

## 哈尔滨岁宝热电股份有限公司 公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

我公司于2007年10月12日在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>上刊登了《哈尔滨岁宝热电股份有限公司重大合同公告》（编号：临2007-040号），其中第四项“合同履行对上市公司的影响”1中的评估值“5310.86万元”含有土地价格。现将《土地估价报告》披露于上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>上。

特此公告

哈尔滨岁宝热电股份有限公司董事会

二00七年十月十二日

# 土地估价报告

项目名称：哈尔滨岁宝热电股份有限公司确认资产所涉及的  
土地使用权价格评估（哈尔滨市）

受托估价单位：哈尔滨国源土地房地产估价有限公司

土地估价报告编号：（哈）国源（2007）（估）字第 171 号

提交估价报告日期：2007 年 8 月 27 日

# 土地估价报告

## 第一部份 摘要

一、估价项目名称：哈尔滨岁宝热电股份有限公司确认资产所涉及的土地使用权价格评估（哈尔滨市）

二、委托估价方：

- 1、委托单位：哈尔滨岁宝热电股份有限公司
- 2、单位地址：哈尔滨市南岗区隆顺街 27 号
- 3、法人代表：刑继军
- 4、联系人：姜 健
- 5、联系电话：0451-82332626
- 6、经营范围：热力电力供应。

三、估价目的：本次评估哈尔滨岁宝热电股份有限公司使用的两宗国有工业用地在估价基准日估价设定条件下的使用权价格，为委托方确认土地资产价值提供价格参考。

四、估价基准日：2007 年 8 月 20 日

五、估价日期：2007 年 8 月 20 日至 2007 年 8 月 27 日

六、地价定义

待估两宗地实际用途均为工业用地，本次估价设定的用途为工业用地；宗地实际开发程度为宗地外基础设施具备“七通”（通路、供电、供水、排水、供气、供暖和通讯）条件，宗地内基础设施达到“六通一平”（供电、供水、排水、通讯、供暖和土地平整）条件。

考虑到宗地内基础设施开发费用为企业自行投入，本次评估是为委托方确认资产提供价格参考，根据委托方要求，企业完成的宗地内的基础设施投入不计算在土地价格中，故本次评估界定的土地开发程度指宗地外的基础设施开发程度及宗地内场地平整。

本次评估的土地价格定义为宗地在估价基准日 2007 年 8 月 20 日达到估价设定的开发程度下，即宗地外基础设施具备上述“七通”和宗地内场地平整、容积率分别为 0.43、0.03、现状利用条件下，国有工业用地 48.58 年期出让土地使用权价格。

七、估价结果：（货币种类及单位：人民币元）

经评估，得出哈尔滨岁宝热电股份有限公司使用的位于哈尔滨市南岗开发区闽江路 75 号的 18285.3 平方米（以下简称宗地一）和 7693.9 平方米（以下简称宗地二）国有工业用地在估价基准日 2007 年 8 月 20 日，宗地外基础设施具备“七通”（通路、供电、供水、排水、供气、供暖和通讯）、宗地内场地平整、容积率分别为 0.43、0.03、现状利用条件下的 48.58 年期出让土地使用权价格为：

- 1、宗地一单价：569 元/平方米
- 2、宗地二单价：582 元/平方米
- 3、宗地一总地价：1040.43 万元
- 4、宗地二总地价：447.78 万元
- 5、两宗地总地价：1488.21 万元

两宗地总地价大写：壹仟肆佰捌拾捌万贰仟壹佰元整

评估结果详见《土地估价结果一览表》（表 1）。

#### 八、土地估价师签字

估价师姓名	资格证书号	发证机关	估价师签名
王海欣	98080084	国土资源部	王海欣
怀晓晴	2002230026	国土资源部	怀晓晴

#### 九、土地估价机构：

哈尔滨国源土地房地产估价有限公司（公章）

估价机构负责人签字：王 力

二〇〇七年八月二十七日

## 土地估价结果一览表

表1 估价机构: 哈尔滨国源土地房地产估价有限公司      估价技术报告编号: (哈)国源(2007)(技)字第171号      估价基准日: 2007年8月20日      土地使用权性质: 国有出让土地

宗地序号	估价期日的土地使用者	土地证书号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	剩余土地使用年期	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)
宗地一	哈尔滨岁宝热电股份有限公司	哈国用(2007)第16029号	哈尔滨市南岗开发区闽江路75号	工业	工业	0.43	宗地外“七通”、宗地内“六通一平”	宗地外“七通”，宗地内土地平整	48.58年	18285.3	569	447.78
宗地二	哈尔滨岁宝热电股份有限公司	哈国用(2007)第16030号	哈尔滨市南岗开发区闽江路75号	工业	工业	0.03	宗地外“七通”、宗地内“六通一平”	宗地外“七通”，宗地内土地平整	48.58年	7693.9	582	1040.43
合计										25979.2		1488.21

**一、上述土地估价结果的限定条件:**

1. 土地权利限制: 上述土地估价结果对应的是在剩余使用年期内, 具有转让、出租、抵押权的土地使用权价格。至评估基准日, 根据《国有土地使用证》, 待估两宗地无抵押等他项权利登记。

2. 基础设施条件

① 宗地外:

周围道路状况: 宗地一临一般干道-闽江路, 宗地二临主干道-南直路, 两宗地距哈尔滨东门火车站约2公里。

供电状况: 宗地利用市政电力供应设施, 保证率大于95%

排水状况: 宗地利用市政排水设施, 保证率大于95%

供气状况: 宗地利用市政供气设施, 保证率大于95%

供水状况: 宗地利用市政供水设施, 保证率大于95%

供暖状况: 宗地利用市政供暖设施, 保证率大于95%

通讯状况: 宗地利用市政电讯设施, 保证率大于95%

② 宗地内设定为土地平整条件。

3. 规划限制条件: 规划对宗地有较严格限制, 不允许建设有空气和噪声污染的项目。

4. 影响土地价格的其它限定条件: 无

二、其他需要说明的事项: 无。

估价机构: 哈尔滨国源土地房地产估价有限公司

二〇〇七年八月二十七日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方:

- 1、委托单位: 哈尔滨岁宝热电股份有限公司
- 2、单位地址: 哈尔滨市南岗区隆顺街 27 号
- 3、法人代表: 刑继军
- 4、联系人: 姜 健
- 5、联系电话: 0451-82332626
- 6、经营范围: 热力电力供应。

### 二、估价对象

估价对象是两宗均位于哈尔滨市南岗开发区闽江路 75 号的国有工业用地。土地使用者为哈尔滨岁宝热电股份有限公司, 土地使用权面积分别为 18285.3 平方米和 7693.9 平方米。

### 三、估价对象描述

#### 1、土地登记状况:

待估宗地一位于哈尔滨市南岗开发区闽江路 75 号。土地使用者为哈尔滨岁宝热电股份有限公司。《国有土地使用证》证书号为哈国用(2007)第 16029 号, 编号№.005543132, 登记时间为 2007 年 4 月 10 日。宗地地号 2-19-3-405-2, 图号 203.20-301.50。土地用途为工业用地, 使用权类型为出让, 终止日期为 2056 年 3 月 21 日。宗地使用权面积为 18285.3 平方米。土地级别为二类用地。

宗地一四至: 宗地东邻哈尔滨岁宝热电股份有限公司, 南临闽江路, 西邻住宅, 北临规划路。

待估宗地二位于哈尔滨市南岗开发区闽江路 75 号。土地使用者为哈尔滨岁宝热电股份有限公司。《国有土地使用证》证书号为哈国用(2007)第 16030 号, 编号№.005543133, 登记时间为 2007 年 4 月 10 日。宗地地号 2-19-3-405-2, 图号 203.20-301.50。土地用途为工业用地, 使用权类型为出让, 终止日期为 2056 年 3 月 21 日。宗地使用权面积为 7693.9 平方米。土地级别为二类用地。

宗地二四至: 宗地东临南直路, 南临闽江路, 西邻哈尔滨岁宝热电股份有限公司, 北临规划路。

## 2、土地权利状况:

待估宗地为城市国有土地，哈尔滨岁宝热电股份有限公司以出让方式取得两宗地的使用权。土地使用权终止日期均为 2056 年 3 月 21 日。至估价基准日，剩余使用年期均为 48.58 年，根据《国有土地使用证》，两宗地无抵押等他项权利登记。

## 3、土地利用状况

待估宗地地上建筑物状况见表 2，房屋所有权人为哈尔滨岁宝热电股份有限公司。宗地一地上建筑物的总建筑面积为 7921 平方米，宗地现状容积率为 0.43。宗地二地上建筑物的总建筑面积为 234 平方米，宗地现状容积率为 0.03。

表 2 待估宗地内建（构）筑物状况表

序号	宗地编号	建筑物名称	产权证号	建筑面积 (平方米)	建筑物 结构	总层 数	所在 层数	建成 年份	综合成 新度
1	宗地一	主厂房	未办理	3649	框架	5	1-5	1995 年	8
2		热力站	未办理	304	砖混	2	1-2	1995 年	8
3		除渣楼	未办理	878	砖混	3	1-3	1995 年	8
4		辅楼	未办理	2530	砖混	4	1-4	1995 年	8
5		库房	未办理	560	砖混	2	1-2	1995 年	8
合计				7921					
1	宗地二	门房	未办理	12	砖混	1	1	1995 年	8
2		库房	未办理	24	砖混	1	1	1995 年	8
3		库房	未办理	198	砖混	1	1	1995 年	8
合计				234					

## 四、地价影响因素分析

### (一) 一般因素

哈尔滨市位于黑龙江省中南部、松花江中游，东经 125° 42' 至 130° 10'，北纬 44° 04' 至 46° 40' 之间，是黑龙江省省会和我国东北北部最大的中心城市。全市辖有道里、道外、南岗、香坊、平房、松北、呼兰、阿城等 8 个行政区和双城市、五常市、尚志市、巴彦县、宾县、方正县、依兰县、木兰县、通河县、延寿县等 10 个县（市）。总面积 5.30 万平方公里，至 2006 年末总人口 980.30 万人，其中哈尔滨市市区面积 7086 平方公里，人口 472.70 万人，中心城区建成区面积约 302.41 平方公里。

哈尔滨气候属中温带大陆季风气候，冬长严寒多雪，夏短凉爽宜人，是著名的平原避暑大城市。全年平均气温 3.6℃，最冷月（一月）平均气温 -18.8℃，最热月（七月）平均气温 23℃，全年降水 487 毫米，无霜期

141 天，素有“冰城”之称。

哈尔滨市（指中心城区）的形成历史较短，作为一座现代城市是随着 1898 年中东铁路的修建而崛起的，至今不到 110 年的历史。

哈尔滨是我国最早建有铁路的地区之一，如今已形成以铁路运输为主体，铁路、公路、水运、航空等多种运输方式相结合的立体运输网络。哈尔滨是解放后逐步建立起来的东北老工业基地之一，工业门类齐全，已形成机电、汽车、化工、医药、食品、纺织、建材等为主体的工业体系，工业基础比较雄厚。改革开放以来，哈尔滨市的国民经济持续、快速、健康发展，农业基础地位进一步增强，工业整体素质有所提高，第三产业稳步发展。从 2000 年到 2005 年，仅五年时间地区生产总值就由 979.9 亿元增加到 1830.8 亿元，年均增长 13.3%，超过同期全国平均增长速度。其中一、二、三产业所占比重分别为 16.4%、35.3%和 48.3%。经济结构趋于合理，城市基础设施逐步完善。仅 2004 年中心城区就完成城市建设总投资 170.4 亿元。实施了城区供热、供水、排水“三大管网”改造、生活垃圾无害化处理、太平污水处理厂和磨盘水供水等一大批城市建设工程。当年新建和改造道路 57 条，立交桥 2 座。对城区 120 条街路和 24 座桥梁进行维修改造，修复路面 42.8 万平方米。随着市政建设的日趋完善，市内大部分地区已实现“六通”（路、供电、供水、排水、供气和通讯），局部“七通”（加集中供热）。随着中央大街环境综合整治、犹太会堂及周边环境治理、沿江风景长廊建设、果戈里大街改造、印度风情街等特色街建设和原动力巴黎广场、道外清真寺广场、维也纳音乐广场的改扩建以及众多现代化居住小区的建设等，不仅改善了城市环境，提高了城市文化氛围，而且有力地推动了全市社会经济的发展，极大地改善了这些地区的区位条件和投资环境。

一方面是随着哈尔滨城市经济的发展，房地产市场需求趋旺；新土地管理法的颁布实施，加大了增量土地的征地成本以及实行土地收购储备制度和经营性用地供地方式实施“招、拍、挂”，使地价上涨；另一方面则由于规划预留地、城市存量国有划拨土地的大量存在（含待搬迁企业、破产企业以及待兼并、出售企业的土地），以及因当地经济适用住房在开发建设中所采用的供地方式，又从不同侧面抑制了地价的上扬。总体上看，哈尔滨市的地价总体水平与 1993 年公布基准地价时相比已有一定程度的提高。特别是繁华、较繁华地段商业、办公用地价格涨幅明显，住宅地价



次之，而较边缘地区地价和工业、仓储地价变化不大。

在税收方面，对土地使用税的征收虽已采用新的土地定级成果，但征收标准未变，对地价影响不大。

## （二）区域因素

### 1、区域概况：

待估宗地位于哈尔滨市南岗区的东部，南岗开发区内。根据有关规定，该区域国有土地均为二类用地，其工业用地基准地价标准为 520 元/平方米。

南岗区位于市区中心，黑龙江省党政军机关所在地，是全省政治、经济文化、科研、金融、交通中心。南岗区内有哈尔滨铁路客运站和哈尔滨最大的编组站—哈尔滨南站（在市区南边缘），以及哈尔滨市公路客运中心站，是哈尔滨市人流、物流最集中的地区是联系哈尔滨市其它各区的交通中心，哈尔滨市一、二、三、四环均由区内经过。南岗区的商服网点集中在博物馆、奋斗路、哈尔滨火车站一带。除有老字号的秋林公司、哈尔滨百货大楼、奋斗副食品商场外，新建有松雷商厦、远大购物广场等，加上国际著名的零售企业沃尔玛及堪称哈尔滨一景的地下商业街，使这里成为全市的购物中心。区内有哈尔滨工业大学、工程大学、医科大学等 10 余所高等院校和 20 余所中等专业学校；有黑龙江省博物馆、哈尔滨市工人文化宫、少年宫、哈尔滨游乐园、欧亚之窗、冰上基地等文化活动、游乐场所；有极乐寺、东正教圣母守护教堂等宗教建筑。区内的开发区有大量高新技术企业，同时开发区内也是哈市高档住宅区。

### 2、交通条件

#### （1）对外交通状况

待估宗地一临一般干道—闽江路，距主干道—南直路约 50 米，待估宗地二临主干道—南直路，该区域距对外交通站点（哈尔滨东门火车站）约 2 公里。

#### （2）公共交通状况

附近共有 4 条公交线路，分别是 68、71、91、116 路，并设有 4 个公交站点，宗地距各公交站点距离约 300 米。

### 3、基础设施条件

宗地所在区域基础设施达到“七通”，即达到通路、供电、供水、排水、供气、供暖和通讯条件，均为市政统一配套设施，综合保证率大于95%。

基础设施具体状况如下：

#### （1）道路

道路是构成城市交通的主体之一，是联系城市各部分地区经济和社会生活的主渠道。待估宗地一临一般干道-闽江路，距主干道-南直路约 50 米，待估宗地二临主干道-南直路，区域内其他道路众多，道路保证率大于 95%。

#### （2）供电状况

由市政供电网给区域内供电，主要由地方自建的热电厂，如哈三电厂、哈热电厂、哈发电厂等配套供应。区域内供电为双回路，现有供电设施能满足区域内生产、生活用电需要，供电保证率大于 95%。

#### （3）供水状况

由市政供水管网给区域内供水。哈尔滨市市政供水主要来自地表水源松花江。全市市政供水量达 28481 万立方米，平均日供水量达 78.03 万立方米，供水能力为 87 万立方米/日，综合生活用水指标 152 升/人·日，每日实际人均用水量 183 升。全市供水普及率为 85.45%。城市给水网络以环状为主，辅以支网，供水管网总长度 987 公里。区域内现有供水设施基本上能满足生产、生活用水需要，供水保证率大于 95%。

#### （4）排水状况

区域内排水以合流式为主，即区域内雨水、污水均排入市政排水管网。哈市现仅有即将竣工的污水处理厂 1 座 - 文昌污水处理厂，规划污水处理能力 16 万立方米/日。全市排污管分区铺设，自成系统，按市区地势条件，共划分为四个排水区，即沿江排水区、马家沟排水区、何家沟排水区和阿什河（信义沟）排水区。区域内排水属马家沟排水区。各排水区管网呈辐射状分布，并建有排污泵站，排水通畅。待估宗地区域内排水保证率大于 95%。

#### （5）供气状况

由市政气分管网给区域内供气。供气种类为煤气，供应来源主要为哈依（依兰 - 哈尔滨）煤气，现有的供气设施能满足区域内生产、生活用气的需要，供气保证率大于 95%。

#### (6) 供暖状况

区域内采用哈尔滨市市政热网统一供暖，现有设施能满足区域内生产、生活需要，综合保证率大于 95%。

#### (7) 通讯状况

区域内全部为程控通讯，与市政通讯网相联，现有电讯设施能满足区域内生产、生活通讯需要，线路畅通，保证率大于 95%。

#### 4、环境条件

区域内的土地利用类型主要为住宅用地，综合环境质量评价属中污染区。

#### 5、产业集聚度

区域内有前或后序配套企业，集聚度较高。

#### 6、规划限制

城市规划对此区域有较严格限制。

### (三) 个别因素

#### 1、宗地位置

待估两宗地均位于哈尔滨市南岗开发区闽江路 75 号。

#### 2、宗地地形、形状

两宗地地形平坦，形状规整。

#### 3、工程地质条件评价

根据《哈尔滨市工程地质分区与评价》，宗地所在区域地质状况属优良建筑场地。

#### 4、宗地面积及其对土地利用的影响

两宗地面积适中，对企业生产与发展无明显不利影响。

#### 5、宗地用途及容积率

两宗地登记用途为工业用地，现状容积率分别为 0.43、0.03。

#### 6、宗地内部基础设施条件

两宗地内基础设施达到“六通一平”，即达到通路、供电、供水、排水、供暖、通讯及场地平整条件。基础设施均为市政供给。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

- 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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院第 55 号令）；
- 4、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2001）；
- 5、哈尔滨市规划土地管理局、哈尔滨市物价局、哈尔滨市财政局哈规土联字（1993）1 号文件《关于发布〈哈尔滨市市区城镇国有土地使用权出让基准地价〉的联合通知》；
- 6、由委托方提供的有关资料；
  - （1）《国有土地使用证》；
  - （2）《地上建筑物情况的说明》；
  - （3）委托方提供的有关土地利用状况资料。
- 7、受托方原已掌握资料和经当地调查及现场勘察取得的材料。

### 二、土地估价

#### 1、估价原则

根据评估目的，在本报告的评估过程中，主要遵循以下几项原则：

##### （1）市场替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同。这就是市场替代的具体体现。为此在本次地价评估中，将依据这一原则选择具有较大可比性的市场资料，作为参考依据，借以得出评估对象的客观合理价格。

##### （2）需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，

具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

### （3）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。

### （4）协调原则

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

### （5）综合分析原则。

土地价格是多种因素综合影响的结果。在评估中不仅要区分主要影响因素与次要影响因素，以及各因素影响的方向和具体程度；而且还要根据评估对象的特点，从不同的角度，采用适当的方法，在分解细化的基础上逐项测算评估，然后对评估结果加以科学综合，以求得到客观、公正、合理的评估价格。

## 2、估价方法

### （1）基准地价系数修正法：

待估宗地位于哈尔滨市基准地价覆盖范围以外，根据其区域位置和具体用途，可参照六类工业用地的基准地价标准，经宏观区位修正后，可采用基准地价系数修正法对该宗地使用权价格进行评估。

### （2）市场比较法：

由于在同一供需范围内，现已掌握多宗与待估宗地条件相近似的交易实例发生，且有可比性，因此利用替代原则，可选用市场比较法进行评估。

## 3、估价结果

(1) 不同估价方法的估价结果

通过以上两种方法（基准地价系数修正法和市场比较法）的评估，分别得出如下两组评估结果：

宗地一：563.45 元/平方米和 574.87 元/平方米；

宗地二：575.87 元/平方米和 588.65 元/平方米。

(2) 地价确定的方法

基准地价系数修正法依据的是政府公布的基准地价，这一具有政策性的价格标准，经修正后得出的待估宗地地价，对宏观调控当地土地市场具有较强的指导作用。市场比较法是通过土地交易实例的修正而得出待估宗地的地价，其结果能够比较客观地反映当地土地市场的实际价格情况。两者都有可取之处，而且两种方法的评估结果又比较接近，故取两种方法评估结果的算术平均值作为待估宗地的单价。

(3) 估价结果（货币种类及单位：人民币元）：

$$\textcircled{1} \text{宗地一单价} = (563.45 + 574.87) \div 2$$

$$= 569.16 \text{ 元/平方米}$$

取整为 569 元/平方米

$$\text{宗地二单价} = (575.87 + 588.65) \div 2$$

$$= 582.26 \text{ 元/平方米}$$

取整为 582 元/平方米

$$\textcircled{2} \text{宗地总地价} = \text{宗地单价} \times \text{宗地面积}$$

$$\text{宗地一总地价} = 569 \times 18285.3$$

$$= 10404335.7 \text{ 元}$$

即：1040.43 万元

$$\text{宗地二总地价} = 582 \times 7693.9$$

$$= 4477849.8 \text{ 元}$$

即：447.78 万元

$$\text{两宗地宗地价} = \text{宗地一总地价} + \text{宗地二总地价}$$

$$= 1040.43 + 447.78$$

$$= 1488.21 \text{ 万元}$$

两宗地总地价大写：壹仟肆佰捌拾捌万贰仟壹佰元整

## 二、估价结果和估价报告的使用

### 1、本项估价的假设条件

#### (1) 前提条件:

①本次估价的依据均为国家及地方有关土地管理及地价管理的现行法律、法规、规程及及估价对象的有关资料。其中关于估价对象权属状况等法律性凭证,如《国有土地使用证》、《地上建筑物情况的说明》等均由委托方提供。只有在委托方提供的各种资料合法有效、情况属实的条件下,本报告的评估结果方能有效。

②在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的客观交易市场。

③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。

④评估设定土地开发程度为宗地外的基础设施开发程度及宗地内场地平整状况。

⑤估价对象能有效利用,并产生相应的土地收益。

⑥待估宗地与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进行,保证企业的持续发展。

#### (2) 假设条件

①本评估报告是在评估基准日,依据国家有关政策评估的设定用途及年限的土地使用权价格。本次估价以估价师现场勘察之日设定为估价基准日,基准日设定为 2007 年 8 月 20 日。

②待估两宗地登记用途均为工业用地,与实际相符,故本次估价设定用途为工业用地。

③待估两宗地现状土地使用权类型均为出让,终止日期均为 2056 年 3 月 21 日,剩余使用年期均为 48.58 年,本次评估将待估宗地的使用年期设定为 48.58 年。

### 2、估价结果和估价报告的使用

(1) 本次估价所依据的主要法律、法规有《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》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院第 55 号令)、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2001)、哈尔滨市规划土地管理局、哈尔滨市物价局、哈尔滨市财政局哈

规土联字（1993）1号文件“关于发布《哈尔滨市市区城镇国有土地使用权出让基准地价》的联合通知”等文件。如果上述法律、法规中的有关内容、要求发生变化，本估价报告及其估价结果也应作相应调整。

（2）本评估报告是为本报告中所述评估目的提供价格参考。如果改变评估目的，本报告的评估结果无效，地价应另行评估。

（3）本评估报告分为《土地估价报告》和《土地估价技术报告》两种格式。《土地估价报告》作为估价结果提供给委托方；《土地估价技术报告》不提供给委托方，由估价方存档备查。

（4）本评估的估价结果自估价报告提交日期起有效期为六个月，即自报告提交日期至2008年2月26日内本报告有效。

（5）本评估报告及其估价结果的使用权归委托方所有，哈尔滨国源土地房地产估价有限公司对本估价报告有解释权。

（6）本报告除报有关部门外，委托方或受托方未经对方同意，不得以任何方式对外公开、发表或提供给第三方，以为对方保守商业、技术秘密。

（7）本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

### 3、需要特殊说明的事项

#### （1）有关资料来源

①本次估价所采用的面积、四至、权属、界限及利用状况均来源于由委托方提供的《国有土地使用证》、《地上建筑物情况的说明》、委托方现场指证与说明以及估价师现场勘察的调查材料。哈尔滨国源土地房地产估价有限公司估价师于估价基准日到现场勘察并收集相关资料，并由委托方对其提供资料的有效性、准确性和来源的合法性等相关问题负相应的法律责任。受托方只对评估报告中的技术问题及估价结果负责。

②土地区位条件、地产交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

③估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（2）本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，在估价结果有效期内，如果基准地价发生调整，或地价指数、估价基准日、土地利用方式(规划用途、设定用途、规划容积率等)、土地开发状



况(实际开发程度、估价设定的开发程度)、土地面积、土地处置方式等影响地价的因素发生变化,将对地价评估结果产生直接影响。此时,该评估价格应作相应调整。

(3) 估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素: 无。

(4) 其它需要特殊说明的问题: 无。

## 第四部分 附 件

- 1、宗地位置示意图;
- 2、宗地照片;
- 3、《国有土地使用证》复印件;
- 4、《地上建筑物情况的说明》复印件;
- 5、委托方《企业法人营业执照》复印件;
- 6、《土地估价师资格证书》复印件;
- 7、受托方《企业法人营业执照》复印件;
- 8、受托方《土地评估中介机构注册证书》复印件。