土 地 估 价 报 告

项 目 名 称: 武汉中商集团股份有限公司位于武汉经济技术开发区$3C_2$地块核定资产量土地使用权价格评估

受托估价单位: 湖北永业行评估咨询有限公司

土地估价报告编号: （鄂）永地[2007]（估）字第0339号

提交估价报告日期: 二〇〇七年八月三十日

土 地 估 价 报 告

第一部分　摘　要

一、估价项目名称

武汉中商集团股份有限公司位于武汉经济技术开发区 $3C_2$ 地块核定资产量土地使用权价格评估

二、委托估价方

武汉中商集团股份有限公司

三、估价目的

本次评估是为武汉中商集团股份有限公司核定资产量提供估价对象土地使用权价格参考依据。

四、估价基准日

二ＯＯ七年八月二十八日

五、估价日期

二ＯＯ七年八月二十八日至二ＯＯ七年八月三十日

六、地价定义

本次评估的价格是指估价对象在估价基准日 2007 年 8 月 28 日，土地登记用途为商业用地，评估设定用途为商业用地；实际开发程度红线内外“五通”（即通水、排水、通路、通电、通讯）及红线内场地平整，评估设定土地开发程度为红线外“五通”（即通水、排水、通路、通电、通讯）、红线内“场地平整”；土地使用权剩余年限 25.31 年（终止日期至 2033 年 5 月 6 日）及满足现状条件下的国有土地使用权价格。

七、估价结果

武汉中商集团股份有限公司委托评估位于武汉经济技术开发区 $3C_2$ 地块的 1 宗商业用地，评估土地总面积为 15229.81 平方米，在估价基准日 2007 年 8 月 28 日， 满足地价定义条件下的国有出让土地使用权价格为（详见土地估价结果一览表》):

土　地　总　面　积：15229.81 平方米

单 位 面 积 地 价：865.24 元/平方米

土　地　总　地　价：1317.74 万元

大　　写：壹仟叁佰壹拾柒万柒仟肆佰元整

（货币种类：人民币）

八、土地估价师签名

注册估价师	资格证书号	签　字
肖　锋	94170100	
文　征	2002420139	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

二〇〇七年八月三十日

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：武汉中商集团股份有限公司

单位地址：湖北省武汉市武昌区中南路 9 号

联 系 人：严规方

二、估价对象

估价对象为武汉中商集团股份有限公司拟核定资产量的位于武汉经济技术开发区 $3C_2$ 地块的 1 宗国有土地，土地规划用途为商业用地，土地面积为 15229.81 平方米。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象土地位于武汉经济技术开发区 $3C_2$ 地块，土地使用者为武汉中商集团股份有限公司，2005 年 3 月 30 日，武汉市国土资源管理局核发了其《国有土地使用证》，证号为：武开国用(2005)字第 15 号，土地使用权类型为出让，土地用途为商业用地，图号：2004 籍 1722，土地使用权面积 15229.81 平方米。待估宗地的四至为：东北至神龙大道，东南至东风大道，西北至联城路。

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家，土地使用权由武汉中商集团股份有限公司以出让方式取得，土地使用期限为 2005 年 3 月 30 日至 2033 年 5 月 6 日，至估价基准日剩余使用年限为 25.31 年。根据委托方提供的资料，至估价基准日，未发现待估宗地设定抵押权、担保权、地役权等他项权利。

3、土地利用状况

待估宗地登记用途为商业，规划用途为商业用地。宗地地块为规则的长方形，土地面积为 15229.81 平方米。估价对象目前为空地，地上的建筑物已全部拆除。

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

（1）城市资源状况

武汉市位于湖北省东部，平面地理坐标介于东经 113°41'～115°05'，北

纬 29°58'～31°22'，是湖北省政治、文化、经济中心，是我国华中地区的特大城市。全市土地面积 8467.6km^2,其中城区面积 3963.6 km^2,市区建成面积 242 km^2。至 2006 年末，全市户籍人口 798.60 万人。

（2）房地产制度与房地产市场状况

武汉市是中国中部地区重要的中心城市，国家重要的工业基地和通信枢纽。在土地利用上，必须坚持开发和节约并举的方针政策，采取有利措施，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地特殊保护，积极推进土地整理、复垦，实现土地资源的可持续利用。目前，武汉市已全面建立住房公积金制度，住房制度经过 10 余年的改革实施，住房的投资体制、建设体制、分配体制的状况有了很大改观。武汉市将建立新的住房分配制度，通过实施住房货币分配，实现住房实物分配向货币工资分配的转轨。逐步适应个人成为住房消费主体的需要，普遍推行购房抵押贷款。建立以经济适用住房为主要形式的社会住房保障体系。

（3）产业政策

武汉市产业政策为：加快工业结构调整，建设光电子信息产业、以轿车制造为重点的现代制造业、钢材制造及新材料产业、生物工程及新医药产业、环保产业等五大产业基地；大力发展服务业，推进服务业五大功能中心建设；加快农业农村现代化，推进农业产业化、乡镇企业二次创业和小城镇建设。

（4）城市规划与发展目标

武汉市城市规划的重点内容有：推动城乡一体化建设，完善市域城镇体系布局，促进城乡协调发展；合理引导城市发展空间，优化城市产业和人口的分布，提高用地集约性；大力发展第三产业，优化城市功能分区，强化主城服务功能；丰富城市文化内涵，保护历史遗存，继承和发扬独特的历史文化名城风貌；改善城市生态环境，构筑生态框架，保障城市的可持续发展；完善基础设施系统，提高基础设施服务水平，实现基础设施的现代化。中期规划期限为 2010 年。武汉市在规划期内要完善城市功能，发挥中心城市作用，把武汉市建设成为经济实力雄厚、科学教育发达、服务体系完备、城市布局合理、基础设施完善、生态环境良好、社会高度文

明并具有滨江、滨湖城市特色的现代化城市。

（5）城市社会经济发展状况

2006 年武汉地区生产总值为 2590 亿元，同比增长 14.8%；固定资产投资达到 1325.29 亿元，增长 26.1%；城镇居民人均可支配收入为 12360 元，比 2005 年增长 13.9%；城镇居民人均居住建筑面积为 26.86 平方米，比 2005 年提高 1.16 平方米。全市储蓄存款余额为 1887.95 亿元，比 2005 年增加 18.0%。2006 年 1-6 月，武汉市城镇居民人均可支配收入为 6467.47 元，比 2005 年 同期增长 15.7%。人均消费支出为 4410.26 元，增长 7.3%，全市城市居民人均住房建筑面积由 2000 年的 18.2，平均每平方米增加 2005 年的 25.5 平方米。2006 年 1-9 月份社会商品消费品零售总额已达到 911.62 亿元，同期增长 14.9%。2006 年 1－9 月，居民消费价格为 101.3%，同比加大 0.8 个百分点，其中 2 月份比上年同月上涨 4.7%，涨幅为近 7 年次高水平，仅比去年 6 月低 0.3 个百分点，月环比涨幅为近 7 年最高。

2006 年我市房地产开发投资为 366.15 亿元，同比增长 22.9%，增幅比 2005 年回落了 4.8 个百分点，占全社会固定资产投资的 27.6%；其中，住房开发投资为 271.8 亿元，同比增长 25.3%，增幅比 2005 年回落 3.9 个百分点，占房地产开发投资的 74.2%。

2006 年我市供应土地面积约 9871.7 亩（含 7 个中心城区、武汉东湖新技术产业开发区、武汉经济技术开发区和东西湖、江夏、黄陂区）。2006 年，我市商品房施工面积为 2876.92 万平方米，同比增长 4.6%；我市商品房新开工面积 1074.88 万平方米，同比减少 10.1%。2006 年我市商品房竣工面积为 873.83 万平方米，同比增加 7.0%。我市商品房销售面积为 960.88 万平方米，同比增长 5.1%；在宏观调控政策作用下，我市商品房综合价格稳中有升，但上涨趋缓。全年商品房综合物业平均价格为 3996.78 元/平方米，同比增长 3.28%，与 2005 年相比增幅回落了 5 个百分点。整个房地产市场供应充足，发展平稳。

2、区域因素

（1）区域概况

估价对象位于武汉经济技术开发区内，武汉经济技术开发区创建于 1991 年 5 月，1993 年 4 月经国务院批准为国家级经济技术开发区。2000 年 4 月，经国务院批准，在区内设立了中国中部地区唯一的出口加工区。

开发区位于武汉市区西南，濒临长江，地处市区中环线和外环线之间。规划面积31平方公里，已开发20平方公里，远期控制规划面积90.7平方公里，发展腹地广阔，区位优势明显。

（2）交通条件

武汉经济技术开发区交通便捷。它东邻长江黄金水道，上海至拉萨的318国道横穿东西，北京至珠海的高速公路纵贯南北，公路网络四通八达；待估宗地位于兴华路，与318国道相连，对外交通便利。

（3）基础设施

A、供水

规划为40万吨/日的自来水厂，第一期10万吨/日已经建成通水，加上原来从城区引来的3万吨/日供水，形成双水源供水。

B、供电

建成1座22万伏36万千伏安枢纽变电站和4座11万伏变电站。第一期规模为18万千瓦的调峰电厂已建成并并网发电。

C、通讯

建成装机容量为4万门程控电话的电信大楼，通住世界各地的电信、邮政业务已经开通，最终装机容量为20万门程控电话。

D、排水

开发区按雨污分流原则，铺设了雨水、污水排放管道132公里。

E、污水处理

日处理污水近期6万吨，远期18万吨的污水处理厂正在建设之中。

（4）产业聚集度

武汉经济技术开发区产业特色鲜明。以东风汽车公司和法国雪铁龙公司合资的30万辆轿车项目为龙头，一大批国外跨国公司及国内著名企业纷纷来区落户，形成了以汽车及汽车零部件产业为主，食品饮料、机械、电子、建材、医

药、生物工程等产业蓬勃发展的多元化发展格局。

3、个别因素

宗地状况:

估价对象土地位于武汉经济技术开发区 $3C_2$ 地块，东北至神龙大道，东南至东风大道，西北至联城路。根据武汉市国土资源管理局核发的《国有土地使用权证》(武开国用(2005)字第 15 号)，土地用途为商业用地，土地使用权由武汉中商集团股份有限公司以出让方式取得，土地使用期限为 2005 年 3 月 30 日至 2033 年 5 月 6 日，至估价基准日剩余使用年限为 25.31 年。估价对象形状比较规则，有利于商业的发展。

基础设施条件:

估价对象的基础设施状况达到“五通”，详细情况描述如下:

供水: 宗地供水设施与市政供水网相联，供水保证率为 100%;

排水: 宗地排水采用雨、污合流方式，明管、暗管结合排放，污水排入市政管网，排水服务面达到为 85％;

供电: 与市政电网相连，宗地供电保证率为 100%;

通讯: 与市政通讯网相联，市话普及率 90%;

通路: 东北至神龙大道，东南至东风大道，西北至联城路。

场地平整: 场地平整，宗地与周围邻地无高差。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家有关法律、法规及技术规程

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、《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[90]55 号令）

4、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局颁布的《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）

（二）湖北省及武汉市的有关法规及收费文件

1、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（省政府 1993 年第 45 号令）

2、《武汉市城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（武汉市人民政府[1992]50 号令）

3、《武汉市征用集体所有土地补偿安置办法》（武汉市人民政府令第 149 号）

4、《武汉市耕地占用税实施办法》（武政[1987]98 号）

5、湖北省物价局、湖北省财政厅《省物价局、省财政厅关于土地统征包干收取不可预见费的通知》（鄂价房地字[1996]403 号）

6、《市人民政府关于进一步加强菜篮子工程建设的决定》（武政[1994]30 号）

7、《省物价局、省财政厅关于降低部分住房建设行政事业性收费标准的通知》（鄂价房地字[2002]47 号）

8、《市物价局、市房地局关于印发武汉市房屋重置价格标准的通知》（武价房[2004]74 号）

9、武汉市城市规划、土地、房地产等方面的其他地方性文件

（三）其他评估资料

1、《武汉市房地产年鉴》（2006）、《武汉市统计年鉴》（2006）

2、武汉中商集团股份有限公司提供的《国有土地使用证》（武开国用(2005)字第 15 号）及其它相关资料等

3、评估人员搜集的武汉市有关市场资料、现场踏勘所获得的信息资料

二、土地估价

1、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则:

（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）供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（3）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（4）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。

（5）贡献原则

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。

（6）最有效使用原则

由于土地具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的作为确定土地利用方式的依据。因此，地价是以该土地的效用作最有效发挥为前提的。此次评估宗地规划为商业用地，在评估中应充分考虑商业用地的特征，按照最有效利用方式进行评估，得到一个合法、合理的土地价格。

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余开发法、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《城镇土地估价规程》,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，一般应采用两种或以上的方法进行评估。

由于估价对象处于武汉经济技术开发区，近年来类似商业用地交易案例较少，不适宜采用市场比较法；根据委托方提供的资料，待估宗地拟进行商业房地产开发，区域内商业房地产租赁案例较多，其租金收入水平可通过调查取得，待估土地未来收益可以预测，故可选用收益还原法进行土地价格评估；另当地的征地成本统计资料比较翔实，故可选择成本逼近法进行评估。

A、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，再加上一定的利息、利润、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 + 投资利息 + 投资利润

+ 土地增值收益

B、收益还原法

收益还原法是对土地、房屋、不动产或其他具备收益性质资产进行估价的基本方法。此方法用于土地估价时，把购买土地作为一种投资，地价款作为购买未来若干年土地收益而投入的资本。因此，收益还原法是将评估土地在未来每年预期的纯收益,以一定的还原利率统一还原为评估时点总收益的一种方法，它表现为土地的实质价值，也是适当的客观交换价值。

其计算公式为:

$P=a / r\times[1-1/(1+r)^n]$

3、估价结果

武汉中商集团股份有限公司委托评估位于武汉经济技术开发区 $3C_2$ 地块的 1 宗商业用地，评估土地总面积为 15229.81 平方米，在估价基准日 2007 年 8 月 28 日， 满足地价定义条件下的国有出让土地使用权价格为（详见土地估价结果一览表》):

土　地　总　面　积：15229.81 平方米

单 位 面 积 地 价：865.24 元/平方米

土　地　总　地　价：1317.74 万元

大　　写：壹仟叁佰壹拾柒万柒仟肆佰元整

（货币种类：人民币）

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、委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费;

2、估价对象作为商业用地，得到最有效利用，并产生相应的土地收益;

3、在估价基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场;

4、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;

5、本次估价，假设估价对象与其它生产要素相结合，能满足正常的开发

建设和正常销售;

6、估价设定的土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）及宗地红线内场地平整;

7、委托方提供资料属实。

（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依据

估价报告和估价结果发生效力的主要依据为《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》、《中华人民共和国土地管理实施条例》及本报告引用的其他相关法律、法规等，本估价报告和估价结果的作用依据法律、法规的有关规定发生法律效力。

2、估价报告和估价结果使用的方向与限制条件

（1)本报告估价结果仅为武汉中商集团股份有限公司核定资产量提供估价对象土地使用权价格参考依据。

（2)本报告未经估价机构书面同意，不得提供给除本次估价目的下的使用者以外的任何单位和个人，不得以任何形式发表、肢解本报告。

（3）估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。

3、土地估价结果的有效期

本次估价报告和估价结果的有效期为半年，从估价基准日起计算。

4、本次估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，但湖北永业行评估咨询有限公司对估价结果有解释权。

5、违规使用土地估价报告估价结果的责任

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。

（三）需要特殊说明的事项

1、有关资料来源

估价报告中《国有土地使用证》（武开国用(2005)字第 15 号）等资料由委托方提供，但仅提供了复印件，估价人员没有核实其原件，其他相关资料来源于委托方以及评估人员收集整理的有关资料。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

（1）根据委托方提供的相关资料，待估宗地规划用途为商业，土地总面积为15229.81平方米。在采用收益法评估测算过程中，估价人员根据地块具体规划条件，结合现场查勘情况，参照周边类似商业用地的规划指标，假设该宗地拟建一座大型商业购物中心，容积率设定为1.0，建筑结构为框架，建筑层数为4层，建筑总面积为15229.81平方米。最终土地规划利用指标应以相关管理部门确定为准，若最终数据与本报告的引用的不一致，本报告结果应作相应调整。

（2）本估价报告结果是在估价基准日，满足地价定义及在估价假设和限制条件下的价格。若估价对象的土地利用方式、估价基准日、权属性质、土地开发状况、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估结果应做相应调整。

第四部分　　附　　件

1、委托方评估咨询委托函

2、委托方企业法人营业执照复印件

3、《国有土地使用证》(武开国用(2005)字第 15 号

4、待估宗地区位示意图

5、待估宗地概貌性图片

6、土地估价机构营业执照复印件

7、土地估价机构资质证书复印件

8、土地估价师资格证书复印件