

土地估价报告

项目名称:浙江花园铜业有限公司位于东阳市南马镇花园
村二宗工业用地国有出让土地使用权转让地价
评估

受托估价单位:杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司

土地估价报告编号:杭中立(2017)(估)字第0408号

提交报告日期:2017年4月18日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

浙江花园铜业有限公司位于东阳市南马镇花园村二宗工业用地国有出让土地使用权转让地价评估。

二、委托估价方

浙江花园生物高科股份有限公司

三、估价目的

本次评估为浙江花园铜业有限公司转让估价对象提供地价参考依据，不适用于抵押等其它用途。

四、估价期日

2017年4月11日。

五、估价作业日期

2017年4月11日至2017年4月18日。

六、地价定义

估价对象为位于东阳市南马镇花园村的二宗国有出让土地，土地使用权总面积为41984平方米，出让用途均为工业用地，宗地现状开发程度达到外围五通（通路、通电、通水、通讯、排污），宗地内平整。土地情况详见下表：

表 1-1 土地状况一览表

宗地编号	土地证号	出让合同编号	宗地位置	土地面积(平方米)	证载用途	使用权类型	终止日期	开发程度
1	东阳市国用(2015)第017-01429号	3307832014B01997	东阳市南马镇花园村前蔡自然村以南	39922	工业用地	出让	2064年12月26日	外围五通、内部平整待开发
2	东阳市国用(2015)第017-01428号	3307832014B01987	东阳市南马镇昌兴铜业以东	2062(总面积6745中的一部分)	工业用地	出让	2064年12月26日	外围五通、内部平整待开发

根据估价目的，本次评估地价定义为估价对象在估价期日，设定用途均为工业用地，设定使用年限为 50 年，设定开发程度为宗地外围具备“通路、通电、通水、通讯、排污”五通，宗地内平整条件下的国有出让土地使用权市场价值。

七、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验与对影响土地价格因素的分析，确定估价结果为：


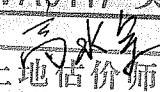
土地总面积：41984 平方米；

用 途：工业用地；

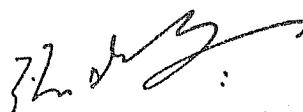
土地总价：2980.86 万元(大写：人民币贰仟玖佰捌拾万零捌仟陆佰元整)。

估价对象具体估价结果详见表 1-1 《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签名

姓 名	估价师证号	签 名
吴艳霞	2002330043	 中国土地估价师(注册) ZJPVA0117 吴艳霞
高水军	2004330025	 中国土地估价师(注册) ZJPVA0214 高水军

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司

二〇一七年四月十八日

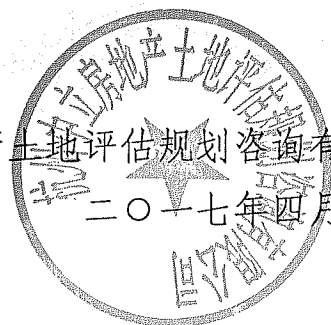


表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司

估价报告编号：杭中立(2017)(估)字第 0408 号

估价日期：2017 年 4 月 11 日

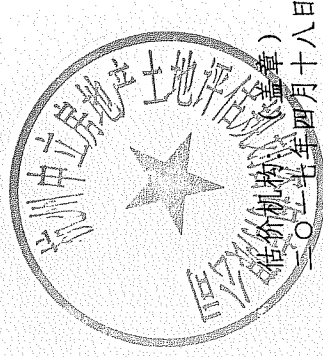
估价目的：转让

估价日期的土地使用权类型：国有出让

序号	估价日期 土地使用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用证 编号	估价日期的用途			容积率			估计期日 实际土地 开发程度	估价设定 土地开发 程度	剩余土 地使用 年限 (年)	面积 (m ²)	单位面 积地价 (元 /m ²)	总地价 (万元)
					证载	实际	设定	规划	实际	设定						
1	浙江花园 铜业有限 公司	3307830 17006GB 00005	东阳市南马 镇花园生物 以北	东阳市国用 (2015)第 017-01429号	工业 用地	工业 用地	工业 用地	0.6-2	-	2.0	宗地外五 通,宗地 内平整	47.71	39922	710	2834.46	
2	浙江花园 铜业有限 公司	3307830 17006GB 00004	东阳市南马 镇花园铜业 以东	东阳市国用 (2015)第 017-01428号	工业 用地	工业 用地	工业 用地	0.6- 3.0	-	3.0	宗地外五 通,宗地 内平整	47.71	2062(总面 积6745中的 一部分)	710	146.40	
合计													41984	—	2980.86	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无。
 - 2、基础设施条件：实际开发程度为宗地外五通和宗地内平整，估价时设定为宗地外五通和宗地内平整。
 - 3、规划限制条件：依据现状规划条件不变
 - 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：其他详见估价报告中特殊说明



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：浙江花园生物高科股份有限公司

单位地址：东阳市南马镇花园村

联系人：喻铨衡

联系方式：0579-86271622

二、估价对象

估价对象是指位于东阳市南马镇花园村的二宗国有出让工业用地，土地使用权总面积为 41984 平方米，出让用途均为工业用地，土地使用权人为浙江花园铜业有限公司。本次评估地价定义为设定条件下的国有出让土地使用权市场价值。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

土地登记状况详见表 2-1。

表 2-1 估价对象土地登记状况一览表

宗地编号	土地证号	出让合同编号	宗地位置	地号	图号	土地面积(平方米)	证载用途	使用权类型	终止日期
1	东阳市国用(2015)第 017-01429 号	3307832014B01997	东阳市南马镇花园村前蔡自然村以南	330783017006GB00005	233.25 - 519.75	39922	工业用地	出让	2064 年 12 月 26 日
2	东阳市国用(2015)第 017-01428 号	3307832014B01987	东阳市南马镇昌兴铜业以东	330783017006GB00004	233.00 - 519.50	2062 (总面积 6745 中的一部分)	工业用地	出让	2064 年 12 月 26 日

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有，土地使用权人为浙江花园铜业有限公司，宗地取得方式为以出让方式取得宗地的使用权。根据浙江花园铜业有限公司提供的资料和评估人员了解，在估价期日估价对象无抵押他项权。土地权利状况详见表 2-2。

表 2-2 估价对象土地权利状况一览表

宗地编号	土地证号	出让合同编号	土地使用权人	证载用途	使用权类型	土地剩余使用年限(年)	他项权利状况
1	东阳市国用(2015)第017-01429号	3307832014B01997	浙江花园铜业有限公司	工业用地	出让	47.71	无
2	东阳市国用(2015)第017-01428号	3307832014B01987	浙江花园铜业有限公司	工业用地	出让	47.71	无

3、土地利用状况

经估价人员现场勘查，估价对象位于东阳市南马镇花园村，宗地形状为规则多边形，工程地质条件一般。至估价期日，现状开发程度为宗地外围具备“通路、通电、通水、通讯、排污”五通，宗地内平整。

根据浙江花园铜业有限公司提供的《国有建设用地使用权出让合同》等相关资料及估价人员实地踏勘，估价对象主要经济技术指标见表 2-3。

表 2-3 估价对象经济技术指标一览表

宗地编号	土地证号	宗地位置	土地面积(平方米)	用途	容积率	建筑密度	绿地率
1	东阳市国用(2015)第017-01429号	东阳市南马镇花园村前蔡自然村以南	39922	工业用地	0.6-2	45-50%	15-20%
2	东阳市国用(2015)第017-01428号	东阳市南马镇昌兴铜业以东	2062	工业用地	0.6-3	45-50%	15-20%

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

1、地理位置

东阳市地处浙江省中部，浙中城市群的东北部，属金华市管辖的一个县级市，北纬 28° 58' -29° 30' ，东经 120° 05' -120° 44' ，东界新昌县，西邻义乌市，南与磐安县、永康市毗连，北与诸暨市、嵊州市接壤，东阳江、东阳南江横贯全境。东西长 64.5 公里，南北宽 58.7 公里，土地总面积为 1739 平方公里，下辖 6 个街道、11 个镇和 1 个乡。

2、自然环境

东阳地形以丘陵和盆地为主，属亚热带季风气候区，气候温和，雨量充沛，空气湿润，四季分明，光照充足，年平均气温 17° C，年平均日照 2002 小时，年平均降雨量 1351 毫米。区内土壤以地带性红、黄壤为主，土地利用结构呈“七山一水二分田”的基本格局。多丘陵、低山的地貌特

征影响水、土、气的空间分布，使区域内气候、土壤、植被具有明显的垂直地带性分异规律，造就东阳特征不同、类型多样、利用方向迥异的土地类型结构，有利于农副业综合经营。

3、城市社会经济发展状况

(1) 城市社会经济状况

2016年全市生产总值499.66亿元，按可比价计算，同比增长7.5%。其中，第一产业增加值18.62亿元，增长1.7%；第二产业增加值231.10亿元，增长5.5%；第三产业增加值249.95亿元，增长10.0%。三次产业结构为3.7:46.3:50.0，第三产业比重比上年提高1.9个百分点，产业结构更趋合理。按户籍人口计算，全市人均生产总值达59573元（按年平均汇率折合8969美元），比上年增长7.1%。

2016年，全市累计完成财政总收入92.40亿元，同比增长13.8%，完成一般公共预算收入56.26亿元，同比增长16.8%。

(2) 工业发展状况与综合实力

2016年，全市532家规模以上工业完成增加值128.49亿元，同比增长6.3%。分轻重工业看，轻工业增加值59.62亿元，增长3.1%，重工业增加值68.87亿元，增长9.2%。分企业规模看，大型企业增加值38.42亿元，增长6.7%；中型企业增加值21.17亿元，增长9.6%；小型企业增加值67.25亿元，增长7.2%；微型企业增加值1.65亿元，下降39.5%。分行业类别看，全市29个行业大类中，23个行业增加值正增长。增加值占比前10大行业中，有色金属、化学原料、医药制造、通用设备、家具制造、橡胶和塑料制品制造业分别增长24.3%、12.7%、10.8%、10.5%、10.2%、8.1%；电力热力生产和供应业、计算机通信和其他电子设备制造业分别增长5.6%和4.8%；纺织服装服饰业、电气机械和器材制造业则分别下降了1.3%和5.2%。制造业中，战略性新兴产业、高新技术产业、装备制造业增加值分别为39.53、67.96、54.66亿元，同比分别增长5.3%、7.5%、5.0%。

全年完成规模以上工业销售产值 542.19 亿元，增长 6.1%。外销逐步转好。2016 年全年规上工业实现出口交货值 123.96 亿元，增长 6.0%。全年规模以上工业新产品产值同比增长 16.0%，新产值产值率为 32.0%，比去年同期提高 2.4 个百分点。

（3）房地产和建筑业

2016 年，全市 187 家资质以上建筑企业完成总产值 2386.76 亿元，比上年增长 7.1%，其中，外省产值 1759.11 亿元，增长 4.6%，占建筑企业总产值的 73.7%。外省产值中，产值超百亿元的有广东、陕西、安徽、江苏、河北、河南，六省产值合计占全部省外产值的 46.3%。全年建筑业企业竣工产值 1472.36 亿元，增长 28.3%。全年建筑企业房屋建筑施工面积 32950.40 万平方米，增长 7.0%，其中：新开工面积 10778.88 万平方米，增长 6.0%；房屋建筑竣工面积 8601.85 万平方米，增长 21.5%。

4、工业用地产业政策

为全面贯彻落实节约优先战略，严格项目用地准入，以土地利用方式转变促进产业转型升级，根据《国土资源部关于严格执行土地使用标准大力促进节约集约用地的通知》（国土资发〔2012〕132 号）精神，浙江省国土资源厅于 2014 年 1 月 15 日印发的特制定《浙江省工业等项目建设用地控制指标（2014）》，《控制指标》中建设设用地控制指标由固定资产投资强度、容积率、行政办公及生活服务设施比例、建筑系数、绿地率、土地产出（单位面积主营业收入）和土地税收（单位面积上缴税金）等七个指标构成，即将实施的节地新政对盘活存量用地、提高土地产出率给出了许多新政策。

根据浙江省工业用地产业政策，今后工业用地不会像前几年那样粗放式的扩张，新增工业用地供地量会逐渐减少，存量低效工业用地的利用将会逐步得到改善和提升，因此我们预计今后几年工业用地地价将会逐渐趋于平稳。

（二）区域因素

在分析工业用地地价的区域因素时，主要从区片整体情况及区片内部

区域因素条件差异考虑，重点分析区域状况、交通条件、基础设施状况、产业集聚程度等因素。在估价对象所在的区域，就上述影响因素分析如下：

1、区域概况：区域为东阳市南马镇，南马镇位于东阳的南大门，距市区 22 公里，距永康市 36 公里。总面积 118 平方公里，辖 36 个行政村。东临横店镇，南接永康市，西连画水镇，北靠南市街道。省道东永一线、东永二线穿过全镇，交通十分便捷。该镇地势东北、西南高、中部平坦。南马机械工业功能区开发始于 2002 年，共分三期，总规划面积 4200 亩。第一、二期位于镇区南部、沿东永一线布局，规划面积 1740 亩，现已完成开发；第三期规划在东永二线及东南湖两个区块，规划面积约 2460 亩。南马镇形成以五金机械、生物医药、红木家具及木制品、竹草席工艺制品、火腿腌制为主的工业体系。

2、交通条件：区域主要道路有东永一线、东永二线，往北可达横店、东阳市区，往南可达永康，往西可达磐安，对外交通较便利。

3、基础设施条件：通路、通电、通上水、通下水、通讯等基础配套设施完善。区域主要道路有东永一线、东永二线等，对外交通较便利；区域由南马供电分局供电；区域自来水由南马供水有限公司提供；区域排水统一纳入排污管网；区域通讯由电信、移动等公司提供。

4、环境条件：区域为南马镇及周围机械功能区，周边空地和绿地较多，工业企业分布较多，目前整体环境条件一般。

5、公服配套条件：区域内工业企业分布密集，周边有部分银行、宾馆、饭店、超市、医院、学校等中小规模设施，总体上公服配套设施一般。

6、产业集聚状况：估价对象所在区域内工业企业主要有花园铜业、花园药业、花园电子、六合堂红木、天时达磁业、格林磁材、非凡电器、宗苏食品等，产业集聚成熟程度较高。

（三）个别因素

估价对象位于东阳市南马镇花园村，土地使用权人为浙江花园铜业有限公司，二宗地土地总面积 41984 平方米，用途为工业用地，形状为规则多边形，内部地势平坦，工程地质条件一般。估价对象实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通水、通讯、通排污）和宗地内平整。

根据浙江花园铜业有限公司提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》等相关资料及估价人员实地踏勘，估价对象主要经济技术指标见表 2-3。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《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）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（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）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过）；

(二) 地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2000年6月29日经浙江省第九届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自公布之日起施行）；

2、《东阳市人民政府关于更新全市基准地价的通知》；

(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》（GB/T 18508-2014，2014年7月24日发布，2014年12月1日实施）；

2、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年8月10日）。

(四) 其他资料

1、估价对象《国有土地使用证》；

2、《国有建设用地使用权出让合同》复印件；

3、估价对象现状照片；

4、委托方提供的其它有关估价对象资料；

5、杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司掌握的有关地价信息资料；

二、土地估价

（一）估价原则

1、替代原则

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

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。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、法律法规政府及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

3、预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

4、供需原则

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。

5、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

7、审慎原则

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。

8、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

（二）估价方法

土地估价方法主要有基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法。估价人员在查阅有关材料的基础上，经过

实地踏勘、分析估价对象的特点，根据评估基本方法的应用条件，确定采用市场比较法和基准地价系数修正法，并根据两种方法评估的结果综合分析确定评估价格。

(1) 市场比较法

市场比较法是将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、日期、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价期日地价的方法。

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，待估宗地的区域条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地地价的方法。

(三) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用以上评估方法，得到不同方法的估算结果，并通过对该区域工业用地总体市场价格水平的分析，确定最终估价结果如下：

土地面积：41984 平方米；

用 途：工业用地；

土地总价：2980.86 万元(大写：人民币贰仟玖佰捌拾万零捌仟陆佰元整)。

宗地具体估价结果详见《土地估价结果一览表》(表 1-1)

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、假设在期日的地产市场为公开、平等、理性、充分的交易市场。
- 2、任何有关估价对象的行为、动作、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 3、假设根据规划，地块为最有效利用并产生相应的土地收益。

4、在国有土地使用权出让年期内，估价对象附近没有重大的可造成土地价值变化的规划调整，也不会因为城市建设或经济建设提前收回国有出让土地使用权或拆除、改造地上建筑物。

5、浙江花园铜业有限公司提供的产权资料是此次估价的重要依据，我们没有向产权登记部门核实该资料的真实性和有效性，我们假设它是真实有效的。

6、国家的经济、金融、税收及房地产政策没有重大改变或调整。

7、国际经济形势、汇率变动等重大变化不会对估价对象产生影响。

8、估价对象在估价期日不存在抵押权、担保权等他项权利限制，可以在市场上合法地进行转让。

（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，不得用于任何与本次目的无关的其他事项，不得擅自修改报告及歪曲理解报告有关内容。

2、本报告必须完整使用，严禁仅使用报告中的部分内容。

3、本报告未经许可，不得随意查阅、转用、发表。

4、在房地产市场不发生突发变化情况下，本报告使用有效期为自估价报告完成之日起半年，若报告有效期内的房地产市场和国家宏观经济政策等方面发生较大变动，应对土地价值进行再评估。

（三）土地估价结果有效条件

1、本报告估价结果是在估价期日，本报告地价定义中设定的开发程度和相应用途条件下的土地使用权价格。如果改变价格定义中的条件，本报告估价结果不成立。

2、本报告估价结果是在浙江花园铜业有限公司提供的《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》真实有效情况下才成立。

（四）资料来源说明

1、报告中有关估价对象的土地权属状况、土地用途、土地面积等资料等以浙江花园铜业有限公司提供的《国有土地使用证》及《国有建设用地使用权出让合同》为依据。报告使用者在使用前必须向土地产权登记机

关核实登记资料的真实性和有效性，我公司不承担面积、用途、产权人等产权登记资料不真实和无效引起的任何责任和费用。

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，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(五) 其它说明

1、本次估价结果仅为估价期日正常市场条件下的国有出让土地使用权市场价值，具体评估宗地是否具备转让条件，应根据国家有关法律来确定。

2、本估价报告最终解释权为杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司所有，如有疑问请与本公司联系。

第四部分 附件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象现状照片；
- 3、土地评估委托书；
- 4、估价对象《国有土地使用证》；
- 5、估价对象《国有建设用地使用权出让合同》复印件；
- 6、估价机构《土地评估中介机构资格证书》复印件；
- 7、估价机构《企业法人营业执照》复印件；
- 8、土地估价师资格证书复印件。