
土地估价报告

项目名称：安徽皖维高新材料股份有限公司位于巢湖市凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐部北侧、巢维路西侧 861.08 平方米工业用地国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：安徽弘业房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：安徽弘业（2020）（估）字第 209 号

提交估价报告日期：二〇二〇年七月二日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：安徽皖维高新材料股份有限公司位于巢湖市凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐部北侧、巢维路西侧 861.08 平方米工业用地国有建设用地使用权市场价格评估

二、委托估价方：巢湖市自然资源规划局

地址：巢湖市东风路 436 号

联系人：张国庆

联系电话：0551-82335929

三、估价目的：

此次估价依据委托方提供的国有土地使用证[巢国用（2015）第 0324 号]、宗地图、《安徽皖维高新材料股份有限公司土地收储范围图》等相关资料，本次评估价格为该宗地国有建设用地使用权市场价格，估价目的仅为委托方办理该宗地国有建设用地使用权收储提供价格参考。

四、估价期日：根据现场踏勘日期，确定本次估价期日为二〇二〇年六月三十日。

五、估价日期：二〇二〇年六月三十日至二〇二〇年七月二日。

六、地价定义：

本次评估价格为巢湖市凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐部北侧、巢维路西侧 861.08 平方米工业用地国有建设用地使用权市场价格，估价目的仅为办理该宗地国有建设用地使用权收储提供价格参考。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/T 18508-2014），并结合委托方提供的资料及估价人员现场勘查情况，确定本次评估地价定义。

1、估价期日：根据现场踏勘日期，确定本次评估的期日为二〇

二〇年六月三十日。

2、土地使用权类型及土地使用权年限：该宗地在估价期日是出让国有建设用地，土地登记用途为工业用地，终止日期为 2047 年 01 月 26 日，截至本次估价期日剩余使用年限为 26.57 年。

3、土地用途：根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查，土地登记用途为工业用地，本次评估设定为工业用地。

4、土地开发程度：待估宗地在估价期日时周边土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通讯、通电、供水、排水），红线内土地平整；本次估价所设定的土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通讯、通电、供水、排水）和宗地内土地平整。

5、规划条件：依据委托方提供的国有土地使用证[巢国用（2015）第 0324 号]、宗地图、《安徽皖维高新材料股份有限公司土地收储范围图》等相关资料，土地登记面积 16000 平方米，用途为工业，终止日期为 2047 年 01 月 26 日。根据《安徽皖维高新材料股份有限公司土地收储范围图》，拟收储部分土地面积为 861.08 平方米，本次评估宗地面积为 861.08 平方米。根据估价师现场踏勘，待估宗地现状为空地，现状容积率为 0，本次评估设定容积率为 0。

本次评估价格是在规划利用条件下，满足上述用途、使用权类型、使用权年限、开发程度、规划指标等各项评估设定条件，于估价期日 2020 年 6 月 30 日的正常市场条件下，国有建设用地使用权市场价格。

七、估价结果：

经估价人员现场勘查和当地市场进行分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途，土地使用权类型，使用年限及开发程度条件下，于估价期日的土地使用权价值如下：

地价种类：国有建设用地使用权市场价格

宗地面积：861.08 平方米

单位地价：131 元/平方米

土地总价：861.08 × 131=11.28 万元

大 写：壹拾壹万贰仟捌佰元整

货币种类：人民币

（估价结果详见附表《土地估价结果一览表》）

根据巢湖市土地收储的实施政策以及土地估价师对周边区域的市场状况的调查，建议巢湖市自然资源规划局以本次评估价格为基础，结合土地市场运行情况等集体决策综合确定该宗地土地收储价格。

八、土地估价师签字：

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
于 弘	2007340037	于弘

于晓红	2004340122	于晓红
-----	------------	-----

九、土地估价机构：

估价机构负责人签字：黄艳丽



附表 1 土地估价结果一览表

估价机构：安徽弘业房地产土地资产评估有限公司

估价报告编号：安徽弘业（2020）（估）字第 209 号

估价日期：2020 年 6 月 30 日

估价期日的土地使用权性质：国有土地

估价目的：为委托方办理该宗地国有建设用地使用权收储提供价格参考

估价期日 土地使用 者	宗地位置	国有土地使用证号	估价期日用途			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	土地使 用年期	土地面积 (平方米)	土地单价 (元/平方 米)	土地总价 (万元)
			规 划	实 际	设 定	规 划	实 际	设 定						
安徽皖维 高新材料 股份有限 公司	巢湖市凤凰山街道灯塔 社区以北、皖维俱乐部 北侧、巢维路西侧	巢国用（2015）第 0324 号	工 业	工 业	工 业	/	0	0	宗地红线内 外“五通”和 宗地红线内 “场地平整”	宗地红线外 “五通”和宗 地红线内“场 地平整”	26.57 年	861.08	131（约 8.73 万元/ 亩）	11.28

一、上述土地估价结果的限定条件：

此次评估为该宗地在 2020 年 6 月 30 日时土地开发程度为宗地红线外“五通”和宗地红线内“场地平整”的使用条件下，土地剩余使用年期为 26.57 年国有建设用地使用权市场价格。

二、其他需要说明的事项：

此报告结果仅是为委托方办理该宗地国有建设用地使用权收储提供价格参考，不作其他使用。其他有关事项见土地估价报告。

附表 1-1 估价对象基础设施条件表

宗地内平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通气状况	通讯状况
场地平整	巢维路	接市政供电网	接市政供水网	接市政排水网		接市政通讯网

安徽弘业房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年七月二日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方：巢湖市自然资源规划局

二、估价对象：

评估宗地位于巢湖市凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐部北侧、巢维路西侧，依据委托方提供的相关资料，本次评估宗地土地面积为 861.08 平方米，土地登记用途为工业用地，本次评估设定为工业用地。宗地四至为：东至：项目边界；西至：项目边界；南至：项目边界；北至：项目边界。本次评估价格为该宗地国有建设用地使用权市场价格，估价目的仅为办理该宗地国有建设用地使用权收储提供价格参考。

三、估价对象概况：

1、土地登记状况：

1.1 土地使用者：安徽皖维高新材料股份有限公司。

1.2 地理位置：巢湖市凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐部北侧、巢维路西侧。

1.3 土地用途：土地登记用途为工业用地，本次评估设定为工业用地。

1.4 四至：

东至：项目边界； 西至：项目边界；

南至：项目边界； 北至：项目边界。

1.5 土地面积：土地证载面积为 16000 平方米，本次收储土地面积为 861.08 平方米，本次委托评估面积为 861.08 平方米。

1.6 土地权属性质：出让国有土地。

1.7 土地级别：根据巢湖市人民政府[巢政秘（2019）95号]《巢湖市人民政府关于公布巢湖市中心城区土地基准地价的通知》（2019年4月10日），该区域处于工业控制区。

1.8 根据委托方提供的资料进行统计，具体登记信息如下表：

土地使用权人：安徽皖维高新材料股份有限公司；

权利性质：出让；

终止日期：2047年1月26日。

2、土地权利状况：

2.1 土地所有权状况：国有土地所有权。

2.2 土地使用权状况：国有建设用地使用权。

2.3 土地他项权利状况：该宗地在估价期日时无抵押、租赁、担保等他项权利存在。

2.4 宗地使用的其他特殊规定：无。

3、土地利用状况：

3.1 土地利用现状：根据现场勘查结果，在估价时点待估现状为空地。

3.2 土地规划利用情况：依据委托方提供的国有土地使用证[巢国用（2015）第0324号]、宗地图、《安徽皖维高新材料股份有限公司土地收储范围图》等相关资料，土地登记面积16000平方米，用途为工业，终止日期为2047年01月26日。根据《安徽皖维高新材料股份有限公司土地收储范围图》，拟收储部分土地面积为861.08平方米，本次评估宗地面积为861.08平方米。根据估价师现场踏勘，待估宗地现状为空地，现状容积率为0，本次评估设定容积率为0。

四、影响地价的因素说明：

（一）一般因素

1、自然因素

1.1 城镇地理位置

巢湖市位于省城合肥的南部，中心位于北纬29°47'~31°16'和东经115°45'~117°44'区位优势，交通便捷。淮南、合九铁路及合宁、沪蓉、合芜高速公路穿境而过。长江流经巢湖市182公里，芜湖长江大桥和铜陵长江大桥横跨长江天堑，是巢湖市连接江南的跨江通

道，政府驻地卧牛山街道。

1.2、行政区划

截至 2019 年末，巢湖市下辖 6 个街道、11 个镇、1 个乡：中庙街道、亚父街道、卧牛山街道、凤凰山街道、天河街道、半汤街道、栏杆集镇、苏湾镇、柘皋镇、银屏镇、夏阁镇、中埠镇、散兵镇、烔炀镇、黄麓镇、槐林镇、坝镇、庙岗乡。市政府驻姥山路 1 号。

1.3 气候条件

巢湖市属北亚热带湿润季风气候区，主要气候特点是：季风明显、四季分明、气候温和、雨量充沛、光照充足。

1.4 水文条件

巢湖市水面 493 多平方公里，域内巢湖水面 464 平方公里。水资源总量 7.6 亿立方，其中地表水 1.5 亿立方，地下水 1.44 亿立方。

2、社会因素

2.1 人口数量与家庭规模

截至 2019 年末，巢湖市常住人口 80.32 万人，比 2018 年增加 0.7 万人。年末户籍人口 86.04 万人，比 2018 年增加 0.12 万人，全年人口出生率 9.08‰，比 2018 年下降 0.26‰；死亡率 5.51‰，比 2018 年下降 0.44‰；自然增长率 3.57‰，比 2018 年上升 0.18‰。

2.2 城镇发展与公共设施建设

2018 年巢湖市高效统筹规划、建设、管理“三大环节”，城乡面貌蔚然改观。空间布局持续优化。完成城市总体规划、空间规划暨“多规合一”、生态网络、综合交通、特色风貌等专项规划编制。完善土地利用总体规划，完成土地整治项目 10730 亩，建设高标准农田 3.28 万亩，争取各类建设用地指标 8380 亩。全年盘活闲置和低效利用土地 580 亩，清理批而未供土地 3425 亩。上市出让各类用地 1306 亩，划拨供应土地 4793 亩。完成下朱村、柴油机厂、青蒲葛等 54 个地块 124.6 万平方米房屋征收，交付篆池河等 16 个地块安置房 2304 套

26.4 万平方米。功能品质整体提升。北沿江高速建成通车，合宁、合芜高速扩容工程和 G312 开工建设，岳武高速东延、明巢高速、方兴大道东延等工程有序推进。新建、续建城市大建设项目 107 个，完成投资 35.2 亿元，巢湖大桥、亚父路、东外环等动脉工程加速推进。日供 3 万吨备用水源应急工程完工通水，日供 10 万吨三水厂建成运行，实现了市民喝上“放心水”的夙愿。建成城市阅读空间 6 个、24 小时自助图书馆 4 个。推进城市“厕所革命”，新建、改建公厕 108 座。完成 9 个省级中心村建设、6 个集镇建成区整治，打造黄麓镇昝方村等美丽乡村示范村，烔炀老街、北闸老街、张家疃入选第五批中国传统村落名录。造林绿化 7682 亩，创建省级森林城镇 1 个、省级森林村庄 11 个。实施农村道路畅通工程 829 公里，荣获合肥“四好农村路”示范市。巢湖环湖防洪治理工程全线开工，农田水利基本建设获省“江淮杯”二等奖。人居环境有效改善。实施城市管理提升“十大工程”，启用数字城管平台，巩固提升全国文明城市成果。推进“两治三改”行动，拆除违建 12.3 万平方米，改造“城中村”35 个、棚户区 890 套、老旧小区 105 个。实施康居园等 7 个老旧小区雨污分流，天湖商城整治、世纪大道提升改造竣工验收。开展农村环境“三大革命”，建成苏湾镇、栏杆集镇污水处理厂和 18 座农村污水处理设施，改厕 2.2 万户，“三线三边”连续六年合肥第一。

3、经济因素

3.1 地区经济发展状况

2019 年，巢湖市完成地区生产总值 475 亿元，按可比价计算，比 2018 年增长 8.2%。其中，第一产业增加值 38.5 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 184.7 亿元，增长 10.7%；第三产业增加值 251.8 亿元，增长 7%；三次产业结构由 2018 年的 8.2:38.1:53.7 调整为 8.1:38.9:53。按常住人口计算，人均 GDP 为 5.91 万元，比 2018 年增加 4973 元。

3.2 财政金融状况

2019年，巢湖市完成财政收入38.3亿元，比2018年增长11.1%，其中地方财政收入23.2亿元，增长12.3%；全年完成税收收入33.7亿元，增长11.8%。财政支出60.5亿元，比2018年增长19.4%。其中，一般公共服务支出4.9亿元，增长2.4%，教育支出13.1亿元，增长0.4%，社会保障与就业支出10.1亿元，增长4.3%，卫生健康支出6.8亿元，增长5.9%，农林水事物支出10亿元，增长42.4%。

截至2019年末，巢湖市金融机构人民币存款余额610.5亿元，同比增长12.6%，其中住户存款余额367.3亿元，同比增长14.5%；全市金融机构人民币贷款余额518.3亿元，同比增长20.1%。

截至2019年末，巢湖市融资性担保机构2家，担保122户，担保金额4.34亿元；小额贷款公司4家，贷款276笔，贷款金额4.52亿元。典当行3家，典当金额0.19亿元。

3.3 利率水平

中国人民银行决定，自2015年10月24日起下调金融机构人民币存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%。

3.4 交通体系

巢湖区位优势，交通便捷。位于长三角经济区沿江经济带中部、“合芜宁”金三角中心，距合肥和芜湖各60公里，是皖江开发开放及示范区建设的中心地带。宁西、合福高速铁路、淮南干线铁路，合宁、合芜高速公路穿境而过。2015年6月28日，合福高铁通车，巢湖东站正式运营。

依托芜湖朱家桥外贸码头和合肥、南京两个航空港，可借“船”出海。巢湖汽车北站设有合肥骆岗机场异地候机楼，采取“空港快线”的方式，为巢湖当地旅客提供购票、班车接送、异地值机等“一站式”服务。

南京、合肥 2 个航空港及芜湖朱家桥外贸码头构成了巢湖通往国内外的快速通道。巢湖港是安徽省八大内河港口之一，水路运输经裕溪河航道通江达海。江流经巢湖市 182 公里，合芜、沪蓉高速公路穿境而过，依托合肥新桥机场和芜湖万吨级外贸码头直达世界各地。

3.5 产业政策

为全面促进巢湖市产业转型升级，推动经济高质量发展，根据《合肥市培育新动能促进产业转型升级推动经济高质量发展若干政策的通知》（合办〔2018〕19号）及《合肥市人民政府办公室关于印发2019年合肥市培育新动能促进产业转型升级推动经济高质量发展若干政策实施细则的通知》（合政办〔2019〕16号）精神，结合巢湖市实际制定《巢湖市培育新动能促进产业转型升级推动经济高质量发展若干政策》。

3.6 产业结构

根据巢湖市 2019 年政府工作报告，巢湖市新型工业提质扩量。出台经济高质量发展若干政策，常态化推进“四送一服”双千工程，新增规上工业企业 10 家，规上工业产值增长 17.2%。实施“制造强市”战略，规上制造业企业产值 360 亿元、增长 18.5%，入列全省制造业发展增速 10 快县（市）。聚焦“三重一创”建设，战略性新兴产业产值 47.1 亿元、增长 12%。新签约工业项目 59 个，工业投资增长 20%，中科硕丰吨级硼 10 同位素、宏光高新年产 10 万吨塑料母粒、云海五万吨镁合金新材料等一批标杆项目先后落户开工。实施技术改造三年行动计划，技改投资增长 40%。新增省级“数字化车间”1 家、合肥市级“数字化车间”12 家、“品牌示范企业”9 家，获评省“专精特新”企业 3 家。现代服务业提档升级。稳步推进国家全域旅游示范区建设，新增省级优秀旅游乡镇 4 个、乡村旅游示范村 8 个，耳街获评省旅游商品特色街区，东庵森林公园获评“全国汽车自

驾运动营地”。谋划并推进巢湖姥山岛 5A 景区 248 项创建任务，与省旅游集团签订战略合作协议。成功举办“醉美”巢湖赏花季、中庙渔火音乐节等主题活动，全年接待游客 950 万人次、增长 32%。实施电商振兴乡村提升工程，获评省电子商务进农村全覆盖工作先进县（市）。盘活闲置楼宇 13.1 万平米，引进医统天下互联网大健康产业园、中铁中基建筑产业基地等总部经济项目。安徽首座县级万达广场开业运营。信贷投放结构不断优化，贷款余额 425.39 亿元，存贷比 83.5%，贷款总量、存贷比位居合肥市县域首位。生态农业提速增效。新增新型农业经营主体 269 家，中化农业基地、中药饮品加工等项目相继入驻，实现农产品加工产值 90 亿元、增长 15.8%。发展中药材、稻渔综合种养、设施农业等特色高效农业 31 万亩，新增“三品一标”认证产品 27 个，水产跨越工程连续七年全省第一。举办中埠番茄节、黄麓葡萄采摘节等 9 个农旅融合节庆活动，开工建设半岛花溪等 5 个田园综合体。粮食持续增产增收，获评中国好粮油示范县（市）、省粮食产业经济发展示范县（市）。

3.7 技术创新

根据巢湖市 2019 年政府工作报告，巢湖市加压激活创新、改革、开放“三大引擎”，发展潜能持续释放。科技创新迸发活力。新增国家级高新技术企业 11 家、省级高新技术企业 4 家、科技特派员工作站 2 家，入选首批“国家创新型县（市）”建设名单。加大科技创新投入，兑现奖励资金 1250 万元，新增专利申请量 1138 件，授权量 485 件，被省知识产权局推荐为“2018 年国家知识产权强市”。发挥企业、院校创新主体作用，培育省级创新平台 3 个、合肥市级创新平台 7 个。出台人才房租补贴办法等 8 个实施细则，评选表彰“巢湖英才”6 人、产业创新团队 6 个、第五批专业技术拔尖人才 20 人。综合改革激发动力。推进“一网一门一次”改革，“最多跑一次”事项占比 99.7%，全程网办率 86.8%，申办材料精简 57%，不动产登记（交

易)中心获评“全国百佳不动产登记便民利民示范窗口”。实施“七十一证合一”，企业开办时间压缩至2天，新登记市场主体8472户。推行动产抵押、股权质押“零见面”模式，帮助企业融资1.52亿元。整合优化国有资本配置，推进路桥工程处、巢投公司、军粮供应站改制，组建乡村振兴投资公司，授权居巢经开区履行下属国有企业出资人职责。出台农村供水管理体制改革的方案，启动长江供水工程规划工作，分步开展乡镇水厂清产核资和回购工作。完成城乡公交一体化改造，全市农村地区居民畅享绿色幸福出行。建成全省首个社会治理指挥调度中心，实现为民服务“一号通”。开放合作焕发生机。健全招商引资重点产业项目调度、市级负责同志包保推进机制，全年引进产业项目69个，投资额341.1亿元，上海宝汽智能化新能源汽车、中材装配式建筑等重大产业项目相继签约。培育跨境电商产业园，引进跨境电商企业38家，实现交易额1531.06万美元。积极参加进博会、广交会等国际展会，全年外贸进出口3.5亿美元、增长15.5%。交流合作深化拓展，举办海峡两岸健康养老产业论坛，与包河区、肥东县、含山县开展友好结对合作。

4、行政因素

4.1 土地利用规划与管制

空间布局持续优化。完成城市总体规划、空间规划暨“多规合一”、生态网络、综合交通、特色风貌等专项规划编制。完善土地利用总体规划，完成土地整治项目10730亩，建设高标准农田3.28万亩，争取各类建设用地指标8380亩。全年盘活闲置和低效利用土地580亩，清理批而未供土地3425亩。上市出让各类用地1306亩，划拨供应土地4793亩。完成下朱村、柴油机厂、青蒲葛等54个地块124.6万平方米房屋征收，交付篆池河等16个地块安置房2304套26.4万平方米。

功能品质整体提升。北沿江高速建成通车，合宁、合芜高速扩

容工程和 G312 开工建设，岳武高速东延、明巢高速、方兴大道东延等工程有序推进。新建、续建城市大建设项目 107 个，完成投资 35.2 亿元，巢湖大桥、亚父路、东外环等动脉工程加速推进。日供 3 万吨备用水源应急工程完工通水，日供 10 万吨三水厂建成运行，实现了市民喝上“放心水”的夙愿。建成城市阅读空间 6 个、24 小时自助图书馆 4 个。推进城市“厕所革命”，新建、改建公厕 108 座。完成 9 个省级中心村建设、6 个集镇建成区整治，打造黄麓镇昝方村等美丽乡村示范村，炯炆老街、北闸老街、张家疃入选第五批中国传统村落名录。造林绿化 7682 亩，创建省级森林城镇 1 个、省级森林村庄 11 个。实施农村道路畅通工程 829 公里，荣获合肥“四好农村路”示范市。巢湖环湖防洪治理工程全线开工，农田水利基本建设获省“江淮杯”二等奖。

人居环境有效改善。实施城市管理提升“十大工程”，启用数字城管平台，巩固提升全国文明城市成果。推进“两治三改”行动，拆除违建 12.3 万平米，改造“城中村”35 个、棚户区 890 套、老旧小区 105 个。实施康居园等 7 个老旧小区雨污分流，天湖商城整治、世纪大道提升改造竣工验收。开展农村环境“三大革命”，建成苏湾镇、栏杆集镇污水处理厂和 18 座农村污水处理设施，改厕 2.2 万户，“三线三边”连续六年合肥第一。

4.2 税收制度

2015 年 3 月 30 日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上(含 2 年)的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上(含 2 年)的普通住房对外销售的，免征营业税。

4.3 产业政策

近年中央通过控制建设用地供应总量，大力推行国有建设用地使用权“招拍挂”，2004年10月21日，国务院发布《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号），要求实行最严格的土地管理制度，促进集约用地。2006年8月31日，国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号），针对当前土地管理等屡禁不止现象要严把土地“闸门”。2008年1月3日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号），从节约集约用地角度规范了地方政府对土地资源的使用。

2007年9月28日，（原）国土资源部颁布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部部令第39号），规范国有建设用地使用权出让行为。

2008年12月31日根据《土地管理法》和《土地管理法实施条例》相关规定，部按照《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）对各地社会经济发展水平、土地资源状况、基准地价水平等因素进行了综合评定，依据评定结果调整了部分地区的土地等别。

2012年9月6日（原）国土资源部颁布了《国土资源部关于规范土地登记的意见》，要求各地要依据本文件的有关规定，结合本地实际情况，进一步完善有关政策，细化有关规定，不断提高土地登记规范化水平。

5、对地价影响的分析

通过估价人员对以上影响估价对象价格一般因素的综合分析，认为，近年来，随着巢湖市经济的发展，城市综合实力逐步加强，房地产市场逐渐趋向饱和，房地产需求量较稳定，因此预计未来一段时间巢湖市地价水平增速保持稳定。

（二）区域因素：

1、区域在城镇中的位置

待估宗地位于巢湖市凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐部北

侧、巢维路西侧，位置较好。

2、人口密度

所处区域位于城区，区域人口密度一般，人流量一般。

3、距离社会经济活动中心的距离

待估宗地所在区域为巢湖市凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐部北侧、巢维路西侧，偏离社会经济活动中心。

4、基础设施状况

区域内基础设施条件达到“五通一平”（指通路、供水、供电、通讯、排水）。基础设施较完善，资源丰富。

5、环境条件

区域环境质量较好。区域内领导积极指导、协调、监督生态保护工作；组织评估生态环境质量状况，监督对生态环境有影响的自然资源开发利用活动、重要生态环境建设和生态破坏恢复工作；指导、协调、监督各种类型的自然保护区、风景名胜区、森林公园的环境保护工作；协调和监督野生动植物保护、湿地环境保护、生物多样性保护工作；协调指导农村生态环境保护，监督生物技术环境安全，承担生物物种管理相关工作。

6、规划限制及产业集聚规模

该区域周边多为工业用地，产业集聚度较高。

7、对地价影响的分析：

经估价人员对以上影响估价对象价格区域因素的综合分析，待估宗地地理位置优越，交通条件较便利、基础设施保障率较高，公用设施较完备，环境质量较好，特别是随着城市建设的不断发展，估价对象所处区域未来发展前景好，未来区域土地资产增值空间较大。

（三）个别因素：

1、估价对象位置：位于巢湖市凤凰山街道灯塔社区以北、皖维

俱乐部北侧、巢维路西侧，区域环境因素较好。

2、土地面积：861.08 平方米，面积大小对工业利用有利。

3、用途：工业用地。

4、临街状况：临路状况较好。

5、宗地形状：较不规则，但对土地利用无影响。

6、宗地地形地势地质状况：该宗地地质条件好，地势平坦，无明显坡度。

7、规划条件：依据委托方提供的国有土地使用证[巢国用（2015）第 0324 号]、宗地图、《安徽皖维高新材料股份有限公司土地收储范围图》等相关资料，土地登记面积 16000 平方米，用途为工业，终止日期为 2047 年 01 月 26 日。根据《安徽皖维高新材料股份有限公司土地收储范围图》，拟收储部分土地面积为 861.08 平方米，本次评估宗地面积为 861.08 平方米。根据估价师现场踏勘，待估宗地现状为空地，现状容积率为 0，本次评估设定容积率为 0。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据:

(一) 国家法律、法规和政策依据

1、《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉第三次修正,于 2020 年 1 月 1 日实行)。

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,于 2020 年 1 月 1 日实行)。

3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号,2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)。

4、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号,2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)。

5、《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 24 日国务院第 12 次常务会议通过)。

6、《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》(中华人民共和国国务院令第 55 号,1990 年 5 月 19 日会议通过)。

7、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发【2004】28 号,2004 年 10 月 21 日)。

8、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发【2006】31 号,2006 年 8 月 31 日)。

9、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发【2008】3 号,2008 年 1 月 3 日)。

10、(原)国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》

的通知（国土资发【2007】112号，2007年5月8日）。

11、（原）国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发【2015】12号，2015年3月18日）。

12、（原）国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》（国土资发【2003】383号，2003年11月14日）。

13、《协议出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令[2003]第21号，2003年8月1日）。

14、《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第40号，2007年12月30日）。

15、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令[2015]第656号，2015年3月1日）。

16、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令[2016]第63号，2016年1月1日）。

17、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第39号，2007年9月28日）。

18、（原）国土资源部《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》（国土资发【2011】63号，2011年5月13日）。

19、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]46号，2016年7月2日）。

20、《国土资源部、财政部、中国人民银行关于印发（土地储备管理办法）的通知》（国土资发[2007]277号）。

（二）地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知。

1、《安徽省实施《中华人民共和国土地管理法》办法》（2004年6月26日修正）；

2、安徽省物价局、财政厅《关于降低我省32项行政事业性收

费标准的通知》(皖价费【2006】240号,2006年8月29日);

3、《安徽省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题通知》(皖发改收费[2019]33号);

4、安徽省人民政府文件《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》(皖政【2020】32号);

5、安徽省财政厅、国家税务总局、安徽省税务局、安徽省自然资源厅 安徽省农业农村厅、安徽省生态环境厅、安徽省水利厅《关于印发《安徽省耕地占用税实施细则》的通知》(皖财税法〔2019〕969号);

6、安徽省物价局、财政厅、建设厅《关于进一步完善城市基础设施配套费征收使用管理的通知》(皖价费【2008】112号)。

(三) 有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014,2014年12月01日);

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014,2014年12月01日);

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分等》(GB/T21010-2017,2017年11月1日);

(四) 其他资料

1、委托方提供的国有土地使用证[巢国用(2015)第0324号]、宗地图、《安徽皖维高新材料股份有限公司土地收储范围图》等相关资料;

2、巢湖市人民政府[巢政秘(2019)95号]《巢湖市人民政府关于公布巢湖市中心城区土地基准地价的通知》(2019年4月10日);

3、巢湖市自然资源规划局提供的其它有关资料;

4、受托方掌握的有关资料和估价人员实地调查及现场勘察取得的资料等。

二、土地估价:

1、合法原则

合法原则要求房地产估价对象的合法权益为前提进行，遵循合法原则具体体现在：合法产权方面，本次评估宗地为出让地块，在估价期日为国有建设用地；合法使用方面，设定估价对象地上建筑物状况须符合规划部门下发的规划条件；合法处分方面，以法律法规或合同等允许的处分方式为依据；其它方面，评估的价格必须符合国家的价格政策等。

2、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。土地价格也同样遵循替代规律，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。

3、需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

4、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。

5、协调原则

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

6、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，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。

7、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。

8、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因

此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

本次评估选择两种方法进行评估，分别是市场比较法和成本逼近法，综合考虑两种方法的可靠性确定最终的估价结果。

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。本次评估工业用地价格，主要考虑土地地质及环境状况。

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。本次评估过程中参数的选择充分考虑市场状况，进行确定。

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。

（二）估价方法：

一）、估价方法：

根据《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（也称假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修订法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规范，根据当地地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

二）、方法选择：

经过估价人员待估宗地及所处区域的调查，此次估价的目的是宗地所处位置、规划用途等因素进行分析。

(1) 经估价人员对待估宗地及所处区域的调查，此次估价的目
的及宗地所处位置、规划用途等因素进行分析，待估宗地处于巢湖市
凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐部北侧、巢维路西侧，经调查巢
湖市存在较多的工业用地成交案例，因此本次评估采用市场比较法。

(2) 成本逼近法适合于工业用地或行政事业单位用地及政府基
础设施等用地评估，本次评估宗地用途为工业用地，可采用成本逼近
法。

(3) 估价对象位于巢湖市凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐
部北侧、巢维路西侧，根据巢湖市最新的工业用地级别图，该区域属
于工业控制区内，不属于基准地价定级范围内，因此不适合采用基准
地价系数修正法进行估价。

(4) 由于待估宗地为工业用地，不属于房产开发用途，因此不
合适采用剩余法进行估价。

(5) 作为工业用地，其潜在收益，租金收益难以准确测算，因
此不适合采取收益还原法计算价格。

综上所述，本次估价可采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

1、市场比较法评估技术路线：收集宗地交易实例→确定比较实
例→建立价格可比基础→进行比较实例修正→求出比准价格。

基本原理：市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与
具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，
并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价
格的方法。

计算公式： $V = V_B \times A \times B \times D \times E$

式中：

V—待估宗地价格

V_B —比较实例价格

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数=正常情况指数/比

较实例宗地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

2、成本逼近法是以开发土地所耗费的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来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

$$V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

式中：V—土地价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值收益

（三）估价结果：

1、地价确定的方法：

经测算，用市场比较法和成本逼近法计算出的单位地价结果分别为：130.8元/平方米；210元/平方米。由于这两种方法计算结果差距较大，成本逼近法为估价对象所在区域工业用地年限为26.57年使用年期的平均地价，并根据估价对象的区位条件进行修正测算的地价，价格参考性较差，而市场比较法采用市场同类用途土地成交案例进行修正评估，测算结果参考性较好、可信度较高。根据《中华人民共和国城镇土地估价规程》国土资发[2015]12号文件的规定，本次采用市场法比较法来确定最终地价。

2、估价结果:

经过上述方法确定,该宗地地价为:

地价种类:国有建设用地使用权市场价格

宗地面积:861.08平方米

单位地价:130.8元/平方米

土地总价: $861.08 \times 130.8 = 11.26$ 万元

大写:壹拾壹万贰仟陆佰元整

货币种类:人民币

根据巢湖市土地收储的实行政策以及土地估价师对周边区域的市场状况的调查,建议巢湖市自然资源规划局以本次评估价格为基础,结合土地市场运行情况等集体决策综合确定该宗地土地收储价格。

三、土地估价结果和报告的使用:

1、估价的前提条件和假设条件:

①土地使用权人合法有偿取得土地使用权,并一次性支付土地取得费及有关税费,土地开发费均匀投入。

②估价对象作为工业用地,在评估期日时的利用条件下得到最有效利用,并在法定使用年期内产生相应的土地收益;与其它生产要素相结合,能满足设定使用年期内生产、经营的正常进行,保证企业的持续发展。

③在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场,估价期日根据现场踏勘时间确定。

④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。

⑤委托方提供资料属实。

⑥依据委托方提供的国有土地使用证[巢国用(2015)第0324号]、宗地图、《安徽皖维高新材料股份有限公司土地收储范围图》等相关

资料，土地登记面积 16000 平方米，用途为工业，终止日期为 2047 年 01 月 26 日。根据《安徽皖维高新材料股份有限公司土地收储范围图》，拟收储部分土地面积为 861.08 平方米，本次评估宗地面积为 861.08 平方米。根据估价师现场踏勘，待估宗地现状为空地，现状容积率为 0，本次评估设定容积率为 0。

⑦假设该项目从估价期日开始开发，开发周期一年，投资利息按 2015 年 10 月 24 日中国人民银行公布的一年期贷款利率 4.35%。

⑧土地还原利率的确定。

(1) 求取土地还原利率方法：

根据中华人民共和国《城镇土地估价规程》，土地还原率应按下列三种方法确定。

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

B、安全利率加风险调整值法：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率，风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。

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

(2) 土地还原利率的确定。

在本次评估过程中，对于土地还原利率的求取，本次估价人员判断如下：

a、土地纯收益与价格比率法来测算土地还原利率

本次估价对象为工业用地，由于在目前国内土地交易市场中，单纯土地出租交易市场基本没有，根据规程，可以房地出租收益或企业

生产收益来测算土地纯收益，根据公式：

$$\textcircled{1} a = R_{im} - I_{hn}$$

式中：a—土地纯收益

R_{im} —房地纯收益

I_{hn} —房屋纯收益

其中： $I_{hn} = P_{bc} \times r_2$

P_{bc} —房屋现值

r_2 —建筑物还原利率

$$\textcircled{2} a = I_{SP} - I_{JF}$$

式中：a—土地纯收益

I_{SP} —企业生产纯收益

I_{JF} —非土地资产纯收益

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

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

式中：r—综合还原利率

r_1 —土地还原利率

r_2 —建筑物还原利率

L—土地价格

B—建筑物价格

从以上公式可以看出，综合还原利率、土地价格、建筑物价格这三项是可以通过市场比较判断取得，而土地还原利率和建筑物还原利率二者为相互求取的关系，二者无法通过市场比较判断求取，如要求

取土地还原利率，只能通过采用经估价人员主观经验判断后的建筑物还原利率来间接测算土地还原利率，完全依靠估价人员个人经验来主观判断；同理，采用企业生产纯收益来测算土地纯收益也存在同样的问题，因此，估价人员认为采用土地纯收益与价格比率法来测算土地纯收益是不合适的。

b、投资风险与投资收益率综合排序插入法测算土地还原利率

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

c、安全利率加风险调整值法测算土地还原利率

根据公式：土地还原利率=安全利率+风险调整值

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

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

A、安全利率的确定

对于安全利率的提取，《城镇土地估价规程》中规定“可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率”，在估价期日，中国人民银行公布的银行1年期定期存款年利率为1.5%，作为本次土地还原利率确定过程中的安全利率。

B、风险调整值的确定

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

a、年通货膨胀率

根据巢湖市统计局发布的统计公告，巢湖市近年来的消费价格指数，巢湖市近三年来年平均增长约为3.0%。

b、风险调整

综合本次项目用地为工业用地的特性，估价人员认为本次风险调整幅度为1.5%是比较合适的。

则：风险调整值=1.5%+3.0%=4.5%

c、确定土地还原利率

根据公式：土地还原率=安全利率+风险调整值
=1.5%+4.5%=6.0%

估价人员根据巢湖市社会经济发展水平，并考虑到近年巢湖市土地交易市场发展，并分别咨询待估宗地所在巢湖市土地行政主管部门后，认为，在本次评估过程中工业用地土地还原利率确定为6.0%是比较符合当地水平的。

2、估价结果和估价报告的使用：

①该宗地的用途和评估目的不变，土地开发程度不变。

②本报告评估的是该宗地的国有建设用地使用权市场价格的评估，为办理该宗地国有建设用地使用权收储提供价格参考，不能作为其它价格类型的依据。

③估价报告和估价结果的确定主要依据国家《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、(原)国土资源部、自然资源部、安徽省及地方政府制定的相关法规、规定、办法等,在法律、法规、规定的范围内发生法律效力。

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。

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该报告自提交评估报告日期起一年内有效。

⑦该报告须经土地估价师签字和土地估价机构盖章后方为有效。

⑧由于该宗地评估土地级别得到委托方的认可,规划情况由委托方提供。因此由此产生的一切后果由委托方承担。

3、资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料或估价事项:

①受托方原已掌握的资料和经实地调查及现场勘察取得的资料;

②委托方提供的图件、文字及其它资料;

③巢湖市自然资源规划局提供的其它有关资料。

4、其它需要说明的问题:

①土地利用状况等资料由委托方提供。土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

②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、土地开发程度、土地面积、设定用途及当地地价指数等影响地价的因素发生变化,该评估价格应作相应调整或重新评估。

③委托方对所提供资料的真实性负责,估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

④未经受托方许可,本报告不得在报刊上发表或作为他用。

⑤本次评估报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部

分。“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交土地管理部门备案的附件。

⑥估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，受托评估方对本估价报告和估价结果有解释权。

⑦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。

⑧若委托方提供虚假资料，造成评估结果失实，由委托方承担一切后果，受托方不承担任何责任。

第四部分 附件

附件 1、国有土地使用证[巢国用（2015）第 0324 号]复印件

附件 2、宗地图、《安徽皖维高新材料股份有限公司土地收储范围图》等相关资料复印件

附件 3、待估宗地及案例照片、位置截图等

附件 4、估价机构营业执照复印件

附件 5、安徽省自然资源厅《关于安徽弘业房地产土地资产评估有限公司备案情况的函》[皖土估备字（2020）0069 号]复印件

附件 6、估价人员资格证书复印件

用作其他无效。

- 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证经登记机构、县级以上人民政府和土地登记机构共同盖章有效。
- 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。
- 土地抵押必须按规定办理抵押登记。直接以土地作抵押的，抵押无效。
- 未经批准，不得改变土地用途。
- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制



中华人民共和国 国有土地使用证

仅用于皖维收储项目评估之用

巢国用(2015)第 0324 号

土地使用权人	安徽皖维高新材料股份有限公司		
座落	凤凰山街道灯塔社区以北、皖维俱乐部北侧、巢维路西侧		
地号		图号	
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2047年1月26日
使用权面积	16000.00M 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。



宗地 图

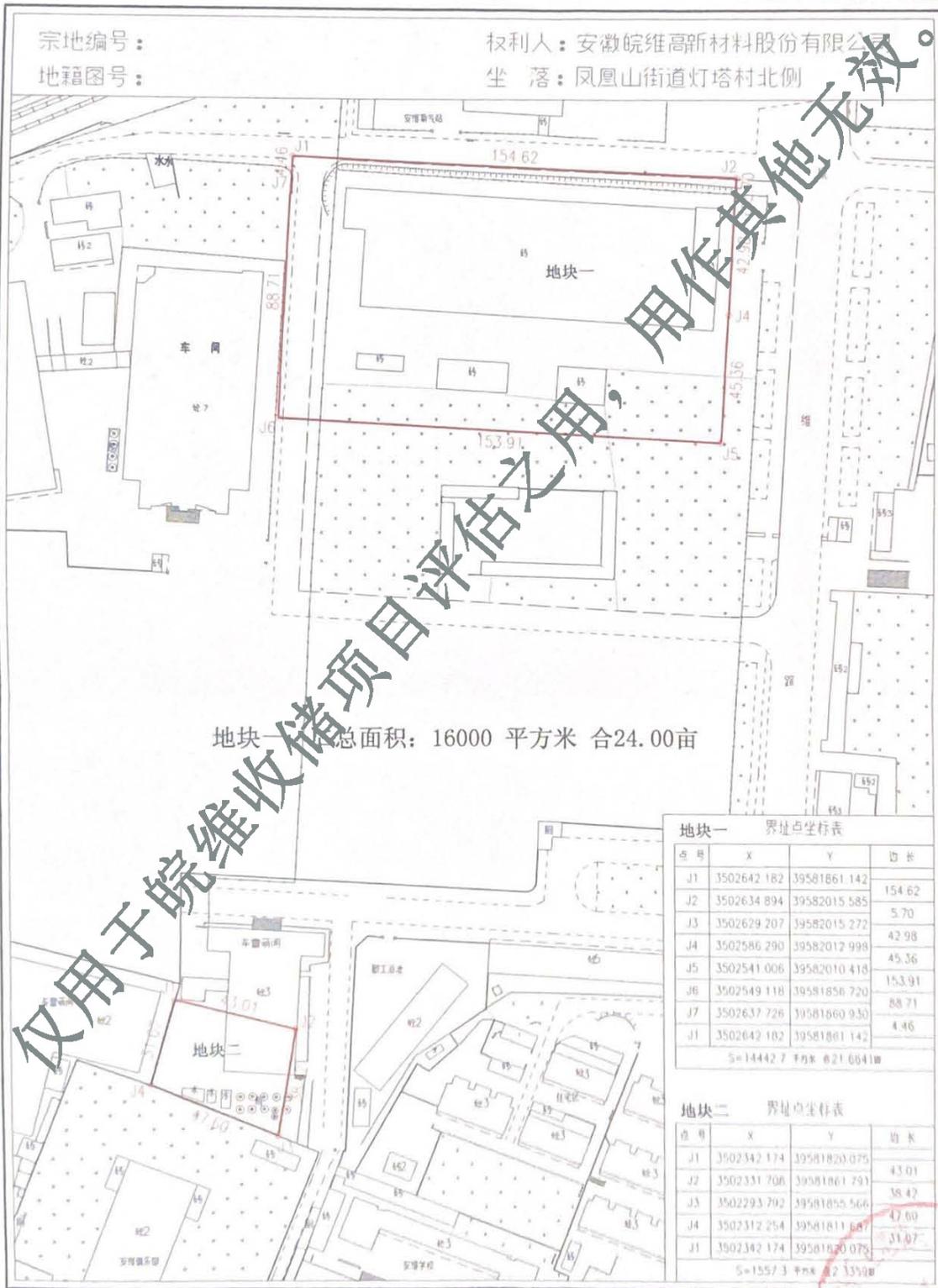
单位: m.m

宗地编号:

权利人: 安徽皖维高新材料股份有限公司

地籍图号:

坐落: 凤凰山街道灯塔村北侧



地块一 界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3502642.182	39581861.142	154.62
J2	3502634.894	39582015.585	5.70
J3	3502629.207	39582015.272	42.98
J4	3502586.290	39582012.998	45.36
J5	3502541.006	39582010.418	153.91
J6	3502549.118	39581856.720	88.71
J7	3502637.726	39581860.930	4.46
J1	3502642.182	39581861.142	
S=14442.7 平方米			621.664亩

地块二 界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3502342.174	39581820.075	43.01
J2	3502331.708	39581861.791	38.42
J3	3502293.792	39581855.566	42.60
J4	3502312.254	39581811.687	33.07
J1	3502342.174	39581820.075	
S=1557.3 平方米			23.35亩

绘图日期: 2015年1月30日
 审核日期: 2015年1月30日

1:2000

绘图员: 于立
 审核员: 吴周国

9 2015.1.30 于立



记 事

2015年3月18日安徽皖维新材料股份有限公司通过
此方式获得该宗地使用权，因此注销原巢国用
(008)字第00352号国有土地证，并核发该证。

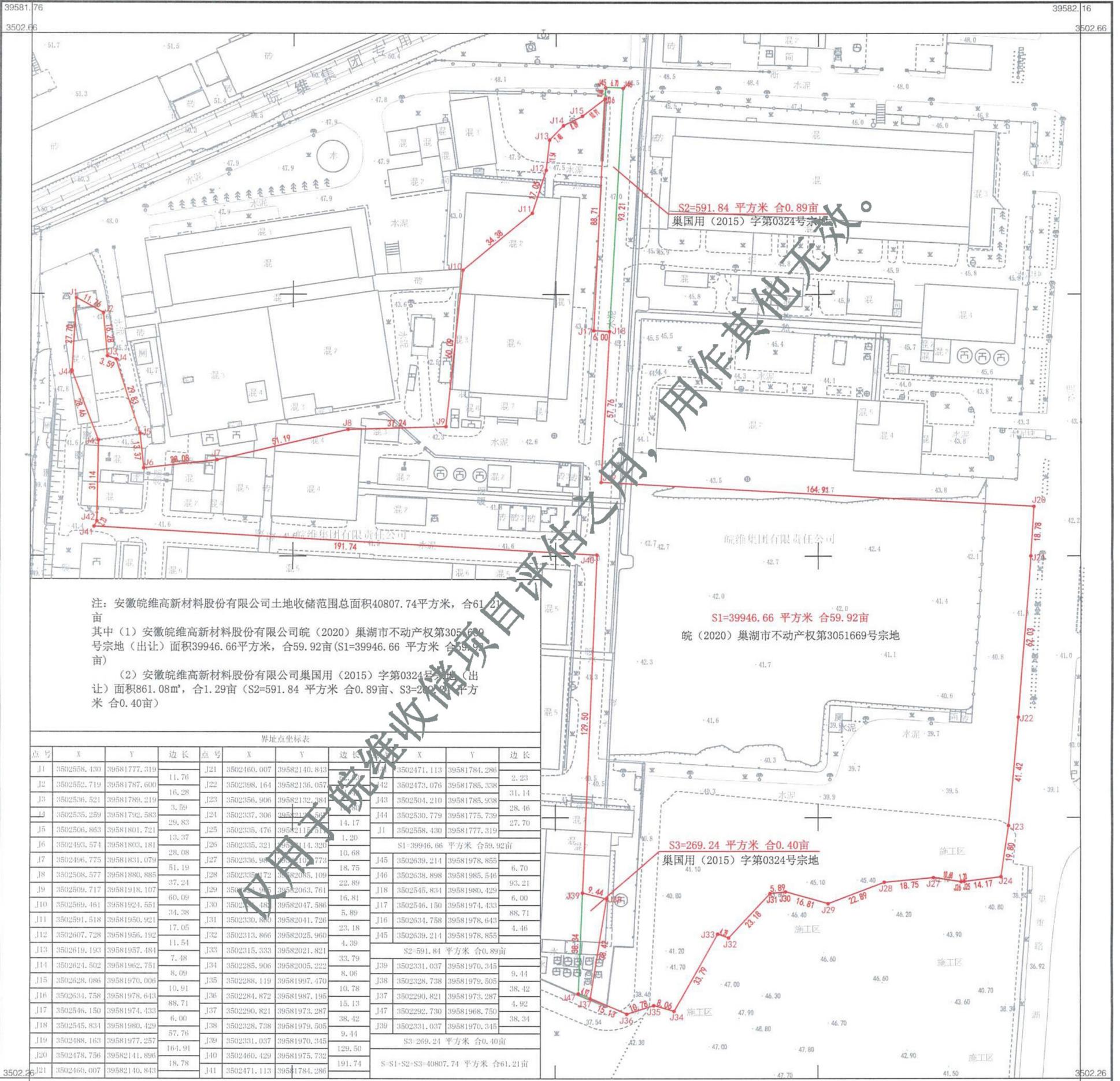
登记机关

证书监制机关



仅用于皖维收储项目评估之用，用作其他无效。

安徽皖维高新材料股份有限公司土地收储范围图



合肥市测绘设计研究院

2000国家大地坐标系。
 1985国家高程基准，等高距1.0m。
 GB/T 20257.1-2017地形图图式。
 2020年10月数字化成图。

1:1000

合肥市测绘设计研究院
 测量员：陈志远
 绘图员：吴劲松
 检查员：赵能志
 测绘成果资料专用章(2)



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913401007509867453(1-2)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 安徽弘业房地产土地资产评估有限公司

注册资本 壹仟叁佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2003年07月02日

法定代表人 黄艳丽

营业期限 / 长期

经营范围 房地产价格评估服务及咨询; 土地价格评估服务及咨询; 资产评估; 工程测量; 不动产测绘; 地籍测绘、房产测绘; 土地登记代理。(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)

住所 安徽省合肥市蜀山区长江西路半岛路枫丹白鹭湖公馆A2-206

登记机关



2019年 12月 24日

安徽省自然资源厅

皖土估备字〔2020〕0069号

关于安徽弘业房地产土地资产评估有限公司备案情况的函

安徽弘业房地产土地资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年9月3日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下

机构名称：安徽弘业房地产土地资产评估有限公司

备案编号：2020340069

法定代表人（执行事务合伙人）：黄艳丽

评估师：王枫华（土地估价师 证书尾号：0035），江惠（土地估价师 证书尾号：0099），于晓红（土地估价师 证书尾号：0128），黄琦（土地估价师 证书尾号：0012），史慧（土地估价师 证书尾号：0027），于弘（土地估价师 证书尾号：0037），韩恩红（土地估价师 证书尾号：0010），邓旗（土地估价师 证书尾号：0031），康健（土地估价师 证书尾号：0044），沈艳春（土地估价师 证书尾号：0050），刘辉（土地估价师 证书尾号：0089），李飞（土地估价师 证书尾号：0015），黄艳丽（土地估价师 证书尾号：0003），刘鹏飞（房地产估价师 证书尾号：0023），江园庆（土地估价师 证书尾号：0033）。

原函（皖土估备字〔2020〕0036号）作废。

安徽省自然资源厅

2020年9月4日

持证人经国家统一考试认证，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. 2007340037

盖印
Seal

姓名：于弘
Full Name

性别：女
Sex

身份证号码：
I.D. No. 341202197212060246

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：2008 年 4 月 1 日
Date of Issue

有效期至：2028 年 3 月 31 日
Date of Expiry

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



仅用于国土资源项目评估之用，
其他无效。

持证人经国家统一考试认证，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.

2004340122

姓名: 于晓红
Full Name

性别:
Sex

身份证号码:
I.D. No.

342122197906150829

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 01 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 12 31 日
Date of Expiry

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

