

土地估价报告

项目名称：苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室委托评估的苏州乐园发展有限公司位于苏州高新区长江路397号一宗文体娱乐用地国有出让建设用地使用权市场价格评估（苏州市）

受托估价单位：苏州市政通房地产土地评估有限公司

土地估价报告编号：（苏州）政通（2017）（估）字第016号

提交估价报告日期：二〇一七年四月二十五日

土地估价报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室委托评估的位于苏州高新区长江路 397 号一宗国有出让建设用地使用权市场价格评估(苏州市)。

二、委托估价方和被评估单位

委托估价单位：苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室

被 评 估 单 位：苏州乐园发展有限公司

三、受托估价方

机 构 名 称：苏州市政通房地产土地评估有限公司

机 构 地 址：苏州市木渎镇珠江南路 211 号 1 幢 1302 室

资 信 等 级：一 级

证 书 编 号：苏土估介字第 2016128 号

估价资格有效期：至 2017 年 6 月 30 日止

法 定 代 表 人：刘 莉

联 系 电 话：0512-65132450

四、估价目的

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室收购苏州乐园发展有限公司位于苏州高新区长江路 397 号一宗文体娱乐用地国有出让建设用地使用权，为确定合理的价格，特委托苏州市政通房地产土地评估有限公司对该宗土地市场价值进行评估，为双方提供客观、公正的价格参考。

五、估价基准日

根据本次评估目的和委托方的要求，确定估价基准日为二〇一七年二月十四日。

六、估价日期

二〇一七年二月十四日至二〇一七年四月二十五日

七、地价定义

1. 土地价格内涵

本报告所评估的待估宗地地价是指在估价基准日二〇一七年二月十四日，评估设定用途为文体娱乐用地，设定土地开发程度为宗地红线外达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”以及宗地红线内场地平整“一平”，待估宗地证载土地使用权面积为 577622.70m²，根据《编号 B2017-094 苏州高新区拨地成果》，其中 2017 年一期土地使用权面积为 104129.2m²，本次评估土地使用权面积为 104129.2m²。设定土地使用年期为待估宗地剩余使用年期 28.52 年，且不存在他项权利条件下的国有出让建设用地使用权市场价值。

2. 土地用途的设定

在估价基准日二〇一七年二月十四日，待估宗地《国有土地使用证》登记用途为文体娱乐用地，现状用途为文体娱乐用地。根据本次评估目的，遵循合法原则，本次评估设定待估宗地土地用途为文体娱乐用地。

3. 土地开发程度设定

在估价基准日二〇一七年二月十四日，待估宗地实际开发程度为宗地红线外达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”，宗地红线内达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”及场地平整“一平”。由于待估宗地红线内“六通”开发费用已计入其它资产，根据资产评估相互衔接、不重不漏原则，本次评估不考虑宗地红线内“六通”费用，依据本次评估目的和待估宗地土地利用特点，故设定待估宗地的开发程度为在估价基准日宗地红线外达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”以及宗地红线内场地平整“一平”。

4. 国有建设用地使用权年限设定

依据产权方提供的《国有土地使用证》，待估宗地出让国有建设用地使用权终止日期为 2045 年 8 月 24 日，至评估基准日二〇一七年二月十四日，待估宗地已使用了 11.48 年，剩余土地使用年限为 28.52 年。本次评估待估宗地国有建设用地使用权年限设定为 28.52 年。

八、估价结果

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室委托评估的苏州乐园发

展有限公司位于苏州高新区长江路 397 号宗地，在估价基准日二〇一七年二月十四日，设定土地开发程度为宗地红线外达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”以及宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，设定用途为文体娱乐用地，待估宗地证载土地使用权面积为 577622.70m²，根据《编号 B2017-094 苏州高新区拨地成果》，其中 2017 年一期土地使用权面积为 104129.2m²，本次评估土地使用权面积为 104129.2m²。土地使用权剩余使用年期为 28.52 年，且不存在他项权利条件下的国有出让建设用地使用权价格：

单位土地面积价格：2154 元/m²

即每平方米土地价格为人民币贰仟壹佰伍拾肆元整

2017 年一期回购面积：104129.2 m²

总地价：人民币 22429.43 万元（四舍五入，取整至百元），

即人民币贰亿贰仟肆佰贰拾玖万肆仟叁佰元整。

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》。



土地估价结果一览表

估价机构：苏州市政通房地产土地评估有限公司 估价报告编号：（苏州）政通（2017）（估）字第016号 估价基准日：2017年2月14日 估价目的：收购 估价基准日的土地使用性质：国有出让建设用地使用权

估价基准日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地证编号	宗地位置	估价基准日的实际用途	价定用途	估价基准日的实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用年期/年	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总价(万元)	备注
苏州乐园发展有限公司	1	苏州高新区长江路397号宗地	苏新国用(2015)第1206799号	苏州高新区长江路397号	文体娱乐用地	文体娱乐用地	宗地红线外达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”，宗地红线内“六通一平”	宗地红线外达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”以及宗地红线内场地平整	28.52年	2017年一期回购面积 104129.2 m ²	2154	22429.43	未设定抵押

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：于估价基准日待估价宗地未设定抵押权，且未设定其他权利。
2. 基础设施条件：宗地红线外达到“六通”，宗地红线内场地平整。
道路状况：较优； 排水状况：较优； 供水状况：较优； 供电状况：较优； 通讯条件：较优； 供气状况：较优； 宗地内地面平整状况：平整。
3. 规划限制条件：满足待估价宗地规划设计要点和规划技术指标的相关规划条件。
4. 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

1. 本次估价没有考虑将来可能的特殊交易对该评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价格的影响；
2. 本报告仅为苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室核定待估价宗地国有出让建设用地使用权土地价格提供参考；
3. 土地估价结果自评估基准日起半年内有效。

九、土地估价师签字

1.土地估价师 刘 莉 (签字) 刘莉 资格证书号: 2002320029

2.土地估价师 周向华 (签字) 周向华 资格证书号: 2004320150

十、土地估价机构

苏州市政通房地产土地评估有限公司

估价机构负责人签字: 刘莉

二〇一七年四月二十五日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方及被评估单位

委托估价单位：苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

二、估价对象

本次待估宗地是指位于苏州高新区长江路 397 号一宗地，待估宗地证载土地使用权面积为 577622.70m²，根据《编号 B2017-094 苏州高新区拨地成果》，本次评估土地使用权面积为 104129.2m²。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

1.1 土地来源及历史沿革：苏州乐园发展有限公司领取了由苏州市人民政府颁发的编号为苏新国用（2015）第 1206799 号的《国有土地使用证》，土地登记用途为文体娱乐用地（085），待估宗地证载土地使用权面积为 577622.70m²，其中 2017 年一期土地使用权面积为 104129.2m²，本次评估土地使用权面积为 104129.2m²。土地使用权类型为国有出让建设用地使用权，终止日期为 2045 年 8 月 24 日，并一直沿用至今。

1.2 土地位置：苏州高新区长江路 397 号。

1.3 土地用途：土地登记用途为文体娱乐用地（085），估价设定用途为文体娱乐用地。

1.4 宗地四至：东至长江路，南至空地，西至苏州高新区城市建设投资发展有限公司，北至金山东路。

1.5 土地面积：土地登记总面积为 577622.70m²，其中 2017 年一期土地使用权面积为 104129.2m²，本次评估土地使用权面积为 104129.2m²。

1.6 土地权属性质及权属变更：土地所有权为国家所有，待估宗地为国有出让建设用地使用权，并领取了《国有土地使用证》，终止日期：2045 年 8 月 24 日。至估价基准日，待估宗地未发生权属的变更。

1.7 国有土地使用证编号：苏新国用（2015）第 1206799 号

1.8 地籍图号：42.50-46.00。

1.9 地号：12-007-（014）-0431。

2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：待估宗地土地使用者为苏州乐园发展有限公司，根据产权方提供的《国有土地使用证》，待估宗地土地使用权终止日期为2045年8月24日，至估价基准日剩余土地使用年限为28.52年。

2.3 他项权利状况：于估价基准日待估宗地未设定抵押权，且未设定其他他项权利。

3. 土地利用状况

3.1 现状利用情况

在估价基准日二〇一七年二月十四日，待估宗地为文体娱乐用地，实际开发程度为宗地红线外达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”、宗地红线内达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”及场地平整“一平”。

3.2 规划利用条件

待估宗地规划用途为文体娱乐用地，终止日期为2045年8月24日。

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

1. 自然因素

1.1 地理位置

苏州市位于长江三角洲中部、江苏省东南部，东经119°55′~121°20′，北纬30°47′~32°02′之间，东邻上海，南连浙江省嘉兴、湖州两市，西傍太湖，与无锡相接，北枕长江，下辖常熟、张家港、太仓、昆山4个县级市和姑苏、吴中、相城、高新区（虎丘区）、工业园区和吴江区6个区，总面积8488.42平方公里，其中市区面积为1649.72平方公里。境内河流纵横，湖泊众多，京杭运河贯通南北，望虞河、娄江、太浦河等连接东西，太湖、阳澄湖、昆承湖、淀山湖镶嵌其间。

苏州市为长江三角洲的中心城市之一，与上海相隔80多公里，这一

区位的特点同美国东部的纽约地区十分相似。这一地区有中国最大的海港、内陆港和深水港。并正在苏州境内东部长江入海口，投资 120 亿美元建设新的远洋港口城。航空港有上海、无锡、常州等国内机场和国际空港。在陆路交通方面，京沪铁路是全国最现代化的铁路干线。整个区域还形成了庞大的公路交通网络，区域内分布的 204、312、318 国道和沪宁高速公路都是国家干线公路。京杭大运河在区域东部全境通过，是苏州联结长江及各海运、内河港口的主要通道。

1.2 气候条件

待估宗地所属区域属亚热带季风海洋性气候，四季分明。年平均温度：15.8℃（最高 35℃，最低-3℃），无霜期长达 230 天左右，日照 2000 小时以上，年降水量 1100 毫米，3 至 8 月的降水量占全年雨量的 65%左右。年平均相对湿度为 76%，年平均气压为 1016hpa，年平均风速为 2.5 米/秒，常年最多风向为东南风（夏季），其次为西北风（冬季）。

2. 社会因素

2.1 人口数量与家庭规模

2016 年末全市常住人口 1062.57 万人，其中城镇人口 802.24 万人。全市户籍人口 678.2 万人，户籍人口出生率 11.2，比上年提高 1.28 个百分点；户籍人口自然增长率 4.85，比上年上升 1.81 个百分点。全市新增就业 17.11 万人，开发公益性岗位 0.93 万个，城镇就业困难人员实现就业 1.8 万人。城镇登记失业率 1.89%。苏州籍应届高校毕业生就业率达到 98.52%。全年免费城乡劳动者职业技能培训 4.3 万人。全力推进大众创业。年末全市共有国家级创业示范基地 1 家，省级创业示范基地 23 家，各级创业孵化载体 214 家。

2.2 基础设施建设

2016 年全年完成基础设施投资 738.1 亿元。常嘉高速公路、张家港疏港高速公路建成通车，沪通铁路苏州段建设进展顺利。城市轨道交通加快建设。轨道交通 2 号线延伸线建成运营，4 号线及支线工程试运行、3 号线、5 号线建设稳步推进。市区人民路综合整治提升工程基本完成。苏州汽车西站综合客运枢纽建设投运。全市建成换乘停车场 24 处，泊位

1 万多个。苏州工业园区桑田岛地下综合管廊建成使用，海绵城市试点项目积极推进。1000 千伏特高压淮上线东吴变电站投入运行，“城市光网”覆盖到村，“智慧苏州”重点项目加快建设。

2016 年全年全社会用电量 1382.58 亿千瓦时，比上年增长 5.4%。其中工业用电量 1116.3 亿千瓦时，增长 3.9%；城乡居民生活用电 108.26 亿千瓦时，增长 14.5%。全市拥有区域供水厂 22 座，总供水能力 717.5 万立方米/日，其中市区(不含吴江，下同)自来水日供水能力达到 255 万立方米。全年新建、改建城镇生活污水处理厂 5 座，新增生活污水处理能力 11.55 万吨/日，年末生活污水处理能力达到 379 万吨/日。城镇生活污水处理率达到 95.2%，农村生活污水处理率达到 75%。市区管道天然气供气总量 8.3 亿立方米。

2.3 城乡规划与建设

2016 年生态保护得到加强。全市环保投入 641 亿元，比上年增长 11.2%，占地区生产总值的比重达 4.2%。全市新增生态红线保护面积 54.5 平方公里，总面积达 3260 平方公里。生态文明建设“十大工程”重点项目全年完成投资 127.1 亿元。全市空气质量达标天数(按 AQI 标准)比例为 76.2%。市区 PM2.5 年均浓度比上年下降 20.7%。集中式饮用水水源地水质达标率 100%。市区新增绿地面积 350 万平方米，建成区绿化覆盖率 42.7%，市区建成区人均公园绿地面积 14.99 平方米。农村新增林地、绿地 624.73 公顷，陆地森林覆盖率 29.69%。全市建成美丽村庄示范点 10 个、五星级康居乡村 305 个。

节能减排扎实推进。全面推进工程减排、结构减排和管理减排，实施减排项目 181 个。劝退、拒批不符合环保要求建设项目 132 个。整治燃煤小锅炉 1802 台。主要污染物排放总量削减完成省下达的任务。全市新增三星级以上“能效之星”企业 33 家，累计达 411 家。

3. 经济因素

3.1 综合经济

2016 年经济运行总体平稳。初步核算，全市实现地区生产总值 1.54 万亿元，按可比价计算比上年增长 7.5%以上。人均地区生产总值(按常住

人口计算)14.5 万元,按年平均汇率折算达到 2.2 万美元。经济结构持续优化。服务经济发展提速,服务业占比首次超过 50%。全年实现服务业增加值 7916 亿元,比上年增长 10.0%,占地区生产总值的比重达 51.4%,比上年提高 1.5 个百分点。

宏观效益稳定提高。财税收入平稳增长,全年实现一般公共预算收入 1730 亿元,比上年增长 10.8%。其中税收收入 1505.8 亿元,增长 12.5%,税收收入占一般公共预算收入的比重达 87%,比上年提高 1.2 个百分点,财政收入总量、增量和税收占比保持全省首位。财政支出更多投向民生领域,全年一般公共预算支出 1617.2 亿元,比上年增长 5.9%。其中城乡公共服务支出 1221.3 亿元,城乡公共服务支出占一般公共预算支出的比重达 75.5%。

3.2 工业经济

工业生产保持平稳。2016 年全市实现工业总产值 35767 亿元,比上年增长 0.1%。其中规模以上工业总产值 30679 亿元,比上年增长 1.1%。规模以上工业中,国有及国有控股工业产值 785 亿元,比上年增长 1.8%;外商及港澳台资工业产值 19653 亿元,比上年增长 1.3%;民营工业产值 10400 亿元,比上年增长 0.6%。电子、电气、钢铁、通用设备、化工、汽车六大行业实现产值 20542 亿元,比上年增长 1.7%,占规模以上工业总产值的比重达 67.0%。

2016 年企业效益稳定改善。全市规模以上工业经济效益综合指数 235%,比上年提高 14 个百分点。规模以上工业企业主营业务收入 30135 亿元,比上年增长 1.5%;实现利润 1816 亿元,比上年增长 15.0%。规模以上工业企业亏损面 23.0%,比上年回落 2.6 个百分点;规模以上工业资产负债率 52.3%,较上年下降 1.3 个百分点。工业生产效率提升。规模以上工业全员劳动生产率 22.5 万元/人,比上年提高 8.5%;总资产贡献率 8.8%,比上年提高 0.6 个百分点。

3.3 财政金融状况

2016 年金融运行保持稳定。年末全市金融机构总数 774 家,金融从业人员 7.5 万人,金融总资产 4.4 万亿元。年末全市金融机构人民币存款

余额 25864.26 亿元，比年初增加 2205.16 亿元，比年初增长 9.3%。年末金融机构人民币贷款余额 21924.44 亿元，比年初增加 2724.34 亿元，比年初增长 14.2%

保险业务稳步增长。全年新增保险机构 6 家，年末保险机构 81 家，各类分支机构 921 家。全年保费收入 524.57 亿元，比上年增长 42.4%；保险赔款和给付支出 156.35 亿元，比上年增长 14.5%。保险深度、保险密度分别达到 3.41%和 4940 元/人。

证券业务平稳发展。年末全市证券交易开户总数 233 万户。证券机构托管市值总额 6176 亿元。全年各类证券交易额 4.87 万亿元，期货市场交易额 2.84 万亿元。

资本市场作用凸显。全年新增上市公司 13 家，年末上市公司总数达 113 家，累计募集资金 1582 亿元。新增“新三板”挂牌企业 203 家，累计达 432 家。全年新增债券融资 1373.8 亿元，比上年多增 688.1 亿元。

3.4 利率水平

自 2015 年 10 月 24 日起，一年期贷款利率调整为 4.35%，一年期存款利率调整为 1.50%，其它各档次贷款利率及存款利率也相应调整。这次下调金融机构贷款利率有利于国民经济持续、快速、健康发展。

4. 苏州市房地产状况

4.1 房地产开发投资状况

房地产市场平稳发展。全年完成房地产开发投资 2163.24 亿元，比上年增长 16.0%。商品房新开工面积 2966.51 万平方米，比上年增长 37.8%；商品房施工面积 12124.1 万平方米，比上年增长 7.4%；商品房竣工面积 1882.07 万平方米，比上年增长 13.8%；商品房销售面积 2494.05 万平方米，比上年增长 16.9%，其中住宅销售面积 2258.6 万平方米，比上年增长 16.4%。

4.2 苏州市商业房地产市场状况

据本站统计，2016 年苏州楼市商品房共成交 110379 套，成交面积达到 12590491.51 平方米，成交量同比去年下跌 6.93%；其中住宅成交 79922 套，成交面积 10126623.41 平方米，成交量同比去年下跌了 19.06%；非

住宅成交 30657 套，成交面积 2283931.89 平方米，成交量同比去年上涨了 54.01%。总体来看，2016 年成交旺季“金三”和“银十”苏州楼市成交量达到了峰值，而到第四季度明显有偃旗息鼓的趋势，这与 10 月初的限购政策实施有直接联系。

（二）区域因素

1. 区域位置

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

2. 交通条件

2.1 道路通达状况

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

2.2 水路通达状况

京杭运河在区内经过，为四级航道，可以通航 500 吨级船队。

2.3 对外交通条件

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

3. 基础设施条件

3.1 供水条件

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

3.2 供电条件

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

3.3 排水条件

高新区实现雨、污水分流。污水处理厂日处理能力 18 万吨。排水状况较优。

3.4 通讯条件

高新区可提供宽带多媒体、虚拟小交换机、ISDN、DDN、T1 和 T3、ADSL、高速接入因特网等服务，并可申请安装卫星接收装置，电讯条件较优。

3.5 供气条件

待估宗地所在区域由苏州高新区燃气公司供气，供气保证率达 98-99%，供气条件较优。

4. 公共服务设施

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

5. 环境条件

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

6. 自然条件

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

7.规划条件

区域面积：苏州古城西侧，东临京杭大运河，南邻吴中区，北接相城区，西至太湖，区域面积为 258 平方公里。依托西部区域的区位、资源和产业优势，在未来若干年内，把苏州西部建成以高新技术产业、旅游休闲观光、科技研发中心、大型会议会展中心和高品质居住为主导的，融现代文化和传统文化为一体的，科技、文化、生态、高效的现代化新城。

8.区域土地利用情况

待估宗地所在区域内相邻土地以商服用地及住宅用地为主。

9.其它区域因素状况

其它区域因素对待估宗地所在区域内土地利用无影响。

（三）个别因素

1.位置

待估宗地位于苏州高新区长江路 397 号，东至长江路，南至空地，西至苏州高新区城市建设投资发展有限公司，北至金山东路。

2.宗地最有效利用分析

待估宗地登记用途为文体娱乐用地，规划用途为文体娱乐用地，根据估价师调查，适合作为文体娱乐用地使用，确定最佳用途为文体娱乐用地。

3.地形、地势、地质、水文条件

待估宗地地形多样。地层结构较稳定，土性、状态较均匀，地基稳定，地下水位适中，地质水文条件较优。

4.宗地形状

待估宗地形状为较规则多边形，宗地形状对企业布局较有利。

5.宗地面积

待估宗地证载土地使用权面积为 577622.70m²，其中 2017 年一期土

地使用权面积为 104129.2m²，本次评估土地使用权面积为 104129.2m²。土地面积适中，对企业土地利用较有利。

6. 土地开发程度

在估价基准日，待估宗地实际开发程度为宗地红线外达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”，宗地红线内达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”及土地平整“一平”。

7. 宗地临路状况

待估宗地临长江路，长江路为混合型主干道，临路状况较优。

8. 土地利用状况

在估价基准日，待估宗地实际用途为文体娱乐用地，现状已完成开发，地上建构筑物作为苏州乐园游乐设施及附属用房使用，实际开发程度为宗地红线外达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”，宗地红线内达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”及土地平整“一平”。

9. 接近交通设施距离

9.1 待估宗地距离最近公交站台苏州乐园首末站公交站约 200m。

9.2 距苏州火车站约 10km。

9.3 距苏州汽车北站 10km。

9.4 距沪宁高速新区出入口约 9km。

10. 距污染源、危险设施距离

待估宗地距污染源、危险设施距离>500m。

11. 其他个别因素状况

其他个别因素对待估宗地土地利用无影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

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

1.2 《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（1997年11月27日经省人民政府第107次常务会议审议通过 1997年12月15日江苏省人民政府令第129号发布）

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

1.4 《江苏省土地管理条例》（2000年10月17日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过，自2001年1月1日起施行）

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

1.6 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（2004年10月21日国发〔2004〕28号）

1.7 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（2006年8月31日国务院）

1.8 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2007年8月30日施行）

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

1.10 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第39号令，2007年11月1日施行）

1.11 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日施行）

1.12 《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第40号，2007年11月28日国土资源部第5次部务会议审议通过，自2008年2月1日起施

行)

1.13江苏省人民政府和江苏省国土资源厅、原江苏省国土管理局颁发的有关文件

1.14苏州市人民政府和苏州市国土资源局颁发的有关文件

2.技术规程

2.1中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

2.2中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

2.3中华人民共和国质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会2007年8月10日联合发布的国家标准《土地利用现状分类标准》(GB/T 21010-2007)

3.其它

3.1产权方提供的有关资料

3.1.1《国有土地使用证》复印件

3.1.2《企业营业执照》复印件

3.1.3产权方提供的待估宗地内的通路、供电、供水、排水、通讯、供气等方面基础设施的资料

3.1.4产权方提供的待估宗地土地取得过程、土地利用与权属变更状况的资料

3.1.5产权方提供的待估宗地土地利用条件的资料

3.2 受托估价方掌握的有关资料

3.2.1 待估宗地所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3.2.2 待估宗地所在地城市规划资料

3.2.3 待估宗地所在地城市基础设施基本情况资料

3.2.4 待估宗地所在地基准地价及其修正体系等方面的资料

3.2.5 待估宗地所在地土地开发费及土地开发经营等方面的实例及有关文件

3.3 估价人员实地勘察、调查所获取的资料

3.3.1 估价人员实地踏勘和调查收集的有关待估宗地权属、基础设施、宗地条件方面的资料

3.3.2 估价人员实地踏勘和调查收集的有关待估宗地建筑物状况资料

3.3.3 估价人员实地拍摄的有关待估宗地土地利用、建筑物状况的照片以及区域景观照片

二、土地估价

(一) 估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1. 替代原则

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

2. 协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围的环境条件，则该土地的收益或效用才能最大限度地发挥。因此，在土地估价时，一定要认真分析待估宗地与周围环境的关系，判断其是否协调，客观评估待估土地的收益和价格。

3. 变动原则

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

因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

4.预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

5.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收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

6.贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。贡献原则要求在评估土地资产的价值时，必须综合考虑该项土地资产在整体资产构成中的重要性，考虑其它生产要素如房屋、机器设备、经营者的经营等所带来的收益，而不是孤立地确定土地资产的价值。

（二）估价方法

1.土地估价方法的选择

一般而言，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

本公司估价师结合待估宗地的具体状况，在对其进行实地勘察（包括对待估宗地地理位置、周围环境及待估宗地的建筑、结构及配套设施

等)以及类似房地产调查后,按照评估程序,认真分析了影响待估宗地价值的相关因素。

待估宗地为已开发完成的土地,处于正常使用状况,故不宜采用剩余法进行评估。苏州高新区近期类似于估价对象土地的征收、开发等费用资料较难取得,不宜采用成本逼近法进行估价。苏州市于2003年建立了基准地价体系,但由于距估价基准日时间较长,且待估宗地位于苏州市文体娱乐用地级别外,故本次估价不采用基准地价系数修正法评估宗地地价。

待估宗地所在区域有类似文体娱乐用地的交易案例,根据待估宗地的土地利用特点和估价目的,因此可选择市场比较法进行评估。

由于待估宗地的经营收入、成本及利润等较易取得,故可采用收益还原法进行评估。

2. 估价技术路线

2.1 市场比较法,是根据替代原理,选择待估宗地同一供需圈内相邻地区或类似地区近期发生的类似的土地交易实例与待估宗地加以对照比较,从已经发生了交易的类似宗地的已知价格,经交易情况修正、交易类型修正、期日修正、土地使用年期修正、容积率修正、区域因素修正、个别因素修正、土地开发程度修正等,得出待估宗地价格的方法。其公式为:

待估宗地价格=比较实例宗地价格×期日修正系数×交易类型修正系数×交易情况修正系数×使用年期修正系数×容积率修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2.2 收益还原法

收益还原法是在估算土地在未来每年预期收益的基础上,以一定的还原率,将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估基准日收益总和的一种方法。

$$\text{公式: } R_b = B \times r_2 / [1 - 1 / (1 + r_2)^n]$$

$$L = (R_{im} - R_b) [1 - 1 / (1 + r_1)^n] / r_1$$

其中： R_b -----建筑物收益

L --- 土地价格

R_{im} --- 房地净收益

B --- 建筑物重置价格

r_1 --- 土地还原利率

r_2 --- 建筑物还原利率

n --- 剩余土地使用年期

(三) 估价结果

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室委托评估的苏州乐园发展有限公司位于苏州高新区长江路 397 号宗地，在估价基准日二〇一七年二月十四日，设定土地开发程度为宗地红线外达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”以及宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，设定用途为文体娱乐用地，待估宗地证载土地使用权面积为 577622.70m²，根据《编号 B2017-094 苏州高新区拨地成果》，其中 2017 年一期土地使用权面积为 104129.2m²，本次评估土地使用权面积为 104129.2m²。土地使用权剩余使用年期为 28.52 年，且不存在他项权利条件下的国有出让建设用地使用权价格：

单位土地面积价格：2154 元/m²

即每平方米土地价格为人民币贰仟壹佰伍拾肆元整

本次评估回购面积为：104129.2 m²

总地价：人民币 22429.43 万元（四舍五入，取整至百元），

即人民币贰亿贰仟肆佰贰拾玖万肆仟叁佰元整。

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

1. 产权方合法取得土地使用权，并支付有关税费。
2. 待估宗地作为本次评估设定用途用地，能得到最有效使用，并产生

相应的土地收益。

3.在估价基准日的土地市场为公正、公开、公平的均衡市场。

4.任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

5.产权方提供的待估宗地的有关资料真实、合法、完整。

6.本报告评估的国有出让建设用地使用权价格是在估价基准日二〇一七年二月十四日，设定土地开发程度为宗地红线外达到通路、供电、供水、排水、通讯、供气“六通”以及宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，设定用途为文体娱乐用地，待估宗地证载土地使用权面积为577622.70m²，根据《编号 B2017-094 苏州高新区拨地成果》，其中2017年一期土地使用权面积为104129.2m²，本次评估土地使用权面积为104129.2m²。土地使用权剩余使用年期为28.52年，且不存在他项权利条件下的国有出让建设用地使用权价格。

7.本次估价结果为苏州高新区长江路397号宗地总体地块的平均价值，并充分考虑了估价对象含有部分山地和水面对整个地块价值的影响。

（二）估价结果和估价报告的使用

1.本报告及估价结果是在符合国家法律、法规的有关规定下发生法律效力。

2.本报告自估价基准日起六个月内有效，若要过期使用，必须进行期日修正或重新评估。

3.估价报告及估价结果的使用权归产权方所有，估价机构对估价结果有解释权。

4.本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

（三）需要特殊说明的事项

1.有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

1.1 有关资料主要为产权方提供、受托方掌握的资料及估价人员实地踏勘和调查收集的待估宗地及所在地的资料。

1.2 估价人员对待估宗地的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据产权方提供的资料和估价人员

掌握的资料进行评估。

2.对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

2.1 宗地内外基础设施的开发水平是根据估价人员收集的待估宗地所在区域的基础设施投入的强度、时间与质量结合工程造价定额信息和省市有关文件收费标准测算的基础设施投入的平均水平。宗地内外基础设施的开发水平发生变化；土地估价结果应作相应调整。

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

3.待估宗地的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

3.1 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

3.2 估价中的有关参数是依据当地实际情况、有关文件及待估宗地所在区位综合确定的。

4.其他需要特殊说明的问题

4.1 土地使用权处置需要合理的周期，设定在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的。

4.2 任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

4.3 本报告的有效期为：自估价基准日起半年内有效。

4.4 本报告估价结果为设定的评估目的服务，如用于其它目的，本报告评估结果无效。

4.5 本报告由苏州市政通房地产土地评估有限公司负责解释。

4.6 地价货币单位：人民币元。

4.7 根据估价师对待估宗地的调查及产权方提供的资料，在估价基准日待估宗地未设有抵押权及其他他项权利。

4.8 待估宗地证载土地使用权面积为 577622.70m²，本次评估土地使用权面积为 104129.2m²。

估价对象照片

