

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

位于苏州高新区长江路 397 号国有土地征收（苏州乐园发展有限公司）国有建设用地土地使用权价值评估（苏州市）。

二、委托估价方

单位名称：苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室

单位地址：苏州高新区科普路 58 号科技大厦

三、估价目的

委托估价方苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室因国有土地征收补偿的需要，特委托苏州天地房地产土地评估有限公司对位于苏州高新区长江路 397 号国有土地征收（苏州乐园发展有限公司）国有建设用地土地使用权价值进行评估，为委托估价方确定国有土地征收补偿提供参考依据。

四、估价期日

2018 年 01 月 19 日

五、估价日期

2018 年 05 月 03 日至 2018 年 05 月 10 日

六、地价定义

1. 土地实际用途和实际开发程度

在估价期日 2018 年 01 月 19 日，估价对象已开发建设，已建成 5 幢建筑物，待估宗地实际用途为文体娱乐用地，实际开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视“七通”及宗地红线内场地平整“一平”的开发水平。

2. 地价内涵

本报告所评估的地价是指估价对象在估价期日 2018 年 01 月 19 日，评估设定用途为文体娱乐用地，土地开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视“七通”及宗地红线内达到场地平整“一平”的开发条件下，剩余土地使用年限为 27.59 年，国有建设用地土地使用权价值。

3. 土地利用规划条件

根据编号为苏新国用（2015）第 1206799 号土地使用权证登记，待估宗地登记面积为 577622.70 m²，根据《狮子山环境提升工程项目被征收房屋情况调查结果的公告》，本次评估土地面积为其中的 53268.62m²，土地使用终止日期为 2045 年 08 月 24 日，土地剩余使用年限为 27.59 年，在估价期日待估宗地已开发建设，已建成长江路 379 号、长江路 383 号、长江路 387 号、长江路 401 号、长江路 403 号共 5 幢建筑物，对应房屋所有权证号分别为苏房权证新区字第 00067602 号、苏房权证新区字第 00067603 号、苏房权证新区字第 00067604 号、苏房权证新区字第 00067605 号、苏房权证新区字第 00067606 号，建筑面积合计为 20257.88m²，容积率为 0.38。

4. 土地设定用途与设定开发程度

待估宗地规划用途为文体娱乐用地，实际用途为文体娱乐用地，本次评估为委托方确定国有土地征收补偿而评估土地使用权价值。根据待估宗地土地利用特点和本次估价目的，依据合法原则，评估设定待估宗地用途为文体娱乐用地。待估宗地实际开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视“七通”及宗地红线内场地平整“一平”，本次估价设定待估宗地开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视“七通”及宗地红线内场地平整“一平”。

七、估价结果

本次估价对象是位于苏州高新区长江路 397 号国有土地征收（苏州乐园发展有限公司）国有建设用地土地使用权价值评估，在估价期日 2018 年 01 月 19 日，土地登记面积为 577622.70 m²，本次评估土地面积为其中的 53268.62m²，设定开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视“七通”及宗地红线内场地平整“一平”的开发条件下，用途为文体娱乐用地，设定容积率为 0.38，剩余土地使用年限为 27.59 年，国有建设用地土地使用权价值评估结果为：


评估土地面积：53268.62m²
 单位面积土地价格：¥3280 元/m²
 每亩单价：¥218.67 万元/亩
 总地价：¥174721074 元

大写：人民币壹亿柒仟肆佰柒拾贰万壹仟零柒拾肆元整。

货币种类：人民币。

具体估价结果详见附表《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

估价师姓名	资格证书号	签字
孙 健	2004320147	
张剑峰	2002320049	

九、土地估价机构

苏州天地房地产土地评估有限公司

估价机构法定代表人签字：


 2018 年 05 月 10 日

附表

土地估价结果一览表

估价机构: 苏州天地房地产土地评估有限公司 估价报告编号: 苏州天地(2018)地(估)字第13030号 估价日期: 2018年01月19日 估价目的: 国有土地征收补偿
 估价期日的土地使用权性质: 国有出让建设用地使用权

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		估价设定土地开发程度	土地使用年限/年	本次评估土地面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(元)	备注
				记载	实际	设定	实际						
苏州乐园发展有限公司	-	苏州高新区长江路397号国有土地征收(苏州乐园发展有限公司)	苏新国用(2015)第1206799号	文体娱乐用地	文体娱乐用地	-	0.38	宗地红线内外达到通路、通水、通燃气、通有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”	27.59	53268.62	3280	174721074	

一、上述土地估价结果的限定条件:

- 1、土地权利限制: 根据委托方提供资料, 估价对象无他项权利限制。
- 2、基础设施条件: 待估宗地已开发建设, 宗地红线内外达到通路、通电、通水、通燃气、通有线电视“七通”及宗地红线内场地平整“一平”的开发水平。
- 3、规划限制条件: 待估宗地为《国有土地使用证》证号为苏新国用(2015)第1206799号的一部分, 容积率设定为0.38。若土地实际开发利用条件与规划不符, 地价水平将发生变化。
- 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、《国有土地使用证》证号为苏新国用(2015)第1206799号宗地面积为577622.70 m², 委托评估宗地为上述宗地的一部分, 面积为53268.62 m²。
- 2、土地估价结果自提交报告之日2018年05月10日起壹年内有效, 评估价值仅作为对委托方确定国有土地征收补偿提供参考价格依据, 不得作抵押、工商登记等其他用途使用。
- 3、本次评估价格是在现行市场条件、现状规划利用状况下, 在估价期日所评估确定的价格。随时间推移、国家政策变化和规划设计等其他条件的变化, 其土地价格应作适当调整或者重估。

估价机构: 苏州天地房地产土地评估有限公司
 2018年05月10日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

单位名称：苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室

单位地址：苏州高新区科普路 58 号科技大厦

二、估价对象

苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室委托评估的估价对象是位于苏州高新区长江路 397 号国有土地征收（苏州乐园发展有限公司）国有建设用地。根据编号为苏新国用（2015）第 1206799 号土地使用权证登记，待估宗地登记面积为 577622.70 m²，根据《狮子山环境提升工程项目被征收房屋情况调查结果的公告》，本次评估土地面积为其中的 53268.62m²，土地用途为文体娱乐用地，土地使用权终止日期为 2045 年 08 月 24 日，至估价基准日剩余土地使用年限为 27.59 年。宗地开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视“七通”及宗地红线内场地平整“一平”的开发水平。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

1.1 土地位置：苏州高新区长江路 397 号国有土地征收（苏州乐园发展有限公司）。

1.2 土地来源及变革：

待估宗地为苏州乐园发展有限公司以受让方式取得，土地使用权类型为国有出让土地使用权。

1.3 土地权属性质及其权属变更状况：

土地所有权为国家所有，使用权为苏州乐园发展有限公司所有。自 2015 年 1 月 28 日取得土地使用证一直沿用至今，未发生权属变更。

1.4 地号：12-007-（014）-0431。

1.5 图号：42.50-46.00。

1.6 土地用途：登记用途为文体娱乐用地，规划用途为文体娱乐用地，本次评估设定待估宗地用途为文体娱乐用地。

1.7 土地面积：《国有土地使用证》证号为苏新国用（2015）第 1206799 号宗地面积为 577622.70 m²，根据《狮子山环境提升工程项目被征收房屋情况调查结果的公告》，委托评估宗地为上述宗地的一部分，位于宗地东部，本次评估土地面积为其中的 53268.62m²。

1.8 四至：东至长江路、南至苏州乐园、西至苏州乐园、北至金山路。

1.9 土地等级：/。

1.10 土地使用年限：根据《国有土地使用证》，土地使用权终止日期为 2045 年 08 月 24 日，至估价基准日剩余土地使用年限为 27.59 年。

2. 土地权利状况

待估宗地的土地所有权为国家所有，使用权为苏州乐园发展有限公司所有，于 2015 年 01 月 28 日领取国有土地使用证，编号为苏新国用（2015）第 1206799 号，土地使用权类型为出让，用途为文体娱乐用地，土地使用期限至 2045 年 08 月 24 日，至价值期日土地剩余使用年限 27.59 年。根据委托方提供资料，估价对象无土地他项权利限制。

3. 土地利用状况

3.1 土地利用现状

经评估人员实地查勘，在估价期日待估宗地已开发建设，已建成长江路 379 号、长江路 383 号、长江路 387 号、长江路 401 号、长江路 403 号共 5 幢建筑物，建筑物建筑面积合计为 20257.88m²，房屋所有权证号分别为苏房权证新区字第 00067602 号、苏房权证新区字第 00067603 号、苏房权证新区字第 00067604 号、苏房权证新区字第 00067605 号、苏房

权证新区字第 00067606 号。宗地开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视“七通”及宗地红线内场地平整“一平”的开发水平。

3.2 土地利用条件

待估宗地规划用途为文体娱乐用地，容积率设定为 0.38，土地使用权终止日期为 2045 年 08 月 24 日。

四、影响地价的因素说明

1. 一般因素

1.1 城市资源状况

(1) 城市地理位置

苏州市位于长江三角洲中部、江苏省南部，市中心位于东经 119°55'-121°20'、北纬 30°47'-32°2'，东邻上海，濒临东海；西抱太湖（太湖 70%以上水域属苏州），紧邻无锡和江阴，隔太湖遥望湖州和宜兴，构成中国长三角苏锡常都市圈；北濒长江，与南通、靖江隔江相望；南临浙江，与嘉兴接壤，所辖太湖水面紧邻湖州、长兴。

(2) 城市人口

2017 年人口总量基本稳定。年末全市常住人口 1068.4 万人，其中城镇人口 813 万人。全市户籍人口 691 万人，户籍人口出生率 12.01‰，比上年提高 0.81 个百分点；户籍人口自然增长率 4.81‰，比上年提高 0.04 个百分点。

(3) 城市面积

苏州市市域面积为 17488 平方公里，现苏州市共辖 5 个市辖区：姑苏区、虎丘区（高新区）、吴中区、相城区、吴江区，1 个国家级开发区：苏州工业园区，代管 4 个县级市：昆山市、常熟市、张家港市、太仓市。2012 年，随着吴江市撤市设区，整体纳入苏州市主城区，苏州城

区面积由原来的 1718 平方公里，一跃扩大至 2910 平方公里。

(4) 城市自然条件

苏州市地处温带，属亚热带季风海洋性气候，四季分明，气候温和，雨量充沛，年平均气温 15.7℃，土地肥沃，是江南有名的鱼米之乡。苏州古城座落在水网之中，街道依河而建，水陆并行；建筑临水而造，前巷后河，形成“小桥、流水、人家”的独特风貌。苏州市地势低平，全市平原占 54.8%，水面占 42.5%，丘陵占 3%，平均海拔 4 米左右。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。

(5) 城市劳动力结构分布

苏州市劳动力资源总量富足充裕，产业就业人口结构为 3.9: 64.1: 32，产业结构为 1.7: 55.6: 42.7，即劳动力人口由总量供给压力转向结构供给压力。

(6) 城市土地利用状况

苏州市土地总面积 848782.6 公顷，占江苏省土地总面积 7.95%。其中，农用地 366650.6 公顷，占全市土地总面积 43.20%，建设用地 166990.2 公顷，占 19.70%，其他土地 315141.8 公顷，占 37.10%。农用地中，耕地 245345.3 公顷，占农用地的 66.92%；园地 24773.3 公顷，占农用地的 6.76%；林地 11248.1 公顷，占农用地的 3.07%；牧草地数量很少，仅有 0.2 公顷；其他农用地 85283.7 公顷，占农用地的 23.26%。建设用地中，城乡建设用地 149827.5 公顷，占建设用地的 89.72%；交通水利用地 15345.7 公顷，占建设用地的 9.19%；其他建设用地 1817.0 公顷，占建设用地的 1.09%。其他土地中，水域 307867.3 公顷，占其他土地的 97.69%；自然保留地 7274.5 公顷，占其他土地的 2.31%。

1.2 不动产制度与不动产市场

(1) 土地使用制度与土地管理政策

苏州市现行的城镇国有土地使用制度为有偿、有限期使用，可以依法进行土地使用权交易的有偿使用与行政划拨方式并存的土地使用制度。同时尝试土地使用制度改革，创新完善农村土地管理制度，建立城乡同地同价政策制度和农村集体土地产权市场，健全城乡建设用地增减挂钩制度和农村土地确权、颁证、流转制度。

(2) 住房制度与政策

2017年5月19日，住建部公开《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》，从法律层面对住房租赁市场各个参与主体均进行行为约束，对租金、租期、承租人居住权利保障等方面均做出规定，以规范住房租赁和销售行为。其中，江苏省6大城市——南京、苏州、无锡、常州、徐州、扬州作为先行试点。苏州市作为江苏省住房租赁的六个试点城市之一，在搭建住房租赁信息政府服务平台、培育专业化住房租赁机构、推进住房租赁规模化经营等方面进行积极探索。2017年7月25日，苏州市政府印发《关于推进装配式建筑发展加强建设监管的实施细则(试行)》，提到“新建普通商品住房应实施全装修，其他居住建筑倡导实施全装修”；“到2025年力争全市建筑产业现代化施工的建筑面积占同期新开工建筑面积的比例、新建建筑预制装配化率均达到50%以上，新建成品住房比例达到50%以上”。2017年8月22日起，苏州首套房贷利率第4次上浮，首套房贷利率上浮10%。

(3) 土地市场交易情况

2017年苏州市区经营性建设用地(不含吴江区)共出让59宗土地，成交面积309.94万 m^2 ，同比减少28.25%，成交金额723.34亿元，同比减少了38.86%。其中姑苏区成交7宗、吴中区20宗、相城区11宗、高新区11宗、工业园区10宗；楼面价超万元以上的地块数量32宗，占比

54%；楼面价超 2 万元以上的地块有 11 宗，占比 18.6%，均是涉宅类地块；36 宗地块需要现房销售，占比达到 74%。2017 年苏州市区住宅用地平均成交楼面价 17624 元/m²，与 2016 年同比下跌 8.2%；商住用地平均成交楼面价 12475 元/m²，与 2016 年同比上涨 12.7%。2017 年，高新区对苏州土地市场的发展功不可没，成交面积和成交金额均位居首位，共计成交 11 宗，面积 95.76 万 m²，占比 31%，成交金额 199.54 亿元，占比 28%。相城区全年成交金额稳居第二，成交金额 198.48 亿元，占比 27%，从成交宗数来看吴中区最高，共成交 20 宗经营性用地，占比 34%。

（4）房屋市场交易情况

2017 年，商品住宅共成交 66212 套，成交面积为 820.3 万 m²，成交同比下跌近 3 成。新增 70354 套，面积为 856.55 万 m²，新增同比下跌 15%。年度销供比为 0.96。供销表现来看，2017 年度商品住宅供销基本持平。2017 年度各区域均不同程度的同比下跌。其中姑苏区较去年跌幅最大，下跌 47.73%。吴江年度成交 270.84 万 m²，占比全市成交量 33%。吴中区成交 199.39 万 m²，占比 24%。由于区域内供应有限，姑苏区和工业园区成交占比较少。2017 年度各区域成交均价均同比上涨，其中相城区涨幅最大，与近年相城区宅地成交楼面价拉升有一定影响。六区中，姑苏区、工业园区年度成交均价分别为 31728 元/m²、31222 元/m²，领先于其余各区。吴江区成交均价为 14960 元/m²，为均价最低区域，以价换量态势明显。截止到 12 月底，苏州商品住宅可售面积为 700.31 万 m²，47899 套。出清周期为 9.56 个月。

1.3 产业政策

（1）产业优惠政策

根据《苏州市产业发展导向目录》实施产业发展分类指导政策，由鼓励类、限制类、禁止类和淘汰类四方面构成，促进鼓励类产业发展壮

大和集聚集中，引导限制类产业升级改造和有序退出，严禁禁止类产业发展，坚决淘汰落后生产工艺装备和落后产品。

各个区和设立的工业产业园，均在所得税、增值税、营业税根据认定企业产业性质不同给予减免、退征、免征等优惠政策，对鼓励型的产业进行政策扶持和奖励，对专利类的知识产权进行保护，并通过政策优惠吸引高层次和紧缺人才，对关键领域人才进行薪水补贴等。

（2）税收政策

苏州市投资税收优惠政策，①企业从事农、林、牧、渔业项目的所得可以免征、减征企业所得税。②企业从事公共污水处理、公共垃圾处理、沼气综合开发利用、节能减排技术改造、海水淡化等符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。③国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。④对已设立的鼓励类外商投资企业、外商投资研究开发中心和产品出口型外商投资企业技术改造，在原批准的生产经营范围内进口国内不能生产或性能不能满足需要的自用设备及其配套的技术、配件、备件，可免征进口关税。⑤对符合《外商投资产业指导目录》中鼓励类的外商投资项目，在其投资总额内进口的自用设备，除外商投资项目不予免税的进口商品目录所列商品外，免征关税。

1.4 城市规划与发展目标

（1）城市性质

苏州市是国家历史文化名城和重要的风景旅游城市，是长江三角洲重要的中心城市之一。

（2）城市发展目标

苏州全市域基本实现农业、工业、科技、教育现代化，经济繁荣、

文教科科技发达、人民生活富裕、道德风尚良好，城镇体系与城市布局合理，职能完善。苏州中心城区城市设施水平达到基本现代化，古城风貌得到进一步保护与发扬，成为与国际经济接轨，高度开放，经济发达，国际上知名的历史文化名城和风景旅游城市。

1.5 城市经济发展状况

(1) 城市经济结构布局

2017 年苏州市经济结构持续优化。全市服务业增加值比上年增长 8.3%。全年实现高新技术产业产值 1.53 万亿元，比上年增长 10.5%，占规模以上工业总产值的比重达 47.8%。

(2) 国民经济生产总值

2017 年全市实现地区生产总值 1.7 万亿元，按可比价计算比上年增长 7%。全年实现一般公共预算收入 1908.1 亿元，比上年增长 10.3%。其中税收收入 1672.9 亿元，增长 11.1%，税收收入占一般公共预算收入的比重达 87.7%，比上年提高 0.7 个百分点，一般公共预算收入总量、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 1771.5 亿元，比上年增长 9.5%。其中城乡公共服务支出 1350.2 亿元，比上年增长 10.5%，城乡公共服务支出占一般公共预算支出的比重达 76.2%。

1.6 社会储蓄与投资

(1) 社会储蓄水平

苏州市 2017 年金融运行保持稳定。年末全市金融机构总数 838 家，金融总资产 5 万亿元。年末全市金融机构人民币存款余额 26467.6 亿元，比年初增加 603.3 亿元，比年初增长 2.3%；金融机构人民币贷款余额 23986.6 亿元，比年初增加 2062.2 亿元，比年初增长 9.4%。

(2) 银行利率

根据中国人民银行 2015 年 10 月 23 日公布的一年期定期存款年基准利率 1.50%，银行贷款一年期基准年利率为 4.35%，银行贷款三年期基准年利率为 4.75%。

(3) 投资利润率

项目平均投资利润率指项目达到设计产能，利润总额或项目产期内平均利润总额与项目总投资比率。行业平均投资利润率是投资者进行投资机会选择主要参考依据之一，是投资者其投资项目收益低期望要求。

房地产企业的投资利润率一般是按开发项目计算，是项目净利润与项目总投资的比例关系，即：项目投资利润率=项目净利润/项目总投资。它表示每百元的投资所带来的纯利润，是房地产企业考核投资和经营效益的一个重要指标。苏州市房地产项目年平均投资利润率约为百分之十。

(4) 社会投资方向与实施情况

苏州市第一产业内部结构由农业为主向农、林、牧、渔业多样化发展，第二产业内部结构以工业为主，第三产业内部结构由贸易为主向贸易、金融、房地产、新兴服务业转变。

要加快构建以高新技术产业为主导、服务经济为主体、先进制造业为支撑、现代农业为基础的现代产业体系，以实现第一、第二、第三产业协同发展，尽快进入三、二、一产业格局，扎实推进现代农业建设，大力发展先进制造业，鼓励企业进行技术创新，加快发展现代服务业。

2017 年全市完成全社会固定资产投资 5600 亿元，比上年下降 0.9%，全年投资降幅逐步收窄。分产业看，第一产业完成投资 1.5 亿元，比上年增长 50%；第二产业完成投资 1992 亿元，比上年增长 0.2%，其中工业投资 1985 亿元，增长 0.1%；第三产业完成投资 3606 亿元，比上年下降 1.5%。

2. 区域因素

2.1 区域概况

(1) 区域位置

苏州高新区隶属苏州，位于苏州古城西侧，东临京杭大运河，南邻吴中区，北接相城区，西至太湖。政府驻地为苏州高新区科普路58号苏州科技大厦。

(2) 区域人口

2017年苏州高新区区域人口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。

(3) 区域面积

苏州高新区行政面积258平方公里，下辖枫桥、狮山、横塘、镇湖、东渚5个街道及浒墅关、通安2个镇，下设江苏省苏州浒墅关经济开发区、苏州科技城、苏州高新区综合保税区、苏州西部生态城。

(4) 区域经济发展状况

2017年苏州高新区经济社会发展稳中有进，全年实现地区生产总值1066.41亿元，同比增长7.9%；公共财政预算收入129.80亿元，税收占比92.9%，增长18.0%；完成全社会固定资产投资总额530.06亿元；完成社会消费品零售总额251.50亿元，增长13.0%；工业总产值2903.32亿元，增长0.8%；新兴产业产值1501.00亿元，增长3.9%；占规模以上工业总产值2689.31亿元，增长0.5%；进出口总额340.18亿元、实际利用外资6.08亿美元；城镇居民人均可支配收入4.59万元，增长8.5%；发展质效不断提升，经济结构持续优化。

(5) 医院、卫生设施状况

苏州高新区拥有各类卫生机构184家，其中区卫生局直属卫生单位2个（区疾病预防控制中心和卫生监督所），三级医院1个（苏州明基医院），公立二级医院3个（苏州高新区人民医院、苏州第七人民医院

和苏大附二院中西医结合医院），民营一级医院 1 个（苏州圣爱医院），护理院 5 个（苏州福星护理院、苏州兴卫护理院、苏州颐康护理院、苏州高新区阳山护理院、苏州市怡养护理院），镇（街道）社区卫生服务中心（站）43 个，门诊部 11 个，个体诊所、卫生室、医务室 112 个，其他卫生机构 3 个。

（6）文化、体育设施条件

苏州高新区全区有公共图书馆 21 个，人均拥有公共文化体育设施面积 3 平方米，苏州市“十大文化重点工程”总投资 16 亿元的区文体中心项目进展顺利，主体工程已封顶。总投资 3.5 亿元、总建筑面积 2.2 万平方米的浒墅关开发区文体中心项目开工建设，全区现有图书馆分馆 21 个，24 小时自助图书馆 4 个。创新服务模式，主动送服务到基层，在区内养老院、消防中队、重点企业等 6 个单位设立“阅享四季”流动图书服务驿站。

（7）其他公用设施

苏州高新区拥有各级各类幼儿园 47 所、小学 21 所、初中 9 所（含完中初中部 1 所）、普通高中 3 所、民办 12 年一贯制学校 1 所、各类社区教育中心 8 所、国际学校 2 所、特殊教育学校 1 所。高新区始终把教育放在优先发展、率先发展的战略地位，实施“科教兴区”战略，全面推进教育现代化，教育发展整体水平和综合实力处于全市领先地位。

2.2 交通条件

（1）公共交通

苏州高新区内道路设施较完善，以区内何山路、竹园路、塔园路等为主要道路，与中环快速路、太湖大道高架桥、苏福快速路相连，公交线路较齐全，地铁 1 号线、3 号线（在建）、5 号线（在建）在区内通过。

（2）对外交通

苏州高新区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区内穿过，高水准建设的太湖大道横贯东西。区域公共交通线路四通八达，水、陆、空交通十分便捷。

2.3 环境条件

2017年苏州高新区环境质量总体稳定。空气质量有改善趋势，SO₂、PM_{2.5}等多项指标有改善，O₃浓度有所升高，以PM_{2.5}、O₃和酸雨为特征的区域性复合型大气污染仍相对突出。集中式饮用水源地水质属安全饮用水；地表水水质基本符合相应水域功能要求。区域声环境质量和道路交通噪声环境质量基本符合功能要求；辐射环境质量较好，满足相关标准要求。

2.4 基础设施条件

(1) 供水状况

苏州高新区自来水有限公司重组于2014年，沿革于1994年成立的苏州新区自来水建设发展管理公司和1996年成立的苏州新区新宁自来水发展有限公司，公司由苏州高新区经济发展集团总公司和苏州新区高新技术产业股份有限公司共同出资。公司所辖水厂两座，日供水能力45万吨，负责全区机关、企事业单位及居民生产、经营和生活用水供应。出厂水每两小时进行1次5项检验，每天进行1次10项检验，每月进行1次52项检验，每半年进行1次106项检验，均符合国家标准。设有119个供水压力监测点，实时监控全区供水管网压力，确保水压稳定。建成DN（公称通径，下同）100以上的供水主管道1175公里。

(2) 供电状况

苏州高新区范围内有220千伏变电站7座，110千伏变电站23座，

35 千伏变电站 2 座，35 千伏及以上变电容量 461.15 万千伏安，线路长度 666.36 公里。电力客户 23.19 万户，总用电容量 683.87 万千瓦。

(3) 污水处理状况

苏州高新污水处理有限公司拥有污水处理厂 5 座，负责高新区污水收集和處理工作。高新区污水集中处理始于 20 世纪 90 年代初，第一座污水厂建于 1993 年 6 月，于 1996 年 3 月投入运行。2002 年至 2004 年，陆续兴建第二污水处理厂和白荡、浒东、镇湖 4 座污水处理厂，城市生活污水集中处理能力不断提高。全区共铺设污水主管道 680 公里（市政管网），全年新增 10.6 公里（市政管网），污水日处理能力 28 万吨，污水排放均达到一级 A 标准。

2.5 科技创新

2017 年，高新区科技创新工作以苏南国家自主创新示范区建设为核心，围绕区党工委、管委会“创新驱动、再创辉煌”的决策部署和全年科技工作目标任务，全区科技创新创业取得新进展。全年财政性科技投入 9.39 亿元，占公共财政预算支出的 11.2%。全社会研发投入占地区生产总值比重超过 3.4%，科技进步贡献率达到 60%。区医疗器械产业技术创新中心成为全省首批三家产业技术创新中心。高新区被科技部火炬中心确定为全国医疗器械创新型产业集群试点。入选全国首批国家高新区创新驱动发展示范工程。获批国家知识产权投融资试点单位和全国首批、全省唯一一家科技服务业试点区域。

2.6 规划限制

苏州高新区在开发建设过程中，有一整套严格规划体系。比如：规划形成“一带、十字、一环、八片”的空间结构。“一带”即京杭大运河景观带；“十字”即横向沿狮山路的城市发展轴及纵向长江路片区发展轴形成十字形发展主轴，依托轨道交通及城市中心建设，沿轴线集中

布局商业、金融等公共服务设施用地，提升高新区发展能级；“一环”即狮山、何山周边的环状公共设施，以两山城市中央公园为核心，环狮山和何山布局文化、体育、创意、商业商务等公共设施，打造围绕两山的中央活力区；“八片”即八大功能片区，包括狮山路商务商业区、金山路高新区技术产业区、狮山-何山活力休闲区、南部先进制造业发展区、金山浜总部经济区、向阳路创意研发区以及南、北两大生活区。融合经济、产业、城市、土地等规划，无论居住用地、商住用地，还是公建配套设施用地，都严格按照规划用途使用，切实杜绝了开发建设的滥权、随意与盲目。

待估宗地规划用地为文体娱乐用地。城市规划对待估宗地所在区域土地的利用类型、利用强度均有一定限制。

3.个别因素

3.1宗地位置

待估宗地位于苏州高新区长江路 397 号国有土地征收（苏州乐园发展有限公司），待估宗地临长江路，区位较好。

3.2 土地用途

（1）土地实际用途

待估宗地实际用地为文体娱乐用地，规划用途为文体娱乐用地。

（2）估价设定用途

本次估价设定用途为文体娱乐用地。

3.3 宗地形状

待估宗地形状较规则。

（1）临街状况

待估宗地临长江路，道路质量、等级较好。

（2）容积率

待估宗地内已开发建设，宗地的实际容积率约为 0.38，估价对象为上述宗地的一部分，本次评估设定估价对象容积率为 0.38。

(3) 地块面积

待估宗地登记面积为 577622.70m²，本次评估土地面积为其中的 53268.62m²。

3.4 场地平整状况

设定待估宗地红线内场地达到平整“一平”。

(1) 地基承载力

待估宗地地耐力在 18~20T/M² 左右，承载力一般。

(2) 地形条件

待估宗地地势平坦，坡度平缓。

(3) 地质条件

待估宗地土地为壤质黄泥土类型，地质状况良好。

3.5 四至

待估宗地东至长江路、南至苏州乐园、西至苏州乐园、北至金山路。

3.6 基础设施条件

在基础设施方面，已建成“七通一平”的综合性设施，即宗地内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视“七通”。宗地临道路为次干道，质量较好，供水、供电保证率在 98%以上，排水设施较完善，排水较通畅。

3.7 规划利用状况

待估宗地规划用途为文体娱乐用地，容积率设定为 0.38，土地使用权终止日期为 2045 年 08 月 24 日。

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 《中华人民共和国物权法》
- 1.2 《中华人民共和国土地管理法》
- 1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 1.4 《中华人民共和国城乡规划法》
- 1.5 《中华人民共和国担保法》
- 1.6 《中华人民共和国资产评估法》
- 1.7《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号, 1998)
- 1.8《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)
- 1.9《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)
- 1.10《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)
- 1.11《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号)
- 1.12《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)
- 1.13《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部39号令, 2007)
- 1.14《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部21号令, 2003)
- 1.15《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令[2008]第538号)
- 1.16《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局第50号令)
- 1.17《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(财税[1985]19号)
- 1.18《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号, 2011)

1.19 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）

1.20 国务院办公厅关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知（国办发明电〔2004〕20号）

1.21 关于加强土地供应管理促进房地产市场持续健康发展的通知（国土资发〔2003〕356号）

1.22 闲置土地处置办法（国土资源部令第53号）

1.23 关于印发《新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法》的通知（财建〔2012〕151号）

1.24 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）

2. 地方政府法规、条例与文件

2.1 《江苏省土地管理条例》（江苏省九届人大常委会，2000）

2.2 《江苏省土地登记办法》（省政府第83号令，1996）

2.3 《关于建立土地估价报告备案制度的通知》（苏国土资发〔2001〕117号）

2.4 《省政府关于深化土地使用制度改革优化配置土地资源的意见》（苏政发〔2003〕14号）

2.5 《江苏省城市房地产交易管理条例》（江苏省十届人大常委会，2004）

2.6 《江苏省税务局关于进一步加强印花税征收管理的通知》（苏地税函〔2004〕52号）

2.7 《省政府办公厅转发省国土资源厅等部门关于调整耕地开垦费征收标准意见的通知》（苏政办发〔2011〕120号）

2.8 《苏州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（苏府规字〔2011〕3号）

2.9 江苏省《关于印发江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题规定的通知》（苏政发〔2011〕91号）

2.10 江苏省实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（省政府令第52号，2008）

2.11 苏州市人民政府和苏州市国土资源局颁发的有关文件与要求

3. 技术规程

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

3.2 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）

3.3 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类标准》（GB/T 21010-2017）

3.4 苏州市住房城乡建设局《苏州市国有土地上房屋征收估价技术规范》（苏住建房〔2016〕1号）

3.5 国土资源部《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）

4. 委托方提供的、估价方掌握的与估价人员勘察收集的资料

4.1 委托估价方提供的有关资料

4.1.1 《狮子山环境提升工程项目被征收房屋情况调查结果的公告》
(复印件)

4.1.2 《国有土地使用证》（复印件）

4.2 受托估价方掌握的有关资料

4.2.1 估价对象所在区域土地级别、基准地价及地价动态监测资料

4.2.2 估价对象所在区域重置价格资料

4.2.3 估价对象所在区域城市规划资料

4.2.4 估价对象所在区域基础设施方面的资料

重要意义在于为推测未来的收益变化动向提供依据，其价格应是由反映该宗土地将来的总收益所决定。这要求土地估价师必须了解过去的土地收益状况，并对土地市场状况、发展趋势、政治经济形势等诸方面对土地市场的影响进行细致的分析研究和预测，准确地预测土地现在和未来能为权利人带来的利润总和，即收益价格。

1.3. 综合性原则

土地估价具有综合性，从实地调查到室内分析，从方法选择、参数确定到价格综合，从市场状况、因素分析到调整比较等，综合考虑评估项目的背景、委估对象的历史状况和现状、特殊政策影响的区域等综合因素，这是科学合理地评估工作中一个不可或缺的重要环节。

1.4. 供需原则

完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要取决于需求方，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特性。

1.5. 最有效使用原则

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的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。评估中应充分考虑待估宗地的特性，模拟

权利人的投资行为，按照最有效利用方式进行评估。

1.6. 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。

1.7. 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、经营者的经营能力等所带来的收益，而不是孤立地确定土地资产的价值。

1.8. 报酬递增递减原则

由土地报酬递减律可知，土地的经济产出随其投入要素的变动而变动。在假定其他投入要素不变的情况下，随着某种要素（如投入）投入量的增加，将导致土地的总产出量、平均产出量和边际产出量呈现先递增后递减的态势。这就是估价应遵循的报酬递增递减原则。

1.9. 价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。根据影响土地质量优劣的因素种类及其作用程度的大小，重点分析对土地起控制和主导作用的因素，突出主导因素对土地的影响。

1.10. 审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

1.11. 公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

2. 估价方法

2.1 土地估价方法选择

土地估价方法主要有市场比较法、成本逼近法、剩余法、收益还原法、假设开发法、基准地价修正法、路线价法等，各方法有不同的估价思路、方法特点与适用范围。本次估价根据估价对象基本情况（用途、类型、区位、规模等），估价对象所在区域基本情况，公司对估价基础资料的掌握情况以及估价人员实地勘查情况，结合估价方法基本思路、特点与适用范围，选择估价方法。

根据《城镇土地估价规程》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》以及土地的具体条件、用地性质及评估目的，估价对象为文体娱乐用地，所在区域无基准地价，且无类似的房地产成交案例，因此缺乏成本逼近法、剩余法和基准地价修正法的基础，而估价对象所在区域土地市场较活跃，近期有交易案例可供选择 and 比较，可采用市场比较法进行评估；另一方面，所在区域房地产租赁市场相对活跃，有较丰富的房地产租赁案例，客观租金可以用比较法求取，且房地产及土地的还原率可以取得，故可采用收益还原法计算土地价格。

综上，本次估价采用市场比较法和收益还原法进行估价，并在此基础上综合确定评估价值。

2.2. 土地估价的技术路线

2.2.1 市场比较法

市场比较法，是根据市场中替代原理，将估价对象与具有替代性的、且在估价期日近期市场交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作必要而适当的修正，以估算估价对象价格的一种方法。其估价公式为：

$$V=V_c \cdot \alpha \cdot \beta \cdot \gamma \cdot \eta \cdot \zeta$$

式中， V —估价对象土地价格；

V_c —所选的比较案例交易价格；

α —交易情况修正系数，为正常交易情况条件指数（一般可设100%）与比较案例交易情况条件指数之比；

β —交易日期修正系数，为估价对象基准日地价指数与比较案例交易日期地价指数之比；

γ —区域因素修正系数，为估价对象区域因素条件指数与比较案例区域因素条件指数之比；

η —个别因素修正系数，为估价对象区域个别条件指数与比较案例个别因素条件指数之比。

区域因素与个别因素中，可能存在次一级的多个因子，如基础设施、环境条件、楼层、朝向等。

ζ —为其他必要的因素修正系数，如土地使用年限、容积率等。

2.2.2 收益还原法

收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，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期日收益总和的一种方法。具体来说，收益还原法是运用适当的还原率，计算估价对象房地产未来各期的客观纯收益在估价时点上的现值之和，从而得出土地价值的一种方法。首先估算每年的总收益，然后扣减总费用，包括管理费用、维修费用、保险费以及税费等，得到年纯收益。通过选定的收益

还原法公式和还原率，利用收益价值计算公式求得估价对象的价值。由于估价对象所在区域聚集程度、娱乐氛围等因素，预计年租金保持不变。其计算公式为：

$$p = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

p ----- 土地收益价格

a ----- 土地纯收益，每年不变

r ----- 土地还原率

n ----- 未来土地收益年期

待估宗地用途为文体娱乐用地，周边有较多类似娱乐房地产出租，租金案例可以取得，根据市场调查租金及典型投资者的还原率等，可以测算出估价对象价格，故可以采用收益还原法对估价对象进行估价。

具体估价路线为：首先利用比较法求取估价对象的客观租金和还原率，测算出房地产的收益价格，然后利用投资组合技术和剩余技术计算土地的价值。

3. 估价结果

3.1 两种估价方法的测算结果

采用市场比较法测算的待估宗地土地单价为3255.92元/m²。

采用收益还原法测算的待估宗地土地单价为3304.17元/m²。

3.2 地价确定方法

采用的市场比较法，选择了估价对象所在区域相同用途和性质的三宗比较案例，并进行了专业的分析、比较和修正，修正依据充分，评估结论可信。收益还原法采用的比较法求取客观租金并进行修正、通过市场调研，采用合理的方式统计分析，从而确定客观还原率、合理收益年

期等数据，宗地价格是在客观纯收益和还原率的基础上，测算得出，由于比较法和收益还原法评估的结果相差不大，价故取两种测算结果的算术平均值作为待估宗地地价：

$$\begin{aligned}\text{单位面积土地价格} &= (3255.92 + 3304.17) \div 2 \\ &= 3280 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{土地总地价} &= \text{单位面积土地价格} \times \text{土地面积} \\ &= 3280 \times 53268.62 \\ &= 174721074 \text{ 元}\end{aligned}$$

3.3 估价结果

本次估价对象是位于苏州高新区长江路 397 号国有土地征收（苏州乐园发展有限公司）国有建设用地土地使用权价值评估，在估价期日 2018 年 01 月 19 日，土地登记面积为 577622.70 m²，本次评估土地面积为其中的 53268.62m²，设定开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视“七通”及宗地红线内场地平整“一平”的开发条件下，用途为文体娱乐用地，设定容积率为 0.38，剩余土地使用年限为 27.59 年，国有建设用地土地使用权价值评估结果为：

评估土地面积：53268.62 m²

单位面积土地价格：¥3280 元/m²

每亩单价：¥218.67 万元/亩

总地价：¥174721074 元

大写：人民币壹亿柒仟肆佰柒拾贰万壹仟零柒拾肆元整

货币种类：人民币。

三、估价结果和估价报告的使用

1. 估价的前提和假设条件

1.1 本报告设定的待估宗地土地开发条件是指在估价基准日 2018 年

01月19日，宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视“七通”及宗地红线内场地平整“一平”开发程度。

1.2本报告所评估的地价是指待估宗地在估价基准日2018年01月19日宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视“七通”及宗地内土地平整的开发条件下，设定用途为文体娱乐用地，本次评估土地面积为其中的53268.62m²，设定容积率为0.38，剩余土地使用年限设定为27.59年，国有建设用地土地使用权价值。

1.3任何有关待估宗地国有土地使用权的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

1.4委托方提供的有关待估宗地的资料属实。

2.估价结果和估价报告的使用

2.1本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价师认可。

2.2 本报告估价结果仅供为委托方确定国有土地征收补偿提供参考依据，实际国有土地征收补偿由委托方决策决定。如委托估价方超出本报告限定的使用条件使用本报告，受托估价方不承担任何法律或经济责任。如用于其它目的，本报告评估结果无效。土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门进行审查用，估价技术报告不提供给委托方。

2.3 待估宗地在估价基准日无他项权利限制。

2.4 本报告自提交日起壹年内有效，若要过期使用，必须进行期日修正或重新评估。

2.5 委托估价方在使用本报告时必须保证本报告的完整性。受托估价方提供给委托方的土地估价报告仅供委托方在本报告限定的条件下使用，土地估价技术报告不提供给委托方。

2.6本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，苏州天地房地产

土地评估有限公司对该报告有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得委托方书面同意；本公司承诺未经委托方同意，不以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律法规政策有规定的除外。

3. 需要特殊说明的事项

3.1 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

3.1.1 有关资料主要为委托方提供、受托方掌握的资料及估价人员实地查勘和调查收集的估价对象及所在地的资料。

3.1.2 估价人员对估价对象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，依据委托方提供的资料和估价人员掌握的资料进行评估。

3.1.3 估价对象苏州高新区长江路 397 号国有土地征收（苏州乐园发展有限公司）宗地为《国有土地使用证》证号苏新国用（2015）第 1206799 号宗地的一部分，土地证号苏新国用（2015）第 1206799 号宗地证载面积为 577622.70 m²，根据《狮子山环境提升工程项目被征收房屋情况调查结果的公告》，委托评估宗地为上述宗地的一部分，位于宗地东部，本次评估土地面积为其中的 53268.62m²。

3.1.4 苏州高新区长江路 397 号，《国有土地使用证》证号为苏新国用（2015）第 1206799 号宗地的实际容积率约为 0.38，估价对象为上述宗地的一部分，本次评估设定估价对象容积率为 0.38。

3.2 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

3.2.1 宗地外基础设施的开发水平是根据估价人员收集的估价对象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测算的基础设施投入的平均水平。宗地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。

3.2.2 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。

3.2.3 本次评估设定规划用途及利用强度为最有效利用强度，如该规划无效或土地规划条件和土地利用强度发生变化，土地估价结果应作相应调整。

3.2.3 根据房屋征收评估委托合同，本次估价日期为 2018 年 01 月 19 日，若估价日期发生变化，土地估价结果应作相应调整。

3.2.4 估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地规划条件和土地利用条件、土地利用方式、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，土地估价结果应作相应调整。

3.3 其他需要特殊说明的问题

3.3.1 本报告估价结果仅供为委托方确定国有土地征收补偿提供参考依据，如用于其它目的，本报告评估结果无效。委托估价方如违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本报告和估价结果的，受托估价方不承担任何法律或经济责任。

3.3.2 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3.3.3 地价货币单位：人民币元。

第四部分 附件

- 一、 狮子山环境提升工程项目被征收房屋情况调查结果的公告(复印件)
- 二、 国有土地使用证(复印件)
- 三、 待估宗地位置图和现状照片
- 四、 受托估价机构营业执照(复印件)
- 五、 受托估价机构备案情况函(复印件)
- 六、 本次评估土地估价师资格证书(复印件)

狮子山环境提升工程项目被征收房屋情况调查表

序号	房屋坐落	被征收房屋情况				土地使用权情况				备注
		所有权人	权属凭证	合法面积 m ²	登记用途	使用权人	权属凭证	使用面积m ²	登记用途	
1	高新区长江路379号	苏州乐园发展有限公司	苏房权证新区字第00067602号	10792.21	非住宅	苏州乐园发展有限公司	苏新国用(2015)第1206799号	577622.70	文体娱乐用地(085)	1. 其中属于征收范围的 土地面积为 53268.62平方米; 2. 未经登记建筑面积 2236.21平方米。
2	高新区长江路383号		苏房权证新区字第00067603号	2398.74	非住宅					
3	高新区长江路387号		苏房权证新区字第00067604号	2461.38	非住宅					
4	高新区长江路401号		苏房权证新区字第00067605号	2466.35	非住宅					
5	高新区长江路403号		苏房权证新区字第00067606号	2139.25	非住宅					

汇总部门: 狮子山街道补偿安置办 (盖章)、区征收办 (盖章)

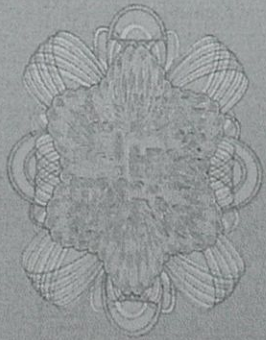
认定部门: 区国土分局 (盖章)



苏苏国用(2015)第1206799号

土地使用权人	苏州乐园发展有限公司		
座落	长江路997号		
地号	12-007-(014)-0431	图号	42.50-46-00
地类(用途)	文体娱乐用地(085)	取得价格	宗地出让价格
使用权类型	出让	终止日期	2045年08月24日
使用权面积	577622.70 M ²	其中	M ²
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



苏州市人民政府 (章)
2015年4月28日



苏州市国土资源局 (章)
2015年4月28日



No. 433982100 S

制机关

图号

宗地出让价格

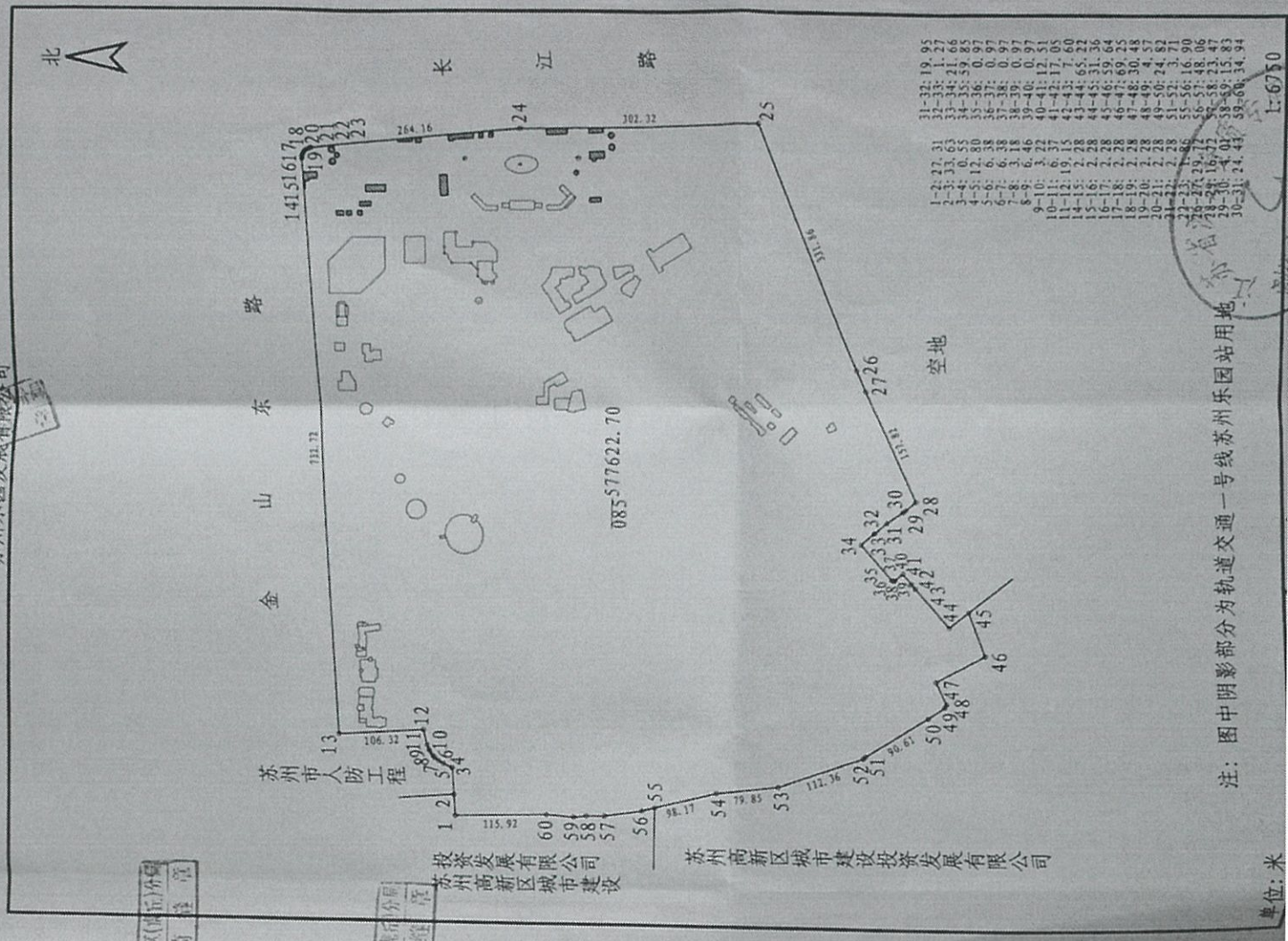
宗地M²

土地使用权人	苏州乐园发展有限公司	
座落	长江路397号	
地号	12-007(014)-0431	图号 42.50-46.00
地类(用途)	文体娱乐用地(085)	取得价格 宗地容积率
使用权类型	出让	终止日期 2045年08月24日
使用权面积	577622.70 M ²	其中
		独用面积 M ²
		分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



苏州人民政府 (章)
2015年 月 28 日



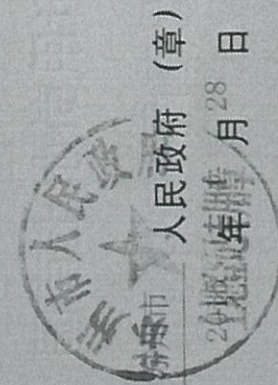
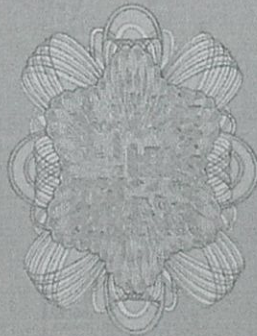
注: 图中阴影部分为轨道交通一号线苏州乐园站用地

单位: 米

苏新国用(2015)第12067

土地使用权人	苏州乐园发展有限	
座落	长江路397号	
地号	12-007-(014)-043	
地类(用途)	文体娱乐用地	
使用权类型	出让	
使用权面积	577622.70	

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，保护土地使用者合法权益，维护社会主义市场经济秩序，经审查核实，准予登记。



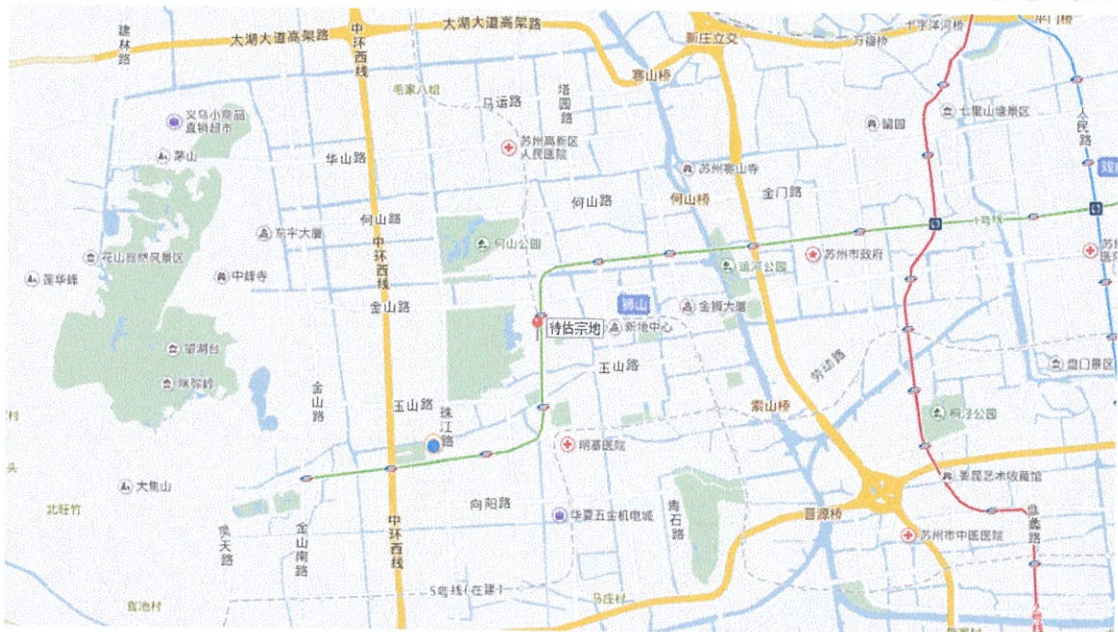
登记机关

证书监制机关



记事

苏州市





编号 320512000201708080142



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913205057682718365 (1/1)

名称 苏州天地房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 苏州高新区珠江路117号5幢201室
法定代表人 张剑峰
注册资本 320万元整
成立日期 2004年11月16日
营业期限 2004年11月16日至2034年11月15日
经营范围 房地产评估、土地评估、价格评估、房地产租赁价格评估；测绘服务；房地产信息咨询、中介服务；土地登记代办手续服务；企业管理及信息咨询、营销策划；投资管理信息咨询。（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）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年 08月 08日

江苏省国土资源厅

苏土估备字（2017）0108号

关于苏州天地房地产土地评估有限公司 备案情况的函

苏州天地房地产土地评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2017年11月6日完成土地估价机构备案，主要备案信息如下：

机构名称：苏州天地房地产土地评估有限公司

备案编号：2017320108

法定代表人（执行事务合伙人）：张剑峰

评估师：雷蕾（土地估价师 证书尾号：0376），孙健（土地估价师 证书尾号：0147），蔡明（土地估价师 证书尾号：0005），方文生（土地估价师 证书尾号：0031），张剑峰（土地估价师 证书尾号：0049），梁会娟（土地估价师 证书尾号：0057），屠广明（土地估价师 证书尾号：0016），王海玲（土地估价师 证书尾号：0124），唐建锋（土地估价师 证书尾号：0049），张伟（土地估价师 证书尾号：0011），刘

持证人经国家统一考试认定，具备土地估价师资格。
The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No. 2004320147



姓名：
Full Name 孙健

性别：
Sex 男

身份证号码：
ID.No. 320520197812230119

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：
Date of Issue 2009年01月01日

有效期至：
Date of Expiry 2028年12月31日

发证机关：
Issued by: 中华人民共和国国土资源部
Ministry of Land and Resources, PRC