



GREAT STRATEGY
REAL ESTATE CONSULTANCY
R E P O R T

土地估价技术报告

项 目 名 称：佛山市三水区西南街道永业路 10 号地号为 1007392
工业用地土地使用权市场价值评估

受 托 估 价 单 位：深圳市国策房地产土地估价有限公司

土地估价报告编号：深国策评字 B[2012]050009 号

土地估价技术报告编号：深国策评字 B[2012]050009 (J)号

提交估价报告日期：二〇一二年五月三十日

关键词：佛山市三水区

市场价值

深圳市国策房地产土地估价有限公司

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

佛山市三水区西南街道永业路 10 号地号为 1007392 工业用地土地使用权市场价值评估

二、委托估价方

佛山佛塑科技集团股份有限公司

三、受托估价方

估价单位：深圳市国策房地产土地估价有限公司

单位地址：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 层 A、B 房

注册号：A201144002

执业范围：全国范围内从事土地评估业务

注册证书获取时间：2011 年 7 月 1 日

法人代表：骆晓红

四、估价目的

佛山佛塑科技集团股份有限公司因了解市场价值需要，特委托深圳市国策房地产土地估价有限公司对位于佛山市三水区西南街道永业路 10 号地号为 1007392 工业用地土地使用权价值进行评估，估价目的为委托方了解土地市场价值提供咨询意见。

五、估价依据

（一）、有关法律法规、政策文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起施行）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日修订）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日修订）

- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2008 年 1 月 1 日起施行）
- 5、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号，1995 年 10 月 1 日起施行）
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，1999 年 10 月 1 日起施行）
- 7、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 055 号，1990 年 5 月 19 日起施行）
- 8、国土资发[2008]24 号“关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知”
- 9、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号）
- 10、《中华人民共和国营业税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 540 号）
- 11、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号）
- 12、国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令[2005]448 号）
- 13、《中华人民共和国印花税暂行条例》（国务院令[1988]第 11 号）

（二）、有关技术规程

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）
- 3、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）

（三）、委托方提供的资料

三府国用（2011）第 0102431 号《国有土地使用证》复印件
《无形资产卡片》、账面净值证明《函》

（四）、估价人员调查的资料

1. 现场勘查记录、摄影照片
2. 估价人员现场查勘的市场调查资料
3. 公司掌握的有关房地产市场情况资料
4. 佛山市建设工程造价信息

六、估价基准日

二〇一二年三月三十一日

七、估价日期

二〇一二年三月三十一日至二〇一二年五月三十日

八、地价定义

1、土地用途设定：根据三府国用（2011）第 0102431 号《国有土地使用证》，估价对象证载用途为工业用地（工业），本次评估依据土地估价的合法性原则，设定估价对象的用途为工业用地。

2、土地使用权类型设定：根据三府国用（2011）第 0102431 号《国有土地使用证》得知，估价对象的土地使用权类型为出让，估价时设定土地使用权类型为出让。

3、土地使用年限设定：根据三府国用（2011）第 0102431 号《国有土地使用证》，估价对象土地终止日期为 2056 年 12 月 30 日，截至估价基准日，剩余土地使用年限为 44.75 年，因此设定估价对象剩余土地使用年限为 44.75 年。

4、开发程度设定：根据估价人员现场查勘，该地块实际开发程度达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地红线内场地基本平整；估价时设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地红线内场地平整。

5、土地利用条件设定：根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘，待估宗地面积为 13295.3 平方米，目前无地上建筑物，为待开发工业用地，委托方未能提供宗地相关规划资料，因此本次估价的容积率根据国土资发[2008]24 号“关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知”及结合估价对象周边工业用途土地的平均容积率设定为 1，如与实际情况不一致，评估值应作相应调整。

综上所述，待估宗地地价定义为：估价对象作为出让土地，在设定利用条件下，设定的开发程度和用途，于估价基准日 2012 年 3 月 31 日，剩余土地使用年限为 44.75 年，正常市场条件下的国有土地使用权市场公允价值。

九、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用市场比较法和剩余法，测算委估宗地在估价设定用途、使用年限及利用、开发程度条件下，于估价基准日的土地使用权市场价值为 **RMB6,195,600 元**，大写人民币**陆佰壹拾玖万伍仟陆佰元整**（包含转让时应缴纳的各项税费）。

土地使用权价格表 (币种: 人民币)

地号	1007392
土地面积(平方米)	13295.3
设定容积率	1
地面地价(元/平方米)	466
楼面地价(元/平方米)	466
总地价(元)	6,195,600
土地账面净值(元)	763188.63
增减值(元)	5432411.36
增减率	711.8%

备注: 1、本次评估价值仅为土地价值, 不包含地上建筑物价值;

2、估价结果详见表 1:《土地估价结果一览表》。

十、估价报告和估价结果的使用

1、估价的前提条件和假设条件

- (1) 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家、地方有关法律法规。
- (2) 土地持续使用。
- (3) 土地价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。
- (4) 此次估价前提条件为估价对象在设定利用条件下进行开发, 估价时设定估价基准日为二〇一二年三月三十一日, 宗地用途为工业用地(工业), 剩余土地使用年限为 44.75 年。
- (5) 此次估价的土地开发程度设定为宗地红线外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 宗地红线内场地平整。
- (6) 估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效, 如因委托方提供资料有误, 造成估价结果失真, 受托方不承担责任。

2、估价结果和估价报告的使用

- (1) 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市场价值, 若估价对象的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积、土地用途等影响地价的因素发生变化, 该估价结果应作相应调整。
- (2) 本估价报告仅供委托方了解市场价值时使用, 不得作为它用, 其内容对第三方不负任何责任。
- (3) 本报告必须完整使用, 对仅使用报告中的部分内容所导致不良后果, 本公司不承担责任。
- (4) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为一年(自二〇一二年五月三

十日起至二〇一三年五月二十九日止)，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

(5) 本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有，我司对估价结果有解释权。

(6) 未经我公司同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体。否则将追究相应的法律责任；对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为，我公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权利。

3、其他需要特殊说明的事项

(1) 估价范围内涉及的土地面积、土地用途以三府国用（2011）第 0102431 号《国有土地使用证》为准；土地利用条件依据国土资发[2008]24 号“关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知”，经估价人员调查估价对象周边同类用地的规划情况，结合宗地自身条件进行设定。

(2) 委托方应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和评估机构不承担任何责任。

(3) 对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

(4) 本报告假定土地价格在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

(5) 据委托方介绍，该工业用地已全部缴清地价款，但委托方未能提供缴清地价款证明。

(此页无正文)

十一、土地估价师签字

姓 名	土地估价师注册证书号	签字	盖章
徐 岚	2004440103		
张玉霞	2008440052		

十二、土地估价机构

深圳市国策房地产土地估价有限公司

法人代表：

(注册土地估价师)

二〇一二年五月三十日

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、土地位置及登记状况

根据三府国用（2011）第 0102431 号《国有土地使用证》记载，估价对象座落于佛山市三水区西南街道永业路 10 号，地号 1007392，地类（用途）为工业用地（工业），土地使用权面积为 13295.3 平方米，使用权类型为出让，终止日期至 2056 年 12 月 30 日。宗地形状大致呈梯形，其四至为：东临工业区道路、南临丰业路、北临盛业路、永业路。

2、土地权利状况

委估宗地的土地所有权为国家所有。根据委托方提供的三府国用（2011）第 0102431 号《国有土地使用证》知，1007392 号地证载土地使用权人为佛山佛塑科技集团股份有限公司，证载土地使用权面积 13295.3 平方米，土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 30 日，截至估价基准日的剩余土地使用年限为 44.75 年。估价对象产权证未记载有他项权利情况，目前委估宗地实际权利状况与规定权利状况一致，产权清晰，无他项权利限制。

3、土地利用状况

根据估价人员现场查勘，估价对象土地开发程度达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地红线内场地基本平整，地势平坦，无不良地质条件。

待估宗地形状较规则，根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘，待估宗地面积为 13295.3 平方米，目前无地上建筑物，为待开发工业用地，委托方未能提供宗地相关规划资料，因此本次估价的容积率根据国土资发[2008]24 号“关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知”及结合估价对象周边工业用途土地的平均容积率设定为 1，如与实际情况不一致，评估值应作相应调整。

二、地价影响因素分析

（一）、一般因素

1、概况

佛山位于中国广东省中南部，地处珠江三角洲腹地，东倚广州，南邻港澳，地理位置优越。佛山气候温和，雨量充沛，四季如春，属亚热带季风性湿润气候，年平均气温 23.2° C，自古就是富饶的鱼米之乡。珠江水系中的西江、北江及其支流贯穿全境，属典型的三角洲河网地区。

佛山现辖禅城区、南海区、顺德区、高明区和三水区。全市总面积 3797.72 平方公里，常住人口 603 万人，其中户籍人口 370.89 万人。佛山是著名侨乡，祖籍佛山的华侨和港澳台同胞达 140 万人，其中港澳同胞 80 多万人。

佛山位于亚太经济发展活跃的东亚和东南亚的交汇处，与广州地缘相连、历史相承、文化同源，同处在中国最具经济实力和活力之一的珠江三角洲经济区中部，共同构建“广佛都市圈”。佛山市中心区距广州三大交通枢纽（广州新白云机场、广州新火车站、广州南沙港）车程均在 1 小时之内。得天独厚的地缘优势，使佛山能够充分接受广州的辐射和带动，与广州共享基础设施、交通网络、金融资本、人才教育、科技信息和市场服务等资源，实现联系紧密、产业联动和功能互补。佛山毗邻港澳，与香港、澳门分别相距 231 公里和 143 公里，车程均在 2 小时左右，随着广珠城际轨道的开通，佛澳形成“1 小时交通圈”，使佛山能够充分利用港澳的市场优势和国际性大都市的地位，广泛参与世界经济，走向国际化。

2、经济概况

1、2011 年全市经济平稳运行，工业生产稳定增长，内外需求协调发展，财政、金融和居民收入增加。

2011 年在国家实施紧缩的宏观调控政策情况下，我市和全国、全省一样总体经济形势运行平稳，增长速度呈逐步放缓趋势。全年完成生产总值 6580.28 亿元，比上年同期增长 12.1%。从各季累计增速看，基本在 12.3%-13.2% 之间波动，波动幅度在 0.9 个百分点之内，一季度增长 13.2%，二季度增长 13.1%，三季度增长 12.8%。从三次产业看，第一产业增加值 118.62 亿元，增长 4.1%，第二产业增加值 4186.13 亿元，增长 13.7%，第三产业增加值 2275.53 亿元，增长 9.6%，三次产业比重为 1.8:63.6:34.6。

2. 工业生产稳定增长。

全年规模以上工业（以下口径相同）完成工业总产值 17396.52 亿元，比上年同期增长 18%，完成工业增加值 3958.16 亿元，增长 14.8%。先进制造业保持较快增长。先进制造业完成工业总产值 5551.37 亿元，增长 20.5%，高于同期总体增幅 2.5 个百分点。工业经济重型化特征更为明显。全年完成重工业产值 9337.15 亿元，增长 19.7%，比轻工业增速高 4.1 个百分点，占工业总产值比重 53.7%，比上年比重提高 2.4 个百分点。内销产值增速较快，比重上升。内销产值 14422.66 亿元，增长 25.1%，高于出口交货值增速 12.1 个百分点，内销产值占全部销售产值比重从上年 84.3% 升至 85.5%。饮料、金属制品、通信设备计算机及其他电子设备制造业等几大行业增长较快。饮料制造业受红牛和

可口可乐等多家国际知名品牌企业拉动大幅增长，全年工业总产值比上年增长 117.4%，金属制品业增长 26.65%、通信设备计算机及其他电子设备制造业增长 23.2%。

3. 消费和投资保持较快增长，出口结构持续优化。

消费市场保持畅旺。全年全社会消费品零售总额 1931.41 亿元，比上年同期增长 18.1%。城乡市场消费品零售保持较快增长。城镇实现零售额 1393.84 亿元，增长 18.4%；乡村零售额 537.58 亿元，增长 17.1%。批发零售贸易业零售稳步增长。全市批发零售贸易业零售额为 1667.34 亿元，增长 18.2%，占全市社会消费品零售总额的 86.3%，拉动社会消费品零售总额增长上升 15.7 个百分点，增长贡献率为 87.1%、大类商品零售持续快速增长。从限额以上批发零售企业商品销售类值统计看，全年累计，粮油、食品、饮料、烟酒类，服装、鞋帽、针纺织品类，日用品类，家用电器和音像器材等类商品零售均持续较高增速，比上年同期分别增长 24.6%、36.6%、19.3%和 15.6%；汽车类商品零售保持较快增长，全年累计实现零售额 319.57 亿元，增长 31.8%。占全市零售额 16.5%。

固定资产投资保持较快增速。全年完成全社会固定资产投资 1936.26 亿元，比上年同期增长 16.2%。农村投资增长加快。全市城镇投资完成 1059.55 亿元，增长 11.4%。农村投资完成 876.71 亿元，增长 22.6%；第二产业投资较快增长。固定资产完成投资中，第二产业在制造业的强力拉动下完成投资额 722.99 亿元，增长 20.9%，第三产业投资完成投资额 1202.10 亿元，增长 13.2%。

出口结构优化。1-11 月全市进出口贸易总值 555.01 亿美元，比上年同期增长 18.7%，高于全省 0.9 个百分点。其中，出口 355.97 亿美元，增长 19%。出口结构改善。一般贸易出口 206.46 亿美元，增长 23.5%，占出口总值比重 58%，比上年同期提高 2.4 个百分点；加工贸易 148.11 亿美元，增长 13.8%，占 41.6%。内外资企业均衡发展。内、外资企业出口总值分别增长 22.4%与 16.5%。新兴市场增长显著。南非、印度、俄罗斯出口总值分别增长 36.1%、43.7%、63.1%。

4. 财政收支增加，金融运行平稳。

2011 年地方财政一般预算收入 341.74 亿元，比上年同期增长 18.10%。其中税收收入 270.45 亿元，增长 14.87%；财政一般预算支出 387.05 亿元，增长 6.52%。

全年金融机构本外币存款余额 9116.84 亿元，比年初增长 7.7 %。其中，城乡居民储蓄存款余额 4707.06 亿元，比年初增长 5.6%；贷款余额 5615.15 亿元，比年初增长 15.3%。

5. 居民生活收入增加，物价持续在高位运行。

全年城镇居民人均可支配收入 30718 元，增长 12.7%。其中工资性收入增长 7.2%，城镇

居民人均消费性支出 23782 元，增长 8.1%。全年全市居民消费价格总水平比上年同期上涨 5.5%。其中，食品类价格上涨 11.7%，居住类价格上涨 6.9%，医疗保健及个人用品类价格上涨 5.3%，家庭设备用品及维修服务类价格上涨 2.6%，烟酒及用品类价格上涨 1.9%，衣着类价格上涨 1.4%，娱乐教育文化用品及服务类价格下降 0.1%，交通及通信类价格下降 1.2%。

（二）、区域因素

1、区域概况

三水区位于北纬 22° 58' ~23° 34' ，东经 112° 46' ~113° 02' 。地处广东省中部，佛山市西北部，珠江三角洲西北端。东邻广州市花都区，东南与佛山市南海区相连，西北与佛山市交界，北接清远市清城区和清新县，西南与高要市、佛山市高明区隔西江相望。全区总面积 828.07 平方公里。三水中心城区东距广州市区 30 公里，东南距佛山市禅城区 24 公里。

三水区辖西南街道、云东海街道、白坭镇、乐平镇、芦苞镇、大塘镇、南山镇 7 个镇（街道），有 48 个村民委员会、22 个社区居委会。区委、区政府驻地西南街道。

三水区全区常住人口达 62.26 万人，全区常住人口中，65 岁及以上人口为 4.2 万人，占 6.78%，0~14 岁人口为 81580 人，占 13.1%，15~64 岁人口为 498850 人，占 80.12%。全区常住人口中共有家庭户 16.46 万户，家庭户人口为 48.9 万人，平均每个家庭户的人口为 2.97 人，同比减少 0.22 人。男性人口为 337880 人，比女性多 5 万人。

2、自然资源

2011 年经勘查，区内矿产资源有石油（含油页岩）、天然气、煤、铁、钨、锌、铋、石膏、水泥灰岩（含花岗石、石料）、盐、硫铁矿、磷、地下水、矿泉水、泥炭土（含黏土）、二氧化碳气等 16 种。还有一定储量的银矿 1 处、金矿多处。近年开发利用的矿产有水泥灰岩（含花岗岩、石料）、黏土、油页岩、膨润土、盐 7 种。

3、基础设施

镇内公交线路 23 条，实现全区 92%的自然村通公交车；开通西南至白坭、乐平、南山三镇的公交快线；开通 3 条广佛肇城巴线路，完成 3 条广佛快巴线路和 2 条广佛城巴线路的改造。三水区抓市政基础设施建设，全力提升城市形象。完成中心城区道路和人行道改造一期工程、无障碍设施改造工程、省区域绿道网等项目；推进江滨公园、城市休闲公园、云东海湿地公园、白坭坑垃圾卫生填埋场和生活垃圾压缩中转站、中心城区二期经济适用房和廉租房、三达路北延线等市政项目。抓水务工程项目建设，筑牢民生安全

屏障。

4、佛山市三水区西南街道永业路 10 号

佛山市三水区西南街道永业路 10 号临永业路，西面靠近 S269 道路，南通 X522 道路，距离广州绕城高速约 5 公里，交通便捷，1 公里范围内有 609 路公交，公共交通配套一般；周围有佛山高力塑胶有限公司、三水铜井建筑材料公司、可恩索纸管有限公司、日美五金制品公司等，工业集聚度较高，工业区附近有石湖洲市场、建设银行、农贸市场、石湖洲星华学校等，配套设施较为完善。

（三）、个别因素

1、地理位置：

估价对象位于佛山市三水区西南街道永业路 10 号，其临永业路，西面靠近 S269 道路，南通 X522 道路，道路较通达，其四至情况为：东临工业区道路、南临丰业路、北临盛业路、永业路。

2、面积、形状、用途及容积率：

估价对象土地使用权面积 13295.3 平方米，宗地形状大致呈梯形，土地用途为工业用地（工业）。本次评估根据国土资发[2008]24 号“关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知”及结合估价对象周边工业用途土地的平均容积率设定为 1。

3、地形及地质条件：

估价对象宗地内场地基本平整，地势平坦，无不良地质条件。

4、基础设施完备程度：

估价对象所处区域基础设施接入程度达到宗地红线外“五通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯），基础设施较完备。

5、土地权利状况及使用年期：

估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权性质为出让，土地使用权人为佛山佛塑科技集团股份有限公司。根据委托方提供的相关资料，估价对象终止日期 2056 年 12 月 30 日，自估价基准日起剩余使用年限为 44.75 年。

待估宗地的土地所有权为国家所有，使用权类型为出让，产权证未记载有他项权利情况，目前委估宗地实际权利状况与规定权利状况一致，产权清晰，无他项权利限制。

第三部分 土地估价

一、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则：

（1）合法原则

合法原则要求土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

（2）估价基准日原则

估价基准日原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

（3）预期收益原则

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。

（4）替代原则

指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

（5）最有效利用原则

指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

（6）需求与供给原则

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。

（7）变动原则

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。

（8）协调原则

地价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。应此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周边环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的

收益量和价格。

（9）多种方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上有几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合理的土地价格。

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法的选用

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

本次评估在选择估价方法时有以下考虑：

（1）、通过调查近期的佛山市土地交易市场，宗地所在区域类似工业用地在土地交易市场上成交案例较多，故采用市场比较法进行评估。

（2）、估价对象现状情况下较难产生收益，若产生收益的话需待地上建筑物开发完成后，且其土地收益（贡献）在实际估价中很难从房地产收益中剥离，因此收益还原法可操作性差，故此次我们不采用收益还原法进行评估。

（3）、估价对象所处区域虽然为佛山市基准地价覆盖范围内，但基准日至估价时点已超过3年，且当地未对外公布基准地价修正体系，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

（4）、由于估价对象所处区域为成熟工业区，对于取得当地有关土地补偿费、安置补助费及土地开发成本等资料及数据已不适用于本次估价对象所处成熟区域，因此不采用成本逼近法进行地价测算。

（5）、估价对象开发完成后可通过出租获取收益，具有预期开发价值，且据委托方提供的相关资料及估价人员调查估价对象周边同类用地的规划情况，能对估价宗地未来开发情况进行基本设定，故采用剩余法进行地价测算。

综上所述，本次评估采用市场比较法和剩余法进行测算。

出让年限	50年	50年	50年
宗地形状	较规则, 大致矩形	一般规则, 大致梯形	一般规则, 大致梯形
成交日期	2012年2月17日	2012年3月6日	2011年1月5日
价格类型	地面地价	地面地价	地面地价
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交价(元)	14140000	18890000	9640000
成交单价(元/平方米)	420	390	397

(2) 比较因素条件说明

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:

- A、交易时间: 确定地价指数
- B、交易情况和方式: 是否为正常、公开、公平、自愿的交易, 因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正
- C、容积率修正: 考虑宗地建筑容积率对地价的影响
- D、土地开发程度: 考虑宗地红线内外开发程度对地价的影响
- E、土地使用年期: 不同土地使用年期的地价存在差异, 须进行土地使用年期修正
- F、区域因素: 主要有位置优劣度、居住氛围、交易便捷度、基础设施完备度、公共配套设施完善度、环境优劣度等
- G、个别因素: 主要指宗地面积、宗地形状、容积率、地质条件、土地开发程度等

(3) 比较因素条件说明及说明表编制

估价对象土地的各因素条件与比较实例的各因素条件详见下页表一。

市场比较法(工业)

表一 因素条件说明表

比较因素	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	
楼面地价(元/m ²)	待估	420	390	397	
交易情况	正常	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
交易日期	---	2012-2-17	2012-3-6	2011-1-5	
区域因素	地理位置	较好	一般	一般	
	工业集聚度	较好	与估价对象相当	与估价对象相当	与估价对象相当
	交通状况	较好	与估价对象相当	与估价对象相当	与估价对象相当
	基础设施状况	五通	五通	五通	五通
	市政配套设施状况	完善	一般完善	一般完善	一般完善
	环境优劣度	一般	一般	一般	一般
个别因素	地质条件	一般	一般	一般	
	土地剩余使用年限	44.75	50	50	
	容积率	1	1.0≤FAR≤2.0	0.7≤FAR≤2.0	0.7≤FAR≤2.0
	宗地形状	一般规则	较规则	一般规则	一般规则
	宗地平整情况	场地平整	场地平整	场地平整	场地平整
宗地面积(m ²)	13295.3	33668	48415	24257	

(4)、确定比较因素条件指数

①交易情况修正:

三个比较实例均为一级土地市场成交实例，交易方式均为挂牌出让，因一级市场挂牌出让对受让人有一定限制且需缴纳相关税金及费用，一般较二级市场低，确定交易实例 A、B、C 的交易情况条件指数为 95。

②交易期日修正

估价对象估价基准日为 2012 年 3 月 31 日，三个比较实例的成交时间分别为 2012-2-17；2012-3-6；2011-1-5，根据对当地工业用地的市场调查，佛山市近期工业用地地价较稳定，确定交易实例 A、B、C 的交易期日指数分别为 100、100、105。

③土地使用年期修正

土地使用年期修正系数根据下列公式计算：

$$k = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：

k—使用年期修正系数

r—土地还原利率，采用安全利率加风险值的方法，r 取 6%

m—估价对象使用年期

n—比较实例使用年期

待估宗地剩余使用年期均为 44.75 年，各比较案例象剩余使用年期均为 50 年，以估价对象为 100，得出各比较实例的年期修正指数均为 97.95。

④区域因素修正

地理位置：划分四个等级，即距离区域中心在 1 公里以内为优，2~3 公里为良，3~5 公里为一般，5 公里以上为劣，以估价对象为 100，每增加或减少 1 公里，指数向上或向下修正 5；

工业集聚度：分为集聚度高、集聚度较高、一般、较差四个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 5；

交通状况：划分为近高速公路，近高等级公路，近城市主干道，近城市次干道四个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 5；

基础设施状况：指宗地的通水、通电、通路和土地平整等情况，以估价对象“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）为 100，基础设施条件每增加或减少“一通”，指数向上或向下修正 2；

市政设施完善程度：分为低、较低、较高、高四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

环境优劣度：分为优、良、一般、劣四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。

⑤个别因素修正

地质条件:分为“地基坚固,不需要做加强处理”、“地基较稳固,略需处理”、“承载力一般,需要做相应处理”、“属于河、涌、湖泊沉积地段,需要对地基加强处理”、“位于沼泽或湿地,或属于填埋地,需要对地基做特殊处理”五个等级,以估价对象为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正5。

容积率:待估宗地与比较案例容积率相近,故此次评估工业用地容积率修正系数均为100。

宗地形状:分为规则、较规则、不规则三个等级,以估价对象为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正5。

宗地平整状况:估价对象及比较案例场地均平整,以估价对象为100,比较案例的修正系数均为100。

宗地面积:宗地面积大小关系到是否有利于利用。根据宗地面积分为合适且有利于利用、较合适且有利于利用、不合适或不利于利用三个等级,以估价对象为100,每上升或下降一个等级,指数向上或向下修正5。

根据以上比较因素指数的说明,编制比较因素条件指数表,详见下表。

(5) 比较因素条件指数表及因素比较修正系数表

将比较实例相应因素条件与估价对象土地相比较,确定相应指数,详见表二、表三。

表二 比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易情况		100	95	95	95
交易日期		100	100	100	105
区域因素	地理位置	100	95	95	95
	工业集聚度	100	100	100	100
	交通状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	市政配套设施状况	100	100	100	100
	环境优劣度	100	100	100	100
个别因素	地质条件	100	100	100	100
	土地剩余使用年限	100	97.95	97.95	97.95
	容积率	100	100	100	100
	宗地形状	100	105	100	100
	宗地平整情况	100	100	100	100
	宗地面积 (m ²)	100	100	100	100

确定比较因素修正系数

表三 因素比较修正系数表

比较因素		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
楼面地价 (元/m ²)		420	390	397
交易情况		100 / 95	100 / 95	100 / 95
交易日期		100 / 100	100 / 100	105 / 100
区域因素	地理位置	100 / 95	100 / 95	100 / 95
	工业集聚度	100 / 100	100 / 100	100 / 100

个别因素	交通状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	市政配套设施状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境优劣度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	地质条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	土地剩余使用年限	98 / 100	98 / 100	98 / 100
	容积率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地形状	100 / 105	100 / 100	100 / 100
	宗地平整情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地面积 (m ²)	100 / 100	100 / 100	100 / 100
比准楼面均价 (元/m ²)		434	423	452
评估均价 (元/m ²)		436		

我们取可比实例进行修正后的三个比准价格的简单算术平均数作为估价对象的评估结果：

估价宗地的地面地价=(434+423+452)÷3=436 (元/m²) (取整)

2、运用剩余法测算宗地地价

剩余法是指在求取估价对象的价格时，将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及专业费、管理费、不可预见费、利息、利润和税费，以价格余额估算估价对象土地价格的一种方法。

土地使用权价格=预期开发后房地产价值-房屋开发成本-专业费用-管理费用-不可预见费-投资利息-开发利润-销售税费

估价对象利用方式分析及基本假设

剩余法遵循以下原则：

- ①假设宗地开发完成后将全部出租获得收益；
- ②运用剩余法原理及理论进行估价；
- ③项目建成后按预期租金出租获得收益；
- ④假设房屋开发费均匀投入。

估价对象利用方式分析及基本假设

(1)、最高最佳利用条件及估价用途的设定：根据《国有土地使用证》记载，宗地用途为工业用地，根据估价人员现场勘察时对周边土地开发利用情况的调查，估价对象处于白坭汇金工业城，周边物业规划以厂房及工业配套为主，道路通达度较好。我们认为按《国有土地使用证》记载用途开发利用能达到委估宗地的最高最佳利用。

(2) 宗地综合规划指标的设定：根据委托方提供的国土资发[2008]24号“关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知”及估价对象周边工业用途土地的平均容积率，结合待估宗地实际情况，设定其容积率为 1.0，计入容积率的建筑面积为 13295.3

平方米。

(3) 项目开发周期的确定

项目开发周期从估价基准日至销售完成，包括准备期、工程建设期和销售期，根据当地类似规模宗地开发情况，并结合估价对象实际情况确定项目开发周期为 2 年。

(4) 假设建筑开发成本在工程建设期内均匀投入。

(5) 项目建成后按预期租金出租获得收益，并假设开发完成后将全部出租获得收益。

(6) 采用传统（静态）方法进行测算。

(7) 预期开发完成后房地产总价值的测算

估价对象周边工业厂房在近期三水区房地产市场上买卖交易案例极少，大多数企业自用或租赁，本次对于估价对象的开发价值的确定可采用收益法测算估价对象开发完成后的房地产的市场价值。

i) 收益法评估开发完成后的房地产价格的测算说明：

①客观租金的确定：通过对项目周边类似物业的租金市场调查及比较、估价对象开发期，并结合近几年来工业厂房租金价格走势，我们认为项目开发建成后的厂房的月平均正常客观租金为 13 元/平方米(建筑面积) 较合理。

②考虑到三水区的规划前景以及经济发展水平，并考虑物价上涨指数，我们认为该区域房地产的整体价值的上升空间较大，我们预测其租金自估价时点起 20 年内每年按 3% 的比率递增，第 22.75 年后保持不变；

③根据三水区的工业房地产市场的实际情况、物业自身情况及我们估价工作的经验，房地产报酬率用安全利率（一年期定期存款利率）加风险调整值法确定为 6.5%；

④根据对三水区工业房地产租售市场调查并结合估价对象所在区域的工业氛围及其自身特点，综合考虑后确定其空置率为 8%。

开发完成时估价对象房地产的收益价值测算过程详见下表：

收益法测算表

估价对象：佛山市三水区西南街道永业路 10 号

序号	项目名称	计算方法及说明	计算结果
一)	第一年月潜在毛租金收入（元/平方米）	房地产具体情况及周围同类物业租金水平	13
二)	空置率	8%	1.04
三)	月有效毛收益（元/平方米）	一)-二)	11.96
四)	运营费用(包含房产税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、教育专项基金、防洪工程维护费、印花税、保险费、维护费)	月有效毛收益×18%+2.5/12	2.36
1)	房产税	月有效毛收益的 12%	1.44

2)	土地使用税	2.5 元/每平方米·年	0.21
3)	营业税	月有效毛收益的 5%	0.60
4)	城市维护建设税	营业税的 1%	0.006
5)	教育费附加	营业税的 3%	0.01
6)	防洪工程维护费	营业税的 0.13%	0.0003
7)	印花税	月有效毛收益的 0.1%	0.006
8)	保险费	月有效毛收益的 0.1%	0.006
9)	维修费	月有效毛收益的 1%	0.006
五)	第一年月纯收益 (元/平方米)	三)-四)	9.60
六)	第一年年纯收益 A (元/平方米)	五)×12	115.20
七)	还原利率 R	还原利率用安全利率加风险调整值得到	6.50%
八)	收益年递增比率 g	综合分析该区域房地产现状并结合区域城市规划估算	3.00%
九)	收益递增年限 N1 (年)	收益自第二年开始递增, 第 N1 年后租金固定至期末	20
十)	收益递增期外剩余使用年限 N2 (年)	根据房地产证的记载计算	22.75
十一)	递增期外年纯收益 B (元/平方米)	$A \times (1+g)^{(N1-1)}$	202
十二)	收益单价 (元/平方米) (计算结果取整)	$A/(R-g) \times [1-(1+g)^{N1}/(1+R)^{N1}] + (B/R) \times [1-1/(1+R)^{N2}]/(1+R)^{N1}$	2,280

则开发完成后房地产总价=2,280×13295.3=30,313,300 (元)

(4) 房屋开发总建造成本

房屋建造成本主要包括：勘察设计费、前期费用、基础工程、主体工程、水电安装工程、消防工程、通讯工程、装修装饰、室外配套工程等项目，依据对当地同类项目的工程造价情况调查以及项目的自身状况，确定建造成本单价为：

序号	项目	建造成本单价 (元/m ²)
1	勘察设计费	20
2	前期工程费	50
3	建筑安装工程费	995
3.1	基础工程	20
3.2	基础土方	20
3.3	主体工程	800
3.4	水电安装	45
3.5	消防	50
3.6	通讯	20
3.7	装修装饰	30
4	配套	42
	合 计	1097

则房屋的开发建造成本为：

建造成本=1,097×13295.3=14,587,600（元）

（5）专业费用、不可预见费用及管理费用

专业费指项目的可行性研究、规划、勘察、设计、监理、造价咨询等相关费用；不可预见费是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分费用；管理费用指为组织和管理项目开发提供各种服务而发生的费用。

根据本地房地产市场状况、建筑市场的一般水平及本项目的实际情况，确定专业费用、不可预见费用及管理费用取总建造成本的 10%，则专业费用、不可预见费用及管理费用为：14,587,600×10%=1,458,760（元）

（6）购买土地税费

为购买土地时买方应负担的税费，主要为契税 3%，则：

购买地税费=待估宗地地价×3%（元）

（7）投资利息

利率取中国人民银行于估价基准日的一至三年期贷款年利率 6.65%，类似项目的正常建设期为 2 年，假设项目建设时的资金在整个开发期内均匀投入，计息周期为项目建设期的 1/2。以上述房屋开发总建造成本、专业费用、不可预见费用及管理费用费、地价之和为计息基数，则：

投资利息=(待估宗地地价+购买土地税费)×[(1+年利率)^{建设期-1}]+(总建筑费+专业费用、不可预见费用及管理费用)×[(1+年利率)^{建筑期/2-1}]

$$= \text{待估宗地地价} \times (1+3\%) \times [(1+6.65\%)^2 - 1] + (14,587,600 + 1,458,760) \times [(1+6.65\%)^{2/2} - 1]$$

$$= \text{待估宗地地价} \times 0.1415 + 1,067,100 \text{（元）}$$

（8）销售税费

销售税费包含销售房地产应缴纳的税费，包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、印花税以及广告宣传及代理费等。

①销售费用

根据估价人员对三水区类似房地产开发项目的调查及估价人员的经验，广告宣传及代理费取销售收入的 3%。

②销售税金

为销售房地产应缴纳的税费，包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、印花税和土

地增值税，约占销售收入的 5.5%。

销售税费合计： $30,313,300 \times 8.5\% = 2,576,600$ （元）

（9）开发利润

考虑区域房地产实际市场情况，结合估价对象的规模和开发周期，以上述房地产总开发成本为计算基数，成本利润率取 10%

利润 = (待估宗地地价 + 购买土地税费 + 建筑费 + 专业费、不可预见费及管理费) × 利润率

$$= [\text{待估宗地地价} \times (1+3\%) + 14,587,600 + 1,458,760] \times 10\%$$

$$= \text{待估宗地地价} \times 0.103 + 1,604,600 \text{（元）}$$

（10）土地增值税

根据当地政策取房地产总价值的 2%。

土地增值税 = 房地产总价值 × 2%

$$= 30,313,300 \times 2\%$$

$$= 606,300 \text{（元）}$$

（11）地价测算

宗地价格 = 预期开发后房地产价值 - 房屋开发成本 - 专业费用 - 管理费用 - 不可预见费 - 购买土地税费 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润 - 土地增值税

$$= 30,313,300 - 14,587,600 - 1,458,760 - (\text{待估宗地地价} \times 3\%) - (\text{待估宗地地价} \times 0.1415 + 1,067,100) - 2,576,600 - (\text{待估宗地地价} \times 0.103 + 1,604,600) - 606,300$$

经过测算，则剩余法的评估结果为：

总地价 = 6,600,471（元）

地面地价 = 总地价 ÷ 土地面积

$$= 6,600,471 \div 13,295.3$$

$$= 496 \text{（元/}m^2\text{）取整}$$

三、地价结果确定

1、地价确定的方法：

本次估价采用了市场比较法和剩余法测算了委估宗地的土地使用权价值，在确定最终地价结果时，我们有以下考虑：

A、市场比较法是根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日地价的一种方法。以公开市场宗地价格

为依据，能反映宗地实际价值的水平。

B、剩余法是结合宗地的实际情况，根据项目所在区域的市场价格，确定委估宗地上开发物业的客观合理的可实现价格，扣除合理的成本、费用、利息、利润后的合理价格，能反映宗地实际价值的水平。

综合以上考虑，我们认为两种方法分别从不同侧面反映了土地价格水平，因此本次估价采用两种估价方法结果的简单算术平均数作为估价对象的最终估价结果。

2、地价结果

宗地地面地价= (496+436) ÷ 2=466 (元/平方米) (取整至个位)

总地价=466×13, 295. 3=6, 195, 600 (元) (取整至百位)

大写人民币陆佰壹拾玖万伍仟陆佰元整

四、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地土地及房地产市场分析，按照土地估价的基本原理和估价程序，运用市场比较法和剩余法，测算委估宗地在估价设定用途、使用年限及利用、开发程度条件下，于估价基准日的土地使用权市场价值为 **RMB6, 195, 600 元**，大写人民币 **陆佰壹拾玖万伍仟陆佰元整** (包含转让时应缴纳的各项税费)。

土地使用权价格表 (币种：人民币)

地号	1007392
土地面积(平方米)	13295. 3
设定容积率	1
地面地价(元/平方米)	466
楼面地价(元/平方米)	466
总地价(元)	6, 195, 600
土地账面净值(元)	763188. 63
增减值(元)	5432411. 36
增减率	711. 8%

备注：1、本次评估价值仅为土地价值，不包含地上建筑物价值；

2、估价结果详见表1：《土地估价结果一览表》。

第四部分 附件

附件一：宗地位置示意图；

附件二：宗地现状照片；

附件三：三府国用（2011）第 0102431 号《国有土地使用证》复印件；

附件四：土地估价机构《营业执照》及《资质证书》、《土地评估中介机构 2011 年度
年检合格证明》复印件；

附件五：签字土地估价师资格证书复印件。