土 地 估 价 报 告

项　目　名　称: 瓦房店轴承集团有限责任公司主厂区涉及用地土地资产价格评估

受托估价单位: 大连天石不动产顾问有限公司

土地估价报告编号: 大土估字[2006]904-号

提交估价报告日期: 2006 年 8 月 18 日

土 地 估 价 报 告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

瓦房店轴承集团有限责任公司主厂区涉及用地土地资产价格评估

二、委托估价方

瓦房店轴承集团有限责任公司

三、估价目的

委托方拟以评估宗地中的一部分土地进行土地资产置换，因评估宗地为瓦轴主厂区，从空间布局和功能上不易分割，按委托方要求，本次评估对瓦轴主厂区进行整体评估。本次评估目的系为合理确定土地资产价格提供客观依据。

四、估价基准日

根据委托方的委托，本次评估以 2006 年 4 月 14 日为估价基准日。

五、估价日期

2006 年 2 月 20 日～2006 年 8 月 18 日

六、地价定义

评估宗地于估价基准日实际土地开发程度为红线外“六通”(通供、排水、通电、通路、通讯、通暖)；红线内场地平整。

本次评估的地价定义为宗地红线外土地开发程度“六通”(通供、排水、通电、通路、通讯、通暖)，红线内场地平整，正常市场条件下，于估价基准日 2006 年 4 月 14 日，工业用地 50 年的出让国有土地使用权价格。

七、估价结果

评估宗地于估价基准日实际土地开发程度为红线外“六通”(通供、排水、通电、通路、通讯、通暖)；红线内场地平整。

本次评估的地价定义为宗地红线外土地开发程度“六通”(通供、排水、通电、

通路、通讯、通暖)，红线内场地平整，正常市场条件下，于估价基准日 2006 年 4 月 14 日，工业用地 50 年的出让国有土地使用权价格。

九、估价结果

本次估价对象在现状宗地红线外土地开发程度为“六通”(通供、排水、通电、通路、通讯、通暖)，红线内场地平整，正常市场条件下，于估价基准日 2006 年 4 月 14 日，工业用地 50 年的出让国有土地使用权价格为：

单位地价：427 元/㎡；

总 地 价：29641 万元；

大写金额：贰亿玖仟陆佰肆拾壹万元人民币。

（详见土地估价结果一览表）

八、土地估价师签字

姓 名	资格证书号	签 字
赵吉禄	(92060089)	
薛克旗	(2000210135)	

九、土地估价机构

大连天石不动产顾问有限公司

二〇〇六年八月十八日

土地估价结果一览表

估价机构：大连天石不动产顾问有限公司　　估价报告编号:大土估字[2006]904 号　　估价基准日:2006 年 4 月 14 日　　估价基准日的土地使用权性质:国有土地

估价基准日的土地使用者	土地证书号	宗地位置	估价基准日登记用途	估价基准日设定用途	容积率	估价基准日实际开发程度	估价基准日设定开发程度	土地使用年限	用地面积(m^2)	单位地价(元/m^2)	总地价(万元)	备注
瓦房店轴承集团有限责任公司	瓦国用(2000)字第 0403、0404、0405、0407、0409、0410、0411、0412、0415 号、瓦国用（2005）第 0164、0165、0166、0167、0168、0173、0174 号、瓦国用（2006）第 239 号	瓦房店市北共济街一段一号	工业用地	工业用地	0.37	“六通”(通供、排水、通电、通路、通讯、通暖)、红线内平整	“六通”(通供、排水、通电、通路、通讯、通暖)、红线内平整	50 年	694166.9	427	29641	—

一、上述土地估价结果的限定条件

1.土地权利限制：上述估价结果对应的是在评估设定用途法定最高出让年期内,具有转让、租赁、抵押等权利的土地使用权。

2.基础设施条件：宗地红线外“六通”(通供、排水、通电、通路、通讯、通暖)；

地面平整状况：地面平坦；

周围道路状况：主干道—北共济街；

上　　水：市政自来水管网供给；

下　　水：市政排水管网到达宗地红线外；

通　　电：市政电网供给，保证率大于 95%；

电　　讯：地处城市电讯覆盖区内；

供　　暖：市政供暖管网集中供给，保证度>95%；

3.规划限制条件：依据现状规划条件不变。

二、其它需要说明的事项

见“需要特殊说明的事项”。

三、估价机构

大连天石不动产顾问有限公司

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：瓦房店轴承集团有限责任公司

（以下简称“委托方”）

单位地址：瓦房店市北共济街一段 1 号

法人代表：王路顺

联 系 人：王国鹏

联系电话：0411-88923354

二、估价对象

本次估价对象位于大连市瓦房店市北共济街一段一号，系瓦房店轴承集团有限责任公司用地，不含地上建筑物和构筑物。

三、估价对象概况

1.土地登记状况

本次估价对象位于瓦房店市北共济街一段一号，系瓦房店轴承集团有限责任公司用地，登记用途为工业用地，评估设定用地面积为 694167.3㎡，土地等级为瓦房店市二级地。该宗地四至为：东至回头河，西至北共济街，南至轴承河，北至祝华街道。至本次评估报告提交日,本次估价对象为瓦轴主厂区，共分为 17 宗地，已分别办理了《中华人民共和国国有土地使用证》，编号分别为瓦国用（2000）字第 0403、0404、0405、0407、0409、0410、0411、0412、0415 号、瓦国用（2005）第 0164、0165、0166、0167、0168、0173、0174 号、瓦国用(2006)第 239 号。

2.土地权利状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查，三宗评估宗地均为国有土地。各评估宗地的土地使用者、使用权类型、他项权利等土地权利状况详见《土地登记状况表》。

根据委托方提供的资料及估价人员查证，《国有土地使用证》编号为“瓦国用（2005）第 0174 号”、“瓦国用（2005）第 0168 号”和“瓦国用（2000）字第 0411

号”的两宗土地已于2005年7月6日设定土地使用权登记，抵押权人为大连融达投资有限公司，抵押期至2020年6月15日。

土 地 登 记 状 况 表

序号	土地使用证号	估价期日的土地使用者	土地座落	登记用途	估价设定用地年限	土地等级	使用权类型	用地面积(㎡)	地号
1	瓦国用（2000）字第0403号	瓦房店轴承集团有限责任公司	瓦房店市北共济街一段一号	工业用地	50	瓦房店市二级地	国有划拨	3966	0102001
2	瓦国用（2000）字第0404号						国有划拨	54785.3	0102002
3	瓦国用（2000）字第0405号						国有划拨	11392.5	0102003
4	瓦国用（2005）第0164号						国有划拨	2257.3	01020013
5	瓦国用（2005）第0165号						国有划拨	22001	01020014
6	瓦国用（2005）第0166号						国有划拨	18000	01020015
7	瓦国用（2005）第0167号						国有划拨	4000	01020016
8	瓦国用（2005）第0168号						国有划拨	194028.6	01020017
9	瓦国用（2000）字第0407号						国有划拨	6251	0102005
10	瓦国用（2005）第0173号						国有出让	8499	01020018
11	瓦国用（2005）第0174号						国有出让	186155.4	01020019
12	瓦国用（2000）字第0409号						国有划拨	11599.5	0102007
13	瓦国用（2000）字第0410号						国有划拨	2884.5	0102008
14	瓦国用（2000）字第0411号						国有出让	3219.5	0102009
15	瓦国用（2000）字第0412号						国有划拨	4045.7	0102010
16	瓦国用（2000）字第0415号						国有划拨	3200	0102013
17	瓦国用(2006)第239号						国有出让	157881.6	01020021
	合计							694166.9	

3. 土地利用状况

根据委托方提供的资料，评估宗地为瓦轴主厂区，包括生产厂房、办公楼及辅助用房，总建筑面积约259884.3㎡，容积率为0.37。

四、影响地价的因素说明

(一)一般因素

1.大连市自然及经济概况

大连市位于辽东半岛南端,西北濒临渤海，东南面向黄海，北面背依东北平原，南隔渤海海峡与山东半岛相望。气候属暖温带半湿润到半干旱季风气候区，冬无严寒，夏无酷暑，降雨适中。大连市土地面积12753.85平方公里，常驻人口590万人左右。大连市辖中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、旅顺口区、金州区和瓦房店市、普兰店市、庄河市、长海县等 10 个行政区县（市）。中山区位于市区东部，西岗区和沙河口区位于市区中南部，甘井子区位于市区北部，旅顺口区位于市区西部，金州区位于市区东北部。瓦房店市、普兰店市、庄河市位于大连市北部。优越的地理位置、得天独厚的气候条件及良好的社会经济环境，为大连市社会经济发展提供了有利条件。

大连市经过多年的建设和发展，已成为我国重要的经济中心城市，被确定为东北亚国际航运中心和中国东北地区经济发展龙头及对外开放的窗口。2005 年国民经济持续快速健康发展，全年生产总值预计实现 2290 亿元，预计比上年增长14.2%,城镇居民人均可支配收入11934元;地方财政一般预算收入预计完成151.4亿元，预计比上年增长16.5%。

目前，大连市加快推进“大大连”和“一个中心、四个基地”建设，加快实施“一个中心、四个基地”战略，加快调整产业结构。制定出台《大连市支持数控产业发展的若干规定》，同时，制定了《大连市产业集群发展规划》，在推进四大基地发展的基础上，加快推进星海湾金融商务区、大孤山国际物流园、甘井子陆港物流基地、空港国际物流园建设，引进国内外知名物流和航运企业进驻大连。

加快调整产业结构。制定出台《大连市支持数控产业发展的若干规定》，同

时，制定了《大连市产业集群发展规划》，在推进四大基地发展的基础上，加快新材料、制药及医疗设备、家具、农产品深加工等优势产业发展，尽快形成产业集群。将服装工业作为我市的都市工业予以大力扶持。统一做好各区市县工业园区的产业规划，明确产业分工，使其成为现代产业集群的载体。加快发展现代服务业，增强城市综合服务功能。加快推进星海湾金融商务区、大孤山国际物流园、甘井子陆港物流基地、空港国际物流园建设，引进国内外知名物流和航运企业进驻大连。

2. 瓦房店市自然及经济概况

瓦房店市位于辽东半岛中西部，地处北纬 39°20′～40°07′，东经 121°13′～122°16′；西濒渤海，北距沈阳 292 公里，南距大连 104 公里,是连接沈阳和大连的重要经济区。全境总面积 3793.5 平方公里，城市建成区面积 26.2 平方公里。 海岸线长 461.2 公里，占大连市海岸线总长度的 24.2%。辖 15 个镇、10 个乡，7 个街道。瓦房店市东与普兰店市毗邻，西濒渤海，南与大连市金州区隔海相望，北与盖州市接壤,全境呈半圆形,现辖 15 个镇、10 个乡、7 个街道,全市总面积 3793.5 平方公里，城市建成区面积 26.2 平方公里。

瓦房店市城市规划区面积 162 平方公里,市区人口 29.5 万人，城市建成区面积 26.2 平方公里。改革开放以来，特别是近十几年来，瓦房店市的城市规模不断扩大，城市功能日趋完善，城市面貌日新月异。十几年来，瓦房店市不断加大城市基础设施投入，先后拓宽了纵贯市区南北的共济大街，打通了东、西、南、北五个出入口，新建了西内环和西外环两条环城路，建设了四座跨铁路立交桥（长春路立交桥、五一路立交桥、南环路立交桥、北环路立交桥），建成了世纪广场、站前广场和街心公园，改造了贯穿市区的回头河，投资 1.4 亿元建设了城市污水处理厂，即将完工的水源三期工程可使城区日供水能力提高一倍，市区内实现了集中供热、供气。市区拥有公交车 127 台，营运线路 19 条，216.8 公里，年运输乘客总数 3238 万人次。自 1997 年以来，每年新增草坪超过 10 公顷，市区植树近百万株。目前，市区绿化覆盖面积达 910.7 公顷,绿化覆盖率为 37.6%,绿地面积达 883.7 公顷,绿化率为 36.5%,公共绿地达 145.74 公顷,人均公共绿地面积为 6.7 平方米。

瓦房店市是辽宁省工业基础雄厚、工业门类齐全的县级市，有辽南工业重镇之称。全市现有工业企业 6000 多家,拥有冶金、机械、建材、石油、化工、纺织、食品等 15 个门类，有名牌产品 40 余种，初步形成了具有地区特色的工业体系。瓦房店是中国轴承工业的发祥地，有“中国轴承故乡”的美誉，产品畅销国内及 80 多个国家和地区，并建成了大型轴承专业市场－－瓦房店轴承经贸中心，成为轴承产品的集散地。铸造产品远销东亚、东南亚、澳洲和北美等地,被称为东北铸造基地。

3.城市规划与发展目标

为了使瓦房店市城镇布局更加合理，地区经济均衡发展，加速城市现代化、乡村城市化步伐，城镇体系规划本着充分发挥各乡镇优势的原则，明确了城镇等级结构及其产业布局。规划确定瓦房店市区为中心城市，复州城镇为次中心城镇，四个卫星城镇和三个经济开发区，长大铁路沿线、沈大高速公路及哈大公路沿线、渤海海岸沿线为三条经济发展带，构成扇形城镇体系布局。以点连线，点线结合，形成全面发展的新格局，把瓦房店建设成为辽东半岛最发达地区之一。

新一轮城市总体规划确定城市性质为：瓦房店市是辽宁南部地区次中心城市，是辽宁省重要的工业和旅游城市。

4.土地市场状况

随着大连市工业企业改造的加快，新一轮国际产业调整和转移，同时受长兴岛的开发影响，大连市其他地区土地开发空间的不断缩小，瓦房店市正在吸引越来越多的中外投资者投资，瓦房店市工业用地市场日趋活跃，城乡建设用地地价趋升。

(二)区域因素

1.区位条件

评估宗地所处区域位于瓦房店市市区东北部，地处瓦房店市北共济街一段一号，所在区域距瓦房店火车站、长途客运站及市中心约 3 公里，距大连市中心约 110 公里，距大连国际机场约 102 公里，距沈大高速公路约 21 公里，工业区位条件较好。

2. 道路等级及出行方便度

评估宗地所在区域有主干道—北共济街通过，有 1 路、16 路公共汽车经过；有瓦房店—得利寺等公交车及瓦房店—松树等几条小公汽经过，东侧有沈阳至大连的铁路干线经过，并设有瓦房店火车站（客运、货运），对外运输及人员进出较方便。

3.基础设施条件及公共服务设施状况

区域基础设施配套达到“六通”(通供、排水、通电、通路、通讯、通暖)条件，供给保证度较高，基本可满足日常工业生产的需要；区域为工业区，公用服务及商业服务较方便。

4.产业集聚情况

评估宗地所处的区域为工业区，工业项目产业集聚性好。

5.环境状况

区域为工业区，有一定的空气污染，宗地内设有污水处理设施，区域内人文景观一般，自然环境条件一般。

(三)个别因素

1.地质、地形条件

评估宗地地基稳定，承载力较好，地质条件较好；宗地地形基本平坦，无自然灾害。

2.宗地面积及形状

评估宗地面积为 694167.3㎡，能够满足需要，宗地形状较规则。

3.临街状况

评估宗地一侧临路，西临主干道—北共济街。

4.基础设施状况

到达宗地红线的基础设施配套完善，已达“六通”(即通供水、排水、通电、通路、通煤气、通讯)条件，可较好的满足宗地上的配套需要。

第三部分 土地估价结果

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.中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》

4.大政发[1992]72 号《大连市国有土地使用权出让和转让管理办法》

5.国土资发[2001]255 号《关于印发试行<土地分类>的通知》

6、《瓦房店市土地使用制度改革的暂行规定》（瓦政发[1993]2 号）

7.委托方提供的有关资料

8.估价机构掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的资料。

二、土地估价

(一)估价原则

1. 公开、公正、公平、科学的原则。

评估过程中，按照国家、省及大连市有关房地产的法律法规，依据土地市场发展规律和客观要求，全面调查了解房地产市场情况，引用公开正常发生的市场案例，实事求是地分析资料的有效性、真实性，科学地选择评估方法和评估因素，合理确定估价参数，保证评估结果客观公正、准确。

2.替代性原则。

替代原则反映了地价的均衡性，是运用市场法评估地价的基础。在评估时，我们根据市场地价的水平，选择与评估宗地供需条件相近、使用性质一致的交易案例，依据替代原则，合理确定评估宗地价格。

3.报酬递增、递减原则

经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资也获得相应的收益，但土地成本的增加并不一定会使土地价格增加。

4.多种方法结合使用原则

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。进行地价评估时，要根据评估地块的实际情况，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》(以下简称《规程》)，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法)、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。

1.评估宗地为工业用地。经调查，与其类似地区工业用地的交易案例较多，使用市场比较法得出的结果能够较客观的反映出市场的真实情况，可以采用市场比较法进行评估。

2. 评估宗地所处区域附近有新增城市建设用地取得成本方面的资料，故可选用成本逼近法进行评估。

(三)估价结果

我们采用市场比较法及成本逼近法计算了评估宗地的土地试算价格，采用市场比较法求算的评估宗地 50 年土地试算价格为 435.5 元/㎡；采用成本逼近法求算的评估宗地 50 年土地试算价格为 418.24 元/㎡。根据对两方法计算依据、过程及结果的分析，我们认为两试算结果均较符合市场实际情况，拟取两方法试算结果的算术平均值作为最终结果，则评估宗地 50 年期土地价格为 427 元/㎡。

评估宗地单位地价为 427 元/㎡，用地面积按 694166.9㎡计，总地价为 29641 万元，大写金额：贰亿玖仟陆佰肆拾壹万元人民币。

根据委托方对评估结果分区使用的要求,我们按功能、作用以及个别因素的不同将估价对象(瓦房店轴承集团有限责任公司主厂区用地)分成三个区（详见下表）

分区名称	范围	内容					修正系数合计
		功能	作用	道路交通条件	宗地形状	距市中心距离	
北区	主厂区3号门东西连线以北区域。	动力车间及原材料堆放区	辅助及原材料储运区，被支配性作用	西临主干路—北共济街，并设有出口；东部有铁路专用线并设有多条货运站台。	不规则	较远	1-5%=95%
修正系数		-0.01	-0.02	+0.02	-0.02	-0.02	
中区	主厂区3号门东西连线以南；2号门东西连线以北区域。	锻造车间、综合车间	半成品加工区，被支配和关联性作用	西临主干路—北共济街，并设有出口；东部有铁路专用线并设有一条货运站台。	规则	较近	100%
修正系数		0	0	0	0	0	
南区	主厂区门2号门东西连线以南区域。	公司办公楼、技术设计检测中心、成品组装车间	办公、技术研发、成品组装区，支配和核心性作用	西临主干路—北共济街，并设有出口。	规则	近	1+5%=105%
修正系数		+0.02	+0.02	-0.01	0	+0.02	

根据测算的整个主厂区 50 年期土地价格和上表修正系数计算得出三个分区土地价格。

主厂区 50 年期土地价格（元/m^2）	区域名称	修正系数	50 年期分区土地价格(元/m^2)
427	北区	95%	406
	中区	100%	427
	南区	105%	448

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.委托方以合法有偿方式取得土地使用权，并按规定支付有关税费。

2.宗地权属、用途、面积以《中华人民共和国国有土地使用证》为准，扣除面积暂委托方提供的资料为准，最终面积应重新测量，并以国土资源管理部门确认的结果为准。

3.本次评估中土地使用年限设定为工业用地法定最高出让年限，即土地使用年限为自估价基准日起50年。

4.评估宗地作为工业用地使用并持续经营下去。

5.土地市场为公开、正常的交易市场。

6.委托方提供的资料真实准确。

（二）估价资料来源

1.本所收集的土地出让及转让资料。

2.委托方提供的有关资料。

（三）本报告使用的限制条件

1.本报告的评估结果仅作为本次评估目的使用，不作它用，其内容对任何第三方不负任何责任。

2. 本次评估中所依据的有关资料复印件系由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因委托方提供的资料失真造成评估结果有误，评估机构和评估人员不承担责任。

3. 本报告中权利状况说明不作为确权的依据。

（四）土地估价结果的有效条件

1.本报告评估结果在价格定义条件下生效，如土地使用方式、年限及土地利用强度等土地利用指标发生变化时，估价结果应进行调整或重新评估。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3.本报告自提交之日起六个月内使用有效。

（五）其他需要说明的事项

1. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

2.估价结果在委托方所提供资料可靠、情况真实的条件下有效，如因委托方提供的资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。

3.评估涉及的建筑面积由委托方提供，估价师未作实地测量。

4.未办理土地使用证的宗地面积为委托方提供，最终的用地面积应重新测量，并以土地行政主管部门确认的结果为准。

5.本次评估先将瓦轴主厂区视为一宗地进行评估，评估结果为综合地价，其中包含应向政府缴纳的土地出让金，然后又进行了分区地价测算。评估宗地中土地使用权类型不同，部分土地已设定土地使用权抵押登记。本次评估暂不考虑土地使用权类型及他项权利对土地价格的影响。

6.本评估报告由大连天石不动产顾问有限公司负责解释。

第四部分 附 件

1.评估宗地位置示意图

2.评估宗地影像图

3.土地评估机构注册证书(复印件)

4.土地估价师资格证书(复印件)