

# 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凤凰山街道  
灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧  
12649.94平方米工业用地（巢湖皖维金泉实业有  
限公司20kt/a改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂  
项目）土地使用权市场价格评估

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(2020)（估）字第3401004223号

电子备案号：

提交估价报告日期：2020年12月28日

估价报告查询地址：<http://gjb.yungujia.com/check?code=ahza>

# 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凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧 12649.94 平方米工业用地（巢湖皖维金泉实业有限公司 20kt/a 改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目）土地使用权市场价格评估。

### 二、委托估价方

- 1、委托单位：安徽皖维高新材料股份有限公司
- 2、单位地址：安徽省巢湖市巢维路 56 号
- 3、联系人：王军
- 4、联系电话：13956612806

### 三、估价目的

安徽皖维高新材料股份有限公司位于凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧 12649.94 平方米工业用地（巢湖皖维金泉实业有限公司 20kt/a 改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目）土地使用权，委托方为了了解土地使用权市场价格，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格。经估价人员现场核查了解，估价对象为已出让用地，我公司依据中华人民共和国主席令第三十二号《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》（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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）及国家

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、通知及产权方提供的有关资料、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料等，评估宗地于估价期日的土地使用权市场价格，为委托方了解土地使用权市场价格提供参考依据。

#### 四、估价期日

根据委托方提供的《估价委托书》确定本次估价期日为2020年8月30日。

#### 五、估价日期

2020年8月30日至2020年11月30日

#### 六、地价定义

本次估价目的是为委托方了解土地使用权市场价格提供参考依据。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）及本次估价目的，并结合产权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：根据委托方提供的《估价委托书》确定本次估价期日为2020年8月30日；

2、土地使用权类型：根据产权方提供的巢国用（2015）第0325号《国有土地使用证》可知，待估宗地于估价期日为国有出让用地；

3、用途：根据产权方提供的巢国用（2015）第0325号《国有土地使用证》可知，证载用途为工业用地，实际用途为工业用地，参照《土地利用现状分类》（GB-T21010-2017）规定，此次评估宗地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”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整，根据此次估

价目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整；

5、土地现状利用条件：根据产权方提供的资料及现场勘查可知，估价对象为空地，由于产权方未提供《国有建设用地使用权出让合同》，为促进土地节约利用，本次工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58号）中“新建工业项目建筑容积率不低于1.0，建筑密度不低于40%（不含道路），其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于1.2”设定，另根据2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘〔2019〕95号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知，工业用地平均容积率为1.2，故本次容积率设定为1.2。

6、土地使用年限：根据产权方提供的巢国用（2015）第0325号《国有土地使用证》可知，地类用途为工业，使用权类型为出让，土地终止日期为2047年1月26日，至估价期日土地剩余使用年期为26.41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、土地剩余年期、容积率等各项评估条件下，于估价期日2020年8月30日正常市场条件下的土地使用权市场价格。

## 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，对影响待估宗地土地使用权市场价格的因素进行综合分析后，按照国家规定的技术标准和估价程序对待估宗地土地使用权市场价格进行测算，确定此次待估宗地价格：

评估土地面积：12649.94平方米

评估土地单价：193元/平方米

评估土地使用权总价值：¥244.14万元

（大写：人民币贰佰肆拾肆万壹仟肆佰元整）

备注：本次评估土地使用权价格为不含税价格。

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签名
陈义	2013340005	陈义
凌祥	2013340102	凌祥
丁辉	评估专业人员	丁辉

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

常忠文

安徽中安房地产评估咨询有限公司

2020年11月30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(2020)(估)字第 3401004223 号

估价日期：2020.8.30

估价目的：为委托方了解土地使用权市场价格提供参考依据

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	评估面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
安徽皖维高新材料股份有限公司	1	凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧工业	巢国用(2015)第 0325 号	工业	工业	工业	1.2	/	1.2	宗地外“五通”及宗地内场地平整	宗地外“五通”及宗地内场地平整	26.41	12649.94	193	244.14	折合单价约 12.87 万元/亩
合计	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	12649.94		244.14	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：经估价人员调查，估价对象无他项权利存在。他项权利包括：抵押权、租赁权、担保权、地役权和地上地下权等。
- 2、基础设施条件：估价对象宗地外基础设施已达“五通”（通路、通电、通讯、通下水、通上水）及宗地内场地平整。
- 3、规划限制条件：容积率为 1.2。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

- 1、本次估价的相关土地权属资料、规划资料、宗地图等由产权方提供，估价方法中相关参数选取由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；
- 2、本次估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权市场价格，如估价期日、设定用途、土地利用方式、开发程度、地价指数、价值类型等影响地价的因素发生变化，估价结果应作相应调整或者重新评估；
- 3、其他需要说明的事项详见估价报告中“其他需要说明的事项”内容。



安徽中安房地产评估咨询有限公司  
2020年11月30日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

- 1、委托单位：安徽皖维高新材料股份有限公司
- 2、单位地址：安徽省巢湖市巢维路 56 号
- 3、联系人：王军
- 4、联系电话：13956612806

### 二、估价对象

估价对象为安徽皖维高新材料股份有限公司位于凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧12649.94平方米工业用地（巢湖皖维金泉实业有限公司20kt/a改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目），地类用途为工业，使用权类型为出让，土地终止日期为2047年1月26日，至估价期日土地剩余使用年期为26.41年。

### 三、估价对象概况

#### 1. 土地登记状况

1.1 权属性质：权属性质现状为国有出让土地，土地使用者为安徽皖维高新材料股份有限公司。

1.2 权源以及权属变更情况：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。2015年3月18日安徽皖维高新材料股份有限公司通过转让方式获得该宗地使用权，因此注销原巢国用（2008）字第00353号国有土地证，并核发该证。

1.3 宗地位置：凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧。



1.4 土地用途：根据产权方提供的巢国用（2015）第 0325 号《国有土地使用证》可知，证载用途为工业用地，实际用途为工业用地，参照《土地利用现状分类》（GB-T21010-2017）规定，此次评估宗地用途设定为工业用地；

1.5 宗地四至：东至铁路线、南至空地、西至空地、北至空地；

1.6 宗地面积：根据产权方提供的巢国用（2015）第 0325 号《国有土地使用证》可知，原宗地总面积 137140 平方米，另根据产权方提供的“巢湖皖维金泉实业有限公司 20kt/a 改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目土地证范围示意图”、《宗地图》可知，本次评估为安徽皖维新材料股份有限公司宗地上巢湖皖维金泉实业有限公司项目宗地面积 12649.94 平方米。

1.7 土地级别：根据 2019 年 4 月 10 日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘（2019）95 号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”，估价对象位于工业控制区；

1.8 土地使用权性质：国有出让；

1.9 国有土地使用证编号：巢国用（2015）第 0325 号；

1.10 土地登记证书号：031684574S；

1.11 签发日期：2015 年 3 月 18 日；

1.12 地号：/；

1.13 图号：/；

## 2、土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价期日，估价对象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，土地使用者为安徽皖维高新材料股份有限公司，办理了巢国用（2015）第 0325 号《国有土地使用证》沿用至今，本次评估为安徽皖维高新材料股份有限公司宗地上巢湖皖维金泉实业有限公司项目宗地面积 12649.94 平方米。根据产权方提供的资料及现场勘查，待估宗地权属来源合法、界址清楚、面积准确；

2.3 土地他项权利：根据现场勘查了解，至估价期日，估价对象无抵押权、租赁权、地役权、空中权、地上地下权等他项权利及相邻关系权利的设定；宗地界址清楚，权属无纠纷；

2.4 取得时间：2015 年 3 月 18 日；

2.5 出让价款：/；

2.6 已使用年限和剩余使用年限：根据产权方提供的巢国用（2015）第 0325 号《国有土地使用证》可知，地类用途为工业，使用权类型为出让，土地终止日期为 2047 年 1 月 26 日，至估价期日土地剩余使用年期为 26.41 年。

2.7 宗地使用的特殊规定：待估宗地用途无特殊规定。

### 3、土地利用状况

#### 3.1 土地利用现状

根据产权方提供的资料及现场勘查可知，估价对象为空地，由于产权方未提供《国有建设用地使用权出让合同》，为促进土地节约利用，本次工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58 号）中“新建工业项目建筑容积率不低于 1.0，建筑密度不低于 40%（不含道路），其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于 1.2”

设定，另根据 2019 年 4 月 10 日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘（2019）95 号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知，工业用地平均容积率为 1.2，故本次容积率设定为 1.2。

### 3.2 土地规划利用条件

规划利用：根据产权方提供的巢国用（2015）第 0325 号《国有土地使用证》可知，原宗地总面积 137140 平方米。另根据“巢湖皖维金泉实业有限公司 20kt/a 改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目土地证范围示意图”可知，本次评估为安徽皖维新材料股份有限公司宗地上巢湖皖维金泉实业有限公司项目宗地面积 12649.94 平方米。为促进土地节约利用，本次工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58 号）中“新建工业项目建筑容积率不低于 1.0，建筑密度不低于 40%（不含道路），其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于 1.2”设定，另根据 2019 年 4 月 10 日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘（2019）95 号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知，工业用地平均容积率为 1.2，故本次容积率设定为 1.2。

最佳利用：估价对象权属来源合法、界址清楚、面积准确。根据我们的实地勘查及向产权方了解的情况，估价对象区域基础设施条件较好，对外交通一般，估价对象宗地外基础设施已达“五通”（通路、通电、通讯、通下水、通上水）及宗地内场地平整。根据产权方提供的相关资料，并调查估价对象相邻土地利用情况，该宗地在严格按照

规划指标并符合地价定义的前提下进行开发利用即达到最佳利用。

3.3、利用限制和缺陷：该宗地无特殊利用限制及缺陷。

#### 四、影响地价的因素说明

##### （一）一般因素

一般因素是指在宏观上影响地价总水平及其发展的因素。

##### 1、城市资源状况

###### 1.1 地理位置

巢湖市位于安徽省中部、江淮丘陵南部，介于合肥、芜湖两市之间，地处东经  $117^{\circ} 25' \sim 117^{\circ} 58'$  和北纬  $31^{\circ} 16' \sim 32^{\circ}$ 。南滨长江，怀抱巢湖，东与含山县交界，西北与肥东县接壤，南与无为县毗邻，西南隔兆河与庐江县相对，东北隔滁河与全椒县相望。

全境东西宽约 50.8 千米，南北长约 80.6 千米，全市土地总面积 2046.14 平方千米，其中区域内巢湖水域面积 463.78 平方千米。

巢湖居皖之中，下辖 17 个乡镇、街道，总面积 2046 平方公里，总人口 92 万。巢湖古称南巢、居巢，秦时设居巢县，唐朝设立巢县，1984 年 1 月撤巢县设立县级巢湖市，1999 年 7 月撤市设立居巢区，2011 年 8 月撤区设县级巢湖市。

巢湖是“三优”之城。区位优势明显。位于长三角经济区腹地、“合芜宁”金三角中心，是皖江开发开放的中心地带、合肥东向发展的前沿阵地。京福高铁、商杭高铁、宁西铁路和合宁、合巢芜高速等 20 多条公路干线穿境而过，巢湖港是安徽第一大内河港口，经裕溪河可通江达海。资源优势明显。800 平方公里巢湖烟波浩渺、山清水秀，景色怡人，是国家级风景名胜区和安徽省重点旅游开发区，湖光、奇花、温泉、溶洞并称“巢湖四绝”；巢湖银鱼、白米虾和大闸蟹被

誉为“巢湖三珍”，素有“鱼米之乡”美誉；巢湖市拥有巢湖岸线 95.78 公里，适宜建港岸线 34 公里，是合肥通江达海的重要枢纽地；富有 23 种矿产资源，石灰石、白云岩储量居全省第一位。发展优势明显。巢湖是全国最大的水泥建材生产基地、全国最大的渔网生产基地、全国十大钢构生产基地之一和全国著名温泉之乡。

## 1.2 行政区划

截至 2017 年底巢湖市下辖 5 个街道、11 个镇、1 个乡，政府驻地卧牛山街道。

街道：亚父街道、天河街道、凤凰山街道、卧牛山街道、中庙街道

镇：槐林镇、黄麓镇、栏杆集镇、苏湾镇、夏阁镇、散兵镇、银屏镇、柘皋镇、坝镇、烔炀镇、中埠镇

乡：庙岗乡。

## 1.3 城市人口

截至 2015 年末，巢湖市户籍人口为 92 万人；人口自然增长率 2.14‰。

巢湖市是少数民族散居地，现有少数民族 30 个，总人口 1280 余人，主要有回族、蒙古族、朝鲜族、苗族、壮族、独龙族等。其中，回族人口最多，其次是蒙古族，分别占少数民族总人口数的 40%、26%。少数民族群众主要集中在卧牛山、凤凰山、亚父、天河 4 个街道和柘皋、烔炀、黄麓、栏杆集、苏湾、庙岗等 6 个乡镇。

## 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

巢湖市人民政府于发布的《关于印发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的通知》和《关于印发〈2018 年巢湖市支持现代农业发展政策农业项目实施细则〉的通知》，巢湖



市人民政府关于《修订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的通知》具体如下：

### 3.1.1 新型工业化发展政策

#### 工业扶持政策

1. 小微工业企业贷款贴息及担保费补贴。经由合肥市政府推介的优质小微工业企业，对上年度实际发生的流动资金贷款利息，按人民银行同期基准利率 50%给予贴息，并对企业上年度新发生流动资金贷款担保费按担保额 1%给予补贴。（执行部门：市经信局，金融产品方式投入）

2. 鼓励新引进工业项目。对新设立的独立法人企业首次投资建设项目，单个项目总投资在 3000 万元以下的新引进工业项目，按照固定资产投资额的 5%给予最高不超过 100 万元补助。对工业企业搬迁项目、拆迁后重建的项目、利用存量用地自建自用厂房的，按本条款执行；对生产经营性工业企业购置多层标准化厂房，按本条款执行。

3. 推动企业技术改造。单个项目总投资在 1000 万元以下的技术改造项目，按设备投资额 10%给予补助，战略性新兴产业按设备投资额 12%予以补助，最高补助不超过 50 万元。

### 3.1.2 新型工业化发展政策

对企业和高校、科研院所获得国家、省重大专项、重点科研项目，给予其所获国家、省拨款额 20%配套资助，最高不超过 50 万元。对省高层次人才团队项目根据省配套要求给予“一事一议”奖补支持，最高不超过 500 万元。

对新认定的国家高新技术企业和合肥市高新技术企业，分别给予一次性 10 万元、5 万元奖励。



对新认定的国家级知识产权示范企业、优势企业、创新型企业，省级知识产权示范企业、创新型企业，合肥市级知识产权示范企业和创新型企业，分别给予一次性 20 万元、10 万元、5 万元奖励。

对获得国家科技进步奖特等奖和一等奖的企业，奖励创新团队 30 万元，对获得国家科技进步奖二等奖、三等奖的企业，分别奖励创新团队 20 万元、10 万元。对获得省科技进步奖特等奖和一等奖的企业，奖励创新团队 10 万元；对获得省科技进步奖二等奖、三等奖的企业，分别奖励创新团队 5 万元、3 万元。对获得合肥市科技进步一等奖、二等奖、三等奖的企业，分别奖励创新团队 5 万元、3 万元、2 万元。

对新认定的国家级、省级工程技术研究中心(国际联合研究中心、重点实验室)、合肥市工程技术研究中心，分别给予一次性 50 万元、20 万元、10 万元奖励，专项用于中心设备购置。

### 3.1.3 服务业发展政策

#### 金融业扶持政策

财政金融产品：设立政策性融资担保机构奖励资金。

事后奖补：加强多层次资本市场体系建设。

#### 商贸流通业扶持政策

借转补：建立市级应急物资储备制度。

事后奖补：支持特色街区和商贸企业集聚区建设；当年经市统计局确认为新增的限额以上商贸流通企业给予奖励；年销售额 5000 万元以上（含 5000 万元），对完成社会消费品零售总额和 GDP 年度目标任务有积极贡献的批发、零售、餐饮、住宿企业，给予特别奖励：当年销售额（营业额）同比增幅在 5%—10% 以下的企业，给予 5 万元

一次性奖励；当年销售额（营业额）同比增幅 10% 及以上的企业，给予 10 万元一次性奖励；年销售额 1 亿元以上（含 1 亿元），对完成社会消费品零售总额和 GDP 年度目标任务有积极贡献的批发、零售、餐饮、住宿企业，给予特别奖励：当年销售额（营业额）同比增幅达到 3%（含 3%）—5%（不含 5%）的企业，给予 15 万元一次性奖励；当年销售额（营业额）同比增幅在 5%（含 5%）—10%（不含 10%）的企业，给予 20 万元一次性奖励；当年销售额（营业额）同比增幅 10% 及以上的企业，给予 25 万元一次性奖励；推动社会消费品零售总额和限额以上商贸流通企业数量保持较快增长。对完成当年社会消费品零售总额任务的乡镇、街道、经开区，各给予 2 万元一次性奖励；完成当年新增限额以上商贸流通企业任务的乡镇、街道、经开区，各给予 1 万元一次性奖励；对当年获得省、合肥市、巢湖市商贸诚信示范企业（店、市场）的企业，分别给予 5 万元、2 万元、3 千元一次性奖励；支持合肥市肉菜追溯企业标准化改造。支持合肥市肉菜追溯体系建设企业进行生产线升级改造，按照建设投入的 70% 给予补助，单个项目最高不超过 60 万元；支持出口企业防范收汇风险体系建设。对出口信用保险承办公司给予支持，对上年度进出口额在 300 万美元以上的企业，以企业投保短期出口信用保险应缴保费的 50% 予以配套，由出口信用保险承办公司将相应补贴资金返还至投保的企业。

#### 健康服务业扶持政策

事后奖补：支持健康服务业发展；支持医疗机构提升服务能力。

#### 节能环保服务业扶持政策

事后奖补：支持新建、改建再生资源回收站点；支持新建、改建再生资源分拣中心。

### 3.1.4 现代农业发展政策

#### 农业扶持政策

财政金融产品：融资风险补偿基金

事后奖补：稳定发展禽业生产；茶产业；稻渔综合种养“双千工程”示范基地建设；设施栽培基地；绿肥种植示范基地等。

### 3.1.5 文化产业发展政策

当年内固定资产投资在 1000 万元以上（不含土地相关费用）的文化、旅游产业重点项目，按固定资产投资额的 1% 给予一次性奖补，同一项目累计最高不超过 50 万元；利用老厂房、老建筑、城市旧民居等资源改建成各类特色文化创意园区（街区），当年固定资产投资 1000 万元以上、规划面积在 5000 平方米以上的，按完成项目计划投资额的 5% 给予资助，最高不超过 100 万元；文化（体育）企业或中介机构在我市区域内租赁体育、文化场馆举办大型体育赛事、旅游展销、文艺演出，单项活动组织成本不低于 100 万元，按 10% 的比例给予中介机构一次性奖补，最高不超过 20 万元等。

## 3.2 税收政策

在税收方面，我市严格执行国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》精神。制定政策发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。安徽省日前出台配套措施，废止了多项鼓励购房的优惠税收政策。凡在 2010 年 10 月 1 日后签订的购房合同一律不再享受自用、首购和换购房的税收减免优惠政策。

根据新的房地产易税收政策，个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女）唯一住房的，减半征收契税；个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯

一住房的，减按 1% 税率征收契税；对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。新政策同时废止了个人购买自用普通住宅减半征收契税、个人首次购买 90 平方米及以下普通住房契税税率下调到 1% 及鼓励个人换购住房减免个人所得税等三项相关规定。同时鼓励对新技术和新产业支持。

#### 4、城市规划与发展前景目标

##### 4.1 城市性质

巢湖为国家重点风景名胜区。在诸多名胜中，最具吸引力的是山水风光名胜。滚滚东去的大江，烟波浩渺的巢湖，巍峨起伏的群山，热气蒸腾的温泉，从宏观上构成了巢湖山水的壮丽气势。她集长江天险、湖光山色于一体，汇名泉名洞、奇石奇花于一身，湖光、江涛、温泉、奇花，堪称“巢湖四绝”，曾使历史上多少文人墨客叹为观止！

##### 4.2 规划布局

从发展愿景来看，巢湖市要打造成为：全国著名的滨湖旅游度假胜地、现代产业发展的高地、山川秀美的生态之城。

从规划来看，巢湖市将采用点轴驱动城镇化高速集约有序发展，强心、塑核，轴线带动，促进人口有序集聚。

根据规划，巢湖市构建完善的全域基础设施网络，加速接入长三角区域交通网络和全面提升市域交通网络。

巢湖市域旅游空间布局为：两岸、四区、五线、多点。

根据规划，巢湖市产业布局为：一核、两城、两带、多园。发展先进制造业、特色产业园等。

##### 4.3 市政交通

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。

#### 4.4 发展前景

2020 年是“十三五”规划收官之年，是全面建成小康社会决胜之年。2020 年经济社会发展主要预期目标为：地区生产总值增长 7.5% 左右；规模以上工业增加值增长 6.5%；全社会固定资产投资增长 8.0%；财政收入增长 5.0%；社会消费品零售总额增长 9.0%；城镇、农村常住居民人均可支配收入均实现增长 8.5%；

### 5、城市社会经济发展状况

#### 5.1 经济布局

2019 年全市地区生产总值 433.4 亿元、增长 8.0%；财政收入 38.3 亿元、增长 11.1%，其中地方财政收入 23.2 亿元、增长 12.3%；规上工业增加值增长 8.5%；固定资产投资增长 5.8%；社会消费品零售总额 130.3 亿元、增长 13%；城镇、农村居民人均可支配收入分别增长



9.5%、10.1%。

### 5.2 城市经济发展水平与综合实力

2019年，规上工业总产值增长9.4%；规上工业增加值增长7.3%。全社会固定资产投资增长4.8%，其中：工业投资增长22.4%；技改投资增长5.3%；房地产投资完成34.7亿元，增长13.6%。限额以上消费品零售额完成29.5亿元，增长13.5%。财政收入完成36.0亿元，增长11.0%；地方财政收入完成21.6亿元，增长10.8%；财政支出完成55.8亿元，增长25.6%，其中财政八项支出完成40.3亿元，增长15.5%。金融机构各项存款余额609.3亿元，增长19.8%，其中住户存款余额362.7亿元，增长15.3%；金融机构各项贷款余额510.7亿元，增长20.1%。工业用电量19.0亿千瓦时，下降0.7%。

### 5.3 社会储蓄与投资

全市地区生产总值433.4亿元、增长8.0%；财政收入38.3亿元、增长11.1%，其中地方财政收入23.2亿元、增长12.3%；规上工业增加值增长8.5%；固定资产投资增长5.8%；社会消费品零售总额130.3亿元、增长13%；城镇、农村居民人均可支配收入分别增长9.5%、10.1%。

### 5.4 物价变动

2019年一季度巢湖市实现财政收入12.19亿元，同比增长30.8%，其中地方财政收入7.63亿元，增长33.0%；规模以上工业总产值增长14.6%，增加值增长10.7%；全社会固定资产投资增长22.1%，其中工业投资增长102.9%，技改投资增长53.3%；社会消费品零售总额完成34.5亿元，增长13.4%，其中限上消费品零售额完成8.0亿元，增长12.4%；规模以上服务业营业收入增长74.3%，其中高技术服务

业营业收入增长 13.2%。投资额、零售额、财政收入、和服务业营收增速均快于去年同期。

## （二）区域概况

估价对象位于巢湖市凤凰山街道

### 1、区域概况

#### （1）区域位置

凤凰山街道位处全国文明城市巢湖市主城区，面积为 25 平方公里，服务人口 15.8 万人，下辖 11 个社区，党委 11 个党委，党员 2489 人。境内拥有众多国有大中型企业，诸如：皖维集团、7410 工厂、巢湖铸造厂等；拥有汽车站、火车站、毗邻高铁巢湖东站等交通设施；拥有职业技术学院、市委党校、市三中、四中、城北小学等 10 余所大中小学；拥有安徽医科大学巢湖附属医院、合肥市骨科医院、疾控中心等大中型医院；拥有移动、电信、供电、邮政、金融等等多家城市服务单位；拥有伴园、仁巢园、爱巢园等众多城市公园和城市书吧。辖区内风景名胜、古迹典故众多、休闲资源较为丰富，紫薇洞、放王岗、凤凰山公园等闻名遐迩。

#### （2）区域人口

凤凰山街道 21 平方公里，常住人口 106651 人（2010 年六普），辖 13 个社区。现有总人口 13 万多，其中农业人口 1.2 万人，非农业人口 12 万；可耕面积 448 亩，山场面积 1.2 万亩，可养水面近 200 亩。

#### （3）级别

根据 2019 年 4 月 10 日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘【2019】



95号文件），估价对象位于工业控制区范围内。

#### （4）经济发展状况

2020年上半年，街道几项主要经济指标均比上年同期有所增长：税收入库5830万元，较上年同期增长17.3%，完成全年1亿元目标的58.3%；8个规模以上工业企业总产值完成29.1亿元，同比增加2.4%，完成全年67亿元目标的43.4%；全社会固定资产投资完成11.15亿元（其中工业投资完成180万元），同比增长16.2%，完成全年8亿目标的139.4%；社会消费品零售总额完成2.25亿元，同比增长26.4%，完成全年4.55亿目标的49.4%；完成招商引资4.29亿元，完成全年7亿目标的61.28%；实现外贸进出口6833万美元，同比增长9.46%；协税护税完成569万元。

#### （5）区域优势

①工业基础十分雄厚。辖区内皖维集团是省内最大的化工、化纤、新材料联合制造企业，3000多名产业工人，其中各类专业技术人员近千人，年营业收入达到60多亿元。巢湖铸造厂、安徽省湖滨机械厂也是全市叫得响的国有企业，在职职工都有上千人。化工、建材、铸件、军品、锚链、航标是我街道的传统主导产品。

②市场主体数量众多。街道市场主体数量达11000余家，其中、规模以上工业企业8家，限上服务业企业20家，规模以上服务业40家，中小企业2159家，另有个体工商户7852家，GDP总贡献已逾70亿元。街道经济发展稳中求进，产业结构科学合理，财税贡献强而有力。

## 2、交通条件

### （1）区域内公共交通状况

区域内主要有巢维路、巢拓路等，过往出租车辆一般，出行打车较不方便，地理位置较好，交通便捷度一般。

## （2）对外交通条件

待估宗地距巢湖东站约5.8公里、距巢湖汽车站约3.8公里，区域内主要有巢维路、巢拓路等，待估宗地对外交通较便捷。

## 3、基础设施状况

### （1）基础设施条件

供水：自来水由巢湖市自来水厂供水，供水保证率为85%-90%。

供电：由巢湖市供电公司供电，供电保证率为85%-90%。

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，保障率为85%-90%。

道路：境内有国道1条，省道5条，跨县县道1条，区内县道22条，总长320公里。其中二级公路8公里、三级公路239公里，四级公路73.17公里。村道537条，总长923.48公里。合宁、合巢芜高速、312国道、合浦、合芜、巢庐路等20多条干线四通八达。

估价对象所在区域基础设施条件已达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内场地平整），供水、供电、排水、通讯保证率为85%-90%。

### （2）公共设施条件

区域内公共设施有：

金融：灯塔邮政储蓄所、中国工商银行、中国信合金庭信用社、中国银行环城路分理处等；

商服设施：巢湖福联宾馆、湖光大酒店、文清旅社、安徽皖维高新材料股份有限公司招待所、巢湖葡京假日宾馆、华电超市、惠万家超市等；

教育：澳门新村幼儿园、皖维集团公司老年大学、巢湖市灯塔小学；

医疗：灯塔社区医疗室、皖维医院、巢湖妇产医院。

#### 4、环境条件

##### (1) 人文环境

该宗地位于巢湖市凤凰山街道，区域人员大部分为工厂职工，受教育程度在巢湖市属于中等水平，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

区域为工业聚集区主要为道路绿化，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。

#### 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。该区域内有皖维集团、富煌建设、中材安徽水泥、华能电厂、巢湖娃哈哈等知名企业，区域工业集聚度较优。

#### 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: 凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧;

(2) 宗地面积: 根据产权方提供的巢国用(2015)第0325号《国有土地使用证》可知,原宗地总面积137140平方米,另根据产权方提供的“巢湖皖维金泉实业有限公司20kt/a改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目土地证范围示意图”、《宗地图》可知,本次评估为安徽皖维高新材料股份有限公司宗地上巢湖皖维金泉实业有限公司项目宗地面积12649.94平方米。

(3) 土地用途: 根据产权方提供的巢国用(2015)第0325号《国有土地使用证》可知,证载用途为工业用地,实际用途为工业用地,参照《土地利用现状分类》(GB-T21010-2017)规定,此次评估宗地用途设定为工业用地;

(4) 宗地形状: 估价对象土地形状较不规则;

(5) 临路状况: 不临路;

(6) 水文条件: 经现场查看和调查,近年来未发现水浸、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,无高低起伏,各个方向上基本无落差;

(9) 容积率：根据产权方提供的资料及现场勘查可知，估价对象为空地，由于产权方未提供《国有建设用地使用权出让合同》，为促进土地节约利用，本次工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58号）中“新建工业项目建筑容积率不低于1.0，建筑密度不低于40%（不含道路），其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于1.2”设定，另根据2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘〔2019〕95号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知，工业用地平均容积率为1.2，故本次容积率设定为1.2。

(10) 宗地周围土地利用类型：周围为工业用地。

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）及红线内场地平整，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）宗地红线内场地平整。

### 3、土地利用状况

(1) 现状利用：根据产权方提供的资料及现场勘查可知，估价对象为空地，由于产权方未提供《国有建设用地使用权出让合同》，为促进土地节约利用，本次工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58号）中“新建工业项目建筑容积率不低于1.0，建筑密度不低于40%（不含道路），其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于1.2”设定，另根据2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘（2019）95号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知，工业用地平均容积率为1.2，故本次容积率设定为1.2。

（2）规划利用：根据产权方提供的巢国用（2015）第0325号《国有土地使用证》可知，原宗地总面积137140平方米。另根据“巢湖皖维金泉实业有限公司20kt/a改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目土地证范围示意图”可知，本次评估为安徽皖维高新材料股份有限公司宗地上巢湖皖维金泉实业有限公司项目宗地面积12649.94平方米。为促进土地节约利用，本次工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58号）中“新建工业项目建筑容积率不低于1.0，建筑密度不低于40%（不含道路），其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于1.2”设定，另根据2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘（2019）95号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知，工业用地平均容积率为1.2，故本次容积率设定为1.2。

（3）最佳利用：估价对象权属来源合法、界址清楚、面积准确。根据我们的实地勘查及向产权方了解的情况，估价对象区域基础设施条件较好，对外交通一般，估价对象宗地外基础设施已达“五通”（通路、通电、通讯、通下水、通上水）及宗地内场地平整。根据产权方提供的相关资料，并调查估价对象相邻土地利用情况，该宗地在严格按照规划指标并符合地价定义的条件下进行开发利用即达到最佳利用。



### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

1、国家有关部门颁布的法律、法规及政策文件、地方政府及有关  
部门颁布的法规、条例、文件、通知。

(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) 中华人民共和国主席令第三十二号《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》（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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(3) 《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）；

(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 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 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》（国发[2006]31 号）；

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

(9) 《安徽省人民政府关于公布全省征地片区综合地价标准的通知》



（皖政〔2020〕32号）；

（10）《安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理暂行办法》（皖政〔2012〕54号）；

（11）《安徽省耕地占用税实施办法》（财农村〔2008〕367号）；

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

（13）《合肥市人民政府关于调整巢湖市被征收土地上房屋其他附着物及青苗补偿标准的通知》（合政秘〔2015〕126号）；

（14）《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》（巢政秘【2019】95号文件）；

## 2、技术标准

（1）中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

（2）中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类标准》（GB/T21010-2017）；

（3）中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

## 3、委托方及产权方提供的有关资料

（1）估价委托书；

（2）《国有土地使用证》；

4、受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

（1）巢湖市地价市场相关资料；

（2）现场勘察表；

### (3) 估价对象现状照片。

## 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。估价对象位于巢湖市凤凰山街道，适于采用市场比较法进行评估，估价人员搜集了当地三个市场交易实例，以估价对象影响地价的因素因子条件为基准，建立因素因子差异指标体系，替代比较得出各个实例比准价格；本次估价在市场比较法运用过程使用替代原则。

#### (2) 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。本次地价市场价格的形成，尤其是比较价值受供需影响较大。

#### (3) 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。本报告为工业用地，产业集聚程度不同对土地价格的贡献大小不同，在该原则中有所体现。

#### （4）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。本报告在测算过程中，土地的容积率设定及方法的确定对这一原则有所体现。

## 2、估价方法

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）的要求，估价方法主要有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发展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：

#### （1）本次评估土地采用的估价方法和原因

①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土地进行比较，对这些类似土地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活跃，符合市场比较法使用条件，因此该方法比较适用。

②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) 本次评估土地未选用的估价方法及原因

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，收益难以获取，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2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘〔2019〕

95号)及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知,基准地价基准日为2018年1月1日,未超出基准地价使用年期,有完整的修正体系并得到政府的认可,但待估宗地位于工业控制区,不在基准地价级别范围内,因此该方法不适用。

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地,按照《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)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,本次评估主要选用市场比较法和成本逼近法进行评估。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土地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法确定待估宗地的最终单位地价。

### (三) 估价结果

#### 1、地价的确定

根据测算,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土地市场状况进行充分的分析论证,根据土地市场该类地块的利用情况结合土地市场价格我们发现,该宗地运用成本逼近法的估价结果为212元/平方米,市场比较法的估价结果为148元/平方米。成本逼近法是土地报建费用、征地取得成本,其更接近土地市场价格;市场比较法比较实例交易价格均为当地最低出让价格,工业土地市场底价出让,多为招商引资的重要手段,与市场客观价格存在一定差距,因此取市场比较法权重为0.3,成本逼近法权重为0.7,故采用两种方法的加权算术平均值的结果作为待估宗地的最终单位地价:

评估土地单价:  $212 \times 0.7 + 148 \times 0.3 = 193$ 元/平方米

评估土地面积：12649.94平方米

评估土地使用权总价值： $193 \times 12649.94 = 244.14$ 万元

（大写：人民币贰佰肆拾肆万壹仟肆佰元整）

## 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，最终确定此次估价结果如下：

评估土地面积：12649.94平方米

评估土地单价：193元/平方米

评估土地使用权总价值：¥244.14万元

（大写：人民币贰佰肆拾肆万壹仟肆佰元整）

## 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）本报告所依据的相关法律、法规、文件、规定，有关技术标准在估价日期是合法有效的，估价人员的现场查勘、调查搜集的相关资料数据和产权方提供的相关资料经估价人员验对核实，均是真实可靠的；

（2）在估价期日土地市场为公开、公正、公平的均衡市场，是客观的；

（3）报告所称地价为公开正常市场条件下，满足设定的土地用途、开发程度、土地使用权性质、容积率、土地使用权剩余年期等各项评估条件，于估价日期土地使用权市场价格；

（4）估价对象在设定地价定义条件下得到最有效利用，并产生相应的土地收益，且其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经



营管理的正常持续利用；

(5) 根据委托方提供的《估价委托书》确定本次估价日期为 2020 年 8 月 30 日；

(6) 本次评估估价对象土地用途参照《土地利用现状分类》(GB-T21010-2017) 规定为工业用地；

(7) 根据产权方提供的巢国用(2015)第 0325 号《国有土地使用证》可知，地类用途为工业，使用权类型为出让，土地终止日期为 2047 年 1 月 26 日，至估价日期土地剩余使用年期为 26.41 年。

## 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主席令第三十二号《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》(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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 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) 本估价报告的有效期限：自出具估价报告之日起一年内有效。

(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) 本次估价的相关土地权属资料、规划资料、宗地图等由产权方提供，估价方法中相关参数选取由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；

(2) 本次估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权市场价格，如估价期日、设定用途、土地利用方式、开发程度、地价指数、价值类型、容积率等影响地价的要素发生变化，估价结果应作相应调整或者重新评估；

(3) 产权方对所提供资料的真实性与合法性负责，估价人员以产权方提供的资料并结合实地勘查、调查收集的资料进行评估测算；

(4) 本次估价未考虑非正常交易对估价结果的影响，也未考虑不可预见因素及不可抗力对估价结果的影响；

(5) 本估价机构及估价人员与委托方、产权方无利害关系；

(6) 在估价期日后，有效期内若土地市场价格发生较大波动，并对待估宗地价值已产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产估价机构重新确定其价值。

(7) 根据委托方的要求，本次评估土地使用权价格为不含税价格。

## 第四部分 附件

附件 1 估价委托书；

附件 2 估价对象位置图、照片及现场勘查情况；

附件 3 比较实例位置图及照片；

附件 4 《国有土地使用证》复印件；

附件 5 估价机构营业执照复印件；

附件 6 《关于安徽中安房地产评估咨询有限公司备案情况的函》  
(安徽省自然资源厅皖土估备字[2020]0066 号)

附件 7 土地估价师资格证书复印件；

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：安徽皖维高新材料股份有限公司位于凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧12649.94平方米工业用地（巢湖皖维金泉实业有限公司20kt/a改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目）土地使用权市场价格评估（巢湖市居巢区）

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(2020)（估）字第 3401004223 号

土地估价技术报告（评估工作底稿）编号：皖中安合(2020)（估）字第 3401004223 号

提交估价报告日期：2020 年 12 月 28 日

关键词：巢湖市

土地使用权市场价格

安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零二零年

## 土地估价技术报告（评估工作底稿）

### 第一部分 总述

#### 一、估价项目名称

安徽皖维高新材料股份有限公司位于凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧 12649.94 平方米工业用地（巢湖皖维金泉实业有限公司 20kt/a 改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目）土地使用权市场价格评估（巢湖市居巢区）

#### 二、委托估价方

- 1、委托单位：安徽皖维高新材料股份有限公司
- 2、单位地址：安徽省巢湖市巢维路 56 号
- 3、联系人：王军
- 4、联系电话：13956612806

#### 三、受托估价方

##### 1、受托估价机构

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、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- 62659998 62659000 62590111

## 四、估价目的

安徽皖维高新材料股份有限公司位于凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧12649.94平方米工业用地（巢湖皖维金泉实业有限公司20kt/a改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目）土地使用权，委托方为了了解土地使用权市场价格，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格。经估价人员现场核查了解，估价对象为已出让用地，我公司依据中华人民共和国主席令第三十二号《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》（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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）及国家相关法律法规、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、技术性规范、通知及产权方提供的有关资料、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料等，评估宗地于估价期日的土地使用权市场价格，为委托方了解土地使用权市场价格提供参考依据。

## 五、估价依据

1、国家有关部门颁布的法律、法规及政策文件、地方政府及有



关部门颁布的法规、条例、文件、通知。

(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) 中华人民共和国主席令第三十二号《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》（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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(3) 《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）；

(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 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 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》（国发[2006]31 号）；

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

(9) 《安徽省人民政府关于公布全省征地片区综合地价标准的通知》（皖政〔2020〕32 号）；

(10) 《安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理暂行办法》（皖政〔2012〕54 号）；

(11) 《安徽省耕地占用税实施办法》（财农村[2008]367号）；

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

(13) 《合肥市人民政府关于调整巢湖市被征收土地上房屋其他附着物及青苗补偿标准的通知》（合政秘[2015]126号）；

(14) 《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》（巢政秘【2019】95号文件）；

## 2、技术标准

(1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

(2) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类标准》（GB/T21010-2017）；

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

## 3、委托方及产权方提供的有关资料

(1) 估价委托书；

(2) 《国有土地使用证》；

## 4、受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

(1) 巢湖市地价市场相关资料；

(2) 现场勘察表；

(3) 估价对象现状照片。

## 六、估价期日

根据委托方提供的《估价委托书》确定本次估价期日为2020年8

月30日。

## 七、估价日期

2020年8月30日至2020年11月30日

## 八、地价定义

本次估价目的是为委托方了解土地使用权市场价格提供参考依据。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）及本次估价目的，并结合产权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：根据委托方提供的《估价委托书》确定本次估价期日为2020年8月30日；

2、土地使用权类型：根据产权方提供的巢国用（2015）第0325号《国有土地使用证》可知，待估宗地于估价期日为国有出让用地；

3、用途：根据产权方提供的巢国用（2015）第0325号《国有土地使用证》可知，证载用途为工业用地，实际用途为工业用地，参照《土地利用现状分类》（GB-T21010-2017）规定，此次评估宗地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”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整，根据此次估价目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整；

5、土地现状利用条件：根据产权方提供的资料及现场勘查可知，估价对象为空地，由于产权方未提供《国有建设用地使用权出让合同》，为促进土地节约利用，本次工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕

58号)中“新建工业项目建筑容积率不低于1.0,建筑密度不低于40%(不含道路),其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于1.2”设定,另根据2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施的《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》(巢政秘(2019)95号)及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知,工业用地平均容积率为1.2,故本次容积率设定为1.2。

6、土地使用年限:根据产权方提供的巢国用(2015)第0325号《国有土地使用证》可知,地类用途为工业,使用权类型为出让,土地终止日期为2047年1月26日,至估价期日土地剩余使用年期为26.41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、土地剩余年期、容积率等各项评估条件下,于估价期日2020年8月30日正常市场条件下的土地使用权市场价格。

## 九、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,按照国家规定得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,确定此次待估宗地价格:

评估土地面积:12649.94平方米

评估土地单价:193元/平方米

评估土地使用权总价值:¥244.14万元

(大写:人民币贰佰肆拾肆万壹仟肆佰元整)

## 十、需要特殊说明的事项

## 1、估价的前提条件和假设条件

(1) 本报告所依据的相关法律、法规、文件、规定，有关技术标准在估价日期是合法有效的，估价人员的现场查勘、调查搜集的相关资料数据和产权方提供的相关资料经估价人员验对核实，均是真实可靠的；

(2) 在估价期日土地市场为公开、公正、公平的均衡市场，是客观的；

(3) 报告所称地价为公开正常市场条件下，满足设定的土地用途、开发程度、土地使用权性质、容积率、土地使用权剩余年期等各项评估条件，于估价日期土地使用权市场价格；

(4) 估价对象在设定地价定义条件下得到最有效利用，并产生相应的土地收益，且其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常持续利用；

(5) 根据委托方提供的《估价委托书》确定本次估价期日为 2020 年 8 月 30 日；

(6) 本次评估估价对象土地用途参照《土地利用现状分类》(GB-T21010-2017) 规定为工业用地；

(7) 根据产权方提供的巢国用(2015)第 0325 号《国有土地使用证》可知，地类用途为工业，使用权类型为出让，土地终止日期为 2047 年 1 月 26 日，至估价期日土地剩余使用年期为 26.41 年。

## 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主席令第三十二号《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》(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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）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）本估价报告的有效期限：自出具估价报告之日起一年内有效。

（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）本次估价的相关土地权属资料、规划资料、宗地图等由产权方提供，估价方法中相关参数选取由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；

（2）本次估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权市场价格，如估价期日、设定用途、土地利用方式、开发程度、地价指数、价值类型、容积率等影响地价的要素发生变化，估价结果应作相应调整或者重新评估；

（3）产权方对所提供资料的真实性与合法性负责，估价人员以产权方提供的资料并结合实地勘查、调查收集的资料进行评估测算；

（4）本次估价未考虑非正常交易对估价结果的影响，也未考虑



不可预见因素及不可抗力对估价结果的影响；

(5) 本估价机构及估价人员与委托方、产权方无利害关系；

(6) 在估价期日后,有效期内若土地市场价格发生较大波动,并对待估宗地价值已产生明显影响时,委托方应及时聘请房地产估价机构重新确定其价值。

(7) 根据委托方的要求,本次评估土地使用权价格为不含税价格。

十一、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签名
陈义	2013340005	陈义
凌祥	2013340102	凌祥
丁辉	评估专业人员	丁辉

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

常忠文

安徽中安房地产评估咨询有限公司

2020年11月30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、土地位置状况

1.1 权属性质：权属性质现状为国有出让土地，土地使用者为安徽皖维高新材料股份有限公司。

1.2 权源以及权属变更情况：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。2015年3月18日安徽皖维高新材料股份有限公司通过转让方式获得该宗地使用权，因此注销原巢国用(2008)字第00353号国有土地证，并核发该证。

1.3 宗地位置：凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧。

1.4 土地用途：根据产权方提供的巢国用(2015)第0325号《国有土地使用证》可知，证载用途为工业用地，实际用途为工业用地，参照《土地利用现状分类》(GB-T21010-2017)规定，此次评估宗地用途设定为工业用地；

1.5 宗地四至：东至铁路线、南至空地、西至空地、北至空地；

1.6 宗地面积：根据产权方提供的巢国用(2015)第0325号《国有土地使用证》可知，原宗地总面积137140平方米，另根据产权方提供的“巢湖皖维金泉实业有限公司20kt/a改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目土地证范围示意图”、《宗地图》可知，本次评估为安徽皖维高新材料股份有限公司宗地上巢湖皖维金泉实业有限公司项目宗地面积12649.94平方米。

1.7 土地级别：根据2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施

的《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》（巢政秘（2019）95号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”，估价对象位于工业控制区；

1.8 土地使用权性质：国有出让；

1.9 国有土地使用证编号：巢国用（2015）第0325号；

1.10 土地登记证书号：031684574S；

1.11 签发日期：2015年3月18日；

1.12 地号：/；

1.13 图号：/；

## 2、土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价期日，估价对象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，使用者为安徽皖维高新材料股份有限公司，办理了巢国用（2015）第0325号《国有土地使用证》沿用至今，本次评估为安徽皖维高新材料股份有限公司宗地上巢湖皖维金泉实业有限公司项目宗地面积12649.94平方米。根据产权方提供的资料及现场勘查，待估宗地权属来源合法、界址清楚、面积准确；

2.3 土地他项权利：根据现场勘查了解，至估价期日，估价对象无抵押权、租赁权、地役权、空中权、地上地下权等他项权利及相邻关系权利的设定；宗地界址清楚，权属无纠纷；

2.4 取得时间：2015年3月18日；

2.5 出让价款：/；

2.6 已使用年限和剩余使用年限：根据产权方提供的巢国用

(2015)第0325号《国有土地使用证》可知，地类用途为工业，使用权类型为出让，土地终止日期为2047年1月26日，至估价期日土地剩余使用年期为26.41年。

2.7 宗地使用的特殊规定：待估宗地用途无特殊规定。

### 3、土地利用状况

#### 3.1 土地利用现状

根据产权方提供的资料及现场勘查可知，估价对象为空地，由于产权方未提供《国有建设用地使用权出让合同》，为促进土地节约利用，本次工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58号）中“新建工业项目建筑容积率不低于1.0，建筑密度不低于40%（不含道路），其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于1.2”设定，另根据2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘〔2019〕95号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知，工业用地平均容积率为1.2，故本次容积率设定为1.2。

#### 3.2 土地规划利用条件

规划利用：根据产权方提供的巢国用（2015）第0325号《国有土地使用证》可知，原宗地总面积137140平方米。另根据“巢湖皖维金泉实业有限公司20kt/a改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目土地证范围示意图”可知，本次评估为安徽皖维新材料股份有限公司宗地上巢湖皖维金泉实业有限公司项目宗地面积12649.94平方米。为促进土地节约利用，本次工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58

号)中“新建工业项目建筑容积率不低于1.0,建筑密度不低于40%(不含道路),其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于1.2”设定,另根据2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施的《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》(巢政秘(2019)95号)及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知,工业用地平均容积率为1.2,故本次容积率设定为1.2。

最佳利用:估价对象权属来源合法、界址清楚、面积准确。根据我们的实地勘查及向产权方了解的情况,估价对象区域基础设施条件较好,对外交通一般,估价对象宗地外基础设施已达“五通”(通路、通电、通讯、通下水、通上水)及宗地内场地平整。根据产权方提供的相关资料,并调查估价对象相邻土地利用情况,该宗地在严格按照规划指标并符合地价定义的前提下进行开发利用即达到最佳利用。

3.3、利用限制和缺陷:该宗地无特殊利用限制及缺陷。

## 二、地价影响因素分析

### (一)一般因素

一般因素是指在宏观上影响地价总水平及其发展的因素。

#### 1、城市资源状况

##### 1.1 地理位置

巢湖市位于安徽省中部、江淮丘陵南部,介于合肥、芜湖两市之间,地处东经 $117^{\circ}25' \sim 117^{\circ}58'$ 和北纬 $31^{\circ}16' \sim 32^{\circ}$ 。南滨长江,怀抱巢湖,东与含山县交界,西北与肥东县接壤,南与无为县毗邻,西南隔兆河与庐江县相对,东北隔滁河与全椒县相望。



全境东西宽约 50.8 千米，南北长约 80.6 千米，全市土地总面积 2046.14 平方千米，其中区域内巢湖水域面积 463.78 平方千米。

巢湖居皖之中，下辖 17 个乡镇、街道，总面积 2046 平方公里，总人口 92 万。巢湖古称南巢、居巢，秦时设居巢县，唐朝设立巢县，1984 年 1 月撤巢县设立县级巢湖市，1999 年 7 月撤市设立居巢区，2011 年 8 月撤区设县级巢湖市。

巢湖是“三优”之城。区位优势明显。位于长三角经济区腹地、“合芜宁”金三角中心，是皖江开发开放的中心地带、合肥东向发展的前沿阵地。京福高铁、商杭高铁、宁西铁路和合宁、合巢芜高速等 20 多条公路干线穿境而过，巢湖港是安徽第一大内河港口，经裕溪河可通江达海。资源优势明显。800 平方公里巢湖烟波浩渺、山清水秀，景色怡人，是国家级风景名胜区和安徽省重点旅游开发区，湖光、奇花、温泉、溶洞并称“巢湖四绝”；巢湖银鱼、白米虾和大闸蟹被誉为“巢湖三珍”，素有“鱼米之乡”美誉；巢湖市拥有巢湖岸线 95.78 公里，适宜建港岸线 34 公里，是合肥通江达海的重要枢纽地；富有 23 种矿产资源，石灰石、白云岩储量居全省第一位。发展优势明显。巢湖是全国最大的水泥建材生产基地、全国最大的渔网生产基地、全国十大钢构生产基地之一和全国著名温泉之乡。

## 1.2 行政区划

截至 2017 年底巢湖市下辖 5 个街道、11 个镇、1 个乡，政府驻地卧牛山街道。

街道：亚父街道、天河街道、凤凰山街道、卧牛山街道、中庙街道

镇：槐林镇、黄麓镇、栏杆集镇、苏湾镇、夏阁镇、散兵镇、银

屏镇、柘皋镇、坝镇、炯炆镇、中埠镇

乡：庙岗乡。

### 1.3 城市人口

截至 2015 年末，巢湖市户籍人口为 92 万人；人口自然增长率 2.14%。

巢湖市是少数民族散居地，现有少数民族 30 个，总人口 1280 余人，主要有回族、蒙古族、朝鲜族、苗族、壮族、独龙族等。其中，回族人口最多，其次是蒙古族，分别占少数民族总人口数的 40%、26%。少数民族群众主要集中在卧牛山、凤凰山、亚父、天河 4 个街道和柘皋、炯炆、黄麓、栏杆集、苏湾、庙岗等 6 个乡镇。

## 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

巢湖市人民政府于发布的《关于印发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的通知》和《关于印发〈2018年巢湖市支持现代农业发展政策农业项目实施细则〉的通知》，巢湖市人民政府关于《修订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的通知》具体如下：

##### 3.1.1 新型工业化发展政策

###### 工业扶持政策

1. 小微工业企业贷款贴息及担保费补贴。经合肥市政府推介的优质小微工业企业，对上年度实际发生的流动资金贷款利息，按人民银行同期基准利率 50%给予贴息，并对企业上年度新发生流动资金贷款担保费按担保额 1%给予补贴。（执行部门：市经信局，金融产品方式投入）

2. 鼓励新引进工业项目。对新设立的独立法人企业首次投资建设项目，单个项目总投资在 3000 万元以下的新引进工业项目，按照固

定资产投资额的 5%给予最高不超过 100 万元补助。对工业企业搬迁项目、拆迁后重建的项目、利用存量用地自建自用厂房的，按本条款执行；对生产经营性工业企业购置多层标准化厂房，按本条款执行。

3. 推动企业技术改造。单个项目总投资在 1000 万元以下的技术改造项目，按设备投资额 10%给予补助，战略性新兴产业按设备投资额 12%予以补助，最高补助不超过 50 万元。

### 3.1.2 新型工业化发展政策

对企业和高校、科研院所获得国家、省重大专项、重点科研项目，给予其所获国家、省拨款额 20%配套资助，最高不超过 50 万元。对省高层次人才团队项目根据省配套要求给予“一事一议”奖补支持，最高不超过 500 万元。

对新认定的国家高新技术企业和合肥市高新技术企业，分别给予一次性 10 万元、5 万元奖励。

对新认定的国家级知识产权示范企业、优势企业、创新型企业，省级知识产权示范企业、创新型企业，合肥市级知识产权示范企业和创新型企业，分别给予一次性 20 万元、10 万元、5 万元奖励。

对获得国家科技进步奖特等奖和一等奖的企业，奖励创新团队 30 万元，对获得国家科技进步奖二等奖、三等奖的企业，分别奖励创新团队 20 万元、10 万元。对获得省科技进步奖特等奖和一等奖的企业，奖励创新团队 10 万元；对获得省科技进步奖二等奖、三等奖的企业，分别奖励创新团队 5 万元、3 万元。对获得合肥市科技进步一等奖、二等奖、三等奖的企业，分别奖励创新团队 5 万元、3 万元、2 万元。

对新认定的国家级、省级工程技术研究中心(国际联合研究中心、

重点实验室)、合肥市工程技术研究中心,分别给予一次性50万元、20万元、10万元奖励,专项用于中心设备购置。

### 3.1.3 服务业发展政策

#### 金融业扶持政策

财政金融产品:设立政策性融资担保机构奖励资金。

事后奖补:加强多层次资本市场体系建设。

#### 商贸流通业扶持政策

借转补:建立市级应急物资储备制度。

事后奖补:支持特色街区和商贸企业集聚区建设;当年经市统计局确认为新增的限额以上商贸流通企业给予奖励;年销售额5000万元以上(含5000万元),对完成社会消费品零售总额和GDP年度目标任务有积极贡献的批发、零售、餐饮、住宿企业,给予特别奖励:当年销售额(营业额)同比增幅在5%—10%以下的企业,给予5万元一次性奖励;当年销售额(营业额)同比增幅10%及以上的企业,给予10万元一次性奖励;年销售额1亿元以上(含1亿元),对完成社会消费品零售总额和GDP年度目标任务有积极贡献的批发、零售、餐饮、住宿企业,给予特别奖励:当年销售额(营业额)同比增幅达到3%(含3%)—5%(不含5%)的企业,给予15万元一次性奖励;当年销售额(营业额)同比增幅在5%(含5%)—10%(不含10%)的企业,给予20万元一次性奖励;当年销售额(营业额)同比增幅10%及以上的企业,给予25万元一次性奖励;推动社会消费品零售总额和限额以上商贸流通企业数量保持较快增长。对完成当年社会消费品零售总额任务的乡镇、街道、经开区,各给予2万元一次性奖励;完成当年新增限额以上商贸流通企业任务的乡镇、街道、经开区,各给



予 1 万元一次性奖励；对当年获得省、合肥市、巢湖市商贸诚信示范企业（店、市场）的企业，分别给予 5 万元、2 万元、3 千元一次性奖励；支持合肥市肉菜追溯企业标准化改造。支持合肥市肉菜追溯体系建设企业进行生产线升级改造，按照建设投入的 70% 给予补助，单个项目最高不超过 60 万元；支持出口企业防范收汇风险体系建设。对出口信用保险承办公司给予支持，对上年度进出口额在 300 万美元以上的企业，以企业投保短期出口信用保险应缴保费的 50% 予以配套，由出口信用保险承办公司将相应补贴资金返还至投保的企业。

#### 健康服务业扶持政策

事后奖补：支持健康服务业发展；支持医疗机构提升服务能力。

#### 节能环保服务业扶持政策

事后奖补：支持新建、改建再生资源回收站点；支持新建、改建再生资源分拣中心。

### 3.1.4 现代农业发展政策

#### 农业扶持政策

财政金融产品：融资风险补偿基金

事后奖补：稳定发展禽业生产；茶产业；稻渔综合种养“双千工程”示范基地建设；设施栽培基地；绿肥种植示范基地等。

### 3.1.5 文化产业发展政策

当年内固定资产投资在 1000 万元以上（不含土地相关费用）的文化、旅游产业重点项目，按固定资产投资额的 1% 给予一次性奖补，同一项目累计最高不超过 50 万元；利用老厂房、老建筑、城市旧民居等资源改建成各类特色文化创意园区（街区），当年固定资产投资 1000 万元以上、规划面积在 5000 平方米以上的，按完成项目计划投



资额的 5% 给予资助，最高不超过 100 万元；文化（体育）企业或中介机构在我市区域内租赁体育、文化场馆举办大型体育赛事、旅游展销、文艺演出，单项活动组织成本不低于 100 万元，按 10% 的比例给予中介机构一次性奖补，最高不超过 20 万元等。

### 3.2 税收政策

在税收方面，我市严格执行国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》精神。制定政策发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。安徽省日前出台配套措施，废止了多项鼓励购房的优惠税收政策。凡在 2010 年 10 月 1 日后签订的购房合同一律不再享受自用、首购和换购房的税收减免优惠政策。

根据新的房地产易税收政策，个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女）唯一住房的，减半征收契税；个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1% 税率征收契税；对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。新政策同时废止了个人购买自用普通住宅减半征收契税、个人首次购买 90 平方米及以下普通住房契税税率下调到 1% 及鼓励个人换购住房减免个人所得税等三项相关规定。同时鼓励对新技术和新产业支持。

## 4、城市规划与发展前景目标

### 4.1 城市性质

巢湖为国家重点风景名胜区。在诸多名胜中，最具吸引力的是山水风光名胜。滚滚东去的大江，烟波浩渺的巢湖，巍峨起伏的群山，热气蒸腾的温泉，从宏观上构成了巢湖山水的壮丽气势。她集长江天险、湖光山色于一体，汇名泉名洞、奇石奇花于一身，湖光、江涛、

温泉、奇花，堪称“巢湖四绝”，曾使历史上多少文人墨客叹为观止！

#### 4.2 规划布局

从发展愿景来看，巢湖市要打造成为：全国著名的滨湖旅游度假胜地、现代产业发展的高地、山川秀美的生态之城。

从规划来看，巢湖市将采用点轴驱动城镇化高速集约有序发展，强心、塑核，轴线带动，促进人口有序集聚。

根据规划，巢湖市构建完善的全域基础设施网络，加速接入长三角区域交通网络和全面提升市域交通网络。

巢湖市域旅游空间布局为：两岸、四区、五线、多点。

根据规划，巢湖市产业布局为：一核、两城、两带、多园。发展先进制造业、特色产业园等。

#### 4.3 市政交通

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。

#### 4.4 发展前景

2020年是“十三五”规划收官之年，是全面建成小康社会决胜之年。2020年经济社会发展主要预期目标为：地区生产总值增长7.5%左右；规模以上工业增加值增长6.5%；全社会固定资产投资增长8.0%；财政收入增长5.0%；社会消费品零售总额增长9.0%；城镇、农村常住居民人均可支配收入均实现增长8.5%；

### 5、城市社会经济发展状况

#### 5.1 经济布局

2019年全市地区生产总值433.4亿元、增长8.0%；财政收入38.3亿元、增长11.1%，其中地方财政收入23.2亿元、增长12.3%；规上工业增加值增长8.5%；固定资产投资增长5.8%；社会消费品零售总额130.3亿元、增长13%；城镇、农村居民人均可支配收入分别增长9.5%、10.1%。

#### 5.2 城市经济发展水平与综合实力

2019年，规上工业总产值增长9.4%；规上工业增加值增长7.3%。全社会固定资产投资增长4.8%，其中：工业投资增长22.4%；技改投资增长5.3%；房地产投资完成34.7亿元，增长13.6%。限额以上消费品零售额完成29.5亿元，增长13.5%。财政收入完成36.0亿元，增长11.0%；地方财政收入完成21.6亿元，增长10.8%；财政支出完成55.8亿元，增长25.6%，其中财政八项支出完成40.3亿元，增长15.5%。金融机构各项存款余额609.3亿元，增长19.8%，其中住户存款余额362.7亿元，增长15.3%；金融机构各项贷款余额510.7亿元，增长20.1%。工业用电量19.0亿千瓦时，下降0.7%。

### 5.3 社会储蓄与投资

全市地区生产总值 433.4 亿元、增长 8.0%；财政收入 38.3 亿元、增长 11.1%，其中地方财政收入 23.2 亿元、增长 12.3%；规上工业增加值增长 8.5%；固定资产投资增长 5.8%；社会消费品零售总额 130.3 亿元、增长 13%；城镇、农村居民人均可支配收入分别增长 9.5%、10.1%。

### 5.4 物价变动

2019 年一季度巢湖市实现财政收入 12.19 亿元，同比增长 30.8%，其中地方财政收入 7.63 亿元，增长 33.0%；规模以上工业总产值增长 14.6%，增加值增长 10.7%；全社会固定资产投资增长 22.1%，其中工业投资增长 102.9%，技改投资增长 53.3%；社会消费品零售总额完成 34.5 亿元，增长 13.4%，其中限上消费品零售额完成 8.0 亿元，增长 12.4%；规模以上服务业营业收入增长 74.3%，其中高技术服务业营业收入增长 13.2%。投资额、零售额、财政收入、和服务业营收增速均快于去年同期。

## 6、一般因素分析

整体来看，巢湖市经济条件稳步发展，巢湖市地处合肥市、马鞍山市、芜湖市交接地带，其地理位置优越，交通便捷，在一定程度上有利于住宅地价的提高。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）区域概况

估价对象位于巢湖市凤凰山街道

### 1、区域概况

#### （1）区域位置

凤凰山街道位处全国文明城市巢湖市主城区，面积为 25 平方公里，服务人口 15.8 万人，下辖 11 个社区，党委 11 个党委，党员 2489 人。境内拥有众多国有大中型企业，诸如：皖维集团、7410 工厂、巢湖铸造厂等；拥有汽车站、火车站、毗邻高铁巢湖东站等交通设施；拥有职业技术学院、市委党校、市三中、四中、城北小学等 10 余所大中小学；拥有安徽医科大学巢湖附属医院、合肥市骨科医院、疾控中心等大中型医院；拥有移动、电信、供电、邮政、金融等等多家城市服务单位；拥有伴园、仁巢园、爱巢园等众多城市公园和城市书吧。辖区内风景名胜、古迹典故众多、休闲资源较为丰富，紫薇洞、放王岗、凤凰山公园等闻名遐迩。

#### （2）区域人口

凤凰山街道 21 平方公里，常住人口 106651 人（2010 年六普），辖 13 个社区。现有总人口 13 万多，其中农业人口 1.2 万人，非农业人口 12 万；可耕面积 448 亩，山场面积 1.2 万亩，可养水面近 200 亩。

#### （3）级别

根据 2019 年 4 月 10 日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘【2019】95 号文件），估价对象位于工业控制区范围内。

#### （4）经济发展状况

2020年上半年，街道几项主要经济指标均比上年同期有所增长：税收入库5830万元，较上年同期增长17.3%，完成全年1亿元目标的58.3%；8个规模以上工业企业总产值完成29.1亿元，同比增加2.4%，完成全年67亿元目标的43.4%；全社会固定资产投资完成11.15亿元（其中工业投资完成180万元），同比增长16.2%，完成全年8亿目标的139.4%；社会消费品零售总额完成2.25亿元，同比增长26.4%，完成全年4.55亿目标的49.4%；完成招商引资4.29亿元，完成全年7亿目标的61.28%；实现外贸进出口6833万美元，同比增长9.46%；协税护税完成569万元。

#### （5）区域优势

①工业基础十分雄厚。辖区内皖维集团是省内最大的化工、化纤、新材料联合制造企业，3000多名产业工人，其中各类专业技术人员近千人，年营业收入达到60多亿元。巢湖铸造厂、安徽省湖滨机械厂也是全市叫得响的国有企业，在职职工都有上千人。化工、建材、铸件、军品、锚链、航标是我街道的传统主导产品。

②市场主体数量众多。街道市场主体数量达11000余家，其中、规模以上工业企业8家，限上服务业企业20家，规模以上服务业40家，中小企业2159家，另有个体工商户7852家，GDP总贡献已逾70亿元。街道经济发展稳中求进，产业结构科学合理，财税贡献强而有力。

### 2、交通条件

#### （1）区域内公共交通状况

区域内主要有巢维路、巢拓路等，过往出租车辆一般，出行打车



较不方便，地理位置较好，交通便捷度一般。

### （2）对外交通条件

待估宗地距巢湖东站约5.8公里、距巢湖汽车站约3.8公里，区域内主要有巢维路、巢拓路等，待估宗地对外交通较便捷。

## 3、基础设施状况

### （1）基础设施条件

供水：自来水由巢湖市自来水厂供水，供水保证率为85%-90%。

供电：由巢湖市供电公司供电，供电保证率为85%-90%。

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，保障率为85%-90%。

道路：境内有国道1条，省道5条，跨县县道1条，区内县道22条，总长320公里。其中二级公路8公里、三级公路239公里，四级公路73.17公里。村道537条，总长923.48公里。合宁、合巢芜高速、312国道、合浦、合芜、巢庐路等20多条干线四通八达。

估价对象所在区域基础设施条件已达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内场地平整），供水、供电、排水、通讯保证率为85%-90%。

### （2）公共设施条件

区域内公共设施有：

金融：灯塔邮政储蓄所、中国工商银行、中国信合金庭信用社、中国银行环城路分理处等；

商服设施：巢湖福联宾馆、湖光大酒店、文清旅社、安徽皖维高新材料股份有限公司招待所、巢湖葡京假日宾馆、华电超市、惠万家超市等；

教育：澳门新村幼儿园、皖维集团公司老年大学、巢湖市灯塔小学；

医疗：灯塔社区医疗室、皖维医院、巢湖妇产医院。

#### 4、环境条件

##### （1）人文环境

该宗地位于巢湖市凤凰山街道，区域人员大部分为工厂职工，受教育程度在巢湖市属于中等水平，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

区域为工业聚集区主要为道路绿化，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。

#### 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。该区域内有皖维集团、富煌建设、中材安徽水泥、华能电厂、巢湖娃哈哈等知名企业，区域工业集聚度较优。

#### 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

待估宗地位于巢湖市凤凰山街道，区域位置一般，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较完善，产业集聚度较优，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：凤凰山街道灯塔社区北侧、皖维厂区北侧、铁路线西侧；

（2）宗地面积：根据产权方提供的巢国用（2015）第 0325 号《国有土地使用证》可知，原宗地总面积 137140 平方米，另根据产权方提供的“巢湖皖维金泉实业有限公司 20kt/a 改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目土地证范围示意图”、《宗地图》可知，本次评估为安徽皖维高新材料股份有限公司宗地上巢湖皖维金泉实业有限公司项目宗地面积 12649.94 平方米。

（3）土地用途：根据产权方提供的巢国用（2015）第 0325 号《国有土地使用证》可知，证载用途为工业用地，实际用途为工业用地，参照《土地利用现状分类》（GB-T21010-2017）规定，此次评估宗地用途设定为工业用地；

（4）宗地形状：估价对象土地形状较不规则；

（5）临路状况：不临路；

(6) 水文条件：经现场查看和调查，近年来未发现水浸、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，无高低起伏，各个方向上基本无落差；

(9) 容积率：根据产权方提供的资料及现场勘查可知，估价对象为空地，由于产权方未提供《国有建设用地使用权出让合同》，为促进土地节约利用，本次工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58号）中“新建工业项目建筑容积率不低于1.0，建筑密度不低于40%（不含道路），其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于1.2”设定，另根据2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘〔2019〕95号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知，工业用地平均容积率为1.2，故本次容积率设定为1.2。

(10) 宗地周围土地利用类型：周围为工业用地。

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）及红线内场地平整，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）宗地红线内场地平整。

### 3、土地利用状况

(1) 现状利用：根据产权方提供的资料及现场勘查可知，估价

对象为空地，由于产权方未提供《国有建设用地使用权出让合同》，为促进土地节约利用，本次工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58号）中“新建工业项目建筑容积率不低于1.0，建筑密度不低于40%（不含道路），其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于1.2”设定，另根据2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘〔2019〕95号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知，工业用地平均容积率为1.2，故本次容积率设定为1.2。

（2）规划利用：根据产权方提供的巢国用（2015）第0325号《国有土地使用证》可知，原宗地总面积137140平方米。另根据“巢湖皖维金泉实业有限公司20kt/a改性水基型聚醋酸乙烯系列胶粘剂项目土地证范围示意图”可知，本次评估为安徽皖维高新材料股份有限公司宗地上巢湖皖维金泉实业有限公司项目宗地面积12649.94平方米。为促进土地节约利用，本次工业用地容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58号）中“新建工业项目建筑容积率不低于1.0，建筑密度不低于40%（不含道路），其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于1.2”设定，另根据2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘〔2019〕95号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知，工业用地平均容积率为1.2，故本次容积率设定为1.2。

(3) 最佳利用：估价对象权属来源合法、界址清楚、面积准确。根据我们的实地勘查及向产权方了解的情况，估价对象区域基础设施条件较好，对外交通一般，估价对象宗地外基础设施已达“五通”（通路、通电、通讯、通下水、通上水）及宗地内场地平整。根据产权方提供的相关资料，并调查估价对象相邻土地利用情况，该宗地在严格按照规划指标并符合地价定义的条件下进行开发利用即达到最佳利用。

#### 4、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，土地利用率较高，形状较不规则，待估宗地地势平坦，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。估价对象位于巢湖市凤凰山街道，适于采用市场比较法进行评估，估价人员搜集了当地三个市场交易实例，以估价对象影响地价的因素因子条件为基准，建立因素因子差异指标体系，替代比较得出各个实例比准价格；本次估价在市场比较法运用过程使用替代原则。

#### (2) 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。本次地价市场价格的形成，尤其是比较价值受供需影响较大。

#### (3) 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。本报告为工业用地，产业集聚程度不同对土地价格的贡献大小不同，在该原则中有所体现。

#### （4）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。本报告在测算过程中，土地的容积率设定及方法的确定对这一原则有所体现。

## 2、估价方法

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）的要求，估价方法主要有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发展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：

#### （1）本次评估土地采用的估价方法和原因

①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土地进行比较，对这些类似土地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活跃，符合市场比较法使用条件，因此该方法比较适用。

②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）本次评估土地未选用的估价方法及原因

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，收益难以获取，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2019年4月10日巢湖市人民政府公布实施的《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》（巢政秘（2019）95号）及“巢湖市城区工业用地土地级别与基准地价图”可知，基准地价基准日为2018年1月1日，未超出基准地价使用年期，有完整的修正体系并得到政府的认可，但待估宗地位于工业控制区，不在基准地价级别范围内，因此该方法不适用。

综上所述，本报告中土地将采用市场比较法、成本逼近法对估价

对象进行评估。

### 3、技术路线

(1) 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土地进行比较,对这些类似土地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。

具体公式  $P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中:

P——待估宗地价值

$P_B$ ——比较实例价格

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例宗地使用年期修正指数

(2) 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。

成本逼近法的基本公式

宗地价格 = 土地取得费 + 税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值

## 二、估价过程

### A、市场比较法

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的土地买卖、交易实例与估价对象加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、交易期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取估价对象在估价期日时地价的方法。

市场比较法计算公式：

$$P=P_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：

P——估价对象价格

$P_B$ ——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例宗地使用年期修正指数

### 1.1、比较实例的选择

估价人员在广泛调查并结合已掌握资料的基础上，按照地域相邻、条件相似、用途相近原则，选择近三年内已发生的具有替代性的3宗交易实例作为比较实例，各交易实例基本情况如下：

比较实例1：宗地位于夏阁园区平顶山路以北，沿山路以西，安徽优泰新材料有限公司以挂牌出让方式取得，用途为工业用地，总面积121.95亩，交易日期为2020年04月10日，土地使用年期为工业

50年，宗地开发程度为宗地外“五通一平”，土地交易价格为147.20元/平方米。详细因素条件说明分析比较见表1。

<https://www.landchina.com/default.aspx?tabid=386&comname=default&wmguid=75c72564-ffd9-426a-954b-8ac2df0903b7&recorderguid=bbce3125-94c5-4af9-83cf-bale612f84a5>

比较实例2：宗地位于安巢经开区振兴路以北裕丰路以东，合肥金晋业智控玻璃科技有限公司以挂牌出让方式取得，用途为工业用地，总面积100.02亩，交易日期为2020年03月05日，土地使用年期为工业50年，宗地开发程度为宗地外“五通一平”，土地交易价格为157.50元/平方米。详细因素条件说明分析比较见表1。

<https://www.landchina.com/default.aspx?tabid=386&comname=default&wmguid=75c72564-ffd9-426a-954b-8ac2df0903b7&recorderguid=05af9306-7039-4ce3-bfc5-fc3f2a1ee79f>

比较实例3：宗地位于安巢经开区成芳路以东广源大道以北，安徽巢湖经济开发区诚信建设投资（集团）有限公司以挂牌出让方式取得，用途为工业用地，总面积41.66亩，交易日期为2020年03月05日，土地使用年期为工业50年，宗地开发程度为宗地外“五通一平”，土地交易价格为157.50元/平方米。详细因素条件说明分析比较见表1。

<https://www.landchina.com/default.aspx?tabid=386&comname=default&wmguid=75c72564-ffd9-426a-954b-8ac2df0903b7&recorderguid=c82799d3-3928-4658-a66c-c8702c8d9168>

## 1.2 比较因素选择

考虑到估价对象土地用途特点，本次评估选择影响土地价格的主要因素有区域因素和个别因素。包括交易时间、交易情况、交易方式、土地使



用年限、土地用途、距巢湖电站距离、道路通达度、公交便捷度、基础设施条件、公用设施完善度、区域规划限制、容积率、宗地面积、宗地形状、临街条件等。

### 1.3 因素条件说明

我们对估价对象及比较实例进行了实际调查，估价对象与比较实例的因素条件情况详见下表：

比较因素条件说明表

估价对象与比较实例 比较因素		待估宗地	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
土地使用权价格(元/m <sup>2</sup> )		待估	147.2	157.5	157.5
交易时间		2020.8.30	2020.4.10	2020.3.5	2020.3.5
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年限		26.41年	50年	50年	50年
土地用途		工业	工业	工业	工业
区域因素	产业集聚度	较优	较优	较优	较优
	道路通达度	1条市政道路	2条市政道路	2条市政道路	2条市政道路
	公交便捷度	1路	1路	1路	1路
	距巢湖电站距离(km)	5.8	8.9	3.8	3.3
	距巢湖汽车站距离(km)	3.8	6.7	6.1	6.1
	宗地外基础设施条件	五通	五通	五通	五通
	工程地质状况	较好	较好	较好	较好
区域规划限制		基本无限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制
个别因素	容积率	-	-	-	-
	宗地临路条件	不临路	交通型次干道	交通型次干道	交通型次干道
	宗地内基础设施条件	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	宗地面积(亩)	18.97	121.95	100.02	41.66
	宗地地形	平坦, <2米	平坦, <2米	平坦, <2米	平坦, <2米
	宗地形状	不规则	不规则	不规则	不规则
	宗地供水保证率	85%-90%	80%以下	80%以下	80%以下
	宗地排水保证率	85%-90%	80%以下	80%以下	80%以下
	宗地供电保证率	85%-90%	80%以下	80%以下	80%以下
	宗地通讯保证率	85%-90%	80%以下	80%以下	80%以下
	宗地洪涝灾害概率	20年一遇	20年一遇	20年一遇	20年一遇
其他	较好	一般	一般	一般	

### 1.4 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各因素实际情况，编制比较因素条件指数

表。除容积率外,其他各因素均以估价对象的条件为基础,相应指数为 100, 将比较实例相应因素条件与估价对象相比较,确定比较实例相应因素条件相应指数,如下表:

比较因素条件指数表

估价对象与比较实例 比较因素		待估宗地	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
交易时间		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		83.05	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
区域 因素	产业集聚度	100	100	100	100
	道路通达度	100	102	102	102
	公交便捷度	100	100	100	100
	距巢湖车站距离 (km)	100	96.9	102	102.5
	距巢湖汽车站距离 (km)	100	97.1	97.7	97.7
	宗地外基础设施条件	100	100	100	100
	工程地质状况	100	100	100	100
	区域规划限制	100	100	100	100
个 别 因素	容积率	100	100	100	100
	宗地临路条件	100	104	104	104
	宗地内基础设施条件	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	宗地地形	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地供水保证率	100	96	96	96
	宗地排水保证率	100	96	96	96
	宗地供电保证率	100	96	96	96
	宗地通讯保证率	100	96	96	96
	宗地洪涝灾害概率	100	100	100	100
	其他	100	98	98	98

上表中各因素条件指数确定过程如下:

### (1) 交易时间修正

根据巢湖市人民政府公布的数据,编制巢湖市工业地价水平情况一览表如下:

季度	2020 年第 1 季度	2020 年第 2 季度
地价水平	210	210

由于本次评估估价日期为 2020 年 8 月 30 日,根据以上数据可知,待估宗地地价水平为 210;比较实例 1、2、3 的成交日期分别为 2020 年 4 月 10 日、2020 年 3 月 5 日、2020 年 3 月 5 日,比较实例 1、2、3 的地价水平均为 210,则比较实例 1、2、3 的修正指数均为 100。

### (2) 交易方式修正

根据土地交易方式的特点,将交易方式按协议、挂牌、拍卖、市场交易划分为四个等级,以待估对象指数为 100,每上升一个等级,地价相应向上修正 10。待估对象为与三个比较实例为挂牌出让,则比较实例指数均为 100;

### (3) 土地使用年限修正

根据产权方提供的巢国用(2015)第 0325 号《国有土地使用证》可知,地类用途为工业,使用权类型为出让,土地终止日期为 2047 年 1 月 26 日,至估价期日土地剩余使用年期为 26.41 年,三个比较实例土地使用年限均为 50 年,土地使用年期需修正,修正指数为 0.8305。

$$\text{修正公式: } K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

(m=26.41 年, n=50 年, r=6%)

$K_2$ -----修正系数

m-----实际使用年限

n-----基准地价设定使用年限

r-----土地还原利率(其中根据银行现行一年期存款利率 1.5%,综合考虑巢湖市土地市场风险程度,确定风险系数为 4.5%,估价人员确定土地还原利率为 1.5%+4.5%=6%。)

#### (4) 区域因素及其他个别因素修正

根据估价对象的土地用途及价格特性，确定各区域因素及其他个别因素相应优劣度及相应修正系数，将待估宗地因素条件指数设定为 100，将比较实例因素条件与估价对象相比较，确定比较实例因素条件指数。

区域因素包括：

A、产业聚集度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例产业聚集度优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例产业聚集度劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象的产业聚集度为较优，比较实例 1、2、3 的产业聚集度均为较优，则比较实例 1、2、3 的指数均为 100。

B、道路通达度：分为区域内有 3 条以上市政道路、3 条市政道路、2 条市政道路、1 条市政道路、无市政道路五个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例道路通达度优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例道路通达度劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象的道路通达度为 1 条市政道路，比较实例 1、2、3 的道路通达度均为 2 条市政道路，则比较实例 1、2、3 的指数均为 102。

C、公交便捷度：分为区域内有 3 路以上公交车、3 路公交车、2 路公交车、1 路公交车、无公交车五个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例公交便捷度优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例公交便捷度劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象的公交便捷度为有 1 路公交车，比较实例 1、2、3 的公交便捷度均为有 1 路公交车，则比较实例 1、2、3 的指数均为 100。

D、距巢湖车站距离：以估价对象距巢湖车站距离为标准，指数为 100，

每相差 1 千米修正 1，若比较实例距巢湖东站距离小于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例距巢湖东站距离大于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象距巢湖东站距离为 5.8 千米，比较实例 1、2、3 距巢湖东站距离分别为 8.9 千米、3.8 千米、3.3 千米，则比较实例 1、2、3 的指数分别为 96.9、102、102.5。

E、距巢湖汽车站距离：以估价对象距巢湖汽车站距离为标准，指数为 100，每相差 1 千米修正 1，若比较实例距巢湖汽车站距离小于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例距巢湖汽车站距离大于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象距巢湖汽车站距离为 3.8 千米，比较实例 1、2、3 距巢湖汽车站距离分别为 6.7 千米、6.1 千米、6.1 千米，则比较实例 1、2、3 的指数分别为 97.1、97.7、97.7。

F、宗地外基础设施条件：分为六通、五通、四通、三通、三通以下五个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例的宗地外基础设施状况优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例的宗地外基础设施状况劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象宗地外基础设施条件为五通，比较实例 1、2、3 宗地外基础设施条件均为五通，则比较实例 1、2、3 的指数均为 100。

G、工程地质状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 1，若比较实例的工程地质状况优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例的工程地质状况劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象工程地质状况为较好，比较实例 1、2、3 工程地质状况均为较好，则比较实例 1、2、3 的指数均为 100。

H、规划限制条件：分为无限制、基本无限制、个别条件无限制、布局受较大限制四个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例规划限制条件大于此标准，则比较实例的指数低于 100，若比较实例规划限制条件小于此标准，则比较实例的指数高于 100。

估价对象规划限制条件为基本无限制，比较实例 1、2、3 规划限制条件均为基本无限制，则比较实例 1、2、3 的指数均为 100。

个别因素包括：

#### A、容积率修正

工业用地容积率对地价影响很小，可不作修正。

B、宗地临路条件：分为交通型主干道、交通型次干道、支路、不临路四个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例宗地临路条件优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例宗地临路条件劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象宗地临路条件为不临路，比较实例 1、2、3 宗地临路条件均为交通型次干道，则比较实例 1、2、3 的指数均为 104。

C、宗地内基础设施条件：分为六通一平、五通一平、四通一平、三通一平、三通一平以下五个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例的宗地内基础设施条件优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例的宗地内基础设施条件劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象宗地内基础设施条件为五通一平，比较实例 1、2、3 宗地内基础设施条件均为五通一平，则比较实例 1、2、3 的指数均为 100。

D、宗地面积：分为较大（100 亩以上）或较小（0-50 亩（含））、一般（50-80 亩（含））、适中（80-100 亩（含））三个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例宗地面积优于此标准，则比



较实例的指数高于 100，若比较实例劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象宗地面积为较小（18.97 亩），比较实例 1、2、3 面积分别为适中（121.95 亩）、适中（100.02 亩）、较小（41.66 亩），则比较实例 1、2、3 的指数均为 100。

E、宗地地形：分为平坦、<1 米，平坦、<2 米，不平坦三个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例的宗地地形优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例的宗地地形劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象宗地地形为平坦、<2 米，比较实例 1、2、3 宗地地形均为平坦、<2 米，则比较实例 1、2、3 的指数均为 100。

F、宗地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例的宗地形状优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例的宗地形状劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象宗地形状为不规则，比较实例 1、2、3 宗地形状均为不规则，则比较实例 1、2、3 的指数均为 100。

G、宗地供水保证率：分为 95%以上、90%–95%、85%–90%、80%–85%、80%以下五个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例宗地供水保证率优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例宗地供水保证率劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象宗地供水保证率为 85%–90%，比较实例 1、2、3 宗地供水保证率均为 80%以下，则比较实例 1、2、3 的指数均为 96。

H、宗地排水保证率：分为 95%以上、90%–95%、85%–90%、80%–85%、80%以下五个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例

宗地排水保证率优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例宗地排水保证率劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象宗地排水保证率为 85%-90%，比较实例 1、2、3 宗地排水保证率均为 80%以下，则比较实例 1、2、3 的指数均为 96。

I、宗地供电保证率：分为 95%以上、90%-95%、85%-90%、80%-85%、80%以下五个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例宗地供电保证率优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例宗地供电保证率劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象宗地供电保证率为 85%-90%，比较实例 1、2、3 宗地供电保证率均为 80%以下，则比较实例 1、2、3 的指数均为 96。

J、宗地通讯保证率：分为 95%以上、90%-95%、85%-90%、80%-85%、80%以下五个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例宗地通讯保证率优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例宗地通讯保证率劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象宗地通讯保证率为 85%-90%，比较实例 1、2、3 宗地通讯保证率均为 80%以下，则比较实例 1、2、3 的指数均为 96。

K、宗地洪涝灾害概率：分为 5 年一遇、10 年一遇、20 年一遇、50 年一遇四个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例宗地洪涝灾害概率优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例宗地洪涝灾害概率劣于此标准，则比较实例的指数低于 100。

估价对象宗地洪涝灾害概率为 20 年一遇，比较实例 1、2、3 宗地洪涝灾害概率均为 20 年一遇，则比较实例 1、2、3 的指数均为 100。

L、其他条件：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象指数为 100，每个等级修正 2，若比较实例的其他条件优于此标准，则比较实例的指数高于 100，若比较实例的其他条件劣于此标准，则比较实

例的指数低于 100。

估价对象其他条件为较好，比较实例 1、2、3 其他条件均为一般，则比较实例 1、2、3 的指数均为 98。

### 1.5 因素修正系数表

根据上述比较因素条件指数表，以估价对象因素指数比比较实例因素指数，确定各比较因素修正系数，列表表示如下：

比较因素修正系数表

估价对象与比较实例 比较因素		比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
宗地成交价格 (元/m <sup>2</sup> )		147.2	157.5	157.5
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
交易方式		1.0000	1.0000	1.0000
土地使用年限		0.8305	0.8305	0.8305
土地用途		1.0000	1.0000	1.0000
区域 因素	产业集聚度	1.0000	1.0000	1.0000
	道路通达度	0.9804	0.9804	0.9804
	公交便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	距巢湖东站距离 (km)	1.0320	0.9804	0.9756
	距巢湖汽车站距离(km)	1.0299	1.0235	1.0235
	宗地外基础设施条件	1.0000	1.0000	1.0000
	工程地质状况	1.0000	1.0000	1.0000
	区域规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
个 别 因素	容积率	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地临路条件	0.9615	0.9615	0.9615
	宗地内基础设施条件	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地面积	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地地形	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地供水保证率	1.0417	1.0417	1.0417
	宗地排水保证率	1.0417	1.0417	1.0417
	宗地供电保证率	1.0417	1.0417	1.0417
	宗地通讯保证率	1.0417	1.0417	1.0417
	宗地洪涝灾害概率	1.0000	1.0000	1.0000
	其他	1.0204	1.0204	1.0204
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )		147	149	148

### 1.6 实例修正后的地价计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素

修正后达到估价对象条件时的比准价格，经过测算以上三个比较实例的比准价格差异不大，考虑到当地的实际状况并结合当地的地价水平，依据《规程》取以上三个比较实例的比准价格的算术平均值作为估价对象的评估价格。即：

土地地价=（比较实例 1 比准价格+比较实例 2 比准价格+比较实例 3 比准价格）/3=（147+149+148）/3=148 元 / 平方米

## B、成本逼近法

成本逼近法的基本公式

宗地价格=土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地增值

### 1、土地取得费

根据《中华人民共和国土地管理法》规定征用土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费等 3 项费用组成。

#### （1）土地补偿费与安置补助费

依据《中华人民共和国土地管理法》并结合《安徽省人民政府关于公布全省征地片区综合地价标准的通知》（皖政〔2020〕32号），巢湖市征地实行区片综合地价方式补偿，征地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分组成。征地区片综合地价如下表：

安徽省征地区片综合地价标准

单位：元/亩

地区	区片编号	区片范围	区片标准
巢湖市	I	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，中埠镇，烔炀镇，黄麓镇，槐林镇。	47900
	II	栏杆集镇，苏湾镇，柘皋镇，银屏镇，散兵镇，坝镇镇，庙岗乡，夏阁镇。	45980

估价对象位于巢湖市凤凰山街道，片区综合地价标准为 47900 元/亩，即 71.85 元/平方米。

## （2）青苗及地上物补偿费

根据《安徽省征地区片综合地价标准》，当前征地成本构成中土地补偿费与安置补助费采用区片综合地价方式补偿，补偿标准相对统一。只有地上附着物和青苗补偿费，由于不同的土地利用状况而使得补偿存在较大差异。由于估价对象所在区域征地大部分为水稻，设定其征收前为粮油作物。根据国家的相关规定，结合巢湖市实际情况以及合肥市人民政府印发《合肥市人民政府关于调整巢湖市被征收土地上房屋其他附着物及青苗补偿标准的通知》（合政秘[2015]126号）中巢湖市粮油作物的青苗补偿费的标准1200元/亩，得到：青苗及地上物补偿费=1200元/亩=1.8元/平方米。

土地取得费=（1）+（2）=73.65元/平方米

## 2、相关税费

### （1）耕地开垦费

根据《安徽省发展改革委 安徽省财政厅 安徽省自然资源厅关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知》（皖发改收费[2019]33号）规定，巢湖市属于三等地区，征收一般耕地的耕地开垦费标准为28元/平方米。

### （2）征地管理费

根据财政部国家发展和改革委员会发布的《关于取消、停征和免征一批行政事业型收费的通知》（财税[2014]101号）可知，国土资源部门取消土地管理费，则：

征地管理费=0

### （3）耕地占用税

根据《安徽省耕地占用税实施办法》（财农村[2008]367号），巢湖市属于二类地区，征收一般耕地与其他农用地的，耕地占用税标准为26.25

元/平方米。

#### (4) 地方水利建设基金

根据安徽省人民政府《安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理暂行办法》（皖政〔2012〕54号），新征用（含划拨）的各项建设用地，每亩征收水利建设基金500元，即0.75元/平方米。

相关税费=（1）+（2）+（3）+（4）=55.00元/平方米

### 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”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地内场地平整。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”及宗地内场地平整，其开发费用确定为110元/平方米。各费用见下表：

宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地内场地平整：

土地开发项目		通路	通电	供水	排水	通讯	通气	场地平整	合计
红线外	费用（元/m <sup>2</sup> ）	35	15	15	15	15	20	**	95
红线内	费用（元/m <sup>2</sup> ）	**	**	**	**	**	**	15	15

### 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，投资利息率按估价期日时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：

投资利息=（土地取得费+相关税费）×[（1+贷款年利率）<sup>开发周期</sup>-1]



$$\begin{aligned}& + \text{土地开发费} \times [(1 + \text{贷款年利率})^{\text{开发周期}/2} - 1] \\& = (73.65 + 55) \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] + 110 \times [(1 + 4.35\%)^{1/2} - 1] \\& = 7.96 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

### 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，土地开发的总体投资回报率一般，参考行业近三年的投资利润率一般在5%-10%，考虑到巢湖市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5%，则：

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{年投资利润率} \\&= (73.65 + 55 + 110) \times 5\% = 11.93 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

### 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5%-15%，考虑到巢湖市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增值收益率取值为10%，则：

$$\begin{aligned}\text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times 10\% \\&= (73.65 + 55 + 110 + 7.96 + 11.93) \times 10\% = 25.85 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

### 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：

$$V_N = 73.65 + 55 + 95 + 7.96 + 11.93 + 25.85 = 284.40 \text{ 元/平方米}$$

#### 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

根据产权方提供的巢国用（2015）第 0325 号《国有土地使用证》可知，地类用途为工业，使用权类型为出让，土地终止日期为 2047 年 1 月 26 日，至估价期日土地剩余使用年期为 26.41 年。

$$\text{有限年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + r)^n] = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{26.41}] = 0.7854;$$

#### （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 1.5%。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

$$\text{估价对象土地还原率 } r = \text{存款利率} + \text{风险调整值} = 1.5\% + 4.5\% = 6\%。$$

#### （2）计算设定年期土地使用权价值

估价对象宗地地价见下表：

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

宗地编号	土地使用证编号	无限年期土地使用权价格(元/平方米)	剩余年限(年)	设定年期土地使用权价格(元/平方米)
宗地一	巢国用(2015)第0325号	284.40	26.41	223.36

### 9、其他因素修正

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别情况进行修正，估价对象位于巢湖市凤凰山街道，考虑到估价对象具体状况及周边配套，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个别因素修正（待估宗地不临路；经营水泥等重型化工材料，污染较严重），故调整其系数为-5%。

宗地编号	土地使用证编号	设定年期土地使用权价格(元/平方米)	其他因素修正系数	宗地价格(元/平方米)
宗地一	巢国用(2015)第0325号	223.36	-5%	212

### C、地价的确定

根据测算，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土地市场状况进行充分的分析论证，根据土地市场该类地块的利用情况结合土地市场价格我们发现，该宗地运用成本逼近法的估价结果为212元/平方米，市场比较法的估价结果为148元/平方米。成本逼近法是土地报建费用、征地取得成本，其更接近土地市场价格；市场比较法比较实例交易价格均为当地最低出让价格，工业土地市场底价出让，多为招商引资的重要手段，与市场客观价格存在一定差距，因此取市场比较法权重为0.3，成本逼近法权重为0.7，故采用两种方法的加权算术平均值的结果作为待估宗地

的最终单位地价：

评估土地单价： $212 \times 0.7 + 148 \times 0.3 = 193$ 元/平方米

评估土地面积：12649.94平方米

评估土地使用权总价值： $193 \times 12649.94 = 244.14$ 万元

（大写：人民币贰佰肆拾肆万壹仟肆佰元整）

### 三、地价的确定

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，按照国家规定得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，确定此次待估宗地价格：

评估土地面积：12649.94平方米

评估土地单价：193元/平方米

评估土地使用权总价值：¥244.14万元

（大写：人民币贰佰肆拾肆万壹仟肆佰元整）

## 第四部分 附件

附件 1 估价委托书；

附件 2 估价对象位置图、照片及现场勘查情况；

附件 3 比较实例位置图及照片；

附件 4 《国有土地使用证》复印件；

附件 5 估价机构营业执照复印件；

附件 6 《关于安徽中安房地产评估咨询有限公司备案情况的函》

（安徽省自然资源厅皖土估备字[2020]0066 号）

附件 7 土地估价师资格证书复印件；

附件 8 其他相关资料。