

土地估价报告

项目名称:扬州经济技术开发区汽车及零部件产业园管理办公室价格咨询位于扬州市横十二东路以南、施邗河西一宗工业用地出让国有建设用地使用权市场价值评估(扬州市)

受托估价单位:江苏富瑞房地产资产评估造价咨询有限公司

土地估价报告编号:(江苏)富瑞(2021)(估)字第112601号

提交估价报告日期:二〇二一年十一月三十日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

扬州经济技术开发区汽车及零部件产业园管理办公室价格咨询位于扬州市横十二东路以南、施邗河以西一宗工业用地出让国有建设用地使用权市场价值评估（扬州市）。

二、委托估价方

单位名称：扬州经济技术开发区汽车及零部件产业园管理办公室

三、估价目的

因土地使用权价格咨询需要，委托方扬州经济技术开发区汽车及零部件产业园管理办公室委托江苏富瑞房地产资产评估造价咨询有限公司对位于扬州市横十二东路以南、施邗河以西宗地在估价期日 2021 年 11 月 26 日，土地用途为工业用地，土地面积为 43061.98m²的国有建设用地使用权市场价值进行评估。江苏富瑞房地产资产评估造价咨询有限公司遵循《城镇土地估价规程》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》，依据《中华人民共和国民法典》、《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》、《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《江苏省国有土地使用权招标拍卖挂牌出让办法》、《江苏省工业用地招标拍卖挂牌出让办法（试行）》等相关法律、法规、政策文件的规定，对待估宗地国有建设用地使用权市场价值进行评估，为

委托方提供价格咨询。

四、估价期日

根据本次评估目的和委托方的要求，依据估价师现场踏勘时间，确定估价期日为 2021 年 11 月 26 日。

五、估价日期

2021 年 11 月 26 日至 2021 年 11 月 30 日

六、地价定义

1. 土地使用权性质

根据委托方提供的不动产权证，本次评估设定待估宗地国有建设用地使用权性质为出让国有建设用地使用权。

2. 估价期日

根据本次评估目的和委托方的要求，依据估价师现场踏勘时间，确定估价期日为 2021 年 11 月 26 日。

3. 土地用途

依据《扬州市城市总体规划（2011 - 2020）》及不动产权证，本次评估的待估宗地位于扬州市横十二东路以南、施邗河以西，登记用途为工业用地。本次评估依据待估宗地登记用途并参照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）设定土地用途为工业用地。

4. 土地开发程度

依据土地估价师的实地勘查，待估宗地实际开发程度为：宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”和宗地红线内达到场地平整“一平”的开发水平。依据本次评估目的和待估宗地土地利用特点，本次评估待估宗地土地开发程度依据实际开发程度设定，即为宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六

通”和宗地红线内达到场地平整“一平”的开发水平。

5.土地利用和规划条件

在估价期日，待估宗地现状土地为待开发空地。

根据委托方提供的国有土地使用权证，用地性质：工业用地。估价对象应达到待估宗地《建设项目规划设计要点》及《江苏省建设用地指标（2018年版）》中关于土地集约化利用指标的要求。本次评估的是待估宗地在规划利用条件下的地价。

6.土地使用年期

根据委托方提供《不动产权证》，待估宗地终止日期为2063年02月10日，本次评估依据估价目的设定待估宗地使用年期为工业用地剩余使用年期41.21年。

本次评估的待估宗地地价是指在公开市场条件下，在估价期日2021年11月26日，规划土地利用条件下，设定土地开发程度为宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”和宗地红线内达到场地平整“一平”的开发水平，设定土地面积为43061.98m²，设定土地用途为工业用地，设定土地使用年期为工业用地剩余年期41.21年的国有建设用地使用权市场价值进行评估。

七、估价结果

扬州经济技术开发区汽车及零部件产业园管理办公室价格咨询位于扬州市横十二东路以南、施邗河以西一宗工业用地出让国有建设用地使用权市场价值评估。待估宗地土地面积为43061.98m²，本次评估土地面积为43061.98m²。在估价期日2021年11月26日，在评估设定宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”和宗地红线内达到场地平整“一平”的开发水平，评估设定用途为工业用地，设定使用年期为工业用地剩余年期41.21年，国有建设用地土地使

用权市场价值为 257 元/m²，即每平方米土地价格为人民币贰佰伍拾柒圆整；评估土地面积为 43061.98m²，待估宗地总地价为 1106.69 万元（四舍五入，取整至佰元），即人民币壹仟壹佰零陆万陆仟玖佰圆整。

待估宗地具体估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

1.土地估价师胡小星签字 胡小星，资格证书号：2007440018

2.土地估价师马小雪签字 马小雪，资格证书号：2014330055

九、土地估价机构

江苏富瑞房地产资产评估造价咨询有限公司



估价机构法定代表人签字：刘冰

二〇二一年十一月三十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

单位名称：扬州经济技术开发区汽车及零部件产业园管理办公室

二、估价对象

本次委托评估的待估宗地为位于扬州市横十二东路以南、施邗河以西的出让国有建设用地使用权，四至为：东至空地，西至扬州中集通华专用车有限公司，南至江苏国电南自电力自动化有限公司，北至空地。本次评估在公开市场条件下，估价日期为 2021 年 11 月 26 日，设定用途为工业用地，土地面积为 43061.98m²，设定宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”和宗地红线内达到场地平整“一平”的开发水平，设定使用年期为 41.21 年的出让国有建设用地使用权市场价格。

三、估价对象概况

1. 估价对象界定

本次评估的估价对象为位于扬州市横十二东路以南、施邗河以西的国有建设用地使用权。在估价日期，土地使用权人为江苏国电南自电力自动化有限公司，土地面积为 43061.98m²，土地用途为工业用地。

2. 土地登记状况

2.1 宗地位置：扬州市横十二东路以南、施邗河以西。

2.2 宗地来源及历史沿革：估价对象由江苏国电南自电力自动化有限公司于 2014 年 01 月 08 日领取国有土地使用权证。

2.3 土地权属状况及权属变更：待估宗地土地使用权性质设定为出

让国有建设用地使用权，土地使用者为江苏国电南自电力自动化有限公司。

2.4 土地用途：土地规划用途为工业用地，出让批准用途为工业用地，评估设定用途为工业用地。

2.5 土地面积：委托评估土地总面积为 43061.98m²，评估设定土地总面积为 43061.98m²。

2.6 宗地四至：横十二东路以南、施邗河以西。

2.7 土地等级：位于扬州市市区工业用地四级地。

2.8 不动产权证书编号、登记时间、地籍图号、宗地号：国有土地使用权证号：扬国用（2014）第 0025 号，登记时间：2014 年 01 月 08 日，地籍图号：74.25-95.25，宗地号 321004003015GB00017。

3.土地权利状况

3.1 土地所有权：在估价期日，估价对象的土地所有权为单独所有。

3.2 土地使用权：在估价期日，待估宗地土地使用权性质设定为出让国有建设用地使用权，待估宗地土地使用年期为工业用地剩余年期 41.21 年。

3.3 他项权利状况：在估价期日 2021 年 11 月 26 日，待估宗地无租赁、抵押等他项权利限制。

4.土地基础设施状况

4.1 宗地红线外基础设施条件

待估宗地红线外土地开发程度达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”的开发水平。

4.2 宗地红线内土地平整状况

待估宗地红线内达到场地平整的开发水平。

5.土地利用状况

5.1 地上建筑物及附着物状况

待估宗地现状土地为待开发空地。

5.2 规划土地利用说明

根据委托方提供的待估宗地国有土地使用权证，用地性质：工业用地。

5.3 土地集约化利用指标

根据委托方提供的待估宗地国有土地使用权证，待估宗地《规划设计要点》，宗地规划用地性质为：工业用地。估价对象应达到待估宗地《规划设计要点》及《江苏省建设用地指标（2018年版）》中关于土地集约化利用指标的要求。

5.4 土地利用的特殊说明

估价对象应达到待估宗地《建设项目规划设计要点》及《江苏省建设用地指标（2018年版）》中关于土地集约化利用指标的要求。

四、影响地价的因素说明

《城镇土地估价规程》，影响工业用地土地价格的因素包括一般因素、区域因素及个别因素。其中一般因素包括城市资源状况、土地制度与土地市场状况、产业政策、税收政策、金融政策、城市规划及发展目标、城市经济发展状况等。区域因素包括区域土地市场状况、区域交通条件、基础设施条件、产业集聚规模、产业管制、环境条件及规划条件等。个别因素包括宗地的地形地势状况、水文地质状况、宗地形状及面积、宗地利用状况、最有效使用条件、交通状况、基础设施条件及土地权利状况等。详细分析如下：

1. 一般因素

1.1 城市资源状况

1.1.1 城镇地理位置

扬州市地处江苏中部，长江北岸、江淮平原南端，东经 119° 01' ~

119° 54' 、北纬 32° 15' ~33° 25' 。南濒长江，北与淮安、盐城接壤，东和盐城、泰州毗连，西与天长（安徽省）、南京、淮安交界。

1.1.2 人口及土地面积

2020 年末扬州市市户籍人口 454.71 万人，比 2019 年下降 0.53%。2020 年出生人口 29637 人，出生率 6.52‰；死亡人口 40493 人，死亡率 8.91‰，2020 年人口自然增长率为-2.39‰。户籍人口城镇化率 69.2%。

扬州市市域土地面积 6591km²，其中市辖区面积 2310km²，中心城区以扬溧高速、启扬高速、京沪高速、长江及夹江围合的范围划定 640 平方公里范围作为城市开发边界，下辖广陵、邗江、江都 3 个区和宝应 1 个县，代管仪征、高邮 2 个县级市。

1.1.3 行政规划

扬州市下辖邗江区、广陵区、江都区 3 个市辖区和宝应 1 个县，代管高邮、仪征 2 个县级市。全市共有 62 个镇、4 个乡和 17 个街道。

扬州市下辖 4 个国家级开发园区，分别为扬州经济技术开发区、扬州（高邮）国家农业科技园、扬州国家高新技术产业开发区、扬州综合保税区；3 个省级高新区，分别为高邮高新技术产业开发区、高邮湖西新区（省级高新区）、扬州杭集高新技术产业开发区；8 个省级经济开发区，分别为高邮经济开发区、高邮城南经济新区（享有省级开发区优惠政策）、宝应经济开发区、仪征经济开发区、广陵经济开发区、邗江经济开发区、江都经济开发区、维扬经济开发区。

1.1.4 自然条件

扬州市属于亚热带湿润气候区。年平均气温 15℃，冬冷夏热较为突出。7 月最热，平均气温为 27.6℃。1 月最冷，平均气温为 1.5℃。全市极端高温 39.8℃，极端低温-19℃。无霜期平均 222 天。初霜日一般在 11 月下旬，终霜日在 3 月中下旬。平均日照 2176.7 小时，日照时数最多的月为 8 月（220 小时~226 小时），最少的月为 2 月（130 小

时~155小时)。年平均降水量1030mm,夏季约占45%,冬季约占9.5%,春秋各占22%~23%。多数年份从6月中旬到7月中旬,形成雨季。

境内湖泊众多。主要河流有长江、京杭大运河和新、老通扬运河。长江岸线在市境内长200km。京杭大运河由北向南纵贯全市,流经宝应、高邮、江都、邗江入长江,市区内古运河环绕。新、老通扬运河西起江都,东经泰州、姜堰入南通境内。

适宜的气候条件、丰富的水资源以及良好的排灌系统有利于扬州市工业企业的发展,对工业用地的价格产生积极的影响。

1.2 工业房地产制度与工业房地产市场状况

1.2.1 土地使用制度与土地管理政策

近年来,扬州市土地市场不断完善,宏观调控不断加强,土地有偿使用制度改革不断推进。2007年1月1日起《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)实施;工业用地价值逐渐回归市场;2014年9月1日起《节约集约利用土地规定》(国土资源部令第61号)施行,工业用地利用效率逐渐提升。

江苏省和扬州市积极响应国家政策,结合区域实际相继出台相关政策措施,2007年3月8日起施行《江苏省政府办公厅关于印发江苏省工业用地出让最低价标准的通知》(苏政办发〔2007〕21号)。2020年10月21日,扬州市人民政府下发《关于推进全市开发园区“二次创业”高质量发展的意见》(扬发〔2020〕47号),进一步贯彻《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》和《江苏省人民政府关于切实加强土地集约利用工作的通知》精神,严格土地管理,挖掘内部潜力,盘活存量土地和低效利用土地,全面推进土地集约利用,促进泰兴市经济社会可持续发展。

扬州市不断深化城市土地使用制度改革,目前形成由政府收购储

备后再统一出让的政府主导的土地市场出让机制。并且不断加强提高工业用地集约节约利用，同时放宽产业用地政策，鼓励工业企业的入驻，夯实、促进实体经济发展，推进工业用地市场优化配置，促进产业结构转型升级，使工业用地市场更加规范。

1.2.2 土地市场交易状况

扬州市近几年经济保持平稳健康增长，产业结构不断优化，投资环境不断改善。工业用地土地市场发育日渐成熟，土地交易公开活跃，工业用地地价水平平稳上升。

(1) 土地供应状况

2016年，扬州市公布《国有建设用地供应计划》，工矿仓储用地供应计划为344公顷。扬州市区已发布招商公告24批次，实际工业、仓储用地挂牌成交32宗，出让面积约141公顷，各区出让单价不低于最低保护价。出让金总额3.09亿元。

2017年，扬州市公布《国有建设用地供应计划》，工矿仓储用地供应计划为240公顷。扬州市区已发布招商公告35批次，实际工业、仓储用地挂牌成交57宗，出让面积约230.5公顷，各区出让单价不低于最低保护价。出让金总额5.95亿元。

2018年，扬州市公布《国有建设用地供应计划》，工矿仓储用地供应计划为440公顷。扬州市区已发布招商公告43批次，实际工业、仓储用地挂牌成交81宗，出让面积约249.39公顷，各区出让单价不低于最低保护价。出让金总额6.22亿元。

2019年，扬州市公布《国有建设用地供应计划》，工矿仓储用地供应计划为333.33公顷。扬州市区已发布工矿仓储用地招商公告39批次，实际工业、仓储用地挂牌成交39宗，出让面积约149.14公顷，出让年期有30年和50年两档，各区出让单价不低于最低保护价。出让金总额3.46亿元。

2020年，扬州市公布《国有建设用地供应计划》，工矿仓储用地供应计划为200公顷。扬州市区已发布工矿仓储用地招商公告46批次，实际工业、仓储用地挂牌成交46宗，出让面积约159.90公顷，出让年期有30年和50年两档，各区出让单价不低于最低保护价。出让金总额4.25亿元。

（2）土地成交价格

工业用地净地成交价格逐步趋向市场价值，2017年扬州市六等工业用地净地成交均价超过最低保护价336元/平方米，达到353元/平方米；扬州市十等工业用地净地成交均价超过最低保护价168元/平方米，达到224元/平方米。2018年扬州市六等工业用地净地成交均价超过最低保护价336元/平方米，达到371元/平方米；扬州市十等工业用地净地成交均价超过最低保护价168元/平方米，达到242元/平方米。2019年扬州市六等工业用地净地成交均价超过最低保护价336元/平方米，达到406元/平方米（出让年期为30年或50年）；扬州市十等工业用地净地成交均价超过最低保护价168元/平方米，达到200元/平方米（出让年期为30年或50年）。2020年扬州市六等工业用地净地成交均价超过最低保护价336元/平方米，达到419元/平方米（出让年期为30年或50年）；扬州市十等工业用地净地成交均价超过最低保护价168元/平方米，达到203元/平方米（出让年期为30年或50年）。

综上，近几年扬州市出让面积和出让价格可以看出，工业用地的出让面积因受到新增及存量建设用地指标限制，上下有一定的波动，成交价格总体平稳上升。

1.3 产业政策

为促进产业结构调整和优化升级，加快供给侧结构性改革，扬州市近年来相继发布了《市政府关于贯彻落实，<省政府关于降低实体经济企业成本的意见>实施办法的通知》（扬府发〔2016〕73号）、《市政

府关于印发扬州市推进智能制造及高端装备产业发展行动计划（2017-2020年）的通知》等政策文件。又于2017年5月10日，为贯彻落实《省政府关于加快发展先进制造业振兴实体经济若干政策措施的意见》，促进我市先进制造业加快发展，扬州市政府发布了《市政府关于促进先进制造业加快发展的政策意见》，进一步加大对企业的财税支持力度，促进高效用地，强化工业污染防治，优化发展环境，降低企业运营成本。

1.4 税收政策

1.4.1 增值税

2016年3月23日，根据财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年5月1日起施行），《通知》要求，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

1.4.2 企业所得税

根据《国家税务总局关于贯彻落实进一步扩大小型微利企业减半征收企业所得税范围有关问题的公告》（国家税务总局公告2015年第61号），自2015年10月1日至2017年12月31日，符合条件的小型微利企业，无论采取查账征收还是核定征收方式，均可以享受财税〔2015〕99号文件规定的小型微利企业所得税优惠政策。

1.4.3 相关税收免征

依据2017年月财政部、税务总局发布的《关于支持小微企业融资有关税收政策的通知》，有关税收政策如下：（1）自2017年12月1日至2019年12月31日，对金融机构向农户、小型企业、微型企业及个体工商户发放小额贷款取得的利息收入，免征增值税。（2）自2018年1月1日至2020

年12月31日，对金融机构与小微企业、微型企业签订的借款合同免征印花税。

1.4.4 税收优惠政策

2020年，为减小新型冠状病毒感染的肺炎疫情对实体经济的冲击和影响，国家实施了一系列税务优惠政策。2020年2月6日，财政部、税务总局发布《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（财政部、税务总局公告2020年第8号），为支持相关企业发展，对疫情防控重点保障物资生产企业、受疫情影响较大的困难行业、公共交通运输服务企业等实行不同程度的税收减免政策。依据2020年2月20日发布的《人力资源社会保障部、财政部、税务总局关于阶段性减免企业社会保险费的通知》（人社部发〔2020〕11号），地方政府可根据受疫情影响情况和基金承受能力，阶段性减免企业社会保险费。2020年3月13日，财政部、税务总局发布《财政部、国家税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》（财政部、税务总局公告2020年第16号），对物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税实行减税政策。

1.5 金融政策

中国人民银行分别于2015年3月1日、2015年5月11日、2015年6月28日、2015年8月26日、2015年10月24日连续五次下调银行利率，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。在估价期日，一年期存款基准利率为1.5%，一年期贷款基准利率为4.35%。

表3 2015年以来存贷款利率变化表

项目	项目	2015年3月 1日	2015年5月 11日	2015年6月 28日	2015年8月 26日	2015年10 月24日
存款 利率	一年期存款利率	2.5%	2.25%	2%	1.75%	1.5%
贷款	一年以内（含一年）	5.35%	5.1%	4.85%	4.6%	4.35%

利率	一至五年(含五年)	5.75%	5.5%	5.25%	5%	4.75%
	五年以上	5.9%	5.65%	5.4%	5.15%	4.9%
	个人住房公积金贷款利率					
	五年以下(含五年)	3.5%	3.25%	3%	2.75%	2.75%
	五年以上	4%	3.75%	3.5%	3.25%	3.25%

中国人民银行分别于2015年2月5日、2015年4月20日、2015年9月6日、2015年10月24日、2016年3月1日、2018年4月25日、2018年7月5日、2018年10月15日、2019年1月15日、2019年1月25日、2019年9月16日、2020年1月6日连续十二次全面下调存款准备金率，先后定向下调存款准备金率五次，2019年8月25日起新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR，都是为了实施稳健的货币政策，保持松紧适度，引导货币信贷和社会融资规模平稳适度增长，防止资金流向房地产及虚拟经济，促使资金流向实体经济。以上举措均有利于拓宽企业融资渠道，发挥好基准利率的引导作用，进一步推动社会融资成本下行，促进产业结构改革，特别有利于促进中小工业企业的健康稳定发展。

表4 2015年以来存款准备金率变化表

项目	2015年2月5日	2015年4月20日	2015年9月6日	2015年10月24日	2016年3月1日	2018年4月25日
下调幅度	0.5%	1%	0.5%	0.5%	0.5%	1%
大型金融机构存款准备金率	19.5%	18.5%	18%	17.5%	17%	16%
中小金融机构存款准备金率	17.5%	16.5%	16%	15.50%	15%	14%
项目	2018年7月5日	2018年10月15日	2019年1月15日	2019年1月25日	2019年9月16日	2020年1月6日
下调幅度	0.5%	1%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
大型金融机构存款准备金率	15.50%	14.50%	14%	13.5%	13%	12.5%
中小金融机构存款准备金率	13.5%	12.5%	12%	11.5%	11%	10.5%

2020年以来由于受疫情影响，扬州市政府发布了《市政府关于促进中小企业稳定发展的政策意见》，意见中要求金融机构做大“小微惠

贷”规模，市“小微惠贷”资金池扩大至5亿元，撬动银行无抵押贷款50亿元，贷款投放覆盖至全行业，对符合条件的企业发放优惠贷款，贷款利率参照同期LPR至少下浮25个基点，同时意见中要求优化金融机构应急转贷资金使用、完善金融机构监督考核机制、要求金融机构切实落实好国家和省各项惠企政策，鼓励企业疫情期间加速实施智能化技术改造。上述政策对于中小企业的稳定发展起到了积极作用。

1.6 城市规划与发展目标

1.6.1 城市性质

扬州是全省重要的经济中心、区域性交通枢纽及现代物流中心和国内外著名旅游胜地。发挥历史文化和产业优势，建设以电子、装备制造、新材料、新能源为主的先进制造业基地和生态人文宜居城市。

1.6.2 城市发展目标

扬州市发展定位为：扬州是一座‘能文能武’‘能慢能快’‘能近能远’的城市。

1.6.3 城镇发展与公共设施建设

2020年扬州市新建市区污水管网60公里。改造城镇老旧小区32个、棚户区（危旧房）7587套（户），翻建背街小巷30条，新建农贸市场6个。建成区生活垃圾分类投放设施覆盖率达85%。完成77个被撤并乡镇集镇环境整治，疏浚县乡河道85条。创成省级生态文明建设示范乡镇12个、特色田园乡村19个，菱塘回族乡清真村入选中国美丽休闲乡村。

1.7 城市经济发展状况

1.7.1 经济运行与发展水平

经初步核算，2020年扬州市实现地区生产总值6048.33亿元，按可比价计算，增长3.5%，其中第一产业实现增加值307.1亿元，增长2.9%；第二产业实现增加值2786.35亿元，增长3.6%；第三产业实现

增加值 2954.88 亿元，增长 3.5%。三次产业结构调整为 5:46.1:48.9，第三产业增加值占地区生产总值的比重比 2019 年提高 0.9 个百分点。

1.7.2 财政金融状况

2020 年扬州市一般公共预算收入 337.27 亿元，增长 2.6%。税收收入 264.46 亿元，增长 0.2%，税收占一般公共预算收入比重为 78.4%。主体税种中，增值税 121.95 亿元，下降 4.7%；企业所得税 35.31 亿元，增长 4.5%；个人所得税 9.32 亿元，增长 2.3%。

2020 年扬州市一般公共预算支出 668.33 亿元，增长 9.2%，其中一般公共服务支出 73.97 亿元，增长 0.4%；公共安全支出 40.52 亿元，增长 2.5%；教育支出 107.03 亿元，增长 10.0%；科学技术支出 12.47 亿元，下降 27.4%；社会保障和就业支出 84.92 亿元，增长 22.4%；卫生健康支出 43.0 亿元，增长 1.9%；节能环保支出 15.00 亿元，下降 44.9%；农林水支出 55.62 亿元，增长 5.2%；交通运输支出 36.18 亿元，增长 0.5%；住房保障支出 25.11 亿元，增长 4.4%。

1.8 综述

由于工业用地在行业准入、投资强度、投入产出标准、环保等方面具有严格的限制条件；同时，工业性项目用地预审制度使竞买人具有定向性，客观上造成目前工业用地市场竞争不充分；加之受到国际经济大环境不利和国内经济转型的持续影响，近两年来扬州市工业用地最终成交价以公开挂牌出让底价居多，工业用地价格总体保持了上涨态势。随着对工业用地出让政策的进一步规范与用地指标的高度限制，工业用地价值必将进一步在市场中有体现，从而使土地价格能够真正反映市场供求关系。

展望 2021 年，国内外经济形势依然复杂严峻，新型冠状病毒感染的肺炎疫情对经济负面影响显著，不确定不稳定因素明显增多，不平衡不充分问题仍然突出，经济运行面临较大的下行压力。扬州市工业

用地地价水平与地方政策密切相关，在现有政策条件下，工业用地的市场价格总体将保持平稳。

2. 区域因素

2.1 区域位置及概况

待估宗地所在区域位于扬州市南部的扬州经济技术开发区内，其东至京杭运河，南至邗江河，西至润扬路、邗江中路，北至开发西路、宁通高速公路，区域面积约 55 平方千米。该区域距市中心距离较近，属城市规划区，地处全国工业用地出让最低价标准十等。开发区规划总面积 120.2 平方千米，区内设有出口加工区、太阳能光伏产业基地、半导体照明产业基地、汽车装备产业基地，基本形成了以 LED、TFT—LCD 为重点的电子信息、太阳能光伏、汽车装备等主导产业。园区建成了合理有序的路网，交通便捷，基础设施优良，园区内各企业生产、生活废水经预处理达到接管要求后，接入扬州市汤汪污水处理厂集中处理。目前共有内外资企业近 3000 家，园区重点发展“三新一网一书”等战略性新兴产业集群，促进传统制造业全面升级，加快发展软件信息、现代物流等现代服务业，建成国家级服务外包基地。总体而言，待估宗地位于成熟工业区，位置相对好，距公共服务设施较近，区域位置优，产业聚集程度较高。

2.2 自然条件

待估宗地所在区域地形平坦，承载力大，无淹水现象，自然条件好，对待估宗地作为工业用地利用有利。

2.3 交通条件

2.3.1 对外交通状况

所在区域有扬溧高速公路和 S356 省道沿江高等级公路等对外交通设施。所在区域处距扬州火车货运站约 13km，距扬州港约 3.7km，距汽车西站约 12.9km。

2.3.2 道路通达状况

待估宗地所在区域内道路体系为格网状。所在区域道路类型以交通型为主。所在区域道路等级以主干道为主。交通型主干道临江路等，沥青路面，路面保养维护完好。所在区域未实行交通管制。

2.3.3 公共交通状况

67、68 路 2 条公交线路经过该区域，有京杭运河大桥西等多个公交站点。

总体而言，待估宗地所在区域道路通达状况较好，交通便捷程度较高，交通条件较优。

2.4 基础设施状况

待估宗地所在区域土地开发程度达到包括通路在内的通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”的水平。总体来讲，待估宗地所在区域基础设施条件优。其中，待估宗地所在区域由 110KV 的横沟变电所供电。除线路检修外一般不停电，供电保证率达 99%以上，供电状况优。待估宗地所在区域由扬州市自来水有限公司四水厂供水，水源取自长江瓜州段。供水保证率达 99%以上，供水状况优。待估宗地所在区域排水体制为雨污分流制，雨水由主干道上布置的雨水主干道，分片收集后排入附近河流；污水管道至主、次干路级，以主干路为主。污水集中处理率达 85%，污水集中处理量 15519.3 立方米/日。污水在企业进行预处理之后，由污水管道至污水经处理后尾水排入京杭大运河。区域内遇暴雨地面一般无积水，排水状况优。待估宗地所在区域江苏电信、联通、移动扬州分公司提供电信服务。电信线路采用管道埋地敷设，区域内各主要道路与周边地区相结合实现光缆环网，光缆敷设至路边楼宇及各用户，区域内各企业均采用光纤宽带接入，全面进入光通信时代，满足宽带多媒体信息交互的需求，装机容量大，网速快，电讯条件优。待估宗地所在区域由中燃城市燃气发展公司供

气，主供气管径 500mm，供气压力：0.02-0.03MPa，供气条件优。所在区域无市政供暖设施。

总体而言，待估宗地所在区域土地开发程度达到通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气“六通”的水平，供水、供电保证率达 99% 以上，排水通畅，通讯状况好，基础设施状况优。

2.5 环境状况

待估宗地所在区域坚持以高新技术提升传统产业，实施清洁生产。只要不是污染企业，不论企业大小，均可进园，通过明确环境质量目标，实行排放污染物总量控制，强化环境管理等措施，保护了工业园区的环境质量。污水经污水管网至汤汪污水处理厂处理，污染物排放基本达到国家二级标准，区域无明显的水、气、声污染，待估宗地所在区域亦无明显的声污染。待估宗地所在区域地形平坦，地质条件一般。区域内基本不受洪涝灾害、地质灾害等自然灾害影响。所在区域环境质量和自然条件较优，客观上降低了企业的建厂成本，对待估宗地所处区域的工业用地土地利用较有利。

2.6 产业集聚度

扬州经济技术开发区以国家级半导体照明、绿色新能源基地和智能电网展示中心为载体，重点发展“三新一网一书”等战略性新兴产业集群，促进传统制造业全面升级，加快发展软件信息、现代物流等现代服务业，建成国家级服务外包基地。待估宗地所在区域内出口加工产业、太阳能光伏产业、半导体照明产业、汽车装备产业，各个产业都独立成园，集聚类型优；已入驻包括川奇光电科技有限公司、亚普汽车部件有限公司在内的 3000 家中外企业，因一般集聚因素作用，集聚程度高；各大主要产业链条已初步形成，产业配套较优，总体来讲，工业区成熟度较高，使得所在区域的工业用地地价上升较快。

2.7 产业管制

待估宗地所在区域政府对第二产业中引进外资、科技创新的企业有一定的优惠政策，严格实施《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》的通知，禁止三高一低企业进入。

2.8 规划条件

根据《扬州市城市总体规划（2011-2020）》和《扬州市沿江发展总体规划》（2011-2020），有序推进中心城区工业项目的“退城进园”和建设用地的“退二进三”，南部工业用地集中布局于扬州经济技术开发区的开发区港口工业区、出口加工区及邗江经济开发区。规划的扬州经济技术开发区区块用地类型清晰，分为五大产业园区和五大配套园区，待估宗地所在区域工业区用地类型以工业用地为主。产业政策执行：为了确保中外客商在扬州经济技术开发区的投资利益，开发区不断完善已有各项投资政策，凡国家、省市已经出台的各项优惠政策，在园区都能得到充分落实；凡国内同类地区所采取的各种优惠政策，在园区同样可以参照执行。

2.9 区域土地利用状况

待估宗地所在区域土地利用严格执行《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》的要求，土地利用强度较为适宜。由于扬州经济技术开发区高新技术产业政策的导向作用，土地利用现状结构以高新技术产业工业为主，工业用地占开发区总面积比例为50%以上，高新技术产业用地占已建成城镇建设用地面积比例为30%以上；待估宗地所在区域未来规划以工业产业用地为主，辅以生活配套用地，待估宗地作为工业用地与区域规划协调一致。区域土地利用状况总体有利于待估宗地的开发建设。

2.10 其他区域因素状况

其他区域因素状况对待估宗地所在区域土地利用无影响。

综上所述，待估宗地所处区域交通条件较好，周围环境较优，产

业集聚度较高，待估宗地作为工业用地与区域规划相协调，影响地价的区域因素条件较优。

3.个别因素

3.1 宗地位置

待估宗地位于扬州市经济技术开发区，其四至为横十二东路以南、施邗河以西，距市中心直线距离 11.8km。

3.2 土地用途

待估宗地规划为工业用地，出让批准用途为工业用地，根据宗地区位条件、土地空间功能分区等影响因素分析，待估宗地企业产业结构符合区域整体产业布局与产业政策，其最有效用途为工业用地，评估设定用途为工业用地。

3.3 宗地地形地势状况

待估宗地地形状况为地面较平坦，土地开发时场地平整工程量较小，对土地利用有利。

3.4 宗地地质地基状况

待估宗地地基承载力较好，一般建筑建设时仅需作较简单的基础处理，地基条件较优。

3.5 宗地形状

待估宗地形状规则，对土地利用有利。

3.6 宗地面积

待估宗地评估拟出让土地面积为 43061.98m²，作为工业用地，面积一般，对土地利用无影响。

3.7 宗地交通条件

待估宗地临主干道临江路，临路状况较优，道路通达性较优。待估宗地距最近的公交车站 500m。公交便捷度一般。

3.8 土地使用限制

待估宗地规划用途为工业用地。该规划设计条件符合《江苏省建设用地指标（2018年版）》规定的控制指标要求，对土地利用有利。

3.9 土地开发程度

在估价期日，待估宗地红线内达到场地平整的开发水平。

3.10 土地权利状况及使用年期

3.10.1 土地权利状况

根据估价目的，评估设定待估宗地的使用权性质为出让国有建设用地土地使用权。在估价期日，待估宗地国有土地使用权无租赁、抵押等他项权利限制。

3.10.2 土地使用年期

待估宗地国有土地使用权使用年期为工业用地剩余年期 41.21 年，评估设定土地使用年期为 41.21 年。

3.11 土地利用状况

待估宗地现状为待开发空地。

3.12 其他个别因素状况

其他个别因素对待估宗地土地利用无影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规及规章

1.1 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）

1.2 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正通过，2020年1月1日起施行）

1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正通过，2020年1月1日起施行）

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正通过，2019年4月23日起施行）

1.5 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）

1.6 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号，2015年3月1日起施行）

1.7 《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》（1990年5月19日国务院令第55号发布，1990年5月19日起施行）

1.8 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号，2016年1月1日起施行）

1.9 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007年9月28日国土资源部令第39号发布，2007年11月1日起施行）

1.10《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号，2018年4月9日起施行）

1.11《关于发布实施〈限制用地项目目录（2012年本）〉和〈禁止用地项目目录（2012年本）〉的通知》（国土资发〔2012〕98号，2012年5月23日起施行）

1.12《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，2007年1月1日起施行）

1.13《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号，2008年1月31日起施行）

1.14《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2008〕51号，2008年3月11日起施行）

1.15《关于印发〈招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范〉（试行）和〈协议出让国有土地使用权规范〉（试行）的通知》（国土资发〔2006〕114号，2006年8月1日起施行）

1.16《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，2008年1月3日起施行）

1.17《关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号，2009年1月1日起施行）

1.18《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号，2009年5月11日起施行）

1.19《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号，2014年9月1日起施行）

1.20《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号，2012年7月1日起施行）

2、地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

2.1 《江苏省土地管理条例》（2004年4月16日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议通过修正，2004年4月28日起施行）

2.2 《江苏省城乡规划条例》（2019年3月29日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第八次会议通过修正，2019年5月1日起施行）

2.3 《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法（修正）》（1995年4月13日江苏省人民政府令第58号发布 根据1997年12月15日发布的江苏省人民政府令第129号修正，1995年4月13日起施行）

2.4 《江苏省人民政府关于修改〈江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法〉的决定》（1997年11月27日省人民政府第107次常务会议审议通过，1997年12月15日起施行）

2.5 《江苏省国有土地使用权招标拍卖挂牌出让办法》（2003年5月19日江苏省人民政府令第11号发布，2003年7月1日起施行）

2.6 《关于印发〈招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范〉（试行）和〈协议出让国有土地使用权规范〉（试行）的通知》（苏国土资发〔2006〕185号，2006年7月13日起施行）

2.7 《江苏省工业用地招标拍卖挂牌出让办法（试行）》（苏政办发〔2007〕16号，2007年2月25日起施行）

2.8 《关于发布实施〈江苏省限制用地项目目录（2013年本）〉和〈江苏省禁止用地项目目录（2013年本）〉的通知》（苏国土资发〔2013〕323号，2013年8月23日起施行）

2.9 《江苏省政府办公厅关于印发江苏省工业用地出让最低价标准的通知》（苏政办发〔2007〕21号，2007年3月8日起施行）

2.10 《江苏省国土资源厅江苏省发展和改革委员会关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（苏国土资发〔2009〕175号，2009

年6月26日起施行)

2.11《关于进一步加强全省城镇地价动态监测工作的通知》(苏国土资发[2008]264号,2008年起施行)

2.12《扬州市人民政府关于进一步加强国土资源管理促进科学发展的通知》(扬府发【2008】89号 2008年5月7日)

2.13《关于调整城市市政公用基础设施配套费标准的通知》(苏价费(1998)286号文,扬价工(2001)19号、扬财综(2001)5号 2001年1月25日)

2.14《关于扎实推进节约集约用地的二十条措施》(扬发〔2014〕30号)

2.15《市政府关于印发<关于促进工业地产优化发展的意见>的通知》(扬府发〔2015〕39号)

2.16《市政府关于促进先进制造业加快发展的政策意见》(扬府发〔2017〕61号)

3、有关技术标准

3.1 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

3.2 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

3.3 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)

3.4《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》

4、委托方提供的有关资料

4.1 待估宗地不动产权证

5、受托估价方掌握的有关资料和估价人员调查收集的资料

5.1 扬州市自然资源和规划局与江苏苏地仁合土地房地产资产评估

估测绘造价咨询有限公司合作完成的《扬州市市区公示地价成果及修正体系》（期日为 2021 年 1 月 1 日）

5.2 土地估价师实地勘察和调查收集的有关待估宗地权属及影响待估宗地地价的一般因素、区域因素和个别因素等资料

5.3 土地估价师勘察收集的待估宗地所在区域土地利用现状调查更新资料

5.4 估价人员实地拍摄的有关待估宗地土地利用现状的照片以及区域景观照片

5.5 土地估价师实地踏勘和调查收集的待估宗地所在区域工业用地招拍挂案例

二、土地估价

1. 估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1. 合法原则

本次评估以估价对象的合法权益为前提。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，以土地权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。

2. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗

地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

3.最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。在评估过程中充分考虑了估价对象的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、科学的土地价格。

4.供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在评估过程中，充分考虑了土地市场的上述特性。

5.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。

6.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。

7.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。

2.估价方法

2.1 估价方法的选择

依据《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》，评估方法必须采用收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及基准地价系数修正法或成本逼近法。

根据该通知并结合扬州市工业用地市场发育状况，以及待估宗地的用地类型、估价目的及具体利用特点等，本次评估估价方法选择市场比较法和基准地价系数修正法，排除了其它估价方法。

1.1 选取市场比较法，排除收益还原法和剩余法

1.1.1 选取市场比较法

待估宗地同一供需圈内工业用地挂牌出让国有建设用地使用权交易案例较普遍，可根据估价对象的土地利用特点和估价目的，选用与待估宗地处在同一供需圈内，与估价期日接近、区位条件、规模条件、宗地基本状况等类似的比较案例进行分析比较，首选市场比较法评估待估宗地的地价。

1.1.2 排除收益还原法和剩余法

待估宗地同一供需圈内工业厂房主要以企业购地后自建自用为主，工业厂房出租与买卖案例极少，未形成稳定、公开的工业厂房租赁与买卖交易市场，故不宜采用收益还原法与剩余法进行评估。

1.2 选用基准地价系数修正法，排除成本逼近法

1.2.1 选用基准地价系数修正法

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法和标定地价系数修正法。路线价法适用于征地拆迁、课税等需要大范围评估多宗土地的情况，且待估宗地所在区域内没有3个（含3个）以上可比标定地价，故本次评估排除路线价法和标定地价系数修正法。

根据江苏省自然资源厅的统一部署，扬州市自然资源和规划局与江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司合作开展了

2020 年度扬州市城镇地价动态监测与基准地价更新工作，测算了年度地价监测点地价和商服、住宅、工矿仓储、科教、医卫慈善、文化体育、公用设施用地级别基准地价，编制了《扬州市市区公示地价成果及修正体系》（期日为 2021 年 1 月 1 日）等成果，分为商服、住宅、工矿仓储、科教、医卫慈善、文化体育、公用设施用地级别基准地价、及相应的宗地地价修正体系成果。

该成果估价期日为 2021 年 1 月 1 日，形成于 2021 年 9 月，后经扬州市自然资源和规划局验收认定。扬州市人民政府虽未发文公布，但已授权扬州市自然资源和规划局于 2021 年 10 月 22 日在其门户网站向社会公开公布，公布网址为：<http://zrzy.jiangsu.gov.cn/gtapp/nrglIndex.action?type=2&messageID=ff8080817c73f05d017ca6cf4d020d3a>，该成果全面翔实，现势性及应用性强，已在扬州市地价管理实际工作中使用。

待估宗地位于扬州市市区基准地价覆盖范围内，属扬州市中心城区工矿仓储用地四级地，故可采用基准地价系数修正法评估。

1.2.2 排除成本逼近法

成本逼近法，就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。从成本累加方式得出的计算价格未对土地的效用、价值及市场需求方面的情况加以考虑，故不宜采用成本逼近法进行评估。

2. 土地估价的技术路线

2.1 市场比较法

市场比较法的基本思路是以替代原则为依据，将待估宗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，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易情况、期日、区域因素、个

别因素及土地使用年期等差别，修正得出待估宗地的估价期日地价的方法。其基本公式为：

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

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除以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除以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除以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除以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除以比较实例年期修正指数。

2.2 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表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别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，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其基本原理是替代原理，即在正常的市场条件下，具有相似土地条件和使用价值的土地，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应当具有相似的价格。其基本公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：

P——宗地价格；

P_{1b} ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D——土地开发程度修正值。

3.估价结果

3.1 两种估价方法的测算结果

采用市场比较法测算的待估宗地单位土地面积地价为 258.02 元/m²。

采用基准地价系数修正法测算的待估宗地单位土地面积地价为 256.28 元/m²。

3.2 地价确定的方法

采用市场比较法评估时，选取的三个比较实例与估价期日接近，且与待估宗地地处同一供需圈内，用途相近、规模相当、区位条件、基本状况等基本一致，可比性较强，其测算结果客观可靠。采用基准地价系数修正法评估时，选择了经政府公布的基准地价更新成果，成果具有完备的基准地价修正体系，成果精准详实，并对适用的级别基准地价进行了地价影响因素、期日、容积率、土地使用年期、土地开发程度等修正，其测算结果能客观的反映待估宗地在估价期日的正常市场价格。采用市场比较法和基准地价系数修正法评估的结果比较接近，两种评估方法依据的基础资料翔实，评估结果客观可靠，故取两者的算术平均值作为待估宗地单位面积地价。即待估宗地最终单位面积地价为 $(258.02 \text{ 元/m}^2 + 256.28 \text{ 元/m}^2) \div 2 = 257 \text{ 元/m}^2$ （四舍五入，取整至元）。

2.估价结果

扬州经济技术开发区汽车及零部件产业园管理办公室价格咨询位于扬州市横十二东路以南、施邗河以西一宗工业用地出让国有建设用地使用权市场价值评估。待估宗地土地面积为 43061.98m²，本次评估土地面积为 43061.98m²。在估价期日 2021 年 11 月 26 日，在评估设定宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”和宗地红线内达到场地平整“一平”的开发水平，评估设定用途为工业用

地，设定使用年期为工业用地剩余年期 41.21 年，国有建设用地土地使用权市场价值为 257 元/m²，即每平方米土地价格为人民币贰佰伍拾柒圆整；评估土地面积为 43061.98m²，待估宗地总地价为 1106.69 万元（四舍五入，取整至百元），即人民币壹仟壹佰零陆万陆仟玖佰圆整。

待估宗地具体估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。