

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防城港北部湾港务有限公司 25 宗土地面积合计为 4,249,097.061 平方米(约为 6373.64 亩) 国有土地使用权和 4 宗海域面积合计为 175151 平方米(约 17.5151 公顷) 的海域使用权价格评估(防城港市)

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]11053 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委托评估防城港北部湾港务有限公司位于防城港市港口区 25 宗国有土地使用权和 4 宗海域使用权资产重组价格评估。(防城港市)

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拟进行资产重组，为其资产重组提供土地、海域使用权价格参考。

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)	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	防港国用(2012)字第 0381 号	港口零号码头	工业用地	工业用地	29,839.92	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 2	防港国用(2012)第 0383 号	港口区防城港务集团码头第	工业用地	工业用地	78,465.17	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50

		一泊位							
宗地 3	防港国用(2012)第0382号	港口区防城港务集团码头第二泊位	工业用地	工业用地	72,441.75	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 4	防港国用(2012)第0380号	港口区防城港务集团码头第二与第三泊位之间	工业用地	工业用地	39,453.03	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 5	防港国用(2012)第0379号	港口区防城港务集团码头第三泊位	工业用地	工业用地	91,592.93	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 6	防港国用(2012)第0378号	港口区防城港务集团码头第四泊位	工业用地	工业用地	83,711.68	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 7	防港国用(2012)第0377号	港口区防城港务集团码头第五泊位	工业用地	工业用地	90,110.43	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 8	防港国用(2012)第0376号	港口区防城港务集团码头第六泊位	工业用地	工业用地	91,996.72	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 9	防港国用(2012)第0387号	港口区防城港务集团码头第七泊位	工业用地	工业用地	113,725.38	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 10	防港国用(2012)第0375号	港口区防城港务集团码头第八泊位	工业用地	工业用地	49,603.45	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 11	防港国用(2012)第0386号	港口区防城港务集团中级泊位	工业用地	工业用地	59,958.34	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 12	防港海域003号	中级泊位	工业用地	工业用地	80,089.791	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 13	防港国用(2012)第0388号	港口区港务集团9#泊位	港口码头	港口码头	118,205.50	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 14	防港国用(2012)第	港口港务集团	港口码头	港口码头	201,378.60	宗地外“五通”宗地内	出让	出让	50

	0389号	10#泊位				平整			
宗地15	防港国用(2012)第0390号	港口港务集团10号泊位南侧	港口码头	港口码头	1,083.00	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地16	防港国用(2012)第0319号	港口区11#泊位	港口码头	港口码头	248,000.28	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	39.16
宗地17	防港国用(2012)第0384号	市东部吹填区东湾大道西侧	港口码头	港口码头	239,233.77	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	39.11
宗地18	防港国用(2012)第0374号	防城港作业区	港口码头	港口码头	457,242.97	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	49.95
宗地19	防港国用(2012)第0373号	防城港作业区	港口码头	港口码头	473,827.12	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	49.95
宗地20	防港国用(2012)第0372号	防城港作业区	港口码头	港口码头	492,120.79	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	49.95
宗地21	防港国用(2012)第0371号	防城港作业区	港口码头	港口码头	494,632.36	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	49.95
宗地22	防港国用(2012)第0368号	防城港作业区	港口码头	港口码头	472,686.25	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	49.95
宗地23	防港国用(2012)第0370号	防城港东部吹填区	港口码头	港口码头	146,267.70	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	49.95
宗地24	防港国用(2012)第0369号	港口区富裕路西面	工业用地	工业用地	10,517.70	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地25	防港国用(2012)第0385号	港口区建港路兴达码头	工业用地	工业用地	12,912.43	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗海26	国海证104500007-2	防城港市友谊大道22号	港口用海	港口用海	36,815.00	宗地外“两通”宗地内现状			48
宗海27	国海证104500013-2	防城港市友谊大道22号	港口用海	港口用海	51,579.00	宗地外“两通”宗地内现状			48.13
宗海28	国海证104500014-2	防城港市友谊大道22号	港口用海	港口用海	47,795.00	宗地外“两通”宗地内现状			48.13
宗海29	国海证104500008-2号	防城港市友谊大道22号	非透水性构筑物、港池、透水性构筑物	港口用海	38,962.00	宗地外“两通”宗地内现状			48
合计					4,424,248.061				

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（海域）面积、权利状况等，于评估基准日二〇一二年一月三十一日现状利用条件下设定为国有出让的土地使用权和海域使用权资产重组价格。

七、估价结果


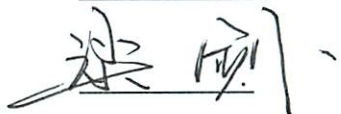
估价人员根据委托方指定的评估目的，遵循本报告中所述的估价原则，按照科学的评估程序，运用适当的评估方法，在现场勘察的基础上，认真的分析了调查搜集得到估价对象的有关资料，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等影响地价的因素，确定估价对象的估价结果：

编号	土地使用证号 (或权属证明)	申报面积 (m ²)	评估单 价(元 /m ²)	评估总价 (万元)	人民币大写
宗地 1	防港国用(2012)字第 0381 号	29,839.92	574	1,712.81	人民币壹仟柒佰壹拾贰万捌仟壹佰元整
宗地 2	防港国用(2012)第 0383 号	78,465.17	574	4,503.90	人民币肆仟伍佰零叁万玖仟元整
宗地 3	防港国用(2012)第 0382 号	72,441.75	574	4,158.15	人民币肆仟壹佰伍拾捌万壹仟伍佰元整
宗地 4	防港国用(2012)第 0380 号	39,453.03	574	2,264.60	人民币贰仟贰佰陆拾肆万陆仟元整
宗地 5	防港国用(2012)第 0379 号	91,592.93	574	5,257.43	人民币伍仟贰佰伍拾柒万肆仟叁佰元整
宗地 6	防港国用(2012)第 0378 号	83,711.68	574	4,805.05	人民币肆仟捌佰零伍万零伍佰元整
宗地 7	防港国用(2012)第 0377 号	90,110.43	574	5,172.34	人民币伍仟壹佰柒拾贰万叁仟肆佰元整
宗地 8	防港国用(2012)第 0376 号	91,996.72	574	5,280.61	人民币伍仟贰佰捌拾万零陆仟壹佰元整
宗地 9	防港国用(2012)第 0387 号	113,725.38	574	6,527.84	人民币陆仟伍佰贰拾柒万捌仟肆佰元整
宗地 10	防港国用(2012)第 0375 号	49,603.45	574	2,847.24	人民币贰仟捌佰肆拾柒万贰仟肆佰元整
宗地 11	防港国用(2012)第 0386 号	59,958.34	574	3,441.61	人民币叁仟肆佰肆拾壹万陆仟壹佰元整
宗地 12	防港海域 003 号	80,089.791	574	4,597.15	人民币肆仟伍佰玖拾柒万壹仟伍佰元整
宗地 13	防港国用(2012)第 0388 号	118,205.50	574	6,785.00	人民币陆仟柒佰捌拾伍万元整
宗地 14	防港国用(2012)第 0389 号	201,378.60	574	11,559.13	人民币壹亿壹仟伍佰伍拾玖万壹仟叁佰元整
宗地 15	防港国用(2012)第 0390 号	1,083.00	574	62.16	人民币陆拾贰万壹仟陆佰元整
宗地 16	防港国用(2012)第 0319 号	248,000.28	545	13,516.02	人民币壹亿叁仟伍佰壹拾陆万零贰佰元整
宗地 17	防港国用(2012)第 0384 号	239,233.77	545	13,038.24	人民币壹亿叁仟零叁拾捌万贰仟肆佰元整
宗地 18	防港国用(2012)第 0374 号	457,242.97	574	26,245.75	人民币贰亿陆仟贰佰肆拾伍万柒仟伍佰元整
宗地 19	防港国用(2012)第 0373 号	473,827.12	574	27,197.68	人民币贰亿柒仟壹佰玖拾柒万陆仟捌佰元整
宗地 20	防港国用(2012)第 0372 号	492,120.79	574	28,247.73	人民币贰亿捌仟贰佰肆拾柒万柒仟叁佰元整
宗地 21	防港国用(2012)第 0371 号	494,632.36	574	28,391.90	人民币贰亿捌仟叁佰玖拾壹万玖仟元整
宗地 22	防港国用(2012)第 0368 号	472,686.25	574	27,132.19	人民币贰亿柒仟壹佰叁拾贰万壹仟玖佰元整
宗地 23	防港国用(2012)第 0370 号	146,267.70	574	8,395.77	人民币捌仟叁佰玖拾伍万柒仟柒佰元整
宗地 24	防港国用(2012)第 0369 号	10,517.70	574	603.72	人民币陆佰零叁万柒仟贰佰元整

宗地 25	防港国用(2012)第 0385 号	12,912.43	574	741.17	人民币柒佰肆拾壹万壹仟柒佰元整
宗海 26	国海证 104500007-2	36,815.00	62	228.25	人民币贰佰贰拾捌万贰仟伍佰元整
宗海 27	国海证 104500013-2	51,579.00	62	319.79	人民币叁佰壹拾玖万柒仟玖佰元整
宗海 28	国海证 104500014-2	47,795.00	62	296.33	人民币贰佰玖拾陆万叁仟叁佰元整
宗海 29	国海证 104500008-2 号	38,962.00	62	241.56	人民币贰佰肆拾壹万伍仟陆佰元整
合计		4,424,248.061		243,571.12	人民币贰拾肆亿叁仟伍佰柒拾壹万壹仟贰佰元整

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	
梁 剑	2004450176	2006450015	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:



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



附

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]11053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	估价期日的登记用途	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)	申报面积(m ²)	单位面积价格 (元/m ²)	总地价(万元)
宗地1	防城港务集团有限公司	防港国用 (2012)字第 0381号	港口零号码头	工业用地	工业用地	宗地外“五通” 宗地内平整	宗地外“五通” 宗地内平整	50	29,839.92	574	1,712.81
宗地2	防城港务集团有限公司	防港国用 (2012)第0383 号	港口区防城港 务局码头第一 泊位	工业用地	工业用地	宗地外“五通” 宗地内平整	宗地外“五通” 宗地内平整	50	78,465.17	574	4,503.90
宗地3	防城港务集团有限公司	防港国用 (2012)第0382 号	港口区防城港 务局码头第二 泊位	工业用地	工业用地	宗地外“五通” 宗地内平整	宗地外“五通” 宗地内平整	50	72,441.75	574	4,158.15
宗地4	防城港务集团有限公司	防港国用 (2012)第0380 号	港口区港务局 码头第二与第 三泊位之间	工业用地	工业用地	宗地外“五通” 宗地内平整	宗地外“五通” 宗地内平整	50	39,453.03	574	2,264.60
宗地5	防城港务集团有限公司	防港国用 (2012)第0379 号	防城港务局第 三泊位	工业用地	工业用地	宗地外“五通” 宗地内平整	宗地外“五通” 宗地内平整	50	91,592.93	574	5,257.43
宗地6	防城港务集团有限公司	防港国用 (2012)第0378 号	港口区港务局 第四泊位	工业用地	工业用地	宗地外“五通” 宗地内平整	宗地外“五通” 宗地内平整	50	83,711.68	574	4,805.05
宗地7	防城港务集团有限公司	防港国用 (2012)第0377 号	港口区港务局 码头第五泊位	工业用地	工业用地	宗地外“五通” 宗地内平整	宗地外“五通” 宗地内平整	50	90,110.43	574	5,172.34
宗地8	防城港务集团有限公司	防港国用 (2012)第0376 号	港务局第六泊 位	工业用地	工业用地	宗地外“五通” 宗地内平整	宗地外“五通” 宗地内平整	50	91,996.72	574	5,280.61
宗地9	防城港务集团	防港国用	防城港务局第	工业用地	工业用地	宗地外“五通”	宗地外“五通”	50	113,725.38	574	6,527.84

	有限公司	(2012)第 0387号	七泊位			宗地内平整	宗地内平整				
宗地10	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第 0375号	防城港务局码头第八泊位	工业用地	工业用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	50	49,603.45	574	2,847.24
宗地11	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第 0386号	港口区港务局中级泊位	工业用地	工业用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	50	59,958.34	574	3,441.61
宗地12	防城港务集团有限公司	防港海域 003号	中级泊位	工业用地	工业用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	50	80,089.791	574	4,597.15
宗地13	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第 0388号	港口区港务集团9#泊位	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	50	118,205.50	574	6,785.00
宗地14	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第 0389号	港口港务集团10#泊位	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	50	201,378.60	574	11,559.13
宗地15	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第 0390号	港口港务集团10号泊位南侧	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	50	1,083.00	574	62.16
宗地16	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第 0319号	港口区11#泊位	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	39.16	248,000.28	545	13,516.02
宗地17	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第 0384号	港口区12#泊位	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	39.11	239,233.77	545	13,038.24
宗地18	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第 0374号	防城港作业区	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	49.95	457,242.97	574	26,245.75
宗地19	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第 0373号	防城港作业区	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	49.95	473,827.12	574	27,197.68



宗地20	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第0372号	防城港作业区	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	49.95	492,120.79	574	28,247.73
宗地21	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第0371号	防城港作业区	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	49.95	494,632.36	574	28,391.90
宗地22	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第0368号	防城港作业区	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	49.95	472,686.25	574	27,132.19
宗地23	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第0370号	港口区东部吹填区	港口码头用地	港口码头用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	49.95	146,267.70	574	8,395.77
宗地24	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第0369号	港口区富裕路西面	工业用地	工业用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	50	10,517.70	574	603.72
宗地25	防城港务集团有限公司	防港国用(2012)第0385号	港口区建港路兴达码头	工业用地	工业用地	宗地外“五通”宗地内平整	宗地外“五通”宗地内平整	50	12,912.43	574	741.17
宗海26	防城港务集团有限公司	国海证104500007-2	防城港市友谊大道22号	港口用海	港口用海		宗地外“两通”宗地内现状	48	36,815.00	62	228.25
宗海27	防城港务集团有限公司	国海证104500013-2	防城港市友谊大道22号	港口用海	港口用海		宗地外“两通”宗地内现状	48.13	51,579.00	62	319.79
宗海28	防城港务集团有限公司	国海证104500014-2	防城港市友谊大道22号	港口用海	港口用海		宗地外“两通”宗地内现状	48.13	47,795.00	62	296.33
宗海29	防城港务集团有限公司	国海证104500008-2	防城港市友谊大道22号	非透水性构筑物、港池、透水性构筑物	非透水性构筑物、港池、透水性构筑物		宗地外“两通”宗地内现状	48	38,962.00	62	241.56
合计									4,424,248.061		243,571.12

一、上述土地估价结果的限定条件

1.土地权利限制：未受限制。

2.基础设施条件：五通一平，宗地外“五通”通路、通电、供水、排水、通讯，及宗地内平整。



3.规划限制条件：土地规划为港口码头用地。

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. 资料来源说明

(1)土地权属、现状（或规划）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

(1)关于土地用途及使用年期的设定：土地用途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》记载的终止日期为准。

(2)关于海域用途及使用年期的设定：海域用途设定为港口用海，海域剩余使用年限根据《海域使用权书》记载的终止日期为准。

3.其它说明

(1)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。

(2)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。

(3)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核发的《国有土地使用证》、《海域使用权证书》或其他材料为准。

(4)本报告所评估的价格未考虑其抵押、担保、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。

(5)报告一式陆份，伍份提交委托方，一份留存评估公司。

(6)土地估价报告备查编号为广明冠估[2012]11053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

本次估价对象为位于防城港市 25 宗土地的土地使用权及 4 宗海域使用权，各待估宗地具体情况详见下表：

宗地编号	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)
宗地 1	防港国用 (2012)字第 0381 号	港口零号 码头	工业用地	工业用地	29,839.92	29,839.92
宗地 2	防港国用 (2012)第 0383 号	港口区防 城港务集 团码头第 一泊位	工业用地	工业用地	78,465.17	78,465.17
宗地 3	防港国用 (2012)第 0382 号	港口区防 城港务集 团码头第 二泊位	工业用地	工业用地	72,441.75	72,441.75
宗地 4	防港国用 (2012)第 0380 号	港口区防 城港务集 团码头第 二与第三 泊位之间	工业用地	工业用地	39,453.03	39,453.03
宗地 5	防港国用 (2012)第 0379 号	港口区防 城港务集 团码头第 三泊位	工业用地	工业用地	91,592.93	91,592.93
宗地 6	防港国用 (2012)第 0378 号	港口区防 城港务集 团码头第 四泊位	工业用地	工业用地	83,711.68	83,711.68
宗地 7	防港国用 (2012)第 0377 号	港口区防 城港务集 团码头第 五泊位	工业用地	工业用地	90,110.43	90,110.43
宗地 8	防港国用	港口区防	工业用地	工业用地	91,996.72	91,996.72

	(2012)第 0376 号	城港务集团码头第六泊位				
宗地 9	防港国用 (2012)第 0387 号	港口区防城港务集团码头第七泊位	工业用地	工业用地	113,725.38	113,725.38
宗地 10	防港国用 (2012)第 0375 号	港口区防城港务集团码头第八泊位	工业用地	工业用地	49,603.45	49,603.45
宗地 11	防港国用 (2012)第 0386 号	港口区防城港务集团中级泊位	工业用地	工业用地	59,958.34	59,958.34
宗地 12	防港海域 003 号	中级泊位	工业用地	工业用地	80,089.791	80,089.791
宗地 13	防港国用 (2012)第 0388 号	港口区港务集团 9# 泊位	港口码头	港口码头	118,205.50	118,205.50
宗地 14	防港国用 (2012)第 0389 号	港口港务集团 10# 泊位	港口码头	港口码头	201,378.60	201,378.60
宗地 15	防港国用 (2012)第 0390 号	港口港务集团 10 号泊位南侧	港口码头	港口码头	1,083.00	1,083.00
宗地 16	防港国用 (2012)第 0319 号	港口区 11# 泊位	11#号泊位	11#号泊位	248,000.28	248,000.28
宗地 17	防港国用 (2012)第 0384 号	市东部吹填区东湾大道西侧	12#号泊位	12#号泊位	239,233.77	239,233.77
宗地 18	防港国用 (2012)第 0374 号	防城港作业区	港口码头	港口码头	457,242.97	457,242.97
宗地 19	防港国用 (2012)第 0373 号	防城港作业区	港口码头	港口码头	473,827.12	473,827.12
宗地 20	防港国用 (2012)第 0372 号	防城港作业区	港口码头	港口码头	492,120.79	492,120.79
宗地 21	防港国用 (2012)第 0371 号	防城港作业区	港口码头	港口码头	494,632.36	494,632.36
宗地 22	防港国用 (2012)第 0368 号	防城港作业区	港口码头	港口码头	472,686.25	472,686.25
宗地 23	防港国用 (2012)第 0370 号	防城港东部吹填区	港口码头	港口码头	146,267.70	146,267.70
宗地 24	防港国用 (2012)第 0369 号	港口区富裕路西面	工业用地	工业用地	10,517.70	10,517.70

宗地 25	防港国用 (2012)第 0385 号	港口区建 港路兴达 码头	工业用地	工业用地	12,912.43	12,912.43
宗海 26	国海证 104500007-2	防城港市 友谊大道 22 号	港口用海	港口用海	36,815.00	36,815.00
宗海 27	国海证 104500013-2	防城港市 友谊大道 22 号	港口用海	港口用海	51,579.00	51,579.00
宗海 28	国海证 104500014-2	防城港市 友谊大道 22 号	港口用海	港口用海	47,795.00	47,795.00
宗海 29	国海证 104500008-2 号	防城港市 友谊大道 22 号	非透水性构 筑物、港池、 透水性构筑 物	非透水性构 筑物、港池、 透水性构筑 物	38,962.00	38,962.00
合计					4,424,248.061	4,424,248.061

三、估价对象概况

1. 土地（海域）登记状况

待估宗地（海域）的编号、宗地（海域）位置、面积、用途、地号、图号、等国有土地使用证土地登记状况详见表 1-2-1。

表 1-2-1 估价对象土地登记状况一览表

序号	土地使用证号 (或权属证明)	土地(海域) 使用者	座落	登记用途	使用权类型	申报面积	宗地四至
宗地 1	防港国用(2012) 字第 0381 号	防城港务集团 有限公司	港口零号 码头	工业 用地	出让	29,839.92	东: 进港大道; 南: 1# 泊位; 西: 西湾航道; 北: 西湾航道
宗地 2	防港国用(2012) 第 0383 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 一泊位	工业 用地	出让	78,465.17	东: 进港大道; 南: 2# 泊位; 西: 西湾航道; 北: 0#泊位
宗地 3	防港国用(2012) 第 0382 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 二泊位	工业 用地	出让	72,441.75	东: 进港大道; 南: 2# 泊位与 3#泊位之间码 头; 西: 西湾航道; 北: 1#泊位
宗地 4	防港国用(2012) 第 0380 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 二与第三 泊位之间	工业 用地	出让	39,453.03	东: 进港大道; 南: 3# 泊位; 西: 西湾航道; 北: 2#泊位
宗地 5	防港国用(2012) 第 0379 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 三泊位	工业 用地	出让	91,592.93	东: 进港大道; 南: 4# 泊位; 西: 西湾航道; 北: 2#泊位与 3#泊位 之间
宗地 6	防港国用(2012) 第 0378 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 四泊位	工业 用地	出让	83,711.68	东: 进港大道; 南: 5# 泊位; 西: 西湾航道; 北: 3#泊位

宗地 7	防港国用(2012)第 0377 号	防城港务集团有限公司	港口区防城港务集团码头第五泊位	工业用地	出让	90,110.43	东:进港大道;南:6#泊位;西:西湾航道;北:4#泊位
宗地 8	防港国用(2012)第 0376 号	防城港务集团有限公司	港口区防城港务集团码头第六泊位	工业用地	出让	91,996.72	东:进港大道;南:7#泊位;西:西湾航道;北:5#泊位
宗地 9	防港国用(2012)第 0387 号	防城港务集团有限公司	港口区防城港务集团码头第七泊位	工业用地	出让	113,725.38	东:插排尾居民区;南:8#泊位;西:西湾航道;北:6#泊位
宗地 10	防港国用(2012)第 0375 号	防城港务集团有限公司	港口区防城港务集团码头第八泊位	工业用地	出让	49,603.45	东:防城港粮食中转站;南:中级泊位北段;西:西湾航道;北:7#泊位
宗地 11	防港国用(2012)第 0386 号	防城港务集团有限公司	港口区防城港务集团中级泊位	工业用地	出让	59,958.34	东:防城港粮食中转站;南:中级泊位南段;西:西湾航道;北:8#泊位
宗地 12	防港海域 003 号	防城港务集团有限公司	中级泊位	工业用地	出让	80,089.791	东:防城港粮食中转站;南:9#泊位;西:西湾航道;北:中级泊位北段
宗地 13	防港国用(2012)第 0388 号	防城港务集团有限公司	港口区港务集团 9# 泊位	港口码头	出让	118,205.50	东:10号泊位;南:10号泊位;西:西湾航道;北:中级泊位
宗地 14	防港国用(2012)第 0389 号	防城港务集团有限公司	港口港务集团 10# 泊位	港口码头	出让	201,378.60	东:大海粮油;南:10号泊位皮带机;西:西湾航道;北:9号泊位
宗地 15	防港国用(2012)第 0390 号	防城港务集团有限公司	港口港务集团 10 号泊位南侧	港口码头	出让	1,083.00	东:大海粮油;南:11号泊位;西:西湾航道;北:10号泊位
宗地 16	防港国用(2012)第 0319 号	防城港务集团有限公司	港口区 11# 泊位	11#号泊位	出让	248,000.28	东:疏港大道;南:12号泊位;西:西湾航道;北:10号泊位南侧
宗地 17	防港国用(2012)第 0384 号	防城港务集团有限公司	市东部吹填区东湾大道西侧	12#号泊位	出让	239,233.77	东:疏港大道;南:13号泊位;西:西湾航道;北:11号泊位
宗地 18	防港国用(2012)第 0374 号	防城港务集团有限公司	防城港作业区	港口码头	出让	457,242.97	东:疏港大道;南:15号泊位;西:西湾航道;北:12号泊位
宗地 19	防港国用(2012)第 0373 号	防城港务集团有限公司	防城港作业区	港口码头	出让	473,827.12	东:疏港大道;南:18号泊位;西:西湾航道;北:14号泊位
宗地 20	防港国用(2012)第 0372 号	防城港务集团有限公司	防城港作业区	港口码头	出让	492,120.79	东:疏港大道;南:19号泊位;西:西湾航道;北:17号泊位
宗地 21	防港国用(2012)第 0371 号	防城港务集团有限公司	防城港作业区	港口码头	出让	494,632.36	东:疏港大道;南:21号泊位;西:西湾航道;北:18号泊位
宗地 22	防港国用(2012)第 0368 号	防城港务集团有限公司	防城港作业区	港口码头	出让	472,686.25	东:疏港大道;南:20号泊位;西:西湾航道;

							北: 西堤
宗地 23	防港国用(2012) 第 0370 号	防城港务集团 有限公司	防城港东 部吹填区	港口 码头	出让	146,267.70	东: 化工码头海堤; 南: 港区道路; 西: 港区用 地; 北: 天宝能源用地
宗地 24	防港国用(2012) 第 0369 号	防城港务集团 有限公司	港口区富 裕路西面	工业 用地	出让	10,517.70	东: 进港大道; 南: 港 口区建港路兴达码头 堆场; 西: 港口区建港 路兴达码头; 北: 西湾 航道
宗地 25	防港国用(2012) 第 0385 号	防城港务集团 有限公司	港口区建 港路兴达 码头	工业 用地	出让	12,912.43	东: 港口区富裕路西 面; 南: 建港路; 西: 西湾航道; 北: 西湾航 道
宗海 26	国海证 104500007-2	防城港务集团 有限公司	防城港市 友谊大道 22 号	港口 用海		36,815.00	
宗海 27	国海证 104500013-2	防城港务集团 有限公司	防城港市 友谊大道 22 号	港口 用海		51,579.00	
宗海 28	国海证 104500014-2	防城港务集团 有限公司	防城港市 友谊大道 22 号	港口 用海		47,795.00	
宗海 29	国海证 104500008-2 号	防城港务集团 有限公司	防城港市 友谊大道 22 号	非透水性 构筑物、 港池、透 水性构筑 物		38,962.00	
合计						4,424,248.061	

2. 土地（海域）权利状况

待估宗地的土地（海域）所有权属于国家所有，土地（海域）使用权为防城港北部湾港务有限公司合法取得。待估宗地（海域）来源合法，产权清楚。待估宗地（海域）的土地使用者，权属证号、他项权利等土地权利状况详见表 1-2-2。

表 1-2-2 估价对象土地权利状况一览表

编号	国有土地使用证权证号	土地使用者	证载用途	他项权利状况	备注
宗地 1	防港国用(2012)字第 0381 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 2	防港国用(2012)第 0383 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 3	防港国用(2012)第 0382 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 4	防港国用(2012)第 0380 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 5	防港国用(2012)第 0379 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 6	防港国用(2012)第 0378 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	

宗地 7	防港国用(2012)第 0377 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 8	防港国用(2012)第 0376 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 9	防港国用(2012)第 0387 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 10	防港国用(2012)第 0375 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 11	防港国用(2012)第 0386 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 12	防港海域 003 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 13	防港国用(2012)第 0388 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 14	防港国用(2012)第 0389 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 15	防港国用(2012)第 0390 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 16	防港国用(2012)第 0319 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 17	防港国用(2012)第 0384 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 18	防港国用(2012)第 0374 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 19	防港国用(2012)第 0373 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 20	防港国用(2012)第 0372 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 21	防港国用(2012)第 0371 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 22	防港国用(2012)第 0368 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 23	防港国用(2012)第 0370 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 24	防港国用(2012)第 0369 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 25	防港国用(2012)第 0385 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗海 26	国海证 104500007-2	防城港务集团有限公司	港口用海	无	
宗海 27	国海证 104500013-2	防城港务集团有限公司	港口用海	无	
宗海 28	国海证 104500014-2	防城港务集团有限公司	港口用海	无	
宗海 29	国海证 104500008-2 号	防城港务集团有限公司	非透水性构筑物、港口、透水性构筑物	无	

3. 土地（海域）利用状况

根据实地勘查及委托方提供的资料，委估海域为港口用海，主要用于轮船的停靠；各待估宗地内建筑物及构筑物状况详见表 1-2-3。

表 1-2-3 估价对象土地利用状况一览表

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	用途	建筑结构	层数
----	-------	-----------------------	----	------	----

1	堆场		堆场	混合	
2	1#变电站		厂房	混合	1
3	消防队办公室	100	厂房	混合	3
4	101#仓库值班室	99	厂房	混合	2
5	103场海关监管仓库	78	厂房	砼钢结构	1
6	防城港务局码头船舶大队综合楼	1335.8	办公	混合	3
7	防城港务局作业区二区101仓	6363	厂房	混合	1
8	市港口区望海路物资大仓库	2215.6	厂房	混合	2
9	北2#地磅		厂房	混合	1
10	港务局码头第二作业区工具室	261	厂房	钢筋砼	1
11	港务局作业区二区冲电值班室	102.41	厂房	混合	1
12	港务局作业区降压站	765.6	厂房	混合	1
13	市港口区望海路三栋	3090.4	宿舍	混合	7
14	2#变电站		厂房	混合	1
15	市港口区作业二区1号办公楼	728.84	办公	混合	2
16	码头第二作业区叉车车间	288	厂房	钢筋砼	1
17	作业区二区电焊车间	326.74	厂房	钢筋砼	1
18	码头作业区二区叉车修理车间	662.1	厂房	框架	1
19	301#仓库		厂房	钢结构	1
20	锅炉房3间		厂房	混合	1
21	港务局码头第三作业区调度楼	615	办公	混合	2
22	市港口码头第三作业区装载机房	272.9	厂房	钢筋砼	1
23	作业区三区修理车间	748.96	厂房	钢筋砼	1
24	港口码头候工饭堂	1935.4	食堂	混合	2
25	401#仓库办公室 1间		厂房	混合	2
26	402#仓库办公室 1间		厂房	混合	2
27	3#变电站		厂房	混合	1
28	市港口区望海路派出所办公楼	1568.64	办公	混合	5
29	码头作业区401仓库	9193	厂房	钢筋砼	1

30	码头作业区三区工具室 II 室	918.08	厂房	钢筋砼	1
31	市港口区望海路办公楼	2460.6	办公	混合	6
32	港务局码头第三作业区工具室值班室	98	厂房	混合	2
33	港口作业区 402 仓库	9193	厂房	框架	1
34	作业区物资公司南门加油站	415.82	厂房	混合	1
35	港务局作业区四区工具室	346.94	厂房	混合	1
36	作业区物资供应公司加油站	232.4	厂房	框架	1
37	作业区三区库场值班室	186.96	厂房	混合	2
38	作业区四区库场值班室	186.96	厂房	混合	2
39	港务局作业区物资公司南门油站仓	766.5	厂房	混合	2
40	作业三区第二工具室	1080.84	厂房	混合	1
41	防城港务局 501 号仓库	9193	厂房	框架	1
42	南二磅		厂房	混合	1
43	南区南修理间	89	厂房	混合	1
44	南区职工活动室	455	宿舍	混合	1
45	作业区变电站	391.83	厂房	混合	1
46	作业区 601 仓	8075.92	厂房	钢筋砼	1
47	作业区四区车队仓库	412	厂房	混合	1
48	作业区五区仓库	236.22	厂房	混合	1
49	作业区四区保卫室	166.86	厂房	混合	1
50	作业区四区办公综合楼	1897.12	办公	混合	2
51	5# 变电站	134	厂房	混合	1
52	磷矿仓库原云南磷矿公司	1133	厂房	砼钢结构	1
53	南区南道口值班室 (原云南磷矿公司)	20	厂房	混合	2
54	6 # 变电站	100	厂房	混合	1
55	中级泊位堆场		堆场	连锁块堆场	
56	中级泊位堆场		堆场	连锁块堆场	
57	901# 集装箱堆场	13489	堆场	混凝土堆场	
58	902# 集装箱堆场	13489	堆场	混凝土堆场	
59	903# 集装箱堆场	13489	堆场	混凝土堆场	
60	904# 集装箱堆场	13489	堆场	混凝土堆场	
61	集装箱堆场	62600	堆场	混凝土堆场	
62	皮带机地面	1082.67	皮带机	混凝土地面	

63	1101 堆场	23849	堆场	连锁块堆场	
64	1102 堆场	22392	堆场	连锁块堆场	
65	1103 堆场	22392	堆场	连锁块堆场	
66	1104 堆场	24964	堆场	连锁块堆场	
67	1105 堆场	24916	堆场	连锁块堆场	
68	1106 堆场	17006	堆场	连锁块堆场	
69	1107 堆场	3727	堆场	连锁块堆场	
70	1108 堆场	7822	堆场	连锁块堆场	
71	1109 堆场	13213	堆场	连锁块堆场	
72	1110 堆场	30772	堆场	连锁块堆场	
73	1201 堆场	38965	堆场	连锁块堆场	
74	1202 堆场	38302	堆场	连锁块堆场	
75	1203 堆场	22148	堆场	连锁块堆场	
76	1204 堆场	31608	堆场	连锁块堆场	
77	1301 堆场	35998	堆场	连锁块堆场	
78	1302 堆场	21973	堆场	连锁块堆场	
79	1303 堆场	39494	堆场	连锁块堆场	
80	1304 堆场	18506	堆场	连锁块堆场	
81	1305 堆场	30694	堆场	连锁块堆场	
82	1306 堆场	17004	堆场	连锁块堆场	
83	1401 堆场	16458	堆场	连锁块堆场	
84	1402 堆场	16458	堆场	连锁块堆场	
85	1403 堆场	16458	堆场	连锁块堆场	
86	1404 堆场	9745	堆场	连锁块堆场	
87	集装箱堆场	10077	堆场	连锁块堆场	
88	2#变电站	38	变电站	砖混结构	一层
89	装箱楼	42	厂房	砖混结构	一层
90	散装化肥仓库	28030	仓库	钢结构顶棚仓库	
91	磷肥仓库	14660	仓库	钢结构顶棚仓库	
92	1501 堆场	22108	堆场	连锁块堆场	
93	1502 堆场	22632	堆场	连锁块堆场	
94	1503 堆场	22614	堆场	连锁块堆场	
95	1504 堆场	23204	堆场	连锁块堆场	
96	13#变电站	376		砖混结构	一层
97	1601 堆场	30047	堆场	连锁块堆场	
98	1602 堆场	27004	堆场	连锁块堆场	
99	1603 堆场	15852	堆场	连锁块堆场	
100	1701 堆场	14882	堆场	连锁块堆场	
101	1702 堆场	13493	堆场	连锁块堆场	

102	1703 堆场	23062	堆场	连锁块堆场	
103	1704 堆场	14059	堆场	连锁块堆场	
104	1801 堆场	98263.1	堆场	连锁块堆场	
105	1802 堆场	72688	堆场	连锁块堆场	
106	19 泊位堆场	186618	堆场	连锁块堆场	
107	20 泊位堆场	184021	堆场	连锁块堆场	
108	21 泊位堆场	184021	堆场	连锁块堆场	
109	22 泊位堆场	244516	堆场	连锁块堆场	
110	办公室	62	办公室	混合	
111	化工码头值班室	56	值班室	混合	
112	控制室	134	控制室	混合	
113	7#墩变电所	93	变电所	混合	
114	码头堆场		堆场	连锁块堆场	
115	码头堆场		堆场	连锁块堆场	

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

防城港市是1993年5月23日经国务院批准设立的地级沿海开放城市，位于中国大陆海岸线的最西南端，南涉北部湾，西南与越南交界。全市海岸线584公里，陆地边境线230多公里。现辖港口区、防城区、上思县和东兴市（县级市），面积6181平方公里，总人口80万，居住着汉、壮、瑶、京等21个民族。全市旅居海外华侨华人（包括港澳台胞）33.6万人，为广西第二大侨乡。高速公路直达港口，铁路与全国联网，是西南出海大通道的主门户和我国通往越南及东南亚的陆上便捷通道。拥有防城港、东兴、江山、企沙等4个国家一类口岸。防城港是广西第一大港华南第三大港，全国20个枢纽港之一，全国四大水泥出口基地和十大接粮口岸之一。

防城港市已设定基准地价体系，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

防城港市地处北回归线以南，属南亚热带湿热季风气候区，日照充足，雨量充沛，平均降雨量为 2600 毫米，年平均气温在 22℃左右。防城港市物产丰富，尤其是海洋和森林资源极其丰富，近海域计有海鱼 500 多种，虾类 200 多种，其他贝类、藻类不计其数。森林覆盖率 55.9%，被誉为茶族皇后的国家一级保护珍稀树种金花茶在防城港市有大面积分布，是全国最大的金花茶基地；盛产玉桂、八角，是全国三大香料基地之一。

数据表明防城港市的气候条件较好，地质条件一般，对土地的开发和利用无不利影响。

（3）社会经济发展

2011 年以来，防城港市以“项目建设提速年”、“开放突破年”、“全民创业年”、“民生改善年”为主题，以“建特区、上产业、造新城、强大港、统城乡、旺旅游、兴文化、促民生”为主攻方向，全力推进钢铁、核电、铜镍三大“天字号工程”和东兴国家重点开发开放试验区建设，大力实施产业、城建“双百工程”，全市经济运行呈现较好发展态势，各项社会事业加快发展，人民生活水平不断提高。

全市生产总值突破 400 亿元，达 418 亿元，增长 16%，高于全区 3 个百分点；财政收入突破 40 亿元，达 44.35 亿元，增长 26.3%；全社会固定资产投资 490 亿元，增长 31.5%。多项指标总量或增幅排全区前列，其中：港口货物吞吐量 9024 万吨，海关税收超过 120 亿元，农民人均纯收入 6500 元，工业经济效益综合指数达 590%，均排全区首位；外贸进出口总额、边贸成交额分别达 40.5 亿美元、24.5 亿美元，排全区第二；生产总值、财政收入增幅排全区第三。据中国社科院 2011 年发布的《中国城市竞争力蓝皮书》，防城港市综合增长竞争力在全国 294 个地级以上城市中排名第七。

实施“项目建设提速年”，狠抓产业百项工程和重点基础设施建设，152 个项目共完成投资 173 亿元，同比增长 30%。三大项目加快推进，核电项目一期全面建设，完成投资 50 亿元，以自主创新技术创建国际安全

施工标杆；镍铜项目一期完成投资 20 亿元，40 万吨铜冶炼项目通过环评，铜冶炼主厂房全面施工；钢铁项目完成投资 8.7 亿元，建成职工休疗养中心，厂区道路、专用码头等配套工程加快推进。钦崇高速公路上思段进入路面施工阶段，南防高铁防城港段基本完成路基工程，防城至东兴高速公路、玉罗岭至李子潭一级公路、贵台至防城二级公路等一批重大交通基础设施全线施工。

实施“开放突破年”，开放合作开创新局面。着力推进东兴试验区建设，试验区管委会筹备组挂牌成立并入驻京岛办公；市主要领导多次率队进京赴邕专题汇报，争取国家部委和自治区的支持；试验区实施方案已上报国家发改委，发展规划、体制机制和政策创新研究课题通过专家评审；先行先试，扎实推进三大启动项目，北仑河国际商贸城动工建设，东兴-芒街跨境经济合作区已确定重点建设项目，金滩国际旅游岛项目前期工作加快。东兴口岸改造二期工程快速推进，防城港、江山、企沙等口岸联检大楼加快建设。对外交流与合作成效显著，与越南下龙市签订友好合作备忘录，与意大利热那亚市、波兰热舒夫市签署缔结国际友城意向书，成功举办防城港市首届国际文化交流活动；参加中国-东盟博览会、中国-东盟物流合作论坛等会展活动，签约项目投资额创历史新高；在东盟各国设立办事机构和投资办厂企业数量居全区第一；全市引进区外境内资金 266.4 亿元，增长 115%，实际利用外资 1.95 亿美元，增长 30.8%。

实施“以港立市”战略，加快建设现代化枢纽大港。加强港航基础设施建设，完成投资 20.4 亿元，18~22 号泊位投入试运营，403~407 号泊位完成码头水工工程，20 万吨级进港航道通过交工验收，云约江南港区前期工作加快推进。成功拓展国际煤炭中转业务，加快打造华南煤炭储备配送中心。成功开通广西首条直航东非的集装箱航线，开辟汽车整车集装箱出口业务。防城港完成货物吞吐量 6168 万吨，中小港完成货物吞吐量 2856 万吨。新增航运企业 6 家、船舶 48 艘、运力 14.2 万吨。

实施“全民创业年”，开展就业培训 9200 人次，实现农村劳动力转移就业 2.1 万人，城镇新增就业 2.3 万人，城镇登记失业率 2.03%。积极

破解创业资金瓶颈，发展小额贷款公司 14 家，实施青年和妇女创业小额贷款项目，发放创业贷款达 7900 多万元。新增私营企业 1158 户、注册资金 12.7 亿元，均比上年增长一倍以上；新发展个体工商户 1 万多户。开展全市十强私营企业和十强个体户评选表彰活动。出台扶持政策，实施微型企业发展试点，新注册微企 200 户。民间投资 242.5 亿元，增长 36.6%，占全市全社会固定资产投资的 49.5%，成为投资增长的主要力量。

（4）交通状况

防城港的铁路运输占广西沿海地区运输市场总额的 80%以上，大西南的铁矿、硫磺、钢铁、水泥等大宗货物由此进出口；公路交通网络干支相连、四通八达，南防高速公路直达防城港。全市共有公路 117 条，里程 1526 公里，其中高速公路 44.2 公里，一、二级公路 136 公里，全市已实现了乡乡通公路。

防城港市交通便捷，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）城市建设和发展规划

以“四沿线、四片区、两景观、两改造”为重点，实施城建百项工程 361 项，完成投资 261 亿元，城市功能逐步完善，全海景生态海湾城市初具规模。全面推进城市路网建设，城市中心区、桃花湾北部片区、城南新区路网工程及北部湾大道、西湾环海大道、东湾大道等城市干道建设加快。西湾海域环境整治一期工程加快推进。桃花湾体育馆、桃花湖公园一期、市青少年活动中心竣工使用，白鹭公园基本建成。市博物馆、科技图书馆、文化艺术中心完成主体工程。北部湾财经中心、钦防高速防城港收费站及管理区改建等项目开工建设。

房地产开发投资和商品房销售面积总量均排全区第五，增幅分别位居全区第二、第一。实施城乡风貌改造和村镇规划集中行动，编制完成 8 个乡镇总体规划方案和 197 个村庄规划。

加快园区基础设施建设，企沙工业区自来水厂、220 千伏中路变电站和潭松变电站，大西南临港工业园榕木江大道、污水处理厂等项目加快推

进。加快打造千百亿元产业园区，园区集聚效应明显，六大园区规上工业产值达 530 亿元，占全市 84%。大西南临港工业园入园项目 91 个，园区产值突破 190 亿元。东湾物流加工产业园发展步伐加快，枫叶粮油及大海粮油、嘉里粮油、惠禹饲料蛋白增资扩建等项目建成投产，园区产值突破 210 亿元。产值超亿元企业达 93 家，比上年增加 16 家，总数居沿海三市之首。

2011，调控仍是楼市的主流话题，房地产新政可谓“络绎不绝”。在调控政策日趋严厉、调控措施落实到位的整体背景下，防城港市房地产市场仍保持了较好的发展态势。受全国一二线城市成交量及房价逐步下跌的影响，2011 全年防城港市商品房销量受到“连累”；但从总体态势来看，防城港市商品房的成交价格稳中有增，涨幅变化不大，没有像全国一二线的大中城市那样大跌或是大涨。

防城港市 1 至 12 月商品房销售基本情况大致如下：2011 年 1-12 月防城港市商品房销售累计约为 2090404 平方米，同比增长 31.36%，合计 16404 套，同比增长 54.14%。总均价约为 3294 元/平方米（涵盖东兴市、防城区、港口区三个区域，排除别墅、单位集资房、商铺等成交价格算），同比上涨约 436 元/平方米，最低均价约为 2962 元/平方米，最高均价约为 3500 元/平方米。

（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。

表 1-2-4 区域因素说明表

编号	座落	证载用途	现状用途	设定使用权类型	距县市中心距离 (KM)	交通条件	环境条件	工业区成熟度
宗地 1	港口零号码头	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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	港口区防城港务集团码头第一泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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	港口区防城港务集团码头第二泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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	港口区防城港务集团码头第二与第三泊位之间	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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	港口区防城港务集团码头第三泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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	港口区防城港务集团码头第四泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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	港口区防城港务集团码头第五泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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 8	港口区防城港务集团码头第六泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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 9	港口区防城港务集团码头第七泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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 10	港口区防城港务集团码头第八泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2.5 公里	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 11	港口区防城港务集团中级泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2.5 公里	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 12	中级泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2.5 公里	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 13	港口区港务集团 9# 泊位	港口码头	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 3 公里	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	相关产业配套、聚集度及工业区未来发展趋势

							环境一般	较好
宗地 14	港口港务 集团10# 泊位	港口 码头	港口码头 用地	出让	距离防城 港市港口 区中心3公 里	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 15	港口港务 集团10号 泊位南侧	港口 码头	港口码头 用地	出让	距离防城 港市港口 区中心3公 里	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 16	港口区 11#泊位	港口 码头	港口码头 用地	出让	距离防城 港市港口 区中心3公 里	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 17	市东部吹 填区东湾 大道西侧	港口 码头	港口码头 用地	出让	距离防城 港市港口 区中心3公 里	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 18	防城港作 业区	港口 码头	港口码头 用地	出让	距离防城 港市港口 区中心3公 里	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 19	防城港作 业区	港口 码头	港口码头 用地	出让	距离防城 港市港口 区中心3公 里	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 20	防城港作 业区	港口 码头	港口码头 用地	出让	距离防城 港市港口 区中心3公 里	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 21	防城港作 业区	港口 码头	港口码头 用地	出让	距离防城 港市港口 区中心3公 里	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 22	防城港作 业区	港口 码头	港口码头 用地	出让	距离防城 港市港口 区中心3.5 公里	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 23	防城港东 部吹填区	港口 码头	港口码头 用地	出让	距离防城 港市港口 区中心3.5 公里	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 24	港口区富 裕路西面	工业 用地	港口码头 用地	出让	距离防城 港市港口 区中心2公 里	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 25	港口区建港路兴达码头	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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
宗海 26	防城港市友谊大道 22 号	港口用海	港口用海		距离防城港市港口区中心 3 公里			
宗海 27	防城港市友谊大道 22 号	港口用海	港口用海		距离防城港市港口区中心 3 公里			
宗海 28	防城港市友谊大道 22 号	港口用海	港口用海		距离防城港市港口区中心 3 公里			
宗海 29	防城港市友谊大道 22 号	非透水性构筑物、港口、透水性构筑物	非透水性构筑物、港口、透水性构筑物		距离防城港市港口区中心 3 公里			

(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。

表 1-2-5 估价对象个别因素说明表

编号	座落	个别因素				
		宗地形状	宗地面积	街道条件	环境条件	规划限制
宗地 1	港口零号码头	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	临近港口内主干道,系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好,地形及地质均较好,环境较好	工业用地
宗地 2	港口区防城港务集团码头第一泊位	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	临近港口内主干道,系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好,地形及地质均较好,环境较好	工业用地
宗地 3	港口区防城港务集团码头第二泊位	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	临近港口内主干道,系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好,地形及地质均较好,环境较好	工业用地
宗地 4	港口区防城港务集团码头第二与第三泊位之间	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	临近港口内主干道,系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好,地形及地质均较好,环境较好	工业用地
宗地 5	港口区防城港务集团码头第三泊位	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	临近港口内主干道,系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好,地形及地质均较好,环境较好	工业用地

宗地 6	港口区防城港务集团码头第四泊位	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗地 7	港口区防城港务集团码头第五泊位	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗地 8	港口区防城港务集团码头第六泊位	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗地 9	港口区防城港务集团码头第七泊位	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗地 10	港口区防城港务集团码头第八泊位	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗地 11	港口区防城港务集团中级泊位	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗地 12	中级泊位	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗地 13	港口区港务集团 9#泊位	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 14	港口港务集团 10#泊位	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 15	港口港务集团 10 号泊位南侧	宗地呈长方形, 形状规则	宗地面积一般, 对宗地利用没有影响	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 16	港口区 11#泊位	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 17	市东部吹填区东湾大道西侧	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 18	防城港作业区	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 19	防城港作业区	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 20	防城港作业区	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 21	防城港作业区	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头

宗地 22	防城港作业区	宗地呈多 方形, 形状 较规则	宗地面积较 大, 对宗地利 用没有影响	临近港口内主 干道, 系统及连 续性较好	宗地日照、通风状况较 好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 23	防城港东部吹 填区	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	临近港口内主 干道, 系统及连 续性较好	宗地日照、通风状况较 好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 24	港口区富裕路 西面	宗地呈多 边形, 形状 较规则	宗地面积一 般, 对宗地利 用没有影响	临近港口内主 干道, 系统及连 续性较好	宗地日照、通风状况较 好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗地 25	港口区建港路 兴达码头	宗地呈多 边形, 形状 较规则	宗地面积一 般, 对宗地利 用没有影响	临近港口内主 干道, 系统及连 续性较好	宗地日照、通风状况较 好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗海 26	防城港市友谊 大道 22 号					港口用海
宗海 27	防城港市友谊 大道 22 号					港口用海
宗海 28	防城港市友谊 大道 22 号					港口用海
宗海 29	防城港市友谊 大道 22 号					港口用海

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)委托方《企业法人营业执照》、《海域使用权证书》等资料;

(2)《国有土地使用证》;

(3)其他资料等。

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：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。本次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、剩余法（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；待估宗地为港口码头用地，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。

海域估价：海域使用权类型为新型的用地类型，没有专门的估价规程指导评估，因此参照土地评估的相关理论进行评估，根据《城镇土地估价规程》，通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法(假设开发法)、基准地价系数修正法等；估价对象为海域用地类型，目前区域内海域成交案例较少，无法采用市场比较法评估；目前无法收集到海域出租租金情况，无法采用收益还原法进行评估；估价对象用途为港口用海，无法采用假设开发进行评估；目前北海市海域用地没有基准地价，无法采用基准地价系数修正法进行评估；港口码头用地现已由码头用海开发形成了陆域，用作码头使用，并取得了《国有土地使用证》。估价人员结合委估宗海利用现状及自身特点，确定采用成本法进行估算。

待估宗地（海域）所采用的估价方法

宗地编号	方法一	方法二
宗地 1	市场比较法	成本逼近法
宗地 2	市场比较法	成本逼近法
宗地 3	市场比较法	成本逼近法
宗地 4	市场比较法	成本逼近法
宗地 5	市场比较法	成本逼近法
宗地 6	市场比较法	成本逼近法
宗地 7	市场比较法	成本逼近法
宗地 8	市场比较法	成本逼近法
宗地 9	市场比较法	成本逼近法
宗地 10	市场比较法	成本逼近法
宗地 11	市场比较法	成本逼近法
宗地 12	市场比较法	成本逼近法
宗地 13	市场比较法	成本逼近法
宗地 14	市场比较法	成本逼近法
宗地 15	市场比较法	成本逼近法
宗地 16	市场比较法	成本逼近法
宗地 17	市场比较法	成本逼近法
宗地 18	市场比较法	成本逼近法
宗地 19	市场比较法	成本逼近法
宗地 20	市场比较法	成本逼近法
宗地 21	市场比较法	成本逼近法

宗地 22	市场比较法	成本逼近法
宗地 23	市场比较法	成本逼近法
宗地 24	市场比较法	成本逼近法
宗地 25	市场比较法	成本逼近法
宗海 26	成本逼近法	
宗海 27	成本逼近法	
宗海 28	成本逼近法	
宗海 29	成本逼近法	

(三) 估价结果

各待估宗地（海域）的最终结果可参见表 2-3-1。

表2-3-2 待估宗地（海域）估价结果确定表

编号	市场比较法估价结果		成本法估价结果		最终估价结果单价取整（元/m ² ）	申报面积（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	579	70%	565	30%	574	29,839.92	1,712.81	综合考虑市场比较法和成本法的特点，我们认为市场比较法更接近于市场价格，因此采用加权平均法取值，对市场比较法取权重为 70%，对成本法取权重为 30%。
宗地 2	579	70%	565	30%	574	78,465.17	4,503.90	
宗地 3	579	70%	565	30%	574	72,441.75	4,158.15	
宗地 4	579	70%	565	30%	574	39,453.03	2,264.60	
宗地 5	579	70%	565	30%	574	91,592.93	5,257.43	
宗地 6	579	70%	565	30%	574	83,711.68	4,805.05	
宗地 7	579	70%	565	30%	574	90,110.43	5,172.34	
宗地 8	579	70%	565	30%	574	91,996.72	5,280.61	
宗地 9	579	70%	565	30%	574	113,725.38	6,527.84	
宗地 10	579	70%	565	30%	574	49,603.45	2,847.24	
宗地 11	579	70%	565	30%	574	59,958.34	3,441.61	
宗地 12	579	70%	565	30%	574	80,089.791	4,597.15	
宗地 13	579	70%	565	30%	574	118,205.50	6,785.00	
宗地 14	579	70%	565	30%	574	201,378.60	11,559.13	
宗地 15	579	70%	565	30%	574	1,083.00	62.16	
宗地 16	550	70%	536	30%	545	248,000.28	13,516.02	
宗地 17	550	70%	536	30%	545	239,233.77	13,038.24	
宗地 18	579	70%	565	30%	574	457,242.97	26,245.75	
宗地 19	579	70%	565	30%	574	473,827.12	27,197.68	
宗地 20	579	70%	565	30%	574	492,120.79	28,247.73	
宗地 21	579	70%	565	30%	574	494,632.36	28,391.90	
宗地 22	579	70%	565	30%	574	472,686.25	27,132.19	
宗地 23	579	70%	565	30%	574	146,267.70	8,395.77	
宗地	579	70%	565	30%	574	10,517.70	603.72	

24								
宗地 25	579	70%	565	30%	574	12,912.43	741.17	
宗海 26			62			36,815.00	228.25	
宗海 27			62			51,579.00	319.79	
宗海 28			62			47,795.00	296.33	
宗海 29			62			38,962.00	241.56	
合计						4,424,248.06 1	243,571.12	

3. 估价结果

编号	土地使用证号 (或权属证明)	申报面积 (m ²)	评估单 价(元 /m ²)	评估总价 (万元)	人民币大写
宗地 1	防港国用(2012)字第 0381 号	29,839.92	574	1,712.81	人民币壹仟柒佰壹拾贰万捌仟壹佰元整
宗地 2	防港国用(2012)第 0383 号	78,465.17	574	4,503.90	人民币肆仟伍佰零叁万玖仟元整
宗地 3	防港国用(2012)第 0382 号	72,441.75	574	4,158.15	人民币肆仟壹佰伍拾捌万壹仟伍佰元整
宗地 4	防港国用(2012)第 0380 号	39,453.03	574	2,264.60	人民币贰仟贰佰陆拾肆万陆仟元整
宗地 5	防港国用(2012)第 0379 号	91,592.93	574	5,257.43	人民币伍仟贰佰伍拾柒万肆仟叁佰元整
宗地 6	防港国用(2012)第 0378 号	83,711.68	574	4,805.05	人民币肆仟捌佰零伍万零伍佰元整
宗地 7	防港国用(2012)第 0377 号	90,110.43	574	5,172.34	人民币伍仟壹佰柒拾贰万叁仟肆佰元整
宗地 8	防港国用(2012)第 0376 号	91,996.72	574	5,280.61	人民币伍仟贰佰捌拾万零陆仟壹佰元整
宗地 9	防港国用(2012)第 0387 号	113,725.38	574	6,527.84	人民币陆仟伍佰贰拾柒万捌仟肆佰元整
宗地 10	防港国用(2012)第 0375 号	49,603.45	574	2,847.24	人民币贰仟捌佰肆拾柒万贰仟肆佰元整
宗地 11	防港国用(2012)第 0386 号	59,958.34	574	3,441.61	人民币叁仟肆佰肆拾壹万陆仟壹佰元整
宗地 12	防港海域 003 号	80,089.791	574	4,597.15	人民币肆仟伍佰玖拾柒万壹仟伍佰元整
宗地 13	防港国用(2012)第 0388 号	118,205.50	574	6,785.00	人民币陆仟柒佰捌拾伍万元整
宗地 14	防港国用(2012)第 0389 号	201,378.60	574	11,559.13	人民币壹亿壹仟伍佰伍拾玖万壹仟叁佰元整
宗地 15	防港国用(2012)第 0390 号	1,083.00	574	62.16	人民币陆拾贰万壹仟陆佰元整
宗地 16	防港国用(2012)第 0319 号	248,000.28	545	13,516.02	人民币壹亿叁仟伍佰壹拾陆万零贰佰元整
宗地 17	防港国用(2012)第 0384 号	239,233.77	545	13,038.24	人民币壹亿叁仟零叁拾捌万贰仟肆佰元整
宗地 18	防港国用(2012)第 0374 号	457,242.97	574	26,245.75	人民币贰亿陆仟贰佰肆拾伍万柒仟伍佰元整
宗地 19	防港国用(2012)第 0373 号	473,827.12	574	27,197.68	人民币贰亿柒仟壹佰玖拾柒万陆仟捌佰元整
宗地 20	防港国用(2012)第 0372 号	492,120.79	574	28,247.73	人民币贰亿捌仟贰佰肆拾柒万柒仟叁佰元整
宗地 21	防港国用(2012)第 0371 号	494,632.36	574	28,391.90	人民币贰亿捌仟叁佰玖拾壹万玖仟元整
宗地 22	防港国用(2012)第 0368 号	472,686.25	574	27,132.19	人民币贰亿柒仟壹佰叁拾贰万壹仟玖佰元整
宗地 23	防港国用(2012)第 0370 号	146,267.70	574	8,395.77	人民币捌仟叁佰玖拾伍万柒仟柒佰元整
宗地 24	防港国用(2012)第 0369 号	10,517.70	574	603.72	人民币陆佰零叁万柒仟贰佰元整
宗地 25	防港国用(2012)第 0385 号	12,912.43	574	741.17	人民币柒佰肆拾壹万壹仟柒佰元整
宗海 26	国海证 104500007-2	36,815.00	62	228.25	人民币贰佰贰拾捌万贰仟伍佰元整

宗海 27	国海证 104500013-2	51,579.00	62	319.79	人民币叁佰壹拾玖万柒仟玖佰元整
宗海 28	国海证 104500014-2	47,795.00	62	296.33	人民币贰佰玖拾陆万叁仟叁佰元整
宗海 29	国海证 104500008-2 号	38,962.00	62	241.56	人民币贰佰肆拾壹万伍仟陆佰元整
合计		4,424,248.061		243,571.12	人民币贰拾肆亿叁仟伍佰柒拾壹万壹仟贰佰元整

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 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11 国有土地使用证载明出让终止日期均为 2062 年 07 月 15 日，用途均为工业用地，则宗地 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11 至估价基准日土地剩余年限均为 50.46 年；宗地 13、14、15 国有土地使用证载明出让终止日期均为 2067 年 08 月 01 日，用途均为港口码头用地，则宗地 13、14、15 至估价基准日土地剩余年限均为 55.5 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；则本次估价设定上述宗地的剩余使用年限为 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、在估价期日房地产市场为公正、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提交报告之日起一年内有效。

（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

针对宗地 12 中级泊位，防城港市国土局出具证明文件如下：该用海范围已完成填海造地，其所承载的泊位工程已竣工使用，符合国家和自治区海域证换发土地证政策要求，待依法办理用地手续后，按照自治区国资委《关于无偿划转防城港务集团有限公司相关资产及负债有关问题的批复》（桂国资复[2012]81号）精神，将该用地无偿划转至防城港北部湾港务有限公司名下无政策障碍。

防城港务集团和北部湾港务集团承诺：防城港务集团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），防城港务集团和北部湾港务集团将在依法确定该等事项造成的实际损失金额后30日内向北海港进行补偿。

（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]11053号。

第四部分 附件

- 一、《国有土地使用证》、《海域使用权证书》等资料；
 - 二、委托方营业执照；
 - 三、委估对象照片资料；
 - 四、委估对象位置示意图；
 - 五、估价机构资质证书；
 - 六、估价机构营业执照；
 - 七、土地评估中介机构2012年度年检合格证明；
 - 八、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防城港北部湾港务有限公司 25 宗土地面积合计为 4,249,097.061 平方米(约为 6373.64 亩) 国有土地使用权和 4 宗海域面积合计为 175151 平方米(约 17.5151 公顷) 的海域使用权价格评估(防城港市)

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]11053 号

土地估价技术报告编号： 广明冠估技[2012]11053 号

提交估价报告日期： 二〇一二年十一月二十八日

关键词： 防城港市

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委托评估防城港北部湾港务有限公司位于防城港市港口区 25 宗国有土地使用权和 4 宗海域使用权资产重组价格评估。（防城港市）

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、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拟进行资产重组，为其资产重组提供土地、海域使用权价格参考。

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)委托方《企业法人营业执照》、《海域使用权证书》等资料;
 - (2)《国有土地使用证》;

(3)其他资料等。

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)	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	防港国用(2012)字第 0381 号	港口零号码头	工业用地	工业用地	29,839.92	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 2	防港国用(2012)第 0383 号	港口区防城港务集团码头第一泊位	工业用地	工业用地	78,465.17	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 3	防港国用(2012)第 0382 号	港口区防城港务集团码头第二泊位	工业用地	工业用地	72,441.75	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 4	防港国用(2012)第 0380 号	港口区防城港务集团码头第二与第三泊位之间	工业用地	工业用地	39,453.03	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 5	防港国用(2012)第 0379 号	港口区防城港务集团码头第三泊位	工业用地	工业用地	91,592.93	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 6	防港国用(2012)第 0378 号	港口区防城港务集团码头第四泊位	工业用地	工业用地	83,711.68	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 7	防港国用(2012)第 0377 号	港口区防城港务集团码头第五泊位	工业用地	工业用地	90,110.43	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗地 8	防港国用(2012)第	港口区防城港	工业用地	工业用地	91,996.72	宗地外“五通”宗地内	出让	出让	50

	0376号	务集团 码头第 六泊位				平整			
宗地9	防港国用 (2012)第 0387号	港口区 防城港 务集团 码头第 七泊位	工业 用地	工业 用地	113,725.38	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	50
宗地 10	防港国用 (2012)第 0375号	港口区 防城港 务集团 码头第 八泊位	工业 用地	工业 用地	49,603.45	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	50
宗地 11	防港国用 (2012)第 0386号	港口区 防城港 务集团 中级泊 位	工业 用地	工业 用地	59,958.34	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	50
宗地 12	防港海域 003号	中级 泊位	工业 用地	工业 用地	80,089.791	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	50
宗地 13	防港国用 (2012)第 0388号	港口区 港务集 团9#泊 位	港口 码头	港口 码头	118,205.50	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	50
宗地 14	防港国用 (2012)第 0389号	港口港 务集团 10#泊位	港口 码头	港口 码头	201,378.60	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	50
宗地 15	防港国用 (2012)第 0390号	港口港 务集团 10号泊 位南侧	港口 码头	港口 码头	1,083.00	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	50
宗地 16	防港国用 (2012)第 0319号	港口区 11#泊位	港口 码头	港口 码头	248,000.28	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	39.16
宗地 17	防港国用 (2012)第 0384号	市东部 吹填区 东湾大 道西侧	港口 码头	港口 码头	239,233.77	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	39.11
宗地 18	防港国用 (2012)第 0374号	防城港 作业区	港口 码头	港口 码头	457,242.97	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	49.95
宗地 19	防港国用 (2012)第 0373号	防城港 作业区	港口 码头	港口 码头	473,827.12	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	49.95
宗地 20	防港国用 (2012)第 0372号	防城港 作业区	港口 码头	港口 码头	492,120.79	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	49.95
宗地 21	防港国用 (2012)第 0371号	防城港 作业区	港口 码头	港口 码头	494,632.36	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	49.95
宗地 22	防港国用 (2012)第 0368号	防城港 作业区	港口 码头	港口 码头	472,686.25	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	49.95
宗地 23	防港国用 (2012)第 0370号	防城港 东部吹 填区	港口 码头	港口 码头	146,267.70	宗地外“五 通”宗地内 平整	出让	出让	49.95
宗地 24	防港国用 (2012)第	港口区 富裕路	工业 用地	工业 用地	10,517.70	宗地外“五 通”宗地内	出让	出让	50

	0369号	西面				平整			
宗地25	防港国用(2012)第0385号	港口区建港路兴达码头	工业用地	工业用地	12,912.43	宗地外“五通”宗地内平整	出让	出让	50
宗海26	国海证104500007-2	防城港市友谊大道22号	港口用海	港口用海	36,815.00	宗地外“两通”宗地内现状			48
宗海27	国海证104500013-2	防城港市友谊大道22号	港口用海	港口用海	51,579.00	宗地外“两通”宗地内现状			48.13
宗海28	国海证104500014-2	防城港市友谊大道22号	港口用海	港口用海	47,795.00	宗地外“两通”宗地内现状			48.13
宗海29	国海证104500008-2号	防城港市友谊大道22号	非透水性构筑物、港池、透水性构筑物	港口用海	38,962.00	宗地外“两通”宗地内现状			48
合计					4,424,248.061				

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（海域）面积、权利状况等，于评估基准日二〇一二年一月三十一日现状利用条件下设定为国有出让的土地使用权和海域使用权资产重组价格。

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：

编号	土地使用证号 (或权属证明)	申报面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	人民币大写
宗地1	防港国用(2012)字第0381号	29,839.92	574	1,712.81	人民币壹仟柒佰壹拾贰万捌仟壹佰元整
宗地2	防港国用(2012)第0383号	78,465.17	574	4,503.90	人民币肆仟伍佰零叁万玖仟元整
宗地3	防港国用(2012)第0382号	72,441.75	574	4,158.15	人民币肆仟壹佰伍拾捌万壹仟伍佰元整
宗地4	防港国用(2012)第0380号	39,453.03	574	2,264.60	人民币贰仟贰佰陆拾肆万陆仟元整
宗地5	防港国用(2012)第0379号	91,592.93	574	5,257.43	人民币伍仟贰佰伍拾柒万肆仟叁佰元整

宗地 6	防港国用(2012)第 0378 号	83,711.68	574	4,805.05	人民币肆仟捌佰零伍万零伍佰元整
宗地 7	防港国用(2012)第 0377 号	90,110.43	574	5,172.34	人民币伍仟壹佰柒拾贰万叁仟肆佰元整
宗地 8	防港国用(2012)第 0376 号	91,996.72	574	5,280.61	人民币伍仟贰佰捌拾万零陆仟壹佰元整
宗地 9	防港国用(2012)第 0387 号	113,725.38	574	6,527.84	人民币陆仟伍佰贰拾柒万捌仟肆佰元整
宗地 10	防港国用(2012)第 0375 号	49,603.45	574	2,847.24	人民币贰仟捌佰肆拾柒万贰仟肆佰元整
宗地 11	防港国用(2012)第 0386 号	59,958.34	574	3,441.61	人民币叁仟肆佰肆拾壹万陆仟壹佰元整
宗地 12	防港海域 003 号	80,089.791	574	4,597.15	人民币肆仟伍佰玖拾柒万壹仟伍佰元整
宗地 13	防港国用(2012)第 0388 号	118,205.50	574	6,785.00	人民币陆仟柒佰捌拾伍万元整
宗地 14	防港国用(2012)第 0389 号	201,378.60	574	11,559.13	人民币壹亿壹仟伍佰伍拾玖万壹仟叁佰元整
宗地 15	防港国用(2012)第 0390 号	1,083.00	574	62.16	人民币陆拾贰万壹仟陆佰元整
宗地 16	防港国用(2012)第 0319 号	248,000.28	545	13,516.02	人民币壹亿叁仟伍佰壹拾陆万零贰佰元整
宗地 17	防港国用(2012)第 0384 号	239,233.77	545	13,038.24	人民币壹亿叁仟零叁拾捌万贰仟肆佰元整
宗地 18	防港国用(2012)第 0374 号	457,242.97	574	26,245.75	人民币贰亿陆仟贰佰肆拾伍万柒仟伍佰元整
宗地 19	防港国用(2012)第 0373 号	473,827.12	574	27,197.68	人民币贰亿柒仟壹佰玖拾柒万陆仟捌佰元整
宗地 20	防港国用(2012)第 0372 号	492,120.79	574	28,247.73	人民币贰亿捌仟贰佰肆拾柒万柒仟叁佰元整
宗地 21	防港国用(2012)第 0371 号	494,632.36	574	28,391.90	人民币贰亿捌仟叁佰玖拾壹万玖仟元整
宗地 22	防港国用(2012)第 0368 号	472,686.25	574	27,132.19	人民币贰亿柒仟壹佰叁拾贰万壹仟玖佰元整
宗地 23	防港国用(2012)第 0370 号	146,267.70	574	8,395.77	人民币捌仟叁佰玖拾伍万柒仟柒佰元整
宗地 24	防港国用(2012)第 0369 号	10,517.70	574	603.72	人民币陆佰零叁万柒仟贰佰元整
宗地 25	防港国用(2012)第 0385 号	12,912.43	574	741.17	人民币柒佰肆拾壹万壹仟柒佰元整
宗海 26	国海证 104500007-2	36,815.00	62	228.25	人民币贰佰贰拾捌万贰仟伍佰元整
宗海 27	国海证 104500013-2	51,579.00	62	319.79	人民币叁佰壹拾玖万柒仟玖佰元整
宗海 28	国海证 104500014-2	47,795.00	62	296.33	人民币贰佰玖拾陆万叁仟叁佰元整
宗海 29	国海证 104500008-2 号	38,962.00	62	241.56	人民币贰佰肆拾壹万伍仟陆佰元整
合计		4,424,248.061		243,571.12	人民币贰拾肆亿叁仟伍佰柒拾壹万壹仟贰佰元整

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 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11 国有土地使用证载明出让终止日期均为 2062 年 07 月 15 日，用途均为工业用地，则宗地 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11 至估价基准日土地剩余年限均为 50.46 年；宗地 13、14、15 国有土地使用证载明出让终止日期均为 2067 年 08 月 01 日，用途均为港口码头用地，则宗地 13、14、15 至估价基准日土地剩余年限均为 55.5

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；则本次估价设定上述宗地的剩余使用年限为 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、在估价期日房地产市场为公正、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提交报告之日起一年内有效。

（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

针对宗地 12 中级泊位，防城港市国土局出具证明文件如下：该用海范围已完成填海造地，其所承载的泊位工程已竣工使用，符合国家和自治区海域证换发土地证政策要求，待依法办理用地手续后，按照自治区国资委《关于无偿划转防城港务集团有限公司相关资产及负债有关问题的批复》（桂国资复[2012]81号）精神，将该用地无偿划转至防城港北部湾港务有限公司名下无政策障碍。

防城港务集团和北部湾港务集团承诺：防城港务集团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），防城港务集团和北部湾港务集团将在依法确定该等事项造成的实际损失金额后30日内向北海港进行补偿。

（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]11053号。

十一、土地估价师签名

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

十二、土地估价机构

估价机构负责人签字:

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 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1. 土地（海域）登记状况

待估宗地（海域）的编号、宗地（海域）位置、面积、用途、地号、图号、等国有土地使用证土地登记状况详见表 1-2-1。

表 1-2-1 估价对象土地登记状况一览表

序号	土地使用证号 (或权属证明)	土地(海域) 使用者	座落	登记用途	使用权类型	申报面积	宗地四至
宗地 1	防港国用(2012) 字第 0381 号	防城港务集团 有限公司	港口零号 码头	工业 用地	出让	29,839.92	东: 进港大道; 南: 1# 泊位; 西: 西湾航道; 北: 西湾航道
宗地 2	防港国用(2012) 第 0383 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 一泊位	工业 用地	出让	78,465.17	东: 进港大道; 南: 2# 泊位; 西: 西湾航道; 北: 0#泊位
宗地 3	防港国用(2012) 第 0382 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 二泊位	工业 用地	出让	72,441.75	东: 进港大道; 南: 2# 泊位与 3#泊位之间码 头; 西: 西湾航道; 北: 1#泊位
宗地 4	防港国用(2012) 第 0380 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 二与第三 泊位之间	工业 用地	出让	39,453.03	东: 进港大道; 南: 3# 泊位; 西: 西湾航道; 北: 2#泊位
宗地 5	防港国用(2012) 第 0379 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 三泊位	工业 用地	出让	91,592.93	东: 进港大道; 南: 4# 泊位; 西: 西湾航道; 北: 2#泊位与 3#泊位 之间
宗地 6	防港国用(2012) 第 0378 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 四泊位	工业 用地	出让	83,711.68	东: 进港大道; 南: 5# 泊位; 西: 西湾航道; 北: 3#泊位
宗地 7	防港国用(2012) 第 0377 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 五泊位	工业 用地	出让	90,110.43	东: 进港大道; 南: 6# 泊位; 西: 西湾航道; 北: 4#泊位
宗地 8	防港国用(2012) 第 0376 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 六泊位	工业 用地	出让	91,996.72	东: 进港大道; 南: 7# 泊位; 西: 西湾航道; 北: 5#泊位
宗地 9	防港国用(2012) 第 0387 号	防城港务集团 有限公司	港口区防 城港务集 团码头第 七泊位	工业 用地	出让	113,725.38	东: 插排尾居民区; 南: 8#泊位; 西: 西湾航道; 北: 6#泊位
宗地	防港国用(2012)	防城港务集团	港口区防	工业	出让	49,603.45	东: 防城港粮食中转

10	第 0375 号	有限公司	城港务集团码头第八泊位	用地			站;南:中级泊位北段;西:西湾航道;北:7#泊位
宗地 11	防港国用(2012)第 0386 号	防城港务集团有限公司	港口区防城港务集团中级泊位	工业用地	出让	59,958.34	东:防城港粮食中转站;南:中级泊位南段;西:西湾航道;北:8#泊位
宗地 12	防港海域 003 号	防城港务集团有限公司	中级泊位	工业用地	出让	80,089.791	东:防城港粮食中转站;南:9#泊位;西:西湾航道;北:中级泊位北段
宗地 13	防港国用(2012)第 0388 号	防城港务集团有限公司	港口区港务集团 9# 泊位	港口码头	出让	118,205.50	东:10号泊位;南:10号泊位;西:西湾航道;北:中级泊位
宗地 14	防港国用(2012)第 0389 号	防城港务集团有限公司	港口港务集团 10# 泊位	港口码头	出让	201,378.60	东:大海粮油;南:10号泊位皮带机;西:西湾航道;北:9号泊位
宗地 15	防港国用(2012)第 0390 号	防城港务集团有限公司	港口港务集团 10 号泊位南侧	港口码头	出让	1,083.00	东:大海粮油;南:11号泊位;西:西湾航道;北:10号泊位
宗地 16	防港国用(2012)第 0319 号	防城港务集团有限公司	港口区 11# 泊位	11#号泊位	出让	248,000.28	东:疏港大道;南:12号泊位;西:西湾航道;北:10号泊位南侧
宗地 17	防港国用(2012)第 0384 号	防城港务集团有限公司	市东部吹填区东湾大道西侧	12#号泊位	出让	239,233.77	东:疏港大道;南:13号泊位;西:西湾航道;北:11号泊位
宗地 18	防港国用(2012)第 0374 号	防城港务集团有限公司	防城港作业区	港口码头	出让	457,242.97	东:疏港大道;南:15号泊位;西:西湾航道;北:12号泊位
宗地 19	防港国用(2012)第 0373 号	防城港务集团有限公司	防城港作业区	港口码头	出让	473,827.12	东:疏港大道;南:18号泊位;西:西湾航道;北:14号泊位
宗地 20	防港国用(2012)第 0372 号	防城港务集团有限公司	防城港作业区	港口码头	出让	492,120.79	东:疏港大道;南:19号泊位;西:西湾航道;北:17号泊位
宗地 21	防港国用(2012)第 0371 号	防城港务集团有限公司	防城港作业区	港口码头	出让	494,632.36	东:疏港大道;南:21号泊位;西:西湾航道;北:18号泊位
宗地 22	防港国用(2012)第 0368 号	防城港务集团有限公司	防城港作业区	港口码头	出让	472,686.25	东:疏港大道;南:20号泊位;西:西湾航道;北:西堤
宗地 23	防港国用(2012)第 0370 号	防城港务集团有限公司	防城港东部吹填区	港口码头	出让	146,267.70	东:化工码头海堤;南:港区道路;西:港区用地;北:天宝能源用地
宗地 24	防港国用(2012)第 0369 号	防城港务集团有限公司	港口区富裕路西面	工业用地	出让	10,517.70	东:进港大道;南:港口区建港路兴达码头堆场;西:港口区建港路兴达码头;北:西湾航道
宗地 25	防港国用(2012)第 0385 号	防城港务集团有限公司	港口区建港路兴达码头	工业用地	出让	12,912.43	东:港口区富裕路西面;南:建港路;西:西湾航道;北:西湾航道

宗海 26	国海证 104500007-2	防城港务集团 有限公司	防城港市 友谊大道 22号	港口 用海		36,815.00	
宗海 27	国海证 104500013-2	防城港务集团 有限公司	防城港市 友谊大道 22号	港口 用海		51,579.00	
宗海 28	国海证 104500014-2	防城港务集团 有限公司	防城港市 友谊大道 22号	港口 用海		47,795.00	
宗海 29	国海证 104500008-2号	防城港务集团 有限公司	防城港市 友谊大道 22号	非透水性 构筑物、 港池、透 水性构筑 物		38,962.00	
合计						4,424,248.061	

2. 土地（海域）权利状况

待估宗地的土地（海域）所有权属于国家所有，土地（海域）使用权为防城港北部湾港务有限公司合法取得。待估宗地（海域）来源合法，产权清楚。待估宗地（海域）的土地使用者，权属证号、他项权利等土地权利状况详见表 1-2-2。

表 1-2-2 估价对象土地权利状况一览表

编号	国有土地使用证权证号	土地使用者	证载用途	他项权利状况	备注
宗地 1	防港国用(2012)字第 0381 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 2	防港国用(2012)第 0383 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 3	防港国用(2012)第 0382 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 4	防港国用(2012)第 0380 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 5	防港国用(2012)第 0379 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 6	防港国用(2012)第 0378 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 7	防港国用(2012)第 0377 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 8	防港国用(2012)第 0376 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 9	防港国用(2012)第 0387 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 10	防港国用(2012)第 0375 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 11	防港国用(2012)第 0386 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 12	防港海域 003 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 13	防港国用(2012)第 0388 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	

宗地 14	防港国用(2012)第 0389 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 15	防港国用(2012)第 0390 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 16	防港国用(2012)第 0319 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 17	防港国用(2012)第 0384 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 18	防港国用(2012)第 0374 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 19	防港国用(2012)第 0373 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 20	防港国用(2012)第 0372 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 21	防港国用(2012)第 0371 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 22	防港国用(2012)第 0368 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 23	防港国用(2012)第 0370 号	防城港务集团有限公司	港口码头	无	
宗地 24	防港国用(2012)第 0369 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗地 25	防港国用(2012)第 0385 号	防城港务集团有限公司	工业用地	无	
宗海 26	国海证 104500007-2	防城港务集团有限公司	港口用海	无	
宗海 27	国海证 104500013-2	防城港务集团有限公司	港口用海	无	
宗海 28	国海证 104500014-2	防城港务集团有限公司	港口用海	无	
宗海 29	国海证 104500008-2 号	防城港务集团有限公司	非透水性构筑物、港口、透水性构筑物	无	

3. 土地（海域）利用状况

根据实地勘察及委托方提供的资料，委估海域为港口用海，主要用于轮船的停靠；各待估宗地内建筑物及构筑物状况详见表 1-2-3。

表 1-2-3 估价对象土地利用状况一览表

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	用途	建筑结构	层数
1	堆场		堆场	混合	
2	1 [#] 变电站		厂房	混合	1
3	消防队办公室	100	厂房	混合	3
4	101 [#] 仓库值班室	99	厂房	混合	2
5	103 场海关监管仓库	78	厂房	砼钢结构	1
6	防城港务局码头船舶大队综合楼	1335.8	办公	混合	3
7	防城港务局作业区二区 101 仓	6363	厂房	混合	1
8	市港口区望海路物资大仓库	2215.6	厂房	混合	2

9	北 2 [#] 地磅		厂房	混合	1
10	港务局码头第二作业区工具室	261	厂房	钢筋砼	1
11	港务局作业区二区冲电值班室	102.41	厂房	混合	1
12	港务局作业区降压站	765.6	厂房	混合	1
13	市港口区望海路三栋	3090.4	宿舍	混合	7
14	2 [#] 变电站		厂房	混合	1
15	市港口区作业二区 1 号办公楼	728.84	办公	混合	2
16	码头第二作业区叉车车间	288	厂房	钢筋砼	1
17	作业区二区电焊车间	326.74	厂房	钢筋砼	1
18	码头作业区二区叉车修理车间	662.1	厂房	框架	1
19	301 [#] 仓库		厂房	钢结构	1
20	锅炉房 3 间		厂房	混合	1
21	港务局码头第三作业区调度楼	615	办公	混合	2
22	市港口码头第三作业区装载机房	272.9	厂房	钢筋砼	1
23	作业区三区修理车间	748.96	厂房	钢筋砼	1
24	港口码头候工饭堂	1935.4	食堂	混合	2
25	401 [#] 仓库办公室 1 间		厂房	混合	2
26	402 [#] 仓库办公室 1 间		厂房	混合	2
27	3 [#] 变电站		厂房	混合	1
28	市港口区望海路派出所办公楼	1568.64	办公	混合	5
29	码头作业区 401 仓库	9193	厂房	钢筋砼	1
30	码头作业区三区工具室 II 室	918.08	厂房	钢筋砼	1
31	市港口区望海路办公楼	2460.6	办公	混合	6
32	港务局码头第三作业区工具室值班室	98	厂房	混合	2
33	港口作业区 402 仓库	9193	厂房	框架	1
34	作业区物资公司南门加油站	415.82	厂房	混合	1
35	港务局作业区四区工具室	346.94	厂房	混合	1
36	作业区物资供应公司加油站	232.4	厂房	框架	1

37	作业区三区库场值班室	186.96	厂房	混合	2
38	作业区四区库场值班室	186.96	厂房	混合	2
39	港务局作业区物资公司南 门油站仓	766.5	厂房	混合	2
40	作业三区第二 工具室	1080.84	厂房	混合	1
41	防城港务局 501 号仓库	9193	厂房	框架	1
42	南二磅		厂房	混合	1
43	南区南修理间	89	厂房	混合	1
44	南区职工活动室	455	宿舍	混合	1
45	作业区变电站	391.83	厂房	混合	1
46	作业区 601 仓	8075.92	厂房	钢筋砼	1
47	作业区四区车队仓库	412	厂房	混合	1
48	作业区五区仓库	236.22	厂房	混合	1
49	作业区四区保卫室	166.86	厂房	混合	1
50	作业区四区办公综合楼	1897.12	办公	混合	2
51	5# 变电站	134	厂房	混合	1
52	磷矿仓库原云南磷矿公司	1133	厂房	砼钢结构	1
53	南区南道口值班室（原云南 磷矿公司）	20	厂房	混合	2
54	6# 变电站	100	厂房	混合	1
55	中级泊位堆场		堆场	连锁块堆场	
56	中级泊位堆场		堆场	连锁块堆场	
57	901#集装箱堆场	13489	堆场	混凝土堆场	
58	902#集装箱堆场	13489	堆场	混凝土堆场	
59	903#集装箱堆场	13489	堆场	混凝土堆场	
60	904#集装箱堆场	13489	堆场	混凝土堆场	
61	集装箱堆场	62600	堆场	混凝土堆场	
62	皮带机地面	1082.67	皮带机	混凝土地面	
63	1101 堆场	23849	堆场	连锁块堆场	
64	1102 堆场	22392	堆场	连锁块堆场	
65	1103 堆场	22392	堆场	连锁块堆场	
66	1104 堆场	24964	堆场	连锁块堆场	
67	1105 堆场	24916	堆场	连锁块堆场	
68	1106 堆场	17006	堆场	连锁块堆场	
69	1107 堆场	3727	堆场	连锁块堆场	
70	1108 堆场	7822	堆场	连锁块堆场	
71	1109 堆场	13213	堆场	连锁块堆场	
72	1110 堆场	30772	堆场	连锁块堆场	
73	1201 堆场	38965	堆场	连锁块堆场	

74	1202 堆场	38302	堆场	连锁块堆场	
75	1203 堆场	22148	堆场	连锁块堆场	
76	1204 堆场	31608	堆场	连锁块堆场	
77	1301 堆场	35998	堆场	连锁块堆场	
78	1302 堆场	21973	堆场	连锁块堆场	
79	1303 堆场	39494	堆场	连锁块堆场	
80	1304 堆场	18506	堆场	连锁块堆场	
81	1305 堆场	30694	堆场	连锁块堆场	
82	1306 堆场	17004	堆场	连锁块堆场	
83	1401 堆场	16458	堆场	连锁块堆场	
84	1402 堆场	16458	堆场	连锁块堆场	
85	1403 堆场	16458	堆场	连锁块堆场	
86	1404 堆场	9745	堆场	连锁块堆场	
87	集装箱堆场	10077	堆场	连锁块堆场	
88	2#变电站	38	变电站	砖混结构	一层
89	装箱楼	42	厂房	砖混结构	一层
90	散装化肥仓库	28030	仓库	钢结构顶棚仓库	
91	磷肥仓库	14660	仓库	钢结构顶棚仓库	
92	1501 堆场	22108	堆场	连锁块堆场	
93	1502 堆场	22632	堆场	连锁块堆场	
94	1503 堆场	22614	堆场	连锁块堆场	
95	1504 堆场	23204	堆场	连锁块堆场	
96	13#变电站	376		砖混结构	一层
97	1601 堆场	30047	堆场	连锁块堆场	
98	1602 堆场	27004	堆场	连锁块堆场	
99	1603 堆场	15852	堆场	连锁块堆场	
100	1701 堆场	14882	堆场	连锁块堆场	
101	1702 堆场	13493	堆场	连锁块堆场	
102	1703 堆场	23062	堆场	连锁块堆场	
103	1704 堆场	14059	堆场	连锁块堆场	
104	1801 堆场	98263.1	堆场	连锁块堆场	
105	1802 堆场	72688	堆场	连锁块堆场	
106	19 泊位堆场	186618	堆场	连锁块堆场	
107	20 泊位堆场	184021	堆场	连锁块堆场	
108	21 泊位堆场	184021	堆场	连锁块堆场	
109	22 泊位堆场	244516	堆场	连锁块堆场	
110	办公室	62	办公室	混合	
111	化工码头值班室	56	值班室	混合	
112	控制室	134	控制室	混合	

113	7#墩变电所	93	变电所	混合	
114	码头堆场		堆场	连锁块堆场	
115	码头堆场		堆场	连锁块堆场	

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

防城港市是1993年5月23日经国务院批准设立的地级沿海开放城市，位于中国大陆海岸线的最西南端，南涉北部湾，西南与越南交界。全市海岸线584公里，陆地边境线230多公里。现辖港口区、防城区、上思县和东兴市（县级市），面积6181平方公里，总人口80万，居住着汉、壮、瑶、京等21个民族。全市旅居海外华侨华人（包括港澳台胞）33.6万人，为广西第二大侨乡。高速公路直达港口，铁路与全国联网，是西南出海大通道的主门户和我国通往越南及东南亚的陆上便捷通道。拥有防城港、东兴、江山、企沙等4个国家一类口岸。防城港是广西第一大港华南第三大港，全国20个枢纽港之一，全国四大水泥出口基地和十大接粮口岸之一。

防城港市已设定基准地价体系，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

防城港市地处北回归线以南，属南亚热带湿热季风气候区，日照充足，雨量充沛，平均降雨量为2600毫米，年平均气温在22℃左右。防城港市物产丰富，尤其是海洋和森林资源极其丰富，近海域计有海鱼500多种，虾类200多种，其他贝类、藻类不计其数。森林覆盖率55.9%，被誉为茶族皇后的国家一级保护珍稀树种金花茶在防城港市有大面积分布，是全国最大的金花茶基地；盛产玉桂、八角，是全国三大香料基地之一。

数据表明防城港市的气候条件较好，地质条件一般，对土地的开发和利用无不利影响。

（3）社会经济发展

2011年以来，防城港市以“项目建设提速年”、“开放突破年”、“全民创业年”、“民生改善年”为主题，以“建特区、上产业、造新城、强大港、统城乡、旺旅游、兴文化、促民生”为主攻方向，全力推进钢铁、核电、铜镍三大“天字号工程”和东兴国家重点开发开放试验区建设，大力实施产业、城建“双百工程”，全市经济运行呈现较好发展态势，各项社会事业加快发展，人民生活水平不断提高。

全市生产总值突破400亿元，达418亿元，增长16%，高于全区3个百分点；财政收入突破40亿元，达44.35亿元，增长26.3%；全社会固定资产投资490亿元，增长31.5%。多项指标总量或增幅排全区前列，其中：港口货物吞吐量9024万吨，海关税收超过120亿元，农民人均纯收入6500元，工业经济效益综合指数达590%，均排全区首位；外贸进出口总额、边贸成交额分别达40.5亿美元、24.5亿美元，排全区第二；生产总值、财政收入增幅排全区第三。据中国社科院2011年发布的《中国城市竞争力蓝皮书》，防城港市综合增长竞争力在全国294个地级以上城市中排名第七。

实施“项目建设提速年”，狠抓产业百项工程和重点基础设施建设，152个项目共完成投资173亿元，同比增长30%。三大项目加快推进，核电项目一期全面建设，完成投资50亿元，以自主创新技术创建国际安全施工标杆；镍铜项目一期完成投资20亿元，40万吨铜冶炼项目通过环评，铜冶炼主厂房全面施工；钢铁项目完成投资8.7亿元，建成职工休疗养中心，厂区道路、专用码头等配套工程加快推进。钦崇高速公路上思段进入路面施工阶段，南防高铁防城港段基本完成路基工程，防城至东兴高速公路、玉罗岭至李子潭一级公路、贵台至防城二级公路等一批重大交通基础设施全线施工。

实施“开放突破年”，开放合作开创新局面。着力推进东兴试验区建

设，试验区管委会筹备组挂牌成立并入驻京岛办公；市主要领导多次率队进京赴邕专题汇报，争取国家部委和自治区的支持；试验区实施方案已上报国家发改委，发展规划、体制机制和政策创新研究课题通过专家评审；先行先试，扎实推进三大启动项目，北仑河国际商贸城开工建设，东兴-芒街跨境经济合作区已确定重点建设项目，金滩国际旅游岛项目前期工作加快。东兴口岸改造二期工程快速推进，防城港、江山、企沙等口岸联检大楼加快建设。对外交流与合作成效显著，与越南下龙市签订友好合作备忘录，与意大利热那亚市、波兰热舒夫市签署缔结国际友城意向书，成功举办防城港市首届国际文化交流活动；参加中国-东盟博览会、中国-东盟物流合作论坛等会展活动，签约项目投资额创历史新高；在东盟各国设立办事机构和投资办厂企业数量居全区第一；全市引进区外境内资金 266.4 亿元，增长 115%，实际利用外资 1.95 亿美元，增长 30.8%。

实施“以港立市”战略，加快建设现代化枢纽大港。加强港航基础设施建设，完成投资 20.4 亿元，18~22 号泊位投入试运营，403~407 号泊位完成码头水工工程，20 万吨级进港航道通过交工验收，云约江南港区前期工作加快推进。成功拓展国际煤炭中转业务，加快打造华南煤炭储备配送中心。成功开通广西首条直航东非的集装箱航线，开辟汽车整车集装箱出口业务。防城港完成货物吞吐量 6168 万吨，中小港完成货物吞吐量 2856 万吨。新增航运企业 6 家、船舶 48 艘、运力 14.2 万吨。

实施“全民创业年”，开展就业培训 9200 人次，实现农村劳动力转移就业 2.1 万人，城镇新增就业 2.3 万人，城镇登记失业率 2.03%。积极破解创业资金瓶颈，发展小额贷款公司 14 家，实施青年和妇女创业小额贷款项目，发放创业贷款达 7900 多万元。新增私营企业 1158 户、注册资金 12.7 亿元，均比上年增长一倍以上；新发展个体工商户 1 万多户。开展全市十强私营企业和十强个体户评选表彰活动。出台扶持政策，实施微型企业发展试点，新注册微企 200 户。民间投资 242.5 亿元，增长 36.6%，占全市全社会固定资产投资的 49.5%，成为投资增长的主要力量。

（4）交通状况

防城港的铁路运输占广西沿海地区运输市场总额的 80%以上，大西南的铁矿、硫磺、钢铁、水泥等大宗货物由此进出口；公路交通网络干支相连、四通八达，南防高速公路直达防城港。全市共有公路 117 条，里程 1526 公里，其中高速公路 44.2 公里，一、二级公路 136 公里，全市已实现了乡乡通公路。

防城港市交通便捷，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）城市建设和发展规划

以“四沿线、四片区、两景观、两改造”为重点，实施城建百项工程 361 项，完成投资 261 亿元，城市功能逐步完善，全海景生态海湾城市初具规模。全面推进城市路网建设，城市中心区、桃花湾北部片区、城南新区路网工程及北部湾大道、西湾环海大道、东湾大道等城市干道建设加快。西湾海域环境整治一期工程加快推进。桃花湾体育馆、桃花湖公园一期、市青少年活动中心竣工使用，白鹭公园基本建成。市博物馆、科技图书馆、文化艺术中心完成主体工程。北部湾财经中心、钦防高速防城港收费站及管理区改建等项目开工建设。

房地产开发投资和商品房销售面积总量均排全区第五，增幅分别位居全区第二、第一。实施城乡风貌改造和村镇规划集中行动，编制完成 8 个乡镇总体规划方案和 197 个村庄规划。

加快园区基础设施建设，企沙工业区自来水厂、220 千伏中路变电站和潭松变电站，大西南临港工业园榕木江大道、污水处理厂等项目加快推进。加快打造千百亿元产业园区，园区集聚效应明显，六大园区规上工业产值达 530 亿元，占全市 84%。大西南临港工业园入园项目 91 个，园区产值突破 190 亿元。东湾物流加工产业园发展步伐加快，枫叶粮油及大海粮油、嘉里粮油、惠禹饲料蛋白增资扩建等项目建成投产，园区产值突破 210 亿元。产值超亿元企业达 93 家，比上年增加 16 家，总数居沿海三市之首。

2011，调控仍是楼市的主流话题，房地产新政可谓“络绎不绝”。在调控政策日趋严厉、调控措施落实到位的整体背景下，防城港市房地产

市场仍保持了较好的发展态势。受全国一二线城市成交量及房价逐步下跌的影响，2011 全年防城港市商品房销量受到“连累”；但从总体态势来看，防城港市商品房的成交价格稳中有增，涨幅变化不大，没有像全国一二线的大中城市那样大跌或是大涨。

防城港市 1 至 12 月商品房销售基本情况大致如下：2011 年 1-12 月防城港市商品房销售累计约为 2090404 平方米，同比增长 31.36%，合计 16404 套，同比增长 54.14%。总均价约为 3294 元/平方米（涵盖东兴市、防城区、港口区三个区域，排除别墅、单位集资房、商铺等成交价格算），同比上涨约 436 元/平方米，最低均价约为 2962 元/平方米，最高均价约为 3500 元/平方米。

（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。

表 1-2-4 区域因素说明表

编号	座落	证载用途	现状用途	设定使用权类型	距市中心距离(KM)	交通条件	环境条件	工业区成熟度
宗地 1	港口零号码头	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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	港口区防城港务集团码头第一泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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	港口区防城港务集团码头第二泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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	港口区防城港务集团码头第二与第三泊位之间	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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	港口区防城港务集团码头第三泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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	港口区防城港务集团码头第四泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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	港口区防城港务集团码头第五泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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 8	港口区防城港务集团码头第六泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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 9	港口区防城港务集团码头第七泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2 公里	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 10	港口区防城港务集团码头第八泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2.5 公里	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 11	港口区防城港务集团中级泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2.5 公里	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 12	中级泊位	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 2.5 公里	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 13	港口区港务集团 9# 泊位	港口码头	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 3 公里	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 14	港口港务集团 10# 泊位	港口码头	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 3 公里	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 15	港口港务集团 10 号泊位南侧	港口码头	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 3 公里	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 16	港口区 11# 泊位	港口码头	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心 3 公里	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

							环境一般	较好
宗地 17	市东部吹填区东湾大道西侧	港口码头	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心3公里	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 18	防城港作业区	港口码头	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心3公里	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 19	防城港作业区	港口码头	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心3公里	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 20	防城港作业区	港口码头	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心3公里	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 21	防城港作业区	港口码头	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心3公里	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 22	防城港作业区	港口码头	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心3.5公里	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 23	防城港东部吹填区	港口码头	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心3.5公里	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 24	港口区富裕路西面	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心2公里	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 25	港口区建港路兴达码头	工业用地	港口码头用地	出让	距离防城港市港口区中心2公里	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
宗海 26	防城港市友谊大道22号	港口用海	港口用海		距离防城港市港口区中心3公里			
宗海 27	防城港市友谊大道22号	港口用海	港口用海		距离防城港市港口区中心3公里			
宗海 28	防城港市友谊大道	港口用海	港口用海		距离防城港市港口			

	22号				区中心3公里			
宗海29	防城港市友谊大道22号	非透水性构筑物、港口、透水性构筑物	非透水性构筑物、港口、透水性构筑物		距离防城港市港口区中心3公里			

(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。

表 1-2-5 估价对象个别因素说明表

编号	座落	个别因素				
		宗地形状	宗地面积	街道条件	环境条件	规划限制
宗地 1	港口零号码头	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	临近港口内主干道，系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好，地形及地质均较好，环境较好	工业用地
宗地 2	港口区防城港务集团码头第一泊位	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	临近港口内主干道，系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好，地形及地质均较好，环境较好	工业用地
宗地 3	港口区防城港务集团码头第二泊位	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	临近港口内主干道，系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好，地形及地质均较好，环境较好	工业用地
宗地 4	港口区防城港务集团码头第二与第三泊位之间	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	临近港口内主干道，系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好，地形及地质均较好，环境较好	工业用地
宗地 5	港口区防城港务集团码头第三泊位	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	临近港口内主干道，系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好，地形及地质均较好，环境较好	工业用地
宗地 6	港口区防城港务集团码头第四泊位	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	临近港口内主干道，系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好，地形及地质均较好，环境较好	工业用地
宗地 7	港口区防城港务集团码头第五泊位	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	临近港口内主干道，系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好，地形及地质均较好，环境较好	工业用地
宗地 8	港口区防城港务集团码头第六泊位	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	临近港口内主干道，系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好，地形及地质均较好，环境较好	工业用地
宗地 9	港口区防城港务集团码头第七泊位	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	临近港口内主干道，系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好，地形及地质均较好，环境较好	工业用地

宗地 10	港口区防城港务集团码头第八泊位	宗地呈长方形, 形状较规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗地 11	港口区防城港务集团中级泊位	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗地 12	中级泊位	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗地 13	港口区港务集团 9#泊位	宗地呈长方形, 形状较规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 14	港口港务集团 10#泊位	宗地呈长方形, 形状较规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 15	港口港务集团 10 号泊位南侧	宗地呈长方形, 形状较规则	宗地面积一般, 对宗地利用没有影响	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 16	港口区 11#泊位	宗地呈长方形, 形状较规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 17	市东部吹填区东湾大道西侧	宗地呈长方形, 形状较规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 18	防城港作业区	宗地呈长方形, 形状较规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 19	防城港作业区	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 20	防城港作业区	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 21	防城港作业区	宗地呈长方形, 形状较规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 22	防城港作业区	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	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 23	防城港东部吹填区	宗地呈长方形, 形状较规则	宗地面积较大, 对宗地利用没有影响	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	港口码头
宗地 24	港口区富裕路西面	宗地呈多边形, 形状较规则	宗地面积一般, 对宗地利用没有影响	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地
宗地 25	港口区建港路兴达码头	宗地呈多边形, 形状较规则	宗地面积一般, 对宗地利用没有影响	临近港口内主干道, 系统及连续性较好	宗地日照、通风状况较好, 地形及地质均较好, 环境较好	工业用地

宗海 26	防城港市友谊大道 22 号					港口用海
宗海 27	防城港市友谊大道 22 号					港口用海
宗海 28	防城港市友谊大道 22 号					港口用海
宗海 29	防城港市友谊大道 22 号					港口用海

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

※方法选择：

土地估价：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。本次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、剩余法(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；待估宗地为港口码头用地，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。

海域估价：海域使用权类型为新型的用地类型，没有专门的估价规程指导评估，因此参照土地评估的相关理论进行评估，根据《城镇土地估价规程》，通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法(假设开发法)、基准地价系数修正法等；估价对象为海域用地类型，目前区域内海域成交案例较少，无法采用市场比较法评估；目前无法收集到海域出租租金情况，无法采用收益还原法进行评估；估价对象用途为港口用海，无法采用假设开发法进行评估；目前北海市海域用地没有基准地价，无法采用基准地价系数修正法进行评估；港口码头用地现已由码头用海开发形成了陆域，用作码头使用，并取得了《国有土地使用证》。估价人员结合委估宗海利用现状及自身特点，确定采用成本法进行估算。

待估宗地（海域）所采用的估价方法

宗地编号	方法一	方法二
宗地 1	市场比较法	成本逼近法
宗地 2	市场比较法	成本逼近法
宗地 3	市场比较法	成本逼近法
宗地 4	市场比较法	成本逼近法
宗地 5	市场比较法	成本逼近法
宗地 6	市场比较法	成本逼近法
宗地 7	市场比较法	成本逼近法
宗地 8	市场比较法	成本逼近法
宗地 9	市场比较法	成本逼近法
宗地 10	市场比较法	成本逼近法
宗地 11	市场比较法	成本逼近法
宗地 12	市场比较法	成本逼近法
宗地 13	市场比较法	成本逼近法
宗地 14	市场比较法	成本逼近法
宗地 15	市场比较法	成本逼近法
宗地 16	市场比较法	成本逼近法
宗地 17	市场比较法	成本逼近法
宗地 18	市场比较法	成本逼近法
宗地 19	市场比较法	成本逼近法
宗地 20	市场比较法	成本逼近法
宗地 21	市场比较法	成本逼近法
宗地 22	市场比较法	成本逼近法
宗地 23	市场比较法	成本逼近法
宗地 24	市场比较法	成本逼近法
宗地 25	市场比较法	成本逼近法
宗海 26	成本逼近法	
宗海 27	成本逼近法	
宗海 28	成本逼近法	
宗海 29	成本逼近法	

※估价过程:

(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

$B = \text{估价对象情况指数} / \text{比较实例区域因素条件指数}$

$C = \text{估价对象区域因素条件指数} / \text{比较实例区域因素条件指数}$

$D = \text{估价对象个别因素条件指数} / \text{比较实例个别因素条件指数}$

在采用市场比较法测算中，考虑到本次评估的 25 宗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 24 宗土地的评估结果。

（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：

成交实例	宗地位置	宗地面积 (平方米)	土地用途	供地方式	土地级别	容积率	成交价格 (万元)	成交单价 (元/平方米)	土地使用年限	成交日期	宗地现状
实例 A	港口区东兴大道西侧	16843	仓储用地	协议出让	三级	≤ 3	540.67	321	50	2010年7月8日	宗地外三通，宗地内平整
实例 B	防城港市港口区东南部吹填区	21182	仓储用地	挂牌出让	四级	≤ 1.5	921.3999	435	50	2011年8月31日	宗地外两通，宗地内现状
实例 C	防城港市港口区东南部吹填区	69791.86	仓储用地	挂牌出让	四级	≤ 1.8	2826.57029	405	50	2012年2月16日	宗地外一通，宗地内现状

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

影响因素	估价对象	实例 1	实例 2	实例 3	
交易日期	2012 年 1 月	2010 年 7 月	2011 年 8 月	2012 年 2 月	
交易价格	—	321	435	405	
交易情况	资产重组	协议出让	挂牌出让	挂牌出让	
用地类型	港口码头	仓储用地	仓储用地	仓储用地	
剩余使用年限	50	50	50	50	
土地性质	出让	协议出让	挂牌出让	挂牌出让	
宗地现状	宗地外五通，宗地内平整	宗地外三通，宗地内平整	宗地外两通，宗地内现状	宗地外一通，宗地内现状	
影响因素	距交通主次干道路距离 (m)	<100	<100	<100	<100
	距火车站距离 (m)	<1200	<1200	<1200	<1200
	距港口码头距离 (m)	<400	400--800	<400	<400
	临路宽度 (m)	>15	>15	>15	>15
	供水、供电综合保证率	$a \geq 98\%$	$a \geq 98\%$	$92\% \leq a \leq 98\%$	$92\% \leq a \leq 98\%$
	规划土地用途	港口码头	仓储用地	仓储用地	仓储用地
	地基承载力	一般	一般	较差	较差
	容积率	不修正	不修正	不修正	不修正
	宗地形状	无影响	无影响	无影响	无影响
	宗地面积	无影响	稍影响	稍影响	稍影响
	用地限制	一般限制	一般限制	一般限制	一般限制

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)根据宗地现状，对交易价格进行修正。待估宗地宗地现状为宗地外五通，宗地内平整；案例 A 宗地现状为宗地外三通（通路、通水、通电），宗地内平整；案例 B 宗地现状为宗地外两通（通路、通电），宗地内现状；案例 C 宗地现状为宗地外一通（通路），宗地内现状。

参照防城港“五通一平”的相关指标（详见成本法），对上述宗地交易价格进行修正：案例 A 交易价格修正+19 元/平方米；案例 B 交易价格修正+31 元/平方米；案例 C 交易价格修正+44 元/平方米。

(2)本次评估基准日为 2012 年 1 月 31 日，交易案例 A 的交易日期为 2010

年7月8日，案例B的交易日期为2011年8月31日，案例C的交易日期为2012年2月16日，据估价人员调查，2010年至2012年当地工业用地地价有明显上涨，2011年至2012年当地工业用地地价上涨幅度不大，根据防城港地价指数，则确定待估宗地、案例A、B、C交易日期修正系数为100、90、100、100。

(3)待估宗地与交易案例B、C交易情况均为市场正常情况，故不需进行用途修正。案例A的交易为协议出让，应进行修正，综合考虑案例A与待估宗地的交易情况，最终取交易修正系数为100、85、100、100。

(4)待估宗地土地用途为港口码头用地，具有垄断经营性，案例A、B、C土地用途均为仓储用地，应进行用地类型修正，修正系数取为100、88、88、88。

(5)土地使用年期修正

由于委估对象（宗地1号）的土地剩余年限为50年，比较案例（案例A、B、C）的土地剩余年限分别为50年、50年、50年，则土地剩余年限无需修正。

(6)影响因素修正系数

A. 宗地临路条件（距交通主次干道距离）：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%，由于待估宗地内有专用铁路线，条件为优，交易案例A、B、C距离火车站均小于1.2公里，条件均为优，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、100、100、100；

C. 距港口码头距离：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 B、C 距港口码头均在 400 米内，条件为优，案例 A 距离港口码头约 800-1200 米，条件均为一般，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、96、100、100；

D. 临路宽度：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防城港港口区的主城区，且均临近城区主干道，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. 供水、供电综合保证率：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 A 所处区域为防城港港口区，供水、供电保证度一致，案例 B、C 所处为东部吹填区，供水供电存在一定差异，故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数为 100、100、97、97。

F. 规划土地用途：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%，由于待估宗地周边规划为港口码头，交易案例周边规划为仓储和办公等，故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数为 100、96、96、96；

G. 地基承载力：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 A 所处区域为防城港港口区，地基承载力均较好，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. 容积率：待估宗地未取得对容积率的规划限制，不做修正；

I. 宗地形状：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%，由于待估宗地形状与交易案例的均较规整。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 2%，由于宗地面积、规模的大小影响土地开发利用的成本，待估宗地面积规模较大，且与本次待估的其他宗地形成一定的规模效益，因此较交易案例 A、B 的面积规模有优势。故确定待估宗地、案例 A、案例 B、案例 C 对应的指数为 100、94、94、100；

K. 用地限制：由于待估宗地与交易案例用地限制接近，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；

6. 因素修正

根据上述比较因素条件指数，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

		案例 A	案例 B	案例 C
交易价格		321	435	405
宗地现状修正		19	31	44
修正后交易价格		340	466	449
交易日期		100/90	100/100	100/100
交易情况		100/85	100/100	100/100
用地类型		100/88	100/88	100/88
区	距交通主次干道路距离 (m)	100/100	100/100	100/100
域	距火车站距离 (m)	100/100	100/100	100/100
因	距港口码头距离 (m)	100/96	100/100	100/100
素	临路宽度 (m)	100/100	100/100	100/100
	供水、供电综合保证率	100/100	100/97	100/97
	规划土地用途	100/96	100/96	100/96
个	地基承载力	100/100	100/100	100/100
别	容积率	100/100	100/100	100/100
因	宗地形状	100/100	100/100	100/100
素	宗地面积	100/94	100/94	100/100
	用地限制	100/100	100/100	100/100
	使用年限	1	1	1
综合修正系数		1.7147	1.2982	1.2203
比较对象修正后价格		583.00	604.96	547.91
估价对象比准价格(平均值)		579 (折合为 38.6 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。

以上测算出了宗地 1 号的市场比较法评估价格，对于其他 24 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 24 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、区域因素、个别因素等与其他 24 宗待估土地一致，故不需进行修正；

仅土地剩余年限存在差异，因此，仅对土地剩余年限进行修正：

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	最终修正价格(元/m ²)
宗地 1	579						579
宗地 2	579	1	1	1	-	-	579
宗地 3	579	1	1	1	-	-	579
宗地 4	579	1	1	1	-	-	579
宗地 5	579	1	1	1	-	-	579
宗地 6	579	1	1	1	-	-	579
宗地 7	579	1	1	1	-	-	579
宗地 8	579	1	1	1	-	-	579
宗地 9	579	1	1	1	-	-	579
宗地 10	579	1	1	1	-	-	579
宗地 11	579	1	1	1	-	-	579
宗地 12	579	1	1	1	-	-	579
宗地 13	579	1	1	1	-	-	579
宗地 14	579	1	1	1	-	-	579
宗地 15	579	1	1	1	-	-	579
宗地 16	579	1	1	0.9494	-	-	550
宗地 17	579	1	1	0.9491	-	-	550
宗地 18	579	1	1	0.9998	-	-	579
宗地 19	579	1	1	0.9998	-	-	579
宗地 20	579	1	1	0.9998	-	-	579

宗地 21	579	1	1	0.9998	-	-	579
宗地 22	579	1	1	0.9998	-	-	579
宗地 23	579	1	1	0.9998	-	-	579
宗地 24	579	1	1	1	-	-	579
宗地 25	579	1	1	1	-	-	579

(二)成本逼近法(土地)

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:

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 相关税费 + 投资利息 + 投资利润 + 增值收益

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。

调查待估宗地位于防城港港口区,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,防城港市港口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、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)	130

合计	210
----	-----

则本次评估设定宗地开发费用为：

宗地土地开发费=210 元/平方米

3、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、新增建设用地土地有偿使用费等。

（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

由于本次委估宗地不涉及耕地，则本次评估确定耕地开垦费为0。

（6）新增建设用地土地有偿使用费

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，防城港市港口区的新增建设用地土地有偿使用费为34元/平方米。

小计：有关税费 = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)

宗地税费=38.51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息率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：

投资利息 = (土地取得费 + 相关税费) × 开发周期 × 6.56% + 土地开发费 × 开发周期 × 1/2 × 6.56%

$$= (45+38.51) \times 1 \times 6.56\% + 210 \times 1 \times 1/2 \times 6.56\%$$

$$= 12.37 \text{ 元/平方米}$$

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

$$= (45+210+38.51) \times 1 \times 15\% = 44.03 \text{ 元/平方米}$$

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。

土地增值收益 = (土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润) × 35%

$$= (45+38.51+210+12.37+44.03) \times 35\%$$

$$= 122.47 \text{ 元/平方米}$$

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 = 472.38 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 6% 计]

n —— 待估宗地设定年期

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里的个别因素修正系数确定。则：

防城港市城区二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距交通主次干道路距离(m)	<100	100--200	200--300	300--400	>400
距火车站距离(m)	<1200	1200--1500	1500--1800	1800--2100	>2100
距港口码头距离(m)	<400	400--800	800--1200	1200--1600	>1600
临路宽度(m)	>15	10--15	7--10	5--7	<5
供水、供电综合保证率	$a \geq 98\%$	$92\% \leq a < 98\%$	$85\% \leq a < 92\%$	$85\% \leq a < 78\%$	$a \leq 78\%$
规划土地用途	工业	商业	住宅	文教	旅游、园林
地基承载力	好	较好	一般	较差	差
容积率	>2.0	1.0--2.0	1	0.5--1.0	<0.5
宗地形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无影响	对土地利用稍有影响	对土地利用有明显影响
宗地面积	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无影响	对土地利用稍有影响	对土地利用有明显影响
用地限制	无限制	限制较少	一般限制	限制较多	限制多

防城港市城区二级工业用地基准地价修正系数表

(单位: %)

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距交通主次干道路距离(m)	5.418	2.709	0	-2.836	-5.672
距火车站距离(m)	3.974	1.987	0	-2.08	-4.16
距港口码头距离	5.225	2.612	0	-2.735	-5.47
临路宽度(m)	4.574	2.287	0	-2.394	-4.788
供水、供电综合保证率	4.847	2.423	0	-2.537	-5.074
规划土地用途	3.381	1.69	0	-1.77	-3.54
地基承载力	2.192	1.096	0	-1.147	-2.295
容积率	1.85	0.925	0	-0.968	-1.937
宗地形状	1.578	0.789	0	-0.826	-1.652
宗地面积	1.643	0.821	0	-0.86	-1.72
用地限制	1.676	0.838	0	-0.877	-1.754

根据现场勘查结果,待估宗地状况如下:

待估宗地	距交通主次干道路距离(m)	距火车站距离(m)	距港口码头距离(m)	临路宽度(m)	供水、供电综合保证率	规划土地用途	地基承载力	容积率	宗地形状	宗地面积	用地限制
宗地1	<100	距分站<1200	<400	>15	$a \geq 98\%$	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地2	<100	距分站<1200	<400	>15	$a \geq 98\%$	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地3	<100	距分站<1200	<400	>15	$a \geq 98\%$	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地4	<100	距分站<1200	<400	>15	$a \geq 98\%$	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地5	<100	距分站<1200	<400	>15	$a \geq 98\%$	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地6	<100	距分站<1200	<400	>15	$a \geq 98\%$	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地7	<100	距分站<1200	<400	>15	$a \geq 98\%$	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制

宗地 8	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 9	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 10	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 11	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 12	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 13	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 14	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 15	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 16	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 17	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 18	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 19	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 20	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 21	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 22	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 23	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 24	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制
宗地 25	<100	距分站 <1200	<400	>15	a ≥ 98%	工业	一般	0.5--1.0	对土地利用无影响	对土地利用无影响	一般限制

具体修正参数如下:

待估宗地	距交通主干道距离 (m)	距火车站距离 (m)	距港口码头距离 (m)	临路宽度 (m)	供水、供电综合保证率	规划土地用途	地基承载力	容积率	宗地形状	宗地面积	用地限制	合计
宗地 1	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 2	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 3	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 4	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 5	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 6	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 7	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 8	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 9	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451

宗地 10	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 11	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 12	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 13	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 14	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 15	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 16	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 17	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 18	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 19	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 20	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 21	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 22	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 23	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 24	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451
宗地 25	5.418	3.974	5.225	4.574	4.847	3.381	0	-0.968	0	0	0	26.451

10、成本法修正结果

宗地编号	土地取得费及有关税费				土地开发费	投资利息(6.56%)	投资利润(15%)	土地增值收益35%	宗地无限年期价格	土地还原利率	设定土地使用年期(年)	年期修正系数	区域及个别因素修正系数(ΣK)	单位地价(元/m ²)
	土地取得费(海域使用金)	新增建设用地土地有偿使用费	有关税费	合计										
宗地 1	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50	0.9457	1.26451	565
宗地 2	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50	0.9457	1.26451	565
宗地 3	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50	0.9457	1.26451	565
宗地 4	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50	0.9457	1.26451	565
宗地 5	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50	0.9457	1.26451	565
宗地 6	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50	0.9457	1.26451	565
宗地 7	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50	0.9457	1.26451	565
宗地 8	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50	0.9457	1.26451	565
宗地 9	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50	0.9457	1.26451	565
宗地 10	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50	0.9457	1.26451	565
宗地 11	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50	0.9457	1.26451	565
宗地 12	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50	0.9457	1.26451	565
宗地 13	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50.00	0.9457	1.26451	565
宗地 14	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50.00	0.9457	1.26451	565
宗地 15	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50.00	0.9457	1.26451	565
宗地 16	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	39.16	0.8979	1.26451	536
宗地 17	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	39.11	0.8976	1.26451	536
宗地 18	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	49.95	0.9456	1.26451	565
宗地 19	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	49.95	0.9456	1.26451	565
宗地 20	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	49.95	0.9456	1.26451	565
宗地 21	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	49.95	0.9456	1.26451	565
宗地 22	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	49.95	0.9456	1.26451	565
宗地 23	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	49.95	0.9456	1.26451	565
宗地 24	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50.00	0.9457	1.26451	565
宗地 25	45.00	34.00	4.51	83.51	210	12.37	44.03	122.47	472.38	6.0%	50.00	0.9457	1.26451	565

(二)成本逼近法(海域)

本次委估宗海海域使用证号为国海证 104500007-2、国海证 104500013-2 国海证 104500014-2、国海证 104500008-2 号，宗海总面积

为 175151.00 平方米，终止日期分别为二〇六〇年二月七日、二〇六〇年三月十七日。本次评估考虑其海域和港口码头用地是无法截然分开的空间资源整体，港口码头用地现已由码头用海开发形成了陆域，用作码头使用，并取得了《海域使用证》。估价人员结合委估宗海利用现状及自身特点，确定采用成本法进行估算。

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。

调查待估宗地位于防城港港口区，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，防城港市港口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、劳务费、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。

小计:有关税费=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)

宗地税费=4.51元/平方米

3、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。

由于该宗海为港池用海,保持宗海现状,因此未产生开发费,则本次

评估宗地开发费用为 0。

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息率 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：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times \text{开发周期} \times 6.56\% \\ &+ \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 6.56\% \\ &= (45+4.51) \times 1 \times 6.56\% + 0 \times 1 \times 1/2 \times 6.56\% \\ &= 3.25 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

5、投资利润

调查该地区宗海的投资回报情况，并结合本地区同类型宗海的平均利润率，本次评估取宗海的投资利润率为 3%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率} \\ &= (45+4.51+0) \times 3\% = 1.49 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

6、土地增值收益

土地增值按该区域土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额计算。由于待估宗海为港池用海，保持宗海现状，不需要进行开发或改变用途，因此本次评估土地增值收益为 0。

7、待估宗海剩余使用年期修正

由于本次委估宗海 26、27、28、29 的剩余使用年期分别为 48、48.13、48.13、48 年，需进行土地使用年期修正。则：

$$\text{宗海 26 年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{48}] = 0.9390$$

$$\text{宗海 27 年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{48.13}] = 0.9395$$

$$\text{宗海 28 年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{48.13}] = 0.9395$$

$$\text{宗海 29 年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{48}] = 0.9390$$

8、其他因素修正

因同一地区待估宗海的区域和个别因素之间存在着差异，需要对区域

和个别因素进行修正。待估的 3 宗海为 18—22#泊位的港池用海，海岸线相邻、面积大小相近、形状均为矩形，则修正如下：

影响因素指标说明表					
影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距交通主次干道路距离 (m)	<100	100--200	200--300	300--400	>400
距火车站距离 (m)	<1200	1200--1500	1500--1800	1800--2100	>2100
距港口码头距离 (m)	<400	400--800	800--1200	1200--1600	>1600
临路宽度 (m)	>15	10--15	7--10	5--7	<5
供水、供电综合保证率	$a \geq 98\%$	$92\% \leq a \leq 98\%$	$85\% \leq a \leq 92\%$	$85\% \leq a \leq 78\%$	$a \leq 78\%$
规划土地用途	工业	商业	住宅	文教	旅游、园林
宗地形状	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无影响	对土地利用稍有影响	对土地利用有明显影响
宗地面积	有利于土地利用	较有利于土地利用	对土地利用无影响	对土地利用稍有影响	对土地利用有明显影响
水文条件	岸线很稳定	岸线稳定	微冲	较不稳定	岸线不稳定
集疏运条件	完全满足级别相关对集疏运要求	较好满足级别相关对集疏运要求	基本满足级别相关对集疏运要求	不能完全满足级别相关对集疏运要求	与级别相关对集疏运要求有较大差距
锚地和航道条件	完全满足级别相关对锚地和航道要求	较好满足级别相关对锚地和航道要求	基本满足级别相关对锚地和航道要求	不能完全满足级别相关对锚地和航道要求	与级别相关对锚地和航道要求有较大差距
产业集聚规模	较级别相关企业配套协作程度平均状况有显著提高	较级别相关企业配套协作程度平均状况有所提高	较级别相关企业配套协作程度平均状况	较级别相关企业配套协作程度平均状况有所降低	较级别相关企业配套协作程度平均状况有显著降低
规划限制	属国家岸线总体规划和城市规划重点开发岸线段	符合国家岸线总体规划和城市规划	基本符合岸线总体规划和城市规划	部分岸线利用方式受规划限制	部分重要岸线利用方式受规划限制
水深条件	水深 13 米以上	水深 10-12 米	水深 6-9 米	水深 5-4 米	水深 4 米以下
腹地条件	600-800 米	400-600 米	300 米	200-300 米	100-200 米
影响因素修正系数说明表					
影响因素	条件说明		优劣度	修正系数 (%)	
距交通主次干道路距离 (m)	>400		劣	-5.672	
距火车站距离 (m)	1500--1800		一般	0	
距港口码头距离 (m)	<400		优	5.225	
临路宽度 (m)	<5		劣	-4.788	
供水、供电综合保证率	$a \geq 98\%$		优	4.847	
规划土地用途	工业		优	3.381	
宗地形状	较有利于土地利用		较优	0.789	
宗地面积	对土地利用无影响		一般	0	
水文条件	岸线稳定		较优	2.5	
集疏运条件	较好满足级别相关对集疏运要求		较优	2.25	

产业集聚规模	较级别相关企业配套协作程度 平均状况有所提高	较优	1.5
规划限制	属国家岸线总体规划和 城市规划重点开发岸线段	优	3.518
水深条件	水深 13 米以上	优	3.255
腹地条件	600-800 米	优	3.235
合计			22.49

6、成本法修正结果

宗地 编号	土地取得费及有关税费			投资 利息	投资利 润 3%	土地还 原利率	设定土地 使用年 期(年)	年期修 正系数	其他因素修 正系数(ΣK)	单位地价 (元/m ²)
	土地取得费 (海域使用金)	有关税 费	合计							
宗海 26	45.00	4.51	49.5 1	3.25	1.49	6.0%	48.00	0.9390	1.2249	62
宗海 27	45.00	4.51	49.5 1	3.25	1.49	6.0%	48.13	0.9395	1.2249	62
宗海 28	45.00	4.51	49.5 1	3.25	1.49	6.0%	48.13	0.9395	1.2249	62
宗海 28	45.00	4.51	49.5 1	3.25	1.49	6.0%	48.00	0.9390	1.2249	62

三)地价的确定

各待估宗地(海域)的最终结果可参见表 2-3-1。

表2-3-2 待估宗地(海域)估价结果确定表

编号	市场比较法估价结果		成本法估价结果		最终估价 结果单价 取整(元 /m ²)	申报面积(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	579	70%	565	30%	574	29,839.92	1,712.81	综合考虑 市场比较 法和成本 法的特点, 我们认 为市场 比较法更 接近于市 场价格, 因此采用 加权平均 法取值, 对市场比 较法取权 重为 70%, 对成本法 取权重为 30%。
宗地 2	579	70%	565	30%	574	78,465.17	4,503.90	
宗地 3	579	70%	565	30%	574	72,441.75	4,158.15	
宗地 4	579	70%	565	30%	574	39,453.03	2,264.60	
宗地 5	579	70%	565	30%	574	91,592.93	5,257.43	
宗地 6	579	70%	565	30%	574	83,711.68	4,805.05	
宗地 7	579	70%	565	30%	574	90,110.43	5,172.34	
宗地 8	579	70%	565	30%	574	91,996.72	5,280.61	
宗地 9	579	70%	565	30%	574	113,725.38	6,527.84	
宗地 10	579	70%	565	30%	574	49,603.45	2,847.24	
宗地 11	579	70%	565	30%	574	59,958.34	3,441.61	
宗地 12	579	70%	565	30%	574	80,089.791	4,597.15	
宗地 13	579	70%	565	30%	574	118,205.50	6,785.00	
宗地 14	579	70%	565	30%	574	201,378.60	11,559.13	
宗地 15	579	70%	565	30%	574	1,083.00	62.16	

宗地 16	550	70%	536	30%	545	248,000.28	13,516.02
宗地 17	550	70%	536	30%	545	239,233.77	13,038.24
宗地 18	579	70%	565	30%	574	457,242.97	26,245.75
宗地 19	579	70%	565	30%	574	473,827.12	27,197.68
宗地 20	579	70%	565	30%	574	492,120.79	28,247.73
宗地 21	579	70%	565	30%	574	494,632.36	28,391.90
宗地 22	579	70%	565	30%	574	472,686.25	27,132.19
宗地 23	579	70%	565	30%	574	146,267.70	8,395.77
宗地 24	579	70%	565	30%	574	10,517.70	603.72
宗地 25	579	70%	565	30%	574	12,912.43	741.17
宗海 26			62			36,815.00	228.25
宗海 27			62			51,579.00	319.79
宗海 28			62			47,795.00	296.33
宗海 29			62			38,962.00	241.56
合计						4,424,248.06 1	243,571.12

3. 估价结果

编号	土地使用证号 (或权属证明)	申报面积 (m ²)	评估单 价(元 /m ²)	评估总价 (万元)	人民币大写
宗地 1	防港国用(2012)字第 0381 号	29,839.92	574	1,712.81	人民币壹仟柒佰壹拾贰万捌仟壹佰元整
宗地 2	防港国用(2012)第 0383 号	78,465.17	574	4,503.90	人民币肆仟伍佰零叁万玖仟元整
宗地 3	防港国用(2012)第 0382 号	72,441.75	574	4,158.15	人民币肆仟壹佰伍拾捌万壹仟伍佰元整
宗地 4	防港国用(2012)第 0380 号	39,453.03	574	2,264.60	人民币贰仟贰佰陆拾肆万陆仟元整
宗地 5	防港国用(2012)第 0379 号	91,592.93	574	5,257.43	人民币伍仟贰佰伍拾柒万肆仟叁佰元整
宗地 6	防港国用(2012)第 0378 号	83,711.68	574	4,805.05	人民币肆仟捌佰零伍万零伍佰元整
宗地 7	防港国用(2012)第 0377 号	90,110.43	574	5,172.34	人民币伍仟壹佰柒拾贰万叁仟肆佰元整
宗地 8	防港国用(2012)第 0376 号	91,996.72	574	5,280.61	人民币伍仟贰佰捌拾万零陆仟壹佰元整
宗地 9	防港国用(2012)第 0387 号	113,725.38	574	6,527.84	人民币陆仟伍佰贰拾柒万捌仟肆佰元整
宗地 10	防港国用(2012)第 0375 号	49,603.45	574	2,847.24	人民币贰仟捌佰肆拾柒万贰仟肆佰元整
宗地 11	防港国用(2012)第 0386 号	59,958.34	574	3,441.61	人民币叁仟肆佰肆拾壹万陆仟壹佰元整
宗地 12	防港海域 003 号	80,089.791	574	4,597.15	人民币肆仟伍佰玖拾柒万壹仟伍佰元整
宗地 13	防港国用(2012)第 0388 号	118,205.50	574	6,785.00	人民币陆仟柒佰捌拾伍万元整
宗地 14	防港国用(2012)第 0389 号	201,378.60	574	11,559.13	人民币壹亿壹仟伍佰伍拾玖万壹仟叁佰元整
宗地 15	防港国用(2012)第 0390 号	1,083.00	574	62.16	人民币陆拾贰万壹仟陆佰元整

宗地 16	防港国用(2012)第 0319 号	248,000.28	545	13,516.02	人民币壹亿叁仟伍佰壹拾陆万零贰佰元整
宗地 17	防港国用(2012)第 0384 号	239,233.77	545	13,038.24	人民币壹亿叁仟零叁拾捌万贰仟肆佰元整
宗地 18	防港国用(2012)第 0374 号	457,242.97	574	26,245.75	人民币贰亿陆仟贰佰肆拾伍万柒仟伍佰元整
宗地 19	防港国用(2012)第 0373 号	473,827.12	574	27,197.68	人民币贰亿柒仟壹佰玖拾柒万陆仟捌佰元整
宗地 20	防港国用(2012)第 0372 号	492,120.79	574	28,247.73	人民币贰亿捌仟贰佰肆拾柒万柒仟叁佰元整
宗地 21	防港国用(2012)第 0371 号	494,632.36	574	28,391.90	人民币贰亿捌仟叁佰玖拾壹万玖仟元整
宗地 22	防港国用(2012)第 0368 号	472,686.25	574	27,132.19	人民币贰亿柒仟壹佰叁拾贰万壹仟玖佰元整
宗地 23	防港国用(2012)第 0370 号	146,267.70	574	8,395.77	人民币捌仟叁佰玖拾伍万柒仟柒佰元整
宗地 24	防港国用(2012)第 0369 号	10,517.70	574	603.72	人民币陆佰零叁万柒仟贰佰元整
宗地 25	防港国用(2012)第 0385 号	12,912.43	574	741.17	人民币柒佰肆拾壹万壹仟柒佰元整
宗海 26	国海证 104500007-2	36,815.00	62	228.25	人民币贰佰贰拾捌万贰仟伍佰元整
宗海 27	国海证 104500013-2	51,579.00	62	319.79	人民币叁佰壹拾玖万柒仟玖佰元整
宗海 28	国海证 104500014-2	47,795.00	62	296.33	人民币贰佰玖拾陆万叁仟叁佰元整
宗海 29	国海证 104500008-2 号	38,962.00	62	241.56	人民币贰佰肆拾壹万伍仟陆佰元整
合计		4,424,248.061		243,571.12	人民币贰拾肆亿叁仟伍佰柒拾壹万壹仟贰佰元整

第四部分 附件

- 一、《国有土地使用证》、《海域使用权证书》等资料；
 - 二、委托方营业执照
 - 三、委估对象照片资料；
 - 四、委估对象位置示意图；
 - 五、估价机构资质证书；
 - 六、估价机构营业执照；
 - 七、土地评估中介机构2012年度年检合格证明；
 - 八、估价人员资格证书。
- （以上附件均为复印件）