三五四二纺织有限公司拟土地收储的土地补偿金。

评估范围为际华三五四二纺织有限公司位于湖北省襄阳市樊城区人民路140号厂区的土地使用权，宗地共计14宗，总宗地面积196,771.50平方米。其中：10宗地的土地使用权性质为授权经营，宗地面积为166,093.40平方米，土地用途为工业用地，土地使用年限终止日期为2059年5月31日；4宗土地的使用权性质为国有划拨，宗地面积30,678.10平方米，土地用途为工业用地。

四、 关于评估基准日的说明

本次评估基准日是2016年9月30日。

在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

五、 可能影响评估工作的重大事项的说明

1. 根据2013年7月襄阳市人民政府与际华集团股份有限公司签订《战略合作框架协议》和襄阳市政府门户网站发布的《襄阳市中心城区迁建工业企业一览表》，际华三五四二纺织有限公司被列入“两迁”企业，享受土地收储时的相关“两改两迁”优惠政策。

2. 根据山东省纺织设计院出具的《际华湖北纺织生态工业园搬迁改造项目可行性研究报告》，际华集团股份有限公司拟建的“际华湖北纺织生态工业园项目”的总投资概算为20.22亿，建设工期3年。

3. 纳入本次评估范围内拟收储的待估土地共计14宗，宗地面积196,771.50平方米，其中：

①10宗地166,093.40平方米的土地使用权人为际华三五四二纺织有限公司，土地

用途为工业用地，土地使用权性质为授权经营，土地使用年限终止日期为 2059 年 5 月 31 日。根据新光铸管集团有限公司《关于重组改制并上市土地配置的批复》（新铸资〔2009〕295 号），证载授权经营的土地是以作价出资方式投入，已转增国家资本金。

②4 宗地面积 30,678.10 平方米土地证载土地使用权利人为际华三五四二纺织有限公司，实际权利人为襄阳新兴际华投资发展有限公司，土地用途为工业用地，土地使用权性质为国有划拨。襄阳新兴际华投资发展有限公司系从际华三五四二纺织有限公司 2008 年重组并上市前分离出来的，截止评估基准日，襄阳新兴际华投资发展有限公司尚未到当地土地管理部门换证。

4. 本次襄阳市政府拟土地收储涉及际华三五四二纺织有限公司、湖北际华新四五印染有限公司、襄阳新兴际华投资发展有限公司三家公司，该三家公司为同一控制人下全资子公司，三家公司的拟收储土地连成一片。

5. 截止评估基准日，襄阳新兴际华投资发展有限公司所属待估宗地上已有建筑面积 11,745.28 平方米的房产和 2,433 平方米场地对外出租，本次评估未考虑此事项对评估值的影响。租赁情况详见下表：

租赁情况一览表

序号	房屋名称	建筑面积 (平方米)	场地面积 (平方米)	租赁期间	年租金	保证金
一	房屋出租	11,745.28				
1	际华假日酒店(2/3)+ 交换站(2/3)	2,449.88		2011/9/1-2019/9/1	6 万元,两年后租金 每年上涨 10%	
2	机修车间+车队门房	784.23		2016/1/6-2017/1/5	14.3592 万元,每年 上涨 10%	
3	幼儿园	3,496.02		2016/1/1-2025/12/31	20 万,每年上涨 1 万	
4	机修泵房	27.96		2016/1/1-2016/12/31	0.13 万元	
5	食堂泵房	21.96		2016/1/1-2016/12/31	0.07 万元	
6	针织工房	1,141.31		2016/1/1-2016/12/31	2.36 万元	
7	生产区临时新门房	103.59		2016/1/1-2016/12/31	0.19 万元	
8	程控电话总机房	221.85		2016/1/1-2016/12/31	0.52 万元	
9	职工食堂	2,076.16		2016/1/1-2016/12/31	16.56 万元	
10	交换站(1/3)	562.71		2016/1/1-2016/12/31	1.85 万元	
11	际华假日酒店(1/3)	756.02		2016/1/1-2016/12/31	3.18 万元	
12	机修处门面	103.59		2015/11/1-2016/11/1	4.8 万元	4 万元
二	场地出租		2,433			
1	洗衣场地		1,181	2015/6/8-2016/6/7	5 万元	0.5 万元
2	金龙泉场地		1252	2016/1/14-2017/1/13	8.5 万元	0.5 万元

除此之外，委估资产不存在抵押、质押、担保等事项，也不存在其他可能影响评估

工作的重大事项。

六、 资产清查情况的说明

为配合资产评估，际华三五四二纺织有限公司组织有关部门和人员成立专门的资产清查工作组，对列入评估范围内的资产进行清查。评估人员对资产清查工作组进行了集中辅导，详细说明有关资产评估申报明细表的填写规范和清查过程中的注意事项，开列了应收集准备资料的清单，强调落实产权归属、明确实物分布、完善会计凭证。资产评估申报明细表已根据评估人员提供的统一格式进行填报；有关资产的产权证明文件已按要求提供；在评估人员进行现场勘察期间，配合赴现场落实实物资产的分布情况，并提供有关使用、检测记录等资料。

七、 资料清单

委托方和产权持有者提供的主要资料如下：

(一)委托方和产权持有者营业执照；

(二)资产评估申报表；

(三)房地产权属证明；

(四)重大合同、协议等；

(五)其他与评估资产相关的资料。

资产评估说明

十四、 评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为际华三五四二纺织有限公司拟土地收储的土地补偿金。

评估范围为际华三五四二纺织有限公司位于湖北省襄阳市樊城区人民路 140 号厂区的土地使用权，宗地共计 14 宗，总宗地面积 196,771.50 平方米。其中：10 宗地的土地使用权性质为授权经营，宗地面积为 166,093.40 平方米，土地用途为工业用地，土地使用年限终止日期为 2059 年 5 月 31 日；4 宗土地的使用权性质为国有划拨，宗地面积 30,678.10 平方米，土地用途为工业用地。

(二)实物资产的分布情况及特点

本次评估考虑待估宗地在襄阳市政府“两改两迁”政策下土地变性对评估值的影响，本评估值设定的土地开发程度为红线外“六通”和红线内“场地平整”，待估宗地上不动产（包括房屋建筑物、构筑物、不可移动的设备）均需拆除，本次评估只考虑地上物拆除费用对评估值的影响，不考虑持续使用的价值对评估值的影响。

(三)无形资产分布情况

纳入本次评估范围内宗地位于湖北省襄阳市樊城区人民路 140 号，宗地共计 14 宗，总宗地面积 196,771.50 平方米。其中：10 宗地的土地使用权性质为授权经营，宗地面积为 166,093.40 平方米，土地用途为工业用地，土地使用年限终止日期为 2059 年 5 月 31 日；4 宗土地的使用权性质为国有划拨，宗地面积 30,678.10 平方米，土地用途为工业用地。

十五、 资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估有关准则及规范要求，依据产权所有者提供的评估基准日资产评估申报表，在 2016 年 10 月 24 日至 2016 年 11 月 6 日期间，对评估范围内资产进行了核实。

核实过程具体如下：

辅导产权所有者清查资产、填报资产评估申报明细，收集整理产权所有者提供的各项评估资料。

依据产权所有者提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表，在产权所有者有关人员的配合下，分不同类型，采用不同方法，核实账表、账实是否相符，核实资产状况。根据核实结果，提请产权所有者补充、修改和完善资产评估申报表。

对产权所有者提供的评估资料进行核实，对有关资产法律权属资料和资料来源进行必要的查验，对有关资产的法律权属进行必要的关注。

对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解。

根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

(二)资产核实方法

1. 固定资产根据资产规格型号、原值、净值等项目进行账账、账实核对。

2. 无形资产，核查其原始发生额、发生日期、经济内容、摊销情况以及摊销期限的合理性，查验相关合同、权属文件、技术说明及入账凭证等资料，核实原始入账价值的合理性及准确性。

(三)核实结论

1. 本次评估待估土地考虑襄阳市“两改两迁”政策的影响。根据襄阳市人民政府办公室文件《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》（襄政办发〔2013〕18号），政府收储的补偿价值包括土地收储的补偿由迁建企业原址土地补偿和企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算土地增值收益两部分组成。

2. 根据产权所有者提供的山东省纺织设计院《际华湖北纺织生态工业园搬迁改造项目可行性研究报告》，际华集团股份有限公司拟建的“际华湖北纺织生态工业园”总投资概算为20.22亿，工期3年。本次评估考虑此投资概算、投资计划的影响。

3. 纳入本次评估范围内拟收储的待估土地共计14宗，宗地面积196,771.50平方米，其中：

①10宗地166,093.40平方米的土地使用权人为际华三五四二纺织有限公司，土地用途为工业用地，土地使用权性质为授权经营，土地使用年限终止日期为2059年5月31日。根据新光铸管集团有限公司《关于重组改制并上市土地配置的批复》（新铸资〔2009〕295号），证载授权经营的土地是以作价出资方式投入，已转增国家资本金。

②4宗地面积30,678.10平方米土地证载土地使用权利人为际华三五四二纺织有限公司，实际权利人为襄阳新兴际华投资发展有限公司，土地用途为工业用地，土地使用权性质为国有划拨。襄阳新兴际华投资发展有限公司系从际华三五四二纺织有限公司

2008 年重组并上市前分离出来的，截止评估基准日，襄阳新兴际华投资发展有限公司尚未到当地土地管理部门换证。

4. 本次襄阳市政府拟土地收储涉及际华三五四二纺织有限公司、湖北际华新四五印染有限公司、襄阳新兴际华投资发展有限公司三家公司，该三家公司为同一控制人下国有全资公司，三家公司的拟收储土地连成一片。

5. 截止评估基准日，襄阳新兴际华投资发展有限公司所属土地上已有 11,745.28 平方米的房产和 2,433 场地对外出租，租赁情况详见下表：

租赁情况一览表

序号	房屋名称	建筑面积 (平方米)	场地面积 (平方米)	租赁期间	年租金	保证金
一	房屋出租	11,745.28				
1	际华假日酒店(2/3)+ 交换站(2/3)	2,449.88		2011/9/1-2019/9/1	6 万元,两年后租金 每年上涨 10%	
2	机修车间+车队门房	784.23		2016/1/6-2017/1/5	14.3592 万元,每年 上涨 10%	
3	幼儿园	3,496.02		2016/1/1-2025/12/31	20 万,每年上涨 1 万	
4	机修泵房	27.96		2016/1/1-2016/12/31	0.13 万元	
5	食堂泵房	21.96		2016/1/1-2016/12/31	0.07 万元	
6	针织工房	1,141.31		2016/1/1-2016/12/31	2.36 万元	
7	生产区临时新门房	103.59		2016/1/1-2016/12/31	0.19 万元	
8	程控电话总机房	221.85		2016/1/1-2016/12/31	0.52 万元	
9	职工食堂	2,076.16		2016/1/1-2016/12/31	16.56 万元	
10	交换站(1/3)	562.71		2016/1/1-2016/12/31	1.85 万元	
11	际华假日酒店(1/3)	756.02		2016/1/1-2016/12/31	3.18 万元	
12	机修处门面	103.59		2015/11/1-2016/11/1	4.8 万元	4 万元
二	场地出租		2,433			
1	洗衣场地		1,181	2015/6/8-2016/6/7	5 万元	0.5 万元
2	金龙泉场地		1252	2016/1/14-2017/1/13	8.5 万元	0.5 万元

除此之外，委估资产不存在质押、担保等事项，也不存在其他可能影响评估工作的重大事项。

十六、评估技术说明

(一)评估方法的选择

根据襄阳市人民政府办公室文件《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》(襄政办发〔2013〕18 号)、《关于印发〈关于推动中心城区工业企业迁入特色

产业园的意见》的通知》(襄工迁〔2014〕1号),政府收储的补偿价值包括土地收储的补偿由迁建企业原址土地补偿和企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算土地增值收益两部分组成,其中:企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算扣除国家计提的四项基金“教育基金、农田水利基金、廉租房建设基金、农业开发基金,四项资金大约为评估价的30%)。根据际华集团股份有限公司拟在襄阳投资兴建的“际华湖北纺织生态工业园”项目的投资计划,前三年累计固定资产总投资为20亿元以上,达至土地变性后土地增值收益100%返还。故本次采用收益法评估。

计算公式如下:

$$\begin{aligned} \text{土地收储补偿金} &= \text{迁建企业原址土地补偿} + \text{土地增值收益} \\ &= \text{商住用地平均评估价} \times 70\% \end{aligned}$$

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的土地评估方法主要有假设开发法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据本地土地市场发育情况并结合评估对象的具体特点、评估目的等,选择适当的评估方法。

对商住用地本次采用基准地价系数法和市场比较法评估,主要基于以下几点:

1. 待估宗地在襄阳市基准地价覆盖范围内,可采用基准地价系数法评估;
2. 可收集足够的同类型用地的市场成交案例,可采用市场比较法评估。

基准地价系数修正法

利用当地城镇土地定级估价成果,通过实地勘察、调查、收集得到的估价对象各宗地的区域因素和个别因素条件,根据因素条件优劣确定各因素修正系数,求出委估对象的土地价格。

宗地单价=基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过类似交易的类似土地进行比较,对这些类似土地已知价格进行修正,以此估算估算对象的客观合理价格或价值。

市场比较法的计算公式为:

宗地单价=可比交易实例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×土地状况修正系数

(二)评估过程

1. 评估对象概述

(1)土地登记状况

本次评估涉及的土地共计 14 宗，委估宗地位于湖北省襄阳市樊城区人民路 140 号。评估对象总面积 196,771.50 平方米，其土地登记权属详细情况见表：

土地登记权属详细表

编号	土地权证编号	土地权利人	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积(m ²)
1	襄樊国用(2009)第 330512005-01 号	际华三五四二纺织有限公司	人民路云兴路	授权经营	工业用地	2059/5/31	14,273.40
2	襄樊国用(2009)第 330512005-02 号	际华三五四二纺织有限公司	人民路云兴路	授权经营	工业用地	2059/5/31	44,042.10
3	襄樊国用(2009)第 330512005-03 号	际华三五四二纺织有限公司	人民路云兴路	授权经营	工业用地	2059/5/31	33,488.30
4	襄樊国用(2009)第 330512005-04 号	际华三五四二纺织有限公司	云兴路	授权经营	工业用地	2059/5/31	14,631.90
5	襄樊国用(2009)第 330512005-05 号	际华三五四二纺织有限公司	人民路云兴路	授权经营	工业用地	2059/5/31	9,381.90
6	襄樊国用(2009)第 330512005-07 号	际华三五四二纺织有限公司	人民路云兴路	授权经营	工业用地	2059/5/31	12,653.90
7	襄樊国用(2009)第 330512005-10 号	际华三五四二纺织有限公司	人民路云兴路	授权经营	工业用地	2059/5/31	15,244.70
8	襄樊国用(2009)第 330512005-11 号	际华三五四二纺织有限公司	人民路云兴路	授权经营	工业用地	2059/5/31	4,715.80
9	襄樊国用(2009)第 330512005-12 号	际华三五四二纺织有限公司	人民路云兴路	授权经营	工业用地	2059/5/31	8,768.50
10	襄樊国用(2009)第 330512005-13 号	际华三五四二纺织有限公司	人民路	授权经营	工业用地	2059/5/31	8,892.90
11	襄樊国用(2008)第 330512005-14 号	际华三五四二纺织有限公司	云兴路	国有划拨	工业用地	2012/9/16	4,222.40
12	襄樊国用(2007)第 330512005-6 号	际华三五四二纺织有限公司	人民路云兴路	国有划拨	工业用地	2012/9/16	13,903.20
13	襄樊国用(2007)第 330512005-8 号	际华三五四二纺织有限公司	人民路	国有划拨	工业用地	2012/9/16	3,730.30
14	襄樊国用(2007)第 330512005-9 号	际华三五四二纺织有限公司	人民路	国有划拨	工业用地	2012/9/16	8,822.20

(2)土地历史来源及土地权利状况

委估宗地 1-10 原系际华三五四二纺织有限公司 2007~2008 年取得划拨用地，2008 年企业重组改制并上市时，根据新光铸管集团有限公司《关于重组改制并上市土地配置的批复》（新铸资

〔2009〕295 号），根据将其中的 10 宗土地面积 166,093.40 平方米作价出资投入给产权持者，并于 2009 年 8 月 18 日换发土地证。

委估宗地 11-14 原系际华三五四二纺织有限公司 2007~2008 年取得划拨用地，2008 年企业重组改制并上市时，襄阳新兴际华投资发展有限公司从际华三五四二纺织有限公司分立，截止评估基准日，产权持有者尚未到当地土地管理部门办理换证。

截止评估基准日，委估宗地无抵押、担保等其他事项。

待估宗地的详细情况如下表：

土地四至情况表

序号	土地权证编号	地号	图号	四至			
				东至	西至	南至	北至
1	襄樊国用（2009）第 330512005-01 号	5-12-5-1	F212F224	厂区	厂区	厂区	新 45 厂区
2	襄樊国用（2009）第 330512005-02 号	5-12-5-2	F223F224	厂区	襄樊 07 机械有限责任公司	厂区	厂区
3	襄樊国用（2009）第 330512005-03 号	5-12-5-3	F224	厂区	厂区	厂区	厂区
4	襄樊国用（2009）第 330512005-04 号	5-12-5-4	F224F225	厂区	云兴路厂区	厂区	厂区
5	襄樊国用（2009）第 330512005-05 号	5-12-5-5	F235F236	云兴路	3611 厂区	人民路	新 45 厂区
6	襄樊国用（2009）第 330512005-07 号	5-12-5-7	F212	襄阳第一人民医院	新 45 厂区	厂区	新 45 厂区
7	襄樊国用（2009）第 330512005-10 号	5-12-5-10	F211F212F223F224	厂区	厂区	厂区	新 45 厂区
8	襄樊国用（2009）第 330512005-11 号	5-12-5-11	F211F223	厂区	厂区	厂区	厂区
9	襄樊国用（2009）第 330512005-12 号	5-12-5-12	F224	厂区	襄樊 07 机械有限责任公司	人民路	厂区
10	襄樊国用（2009）第 330512005-13 号	5-12-5-13	F225	厂区	厂区	人民路	厂区
11	襄樊国用（2008）第 330512005-14 号	5-12-5-6	F225F224F235F236	云兴路	3542 厂区	3542 厂区	3542 厂区
12	襄樊国用（2007）第 330512005-6 号	5-12-5-8	F213F225	云兴路	3542 厂区	3542 厂区	襄阳第一人民医院
13	襄樊国用（2007）第 330512005-8 号	5-12-5-9	F211F212F224F225	3542 厂区	3542 厂区	3542 厂区	襄阳第一人民医院
14	襄樊国用（2007）第 330512005-9 号	5-12-5-6	F225F224F235F236	云兴路	3542 厂区	3542 厂区	3542 厂区

(3)建筑物和地上附着物状况

根据产权持有者提供的权属资料及现场勘察情况，待估宗地规划利用方向为商住用途，现

状利用方向为工业用地。在现状利用条件下宗地内主要建筑物及地上附着物状况详见下表：

主要建筑物及地上附着物状况表

编号	使用单位	土地位置	土地面积 (m ²)	房屋建筑 物面积(m ²)	现 状 容 积率	主要建筑物及地 上附着物
1	襄樊国用（2009）第 330512005-01 号	人民路 云兴路	14,273.40	104,268.71	0.63	车间、仓库及辅助 生产设施
2	襄樊国用（2009）第 330512005-02 号	人民路 云兴路	44,042.10			
3	襄樊国用（2009）第 330512005-03 号	人民路 云兴路	33,488.30			
4	襄樊国用（2009）第 330512005-04 号	云兴路	14,631.90			
5	襄樊国用（2009）第 330512005-05 号	人民路 云兴路	9,381.90			
6	襄樊国用（2009）第 330512005-07 号	人民路 云兴路	12,653.90			
7	襄樊国用（2009）第 330512005-10 号	人民路 云兴路	15,244.70			
8	襄樊国用（2009）第 330512005-11 号	人民路 云兴路	4,715.80			
9	襄樊国用（2009）第 330512005-12 号	人民路 云兴路	8,768.50			
10	襄樊国用（2009）第 330512005-13 号	人民路	8,892.90			
11	襄樊国用（2008）第 330512005-14 号	云兴路	4,222.40			
12	襄樊国用（2007）第 330512005-6 号	人民路云 兴路	13,903.20			
13	襄樊国用（2007）第 330512005-8 号	人民路	3,730.30			
14	襄樊国用（2007）第 330512005-9 号	人民路	8,822.20			

(4)评估范围

列入评估范围的土地使用权原始入账价值为 72,858,800.00 元，账面值为 62,294,274.00 元。

(5)摊销政策

在法定有限期限内摊销。

2. 地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，待估宗地现在的开发程度为宗地红线外“六通”和宗地红线内“平整场地”，土地使用权到期日见《待估宗地土地登记状况表》。本次评估的土地补偿金价值为在襄阳市政府“两改两迁”政策下：设定土地用途、土地

宗地红线外“六通”和宗地红线内“一平”开发程度条件下，于评估基准日土地使用年限为设定使用年限的正常市场条件下的国有建设用地使用权价格。

待估宗地地价定义一览表

序号	宗地名称	估价期日实际用途	估价设定用途	估价基准日实际开发程度	估价设定开发程度	评估设定年期	他项权利
1	1 40 号 厂 区 用地	工 业 用地	商 住用地	宗地红 线 外 六 通 , 红线内一平	宗 地 红 线 外 六 通,红线内 场地平整	商 业 40年 住 宅 70年	无

3. 评估原则

依据地价评估的最有效利用原则、供需原则、替代原则和变动原则等原则，对评估对象进行公正、客观、合理、科学的评估。

(1)最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的利益，并以能满足这一目的为确定的利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

(2)供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之则下降。其成立条件是：

①供给者与需求者各为同质的商品进行竞争；

②同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。

③替代原则

土地价格遵循替代规律。某块土地的价格，受其他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控制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间，会互相影响和竞争，使价格相互趋于一致。

④变动原则

土地价格是各种因素相互作用形成的，影响土地价格的因素发生变动，土地价格随之发生改变。

4. 地价因素分析

(1)一般因素

①地理位置

襄阳位于湖北省西北部，居长江最大支流——汉江的中游，是汉江流域中的一座中心城市。版图面积19,774.41平方千米。地理位置为：北纬 $31^{\circ}13'$ — $32^{\circ}37'$ ，东经 $110^{\circ}45'$ — $113^{\circ}06'$ 。平面版图呈不规则的平行四边形，东线北端枣阳新市镇的白竹园寺林场，南端宜城流水镇马头村，两端直线距离约109.5千米；西线北端老河口袁冲乡杨花岗村，南端保康马桥镇，两端直线距离约122.8千米；南北纵距北端老河口袁冲乡杨花岗村，南端南漳东巩镇苍坪村，两端直线距离约157千米；东西横距东端枣阳新市镇白竹园寺林场，西端保康马桥镇西界，两端点直线距离约228千米。边界线全长1,332.8千米。汉江在襄阳境内长195千米，流经老河口、谷城、樊城、襄城、襄阳、宜城县（市）区。

②自然环境

A. 地势地貌

襄阳地形为东低西高，由西北向东南倾斜。东部、中部、西部分别为丘陵、岗地、山地，约占襄阳总面积分别为20%、40%、40%。东部为低山丘陵，海拔多在90~250米之间，最高点是与河南省交界处的玉皇顶，海拔778.5米。中部为岗地丘陵，兼有平原。西部为山区，海拔多在400米以上，保康官山海拔2000米，是襄阳市最高点。

矿产较为丰富，种类多样，属湖北省主要矿产区之一。襄阳市发现各类矿产57种，矿产地520余处，其中24种有探明储量，探明各类矿产保有资源储量10.3亿余吨。其中金属矿藏主要有：铁、钢、铝、钒、铅、锌、金、银、钛、锰、钴、镓等；非金属矿藏主要有：磷、金红石、耐火粘土、重晶石、石灰石、白云石、膨润土、萤石、石棉、煤等。属于大型或特大型矿床的主要有：磷、金红石、耐火粘土、重晶石、铝土矿等。磷矿总储量5亿吨以上，保康磷矿是中国八大磷矿之一；铝土矿探明储量湖北省第一，平均品位达22.15%；重晶石储量居中南五省区第二；稀有矿种金红石总储量560万吨，居世界第三位。

B. 气候、水文

襄阳属亚热带季风型大陆气候过渡区，具有四季分明，气候温和，光照充足，热量丰富，降雨适中，雨热同季等特点，为农业生产提供优越的气候条件，年平均无霜期为241天，年均降水量878.3毫米。区境内日照充足，年均日照1987小时，年均气温 15.1°C — -16.9°C 之间。

③行政区划

襄阳市辖襄州、襄城、樊城三区，南漳、保康、谷城3县，枣阳、宜城、老河口3市

和国家级高新技术产业开发区、国家级经济技术开发区、鱼梁洲旅游经济开发区。

④人口状况

截至2014年，全市常住人口560.0万人（指常住本市半年以上人口），城镇化率达到56.01%。人口出生率为11.04‰；死亡率为3.88‰，人口自然增长率为7.16‰。

⑤交通条件

襄阳自古即为交通要塞，素有“南船北马、七省通衢”之称，历为南北通商和文化交流的通道。区位优势，交通便捷。襄阳西接川陕，东临江汉，南通湘粤，北达中原，是鄂、豫、渝、陕、四省市毗邻地区的交通枢纽。

襄阳港是中国第二十大内河港口，国家“西煤东调、北煤南运”的主要中转港口，是汉江流域港口服务武汉长江中游航运核心组成部分。襄阳港将形成以大宗散货、件杂货、集装箱、商品汽车运输为主，兼顾旅游客运功能的综合性港口。

襄阳刘集机场位于襄阳市东北角，距市中心18公里，机场于1989年12月14日正式通航，成为中国第一家由地方集资新建的民用机场。机场开通有到北京（南苑）、北京（首都）、上海（虹桥）、上海（浦东）、广州、深圳、武汉、天津、海口、重庆、西安、杭州、成都、温州、厦门等航线，此外通过经停武汉天河机场，可一票中转全国多数机场。除了刘集机场外，襄阳的老河口市也有老河口机场，老河口机场位于老河口市城区东郊，是全国五大军用机场之一。

车站有开往北京、上海、成都、重庆、武汉、南京、郑州、广州、西安、福州、太原、洛阳、哈尔滨，无锡，南通，海口等全国各大中城市。

市境内高速公路长27公里。襄十高速公路：襄（阳）至十（堰）高速公路及连接线襄阳段98.53公里；襄荆高速公路：襄（阳）至荆（州）高速公路襄阳段57.15公里；孝襄高速公路：孝（感）至襄（阳）高速公路襄阳段91.09公里；阳魏高速公路：襄（阳）至南（阳）高速公路襄阳段22.81公里。

⑥城市性质及城市规划

襄阳是湖北省省域副中心城市，为湖北经济布局中鼎足“金三角”之重要一角，地处鄂、豫、渝、陕毗邻的枢纽部位，是秦巴经济走廊的重要一环，是国家产业布局转移的优先受益区，经济战略地位十分突出。襄阳交通发达便利，“一条汉江、二座机场、三条铁路、四通八达公路”构成较为完善的立体交通网络。

根据《襄阳市城市总体规划<2011-2020年>》，襄阳城市规划确定的城市性质为“国家历史文化名城，我国中部地区的交通枢纽之一，湖北省以汽车业为主的新型工业基地

和省城副中心城市。总体目标是为贯彻“中部崛起”战略。

根据《襄阳市土地利用总体规划<2006-2020年>》主要目标是：至2020年，全市耕地面积不低于597,980公顷，新增建设占用耕地规模在15,200公顷以内，积极推进基本农田建设，确保全市基本农田数量保持在506,400公顷以上，质量明显提高。

中心成区用地布局：中心城区包含襄樊区、樊城区、鱼梁洲旅游经济开发区、高新技术产业开发区、襄州区张湾镇镇区和余家湖工业组团。保障襄阳市中心城区建设用，发挥其对外辐射和带动作用。

规划控制：规划至2020年，中心城区人中规模为148.36万人，人均建设用地指标，建设用地指标，建设用地规模控制在103平方米和15,343公顷以内。

⑦城市经济发展

2015年襄阳市全市地区生产总值突破3,400亿元，是2010年的2.2倍，占全省的比重由“十一五”期末的9.7%提高到11.4%；地方公共财政预算收入、规模以上工业总产值跃居全省第二位，分别达到339.1亿元和6,000亿元，分别是2010年的6.6倍和2.6倍。全年地区生产总值增长9.6%，跨上3,000亿元新台阶，规模以上工业增加值、固定资产投资、社会消费品零售总额、地方公共财政预算收入同比分别增长11.2%、22.5%、13.4%、30.1%，均高于全省平均水平，全省占比进一步提升。

城市格局发生了重大变化，“一心四城”的空间形态基本形成；城市品质明显提升，“一城两文化”特色日益彰显，荣膺国家森林城市、国家卫生城市；区域性综合交通枢纽加速形成，区域性铁路枢纽、国家公路运输枢纽的地位不断强化，航空港吞吐能力显著增强；城市影响力明显扩大，地区生产总值和地方公共财政预算收入跃居汉江流域城市第一位，跻身中国社会科学院“城市竞争力百强”排行榜第74位。

⑧房地产制度和房地产市场状况

根据襄阳市住宅及房地产信息网公布的数据，2015年，襄阳市继续坚持促进房地产业平稳健康发展的目标，根据国务院因地施策、分类调控的方针，继续加强房地产市场监测，加强市场监管力度。开展房地产开发技术创新和经营管理创新工作，引导房地产开发企业融入互联网+，加快房地开发现代化进程。加强房地产市场供给侧改革，完善合理的住房供应体系，做到中端有支持，高端有市场，形成合理的梯级房地产供应市场，打造可持续发展的房地产市场。加快房地产开发结构性调整，促进住宅、商业、旅游、养老、工业等多种业态的良性发展，服务襄阳经济发展大局。

2015年市区商品房共销售26,086套、266.91万平方米，同比增长29.91%、19.49%，

销售金额达到144.5亿元，同比增长22.4%。商品住宅销售20,783套、230.17万平方米，同比增长35.43%、38.02%；写字楼销售2.79万平方米，同比下降67.48%；商业销售33.95万平方米，同比下降26.19%。2015年，襄阳市区出让房地产开发用地28宗（包含普通商品住房用地、商服用地、商住用地），土地面积128.09万平方米，同比下降58.9%，土地出让价格达45.92亿元，同比增长10.9%，平均地价238.9万元/亩，同比增长169.9%。

其中，普通商品住房用地成交面积97.6万平方米，同比下降35.5%；成交金额29.27亿元，同比增长6.8%；平均地价199.9万元/亩，同比增长65.5%。商服用地土地面积26.29万平方米、2.64亿元，同比下降74.7%、79.1%，平均地价66.9万元/亩，同比下降17.6%；商住用地4.2万方，金额2.94亿元，平均地价466万元/亩。

2015年市区商品房新增供应279.71万平方米，同比下降26.85%。其中商品住房新增供应202.33万平方米，同比下降8.55%，写字楼新增供应3.28万平方米，同比下降27.4%，商业营业房新增供应74.1万平方米，同比下降52.68%，住宅、写字楼、商业分别占总预售面积的72.3%、1.2%、26.5%。

(2)区域因素

樊城区位临襄阳市区汉江以北，东与襄阳区张湾镇、西与老河口仙人渡镇、北与襄州区伙牌镇接壤，南与襄城区隔江相望，全区版图面积566平方公里，东西长约40公里，南北宽约20公里。辖乡镇2个、街道办事处8个，村委会84个、居委会70个，有住户20.1万户、58.5万人。

樊城区地势自西北向东南倾斜，正北、西北多为垄岗小丘，东南、正南、西南为汉江环绕，中间多为平原。海拔均在85—140米之间，相对高差10-30米，岗坡一般在10°左右。年平均气温15.1℃—15.9℃，年降水量820-1,200毫米，年日照时间1,800-2,100小时，年辐射总量为每平方厘米420—460千焦，全年无霜期225—250天。

樊城区交通便利，区位优势。地处荆豫之枢，汉江之塞，西接渝陕，东连江汉，南通湘粤，北达宛洛，素有“南船北马，七省通衢”之称，现已形成铁路、水运、航空相互衔接的立体交通运输体系。

樊城区近年发展速度及其他地域价值呈井喷式增长，樊城区2016年上半年成交土地3宗，面积8.11万平方米，占总成交量的12.98%，成交金额1.74亿元，占总成交金额的16.40%；其中商品住房开发用地成交2宗，成交面积6.39万平方米，占总成交量的15.42%，成交金额0.67亿元，占商品住房总成交金额的9.37%；商服用地成交1宗，成交面积1.71万平方米，占总成交量的8.14%，成交金额1.07亿元，占商服用地成交金额的30.92%。

樊城中心城区上半年无房地产开发用地出让,仅市城投公司在人民西路取得2宗6.39万平方米的普通商品房开发用地,土地成交价格71万元/亩;商业营业用房开发用地成交在小清河沿线的融侨城项目,成交面积1.71万平方米,可建7.02万平方米的商业营业用房。

(3)个别因素

①宗地位置

待估宗地位于人民路140号,东至云兴路,南至人民路和襄阳肿瘤医院,北至松鹤路,西至三六一一生产厂区。

②宗地形状、利用状况及环境

待估宗地较为规则,经评估人员现场勘察,待估宗地上有证房屋建筑面积104,268.71平方米,宗地所在区域的基础设施达到“六通一平”。

③面积

待估的14块宗地可连成一体,宗地总面积196,771.50平方米,面积较适中,对土地利用无不良影响。

④地形及地质

待估宗地场地平坦,地质稳定性较好,宗地上无直接影响建筑物使用、场地地基稳定性的不良地质现象,对委估对象地价无特别影响。

⑤宗地最有效用途

待估宗地现法定用途为工业用地,本次评估假设待估宗地在“两改两迁”政策下设定用途为商住用地。根据襄阳市近期出让的同一区域的其他普通商品住房用地商住比例为2:8,故本次评估设定商住比例为2:8。

⑥周围土地利用类型

周围土地现状以居住、工业用地为主,根据襄阳市近期规划,该区域为其他普通商品住房用地。

⑦土地使用年期

待估宗地现状使用权类型为作价入股,终止日期为2059年5月31日。在“两改两迁”政策影响下,本次评估商住用地按法定最高年限计算:商业用地40年,住宅用地70年。

⑧土地利用强度

根据襄阳市国土资源局近一年出让的同一功能区商业、住宅用地成交案例汇总如下表:

2015年以来同一功能区商业用地容积率一览表

序号	宗地编号	位置	成交日期	宗地面积	土地用途	容积率
1	20164101	邓城大道	2016/10/11	57,397.00	商业	<1.5
2	20164001	江汉北路	2016/10/11	13,141.00	商业	<3.5
3	20154802	星火路	2015/8/24	2,525.00	商业	<2.52
4	20157901	春江东路	2016/1/28	17,129.00	商业	<4.1
5	20154601	解放路	2015/8/19	23,597.00	商业	<4.1
6	2015270	产业大道	1905/7/7	32,520.00	商业	<1.5
		平均容积率				2.87

2015 年以来同一功能区住宅用地容积率一览表

序号	宗地编号	位置	成交日期	宗地面积	土地用途	容积率
1	20163501	人民西路	2016/8/15	60,527.10	商业、住宅	$1 \leq R \leq 3$
2	20162001	春园西路	2016/6/7	116,414.00	住宅	$1 < R < 3.2$
3	20156401	汉江大道中山后街	2015/10/27	18,018.00	住宅	$1 < R < 3.94$
4	20156001	产业二路	2015/10/16	57,862.00	住宅	<2.52
5	20152901	产业二路	2015/6/8	90,542.00	住宅	$1 < R < 2.4$
6	20151301	人民路	2015/3/12	174,812.00	住宅	$1 < R < 3.5$
7	20150707	霁月巷	2015/2/15	4,070.00	住宅	$1 < R < 1.01$
8	20150101	洪铁路与云集	2015/2/11	45,698.00	住宅	$1 < R < 3.2$
		平均容积率				2.85

本次评估结合待估宗地位置确定容积率 ≤ 2.5 。

5. 评估方法

(1) 评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的土地评估方法主要有假设开发法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据本地土地市场发育情况并结合评估对象的具体特点、评估目的等,选择适当的评估方法。

根据襄阳市人民政府办公室文件《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》(襄政办发〔2013〕18号)、《关于印发〈关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园的意见〉》的通知》(襄工迁〔2014〕1号),政府收储的补偿价值包括土地收储的补偿由迁建企业原址土地补偿和企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算土地增值收益两部分组成,其中:企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算扣除国家计提的四项基金“教育基金、农田水利基金、廉租房建设基金、农业开发基金,四项资金大约为评估价的30%)。根据产权持有人提供的资料显示,际华集团股份有限公司拟在襄阳市投资兴建“际华湖北纺织生态工业园”项目前三年累计固定资产总投资为20亿元以上,达至土地变性后土地增值收

益100%返还。故本次采用收益法评估。

计算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{土地收储补偿金} &= \text{迁建企业原址土地补偿} + \text{土地增值收益} \\ &= \text{商住用地平均评估价} \times 70\%\end{aligned}$$

对商住用地本次采用基准地价系数修正法和市场比较法评估，主要基于以下几点：

- ①待估宗地在襄阳市基准地价覆盖范围内，可采用基准地价系数法评估；
- ②可收集足够的同类型用地的市场成交案例，可采用市场比较法评估。

(2)评估方法

①基准地价系数修正法

利用当地城镇土地定级估价成果，通过实地勘察、调查、收集得到的估价对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出委估对象的土地价格。

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \pm P$$

式中：

V——土地价格

V_{1b}——某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ——宗地地价区域因素修正系数

K_j——估价基准日、土地使用年期、容积率、宗地面积、宗地形状、临街宽度等其他修正系数

P——开发程度修正

②市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过类似交易的类似土地进行比较，对这些类似土地已知价格进行修正，以此估算估算对象的客观合理价格或价值。

市场法的计算公式为：

$$\text{宗地单价} = \text{可比交易实例单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{土地状况修正系数}$$

6. 评估过程

(1)概况

根据产权所有者提供的相关资料，土地使用权人为际华三五四二纺织有限公司，证

载土地使用权面积196,771.50m²，本次评估设定的土地用途为商住用地，商住比例为2:8，容积率≤2.5。

(2)运用基准地价系数法评估

①基准地价内涵

根据《襄阳市人民政府关于公布实施2012年襄阳市及所辖县（市、区）城区土地级别与基准地价更新成果的通知》（襄政发〔2013〕34号），襄阳市城区基准地价如下表：

元/平方米

用途 级别	商业用地	住宅用地	工业用地
I	4515	3544	1203
II	3403	2843	910
III	2427	2041	615
IV	1748	1416	380
V	1132	950	336
VI	710	615	195

基准地价内涵：

基准日：2012年6月30日。

开发程度：商业、住宅的开发程为“六通一平”，工业用地的开发程为“五通一平”；

容积率：商业用地为2.5、住宅用地为2.2、工业用地为1。

出让年限：商业用地40年，住宅用地70年，工业用地50年。

②确定土地级别及地价

根据2013年6月《2012年襄阳市区土地级别与基准地价更新成果报告》，委估宗地商业用地、住宅用地类别均为III类，基准地价分别为2,427、2,041元/平方米。

③土地使用权年期修正

本次评估委估宗地商业、住宅用地设定的出让年限分别为40、70年与基准地价设定的出让年限相同，年期修正系数为1。

④期日修正

根据襄阳市国土资源局发布的地价动态指数监测表，待估宗地商业用地、住宅用地的期日修正系数分别为1.2418、1.2956。

期间	商业	住宅	工业
2014-2012.6	1.2098	1.2390	1.0073
2015-2014	1.0199	1.0275	1.0000
2015-2016.9	1.0064	1.0177	1.0026
期日修正指数	1.2418	1.2956	1.0099

⑤容积率修正

委估宗地商住用地设定容积率设定为 2.5，其中：待估商业用地与基准地价商业用地设定的容积率相同，容积率不需修正；待估住宅用地与基准地价住宅用地设定的容积率不相同，故容积率需要修正。查阅《2012 年襄阳市区土地级别与基准地价更新成果报告》，III类商业、住宅用容积率为 2.5 的修正系数分别为 1.0000、1.1127。

⑥开发程度修正

本次评估设定的待估宗地的开发程为宗地红线外“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯及红线内场内平整），与基准地价设定的“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯及红线内场内平整）相同，不需进行开发程度修正。

根据襄政发〔2013〕34 号，襄阳市区商业、住宅用的开发费用分项标准表如下：

襄阳市区商业土地开发费用分项标准表

单位:元/平方米								
土地开发分项	通路	通电	通上水	通下水	通煤气	通讯	场地平整	合计
宗地红线外	20	15	15	15	15	15	20	120

襄阳市区住宅土地开发费用分项标准表

单位:元/平方米									
土地开发分项	通路	通电	通上水	通下水	通煤气	通暖气	通讯	场地平整	合计
宗地红线外	20	15	15	15	15	20	15	20	140

⑦区域因素修正

因素修正系数：繁华程度、交通条件、基本设施状况、环境质量状况、人口状况、城市规划等，根据襄阳市基准地价的应用方案及《城镇土地估价规程》，襄阳市商业用地区域因素修正系数为 7.43%，襄阳市住宅用地区域因素修正系数为 17.70%，计算过程如下：

III级商业用地宗地地价区域修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心的距离	≤1000	(1000,2000]	(2000,3000]	(3000,5000]	>5000
	距区级商服中心的距离	≤500	(500,1000]	(1000,2000]	(2000,3000]	>3000
	距小区级商服中心的距离	≤300	(300,500]	(500,1000]	(1000,2000]	>2000
	商服网点的密度	≥35	[30,35)	[25,30)	[20,25)	<20
交通条件	临街道路类型	混合型主干	生活型主干道	生活型次干道	交通型次干道	支路

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
件		道		或交通型主干道		
	临公交站点状况	≥11	[9,11)	[7,9)	[5,7)	<5
	临火车站的距离	≤2000	(2000,3000]	(4000,5000]	(6000,7000]	>7000
	临长涂汽车站距离	≤2000	(2000,3000]	(4000,5000]	(6000,7000]	>7000
基本设施状况	供电状况(%)	>99	(98,99]	(97,98]	(96,97]	(95,96]
	供水状况(%)	>99	(98,99]	(97,98]	(96,97]	(95,96]
	排水状况(%)	>98	(92,98]	(90,92]	(85,90]	(80,80]
人口状况	客流人口密度	≥20000	[15000,20000)	[13000,15000)	[9000,13000)	<9000
城市规划	综合交通规划	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建设重点区域规划	近期重点规划区	近期次点规划区	一般规划区	中期规划区	中远期规划区

III级商业用地宗地地价区域修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心的距离	0.0281	0.0141	0.0000	-0.0156	-0.0312
	距区级商服中心的距离	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0094	-0.0188
	距小区级商服中心的距离	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0063	-0.0125
	商服网点的密度	0.0371	0.0186	0.0000	-0.0206	-0.0411
交通条件	临街道类型	0.0233	0.0117	0.0000	-0.0132	-0.0264
	临公交站点状况	0.0203	0.0102	0.0000	-0.0113	-0.0225
	临火车站的距离	0.0005	0.0003	0.0000	-0.0028	-0.0055
	临长涂汽车站距离	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
基本设施状况	供电状况(%)	0.014	0.0070	0.0000	-0.0078	-0.0156
	供水状况(%)	0.012	0.0060	0.0000	-0.0067	-0.0134
	排水状况(%)	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0049	-0.0097
人口状况	客流人口密度	0.0338	0.0169	0.0000	-0.0188	-0.0375
城市规划	综合交通规划	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0079	-0.0157
	建设重点区域规划	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0084	-0.0167

待估宗地区域因素打分表

因素	因子	情况	打分
繁华程度	距市级商服中心的距离	长虹路沃尔玛 4KM 以内	-0.0156
	距区级商服中心的距离	长虹路沃尔玛 4KM 以内	-0.0188
	距小区级商服中心的距离	临近松鹤路好邻居购物广场	0.0113
	商服网点的密度	临近商业网点	0.0371
交通条件	临街道类型	混合型主干道	0.0233
	临公交站点状况	517\67\20\26\27\3\50\71	0.0000
	临火车站的距离	襄阳火车站 6.3KM(高德)	-0.0055
	临长涂汽车站距离	襄阳汽车客运中心站 6.7KM	-0.0027
基本设施状况	供电状况(%)	99%保证率	0.014

因素	因子	情况	打分
况	供水状况(%)	99%保证率	0.012
	排水状况(%)	99%保证率	0.0088
人口状况	客流人口密度	人口密度 11000	-0.0188
城市规划	综合交通规划	混合型主干道	0.0141
	建设重点区域规划	近近期次点规划区	0.0151

III级住宅用地宗地地价区域修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心的距离(长虹路沃尔玛)	≤2000	(2000,3000]	(3000,4000]	(4000,5000]	>5000
	距区级商服中心的距离	≤1000	(1000,2000]	(2000,3000]	(3000,4000]	>4000
	距小区级商服中心的距离	≤500	(500,1000]	(1000,2000]	(3000,2000]	>3000
	商服网点的密度	≥35	[30,35)	[25,30)	[20,25)	<20
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临公交站点状况	≥11	[9,11)	[7,9)	[5,7)	<5
	临火车站的距离	≤3000	(3000,4000]	(4000,5000]	(5000,6000]	>6000
	临长途汽车站距离	≤3000	(3000,4000]	(4000,5000]	(5000,6000]	>6000
基本设施状况	供电状况(%)	>99	(98,99]	(97,98]	(96,97]	(95,96]
	供水状况(%)	>99	(98,99]	(97,98]	(96,97]	(95,96]
	排水状况(%)	>98	(92,98]	(90,92]	(85,90]	(80,80]
	供气状况(%)	>98	(90,98]	(85,90]	(80,85]	<80
	距中学距离(米)	(150,800]	(800,1200],≤150	(1200,1800]	(1800,2500]	>2500
	距小学距离(米)	(150,800]	(800,1200],≤150	(1200,1800]	(1800,2500]	>2500
	距幼儿园距离(米)	(150,800]	(800,1200],≤150	(1200,1800]	(1800,2500]	>2500
	距医院距离(米)	(150,800]	(800,1200]	(1200,1800]	(1800,2500]	>2500
	距公园广场距离(米)	≤800	(500,1200]	(1200,2000]	(3000,2000]	>3000
	距邮局距离(米)	≤2000	(2000,3000]	(3000,4000]	(4000,5000]	>5000
	距农贸市场的距(米)	(150,800]	(800,1200],≤150	(1200,1800]	(1800,2500]	>2500
	距金融网点距离(米)	≤500	(500,1000]	(1000,2000]	(3000,2000]	>3000
	距超市距离(米)	≤500	(500,1000]	(1000,2000]	(3000,2000]	>3000
环境质量状况	大气状况	≤50	(50,100]	(100,150]	(150,200]	>200
	水状况	II类水质	III类水质	IV类水质	V类水质	劣V类水质
	噪声状况	≤45	(45,55]	(55,65]	(65,70]	>70
	临江距离(米)	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	>3000
	绿地履盖度(%)	≥45	[35,45)	[25,35)	[15,25)	<15
人口状况	客流人口密度	≥20000	[15000,20000)	[13000,15000)	[9000,13000)	<9000
	常住人口密度	[12000,16000)	[18000,10000],[10000,20000)	[10000,12000)	[4000,8000],[20000,25000)	<4000,≥25000
城市规划	综合交通规划	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建设重点区域规划	近期重点规划区	近期次点规划区	一般规划区	中期规划区	中远期规划区

III级住宅用地宗地地价区域修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心的距离	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0058
	距区级商服中心的距离	0.0060	0.0030	1.0000	-0.0029	-0.0058
	距小区级商服中心的距离	0.0080	0.0040	2.0000	-0.0039	-0.0078
	商服网点的密度	0.0186	0.0093	3.0000	-0.0090	-0.0179
交通条件	临街道类型	0.0281	0.0141	4.0000	-0.0136	-0.0272
	临公交站点状况	0.0268	0.0134	5.0000	-0.0129	-0.0258
	临火车站的距离	0.0075	0.0038	6.0000	-0.0036	-0.0072
	临长涂汽车站距离	0.0069	0.0035	7.0000	-0.0034	-0.0067
基本设施状况	供电状况(%)	0.0131	0.0066	8.0000	-0.0064	-0.0127
	供水状况(%)	0.0131	0.0066	9.0000	-0.0064	-0.0127
	排水状况(%)	0.0102	0.0051	10.0000	-0.0050	-0.0099
	供气状况(%)	0.0086	0.0043	11.0000	-0.0042	-0.0083
	距中学距离(米)	0.0058	0.0029	12.0000	-0.0028	-0.0056
	距小学距离(米)	0.0047	0.0024	13.0000	-0.0023	-0.0046
	距幼儿园距离(米)	0.0044	0.0022	14.0000	-0.0021	-0.0042
	距医院距离(米)	0.0050	0.0025	15.0000	-0.0024	-0.0048
	距公园广场距离(米)	0.0046	0.0023	16.0000	-0.0022	-0.0044
	距邮局距离(米)	0.0020	0.0010	17.0000	-0.0010	-0.0020
	距农贸市场的距(米)	0.0040	0.0020	18.0000	-0.0019	-0.0038
	距金融网点距离(米)	0.0042	0.0021	19.0000	-0.0021	-0.0041
	距超市距离(米)	0.0043	0.0022	20.0000	-0.0021	-0.0041
环境质量状况	大气状况	0.0052	0.0026	21.0000	-0.0025	-0.0050
	水状况	0.0049	0.0025	22.0000	-0.0024	-0.0047
	噪声状况	0.0059	0.0030	23.0000	-0.0029	-0.0057
	临江距离(米)	0.0159	0.0080	24.0000	-0.0077	-0.0153
	绿地履盖度(%)	0.0163	0.0082	25.0000	-0.0079	-0.0157
人口状况	客流人口密度	0.0073	0.0037	26.0000	-0.0036	-0.0071
	常住人口密度	0.0107	0.0054	27.0000	-0.0052	-0.0103
城市规划	综合交通规划	0.0181	0.0091	28.0000	-0.0088	-0.0175
	建设重点区域规划	0.0188	0.0094	29.0000	-0.0091	-0.0181

待估宗地区域因素打分表

因素	比较	实际状况	打分
繁华程度	距市级商服中心的距离	长虹路沃尔玛 4KM 以内	-
	距区级商服中心的距离	长虹路沃尔玛 4KM 以内	-0.0029
	距小区级商服中心的距离	临近松鹤路好邻居超市	0.0080
	商服网点的密度	临近商业网点	0.0186
交通条件	临街道类型	混合型主干道	0.0281
	临公交站点状况	517\67\20\26\27\3\50\71	0.0000
	临火车站的距离	襄阳火车站 6.3KM(高德)	-0.0072
	临长涂汽车站距离	襄阳汽车客运中心站 6.7KM	-0.0067

因素	比较	实际状况	打分
基本 设施 状况	供电状况(%)	99%保证率	0.0131
	供水状况(%)	99%保证率	0.0131
	排水状况(%)	99%保证率	0.0102
	供气状况(%)	人口密度 15000	0.0086
	距中学距离(米)	襄阳市第四十七中学 800 米内	0.0058
	距小学距离(米)	襄阳市乔营小学 800 米内	0.0047
	距幼儿园距离(米)	临近三五四五和大众幼儿园	0.0044
	距医院距离(米)	临近市一医院	0.0050
	距公园广场距离(米)	临近月亮湾公园	0.0046
	距邮局距离(米)	距邮局 2KM	0.0010
	距农贸市场的距(米)	临近军贸市场	0.0040
	距金融网点距离(米)	临近工行	0.0042
	距超市距离(米)	临近松鹤路好邻居超市	0.0043
环境 质量 状况	大气状况	(50,100]	0.0026
	水状况	III类水质	0.0025
	噪声状况	(45,55]	0.0030
	临江距离(米)	距汉江 750	0.0159
	绿地履盖度(%)	绿化率达 35%	0.0082
人口 状况	客流人口密度	人口密度 11000	-0.0036
	常住人口密度	人口密度 11000	0.0000
城市 规划	综合交通规划	混合型主干道	0.0181
	建设重点区域规划	近期重点规划区	0.0094

⑧宗地面积修正系数

根据《2012 年襄阳市区土地级别与基准地价更新成果报告》的商业、住宅用地宗地面积修正说明表，委估宗地面积适中，对土地利用极为有利，宗地面积修正系数为 1.06。

商业、住宅用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94

⑨宗地形状修正系数

根据《2012 年襄阳市区土地级别与基准地价更新成果报告》的商业、住宅用地宗地形状修正说明表，委估宗地梯形，宗地形状修正系数为 1.03。

商业、住宅用地宗地形状修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	正方形长方形	梯形	较规整	较不规整	畸零地
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94

⑩商业用地街角地修正

委估宗地三面临街，根据襄政发〔2013〕34号襄阳市区商业用地街角地修正系数为1.14。

商业用地街角地修正系数表

临路状况	三面临街	二面临街	一面临街
修正系数	1.14	1.10	1.0

⑪基准地价系数法评估值确定

$$\begin{aligned}\text{商业用地评估单价} &= V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj \pm P \\ &= 2,427 \times (1 + 7.43\%) \times 1.0000 \times 1.2418 \times 1.000 \times 1.06 \times 1.03 \times 1.14 + 0 \\ &= 4,029.91 (\text{元/平方米})\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{住宅用地评估单价} &= V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj \pm P \\ &= 2,041 \times (1 + 17.70\%) \times 1.0000 \times 1.2956 \times 1.1127 \times 1.06 \times 1.03 + 0 \\ &= 3,781.04 (\text{元/平方米})\end{aligned}$$

(3)运用市场比较法测算地价

①比较实例选择

比较交易案例的选择，是针对具体要评估对象的条件，从众多的市场交易案例中符合条件的案例进行比较。选择案例时应符合下列具体条件：

- 与待估宗地属同一供需圈；
- 与待估宗地用途应相同或相近；
- 与待估宗地的交易类型相同或相似；
- 与待估宗地的评估期日应接近；
- 交易案例必须为正常交易或修正为正常交易。

通过调查分析，选择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的3个比较案例，各比较案例情况描述如下：

A. 商业用地

实例A位于樊城区人民西路，宗地面积为60,527.10.70平方米，商住比2:8商业、住宅用地出让年限分别40、70年。挂牌成交日期为2016年8月15日，成交价为26,329万元，地面成交单价4,349.95元/平方米。

实例B位于樊城区星火路，宗地面积为2,524.5平方米，商业用地出让年限40年。挂牌成交日期为2015年8月24日，成交价为1,231万元，地面成交单价4,876.21元/平方米。

实例C位于樊城区江汉北路，宗地面积为13141平方米，商业用地出让年限40年。挂牌成交日期为2016年10月11日，成交价为5914万元，地面成交单价4,500.42元/平方米。

B. 住宅用地

实例A位于樊城区人民西路，宗地面积为60,527.10.70平方米，商住比2:8商业、住宅用地出让年限分别40、70年。挂牌成交日期为2016年8月15日，成交价为26,329万元，地面成交单价4,349.95元/平方米。

实例B位于樊城区人民西路，宗地面积为9,375平方米，住宅用地出让年限70年。挂牌成交日期为2014年11月3日，成交价为3,375万元，地面成交单价3,600元/平方米。

实例C位于樊城区霁月巷，宗地面积为7669平方米，住宅用地出让年限70年。挂牌成交日期为2015年2月15日，成交价为2310万元，地面成交单价3,000.39元/平方米。

②比较因素的选择

选择比较因素的有：土地剩余使用年限、土地用途、交易期日、交易方式、交易情况、区域因素主要有道路通达、距区域中心距离、交通便捷度、基础设施及公共设施配套情况、商服繁华度、环境质量状况等、个别因素主要指宗地面积、宗地形状、容积率、目前的规划限制等。

评估对象与比较案例的比较因素表（商业用地）

比较因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
宗地位置		人民路 140 号	人民西路	星火路	江汉北路
所属区域		樊城区	樊城区	樊城区	樊城区
土地用途		商业	商业、住宅	商业	商业
商住比例		2:8	2:8		
交易日期		2016/9/30	2016/8/15	2015/8/24	2016/10/11
交易方式		市场价	挂牌	挂牌	挂牌
宗地面积		166,093.40	60527.1	2,524.50	13141
容积率		2.5	1≤R≤3	<2.52	<3.5
成交总价(万元)			26,329.00	1,231.00	5914
成交地面单价(元/m ²)			4,349.95	4,876.21	4,500.42
调整后商业成交地面单价			5,002.45	4,876.21	4,500.42
土地剩余年限		40	40.00	40	40
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	繁华程度	一般	较繁华	较繁华	较差
	道路类型	主干道	主干道	次干道	主干道
	交通便利度	公交线 7 条	公交线 9 条	公交线 9 条以上	公交线 2 条以上
	公共设施状况	一般	较齐备	齐备	不齐备

比较因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
	环境因素	有江景 有公园	有江景 无公园	有公园 无江景	无公园 无江景
个别因素	形状	规则	较规则	规则	规则
	面积	较大	相同	较小	相同
	临路状况	三面临街	二面临街	一面临街	二面临街
	其他限制因素	无限制	无限制	无限制	无限制
	土地开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平

评估对象与比较案例的比较因素表（住宅用地）

比较因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
宗地位置		人民路 140 号	人民西路	人民西路	霁月巷
所属区域		樊城区	樊城区	樊城区	樊城区
土地用途		住宅	商业、住宅	住宅	住宅
商住比例		2:8	2:8		
交易日期		2016/9/30	2016/8/15	2014/11/3	2015/2/15
交易方式		市场价	挂牌	挂牌	挂牌
宗地面积		166,093.40	60527.1	9375	7669
容积率		2.5	$1 \leq R \leq 3$	$1 \leq R \leq 3.5$	$1 \leq R \leq 2.03$
成交总价(万元)			26,329.00	3,375.00	2,301.00
成交地面单价(元/m ²)			4,349.95	3,600.00	3,000.39
调整后住宅成交地面单价			4,186.83	3,600.00	3,000.39
土地剩余年限		70	70	70	70
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	繁华程度	一般	较繁华	较差	较繁华
	道路类型	主干道	主干道	支路	次干道
	交通便利度	公交线 7 条	公交线 9 条	公交线 7 条	公交线 4 条
	公共设施状况	一般	较齐备	较差	齐备
	环境因素	有江景公园	无江景公园	有江景公园, 离立交桥近	有江景
个别因素	形状	规则	较规则	规则	规则
	面积	较大	适中	较小	较小
	临路状况	三面临街	二面临街	一面临街	二面临街
	其他限制因素	无限制	无限制	有安置房 有限制	无限制
	土地开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平

③编制比较因素条件说明表

根据待估宗地的比较案例各因素具体情况，编制比较因素条件指数表如下表。比较因素指数确定如下：

A. 待估宗地与三个比较案例的土地用途、交易情况、基础设施状况均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不做修正。

B. 土地使用权年期修正

根据《城镇土地估价规程》，土地使用年限修正系数公式为：

$$\text{年期修正系数} = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：r——土地还原率，无风险报酬率参照同期一年期定期存款利率确定无风险收益率，即无风险报酬率为1.75%，考虑到当地经济发展水平及土地市场状况，风险调整值取5.00%，土地还原利率为6.75%，即：土地还原利率=1.75%+5.00%=6.75%

m——评估对象土地剩余年限

n——比较案例土地剩余年限

本次所选择的比较案例土地剩余使用年期均为70年，土地使用年期修正系数为1。

C. 地价指数

经查阅中国城市土地动态监测网，襄阳市住宅用地地价水平自2014年1月至评估基准日有小幅上涨，故比较案例交易期日修正系数分别为1.0000、1.0457、1.0315。

D. 区域因素修正

区域因素修正体系如下：

繁华程度：分好、较好、一般、不好四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降2%。

道路类型：分主干道、次干道、支路、巷四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降2%。

交通捷利度：分9条公线上以、7~9条公交线、5-7条公交线、5条以下四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降2%。

基础设施状况：分“七通一平”、“六通一平”、“五通一平”、“三通一平”四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降1%。

公共设施完备度：分为齐备、较齐备、一般、不齐备四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降2%。

环境质量状况：分为有江景公园、有江景、有公园、无江景公园较大四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降2%。

E. 个别因素修正

宗地面积：分为较大、适中、较小、小四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，住宅指数也上升或下降2%，商业指数下降或上升2%。

宗地形状：分规则、较规则、一般、不规则四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降3%。

容积率：如果宗地所在地有容积修正系数，可直接采用容积率修正系数，或通过调查不同容积率下的与待估宗地相同的用途的土地价格，找出修正比率。

目前规划限制：分限制较小、有一定限制、有较大限制三个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降2%。有重大限制，根据调查的情况单独进行调整。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表：

比较因素条件指数表（商业用地）

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
交易方式		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		1.0000	1.0074	1.0000
用途修正		100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/102	100/102	100/98
	道路类型	100/100	100/98	100/100
	公共设施状况	100/102	100/104	100/98
	交通便利度	100/100	100/102	100/96
	环境质量状况	100/96	100/98	100/92
个别因素	形状	100/98	100/100	100/100
	面积	100/100	100/104	100/100
	容积率	0.8710	0.9942	0.7680
	临街状况	100/98	100/96	100/100
	其他限制因素	100/100	100/85	100/100
	土地开发程度	100/100	100/100	100/100

比较因素条件指数表（住宅用地）

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
交易方式修正		100/100	100/100	100/100
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
交易日期修正		1.0000	1.0457	1.0315
用途修正		100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/102	100/98	100/102
	道路类型	100/100	100/96	100/98
	公共设施状况	100/102	100/98	100/104
	交通便利度	100/100	100/100	100/98
	环境质量状况	100/96	100/96	100/98
个别因素	形状	100/97	100/100	100/100
	面积	100/100	100/96	100/96
	容积率	0.8538	0.7595	1.1911

比较因素条件指数表（住宅用地）

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
	临街状况	100/98	100/96	100/98
	其他限制因素	100/100	100/85	100/100
	土地开发程度	100/100	100/100	100/100

F. 编制比较因素修正系数表

根据比较因素指数表，编制比较因素修正系数表，详见下表：

比较因素条件指数表（商业用地）

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
土地年期修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
交易期日修正		1.0000	1.0074	1.0000
交易方式修正		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况修正		1.0000	1.0000	1.0000
用途修正		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	道路类型	0.9804	0.9804	1.0204
	公共设施状况	1.0000	1.0204	1.0000
	交通便利度	1.0000	0.9804	1.0417
	环境质量状况	0.9804	0.9615	1.0204
个别因素	形状	1.0417	1.0204	1.0870
	面积	1.0204	1.0000	1.0000
	容积率	1.0000	0.9615	1.0000
	临街状况	1.0204	1.0417	1.0204
	其他限制因素	1.0000	1.0000	1.0000
	土地开发程度	1.0000	1.0000	1.0000
综合调整系数		0.9080	0.9582	0.9239
成交单价		5,002.45	4,876.21	4,500.38
比准价格		4,542.22	4,672.38	4,157.90

比较因素条件指数表（住宅用地）

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
土地年期修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
交易期日		1.0000	1.0457	1.0315
交易方式		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
用途修正		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	繁华程度	0.9804	1.0204	0.9804
	道路类型	1.0000	1.0417	1.0204
	公共设施状况	1.0000	1.0000	1.0204
	交通便利度	0.9804	1.0204	0.9615
	环境质量状况	1.0417	1.0417	1.0204
个别因素	形状	1.0309	1.0000	1.0000
	面积	1.0000	1.0417	1.0417
	容积率	0.8538	0.7595	1.1911
	临街状况	1.0204	1.0417	1.0204
	其他限制因素	1.0000	1.1765	1.0000

比较因素	实例 A	实例 B	实例 C
土地开发程度	1.0000	1.0000	1.0000
综合调整系数	0.8993	1.1456	1.3080
成交单价	4,186.83	3,600.00	3,000.39
比准价格	3,765.22	4,124.16	3,924.51

G. 市场比较法价格

$$\begin{aligned}\text{商业市场比较法宗地单价} &= (4,542.22 + 4,672.38 + 4,157.90) \div 3 \\ &= 4,457.50 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{住宅市场比较法宗地单价} &= (3,765.22 + 4,124.16 + 3,924.51) \div 3 \\ &= 3,937.96 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

(4) 土地补偿金的确定

经过评估测算，两种方法评估结果差异较小。根据结合估价人员的估价经验，认为基准地价系数修正法和市场法的结果分别从两个方面反映当地的地价水平，其中基准地价系数是城区土地价格调查项目工作的主要成果，是由政府公布实行的，反映城区在基准地价评估期日商业、住宅、工业等各类用地的正常地价水平，具有标准性、指导性的基础地价信息。由于市场法所选比较案例为近期相似土地成交案例，能够相对准确的反映委估宗地的地价水平，故市场法就评估对象而言有一定的适宜性，具有较高的可信度。本次评估采用市场比较法的计算结果作为最终评估结果。

待估宗地现状法定用途为工业，本次采用考虑了“两改两迁”政策的影响，土地用途设定为商住用地，故地面上房屋建筑物及构筑物拆除费用经测算为 274 万元，其中际华三五四二纺织有限公司（简称 3542 公司）250 万元，襄阳新兴际华投资发展有限公司（简称投资公司）24 万元，则：

计算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{土地补偿金} &= \text{迁建企业原址土地补偿} + \text{土地增值收益} \\ &= \text{商住用地平均评估价} \times 70\% - \text{拆除费用} \\ &= (\text{商业用地占比} \times \text{商业用地评估单价} + \text{住宅用地占比} \times \text{住宅用地评估单价}) \times \text{土地面积} \times 70\% - \text{拆除费用}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{3542 公司土地补偿金} &= (20\% \times 4,457.50 + 80\% \times 3,937.96) \times 166,093.40 \\ &\quad \times 70\% - 2,500,000 \\ &= 467,429,319 \text{ (元) 取整}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{投资公司土地补偿金} &= (20\% \times 4,457.50 + 80\% \times 3,937.96) \times 30,678.10 \\ &\quad \times 70\% - 240,000\end{aligned}$$

=86,557,781 (元)取整

十七、评估结论及分析

本次评估在充分调查、了解和分析被估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，确定被估对象在评估假设条件下，于评估基准日 2016 年 9 月 30 日，法定最高出让年限的土地使用权补偿金为 55,398.71 万元。

土地补偿金评估结果汇总表

评估基准日:2016 年 9 月 30 日

序号	公司名称	宗地面积(平方米)	土地补偿金(万元)
1	际华三五四二纺织有限公司	166,093.40	46,742.93
2	襄阳新兴际华投资发展有限公司	30,678.10	8,655.78
	合计	196,771.50	55,398.71

议案二之附件 2:

**湖北际华新四五印染有限公司
土地收储估值项目
资产评估报告
中通评报字〔2016〕240号**

湖北际华新四五印染有限公司:

中通诚资产评估有限公司接受贵司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对拟收储贵司位于湖北省襄阳市樊城区云兴路6号厂区的土地使用权在2016年9月30日在相关政策影响下的土地补偿金进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

十八、委托方、产权持有者及其他报告使用者

(一)委托方及产权持有者简介

名称:湖北际华新四五印染有限公司

类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所:襄阳市樊城区云兴路6号

法定代表人:邓小红

注册资本:6,051.60 万元人民币

成立日期:2001年6月26日

营业期限:长期

经营范围:各类印染布、服装、鞋的生产、销售及来料加工;棉花销售;货物进出口(不含国家禁示或限制进出口的货物)。

(二)业务约定书约定的其他报告使用者

除委托方及国家法律法规规定的其他报告使用者外,业务约定书未规定其他的报告使用者。

十九、评估目的

为满足襄阳市政府拟对湖北际华新四五印染有限公司位于湖北省襄阳市樊城区云兴路6号厂区土地收储的需要,而对该经济行为所涉及的资产在襄阳市政府相关政策下土地补偿金进行评估,为委托方确定土地收储补偿金提供参考意见。

二十、 评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为湖北际华新四五印染有限公司拟土地收储的土地补偿金。

评估范围为湖北际华新四五印染有限公司位于湖北省襄阳市樊城区云兴路6号厂区的土地使用权，宗地1宗，宗地面积87,928.80平方米，土地用途为工业用地，土地使用权性质为授权经营，土地使用年限终止日期为2059年5月31日。

二十一、 价值类型及其定义

本次评估目的是对土地权利人拥有的土地使用权在襄阳市“两改两迁”政策下的土地补偿金提供参考依据，其选择的价值类型为拆迁补偿价值。

拆迁补偿价值，指评估对象根据有规划、建设和房地产管理等相关法律、法规关于拆迁补偿的具体规定和要求所具有的价值估计数额。

二十二、 评估基准日

本次评估基准日是2016年9月30日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

二十三、 评估依据

(一)经济行为依据

《关于加快推进际华集团项目建设的专题会议纪要》(2016年8月22日襄阳市人民政府专题会议纪要第62期)。

(二)法律法规依据

- 1.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
- 2.《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36号);
- 3.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
- 4.《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
- 5.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);

- 6.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
- 7.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号);
- 8.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
- 9.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
- 10.《中华人民共和国物权法》(主席令〔1990〕第62号);
- 11.《中华人民共和国土地管理法》(主席令〔2004〕第28号);
- 12.《中华人民共和国城市房产管理法》(主席令〔1994〕第29号);
- 13.《中华人民共和国担保法》(主席令〔1995〕第50号);
- 14.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令〔2011〕第588号)
- 15.《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号);
- 16.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和增资暂行条例》(国务院令〔1990〕第55号);
- 17.《湖北省城镇国有土地使用权现让和转让实施办法》(省政府令第45号);
- 18.《襄阳市土地利用总体规划》;
19. 湖北省国土资源厅、襄阳市国土资源局制定的有关规定、文件;
- 20.《襄阳市人民政府关于公布实施2012年襄阳市及所辖县(市、区)城区土地级别与基准地价更新成果的通知》(襄政发〔2013〕34号);
- 21.《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》(襄政办发〔2013〕18号)。

(三)评估准则依据

- 1.《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);
- 2.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号);
- 3.《资产评估准则——评估报告》(中评协〔2007〕189号);
- 4.《资产评估准则--评估程序》(中评协〔2007〕189号);
- 5.《资产评估准则--业务约定书》(中评协〔2007〕189号);
- 6.《资产评估准则--工作底稿》(中评协〔2007〕189号);
- 7.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2007〕189号);
- 8.《资产评估准则——不动产》(中评协〔2007〕189号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号);
10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);
11. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230号);
12. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)。

(四)权属依据

1. 房地产所有权证、土地使用权证或替代性资料。

(五)取价依据

1. 有关协议、合同、发票等资料;
2. 国家和资产所在地政府有关部门发布的有关法规、定额、标准等;
3. 房地产市场价格信息。

(六)其他资料

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》2010版;
2. 产权所有者提供的设计文件、施工图纸及竣工资料;
3. 产权所有者提供的评估申报明细表及有关资料;
4. 评估人员的现场勘察记录。

二十四、 评估方法

1. 评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的土地评估方法主要有假设开发法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据本地土地市场发育情况并结合评估对象的具体特点、评估目的等,选择适当的评估方法。

根据襄阳市人民政府办公室文件《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》(襄政办发〔2013〕18号)、《关于印发〈关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园的意见〉》(襄工迁〔2014〕1号)的通知》,政府收储的补偿价值包括土地收储的补偿由迁建企业原址土地补偿和企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算土地增值收益两部分组成,其中:企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算扣除国家计提的四项基金“教育基金、农田水利基金、廉租房建设基金、农业开发基金,四项资金大约为评估价的30%)。

根据产权所有者提供资料显示，际华集团股份有限公司拟在襄阳市兴建的“际华湖北纺织生态工业园”项目的投资计划，前三年累计固定资产总投资达20亿元以上，达至土地变性后土地增值收益100%返还。故本次采用收益法评估。

计算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{土地收储补偿金} &= \text{迁建企业原址土地补偿} + \text{土地增值收益} \\ &= \text{商住用地平均评估价} \times 70\%\end{aligned}$$

对商住用地本次采用基准地价系数修正法和市场比较法评估，主要基于以下几点：

- (1)待估宗地在襄阳市基准地价覆盖范围内，可采用基准地价系数修正法评估；
- (2)可收集足够的同类型用地的市场成交案例，可采用市场比较法评估。

2. 评估方法

(1)基准地价系数修正法

利用当地城镇土地定级估价成果，通过实地勘察、调查、收集得到的估价对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出委估对象的土地价格。

宗地单价 = 基准地价 × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 因素修正系数

(2)市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过类似交易的类似土地进行比较，对这些类似土地已知价格进行修正，以此估算估算对象的客观合理价格或价值。

市场比较法的计算公式为：

宗地单价 = 可比交易实例单价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 土地状况修正系数

二十五、 评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团

队。

(二)资产核实

指导产权持有者清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

二十六、 评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

1. 公开市场假设。

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

2. 具体假设

(1) 待估土地收储能依据“两改两迁”优惠政策取得补偿金。

(2) 际华集团股份有限公司拟在襄阳市投建的“际华湖北纺织生态工业园”，前三年累计固定资产总投资计划达 20 亿元以上并能顺利实施。

(3) 湖北际华新四五印染有限公司、湖北际华新四五印染有限公司、襄阳新兴际华投资发展有限公司三家公司为同一控制人下（新兴际华集团有限公司）国有独资公司，三家公司的拟收储土地连成一片，本次评估值考虑最佳最高使用原则。

(4) 待估宗地的开发程度设定为“六通一平”（红线外“通路、通上水、通下水、通

讯、通煤气”)和红线内“一平”(场地平整)

(5)待估宗地的商业、住宅用的出让年限分别为 40、70 年。

(6)待估宗地的商住用地的商住比例为 2: 8, 容积率为 ≤ 2.5 。

二十七、 评估结论

本次评估在充分调查、了解和分析被估对象实际情况的基础上,依据科学的评估程序,确定被估对象在评估假设条件下,于评估基准日 2016 年 9 月 30 日,法定最高出让年限的土地使用权补偿金为 24,807.76 万元。

二十八、 特别事项说明

(一)评估机构执业评估业务,应当对评估结论的合理性负责,而评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(二)评估机构在评估过程中关注评估对象的法律权属状况,并在报告中对评估对象法律权属及其证明材料来源予以必要的说明,但不对评估对象的法律权属提供保证。

(三)遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值分析、估算并发表专业意见,是评估机构的责任;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(四) 本评估结论成立的假设条件如下:

1. 根据 2013 年 7 月襄阳市人民政府与际华集团股份有限公司签订《战略合作框架协议》和襄阳市政府门户网站发布的《襄阳市中心城区迁建工业企业一览表》,湖北际华新四五印染有限公司被列入“两改两迁”企业,享受土地收储时的相关“两改两迁”优惠政策。

2. 根据襄阳市人民政府办公室文件《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》(襄政办发〔2013〕18 号)、《关于印发《〈关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园的意见〉》的通知》(襄工迁〔2014〕1 号),纳入“两改两迁”范围内的企业的土地收储补偿由迁建企业原址土地补偿和企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算土地增值收益两部分组成。“对迁建企业按 3 年内累计新增固定资产投资额分档提高土地增值净收益奖励比例: 20 亿元及以上,按 100%奖励给企业”。根据产权所有者提供资料显示,际华集团股份有限公司拟在襄阳

市兴建的“际华湖北纺织生态工业园”项目前三年累计固定资产投资约为 20.22 亿元，达至土地变性后土地增值收益 100% 返还。

本次评估考虑了际华集团股份有限公司拟投资兴建“际华湖北纺织生态工业园”的投资规模、投资进度对评估值的影响；如后建拟建项目投资规模、投资计划发生变化评估值随之变化。

际华集团股份有限公司拟投资兴建“际华湖北纺织生态工业园”项目启动时间及工程进度受多种因素控制，本次评估未考虑土地补偿金的支付方式和支付时间对评估值的影响。

本评估值已扣除了国家计提的四项基金“教育基金、农田水利基金、廉租房建设基金、农业开发基金”，四项资金为宗地市场评估价的 30%。

本次评估已考虑待估宗地在襄阳市政府“两改两迁”政策下土地变性对评估值的影响，本评估值设定的红线内土地开发程度“一平”为“场地平整”，评估值已扣除了待估宗地上不动产（包括房屋建筑物、构筑物、不可移动的设备）的拆除费用，期后实际发生的拆除费用发生变化则评估值随之调整。

3. 本次襄阳市政府拟土地收储涉及际华三五四二纺织有限公司、湖北际华新四五印染有限公司、襄阳新兴际华投资发展有限公司三家公司，该三家公司为同一控制人下（新兴际华集团有限公司）的国有独资公司，三家公司的拟收储土地连成一片，本次评估考虑最佳最高使用原则。

4. 根据襄阳市人民政府办公室文件《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》（襄政办发〔2013〕18 号）：“企业原址土地按收储时同一功能区出让商住用地平均评估价计算土地增值净收益”，本次评估采用的宗地商住比例、容积率是根据襄阳市国土资源局发布的近一年来同类型出让宗地的商住比例、容积率的平均值结合待估宗地的位置来确定的。本次评估采用的宗地商住比例为 2: 8，容积率为 ≤ 2.5 ，如期后待估宗地的规划条件发生变化，评估值则随之调整。

(五)纳入本次评估范围内的土地使用权，证载土地使用类型为授权经营。根据新兴铸管集团有限公司新铸资〔2009〕295 号《关于重组改制并上市土地配置的批复》，该土地以作价出资方式投入至湖北际华新四五印染有限公司。

(六)截止评估基准日，湖北际华新四五印染有限公司将所属的待估宗地上门面房建筑面积 3,147.30 平方米委托襄樊司武物业管理有限责任公司代管，年终根据门面房当期的租金收入扣除相关费用（折旧费、卫生费、维护费、水电损耗等）后的净利润，分成

20%，本次评估未考虑此事项对评估值的影响。现委估房产的租赁情况详见下表：

租赁情况一览表

序号	物业名称	建筑面积 (平方米)	押金 (元)	月房租 (元)	租赁期间
一	门面房 1	1,551.44			
1	十一间		5,500	10,000	2016/4/1-2017/3/31
2	壹间	14	1,000	1,340	2016/4/1-2017/3/31
3	壹间		1,000	1,000	2016/4/1-2017/3/31
4	两间	1.5	1,000	2,415	2016/4/1-2017/3/31
5	两间	28	2,000	2,680	2016/4/1-2017/3/31
6	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
7	壹间	7	1,000	1,270	2016/4/1-2017/3/31
8	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
9	两间	14	2,000	2,540	2016/4/1-2017/3/31
10	上下四间		2,000	2,000	2016/4/1-2017/3/31
11	四间	18	3,000	4,980	2016/4/1-2017/3/31
12	上下楼一间		1,000	1,600	2016/4/1-2017/3/31
13	上下楼一间		1,000	1,600	2016/4/1-2017/3/31
14	上下楼一间		1,000	1,600	2016/4/1-2017/3/31
15	上下楼一间	16	1,000	1,760	2016/4/1-2017/3/31
二	门面房 2	1,119.58			
1	六间		1,000	4,000	2016/4/1-2017/3/31
2	叁间		3,000	3,800	2016/4/1-2017/3/31
3	上下 10 间		2,000	7,000	2016/4/1-2017/3/31
序号	物业名称	建筑面积 (平方米)	押金 (元)	月房租 (元)	租赁期间
4	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
5	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
6	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
7	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
8	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
9	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
10	壹间		500	500	2016/4/1-2017/3/31
11	一间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
三	门面房 3	343.03			
1	两间	23	1,000	2,230	2016/4/1-2017/3/31
2	壹间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
3	壹间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
4	壹间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
5	壹间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
6	五间主房		3,000	6,000	2016/4/1-2017/3/31
四	门面 4	61.25			
1	叁间		2000	3600	2016/4/1-2017/3/31

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

二十九、 评估报告使用限制说明

- (一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 9 月 30 日起，至 2017 年 9 月 29 日止。

三十、 评估报告日

评估报告日为2016年11月7日。

评估机构法定代表人(或授权代表)：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一六年十一月七日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及产权持有者概况

名称：湖北际华新四五印染有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：襄阳市樊城区云兴路6号

法定代表人：邓小红

注册资本：6,051.60 万元人民币

成立日期：2001 年 6 月 26 日

营业期限：长期

经营范围：各类印染布、服装、鞋的生产、销售及来料加工；棉花销售；货物进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物）。

二、关于经济行为的说明

按照襄阳市“两改两迁”要求以及际华集团股份有限公司“十二五”发展战略规划，襄阳市政府拟对湖北际华新四五印染有限公司位于湖北省襄阳市樊城区云兴路6号厂区所在土地进行收储。

三、关于评估对象与评估范围的说明

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为湖北际华新四五印染有限公司拟土地收储的土地补偿金。

评估范围为湖北际华新四五印染有限公司位于湖北省襄阳市樊城区云兴路6号厂区的土地使用权，宗地1宗，宗地面积87,928.80平方米，土地用途为工业用地，土地使用权性质为授权经营，土地使用年限终止日期为2059年5月31日。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是2016年9月30日。

在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1. 根据 2013 年 7 月襄阳市人民政府与际华集团股份有限公司签订《战略合作框架协议》和襄阳市政府门户网站发布的《襄阳市中心城区迁建工业企业一览表》，湖北际华新四五印染有限公司被列入“两迁”企业，享受土地收储时的相关“两改两迁”优惠政策。

2. 根据山东省纺织设计院出具的《际华湖北纺织生态工业园搬迁改造项目可行性研究报告》，总投资概算为 20.22 亿，建设工期 3 年。

3. 纳入本次评估范围内拟收储的待估土地仅 1 宗，宗地面积 87,928.80 平方米，土地用途为工业，国有土地使用权证载的土地使用权类型为授权经营。根据新光铸管集团有限公司《关于重组改制并上市土地配置的批复》（新铸资〔2009〕295 号），证载授权经营的土地是以作价出资方式投入，已转增国家资本金。

4. 本次襄阳市政府拟土地收储涉及湖北际华新四五印染有限公司、际华三五四二纺织有限公司、襄阳新兴际华投资发展有限公司三家公司，该三家公司为同一控制人下（新兴际华集团有限公司）国有独资公司。

5. 截止评估基准日，湖北际华新四五印染有限公司将所属的待估宗地上门面房建筑面积 3,147.30 平方米委托襄樊司武物业管理有限责任公司代管，年终根据门面房当期的租金收入扣除相关费用（折旧费、卫生费、维护费、水电损耗等）后的净利润，分成 20%，现委估房产的租赁情况详见下表：

租赁情况一览表

序号	物业名称	建筑面积 (平方米)	押金 (元)	月房租 (元)	租赁期间
一	门面房 1	1,551.44			
1	十一间		5,500	10,000	2016/4/1-2017/3/31
2	壹间	14	1,000	1,340	2016/4/1-2017/3/31
3	壹间		1,000	1,000	2016/4/1-2017/3/31
4	两间	1.5	1,000	2,415	2016/4/1-2017/3/31
5	两间	28	2,000	2,680	2016/4/1-2017/3/31
6	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
7	壹间	7	1,000	1,270	2016/4/1-2017/3/31
8	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
9	两间	14	2,000	2,540	2016/4/1-2017/3/31
10	上下四间		2,000	2,000	2016/4/1-2017/3/31
序号	物业名称	建筑面积 (平方米)	押金 (元)	月房租 (元)	租赁期间
11	四间	18	3,000	4,980	2016/4/1-2017/3/31
12	上下楼一间		1,000	1,600	2016/4/1-2017/3/31
13	上下楼一间		1,000	1,600	2016/4/1-2017/3/31

14	上下楼一间		1,000	1,600	2016/4/1-2017/3/31
15	上下楼一间	16	1,000	1,760	2016/4/1-2017/3/31
二	门面房 2	1,119.58			
1	六间		1,000	4,000	2016/4/1-2017/3/31
2	叁间		3,000	3,800	2016/4/1-2017/3/31
3	上下 10 间		2,000	7,000	2016/4/1-2017/3/31
4	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
5	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
6	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
7	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
8	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
9	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
10	壹间		500	500	2016/4/1-2017/3/31
11	一间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
三	门面房 3	343.03			
1	两间	23	1,000	2,230	2016/4/1-2017/3/31
2	壹间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
3	壹间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
4	壹间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
5	壹间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
6	五间主房		3,000	6,000	2016/4/1-2017/3/31
四	门面 4	61.25			
1	叁间		2000	3600	2016/4/1-2017/3/31

除此之外，委估资产不存在抵押、质押、担保等事项，也不存在其他可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况的说明

为配合资产评估，湖北际华新四五印染有限公司组织有关部门和人员成立专门的资产清查工作组，对列入评估范围内的资产进行清查。评估人员对资产清查工作组进行了集中辅导，详细说明有关资产评估申报明细表的填写规范和清查过程中的注意事项，开列了应收集准备资料的清单，强调落实产权归属、明确实物分布、完善会计凭证。资产评估申报明细表已根据评估人员提供的统一格式进行填报；有关资产的产权证明文件已按要求提供；在评估人员进行现场勘察期间，配合赴现场落实实物资产的分布情况，并提供有关使用、检测记录等资料。

七、资料清单

委托方和产权持有者提供的主要资料如下：

(一)委托方和产权持有者营业执照；

(二)资产评估申报表；

(三)房地产权属证明；

(四)重大合同、协议等；

(五)其他与评估资产相关的资料。

资产评估说明

三十一、 评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为湖北际华新四五印染有限公司拟土地收储的土地补偿金。

评估范围为湖北际华新四五印染有限公司位于湖北省襄阳市樊城区云兴路6号厂区的土地使用权，宗地1宗，宗地面积87,928.80平方米，土地用途为工业用地，土地使用权性质为授权经营，土地使用年限终止日期为2059年5月31日。

(二)实物资产的分布情况及特点

本次评估考虑待估宗地在襄阳市政府“两改两迁”政策下土地变性对评估值的影响，本评估值设定的土地开发程度为红线外“六通”和红线内“场地平整”，待估宗地上不动产（包括房屋建筑物、构筑物、不可移动的设备）均需拆除，本次评估只考虑地上物拆除费用对评估值的影响，不考虑持续使用的价值对评估值的影响。

(三)无形资产分布情况

土地使用权 1 宗，宗地面积 87,928.80 平方米，土地用途为工业用地，土地使用权性质为授权经营，土地使用年限终止日期为 2059 年 5 月 31 日。

三十二、 资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估有关准则及规范要求，依据产权所有者提供的评估基准日资产评估申报表，在2016年10月24日至2016年11月6日期间，对评估范围内资产进行了核实。

核实过程具体如下：

辅导产权所有者清查资产、填报资产评估申报明细，收集整理产权所有者提供的各项评估资料。

依据产权所有者提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表，在产权所有者有关人员的配合下，分不同类型，采用不同方法，核实账表、账实是否相符，核实资产状况。根据核实结果，提请产权所有者补充、修改和完善资产评估申报表。

对产权所有者提供的评估资料进行核实，对有关资产法律权属资料和资料来源进行必要的查验，对有关资产的法律权属进行必要的关注。

对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解。

根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

(二)资产核实方法

1. 固定资产根据资产规格型号、原值、净值等项目进行账账、账实核对。

2. 无形资产，核查其原始发生额、发生日期、经济内容、摊销情况以及摊销期限的合理性，查验相关合同、权属文件、技术说明及入账凭证等资料，核实原始入账价值的合理性及准确性。

(三)核实结论

1. 本次评估待估土地考虑襄阳市“两改两迁”政策的影响。根据襄阳市人民政府办公室文件《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》（襄政办发〔2013〕18号），政府收储的补偿价值包括土地收储的补偿由迁建企业原址土地补偿和企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算土地增值收益两部分组成。

2. 根据产权所有者提供的山东省纺织设计院《际华湖北纺织生态工业园搬迁改造项目可行性研究报告》，际华集团股份有限公司拟建的“际华湖北纺织生态工业园”总投资概算为20.22亿，工期3年。本次评估考虑此投资概算、投资计划的影响。

3. 纳入本次评估范围内拟收储的待估土地仅1宗，宗地面积87,928.80平方米，土地用途为工业，国有土地使用权证载的土地使用权类型分别为授权经营。根据新光铸管集团有限公司《关于重组改制并上市土地配置的批复》（新铸资〔2009〕295号），证载授权经营的土地是以作价出资方式投入湖北际华新四五印染有限公司，已转增国家资本金。

4. 本次襄阳市政府拟土地收储涉及湖北际华新四五印染有限公司、际华三五四二纺织有限公司、襄阳新兴际华投资发展有限公司三家公司，该三家公司为同一控制人下（新兴际华集团有限公司）的国有独资公司，三家公司的拟收储土地连成一片，本次评估考虑最佳最高使用原则。

5. 截止评估基准日，湖北际华新四五印染有限公司将所属的待估宗地上门面房建筑面积3,147.30平方米委托襄樊司武物业管理有限责任公司代管，年终根据门面房当期的租金收入扣除相关费用（折旧费、卫生费、维护费、水电损耗等）后的净利润，分成20%，现委估房产的租赁情况详见下表：

租赁情况一览表

序号	物业名称	建筑面积（平方米）	押金（元）	月房租（元）	租赁期间
一	门面房 1	1,551.44			
1	十一间		5,500	10,000	2016/4/1-2017/3/31
2	壹间	14	1,000	1,340	2016/4/1-2017/3/31
3	壹间		1,000	1,000	2016/4/1-2017/3/31
4	两间	1.5	1,000	2,415	2016/4/1-2017/3/31
5	两间	28	2,000	2,680	2016/4/1-2017/3/31
6	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
7	壹间	7	1,000	1,270	2016/4/1-2017/3/31
8	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
9	两间	14	2,000	2,540	2016/4/1-2017/3/31
10	上下四间		2,000	2,000	2016/4/1-2017/3/31
11	四间	18	3,000	4,980	2016/4/1-2017/3/31
12	上下楼一间		1,000	1,600	2016/4/1-2017/3/31
13	上下楼一间		1,000	1,600	2016/4/1-2017/3/31
14	上下楼一间		1,000	1,600	2016/4/1-2017/3/31
15	上下楼一间	16	1,000	1,760	2016/4/1-2017/3/31
二	门面房 2	1,119.58			
1	六间		1,000	4,000	2016/4/1-2017/3/31
2	叁间		3,000	3,800	2016/4/1-2017/3/31
3	上下 10 间		2,000	7,000	2016/4/1-2017/3/31
4	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
5	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
6	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
7	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
8	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
9	壹间		1,000	1,200	2016/4/1-2017/3/31
10	壹间		500	500	2016/4/1-2017/3/31
11	一间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
三	门面房 3	343.03			
1	两间	23	1,000	2,230	2016/4/1-2017/3/31
2	壹间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
3	壹间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
4	壹间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
5	壹间		500	1,000	2016/4/1-2017/3/31
6	五间主房		3,000	6,000	2016/4/1-2017/3/31
四	门面 4	61.25			
1	叁间		2000	3600	2016/4/1-2017/3/31

除此之外，委估资产不存在抵押、担保等事项，也不存在其他可能影响评估工作的重大事项。

三十三、 评估技术说明

(一)评估方法的选择

根据襄阳市人民政府办公室文件《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入

特色产业园区的意见》(襄政办发〔2013〕18号)、《关于印发〈关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园的意见〉的通知》(襄工迁〔2014〕1号),政府收储的补偿价值包括土地收储的补偿由迁建企业原址土地补偿和企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算土地增值收益两部分组成,其中:企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算扣除国家计提的四项基金“教育基金、农田水利基金、廉租房建设基金、农业开发基金,四项资金大约为评估价的30%)。根据际华集团股份有限公司拟在襄阳投资兴建的“际华湖北纺织生态工业园”项目的投资计划,前三年累计固定资产总投资为20亿元以上,达至土地变性后土地增值收益100%返还。故本次采用收益法评估。

计算公式如下:

$$\begin{aligned}\text{土地收储补偿金} &= \text{迁建企业原址土地补偿} + \text{土地增值收益} \\ &= \text{商住用地平均评估价} \times 70\%\end{aligned}$$

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的土地评估方法主要有假设开发法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据本地土地市场发育情况并结合评估对象的具体特点、评估目的等,选择适当的评估方法。

对商住用地本次评采用基准地价系数法和市场比较法评估,主要基于以下几点:

1. 待估宗地在襄阳市基准地价覆盖范围内,可采用基准地价系数法评估;
2. 可收集足够的同类型用地的市场成交案例,可采用市场比较法评估。

基准地价系数修正法

利用当地城镇土地定级估价成果,通过实地勘察、调查、收集得到的估价对象各宗地的区域因素和个别因素条件,根据因素条件优劣确定各因素修正系数,求出委估对象的土地价格。

宗地单价=基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过类似交易的类似土地进行比较,对这些类似土地已知价格进行修正,以此估算估算对象的客观合理价格或价值。

市场比较法的计算公式为:

宗地单价=可比交易实例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×土地状况修正系数

(二)评估过程

1. 评估对象概述

(1)土地登记状况

本次评估涉及的土地1宗，委估宗地位于湖北省襄阳市樊城区松鹤路、云兴路。评估对象总面积87,928.80平方米，其土地登记权属详细情况见表：

土地登记权属详细表

编号	土地权证编号	土地权利人	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积(m ²)
1	襄阳国用(2014)第20140800094号	湖北际华新四五印染有限公司	松鹤路云兴路	授权经营	工业用地	2059/5/31	87,928.80

(2)土地历史来源及土地权利状况

委估宗地原系湖北际华新四五印染有限公司1987年取得划拨用地，2008年企业重组改制并上市时，根据新光铸管集团有限公司《关于重组改制并上市土地配置的批复》（新铸资〔2009〕295号），根据将其作价出资投入给产权持者，并于2009年8月18日换发土地证。待估宗地的土地使用权证编号为襄阳国用(2014)第20140800094号，土地使用权利人为湖北际华新四五印染有限公司，土地面积87,928.80平方米，地号为420606005011GB00001，图号47.25-61.75，地类（用途）为工业用地，终止日期为2059年5月31日。四至：东至云兴路、南至际华三五四二纺织有限公司和襄阳第一人民医院、西至3611工厂，北至松鹤路。

截止评估基准日，委估宗地无抵押、担保等其他事项。

(3)建筑物和地上附着物状况

根据产权所有者提供的权属资料及现场勘察情况，待估宗地规划利用方向为商住用途，现状利用方向为工业用地。在现状利用条件下宗地内主要建筑物及地上附着物状况详见下表：

主要建筑物及地上附着物状况表

编号	使用单位	土地位置	土地面积(m ²)	房屋建筑物面积(m ²)	现状容积率	主要建筑物及地上附着物

编号	使用单位	土地位置	土地面积 (m ²)	房屋建筑物 面积(m ²)	现状容 积率	主要建筑物及 地上附着物
1	湖北际华新四五 印染有限公司	松鹤路 云兴路	87,928.80	34,563.75	0.39	车间、仓库及 辅助设施

(4)评估范围

列入评估范围的土地使用权原始入账价值为 38,688,700.00 元，账面值为 32,498,507.71 元。

(5)摊销政策

在有限期限内摊销。

2. 评估原则

依据地价评估的最有效利用原则、供需原则、替代原则和变动原则等原则，对评估对象进行公正、客观、合理、科学的评估。

(1)最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的利益，并以能满足这一目的为确定的利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

(2)供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之则下降。其成立条件是：

①供给者与需求者各为同质的商品进行竞争；

②同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。

③替代原则

土地价格遵循替代规律。某块土地的价格，受其他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控制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间，会互相影响和竞争，使价格相互趋于一致。

④变动原则

土地价格是各种因素相互作用形成的，影响土地价格的因素发生变动，土地价格随之发生改变。

3. 地价因素分析

(1)一般因素

①地理位置

襄阳位于湖北省西北部，居长江最大支流——汉江的中游，是汉江流域中的一座中心城市。版图面积19,774.41平方千米。地理位置为：北纬 $31^{\circ}13'$ — $32^{\circ}37'$ ，东经 $110^{\circ}45'$ — $113^{\circ}06'$ 。平面版图呈不规则的平行四边形，东线北端枣阳新市镇的白竹园寺林场，南端宜城流水镇马头村，两端直线距离约109.5千米；西线北端老河口袁冲乡杨花岗村，南端保康马桥镇，两端直线距离约122.8千米；南北纵距北端老河口袁冲乡杨花岗村，南端南漳东巩镇苍坪村，两端直线距离约157千米；东西横距东端枣阳新市镇白竹园寺林场，西端保康马桥镇西界，两端点直线距离约228千米。边界线全长1,332.8千米。汉江在襄阳境内长195千米，流经老河口、谷城、樊城、襄城、襄阳、宜城县（市）区。

②自然环境

A. 地势地貌

襄阳地形为东低西高，由西北向东南倾斜。东部、中部、西部分别为丘陵、岗地、山地，约占襄阳总面积分别为20%、40%、40%。东部为低山丘陵，海拔多在90~250米之间，最高点是与河南省交界处的玉皇顶，海拔778.5米。中部为岗地丘陵，兼有平原。西部为山区，海拔多在400米以上，保康官山海拔2000米，是襄阳市最高点。

矿产较为丰富，种类多样，属湖北省主要矿产区之一。襄阳市发现各类矿产57种，矿产地520余处，其中24种有探明储量，探明各类矿产保有资源储量10.3亿余吨。其中金属矿藏主要有：铁、钢、铝、钒、铅、锌、金、银、钛、锰、钴、镓等；非金属矿藏主要有：磷、金红石、耐火粘土、重晶石、石灰石、白云石、膨润土、萤石、石棉、煤等。属于大型或特大型矿床的主要有：磷、金红石、耐火粘土、重晶石、铝土矿等。磷矿总储量5亿吨以上，保康磷矿是中国八大磷矿之一；铝土矿探明储量湖北省第一，平均品位达22.15%；重晶石储量居中南五省区第二；稀有矿种金红石总储量560万吨，居世界第三位。

B. 气候、水文

襄阳属亚热带季风型大陆气候过渡区，具有四季分明，气候温和，光照充足，热量丰富，降雨适中，雨热同季等特点，为农业生产提供优越的气候条件，年平均无霜期为241天，年均降水量878.3毫米。区境内日照充足，年均日照1987小时，年均气温 15.1°C — -16.9°C 之间。

③行政区划

襄阳市辖襄州、襄城、樊城三区，南漳、保康、谷城3县，枣阳、宜城、老河口3市

和国家级高新技术产业开发区、国家级经济技术开发区、鱼梁洲旅游经济开发区。

④人口状况

截至2014年，全市常住人口560.0万人（指常住本市半年以上人口），城镇化率达到56.01%。人口出生率为11.04‰；死亡率为3.88‰，人口自然增长率为7.16‰。

⑤交通条件

襄阳自古即为交通要塞，素有“南船北马、七省通衢”之称，历为南北通商和文化交流的通道。区位优势，交通便捷。襄阳西接川陕，东临江汉，南通湘粤，北达中原，是鄂、豫、渝、陕、四省市毗邻地区的交通枢纽。

襄阳港是中国第二十大内河港口，国家“西煤东调、北煤南运”的主要中转港口，是汉江流域港口服务武汉长江中游航运中心的核心组成部分。襄阳港将形成以大宗散货、件杂货、集装箱、商品汽车运输为主，兼顾旅游客运功能的综合性港口。

襄阳刘集机场位于襄阳市东北角，距市中心18公里，机场于1989年12月14日正式通航，成为中国第一家由地方集资新建的民用机场。机场开通有到北京（南苑）、北京（首都）、上海（虹桥）、上海（浦东）、广州、深圳、武汉、天津、海口、重庆、西安、杭州、成都、温州、厦门等航线，此外通过经停武汉天河机场，可一票中转全国多数机场。除了刘集机场外，襄阳的老河口市也有老河口机场，老河口机场位于老河口市城区东郊，是全国五大军用机场之一。

车站有开往北京、上海、成都、重庆、武汉、南京、郑州、广州、西安、福州、太原、洛阳、哈尔滨，无锡，南通，海口等全国各大中城市。

市境内高速公路长27公里。襄十高速公路：襄（阳）至十（堰）高速公路及连接线襄阳段98.53公里；襄荆高速公路：襄（阳）至荆（州）高速公路襄阳段57.15公里；孝襄高速公路：孝（感）至襄（阳）高速公路襄阳段91.09公里；阳魏高速公路：襄（阳）至南（阳）高速公路襄阳段22.81公里。

⑥城市性质及城市规划

襄阳是湖北省省域副中心城市，为湖北经济布局中鼎足“金三角”之重要一角，地处鄂、豫、渝、陕毗邻的枢纽部位，是秦巴经济走廊的重要一环，是国家产业布局转移的优先受益区，经济战略地位十分突出。襄阳交通发达便利，“一条汉江、二座机场、三条铁路、四通八达公路”构成较为完善的立体交通网络。

根据《襄阳市城市总体规划<2011-2020年>》，襄阳城市规划确定的城市性质为“国家历史文化名城，我国中部地区的交通枢纽之一，湖北省以汽车业为主的新型工业基地

和省城副中心城市。总体目标是为贯彻“中部崛起”战略。

根据《襄阳市土地利用总体规划<2006-2020年>》主要目标是：至2020年，全市耕地面积不低于597,980公顷，新增建设占用耕地规模在15,200公顷以内，积极推进基本农田建设，确保全市基本农田数量保持在506,400公顷以上，质量明显提高。

中心成区用地布局：中心城区包含襄樊区、樊城区、鱼梁洲旅游经济开发区、高新技术产业开发区、襄州区张湾镇镇区和余家湖工业组团。保障襄阳市中心城区建设用，发挥其对外辐射和带动作用。

规划控制：规划至2020年，中心城区人中规模为148.36万人，人均建设用地指标，建设用地指标，建设用地规模控制在103平方米和15,343公顷以内。

⑦城市经济发展

2015年襄阳市全市地区生产总值突破3,400亿元，是2010年的2.2倍，占全省的比重由“十一五”期末的9.7%提高到11.4%；地方公共财政预算收入、规模以上工业总产值跃居全省第二位，分别达到339.1亿元和6,000亿元，分别是2010年的6.6倍和2.6倍。全年地区生产总值增长9.6%，跨上3,000亿元新台阶，规模以上工业增加值、固定资产投资、社会消费品零售总额、地方公共财政预算收入同比分别增长11.2%、22.5%、13.4%、30.1%，均高于全省平均水平，全省占比进一步提升。

城市格局发生了重大变化，“一心四城”的空间形态基本形成；城市品质明显提升，“一城两文化”特色日益彰显，荣膺国家森林城市、国家卫生城市；区域性综合交通枢纽加速形成，区域性铁路枢纽、国家公路运输枢纽的地位不断强化，航空港吞吐能力显著增强；城市影响力明显扩大，地区生产总值和地方公共财政预算收入跃居汉江流域城市第一位，跻身中国社会科学院“城市竞争力百强”排行榜第74位。

⑧房地产制度和房地产市场状况

根据襄阳市住宅及房地产信息网公布的数据，2015年，襄阳市继续坚持促进房地产业平稳健康发展的目标，根据国务院因地施策、分类调控的方针，继续加强房地产市场监测，加强市场监管力度。开展房地产开发技术创新和经营管理创新工作，引导房地产开发企业融入互联网+，加快房地开发现代化进程。加强房地产市场供给侧改革，完善合理的住房供应体系，做到中端有支持，高端有市场，形成合理的梯级房地产供应市场，打造可持续发展的房地产市场。加快房地产开发结构性调整，促进住宅、商业、旅游、养老、工业等多种业态的良性发展，服务襄阳经济发展大局。

2015年市区商品房共销售26,086套、266.91万平方米，同比增长29.91%、19.49%，

销售金额达到144.5亿元，同比增长22.4%。商品住宅销售20,783套、230.17万平方米，同比增长35.43%、38.02%；写字楼销售2.79万平方米，同比下降67.48%；商业销售33.95万平方米，同比下降26.19%。2015年，襄阳市区出让房地产开发用地28宗（包含普通商品住房用地、商服用地、商住用地），土地面积128.09万平方米，同比下降58.9%，土地出让价格达45.92亿元，同比增长10.9%，平均地价238.9万元/亩，同比增长169.9%。

其中，普通商品住房用地成交面积97.6万平方米，同比下降35.5%；成交金额29.27亿元，同比增长6.8%；平均地价199.9万元/亩，同比增长65.5%。商服用地土地面积26.29万平方米、2.64亿元，同比下降74.7%、79.1%，平均地价66.9万元/亩，同比下降17.6%；商住用地4.2万方，金额2.94亿元，平均地价466万元/亩。

2015年市区商品房新增供应279.71万平方米，同比下降26.85%。其中商品住房新增供应202.33万平方米，同比下降8.55%，写字楼新增供应3.28万平方米，同比下降27.4%，商业营业房新增供应74.1万平方米，同比下降52.68%，住宅、写字楼、商业分别占总预售面积的72.3%、1.2%、26.5%。

(2)区域因素

樊城区位临襄阳市区汉江以北，东与襄阳区张湾镇、西与老河口仙人渡镇、北与襄州区伙牌镇接壤，南与襄城区隔江相望，全区版图面积566平方公里，东西长约40公里，南北宽约20公里。辖乡镇2个、街道办事处8个，村委会84个、居委会70个，有住户20.1万户、58.5万人。

樊城区地势自西北向东南倾斜，正北、西北多为垄岗小丘，东南、正南、西南为汉江环绕，中间多为平原。海拔均在85—140米之间，相对高差10-30米，岗坡一般在10°左右。年平均气温15.1℃—15.9℃，年降水量820-1,200毫米，年日照时间1,800-2,100小时，年辐射总量为每平方厘米420—460千焦，全年无霜期225—250天。

樊城区交通便利，区位优势。地处荆豫之枢，汉江之塞，西接渝陕，东连江汉，南通湘粤，北达宛洛，素有“南船北马，七省通衢”之称，现已形成铁路、水运、航空相互衔接的立体交通运输体系。

樊城区近年发展速度及其他地域价值呈井喷式增长，樊城区2016年上半年成交土地3宗，面积8.11万平方米，占总成交量的12.98%，成交金额1.74亿元，占总成交金额的16.40%；其中商品住房开发用地成交2宗，成交面积6.39万平方米，占总成交量的15.42%，成交金额0.67亿元，占商品住房总成交金额的9.37%；商服用地成交1宗，成交面积1.71万平方米，占总成交量的8.14%，成交金额1.07亿元，占商服用地成交金额的30.92%。

樊城中心城区上半年无房地产开发用地出让,仅市城投公司在人民西路取得2宗6.39万平方米的普通商品房开发用地,土地成交价格71万元/亩;商业营业用房开发用地成交在小清河沿线的融侨城项目,成交面积1.71万平方米,可建7.02万平方米的商业营业用房。

(3)个别因素

①宗地位置

待估宗地位于云兴路6号,东至云兴路、南至际华三五四二纺织有限公司和襄阳肿瘤医院、西至3611工厂,北至松鹤路。

②宗地形状、利用状况及环境

待估宗地较为规则,经评估人员现场勘察,待估宗地上有证房屋建筑面积34,563.75平方米,宗地所在区域的基础设施达到“六通一平”。

③面积

待估宗地与际华三五四二纺织有限公司、襄阳新兴际华投资发展有限公司的土地连成一片,面积较适中,对土地利用无不良影响。

④地形及地质

待估宗地场地平坦,地质稳定性较好,宗地上无直接影响建筑物使用、场地地基稳定性的不良地质现象,对委估对象地价无特别影响。

⑤宗地最有效用途

待估宗地现法定用途为工业用地,本次评估假设待估宗地在“两改两迁”政策下设定用途为商住用地。根据襄阳市近期出让的同一区域的其他普通商品住房用地商住比例为2:8,故本次评估设定商住比例为2:8。

⑥周围土地利用类型

周围土地现状以居住、工业用地为主,根据襄阳市近期规划,该区域为其他普通商品住房用地。

⑦土地使用年期

待估宗地现状使用权类型为作价入股,终止日期为2059年5月31日。在“两改两迁”政策影响下,本次评估商住用地按法定最高年限计算:商业用地40年,住宅用地70年。

⑧土地利用强度

根据襄阳市国土资源局近一年出让的同一功能区商业、住宅用地成交案例汇总如下表:

2015年以来同一功能区商业用地容积率一览表

序号	宗地编号	位置	成交日期	宗地面积	土地用途	容积率
1	20164101	邓城大道	2016/10/11	57,397.00	商业	<1.5
2	20164001	江汉北路	2016/10/11	13,141.00	商业	<3.5
3	20154802	星火路	2015/8/24	2,525.00	商业	<2.52
4	20157901	春江东路	2016/1/28	17,129.00	商业	<4.1
5	20154601	解放路	2015/8/19	23,597.00	商业	<4.1
6	2015270	产业大道	1905/7/7	32,520.00	商业	<1.5
		平均容积率				2.87

2015 年以来同一功能区住宅用地容积率一览表

序号	宗地编号	位置	成交日期	宗地面积	土地用途	容积率
1	20163501	人民西路	2016/8/15	60,527.10	商业、住宅	$1 \leq R \leq 3$
2	20162001	春园西路	2016/6/7	116,414.00	住宅	$1 < R < 3.2$
3	20156401	汉江大道中山后街	2015/10/27	18,018.00	住宅	$1 < R < 3.94$
4	20156001	产业二路	2015/10/16	57,862.00	住宅	<2.52
5	20152901	产业二路	2015/6/8	90,542.00	住宅	$1 < R < 2.4$
6	20151301	人民路	2015/3/12	174,812.00	住宅	$1 < R < 3.5$
7	20150707	霁月巷	2015/2/15	4,070.00	住宅	$1 < R < 1.01$
8	20150101	洪铁路与云集	2015/2/11	45,698.00	住宅	$1 < R < 3.2$
		平均容积率				2.85

本次评估结合待估宗地位置确定容积率 ≤ 2.5 。

4. 评估方法

(1)评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的土地评估方法主要有假设开发法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据本地土地市场发育情况并结合评估对象的具体特点、评估目的等,选择适当的评估方法。

根据襄阳市人民政府办公室文件《襄阳市人民政府关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园区的意见》(襄政办发〔2013〕18号)、《关于印发〈关于推动中心城区工业企业迁入特色产业园的意见〉的通知》(襄工迁〔2014〕1号),政府收储的补偿价值包括土地收储的补偿由迁建企业原址土地补偿和企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算土地增值收益两部分组成,其中:企业原址土地按收储时间同一功能区出让商住用地平均评估价计算扣除国家计提的四项基金“教育基金、农田水利基金、廉租房建设基金、农业开发基金,四项资金大约为评估价的30%)。根据产权

持有者提供的资料显示，际华集团股份有限公司拟在襄阳市投资兴建“际华湖北纺织生态工业园”项目前三年累计固定资产总投资为20.22亿元，达至土地变性后土地增值收益100%返还。故本次采用收益法评估。

计算公式如下：

土地收储补偿金=迁建企业原址土地补偿+土地增值收益

=商住用地平均评估价*70%

对商住用地本次采用基准地价系数修正法和市场比较法评估，主要基于以下几点：

①待估宗地在襄阳市基准地价覆盖范围内，可采用基准地价系数修正法评估；

②可收集足够的同类型用地的市场成交案例，可采用市场比较法评估。

(2)评估方法

①基准地价系数修正法

利用当地城镇土地定级估价成果，通过实地勘察、调查、收集得到的估价对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出委估对象的土地价格。

$$V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj \pm P$$

式中：

V——土地价格

V1b——某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ——宗地地价区域因素修正系数

Kj——估价基准日、土地使用年期、容积率、宗地面积、宗地形状、临街宽度等其他修正系数

P——开发程度修正

②市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过类似交易的类似土地进行比较，对这些类似土地已知价格进行修正，以此估算估算对象的客观合理价格或价值。

市场比较法的计算公式为：

宗地单价=可比交易实例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×土地状况修正系数

5. 土地补偿金确定

(1)概况

根据产权持有者提供的相关资料，土地使用权人为湖北际华新四五印染有限公司，

证载土地使用权面积87,928.80m²，本次评估设定的土地用途为商住用地，商住比例为2:8，容积率≤2.5。

(2)运用基准地价系数法评估

①基准地价内涵

根据《襄阳市人民政府关于公布实施2012年襄阳市及所辖县（市、区）城区土地级别与基准地价更新成果的通知》（襄政发〔2013〕34号），襄阳市城区基准地价如下表：

元/平方米

用途 级别	商业用地	住宅用地	工业用地
I	4515	3544	1203
II	3403	2843	910
III	2427	2041	615
IV	1748	1416	380
V	1132	950	336
VI	710	615	195

基准地价内涵：

基准日：2012年6月30日。

开发程度：商业、住宅的开发程为“六通一平”，工业用地的开发程为“五通一平”；

容积率：商业用地为2.5、住宅用地为2.2、工业用地为1。

出让年限：商业用地40年，住宅用地70年，工业用地50年。

②确定土地级别及地价

根据2013年6月《2012年襄阳市区土地级别与基准地价更新成果报告》，委估宗地商业用地、住宅用地类别均为III类，基准地价分别为2,427、2,041元/平方米。

③土地使用权年期修正

本次评估委估宗地商业、住宅用地设定的出让年限分别为40、70年与基准地价设定的出让年限相同，年期修正系数为1。

④期日修正

根据襄阳市国土资源局发布的地价动态指数监测表，待估宗地价商业用地、住宅用地的期日修正系数分别为1.2418、1.2956。

期间	商业	住宅	工业
2014-2012.6	1.2098	1.2390	1.0073
2015-2014	1.0199	1.0275	1.0000

2015-2016.9	1.0064	1.0177	1.0026
期日修正指数	1.2418	1.2956	1.0099

⑤容积率修正

委估宗地商住用地设定容积率设定为 2.5，其中：待估商业用地与基准地价商业用地设定的容积率相同，容积率不需修正；待估住宅用地与基准地价住宅用地设定的容积率不相同，故容积率需要修正。查阅《2012 年襄阳市区土地级别与基准地价更新成果报告》，III类商业、住宅用容积率为 2.5 的修正系数分别为 1.0000、1.1127。

⑥开发程度修正

本次评估设定的待估宗地的开发程为宗地红线外“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯及红线内场内平整），与基准地价设定的“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯及红线内场内平整）相同，不需进行开发程度修正。

根据襄政发〔2013〕34 号，襄阳市区商业、住宅用的开发费用分项标准表如下：

襄阳市区商业土地开发费用分项标准表

单位:元/平方米								
土地开发分项	通路	通电	通上水	通下水	通煤气	通讯	场地平整	合计
宗地红线外	20	15	15	15	15	15	20	120

襄阳市区住宅土地开发费用分项标准表

单位:元/平方米									
土地开发分项	通路	通电	通上水	通下水	通煤气	通暖气	通讯	场地平整	合计
宗地红线外	20	15	15	15	15	20	15	20	140

⑦区域因素修正

因素修正系数：繁华程度、交通条件、基本设施状况、环境质量状况、人口状况、城市规划等，根据襄阳市基准地价的应用方案及《城镇土地估价规程》，襄阳市商业用地区域因素修正系数为7.43%，襄阳市住宅用地区域因素修正系数为17.70%，计算过程如下：

III级商业用地宗地地价区域修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心的距离	≤1000	(1000,2000]	(2000,3000]	(3000,5000]	>5000
	距区级商服中心的距离	≤500	(500,1000]	(1000,2000]	(2000,3000]	>3000
	距小区级商服中心的距离	≤300	(300,500]	(500,1000]	(1000,2000]	>2000

	商服网点的密度	≥35	[30,35)	[25,30)	[20,25)	<20
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道 或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临公交站点状况	≥11	[9,11)	[7,9)	[5,7)	<5
	临火车站的距离	≤2000	(2000,3000]	(4000,5000]	(6000,7000]	>7000
	临长涂汽车站距离	≤2000	(2000,3000]	(4000,5000]	(6000,7000]	>7000
基本设施状况	供电状况(%)	>99	(98,99]	(97,98]	(96,97]	(95,96]
	供水状况(%)	>99	(98,99]	(97,98]	(96,97]	(95,96]
	排水状况(%)	>98	(92,98]	(90,92]	(85,90]	(80,80]
人口状况	客流人口密度	≥20000	[15000,20000)	[13000,15000)	[9000,13000)	<9000
城市规划	综合交通规划	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道 或交通型主干道	交通型次干道	支路
	建设重点区域规划	近期重点规划区	近期次点规划区	一般规划区	中期规划区	中远期规划区

III级商业用地宗地地价区域修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心的距离	0.0281	0.0141	0.0000	-0.0156	-0.0312
	距区级商服中心的距离	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0094	-0.0188
	距小区级商服中心的距离	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0063	-0.0125
	商服网点的密度	0.0371	0.0186	0.0000	-0.0206	-0.0411
交通条件	临街道路类型	0.0233	0.0117	0.0000	-0.0132	-0.0264
	临公交站点状况	0.0203	0.0102	0.0000	-0.0113	-0.0225
	临火车站的距离	0.0005	0.0003	0.0000	-0.0028	-0.0055
	临长涂汽车站距离	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0027	-0.0054
基本设施状况	供电状况(%)	0.014	0.0070	0.0000	-0.0078	-0.0156
	供水状况(%)	0.012	0.0060	0.0000	-0.0067	-0.0134
	排水状况(%)	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0049	-0.0097
人口状况	客流人口密度	0.0338	0.0169	0.0000	-0.0188	-0.0375
城市规划	综合交通规划	0.0141	0.0071	0.0000	-0.0079	-0.0157
	建设重点区域规划	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0084	-0.0167

待估宗地区域因素打分表

因素	因子	实际状况	打分
繁华程度	距市级商服中心的距离	长虹路沃尔玛 4KM 以内	-0.0156
	距区级商服中心的距离	长虹路沃尔玛 4KM 以内	-0.0188
	距小区级商服中心的距离	临近松鹤路好邻居购物广场	0.0113
	商服网点的密度	临近商业网点	0.0371
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	0.0233
	临公交站点状况	517\67\20\26\27\3\50\71	0.0000
	临火车站的距离	襄阳火车站 6.3KM(高德)	-0.0055

因素	因子	实际状况	打分
	临长涂汽车站距离	襄阳汽车客运中心站 6.7KM	-0.0027
基本设施状况	供电状况(%)	99%保证率	0.014
	供水状况(%)	99%保证率	0.012
	排水状况(%)	99%保证率	0.0088
人口状况	客流人口密度	人口密度 11000	-0.0188
城市规划	综合交通规划	混合型主干道	0.0141
	建设重点区域规划	近期次点规划区	0.0151

III级住宅用地宗地地价区域修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心的距离(长虹路沃尔玛)	≤2000	(2000,3000]	(3000,4000]	(4000,5000]	>5000
	距区级商服中心的距离	≤1000	(1000,2000]	(2000,3000]	(3000,4000]	>4000
	距小区级商服中心的距离	≤500	(500,1000]	(1000,2000]	(3000,2000]	>3000
	商服网点的密度	≥35	[30,35)	[25,30)	[20,25)	<20
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
	临公交站点状况	≥11	[9,11)	[7,9)	[5,7)	<5
	临火车站的距离	≤3000	(3000,4000]	(4000,5000]	(5000,6000]	>6000
	临长涂汽车站距离	≤3000	(3000,4000]	(4000,5000]	(5000,6000]	>6000
基本设施状况	供电状况(%)	>99	(98,99]	(97,98]	(96,97]	(95,96]
	供水状况(%)	>99	(98,99]	(97,98]	(96,97]	(95,96]
	排水状况(%)	>98	(92,98]	(90,92]	(85,90]	(80,80]
	供气状况(%)	>98	(90,98]	(85,90]	(80,85]	<80
	距中学距离(米)	(150,800]	(800,1200],≤150	(1200,1800]	(1800,2500]	>2500
	距小学距离(米)	(150,800]	(800,1200],≤150	(1200,1800]	(1800,2500]	>2500
	距幼儿园距离(米)	(150,800]	(800,1200],≤150	(1200,1800]	(1800,2500]	>2500
	距医院距离(米)	(150,800]	(800,1200]	(1200,1800]	(1800,2500]	>2500
	距公园广场距离(米)	≤800	(500,1200]	(1200,2000]	(3000,2000]	>3000
	距邮局距离(米)	≤2000	(2000,3000]	(3000,4000]	(4000,5000]	>5000
	距农贸市场的距(米)	(150,800]	(800,1200],≤150	(1200,1800]	(1800,2500]	>2500
	距金融网点距离(米)	≤500	(500,1000]	(1000,2000]	(3000,2000]	>3000
	距超市距离(米)	≤500	(500,1000]	(1000,2000]	(3000,2000]	>3000
环境质量状况	大气状况	≤50	(50,100]	(100,150]	(150,200]	>200
	水状况	II类水质	III类水质	IV类水质	V类水质	劣V类水质
	噪声状况	≤45	(45,55]	(55,65]	(65,70]	>70
	临江距离(米)	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	>3000
	绿地履盖度(%)	≥45	[35,45)	[25,35)	[15,25)	<15
人口状况	客流人口密度	≥20000	[15000,20000)	[13000,15000)	[9000,13000)	<9000
	常住人口密度	[12000,16000)	[18000,10000],[10000,20000)	[10000,12000)	[4000,8000],[20000,25000)	<4000,≥25000
城市规划	综合交通规划	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
	建设重点区域规划	近期重点规划区	近期次点规划区	一般规划区	中期规划区	中远期规划区

III级住宅用地宗地地价区域修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心的距离	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0029	-0.0058
	距区级商服中心的距离	0.0060	0.0030	1.0000	-0.0029	-0.0058
	距小区级商服中心的距离	0.0080	0.0040	2.0000	-0.0039	-0.0078
	商服网点的密度	0.0186	0.0093	3.0000	-0.0090	-0.0179
交通条件	临街道类型	0.0281	0.0141	4.0000	-0.0136	-0.0272
	临公交站点状况	0.0268	0.0134	5.0000	-0.0129	-0.0258
	临火车站的距离	0.0075	0.0038	6.0000	-0.0036	-0.0072
	临长途汽车站距离	0.0069	0.0035	7.0000	-0.0034	-0.0067
基本设施状况	供电状况(%)	0.0131	0.0066	8.0000	-0.0064	-0.0127
	供水状况(%)	0.0131	0.0066	9.0000	-0.0064	-0.0127
	排水状况(%)	0.0102	0.0051	10.0000	-0.0050	-0.0099
	供气状况(%)	0.0086	0.0043	11.0000	-0.0042	-0.0083
	距中学距离(米)	0.0058	0.0029	12.0000	-0.0028	-0.0056
	距小学距离(米)	0.0047	0.0024	13.0000	-0.0023	-0.0046
	距幼儿园距离(米)	0.0044	0.0022	14.0000	-0.0021	-0.0042
	距医院距离(米)	0.0050	0.0025	15.0000	-0.0024	-0.0048
	距公园广场距离(米)	0.0046	0.0023	16.0000	-0.0022	-0.0044
	距邮局距离(米)	0.0020	0.0010	17.0000	-0.0010	-0.0020
	距农贸市场的距(米)	0.0040	0.0020	18.0000	-0.0019	-0.0038
	距金融网点距离(米)	0.0042	0.0021	19.0000	-0.0021	-0.0041
	距超市距离(米)	0.0043	0.0022	20.0000	-0.0021	-0.0041
环境质量状况	大气状况	0.0052	0.0026	21.0000	-0.0025	-0.0050
	水状况	0.0049	0.0025	22.0000	-0.0024	-0.0047
	噪声状况	0.0059	0.0030	23.0000	-0.0029	-0.0057
	临江距离(米)	0.0159	0.0080	24.0000	-0.0077	-0.0153
	绿地覆盖率(%)	0.0163	0.0082	25.0000	-0.0079	-0.0157
人口状况	客流人口密度	0.0073	0.0037	26.0000	-0.0036	-0.0071
	常住人口密度	0.0107	0.0054	27.0000	-0.0052	-0.0103
城市规划	综合交通规划	0.0181	0.0091	28.0000	-0.0088	-0.0175
	建设重点区域规划	0.0188	0.0094	29.0000	-0.0091	-0.0181

待估宗地区域因素打分表

因素	比较	实际状况	打分
----	----	------	----

因素	比较	实际状况	打分
繁华程度	距市级商服中心的距离	长虹路沃尔玛 4KM 以内	-
	距区级商服中心的距离	长虹路沃尔玛 4KM 以内	-0.0029
	距小区级商服中心的距离	临近松鹤路好邻居超市	0.0080
	商服网点的密度	临近商业网点	0.0186
交通条件	临街道路类型	混合型主干道	0.0281
	临公交站点状况	517\67\20\26\27\3\50\71	0.0000
	临火车站的距离	襄阳火车站 6.3KM(高德)	-0.0072
	临长途汽车站距离	襄阳汽车客运中心站 6.7KM	-0.0067
基本设施状况	供电状况(%)	99%保证率	0.0131
	供水状况(%)	99%保证率	0.0131
	排水状况(%)	99%保证率	0.0102
	供气状况(%)	人口密度 15000	0.0086
	距中学距离(米)	襄阳市第四十七中学 800 米内	0.0058
	距小学距离(米)	襄阳市乔营小学 800 米内	0.0047
	距幼儿园距离(米)	临近三五四五和大众幼儿园	0.0044
	距医院距离(米)	临近市一医院	0.0050
	距公园广场距离(米)	临近月亮湾公园	0.0046
	距邮局距离(米)	距邮局 2KM	0.0010
	距农贸市场的距(米)	临近军贸市场	0.0040
	距金融网点距离(米)	临近工行	0.0042
	距超市距离(米)	临近松鹤路好邻居超市	0.0043
环境质量状况	大气状况	(50,100]	0.0026
	水状况	III类水质	0.0025
	噪声状况	(45,55]	0.0030
	临江距离(米)	距汉江 750	0.0159
	绿地覆盖度(%)	绿化率达 35%	0.0082
人口状况	客流人口密度	人口密度 11000	-0.0036
	常住人口密度	人口密度 11000	0.0000
城市规划	综合交通规划	混合型主干道	0.0181
	建设重点区域规划	近期重点规划区	0.0094

⑧宗地面积修正系数

根据《2012 年襄阳市区土地级别与基准地价更新成果报告》的商业、住宅用地宗地面积修正说明表，委估宗地面积适中，对土地利用极为有利，宗地面积修正系数为 1.06。

商业、住宅用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94

⑨宗地形状修正系数

根据《2012年襄阳市区土地级别与基准地价更新成果报告》的商业、住宅用地宗地形状修正说明表，委估宗地梯形，宗地形状修正系数为 1.03。

商业、住宅用地宗地形状修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	正方形 长方形	梯形	较规整	较不规整	畸零地
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94

⑩商业用地街角地修正

委估宗地三面临街，根据襄政发〔2013〕34号襄阳市区商业用地街角地修正系数为 1.14。

商业用地街角地修正系数表

临路状况	三面临街	二面临街	一面临街
修正系数	1.14	1.10	1.0

⑪基准地价系数法评估值确定

$$\begin{aligned}\text{商业用地评估单价} &= V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj \pm P \\ &= 2,427 \times (1 + 7.43\%) \times 1.0000 \times 1.2418 \times 1.000 \times 1.06 \times 1.03 \times 1.14 + 0 \\ &= 4,029.91 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{住宅用地评估单价} &= V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj \pm P \\ &= 2,041 \times (1 + 17.70\%) \times 1.0000 \times 1.2956 \times 1.1127 \times 1.06 \times 1.03 + 0 \\ &= 3,781.04 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

(3)运用市场比较法测算地价

①比较实例选择

比较交易案例的选择，是针对具体要评估对象的条件，从众多的市场交易案例中符合条件的案例进行比较。选择案例时应符合下列具体条件：

- 与待估宗地属同一供需圈；
- 与待估宗地用途应相同或相近；
- 与待估宗地的交易类型相同或相似；
- 与待估宗地的评估期日应接近；

交易案例必须为正常交易或修正为正常交易。

通过调查分析，选择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的3个比较案例，各比

较案例情况描述如下：

A. 商业用地

实例A位于樊城区人民西路，宗地面积为60,527.10.70平方米，商住比2:8商业、住宅用地出让年限分别40、70年。挂牌成交日期为2016年8月15日，成交价为26,329万元，地面成交单价4,349.95元/平方米。

实例B位于樊城区星火路，宗地面积为2,524.5平方米，商业用地出让年限40年。挂牌成交日期为2015年8月24日，成交价为1,231万元，地面成交单价4,876.21元/平方米。

实例C位于樊城区江汉北路，宗地面积为13141平方米，商业用地出让年限40年。挂牌成交日期为2016年10月11日，成交价为5914万元，地面成交单价4,500.42元/平方米。

B. 住宅用地

实例A位于樊城区人民西路，宗地面积为60,527.10.70平方米，商住比2:8商业、住宅用地出让年限分别40、70年。挂牌成交日期为2016年8月15日，成交价为26,329万元，地面成交单价4,349.95元/平方米。

实例B位于樊城区人民西路，宗地面积为9,375平方米，住宅用地出让年限70年。挂牌成交日期为2014年11月3日，成交价为3,375万元，地面成交单价3,600元/平方米。

实例C位于樊城区霁月巷，宗地面积为7669平方米，住宅用地出让年限70年。挂牌成交日期为2015年2月15日，成交价为2310万元，地面成交单价3,000.39元/平方米。

②比较因素的选择

选择比较因素的有：土地剩余使用年限、土地用途、交易期日、交易方式、交易情况、区域因素主要有道路通达、距区域中心距离、交通便捷度、基础设施及公共设施配套情况、商服繁华度、环境质量状况等、个别因素主要指宗地面积、宗地形状、容积率、目前的规划限制等。

评估对象与比较案例的比较因素表（商业用地）

比较因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
宗地位置	人民路 140 号	人民西路	星火路	江汉北路
所属区域	樊城区	樊城区	樊城区	樊城区
土地用途	商业	商业、住宅	商业	商业
商住比例	2:8	2:8		
交易日期	2016/9/30	2016/8/15	2015/8/24	2016/10/11
交易方式	市场价	挂牌	挂牌	挂牌
宗地面积	166,093.40	60527.1	2,524.50	13141
容积率	2.5	1≤R≤3	<2.52	<3.5
成交总价(万元)		26,329.00	1,231.00	5914

比较因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
成交地面单价(元/m ²)			4,349.95	4,876.21	4,500.42
调整后商业成交地面单价			5,002.45	4,876.21	4,500.42
土地剩余年限		40	40.00	40	40
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	繁华程度	一般	较繁华	较繁华	较差
	道路类型	主干道	主干道	次干道	主干道
	交通便利度	公交线 7 条	公交线 9 条	公交线 9 条以上	公交线 2 条以上
	公共设施状况	一般	较齐备	齐备	不齐备
	环境因素	有江景 有公园	有江景 无公园	有公园 无江景	无公园 无江景
个别因素	形状	规则	较规则	规则	规则
	面积	较大	相同	较小	相同
	临路状况	三面临街	二面临街	一面临街	二面临街
	其他限制因素	无限制	无限制	无限制	无限制
	土地开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平

评估对象与比较案例的比较因素表（住宅用地）

比较因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
宗地位置		人民路 140 号	人民西路	人民西路	霁月巷
所属区域		樊城区	樊城区	樊城区	樊城区
土地用途		住宅	商业、住宅	住宅	住宅
商住比例		2:8	2:8		
交易日期		2016/9/30	2016/8/15	2014/11/3	2015/2/15
交易方式		市场价	挂牌	挂牌	挂牌
宗地面积		166,093.40	60527.1	9375	7669
容积率		2.5	$1 \leq R \leq 3$	$1 \leq R \leq 3.5$	$1 \leq R \leq 2.03$
成交总价(万元)			26,329.00	3,375.00	2,301.00
成交地面单价(元/m ²)			4,349.95	3,600.00	3,000.39
调整后住宅成交地面单价			4,186.83	3,600.00	3,000.39
土地剩余年限		70	70	70	70
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	繁华程度	一般	较繁华	较差	较繁华
	道路类型	主干道	主干道	支路	次干道
	交通便利度	公交线 7 条	公交线 9 条	公交线 7 条	公交线 4 条
	公共设施状况	一般	较齐备	较差	齐备
	环境因素	有江景公园	无江景公园	有江景公园, 离立交桥近	有江景
个别因素	形状	规则	较规则	规则	规则
	面积	较大	适中	较小	较小
	临路状况	三面临街	二面临街	一面临街	二面临街
	其他限制因素	无限制	无限制	有安置房 有限制	无限制
	土地开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平

③编制比较因素条件说明表

根据待估宗地的比较案例各因素具体情况，编制比较因素条件指数表如下表。比较因素指数确定如下：

A. 待估宗地与三个比较案例的土地用途、交易情况、基础设施状况均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不做修正。

B. 土地使用权年期修正

根据《城镇土地估价规程》，土地使用年限修正系数公式为：

$$\text{年期修正系数} = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：r——土地还原率，无风险报酬率参照同期一年期定期存款利率确定无风险收益率，即无风险报酬率为1.75%，考虑到当地经济发展水平及土地市场状况，风险调整值取5.00%，土地还原利率为6.75%，即：土地还原利率=1.75%+5.00%=6.75%

m——评估对象土地剩余年限

n——比较案例土地剩余年限

本次所选择的比较案例土地剩余使用年期均为70年，土地使用年期修正系数为1。

C. 地价指数

经查阅中国城市土地动态监测网，襄阳市住宅用地地价水平自2014年1月至评估基准日有小幅上涨，故比较案例交易期日修正系数分别为1.0000、1.0457、1.0315。

D. 区域因素修正

区域因素修正体系如下：

繁华程度：分好、较好、一般、不好四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降2%。

道路类型：分主干道、次干道、支路、巷四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降2%。

交通捷力度：分9条公线上以、7~9条公交线、5-7条公交线、5条以下四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降2%。

基础设施状况：分“七通一平”、“六通一平”、“五通一平”、“三通一平”四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降1%。

公共设施完备度：分为齐备、较齐备、一般、不齐备四个等级，以待估宗地的等级

为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降2%。

环境质量状况：分为有江景公园、有江景、有公园、无江景公园较大四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降2%。

E. 个别因素修正

宗地面积：分为较大、适中、较小、小四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，住宅指数也上升或下降2%，商业指数下降或上升2%。

宗地形状：分规则、较规则、一般、不规则四个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降3%。

容积率：如果宗地所在地有容积修正系数，可直接采用容积率修正系数，或通过调查不同容积率下的与待估宗地相同的用途的土地价格，找出修正比率。

目前规划限制：分限制较小、有一定限制、有较大限制三个等级，以待估宗地的等级为100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数也上升或下降2%。有重大限制，根据调查的情况单独进行调整。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表：

比较因素条件指数表（商业用地）

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
交易方式		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		1.0000	1.0074	1.0000
用途修正		100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/102	100/102	100/98
	道路类型	100/100	100/98	100/100
	公共设施状况	100/102	100/104	100/98
	交通便利度	100/100	100/102	100/96
	环境质量状况	100/96	100/98	100/92
个别因素	形状	100/98	100/100	100/100
	面积	100/100	100/104	100/100
	容积率	0.8710	0.9942	0.7680
	临街状况	100/98	100/96	100/100
	其他限制因素	100/100	100/85	100/100
	土地开发程度	100/100	100/100	100/100

比较因素条件指数表（住宅用地）

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
交易方式		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		1.0000	1.0457	1.0315
用途修正		100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/102	100/98	100/102

比较因素条件指数表（住宅用地）

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
	道路类型	100/100	100/96	100/98
	公共设施状况	100/102	100/98	100/104
	交通便利度	100/100	100/100	100/98
	环境质量状况	100/96	100/96	100/98
个别因素	形状	100/97	100/100	100/100
	面积	100/100	100/96	100/96
	容积率	0.8538	0.7595	1.1911
	临街状况	100/98	100/96	100/98
	其他限制因素	100/100	100/85	100/100
	土地开发程度	100/100	100/100	100/100

F. 编制比较因素修正系数表

根据比较因素指数表，编制比较因素修正系数表，详见下表：

比较因素条件指数表（商业用地）

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
土地年期修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
交易期日修正		1.0000	1.0074	1.0000
交易方式修正		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况修正		1.0000	1.0000	1.0000
用途修正修正		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	道路类型	0.9804	0.9804	1.0204
	公共设施状况	1.0000	1.0204	1.0000
	交通便利度	1.0000	0.9804	1.0417
	环境质量状况	0.9804	0.9615	1.0204
个别因素	形状	1.0417	1.0204	1.0870
	面积	1.0204	1.0000	1.0000
	容积率	1.0000	0.9615	1.0000
	临街状况	1.0204	1.0417	1.0204
	其他限制因素	1.0000	1.0000	1.0000
	土地开发程度	1.0000	1.0000	1.0000
综合调整系数		0.9080	0.9582	0.9239
成交单价		5,002.45	4,876.21	4,500.38
比准价格		4,542.22	4,672.38	4,157.90

比较因素条件指数表（住宅用地）

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
土地年期修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
交易期日		1.0000	1.0457	1.0315
交易方式		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
用途修正		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	繁华程度	0.9804	1.0204	0.9804
	道路类型	1.0000	1.0417	1.0204
	公共设施状况	1.0000	1.0000	1.0204

比较因素条件指数表（住宅用地）

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
素	交通便利度	0.9804	1.0204	0.9615
	环境质量状况	1.0417	1.0417	1.0204
个别因素	形状	1.0309	1.0000	1.0000
	面积	1.0000	1.0417	1.0417
	容积率	0.8538	0.7595	1.1911
	临街状况	1.0204	1.0417	1.0204
	其他限制因素	1.0000	1.1765	1.0000
	土地开发程度	1.0000	1.0000	1.0000
综合调整系数		0.8993	1.1456	1.3080
成交单价		4,186.83	3,600.00	3,000.39
比准价格		3,765.22	4,124.16	3,924.51

G. 市场比较法价格

$$\begin{aligned}\text{商业市场比较法宗地单价} &= (4,542.22 + 4,672.38 + 4,157.90) \div 3 \\ &= 4,457.50 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{住宅市场比较法宗地单价} &= (3,765.22 + 4,124.16 + 3,924.51) \div 3 \\ &= 3,937.96 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

经过评估测算，两种方法评估结果差异较小。根据结合估价人员的估价经验，认为基准地价系数修正法和市场法的结果分别从两个方面反映当地的地价水平，其中基准地价系数是城区土地价格调查项目工作的主要成果，是由政府公布实行的，反映城区在基准地价评估期日商业、住宅、工业等各类用地的正常地价水平，具有标准性、指导性的基础地价信息。由于市场法所选比较案例为近期相似土地成交案例，能够相对准确的反映委估宗地的地价水平，故市场法就评估对象而言有一定的适宜性，具有较高的可信度。本次评估采用市场比较法的计算结果作为最终评估结果。

待估宗地现状法定用途为工业，本次采用考虑了“两改两迁”政策的影响，土地用途设定为商住用地，故地面上房屋建筑物及构筑物拆除费用经测算为 70 万元，则土地收储补偿金价格为：

$$\begin{aligned}\text{土地补偿金} &= \text{迁建企业原址土地补偿} + \text{土地增值收益} \\ &= \text{商住用地平均评估价} \times 70\% - \text{拆除费用} \\ &= (\text{商业用地占比} \times \text{商业用地评估单价} + \text{住宅用地占比} \times \text{住宅用地评估单价}) \times \text{土地面积} \times 70\% - \text{拆除费用} \\ &= (20\% \times 4,457.50 + 80\% \times 3,937.96) \times 87,928.80 \times 70\% - 700,000\end{aligned}$$

=248,077,622 (元)

三十四、 评估结论及分析

本次评估在充分调查、了解和分析被估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，确定被估对象在评估假设条件下，于评估基准日 2016 年 9 月 30 日，法定最高出让年限的土地使用权补偿金为 24,807.76 万元。

议案五之附件 3:

国有资产收回购买补偿协议

甲方：襄阳市建设投资经营有限公司

法定代表人：

住址：襄城胜利街 176 号 联系电话：

乙方：

（一）际华三五四二纺织有限公司

法定代表人：刘长城 职务：执行董事

住址：樊城云兴路 联系电话：3119293

（二）湖北际华新四五印染有限公司

法定代表人：邓小红 职务：总经理

住址：樊城松鹤西路 联系电话：3120817

根据城市建设和市政府相关文件及会议精神，乙方（一）使用的位于襄阳市樊城区人民路、云兴路 166093.4m²（约合 249.1 亩）授权经营用地以及乙方（二）使用的位于襄阳市樊城区松鹤路、云兴路 87928.8m²（约合 131.9 亩）授权经营工业用地，拟由甲方采取收回购买的方式调整使用。依据《土地管理法》第 58 条、《房地产管理法》第 20 条和《土地储备管理办法》等有关规定，经甲乙双方协商，现签订以下收回补偿协议。

第一条 资产购买标准及总额

1、按照《土地储备管理办法》以及《襄阳市土地储备供应管理办法（暂行）》的相关规定，根据市政府相关文件和会议精神，甲方同意按总价 77500 万元购买乙方上述厂区 381 亩土地。因收购政策原因，厂区地上附属物等资产的评估值为零。

2、相关的税费按国家法律法规及相关规定，由甲乙双方各自承担并享受减免优惠政策的权利。

第二条 乙方的责任和义务

根据甲乙双方协商，并结合乙方项目建设实际，乙方承诺：

1、2016 年 12 月 31 日前，乙方将上述 381 亩土地的使用权证及相关权属资料移交

甲方，并协助甲方办理土地收回等相关手续。

2、协议签订后 24 个月内，乙方确保将上述 381 亩土地及地上建筑物（附属物）无遗留问题无纠纷实物移交给甲方。

第三条 甲方的责任和义务

1、在本协议签订之后 5 个工作日内，甲方负责向乙方支付总补偿款的 50%；

2、在乙方给予的授信期内，甲方负责向乙方再支付总补偿款剩余的 50%；

3、鉴于甲方以分笔支付的方式支付乙方上述收购价款，乙方办理土地、地上（下）建（构）筑物交割后，生产设备尚未搬离完毕，为确保乙方平稳搬迁，甲方同意乙方在收到甲方的通知前，有权无偿使用交割后的土地、地上（下）建（构）筑物，并承担由此产生的安全等责任。但该事项不影响乙方所交割后的土地、地上（下）建（构）筑物权属和收益的转移。

第四条 违约责任

本协议签订后，双方应共同遵守，不得违约。

1、甲方未能按本协议预定按期支付收储补偿款，每延迟一天，按应付未付款的万分之一/日向乙方支付违约金。

2、乙方不能按本协议约定向甲方提供土地证原件，不配合办理土地使用权收回和注销登记手续，不按本协议约定向甲方移交土地和地上建筑物，以及解决宗地遗留问题每延迟一天，按甲方已付款总额的万分之一/日向甲方支付违约金。

第五条 本协议未尽事宜，由双方另行签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

第六条 纠纷处理。

若因履行本协议发生纠纷，首先应协商解决，协商不成的，由甲方所在地人民法院审理解决。

第七条 本协议一式捌份。甲方贰份。乙方肆份，市国土资源局壹份、市财政局壹份。

第八条 本协议双方签字盖章并经襄阳市人民政府及际华集团决策机构批准后生效。

甲方：襄阳市建设投资经营有限公司（章）

法定代表人或委托人签字：

乙方 一、际华三五四二纺织有限公司（章）

法定代表人或委托人签字：

二、湖北际华新四五印染有限公司（章）

法定代表人或委托人签字：

乙方账户：

年 月 日

议案三：

关于《华津制药公司老厂区土地处置事宜》的议案

各位股东：

根据际华集团股份有限公司（以下简称“际华集团”）“优二强三”战略部署和产业结构调整的发展规划，际华集团全资子公司天津华津制药有限公司（以下简称“华津公司”）将对原有老厂区土地进行资产盘活，华津公司拟处置位于其老厂区的土地及其地上（下）建（构）筑物、附属物、部分生产设备。有关事项如下：

一、基本情况

1、华津公司拟处置资产情况

华津公司位于天津市河北区水产前街 28 号的土地使用权及其地上（下）建（构）筑物、附属物等，权属清晰，该土地面积 63,936.6 m²，为工业用地，性质为国有用地，土地使用权证号：房地证津字第 105020914589 号，土地使用权人为天津华津制药有限公司，地址位于天津市河北区水产前街 28 号。截至 2016 年 9 月 30 日，拟处置资产账面原值 9,692.95 万元，净值 5,478.85 万元。其中，土地账面原值 4,846.39 万元，累计摊销 767.35 万元，净值 4,079.04 万元；涉及房屋、建筑物 61 处，账面原值 4,035.76 万元，累计折旧 2,933.35 万元，净值 1,102.41 万元；涉及机器设备 386 台，账面原值 810.80 万元，累计折旧 513.40 万元，净值 297.40 万元。

2、华津公司对资产出让方式经过了前期的大量调研、洽谈，并与天津市政府相关部门多次协商，最终确定与天津市结构调整土地收购中心合作，拟由天津市结构调整土地收购中心作为土地收购单位，以不低于 5 亿元的价格对华津公司的上述土地进行收购（因协议部分条款尚未确定，最终以签订协议时的收购价格为准）。初步测算，华津公司本次处置收益预计不低于 4.45 亿元（扣除相关税费前）。

二、审批程序

该事项已经公司第三届董事会第 19 次会议审议通过，会议同意对华津公司老厂区的土地使用权及地上建筑物、附属物进行处置。

根据上海证券交易所《股票上市规则》规定，现提请公司本次股东大会审议。

三、审议事项

同意华津公司老厂区的土地使用权及地上建筑物、附属物进行处置。该土地由天津市结构调整土地收购中心进行收购并给与补偿。总补偿价款预计不低于 5 亿元，扣除华津公司拟处置资产净值 5,478.85 万元，预计资产处置收益不低于 4.45 亿元（扣除相关税费前），以公司年终财务审计为准。授权公司经理层办理相关手续。

附件：

1. 土地评估报告

董事会办公室

二〇一六年十二月二十六日

议案三之附件 1:

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：津悦兴评字（2016）第 15479 号

估价项目名称：天津华津制药有限公司老厂区国有土地使用权价值评估

估价委托人：天津华津制药有限公司

房地产估价机构：天津悦兴房地产价格评估有限公司

注册房地产估价师：赵 婕（1220090020）

吴伟丰（1220060049）

复 核 人 员 ： 王 晶（1220070015）

估价报告出具日期：2016 年 12 月 02 日

致估价委托人函

天津华津制药有限公司：

贵公司因需了解国有土地使用权价值，我公司接受委托，选派注册房地产估价师赵婕（注册号 1220090020）、吴伟丰（注册号 1220060049），遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，对天津华津制药有限公司老厂区的国有土地使用权在价值时点 2016 年 12 月 01 日的价值进行了专业分析、测算和判断，有关估价结果见下表。

估价结果摘要

估价目的		价值咨询
估价对象	坐落	天津华津制药有限公司老厂区
	规划建筑面积	14.26 万平方米
	规划土地面积	6.58 万平方米
	规划用途	居住用地
估价时点		2016 年 12 月 01 日
估价结果	裸地价值	50627 万元
	大写	伍亿零陆佰贰拾柒万
	土地单价	7694 元/m ²
估价报告使用期限		2016 年 12 月 02 日至 2017 年 12 月 01 日

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

估价机构（盖章）：天津悦兴房地产价格评估有限公司

2016 年 12 月 02 日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师赵婕、吴伟丰已于 2016 年 12 月 01 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行文字和拍照记录，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估 价 的 假 设 和 限 制 条 件

一、本次估价的一般假设

估价委托人提供了估价对象的规划指标，我们对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象无未定事项，故本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

按照委托方提供的规划指标，本次估价设定的估价对象状况为居住用地，估价对象现状为工业用地，本次估价以估价对象按照委托方提供的规划指标取得合法的产权证件为前提进行估价。

四、不相一致假设

本次估价估价对象状况用途、权利人、名称及地址等状况之间无不一致，故本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价注册房地产估价师正常取得估价对象的相关资料，故本次估价无依据不足假设。

六、本次估价的限制条件

1. 本报告估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点在限定规划条件下的价值；若其用途、建筑面积等影响土地价值的因素发生变化时，则评估价值应作相应调整。
2. 本报告中的估价结果仅为估价委托人进行价值咨询提供参考依据，不适用于其他用途。
3. 本报告有效期为一年，自 2016 年 12 月 02 日至 2017 年 12 月 01 日。如报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。
4. 本报告专为估价委托人使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。
5. 本报告中所依据的有关估价对象面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对

资料的真实性、可靠性负责。若提供资料失实，则本报告的评估结果不能成立。

6、本估价报告经估价机构加盖公章方可使用，本估价报告的解释权归天津悦兴房地产价格评估有限公司。

房 地 产 估 价 结 果 报 告

一、估价委托人：天津华津制药有限公司

二、房地产估价机构：

1. 估价机构全称：天津悦兴房地产价格评估有限公司
2. 住所：天津市河西区黑牛城道五一阳光尊园 8-2-1001
3. 营业执照注册号：91120112754823193Q
4. 资质等级：壹级
5. 资质证书编号：（2016）津房评估证字第 2 号
6. 法定代表人：成金
7. 联系电话：022-83732917、83804998

三、估价目的：

为委托方进行价值咨询提供参考依据而评估国有土地的价值。

四、估价对象：

（一）估价对象范围：

估价对象坐落于天津华津制药有限公司老厂区，地块北至水产前街，南至中纺前街，西临轧钢三厂，东至养鱼池路。本次评估设定用途为居住用地，规划国有土地使用权面积 6.58 万平方米，规划建筑面积 14.26 万平方米。估价对象不包含建筑物（构筑物）及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

（二）估价对象基本情况

估价对象为天津华津制药有限公司老厂区地块。天津华津制药有限公司于 2007 年迁往坐落于天津市经济开发区的新址，原有厂房已腾空。在原制药厂的基础上，河北区人民政府与天津市美术学院合作，建设以创意产业、动漫设计、工业设计、影视制作、人才培养为主的高科技工业园——3526 创意工业工场，被天津市确定为市级都市产业园。进入园区企业共有 82 家，其中：医药行业 12 家，艺术培训 6 家，加工制造 13 家，广告设计 15 家、咨询服务 12 家、金融贸易 11 家、电子科技 13 家。

（三）土地实物状况：

估价对象土地坐落于天津华津制药有限公司老厂区，北临水产前街，南与尼龙笔厂和机电安装公司相邻；东临养育池路；西临原天津轧钢三厂，两个单位之间规划为体园

路。估价对象现状土地面积 63936 平方米，建筑面积 31538 平方米，容积率 0.49，土地用途工业地。估价对象土地形状为不规则八边形，地势平坦，基础设施达“七通一平”，即宗地红线外达到通上水、通下水、通电、通讯、通路、暖气、燃气，宗地红线内达到场地平整。此次评估按照委托方提供的规划指标进行评估，设定土地用途为居住用地，规划建筑面积 14.26 万平方米，规划土地面积 6.58 万平方米。

估价对象距天津站 4.0 公里，天津北站 0.5 公里。邻近育红路、金钟河大街、万柳村大街、中山北路等城市干道以及地铁 6 号线北宁公园站，交通便利，地理位置优越。周边有北宁公园、市第四中心医院、市十四中、宁园小学等，配套成熟完善。

五、价值时点：

2016 年 12 月 01 日，与注册房地产估价师实地查勘日期一致。

六、价值类型：

根据委托方要求评估估价对象的裸地价值。

七、估价原则：

本次估价所遵循的原则包括独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1. 独立客观公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据：

1. 法律法规

(1) 《中华人民共和国物权法》

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(3) 《中华人民共和国土地管理法》

(4) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

- (5)《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》
- (6)《中华人民共和国契税暂行条例》
- (7)《中华人民共和国营业税暂行条例》
- (8)《关于教育费附加征收问题的紧急通知》（国发明电[1994]2号）
- (9)《关于印发天津市地方教育费附加征收使用管理规定通知》（津政办发[2011]21号）

- (11)《天津市防洪工程维护费征收使用办法》
- (12)《关于全面推开营业税改征增值税试点通知》（财税[2016]36号）

2. 技术标准

- (1)《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- (2)《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- (3)《天津市房地产开发经营税费指南》

3. 估价委托人提供的资料

- (1)《评估规划条件说明》
- (2)估价委托人《企业法人营业执照》复印件
- (3)估价委托人提供的其他有关资料及证明材料

4. 估价机构掌握的资料

- (1)注册房地产估价师实地查勘、调查、掌握的有关资料
- (2)房地产估价师市场调查取得的资料

九、估价方法：

1. 估价方法选取

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，本次估价采用基准地价修正法。

2. 估价方法定义及公式：

基准地价修正法是以估价对象土地的基准地价为基础，从影响地价的交通条件、规划限制、基础设施完善度、自然条件、产业聚集效益、地块形状、临街状况、剩余使用年限、期日修正、容积率等几方面进行修正，确定估价对象土地的价格

待估宗地价格=基准地价×（1±宗地低价修正系数）×其他修正系数

十、估价结果：

我公司受天津华津制药有限公司的委托，依照估价程序，遵循估价原则，根据估价

目的，运用科学的估价方法，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定该估价对象在价值时点的评估结果：裸地价值 50627 万元，大写人民币伍亿零陆佰贰拾柒万，单价 7694 元/m²。

十一、实地查勘期：

2016 年 12 月 01 日

十二、估价作业期：

2016 年 12 月 01 日- 2016 年 12 月 02 日

附 件

1. 估价委托书复印件；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
4. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
5. 注册房地产估价师估价资格证书复印件；

估 价 技 术 报 告

一、估价对象描述与分析

(一)实物状况描述与分析：

1. 土地实物状况描述与分析

估价对象土地坐落于天津华津制药有限公司老厂区，北临水产前街，南与尼龙笔厂和机电安装公司相邻；东临养育池路；西临原天津轧钢三厂，两个单位之间规划为体园路。估价对象现状土地面积 63936 平方米，建筑面积 31538 平方米，容积率 0.49，土地用途工业地。估价对象土地形状为不规则八边形，地势平坦，基础设施达“七通一平”，即宗地红线外达到通上水、通下水、通电、通讯、通路、暖气、燃气，宗地红线内达到场地平整。此次评估按照委托方提供的规划指标进行评估，设定土地用途为居住用地，规划建筑面积 14.26 万平方米，规划土地面积 6.58 万平方米。

估价对象土地状况对土地的利用及价值影响如下：

①土地形状：地价与土地形状成正相关。土地形状规则，地价就高；土地形状不规则，地价就低。估价对象为不规则的八边形，利用和规划设计稍有不便，其价值小于同

等条件形状规则的土地。

②土地面积：面积适中的土地可以面向更多的用户，过大或过小的面积都将在一定程度上限制土地的使用。但不同的经营活动对土地面积需求不同，所以合适的面积大小没有固定不变的指标。相对而言，估价对象为城镇居住用地，其面积较大，适合分期开发利用。

③土地开发程度：土地开发程度高，地价就高。估价对象土地基础设施完善，达到“七通一平”。

④地质：在城市土地中，尤其是在现代城市建设向高层化发展的情况下，地质条件对地价的影响较大。地质条件好，地价就高；反之，地质条件差，地价则低。估价对象位于天津市河北区，该地区土地为黄土土壤，土地承载力较强，地下水位较低，地质状况良好。

⑤地形地势：一般来说，土地平坦，地价较高；土地高低不平，地价较低；在其他条件相同时，地势高的房地产的价格要高于地势低的房地产的价格。估价对象土地平坦，与周围地块高低持平，因周边地块土地地形地势差异不大，故在此区域内投资土地此项因素影响较小。

估价对象土地位于天津市河北区水产前街，估价对象距天津站 4.0 公里，天津北站 0.5 公里。邻近育红路、金钟河大街、万柳村大街、中山北路等城市干道以及地铁 6 号线北宁公园站，交通便利，地理位置优越。周边有北宁公园、市第四中心医院、市十四中、宁园小学等，配套成熟完善。估价对象土地规划用途符合区域发展方向和规划用途，且土地地质良好、地势平坦、基础设施完善，面积较大，便于分期开发利用，土地价值相对较高。

(二) 区位状况描述与分析：

1. 位置状况：

估价对象坐落于河北区水产前街，北临水产前街，南与尼龙笔厂和机电安装公司相邻；东临养育池路；西临原天津轧钢三厂。距离市中心 2 公里，地理位置较好。

2. 交通条件：

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象所在区域有公交线路 340 路；609 路；622 路；646 路；656 路；675 路，所临水产前街、养鱼池路道路较通达，一般情况下，周边道路无交通管制，估价对象交通状况较好。

3. 环境条件：

根据注册房地产估价师的现场实际调查，估价对象周围居住小区较多，居住氛围浓厚，绿化状况较好，自然环境一般，人文环境一般，周围景观一般。

4. 外部配套设施条件

(1)基础设施

估价对象区域内水、电、通讯、暖气、燃气、宽带等管网均已接通，能够满足正常生活生产需要。

(2)公共服务设施

估价对象周边分布有中小型商业网点，二十四中学、宁园、苏宁电器、华润万家超市、邮局、银行，生活服务设施较齐全。

5. 区位状况分析

估价对象所在区域居住区密集，交通较为便捷，基础设施完善，公共服务设施较多，社区成熟度较高，综上所述，估价对象区位优势较好。

二、市场背景描述与分析：

(一)2016 年上半年经济社会发展状况

1. 经济保持平稳发展，新的动能逐步显现

初步核算并经国家统计局评估审定，上半年，全市生产总值 8500.91 亿元，按可比价格计算，同比增长 9.2%。其中，第一产业增加值 94.97 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 3811.65 亿元，增长 8.6%；第三产业增加值 4594.29 亿元，增长 9.9%。

2. 结构调整持续推进，转型升级步伐加快

服务业提速发展。上半年，服务业增加值增长 9.9%，比一季度加快 0.6 个百分点，占全市生产总值的比重达到 54.0%。工业加快向中高端迈进。上半年，规模以上工业增加值增长 8.9%，39 个行业大类中，33 个行业实现不同程度增长。能源利用效率大幅提高。上半年，规模以上工业综合能耗同比下降 11.8%，万元工业增加值能耗下降 19.0%。

3. 创新创业激发活力，积极因素不断增多

市场主体大幅增加。上半年，全市新注册市场主体 8.08 万家，其中民营主体 7.91 万家，占新注册市场主体的 97.9%，主要集中在批发和零售、科技服务、租赁和商务等服务业领域。企业效益稳步提升。“降成本”第一批 20 条措施基本落实，已为企业减负超过 200 亿元，第二批 20 条措施发布实施。房地产市场交易活跃。在各项利好政策的推动下，商品房销售升温。房地产开发投资 1202.33 亿元，增长 15.6%；商品房销售面积 1008.17 万平方米，增长 43.1%，比一季度加快 24.6 个百分点。

4. 内需潜力释放，出口降幅收窄

投资保持较快增长。上半年，全社会固定资产投资 7701.06 亿元，增长 12.1%；其中，固定资产投资（不含农户）7690.70 亿元，增长 12.1%。消费升级取得新进展。上半年，社会消费品零售总额 2701.73 亿元，增长 8.6%，比一季度回落 1.7 个百分点。出口降幅收窄。上半年，外贸进出口总额 494.89 亿美元，下降 13.8%。其中，进口 271.22 亿美元，下降 13.5%；出口 223.67 亿美元，下降 14.2%，降幅比一季度收窄 6.7 个百分点。

5. 加快建设改革开放先行区，京津冀协同发展取得新成效

开发开放水平提升。实施更加积极的开放战略，出台《天津市全面深化改革扩大开放三年行动计划（2016-2018）》。上半年，全市新批外商投资企业 614 家，实际直接利用外资 52.24 亿美元，增长 12.6%，其中自贸试验区利用外资占 25.2%。京津冀协同发展加快推进。《京津冀产业转移指南》正式发布，引导产业有序转移和承接。

6. 财政收入加快增长，金融运行保持稳定

财政收入增速稳步加快。上半年，一般公共预算收入 1487.83 亿元，增长 11.2%，比一季度加快 1.0 个百分点；其中，税收收入 922.56 亿元，增长 11.5%，同比提高 5.9 个百分点，占一般公共预算收入的 62.0%，信息服务、房地产、科研技术等服务业税收增长较快。金融改革创新取得新突破。天津滨海国家自主创新示范区和天津银行列入全国首批投贷联动政策试点，全市境内外上市公司和新三板挂牌公司累计达到 177 家，比年初新增 40 家，天津银行成功上市。

7. 就业形势总体稳定，民计民生继续改善

新增就业稳中有升。实施积极的就业创业政策，加快推动百万技能人才培养福利计划。居民收入稳步增长。加快推进 20 项增收措施落实，调整防暑降温费、高温津贴等多项福利待遇。民生保障力度加大。上半年，用于民生保障的一般公共预算支出 1270 亿元，增长 24.8%，同比加快 10.9 个百分点。继续推进“四清一绿”工程，强化燃煤、扬尘、机动车等专项治理，市环保局监测数据显示，上半年我市空气质量优良及以上天数 115 天，同比增加 20 天；PM2.5 平均浓度下降 12.5%。

8. 消费价格基本稳定，生产价格降幅收窄

消费价格温和上涨。上半年，居民消费价格上涨 1.7%。其中，食品价格上涨 3.9%，非食品价格上涨 1.6%；消费品价格上涨 1.1%，服务价格上涨 2.5%。生产价格降幅收窄。上半年，工业生产者出厂价格下降 6.0%，降幅比一季度收窄 1.5 个百分点，主要是原油、

铁矿石、有色金属等大宗商品价格震荡上行影响。工业生产者购进价格下降 5.6%，降幅比一季度收窄 1.5 个百分点

(二)2016 年上半年住宅市场状况

2016 年上半年，受益于各种利好政策的影响，天津新建商品住宅呈现出量价齐升的态势。2016 年 1-6 月，天津新建商品住宅共成交面积为 1,121 万平方米，环比上涨 37.2%，同比增长近 1 倍。分区域看，远郊地区成交量最高，达 363 万平方米，其中武清区成交量达 236 万平方米，占远郊地区总成交量的 65.0%，这主要是由于京津冀的协同发展以及首都功能疏解后，武清区的地理位置及经济地位逐渐上升，且今年北京通州楼市收紧，部分投资者将更多地投资机会放在武清。2016 年上半年，和平区成交量最低，这主要是由于和平区近几年供应量较低，大部分楼盘都出现无房可售的局面。

2016 年上半年，天津新建商品住宅成交均价为每平方米 12,385 元，环比上涨 5.5%，这主要是由于年后的各种利好政策促使 2016 年上半年度天津楼市成交量火爆，提升了开发商涨价的信心，且最近天津土地市场地王频现，“地王效应”也促使各楼盘纷纷涨价。分区域看，市内六区环比上涨 13.2%至每平方米 26,045 元，其中南开区则由于复康路 11 号、鲁能公馆及天房崇德园项目的带动成交均价达每平方米 32,729 元，超过和平区位列天津市之首。2016 年上半年，滨海新区成交均价环比下跌 2.0%至每平方米 9,634 元，主要是由于近半年来滨海新区供应量较高，且多为刚性需求项目，开发商为消化库存报价均较为理性。

9 月 30 日，天津市政府下发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》（《实施意见》），自 10 月 1 日起实施，要求非本市户籍居民家庭，如在当地拥有 1 套及以上住房，暂停在市内六区和武清区范围内再次购买住房；如在市内六区和武清区范围内购买首套房，商业贷款首付比例不低于 40%。今年以来在宽松楼市政策下交易量屡创新高，房价随之上涨，本次政策出台意在抑制投资投机需求的过度增长，保障刚性自住需求合理购房，因此政策的出台给四季度市场理性回归释放积极的信号。其次对于交易量来说，外地来津购房置业的人数占整体的 20%左右，其中首次购房者居多，但由于首付的提高在一定程度上会增加部分资金有限的购房者入市门槛，因此预计该政策会在一定程度上降低外地来津置业购房者的入市积极性，对于整体交易的影响不大。第三，本次政策主要针对购买市内六区和武清区，其他地区并不在本次限购政策内，市内六区以外的其他片区，如津南、西青、东丽、北辰等多片区的市场关注度或将提升。

展望 2016 年下半年，天津公积金贷款政策收紧，使得购房者购房成本上升，且上

半年火爆的市场成交量也透支了部分未来市场购买需求，使得目前市场需求疲软，预计下半年楼市成交将出现回落；价格方面，随着楼市成交量的回落，新房报价将逐渐向理性价位回归。

三、最高最佳利用分析

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应该法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或者判断确定，并应符合下列规定：

1. 法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时适用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。本次评估以委托方能按照规划取得相应合法产权证件为前提。

2. 技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。估价对象其技术上完全能够满足要求。

3. 财务上可行。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而获得最大收益的使用方式。估价对象规划为居住用地，建成后出售或者出租，收入现值大于支出现值，财务上可行。

4. 价值最大化。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。估价对象处于区域居住成熟度较高，交通便利，故估价对象适于居住，能够实现价值最大化。

经现场勘察，估价对象现状为工业用地，容积率 0.54，土地利用率低，作为中环线内地块的价值未得到充分发挥。按照委托方提供的资料，土地规划用途为住宅，能最大限度地体现估价对象的价值，与外部环境协调发展，符合区域发展方向，具有可持续发展性，实现价值最大化。综上所述，本估价报告以估价对象改变用途，重新开发为前提进行估价。

四、估价方法适用性分析

1. 估价方法选取

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，本次估价采用基准地价修正法。

2. 估价方法定义及公式：

基准地价修正法是以估价对象土地的基准地价为基础，从影响地价的交通条件、规划限制、基础设施完善度、自然条件、产业聚集效益、地块形状、临街状况、剩余使用

年限、期日修正、容积率等几方面进行修正，确定估价对象土地的价格

待估宗地价格=基准地价×（1±宗地低价修正系数）×其他修正系数

五、估价测算过程

1、天津市基准地价成果及内涵介绍

2009 年天津市对 2006 年公布的基准地价进行了更新，并发布了《2009 年天津市中心城区土地级别与基准地价更新成果报告》。新基准地价的内涵条件是：土地开发程度代表各类用地的平均开发程度，设定为“七通一平”，即宗地外开通的市政基础设施实现通电（单电）、通上水、通下水、通燃气、通供热、通讯和通路以及宗地内土地平整。土地容积率代表不同用地类型的土地利用状况，设定商业用地平均容积率 2.0，住宅平均容积率 2.0，工业用地平均容积率 1.0。商业、住宅、工业用途的完整土地使用权的平均价格均按规定最高出让年限计算，即商业用途 40 年，居住用途 70 年，工业用途 50 年。基准日为 2009 年 1 月 1 日。

②估价对象土地用途的基准地价内涵

土地开发程度设定为“七通一平”，设定居住用地平均容积率为 2.0，最高出让年限住宅用途 70 年，基准日为 2009 年 1 月 1 日。

③基准地价修正法计算公式

基准地价修正法计算公式

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：

P--待估宗地价格；

P_{1b} --某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ --宗地地价修正系数；

K_j --估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D--土地开发程度修正

④基准地价级别确定

估价对象坐落于河北区水产前街，设定土地用途为居住用地，根据《2009 年天津市中心城区土地级别与基准地价更新成果报告》中心城区居住用地级别（区段）界限分布表，估价对象属于六级居住用地，地价为 3400 元/㎡，处于 J036 区段。

⑤编制待估宗地地价影响因素条件说明表

影响宗地地价的因素包括区域因素和个别因素。区域因素指对区域土地质量产生差

别影响的商业繁华度、道路通达度、交通便捷度、基础设施、环境质量、规划限制；个别因素指微观区位因素和宗地条件，包括宗地面积、宗地形状、临路状况、自然条件。

⑥确定待估宗地地价修正系数

待估宗地地价影响因素条件说明表				
影响因素			描述	优劣程度
区域因素	商业繁华条件	距市商服中心距离 (M)	2 公里左右	优
		距区商服中心距离 (M)	1 公里左右	优
	交通便捷度	距交通干道距离 (M)	距交通干道金钟河大街 0.5 公里	优
		距公交站点距离 (M)	距公交站点西于庄站 0.2 公里	优
	环境质量优劣		景观、绿化较好，周围无污染源，空气质量优	优
	基础设施		二十四中学、宁园、苏宁电器、华润万家超市、邮局、银行	优
	规划限制		设定为居住用地	优
个别因素	宗地面积		6.58 万 m ² ，宗地面积较大，适用性一般	较优
	宗地形状		不规则八边形	一般
	临路状况		临支路小辛庄大街	优
	自然条件		宗地为黄土土壤，地势平坦，承载力好，无不均匀沉降	优

待估宗地地价影响因素系数表					
影响因素			优劣程度	综合优劣程度	系数
区域因素	商业繁华条件	距市商服中心距离（M）	优	差	1.27
		距区商服中心距离（M）	优		
	交通便捷度	距交通干道距离（M）	优		
		距公交站点距离（M）	优		
	环境质量优劣		优		
	基础设施		优		
	规划限制		优		
个别因素	宗地面积		较优	较优	1.17
	宗地形状		一般		
	临路状况		优		
	自然条件		优		

其中，区域因素修正根据更新成果报告中列明的修正系数表进行相应修正。

居住用地基准地价区位修正系数表

标准					
级别	优	较优	一般	较差	差
VI	1.27	1.13	0	0.91	0.82

⑦期日修正系数的确定

基准地价的基准日为 2009 年 1 月 1 日，本次评估价值时点为 2016 年 12 月 01 日，根据国土资源部土地利用管理司在《中国地价网》发布的城市地价指数信息，2009 年天津市居住用地地价指数为 203，2016 年天津市居住用地地价指数 290。结合近期居住用地地价变化趋势以及估价对象所在区域商服用地市场变化，综合考虑，确定期日修正系数为 $290/203=1.4286$ 。

⑧年期修正系数的确定

土地使用年期的修正公式为：

土地使用年期修正系数的公式为 $K_j=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^m]$

式中 K_j ——将可比实例年期修正到待估对象使用年期的年期修正系数；

r ——土地还原利率；

n ——待估对象的使用年期；

m ——法定最高出让年限。

估价对象设定为居住用地，法定年限最高为 70 年，因此修正系数为 1。

⑨容积率修正系数的确定

容积率是衡量建设用地使用强度的一项重要指标，采用《2009 年天津市中心城区土地级别与基准地价更新成果报告》中公式求取估价对象的容积率修正系数，估价对象容积率设定为 2.17，因此采用公式为容积率 $2.0 \leq x \leq 5.0$ 时，

$$y=-0.0169x^2+0.464x+0.1387=1.0660$$

⑩开发程度修正

基准地价设定的级别土地开发程度为“七通一平”即宗地外开通的市政基础设施实现通电（单电）、通上水、通下水、通燃气、通供热、通讯和通路以及宗地内土地平整。估价对象设定的开发程度与基准地价保持一致，因此开发程度不做修正。

⑪评估地价的确定

$$\begin{aligned} \text{估价对象裸地单价} &= 3400 \times 1.27 \times 1.17 \times 1 \times 1.0660 \times 1.4286 + 0 \\ &= 7694 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

总价=7694×6.58 万 m²=50627 万元

六、估价结果的确定

经上计算，确定该估价对象在价值时点的评估结果：裸地价值 50627 万元，大写人民币伍亿零陆佰贰拾柒万，单价 7694 元/m²。

