

## 江苏申龙高科集团股份有限公司

### 关联交易公告

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、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

#### 一、 关联交易概述

1、为理顺公司资产关系，彻底解决历史上长期形成的土地相互交叉问题，加快推进资产重组及相关债务重组工作进程，以利于公司长期稳定发展。2007年11月20日公司与控股股东江苏申龙创业集团有限公司（以下简称“创业集团”）签订了《国有土地使用权转让合同》，决定受让本公司周围2宗工业用地的土地使用权，合计面积39516.7平方米，土地性质为国有出让土地，无抵押权利限制。

2、本次交易的出让方为创业集团，创业集团持有本公司股份90,176,810股，占公司总股本的34.95%，为公司第一大股东；本公司与创业集团之间为关联关系，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次公司受让创业集团工业用地土地使用权的交易构成了关联交易。

3、2007年11月20日，公司第三届董事会十四次会议审议通过了本次关联交易的相关议案。会议应到董事9人，实到董事9人。由于该交易事项已构成关联交易，就此项议案关联董事符炳方先生、柳产忠先生、单玉华女士依法回避表决，参与表决的董事6人，同意该议案票数为6票，同意该议案票数超过全体董事的半数，该议案获得通过。三名独立董事对该项关联交易发表了独立意见，同意该项关联交易，具体内容见本公告内《独立董事意见》。

#### 二、 关联方介绍

交易对方名称：江苏申龙创业集团有限公司；

法人代表：符炳方

注册资本：10,000万元人民币

成立日期：2000年3月31日

主要经营业务或管理活动：主要经营业务或管理活动：生产销售塑料制品、各种包装材料、纸制品、机器设备、金属加工、精密模具、机械设备、需配件及技术的进口

业务等，经营进料加工和“三来一补”业务，随着产业结构的调整，江苏申龙创业集团有限公司已发展成为多元化的投资控股公司。

公司实际控制人为符炳方。

创业集团持有本公司股份 90,176,810 股，占公司总股本的 34.95%，为公司第一大股东。本公司与创业集团已按照国家相关规定和要求实现了“五分开”。

### 三、关联交易标的基本情况

本次公司受让江苏申龙创业集团有限公司工业用地的土地使用权涉及土地 2 宗，合计面积 39516.7 平方米。土地全部位于本公司生产区周围，权属创业集团，创业集团以出让方式取得以上土地。具有土地评估业务资格的江苏苏地房地产咨询评估有限责任公司于 2007 年 6 月 30 日对上述交易标的出具了《土地估价报告》，编号：（苏）苏地澄[2007]（估）字第 267-3 号，编号：（苏）苏地澄[2007]（估）字第 267-25 号。根据该报告，截止估价基准日 2007 年 6 月 30 日，该项标的的总面积为：39516.7 平方米，土地评估值为：1785.01 万元。

### 四、本次关联交易的主要内容及定价政策

- 1、交易双方：江苏申龙高科集团股份有限公司与江苏申龙创业集团有限公司。
- 2、协议签署日期：2007 年 11 月 20 日。
- 3、交易标的：见本公告第三节。
- 4、合同的主要条款：

就土地受让事宜，甲方（江苏申龙创业集团有限公司）和乙方（江苏申龙高科集团股份有限公司）经协商一致，达成协议如下：

（一）甲方转让给乙方的两宗工业用地分别位于申港西街村和申港宋家圩村，土地证号分别为澄土国用（2002）字第 0008511 号、澄土国用（2002）字第 0008506 号，面积为 39516.7 平方米。

（二）甲、乙双方确定：以该资产 2007 年 6 月 30 日为基准日的评估值 1785.01 万元人民币作为定价依据，确定购买价格为人民币 1785.01 万元。乙方应在签订本协议后一次性付清全部土地使用权价款。

（三）本合同经双方签字盖章有效，并经审核登记后生效。

### 5、定价政策

本次交易标的的定价依据为经江苏苏地房地产咨询评估有限责任公司评估的评估值。

### 五、本次关联交易的目的及影响情况

董事会认为：此次公司受让位于其现生产厂房周围的工业用地土地使用权事项，主要是为理顺资产关系，彻底解决历史上长期形成的土地相互交叉问题，加快推进资产重组及相关债务重组工作进程，以利于公司长期稳定发展。本次关联交易标的经过评估，定价合理，符合本公司和全体股东的利益。

#### 六、 独立董事的意见

江苏申龙高科集团股份有限公司于 2007 年 11 月 20 日在公司会议室召开公司第三届董事会第十四次会议，会议审议了关于公司受让江苏申龙创业集团有限公司工业用地土地使用权的议案，作为公司独立董事，我们认真审阅了公司与此相关的报告和文件资料，现就该工业用地使用权受让事项发表以下独立意见：

1、公司本次关联交易的过程遵守国家有关法律法规，符合公司的实际情况，有利于公司的长期稳定发展。

2、本次公司受让相关土地使用权的议案表决时，关联董事依法回避，非关联董事表决一致同意通过。表决程序符合相关法律法规的要求和本公司章程的规定。

3、公司本次购买土地使用权的定价，是依据经具有土地房产评估资格的江苏苏地房地产咨询评估有限责任公司出具的评估报告，将评估值确定为本次交易的价格，符合国家相关规定，未损害公司及股东的利益。

鉴于以上理由，我们同意公司与创业集团的本次关联交易。

#### 七、备查文件目录

1、江苏申龙高科集团股份有限公司与江苏申龙创业集团有限公司双方签订的《国有土地使用权转让合同》；

2、江苏申龙第三届董事会第十四次会议决议；

3、江苏申龙独立董事对关联交易的独立意见；

4、江苏苏地房地产咨询评估有限责任公司《土地估价报告》，编号：编号：（苏）苏地澄[2007]（估）字第 267-3 号，编号：（苏）苏地澄[2007]（估）字第 267-25 号。

特此公告。

江苏申龙高科集团股份有限公司

二零零七年十一月二十二日

# 土地估价报告

估价名称：江苏申龙创业集团有限公司所属位于申港镇西街村宗地国有出让土地使用权转让价格评估  
(江阴市)

受托估价单位：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

土地估价报告编号：(苏)苏地澄(2006)(估)字267-25号

提交估价报告日期：二〇〇七年六月三十日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

江苏申龙创业集团有限公司所属位于申港镇西街村宗地国有出让土地使用权转让价格评估（江阴市）

### 二、委托估价方

单位名称：江苏申龙创业集团有限公司

### 三、估价目的

评估待估宗地在估价基准日二〇〇六年八月三十一日，本次评估设定宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内达到土地平整“一平”的开发条件，土地剩余使用年限为46.01年，土地面积为42384m<sup>2</sup>，用途为工业用地的国有出让土地使用权价格，为委托方江苏申龙创业集团有限公司核定待估宗地土地资产额以进行土地使用权转让提供客观、公正的土地价格参考。

### 四、估价基准日

二〇〇六年八月三十一日

### 五、估价日期

二〇〇六年八月三十一日至二〇〇七年六月三十日

### 六、地价定义

#### 1. 地价内涵

本报告所评估的待估宗地地价是指待估宗地在估价基准日二〇〇六年八月三十一日，宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内达到土地平整“一平”的开

发条件下，设定用途为工业用地，剩余使用年限为 46.01 年的国有出让土地使用权未来纯收益的现值总和。

## 2. 土地实际开发程度

待估宗地的现状开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”及宗地红线内达到土地平整“一平”的开发条件。

## 3. 土地估价时设定的开发条件

待估宗地土地估价设定的开发程度为在估价基准日二〇〇六年八月三十一日时宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”及宗地红线内土地平整“一平”的开发条件。

# 七、估价结果

江苏申龙创业集团有限公司委托评估的宗地位于申港镇西街村，国有土地使用证号为澄土国用（2002）字第 0008511 号，土地使用者为江苏申龙创业集团有限公司，土地登记用途为工业用地，土地登记面积为 42384m<sup>2</sup>，在评估过程中设定宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内达到土地平整“一平”的开发条件下，用途设定为工业用地，剩余土地使用年期为 46.01 年，评估面积为 42384m<sup>2</sup>，在估价基准日二〇〇六年八月三十一日，单位土地面积国有土地使用权价格为 451.71 元/m<sup>2</sup>，待估宗地总地价为 1914.52 万元，即人民币壹仟玖佰壹拾肆万伍仟贰佰元整。详见土地估价结果一览表 1。

表1 土地估价结果一览表

估价机构：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

估价报告编号：（苏）苏地澄（2006）（估）字267-25号

估价基准日：二〇〇六年八月三十一日

估价基准日的土地使用权性质：国有出让

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)	备注
江苏申龙创业集团有限公司	澄土国用(2002)字第0008511号	申港镇西街村	工业	工业	-	宗地内外“七通”，宗地内“一平”	宗地内外“七通”，宗地内“一平”	46.01年	42384	451.71	1914.52	“七通”指通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气；“一平”指土地平整

## 一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、基础设施状况见表2、表3。
- 2、土地权利限制：不存在抵押权权利限制。
- 3、规划限制条件：现状规划条件不变。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

## 二、其他需要说明的事项：

- 1、本次估价所引用的参数如利润率、还原利率等的选取对估价结果产生影响。
- 2、本次估价没有考虑将来可能的特殊交易对该评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价的影响。
- 3、评估报告自提交估价报告之日起半年内有效，评估价格仅作为委托方核定待估宗地土地资产额以进行土地使用权转让提供客观、公正的土地价格依据。

估价机构：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

二〇〇七年六月三十日

表 2 待估宗地所在区域基础设施条件表

周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	规划限制
临道路	较优	较优	一般	一般	一般	较优	对土地利用类型、利用强度基本无限制

表 3 待估宗地内基础设施条件表

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制
土地平整	临道路	较优	较优	一般	一般	一般	较优	无他项权利限制	对土地利用类型、利用强度基本无限制



## 八、土地估价师签字

1. 土地估价师张 静签字张 静，证书号：96100043
2. 土地估价师支大成签字支大成，证书号：98100042

## 九、土地估价机构

估价机构负责人签字：张其宝

二〇〇七年六月三十日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

单位名称：江苏申龙创业集团有限公司

### 二、估价对象

本次评估对象为江苏申龙创业集团有限公司所属申港镇西街村宗地。待估宗地在估价基准日为国有出让土地使用权，国有土地使用证书号为澄土国用（2002）字第 0008511 号，土地登记用途为工业，土地实际用途为工业用地，土地使用年期至 2052 年 09 月 03 日，土地登记面积为 42384m<sup>2</sup>，评估面积为 42384m<sup>2</sup>。土地开发现状为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”及宗地红线内土地平整“一平”的开发水平。在估价基准日 2006 年 08 月 31 日，土地剩余使用年限为 46.01 年，本次评估设定土地用途为工业用地，土地开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内达到土地平整“一平”。

1.宗地位置：申港镇西街村。

2.宗地四至：东至申达集团；南至申达集团；西至申圩路；北至澄常公路。

### 三、估价对象概况

#### 1.土地登记状况

1.1 土地使用者：江苏申龙创业集团有限公司

1.2 宗地位置：申港镇西街村

1.3 宗地用途：待估宗地土地登记用途为工业用地，本次估价设定用途为工业用地。

1.4 宗地四至：东至申达集团；南至申达集团；西至申圩路；北至澄常公路。

1.5 宗地面积：土地登记面积和评估面积均为 42384m<sup>2</sup>。

1.6 土地级别：三等镇申港镇土地估价定级范围外。

1.7 土地权属性质：国有出让土地使用权

1.8 土地使用证书号：澄土国用（2002）字第 0008511 号。

1.9 地号：05-17-1116。

1.10 图号：无。

## 2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：江苏申龙创业集团有限公司以出让的方式取得待估宗地国有出让土地使用权，国有土地使用证编号为澄土国用（2002）字第 0008511 号，土地使用年限至 2052 年 09 月 03 日止。在评估基准日二〇〇六年八月三十一日，剩余土地使用年限为 46.01 年。

2.3 土地他项权利：在估价基准日二〇〇六年八月三十一日待估宗地不存在抵押权权利限制。

## 3. 土地利用状况

待估宗地为工业用地，在估价基准日已建成数幢建筑物。

# 四、影响地价的因素说明

## 1. 一般因素

### 1.1 地理位置

江阴市属江苏省无锡市，别名暨阳，简称澄，位于北纬 31°40'34" 至 31°57'36"，东经 119°至 120°34'30"，江阴市市域总面积 988 平方公里，其中，陆地面积 791.2 平方公里，水域面积 196.8 平方公里，包括长江水面 58 平方公里；江阴市城区面积 38.42 平方公里。北枕长江，与靖江市隔江相望；南近沪宁线；东接常熟、张家港；西连常州、武进，东邻苏州、上海，西接常州、南京，南靠浙江、安徽，北依长江，南临太湖，地处苏锡常“金三角”。江阴临长江、靠港口、通太湖，江河湖海相通，同时有沪宁高速公路、锡澄高速公路在境内纵横交错，以

长江、京杭大运河为骨干的内河航道四通八达。向东，通过沪宁高速公路、张杨公路、苏南运河可通达张家港、苏州、上海；向南，由锡澄高速公路、新长铁路、锡澄运河、可通达无锡、湖州、杭州等；向西，通过沪宁高速公路、澄张公路可抵达常州、镇江、南京等地；向北，经江阴长江大桥与靖江相接，经过澄锡杭运输通道可抵达苏中、苏北城市。

## 1.2 自然条件

### 1.2.1 地势、地貌

江阴位于长江三角洲的太湖平原北侧，全境地势平坦。北部沿江地带为长江冲击平原，地面高程 2.5~4.6 米。南部为太湖水网平原，地面高程一般为 5~8 米，其中西南圩区地势低洼，地面高程仅为 1.5~2 米。江阴市平原面积占全市总面积的 83.15%。山区孤耸于平野之间，东北部和中部较为集中，为茅山余脉，占总面积的 3.97%，高程一般在 200 米以下，其中定山最高海拔 273.8 米。

### 1.2.2 气候、水文

江阴地处北亚热带南部，气候温和湿润，四季分明，光照充足，雨量丰沛。年平均气温 15.4℃，最高年份为 16.8℃，最低年份为 14.7℃。全年气温中，平均最热月为 7 月。极端最低气温为 -9.5℃，极端最高气温为 38.5℃。江阴市年均降水量 1068.8 毫米。最多年份 1611.3 毫米，最少年份仅 583.9 毫米。每年 6 月中旬前后，常出现大暴雨。7、8 月，一般为伏旱天气。江阴市全年平均日照时数 2092.6 小时。最小年份仅 1834.7 小时，最多年份 2426.7 小时。一年中 7、8 月日照最长，2 月最少，仅 133 小时。全年无霜期 225 天左右，有霜期 140 天上下。全年以东南风为多，10 月份后开始转西、西北或偏北风。

江阴市境内河流属太湖流域区水系，河网稠密，湖泊众多，河网密度平均每平方公里 4.98 公里。根据集水状况，分为三大水系，澄西新

沟河水系，为江南大运河常锡段排水入江的主要水道；中部锡澄运河水系，为太湖入江的主要水道；东部张家港水系，为澄、锡、虞地区的入江骨干河道。

### 1.3 社会因素

#### 1.3.1 人口数量与家庭规模

2003 年年末全市户籍总人口 116.70 万人，增长 0.79%，人口增长继续得到有效控制。全市人口出生率 6.88‰，下降 1.67 个千分点；人口死亡率 6.99‰，上升 0.14 个千分点；人口自然增长率 -0.11‰。全市计划生育率 99.68%，节育措施落实率 99.89%。目前，江阴市的家庭结构以 3~5 人的人员构成为主，其中 3 人结构的家庭为年轻夫妇带一个小孩，四人结构的家庭为年轻夫妇和父母，五人结构的家庭为 3 人结构的家庭构成加父母。

#### 1.3.2 城市发展

2002 年，江阴市加快大交通建设。城市路网建设步伐加快，张杨公路正式通车；新长铁路全线贯通；沿江高速全面开工建设。年末江阴市境内有公路 1408.5 多公里，密度为 1.43 公里/平方公里。进一步完善了整个城市的道路体系。

另外，固定资产投资力度继续加大，投资结构进一步改善。2002 年全社会固定资产投资完成 120.31 亿元，比上年增长 48.5%。

#### 1.3.3 公共设施建设

2002 年共有公交车 190 辆，营运出租车 418 辆。液化气供气总量 9.7 万吨，其中家庭和生活用气量 8.5 万吨。自来水日供水能力达 50 万吨。全市全社会用电量 59.47 亿千瓦时，比上年增长 22.54%。

城市绿地增长较快，生态环境进一步改善。2002 年末城区绿化覆盖面积 1213 公顷，园林绿地面积 1104 公顷，公共绿地面积 244 公顷。

近几年来，通过大气烟尘污染源限期治理，大气环境质量有一定改善。江阴市环境空气质量能保持在二级功能区标准。2002 年江阴市

城市区域环境噪声 LAeq 平均值 55.8dB，达到了功能区标准。从年际变化看，区域环境噪声保持了相对稳定，各类声源对区域环境噪声的影响程度由大到小依次为交通噪声、施工噪声、工业噪声、生活噪声及其他噪声。

#### 1.4.经济因素

##### 1.4.1 城市的性质与国际化程度

江阴地处长江入海口，是苏南重要的交通枢纽城市，拥有 35 公里长江岸线，已建成 45 个码头泊位，其中万吨级码头 19 个，形成了由石化产品、集装箱、件杂货、煤炭、粮食五大支柱货源构成的港口群，建成了长江中下游最大的石化储运基地和国家粮食储备库。2001 年全市港口吞吐量超 1600 万吨，已成为长江下游重要的物资集散中心。全市境内已批办来自世界 34 个国家和地区的 1400 多家“三资企业”，投资总额超过 50 亿美元，实际利用外资 26 亿美元。目前，江阴无论是传统产业，还是现代产业都面临着结构优化升级，积极参与国际分工、合作、竞争，提升自己地位的有利时机，并且具有了参与国际竞争的能力。

##### 1.4.2 地区经济增长

近年来，国民经济运行质量明显提高，综合实力进一步增强。2002 年全市实现国内生产总值 410 亿元，比上年增长 13.2%。其中第一产业增长 4.2%；第二产业增长 13.5%；第三产业增长 12.9%。全市人均国内生产总值超 30000 元，达 35474 元，按现行汇率折算达 4273 美元。

近几年来，江阴市工业生产稳定增长，国有工业增速领先。2002 年全部工业实现增加值 230.47 亿元，比上年增长 13.2%。工业结构继续调整，高新技术产业比重提高。全年高新技术产业增加值占全市工业增加值的比重达到 22%，比上年提高 2.8 个百分点。

经济开发区建设取得新进展。进区企业全年完成工业产值 234.35 亿元，外贸供货总值 18.25 亿元，自营出口额 3 亿美元。全年新批进区

项目 392 个，其中外资项目 66 个，总投资 114.79 亿元。进区项目当年合同利用外资 9.73 亿美元。

#### 1.4.3 财政金融状况与利率水平

2002 年，江阴市全年实现财政收入突破 45 亿元，达到 45.09 亿元，财政收入比上年增长 25.16%。财政收入占国内生产总值比重持续上升。

金融支持力度加大，个人消费贷款大幅增长。截止 2002 年末金融机构各项存款余额达 373 亿元，增长 30.41%；各项贷款余额 259.97 亿元，增长 36.49%。全市城乡居民储蓄存款余额 169.76 亿元，比 2001 年增长 24.61%；人均储蓄 14687 元，比 2001 年增长 24.29%。保险事业继续发展，2002 年全年保险业务收入 10.95 亿元。

2007 年 09 月 15 日，中国人民银行提高了金融机构存贷款基准利率并放宽人民币贷款利率浮动区间和允许人民币存款利率下浮。金融机构一年期贷款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 7.02% 提高到 7.29%。其他各档次存、贷款利率也相应调整，中长期上调幅度大于短期，本次上调金融机构存贷款利率是为了进一步巩固宏观调控成果，保持国民经济持续、快速、协调、健康发展的良好势头，进一步发挥经济手段在资源配置和宏观调控中的作用。放宽人民币贷款利率浮动区间并允许人民币存款利率下浮，是稳步推进利率市场化的又一重要步骤，有利于金融机构提高定价能力，防范金融风险。

#### 1.4.4 交通体系

江阴市对外交通便捷。具有沿江（长江）、靠港（黄田港）、和邻近上海的优势。沪宁高速公路穿境而过，长江横亘东西，锡澄公路、锡澄高速公路以及正在建设中的新（沂）长（兴）铁路纵贯南北，组成了铁路、公路、水运、航空主体的交通运输网络。江阴港为一级开放港口，是江海联运、江河换装的天然良港，客货兼运，货轮直开香港，客运东通上海，西达武汉、重庆；黄田港、韭菜港轮渡沟通大江南北。锡澄运河连接太湖、长江。锡澄高速公路和锡澄、镇澄、澄张

公路为市域主要交通干线，可直达苏、锡、常、沪、宁、杭等华东地区大中城市。江阴长江大桥连通沪宁高速公路和宁通一级公路。便利的水陆交通为江阴市经济发展和土地市场开拓创造了有利条件。

江阴市区为格网状道路体系。主干道主要有中山路、人民路、虹桥路、环城路等；次干道主要有南街、健康路、文化路和定波路等。为市区提供了便捷的交通条件。

#### 1.4.5 产业结构与商业服务业的发展前景

面对错综复杂的世界形势及加入 WTO 的机遇和挑战，江阴市委、市政府以“三个代表”重要思想为指导，全面贯彻中央的重大决策，团结加快发展主题，以稳定第一产业、逐步减少第二产业、增加第三产业在国民经济中的比重为目标，全面实施科技兴市、经济国际化、可持续发展和城市化战略，突出产业结构调整主线。2002 年第一、第二、第三产业增加值在国内生产总值中的构成比例为 3.88:59.51:36.61。截止 2002 年，农业调整力度加大，种植业结构继续优化，粮经比例由上年的 6.5:3.5 调整到 6.2:3.8；林牧渔业生产持续增长，新兴养殖业快速发展，肉类总产量 3.15 万吨，全市蔬菜面积扩大到 11.7 万亩。工业结构继续调整，高新技术产业比重提高。全年高新技术产业增加值占全市工业增加值的比重达到 22%，比上年提高 2.8 个百分点；工业全市 88 家重点骨干企业全年完成销售收入 553.49 亿元，利税 55.38 亿元，占全市总量的 55.32%和 62.37%。全市私营企业年末个数 5149 个，比上年增长 61.31%，完成销售收入 398.66 亿元，增长 169.52%，实现利税总额 30.11 亿元，增长 262.39%。

#### 1.4.6 物价工资及就业水平

近年来，江阴市面上价格水平保持稳定，物价指数基本持平。1999 年、2000 年、2001 年江阴市居民消费价格指数分别为 99.9%、100.0%、100.2%，在居民消费价格所统计的八大类中，除居住类、服务项目类价格指数持续上涨并且涨幅较大外，烟酒及用品类、医疗保健及个人



用品类、家庭设备用品及维修服务类、衣着类、交通和通讯类，食品类等价格指数总体均呈下降态势。城乡居民收入稳步提高，其中全市在岗职工年平均工资已从2000年的9685元分别上涨到2001年、2002年的10508元、11998元，同比增长增幅分别达到8.5%、14.18%；全年农民人均纯收入也从2000年的5576元分别上涨到5874元、6266元，同比增长增幅分别达到5.34%、6.67%，考虑价格因素，近些年来人民生活水平总体不断提高。

近几年来，全市城镇职工就业人数呈波浪变化，1998年~2000年各年末就业人数分别为3.36万人、3.28万人、3.73人；而城乡个体私营从业人员人数逐年呈上升趋势，且增长较快，1998年~2000年各年末从业人数分别为50.61万人、51万人、51.42万人。

#### 1.4.7 工业用地市场状况

(1) 1998年12月，第6届全国人大五次会议通过了《全国人民代表大会常务委员会关于〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》，修改后的土地管理法提出国家依法实行国有土地有偿使用制度，1999年1月1日新的土地管理法实施，新法加大了耕地保护的力度，从严控制新增建设用地，一方面使新增建设用地征地成本增加，另一方面也使新增用地量明显控制。

(2) 今年国家继续实行扩大内需的政策，加大对基础设施产业的投入，对地价水平稳中趋升创造有利条件。

近年来，江阴市工业用地用量变化不大，但随着市区旧城改造的逐步完成，旧城区内的工业企业大多将逐步迁至城郊地区，同时江阴市各项政策的优惠也将促使江阴市的工业企业更加蓬勃的发展，从而促使城郊工业用地需求量的迅猛增加，工业用地价格进一步的上升。

### 1.5 行政因素

#### 1.5.1 城镇土地利用规划

根据江阴市人民政府《2010年远景目标纲要》，1995年，江阴市

非农业人口 31.84 万人，建城规模 28.3 平方公里。到 2005 年，江阴市城区人口控制在 40 万人以下，城区规模控制在 40 平方公里以内，人均 100 平方米；全市城镇化水平达到 60%以上。针对江阴市中心城区建筑密度比较高，内部空闲地少，存在高价值土地低价值利用的现象。按照优化配置的原则，中心城区的工厂用地将逐步置换调整成商业用地，提高土地利用的经济价值。

### 1.5.2 房地产租金与税收政策

房地产租金与税收无特殊优惠政策。

综上所述，由于近年来江阴市工业用地总量变化不大，但随着市区旧城区改造的逐步完成，旧城区内的工业企业将逐步迁至城郊地区，促使城郊工业用地需求量的迅猛增加，同时江阴市交通网络的逐步完善、经济总体实力的进一步增强、工业企业的快速发展及其他影响工业用地的一般因素也将共同作用，使得江阴市工业用地的价格将进一步的上升。

## 2. 区域因素

### 2.1 位置

申港镇位于江阴市西部，北滨长江，西与石桥为邻，南与武进交界，东南与南闸毗连，东与夏港接壤，因位于申港河畔而得名。待估宗地位于申港镇西街村。

### 2.2 交通条件

道路横亘镇区，申港河、新沟河纵贯全境，北通长江、南接西横河，水陆交通称便。镇区位于道路与申港河的交会处，沿河、沿路两侧逐步发展，镇区内部主要道路有：人民路、申浦路、镇东路、申新路和延陵路，待估宗地临道路。

### 2.3 基础设施条件

#### 2.3.1 供水

待估宗地所在区域供水由申港镇自来水厂提供，主供管径为

300mm，供水保障率为 95%，供水条件较优。

### 2.3.2 排水

区域内沿线的排水管径为 600MM，排水通畅。

### 2.3.3 供电

待估宗地所在区域属申港变电站供电，其进线电压为 10KV，供电保证率为 95%。

### 2.3.4 电讯

区域内通讯与市政通讯网相联，总通讯能力为 12288 门，交换机型号为 S1240，实装电话 9520 门，通讯线路畅通。

### 2.3.5 通气

待估宗地所在区域通气能保证企业生产生活的需要。

### 2.3.6 通汽

待估宗地所在区域通汽能保证企业生产生活的需要

## 2.4 产业集聚配套状况

待估宗地所在区域地处申港镇西街村，产业集聚状况较优，但同类配套企业一般。

## 2.5 区域环境因素

### 2.5.1 大气环境

待估宗地所在区域无明显的大气污染源，大气环境质量较优。

### 2.5.2 水环境

待估宗地所在区域无明显的水污染源，水环境质量较优。

### 2.5.3 声环境

待估宗地所在区域有一定的噪音污染源，声环境质量一般。

## 2.6 危险设施状况

待估宗地距离危险设施距离较远。

## 2.7 城市规划限制

城市规划对待估宗地在利用类型、利用强度基本无限制。

## 2.8 周围土地利用状况

待估宗地周围用地类型以工业用地为主。

## 2.9 自然灾害影响

待估宗地所在区域无自然灾害影响。

## 3. 个别因素

### 3.1 位置

待估宗地位于申港镇西街村。

3.2 宗地面积：待估宗地土地登记面积和评估面积均为 42384m<sup>2</sup>。

3.3 形状：待估宗地形状为规则多边形，对工业用地的开发利用较有利。

3.4 地基和地势：待估宗地地面平坦，地基承载力一般，地基条件一般。

### 3.5 宗地内基础设施条件

#### 3.5.1 供水条件

待估宗地由申港镇自来水厂供水，供水保证率 95%，供水条件较优。

#### 3.5.2 供电条件

待估宗地所在区域属申港变电站供电，供电保证率为 95%。

#### 3.5.3 排水条件

待估宗地排水方式为雨污合流制，排水条件一般。

#### 3.5.4 电讯条件

待估宗地属申港电信支局市话服务区，电话采用数字程控交换，电话门数较多，电讯状况较优。

#### 3.5.5 通气

待估宗地所在区域通气能保证企业生产生活的需要。

#### 3.5.6 通汽

待估宗地所在区域通汽能保证企业生产生活的需要。

### 3.6 宗地最有效使用用途

待估宗地最有效使用用途为工业用地。

### 3.7 土地使用年限

待估宗地现为国有出让土地使用权，在评估基准日二〇〇六年八月三十一日，剩余土地使用年限为 46.01 年。

### 3.8 宗地周围土地利用状况

待估宗地周围以工业用地为主，周围土地利用状况对待估宗地土地利用无影响。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

#### 1.法律、法规和政策文件

1.1《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行）

1.2《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995年1月1日施行）

1.3《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令 第256号，1999年1月1日施行）

1.4《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》（1990年5月19日国务院令 第55号，1990年5月19日施行）

1.5《江苏省土地管理条例》（2000年10月17日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过，自2001年1月1日起施行）

1.6国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（2001年2月13日国土资发[2001]44号）

1.7国土资源部《关于印发试行〈土地分类〉的通知》（2001年8月21日国土资发[2001]255号）

1.8《中华人民共和国城市规划法》（1989年12月26日第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，1990年4月1日施行）

1.9《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，1995年10月1日施行）

1.10《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日国务院令 第17号，1988年11月1日施行）

1.11《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日国务院

令第 248 号，1998 年 7 月 20 日施行）

1.12 《中华人民共和国契税暂行条例》（1997 年 7 月 7 日国务院令  
第 224 号，1997 年 10 月 1 日施行）

1.13 《中华人民共和国营业税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日国务  
院令第 136 号，1994 年 1 月 1 日施行）

1.14 《关于土地使用权抵押登记有关问题的通知》（1997 年 1 月 3  
日，原国家土地管理局[1997]国土[籍]字第 2 号）

1.15 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（2001 年 4 月 30  
日，国发〔2001〕15 号）

1.16 江苏省国土资源厅《转发国土资源部〈关于改革土地估价结  
果确认和土地资产处置审批办法的通知〉的通知》（2001 年 7 月 24 日  
苏国土资发[2001]63 号）

1.17 原江苏省国土管理局、江苏省物价局《关于公布、执行江苏  
省城镇基准地价的通知》（1997 年 10 月 6 日，苏国土籍[1997]126 号、  
苏价房[1997]420 号）

1.18 江苏省人民政府和江苏省国土资源厅、原江苏省国土管理局  
颁发的有关文件

1.19 江阴市人民政府和江阴市国土资源局颁发的有关文件

## 2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准  
《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）

2.2 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准  
《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）

2.3 原国家土地管理局发布的《城镇地籍调查规程》  
（TD1001-1993）

## 3. 其它

3.1 委托方提供的有关资料

- 3.1.1 国有土地使用证复印件
- 3.1.2 宗地图复印件
- 3.1.3 委托方提供的估价对象内的道路、通上水、通下水、通电、通讯等方面基础设施的资料
- 3.1.4 委托方提供的基本情况资料
- 3.1.5 委托方营业执照
- 3.1.6 委托方提供的估价对象土地利用条件的资料
- 3.2 受托估价方掌握的有关资料
  - 3.2.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料
  - 3.2.2 估价对象所在地统计资料
  - 3.2.3 估价对象所在地城市规划资料
  - 3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料
  - 3.2.5 估价对象所在地基准地价及其修正体系等方面的资料
  - 3.2.6 估价对象所在地房地产租赁、商品房买卖、土地出让转让、土地市场供需状况等土地市场方面的资料
  - 3.2.7 估价对象所在地土地取得费、拆迁安置补偿费、土地开发费及土地开发经营等方面的交易实例及有关文件
  - 3.2.8 估价对象所在地建筑工程造价信息等方面的资料
- 3.3 估价人员实际勘察、调查所获取的资料
  - 3.3.1 估价人员向国土资源管理部门查阅复印的土地权属状况及土地利用与权属变更状况的资料
  - 3.3.2 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料
  - 3.3.3 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料
  - 3.3.4 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、



社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3.3.5 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地统计资料

3.3.6 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地城市规划资料

3.3.7 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.3.8 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地基准地价及其修正体系等方面的资料

3.3.9 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地土地取得费、拆迁安置补偿费、土地开发费及土地开发经营等方面的交易实例及有关文件

3.3.10 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地建筑工程造价信息等方面的资料

## 二、土地估价

### （一）估价原则

本次土地估价将遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行评估，具体表现在以下几个方面：

#### 1. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### 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.多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。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。

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，做到评估过程严谨，评

估方法合理、科学，评估结果准确，严格保守估价秘密。

## （二）估价方法

### 1. 估价方法的选择

一般而言，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法和路线价法等几种方法。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的以及估价方收集的资料，待估宗地不适于运用收益还原法、路线价法、剩余法进行评估，另外，由于江阴市待估宗地所在区域与待估宗地类似的交易案例不多，难以采用市场比较法。因此，根据委估方提供的资料，结合待估宗地实际状况，本次估价采用成本逼近法和基准地价系数修正法两种方法对待估宗地地价进行了评估。

### 2. 土地估价的技术路线

#### 2.1 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值费

#### 2.2 基准地价系数修正法

首先分析基准地价评估基准日与本次土地估价期日间地价变化情况，进行期日修正；然后分析待估宗地与所在区域平均状况之间存在的差异，进行区域因素和个别因素修正测算地价；最后根据待估宗地地价内涵与所在区域基准地价内涵的差异，对测算的地价进行年期修正和土地开发水平修正得到待估宗地的地价。即：

地价 = [基准地价 × 期日修正系数 × (1 + 综合修正系数)] × 年期修正系数 - 开发水平修正

### 2.3 上述估价方法的计算结果

采用成本逼近法测算的待估宗地单位土地面积地价为 477.18 元/m<sup>2</sup>。

采用基准地价系数修正法测算的待估宗地单位土地面积地价为 426.24 元/m<sup>2</sup>。

## （三）估价结果

### 1.地价的确定

本次估价采用成本逼近法和基准地价系数修正法两种测算方法分别对待估宗地进行了评估，两种评估方法试算结果相差不大，且两种测算方法客观科学，均有一定的可信度，故结合当地土地市场实际情况，以两种方法测算结果的算术平均值作为待估宗地地价。

$$\begin{aligned} \text{宗地单位面积地价} &= (477.18 \text{ 元/m}^2 + 426.24 \text{ 元/m}^2) \div 2 \\ &= 451.71 \text{ 元/m}^2. \end{aligned}$$

### 2.估价结果

江苏申龙创业集团有限公司委托评估的宗地位于申港镇西街村，国有土地使用证号为澄土国用（2002）字第 0008511 号，土地使用者为江苏申龙创业集团有限公司，土地登记用途为工业用地，土地登记面积为 42384m<sup>2</sup>，在评估过程中设定宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内土地平整“一平”的开发条件下，用途设定为工业用地，剩余土地使用年期为 46.01 年，评估面积为 42384m<sup>2</sup>，在估价基准日二〇〇六年八月三十一日，单位土地面积国有土地使用权价格为 451.71 元/ m<sup>2</sup>，待估宗地总地价为 1914.52 万元，即人民币壹仟玖佰壹拾肆万伍仟贰佰元整。

## 三、估价结果和估价报告的使用

### 1.估价的假设条件

1.1 本报告设定的土地开发条件是指在估价基准日二〇〇六年八月

三十一日，待估宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内达到土地平整“一平”的开发水平。

1.2 本报告评估的国有土地使用权价格是指待估宗地在估价基准日二〇〇六年八月三十一日，宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内达到土地平整“一平”的开发条件下，设定用途为工业用地，剩余使用年限为46.01年的国有出让土地使用权未来纯收益的现值总和。

1.3 待估宗地作为工业用地，得到最有效使用，并产生相应的土地收益。

1.4 任何有关待估宗地国有土地使用权的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

1.5 委托方提供的有关待估宗地的资料属实。

## 2. 本报告使用的限制条件

本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价师认可。

## 3. 资料来源

3.1 委托估价方提供的有关待估宗地土地登记资料。

3.2 土地估价师收集的有关待估宗地区域条件、宗地条件方面的资料。

3.3 土地估价师收集的与待估宗地处于同一供需圈内的土地开发费等方面资料。

## 4. 土地估价结果有效的条件和结果对外提供的限制条件

4.1 本报告土地估价结果自提交报告之日起六个月内有效，若要过期使用，必须进行期日修正或重新评估。

4.2 本报告设定的土地开发条件发生变化时，本报告中的评估结果必须进行相应的调整。

4.3 本报告中待估宗地的土地面积是指待估宗地土地登记面积。

4.4 本报告仅为江苏申龙创业集团有限公司核定待估宗地土地资产额以进行土地使用权转让提供客观、公正的土地价格参考。委托估价方超出本报告限定的使用条件使用本报告，受托估价方不承担任何法律或经济责任。

4.5 本报告由江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司负责解释。

## 第四部分 附 件

- 一、待估宗地国有土地使用证复印件
- 二、受托估价机构资质证书复印件
- 三、受托估价机构营业执照复印件
- 四、本次评估土地估价师资格证书复印件

# 土地估价报告

估价名称：江苏申龙创业集团有限公司所属位于申港镇宋家圩村，西街村宗地国有出让土地使用权转让价格评估（江阴市）

受托估价单位：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

土地估价报告编号：（苏）苏地澄（2007）（估）字267-3号

提交估价报告日期：二〇〇七年六月三十日



# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

江苏申龙创业集团有限公司所属位于申港镇宋家圩村，西街村宗地国有出让土地使用权转让价格评估（江阴市）

### 二、委托估价方

单位名称：江苏申龙创业集团有限公司

### 三、估价目的

评估待估宗地在估价基准日二〇〇六年八月三十一日，本次评估设定宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内达到土地平整“一平”的开发条件，土地剩余使用年限为46.01年，土地面积为18324.7m<sup>2</sup>，用途为工业用地的国有出让土地使用权价格，为委托方江苏申龙创业集团有限公司核定待估宗地土地资产额以进行土地使用权转让提供客观、公正的土地价格参考。

### 四、估价基准日

二〇〇六年八月三十一日

### 五、估价日期

二〇〇六年八月三十一日至二〇〇七年六月三十日

### 六、地价定义

#### 1. 地价内涵

本报告所评估的待估宗地地价是指待估宗地在估价基准日二〇〇六年八月三十一日，宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内达到土地平整“一平”的开

发条件下，设定用途为工业用地，剩余使用年限为 46.01 年的国有出让土地使用权未来纯收益的现值总和。

## 2.土地实际开发程度

待估宗地的现状开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”及宗地红线内达到土地平整“一平”的开发条件。

## 3.土地估价时设定的开发条件

待估宗地土地估价设定的开发程度为在估价基准日二〇〇六年八月三十一日时宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”及宗地红线内土地平整“一平”的开发条件。

# 七、估价结果

江苏申龙创业集团有限公司委托评估的宗地位于申港镇宋家圩村，西街村，国有土地使用证号为澄土国用（2002）字第 0008506 号，土地使用者为江苏申龙创业集团有限公司，土地登记用途为工业用地，土地登记面积为 18324.7m<sup>2</sup>，在评估过程中设定宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内达到土地平整“一平”的开发条件下，用途设定为工业用地，剩余土地使用年期为 46.01 年，评估面积为 18324.7m<sup>2</sup>，在估价基准日二〇〇六年八月三十一日，单位土地面积国有土地使用权价格为 451.71 元/m<sup>2</sup>，待估宗地总地价为 827.75 万元，即人民币捌佰贰拾柒万柒仟伍佰元整。详见土地估价结果一览表 1。

表1 土地估价结果一览表

估价机构：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

估价报告编号：（苏）苏地澄（2007）（估）字267-3号

估价基准日：二〇〇六年八月三十一日

估价基准日的土地使用权性质：国有出让

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)	备注
江苏申龙创业集团有限公司	澄土国用(2002)字第0008506号	申港镇宋家圩村,西街村	工业	工业	-	宗地内外“七通”,宗地内“一平”	宗地内外“七通”,宗地内“一平”	46.01年	18324.7	451.71	827.75	“七通”指通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气;“一平”指土地平整

## 一、上述土地估价结果的限定条件:

- 1、基础设施状况见表2、表3。
- 2、土地权利限制：不存在抵押权权利限制。
- 3、规划限制条件：现状规划条件不变。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

## 二、其他需要说明的事项:

- 1、本次估价所引用的参数如利润率、还原利率等的选取对估价结果产生影响。
- 2、本次估价没有考虑将来可能的特殊交易对该评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价的影响。
- 3、评估报告自提交报告之日起半年内有效，评估价格仅作为委托方核定待估宗地土地资产额以进行土地使用权转让提供客观、公正的土地价格依据。

估价机构：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

二〇〇七年六月三十日

表 2 待估宗地所在区域基础设施条件表

周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	规划限制
临道路	较优	较优	一般	一般	一般	较优	对土地利用类型、利用强度基本无限制

表 3 待估宗地内基础设施条件表

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制
土地平整	临道路	较优	较优	一般	一般	一般	较优	无他项权利限制	对土地利用类型、利用强度基本无限制

## 八、土地估价师签字

1. 土地估价师张 静签字张 静，证书号：96100043
2. 土地估价师支大成签字支大成，证书号：98100042

## 九、土地估价机构

估价机构负责人签字：张其宝

二〇〇七年六月三十日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

单位名称：江苏申龙创业集团有限公司

### 二、估价对象

本次评估对象为江苏申龙创业集团有限公司所属申港镇宋家圩村，西街村宗地。待估宗地在估价基准日为国有出让土地使用权，国有土地使用证书号为澄土国用（2002）字第 0008506 号，土地登记用途为工业，土地实际用途为工业用地，土地使用年期限至 2052 年 09 月 03 日，土地登记面积为 18324.7m<sup>2</sup>，评估面积为 18324.7m<sup>2</sup>。土地开发现状为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”及宗地红线内土地平整“一平”的开发水平。在估价基准日 2006 年 8 月 31 日，土地剩余使用年限为 46.01 年，本次评估设定土地用途为工业用地，土地开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内达到土地平整“一平”。

1.宗地位置：申港镇宋家圩村，西街村。

2.宗地四至：东至申圩路；南至申达包装集团公司；西至宋家圩村田；北至西街村农田。

### 三、估价对象概况

#### 1.土地登记状况

1.1 土地使用者：江苏申龙创业集团有限公司

1.2 宗地位置：申港镇宋家圩村，西街村

1.3 宗地用途：待估宗地土地登记用途为工业用地，本次估价设定用途为工业用地。

1.4 宗地四至：东至申圩路；南至申达包装集团公司；西至宋家圩

村田；北至西街村农田。

1.5 宗地面积：土地登记面积和评估面积均为 18324.7m<sup>2</sup>。

1.6 土地级别：三等镇申港镇土地估价定级范围外。

1.7 土地权属性质：国有出让土地使用权

1.8 土地使用证书号：澄土国用（2002）字第 0008506 号。

1.9 地号：05-17-1125。

1.10 图号：无。

## 2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：江苏申龙创业集团有限公司以出让的方式取得待估宗地国有出让土地使用权，国有土地使用证编号为澄土国用（2002）字第 0008506 号，土地使用年限至 2052 年 09 月 03 日止。在评估基准日二〇〇六年八月三十一日，剩余土地使用年限为 46.01 年。

2.3 土地他项权利：在估价基准日二〇〇六年八月三十一日待估宗地不存在抵押权权利限制。

## 3. 土地利用状况

待估宗地为工业用地，在估价基准日已建成数幢建筑物。

# 四、影响地价的因素说明

## 1. 一般因素

### 1.1 地理位置

江阴市属江苏省无锡市，别名暨阳，简称澄，位于北纬 31°40'34" 至 31°57'36"，东经 119°至 120°34'30"，江阴市市域总面积 988 平方公里，其中，陆地面积 791.2 平方公里，水域面积 196.8 平方公里，包括长江水面 58 平方公里；江阴市城区面积 38.42 平方公里。北枕长江，与靖江市隔江相望；南近沪宁线；东接常熟、张家港；西连常州、武进，东邻苏州、上海，西接常州、南京，南靠浙江、安徽，北依长江，南临太湖，地处苏锡常“金三角”。江阴临长江、靠港口、通太湖，江河

湖海相通，同时有沪宁高速公路、锡澄高速公路在境内纵横交错，以长江、京杭大运河为骨干的内河航道四通八达。向东，通过沪宁高速公路、张杨公路、苏南运河可通达张家港、苏州、上海；向南，由锡澄高速公路、新长铁路、锡澄运河、可通达无锡、湖州、杭州等；向西，通过沪宁高速公路、澄张公路可抵达常州、镇江、南京等地；向北，经江阴长江大桥与靖江相接，经过澄锡杭运输通道可抵达苏中、苏北城市。

## 1.2 自然条件

### 1.2.1 地势、地貌

江阴位于长江三角洲的太湖平原北侧，全境地势平坦。北部沿江地带为长江冲击平原，地面高程 2.5~4.6 米。南部为太湖水网平原，地面高程一般为 5~8 米，其中西南圩区地势低洼，地面高程仅为 1.5~2 米。江阴市平原面积占全市总面积的 83.15%。山区孤耸于平野之间，东北部和中部较为集中，为茅山余脉，占总面积的 3.97%，高程一般在 200 米以下，其中定山最高海拔 273.8 米。

### 1.2.2 气候、水文

江阴地处北亚热带南部，气候温和湿润，四季分明，光照充足，雨量丰沛。年平均气温 15.4℃，最高年份为 16.8℃，最低年份为 14.7℃。全年气温中，平均最热月为 7 月。极端最低气温为 -9.5℃，极端最高气温为 38.5℃。江阴市年均降水量 1068.8 毫米。最多年份 1611.3 毫米，最少年份仅 583.9 毫米。每年 6 月中旬前后，常出现大暴雨。7、8 月，一般为伏旱天气。江阴市全年平均日照时数 2092.6 小时。最小年份仅 1834.7 小时，最多年份 2426.7 小时。一年中 7、8 月日照最长，2 月最少，仅 133 小时。全年无霜期 225 天左右，有霜期 140 天上下。全年以东南风为多，10 月份后开始转西、西北或偏北风。

江阴市境内河流属太湖流域区水系，河网稠密，湖泊众多，河网密



度平均每平方公里 4.98 公里。根据集水状况，分为三大水系，澄西新沟河水系，为江南大运河常锡段排水入江的主要水道；中部锡澄运河水系，为太湖入江的主要水道；东部张家港水系，为澄、锡、虞地区的入江骨干河道。

### 1.3 社会因素

#### 1.3.1 人口数量与家庭规模

2003 年年末全市户籍总人口 116.70 万人，增长 0.79%，人口增长继续得到有效控制。全市人口出生率 6.88‰，下降 1.67 个千分点；人口死亡率 6.99‰，上升 0.14 个千分点；人口自然增长率 -0.11‰。全市计划生育率 99.68%，节育措施落实率 99.89%。目前，江阴市的家庭结构以 3~5 人的人员构成为主，其中 3 人结构的家庭为年轻夫妇带一个小孩，四人结构的家庭为年轻夫妇和父母，五人结构的家庭为 3 人结构的家庭构成加父母。

#### 1.3.2 城市发展

2002 年，江阴市加快大交通建设。城市路网建设步伐加快，张杨公路正式通车；新长铁路全线贯通；沿江高速全面开工建设。年末江阴市境内有公路 1408.5 多公里，密度为 1.43 公里/平方公里。进一步完善了整个城市的道路体系。

另外，固定资产投资力度继续加大，投资结构进一步改善。2002 年全社会固定资产投资完成 120.31 亿元，比上年增长 48.5%。

#### 1.3.3 公共设施建设

2002 年共有公交车 190 辆，营运出租车 418 辆。液化气供气总量 9.7 万吨，其中家庭和生活用气量 8.5 万吨。自来水日供水能力达 50 万吨。全市全社会用电量 59.47 亿千瓦时，比上年增长 22.54%。

城市绿地增长较快，生态环境进一步改善。2002 年末城区绿化覆盖面积 1213 公顷，园林绿地面积 1104 公顷，公共绿地面积 244 公顷。

近几年来，通过大气烟尘污染源限期治理，大气环境质量有一定

改善。江阴市环境空气质量能保持在二级功能区标准。2002 年江阴市城市区域环境噪声 LAeq 平均值 55.8dB，达到了功能区标准。从年际变化看，区域环境噪声保持了相对稳定，各类声源对区域环境噪声的影响程度由大到小依次为交通噪声、施工噪声、工业噪声、生活噪声及其他噪声。

#### 1.4.经济因素

##### 1.4.1 城市的性质与国际化程度

江阴地处长江入海口，是苏南重要的交通枢纽城市，拥有 35 公里长江岸线，已建成 45 个码头泊位，其中万吨级码头 19 个，形成了由石化产品、集装箱、件杂货、煤炭、粮食五大支柱货源构成的港口群，建成了长江中下游最大的石化储运基地和国家粮食储备库。2001 年全市港口吞吐量超 1600 万吨，已成为长江下游重要的物资集散中心。全市境内已批办来自世界 34 个国家和地区的 1400 多家“三资企业”，投资总额超过 50 亿美元，实际利用外资 26 亿美元。目前，江阴无论是传统产业，还是现代产业都面临着结构优化升级，积极参与国际分工、合作、竞争，提升自己地位的有利时机，并且具有了参与国际竞争的能力。

##### 1.4.2 地区经济增长

近年来，国民经济运行质量明显提高，综合实力进一步增强。2002 年全市实现国内生产总值 410 亿元，比上年增长 13.2%。其中第一产业增长 4.2%；第二产业增长 13.5%；第三产业增长 12.9%。全市人均国内生产总值超 30000 元，达 35474 元，按现行汇率折算达 4273 美元。

近几年来，江阴市工业生产稳定增长，国有工业增速领先。2002 年全部工业实现增加值 230.47 亿元，比上年增长 13.2%。工业结构继续调整，高新技术产业比重提高。全年高新技术产业增加值占全市工业增加值的比重达到 22%，比上年提高 2.8 个百分点。

经济开发区建设取得新进展。进区企业全年完成工业产值 234.35

亿元，外贸供货总值 18.25 亿元，自营出口额 3 亿美元。全年新批进区项目 392 个，其中外资项目 66 个，总投资 114.79 亿元。进区项目当年合同利用外资 9.73 亿美元。

#### 1.4.3 财政金融状况与利率水平

2002 年，江阴市全年实现财政收入突破 45 亿元，达到 45.09 亿元，财政收入比上年增长 25.16%。财政收入占国内生产总值比重持续上升。

金融支持力度加大，个人消费贷款大幅增长。截止 2002 年末金融机构各项存款余额达 373 亿元，增长 30.41%；各项贷款余额 259.97 亿元，增长 36.49%。全市城乡居民储蓄存款余额 169.76 亿元，比 2001 年增长 24.61%；人均储蓄 14687 元，比 2001 年增长 24.29%。保险事业继续发展，2002 年全年保险业务收入 10.95 亿元。

2006 年 08 月 19 日，中国人民银行提高了金融机构存贷款基准利率并放宽人民币贷款利率浮动区间和允许人民币存款利率下浮。金融机构一年期贷款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 5.85% 提高到 6.12%。其他各档次存、贷款利率也相应调整，中长期上调幅度大于短期，本次上调金融机构存贷款利率是为了进一步巩固宏观调控成果，保持国民经济持续、快速、协调、健康发展的良好势头，进一步发挥经济手段在资源配置和宏观调控中的作用。放宽人民币贷款利率浮动区间并允许人民币存款利率下浮，是稳步推进利率市场化的又一重要步骤，有利于金融机构提高定价能力，防范金融风险。

#### 1.4.4 交通体系

江阴市对外交通便捷。具有沿江（长江）、靠港（黄田港）、和邻近上海的优势。沪宁高速公路穿境而过，长江横亘东西，锡澄公路、锡澄高速公路以及正在建设中的新（沂）长（兴）铁路纵贯南北，组成了铁路、公路、水运、航空主体的交通运输网络。江阴港为一级开放港口，是江海联运、江河换装的天然良港，客货兼运，货轮直开香港，客运东通上海，西达武汉、重庆；黄田港、韭菜港轮渡沟通大江

南北。锡澄运河连接太湖、长江。锡澄高速公路和锡澄、镇澄、澄张公路为市域主要交通干线，可直达苏、锡、常、沪、宁、杭等华东地区大中城市。江阴长江大桥连通沪宁高速公路和宁通一级公路。便利的水陆交通为江阴市经济发展和土地市场开拓创造了有利条件。

江阴市区为格网状道路体系。主干道主要有中山路、人民路、虹桥路、环城路等；次干道主要有南街、健康路、文化路和定波路等。为市区提供了便捷的交通条件。

#### 1.4.5 产业结构与商业服务业的发展前景

面对错综复杂的世界形势及加入 WTO 的机遇和挑战，江阴市委、市政府以“三个代表”重要思想为指导，全面贯彻中央的重大决策，团结加快发展主题，以稳定第一产业、逐步减少第二产业、增加第三产业在国民经济中的比重为目标，全面实施科技兴市、经济国际化、可持续发展和城市化战略，突出产业结构调整主线。2002 年第一、第二、第三产业增加值在国内生产总值中的构成比例为 3.88:59.51:36.61。截止 2002 年，农业调整力度加大，种植业结构继续优化，粮经比例由上年的 6.5:3.5 调整到 6.2:3.8；林牧渔业生产持续增长，新兴养殖业快速发展，肉类总产量 3.15 万吨，全市蔬菜面积扩大到 11.7 万亩。工业结构继续调整，高新技术产业比重提高。全年高新技术产业增加值占全市工业增加值的比重达到 22%，比上年提高 2.8 个百分点；工业全市 88 家重点骨干企业全年完成销售收入 553.49 亿元，利税 55.38 亿元，占全市总量的 55.32%和 62.37%。全市私营企业年末个数 5149 个，比上年增长 61.31%，完成销售收入 398.66 亿元，增长 169.52%，实现利税总额 30.11 亿元，增长 262.39%。

#### 1.4.6 物价工资及就业水平

近年来，江阴市面上价格水平保持稳定，物价指数基本持平。1999 年、2000 年、2001 年江阴市居民消费价格指数分别为 99.9%、100.0%、100.2%，在居民消费价格所统计的八大类中，除居住类、服务项目类

价格指数持续上涨并且涨幅较大外，烟酒及用品类、医疗保健及个人用品类、家庭设备用品及维修服务类、衣着类、交通和通讯类，食品类等价格指数总体均呈下降态势。城乡居民收入稳步提高，其中全市在岗职工年平均工资已从2000年的9685元分别上涨到2001年、2002年的10508元、11998元，同比增长增幅分别达到8.5%、14.18%；全年农民人均纯收入也从2000年的5576元分别上涨到5874元、6266元，同比增长增幅分别达到5.34%、6.67%，考虑价格因素，近些年来人民生活水平总体不断提高。

近几年来，全市城镇职工就业人数呈波浪变化，1998年~2000年各年末就业人数分别为3.36万人、3.28万人、3.73万人；而城乡个体私营从业人员人数逐年呈上升趋势，且增长较快，1998年~2000年各年末从业人数分别为50.61万人、51万人、51.42万人。

#### 1.4.7 工业用地市场状况

(1) 1998年12月，第6届全国人大五次会议通过了《全国人民代表大会常务委员会关于〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》，修改后的土地管理法提出国家依法实行国有土地有偿使用制度，1999年1月1日新的土地管理法实施，新法加大了耕地保护的力度，从严控制新增建设用地，一方面使新增建设用地征地成本增加，另一方面也使新增用地量明显控制。

(2) 今年国家继续实行扩大内需的政策，加大对基础设施产业的投入，对地价水平稳中趋升创造有利条件。

近年来，江阴市工业用地用量变化不大，但随着市区旧城改造的逐步完成，旧城区内的工业企业大多将逐步迁至城郊地区，同时江阴市各项政策的优惠也将促使江阴市的工业企业更加蓬勃的发展，从而促使城郊工业用地需求量的迅猛增加，工业用地价格进一步的上升。

### 1.5 行政因素

#### 1.5.1 城镇土地利用规划

根据江阴市人民政府《2010年远景目标纲要》，1995年，江阴市非农业人口31.84万人，建城规模28.3平方公里。到2005年，江阴市城区人口控制在40万人以下，城区规模控制在40平方公里以内，人均100平方米；全市城镇化水平达到60%以上。针对江阴市中心城区建筑密度比较高，内部空闲地少，存在高价值土地低价值利用的现象。按照优化配置的原则，中心城区的工厂用地将逐步置换调整成商业用地，提高土地利用的经济价值。

### 1.5.2 房地产租金与税收政策

房地产租金与税收无特殊优惠政策。

综上所述，由于近年来江阴市工业用地总量变化不大，但随着市区旧城区改造的逐步完成，旧城区内的工业企业将逐步迁至城郊地区，促使城郊工业用地需求量的迅猛增加，同时江阴市交通网络的逐步完善、经济总体实力的进一步增强、工业企业的快速发展及其他影响工业用地的一般因素也将共同作用，使得江阴市工业用地的价格将进一步的上升。

## 2. 区域因素

### 2.1 位置

申港镇位于江阴市西部，北滨长江，西与石桥为邻，南与武进交界，东南与南闸毗连，东与夏港接壤，因位于申港河畔而得名。待估宗地位于申港镇宋家圩村，西街村。

### 2.2 交通条件

道路横亘镇区，申港河、新沟河纵贯全境，北通长江、南接西横河，水陆交通称便。镇区位于道路与申港河的交会处，沿河、沿路两侧逐步发展，镇区内部主要道路有：人民路、申浦路、镇东路、申新路和延陵路，待估宗地临道路。

### 2.3 基础设施条件

#### 2.3.1 供水

待估宗地所在区域供水由申港镇自来水厂提供，主供管径为300mm，供水保障率为95%，供水条件较优。

### 2.3.2 排水

区域内沿线的排水管径为600MM，排水通畅。

### 2.3.3 供电

待估宗地所在区域属申港变电站供电，其进线电压为10KV，供电保证率为95%。

### 2.3.4 电讯

区域内通讯与市政通讯网相联，总通讯能力为12288门，交换机型号为S1240，实装电话9520门，通讯线路畅通。

### 2.3.5 通气

待估宗地所在区域通气能保证企业生产生活的需要。

### 2.3.6 通汽

待估宗地所在区域通汽能保证企业生产生活的需要

## 2.4 产业集聚配套状况

待估宗地所在区域地处申港镇宋家圩村，西街村，产业集聚状况较优，但同类配套企业一般。

## 2.5 区域环境因素

### 2.5.1 大气环境

待估宗地所在区域无明显的大气污染源，大气环境质量较优。

### 2.5.2 水环境

待估宗地所在区域无明显的水污染源，水环境质量较优。

### 2.5.3 声环境

待估宗地所在区域有一定的噪音污染源，声环境质量一般。

## 2.6 危险设施状况

待估宗地距离危险设施距离较远。

## 2.7 城市规划限制

城市规划对待估宗地在利用类型、利用强度基本无限制。

## 2.8 周围土地利用状况

待估宗地周围用地类型以工业用地为主。

## 2.9 自然灾害影响

待估宗地所在区域无自然灾害影响。

## 3. 个别因素

### 3.1 位置

待估宗地位于申港镇宋家圩村，西街村。

3.2 宗地面积：待估宗地土地登记面积和评估面积均为 18324.7m<sup>2</sup>。

3.3 形状：待估宗地形状为规则多边形，对工业用地的开发利用较有利。

3.4 地基和地势：待估宗地地面平坦，地基承载力一般，地基条件一般。

### 3.5 宗地内基础设施条件

#### 3.5.1 供水条件

待估宗地由申港镇自来水厂供水，供水保证率 95%，供水条件较优。

#### 3.5.2 供电条件

待估宗地所在区域属申港变电站供电，供电保证率为 95%。

#### 3.5.3 排水条件

待估宗地排水方式为雨污合流制，排水条件一般。

#### 3.5.4 电讯条件

待估宗地属申港电信支局市话服务区，电话采用数字程控交换，电话门数较多，电讯状况较优。

#### 3.5.5 通气

待估宗地所在区域通气能保证企业生产生活的需要。

#### 3.5.6 通汽

待估宗地所在区域通汽能保证企业生产生活的需要。

### 3.6 宗地最有效使用用途



待估宗地最有效使用用途为工业用地。

### 3.7 土地使用年限

待估宗地现为国有出让土地使用权，在评估基准日二〇〇六年八月三十一日，剩余土地使用年限为 46.01 年。

### 3.8 宗地周围土地利用状况

待估宗地周围以工业用地为主，周围土地利用状况对待估宗地土地利用无影响。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

#### 1.法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行）

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995年1月1日施行）

1.3 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令 第256号，1999年1月1日施行）

1.4 《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》（1990年5月19日国务院令 第55号，1990年5月19日施行）

1.5 《江苏省土地管理条例》（2000年10月17日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过，自2001年1月1日起施行）

1.6 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（2001年2月13日国土资发[2001]44号）

1.7 国土资源部《关于印发试行〈土地分类〉的通知》（2001年8月21日国土资发[2001]255号）

1.8 《中华人民共和国城市规划法》（1989年12月26日第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，1990年4月1日施行）

1.9 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，1995年10月1日施行）

1.10 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日国务院令 第17号，1988年11月1日施行）

1.11 《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日国务院

令第 248 号，1998 年 7 月 20 日施行）

1.12 《中华人民共和国契税暂行条例》（1997 年 7 月 7 日国务院令  
第 224 号，1997 年 10 月 1 日施行）

1.13 《中华人民共和国营业税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日国务  
院令第 136 号，1994 年 1 月 1 日施行）

1.14 《关于土地使用权抵押登记有关问题的通知》（1997 年 1 月 3  
日，原国家土地管理局[1997]国土[籍]字第 2 号）

1.15 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（2001 年 4 月 30  
日，国发〔2001〕15 号）

1.16 江苏省国土资源厅《转发国土资源部〈关于改革土地估价结  
果确认和土地资产处置审批办法的通知〉的通知》（2001 年 7 月 24 日  
苏国土资发[2001]63 号）

1.17 原江苏省国土管理局、江苏省物价局《关于公布、执行江苏  
省城镇基准地价的通知》（1997 年 10 月 6 日，苏国土籍[1997]126 号、  
苏价房[1997]420 号）

1.18 江苏省人民政府和江苏省国土资源厅、原江苏省国土管理局  
颁发的有关文件

1.19 江阴市人民政府和江阴市国土资源局颁发的有关文件

## 2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准  
《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）

2.2 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准  
《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）

2.3 原国家土地管理局发布的《城镇地籍调查规程》  
（TD1001-1993）

## 3. 其它

3.1 委托方提供的有关资料

- 3.1.1 国有土地使用证复印件
- 3.1.2 宗地图复印件
- 3.1.3 委托方提供的估价对象内的道路、通上水、通下水、通电、通讯等方面基础设施的资料
- 3.1.4 委托方提供的基本情况资料
- 3.1.5 委托方营业执照
- 3.1.6 委托方提供的估价对象土地利用条件的资料
- 3.2 受托估价方掌握的有关资料
  - 3.2.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料
  - 3.2.2 估价对象所在地统计资料
  - 3.2.3 估价对象所在地城市规划资料
  - 3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料
  - 3.2.5 估价对象所在地基准地价及其修正体系等方面的资料
  - 3.2.6 估价对象所在地房地产租赁、商品房买卖、土地出让转让、土地市场供需状况等土地市场方面的资料
  - 3.2.7 估价对象所在地土地取得费、拆迁安置补偿费、土地开发费及土地开发经营等方面的交易实例及有关文件
  - 3.2.8 估价对象所在地建筑工程造价信息等方面的资料
- 3.3 估价人员实际勘察、调查所获取的资料
  - 3.3.1 估价人员向国土资源管理部门查阅复印的土地权属状况及土地利用与权属变更状况的资料
  - 3.3.2 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料
  - 3.3.3 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料
  - 3.3.4 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、

社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3.3.5 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地统计资料

3.3.6 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地城市规划资料

3.3.7 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.3.8 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地基准地价及其修正体系等方面的资料

3.3.9 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地土地取得费、拆迁安置补偿费、土地开发费及土地开发经营等方面的交易实例及有关文件

3.3.10 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地建筑工程造价信息等方面的资料

## 二、土地估价

### （一）估价原则

本次土地估价将遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行评估，具体表现在以下几个方面：

#### 1. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### 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.多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。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。

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，做到评估过程严谨，评

估方法合理、科学，评估结果准确，严格保守估价秘密。

## （二）估价方法

### 1. 估价方法的选择

一般而言，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法和路线价法等几种方法。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的以及估价方收集的资料，待估宗地不适于运用收益还原法、路线价法、剩余法进行评估，另外，由于江阴市待估宗地所在区域与待估宗地类似的交易案例不多，难以采用市场比较法。因此，根据委估方提供的资料，结合待估宗地实际状况，本次估价采用成本逼近法和基准地价系数修正法两种方法对待估宗地地价进行了评估。

### 2. 土地估价的技术路线

#### 2.1 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值费

#### 2.2 基准地价系数修正法

首先分析基准地价评估基准日与本次土地估价期日间地价变化情况，进行期日修正；然后分析待估宗地与所在区域平均状况之间存在的差异，进行区域因素和个别因素修正测算地价；最后根据待估宗地地价内涵与所在区域基准地价内涵的差异，对测算的地价进行年期修正和土地开发水平修正得到待估宗地的地价。即：

地价 = [基准地价 × 期日修正系数 × (1 + 综合修正系数)] × 年期修正系数 - 开发水平修正

### 2.3 上述估价方法的计算结果

采用成本逼近法测算的待估宗地单位土地面积地价为 477.18 元/m<sup>2</sup>。

采用基准地价系数修正法测算的待估宗地单位土地面积地价为 426.24 元/m<sup>2</sup>。

## （三）估价结果

### 1.地价的确定

本次估价采用成本逼近法和基准地价系数修正法两种测算方法分别对待估宗地进行了评估，两种评估方法试算结果相差不大，且两种测算方法客观科学，均有一定的可信度，故结合当地土地市场实际情况，以两种方法测算结果的算术平均值作为待估宗地地价。

$$\begin{aligned} \text{宗地单位面积地价} &= (477.18 \text{ 元/m}^2 + 426.24 \text{ 元/m}^2) \div 2 \\ &= 451.71 \text{ 元/m}^2. \end{aligned}$$

### 2.估价结果

江苏申龙创业集团有限公司委托评估的宗地位于申港镇宋家圩村，西街村，国有土地使用证号为澄土国用（2002）字第 0008506 号，土地使用者为江苏申龙创业集团有限公司，土地登记用途为工业用地，土地登记面积为 18324.7m<sup>2</sup>，在评估过程中设定宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内土地平整“一平”的开发条件下，用途设定为工业用地，剩余土地使用年期为 46.01 年，评估面积为 18324.7m<sup>2</sup>，在估价基准日二〇〇六年八月三十一日，单位土地面积国有土地使用权价格为 451.71 元/m<sup>2</sup>，待估宗地总地价为 827.75 万元，即人民币捌佰贰拾柒万柒仟伍佰元整。

## 三、估价结果和估价报告的使用

### 1.估价的假设条件

1.1 本报告设定的土地开发条件是指在估价基准日二〇〇六年八月



三十一日，待估宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内达到土地平整“一平”的开发水平。

1.2 本报告评估的国有土地使用权价格是指待估宗地在估价基准日二〇〇六年八月三十一日，宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通汽、通气“七通”和宗地红线内达到土地平整“一平”的开发条件下，设定用途为工业用地，剩余使用年限为46.01年的国有出让土地使用权未来纯收益的现值总和。

1.3 待估宗地作为工业用地，得到最有效使用，并产生相应的土地收益。

1.4 任何有关待估宗地国有土地使用权的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

1.5 委托方提供的有关待估宗地的资料属实。

## 2. 本报告使用的限制条件

本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价师认可。

## 3. 资料来源

3.1 委托估价方提供的有关待估宗地土地登记资料。

3.2 土地估价师收集的有关待估宗地区域条件、宗地条件方面的资料。

3.3 土地估价师收集的与待估宗地处于同一供需圈内的土地开发费等方面资料。

## 4. 土地估价结果有效的条件和结果对外提供的限制条件

4.1 本报告土地估价结果自报告提交之日起六个月内有效，若要过期使用，必须进行期日修正或重新评估。

4.2 本报告设定的土地开发条件发生变化时，本报告中的评估结果必须进行相应的调整。

4.3 本报告中待估宗地的土地面积是指待估宗地土地登记面积。

4.4 本报告仅为江苏申龙创业集团有限公司核定待估宗地土地资产额以进行土地使用权转让提供客观、公正的土地价格参考。委托估价方超出本报告限定的使用条件使用本报告，受托估价方不承担任何法律或经济责任。

4.5 本报告由江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司负责解释。

## 第四部分 附 件

- 一、待估宗地国有土地使用证复印件
- 二、受托估价机构资质证书复印件
- 三、受托估价机构营业执照复印件
- 四、本次评估土地估价师资格证书复印件

# 房 产 估 价 报 告

估价项目名称：江阴达创包装材料有限公司位于江阴申港镇宋家圩村房产价格评估

受托估价单位：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

估 价 人：张 静 肖 阳

委 托 人：江阴达创包装材料有限公司

估 价 日 期：2007 年 11 月 20 日至 2007 年 11 月 21 日

房产估价报告编号：苏地房估（澄）字（2007）第 300-5 号

## 目 录

一、致委托方函.....	2
二、估价师声明.....	3
三、估价的假设与限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	7
五、估价技术报告.....	12
六、附件.....	17
1、房屋所有权证复印件	
2、国有土地使用证复印件	
3、估价机构营业执照复印件	
4、估价机构资格证书复印件	
5、估价人员资格证书复印件	

## 致 委 托 方 函

江阴达创包装材料有限公司：

受贵方委托，本公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对江阴达创包装材料有限公司位于江阴申港镇宋家圩村的房产（房权证澄字第 fsg0002162 号，房产面积为 2880.69m<sup>2</sup>）进行市场价格评估，估价时点为 2007 年 11 月 20 日，估价目的是为显化房产资产额为委托方进行房产转让提供客观公正的房产价格参考。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障的条件下，于估价时点可能实现的房产公开市场价格为 308.58 万元，大写人民币叁佰零捌万伍仟捌佰元整。

江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：张其宝

2007 年 11 月 21 日

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1.我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2.本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3.我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4.我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999 《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5.我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6.没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7.本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8.本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9.本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

参加本次估价的注册房地产估价师签名

2007年11月21日



## 估价的假设和限制条件

1.本报告评估结果是 2007 年 11 月 20 日的市场价值，仅适用于本评估报告之特定目的，即在估价时点预期能够成交的最好价格，它依据如下假设条件：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

(2) 委估标的能够自由地在市场上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、委托房地产的物理状态等是相对静止不变的；

(4) 委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

(5) 以委托方所确认的房地产用途评估估价对象的价值。

2.本评估报告结果不包含国有土地使用权价值，但包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的价值。

3.本次评估的房产建筑面积以委托方提供的江阴市房产管理局核发的房权证澄字第 fsg0002162 号的登记面积为依据，并经评估人员现场勘察，如面积有变化，其价值应随之作相应的调整。

4. 委估标的所在土地使用权为国有出让土地使用权，根据国务院颁发的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，对各类用途的最高土地使用年限的规定，工业用地使用年限为 50 年。

5.本估价报告不对评估房地产的权属问题负责。

6.本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能的特殊交易方法（如强制拍卖、快速贴现等）对该评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价值的影响。本报告所评估的价值随着时间及市场行情的变化，该价值需作相应的调整。

7.本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司当面同意；本公司承诺未经委托方同意，不以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律有规定的除外。

8.估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

9.本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，并对估价对象估价价值可以产生的明显影响。

## 房产估价结果报告

### 一、委托方

委托单位名称：江阴达创包装材料有限公司

### 二、估价方

单位名称：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

单位地址：江苏省南京市汉中路 108 号 27 楼

估价资格等级：土地一级，房产一级

法人代表：张其宝

联系人：沙满玉

联系电话：0510-86838698

### 三、估价对象

#### 1. 委估房产产权情况

委估标的位于江阴申港镇宋家圩村，房产标的物为江阴达创包装材料有限公司投资建设，其产权人为江阴达创包装材料有限公司，委估标的房屋所有权证编号为：房权证澄字第 fsg0002162 号，登记总建筑面积为 2880.69m<sup>2</sup>，登记 1 幢建筑物。

#### 2. 委估房产建筑物状况

委估标的房屋共 1 幢，总建筑面积为 2880.69m<sup>2</sup>。

该幢建筑物为生产车间和办公室，框架结构，建成于 1994 年，该建筑物由三部分组成，其中东面为车间办公室，共 3 层，1-3 层为地砖地面，墙面刷白色涂料；北面六米宽为二层仓库，1 至 2 层层高均为 3 米；南面为一层车间，层高 9 米，预制钢筋混凝土梁柱，预制檩条，预制板屋面。

该车间和仓库内墙均刷白色涂料，外墙面为马赛克饰面，彩钢板平开门，铝合金窗。

委估标的内建筑物为仓库和配电大楼，建筑物地基有足够承载力，无不均匀沉降，墙、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面基本完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效利用状态。维修保养状况一般。

委估标的配套设施：给水、排水、供电、通讯设施等配套齐全，委估标的围墙、停车等辅助设施完备。

### 13. 委估标的所在地块状况

#### 3.1 委估标的所在地块地形地势

委估标的所在地块地形平坦，平均地面高程 4m 左右。

#### 3.2 委估标的所在地块地质状况

委估标的所在地块工程地质条件良好，土层主要由填土层、沉积土、亚粘土等构成，工程建设时以亚粘土作为基础持力层，地基条件总体一般。

#### 3.3 委估标的日照、通风干湿状况

委估标的内建筑朝向为南北朝向，采光较好；平均日照时数 7 小时/天；通风、干湿状况好。

#### 3.4 委估标的所在地块形状与面积

委估标的所在地块为基本规则多边形，土地登记总面积 42384.0m<sup>2</sup>。

### 4. 委估标的位置及区域状况

申港镇位于江阴市西部，北滨长江，西与石桥为邻，南与武进接界，东南与南闸毗连，东与夏港接壤，因位于申港河畔而得名。澄常公路横亘镇区，申港河、新沟河纵贯全境，北通长江、南接西横河，水陆交通称便。镇区位于澄常公路与申港河的交会处，沿河、沿路两侧逐步发展，镇区内部主要道路有：人民路、申浦路、镇东路、申新路和延陵路。委

估标的临近道路。

#### 5.1 供水

委估标的所在区域供水由申港镇自来水厂提供，主供管径为 300mm，供水保障率为 95%，供水条件较优。

#### 5.2 排水

委估标的所在区域排水体制为雨污合流制；主要道路两侧排水管管径为 600mm，排水条件一般。

#### 5.3 供电

委估标的所在区域属申港变电站供电，其进线电压为 10KV，供电保证率为 95%。

#### 5.4 电讯

区域内通讯与市政通讯网相联，总通讯能力为 12288 门，交换机型号为 S1240，实装电话 9520 门，通讯线路畅通。

#### 5.5 产业集聚配套状况

委估标的所在区域地处江阴申港镇宋家圩村，产业集聚状况较优，但同类配套企业较少。

#### 5.6 区域环境因素

委估标的所在区域无明显的大气污染源和水污染源，有一定的噪音污染源。

#### 5.7 危险设施状况

委估标的距离危险设施距离较远。

#### 5.8 周围土地利用状况

委估标的周围用地类型以工业用地为主。

#### 5.9 自然灾害影响

委估标的所在区域无自然灾害影响。

### 四、估价目的

本次估价仅为委托方江阴达创包装材料有限公司核定委估标的的资产额，进行房产转让提供客观公正的价格参考。

## 五、估价时点

2007年11月20日。

## 六、价值定义

本报告确定的委估房产的价值为该房产在估价时点的公开市场价格。

## 七、估价依据

1. 《房屋所有权证》复印件
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
5. 国家、省政府有关综合预算定额及补充定额等文件
6. 江阴市人民政府、江阴市建设局和江阴市国土资源局等颁发的有关文件及有关资料
7. 估价对象现场勘察记录
8. 委托方提供的与本次估价相关的其他资料
9. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料

## 八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

## 九、估价方法

一般而言，房地产估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、重置成本法、路线价法等。

根据评估对象的利用特点和估价目的，本次估价结合房地产估价师收集的资料情况，对委估标的采用成本法进行评估。

## 十、估价结果

经过评估，确定委估标的在 2007 年 11 月 20 日的公开市场价格为 308.58 万元，大写人民币叁佰零捌万伍仟捌佰元整。

## 十一、估价人员

注册房地产估价师张 静 (签字) 张 静

注册房地产估价师肖 阳 (签字) 肖 阳

## 十二、估价作业日期

2007 年 11 月 20 日至 2007 年 11 月 21 日。

## 十三、估价报告应用的有效期

一年（自 2007 年 11 月 21 日起至 2008 年 11 月 20 日止）。

## 房产估价技术报告

### 一、个别因素说明

#### 1、委估标的位置

委估标的位于江阴申港镇宋家圩村。

#### 2、委估标的建筑物情况

委估标的房屋共 1 幢，总建筑面积为 2880.69m<sup>2</sup>。

该幢建筑物为生产车间和办公室，框架结构，建成于 1994 年，该建筑物由三部分组成，其中东面为车间办公室，共 3 层，1-3 层为地砖地面，墙面刷白色涂料；北面六米宽为二层仓库，1 至 2 层层高均为 3 米；南面为一层车间，层高 9 米，预制钢筋混凝土梁柱，预制檩条，预制板屋面。该车间和仓库内墙均刷白色涂料，外墙面为马赛克饰面，彩钢板平开门，铝合金窗。

委估标的内建筑物为仓库和配电大楼，建筑物地基有足够承载力，无不均匀沉降，墙、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面基本完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效利用状态。维修保养状况一般。

委估标的配套设施：给水、排水、供电、通讯设施等配套齐全，委估标的围墙、停车等辅助设施完备。

### 二、区域因素分析

#### 1.位置

申港镇位于江阴市西部，北滨长江，西与石桥为邻，南与武进接界，东南与南闸毗连，东与夏港接壤，因位于申港河畔而得名。委估标的位于江阴申港镇宋家圩村。

#### 2.交通条件

澄常公路横亘镇区，申港河、新沟河纵贯全境，北通长江、南接西



横河，水陆交通称便。镇区位于澄常公路与申港河的交会处，沿河、沿路两侧逐步发展，镇区内部主要道路有：人民路、申浦路、镇东路、申新路和延陵路。委估标的临近道路。

### 3.基础设施条件

#### 3.1 供水

委估标的所在区域供水由申港镇自来水厂提供，主供管径为 300mm，供水保障率为 95%，供水条件较优。

#### 3.2 排水

委估标的所在区域排水体制为雨污合流制；主要道路两侧排水管管径为 600mm，排水条件一般。

#### 3.3 供电

委估标的所在区域属申港变电站供电，其进线电压为 10KV，供电保证率为 95%。

#### 3.4 电讯

区域内通讯与市政通讯网相联，总通讯能力为 12288 门，交换机型号为 S1240，实装电话 9520 门，通讯线路畅通。

### 4.产业集聚配套状况

委估标的所在区域地处江阴申港镇宋家圩村，产业集聚状况较优，但同类配套企业较少。

### 5.区域环境因素

委估标的所在区域无明显的大气污染源和水污染源，有一定的噪音污染源。

### 6.危险设施状况

委估标的距离危险设施距离较远。

### 7.周围土地利用状况

委估标的周围用地类型以工业用地为主。

### 8.自然灾害影响

委估标的所在区域无自然灾害影响。

### 三、市场背景分析

江阴地处长江入海口，是苏南重要的交通枢纽城市，拥有 35 公里长江岸线，已建成 45 个码头泊位，其中万吨级码头 19 个，形成了由石化产品、集装箱、件杂货、煤炭、粮食五大支柱货源构成的港口群，建成了长江中下游最大的石化储运基地和国家粮食储备库。已成为长江下游重要的物资集散中心。全市境内已批办来自世界 34 个国家和地区的 1400 多家“三资企业”，投资总额超过 50 亿美元，实际利用外资 26 亿美元。目前，江阴无论是传统产业，还是现代产业都面临着结构优化升级，积极参与国际分工、合作、竞争，提升自己地位的有利时机，并且具有了参与国际竞争的能力。

近几年来，江阴市工业生产稳定增长，国有工业增速领先。2001 年全部工业实现增加值 216.6 亿元，比上年增长 12%。工业结构继续调整，高新技术产业比重提高。全年高新技术产业增加值占全市工业增加值的比重达到 22%，比上年提高 2.8 个百分点。

经济开发区建设取得新进展。进区企业全年完成工业产值 109.09 亿元，外贸供货总值 15.06 亿元，自营出口额 1.84 亿美元。全年新批进区项目 60 个，其中外资项目 18 个，总投资 50.02 亿元。进区项目当年合同利用外资 4.30 亿美元，实际到帐外资 2.17 亿美元，累计到帐外资 9.01 亿美元。

随着江阴市市政府近几年对基础设施投资大幅度增加，供水、排水、供电、供气、电讯等条件的改善，道路改造步伐加快，增强了城市房地产价格潜在升值的趋势。同时，随着市场化进程的加快，政府制定了一系列的法律、法规来规范房地产市场，从而限制了土地供给总量，使城市房地产价格水平总体上稳中有升。

### 四、最高最佳使用分析

根据委估标的所处区域城市规划的要求，区域内用地类型基本以工业用地为主，同时根据委估标的所处位置和委估标的自身的特征，委估标的的实际用途从土地利用角度来看属于充分发挥了土地利用潜力，根据

区域内规划限制，结合周边房地产的利用状况，委估标的的最高最佳使用用途为工业。

## 五、估价方法选用

估价对象最佳用途为工业用途。根据评估对象的房地产利用特点和估价目的，待估对象的房产估价不适宜运用路线价法和假设开发法等进行评估；根据估价师收集的资料，本次评估采用重置成本法。

重置成本法，即：

建筑物价值=房屋重置价×成新率×建筑面积

## 六、估价测算过程

### 1.委估建筑物价格的测算

本次采用重置成本法估价，成本法的理论依据为生产费用原理及替代原理。

建筑物评估值=[基本重置单价×(1+层高增减率)+房屋勘察设计费单价+附属公共配套设施费单价+公共基础设施费单价+管理单价+财务费单价+利润单价+税金单价]×成新率×建筑面积

结合年限法计算的成新率并结合估价师实地勘察过程中的经验，综合确定该建筑物的成新率取见下表。

测算得：

表 1 评估值的计算过程

序号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	重置单价 (元/m <sup>2</sup> )	重置总价(元)	成新率	评估值(万元)
1	2880.69	1260.24	3630361	85%	308.58

房产总价为 308.58 万元。

## 七、估价结果的确定

估价人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，确定该委估房产的公开市场价格为 308.58 万元，大写人民币叁佰零捌万伍仟捌佰元整。

## 附 件

- 1、房屋所有权证复印件
- 2、国有土地使用证复印件
- 3、估价机构营业执照复印件
- 4、估价机构资格证书复印件
- 5、估价人员资格证书复印件

# 房 产 估 价 报 告

估价项目名称：江阴达创包装材料有限公司位于江阴市镇澄路

1999 号房产价格评估

受托估价单位：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

估 价 人：张 静 肖 阳

委 托 人：江阴达创包装材料有限公司

估 价 日 期：2007 年 11 月 20 日至 2007 年 11 月 21 日

房产估价报告编号：苏地房估（澄）字（2007）第 300-6 号

## 目 录

一、致委托方函.....	2
二、估价师声明.....	3
三、估价的假设与限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	7
五、估价技术报告.....	12
六、附件.....	17
1、房屋所有权证复印件	
2、国有土地使用证复印件	
3、估价机构营业执照复印件	
4、估价机构资格证书复印件	
5、估价人员资格证书复印件	

## 致 委 托 方 函

江阴达创包装材料有限公司：

受贵方委托，本公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对江阴达创包装材料有限公司位于江阴市镇澄路 1999 号的房产（房权证澄字第 fsg0002164 号，房产面积为 7366.72m<sup>2</sup>）进行市场价格评估，估价时点为 2007 年 11 月 20 日，估价目的是为显化房产资产额为委托方进行房产转让提供客观公正的房产价格参考。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障的条件下，于估价时点可能实现的房产公开市场价格为 838.47 万元，大写人民币捌佰叁拾捌万肆仟柒佰元整。

江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：张其宝

2007 年 11 月 21 日



## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1.我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2.本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3.我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4.我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999 《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5.我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6.没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7.本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8.本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9.本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

参加本次估价的注册房地产估价师签名

2007年11月21日

## 估价的假设和限制条件

1.本报告评估结果是 2007 年 11 月 20 日的市场价值，仅适用于本评估报告之特定目的，即在估价时点预期能够成交的最好价格，它依据如下假设条件：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

(2) 委估标的能够自由地在市场上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、委托房地产的物理状态等是相对静止不变的；

(4) 委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

(5) 以委托方所确认的房地产用途评估估价对象的价值。

2.本评估报告结果不包含国有土地使用权价值，但包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的价值。

3.本次评估的房产建筑面积以委托方提供的江阴市房产管理局核发的房权证澄字第 fsg0002164 号的登记面积为依据，并经评估人员现场勘察，如面积有变化，其价值应随之作相应的调整。

4. 委估标的所在土地使用权为国有出让土地使用权，根据国务院颁发的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，对各类用途的最高土地使用年限的规定，工业用地使用年限为 50 年。

5.本估价报告不对评估房地产的权属问题负责。

6.本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能的特殊交易方法（如强制拍卖、快速贴现等）对该评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价值的影响。本报告所评估的价值随着时间及市场行情的变化，该价值需作相应的调整。

7.本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司当面同意；本公司承诺未经委托方同意，不以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律有规定的除外。

8.估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

9.本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，并对估价对象估价价值可以产生的明显影响。

## 房产估价结果报告

### 一、委托方

委托单位名称：江阴达创包装材料有限公司

### 二、估价方

单位名称：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

单位地址：江苏省南京市汉中路 108 号 27 楼

估价资格等级：土地一级，房产一级

法人代表：张其宝

联系人：沙满玉

联系电话：0510-86838698

### 三、估价对象

#### 1. 委估房产产权情况

委估标的位于江阴市镇澄路 1999 号，房产标的物为江阴达创包装材料有限公司投资建设，其产权人为江阴达创包装材料有限公司，委估标的房屋所有权证编号为：房权证澄字第 fsg0002164 号，登记总建筑面积为 7366.72m<sup>2</sup>，登记 12 幢建筑物。

#### 2. 委估房产建筑物状况

委估标的房屋共 12 幢，总建筑面积为 7366.72m<sup>2</sup>。

第一幢建筑物为一层混合结构原料库，层高 5.5m，建成于 1998 年，彩色水磨石地面，轻钢结构屋面，外墙为马赛克贴面，彩钢板门，内墙为白色涂料，铝合金窗。

第二幢建筑物为一层混合结构车间，层高 8.0m，建成于 1998 年，彩

色水磨石地面，预制钢筋混凝土梁柱，预制板屋面，吊灯，彩钢板门，铝合金窗，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。

第三幢建筑物为一层混合结构汽车库，层高 4.0m，建成于 1998 年，共有四个车位，平瓦屋面，水泥地面，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。

第四幢建筑物为一层混合结构车间办公室，层高 3.0m，建成于 1998 年，地砖地面，内墙刷涂料，铝合金窗。

第五、六幢建筑物为一层混合结构过道，建成于 1998 年，铝合金窗，外墙贴条形面砖，水泥地面。

第七幢建筑物为一层混合结构原料库，层高 6.5m，建成于 1998 年，彩色水磨石地面，预制钢筋混凝土梁柱，预制板屋面，吊灯，彩钢板门，铝合金窗，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。

第八幢建筑物为一层混合结构浴室，建成于 1998 年，地砖地面，吊扇，普通日光灯，铝合金窗，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。

第九、十、十二幢建筑物为食堂，建成于 1998 年，其中第九幢为一层混合结构，层高 4.0m，豪华吊灯，钛金包边玻璃弹簧门，铝合金窗，红色大理石地面，石膏板吊顶，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。第十幢为二层混合结构，一层为卫生间、更衣室，地砖地面，卫生间铺地砖，石膏板吊顶；二层为贵宾餐厅，走廊为大理石地面，石膏板吊顶，瓷砖墙襟，铝合金窗；贵宾餐厅，楼面铺地毯，石膏板吊顶，皮质沙发，电视机及组合音响，立式空调。楼梯间，大理石铺地面，地砖踢脚线，铁艺栏杆，木扶手，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。第十二幢建筑物为配菜间、厨房，层高 4.0m，地砖地面，塑料板吊顶，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。

第十一幢建筑物为一层混合结构锅炉房，建成于 1998 年，水泥地面，铝合金窗，彩钢板屋面，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。委估标的内建筑物为仓库和配电大楼，建筑物地基有足够承载力，无不均匀沉降，墙、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面基本完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效利用状态。维修保养状况一般。

委估标的配套设施：给水、排水、供电、通讯设施等配套齐全，委估标的围墙、停车等辅助设施完备。

### 13. 委估标的所在地块状况

#### 3.1 委估标的所在地块地形地势

委估标的所在地块地形平坦，平均地面高程 4m 左右。

#### 3.2 委估标的所在地块地质状况

委估标的所在地块工程地质条件良好，土层主要由填土层、沉积土、亚粘土等构成，工程建设时以亚粘土作为基础持力层，地基条件总体一般。

#### 3.3 委估标的日照、通风干湿状况

委估标的内建筑朝向为南北朝向，采光较好；平均日照时数 7 小时/天；通风、干湿状况好。

#### 3.4 委估标的所在地块形状与面积

委估标的所在地块为基本规则多边形，土地登记总面积 18324.7m<sup>2</sup>。

### 4. 委估标的位置及区域状况

申港镇位于江阴市西部，北滨长江，西与石桥为邻，南与武进接界，东南与南闸毗连，东与夏港接壤，因位于申港河畔而得名。澄常公路横亘镇区，申港河、新沟河纵贯全境，北通长江、南接西横河，水陆交通称便。镇区位于澄常公路与申港河的交会处，沿河、沿路两侧逐步发展，镇区内部主要道路有：人民路、申浦路、镇东路、申新路和延陵路。委

估标的临近道路。

#### 5.1 供水

委估标的所在区域供水由申港镇自来水厂提供，主供管径为 300mm，供水保障率为 95%，供水条件较优。

#### 5.2 排水

委估标的所在区域排水体制为雨污合流制；主要道路两侧排水管管径为 600mm，排水条件一般。

#### 5.3 供电

委估标的所在区域属申港变电站供电，其进线电压为 10KV，供电保证率为 95%。

#### 5.4 电讯

区域内通讯与市政通讯网相联，总通讯能力为 12288 门，交换机型号为 S1240，实装电话 9520 门，通讯线路畅通。

#### 5.5 产业集聚配套状况

委估标的所在区域地处江阴市镇澄路 1999 号，产业集聚状况较优，但同类配套企业较少。

#### 5.6 区域环境因素

委估标的所在区域无明显的大气污染源和水污染源，有一定的噪音污染源。

#### 5.7 危险设施状况

委估标的距离危险设施距离较远。

#### 5.8 周围土地利用状况

委估标的周围用地类型以工业用地为主。

#### 5.9 自然灾害影响

委估标的所在区域无自然灾害影响。

### 四、估价目的

本次估价仅为委托方江阴达创包装材料有限公司核定委估标的的资产额，进行房产转让提供客观公正的价格参考。



## 五、估价时点

2007年11月20日。

## 六、价值定义

本报告确定的委估房产的价值为该房产在估价时点的公开市场价格。

## 七、估价依据

1. 《房屋所有权证》复印件
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
5. 国家、省政府有关综合预算定额及补充定额等文件
6. 江阴市人民政府、江阴市建设局和江阴市国土资源局等颁发的有关文件及有关资料
7. 估价对象现场勘察记录
8. 委托方提供的与本次估价相关的其他资料
9. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料

## 八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

## 九、估价方法

一般而言，房地产估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、重置成本法、路线价法等。

根据评估对象的利用特点和估价目的，本次估价结合房地产估价师收集的资料情况，对委估标的采用成本法进行评估。

## 十、估价结果

经过评估，确定委估标的在 2007 年 11 月 20 日的公开市场价格为 838.47 万元，大写人民币捌佰叁拾捌万肆仟柒佰元整。

## 十一、估价人员

注册房地产估价师张 静 (签字) 张 静

注册房地产估价师肖 阳 (签字) 肖 阳

## 十二、估价作业日期

2007 年 11 月 20 日至 2007 年 11 月 21 日。

## 十三、估价报告应用的有效期

一年（自 2007 年 11 月 21 日起至 2008 年 11 月 20 日止）。

## 房产估价技术报告

### 一、个别因素说明

#### 1、委估标的位置

委估标的位于江阴市镇澄路 1999 号。

#### 2、委估标的建筑物情况

委估标的房屋共 12 幢，总建筑面积为 7366.72m<sup>2</sup>。

第一幢建筑物为一层混合结构原料库，层高 5.5m，建成于 1998 年，彩色水磨石地面，轻钢结构屋面，外墙为马赛克贴面，彩钢板门，内墙为白色涂料，铝合金窗。

第二幢建筑物为一层混合结构车间，层高 8.0m，建成于 1998 年，彩色水磨石地面，预制钢筋混凝土梁柱，预制板屋面，吊灯，彩钢板门，铝合金窗，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。

第三幢建筑物为一层混合结构汽车库，层高 4.0m，建成于 1998 年，共有四个车位，平瓦屋面，水泥地面，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。

第四幢建筑物为一层混合结构车间办公室，层高 3.0m，建成于 1998 年，地砖地面，内墙刷涂料，铝合金窗。

第五、六幢建筑物为一层混合结构过道，建成于 1998 年，铝合金窗，外墙贴条形面砖，水泥地面。

第七幢建筑物为一层混合结构原料库，层高 6.5m，建成于 1998 年，彩色水磨石地面，预制钢筋混凝土梁柱，预制板屋面，吊灯，彩钢板门，铝合金窗，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。

第八幢建筑物为一层混合结构浴室，建成于 1998 年，地砖地面，吊

扇，普通日光灯，铝合金窗，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。

第九、十、十二幢建筑物为食堂，建成于1998年，其中第九幢为一层混合结构，层高4.0m，豪华吊灯，钛金包边玻璃弹簧门，铝合金窗，红色大理石地面，石膏板吊顶，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。第十幢为二层混合结构，一层为卫生间、更衣室，地砖地面，卫生间铺地砖，石膏板吊顶；二层为贵宾餐厅，走廊为大理石地面，石膏板吊顶，瓷砖墙襟，铝合金窗；贵宾餐厅，楼面铺地毯，石膏板吊顶，皮质沙发，电视机及组合音响，立式空调。楼梯间，大理石铺地面，地砖踢脚线，铁艺栏杆，木扶手，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。第十二幢建筑物为配菜间、厨房，层高4.0m，地砖地面，塑料板吊顶，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。

第十一幢建筑物为一层混合结构锅炉房，建成于1998年，水泥地面，铝合金窗，彩钢板屋面，内墙刷白色涂料，外墙贴条形面砖。委估标的内建筑物为仓库和配电大楼，建筑物地基有足够承载力，无不均匀沉降，墙、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面基本完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效利用状态。维修保养状况一般。

委估标的配套设施：给水、排水、供电、通讯设施等配套齐全，委估标的围墙、停车等辅助设施完备。

## 二、区域因素分析

### 1.位置

申港镇位于江阴市西部，北滨长江，西与石桥为邻，南与武进交界，东南与南闸毗连，东与夏港接壤，因位于申港河畔而得名。委估标的位于江阴市镇澄路1999号。

### 2.交通条件

澄常公路横亘镇区，申港河、新沟河纵贯全境，北通长江、南接西

横河，水陆交通称便。镇区位于澄常公路与申港河的交会处，沿河、沿路两侧逐步发展，镇区内部主要道路有：人民路、申浦路、镇东路、申新路和延陵路。委估标的临近道路。

### 3.基础设施条件

#### 3.1 供水

委估标的所在区域供水由申港镇自来水厂提供，主供管径为 300mm，供水保障率为 95%，供水条件较优。

#### 3.2 排水

委估标的所在区域排水体制为雨污合流制；主要道路两侧排水管管径为 600mm，排水条件一般。

#### 3.3 供电

委估标的所在区域属申港变电站供电，其进线电压为 10KV，供电保证率为 95%。

#### 3.4 电讯

区域内通讯与市政通讯网相联，总通讯能力为 12288 门，交换机型号为 S1240，实装电话 9520 门，通讯线路畅通。

### 4.产业集聚配套状况

委估标的所在区域地处江阴市镇澄路 1999 号，产业集聚状况较优，但同类配套企业较少。

### 5.区域环境因素

委估标的所在区域无明显的大气污染源和水污染源，有一定的噪音污染源。

### 6.危险设施状况

委估标的距离危险设施距离较远。

### 7.周围土地利用状况

委估标的周围用地类型以工业用地为主。

### 8.自然灾害影响

委估标的所在区域无自然灾害影响。

### 三、市场背景分析

江阴地处长江入海口，是苏南重要的交通枢纽城市，拥有 35 公里长江岸线，已建成 45 个码头泊位，其中万吨级码头 19 个，形成了由石化产品、集装箱、件杂货、煤炭、粮食五大支柱货源构成的港口群，建成了长江中下游最大的石化储运基地和国家粮食储备库。已成为长江下游重要的物资集散中心。全市境内已批办来自世界 34 个国家和地区的 1400 多家“三资企业”，投资总额超过 50 亿美元，实际利用外资 26 亿美元。目前，江阴无论是传统产业，还是现代产业都面临着结构优化升级，积极参与国际分工、合作、竞争，提升自己地位的有利时机，并且具有了参与国际竞争的能力。

近几年来，江阴市工业生产稳定增长，国有工业增速领先。2001 年全部工业实现增加值 216.6 亿元，比上年增长 12%。工业结构继续调整，高新技术产业比重提高。全年高新技术产业增加值占全市工业增加值的比重达到 22%，比上年提高 2.8 个百分点。

经济开发区建设取得新进展。进区企业全年完成工业产值 109.09 亿元，外贸供货总值 15.06 亿元，自营出口额 1.84 亿美元。全年新批进区项目 60 个，其中外资项目 18 个，总投资 50.02 亿元。进区项目当年合同利用外资 4.30 亿美元，实际到帐外资 2.17 亿美元，累计到帐外资 9.01 亿美元。

随着江阴市市政府近几年对基础设施投资大幅度增加，供水、排水、供电、供气、电讯等条件的改善，道路改造步伐加快，增强了城市房地产价格潜在升值的趋势。同时，随着市场化进程的加快，政府制定了一系列的法律、法规来规范房地产市场，从而限制了土地供给总量，使城市房地产价格水平总体上稳中有升。

### 四、最高最佳使用分析

根据委估标的所处区域城市规划的要求，区域内用地类型基本以工业用地为主，同时根据委估标的所处位置和委估标的自身的特征，委估标的的实际用途从土地利用角度来看属于充分发挥了土地利用潜力，根据

区域内规划限制，结合周边房地产的利用状况，委估标的的最高最佳使用用途为工业。

## 五、估价方法选用

估价对象最佳用途为工业用途。根据评估对象的房地产利用特点和估价目的，待估对象的房产估价不适宜运用路线价法和假设开发法等进行评估；根据估价师收集的资料，本次评估采用重置成本法。

重置成本法，即：

建筑物价值=房屋重置价×成新率×建筑面积

## 六、估价测算过程

### 1.委估建筑物价格的测算

本次采用重置成本法估价，成本法的理论依据为生产费用原理及替代原理。

建筑物评估值=[基本重置单价×(1+层高增减率)+房屋勘察设计费单价+附属公共配套设施费单价+公共基础设施费单价+管理单价+财务费单价+利润单价+税金单价]×成新率×建筑面积

结合年限法计算的成新率并结合估价师实地勘察过程中的经验，综合确定该建筑物的成新率取见下表。

测算得：

表 1 评估值的计算过程

序号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	重置单价 (元/m <sup>2</sup> )	重置总 价(元)	成新率	评估值(万元)
1	390.00	853.37	332814	92%	30.62
2	2211.13	1328.05	2936491	95%	278.97
3	130.40	785.54	102434	92%	9.42
4	72.45	812.67	58878	92%	5.42
5	57.00	785.54	44776	90%	4.03
6	57.00	785.54	44776	90%	4.03
7	1305.88	1328.05	1734274	95%	164.76
8	361.03	812.67	293398	92%	26.99
9	1521.44	1260.24	1917380	95%	182.15
10	844.05	1260.24	1063706	95%	101.05
11	39.69	785.54	31178	92%	2.87
12	376.65	812.67	306092	92%	28.16
合计	7366.72		8866197		838.47

房产总价为 838.47 万元。

## 七、估价结果的确定

估价人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，确定该委估房产的公开市场价格为 838.47 万元，大写人民币捌佰叁拾捌万肆仟柒佰元整。



## 附 件

- 1、房屋所有权证复印件
- 2、国有土地使用证复印件
- 3、估价机构营业执照复印件
- 4、估价机构资格证书复印件
- 5、估价人员资格证书复印件

# 房 产 估 价 报 告

估价项目名称：江阴达创包装材料有限公司位于江阴市镇澄路

1999 号房产价格评估

受托估价单位：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

估 价 人：张 静 肖 阳

委 托 人：江阴达创包装材料有限公司

估 价 日 期：2007 年 11 月 20 日至 2007 年 11 月 21 日

房产估价报告编号：苏地房估（澄）字（2007）第 300-4 号

## 目 录

一、致委托方函.....	2
二、估价师声明.....	3
三、估价的假设与限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	7
五、估价技术报告.....	12
六、附件.....	17
1、房屋所有权证复印件	
2、国有土地使用证复印件	
3、估价机构营业执照复印件	
4、估价机构资格证书复印件	
5、估价人员资格证书复印件	

## 致 委 托 方 函

江阴达创包装材料有限公司：

受贵方委托，本公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对江阴达创包装材料有限公司位于江阴市镇澄路 1999 号的房产（房权证澄字第 fsg0002163 号，房产面积为 2369.74m<sup>2</sup>）进行市场价格评估，估价时点为 2007 年 11 月 20 日，估价目的是为显化房产资产额为委托方进行房产转让提供客观公正的房产价格参考。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障的条件下，于估价时点可能实现的房产公开市场价格为 333.89 万元，大写人民币叁佰叁拾叁万捌仟玖佰元整。

江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：张其宝

2007 年 11 月 21 日

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1.我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2.本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3.我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4.我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999 《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5.我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6.没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7.本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8.本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9.本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

参加本次估价的注册房地产估价师签名

2007年11月21日

## 估价的假设和限制条件

1.本报告评估结果是 2007 年 11 月 20 日的市场价值，仅适用于本评估报告之特定目的，即在估价时点预期能够成交的最好价格，它依据如下假设条件：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

(2) 委估标的能够自由地在市场上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、委托房地产的物理状态等是相对静止不变的；

(4) 委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

(5) 以委托方所确认的房地产用途评估估价对象的价值。

2.本评估报告结果不包含国有土地使用权价值，但包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、装饰以及配套的所有相关辅助设施等的价值。

3.本次评估的房产建筑面积以委托方提供的江阴市房产管理局核发的房权证澄字第 fsg0002163 号的登记面积为依据，并经评估人员现场勘察，如面积有变化，其价值应随之作相应的调整。

4. 委估标的所在土地使用权为国有出让土地使用权，根据国务院颁发的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，对各类用途的最高土地使用年限的规定，工业用地使用年限为 50 年。

5.本估价报告不对评估房地产权属问题负责。

6.本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能的特殊交易方法（如强制拍卖、快速贴现等）对该评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价值的影响。本报告所评估的价值随着时间及市场行情的变化，该价值需作相应的调整。

7.本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司当面同意；本公司承诺未经委托方同意，不以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律有规定的除外。

8.估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

9.本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，并对估价对象估价价值可以产生的明显影响。



## 房产估价结果报告

### 一、委托方

委托单位名称：江阴达创包装材料有限公司

### 二、估价方

单位名称：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

单位地址：江苏省南京市汉中路 108 号 27 楼

估价资格等级：土地一级，房产一级

法人代表：张其宝

联系人：沙满玉

联系电话：0510-86838698

### 三、估价对象

#### 1. 委估房产产权情况

委估标的位于江阴市镇澄路 1999 号，房产标的物为江阴达创包装材料有限公司投资建设，其产权人为江阴达创包装材料有限公司，委估标的房屋所有权证编号为：房权证澄字第 fsg0002163 号，登记总建筑面积为 2369.74m<sup>2</sup>，登记 1 幢建筑物。

#### 2. 委估房产建筑物状况

委估标的房屋共 1 幢，总建筑面积为 2369.74m<sup>2</sup>。

该幢建筑物为五层框架结构专家楼，建成于 1994 年，一层层高 3.4m，二层至五层平均层高 2.9m。一层大厅大理石地面，石膏板吊顶，木雕画装饰墙面，大门为无框玻璃弹簧门；二层至五层均为专家客房，室内普通地毯，墙纸涂料墙面，石膏线角，卫生间内大理石台面，地砖、墙砖

饰面，塑料扣板吊顶，中档抽水马桶，洗手池，每个客房均配置空调一台；楼梯间不锈钢栏杆扶手，大理石踏步，木制踢脚线，墙面涂料。

委估标的内建筑物为仓库和配电大楼，建筑物地基有足够承载力，无不均匀沉降，墙、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面基本完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效利用状态。维修保养状况一般。

委估标的配套设施：给水、排水、供电、通讯设施等配套齐全，委估标的围墙、停车等辅助设施完备。

### 13. 委估标的所在地块状况

#### 3.1 委估标的所在地块地形地势

委估标的所在地块地形平坦，平均地面高程 4m 左右。

#### 3.2 委估标的所在地块地质状况

委估标的所在地块工程地质条件良好，土层主要由填土层、沉积土、亚粘土等构成，工程建设时以亚粘土作为基础持力层，地基条件总体一般。

#### 3.3 委估标的日照、通风干湿状况

委估标的内建筑朝向为南北朝向，采光较好；平均日照时数 7 小时/天；通风、干湿状况好。

#### 3.4 委估标的所在地块形状与面积

委估标的所在地块为基本规则多边形，土地登记总面积 42384.0m<sup>2</sup>。

### 4. 委估标的位置及区域状况

申港镇位于江阴市西部，北滨长江，西与石桥为邻，南与武进接界，东南与南闸毗连，东与夏港接壤，因位于申港河畔而得名。澄常公路横亘镇区，申港河、新沟河纵贯全境，北通长江、南接西横河，水陆交通称便。镇区位于澄常公路与申港河的交会处，沿河、沿路两侧逐步发展，镇区内部主要道路有：人民路、申浦路、镇东路、申新路和延陵路。委

估标的临近道路。

#### 5.1 供水

委估标的所在区域供水由申港镇自来水厂提供，主供管径为 300mm，供水保障率为 95%，供水条件较优。

#### 5.2 排水

委估标的所在区域排水体制为雨污合流制；主要道路两侧排水管管径为 600mm，排水条件一般。

#### 5.3 供电

委估标的所在区域属申港变电站供电，其进线电压为 10KV，供电保证率为 95%。

#### 5.4 电讯

区域内通讯与市政通讯网相联，总通讯能力为 12288 门，交换机型号为 S1240，实装电话 9520 门，通讯线路畅通。

#### 5.5 产业集聚配套状况

委估标的所在区域地处江阴市镇澄路 1999 号，产业集聚状况较优，但同类配套企业较少。

#### 5.6 区域环境因素

委估标的所在区域无明显的大气污染源和水污染源，有一定的噪音污染源。

#### 5.7 危险设施状况

委估标的距离危险设施距离较远。

#### 5.8 周围土地利用状况

委估标的周围用地类型以工业用地为主。

#### 5.9 自然灾害影响

委估标的所在区域无自然灾害影响。

### 四、估价目的

本次估价仅为委托方江阴达创包装材料有限公司核定委估标的的资产额，进行房产转让提供客观公正的价格参考。

## 五、估价时点

2007年11月20日。

## 六、价值定义

本报告确定的委估房产的价值为该房产在估价时点的公开市场价格。

## 七、估价依据

1. 《房屋所有权证》复印件
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
5. 国家、省政府有关综合预算定额及补充定额等文件
6. 江阴市人民政府、江阴市建设局和江阴市国土资源局等颁发的有关文件及有关资料
7. 估价对象现场勘察记录
8. 委托方提供的与本次估价相关的其他资料
9. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料

## 八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

## 九、估价方法

一般而言，房地产估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、重置成本法、路线价法等。

根据评估对象的利用特点和估价目的，本次估价结合房地产估价师收集的资料情况，对委估标的采用成本法进行评估。

## 十、估价结果

经过评估，确定委估标的在 2007 年 11 月 20 日的公开市场价格为 333.89 万元，大写人民币叁佰叁拾叁万捌仟玖佰元整。

## 十一、估价人员

注册房地产估价师张 静 (签字) 张 静

注册房地产估价师肖 阳 (签字) 肖 阳

## 十二、估价作业日期

2007 年 11 月 20 日至 2007 年 11 月 21 日。

## 十三、估价报告应用的有效期

一年（自 2007 年 11 月 21 日起至 2008 年 11 月 20 日止）。

## 房产估价技术报告

### 一、个别因素说明

#### 1、委估标的位置

委估标的位于江阴市镇澄路 1999 号。

#### 2、委估标的建筑物情况

委估标的房屋共 1 幢，总建筑面积为 2369.74m<sup>2</sup>。

该幢建筑物为五层框架结构专家楼，建成于 1994 年，一楼层高 3.4m，二层至五层平均层高 2.9m。一层大厅大理石地面，石膏板吊顶，木雕画装饰墙面，大门为无框玻璃弹簧门；二层至五层均为专家客房，室内普通地毯，墙纸涂料墙面，石膏线角，卫生间内大理石台面，地砖、墙砖饰面，塑料扣板吊顶，中档抽水马桶，洗手池，每个客房均配置空调一台；楼梯间不锈钢栏杆扶手，大理石踏步，木制踢脚线，墙面涂料。

委估标的内建筑物为仓库和配电大楼，建筑物地基有足够承载力，无不均匀沉降，墙、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面基本完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效利用状态。维修保养状况一般。

委估标的配套设施：给水、排水、供电、通讯设施等配套齐全，委估标的围墙、停车等辅助设施完备。

### 二、区域因素分析

#### 1.位置

申港镇位于江阴市西部，北滨长江，西与石桥为邻，南与武进接界，东南与南闸毗连，东与夏港接壤，因位于申港河畔而得名。委估标的位于江阴市镇澄路1999号。

#### 2.交通条件

澄常公路横亘镇区，申港河、新沟河纵贯全境，北通长江、南接西

横河，水陆交通称便。镇区位于澄常公路与申港河的交会处，沿河、沿路两侧逐步发展，镇区内部主要道路有：人民路、申浦路、镇东路、申新路和延陵路。委估标的临近道路。

### 3.基础设施条件

#### 3.1 供水

委估标的所在区域供水由申港镇自来水厂提供，主供管径为 300mm，供水保障率为 95%，供水条件较优。

#### 3.2 排水

委估标的所在区域排水体制为雨污合流制；主要道路两侧排水管管径为 600mm，排水条件一般。

#### 3.3 供电

委估标的所在区域属申港变电站供电，其进线电压为 10KV，供电保证率为 95%。

#### 3.4 电讯

区域内通讯与市政通讯网相联，总通讯能力为 12288 门，交换机型号为 S1240，实装电话 9520 门，通讯线路畅通。

### 4.产业集聚配套状况

委估标的所在区域地处江阴市镇澄路 1999 号，产业集聚状况较优，但同类配套企业较少。

### 5.区域环境因素

委估标的所在区域无明显的大气污染源和水污染源，有一定的噪音污染源。

### 6.危险设施状况

委估标的距离危险设施距离较远。

### 7.周围土地利用状况

委估标的周围用地类型以工业用地为主。

### 8.自然灾害影响

委估标的所在区域无自然灾害影响。

### 三、市场背景分析

江阴地处长江入海口，是苏南重要的交通枢纽城市，拥有 35 公里长江岸线，已建成 45 个码头泊位，其中万吨级码头 19 个，形成了由石化产品、集装箱、件杂货、煤炭、粮食五大支柱货源构成的港口群，建成了长江中下游最大的石化储运基地和国家粮食储备库。已成为长江下游重要的物资集散中心。全市境内已批办来自世界 34 个国家和地区的 1400 多家“三资企业”，投资总额超过 50 亿美元，实际利用外资 26 亿美元。目前，江阴无论是传统产业，还是现代产业都面临着结构优化升级，积极参与国际分工、合作、竞争，提升自己地位的有利时机，并且具有了参与国际竞争的能力。

近几年来，江阴市工业生产稳定增长，国有工业增速领先。2001 年全部工业实现增加值 216.6 亿元，比上年增长 12%。工业结构继续调整，高新技术产业比重提高。全年高新技术产业增加值占全市工业增加值的比重达到 22%，比上年提高 2.8 个百分点。

经济开发区建设取得新进展。进区企业全年完成工业产值 109.09 亿元，外贸供货总值 15.06 亿元，自营出口额 1.84 亿美元。全年新批进区项目 60 个，其中外资项目 18 个，总投资 50.02 亿元。进区项目当年合同利用外资 4.30 亿美元，实际到帐外资 2.17 亿美元，累计到帐外资 9.01 亿美元。

随着江阴市市政府近几年对基础设施投资大幅度增加，供水、排水、供电、供气、电讯等条件的改善，道路改造步伐加快，增强了城市房地产价格潜在升值的趋势。同时，随着市场化进程的加快，政府制定了一系列的法律、法规来规范房地产市场，从而限制了土地供给总量，使城市房地产价格水平总体上稳中有升。

### 四、最高最佳使用分析

根据委估标的所处区域城市规划的要求，区域内用地类型基本以工业用地为主，同时根据委估标的所处位置和委估标的自身的特征，委估标的的实际用途从土地利用角度来看属于充分发挥了土地利用潜力，根据



区域内规划限制，结合周边房地产的利用状况，委估标的的最高最佳使用用途为工业。

## 五、估价方法选用

估价对象最佳用途为工业用途。根据评估对象的房地产利用特点和估价目的，待估对象的房产估价不适宜运用路线价法和假设开发法等进行评估；根据估价师收集的资料，本次评估采用重置成本法。

重置成本法，即：

建筑物价值=房屋重置价×成新率×建筑面积

## 六、估价测算过程

### 1.委估建筑物价格的测算

本次采用重置成本法估价，成本法的理论依据为生产费用原理及替代原理。

建筑物评估值=[基本重置单价×（1+层高增减率）+房屋勘察设计费单价+附属公共配套设施费单价+公共基础设施费单价+管理单价+财务费单价+利润单价+税金单价]×成新率×建筑面积

结合年限法计算的成新率并结合估价师实地勘察过程中的经验，综合确定该建筑物的成新率取见下表。

测算得：

表 1 评估值的计算过程

序号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	重置单价 (元/m <sup>2</sup> )	重置总价(元)	成新率	评估值(万元)
1	2369.74	1531.5	3629257	92%	333.89

房产总价为 333.89 万元。

## 七、估价结果的确定

估价人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，确定该委估房产的公开市场价格为 333.89 万元，大写人民币叁佰叁拾叁万捌仟玖佰元整。

## 附 件

- 1、房屋所有权证复印件
- 2、国有土地使用证复印件
- 3、估价机构营业执照复印件
- 4、估价机构资格证书复印件
- 5、估价人员资格证书复印件

# 房 产 估 价 报 告

估价项目名称：申达集团有限公司位于江阴市申港镇澄路

1999 号房产价格评估

受托估价单位：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

估 价 人：张 静 肖 阳

委 托 人：申达集团有限公司

估 价 日 期：2007 年 10 月 18 日至 2007 年 10 月 20 日

房产估价报告编号：苏地房估（澄）字（2007）第 300-3 号

## 目 录

一、致委托方函.....	2
二、估价师声明.....	3
三、估价的假设与限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	7
五、估价技术报告.....	12
六、附件.....	17
1、房屋所有权证复印件	
2、国有土地使用证复印件	
3、估价机构营业执照复印件	
4、估价机构资格证书复印件	
5、估价人员资格证书复印件	

## 致 委 托 方 函

申达集团有限公司：

受贵方委托，本公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对申达集团有限公司位于江阴市申港镇澄路 1999 号的房产（房权证澄字第 fsg0000436 号，房产面积为 766.86m<sup>2</sup>）进行市场价格评估，估价时点为 2007 年 10 月 18 日，估价目的是为显化房产资产额为委托方进行房产转让提供客观公正的房产价格参考。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障的条件下，于估价时点可能实现的房产公开市场价格为 76.22 万元，大写人民币柒拾陆万贰仟贰佰元整。

江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：张其宝

2007 年 10 月 20 日

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1.我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2.本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3.我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4.我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999 《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5.我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6.没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7.本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8.本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9.本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

参加本次估价的注册房地产估价师签名

2007年10月20日



## 估价的假设和限制条件

1.本报告评估结果是 2007 年 10 月 18 日的市场价值，仅适用于本评估报告之特定目的，即在估价时点预期能够成交的最好价格，它依据如下假设条件：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

(2) 委估标的能够自由地在市场上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、委托房地产的物理状态等是相对静止不变的；

(4) 委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

(5) 以委托方所确认的房地产用途评估估价对象的价值。

2.本评估报告结果不包含国有土地使用权价值，但包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的价值。

3.本次评估的房产建筑面积以委托方提供的江阴市房产管理局核发的房权证澄字第 fsg0000436 号的登记面积为依据，并经评估人员现场勘察，如面积有变化，其价值应随之作相应的调整。

4. 委估标的所在土地使用权为国有出让土地使用权，根据国务院颁发的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，对各类用途的最高土地使用年限的规定，工业用地使用年限为 50 年。

5.本估价报告不对评估房地产的权属问题负责。

6.本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能的特殊交易方法（如强制拍卖、快速贴现等）对该评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价值的影响。本报告所评估的价值随着时间及市场行情的变化，该价值需作相应的调整。

7.本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司当面同意；本公司承诺未经委托方同意，不以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律有规定的除外。

8.估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

9.本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，并对估价对象估价价值可以产生的明显影响。

## 房产估价结果报告

### 一、委托方

委托单位名称：申达集团有限公司

### 二、估价方

单位名称：江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司

单位地址：江苏省南京市汉中路 108 号 27 楼

估价资格等级：土地一级，房产一级

法人代表：张其宝

联系人：沙满玉

联系电话：0510-86838698

### 三、估价对象

#### 1. 委估房产产权情况

委估标的位于江阴市申港镇澄路 1999 号，房产标的物为申达集团有限公司投资建设，其产权人为申达集团有限公司，委估标的房屋所有权证编号为：房权证澄字第 fsg0000436 号，登记总建筑面积为 766.86m<sup>2</sup>，登记 2 幢建筑物。

#### 2. 委估房产建筑物状况

委估标的房屋共 2 幢，总建筑面积为 766.86m<sup>2</sup>。

第一幢建筑物为一层混合结构仓库，建成于 1996 年，平瓦屋面，彩板门，水磨石地面，铝合金门窗；内墙面刷涂料，外墙贴条形瓷砖，南面两间为理发店和医务室。

第二幢建筑物为二层混合结构配电大楼，层高 3.5m，建成于 1996

年，尖屋面，水泥地面，内墙刷白色涂料，外墙贴马赛克，铝合金门窗。

委估标的内建筑物为仓库和配电大楼，建筑物地基有足够承载力，无不均匀沉降，墙、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面基本完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效利用状态。维修保养状况一般。

委估标的配套设施：给水、排水、供电、通讯设施等配套齐全，委估标的围墙、停车等辅助设施完备。

### 13. 委估标的所在地块状况

#### 3.1 委估标的所在地块地形地势

委估标的所在地块地形平坦，平均地面高程 4m 左右。

#### 3.2 委估标的所在地块地质状况

委估标的所在地块工程地质条件良好，土层主要由填土层、沉积土、亚粘土等构成，工程建设时以亚粘土作为基础持力层，地基条件总体一般。

#### 3.3 委估标的日照、通风干湿状况

委估标的内建筑朝向为南北朝向，采光较好；平均日照时数 7 小时/天；通风、干湿状况好。

#### 3.4 委估标的所在地块形状与面积

委估标的所在地块为基本规则多边形，土地登记总面积 42384.0m<sup>2</sup>。

### 4. 委估标的位置及区域状况

申港镇位于江阴市西部，北滨长江，西与石桥为邻，南与武进交界，东南与南闸毗连，东与夏港接壤，因位于申港河畔而得名。澄常公路横亘镇区，申港河、新沟河纵贯全境，北通长江、南接西横河，水陆交通称便。镇区位于澄常公路与申港河的交会处，沿河、沿路两侧逐步发展，镇区内部主要道路有：人民路、申浦路、镇东路、申新路和延陵路。委估标的临近道路。

### 5.1 供水

委估标的所在区域供水由申港镇自来水厂提供，主供管径为 300mm，供水保障率为 95%，供水条件较优。

### 5.2 排水

委估标的所在区域排水体制为雨污合流制；主要道路两侧排水管管径为 600mm，排水条件一般。

### 5.3 供电

委估标的所在区域属申港变电站供电，其进线电压为 10KV，供电保证率为 95%。

### 5.4 电讯

区域内通讯与市政通讯网相联，总通讯能力为 12288 门，交换机型号为 S1240，实装电话 9520 门，通讯线路畅通。

### 5.5 产业集聚配套状况

委估标的所在区域地处江阴市申港镇镇澄路 1999 号，产业集聚状况较优，但同类配套企业较少。

### 5.6 区域环境因素

委估标的所在区域无明显的大气污染源和水污染源，有一定的噪音污染源。

### 5.7 危险设施状况

委估标的距离危险设施距离较远。

### 5.8 周围土地利用状况

委估标的周围用地类型以工业用地为主。

### 5.9 自然灾害影响

委估标的所在区域无自然灾害影响。

## 四、估价目的

本次估价仅为委托方申达集团有限公司核定委估标的的资产额，进行房产转让提供客观公正的价格参考。

## 五、估价时点

2007年10月18日。

## 六、价值定义

本报告确定的委估房产的价值为该房产在估价时点的公开市场价格。

## 七、估价依据

1. 《房屋所有权证》复印件
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
5. 国家、省政府有关综合预算定额及补充定额等文件
6. 江阴市人民政府、江阴市建设局和江阴市国土资源局等颁发的有关文件及有关资料
7. 估价对象现场勘察记录
8. 委托方提供的与本次估价相关的其他资料
9. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料

## 八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

## 九、估价方法

一般而言，房地产估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、重置成本法、路线价法等。

根据评估对象的利用特点和估价目的，本次估价结合房地产估价师

收集的资料情况，对委估标的采用成本法进行评估。

## 十、估价结果

经过评估，确定委估标的在 2007 年 10 月 18 日的公开市场价格为 76.22 万元，大写人民币柒拾陆万贰仟贰佰元整。

## 十一、估价人员

注册房地产估价师张 静 (签字) 张 静

注册房地产估价师肖 阳 (签字) 肖 阳

## 十二、估价作业日期

2007 年 10 月 18 日至 2007 年 10 月 20 日。

## 十三、估价报告应用的有效期

一年（自 2007 年 10 月 20 日起至 2008 年 10 月 19 日止）。

## 房产估价技术报告

### 一、个别因素说明

#### 1、委估标的位置

委估标的位于江阴市申港镇镇澄路 1999 号。

#### 2、委估标的建筑物情况

委估标的房屋共 2 幢，总建筑面积为 766.86m<sup>2</sup>。

第一幢建筑物为一层混合结构仓库，建成于 1996 年，平瓦屋面，彩板门，水磨石地面，铝合金门窗；内墙面刷涂料，外墙贴条形瓷砖，南面两间为理发店和医务室。

第二幢建筑物为二层混合结构配电大楼，层高 3.5m，建成于 1996 年，尖屋面，水泥地面，内墙刷白色涂料，外墙贴马赛克，铝合金门窗。

委估标的内建筑物为仓库和配电大楼，建筑物地基有足够承载力，无不均匀沉降，墙、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面基本完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效利用状态。维修保养状况一般。

委估标的配套设施：给水、排水、供电、通讯设施等配套齐全，委估标的围墙、停车等辅助设施完备。

### 二、区域因素分析

#### 1.位置

申港镇位于江阴市西部，北滨长江，西与石桥为邻，南与武进交界，东南与南闸毗连，东与夏港接壤，因位于申港河畔而得名。委估标的位于江阴市申港镇镇澄路1999号。

#### 2.交通条件

澄常公路横亘镇区，申港河、新沟河纵贯全境，北通长江、南接西横河，水陆交通称便。镇区位于澄常公路与申港河的交会处，沿河、沿



路两侧逐步发展，镇区内部主要道路有：人民路、申浦路、镇东路、申新路和延陵路。委估标的临近道路。

### 3.基础设施条件

#### 3.1 供水

委估标的所在区域供水由申港镇自来水厂提供，主供管径为 300mm，供水保障率为 95%，供水条件较优。

#### 3.2 排水

委估标的所在区域排水体制为雨污合流制；主要道路两侧排水管管径为 600mm，排水条件一般。

#### 3.3 供电

委估标的所在区域属申港变电站供电，其进线电压为 10KV，供电保证率为 95%。

#### 3.4 电讯

区域内通讯与市政通讯网相联，总通讯能力为 12288 门，交换机型号为 S1240，实装电话 9520 门，通讯线路畅通。

### 4.产业集聚配套状况

委估标的所在区域地处江阴市申港镇镇澄路 1999 号，产业集聚状况较优，但同类配套企业较少。

### 5.区域环境因素

委估标的所在区域无明显的大气污染源和水污染源，有一定的噪音污染源。

### 6.危险设施状况

委估标的距离危险设施距离较远。

### 7.周围土地利用状况

委估标的周围用地类型以工业用地为主。

### 8.自然灾害影响

委估标的所在区域无自然灾害影响。

## 三、市场背景分析

江阴地处长江入海口，是苏南重要的交通枢纽城市，拥有 35 公里长江岸线，已建成 45 个码头泊位，其中万吨级码头 19 个，形成了由石化产品、集装箱、件杂货、煤炭、粮食五大支柱货源构成的港口群，建成了长江中下游最大的石化储运基地和国家粮食储备库。已成为长江下游重要的物资集散中心。全市境内已批办来自世界 34 个国家和地区的 1400 多家“三资企业”，投资总额超过 50 亿美元，实际利用外资 26 亿美元。目前，江阴无论是传统产业，还是现代产业都面临着结构优化升级，积极参与国际分工、合作、竞争，提升自己地位的有利时机，并且具有了参与国际竞争的能力。

近几年来，江阴市工业生产稳定增长，国有工业增速领先。2001 年全部工业实现增加值 216.6 亿元，比上年增长 12%。工业结构继续调整，高新技术产业比重提高。全年高新技术产业增加值占全市工业增加值的比重达到 22%，比上年提高 2.8 个百分点。

经济开发区建设取得新进展。进区企业全年完成工业产值 109.09 亿元，外贸供货总值 15.06 亿元，自营出口额 1.84 亿美元。全年新批进区项目 60 个，其中外资项目 18 个，总投资 50.02 亿元。进区项目当年合同利用外资 4.30 亿美元，实际到帐外资 2.17 亿美元，累计到帐外资 9.01 亿美元。

随着江阴市市政府近几年对基础设施投资大幅度增加，供水、排水、供电、供气、电讯等条件的改善，道路改造步伐加快，增强了城市房地产价格潜在升值的趋势。同时，随着市场化进程的加快，政府制定了一系列的法律、法规来规范房地产市场，从而限制了土地供给总量，使城市房地产价格水平总体上稳中有升。

#### 四、最高最佳使用分析

根据委估标的所处区域城市规划的要求，区域内用地类型基本以工业用地为主，同时根据委估标的所处位置和委估标的自身的特征，委估标的的实际用途从土地利用角度来看属于充分发挥了土地利用潜力，根据区域内规划限制，结合周边房地产的利用状况，委估标的的最高最佳使

用用途为工业。

## 五、估价方法选用

估价对象最佳用途为工业用途。根据评估对象的房地产利用特点和估价目的，待估对象的房产估价不适宜运用路线价法和假设开发法等进行评估；根据估价师收集的资料，本次评估采用重置成本法。

重置成本法，即：

建筑物价值=房屋重置价×成新率×建筑面积

## 六、估价测算过程

### 1.委估建筑物价格的测算

本次采用重置成本法估价，成本法的理论依据为生产费用原理及替代原理。

建筑物评估值=[基本重置单价×(1+层高增减率)+房屋勘察设计费单价+附属公共配套设施费单价+公共基础设施费单价+管理单价+财务费单价+利润单价+税金单价]×成新率×建筑面积

结合年限法计算的成新率并结合估价师实地勘察过程中的经验，综合确定该建筑物的成新率取见下表。

测算得：

表 1 评估值的计算过程

序号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	重置单价 (元/m <sup>2</sup> )	重置总 价(元)	成新率	评估值(万元)
1	334.73	812.67	272025	90%	24.48
2	432.13	1260.24	544588	95%	51.74
合计	766.86	-	-	-	76.22

房产总价为 76.22 万元。

## 七、估价结果的确定

估价人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，确定该委估房产的公开市场价格为 76.22 万元，大写人民币柒拾陆万贰仟贰佰元整。

## 附 件

- 1、房屋所有权证复印件
- 2、国有土地使用证复印件
- 3、估价机构营业执照复印件
- 4、估价机构资格证书复印件
- 5、估价人员资格证书复印件

# 江苏申龙高科集团股份有限公司独立董事

## 关于受让土地使用权之关联交易的独立意见

本人作为江苏申龙高科集团股份有限公司独立董事，现就公司董事会审议关于控股子公司受让土地使用权之关联交易情况发表如下独立意见：

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，我们按照实事求是的原则对公司向控股股东江苏申龙创业集团有限公司受让土地使用权之关联交易情况进行了认真的检查落实，现发表如下独立意见：

江苏申龙高科集团股份有限公司于2007年11月20日在公司会议室召开公司第三届董事会第十四次会议，会议审议通过了关于受让江苏申龙创业集团有限公司两宗土地使用权的议案，作为公司独立董事，我们认真审阅了公司与此相关的报告和文件资料，现就公司受让江苏申龙创业集团有限公司两宗土地使用权事项发表以下独立意见：

一、公司本次关联交易的过程遵守国家有关法律法规，符合公司的实际情况，有利于公司的长期稳定发展。

二、本次受让相关土地使用权的议案表决时，关联董事依法回避，非关联董事表决一致同意通过。表决程序符合相关法律法规的要求和本公司章程的规定。

三、公司本次受让土地使用权的定价，是依据经具有土地房产评估资格的江苏苏地房地产咨询评估有限责任公司出具的评估报告，将评估值确定为本次交易的价格，符合国家相关规定，未损害公司及股东的利益。

鉴于以上理由，我们同意公司与江苏申龙创业集团有限公司的本次关联交易。  
(以下无正文)

独立董事：

蒋何庆、周嘉琳、沙智惠

江苏申龙高科集团股份有限公司  
二〇〇七年十一月二十日