土地估价技术报告

项目名称：山东金岭铁矿注资项目涉及土地使用权价格评估

受托估价单位：北京中企华房地产估价有限公司

土地估价报告编号：中企华土估字 **2007012050174** 号

土地估价技术报告编号：中企华土估字 **2007012050174** 号

提交估价报告日期：**2007**年**10**月**30**日

关键词

山东省淄博市临淄区、张店区

注资

北京中企华房地产估价有限公司

2007年

土 地 估 价 技 术 报 告

第一部分　　总　　述

一、估价项目名称

山东金岭铁矿注资项目涉及土地使用权价格评估

二、委托估价方

单位名称：山东省冶金工业总公司
单位地址：山东省济南市历山路134号
法人代表：邹仲琛
委托估价方与估价对象土地使用者之间的关系：　估价对象土地使用者为山东金岭铁矿，委托估价方山东省冶金工业总公司是山东金岭铁矿的上级单位。

三、受托估价方

机构名称：北京中企华房地产估价有限公司
机构地址：北京市朝阳区朝阳门外大街22号泛利大厦916
注 册 号：A200711020
执业范围：全国范围内从事土地评估业务
法人代表：魏　新
联系电话：010－65883588
邮政编码：100020

四、估价目的

根据《山东省冶金工业总公司关于山东金岭铁矿参与金岭矿业定向增发及向金岭矿业转让相关资产的批复》，山东冶金工业总公司下属山东金岭铁矿拟将其部分资产注入山东金岭矿业股份有限公司以达到山东金岭铁矿整体上市的目的。山东金岭铁矿特委托北京中企华房地产估价有限公司对所涉及的土地资产进行土地价格评估，为企业注资提供土地价格参考依据。

五、估价依据

本次评估依据以下文件、资料进行分析和测算：

（一）国家及地方相关法律、法规：

1.《中华人民共和国土地管理法》

2.《中华人民共和国房地产管理法》

3. 国土资源部《关于印发<国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见>的通知》(国土资发[1999]433号)

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. 国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》(国土资发[2000]105号)

6. 国土资源部《关于印发<土地分类>的通知》(国土资发[2001]255号)

7. 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

(1)《山东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》

(2)《关于规范国有土地使用权出让价格管理工作的通知》(鲁国土资发[2000]252号);

(3)《山东省人民政府关于贯彻国发[2001]15号文件加强土地市场与土地资产管理的通知》(鲁政发[2001]125号);

(4)《山东省物价局、财政厅转发国家计委、财政部〈关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知〉的通知》(鲁价费发[2001]301号);

(5)《山东省人民政府办公厅关于调整征地年产值和补偿标准的通知》(鲁政办发[2004]51号);

(6)淄博市人民政府《关于加强城市土地资产管理工作的意见》(淄政发[2002]154号);

(7)《淄博市国有土地使用权出让条例》(2003年8月20日淄博市第十二届人大常委会第四次会议通过);

(8)《关于调整城区基准地价的通知》(淄政发[2007]40号);

(9)《淄博市土地登记办法》(淄博市人民政府令第47号);

(10)《淄博市人民政府关于进一步加强土地使用权管理的决定》(淄政发[1998]196号);

（11）《淄博市张店区城区土地定级估价技术报告》。

（12）《淄博市临淄区城区土地定级估价技术报告》。

（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）

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)

（四）其他资料

1．委托方提供的土地使用权证等有关资料

2．估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

六、估价基准日

2007年9月30日

七、估价日期

2007年9月30日至2007年10月30日

八、地价定义

(一)地价内涵：本次评估所估地价是指在估价基准日 2007 年 9 月 30 日、现状利用条件下、设定的开发程度与用途、法定剩余使用年限的国有出让土地使用权价格。

(二)待估六宗土地规划用途为工业，待估宗地实际开发程度为宗地红线内“三通一平”，（通路、通电、通讯及宗地内土地平整），红线外“三通”（通路、通电、通讯）。

(三)本次估价设定的开发程度和用途

1．设定的用途、使用年期及依据

根据待估宗地《国有土地使用证》及宗地实际用途，本次评估设定的待估七宗土地用途为工业，土地使用权终止日期为 2056 年 3 月 23 日止，剩余土地使用年期为 48.5 年。

2．设定的开发程度

本次评估设定待估宗地的开发程度为“三通一平”，即宗地红线外“三通”（ 通路、通电、通讯），红线内场地平整。

(四)现状利用条件

待估宗地临淄-01地上物为公路。

待估宗地临淄-02地上物为井棚，面积192平方米。

待估宗地临淄-03地上物为火药库，现已废弃。

待估宗地临淄-04地上房屋建筑面积20334.77平方米,容积率0.26。

待估宗地临淄-05地上物为排水沟。

待估宗地张店-01 地上房屋建筑面积 1767.37 平方米,容积率 0.03。

九、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现状利用条件下、设定土地开发程度与用途、评估基准日为2007年9月30日剩余土地使用年期的出让土地使用权价格为:

评估土地面积: 193543.39平方米

评估土地总地价: 6806.72万元

大 写: 陆仟捌佰零陆万柒仟贰佰元整

（货币种类: 人民币）

估价结果及评估单价详见土地估价结果一览表。

十、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，得到最有效利用，并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生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

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. 本次评估设定的估价对象没有抵押权、租赁权、担保权等他项权利，估价结果不受它项权利状况的影响。

（二）估价结果和估价报告的使用

1．估价报告和估价结果发生效力的法律条件

本估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。本估价报告和估价结果仅供本次估价目的使用，并随同此次评估所涉及的经济行为共同发生才产生法律效力，不对其他用途负责。

2．报告的使用方向与限制条件

本次评估结果仅为委托方注资提供土地使用权价值参考，不能作为进行其他经济行为的依据。

宗地的估价结果为在估价基准日满足地价定义前提条件和土地使用权设定条件下的结果，若假设条件有变化或未按正常用地要求办理相关手续，评估价值应做相应调整或重新估价。

影响土地价格的其他限定条件：改变估价目的、估价基准日、土地使用年限、土地开发状况或区域规划、国家政策调整、宏观经济发生变化时都将影响土地评估结果。

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。

3．本次估价结果分为土地估价报告和土地估价技术报告两部分。土地估价报告供委托方和送交土地管理部门审查用，土地估价技术报告不提供给委托方，只送交土地管理部门审查。

4．本土地估价报告及土地估价技术报告经估价机构加盖公章并由土地估价师签字后方为有效，有效期为自估价基准日起一年以内。

5．估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

6．任何违规使用土地估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，受托估价方概不负责。

（三）需要特殊说明的事项

1．资料来源说明

①《国有土地使用证》由委托方提供。

②土地利用状况等资料由委托方提供。

③土地区位条件、地产市场交易、区域房地产市场状况等相关评

估资料由估价人员实地调查而得。

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。

2．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。

十一、土地估价师签字

土地估价师姓名	土地估价师资格证书号	签　字
刘　燕	96010059	
刘洪帅	2004110020	

十二、土地估价机构

估价机构负责人签字:

北京中企华房地产估价有限公司

二〇〇七年十月三十日

第二部分　估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1. 土地登记状况

本报告委托评估的估价对象，是指位于山东省淄博市临淄区的5宗土地及张店区1宗土地。待估宗地的编号、宗地名称、宗地位置、宗地用途、四至、面积、土地级别、土地权属性质及权属变更、土地登记证书号、国有土地使用证编号、登记时间、地籍图号、宗地号等，土地登记状况详见下表《评估对象登记状况表》。

评估对象登记状况表

宗地编号	宗地名称	土地使用者	国有土地使用证号	宗地位置	终止日期	实际用途(登记用途)	地号	取得方式	面积	图号	四至或途经范围
临淄-01	召口矿区专用公路东召段	山东金岭铁矿	淄国用（2007）字第E02237号	临淄区凤凰镇	2056-3-23	工业	/	出让	18139.56	/	东至：凤凰镇西召口村地 南至：凤凰镇北金村土地 西至：凤凰镇北金村土地、凤凰镇西召口村地 北至：山东金岭铁矿召口矿区东召
临淄-02	召口矿区东召	山东金岭铁矿	淄国用（2007）字第E02239号	临淄区凤凰镇	2056-3-23	工业	/	出让	9857.07	/	东至：凤凰镇西召口村耕地 南至：山东金岭铁矿召口矿区专用公路东召段 西至：山东金鼎矿业有限责任公司 北至：山东金鼎矿业有限责任公司
临淄-03	召口矿区火药库	山东金岭铁矿	淄国用（2007）字第E02241号	临淄区凤凰镇	2056-3-23	工业	/	出让	1621.67	/	东至：凤凰镇西召口村耕地 南至：凤凰镇西召口地 西至：凤凰镇西召口村耕地 北至：凤凰镇西召口地
临淄-04	召口矿区	山东金岭铁矿	淄国用（2007）字第E02240号	临淄区凤凰镇	2056-3-23	工业	/	出让	78894.83	/	东至：山东金岭铁矿召口矿区专用公路东召段 南至：山东金岭铁矿召口矿区专用公路召铁段 西至：凤凰镇北金村地 北至：凤凰镇西召口村地
临淄-05	召口矿区排水沟	山东金岭铁矿	淄国用（2007）字第E02236号	临淄区凤凰镇	2056-3-23	工业	/	出让	18301.07	/	从山东金岭铁矿经凤凰镇北金村、凤凰镇西召村、凤凰镇东召村、凤凰镇南坞村、凤凰镇西齐村、凤凰镇赵家村、凤凰镇郭家桥村至乌河
张店-01	金岭铁矿铁鹰公司	山东金岭铁矿（铁鹰公司）	淄国用（2007）字第A07716号	张店区中埠镇	2056-3-23	工业	/	出让	66729.19	/	东至：山东金岭铁矿铁山矿区 南至：胜利油田胜南社区 西至：山东金岭铁矿铁山矿区 北至：山东金岭铁矿铁山矿区

2. 土地权利状况

估价对象的土地所有权属国家所有，根据委托方提供资料，待估

宗地是山东金岭铁矿以出让方式取得的土地使用权。宗地来源合法、产权清楚。估价基准日，估价对象土地使用权未设定抵押权等他项权利。

3. 土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地皆已进行了现状利用，现状利用方向主要为工业用途，各待估宗地地上房屋建筑物情况见下表:

待估宗地临淄-01地上物为公路。

待估宗地临淄-02地上物为井棚，面积192平方米。

待估宗地临淄-03地上物为火药库，现已废弃。

待估宗地临淄-05地上物为排水沟。

待估宗地临淄-04地上房屋建筑物一览表

序号	房产证号	建筑物名称	建筑面积(M^2)	建成日期(年/月)
1	无证	材料棚	30.00	1973-7-1
2	张店区第 01-1008160	材料仓库	194.40	1979-7-1
3	张店区第 01-1008201	材料仓库	461.56	1979-7-1
4	张店区第 01-1008198	材料仓库	276.04	1979-7-1
5	无证	北仓库	45.00	1973-7-1
6	张店区第 01-1008198	备件库	773.00	1979-7-1
7	张店区第 01-1008201	家属招待所	95.55	1976-7-1
8	张店区第 01-1008207	家属招待所	221.55	1976-7-1
9	张店区第 01-1008197	单身宿舍楼	1836.61	1980-7-1
10	张店区第 01-1008207	单面三层楼	1222.00	1979-7-1
11	张店区第 01-1008207	1#2#单身宿舍楼	3146.40	1976-7-1
12	张店区第 01-1008207	3#单身宿舍楼	1573.20	1976-7-2
13	张店区第 01-1008201	门市部	192.96	1975-7-1
14	张店区第 01-1008202	铆工房	687.60	1974-7-1
15	张店区第 01-1008160	会议室	1026.86	1968-7-1
16	临淄区第 01-1008182	付井卷扬机房	195.00	1971-7-1
17	张店区第 01-1008162	召口食堂仓库	120.55	1963-7-1
18	临淄区第 01-1008182	付井口房	185.40	1975-7-1
19	张店区第 01-1008204	吃水泵房	71.81	1974-7-1
20	张店区第 01-1008204	浴池	811.34	1985-7-1
21	张店区第 01-1008200	配电室	81.60	1979-7-1
22	张店区第 01-1008200	通风机房	121.97	1971-7-1
23	张店区第 01-1008202	车工房	535.82	1972-7-1
24	张店区第 01-1008201	锅炉房	268.14	1971-7-1
25	张店区第 01-1008162	食堂	400.00	1976-7-1
26	张店区第 01-1008200	电工房	235.41	1997-7-1

27	张店区第 01-1008204	主井口房	335.78	1971-7-1
28	无证	破碎房	420.00	1973-7-1
29	临淄区第 01-1008184	压风机房	341.70	1973-7-1
30	临淄区第 01-1008184	胶冲工程及建筑物	318.23	1985-7-1
31	张店区第 01-1008197	召口旧办公楼	2380.33	1986-10-1
32	张店区第 01-1008197	召口办公楼	575.96	2005-9-30
33	张店区第 01-1008160	召口会议室	405.82	2005-12-1
34	无证	召口南方队会议室	132.50	2006-7-1
35	无证	召口厕所	21.00	2006-1-1
36	张店区第 01-1008160	召口压风机房更衣室	163.63	2005-12-1
37	张店区第 01-1008200	会议室	45.05	2006-7-2
38	无证	维修工作室	385.00	2007-5-31
合计			20334.77	

待估宗地张店-01地上房屋建筑物一览表

序号	房产证号	建筑物名称	建筑面积 (M^2)	建成日期 (年/月)
1	房权证张店区第 01-1008156 号	办公楼	1767.37	1994-6-1
合计			1767.37	

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

1．城市资源状况

（1）地理位置

淄博市位于山东省中部、属鲁中山地与鲁北平原的交接地带，北临滨州和东营，东与潍坊市相接，西靠济南和莱芜，南临泰安和临沂。地理坐标为东经 117° 32′ ~118° 31′，北纬 35° 56′ ~37° 18′。市域形态南北狭长，最大纵距 151 公里，东西较窄，最大横距 87 公里。

（2）行政区划及人口状况

淄博市属省辖市，辖张店、博山、淄川、周村、临淄五个区和桓台、沂源、高青三个县，总面积 5938 平方公里，占山东省总面积的 15.67%，其中市区面积 2914 平方公里。共有 75 个镇、12 个乡、22 个街道办事处、252 个居委会、3255 个村委会，是一座既分散又相对集中的组群式结构的新型城市。

淄博市户籍总人口数到 2006 年底为 418.13 万人，比上年增加 1.36 万人，增长 0.33%，总户数为 137.70 万户，年人口出生率为 8.81‰，死亡率为 5.92‰，人口自然增长率为 2.90‰，其中非农业人口 276.53 万人，农业人口 141.60 万人，人口密度为 698.87 人/平方公里。

（3）自然环境

A. 地势、地貌

淄博市地貌复杂，地势特征为南高北低，最高海拔 1108.3 米，最低海拔 5 米，南北高差 1100 多米。淄博市是一个山地、丘陵、平原、河谷、岩溶等地貌景观齐全的地区，南部为地壳上升侵蚀低山区，占全市总面积的 45.4%，中部为升降兼备的丘陵盆地，占 14.1%，北部为沉积平原区，占全市总面积的 40.5%。

B. 气候、水文

淄博市属暖温带半干旱、半湿润的季风气候区，主导风向为西南风，最大风速 19.2 米/秒，干湿季节明显，年平均相对湿度为 62%，四季分明，春季干旱多风，夏季炎热多雨，秋季凉爽多旱，冬季漫长干冷，平均日照时数 2340 小时，比 97 年偏少 285 小时，年平均气温 14.5℃，比 97 年偏高 0.60℃，平均降雨量为 692.7 毫米，比 97 年偏多 21.6 毫米。

淄博市水资源分布极不均匀，地下水赋存差别较大，地表水拦蓄条件不一，河流及地下水的补给主要靠大气降水。主要河流有淄河、孝妇河、乌河、小清河、猪龙河及其支流范阳河、般阳河、漫泗河、涝淄河等共计二十余条。

2. 房地产制度与房地产市场状况

1990 年以来淄博市积极探索城镇国有土地使用制度改革，加强对原划拨土地使用权的管理，加快城市土地置换步伐促进用地结构的优化，将经营城市土地的重点转向存量土地的盘活，着眼于旧城改造，立足于城郊结合部的整治改造。

近几年，随着改革开放和社会主义市场经济体制的不断推进，淄博作为国内较早的山东半岛开放区城市，连续跨入中国城市综合实力 50 强行列，其经济发展速度比较快，土地经营收益总量呈现出逐步增

长的势头，土地交易市场也日趋活跃，土地出让、转让、出租、抵押，房屋买卖、出租等交易案例频繁。2002 年、2003 年国土资源部分别颁布了 11 号令和 21 号令后，淄博市人大出台了《淄博市国有土地使用权出让条例》，全市的土地有偿使用制度改革逐步纳入了正规化、规范化管理的轨道，严格执行按规划、计划供地，界定有偿和划拨范围，土地供应必须按照《划拨用地目录》的规定，该有偿的有偿，该划拨的划拨。严格按标准供地。根据国土资源部颁发的《工程项目建设用地指标》控制具体项目供地规模的尺度。实行公开供地。充分运用市场机制供地，规范协议出让，必须协议出让的，要进行土地评估、集体决策和结果公开。特别是对商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地，以及同一宗土地有两个以上意向用地者的，都必须以公开招标、拍卖和挂牌方式提供用地，确保实现土地价值的最大化。

随着国家关于土地市场管理法律、法规、政策的完善，淄博市房地产市场也日益健康发展，土地使用制度改革进入了一个崭新的阶段，经营性土地全部纳入招标、拍卖、挂牌，工业用地也在逐步实行招牌挂的方式供地，建立了土地市场管理机构，为建立规范的土地交易市场、土地定级估价工作打下了坚实的基础。

3. 产业政策

按照国家产业政策，根据淄博市的工农业基础和资源状况，充分发挥产业优势和区位优势，将投资重点放在电子及通讯设备制造业、生物化学医药及新材料制造业等高新技术产业和化工、医药、机械、冶金、建材、纺织、基础设施建设和信息产业等行业。鼓励兴办高新技术产业和项目、外商独资项目和外商投资比例较大的项目。

淄博市产业结构调整全面推进，产业结构进一步优化。全市围绕着“稳定第一产业，提高第二产业，发展第三产业”的总体思路，加大结构调整力度。三次产业构成比由上年的 4.19:66.80: 29.01 调整为 3.81: 65.59: 30.60。第一产业比重下降，二、三产业比重上升，形成了“二三一”的产业结构格局，产业构成日趋合理。

4. 城市规划与发展目标

淄博市已逐步建立了以采矿、化工、机械、冶金、建材、纺织等

商业并存的“组群式”的城市布局结构，形成了门类较齐全，大中小企业相结合，城乡一体化发展格局。

5. 城市社会经济状况

淄博市经济持续快速发展，综合经济实力显著增强。2006 年全市地区生产总值实现 1645.16 亿元，按可比价格计算，增长 15.8％。其中 2006 年房地产业景气指数为 153.01，比上年提高 4.3 点。2006 年全市居民消费价格指数累计为 101.1%，商品零售价格指数为 99.9％，全市房屋销售价格指数已由上半年的 105.2％回落至 104.3％。2006 年，全市认真贯彻落实国家宏观调控政策，做好固定资产投资项目清理工作，投资增幅回落并趋于稳定。全市规模以上固定资产投资完成 615.1 亿元，投资增速由一季度增长 60%逐步回落到前三季度的 10.1%，到年末，全市规模以上投资增幅达 18.1％，比上年回落 19.7 个百分点，投资保持了适度较快增长。其中，全市住宅建设投入继续保持较高增长。全年房地产企业住宅投资达 71.02 亿元，增长 39.0%；竣工住宅面积 190.88 万平方米，增长 18.5%；商品房销售额 72.86 亿元，增长 83.7%。

2006 年全市城市居民人均可支配收入 13794 元，比上年增长 14.6%；人均生活消费支出 9545 元，增长 15.6%；农民人均纯收入 5641 元，增长 12.5%；农民人均生活消费支出 3752 元，增长 14.1%。2006 年，全市新增污水处理能力 5.5 万吨/日，燃气使用人口 2 万人，新建、扩建城市道路面积 232 万平方米，完成了新城区 6 条道路和 10 座桥梁的建设。全年共安排城建资金 1.21 亿元用于对中心城区排水管网实行雨污分流改造，新建改造雨污管网 26530 米。城市生活垃圾处理厂建设项目进展顺利，主体工程基本完工，投入使用后可日处理生活垃圾 1000 吨，服务于张店、周村、桓台和高新区。新建和改建了一批城市污水处理项目。桓台污水处理厂新建工程、周村污水处理厂改造工程均完工投产；高新区和沂源污水处理项目工程正在进行。城市园林绿化水平进一步提高。2006 年全市共开工建设重点绿化工程 30 项，新建园林绿地 460 公顷，新增城市公共绿地面积 165 公顷。城市绿化覆盖率达到 39.5%，绿地率达到 33.5%，人均公园绿地达到 6.7

平方米。全市居住环境得到较大改善。

（二）区域因素

1. 临淄区区域因素

（1）区域概况

临淄区位于淄博市东北部，东经118度08分至118度30分，北纬36度39分至36度37分。属北温带半干燥季风区气候，四季分明，全年平均气温12、2℃、区内温度变化基本上反映了大陆性气候的特征。平均日照时数为2510.7小时、平均降水量642.9毫米。东距青岛200公里，西距济南120公里。临淄区土地面积总面积668平方公里，总人口60万人，辖14个乡（镇、办事处），469个行政村（居委会）。2004年全区生产总值完成271.08亿元，增长16.7%，其中，一、二、三产业增加值分别完成13亿元、199.15亿元和58.93亿元，增长6.2%、16.6%和19.5%。地方财政总收入增长28.8%，突破7亿，达到72216万元。

临淄区凤凰镇位于临淄区西北部，距辛店城区17公里。该乡地处临淄、张店、桓台三区县交界，距309国道10公里，距205国道15公里。全乡面积30.12平方公里，人口2.4万人。召口乡境内地势东高西低，愚公山、凤凰山、土山、荆山四山群立，卧龙河、乌河两河环抱，自然环境十分优美。地下矿产资源丰富，铁、煤、石灰石等均有丰富的储量，山东金岭铁矿所属召口铁矿即坐落在境内。

（2）交通条件

临淄区地处交通要道，胶济铁路、济青高速公路、辛河一级公路等全省主要交通干线纵横全区，309国道东西贯通，辛孤公路直通向胜利油田、辛泰铁路直抵泰山脚下，济南机场、青岛机场分别位于临淄东西两侧，青岛港、烟台港、东营港等为海上运输提供了便利。交通非常便利。

（3）基础设施条件

临淄区城区交通、通讯、供水、供电、绿化、环卫等城市公用设施建设完备，城市功能完善。临淄区境内建有辛店、大武和乙烯3个热电厂，电力资源充足。全区程控电话交换机总容量25万门，已装机18万门，电话入户率达 80%；移动电话总容量15万门，现有移动电话

用户12万户。电信、广电光缆宽带网已覆盖全区城乡，政府、银行、税务、学校及有关企业均已组网，实现了互联互通。全区实际上网用户已达24500户。临淄区现有水厂6座，直径100mm以上供水管线400多公里，供水面积100余平方公司，供水人口73万。

（4）产业聚集规模

估价对象所处区域是淄博市铁矿主要分布区域之一。淄博市铁矿开采历史悠久。春秋时期，齐国就已在今金岭矿区开采冶炼， 使用铁制工具凿山洞巷采掘矿石。此后历朝在境内均有采石冶炼之举。目前，该区域分布有多处矿产开采企业，产业聚集规模较好。

2. 张店区区域因素

（1）区域概况

张店区位于山东省中部，地处鲁中山地丘陵和鲁北平原结合地带，地理位置介于东经117°55′40″—118°12′20″，北纬36°04′30″—36°54′00″。东与临淄相接，西与周村毗连，南与淄川接壤，北与桓台为临。全区总面积（包括高新技术产业开发区）349.032平方公里。1993年，以石桥镇（面积37.8平方公里）和四宝山镇（面积39.4平方公里）为辖域，成立淄博市高新技术开发区，划出77.2平方公里，张店区总面积缩减为271.832（约称272平方公里）。

中埠镇座落在张店区的东北部，著名的黑铁山脚下，辖区面积20.47平方公里，人口13072人，12个自然村，8个镇办企业，6个镇直单位，共有党支部26个，现有党员580名，驻地有大型国有矿山企业山东金岭铁矿、胜利油田淄博制管有限公司、市园艺场、二0三处。

张店区辖8个镇（南定、傅家、马尚、房镇、卫固、中埠、湖田、沣水），6个街道办事处（车站办、公园办、杏园办、体育场办、科苑办、和平办），57个居民委员会，140个村委会。区划面积272平方公里，耕地面积1.89万公顷，人均耕地0.0287公顷。总人口65.77万人，其中非农业人口48.72万人，农业人口17.05万人。人口出生率10.49‰，自然增长率6.43‰。

（2）交通条件

张店城区是山东半岛的交通枢纽，交通发达，胶济铁路、淄（博）

一东（营）线、张（店）一八（陡）线在此交会；济（南）一青（岛）高速公路、济（南）一青（岛）公路、王（村）一潍（坊）公路自西向东横穿城区；滨（州）一博（山）高速公路、张（店）一博（山）公路、张（店）一北（镇）公路自城区分别向南、向北延伸；另外还有数条连接淄博市其他区（县）及乡（镇）的公路。市内交通便捷，穿越市区的柳泉路、中心路、张南路、张博路、人民路、共青团路、新村路、309国道等主要交通道路，不仅为市区的建设和居民生活提供了极大的方便，还承担着对外交通的客、货运输任务。

（3）基础设施条件

张店区作为淄博市的中心城区，城市建设布局合理、功能完善，具有高效能的基础设施，高品位的社会设施，高质量的城市环境。以中心路、柳泉路、世纪路等为代表的南北方向的12条城市主干线和以联通路、华光路、魏北路、共青团路、新村路等为代表的东西走向的8条城市主干线网络市区，保证了市民生活、出行交通的畅通，城市道路面积176.6万平方米，人行道44.5万平方米。供排水设施遍布市区，日供水能力60万立方米，排水管道长度达151.8公里，日处理污水25万吨，工业废水处理率100%，日供焦化煤气7万立方米，年可供天然气2亿立方米，年供电能力达147亿千瓦时，集中供热面积达450万平方米，程控电话装机容量达130万门，城市园林面积837.5公顷，绿化覆盖率达41%，人均绿地9平方米。

（4）产业聚集规模

估价对象所处区域是淄博市铁矿主要分布区域之一。淄博市铁矿开采历史悠久。春秋时期,齐国就已在今金岭矿区开采冶炼，使用铁制工具凿山洞巷采掘矿石。此后历朝在境内均有采石冶炼之举。目前，该区域分布有多处矿产开采企业，产业聚集规模较好。

（三）个别因素

待估宗地评估所设定基础设施状况可见附表《待估宗地基础设施条件表》，其它情况见下表:

待估宗地个别因素条件说明表

宗地编号	宗地名称	宗地位置	土地面积(m^2)	容积率	形状	临路状况	地形及地质条件	规划限制条件	其它
临淄-01	召口矿区专用公路东召段	临淄区凤凰镇	18139.56	——	较规则	与运矿公路连接	地形平坦地基承载力良好	无	——
临淄-02	召口矿区东召	临淄区凤凰镇	9857.07	0.11	较规则	与运矿公路连接	地形平坦地基承载力良好	无	——
临淄-03	召口矿区火药库	临淄区凤凰镇	1621.67	——	不规则	与运矿公路连接	地形平坦地基承载力良好	无	——
临淄-04	召口矿区	临淄区凤凰镇	78894.83	0.24	较规则	与运矿公路连接	地形平坦地基承载力良好	无	——
临淄-05	召口矿区排水沟	临淄区凤凰镇	18301.07	——	不规则	与运矿公路连接	地形平坦地基承载力良好	无	——
张店-01	金岭铁矿铁鹰公司	张店区中埠镇	66729.19	——	不规则	与运矿公路连接	地形平坦地基承载力良好	无	——

第三部分　土地估价

一、估价原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体情况，在本报告评估过程中，我们遵循的主要原则有:

1. 预期收益原则，是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

2. 替代原则，是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件类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。

3. 最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

4. 供需原则，是指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。

5. 报酬递增递减原则，是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

6. 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。

7. 变动原则，是指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。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、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。

二、估价方法与估价过程

1. 评估方法的选取

根据《城镇土地估价规程》,（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育

情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

淄博市基准地价于2007年6月由淄博市人民政府以淄政发[2007]40号文件《关于调整城区基准地价的通知》公布实施，结合本次待估宗地具体情况，可选用基准地价系数修正法进行评估；由于待估宗地周边为农业用地，近年来有土地征用案例，适宜选用成本逼近法进行测算。综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

2. 评估方法介绍

(1)基准地价系数修正法原理介绍:

基准地价修系数正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，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，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

(2)成本逼近法原理介绍:

成本逼近法就是以开发土地的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息以及应交纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。

（一）采用基准地价系数修正法进行评估

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，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，并对照修正系数表选取相应的修订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。

根据《城镇土地估价规程》及各地区《土地定级估价》成果，采用基准地价系数修正法的计算公式为:

$Pi=P\times[(1\pm K)\times T\times D\pm L]\times Y$

其中：Pi——估价对象修正后地价;

P——-估价对象所在区域基准地价;

K——-全部影响估价对象地价因素的总修正值;

Y——-使用年期修正系数;

T——-估价期日修正系数;

D——- 容积率修正系数。

L——-土地开发程度修正值

具体估价过程如下:

1. 基准地价成果简介

淄博市基准地价于 2007 年 6 月由淄博市人民政府以淄政发[2007]40 号文件《关于调整城区基准地价的通知》公布实施。基准地价的范围为淄博市建城区，是分用途、分等级的土地使用权平均价，共分 5 个级别，桓台城区分为 4 个级别，每个级别内按用地类型分为商业用地、住宅用地、工业用地。其基准地价内涵为:

（1）本次基准地价的评估基准日为 2007 年 1 月 1 日。

（2）土地使用年期为法定最高出让年期: 即商业: 50 年; 住宅: 70 年; 工业: 50 年。

（3）本次基准地价的标准容积率: 在充分考虑地价样点的容积率、城市规划容积率两方面因素后综合确定综合容积率为: 工业用地 1.4。

（4）土地开发程度: 通过对张店区和临淄区土地基础设施开发程度调查，根据《规程》要求，确定基准地价开发程度为: “ 三通一平”(即: 通路、通电、通讯及场地平整)。

淄博市张店区城区基准地价表

单位: 元/平方米

	商业用地	住宅用地	工业用地
一级	1854	1190	816
二级	1544	930	674
三级	1212	751	492
四级	815	574	383
五级	419	319	368

淄博市临淄区城区基准地价表

单位: 元/平方米

	商业用地	住宅用地	工业用地
一级	1247	812	739
二级	986	651	591
三级	673	516	465
四级	452	331	366

淄博市各区县乡镇基准地价

区县	分类	乡镇	基准地价标准		
			商业用地	住宅用地	工业用地
张店区（含市高新区）	一类乡镇	中埠镇	参照基准地价五级地的80%	参照基准地价五级地的80%	参照基准地价五级地
临淄区	一类乡镇	南王镇、凤凰镇、金岭镇、朱台镇、齐都镇、梧台镇、齐陵办事处	参照基准地价四级地的80%	参照基准地价四级地的80%	参照基准地价四级地
	二类乡镇	皇城镇、边河乡、敬仲镇	参照基准地价四级地的75%	参照基准地价四级地的75%	参照基准地价四级地

2. 确定委估宗地的土地级别及基准地价。

按照最新公布的基准地价，列入本次评估范围的待估宗临淄01-05均位于临淄区凤凰镇，属于临淄区一类城镇，此次评估参照临淄区四级基准地价进行测算，工业用途基准地价为366元/平方米；宗地张店01位于张店区中埠镇，属于一类城镇，此次评估参照张店区五级基准地价进行测算，工业用途基准地价为368元/平方米。

3. 地价影响因素修正系数

根据各地区各种用途用地基准地价修正体系，通过实地调查，确定出影响估价对象地价各项因素条件，详见《地价影响因素修正系数表》。

张店区五级工业用地基准地价修正系数说明表

土地级别		五级工业用地				
土地优劣程度 / 修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距交通干道距离	交通型主干道	交通型次干道	混合型主干道	混合型次干道	其他道路
	距火车站距离	有铁路专用线	<7.5	7.5-9	9.0-10.5	>10.5
基础设施	基础设施完备度	通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通 天然气（煤气）	通电、通讯、通上水、通下水、通暖气	通电、通讯、通上水、通下水	通电、通讯、通上水	通电、通讯
产业集聚效应	产业集聚效应	大型工业仓储区、高新技术产业区	中型工业区、大型独立工厂	工业街坊	分散厂家	分散小厂
规划控制	规划控制	工业区	工业用地	土地规划用途不变	公建设施	其他

宗地条件	宗地条件	地质地形条件好，土地自然条件好，扩展空间充足	地质地形条件较 好，土地自然条件好，有扩展空间	地质地形条件一般，土地自然条件较好，用地完整，基本无余地	地质地形条件较差，土地自然条件较差，用地狭窄，无发展空间	地质地形条件差，土地自然条件差，用地不完整，无发展空间

张店区五级工业用地基准地价修正系数表

土地级别		五级工业用地				
土地优劣程度 修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路级别及类型	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0129	-0.0258
	距火车站距离	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0085	-0.0170
基础设施	基础设施完备度	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0125	-0.0251
产业集聚效应	产业集聚效应	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0129	-0.0258
规划控制	规划控制	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0126	-0.0252
宗地条件	宗地条件	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0076	-0.0153

临淄区四级工业用地基准地价修正系数说明表

土地级别		四级工业用地				
土地优劣程度 修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距交通干道距离	交通型主干道	交通型次干道	混合型主干道	混合型次干道	其他道路
	距火车站距离	有铁路专用线	<6.0	6.0-7.5	7.5-9.0	>9.0
基础设施	基础设施完备度	通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通 天然气（煤气）	通电、通讯、通上水、通下水、通暖气	通电、通讯、通上水、通下水	通电、通讯、通上水	通电、通讯
产业集聚效应	产业集聚效应	大型工业仓储区、高新技术产业区	中型工业区、大型独立工厂	工业街坊	分散厂家	分散小厂
规划控制	规划控制	工业区	工业用地	土地规划用途不变	公建设施	其他
宗地条件	宗地条件	地质地形条件好，土地自然条件好，扩展空间充足	地质地形条件较好，土地自然条件好，有扩展空间	地质地形条件一般，土地自然条件较好，用地完整，基本无余地	地质地形条件较差，土地自然条件较差，用地狭窄，无发展空间	地质地形条件差，土地自然条件差，用地不完整，无发展空间

临淄区四级工业用地基准地价修正系数表

土地级别		四级工业用地				
土地优劣程度 / 修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路级别及类型	0.0321	0.0161	0.0000	-0.0155	-0.0310
	距火车站距离	0.0213	0.0106	0.0000	-0.0102	-0.0205
基础设施	基础设施完备度	0.0313	0.0157	0.0000	-0.0151	-0.0301
产业集聚效应	产业集聚效应	0.0321	0.0161	0.0000	-0.0155	-0.0310
规划控制	规划控制	0.0315	0.0157	0.0000	-0.0152	-0.0303
宗地条件	宗地条件	0.0191	0.0095	0.0000	-0.0092	-0.0184

地价影响因素修正系数表

	出让-临淄-划 01			出让-临淄-划 02		
	因素说明	优劣程度	修正系数	因素说明	优劣程度	修正系数
道路级别及类型	其他道路	劣	-0.0310	其他道路	劣	-0.0310
距火车站距离	6.0-7.5	一般	000	6.0-7.5	一般	000
基础设施完备度	通电、通讯、通上水	较劣	-0.0151	通电、通讯、通上水	较劣	-0.0151
产业集聚效应	中型工业区、大型独立工厂	较优	0.0161	中型工业区、大型独立工厂	较优	0.0161
规划控制	工业用地	较优	0.0157	工业用地	较优	0.0157
宗地条件	地质地形条件较 好，土地自然条件好，有扩展空间	较优	0.0095	地质地形条件较 好，土地自然条件好，有扩展空间	较优	0.0095
合计			-0.0048			-0.0048

地价影响因素修正系数表

	出让-临淄-划 03			出让-临淄-划 04		
	因素说明	优劣程度	修正系数	因素说明	优劣程度	修正系数
道路级别及类型	其他道路	劣	-0.0310	其他道路	劣	-0.0310
距火车站距离	6.0-7.5	一般	000	6.0-7.5	一般	000
基础设施完备度	通电、通讯、通上水	较劣	-0.0151	通电、通讯、通上水	较劣	-0.0151
产业集聚效应	中型工业区、大型独立工厂	较优	0.0161	中型工业区、大型独立工厂	较优	0.0161
规划控制	工业用地	较优	0.0157	工业用地	较优	0.0157
宗地条件	地质地形条件较 好，土地自然条件好，有扩展空间	较优	0.0095	地质地形条件较 好，土地自然条件好，有扩展空间	较优	0.0095

合计			-0.0048			-0.0048

地价影响因素修正系数表

	出让-临淄-划 05		
	因素说明	优劣程度	修正系数
道路级别及类型	其他道路	劣	-0.0310
距火车站距离	6.0-7.5	一般	000
基础设施完备度	通电、通讯、通上水	较劣	-0.0151
产业集聚效应	中型工业区、大型独立工厂	较优	0.0161
规划控制	工业用地	较优	0.0157
宗地条件	地质地形条件较 好，土地自然条件好，有扩展空间	较优	0.0095
合计			-0.0048

地价影响因素修正系数表

	张店- 01		
	因素说明	优劣程度	修正系数
道路级别及类型	其他道路	劣	-0.0258
距火车站距离	>10.5	劣	-0.0170
基础设施完备度	通电、通讯、通上水	较劣	-0.0125
产业集聚效应	中型工业区、大型独立工厂	较优	0.0057
规划控制	工业用地	较优	0.0056
宗地条件	地质地形条件一般，土地自然条件较好，用地完整，基本无余地	一般	0.0000
合计			-0.044

4. 使用年限修正

由于淄博市基准地价设定的是各类用途法定最高年期的使用权价格，工业用地为50年，在评估中为剩余出让使用年期为48.5年，与法定最高年期不相同，因此需要进行使用权年期修正

$k=[1-1/(1+r)^{m}]/[1-1/(1+r)^{n}]$

公式中:

k---使用年限修正系数

r---土地还原利率[工业用地土地还原利率按评估基准日时中国人民

银行公布的一年期（含一年）存款利率 3.87%，综合考虑通货膨胀，再加上一定的风险因素调整值，工业按 6%计。]

n---基准地价土地使用年限

m---待估宗地设定用年限

待估宗地剩余 48.5 年的土地使用年期修正系数:

$K_2=[1-1/(1+6\%)^{48.5}]/[1-1/(1+6\%)^{50}]$

$=0.9948$

5. 期日修正系数

淄博市基准地价基准日为2007年1月1日，本次评估的估价基准日为2007年9月30日，二者相隔较近。在这半年的时间里，淄博市土地市场变化不大，故本次土地评估，期日修正系数取1。

6. 容积率修正

根据淄博市基准地价，工业用地不作容积率修正，因此容积率修正系数为 1。

7. 进行开发程度修正

由于基准地价设定的开发程度与本次待估宗地的实际开发程度存在差异，则需进行开发程度修正才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价。开发程度具体修正值，详见《基准地价估价过程及结果一览表》。

8. 计算待估宗地地价

具体估价结果详见《基准地价估价过程及结果一览表》。

基准地价系数修正法估价过程及结果一览表

宗地编号	设定用途	土地级别	基准地价	因素修正(%)	期日修正	年期修正	容积率修正	开发程度修正	土地价格(取整，元/m^2)
临淄-01	工业	参照四级	366	-0.0048	1	0.9948	1	0	362
临淄-02	工业	参照四级	366	-0.0048	1	0.9948	1	0	362
临淄-03	工业	参照四级	366	-0.0048	1	0.9948	1	0	362
临淄-04	工业	参照四级	366	-0.0048	1	0.9948	1	0	362
临淄-05	工业	参照四级	366	-0.0048	1	0.9948	1	0	362
张店-01	工业	参照五级	368	-0.044	1	0.9948	1	0	350

（二）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，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价

方法。

其基本计算公式为:

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

成本逼近法测算过程:

1. 土地取得费及相关税费

（1）土地取得费

土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。调查待估宗地所处区域的土地取得费用，目前获得类似估价对象土地，需支付的费用主要有土地补偿费、安置补助费、附着物补偿费、青苗补偿费等。

根据淄博市人民政府淄政发[1998]196 号文件“淄博市人民政府关于进一步加强土地使用权管理的决定”规定:

非农业建设征用农村集体土地，要按照《中华人民共和国土地管理法》的规定合理确定征地补偿标准，既要防止低价无偿征用农民的土地，侵犯农民的合法权益，同时也要防止被征地单位漫天要价，侵犯国家利益。对除基础设施以外的各类建设征用土地的补偿标准暂按以下规定执行:

（一）张店城区魏北路以南、西七路以东、昌国路以北、东四路以西的范围内，根据人均耕地占有情况，分别控制在每亩 9 至 12 万元以内;

（二）张店城区内的其他区域，根据人均耕地占有情况，分别控制在每亩 6 至 9 万元以内;

（三）张店区城区外的区域内，征地补偿费的标准按土地管理法律、法规的规定确定;

（四）博山、淄川、周村、临淄区的征地补偿标准，由各区人民政府依据有关法律、法规和本区具体情况确定，但不得超过张店区的补偿标准。

通过对待估宗地区域征用农用地情况进行调查及当地土地管理部门提供的资料，根据淄政发[1998]196 号《淄博市人民政府关于进一步加强土

地使用权管理的决定》规定以及目前待估宗地所在区域征用土地实际情况，确定土地取得费为:

待估宗地土地取得费=95000/666.67=142.50(元/平方米)

（2）税费

①耕地占用税:

根据临淄区人民政府文件《关于调整耕地占用税税率的通知》(临政发[1994]40号)，本次待估宗地淄博01-05位于临淄区召口乡(现属于凤凰镇范围），其耕地占用税为：6.5元/平方米，本次待估宗地张店01位于张店区中埠镇，其耕地占用税为：5.18元/平方米。

②土地管理费及土地登记费:

根据鲁价费发[2001]301号文件规定，淄博市征地管理费按征地费用总额的2.8%收取；根据国家土地管理局[1990]国土（籍）字第93号文件规定，经计算土地登记费为0.08元/平方米。

待估七宗土地土地管理费及土地登记费=142.5×2.8%+0.08

=4.07（元/平方米）。

③耕地开垦费:

根据《淄博市人民政府办公厅关于切实做好耕地占补平衡和土地开发整理工作的通知》(淄政办发[2000]6号)第四条规定，耕地开垦费收缴标准:

（1)属于基本农田的耕地，按该耕地近三年平均亩产值的10-12倍收取。

（2）占用基本农田以外的耕地，按该耕地近三年亩产值的8-10倍收取。

考虑到待估宗地所在区域的土地利用类型，耕地开垦费统一按该耕地近3年亩产值的10倍计算。

另根据鲁政办发[2004]51号文件《山东省人民政府办公厅关于调整征地年产值和补偿标准的通知》规定，淄博市临淄区城市规划内外耕地最低年产值均为1600元/亩，淄博市张店区城市规划内外耕地最低年产值均为1800元/亩，

宗地淄博01-05耕地开垦费=10×年产值=10×1600

=16000（元/亩）=24（元/平方米)

宗地张店01耕地开垦费=10×年产值=10×1800

=18000（元/亩）=27（元/平方米)

有关税费=①+②+③

待估宗地淄博 01-05 税费=6.5+4.07+24=34.57(元/平方米)

待估宗地张店 01 税费=5.18+4.07+27=36.25(元/平方米)

(3)土地开发费:

通过对临淄区和张店区新建住宅小区、工业区及部分新征用地土地开发基础设施配套情况的调查和土地开发成本的测算,临淄区城区外的宗地红线外“三通”(即:通路、通电、通讯)及宗地红线内“场地平整”,开发费取值为 82 元/平方米,张店区城区外的宗地红线外“三通”(即:通路、通电、通讯)及宗地红线内“场地平整”,开发费取值为 93 元/平方米。

(4)投资利息:

根据待估宗地的开发程度和开发规模,确定土地开发周期为 1 年,投资利息率按评估期日中国人民银行公布的短期贷款(6 个月至 1 年)贷款利息率 7.29%计,其中土地取得费及有关税费在征地时一次投入,开发费用在开发期内均匀投入,故:

投资利息 = (土地取得费 + 有关税费) × 开发周期 × 利息率 + 土地开发费 × 开发周期 × 1/2 × 利息率

待估宗地淄博 01-05 投资利息=(142.5+34.57)×1×7.29%+82×1/2×7.29%

=15.90(元/平方米)

待估宗地张店 01 投资利息=(142.5+36.25)×1×7.29%+93×1/2×7.29%

=16.42(元/平方米)

(5)投资利润:

按照淄博市统计局公布的有关统计资料,及对土地开发工业投资利润率的调查,综合考虑我国经济增长因素和企业行业的实际情况,本次评估的土地开发的年投资利润率确定为 10%,则投资利润分别为:

投资利润 = (土地取得费 + 有关税费 + 土地开发费) × 投资利润率

待估宗地淄博 01-05 投资利润=(142.5+34.57+82)×10%

=25.91(元/平方米)

待估宗地张店 01 投资利润=(142.5+36.25+93)×10%

=27.18（元/平方米）

（6）土地增值收益

根据当地国土资源部门提供的资料，临淄区和张店区土地的增值收益率一般按成本价格(土地取得费及有关税费、土地开发费、投资利息、投资利润五项之和)的一定比例确定，根据市场调查该区域内工业用地增值收益率按20%计。

土地增值收益=（土地取得费＋土地开发费＋相关税费＋投资利息＋投资利润）×增值收益率

待估宗地淄博 01-05 土地增值收益=（142.5+34.57+82+15.9+25.91）×20%

=60.18(元/平方米)

待估宗地张店 01 土地增值收益=（142.5+36.25+93+16.42+27.18）×20%

=63.07(元/平方米)

（7）无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 6 项加和即得无限年期土地使用权价格。

待估宗地淄博 01-05 无限年期地价=142.5+34.57+82+15.9+25.91+60.18

=361.06(元/平方米)

待估宗地张店 01 无限年期地价=142.5+36.25+93+16.42+27.18+63.07

=378.42(元/平方米)

（8）待估宗地有限年期地价确定

根据有限年期地价测算公式:

$V_n = V_N \times [1 - 1/(1+r)^n]$

式中：V_n ——待估宗地设定年期土地使用权价格

V_N ——无限年期土地使用权价格

r——土地还原利率[土地还原利率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 3.87%，再加上一定的风险因素调整值，按 6％计]

n——待估宗地设定年期

待估宗地淄博 01-05 剩余 48.5 年地价=$361.06 \times [1-1/(1+6\%)^{48.5}]$

=340（元/平方米）

待估宗地张店01剩余48.5年地价=378.42×[1-1/（1+6%）$^{48.5}$]

=356（元/平方米）

4. 出让土地使用权估价结果的确定

（1）地价确定的方法

由于采用成本逼近法测算结果同基准地价系数修正法测算结果基本一致，且同该宗地所在区域地价水平基本一致，此次评估取其算术平均值为其最终结果。

待估宗地土地估价结果确定表

单位：元/平方米

宗地编号	成本逼近法		基准地价系数修正法		最终估价结果	估价结果说明
	评估价格	权重	评估价格	权重		
临淄-01	340	0.5	362	0.5	351	取算术平均数
临淄-02	340	0.5	362	0.5	351	取算术平均数
临淄-03	340	0.5	362	0.5	351	取算术平均数
临淄-04	340	0.5	362	0.5	351	取算术平均数
临淄-05	340	0.5	362	0.5	351	取算术平均数
张店-01	356	0.5	350	0.5	353	取算术平均数

三、地价确定

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现状利用条件下、设定土地开发程度与用途、评估基准日为2007年9月30日剩余土地使用年期的出让土地使用权价格为：

评估土地面积：193543.39平方米

评估土地总地价：6806.72万元

大 写：陆仟捌佰零陆万柒仟贰佰元整

（货币种类：人民币）

估价结果及评估单价详见土地估价结果一览表。

土地估价结果一览表

估价机构：北京中企华房地产估价有限公司　　估价报告编号：中企华土估字 2007012050174 号　估价期日：2007 年 9 月 30 日　　估价期日的土地使用权性质：出让

宗地编号	宗地名称	估价期日的土地使用者	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	估价期日的实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	设定容积率	取得方式		土地使用权年限（年）	面积（平方米）	单位面积地价 元/平方米）	总地价（万元）
										登记	设定				
临淄-01	召口矿区专用公路东召段	山东金岭铁矿	淄国用（2007）字第 E02237 号	临淄区凤凰镇	工业	工业	宗地内外“三通”宗地内“场地平整”	宗地外“三通”宗地内“场地平整”	——	出让	出让	48.5	18139.56	351	636.70
临淄-02	召口矿区东召	山东金岭铁矿	淄国用（2007）字第 E02239 号	临淄区凤凰镇	工业	工业	宗地内外“三通”宗地内“场地平整”	宗地外“三通”宗地内“场地平整”	——	出让	出让	48.5	9857.07	351	345.98
临淄-03	召口矿区火药库	山东金岭铁矿	淄国用（2007）字第 E02241 号	临淄区凤凰镇	工业	工业	宗地内外“三通”宗地内“场地平整”	宗地外“三通”宗地内“场地平整”	——	出让	出让	48.5	1621.67	351	56.92
临淄-04	召口矿区	山东金岭铁矿	淄国用（2007）字第 E02240 号	临淄区凤凰镇	工业	工业	宗地内外“三通”宗地内“场地平整”	宗地外“三通”宗地内“场地平整”	0.26	出让	出让	48.5	78894.83	351	2769.21
临淄-05	召口矿区排水沟	山东金岭铁矿	淄国用（2007）字第 E02236 号	临淄区凤凰镇	工业	工业	宗地内外“三通”宗地内“场地平整”	宗地外“三通”宗地内“场地平整”	——	出让	出让	48.5	18301.07	351	642.37
张店-01	金岭铁矿铁鹰公司	山东金岭铁矿（铁鹰公司）	淄国用（2007）字第 A07716 号	张店区中埠镇	工业	工业	宗地内外“三通”宗地内“场地平整”	宗地外“三通”宗地内“场地平整”	0.03	出让	出让	48.5	66729.19	353	2355.54
合计													193543.39		6806.72

一、上述土地估价结果的限定条件

1、 土地权利限制：无抵押等他项权利限制

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：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. 估价对象土地面积及权利状况以当地土地行政主管部门核发的《国有土地使用证》为依据。

2. 本评估报告仅为委托方注资项目客观、公正、合理的地价参考依据。

待估宗地基础设施条件表

宗地编号	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	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制
临淄-01	召口矿区专用公路东召段	场地平整	运矿公路	市政供电	无	无	无	无	有线及无线通讯	无	无
临淄-02	召口矿区东召	场地平整	运矿公路	市政供电	自备水井	自然排放	自备锅炉	无	有线及无线通讯	无	无
临淄-03	召口矿区火药库	场地平整	运矿公路	市政供电	无	自然排放	无	无	有线及无线通讯	无	无
临淄-04	召口矿区	场地平整	运矿公路	市政供电	自备水井	暗沟排水雨污合流	自备锅炉	无	有线及无线通讯	无	无
临淄-05	召口矿区排水沟	场地平整	运矿公路	市政供电	无	无	无	无	有线及无线通讯	无	无
张店-01	金岭铁矿铁鹰公司	场地平整	运矿公路	市政供电	无	无	无	无	有线及无线通讯	无	无

估价机构：北京中企华房地产估价有限公司

2007 年 10 月 30 日

第四部分　附　件

附件1　待估宗地区域位置示意图

附件2　待估宗地《国有土地使用证》复印件

附件3　待估宗地现状利用照片复印件

附件4　委托方、资产占有方营业执照复印件

附件5　《山东省冶金工业总公司关于山东金岭铁矿参与金岭矿业定向增发及向金岭矿业转让相关资产的批复》复印件

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　估价师资格证书复印件