土 地 估 价 报 告

项 目 名 称：珠海经济特区富华集团股份有限公司下属的珠海富华复合材料有限公司兰埔厂区（现地址：珠海市拱北白石路 32 号）89527.28 平方米国有工业用地土地使用权价格评估

受托估价单位：广东正元土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：粤正元评[2009]估字第 006 号

提交估价报告日期：2009 年 3 月 2 日

土 地 估 价 报 告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

珠海经济特区富华集团股份有限公司下属的珠海富华复合材料有限公司兰埔厂区（现地址：珠海市拱北白石路 32 号）89527.28 平方米国有工业用地土地使用权价格评估。

二、委托估价方

委托方一：珠海市国有资产监督管理委员会

委托方二：珠海经济特区富华集团股份有限公司

三、估价目的

本报告对估价对象的土地使用权价格进行评估，为委托方了解珠海富华复合材料有限公司兰埔厂区搬迁所涉及的土地使用权市场价格提供参考依据。

四、估价基准日

二〇〇八年十二月三十一日

五、估价日期

二〇〇九年二月十七日至二〇〇九年三月二日

六、地价定义

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估价对象在 2008 年 12 月 31 日，评估土地使用权年限设定为 44.7 年，实际土地用途为工业，评估设定用途为工业，宗地实际开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整，

评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及宗地红线内场地平整条件下的出让土地使用权价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，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估价设定用途、土地使用权性质、使用年限及开发程度条件下，于估价基准日的土地使用权价格如下:

土地总面积：89527.28 平方米

单位地价：900 元/平方米

总 地 价：8057.46 万元

大 写：人民币捌仟零伍拾柒万肆仟陆佰元整

（估价结果详见《土地估价结果一览表》）

土地估价结果一览表

估价机构：广东正元土地房地产评估咨询有限公司　　土地估价报告编号：粤正元评［2009］估字第 006 号

估价期日：2008 年 12 月 31 日　　估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地名称	产权证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	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	土地使用权年限（年）	土地面积（平方米）	单位面积地价(元/平方米)	总价（万元）	备注
珠海富华复合材料有限公司	珠海市拱北白石路32号	粤房地证字第C5614078号	珠海市兰埔工业区C区（现地址：珠海市拱北白石路32号）	工业	工业	0.45	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	44.7	89527.28	900	8057.46	“五通”即通路、供电、供水、排水、通讯
合计	——									89527.28	——	8057.46	——

一、估价对象限制条件

1、土地权利限制：无抵押权等他项权利限制。

2、基础设施条件

地面平整状况：地面平整达到建设要求　　供电状况：通过市政供电局保证

周围道路状况：宗地外接市政道路　　排水状况：通过市政排水管道保证

供水状况：通过市政供水系统供水保证　　电讯条件：通过市电信局保证

3、规划限制条件：现状规划条件不变

4、影响土地价格的其它限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

1、评估结果有效期自估价基准日起壹年内有效。

2、本报告结果仅作为委托方了解珠海富华复合材料有限公司兰埔厂区搬迁所涉及的土地使用权市场价格提供参考依据。

估价机构：广东正元土地房地产评估咨询有限公司

2009 年 3 月 2 日

八、土地估价师签名

姓　名　　土地估价师盖章　　签　名

陈智华

亢冬伟

九、土地估价机构

广东正元土地房地产评估咨询有限公司

估价机构负责人签字:

二〇〇九年三月二日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方一：珠海市国有资产监督管理委员会

单位地址：珠海市香洲梅华东路 491 号

联 系 人：杨月

联系电话：0756-2524968

邮政编码：519002

委托方二：珠海经济特区富华集团股份有限公司

单位地址：珠海市拱北白石路 32 号

联 系 人：邱晓慧

联系电话：0756-8661676

邮政编码：519000

二、估价对象

本次评估估价对象是指珠海经济特区富华集团股份有限公司下属的珠海富华复合材料有限公司兰埔厂区（现地址：珠海市拱北白石路 32 号）89527.28 平方米国有工业用地。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象位于珠海市兰埔工业区 C 区（现址为拱北白石路 32 号），已办理《房地产权证》（粤房地证字第 C5614078 号）等共计 24 套产权证，土地登记面积为 89527.28 平方米，土地用途为工业，宗地四至为：东临兴业安全玻璃厂用地、南至珠海市供电局用地、西至白石路、北至九洲大道，其具体界址点坐标如附件宗地图所示。

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有，土地使用权由珠海经济特区富华集团股份有限公司下属的珠海富华复合材料有限公司以出让方式取得，《房地产权证》（粤房地证字第 C5614078 号）为 2007 年 9 月由珠海市人民政府颁发，土地使用权终止日期为 2053 年 8 月 25 日，土地剩余使用年限为 44.7 年。截至估价基准日，估价对象无抵押等他项权利存在。

3、土地利用状况

估价对象地上建筑物建筑面积为 40508.46 平方米，现状容积率为 0.45，现有的建（构）筑物名称、建筑面积、建筑结构、层数、建造年代等情况详见表 1。

表 1　　建(构)筑物状况一览表

序号	建筑物名称	建筑面积（平方米）	建筑结构	层数	建造年代
1	锅炉房	430.13	钢混	2	1989 年
2	值班室	53.08	钢混	1	1989 年
3	机修车间	709.01	钢混	1	1990 年
4	单身宿舍	3981.85	钢混	5	——
5	变配电所	416	钢混	1	——
6	原料综合库	1296	钢混	1	——
7	循环水站	291.49	钢混	1	1990 年
8	联合厂房	20645.86	钢混	3	——
9	食堂	788.96	钢混	2	——
10	液体气站	65.43	钢混	1	1990 年
11	锅炉房（扩建）	68.79	钢混	1	2004 年 12 月
12	地磅房	13.44	钢混	1	2004 年 12 月
13	雨棚（中转仓库）	457.53	钢混	1	2004 年 12 月
14	废气处理车间	63.66	钢混	2	2004 年 12 月
15	仓库	621.02	钢混	1	2004 年 12 月
16	前处理车间、仓库	4023.1	钢混	1	2004 年 12 月
17	职工浴室	148.84	钢混	1	2004 年 12 月

序号	建筑物名称	建筑面积（平方米）	建筑结构	层数	建造年代
18	后处理车间、仓库	4222.03	钢混	1	2004 年 12 月
19	办公室	443.07	钢混	1	2004 年 12 月
20	方格布车间	963.19	钢混	1	2004 年 12 月
21	后处理车间（扩建）	379.19	钢混	1	2004 年 12 月
22	污水站	315.28	钢混	2	1989 年
23	油站	111.51	钢混	1	1990 年
合计	——	40508.46	——	——	——

四、影响地价的因素说明

㈠、一般因素

1、城市资源状况

珠海位于广东省珠江口的西南部，在北纬 21° 48′—22° 27′、东经 113° 03′—114° 19′之间。因位于珠江注入南海之处而得名。东与香港隔海相望，相距仅 36 海里，最近的牛头岛相距仅 3 海里；南与澳门相连，西邻新会、台山市，北与中山市接壤，距广州市约 140 公里。

珠海是我国南方的一个海滨城市和经济特区。1953 年建县，1979 年建市，1980 年设立经济特区，享有全国人大赋予的地方立法权。下辖香洲、斗门、金湾 3 个行政区。总面积 7653 平方公里，其中陆地面积 1687.8 平方公里。2006 年末，全市常住人口 144.99 万人，其中户籍人口 92.63 万人，是广东省人口规模最小的城市。

珠海是我国重要的口岸城市。设有拱北、九洲、珠海港、万山、横琴、斗门、湾仔、跨境工业区等国家一类口岸 8 个。珠海的海岸线长 604 公里，有大小岛屿 190 个，是珠三角中海洋面积最大、岛屿最多、海岸线最长的城市。

2、房地产制度与房地产市场状况

据珠海统计信息网公布数据显示，2008 年珠海市商品房施工面积首破 1000 万平方米，为 1144 万平方米，比上年增长 28.7%，建设规模创

历史新高。从地区看，香洲区商品房施工面积 859.6 万平房米，占全市 5.2%，比上年增长 28.7%；斗门区 224.5 万平方米，占全市 19.6%，增长 53.0%；金湾区 59.9 万平房米，占全市 5.2%，增长 28%。从时间看，2008 年房地产投资增速逐季下降。一季度增长 187.3%；二季度增长 98.3%；三季度增长 12.7%；四季度下降 21.1%；投资趋势直线下降。

2008 年珠海市的房地产市场供需矛盾突出，市场失衡较严重。一方面新楼盘不断增多，市场供应不断增加；另一方面消费者持币待购，观望情绪浓厚，市场成交大幅萎缩。2008 年全市房地产开发投资 147.64 亿元，比上年增长 11.3%，其中香洲区增长 17.2%；斗门、金湾两区均下跌，分别下降一成和三成。2008 年珠海市商品房销售面积 174.3 万平方米，比上年下降 48%，下跌近五成。下半年是房地产业的销售旺季，但 2008 年市场相当低迷，仅为 2007 年同期的 36.2%，不到四成。伴随销售下降，商品房空置面积出现了 2000 年以来连续多年下降后的首次上升。2008 年珠海市商品房空置面积 51.2 万平方米，比上年上升 16.5%，增加了 7.3 万平方米，其中周转房（空置一年以内）增长 1.9 倍，增加 13.1 万平方米；滞销房（空置 1-3 年）下降 4.4%，减少 0.6 万平方米；积压房（空置 3 年以上）下降 22.4%，减少 5.2 万平方米。

数据显示，珠海市 2008 年商品房施工面积 1144 万平方米，创历史新高，同时 2008 年全市房地产项目规划报建面积达 463.6 万平方米，比上年增长 2.7%。这些数据都预示着今后几年商品房供应十分充裕。但市场需求方面，在房地产最火爆的 2007 年，其全年商品房销售面积为 335 万平方米，其他年份普遍为 100-200 万平方米，按现在的商品房施工规模和规划报建数据，市场要消化这些商品房，需要较长一段时间。

3、产业政策

改革开放以来，珠海从一个落后的边陲小镇发展成为初具规模的现代化花园式海滨城市，已初步形成以电子信息、家电电气、石油化工、电力能源、精密机械制造等产业为主导，现代农业、服务业协调发展的良好格局。产品主要包括四大类：能信产品、计算机、视听产品和电子元器件；业内主要知名企业有：伟创力集团、松下通讯设备、方正科技、炬力、东信和平、金山软件、亚洲仿真、远光软件等。

家电电气制造业是珠海的第二大工业行业，主要产品有：空调、厨房家电、马达、漆包线、电缆等；业内主要知名企业有：格力电器、德豪润达、松下马达、汉胜工业、蓉业超微线材等。

2008 年下半年，受全球金融风暴冲击，珠海市工业增速明显回落。全年累计完成工业增加值 507.41 亿元，同比增长 8.9%，增速回落 11.9 个百分点；累计完成工业总产值 2667.96 亿元，增长 7.8%。其中，规模以上累计完成工业增加值 490.30 亿元，增长 8.8%，累计完成工业总产值 2603.7 亿元，增长 7.7%，同比增速分别回落 12.1 和 11.1 个百分点。

4、城市建设与发展规划

珠海是国家经济特区，珠三角中心城市之一，根据《珠海城市空间发展战略（珠海 2030）》，城市定位为：区域性商贸、服务和金融中心、区域性海陆交通枢纽、珠江三角洲西部临海产业基地、亚热带海滨风景旅游胜地。

按照“做强看东部、做大看西部”的思路，珠海市实施“东高西重、东商西实”的差异化发展策略，大力提升东部城区城市品质，做强城市品牌，快速提升西部地区经济规模，做大经济总量。东部沿海城市带打造成为珠三角西岸区域交通枢纽、生产服务中心、中央商务中心、海滨休闲之都，大力发展口岸经济、总部经济，加快发展金融商贸、旅

游度假、会议会展、物流流通、创意研发、居住休闲等高端生产服务产业及高品质生活服务产业。在西部地区建设“中部沿江”、“西部沿海”两条城市带。中部沿江城市带打造为空港带动的制造业集群以及具有区域竞争力的工业产业基地，重点发展以飞机维修、通讯设备、医药化工等为特色的一般制造业及其配套居住产业。西部沿海城市带围绕全国沿海主枢纽港的发展，建设高栏港经济区临海产业基地和区域性海陆物流中心，重点发展大型装备制造业、重化产业及其配套产业，积极发展滨海休闲产业。

5、城市社会经济发展状况

2008 年珠海市实现地区生产总值 992.06 亿元，同比增长 9％。第一、二、三产业增加值分别为 29.08 亿元、542.49 亿元和 420.49 亿元，分别增长 1.4％、8.4％和 10.2％。三次产业的比重从上年的 2.9：55.2：41.9 调整为 2.9：54.7：42.4，第三产业比重有所上升，其增长贡献率为 46.8％，比上年提高了 8.1 个百分点。

据抽样调查资料显示，2008 年珠海市城镇居民人均可支配收入为 20949.48 元，比上年增长 8.6％，消费支出为 16516.77 元，比上年下降 5.2％。2008 年城镇居民收入保持增长趋势，但从不同收入水平的家庭横向对比看，高低收入户收入差距进一步拉大。物价的上涨对居民生活有一定影响，尤其对低收入家庭影响较大。调查显示，占 20％的低收入家庭食品消费占消费支出的比重（即恩格尔系数）达到 51.4％，比上年提高了 6.8 个百分点，比平均水平高出 12.8 个百分点。物价的持续上涨，使低收入家庭生活质量下降，尤其与居民生活密切相关的食品类价格的上涨，在一定程度上加重了低收入家庭的生活负担。

㈡、区域因素

1、区域概况

估价对象所在区域属珠海市香洲区。香洲区是珠海市政治、经济、文化、交通和金融中心。全区陆地面积519平方公里，常住人口83万多人。下辖狮山、湾仔、拱北、吉大、香湾、梅华、前山、翠香8个街道办事处和南屏、横琴2个镇。香洲处于北纬21°48′至22°27′，东经113°3′至114°18′之间，属于低纬度亚热带季风区，日照充足，雨量充沛，年平均气温22.4℃,全年1、2月份气温最低，进入4月，温度渐升，5-9月天气较热亦多雨，年平均降雨量1700-2300毫米。东风为常向风，夏以东南风为主，冬以东北风为主，夏秋季有台风侵袭。空气平均相对湿度为79%。

2、交通条件

估价对象所在的香洲区经过二十年的建设，拥有海、陆、空立体化交通网络。京珠高速公路和粤西沿海高速公路，使香洲成为大珠三角连接粤西、西南地区的“跳板”，在建的广珠铁路和筹建中的港珠澳大桥，将使香洲成为连同粤港澳的桥头堡。广州、深圳、香港、东莞、佛山与香洲都在“1小时经济圈”内。区内有5个口岸，进出口通关快捷、便利，其中拱北口岸是我国第二大陆路口岸，年通关达5000万人次。

3、基础设施和公用设施条件

基础设施和公用设施主要指区域内通路、供电、供水、排水、通讯及学校、医院等配套设施的完善程度。估价对象区域范围道路畅通；形成了供电、供水和排水体系，供电、供水和排水有保障；已开通有中国电信、中国移动、中国联通等固定电话及移动电话，电信宽带已建成联网，电信资源充足，电信通讯线路以地下管线为主，辅以架空线路，通讯线路畅通；区域内学校、医院等公用基础设施完善齐全，但相对较远。

基础设施和公用设施的完善，必将吸引人们对区域房地产市场的需求，带动区域房地产市场的发展。

4、环境条件

香洲拥有十分丰富的人文资源，有省、市级文物保护单位 20 多处。可以说，珠海香洲，一百多年前,是中国从大陆经济、大陆文化走向海洋经济、海洋文化的一个缩影；既有大型历史文化景观圆明新园、四大佛山旅游风景区，也有珍珠乐园、九洲城、珠海渔女等。

5、产业集聚规模

建区以来，香洲区大力开发工业园区，加强招商引资，完善发开拓国际市场。外向型经济的蓬勃发展，拉动全区的经济快速发展，近来，该区民营企业得到迅猛发展。永隆、溢多利、威尔 3 家民营企业产品被评为广东省驰名商标；德豪润达、威尔科技、东信和平 3 家民营企业在深圳中小企业板挂牌交易；中富集团、德豪润达、中油塔鑫三家企业获得“广东省百强民企”称号，民营龙头企业的竞争力明显增强。香洲区内工业园有香洲区科技创业中心、前山科技工业片区、洪湾工业片区等，产业集聚程度较高。该区产业规模的扩大将带动相关投资的资金入注，有利于区域经济的进一步发展。

㈢、个别因素

1、企业简介

珠海富华复合材料有限公司(原珠海功控玻纤)现有一条年产 1 万吨的现代化池窑拉丝生产线和年产 10000 万米印制电路板用处理玻璃布生产线，该生产设备和工艺技术全套由日本引进，部分配套设备来自欧美厂商。功控玻纤是中国大陆最早拥有粗细纱混合窑，并且具备印制电路板用处理玻璃布生产所需的积极式退介、浆纱并轴、喷气织布、热化学处理以及宽幅、大卷装等一系列高新技术的玻纤企业，也是我国唯一的

印制电路板用处理玻璃布生产基地。公司主要产品有：印制电路板用处理玻璃布（主要品种有 7628.2116、1080 等布）、增强类玻纤制品（笼切毡、方格布、无捻粗纱）。公司通过 IS09001：2000，IS014001 和 OHS18001 认证，荣获省级高新技术企业称号。

2、宗地状况

估价对象位于广东省珠海市拱北白石路 32 号（旧址为兰埔工业区 C 区）,登记用途为工业，评估设定用途为工业。估价对象东至兴业安全玻璃厂用地、南至珠海市供电局用地、西至白石路、北至九洲大道，其土地使用权由珠海经济特区富华集团股份有限公司下属的珠海富华复合材料有限公司以出让方式取得,《房地产权证》为 2007 年 9 月由珠海市人民政府颁发，土地使用权终止日期为 2053 年 8 月 25 日，土地剩余使用年限为 44.7 年。截至估价基准日，估价对象无抵押等他项权利存在。

估价对象土地面积 89527.28 平方米，建（构）筑物面积共计 40508.46 平方米，宗地现状容积率为 0.45。宗地西面临白石路，为次干道，北面临九洲大道，为主干道。估价对象形状较规则，近似矩形，宗地地质地基承载力一般，地势平坦。产业聚集度较低，环境污染较少。宗地实际开发程度为红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整，评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及宗地红线内场地平整。

㈣、上述各因素对地价的影响分析：

珠海市实施“工业强市”战略，坚持走新型工业化道路，积极发展高新技术产业，大力发展临港重化产业和先进制造业，《珠海城市空间发展战略（珠海 2030）》将珠海市定位为珠江三角洲西部临海产业基地，城市发展战略和定位将进一步促进工业用地需求，有利于工业用地市场价值的实现。估价对象所在区域海、陆、空交通便利，道路通达度

和对外交通便利度高，货物运输便利，基础设施配套完善，且已有较强的工业产业集聚基础，估价对象作为工业用地的市场前景较好。同时，估价对象临路条件好，面积较大，形状较规则，利于布局；估价对象为国有出让用地，无抵押等他项权利存在，权属清晰，权利完整，有利于估价对象价值的实现，但估价对象的剩余使用年期为 44.7 年，低于工业用地的法定最高出让年期，对地价具有一定的减值影响。估价对象开发程度达到红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整，达到同类用地前期开发所具备的平均条件。

总之，作为工业用地，上述各因素将有利于估价对象的正常使用，将有利于充分发挥估价对象的市场价值，有利于工业用地价值的实现和保值增值。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

㈠、法律、法规和政策文件

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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

4、《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》（国务院令第55号）；

5、《土地利用现状分类标准》（GB/T21010-2007）；

6、国土资源部《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发［2006］307号）；

7、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第511号）实施细则;

8、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

⑴、广东省物价局《关于取消和降低涉及住房建设收费的通知》（粤价［2001］323号）；

⑵、《关于实施广东省征地补偿保护标准的通知》（粤国土资发（2006）149号）

⑶、《广东省人民政府令广东省非农业建设补充耕地管理办法》（广东省人民政府令第66号）；

⑷、《珠海市征用土地青苗及附着物补偿办法》（珠府［2002］134号）；

⑸、《关于印发珠海市国有土地价格管理规定（香洲区部分）的通知》（珠府［2007］137号）文件。

㈡、技术规程

1、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）；

2、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）。

㈢、委托方提供的资料

1、委托方提供的房地产权证复印件;

2、委托方提供的其他资料。

㈣、其他资料

1、《珠海市土地利用总体规划（1997-2010年）》；

2、《珠海市统计年鉴》；

3、《珠海市土地资源》；

4、估价人员实地踏勘、调查、收集的资料。

二、土地估价

（一）估价原则

1、合法原则

2、替代原则

3、需求与供给原则

4、变动原则

5、协调原则

6、最有效利用原则

7、多种方法相结合的原则

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

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、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。

估价对象位于珠海市拱北白石路 32 号，周边多为住宅用地及少量办公用地，在设定用途为工业的条件下，土地的潜在收益无法通过与周边市场同类用地比较来判断，故不宜采用收益还原法评估。

在《全国工业用地出让最低价标准》公布后，珠海市区内无法搜集到足够的与估价对象情况类似的能反映当前土地市场价格变化的市场交易实例，因此不宜采用市场比较法评估

由于估价对象所处区域近期没有与其工业用途建筑物相类似的市场交易实例，在交易案例缺乏的情况下，不能通过市场比较合理地确定房地产总价，因此不宜采用剩余法评估。

估价对象位于珠海市基准地价覆盖范围内，且有相应的基准地价计算宗地地价的修正体系，适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

本次估价对象为工业用地，考虑到珠海市当地的征地成本、开发成本等资料容易取得，所以适合采用成本逼近法。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

Ⅰ、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,就估价对象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正系数对基准地价进行修正,进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

1、基准地价成果介绍及内涵

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,就估价对象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正系数对基准地价进行修正,进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

1、基准地价成果介绍及内涵

根据《关于印发珠海市国有土地价格管理规定（香洲区部分）的通知》（珠府[2007]137 号）文件，珠海市市区基准地价于 2007 年 12 月 3 日颁布实施，估价基准日取基准地价颁布实施之日，即 2007 年 12 月 3 日。基准地价包含有十种功能类别各四种级别的土地价格，各级各类用地的开发程度为宗地红线外“三通”（通路、供电、供水）及宗地红线内场地平整，各级各类用地除别墅用地外，容积率≤1 时基准地价按用地面积计价，容积率＞1 时，基准地价按建筑面积计价。详见下表:

表2　香洲区有偿使用土地出让价格表基准地价表（部分）

单位：元/平方米

用途 级别	商业	住宅	工业
一	3800	2500	800
二	2800	2000	650
三	2000	1600	550
四	1400	1100	480

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

基准地价系数修正法评估的宗地地价

＝基准地价×K_1×K_2×（1＋ΣK）＋土地开发程度修正

式中:　K_1——期日修正系数;

K_2——土地使用年期修正系数;

ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和。

2、确定估价对象的土地级别及基准地价

估价对象位于珠海市拱北白石路 32 号，评估设定用途为工业，根据《关于印发珠海市国有土地价格管理规定（香洲区部分）的通知》（珠府[2007]137 号）文件及其附件，估价对象的级别为工业一级，基准地价为 800 元/平方米。

II、成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗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使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其计算公式为:

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值

（三）估价结果

1、运用基准地价系数修正法评估得到估价对象地价为 959.6 元/平方米。

2、运用成本逼近法评估得到估价对象地价为 840.6 元/平方米。

3、地价的确定方法

本次评估选择基准地价系数修正法和成本逼近法两种估价方法进行了评估，两种估价方法估价结果差异不大，经评估人员综合分析认为，取两种方法估价结果的算术平均值作为估价对象的价格较为合理，故本次评估采用两种方法的简单算术平均值作为最终估价结果。详见下表:

估价对象名称	面积(平方米)	基准地价系数修正法测算结果（元/平方米）	成本逼近法测算结果（元/平方米）	单位面积地价（元/平方米）	估价对象总价(万元)
珠海市拱北白石路 32 号	89527.28	959.6	840.6	900	8057.46

4、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，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估价设定用途、土地使用权性质、使用年限及开发程度条件下，于估价基准日的土地使用权价格如下:

土地总面积：89527.28 平方米

单位地价：900 元/平方米

总 地 价：8057.46 万元

大 写：人民币捌仟零伍拾柒万肆仟陆佰元整

（估价结果详见《土地估价结果一览表》）

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价假设条件

(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，得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

(3)、估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

(4)、在估价基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(5)、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

(6)、委托方提供的资料属实。

2、该报告使用的限制条件

(1)、评估价格是在估价基准日条件下，土地使用权年限为 44.7 年的土地使用权价格。

(2)、本次评估土地面积和地上建筑物面积以珠海市人民政府颁发的《房地产权证》（粤房地证字第 C5614078 号）等共计 24 套产权证中的相关数据为准。

(3)、本报告估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，对本报告估价结果的认可和使用，应符合相关规定，当用于其它目的，本报告估价结果无效。

(4)、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，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积、土地用途等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、资料来源

评估报告中有关资料来源于当地政府、当地土地管理部门、企业以及评估人员收集整理的有关资料。

4、土地估价结果有效条件和结果对外提供的限制条件

(1)、评估结果有效期自估价基准日起壹年内有效。

(2)、本报告由广东正元土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

5、其他需要说明的事项

(1)、估价对象在办理更名时，改划拨为出让性质，共需补缴地价款 45829444 元。至本次估价基准日，该地价款已全部缴清。

(2)、由于本次评估的估价时点（2008 年 12 月 31 日）与现场踏勘日期（2009 年 2 月 17 日）有一定的距离，因此本次评估设定现场踏勘时估价对象的状况与估价时点的状况一致，并以此作为评估依据，如两时点的土地房地产状况不一致，应按估价时点的状况对价格进行修正，乃至重新评估。

(3)、本次评估估价对象为珠海经济特区富华集团股份有限公司下属的珠海富华复合材料有限公司兰埔厂区（现地址：珠海市拱北白石路 32 号）89527.28 平方米的国有工业用地，地上建筑物已办理《房地产权证》共计 23 份，建筑面积合计为 40508.46 平方米，详情见下表：

序号	建筑物名称	建筑面积（平方米）	建筑结构	层数	建造年代	房产权证号
1	锅炉房	430.13	钢混	2	1989 年	粤房地证字第 C5619001 号
2	值班室	53.08	钢混	1	1989 年	粤房地证字第 C5619002 号
3	机修车间	709.01	钢混	1	1990 年	粤房地证字第 C5619003 号
4	单身宿舍	3981.85	钢混	5	——	粤房地证字第 C5619004 号
5	变配电所	416	钢混	1	——	粤房地证字第 C5619005 号
6	原料综合库	1296	钢混	1	——	粤房地证字第 C5619006 号
7	循环水站	291.49	钢混	1	1990 年	粤房地证字第 C5619007 号
8	联合厂房	20645.86	钢混	3	——	粤房地证字第 C5619008 号
9	食堂	788.96	钢混	2	——	粤房地证字第 C5619009 号
10	液体气站	65.43	钢混	1	1990 年	粤房地证字第 C5619010 号
11	锅炉房（扩建）	68.79	钢混	1	2004 年 12 月	粤房地证字第 C5619364 号
12	地磅房	13.44	钢混	1	2004 年 12 月	粤房地证字第 C5619365 号
13	雨棚（中转仓库）	457.53	钢混	1	2004 年 12 月	粤房地证字第 C5619366 号
14	废气处理车间	63.66	钢混	2	2004 年 12 月	粤房地证字第 C5619367 号
15	仓库	621.02	钢混	1	2004 年 12 月	粤房地证字第 C5619368 号
16	前处理车间、仓库	4023.1	钢混	1	2004 年 12 月	粤房地证字第 C5619369 号
17	职工浴室	148.84	钢混	1	2004 年 12 月	粤房地证字第 C5619370 号
18	后处理车间、仓库	4222.03	钢混	1	2004 年 12 月	粤房地证字第 C5619371 号
19	办公室	443.07	钢混	1	2004 年 12 月	粤房地证字第 C5619372 号
20	方格布车间	963.19	钢混	1	2004 年 12 月	粤房地证字第 C5619373 号
21	后处理车间（扩建）	379.19	钢混	1	2004 年 12 月	粤房地证字第 C5619374 号
22	污水站	315.28	钢混	2	1989 年	粤房地证字第 C5619399 号
23	油站	111.51	钢混	1	1990 年	粤房地证字第 C5619400 号
合计	——	40508.46	——	——	——	——

第四部分 附 件

附件一：估价对象位置示意图

附件二：估价对象现状利用照片

附件三：估价对象《房地产权证》复印件

附件四：土地估价机构营业执照复印件

附件五：土地估价机构资质证书复印件

附件六：土地估价师资格证书复印件