

房地产价格评估
REAL ESTATE APPRAISAL

报告书
REPORT

中国·安徽

ANHUI · CHINA

合肥市房地产土地评估事务所有限公司

HEFEI MUNICIPAL REAL ESTATE APPRAISAL OFFICE CO., LTD

房地产估价报告

估价项目：合肥丰乐种业股份有限公司所涉及的位于合六路北侧建筑物、附属物及部分国有土地使用权进行市场价值评估

估价委托方：合肥市蜀山区南岗镇人民政府

房地产估价机构：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

注册房地产估价师：王定保（注册号：3420070037）

黄丁亮（注册号：3420140036）

价值时点：2019年10月15日

估价报告出具日期：2019年12月2日

估价报告编号：合房评估字（2019）3017号

致估价委托方函

合肥市蜀山区南岗镇人民政府：

我公司接受贵方的委托并依据贵方提供的相关资料，对合肥丰乐种业股份有限公司所涉及的位于合六路北侧建筑物、附属物及部分国有土地使用权在现状利用条件下的市场价值进行估价测算，价值时点为 2019 年 10 月 15 日。

（一）估价目的：为委托方确定估价对象征收范围内建筑物、附属物及部分国有土地使用权的补偿金额提供市场价值参考依据。

价值类型：为确定被征收估价对象补偿金额提供市场价值参考依据，评估被征收房地产的价值。根据委托方的需要，为委托方对合肥丰乐种业股份有限公司涉及的建筑物、附属物及部分国有土地使用权等的补偿金额提供市场价值参考依据。

建筑物及附属物为重置价结合成新，土地为市场价值。

（二）估价对象：合肥丰乐种业股份有限公司所涉及的建筑物、附属物及部分国有土地使用权。

价值时点：以估价师现场勘查日 2019 年 10 月 15 日为价值时点。

（三）估价方法：建筑物及附属物使用成本法；土地评估使用市场法和成本逼近法。

（四）估价结果：

本公司估价人员根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和相关政策，遵循估价原则，按照估价工作程序，在遵循公正、公平、客观、科学的原则，对委托范围内的房地产和各类待估资产进行了实地勘察，查阅了贵方提供的有关资料、文件以及本公司资料库中的有关资料，严格按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》规定的工作程序，采取了多种评估方法进行评估，在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，经过周密准确的测算，并

结合估价经验，确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 15 日的评估价值，得出估价结果如下（详见估价结果汇总表）：

合肥丰乐种业股份有限公司所涉及的位于合六路北侧建筑物、附属物及部分国有土地使用权在满足假设和限制条件下价值时点的评估价值为人民币：贰仟壹佰肆拾贰万柒仟肆佰柒拾柒（¥21427477 元）

估价结果汇总表

序号	项目名称	评估价值（元）	备注
1	建筑物	1535084	建筑物共 10 项，总建筑物面积 1962.11 平方米，详见估价对象一览表
2	部分国有土地使用权	16197288	委托评估土地使用权面积 25915.66 平方米，土地使用权总面积 36871.1 平方米
3	附属物	3695105	附属物共 37 项，详见估价对象一览表
合计		21427477	

特别提示：

- 1、上述估价结果不包含估价委托方未委托的其他事项等，不包括搬迁补助费、临时安置费、奖金等，本次评估不考虑抵押、租赁、查封等因素对估价对象的影响。
- 2、自估价报告结果出具之日起至项目征收补偿结束时止。
- 3、欲了解详情，请阅读本报告全文。



二〇一九年十二月二日

目录

致估价委托方函.....	2 -
估价师声明.....	5 -
估价的假设和限制条件.....	6 -
估价结果报告.....	9 -
一、估价委托方.....	9 -
二、估价机构.....	9 -
三、估价目的.....	9 -
四、估价对象.....	9 -
五、价值时点.....	15 -
六、价值类型.....	15 -
七、估价原则.....	16 -
八、估价依据.....	16 -
九、估价方法.....	17 -
十、估价结果.....	19 -
十一、注册房地产估价师.....	20 -
十二、实地查勘期.....	20 -
十三、估价作业期.....	20 -
十四、估价报告应用的有效期.....	20 -
房地产估价技术报告.....	21 -
附件.....	76 -
(一) 《房地产估价委托书》复印件	
(二) 《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》复印件	
(三) 估价对象在价值时点的照片	
(四) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件	
(五) 注册房地产估价师资格证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业和职业道德，在此郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《国有土地上房屋征收评估办法》《合肥市国有土地上房屋征收评估规程》等文件进行分析测算，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象在 2019 年 10 月 15 日进行了现场勘查，估价人员不承担对建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，估价人员不承担对估价对象数量和实物状况准确性和相应权益的责任。
- 6.除参与本次评估的估价人员外，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章	盖章日期
王定保	3420070037	中国注册 房地产估价师 王定保 3420070037	2019 年 12 月 2 日
黄丁亮	3420140036	中国注册 房地产估价师 黄丁亮 3420140036	2019 年 12 月 2 日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托方提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象存在安全隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

(1) 本估价报告所采用的价值时点为现场查勘之日，即 2019 年 10 月 15 日。

(2) 估价人员在实地查勘中采集了估价对象建筑物、附属物及部分国有土地使用权数据资料，并经委托方确认，仅作本次估价时参考，本公司对其合法性、有效性不负任何责任；实物量中的隐蔽工程被掩盖，估价人员无法接触到，经委托方进行确认。如隐蔽工程数量有变化，估价结果需作相应调整。

(3) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

①交易双方自愿地进行交易；

②交易双方处于利己动机进行交易；

③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

④交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(4) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(5) 估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前实物状况、用途和使用方式、规模、环境等情况下可以继续使用。

(6) 此次评估是严格按照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《合肥市国有土地上房屋征收评估规程》等有关法律、法规和技术规范的规定执行。

(二) 未定事项假设

1、本次估价的估价对象由估价委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新评估。

2、在本项目中建筑物、附属物无法提供有效的产权文件，根据估价委托方的要求，本次依据估价委托方提供的《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》的信息按照重置价结合成新评估计算。

(三) 背离事实假设

不考虑抵押、租赁、查封等因素对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

无

(五) 依据不足假设

在本项目中的附属物无法提供有效的产权文件，根据估价委托方的要求，依据估价委托方提供的《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》的信息，本次评估设定估价对象权益完整、合法，如对提供的认定确权表有异议，则评估价值应进行调整和重估。

二、估价报告使用限制

1.本估价报告按估价目的是为委托方确定估价对象征收范围内建筑物、附属物及部分国有土地使用权的补偿金额提供市场价值参考依据，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

2.本次评估的价格仅包含估价对象地上建筑物、附属物及部分国有土地使用权价格。

3.估价结果的有效使用期限：自估价报告结果出具之日起至项目征收补偿结束时止。

4.本报告估价结果的计算以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行,如估价报告中对估价对象的假设和限制条件发生变化,估价结果应作相应调整。

5.本报告书包括封面、致估价委托方函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分,必须完整使用方为有效,对使用本报告中部分内容而导致的损失,我公司不承担责任。

6.本估价报告仅供估价委托方使用,未经本公司同意,不得向估价委托方和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

三、其他说明事项

(一)本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出,由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整,因此,可能出现个别等式左右不完全相等的情况,但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

(二)受部分项目未能提供所需相关资料的影响,有可能导致影响其价值的判断。估价人员虽已尽其执业水平和能力进行了充分的努力并与委托方进行了沟通;在根据专业经验一般不能获悉的情况下,其评估结论当然会受一定的影响,评估机构及评估人员不承担相应责任。

(三)评估师未对各种建筑物、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出判断。

估价结果报告

一、估价委托方

名称：合肥市蜀山区南岗镇人民政府

二、估价机构

单位名称：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

单位资质：国家一级房地产估价机构资格

地 址：安徽省合肥市宿州路 238 号（房地产大厦 B 座七楼）

法人代表：王定保

资质编号：GA171002

联系电话：0551-62629350

三、估价目的

为确定被征收估价对象补偿金额提供市场价值参考依据，评估被征收房地产的价值。根据委托方的需要，为委托方对合肥丰乐种业股份有限公司涉及的建筑物、附属物及部分国有土地使用权等的补偿金额提供市场价值参考依据。

四、估价对象

估价对象：为合肥丰乐种业股份有限公司所涉及的位于合六路北侧建筑物、附属物及部分国有土地使用权。

估价对象的财产范围详见文中的《估价结果报告》

（1）、估价对象实物状况

估价对象名称：为合肥丰乐种业股份有限公司所涉及的位于合六路北侧建筑物、附属物及部分国有土地使用权。

坐落：合六路北侧。

规模：为合肥丰乐种业股份有限公司所涉及的国有土地使用权 25915.66 m²（证载国有土地使用权 36871.1 m²）；确权认可的建筑物面积 1962.11 m²（无证房产），附属物共 37 项。

用途：国有土地使用权为工业用地经现场勘察，实际用途为工业用途，现有权利人经营使用。

权属：建筑物、附属物均未办理相关权属证明，但委托方已确权认可。

估价对象工程量为我公司估价人员现场登记、记录，并由委托方及资产占有方盖章确认的《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》。

详见下表：

合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表									
1.建筑物									
序号	名称	结构/材质	建成年代	长(m)	宽(m)	高(m)	面积	计量单位	备注
1	锅炉房	钢	2013年12月	38.00	12.00	3.40	456.00	平方米	钢结构，室内水泥地坪，层高约3.4米
2	厕所	混合一层	2013年12月	6.3	4.5	3.4	28.35	平方米	外墙为面砖，室内地砖，部分墙面砖，层高约3.4米
3	办公楼	混合二层	2013年12月			2.9	734.50	平方米	含装修，外墙面砖，室内涂料粉刷，地板砖铺面，铝合金窗，木门，踢脚线
4	厨房	混合一层	2013年12月	4.5	4.6	2.9	20.7	平方米	外墙为涂料，室内部分地板砖，部分墙面砖，木门，木窗
5	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月			2.6	157.58	平方米	场地中间宿舍
6	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月			2.2	43.5	平方米	千里马轮胎(部分屋顶破损)
7	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月	15.4	5.6	2.2	86.24	平方米	场地硬化西北角,屋顶部分破损
8	砖木	砖+夹芯板顶	2013年12月	4.9	3.8	2.7	18.62	平方米	泵房

9	砖木	砖+夹芯板顶	2013年12月			3.2	400.12	平方米	其它沿路房屋
10	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月	5	3.3	2.2	16.5	平方米	部分屋顶破损
2.构筑物及附属物部分									
序号	名称	结构/材质	建成年代	长(m)	宽(m)	高(m)	数量	计量单位	备注
1	简易棚	彩钢瓦	2013年12月	28.8	1.9		54.72	平方米	
2	简易棚	彩钢瓦	2013年12月	3.8	2.4		9.12	平方米	
3	砖围墙		2013年12月	545		3.4	1853	平方米	
4	沥青路面		2013年12月	28	12.2		341.6	平方米	
5	混凝土道路		2013年12月				1928.4	平方米	平均厚 25CM
6	场地硬化	碎砖、碎石、片石、土	2013年12月				15538	平方米	平均深度约 75CM
7	水泥地坪		2013年12月				3052	平方米	
8	排水沟	砖砌	2013年12月				533	米	
9	化粪池		2013年12月	6	2.5	约3米	1	个	
10	生活水井(深约60米)		2013年12月				4	口	
11	水池	砖砌+面砖	2013年12月	7.5	1.25		1	个	
12	挡土墙	石砌体	2013年12月				38.98	立方米	
13	电缆	4*25+1*10带K电缆	2013年12月				650	米	
14	电线		2013年12月				1200	米	
15	下水管	双面波纹管 DN300	2013年12月				260	米	
16	自来水管	75MM镀锌管	2013年12月				281	米	
17	彩钢房		2013年12月	9.6	8	3.2	76.8	平方米	

18	活动板房 (6+2间)		2013年12月	6	3	2.8	144	平方米	
19	简易房	彩钢板	2013年12月	5	6	2.8	30	平方米	
20	活动板房 (公司项目部)		2017年				390.0	平方米	
21	活动板房 (宿舍)	二层	2017年	40	6.5	2.8	520	平方米	
22	简易房	彩钢板	2013年12月	6	4.2	2.8	25.2	平方米	
23	广告牌 (华丰停车场)		2013年12月				1	个	8个大字, 8个小字, 尺寸 (2+8) *1.3
24	花坛	砖砌	2013年12月	1.32	4	0.5	4	个	
25	电线杆	12米高	2013年12月				7	根	
26	大门柱	砖砌 0.63*0.77*3.2	2013年12月				2	个	
27	大门柱	砖砌 1.00*1.00*5	2013年12月				2	个	
28	桂花	地径约 8CM	2013年12月				3	棵	
29	冬青		2013年12月				45.36	平方米	
30	变压器	250KV	2013年12月				1	台	
31	不锈钢水塔		2013年12月				4	个	
32	钢油罐		2013年12月				5	个	
33	油罐池及基础	砖混	2013年12月	5.5	3.7	1.8	2	座	
34	地磅 150T		2013年12月	10	3		2	个	
35	伸缩门		2013年12月				1	个	
36	太阳能热水器						2	个	
37	空调						26	台	

小计					
3.土地					
序号	名称	土地使用权人	坐落	地号	评估土地面积 (㎡)
1	土地	合肥丰乐种业股份有限公司	合六路北侧	W199095	25915.66

(2)、土地基本状况

1、四至：东至：项目用地边界，西至：项目用地边界，南至：长江西路，北至：项目用地边界。

2、土地面积：其中被征收土地面积经测绘公司测绘，并经委托方认可为 25915.66 平方米。

3、土地用途：工业

4、现状：易于开发。

5、地势：地势平坦无起伏

6、土地开发程度：估价对象所在的地块已完成开发，红线外市政基础设施条件达到“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯) 红线内场地平整。

7、土地使用期限：待估宗地于估价基准日为国有出让土地。根据《国有土地使用权证》合国用(2005)第595号，土地使用权终止日期为2054年10月，至估价基准日剩余使用年期为35年。本次评估设定使用年限为剩余使用年限，即为35年。

8、规划条件：不详。

9、权属清晰情况：无

(3)、建筑物基本状况描述与分析

1、名称：详见《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》

2、规模：总建筑面积 1962.11 平方米。

- 3、设施设备：供电、通讯。
- 4、装饰装修：详见《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》
- 5、层高：详见《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》
- 6、空间布局：合理。
- 7、外观：外观保养良好。
- 8、用途：国有土地使用权为工业用地经现场勘察，实际用途为工业用途，现有权利人经营使用。
- 9、权属：建筑物、附属物均未办理相关权属证明，但委托方已确权认可。
- 10、维护状况：估价对象目前处于已使用状态，维护保养情况良好。

（四）估价对象区位状况描述与分析

A、位置状况描述

- 1、坐落：估价对象坐落于合六路北侧。
- 2、方位：合肥市蜀山区。
- 3、与重要场所（设施）的距离：距离大蜀山较近。
- 4、临街（路）状况：长江西路。
- 5、朝向：/。
- 6、楼层：/。

B、交通状况描述

- 1、道路状况：估价对象周边有长江西路，合肥绕城高速,交通通达度较好。
- 2、出入可利用交通工具：附近有 29 路公交车及地铁 2 号线，交通便捷度。

3、交通管制情况：小型汽车通行居多，限制行车速度在 60 千米/小时以内。

4、停车方便程度：停车较方便。

C、外部配套设施状况描述

1、基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水（雨污混排）、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施条件完善，设施较新，且保管较完善。

2、公共服务设施：公共服务设施较好。

D、周边环境状况描述

1、自然环境：估价对象所在区域为自然环境一般，主要污染为汽车尾气和噪音污染。

2、人文环境：估价对象所在区域居民教育程度多为高中以上文化水平，收入水平在中等以上水平，整体人文水平良好。

3、景观：该区域整体景观较好。

五、价值时点

以估价师现场勘查日 2019 年 10 月 15 日为价值时点。

六、价值类型

价值类型：估价对象于价值时点的市场价值。

价值定义：评估对象在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平的交易方式在价值时点自愿交易的金额，但不考虑估价对象租赁、抵押、查封、征收停产等因素的影响。

价值内涵：国有出让土地使用权、剩余使用年限 35 年，红线外市政基础设施条件达到“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯) 红线内

场地平整，在满足全部假设和限制条件下，于价值时点完整产权的土地使用权价值。

建筑物及附属物为重置价结合成新，土地为市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：要求评估价值应为在依法判定的估价对象现状的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国物权法》
- 3、《房地产估价规范》
- 4、《城市房地产估价管理暂行办法》
- 5、《中华人民共和国土地管理法》
- 6、《中华人民共和国资产评估法》
- 7、《房屋完损等级评定标准》

- 8、《城市房屋拆迁管理条例》
- 9、《城市房屋拆迁估价指导意见》
- 10、《国有土地上房屋征收评估办法》
- 11、《合肥市国有土地上房屋征收与补偿方法》
- 12、《合肥市国有土地上房屋征收搬迁费临时安置费附属物补偿费补偿费标准》
- 13、《关于国有土地上房屋征收房屋装潢、附着物及附属物设施补偿标准的通知》
- 14、《安徽省建设工程造价管理办法》及合肥市造价管理站颁发的相关文件
- 15、《合肥市建设工程市场价格信息》
- 16、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500—2008、《安徽省建设工程工程量清单计价规范》DBJ34/T-206-2005、2009《安徽省建筑、装饰装修工程及安装工程（常用册）计价定额综合单价》及配套的相关定额。
- 17、委托方提供的《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》。
- 18、本公司掌握的市场资料和估价人员现场勘测勘察、记录资料。

九、估价方法

在进行房地产的价值评估时,评估人员严格按照房地产估价的各项原则,在认真分析研究了所掌握的资料和对临近地区同类场所调查之后,按照《房地产估价规范》规定的估价程序,进行客观公正的评估。具体步骤如下:

(一) 估价方法的选用

根据《房地产估价规范》,常用的房地产估价方法有比较法、收益法、

成本法、假设开发法。现根据估价对象和房地产市场状况等客观条件，逐一分析各估价方法是否适用本次估价对象。

1、比较法：估价对象建筑物、附属物市场交易不活跃，周边可供参考的交易案例较少，不符合比较法的应用条件，但估价对象土地使用权可以搜集到市场案例，因此土地可以采取比较法。

2、收益法：估价对象一般为自用，租赁较少，无法通过调查周边同类物业的客观收益状况和估价对象已有的租约中的租金水平，确定估价对象的收益状况，故不适宜选用收益法。

3、成本法：可以搜集到估价对象在现实条件下，重新购置、建造或形成与估价对象完全相同或基本类似的全新状态下所花费的全部费用，故宜采用成本法。

4、假设开发法：假设开发法适于对在建工程及空地估价，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。

综上：最终决定选取成本法测算估价对象建筑物及附属物，采用市场法和成本法测算国有土地使用权价格，并将各种估价方法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价格和单位价格。

(二) 估价方法的定义

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值的方法。

(三) 估价技术路线

估价对象评估范围为委托方及资产占有方共同盖章确认建筑物、附属物及部分国有土地使用权。

(1) 建筑物及附属物主要采用成本法。

评估价值=重置成本×综合成新率

重置价值=工程造价+前期费用+管理费用+资金成本

A、明确评估范围和对象，拟定评估工作计划和实施方案，搜集准备相关资料。

B、附属物现场勘查及评估调查

评估人员现场逐项勘查、登记测量。了解构筑物及附属设施的拆、改、扩建情况等，将测量数据及勘查结果详细记入工作底稿中作为评估计算的重要依据。收集被评估构筑物所在地在此次评估基准日有效的建筑安装工程概预算及费用定额、工程造价信息及造价管理文件等资料。

C、依照此次评估目的要求，根据现场勘查所掌握的资料，对估价对象逐一做出合理的评估测算。

D、汇总评估结果，撰写评估情况详细说明并整理工作底稿。

(2) 土地使用市场法和成本逼近法。

十、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在价值时点2019年10月15日建筑物、附属物及部分国有土地使用权在满足假设和限制条件下价值时点的评估价值为人民币：贰仟壹佰肆拾贰万柒仟肆佰柒拾柒（¥21427477元）。

估价结果汇总表

序号	项目名称	评估价值（元）	备注
1	建筑物	1535084	建筑物共10项，总建筑面积1962.11平方米，详见估价对象一览表
2	部分国有土地使用权	16197288	委托评估土地使用权面积25915.66平方米，土地使用权总面积36871.1平方米
3	附属物	3695105	附属物共37项，详见估价对象一览表

合计	21427477	
----	----------	--

价值内涵：国有出让土地使用权、剩余使用年限 35 年，红线外市政基础设施条件达到"五通"(通路、通电、通上水、通下水、通讯) 红线内场地平整，在满足全部假设和限制条件下，于价值时点完整产权的土地使用权价值。

建筑物及附属物为重置价结合成新，土地为市场价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	盖章日期
王定保	3420070037	中国注册 房地产估价师 王定保 3420070037	2019 年 12 月 2 日
黄丁亮	3420140036	中国注册 房地产估价师 黄丁亮 3420140036	2019 年 12 月 2 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师完成实地查勘期为 2019 年 10 月 15 日

十三、估价作业期

2019 年 10 月 15 日至 2019 年 12 月 2 日。

十四、估价报告应用的有效期

自估价报告结果出具之日起至项目征收补偿结束时止。

$$21427477 \times 70\% = 14999233.9 \text{ 元}$$

$$21427477 \times 20\% = 4285495.4 \text{ 元}$$

$$21427477 \times 10\% = 2142747.7 \text{ 元}$$

$$21427477 \text{ 元}$$

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一)、估价对象实物状况

估价对象名称:为合肥丰乐种业股份有限公司所涉及的位于合六路北侧建筑物、附属物及部分国有土地使用权。

估价对象评估范围及工程量为委托方及资产占有方共同盖章确认建筑物、附属物及部分国有土地使用权。

详见下表:

合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表									
1.建筑物									
序号	名称	结构/材质	建成年代	长(m)	宽(m)	高(m)	面积	计量单位	备注
1	锅炉房	钢	2013年12月	38.00	12.00	3.40	456.00	平方米	钢结构,室内水泥地坪,层高约3.4米
2	厕所	混合一层	2013年12月	6.3	4.5	3.4	28.35	平方米	外墙为面砖,室内地砖,部分墙面砖,层高约3.4米
3	办公楼	混合二层	2013年12月			2.9	734.50	平方米	含装修,外墙面砖,室内涂料粉刷,地板砖铺面,铝合金窗,木门,踢脚线
4	厨房	混合一层	2013年12月	4.5	4.6	2.9	20.7	平方米	外墙为涂料,室内部分地板砖,部分墙面砖,木门,木窗
5	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月			2.6	157.58	平方米	场地中间宿舍
6	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月			2.2	43.5	平方米	千里马轮胎(部分屋顶破损)
7	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月	15.4	5.6	2.2	86.24	平方米	场地硬化西北角,屋顶部分破损
8	砖木	砖+夹芯板顶	2013年12月	4.9	3.8	2.7	18.62	平方米	泵房
9	砖木	砖+夹芯板顶	2013年12月			3.2	400.12	平方米	其它沿路房屋

10	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月	5	3.3	2.2	16.5	平方米	部分屋顶破损
2.构筑物及附属物部分									
序号	名称	结构/材质	建成年代	长(m)	宽(m)	高(m)	数量	计量单位	备注
1	简易棚	彩钢瓦	2013年12月	28.8	1.9		54.72	平方米	
2	简易棚	彩钢瓦	2013年12月	3.8	2.4		9.12	平方米	
3	砖围墙		2013年12月	545		3.4	1853	平方米	
4	沥青路面		2013年12月	28	12.2		341.6	平方米	
5	混凝土道路		2013年12月				1928.4	平方米	平均厚 25CM
6	场地硬化	碎砖、碎石、片石、土	2013年12月				15538	平方米	平均深度约 75CM
7	水泥地坪		2013年12月				3052	平方米	
8	排水沟	砖砌	2013年12月				533	米	
9	化粪池		2013年12月	6	2.5	约3米	1	个	
10	生活水井(深约60米)		2013年12月				4	口	
11	水池	砖砌+面砖	2013年12月	7.5	1.25		1	个	
12	挡土墙	石砌体	2013年12月				38.98	立方米	
13	电缆	4*25+1*10带K电缆	2013年12月				650	米	
14	电线		2013年12月				1200	米	
15	下水管	双面波纹管 DN300	2013年12月				260	米	
16	自来水管	75MM镀锌管	2013年12月				281	米	
17	彩钢房		2013年12月	9.6	8	3.2	76.8	平方米	
18	活动板房(6+2间)		2013年12月	6	3	2.8	144	平方米	

19	简易房	彩钢板	2013年12月	5	6	2.8	30	平方米	
20	活动板房(公司项目部)		2017年				390.0	平方米	
21	活动板房(宿舍)	二层	2017年	40	6.5	2.8	520	平方米	
22	简易房	彩钢板	2013年12月	6	4.2	2.8	25.2	平方米	
23	广告牌(华丰停车场)		2013年12月				1	个	8个大字, 8个小字, 尺寸(2+8)*1.3
24	花坛	砖砌	2013年12月	1.32	4	0.5	4	个	
25	电线杆	12米高	2013年12月				7	根	
26	大门柱	砖砌 0.63*0.77*3.2	2013年12月				2	个	
27	大门柱	砖砌 1.00*1.00*5	2013年12月				2	个	
28	桂花	地径约8CM	2013年12月				3	棵	
29	冬青		2013年12月				45.36	平方米	
30	变压器	250KV	2013年12月				1	台	
31	不锈钢水塔		2013年12月				4	个	
32	钢油罐		2013年12月				5	个	
33	油罐池及基础	砖混	2013年12月	5.5	3.7	1.8	2	座	
34	地磅150T		2013年12月	10	3		2	个	
35	伸缩门		2013年12月				1	个	
36	太阳能热水器						2	个	
37	空调						26	台	
小计									
3.土地									
序	名称	土地使用权人			坐落		地号	评估土地面积 (㎡)	

号					
1	土地	合肥丰乐种业股份有限公司	合六路北侧	W199095	25915.66

(二)、土地基本状况

1、四至：东至：项目用地边界，西至：项目用地边界，南至：长江西路，北至：项目用地边界。

2、评估土地面积：其中被征收土地面积经测绘公司测绘，并经委托方认可为 25915.66 平方米。

3、土地用途：工业

4、现状：易于开发。

5、地势：地势平坦无起伏

6、土地开发程度：估价对象所在的地块已完成开发，红线外市政基础设施条件达到"五通"(通路、通电、通上水、通下水、通讯) 红线内场地平整。

7、土地使用期限：待估宗地于估价基准日为国有出让土地。根据《国有土地使用权证》 合国用(2005)第 595 号，土地使用权终止日期为 2054 年 10 月，至估价基准日剩余使用年期为 35 年。土地使用权面积为 36871.1 m²，本次委托方确认的土地评估面积为 25915.66 m²。

8、规划条件：不详。

9、权属清晰情况：无

综合分析：估价对象位于合六路北侧，紧邻城区主干道长江西路，交通便利，周边多为住宅商业，地块总体有利于使用和开发。

(三)、建筑物基本状况描述与分析

1、名称：详见《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》

2、规模：总建筑面积 1962.11 平方米。

- 3、设施设备：供电、通讯。
 - 4、装饰装修：详见《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》
 - 5、层高：详见《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》
 - 6、空间布局：合理。
 - 7、外观：外观保养良好。
 - 8、用途：国有土地使用权为工业用地经现场勘察，实际用途为工业用途，现有权利人经营使用。
 - 9、权属：建筑物、附属物均未办理相关权属证明，但委托方已确权认可。
 - 10、维护状况：估价对象目前处于已使用状态，维护保养情况良好。
- 综合分析：估价对象建筑规模一般，空间布局合理，维护保养较好，设施设备较完善。

（四）估价对象区位状况描述与分析

A、位置状况描述

- 1、坐落：估价对象坐落于合六路北侧。
- 2、方位：合肥市蜀山区。
- 3、与重要场所（设施）的距离：距离大蜀山较近。
- 4、临街（路）状况：长江西路。
- 5、朝向：/。
- 6、楼层：/。

B、交通状况描述

- 1、道路状况：估价对象周边有长江西路、合肥绕城高速,交通通达度较好。

2、出入可利用交通工具：附近有 29 路公交车及地铁 2 号线，交通便捷度。

3、交通管制情况：小型汽车通行居多，限制行车速度在 60 千米/小时以内。

4、停车方便程度：停车较方便。

C、外部配套设施状况描述

1、基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水（雨污混排）、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施条件完善，设施较新，且保管较完善。

2、公共服务设施：公共服务设施较好。

D、周边环境状况描述

1、自然环境：估价对象所在区域为自然环境一般，主要污染为汽车尾气和噪音污染。

2、人文环境：估价对象所在区域居民教育程度多为高中以上文化水平，收入水平在中等以上水平，整体人文水平良好。

3、景观：该区域整体景观较好。

二、市场背景描述分析

A、安徽省经济运行状况

2018 年安徽省生产总值(GDP)30006.82 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.02%。分产业看，第一产业增加值 2638.01 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 13842.09 亿元，增长 8.5%；第三产业增加值 13526.72 亿元，增长 8.6%。三次产业结构由上年的 9.6：47.5：42.9 调整为 8.8：46.1：45.1，其中工业增加值占 GDP 比重为 38.9%，服务业增加值占比与全国差距由上年的 9 个百分点缩小到 7.1 个百分点。全员劳动生产率 68484 元/人，比

上年增加 6654 元/人。人均 GDP47712 元(折合 7210 美元), 比上年增加 4311 元。

2018 年,安徽省常住居民人均可支配收入 23984 元,比上年增长 9.7%,扣除价格因素实际增长 7.5%。城镇常住居民人均可支配收入 34393 元,增长 8.7%,扣除价格因素实际增长 6.6%;人均消费支出 21523 元,增长 3.8%。其中,食品烟酒支出增长 0.1%,衣着支出增长 7.6%,居住支出增长 15.9%,生活用品及服务支出增长 8.8%,交通和通信支出下降 9.7%,教育文化娱乐支出与上年持平,医疗保健支出增长 11.4%。城镇常住居民恩格尔系数为 31%,比上年下降 1.1 个百分点。

《2019 年安徽省政府工作报告》指出预计 2019 年全省生产总值增长 7.5-8%,财政收入增长与经济增长同步,固定资产投资增长 10%,社会消费品零售总额增长 11%左右,进出口总额增长高于全国平均水平,城镇新增就业 63 万人以上,城镇调查失业率 5.5%左右,居民消费价格涨幅 3%左右;城镇常住居民人均可支配收入增长与经济增长同步,农村常住居民人均可支配收入增长 9%左右;金融财政风险有效防控,9 个贫困县摘帽、64 个贫困村出列、40 万贫困人口脱贫,生态环境进一步改善,单位生产总值能耗降低 3%左右。立足于打造内陆开放新高地、培育高质量发展重要动力源,全面融入长江三角洲区域一体化发展国家战略,强化与“一带一路”建设、长江经济带发展战略协同,以国家战略引领全省各区域更高质量发展,努力把战略机遇转化为发展优势。

B、合肥市经济运行数据分析

2019 年 10 月 31 日,合肥市统计局发布经济运行数据分析显示,今年前三季度,合肥实现地区生产总值 5912.32 亿元,同比增长 8.0%,增速高于全国和全省平均水平,较上半年提高 0.7 个百分点,对全省经济增长贡献率达到 27.2%。总体来看,前三季度全市经济运行总体平稳、稳中有进、进中提质,高质量发展成效持续显现。制造业做优做强、服务业提质提速、重点领域投资加强、新兴业态零售较旺、对外贸易稳定增长。2019 年以

来，合肥市扎实推进“六稳”工作，抓紧抓牢五大发展行动，以进促稳、以稳应变，全市经济平稳运行的基础进一步夯实，结构优化的特征更加凸显，政策措施的成效逐步显现，高质量发展迈出坚实步伐。

全市经济运行平稳，工业增加值、财政收入、居民人均可支配收入等主要指标好于全国、全省平均水平。前三季度，全市规上工业增加值增长 8.1%；财政收入 1178.16 亿元，增长 6.6%；居民人均可支配收入 28931 元，增长 10.6%。固定资产投资增长 8.0%，社会消费品零售总额增长 8.7%，增速均高于全国平均水平。当前，合肥市经济发展的积极因素不断累积。9 月末，全市本外币各项贷款余额 1.56 万亿元，同比增长 10.5%，创去年 7 月以来新高；前 9 个月新增贷款 1326.72 亿元，同比多增 618.16 亿元。前三季度，全市公路客货运周转量增长 4.8%，快递业务收入增长 25.1%。制造业用电量增长 13.1%，占工业用电量的 86.7%。9 月末，全市实有市场主体总数 95.70 万户，同比增长 20.0%。新登记各类市场主体 17.56 万户，增长 21.4%，新登记市场主体总量居中部省会城市第 1 位。前三季度合肥市经济在保有动力、充满活力的同时，企业预期持续看好，信心十足。前三季度，全市 PMI 均值 51.3%，站稳荣枯线（50%）之上，分别高于全国、全省 1.6 和 0.8 个百分点。企业景气调查显示，规上工业企业对本单位四季度经营状况持乐观态度的有 47.8%，比上半年提升 5.9 个百分点；对本行业持乐观态度占 47.5%，提高 4.0 个百分点。

前三季度，合肥市工业实现增加值 1985.7 亿元，增长 8.2%。规上工业中，战新产业增加值增长 18.8%，同比加快 2.7 个百分点，拉动规上工业增长 9.1 个百分点，占规上工业比重为 51.9%，创历史新高。高技术制造业的发展更加令人惊喜，前三季度，合肥市高技术制造业增加值增长 25.4%，高于全国 16.7 个百分点，对规上工业增长的贡献率达 80.6%，同比提高 24.9 个百分点。值得一提的是，一批代表合肥制造业发展水平的产品增长迅速，工业机器人、平板电脑、智能手环、智能手表产量分别增长 35.3%、51.9%、54.4%和 57.7%。

2019年前三季度，合肥市投资、消费和出口“三驾马车”的动力十足。基础设施、战新产业和现代服务业等重点领域投资加强，拉动全市项目投资增长14.8%，对全市投资增长的贡献率为102.0%。其中，基础设施投资增长21.6%，连续18个月保持两位数以上的快速增长；战略性新兴产业投资增长10.4%，同比加快11.4个百分点。现代服务业投资增长8.7%，较上半年、去年同期分别加快0.3和1.8个百分点。市民消费升级，推动合肥市新兴业态零售较旺。前三季度，限上商贸单位中，实物商品网上零售额172.44亿元，增长19.3%，创年内新高；通过公共网络实现餐费收入4.71亿元，增长94.6%，快于限上餐饮收入增速80个百分点。消费升级类商品零售额增长较快，新能源汽车、可穿戴智能设备、体育娱乐用品分别增长86.3%、100.5%和24.5%。对外贸易稳定增长，出口表现亮眼。前三季度，全市进出口总额236.66亿美元，增长1.2%，快于全国增速3.6个百分点，占全省比重达46.2%。其中出口额149.63亿美元，增长11.0%。

合肥正全力打造具有国际影响力的创新之都。2019年前三季度，合肥市创新成绩亮点纷呈：全市吸纳合同4550项，合同成交额133.89亿元，占全省比重六成以上，达60.2%；成交额增长110.7%，同比加快12个百分点。安徽创新馆开馆以来，累计成功举办30余场科技成果转化活动，发布130多项科技创新成果。前三季度，全市累计新增税收减免118.36亿元，民营企业受益最大，减税59.12亿元，占全市减税总量的49.9%。与此同时，合肥市还不断优化营商环境，“一网一门一次”改革取得重要突破，依托“安徽政务服务网”，完成省市县乡村五级网络全覆盖；深入推进“只进一扇门”“最多跑一次”，市直部门1524项政务服务事项进驻服务大厅办理，占全部事项的89.24%。此外，G60科创走廊和长三角“一网通办”试点顺利实施，异地收发营业执照数量居试点城市之首。

企业发展环境向好，招大引强成果显著。前三季度，全市外商直接投资27.3亿美元，其中工业投资10.1亿美元，占全市的37.0%，同比增长11.8%。新增境外世界500强企业1家，截至目前，已有47家境外世界500

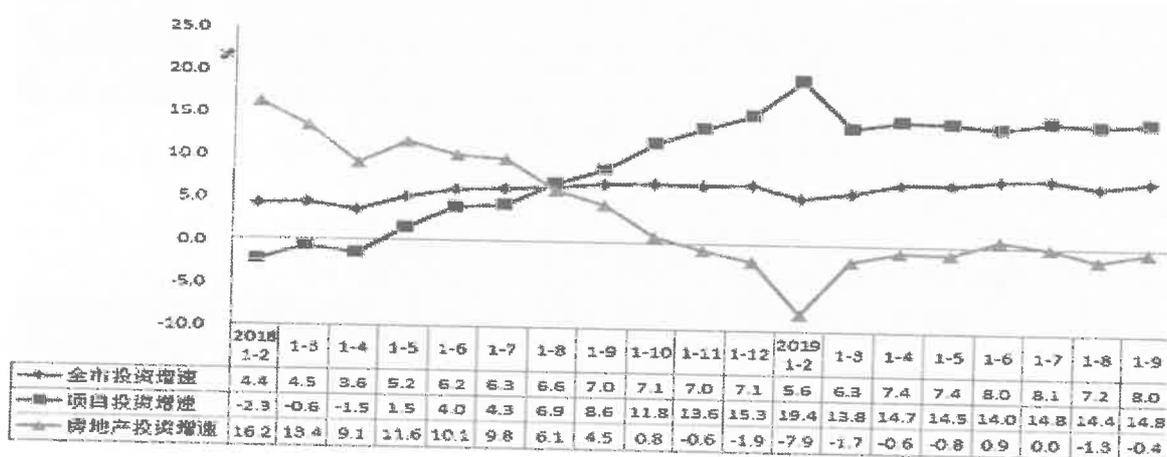
强企业在合肥市设立 65 家法人公司。世界制造业大会期间签约项目 123 个，总投资 3630 亿元。

C、合肥市投资运行状况

2019 今年以来，合肥市市上下落实中央“六稳”要求，狠抓项目建设，扩大有效投资，固定资产投资保持年初以来稳步上升的增长态势，基础设施保持快速增长，高端产业投资增长较快，结构优化调整，但工业投资增速回落，民间投资增长乏力等问题需引起高度关注。

2019 年前三季度，全市固定资产投资增长 8.0%，较去年同期提高 1 个百分点，较前 8 个月提高 0.8 个百分点，与上半年持平。其中，

项目投资增长 14.8%，较去年同期加快 6.2 个百分点，房地产投资下降 0.4%，较去年同期回落 4.9 个百分点。



2018 年以来全市投资分类型增速趋势图

2019 年前三季度，全市项目投资（不含房地产投资）增长 14.8%，为年内次高点，连续 11 个月保持两位数增长，同比加快 6.2 个百分点，对全市投资增长贡献率为 102.0%，同比提高 27 个百分点；总量占全市投资的 58.2%，同比提高 3.5 个百分点。

5000 万以上项目数创新高。前三季度，全市 5000 万元以上项目数 1495 个，创历史最好水平，同比增加 282 个，完成投资增长 16%，较去年同期、上半年分别提高 9.4、2.6 个百分点，占全市投资 54.3%，拉动全市投资增长 8.1 个百分点。其中，亿元以上项目 1172 个，增加 197 个，完

完成投资增长 14.8%，较上半年提高 3.6 个百分点；10 亿元以上项目 212 个，增加 25 个，投资增速由上半年的下降 5.6% 转为增长 5.9%；50 亿元以上项目 17 个，增加 2 个，完成投资下降 3.6%，较上半年大幅收窄 23.3 个百分点；百亿元以上项目 9 个，与去年同期持平，投资增速 1.3%，扭转了去年 9 月份以来持续下滑的趋势。

2019 年前三季度，全市新开工项目增长 7.2%，较上半年微降 0.1 个百分点，较去年同期提高 17 个百分点，计划总投资增长 18.7%，同比提高 57.1 个百分点，完成投资占全市投资的比重为 15.9%，拉动全市投资增长 1.1 个百分点。其中，亿元以上项目 324 个，同比减少 38 个，计划总投资增长 19.5%，项目规模同比扩大 33.6%；完成投资增长 10.7%，较上半年提高 7.4 个百分点。10 亿元以上项目 36 个，减少 2 个，计划总投资增长 57%，项目规模扩大 65.7%，完成投资增长 1.1 倍；受到维信诺、联宝增产等大项目影响，50 亿元以上项目 3 个，增加 2 个，计划总投资增长 2.8 倍，完成投资增长 32.9 倍。

2019 年前三季度，全市服务业投资增长 9.5%，同比提高 3.6 个百分点，较上半年加快 1.6 个百分点，投资总量占全市的 74.5%，提高 1.1 个百分点，拉动全市投资增长 7 个百分点；其中，现代服务业增长 8.7%，占全市投资的 66.4%，同比提高 0.4 个百分点。全市基础设施投资增长 21.6%，较上半年加快 6.4 个百分点，连续 18 个月保持两位数的快速增长，完成投资占全市的比重为 19.4%，同比提高 2.2 个百分点，对全市投资的贡献率为 46.6%，拉动全市投资增长 3.7 个百分点。其中，公共设施管理业增长 58.5%，占基础设施投资的 48.4%，提高 11.2 个百分点；生态保护和环境治理业增长 31.8%，占比 1.9%，提高 0.2 个百分点；交通运输业投资增长 17.4%，占比 33.8%，下降 1.2 个百分点。

2019 年前三季度，全市社会领域投资增长 70.1%，增速较上半年、去年同期分别提高 24.9、88.5 个百分点，总量占全市投资的 3.8%，提高 1.4 个百分点。其中，社会工作投资增长 88.4%，教育投资增长 83.0%，文

化艺术业投资增长 59.9%，卫生投资增长 47.7%。与之相对应的，全市财政支出中，民生支出 751.64 亿元，增长 8.5%，占全部财政支出的 86.1%。

2019 年前三季度，全市房地产投资下降 0.4%，较上半年回落 1.3 个百分点，较 1-8 月份收窄 0.9 个百分点，占全市投资的比重为 41.8%，回落 3.5 个百分点，影响全市投资 0.2 个百分点。其中，住宅投资增长 5.1%，占全市房地产投资的 79.6%，提高 4.2 个百分点，拉动全市房地产投资增长 3.8 个百分点。

2019 年前三季度，战新产业投资增长 10.4%，同比加快 11.4 个百分点。高技术产业投资增长 2.5%，自去年 8 月份以来首次实现正增长，较去年同期、上半年分别提高 5.6、7.7 个百分点，占全市投资 12.3%。其中，高技术制造业增长 7.2%，较去年同期、上半年分别提高 14.3、12.6 个百分点，总量占全市工业 43.8%，同比提高 0.7 个百分点，拉动工业投资增 2019 年前三季度，全市工业战新产业投资增长 11.4%，连续 4 个月保持两位数增长。其中，高端装备制造业增长 48.3%，生物产业增长 96.0%，新能源汽车增长 1.1 倍，数字创意产业增长 1.5 倍。高耗能产业投资下降 28.8%，连续 7 个月保持下降，同比降低 33.4 个百分点。其中，化学原料和化学制品制造业下降 49.9%，电力、热力的生产和供应业下降 41.9%，黑色金属冶炼和压延加工业下降 30.6%。

2019 年前三季度，四城区完成投资同比增长 1.8%，较上半年提高 2.2 个百分点，较 1-8 月加快 1.5 个百分点，拉动全市投资增长 0.6 个百分点；占全市投资的 30.3%，下降 1.8 个百分点。其中，房地产投资下降 6.2%，降幅较上半年扩大 2.3 个百分点，影响全市房地产增速 3.1 个百分点；占全市房地产投资比重为 46.5%，同比降低 3 个百分点。

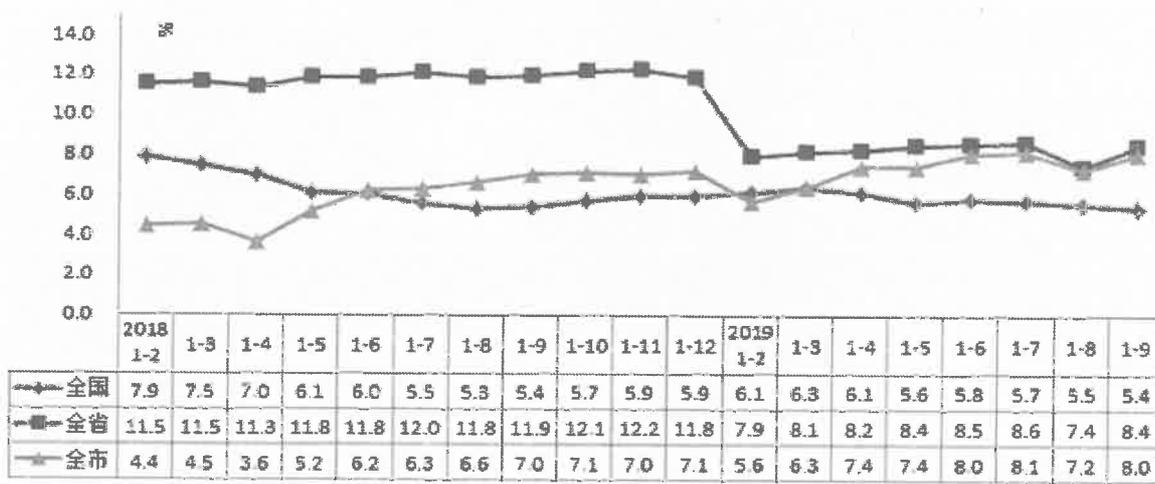
2019 年前三季度，四大开发区完成投资同比增长 16.7%，较上半年提高 2.5 个百分点，高于全市 8.7 个百分点，对全市投资增长贡献为 56.3%，拉动全市投资增长 4.5 个百分点；占全市投资的份额为 29.1%，同比增加

2.2 个百分点。其中，工业投资增长 10.2%，占全市的 52.6%，同比提高 2.2 个百分点，拉动全市工业增长 5.1 个百分点。

2019 年前三季度，五县（市）完成投资同比增长 7.1%，较上半年回落 3.8 个百分点，低于全市 0.9 个百分点，连续 5 个月增幅回落，拉动全市投资增长 2.9 个百分点；占全市投资的 40.6%，同比下降 0.3 个百分点。其中，工业投资增长 0.3%，较上半年下降 8.6 个百分点，占全市工业的 42.8%，同比下降 2.2 个百分点，对全市工业增长贡献率只有 2.6%。

2019 年前三季度，全国固定资产投资增速 5.4%，与去年同期持平，较前 8 个月回落 0.1 个百分点；全省固定资产投资增长 8.4%，同比回落 3.5 个百分点，较前 8 个月提高 1 个百分点。合肥市增速高于全国 2.6 百分点，与全省相差 0.4 个百分点，居全省第 11 位，较上月前进 1 位。16 个地市中，有 13 个市增速相比前 8 个月加快，最高的六安市（12.4%）与最低的铜陵市（-13.9%）相差 26.3 个百分点，增速在两位数以上的市有 8 个，同比减少 3 个。

2018 年以来全国、全省及全市投资增速趋势图



2019 年以来，全市上下积极落实减税降费政策，不断优化营商环境，全市工业营收稳定，盈利能力有所回升，企业经营形势不断向好。2019 年前三季度，全市 2238 户规模以上工业（以下简称全市工业）企业实现营业收入 5353.90 亿元，同比增长 3.3%，与上半年持平。其中，大型企业

实现营业收入 3151.13 亿元，增长 4.8%，较上半年提升 3.4 个百分点，中型企业 997.15 亿元，增长 7.5%，提升 2.1 个百分点。全市工业营业成本 4546.08 亿元，同比增长 1.9%。每百元营业收入中的成本为 84.91 元，同比下降 1.17 元。37 个行业中，有 31 个行业每百元营业收入中的成本同比下降。全市工业三项费用合计 429.17 亿元，同比增长 7.7%，分别低于上半年和去年同期 3.6 和 3.8 个百分点，其中，销售、管理费用增幅较上半年回落 3.8 和 2.0 个百分点，较去年同期回落 4.4 和 4.7 个百分点。前三季度，全市工业实现利润 231.88 亿元，同比增长 5.2%，增幅达年内最高点，较一季度和上半年分别提升 2.9 和 4.6 个百分点。从行业看，全市六个利润总额超十亿元行业实现利润同比增长 6.5%，较上半年提升 6.0 个百分点；其中橡胶和塑料制品业、非金属矿物制品业分别增长 55.7%和 18.0%，较上半年提升 16.0 和 1.4 个百分点。从企业看，科大讯飞、通用机械、海尔电冰箱利润增速分别由上半年的下降 73.1%、65.3%和 50.5%转为增长 5.48 倍、2.32 倍和 1.5%；安凯汽车同比扭亏为盈，实现利润由同期的亏损 1.76 亿元转为盈利 1.16 亿元。

前三季度利润超十亿工业行业情况

单位：亿元，%

	利润总额	前三季度 利润增长	上半年利 润增长
全市工业	231.88	5.2	0.6
六大行业合计	153.67	6.5	0.5
电气机械和器材制造业	60.16	1.9	-5.0
非金属矿物制品业	27.50	18.0	16.6
通用设备制造业	23.97	-6.9	-15.2
专用设备制造业	18.32	1.8	-0.3
橡胶和塑料制品业	13.58	55.7	39.7
医药制造业	10.14	7.3	1.3

2019年前三季度景气调查显示,有88.1%、68.1%和64.0%的调查企业在减税降费、创新支持、简政放权政策中受益,减负效果明显。自2019年4月1日增值税税率下调以来,工业企业应交增值税持续下降,税收负担进一步减轻。前三季度,全市工业企业应交增值税93.47亿元,同比增长1.6%,较上半年回落0.8个百分点,增值税税负(应交增值税/营业收入)为1.7%,较上半年下降0.2个百分点。从行业看,制造业31个大类行业中有21个增值税税负下降。其中,农副食品加工业、造纸和纸制品业、化学纤维制造业和计算机、通信和其他电子设备制造业等行业增值税税负分别为0.5%、1.6%、1.2%和1.6%,比上半年回落1.2、0.7、0.5和0.3个百分点。前三季度,全市工业企业研发费用118.18亿元,同比增长35.9%,继续保持快速增长;研发费用占营业收入比重由去年的1.7%上升为2.2%,提高0.5个百分点。分行业看,计算机、通信和其他电子设备制造业、电气机械和器材制造业、通用设备制造业、专用设备制造业等12行业研发费用超亿元,其中,除汽车制造业外,其余11个行业研发费用增速均超10%。前三季度产销衔接良好。一是产成品库存增速放缓,前三季度,产成品存货360.76亿元,增长0.9%,增速较去年同期和上半年放缓16.1和4.1个百分点,为2017年以来最低点。二是产销衔接良好,部分行业产能利用率提升,前三季度,工业品产销率98.3%,较上半年和去年同期提高0.6和0.1个百分点,专用设备制造业、汽车制造业等行业产能利用率为85%、69%,均较上半年提升1个百分点。

2019年前三季度,工业增加值同比增长8.1%,较1—7月、1—8月分别提高0.1和0.4个百分点。其中,当月工业增加增速由7月的4.1%、8月的6.1%提升到9月的7.5%,呈持续回升势头。从行业看,9月份,全市37个行业大类中,有22个行业增加值实现增长,较7月和8月分别增加2个和4个;从产品产量看,统计监测的271种产品有136种同比增长,增长面50.2%,与8月持平,较7月提高4.4个百分点,汽车、微型计算机设备等主要工业品产量增幅逐月提升;从龙头企业看,联宝电子、京东

方光电、安徽中烟、海尔空调、长安汽车、合力股份、长虹美菱等企业当月增速加快，格力电器增速由降转升，江淮汽车降幅收窄。前三季度，全市工业中高新技术产业增加值同比增长 11.5%，增速高出全市工业 3.4 个百分点。其中，高技术制造业增加值占全市工业的 28.2%，同比提高 2.5 个百分点，增加值增长 25.4%，较全国高技术制造业增速高出 16.7 个百分点，较全市工业高出 17.3 个百分点，对全市工业增长的贡献率达 80.6%，同比提高 24.9 个百分点。2019 年前三季度，战略性新兴产业产值占全市工业比重达 53.5%，较上半年提高 1.2 个百分点，创历史新高；战新产业增加值同比增长 18.8%，高于全国战新产业增速 10.4 个百分点，高于全市工业 10.7 个百分点，拉动全市工业增长 9.1 个百分点，对全市工业增长的贡献达 112.3%，较上半年提高 1.8 个百分点。从产业看，新一代信息技术、新能源、节能环保和生物产业以两位数增长，分别达 29.4%、19.1%、17.5% 和 12.0%。从产品看，工业机器人、太阳能电池、平板电脑、智能手环和智能手表等战新产品分别增长 35.3%、40.5%、51.9%、54.4%和 57.7%。前三季度，六大主导产业增加值增长 11.7%，高于全市工业 3.6 个百分点，对全市工业增长的贡献率达 93.7%，同比提高 8.8 个百分点。

前三季度，三大开发区增加值占全市工业比重 51.7%，同比提高 1.9 个百分点，增加值增长 11.9%，较上半年提高 1.7 个百分点，对全市工业增长贡献率 81.7%，较上半年大幅提高 18.5 个百分点。其中，高新区、新站区、经开区增加值分别增长 12.4%、11.2%和 13.4%，较上半年提高 3.3、0.5 和 1.5 个百分点，对全市工业增长的贡献率分别为 30.8%、31.9%和 19.0%，提高 10.6、2 和 6 个百分点。

表 1 前三季度三大开发区工业生产情况

县区	增加值增长 (%)		对全市工业增长的贡献率 (%)	
	上半年	前三季度	上半年	前三季度
三大开发区	10.2	11.9	63.2	81.7

高新区	9.1	12.4	20.2	30.8
经开区	10.7	11.2	29.9	31.9
新站区	11.9	13.4	13.0	19.0

2019年四季度预计：合肥市京东方3条世代线生产平稳，联宝电子预计全年实现销售收入105亿美元，受以上因素拉动，平板显示及电子信息产业对全市工业增长贡献依然强劲；以通威太阳能、阳光电源为龙头的光伏及新能源产业仍将保持快速增长；汽车产业在长安新车型及江淮蔚来汽车拉动下降幅逐步收窄。二是景气调查结果显示，企业家对下季度企业经营状况持乐观态度的比重环比提升5.9个百分点，对行业总体运行状况持乐观态度的比重提升4个百分点，企业家预期向好。

前三季度工业投资仅增长5.5%，较上半年回落4.8个百分点，投资减速，工业生产后劲不足，四季度，除江淮大众可能纳规报数外，新投产纳规企业既少又小。二是京东方显示技术、康宁显示科技等一批去年新增的大企业，随着四季度基数抬高，对全市的拉动力将进一步减弱。三是全市工业营业收入、利润等主要效益指标增速依然在个位数徘徊，企业盈利能力差，综上预计2019年四季度，全市工业下行压力依然较大。

E、合肥市能源消费状况分析

2019年前三季度，合房市全社会能源消费总量（等价值）1914.76万吨标准煤，同比增长5.47%，比上半年回落2.81个百分点，比去年同期高1.05个百分点，增幅高于年度增量控制目标2.93个百分点；单位GDP能耗同比下降2.36%，与年度下降3%的控制目标相差0.64个百分点。全市规模以上工业企业煤炭消费量1037.72万吨标准煤，同比增长27.5%，较2015年同期增加193.25万吨标准煤。

分县区看，前三季度，13个县（市）区中，肥东、新站、长丰和庐阳等7个县区单位GDP能耗降幅没有达到年度目标要求；有7个县区已超过全年总量控制目标，其中，肥东县超出年度增量控制目标45.8万吨标准煤，节能形势异常严峻。

前三季度各县（市）区能耗情况

	能耗总量 同比增长 (%)	单位 GDP 能耗 同比 增长 (%)		能耗总量 同比增长 (%)	单位 GDP 能耗同比 增长 (%)
全市	5.47	-2.36	新站区	11.08	0.50
瑶海区	2.24	-3.76	巢开区	2.98	-4.55
庐阳区	5.99	-2.28	长丰县	7.56	-1.22
蜀山区	5.14	-2.34	肥东县	28.82	23.57
包河区	-1.15	-8.44	肥西县	3.14	-2.91
高新区	2.27	-7.80	庐江县	6.09	-2.93
经开区	1.97	-7.36	巢湖市	1.51	-6.52

前三季度,全市工业能耗 743.52 万吨标煤,同比增加 49.33 万吨标煤,增长 7.1%, 同比提高 4.8 个百分点, 高于全社会能耗增幅 1.6 个百分点; 占全市总能耗的 38.8%, 带动全社会能耗上涨 2.8 个百分点。

前三季度,全社会用电量 284.23 亿千瓦时,同比增长 9.3%, 增幅比去年同期和上半年分别回落 7.5 和 1.6 个百分点。

1月 1-2月 1-3月 1-4月 1-5月 1-6月 1-7月 1-8月 1-9月

前三季度,三次产业和居民生活用电量分别为 1.94、144.61、84.71 和 52.97 亿千瓦时,同比分别增长 10.9%、6.3%、12.4%和 13.0%,一产、二产用电量增幅均比上半年提高 0.6 个百分点,三产和居民用电量增幅比上半年分别回落 4.4 和 3.8 个百分点。

前三季度,建筑业用电量 7.2 亿千瓦时,同比增长 14.4%,增幅比上半年回落 5.0 个百分点;交通运输仓储业用电量 9.1 亿千瓦时,同比增长 13.1%,增幅比上半年回落 2.2 个百分点;交通运输仓储业以外用电量 75.61 亿千瓦时,同比增长 12.4%,增幅比上半年下降 4.6 个百分点。前三季度,

全市工业用电量 137.4 亿千瓦时，增长 5.9%，增幅比全省高 1.9 个百分点，比一季度、上半年分别加快 1 和 0.8 个百分点。前三季度，全市规上工业综合能耗 714.59 万吨标准煤（当量值），同比增长 19.8%，增幅比一季度、上半年分别回落 11.5、6.5 个百分点，但较去年同期提高 19.1 个百分点。前三季度，50 户重点能耗企业综合能源消费量 634.47 万吨标准煤，同比增长 22.7%，增幅比一季度和上半年分别回落 12.4、8.4 个百分点；占规上工业能耗的 88.8%，比一季度和上半年分别回落 0.7、0.3 个百分点，拉动规上工业能耗增长 19.7 个百分点。前三季度，规上工业消费原煤 1037.72 万吨，同比增长 27.5%，增幅比一季度和上半年回落 14.2 和 8.1 个百分点；消耗天然气 31082.45 万立方米，同比增长 4.7%，比一季度和上半年回落 12.8 和 3.5 个百分点；电力消耗 129.94 亿度，同比增长 5.4%，比一季度、上半年分别回落 3.1、3.1 个百分点。前三季度，化学原料和化学制品制造业、电力热力生产和供应业两大行业综合能耗 425.43 万吨标准煤，占规上工业能耗的 59.5%，同比增加用能 117.67 万吨标准煤，增长 38.2%，带动规上工业能耗增长 19.7 个百分点。

F、合肥市建筑业运行状况分析

2019 年以来，合肥市建筑业企业面对国内经济下行和行业竞争激烈双重压力，倾力优化结构、提升市场经营能力，各项主要经济指标稳步增长，发展前景总体向好，省会建筑辐射地位突出。前三季度，全市建筑业（指有总承包和专业承包资质的建筑业法人企业，下同）企业签订合同额、总产值、营业收入、营业利润等主要统计指标“齐步”增长，均保持两位数以上的增长态势，其中总产值接近 3000 亿，增幅创年内新高。建筑业企业实现产值一季度、二季度均保持 11.7% 的增长态势，前三季度，完成建筑业总产值 2971.44 亿元，同比增长 12.4%，增速创年内新高，比上半年提高 0.7 个百分点，同比高出 0.8 个百分点。其中，建筑工程产值 2574.44 亿元，同比增长 12.6%；安装工程产值 271.50 亿元，同比增长 16.1%。

2019年前三季度，全市建筑业企业签订施工合同7174.56亿元，同比增长15.8%，其中，上年结转合同4292.24亿元，同比增长30.6%。建筑业企业实现营业收入2609.03亿元，同比增长15.8%，高于产值增速3.4个百分点，较去年同期加快5.6个百分点。其中，主营业务收入2593.44亿元，同比增长15.8%，比产值增速高出3.4个百分点，较去年同期上升5.7个百分点。建筑业企业实现营业利润83.39亿元，同比增长10.1%。三项费用控制较好，前三季度三项费用为115.89亿元，同比增长13.4%，低于营业收入2.1个百分点。

2019年前三季度，合肥市入统建筑业企业1424家，占全省企业数的32.5%，远高于其他地市（排在第二位的是安庆市，422家企业），完成建筑业总产值2971.44亿元，占全省产值的51.6%（排在第二位的芜湖市，产值占全省8%），继续保持全省领先地位，为全省建筑业的发展起主导作用。建筑业在合肥市国民经济行业中属支柱产业，所占份额仅次于工业、其他服务业，位居第三。前三季度，建筑业增加值606.5亿元，现价增幅13.9%，总量占市GDP份额不断上升，一季度占比9.0%，上半年占比9.8%，到三季度末占比上升到10.3%，比去年同期上升0.4个百分点。在中部六个省会城市中，合肥市建筑业产值总量排在第3位，增速与长沙并列居后，增速最高的太原市，增幅达15.8%，高出合肥3.4个百分点；合肥市建筑业产值占全省比重排在第四位，比重最高的太原市为69.6%。总体来看，前三季度，合肥市建筑业运行整体呈现稳中有进态势，90.3%的企业对四季度的建筑市场持有基本或较高乐观。

G、合肥市服务业企业的运行状况分析

全市1424户规模以上服务业企业生产经营景气状况调查结果显示，2019年三季度33.5%的服务业企业对本季度经营状况的综合评价为“良好”，比上季度上涨了1.5个百分点。57.6%的企业对本季度企业经营状况的综合评价为“一般”，比上季度回落2.7个百分点。只有8.9%的企业对本季度企业经营状况的综合评价为“不佳”，比上季度回落了1.2个百

分点。对下季度持乐观态度的企业占比回升。有 38%的企业对下季度企业经营状况的预期“乐观”，56.1%的企业对下季度企业经营状况的预期“一般”，5.9%的企业对下季度企业经营状况的预期“不乐观”，各项指标均好于企业对本季度的综合评价。从行业大类看，互联网和相关服务、专业技术服务业、软件和信息技术服务业、科技推广和应用服务业营业收入分别增长 51.8%、16.3%、10.7%、37.2%，合计拉动规上服务业增速 3.7 个百分点，比 1—7 月提升 1.0 个百分点，比 1—5 月提升 0.3 个百分点。其中，互联网和相关服务行业因受到本年新增企业带动，收入增速明显加快。同时，由于安徽皖通邮电股份有限公司（中兴通讯的子公司）今年下半年以来受中美贸易摩擦的影响程度逐渐缩小，营收增速回升明显，两大积极因素促使行业增速较 1—7 月加快 14.8 个百分点。1—8 月，全市规模以上高技术服务业实现营业收入 338.46 亿元，同比增长 11.8%，增速自年初以首次突破个位数，较 1—5 月提高 3.0 个百分点，高于规上服务业增速 0.9 个百分点。从行业看，研发与设计服务实现营业收入 65.41 亿元，占全市高技术服务业总量的 19.3%，同比增长 17.3%；对整个高技术服务业增长贡献率达 27.1%。该行业重点企业东华工程科技股份有限公司、安徽省交通规划设计研究总院股份有限公司由于三季度项目推进，大量收入得以确认，直接拉动高技术服务业增长 2.3 个百分点。此外，专业技术服务业实现营业收入 49.77 亿元，同比增长 17.9%，营业收入占全市高技术服务业总量的 14.7%，对整个高技术服务业增长贡献率达 21.1%。上述两大行业的有效拉动为全市高技术服务业发展势头转好了奠定了坚实基础。从地域看，高新区高技术服务业实现营业收入 107.01 亿元，总量位列全市首位，占全市比重 31.6%。营业收入 1—8 月同比增长 15.4%，高于全市 3.6 个百分点，对全市高技术服务业增长贡献最大，贡献率达 40.0%。截止 2019 年 8 月底，全市规上服务业营业收入超亿元企业共 136 户，较去年同期增加了 27 户，1—8 月实现营业收入 607.16 亿元，同比增长 13.8%，拉动全市 9.2 个百分点，对全市增长贡献率达 83.8%。其中 10 亿元以上企

业 12 户，合计实现营业收入 287.12 亿元，同比增长 11.9%。从行业看，合肥市超亿元服务业企业中，有 88 户分布在交通运输、仓储和邮政业，租赁和商务服务业，科学研究和技术服务业三大行业，合计拉动全市服务业增长 6.7 个百分点。

2019 年以来，合肥市交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业作为支柱行业，增速下降明显，较去年同期分别下降 9.0 和 6.5 个百分点。其中，以中央储备粮巢湖直属库有限公司、安徽省机械化粮库为代表的大型政策性仓储企业由于去年粮食仓储轮换、营业收入增长过快，造成今年的同期基数较大。此外，以继远软件、杰发科技、网新科技在内的大型信息传输、软件和信息技术业企业由于业务范围收窄、行业经济下行明显等负面影响，营业收入增速较上年同期降幅较大，预计四季度营业收入还将持续下滑。下半年以来，根据四经普结果以及部门行政资料比对，各县区加大符合入库条件企业筛选，积极组织企业申报，其中 9 月份新增入库 10 户，10 月新增 9 户，新增企业数量较为稳定，为稳定服务业增速提供了一定基础。其次，包括东华工程科技股份有限公司在内的不少大型工程服务类企业年底前逐步进行项目结算并确认收入，该类企业将对规上服务业营业收入稳步增长起到助推作用。第三，根据全市服务业三季度生产经营景气状况调查结果显示，本季度接到业务预定量处于正常水平的占比达 78.4%，比上季度提高 0.4 个百分点；低于正常水平的占比为 17.4%，降低 0.2 个百分点。稳定的订单量为企业四季度保持平稳发展奠定了一定的基础。

2、合肥市产业政策

2018 年合肥市公布了《合肥市培育新动能促进产业转型升级推动经济高质量发展若干政策》(合办〔2018〕19 号)、《合肥市人民政府办公厅关于印发合肥市培育新动能促进产业转型升级推动经济高质量发展若干政策实施细则的通知》(合政办〔2019〕16 号)的文件，从 2018 版《实施细则》实施情况来看：产业政策执行效果总体较好，对经济发展起

到了较好的引领带动作用。通过贷款贴息贴费等政策，为 214 户企业降低成本近亿元；通过工业投资补贴及技改补贴等政策，直接拉动工业投资超百亿元。通过研发补助等政策，引导研发投入超过 2 亿元；通过国家高新技术企业奖励政策，引导 400 多户高新技术企业晋升国家级。通过粮油优质生产基地建设奖补等政策，促进农业增收近亿元；通过畜禽养殖场提档升级政策，助力 50 多万平方米农业设施提升建设水平。通过“整贷直发”等政策，引导信贷投放 113.88 亿元；通过大数据、物流等政策，支持服务业做大做强；通过水运港、内陆港、航空港补贴政策，提升开放平台发展水平。通过文化创意载体奖补等政策，拉动文化事业投资超过 13 亿元。

合肥市先后制定出台“十三五”战略性新兴产业发展规划、推进“三重一创”建设的实施意见等一系列政策文件，通过综合施策，从投资、人才、融资等方面全面支持战略性新兴产业发展。目前，随着政策“组合拳”的发力，按照集群集聚发展的原则，在新型显示、机器人两个国家级集聚发展试点引领带动下，合肥市新型显示、集成电路、智能语音、新能源汽车、生物医药及医疗装备、文化创意等 6 个产业跻身省级战略性新兴产业基地。

在综合施策的同时，合肥市通过坚持龙头带动，承接和培育相结合，形成重大项目梯次发展格局。目前，该市以京东方 6 代线、8.5 代线、10.5 代线为引领，带动彩虹高世代液晶玻璃基板、彩虹蓝光 LED、联想(合肥)产业基地、友达、康宁等 40 多个、总投资超过 1000 亿元的项目落户，形成了“上游玻璃基板、偏光片、特种气体等原材料—中游面板和模组—下游终端整机”产业链，集成电路企业由 2013 年的 12 家增长到目前的 180 余家。

合肥市全面深化与国内外知名高校、科研院所的战略合作，推进综合性国家科学中心建设，构建由国家实验室、重大科技基础设施集群、交叉前沿研究平台和产业创新平台、“双一流”大学和学科组成

的“2+8+N+3”的创新体系。目前，该市拥有国家工程(技术)研究中心、企业技术研发中心、实验室等平台 155 家，精准医疗、量子通信、智能汽车等 18 个工程(专项)入列省战略性新兴产业重大工程(专项)。如今，以京东方等为龙头的新型显示产业链，以晶合晶圆为代表的集成电路产业链，以科大讯飞等为核心的人工智能产业链，以阳光电源等为龙头的光伏产业链，以欣奕华等为代表的智能制造产业链，以安科生物等为龙头的生物产业链，以江淮汽车等为龙头的新能源汽车产业链日趋完善。近年来，合肥市紧紧抓住新一轮科技革命和产业变革的发展趋势，综合施策、龙头引领、平台保障等多管齐下，不断优化发展生态，推动资源要素向战略性新兴产业集聚、政策向战略性新兴产业项目倾斜，推动战新产业不断实现蝶变，为加快合肥产业升级和构建高质量现代产业体系提供了坚强支撑。

3、合肥市税收政策

安徽省合肥市出台并正式实施了《关于促进全市工业发展的 30 条意见》，鼓励企业出口、技改、减排等。其中，企业出口免征增值税、消费税，小型微利企业的所得税可减按 20% 的税率征收。鼓励小微企业入驻标准化厂房，对租驻标准化厂房的小微企业，同级财政给予租金补助；对购买标准化厂房的小微企业，缴纳房产税和城镇土地使用税确有困难的，按审批权限批准后，给予减征或免征房产税和城镇土地使用税。落实税收支持政策。全面落实国家和省对小微企业税收优惠政策，工业增值税小规模纳税人认定标准降为年应征增值税销售额 50 万元（含 50 万元），商业增值税小规模纳税人认定标准降为年应征增值税销售额 80 万元（含 80 万元）；增值税小规模纳税人征收率降为 3%。小微企业纳税人有特殊困难，不能按期缴纳税款的，按审批权限批准后，可以延期缴纳税款，同时，经批准后减征或免征房产税和城镇土地使用税。加大小微企业社会保险政策扶持。实施“五缓、三补贴”办法，对符合转型升级要求、暂时经营困难的小微企业，按审批

权限批准后，允许缓缴应由企业缴纳的社会保险费；在同等条件下，优先受理小微企业社会保险补贴、岗位补贴和在职培训补贴的申请，经审核符合条件的，优先予以批准。

4、合肥市金融政策

对由合肥市政府推介的小型工业企业，给予贷款贴息补助。凡企业上缴各项税收年增长 10%（含 10%）以上的，按银行同期基准利率给予上年新发生流动资金贷款利息 50% 财政贴息。贴息额不超过该企业当年上缴的各项税收总额市级留成部分。设立中小企业转贷风险资金。担保公司按照 1:3 配套，商业银行按照风险资金的 8-10 倍安排周转金信贷，重点支持“专新特精”企业和创业型企业，为企业提供贷款转贷业务服务。出资方按约定比例承担风险。

鼓励信贷资金投向小微企业。督促和引导银行业金融机构加大对小微企业的融资支持，确保小微企业贷款增速高于全部贷款平均增速，增量高于上年同期水平徽商银行、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行等地方法人银行机构要将小微企业作为重点支持对象，对小微企业业务单独考核、单独核算、单独配置资源，全年小微企业贷款余额占全部企业贷款余额比重不得低于 60%，小微企业新增贷款增速不得低于 25%。对银行业金融机构新增的小微企业贷款，同级财政按季末平均增加额的 0.2% 给予奖励。对生产经营正常、符合转型升级要求、出现暂时性资金周转困难的小微企业，经确认后，由国资担保公司提供担保，企业贷款到期有关银行要允许其适当延期归还，实行企业贷款封闭运行，6 个月后企业连本带息全额归还。

建立小微企业贷款风险补偿基金。对经确认的小微企业延期贷款担保损失，由同级财政给予相应金融机构、国资担保公司损失额 20% 补偿，单户每年最高不超过 200 万元；对银行业金融机构、融资性担保

公司针对小微企业开展的专利权、股权质押融资的贷款损失，由同级财政按损失额 20% 给予补偿，单户每年最高不超过 100 万元。完善小微企业融资担保服务。鼓励金融机构创新小微企业贷款担保与保证方式，支持企业采取动产、应收账款、承包合同、仓单、股权和知识产权质押等方式进行融资；支持金融机构、小额贷款公司发放小额信用贷款；鼓励金融机构创新金融产品，支持科技型小微企业发展；积极开展小微企业小额贷款保证保险试点工作。鼓励担保公司为小微企业提供贷款担保，除担保费外不得另收取保证金、咨询费等其他费用。对企业贷款担保额达到全部贷款担保额 60% 以上，且担保费率不超过平均担保费率水平的依法经营的融资性担保公司，由同级财政按每年季末新增在保小微企业贷款平均余额的 2% 给予奖励，单户最高不超过 100 万元。

加大小微企业贷款贴息支持。对经市政府推介、符合产业政策要求的成长型工业小微企业，实行贷款贴息和担保费补贴。凡企业当年上缴各项税收比上年增长 10%（含 10%）以上的，给予当年新发生贷款同期基准利率利息金额 70% 的财政贴息，并对企业流动资金贷款担保费按担保额 1% 给予补贴。补贴资金，市与市辖各区按共享税分成比例分别承担；四县和巢湖市参照执行，所需资金由同级财政承担。切实降低小微企业融资成本。禁止商业银行对小微企业贷款收取承诺费、资金管理费。严格限制商业银行向小微企业收取财务顾问费、咨询费等费用。降低小微企业抵押评估登记费用。

三、最高最佳利用分析

最高最佳利用原则是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

1、合法性分析

估价对象已领取合法的产权证明文件,故已估价对象的登记用途为法律上允许用途。

2、五个最高最佳利用前提

要判断待估房地产是否处于:最高最佳利用,我们一般应在两种不同的前提下讨论,一种是假设为空置状况。按最佳途径开发,另一种假设为当前使用状况。在后一种状况下,应根据最高最佳利用原则对估价前提作下列之一的判断和选择,并在估价报告中说明:

A、维持现状、继续利用:根据估价对象的现状,按照现状利用是符合法律上允许、技术上可能,财务上可行的唯一使用方式。

B、更新改造再予以利用:估价对象为已建房地产,各项功能完备,基本设施齐全,不需继续更新改造。

C、改变用途再予以利用:估价对象已有明确的合法用途,不能改变。

D、改变规模再予以利用:估价对象为已建房地产,且为总体中的一部分,具有独立的使用功能,局部无法改造规模。

E:重新开发再予以利用:估价对象为已建房地产,且为总体中的一部分,具有独立的使用功能,局部无法改造重新开发,重新开发没有必要,也明显在经济上不可行。

F:上述前提的某种组合:无法组合。

综上:在以上六种方式中,估价人员结合估价对象的现状和周边区域的市场状况分析,估价人员认为保持现状为最高最佳利用方式。

3、最高最佳利用原则分析

最高最佳利用原则真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房

地产是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑：

（一）法律上允许(规划及相关政策法规许可)。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。估价对象已领取合法的产权证明文件，故已估价对象的登记用途为法律上允许用途。

（二）技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估，估价对象建筑物的房屋建筑物结构和建筑方式在目前的建筑施工工艺上都能满足要求，技术上可行。

（三）经济上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

（四）土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

（五）房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

（六）可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的状况、发展趋势，以及政治经济和政策变化对房地产形成的影响，并能预测未来价格和收益变动的趋势。

根据估价对象地理位置、周边自然与人文环境及充分利用土地资源的情况分析，估价对象满足法律上许可，技术上可行，周边配套设施齐备，交通便利，基础设施齐全，这些因素对估价对象的房地产价格产生了积极

的影响，具有经济可行性，综上，根据估价人员分析，估价对象的现状用途为符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

在进行房地产的价值评估时，评估人员严格按照房地产估价的各项原则，在认真分析研究了所掌握的资料和对临近地区同类场所调查之后，按照《房地产估价规范》规定的估价程序，进行客观公正的评估。具体步骤如下：

（一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。现根据估价对象和房地产市场状况等客观条件，逐一分析各估价方法是否适用本次估价对象。

1、比较法：估价对象建筑物、附属物市场交易不活跃，周边可供参考的交易案例较少，不符合比较法的应用条件，但估价对象土地使用权可以搜集到市场案例，因此土地可以采取比较法。

2、收益法：估价对象一般为自用，租赁较少，无法通过调查周边同类物业的客观收益状况和估价对象已有的租约中的租金水平，确定估价对象的收益状况，故不适宜选用收益法。

3、成本法：可以搜集到估价对象在现实条件下，重新购置、建造或形成与估价对象完全相同或基本类似的全新状态下所花费的全部费用，故宜采用成本法。

4、假设开发法：假设开发法适于对在建工程及空地估价，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。

综上：最终决定选取成本法测算估价对象建筑物及附属物，采用市场法和成本法测算国有土地使用权价格，并将各种估价方法的计算结果进行

综合分析，确定估价对象房地产的总价格和单位价格。

(二)估价方法的定义

成本法:测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值的方法。

(三)估价技术路线

估价对象评估范围及工程量为委托方及资产占有方共同盖章确认建筑物、附属物及部分国有土地使用权。

(1) 建筑物及附属物主要采用成本法。

评估价值=重置成本×综合成新率

重置价值=工程造价+前期费用+管理费用+资金成本

A、明确评估范围和对象，拟定评估工作计划和实施方案，搜集准备相关资料。

B、附属物现场勘查及评估调查

评估人员现场逐项勘查、登记测量。了解构筑物及附属设施的拆、改、扩建情况等，将测量数据及勘查结果详细记入工作底稿中作为评估计算的重要依据。收集被评估构筑物所在地在此次评估基准日有效的建筑安装工程概预算及费用定额、工程造价信息及造价管理文件等资料。

C、依照此次评估目的要求，根据现场勘查所掌握的资料，对构筑物及附属设施逐一做出合理的评估测算。

D、汇总评估结果，撰写评估情况详细说明并整理工作底稿。

(2) 土地使用市场法和成本逼近法。

1、比较法：

即根据替代原理将待估宗地在价值时点近期交易的类似宗地进行比较,对类似宗地的成交价格进行适当修正,以估算评估对象的客观合理的价格。其公式:

待估宗地的价格=比较实例的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×土地使用年限修正

2、成本逼近法的基本公式

宗地价格=土地取得费用+土地取得税费+土地开发费+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

五、估算测算过程

(一) 评估对象

评估对象:为合肥丰乐种业股份有限公司所涉及的位于合六路北侧建筑物、附属物及部分国有土地使用权。

估价对象工程量为我公司估价人员现场登记、记录,并由委托方及资产占有方盖章确认的《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》。

详见下表:

合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表									
1.建筑物									
序号	名称	结构/材质	建成年代	长(m)	宽(m)	高(m)	面积	计量单位	备注
1	锅炉房	钢	2013年12月	38.00	12.00	3.40	456.00	平方米	钢结构,室内水泥地坪,层高约3.4米
2	厕所	混合一层	2013年12月	6.3	4.5	3.4	28.35	平方米	外墙为面砖,室内地砖,部分墙面砖,层高约3.4米
3	办公楼	混合二层	2013年12月			2.9	734.50	平方米	含装修,外墙面砖,室内涂料粉刷,地板砖铺面,铝合金窗,木门,踢脚线

4	厨房	混合一层	2013年12月	4.5	4.6	2.9	20.7	平方米	外墙为涂料,室内部分地板砖,部分墙面砖,木门,木窗
5	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月			2.6	157.58	平方米	场地中间宿舍
6	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月			2.2	43.5	平方米	千里马轮胎(部分屋顶破损)
7	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月	15.4	5.6	2.2	86.24	平方米	场地硬化西北角,屋顶部分破损
8	砖木	砖+夹芯板顶	2013年12月	4.9	3.8	2.7	18.62	平方米	泵房
9	砖木	砖+夹芯板顶	2013年12月			3.2	400.12	平方米	其它沿路房屋
10	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月	5	3.3	2.2	16.5	平方米	部分屋顶破损

2.构筑物及附属物部分

序号	名称	结构/材质	建成年代	长(m)	宽(m)	高(m)	数量	计量单位	备注
1	简易棚	彩钢瓦	2013年12月	28.8	1.9		54.72	平方米	
2	简易棚	彩钢瓦	2013年12月	3.8	2.4		9.12	平方米	
3	砖围墙		2013年12月	545		3.4	1853	平方米	
4	沥青路面		2013年12月	28	12.2		341.6	平方米	
5	混凝土道路		2013年12月				1928.4	平方米	平均厚 25CM
6	场地硬化	碎砖、碎石、片石、土	2013年12月				15538	平方米	平均深度约 75CM
7	水泥地坪		2013年12月				3052	平方米	
8	排水沟	砖砌	2013年12月				533	米	
9	化粪池		2013年12月	6	2.5	约3米	1	个	
10	生活水井(深约60米)		2013年12月				4	口	
11	水池	砖砌+面砖	2013年12月	7.5	1.25		1	个	
12	挡土墙	石砌体	2013年12月				38.98	立方米	

13	电缆	4*25+1*10 带 K 电缆	2013 年 12 月				650	米	
14	电线		2013 年 12 月				1200	米	
15	下水管	双面波纹 管 DN300	2013 年 12 月				260	米	
16	自来水管	75MM 镀 锌管	2013 年 12 月				281	米	
17	彩钢房		2013 年 12 月	9.6	8	3.2	76.8	平方米	
18	活动板 房 (6+2 间)		2013 年 12 月	6	3	2.8	144	平方米	
19	简易房	彩钢板	2013 年 12 月	5	6	2.8	30	平方米	
20	活动板 房 (公司 项目部)		2017 年				390.0	平方米	
21	活动板 房 (宿 舍)	二层	2017 年	40	6.5	2.8	520	平方米	
22	简易房	彩钢板	2013 年 12 月	6	4.2	2.8	25.2	平方米	
23	广告牌 (华丰 停车场)		2013 年 12 月				1	个	8 个大字, 8 个小字, 尺寸 (2+8) *1.3
24	花坛	砖砌	2013 年 12 月	1.32	4	0.5	4	个	
25	电线杆	12 米高	2013 年 12 月				7	根	
26	大门柱	砖砌 0.63*0.77*3 .2	2013 年 12 月				2	个	
27	大门柱	砖砌 1.00*1.00*5	2013 年 12 月				2	个	
28	桂花	地径约 8CM	2013 年 12 月				3	棵	
29	冬青		2013 年 12 月				45.36	平方米	
30	变压器	250KV	2013 年 12 月				1	台	
31	不锈钢 水塔		2013 年 12 月				4	个	

32	钢油罐		2013年12月				5	个	
33	油罐池及基础	砖混	2013年12月	5.5	3.7	1.8	2	座	
34	地磅150T		2013年12月	10	3		2	个	
35	伸缩门		2013年12月				1	个	
36	太阳能热水器						2	个	
37	空调						26	台	
小计									
3.土地									
序号	名称	土地使用权人			坐落	地号	评估土地面积 (㎡)		
1	土地	合肥丰乐种业股份有限公司			合六路北侧	W199095	25915.66		

(二) 评估方法

(1) 建筑物及附属物主要采用成本法。

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{重置价值} = \text{工程造价} + \text{前期费用} + \text{管理费用} + \text{资金成本}$$

(2) 评估准备及过程

A、明确评估范围和对象，拟定评估工作计划和实施方案，搜集准备相关资料。

B、附属物现场勘查及评估调查

评估人员现场逐项勘查、登记测量,了解构筑物及附属设施的拆、改、扩建情况等,将测量数据及勘查结果详细记入工作底稿中作为评估计算的重要依据。收集被评估构筑物所在地在此次评估基准日有效的建筑安装工程概预算及费用定额、工程造价信息及造价管理文件等资料。

C、依照此次评估目的要求,根据现场勘查所掌握的资料,对构筑物及附属设施逐一做出合理的评估测算。

D、汇总评估结果,撰写评估情况详细说明并整理工作底稿。

(三) 评估测算

I、建筑物、附属物

以合肥丰乐种业股份有限公司锅炉房为案例演示计算过程（建筑面积：456.00 m²,房屋结构：钢）

1、重置价值的确定

(1) 工程概况

估价对象是位于合六路北侧，房屋结构为钢，建筑面积为 456.00 平方米，室内水泥地坪，塑钢窗，卷帘门，檐口高约 3.4 米。

(2) 工程造价的确定

由于委托方未能提供该评估对象的决算资料，估价师参照同类型（结构、材质）房屋造价及估价对象的实际情况作出相应专业判断，综合确定该估价对象的单方工程造价为 700 元/平方米，该估价对象建筑面积为 456.00 平方米，则该估价对象的工程造价计算如下：

$$\begin{aligned}\text{工程造价} &= \text{单方造价} \times \text{建筑面积} \\ &= 700 \text{ 元/平方米} \times 456.00 \text{ 平方米} = 319200 \text{ 元}\end{aligned}$$

②前期费用的确定

本次评估前期费用只考虑设计费，按工程造价的 4%进行计取。

$$\begin{aligned}\text{前期费用} &= \text{工程造价} \times \text{设计费率} \\ &= 319200 \text{ 元} \times 4\% = 12768 \text{ 元}\end{aligned}$$

③管理费用的确定

管理费是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如管理人员的各项开支、各种手续费等，本次评估按工程造价的 3%计取。

$$\text{管理费用} = 319200 \text{ 元} \times 3\% = 9576 \text{ 元}$$

④资金成本

本次评估的资金成本按估价基准日（估价师现场勘查日：2019年10月15日）中国人民银行公布的半年期贷款利率4.35%计算。

假设委评对象在定额建设工期内，其工程造价、管理费用是均匀投入的，按定额建设工期的一半时间计算出综合造价及管理费用的利息（按复利计算）；又假设委评对象的前期费用在工程建设期初一次性投入的，按全部定额建设工期的时间计算得出前期费用的利息（按复利计算）。这两部分利息之和即为委评对象的资金成本。根据估价对象的工程量，并参考工期定额，本次设定该估价对象工期为2.5个月以计算其资金成本，则：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{前期费用} \times [(1+4.35\%)^{0.25}-1] + (\text{工程造价} + \text{管理费用}) \times \\ &[(1+4.35\%)^{0.125}-1] = 1891 \text{ 元} \end{aligned}$$

⑤重置单价计算：

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{工程造价} + \text{前期费用} + \text{管理费用} + \text{资金成本} \\ &= 319200 \text{ 元} + 12768 \text{ 元} + 9576 \text{ 元} + 1891 \text{ 元} \\ &= 343435 \text{ 元} \end{aligned}$$

2、成新率的确定

根据估价建筑物的建成年代，耐用年限、经过年限、残值率，以及建设部《房屋完损等级评定标准》，结合房屋维修保养情况及估价师对剩余经济寿命的判断，在实际估价中，考虑建筑物的物质折旧、功能折旧、经济折旧，综合评定其他建筑物的成新率为85%。

3、评估价值计算

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率} = 343435 \text{ 元} \times 85\% = 291920 \text{ 元}$$

其它建筑物、附属物测算过程如下:

1.建筑物											
序号	名称	结构/材质	面积	计量单位	工程造价(元)	前期费用(元)	管理费(元)	资金成本(元)	重置价值(元)	成新率	评估价值(元)
1	锅炉房	钢	456.00	平方米	319200.00	12768	9576	1891	343435	85%	291920
2	厕所	混合一层	28.35	平方米	34020.00	1361	1021	202	36604	85%	31113
3	办公楼	混合二层	734.50	平方米	954850.00	38194	28646	5657	1027347	85%	873245
4	厨房	混合一层	20.7	平方米	18630.00	745	559	110	20044	85%	17037
5	砖木	砖+石棉瓦	157.58	平方米	86669.00	3467	2600	514	93250	75%	69938
6	砖木	砖+石棉瓦	43.5	平方米	22620.00	905	679	134	24338	60%	14603
7	砖木	砖+石棉瓦	86.24	平方米	44844.80	1794	1345	266	48250	60%	28950
8	砖木	砖+夹芯板顶	18.62	平方米	11172.00	447	335	66	12020	75%	9015
9	砖木	砖+夹芯板顶	400.12	平方米	240072.00	9603	7202	1422	258299	75%	193724
10	砖木	砖+石棉瓦	16.5	平方米	8580.00	343	257	51	9231	60%	5539
小计			1962.11								1535084
2.构筑物及附属物部分											
序号	名称	结构/材质	数量	计量单位	工程造价(元/m²)	前期费用(元)	管理费(元)	资金成本(元)	重置价值(元)	成新率	评估价值(元)
1	简易棚	彩钢瓦	54.72	平方米	8208.00	328	246	49	8831	70%	6182
2	简易棚	彩钢瓦	9.12	平方米	1368.00	55	41	8	1472	70%	1030
3	砖围墙		1853	平方米	389130.00	15565	11674	2306	418675	75%	314006
4	沥青路面		341.6	平方米	90524.00	3621	2716	536	97397	75%	73048
5	混凝土道路		1928.4	平方米	464744.40	18590	13942	2754	500030	75%	375023
6	场地硬化	碎砖、碎石、片石	15538	平方米	2068573.94	82743	62057	12256	2225630	75%	1669223
7	水泥地坪		3052	平方米	546308.00	21852	16389	3237	587786	75%	440840

8	排水沟	砖砌	533	米	105534.00	4221	3166	625	113546	75%	85160
9	化粪池		1	个	14208.00	568	426	84	15286	75%	11465
10	生活水井(深约60米)		4	口	160528.00	6421	4816	951	172716	75%	129537
11	水池	砖砌+面砖	1	个	3750.00	150	113	22	4035	75%	3026
12	挡土墙	石砌体	38.98	立方米	10134.80	405	304	60	10904	75%	8178
13	电缆	4*25+1*10带K电缆	650	米	50050.00	2002	1502	297	53851	75%	40388
14	电线		1200	米	18000.00	720	540	107	19367	75%	14525
15	下水管	双面波纹管DN300	260	米	57200.00	2288	1716	339	61543	75%	46157
16	自来水管	75MM镀锌管	281	米	33720.00	1349	1012	200	36281	70%	25397
17	彩钢房		76.8	平方米	23040.00	922	691	137	24790	70%	17353
18	活动板房(6+2间)		144	平方米	50400.00	2016	1512	299	54227	70%	37959
19	简易房	彩钢板	30	平方米	9000.00	360	270	53	9683	70%	6778
20	简易房	彩钢板	25.2	平方米	7560.00	302	227	45	8134	70%	5694
21	活动板房(公司项目部)		390.0	平方米	117000.00	4680	3510	693	125883	70%	88118
22	活动板房(宿舍)	二层	520	平方米	156000.00	6240	4680	924	167844	70%	117491
23	广告牌(华丰停车场)		1	个	2310.00	92	69	14	2485	70%	1740
24	花坛	砖砌	4	个	3832.00	153	115	23	4123	75%	3092

25	电线杆	12米高	7	根	8400.00	336	252	50	9038	75%	6779
26	大门柱	砖砌 0.63*0.77 *3.2	2	个	2546.00	102	76	15	2739	75%	2054
27	大门柱	砖砌 1.00*1.00 *5	2	个	7500.00	300	225	44	8069	75%	6052
28	桂花	地径约 8CM	3	棵	900.00	/	/	/	/	/	900
29	冬青		45.36	平方米	2268.00	/	/	/	/	/	2268
30	变压器	250KV	1	台	20000	/	/	/	20000	75%	15000
31	不锈钢 水塔		4	个	3200.00	/	/	/	3200	70%	2240
32	钢油罐		5	个	49000.00	/	/	/	49000	70%	34300
33	油罐池 及基础	砖混	2	座	22087.20	883	663	131	23764	75%	17823
34	地磅 150T		2	个	100000.00	/	/	/	100000	75%	75000
35	伸缩门		1	个	8000.00	/	/	/	8000	75%	6000
36	太阳能 热水器		2	个	600.00	/	/	/	600	/	600
37	空调		26	台	4680.00	/	/	/	4680	/	4680
小计											3695106

II、土地测算过程

一、估价对象概况

土地使用权人	合肥丰乐种业股份有限公司	权证字号	合国用(2005)第595号
地类(用途)	工业用地	使用权类型	出让
土地使用权总面积(m ²)	36871.1平方米	本次评估土地使用权面积(m ²)	25915.66平方米
地号	W19095	终止日期	2054年10月
座落	合六路北侧		
四至	东至:项目用地边界,西至:项目用地边界,南至:长江西路,北至:项目用地边界		

<p>土地开发程度及利用状况</p>	<p>经估价人员现场查勘，估价对象宗地地形平坦，地势平缓，无高低起伏，地质条件好，地基承载力较好，形状规则，土地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即：通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地红线内场地平整，估价对象宗地建有建筑物。</p>
--------------------	---

二、估价方法选用

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待估宗地的具体特点及估价目的进行。

1、采用的方法

①由于待估宗地所在区域地产市场较活跃，类似待估宗地的土地交易案例近年来较多，适宜选用比较法评估。

②待估宗地为工业用地，土地取得费及需要缴纳的相关税费等相关数据容易取得，因此也适宜采用成本逼近法进行评估。

2、不采用的方法

①待估宗地的收益和费用等相关参数及数据难以取得，因此也不宜采用收益还原法进行评估。

②与待估宗地上房屋类似物业的成交价格不易调查和收集，待估宗地开发完成后的房地产价格也不易预测，根据假设开发法评估的适宜范围以及评估中必备的资料，待估宗地不宜采用假设开发法。

③由于未取得合肥市基准地价修正体系等资料，本次评估不选用基准地价系数修正法评估。

综上，待估宗地的具体条件、用地性质为工业及评估目的，结合房地产估价师收集的有关资料，房地产估价师决定本次评估采用比较法及成本

逼近法进行地价测算。

三、估价技术路线

1、比较法：根据替代原理，选择待估宗地同一供需圈内相邻地区或类似地区近期发生的类似的土地交易实例与待估宗地加以对照比较，从已经发生了交易的类似宗地的已知价格，经交易情况修正，交易类型修正、期日修正、土地使用年限修正、容积率修正，区域因素修正、个别因素修正、土地开发程度修正等，得出待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例宗地价格} \times \text{期日修正系数} \times \text{交易类型修正系数} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{使用年限修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

2、成本逼近法：采用成本逼近法评估地价的基本思路是以待估宗地所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。即：

$$\text{地价} = (\text{土地取得费} + \text{宗地红线外土地开发费} + \text{宗地红线内土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正系数} \times (1 + \text{区位修正系数})$$

（四）测算过程

（一）比较法

1、选取比较实例

根据估价原则中的替代原理，通过对估价对象同一区域、类似用途的工业用地市场进行调查，选择与估价对象相类似的交易案例三个，具体评估过程如下：

1、比较实例选择

序号	土地使用 权人	土地位置	土地面积 (㎡)	土地用途	剩余土地 使用年限	交易情况	交易日期	开发程度	成交单价 (元/㎡)
1	合肥高新 建设投资 有限公司	合肥市高新 区石莲南路 与彩虹路交 口西北角工 业用地	5791.92	工业	34.31 年	收储	2019 年 9 月	五通一平	617
2	安徽启迪 科技城投 资发展有 限公司	锦绣大道北、 习友路东	196959.13	工业	37.47 年	收储	2019 年 7 月	五通一平	600
3	合肥四方 工程机电 有限责任 公司	芙蓉路以北	20000	工业	31.86 年	收储	2019 年 6 月	五通一平	611

2、比较因素的选择

通过市场分析，根据工业用地主要影响因素确定比较因素，结合土地估价师收集的资料，参照交易案例的交易情况、时间、区域以及个别因素等差别，本次评估选择下列因素作为比较因素。

①交易时间:根据合肥市地价指数成果，分别确定估价对象与比较实例交易期日修正指数，将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格。

②交易情况：判断交易实例是否为正常、客观、公正的交易，对其有特殊交易情况的实例进行修正，排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较市里的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

③土地用途：判断交易实例与估价对象土地用途是否相同或向相近，分析不同交易实例与估价对象土地用途的差异性并进行差异修正。

④土地使用年期：指估价对象和比较实例的具体使用年期，将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同

而对价格带来的影响。

⑥区域因素：将比较实例在其外部区域环境下的价格调整为估价对象外部区域环境状况下来的价格。针对估价对象和比较实例用途，参照合肥市城区土地定级及基准地价更新成果，主要选择交通条件、基础设施状况、公用设施水平、环境优劣度、产业集聚度、规划限制等，采用特尔斐法，分别将各选定的区域因素对地价的影响程度由多位专家分别进行打分，然后进行汇总及统计分析，得到各区域因素对地价的影响程度值及在区域上调或下调的幅度，将宗地地价修正幅度划分成不同档次，建立区域因素与地价的相关关系。

⑦个别因素：将比较实例在其个别状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格，主要指估价对象和交易实例的土地开发程度、面积、形状、临道路状况、地质条件、宗地内基础设施状况、土地使用限制等。采用特尔斐法，分别将各选定的个别因素对地价的影响程度由多位专家分别进行打分，然后进行汇总及统计分析，得到各区域因素对地价的影响程度值及在区域上调或下调的幅度，将宗地地价修正幅度划分成不同档次，建立个别因素与地价的相关关系。

3、因素条件说明

整理土地估价师收集的有关资料，将估价对象与比较案例的因素条件列表表示，见表 4。

表 4 比较因素条件说明表

待估宗地及比较实例 比较因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置	合六路北侧	合肥市高新区石莲南路与彩虹路交叉口西北角工业用地	锦绣大道北、习友路东	芙蓉路以北

土地用途	工业	工业	工业	工业	
交易日期	—	2019年9月	2019年7月	2019年6月	
交易价格(元/平方米)	待估	617	600	611	
交易情况	—	正常	正常	正常	
交易情况	征收	收储	收储	收储	
土地使用年限(年)	35	34.31	37.47	31.86	
区域因素	产业聚集度	一般	一般	一般	一般
	区域道路通达度	较好	一般	一般	一般
	区域公交便捷度	较好	一般	一般	一般
	基础设施水平	保障率 90-80%	保障率 90-80%	保障率 90-80%	保障率 90-80%
	公用设施水平	一般	一般	一般	一般
	环境条件	较好	一般	一般	一般
	规划限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制
个别条件	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	工程地质状况	较好	较好	较好	较好
	宗地内基础设施状况	较好	较好	较好	较好
	土地面积(平方米)	25915.66	5791.92	196959.13	20000
	宗地地形,地貌	平坦、有起伏	平坦、有起伏	平坦、有起伏	平坦、有起伏
	宗地临路条件	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	其他	一般	一般	一般	一般

4、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)、待估宗地交易情况为征收，而三个实例的交易情况为收储，收储价格与正常市场价格稍有差异，以待估宗地为 100，交易情况修正指数上升 2.0。

(2)、土地用途

待估宗地与三个实例的用途都是工业用地，本次评估不作修正。

(3)、土地使用权年期修正系数修正

待估宗地土地剩余使用权年限 35 年，估价案例 A、B、C 土地使用权年限分别为 34.31 年、34.47 年、31.86 年，取土地还原率为 7%（一年期定期存款 1.5%与风险调整值 5.5%之和）。

土地使用权年期修正系数:

估价案例 A 年期修正系数 $A=[1-1/(1+7\%)^{35}]/[1-1/(1+7\%)^{34.31}]=1.0049$;

估价案例 B 年期修正系数 $A=[1-1/(1+7\%)^{35}]/[1-1/(1+7\%)^{37.47}]=0.9843$;

估价案例 C 年期修正系数 $A=[1-1/(1+7\%)^{35}]/[1-1/(1+7\%)^{31.86}]=1.0251$;

(4)、交易日期修正

估价对象和可比实例交易日期相距较近,本次评估不作修正。

I、区域因素:

a、产业聚集度:分为高、较高、一般三个等级,以待估宗地为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 2.0;

b、区域道路通达度:分有好、较好、一般三个等级,以待估宗地为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 4.0;

c、区域公交便捷度:分有好、较好、一般三个等级,以待估宗地为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 4.0;

d、区域基础设施水平:分 95%以上、95-90%、90-80%三个等级,以待估宗地为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 2.0;

e、公用设施水平:分为高、较高、一般三个等级,以待估宗地为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 4.0;

f、环境条件:分为好、较好、一般三个等级,以待估宗地为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 2.0。

e、规划限制:分为无限制、基本无限制、部分有限制三个等级,以待估宗地为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 10.0。

II、个别因素:

a、土地开发状况:分五通一平、四通一平、三通一平、二通一平、场地平整五个等级,以待估宗地为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 2.0。

b、工程地质状况:分好、较好、一般三个等级,以待估宗地为 100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降 1.0。

c、宗地内基础设施状况：分好、较好、一般三个等级以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 4.0。

d、土地面积：按照宗地面积大小可分为：有利、适中、不合适三个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2.0。

e、宗地地形、地貌：分平坦、无起伏，平坦、有起伏，平坦、起伏较大三个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1.0。

f、宗地临路条件：分临主干道，临次干道，临支道三个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3.0。

g、其他：分好，一般 稍差三个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1.0。

表 5 比较因素条件指数表

比较因素 \ 待估宗地及比较实例		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置		合六路北侧	合肥市高新区石莲南路与彩虹路交口西北角工业用地	锦绣大道北、习友路东	芙蓉路以北
交易价格 (元/平方米)		待估	617	600	611
土地用途		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	102	102	102
土地使用年限 (年)		1	1.0049	0.9843	1.0251
区域因素	产业聚集度	100	100	100	100
	区域道路通达度	100	96	96	96
	区域公交便捷度	100	96	96	96
	基础设施水平	100	100	100	100
	公用设施水平	100	100	100	100
	环境条件	100	98	98	98
	规划限制	100	100	100	100
个别因素	开发程度	100	100	100	100
	工程地质状况	100	100	100	100
	宗地内基础设施状况	100	100	100	100
	土地面积 (平方米)	100	98	100	100
	宗地地形、地貌	100	100	100	100
	宗地临路条件	100	100	100	100

	其他	100	100	100	100
--	----	-----	-----	-----	-----

5. 编制因素修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表，详见表 6。

表 6 比较因素修正系数表

待估宗地及比较实例 比较因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置		合六路北侧	合肥市高新区石莲南路与彩虹路交叉口西北角工业用地	锦绣大道北、习友路东	芙蓉路以北
交易价格 (元/平方米)		待估	617	600	611
土地用途		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/102	100/102	100/102
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
土地使用年限 (年)		1	1.0049	0.9843	1.0251
区域因素	产业聚集度	100/100	100/100	100/100	100/100
	区域道路通达度	100/100	100/96	100/96	100/96
	区域公交便捷度	100/100	100/96	100/96	100/96
	基础设施水平	100/100	100/100	100/100	100/100
	公用设施水平	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/98	100/98	100/98
	规划限制	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	开发程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	工程地质状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地内基础设施状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	土地面积 (平方米)	100/100	100/98	100/100	100/100
	宗地地形、地貌	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地临路条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/平方米)			687	641	680
待估宗地单位地价		669			

6. 地价的确定

将估价对象各项影响因素与比较实例相比较，按照比较法计算公示得到修正后的 3 个比准价格分别见上表，因 3 个比准价格较为接近，故采用算术平均值得出待估宗地单位地价=669 元/ m²，作为比较法评估对象的单位面积土地使用权价格。

（二）成本逼近法

采用成本逼近法评估地价的基本思路是以待估宗地所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。即：

$$\text{地价} = (\text{土地取得费} + \text{宗地红线外土地开发费} + \text{宗地红线内土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正系数} \times (1 + \text{区位修正系数})$$

1、土地取得费及有关税费

待估宗地位于合肥市经开区，调查待估宗地所在地区周边农业地利用类型主要是一类菜地，因此在利用成本逼近法进行评估时，采用合肥市征用菜地时的统一标准作为待估宗地土地取得费及有关税费的计价依据。

（1）、土地取得费

土地取得费是指待估宗地所在区域征用同类用地所支付的平均费用。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，该项费用主要包括土地补偿费、青苗补偿费、劳动力安置补助费及地上物补偿费等。

A、土地补偿费

根据《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《安徽省实施【中华人民共和国土地管理法】的决定》第二次修正）中第四十七条及《安徽省实施【中华人民共和国土地管理法】办法》规定，征用土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费以及地上物补偿费和青苗补偿费。根据安徽省人民政府《关于调整安徽省征地补偿标准的通知》（皖政【2015】24号），待估宗地所有区域土地补偿标准为31400元/亩

$$\begin{aligned} \text{土地补偿费} &= 31400 \text{ 元/亩} \\ &= 47.10 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

B、安置补助费

根据《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《关于修改【中华人民共和国土地管理法】第二次修正》）中第四十七条规定，征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征收的耕地数量除以征地前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助标准，为该耕地被征收前三年平均年产值的六至十倍。结合安徽省人民政府《关于调整安徽省征地补偿标准的通知》（皖政【2015】24号），待估宗地所在区域安置补助费标准为47100元/亩，则

$$\begin{aligned} \text{安置补助费} &= 47100 \text{ 元/亩} \\ &= 70.65 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

C、青苗补偿费

由于估价对象所在区域征地大部分为旱地，设定其征收前为旱地。根据国家的相关规定，结合合肥市实际情况以及《合肥市人民政府关于调整合肥市被征土地上青苗房屋及其他附着物补偿标准的通知》（合政秘〔2015〕121号）中的规定旱地的粮地青苗补偿费的标准119.77元/亩，得到：

$$\text{青苗补偿费} = 1350 \text{ 元/亩} = 2.02 \text{ 元/平方米。}$$

$$\text{小计：土地取得费} = A + B + C = 47.10 + 70.65 + 2.02 = 119.77 \text{ 元/平方米}$$

(2) 有关税费

a、地方水利建设基金

根据《安徽省人民政府关于征收地方水利建设基金的决定》（皖政【2012】54号文件规定，新征的建设用地，每亩征收500元地方水利建设基金，即0.75元/平方米。

b、耕地占用税

根据安徽省财政厅《关于印发【安徽省耕地占用税实施办法】的通知》（财农村【2008】367号）规定，合肥市的税额标准即37.5元/平方米。

C、新菜地开发建设基金

根据《关于新菜地开发建设基金征收管理工作有关问题的通知》（合政【2002】204号），“征用蔬菜基地搞项目建设缴纳新菜地开发建设基金的标准为：征用菜地每亩征收新菜地开发建设基金2万元；属市政建设道路、桥梁（含立交）、排水设施、城市防洪（含南淝河、大房郢水库），环卫设施、停车场等建设工程征用菜地每亩征收新菜地开发建设基金5000元；属于工业加工项目、农业产业化项目和高新、科技项目建设征用菜地免征新菜地开发建设基金。”该项目属于工业加工项目，则新菜地开发建设基金为免征，即0元/平方米。

D、耕地开垦费

根据安徽省财政厅、安徽省国土资源厅、安徽省物价局文件《关于印发安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则的通知》（财综（2001）1061号）的规定，根据实际情况，按照占用基本农田的标准，耕地开垦费按照9.0元/平方米。

待估宗地的土地税费合计： $0.75+37.5+9.0=47.25$ 元/平方米。

待估宗地的土地取得费及税费合计：167.02 元/平方米。

2、土地开发费

土地开发费指在现时经济条件下，使估价对象达到估价设定开发程度的费用。包括待估宗地红线外土地开发费和宗地红线内土地开发费。依据本次评估的地价内涵和土地估价时假设的土地开发条件，本次评估的待估宗地地价包括红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”土地开发费和宗地红线内场地平整费用。参考合肥市土地开发费用的有关资料，分析确定该区域的各项费用如下：

土地开发费一览表

土地开发项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	场地平整	合计
费用 (元/m ²)	45	30	25	25	20	30	175

3、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时中国人民银行公布的一年期贷款利率 4.35% 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：

$$\begin{aligned}
 \text{投资利息} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times \text{开发周期} \times 4.35\% \\
 &\quad + \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 4.35\% \\
 &= 167.02 \times 1 \times 4.35\% + 175 \times 1 \times 0.5 \times 4.35\% \\
 &\approx 11.07 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

4、投资利润

(1) 利润率的确定

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用。因此投资利润应与同行业投资回报相一致。考虑估价对象所在区域的土地开发投资风险情况和该企业投资收益实际情况，以 25%作为本次土地评估的投资利润率。

(2) 利润的计算

根据待估宗地的土地取得费及相关税费、宗地红线外土地开发费和宗地红线内场地平整费计算投资利润，则：

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{宗地红线外土地开发费} + \text{宗地红线内场地平整费}) \times \text{利润率} \\ &= (167.02 + 175) \times 25\% \\ &= 85.51 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

5、土地增值收益

土地增值收益是待估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程度而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额，本次评估估价人员根据当地土地管理部门提供的资料，该区域土地增值收益一般为成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润各项之和）的 20-30%，考虑到待估宗地所在区域经济发展水平及估价对象的实际状况，确定本次评估的土地开发年投资利润率取值为 25%，则：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{土地增值率} \\ &= (167.02 + 175 + 11.07 + 85.51) \times 25\% \\ &= 109.65 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

6、无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式：

$$\begin{aligned} \text{无限年期土地价格} &= 1 + 2 + 3 + 4 + 5 \\ &= 548.25 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

7、待估宗地 35 年期土地使用权价格确定

根据有限年期地价计算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中： V_n —— n 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 ——土地还原利率实质上是土地投资成本的收益率。我们采用投资复合收益法，安全利息加风险调整值以及选择不动产收益与价格的比率三种方法综合确定。

(1) 根据目前房地产交易市场，购买土地使用权，银行通常提供 70% 的抵押地块，贷款利息率近 4.5%-5.5%，土地投资商自有资金的收益率一般要求 10%-15%。根据投资复合收益法测算土地还原率为 6.5%-7.8%。

(2) 取中国人民银行最新公布的固定资产一年限贷款利息率为安全利率，根据合肥市市有关部门提供的资料。经与合肥市市国土局有关人咨询后，发现目前该区土地投资存在一定风险，故在选取土地还原利率时考虑到土地投资风险因素以及银行一年限的贷款利息率测算土地还原利息率，测算土地还原利息率为 6.5%-7.5%。

(3) 搜集土地市场上相同和相似土地纯收益与地价等资料，通过测算工业用地土地纯收益与价格的比率的平均值为 7.0%。

综合考虑上述三种方法测算的土地还原利率，最终评估土地还原利率为 7%。

有限年期地价为：

$$V_{35} = 548.25 \times [1 - 1 / (1 + 7\%)^{35}] \approx 497 \text{ (元/平方米)}$$

8、区位修正

因为成本逼近法计算出的地价为同一区域内相同开发程度的土地价格，没有对宗地的交通状况、规划限制等个别因素做出修正。因此还需要根据宗地所在区域内的位置和宗地自身条件，进行区位修正。根据待估宗地在区域内位置和宗地条件，估价对象自身条件与区域内平均条件存在差异，需进行区位修正。

估价对象位于合六路北侧，位置相对较好，交通便捷，周边配套设施齐全。

区位影响因素修正系数表

影响因素	因素说明状况	优劣度	修正因素%
交通条件	临主干道、公交便捷	优	+5%
区域规划限制	无	优	+5%
宗地开发程度	五通一平	优	+4%
环境条件	良好	优	+2%
地质条件	地基条件较好	优	+1%
合计			+17%

综合上述修正系数，即待估宗地综合修正系数为+17%。

区位修正后的地价=区位修正前的地价×(1+区位修正系数)

$$\approx 497 \text{ 元/平方米} \times (1+17\%)$$

$$= 581 \text{ 元/平方米}$$

(三) 地价结果的确定

1、土地市场价值确定的方法

比较法是房地产估价师利用近期发生的与待估宗地具有替代性的交易案例作为比较标准，成本逼近法则体现待估宗地的客观投入成本，体现宗地的实际情况，两种方法从不同的角度演绎了待估宗地的价值形成过

程。根据以上计算结果可以看出：待估宗地采用两种方法评估的结果差异不大，故房地产估价师结合待估宗地所在区域地价水平综合分析，最终采用加权平均值作为最终结果，则待估宗地评估单价详见下表：

评估方法	评估单价（元/m ² ）	权重
比较法	669	50%
成本逼近法	581	50%
平均值取整	625	

土地单价=625 元/平方米

土地总价= 625 元/平方米×25915.66 平方米≈16197288 元

六、估价结果

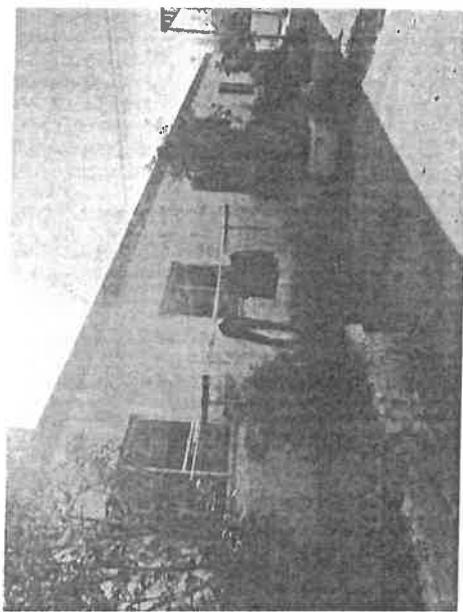
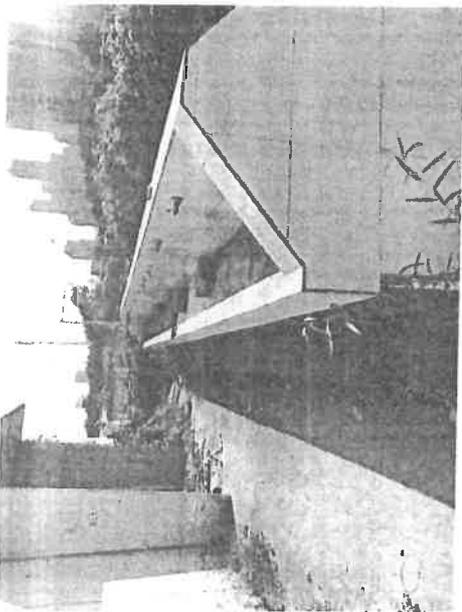
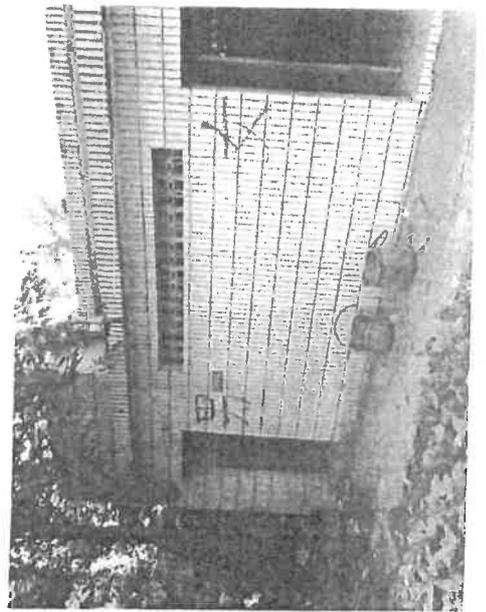
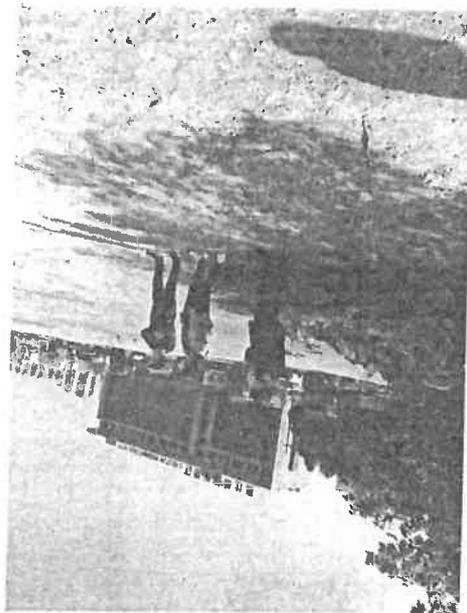
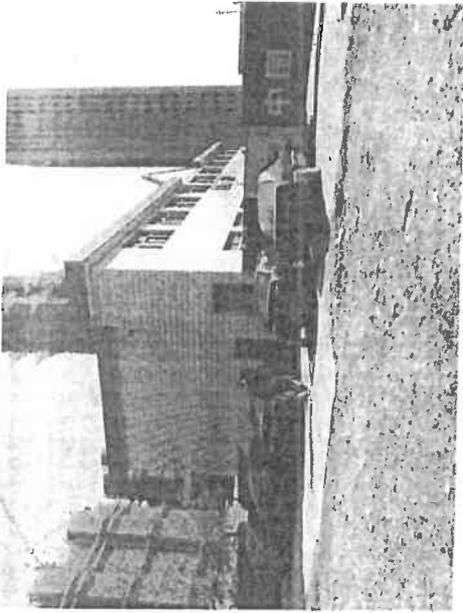
评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定合肥丰乐种业股份有限公司所涉及的位于合六路北侧建筑物、附属物及部分国有土地使用权在满足假设和限制条件下价值时点的评估价值为人民币：贰仟壹佰肆拾贰万柒仟肆佰柒拾柒（¥21427477 元）。

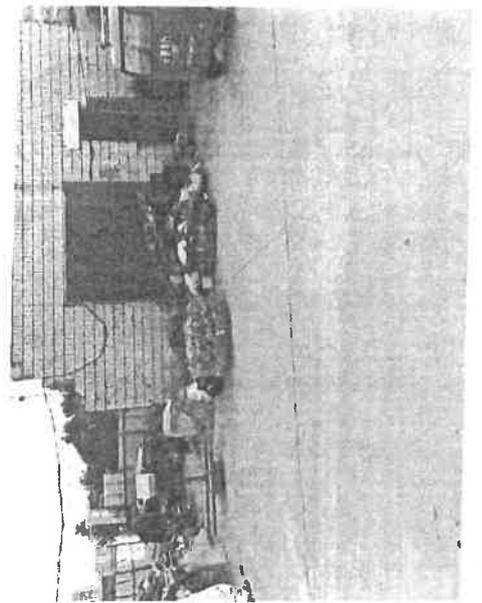
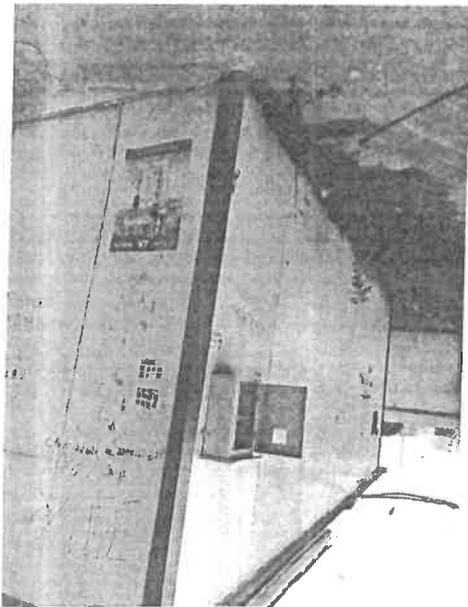
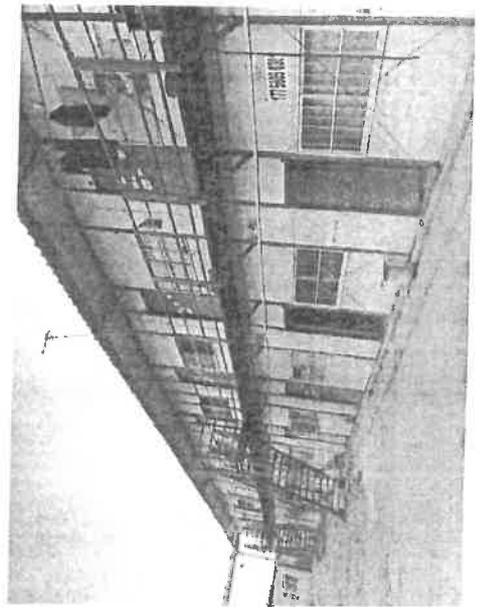
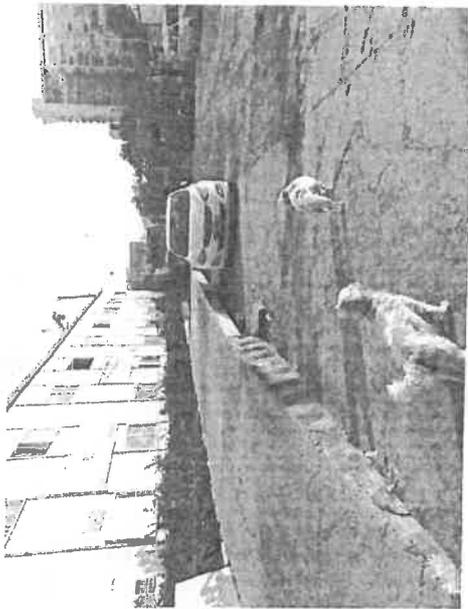
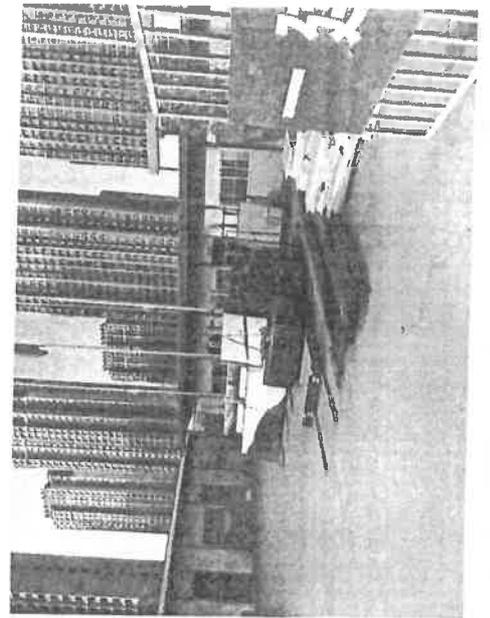
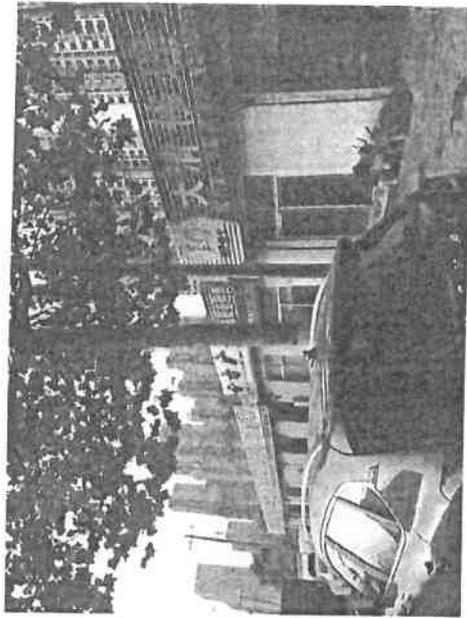
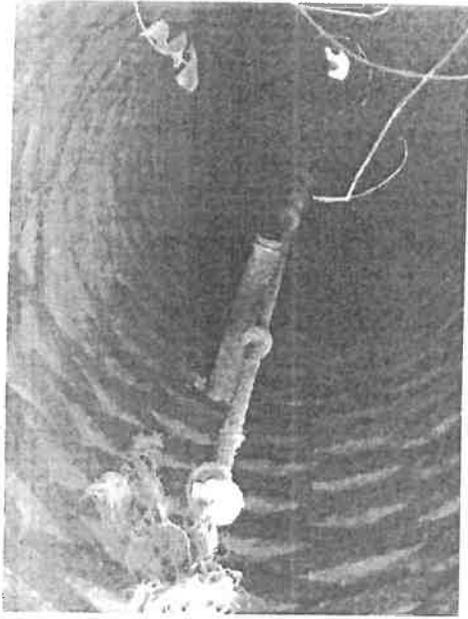
估价结果汇总表

序号	项目名称	评估价值（元）	备注
1	建筑物	1535084	建筑物共 10 项,总建筑物面积 1962.11 平方米,详见估价对象一览表
2	部分国有土地使用权	16197288	委托评估土地使用权面积 25915.66 平方米,土地使用权总面积 36871.1 平方米
3	附属物	3695105	附属物共 37 项, 详见估价对象一览表
合计		21427477	

附件

- (一) 《房地产估价委托书》复印件
- (二) 《合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表》复印件
- (三) 估价对象在价值时点的照片
- (四) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
- (五) 注册房地产估价师资格证书复印件





合肥丰乐种业股份有限公司工程量确认明细表

1. 建筑物

序号	名称	结构/材质	建成年代	长(m)	宽(m)	高(m)	面积	计量单位	备注
1	锅炉房	钢	2013年12月	38.00	12.00	3.40	456.00	平方米	钢结构, 室内水泥地坪, 层高约3.4米
2	厕所	混合一层	2013年12月	6.3	4.5	3.4	28.35	平方米	外墙为面砖, 室内地砖, 部分墙面砖, 层高约3.4米
3	办公楼	混合二层	2013年12月			2.9	734.50	平方米	含装修, 外墙面砖, 室内涂料粉刷, 地板砖铺面, 铝合金窗, 木门, 踢脚线
4	厨房	混合一层	2013年12月	4.5	4.6	2.9	20.7	平方米	外墙为涂料, 室内部分地板砖, 部分墙面砖, 木门, 木窗
5	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月			2.6	157.58	平方米	场地中间宿舍
6	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月			2.2	43.5	平方米	千里马轮胎(部分屋顶破损)
7	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月	15.4	5.6	2.2	86.24	平方米	场地硬化西北角, 屋顶部分破损
8	砖木	砖+夹芯板顶	2013年12月	4.9	3.8	2.7	18.62	平方米	泵房
9	砖木	砖+夹芯板顶	2013年12月			3.2	400.12	平方米	其它沿路房屋
10	砖木	砖+石棉瓦	2013年12月	5	3.3	2.2	16.5	平方米	部分屋顶破损

2. 构筑物及附属物部分

序号	名称	结构/材质	建成年代	长(m)	宽(m)	高(m)	数量	计量单位	备注
1	简易棚	彩钢瓦	2013年12月	28.8	1.9		54.72	平方米	
2	简易棚	彩钢瓦	2013年12月	3.8	2.4		9.12	平方米	
3	砖围墙		2013年12月	545		3.4	1853	平方米	
4	沥青路面		2013年12月	28	12.2		341.6	平方米	
5	混凝土道路		2013年12月				1928.4	平方米	平均厚25CM
6	场地硬化	碎砖、碎石、片石	2013年12月				15538	平方米	平均深度约75CM
7	水泥地坪		2013年12月				3052	平方米	
8	排水沟	砖砌	2013年12月				533	米	
9	化粪池		2013年12月	6	2.5	约3米	1	个	
10	生活水井(深约60米)		2013年12月				4	口	
11	水池	砖砌+面砖	2013年12月	7.5	1.25		1	个	
12	挡土墙	石砌体	2013年12月				38.98	立方米	
13	电缆	4*25+1*10带K电缆	2013年12月				650	米	
14	电线		2013年12月				1200	米	

15	下水管	双面波纹管DN300	2013年12月				260	米	
16	自来水管	75MM镀锌管	2013年12月				281	米	
17	彩钢房		2013年12月	9.6	8	3.2	76.8	平方米	
18	活动板房(6+2间)		2013年12月	6	3	2.8	144	平方米	
19	简易房	彩钢板	2013年12月	5	6	2.8	30	平方米	
20	活动板房(公司项目部)		2017年				390.0	平方米	
21	活动板房(宿舍)	二层	2017年	40	6.5	2.8	520	平方米	
22	简易房	彩钢板	2013年12月	6	4.2	2.8	25.2	平方米	
23	广告牌(华丰停车场)		2013年12月				1	个	8个大字, 8个小字, 尺寸(2+8)*1.3
24	花坛	砖砌	2013年12月	1.32	4	0.5	4	个	
25	电线杆	12米高	2013年12月				7	根	
26	大门柱	砖砌 0.63*0.77*3.2	2013年12月				2	个	
27	大门柱	砖砌 1.00*1.00	2013年12月				2	个	
28	桂花	地径约8CM	2013年12月				3	棵	
29	冬青		2013年12月				45.36	平方米	
30	变压器	250KV	2013年12月				1	台	
31	不锈钢水池		2013年12月				4	个	
32	钢油罐		2013年12月				5	个	
33	油罐池及基础	砖混	2013年12月	5.5	3.7	1.8	2	座	
34	地磅150T		2013年12月	10	3		2	个	
35	伸缩门		2013年12月				1	个	
36	太阳能热水器						2	个	
37	空调						26	台	

小计

				3. 土地			
序号	名称	土地使用者	坐落	地号	评估土地面积		
1	土地	合肥丰乐种业股份有限公司	合六路北侧	W199095	25915.66		
委托方:				资产占有方:			



测绘说明:

根据合肥丰乐种业股份有限公司提供的合国用(2005)595号土地证及拟收储范围测绘图,以及合肥市规划局提供的长江西路及沿线立交工程用地红线图,经测绘,本次长江西路及沿线立交工程实际占用合肥丰乐种业股份有限公司国有土地1062.86平方米,其中占用拟收储范围695.71平方米,占用未收储范围367.15平方米。

安徽建地测绘科技有限公司
2017年8月24日

土地面积统计表:

单位: 平方米

土地分项		立交项目占地面积	剩余土地面积
拟收储土地面积	26611.37	695.71	25915.66
未收储土地面积	10259.73	367.15	9892.58
合计	36871.10	1062.86	35808.24

合肥丰乐种业股份有限公司证载土地面积: 36871.10

2017年8月24日制表

安徽建地测绘科技有限公司

2017年8月数字化制图
1954北京坐标系
2007年版图式

会 国用 (2005) 第 595 号

土地使用权人		合肥丰乐种业股份有限公司	
座 落	合六路北面		
地 号	图 号	取得价格	
地类 (用途)	25.5-11.0 25.5-11.5		
使用权类型	出让	终止日期	2054年10月
使用权面积	36871.1 M ²	其中	
		独用面积	36871.1 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。

合肥市人民政府 (章)

2005年7月31日

记事

{ 2006.11.15 18:22 11.15 }
 { 2007.11.17 18:22 11.17 }
 { 2008.6.27 18:22 11.17 }
 { 2009.11.23 18:22 11.17 }

登记机关

证书监制机关



No

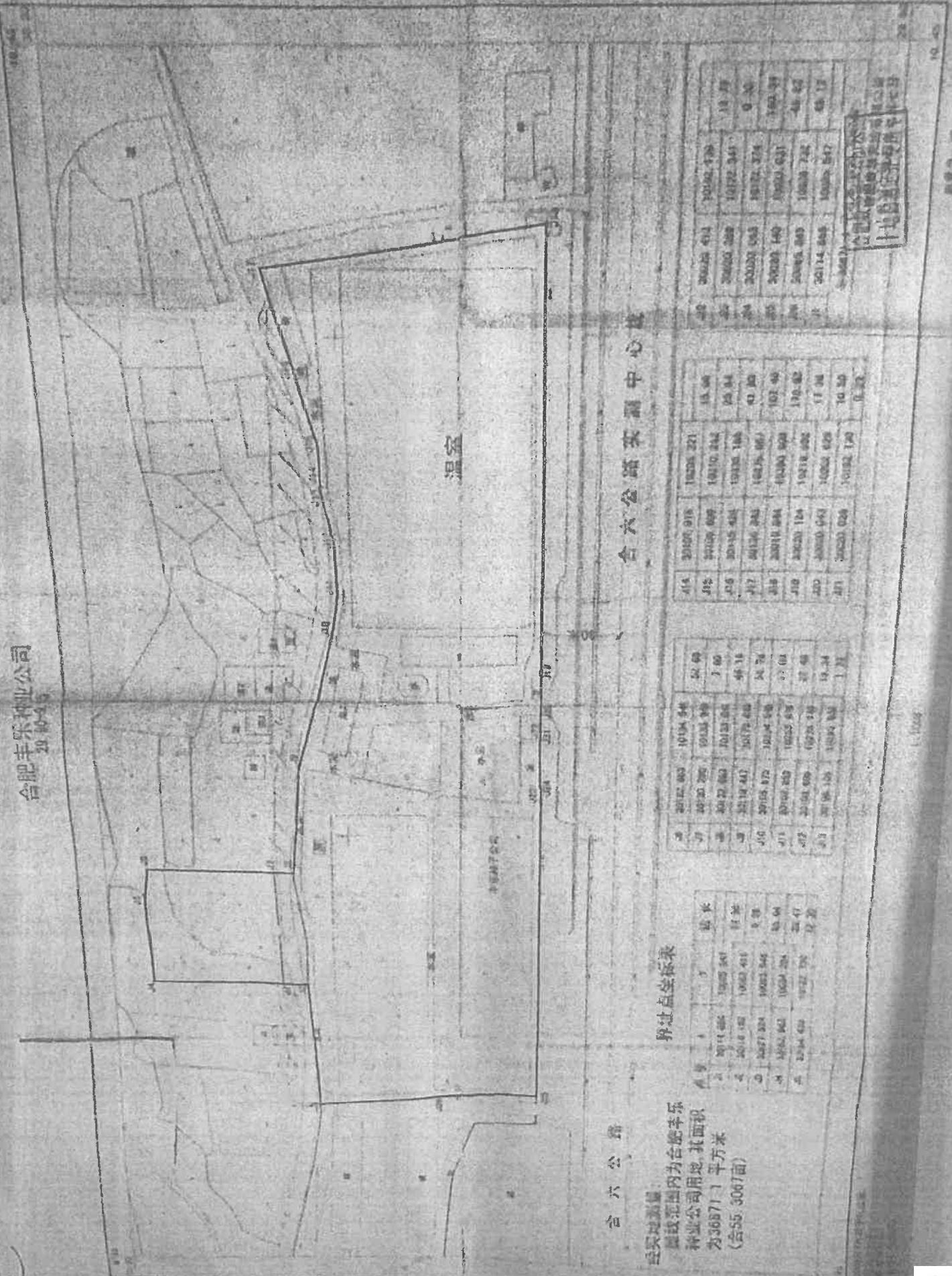
(章)

印

2.05

1000000

合肥丰乐种业公司
2010-4-5



合六公路东测中心地

界过点坐标表

点号	X	Y	备注
1	30114.666	10122.345	11.79
2	30114.666	10122.345	0.30
3	30114.666	10122.345	102.37
4	30114.666	10122.345	48.43
5	30114.666	10122.345	68.17

经实地测量
图线范围内为合肥丰乐
种业公司用地,其面积
为36871.1平方米
(合55.3047亩)

点号	X	Y	备注
414	30120.918	10226.221	15.06
415	30120.918	10110.814	10.84
416	30120.918	10122.345	41.02
417	30120.918	10122.345	102.49
418	30120.918	10122.345	130.82
419	30120.918	10122.345	11.01
420	30120.918	10122.345	10.84
421	30120.918	10122.345	11.79

点号	X	Y	备注
422	30120.918	10122.345	102.37
423	30120.918	10122.345	48.43
424	30120.918	10122.345	68.17
425	30120.918	10122.345	102.37
426	30120.918	10122.345	48.43
427	30120.918	10122.345	68.17

安徽省土地勘测队
安徽省土地勘测队
安徽省土地勘测队
安徽省土地勘测队

NO. 43

1:1000



营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码
91340100148974717B(1-1)

名称	合肥丰乐种业股份有限公司	注册资本	叁亿贰仟玖佰壹拾叁万贰仟柒佰捌拾玖圆整
类型	其他股份有限公司(上市)	成立日期	1997年04月16日
法定代表人	杨林	营业期限	/ 长期
经营范围	农作物种子、种苗生产、销售；大米、芝麻、棉花生产、销售；肥料销售；农药、专用肥、植物生长素、食用香料香精、薄荷脑及薄荷油、茶叶生产、销售；粮食作物、油料作物种植、储藏、运输、销售；农副产品及精深加工产品、花卉、包装材料生产、销售；农业高新技术开发及成果转化；农业生物技术服务、技术服务。本企业自产产品及技术出口；本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进口；农业机械类产品的出口和种子的进出口业务。（以上涉及许可的在许可范围内及期限内经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
住所	合肥市蜀山区创业大道4号		



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00175409

姓名 / Full name

王定保

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID-No.

340111197903127550

注册号 / Registration No.

3420070037

执业机构 / Employer

合肥市房地产土地评估事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00137089

姓名 / Full name

黄丁亮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340102198408122014

注册号 / Registration No.

3420140036

执业机构 / Employer

合肥市房地产土地评估事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature

黄丁亮



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：**合肥市房地产土地评估事务所有限公司**

法定代表人：**王定保**
(执行事务合伙人)

住所：**安徽省合肥市宿州路238号（房地产大厦B座三楼）**

统一社会信用代码：**91340100149146040R**

备案等级：**一级**

证书编号：**GA171002**

有效期限：**2017年11月29日至2020年11月29日**





营业执照

统一社会信用代码 91340100149146040R

名称	合肥市房地产土地评估事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	安徽省合肥市宿州路238号(房地产大厦B座三楼)
法定代表人	王定保
注册资本	贰佰零捌万贰仟圆整
成立日期	1994年11月14日
营业期限	1994年11月14日至2038年12月31日
经营范围	房地产价值评估、土地评估; 房地产经纪服务; 单项资产评估、企业整体价值评估、森林资源资产评估、无形资产评估、项目社会稳定性评价; 工程造价咨询; 土地登记代理; 司法鉴定; 房地产项目可行性研究; 不动产测绘、工程测量、不动产登记代理、房地产信息咨询; 企业信用评估、保险公估、二手车价格评估; 物业管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2018 年 03 月 02 日

每年1月1日至6月30日填报年度报告