

备案号：5006816DA0014

查询码：0B716862

本报告防伪编码：

546763641048，请登陆

www.cqicpa.org.cn 查询



土地估价报告

项目名称：宜都东阳光高纯铝有限公司拟转让其位于
宜都市陆城滨江路 62 号的国有工业用地的部分宗地土地使
用权市场价格评估

受托估价单位：重庆天健资产评估土地估价有限公司

土地估价报告编号：重天健评[2016]125 号

提交估价报告日期：2016 年 8 月 2 日

估价报告备案日期：2016 年 8 月 2 日

重庆天健资产评估土地估价有限公司

PAN-CHINA(CHONGQING)ASSETS&LAND APPRAISAL Co.,LTD

重天健评[2016]125号

土地估价报告

第一部分摘要

一、估价项目名称

宜都东阳光高纯铝有限公司拟转让其位于宜都市陆城滨江路 62 号的国有工业用地的部分宗地土地使用权市场价格评估(湖北省宜都市)。

二、委托估价方

名称：宜都东阳光高纯铝有限公司

地址：湖北省宜都市滨江路 62 号

联系人：王先生

联系电话：13972583855

三、估价目的

本次评估估价目的是为宜都东阳光高纯铝有限公司拟转让的位于宜都市陆城滨江路62号局部地块国有建设用地使用权提供市场价值参考。

四、估价期日

二〇一六年七月二十七日。估价期日由委托方出具的《评估委托书》确定。

五、估价日期

二〇一六年七月二十七日至二〇一六年八月二日。

六、地价定义

1、估价对象权利特征、利用特征描述

(1)估价对象权利特征描述

委估宗地坐落于宜都市陆城滨江路62号，地号为13-25-24-001，已办理“都市国用（2004）第0016号”《国有土地使用证》，所有权属于国家，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，证载面积为55332.1平方米，土地使用权终止日期为2053年08月08日。截止估价期日，委估宗地未设置抵押、担保等他项权利。

本次经济行为为拟转让以上宗地的部分土地使用权，为和交易对象匹配一致，根据《评估委托书》和宜都市北斗星科技发展有限公司出具的测绘宗地图，本次估价对象为拟转让的其中13293.41平方米的土地使用权。

(2)估价对象利用特征描述

① 宗地利用现状

截止本次估价期日，委估宗地实际开发程度为红线外“五通”（通上下水、电、路、讯、气），红线内“五通一平”（通水、电、路、讯、气、场地平整），拟转让宗地上建有1幢6层工业用房，建筑面积为3716.20平方米，并且已办理《房屋所有权证》（宜都房权证字第1100321号），房屋产权人为宜昌东阳光药业股份有限公司。

② 规划利用

根据委托方提供与宜都市国土资源局于2003年08月18日签订的《国有建设用地使用权出让合同》未记载规划容积率，拟转让宗地上建有1幢6层工业用房，建筑面积为3716.20平方米，实际容积率为0.28。

2、估价对象地价的相关设定

(1) 土地用途的设定

根据《国有土地使用证》及《国有建设用地使用权出让合同》，本次评估依据合法原则将估价对象用途设定为工业；根据《土地利用现状分

类》(GB/T 21010-2007)设定委估宗地土地用途为“工矿仓储用地-工业用地”。

故本次评估设定土地用途按“工矿仓储用地-工业用地”确定。

(2)容积率的设定

本次估价对象为大地块的其中一部分，土地面积为13293.41平方米，地上房屋面积为3716.20平方米，实际容积率为0.28，本次按实际容积率确定估价对象容积率。

(3)土地使用权类型的设定

委估宗地证载土地使用权类型为出让，故本次估价设定委估宗地土地使用权类型为出让。

(4)土地使用年限的设定

委估宗地证载土地使用权终止日期为2053年8月8日，截止本次估价期日，剩余土地使用权年限为37.06年。

(5)土地开发程度的设定

截止估价期日，委估宗地实际开发程度为红线外“五通”(通上下水、电、路、讯、气)，红线内“五通一平”(通水、电、路、讯、气、场地平整)，由于估价对象建筑物权属属于宜昌东阳光药业股份有限公司，根据《评估委托书》，本次评估不考虑土地开发费用，故本次估价设定委估宗地开发程度为红线外“五通”(通上下水、电、路、讯、气)，红线内“场地平整”。

3、地价定义

本次估价设定的地价定义为：委估宗地在估价期日2016年7月27日，所有权属于国家，宗地使用权面积为13293.41平方米，使用权类型为出让，土地用途为“工矿仓储用地-工业用地”，容积率为0.28，剩余土地使用年限为37.06年，开发程度为宗地红线外“五通”(通上下水、电、路、讯、气)，红线内“场地平整”，无抵押、担保等他项权利限制条件下的市场价格。

七、估价结果

根据相关法律法规和地方文件、土地估价规程及本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的方法，结合估价对象情况，在本次价格定义及全部假设与限制条件下，我们采用基准地价系数修正法、市场比较法进行综合测算，并根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的、所在区域地价水平并结合估价师经验等综合确定待估宗地在估价期日2016年7月27日的估价结果如下：

宗地面积：**13293.41**平方米

单位面积地价：**162**元/平方米

总地价：**215**万元

总价大写：人民币贰佰壹拾伍万圆整。

土地估价结果详见附表1《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓名	注册证书号	签字
高志慧	2010500019	
唐方智	2004510033	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人：






二〇一六年八月二日

附表土地估价结果一览表

估价机构：重庆天健资产评估土地估价有限公司 估价报告编号：重天健评[2016]125号 估价日期：2016年7月27日 估价目的：转让 估价日期的土地使用权性质：出让

估价日期 的土地使 用者	宗地 编号	宗地名称	土地使 用证编 号	估价期日的用途			容积率		估价设定土地 开发程度	剩余土 地使用 权年限 (年)	土地 面积 (m ²)	单位面 积地价 (元/ m ²)	总地价 (万元)	备 注
				证 载	实 际	设 定	规 划	实 际						
宜都东阳光高纯铝有限公司	13-25-24-001(部分)地块	宜都市陆城滨江路62号局部工业用地	都市国用(2004)第0016号	工业用地	工业用地	工矿仓储用地-工业用地	未记载	0.28	0.28	37.06	13293.41	162	215	
合计											13293.41		215	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：所有权属于国家，土地使用权类型为出让，剩余年限为37.06年，截至本次估价日期，未设置抵押、担保等其他权利限制。委估宗地在《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》等法律及相关行政法规框架内享有权利。
- 2、基础设施条件：截止估价日期，委估宗地实际开发程度为红线外“五通”(通上下水、电、路、讯、气)，红线内“五通一平”(通水、电、路、讯、气、场地平整)，由于估价对象建筑物权属属于宜昌东阳光药业股份有限公司，根据《评估委托书》，本次评估不考虑土地开发费用，故本次估价设定委估宗地开发程度为红线外“五通”(通上下水、电、路、讯、气)，红线内“场地平整”。
- 3、规划限制条件：根据《国有土地使用证》及《国有建设用地使用权出让合同》记载容积率为工业，本次估价对象为大地块的其中一部分，土地面积为13293.41平方米，地上房屋面积为3716.20平方米，实际容积率为0.28，本次按实际容积率确定估价对象容积率为0.28。
- 4、根据《评估委托书》本次评估结果不包含地上建筑物、临时建筑物及土地开发费用。



5、影响土地价格的其他限定条件：(1)本报告结论为满足全部地价定义及假设与限制条件下的估价结果。(2)其他限定条件详见估价报告第三部分的“估价结果和估价报告的使用”。

二、其他需要说明的事项(详见估价报告第三部分的“估价结果和估价报告的使用”)。



重庆天健资产评估土地估价有限公司

二〇一六年八月二日



第二部分估价对象界定

一、委托估价方

本次委托估价方及委估宗地权利人均为宜都东阳光高纯铝有限公司。

委托估价方及委估宗地权利人：

名称：宜都东阳光高纯铝有限公司

地址：湖北省宜都市滨江路 62 号

联系人：王先生

联系电话：13972583855

二、估价对象

估价对象为 1 宗国有出让城镇住宅用地，所有权属于国家，使用权权利人为宜都东阳光高纯铝有限公司，位于宜都市陆城滨江路 62 号，使用权类型为出让，用途为工业用地，使用权面积 **13293.41** 平方米。根据《委托估价函》，估价范围不含委估宗地地上的建筑物及临时建筑物，不含土地开发费用。

三、估价对象概况

估价对象共 1 宗地，为 1 宗国有工业建设用地使用权，所有权属于国家，坐落于宜都市陆城滨江路 62 号，地号为 13-25-24-001，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，宗地证载面积为 55332.1 平方米，本次评估面积（即拟转让土地面积）为 13293.41 平方米。

1、土地登记状况

委估对象已具备《国有土地使用证》，证号为“都市国用(2004)第 0016 号”。根据该《国有土地使用证》及现场查勘，土地状况如下：

宗地名称：宜都市陆城滨江路 62 号局部工业用地土地。

地号：13-25-24-001。

权证编号：都市国用(2004)第 0016 号。

使用权权利人：宜都东阳光高纯铝有限公司。

坐落：宜都市陆城滨江路 62 号。

四至：根据委托方提供的委估宗地红线图，委估宗地四至为东：长江大道；南：尾笔村；西：宜都东阳光药业股份有限公司；北：宜都东阳光药业股份有限公司。

土地使用权类型：出让。

土地用途：工业用地。

宗地面积：证载土地面积为 55332.1 平方米。根据本次委托方提供的《评估委托书》和测绘机构出具的红线图，本次评估面积为 13293.41 平方米。

土地使用年限：证载土地使用终止日期为 2053 年 8 月 8 日，截至本次估价期日，剩余土地使用权年限为 37.06 年。

土地级别：经查询宜都市基准地价体系文件，土地级别为宜都市工业三级。

2、土地权利状况

土地所有权：委估宗地的所有权为国家所有，位于湖北省宜都市。

土地使用权人：宜都东阳光高纯铝有限公司（以出让方式取得委估宗地国有土地使用权）。

土地剩余使用权年限：证载土地使用终止日期为 2053 年 8 月 8 日，截至本次估价期日，剩余土地使用权年限为 37.06 年。

他项权利：截至本次估价期日，委估对象未设置抵押、担保等他项权利设置。

权证办理：已办理权属证书。

3、土地利用状况

(1)规划利用

根据委托方提供与宜都市国土资源局于2003年08月18日签订的《国有建设用地使用权出让合同》未记载规划容积率，拟转让宗地上建有1幢6

层工业用房，建筑面积为3716.20平方米，实际容积率为0.28。

(2) 土地利用现状

截止本次估价期日，委估宗地实际开发程度为红线外“五通”(通上下水、电、路、讯、气)，红线内“五通一平”(通水、电、路、讯、气、场地平整)，拟转让宗地上建有1幢6层工业用房，建筑面积为3716.20平方米，并且已办理《房屋所有权证》(宜都房权证字第1100321号)，房屋产权人为宜昌东阳光药业股份有限公司。

(3) 土地开发程度

截止估价期日，委估宗地实际开发程度为红线外“五通”(通上下水、电、路、讯、气)，红线内“五通一平”(通水、电、路、讯、气、场地平整)，由于估价对象建筑物权属属于宜昌东阳光药业股份有限公司，根据《评估委托书》，本次评估不考虑土地开发费用，故本次估价设定委估宗地开发程度为红线外“五通”(通上下水、电、路、讯、气)，红线内“场地平整”。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素分析

1、城市资源状况

宜都市位于湖北省西南部，江汉平原西部，长江与清江环抱，巴楚文化交融，素有“楚蜀咽喉”、“三峡门城”、“鄂西门户”美誉。辖陆城街道办事处，红花套、高坝洲、聂家河、松木坪、枝城、姚家店、五眼泉、王家畈8镇，潘家湾土家族乡，21个居委会、123个村委会。

宜都市经度东经111.45度、纬度北纬30.40度。宜都市地处长江中游近三峡出口、鄂西南部，处于江汉平原向鄂西山区的过渡地带。版图面积1357平方公里，东北隔长江与枝江市交界，东南与松滋市相邻，西南与五峰县接壤，西北与长阳、宜昌两县市相连。

1949年7月宜都县解放，划属湖北省宜昌专区，1958年属宜都工业区，1961年宜都工业区撤销，仍属湖北省宜昌专区，1970年后属湖北省

宜昌地区，1987年11月经国务院批准撤销宜都县，设立枝城市，1998年改称宜都市。

宜都是湖北省承东启西的最佳口岸，隶属于三峡宜昌“半小时经济圈”，鄂、渝、湘三省市交界处。随着国家生产力布局由东至西转移，宜都区位优势进一步显现。境内建有两座长江大桥、两座清江大桥，从市区到三峡机场只需20分钟，贯穿南北的焦柳铁路及两江航道，沪蓉高速、宜万铁路架起连接外界的快速通道，宜华、陆渔一级路建成通车，宜张、岳宜高速宜都段开工建设，“四横一纵”主路网体系基本形成。

2、房地产制度与房地产市场状况

宜都市2015年共投资10299.4万元，完成开工建设2366套保障性住房，超宜昌市政府计划目标2263套的4.6%；办理各项房屋登记7390余件，294万 m^2 ；批准商品房预售项目13个30.5万 m^2 ；销售房屋20万 m^2 ；服务指导国有及集体土地上房屋征收1134户；完成房屋安全鉴定530余户；完成非税收入647万元。

2016年是“十三五”的开局之年，市房地产管理局将围绕市委提出的建设打造“三市三区”目标，坚持以促进房地产市场健康发展为主线，以棚户区改造推进保障房建设为重点、以加强房地产行业管理为抓手、以房管队伍素质提升为己任，全面提高房地产管理的能力和水平，为宜都经济社会发展多作贡献。

（一）进一步强化保障住房建设。以棚户区改造、公租房建设为重点新增保障性住房3000套，其中当年新增租赁补贴200户以上，切实解决住房民生问题。

（二）进一步强化地产市场监管。力争当年销售商品住40万平方米以上，完成房地产固定资产投资10亿元以上。同时，严格规范房地产经纪机构和销售人员行为，大力实行销售人员考核上岗；继续完善二手房网签，创新机制，扩大服务，搭建交易平台。

（三）进一步强化非税收入管理。力争全年完成600万元的非税收入目标任务。

(四) 进一步强化行业服务职能。围绕全市中心工作、重点建设项目搞好服务, 加强房屋拆迁、房屋安全鉴定、房屋产权交易、小区物业管理等工作, 不断提升居民居住环境和住房质量, 全面做到直管公房及施工工地管理安全“零”事故。

(五) 进一步强化干部队伍建设。加强党的建设、精神文明建设、机关作风和效能建设, 不断提高干部职工的政治素质、业务素质, 全力打造一支高效、亲民、务实、廉洁的房管队伍。

3、产业政策

宜都市转型升级的重点是产业升级, 综合竞争力的基础是产业竞争力。牢固树立“工业立市、产业第一”的理念, 坚持总量扩张与结构优化并举, 深入推进新兴产业倍增、传统产业提升、现代服务业提速和现代农业提质, 努力形成高端引领、集约发展的转型先导优势。

更大气魄壮大新兴产业。大力发展新兴产业是宜都转型发展的必然选择, 必须举全市之力加快实施新兴产业倍增工程。以宜华一级路为轴, 大力发展新能源、生物医药、高端装备制造、节能环保等新兴产业。新能源产业以东阳光高纯硅、九州方园新能源为龙头, 加快形成完整的晶体硅太阳能光伏产业链, 建成国内具有领先水平和影响力的太阳能光伏产业基地。力争光伏产业产值突破 300 亿元。生物医药产业以东阳光制药、宜昌长江药业为龙头, 加强生物原料药、新药特药、生物保健品等产品研发, 建成全国重要的生物医药生产基地。力争生物医药产业产值突破 200 亿元。高端装备制造产业以江一机械、全鑫锻造为龙头, 重点做大做强工程机械、环保机械和汽车零部件等生产规模, 建成国内最大的液压启闭机生产基地、国内最大的专业化内燃机连杆生产基地和重要的散装物料输送机械生产基地。力争装备制造产业产值突破 200 亿元。大力发展节能环保和资源综合利用产业, 重点推广高效节能技术、装备和产品, 重点支持磷石膏等工业固体废物、废纸、废弃塑料利用项目, 培育具有一定规模、较高装备水平的综合利用企业, 不断提高资源综合利用水平。

更大力度提升传统产业。以调高调优调强为目标, 推动传统产业实现

高端化提升、品牌化驱动、信息化融合。积极运用高新技术和先进装备，改造提升精细化工、新型电子、食品加工、建材、纺织等传统产业，促进传统产业向价值链高端攀升，向研发设计和销售服务两头延伸。以兴发化工、宜化楚星、华阳化工为龙头，突破性发展精细化工产业，稳步提升高浓度多元素复合肥产能，把宜都打造成全国重要的精细化工产品生产基地、全国最大的磷复肥生产基地。力争精细化工产业产值突破 300 亿元。加快化成箔、高纯铝、陶瓷 PTC 等产品扩能升级改造，配套转化东阳光热电厂电能，把宜都建成全球产能最大、性价比最高的中高压化成箔生产基地，国内规模最大、品种最齐全的陶瓷 PTC 敏感元件生产基地。力争新型电子产业产值突破 100 亿元。依托宜都特色资源和优势产业，以绿色食品加工为重点，以果蔬加工、精制茶加工、畜禽加工、水产品加工为主攻方向，不断延伸农业加工产业链。力争食品加工产业产值突破 100 亿元。实施优强企业倍增工程。培育 4 家过 100 亿元、5 家过 50 亿元、10 家过 10 亿元、50 家过亿元的优势企业集群。实施中小企业成长工程。支持中小企业向专、精、特、新方向发展，新增 2000 万元以上规模工业企业 100 家以上，总数突破 260 家。实施企业上市行动计划。鼓励企业通过资本运作实现裂变发展，力争新增 2 至 3 家企业上市融资。

更宽领域发展现代服务业。坚持旅游活市。抢抓鄂西生态文化旅游圈建设机遇，加快东阳光山水城、青林寺谜语村等项目后续建设，推进清江库区、宋山森林公园、古潮音洞、梁山、奥陶纪石林深度开发，支持天龙湾、守敬书院创建 4A 级旅游区，建成五星级宾馆 1 家、四星级宾馆 3 家，建设清江文化旅游长廊，打造鄂西南特色休闲度假胜地。到 2016 年，力争接待游客 200 万人次，旅游总收入突破 15 亿元。坚持物流兴市。加快推进红花套物流园、枝城物流配送中心建设。积极引进国内外知名物流企业，培育一批现代物流优势企业，着力打造鄂西南现代物流集散基地。到 2016 年，力争社会物流总额突破 80 亿元。坚持商贸旺市。完善功能分区，优化业态布局，建设一批大型商业综合体，着力打造鄂西南现代商贸集聚区。力争新增限额以上商贸企业 100 家，总数达到 200 家。积



极发展金融保险业。建立健全信用体系，优化金融生态环境，创新金融服务方式。新设立村镇银行 2 家以上，小额贷款公司发展达到 10 家。全市金融机构贷款余额突破 200 亿元。加快提升餐饮、娱乐、社区家政等生活性服务业，大力发展电子商务、邮政通讯、创意设计等生产性服务业。

更高水平建设现代农业。坚持农业基础地位不动摇，积极用工业理念谋划农业，大力发展高产、优质、高效、生态、安全农业，加快推进农业规模化、集约化、产业化和生态化进程。紧紧围绕柑桔、茶叶、畜牧、水产四大主导产业，推进优质柑桔、高效茶叶等五大示范区建设。力争五年内创建国家级示范区 2 个，新增省级示范区 4 个。到 2016 年，农业总产值突破 50 亿元。全市柑桔面积达到 35 万亩，产量达到 70 万吨；茶叶面积达到 10 万亩，产量达到 2 万吨；生猪出栏达到 100 万头；水产品产量达到 2 万吨，打造中国鲟鱼之都。大力发展农产品加工业，支持龙头企业做大做强。到 2016 年，全市农产品加工产值达到 260 亿元，培育 2 家国家级、10 家省级、50 家宜昌市级龙头企业。壮大农村经纪人队伍，扶持农民专业合作社发展，合作社社员占农户比达到 60% 以上。加强农业品牌建设，新创中国驰名商标和名牌产品 2 个以上、省著名商标和名牌产品 5 个以上。健全农业科技支撑和社会化服务体系，确保农业科技贡献率达到 60% 以上。有效防控柑桔大实蝇，推动柑桔产业健康发展。加强良种繁育和农产品质量安全监管体系建设。加大农机推广力度，农机综合作业水平达到 80% 以上。加强农田水利基本建设，构筑防洪减灾、农田灌溉、水资源保护、科学管理运营四大体系。抓好全国小农水重点县建设，实施长江、清江、渔洋河堤防、泵站和崩岸整治，综合治理九道河流域，启动重点山洪沟整治工程，完成 24 座水库除险加固任务。今后五年，全市水利基础设施投入达到 10 亿元。加强农村“三资”经营管理，发展壮大新型农村集体经济。加强农业气象服务，深化农业政策性保险工作。

4、城市规划与发展目标

现行《宜都市城市总体规划（2005—2020）》有效地指导了城市规划，规划整体执行情况较好，所拟定的城市空间结构布局已基本形成。但



在全省建设长江经济带、鄂西生态文化旅游圈、宜昌市建成省域副中心城市、宜昌市城市总体规划修改等新的发展形势和背景下，宜都市应积极落实相关政策，科学引导城市的生长与突破。太阳能光伏产业园、枝城煤炭储备基地等重大项目落户宜都，势必推动全市的经济转型发展；宜岳高速、宜湘高速、宜洋一级路、陆渔一级路等重大交通设施的建设，也会给城市发展带来新的发展机遇。因此，为适应国家宏观政策和上位规划的要求、适应城市社会经济快速发展的态势、促进城市全面协调可持续发展，宜都市迫切需要更具长远指导意义的城市总体规划的编制，以调控和引导城市发展。

近年来宜都市社会经济发展迅速，在城乡联动发展格局、城乡融合路径、城乡资源要素配置、城乡产业发展及环境保护等方面积极探索，基本具备了城乡一体化发展的基础和条件。为更好的推进城乡一体化进程，早日实现在全省率先进入全国百强县市，在全省率先实现全面小康的目标，宜都市市委市政府决定编制符合宜都市特色的总体规划，以指导城市的发展，省住房和城乡建设厅表示将予以支持。

5、财政税收政策

推动科学理财治税，提升财力保障水平，坚持以人为本、生财有道、用财有规的方针，科学理财治税，加快建设公共财政体系。注重税源培植，抓好税源型项目和税收增长点培育。坚持依法征收、应征尽收，提高征管效能，挖掘征收潜力。优化财政资源配置，把重点放在推动产业升级及交通一体化，加强社会管理、生态建设、民生建设和统筹城乡协调发展上，确保重大政策措施的落实。推进财政科学化、精细化管理，科学预算和合理使用财政资金，严格控制一般性财政支出，提高资金使用效益。

优化完善财税管理制度。进一步完善财政管理体制，建立更加科学合理的管理制度，更充分调动各镇发展积极性，增强各镇自我发展能力。深化行政事业单位资产管理改革，进一步清理行政事业单位资产，实行彻底统管统收。

6、金融政策



小额担保贷款财政贴息政策是财政部门同劳动保障部门、金融部门联合推出的帮扶社会特定群体实现就业再就业的一项惠民政策。近年来，宜都市财政局不断加大小额担保贷款财政贴息政策实施力度，财政贴息政策的覆盖范围得到进一步扩大，贴息对象由下岗失业人员和城镇登记失业人员扩大到高校毕业生、被征地农民、残疾人、农村创业者及妇女创业者等特定人员。按政策，贷款金额按照申请项目一般为 2 万元，最高可达 5 万元，贷款期限 2 年。

为确保小额担保贷款财政贴息政策得到有效实施，帮助更多群体实现就业再就业，宜都市财政局积极加强与人社局、担保公司、农村合作银行等部门联系，建立了高效的协调机制，同时采取定期会签、集中审签、对特殊对象实行随到随签等办法，尽力为贷款人员提供周到、便捷的服务。对贴息资金坚持专款专用、专帐核算，不挤占挪用、截留延压；对贷款人、贷款时间、贷款额度、利率、贴息金额进行严格审核，每季一审，按季拨付，确保贴息资金安全运行，高效使用。

7、城市社会经济发展状况

2015 年宜都市完成生产总值 514 亿元，增长 11%；公共财政预算收入 45 亿元，增长 21.3%；全社会固定资产投资 550 亿元，增长 25%；社会消费品零售总额 99 亿元，增长 13.5%；城镇、农村居民人均可支配收入分别增长 10.5%、12%。稳居全省县域经济综合考评同类县市第一名，全国县域经济基本竞争力排名再进 5 位，跃居第 93 位，首次跻身全国科学发展百强，位居第 95 位，入选全国县域经济科学发展十大范例县市。

8、工业运行情况

2015 年末在册规模以上工业企业 266 家，全年累计完成工业产值 10498255 万元，增长 13.4%，其中：轻工业产值为 3717913 万元，重工业产值为 6780342 万元，分别占 35.4%、64.6%；内资企业完成 8884091 万元，占 84.6%，港澳台及外商投资企业完成 1614164 万元，占 15.4%。工业增加值增长 13.5%。全部规模以上工业企业主要产品产量如下：

2015年规模工业企业主要产品产量

	单位	产量	比上年±%
发电量	万千瓦小时	285914	-3.3
精制茶	吨	112673	19.8
卫生陶瓷制品	万件	1702	10
化学药品原药	吨	16495	107.1
输送机械(输送机和提升机)	吨	128540	22.7
水泥	万吨	487.6	-3.5
硫酸(折100%)	万吨	62.1	109.7
合成氨(无水氨)	万吨	22.3	2.9
磷酸一铵(实物量)	万吨	127.7	8.9
罐头	吨	81496	-25.7
盐酸(氯化氢,含量31%)	万吨	3.7	-42
化成箱	万平方米	5214.5	4.4

全部规模以上工业企业实现主营业务收入 10192583 万元，增长 13.7%； 利税总额为 1080551 万元，下降 8.7%，其中利润 519628 万元，下降 28.3%； 亏损企业亏损额为 5345 万元，增长 203%。

全市有资质等级建筑业企业 18 家，全年完成建筑业产值 20.61 亿元，房屋建筑施工面积为 91.55 万平方米，房屋建筑竣工面积为 68.01 万平方米。

(二)区域因素分析

委估宗地位于湖北省宜都市陆城滨江路62号(所在行政区划为宜都市)，宜都市区域因素如下：

1、区域概况

宜都市陆城位于长江与清江的交汇处，陆城是宜都市政治、经济、文化中心，因三国名将陆逊在此筑城抗蜀而得名，是清末著名学者、“日本现代书道之祖”杨守敬的故居。地处长江中下游与清江交汇处，素有“三峡门城”和“楚蜀咽喉”之称，是鄂西南地区主要门户和辐射川东鄂西的重要商品集散地。土地面积 58.9 平方公里，山林面积 72 公顷，耕地面积 1314.6 公顷。全处辖 9 个村、8 个社区居委会，总人口 90978 人，其中非农业人口 52741 人。

2、交通条件

宜都交通便捷。位于鄂渝湘三省市交界处，隶属于三峡宜昌半小时经济圈。贯穿南北的焦柳铁路及两江航道，沪蓉高速、三峡翻坝高速架起连接外界的快速通道，宜华、陆渔一级路建成通车，宜张、宜岳高速即将建成，水路空立体交通格局基本形成。

3、基础和公用设施条件

基础设施日趋完善，城乡建设统筹推进。一是城镇化水平不断提高。城市建成区扩大到 24.6 平方公里，五年增加 15 平方公里，中等城市骨架初具雏形。城镇化水平由 2000 年的 36.9% 提高到 2014 年的 59.3%。二是中心城区改造加速。近几年来，实施城建重点项目 110 个，完成投资 17.8 亿元。高标准完成长江大道、清江大道等升级改造，城市主干道基本实现黑化、亮化、绿化、美化。城市绿化覆盖率达到 64.5%，人均公共绿地面积 14.5 平方米。三是基础设施不断完善。五年完成交通投资 200 亿元，公路通车里程突破 3200 公里。实施农村电网改造，新建 110 千伏变电站 3 座，新增变电容量 66.5 兆伏安，改造中低压线路 330 公里。延伸天然气管网 500 公里，新增用户 4.8 万户。四是新农村建设步伐加快。大力实施农村“五改五通”工程，饮水安全覆盖率、广播电视综合覆盖率、公路及客车通达率、行政村电话通达率、宽带覆盖率均达到 100%。推进公共服务向农村延伸，初步实现“文体设施、教育资源、卫生网络、社会保障、就业服务”对农村基本人群的全覆盖。

2015 年，宜都市推进快速路网建设、拓展城市骨架，加速形成“内中外三级”快速环网，S216 绕城一级路、双城一级路加快推进，陆松路基本建成，东山大道 BRT 及道路改造项目于 6 月竣工投入运营，至喜长江大桥年内通车，加快速军大道、江城大道、峡州大道、夜明珠路改造项目的实施进度，白洋长江大桥获批建设。

4、环境条件

宜都市气候属亚热带季风气候，冬冷夏热，四季分明，雨热同期。年平均气温 16.7℃，一月最低平均气温 4.6℃，七月最低平均气温 28.1℃，无霜期 273 天，年平均降雨量 1235.4 毫米，夏季多暴雨，主要灾害性天

气为大暴雨强寒潮。

宜都地势西南高东北低，地貌以丘陵为主，陆地面积中山区占 11.7%，丘陵占 79.5%，平原占 8.8%。有长江、清江、渔洋河三条主河流，还有大小溪河 39 条，均属长江水系。市境地貌特征构成“七山一水二分田”的格局。位于王家畈乡的帽子尖，海拔 1064.6 米，为境内最高峰，位于枝城镇的长江之渚——关洲，海拔 38 米，为宜都市最低处。宜都市属亚热带季风气候，雨量充沛，四季分明，雨热同季，年平均气温 16.7℃，无霜期 273 天，降雨量 1350 毫米，日照年均时数约 1705 小时，主导风为东南风。

5、规划发展

根据《宜都市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》：

“十三五”期间，全市经济社会发展的质量、速度、效益继续高于、快于、好于全国全省平均水平，综合实力明显增强，发展方式根本性转变，城乡协调发展格局基本形成，生态文明建设、资源节约集约利用取得显著成效，人民生活水平明显提高，基本建立与创新、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展相适应的体制机制，全方位形成与省域副中心城市相适应的经济实力、产业体系和城市功能，全面实现“两个率先、两个进位”目标，确保到“十三五”末，“既大又强，特优特美”的现代化特大城市建设取得突破性进展；湖北省域副中心城市、三峡生态经济合作区（三峡城市群）中心城市、长江中上游区域性中心城市的战略地位更加巩固；国家创新创业示范城市、国家生态文明建设先行示范城市、国家产业转型升级示范城市、长江流域区域合作示范城市和世界水电旅游名城等特色优势更加突出。具体目标是：

——综合实力进入中西部和长江沿线同等城市前列、进入全国城市 50 强。到 2020 年，地区生产总值在“十二五”末的基础上再翻一番，达到 7000 亿元，年均增长 10%，人均生产总值达到 14.5 万元，经济总量在中西部和长江沿线同等城市中进位升级，实现“走在前列”目标，继续保持全省第 2 位，占全省的比重达到 13% 以上，在全省“三个三分之一”格局中的份额

进一步提高。地方一般公共预算收入550亿元，年均增长10%；全社会固定资产投资五年累计达到2.28万亿元，年均增长15%；社会消费品零售总额累计超过7400亿元，年均增长11%。经济结构进一步优化升级。三次产业结构调整为10: 55: 35。第一、第二、第三产业增加值年均分别增长4%、10%、11%。区域经济协调发展，空间布局不断优化，新增1—2个县市（区）进入全国百强县市，各县市在全省县域经济排名力争进位。创新能力明显增强。到2020年，研究与试验发展经费支出占GDP比重达到2.5%，每万人口发明专利拥有量6件，高新技术产业增加值占GDP比重达到23%。

——人民生活水平和质量显著提高。城乡居民收入普遍较快增长，收入分配更加合理。到2020年，居民人均可支配收入达到35000元，年均增长11.3%。城乡居民收入比下降到2以下。公共服务体系更加健全，社会保障进一步加强。五年累计新增城镇就业35万人，农村富余劳动力转移就业30万人以上。到2020年，基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险基本实现法定人员全覆盖，各项社保待遇水平进一步提高。五年累计改造城镇棚户区住房7.9万套。教育、卫生等社会事业全面进步，劳动年龄人口平均受教育年限达到12.1年，人均预期寿命达到80岁。脱贫攻坚取得决定性胜利。到2018年，贫困人口全部脱贫，贫困村全部出列，贫困县全部摘帽，在全省率先实现精准脱贫目标。

——社会文明程度和文化软实力全面提升。社会主义核心价值观更加深入人心，公民的思想道德素质和科学文化素质明显提高，公民具备科学素质比例在全省领先。文化事业和文化产业加快发展，精神文化产品更加丰富，宜昌文化品牌更加响亮，现代公共文化服务体系基本建成，迈入文化强市行列。全国文明城市位次进一步提升，在全省率先建成“全国文明城市群”。

——美丽宜昌建设取得突破性进展。到2020年，完成省政府下达的主要污染物排放总量削减目标。全市森林覆盖率达到65.7%，耕地保有量522.9万亩。资源综合利用水平大幅提高，空气质量和水质稳定达到国家标准，城市空气质量优良天数达到80%以上，城市PM2.5浓度控制在省下达指标范围内，宜昌市建成全国生态文明先行示范区、全国绿色发展示范城

市、国家级生态市和国家生态园林城市，宜昌高新区建成国家产业转型升级示范区和产城融合示范区，猗亭工业园建成国家循环经济示范园。

——地方治理体系和治理能力现代化取得重大进展。人民民主不断扩大，人民权益得到切实保障。法治宜昌、智慧宜昌建设深入推进，政府治理能力显著增强，社会治理的智慧化、智能化、制度化、法治化水平进一步提升，社会信用体系更加健全，社会公平正义得到有效维护。党的建设制度化水平显著提高。

6、区域土地利用状况

规划宜都工业形成“4+2”支柱产业格局，即：以磷化工、医药化工为主的精细化工产业群；以高标号水泥、卫生洁具、墙地砖为主的建材产业群；以化成箔、PTC电阻为主的电子材料产业群；以水果罐头、水产品加工等为主的食品加工产业群；进一步发展纺织、机械两大传统产业群，基本形成沿江工业走廊。

城东以东阳光医药、电子为主导的工业小区；城西纺织、建陶工业小区；城南高新科技及机械加工工业园区。城南以宜化、楚星、海南欣龙、斯帕尔化工等为主导的精细化工工业小区；城北建材、机械工业小区；城西综合加工园区；铁路以南片为限制发展区，宜作为城市大工业项目发展备用地控制；楼子河(东阳光工业园)以高、低压化成箔及精密机械制造工业为主，工业用地面积控制在 200 公顷左右。

整个工业园区功能分区为四大板块，主导产业确定为六大产业。四大板块一是以陆城十里铺为中心包含姚店、枫相树等村，以惠宜、长江、宜都运机等为代表 200 公顷发展陶瓷、机械；二是以东阳光为主体和中心 300 公顷发展电子材料、医药；三是以枝城沿江等村为中心，以湖北宜化、华新水泥、鄂中化工为代表 300 公顷发展化工、建材；四是以红花、高坝洲区域为中心，以浙江丰岛食品、宜红茶业、天峡鲟业、湖北土老憨食品为代表发展农副产品深加工。六大产业分别为化工、建筑材料、电子医药材料、纺织、机械、热电。配套设施较完善，交通较便捷。

7、委估宗地所在宜都东阳光工业园区概况



(1)基本情况

宜都东阳光工业园由深圳市东阳光实业发展有限公司投资兴建，自2001年建设以来，累计投资100亿元，按照“一园多点”的模式，建成了9家专业化实体公司，形成了铝业、药业、能源、文化旅游四大主导产业。工业园现已成为全球规模最大、性价比最高、产业链最完善的化成箔生产基地；全球规模最大、品种最多、品质最优的大环内酯类抗生素发酵基地；全国规模最大的抗甲流药物——磷酸奥司他韦的国家战略储备及军需特供药品的生产基地；生产胰岛素生物药水平最高的企业之一。目前，宜都东阳光工业园已实现年工业总产值超150亿元。

(2)交通状况

宜都市东阳光工业园距离宜昌三峡机场约36公里，距离枝城火车站约7公里，连接园区和枝城镇、宜都市区的主要为沿江公路，无公交车（仅有乡镇之间的大巴车），总体交通便捷度略差。

(3)基础设施建设情况

宜都市东阳光工业园区水电气讯路等各项基础设施较完善，保障度较高。

(4)发展定位

宜都东阳光工业园自2001年开工建设以来，累计投资超过150亿元，形成了铝业、药业、能源、文化旅游四大主导产业，未来园区将持续以该四大主导产业作为园区发展定位进行发展壮大，力争尽早实现年工业总产值500亿元。

8、委估宗地微观区域因素分析

(1)位置条件

委估宗地位于宜都市滨河路62号，属于东阳光工业园区2号地块，距宜都市人民政府约3公里，紧临城区，位置条件较好。

(2)交通条件

距离宜昌三峡机场约30公里，距离枝城火车站约16公里，距离码头大于20公里，交通出行便捷度一般。

(3) 道路条件

区域内有滨江路和长江大道，路网密度一般，交通条件一般。

(4) 基础设施和配套设施条件

东阳光工业园区水电气讯路等各项基础设施较完备，保障度较高。

(5) 环境条件

估价对象区域距长江约300米，区域自然、人文环境一般。

综上所述，委估宗地作为工业用地，区域因素总体条件较好，对地价无不利影响。

(三) 个别因素

位置：委估宗地位于宜都市陆城滨江路62号，属于宜都东阳光工业园区2号地块。

临街(路)状况：东临长江大道，为交通性主干道，道路条件较好。

宗地面积：本次评估面积为13293.41平方米，作为工业用地，面积较适宜，对土地开发无不利影响。

宽度、深度：宽度约160米左右，深度约180米。

宗地形状：不规则多边形。

地形、地势：坡度较小，坡度约0-5度，与周边地块无明显落差。

地质条件：限于专业原因，评估人员在现场查勘工作中对委估对象因遮盖、未暴露、预埋设施及其人为阻碍难于触及的部分，未进行检验，因此对委估对象地质条件不能发表专业意见。

基础设施条件：截止估价期日，委估宗地实际开发程度为“五通一平”（通水、电、路、讯、气、场地平整）。根据委托方提供的《评估委托书》不考虑土地开发费用，故本次估价设定委估宗地开发程度为红线外“五通”（通上下水、电、路、讯、气），红线内“场地平整”。

土地现状利用状况：拟转让宗地上建有1幢6层工业用房，建筑面积为3716.20平方米，并且已办理《房屋所有权证》（宜都房权证字第1100321号），房屋产权人为宜昌东阳光药业股份有限公司。

规划利用条件：本次估价对象为大地块的其中一部分，土地面积为

13293.41平方米，地上房屋面积为3716.20平方米，实际容积率为0.28，本次按实际容积率确定估价对象容积率。

土地权利状况及使用年限：委估宗地已办证，委托方宜都东阳光高纯铝有限公司以出让方式取得土地。委估宗地证载土地使用终止日期为2053年08月08日，截至本次估价期日，剩余土地使用年限为37.06年。

综上所述，委估宗地作为工业用地，除地块宗地形状不规则对布局有一定不利影响，其他个别因素总体条件较好，对地价无不利影响。

第三部分土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)国家及所在省市有关法律、法规和行政规章

1、《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日起施行,2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日起施行,2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第62号主席令,2007年10月1日起执行);

4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令1990年第55号);

5、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》(自1995年12月1日起施行);

6、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号);

7、国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准的通知》(国土资发[2006]307号);

8、国土资源部监察部《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》(国土资发[2009]101号);

9、《湖北省土地管理实施办法》(1999年9月27日湖北省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);

10、其他相关地方法规和文件。

(二)采用的技术标准

1、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准GB/T 18508—2014);

2、《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家标准GB/T 18507-2014)。

3、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)。

(三)委托方提供的有关资料

- 1、委托方出具的《评估委托书》；
- 2、《国有建设用地使用权出让合同》（13-25-24-001）及税费缴纳凭证复印件；
- 3、《国有土地使用权证》（都市国用[2004]第0016号）复印件；
- 4、《房屋所有权证》（宜都房权证字第1100321号）复印件；
- 5、宜都市北斗星科技发展有限公司出具的宗地红线图；
- 6、其他相关资料。

(四)受托估价方主要取价依据

- 1、《市人民政府关于公布实施宜都市城区及乡镇土地级别与基准地价的通知》（都政发[2015]9号）；
- 2、《宜都市土地级别与基准地价更新（2012）》（2015年3月公布）；
- 3、宜都市国土资源局土地出让公告及成交公告等评估相关资料；
- 4、2016年《宜都市政府工作报告》和《2015年宜都市国民经济和社会发展统计公报》；
- 5、《宜都市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 6、估价对象所在区域的区位条件、地价水平等评估相关资料；
- 7、中国人民银行公布的对应估价期日的利率。

(五)估价人员实地调查资料

- 1、估价对象权利状况调查资料；
- 2、估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
- 3、估价对象位置、地形、基础设施调查资料；
- 4、估价对象利用现状及周边环境照片。

二、土地估价

(一)估价原则

根据《城镇土地估价规程》，本次估价主要遵循以下原则：

1、替代原则：是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、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客观价格。

2、最有效利用原则：是指土地估价应以待估宗地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是否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为依据。

3、供需原则：是指土地估价应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。

4、公开市场原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

(二)估价方法

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）等几种方法。在估价实务中，需根据估价目的、委估宗地的实际状况和所在地区的房地产市场资料等因素选择合适的估价方法。

委估宗地为待开发的工业用地，该类用地通常为开发后利用，较难单独产生收益，故不适宜采用收益还原法估价；委估宗地上已建成房屋不具有再开发可能，故不宜采用剩余法计算；委估宗地所在区域近几年无征地案例，故不适宜采用成本逼近法进行估价；委估宗地所在区域缺少路线价、标定地价资料，故不适宜采用路线价法、标定地价系数修正法估价。

委估宗地周边有较多的同类用途交易实例，故可采用市场比较法。委估宗地位于宜都市基准地价的覆盖范围之内，2015年宜都市人民政府发布了《市人民政府关于公布实施宜都市城区及乡镇土地级别与基准地价的通知》（都政发[2015]9号）公布了基准地价，距估价期日较近，故可采用基准地价系数修正法估价。

综上所述，为使评估结果客观、准确，确定选用市场比较法和基准地价系数修正法进行估价，然后综合分析两种方法的估价结果，作出最终估价结论。

◆估价方法基本原理及其计算公式

(一) 基准地价系数修正法

①基本原理

基准地价是不同土地级别不同用途土地的平均地价水平，同一级土地内的宗地由于区位条件的差异使得宗地地价与基准地价存在差异，根据地价影响因素对基准地价与宗地地价进行修正，从而求取宗地地价。

②计算公式

根据宜都市基准地价体系的适用范围，本次选取的基准地价系数修正法计算公式如下：

宗地价格=基准地价×(1 +区域和个别因素修正系数) ×宗地形状修正系数×地面积修正系数×容积率修正系数×年限修正系数×期日修正系数+开发程度修正

(二) 市场比较法

①基本原理

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

②计算公式

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P ——待估宗地价格；

P_B ——比较实例价格；

A ——待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B ——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C ——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数;

E——待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

(三)估价结果

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及委估宗地的具体情况,本次土地价格测算采用了基准地价系数修正法和市场比较法,两种评估方法测算的结果差异较大(其中基准地价系数修正法测算结果为219元/平方米,市场比较法测算结果为162元/平方米),结合该区域同类用地的地价水平及评估方法的适宜性,经综合分析,估价人员认为:

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则,将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格,是一种比较价格,可操作性强,易于掌握。待估宗地虽然位于基准地价的覆盖范围之内,但考虑到基准地价本身主要反映了政府的政策导向,其本身并不是首先为土地估价服务的,基准地价测算的价格不能完全反映其真实的地价水平。

由于本次评估目的为转让土地了解市场价值状况,市场比较法选取周边类似区域成交的土地价格进行测算,土地市场比较法的结果更能反映其真实的地价水平。

对比来说,市场比较法结果更为接近委估宗地的真实市场价格水平,故本次选用加市场比较法作为最终估价结果。

2、估价结果

根据相关法律法规和地方文件、土地估价规程及本次估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的方法,结合估价对象情况,在本次价格定义及全部假设与限制条件下,我们采用基准地价系数修正法、市场比较法进行综合测算,并根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性,参考此次评估目的、所在区域地价水平并结合估价师经验等综合确定待估宗地在估价期日2016年7月27日的估价结果如下:

宗地面积: 13293.41平方米

单位面积地价: 162元/平方米

总地价：**215 万元**

总价大写：人民币贰佰壹拾伍万圆整。

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件和假设条件

(1)本报告以委托方、产权方提供资料的真实性、合法性、完整性为前提，若资料失实或有隐匿，受托方不对由此造成估价结论的失实而引致的损失承担责任。

(2)在估价期日，地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(3)本估价结果是在估价期日满足全部假设和价格定义下的土地使用权价格，若不满足或改变假设条件和价格定义中的任意一项，都将导致本次估价结果无效。未考虑由于市场、社会经济变化或其它风险因素而导致地价的变动。若估价期日、土地规划、土地开发状况、土地面积、开发建设时间等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

(4)估价对象作为工业用地，得到最有效利用，并产生相应的土地收益。估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内生产、经营的正常进行。

(5)根据估价目的，本次评估选择的价值类型为市场价格，故评估中假设委估宗地不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束。

公开市场价值为在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

(6)鉴于估价师的专业范围限制，除非报告中特别说明，我们未对委估宗地的人文地质状况进行专门研究，因此，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

(7)鉴于估价师的专业范围限制，我们未观察到委估地块存在有害物

质，我们假设委估地块不存在任何可能影响地价的有害物质。本报告书中未对是否存在有害物质作任何说明。

(8)撰写本估价报告书时，是以估价对象市场价格水平为标准，没有考虑市场变化风险和短期强制处分等因素对评估价值的影响。

(9)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。

(10)本次估价设定地价定义如下：

委估宗地在估价期日2016年7月27日，所有权属于国家，宗地使用权面积为13293.41平方米，使用权类型为出让，土地用途为“工矿仓储用地-工业用地”，容积率为0.28，剩余土地使用年限为37.06年，开发程度为宗地红线外“五通”(通上下水、电、路、讯、气)，红线内“场地平整”，无抵押、担保等他项权利限制条件下的市场价格。

(11)本次估价对象为大地块的其中一部分，土地面积为13293.41平方米，地上房屋面积为3716.20平方米，实际容积率为0.28，本次按实际容积率确定估价对象容积率。

(12)根据委托方出具的《评估委托书》本次评估结果不包含地上建筑物、临时建筑物及土地开发费用。

(13)根据委托方出具的《评估委托书》，本次设定估价期日为二〇一六年七月二十七日。

2、估价结果和估价报告的使用

(1)本次估价所依据的主要法律、法规为《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等国家及仙桃市相关地方法规和文件，估价报告和估价结果的作用依照上述法律、法规和文件的有关规定发生法律效力。

(2)本次评估结果是根据本次特定的评估目的而得出的，是委估宗地在价格定义条件下的估价结果，不得作其它目的使用。本次评估没有考虑遇有自然力和其它不可抗力对待估宗地的影响，也未考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格对其评估的影响。如果改变评估目的和使用条件，估价

结果需作必要修正乃至重新评估。

(3)本估价报告和估价结果自报告提交日起一年内有效。

(4)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》供估价机构存档和作为估价结果提交土地管理部门或相关协会确认或备案时的附件。未经估价单位允许，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。

(6)《土地估价技术报告》由重庆天健资产评估土地估价有限公司负责解释；估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

(7)使用者不得对本估价报告进行复制，其复制件不具备法定效力，也不得用于其他与本项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

(8)本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部份内容所导致的可能的损失，本公司不承担任何责任。

(9)未经我公司书面同意，任何单位和个人不得擅自修改、引用本报告书的部分或全部，不得以任何形式发表、肢解本报告，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

3、需要特殊说明的事项

(1)本报告中所使用的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《宜都市北斗星科技发展有限公司出具的宗地红线图》等资料均由委托方提供；由于《国有土地使用证》在办理土地分割，国土局已收回其《国有土地使用证》原件，所以估价人员未对原件进行核对；我们也未向政府部门核实权利的真实性。我们相信，物业权利文件原件均系以符合法律法规的方式向享有颁发权限的政府部门取得。

土地区位条件、地价取价依据等评估相关资料由估价人员实地调查而得；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，结合委估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。估

价人员确信委托方提供资料的可靠性，若资料失实或有隐匿，本评估公司不对由此造成估价结果的失实而导致的损失承担责任。

(2)本次评估方法之一市场比较法所收集的土地成交情况系中国土地交易市场网公布的成交信息，并按照《城镇土地估价规程》进行评估测算。

(3)估价结果是指估价期日地价定义条件下的价格，未考虑由于市场、社会经济变化或其它风险因素而导致地价的变动。

(4)本报告估价人员与委托方除委托估价关系外，无其他任何影响估价结果的关系。

第四部分附件

- 1、委托方出具的《评估委托书》复印件；
- 2、委托方《企业法人营业执照》复印件；
- 3、委托方提供的《国有土地使用证》复印件；
- 4、委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》复印件；
- 5、委托方提供的拟转让宗地红线图；
- 6、委估宗地现场查勘表复印件；
- 7、委估宗地位置示意图和现状照片；
- 8、估价机构营业执照复印件；
- 9、估价机构资格证书复印件；
- 10、估价人员资格证书复印件。

委托估价函

重庆天健资产评估土地估价有限公司：

现因我公司托方拟转让土地涉及的位于宜都市陆城滨江路62号的国有工业用地的部分宗地土地使用权的提供市场价值参考依据。特委托贵公司对委估国有土地使用权在估价期日的市场价格进行评估，具体委托事项如下：

估价对象：委估宗地情况详见下表：

估价对象	土地使用权证号	土地使用权人	土地用途	坐落	地号	土地使用权面积(平方米)	拟转让面积(平方米)	终止日期
宜都市陆城滨江路62号部分工业用地	都市国用(2004)第0016号	宜都东阳光高纯铝有限公司	工业用地	宜都市陆城滨江路62号	13-25-24-001	55332.1	13293.41	2053年8月8日

估价期日：2016年7月27日。

估价目的：为宜都东阳光高纯铝有限公司拟转让土地所涉及位于宜都市陆城滨江路62号的共1宗部分国有出让工业用地使用权提供市场价值参考依据。

特别说明：

(1) 估价范围不含委估宗地上的建筑物和临时建筑物，也不包含宗地内开发费用。

(2) 本次评估中，我公司所提供的资料均真实、合法、有效，我公司对所提供资料的真实性、有效性、完整性负责。

(3) 估价对象未设置抵押权。





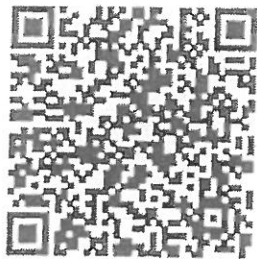
营业执照

(1-1)

(副本)

统一社会信用代码 9142058173912225X3

名称 宜都东阳光高纯铝有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所 湖北省宜都市滨江路62号
法定代表人 杨冉峰
注册资本 叁仟陆佰万圆整
成立日期 2002年06月21日
营业期限 长期
经营范围 生产、科研、销售精铝产品（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）**



登记机关



鄂证 国用 (2004) 第 0016 号

土地使用权人	宜昌泰阳光高纯铝有限公司		
坐落	宜昌市陆城滨江路62号		
地号	13-26-24-001	图号	
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2058年08月08日
使用面积	55332.1 M ²	共用面积	55332.1 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

宜昌市人民政府 (章)

2004年 02月 02日

GF — 2000 — 2601

合同编号:

国有土地使用权出让合同



中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理局 监制

高米

使用说明

一、《国有土地使用权出让合同》包括合同正文和附件《出让宗地界址图》。

二、本合同的出让人为有权出让国有土地使用权的人民政府土地行政主管部门。

三、合同第四条土地用途按《城镇地籍调查规程》规定的土地二级分类填写，属于综合用地的，应注明各类具体用途及其所占的面积比例。

四、合同第五条中的土地条件按照双方实际约定选择和填写。属于原划拨土地使用权补办出让手续的，选择第三款；属于待开发建设的用地，应根据出让人承诺交地时的土地开发程度选择第一款或第二款，出让人承诺交付土地时完成拆迁和场地平整的，选择第一款，未完成拆迁和场地平整的，选择第二款，并注明地上待拆迁的建筑物和其他地上物面积等状况。基础设施条件按双方约定填写“七通”、“三通”等，并具体说明基础设施内容，如“通路、通电、通水”等。

五、合同第九条土地使用权出让金支付方式的规定中，双方约定土地使用权出让金一次性付清的，选择第一款，分期支付的，选择第二款。

六、合同第二十条中，属于房屋开发的，选择第一款；属于土地成片开发的，选择第二款。

七、合同第四十条关于合同生效的规定中，宗地出让方案业经有权人民政府批准的，按照第一款规定生效；宗地出让方案未经有权人民政府批准的，按照第二款规定生效。

国有土地使用权出让合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人双方：

出让人：中华人民共和国 湖北 省（自治区、直辖市）省都 市（县）国土资源局；

受让人：省都东阳光高纯铝有限公司

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》和其他法律、行政法规、地方性法规，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让人根据法律的授权出让土地使用权，出让土地的所有权属中华人民共和国。国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、行政管理权以及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

第二章 出让土地的交付与出让金的缴纳

第三条 出让人出让给受让人的宗地位于 省都市临城滨江大道，宗地编号为 _____，宗地总面积大写 伍万伍仟叁佰叁拾贰点叁 平方米（小写 55332.1 平方米），其中出让土地面积为大写

伍万伍仟叁佰叁拾贰点壹 平方米(小写
55332.1 平方米)。宗地四至及界址点座标见附件《出让宗地界址图》。

第四条 本合同项下出让宗地的用途为 工业用地

第五条 出让人同意在 2003 年 10 月 31 日
前将出让宗地交付给受让人, 出让方同意在交付土地时该宗地应达到本条
第 款规定的土地条件:

(一) 达到场地平整和周围基础设施 通, 即通

(二) 周围基础设施达到 通, 即通
但场地尚未拆迁和平整, 建筑物和其他地上物状况如下:

(三) 现状土地条件。

第六条 本合同项下的土地使用权出让年期为 伍拾年
 , 自出让方向受让方实际交付土地之日起算, 原划拨土
地使用权补办出让手续的, 出让年期自合同签订之日起算。

第七条 本合同项下宗地的土地使用权出让金为每平方米人民币大
写 伍拾 元(小写 50.00 元);
总额为人民币大写 贰佰柒拾陆万陆仟陆佰零伍 元
(小写 2766605.00 元)。

第八条 本合同经双方签字后 日内, 受让人须向出让人缴付
人民币大写 元(小写
 元)作为履行合同的定金。定金抵作土地使用权出让金。

第九条 受让人同意按照本条第(二)款的规定向出让人支付上述土地使用权出让金。

(一) 本合同签订之日起_____日内，一次性付清上述土地使用权出让金。

(二) 按以下时间和金额分(二)期向出让人支付上述土地使用权出让金。

第一期 人民币大写 壹佰万 元
(小写 1000000.00 元)，付款时间：2003 年 10 月 30 日之前。

第二期 人民币大写 壹仟柒拾陆万陆仟陆佰零伍 元
(小写 1766605.00 元)，付款时间：2004 年 8 月 31 日之前。

第 期 人民币大写 _____ 元
(小写 _____ 元)，付款时间：_____ 年 _____ 月 _____ 日之前。

第 期 人民币大写 _____ 元
(小写 _____ 元)，付款时间：_____ 年 _____ 月 _____ 日之前。

分期支付土地出让金的，受让人在支付第二期及以后各期土地出让金时，应按照银行同期贷款利率向出让人支付相应的利息。

第三章 土地开发建设利用

第十条 本合同签订后 五 日内，当事人双方应依附件《出让宗地界址图》所标示座标实地验明各界址点界桩。受让人应妥善保护土地界桩，不得擅自改动，界桩遭受破坏或移动时，受让人应立即向出让人提出书面报告，申请复界测量，恢复界桩。

第十一条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物的，应符合

下列要求:

主体建筑物性质 _____;

附属建筑物性质 _____;

建筑容积率 _____;

建筑密度 _____;

建筑限高 _____;

绿地比例 _____;

其他土地利用要求 按已批批准的设计方案进行实施

第十二条 受让人同意在本合同项下宗地范围内一并修建下列工程,并在建成后无偿移交给政府;

(1) _____;

(2) _____;

(3) _____.

第十三条 受让人同意在 2003 年 4 月 31 日之前动工建设。

不能按期开工建设的,应提前30日向出让人提出延建申请,但延建时间最长不得超过一年。

第十四条 受让人在受让宗地内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施同宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地。

第十五条 受让人在按本合同约定支付全部土地使用权出让金之日起30日内,应持本合同和土地使用权出让金支付凭证,按规定向出让人申请办理土地登记,领取《国有土地使用证》,取得出让土地使用权。

出让人应在受理土地登记申请之日起30日内,依法为受让人办理出

让土地使用权登记，颁发《国有土地使用证》。

第十六条 受让人必须依法合理利用土地，其在受让宗地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家或他人遭受损失的，受让人应负责赔偿。

第十七条 在出让期限内，受让人必须按照本合同规定的土地用途和土地使用条件利用土地，需要改变本合同规定的土地用途和土地使用条件的，必须依法办理有关批准手续，并向出让人申请，取得出让人同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金，办理土地变更登记。

第十八条 政府保留对本合同项下宗地的城市规划调整权，原土地利用规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、附着物改建、翻建、重建或期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第十九条 出让人对受让人依法取得的使用权，在本合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回土地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、其他附着物的价值和剩余年期土地使用权价格给予受让人相应的补偿。

第四章 土地使用权转让、出租、抵押

第二十条 受让人按照本合同约定已经支付全部土地使用权出让金，领取《国有土地使用证》，取得出让土地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押，但首次转让（包括出售、交换和赠与）剩余年期土地使用权时，应当经出让人认定符合下列第（一）款规定之条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

(二) 按照本合同约定进行投资开发, 形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十一条 土地使用权转让、抵押, 转让、抵押双方应当签订书面转让、抵押合同; 土地使用权出租期限超过六个月的, 出租人和承租人也应当签订书面出租合同。

土地使用权的转让、抵押及出租合同, 不得违背国家法律、法规和本合同的规定。

第二十二条 土地使用权转让, 本合同和登记文件中载明的权利、义务随之转移, 转让后, 其土地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。本合同项下的全部或部分土地使用权出租后, 本合同和登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十三条 土地使用权转让、出租、抵押, 地上建筑物、其他附着物随之转让、出租、抵押; 地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押, 土地使用权随之转让、出租、抵押。

第二十四条 土地使用权转让、出租、抵押的, 转让、出租、抵押双方应在相应的合同签订之日起30日内, 持本合同和相应的转让、出租、抵押合同及《国有土地使用证》, 到土地行政主管部门申请办理土地登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满, 土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的, 应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书, 除根据社会公共利益需要收回本合同项下土地的, 出让人应当予以批准。

出让人同意续期的, 受让人应当依法办理有偿用地手续, 与出让人重新签订土地有偿使用合同, 支付土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满, 受让人没有提出续期申请或者虽申请续期但依照本合同第二十五条规定未获批准的, 受让人应当交回《国有土地使用证》, 出让人代表国家收回土地使用权, 并依照规定办理土地

使用权注销登记。

第二十七条 土地出让期限届满，受让人未申请续期的，本合同项下土地使用权和地上建筑物及其他附着物由出让代表国家无偿收回，受让人应当保持地上建筑物、其他附着物的正常使用功能，不得人为破坏，地上建筑物、其他附着物失去正常使用功能的，出让人可要求受让人移动或拆除地上建筑物、其他附着物，恢复场地平整。

第二十八条 土地出让期限届满，受让人提出续期申请而出让人根据本合同第二十五条之规定没有批准续期的，土地使用权由出让人代表国家无偿收回，但对于地上建筑物及其他附着物，出让人应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿。

第六章 不可抗力

第二十九条 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行本合同不负责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第三十条 遇有不可抗力的一方，应在 24 小时内将事件的情况以信件、电报、电传、传真等书面形式通知另一方，并且在事件发生后 2 日内，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

第七章 违约责任

第三十一条 受让人必须按照本合同约定，按时支付土地使用权出让金。如果受让人不能按时支付土地使用权出让金的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 3 % 向出让人缴纳滞纳金，延期付款超过6个月的，出让人有权解除合同，收回土地，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿因违约造成的其他损失。

第三十二条 受让人按合同约定支付土地使用权出让金的，出让人必须按照合同约定，按时提供出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人对本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的土地使用权出让金的_____ %向受让人给付违约金。出让人延期交付土地超过6个月的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付土地使用权出让金的其他部分，受让人并可请求出让人赔偿因违约造成的其他损失。

第三十三条 受让人应当按照合同约定进行开发建设，超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，出让人可以向受让人征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费；满2年未动工开发的，出让人可以无偿收回土地使用权；但因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第三十四条 出让人交付的土地未能达到合同约定的土地条件的，应视为违约。受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。

第八章 通知和说明

第三十五条 本合同要求或允许的通知和通讯，不论以何种方式传递，均自实际收到时起生效。

第三十六条 当事人变更通知、通讯地址或开户银行、帐号的，应在变更后15日内，将新的地址和开户银行、帐号通知另一方。因当事人一方迟延履行而造成的损失，由过错方承担责任。

第三十七条 在缔结本合同时，出让人有义务解答受让人对于本合同所提出的问题。

第九章 适用法律及争议解决

第三十八条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中

华人民共和国法律。

第三十九条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 (二) 款规定的方式解决：

- (一) 提交 _____ 仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第十章 附 则

第四十条 本合同依照本条第 _____ 款之规定生效。

(一) 本合同项下宗地出让方案业经 省 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

(二) 本合同项下宗地出让方案尚需经 _____ 人民政府批准，本合同自 _____ 人民政府批准之日起生效。

第四十一条 本合同一式 肆 份，具有同等法律效力，出让人、受让人各执 壹 份。

第四十二条 本合同和附件共 10 页，以中文书写为准。

第四十三条 本合同的金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十四条 本合同于 2003 年 8 月 8 日在中华人民共和国 湖北 省（自治区、直辖市）省都 市（县）签订。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。



出让人(章)

住所: 上海浦东新区

法定代表人(委托代理人)

姜晶

电话:

4822734

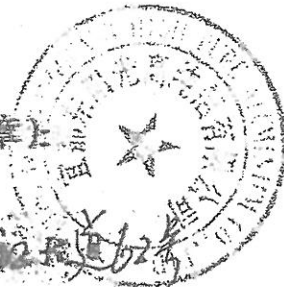
传真:

电报:

开户银行: 上海浦东发展银行

帐号: 22313629

邮政编码:



受让人(章)

住所: 上海浦东新区

法定代表人(委托代理人)

(签字): 胡兴唐

电话:

4904118

传真:

4903286

电报:

开户银行: 上海浦东发展银行

帐号: 01502208091001

邮政编码:

二〇〇三年八月八日

现场勘查表—表D.1 基本情况调查表

信合行

20045/0033

2016年7月27日		现场勘查人: 高XX		土地估价师证号: 2010500019		
项目类型	土地 ()、在建工程 ()、已建成房产 ()					
项目名称	宣都市陆城滨河路62号工业用地					
宗地位置	宣都市滨河路62号					
评估 (交易) 目的	抵押 ()、司法鉴定、处置 ()、出让、土地资产处置 ()、收购补偿 ()、其他 (应注明具体内容):					
四至:	东至: 长堤大道		南至: 岸后村			
	西至: 宣春荣阳光苑		北至: 宣都市滨河路			
用途:	商服 () [是否底商 ()]、办公 ()、工业 ()、地下车库 ()、住宅 [别墅 ()、公寓 ()、普通商品住宅 ()、保障性住房 ()、其他 ()]、设备用房、人防 ()、其他 (应注明具体用途)					
现使用情况:	自用 ()、出租 ()、空闲 ()					
项目基础设施情况	宗地红线外:		通路 ()、通电 ()、通讯 ()、通上水 ()、通下水 ()、通热力 ()、通燃气 ()、场地平整 ()			
	宗地红线内:		通路 ()、通电 ()、通信 ()、通上水 ()、通下水 ()、通热力 ()、通燃气 ()、场地平整 ()			
房产情况						
序号及用途	总楼层	建筑结构	建成年份	装修情况	设备设施	备注
1	6	砖混	2011	精装		
2						
3						
4						
周边道路:	滨河路					
公交线路:	无					
银行:	无		学校: 陆城一中			
超市:	无		饭店: /			
医院:	宣都市第一医院		公园: 滨河公园			
同类型物业 (附市场案例情况调查表及资料):						
备注:						

填表说明: 现场勘查人应为签字土地估价师或合作机构的土地估价师。

现场勘查表—表D.2 区域及个别条件调查表

宗地名称:

现场勘查人: 徐志高 高路
内容

土地估价师证号: 20045/0032
2010500019

宗地	内容	备注
形状	宗地形状: 规则 ()、较规则 ()、不规则 <input checked="" type="checkbox"/>	
周围土地利用状况	1. 宗地位于城市 <u>开发</u> 区内 (选填郊区、市区、开发区等); 2. 周围如有农地, 主要耕地类型为 <u>水田</u> ; 3. 周围区域的工业企业主要有 <u>新丰隆</u> ;	
宗地所在区域交通路网状况	周围区域的主要交通道路有: 1. 道路名称 <u>沿江路</u> , [属 (主、次、支路) 道路、路面宽 <u>20</u> 米、路面材料 <u>水泥</u>]; 2. 道路名称 <u>江</u> 路, [属 (主、次、支路) 道路、路面宽 <u>20</u> 米、路面材料 <u>水泥</u>];	
宗地距城市商服中心距离	距离市级商服中心约 <u>3</u> 千米; 距离区级商服中心约 <u>3</u> 千米;	工业用地评估时, 此栏可不填
宗地临路状况	东临路, [属 (主、次、支路) 道路, 路面宽 <u>20</u> 米、路面材料 <u>水泥</u>]; 南临路, [属 (主、次、支路) 道路, 路面宽 _____ 米、路面材料 _____]; 西临路, [属 (主、次、支路) 道路, 路面宽 _____ 米、路面材料 _____]; 北临路, [属 (主、次、支路) 道路, 路面宽 _____ 米、路面材料 _____];	
宗地附近公共交通情况	1. 附近有 _____ 路等公共线路通过, 宗地距站点最近距离约 _____ 米; 2. 距 _____ 火车站 _____ 千米; 3. 距 _____ 机场为 _____ 千米;	
公用设施	附近有邮局 (<input checked="" type="checkbox"/>)、银行 (<input checked="" type="checkbox"/>)、学校 (<input type="checkbox"/>)、医院 (<input type="checkbox"/>)	
环境质量状况	附近污染性企业有 () (列出企业名称: _____)、无 <input checked="" type="checkbox"/> ; 主要污染源为 (大气、粉尘、噪声、水、其他 _____)	
宗地内部地质状况	宗地范围内土质结构: 良好 ()、一般 <input checked="" type="checkbox"/> 、较差 (); 地基承载力为 _____ t/m ² 。	
灾害情况	影响企业生产、施工的自然灾害: 有 () [地震 ()、洪水 ()、其他: _____]; 无 <input checked="" type="checkbox"/>	
规划条件	规划限制: 有 () [规划容积率为: _____]; 无 <input checked="" type="checkbox"/>	

填表说明:

1. 此表分宗地填写, 每宗地1份。
2. 现场勘查人应为签字土地估价师或合作机构的土地估价师。
3. 此表中 () 表示供选择的方式, 可在括号中划钩选择。
4. 其他供选择的文字也可用划钩选择。

现场勘查表—表D.3 基础设施情况调查表

宗地名称:

现场勘查人:

土地估价师证号: 200451003

	条件描述	备注
通路	1. 通路情况: 好 ()、一般 (<input checked="" type="checkbox"/>)、较差 ()、不通 () 2. 周边主要道路: 路名 <u>K222线</u> 道路类型与等级 <u>主干道</u> ; 路名 _____ 道路类型与等级 _____; 路名 _____ 道路类型与等级 _____; 路名 _____ 道路类型与等级 _____;	200500016
供电	1. 供电来源: <u>电网</u> , 所用电网名称: _____; 2. 供电保证率 <u>90</u> %; 3. 用户自备发电设备功率: _____ kW·A	
供水	1. 供水来源: 由城市自来水厂供应, 供水保证率为 <u>90</u> %; 2. 企业自备深水井, 允许取水指标为 _____ 万t/年, 占企业用水量的 _____ %;	
排水	1. 宗地污水排入 Φ _____ mm 总污水管网后进入市政污水管网; 2. 雨水: (如有管网) 排入 Φ _____ mm 总雨水管进入市政网; 3. 如为明渠或暗渠, 则排水渠规格 (H) _____ m \times (W) _____ m; 4. 其他 _____.	
供暖 (热)	1. 自建供暖锅炉 _____ 台, 锅炉型号为 _____, 吨数为 _____ t; 2. 连接市政供暖管网系统 ()	
供气	企业自建 (); 市政供给天然气 () 或煤气 ()	
通讯	总通讯能力为: _____, 交换机型号 _____; 实装电话门, 其中分机 _____ 门、直拨 _____ 门	
其他		
宗地内平整状况	<input checked="" type="checkbox"/> 平坦 / <input type="checkbox"/> 基本平坦 / <input type="checkbox"/> 有一定的坡度 / <input type="checkbox"/> 有较大的坡度, 其坡度为 <u>0.5</u> % (请划钩选择)	

填表说明

1. 此表分宗地填写, 每宗地1份。
2. 现场勘查人应为签字土地估价师或合作机构的土地估价师。
3. 此表中 () 表示供选择的方式, 可在括号中划钩选择。
4. 其他供选择的文字也可用划钩选择。

估价对象位置示意图



估价对象照片

估价对象





营业执照

统一社会信用代码 915001037958603614

名称 重庆天健资产评估土地估价有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 重庆市渝中区人和街74号12楼

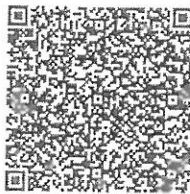
法定代表人 潘理科

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2006年08月09日

营业期限 2006年08月09日至永久

经营范围 可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；全国范围内从事土地评估业务。（有效期限至2016-6-30）「以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营」★★



登记机关



2016年2月1日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另行通知。

根据土地评估行业
自律管理的有关规定，
经审核，予以注册。

特发此证



本证书需与在线打印的土地评估中介机构年度考评合格证明同时使用。

机构名称	重庆天健资产评估土地估价有限公司
法定代表人	潘理科
工商注册号	500103000030967
机构地址	重庆市渝中区人和街74号12楼
联系电话	023-88868779
邮政编码	400015
执业范围	全国范围内从事土地评估业务
有效期限	2021年6月30日
注册号	A201150007

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



证书
No. 2010500030

姓名: 高志慧
Full Name: 高志慧



性别: 男

身份证号码: 362133197902163916
(ID No.)

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2011 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2031 年 2 月 28 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

注册情况
Registering Status

注册内容: 注册内容、注册日期、注册证书号

重庆建实资产评估有限公司
注册日期: 2013.7.16

注册情况
Registering Status

