土 地 估 价 报 告

项目名称:未央区朱宏路2号一宗国有划拨工业用地土地使用权市场价格评估（西安市）

受托估价单位：陕西华地房地产估价咨询有限公司

土地估价报告编号：陕华地[2009]估字第589号

提交估价报告日期：二〇〇九年九月二十日

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称：未央区朱宏路一宗国有划拨工业用地土地使用权市场价格评估（西安市）

二、委托估价方：大兴路地区未央区域城市综合改造工作领导协调小组办公室

三、估价目的：由于大兴路地区城市综合改造的需要，大兴路地区未央区域城市综合改造工作领导协调小组为了解位于未央区朱宏路 2 号的一宗国有划拨工业用地市场价值，委托我公司对该宗土地进行市场价值评估，本次评估为未央区朱宏路 2 号的该宗国有划拨工业用地提供土地使用权市场价格参考。

四、估价基准日：二〇〇九年九月十五日

五、估价日期：二〇〇九年九月十五日至二〇〇九年九月二十日

六、地价定义：根据委托方提供的资料及现场查勘状况，本次估价对象位于西安市未央区朱宏路 2 号，估价基准日为二〇〇九年九月十五日，登记用途为工业用地，现状为工业用地，实际开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供气）、宗地内“六通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖及场地平整）条件。截至估价基准日，估价对象上共有 13 幢办公、仓库及其配套用房，建筑总面积 18942.86 平方米，估价对象土地面积 24213.49 平方米，建筑现状容积率 0.78。

考虑到此次评估目的是为大兴路地区未央区域城市综合改造工作领导协调小组提供该宗国有划拨工业用地土地使用权市场价格参考，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）和估价对象土地利用特点，对有关事项作以下设定：

1、关于土地用途的设定：估价对象登记用途为工业用地，现状为工业用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007），本次评估设定估价

对象土地用途为工业用地。

2、关于土地使用权类型的设定：根据委托方提供的西未国用（95）字第0903号《国有土地使用证》，估价对象于估价基准日为国有划拨土地使用权，本次评估设定估价对象土地使用权类型为划拨。

3、土地使用年期的设定：估价对象土地使用权为国有划拨土地使用权，本次评估土地使用年期按工业用地法定最高出让年期50年设定。

4、关于容积率的设定：截至估价基准日，估价对象现状容积率为0.78，考虑到本次评估是为委托方为了解估价对象市场价格进行的现状评估，故评估设定估价对象容积率为现状容积率0.78。

综上所述，本次评估价格定义为估价对象在估价基准日二〇〇九年九月十五日宗地外“六通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供气）宗地内“六通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、场地平整）条件下50年期工业用地容积率为0.78时的国有划拨土地使用权市场价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义条件下的土地使用权价格结果如下：

土地座落：西安市未央区朱宏路2号

评估土地总面积：24213.49平方米

单位面积地价：591元/平方米（折合39.43万元/亩）

评估总地价：1431.0172万元

大写：壹仟肆佰叁拾壹万零壹佰柒拾贰元整

（货币种类：人民币）

具体详见《土地估价结果一览表》

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签名
鲁百顺	94260013	
解红吉	2009610013	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

二〇〇九年九月二十日

土地估价结果一览表

估价机构：陕西华地房地产估价咨询有限公司　　估价报告编号：陕华地[2009]技字第589号　　估价期日：2009年9月15日　　估价期日的土地使用权性质：划拨

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定用途	容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	估价设定土地使用年限(年)	面积(m^2)	单位面积地价(元/m^2)（万元/亩）	总地价(万元)	备注
陕西省金叶印务股份有限公司	/	/	西未国用（95）字第0903号《国有土地使用证》	未央区朱宏路2号	工业	工业	0.78	宗地外“六通”宗地内“六通一平”	宗地外“六通”宗地内“六通一平”	50	24213.49	591（39.43）	1431.0172	
合计	总地价人民币大写：壹仟肆佰叁拾壹万零壹佰柒拾贰元整										24213.49		1431.0172	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：估价对象设定为工业用地50年期国有划拨土地使用权，根据委托方提供的资料，估价对象在估价基准日未发现有抵押权等他项权利存在。

2、基础设施条件：估价对象基础设施现状达到宗地外“六通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供气）宗地内“六通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、场地平整）条件，具体见《估价对象基础设施条件表》。

3、规划限制条件：根据西安市城市总体规划资料，估价对象所处区域规划为工作居住用地区，建筑高度不限，四周无名胜古迹分布，处城区文物保护规划范围之外，估价对象所处区域为西安市重点改造工程——大兴路地区城市综合改造重点项目，估价对象所处区域已将规划调整为西安市商住商贸现代新区，区域环境未来将得到极大改善，规划前景好，但新规划对工业用地进一步发展有一定限制。

4、影响土地价格的其他限定条件：现状利用条件不变。

二、其他需要说明的事项：

1、本估价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，若估价对象的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、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或重新评估。

2、本报告所评估的土地价值是在估价基准日正常经济环境下、正常市场交易情况下的地产现值。

3、报告中有关估价对象的现状土地权属状况、土地面积等以西未国用（95）字第0903号《国有土地使用证》为准。

4、本估价报告的估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

陕西华地房地产估价咨询有限公司

二〇〇九年九月二十日

估价对象基础设施条件表

宗地使用者	通路状况	通电状况	通讯条件	供水状况	排水状况	供气状况	供暖状况	地面平整状况
陕西省金叶印务股份有限公司	估价对象所处区域内的北二环路、朱宏路、未央路、大兴路大白杨路纵横交错，形成道路网络。估价对象东临朱宏路。	西安电力供应能力充分，供电能力约为 280 万 KVA，最高供电负荷 232 万 KVA。估价对象所处区域内设有市政变电站向附近单位提供供电电源，供电充足、完全能够满足各类用户用电需求。现有供电保障能力 100%。估价对象内为市政供电，能满足日常用电需求。	市政有线及无线通讯网覆盖估价对象所处区域，可提供 DDD、IDD、数据传输、图文传真等各种服务，可满足通讯需要，现有通讯保障率 95%以上。估价对象内目前开通数部直拨电话。	市政供水，给水管网采用环状管网供水，估价对象所处区域内市政自来水管网铺设到位，现有供水保障率 95%以上。估价对象内为市政供水，能满足日常用水需求。	西安市城区污水处理主要由西郊的邓家村污水处理厂、北郊的北石桥污水处理厂和东郊的第三污水处理厂进行，估价对象所处区域内有市政统一铺设的排水管网，雨水、污水分流，现有排水保障率 95%以上。估价对象内雨、污分流，两路排水，排水管径 200mm，雨污水排入市政排污网。	市政供气，由国家重点工程—陕西天然气工程的高压管道输入估价对象所处区域。区域内有天然气中压管线用户供气，现有供气保障能力 100%。估价对象内无供气。	估价对象所在区域无市政供暖，估价对象内自备供暖。	场地平整

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：大兴路地区未央区域城市综合改造工作领导协调小组

单位地址：　西安市朱宏路25号

负 责 人：　路民和

联 系 人：　张平军

联系电话：（029）86480327

二、估价对象描述

此次估价对象为位于朱宏路 2 号的一宗国有划拨土地使用权，土地面积为24213.49平方米，土地实际用途为工业用地，建筑容积率为0.78。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

1、土地来源

估价对象原为陕西省金叶印务股份有限公司长期使用的一宗国有划拨土地使用权。2000年7月，公司更名为陕西金叶科教集团有限公司，根据委托方提供的资料，该宗地至今未办理相关的变更手续。

2、登记状况

《国有土地使用证》编号：西未国用（95）字第0903号

估价期日登记土地使用者：陕西省金叶印务股份有限公司

宗地位置：西安市朱宏路1号

用途：工业

使用权面积：24213.49平方米

备注：西安市国土资源局2006年5月19日年检不合格，办理意见为“应换新证变更名称”。

3、四至和级别

四至：东邻莲湖运输五队，南临省军区靶场，西临送变电工程公司，北邻未央印刷厂。

根据估价基准日西安市正在执行的《西安市城区土地级别图》（2007年），待估宗地处西安市城区五级地区。

（二）土地权利状况

委托方提供西未国用（95）字第 0903 号《国有土地使用证》，土地使用权面积为 24213.49 平方米。土地用途为工业用地。经西安市国土资源局 2006 年 5 月 19 日年检不合格，理由为应换新证名称变更。由于委托方未能提供其他合法有效的土地权属证明资料，本次估价报告中有关估价对象的现状土地权属状况仍以委托方提供的西未国用（95）字第 0903 号《国有土地使用证》为参考，估价机构提请报告使用人关注该情况。

估价对象为国有划拨工业用地使用权，本次估价土地使用年期按照工业用地法定最高土地使用年期 50 年设定。

截止估价基准日，根据委托方提供的资料，未能反映估价对象存在他项权利。

（三）土地利用状况

经现场勘察，估价对象上共有 14 幢办公、库房及其配套用房，建筑总面积 18942.86 平方米，估价对象土地面积 24213.49 平方米，建筑容积率 0.78。具体见下表:

估价对象建筑物统计表

序号	建筑物名称	竣工时间	结构类型	建筑面积(平方米)	备注
1	门房	2003	砖混	37.8	西安市房权证未央区字第 1075112010-19-1 号），有证房屋总面积 18215.1 平方米
2	综合楼	2003	4 层钢混	13077.03	
3	锅炉房	2003	砖混	712.32	
4	泵房	2003	砖混	38.88	
5	配电室	2003	砖混	264.29	
6	宿舍食堂	2003	6 层砖混	4084.78	
7	车库	2003	砖混	241.33	无证房屋
8	花房	2003	砖混、阳光板	44.82	无证房屋
9	溶剂库	2003	砖混	210.7	无证房屋
10	库房	2003	砖混	30.24	无证房屋
11	老食堂	1995	砖木	93.79	无证房屋
12	简易棚	2003	砖混	47.2	无证房屋
13	澡堂	2003	砖混	38.08	无证房屋
14	库房（P5）	2003	砖混	21.6	无证房屋
合计				18942.86	

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

影响工业用地的一般因素主要有城市资源状况、土地制度及地产市场、产业政策、城市规划与发展目标、社会经济发展状况等。

1、城市资源状况

(1)地理位置

西安市位于黄河流域中部关中盆地，界于东经107° 40′-109° 49′和北纬33° 39′-34° 45′之间。地处秦岭北麓、渭河两岸。东以零河和灞源山地为界，与华县、渭南市、商州市、洛南县相接；西以太白山地及青化黄土台塬为界，与眉县、太白县接壤；南至北秦岭主脊，与佛坪县、宁陕县、柞水县分界；北至渭河，东北跨渭河，与咸阳市区、杨凌区和三原、泾阳、兴平、武功、扶风、富平等县（市）相邻。东西长约204公里，南北宽约116公里，土地面积10108平方公里。

(2)行政区划、城市人口

西安现辖新城、碑林、莲湖，雁塔、灞桥、未央、阎良、临潼、长安九个区及蓝田、周至、户县、高陵四个县，共有50个镇、52个乡、74个街道办事处。全市户籍总人口753.11人，其中非农业人口343.78万人，占45.65%，农业人口409.33万人，占54.35%，常住总人口822.52万人。

(3)自然条件

西安市的地质构造兼跨秦岭地槽褶皱带和华北地台两大单元。西安城区属于华北地台的渭河断陷，在风积黄土覆盖和渭河冲积的共同作用下形成的渭河平原。渭河平原海拔400米~700米，其中东北端渭河河床最低处海拔345米。西安城区便建立在渭河平原的二级阶地上。

西安市平原地区属暖温带半湿润大陆性季风气候，冷暖干湿四季分明。冬季寒冷、风小、多雾、少雨雪；春季温暖、干燥、多风、气候多变；夏季炎热多雨，伏旱突出，多雷雨大风；秋季凉爽，气温速降，秋淋明显。年平均气温13.0~13.7℃，年降水量522.4~719.5毫米，由北向南递增。

主要气象灾害有干旱、高温、暴雨、洪涝、冰雹、大风沙尘、干热风、大雾、寒潮和低温冻害等。

西安地区水资源较为丰富，自古有“八水绕长安”之美称。市区东有灞河、浐河，南有滻河、滈河，西有涝河、沣河，北有渭河、泾河，此外还有黑河、石川河、涝河、零河等较大河流。其中绝大多数属黄河流域的渭河水系。渭河横贯西安市境内约 150 公里，年径流量为 25 亿立方米。西安地下水储量估算，总计约 19～91 亿立方米。另外开辟有较理想的水源基地黑河水利枢纽，每年向西安供水 4 亿立方米，形成日供水能力 120 万吨，加上地下水资源，市区日供水能力可达 172 万吨，基本满足城市生产生活用水。

西安市土地肥沃，土地资源相对丰富。市域内山地、丘陵、平原、台塬、河谷等地貌类型多样。南部秦岭山地以林地、牧草地、未利用地为主，占市域土地总面积的 54.6%,是市域的自然生态保护用地;北部平原以耕地、园地、城镇建设用地和文物遗址保护用地为主,占市域土地总面积的 45.4%,土地利用效益较高。

2、土地制度及地产市场

(1)土地制度

近年来，国家从促进土地节约集约利用和产业结构调整出发，对工业用地进一步加大了调控力度，从工业用地供应、工业地价等多方面制定了一系列政策措施。2004 年 10 月，国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）明确指出，新上建设项目首先要利用现有建设用地，严格控制建设占用耕地、林地、草原和湿地。各地区、各有关部门要按照集约用地的原则，调整有关厂区绿化率的规定，不得圈占土地搞“花园式工厂”。 2006 年 8 月 31 日，国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）进一步加强土地管理和调控工作，明确工业用地出让必须实行招拍挂且统一工业用地最低出让标准，土地出让金全额纳入地方预算管理。

针对工业用地利用管理，国土资源部下发了《工业项目建设用地控制

指标（试行）》（国土资发〔2004〕232 号），对工业项目用地投资强度、容积率、建筑系数等指标进行严格规范和控制，工业项目建设用地的投资强度及容积率都必须符合不同地区分类及行业的要求，严格控制厂区绿化率，鼓励兴建标准厂房。国土部与国家发改委发布了《限制用地项目目录（2006 年本）》和《禁止用地项目目录（2006 年本）》（国土资发〔2006〕296 号），将农林、煤炭、电力、石油、天然气和化工、钢铁、有色金属、黄金、建材等项目列入《限制用地项目目录》、《禁止用地项目目录》，严禁向淘汰类工业项目提供土地，从严控制限制类工业项目用地。国土资源部还发布实施了《全国工业用地出让最低价标准》（国土资发〔2006〕307 号），规定工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准，并于 2007 年元月 1 日起实施。估价对象行政区划属西安市新城区，位于全国五等地区，工业用地最低出让金标准为 384 元/平方米。为了规范国有建设用地使用权出让行为，国土资源部颁布了《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(简称 39 号令)，对国有建设用地使用权招拍挂出让范围、挂牌出让截止期限、缴纳出让价款和发放国有建设用地使用权证书等作出明确规定，自 2007 年 11 月 1 日起施行，并进一步明确工业用地应当实行招标、拍卖或挂牌方式出让。2008 年 1 月 3 日，国务院下发国发〔2008〕3 号《关于促进节约集约用地的通知》规定，对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。同时要求严格落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度。以上政策文件的落实，对于严把土地“闸门”，防止工业用地低成本过度扩张，建立工业用地市场形成价格机制和发挥市场配置资源的基础性作用，促进工业用地节约集约利用，具有十分重要的意义。2009 年，根据《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56 号），对各类工业用地出让最低价标准进行了调整。

(2) 地产市场

西安市近年来经济发展强劲，不断改善的投资环境、雄厚的产业基础和独特的区位优势吸引着越来越多的境内外投资，带动了旺盛的土地需求，地产市场交投活跃，市场发展空间广阔。从土地供应情况来看，2008 年，西安市实际供应建设用地 365 宗，总面积 1047.45 公顷，供应面积较 2007 年同比下降约 17%。从土地供应结构看，2008 年西安市供应建设用地仍以住宅用地为主，占全年供应建设用地总量的 41%；其次为公共建筑用地、公用设施用地、市政交通运输用地、科研文卫用地等用途，占全年供应总量的 30%；再次是工业用地，占全年供应总量的 26%；最后为商业用地，供应面积仅占全年供应总量的 3%。从土地供应方式看，2008 年以出让方式供应宗地总数 243 宗，供地总面积 639.81 公顷，占供地总量的 61.09%，划拨供应建设用地 406.71 公顷，占总供地总面积的 38.83%；租赁国有建设用地 0.93 公顷，占供应建设用地总面积的 0.08%。出让土地中，通过招拍挂出让供应建设用地 482.94 公顷，占供地总面积的 46.11%，协议出让 156.87 公顷，占供地总面积的 14.98%。从供应土地的来源看，2008 年西安市存量建设用地和增量建设用地供应量基本相当，面积分别为 497.09 公顷和 550.36 公顷，占建设用地供应总量的比例分别为 47%和 53%。从土地供应价格看，以出让方式供地的总成交价款约 79.5 亿元，平均单价 1242 元/平方米，与 2007 年相比，2008 年西安市出让成交价款同比下降约 16%，尤其是 2008 年下半年，宏观调控的影响和全球金融危机的波及使地产市场一度陷入了前所未有的低迷。2009 年，国家宽松的货币政策、较低的贷款利率逐步扶持地产市场渐渐回暖，2009 年上半年西安市出让土地 4214.1 亩，供地总量 80 余宗，较去年同期相比增长 16.48%，其中成交 4077.7 亩，较去年同期相比增长 28.38%，成交土地中住宅用地 2797.54 亩，成交宗地数 41 宗；商业用地 352.62 亩，成交宗地数 15 宗，工业仓储用地 917.32 亩，成交宗地数 19 宗。

3、产业政策

西安市产业政策侧重点明确，一方面鼓励高新产业发展，为之提供一个宽松的发展平台，另一方面引导土地的集约有效利用。

产业发展方面，西安市政府鼓励以信息化带动工业化改造，提升传统产业的技术和规模水平。同时，鼓励工业技术创新，大力支持工业技术创新工程，要求把自主研发与引进、吸收消化国外先进技术结合起来，以实现核心技术、关键技术在较高水平上的发展。

招商方面，西安市政府目前扩大招商领域，积极创新招商引资方式，引导国内外投资者投资高新技术产业、旅游业、环保产业、房地产业、基础设施、农产品加工、服务业、金融保险业等重点投资领域，鼓励投资者在西安投资建厂和设立研发中心，鼓励外资进入企业拍卖市场或通过购并参与国有企业的改组改制，内引外联，多渠道、宽领域扩大招商引资。

税收方面，西安市对新办的交通、电力、水利、邮政、广播电视企业，给予减免企业所得税的优惠政策。对单位和个人(包括外商投资企业、外商投资设立的研究开发中心、外国企业和外籍个人)从事技术转让、技术开发业务和与之相关的技术咨询、技术服务业务取得的收入，免征营业税。

土地供应方面，西安市以调整工业用地分布为主，进一步满足产业结构调整对土地的需求。通过土地置换，改变分散小型工业和三类工业的用地性质。严格限制高耗水、高耗能、污染重的企业发展。

由此可见，通过这一系列政策的实施，将会促使西安市的地产市场迈入一个更加良性的发展阶段。

4、城市规划与发展目标

(1)城市规划

2008年5月6日，国务院以《关于西安市城市总体规划的批复》(国函〔2008〕44号)，原则同意西安市修订后的《西安市城市总体规划(2008年-2020年)》。根据新规划，西安市的城市空间布局将形成东接临潼、西连咸阳、南拓长安、北跨渭河的格局。新规划确定城市总体结构布局形态为“九宫格局，棋盘路网，轴线突出，一城多心”。在主城区范围内为富有中国传统城市空间特色的“九宫格局”模式，沿城市放射状交通线向外发展功能区，形成多个新城。

该规划进一步明确了城市功能分区。古城墙以内，逐步弱化行政功能，

强化文化、旅游、商贸、金融、娱乐功能，恢复历史文化古城风貌。在主城区，形成以人文旅游、文化服务、商业零售业为主的格局。东部调整纺织工业区，结合浐灞河道整治，建设会展、旅游和高尚住区，形成浐灞大水大绿格局；西部以三桥为中心的工业、仓储区，发展居住和无污染产业的综合新区。南部文教科研区，与长安中心区衔接，发展大学园区、高尚住区和旅游休闲度假区；北部以经济技术开发区为中心的现代制造业区和围绕交通枢纽的综合发展区。东南部发展高科技园、旅游休闲度假区和高尚住宅区，同时建设城郊森林区。西南部拓展高新技术产业区。西北部在保护汉城遗址区的基础上，结合西咸一体化，发展空港区。东北建设高尚住区和旅游度假区。

(2)城市发展目标

根据城市发展规划，西安将通过规划立市、科教兴市、产业强市、文化名市、环境优市、依法治市，实现以下城市发展目标：深入挖掘历史文化资源，丰富人文景观和自然景观，营造文化环境，延续城市文脉，提升品质，建设国际性旅游城市；依托教育、科研和人才资源优势，推动高新技术产业开发区和经济技术开发区建设，营造创业最佳环境，建设科技创新城市；保护利用生态资源，结合山、塬、河、林自然地貌，建设依山抱水、环境优美的生态宜居城市；依托区位优势，构建高效、便捷的交通网络体系，建设航空、铁路、公路交通枢纽城市；充分发挥优势产业和地区辐射能力，建设国防科技、装备制造、高新技术研发和生产三大基地；扩大开放，增强城市综合实力和核心竞争力，强化金融、商贸、信息、物流等区域功能，建设中国西部经济中心。“国际化、市场化、人文化、生态化”是西安的发展构想，“具有历史文化特色的国际性现代化大城市”是西安的奋斗目标。

5、社会经济发展状况

西安是陕西省省会，世界著名的历史文化名城，是我国中西部地区重要的科研、高等教育、国防科技工业和高新技术产业基地，是国务院批准为内陆开放城市，是新亚欧大陆桥中国段陇海兰新线上最大的中心城市。

(1) 城市经济结构布局

在全国区域经济布局上，西安具有承东启西、东联西进的区位优势，在西部大开发战略中具有重要的战略地位。目前西安城市经济发展空间布局总体以西安都市圈和关中经济带为主体，以黄河中上游地区为辐射区，不断推进“西咸一体化”，加强与关中各市和陕南、陕北的合作，扩大与西北五省区和黄河中上游地区的省会、首府城市的经济合作，辐射带动作用逐年增强。重点培育发展高新技术产业、装备制造业、旅游业、现代服务业和文化产业五大主导产业，促进城市产业结构的全面升级。

(2) 工业布局与产业发展

目前西安工业的基本布局为：南部集中了以回迁“三线”军工企业为主的电子工业生产企业和航天工业研究、生产加工院所及企业，形成了电子城和航天城。北部和阎良形成了以飞机、飞机发动机及零部件生产制造为主的飞机城。东部形成了以纺织业为主的纺织城和韩森寨以常规兵器工业为主的常规兵器工业制造区。西部是以高压输变电设备及中低压电器制造为主的电工城。南郊的国家级高新技术开发区和北郊的国家级经济技术开发区已具备了相当的工业生产规模，成为西安市重要的工业经济增长点。

近几年来，西安新兴经济体“四区两基地”提升了城市竞争力，为西安经济腾飞注入了新的动力。国家级西安高新技术产业开发区作为西安最具潜力的经济增长点，综合指标位于全国 53 个高新区前 5 位，是中国政府首批对亚太经合组织特别开放的四个 APEC 科技工业园之一，为首批 16 个国家高新技术产品出口基地之一。国家级西安经济技术开发区，自 2003 年开始，经济发展进入加速阶段，连续 4 年保持 40％以上的强劲增长，成为拉动西安经济快速增长的强力引擎。国家级文化产业示范园区曲江新区和浐灞生态区，产业发展与生态建设并举，经济飞速发展与文化快速跟进并驾齐驱。西安阎良国家航空高技术产业基地是国家批准设立的我国惟一集航空产业研发、航空人才培养、航空装备生产及整机制造、零部件加工、航空服务为一体的国家级航空高技术产业基地，被称作“中国的西雅图”；西安航天科技产业基地是我国西部最大的以航天民用产业为主、军民结合

的航天科技产业基地和产业集聚区。

(3)城市交通体系

西安位于中国大地原点附近，是新亚欧大陆桥中国段陇海兰新线上最大的中心城市，也是连接东西，贯通南北的交通枢纽，是全国高速公路网中最大的节点城市，与资源丰富的西部地区和产业发达的东部地区都有较好的通达性。从公路交通看，西延、西渭、西宝、西蓝、西汉、西安绕城高速等数条高速公路将西安和周围区域紧密地联系在一起，两条国道主干线（GZ40、GZ45）和五条国道（G108、G210、G211、G310、G312）在西安交汇，同时，还有七条省道以西安为中心向外辐射，全市公路通车里程 3050 公里，其中高级及次高级路面 1700 公里。从铁路交通看，国家铁路大动脉——陇海铁路线横穿西安市区，西康铁路（西安—安康）已建成通车。从航空交通看，西安航空港咸阳国际机场有 100 多条国内外航线，旅客吞吐量居全国第 9 位，与以西安为中心的“米”字型高等级公路和大“十”字铁路枢纽构成了便捷快速的立体交通网，为西安的社会经济发展提供了便利的交通条件。

(4)社会经济发展水平

西安市近年来一直保持着较高的经济增长速度，地区生产总值从 1999 年的 576.39 亿元增长到 2008 年的 2190 亿元，年均增长 15.99%；除了 1999 年受东南亚金融危机影响外，其他年份的国内生产总值增长速度均保持在两位数以上。根据国家宏观经济形式、陕西省国民经济和社会发展“十一五”规划和西安市国民经济和社会发展“十一五”规划等，预计西安市未来几年还会保持较高的经济增长速度，良好的经济发展势头为房地产业的发展提供了保证，也为城市建设提供了充足的动力。

1998 年～2008 年西安市地区生产总值及增长速度表

单位：亿元，%

年份	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
总值	525.80	576.39	646.13	734.86	826.68	946.66	1102.39	1270.14	1473.68	1737.10	2190
速度	7.57	9.62	12.10	13.73	12.49	14.51	16.45	15.22	16.03	17.87	15.6

注：增长速度为环比增长速度

2009 年 1-6 月生产总值为 1076.34 亿元，同比增长 13.3%；全市规模以上工业企业增加值为 313.61 亿元，同比增长 11.4%；农林牧渔及服务业总产值 788092 万元，同比增长 6.3%；全社会固定资产投资总额为 1237.86 亿元，同比增长 41.7%；社会消费品零售总额为 658.05 亿元，同比增长 18.6 亿元；居民消费价格总指数为 99.2（上年同期=100）。

（二）区域因素

估价对象位于西安市未央区。

1、区域概况

未央区地处西安市城区西北部，是西安市的北大门和西大门，辖区面积 262 平方公里，区内设 10 个街道办事处，49 个社区，212 个行政村，总人口 54 万，其土地大部分处 2000 年西安市城区土地级别图五至十级地。区域内古迹众多，有秦阿房宫、汉长安城、汉未央宫、唐大明宫等遗址闻名遐迩。未央区是全市水域最多的一个城区，拥有西安最丰富的水资源，域内主要有渭河、灞河、浐河、沣河、 泡河、漆水河、太平河等河流，通过近年来实施的“大水大绿”工程，全区绿化率达到 35%以上。未央区处西安市城市总体规划“九宫格局”的中心和正在建设的“西（安）咸（阳）经济一体化”的最前沿、陕西“一线两带”发展战略格局的中心位置，目前已初步形成了六村堡石化工业城、三桥汽贸城、六村堡空港区、西咸共建区、未央湖旅游度假区、未央生态科技产业园、渭浐灞生态区等重点发展区域。截至 2009 年 6 月 29 日，未央区财政一般预算收入累积完成 5.1193 亿元，实现了半年财政收入过 5 亿元的历史性突破，固定资产投资完成总量和社会消费品零售总额增速双双名列全市前茅。此外随着西安市行政中心北迁、铁路新客站及地铁二号线试验段的开工建设，空港服务区的明确定位，浐灞河国际会议中心项目的实施，都为未央区建设现代化新型城区提供了巨大的商机。未央区大部分土地处《西安市城区土地级别图（2007 年）》四至九级范围。

估价对象位于西安市大兴路地区城市综合改造区。大兴路地区城市综

合改造区是西安市委、市政府批准实施的西安首例旧城改造、工业企业搬迁改造项目，是西安市“十一五”规划重大建设项目和西安市“唐皇城复兴计划”的重要组成部分，也是目前西安二环以内唯一可成片开发改造的区域。大兴路综合改造区位于西安城区西北隅，处于汉长安城遗址与唐皇城遗址之间，南起大庆路，北至汉长安城遗址，东临朱宏路、星火路、环城西路北段，西至西二环。新区规划面积10平方公里，其中莲湖辖区约7平方公里，未央辖区约1.3平方公里，团结水库水环境综合治理工程约占1.7平方公里。目前，这一区域土地已被列入西安市土地储备区。

估价对象位于西安市未央区朱宏路2号，周围工业企业较多，总体环境一般，但随着大兴路综合改造项目和团结水库环境综合治理工作的开展，周围环境将会得到很大改善，经过改造后该区域必将具有较大的增值潜力。

2、交通条件

估价对象所在区域有混合型次干道大白杨路，还有交通型主干道大兴路、朱宏路、未央路、北二环路，道路通达度较高。估价对象距西安火车西站约3.0公里，距咸阳国际机场约30公里，对外交通较便捷。估价对象附近有18路、26路、50路、108路、207路、235路、900路等十多路公交车通过，公交便捷度通畅。区域内无交通管制，交通条件较好。

3、产业集聚规模

估价对象处于西安市西北郊工业仓储区，周围分布有西安市秦华天然气、送变电工程公司、莲湖运输五队等多家工业企业及未央税务局，产业集聚规模较好。

4、基础设施条件

估价对象所处区域市政基础设施配套达到“六通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供气）条件，具体如下:

通路：区域内的北二环路、朱宏路与未央路、大兴路、等纵横交错，形成道路网络。

通电：西安电力供应能力充分，供电能力约为280万KVA，最高供电负荷232万KVA。估价对象所处区域内设有市政变电站向附近单位提供供电电

源，供电充足、完全能够满足各类用户用电量、用电可靠性的需求。现有供电保障能力100%。

通讯：市政有线及无线通讯网覆盖该区域，可提供DDD、IDD、数据传输、图文传真等各种服务，可满足通讯需要，现有通讯保障率95%以上。

供水：市政供水，给水管网采用环状管网供水，估价对象所处区域内市政自来水管网铺设到位，现有供水保障率95%以上。

排水：西安市城区污水处理主要由西郊的邓家村污水处理厂、北郊的北石桥污水处理厂和东郊的第三污水处理厂进行，估价对象所处区域内有市政统一铺设的排水管网，雨水、污水分流，现有排水保障率95%以上。

供气：市政供气，由国家重点工程—陕西天然气工程的高压管道输入该区域。区域内有天然气中压管线用户供气，现有供气保障能力100%。

5、环境条件

估价对象所处区域大气环境质量一般，噪声在45-55分贝，地下水污染一般，属地下水较坏水区，区域土地利用为仓储物流企业、工矿企业用地与居住混合区，人口密度较大，人文环境一般，环境条件总体一般。

6、规划限制

根据西安市城市总体规划资料，估价对象所处区域规划为工作居住用地区，建筑高度不限，四周无名胜古迹分布，处城区文物保护规划范围之外，规划对工业用地发展利用有一定限制。根据西安市重点改造工程——大兴路地区城市综合改造重点项目实施方案，估价对象所处区域重点建设西安市商住商贸现代新区，区域环境未来将得到极大改善，规划前景好。

（三）个别因素

1、估价对象位置

估价对象位于西安市未央区朱宏路1号。

2、土地面积

根据西未国用（95）字第0903号《国有土地使用证》，估价对象土地面积为24213.49平方米，相对区域土地利用状况而言，土地面积大小较为适宜。

3、土地用途

估价对象登记用途为工业，实际为工业用地，故本次设定工业用地进行评估。

4、土地使用年期

估价对象为国有划拨工业用地使用权，本次估价土地使用年期按照工业用地法定最高土地使用年期50年设定。

5、现状利用

截至估价基准日，估价对象上共有13幢办公、库房及其配套用房，建筑总面积18942.86平方米，估价对象土地面积24213.49平方米，建筑容积率0.78。

6、估价对象形状及临街状况

估价对象呈矩形，形状较规则，东临交通型主干道朱宏路，临街条件较好。

7、地质地形地势

查《西安市工程地质图集》，估价对象所处区域地质属西安市非自重Ⅰ级湿陷性黄土场地，地基土三米深度切面承载力为150－180kpa，地质条件一般，地势平坦，宗地受自然危害的程度较小，处西安市工业用地一般性控制场地。

8、宗地基础设施条件

估价对象内基础设施配套目前达到“六通一平”条件，具体情况如下：

供水：市政供水，宗地内分两路，能满足日常用水需求；

排水：雨、污分流，宗地内设两路排水管道，雨污水排入市政排污网；

供电：市政统一供给，能满足日常用电需求；

通讯：接市政通讯网络，目前开通数部直拨电话；

通路：内部砼路面，东临朱宏路；

一平：场地平整。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过）。

（二）地方颁布的法规及相关文件

1、《陕西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2000年1月1日起公布执行）；

2、西安市人民政府《关于公布西安市国有土地级别和基准地价的通告》（市政告字[2007]3号，2007年3月27日）；

3、《西安市人民政府关于印发西安市开发土地后续管理和规范国有划拨土地使用权出让管理实施细则的通知》（市政发[2009]52号）；

4、西安市国土资源局关于印发《贯彻〈西安市人民政府关于进一步加强城市土地集中统一管理的通知〉》的实施意见的通知（市国土发[2008]100号）；

5、《西安市人民政府关于公布西安市国有土地级别和基准地价的通告》（市政告字[2007]3号）。

（三）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》（GB/T 18508-2001，2001年11月12日）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）;

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年8月10日）。

（四）其他资料

1、委托方提供的有关资料

⑴《战略合作框架协议书》。

⑵西未国用（95）字第0903号《国有土地使用证》;

⑶西安市房权证未央区字第1075112010-19-1号《房屋所有权证》;

⑷委托方提供的其他资料。

2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料:

包括影响估价对象的一般因素、区域因素、个别因素分析中涉及到的各类资料及在评估方法中涉及到的有关资料，如估价对象所处区域交通条件、基础设施、产业集聚规模、环境状况、规划条件、地质条件、土地市场交易资料、地价指数成果及基准地价水平等。

二、土地估价

（一）估价原则

本次估价遵循的土地估价原则有:

1、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等规定允许的处分方式为依据。

2、供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。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、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。在土地估价时，应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。

4、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。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。因此在土地估价时可以通过对土地条件即土地使用价值的比较来评估土地价格。

5、变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。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。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，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。

（二）估价方法

估价对象于登记用途为工业用地，实际用途为工业用地，本次设定工业用地进行评估。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001），工业用地宜采用的评

估方法有市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，划拨土地评估可采用收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法及基准地价系数修正法，估价对象为国有划拨工业用地，本次评估结合估价目的及估价对象的特点，确定估价方法。

1、市场比较法

估价对象处于西安市建成区，所处供需圈内地产市场较发达，市场交易较活跃，与估价对象交易情况类似的土地交易案例较多，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，因此可采用市场比较法进行评估。

2、基准地价系数修正法

估价对象处于西安市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，可通过西安市已有的基准地价修正体系对估价对象各项用地条件进行分析，利用基准地价系数修正法较为便利地测算宗地地价。

此外，估价对象为国有划拨工业用地使用权，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001），评估划拨土地使用权应注意考虑出让土地使用权与划拨土地使用权之间的权利差别对价格的影响。划拨土地使用权价格与土地使用权出让金之和为出让土地使用权价格。由于西安市虽未公布划拨地的基准地价，但是在基准地价公布时同时公布了出让金收取标准，因此可以通过已公布的基准地价减去当时应收取的出让金标准，从而得到划拨地的基准地价，再通过各项修正，得到估价对象的地价。

3、成本逼近法

估价对象处于西安市建成区，不适宜采用成本逼近法。

综上所述，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法测算估价对象的土地使用权价格。

（三）估价结果

1、地价确定的方法

根据以上评估过程，运用市场比较法和基准地价系数修正法测算估价对象地价分别为625元/平方米和457元/平方米。两种方法从不同的侧面反映了估价对象的地价水平，经分析，估价对象所处区域近几年随着城市改造力度的进一步加大，基础设施配套逐步完善，城市规划等因素影响，区域人居办公环境发生了较大变化，市场比较法测算结果采用估价对象所处供需圈近年内土地处置案例比较修正而来，现势性较强，基准地价系数修正法测算结果从另一层面反映了估价对象所处区域的整体地价水平，但现势性稍差，由于两种方法测算的地价相差超过20%，结合估价目的，本次评估采用加权平均的方法，取市场比较法的权重为0.80，基准地价法的权重为0.20。最终确定估价对象单位面积土地使用权价格为591元/平方米。

2、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，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估价设定用途、开发程度和现状利用条件下，于估价基准日2009年9月15日正常市场条件下的土地使用权价格为:

土地座落：西安市未央区朱宏路2号

评估土地总面积：24213.49平方米

单位面积地价：591元/平方米（折合39.43万元/亩）

评估总地价：1431.0172万元

大写：壹仟肆佰叁拾壹万零壹佰柒拾贰元整

（货币种类：人民币）

三、估价结果和估价报告的使用

(一)估价的前提条件和假设条件

1、现土地使用者合法取得土地使用权。

2、估价对象依法利用，并会产生相应的土地收益。

3、估价对象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、在估价基准日的地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规的规定。

6、委托方提供的资料属实。

7、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价基准日等设定条件。

(二)估价结果和估价报告的使用

1、本估价报告和估价结果是估价人员依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）形成的专业意见和结论。

2、本报告及估价结果仅为委托方因大兴路地区综合改造拆迁需要了解位于朱宏路 2 号的国有划拨工业用地土地使用权市场价格提供参考，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。《土地估价报告》提供委托方使用和送交国土资源管理部门审查用，《土地估价技术报告》仅供送交国土资源管理部门备案用。

3、本估价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、估价基准日、土地开发状况、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或重新评估。

4、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

5、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。

6、本估价报告出具结果所涉及币种均为人民币。

7、本估价报告的估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

(三)需要特殊说明的事项

1、资料来源说明

⑴委托方提供西未国用（95）字第 0903 号《国有土地使用证》，土地使用权面积为 24213.49 平方米。土地用途为工业用地。经西安市国土资源局 2006 年 5 月 19 日年检不合格，理由为应换新证名称变更。由于委托方未能提供其他合法有效的土地权属证明资料，本次估价报告中有关估价对

象的现状土地权属状况仍以委托方提供的西未国用（95）字第 0903 号《国有土地使用证》为参考，估价机构提请报告使用人关注该情况。

⑵估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供，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。

⑶委托方对所提供资料的真实性、有效性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

⑷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，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2、其它需说明的事项

⑴本报告所评估的土地价值是在估价基准日正常经济环境下、正常市场交易情况下的地产现值，对国家宏观经济政策发生重大变化、地产市场的剧烈波动、城市规划改变以及城市基础设施开发可能引起的地价巨大变化和宗地土地用途的改变，评估中未作考虑。如发生上述变动，建议咨询估价机构后重新估价。

⑵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本报告。

第四部分 附 件

附件1 《战略合作框架协议书》(复印件);

附件2 《国有土地使用证》(西未国用（95）字第0903号)(复印件);

附件3 《房屋所有权证》(西安市房权证未央区字第1075112010-19-1号)(复印件);

附件4 估价对象现状利用照片;

附件5 估价对象区域位置示意图;

附件6 估价机构营业执照（复印件);

附件7 估价机构注册证书（复印件);

附件8 土地估价师资格证书（复印件)。