

# 土地估价报告

**项目名称:**葫芦岛锌业股份有限公司因资产转让事宜而涉及的  
位于龙港区马仗房（厂区内）的工业用地出让土地  
使用权市场价格估价项目（葫芦岛市龙港区）

**受托估价单位:**辽宁鸿翔资产土地房地产评估有限公司

**土地估价报告编号:** 辽鸿翔土地[2019]（估）字第 025 号

**提交估价报告日期:** 2019 年 5 月 20 日

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

葫芦岛锌业股份有限公司因资产转让事宜而涉及的位于龙港区马仗房（厂区内）的工业用地出让土地使用权市场价格估价项目（葫芦岛市龙港区）

### 二、委托估价方

葫芦岛锌业股份有限公司

### 三、估价目的

委托估价方因资产转让的需要，委托我公司对位于龙港区马仗房（厂区内）的一宗工业用地土地使用权进行合理、公正之价格估价，为委托估价方提供客观、公正、合理的土地使用权价格参考依据。

### 四、估价期日

二〇一九年五月十七日

### 五、估价日期

二〇一九年五月十七日----二〇一九年五月二十日

### 六、地价定义

待估宗地是位于龙港区马仗房（厂区内）的一宗工业用地。根据《不动产登记证书》待估宗地证载用途为工业用地，实际用途为葫芦岛锌业股份有限公司的工业用地，根据《土地利用现状分类》待估宗地设定用途为工业用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2056 年 3 月 17 日，故剩余土地使用权年限为 36.82 年。待估宗地面积 33342.5 平方米，设定容积率为 1。待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外

“六通”（通路、通供水、通排水、通电、通讯、通暖）和宗地红线内

场地平整，根据待估宗地的土地利用现状和估价目的，设定待估宗地土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通供水、通排水、通电、通讯、通暖）及宗地红线内场地平整。

此次待估宗地的估价结果是指在公开市场条件下于估价期日 2019 年 5 月 17 日，现状利用条件下设定的用途和土地开发程度、法定最高年限内一定年期的国有出让土地使用权价格（包括国有出让土地使用权取得费、土地开发费、土地所有者应得收益等）。

## 七、估价结果

土地面积：33342.5 平方米

单位面积地价：353 元/平方米

总地价：1176.99 万元

大写：人民币壹仟壹佰柒拾陆万玖仟玖佰元整。

待估宗地地价详见土地估价结果一览表（表 E.1）

## 八、土地估价师签字

姓名	资格	执业登记号	签字并盖章
宋丽红	中国土地估价师	2009210110	宋丽红
雷丹	中国土地估价师	2014210034	雷丹

## 九、土地估价机构

估价机构负责人盖章（签字）：徐洪泽

辽宁鸿翔资产土地房地产评估有限公司

二〇一九年五月二十日

附

表 E.1 土地估价结果一览表

估价机构：辽宁鸿翔资产土地房地产评估有限公司 估价报告编号：辽鸿翔土地[2019]（估）字第 025 号 估价日期：2019 年 5 月 17 日 估价目的：资产转让 土地使用权性质：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)	面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
				证载	实际	设定	规划	实际	设定						
葫芦岛锌业股份有限公司	1	龙港区马伏房(厂区内)工业用地	辽(2019)葫芦岛市不动产权第0018881号	工业	龙港区马伏房(厂区内)工业用地	工业用地	-	-	1	宗地红线外“六通”(通路、通供水、通排水、通电、通讯、通暖) 宗地红线内场地平整。	宗地红线外“六通”(通路、通供水、通排水、通电、通讯、通暖) 宗地红线内场地平整。	36.82	33342.5	353	1176.99
合计	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	33342.5	***	1176.99	

一、上述土地估价结果的限定条件:

- 1、土地权利限制：根据委托方提供的资料，待估宗地无抵押权、地役权。
- 2、基础设施条件：宗地外为“六通”指即通路、通电、通供水、通排水、通暖、通讯，宗地内为场地平整。其中：
  - (1) 道路状况：距锦葫北路 50 米，道路通畅；
  - (2) 供水状况：市政管网，有保证；
  - (3) 排水状况：市政管网，暗渠排放，雨污分流，通畅；
  - (4) 供电状况：市政电网，有保证；
  - (5) 通讯状况：市政网络，畅通；
  - (6) 供暖状况：红线外集中供暖，有保证；
  - (7) 场地状况：红线内场地平整。
- 3、规划条件限制：设定容积率为 1。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项:

- 1、待估宗地的土地面积及权利状况以当地行政主管部门核发的《不动产登记证书》记载的数据为依据。
- 2、价格有效期为壹年，即从 2019 年 5 月 20 日-2020 年 5 月 19 日。
- 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估价技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。
- 4、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。
- 5、本报告是在地价定义限定条件下的土地使用权价格，如价格定义限定条件发生变化，土地估价结果必须相应调整或重新估价。
- 6、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

辽宁鸿翔资产土地房地产评估有限公司  
二〇一九年五月二十日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

葫芦岛锌业股份有限公司

### 二、估价对象

本次待估宗地为葫芦岛锌业股份有限公司所属的位于龙港区马仗房（厂区内）的一宗土地，面积为 33342.5m<sup>2</sup>，登记用途为工业用地。

### 三、估价对象概况

待估宗地为葫芦岛锌业股份有限公司通过出让方式取得的土地使用权。出让方葫芦岛市国土资源局于 2019 年 5 月 16 日颁发了《不动产登记证书》。

#### （一）土地登记状况

- 1、不动产权证书编号：辽（2019）葫芦岛市不动产权第 0018881 号；
- 2、权利人：葫芦岛锌业股份有限公司；
- 3、共有情况：单独所有；
- 4、土地座落：龙港区马仗房（厂区内）；
- 5、不动产单元号：211403002001GB00304W00000000；
- 6、权利类型：国有建设用地使用权；
- 7、权利性质：出让；
- 8、土地用途：工业用地；
- 9、土地面积：33342.5 平方米；
- 10、使用期限：2006 年 3 月 18 日至 2056 年 3 月 17 日。

#### （二）土地权利状况

- 1、土地所有者：国家所有。
- 2、土地使用权：葫芦岛锌业股份有限公司以出让方式取得待估宗地国有土地使用权。

3、土地他项权利：无。

### （三）土地利用状况

至估价期日止，待估宗地上建有 22720.7 m<sup>2</sup>无照房。

## 四、影响地价的因素说明

### （一）一般因素

#### 1、城市资源状况

葫芦岛市位于辽宁省西南部，地处东北地区与华北地区连接处，紧邻山海关，素有关外第一市之称。平面地理坐标介于东经 119° 12' ——121° 02'，北纬 39° 59' ——41° 12' 之间，是我国环渤海经济圈北部城市之一。总面积 10141.9 平方公里，下辖连山区、龙港区、南票区和葫芦岛市、绥中县、建昌县等一市三区两县。人口 268 万人，葫芦岛市历史悠久，明代在此驿站，称连山驿。清代称连山辅，俗称连山。1906 年清在境内江家屯设抚民厅，后改锦西厅。1931 年国民政府改为锦西县，1932 年迁连山，1985 年建县级市-锦西市，1989 年升格为地级市，1994 年更名为葫芦岛市。葫芦岛市地处环渤海经济圈北端，是一个以石油、化工为主体的工业城市，带动旅游、商贸等行业的发展；农业上以旱田作物为主，以水果业为特色的年轻的现代化沿海开放城市。葫芦岛市交通四通八达，102 国道、京哈铁路、秦沈客运专线贯穿全境。葫芦岛港是中外著名的不淤不冻良港。葫芦岛港港深水阔，现为军商两用。葫芦岛市区距在锦州小岭子机场约 50 公里，距秦皇岛机场 144 公里，构成了铁路、公路和海运互为补充的适应经济发展的便捷交通网络。

葫芦岛市区气候属暖温带半湿润季风型大陆气候，四季分明，雨热同季，光热条件好，较适于植物生长和人类生产生活。由于地处渤海湾而使得该市海洋资源开发潜力大，海岸线长 236.5 公里，占辽宁省海岸线总长的 11.3%，仅次于大连，滩涂资源类型齐全，功能多样。

## 2、当前市场形势分析

(1) 国内经济发展的“高质量”特征凸显，全国地价总体水平保持稳定

2018 年第四季度，国民经济运行保持总体平稳、稳中向好的发展态势，经济发展由高速增长阶段向高质量发展阶段转变。统计局数据显示，11 月份企业总体效益持续改善，利润率有所上升，盈利能力有所增强，高技术制造业增长较快。工业增加值和投资增速走势基本符合预期。12 月份，制造业 PMI 保持较强扩张动力，非制造业商务活动指数保持在较高景气区间。经济发展的“高质量”特征进一步凸显。基于宏观经济向好的事实和预期，四季度全国地价水平保持总体稳定，综合地价环比增幅与上季度持平，保持较高位运行。

(2) 金融政策偏紧态势基本稳定，房地产开发投资小幅回落；库存去化有所加快，企业购置需求上升

2018 年第四季度，随着金融去杠杆稳步推进，利率中枢上行，市场流动性整体偏紧的局势基本稳定，房地产开发投资小幅回落。前期需求端金融调控政策效应显现，住房购置融资利率上调、额度收紧，个人按揭贷款连续 2 个月同比下降，降至 2015 年以来月度同比的最低。随着库存去化速度上升，房地产行业景气程度出现回升，11 月份国房景气指数保持上涨态势，房地产开发企业土地购置面积和土地成交价款增速提高，市场呈现回升趋势。同时，现行金融监管边际效应递减，资金层面信贷超预期回升，企业土地购置需求得到了资金保障。热点城市市场调控从严的背景下，企业向三四线城市转向明显，三四线城市土地市场异常交易出现持续增长，四季度，三线城市综合、商服、住宅 地价同比增速上升。

(3) 长效机制框架进一步明确，因城施策、分类调控效果明显，调控政策继续向三四线城市扩围

2018 年第四季度，中央层面重要会议相继召开，相关部委接连表态，从顶层设计、总体规划、方向定位、政策协同、预期引导等各个方面，“有保有压”，进一步明确了房地产市场平稳健康发展的长效机制制度框架。十九大”报告明确强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”中央经济工作会议提出支持住房租赁市场，强调“加快建立住房制度和完善促进长效机制”。住建部、发改委、国土部等部委从规范购房融资、严控资金违规投向房地产领域、严格分类调控、严控特色小镇房地产化倾向、维护住房公积金缴存职工购房贷款权益等多方面，多方联动，同向合力，进一步完善了长效机制框架。

地方层面，租购并举的住房制度加快建立，北京、郑州等城市出台了培育和发展住房租赁市场试点工作的意见，明确了建设标准、配套服务、扶持政策、配租范围、上市条件、转让范围等内容；辽宁、山东等省份出台了省级文件，确定省级试点，推进住房租赁市场发展。武汉、西安等地通过购房补贴、租赁补贴、提供人才公寓等住房优惠 7 数据来源：国家统计局 中国城市地价动态监测中国城市地价动态监测中国城市地价动态监测 15 条件，推动人才引进工作。海南、济南等地继续规范市场秩序，严格公积金使用。

着眼市场健康运行，中央深化推进因城施策、分类调控，效果显现。四季度，全国住宅地价环比增幅连续两个季度收窄，20 个热点城市中，9 城市本季度住宅地价环、同比涨幅均有所放缓。但同时，三城市住宅地价



同比增幅持续扩张，引致调控政策向三四线城市蔓延，德州、东营等地跟进出台了调控政策，引导市场理性预期。

（4）主要监测城市房地产用地供应环、同比增幅达到近年高值，一线城市住宅用地供应环、同比增幅明显

2018 年第四季度，全国 105 个主要监测城市土地供应面积 88.37 万公顷，是 2015 年以来供应量最高的季度，供应量环比增加 53.63%，同比增加 12.47%。其中商服、住宅、工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地分别供应约 0.44、1.44、1.60、4.89 万公顷，环比分别增加 58.75%、49.26%、27.45%、65.73%，同比变化分别为-9.05%、29.11%、20.56%、8.27%。房地产用地供应面积 1.88 万公顷，同比增加 17.59%，环比增加 51.37%，是 2009 年第 3 季度以来环比增幅最大的季度。住宅用地和房地产用地供应同比增幅均是 2014 年以来最大的一个季度。

分城市类型来看，四季度各类城市建设用地供应环比均有较大幅度增长，同比除了一线城市略有减少外，二、三线城市供应同比增加。住宅用地供应方面，一线城市环比增加 118.55%，同比大幅增加 165.30%；二线城市环比增加 22.90%，同比增加 3.03%；三线城市环比增加 64.84%，同比增加 43.10%。

### 3、后期走势预判及关注要点

2019 年，宏观经济向好可期，经济质量提升的基础逐步夯实，地价总体预期与经济走势一致，保持平稳增长。房地产市场在政策基调不变、金融监管从严、调控力度不减的情况下，将继续调整，城市分化格局或将延续，主要监测城市住宅地价涨幅将继续收窄，部分处于调控“空窗期”、库存去化快的三线城市，住宅地价涨幅或将有所扩大。

下一步，需密切关注三四线城市库存水平变化，根据住房销售情况、地价变化和资金、人员流动情况等，精准判断区域房地产市场所处的调控分类序列，适时调整相关政策，促进健康市场机制的形成与完善。同时，进一步深化土地市场制度改革，推进土地资源的市场化配置，加强基础性制度研究，包括完善住宅用地的出让方式，加强对集体建设用地入市利用的指导，激活土地二级市场，强化一、二级土地市场联动机制等。

#### 4、城市社会经济发展状况

2018 年，葫芦岛地区生产总值 800 亿元，增长 6.5%；规模以上工业增加值 225 亿元，增长 13%；固定资产投资 245 亿元，增长 10%；一般公共预算收入 82.3 亿元，增长 13%；社会消费品零售总额 535 亿元，增长 7%；城镇居民人均可支配收入 29926 元，增长 7%；农村居民人均可支配收入 12548 元，增长 7%。

(1) 调整产业发展方向。优化农业结构，发展设施农业，推进“七彩绥中”“澜盛农业”等重点项目，新增设施农业 2 万亩；发展农产品深加工，农产品加工企业达到 114 家。调整工业结构，发展新材料产业，葫芦岛铝业 60 万吨模板、北方铜业 15 万吨电解铜等重点项目竣工投产，一个新的“百亿”产业已经形成；发展军民融合产业，成立军民融合产业园，建立产业发展联盟，认定首批军民融合企业 28 户，实施海洋核动力平台、AP1000 核管道等 18 个重点项目，构建了军民融合创新发展体系；发展泳装产业，开工建设泳装生产基地、运营基地，培育龙头企业，举办国际泳装展，发布国际泳装指数。发展高端服务业，引进了和润德医养干细胞、日式温泉小镇等一批高档康养类项目，集聚了一批商贸餐饮、休闲度假、旅游会展等新兴产业，邴家湾服务业新业态集聚区快速崛起、蓬勃发展。壮

大旅游产业，欢乐龙湾、加勒比水乐园等重点项目投入运营，成功举办辽宁省海岛旅游节、关东民俗冰雪节，打造了一批标志性旅游新产品，旅游吸引力、影响力明显提升。

(2) 调整区域合作方向。对接京津冀，承接产业转移，引进北京航数智能材料、北宇智能制造等项目 31 个，总投资 117 亿元。加强与江苏对口合作，推进航锦科技、高邮化学添加剂等 3 个项目，总投资 10.2 亿元，与常州建立互派干部挂职交流制度。推进区域协作，加入辽宁沿海经济带六城市协同发展行动计划，与京津冀城市共同成立旅游联盟。强化招才引智，设立人才发展基金 1 亿元，新建院士专家工作站 14 个，引进博士后 7 名、外国专家 12 名，人才开放取得显著成果。

(3) 调整对外开放方向。加强与日韩经贸合作，洽谈推进日本 JBC 日式民宿、韩国西岸株式会社医疗康养等 17 个项目，其中 8 个项目签约落地；面向德国等欧洲国家招商，引进德国西门子管线压缩机、德钾盐二期等项目，打开了日韩和欧洲招商新局面。开拓“一带一路”国家市场，在俄罗斯建设矿业产业园，与文莱、泰国、斯里兰卡等国家开展海外项目合作，对中东欧国家出口增长 8.9 倍。一年来，优化了产业结构，提升了经济外向度，为打造“特色发展新高地”奠定了坚实基础。

## (二) 区域因素

由于影响地价的区域因素很多，土地用途不同，影响因素也不一样，并且影响程度也有主次之分，所以我们首先根据待估宗地的用途确定影响该类用地地价的区域因素，再根据待估宗地所在区域的区位特点分析区域因素的优劣并判断对地价的影响程度。

### 1、区域概况

龙港区位于葫芦岛市的中心城区，下辖 10 个街道办事处，20 个行政村、58 个社区。全区总面积近 138 平方千米，总人口 20 万人，是以二、三产业为主导的新型城区。国家特大型企业、亚洲最大的锌冶炼基地—葫芦岛有色金属集团有限公司和中国最大的造船企业—渤海重工有限责任公司都坐落于区内。

## 2、交通条件

龙港区地理位置优越，区内交通便利。京沈高速公路、102 国道、京哈铁路、秦沈快速客运专线四条国家级交通干道横贯东西，西南距北京 410 公里，东北距沈阳 248 公里，闻名世界的天然不冻良港—葫芦岛港坐落于区内，东西毗邻锦州港和秦皇岛港，加之两翼的锦州和秦皇岛机场构成了便捷的水、陆、空立体交通网络。

区域内有 11、3 路公交车在此通过，距公交车站约 200 米，距葫芦岛市客运站约 5500 米，另有出租车等交通工具连接，公交便捷度一般，对外交通便捷度劣。

## 3、基础设施条件

待估宗地所在区域基础设施条件达到“六通”（即通路、通电、通供水、通排水、通暖、通讯），各项配套设施均有充分保障，可以满足生产生活经营的需要。

道路：主要道路有锦葫北路，道路畅通；

供电：市政电网，有保证；

供水：市政管网，有保证；

排水：市政管网，暗渠排放，雨污合流，畅通；

通讯：市政管网，畅通；

供暖：集中供暖，有保证。

## 4、环境条件

待估宗地所在区域为商业区和住宅工业混合区，人文环境较劣，大气环境质量较劣。

#### 5、产业聚集状况

待估宗地均位于龙港区马仗房（厂区内），该区域工业基础较好，产业分工明确，产业聚集度较优。

#### 6、规划限制

该宗地的规划条件是以城市总体规划和分区规划为依据，确定建设地区的土地使用性质和使用强度，确定道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制的规划要求制定的。以控制建设用地性质、使用强度和空间环境。经调查，待估宗地在控制性详细规划中有规划限制。

### （三）个别因素

#### 1、宗地位置、临街状况

待估宗地位于龙港区马仗房（厂区内），距锦葫北路 50 米。

#### 2、宗地面积

待估宗地面积为 33342.5 平方米，作为生产企业用地，面积有利于企业规划布局。

#### 3、宗地形状

待估宗地形状较规则，对土地利用有一定影响。

#### 4、地质、地形、地势

待估宗地的地基承载力经过多年沉积，地基承载力较强，适合建筑工业厂房。宗地地面目前平整无坡度。

#### 5、土地用途

待估宗地登记用途为工业用地，实际用途为工业用地，设定用途为工业用地。

#### 6、容积率

设定容积率为 1。

#### 7、基础设施条件

估价期日宗地红线内场地平整。

#### 8、最有效利用

待估宗地所在区域为商业区和住宅工业混合区，工业基础较好，产业分工明确，待估宗地最有效利用为工业用地。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

(一) 国务院及有关部门颁布的法律、法规

1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号, 2016 年 12 月 1 日起施行);

2、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号, 2007 年 10 月 1 日起施行);

3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 8 月 28 日修订);

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 72 号, 2009 年 8 月 27 日修订);

5、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号, 2015 年 4 月 24 日修订);

6、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第 50 号, 1995 年 10 月 1 日起施行);

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号, 2014 年 7 月 29 日修订);

8、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 055 号, 1990 年 5 月 19 日起施行);

9、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号, 2007 年 11 月 1 日);

10、《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);

11、《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);

12、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置和审批办法的通知》（中土资发[2001]44号，2000年2月13日）；

13、《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关问题的通知》（国土资厅函[2009]311号）

14、《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）；

15、本次估价中涉及的国家及地方相关法律、法规。

（二）地方政府及有关部门制定的有关规定、文件

1、辽宁省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2002年1月31日辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过）；

2、《关于印发辽宁省征地管理费征收使用管理办法的通知》（辽财非[2011]414号）；

3、《辽宁省国土资源厅关于实施征地区片综合地价的通知》（辽国土资发〔2015〕339号）；

4、《葫芦岛市人民政府关于调整葫芦岛市城区土地定级与基准地价标准的通知（葫政发[2017]6号）》。

（三）有关技术标准

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

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

4、TD/T 1009-2007《城市地价动态监测技术规范》。

（四）其他资料

1、辽（2019）葫芦岛市不动产权第 0018881 号《不动产登记证书》；

2、委托方《营业执照》；



- 3、委托方提供的有关资料；
- 4、估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

## 二、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格的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价格、有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。

#### 2、最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

#### 3、预期收益原则

对于价格的估价，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的

利润总和，即收益价格。

#### 4、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关系的均衡点。需求大于供给，价格随之提高；反之，价格随之降低。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。

#### 5、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，估价时应特别考虑。不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

#### 6、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。

#### 7、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

### (二) 估价方法

#### 1、估价方法的选取

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及估价目的，结合收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择基准地价修正系数法和成本逼近法进行估价。理由如下：

(1) 基准地价修正系数法：待估宗地位于葫芦岛市土地定级基准地价覆盖范围内，该基准地价基准日为 2015 年 1 月 1 日，因此适宜选用。

(2) 成本逼近法：待估宗地邻近区域土地取得费用、土地开发费用等容易取得，因此适宜选用。

(3) 市场比较法：葫芦岛市近年来经济发展较快，土地市场发育较好，但估价机构在收集交易实例时很难收集到足够数量的有充分证据的交易实例，其他的材料证明力相对较弱，因此不宜采用市场比较法进行估价。

(4) 收益还原法：待估宗地现状情况下较难产生收益，若产生收益需待估宗地上的建筑物开发完成后，且其他土地收益在实际估价中很难从不动产收益中剥离，因此慎用。

(5) 剩余法：待估宗地为工业用地，类似厂区房地产整体的交易实例少，很难测算待估宗地房地产整体价格，因此不宜选用。

## 2、估价过程

### (1) 采用基准地价修正系数法估价

基准地价系数修正法是按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价是由纯地价、土地取得费（征地费或城市拆迁安置补助费）、土地开发费（城市基础设施配套费）构成。该地价体系是基于葫政发[2017]6号《葫芦岛市人民政府关于调整葫芦岛市城区土地级别和基准地价标准的通知》，通知中规定基准地价内涵及设定条件：

基准地价是各城镇按不同均质区域评估的各类用地土地使用权的单位面积平均价格，反映地价城镇总体地价水平，具有相应的基准条件，即基准地价与基准条件是相对应的，同一均质区域采用不同的基准条件评估的地价水平高低是不同的。

基准地价的基准日设定：2015年1月1日。

基准地价的土地使用年期设定：各类用地出让使用权的法定最高年限，即商业用地 40 年；住宅用地 70 年；工业用地 50 年。

基准地价的开发程度设定：商业用地为“六通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水、通暖，宗地红线内场地平整；住宅用地“七通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水、通暖、通煤气，宗地红线内场地平整；工业用地“五通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水，宗地红线内场地平整。

基准地价的容积率设定：住宅用地和商业用地为 1.5，工业用地为 1.0。

基准地价的土地还原率设定：商业用地为 8%、住宅用地为 7.5%、工业用地为 7%。

根据《城镇土地估价规程》与葫芦岛市基准地价说明，基准地价系数修正法的计算公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times S1 \times S2 \times S3 \times S4 \pm M$$

式中： $P_i$ —待估宗地地价；

$P$ —待估宗地对应的基准地价；

$K$ —待估宗地所有综合影响因素总修正值；

其中：

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

$K_i$ —第  $i$  个待估宗地综合因素修正系数

$S1$ —宗地用途修正系数

$S2$ —年期修正系数

$S3$ —容积率修正系数

$S4$ —期日修正系数

$M$ —相应基础设施差异的配套费

## (2) 采用成本逼近法估算待估宗地地价

成本逼近法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，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

$$\begin{aligned} \text{成本逼近法公式为: } P &= E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \\ &= P_E + R_3 \end{aligned}$$

式中：P—土地地价；

$E_a$ —土地取得费；

$E_d$ —土地开发费；

T—税费；

$R_1$ —利息；

$R_2$ —利润；

$R_3$ —土地增值；

$P_E$ —土地成本价格。

### （三）估价结果

土地面积：33342.5 平方米

单位面积地价：353 元/平方米

总地价：1176.99 万元

大写：人民币壹仟壹佰柒拾陆万玖仟玖佰元整。

## 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、估价期日时委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、待估宗地在设定用途条件下得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- 3、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足目前的生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。
- 4、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、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。

6、委托方提供的资料属实。

7、估价设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

8、至估价期日，待估宗地未设定抵押、租赁、担保等他项权利。

## （二）估价结果和估价报告的使用

1、本次估价所依据的法律依据有《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国物权法》、《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》及其他相关法律法规。估价报告和估价结果的作用依据有关法律、法规的有关规定发生法律效力。

2、本报告及估价结果仅作为委托方资产转让确定土地市场价格参考依据，不作其它目的使用。

3、本估价报告仅限于委托方使用，未经估价单位书面同意，不得向委托方和估价报告确认部门之外的单位和个人提供本报告中的任何一部分。

4、本报告估价结果在当地不动产市场稳定期自报告提交日期 2019 年 5 月 20 日起壹年内有效。

5、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。

6、违规使用本报告估价结果的，由使用人自行承担全部法律责任。

## （三）需要特殊说明的事项

1、估价报告中的有关资料来源于当地政府、当地土地主管部门、委托方及估价人员收集整理的有关资料。由委托方提供的资料，该待估宗地不涉及租赁、预售、司法纠纷等情况。在估价中估价人员无法核实委托方提供的资料的真实性，如因委托方提供的资料有误，造成的估价结果和估价

报告中引用的数据失真，受托方不承担责任。

2、经现场勘查，宗地上建有 22720.7 m<sup>2</sup>的无照房屋，本次评估未考虑房屋对估价结果的影响。

3、本次估价结果是在满足全部假设与限制条件下，于估价期日 2019 年 5 月 17 日，在设定的土地开发程度、用途和土地使用年限及正常市场条件下的出让土地使用权权益价格。若待估宗地的土地权利状况、土地利用状况、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该估价结果做相应调整。

4、对于其他可能影响土地估价结果的瑕疵事项，在委托方进行估价委托时未作特殊说明，而估价人员根据其执业经验一般不能知悉的情况下，估价机构不承担责任。

5、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。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。

## 第四部分 附件

- 附件 1: 委托方营业执照复印件;
- 附件 2: 待估宗地权属证明材料;
- 附件 3: 待估宗地照片;
- 附件 4: 估价机构营业执照复印件;
- 附件 5: 估价机构机构备案函复印件;
- 附件 6: 中国土地估价师资格证书复印件。