土 地 估 价 报 告

项 目 名 称: 长沙铜铝材有限公司核定资产长沙市航空路 3 号宗地土地使用权价格评估

受托估价单位: 湖南万源评估咨询有限公司

土地估价报告编号: 湘万源评[2006]（估）字第 118 号

提交估价报告日期: 二〇〇六年八月一日

地址: 长沙市文艺路乔庄一号. 湖南. 中国 QiaoZhuang No.1 Wenyi Road Changsha City
邮编(PC) 410011 传真(FAX)0731-4414649 电话(TEL) 0731-4432609,4417021,4414649

土 地 估 价 报 告

第一部分　摘 要

一、估价项目名称

长沙铜铝材有限公司核定资产长沙市航空路 3 号宗地土地使用权价格评估

二、委托估价方

长沙铜铝材有限公司

三、估价目的

为委托方核定土地资产提供土地使用权价格参考。

四、估价基准日

二 OO 六年七月一日

五、估价日期

二 OO 六年六月二日至二 OO 六年七月三十一日

六、地价定义

本次评估设定的估价基准日为 2006 年 7 月 1 日。

根据评估宗地《国有土地使用证》[证号：湘国用(2003)字第030号]，土地登记用途为工业用地，此次评估设定为工业用地。

评估宗地现状土地使用权类型为作价入股土地，评估设定土地使用年期为剩余使用年期47.0年。

评估宗地现状土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，评估设定土地开发程度为：宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。

本次评估价格是指评估宗地于估价基准日 2006 年 7 月 1 日，在设定土地用途、土地权利状况、土地使用年期、土地开发程度、现状利用条件下的土地使用权价格。

七、估价结果

长沙铜铝材有限公司委托评估的位于长沙市航空路 3 号的 1 宗国有土地，土地面积为 97488.07 平方米，在 2006 年 7 月 1 日，评估设定土地用途为工业用地，设定土地使用年限为 47.0 年，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，现状利用条件下的

土地使用权价格如下:

土地单价: 1082 元/平方米;

大　　写: 每平方米人民币壹仟零捌拾贰元;

土地总价: 10548.21 万元;

大　　写: 人民币壹亿零伍佰肆拾捌万贰仟壹佰元整;

详细情况见土地估价结果一览表(表 1)。

表 1

土地估价结果一览表

估价机构：湖南万源评估咨询有限公司　估价报告编号：湘万源评[2006](估)字第 118 号　估价基准日：2006.7.1　估价基准日的土地使用权性质：作价入股

估价基准日的土地使用者	土地证书号	宗地位置	估价基准日的登记用途	估价设定的用途	容积率	估价基准日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	设定使用年期(年)	土地面积(㎡)	单位地价(元/ ㎡)	总地价(万元)	备注
长沙铜铝材有限公司	湘国用(2003)字第 030 号	长沙市航空路 3 号	工业用地	工业用地	<1.0	宗地红线内外“五通”，红线内场地平整	宗地红线外“五通”，红线内场地平整	47.0	97488.07	1082	10548.21	/

注：“五通”指：通路、供水、排水、通电、通讯。

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、 土地权利限制：根据委托方提供的资料，评估宗地未设置抵押、租赁等他项权利。

2、基础设施条件：

表 2　评估宗地基础设施条件一览表

地面平整状况	道路状况	供电设施	供水设施	排水设施	通讯设施
宗地内场地平整	北临劳动东路	与市政供电网相连，保证率大于 98%	与市政供水网相连，供水保证率大于 95%	与市政排水网相连，排水畅通	与市政通讯网相连，线路畅通

3、 规划限制条件：无

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、 评估价格仅为委托方核定土地资产提供土地使用权价格参考依据。

2、评估结果自估价基准日起半年内有效。

3、本次评估宗地土地面积以评估宗地《国有土地使用证》为依据。

湖南万源评估咨询有限公司

二〇〇六年八月一日

八、土地估价师签字

姓　　名	土地估价师资格证书号	签　名
欧阳志平	94180049	
王 晓 明	2004430197	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

湖南万源评估咨询有限公司

2006 年 8 月 1 日

第二部份　估价对象界定

一、委托估价方

委托估价单位：长沙铜铝材有限公司

经营范围：铜、铝材及其制品；冶金加工设备、有色金属材料及制品、政策允许的矿产品销售、铜铝材及制品制造、加工，经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。

单位地址：航空路 3 号

法人代表：王青元

联　系　人：陈华军

联系电话：0731-5576014

邮政编码：410000

二、估价对象

长沙铜铝材有限公司委托评估的，位于长沙市航空路 3 号的 1 宗国有土地，土地面积为 97488.07 平方米，在 2006 年 7 月 1 日，评估设定土地用途为工业用地，设定土地使用年限为 47.0 年。评估宗地现状土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，评估设定土地开发程度为：宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

评估宗地位于长沙市航空路 3 号，《国有土地使用证》证号：湘国用(2003)字第 030 号，登记的土地使用者为长沙铜铝材有限公司，土地登记面积 97488.07 平方米。土地登记用途为工业用地。地号：无，图号：无。土地四至：东邻黎托乡大桥村土地，南邻长沙市土地开发建设有限责任公司和长沙中达房地产开发有限公司用地，西邻洞井乡圭塘村土地，北临劳动东路。土地级别属长沙市四级土地。

2、土地权利状况

评估宗地的土地所有权属国家所有，土地使用权属长沙铜铝材有限公司，土地使用权类型为作价入股。根据评估宗地《国有土地使用证》，土地使用权终止日期为 2053 年 6 月 30 日，至估价基准日，剩余土地使用年期 47.0 年，本次评估设定土地使用权年期为 47.0 年。评估宗地土地权属来源合法、产权明晰。根据委托方提供的资料，评估宗地土地使用权未设置抵押、租赁等他项权利。

3、土地利用状况

根据委托方提供的资料和估价人员现场察看，评估宗地现有地上建筑物多为钢混结构的车间及附属用房。

四、地价影响因素说明

（一）一般因素

（1）城市资源状况

长沙市位于湘中偏东，湘江下游。东依罗霄、西接武陵、南靠衡岳、北瞰洞庭，地理位置得天独厚，成为长江经济开发带中洞庭湖地带开发依托和轴心。长沙是湖南省省会，是全省政治、经济、文化、金融、信息中心。其经济位置处于全国“东-中-西”梯度经济开发模式的中间地带，随着国家经济重心和经济优惠政策由沿海经济地带向中西部地区的倾斜和迁移，特别是“一江两河”发展战略中长沙经济的开发，必将为长沙成长为这条“线”上的一个“轴点”提供可能。长沙市总面积 1250 平方公里，现辖长沙、望城、浏阳、宁乡四县(市)和芙蓉、天心、岳麓、开福、雨花五区，城市规划区面积 260 平方公里，建成区面积 110 平方公里，2005 年年末常住总人口 639.3 万人，同比增长 1.64%。户籍总人口 620.92 万人，同比增长 1.73%，其中非农业人口 218.07 万人，农业人口 402.85 万人。

（2）房地产制度与房地产市场状况

2005 年长沙市共完成房地产开发投资 256.35 亿元，比去年同期增长了 46.04%，更新改造投资 123.87 亿元，同比增长 30.65%。房地产投资继续保持了高速增长的局面，社会资本介入房地产市场的热情高涨。2005 年，长沙市房屋竣工面积 2140 万平方米，同比增长 16.0%，房屋建筑竣工率为 39.0%。房地产开发规模继续保持较高增长。2005 年，全市商品房销售面积 536.99 万平方米，同比增长 14.13%，住宅销售额为 88.41 亿元，同比增长 9.00%。随着我市居民收入水平的不断提高，居住品位的不断提升，消费者的购房需求还将有一个较大的上升空间。

据长沙市房地产交易中心统计，2005 年，我市商品房的销售均价为 3030 元/平方米，同比上涨 10.67%。其中商品住房销售均价为 2539 元/平方米，同比增长 6.20%。商品房消费需求巨大，价格涨幅平稳。由于 2005 年新开工项目较多，商品房施工量较大且多为大盘，有很大一部分项目将于 2006 年竣工，商品房的上市量有较大幅度增长。而近年来长沙城旧城改造、城市化带来的拆迁所增加的住房需求以及房产的保值、增值、投资功能也将促使一部分居民新购商品房，因此房地产发展前景广阔，商品房价格仍将稳中有升。

（3）产业政策

长沙是湖南省省会，同时也是全国二十四座历史文化名城和对外开放旅游城市，市区拥有纺织、化工、造纸、卷烟、制药、汽车、自行车、电子、酿酒、机械、塑料、工艺瓷等行业，种类繁多，配套齐全。从长沙情况来看，

住宅的支撑作用不强，必须强力实施“兴工强市”战略。重点扶持电子信息、先进制造、卷烟食品、生物工程和新材料等五大产业，加速调优农业、调强工业、调高第三产业，使长沙的产业结构更趋合理。

（4）城市规划与发展目标

按照城市规划目标，到 2020 年，长沙城区面积将达到 350 平方公里，人口达到 350 万人。实现这个目标，从现在开始，有计划有步骤地实施拓城战略，加快以"两府四城五大道"为重点的新区建设。以棚户区改造、路网建设为主，加强新城区基础设施建设，建设好两区一带；抓好高开区软件基地、新材料基地、浏阳生物医药基地、望城高科技食品基地和国家传感基地等五个产业基地的建设；加快岳麓山大学城的建设。

同时，长沙市规划建设成为生态园林城市，以市区为中心，高标准建设湘江风光带和浏阳河风光带，完善城区道路绿化，建好一批绿化广场、小游园、小绿地，新建扩建一批公园。规划加快城市外围生态绿化圈的建设，重点抓好岳麓山、桔子洲、月亮岛等重点地域的保护和开发，使长沙成为环境秀美、空气清新、适合人居、温馨秀丽的现代化都市。

（5）城市社会经济发展状况

长沙市作为湖南省的省会，是全省政治、经济、文化、金融、信息中心，其综合经济实力位列全国城市 50 强。2005 年全年长沙市生产总值(GDP)为 1519.90 亿元，按可比价格计算，同比增长 14.9%，增幅比全国快 5.0 个百分点。在 GDP 中，第一产业实现增加值 112.59 亿元，同比增长 6.9%；第二产业实现增加值 655.27 亿元，同比增长 18.5%，其中工业实现增加值 469.28 亿元，同比增长 17.0%；第三产业实现增加值 752.04 亿元，同比增长 13.0%。在 GDP 增幅中，第一、二、三次产业分别拉动 0.5、7.9、6.5 个百分点，三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 3.3%、52.8%、43.9%。与上年相比较，一、三产业比重分别降低 0.6 个百分点、0.7 个百分点；二产业提高 1.3 个百分点。按常住人口计算，人均 GDP 达 23968 元，同比增加 3343 元，同比增长 13.9%。

综合考虑以上影响地价一般因素，评估分析：由于受宏观经济因素的刺激和国家土地政策的影响，随着城市基础设施的进一步完善，长沙市的地价总体水平平稳上升，估价对象所在位置的地价具有一定的增值潜力。

（二）区域因素

1、区域位置

评估宗地位于长沙市劳动东路。

2、基础设施状况

(1)交通

公路：区域内有交通主干道万家丽路、火焰路、规划马王堆路、劳动东路等，区域内有 802 路、703 路等多条公交线经过，区域对外交通便利。

铁路：长沙市是全国大的铁路交通枢纽城市，长沙火车站京广线方向的列车每天发车近 30 对，可直达北京、上海、广州、昆明等大中城市。区域距

长沙火车站约 5 公里。

航空：长沙黄花机场为国家级大型机场，距城市 24.4 公里，每天 40 多个航班。区域距机场约 25 公里。

(2)供电：长沙市采用 220、110、10、0.4 千伏等系列电压供电；城市现有 220 千伏变电所 5 座，110 千伏变电所 18 座；市区电网的供电量达 21 亿千瓦时，供电保证率高。区域内供电由长沙市供电环网供电，供电保证率大于 98%。

(3)供水：长沙市供水管网长度约 520 多公里，日供水能力 104 万立方米，其中日生产供水 62 万立方米，日生活供水量 42 万立方米。区域内供水由长沙市供水环网供水，供水保证率大于 95%。

(4)排水：长沙市城市排水采用雨污合流的排水方式，日排放污水量为 145 万吨，污水处理能力达到 40%。区域内排水通过供水网络排放。

(5)通讯：长沙市已建成移动通讯电话以及综合通讯数字网，目前全市交换机总量 100 多万门，区域直接与电信公司通讯网相联，线路畅通。

3、环境条件

区域内无大型污染性企业，环境条件良好。区域内海拔较高，无洪涝自然灾害危害。区域内地质状况好，无地质灾变现象发生。

4、产业集聚规模

区域内大型工业企业较少，评估宗地周边土地规划用途多为住宅用地，产业集聚规模一般。

（三）个别因素

评估宗地位于长沙市航空路 3 号，《国有土地使用证》证号：湘国用(2003)字第 030 号，登记的土地使用者为长沙铜铝材有限公司，土地登记面积 97488.07 平方米。土地登记用途和评估设定用途为工业用地。土地级别属长沙市四级土地。根据委托方提供的资料和估价人员现场察看，评估宗地现有地上建筑物多为钢混结构的车间及附属用房。

评估宗地距长沙火车站约 6.5 公里，距长途汽车站约 6 公里，宗地所在区域内有万家丽路、规划马王堆路、劳动东路等多条交通主干道，有 802 路、703 路等多条公交线经过，交通便利程度较好。评估宗地为多边形，形状规则。宗地所在区域内无洪涝自然灾害危害，地基承载力大于 25 吨/平方米。

评估宗地基础设施状况如下：

地面平整状况：宗地内场地平整；

通路状况：宗地北临主干道劳动东路；

供电状况：宗地与长沙市政供电网相连，供电保证率大于 98%；

供水状况：宗地由长沙自来水公司供水，供水保证率大于 95%；

排水状况：宗地内有市政排水管网，排水通畅；

通讯状况：宗地内与电信公司通讯相联，通信线路畅通。

第三部分　土地估价结果及其使用

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、《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》;

4、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508—2001《城镇土地估价规程》;

5、国土资源部国土资发[2001]44 号《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》及有关规定;

6、国土资源部办公厅“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发[2001]42 号）;

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

8、湖南省人民政府、长沙市人民政府以及省市土地管理部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件;

9、《长沙市市区基准地价更新技术报告》;

10、评估宗地《国有土地使用证》[证号：湘国用(2003)字第030号];

11、估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

1、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有:

（1）替代原则

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。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（2）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不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

（3）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因

素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

（4）多种方法相结合的原则

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、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，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。

总之，在评估过程中，要按国家、地方的有关规定， 遵守客观、公正、科学、合法的总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。

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正系数法等。

评估宗地所在区域属长沙市建成区，长沙市基准地价已于 2001 年完成并通过验收，故可采用基准地价系数修正法作为估价方法之一。

同时，由于评估宗地作为工业用地，所在区域近年来有大量征地案例，可以选择成本逼近法作为估价方法之二。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。

3、估价结果

长沙铜铝材有限公司委托评估的位于长沙市航空路 3 号的 1 宗国有土地，土地面积为 97488.07 平方米，在 2006 年 7 月 1 日，评估设定土地用途为工业用地，设定土地使用年限为 47.0 年，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，现状利用条件下的土地使用权价格如下:

土地单价: 1082 元/平方米;

大　　写: 每平方米人民币壹仟零捌拾贰元;

土地总价: 10548.21 万元;

大　　写: 人民币壹亿零伍佰肆拾捌万贰仟壹佰元整;

详细情况见土地估价结果一览表(表 1)。

三、估价结果和估价报告的使用

(一)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、评估宗地在评估设定用途下，得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

3、评估宗地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，保证企业的持续发展。

4、在估价基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

5、任何有关评估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、委托方提供资料属实。

(二)本报告使用限制条件

1、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

2、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，若评估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、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。

3、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。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。

4、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。

5、本报告由估价机构负责解释。

6、报告中有关评估宗地的土地面积、土地权属状况等以当地国土资源管理部门核发的《国有土地使用证》为准。

7、本报告的估价结果自估价基准日起半年内有效。

(三)资料来源

1、土地利用状况等资料由委托方提供。

2、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。

3、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，结合评估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(四)其他需特殊说明事项

1、报告估价机构、估价人员与本评估项目委托方及该方联系人之间，除本报告评估项目委托关系外，无任何其他足以影响估价结果的关系。

第四部分　附　　件

附件 1：委托估价方营业执照复印件；

附件 2：评估宗地《国有土地使用证》[证号：湘国用(2003)字第 030 号]复印件；

附件 3：评估宗地现状照片；

附件 4：评估机构营业执照复印件；

附件 5：评估机构资质证书复印件；

附件 6：评估人员资质证书复印件。