

土地估价报告

项 目 名 称：浙江万里扬股份有限公司位于金华市宾虹西路 3999 号工业用地用于政府收回的国有建设用地使用权价格评估

受托估价单位：金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

土地估价报告编号：金华市华诚（2023）估字第 491 号

提交估价报告日期：二〇二三年十二月八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

浙江万里扬股份有限公司位于金华市宾虹西路 3999 号工业用地用于政府收回的国有建设用地使用权价格评估

二、委托估价方

金华市婺城新城区开发建设管理委员会

三、估价目的

委托方因国有建设用地使用权政府收回的需要，委托我公司对浙江万里扬股份有限公司位于金华市宾虹西路 3999 号工业用地使用权价格进行评估，为政府收回土地提供国有建设用地使用权价格参考依据。

四、估价期日

二〇二三年二月二十八日（现场勘查日）

五、估价日期

二〇二三年二月二十八日至二〇二三年十二月八日

六、地价定义

本次估价对象位于金华市宾虹西路 3999 号，土地使用权证载总面积 261844.43 平方米（土地出让合同面积 272297.00 平方米），系国有出让用地。根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次估价的地价定义。

1. 宗地用途设定：根据委托方提供的待估宗地产权证资料，证载土地用途为工业用地，实际用途为工业，本次估价设定土地用途为工业用地。

2. 开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”

（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内场地平整，根据本次估价目的，设定待估宗地的开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内场地平整。

3. 国有建设用地使用权年限设定：待估宗地为国有出让用地，土地终止日期为 2053 年 12 月 24 日，至估价期日，剩余土地使用年限为 30.8 年，根据估价目的，本次估价按待估宗地剩余土地使用年限设定为 30.8 年。

4. 国有建设用地使用权价格类型设定：至估价期日，待估宗地为国有出让土地，故本次评估的价格类型设定为剩余土地使用年限条件下的国有出让建设用地使用权价格。

5. 土地利用和规划条件设定：

至估价期日，经估价师现场勘查，待估宗地现状已开发完成，宗地内共建有多幢房屋建筑物，根据委托方提供的《不动产权证》及现场测量，地上房屋总建筑面积 153976.74 平方米，其中证载房屋总建筑面积 143241.11 平方米，委托方拟按宗地利用现状收回，因此本次评估按宗地现状利用条件设定。

6. 估价期日设定：根据委托要求，约定估价期日为二〇二三年二月二十八日，也是本次估价人员现场勘查日，故本次评估设定估价期日为二〇二三年二月二十八日。

综上所述，本次估价的土地使用权价格即为上述设定用途、开发程度、土地使用年限及利用条件下于估价期日二〇二三年二月二十八日的国有建设用地使用权政府收回价格。

七、价格结果

经过估价人员现场勘察、市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价设定

条件下、估价期日为 2023 年 02 月 28 日的国有出让建设用地使用权政府收回价格，结果如下：

土地出让合同面积：272297.00 m²（其中证载 261844.43 m²）

单位地价：475 元/m²

土地总价：RMB129341075 元

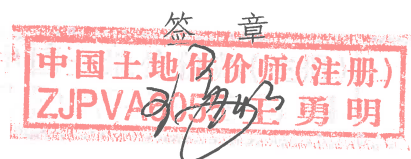
大写：人民币壹亿贰仟玖佰叁拾肆万壹仟零柒拾伍元整

（估价结果详见《土地估价结果-览表》）

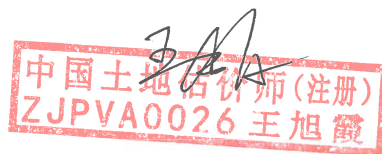
八、土地估价师签章

估价师姓名 估价师证书号

王勇明 2006330029



王旭霞 2011330048



九、土地估价机构

估价机构负责人签字或盖章：

金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

二〇二三年十二月八日



土地估价结果一览表

估价机构：金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

估价期日：2023 年 02 月 28 日

估价报告编号：金华市华诚（2023）估字第 491 号

估价期日的土地使用权性质：国有出让

宗地编号	估价期日的土地使用者	宗地名称	产权证号	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）	土地出让合同面积（m ² ）	土地单价（元/m ² ）	土地总价（元）	备注
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
1	浙江万里扬股份有限公司	金华市宾虹西路 3999 号	浙（2017）金华市不动产权第 0024872 号	工业	工业	工业	-	-	-	宗地红线外“五通”，红线内平整	宗地红线外“五通”，红线内平整	30.8	272297.00（其中证载 261844.43）	475	129341075	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：土地所有权属国有，土地使用权属浙江万里扬股份有限公司。
- 2、基础设施条件、规划限制条件、影响土地价格的其他限定条件：见下表。
- 3、土地利用状况：宗地现状开发程度为宗地红线外“五通”及红线内平整。

待估宗地设定基础设施及其他条件表

宗地位置	地面平整状况	周边道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯条件	供暖状况	供气状况	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
金华市宾虹西路 3999 号	场地平整	北临宾虹西路	市政供电	市政供水	市政排水	市政通讯	无	无	详见估价报告	详见估价报告

二、其他需要说明的事项：

- 1、本估价结果是待估宗地在满足地价定义所设定条件的国有出让土地使用权价格，当评估期日、土地面积、土地用途及利用方式等影响地价的因素发生变化时，其估价结果应作相应的调整或重新评估。
- 2、本估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，即对浙江万里扬股份有限公司位于金华市宾虹西路 3999 号工业用地用于政府收回的国有建设用地使用权进行了价格评估，为政府拟收回工业用地提供土地使用权价格参考依据，当用于其它目的，则本报告的估价结果无效。
- 3、具体说明事项详见土地估价报告。

估价机构：金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

二〇二三年十二月八日

第二部分 估价对象界定

一、委托评估方

委 托 方：金华市婺城新城区开发建设管理委员会

联系地址：金华市婺城区临江东路 1000 号

联系人：刘先生

联系电话：82216018

二、估价对象

待估宗地位于金华市宾虹西路 3999 号，土地所有权属国有，使用权属浙江万里扬股份有限公司，使用权类型出让，土地用途为工业用地，土地证载面积 261844.43 平方米（土地出让合同面积 272297.00 平方米），本次评估剩余土地使用年限为 30.8 年。开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内场地平整，本次估价范围仅为土地使用权价格，不包含宗地内建筑物及相关附属设施价值。

三、估价对象概况

1、不动产登记状况

产权证号	浙（2017）金华市不动产权第 0024872 号
坐落	金华市宾虹西路 3999 号
权利人	浙江万里扬股份有限公司
不动产单元号	330702104032GB00578F00110001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业厂房
面积	土地使用权面积 261844.43 m ² /房屋建筑面积 143241.11 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053 年 12 月 24 日止
附记	-

整幅宗地四至为东至白沙溪，南至 330 国道，西至 330 国道，北至宾虹西路。

根据土地出让合同（合同编号分别为（2003）206 号、

3307022009A21068)，待估宗地原始出让土地面积分别为 215251 平方米、57046 平方米，合计 272297 平方米

根据《2021 年金华市市区城镇基准地价更新成果汇总》，待估宗地所处区域为金华市城区Ⅳ级工业用地，基准地价 300 元/平方米。

2、土地权利状况

1) 土地所有权：国家所有。

2) 土地使用权：浙江万里扬股份有限公司，至估价期日，待估宗地土地剩余使用年限为 30.8 年。

3) 土地他项权利：估价作业期间，待估宗地可能存在抵押、租赁等他项权利的限制，但本次评估政府拟收回的完全产权下的土地使用权价格，因此无需考虑他项权利因素。

委估宗地权属来源合法、产权清楚。

3、土地利用状况

根据委托方提供的资料及经估价人员现场勘查，待估宗地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地内场地平整，待估宗地内建有多幢建筑物，至估价期日房屋建筑物维护良好，能正常使用。

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

1. 城市资源状况

① 地理位置

金华市位于浙江省中部，为省辖地级市，以境内金华山得名。界于东经 119°14′～120°46′ 北纬 28°32′～29°41′，东邻台州，南毗丽水，西连衢州，北接绍兴、杭州。南北跨度 129 公里，东西跨度 151 公里，土地面积 10918 平方公里。金华地处沿海开放城市的扇形腹地，位于以上海为中心的长江三角洲经济区与内陆腹地的结合部，可以直接吸

收浦东开发区和杭州、宁波、温州等省内沿海经济发达地区的辐射，并成为闽浙皖赣四省广大腹地的二传手。金华被定为浙江省重要的交通枢纽和中西部地区的中心城市。

② 自然环境

金华市地貌以金衢盆地东段为主体，四周分布着武义、永康、南马、浦江、墩头等小盆地，构成环状相间的盆地群。盆地底部广泛分布着起伏的低丘岗地，海拔一般在 50—150 米，形成了著名的红层盆地。盆地中部为江河冲积平原，宽窄不一，主要分布在金华江，兰江的中下游地区。盆地的两侧为丘陵山地，南部以低、中山地为主，属仙霞岭山脉的余脉，海拔 500—1000 米。位于武义、金华、遂昌交界的牛头山，主峰海拔 1560.2 米，为全市最高峰。北部以低山丘陵为主，大部分海拔为 500—1000 米，金华北山 1312 米，为北部最高峰。金华地处中亚热带，属中亚热带季风气候，同时受地形环境的影响，又带有盆地气候特点。冬夏季风交替明显，四季分明，光温较优，雨量充沛，但时空分布不均，盆地小气候多变，垂直差异明显，灾害性天气频繁。本市水系河流多，但资短流急，水位涨落快。水资源总量较多，但分布不均匀，利用率较低。江河主要有兰江、金华江、东阳江、武义江、浦阳江等，集雨面积在 100 平方公里以上江溪有四十多条。

③ 城市性质

金华市区位于浙江省中部偏西，金衢盆地的东部，义乌江和武义江的汇合处，建城区面积已达 30 平方公里，是浙江省交通枢纽，是市域政治、经济、文化中心。金华市区环境优美，北侧有国家级风景区——双龙风景区，市区九七年又建成了人工湖，使市区环境质量大为改善。交通发达，北有浙赣铁路复线横贯区内，西有金岭支线接轨，延伸东南方向的金温铁路，公路四通八达，金丽、金衢、金义三条公路会于区内。近年来，金华市区城市基础设施投入增加，供水、供电、

供气、电讯等基础条件改善,尤其是道路新建改造工程加快,提高了城市用地质量。已形成了以金融、建材、机电等产业为主,其他产业门类齐全的工业化城市。近几年的 GDP 平均增长维持在 10%左右,城镇人均住房面积超过 51 平方米。现城市用地结构不断趋向合理化。

④行政区划

金华市总面积 10918 平方公里,金华市设婺城、金东 2 个市辖区,辖武义、浦江、磐安 3 县及兰溪、义乌、东阳、永康 4 市,市区包括婺城、金东 2 区,位于市域中西部,东接义乌、南连武义、西邻兰溪,西南与遂昌交界,其中婺城区辖 9 个镇、9 个乡、9 个街道办事处,金东区辖 8 个镇、1 个乡、2 个街道办事处。2022 年末,全市常住人口为 712.7 万人,其中城镇人口为 494.3 万人,农村人口为 218.4 万人。全市常住人口婺城区 97.2 万人(开发区 48.7 万人)、金义新区(金东区) 51.7 万人、兰溪市 57.8 万人、义乌市 188.8 万人、东阳市 108.9 万人、永康市 97.3 万人、武义县 46.9 万人、浦江县 46.3 万人和磐安县 17.8 万人。

2. 不动产制度与市场状况

①工业用地制度和政策

国务院于 2006 年 9 月 5 日发布的《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发 31 号)明确规定,工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让,严禁非法低价出让工业用地。为贯彻落实国务院国发[2006]31 号文件,全面推进和规范全省的工业用地招拍挂出让工作,浙江省政府办公厅于 2006 年 12 月下发了《浙江省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于全面实行工业用地招标拍卖挂牌出让实施意见(试行)的通知》(浙政办发[2006]150 号),对建立健全工业用地招标拍卖挂牌出让制度的有关问题作了进一步的明确,包括严格工业用地供应政策、编制工业用地年度供应计划、健全工业用地供应信息公示制度、

实施工业用地公开出让制度、健全建设用地供应结果公示制度、加大工业用地开发利用监管力度、引导多层标准厂房建设等。为规范国有建设用地使用权出让网上交易行为，促进土地市场健康发展，浙江省国土资源厅于2017年6月28日公布了《浙江省国有建设用地使用权出让网上交易规则（试行）》（浙土资规〔2017〕4号），国有建设用地使用权出让全面实现网上交易。

②房地产市场状况

2022年这一年，金华楼市的命运颇为跌宕。受经济下行压力加大、疫情反复、土拍遇冷等多方面因素影响，市场回暖之路面临前所未有的挑战。同时，从年初到年尾，调控政策及信贷环境不断优化，政策端利好层层加码，又处处蕴含生机。

a. 房地产市场

据金华市房地产交易办证中心数据统计，2022年1月至12月份，金华市区新建商品房共成交17290套，同比去年下跌22%；成交总面积177.4万 m^2 ，同比去年下降24%；成交总金额285.2亿元。二手房共成交11474套，同比去年下跌45.2%；成交总面积143.8万 m^2 ，同比去年下降44.8%；成交总金额157.5亿元。

成交量回落到八年前。2022年金华市区成交住宅13741套、138.5万 m^2 ，同比下降14%何18%，成交规模回落至8年前，成交金额268亿元，同比下降16%，成交均价19350元/ m^2 ，同比上升3%。虽然限购、限售、限价政策逐步取消，房贷利率+首付比例下调，契税补贴和购房补贴齐放，售楼部优惠力度加大，但实际市场提振作用有限，购房者信心不足，观望情绪加重，市区一二手房继续探底，持续保持低迷。

开盘去化率持续走低。2022年金华市区共有3858套商品住宅集中开盘，其中开盘去化807套，开盘去化率为21%，同比下降32%，

受停供潮以及大库存压力影响，自6月后市区开票去化率持续走低。

商品住宅供求平衡。2022年市区共有12991套商品住宅领取预售证，成交13741套，供求比为0.95，整体供求相对平衡，与2021年相比有所下降，供过于求趋势有所减缓，主要由于2022年供应量下降明显，同比下降37%，下降幅度超过成交降幅。

可售库存居较高水平。从2022年市区库存走势来看，商品房可售库存呈前降后升的趋势，主要是因为2021年成交房源滞后备案，导致6月成交去化虚高。2022年年底市区商品房可售库存2.78万套，商品住宅可售库存1.23万套，去化周期分别为18.3个月和8.4个月，其中婺城区和金义新区商品住宅库存分列前二。

广义库存去化压力大。2022年金华市区商品住宅总库存呈直线上升趋势，住宅总库存492万 m^2 ，同比上升25%。按照近一年去化速度，市区去化周期为43.7个月，去化周期过长，楼盘间销售竞争凸显，尤其是库存量高、去化速度慢的近郊区域，例如金义新区和婺城新区两处。

二手房成交年底翘尾。2022年市区二手房成交9805套，成交均价9228元/ m^2 ，价格保持相对稳定趋势。其中12月份二手房成交977套，环比增加38%，同比增加10%，二手房成交量连续三个月回升，可见市区针对购买二手房按契税计税金额的1%给予补贴政策仍在持续发力。

b. 土地市场

金华市经营性用地年度出让金位列全省第三，集中供地总数递减，成交总价下降明显，以国企托底拿地为准。

年度出让金排全省第三。金华市共成交573宗经营性用地，位居全省第一，出让金额为750亿元，位列全省第三，出让面积14173亩，建筑面积1815万/ m^2 ，均位于全省第一，成交楼面价为4132元/ m^2 ，

位于全省第七。

集中供地宗数递减。2022 年金华市区共成交住宅用地 49 宗、3334.7 亩，建筑面积 432 万 m^2 ，成交规模分别上升 96%、26%和 25%。全年除 2021 年挂牌在 2022 年成交地块外，共进行 5 次集中供地。分批次来看，成交规模逐步变小、批次变多，与当前市场行情下降相关。

量价同步下降明显。2022 年金华市区住宅用地成交总价 202 亿元，成交楼面价 4680 元/ m^2 ，同比分别下降 34%、45%，成交溢价率为 0.76%，同比下降 27.8%。下降原因主要是因为安置房比例提高以及市场整体下行，2022 年共成交拆迁安置用地 15 宗，相比去年的 1 宗有大幅度提高，而拆迁安置用地与纯住宅用地成交楼面价差距约为 5638 元/ m^2 。此外市场下行成交热度降低，金华市区住宅（不含拆迁安置用地）成交楼面价 7120 元/ m^2 ，同比下降 19%。从区域来看，多湖中央商务区纯住宅成交楼面价降幅约 30%，湖海塘降幅约 20%。

地方国企托底为主。2022 年金华市区住宅用地近八成由本土国企竞得，成交金额 153.1 亿元，大中型国央企仅在市区竞得 1 宗地块，品牌民企“消失”，无论是品牌房企还是大型国央企对金华市区投资意愿减弱。国企托底拿地主要有两个原因：一方面是由于融资困难+销售放缓双重因素增加资金压力，部分民企身陷自救风险；另一方面由于作为拿地主力的大型国央企聚焦于经济核心、能级高的城市。

2023 年，在疫情管控优化趋势下，经济增速有望快速提升，财政政策更加积极，货币政策更重精准。房地产金融支持力度不断加大，因城施策政策持续发力，但市场未明显回暖下房企资金压力仍大，国企市场份额进一步提升。土地区域分化依然凸显，土地市场热度总体趋冷，楼市格局产生变化。为保障房地产市场平稳健康，未来政府将会加强土地招商并按需供地，鼓励城投与房企合作，加快推进城市更新，促使房地产市场有序发展。

3. 产业政策

为进一步提高市区节约集约用地水平，金华市人民政府于 2012 年 6 月正式发文《关于进一步提高市区节约集约用地水平的实施意见》（金政发[2012]84 号）。

提高准入门槛，通过联评联审择优入园。该《意见》对工业用地出让管理和项目准入门槛明确规定，新出让工业用地的项目必须符合国家产业结构调整指导目录，严禁向淘汰类工业项目供地，从严控制限制类工业项目供地。对新增项目建立分级联评联审制度，由经信部门会同相关部门对新引进项目的产业政策、投资规模、产出密度、能耗排放等进行审核把关，并落实项目实施的考核责任。使用新增建设用地的项目，其投入产出规模原则上投资额 1 亿元以上，年产值两亿元以上，投资强度 300 万元/亩以上，达产后年税收 10 万元/亩以上。高新技术、高成长性、高产出效益的项目投资规模可适当放宽。挂牌出让工业用地的底价原则上不得低于各地最低限价标准，确实需以低于最低限价标准出让的地块，应报市国土资源局审核后报市政府同意。根据不同行业工业项目的产业周期，可实行工业用地区别年限出让制度和相应地价。

实现闲置低效土地二次开发。据有关规定，下列土地可列入二次开发范围：城乡规划确定的“退二进三”产业用地；不符合国家产业政策导向、安全生产、环保要求的产业用地；建设用地利用强度明显低于节约集约用地控制指标标准的产业用地；布局散乱、条件落后，城乡规划确定需要改造的旧住宅区、城中村用地；经市、区政府、金华经济技术开发区管委会认定为低效利用的其他建设用地等。闲置低效用地二次开发采取多种方式：对企业因项目、资金、预期效益等原因，无法按照原土地出让合同或划拨决定书约定开发的产业用地，市、区政府、金华经济技术开发区管委会可采取协商收回土地使用权后，

依法重新组织土地使用权出让。对企业依法取得土地使用权后，已投入一定的资金进行土地开发，用地已经满足转让条件，但因项目、资金、预期效益等原因，短期内难以继续开发或达到预期目标的，鼓励企业依法流转土地使用权。对旧城区改建需要异地搬迁的符合国家产业政策的工业项目，经市、区政府依法批准收回原国有土地使用权的，可以协议方式与原土地使用权人异地置换安排工业用地。对工业企业利用现有厂房、土地开展技术改造并符合规划确定建设控制指标的，在不改变土地用途的前提下实施拆建、改扩建、加层改造、利用地下空间等途径提高土地投资强度、利用效率和容积率的，不增收土地价款。对企业利用已有存量土地和原厂房兴办服务业，可保留其工业用途不变，经规划、国土部门批准后使用，并按规定缴纳国有土地收益金。

金华市将探索建立节约集约用地长效机制。各开发区根据合同约定投资强度亩产税收等指标，加强对工业项目用地竣工进行复核；国土部门建立建设用地供应动态监测系统；发改和经信部门加强对新出让工业用地项目和闲置低效用地二次开发工业项目的产业政策和投入产出标准监督，防止出现新的闲置低效用地。与此同时，实施差别化土地使用税征收标准，对企业闲置低效用地，加大土地使用税、房产税征收力度；对闲置低效用地二次开发的政府鼓励类或重点扶持类项目，可以按照税法规定给予减免企业所得税、土地使用税的优惠政策。对电解铝、铁合金、电石、烧碱、水泥、钢铁、黄磷、锌冶炼 8 个行业实行差别电价政策。对能源消耗超过现有国家和省级单位产品能耗（电耗）限额标准的企业和产品执行惩罚性电价。对医药、化工、造纸、印染、制革、冶炼等高污染、高水耗行业，进一步完善差别水价政策。环保部门要依法坚决淘汰污染严重效益低下企业，为新建项目腾出环境容量和用地空间。金融部门要严格工业项目贷款管

理，不向违法用地及闲置土地的项目提供贷款支持。市财政每年安排一定资金作为节约集约用地专项奖励基金，用于奖励集约用地经济效益好的企业，并优先考虑安排企业扩展再生产用地。对亩产税收低于两万元的企业，原则上不予享受市、区出台的财政优惠政策。

4. 城市规划与发展目标

经国务院批准实施的《浙江省城镇体系规划》中，将金华列为了全省三大经济主区、两大经济亚区之一的金华亚区中心。根据 2002 年经省政府批准的《金华市城市总体规划》和《浙中城市群发展战略规划》，金华将利用区域优势最终形成辐射浙江中西部和“四省九地市协作区”的区域性中心城市——金华都市区，以及长三角重要的先进制造业基地，金衢丽产业带核心区，浙江中西部地区的交通信息枢纽、商贸金融与现代物流集聚区、科技教育文化中心。

努力构筑起“一主（金华市区）二副（义乌、永康城区）、三块（金（华）兰（溪）城市板块、义（乌）东（阳）浦（江）城市板块、永（康）武（义）城市板块）四轴（杭金衢高速公路沿线城市聚合轴、金丽温高速公路沿线城市发展轴、浦义东城镇密集发展轴、永东一线公路沿线城镇密集发展轴）”的浙中城市群结构框架。

5. 社会经济状况

2022 年金华市全面落实“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的重要要求，全年经济运行总体平稳，经济发展的韧性、协调性和稳定性持续增强，人民生活持续改善，生态环境质量继续好转，社会治理体系和治理能力实现新提升。

2022 年金华市全市地区生产总值（GDP）为 5562.47 亿元，同比增长 2.5%，其中第一产业 161.77 亿元，增长 1.9%；第二产业 2328.48 亿元，增长 3%；第三产业 3072.22 亿元，增长 2.1%。全市人均 GDP 为 78086 元（按年平均汇率折算为 11609 美元），增长 2.0%。第一、

二、三产业对 GDP 增长的贡献率分别为 2.3%、49.2%、48.5%，三次产业增加值结构为 2.9：41.9：55.2。

2022 年全市一般公共预算收入 489.16 亿元，自然口径下降 0.6%。全市一般公共预算支出 830.4 亿元，增长 4.8%；全市累计组织各项税费收入 1922.97 亿元，同比增长 9.6%。其中：税收收入 741.96 亿元，自然口径同比下降 6.6%；非税收入 777.53 亿元，同比增长 26.3%；社保费收入（含职业年金）403.49 亿元，同比增长 17.0%；市区居民消费价格总水平比上年同期上涨 1.9%，涨幅比上年同期高 0.5 个百分点；年末全市拥有户籍人口 496.87 万人，比上年增加 1.48 万人；全市城镇化率为 69.4%，比上年提高 0.7 个百分点；全市城镇新增就业 12.82 万人；城镇失业人员实现再就业 4.29 万人，再就业人数比上年增长 60.1%；全市农林牧渔业增加值 167.39 亿元，增长 2.0%；全市规模以上工业增加值 1205.6 亿元，比上年增长 3.6%，分行业看，在 33 个行业大类中，12 个行业增加值实现正增长，其中电气机械和器材制造业增长 41.1%，汽车制造业增长 40.5%，分经济类型看，国有及国有控股企业增长 5.8%，民营企业增长 4.3%，港澳台及外商投资企业下降 14.6%，全市规模以上工业企业完成销售产值 6769.9 亿元，其中，出口交货值 1678.6 亿元；全市建筑业增加值 308.30 亿元，比上年增长 4.8%。资质建筑业企业 1239 家，房屋施工面积 29169 万平方米，其中新开工面积 6022 万平方米；全年建筑业入库税收 86.23 亿元，同比下降 3.5%，占税收总收入的 11.6%；全市固定资产投资（不含农户）比上年增长 13.5%，其中，民间投资增长 12.0%，生态环保、城市更新和水利设施投资增长 30.6%，高新技术产业投资增长 19.1%，交通投资增长 6.4%；全市累计完成城市更新投资 940.09 亿元，其中启动 1 平方公里以上重点片区项目 42 个，完成投资 591.29 亿元；累计拆除面积 356.67 万平方米。全市共有 15 个城乡风貌样板区、9 个

未来社区通过省级考核验收。16 个美丽城镇、2 个山区县城所在街道获评省级样板；全市房地产开发房屋施工面积 3238.93 万平方米，下降 10.3%；竣工面积 201.27 万平方米，下降 4.3%。全市商品房销售面积 460.33 万平方米，下降 36.4%；其中住宅销售面积 398.96 万平方米，下降 36.8%；全市共建设筹集保租房 73719 套（间），稳妥实施棚户区改造，新开工棚改安置房 22953 套，基本建成棚改安置房 4188 套。全市发放公租房租赁补贴 22013 户，开工建设老旧小区 102 个、336 栋，完成加装电梯 44 台；全市社会消费品零售总额 2965.30 亿元，增长 2.9 %；全市完成货物贸易进出口总额 6838.7 亿元，比上年增长 16.3%，其中，出口总额 5956.6 亿元，增长 11.8%；进口总额 882.2 亿元，增长 59.4%。全年有进出口实绩企业 14310 家，比上年净增 1334 家；全市全体居民人均可支配收入 58080 元，比上年增长 3.9%。分城乡看，城镇居民人均可支配收入 69626 元，增长 3.3%；农村居民人均可支配收入 35630 元，增长 5.7%；全体居民人均生活消费支出 38371 元，增长 5.2%。其中城镇居民人均生活消费支出 45061 元，增长 4.7%，农村居民人均生活消费支出 25364 元，增长 6.5%。

（二）区域因素

（1）区域概况

待估宗地位处金华市婺城区临江工业区，隶属金华市婺城新城区。婺城新区是根据金华市委市政府“一中两翼两三角”发展战略和婺城区先进城市经营理念诞生的一座新兴现代化城市。城市定位为：工业新城、商贸新城、人居生态新城。分中心综合区、乾西生活区、高教园区、白龙桥生活区、栅川工业园区、洞溪工业区、临江工业区、郭蓉休闲区、清潭休闲区八大功能区建设。

开发建设范围东至浙赣铁路及市开发区，南至长山乡，西至市区三环线，北与竹马乡相邻，规划面积 89KM²，辖白龙桥镇、乾西乡和

城北综合园区，距市中心 8 公里，是浙江省金华市的重要组成部分，是婺城区新的政治、经济、商业中心。

一座现代化的工业新城。工业园区规划总面积 22.7KM²。其中临江工业分区 6.7 平方公里，主导产业为汽摩配、五金工量具、医药食品等行业；洞溪工业分区以生产经营汽配行业为主，已经聚集了 100 多家汽配生产企业。

2、区域交通条件

①道路通达状况

道路条件：区域内主要以宾虹西路、330 国道等为主要交通道路，道路路况较优，通达度高，对外交通便捷。

②交通管制状况

待估宗地所在区域无特殊交通管制。

③对外交通状况

区域对外主要交通干道为宾虹西路、330 国道，距沪昆高速公路兰溪互通约 5 公里，区域综合对外交通状况一般。

3、基础设施状况

估价对象所在区域基础设施为“五通”标准，即具备了通路、通电、通上水、通下水、通讯。

4、工业集聚程度

待估宗地所在区域为临江工业区，沿主干道两侧分布大量大中小工业企业，为临江工业区相对较为密集区域之一，但待估宗地所在小区域内工业集聚程度一般。

5、周围土地利用情况

根据金华市人民政府《金华市土地利用总体规划》待估宗地所在区域为工业园区，以发展工业为主，总体规划对用地类型无限制，对利用强度无限制。

6、宗地自然、利用限制条件

区域土地承载力高，地势平坦，无特殊土地利用限制。

7、区域土地级别

根据《2021 年金华市市区城镇基准地价更新成果汇总》，确定待估宗地为城区 IV 级工业用地。

(三) 个别因素

待估宗地位于金华市宾虹西路 3999 号，土地用途工业用地，土地面积为 261844.43 平方米(土地出让合同面积 272297.00 平方米)，土地开发程度为宗地外“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯)和宗地内平整，至估价期日土地使用权剩余使用年限为 30.8 年。根据估价人员现场勘查结果，宗地北临宾虹西路，宗地临路条件良好，对外交通便利度较优，水、电等基础设施配套，宗地形状较规则，面积较大，市场流通性一般，地面承压力较优，宗地内外无落差，地势平整，宗地周边用地以工业用地为主，周围土地利用类型对待估宗地无影响，根据估价目的，委估宗地用途设定为工业用地。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 全国人大、国务院及国土资源部等有关部门颁布的有关法律、法规、规章、规定和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过）；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过）；

5. 《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，第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，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）；

7. 《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）；

8. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令 21 号）；

9. 《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，自2007年11月1日起施行）；
10. 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）；
11. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）；
12. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；
13. 《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）；
14. 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）；
15. 国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2008〕51号，2008年3月11日）；
16. 全国人大、国务院及有关部门其他关于土地管理、地价管理的有关法律、法规、规章、规定等政策文件。

（二）地方人大、政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知和政策性文件

1. 《浙江省土地管理条例》（2021年9月29日浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过，自2021年11月1日起施行）；
2. 《浙江省人民政府办公厅关于加强土地出让管理工作的通知》（浙政办发〔2015〕130号）；
3. 《转发国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度意见的通知》（浙土资发〔2011〕36号）；
4. 《关于城市市政基础设施配套费有关征收问题的通知》（浙财综〔2012〕4号）；
5. 《浙江省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；
6. 《浙江省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额

的决定》（2019年8月1日浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

7. 《浙江省人民政府关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知》（浙政发[2008]39号）；

8. 《浙江省人民政府办公厅关于进一步加强耕地占补平衡管理的通知》（浙政办发[2014]25号）；

9. 《关于进一步提高市区节约集约用地水平的实施意见》（金政发[2012]84号）；

10. 《金华市人民政府办公室关于调整金华市区征地补偿安置政策的通知》（金政办发[2020]38号）；

11. 《金华市自然资源和规划局关于公布市区自然资源价格体系成果的通知》；

12. 《关于转发浙江省人力资源和社会保障厅等5部门关于完善被征地农民衔接转入企业职工基本养老保险政策的通知》（金人社发〔2017〕118号）；

13. 《金华市人民政府办公室关于印发市区征收集体土地地上附着物和青苗补偿标准（试行）的通知》（金政办发[2021]24号）；

14. 《金华市低效工业用地专项整治领导小组办公室关于印发〈金华市工业用地收回实施办法〉通知》；

15. 浙江省、金华市等各级政府其他关于土地管理、地价管理的有关法规和政策文件。

（三）有关估价技术规程及技术标准

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

3. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）；

4. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

5. 《标地地价规程》（TD/T 1052-2017）；
6. 《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；
7. 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；
8. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4号）。

（四）其它资料

- 1、土地评估委托书；
- 2、待估宗地产权证、国有土地使用权出让合同复印件；
- 2、估价人员现场勘查、调查、收集的有关资料。

二、土地估价

1、估价原则

在遵循合法、客观、公正、科学、独立的基础上，土地估价应遵循的基本原则有：预期收益原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、报酬递增递减原则、变动原则、合法原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则以及多种方法相结合的原则，本次估价遵循的主要估价原则为：

（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，价格最低者吸引最大需求，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才决定的。地价也同样遵循替代规律，某宗土地的价格，受其它具有相同使用价值的宗地，即同类型具有替代可能的宗地价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

估价对象所在区域及周边类似区域土地市场、房地产市场较为发达，在估价过程中，土地估价师充分调查了估价对象所在地区的土地

市场、房地产市场状况，充分运用该原则，选取了与估价对象最具比较性的交易实例进行估价。

(2) 最有效利用原则

土地具有区位性，不同的区位适宜于不同的土地利用。因此同一地块随着用途，使用条件不同而地价不同，有时甚至不同用途地价相差悬殊。但就一宗地而言，根据其区位、个别条件的限制，在合法原则下，总有一个最佳用途和使用条件。在此用途下土地收益最大，地价也最高。为了保护土地权利人的利益，在估价时必须以最有效利用为基础进行评估。

本次评估时在确定最佳利用方式时，遵循最有效利用原则。

(3) 供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格，取决于供求的均衡点，需大于供，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品比，具有特殊人文和自然特征，因此供求法则对土地没有对其它商品同样的约束力，而形成了自己的供求规律，主要表现在土地价格容易形成垄断，因此地价不是在充分竞争的地产市场中形成，而是形成于不完全的竞争市场。

本次评估土地估价师依据该原则，在正确评价估价对象土地质量状况的基础上，充分考虑该区域同类用地的实际供需情况，合理判断其对地价的影响。

(4) 报酬递增递减原则

增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加，但到达某一数值之后，如果继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可以找出土地的边际使用点，即最大收益点。

本次评估成本逼近法遵循报酬递增递减原则。

(5) 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。

本次评估重在反映估价对象的土地质量状况，因此在测算地价的 market 比较法中遵循了变动原则，充分考虑了各项地价影响因素及其变动规律，进行必要的因素修正。

(6) 合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制如城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次估价是基于估价对象按产权证登记的合理开发利用为前提，遵循合法原则。

(7) 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。我们在运用估价方法估算中，根据影响土地质量优劣的因素种类及其作用程度的大小，重点分析对估价对象土地价格起控制和主导作用的因素，突出主导因素对土地的影响。

本次评估首先立足于反映估价对象的土地质量状况，遵循价值主

导原则。

(8) 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。

本次评估为委托方土地收回确定估价对象完全产权条件下的国有建设用地使用权价格提供参考依据，需遵循审慎原则。

(9) 公开市场原则

估价结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，必要的专业知识，交易条件公开，并且不具有排他性，在公开市场上形成或成立的价格被称为公允价格。

本次是对估价对象完全产权条件下的国有建设用地使用权进行市场价格评估，为委托方土地收回确定估价对象国有建设用地使用权价格提供参考依据，需遵循公开市场原则。

(10) 多种方法相结合的原则

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。

本次估价选用了市场比较法和成本逼近法相结合的方法进行评估，遵循多种方法相结合的原则。

总之，在上述估价原则基础上，按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果准确，严格保守评估秘密。

2、估价方法

(1)估价方法选择

一般而言，土地价格评估方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的，经调查，在土地交易市场，待估宗地周边区域同用途、同等规模、同性质存在可比交易案例，故可以采用市场比较法进行评估；待估宗地所在区域原为集体土地，经征收后变为国有建设用地，经查所在区域有政府公示的区片征地等成本费用可供参照，故可采用成本逼近法进行评估；待估宗地位于金华市区基准地价覆盖区域内，但基准地价更多的是政府部门管理地价的工具，与市场价值相差较大，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估且估价对象所在区域无政府公布的标定地价，故无法采用标定地价系数修正法；估价对象土地用途为工业用地，为非标准厂房物业，个体差异性很大，工业厂房售价及相关信息数据较难获取，故不适宜选用剩余法进行评估；另外考虑区域内用地市场租赁较少，较难收集土地市场客观租金，故不可采用收益还原法进行评估。

综上所述，结合本次估价土地估价师收集的资料情况，本次评估采用市场比较法和成本逼近法分别进行测算地价。

(2)估价方法介绍

a. 市场比较法

市场比较法是根据替代原理，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宗地进行比较，并对类似宗地成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

其基本计算公式为：

待估宗地价格=可比实例价格 $\times A \times B \times C \times D \times E$

式中：A——待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数
B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数
C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数
D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数
E——待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

b. 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。其基本公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益=土地成本价格+土地增值

最后，根据两种方法评估结果，经综合处理后确定待估宗地土地使用权价格。

3、估价结果

土地出让合同面积：272297.00 m²（其中证载 261844.43 m²）

单位地价：475 元/m²

土地总价：RMB129341075 元

大写：人民币壹亿贰仟玖佰叁拾肆万壹仟零柒拾伍元整



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) 本次评估以权利人合法取得估价对象所属的产权证，符合国家、地方的有关法律、法规，并支付相关税费为前提。

(2) 估价对象在设定用途下得到最有效利用，并按此用途持续有效地使用。

(3) 估价期日的地产市场为公平、自愿、平等的交易市场，有一

个自愿的卖者和买者。

(4) 在估价期日，相对物业的情况和房地产市场状态而言，有一个合理的谈判周期，以便使交易完成并达到合理价格。

(5) 在这个周期内，市场状态、价格水平是静止不变的，物业能自由在市场上出售。

(6) 不考虑特殊性质买家的附加叫价。

(7) 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。

(8) 本次估价以待估宗地土地使用权不存在任何他项权利，无法律法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为前提。

(9) 估价对象地价内涵是待估宗地在估价期日 2023 年 02 月 28 日，设定土地用途为工业用地，土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地内场地平整，剩余土地使用年限为 30.8 年条件下的国有建设用地使用权政府收回价格。

2、估价结果和估价报告的使用

(1) 本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等相关的法律、法规及政策文件，依据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）撰写本估价报告，形成意见和结论。

(2) 本报告及估价结果仅为本次评估目的服务，当用于其它目的，则本报告的估价结果无效。

(3) 本报告必须完整使用方有效，未经评估单位书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表或截取部分报告内容。对仅使用本报告中部分内容所可能导致的责任和相应损失本公司不承担责任，对任何第三者不承担相关责任。

(4) 本报告土地估价结果自估价报告提交之日起一年内使用有效，在有效期外使用本报告结果对有关方面可能造成的损失，本公司不承担任何责任。

(5) 本估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分。“土地估价报告”提供给委托方使用，“土地估价技术报告”仅由估价机构存档和主管部门备查使用。

(6) 本报告估价结果使用权归委托方，金华市华诚房地产土地评估有限责任公司对本报告负责解释。

3、需要特殊说明的事项

(1) 本报告中估价对象的土地权属状况、土地面积、土地规划条件等利用状况均以委托方提供的资料为依据；土地区位条件及地产市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查而得。

①关于土地面积的约定：根据委托方提供的产权证及土地出让合同，宗地证载面积为 261844.43 平方米，其出让合同面积为 272297.00 平方米。政府本次拟土地整体收回，因此土地收回面积为 272297.00 m²，故本次估价设定待估宗地面积为 272297.00 平方米。

(2) 本次估价估价人员根据国家法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况和本次估价目的，确定估价原则、方法及参数的选取。

(3) 本估价报告仅是对估价对象的价值进行合理估算，不作为其权属方面确认的依据。本次估价基于委托方所提供的全部资料具有真实、有效、合法，并以此作为估价的重要依据之一，若因委托估价方提供的资料有误而产生的相关责任和全部损失由委托估价方自行承担。

(4) 本报告估价结果是在满足估价对象的假设和限制条件为依据所设定条件下的国有建设用地使用权价格，不包括市政管线接入费。

当估价期日、土地面积、土地开发程度、土地用途、国家宏观政策及利用方式等影响地价的因素发生变化时，其估价结果应作相应的调整或重新评估。

(5) 在确定最终评估结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，并参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、估价师经验等综合决定估价结果。

(6) 本次评估政府拟收回的完全产权下的土地使用权价格，因此本次估价不考虑待估宗地可能存在的抵押等他项权利对本次土地使用权价格评估的影响。

(7) 本报告确定的估价结果为估价时点的公允价值，未考虑强制处置、快速变现以及宗地是否构成违约使用等因素对价值的影响。

(8) 本报告评估地块地下资源、地下埋藏物等所有权仍属国家，本报告评估结果不包含上述方面的价格。