

土地估价报告

项目名称：广西广维化工有限责任公司位于宜州市庆远镇金宜大道 688 号（原怀远镇龙村）共 35350.87 平方米工业用地土地使用权市场价值评估

受托估价单位：安徽中安房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：皖中安合(2018)(估)字第 3401004006 号

电子备案编号：34038181A0007

提交估价报告日期：二零一八年一月九日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

广西广维化工有限责任公司位于宜州市庆远镇金宜大道 688 号（原怀远镇龙村）共 35350.87 平方米工业用地土地使用权市场价值评估

二、委托估价方

- 1、委托单位：广西广维化工有限责任公司
- 2、单位地址：宜州市怀远镇龙村
- 3、联系人：袁大兵
- 4、联系电话：18977813695

三、估价目的

广西广维化工有限责任公司位于宜州市庆远镇金宜大道 688 号（原怀远镇龙村）共 35350.87 平方米工业用地土地使用权，由于收储的需要，特委托安徽中安房地产评估咨询有限公司评估其使用权市场价值，我公司依据《中华人民共和国土地管理法》和国家相关法律法规、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、技术性规范、通知及委托方提供的有关资料、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料等，确定估价对象于估价期日的土地使用权市场价值，为政府收储委托方土地使用权提供价值参考依据。

四、估价期日

二零一七年九月一日

五、估价日期

二零一七年九月一日至二零一八年一月九日

六、地价定义

本次估价目的是为政府收储委托方土地使用权提供价值参考依据。根据估价依据和中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，并结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义。

1、估价期日：本次评估根据委托方的委托估价期日为 2017 年 9 月 1 日；

2、土地使用权类型：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，待估宗地为国有出让用地；

3、用途：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，地类用途为工业用地，实际用途为工业用地，参照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)的规定，此次评估用途设定为工业用地；

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

5、土地现状利用条件：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米），根据估价人员现场勘查及其他资料可知，估价对象为待建地块，地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最

佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0；

6、土地使用年限：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 15 日，工业用地法定最高使用年限 50 年，至估价期日剩余土地年期为 36.29 年。

本次地价定义是在公开市场条件下，于估价期日、实际利用条件下、设定的开发程度与用途、剩余使用年限等各项评估条件下，于估价期日 2017 年 9 月 1 日出让条件下的土地使用权市场价值。

七、估价结果

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

土地使用权面积：35350.87 平方米

单位面积地价：288 元/平方米

土地总价值：1018.1051 万元

（大写：人民币壹仟零壹拾捌万壹仟零伍拾壹元整）。

八、土地估价师（签字）

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

罗 华	2012340038	
-----	------------	---

凌 祥	2013340102	
-----	------------	---

丁 辉	评估专业人员	
-----	--------	---

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



安徽中安房地产评估咨询有限公司



二零一八年一月九日



土地估价结果一览表

估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司 估价报告编号：皖中安合（2018）（估）字第 3401004006 号 估价日期：2017.9.1 估价目的：市场价值 估价期日的土地使用权性质：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积/m ²	单位面积地价/元/m ²	总地价/万元	备注
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
广西广维化工有限责任公司	1	广西广维化工有限责任公司位于宜州市庆远镇金宜大道688号（原怀远镇龙村）地块	宜国用（2011）第0286号	工业	工业	工业	/	/	1.0	宗地外“五通”	宗地外“五通”	36.29	35350.87	288	1018.1051	
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35350.87	-	1018.1051		

一、上述土地估价结果的限定条件

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

基础设施条件表

宗地编号	通水	排水	通路	通电	通讯
1	自来水由市政供水，供水保证率达90%以上。	估价对象所在区域排水设施采用雨污分流制；雨污水排入市政管网，大雨过后，路面一般无积水，排水状况较优	待估宗地临规划道路	由市供电公司供电，供电保证率90%以上	接自市政通讯网，保障率90%以上

二、其他需要说明的事项

- 1、本次估价过程中使用的资料来源
(1) 委托方提供；(2) 地产市场调查取得；(3) 本次估价的设定用途以产权方实际用途为基础。
- 2、本报告估价结果为满足本报告价值定义条件下的土地使用权价格。如估价目的、估价期日、估价对象用途、估价对象土地权利状况、土地使用年期、土地开发程度、容积率、地产市场供需状况等影响地价的因素之一发生变化，本报告估价结果不成立。
- 3、估价中使用的估价对象的土地面积为产权方提供的土地红线图面积。



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

- 1、委托单位：广西广维化工有限责任公司
- 2、单位地址：宜州市怀远镇龙村
- 3、联系人：袁大兵
- 4、联系电话：18977813695

二、估价对象

估价对象位于宜州市庆远镇金宜大道 688 号（原怀远镇龙村），为广西广维化工有限责任公司以出让方式取得的工业用地，宗地四至范围为：（第一部分东至空地和厂区，南至道路，西临独山，北至农田、第二部分东至独山和农田，南至独山，西临厂区原料厂，北至空地、龙江河）；估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米）；土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 15 日，至土地估价期日剩余年期为 36.29 年。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

1.1 权属性质：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，权属性质现状为国有出让土地，土地使用者为广西广维化工有限责任公司。

1.2 权源以及权属变更状况：待估宗地现为工业用地，通过估价

师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。广西广维化工有限责任公司 2003 年 12 月以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权，于 2011 年 4 月 25 日办理了宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》并进行登记使用；土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 15 日，至土地估价期日剩余年期为 36.29 年。

1.3 宗地位置：宜州市庆远镇金宜大道 688 号（原怀远镇龙村）。

1.4 宗地用途：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，地类用途为工业用地。

1.5 宗地四至：第一部分东至空地和厂区，南至道路，西临独山，北至农田、第二部分东至独山和农田，南至独山，西临厂区原料厂，北至空地、龙江河。

1.6 宗地面积：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米）。

1.7 土地级别：宜州市四级工业用地。

1.8 土地登记证书号：019657476S。

1.9 国有土地使用证编号：宜国用（2011）第 0286 号。

1.10 登记时间：2011 年 4 月 25 日。

1.11 地号：-；图号：-。

2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价期日，待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：待估宗地为国有出让土地，土地使用者为广西广维化工有限责任公司，广西广维化工有限责任公司 2003 年 12 月以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权，于 2011 年 4 月 25 日办理了宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》并进行登记使用；土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米）。

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

2.4 取得时间：2003 年 12 月。

2.5 出让价款：/。

2.6 批准使用年期：50 年。

2.7 已使用年限和剩余使用年限：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 15 日，至土地估价期日剩余年期为 36.29 年。

3. 土地利用状况

（1）土地利用现状

估价人员现场勘查，估价对象为待开发土地，地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0。

（2）土地利用条件

①现状利用：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米），地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0。

②最佳利用：待估宗地规划用途为工业用地，经现场勘察，实际用途为工业，规划使用与实际使用一致，估价对象在规划的最高最佳利用状态开发利用，在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。

③利用限制和缺陷：该宗地无特殊利用限制和权限。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

1.1 地理位置

广西得名于 岭南西道、广南西路，是 岭南文化 传承的主要地区之一，又因境内大部分地区属于 秦 统一岭南设置 桂林郡 而简称“桂”，春秋战国 时期，广西属 百越 的一部分。1363 年，设置广西

行中书省，为广西建省之始。民国时期，广西沿袭清制设省。1958年3月，广西省改为“广西僮族自治区”，1965年10月，“广西僮族自治区”改名为“广西壮族自治区”。

广西地处中国华南地区，介于北纬 $20^{\circ}54'$ — $26^{\circ}24'$ ，东经 $104^{\circ}26'$ — $112^{\circ}04'$ ，与广东、湖南、贵州、云南相邻，并与海南隔海相望，南濒北部湾、面向东南亚，西南与越南毗邻，大陆海岸线长约1595千米，是西南地区最便捷的出海通道，在中国与东南亚的经济交往中占有重要地位。广西是中国—东盟博览会的举办地。

广西全区有壮、瑶、苗、侗、仫佬、毛南、回、京等少数民族，少数民族总人数居全国第一位。汉语方言有粤语、西南官话（桂柳话）、客家语、平话、湘语、闽语六种；壮语方言有北部方言和南部方言，其中武鸣壮语被公认为全区官方标准壮语；其他少数民族语言有苗语、瑶语等。

1.2 行政区划

截至2016年8月，全区辖14个地级市，县级行政区111个（包括40个市辖区、7个县级市、52个县、12个自治县），乡级行政区1247个（包括120个街道、722个镇、346个乡、59个民族乡）。

1.3 城市人口

2016年末，全区常住人口4838万人，比上年增加42万人，增长0.9%；年末户籍人口5579.12万人，比上年增加60.89万人，增长1.1%。出生人口77万人，出生率13.82‰；死亡人口29万人，死亡率5.95‰；人口自然增长率7.87‰。

从性别结构看，常住人口中，男性人口为2512.4万人，占51.9%；

女性人口 2325.6 万人，占 48.1%。常住人口性别比为 108.01（以女性为 100）。

从年龄构成看，常住人口中，16 周岁以上 60 周岁以下（不含 60 周岁）的劳动年龄人口 2987.3 万人，占 61.8%；60 周岁及以上人口 716 万人，占 14.8%。其中 65 周岁及以上人口 481.4 万人，占 10.0%。

从城乡结构看，城镇常住人口为 2326 万人，比上年末增加 69 万人；乡村常住人口为 2512 万人，比上年末减少 27 万人；城镇人口比重（常住人口城镇化率）为 48.1%。

2、不动产制度与不动产市场状况

2.1 土地制度：党的十八届三中全会《决定》明确了农村土地制度改革的方向和任务。日前，中共中央办公厅和国务院办公厅联合印发了《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》。一是完善土地征收制度；二是建立农村集体经营性建设用地入市制度；三是改革完善农村宅基地制度四是建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，合理提高个人收益。

2.2 住房制度：2011 年以来，各地区、各部门认真贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，取得了积极成效。当前房地产市场调控仍处在关键时期，房价上涨预期增强，不同地区房地产市场出现分化。为继续做好今年房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展，国务院在 2013 年 3 月 1 日出台了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号），强调了要保障合理性住房需求，限制投机性住房需求，要增加住宅用地的供应，调整住房的供应结构，加强市场监管和信息披露，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

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

3、产业政策

3.1 产业政策

广西壮族自治区政府公布了《促进文化产业发展若干政策措施》，从加大财税扶持力度、完善用地政策、放宽市场准入条件、拓宽投融资渠道、完善奖励政策、加大人才引进培养等方面为文化产业发展提供了有力的政策支持。

新政策明确，要逐步加大自治区财政对文化产业发展专项资金的规模，各市县财政可设立文化发展引导资金；扩大对文化产业和文化企业的税费优惠，尤其对创意创新型、高新技术型、非遗生产性保护型等文化企业倾斜。鼓励各级政府建立文化企业融资担保“资金池”，文化企业可通过多种方式向银行、社会进行融资，鼓励政府为企业进行担保。同时，要进一步放宽市场准入条件，简化准入程序。允许和鼓励文化单位、机构和企业及各类社会资金通过独资、合资、合作、联营、参股、特许经营等多种方式，进入国家未禁止的文化产业领域；鼓励和支持非公有资本参与国有文化单位改建；非公文化企业在项目审批、财税政策等方面享有与国有文化企业同等待遇。

3.2 税收政策

广西壮族自治区地方税务局近日印发《关于落实推进供给侧结构性改革若干税收政策服务措施的通知》，出台系列税收鼓励政策，力促去产能、去库存、防风险、降成本，扩大有效供给。

根据《通知》，企业在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、债务和劳动力一并转让给其他单位或个人的，其中涉及的不动产、土地使用权转让，不征收营业税。对符合相关条件和规定进行改制的企业，改制后企业承受原单位土地、房屋权属的部分，免征契税。企业依法依规实施破产、优化股权结构、改制上市，符合要求的可享受相关契税、营业税、企业所得税等税收减免。

为化解房地产库存、引导住房合理消费，《通知》规定，个人将购买两年以上（含两年）的住房对外销售的，可免征营业税；个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税；个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

《通知》还规定，广西将通过税收优惠杠杆，有效支持信用担保机构发展，缓解中小企业融资困难，积极推进信用融资，支持发展股权融资，鼓励企业上市；适当降低房地产开发经营业务企业销售未完工开发产品的计税毛利率，提高营业税起征点，降低企业税费负担；通过税收支持企业自主创新、高新技术企业发展、科技成果转化，鼓励重点行业加速折旧、内部挖潜等，增加有效供给；通过减少行政审批事项，不断优化纳税服务。

4、城市规划与发展前景目标

4.1 城市性质

河池市明确“民族生态文化名城”的特色定位，以龙江河为中心，构建自然生态景观和城市发展空间格局，吸取少数民族民居特色，形成地方建筑风貌，建设“一江穿城，山谷、河谷生辉”的城市新貌。

4.2 规划布局

2017年1月9日消息，广西壮族自治区政府办公厅近日公布《广西金融业发展“十三五”规划》，规划提出，“十三五”期间，广西要将南宁打造成为依托广西、立足西南中南、服务中国—东盟自贸区及一带一路互联互通的区域性国际金融中心。具体来看，打造区域性跨境人民币结算中心、区域性货币交易中心、区域性产权交易中心、区域性互联网金融中心、区域性财富管理中心和中国—东盟国际金融中心。

在跨境人民币结算中心方面，依托区域性跨境人民币业务平台以及各商业银行设立的中国—东盟业务中心，进一步拓展海外代理行规模，畅通资金清算渠道，大力发展跨境人民币业务，构建以广西为枢纽的跨境人民币资金“高速路”。

在货币交易中心方面，做大做强人民币对越南盾银行间市场区域交易平台，争取更多东盟、南亚国家货币在南宁开展银行间市场区域交易，在条件成熟的基础上适时引进东盟、南亚国家金融机构参与交易。

在产权交易中心方面，推动组建面向全区和东盟国家的林权、农产品、知识产品等要素交易市场平台。打造特许经营权、生物医药等交易中心。完善提升大宗食糖交易中心和农村产权交易中心功能。

在财富管理中心方面，充分利用互联网金融产业与高效信息处理技术，建立完善的财富管理服务体系，加强与新加坡等东盟区域财富管理中心交流合作，建设面向东盟区域的财富管理中心。积极围绕财富管理综合经营、监管等方面开展政策创新。引进更多银行机构总部在南宁设立私人银行，引进财富管理机构。加强与上海黄金交易所合作，建立面向东盟的区域性黄金交易中心。

在中国—东盟国际金融信息中心方面，依托中国—东盟信息港建设，围绕金融信息开发与应用，搭建中国—东盟自贸区金融信息发布平台。完善中国—东盟货币指数编制和发布机制，探索指数的推广运用。由高端金融智库、研究机构、政府共同发起，设立中国—东盟自贸区金融研究中心。

4.3 市政交通

广西临海，且与越南相接，境内海航、铁路、公路、航空等交通基础设施建设处于全国中等偏上水平。

航空：民航现有建成机场7座：南宁吴圩国际机场、桂林两江国际机场、柳州白莲机场、北海福成机场、梧州长洲岛机场、百色巴马机场、河池金城江机场。在建、将建机场3座：梧州西江机场、玉林机场、贺州机场。

港口：“十五”期间，新建沿海港口泊位13个，新增吞吐能力864万吨。其中新建成万吨级以上泊位8个，新增吞吐能力744万吨。至“十五”末，沿海港口总吞吐能力达3456万吨，其中万吨级以上泊位达到26个。2010年全区港口生产性泊位达到648个，其中内河泊位431个，沿海泊位217个，沿海港口万吨级以上泊位49个。港口泊位综合通过能力1.82亿吨，其中内河6036万吨、沿海1.22亿

吨、集装箱 130 万标准箱。全年完成港口货物吞吐量 1.86 亿吨。其中北部湾港 1.19 亿吨，内河港 6707 万吨。全区行政区划航道里程 6157 公里，通航里程 5591 公里，其中等级航道 3506 公里，占总航道里程的 62.71%；三级及以上航道里程 573 公里，占总航道里程的 10.25%，新增二级航道 291 公里。全区拥有运输船舶 8800 艘、514 万载重吨，分别比上年增长 2.28% 和 1.18%。广西北部湾港由防城港、钦州港和北海港三港组成。2012 年，广西北部湾港吞吐量 17437 万吨，比上一年增长 13.8%，实现了历史性突破。2013 年西部沿海第一大港防城港港口货物吞吐量完成 1.06 亿吨，增长 5.4%

铁路：高铁：柳南城际铁路、衡柳铁路、广西沿海城际铁路、南广高铁、贵广高速铁路。在建的有：云桂高铁，即将建设的有：贵南高铁。普铁：湘桂铁路、南昆铁路、焦柳铁路、黔桂铁路、洛湛铁路、黎湛铁路、玉铁铁路、黎钦铁路、南防铁路、钦北铁路、田德铁路、德靖铁路（在建）

公路：2010 年末广西公路总里程 101782 公里，其中高速公路 2574 公里、一级公路 876 公里、二级公路 8646 公里、二级以上公路占公路总里程的 11.88%。公路总里程、高速公路总里程在全国各省（自治区、直辖市）中分别排第 21 位和 15 位，在西部地区中分别排第 9 位和第 4 位。

4.4 发展前景

2020 年，经济带内城镇居民人均可支配收入将大于 54860 元，比 2013 年的 30010 元将近翻一番，接近 2013 年我国高收入组人均可支配收入（56389 元）。而 2013 年，广西城镇居民人均可支配收入仅为 23300 元。

产业承接区：肇庆、云浮、梧州、贵港。发挥承东启西的区位优势和中转港口的枢纽作用，依托桂东承接产业转移示范区建设，统筹玉林、贺州产业发展，高起点承接产业转移，引导产业集聚。

转型发展区：柳州、来宾。强化柳州工业重镇和综合交通枢纽地位，发挥来宾新兴工业城市的后发优势，促进柳州、来宾、河池一体化发展，建设成为区域性先进制造业中心和现代服务业基地。

开放门户区：南宁、崇左、百色。发挥南宁经济战略高地的作用，以及崇左、百色连接东盟和资源富集优势，加强海陆统筹、江海联动，扩大沿边开放，转变优势资源开发模式，促进与北部湾经济区开放发展互动，提升开放型经济发展水平。

教育：确保符合条件的考生顺利在流入地参加中高考。广东高等院校适当增加对广西招生计划，鼓励各级各类学校教育交流和合作办学。

医疗：加强鼻咽癌、肝癌等地方高发性重大疾病方面课题研究的协作，推动流动人口卫生和计划生育基本公共服务均等化。

食品安全：加强南宁、贵港、来宾、崇左、肇庆等市食品药品检验检测机构建设，建立区域食品原产地可追溯制度和质量标识制度。

社保医保：劳动者技能培训实现输出地与输入地就业对接，农民工享受职业培训补贴政策。鼓励和引导广东的劳动密集型企业，向劳动力输出地有序转移。建立统一的社保信息交流平台。实现企业职工基本养老保险关系省际顺畅转移。做好异地就医医保费用结算管理服务。

5、城市社会经济发展状况

5.1 经济布局

广西，美丽的八桂之地，不仅有着“甲天下”的秀美景色，更蕴藏了丰富的矿产和林业资源，但“缺油、少煤、无气”，七成以上能源供应依靠区外调入，也是目前广西面临的资源现实。近两年，广西加快了工业化步伐，但在工业企业高速发展的同时，全区资源消耗以及环境承受能力也逐渐捉襟见肘，尤其是化工、冶金、有色金属、电力、建材、制糖以及造纸 7 大重点耗能行业年用能量占到了全区工业用能的 95% 以上。为了化解工业经济快速发展与降低能源消耗强度、减少污染排放的矛盾，政府提出通过发展循环经济产业节约能耗。

点线面结合：化工纳入政策规划

a、石化稀土形成循环产业链

b、上下游相关产业耦合对接

多点开花：循环经济成为新引擎

a、28 家循环经济工业园建成

b、贺州：打造稀土、林化等产业集群

c、柳州：吸引烧碱、双氧水企业入园

d、田东：新材料、精细化工协调发展

e、钦州：千万吨炼油项目夯实基础

规划布局：骨干化业示范引领

a、柳州化工：4 项指标达到一级

b、田东石化：油头化尾路线明确

5.2 城市经济发展水平与综合实力

今年以来，面对依然错综复杂的国内外形势和持续较大的经济下行压力，广西上下坚决贯彻党中央、国务院的各项决策部署，贯彻落

实习近平总书记系列重要讲话特别是视察广西重要讲话精神，在自治区党委、政府的正确领导下，坚持稳中求进工作总基调，扎实推进供给侧结构性改革，全力以赴做好稳增长各项工作，全力促进实体经济发展和产业优化升级，上半年广西经济运行呈现总体平稳、稳中有升、稳中向好的态势。

初步核算，上半年广西生产总值 8179.81 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.2%，增速与上年同期持平，比一季度加快 0.9 个百分点。分产业看，第一产业增加值 761.02 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 4133.86 亿元，增长 6.6%，其中工业增加值 3559.23 亿元，增长 6.7%；第三产业增加值 3284.93 亿元，增长 8.6%；一、二、三产增速全面回升。三次产业对经济增长的贡献率分别为 5.0%、47.4%、47.6%，其中工业贡献率为 41.2%。

5.3 社会储蓄与投资

城镇居民人均可支配收入四大构成部分全面增长。据广西住户调查显示，2017 年上半年我区城镇人均可支配收入 15044 元，比上年同期增长 7.3%，比一季度提高 0.1 个百分点；扣除物价因素，实际增长 5.8%。在收入构成的四大部分中，工资性收入增长 7.1%，经营净收入增长 9.4%，财产净收入增长 0.8%，转移净收入增长 9.4%。各地城镇居民收入水平普遍提高。从总量看，上半年，在全区 14 个市中，城镇居民人均可支配收入绝对值高于全区水平的有 9 个，低于全区水平的有 5 个。其中南宁市、柳州市和桂林市居前三位，上半年城镇居民人均可支配收入分别为 16929 元、16649 元、16452 元，分别高于全区 1885 元、1605 元、1408 元。从增速看，上半年城镇居民人均可支配收入增速高于全区水平的市有 8 个，与全区持平的有 1 个，

低于全区水平的有 5 个。其中，北海市、崇左市、桂林市居前三位，同比增速分别为 8.5%、8.1%和 8.0%，分别高于全区水平 1.2、0.8、0.7 个百分点。分县区看，在调查的 112 个县（市、区）中，城镇居民人均可支配收入总量高于全区水平的有 69 个，低于全区的有 43 个；增速超过全区的有 66 个，与全区持平的 7 个，低于全区的有 39 个。

5.4 物价变动

（1）三次产业增速全面回升，二、三产业对经济增长的拉动力相当。上半年，广西实现生产总值 8179.81 亿元，同比增长 7.2%，扭转了从 2016 年全年 7.3%到今年一季度 6.3%台阶式下降趋势。上半年 GDP 增速高于全国 0.3 个百分点，居全国 19 位，比一季度上升 7 位。分产业看，第一产业增加值 761.02 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 4133.86 亿元，增长 6.6%；第三产业增加值 3284.93 亿元，增长 8.6%。三次产业对经济增长的贡献率为 5.0%、47.4%、47.6%，拉动力为 0.4%、3.4%、3.4%。

（2）农林牧渔业加快增长，增速为 2013 年以来同期最高水平。上半年，广西农林牧渔业增加值 787.78 亿元，同比增长 4.0%，为 2013 年以来同期最高速度。增加值增速比上年同期加快 0.7 个百分点，高于全国 0.3 个百分点，在全国的排位由今年一季度的 22 位，上升至 13 位。从四大构成项来看，种植业增加值同比增长 5.3%，林业增加值增长 7.2%，牧业增加值增长 1.4%，渔业增加值增长 4.3%。

（3）工业持续回升，对经济增长的拉动作用提高。今年广西工业开局艰难，1-2 月规模以上工业增加值增长 5.6%，比全国（6.3%）低 0.7 个百分点，增速为 2001 年以来最低。1-3 月缓慢回升至 5.8%，1-4 月继续回升至 6.2%，1-5 月达到 6.7%，增速与全国持平，1-6 月

进一步回升至 7.0%，高于全国 0.1 个百分点。上半年，工业对经济增长的贡献率为 41.2%，拉动力为 2.9%，比一季度提高 0.3 个百分点。

(4) 服务业稳中有升，对经济增长的支撑作用增强。上半年，广西服务业增加值同比增长 8.6%，比上年同期提高 0.8 个百分点。服务业对经济增长的贡献率为 47.6%，比第二产业高 0.2 个百分点，服务业对经济增长的支撑作用增强。从服务业内部行业构成看，其他营利性服务业对服务业的拉动作用最大，拉动服务业增长 2.6 个百分点；其次是金融业、非营利性服务业、批发和零售业，分别拉动 1.6、1.3、1.3 个百分点；房地产业、交通运输仓储和邮政业、住宿餐饮业分别拉动 0.7、0.6 和 0.4 个百分点。

(二) 区域因素

估价对象位于宜州市，隶属于广西壮族自治区河池市。

1、区域概况

(1) 区域位置

河池（壮文：Hozciz），隶属于广西壮族自治区，地处广西壮族自治区西北边陲、云贵高原南麓，是大西南通向沿海港口的重要通道，东连柳州，南界南宁，西接百色市，北邻贵州省黔南布依族苗族自治州，介于东经 106° 34' ~ 109° 09'、北纬 23° 41' ~ 25° 37' 之间。东西长 228 公里，南北宽 260 公里，全市土地面积 3.35 万平方公里，主要为山区，较大的河流有红水河。

河池是广西实施西部大开发的重点区域。河池是一座以壮族为主的多民族聚居城市，全市有壮族、汉族、瑶族、仫佬族、毛南族、苗族、侗族、水族、土家族等 9 个世居民族，少数民族人口 321 万人，

占总人口的 83.67%，是广西壮族自治区少数民族聚居最多的地区之一。语言为壮语、汉语、桂柳方言。

河池素有“六乡之誉”，是中国有色金属之乡、中国水电之乡、世界长寿之乡、世界铜鼓之乡、歌仙刘三姐故乡、红七军和韦拔群故乡。

（2）级别

宜州市四级工业用地。

（3）经济发展状况

农业生产平稳：上半年，河池市完成春播面积 4966 公顷，其中：谷物面积 2972 公顷，豆类面积 922 公顷，薯类面积 1072 公顷；春收实现粮食产量 8617 吨，其中：小麦产量 1333 吨，玉米产量 2598 吨，豆类产量 1109 吨，鲜薯产量 11057 吨。

工业发展趋好：1-5 月，河池市规模以上工业完成产值 149.28 亿元，同比增长 16.6%，增速比 1-4 月提高 0.4 个百分点；规上工业增加值增长 0.5%，比 1-4 月回升 0.8 个百分点。

固定资产投资恢复高增长势头：1-5 月，河池市固定资产投资完成 121.76 亿元，同比增长 20.8%，增速同比提高 24.6 个百分点，环比提高 17.0 个百分点。

房地产开发市场保持增长：截止 5 月底，河池市房地产开发项目 111 个，与去年同期持平。1-5 月，项目整体运行情况稳健，各项指标呈节节上升。

贸易消费市场保持稳中有升：1-5 月，河池市限额以上消费品零售总额实现 20.14 亿元，同比增长 16.0%，增速比 1-4 月提高 0.5 个百分点。按销售单位所在地分，城镇实现零售额 20.09 亿元，增长

16.0%；乡村实现零售额 0.05 亿元，增长 22.4%。餐饮收入 0.48 亿元，增长 4.7%，商品零售 19.66 亿元，增长 16.4%。

规上服务业保持较快增长：1-4 月，河池市规模以上服务业运行总体增长，企业营业收入和营业利润双双平稳，其他营利性服务业提速增长。

财政收支持续高速增长：1-5 月，河池市财政收入完成 29.41 亿元，同比增长 12.5%，继续保持今年以来两位数的增长速度，比上年同期提高 6.2 个百分点。河池市财政支出完成 104.40 亿元，同比增长 25.6%，比 1-4 月提高 3.4 个百分点。其中，八项财政支出完成 76.30 亿元，同比增长 15.4%，比一季度回落 1 个百分点。

物价涨幅扩大：2017 年 5 月，河池市居民消费价格总水平同比上涨 1.8%，涨幅比上月扩大 1.1 个百分点，高于全区平均水平 0.4 个百分点，高于全国水平 0.3 个百分点，在全区 14 个地级市中排名第六。所调查的八大类商品及服务价格同比呈现“七升一降”，其中衣着类、居住类、生活用品及服务类、交通和通信类、教育文化和娱乐类、医疗保健类、其他用品和服务价格同比分别上涨 2.4%、2.5%、2.1%、2.7%、0.7%、7.7%、2.1%；食品烟酒类价格同比下降 0.1%。

（4）区域优势

河池是广西实施西部大开发的重点区域。河池是一座以壮族为主的多民族聚居城市，全市有壮族、汉族、瑶族、仫佬族、毛南族、苗族、侗族、水族、土家族等 9 个世居民族，少数民族人口 321 万人，占总人口的 83.67%，是广西壮族自治区少数民族聚居最多的地区之一。语言为壮语、汉语、桂柳方言。

河池素有“六乡之誉”，是中国有色金属之乡、中国水电之乡、世界长寿之乡、世界铜鼓之乡、歌仙刘三姐故乡、红七军和韦拔群故乡。

2、设施条件

(1) 基础设施条件

供水：自来水由市政供水，供水保证率达90%以上。

供电：由市供电公司供电，供电保证率90%以上。

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

通讯：接自市政通讯网，保障率90%以上。

道路：临规划道路。

该宗地基础设施已达到红线外“五通”（通水、排水、通路、通电、通讯），供水、排水、通电、通讯保证率达90%以上。

(2) 公共设施条件

区域内公共设施有：

金融：中国工商银行、中国邮政储蓄银行等；

商服设施：维尼纶厂招待所、天安购物中心等；

教育：广维小学、宜州市东方百亿幼儿园、宜州市实验高中；

医疗：宜州市工人医院。

3、环境条件

(1) 人文环境

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

（2）自然环境

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

4、交通条件

（1）对内联系与公交状况

区域内主要为乡镇道路，有宜州 2 路公交车通过，公共出行较方便，过往出租车辆较少，出行打车较不方便，地理位置一般，交通便捷度一般。

（2）对外交通条件

对外交通主要有 323 国道、78 国道及叶茂火车站。

5、产业集聚度

产业集聚是指同一产业在某个特定地理区域内高度集中，产业资本要素在空间范围内不断汇聚的一个过程。该区域为维尼纶集团有限公司，周边为广维化工公司、广维集团农贸市场等，区域工业集聚度较好。

6、规划限制条件

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

（三）个别因素

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

1、宗地条件

（1）宗地位置：宜州市庆远镇金宜大道 688 号（原怀远镇龙村）；

(2) 宗地面积：根据产权方提供的宜国用(2011)第 0286 号《国有土地使用证》可知，估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米(其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米)。

(3) 宗地用途：根据产权方提供的宜国用(2011)第 0286 号《国有土地使用证》可知，地类用途为工业用地，实际用途为工业用地，参照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)的规定，此次评估用途设定为工业用地；

(4) 宗地形状：宗地形状不规则；

(5) 临路状况：临规划道路；

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

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

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

(9) 土地使用限制：规划为工业用地；

(10) 宗地周围土地利用类型：工业、综合用地。

(11) 容积率：估价对象为待开发土地，地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0。

2、基础设施条件

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

3、土地利用状况

（1）土地利用现状

估价人员现场勘查，估价对象为待开发土地，地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0。

（2）土地利用条件

①现状利用：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米），地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0。

②最佳利用：待估宗地规划用途为工业用地，经现场勘察，实际用途为工业，规划使用与实际使用一致，估价对象在规划的最高最佳利用状态开发利用，在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。

③利用限制和缺陷：该宗地无特殊利用限制和权限。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关部门颁发的法律、法规及政策文件

- 1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 8 月 28 日);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 2007 年 8 月 30 日);
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号, 1998 年 12 月 27 日);
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日);
- 6、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);
- 7、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》;
- 8、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)
- 9、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

(二) 有关技术规程和技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014);
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014);

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

4、《广西壮族自治区国土资源厅关于印发新一轮征地统一年产值标准的通知》(桂国土资发〔2015〕89号印发)；

5、《宜州市城市规划区内征收集体土地和土地上的青苗、地上附着物补偿标准》(宜政发〔2013〕35号)；

6、《关于调整广西耕地开垦费征收标准和使用政策有关问题的通知》(桂财税〔2016〕38号)；

7、《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》(财税〔2014〕101号)；

8、广西壮族自治区实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法(自治区人民政府令第46号)；

9、宜州市国土资源局公布实施的《宜州市2016年城镇土地定级和基准地价更新成果公布实施》；

(三) 委托方提供的资料

- 1、宜国用(2011)第0286号《国有土地使用证》；
- 2、估价委托书；
- 3、其他相关资料。

(四) 实地勘察资料

- 1、土地估价现场勘察记录表；
- 2、待估宗地现状照片；
- 3、估价人员掌握的其他资料。

二、土地估价

1、估价原则

（1）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（2）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，且土地使用人都期望从其所占有的土地中获取更多的收益。现实中这种期望是以土地使用的合法、合规为前提的。所以，宗地是在使用合法、合规前提下，发挥最有效使用。

（3）供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

（4）贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。土地总

收益是由土地及其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。

2、估价方法

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

(1) 适合本次评估方法分析

①成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益确定土地价格的一种估价方法。

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

②基准地价修正法也称为基准地价系数修正法，是在政府确定并公布了基准地价的地区利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别或地价区段的基准地价调整为估价对象宗地价格的方法。

根据宜州市国土资源局 2016 年 12 月 28 日公布的《宜州市 2016 年城镇土地定级和基准地价更新成果公布实施》可知，基准地价基准日为 2016 年 6 月 30 日，未超出基准地价使用年期，且有规范的修正体系，估价人员能完全掌握并应用对应的修正体系，因此该方法适用。

(2) 不适合本次评估方法分析

①收益还原法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产。

本次估价对象为工业用地，该用途的土地很少对外出租，不具有

收益，因此该方法也不适用。

②剩余法是预测估价对象开发完成后的不动产正常交易价格扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价值余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

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

③市场比较法是将估价对象与在估价期日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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

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

3、估价结果

(1) 地价的确定

根据以上评估过程，上述两种方法做出的结果分别为成本逼近法 302 元/平方米、基准地价修正法 274 元/平方米，估价人员在对区域

内市场经过充分调研的基础上，两种结果差距不大，所以本次评估的结果决定以两种结果的算术平均法的结果为最终结果，具体见下表：

土地单价= (302+274) /2=288 元/平方米

评估土地使用权总面积：35350.87 平方米

估价对象宗地的总价值：1018.1051 万元

(大写：人民币壹仟零壹拾捌万壹仟零伍拾壹元整)。

(2) 估价结果

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

土地使用权面积：35350.87 平方米平方米

单位面积地价：288 元/平方米

土地总价值：1018.1051 万元

(大写：人民币壹仟零壹拾捌万壹仟零伍拾壹元整)。

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件和假设条件

(1) 根据估价对象的现状条件，其基础设施状况设定为宗地红线外“五通”（通水、排水、通路、通电、通讯）。

(2) 根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 15 日，至土地估价期日剩余年期为 36.29 年。

(3) 估价期日为 2017 年 9 月 1 日。

(4) 在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(5) 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(6) 委托方提供资料属实。

2、估价结果和估价报告的使用

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

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

(3) 本估价报告应用的有效期自报告提交日起至一年止。

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

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

3、需要特殊说明的事项

(1) 土地利用状况等资料由企业提供，其所提供的数据我们未经现场测量。

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

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

(4) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地

价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

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

(6) 企业对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

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

(8) 估价对象为待开发土地，地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0。

(9) 根据产权方提供的宜国用(2011)第 0286 号《国有土地使用证》可知，估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米），由于本次为同一《国有土地使用证》上的两个部分地块，本次计算以整体为计算对象，视为一宗地，提醒报告使用者注意！

第四部分 附件

附件 1：土地估价委托书

附件 2：估价对象现场照片、勘察记录

附件 3：待估宗地位置示意图

附件 4：宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》复印件

附件 5：估价机构资质证书及营业执照复印件

附件 6：土地评估中介机构 2017 年度资质年检合格证明

附件 7：估价人员资格证书复印件

附件 8：其他相关资料

土地估价技术报告（评估工作底稿）

项目名称：广西广维化工有限责任公司位于宜州市庆远镇金宜大道 688 号（原怀远镇龙村）共 35350.87 平方米工业用地土地使用权市场价值评估（广西宜州市）

受托估价单位：安徽中安房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：皖中安合(2018)(估)字第 3401004006 号

土地估价技术报告（评估工作底稿）编号：皖中安合（2018）（技）字第 3401004006 号

电子备案编号：

提交估价报告日期：二零一八年一月九日

关键词：广西宜州市

土地使用权市场价值

安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零一八年

土地估价报告（评估工作底稿）

第一部分 总述

一、估价项目名称

广西广维化工有限责任公司位于宜州市庆远镇金宜大道 688 号（原怀远镇龙村）共 35350.87 平方米工业用地土地使用权市场价值评估（广西宜州市）

二、委托估价方

- 1、委托单位：广西广维化工有限责任公司
- 2、单位地址：宜州市怀远镇龙村
- 3、联系人：袁大兵
- 4、联系电话：18977813695

三、受托估价方

1、估价机构名称

安徽中安房地产评估咨询有限公司

2、法定代表人

常忠文

3、估价机构地址

安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑 1 号联排别墅

4、估价机构资质和注册号

国家注册土地估价机构 注册号：A201134001

5、有效期限

2021 年 6 月 30 日

6、办公地址

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

7、联系人

鲍友华

8、联系电话

0551-62659000 62656111

四、估价目的

广西广维化工有限责任公司位于宜州市庆远镇金宜大道 688 号（原怀远镇龙村）共 35350.87 平方米工业用地土地使用权，由于收储的需要，特委托安徽中安房地产评估咨询有限公司评估其使用权市场价值，我公司依据《中华人民共和国土地管理法》和国家相关法律法规、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、技术性规范、通知及委托方提供的有关资料、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料等，确定估价对象于估价期日的土地使用权市场价值，为政府收储委托方土地使用权提供价值参考依据。

五、估价依据

（一）国家有关部门颁发的法律、法规及政策文件

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

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

6、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28
号);

7、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》;

8、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令
第四十六号)

9、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

(二) 有关技术规程和技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508
—2014);

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T
18507—2014);

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

4、《广西壮族自治区国土资源厅关于印发新一轮征地统一年产值
标准的通知》(桂国土资发〔2015〕89号印发);

5、《宜州市城市规划区内征收集体土地和土地上的青苗、地上附着物
补偿标准》(宜政发〔2013〕35号);

6、《关于调整广西耕地开垦费征收标准和使用政策有关问题的通知》
(桂财税[2016]38号);

7、《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》(财税
[2014]101号);

8、广西壮族自治区实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办

法（自治区人民政府令第 46 号）；

9、宜州市国土资源局公布实施的《宜州市 2016 年城镇土地定级和基准地价更新成果公布实施》；

（三）委托方提供的资料

- 1、宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》；
- 2、估价委托书；
- 3、其他相关资料。

（四）实地勘察资料

- 1、土地估价现场勘察记录表；
- 2、待估宗地现状照片；
- 3、估价人员掌握的其他资料。

六、估价期日

二零一七年九月一日

七、估价日期

二零一七年九月一日至二零一八年一月九日

八、地价定义

本次估价目的是为政府收储委托方土地使用权提供价值参考依据。根据估价依据和中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），并结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义。

1、估价期日：本次评估根据委托方的委托估价期日为 2017 年 9 月 1 日；

2、土地使用权类型：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，待估宗地为国有出让用地；

3、用途：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，地类用途为工业用地，实际用途为工业用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）的规定，此次评估用途设定为工业用地；

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

5、土地现状利用条件：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米），根据估价人员现场勘查及其他资料可知，估价对象为待建地块，地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0；

6、土地使用年限：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 15 日，工业用地法定最高使用年限 50 年，至估价期日剩余土地年期为 36.29 年。

本次地价定义是在公开市场条件下，于估价期日、实际利用条件下、设定的开发程度与用途、剩余使用年限等各项评估条件下，于估价期日 2017 年 9 月 1 日出让条件下的土地使用权市场价值。

九、需要特殊说明的事项

1、估价的前提条件和假设条件

(1) 根据估价对象的现状条件，其基础设施状况设定为宗地红线外“五通”（通水、排水、通路、通电、通讯）。

(2) 根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 15 日，至土地估价期日剩余年期为 36.29 年。

(3) 估价期日为 2017 年 9 月 1 日。

(4) 在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(5) 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(6) 委托方提供资料属实。

2、估价结果和估价报告的使用

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

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

(3) 本估价报告应用的有效期自报告提交日起至一年止。

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

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

3、需要特殊说明的事项

(1) 土地利用状况等资料由企业提供，其所提供的数据我们未经现场测量。

(2) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

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

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

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

(6) 企业对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

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

(8) 估价对象为待开发土地，地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0。

(9) 根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米），由于本次

为同一《国有土地使用证》上的两个部分地块，本次计算以整体为计算对象，视为一宗地，提醒报告使用者注意！

十、估价结果

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

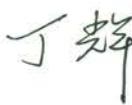
土地使用权面积：35350.87 平方米

单位面积地价：288 元/平方米

土地总价值：1018.1051 万元

（大写：人民币壹仟零壹拾捌万壹仟零伍拾壹元整）。

十一、土地估价师

姓名	土地估价师资格证书号	签名
罗 华	2012340038	
凌 祥	2013340102	
丁 辉	评估专业人员	

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



安徽中安房地产评估咨询有限公司



二零一八年一月九日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1. 土地登记状况

1.1 权属性质：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，权属性质现状为国有出让土地，使用者为广西广维化工有限责任公司。

1.2 权源以及权属变更状况：待估宗地现为工业用地，通过估价师查找相关资料及现场勘查，估价对象原为农用地，后经过农用地转用审批后变为国有土地。广西广维化工有限责任公司 2003 年 12 月以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权，于 2011 年 4 月 25 日办理了宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》并进行登记使用；土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 15 日，至土地估价期日剩余年期为 36.29 年。

1.3 宗地位置：宜州市庆远镇金宜大道 688 号（原怀远镇龙村）。

1.4 宗地用途：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，地类用途为工业用地。

1.5 宗地四至：第一部分东至空地和厂区，南至道路，西临独山，北至农田、第二部分东至独山和农田，南至独山，西临厂区原料厂，北至空地、龙江河。

1.6 宗地面积：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有

限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米）。

1.7 土地级别：宜州市四级工业用地。

1.8 土地登记证书号：019657476S。

1.9 国有土地使用证编号：宜国用（2011）第 0286 号。

1.10 登记时间：2011 年 4 月 25 日。

1.11 地号：-；图号：-。

2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价期日，待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：待估宗地为国有出让土地，土地使用者为广西广维化工有限责任公司，广西广维化工有限责任公司 2003 年 12 月以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权，于 2011 年 4 月 25 日办理了宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》并进行登记使用；土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米）。

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

2.4 取得时间：2003 年 12 月。

2.5 出让价款：/。

2.6 批准使用年期：50 年。

2.7 已使用年限和剩余使用年限：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 15 日，至土地估价期日剩余年期为 36.29 年。

3. 土地利用状况

（1）土地利用现状

估价人员现场勘查，估价对象为待开发土地，地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0。

（2）土地利用条件

①现状利用：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米），地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0。

②最佳利用：待估宗地规划用途为工业用地，经现场勘察，实际用途为工业，规划使用与实际使用一致，估价对象在规划的最高最佳利用状态开发利用，在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。

③利用限制和缺陷：该宗地无特殊利用限制和权限。

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

1、城市资源状况

1.1 地理位置

广西得名于 岭南西道 、 广南西路 ， 是 岭南文化 传承的主要地区之一，又因境内大部分地区属于 秦 统一岭南设置 桂林郡 而简称 “ 桂 ” ， 春秋战国 时期， 广西属 百越 的一部分。1363 年， 设置广西 行中书省 ， 为广西建省之始。民国时期， 广西沿袭清制设省。1958 年 3 月， 广西省改为 “ 广西僮族自治区 ” ， 1965 年 10 月， “ 广西僮族自治区 ” 改名为 “ 广西壮族自治区 ” 。

广西地处中国 华南地区 ， 介于 北纬 $20^{\circ} 54'$ — $26^{\circ} 24'$ ， 东经 $104^{\circ} 26'$ — $112^{\circ} 04'$ ， 与 广东 、 湖南 、 贵州 、 云南 相邻， 并与 海南 隔海相望， 南濒 北部湾 、 面向 东南亚 ， 西南与 越南 毗邻， 大陆 海岸线 长约 1595 千米， 是 西南 地区最便捷的出海 通道 ， 在 中国与 东南亚 的经济交往中占有重要地位。广西是 中国—东盟博览会 的举办地。

广西全区有 壮 、 瑶 、 苗 、 侗 、 仫佬 、 毛南 、 回 、 京 等少数民族， 少数民族总人数居全国第一位。汉语方言有 粤语 、 西南官话（桂柳话）、客家语、平话、湘语、闽语 六种；壮语 方言有北部方言和南部方言， 其中武鸣壮语被公认为全区官方标准壮语；其他 少数民族 语言有 苗语 、 瑶语 等。

1.2 行政区划

截至 2016 年 8 月， 全区辖 14 个地级市， 县级行政区 111 个（包括 40 个市辖区、 7 个县级市、 52 个县、 12 个自治县）， 乡级行政区

1247 个（包括 120 个街道、722 个镇、346 个乡、59 个民族乡）。

1.3 城市人口

2016 年末，全区常住人口 4838 万人，比上年增加 42 万人，增长 0.9%；年末户籍人口 5579.12 万人，比上年增加 60.89 万人，增长 1.1%。出生人口 77 万人，出生率 13.82‰；死亡人口 29 万人，死亡率 5.95‰；人口自然增长率 7.87‰。

从性别结构看，常住人口中，男性人口为 2512.4 万人，占 51.9%；女性人口 2325.6 万人，占 48.1%。常住人口性别比为 108.01（以女性为 100）。

从年龄构成看，常住人口中，16 周岁以上 60 周岁以下（不含 60 周岁）的劳动年龄人口 2987.3 万人，占 61.8%；60 周岁及以上人口 716 万人，占 14.8%。其中 65 周岁及以上人口 481.4 万人，占 10.0%。

从城乡结构看，城镇常住人口为 2326 万人，比上年末增加 69 万人；乡村常住人口为 2512 万人，比上年末减少 27 万人；城镇人口比重（常住人口城镇化率）为 48.1%。

2、不动产制度与不动产市场状况

2.1 土地制度：党的十八届三中全会《决定》明确了农村土地制度改革的方向和任务。日前，中共中央办公厅和国务院办公厅联合印发了《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》。一是完善土地征收制度；二是建立农村集体经营性建设用地入市制度；三是改革完善农村宅基地制度四是建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，合理提高个人收益。

2.2 住房制度：2011 年以来，各地区、各部门认真贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，取得了积极成效。当前房地

产市场调控仍处在关键时期，房价上涨预期增强，不同地区房地产市场出现分化。为继续做好今年房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展，国务院在 2013 年 3 月 1 日出台了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号），强调了要保障合理性住房需求，限制投机性住房需求，要增加住宅用地的供应，调整住房的供应结构，加强市场监管和信息披露，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

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

3、产业政策

3.1 产业政策

广西壮族自治区政府公布了《促进文化产业发展若干政策措施》，从加大财税扶持力度、完善用地政策、放宽市场准入条件、拓宽投融资渠道、完善奖励政策、加大人才引进培养等方面为文化产业发展提供了有力的政策支持。

新政策明确，要逐步加大自治区财政对文化产业发展专项资金的规模，各市县财政可设立文化发展引导资金；扩大对文化产业和文化企业的税费优惠，尤其对创意创新型、高新技术型、非遗生产性保护型等文化企业倾斜。鼓励各级政府建立文化企业融资担保“资金池”，文化企业可通过多种方式向银行、社会进行融资，鼓励政府为企业进

行担保。同时，要进一步放宽市场准入条件，简化准入程序。允许和鼓励文化单位、机构和企业及各类社会资金通过独资、合资、合作、联营、参股、特许经营等多种方式，进入国家未禁止的文化产业领域；鼓励和支持非公有资本参与国有文化单位改建；非公文化企业在项目审批、财税政策等方面享有与国有文化企业同等待遇。

3.2 税收政策

广西壮族自治区地方税务局近日印发《关于落实推进供给侧结构性改革若干税收政策服务措施的通知》，出台系列税收鼓励政策，力促去产能、去库存、防风险、降成本，扩大有效供给。

根据《通知》，企业在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、债务和劳动力一并转让给其他单位或个人的，其中涉及的不动产、土地使用权转让，不征收营业税。对符合相关条件和规定进行改制的企业，改制后企业承受原单位土地、房屋权属的部分，免征契税。企业依法依规实施破产、优化股权结构、改制上市，符合要求的可享受相关契税、营业税、企业所得税等税收减免。

为化解房地产库存、引导住房合理消费，《通知》规定，个人将购买两年以上（含两年）的住房对外销售的，可免征营业税；个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税；个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

《通知》还规定，广西将通过税收优惠杠杆，有效支持信用担保机构发展，缓解中小企业融资困难，积极推进信用融资，支持发展股

权融资，鼓励企业上市；适当降低房地产开发经营业务企业销售未完工开发产品的计税毛利率，提高营业税起征点，降低企业税费负担；通过税收支持企业自主创新、高新技术企业发展、科技成果转化，鼓励重点行业加速折旧、内部挖潜等，增加有效供给；通过减少行政审批事项，不断优化纳税服务。

4、城市规划与发展前景目标

4.1 城市性质

河池市明确“民族生态文化名城”的特色定位，以龙江河为中心，构建自然生态景观和城市发展空间格局，吸取少数民族民居特色，形成地方建筑风貌，建设“一江穿城，山谷、河谷生辉”的城市新貌。

4.2 规划布局

2017年1月9日消息，广西壮族自治区政府办公厅近日公布《广西金融业发展“十三五”规划》，规划提出，“十三五”期间，广西要将南宁打造成为依托广西、立足西南中南、服务中国—东盟自贸区及一带一路互联互通的区域性国际金融中心。具体来看，打造区域性跨境人民币结算中心、区域性货币交易中心、区域性产权交易中心、区域性互联网金融中心、区域性财富管理中心和中国—东盟国际金融中心。

在跨境人民币结算中心方面，依托区域性跨境人民币业务平台以及各商业银行设立的中国—东盟业务中心，进一步拓展海外代理行规模，畅通资金清算渠道，大力发展跨境人民币业务，构建以广西为枢纽的跨境人民币资金“高速路”。

在货币交易中心方面，做大做强人民币对越南盾银行间市场区域交易平台，争取更多东盟、南亚国家货币在南宁开展银行间市场区

域交易，在条件成熟的基础上适时引进东盟、南亚国家金融机构参与交易。

在产权交易中心方面，推动组建面向全区和东盟国家的林权、农产品、知识产品等要素交易市场平台。打造特许经营权、生物医药等交易中心。完善提升大宗食糖交易中心和农村产权交易中心功能。

在财富管理中心方面，充分利用互联网金融产业与高效信息处理技术，建立完善的财富管理服务体系，加强与新加坡等东盟区域财富管理中心交流合作，建设面向东盟区域的财富管理中心。积极围绕财富管理综合经营、监管等方面开展政策创新。引进更多银行机构总部在南宁设立私人银行，引进财富管理机构。加强与上海黄金交易所合作，建立面向东盟的区域性黄金交易中心。

在中国—东盟国际金融信息中心方面，依托中国—东盟信息港建设，围绕金融信息开发与应用，搭建中国—东盟自贸区金融信息发布平台。完善中国—东盟货币指数编制和发布机制，探索指数的推广运用。由高端金融智库、研究机构、政府共同发起，设立中国—东盟自贸区金融研究中心。

4.3 市政交通

广西临海，且与越南相接，境内海航、铁路、公路、航空等交通基础设施建设处于全国中等偏上水平。

航空：民航现有建成机场7座：南宁吴圩国际机场、桂林两江国际机场、柳州白莲机场、北海福成机场、梧州长洲岛机场、百色巴马机场、河池金城江机场。在建、将建机场3座：梧州西江机场、玉林机场、贺州机场。

港口：“十五”期间，新建沿海港口泊位 13 个，新增吞吐能力 864 万吨。其中新建成万吨级以上泊位 8 个，新增吞吐能力 744 万吨。至“十五”末，沿海港口总吞吐能力达 3456 万吨，其中万吨级以上泊位达到 26 个。2010 年全区港口生产性泊位达到 648 个，其中内河泊位 431 个，沿海泊位 217 个，沿海港口万吨级以上泊位 49 个。港口泊位综合通过能力 1.82 亿吨，其中内河 6036 万吨、沿海 1.22 亿吨、集装箱 130 万标准箱。全年完成港口货物吞吐量 1.86 亿吨。其中北部湾港 1.19 亿吨，内河港 6707 万吨。全区行政区划航道里程 6157 公里，通航里程 5591 公里，其中等级航道 3506 公里，占总航道里程的 62.71%；三级及以上航道里程 573 公里，占总航道里程的 10.25%，新增二级航道 291 公里。全区拥有运输船舶 8800 艘、514 万载重吨，分别比上年增长 2.28% 和 1.18%。广西北部湾港由防城港、钦州港和北海港三港组成。2012 年，广西北部湾港吞吐量 17437 万吨，比上一年增长 13.8%，实现了历史性突破。2013 年西部沿海第一大港防城港港口货物吞吐量完成 1.06 亿吨，增长 5.4%

铁路：高铁：柳南城际铁路、衡柳铁路、广西沿海城际铁路、南广高铁、贵广高速铁路。在建的有：云桂高铁，即将建设的有：贵南高铁。普铁：湘桂铁路、南昆铁路、焦柳铁路、黔桂铁路、洛湛铁路、黎湛铁路、玉铁铁路、黎钦铁路、南防铁路、钦北铁路、田德铁路、德靖铁路（在建）

公路：2010 年末广西公路总里程 101782 公里，其中高速公路 2574 公里、一级公路 876 公里、二级公路 8646 公里、二级以上公路占公路总里程的 11.88%。公路总里程、高速公路总里程在全国各省（自治区、直辖市）中分别排第 21 位和 15 位，在西部地区中分别排

第 9 位和第 4 位。

4.4 发展前景

2020 年，经济带内城镇居民人均可支配收入将大于 54860 元，比 2013 年的 30010 元将近翻一番，接近 2013 年我国高收入组人均可支配收入(56389 元)。而 2013 年，广西城镇居民人均可支配收入仅为 23300 元。

产业承接区：肇庆、云浮、梧州、贵港。发挥承东启西的区位优势和中转港口的枢纽作用，依托桂东承接产业转移示范区建设，统筹玉林、贺州产业发展，高起点承接产业转移，引导产业集聚。

转型发展区：柳州、来宾。强化柳州工业重镇和综合交通枢纽地位，发挥来宾新兴工业城市的后发优势，促进柳州、来宾、河池一体化发展，建设成为区域性先进制造业中心和现代服务业基地。

开放门户区：南宁、崇左、百色。发挥南宁经济战略高地的作用，以及崇左、百色连接东盟和资源富集优势，加强海陆统筹、江海联动，扩大沿边开放，转变优势资源开发模式，促进与北部湾经济区开放发展互动，提升开放型经济发展水平。

教育：确保符合条件的考生顺利在流入地参加中高考。广东高等院校适当增加对广西招生计划，鼓励各级各类学校教育交流和合作办学。

医疗：加强鼻咽癌、肝癌等地方高发性重大疾病方面课题研究的协作，推动流动人口卫生和计划生育基本公共服务均等化。

食品安全：加强南宁、贵港、来宾、崇左、肇庆等市食品药品检验检测机构建设，建立区域食品原产地可追溯制度和质量标识制度。

社保医保：劳动者技能培训实现输出地与输入地就业对接，农民工享受职业培训补贴政策。鼓励和引导广东的劳动密集型企业，向劳动力输出地有序转移。建立统一的社保信息交流平台。实现企业职工基本养老保险关系省际顺畅转移。做好异地就医医保费用结算管理服务。

5、城市社会经济发展状况

5.1 经济布局

广西，美丽的八桂之地，不仅有着“甲天下”的秀美景色，更蕴藏了丰富的矿产和林业资源，但“缺油、少煤、无气”，七成以上能源供应依靠区外调入，也是目前广西面临的资源现实。近两年，广西加快了工业化步伐，但在工业企业高速发展的同时，全区资源消耗以及环境承受能力也逐渐捉襟见肘，尤其是化工、冶金、有色金属、电力、建材、制糖以及造纸 7 大重点耗能行业年用能量占到了全区工业用能的 95%以上。为了化解工业经济快速发展与降低能源消耗强度、减少污染排放的矛盾，政府提出通过发展循环经济产业节约能耗。

点线面结合：化工纳入政策规划

a、石化稀土形成循环产业链

b、上下游相关产业耦合对接

多点开花：循环经济成为新引擎

a、28 家循环经济工业园建成

b、贺州：打造稀土、林化等产业集群

c、柳州：吸引烧碱、双氧水企业入园

d、田东：新材料、精细化工协调发展

e、钦州：千万吨炼油项目夯实基础

规划布局:骨干化业示范引领

a、柳州化工:4项指标达到一级

b、田东石化:油头化尾路线明确

5.2 城市经济发展水平与综合实力

今年以来,面对依然错综复杂的国内外形势和持续较大的经济下行压力,广西上下坚决贯彻党中央、国务院的各项决策部署,贯彻落实习近平总书记系列重要讲话特别是视察广西重要讲话精神,在自治区党委、政府的正确领导下,坚持稳中求进工作总基调,扎实推进供给侧结构性改革,全力以赴做好稳增长各项工作,全力促进实体经济发展和产业优化升级,上半年广西经济运行呈现总体平稳、稳中有升、稳中向好的态势。

初步核算,上半年广西生产总值8179.81亿元,按可比价格计算,同比增长7.2%,增速与上年同期持平,比一季度加快0.9个百分点。分产业看,第一产业增加值761.02亿元,增长3.8%;第二产业增加值4133.86亿元,增长6.6%,其中工业增加值3559.23亿元,增长6.7%;第三产业增加值3284.93亿元,增长8.6%;一、二、三产增速全面回升。三次产业对经济增长的贡献率分别为5.0%、47.4%、47.6%,其中工业贡献率为41.2%。

5.3 社会储蓄与投资

城镇居民人均可支配收入四大构成部分全面增长。据广西住户调查显示,2017年上半年我区城镇人均可支配收入15044元,比上年同期增长7.3%,比一季度提高0.1个百分点;扣除物价因素,实际增长5.8%。在收入构成的四大部分中,工资性收入增长7.1%,经营净收入增长9.4%,财产净收入增长0.8%,转移净收入增长9.4%。

各地城镇居民收入水平普遍提高。从总量看，上半年，在全区 14 个市中，城镇居民人均可支配收入绝对值高于全区水平的有 9 个，低于全区水平的有 5 个。其中南宁市、柳州市和桂林市居前三位，上半年城镇居民人均可支配收入分别为 16929 元、16649 元、16452 元，分别高于全区 1885 元、1605 元、1408 元。从增速看，上半年城镇居民人均可支配收入增速高于全区水平的市有 8 个，与全区持平的有 1 个，低于全区水平的有 5 个。其中，北海市、崇左市、桂林市居前三位，同比增速分别为 8.5%、8.1%和 8.0%，分别高于全区水平 1.2、0.8、0.7 个百分点。分县区看，在调查的 112 个县（市、区）中，城镇居民人均可支配收入总量高于全区水平的有 69 个，低于全区的有 43 个；增速超过全区的有 66 个，与全区持平的 7 个，低于全区的有 39 个。

5.4 物价变动

（1）三次产业增速全面回升，二、三产业对经济增长的拉动力相当。上半年，广西实现生产总值 8179.81 亿元，同比增长 7.2%，扭转了从 2016 年全年 7.3%到今年一季度 6.3%台阶式下降趋势。上半年 GDP 增速高于全国 0.3 个百分点，居全国 19 位，比一季度上升 7 位。分产业看，第一产业增加值 761.02 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 4133.86 亿元，增长 6.6%；第三产业增加值 3284.93 亿元，增长 8.6%。三次产业对经济增长的贡献率为 5.0%、47.4%、47.6%，拉动力为 0.4%、3.4%、3.4%。

（2）农林牧渔业加快增长，增速为 2013 年以来同期最高水平。上半年，广西农林牧渔业增加值 787.78 亿元，同比增长 4.0%，为 2013 年以来同期最高速度。增加值增速比上年同期加快 0.7 个百分点，高于全国 0.3 个百分点，在全国的排位由今年一季度的 22 位，上升至

13 位。从四大构成项来看，种植业增加值同比增长 5.3%，林业增加值增长 7.2%，牧业增加值增长 1.4%，渔业增加值增长 4.3%。

(3) 工业持续回升，对经济增长的拉动作用提高。今年广西工业开局艰难，1-2 月规模以上工业增加值增长 5.6%，比全国（6.3%）低 0.7 个百分点，增速为 2001 年以来最低。1-3 月缓慢回升至 5.8%，1-4 月继续回升至 6.2%，1-5 月达到 6.7%，增速与全国持平，1-6 月进一步回升至 7.0%，高于全国 0.1 个百分点。上半年，工业对经济增长的贡献率为 41.2%，拉动力为 2.9%，比一季度提高 0.3 个百分点。

(4) 服务业稳中有升，对经济增长的支撑作用增强。上半年，广西服务业增加值同比增长 8.6%，比上年同期提高 0.8 个百分点。服务业对经济增长的贡献率为 47.6%，比第二产业高 0.2 个百分点，服务业对经济增长的支撑作用增强。从服务业内部行业构成看，其他营利性服务业对服务业的拉动作用最大，拉动服务业增长 2.6 个百分点；其次是金融业、非营利性服务业、批发和零售业，分别拉动 1.6、1.3、1.3 个百分点；房地产业、交通运输仓储和邮政业、住宿餐饮业分别拉动 0.7、0.6 和 0.4 个百分点。

6、一般因素分析

整体来看，广西经济条件稳步发展，其地理位置优越，交通便捷，为一定程度上有利于工业地价的提高。至今全国多数城市房价维持高位并呈上升态势，但涨势趋缓。我国房地产也在自身做着诸多调整。相信有国家政策的有力调控，房地产行业的高层战略对话，在未来一定能找到更加合理有效的发展房地产业的策略，从而推动机遇与挑战并存的房地产业的健康持续发展。估价人员经过综合考虑分析影响待估宗地地价的影响因素认为：待估宗地附近的一般因素有利于待估宗

地地价水平的提高。

（二）区域因素

估价对象位于宜州市，隶属于广西壮族自治区河池市。

1、区域概况

（1）区域位置

河池（壮文：Hozciz），隶属于广西壮族自治区，地处广西壮族自治区西北边陲、云贵高原南麓，是大西南通向沿海港口的重要通道，东连柳州，南界南宁，西接百色市，北邻贵州省黔南布依族苗族自治州，介于东经 $106^{\circ}34' \sim 109^{\circ}09'$ 、北纬 $23^{\circ}41' \sim 25^{\circ}37'$ 之间。东西长228公里，南北宽260公里，全市土地面积3.35万平方公里，主要为山区，较大的河流有红水河。

河池是广西实施西部大开发的重点区域。河池是一座以壮族为主的多民族聚居城市，全市有壮族、汉族、瑶族、仫佬族、毛南族、苗族、侗族、水族、土家族等9个世居民族，少数民族人口321万人，占总人口的83.67%，是广西壮族自治区少数民族聚居最多的地区之一。语言为壮语、汉语、桂柳方言。

河池素有“六乡之誉”，是中国有色金属之乡、中国水电之乡、世界长寿之乡、世界铜鼓之乡、歌仙刘三姐故乡、红七军和韦拔群故乡。

（2）级别

宜州市四级工业用地。

（3）经济发展状况

农业生产平稳：上半年，河池市完成春播面积4966公顷，其中：谷物面积2972公顷，豆类面积922公顷，薯类面积1072公顷；春收

实现粮食产量 8617 吨，其中：小麦产量 1333 吨，玉米产量 2598 吨，豆类产量 1109 吨，鲜薯产量 11057 吨。

工业发展趋好：1-5 月，河池市规模以上工业完成产值 149.28 亿元，同比增长 16.6%，增速比 1-4 月提高 0.4 个百分点；规上工业增加值增长 0.5%，比 1-4 月回升 0.8 个百分点。

固定资产投资恢复高增长势头：1-5 月，河池市固定资产投资完成 121.76 亿元，同比增长 20.8%，增速同比提高 24.6 个百分点，环比提高 17.0 个百分点。

房地产开发市场保持增长：截止 5 月底，河池市房地产开发项目 111 个，与去年同期持平。1-5 月，项目整体运行情况稳健，各项指标呈节节上升。

贸易消费市场保持稳中有升：1-5 月，河池市限额以上消费品零售总额实现 20.14 亿元，同比增长 16.0%，增速比 1-4 月提高 0.5 个百分点。按销售单位所在地分，城镇实现零售额 20.09 亿元，增长 16.0%；乡村实现零售额 0.05 亿元，增长 22.4%。餐饮收入 0.48 亿元，增长 4.7%，商品零售 19.66 亿元，增长 16.4%。

规上服务业保持较快增长：1-4 月，河池市规模以上服务业运行总体增长，企业营业收入和营业利润双双平稳，其他营利性服务业提速增长。

财政收支持续高速增长：1-5 月，河池市财政收入完成 29.41 亿元，同比增长 12.5%，继续保持今年以来两位数的增长速度，比上年同期提高 6.2 个百分点。河池市财政支出完成 104.40 亿元，同比增长 25.6%，比 1-4 月提高 3.4 个百分点。其中，八项财政支出完成 76.30 亿元，同比增长 15.4%，比一季度回落 1 个百分点。

物价涨幅扩大：2017年5月，河池市居民消费价格总水平同比上涨1.8%，涨幅比上月扩大1.1个百分点，高于全区平均水平0.4个百分点，高于全国水平0.3个百分点，在全区14个地级市中排名第六。所调查的八大类商品及服务价格同比呈现“七升一降”，其中衣着类、居住类、生活用品及服务类、交通和通信类、教育文化和娱乐类、医疗保健类、其他用品及服务价格同比分别上涨2.4%、2.5%、2.1%、2.7%、0.7%、7.7%、2.1%；食品烟酒类价格同比下降0.1%。

（4）区域优势

河池是广西实施西部大开发的重点区域。河池是一座以壮族为主的多民族聚居城市，全市有壮族、汉族、瑶族、仫佬族、毛南族、苗族、侗族、水族、土家族等9个世居民族，少数民族人口321万人，占总人口的83.67%，是广西壮族自治区少数民族聚居最多的地区之一。语言为壮语、汉语、桂柳方言。

河池素有“六乡之誉”，是中国有色金属之乡、中国水电之乡、世界长寿之乡、世界铜鼓之乡、歌仙刘三姐故乡、红七军和韦拔群故乡。

2、设施条件

（1）基础设施条件

供水：自来水由市政供水，供水保证率达90%以上。

供电：由市供电公司供电，供电保证率90%以上。

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

通讯：接自市政通讯网，保障率90%以上。

道路：临规划道路。

该宗地基础设施已达到红线外“五通”（通水、排水、通路、通电、通讯），供水、排水、通电、通讯保证率达 90%以上。

（2）公共设施条件

区域内公共设施有：

金融：中国工商银行、中国邮政储蓄银行等；

商服设施：维尼纶厂招待所、天安购物中心等；

教育：广维小学、宜州市东方百亿幼儿园、宜州市实验高中；

医疗：宜州市工人医院。

3、环境条件

（1）人文环境

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

（2）自然环境

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

4、交通条件

（1）对内联系与公交状况

区域内主要为乡镇道路，有宜州 2 路公交车通过，公共出行较方便，过往出租车辆较少，出行打车较不方便，地理位置一般，交通便捷度一般。

（2）对外交通条件

对外交通主要有 323 国道、78 国道及叶茂火车站。

5、产业集聚度

产业集聚是指同一产业在某个特定地理区域内高度集中，产业资本要素在空间范围内不断汇聚的一个过程。该区域为维尼纶集团有限公司，周边为广维化工公司、广维集团农贸市场等，区域工业集聚度较好。

6、规划限制条件

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

7、区域因素分析

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

（三）个别因素

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

1、宗地条件

（1）宗地位置：宜州市庆远镇金宜大道 688 号（原怀远镇龙村）；

（2）宗地面积：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方

米(其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米)。

(3) 宗地用途: 根据产权方提供的宜国用(2011)第 0286 号《国有土地使用证》可知, 地类用途为工业用地, 实际用途为工业用地, 参照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)的规定, 此次评估用途设定为工业用地;

(4) 宗地形状: 宗地形状不规则;

(5) 临路状况: 临规划道路;

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

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

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

(9) 土地使用限制: 规划为工业用地;

(10) 宗地周围土地利用类型: 工业、综合用地。

(11) 容积率: 估价对象为待开发土地, 地上无建筑物, 容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0, 依据最佳使用原则, 本次评估该地块设定容积率为 1.0。

2、基础设施条件

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

3、土地利用状况

（1）土地利用现状

估价人员现场勘查，估价对象为待开发土地，地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0。

（2）土地利用条件

①现状利用：根据产权方提供的宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》可知，土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业，估价对象证载土地面积为 633871.70 平方米，另根据产权方提供的“琦泉生物质发电项目涉及收购广西广维化工有限责任公司土地红线图”可知，本次评估土地面积为 35350.87 平方米（其中地块第一部分 1198.33 平方米、第二部分 34152.54 平方米），地上无建筑物，容积率参照所在地区的工业用地标准容积率 1.0，依据最佳使用原则，本次评估该地块设定容积率为 1.0。

②最佳利用：待估宗地规划用途为工业用地，经现场勘察，实际用途为工业，规划使用与实际使用一致，估价对象在规划的最高最佳利用状态开发利用，在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。

③利用限制和缺陷：该宗地无特殊利用限制和权限。

5、个别因素分析

综上所述，待估宗地用途符合规划，取得合法手续，属于合法性开发建设，土地利用率高，待估宗地地基承载力较好，有利于建筑活动开展；待估宗地周围基础设施开发程度完善；估价对象与周边已建成规模体系，对估价对象的开发利用有显化作用，按照规划条件进行开发达到最佳最有效利用，对待估宗地的市场价值有提升作用。估

价人员经过综合考虑分析影响待估宗地地价的影响因素认为：待估宗地附近的区域因素有利于待估宗地地价水平的提高。

第三部分 土地估价

一、估价原则

(1) 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(2) 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，且土地使用人都期望从其所占有的土地中获取更多的收益。现实中这种期望是以土地使用的合法、合规为前提的。所以，宗地是在使用合法、合规前提下，发挥最有效使用。

(3) 供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

(4) 贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。

就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。土地总收益是由土地及其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。

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法

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

（1）适合本次评估方法分析

①成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益确定土地价格的一种估价方法。

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

②基准地价修正法也称为基准地价系数修正法，是在政府确定并公布了基准地价的地区利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别或地价区段的基准地价调整为估价对象宗地价格的方法。

根据宜州市国土资源局 2016 年 12 月 28 日公布的《宜州市 2016 年城镇土地定级和基准地价更新成果公布实施》可知，基准地价基准日为 2016 年 6 月 30 日，未超出基准地价使用年期，且有规范的修正体系，估价人员能完全掌握并应用对应的修正体系，因此该方法适用。

（2）不适合本次评估方法分析

①收益还原法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资

本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产。

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

②剩余法是预测估价对象开发完成后的不动产正常交易价格扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价值余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

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

③市场比较法是将估价对象与在估价期日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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

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

（二）地价的测算过程

1、成本逼近法

成本逼近法的基本公式

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=P_E+R_3$$

P--待估宗地价格

E_a --土地取得费

E_d --土地开发费

T--税费

R_1 --利息

R_2 --利润

R_3 --土地增值

P_E --土地成本价格

1.1 土地取得费

(1) 土地补偿费

依据《中华人民共和国土地管理法》并结合《广西壮族自治区国土资源厅关于印发新一轮征地统一年产值标准的通知》（桂国土资发〔2015〕89号印发），宜州市征地区片地价如下表：

宜州市征地区片补偿地价表

编号	地级市名称	区域所在县(市、区)	区域	分区域统一年产值标准(元/亩)	分区域补偿倍数	分区域补偿标准(元/亩)
1	河池市	宜州市	宜州市市区规划区内(原庆远镇辖区、现庆远镇龙村、宜畔村、东屏村)	3189	18	57402
2	河池市	宜州市	宜州市市区规划区外:庆远镇原矮山乡(宜畔村、东屏村、六桥村除外)和原太平乡辖区、现庆远镇叶茂村、马安村	2236	18	40248
3	河池市	宜州市	德胜镇	2236	18	40248
4	河池市	宜州市	怀远镇	2236	18	40248
5	河池市	宜州市	北山镇	2216	18	39888
6	河池市	宜州市	石别镇	2216	18	39888

估价对象位置位于宜州市庆远镇，分区域统一年产值标准为 3189 元/亩，分区域补偿倍数为 8，分区域补偿标准为 57402 元/亩，即 86.103 元/平方米。

(2) 青苗及地上物补偿费

由于估价对象所在区域以前大部分为经济作物地，设定其征收前为经济作物地。根据国家的相关规定，结合宜州市实际情况以及《宜州市城市规划区内征收集体土地和土地上的青苗、地上附着物补偿标准》（宜政发〔2013〕35 号）中的规定稻谷的经济作物地的青苗补偿费的标准 1500 元/亩，得到：青苗及地上物补偿费=1500 元/亩=2.25 元/平方米。

$$\text{土地取得费} = (1) + (2) = 88.353 \text{ 元/平方米}$$

1.2 相关税费

(1) 耕地开垦费

根据《关于调整广西耕地开垦费征收标准和使用政策有关问题的通知》（桂财税〔2016〕38 号）规定，征收基本农田高等开垦费标准为 45 元/平方米。

(2) 征地管理费

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

$$\text{土地管理费} = 0 \text{ 元/平方米}$$

(3) 耕地占用税

根据广西壮族自治区实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（自治区人民政府令第 46 号），耕地占用税标准为 30 元/平方米。

(4) 不可预见费

结合该区域征地的实际情况，按征迁土地取得费用的4%收取不可遇见费，则：

$$\text{不可遇见费} = (86.103 + 2.25) \times 4\% = 3.53 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{相关税费} = (1) + (2) + (3) + (4) = 78.53 \text{ 元/平方米}$$

1.3 土地开发费

土地开发费用主要有：基础设施配套费、公共事业建设配套费。

不同土地开发程度和开发完善度，土地开发费用也不同。根据市相关部门提供的数据和估价人员统计分析，开发土地时基础设施达到宗地外市政“五通”。但本次评估待估宗地开发程度根据实际情况设定为宗地外“五通”，各费用见下表：

土地开发程度修正系数表

修正类型	通上水	通下水	通路	通电	通讯	合计
平均值	15	15	24	14	12	80

1.4 投资利息

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

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times [(1 + \text{贷款年利率})^{\text{开发周期}} - 1] \\ &\quad + \text{土地开发费} \times [(1 + \text{贷款年利率})^{\text{开发周期}/2} - 1] \\ &= (88.353 + 78.53) \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] + 80 \times [(1 + 4.35\%)^{1/2} - 1] \\ &= 8.98 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

1.5 投资利润

投资回报率的确定同城考虑一下三个方面因素：一是开发土地的利用类型，一般商业用地开发利润率较高，住宅用地开发次之，工业用地开发利润率最低；二是开发周期的长短，一般开发周期越长，占用资金时间也就越久，总的投资回报率也就高一些；三是开发土地所处地区的政治经济环境，一般经济发达地区的投资回报率较高。通过调查估价对象区域工业企业都属于高附加值企业，土地开发的总体投资回报率较高，参考行业近三年的投资利润率一般在 5%-15%，考虑到宜州土地市场状况及估价对象的实际状况，确定本次评估的土地开发年投资利润率取值为 10%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{年投资利润率} \\ &= (88.353 + 78.53 + 80) \times 10\% = 24.69 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

1.6 土地增值收益

土地增值收益是待估土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用程度而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额，本次评估估价人员根据当地土地管理部门提供的资料，该区域土地增值收益一般为成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润各项之和）的 10-20%，考虑到宜州土地市场状况及估价对象的实际状况，确定本次评估的土地开发年土地增值收益取值为 15%，则。

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

$$= (88.353 + 78.53 + 80 + 8.98 + 24.69) \times 15\% = 42.08 \text{ 元/平方米}$$

1.7 无限年期土地使用权价格

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

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

$$V_N = 88.353 + 78.53 + 80 + 8.98 + 24.69 + 42.08 = 322.64 \text{元/平方米}$$

1.8 设定年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

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

式中： V_n ——待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）

V_N ——无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r ——土地还原率

n ——待估宗地剩余使用年限

式中： V_n ——待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）

V_N ——无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r ——土地还原率

n ——待估宗地剩余使用年限

估价对象宗地土地剩余使用权使用年限为 36.29 年，则有限年期需要修正。

$$\text{有限年期修正系数} = [1 - 1 / (1+r)^n] = [1 - 1 / (1+r)^{36.29}] = 0.8793$$

(1) 确定土地还原率 r

估价人员采取安全利率加风险调整值法来确定土地还原率 r 。

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

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

确定风险调整值为 4.5%；则

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

(2) 计算设定年期土地使用权市场价值

估价对象宗地地价

$$\begin{aligned} V_n &= V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n] \\ &= 322.64 \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{36.29}] \\ &= 322.64 \times 0.8793 \approx 283.70 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

1.9 土地个别因素修正

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

估价对象位于宜州市庆远镇，位置相对较好，周边配套设施较齐全，周边企业较多，产业聚集度较高，根据估价对象及基准地价修正系数，故本次系数调整为 6.49%。

综上所述，本次评估综合考虑后确定估价对象区域及个别因素修正系数为 6.49%。

$$\text{土地价格} = 283.70 \times (1 + 6.49\%) \approx 302 \text{ 元/平方米}$$

2、基准地价修正法

根据 2016 年 12 月 28 日宜州市国土资源局公布实施的《宜州市 2016 年城镇土地定级和基准地价更新成果公布实施》，用地类型按商业、住宅、工业用途区分，各类土地使用年期均为法定最高使用年，限即商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。其基准地价

的内涵为基准日于 2016 年 6 月 30 日, 根据各土地级别或均质区域内同一用途现状平均土地开发程度或 2/3 以上面积已经达到的宗地红线外基础设施平均水平。商业、住宅、工业用地各级别土地开发程度设定为“五通一平”。“五通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路。

宜州市各类用地基准地价更新成果及土地级别表(单位:元/平方米)

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
商业用地	3870	2515	1530	840
住宅用地	2070	1518	1008	690
工业用地	530	415	345	285

基准地价系数修正法是指由待估宗地所处地段的基准地价进行交易日期、土地使用年期、区域因素、个别因素修正得出待估宗地土地的客观、合理价格的方法。

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

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

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--土地开发程度修正值

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待

估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价。

(2) 确定待估宗地所处地段的基准地价及开发程度修正

估价对象规划为工业用地，根据宜州市国土资源局公布的基准地价文件可知：宜州市四级工业用地的基准地价为 285 元/平方米。

由于估价对象土地开发程度设定为宗地外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），与本次所使用的基准地价设定的开发程度不一致，故需进行开发程度的修正。根据估价对象实际情况及基准地价可知，场地平整一般为 12 元/平方米，故本次场地平整修正为-12 元/平方米。

(3) 进行交易时间修正 K1

根据中国城市地价动态监测网公布的数据，参照南宁市地价指数情况一览表如下：

季度	2016 年第一季度	2016 年第二季度	2016 年第三季度	2016 年第四季度	2017 年第一季度	2017 年第二季度
地价水平值	482	484	486	488	490	491

注：本数据来源于中国城市地价动态监测网，详见

<http://www.landvalue.com.cn/lvmonitor>

由于本次评估估价期日为 2017 年 9 月 1 日，根据以上数据可知，截止 2017 年第二季度最新，工业用地地价水平值为 491。故本次估价期日的地价指数参照 2017 年第二季度为 491；基准地价基准日为 2016 年 6 月 28 日，则地价指数为 484。

交易日期的修正系数=491/484=1.0145

(4) 确定区域因素与个别因素修正系数之和（ ΣK ）

列出基准地价修正体系表

表 1 宜州市四级地工业用地宗地地价影响因素指标说明表

		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距主次干道距离 (米)	$R \leq 300$	$300 < R \leq 500$	$500 < R \leq 700$	$700 < R \leq 900$	$R > 900$
	对外交通便利度	高	较高	一般	较差	差
	基础设施完善度	完善	较完善	一般	较差	差
	企业聚集规模	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度降低	聚集度低
	环境质量优劣度	无污染	污染不明显	有轻度污染	污染状况一般严重	污染状况较严重
个别因素	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	生活型次干道	支路
	宗地形状	形状规则, 有利于土地利用	形状较规则, 对土地利用无影响	形状较规则, 对土地利用有影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对土地利用有较大影响
	宗地自然条件	地势平坦, 承载力大	地势较平坦, 承载力较大	地势、承载力对土地利用无不良影响	地势有一定坡度, 承载力较小	地势或承载力严重影响土地利用
	周围用地状况	工业	住宅	商业	绿化、广场	其他
	未来土地规划用途	绿化、广场	工业	住宅	商业	其他

表 2 宜州市四级地工业用地宗地地价修正系数表

		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距主次干道距离 (米)	2.19%	1.09%	0	-1.34%	-2.68%
	对外交通便利度	2.24%	1.12%	0	-1.37%	-2.73%
	基础设施完善度	1.80%	0.90%	0	-1.10%	-2.20%
	企业聚集规模	1.70%	0.85%	0	-1.04%	-2.08%
	环境质量优劣度	1.47%	0.73%	0	-0.90%	-1.79%
个别因素	临近道路类型	1.57%	0.79%	0	-0.96%	-1.92%
	宗地形状	1.17%	0.59%	0	-0.72%	-1.43%
	宗地自然条件	1.37%	0.69%	0	-0.84%	-1.68%
	周围用地状况	1.09%	0.54%	0	-0.66%	-1.33%
	未来土地规划用途	1.19%	0.59%	0	-0.73%	-1.45%

表3 宜州市四级地工业用地影响因素说明状况、优劣度及修正系数

影响因素		条件说明	优劣度	修正系数
区域因素	距主次干道距离（米）	$R \leq 300$	优	2.19%
	对外交通便利度	较高	较优	1.12%
	基础设施完善度	一般	一般	0
	企业聚集规模	聚集度较高	较优	0.85%
	环境质量优劣度	有轻度污染	一般	0
个别因素	临近道路类型	交通型主干道	一般	0
	宗地形状	形状较不规则，对土地利用有一定影响	较劣	-0.72%
	宗地自然条件	地势平坦，承载力大	优	1.37%
	周围用地状况	工业	优	1.09%
	未来土地规划用途	工业	较优	0.59%
合计				6.49%

(5) 进行土地使用年期修正 K2

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

根据 2016 年 12 月 28 日宜州市国土资源局公布实施的《宜州市 2016 年城镇土地定级和基准地价更新成果公布实施》可知，工业用地土地出让使用年期修正表如下：

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.312	0.3542	0.394	0.4315	0.467
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7464	0.764	0.7806	0.7962	0.811	0.825	0.8381	0.8505	0.9623	0.8733
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.935	0.9419	0.9484	0.9546
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9604	0.9659	0.9711	0.976	0.9806	0.9849	0.989	0.9929	0.9966	1

待估宗地剩余使用年期为 36.29 年，则土地使用年期修正系数为 0.9297。

(6) 容积率修正 K3

由于工业用地地价样点较少，无法进行容积率修正系数测算，加之工业用地各级别内容容积率差别不大，对地价影响较小，故对工业用地样点地价不进行容积率修正。

(7) 其他情况修正 K4

该宗地符合基准地价其他条件，无须修正。

(8) 基准地价系数修正估价结果

估价对象宗地地价 = $P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$

宗地编号	基准地价 (元/平方米)	期日修正系数 K ₁	影响地价区域 因素与个别因素 系数之和 $\sum K$	剩余年 限(年)	土地使用权 年期修正系 数 K ₂	容积率 修正系 数 K ₃	其它修 正 K ₄	开发程 度修正 值 D	估价结 果(元/ 平方米)
宗地一	285	1.0145	0.0649	36.29	0.9297	1.00	1.00	-12	274

三、地价的确定

根据以上评估过程，上述两种方法做出的结果分别为成本逼近法 302 元/平方米、基准地价修正法 274 元/平方米，估价人员在对区域内市场经过充分调研的基础上，两种结果差距不大，所以本次评估的结果决定以两种结果的算术平均法的结果为最终结果。具体见下表：

土地单价 = $(302 + 274) / 2 = 288$ 元/平方米

评估土地使用权总面积：35350.87 平方米

估价对象宗地的总价值：1018.1051 万元

(大写：人民币壹仟零壹拾捌万壹仟零伍拾壹元整)

第四部分 附件

附件 1：土地估价委托书

附件 2：估价对象现场照片、勘察记录

附件 3：待估宗地位置示意图

附件 4：宜国用（2011）第 0286 号《国有土地使用证》复印件

附件 5：估价机构资质证书及营业执照复印件

附件 6：土地评估中介机构 2017 年度资质年检合格证明

附件 7：估价人员资格证书复印件

附件 8：其他相关资料