

土地估价报告

项 目 名 称: 广西北部湾国际港务集团有限公司
拟资产重组委托评估钦州市港口（集
团）有限责任公司位于钦州港 10 宗
土地面积合计为 1,635,947.49 平方米
（约为 2,453.91 亩）建设用地使用权
价格评估（钦州市）

受 托 估 价 单 位: 广西明冠房地产评估有限公司

土地估价报告编号: 广明冠估[2012]11055 号

提交估价报告日期: 二〇一二年十一月二十八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

广西北部湾国际港务集团有限公司拟资产重组委托评估钦州市港口（集团）有限责任公司位于钦州港 10 宗土地面积共计为 1,635,947.49 平方米(约为 2,453.91 亩)的建设用地使用权价格评估（钦州市）。

二、委托估价方

委托单位：广西北部湾国际港务集团有限公司
单位地址：南宁市良庆区银海大道 1219 号
法定代表人：叶时湘
联系人员：黄省基
联系电话：0771-4795165

三、估价目的

广西北部湾国际港务集团有限公司因资产重组的需要，委托本公司评估钦州市港口（集团）有限责任公司位于钦州港 10 宗土地面积共计为 1,635,947.49 平方米(约为 2,453.91 亩)的建设用地使用权价格，为委托方拟资产重组需要提供土地使用权价格参考依据。

四、估价基准日

二〇一二年一月三十一日。

五、估价日期

二〇一二年一月三十一日至二〇一二年十一月二十八日。

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，待估宗地土地登记用途、设定用途、设定年期、实际及设定开发程度、权利状况等如下表：

宗地名称	土地使用证号（或权属证明）	宗地位置	估价期日登记用途	估价设定用途	证载面积（m ² ）	申报土地面积（m ² ）	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	估价期日权利状况	估价设定权利状况	设定剩余年限（从估价期日起）
宗地 1	钦国用（2005）第 D108 号	钦州港勒沟作业区	工作船基地	港口码头用地	39,689.47	39,689.47	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	出让	出让	39.42
宗地	钦国用	钦州港勒	工作船	港口码头	35,079.40	35,079.40	宗地外“五	宗地外“五	出让	出让	39.42

2	(2005)第D188号	沟作业区	基地	头用地			通”宗地内 场地平整	通”宗地内 场地平整			
宗地3	钦国用(2005)第D208号	钦州港勒沟作业区	工作船基地	港口码头用地	37,475.24	32,194.98	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	出让	出让	39.42
宗地4	钦国用(2006)第D011号	钦州港勒沟作业区	万吨级通用泊位	港口码头用地	203,159.07	191,199.70	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	出让	出让	38.75
宗地5	钦国用(2006)第D013号	钦州港勒沟作业区	库场	港口码头用地	24,485.89	24,485.89	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	出让	出让	36.63
宗地6	钦国用(2006)第D014号	钦州港勒沟作业区	万吨级散杂货码头	港口码头用地	66,420.04	66,420.04	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	出让	出让	36.63
宗地7	钦国用(2012)第E001号	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	213,151.70	213,151.70	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	出让	出让	44.67
宗地8	钦国用(2012)第E002号	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	214,835.22	214,835.22	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	出让	出让	44.67
宗地9	钦市土出字(补)2012058号	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	315,081.86	315,081.86	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	出让	出让	50
宗地10	钦市土出字(补)2012059号	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	503,809.23	503,809.23	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	宗地外“五 通”宗地内 场地平整	出让	出让	50
合计					1,635,947.49	1,635,947.49					

故本次评估价格是指在上述设定用途、开发程度、使用年限、土地面积、权利状况等，于评估基准日二〇一二年一月三十一日规划利用条件下设定为国有出让的土地使用权价格（不含地上建筑物及附着物）。

七、估价结果

估价人员根据委托方指定的评估目的，遵循本报告中所述的估价原则，按照科学的评估程序，运用适当的评估方法，在现场勘察的基础上，认真的分析了调查搜集得到估价对象的有关资料，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等影响地价的因素，确定估价对象的估价结果：

宗地编号	宗地名称	申报土地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	人民币大写
宗地1	工作船基地用地	39,689.47	542	2,151.17	人民币贰仟壹佰伍拾壹万壹仟柒佰元整
宗地2	工作船基地用地	35,079.40	542	1,901.30	人民币壹仟玖佰零壹万叁仟元整
宗地3	工作船基地用地	32,194.98	542	1,744.97	人民币壹仟柒佰肆肆万玖仟柒佰元整
宗地4	万吨级通用泊位用地	191,199.70	544	10,401.26	人民币壹亿零肆佰零壹万贰仟陆

					佰元整
宗地 5	库场用地	24,485.89	533	1,305.10	人民币壹仟叁佰零伍万壹仟元整
宗地 6	万吨级散杂货码头用地	66,420.04	533	3,540.19	人民币叁仟伍佰肆拾万壹仟玖佰元整
宗地 7	港口码头用地	213,151.70	537	11,446.25	人民币壹亿壹仟肆佰肆拾陆万贰仟伍佰元整
宗地 8	港口码头用地	214,835.22	537	11,536.65	人民币壹亿壹仟伍佰叁拾陆万陆仟伍佰元整
宗地 9	港口码头用地	315,081.86	539	16,982.91	人民币壹亿陆仟玖佰捌拾贰万玖仟壹佰元整
宗地 10	港口码头用地	503,809.23	539	27,155.32	人民币贰亿柒仟壹佰伍拾伍万叁仟贰佰元整
合计		1,635,947.49		88,165.12	人民币捌亿捌仟壹佰陆拾伍万壹仟贰佰元整

估价结果详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签名

土地估价师	资格证书号	注册号	签 名
黄甘霖	2004450151	2006450014	黄甘霖
梁 剑	2004450176	2006450015	梁 剑

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

梁 剑

广西明冠房地产评估有限公司
二〇一二年十一月十八日



土地估价结果一览表

估价机构：广西明冠房地产评估有限公司

估价报告编号：广明冠估[2012]11055号

估价期日：2012年1月31日

估价期日的土地使用权性质：出让

宗地编号	估价期日的土地使用者	土地使用证号 (或权属证明)	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	设定土地使用权年限 (年)	申报土地面积(m ²)	单位面积地 价	总地价	备注
										(元/m ²)	(万元)	
宗地1	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦国用(2005)第D108号	钦州港勒沟作业区	工作船基地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	39.42	39,689.47	542	2,151.17	
宗地2	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦国用(2005)第D188号	钦州港勒沟作业区	工作船基地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	39.42	35,079.40	542	1,901.30	
宗地3	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦国用(2005)第D208号	钦州港勒沟作业区	工作船基地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	39.42	32,194.98	542	1,744.97	
宗地4	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦国用(2006)第D011号	钦州港勒沟作业区	万吨级通用泊位	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	38.75	191,199.70	544	10,401.26	
宗地5	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦国用(2006)第D013号	钦州港勒沟作业区	库场	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	36.63	24,485.89	533	1,305.10	
宗地6	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦国用(2006)第D014号	钦州港勒沟作业区	万吨级杂货码头	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	36.63	66,420.04	533	3,540.19	
宗地7	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦国用(2012)第E001号	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	44.67	213,151.70	537	11,446.25	
宗地8	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦国用(2012)第E002号	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	44.67	214,835.22	537	11,536.65	
宗地9	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦市土出字(补)2012058号	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	50	315,081.86	539	16,982.91	
宗地10	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦市土出字(补)2012059号	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	50	503,809.23	539	27,155.32	
合计									1,635,947.49		88,165.12	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地使用年限限定：本次估价基准日为2012年1月31日，宗地9、10国有土地出让合同号为钦市土出字(补)2012058号、钦市土出字(补)2012059号，合同载明出让日期均为2012年11月7日，用途为港口码头用地，出让年限均为50年，则估宗地9、10价基准日土地剩余年限均为50.75年，根据《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》规定：工业用地最高使用年限为 50 年；则本次估价设定宗地 9、10 的剩余使用年限为 50 年。

2、土地权利限制：出让用地。

3、基础设施条件：宗地实际开发程度均为红线外“五通”（即通路、通电、通上下水、通讯），宗地内现状，本次评估设定宗地开发程度均为红线外“五通”（即通路、通电、通上下水、通讯），宗地内土地平整。

4、规划限制条件：委估宗地规划用途为各宗地证载用途。

5、影响土地价格的其他限定条件：未考虑处置土地应扣除的相关费用。

二、其他需要说明的事项

1、资料来源说明

(1) 土地权属、规划利用条件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，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2、估价中的特殊处理

关于土地用途及使用年期的设定：土地用途均设定为港口码头用地，土地剩余使用年限根据《国有土地使用证》证载的终止日期为准。

3、其它说明

(1) 待估宗地的面积由以委托方提供的国有土地使用证上注明的宗地面积及面积说明为依据，最终应以土地登记档案记载为准。

(2) 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。

(3) 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) 报告中有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门的宗地档案登记为准。

(5) 本报告所评估的价格未考虑抵押、出租等他项权利受限对委估对象实际价格的影响，也未考虑强制处置时发生的各种费用。

(6) 报告一式八份，七份提交委托方，一份留存评估公司。

(7) 土地估价报告备查编号为广明冠估[2012]11055号。

估价机构：广西明冠房地产评估有限公司

二〇一二年十一月二十八日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：广西北部湾国际港务集团有限公司
 单位地址：南宁市良庆区银海大道 1219 号
 法定代表人：叶时湘
 联系人员：黄省基
 联系电话：0771-4795165

二、估价对象

(一) 土地登记状况

估价对象土地登记状况一览表

宗地序号	土地使用证号	土地使用者	座落	登记用途	使用权类型	终止日期	证载面积	申报土地面积	记事内容	发证机关
							(单位：平方米)	(单位：平方米)		
宗地 1	钦国用(2005)第 D108 号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州港勒沟作业区	工作船基地	出让	2051 年 6 月 29 日	39,689.47	39,689.47	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地 2	钦国用(2005)第 D188 号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州港勒沟作业区	工作船基地	出让	2051 年 6 月 29 日	35,079.40	35,079.40	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地 3	钦国用(2005)第 D208 号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州港勒沟作业区	工作船基地	出让	2051 年 6 月 29 日	32,194.98	32,194.98	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地 4	钦国用(2006)第 D011 号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州港勒沟作业区	万吨级通用泊位	出让	2050 年 10 月 30 日	191,199.70	191,199.70	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地 5	钦国用(2006)第 D013 号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州港勒沟作业区	库场	出让	2048 年 9 月 14 日	24,485.89	24,485.89	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地 6	钦国用(2006)第 D014 号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州港勒沟作业区	万吨级散杂货码头	出让	2048 年 9 月 14 日	66,420.04	66,420.04	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地 7	钦国用(2012)第 E001 号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州保税港区	港口码头用地	出让	2056 年 9 月 20 日	213,151.70	213,151.70	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地 8	钦国用(2012)第 E002 号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州保税港区	港口码头用地	出让	2056 年 9 月 20 日	214,835.22	214,835.22	详见后附土地使用证	钦州市人民政府

宗地 9	钦市土出字(补) 2012058号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州保税港区	港口码头用地	出让		315,081.86	315,081.86	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地 10	钦市土出字(补) 2012059号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州保税港区	港口码头用地	出让		503,809.23	503,809.23	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
合 计							1,635,947.49	1,635,947.49		

(二) 土地权利状况

宗地编号	宗地名称	国有土地使用证权证号	土地使用者	证载用途	发证机关	发证时间	他项权利状况
宗地 1	工作船基地用地	钦国用(2005)第D108号	钦州市港口(集团)有限责任公司	工作船基地	钦州市人民政府	2005.6.13	已设定抵押给中国工商银行股份有限公司钦州分行(钦市他项2010第573号)
宗地 2	工作船基地用地	钦国用(2005)第D188号	钦州市港口(集团)有限责任公司	工作船基地	钦州市人民政府	2005.9.15	已设定抵押给中国工商银行股份有限公司钦州分行(钦市他项2010第573号)
宗地 3	工作船基地用地	钦国用(2005)第D208号	钦州市港口(集团)有限责任公司	工作船基地	钦州市人民政府	2005.11.30	
宗地 4	万吨级通用泊位用地	钦国用(2006)第D011号	钦州市港口(集团)有限责任公司	万吨级通用泊位	钦州市人民政府	2006.2.28	已设定抵押给中国工商银行股份有限公司钦州分行(钦市他项2010第41、42、43、44、45号)
宗地 5	库场用地	钦国用(2006)第D013号	钦州市港口(集团)有限责任公司	库场	钦州市人民政府	2006.2.28	已设定抵押给中国建设银行股份有限公司钦州支行(钦市他项2006第43号)
宗地 6	万吨级散杂货码头用地	钦国用(2006)第D014号	钦州市港口(集团)有限责任公司	万吨级散杂货码头	钦州市人民政府	2006.2.28	已设定抵押给中国建设银行股份有限公司钦州支行(钦市他项2007第236号)
宗地 7	港口码头用地	钦国用(2012)第E001号	钦州市港口(集团)有限责任公司	港口码头用地	钦州市人民政府	2012.9.17	
宗地 8	港口码头用地	钦国用(2012)第E002号	钦州市港口(集团)有限责任公司	港口码头用地	钦州市人民政府	2012.9.17	
宗地 9	港口码头用地	钦市土出字(补) 2012058号	钦州市港口(集团)有限责任公司	港口码头用地	钦州市人民政府		
宗地 10	港口码头用地	钦市土出字(补) 2012059号	钦州市港口(集团)有限责任公司	港口码头用地	钦州市人民政府		

(三) 土地利用状况

根据实地勘查及委托方提供的资料, 委估宗地 4、5、6、7、8 号地上已建有部分建筑物, 其他宗地均未建有建筑物。

宗地地上建筑物情况如下:

序号	建筑物名称	建筑结构	层数	建成年代	建筑面积 (m ²)	备注
1	901 堆场	混合		1994	5,100.93	
2	902 堆场	混合		1994	5,951.43	
3	1001 堆场	混合		1994	5,519.43	
4	1002 堆场	混合		1994	5,524.79	
5	911 堆场	混合		1994	5,866.39	
6	1011 堆场	混合		1994	6,357.17	
7	1012 堆场	混合		1994	6,349.17	
8	921 堆场	混合		1994	5,087.43	
9	1021 堆场	混合		1994	5,168.87	
10	211 仓库	钢混	一层	1994	4,339.82	
11	办公候工楼	混合	两层	1994	955.78	
12	流动机械库	混合	两层	1994	557.47	
13	加油站	混合	一层	1994	141.55	
14	候工楼 1#	混合	两层	1994	700.00	
15	工索具库	钢混	一层	2000	280.39	
16	材料工具科	混合	一层	1994	236.69	
17	机修车间	钢混	一层	1994	511.08	
18	1031 堆场	混合		1994	4,519.15	
19	1041 堆场	混合		1994	5,500.06	
20	711 堆场	混合		2006	13,138.23	
21	712 堆场	混合		2006	14,118	
22	811 堆场	混合		2006	14,118	
23	812 堆场	混合		2006	13,691.44	
24	701 重箱堆场	混合		2006	11,232	
25	702 堆场	混合		2006	11,232	
26	801 堆场	混合		2006	5,616	
27	802 堆场	混合		2008	5,481	
28	801 仓库	钢混	一层	2009	11,822.00	
29	变电所	混合	两层	1994	744.91	
30	堆场	混合		2010	275,000.00	
31	仓库	钢架	一层	2010	5,184.00	
32	维修车间	钢架	一层	2010	892.80	
33	维修车间	钢架	一层	2010	2,217.60	
34	候工楼	砖混	二层	2010	656.35	
35	简易棚	钢架	一层	2010	840.00	
36	加油站	砖混	一层	2010	141.55	
37	值班室	砖混	一层	2010	169.14	
38	消防值班室	砖混	一层	2010	116.64	
39	消防车库	砖混	一层	2010	153.00	

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，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的地价产生主要影响的一般因素。

1、地理位置和行政区划

广西钦州港经济开发区位于我国南海的北部湾北部的钦州湾内，其背靠大西南，面向东南亚，地理位置十分优越。它是我国西南海岸上的天然深水良港，水域宽阔，风浪小，来沙量少，岸滩稳定，具有建设深水泊位的有利条件。

钦州港经济开发区处于广西南（宁）北（海）钦（州）防（城）沿海经济区的地理中心位置，距广西首府南宁仅 128 公里，东南距海南省海口市 149 海里，到越南海防港 163 海里，距香港 456 海里。大西南货物从钦州港进出，铁路运距比湛江港短约 145 公里（走黔贵线）、294 公里（走南昆线），比广州港短约 517 公里（走黔贵线）、667 公里（走南昆线），是我国大西南、湘西、鄂西地区通往东南亚最便捷的出海通道。

钦州港保税港区平均纵深约 2.5 公里，主要布局码头作业区、保税物流区、保税加工区和管理服务区 4 个功能区。深水岸线约 4.6 公里，规划建设集装箱泊位 10 个（8 个 10 万吨级和 2 个 5 万吨级），设计年吞能力 640 万 TEU（折合 6400 万吨）。

钦州保税港区的职能主要有以下几个方面：北部湾大西南对外开放的门户；泛北部湾地区重要的产业组织中心之一；国际物流中心的重要组成部分；国际航运中心的核心区；电气机械精密机械等产业为主的出口加工基地；西南地区的汽车进出口基地。主要发展国际中转、采购、配送、转口贸易和出口加工等业务。

钦州港已设定基准地价体系并定时更新，规范的土地管理将有利于土地市场的稳定发展。

2、自然条件

钦州港季风气候明显，年受台风影响次数为 2.4 次，每年 5-8 月，盛行偏南风，10 月-翌年 3 月盛行偏北风。降雨集中在夏季，6、7、8、9 的雨量占全年的 66.7%。钦州港终年不淤不冻。全年平均气温 21.9 度。为非正规全日潮一月内全日潮约为 19-25 天，其余为半日潮，浪差大、流速大、潮流具有往复流特征。

数据表明钦州港的气候条件较好，对土地的开发和利用无不利影响。

3、社会经济发展

2011 年，是钦州港经济技术开发区发展历程中具有里程碑意义的一年。据统计，2011 年上半年，开发区完成规模以上工业总产值 342.8 亿元，同比增长 367%；财政总收入完成 47.64 亿元，同比增长 522%；货物吞吐量完成 2239.3 万吨，同比增长 58.2%，创下历史最高纪录；其中集装箱吞吐量 16.11 万标箱，同比增长 47.7%。经济发展呈现三大亮点。

(1) 支柱产业规模进一步壮大，工业经济保持较快增长。上半年，开发区工业产值超亿元的企业 12 家，超 10 亿元的企业 3 家。其中，中石油千万吨炼油项目生产正常，加工原油 465 万吨，实现产值 262.38 亿元；东油沥青公司加工原油 41 万吨，实现产值 24.07 亿元；国投钦州电厂发电 38.54 亿度，实现产值 14.53 亿元，这三家企业累计完成产值 300.98 亿元，占开发区规模以上工业总产值的 87.8%，上缴税收 45 亿元，占工业税收的 94.46%。此外，上半年随着中粮油脂钦州项目的顺利竣工投产，进一步壮大了开发区支柱产业规模，投产工业企业达到 25 家，工业产值、工业税收分别比去年同期高 325 和 686 个百分点。

(2) 一批重大项目开竣工，增强经济发展后劲。面对去年经济运行历史性突破和开年以来的良好局面，开发区加大服务企业力度，通过调研走访企业，确保泰兴石化、玉柴溶剂油等一批工业项目年内建成投产，支柱产业规模不断壮大；开工建设中石油 580 万方原油储备库、中海洋沥青、中亚石化、嘉华钛白粉等一批重大产业项目开工建设，为开发区添加了新的投资增长点，进一步夯实发展后劲。

(3) 对外经济扭转不利局面，实现大幅增长。产业经济的良好发展态

势，有效促使开发区外贸进出口强势反弹，开展外贸业务的企业由去年的 13 家增加到今年的 21 家。中石油投产及 420 万方原油储备罐成功注油，成为外贸进出口大幅增长的主因。上半年，钦州港外贸出口 12362 万美元，同比增长 116.8%；进口 85172 万美元，同比增长 206.7%。1-5 月实际利用外资 2965 万美元。

钦州港经济的持续发展必定会促进当地土地市场的发展和利用。

4、交通状况

钦州港交通发达，集疏运条件良好。连接港口的南宁至防城、钦州至北海、黎塘至钦州、钦州至钦州港等 4 条铁路和南宁至钦州、钦州至防城、钦州至北海等多条高等级公路均已修通，是广西沿海名符其实的公路、铁路交通枢纽。此外，港区距北海机场、南宁机场均为 120 公里左右，航空港利用十分便利。

钦州港具交通便捷，对未来城市规划的形成及发展模式都将产生较远的影响，并促进土地的有效开发利用。

5、港口码头建设

1996 年 6 月，钦州港设立省级经济开发区。自此，钦州港进入了临海工业快速发展的轨道。

2010 年 11 月 11 日，国务院批准钦州港经济开发区升级为国家级经济技术开发区；同月 26 日国务院批准钦州港口岸扩大对外开放，同意钦州港口岸西港区和中港区 98 个码头泊位对外国籍船舶开放。这标志着钦州港经过十多年的开发建设，昂首迈入大港时代，在更大范围、更宽领域、更高层次上登上世界舞台。

近年来，为顺应北部湾经济区的迅猛发展态势，钦州市提出了“建大港、兴产业、造新城、强科教、惠民生”发展战略，全力把把钦州港打造成北部湾临海核心工业区，面向中国-东盟的区域性国际航运中心和物流中心。

从“发展通道经济”，到“建设临海工业城市”，再到建设大港口，短短十几年，钦州港从无到有，由小到大，由弱到强，成为全国地区性重要港口，并在中国沿海港口群中奠定了自己的地位，成为广西、大西南以及

北部湾地区对外开放整体格局中的一颗璀璨明珠。

海岸线是国家宝贵的资源，港口码头在经济中发挥的日益重要桥头堡作用，同时也促进了所依附的土地价格的增值。

（二）区域因素

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区域位置、交通状况、基础设施状况、相关设施聚集程度、环境条件等因素。本报告仅对估价对象土地价格产生影响的区域因素进行描述和分析。

待估宗地区域因素详见下表。

工业及仓储用地估价对象区域因素说明表

宗地编号	座落	证载用途	现状用途	设定使用权类型	区域因素（工业及仓储）					
					距县市中心距离(KM)	宗地自然条件	基础设施状况	交通条件	环境条件	工业区成熟度
宗地1	钦州港勒沟作业区	工作船基地	工作船基地	出让	距离钦州市港口区中心1.5公里	宗地平整程度较好，自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	宗地临近铁路专用线，对外道路状况及交通便捷度较好	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地2	钦州港勒沟作业区	工作船基地	工作船基地	出让	距离钦州市港口区中心1.5公里	宗地平整程度较好，自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	宗地临近铁路专用线，对外道路状况及交通便捷度较好	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地3	钦州港勒沟作业区	工作船基地	工作船基地	出让	距离钦州市港口区中心1.5公里	宗地平整程度较差，自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	宗地临近铁路专用线，对外道路状况及交通便捷度较好	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地4	钦州港勒沟作业区	万吨级通用泊位	万吨级通用泊位	出让	距离钦州市港口区中心1公里	宗地平整程度较好，自然条件较好	水、电、气及通讯等基础设施较完善	宗地临近铁路专用线，对外道路状况及交通便捷度较好	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地5	钦州港勒沟作业区	库场	库场	出让	距离钦州市港口区中心1公里	宗地平整程度较好，自然条件较好	水、电、气及通讯等基础设施较完善	宗地临近铁路专用线，对外道路状况及交通便捷度较好	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地6	钦州港勒沟作业区	万吨级散杂货码头	万吨级散杂货码头	出让	距离钦州市港口区中心1公里	宗地平整程度较好，自然条件较好	水、电、气及通讯等基础设施较完善	宗地临近铁路专用线，对外道路状况及交通便捷度较好	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地7	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	出让	距离钦州市港口区中心约10公里	宗地平整程度较好，自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	临近大榄坪2号公路和钦犀一级公路旁，对外交通较为便捷	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地8	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	出让	距离钦州市港口区中心10公里	宗地平整程度一般，自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	临近大榄坪2号公路和钦犀一级公路旁，对外交通较为便捷	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好

宗地 9	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	出让	距离钦州市港口区中心 10 公里	宗地平整程度一般, 自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	临近大榄坪 2 号公路和钦犀一级公路旁, 对外交通较为便捷	宗地所在区域污染排放及治理状况一般, 区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地 10	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	出让	距离钦州市港口区中心 10 公里	宗地平整程度一般, 自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	临近大榄坪 2 号公路和钦犀一级公路旁, 对外交通较为便捷	宗地所在区域污染排放及治理状况一般, 区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好

(三) 个别因素

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（面积、形状、规划土地用途、土地使用年限、地形地势）等，本报告仅对估价对象产生影响的个别因素进行描述和分析。

各待估宗地个别因素详见下表

宗地编号	宗地名称	座落	个别因素				
			宗地形状	宗地面积	街道条件	土地剩余使用年限	目前规划限制
宗地 1	工作船基地用地	钦州港勒沟作业区	宗地呈多边形, 形状较规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道, 交通系统及连续性较好	39.42	无
宗地 2	工作船基地用地	钦州港勒沟作业区	宗地呈多边形, 形状较规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道, 交通系统及连续性较好	39.42	无
宗地 3	工作船基地用地	钦州港勒沟作业区	宗地呈多边形, 形状较规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道, 交通系统及连续性较好	39.42	无
宗地 4	万吨级通用泊位用地	钦州港勒沟作业区	宗地呈长方形, 形状规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道, 交通系统及连续性较好	38.75	无
宗地 5	库场用地	钦州港勒沟作业区	宗地呈长方形, 形状规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道, 交通系统及连续性较好	36.63	无
宗地 6	万吨级散杂货码头用地	钦州港勒沟作业区	宗地呈长方形, 形状规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道, 交通系统及连续性较好	36.63	无
宗地 7	港口码头用地	钦州保税港区	宗地呈矩形, 形状规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道, 交通系统及连续性较好	44.67	无
宗地 8	港口码头用地	钦州保税港区	宗地呈矩形, 形状规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道, 交通系统及连续性较好	44.67	无
宗地 9	港口码头用地	钦州保税港区	宗地呈矩形, 形状规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道, 交通系统及连续性较好	50	无
宗地 10	港口码头用地	钦州保税港区	宗地呈矩形, 形状规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道, 交通系统及连续性较好	50	无

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关法律、法规及行政规章

- 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、《中华人民共和国城市规划法》;
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 5、《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城镇国有土地使用权划拨和转让暂行条例〉办法》;

(二) 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

- 1、广西壮族自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法;
- 2、广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅《关于转发国家计委、财政部全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》(桂价费字[2001]250号);
- 3、广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅《关于下达全区土地系统行政事业性收费项目和标准的通知》(桂价涉字[1994]210号);
- 4、《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》(广西壮族自治区人民政府令第46号);
- 5、广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅、广西壮族自治区土地管理局《关于印发广西壮族自治区耕地开垦费征收使用管理办法的通知》(桂价费字[2001]138号);
- 6、《广西壮族自治区耕地开垦费征收使用办法》;
- 7、财政部国家海洋局《关于加强海域使用金征收管理的通知》财综[2007]10号;
- 8、《自治区人民政府关于新菜地开发建设基金管理作用问题的规定》。

(三) 有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》;
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》。

（四）其他资料

1、委托方提供的有关资料。

（1）《国有土地使用证》；

（2）《土地出让合同》。

2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

（一）估价原则

根据《城镇土地估价规程》的规定和估价对象的具体情况，在本报告评估过程中，我们遵循的主要原则有：

（一）合法性原则。合法性原则是指土地价格评估必须以拥有合法的土地使用权为前提，以及在城市规划规定的用途、容积率、覆盖率、建筑高度等限制范围内进行。

（二）预期收益原则。预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地价格受预期收益形成因素的变动所左右，通过分析土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响，准确地预测土地现在和未来能为权利人带来的利润总和即收益价格，从而确定土地价格。

（三）替代原则。替代原则是指土地估价应以相临地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。在完全的市场竞争中，土地的价格受其它具有相同使用价值的地块、有替代可能的地块之间相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。土地价格遵循替代规律，土地价格水平是由具有相同性质的替代性土地的价格所决定的。

（四）最有效利用原则。最有效利用原则是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。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，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益，所以，土地价格是以其效用最有效发挥为前提的，通过分析地产过去、现在以至将来的最佳利用方式，考虑预期收益和变动原则，确定土地价格。

（五）供需原则。供需原则是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。土地价格是由需求与供给的相互关系决定的，在我国，土地一级市场主要由国家控制，这一因素对土地价格具有至关重要的影响。

（六）报酬递增递减原则。报酬递增递减原则是指土地估价要考虑在技术条件下一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现递增到递减的特点。即土地纯收益在达到某一数值以后，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。因此，在土地估价时，应考虑土地收益的这一特点。

（七）贡献原则。贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以由对土地收益的贡献大小来决定。按照边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

（八）变动原则。变动原则是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。由于影响土地价格的因素经常处于变动之中，在土地估价时，必须分析和把握各因素及其相互之间的因果关系和变动规律，以便根据目前的地价水平对未来的土地价格变动作出准确预测，而且也要对所采用的地价资料根据变动原则修正到估价期日标准水平，才能准确合理地估价。

（九）多种方法结合原则。多种方法结合原则是指随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法（也称假设开发法）和基准地价系数修正法等。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此在进行土地地价评估时，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，以便相互验证，减少误差，确定出合理的价格。

（十）协调原则。协调原则是指土地总是处于一定的自然和社会环境

之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围的环境，则土地的收益或效用能最大限度地发挥。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到待估宗地的收益和价格。

（二）估价方法

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法等，经过评估人员实地勘察、分析论证，估价对象在钦州市港区基准地价覆盖边缘区域内，而基准地价为区域均价，较不适用边缘地价评估，故不采用基准地价系数修正法进行评估；估价对象为港区用地，区域内无类似港区用房的销售资料，不适宜采用剩余法进行评估；估价对象区域内无类似的港区用地租金资料，较难采用收益还原法进行评估；估价对象所在区域近年来类似用途的土地成交案例较多，可以采用市场比较法进行修正评估；待估宗地为工业用地，有可参考的征地成本资料和土地开发费用，故可采用成本逼近法进行评估。

故本次评估采用市场比较法和成本逼近法对估价对象地价进行测算比较，最后确定估价对象的最终评估价格。

（三）估价结果

1、地价确定的方法

根据上述估价过程得出的市场比较法的估价结果与成本逼近法的估价结果有一定的差距，但差距较小。待估宗地所在区域有较多工业用地成交，能代表当地工业用地的价格水平，而成本逼近法是当地土地征收补偿成本，测算出来的结果也较符合当前的土地价格。根据估价人员对钦州港市地产市场行情的了解以及估价对象的实际状况，结合本次估价对象的特性，取市场比较法估价结果和成本逼近法估价结果的算术平均值为宗地最终估价结果。详见下表：

宗地编号	市场比较法		成本逼近法		最终估价结果单价取值(元/m ²)取整	申报土地面积(m ²)	最终估价结果总价取值(万元)	备注
	评估结果(元/m ²)	权重	评估结果(元/m ²)	权重				
宗地1	496	40%	572	60%	542	39,689.47	2,151.17	
宗地2	496	40%	572	60%	542	35,079.40	1,901.30	
宗地3	496	40%	572	60%	542	32,194.98	1,744.97	
宗地4	504	40%	570	60%	544	191,199.70	10,401.26	
宗地5	488	40%	563	60%	533	24,485.89	1,305.10	
宗地6	488	40%	563	60%	533	66,420.04	3,540.19	
宗地7	465	40%	585	60%	537	213,151.70	11,446.25	
宗地8	465	40%	585	60%	537	214,835.22	11,536.65	
宗地9	470	40%	585	60%	539	315,081.86	16,982.91	
宗地10	470	40%	585	60%	539	503,809.23	27,155.32	
合计						1,635,947.49	88,165.12	

2、估价结果

根据上述地价确定方法并取整，本次估价确定估价对象最终结果：

宗地编号	宗地名称	申报土地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	人民币大写
宗地1	工作船基地用地	39,689.47	542	2,151.17	人民币贰仟壹佰伍拾壹万壹仟柒佰元整
宗地2	工作船基地用地	35,079.40	542	1,901.30	人民币壹仟玖佰零壹万叁仟元整
宗地3	工作船基地用地	32,194.98	542	1,744.97	人民币壹仟柒佰肆拾肆万玖仟柒佰元整
宗地4	万吨级通用泊位用地	191,199.70	544	10,401.26	人民币壹亿零肆佰零壹万贰仟陆佰元整
宗地5	库场用地	24,485.89	533	1,305.10	人民币壹仟叁佰零伍万壹仟元整
宗地6	万吨级散杂货码头用地	66,420.04	533	3,540.19	人民币叁仟伍佰肆拾万壹仟玖佰元整
宗地7	港口码头用地	213,151.70	537	11,446.25	人民币壹亿壹仟肆佰肆拾陆万贰仟伍佰元整
宗地8	港口码头用地	214,835.22	537	11,536.65	人民币壹亿壹仟伍佰叁拾陆万陆仟伍佰元整
宗地9	港口码头用地	315,081.86	539	16,982.91	人民币壹亿陆仟玖佰捌拾贰万玖仟壹佰元整
宗地10	港口码头用地	503,809.23	539	27,155.32	人民币贰亿柒仟壹佰伍拾伍万叁仟贰佰元整
合计		1,635,947.49		88,165.12	人民币捌亿捌仟壹佰陆拾伍万壹仟贰佰元整

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

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、土地使用年限限定：本次估价基准日为 2012 年 1 月 31 日，宗地 9、10 国有土地出让合同号为钦市土出字（补）2012058 号、钦市土出字（补）2012059 号，合同载明出让日期均为 2012 年 11 月 7 日，用途均为港口码头用地，出让年限均为 50 年，则估宗地 9、10 价基准日土地剩余年限均为 50.75 年，根据《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》规定：工业用地最高使用年限为 50 年；则本次估价设定宗地 9、10 的剩余使用年限为 50 年。

2、土地使用者合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

3、委托方提供的《国有土地使用证》为其使用估价对象合法、有效产权凭证。

4、待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，保证使用单位的持续发展。

5、在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

6、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

7、估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

(二) 估价结果和估价报告的使用

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，如待估宗地的估价目的、估价基准日、估价面积、估价对象用途、土地权利状况、土地使用年限、土地开发程度、容积率、土地市场状况等影响地价的因素之一发生变化，该评估价格应作相应调整或重新进行评估。

3、土地估价报告仅供委托方及送土地管理部门审查用，土地估价技术报告不提供给委托方。

4、本估价报告和估价结果使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

5、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。

6、本报告的估价结果自估价基准日起一年内有效。

（三）资料来源说明

1、土地权属状况、土地利用状况等资料由委托方提供。

2、土地区位条件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，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（四）需要特别说明的事项

1、宗地 3、宗地 4 有部分土地已进行转让，目前已办理土地分割手续并取得土地出让合同；对于宗地 9、宗地 10，目前已取得土地出让合同，钦州市港口（集团）有限责任公司和北部湾港务集团确认标的公司目前可实际占有或合理使用该等土地，并没有因未取得或暂未取得相关的权属证明而受到重大不利影响，也不存在导致标的公司重大损失以致于不符合本次发行股份购买资产的情形；就标的公司实际占有和使用该等土地的情形，不存在第三方就此主张权利或要求赔偿的情况，亦不存在相关政府主管部门限制、禁止其占有和使用该等土地或就此进行行政处罚的情形；如上市公司因该等权属瑕疵遭受任何实际损失（包括但不限于相关资产无法实现过户、标的公司正常生产经营受到影响或受到相关政府主管部门处罚等）。

2、宗地 1、宗地 2、宗地 4、宗地 5、宗地 6 目前设定有抵押权，在进行资产重组时，应取得抵押权人出具的《关于同意土地使用权处置的意见》。由于估价对象在重组后仍持续经营，故未考虑抵押权对土地价值的影响。

（五）其他说明

1、待估宗地的申报面积由委托方提供的相关权证资料为依据，最终应以土地登记档案记载为准。

2、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。

3、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、报告中有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门的宗地档案登记为准。

5、本报告所评估的价格未考虑其抵押、出租等他项权利受限对委估对象实际价格的影响，也未考虑强制处置时发生的各种费用。

6、报告一式八份，七份提交委托方，一份留存评估公司。

7、土地估价报告备查编号为广明冠估[2012]11055号。

第四部分 附件

- 一、《国有土地使用证》或土地产权证明材料（附宗地图）；
 - 二、他项权利查询证明；
 - 三、委托方、资产占有方营业执照；
 - 四、委估对象照片资料；
 - 五、委估对象位置示意图；
 - 六、估价机构营业执照；
 - 七、估价机构资质证书；
 - 八、土地评估中介机构2011年度年检合格证明；
 - 九、估价人员资格证书。
- （以上附件均为复印件）

土地估价技术报告

项 目 名 称: 广西北部湾国际港务集团有限公司
拟资产重组委托评估钦州市港口(集团)有限责任公司位于钦州港 10 宗
土地面积合计为 1,635,947.49 平方米
(约为 2,453.91 亩)建设用地使用权
价格评估(钦州市)

受 托 估 价 单 位: 广西明冠房地产评估有限公司

土地估价报告编号: 广明冠估[2012]11055 号

土地估价技术报告编号: 广明冠估技[2012]11055 号

提交估价报告日期: 二〇一二年十一月二十八日

关键词: 钦州市
资产重组
广西明冠房地产评估有限公司
二〇一二年

土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

广西北部湾国际港务集团有限公司拟资产重组委托评估钦州市港口（集团）有限责任公司位于钦州港 10 宗土地面积共计为 1,635,947.49 平方米(约为 2,453.91 亩)的建设用地使用权价格评估（钦州市）。

二、委托估价方

委托单位： 广西北部湾国际港务集团有限公司
单位地址： 南宁市良庆区银海大道 1219 号
法定代表人： 叶时湘
联系人员： 黄省基
联系电话： 0771-4796165

三、受托估价方

受托估价机构： 广西明冠房地产评估有限公司
机 构 地 址： 南宁市民族大道 88-1 号铭湖经典 B 座 6 层 0601 号
资 质 等 级： 全国范围执业评估机构
资质注册号： A201145001
法定代表人： 许晓辉
联 系 人 员： 黄甘霖
联 系 电 话： 0771-2500806

四、估价目的

广西北部湾国际港务集团有限公司因资产重组的需要，委托本公司评估钦州市港口（集团）有限责任公司位于钦州港 10 宗土地面积共计为 1,635,947.49 平方米(约为 2,453.91 亩)的建设用地使用权价格，为委托方拟资产重组需要提供土地使用权价格参考依据。

五、估价依据

（一）有关法律、法规及行政规章

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、《中华人民共和国城市规划法》;
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 5、《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城镇国有土地使用权划拨和转让暂行条例〉办法》;

(二) 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

- 1、广西壮族自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法;
- 2、广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅《关于转发国家计委、财政部全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》(桂价费字[2001]250号);
- 3、广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅《关于下达全区土地系统行政事业性收费项目和标准的通知》(桂价涉字[1994]210号);
- 4、《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》(广西壮族自治区人民政府令第46号);
- 5、广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅、广西壮族自治区土地管理局《关于印发广西壮族自治区耕地开垦费征收使用管理办法的通知》(桂价费字[2001]138号);
- 6、《广西壮族自治区耕地开垦费征收使用办法》;
- 7、财政部国家海洋局《关于加强海域使用金征收管理的通知》财综[2007]10号;
- 8、《自治区人民政府关于新菜地开发建设基金管理作用问题的规定》。

(三) 有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》;
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》。

(四) 其他资料

- 1、委托方提供的有关资料。
 - (1)《国有土地使用证》;
 - (2)《土地出让合同》。
- 2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

六、估价基准日

二〇一二年一月三十一日。

七、估价日期

二〇一二年一月三十一日至二〇一二年十一月二十八日。

八、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，待估宗地土地登记用途、设定用途、设定年期、实际及设定开发程度、权利状况等如下表：

宗地名称	土地使用证号(或权属证明)	宗地位置	估价期日登记用途	估价设定用途	证载面积(m ²)	申报土地面积(m ²)	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	估价期日权利状况	估价设定权利状况	设定剩余年限(从估价期日起)
宗地1	钦国用(2005)第D108号	钦州港勒沟作业区	工作船基地	港口码头用地	39,689.47	39,689.47	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	出让	出让	39.42
宗地2	钦国用(2005)第D188号	钦州港勒沟作业区	工作船基地	港口码头用地	35,079.40	35,079.40	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	出让	出让	39.42
宗地3	钦国用(2005)第D208号	钦州港勒沟作业区	工作船基地	港口码头用地	37,475.24	32,194.98	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	出让	出让	39.42
宗地4	钦国用(2006)第D011号	钦州港勒沟作业区	万吨级通用泊位	港口码头用地	203,159.07	191,199.70	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	出让	出让	38.75
宗地5	钦国用(2006)第D013号	钦州港勒沟作业区	库场	港口码头用地	24,485.89	24,485.89	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	出让	出让	36.63
宗地6	钦国用(2006)第D014号	钦州港勒沟作业区	万吨级散杂货码头	港口码头用地	66,420.04	66,420.04	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	出让	出让	36.63
宗地7	钦国用(2012)第E001号	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	213,151.70	213,151.70	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	出让	出让	44.67
宗地8	钦国用(2012)第E002号	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	214,835.22	214,835.22	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	出让	出让	44.67
宗地9	钦市土出字(补)2012058号	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	315,081.86	315,081.86	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	出让	出让	50
宗地10	钦市土出字(补)2012059号	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	503,809.23	503,809.23	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	出让	出让	50
合计					1,635,947.49	1,635,947.49					

故本次评估价格是指在上述设定用途、开发程度、使用年限、土地面积、权利状况等，于评估基准日二〇一二年一月三十一日规划利用条件下设定为国有出让的土地使用权价格（不含地上建筑物及附着物）。

九、估价结果

估价人员根据委托方指定的评估目的，遵循本报告中所述的估价原则，

按照科学的评估程序，运用适当的评估方法，在现场勘察的基础上，认真的分析了调查搜集得到估价对象的有关资料，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等影响地价的因素，确定估价对象的估价结果：

宗地编号	宗地名称	申报土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(万元)	人民币大写
宗地 1	工作船基地用地	39,689.47	542	2,151.17	人民币贰仟壹佰伍拾壹万壹仟柒佰元整
宗地 2	工作船基地用地	35,079.40	542	1,901.30	人民币壹仟玖佰零壹万叁仟元整
宗地 3	工作船基地用地	32,194.98	542	1,744.97	人民币壹仟柒佰肆拾肆万玖仟柒佰元整
宗地 4	万吨级通用泊位用地	191,199.70	544	10,401.26	人民币壹亿零肆佰零壹万贰仟陆佰元整
宗地 5	库场用地	24,485.89	533	1,305.10	人民币壹仟叁佰零伍万壹仟元整
宗地 6	万吨级散杂货码头用地	66,420.04	533	3,540.19	人民币叁仟伍佰肆拾万壹仟玖佰元整
宗地 7	港口码头用地	213,151.70	537	11,446.25	人民币壹亿壹仟肆佰肆拾陆万贰仟伍佰元整
宗地 8	港口码头用地	214,835.22	537	11,536.65	人民币壹亿壹仟伍佰叁拾陆万陆仟伍佰元整
宗地 9	港口码头用地	315,081.86	539	16,982.91	人民币壹亿陆仟玖佰捌拾贰万玖仟壹佰元整
宗地 10	港口码头用地	503,809.23	539	27,155.32	人民币贰亿柒仟壹佰伍拾伍万叁仟贰佰元整
合计		1,635,947.49		88,165.12	人民币捌亿捌仟壹佰陆拾伍万壹仟贰佰元整

估价结果详见《土地估价结果一览表》。

十、需要特殊说明的事项

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、土地使用年限限定：本次估价基准日为 2012 年 1 月 31 日，宗地 9、10 国有土地出让合同号为钦市土出字（补）2012058 号、钦市土出字（补）2012059 号，合同载明出让日期均为 2012 年 11 月 7 日，用途均为港口码头用地，出让年限均为 50 年，则估宗地 9、10 价基准日土地剩余年限均为 50.75 年，根据《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》规定：工业用地最高使用年限为 50 年；则本次估价设定宗地 9、10

的剩余使用年限为 50 年。

2、土地使用者合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

3、委托方提供的《国有土地使用证》为其使用估价对象合法、有效产权凭证。

4、待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，保证使用单位的持续发展。

5、在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

6、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

7、估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

（二）估价结果和估价报告的使用

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，如待估宗地的估价目的、估价基准日、估价面积、估价对象用途、土地权利状况、土地使用年限、土地开发程度、容积率、土地市场状况等影响地价的因素之一发生变化，该评估价格应作相应调整或重新进行评估。

3、土地估价报告仅供委托方及送土地管理部门审查用，土地估价技术报告不提供给委托方。

4、本估价报告和估价结果使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

5、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。

6、本报告的估价结果自估价基准日起一年内有效。

（三）资料来源说明

1、土地权属状况、土地利用状况等资料由委托方提供。

2、土地区位条件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，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（四）需要特别说明的事项

1、宗地 3、宗地 4 有部分土地已进行转让，目前已办理土地分割手续并取得土地出让合同；对于宗地 9、宗地 10，目前已取得土地出让合同，钦州市港口（集团）有限责任公司和北部湾港务集团确认标的公司目前可实际占有或合理使用该等土地，并没有因未取得或暂未取得相关的权属证明而受到重大不利影响，也不存在导致标的公司重大损失以致于不符合本次发行股份购买资产的情形；就标的公司实际占有和使用该等土地的情形，不存在第三方就此主张权利或要求赔偿的情况，亦不存在相关政府主管部门限制、禁止其占有和使用该等土地或就此进行行政处罚的情形；如上市公司因该等权属瑕疵遭受任何实际损失（包括但不限于相关资产无法实现过户、标的公司正常生产经营受到影响或受到相关政府主管部门处罚等）。

2、宗地 1、宗地 2、宗地 4、宗地 5、宗地 6 目前设定有抵押权，在进行资产重组时，应取得抵押权人出具的《关于同意土地使用权处置的意见》。由于估价对象在重组后仍持续经营，故未考虑抵押权对土地价值的影响。

（五）其他说明

1、待估宗地的申报面积由委托方提供的相关权证资料为依据，最终应以土地登记档案记载为准。

2、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。

3、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、报告中有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门的宗地档案登记为准。

5、本报告所评估的价格未考虑其抵押、出租等他项权利受限对委估对象实际价格的影响，也未考虑强制处置时发生的各种费用。

6、报告一式八份，七份提交委托方，一份留存评估公司。

7、土地估价报告备查编号为广明冠估[2012]11055号。

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

(一) 土地登记状况

估价对象土地登记状况一览表

宗地序号	土地使用证号	土地使用者	座落	登记用途	使用权类型	终止日期	证载面积	申报土地面积	记事内容	发证机关
							(单位:平方米)	(单位:平方米)		
宗地1	钦国用(2005)第D108号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州港勒沟作业区	工作船基地	出让	2051年6月29日	39,689.47	39,689.47	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地2	钦国用(2005)第D188号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州港勒沟作业区	工作船基地	出让	2051年6月29日	35,079.40	35,079.40	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地3	钦国用(2005)第D208号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州港勒沟作业区	工作船基地	出让	2051年6月29日	32,194.98	32,194.98	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地4	钦国用(2006)第D011号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州港勒沟作业区	万吨级通用泊位	出让	2050年10月30日	191,199.70	191,199.70	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地5	钦国用(2006)第D013号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州港勒沟作业区	库场	出让	2048年9月14日	24,485.89	24,485.89	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地6	钦国用(2006)第D014号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州港勒沟作业区	万吨级散杂货码头	出让	2048年9月14日	66,420.04	66,420.04	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地7	钦国用(2012)第E001号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州保税港区	港口码头用地	出让	2056年9月20日	213,151.70	213,151.70	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地8	钦国用(2012)第E002号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州保税港区	港口码头用地	出让	2056年9月20日	214,835.22	214,835.22	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地9	钦市土出字(补)2012058号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州保税港区	港口码头用地	出让		315,081.86	315,081.86	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
宗地10	钦市土出字(补)2012059号	钦州市港口(集团)有限责任公司	钦州保税港区	港口码头用地	出让		503,809.23	503,809.23	详见后附土地使用证	钦州市人民政府
合 计							1,635,947.49	1,635,947.49		

(二) 土地权利状况

宗地编号	宗地名称	国有土地使用证证号	土地使用者	证载用途	发证机关	发证时间	他项权利状况
宗地 1	工作船基地用地	钦国用(2005)第D108号	钦州市港口(集团)有限责任公司	工作船基地	钦州市人民政府	2005.6.13	已设定抵押给中国工商银行股份有限公司钦州分行(钦市他项2010第573号)
宗地 2	工作船基地用地	钦国用(2005)第D188号	钦州市港口(集团)有限责任公司	工作船基地	钦州市人民政府	2005.9.15	已设定抵押给中国工商银行股份有限公司钦州分行(钦市他项2010第573号)
宗地 3	工作船基地用地	钦国用(2005)第D208号	钦州市港口(集团)有限责任公司	工作船基地	钦州市人民政府	2005.11.30	
宗地 4	万吨级通用泊位用地	钦国用(2006)第D011号	钦州市港口(集团)有限责任公司	万吨级通用泊位	钦州市人民政府	2006.2.28	已设定抵押给中国工商银行股份有限公司钦州分行(钦市他项2010第41、42、43、44、45号)
宗地 5	库场用地	钦国用(2006)第D013号	钦州市港口(集团)有限责任公司	库场	钦州市人民政府	2006.2.28	已设定抵押给中国建设银行股份有限公司钦州支行(钦市他项2006第43号)
宗地 6	万吨级散杂货码头用地	钦国用(2006)第D014号	钦州市港口(集团)有限责任公司	万吨级散杂货码头	钦州市人民政府	2006.2.28	已设定抵押给中国建设银行股份有限公司钦州支行(钦市他项2007第236号)
宗地 7	港口码头用地	钦国用(2012)第E001号	钦州市港口(集团)有限责任公司	港口码头用地	钦州市人民政府	2012.9.17	
宗地 8	港口码头用地	钦国用(2012)第E002号	钦州市港口(集团)有限责任公司	港口码头用地	钦州市人民政府	2012.9.17	
宗地 9	港口码头用地	钦市土出字(补)2012058号	钦州市港口(集团)有限责任公司	港口码头用地	钦州市人民政府		
宗地 10	港口码头用地	钦市土出字(补)2012059号	钦州市港口(集团)有限责任公司	港口码头用地	钦州市人民政府		

(三) 土地利用状况

根据实地勘查及委托方提供的资料, 委估宗地 4、5、6、7、8 号地上已建有部分建筑物, 其他宗地均未建有建筑物。

宗地地上建筑物情况如下:

序号	建筑物名称	建筑结构	层数	建成年代	建筑面积(m ²)	备注
1	901 堆场	混合		1994	5,100.93	
2	902 堆场	混合		1994	5,951.43	
3	1001 堆场	混合		1994	5,519.43	
4	1002 堆场	混合		1994	5,524.79	
5	911 堆场	混合		1994	5,866.39	
6	1011 堆场	混合		1994	6,357.17	

7	1012 堆场	混合		1994	6,349.17	
8	921 堆场	混合		1994	5,087.43	
9	1021 堆场	混合		1994	5,168.87	
10	211 仓库	钢混	一层	1994	4,339.82	
11	办公候工楼	混合	两层	1994	955.78	
12	流动机械库	混合	两层	1994	557.47	
13	加油站	混合	一层	1994	141.55	
14	候工楼 1 #	混合	两层	1994	700.00	
15	工索具库	钢混	一层	2000	280.39	
16	材料工具科	混合	一层	1994	236.69	
17	机修车间	钢混	一层	1994	511.08	
18	1031 堆场	混合		1994	4,519.15	
19	1041 堆场	混合		1994	5,500.06	
20	711 堆场	混合		2006	13,138.23	
21	712 堆场	混合		2006	14,118	
22	811 堆场	混合		2006	14,118	
23	812 堆场	混合		2006	13,691.44	
24	701 重箱堆场	混合		2006	11,232	
25	702 堆场	混合		2006	11,232	
26	801 堆场	混合		2006	5,616	
27	802 堆场	混合		2008	5,481	
28	801 仓库	钢混	一层	2009	11,822.00	
29	变电所	混合	两层	1994	744.91	
30	堆场	混合		2010	275,000.00	
31	仓库	钢架	一层	2010	5,184.00	
32	维修车间	钢架	一层	2010	892.80	
33	维修车间	钢架	一层	2010	2,217.60	
34	候工楼	砖混	二层	2010	656.35	
35	简易棚	钢架	一层	2010	840.00	
36	加油站	砖混	一层	2010	141.55	
37	值班室	砖混	一层	2010	169.14	
38	消防值班室	砖混	一层	2010	116.64	
39	消防车库	砖混	一层	2010	153.00	

二、地价影响因素分析

(一) 一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，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的地价产生主要影响的一般因素。

1、地理位置和行政区划

广西钦州港经济开发区位于我国南海的北部湾北部的钦州湾内，其背靠大西南，面向东南亚，地理位置十分优越。它是我国西南海岸上的天然深水良港，水域宽阔，风浪小，来沙量少，岸滩稳定，具有建设深水泊位的有利条件。

钦州港经济开发区处于广西南（宁）北（海）钦（州）防（城）沿海经济区的地理中心位置，距广西首府南宁仅 128 公里，东南距海南省海口市 149 海里，到越南海防港 163 海里，距香港 456 海里。大西南货物从钦州港进出，铁路运距比湛江港短约 145 公里（走黔贵线）、294 公里（走南昆线），比广州港短约 517 公里（走黔贵线）、667 公里（走南昆线），是我国大西南、湘西、鄂西地区通往东南亚最便捷的出海通道。

钦州港保税港区平均纵深约 2.5 公里，主要布局码头作业区、保税物流区、保税加工区和管理服务区 4 个功能区。深水岸线约 4.6 公里，规划建设集装箱泊位 10 个（8 个 10 万吨级和 2 个 5 万吨级），设计年吞能力 640 万 TEU（折合 6400 万吨）。

钦州保税港区的职能主要有以下几个方面：北部湾大西南对外开放的门户；泛北部湾地区重要的产业组织中心之一；国际物流中心的重要组成部分；国际航运中心的核心区；电气机械精密机械等产业为主的出口加工基地；西南地区的汽车进出口基地。主要发展国际中转、采购、配送、转口贸易和出口加工等业务。

钦州港已设定基准地价体系并定时更新，规范的土地管理将有利于土地市场的稳定发展。

2、自然条件

钦州港季风气候明显，年受台风影响次数为 2.4 次，每年 5-8 月，盛行偏南风，10 月-翌年 3 月盛行偏北风。降雨集中在夏季，6、7、8、9 的雨量占全年的 66.7%。钦州港终年不淤不冻。全年平均气温 21.9 度。为非正规全日潮一月内全日潮约为 19-25 天，其余为半日潮，浪差大、流速大、潮流具有往复流特征。

数据表明钦州港的气候条件较好，对土地的开发和利用无不利影响。

3、社会经济发展

2011年，是钦州港经济技术开发区发展历程中具有里程碑意义的一年。据统计，2011年上半年，开发区完成规模以上工业总产值342.8亿元，同比增长367%；财政总收入完成47.64亿元，同比增长522%；货物吞吐量完成2239.3万吨，同比增长58.2%，创下历史最高纪录；其中集装箱吞吐量16.11万标箱，同比增长47.7%。经济发展呈现三大亮点。

(1) 支柱产业规模进一步壮大，工业经济保持较快增长。上半年，开发区工业产值超亿元的企业12家，超10亿元的企业3家。其中，中石油千万吨炼油项目生产正常，加工原油465万吨，实现产值262.38亿元；东油沥青公司加工原油41万吨，实现产值24.07亿元；国投钦州电厂发电38.54亿度，实现产值14.53亿元，这三家企业累计完成产值300.98亿元，占开发区规模以上工业总产值的87.8%，上缴税收45亿元，占工业税收的94.46%。此外，上半年随着中粮油脂钦州项目的顺利竣工投产，进一步壮大了开发区支柱产业规模，投产工业企业达到25家，工业产值、工业税收分别比去年同期高325和686个百分点。

(2) 一批重大项目开竣工，增强经济发展后劲。面对去年经济运行历史性突破和开年以来的良好局面，开发区加大服务企业力度，通过调研走访企业，确保泰兴石化、玉柴溶剂油等一批工业项目年内建成投产，支柱产业规模不断壮大；开工建设中石油580万方原油储备库、中海洋沥青、中亚石化、嘉华钛白粉等一批重大产业项目开工建设，为开发区添加了新的投资增长点，进一步夯实发展后劲。

(3) 对外经济扭转不利局面，实现大幅增长。产业经济的良好发展态势，有效促使开发区外贸进出口强势反弹，开展外贸业务的企业由去年的13家增加到今年的21家。中石油投产及420万方原油储备罐成功注油，成为外贸进出口大幅增长的主因。上半年，钦州港外贸出口12362万美元，同比增长116.8%；进口85172万美元，同比增长206.7%。1-5月实际利用外资2965万美元。

钦州港经济的持续发展必定会促进当地土地市场的发展和利用。

4、交通状况

钦州港交通发达，集疏运条件良好。连接港口的南宁至防城、钦州至北海、黎塘至钦州、钦州至钦州港等 4 条铁路和南宁至钦州、钦州至防城、钦州至北海等多条高等级公路均已修通，是广西沿海名符其实的公路、铁路交通枢纽。此外，港区距北海机场、南宁机场均为 120 公里左右，航空港利用十分便利。

钦州港具交通便捷，对未来城市规划的形成及发展模式都将产生较远的影响，并促进土地的有效开发利用。

5、港口码头建设

1996 年 6 月，钦州港设立省级经济开发区。自此，钦州港进入了临海工业快速发展的轨道。

2010 年 11 月 11 日，国务院批准钦州港经济开发区升级为国家级经济技术开发区；同月 26 日国务院批准钦州港口岸扩大对外开放，同意钦州港口岸西港区和中港区 98 个码头泊位对外国籍船舶开放。这标志着钦州港经过十多年的开发建设，昂首迈入大港时代，在更大范围、更宽领域、更高层次上登上世界舞台。

近年来，为顺应北部湾经济区的迅猛发展态势，钦州市提出了“建大港、兴产业、造新城、强科教、惠民生”发展战略，全力把把钦州港打造成北部湾临海核心工业区，面向中国-东盟的区域性国际航运中心和物流中心。

从“发展通道经济”，到“建设临海工业城市”，再到建设大港口，短短十几年，钦州港从无到有，由小到大，由弱到强，成为全国地区性重要港口，并在中国沿海港口群中奠定了自己的地位，成为广西、大西南以及北部湾地区对外开放整体格局中的一颗璀璨明珠。

海岸线是国家宝贵的资源，港口码头在经济中发挥的日益重要桥头堡作用，同时也促进了所依附的土地价格的增值。

（二）区域因素

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区域位置、交通状况、基础设施状况、相关设施聚集程度、环境条

件等因素。本报告仅对估价对象土地价格产生影响的区域因素进行描述和分析。

待估宗地区域因素详见下表。

工业及仓储用地估价对象区域因素说明表

宗地编号	座落	证载用途	现状用途	设定使用权类型	区域因素（工业及仓储）					
					距县市中心距离(KM)	宗地自然条件	基础设施状况	交通条件	环境条件	工业区成熟度
宗地1	钦州港勒沟作业区	工作船基地	工作船基地	出让	距离钦州市港口区中心1.5公里	宗地平整程度较好，自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	宗地临近铁路专用线，对外道路状况及交通便捷度较好	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地2	钦州港勒沟作业区	工作船基地	工作船基地	出让	距离钦州市港口区中心1.5公里	宗地平整程度较好，自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	宗地临近铁路专用线，对外道路状况及交通便捷度较好	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地3	钦州港勒沟作业区	工作船基地	工作船基地	出让	距离钦州市港口区中心1.5公里	宗地平整程度较差，自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	宗地临近铁路专用线，对外道路状况及交通便捷度较好	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地4	钦州港勒沟作业区	万吨级通用泊位	万吨级通用泊位	出让	距离钦州市港口区中心1公里	宗地平整程度较好，自然条件较好	水、电、气及通讯等基础设施较完善	宗地临近铁路专用线，对外道路状况及交通便捷度较好	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地5	钦州港勒沟作业区	库场	库场	出让	距离钦州市港口区中心1公里	宗地平整程度较好，自然条件较好	水、电、气及通讯等基础设施较完善	宗地临近铁路专用线，对外道路状况及交通便捷度较好	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地6	钦州港勒沟作业区	万吨级散杂货码头	万吨级散杂货码头	出让	距离钦州市港口区中心1公里	宗地平整程度较好，自然条件较好	水、电、气及通讯等基础设施较完善	宗地临近铁路专用线，对外道路状况及交通便捷度较好	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地7	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	出让	距离钦州市港口区中心约10公里	宗地平整程度较好，自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	临近大榄坪2号公路和钦犀一级公路旁，对外交通较为便捷	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地8	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	出让	距离钦州市港口区中心10公里	宗地平整程度一般，自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	临近大榄坪2号公路和钦犀一级公路旁，对外交通较为便捷	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地9	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	出让	距离钦州市港口区中心10公里	宗地平整程度一般，自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	临近大榄坪2号公路和钦犀一级公路旁，对外交通较为便捷	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好
宗地10	钦州保税港区	港口码头用地	港口码头用地	出让	距离钦州市港口区中心10公里	宗地平整程度一般，自然条件一般	水、电、气及通讯等基础设施较完善	临近大榄坪2号公路和钦犀一级公路旁，对外交通较为便捷	宗地所在区域污染排放及治理状况一般，区域环境一般	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势较好

(三) 个别因素

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（面积、形状、规划土地用途、土地使用年限、地形地势）等，本报告仅对估价对象产生影响的个别因素进行描述和分析。

各待估宗地个别因素详见下表

宗地编号	宗地名称	座落	个别因素				
			宗地形状	宗地面积	街道条件	土地剩余使用年限	目前规划限制
宗地1	工作船基地用地	钦州港勒沟作业区	宗地呈多边形，形状较规则	宗地面积较大，对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道，交通系统及连续性较好	39.42	无
宗地2	工作船基地用地	钦州港勒沟作业区	宗地呈多边形，形状较规则	宗地面积较大，对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道，交通系统及连续性较好	39.42	无
宗地3	工作船基地用地	钦州港勒沟作业区	宗地呈多边形，形状较规则	宗地面积较大，对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道，交通系统及连续性较好	39.42	无
宗地4	万吨级通用泊位用地	钦州港勒沟作业区	宗地呈长方形，形状规则	宗地面积较大，对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道，交通系统及连续性较好	38.75	无
宗地5	库场用地	钦州港勒沟作业区	宗地呈长方形，形状规则	宗地面积较大，对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道，交通系统及连续性较好	36.63	无
宗地6	万吨级散杂货码头用地	钦州港勒沟作业区	宗地呈长方形，形状规则	宗地面积较大，对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道，交通系统及连续性较好	36.63	无
宗地7	港口码头用地	钦州保税港区	宗地呈矩形，形状规则	宗地面积较大，对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道，交通系统及连续性较好	44.67	无
宗地8	港口码头用地	钦州保税港区	宗地呈矩形，形状规则	宗地面积较大，对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道，交通系统及连续性较好	44.67	无
宗地9	港口码头用地	钦州保税港区	宗地呈矩形，形状规则	宗地面积较大，对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道，交通系统及连续性较好	50	无
宗地10	港口码头用地	钦州保税港区	宗地呈矩形，形状规则	宗地面积较大，对宗地利用没有影响	临近港口区内主干道，交通系统及连续性较好	50	无

第三部分 土地估价

一、估价原则

根据《城镇土地估价规程》的规定和估价对象的具体情况，在本报告评估过程中，我们遵循的主要原则有：

（一）合法性原则。合法性原则是指土地价格评估必须以拥有合法的土地使用权为前提，以及在城市规划规定的用途、容积率、覆盖率、建筑高度等限制范围内进行。

（二）预期收益原则。预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地价格受预期收益形成因素的变动所左右，通过分析土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响，准确地预测土地现在和未来能为权利人带来的利润总和即收益价格，从而确定土地价格。

（三）替代原则。替代原则是指土地估价应以相临地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。在完全的市场竞争中，土地的价格受其它具有相同使用价值的地块、有替代可能的地块之间相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。土地价格遵循替代规律，土地价格水平是由具有相同性质的替代性土地的价格所决定的。

（四）最有效利用原则。最有效利用原则是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。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，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益，所以，土地价格是以其效用最有效发挥为前提的，通过分析地产过去、现在以至将来的最佳利用方式，考虑预期收益和变动原则，确定土地价格。

（五）供需原则。供需原则是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。土地价格是由需求与供给的相互关系决定的，在我国，土地一级市场主要由国家控制，这一因素对土地价格具有至关重要的影响。

（六）报酬递增递减原则。报酬递增递减原则是指土地估价要考虑在技术条件下一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现递增到递减的特点。即土地纯收益在达到某一数值以后，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。因此，在土地估价时，应考虑土地收益的这一特点。

（七）贡献原则。贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以由对土地收益的贡献大小来决定。按照边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

（八）变动原则。变动原则是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。由于影响土地价格的因素经常处于变动之中，在土地估价时，必须分析和把握各因素及其相互之间的因果关系和变动规律，以便根据目前的地价水平对未来的土地价格变动作出准确预测，而且也要对所采用的地价资料根据变动原则修正到估价期日标准水平，才能准确合理地估价。

（九）多种方法结合原则。多种方法结合原则是指随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法（也称假设开发法）和基准地价系数修正法等。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此在进行土地地价评估时，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，以便相互验证，减少误差，确定出合理的价格。

（十）协调原则。协调原则是指土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围的环境，则土地的收益或效用能最大限度地发挥。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到待估宗地的收益和价格。

二、估价方法与估价过程

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法等，经过评估人员实地勘察、分析论证，估价对象在钦州市港区基准地价覆盖边缘区域内，而基准地价为区域平均价，较不适用边缘地价评估，故不采用基准地价系数修正法进行评估；估价对象为港区用地，区域内无类似港区用房的销售资料，不适宜采用剩余法进行评估；估价对象区域内无类似的港区用地租金资料，较难采用收益还原法进行评估；估价对象所在区域近年来类似用途的土地成交案例较多，可以采用市场比较法进行修正评估；待估宗地为工业用地，有可参考的征地成本资料和土地开发费用，故可采用成本逼近法进行评估。

故本次评估采用市场比较法和成本逼近法对估价对象地价进行测算比较，最后确定估价对象的最终评估价格。

（一）市场比较法

1、计算公式

市场比较法是以条件类似土地买卖实例与待估土地加以对照比较，并依据比较实例已知的价格，对其进行交易期日、情况、区域及个别因素的差别进行修正，从而得出待估土地价格在评估基准日时地价的一种估价方法。其基本公式为：

$$\text{估价对象地价} = \text{比较宗地地价} \times A \times B \times C \times D$$

式中，A=估价对象评估基准日地价指数/比较实例评估基准日地价指数

B=估价对象情况指数/比较实例区域因素条件指数

C=估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D=估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

在采用市场比较法测算中，考虑到本次评估的 10 宗地区域及个别因

素相近，故本次评估选取委估对象（宗地编号：宗地 1 号）作为测算对象，在测算出该宗土地在估价基准日的评估价格后，然后通过对其进行区域或个别因素等差异修正后得出其他 9 土地的评估结果。

（宗地编号：宗地 1 号）价格评估

2. 比较实例选择

通过调查分析，选择了近期发生交易的与待估宗地用途相同或相近、在同一供需圈的 3 个比较案例，各比较案例的具体情况如下：

实例 A：2010 年 10 月 20 日挂牌成交，宗地位于广西钦州保税港区东海路东面、港区二大街北面、大榄坪第八大街南面，编号为 B 号地块，土地使用年限为 50 年，面积 23050 平方米（34.57 亩），用途为仓储用地，开发程度为“五通”一平，容积率为 0.5-1.5，成交价格为 864.36 万元，成交单价为 375 元/平方米。

实例 B：2010 年 10 月 20 日挂牌成交，宗地位于广西钦州保税港区东海路东面、港区二大街北面、大榄坪第八大街南面，编号为 D 号地块，土地使用年限为 50 年，面积 20313 平方米（30.47 亩），用途为仓储用地，开发程度为“五通”一平，容积率为 0.5-1.5，成交价格为 761.75 万元，成交单价为 375 元/平方米。

实例 C：2011 年 11 月 25 日挂牌成交，位于钦州港进港公路西侧、嘉华置业用地东北侧，面积 25882.29 平方米（38.82 亩），土地使用年限 50 年，用途为仓储用地，开发程度为“五通”一平，容积率为 0.8-1.6，成交价格为 1220 万元，成交单价为 471 元/平方米。

3. 比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：

(1)交易期日：根据当地地价指数，确定交易期日修正系数。

(2)交易方式：主要指拍卖、招标、协议出让、转让、企业改制、抵押价格、司法处置等。

(3)土地使用年期：指待估宗地和比较案例的土地使用年期。

(4)区域因素：主要有道路级别、城市内部交通便捷度、聚集效益、工厂与原料地及市场配合、距火车站距离等。

(5)个别因素：主要指剩余使用年限、面积、宗地开发程度、宗地自然条件和目前规划限制等。

4. 比较因素条件说明

待估宗地与比较实例的比较因素条件详述见表 2-3-24。

表 2-3-24 比较因素条件表

待估宗地及实例 比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格			375	375	417
交易日期		2012. 1. 31	2010. 10. 20	2010. 10. 20	2011. 11. 25
交易情况		资产重组	挂牌	挂牌	挂牌
用地类型		工作船基地	仓储	仓储	仓储
剩余使用年限		39. 42 年	50 年	50 年	50 年
土地性质		出让	出让	出让	出让
影响 因素	距干道距离 m	< 10	< 10	< 10	< 10
	距火车站距离 m	< 1300	10000	10000	1300-2600
	距汽车站距离 m	>2200	10000	10000	>2200
	供排水状况	好	好	好	好
	供电状况	好	好	好	好
	环境污染情况	污染不明显	污染不明显	污染不明显	污染不明显
	地形地质情况	对建筑不限制	对建筑不限制	对建筑不限制	对建筑不限制
	洪涝危害程度	50 年一遇	50 年一遇	50 年一遇	50 年一遇
	规划前景	码头	仓储	仓储	仓储
	宗地形状面积	对设备安装 无限制	对设备安装 无限制	对设备安装 无限制	对设备安装 无限制
	周围用地类型	工业	工业	工业	工业

5. 编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

(1)本次评估基准日为 2012 年 1 月 31 日，交易案例 A、B 的交易日期为 2010 年 10 月 20 日，案例 C 的交易日期为 2011 年 11 月 25 日，据估价人员调查，2010 年至 2011 年当地工业用地地价上涨幅度不大，根据钦州港地价指数，则确定待估宗地、案例 A、B、C 交易情况修正系数为 100、98.5、98.5、100。

(2)待估宗地与交易案例交易情况均为市场正常情况，故不需进行用途修正，故确定待估宗地、案例 A、B、C 土地用途、交易情况修正系数均为 100。

(3)待估宗地与交易案例在用地类型上存在差异，待估宗地为工作船基地，属于码头用地，具有垄断经营性，交易案例为仓储用地，故确定待估宗地、案例 A、B、C 用地类型修正系数为 100、90、90、90。

(4)土地使用年期修正

由于委估宗地 1 号的土地剩余年限为 39.42 年，比较案例（宗地 1、2、3 号）的土地剩余年限为 50 年，土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 3.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 7% 计，则土地剩余年限修正系数为：

$$\text{土地使用年期修正} = [1 - 1 / (1 + 7\%)^{39.42}] / [1 - 1 / (1 + r)^{50}] = 0.9632$$

则以待估宗地为 100，案例 A、B、C 为 $1 / 0.9632 * 100 = 103.82$

(5)影响因素修正系数

A. 宗地临路条件（距干道距离）：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%，由于待估宗地临、案例 A、案例 B、案例 C 均临主干道，故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 分别对应的指数均为 100、100、100、100；

B. 距火车站距离：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%，由于待估宗地距火车分站约 1.3 公里，条件为优，交易案例 A、B 距离火车站均大于 10 公里，条件均为劣，案例 C 距离火车站在 1.3—2.6 公里，条件较优，确定故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数分别为 100、91、91、98；

C. 距汽车站距离：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%，由于待估宗地、交易案例 C 距汽车站均在 2.2 公里内，条件为优，案例 A、B 距离汽车站均大于 10 公里，条件均为劣，故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数分别为 100、92、92、100；

D. 供排水保证度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%，由于待估宗地、交易案例所处区域为钦州港工业开发区，供排水保证度一致，故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数均为 100；

E. 供电保证度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%，由于待估宗地、交易案例所处区域为钦州港工业开发区，供电保证度一致，故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数均为 100。

F. 环境污染情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%，由于待估宗地、交易案例所处区域为工业园区内，生产有一定废渣、废水污染，但环境污染不明显，故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数均为 100；

G. 地质地形情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%，由于待估宗地、交易案例所处区域为钦州港工业开发区，为山区地质状况与地基承载力较好，故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数均为 100；

H. 宗地自然条件（洪涝危害程度）：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%，由于待估宗地、交易案例所处区域为工业新开发区，自然条件均为较好，洪涝灾害 50 年一遇，故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数均为 100；

I. 规划前景：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%，由于待估宗地、交易案例所处区域为工业开发区，规划前景为码头、仓储，均属于工业性质，故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数均为 100；

J. 宗地形状面积：分为规模过小影响使用、规模较小对使用影响较大、规模适中利用无影响、规模较大较有利于利用、规模大利用五个等级，以待估宗地 100 为基数，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%，由于宗地面积、规模的大小影响土地开发利用的成本，待估宗地面积规模与交易案例面积规模相近。故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数均为 100；

K. 周围用地类型：由于待估宗地与交易案例所处工业区用地类型相同，故不需进行修正，故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的

指数均为 100;

根据上述因素比较, 编制比较因素条件指数表, 详见表 2-3-25。

表 2-3-25 因素比较条件指数表

待估宗地及实例 比较因素		估价对象	实例 1	实例 2	实例 3
交易价格			375	375	471
交易日期		100	98.5	98.5	100
交易情况		100	100	100	100
用地类型		100	90	90	90
剩余使用年限		100	103.8	103.8	103.8
土地性质		100	100	100	100
影响 因素	距干道距离 m	100	100	100	100
	距火车站距离 m	100	91	91	98
	距汽车站距离 m	100	92	92	100
	供排水状况	100	100	100	100
	供电状况	100	100	100	100
	环境污染情况	100	100	100	100
	地形地质情况	100	100	100	100
	洪涝危害程度	100	100	100	100
	规划前景	100	100	100	100
	宗地形状面积	100	100	100	100
周围用地类型		100	100	100	100

6. 因素修正

根据比较因素条件指数表, 编制因素比较修正系数表 2-3-26。

表 2-3-26 修正系数及比准价格计算表一

待估宗地及实例 比较因素		委估宗地 1 号	实例 1	实例 2	实例 3
交易价格		100	375	375	471
交易日期		100	100/98.5	100/98.5	100/100
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
用地类型		100	100/90	100/90	100/90
剩余使用年限		100	100/103.8	100/103.8	100/103.8
土地性质		100	100/100	100/100	100/100
影响 因素	距干道距离	100	100/100	100/100	100/100
	距火车站距离	100	100/91	100/91	100/98
	距汽车站距离	100	100/92	100/92	100/100
	供排水状况	100	100/100	100/100	100/100
	供电状况	100	100/100	100/100	100/100
	环境污染情况	100	100/100	100/100	100/100
	地形地质情况	100	100/100	100/100	100/100
洪涝危害程度		100	100/100	100/100	100/100

规划前景	100	100/100	100/100	100/100
宗地形状面积	100	100/100	100/100	100/100
周围用地类型	100	100/100	100/100	100/100
综合修正系数		1.30	1.30	1.09
比较对象修正后价格		487	487	514
估价对象比准价格 (取算术平均值)	496 (折合为 33.07 万元/亩)			

7. 实例修正后的地价计算

经过比较分析，本次先取三个比较案例区域因素和个别因素均较为接近，且测算出三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估结果，计算结果详见表 2-3-26。

(宗地编号：宗地 2、3、4、5、6、7、8、9、10 号) 价格修正

以上测算出了宗地 1 号的市场比较法评估价格，对于其他 9 宗土地，通过进行土地用途、交易情况、交易日期、土地剩余使用年限、区域及个别因素相互比较，可以得出其他 9 宗的市场比较法评估价格。

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：(1)交易期日，(2)交易方式，(3)土地使用年期，(4)影响因素。

由于宗地 1 号的土地用途、交易期日、交易方式与其他 9 宗待估土地一致，故不需进行修正；

土地剩余年限修正：

由于委估对象（宗地 2、3 号）、比较案例（宗地 1 号）的土地剩余年限均为 39.42 年，则不需要进行土地剩余年限修正。

由于委估对象（宗地 4 号）的土地剩余年限为 38.75 年，比较案例（宗地 1 号）的土地剩余年限为 39.42 年，则土地剩余年限修正系数为：

$$[1 - 1 / (1 + 7\%)^{38.75}] / [1 - 1 / (1 + 7\%)^{39.42}] = 0.9965$$

由于委估对象（宗地 5、6 号）的土地剩余年限为 36.63 年，比较案例（宗地 1 号）的土地剩余年限为 39.42 年，则土地剩余年限修正系数为：

$$[1 - 1 / (1 + 7\%)^{36.63}] / [1 - 1 / (1 + 7\%)^{39.42}] = 0.9845$$

由于委估对象（宗地 7、8、9 号）的土地剩余年限为 44.67 年，比较案例（宗地 1 号）的土地剩余年限为 39.42 年，则土地剩余年限修正系数为：

$$[1 - 1 / (1 + 7\%)^{44.67}] / [1 - 1 / (1 + 7\%)^{39.42}] = 1.0223$$

由于委估对象（宗地 10 号）的土地剩余年限为 50.75 年，根据《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》规定，出让工业用地最高使用年限为 50 年，本次根据法律法规设定委估对象的土地最高使用年限为 50 年，比较案例（宗地 1 号）的土地剩余年限为 39.42 年，则土地剩余年限修正系数为：

$$[1 - 1 / (1 + 7\%)^{50}] / [1 - 1 / (1 + 7\%)^{39.42}] = 1.0382$$

影响因素修正：

由于委估对象（宗地 2、3 号）、比较案例（宗地 1 号）所处同一区域，勒沟作业区，故不需对区域因素进行修正；而个别因素地质地形情况、宗地自然条件（洪涝危害程度）、宗地临路条件、供水保证度、供电保证率、宗地形状等相同，不需进行修正案，宗地 2、3 号的土地较比较案例面积规模相近，故不需进行个别因素修正。

由于委估对象（宗地 4 号）、比较案例（宗地 1 号）所处同一区域，勒沟作业区，故不需对区域因素进行修正；而个别因素地质地形情况、宗地自然条件（洪涝危害程度）、宗地临路条件、供水保证度、供电保证率、宗地形状等相同，不需进行修正案，宗地 4 号的土地较比较案例面积大，故需对面积修正，面积规模大则有利于土地利用，故确定修正系数为 2%。

由于委估对象（宗地 5、6 号）、比较案例（宗地 1 号）所处同一区域，勒沟作业区，故不需对区域因素进行修正；而个别因素地质地形情况、宗地自然条件（洪涝危害程度）、宗地临路条件、供水保证度、供电保证率、宗地形状等相同，宗地 5、6 号的土地与比较案例面积规模相近，故不需进行个别因素修正。

由于委估对象（宗地 7、8、9、10 号）位于钦州保税港区，比较案例（宗地 1 号）位于钦州港勒沟作业区，钦州保税港区属于工业开发新区，较勒沟作业区距离火车站、汽车站很远，便捷度不够，相关配套不够齐备，因此需对区域因素进行修正，根据钦州港区域因素的影响程度，确定修正系数分别为-10%、-10%、-10%、-9%；而个别因素地质地形情况、宗地自然条件（洪涝危害程度）、宗地临路条件、供水保证度、供电保证率、宗地形状等相同，宗地 7、8、9、10 号的土地较比较案例面积大，故需对面积修正，面积规模大则有利于土地利用，故确定修正系数为 2%。

根据各待估宗地与比较案例修正说明，确定各待估宗地市场比较法评估结果如下表表 2-3-27。

表 2-3-27 各待估宗地市场比较法计算过程一览表

宗地编号	标准宗地价格(元/m ²)	土地用途修正	交易日期修正	剩余年限修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格(元/m ²)	开发程度修正(元/m ²)	最终修正价格(元/m ²)
宗地 1 号	496	1.00	1.00	1.00	0.00%	0.00%	496	0.00	496
宗地 2 号	496	1.00	1.00	1.00	0.00%	0.00%	496	0.00	496
宗地 3 号	496	1.00	1.00	1.00	0.00%	0.00%	496	0.00	496
宗地 4 号	496	1.00	1.00	0.9965	0.00%	2%	504	0.00	504
宗地 5 号	496	1.00	1.00	0.9845	0.00%	0.00%	488	0.00	488
宗地 6 号	496	1.00	1.00	0.9845	0.00%	0.00%	488	0.00	488
宗地 7 号	496	1.00	1.00	1.0223	-10%	2%	465	0.00	465
宗地 8 号	496	1.00	1.00	1.0223	-10%	2%	465	0.00	465
宗地 9 号	496	1.00	1.00	1.0382	-10.5%	2%	470	0.00	470
宗地 10 号	496	1.00	1.00	1.0382	-10.5%	2%	470	0.00	470

注：表中开发程度修正主要是考虑本次委估宗地与比较案例的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，由于估价对象（宗地编号为宗地 2、3、4、5、6、7、8、9、10 号）与比较案（宗地编号为宗地 1 号）土地开发程度均为红线外“五通”，红线内“场地平整”。故不需进行修正。

（二）成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金确定土地价格的估价方法。则：

$$\begin{aligned} \text{土地价格} = & \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{相关税费} + \text{投资利息} \\ & + \text{投资利润} + \text{增值收益} \end{aligned}$$

1. 土地取得费及相关税费

(1) 土地取得费

土地取得费是指在待估宗地所在区域要取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。根据《中华人民共和国土地管理法》、《广西壮族自治区实施“中华人民共和国土地管理法”办法》征用土地的，按照被征用土地的原用途给予补偿。征用土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。

调查待估宗地位于钦州港工业区，根据周边农用土地的利用类型，判定待估宗地在征用时的土地类型为滩涂。根据财政部国家海洋局《关于加强海域使用金征收管理的通知》财综[2007]10号，钦州市钦南区建设填海造地用海的海域使用金征收标准是45万元/公顷。

土地取得费=45万元/公顷=45元/平方米

(2)相关税费

根据《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（广西壮族自治区人民政府令 第46号）的规定征用耕地的，要缴纳耕地占用税。根据《广西壮族自治区耕地开垦费征收使用办法》征用耕地要缴纳耕地开垦费。根据广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅“关于转发国家计委、财政部全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知”（桂价费字[2001]250号）和广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅“关于下达全区土地系统行政事业性收费项目和标准的通知”（桂价涉字[1994]210号）文，征用土地国土资源局要收以下费用：管理费、测绘费等。

(1) 征地管理费

根据广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅“关于转发国家计委、财政部全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知”（桂价费字[2001]250号）和广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区财政厅“关于下达全区土地系统行政事业性收费项目和标准的通知”（桂价涉字[1994]210号）文件规定“征地管理费按征地费总额的2.8%征收”。则：

宗地征地管理费=45×2.8%=1.26元/平方米

(2) 耕地占用税

①人均耕地不超过1亩的地区(以县级行政区域为单位，下同)，每平方米为10元至50元；

②人均耕地超过1亩但不超过2亩的地区，每平方米为8元至40元；

③人均耕地超过2亩但不超过3亩的地区，每平方米为6元至30元；

④人均耕地超过3亩的地区，每平方米为5元至25元。

由于本次委估宗海不涉及耕地，则本次评估确定耕地占用税为0。

(3) 征地劳务费

根据《广西壮族自治区物价局关于重新规范征地劳务收费有关问题的通知》(桂价费〔2010〕109号),文件规定“征地劳务费不再分为征用耕地和征用非耕地费,收费标准统一按每平方米3元收取”。则:

宗地征地劳务费=3元/平方米

(4) 权属调查地籍测绘费

根据广西壮族自治区物价局、财政厅《关于下达全区土地行政系统行政事业性收费项目和标准的通知》(桂价涉字[1994]210号)规定,权属调查地籍测绘费按征地面积0.25元/平方米计算。

(5) 耕地开垦费

由于本次委估宗海不涉及耕地,则本次评估确定耕地开垦费为0。

(6) 新增建设用地有偿使用费

新增建设用地有偿使用费为土地增值收益的一部分,但考虑到实际交纳过程中,需要在报批前先行支付,也涉及利息和利润的核算,因此单独放入税费进行统一计算。根据《新增建设用地土地有偿使用费征收标准及等别》,广西钦州市(钦北区、钦南区)位于十等,新增建设用地有偿使用费为28元/平方米。则:

新增建设用地有偿使用费=28元/平方米

小计:有关税费=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)

宗地税费=32.51元/平方米

2、土地开发费

土地开发费指要达到估价对象设定的开发程度所需投入的各项客观费用,包括宗地外的土地开发费和宗地内的土地开发费。

按照设定的宗地外五通、宗地内土地平整所形成的开发程度计算土地开发费。根据委托方提供的资料和评估人员实地勘查估算的开发量,参照广西区的建筑工程定额标准,确定开发费用如下表:

项目内容	标准(元/m ²)
道路	36
供水	12
排水	10
电力	13
电讯	9

土地平整（含吹填成本）	150
合计	230

则本次评估设定宗地开发费用为：

宗地土地开发费=230 元/平方米

4、投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，设定土地开发周期为 1 年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的一年期贷款利率 6.56% 计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times \text{开发周期} \times 6.56\% \\ &\quad + \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 6.56\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地投资利息} &= (45+32.51) \times 1 \times 6.56\% + 230 \times 1 \times 1/2 \times 6.56\% \\ &= 12.63 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

5、投资利润

调查该地区土地开发的投资回报情况，并结合本地区同类型用地的平均利润率，本次评估取宗地土地开发的年投资回报率为 15%，则：

投资利润 = (土地取得费 + 土地开发费 + 相关税费) × 开发周期 × 投资回报率

$$\text{宗地投资利润} = (45+230+32.51) \times 1 \times 15\% = 46.13 \text{ 元/平方米}$$

6、土地增值收益

根据对调查当地土地市场所得到的资料的分析，待估宗地开发程度为宗地外五通、宗地内土地平整，土地增值收益按成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的 35% 计。

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \\ &\quad \times 35\% \\ &= (45+32.51+230+12.63+46.13) \times 35\% \\ &= 128.19 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

7、无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 6 项相加之和即得土地使用权总价格。则：无限年期宗地土地使用权单价 ≈ 494.46 元/平方米

8、待估宗地设定年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：V_n ——待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）

V_N ——无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r ——土地还原率[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 3.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 7 % 计]

n ——待估宗地设定年期

无限期宗地 V _n (元/m ²)	委估宗地区 1、2、3 号			委估宗地 4 号			委估宗地 5、6 号			委估宗地 7、8 号			委估宗地 9、10 号		
	剩余使用年限	修正系数	宗地 V _n (元/m ²)	剩余使用年限	修正系数	宗地 V _n (元/m ²)	剩余使用年限	修正系数	宗地 V _n (元/m ²)	剩余使用年限	修正系数	宗地 V _n (元/m ²)	剩余使用年限	修正系数	宗地 V _n (元/m ²)
494.46	39.42年	0.9305	460.1	38.75年	0.9273	458.51	36.63年	0.9161	452.97	44.67年	0.9513	470.38	50年	0.9661	477.70

9、其他因素修正

因同一区域待估宗地的个别因素之间存在着差异，需要对以上的因素进行修正，修正系数参照基准地价系数修正法中个别因素修正系数确定。则：

影响因素	委估宗地区 1、2、3 号			委估宗地 4 号			委估宗地 5、6 号			委估宗地 7、8 号			委估宗地 9、10 号		
	条件说明	优劣度	修正系数 (%)	条件说明	优劣度	修正系数 (%)	条件说明	优劣度	修正系数 (%)	条件说明	优劣度	修正系数 (%)	条件说明	优劣度	修正系数 (%)
供排水状况	好	好	9.9	好	好	9.9	好	好	9.9	好	好	9.9	好	好	9.9
供电状况	好	好	9.9	好	好	9.9	好	好	9.9	好	好	9.9	较好	较好	7.9
环境污染情况	污染不明显	一般	0	污染不明显	一般	0	污染不明显	一般	0	污染不明显	一般	0	污染不明显	一般	0
地形地质情况	对建筑不限制	一般	0	对建筑不限制	一般	0	对建筑不限制	一般	0	对建筑不限制	一般	0	对建筑不限制	一般	0
洪涝危害程度	50年一遇	一般	0	50年一遇	一般	0	50年一遇	一般	0	50年一遇	一般	0	50年一遇	一般	0
规划前景	码头	一般	0	码头	一般	0	码头	一般	0	码头	一般	0	码头	一般	0
宗地形状面积	对设备安装无限制	一般	0	对设备安装无限制	一般	0	对设备安装无限制	一般	0	对设备安装无限制	一般	0	对设备安装无限制	一般	0
周围用地类型	工业	好	4.6	工业	好	4.6	工业	好	4.6	工业	好	4.6	工业	好	4.6
合计			24.4			24.4			24.4			24.4			22.4
宗地 V _n (元/m ²)	460.10			458.51			452.97			470.38			477.70		
估价结果取整(元/m ²)	572			570			563			585			585		

三、地价的确定

1、地价确定的方法

根据上述估价过程得出的市场比较法的估价结果与成本逼近法的估价结果有一定的差距，但差距较小。待估宗地所在区域有较多工业用地成交，能代表当地工业用地的价格水平，而成本逼近法是当地土地征收补偿成本，测算出来的结果也较符合当前的土地价格。根据估价人员对钦州港市地产市场行情的了解以及估价对象的实际状况，结合本次估价对象的特性，取市场比较法估价结果和成本逼近法估价结果的算术平均值为宗地最终估价结果。详见下表：

宗地编号	市场比较法		成本逼近法		最终估价结果单价取值（元/m ² ）取整	申报土地面积（m ² ）	最终估价结果总价取值（万元）	备注
	评估结果（元/m ² ）	权重	评估结果（元/m ² ）	权重				
宗地 1	496	40%	572	60%	542	39,689.47	2,151.17	
宗地 2	496	40%	572	60%	542	35,079.40	1,901.30	
宗地 3	496	40%	572	60%	542	32,194.98	1,744.97	
宗地 4	504	40%	570	60%	544	191,199.70	10,401.26	
宗地 5	488	40%	563	60%	533	24,485.89	1,305.10	
宗地 6	488	40%	563	60%	533	66,420.04	3,540.19	
宗地 7	465	40%	585	60%	537	213,151.70	11,446.25	
宗地 8	465	40%	585	60%	537	214,835.22	11,536.65	
宗地 9	470	40%	585	60%	539	315,081.86	16,982.91	
宗地 10	470	40%	585	60%	539	503,809.23	27,155.32	
合计						1,635,947.49	88,165.12	

2、估价结果

根据上述地价确定方法并取整，本次估价确定估价对象最终结果：

宗地编号	宗地名称	申报土地面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）	人民币大写
宗地 1	工作船基地用地	39,689.47	542	2,151.17	人民币贰仟壹佰伍拾壹万壹仟柒佰元整
宗地 2	工作船基地用地	35,079.40	542	1,901.30	人民币壹仟玖佰零壹万叁仟元整
宗地 3	工作船基地用地	32,194.98	542	1,744.97	人民币壹仟柒佰肆拾肆万玖仟柒佰元整
宗地 4	万吨级通用泊位用地	191,199.70	544	10,401.26	人民币壹亿零肆佰零壹万贰仟陆佰元整

宗地 5	库场用地	24,485.89	533	1,305.10	人民币壹仟叁佰零伍万壹仟元整
宗地 6	万吨级散杂货码头用地	66,420.04	533	3,540.19	人民币叁仟伍佰肆拾万壹仟玖佰元整
宗地 7	港口码头用地	213,151.70	537	11,446.25	人民币壹亿壹仟肆佰肆拾陆万贰仟伍佰元整
宗地 8	港口码头用地	214,835.22	537	11,536.65	人民币壹亿壹仟伍佰叁拾陆万陆仟伍佰元整
宗地 9	港口码头用地	315,081.86	539	16,982.91	人民币壹亿陆仟玖佰捌拾贰万玖仟壹佰元整
宗地 10	港口码头用地	503,809.23	539	27,155.32	人民币贰亿柒仟壹佰伍拾伍万叁仟贰佰元整
合计		1,635,947.49		88,165.12	人民币捌亿捌仟壹佰陆拾伍万壹仟贰佰元整

估价结果详见《土地估价结果一览表》。

第四部分 附件

- 一、《国有土地使用证》或土地产权证明材料（附宗地图）；
 - 二、他项权利查询证明；
 - 三、委托方、资产占有方营业执照；
 - 四、委估对象照片资料；
 - 五、委估对象位置示意图；
 - 六、估价机构营业执照；
 - 七、估价机构资质证书；
 - 八、土地评估中介机构2011年度年检合格证明；
 - 九、估价人员资格证书。
- （以上附件均为复印件）