土 地 估 价 报 告

项目名称：国有土地使用权价格评估

(估价对象位于成都市双流县西航港近都村)

受托评估单位：四川维益咨询评估有限责任公司南充分公司

评估机构资质：具备在全国范围内从事土地评估的资格

机构资质注册号：A 200251004

委托估价单位：四川美亚丝绸(集团)股份有限公司

土地估价报告编号：川维地技评南(2004)第 1-08 号

提交估价报告日期：二 00 四年四月五日

土 地 估 价 报 告

第一部分　　摘　要

一、估价项目名称

成都工贸开发公司西部娱乐开发公司位于西航港近都村一宗商服用地土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托单位：四川美亚丝绸（集团）股份有限公司

单位地址：南充市延安路 380 号

法人代表：胡 先 成

三、受托估价方

受托单位：四川维益咨询评估有限责任公司南充分公司

单位地址：南充市丝绸路 68 号

资质注册号：A 200251004

法人代表：李　　伟

联 系 人：王 世 平

联系电话：（0817）3690593

四、估价对象

本报告估价对象指位于双流县西航港近都村一宗国有土地，面积为 122.112 亩（其中代征 27.12 亩），净用地面积 63264.72㎡（折合 94.9 亩）。本报告不涉及估价对象范围内的建构筑物和委托方其它资产的评估。

估价对象基本情况表

估价期日的土地使用者	土地位置	《国有土地使用证》编号	估价期日土地用途	估价期日土地开发程度		评估面积(㎡)	使用权性质	批准使用年限	他项权利状况	土地等级
				实际	设定					
成都工贸开发公司西部娱乐开发公司	双流县西航港近都柑	未办理	汽车材料配送中心	红线外“六通”红线内“场平”	红线外“六通”红线内“场平”	63264.72	出让	/	未设定抵押权	III 级

注：宗地外“六通”指通供水、通排水、通电、通气、通电讯、通路。

宗地内“场平”指场地平整。

五、估价目的

国有土地使用权价格评估。为委托方完善用地手续提供估价对象在符合价格定义下客观、公正的国有土地使用权价格参考。

六、估价基准日

二〇〇四年四月一日。

七、估价日期

二〇〇四年四月一日～四月五日。

八、地价定义

在估价期日,成都西部娱乐开发公司位于成都市双流县西航港近都村的土地转让给四川美亚丝绸(集团)股份有限公司,土地所有权属国家

估价对象批准建设项目为修建汽车装饰材料配送中心用房,设定用途为商服用地。根据《国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定,商服用地最高出让年期为 40 年。

在估价期日，估价对象的土地开发程度为宗地红线外“六通”，即通供水、通排水、通电、通讯、通气、通路；宗地红线内达到“场平”，即场地平整。本次评估设定估价对象在估价期日的土地开发程度为宗地红线外“六通”，宗地红线内“场平”。

综上所述，本报告估价对象的价格定义为：估价对象作为商服用地在评估设定的土地开发状态下，按法定最高出让年期 40 年的国有土地使用权价格。

九、估价结果

我们本着公正、公平、公开的原则，在分析现有资料的基础上，对象进行了细致测算，综合分析评估出估价对象在符合价格定义条件下的土地使用权价格。

币　　种：人民币

土 地 面　积：63264.72㎡

单位面积地价：427.71 元/㎡

总　地　价：2705.90 万元

大　　写：贰仟柒佰零伍点玖万元

十、土地估价师签名

姓　名	土地估价师证书号	签　名
李　伟	94220149	
王 世 平	94220205	

十一、土地估价机构

估价机构负责人签字　　(单位盖章)

四川维益咨询评估有限责任公司南充分公司

二〇〇四年四月五日

第二部分　　估价对象界定

一、估价对象描述

1、土地登记状况

在估价基准日，估价对象尚未办理国有土地使用证，按双计经计（2003）180 号，根据《双流县城镇土地基准地价通知》，估价对象所在区域属双流县土地 III 级。

估价对象土地登记状况一览表

估价期日的土地使用者	土地位置	土地等级	用途	登记面积（㎡）	权属来源	四至			
						东	南	西	北
成都工贸开发公司西部娱乐开发公司	双流县西航港近都村	III 级	商服	63264.72	出让	黄河路	创业学院机场路	师大分院	百家场镇

2、土地权利状况

根据委托方提供的资料，成都工贸开发公司西部娱乐开发公司于 2003 年 9 月 27 日办理选址意见书，按四川美亚丝绸（集团）股份有限公司第四届董事会第二十四次会议决议公告，完善过户手续后使用权属四川美亚丝绸（集团）股份有限公司，所有权属国家。

根据国务院令 55 号《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》第二条规定，估价对象的地下资源、埋藏物和市政公用设施的所有权属国家所有，不在土地出让范围内，估价对象使用者对估价对象的地下资源、埋藏物和市政公用设施无使用权。

在使用年期内，土地使用者可以将估价对象使用权抵押、出租、转让，或用于其他经济活动；但不能未经土地管理部门批准，擅自改变估价对象批准的用途。在估价基准日，估价对象不存在他项权利。

3、土地利用状况

根据委托方提供的资料，并经评估人员现场调查核实，估价对象位于机场大道侧，宗地内场地平整，不存在建构筑物。

二、土地价格影响因素分析

（一）一般因素分析

影响地价的一般因素主要指影响城市地价总体水平的社会、经

济、政策和自然因素等，内容包括城市经济发展水平、产业政策、人口聚集、城市发展、土地利用规划、地理位置等。影响地价的一般因素较多，本报告仅分析对估价对象地价产生影响的一般因素。

1、地理位置

双流县位于成都市南部，东接龙泉驿区、简阳县，南靠彭山县、仁寿县，西连接新津县、崇庆县和温江县，北接锦江区、武侯区、青羊区、温江县，是环绕成都市区南郊的近郊县。

东升镇为双流县人民政府驻地，是全县政治、经济、文化中心，距成都市区 16 公里，是距成都市区最近的县城。该镇位于成都平原东南部，地势平坦，气候温和，降水丰沛，灌溉方便，历史悠久，自古为通往川西南和西藏的重镇；白家镇位于成都市东南部，北距成都市区 17 公里，距双流县县城东升镇 15 公里，地处成都平原东南部，海拔约 470 米，府河蜿蜒流经全镇，在镇东南与江安河相汇。这里地势平坦，气候温和，降水丰沛，四季分明，灌溉方便，历史悠久。

2、城镇基础设施状况

“八五”期间双流县城镇建设进度加快，基础设施不断完善。白家镇为全县供水、供电、供气和邮电等基础设施条件较好的乡镇。

3、交通运输状况

近年来，双流县交通运输业发展较快。完成了成仁水泥沥青路面工程、双九路的改扩建，完成成都市人民南路延伸线双流段及华黄路一期工程，完成成雅高速公路征地、拆迁，新建乡村柏油路 57.3 公里，新铺碎石线路面 52 公里，实现了村村通碎石路或沥青路，全县交通网络基本形成。

3、房地产业政策

为使房地产企业成为拉动经济增长的基建投资、消费投资的热点，政府、金融机构通过住房补贴、金融信贷、降低住房贷款利息等多种举措鼓励个人购买商品房，加大投资、刺激消费，拉动经济增长率长。并且出台优惠政策启动房地产二级市场，通过公房出售后上市交易与市场商品房之间竞争，以求达到房地产业有序的发展。因此，有关中央、地方的房地产政策实施，为房地产业提供了一个机遇和挑战并存的发展时机。

4、土地管理政策因素

中共中央、国务院在 1997 年 4 月—1998 年 12 月 31 日期间的耕地冻结措施，减少了土地供应量，同时，随着《中华人民共和国城市房地产管理法》的实施，一般用地都将采用有偿出让方式。新的《中华人民共和国土地管理法》已从 1999 年 1 月 1 日起施行，该法将严格控制耕地占用数量，严格用地审批手续，并提高了新征农耕地费用，增加了占用耕地造地费、土地有偿使用费，提高了土地取得成本，将使城市地价总体水平上升。

（二）区域因素分析

影响估价对象价格水平的区域因素较多，主要指影响城镇内部各区域之间的商服繁华影响度、距商服中心距离、区域位置、区域基础设施、环境质量、公用服务设施、交通条件、产业聚集规模等因素。本报告仅对估价对象土地价格产生影响的区域因素进行分析，对估价对象土地价格影响较小或因素条件无差异的区域因素不作分析。

1、区域位置

估价对象位于成都市南面双流县白家镇，白家镇位于川东南部平原，府河东岸，西距双流县城 16 公里，北距成都市区 17 公里。西临高新区、北接锦江区，东接双流县新兴乡，南面与华阳镇临接。全镇幅员面积 22 平方公里。

（1）区域位置

估价对象所在区域位于双流县白家镇城区的边缘，距离成都市城区很近。成都市区通往双流机场大道侧。

（2）公交状况及对外交通

有市内通往双流机场的公共汽车直接经过宗地外，区域道路纵横双错，市内出租汽车和短途中巴车及直达机场的专车等车辆通往较多，机场大道属交通型主干道，公共交通及对外交通都较为方便。

（3）基础设施及公用设施

①供水设施

本镇水资源较丰富，供水设施较好。

②排水设施

该区域属于城区有排水设施。

③供电设施

本区域接中和镇变电站、电压 220KV 和 35KV 高压输电线各一条，另有 10KV，供电保证率较高。

④电讯设施

本区域内电讯服务主要由双流县电信局华阳支局承担，有线电话可随时安装，移动电话、成都市较大寻呼台的讯号都能接收。该区域通讯畅通，能满足该区域内生产生活的需要。

⑤天然气

镇内有两根？630 和？720 的输气高压干管穿越，另有由华阳气站输至本镇天然气化工所的输气管一条，管径 ？150 和 ？300，长达 7.4 公里，该区域是属于城区，保证率较高。

2、环境质量

估价对象所在区域环境条件良好、区域内无重工业企业和明显污染源。区域内视野开阔、宁静、基本无噪音，绿化覆盖率较高，空气清新，无明显大气污染。较高的环境质量，有利于将会促进该区域地价上涨。

（三）个别因素分析

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件（形状、面积、地形）、宗地在区域中的位置、土地使用限制、宗地临街位置、宗地临街宽度等，本报告仅对估价对象土地价格产生影响的个别因素进行分析，对估价对象土地价格影响较小或因素条件无差异的个别因素不作分析。

1、临路状况及所临道路宽度

估价对象位于机场大道侧，两面直接临街及拐角，南临机场大道，东临黄河路，机场大道宽约 50 米属交通型主干道，黄河路为白家镇混合型道路，宽约 30 米。临街宽度较大，与宗地进深协调，有得于商服用的规划利用。

2、宗地形状、面积

估价对象形状呈规则四边形，面积相对作开发适宜，适宜的面积和规则的形状有利于合理的规划和利用。

3、宗地规划利用

按照最有效使用原则，宗地的最佳用途为商住综合用地，

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

本次评估依据以下资料进行分析和测算

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、国务院 55 号令《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》；

4、《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》；

5、《双流城镇土地定级报告》；

6、《城镇土地估价规程》；

7、《土地估价报告规范格式》；

8、委托估价方提供的资料：

9、估价人员收集的资料：

①估价对象所在区域的基础设施配套情况资料；

②估价对象所在区域交通条件、环境条件、规划条件等影响地价水平的资料；

③估价人员收集的其它相关资料。

二、土地估价

（一）估价原则

根据《城镇土地估价规程》及估价对象的具体情况，在本次估价过程中，主要遵循的原则有：

1、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，能为权利人带来的不同收益，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，所以，土地价格是以该地块的效用作为最有效的发挥为前提的。

2、替代原则

在完全竞争市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相互替代、相互类比。在土地市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过已经评出的基准地价与估价对象进行比较，就影响地价的因素条件进行修正，从而确定出估价对象的价格。

3、报酬原则

根据经济学中等量资金应获相应报酬的投资原理,土地开发的投入也应获得相应的收益。所以，在进行生产活动之前，所支付土地款及随后进行的土地开发都应获得与社会投资相同的效益。但是，根据经济学生产费用价值理论（边际收益理论），生产要素之间存在一定最优组合，超过一定限度，每一要素持续增加，其收益不会相应地成比例增加。这一原则说明成本的增加不一定使土地价格增加。因此，在本报告评估过程中，我们坚持土地取得费、土地开发费及相关税费不应考虑个别地块的情况，而是考虑该区域平均的、正常的、合理的成本。

4、综合分析原则

地价受自然、经济、社会及政治等诸多因素的影响。因此，在进行地价评估工作中,要充分考虑影响地价的多种因素,抓住主导因素,进行综合分析，才能评估出较合理的符合客观实际的价格。

在估价过程中，严格按照国家、地方的有关规定，恪守公平、公正、公开的原则进行评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

（二）估价方法

1、估价方法的确定

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，并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。

评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的资料，在确定上述估价原则的基础上,根据估价对象的实际情况,结合本次评估目的,决定采用成本逼近法测算估价对象地价。

2、选择评估方法的依据

（1）估价对象所在区域前几年还是城乡结合部，土地取得费、土地开发费及相关税费等均有资料可查，根据报酬原则，可利用区域平均土地成本测算土地价格，故可采用成本逼近法评估价格。

（三）估价结果

币　　种：人民币

土 地 面　积：63264.72㎡

单位面积地价：427.71 元/㎡

总　　地　　价：2705.90 万元

大　　写：贰仟柒佰零伍点玖万元

估价人员认为，成本逼近法是以评估基准日估价对象所处区域平均征地水平和土地开发达到评估基准日的设定开发程度为依据进行计算的，反映的是估价对象的一般成本价格。其价格水平具有现势性，容易被人们所接受。

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、任何有关待估宗地的运作方式及程序符合国家、地方有关法律法规，委托方提供的相关资料为最终法律凭证。

2、本报告中的有关数据是以委托方提供的有关资料为准。委托方对所提供的资料及数据的真实性负责，若因其不实造成估价失真，估价机构不承担相应的责任；

3、估价对象作为综合用地是合法条件下的最佳用途，并能产生相应的社会效益和经济效益。且运作程序符合现行法律法规和国家政策的规定和要求。

4、在评估基准日地产市场为公开、公平的自愿市场。

5、本报告价格是在土地开发程度达到宗地外“六通”，宗地内“场平”的条件下且不存在他项权利时的价格。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告估价结果为本报告价格定义下的土地使用权价格。如改变评估对象用途、估价目的、评估基准日、土地权利状况、设定的土地使用年期及土地开发程度等影响地价的因素条件之一，本报告估价结果将发生变化。

2、本报告必须完整使用(尤其是价格)方为有效，对仅使用本报告中的部分内容，所导致的可能发生的损失，受托评估机构不承担任何责任。

3、本次评估出具的《土地估价技术报告》仅提供给有管理权限的土地管理部门备案及评估机构存档使用，出具的《土地估价报告》提供给委托方使用。任何单位和个人未经受托评估机构书面同意，不

得以任何形式公开发表、复制、摘抄，出现上述行为以及引起的不良后果，受托评估机构及本报告签名人不承担任何责任，并保留依法追究责任人的权利。

（三）需要特殊说明的事项

1、本报告评估人员与评估项目委托单位及该单位联系人之间，除本报告评估项目委托关系外，无任何其他足以影响估价的关系。

2、本报告所评估的价格是符合价格定义，是在估价时点的正常经济环境下，在正常的市场价格的基础上评估价格。本报告未考虑未来市场变化风险和交易情况等因素对房地产价格的不利影响。

3、本报告自提交报告时点起1年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境和物业本身的物理状况等因素以及本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，须委托我公司重新估价。

4、本报告只对委托方负责，不对其他方承担任何责任。

5、本报告解释权属四川维益咨询评估有限责任公司南充分公司。

第四部分　附 件

1、评估委托书

2、《国有土地使用证》

3、委托方法人营业执照

4、第四届董事会第二十三次会议决议公告

5、评估机构资质证书

6、评估机构营业执照

7、土地估价师资格证书

8、估价对象背景照片

(注:以上均为复印资料)

四川维益咨询评估有限责任公司南充分公司

二〇〇四年四月五日