土 地 估 价 报 告

项目名称: 江苏小天鹅集团有限公司位于无锡高新技术产业开发区 74#-B、76#地块的一宗工业用地国有出让土地使用权显化资产价格评估（无锡市）

受托估价单位：江苏金宁达不动产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：江苏金宁达（2006）（估）字第 422 号

提交估价报告日期：二〇〇六年九月五日

土 地 估 价 报 告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

江苏小天鹅集团有限公司位于无锡高新技术产业开发区 74#-B、76#地块的一宗工业用地国有出让土地使用权显化资产价格评估（无锡市）

二、委托估价方

委托单位：江苏小天鹅集团有限公司

单位地址：无锡市惠钱路 67 号

法人代表：朱德坤

邮编：214000

三、估价目的

评估待估宗地在估价期日二〇〇六年八月二十九日，设定待估宗地开发程度为宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯 “五通”和宗地红线内达到场地平整“一平”，用途为工业用地，使用年期为剩余使用年限 44.75 年，面积为 158778.6m^2 的国有出让土地使用权价格，为江苏小天鹅集团有限公司显化待估宗地国有出让土地使用权资产提供客观、公正的土地价格标准。

四、估价基准日

二〇〇六年八月二十九日

五、估价日期

二〇〇六年八月二十九日至二〇〇六年九月五日

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在估价基准日二〇〇六年八月二十九日，现状土地利用条件下，设定土地开发程度为宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯 “五通”和宗地红线内达到场地平整“一平”，用途设定为工业用地，使用年期为剩余使用年限 44.75 年的国有出让土地使用权价格。

2. 待估宗地现状用途与实际开发程度

根据委托方提供的土地登记资料——编号为锡新国用（2004）字第 58 号《国有土地使用证》，土地登记使用者为江苏小天鹅集团有限公司，土地登记用途为工业用地。宗地实际开发程度为：宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯 “五通”和宗地红线内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整“五通一平”的开发水平。

3. 土地估价所设定的用途与土地开发程度

经估价师实地核查，待估宗地规划用途与登记用途一致，本次估价设定用途为工业用地，由于宗地红线内“五通”土地开发费已计入其他资产，根据不重不漏原则，本次评估设定待估宗地开发程度为宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯 “五通”和宗地红线内达到场地平整“一平”的开发水平。

4. 土地利用现状及规划利用条件

依据无锡市人民政府制定的《无锡市土地利用总体规划》，在估价基准日，待估宗地现状用途为工业用地，规划用途为工业用地，现状与规划用途一致。

七、估价结果

本次评估对象是位于无锡国家高新技术产业开发区 74#-B、76#地块的一宗工业用地的国有出让土地使用权。根据编号为锡新国用（2004）字第 58 号《国有土地使用证》，登记土地使用者为江苏小天鹅集团有限公司，土地登记用途为工业用地，土地登记面积为 397147.9m^2，地号为 6-03-013-035，土地使用权类型为国有出让土地使用权，终止日期为 2051 年 5 月 29 日，本次委托方拟显化资产该宗地 A 块内的 158778.6 m^2 国有出让土地使用权。故在估价基准日二〇〇六年八月二十九日，依据估价目的，设定待估宗地开发程度为宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯 “五通”和宗地红线内达到场地平整“一平”，设定用途为工业用地，设定使用年期为剩余使用年限 44.75 年的国有出让土地使用权单位土地面积价格为 484.28 元/m^2 元/m^2，即每平方米土地价格为人民币肆佰捌拾肆圆贰角捌分；评估土地面积为 158778.6 m^2，总地价为 7689.33 万元（四舍五入，取整至百元），即人民币柒仟陆佰捌拾玖万叁仟叁佰圆整。

具体估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。

表1 土地估价结果一览表

估价机构：江苏金宁达不动产评估咨询有限公司　　估价报告编号：江苏金宁达（2006）（估）字第422号　　估价基准日：二〇〇六年八月二十九日　　土地使用权性质：国有出让

估价基准日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	实际用途	设定用途	容积率	估价基准日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限/年	评估面积（平方米）	单位面积地价（元/平方米）	总地价（万元）	备注
江苏小天鹅集团有限公司	1	无锡国家高新技术产业开发区74＃B、76#地块	锡新国用（2004）字第 58号	无锡国家高新技术产业开发区	工业用地	工业用地	≤1.2	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”，宗地红线内通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整“五通一平”	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”，宗地红线内场地平整“一平”	44.75	158778.6	484.28	7689.33	宗地总面积为397147.9 m²，评估土地面积为A块扣除建筑物占地面积39795.3m² 后的剩余面积158778.6m²。

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：在估价期日，待估宗地中面积为198573.9m^{2}的土地（即A块）已设定抵押权，抵押终止日期为2005年12月15日。

2、基础设施条件：

(1)宗地红线外基础设施条件：

周围道路状况：优；　　排水状况：优；

供水状况：优；　　电讯条件：优；

供电状况：优。

(2)宗地红线内基础设施条件：

地面平整状况：平整。

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：

评估报告自提交报告之日起半年内有效，评估价格为江苏小天鹅集团有限公司显化待估宗地国有出让土地使用权资产提供客观、公正的土地价格依据。

估价机构：江苏金宁达不动产评估咨询有限公司

二〇〇六年九月五日

八、土地估价师签字

1.土地估价师李剑波签字_____，证书号：93100052

2.土地估价师周进明签字_____，证书号：93100078

九、土地估价机构

江苏金宁达不动产评估咨询有限公司

估价机构负责人签字：

二〇〇六年九月五日

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：江苏小天鹅集团有限公司

单位地址：无锡市惠钱路 67 号

法人代表：朱德坤

邮编：214000

二、估价对象

本次评估对象是位于无锡国家高新技术产业开发区 74#-B、76#地块的一宗工业用地的国有出让土地使用权。根据编号为锡新国用（2004）字第 58 号《国有土地使用证》，登记土地使用者为江苏小天鹅集团有限公司，土地登记用途为工业用地，土地登记面积为 397147.9m^2，地号为 6-03-013-035，土地使用权类型为国有出让土地使用权，终止日期为 2051 年 5 月 29 日，本次委托方拟显化资产该宗地 A 块内的 158778.6 m^2 国有出让土地使用权。故在估价基准日二〇〇六年八月二十九日，依据估价目的，设定待估宗地开发程度为宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯 “五通”和宗地红线内达到场地平整“一平”，设定用途为工业用地，设定使用年期为剩余使用年限 44.75 年。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

1.1 宗地来源及历史沿革：江苏小天鹅集团有限公司以出让方式取得待估宗地国有出让土地使用权，并领取了编号为锡新国用（2004）字第 58 号《国有土地使用证》，沿用至今。

1.2 宗地位置：无锡国家高新技术产业开发区。

1.3 宗地用途：土地登记用途为工业用地，现状用途为工业用地，设定用途为工业用地。

1.4 宗地四至：东至：长江南路；南至：河道；西至：珠江路；北至：河道。

1.5 宗地面积：土地登记面积为 397147.9m^2（分为 A、B 块，A 块面积为 198573.9m^2，B 块面积为 198574.0 m^2），评估土地面积为 158778.6m^2（A 块扣除建筑物占地面积 39795.3m^2）。

1.6 宗地土地级别：无锡市市区六级地。

1.7 宗地权属状况及权属变更：权属性质为国有出让土地使用权，土地使用者为江苏小天鹅集团有限公司。

1.8 土地登记证书号：缺。

1.9 国有土地使用证编号：锡新国用（2004）字第 58 号。

1.10 地籍图号：487.25-507.25；487.75-507.75；487.25-508.25；486.75-507.75；487.25-507.75。

1.11 宗地号：6-03-013-035。

2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价基准日，待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：根据编号为锡新国用（2004）字第 58 号《国有土地使用证》，登记待估宗地的土地使用者为江苏小天鹅集团有限公司，使用权类型为国有出让土地使用权，终止日期为 2051 年 5 月 29 日。在估价基准日二〇〇六年八月二十九日，待估宗地土地权属、使用年期等与土地登记内容一致，未进行变更。

2.3 土地他项权利：在估价期日，待估宗地中面积为 198573.9m^2 的土地（即 A 块）已设定抵押权，抵押终止日期为 2005 年 12 月 15 日。

3. 土地利用状况

待估宗地A块内有占地面积为39795.3 m^2的建筑已建成投入使用。

四、地价影响因素分析

1.一般因素

1.1 自然因素

1.1.1 城市地理位置与行政区划

无锡东邻苏州、上海，西接常州、南京，南靠浙江、安徽，北枕长江，中抱太湖。地处长江三角洲经济核心区，苏锡常都市圈的中心部位。

无锡市域含无锡市区、江阴市、宜兴市，总面积4787.6平方公里。无锡市区下辖崇安区、南长区、北塘区、滨湖区、锡山区、惠山区和无锡新区，城市规划面积达1658平方公里，其中城区面积707平方公里（不含太湖水域面积）。

1.1.2 自然条件和土地资源

无锡境内以平原为主，地势低平，地面高程大多在5m以下。境内散布有一些低山丘陵。地处北亚热带南部，气候温和湿润，四季分明。全年以东南风为多。

境内河网稠密，湖泊众多。京杭大运河穿越市区，北有锡澄河等入江水道，南有梁溪河等入湖水道，市区的北新河、环城河、外城河、耕读河均与大运河相连。

无锡是一个人多地少的经济发达地区，人均耕地不足一亩地，近年来无锡的硬环境建设更加出色，政府的招商引资力度也在不断加大，工业建设用地需求十分旺盛，但是2004年全市农用地转用指标为25300亩而无锡2005年度农用地转用计划9480亩(其中耕地转用计划6160亩)，市级预留重点独立选址建设项目用地4580亩（其中耕地转用计划3550亩），分配给市区各地的农用地转用计划共4900亩（其

中耕地转用计划2610亩），其中：江阴市1250亩，宜兴市1100亩，锡山区500亩，惠山区500亩，滨湖区500亩，新区900亩（含太湖科技园区150亩），崇安区50亩，南长区50亩，北塘区50亩。所以滨湖区用地指标显得更加突出。

1.2 社会因素

1.2.1 人口数量与家庭规模

截止2005年底,全市户籍人口为年末全市户籍人口为452.84万人，人口出生率 7.36‰，人口死亡率 6.69‰，人口自然增长率为 0.67‰，目前，居民家庭结构以3~5人的中小型家庭为主。

1.2.2 城市建设与公共设施建设

无锡市2005年重点工程有力推进。“六纵二横”城市主骨架道路建设进展顺利，新 312 国道、高浪东路、五爱路、凤宾路及金城公铁立交竣工等投用,100条背街小巷完成整治,农村公路建设完成139公里。全年完成新（改）建道路长度47公里，面积134万平方公里，新（改）建大小桥、涵52座。城市建成区面积进一步扩大，达193平方公里。

公用设施更加完备。新辟公交线路5条,延伸优化公交线路13条,新增、更新公交车辆 181 辆，新增公交站棚 100 个。城市管道燃气家庭用户 26.7 万户，其中天然气用户 15.7 万户；瓶装液化气用户 46.4 万户。居民燃气普及率为95%。自来水日供水能力达145.6万吨，供水总量28710万吨。全市全社会用电量337.05亿万千瓦时，增长16.4%，其中工业用电286.55亿千瓦时，增长16.0%；城乡居民生活用点24.71亿千瓦时，增长21.7%。

城市环境质量进一步改善。全年全市环境空气质量良好以上天数占总天数的比例达到88.5%，饮用水源水质达标率100%，全市工业废水排放达标率达到 96%以上。全市建成各级环境检测站 6 个，烟尘控制区9个，面积413.2平方公里；环境噪声达标区9个，面积353.4平

方公里。

1.2.3 居民生活方式

①居住方式：目前无锡市居民家庭以 3 口之家的核心家庭为主，户平均居住面积为 56 平方米。由于家庭平均居住时间比较短，所以这种居住形式正在调整中。

②消费方式：无锡市居民目前的整体消费水平比较高，消费结构也趋向小康，恩格儿系数达到 30%。家庭消费结构可以分为传统消费型和现代消费型，两类家庭消费类型在总人口中比例基本相当。

③工作方式：目前无锡市从事传统服务和制造业的居民和从事信息密集型服务业的居民比例相当，但是传统服务和制造业仍然占主要地位。

④出行方式：步行和公共交通仍然是人们通勤的主要方式。但是出租车和私家车已经成为高收入阶层所选择的主要通勤方式。居民在选择通勤的交通方式的时候最注重的是交通时间和交通费用。

⑤休闲方式：无锡市居民目前工作日的休闲时间大多在 2 个小时以内。各个收入阶层的人群工作日休闲时间的分布趋势大体相同。各种学历的人群工作日休闲时间的分布趋势大体相同，但是随着休闲时间的增加，高学历的人群比例越来越小。

1.3 经济因素

1.3.1 城镇的性质和国际化程度

无锡作为全国重要的经济中心，区域性交通枢纽及现代物流中心和国内外著名旅游胜地，历来商贾云集，为外商青睐之地。进入“十五”以后，以接受上海都市圈的辐射和外商投资为工作重点，进一步提高对外开放程度。2005 年全年新批外资项目 811 个，协议注册外资 78.39 亿美元，同比增长 20.3%，到位注册外资 25.17 亿美元，同比增长 20.1%，按商务部确认口径，到位注册外资 20 亿美元。新批超千万美元项目 449

个，协议注册外资 76.45 亿美元，占全市比重的 97.5%。服务业利用外资快速发展，协议注册外资 15.34 亿美元，同比增长 46.3%，占全市的比重达到 19.6%。

1.3.2 地区经济增长

2005 年全市实现地区生产总值 2805 亿元，按可比价格计算，比上年增长 15.1%。其中第一产业增长 3.6%；第二产业增长 15.7%；第三产业增长 14.8%。二、三产业增加值占全市生产总值的比重达到 98.2%，比上年提高 0.2 个百分点。

1.3.3 财政金融状况与利率水平

2004 年 10 月 29 日，中国人民银行上调金融机构人民币存、贷款的利率。金融机构各项存款年利率在现行基础上平均上调 0.27 个百分点，此次上调人民币基准利率有利于进一步发挥经济手段在资源配置和宏观调控中的作用；有利于防止企业过多占压资金，缓解部分企业流动资金紧张状况，减少资金体外循环；有利于优化经济结构，提高经济效益，保持国民经济持续、快速、协调、健康发展的良好势头。

2005 年全市财政金融形势主要呈现以下几点:

财政收入大幅增加，全市完成财政总收入 421.8 亿元，同口径增长 19.0%。财政收入占生产总值的比重为 15.0%。其中一般预算收入 181.68 亿元，同口径增长 24.2%。

金融机构存贷款规模迅速扩大，年末金融机构各项人民币存款余额达 3222.39 亿元，增长 22.1%；各项人民币贷款 2183.41 亿元，增长 21.0%。存款中，企业存款余额 1140.37 亿元，增长 14.4%；城乡居民储蓄存款余额 1410.15 亿元，增长 21.5%。贷款中，短期贷款 1302.24 亿元，增长 12.1%；中长期贷款 526.61 亿元，增长 23.9%，其中个人中长期消费贷款 176.50 亿元，增长 16.1%。全年银行现金收入 7863.17 亿元，增长 16.5%；现金支出 7984.22 亿元，增长 16.6%；全年现金净

投放 121.05 亿元。

1.3.4 交通体系

无锡市对外交通便捷。具有沿江（长江）、靠港（黄田港）、临湖（太湖）和临近上海的优势。京沪铁路、沪宁高速公路、长江及京杭大运河横亘东西，锡澄、锡宜公路、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。京杭运河、锡澄运河等水运干线贯通长江、太湖水系，组成密集的水运网络。

无锡市区道路为“环形放射式”道路交通网络。“内环”、“中环”、“外环”路与 312 国道，沪宁、锡澄、锡宜高速公路以及港口、车站等快速互通，交通便利。

1.3.5 产业结构与服务业的发展前景

截止年底，全市产业结构已调整为 3.6∶54.9∶41.5。根据《无锡市城市总体规划》，到 2005 年，GDP 年均增长 10%以上，达到 11300 亿元左右，人均 GDP 达到 43000 元左右，按现行汇率折算约为 5000 美元，率先进入富裕型社会。商业服务业发达并具有良好的发展前景。

1.3.6 工资水平

居民收入稳步增长。全市城镇集体以上单位在岗职工年平均工资 25602 元，增长 15.7%。市区城市居民人均可支配收入 16005 元，同比增长 17.8%。农民人均纯收入 8004 元，增长 12.5%。平均每百户城市居民家庭拥有彩电 177 台、家用电冰箱 100 台、空调 160 台、电脑 62 台、家用摄像机 3 台、移动电话 144 部。每百户农村居民家庭拥有彩电 152 台、冰箱 81 台、洗衣机 99 台、空调 109 台、移动电话 162 部、电脑 19 台。从支出结构看，居民在对食品等基本支出得到满足的同时，消费重点开始向衣着、娱乐教育、交通通讯等方向转移。

1.4 行政因素

1.4.1 城市规划

跨入二十一世纪，在经济一体化的国际经济社会背景下，无锡市提出建设特大城市的要求。根据无锡市城市总体规划（2001—2020），无锡市未来的城市性质定位为全国重要的经济中心、区域性的交通枢纽和国内外著名的旅游胜地。城市发展体现—南拓北展、东整西优的主线，其中南拓系城市未来发展的主导方向，建设滨湖新城、生态城市。新的城市范围包含市域、城市规划区（市区）和中心城。中心城为无锡市集中连接建设地区，将形成“七片一带”的总体布局结构，构筑“山水城市”一体的城市总体框架，形成 1 个一级中心（现有城区核心部分）、3 个次级中心（东亭、蠡溪及湖滨新城）和 9 个三级中心等为主的城市中心体系。随着建设特大城市框架的拉开。城市规划中对现有的综合交通体系、绿地系统、城市景观、历史文化遗产保护、旅游资源、市政基础设施等全面进行改造、整合，以提升无锡的形象和湖滨城的特色。

1.4.2 房地产市场状况

（1）市场供需状况

①土地供应：无锡由于经济发达，工业发展较快，政府的招商引资决心又大，近年来无锡地区的工业用地增长十分迅速，目前无锡部分地区为了十分合理利用土地和节约土地，提高土地的利用效率除了在项目的立项上加大投资要求外，还在部分地区将尝试工业用地的招标拍卖。今年无锡工业用地的供求关系十分紧张。土地出让成交方式主要采用公开招标、拍卖等方式。

②房地产开发投资：2005 年房地产开发平稳发展。全年房地产业实现增加值 101 亿元，同比增长 16.0%。完成房地产开发投资 226.79 亿元，增长 16.0%，商品房施工面积为 1853.09 万平方米，增长 19.7%，竣工面积 569.53 万平方米，增长 17.8%。房地产业发展健康，全年商

品房销售额 129.03 亿元，增长 24.2%。

（2）房市主要特点:

2005 年国务院提出加强房地产市场引导和调控八项措施、建设部等七部委联合发布了《关于做好稳定住房价格工作的意见》，我市《关于切实稳定住房价格促进房地产业健康发展的意见》也相继实施，市场竞争规则不断完善，市场检测范围不断扩大。2005 年无锡房地产市场特点主要表现在以下几个方面:

① 中低价位住房供应量明显增多，市场供给结构进一步优化。

今年以来，我市新开工面积持续增长，新增商品房经核准上市预售量不断增加，年商品房供销比为 1.38∶1，保证了市场的充足供给。至 2005 年四季度，商品住宅空置房面积 16.9 万平方米。根据网上备案数据，今年可售楼盘（含 04 年结余面积）中，4000 以下的楼盘占了 52%，其中下半年比上半年增加 17.89%，占核准销售楼盘的 57.81%，全年中低价位住房供应量明显增多。经济适用房核准预销售 24.83 万平方米，比去年下降 44.65%。

②市场主体日渐理性，房价逐步趋于稳定。

不论是开发主体还是消费者，其投资与消费日渐理性，价格不断向价值回归，2005 年全市商品住宅均值涨幅同比下降 8 个百分点。特别是下半年受政策调控效果明显，其中三、四季度环比涨幅均在百分之一以下，房价趋于稳定，市场行为趋于理性。

经营环境进一步优化，开发商更加重视质量、品牌和资本竞争。

③经营环境进一步优化，开发商更加重视质量、品牌和资本竞争。

在政府的引导和社会的关注下，房地产经营环境进一步优化，开发企业经营走向平等竞争，质量、品牌和资本竞争已经成为房地产企业竞争的基础。缺少土地和资金支撑的中小开发商、不具备专业素质

和能力的企业在洗牌重组中出局，囤积土地而无力融资的企业需要选择与有资金和实力的开发商进行合作开发，仅从秋季房交会参展开发企业中统计，外地知名大企业占无锡开发企业的 1/3 以上，对我市开发楼盘品质的提升起到了一定的推动作用。

（3）房地产价格走势

经过几年的持续上涨，无锡市区的住宅商品房目前均价为 3571 元/ m^2,但此均价已经涵盖了新区、锡山、惠山等城郊边远地区中低价位商品房;而中心区、临湖地区的新推楼盘已超过 5000 元/平方米,房价上涨的压力已经很大;而供求关系的变化,也决定了未来两三年内房价难以继续高速上涨.随着成本的上升和城镇居民收入的增加,预计 2006 年房价将呈“高位小幅平稳增长”的态势，增幅有望控制在 5%左右。

1.4.3 房地产租金与税收政策

根据江苏省地方税务局关于印发《关于建筑业营业税征收管理暂行办法》的通知，对涉及以下业务的单位和个人征收税率 3%的建筑业营业税：（1）对不动产的修缮业务；（2）外购（或代为采购）建筑、装潢材料、机器设备并负责安装业务；（3）销售自建的建筑物。

此外，凡属个人销售其购买并居住超过一年的普通住宅及自建自用住房的可到主管地方税务机关开具发票办理减免税。

2. 区域因素

2.1 区域位置

待估宗地所在区域位于无锡市区南部，地处无锡国家高新技术产业开发区，处于无锡市市区六级地。

2.2 交通条件

2.2.1 道路状况

待估宗地所在区域道路类型以主干道为主，主干道一般为双向四车道，中间有隔离绿岛，区域内交通型主干道江海路、长江南路、珠

江路等。

2.2.2 交通便捷程度

待估宗地所在区域内有 2 条公交线路。

2.2.3 对外交通状况

待估宗地所在区域无对交外通设施。

2.2.4 路网密度

待估宗地所在区域路主要为＃字型路网，密度高。

2.3 基础设施状况

2.3.1 供水状况

待估宗地所在区域由无锡市自来水公司供水；供水保证率 98%；供水条件优。

2.3.2 供电状况

待估宗地所在区域由无锡供电公司供电；骨干输电线路 10kv；供电保证率 98%；供电条件优。

2.3.3 排水状况

待估宗地所在区域排水体制为雨污分流制；主排水管线管径 800-1000mm，排水较通畅，排水条件较优。

2.3.4 电讯状况

待估宗地所在区域属江苏电信公司无锡分公司服务区；电话交换方式采用数字程控交换；电讯条件较优。

2.3.5 供气条件

待估宗地所在区域无市政供气设施。

2.3.6 供暖条件

待估宗地所在区域无市政供暖设施。

2.4 区域环境状况

2.4.1 大气环境：待估宗地所在区域为无锡高新技术产业园，限制

污染企业进驻，大气污染较少，大气环境质量较优。

2.4.2 水环境：待估宗地所在区域无明显的水污染，水环境质量优。

2.4.3 声环境：待估宗地所在区域有交通噪声等噪声污染，声环境质量一般。

2.4.4 污染排放及治理状况

待估宗地所在区域污染物排放基本达标，污染治理状况较优。

2.4.4 危险设施状况：待估宗地所在区域无危险设施，危险设施对待估宗地所在区域土地利用无影响。

2.5 自然条件

2.5.1 地形状况：待估宗地所在区域地处平原，地形为平坦，地面起伏较小。

2.5.2 自然灾害状况：待估宗地所在区域不受洪涝灾害、地质灾害等自然灾害影响。

2.5.3 自然条件：综上所述，待估宗地所在区域自然条件总体较优。

2.6 工业区成熟度

2.6.1 工业区类型

待估宗地所在区域处于新区工业园，区域内工业企业数量较多，主要为电子、冶金、轻工，高新产业等。

2.6.2 产业集聚类型

待估宗地所在区域工业以高新技术产业为主，企业间产业联系较好。

2.6.3 工业集聚程度

区域内工业集聚程度优。

2.6.4 工业配套协作状况

区域内工业配套协作状况较优。

2.6.5 工业发展潜力及趋势

待估宗地所在区域为工业园区，工业发展潜力较好。

2.7 行政因素

2.7.1 区域总体规划状况

根据《无锡市城市总体规划》，待估宗地所在区域为科技园。待估宗地所在区域未来土地利用以工业用地为主。

2.7.2 政府的特殊政策

政府对待估宗地所在区域工业的发展有优惠政策。

2.7.3 产业管制状况

待估宗地所在区域基本无产业管制。

2.7.4 交通管制状况

待估宗地所在区域未实行交通管制。

2.8 其它区域因素状况

待估宗地所在区域其它区域因素状况：对待估宗地利用无影响。

3. 个别因素

3.1 位置

待估宗地位于无锡市高新技术产业开发区，距离无锡市市中心（商业大厦）道路交通距离约 9km。

3.2 宗地用途

待估宗地规划用途为工业用地，登记用途为工业用地，最有效使用用途为工业用地。

3.3 宗地地形条件

待估宗地地面平坦，土地开发时场地平整工程量小。

3.4 宗地地基状况

待估宗地土质较好，承载力较好，建筑建设时需作较简单的基础处理，地基条件较优。

3.5 宗地形状、面积

待估宗地形状规则，对土地利用有利；面积较适中，对待估宗地土地利用有利。

3.6 宗地土地利用状况

待估宗地内现有占地面积为 39795.3 m^2 的建筑物已投入使用。

3.7 宗地临路状况

待估宗地临交通型主干道长江路，道路红线宽度 40m，双向四车道，道路路面为沥青，道路通达性一般。

3.8 土地使用限制

规划对待估宗地土地利用的限制：规划用途为工业，规划对土地利用强度基本无限制。

3.9 宗地基础设施条件

待估宗地内供水、供电保证率达 98%，排水一般，通讯状况较优。

3.10 接近对外交通设施程度

3.10.1 距火车站距离

待估宗地距无锡火车站 10.5km。

3.10.2 距汽车站距离

待估宗地距无锡长途汽车站 10.5km。

3.10.3 距公交站点距离

待估宗地距最近的公交站点 500m。

3.10.4 距高速公路出入口距离

待估宗地距沪宁高速公路硕放出入口 6km。

3.11 距危险设施距离

待估宗地距危险设施较远，该危险设施对待估宗地土地利用无影响。

3.12 土地权利状况与使用年期

待估宗地土地使用权性质为国有出让土地使用权，在估价期日，

待估宗地中面积为 198573.9m^2 的土地（即 A 块）已设定抵押权，抵押终止日期为 2005 年 12 月 15 日。待估宗地实际使用年期为剩余使用年期 44.75 年，评估设定使用年期为剩余使用年期 44.75 年。

3.13 其它个别因素状况

其它个别因素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》

1.2《中华人民共和国城市房地产管理法》

1.3 中华人民共和国《担保法》

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》

1.5《中华人民共和国土地管理法实施条例》

1.6《江苏省土地管理条例》

1.7 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）

1.8 江苏省国土资源厅《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（苏国土资发[2001]63 号）

1.9 关于建立土地估价报告备案制度的通知（苏国土资发[2001]117 号）

1.10 江苏省人民政府和江苏省国土资源厅颁布的有关文件

1.11 无锡市人民政府和无锡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 委托方营业执照

3.2 受托估价方掌握的有关资料

3.2.1 待估宗地所在地自然条件、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 待估宗地所在地城市规划资料

3.2.3 待估宗地所在地城市基础设施基本情况资料

3.3 估价人员实地踏勘和调查收集的有关待估宗地权属、区域条件、宗地条件方面的资料

3.4 估价人员调查收集的待估宗地所在区域土地征用、开发方面的资料

3.5 原无锡市土地管理局与原江苏省金陵土地资产评估高新技术公司合作完成的《无锡市市区土地定级估价报告》及宗地地价修正体系

二、土地估价

1.估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有:

1.1 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和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能

的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

1.2 最有效利用原则

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的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。在评估中应充分考虑待估宗地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、科学的土地价格。

1.3 供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特性。

1.4 贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。贡献原则要求在评估土地资产的价值时，必须综合考虑该项土地资产在整体资产构成中的重要性，考虑其它生产要素如房屋、机器设备、经营者的经营能力等所带来的收益，而不是孤立地确定土地资产的价值。

1.5 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。

2.估价方法

2.1 估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

待估宗地为工业用地，因此可选用成本逼近法和基准地价系数修正法评估。

2.2 估价技术路线

2.2.1 成本逼近法

采用成本逼近法评估地价的基本思路是以待估宗地所在区域土地开发所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上一定的利息、利润、应交纳的税金和土地增值收益来确定地价。即:

地价=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×（1+区位修正系数）×年期修正系数

2.2.2 基准地价系数修正法

首先分析待估宗地地价的评估基准日与本次评估所采用的基准地价在评估期日方面的差异，测算经期日修正后所引用的基准地价；然

后根据替代原则，分析待估宗地与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差异，评估修正系数由基准地价经一系列修正得到待估宗地的地价。最后分析待估宗地地价内涵与评估所采用的基准地价在地价内涵方面差异，经年期修正和开发水平修正后得到待估宗地的最终地价。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 ± 土地开发水平修正值

3.估价结果

3.1 两种估价方法的测算结果

采用成本逼近法测算的待估宗地单位土地面积地价为 488.14 元/m^2。

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 480.42 元/m^2。

3.2 地价确定的方法

采用成本逼近法和基准地价系数修正法评估的结果相差不大，两种评估方法依据的基础资料翔实，评估结果客观可靠，故取两者的平均值作为待估宗地单位面积地价，即（488.14 元/m^2+480.42 元/m^2）÷2=484.28 元/m^2。

3.3 估价结果

本次评估对象是位于无锡国家高新技术产业开发区 74#-B、76#地块的一宗工业用地的国有出让土地使用权。根据编号为锡新国用（2004）字第 58 号《国有土地使用证》，登记土地使用者为江苏小天鹅集团有限公司，土地登记用途为工业用地，土地登记面积为 397147.9m^2，地号为 6-03-013-035，土地使用权类型为国有出让土地使用权，终止日期为 2051 年 5 月 29 日，本次委托方拟显化资产该宗地 A 块内的 158778.6 m^2 国有出让土地使用权。故在估价基准日二〇〇六年

八月二十九日，依据估价目的，设定待估宗地开发程度为宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯 “五通”和宗地红线内达到场地平整“一平”，设定用途为工业用地，设定使用年期为剩余使用年限 **44.75** 年的国有出让土地使用权单位土地面积价格为 **484.28** 元/m^2 元/m^2，即每平方米土地价格为人民币肆佰捌拾肆圆贰角捌分；评估土地面积为 **158778.6** m^2，总地价为 **7689.33** 万元（四舍五入，取整至百元），即人民币柒仟陆佰捌拾玖万叁仟叁佰圆整。

具体估价结果详见前表 1。

三、估价结果和估价报告的使用

1.估价的前提条件

1.1 本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。

1.2 本次评估地价的内涵是指在估价基准日二〇〇六年八月二十九日，现状利用条件下，设定土地开发程度为宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内场地平整“一平”，用途设定为工业用地，使用年期设定为剩余使用年限44.75年的国有出让土地使用权价格。

2.估价的假设条件

本报告评估结果是二〇〇六年八月二十九日的市场评估价值，仅适用于本评估报告之特定目的，它依据如下假设:

（1）具有一个公开、比较活跃、发达的土地市场;

（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、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）待估宗地土地使用者合法取得土地使用证，并以所设定的土地用途评估估价对象的价值。

3.有关资料的来源及未经实际确认或无法实地确认的资料和估价事项

3.1 本项估价所依据的资料源于委托估价方和待估宗地所在地国土资源部门提供的资料、受托估价方掌握的资料及估价人员实地踏勘和调查收集的资料。

3.2 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项以及采取的相应措施

3.2.1 由于待估宗地所在区域尚未编制和发布地价指数，本次估价所引用的地价指数是估价人员根据无锡市国土资源局提供的资料和待估宗地所在区域土地市场的变化状况及掌握的一定数量的交易案例编制的。

3.2.2 本次评估土地估价结果的有效期自提交报告之日起半年内有效，超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价；如在估价报告有效期内，因待估宗地的自然条件（土地面积、土地开发条件、规划条件等）和权属状况等发生变化，对待估宗地价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4. 估价结果及估价报告的使用

4.1 土地估价结果仅为委托方显化待估宗地国有出让土地使用权资产提供客观、公正的土地价格参考依据。

4.2 土地估价报告与估价结果在本报告所明确的特定目的下使用。

4.3 土地估价结果的有效期自提交报告之日起半年内有效，超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。如在估价报告有效期内，因估价对象的土地面积、土地开发条件、规划条件和权属状况等发生变化，对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4.4 本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，江苏金宁达不动产评估咨询有限公司对估价结果有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得委托方书面同意；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，国家法律法规有规定的除外。

5.需要特殊说明的事项

5.1 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土地估价师认可。

5.2 地价货币单位：人民币。

第四部分　附　　件

一、《国有土地使用证》复印件

二、委托方企业法人营业执照副本复印件

三、待估宗地区域位置图及照片

四、受托估价机构资质证书及营业执照复印件

五、本次评估土地估价师资格证书复印件