土 地 估 价 报 告

项目名称：合肥美菱集团控股有限公司转让土地价格评估

受托估价单位：安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

土地估价报告编号：安徽地源[2004]（估）字第 107 号

提交估价报告日期：二00四年十一月十日

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

合肥美菱集团控股有限公司转让土地价格评估

二、委托估价方

委托单位：合肥美菱集团控股有限公司
单位地址：合肥市芜湖路 48 号
法人代表：王家章
联 系 人：齐敦卫
联系电话：0551-2883122

三、估价目的

合肥美菱集团控股有限公司特委托安徽地源不动产咨询评估有限公司对其位于莲花路东的 2 宗土地使用权进行价格评估，为合肥美菱集团控股有限公司进行土地使用权转让提供价格依据。

四、估价基准日

二 00 四年十一月四日

五、估价日期

二 00 四年十一月四日至二 00 四年十一月十日

六、价格定义

根据委托方提供的资料及现场查勘，待估宗地为合肥美菱集团控股有限公司所使用，待估宗地规划用途为工业用地，故评估设定用途为工业用地，合肥美菱集团控股有限公司以出让方式取得该宗地的使用权，估价设定年期按工业用地剩余土地使用年限 50 年设定。

待估宗地实际开发程度为宗地红线外“ 五通 ”(通路、供电、供水、排水、通讯)，红线内“ 五通一平 ”(通路、供电、供水、排水、通讯及场地平整）;本次评估界定的土地开发程度为宗地红线外“ 五通 ”和红线内场地平整。

故待估宗地的评估价格是指在上述设定的用途和开发程度条件下，于评估基准日土地使用年限为 50 年的土地使用权价格。

价格定义详细情况见待估宗地地价定义一览表：

表 1　待估宗地地价定义一览表

宗地名称	位置	估价期日的规划用途	估价设定的用途	评估设定使用年限(年)	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	备注
美菱公司转让土地	莲花路东	工业	工业	50	宗地红线外“五通”，红线内“五通一平”	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	红线外“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、评估基准日为 2004 年 11 月 4 日，土地使用年限按待估宗地在估价设定年限条件下的有偿使用土地使用权价格。估价结果如下：

评估土地总面积：697650 平方米

单位面积地价：853 元/平方米（取整）

评估土地总地价：59509.55 万元（保留两位小数）

大　写：伍亿玖仟伍佰零玖万伍仟伍佰元整

（货币种类：人民币）

估价结果详见土地估价结果一览表（见表 1-1）

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签名
蒋雪松	96120022	
朱鹏飞	96120061	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字（盖章）：

年　　月　　日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：合肥美菱集团控股有限公司
单位地址：合肥市芜湖路 48 号
法人代表：王家章
联 系 人：齐敦卫
联系电话：0551-2883122

二、估价对象

此次估价对象为合肥美菱集团控股有限公司所使用的 2 宗用地，待估宗地土地登记用途为工业用地，规划用途为工业用地，土地总面积为 697650 平方米，待估宗地属合肥市二级工业用地。

三、估价对象概述

1、土地登记状况

此次估价对象为合肥美菱集团控股有限公司所使用的 2 宗用地，待估宗地位于合肥市经济技术开发区莲花路东，东至天都路，南至方兴大道，西至莲花路，北至砀口路，土地登记总面积为 697650 平方米，土地登记用途为工业用地。具体土地登记状况详见土地使用权状况一览表（表 2）。

2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，土地使用权人为合肥美菱集团控股有限公司，该公司以出让方式取得待估宗地的土地使用权。估价期日待估宗地无抵押权、租赁权等他项权利，宗地产权清楚，来源合法。待估宗地的土地使用者、国有土地使用证号等土地权利状况见土地使用权状况一览表（表 2）。

表 2　　待估宗地土地登记状况及土地使用权状况一览表

估价期日的土地使用者	土地使用证编号（合肥市国土资源局证明）	宗地位置	登记用途	面积（平方米）	土地级别	他项权利状况	四至				地号	图号	登记时间	备注
							东	南	西	北				
合肥美菱集团控股有限公司	合国用（2004）第0689号	莲花路东	工业	220100	二级工业	无	天都路	方兴大道	莲花路	砀口路	/	3-18-5-1	2004.11	/
合肥美菱集团控股有限公司	合国用（2004）第0688号	莲花路东	工业	477550	二级工业	无	天都路	方兴大道	莲花路	砀口路	/	/	2004.11.2	/

3、土地利用状况

待估宗地地上现为空地。

四、地价影响因素分析

1、一般因素

(1)城市资源状况　合肥市为安徽省省会，是全省的政治、经济、科技和文化中心。

A、地理位置　合肥市位于安徽省中部，江淮之间，平面地理坐标介于 116。40’—117。52’，北纬 31。30’—32。37’，是安徽省省会，全市现辖庐阳、包河、瑶海、蜀山 4 个区及肥东、肥西、长丰三个县，土地总面积为 7266 平方公里，总人口 429.95 万人.合肥市区位于全市的地理中心。

B、土地人口　合肥市区人口 130.28 万，面积 458 平方公里。合肥是全国重要的科教基地，拥有中国科技大学、合肥工业大学、安徽大学等十所高等院校，科技已成为合肥最大的优势。

(2)房地产制度与房地产市场状况　合肥市近几年随着住房制度改革的全面推进,95%以上居民购买了自有住宅,住房成套率由 30%上升到 89%,使居住模式和生活方式都发生了历史性的嬗变,房地产市场日益活跃.

(3)产业政策　九五以来,合肥市实行了扩大内需、促进投资、拉动经济持续快速增长的宏观经济方针和积极的财政政策、稳健的货币政策，地产市场不断发育，单一的土地供应方式已更多地向招标、拍卖等有偿方式转变。

(4)城市规划与发展目标　合肥市的规划发展目标是将该市建成全省的政治经济文化交通中心，并形成东西部的结合点。

(5)城市社会经济发展状况　2000 年合肥市实现国内生产总值 324.7 亿元,比上年增长 10.5%,分别高于全国、全省平均增幅 2.5 和 2.2 个百分点。工业经济运行质量效益明显提高。全社会和规模以上工业企业增加值分别增长 12.9%和 4.5%。骨干企业拉动作用增强,“ 五个十 ”企业工业产值 177 亿元，占总量的 82%。经济效益综合指数达 106.07%，提高 9.72 个百分点。企业扭亏增盈成效明显，统计口径内工业企业盈亏相抵后净盈利 7.48 亿元，其中国有及国有控股企业净盈利 4.81 亿元。农村经济平稳发展。

2、区域因素

影响该宗地的区域因素主要有：区域概况、交通条件、基础设施条件、环境状况等。

(1) 区域概况　合肥市经济技术开发区是国家级经济开发区,位于合

肥市的南部,合安公路从开发区内穿过,建成区面积9.5平方公里。至2001年底,优越的地理位置、完善的投资环境吸引了包括日本日立挖掘机、美国可口可乐饮料、青岛海尔电器等21个国家和地区的国际、国内知名企业，累计引进项目230个，项目投资额141亿；合肥大学城正在区内兴建,目前包括中国科技大学、安徽大学、合肥工业大学等在内的多所大学已在园内建设新校区；徽园、欧洲风情街是合肥旅游的新亮点；国际会展中心的建成也促进了开发区的发展。

(2)交通条件

合肥对外交通极为方便。现已形成以铁路、公路为主，“水、陆、空”立体化的交通网络。

A、铁路

现有淮南线纵贯南北，北至蚌埠与京沪线相接，南至芜湖北岸；芜湖公铁两用长江大桥的通车，已与宁芜、皖赣线相接。合九线则与大京九相连，在建的宁西铁路也穿过合肥。经济技术开发区距离合肥西火车站约11公里。

B、公路

合肥公路交通四通八达，合芜、合安、合六等多条国道、省道都穿过市区，已建成的合宁、合巢芜、合徐等高速公路也经过合肥，并与全国的公路网连接。待估宗地区域距离合肥南门车站约9公里。

C、航空

距市区 8 公里的合肥骆岗机场经扩建后，为国家大型机场，已开通20多条航班飞往全国各大城市和香港。

D、公交状况

目前，经过经济技术开发区的公交线路有30路、148路、226路等，公共交通非常便利。

(3)基础设施状况

供电：合肥供电覆盖率和保证率都很高，对土地质量影响差异不大；供水水源有董铺水库和巢湖，自来水厂4个，市区自来水普及率达100%，待估区域可达90%以上；排水：市区排水管道长度605公里，排水管道密度7.0公里/平方公里；供气；市区供气管道长度达293公里，主要分布在主干道，气化率达 56.5%，用气保证率 100%，电讯：二环以内可装电话能力达100%。待估宗地区域基础设施保障率达90%-95%。

(4)环境状况

A、环境质量优劣度

影响市区环境的主要有大气污染、水污染和噪声污染，整个市区大气污染程度相差不大,环城河有一定程度水污染,市区噪声平均值为56.7分贝.评估对象所在区域基本无污染。

B、绿化覆盖度

合肥市目前的绿地总面积 3725 公顷，建成区绿化覆盖度 35.34%，人均公共绿地面积 7.9 平方米。

C、地质状况　待估宗地区域地质状况一般。

(5)产业聚集状况　待估宗地周围产业聚集状况较高。

(6)规划限制　待估宗地规划为工业用地。

3、个别因素

待估宗地总面积 697650 平方米，形状为较规则多边形，地势较为平坦，地质条件良好,洪涝灾害 50 年一遇。宗地所临的莲花路、天都路为主干道.宗地距火车西站约 11000 米，距合肥南门汽车站约 9000 米。相关企业聚集程度较高.宗地基础设施条件如下:

宗地供水保证率:94%;

宗地排水保证率:94%;

宗地供电保证率:94%;

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国务院及有关部门颁布的法律、法规

1、《中华人民共和国土地管理法》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195号）；

4、国土资源部《关于作好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000年]105号）；

（二）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》；

（三）地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

1、安徽省土地管理法实施条例；

2、合肥市城市房屋拆迁管理办法、合肥市城市房屋拆迁补偿补助标准；

3、安徽省人民代表大会常务委员会关于批准《合肥市城市房屋拆迁管理办理》的决议；

4、国家物价局、财政部《关于发布土地管理系统部分收费项且与标准的通知》（[1992]价费字 597 号）；

5、合肥市人民政府《关于同意合肥市城市基准地价的批复》（合政[2003]12号）。

（四）委托方提供的有关资料及估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料

二、土地估价

（一）估价原则

（1）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，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。土地价格也同样遵循替代规律，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）最有效使用原则

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

（6）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。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

由于待估宗地位于《合肥市土地级别及基准地价表》覆盖范围内，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

同时由于本次评估的待估宗地实际用途为工业用地，评估设定用途为工业用地，而待估宗地所在区域内工业用地市场交易案例较少，缺乏可比较的市场案例，故不适宜采用市场比较法进行评估，考虑到本次评估的土地设定用途为工业用地，所在区域土地补偿(房屋拆迁补偿)补助标准可参考，因此可以选择成本逼近法进行土地价格评估。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。

（三）估价结果

1、地价确定的方法

根据以上评估过程，不同方法的评估结果参见表 3。对于待估宗地采用基准地价系数修正法和成本逼近法的评估结果相差较大,故不宜取算术平均值.经与当地国土资源部门商榷以及评估人员的估价经验综合,取成本逼近法评估结果作为待估宗地的最终估价结果。待估宗地的最终结果可参见下表。

表 3　　待估宗地估价结果确定表(技术路线表)

宗地名称	基准地价系数修正法估价结果（元/平方米）	成本逼近法估价结果（元/平方米）	最终单位面积地价(元/平方米）（取整）	最终地价确定方法
美菱公司转让土地	549.1	853.4	853	取成本逼近法评估结果作为最终估价结果

2、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、评估基准日为 2004 年 11 月 4 日，土地使用年限按待估宗地在估价设定年限条件下的有偿使用土地使用权价格。估价结果如下：

评估土地总面积：697650 平方米

单位面积地价：853 元/平方米（取整）

评估土地总地价：59509.55 万元（保留两位小数）

大　写：伍亿玖仟伍佰零玖万伍仟伍佰元整

（货币种类：人民币）

估价结果详见土地估价结果一览表（见表 1-1）

三、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1、委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

2、估价对象作为工业用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

3、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。

4、在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

5、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、委托方提供资料属实。

7、待估宗地的评估价格是指在本报告评估设定的用途和开发程度条件下，于评估基准日 2004 年 11 月 4 日，土地使用年限为设定年限的土地使用权价格的地价。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

2、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于评估基准日在设定的土地开发程度、用途和土地使用年限及正常市场条件下的有偿使用土地使用权价格现值。若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，安徽地源不动产咨询评估有限公司不承担责任。

4、报告中有关待估宗地的土地权属状况等以合肥市国土资源局核发的《国有土地使用证》为依据。

5、本报告的估价结果自估价基准日起一年内有效。

6、本评估报告及估价结果的使用权归委托方所有，估价结果的解释权归安徽地源不动产咨询评估有限责任公司负责。

7、任何违规使用本估价报告及估价结果造成的不良后果，责任自负，

给受托方造成不良影响的，受托方保留依法追究权利。

（三）资料来源说明

1、土地利用状况等资料由委托方提供。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

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

（四）其它说明

1、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、任何单位和个人未经安徽地源不动产咨询评估有限责任公司书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3、美菱集团控股公司拟以全部土地资产清偿合肥美菱股份公司的债务和置换美菱股份公司的应收帐款及替合肥美菱洗衣机公司清偿美菱股份公司的债务。

4、由于本次评估的两宗土地紧相邻，并土地登记用途相同，均为工业用地，故在评估过程中将两宗土地视同一宗土地进行评估。

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：安徽地源不动产咨询评估有限责任公司 估价报告编号：安徽地源[2004]（估）字第 107 号

估价基准日：2004 年 11 月 4 日 估价期日的土地使用权性质：出让

宗地名称	估价期日的土地使用者	土地使用证号(合肥市国土资源局证明)	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定的用途	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
美菱公司转让项目	合肥美菱集团控股有限公司	合国用（2004）第 0689 号	莲花路	工业	工业	红线外“五通”，红线内“五通一平”	红线外“五通”红线内场地平整	50	220100	853	18774.53	红线外“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯
美菱公司转让项目	合肥美菱集团控股有限公司	合国用（2004）第 0688 号	莲花路	工业	工业	红线外“五通”，红线内“五通一平”	红线外“五通”红线内场地平整	50	477550	853	40735.02	红线外“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯
合 计									697650		59509.55	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无他项权利限制

2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表

3、规划限制条件：有限制的写“有”，无限制的写“依据现状规划条件不变”

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、估价对象权利状况以合肥市国土资源局出具的证明为依据。

2、本评估报告仅作为企业转让土地使用权确定土地资产提供土地使用权价格依据。

待估宗地基础设施条件表

宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	供热状况	通讯条件
美菱公司转让项目	红线内场地平整	临莲花路,为主干道	市政供电,保障率94%	市政供水，保障率 94%	市政排水,保障率 94%	无	无	市政通讯,保障率100%
美菱公司转让项目	红线内场地平整	临莲花路,为主干道	市政供电,保障率94%	市政供水，保障率 94%	市政排水,保障率 94%	无	无	市政通讯,保障率100%

第四部分 附 录

附件1 待估宗地《国有土地使用证》复印件

附件2 委托方营业执照复印件

附件3 估价机构营业执照复印件

附件4 土地评估机构注册证书复印件

附件5 土地估价师资格证书复印件