

# 土地估价报告

项目名称：新东方新材料股份有限公司位于黄岩区江口街道永丰路  
工业用地价格咨询项目土地使用权价格评估

受托估价单位：台州市天元房地产咨询评估有限公司

土地估价报告编号：（台州）天元（2020）（估）字第 105 号

电子备案编号：

提交估价报告日期：二〇二〇年十月二十二日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称:

新东方新材料股份有限公司位于黄岩区江口街道永丰路工业用地价格咨询项目土地使用权价格评估

### 二、委托估价方:

新东方新材料股份有限公司

### 三、估价目的:

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号),委托方新东方新材料股份有限公司特委托台州市天元房地产咨询评估有限公司对此次价格咨询涉及的工业用地进行评估,为委托方确定待估工业用地 37.1 年土地使用权市场价格提供参考依据。

### 四、估价期日:

二〇二〇年十月二十一日

### 五、估价日期:

二〇二〇年十月二十一日至二〇二〇年十月二十二日

### 六、地价定义:

估价对象位于黄岩区江口街道永丰路,根据委托方提供的浙(2018)台州黄岩不动产权第 0010891 号、浙(2018)台州黄岩不动产权第 0010892 号《不动产权证书》:估价对象为国有出让土地,登记用途为工业用地,登记土地面积合计为 27336.40m<sup>2</sup>(东面围墙外另有出让土地面积 220.50m<sup>2</sup>)。至估价期日二〇二〇年十月二十一日止,估价对象实际用途为工业用地,出让终止日期为 2057 年 11 月 8 日,剩余使用年限为 37.1 年。待估宗地目前开发程度为宗地内外“五通”(即通水、排水、通电、通讯、通路),宗地内为场地平整。

根据估价目的及估价依据,结合委托方提供的资料及现场勘查情况,根据《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《土地利用现状分类》

(GB/T21010-2017) 等的相关规定，确定本次评估地价定义如下：

本次评估价格定义为待估宗地在估价期日二〇二〇年十月二十一日，设定土地用途为工业用地，在现状利用条件下，开发程度为宗地内外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）和宗地内平整，剩余使用年限为 37.1 年期的国有建设用地出让土地使用权价格。

七、估价结果：（币种：人民币）

土地面积：27556.90m<sup>2</sup>；

宗地地价：67900202 元

大 写：陆仟柒佰玖拾万零贰佰零贰元整。

单位地价：2464 元/m<sup>2</sup>

大 写：每平方米贰仟肆佰陆拾肆元整。

具体每宗宗地地价详见《土地估价结果一览表》。

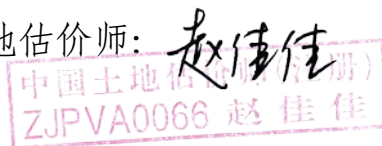
八、土地估价师签字

土地估价师：



证 书 号：98110047

土地估价师：



证 书 号：2012330025

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字

台州市天元房地产咨询评估有限公司

二〇二〇年十月二十二日



# 附表

## 土地估价结果一览表

估价机构：台州市天元房地产咨询评估有限公司 估价报告编号：(台州)天元(2020)(估)字第105号 估价期日：2020年10月21日 估价目的：价格咨询 估价期日的土地使用性质：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价期日设定土地开发程度	剩余土地使用年限/年	面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(元)	备注
				证载(或)批准	实际	设定	规划	实际	设定							
新东方新材料股份有限公司	1	黄岩区江口街道永丰路6号	浙(2018)台州黄岩不动产权第0010891号	工业用地	工业用地	工业用地				宗地内外“五通”和宗地内平整	宗地内外“五通”和宗地内平整	37.1	24557.40 (东面围墙外另有220.50)	2464	61052746	
新东方新材料股份有限公司	2	黄岩区江口街道永丰路2号	浙(2018)台州黄岩不动产权第0010892号	工业用地	工业用地	工业用地				宗地内外“五通”和宗地内平整	宗地内外“五通”和宗地内平整	37.1	2779.00	2464	6847456	
合计													27556.90	2464	67900202	

### 一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：见估价技术报告
- 2、基础设施条件：宗地内外“五通”和宗地内平整  
宗地内地面平整状况：平整  
宗地内外道路状况：通路  
宗地内外供水状况：已通
- 3、规划限制条件：规划限制为工业用地
- 4、影响土地价格的其它限定条件：见估价报告

宗地内外供电状况：已通  
宗地内外排水状况：已通  
宗地内外电讯状况：已通

### 二、其它需要说明的事项：见估价报告

台州市天元房地产咨询评估有限公司

二〇二〇年十月二十二日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：新东方新材料股份有限公司

单位地址：台州市黄岩区东城街道劳动北路118（8层）号

法定代表人：樊黎黎

经营范围：货运：经营性危险货物运输（第3类）（剧毒化学品除外）（凭有效许可证经营）。油墨、塑料制品制造、销售；化工原料销售；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术的进出口业务、经营进料加工和“三来一补”业务。

联系电话：665300（政府网）

二、估价对象：是指新东方新材料股份有限公司位于台州市黄岩区江口街道永丰路用地面积为27556.90m<sup>2</sup>的工业用地。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

待估对象是指位于黄岩区江口街道永丰路的两宗工业用地，已取得《不动产权证书》，证载土地使用权人为新东方新材料股份有限公司。所处工业用地级别价为340元/m<sup>2</sup>，土地级别IV级。其他登记状况见下表：

土地登记状况

宗地编号	座落	权属性质	权属来源	用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	不动产权证书号	使用期限	不动产权单元号	四至
1	江口街道永丰路6号	国有	出让	工业	24557.40 (东面围墙外另有出让面积220.50)	浙(2018)台州黄岩不动权第0010891号	2007年11月9日起至2057年11月8日	331003012206GB00521F00010001	东至永丰路、南至公共绿化带、西至宗地二、北至用地界线
2	江口街道永丰路2号	国有	出让	工业	2779.00	浙(2018)台州黄岩不动权第0010892号	2014年11月9日起至2057年11月8日	331003012206GB00520F00010001	东至宗地一、南至用地界线、西至用地界线、北至用地界线
合计					27556.90				

#### 2、土地权利状况

待估宗地土地所有权属国家所有。新东方新材料股份有限公司以出让方

式取得土地使用权，出让年限为 50 年，土地使用权终止日期为 2057 年 11 月 8 日。至估价期日，待估宗地无抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利登记在案，相邻关系权利无纠纷，宗地使用无特殊规定。

### 3、土地利用状况

#### (1) 宗地一土地利用状况

至估价期日，宗地一内建有钢结构三层建筑两幢，钢混结构三层建筑一幢。根据浙（2018）不动产权第 0010891 号《不动产权证书》，建筑面积合计为 23184.85m<sup>2</sup>。另有一幢钢混建筑尚在建设中。

#### (2) 宗地二土地利用状况

至估价期日，宗地二内建有钢混结构三层建筑一幢。根据浙（2018）不动产权第 0010892 号《不动产权证书》，建筑面积为 3030.29m<sup>2</sup>。

两宗土地实际为整体利用，四周建有围墙，出入口朝永丰路，出行通达，为工业生产提供了相应的配套设施。宗地实际开发程度为开发程度为宗地内外“五通”（即通水、排水、通电、通讯、通路），宗地内平整。

## 四、影响地价的因素说明

### 1、一般因素

#### (1) 城市资源状况

台州市黄岩区位于浙江省中部沿海，平面地理坐标介于东经 120<sup>0</sup>47′-121<sup>0</sup>40′，北纬 28<sup>0</sup>32′-28<sup>0</sup>44′，为地级组合型城市台州市的核心区之一，辖 8 个街道、5 个镇、6 个乡。总人口 61.52 万人，全区总面积 988 平方公里，地形呈长方形，是以山区半山区为主、平原为次的内陆区域。全区地貌可概括为“七山一水两分田”。地势西高东低，西部为括苍山脉所绵垣，山体多作东北—西南走向，最高峰大寺尖，海拔 1252.5 米。东部为水网平原，海拔 2~4 米，地势平坦，区内河流众多，为永宁江水系。交通发达，毗邻台州（路

桥)机场,拥有黄岩港区,甬台温高速公路、104国道过境而过,甬台温铁路台州客运站设在黄岩境内。2013年荣获“国家科技进步先进县”,2017年全国综合实力百强区,2018年全国科技创新百强区。

### (2) 不动产制度与不动产市场状况

近年来,随着各镇(乡)对基础设施建设的大力投入,投资环境大为改观,促进了房地产业的发展。政府对房地产业的指导性作用主要体现在四个方面:一是随着土地使用制度改革不断深入,地产市场发育逐步完善。对商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地,一律采取招标、拍卖或挂牌方式出让,对零售商业用地也逐步由协议出让转为招标、拍卖、或挂牌方式出让,土地作为特殊商品,其客观存在的价值能在经济利益上得到合理体现;二是从地价政策方面看,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和国家有关法律法规,黄岩区政府在地产交易市场管理和地价管理方面制定了一系列相应政策,对因规划调整,需改变土地原有用途或使用条件的土地,采取由政府收购储备的办法。地方性政策有利于地产市场的形成、发育和逐步完善。三是实施按揭贷款制度和房地产权抵押贷款制度,有利于消费资金转向房地产投资,促进房地产业的发展。四是黄岩区人多地少,工业发达,土地供需矛盾突出,政府在建设用地安排上向高科技、集约型企业、大企业倾斜,中小企业用地较为困难。

### (3) 产业政策

黄岩区产业格局为“二三一”,一、二、三产业比例为3.5:48.5:48,2019年,全区实现生产总值545.91亿元,按可比价格计算,比上年增长6.7%。其中,第一产业增加值19.19亿元,增长2.7%;第二产业增加值264.52亿元,增长6.3%;第三产业增加值262.20亿元,增长7.5%。人均生产总值88669元,比上年增长6.5%。黄岩区在台州市中承担高科技工业园区,机电、精细

化工工业基地。工业产业是黄岩的主导产业，全区规模以上企业 443 家，现已逐步形成了塑料制品、模具、医药化工、机械电器、摩托车及汽摩配件、工艺品和食品罐头等七大支柱产业。是国内闻名遐迩的“中国模具之乡”，素有“精细化工王国”、“中国工艺品之都”、“中国塑料日用品之都”等美称。

黄岩区人民政府通过推进科技进步，实施名牌战略，加速推进工业集聚等措施，保持较快增长。较为发达的工业企业不仅为本区的大批劳动者提供了广阔的就业渠道，同时吸纳了大量的外来务工人员。农业基础较好，主要发展特色农业和产业化农业。税收政策方面，认真贯彻执行国家财政、税收有关政策，财政收支规模不断扩大，财政实力继续增强。2019 实现财政总收入 69.79 亿元。涉及到房地产交易方面的主要税费项目有：房地产交易契税、营业税、城市建设维护费、教育附加费、印花税、房地产交易费、土地交易契税、土地增值税（出让土地出让项目）、土地出让金（划拨土地补办出让手续项目）等。

#### （4）城市规划与发展目标

根据《台州市城市总体规划（2004-2020 年）2017 年修订》：黄岩是台州市的山清水秀宜居城区，都市休闲中心，陆路交通枢纽和特色制造基地；空间范围包含东城、南城、西城、北城、江口、新前、澄江、高桥街道；规划 2020 年城市建设用地为 54.04 平方公里，城市人口 50 万人。“十三五”时期黄岩经济社会发展的指导思想是：高举中国特色社会主义伟大旗帜，以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观为指导，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，以“四个全面”战略布局为统领，全面落实创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，深入实施省委“八八战略”和市委“一都三城”战略，统筹推进经济、政治、文化、社会、生态文明建设，全力打造创新驱动的创业之区、协调发展的和谐之区、



绿色引领的生态之区、开放互融的活力之区、共建共享的幸福之区，加快建设最佳宜居城区，为高水平建成惠及全区人民的小康社会而努力奋斗。“十三五”时期总体目标是：以增强经济社会发展持续性、基本公共服务普惠性、城乡生态环境舒适性、政府治理体系科学性为突破口，着力打造高品质现代化港湾都市核心区，加快建设最佳宜居城区，高水平建成惠及全区人民的小康社会。

#### （5）社会经济发展状况

黄岩区国民经济增长较快，综合实力逐步增强。据统计公报，2019年，全区实现生产总值545.91亿元，财政总收入69.79亿元，比上年下降11.6%。其中一般公共预算收入43.08亿元，下降9.7%。固定资产投资比上年增长25.1%。分产业看：第一产业投资增长84.1%；第二产业投资增长37.3%；第三产业投资增长22.8%。全区实现工业增加值241.93亿元，比上年增长6.9%。全区规模以上工业企业443家，累计完成工业增加值109.97亿元，比上年增长5.5%。自营进出口总额186.73亿元，比上年增长11.4%。自营出口总额177.70亿元，比上年增长13.1%。社会消费品零售总额282.22亿元，比上年增长10.3%。其中批发业实现零售额38.78亿元，增长27.5%；零售业实现零售额202.54亿元，增长8.2%；住宿业实现零售额2.50亿元，增长20.3%；餐饮业实现零售额38.40亿元，增长6.2%。

全区拥有各类商品交易市场47个，其中消费品市场39个，生产资料市场8个。年成交额超亿元的市场2个，共823个摊位，实现成交额14.32亿元。全区居民人均可支配收入48583元，比上年增长9.5%。城镇常住居民人均可支配收入60963元，比上年增长9.1%。农民常住居民人均可支配收入30992元，增长9.6%。城镇居民人均消费支出37603元，比上年增长5.8%。农村居民人均消费支出20570元，比上年增长8.2%。

2019年末，全区金融机构人民币各项存款余额达978.12亿元，比上年

末增长 12.9%。年末金融机构人民币各项贷款余额 736.31 亿元，增长 17.5%。住户贷款余额 414.01 亿元，增长 13.3%。其中短期贷款 214.81 亿元，中长期贷款 199.20 亿元，分别增长 8.5%和 19.1%；非金融企业及机关团体贷款余额 322.29 亿元，比上年末增长 23.3%。其中短期贷款 166.51 亿元，增长 4.7%，中长期贷款 131.87 亿元，比上年末增长 50.7%。

## 2、区域因素

### (1) 区域状况

待估宗地位于黄岩区江口街道，江口街道位于位于黄岩区东部，东界椒江区，南接路桥区，西邻东城街道，北连临海市，永宁江、灵江、椒江在此汇合，素称三江口，辖区面积为 31.3 平方公里，辖 31 个行政村，人口 3.1 万人，中部为平原沃野，市府大道内环快速、82 省道复线（火车场站至椒江）、桐江路（火车场站至路桥）和台金高速连接线过境而过，境内 3000 吨位货运码头——台州港黄岩港区为黄岩区唯一的出海口，水陆交通十分便捷。辖区内共有企业 300 多家，结构上形成了以医化、船舶、机械、食品、塑料、工艺品为主导的六大支柱产业，空间上形成了轻化投资区、食品园区、中小企业园区为主的三大区域产业集群，是台州市的工业明星乡镇和工业强镇，市级示范乡镇（街道）和省级教育强镇，是远近闻名的东魁杨梅之乡。

该街道为黄岩区“十三五”东部提升发展区，“十三五”期间，重点将以发展先进制造业和现代服务业为方向，推动与市区融合发展，提升城市功能，促进与市区融合发展。加快推进江口区块“退二进三”步伐，打造以休闲居住、总部经济、科技研发、现代物流等功能为主的城市门户区。重点发挥区块对接主城区的区位优势，结合城区交通环线建设，加快与主城区融合发展，完善城市服务功能，有机融合台州中心城区，加快江口热电企业改造提升，以黄岩经济开发区、小微企业园等发展平台为抓手，打造工业转型升级载体，

重点提升发展医药化工、现代食品、塑料制品等产业。

## （2）交通条件

内部交通：江口街道拥有 31 个行政村，村村通路。区域内黄椒路（S 325）和永椒路（S 325 复线）可直达黄岩、椒江；内环北路可直达椒江、黄岩、路桥；在建的桐江路可直达路桥。公交线路密集，途经江口街道的公交线路有 902A、903、906、912、915、216。路网发达，出租车便利。

外部交通：江口街道地理位置优越，对外交通便利。距杭州约 250 公里，距宁波约 160 公里，距温州约 115 公里。依托台州市黄岩区立体运输网络，对外公路交通有 104 国道、甬台温高速公路、台金高速公路；空运有台州市路桥机场，能起降 747 等大型飞机，已开通北京、上海、武汉、广州、深圳、厦门、福州、南京、郑州等 10 条航线、出港客座利用率、出港载运率分别居华东地区机场第二位和第一位，江口街道至机场行车路程约 27 公里；水运有海门港，客货轮可直达全国各大港口。

## （3）基础设施状况

待估宗地位于黄岩区江口街道永丰路，区域基础设施由市政统一配套，区域基础设施条件达到“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）条件，具体如下：

### ① 通路

区域内有永丰路（交通型次干道）、永达路（交通型次干道）、精工路（交通型次干道）、江口街（混合型次干道）、黄椒路（交通型主干道）等，路网发达，交通便捷。

### ② 供水

由黄岩区自来水公司供水，供水保证率达到 95%以上。黄岩自来水公司建有水厂两个，分别位于黄岩区西城街道、江口街道。水源来自黄岩区长潭

水库，达到一类水标准。

### ③排水

排入江口街道排水管道，排水畅通。江口街道建有污水处理厂，2017年，黄岩江口街道加快推进生活污水治理，在14个村庄开展农村生活污水治理工程建设，共投资1800多万元进行整治。

### ④通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路畅通。

### ⑤供电

待估宗地供电由华东大电网统一调配，黄岩区域内共拥有500千伏变电所一座、220千伏变电所3座、110千伏变电所11座，供电保证率在99.9%以上。

### ⑥配套设施

江口街道的公共服务配套设施较为齐备，区域内有小学、中学、幼儿园、卫生院、商场、银行等。

## （4）环境状况

江口街道位于椒江、灵江、永宁江三江汇合处，古代水运发达，现留有多多个码头、埠头遗址；江口老街保存始建于清代的“一亭一宫”，即一个路亭（古时称邮亭，下同），一座天后宫；江口外江淤积了约400多亩的江心屿，计划将打造成生态休闲公园，同时与江口老街、双龙河景观结合串联，形成辐射椒江黄岩主城区的休闲、观光、运动的一个集历史文化、自然环境于一身的三江口文化纽带公园。区域内有朱砂碓风景区，位于江口街道山下郎村，主要景点有锦绣黄岩、千年古刹隐居寺、仙人石棋盘、仙水井、鲤鱼岩、落马桥等。

## （5）规划限制

估价对象批准用途为工业用地，建筑主要经济指标有特定的要求，报告使用人需详细查阅相关规划等资料。

### （6）产业集聚状况

江口街道距黄岩主城区较远，区域内商服繁华程度低，商服活动主要集中在江口老街、江口新街及上鞞村；江口街道为黄岩区经济开发区所在地，工业园区内有轻化园区、中小园区、食品园区等，产业集聚度很高。

### 3、个别因素

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘察，估价对象的位置、面积、用途、临路状况、形状、开发程度、宗地四至、地质状况等影响地价水平的个别因素条件如下：

（1）位置：江口街道永丰路；

（2）面积：27556.90m<sup>2</sup>；

（3）用途：工业用地；

（4）形状：规则，呈梯形；

（5）临路状况：东临永丰路；

（6）地质：地质承载力一般，无地质检测报告；

（7）地势：平坦；

（8）现状利用：待估宗地一上建有钢结构三层建筑两幢、钢混结构三层建筑一幢，建筑面积合计为23184.85m<sup>2</sup>，另有一幢钢混结构建筑尚在建设中；待估宗地二上建有钢混结构三层建筑一幢，建筑面积为3030.29m<sup>2</sup>；

（9）基础设施：宗地内外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和宗地内平整。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### (一) 有关法律法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
  - 2、《中华人民共和国物权法》
  - 3、《中华人民共和国土地管理法》
  - 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》
  - 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第 55 号令)
  - 6、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15 号)
  - 7、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号)
  - 8、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号)
  - 9、《浙江省人民政府关于加强国有土地资产管理的通知》(浙政发[2001]61 号)
  - 10、《浙江省人民政府关于严格土地管理切实提高土地利用效率的通知》(浙政发[2004]37 号)
  - 11、《浙江省人民政府贯彻落实国务院关于深化改革严格土地管理决定的实施意见》(浙政发[2005]13 号)
  - 12、《浙江省人民政府关于切实推进节约集约利用土地的若干意见》(浙政发[2008]3 号)
  - 13、《浙江省基准地价更新管理实施意见》(浙土资发[2005]105 号)
  - 14、其它国家、省、市、区有关土地管理和土地定级估价的法规
- ##### (二) 技术依据
- 1、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)

- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
- 3、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)
- 4、《城镇土地分等定级估价数据库标准》
- 5、《台州市基准地价更新研究成果》。

### (三) 其他资料

- 1、浙(2018)台州黄岩不动产权第0010891号、浙(2018)台州黄岩不动产权第0010892号《不动产权证书》复印件、委托方《营业执照》复印件；
- 2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

## 二、土地估价

### 1、估价原则

此次估价在客观、公正、科学、合理思想的指导下，主要遵循以下几项原则：

#### (1) 合法原则

合法原则是指土地估价应以土地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、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或土地出让合同等允许的处分方式为依据。

#### (2) 替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地交易价格为依据。即各种条件相似的土地，地价相近，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

替代原则，地价遵循替代规律，其宗地的土地价格，受其相同使用的宗地，即同类型具有替代可能的宗地价格所牵制。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，使其价格相互牵制而趋于一致。

### （3）最有效使用原则

最有效使用原则是指土地估价要以估价对象在规定条件下最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

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不同的收益量，且土地使用人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益。现实中这种期望是以土地使用的合法、合规为前提的。所以，宗地是在使用合法、合规前提下，发挥最有效使用。

### （4）估价时点原则

是指土地价格是动态的，随时间的变化有增有减。评估的价格是某个时期或时间段内的价格。评估地价，必须确定估价期日。评估的地价是某个时点的土地价格。

### （5）预期收益原则

预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来有效的预期收益为依据。预期收益原则，对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

### （6）供需原则



供需原则是指土地估价要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。土地需求又分有效需求和潜在需求。有效需求大，地价就高。地块面积小，需求对象多，说明需求量多，地价相对较高。

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，价格就会提高，否则价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。

由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，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，其价格的独占倾向性较强。

#### （7）报酬递增递减原则

报酬递增递减原则是指土地估价要以考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

土地投资同样遵循经济学中的边际效益递减原则，增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。

#### （8）贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。估价时，可以利用收益还原法分别估算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产价格；也可根据整个不动产价格及

其他构成部分的价格，采用剩余法估算土地价格。因此，贡献原则是关于部分收益递增递减原则的应用，也是收益还原法和剩余法估价的基础。

#### （9）变动原则

变动原则是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。估价人员只有在把握了土地价格影响因素及土地价格的变动规律基础上，才能准确地评估出相应土地价格。

在土地估价中，不仅要将对将来的地价变动作出准确预测，同时也要对所采用的地价资料按变动原则修订到估价期日的标准水平，才能准确合理地估价。

#### （10）竞争和超额利润原则

一般商品的竞争是在供给和需求双方发生的，价格正是在供需关系均衡点上的竞争结果，所以竞争原则是供给与需求原则的前提，二者有密切关系。商品竞争的结果是供需双方均不能企望得到合理利润之外的超额利润。

土地因为具有不动性、不增性、个别性等特点，尤其在我国土地一级供给量由政府控制，所以在供给方面不容易引起竞争。竞争主要是在需求者之间进行。需求者之间的竞争，又是在该地块价格明显低于其收益的情形下发生的。这种竞争，对替代性较小的土地来讲，价格更有提高的倾向。如商业用地，可供量少，替代性小，竞争比住宅等用地剧烈，价格上涨也快。因此，竞争原则与替代原则也密切相关。

#### （11）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为

土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

#### （12）价格主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。对土地综合质量影响因素主要有区位因素、自然因素、行政因素等。

#### （13）审慎原则

谨慎是指在有不确定因素的情况下作出所要求的预计时，在所需用的判断中加入一定程度的谨慎，以便不抬高资产或收益，也不压低负债或费用。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。

#### （14）公开市场原则

即评估的作价依据和评估结论在公平、公正、公开的土地市场上存在或成立。

#### （15）多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法和公示地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中常选择两种以上较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

## 2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的规定，出让土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、

剩余法和公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）等五种方法。根据土地用途、资料收集、土地市场发育程度和委托方评估目的、要求的不同，依据《城镇土地估价规程》和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》，依法、科学、合理地选择两种或两种以上的估价方法，最终确定评估结果。

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定本次估价所采用的方法：

### （1）采用的方法和理由

#### ①市场比较法

待估宗地位于江口街道，地处黄岩经济开发区，区域内或相似区域内有较多相同用途的土地出让或转让交易案例，可以收集到适宜的可比实例，经过修正求得待估宗地剩余年限出让土地使用权价格，因此选择市场比较法评估。

#### ②剩余法

本次评估的是已建不动产中的土地使用权价格，黄岩区工业发达，工业性不动产出租案例众多，存在着一定收益，故工业性不动产一般都能用收益还原法确定其房地产价值，在得到待估宗地的不动产价值后扣除房屋现值及有关交易税费后即可测算出待估宗地的土地使用权价格，而房屋建造成本数据及税费比较容易收集，因此选择剩余法评估。

### 2、不采用的方法与理由

#### ①收益还原法

区域内已建工业性房地产出租案例较多，但无建筑物的工业用地单独出租案例基本没有，难以收集到土地纯收益与费用资料，无法采用收益还原法进行评估，因此不采用收益还原法。

#### ②成本逼近法

目前黄岩区工业用地市场价格普遍较高，而征地成本却很低，同时土地增值收益很难确定，且政府无明确规定，经成本逼近法评估的价格准确性较小，因此不采用成本逼近法。

### ③基准地价系数修正法

台州市区现在执行的基准地价公布时间较早，其估价基准日为 2009 年 1 月 1 日，有很大的滞后性。新基准地价尚未公布，因此不采用基准地价系数修正法。

### 3、采用的估价方法与公式

综上所述，本次估价采用市场比较法和剩余法两种方法评估，两种方法原理与公式如下：

#### ①市场比较法

市场比较法是选取类似或使用价值相同的若干地产作为交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，对交易实例价格加以修正，从而确定待估地产价格的一种方法。

该方法基本公式如下：

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

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 ——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例宗地使用年期修正指数。

## ②剩余法

剩余法又称假设开发法、倒算法、残余法或余值法等。估算现有不动产中土地使用权价格是指在估算现有不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物现值、交易税费后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

其方法基本公式如下：

$$P=P_r-P_h-T$$

式中：

P ——待估宗地价格；

$P_r$  ——不动产交易价格；

$P_h$  ——房屋现值；

T ——交易税费。

## 3、估价结果

综上所述，评估地块工业用地 37.1 年土地使用权价格经剩余法及市场比较法测算，因两种方法测算结果较接近，根据黄岩区同类用地的地价水平以及评估人员的估价经验综合，认为：取两种方法的简单算术平均值 2464 元/ $m^2$  作为该地块工业用地土地使用权价格。

待估宗地在估价期日二〇二〇年十月二十一日，设定用途为工业用地，用地面积 27556.90 $m^2$ ，开发程度为宗地内外“五通”（即供水、排水、通电、通讯、通路）和宗地内平整，经市场比较法及剩余法测算，于公开、公平的均衡市场，现状使用条件下的 37.1 年期国有建设用地出让土地使用权价格为

人民币 67900202 元（人民币陆仟柒佰玖拾万零贰佰零贰元整），单位地价为 2464 元/m<sup>2</sup>（每平方米贰仟肆佰陆拾肆元整）。

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### 1、估价的前提条件和假设条件

##### （1）估价的前提条件

①报告中有关待估宗地权属和土地利用状况等资料，由委托方提供，估价人员只是对资料外观和其记载的数据与原件进行核对，其真实性由委托方负责。影响地价因素、土地市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

②任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

③委估地块已合法取得土地使用权，并支付有关税费。

④估价对象已得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

⑤估价对象与其他生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

⑥在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

⑦此次评估的地价内涵为估价对象于 2020 年 10 月 21 日宗地内外“五通”和宗地内平整条件下使用剩余年限 37.1 年的工业用地土地使用权价格。

##### （2）估价的假设条件

①用途设定：估价对象的实际用途与批准用途均为工业用地，因此按批准用途设定为工业用地。

②估价期日设定：无特殊规定的情况下，评估机构接受委托之日即为估价期日，因此本次估价期日设定为二〇二〇年十月二十一日。

③年期设定：估价对象为出让用地，出让终止日期为 2057 年 11 月 8 日，

至估价期日剩余使用年限为 37.1 年，因此本次估价设定估价对象的使用年期为 37.1 年。

④开发程度设定：估价期日宗地的实际开发程度为宗地内外“五通”和宗地内平整，本次评估目的是为土地使用权价格咨询而评估其市场价格，因此开发程度设定应当按照其估价期日的实际开发程度，即宗地内外“五通”和宗地内平整。

## 2、估价结果和估价报告的使用

(1) 本估价报告和估价结果是评估人员根据前述有关法律、法规及《城镇土地估价规程》等技术标准，遵循估价原则进行估算，完成了法定的评估程序而得出的。

(2) 土地估价结果确认应按国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]43号）程序进行。

(3) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(5) 本评估报告有效期为提交估价报告书之日起壹年内有效。

(6) 本评估报告未经本单位允许同意，不得复制，不得用于与评估目的无关的其它用途，本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价结果的最终解释权归台州市天元房地产咨询评估有限公司所有。

(7) 本评估报告必须完整使用，如因使用不当造成的经济损失，本估价机构不承担任何责任；未经估价机构书面同意，不得向委托方和评估报告审核部门之外的单位或个人提供。本评估报告只对委托方负责，不对第三方承担任何责任。

## 3、需要特殊说明的事项



(1) 本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇到不可抗力的因素对估价结论的影响。

(2) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实和专业判断。

(3) 由于受到条件的限制，对委托方所提供的资料真实性和合法性没有核查，估价人员只对估价对象进行了现场勘察。

(4) 对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

(5) 本评估报告在有效期内，如国家宏观经济或金融、房地产等有关政策有重大改变或调整及估价对象本身物理状况等因素发生重大变化时，本评估结果无效，应委托估价机构重新评估。

## 第四部分 附 件

- 1、浙（2018）台州黄岩不动产权第 0010891 号、浙（2018）台州黄岩不动产权第 0010892 号《不动产权证书》复印件；
- 2、委托方《营业执照》复印件；
- 3、估价对象区域位置示意图；
- 4、估价对象照片；
- 5、估价对象现场勘查表；
- 6、土地估价机构营业执照复印件
- 7、土地估价机构备案证书复印件；
- 8、估价师资格证书复印件。

二〇二〇年十月二十二日

附件

估价对象照片

宗地外部



宗地内部



附件

待估宗地所处区域位置示意图



待估宗地