



土地估价报告

项目名称: 兰州三毛实业股份有限公司显化位于城关区永昌路以东、
中山路以南、正宁路以北的土地使用权价格评估

受托估价单位: 甘肃方家不动产评估咨询有限公司

土地估价报告编号: 甘方估字 2014140 号

提交估价报告日期: 二〇一四年五月二十六日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

兰州三毛实业股份有限公司显化位于城关区永昌路以东、中山路以南、正宁路以北的土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托估价单位: 兰州三毛实业股份有限公司

单位地址: 甘肃省兰州市西固区

联系人: 李建真

联系电话: 18919177338

三、估价目的

兰州三毛实业股份有限公司拟显化其使用的位于城关区永昌路以东、中山路以南、正宁路以北的 1832 平方米 (2.748 亩) 土地使用权价格, 为确定估价期日的土地使用权市场价格, 特委托甘肃方家不动产评估咨询有限公司对其土地使用权进行价格评估, 为委托方提供土地使用权市场价格参考依据。

四、估价基准日

二〇一四年五月一日

五、估价日期

二〇一四年五月一日至二〇一四年五月二十六日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查情况, 至估价基准日, 待估宗地规划用途为商业、综合楼用地, 根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007), 设定用途为商业用地, 实际开发程度为宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气), 宗地内“场地平整”, 设定开发程度为宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气), 宗地内“场地平整”, 土地使用年期按设定用途法定最高使用年



期 40 年设定。

故本次评估价格是指在上述设定用途、设定开发程度和设定使用年期条件下，于估价基准日为二〇一四年五月一日的土地使用权价格。

七、估价结果（币种：人民币）

评估总面积：1832 平方米

评估土地单价：16581.7 元/平方米

评估总地价：3037.77 万元

总地价大写：叁仟零叁拾柒万柒仟柒佰元整（人民币）

详见表 1 《土地估价结果一览表》。



表2

土地估价结果一览表

估价机构：甘肃方家不动产评估咨询有限公司

报告编号：甘方估字2014140号

估价基准日：2014年05月01日

土地使用权性质：划拨

序号	宗地名称	土地使用权人	土地权属证明	宗地位置	估价基准日的规划用途	估价设定的用途	现状容积率	估价基准日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年期(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
1	兰州三毛实业股份有限公司用地	兰州三毛实业股份有限公司	划拨建设用地通知	城关区永昌路以东、中山路以南、正宁路以北	商业、综合楼用地	商服用地	3.5	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地内“场地平整”	40	1832	16581.7	3037.77	
合计											1832		3037.77	

备注：一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：无他项权利限制。

2、区域基础设施条件：

供水状况：区域内由兰州市威立雅水务公司供水，供水保证率较高。

排水状况：区域内铺设排水管网，管道普及率较高，排水通畅。

供电状况：区域内由兰州市电力局负责供电，供电保证率高。

通讯状况：区域内各类通讯设施齐备，使用不受限制。

道路状况：区域内有交通干道永昌路、中山路、正宁路等，交通网密度大，交通便利。

供暖状况：区域内供暖实行分片集中供暖与单位自行供暖相结合，供暖普及率较高。

通气状况：区域由兰州市燃气化工集团供气管网供气，供气保证率较高。

3、划限制条件：无。

4、影响土地价格的其它限定条件：本评估价格仅作为兰州三毛实业股份有限公司显化土地使用权时的价格参考依据。

二、其他需要说明的事项：评估报告自基准日起一年内有效。

三、评估机构：

甘肃方家不动产评估咨询有限公司

二〇一四年五月二十六日



八、土地估价师签字

姓 名	估价师资格证书号	签 字
-----	----------	-----

陈 晖	98280035	
-----	----------	--

李文新	2002620022	
-----	------------	--

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

甘肃方家不动产评估咨询有限公司

二〇一四年五月二十六日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价单位: 兰州三毛实业股份有限公司

单位地址: 甘肃省兰州市西固区

联系人: 李建真

联系电话: 18919177338

二、估价对象描述

1、土地登记状况

待估宗地位于城关区永昌路以东、中山路以南、正宁路以北, 土地使用权人为兰州三毛实业股份有限公司, 无土地证, 无地号、图号, 用途为商业、综合楼用地, 使用权类型为划拨, 宗地面积 1832 平方米(2.748 亩)。宗地四至: 东临**华美大厦**、南临正宁路、西临永昌路、北临中山路。

2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家, 兰州三毛实业股份有限公司以划拨方式取得该土地的使用权。至评估基准日, 待估宗地未设定抵押权、地役权、地上、地下权、租赁权等项权利。

3、土地利用状况

待估宗地上已建有建筑物, 建筑物以拍卖, 根据《房屋所有权证》房权证兰房(城股)产字第 46832 号, 地上建筑物有钢混结构楼房一座, 总 12 层, 1 层面积 626.44 平方米, 用于营业; 2-12 层为综合用房, 面积为 5745.98 平方米; 另有混合结构平房一座, 面积 89.04 平方米, 总建筑面积 6461.46 平方米, 现状容积率 3.5。

三、地价影响因素说明

(一) 一般因素分析

1、城市资源状况

(1) 地理位置





兰州是甘肃省的省会，是全省的政治、经济、科技、文化教育的中心，又是西北铁路、公路交通枢纽，位于祖国西部三大高原交汇处，兰州地处黄河上游、甘肃省中部、我国陆域版图的几何中心，是我国内地通往宁、青、新、藏等少数民族地区的交通要道，也是新亚欧大陆桥通往中亚、西亚和欧洲的国际大通道和陆路口岸。现辖永登、榆中、皋兰 3 县和城关、七里河、安宁、西固、红古 5 区，有 90 个乡镇、40 个街道办事处，804 个行政村，343 个社区居委会。

（2）土地资源

兰州市呈东西狭长带状盆地特征，黄河穿城而过，南北群山环抱，东西最长 153 公里，南北最宽 130 公里。全市土地总面积 1.31 万平方公里，其中城市规划区面积 221 平方公里，耕地面积 318.9 万亩，草原面积 50 万亩，林地面积 176 万亩。由于独特的“两山夹一河”的地貌特征，致使兰州市增量建设用地非常有限，而随着城镇化进程的加快，兰州市城镇人口呈现出快速增长的趋势，人地矛盾日益突出。

（3）城市人口

据《兰州市 2010 年第六次全国人口普查主要数据公报》，全市常住人口为 3616163 人，2010 全市常住人口中共有家庭户 1112369 户，家庭户人口为 3138817 人，平均每个家庭户的人口为 2.82 人，全市常住人口中，男性人口为 1849809 人，占 51.15 %；女性人口为 1766354 人，占 48.85%。人口性别比（以女性为 100，男性对女性的比例）由 2000 年第五次全国人口普查的 108.56 下降为 104.72 。

2、房地产制度与房地产市场状况

（1）土地使用制度与土地管理政策

随着国家土地有偿使用制度的不断建设和完善，相继出台了一系列有关土地管理的法规、制度和政策，加强了对新非农建设用地严格控制，上收了土地审批权限，建立了严格的土地征收、转用制度和用途管制制度。

2009 年 12 月 17 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、



审计署等五部委联合下发《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》(财综〔2009〕74号),要求不折不扣地将土地出让收支全额纳入地方基金预算管理,保障土地出让收入及时足额征收和缴入地方国库。《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》对土地出让的收支管理进行了规范,明确开发商“首付比例不得低于全部土地出让款的 50%”,分期缴纳全部价款的期限原则上不超过 1 年,特殊项目可约定在 2 年内全部缴清。另外,土地租赁合同约定的当期应缴土地价款(租金)应当一次全部缴清,不得分期缴纳。这一规定标志着宽松的土地政策已经终止。

2010 年 1 月 28 日,国土资源部部长徐绍史在全国土地资源工作会议上表示,2010 年国土部将加快编制保障性住房用地供应计划,严格控制低密度大户型住房用地;继续完善土地出让招拍挂制度,加大闲置土地的处理力度,对囤地炒地行为进行专项整治。

在 2010 年住房和保障性住房用地供应计划没有编制公布前,各地不得出让住房用地;将在房价上涨过快的城市开展土地出让招拍挂制度完善试点;各地要明确并适当增加土地供应总量;房价上涨过快、过高的城市,要严控向大套型住房建设供地。

2010 年 3 月 10 日,国土资源部再次出台了 19 条土地调控新政,即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(以下简称“国 19 条”),该通知明确规定开发商竞买保证金最少两成、1 月内付清地价 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容。

2013 年,兰州市区(近郊四区)土地实际成交 104 宗,面积总计 388.16 公顷,交易总量超过计划供应总量及 2012 年全年成交总量。成交土地中,商服用地成交量比 2012 年增加 19.37 公顷,增长 116.5%;住宅用地成交量比 2012 年增加 21.14 公顷,增长 167.0%;工矿仓储用地成交量比 2012 年减少 15.69 公顷,增长-22.5%;公共管理与公共服务用地成交量比 2012 年减少 23.91 公顷,增长-22.9%;住宅用地占成交总量的 8.7%,比 2012 年增加 5.3 个百分点;供应的住宅用地中,与 2012 年全年相比,普通商品住房用地



增加 122.98 公顷，廉租房用地增加 2.00 公顷，公共租赁住房用地增加 1.9 公顷。因此可以看出：2013 年兰州市土地市场规模进一步扩大，呈现回升态势，总体处于平稳上升阶段；土地市场供需结构有所变化，普通商品住宅用地和商服用地交易齐步回升，住宅用地需求仍然旺盛，其成交量比重有所加大；保障性住房用地在去年放量供给的情况下今年有所回调。

（2）住房制度与房地产管理政策

2010 年 4 月 17 日，国务院颁布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）（“新国十条”），这个被业界称为“新国十条”的楼市新政从政府监管、金融政策、交易税费、土地交易、房源供应等多方面作了严格规定，被称为“有史以来力度最大的一次楼市调控”。“新国十条”要求，对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高。要严格限制各种名目的炒房和投机性购房。商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数。这些紧缩性的政策都被认为是直接针对炒房客的措施，政府此次全面收紧二套房贷政策，调控房地产市场政策力度史无前例。

2010 年 4 月 18 日，国务院发布通知指出，商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。

2010 年 4 月 21 日，为贯彻“新国十条”，中国银监会已向银行传达了关于立即执行二套房贷款新政的精神，要求银行立即严格执行新的二套房房



贷政策。中国银监会要求银行业金融机构对于房地产开发贷款和土地储备贷款实行“三不贷”和“三挂钩”。“三不贷”指，对国土管理部门查处的、有闲置土地、有炒地倒卖行为的房地产企业不予贷款；对建设部门查处的捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价的房地产商不再贷款，对有挪用银行贷款来缴纳土地出让金的房地产企业不予贷款。“三挂钩”是银行要将“地贷挂钩”、“建贷挂钩”和“房贷挂钩”，即银行发放土地储备贷款要将“地贷挂钩”，只有银行在合理评估房地产企业整治的土地价格后，才会予以贷款；“建贷挂钩”是房地产企业需要将在建工程抵押给银行，由银行监督销售；“房贷挂钩”是房地产企业需要按照销售房屋进度来偿还银行贷款。

2011 年 1 月 26 日，国务院召开的常务会议，为加强房地产调控，做出的新八条规定：1、进一步落实地方政府责任。于一季度公布各地新建住房价格控制目标；2、加大保障性安居工程建设力度；3、完善相关税收政策，加强税收征管。购房不足五年转手交易者，按销售收入全额征税；4、强化差别化住房信贷政策，二套房首付款比例不低于 60%；5、严格住房用地供应管理；6、合理引导住房需求；7、落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制；8、坚持和强化舆论引导。

2012 年 1 月 31 日，国务院召开第六次全体会议，讨论《政府工作报告（征求意见稿）》。会议指出，巩固房地产市场调控成果，继续严格执行并逐渐完善抑制投机投资性需求的政策措施，促进房价合理回归，采取有效措施增加普通商品房供给，做好保障性住房建设和管理工作。同时结束的中央经济工作会议也确定了 2012 年依然强调“要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”的态度。

2013 年 2 月 20 日，温家宝主持召开国务院常务会议，研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（称为“国五条”）。2013 年 2 月 20 日举行的国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”。会议不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还在继 2011 年之后再次提出要求各地公布年度



房价控制目标。自 2009 年 12 月份开始楼市调控以来，政策经历了四次升级，分别是 2010 年 1 月的“国十一条”、4 月的“国十条”、9 月的“9.29 新政”，2011 年 1 月的“新国八条”，2013 年 2 月 20 日出台的“国五条”是第五次调控升级。

随着国家、省市相关房地产宏观调控政策的落实，将为房地产业的持续稳定发展创造了有利的条件。

2009 年到 2012 年，兰州共开工建设各类保障房 127857 套，其中已竣工 70048 套，已向符合条件的低收入群体分配入住 43210 套。2013 年兰州市 36 个项目计划建设各类保障性住房 13994 套。这些保障性住房的上市配售将进一步改善兰州市住房供应结构，为房地产市场提供较为充足的房源。

2012 年，兰州市房地产开发投资额 233.31 亿元，其中住宅投资 140.70 亿元。商品房屋销售面积 214.26 万平方米，其中，住宅销售面积 198.71 万平方米；商品房屋销售额 115.76 亿元，其中，住宅房屋销售额为 101.95 亿元；待售房屋面积 89.9 万平方米。2013 年 1-8 月，兰州市完成房地产开发投资 158.95 亿元，同比增长 31.20%，增长率比 2012 年全年低 8.65 个百分点。

2013 年 1 月-10 月，兰州市商品房供应面积 248.88 万平方米（含往年批准销售的结转项目），同比增长 50.79%，其中住宅面积 189.11 万平方米，同比增长 66.93%；商品房销售面积 209.86 万平方米，同比增长 47.79%，其中住宅 196.86 万平方米，同比增长 50.21%；全市二手房成交面积 181.28 万平方米，同比增长 56.72%，其中二手住房成交面积 157.72 万平方米，同比增长 66.47%。

根据国家统计局网站公布的《70 个大中城市住宅销售价格变动情况》。2013 年 11 月，兰州新建商品住宅和二手住宅价格略有上涨，环比增长分别为 0.4%、0.4%，同比增长分别是 7.9%、2.7%。总体来看，兰州市房地产市场运行基本平稳，房价持续上涨，但涨势放缓。

3、产业政策

按照“一区两线三组团”的框架，优化产业布局。改造提升中央商务区功



能，重点实施东方红广场综合改造，着力建设金融总部商圈。启动实施酒泉路武都路商务区建设，着力打造商业摩尔，积极发展新型服务业态。启动实施陇西路金城商业文化广场旧城改造，着力打造现代商务聚集区，加快发展连锁经营、特色专卖、文化产业等业态。以皋兰山、徐家山和五一山“两线”为重点，积极培育城市生态观光、文化娱乐、休闲度假等产业，加快实施兰山山地生态公园二三期、头营村整村改造、九州生态园、徐家山公园改造提升等重大项目，着力打造南北两山旅游经济带。加快推进飞天文化产业大厦、创意国际商贸城等项目建设，大力发展现代物流、现代商贸、文化创意等业态。加快推进大连万达商业广场等项目，积极发展商业综合体、研发中心、时尚地产等业态。加快推进庙滩子整体改造、甘肃会展中心建筑群、电力调度通讯楼等项目建设，大力发展会展经济、金融服务，以及新能源、新材料和生物医药等战略性新兴产业。全方位推动兰州新区、两个国家级开发区和八个县区产业园区建设，全市发展格局发生新变化。调整和加强了新区组织机构和领导力量，制定了新区总体规划和多个专项规划，基础设施建设和招商引资同步推进，“四纵四横”主干道、兰秦快速通道水秦段基本建成，舟曲灾后重建安置区、综合服务中心等投入使用，各项配套设施和社会服务功能加快完善，引进世界和国内民营 500 强企业 16 家，完成固定资产投资 250 亿元，实现生产总值 116 亿元。市区工业企业向新区积极拓展，兰电、农垦啤酒、际华三五一二、榕通管业搬迁改造项目开工建设，兰石、兰驼等企业出城入园工作积极推进。兰州新区已经成为我市转型跨越发展的主战场，呈现出明显的集聚效应和强劲的发展势头。高新区实现生产总值 245 亿元，增长 28.9%。经济区实现生产总值 102.2 亿元，增长 24.03%。各县区积极打造县区域核心产业园区，引进了一批符合园区规划和产业导向的项目，初步形成错位互补、多极突破、竞相发展的格局。

4、城市规划与发展目标

坚持规划引领城乡建设，制定了《城关区土地利用总体规划》和旧城



改造、城中村改造规划。统筹城乡基础设施建设，积极配合国家和省市重大项目建设，完成拆迁 90 万平方米，有力支持了兰渝铁路、南山路、北环路和雁滩地区规划道路等项目的顺利实施；投入资金 1.46 亿元，启动了“兰山人家”和“青石小镇”建设，改造城乡小街巷 40 条，新建标准化公厕 40 座，完成了雁儿湾路、盐什公路改造和小砂沟桥维修加固工程。开工和建成城中村改造安置房 30.1 万平方米。生态环境得到明显改善，大力实施皋兰山面山森林景观绿化，深入推进“百万盆鲜花上街”、“大树进城”和“绿色雕塑扮金城”等十大环境美化工程，完成景观造林 1050 亩，森林覆盖率达到 18%，城区新增绿地 168 亩，人均公共绿地达到 8.39 平方米。大力推进节能减排工作，单位 GDP 和单位工业增加值能耗全面达标。城市管理水平快速提升，深入实施城市管理“一十百千万”工程；投资 2212 万元，新购置环卫作业车辆 81 台，推行沿街门店和生活垃圾全收集，启动道路清洗工作，推行农村道路专业化清扫保洁，实现小街巷专业化统一作业全覆盖，机械化清扫率提高了 17 个百分点，达到 35%。出台《城关区市容和环境卫生层级管理绩效考评办法》、《城关区违法建设责任追究办法》等制度，全面落实周末卫生大扫除、部门包街、临街店面责任公约等制度，城市管理长效机制进一步完善。兰州新区成为全国第五个、西北第一个国家级新区，城市轨道交通项目正式开工建设，这是兰州和甘肃发展史上的两件大事。争取到全国大气污染联防联控重点城市、国家级低丘缓坡沟壑等未利用地开发试验区、国家级生物产业基地、全国“三网”融合试点城市等 15 个政策平台，国家和省上各类转移支付和专项资金 92 亿元，增长 15.81%。全面开展大气污染防治整体战攻坚战，制定实施污染治理总体规划和 5 个专项方案，完成燃煤锅炉改造 363 台 3064 蒸吨，特别是进入供暖期后，采取 24 小时驻厂监察、电厂优质煤补贴、面源污染网格化管理、超标车辆限行等措施，城区空气质量明显改善，全年优良天数达到 270 天，比上年增加 28 天，优良率达到 73.97%。制定实施“一横三环九纵”城市骨干路网规划，下大力气解决城区交通拥堵问题。南山路东段建成通车，中段和西段加快



建设。北环路一期工程积极推进，二期工程开工建设。金雁黄河大桥建成通车，元通黄河大桥基本建成，深安黄河大桥加快建设。小西湖等 5 个立体交通节点改造启动实施。安宁至西站快速公交投入运营。城区停车场加快建设，新增停车泊位 2156 个。智能交通管理非现场执法系统一期建成运行。启动城市六大出入口改造工程，整治小街巷 50 条，建成城中村村民安置房 100 万平方米，新开工 100 万平方米。稳步推进城区大型批发市场外迁工作，完成大西北板材市场搬迁改造。

5、城市社会经济发展状况

2013 年前三季度完成生产总值 1271.43 亿元，同比增长 13.4%，分别高于全省、全国 1.8 个和 5.7 个百分点，经济首位度占到全省的 30%；兰州市共执行招商引资项目 1152 个，引进到位资金 1230.27 亿元，同比增长 110.63%。实现农业增加值 40.18 亿元，增速达 6.64%，超出省定目标 0.64 个百分点，在全省排名位次再度提升，列第 4 位。公共财政预算收入累计完成 91.67 亿元，同比增长 19.98%；公共财政预算支出累计完成 144 亿元，同比增长 23.25%，增幅排名全省第 2 位。截至 9 月底，城镇居民人均可支配收入和农民人均现金收入增速分别达到 16%和 18%，在全省排名第 1 和第 3 位。工业、建筑业、第三产业增加值，社会消费品零售总额、固定资产投资等主要指标呈逐月走高态势。

（二）区域因素分析

影响待估宗地地价的区域因素包括区域位置、交通条件、环境条件、基础设施状况等，由于待估宗地位于兰州市城关区，影响地价的因素主要来自于城关区，故在本次评估中以城关区为区域来分析影响地价的因素。

1、区域概况

城关区位于兰州河谷盆地的东部，是全市的中心区，全区总面积 220 平方公里，其中城区面积 60 平方公里，全区辖五个乡和 20 个街道办事处，总人口 76.6 万人，其中城市人口 72 万人。该区基础设施较好，通讯发达，交通十分便利，区内兰州火车站是陇海、兰新、兰青、包兰四大铁路交汇



点，是西北铁路交通枢纽。

2、对外交通条件

区域建有兰州汽车东站、长途汽车站及兰州火车站，对外交通较便利。

3、区域基础设施状况

待估宗地所在区域基础设施开发程度已达到“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、供暖、供气），具体情况如下：

（1）通路

待估宗地附近区域有永昌路、中山路、正宁路等，交通网密度大，交通便利。

（2）供水

区域水源以黄河地表水为主。现城关区日用水量为 30 万立方米/日，供水保证率高。

（3）排水

整个区域排水以雨污分流为主，另有雨污合流制。依据区域复杂的地形和濒临黄河的特点，雨水排除采用分段分散式的排水方式。污水：敷设 DN300~DN1500 毫米污水管道。另外，敷设 DN1200 毫米油污干管，排污管分区铺设，自成系统，以污水处理厂为终结，排水通畅。雨水：主次干道上管径一般为 DN300~DN1000 毫米。

（4）供电

区域供电来源有刘家峡、八盘峡、盐锅峡等水电站及西固热电厂和第二热电厂，平均负荷密度为 5000 千瓦/平方公里，区域内电网系西北电网的主要枢纽之一，供电保证率高。

（5）通讯

区域内通讯设施与市政通讯网相联，市话普及率较高，通讯线路畅通。

（6）供暖

区域采用分片集中供暖方式采暖，供暖保证率高。



(7) 供气

委估对象所在区域已安装天然气管网，部分已进入用户。

4、环境条件

城关区区域环境质量较好，大型污染工矿业较少，大气和水污染较轻，主要污染源为降尘和公交车辆排放的尾气，经过治理改造，从长远看环境条件对该区域影响不大。

5、规划限制

待估宗地无规划限制条件。

(三) 个别因素

1、企业概况

兰州三毛实业股份有限公司为股份制企业是集条染复精梳、纺纱、织造、染整为一体的全能型综合毛精纺企业。公司现拥有从瑞士、比利时、西班牙、法国、德国、美国、意大利等国家引进的具有当代世界先进水平的纺织设备 300 多台（套）。实现了纺纱无接头化、织布无梭化和染整现代化。特别是完成国家重点技改项目-“顶替 100 万米进口面料生产线”后，企业的整体装备达到了国内一流水平，接近国际先进水平。公司设有一流水平的产品设计中心，现有高级研发设计人员数十人。荣获“国产精品”、“中国名优产品”、“中国流行面料”““唯尔佳’新产品一等奖”和“走向世界的 100 家中国名牌”等称号。

2、宗地位置、用途、面积

估价对象位于城关区永昌路以东、中山路以南、正宁路以北，至估价基准日，待估宗地规划用途为商业、综合楼用地，设定用途商服用地，登记面积为 1832 平方米。

3、地形地貌

(1) 形状：待估宗地形状一般，对土地利用无影响。

(2) 坡度：待估宗地地形平坦。

4、交通条件



待估宗地临两面临路，对外交通便捷度较高。

5、基础设施状况

待估宗地内场地平整。



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

- 1、2004 年 8 月 28 日实施《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、2007 年 8 月 30 日实施的《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195 号）；
- 4、2002 年 3 月 30 日甘肃省第九届人民代表大会第二十七次会议修正的《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
- 5、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）；
- 6、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）；
- 7、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）；
- 8、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 9、《中华人民共和国国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 55 号）。

（二）有关技术标准

- 1、国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 2、国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
- 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；
- 4、行业标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）。

（三）其它资料

- 1、《关于划拨兰州毛针织厂基建用地的通知》《关于兰州三毛实业股份有限公司申请配股的批复》；
- 2、委托方提供的相关文件、资料；
- 3、估价人员实地调查及现场收集的资料。



二、土地估价

（一）估价原则

（1）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（2）需求与供给原则

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

（3）变动原则

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

（4）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所



以要分析土地是否与所处环境协调。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，这直接关系到该地块的收益量和价格。

（5）最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

（6）合法原则

估价对象必须合法取得、合法使用、合法处分。合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须合法，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

（7）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

（8）多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。



进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

（二）估价方法的确定

1、根据国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001），并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的、当地市场发育程度等，选择适当的估价方法。

2、选择估价方法的依据

（1）由于该区域近期房地产交易较活跃，能够找到近期类似交易案例，宜采用市场比较法评估。

（2）待估宗地已开发完成，具有现实和潜在的收益，故本次评估中可选用收益还原法进行评估。

（三）估价结果

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用市场比较法和收益还原法进行了测算。

市场比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似土地，然后将他们与估价对象进行比较，对他们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象在评估基准日的价值的方法。

收益还原法是在估算待估宗地在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估基准日收益总和（土地价格）的一种方法，该方法适用于有收益的土地价格评估。

通过上述方法的应用分析，市场比较法和收益还原法的结果相差不大，通过对该区域的调查分析，我们认为市场比较法和收益还原法的评估方法对估价对象较适宜，可作为确定地价的依据。经综合分析，我们以市场比



较法和收益还原法的算术平均数作为最终评估价格，详见表 2《待估宗地估价结果确定表》。

表 2 待估宗地估价结果确定表

宗地名称	市场比较法 (元/平方米)	收益还原法 (元/平方米)	单价 (元/平方米)	面积 (平方米)	评估结果 (万元)	备注
兰州三毛实业股份有限公司用地	15648.61	17514.79	16581.7	1832	3037.77	算术平均数
合计					3037.77	

2、估价结果

通过上述分析、测算，我们确定估价对象未设置他项权利限制的设定用地，实现宗地外“七通”及宗地内“场地平整”条件下，于 2014 年 5 月 1 日土地使用权价格为：

评估总面积：1832 平方米

评估土地单价：16581.7 元/平方米

评估总地价：3037.77 万元

总地价大写：叁仟零叁拾柒万柒仟柒佰元整（人民币）

详见表 1《土地估价结果一览表》。

三、估价结果及报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

- 1、至评估基准日，待估宗地产权清晰，无争议。
- 2、估价对象作为商服用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。
- 3、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。
- 4、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 5、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。
- 6、委托方提供资料属实。



7、评估设定的土地开发程度为宗地外的基础设施开发程度及宗地内场地平整状况。

8、关于土地使用年期的设定：按设定用途法定最高使用年期设定。

（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，当用于其它目的时，本报告评估结果无效；

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的要素发生变化，该评估价格应作相应调整；若在估价结果有效期内由于国家政策、经济环境等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响的，须重新估价。

3、本次估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两种格式。“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”供估价机构存档和行业主管部门检查之用。未经估价单位允许，不得复制，不得用于其他与本次项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中。

4、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。

5、本报告的估价结果自基准日起一年内有效。

6、报告中待估宗地的土地权属根据兰州市人民政府（通知）建字[1984]130号《关于划拨兰州毛针织厂基建用地的通知》、中国证券监督管理委员会文件证监上字[1998]68号《关于兰州三毛实业股份有限公司申请配股的批复》，土地使用权人为兰州三毛实业股份有限公司，土地面积以兰州三毛实业股份有限公司提供的委托书为准。待估宗地上建筑物由于2009年与广东省深圳市中级人民法院的债务问题，被广东省深圳市中级人民法院拍卖，但在拍卖公告上明确说明拍卖仅限于建筑物，不包括该建筑物所占的土地，因此土地使用权仍属兰州三毛实业股份有限公司所使用。如实际与其不相符，本报告结果应做相应调整。



（三）其它需要说明的事项

- 1、土地利用状况等资料由委托方提供；
- 2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得；
- 3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取；
- 4、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象下的地下资源、埋藏物、水文及地质状况进行研究和分析，因此，我们假设该地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。若因该部分原因造成估价结果的失实，本公司不对由此引致的损失承担责任；
- 5、在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权；估价时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响我公司将不承担任何责任，在报告书有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权；
- 6、本报告中的估价报告书均盖有“甘肃方家不动产评估咨询有限公司”及两名注册土地估价师的印章，所有印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，确认报告书的真实性；
- 7、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；
- 8、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本报告。



第四部分 附件

- 1、土地权属资料复印件；
- 2、估价机构营业执照复印件；
- 3、土地估价机构资质证书复印件；
- 4、土地估价师资格证书复印件。