# 土　地　估　价　报　告

项　目　名　称：贵州久联民爆器材发展股份有限公司收购位于花溪区工业用地土地使用权价格评估

受托估价单位：贵州天辰黔地不动产咨询有限公司

土地估价报告编号：天辰黔地评估（2004）字第204号

提交估价报告日期：二〇〇四年十月二十一日

# 土 地 估 价 报 告

## 第一部分 摘 要

### 一、估价项目名称

贵州久联民爆器材发展股份有限公司收购位于花溪区工业用地土地使用权价格评估

### 二、委托估价方

贵州久联民爆器材发展股份有限公司

### 三、估价目的

贵州久联民爆器材发展股份有限公司拟收购贵州久联企业集团有限责任公司位于花溪区工业用地土地使用权，特委托我公司对估价对象进行合理、公正之价值评估，为其提供土地价格参考依据。

### 四、估价基准日

根据委托方的要求和评估目的，本例评估价格基准日确定为二〇〇四年九月三十日。

### 五、估价日期

二〇〇四年九月三十日至十月二十一日

### 六、价格定义

委估宗地土地使用权类型均为入股，目前土地使用权年限均为剩余使用年限47.25年（终止日期2051年12月29日）。宗地1实际开发程度为红线外“一通”（通路），红线内“一通一平”（即通路及场地平整）；宗地2实际开发程度为红线外“三通”（即通路、通电、通讯），红线内“三通一平”（即通路、通电、通讯及场地平整）。

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价格是指在2004年9月30日，评估设定土地开发程度为宗地1红线外“一通”（即通路）及宗地红线内“场地平整”，宗地2红线外“三通”（即通路、通电、通讯）及宗地红线内“场地平整”条件下工业用地47.25年期的土地使用权现时价格。

### 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，评估得到估价对象在设定的用途、土地使用年限和开发程度条件下，于评估基准日2004年9月30日的土地使用权现时价格为：(注：货币种类为人民币)

评估土地总面积：233508.53平方米

评估土地总地价：2742.62万元

大写：贰仟柒佰肆拾贰万陆仟贰佰元整

各宗地具体估价结果详见报告后附表《估价结果一览表》

## 八、土地估价师签名

| 姓　　名 | 《土地估价师资格证书》编号 | 签　　字 |
|---|---|---|
| 袁晓晖 | 98240006 | |
| 谢　群 | 98240013 | |

## 九、土地估价机构

估价机构负责人签字：　　（机构盖章）

二〇〇四年十月二十一日

# 第二部分 估价对象界定

## 一、委托估价方

委托单位：贵州久联民爆器材发展股份有限公司

地址：贵阳市宝山北路213号

法定代表人：杨胜利

联系人：雷治昌

联系电话：0851-6769587

## 二、估价对象

贵州久联企业集团有限责任公司位于花溪区二宗工业用地,土地使用权总面积为233508.53M$^2$。

## 三、估价对象概况描述

### 1、土地登记状况

待估宗地的编号、宗地名称、宗地位置、面积、用途、地号、图号、土地级别等国有土地使用证土地登记状况详见表1。

**表1 估价对象土地登记状况一览表**

| 宗地编号 | 土地使用者 | 位置 | 用途 | 土地面积（平方米） | 土地权属性质 | 国有土地使用证编号 | 土地级别 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1# | 贵州久联企业集团有限责任公司 | 花溪区花溪乡桐木岭村 | 工业 | 52836.6 | 入股 | 黔国用(2002)字第Ⅰ057号 | 四级 |
| 2# | | 花溪区孟关乡 | 工业 | 260031.93 | 入股 | 黔国用(2002)字第Ⅰ041号 | 四级 |

### 2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有，土地使用权为贵州久联企业集团有限责任公司合法取得。待估宗地来源合法，产权清楚。待估宗地的土地使用者，国有土地使用证号、他项权利等土地权利状况详见表2。

**表2 估价对象土地权利状况一览表**

| 宗地编号 | 土地使用者 | 出让用途 | 终止日期 | 批准使用年限 | 已使用年限 | 剩余使用年限 | 他项权利状况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1# | 贵州久联企业集团有限责任公司 | 工业 | 2051-12-29 | 50年 | 2.75 | 47.25 | 设定租赁 |
| 2# | | 工业 | 2051-12-29 | 50年 | 2.75 | 47.25 | 设定租赁 |

### 3、土地利用状况

估价对象宗地范围内散落有多幢工业厂房、办公楼及附属设施和少量住宅，建筑年代较早，由于生产工艺的要求，建筑密度较低，容积率均小于1。

## 四、地价影响的因素分析

（一）一般因素

1、自然条件

贵阳市位于贵州省中部、云贵高原东斜坡地带，地处东经106°07′～107°17′，北纬26°11′～27°22′之间，土地面积8046平方公里，是全省政治、经济、文化中心和西南铁路交通枢纽。

贵阳市属中亚热带季风湿润气候，具有冬无严寒、夏无酷暑、雨量丰沛、无霜期长等特点，年均温15℃，平均降水量1197毫米，无霜期270天左右，但常常由于季节间降水量的不均衡造成旱涝灾害，给工农业生产及交通带来不利。贵阳市地处长江与珠江分水岭地带，乌江干支流落差大，水力资源丰富，建有多座大、中、小型水电站，乌江渡和猫跳河梯级骨干电站总装机容量87.48万KW，在建的东风、普定电站总装机容量58.5万KW。市区平均海拔约1000米，地貌上属以山地、丘陵为主的丘原盆地地区，其中山地及丘陵各占土地总面积的52.3%和35.2%；坝地较少，仅占11.3%；此外还有约1.2%的峡谷等地貌。由于地形地貌因素的限制，城市建设用地极为紧张。

全市已探明矿种52种，主要有煤、铁、硅、重晶石、大理石、耐火粘土、铝钒土、磷、硫、汞等矿产资源。铝土矿保有储量4亿吨，占全国的五分之一；磷矿20亿吨，是全国三大磷矿基地之一，全国70%以上的优质磷矿集中在贵阳。

2、社会经济条件

行政区划：贵阳市辖6区、1市、3县，共54个乡、29个镇和32个街道办事处。全市总人口321.5万人，其中城区（南明区、云岩区）城市人口96.6万人。

经济发展状况：改革开放20年来，全市国民经济总量快速增长，国内生产总值和人均国内生产总值分别达到234.59亿元和7296元，年均增长率分别为9.7%，在全省8个地、州、市中，贵阳市经济总量占全省的25%。全市乡及乡以上工业企业2000余个，工业总产值达到317.71亿元。各类集贸市场339个，批发、零售、餐饮业网点7.6万个，商品销售总额242.52亿元。在第二次全国城市综合实力评价中，贵阳市跻身第34位，成为全国50强城市之一。但与周边城市相比，贵阳市的国内生产总值仅相当于昆明的40.7%、成都的19.3%、长沙的40.4%、南宁的84.4%、南昌的54.3%、兰州的80.2%，处于相对落后的状态。

对外交通：①民用航空：1997年建成通航的贵阳龙洞堡4D级现代化民用机场，有12公里的全封闭专用快速公路与市区相接，属国内航空网中的干线机场。飞行区修建一条长3200米、宽60米的跑道和相应的滑行道、联络线，可保障波音767以下机型昼夜起降。目前，每周通往全国各地的航班121班，通航里程31279公里。②铁路运输：由4条干线（155.418公里）、2条支线（74.438公里）、贵阳枢纽内8条联络线（76.46公里）和路内专用线、厂矿铁路专用线构成，电力牵引的里程占72.7%，形成以贵阳枢纽为中心，东出湖南、西入云南、北通四川、南达广西，并与全国各铁路线、站相通的铁路运输网。③公路运输：贵阳至黄果树、贵阳至遵义、西南环线、东北环线、东出口线机场段高等级公路相继建成通车，贵阳至毕节、贵阳至新寨高等级公路正在建设之中，一个以贵阳为中心呈辐射状通往省内外的高等级公路网已初步建成，公路运输能力大大提高。

邮电通信：建成贵阳本地通信网、长途程控交换网、SDH同步数字网、NO.7信令网、模拟移动电话网、人工与自动无线寻呼网、169多媒体通信网和电视电话会议系统、160、168、985电话信息服务系统、IC卡公用电话系统、200、300长途电话卡系统等高速现代化主体通信网络。电话交换机容量已达40.8万门，移动电话总容量10万门，可与国内所有地区、世界100多个国家和地区直接通邮通讯。

城市建设：①城市道路桥梁建设：近年来，相继拓宽改造了延安路、瑞金路、神奇路、新华路、沙冲路、解放路、贵开路、中华路、富源路等68条，新建花果园、省艺校、万东、蟠桃宫、市西、达高等立交桥和高架路，市中心快速环线已建成，人均道路面积4.91平方米,市区车辆通过能力大大提高。②给排水建设：现有南郊、东郊、延安、河滨等7个水厂，供水管道1425公里，日供水能力可达107.9万吨，自来水普及率达96%。在建有西郊水厂和北郊水厂，日供水能力达50万吨。排水管道832公里，在市区北部已开工建设一条排洪隧道,建成后可从根本上解决中心区泄洪问题。③供电：由市北供电局和市南供电局管辖，供电范围已达12422平方公里，拥有变电站40座，主变68台，总容量280.69万KVA，其中220KV变电站5座，110KV变电站23座，35KV变电站12座。220KV输变线路677公里，110KV输变线路802公里，35KV输变线路647公里，配电用户供电可靠率为99.71%。④城市公交建设：国营公交营运车辆1019辆，营运线路59条，其中大公共汽车线路22条，小公共汽车线路11条，郊区公共汽车线路26条，年营运里程6241万公里。社会客运车辆2877辆，线路76条，年营运里程1.5亿公里。⑤供气：煤气用户15.5万户，年供气5425万立方米，液化气用户12万户。

教育卫生：全市普通高等学校10所，在校学生2.71万人；中等专业学校41所，在校学生3.66万人；普通中学和职业中学269所，在校学生13.95万人；普通小学1317所，在校学生36.88万人;特殊教育学校7所；幼儿园292所。全市有乡以上的卫生机构286个，其中医院93所，卫生院81所，疗养院3所，门诊部32所，专科防治所10所，卫生防疫机构21所，妇幼保健机构10所。

3、政策因素

1992年国务院批准贵阳市为内陆开放城市，在项目审批、税收、海关等一系列政策上享有与沿海城市相应的优惠政策，在全国房地产投资过热的形式下，因受建设用地可供量不足的限制，贵阳市房地产市场所受影响较小，价格稳中有升。1996年贵阳市被列为全国58个“优化资本结构”试点城市之一，在实现国有资产存量重组和结构优化上享受国家相关政策。1998年国家为扩大内需、拉动经济增长，实行相对宽松的财政金融政策，加大对中西部地区的投入，贵阳市上报的中心快速公路环线、人民广场、西郊水厂、北郊水厂、垃圾填埋场、污水处理厂、粮食储备库等大型基础设施建设项目获得中央财政支持，总投资68亿元，可使贵阳市城市建设步伐加快5至10年，城市综合实力迅速提高，1999年国家开始实施西部大开发战略，贵阳市在此机遇下，全市社会经济将进一步得到发展。

（二）区域因素

1.区域位置：评估对象均位于贵阳市花溪区，处于贵阳市花溪区城镇土地定级

末级地边缘，距贵阳市中心直线距离约25公里左右。宗地1位于花溪区花溪乡桐木岭村，距花溪区中心约5公里，宗地2位于花溪区孟关乡，距花溪区中心约15公里。

2.交通条件：待估宗地1通过厂区道路与省道相联；宗地2外临乡镇公路，对外交通条件均一般。

3.基础设施条件：

⑴ 供水：

估价对象地块水源主要来自企业自备深水井，地块内进水管径为25-60mm不等，供水能够保证工业生产需要。

⑵ 供电：

估价对象区域内由市政供电，供电保证率能够达到生产需要。

4.自然环境条件：

估价对象均处贵阳市花溪区城郊结合部，自然环境条件一般。

5.人文环境：估价对象周围主要为农用地及林地，社会环境一般。

6.规划限制：估价对象批准用途均为工业用地。

7.区域基准地价水平：估价对象处于贵阳市花溪区土地定级末级地边缘，本次评估参照末级地（四级）基准地价进行评估，用途为工业用地。按照贵阳市人民政府文件（筑府发[2004]68号）市人民政府关于公布贵阳市白云区花溪区城镇土地等级和基准地价的通知，第四级工业用地基准地价为180元/平方米。

（三）个别因素

1、企业简介

贵州久联民爆器材发展股份有限公司是经贵州省人民政府黔府函（2002）258号文和国防科工委委爆字（2002）83号文批准，以贵州久联企业集团有限责任公司为主发起人，联合贵州思南五峰化工有限公司，贵州黔鹰五七0八铝箔厂，南京理工大学，贵州兴泰实业有限责任公司等四家单位共同发起设立的股份有限公司，于2002年7月18日在贵州省工商行政管理局办理注册登记，注册地为贵阳乌当高新技术产业开发新天园区，注册资金为7000万元。

公司于2002年8月6日经中国证券监督管理委员会驻贵州办事处作为上市辅导单位预登记，在经过一年的辅导期后，于2003年8月9日正式通过验收。2004年9月8日，经中国证券监督管理委员会批准，公司在深圳证券交易所成功上市，向社会公开发行人民币A股4000万股，每股发行价6.66元，公司工商变更登记相关工作正在进行中，首次募集资金后的工商注册资本为11000万元。

公司的主营业务范围：民爆器材生产、销售、研究开发；爆破工程技术服务，化工产品（不含化学危险品）的批零兼营。

公司下设9844生产分公司、9855生产分公司、思南生产分公司营销分公司等四个分公司，控股贵州新联爆破工程有限公司，贵州联合民爆器材经营有限责任公司和贵阳久联化工有限责任公司等三个子公司，通过整合贵州民爆行业，加速底成本扩张，

增加科技开发等方式，使公司已成为名副其实的民爆器材生产、销售、科研、使用一体化经营，主营业务鲜明、突出的专业化企业，国内同行业规模最大、品种最全、产品最新、效益最好的龙头企业。

公司民爆产品所需原材料主要由贵州开磷集团都匀氮肥厂、广西柳州化工股份有限公司、四川川化股份有限公司、成都北方化学工业有限责任公司、云南解化集团有限公司等单位提供。

公司民爆器材生产拥有一套健全、完整、有效的质量保证体系和售后服务体系，有遍布贵州省及邻近省份的民爆器材销售网络和用户基础，特别是在贵州省内有较高的市场占有率，2003年公司实现主营业务收入在34，436万元，利润4，237万元，生产各类炸药37，458吨，雷管类产品5，889万发，索类产品5，723万米，随着西部大开发和西电东送战略的实施，公司的民爆产品生产和销售均出现产销两旺局面，久联股份公司的业绩将越来越好。

2、宗地状况

(1)宗地用途：估价对象登记用途均为工业用地，此次评估设定用途均为工业用地。

(2)宗地面积：评估总面积233508.53平方米(宗地1面积:52836.6平方米，宗地2面积：180671.93平方米)。

(3)地形条件：估价对象地质地形条件可供工业建设的需要，部分须采取工程措施。

# 第三部分 土地估价

## 一、估价依据

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、花溪区人民政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

5、 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》。

6、筑土字(2002)第52号《市人民政府关于调整贵阳市征地年产值计算标准的通知》。

7、中华人民共和国《国有土地使用证》。

8、贵阳市花溪区城镇土地定级估价技术报告。

9、贵阳市人民政府文件（筑府发[2004]68号）市人民政府关于公布贵阳市白云区花溪区城镇土地等级和基准地价的通知及花溪区城镇土地定级估价技术报告。

10、估价人员实地踏勘和掌握的资料。

11、贵州久联民爆器材发展股份有限公司提供有关估价的资料。

12、土地估价委托书。

## 二、土地估价

（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）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。

## 三、估价方法

估价方法的选择按照《城镇土地估价规程》中规定的土地估价方法，根据委估地块土地利用特点和土地评估的规定，宗地地价评估一般采用两种或两种以上不同的评估方法。委估地块为城市郊区的工业用地，在充分收集估价所需资料的基础上，经过综合分析，决定采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

1、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。 计算公式为

$$Pi = p \times (1 \pm k) \times y \times T \times Kij + Q$$

式中： Pi --- 待估宗地价格；

P --- 待估宗地对应的基准地价；

k --- 某一宗地所有地价影响因素总修正值；

y --- 宗地使用年期修正系数；

T --- 期日修正系数

Kij --- 容积率修正系数

Q-----开发程度修正

2、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所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本公式为：

地价=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

3、地价的确定

（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详见报告后附表《估价结果确定表》。在本次评估中运用基准地价系数修正法和成本逼近法测算宗地单位地价，两种结果相差较大. 估价对象处于花溪区城镇土地定级范围之外,本次评估参照末级地基准地价进行修正评估;成本逼近法所采用征地费用、土地开发费用均按照贵阳市现行有关政策和文件规定取值，土地增值也按照当地土地出让中有关规定计算，故评估结果具有较高的可信度。经综合分析，决定采用以成本逼近法为主取权重为最终结果。

（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，评估得到估价对象在设定的用途、土地使用年限和开发程度条件下，于评估基准日2004年9月30日的土地使用权市场价格为：(注：货币种类为人民币)

评估土地总面积：233508.53平方米

评估土地总地价：2742.62万元

大写：贰仟柒佰肆拾贰万陆仟贰佰元整

各宗地具体估价结果详见报告后附表《估价结果一览表》

**四、需要特殊说明的事项**

**（一）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、在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

4、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。

5、委托方提供资料属实。

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

7、根据贵州久联企业集团有限责任公司提供的委估宗地《中华人民共和国国有土地使用证》，委估宗地 1、2 均设定了租赁。本次评估不考虑估价对像已设定抵押、租赁等它项权利对地价的影响。

**（二）本报告使用限制条件**

1、本估价结果仅为委托方进行收购国有土地使用权提供价格参考依据，本报告对其他用途不负任何责任。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，

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，受托估价机构不承担责任。

4、报告中有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门核发的《中华人民共和国国有土地使用证》为准。其中，宗地2为黔国用(2002)字第Ⅰ-041号证所载土地之部分，本次评估采用土地面积为委托方室内采用求积仪量算数据，具体数据以当地国土部门进行宗地分割测量数据为准。

5、本报告的估价结果自估价期日起半年有效。

**（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估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3、本报告由估价机构负责解释。

**五、结果分析与说明**

贵州久联企业集团有限责任公司2001年因办理授权经营土地手续,特委托评估公司对集团公司位于花溪区的土地资产进行过价格评估，其评估单位地价见下表：

| 宗地名称 | 宗地位置 | 评估单价（元/平方米） | |
|---|---|---|---|
| | | 2001年 | 2004年 |
| 老成品库 | 花溪区花溪乡桐木岭村 | 116.69 | 119 |
| 9844生产区 | 花溪区孟关乡 | 99.83 | 117 |

贵阳市花溪区工业用地地价近年来一直平稳向上攀升，从上表看出，本次评估结果较2001年的评估结果升高，其原因在于：

（1）估价期日不同，贵州久联企业集团有限责任公司2001年委托评估的土地资产，其估价期日为：2001年11月30日；贵州久联民爆器材发展股份有限公司2004年委托评估的土地资产，其估价期日为：2004年9月30日，估价时点相差近3年。

（2）评估过程中的基准地价系数修正法所参照的城镇基准地价体系不同，2004年7月贵阳市人民政府公布了花溪区城镇土地等级和基准地价，故报告中基准地价系数修正法中所采用的基准地价及修正体系是最新标准。并且由于近几年估价对象所处区域经济发展,估价对象的土地开发程度、区域因素相对2001年也有所变化,造成2004年评估得出的土地价格比2001年评估结果略有上升。

（3）评估过程中的成本逼近法所征地成本不同，贵阳市政府2002年公布了“筑府通（2002）52号《市人民政府关于调整贵阳市征地年产值计算标准的通知》”，并于2002年7月1日开始执行新的征地年产值计算标准。以前评估时点在2002年7月1日之前，采用的是旧的征地年产值计算标准，而本次评估时点为2004年9月30日，必须采用新的征地年产值计算标准，故本次评估成本逼近法所得出待估宗地地价与2001年评估结果相比有所上升。

综上所述，随着贵阳市经济发展，建设用地需求和政策的变化，造成宗地1年均上涨0.7%，宗地2年均上涨6%，这种地价变化是符合客观市场规律的，从全国工业用地地价的总体变化来看也是正常和合理的。

## 第四部分 附 件

附件1 土地估价委托书

附件2 委估宗地《国有土地使用证》复印件

附件3 委估宗地照片

附件4 估价机构资质证书复印件

附件5 土地估价师资质证书复印件