

北京三元食品股份有限公司

关于全资子公司河北三元食品有限公司

收购土地使用权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京三元食品股份有限公司（简称“公司”）第三届董事会第二十七次会议已审议通过《河北三元与石家庄乳业签署<土地使用权转让协议>的议案》，现将公司全资子公司河北三元食品有限公司（简称“河北三元”）收购土地使用权的事项公告如下：

一、交易概述

1、河北三元拟收购石家庄乳业有限公司（简称“石家庄乳业”）拥有的五宗土地使用权，即石家庄市土地管理局颁发之新华国用（2002）字第 004 号、第 005 号、第 006 号、第 007 号、第 008 号《国有土地使用证》项下的国有出让土地使用权（简称“标的土地使用权”）。

2、本次资产收购不构成关联交易。

3、公司全体董事一致表决通过此议案，朱秀岩、韩宇、周立三名独立董事对此议案出具了独立意见，认为此次收购资产是为了保持拟参加竞拍的石家庄三鹿集团股份有限公司（简称“三鹿集团”）破产财产的完整性，属于公司正常的经营决策，未损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。

二、交易双方介绍

1、受让方：河北三元

注册地址：石家庄新华区警安路 69 号

注册资本：500 万元

法定代表人：高青山

经营范围：收购农业产品（粮食除外）；乳品机械、食品机械生产；自产产品的冷藏；自有房屋出租；物业管理；修理、租赁自有乳品机械设备；销售自产

产品；包装产品的加工和销售；代理进出口业务；饮料、冷冻饮品生产销售（仅限分支机构使用），乳制品[液体奶（灭菌乳）、乳粉（全脂乳粉、全脂加糖乳粉、特殊配方乳粉）]（有效期至 2011 年 12 月 30 日）（法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后方可经营）

2、出让方：石家庄乳业

注册地址：石家庄和平西路 539 号

注册资本： 29,142.9 万元

法定代表人：冉伟光

经营范围：乳制品、冷食、饮料生产销售、包装装潢产品的生产销售、奶牛饲养

三、标的土地使用权基本情况

本次标的土地使用权为石家庄乳业拥有的五宗土地使用权，即石家庄市土地管理局颁发之新华国用（2002）字第 004 号、新华国用（2002）字第 005 号、新华国用（2002）字第 006 号、新华国用（2002）字第 007 号、新华国用（2002）字第 008 号《国有土地使用证》项下的国有出让土地使用权（以下简称“标的土地使用权”）。“新华国用（2002）字第 005 号”《国有土地使用证》项下土地，仅指扣减政府征用部分后的石家庄乳业实际拥有的土地使用权，面积为 42,412.50 平方米，并且，“新华国用（2002）字第 005 号”《国有土地使用证》所记载的土地的实际坐落位置为“新华区小安舍村北”；“新华国用（2002）字第 007 号”《国有土地使用证》项下土地的实际面积为 36,522.90 平方米；“新华国用（2002）字第 008 号”《国有土地使用证》项下土地，仅指扣减政府征用部分后的石家庄乳业实际拥有的土地使用权，面积不少于 16,973.40 平方米；“新华国用（2002）字第 004 号”《国有土地使用证》项下土地的面积为 31,013.35 平方米；“新华国用（2002）字第 006 号”《国有土地使用证》项下土地的面积为 54,774.176 平方米。

上述土地总面积不少于 181,696.326 平方米，土地用途均为工业用地，使用权类型均为出让，使用期限至 2051 年 12 月 16 日。

四、交易合同的主要内容

根据河北三元与石家庄乳业签订的《土地使用权转让协议》，河北三元拟向石家庄乳业购买标的土地使用权。根据河北金峰土地评估有限公司于 2009 年 2 月 23 日对上述土地使用权出具的冀金峰[2009]（地）估字第 02007 号、第 02008 号、第 02009 号、第 02010 号、第 02011 号《土地估价报告》，双方确定转让价格为人民币壹亿壹仟壹佰壹拾陆万零肆佰元整（RMB 111,160,400）。

协议生效后 15 个工作日内，河北三元向石家庄乳业支付相当于转让价款的 50% 的首期款项。河北三元支付首期转让价款后 15 个工作日内，石家庄乳业负责向政府土地管理部门申请办理标的土地使用权过户手续。标的土地使用权全部过户至河北三元名下后 15 个工作日内，河北三元向石家庄乳业支付剩余的转让价款。

协议生效条件：

- 1、经双方法定代表人或授权代表适当签署；
- 2、在三鹿集团破产财产拍卖过程中，河北三元或河北三元与第三方组成的联合竞拍体成功购得三鹿集团本部资产，并签署成交确认书、且与相关转让方签署关于购买三鹿集团本部资产的协议；
- 3、石家庄乳业转让标的土地使用权事宜获得石家庄乳业股东会同意。

石家庄乳业同意河北三元有权将其在协议项下的权利义务转让给对河北三元具有控制关系的第三方。

五、备查资料：

- 1、 公司第三届董事会第二十七次会议决议；
- 2、 独立董事意见。

北京三元食品股份有限公司董事会

2009 年 3 月 2 日

土地估价报告

项目名称：石家庄乳业有限公司位于新华区西三庄街 5 号的一宗国有出让工业用地转让价格评估（三厂）

受托估价单位：河北金峰土地评估有限公司

土地估价报告编号：冀金峰[2009](地)估字第 02009 号

提交估价报告日期：二零零九年二月二十三日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

石家庄乳业有限公司位于新华区西三庄街 5 号的一宗国有出让工业用地转让价格评估（三厂）

二、委托估价方

石家庄乳业有限公司、河北三元食品有限公司

三、估价目的

为委托方确定待估宗地国有土地使用权转让价格提供参考依据。

四、估价基准日

二零零九年二月十八日

五、估价日期

二零零九年二月十八日至二零零九年二月二十三日

六、地价定义

1、评估基准日：2009 年 2 月 18 日；

2、土地用途设定：待估宗地登记用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地；

3、开发程度设定：待估宗地实际开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及宗地内场地平整，本次评估设定开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及宗地内场地平整；

4、使用年限设定：石家庄乳业有限公司通过出让方式取得待估宗地国有土地使用权，终止日期为 2051 年 12 月 16 日，至评估基准日剩余年限约为 42.83 年，故本次评估土地使用年限设定为 42.83 年；

5、土地级别界定：根据《石家庄市城区土地定级与基准地价更新简明手册》及土地级别与基准地价图，待估宗地为工业四级。

本次评估的地价定义是指待估宗地在估价基准日 2009 年 2 月 18 日，上述设定用途、使用年限、开发程度及现状利用条件下的国有土地使用权

价格。

七、估价结果

本着公平、公正、公开的原则，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择基准地价系数修正法和市场比较法两种评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下、评估基准日为 2009 年 2 月 18 日的国有土地使用权价格为：

土地面积：31013.35 平方米

单位地价：640 元/平方米

总 地 价：1984.85 万元

大 写：壹仟玖佰捌拾肆万捌仟伍佰元整

（货币种类：人民币）

待估宗地估价结果具体情况见“附表 1-1《土地估价结果一览表》”。

八、土地估价师签名

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
张占华	2002130137	
程丽红	2002130103	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

附：

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构: 河北金峰土地评估有限公司 估价报告编号:冀金峰[2009](地)估字第 02009 号 估价日期:2009 年 2 月 18 日 估价期日的土地使用权性质:出让

宗地名称	估价期日的土地使用者	国有土地使用证编号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定用途	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	设定使用权年限(年)	评估面积(平方米)	单位地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
三厂	石家庄乳业 有限公司	新华国用 (2002)字第 004 号	新华区西 三庄街 5 号	工业用地	工业用地	宗地外七 通, 宗地内 场地平整	宗地外七通, 宗地内场地 平整	42.83	31013.35	640	1984.85	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：在估价基准日，根据委托方提供的《国有土地使用证》和其他有关材料，待估宗地所有权属于国家，石家庄乳业有限公司以出让方式取得其国有土地使用权，设有租赁权，没有其他他项权利设定。
- 2、基础设施条件：估价设定为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），宗地内场地平整。
- 3、影响土地价格的其他限制条件：改变估价目的、估价基准日、土地使用年限等，或城市规划调整以及政策变化都将影响土地价格。

二、其他需要说明的事项

- 1、本次评估仅为委托方确定待估宗地国有土地使用权转让价格提供参考依据。评估目的如有变动，估价结果应做相应调整。
- 2、本次评估面积及估价对象的权利状况以委托方提供的待估宗地《国有土地使用证》和其他有关资料为依据。
- 3、《国有土地使用证》记事显示：于 2002 年 2 月 4 日登记，该宗地土地出让金为 450.648 万元，经市政府批准，分 8 年缴纳，首期已交 48.4267 万元，其余 402.0313 万元分 7 年缴清，每年缴纳 57.4602 万元，请按时交纳。土地使用者已全部交清土地出让金，本次评估不考虑对地价的影响。
- 4、《国有土地使用证》载明土地使用者为石家庄乳业有限公司，《房屋所有权证》载明房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份有限公司，本次评估未考虑房地产权不一致对地价的影响。
- 5、待估宗地及地上房屋设有租赁权，租赁人为河北三元食品有限公司，本次评估未考虑租赁权的存在对地价的影响。
- 6、本报告自评估基准日起半年内有效。
- 7、本报告缺页、复印件均无效。

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方 1: 石家庄乳业有限公司

住所: 石家庄市和平西路 539 号

法定代表人: 冉伟光

联系电话: 0311-88615378

委托估价方 2: 河北三元食品有限公司

住所: 石家庄市新华区警安路 69 号

法定代表人: 高青山

联系电话: 0311-88616074

二、估价对象

估价对象为石家庄乳业有限公司位于新华区西三庄街 5 号的一宗国有出让工业用地, 土地面积为 31013.35 平方米。本次评估对象为土地, 不包含地上建筑物及其他构筑物。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

待估宗地《国有土地使用证》(新华国用(2002)字第 004 号)载明: 土地使用者为石家庄乳业有限公司, 座落为新华区西三庄街 5 号, 地号为 05-1-12-7-2, 图号为 200-495-53, 用途为工业用地, 使用权类型为出让, 终止日期为至 2051 年 12 月 16 日止, 使用权面积为 31013.35 平方米, 宗地四至为: 东至钟家庄、西至西三庄街、南至石家庄乳业公司宿舍、北至规划路, 记事显示: 于 2002 年 2 月 4 日登记, 该宗地土地出让金为 450.648 万元, 经市政府批准, 分 8 年缴纳, 首期已交 48.4267 万元, 其余 402.0313 万元分 7 年缴清, 每年缴纳 57.4602 万元, 请按时交纳(详见附件中《国有土地使用证》)。根据《石家庄市城区土地定级与基准地价更新简明手册》及土地级别与基准地价图, 待估宗地为工

业四级。

2、土地权利状况

在本次估价基准日，根据委托方提供的《国有土地使用证》和其他有关资料，待估宗地土地所有权属于国家，石家庄乳业有限公司通过出让方式取得其国有土地使用权，终止日期为 2051 年 12 月 16 日，至评估基准日剩余年限约为 42.83 年，待估宗地设有租赁权，承租人为河北三元食品有限公司，于 2008 年 12 月 29 日签署协议，租期为 6 个月，没有其他他项权利登设定。

根据《房屋所有权证》，房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份公司，地上房屋租赁给河北三元食品有限公司，房屋设有租赁权，没有其他他项权利设定。本次河北三元食品有限公司拟整体受让待估宗地及地上房产。

3、土地利用状况

在本次估价基准日，待估宗地地上建有车间、仓库、综合楼及配套设施等。

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

1、城市资源状况

石家庄市地处华北平原，位于河北省中南部，东经 113° 30' 至 115° 29' ，北纬 37° 21' 至 38° 45' ；东部与衡水市接壤，南部与邢台市毗连，西部与山西省相邻，北部与保定市交界，距首都北京 273 公里。石家庄市区域内地势西高东低，西部属于太行山地，东部为太行山麓坡积平原山前洪积冲积平原，京广铁路以西至太行山麓为丘陵区，东为平原，最高海拔 2281 米，最低海拔 28 米。石家庄市年平均气温 13.0℃，年内相对湿度 60-70%，年降水量 499 毫米，年无霜期 180-210 天，年日照时数 1990.1 小时。地表河流属海河流域子牙河水系，主要河流有滹沱河、磁河、郅河及各支流。

石家庄市南北向最长 148 公里，东西向最宽 175 公里，周边界长 760 公里，辖区总面积 15848 平方公里，其中市区面积 456 平方公里，辖新华区、桥西区、桥东区、长安区、裕华区和高新技术产业开发区共六个区。2007 年末市区常住人口达到 237.73 万人，全市人口出生率 13.24‰，死亡率 4.13‰，自然增长率 9.11‰。另外，人口向城镇快速聚集，城市化率达 42.8%。

2、房地产制度与房地产市场状况

随着土地使用制度的改革，土地作为特殊商品进入流通领域，从而出现了作为让渡土地使用权的经济补偿的土地价格。一九九九年一月一日，新《土地管理法》的实施，规范了土地的审批手续，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。二 00 二年四月国土资源部第四次会议通过的《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》于 2002 年 7 月 1 日起施行，《国土资源部、监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》于二 00 七年四月四日公布，《全国工业用地出让最低价标准》自 2007 年 1 月 1 日起实施，《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》自 2008 年 1 月 1 日起施行，这些规定、通知、条例相继公布实施。加强了宏观调控，严把了土地“闸门”，有效控制了土地供应总量；建立完善了土地市场机制，更大程度地发挥了市场配置资源的基础性作用，不断提高了土地利用效率；节约集约利用了土地，优化了土地利用结构，促进了经济增长方式的转变和产业结构的优化升级。同时土地价格的上涨也是不可避免的。

3、产业政策

石家庄市是华北重要商埠和商贸中心，也是全国优秀旅游城市。全市拥有年成交额超 10 亿元的大型市场 10 个，南三条、新华集贸市场连续多年跻身于全国十大集贸市场，北人集团、保龙仓进入全国零售百强。

石家庄市是全国最大的医药工业基地和重要的纺织基地之一，是国家确认的首批生物产业基地，也是河北省的工业大市。改革开放以来，

石家庄工业在发展中调整，结构不断优化，基本形成以医药、纺织、化工、机械、电子、食品、轻工、建材工业为主的工业经济体系。“十一五”期间将强力打造生物产业基地、循环经济化工示范基地、信息产业基地、纺织服装基地和装备制造业基地共“五大基地”，形成全市经济快速发展的战略支撑产业。

石家庄市具有良好的农业生产条件，是全国粮、菜、肉、蛋、果生产区之一，农业集约化和产业化水平较高，生产规模位居全国 36 个重点城市第一位，被国家确定为优质小麦生产基地，素有“北方粮仓”之称。

4、城市规划与发展目标

“十一五”期间，城市建设提出了“东拓、西优、南延、北跨、中疏”的城市空间发展战略构想和“1+4”组团城市发展格局，以规划为先导，优化空间布局，提升城市品位，精心组织实施主城改造、新区开发、组团提质三大工程。同时按照“西山、北水、绿环、绿廊”的生态格局构建主城区与组团、组团之间的生态隔离空间。

“一”即中心城区，包括主城区和新城区，面积 287 平方公里，2020 年中心城区人口将达到 300 万人，建设用地规模控制在 287 平方公里以内。规划期内城市主要向东和东南两个方向发展，城市格局可概括为“一轴两翼、一心两带”。“一轴两翼”指城市总体发展格局，“一轴”指城市空间增长呈东西向，代表城市的发展方向，“两翼”指新城区建设和西部生态环境建设；“一心两带”指城市功能布局，“一心”指城市中心，以中山路—维明街—南二环—富强大街区域，包括现状城市中心区、省行政中心、体育中心等城市主要功能，“两带”指城市重要的景观带，一是京广铁路客运专线在市区内地下敷设，地面建设宽近 50 米的绿化带，二是在现状京珠高速公路两侧建设生态景观带。“四”即四组团，包括正定、鹿泉、藁城、栾城四县（市）。根据石家庄市“1+4 组团”发展格局，正定组团为历史文化名城，以发展教育、旅游为主；鹿泉组团为石家庄市绿色屏障、西花园，以发展商贸业和旅游业为主；藁城组团

为化工工业基地，以发展化工、食品工业为主；栾城组团为医药制造业基地，以发展医药、食品工业为主。

5、城市社会经济发展状况

石家庄市是河北省的省会，是全省的政治、经济、科技、金融、文化和信息中心，是国务院批准实行对外开放和金融对外开发的城市，现已成为全国重要的商品集散地和华北中南部的重要商埠，在全国物流大循环中担负着承南启北，传东接西的作用。改革开放以来，石家庄市国民经济和社会发展取得了巨大的成就，2007年地区生产总值实现2393亿元，增长13.2%，全社会固定资产投资完成1391亿元，增长26.9%，其中城镇固定资产投资完成1263.8亿元，增长26.7%。粮食总产量实现494.5万吨，增长1.9%，粮食生产连续四年丰收。规模以上工业增加值实现851.7亿元，增长20.4%。社会消费品零售总额实现821亿元，增长17.5%。全部财政收入完成230.3亿元，增长21.2%，其中地方一般预算收入完成95.9亿元，增长23.9%。规模以上工业利税实现353.7亿元，增长36.9%。城市居民人均可支配收入13205元，增长14.9%，农民人均纯收入4954元，增长11.2%。

（二）区域因素

1、交通条件

石家庄市有京广、石太、石德三条铁路干线交汇于此，平均每两分钟就有一辆列车通过，是全国重要的铁路枢纽，是我国北方重要的客货中转中心，是全国三大编组站之一。

公路运输有170多条长途汽车线路，10条公路干线向外辐射，107、307、308国道交汇于此。京深、石太、石黄、石济高速公路纵横交叉。石环公路主路试通车，还实施了平安大街改造、槐安路东拓西延、体育大街南延等工程，使城市道路交通体系得到进一步优化。年末城市道路总长度891公里，道路面积1835万平方米，市内公共交通运输能力进一步得到加强。

石家庄机场距市中心30公里，是河北省规模最大的民航机场，同

时也是首都机场的备降机场，目前已开通 20 多条航线，班机可直飞韩国、日本、新加坡、香港等国家和地区，国内可直飞广州、上海、海口、昆明、长沙、成都、秦皇岛等 22 个大中城市。

2、基础设施

石家庄市供水水源以地下水为主，另外，由石家庄市地表水厂筹建的石家庄引岗南水库和黄壁庄水库供水工程，于一九九四年四月工程全面开工，一九九六年八月投产送水，规模 30 万立方米/日，城市用水状况得到进一步改善。2007 年石家庄市有水厂 8 座，日产水能力 65 万立方米，管线总长度 1205 公里，全年供水量 1.17 亿立方米。

石家庄市排水体制为分流制和合流制，排水管道长度达 1165 公里。污水年排放总量 38375 万吨，其中工业废水年排放总量 19119 万吨，生活污水排放总量 10532 万吨。污水日处理能力 16 万吨，排水管道总长度 732 公里，排水管道密度 5.78 公里/平方公里。

供电主要来源为华北电网和保定电厂，总用电量为 1015909 万千瓦小时，其中工业用电 72994 万千瓦小时，城乡生活用电 94118 万千瓦小时。现有变电所 142 座，其中 220 千伏变电所 9 座，110 千伏 43 座，35 千伏 90 座。

供热主要来源为热电联产和区域锅炉房两种方式，2007 年内供热管道总长度 657 公里，比上年增加 87 公里，城市集中供热面积达 5410 万平方米，比上年增加了 330 万平方米。

城市燃气有三部分组成，煤气、天然气、液化气，煤气年供应总量 13933 立方米，管道总长度 138 公里，用气人数约为 44 万人。液化石油所供气总量为 39400 吨，用液化气人口约 103 万人。2007 年发展天然气用户 4.0 万户，煤气用户 1.9 万户。

石家庄市全部实现程控化，有电信枢纽总局一处，电信分局 18 处，邮电所 290 处，至 2005 年市话交换机总容量 187 万门，全市话机普及率约 73%，并且实现了全国联网，形成了一种高技术、高水平、高可靠性的多元通信结构。

3、环境条件

环境保护工作取得新成绩，城市绿化美化取得新进展。全年以污染物排放总量消减为主线，以水和大气污染防治为重点，加大综合整治力度，市区空气综合污染指数为 2.44。二级及二级以上优、良天气达 289 天，比上年增加 2 天。2007 年末全市有环境监测站 14 个，烟尘控制区 6 个，烟尘控制达标面积 418 平方公里。全市工业烟尘排放达标率 99.7%，工业企业废水排放达标率 99.1%，工业固体废物处置利用率 93.0%。全市继续以创建园林城市为目标，加大城市园林建设。年末城市公园 37 个，公园面积 731 公顷；城市园林绿地面积 6136 公顷，园林绿化覆盖面积 6758 公顷，分别增加 416 公顷和 431 公顷；人均公共绿地面积 8.91 平方米，比上年增加 0.04 平方米。各项绿化指标达到国家园林城市标准。

（三）个别因素

待估宗地位于新华区西三庄街 5 号，土地面积为 31013.35 平方米，宗地四至为：东至钟家庄、西至西三庄街、南至石家庄乳业公司宿舍、北至规划路；待估宗地区域内工业企业较少，分布分散，规模较小；待估宗地距火车货场站距离约 8000 米，临支路西三庄街；周围环境为轻度污染，环境质量一般；经估价人员现场踏勘和从委托方提供的估价对象宗地图上看，待估宗地形状较规则，面积大小比较适合土地利用类型。在本次估价基准日，待估宗地基础设施为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），红线内场地平整。

通路：待估宗地临西三庄街

通电：待估宗地外通市政供电

通上水：待估宗地外通市政供水管网

通下水：待估宗地外通市政排水管网

通讯：待估宗地外通市政通讯设施

通暖：待估宗地外通集中供暖

通气：待估宗地外通燃气管网

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国务院及有关部门颁布的法律、法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《城镇土地估价规程》(GB/T1849.188—2001)
- 4、《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》
- 5、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(国务院令第511号)

(二) 地方政府及有关部门颁布的法规、通知及文件

- 1、河北省人民政府、石家庄市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件
- 2、河北省国土资源厅、石家庄市国土资源局制定的有关法律、法规、文件等
- 3、《河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》
- 4、《石家庄市土地利用总体规划》
- 5、《石家庄市统计年鉴》

(三) 委托方提供的有关资料及估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料

- 1、委托方企业法人营业执照副本复印件
- 2、《国有土地使用证》复印件
- 3、《房屋所有权证》复印件
- 4、土地租赁协议复印件
- 5、资产租赁协议复印件
- 6、土地出让金交纳说明复印件

二、土地估价

(一) 估价原则

评估过程应体现客观、公正、科学、合法的总原则，我们还遵守以下五

条评估原则。

1、最有效使用原则

依据规划，区分用地类型，坚持最佳有效利用的评估原则。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式其所能为权利人带来的受益量不同，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为依据，所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

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和比较之后才决定的。土地价格也遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。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，使价格相互牵制而趋向一致。

3、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。若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，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，判断是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4、多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的

5、变动原则

土地价格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。在土地估价中，要对所采用的地价资料按变动原则修订至估价基准日的标准水平，才能准确合理的估价。

总之，在评估过程中，要按照国家、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。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。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，由于待估宗地为工业用地，处于石家庄市基准地价覆盖范围内，该区域内可供比较的市场交易案例较多，因此选择基准地价系数修正法和市场比较法对待估宗地进行评估。

（三）估价结果

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，采用了市场比较法和基准地价系数修正法评估，两种方法得到的评估结果相差不大，故采用两种方法评估结果的简单算术平均值作为待估宗地的最终估价结果比较客观合理。详见下表：

待估宗地估价结果确定表

基准地价系数修正法结果	市场比较法结果	最终估价结果取值	最终估价结果取值说明
656	624	640	两种方法评估结果的简单算术平均值取整

2、估价结果

本着公平、公正、公开的原则，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择基准地价系数修正法和市场比较法两种评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年限及开发设定条件下、评估基准日为 2009 年 2 月 18 日的国有土地使用权价格为：

土地面积：31013.35 平方米

单位地价：640 元/平方米

总 地 价：1984.85 万元

大 写：壹仟玖佰捌拾肆万捌仟伍佰元整

（货币种类：人民币）

待估宗地估价结果具体情况见“附表 1-1《土地估价结果一览表》”。

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）估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

（2）估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

（3）在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（4）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（5）委托方提供的资料属实。

（6）待估宗地设定为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）和宗地红线内场地平整。

2、估价结果和估价报告的使用

（1）评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于评估基准日为 2009 年 2 月 18 日，在待估宗地的设定土地开发程度、用途和土地使用年限下的国有土地使用权价格现值。

(2)宗地的权利状况及评估面积以委托估价方提供的待估宗地《国有土地使用证》和其他有关资料为依据。

(3)评估结果仅为委托方转让的需要提供委估宗地国有土地使用权的价格参考依据。用于其他目的时，本报告估价结果自然失效。

(4)本报告必须完整使用（尤其是估价结果）方为有效，对于使用本报告的部分内容所导致的任何损失，受托估价机构不承担任何责任。

(5)本报告未经估价机构同意，不得向委托估价方和评估报告审查部门以外的单位或个人提供。报告的全部或部分内容未经受托估价机构同意，不得转载、发表。

(6)评估结果自评估基准日起半年内有效。

(7)对于委托方违规使用本报告和估价结果所产生的后果，受托估价机构和估价师不负任何责任。

3、需要特殊说明的事项

(1)本次宗地评估的有关证明材料均有委托方提供，必须真实可靠，如果委托方有所隐瞒或未曾文字说明，产生的一切后果，受托估价方不承担任何相关责任。

(2)《国有土地使用证》记事显示：于2002年2月4日登记，该宗地土地出让金为450.648万元，经市政府批准，分8年缴纳，首期已交48.4267万元，其余402.0313万元分7年缴清，每年缴纳57.4602万元，请按时交纳。土地使用者已全部交清土地出让金，本次评估不考虑对地价的影响。

(3)《国有土地使用证》载明土地使用者为石家庄乳业有限公司，《房屋所有权证》载明房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份有限公司，本次评估未考虑房地产权不一致对地价的影响。

(4)待估宗地及地上房屋设有租赁权，租赁人为河北三元食品有限公司，本次评估未考虑租赁权的存在对地价的影响。

(5) 本估价报告同时具有估价师签名和估价机构加盖公章有效，否则无效。

(6) 本估价报告复印件无效。

(7) 本估价报告缺页无效。

第四部分 附件

1. 待估宗地现场勘察照片
2. 待估宗地坐落位置示意图
3. 委托方企业法人营业执照副本复印件
4. 《国有土地使用证》复印件
5. 《房屋所有权证》复印件
6. 土地租赁协议复印件
7. 资产租赁协议复印件
8. 土地出让金交纳说明复印件
9. 估价机构营业执照副本复印件
10. 估价机构资质证书复印件
11. 估价师资格证书复印件

河北金峰土地评估有限公司
二零零九年二月二十三日

土地估价报告

项目名称：石家庄乳业有限公司位于新华区和平西路
539 号的一宗国有出让工业用地转让价格
评估（牛场）

受托估价单位：河北金峰土地评估有限公司

土地估价报告编号：冀金峰[2009](地)估字第 02008 号

提交估价报告日期：二零零九年二月二十三日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

石家庄乳业有限公司位于新华区和平西路 539 号的一宗国有出让工业用地转让价格评估（牛场）

二、委托估价方

石家庄乳业有限公司、河北三元食品有限公司

三、估价目的

为委托方确定待估宗地国有土地使用权转让价格提供参考依据。

四、估价基准日

二零零九年二月十八日

五、估价日期

二零零九年二月十八日至二零零九年二月二十三日

六、地价定义

1、评估基准日：2009 年 2 月 18 日；

2、土地用途设定：待估宗地登记用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地；

3、开发程度设定：待估宗地实际开发程度为宗地外“三通”（即通路、通电、通讯）及宗地内场地平整，本次评估设定开发程度为宗地外“三通”（即通路、通电、通讯）及宗地内场地平整；

4、使用年限设定：石家庄乳业有限公司通过出让方式取得待估宗地国有土地使用权，终止日期为 2051 年 12 月 16 日，至评估基准日剩余年限约为 42.83 年，故本次评估土地使用年限设定为 42.83 年；

5、土地级别界定：根据《石家庄市城区土地定级与基准地价更新简明手册》及土地级别与基准地价图，待估宗地为工业五级。

本次评估的地价定义是指待估宗地在估价基准日 2009 年 2 月 18 日，上述设定用途、使用年限、开发程度及现状利用条件下的国有土地使用权

价格。

七、估价结果

本着公平、公正、公开的原则，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择基准地价系数修正法和成本逼近法两种评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下、评估基准日为 2009 年 2 月 18 日的国有土地使用权价格为：

土地面积：42412.5 平方米

单位地价：537 元/平方米

总 地 价：2277.55 万元

大 写：贰仟贰佰柒拾柒万伍仟伍佰元整

（货币种类：人民币）

待估宗地估价结果具体情况见“附表 1-1《土地估价结果一览表》”。

八、土地估价师签名

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
张占华	2002130137	
程丽红	2002130103	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

附:

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构: 河北金峰土地评估有限公司 估价报告编号:冀金峰[2009](地)估字第 02008 号 估价期日:2009 年 2 月 18 日 估价期日的土地使用权性质:出让

宗地名称	估价期日的土地使用者	国有土地使用证编号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定用途	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	设定使用权年限(年)	评估面积(平方米)	单位地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
牛场	石家庄乳业 有限公司	新华国用 (2002)字第 005 号	新华区和平 西路 539 号	工业用地	工业用地	宗地外三通,宗地内 场地平整	宗地外三通, 宗地内场地 平整	42.83	42412.5	537	2277.55	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制:在估价基准日,根据委托方提供的《国有土地使用证》和其他有关材料,待估宗地所有权属于国家,石家庄乳业有限公司以出让方式取得其国有土地使用权,设有租赁权,没有其他他项权利设定。
- 2、基础设施条件:估价设定为宗地外“三通”(即通路、通电、通讯),宗地内场地平整。
- 3、影响土地价格的其他限制条件:改变估价目的、估价基准日、土地使用年限等,或城市规划调整以及政策变化都将影响土地价格。

二、其他需要说明的事项

- 1、本次评估仅为委托方确定待估宗地国有土地使用权转让价格提供参考依据。评估目的如有变动,估价结果应做相应调整。
- 2、本次评估面积及估价对象权利状况以委托方提供的《国有土地使用证》和宗地图为依据。
- 3、《国有土地使用证》记事显示,于 2002 年 2 月 4 日登记,该宗地土地出让金为 523.956 万元,经市政府批准,分 8 年缴清,首期已交纳 56.3044 万元,其余 467.6516 万元分七年缴清,每年缴纳 66.8074 万元,请按时交纳。土地使用者已全部交清土地出让金,本次评估不考虑对地价的影响。
- 4、《国有土地使用证》载明土地使用者为石家庄乳业有限公司,《房屋所有权证》载明房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份有限公司,本次评估未考虑房地产权不一致对地价的影响。
- 5、待估宗地及地上房屋设有租赁权,租赁人为河北三元食品有限公司,本次评估未考虑租赁权的存在对地价的影响。
- 6、本报告自评估基准日起半年内有效。
- 7、本报告缺页、复印件均无效。

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方 1: 石家庄乳业有限公司

住所: 石家庄市和平西路 539 号

法定代表人: 冉伟光

联系电话: 0311-88615378

委托估价方 2: 河北三元食品有限公司

住所: 石家庄市新华区警安路 69 号

法定代表人: 高青山

联系电话: 0311-88616074

二、估价对象

估价对象为石家庄乳业有限公司位于新华区和平西路 539 号的一宗国有出让工业用地, 土地面积为 42412.5 平方米。本次评估对象为土地, 不包含地上建筑物及其他构筑物。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

《国有土地使用证》(新华国用(2002)字第 005 号)载明: 土地使用者为石家庄乳业有限公司, 座落为新华区和平西路 539 号, 地号为 05-1-1-53, 图号为 204-490-49.50、59.60, 用途为工业用地, 使用权类型为出让, 终止日期为至 2051 年 12 月 16 日止, 使用权面积为 72782.88 平方米, 记事显示: 于 2002 年 2 月 4 日登记, 该宗地土地出让金为 523.956 万元, 经市政府批准, 分 8 年缴清, 首期已交纳 56.3044 万元, 其余 467.6516 万元分七年缴清, 每年缴纳 66.8074 万元, 请按时交纳(详见附件中《国有土地使用证》)。

因北三环路、南水北调渠、西北防洪工程占用, 本次评估对象为剩余土地。宗地图标注土地面积为 42412.5 平方米, 四至为: 东至石家庄

市新华区西三庄乡小安舍村民委员会，西至石家庄市新华区西三庄乡大安舍村民委员会、石家庄市新华区南水北调工程建设委员会办公室，南至石家庄市新华区西三庄乡小安舍村民委员会，北至北三环西路。根据《石家庄市城区土地定级与基准地价更新简明手册》及土地级别与基准地价图，待估宗地为工业五级。

2、土地权利状况

在本次估价基准日，根据委托方提供的《国有土地使用证》和其他有关资料，待估宗地土地所有权属于国家，石家庄乳业有限公司通过出让方式取得其国有土地使用权，终止日期为 2051 年 12 月 16 日，至评估基准日剩余年限约为 42.83 年，待估宗地设有租赁权，承租人为河北三元食品有限公司，于 2008 年 12 月 29 日签署协议，租期为 6 个月，没有其他他项权利登设定。

根据《房屋所有权证》，房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份公司，地上房屋租赁给河北三元食品有限公司，房屋设有租赁权，没有其他他项权利设定。本次河北三元食品有限公司拟整体受让待估宗地及地上房产。

3、土地利用状况

在本次估价基准日，待估宗地地上建有牛舍、仓库、办公用房、挤奶车间、厂房及配套设施等。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1、城市资源状况

石家庄市地处华北平原，位于河北省中南部，东经 $113^{\circ} 30'$ 至 $115^{\circ} 29'$ ，北纬 $37^{\circ} 21'$ 至 $38^{\circ} 45'$ ；东部与衡水市接壤，南部与邢台市毗连，西部与山西省相邻，北部与保定市交界，距首都北京 273 公里。石家庄市区域内地势西高东低，西部属于太行山地，东部为太行山麓坡积平原山前洪积冲积平原，京广铁路以西至太行山麓为丘陵区，东为平原，最高海拔 2281 米，最低海拔 28 米。石家庄市年平均气温 13.0

℃，年内相对湿度 60-70%，年降水量 499 毫米，年无霜期 180-210 天，年日照时数 1990.1 小时。地表河流属海河流域子牙河水系，主要河流有滹沱河、磁河、郅河及各支流。

石家庄市南北向最长 148 公里，东西向最宽 175 公里，周边界长 760 公里，辖区总面积 15848 平方公里，其中市区面积 456 平方公里，辖新华区、桥西区、桥东区、长安区、裕华区和高新技术产业开发区共六个区。2007 年末市区常住人口达到 237.73 万人，全市人口出生率 13.24‰，死亡率 4.13‰，自然增长率 9.11‰。另外，人口向城镇快速聚集，城市化率达 42.8%。

2、房地产制度与房地产市场状况

随着土地使用制度的改革，土地作为特殊商品进入流通领域，从而出现了作为让渡土地使用权的经济补偿的土地价格。一九九九年一月一日，新《土地管理法》的实施，规范了土地的审批手续，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。二 00 二年四月国土资源部第四次会议通过的《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》于 2002 年 7 月 1 日起施行，《国土资源部、监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》于二 00 七年四月四日公布，《全国工业用地出让最低价标准》自 2007 年 1 月 1 日起实施，《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》自 2008 年 1 月 1 日起施行，这些规定、通知、条例相继公布实施。加强了宏观调控，严把了土地“闸门”，有效控制了土地供应总量；建立完善土地市场机制，更大程度地发挥了市场配置资源的基础性作用，不断提高了土地利用效率；节约集约利用了土地，优化了土地利用结构，促进了经济增长方式的转变和产业结构的优化升级。同时土地价格的上涨也是不可避免的。

3、产业政策

石家庄市是华北重要商埠和商贸中心，也是全国优秀旅游城市。全市拥有年成交额超 10 亿元的大型市场 10 个，南三条、新华集贸市场连续多年跻身于全国十大集贸市场，北人集团、保龙仓进入全国零售百强。

石家庄市是全国最大的医药工业基地和重要的纺织基地之一，是国家确认的首批生物产业基地，也是河北省的工业大市。改革开放以来，石家庄工业在发展中调整，结构不断优化，基本形成以医药、纺织、化工、机械、电子、食品、轻工、建材工业为主的工业经济体系。“十一五”期间将强力打造生物产业基地、循环经济化工示范基地、信息产业基地、纺织服装基地和装备制造业基地共“五大基地”，形成全市经济快速发展的战略支撑产业。

石家庄市具有良好的农业生产条件，是全国粮、菜、肉、蛋、果生产区之一，农业集约化和产业化水平较高，生产规模位居全国 36 个重点城市第一位，被国家确定为优质小麦生产基地，素有“北方粮仓”之称。

4、城市规划与发展目标

“十一五”期间，城市建设提出了“东拓、西优、南延、北跨、中疏”的城市空间发展战略构想和“1+4”组团城市发展格局，以规划为先导，优化空间布局，提升城市品位，精心组织实施主城改造、新区开发、组团提质三大工程。同时按照“西山、北水、绿环、绿廊”的生态格局构建主城区与组团、组团之间的生态隔离空间。

“一”即中心城区，包括主城区和新城区，面积 287 平方公里，2020 年中心城区人口将达到 300 万人，建设用地规模控制在 287 平方公里以内。规划期内城市主要向东和东南两个方向发展，城市格局可概括为“一轴两翼、一心两带”。“一轴两翼”指城市总体发展格局，“一轴”指城市空间增长呈东西向，代表城市的发展方向，“两翼”指新城区建设和西部生态环境建设；“一心两带”指城市功能布局，“一心”指城市中心，以中山路—维明街—南二环—富强大街区域，包括现状城市中心区、省行政中心、体育中心等城市主要功能，“两带”指城市重要的景观带，一是京广铁路客运专线在市区内地下敷设，地面建设宽近 50 米的绿化带，二是在现状京珠高速公路两侧建设生态景观带。“四”即四组团，包括正定、鹿泉、藁城、栾城四县（市）。根据石家庄市“1+4 组团”发

展格局，正定组团为历史文化名城，以发展教育、旅游为主；鹿泉组团为石家庄市绿色屏障、西花园，以发展商贸业和旅游业为主；藁城组团为化工工业基地，以发展化工、食品工业为主；栾城组团为医药制造业基地，以发展医药、食品工业为主。

5、城市社会经济发展状况

石家庄市是河北省的省会，是全省的政治、经济、科技、金融、文化和信息中心，是国务院批准实行对外开放和金融对外开发的城市，现已成为全国重要的商品集散地和华北中南部的重要商埠，在全国物流大循环中担负着承南启北，传东接西的作用。改革开放以来，石家庄市国民经济和社会发展取得了巨大的成就，2007年地区生产总值实现2393亿元，增长13.2%，全社会固定资产投资完成1391亿元，增长26.9%，其中城镇固定资产投资完成1263.8亿元，增长26.7%。粮食总产量实现494.5万吨，增长1.9%，粮食生产连续四年丰收。规模以上工业增加值实现851.7亿元，增长20.4%。社会消费品零售总额实现821亿元，增长17.5%。全部财政收入完成230.3亿元，增长21.2%，其中地方一般预算收入完成95.9亿元，增长23.9%。规模以上工业利税实现353.7亿元，增长36.9%。城市居民人均可支配收入13205元，增长14.9%，农民人均纯收入4954元，增长11.2%。

（二）区域因素

1、交通条件

石家庄市有京广、石太、石德三条铁路干线交汇于此，平均每两分钟就有一辆列车通过，是全国重要的铁路枢纽，是我国北方重要的客货中转中心，是全国三大编组站之一。

公路运输有170多条长途汽车线路，10条公路干线向外辐射，107、307、308国道交汇于此。京深、石太、石黄、石济高速公路纵横交叉。石环公路主路试通车，还实施了平安大街改造、槐安路东拓西延、体育大街南延等工程，使城市道路交通体系得到进一步优化。年末城市道路总长度891公里，道路面积1835万平方米，市内公共交通运输能力进

一步得到加强。

石家庄机场距市中心 30 公里，是河北省规模最大的民航机场，同时也是首都机场的备降机场，目前已开通 20 多条航线，班机可直飞韩国、日本、新加坡、香港等国家和地区，国内可直飞广州、上海、海口、昆明、长沙、成都、秦皇岛等 22 个大中城市。

2、基础设施

石家庄市供水水源以地下水为主，另外，由石家庄市地表水厂筹建的石家庄引岗南水库和黄壁庄水库供水工程，于一九九四年四月工程全面开工，一九九六年八月投产送水，规模 30 万立方米/日，城市用水状况得到进一步改善。2007 年石家庄市有水厂 8 座，日产水能力 65 万立方米，管线总长度 1205 公里，全年供水量 1.17 亿立方米。

石家庄市排水体制为分流制和合流制，排水管道长度达 1165 公里。污水年排放总量 38375 万吨，其中工业废水年排放总量 19119 万吨，生活污水排放总量 10532 万吨。污水日处理能力 16 万吨，排水管道总长度 732 公里，排水管道密度 5.78 公里/平方公里。

供电主要来源为华北电网和保定电厂，总用电量为 1015909 万千瓦小时，其中工业用电 72994 万千瓦小时，城乡生活用电 94118 万千瓦小时。现有变电所 142 座，其中 220 千伏变电所 9 座，110 千伏 43 座，35 千伏 90 座。

供热主要来源为热电联产和区域锅炉房两种方式，2007 年内供热管道总长度 657 公里，比上年增加 87 公里，城市集中供热面积达 5410 万平方米，比上年增加了 330 万平方米。

城市燃气有三部分组成，煤气、天然气、液化气，煤气年供应总量 13933 立方米，管道总长度 138 公里，用气人数约为 44 万人。液化石油所供气总量为 39400 吨，用液化气人口约 103 万人。2007 年发展天然气用户 4.0 万户，煤气用户 1.9 万户。

石家庄市全部实现程控化，有电信枢纽总局一处，电信分局 18 处，邮电所 290 处，至 2005 年市话交换机总容量 187 万门，全市话机普及

率约 73%，并且实现了全国联网，形成了一种高技术、高水平、高可靠性的多元通信结构。

3、环境条件

环境保护工作取得新成绩，城市绿化美化取得新进展。全年以污染物排放总量消减为主线，以水和大气污染防治为重点，加大综合整治力度，市区空气综合污染指数为 2.44。二级及二级以上优、良天气达 289 天，比上年增加 2 天。2007 年末全市有环境监测站 14 个，烟尘控制区 6 个，烟尘控制达标面积 418 平方公里。全市工业烟尘排放达标率 99.7%，工业企业废水排放达标率 99.1%，工业固体废物处置利用率 93.0%。全市继续以创建园林城市为目标，加大城市园林建设。年末城市公园 37 个，公园面积 731 公顷；城市园林绿地面积 6136 公顷，园林绿化覆盖面积 6758 公顷，分别增加 416 公顷和 431 公顷；人均公共绿地面积 8.91 平方米，比上年增加 0.04 平方米。各项绿化指标达到国家园林城市标准。

（三）个别因素

待估宗地位于新华区和平西路 539 号，因北三环路、南水北调渠、西北防洪工程占用，本次评估对象为剩余土地，土地面积为 42412.5 平方米；待估宗地区域内工业企业较少，分布分散，规模较小；待估宗地距火车货场站距离远，临新修通的交通型干道北三环路；周围基本无污染，环境条件较好，空气质量较优，人体无不适感觉；经估价人员现场踏勘和从委托方提供的估价对象宗地图上看，待估宗地形状不规则，但对土地利用无影响；宗地面积大小比较适合土地利用类型。在本次估价基准日，待估宗地基础设施为宗地红线外“三通”（即通路、通电、通讯），红线内场地平整。

通路：待估宗地临北三环路

通电：待估宗地外通市政供电

通讯：待估宗地外有通讯设施

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国务院及有关部门颁布的法律、法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《城镇土地估价规程》(GB/T1849.188—2001)
- 4、《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》
- 5、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(国务院令第511号)

(二) 地方政府及有关部门颁布的法规、通知及文件

- 1、河北省人民政府、石家庄市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件
- 2、河北省国土资源厅、石家庄市国土资源局制定的有关法律、法规、文件等
- 3、《河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》
- 4、《石家庄市土地利用总体规划》
- 5、《石家庄市统计年鉴》

(三) 委托方提供的有关资料及估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料

- 1、委托方企业法人营业执照副本复印件
- 2、《国有土地使用证》复印件
- 3、宗地图复印件
- 4、《房屋所有权证》复印件
- 5、土地租赁协议复印件
- 6、资产租赁协议复印件
- 7、土地出让金交纳说明复印件

二、土地估价

(一) 估价原则

评估过程应体现客观、公正、科学、合法的总原则，我们还遵守以下五条评估原则。

1、最有效使用原则

依据规划，区分用地类型，坚持最佳有效利用的评估原则。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式其所能为权利人带来的受益量不同，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为依据，所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

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和比较之后才决定的。土地价格也遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。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，使价格相互牵制而趋向一致。

3、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。若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，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，判断是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4、多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上有一种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的

5、变动原则

土地价格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。在土地估价中，要对所采用的地价资料按变动原则修订至估价基准日的标准水平，才能准确合理的估价。

总之，在评估过程中，要按照国家、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。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。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，由于待估宗地为工业用地，处于石家庄市基准地价覆盖范围内，区域内有明确的征地标准，因此选择基准地价系数修正法和成本逼近法对待估宗地进行评估。

（三）估价结果

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，采用了成本逼近法和基准地价系数修正法评估，两种方法得到的评估结果相差不大，故采用两种方法评估结果的简单算术平均值作为待估宗地的最终估价结果比较客观合理。详见下表：

待估宗地估价结果确定表

基准地价系数修正法结果	成本逼近法结果	最终估价结果取值	最终估价结果取值说明
548	526	537	两种方法评估结果的简单算术平均值取整

2、估价结果

本着公平、公正、公开的原则，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择基准地价系数修正法和成本逼近法两种评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年限及

开发设定条件下、评估基准日为 2009 年 2 月 18 日的国有土地使用权价格为：

土地面积：42412.5 平方米

单位地价：537 元/平方米

总地价：2277.55 万元

大写：贰仟贰佰柒拾柒万伍仟伍佰元整

（货币种类：人民币）

待估宗地估价结果具体情况见“附表 1-1《土地估价结果一览表》”。

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）估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

（2）估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

（3）在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（4）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（5）委托方提供的资料属实。

（6）待估宗地设定为宗地红线外“三通”（即通路、通电、通讯）和宗地红线内场地平整。

2、估价结果和估价报告的使用

（1）评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于评估基准日为 2009 年 2 月 18 日，在待估宗地的设定土地开发程度、用途和土地使用年限下的国有土地使用权价格现值。

（2）宗地的权利状况及评估面积以委托估价方提供的待估宗地《国有土地使用证》和其他有关资料为依据。

（3）评估结果仅为委托方转让的需要提供委估宗地国有土地使用权的价格参考依据。用于其他目的时，本报告估价结果自然失效。

（4）本报告必须完整使用（尤其是估价结果）方为有效，对于使

用本报告的部分内容所导致的任何损失，受托估价机构不承担任何责任。

(5) 本报告未经估价机构同意，不得向委托估价方和评估报告审查部门以外的单位或个人提供。报告的全部或部分内容未经受托估价机构同意，不得转载、发表。

(6) 评估结果自评估基准日起半年内有效。

(7) 对于委托方违规使用本报告和估价结果所产生的后果，受托估价机构和估价师不负任何责任。

3、需要特殊说明的事项

(1) 本次宗地评估的有关证明材料均有委托方提供，必须真实可靠，如果委托方有所隐瞒或未曾文字说明，产生的一切后果，受托估价方不承担任何相关责任。

(2) 《国有土地使用证》记事显示，于2002年2月4日登记，该宗地土地出让金为523.956万元，经市政府批准，分8年缴清，首期已交纳56.3044万元，其余467.6516万元分七年缴清，每年缴纳66.8074万元，请按时交纳。土地使用者已全部交清土地出让金，本次评估不考虑对地价的影响。

(3) 《国有土地使用证》载明土地使用者为石家庄乳业有限公司，《房屋所有权证》载明房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份有限公司，本次评估未考虑房地产权不一致对地价的影响。

(4) 待估宗地及地上房屋设有租赁权，租赁人为河北三元食品有限公司，本次评估未考虑租赁权的存在对地价的影响。

(5) 本估价报告同时具有估价师签名和估价机构加盖公章有效，否则无效。

(6) 本估价报告复印件无效。

(7) 本估价报告缺页无效。

第四部分 附件

1. 待估宗地现场勘察照片
2. 待估宗地坐落位置示意图
3. 委托方企业法人营业执照副本复印件
4. 《国有土地使用证》复印件
5. 宗地图复印件
6. 《房屋所有权证》复印件
7. 土地租赁协议复印件
8. 资产租赁协议复印件
9. 土地出让金交纳说明复印件
10. 估价机构营业执照副本复印件
11. 估价机构资质证书复印件
12. 估价师资格证书复印件

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

土地估价报告

项目名称：石家庄乳业有限公司位于新华区警安路 69
号的一宗国有出让工业用地转让价格评估
(二厂)

受托估价单位：河北金峰土地评估有限公司

土地估价报告编号：冀金峰[2009](地)估字第 02007 号

提交估价报告日期：二零零九年二月二十三日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

石家庄乳业有限公司位于新华区警安路 69 号的一宗国有出让工业用地转让价格评估（二厂）

二、委托估价方

石家庄乳业有限公司、河北三元食品有限公司

三、估价目的

为委托方确定待估宗地国有土地使用权转让价格提供参考依据。

四、估价基准日

二零零九年二月十八日

五、估价日期

二零零九年二月十八日至二零零九年二月二十三日

六、地价定义

1、评估基准日：2009 年 2 月 18 日；

2、土地用途设定：待估宗地登记用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地；

3、开发程度设定：待估宗地实际开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地内场地平整，本次评估设定开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地内场地平整；

4、使用年限设定：石家庄乳业有限公司通过出让方式取得待估宗地国有土地使用权，终止日期为 2051 年 12 月 16 日，至评估基准日剩余年限约为 42.83 年，故本次评估土地使用年限设定为 42.83 年；

5、土地级别界定：根据《石家庄市城区土地定级与基准地价更新简明手册》及土地级别与基准地价图，待估宗地为工业五级。

本次评估的地价定义是指待估宗地在估价基准日 2009 年 2 月 18 日，上述设定用途、使用年限、开发程度及现状利用条件下的国有土地使用权

价格。

七、估价结果

本着公平、公正、公开的原则，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择基准地价系数修正法和成本逼近法两种评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下、评估基准日为 2009 年 2 月 18 日的国有土地使用权价格为：

土地面积：54774.176 平方米

单位地价：544 元/平方米

总 地 价：2979.72 万元

大 写：贰仟玖佰柒拾玖万柒仟贰佰元整

（货币种类：人民币）

待估宗地估价结果具体情况见“附表 1-1《土地估价结果一览表》”。

八、土地估价师签名

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
张占华	2002130137	
程丽红	2002130103	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

附：

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构: 河北金峰土地评估有限公司 估价报告编号:冀金峰[2009](地)估字第 02007 号 估价日期:2009 年 2 月 18 日 估价期日的土地使用权性质:出让

宗地名称	估价期日的土地使用者	国有土地使用证编号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定用途	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	设定使用权年限(年)	评估面积(平方米)	单位地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
二厂	石家庄乳业 有限公司	新华国用 (2002)字第 006 号	新华区警 安路 69 号	工业用地	工业用地	宗地外五 通, 宗地内 场地平整	宗地外五通, 宗地内场地 平整	42.83	54774.176	544	2979.72	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：在估价基准日，根据委托方提供的《国有土地使用证》和其他有关材料，待估宗地所有权属于国家，石家庄乳业有限公司以出让方式取得其国有土地使用权，有租赁权设定，没有其他他项权利设定。
- 2、基础设施条件：估价设定为宗地外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），宗地内场地平整。
- 3、影响土地价格的其他限制条件：改变估价目的、估价基准日、土地使用年限等，或城市规划调整以及政策变化都将影响土地价格。

二、其他需要说明的事项

- 1、本次评估仅为委托方确定待估宗地国有土地使用权转让价格提供参考依据。评估目的如有变动，估价结果应做相应调整。
- 2、本次评估面积及估价对象权利状况以委托方提供的待估宗地《国有土地使用证》和其他有关资料为依据。
- 3、《国有土地使用证》记事显示，于 2002 年 2 月 4 日登记，该宗地土地出让金为 695.544 万元，经市政府批准，分 8 年缴纳，首期已交纳 74.7433 万元，其余 620.8007 万元分 7 年缴清，每年缴纳 88.6858 万元，请按时交纳。土地使用者已全部交清土地出让金，本次评估不考虑对地价的影响。
- 4、《国有土地使用证》载明土地使用者为石家庄乳业有限公司，《房屋所有权证》载明房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份有限公司，本次评估未考虑房地产权不一致对地价的影响。
- 5、待估宗地及地上房屋设有租赁权，租赁人为河北三元食品有限公司，本次评估未考虑租赁权的存在对地价的影响。
- 6、本报告自评估基准日起半年内有效。
- 7、本报告缺页、复印件均无效。

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方 1: 石家庄乳业有限公司

住所: 石家庄市和平西路 539 号

法定代表人: 冉伟光

联系电话: 0311-88615378

委托估价方 2: 河北三元食品有限公司

住所: 石家庄市新华区警安路 69 号

法定代表人: 高青山

联系电话: 0311-88616074

二、估价对象

估价对象为石家庄乳业有限公司位于新华区警安路 69 号的一宗国有出让工业用地,土地面积为 54774.176 平方米。本次评估对象为土地,不包含地上建筑物及其他构筑物。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

待估宗地《国有土地使用证》(新华国用(2002)字第 006 号)载明:土地使用者为石家庄乳业有限公司,座落为新华区警安路 69 号,地号为 05-1-1-10,图号为 200-495-3,用途为工业用地,使用权类型为出让,终止日期为至 2051 年 12 月 16 日止,使用权面积为 54774.176 平方米,宗地四至为:东至规划路、西至小安舍村耕地、南至西三庄村耕地、北至警安路,记事显示:于 2002 年 2 月 4 日登记,该宗地土地出让金为 695.544 万元,经市政府批准,分 8 年缴纳,首期已交纳 74.7433 万元,其余 620.8007 万元分 7 年缴清,每年缴纳 88.6858 万元,请按时交纳(详见附件中《国有土地使用证》)。根据《石家庄市城区土地定级与基准地价更新简明手册》及土地级别与基准地价图,待估宗地为工

业五级。

2、土地权利状况

在本次估价基准日，根据委托方提供的《国有土地使用证》和其他有关资料，待估宗地土地所有权属于国家，石家庄乳业有限公司通过出让方式取得其国有土地使用权，终止日期为 2051 年 12 月 16 日，至评估基准日剩余年限约为 42.83 年，待估宗地设有租赁权，承租人为河北三元食品有限公司，于 2008 年 12 月 29 日签署协议，租期为 6 个月，没有其他他项权利登设定。

根据《房屋所有权证》，房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份公司，地上房屋租赁给河北三元食品有限公司，房屋设有租赁权，没有其他他项权利设定。本次河北三元食品有限公司拟整体受让待估宗地及地上房产。

3、土地利用状况

在本次估价基准日，待估宗地地上建有车间、仓库、办公楼、单身宿舍楼及配套设施等。

五、地价影响因素分析

（一）一般因素

1、城市资源状况

石家庄市地处华北平原，位于河北省中南部，东经 113° 30' 至 115° 29' ，北纬 37° 21' 至 38° 45' ；东部与衡水市接壤，南部与邢台市毗连，西部与山西省相邻，北部与保定市交界，距首都北京 273 公里。石家庄市区域内地势西高东低，西部属于太行山地，东部为太行山麓坡积平原山前洪积冲积平原，京广铁路以西至太行山麓为丘陵区，东为平原，最高海拔 2281 米，最低海拔 28 米。石家庄市年平均气温 13.0℃，年内相对湿度 60-70%，年降水量 499 毫米，年无霜期 180-210 天，年日照时数 1990.1 小时。地表河流属海河流域子牙河水系，主要河流有滹沱河、磁河、郅河及各支流。

石家庄市南北向最长 148 公里，东西向最宽 175 公里，周边界长 760 公里，辖区总面积 15848 平方公里，其中市区面积 456 平方公里，辖新华区、桥西区、桥东区、长安区、裕华区和高新技术产业开发区共六个区。2007 年末市区常住人口达到 237.73 万人，全市人口出生率 13.24‰，死亡率 4.13‰，自然增长率 9.11‰。另外，人口向城镇快速聚集，城市化率达 42.8%。

2、房地产制度与房地产市场状况

随着土地使用制度的改革，土地作为特殊商品进入流通领域，从而出现了作为让渡土地使用权的经济补偿的土地价格。一九九九年一月一日，新《土地管理法》的实施，规范了土地的审批手续，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。二 00 二年四月国土资源部第四次会议通过的《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》于 2002 年 7 月 1 日起施行，《国土资源部、监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》于二 00 七年四月四日公布，《全国工业用地出让最低价标准》自 2007 年 1 月 1 日起实施，《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》自 2008 年 1 月 1 日起施行，这些规定、通知、条例相继公布实施。加强了宏观调控，严把了土地“闸门”，有效控制了土地供应总量；建立完善了土地市场机制，更大程度地发挥了市场配置资源的基础性作用，不断提高了土地利用效率；节约集约利用了土地，优化了土地利用结构，促进了经济增长方式的转变和产业结构的优化升级。同时土地价格的上涨也是不可避免的。

3、产业政策

石家庄市是华北重要商埠和商贸中心，也是全国优秀旅游城市。全市拥有年成交额超 10 亿元的大型市场 10 个，南三条、新华集贸市场连续多年跻身于全国十大集贸市场，北人集团、保龙仓进入全国零售百强。

石家庄市是全国最大的医药工业基地和重要的纺织基地之一，是国家确认的首批生物产业基地，也是河北省的工业大市。改革开放以来，

石家庄工业在发展中调整，结构不断优化，基本形成以医药、纺织、化工、机械、电子、食品、轻工、建材工业为主的工业经济体系。“十一五”期间将强力打造生物产业基地、循环经济化工示范基地、信息产业基地、纺织服装基地和装备制造业基地共“五大基地”，形成全市经济快速发展的战略支撑产业。

石家庄市具有良好的农业生产条件，是全国粮、菜、肉、蛋、果生产区之一，农业集约化和产业化水平较高，生产规模位居全国 36 个重点城市第一位，被国家确定为优质小麦生产基地，素有“北方粮仓”之称。

4、城市规划与发展目标

“十一五”期间，城市建设提出了“东拓、西优、南延、北跨、中疏”的城市空间发展战略构想和“1+4”组团城市发展格局，以规划为先导，优化空间布局，提升城市品位，精心组织实施主城改造、新区开发、组团提质三大工程。同时按照“西山、北水、绿环、绿廊”的生态格局构建主城区与组团、组团之间的生态隔离空间。

“一”即中心城区，包括主城区和新城区，面积 287 平方公里，2020 年中心城区人口将达到 300 万人，建设用地规模控制在 287 平方公里以内。规划期内城市主要向东和东南两个方向发展，城市格局可概括为“一轴两翼、一心两带”。“一轴两翼”指城市总体发展格局，“一轴”指城市空间增长呈东西向，代表城市的发展方向，“两翼”指新城区建设和西部生态环境建设；“一心两带”指城市功能布局，“一心”指城市中心，以中山路—维明街—南二环—富强大街区域，包括现状城市中心区、省行政中心、体育中心等城市主要功能，“两带”指城市重要的景观带，一是京广铁路客运专线在市区内地下敷设，地面建设宽近 50 米的绿化带，二是在现状京珠高速公路两侧建设生态景观带。“四”即四组团，包括正定、鹿泉、藁城、栾城四县（市）。根据石家庄市“1+4 组团”发展格局，正定组团为历史文化名城，以发展教育、旅游为主；鹿泉组团

为石家庄市绿色屏障、西花园，以发展商贸业和旅游业为主；藁城组团为化工工业基地，以发展化工、食品工业为主；栾城组团为医药制造业基地，以发展医药、食品工业为主。

5、城市社会经济发展状况

石家庄市是河北省的省会，是全省的政治、经济、科技、金融、文化和信息中心，是国务院批准实行对外开放和金融对外开发的城市，现已成为全国重要的商品集散地和华北中南部的重要商埠，在全国物流大循环中担负着承南启北，传东接西的作用。改革开放以来，石家庄市国民经济和社会发展取得了巨大的成就，2007年地区生产总值实现2393亿元，增长13.2%，全社会固定资产投资完成1391亿元，增长26.9%，其中城镇固定资产投资完成1263.8亿元，增长26.7%。粮食总产量实现494.5万吨，增长1.9%，粮食生产连续四年丰收。规模以上工业增加值实现851.7亿元，增长20.4%。社会消费品零售总额实现821亿元，增长17.5%。全部财政收入完成230.3亿元，增长21.2%，其中地方一般预算收入完成95.9亿元，增长23.9%。规模以上工业利税实现353.7亿元，增长36.9%。城市居民人均可支配收入13205元，增长14.9%，农民人均纯收入4954元，增长11.2%。

（二）区域因素

1、交通条件

石家庄市有京广、石太、石德三条铁路干线交汇于此，平均每两分钟就有一辆列车通过，是全国重要的铁路枢纽，是我国北方重要的客货中转中心，是全国三大编组站之一。

公路运输有170多条长途汽车线路，10条公路干线向外辐射，107、307、308国道交汇于此。京深、石太、石黄、石济高速公路纵横交叉。石环公路主路试通车，还实施了平安大街改造、槐安路东拓西延、体育大街南延等工程，使城市道路交通体系得到进一步优化。年末城市道路总长度891公里，道路面积1835万平方米，市内公共交通运输能力进一步得到加强。

石家庄机场距市中心 30 公里，是河北省规模最大的民航机场，同时也是首都机场的备降机场，目前已开通 20 多条航线，班机可直飞韩国、日本、新加坡、香港等国家和地区，国内可直飞广州、上海、海口、昆明、长沙、成都、秦皇岛等 22 个大中城市。

2、基础设施

石家庄市供水水源以地下水为主，另外，由石家庄市地表水厂筹建的石家庄引岗南水库和黄壁庄水库供水工程，于一九九四年四月工程全面开工，一九九六年八月投产送水，规模 30 万立方米/日，城市用水状况得到进一步改善。2007 年石家庄市有水厂 8 座，日产水能力 65 万立方米，管线总长度 1205 公里，全年供水量 1.17 亿立方米。

石家庄市排水体制为分流制和合流制，排水管道长度达 1165 公里。污水年排放总量 38375 万吨，其中工业废水年排放总量 19119 万吨，生活污水排放总量 10532 万吨。污水日处理能力 16 万吨，排水管道总长度 732 公里，排水管道密度 5.78 公里/平方公里。

供电主要来源为华北电网和保定电厂，总用电量为 1015909 万千瓦小时，其中工业用电 72994 万千瓦小时，城乡生活用电 94118 万千瓦小时。现有变电所 142 座，其中 220 千伏变电所 9 座，110 千伏 43 座，35 千伏 90 座。

供热主要来源为热电联产和区域锅炉房两种方式，2007 年内供热管道总长度 657 公里，比上年增加 87 公里，城市集中供热面积达 5410 万平方米，比上年增加了 330 万平方米。

城市燃气有三部分组成，煤气、天然气、液化气，煤气年供应总量 13933 立方米，管道总长度 138 公里，用气人数约为 44 万人。液化石油所供气总量为 39400 吨，用液化气人口约 103 万人。2007 年发展天然气用户 4.0 万户，煤气用户 1.9 万户。

石家庄市全部实现程控化，有电信枢纽总局一处，电信分局 18 处，邮电所 290 处，至 2005 年市话交换机总容量 187 万门，全市话机普及率约 73%，并且实现了全国联网，形成了一种高技术、高水平、高可靠

性的多元通信结构。

3、环境条件

环境保护工作取得新成绩，城市绿化美化取得新进展。全年以污染物排放总量消减为主线，以水和大气污染防治为重点，加大综合整治力度，市区空气综合污染指数为 2.44。二级及二级以上优、良天气达 289 天，比上年增加 2 天。2007 年末全市有环境监测站 14 个，烟尘控制区 6 个，烟尘控制达标面积 418 平方公里。全市工业烟尘排放达标率 99.7%，工业企业废水排放达标率 99.1%，工业固体废物处置利用率 93.0%。全市继续以创建园林城市为目标，加大城市园林建设。年末城市公园 37 个，公园面积 731 公顷；城市园林绿地面积 6136 公顷，园林绿化覆盖面积 6758 公顷，分别增加 416 公顷和 431 公顷；人均公共绿地面积 8.91 平方米，比上年增加 0.04 平方米。各项绿化指标达到国家园林城市标准。

（三）个别因素

待估宗地位于新华区警安路 69 号，土地面积为 54774.176 平方米；宗地四至为：东至规划路、西至小安舍村耕地、南至西三庄村耕地、北至警安路；待估宗地区域内工业企业较少，分布分散，规模较小；待估宗地距火车货场站距离远，临支路警安路；周围基本无污染，环境条件较好，空气质量较优，人体无不适感觉；经估价人员现场踏勘和从委托方提供的估价对象宗地图上看，待估宗地形状较规则，面积大小适中，比较适合土地利用类型。在本次估价基准日，待估宗地基础设施为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整。

通路：待估宗地临警安路

通电：待估宗地外通市政供电

通上水：待估宗地外通市政供水管网

通下水：待估宗地外通市政排水管网

通讯：待估宗地外通市政通讯设施

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国务院及有关部门颁布的法律、法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《城镇土地估价规程》(GB/T1849.188—2001)
- 4、《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》
- 5、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(国务院令第511号)

(二) 地方政府及有关部门颁布的法规、通知及文件

- 1、河北省人民政府、石家庄市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件
- 2、河北省国土资源厅、石家庄市国土资源局制定的有关法律、法规、文件等
- 3、《河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》
- 4、《石家庄市土地利用总体规划》
- 5、《石家庄市统计年鉴》

(三) 委托方提供的有关资料及估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料

- 1、委托方企业法人营业执照副本复印件
- 2、《国有土地使用证》复印件
- 3、《房屋所有权证》复印件
- 4、土地租赁协议复印件
- 5、资产租赁协议复印件
- 6、土地出让金交纳说明复印件

二、土地估价

(一) 估价原则

评估过程应体现客观、公正、科学、合法的总原则，我们还遵守以下五条评估原则。

1、最有效使用原则

依据规划，区分用地类型，坚持最佳有效利用的评估原则。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式其所能为权利人带来的受益量不同，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为依据，所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

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和比较之后才决定的。土地价格也遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。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，使价格相互牵制而趋向一致。

3、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。若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，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，判断是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4、多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上有一种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的

5、变动原则

土地价格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。在土地估价中，要对所采用的地价资料按变动原则修订至估价基准日的标准水平，才能准确合理的估价。

总之，在评估过程中，要按照国家、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。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。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，待估宗地为工业用地，处于石家庄市基准地价覆盖范围内，区域内有明确的征地标准，因此选择基准地价系数修正法和成本逼近法对待估宗地进行评估。

（三）估价结果

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，采用了成本逼近法和基准地价系数修正法评估，两种方法得到的评估结果相差不大，故采用两种方法评估结果的简单算术平均值作为待估宗地的最终估价结果比较客观合理。详见下表：

待估宗地估价结果确定表

基准地价系数修正法结果	成本逼近法结果	最终估价结果取值	最终估价结果取值说明
566	521	544	两种方法评估结果的简单算术平均值取整

2、估价结果

本着公平、公正、公开的原则，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择基准地价系数修正法和成本逼近法两种评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年限及

开发设定条件下、评估基准日为 2009 年 2 月 18 日的国有土地使用权价格为：

土地面积：54774.176 平方米

单位地价：544 元/平方米

总 地 价：2979.72 万元

大 写：贰仟玖佰柒拾玖万柒仟贰佰元整

（货币种类：人民币）

待估宗地估价结果具体情况见“附表 1-1《土地估价结果一览表》”。

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）估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

（2）估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

（3）在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（4）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（5）委托方提供的资料属实。

（6）待估宗地设定为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地红线内场地平整。

2、估价结果和估价报告的使用

（1）评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于评估基准日为 2009 年 2 月 18 日，在待估宗地的设定土地开发程度、用途和土地使用年限下的国有土地使用权价格现值。

（2）宗地的权利状况及评估面积以委托估价方提供的待估宗地《国有土地使用证》和其他有关资料为依据。

（3）评估结果仅为委托方转让的需要提供委估宗地国有土地使用权的价格参考依据。用于其他目的时，本报告估价结果自然失效。

（4）本报告必须完整使用（尤其是估价结果）方为有效，对于使

用本报告的部分内容所导致的任何损失，受托估价机构不承担任何责任。

(5) 本报告未经估价机构同意，不得向委托估价方和评估报告审查部门以外的单位或个人提供。报告的全部或部分内容未经受托估价机构同意，不得转载、发表。

(6) 评估结果自评估基准日起半年内有效。

(7) 对于委托方违规使用本报告和估价结果所产生的后果，受托估价机构和估价师不负任何责任。

3、需要特殊说明的事项

(1) 本次宗地评估的有关证明材料均有委托方提供，必须真实可靠，如果委托方有所隐瞒或未曾文字说明，产生的一切后果，受托估价方不承担任何相关责任。

(2) 《国有土地使用证》记事显示，于2002年2月4日登记，该宗地土地出让金为695.544万元，经市政府批准，分8年缴纳，首期已交纳74.7433万元，其余620.8007万元分7年缴清，每年缴纳88.6858万元，请按时交纳。土地使用者已全部交清土地出让金，本次评估不考虑对地价的影响。

(3) 《国有土地使用证》载明土地使用者为石家庄乳业有限公司，《房屋所有权证》载明房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份有限公司，本次评估未考虑房地产权不一致对地价的影响。

(4) 待估宗地及地上房屋设有租赁权，租赁人为河北三元食品有限公司，本次评估未考虑租赁权的存在对地价的影响。

(5) 本估价报告同时具有估价师签名和估价机构加盖公章有效，否则无效。

(6) 本估价报告复印件无效。

(7) 本估价报告缺页无效。

第四部分 附件

1. 待估宗地现场勘察照片
2. 待估宗地坐落位置示意图
3. 委托方企业法人营业执照副本复印件
4. 《国有土地使用证》复印件
5. 《房屋所有权证》复印件
6. 土地租赁协议复印件
7. 资产租赁协议复印件
8. 土地出让金交纳说明复印件
9. 估价机构营业执照副本复印件
10. 估价机构资质证书复印件
11. 估价师资格证书复印件

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

土地估价报告

项目名称：石家庄乳业有限公司位于新华区和平西路 539 号的一宗国有出让工业用地转让价格评估（总厂）

受托估价单位：河北金峰土地评估有限公司

土地估价报告编号：冀金峰[2009] (地) 估字第 02011 号

提交估价报告日期：二零零九年二月二十三日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

石家庄乳业有限公司位于新华区和平西路 539 号的一宗国有出让工业用地转让价格评估（总厂）

二、委托估价方

石家庄乳业有限公司、河北三元食品有限公司

三、估价目的

为委托方确定待估宗地国有土地使用权转让价格提供参考依据。

四、估价基准日

二零零九年二月十八日

五、估价日期

二零零九年二月十八日至二零零九年二月二十三日

六、地价定义

1、评估基准日：2009 年 2 月 18 日

2、土地用途设定：待估宗地登记用途为工业用地，设定用途为工业用地；

3、开发程度设定：待估宗地实际开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及宗地内场地平整，本次评估设定土地开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及宗地内场地平整；

4、使用年限设定：石家庄乳业有限公司通过出让方式取得待估宗地国有土地使用权，终止日期为 2051 年 12 月 16 日，至评估基准日剩余年限约为 42.83 年，故本次评估土地使用年限设定为 42.83 年；

5、土地级别界定：根据《石家庄市城区土地定级与基准地价更新简明手册》及土地级别与基准地价图，待估宗地为工业三级。

本次评估的地价定义是指在估价基准日，上述设定用途、开发程度、使用年限及现状利用条件下的国有土地使用权价格。

七、估价结果

本着公平、公正、公开的原则，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择基准地价系数修正法和市场比较法两种评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发设定条件下、评估基准日为 2009 年 2 月 18 日的国有土地使用权价格为：

土地面积：36522.9 平方米

单位地价：760 元/平方米

总 地 价：2775.74 万元

大 写：贰仟柒佰柒拾伍万柒仟肆佰元整

（货币种类：人民币）

待估宗地估价结果具体情况见“附表 1-1《土地估价结果一览表》”。

八、土地估价师签名

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
张占华	2002130137	
程丽红	2002130103	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

附：

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构:河北金峰土地评估有限公司 估价报告编号:冀金峰[2009](地)估字第 02011 号 估价日期:2009 年 2 月 18 日 估价日期的土地使用权性质: 出让

宗地名称	估价日期的土地使用者	国有土地使用证编号	宗地位置	估价日期登记用途	估价设定的用途	估价日期的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用权年限	评估面积(平方米)	单位地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
总厂	石家庄乳业 有限公司	新华国用 (2002)字第 007 号	新华区和平 西路 539 号	工业用地	工业用地	宗地外七通, 宗 地内场地平整	宗地外七通, 宗 地内场地平整	42.83 年	36522.9	760	2775.74	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：在估价基准日，根据委托方提供的《国有土地使用证》和其他有关材料，待估宗地所有权属于国家，石家庄乳业有限公司以出让方式取得其国有土地使用权，设有租赁权，没有其他他项权利设定。
- 2、基础设施条件：估价设定为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），宗地内场地平整。
- 3、影响土地价格的其他限定条件：改变估价目的、土地用途、城市规划调整以及政策变化都将影响土地价格。

二、其他需要说明的事项

- 1、本次评估仅为委托方确定待估宗地国有土地使用权转让价格提供参考依据。评估目的如有变动，估价结果应做相应调整。
- 2、本次评估面积及估价对象权利状况以委托方提供的《国有土地使用证》、宗地图为依据。
- 3、《国有土地使用证》记事显示，于 2002 年 2 月 4 日登记，该宗地土地出让金为 523.956 万元，经市政府批准，分 8 年缴清，首期已交纳 56.3044 万元，其余 467.6516 万元分七年缴清，每年缴纳 66.8074 万元，请按时交纳。土地使用者已全部交清土地出让金，本次评估不考虑对地价的影响。
- 4、《国有土地使用证》载明土地使用者为石家庄乳业有限公司，《房屋所有权证》载明房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份有限公司，本次评估未考虑房地产权不一致对地价的影响。
- 5、待估宗地及地上房屋设有租赁权，租赁人为河北三元食品有限公司，本次评估未考虑租赁权的存在对地价的影响。
- 6、本报告自评估基准日起半年内有效。
- 7、本报告缺页、复印件均无效。

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方 1: 石家庄乳业有限公司

住所: 石家庄市和平西路 539 号

法定代表人: 冉伟光

联系电话: 0311-88615378

委托估价方 2: 河北三元食品有限公司

住所: 石家庄市新华区警安路 69 号

法定代表人: 高青山

联系电话: 0311-88616074

二、估价对象

估价对象为石家庄乳业有限公司位于新华区和平西路 539 号的一宗国有出让工业用地, 使用权面积为 36522.9 平方米。本次评估对象为土地, 不包括地上建筑物及其他构筑物。

四、估价对象概况

1、土地登记状况

《国有土地使用证》(新华国用(2002)字第 007 号)载明: 土地使用权者为石家庄乳业有限公司, 座落为新华区和平西路 539 号, 地号为 05-4-4-15, 图号为 200-495-64, 地类(用途)为工业用地, 使用类型为出让, 终止日期为至 2051 年 12 月 16 日止, 使用权面积为 36024.70 平方米, 土地等级无登记内容。记事显示, 于 2002 年 2 月 4 日登记, 该宗地土地出让金为 523.956 万元, 经市政府批准, 分 8 年缴清, 首期已交纳 56.3044 万元, 其余 467.6516 万元分七年缴清, 每年缴纳 66.8074 万元, 请按时交纳。宗地四至为: 东至城乡街(现更名为友谊北大街), 南至机场路(现更名为和平西路), 西、北至石太铁路。

宗地图标注土地面积为 36522.9 平方米, 四至为: 东至友谊北大街, 南至和平西路, 西、北至北京铁路局。根据《石家庄市城区土地定级与

基准地价更新简明手册》及土地级别与基准地价图，待估宗地为工业三级。

2、土地权利状况

在本次估价基准日，根据委托方提供的《国有土地使用证》和其他有关资料，待估宗地土地所有权属于国家，石家庄乳业有限公司通过出让方式取得其国有土地使用权，终止日期为 2051 年 12 月 16 日，至评估基准日剩余年限约为 42.83 年，待估宗地设有租赁权，承租人为河北三元食品有限公司，于 2008 年 12 月 29 日签署协议，租期为 6 个月，没有其他他项权利登设定。

根据《房屋所有权证》，房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份公司，地上房屋租赁给河北三元食品有限公司，房屋设有租赁权，没有其他他项权利设定。本次河北三元食品有限公司拟整体受让待估宗地及地上房产。

3、土地利用状况

待估宗地地上建有车间、办公楼、仓库及配套设施等建筑物。

五、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1、城市资源状况

石家庄市地处华北平原，位于河北省中南部，东经 113° 30' 至 115° 29'，北纬 37° 21' 至 38° 45'；东部与衡水市接壤，南部与邢台市毗连，西部与山西省相邻，北部与保定市交界，距首都北京 273 公里。石家庄市区域内地势西高东低，西部属于太行山地，东部为太行山麓坡积平原山前洪积冲积平原，京广铁路以西至太行山麓为丘陵区，东为平原，最高海拔 2281 米，最低海拔 28 米。石家庄市年平均气温 13.0℃，年内相对湿度 60-70%，年降水量 499 毫米，年无霜期 180-210 天，年日照时数 1990.1 小时。地表河流属海河流域子牙河水系，主要河流有滹沱河、磁河、郃河及各支流。

石家庄市南北向最长 148 公里，东西向最宽 175 公里，周边界长

760 公里，辖区总面积 15848 平方公里，其中市区面积 456 平方公里，辖新华区、桥西区、桥东区、长安区、裕华区和高新技术产业开发区共六个区。2007 年末市区常住人口达到 237.73 万人，全市人口出生率 13.24‰，死亡率 4.13‰，自然增长率 9.11‰。另外，人口向城镇快速聚集，城市化率达 42.8%。

2、房地产制度与房地产市场状况

随着土地使用制度的改革，土地作为特殊商品进入流通领域，从而出现了作为让渡土地使用权的经济补偿的土地价格。一九九九年一月一日，新《土地管理法》的实施，规范了土地的审批手续，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。二 00 二年四月国土资源部第四次会议通过的《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》于 2002 年 7 月 1 日起施行，《国土资源部、监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》于二 00 七年四月四日公布，《全国工业用地出让最低价标准》自 2007 年 1 月 1 日起实施，《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》自 2008 年 1 月 1 日起施行，这些规定、通知、条例相继公布实施。加强了宏观调控，严把了土地“闸门”，有效控制了土地供应总量；建立完善了土地市场机制，更大程度地发挥了市场配置资源的基础性作用，不断提高了土地利用效率；节约集约利用了土地，优化了土地利用结构，促进了经济增长方式的转变和产业结构的优化升级。同时土地价格的上涨也是不可避免的。

3、产业政策

石家庄市是华北重要商埠和商贸中心，也是全国优秀旅游城市。全市拥有年成交额超 10 亿元的大型市场 10 个，南三条、新华集贸市场连续多年跻身于全国十大集贸市场，北人集团、保龙仓进入全国零售百强。

石家庄市是全国最大的医药工业基地和重要的纺织基地之一，是国家确认的首批生物产业基地，也是河北省的工业大市。改革开放以来，石家庄工业在发展中调整，结构不断优化，基本形成以医药、纺织、化工、机械、电子、食品、轻工、建材工业为主的工业经济体系。“十

“一五”期间将强力打造生物产业基地、循环经济化工示范基地、信息产业基地、纺织服装基地和装备制造业基地共“五大基地”，形成全市经济快速发展的战略支撑产业。

石家庄市具有良好的农业生产条件，是全国粮、菜、肉、蛋、果生产区之一，农业集约化和产业化水平较高，生产规模位居全国36个重点城市第一位，被国家确定为优质小麦生产基地，素有“北方粮仓”之称。

4、城市规划与发展目标

“十一五”期间，城市建设提出了“东拓、西优、南延、北跨、中疏”的城市空间发展战略构想和“1+4”组团城市发展格局，以规划为先导，优化空间布局，提升城市品位，精心组织实施主城改造、新区开发、组团提质三大工程。同时按照“西山、北水、绿环、绿廊”的生态格局构建主城区与组团、组团之间的生态隔离空间。

“一”即中心城区，包括主城区和新城区，面积287平方公里，2020年中心城区人口将达到300万人，建设用地规模控制在287平方公里以内。规划期内城市主要向东和东南两个方向发展，城市格局可概括为“一轴两翼、一心两带”。“一轴两翼”指城市总体发展格局，“一轴”指城市空间增长呈东西向，代表城市的发展方向，“两翼”指新城区建设和西部生态环境建设；“一心两带”指城市功能布局，“一心”指城市中心，以中山路—维明街—南二环—富强大街区域，包括现状城市中心区、省行政中心、体育中心等城市主要功能，“两带”指城市重要的景观带，一是京广铁路客运专线在市区内地下敷设，地面建设宽近50米的绿化带，二是在现状京珠高速公路两侧建设生态景观带。“四”即四组团，包括正定、鹿泉、藁城、栾城四县（市）。根据石家庄市“1+4组团”发展格局，正定组团为历史文化名城，以发展教育、旅游为主；鹿泉组团为石家庄市绿色屏障、西花园，以发展商贸业和旅游业为主；藁城组团为化工工业基地，以发展化工、食品工业为主；栾城组团为医药制造业基地，以发展医药、食品工业为主。

5、城市社会经济发展状况

石家庄市是河北省的省会，是全省的政治、经济、科技、金融、文化和信息中心，是国务院批准实行对外开放和金融对外开发的城市，现已成为全国重要的商品集散地和华北中南部的重要商埠，在全国物流大循环中担负着承南启北，传东接西的作用。改革开放以来，石家庄市国民经济和社会发展取得了巨大的成就，2007年地区生产总值实现2393亿元，增长13.2%，全社会固定资产投资完成1391亿元，增长26.9%，其中城镇固定资产投资完成1263.8亿元，增长26.7%。粮食总产量实现494.5万吨，增长1.9%，粮食生产连续四年丰收。规模以上工业增加值实现851.7亿元，增长20.4%。社会消费品零售总额实现821亿元，增长17.5%。全部财政收入完成230.3亿元，增长21.2%，其中地方一般公共预算收入完成95.9亿元，增长23.9%。规模以上工业利税实现353.7亿元，增长36.9%。城市居民人均可支配收入13205元，增长14.9%，农民人均纯收入4954元，增长11.2%。

（二）区域因素

1、交通条件

石家庄市有京广、石太、石德三条铁路干线交汇于此，平均每两分钟就有一辆列车通过，是全国重要的铁路枢纽，是我国北方重要的客货中转中心，是全国三大编组站之一。

公路运输有170多条长途汽车线路，10条公路干线向外辐射，107、307、308国道交汇于此。京深、石太、石黄、石济高速公路纵横交叉。石环公路主路试通车，还实施了平安大街改造、槐安路东拓西延、体育大街南延等工程，使城市道路交通体系得到进一步优化。年末城市道路总长度891公里，道路面积1835万平方米，市内公共交通运输能力进一步得到加强。

石家庄机场距市中心30公里，是河北省规模最大的民航机场，同时也是首都机场的备降机场，目前已开通20多条航线，班机可直飞韩国、日本、新加坡、香港等国家和地区，国内可直飞广州、上海、海口、

昆明、长沙、成都、秦皇岛等 22 个大中城市。

2、基础设施

石家庄市供水水源以地下水为主，另外，由石家庄市地表水厂筹建的石家庄引岗南水库和黄壁庄水库供水工程，于一九九四年四月工程全面开工，一九九六年八月投产送水，规模 30 万立方米/日，城市用水状况得到进一步改善。2007 年石家庄市有水厂 8 座，日产水能力 65 万立方米，管线总长度 1205 公里，全年供水量 1.17 亿立方米。

石家庄市排水体制为分流制和合流制，排水管道长度达 1165 公里。污水年排放总量 38375 万吨，其中工业废水年排放总量 19119 万吨，生活污水排放总量 10532 万吨。污水日处理能力 16 万吨，排水管道总长度 732 公里，排水管道密度 5.78 公里/平方公里。

供电主要来源为华北电网和保定电厂，总用电量为 1015909 万千瓦小时，其中工业用电 72994 万千瓦小时，城乡生活用电 94118 万千瓦小时。现有变电所 142 座，其中 220 千伏变电所 9 座，110 千伏 43 座，35 千伏 90 座。

供热主要来源为热电联产和区域锅炉房两种方式，2007 年内供热管道总长度 657 公里，比上年增加 87 公里，城市集中供热面积达 5410 万平方米，比上年增加了 330 万平方米。

城市燃气有三部分组成，煤气、天然气、液化气，煤气年供应总量 13933 立方米，管道总长度 138 公里，用气人数约为 44 万人。液化石油所供气总量为 39400 吨，用液化气人口约 103 万人。2007 年发展天然气用户 4.0 万户，煤气用户 1.9 万户。

石家庄市全部实现程控化，有电信枢纽总局一处，电信分局 18 处，邮电所 290 处，至 2005 年市话交换机总容量 187 万门，全市话机普及率约 73%，并且实现了全国联网，形成了一种高技术、高水平、高可靠性的多元通信结构。

3、环境条件

环境保护工作取得新成绩，城市绿化美化取得新进展。全年以污染

物排放总量消减为主线,以水和大气污染防治为重点,加大综合整治力度,市区空气综合污染指数为 2.44。二级及二级以上优、良天气达 289 天,比上年增加 2 天。2007 年末全市有环境监测站 14 个,烟尘控制区 6 个,烟尘控制达标面积 418 平方公里。全市工业烟尘排放达标率 99.7%,工业企业废水排放达标率 99.1%,工业固体废物处置利用率 93.0%。全市继续以创建园林城市为目标,加大城市园林建设。年末城市公园 37 个,公园面积 731 公顷;城市园林绿地面积 6136 公顷,园林绿化覆盖面积 6758 公顷,分别增加 416 公顷和 431 公顷;人均公共绿地面积 8.91 平方米,比上年增加 0.04 平方米。各项绿化指标达到国家园林城市标准。

(三) 个别因素

待估宗地位于新华区和平西路 539 号,使用权面积为 36522.9 平方米;宗地所处区域内工业企业较少,分布分散,规模较小;待估宗地距火车货场站距离约 7500 米,东临主干道友谊大街,南临主干道和平西路,交通方便;周围环境为轻度污染,环境质量一般,大气、声污染对日常生活有一定影响;经估价人员现场踏勘和从委托方提供的估价对象宗地图上看,待估宗地形状类似三角形,对土地利用有一定影响,面积大小比较适合土地利用类型;在本次估价基准日,待估宗地基础设施为宗地外“七通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气),宗地内场地平整。

通路: 待估宗地临和平西路、友谊北大街

通电: 待估宗地外通市政供电

通上水: 待估宗地外通市政供水管网

通下水: 待估宗地外通市政排水管网

通讯: 待估宗地外通市政通讯设施

通暖: 待估宗地外通集中供暖设施

通气: 待估宗地外通燃气管网

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 人大、国务院及有关部门颁布的法律、法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国物权法》
- 4、《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2001)
- 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》

(二) 地方政府及有关部门颁布的法规、通知及文件

- 1、河北省人民政府、石家庄市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件
- 2、河北省国土资源厅、石家庄市国土资源局制定的有关法律、法规、文件等
- 3、《河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》
- 4、《石家庄市土地利用总体规划》
- 5、《石家庄市统计年鉴》

(三) 委托方提供的有关资料及估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料

- 1、委托方企业法人营业执照副本复印件
- 2、《国有土地使用证》复印件
- 3、宗地图复印件
- 4、《房屋所有权证》复印件
- 5、土地租赁协议复印件
- 6、资产租赁协议复印件
- 7、土地出让金交纳说明复印件

二、土地估价

(一) 估价原则

评估过程应体现客观、公正、科学、合法的总原则，我们还遵守以下五条评估原则。

1、最有效使用原则

依据规划，区分用地类型，坚持最佳有效利用的评估原则。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式其所能为权利人带来的受益量不同，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为依据，所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。此次待估宗地为工业用地，在评估中就应充分考虑该用地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学的土地价格。

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和比较之后才决定的。土地价格也遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。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，使价格相互牵制而趋向一致。

3、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。若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，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，判断是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4、多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的

5、变动原则

土地价格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。在土地估价中，要对所采用的地价资料按变动原则修订至估价基准日的标准水平，才能准确合理的估价。

总之，在评估过程中，要按照国家、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。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。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，由于待估宗地处于石家庄市基准地价覆盖范围内，且该区域内可供比较的工业用地市场交易案例较多，选择基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

（三）估价结果

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，采用了市场比较法和基准地价系数修正法评估，根据石家庄市的地价水平，经评估人员综合分析认为：两种方法评估的结果相差不大，故采用两种方法评估结果的简单算术平均值作为待估宗地的土地价格较为合理。详见下表：

待估宗地估价结果确定表

基准地价系数修正法结果	市场比较法结果	最终估价结果取值	估价结果取值说明
781	739	760	二者的简单算术平均值取整

2、估价结果

本着公平、公正、公开的原则，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择基准地价系数修正法和

市场比较法两种评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及基础设施开发程度条件下、评估基准日为 2009 年 2 月 18 日的国有土地使用权价格为：

土地面积：36522.9 平方米

单位地价：760 元/平方米

总地价：2775.74 万元

大写：贰仟柒佰柒拾伍万柒仟肆佰元整

（货币种类：人民币）

待估宗地估价结果具体情况见“附表 1-1《土地估价结果一览表》”。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、前提条件

（1）委托方提供的有关资料属实；

（2）任何有关估价对象的运作方式、程序都符合国家、地方的有关法律、规定；

（3）在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

（4）估价对象与其它生产要素相结合，能满足生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

2、假设条件

（1）估价对象作为工业用地，得到最有效的利用，并能产生相应的土地收益；

（2）评估设定土地开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及宗地内场地平整；

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告仅为委托方在此报告有效期内转让土地资产价值提供国有土地使用权价格依据，评估目的如有变动，估价结果应做相应调整。

2、本报告的评估结果自估价基准日有效期为六个月。

3、申明估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

（三）需要特殊说明的事项

1、本次评估的是现实价，假设在此间物业价值保持稳定，用地性质保持不变。

2、《国有土地使用证》记事显示，于2002年2月4日登记，该宗地土地出让金为523.956万元，经市政府批准，分8年缴清，首期已交纳56.3044万元，其余467.6516万元分七年缴清，每年缴纳66.8074万元，请按时交纳。土地使用者已全部交清土地出让金，本次评估不考虑对地价的影响。

3、《国有土地使用证》载明土地使用者为石家庄乳业有限公司，《房屋所有权证》载明房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份有限公司，本次评估未考虑房地产权不一致对地价的影响。

4、待估宗地及地上房屋设有租赁权，租赁人为河北三元食品有限公司，本次评估未考虑租赁权的存在对地价的影响。

5、本估价报告同时具有估价师签名和估价机构加盖公章有效，否则无效。

6、本估价报告复印件无效。

7、本估价报告缺页无效。

第四部分 附件

1. 待估宗地坐落位置示意图
2. 待估宗地现场勘察照片
3. 委托方企业法人营业执照副本复印件
4. 《国有土地使用证》复印件
5. 宗地图复印件
6. 《房屋所有权证》复印件
7. 土地租赁协议复印件
8. 资产租赁协议复印件
9. 土地出让金交纳说明复印件
10. 估价机构营业执照副本复印件
11. 估价机构资质证书复印件
12. 估价师资格证书复印件

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

土地估价报告

项目名称：石家庄乳业有限公司位于新华区北二环西路
35 号的一宗国有出让工业用地转让价格评
估（纸箱厂）

受托估价单位：河北金峰土地评估有限公司

土地估价报告编号：冀金峰[2009](地)估字第 02010 号

提交估价报告日期：二零零九年二月二十三日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

石家庄乳业有限公司位于新华区北二环西路 35 号的一宗国有出让工业用地转让价格评估（纸箱厂）

二、委托估价方

石家庄乳业有限公司、河北三元食品有限公司

三、估价目的

为委托方确定待估宗地国有土地使用权转让价格提供参考依据。

四、估价基准日

二零零九年二月十八日

五、估价日期

二零零九年二月十八日至二零零九年二月二十三日

六、地价定义

1、评估基准日：2009 年 2 月 18 日；

2、土地用途设定：待估宗地登记用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地；

3、开发程度设定：待估宗地实际开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及宗地内场地平整，本次评估设定开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及宗地内场地平整；

4、使用年限设定：石家庄乳业有限公司通过出让方式取得待估宗地国有土地使用权，终止日期为 2051 年 12 月 16 日，至评估基准日剩余年限约为 42.83 年，故本次评估土地使用年限设定为 42.83 年；

5、土地级别界定：根据《石家庄市城区土地定级与基准地价更新简明手册》及土地级别与基准地价图，待估宗地为工业四级。

本次评估的地价定义是指待估宗地在估价基准日 2009 年 2 月 18 日，上述设定用途、使用年限、开发程度及现状利用条件下的国有土地使用权

价格。

七、估价结果

本着公平、公正、公开的原则，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择基准地价系数修正法和成本逼近法两种评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下、评估基准日为 2009 年 2 月 18 日的国有土地使用权价格为：

土地面积：16973.4 平方米

单位地价：647 元/平方米

总 地 价：1098.18 万元

大 写：壹仟零玖拾捌万壹仟捌佰元整

（货币种类：人民币）

待估宗地估价结果具体情况见“附表 1-1《土地估价结果一览表》”。

八、土地估价师签名

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
张占华	2002130137	
程丽红	2002130103	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

附：

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：河北金峰土地评估有限公司 估价报告编号：冀金峰[2009](地)估字第 02010 号 估价期日：2009 年 2 月 18 日 估价期日的土地使用权性质：出让

宗地名称	估价期日的土地使用者	国有土地使用证编号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定用途	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	设定使用权年限(年)	评估面积(平方米)	单位地价(元/平方米)	总价(万元)	备注
纸箱厂	石家庄乳业 有限公司	新华国用 (2002)字第 008 号	新华区北 二环西路 35 号	工业用地	工业用地	宗地外七 通，宗地内 场地平整	宗地外七通， 宗地内场地 平整	42.83	16973.4	647	1098.18	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：在估价基准日，根据委托方提供的《国有土地使用证》和其他有关材料，待估宗地所有权属于国家，石家庄乳业有限公司以出让方式取得其国有土地使用权，设有租赁权，没有其他他项权利设定。
- 2、基础设施条件：估价设定为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），宗地内场地平整。
- 3、影响土地价格的其他限制条件：改变估价目的、估价基准日、土地使用年限等，或城市规划调整以及政策变化都将影响土地价格。

二、其他需要说明的事项

- 1、本次评估仅为委托方确定待估宗地国有土地使用权转让价格提供参考依据。评估目的如有变动，估价结果应做相应调整。
- 2、本次评估面积及估价对象权利状况以委托方提供的《国有土地使用证》和宗地图为依据。
- 3、《国有土地使用证》记事显示：于 2002 年 2 月 4 日登记，该宗地土地出让金为 247.2 万元，经市政府批准，分八年缴纳，首期已交纳 26.5642 万元，其余 220.6358 万元分七年交纳，每年缴纳 31.5194 万元，请按时交纳。土地使用者已全部交清土地出让金，本次评估不考虑对地价的影响。
- 4、《国有土地使用证》载明土地使用者为石家庄乳业有限公司，《房屋所有权证》载明房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份有限公司，本次评估未考虑房地产权不一致对地价的影响。
- 5、待估宗地及地上房屋设有租赁权，租赁人为河北三元食品有限公司，本次评估未考虑租赁权的存在对地价的影响。
- 6、本报告自评估基准日起半年内有效。
- 7、本报告缺页、复印件均无效。

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方 1: 石家庄乳业有限公司

住所: 石家庄市和平西路 539 号

法定代表人: 冉伟光

联系电话: 0311-88615378

委托估价方 2: 河北三元食品有限公司

住所: 石家庄市新华区警安路 69 号

法定代表人: 高青山

联系电话: 0311-88616074

二、估价对象

估价对象为石家庄乳业有限公司位于新华区北二环西路 35 号的一宗国有出让工业用地, 土地面积为 16973.4 平方米。本次评估对象为土地, 不包含地上建筑物及其他构筑物。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

《国有土地使用证》(新华国用(2002)字第 008 号)载明: 土地使用者为石家庄乳业有限公司, 座落为新华区北二环西路 35 号, 地号为 05-2-1-13, 图号为 200-495-9, 用途为工业用地, 使用权类型为出让, 终止日期为至 2051 年 12 月 16 日止, 使用权面积为 17408.50 平方米, 宗地南至北二环西路、北至党家村地, 记事显示: 于 2002 年 2 月 4 日登记, 该宗地土地出让金为 247.2 万元, 经市政府批准, 分八年缴纳, 首期已交纳 26.5642 万元, 其余 220.6358 万元分七年交纳, 每年缴纳 31.5194 万元, 请按时交纳(详见附件中《国有土地使用证》)。

宗地图标注土地面积为 16973.4 平方米, 四至为: 东至石家庄国际大厦集团股份有限公司, 西至河北第二机械工业有限公司、河北天圣机

械工业有限公司，南至北二环西路，北至石家庄市第一塑料厂、石家庄市新华区赵陵铺镇党家庄村村民委员会。根据《石家庄市城区土地定级与基准地价更新简明手册》及土地级别与基准地价图，待估宗地为工业四级。

2、土地权利状况

在本次估价基准日，根据委托方提供的《国有土地使用证》和其他有关资料，待估宗地土地所有权属于国家，石家庄乳业有限公司通过出让方式取得其国有土地使用权，终止日期为 2051 年 12 月 16 日，至评估基准日剩余年限约为 42.83 年，待估宗地设有租赁权，承租人为河北三元食品有限公司，于 2008 年 12 月 29 日签署协议，租期为 6 个月，没有其他他项权利登设定。

根据《房屋所有权证》，房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份公司，地上房屋租赁给河北三元食品有限公司，房屋设有租赁权，没有其他他项权利设定。本次河北三元食品有限公司拟整体受让待估宗地及地上房产。

3、土地利用状况

在本次估价基准日，待估宗地地上建有车间、仓库、办公楼及配套设施等。

五、地价影响因素分析

（一）一般因素

1、城市资源状况

石家庄市地处华北平原，位于河北省中南部，东经 $113^{\circ} 30'$ 至 $115^{\circ} 29'$ ，北纬 $37^{\circ} 21'$ 至 $38^{\circ} 45'$ ；东部与衡水市接壤，南部与邢台市毗连，西部与山西省相邻，北部与保定市交界，距首都北京 273 公里。石家庄市区域内地势西高东低，西部属于太行山地，东部为太行山麓坡积平原山前洪积冲积平原，京广铁路以西至太行山麓为丘陵区，东为平原，最高海拔 2281 米，最低海拔 28 米。石家庄市年平均气温 13.0°C ，年内相对湿度 60-70%，年降水量 499 毫米，年无霜期 180-210 天，

年日照时数 1990.1 小时。地表河流属海河流域子牙河水系，主要河流有滹沱河、磁河、郅河及各支流。

石家庄市南北向最长 148 公里，东西向最宽 175 公里，周边界长 760 公里，辖区总面积 15848 平方公里，其中市区面积 456 平方公里，辖新华区、桥西区、桥东区、长安区、裕华区和高新技术产业开发区共六个区。2007 年末市区常住人口达到 237.73 万人，全市人口出生率 13.24%，死亡率 4.13%，自然增长率 9.11%。另外，人口向城镇快速聚集，城市化率达 42.8%。

2、房地产制度与房地产市场状况

随着土地使用制度的改革，土地作为特殊商品进入流通领域，从而出现了作为让渡土地使用权的经济补偿的土地价格。一九九九年一月一日，新《土地管理法》的实施，规范了土地的审批手续，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。二 00 二年四月国土资源部第四次会议通过的《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》于 2002 年 7 月 1 日起施行，《国土资源部、监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》于二 00 七年四月四日公布，《全国工业用地出让最低价标准》自 2007 年 1 月 1 日起实施，《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》自 2008 年 1 月 1 日起施行，这些规定、通知、条例相继公布实施。加强了宏观调控，严把了土地“闸门”，有效控制了土地供应总量；建立完善了土地市场机制，更大程度地发挥了市场配置资源的基础性作用，不断提高了土地利用效率；节约集约利用了土地，优化了土地利用结构，促进了经济增长方式的转变和产业结构的优化升级。同时土地价格的上涨也是不可避免的。

3、产业政策

石家庄市是华北重要商埠和商贸中心，也是全国优秀旅游城市。全市拥有年成交额超 10 亿元的大型市场 10 个，南三条、新华集贸市场连续多年跻身于全国十大集贸市场，北人集团、保龙仓进入全国零售百强。

石家庄市是全国最大的医药工业基地和重要的纺织基地之一，是国

家确认的首批生物产业基地，也是河北省的工业大市。改革开放以来，石家庄工业在发展中调整，结构不断优化，基本形成以医药、纺织、化工、机械、电子、食品、轻工、建材工业为主的工业经济体系。“十一五”期间将强力打造生物产业基地、循环经济化工示范基地、信息产业基地、纺织服装基地和装备制造业基地共“五大基地”，形成全市经济快速发展的战略支撑产业。

石家庄市具有良好的农业生产条件，是全国粮、菜、肉、蛋、果生产区之一，农业集约化和产业化水平较高，生产规模位居全国 36 个重点城市第一位，被国家确定为优质小麦生产基地，素有“北方粮仓”之称。

4、城市规划与发展目标

“十一五”期间，城市建设提出了“东拓、西优、南延、北跨、中疏”的城市空间发展战略构想和“1+4”组团城市发展格局，以规划为先导，优化空间布局，提升城市品位，精心组织实施主城改造、新区开发、组团提质三大工程。同时按照“西山、北水、绿环、绿廊”的生态格局构建主城区与组团、组团之间的生态隔离空间。

“一”即中心城区，包括主城区和新城区，面积 287 平方公里，2020 年中心城区人口将达到 300 万人，建设用地规模控制在 287 平方公里以内。规划期内城市主要向东和东南两个方向发展，城市格局可概括为“一轴两翼、一心两带”。“一轴两翼”指城市总体发展格局，“一轴”指城市空间增长呈东西向，代表城市的发展方向，“两翼”指新城区建设和西部生态环境建设；“一心两带”指城市功能布局，“一心”指城市中心，以中山路—维明街—南二环—富强大街区域，包括现状城市中心区、省行政中心、体育中心等城市主要功能，“两带”指城市重要的景观带，一是京广铁路客运专线在市区内地下敷设，地面建设宽近 50 米的绿化带，二是在现状京珠高速公路两侧建设生态景观带。“四”即四组团，包括正定、鹿泉、藁城、栾城四县（市）。根据石家庄市“1+4 组团”发展格局，正定组团为历史文化名城，以发展教育、旅游为主；鹿泉组团

为石家庄市绿色屏障、西花园，以发展商贸业和旅游业为主；藁城组团为化工工业基地，以发展化工、食品工业为主；栾城组团为医药制造业基地，以发展医药、食品工业为主。

5、城市社会经济发展状况

石家庄市是河北省的省会，是全省的政治、经济、科技、金融、文化和信息中心，是国务院批准实行对外开放和金融对外开发的城市，现已成为全国重要的商品集散地和华北中南部的重要商埠，在全国物流大循环中担负着承南启北，传东接西的作用。改革开放以来，石家庄市国民经济和社会发展取得了巨大的成就，2007年地区生产总值实现2393亿元，增长13.2%，全社会固定资产投资完成1391亿元，增长26.9%，其中城镇固定资产投资完成1263.8亿元，增长26.7%。粮食总产量实现494.5万吨，增长1.9%，粮食生产连续四年丰收。规模以上工业增加值实现851.7亿元，增长20.4%。社会消费品零售总额实现821亿元，增长17.5%。全部财政收入完成230.3亿元，增长21.2%，其中地方一般预算收入完成95.9亿元，增长23.9%。规模以上工业利税实现353.7亿元，增长36.9%。城市居民人均可支配收入13205元，增长14.9%，农民人均纯收入4954元，增长11.2%。

（二）区域因素

1、交通条件

石家庄市有京广、石太、石德三条铁路干线交汇于此，平均每两分钟就有一辆列车通过，是全国重要的铁路枢纽，是我国北方重要的客货中转中心，是全国三大编组站之一。

公路运输有170多条长途汽车线路，10条公路干线向外辐射，107、307、308国道交汇于此。京深、石太、石黄、石济高速公路纵横交叉。石环公路主路试通车，还实施了平安大街改造、槐安路东拓西延、体育大街南延等工程，使城市道路交通体系得到进一步优化。年末城市道路总长度891公里，道路面积1835万平方米，市内公共交通运输能力进一步得到加强。

石家庄机场距市中心 30 公里，是河北省规模最大的民航机场，同时也是首都机场的备降机场，目前已开通 20 多条航线，班机可直飞韩国、日本、新加坡、香港等国家和地区，国内可直飞广州、上海、海口、昆明、长沙、成都、秦皇岛等 22 个大中城市。

2、基础设施

石家庄市供水水源以地下水为主，另外，由石家庄市地表水厂筹建的石家庄引岗南水库和黄壁庄水库供水工程，于一九九四年四月工程全面开工，一九九六年八月投产送水，规模 30 万立方米/日，城市用水状况得到进一步改善。2007 年石家庄市有水厂 8 座，日产水能力 65 万立方米，管线总长度 1205 公里，全年供水量 1.17 亿立方米。

石家庄市排水体制为分流制和合流制，排水管道长度达 1165 公里。污水年排放总量 38375 万吨，其中工业废水年排放总量 19119 万吨，生活污水排放总量 10532 万吨。污水日处理能力 16 万吨，排水管道总长度 732 公里，排水管道密度 5.78 公里/平方公里。

供电主要来源为华北电网和保定电厂，总用电量为 1015909 万千瓦小时，其中工业用电 72994 万千瓦小时，城乡生活用电 94118 万千瓦小时。现有变电所 142 座，其中 220 千伏变电所 9 座，110 千伏 43 座，35 千伏 90 座。

供热主要来源为热电联产和区域锅炉房两种方式，2007 年内供热管道总长度 657 公里，比上年增加 87 公里，城市集中供热面积达 5410 万平方米，比上年增加了 330 万平方米。

城市燃气有三部分组成，煤气、天然气、液化气，煤气年供应总量 13933 立方米，管道总长度 138 公里，用气人数约为 44 万人。液化石油所供气总量为 39400 吨，用液化气人口约 103 万人。2007 年发展天然气用户 4.0 万户，煤气用户 1.9 万户。

石家庄市全部实现程控化，有电信枢纽总局一处，电信分局 18 处，邮电所 290 处，至 2005 年市话交换机总容量 187 万门，全市话机普及率约 73%，并且实现了全国联网，形成了一种高技术、高水平、高可靠

性的多元通信结构。

3、环境条件

环境保护工作取得新成绩，城市绿化美化取得新进展。全年以污染物排放总量消减为主线，以水和大气污染防治为重点，加大综合整治力度，市区空气综合污染指数为 2.44。二级及二级以上优、良天气达 289 天，比上年增加 2 天。2007 年末全市有环境监测站 14 个，烟尘控制区 6 个，烟尘控制达标面积 418 平方公里。全市工业烟尘排放达标率 99.7%，工业企业废水排放达标率 99.1%，工业固体废物处置利用率 93.0%。全市继续以创建园林城市为目标，加大城市园林建设。年末城市公园 37 个，公园面积 731 公顷；城市园林绿地面积 6136 公顷，园林绿化覆盖面积 6758 公顷，分别增加 416 公顷和 431 公顷；人均公共绿地面积 8.91 平方米，比上年增加 0.04 平方米。各项绿化指标达到国家园林城市标准。

（三）个别因素

待估宗地位于新华区北二环西路 35 号，土地面积为 16973.4 平方米；待估宗地区域内工业企业较少，分布分散，规模较小；待估宗地距火车货场站距离约 6000 米，临交通干道北二环，距干道中华大街距离仅约 100 米，交通便捷；周围环境为轻度污染，环境质量一般；经估价人员现场踏勘和从委托方提供的估价对象宗地图上看，待估宗地形状较规则，面积大小对土地利用无影响。在本次估价基准日，待估宗地基础设施为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），红线内场地平整。

通路：待估宗地临北二环

通电：待估宗地外通市政供电

通上水：待估宗地外通市政供水管网

通下水：待估宗地外通市政排水管网

通讯：待估宗地外通市政通讯设施

通暖：待估宗地外通集中供暖

通气：待估宗地外通燃气管网

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国务院及有关部门颁布的法律、法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《城镇土地估价规程》(GB/T1849.188—2001)
- 4、《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》
- 5、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(国务院令第511号)

(二) 地方政府及有关部门颁布的法规、通知及文件

- 1、河北省人民政府、石家庄市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件
- 2、河北省国土资源厅、石家庄市国土资源局制定的有关法律、法规、文件等
- 3、《河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》
- 4、《石家庄市土地利用总体规划》
- 5、《石家庄市统计年鉴》

(三) 委托方提供的有关资料及估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料

- 1、委托方企业法人营业执照副本复印件
- 2、《国有土地使用证》复印件
- 3、宗地图复印件
- 4、《房屋所有权证》复印件
- 5、土地租赁协议复印件
- 6、资产租赁协议复印件
- 7、地出让金交纳说明复印件

二、土地估价

(一) 估价原则

评估过程应体现客观、公正、科学、合法的总原则，我们还遵守以下五

条评估原则。

1、最有效使用原则

依据规划，区分用地类型，坚持最佳有效利用的评估原则。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式其所能为权利人带来的受益量不同，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为依据，所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

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和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。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，使价格相互牵制而趋向一致。

3、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。若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，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，判断是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4、多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上有一种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的

5、变动原则

土地价格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。在土地估价中，要对所采用的地价资料按变动原则修订至估价基准日的标准水平，才能准确合理的估价。

总之，在评估过程中，要按照国家、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。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。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，由于待估宗地为工业用地，处于石家庄市基准地价覆盖范围内，区域内有明确的征地标准，因此选择基准地价系数修正法和成本逼近法对待估宗地进行评估。

（三）估价结果

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，采用了成本逼近法和基准地价系数修正法评估，两种方法得到的评估结果相差不大，故采用两种方法评估结果的简单算术平均值作为待估宗地的最终估价结果比较客观合理。详见下表：

待估宗地估价结果确定表

基准地价系数修正法结果	成本逼近法结果	最终估价结果取值	最终估价结果取值说明
682	612	647	两种方法评估结果的简单算术平均值取整

2、估价结果

本着公平、公正、公开的原则，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择基准地价系数修正法和

成本逼近法两种评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年限及开发设定条件下、评估基准日为 2009 年 2 月 18 日的国有土地使用权价格为：

土地面积：16973.4 平方米

单位地价：647 元/平方米

总地价：1098.18 万元

大 写：壹仟零玖拾捌万壹仟捌佰元整

（货币种类：人民币）

待估宗地估价结果具体情况见“附表 1-1《土地估价结果一览表》”。

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）估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

（2）估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

（3）在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（4）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（5）委托方提供的资料属实。

（6）待估宗地设定为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）和宗地红线内场地平整。

2、估价结果和估价报告的使用

（1）评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于评估基准日为 2009 年 2 月 18 日，在待估宗地的设定土地开发程度、用途和土地使用年限下的国有土地使用权价格现值。

（2）宗地的权利状况及评估面积以委托估价方提供的《国有土地使用证》、宗地图为依据。

（3）评估结果仅为委托方转让的需要提供委估宗地国有土地使用权的价格参考依据。用于其他目的时，本报告估价结果自然失效。

(4) 本报告必须完整使用（尤其是估价结果）方为有效，对于使用本报告的部分内容所导致的任何损失，受托估价机构不承担任何责任。

(5) 本报告未经估价机构同意，不得向委托估价方和评估报告审查部门以外的单位或个人提供。报告的全部或部分内容未经受托估价机构同意，不得转载、发表。

(6) 评估结果自评估基准日起半年内有效。

(7) 对于委托方违规使用本报告和估价结果所产生的后果，受托估价机构和估价师不负任何责任。

3、需要特殊说明的事项

(1) 本次宗地评估的有关证明材料均有委托方提供，必须真实可靠，如果委托方有所隐瞒或未曾文字说明，产生的一切后果，受托估价方不承担任何相关责任。

(2) 《国有土地使用证》记事显示：于 2002 年 2 月 4 日登记，该宗地土地出让金为 247.2 万元，经市政府批准，分八年缴纳，首期已交纳 26.5642 万元，其余 220.6358 万元分七年交纳，每年缴纳 31.5194 万元，请按时交纳。土地使用者已全部交清土地出让金，本次评估不考虑对地价的影响。

(3) 《国有土地使用证》载明土地使用者为石家庄乳业有限公司，《房屋所有权证》载明房屋所有权人为石家庄三鹿集团股份有限公司，本次评估未考虑房地产权不一致对地价的影响。

(4) 待估宗地及地上房屋设有租赁权，租赁人为河北三元食品有限公司，本次评估未考虑租赁权的存在对地价的影响。

(5) 本估价报告同时具有估价师签名和估价机构加盖公章有效，否则无效。

(6) 本估价报告复印件无效。

(7) 本估价报告缺页无效。

第四部分 附件

1. 待估宗地现场勘察照片
2. 待估宗地坐落位置示意图
3. 委托方企业法人营业执照副本复印件
4. 《国有土地使用证》复印件
5. 宗地图复印件
6. 《房屋所有权证》复印件
7. 土地租赁协议复印件
8. 资产租赁协议复印件
9. 土地出让金交纳说明复印件
10. 估价机构营业执照副本复印件
11. 估价机构资质证书复印件
12. 估价师资格证书复印件

河北金峰土地评估有限公司

二零零九年二月二十三日