

关于武汉金发科技实业有限公司所属的位于武汉经济技术开发区 141R2 地块国有出让城镇住宅用地土地使用权市场价值评估合理性说明

上海证券交易所：

我公司受武汉金发科技实业有限公司委托，对位于武汉经济技术开发区 141R2 地块 98004.20 平方米（约合 147.01 亩）国有出让城镇住宅用地土地使用权市场价值进行了评估，估价期日 2017 年 04 月 06 日，评估结果如下：

土地使用权面积：98004.20 m²（约合 147.01 亩）

土地单位面积地价：RMB3006 元/m²（约合单价 200.40 万元/亩）

土地单位楼面地价：RMB1503 元/m²

土地使用权总价：RMB29460.06 万元

大 写：人民币贰亿玖仟肆佰陆拾万零陆佰元整

在接受委托后，我公司估价人员根据《城镇土地估价规程》，经过评估人员实地查勘、收集资料，结合估价机构掌握的有关资料、待估宗地条件、宗地现状、估价目的以及待估宗地所在的土地市场具体特点，采用剩余法和市场比较法两种方法分别测算土地价格。

一、评估方法选取理由

1、估价对象土地为城镇住宅用地，是具有交易性的土地，经调查收集，近年来武汉地产市场发达，类似用途土地多采取招标、挂牌和拍卖的方式，交易案例较多，故选用市场比较法进行评估。

2、土地之所以有价，完全在于其可以开发、利用、建房，并可从中获取收益。为了获得土地而支付的地价，显然是在预计的不动产总价中扣除成本费用和社会平均预期收益后的“剩余价格”。即地价等于土地与建筑物销售价格减去建筑物本身的价格。估价对象是一宗待开发建设的土地，拟建住宅用房出售，相关各项建筑成本以及规划资料详实，故选用剩余法测算土地价格。

3、估价对象位于武汉经济技术开发区 141R2 地块的城镇住宅用地，成

本逼近法是以成本累加为计算原理的，无法准确估算土地开发完成后带来的增值收益，故不适宜选用成本逼近法。

4、估价对象为待开发建设用地，无收益来源，故不适宜选用收益还原法。

5、估价对象所处区域为武汉市基准地价覆盖范围内，从理论上讲可采用基准地价系数修正法。虽然同市场法一样，基准地价系数修正法的理论基础也是替代原理，但两者之间存在的最大区别在于市场法的参照物是现实的市场成交实例，而基准地价系数修正法的参照依据是过去时点评估确定的区域性平均价，基准地价标准制定参照物的非市场性，在很大程度上同市场现时状况存在时间上、空间上及结构上的差异，很难从技术角度解决评估结果与市场交易价之间的矛盾，因此在能采用其他方法的情况下，故不适宜选用基准地价系数修正法。

二、评估计算过程

1、市场比较法

考虑待估宗地的实际情况，在估价人员广泛收集交易案例的基础上，经过对所掌握的大量交易案例的比较分析，从中选取与待估宗地属于同一供需圈、用途相同、条件相近、具有代表性的三个交易实例作为比较案例，其基本情况如下：

可比实例 比较项目	P (2015) 060 号	P (2016) 067 号	P (2015) 179 号
座落	武汉经济技术开发区 147R2 地块	武汉经济技术开发区 142R2 地块	蔡甸区麦山街常福大道 与福雁路交汇处
土地使用者	武汉车都建设投资有限 公司	武汉智慧生态建设投资有 限公司	武汉荣泰汇地产有限公 司
用途	住宅	住宅	住宅
使用年限	住宅 70 年	住宅 70 年	住宅 70 年
使用权类型	出让	出让	出让
土地使用权取得方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2015 年 7 月 7 日	2016 年 7 月 28 日	2016 年 1 月 26 日
出让面积 (m ²)	196654.19	66805.52	93294
容积率	3.00	2.00	2.00
楼面地价 (元/m ²)	1200.01	1200.05	1125.21
货币种类	人民币	人民币	人民币



开发程度	六通一平	六通一平	六通一平
------	------	------	------

根据《城镇土地估价规程》，比较修正后三个安全比准价格如下：

修正因素	P (2015) 060 号	P (2016) 067 号	P (2015) 179 号
交易价格 (楼面价, 元/m ²)	1200.01	1200.05	1125.21
比准价格 (楼面价, 元/m ²)	1373.48	1210.11	1324.99
市场比较法价格 (楼面价, 元/m ²)	1303 (简单算术平均值)		

分析：市场比较法根据市场客观数据为依据，其评估结果客观有较强说服力，但无法判别政府招商引资等因素对土地成交价格的影响程度。

2、剩余法 (动态分析法)

(1) 在建工程续建完成后楼价 A

估价对象周边物业销售情况：

比较实例 比较项目	A	B	C
项目名称	海伦小镇	汉南天地	湖墅观止莱特城
坐落	经济开发区小军山	经济开发区汉南片区	蔡甸天鹅湖大道
房型	优	优	优
交付标准	毛坯	毛坯	毛坯
结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
用途	住宅	住宅	住宅
小区规模	84 万方	16 万方	11 万方
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2017 年 4 月 5 日	2017 年 4 月 5 日	2017 年 3 月 9 日
交易均价 (元/m ²)	6500	6000	7300

采用市场比较法确定估价对象在估价期日建成状态下的平均单价为 6549 元/平方米；经估价人员调查了解武汉市房地产价格水平，根据武房指数，2012 年初至 2016 年初武汉市住宅用房年平均增涨率为 9.61%，参考当地房地产市场行情，设定项目年平均增涨率为 5%，开发周期 2.5 年，开发完成后半年售完，则

$$\text{二年半后的住宅用房均价} = 6549 \times (1+5\%)^{2.5} = 7046 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{三年后的住宅用房均价} = 6549 \times (1+5\%)^3 = 7220 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\begin{aligned} A &= 7046 \times (1+4.75\%)^{-2.5} \times 50\% + 7220 \times (1+4.75\%)^{-3} \times 50\% \\ &= 6278 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(2) 房屋开发成本 B

根据武汉市造价管理站关于武汉地区 2017 年 1 季度建安工程造价及分

析，建安费 2060 元/m²，项目前期规费以及相关建设费用根据湖北省、武汉市相关文件确定，分别为工程造价的 1.66%，建筑面积×413 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{房屋建造成本} &= [2060 \times (1+1.66\%+5\%) + 413] \times (1+4.75\%)^{-2.5/2} \\ &= 2463 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(3) 销售税费 (含增值税及附加、印花税、土地增值税、销售费用)
销售税费 = A × 15.07% = 946 (元/m²)

(4) 利息

动态分析法，由于已将各项费用折算到基准日，实际上已考虑了利息因素，故在此不单独计算利息。

(5) 利润(25%)

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (\text{房屋建造成本} + \text{楼面地价}) \times \text{利润率} \\ &= (2463 + P) \times 25\% = 616 + 0.25P \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{剩余法结果 (楼面地价)} &= 6278 - (2463 + 946) - (616 + 0.25P) \\ &= 1802 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

分析：地价成本占房屋售价的 28.70% (1802 ÷ 6278)，低于 30%，适合作开发投资，评估价格合理。

三、评估结果确定

通过分析，两种方法取值依据客观，具有合理性，经估价师集体讨论，考虑本次评估特定估价目的，结合估价对象实际状况，确定取两种方法测算结果的加权平均值作为本次估价对象的最终评估值，估价对象土地楼面地价 = 1802 × 40% + 1303 × 60% = 1503 (元/m²)。

估价师	资格证书号	签名
但冰玉	2002420093	
李军	2004420271	

湖北正量行房地产估价咨询有限公司

二〇一七年五月十五日

