土 地 估 价 报 告

项目名称：江西生物制品研究所位于吉安市老浒岗下2宗
土地使用权转让价格评估（江西省吉安市）
受托估价单位：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
土地估价报告编号：（重庆）金地（2008）（估）字第0020号
提交估价报告日期：二〇〇八年五月五日

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

江西生物制品研究所位于吉安市老浒岗下 2 宗土地使用权转让价格评估（江西省吉安市）

二、委托估价方

委托单位：江西生物制品研究所

单位地址：吉安市高新技术产业开发园区

法人代表：卢粤海

三、受托估价方

- 估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 单位地址：重庆市渝中区中山三路 128 号投资大厦 16 楼
- 法定代表人：谢 勇
- 联系电话：（023）63861471
- 邮政编码：400015
- 估价机构资质等级：

《土地评估中介机构注册证书》

执业范围：具备在全国范围内从事土地评估业务的资格

注 册 号：A200750001

发证机关：中国土地估价师协会

有效期限：2008 年 6 月 30 日

证书获得时间：2007 年 7 月

四、估价目的

委托方拟将委估土地使用权转让，重庆金地房地产土地资产评估有限公司接受委托，为委托方提供委估土地使用权的转让价格参考依据。

五、估价基准日

二 00 八年四月二十八日

六、估价日期

二 00 八年四月二十八日至二 00 八年五月五日

七、地价定义

委估 2 宗地相连，土地使用证登记用途均工业用地，使用权类型均为出让，截止本次评估基准日剩余土地使用年限均为 44.6 年,估价基准日开发程度均为红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及宗地红线内“五通及部分场平”（通路、通电、通水、排水、通讯及部分场地平整），实际容积率小于 1。

综上，结合本次估价目的，本次委估宗地设定地价内涵为：估价基准日为2008年4月28日，设定用途为工业、容积率为小于1、开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及宗地红线内“五通及部分场平”（通路、通电、通水、排水、通讯及部分场地平整）、剩余使用年限44.6年的出让土地使用权价格。本次估价采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象无权属瑕疵和

限制下的公开市场价格。

八、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过仔细的测算，确定价格如下:

评估土地总面积：47121 平方米

评估土地单位面积地价：391 元/平方米（取整）

评估土地总地价：1842.40 万元

大　　写：壹仟捌佰肆拾贰万肆仟元整（人民币）

宗地具体估价结果详见附表 1《土地估价结果一览表（江西省吉安市）》

附表 1　　土地估价结果一览表

估价机构：重庆金地房地产土地资产评估有限公司　　估价报告编号：（重庆）金地（2008）（估）字第 0020 号　　估价期日：2008 年 4 月 28 日
估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日 土地使用者	土地使用证编号	宗地位置	估价期日 实际用途	估价设 定用途	容 积 率	估价期日 实际开发程度	估价设定 开发程度	土地使 用年期 （年）	土地面积 （平方米）	单位面积地价 （元/平方米）	总地价 （万元）	备注
江西生物制品研究所	吉（州）国用（2002）字第 I-248号	吉安市老浒岗下	工业	工业	＜1	宗地红线外“五通”，红线内“五通及部分场平”	宗地红线外“五通”，红线内“五通及部分场平”	44.6	44,371	391	1,734.90	
江西生物制品研究所	吉（州）国用（2002）字第 I-249号	吉安市老浒岗下	工业	工业	＜1	宗地红线外“五通”，红线内“五通及部分场平”	宗地红线外“五通”，红线内“五通及部分场平”	44.6	2,750	391	107.50	
合计									47,121		1842.40	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：出让用地；

2、基础设施条件：按估价报告中设定的土地开发程度；

待估宗地基础设施条件表

表 1-1

宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	通电状况	供水状况	排水状况	通讯条件
生物研究所堆花酒厂旁 I -248 地块	部分场地平整	宗地临近吉州大道（主干道），通过支路（水泥路面）连接吉州大道	由吉安市供电局城南变电站双回路供电，输入输出电压分别为 10kv／220v，供电保障率较高	宗地内接市政管网，由吉安市自来水厂供水，供水管径φ100 毫米，宗地内已接入	宗地外雨污合流，通过排水沟（规格为[W]150cm×[H]120cm）排入赣江，宗地内为暗沟排放。	宗地外已架设市政通讯电缆，宗地内已接入
生物研究所堆花酒厂旁 I -249 地块	部分场地平整	宗地临近吉州大道（主干道），通过支路（水泥路面）连接吉州大道	由吉安市供电局城南变电站双回路供电，输入输出电压分别为 10kv／220v，供电保障率较高	宗地内接市政管网，由吉安市自来水厂供水，供水管径φ100 毫米，宗地内已接入	宗地外雨污合流，通过排水沟（规格为[W]150cm×[H]120cm）排入赣江，宗地内为暗沟排放。	宗地外已架设市政通讯电缆，宗地内已接入

3、规划限制条件：按估价报告中设定的规划限制条件；

4、影响土地价格的其他限定条件：按估价报告中的限定条件使用。

二、其他需要说明的事项：参照本报告其他“需要特殊说明的事项”。

九、土地估价师签名

姓　名	签名盖章	注册证书号
王　晶（注册土地估价师）		2003500010
廖　红（注册土地估价师）		2003500014

十、土地估价机构

估价机构负责人签字:　谢勇

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二ＯＯ八年五月五日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：江西生物制品研究所

单位地址：吉安市高新技术产业开发园区

法人代表：卢粤海

二、估价对象

估价对象为江西生物制品研究所拥有的位于江西省吉安市老浒岗下的 2 宗土地使用权，面积共计 47121 平方米。

本次所估地价的内涵是指：在评估基准日--二ＯＯ八年四月二十八日，评估设定用途为工业，评估设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及宗地红线内“五通及部分场平”（通路、通电、通水、排水、通讯及部分场地平整），实际容积率小于 1，评估面积为 47121 平方米，实际为出让用地，评估设定为出让土地使用权，剩余使用年限 44.6 年，设定容积率小于 1，上述设定条件下的土地使用权价格。

三、估价对象描述

1 土地登记状况

宗地编号	宗地证号	宗地位置	四至	使用权类型	面积(m2)	用途	终止日期
1	吉（州）国用（2002）字第 I-248 号	吉安市老浒岗下	东至浒江村、南至浒江村、西至堆花酒厂，北至山地	出让	44371	工业	2052.11.2
2	吉（州）国用（2002）字第 I-249 号	吉安市老浒岗下	东至本研究所用地、南至堆花酒厂、西至堆花酒厂，北至农地	出让	2750	工业	2052.11.2

2、土地权利状况

委估宗地的土地所有权属于国家所有。根据估价对象权利人提供的估价对象《国有土地使用证》的内容，委估土地使用权类型为出让，使用权人为江西生物制品研究所。截止估价基准日，估价对象《国有土地使用证》无设定抵押、租赁等他项权利的记载。

3、土地开发程度和利用状况

截至本次评估基准日，开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及宗地红线内“五通及部分场平”（通路、通电、通水、排水、通讯及部分场地平整）。

截止估价基准日，委估宗地上建筑物为江西生物制品研究所原办公、厂房、职工住房等，主要为 1-2 层砖木、砖混结构房屋，建筑面积共 12911.59 平方米，江西生物制品研究所已搬迁。

四、地价影响因素分析

1.一般因素

（1）地理位置

待估宗地所在地吉安市位于江西省中部，赣江中游及其支流禾水河汇合处，吉泰盆地的中心地带，东与吉水县、永丰县相连；南与兴国县为邻，西与吉安县毗邻，北与吉安县、吉水县接壤，平面地理坐标介于东经114° 5′ 44″ -115° 3′ 45″，北纬27° 1′2″ -27° 9′26″，市区距江西省会城市南昌市约220公里。

（2）自然环境

A. 地势、地貌

吉安市地貌由丘陵、低丘岗地、冲击平原和江、湖塘等组成。赣江从南至北纵贯市域腹部，将市区分为河东、河西两部分。赣江支流

禾水河从西南方向穿入市区，经神岗山麓汇入赣江。市区内神岗山峙于南，真君山和螺子山分别拱于北、西北，天华山盘于西，青原山绵延于东西，形成中低丘陵环抱，中、南河谷平原，呈盘状地形。

B. 气候、水文

吉安市地处亚热带季风湿润区，气候温和，雨量充沛，四季分明，光照充足，无霜期长。年平均气温18.3℃，年降雨量1457.5毫米，年蒸发量1060.5毫米。地下水储量为0.057亿立方米，地表水径流量为0.813亿立方米。

（3）城市性质

吉安市是一座具有2000多年历史的古城，是吉安市（原吉安地区）经济、政治和文化中心，是江西省吉安市委、市政府所在地。市区工业集中，商业繁华，科、教、文、卫、体各项社会事业发达。城区各项基础设施包括城市供水、排水、通路、公共交通、桥梁、环境卫生、园林绿化等均有一定规模和基础。

（4）行政区划

吉安市直辖吉州、青原二区，二区总面积1352.69平方公里，2006年末总人口517828人。其中青原区现辖9个乡镇，6个居委会，141个行政村，1260村民小组。土地总面积为1381.53平方公里。

（5）社会经济状况

吉安市国民经济增长较快，综合实力逐步增强。据测算，2006年完成国内生产总值351.78亿元，比上年增长13.3%，其中，第一产业增加值86.90亿元，增长3.2%；第二产业增加值138.47亿元，增长20.1%；第三产业增加值126.41亿元，增长14.1%。

随着社会经济的不断发展，该市人民生活水平明显改善，2006年末，人均收入达到3572.35元。

（6）政策因素

1999年1月1日，重新修订后的《中华人民共和国土地管理法》的正式实施。新修订的《中华人民共和国土地管理法》明确了“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策”，确立了国家实行土地用途管制制度，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护；同时提高了征用土地的补偿标准，从而增加了取得土地的成本。

2001年吉安市土地储备交易中心的成立，将吉安市中心城市规划区内需盘活的土地通过收回、收购、置换和征用等方式予以储存，并通过前期开发，盘活存量土地资产，优化配置土地资源，强化了政府对土地一级市场的高度垄断。

2002年3月25日起，吉安市政府全面冻结中心城区城南新区2.65平方公里内原有建设用地的改、扩建及土地转让等交易行为，并不再审批城南新区内的新增集体建设用地项目。

2002年7月1日，《招标、拍卖或挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第11号）正式实施，《规定》中要求经营性土地必须以招标、拍卖或挂牌方式出让。

由于以上国家和地方土地使用政策的施行，使吉安市城市地价总体水平有所上扬。

2.区域因素

（1）位置

待估宗地所在地吉州区土地面积7.904公顷，东临赣江，南、西均与吉安县相连，北与吉安县、青原区毗邻。

（2）交通

吉州区交通发达，对外交通主要以公路、铁路（离吉安火车站约5公里）为主，水路（赣江）为辅，区内的交通主要以井冈山大道、沿江路、吉州大道为南北轴线，通过韶山路、鹭洲路、阳明路、中山路、吉福路、广场路及人民路等东西轴线辐射到整个城区。城区通过105国道、319国道和京九铁路与外界联系，京九铁路为国家级南北综合运输大通道。

区域内公交线路主要有1路（阳明西路口-余家河）、2路（城北车站-火车站）、3路（吉州区-兴桥镇）、6路（往造纸厂）、7路（西苑小区-庐境园）、8路（阳明西路-青原山）、9路（吉州区内环线）、10路（大环城）、13路（阳明西路-天玉镇）、16路（吉州区-华能电厂）、17路（吉州区-长塘镇）、101（吉州-墩厚）等。

（3）基础设施条件

A. 供电

区域电源来自吉州区供电网，吉州区供电条件较好。有神岗山电站和城北电厂，变压器容量分别为60千伏安和128千伏安。供电保证率在95%以上。

B. 供水

区域供水来自吉安市供水网，吉安市供水能力为20.5万吨/日，用水普及率为96.39%，水源站来自地表水，即赣江，城市水网络，以网状为主布置，用水保证率在95%以上。

C. 排水

区境内排水方式为雨污合流，通过排水管线直接排入赣江。

D. 通讯

区域通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路。吉州区已拥有微波、光缆、程控等先进通讯技术，实现了国

际、国内长途直拨、市话普及率51.74%,市区电话机交换机总容量33822门，长途业务电路1045路，通讯线路畅通。

（4）环境条件

随着吉安市花园城市建设的实施，吉州区内各交通道路两侧绿化、亮化工程投入的加大，区域内的“三废”污染得到了有效的控制，主要污染物SO2、NO2、烟尘、空气浮粒及水污染的危害程度减小，空气环境质量得到了较大的改善。

3.个别因素分析

估价对象共计2宗地，2宗地相连，位于吉安市老浒岗下，面积共计47121平方米。

（1）宗地条件

A、位置条件: 委估宗地位于吉安市老浒岗下，地处吉州大道边上，与堆花酒厂相邻，距公交车站点约 500 米，距市中心约 2.5 公里，距火车站约 3 公里，作为工业用地其地理位置较优。

B、宗地面积、形状

估价对象土地总面积为47121平方米，宗地面积对土地利用无影响，宗地形状较规则，对宗地利用无影响。

C、地形地质条件: 地势有一定起伏，区域内无不良地质构造，对宗地利用无影响。

D、环境条件

环境一般（主要是工业污染,定级分值为60分）

E、产业集聚度

宗地周边工业企业分布一般，产业集聚程度一般。

（2）土地利用状况

A、土地最佳用途:

待估2宗地法定用途和实际用途均为工业，本次估价结合本次估价目的，设定工业用途是估价对象的最佳用途。

B、建筑容积率：估价中设定的容积率<1。

C、土地开发程度和地上建筑物状况

截至本次评估基准日，开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及宗地红线内“五通及部分场平”（通路、通电、通水、排水、通讯及部分场地平整）。

截止估价基准日，委估宗地上建筑物为江西生物制品研究所原办公、厂房、职工住房等，主要为1-2层砖木、砖混结构房屋，建筑面积共12911.59平方米，江西生物制品研究所已搬迁。

（3）基础设施条件:

委估宗地位于城市边缘，在城市规划区范围内，地处吉州大道（主干道）边上，有公交车通达，对内对外交通较为便捷，区域内通信、电力、自来水等基础设施完备，保证程度较高。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）有关法律法规、行政规章及政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第八号);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

3、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/T18508-2001);

4、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》（国土资发[2001]44号);

5、《吉安市城区土地定级估价报告》;

6、吉安市人民政府“关于中心城区征地补偿标准的批复”（吉府字［2007］74号);

7、估价人员从当地有关行政事业单位查询获取的征地管理费、耕地开垦费、耕地占用税等资料;

8、关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发〔2006〕307号);

（二）技术规程

中华人民共和国国家标准 GB/T 18508--2001《城镇土地估价规程》;

（三）委托方提供的有关评估对象的资料

委托方提供的《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》

及其涉及估价对象的其它有关文件、图表和资料;

（四）受托估价方掌握的有关资料及估价人员实地调查资料

1、估价对象所在区域的区位条件资料;

2、评估对象所在区域交通状况、环境条件资料;

3、评估对象位置、地形、基础设施资料;

4、评估对象土地现状及周边环境照片。

二、土地估价

1 估价原则

土地评估应遵循公开、公正、公平的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则:

1.1 合法原则: 土地估价必须以拥有土地的合法使用权为前提，以及在城市规划的用途、容积率、覆盖率、建筑高度及建筑风格等限制范围内进行。

1.2 最高最佳使用原则: 该原则是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，即评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益或社会效益的使用方式的估价结果。

1.3 需要与供给原则: 由于土地具有地理位置的固定性、不增性等自然特性，使其不同于一般商品，其价格的独占性较强，因此供求均衡法则对土地没有象对其他商品同样的约束力，主要表现在土地价格易形成垄断性，而且形成于不完全的竞争市场，所以在进行供求分析时，除应充分考虑土地的上述特点外，还应考虑时间因素作动态分析，同时以预期收益原则及变动原则、竞争原则为基础，而且这种供求状

况主要是指当地同类土地市场的供求状况。

1.4 变动原则：地价受自然、经济、社会及政治等诸多因素影响，因此在土地估价过程中，要充分考虑影响地价的多种因素，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，并注意各因素之间的因果关系及其变动规律，进行综合分析，以便对将来的地价变动作出准确预测，同时修订到估价期日的标准水平，以求取准确合理、切合实际的地价。

1.5 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、假设开发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，在估价过程中，要按照国家和地方的有关规定，恪守客观、科学、合法的原则进行土地价格评估。做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

2 估价方法与估价过程

2.1 估价思路

根据评估对象区域地产市场情况，估价对象所处区域地产市场发育不成熟，交易案例较少，仅有的几个交易案例和估价对象在土地用途、开发程度、个别因素等环节上区别较大，可比性不强，故不采用

市场比较法。委估宗地为为国有出让工业土地，位于城市边缘，周边地区大多为农用地，近年来周边征地情况较多，征地成本资料较易收集，可采用成本逼近法进行测算。委估宗地为工业用地，位于吉安市公布的基准地价覆盖范围以内，可采用基准地价系数修正法进行评估。故本次估价采用成本逼近法和基准地价系数修正法评估，最后分析估价结果，作出评估结论。

委估二宗地地相连，且宗地条件等类同，估价测算过程中将二宗地合一评估。

2.2 成本逼近法

2.2.1 评估思路

成本逼近法是以土地取得费,土地开发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所有权收益来确定土地价格的估价方法。

2.2 基本公式

地价 =（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×土地使用年限修正系数 × 区位修正系数

2.3 地价测算

单位地价= 362 元／平方米

2.3 基准地价系数修正法

2.3.1 评估思路

基准地价系数修正法是指根据宗地所在的土地级别、土地利用条件和开发程度，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素

和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，再对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时根据基准地价评估期日和使用年限分别对待估宗地的评估期日和使用年限进行修正，求得待估宗地在估价期日的价格。吉安市1999年完成并通过了“吉安市城区基准地价”，根据《吉安市城区土地定级估价报告》，工业用地的计算公式为:

3.2 基本公式

待估宗地地价 = $P \times (1+\Sigma) \times A_{期日} \times A_{年期} \times A_1 \times A_2 \times A_3 \times A_4 \times +F$

P- - 宗地所在级别的基准地价

Σ- - 影响地价的区域因素修正系数之和

$A_{期日}$ 期日修正系数

$A_{年期}$ 年期修正系数

A_1 面积修正系数

A_2 现状修正系数

A_3 规划限制条件修正系数

A_4 产业集聚程度修正系数

F 土地开发程度差异修正

2.1.1、基准地价部分成果介绍及内涵

吉安市城区土地基准地价标准

单位: 元/平方米

用途	I	II	III	IV	V
商业	1640	1050	580	390	220
住宅	610	520	420	350	250
工业	420	370	280	220	120

基准地价内涵为:

基准日：1999年6月9日;

土地使用年限：商业40、住宅70、工业50年;

土地开发程度：商业、住宅用地设定为宗地红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”；工业用地设定为宗地红线外“三通”（通路、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”；

土地权利状况：有偿使用条件下各用途土地国家法定最高出让年期的土地使用价格。

3.3 地价测算

单位地价=420元／平方米

三、地价确定

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价原则，结合估价对象情况，我们采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行综合测算，两者的估价结果有差异。成本逼近法估价结果是以目前土地的平均取得成本为基础而得到的，是一种成本累加而形成的成本价格；基准地价系数修正法估价结果是根据替代原则，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格，是一种比较价格。

分析二种方法测算结果，二种方法测算的单位地价相差不大，经评估人员综合分析，取二种方法测算结果的算数平均数作为最终的估价结果,则:

评估单价＝（420+362）/2

=391.00元/平方米

评估总价＝391.00×47,121.00＝18424000元

2、估价结果确定

评估土地总面积：47121 平方米

评估土地单位面积地价：391 元/平方米（取整）

评估土地总地价：1842.40 万元（人民币）

大　　写：壹仟捌佰肆拾贰万肆仟元整（人民币）

第四部分 附 件

附件一：估价机构资质证书复印件

附件二：估价机构营业执照复印件

附件三：估价人员资格证书复印件

附件四：评估对象权属证明复印件

附件五：评估对象现状利用照片

附件六：评估对象位置标图