

## 土地使用权评估说明

### 一、评估范围概况

本项目的评估范围为广东省粤晶高科股份有限公司位于广州科学城的两块土地，具体如下表：

序号	名称	设定用途	剩余使用年限	详细状况
A	厂区土地	工业	43.42	宗地位于科学城南翔二路南侧，开发程度为“六通一平”：“六通”指“通上水、通路、通电、排雨水、排污水、及通讯”，“一平”指宗地内平整。目前宗地已经建成一期厂房及配套建筑总建筑面积13,973.77平方米，二期即将完工的厂房建筑面积24,978.7平方米。
B	宿舍区土地	住宅	46.67	宗地位于科学城南云二路东侧，开发程度为“六通一平”：“六通”指“通上水、通路、通电、排雨水、排污水、及通讯”，“一平”指宗地内平整。宗地已经规划建设两栋宿舍楼，总建筑面积11,461.2平方米，但目前尚未进行开发建设。

### 二、评估依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》；
4. 《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；
5. 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001)；
6. 《广州市土地级别及基准地价标准》；
7. 委托方提供的《国有土地使用证》、《房地产权证》、《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程报建审核书》等产权证明文件及其他有关文件；
8. 本公司现场勘察、核对的结果及搜集的有关资料。

### 三、评估基准日

2010 年 4 月 30 日

### 四、地价定义

本次评估的地价是指广东省粤晶高科股份有限公司使用的下表列示土地，于评估基准日2010年4月30日在下表列示的评估设定条件下的国有土地使用权价格。

待估宗地名称、地址	实际用途	实际开发程度	设定土地取得方式	设定用途	设定开发程度	利用条件	剩余使用年限
厂区土地	工业	六通一平	出让	工业	同实际开发程度	现状利用	43.42
宿舍区土地	住宅	六通一平	出让	住宅	同实际开发程度	现状利用	46.67

待估宗地于评估基准日的实际开发程度已达“六通一平”。“六通”是指宗地红线外市政基础设施达到通上水、通排雨水、通排污水、通电、通讯、通路。“一平”是指宗地红线内土地平整。宗地红线内除排水设施外，各种水电设施投资在建（构）筑物中评估。

根据本项目的评估目的，本次评估需评估待估宗地在评估基准日开发现状下的价格，故本次评估所设定的土地开发程度为评估基准日实际开发程度。

### 五、评估对象描述

#### (一)待估宗地 A：

##### 1. 土地登记状况

- (1) 土地位置：广州市高新技术产业开发区科学城南翔二路 10 号 (KXCN-B1-2 地块)；
- (2) 土地来源及其变革：国有出让；
- (3) 土地权属性质：国有；
- (4) 地籍图号：不详；

- (5) 宗地号：不详；
- (6) 土地用途：工矿仓储用地；
- (7) 土地面积：29,809.00m<sup>2</sup>；
- (8) 四至：东至南云一路，南临山丘，西至泽鸿电子公司用地，北临南翔二路；
- (9) 土地等级：属广州市 4 级工业用地；
- (10) 国有土地使用证：编号“06 国用第用 05000019 号”，登记时间 2006 年 12 月 1 日。

## 2. 土地权利状况

- (1) 土地所有者：国有；
- (2) 土地使用者：广东省粤晶高科股份有限公司；
- (3) 共有土地使用状况：全部自用；
- (4) 他项权利状况：评估对象未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利；
- (5) 土地使用权取得方式：以出让方式取得，至评估基准日剩余使用年限为 43.42 年；
- (6) 宗地使用的特殊规定：建设生产厂房及附属设施，不得建设员工宿舍。

## 3. 土地利用状况

### (1) 土地基础设施状况

宗地外基础设施条件：已达“六通”，即宗地红线外市政基础设施达到通上水、通排雨水、通排污水、通电、通讯、通路。

宗地内土地平整状况：宗地内土地基本平整。

### (2) 土地利用状况：

目前宗地已经建成一期厂房及配套建筑总建筑面积 13,973.77 平方米，二期开发建设的厂房建筑面积 24,978.7 平方米基本完工。其中一期的厂房为框架结构三层建筑，外墙贴外砖墙，内墙为彩钢板夹芯板，装配铝合金门窗（防火门），生产区吊铝合金天棚，地面刷硬化地胶漆，配有两台货物电梯，建筑面积约平方米；办公区也为框架三层，正面安装铝合金幕墙，装配铝合金门窗（木门），铝合金吊顶，地面贴抛光砖，建筑面积月平方米。该建筑物均建成于 2006 年，保养较好。在建工程为二期的生产厂房，为单栋框架 3 层的生产车间，建筑面积 24978.7 平方米。外墙贴外砖墙，正面为玻璃幕墙，装配铝合金窗，至评估基准日，已完成主体工程、外墙装饰工程、门窗、室内水电、消防等工程，尚未进行内部装修。

## （二）待估宗地 B：

### 1. 土地登记状况

- （1） 土地位置：广州市高新技术产业开发区科学城南二纵路以东 KWCN—E1—1；
- （2） 土地来源及其变革：国有出让；
- （3） 土地权属性质及其权属变更状况：国有；
- （4） 地籍图号：不详；
- （5） 宗地号：不详；
- （6） 土地用途：三类住宅用地；
- （7） 土地面积：5353.00m<sup>2</sup>；
- （8） 四至：东至明美公司宿舍，南临山丘，西至南云一路，北至南翔二路；
- （9） 土地等级：属广州市 4 级住宅用地；
- （10） 国有土地使用证：编号“07 国用（05）第用 000058 号”，登记时间 2007 年 06 月 21 日。

## 2. 土地权利状况

- (1) 土地所有者：国有；
- (2) 土地使用者：广东省粤晶高科股份有限公司；
- (3) 共有土地使用状况：全部自用；
- (4) 他项权利状况：评估对象未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利；
- (5) 土地使用权取得方式：以出让方式取得，至评估基准日剩余使用年限为 46.67 年；
- (6) 宗地使用的特殊规定：用于建设员工宿舍，不得用作其他文体娱乐设施建设，不得作为商品房开发出售。

## 3. 土地利用状况

### (1) 土地基础设施状况

宗地外基础设施条件：已达“六通”，即宗地红线外市政基础设施达到通上水、通排雨水、通排污水、通电、通讯、通路。

宗地内土地平整状况：宗地内土地基本平整。

### (2) 土地利用状况：

目前宗地并未进行开发建设，空置的土地上长满茅草。宗地规划建设二栋 6 层钢筋混凝土结构的员工宿舍，建筑面积均为 5691.6 平方米。

## 六、地价影响因素分析

### (一) 一般因素

影响宗地价格的一般因素指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济 and 行政因素等。

#### 1. 地理位置

广州位于东经 113°17'，北纬 23°8'，地处中国大陆南部，广东省中南部，珠江三角洲北缘。广州濒临南海，邻近香港特别行政区和澳门特别行政区，

是中国通往世界的南大门。

## 2. 行政区划

广州市现辖越秀、荔湾、海珠、天河、白云、萝岗、黄埔、番禺、南沙和花都 10 个区以及从化、增城 2 个县级市。土地总面积为 7,434.4 平方公里，其中市辖 10 区面积为 3,718.5 平方公里，占全市总面积的 50.02%，农业耕地面积 12.63 万公顷，林业用地面积 30.92 万公顷，城市建成区面积约 300 多平方公里；2 个县级市面积为 3,715.9 平方公里，占 49.98%。截止至 2008 年底，广州市全市常住人口数 1018.20 万人，其中流动人口约 330 万人。

## 3. 气候条件

广州属亚热带季风气候，夏无酷暑，冬无严寒。年平均气温为 20~22 摄氏度，年降雨量为 1600 毫米以上，平均相对湿度为 77%，日照时间长，雨量充沛，四季常青。广州地势东北高，西南低，北和东北部为中低山区，中部为丘陵台地，南部为沿海冲积平原。

## 4. 交通条件

广州的铁路、民航、水运、公路交通发达。广州为京广线、广九线、广茂线、广汕线的交汇处，是全国铁路三大枢纽之一。广州白云国际机场是中国三大门户机场之一，现开通有 102 条国内航线和 22 条国际及地区航线。广州港国际海运达世界 80 多个国家和地区的 300 多个港口，并与国内 100 多个港口交往，是中国华南地区最大的对外贸易口岸。广州为连通广东省各市县高等级公路网的中心，京珠高速、同三高速两条国家高速公路干线也经过广州。

广州已基本形成由高速路、快速路、主干道和次干道组成的层次分明、功能明确、高效便捷的城市交通路网体系。广州地铁 1、2、3、4、5 号线已投入运营，还有多条地铁线路正在建设。

## 5. 城市规划与发展目标

广州市是广东省省会，是华南地区最大的商业、金融中心和政治、经济、科技、文化、教育中心。广州市城市规划将按照“合理布局、优化结构、增强功能、组团发展”的要求，重点向东、向南发展，建设以城市快速道路主骨架路网连接，以岭南自然景观为特点，充分体现历史文化名城内涵，多中心、多组团的山水生态城市，成为国内最适宜创业发展和生活居住的大城市之一。

根据广州市规划局《广州 2020 城市总体发展战略初步方案公示》，近期（2007 年-2010 年）重点发展的新城区包括广州新城、白云新城、萝岗新城、花都空港新城等，总建设用地 115 平方公里，容纳人口 104 万人，人均用地指标约 100 平方米。

## 6. 城市经济发展状况

全市经济平稳较快发展。2009 年，广州市实现地区生产总值（GDP）9112.76 亿元，按可比价格计算，比上年（下同）增长 11.5%。其中，第一产业增加值 172.55 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 3394.65 亿元，增长 8.8%；第三产业增加值 5545.56 亿元，增长 13.6%。第一、二、三次产业增加值的比例为 1.9 37.2 60.9。三次产业对经济增长的贡献率分别为 0.6%、29.3%和 70.1%。

财政收入平稳增长。全年来源于广州地区的财政一般预算收入 2656 亿元，增长 7.2%。其中，国税部门组织收入 1607 亿元，增长 7.5%；地税部门组织收入 754 亿元，增长 3.7%。地方一般预算财政收入 702.58 亿元，增长 13.0%。其中，营业税 151.60 亿元，增长 18.5%；增值税 137.51 亿元，增长 6.8%；企业所得税 73.23 亿元，下降 3.2%；个人所得税 38.98 亿元，增长 10.3%；房产税 34.96 亿元，增长 12.6%。地方一般预算财政支出 790.26 亿元，增长 10.8%。其中，社会保障和就业支出 102.05 亿元，增长 14.3%；环境保护支出 8.57 亿元，增长 15.8%；教育支出 109.91 亿元，增长 14.8%。

消费市场价格：消费价格低位运行。全年城市居民消费价格总水平下降

2.5%，其中，消费品价格下降 2.3%，服务项目价格下降 2.9%。

生产领域价格：生产价格持续下降。全年工业品出厂价格下降 3.5%。其中，生产资料价格下降 5.4%，生活资料价格下降 1.3%。原材料、燃料及动力购进价格下降 8.2%。其中，黑色金属材料类、钢材类、化工原料类购进价格分别下降 11.3%、下降 13.7%和下降 9.9%。

工业生产增速回升。全年实现工业增加值 3106.84 亿元，占全市 GDP 的比重为 34.1%，增长 9.0%，对全市经济增长的贡献率为 27.7%。全年工业总产值 13480.78 亿元，增长 9.9%；其中规模以上工业企业实现总产值 12502.08 亿元，增长 10.2%。全市工业出口产品产值 2344.37 亿元，增长 3.3%。全市工业产品销售率为 98.45%，上升 0.5 个百分点。

三大支柱产业：三大支柱产业快速增长。全年规模以上汽车制造业、电子产品制造业和石油化工制造业三大支柱产业完成工业总产值 5243.09 亿元，增长 20.3%，占全市规模以上工业总产值的比重 41.94%。其中，汽车制造业完成工业总产值 2280.60 亿元，增长 30.4%，占全市规模以上工业总产值的比重为 18.24%。汽车制造业中汽车零部件制造业增长 29.6%。电子产品制造业和石油化工制造业分别完成工业总产值 1334.06 亿元和 1628.43 亿元，分别增长 32.1%和 1.7%。

工业经济效益：全市规模以上工业企业实现主营业务收入 12256.9 亿元，增长 6.1%；实现利税总额 1369.32 亿元，增长 18.0%；实现利润总额 739.71 亿元，增长 22.4%。亏损企业亏损额下降 33.1%；企业亏损面 22.3%，减少 1.6 个百分点。

## 7. 房地产制度与房地产市场

### (1) 房地产制度

广州市对土地使用实行土地有偿有期使用和统一征地、统一开发、统一出让的政策。根据《广东省土地使用权交易市场管理规定》，广州市国有土地



使用权交易必需在广州市房地产交易中心采用招标、拍卖、挂牌等公开交易方式进行。根据《广州市土地利用总体规划(1997~2010)》，广州市在土地利用上坚持在保护中开发、在开发中保护的方针，严格限制农用地转达为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。到 2010 年，城市建设用地规模控制在 385 平方公里以内。

## (2) 土地市场

### A、土地出让成交情况

从 2009 年全年的土地实际供应量来看，截止 2009 年底，政府（不含从化、增城）招拍挂出让城镇建设用地（不含工业）约 345.81 万平方米。从区位来看，广州市的土地供应主要集中在花都、海珠、番禺和、萝岗和荔湾，其中花都出让面积最大，占整体出让的 20.32%，主要是由于 2009 年花都花卉市场集中供应了 413140 平方米的住宅用地。

工业市场方面，仍以萝岗工业用地出让为主，且出让地块多数以出让底价成交，但 2009 年初土地流拍现象出现频繁。

### B、土地出让价格

2009 年的土地市场，打破了 2008 年的沉寂，土地一级市场火爆，地王频频出现。主要体现在以下几点：

天河区珠江新城 2007 年高峰时期成交楼面单价未突破万元，但 2009 年珠江新城第一宗住宅用地开拍后，成交楼面单价突破了 1.5 万元/平方米；

萝岗 2007 年的地王科学城 KXC-F8-1-1 地块再次在国土局拍卖时，拍卖单价超过 2007 年，突破 7000 元/平方米的大关，直逼萝岗区目前的普通商品房售价；

番禺大学城板块，拍卖再现高潮，尽管番禺大学城配套不完善，但城建半年内一举拿下了 9 幅住宅用地，大学城地价从 2007 年的 3000 多元/平方米上升至 2009 年 12 月份的 9500 元/平方米；

在 2009 年 12 月 22 日下午三点举行的地王之王——亚运城拍卖现场，富力联合体（富力地产、碧桂园和雅居乐）经过 47 轮的恶战，以总价 255 亿，楼面价 5809 元/平拿下了亚运城项目，创造了国内总价最高地王的记录；

花都土地出让方面，今年出让量达新高，特别是在 2009 年底，花都花卉市场大量居住用地出让，出让价格也创出新高，楼面单价突破了 3500 元/平方米。

### C、土地市场分析

#### 1-4 月：土地交易市场静如死水

1-3 月初，受次贷危机和经济危机的影响，广州市房地产市场仍处于低靡状况，至 2009 年 2 月底广东省人民政府办公厅公布的《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》(简称“粤十五条”)，楼市开始发生了显著的变化。粤十五条一出，广州楼市应声而起。2009 年 3 月全市十区新建商品住宅交易登记面积为 63.59 万平方米，均价为 8288 元/平方米。房地产市场的冷清，直接导致了广州市土地交易市场的冷清。1-4 月，广州没有推出一宗地。

#### 5-8 月：土地交易市场开始升温

粤十五之后，广州市房地产市场开始升温，三月份的“小阳春”，到“红五一”，广州楼市开始遍地开花，随之而来“房荒论”更是加剧了买家的恐慌心理。5-8 月份，广州市共推出了 13 副地，

#### 9-12 月：土地交易市场陷入疯狂

7 月份不少房企公布了中报，业绩一片飘红，绝大部分房企都超额完成了上半年业绩。到八月份的时候，绝大部分房企已经完成了整一年的销售业绩，大部分房企开始把钱投入到土地市场。这个时候，广州的土地市场开始火热起来。

9 到 12 月份，广州市共推出了 52 宗地。其中 29 日科学城 KXC-F8-1-1 地块拍卖长达五小时，创造上了到目前为止，国内最长的一次拍地记录；12

月 28 日推出的亚运城项目，则创造了 255 亿全国总价最贵地王的记录。

### (3) 房地产市场

年广州房地产市场供求两旺的盛况可以用"异常火爆"来形容。房地产开发企业积极拿地，大学城、亚运城等片区的土地受到追捧；广州市商品房市场交易、投资活跃，2009 年新建商品住宅成交量达 978.32 万平方米，同比增长 76.9%，创出历史新高，新建商品住宅也在 12 月份创出全年最高价 11263 元/平方米。反映出市场信心与 2008 年相比有了大幅度的增强。

2009 年全市十区商品住宅（含一手、二手）成交面积和成交金额分别为 1937.6 万平方米和 1374.55 亿元，分别同比增 92.5%和 92.3%，比 07 年分别增 25.1%和 38.8%。其中，一手住宅成交量和成交金额分别达到 978.3 万平方米和 914.4 亿元，分别同比增 76.9%和 77%；二手住宅成交量和成交金额分别为 958.7 万平方米和 460.2 亿元，分别同比增 111.6%和 132.1%。09 年楼市成交量和成交金额均创历史最高纪录。

为满足城市发展的需要，广州市政府提出改变过去粗放型的土地利用方式、提高土地利用效率，城市建设及改造速度加快，同时，以 2010 年广州亚运会为契机，加快了广州市及周边城区重大工程和城市基础设施建设及三旧改造的步伐。

2010 年新的楼市政策，广州市已公布将分策七步走贯彻落实国务院的调控政策：

一是建立健全国土房管、规划、建设与税收、金融等部门协调联动机制，支持居民自住型和改善型等合理住房消费，抑制投资、投机性需求。

二是加快保障性住房建设和分配，切实解决低收入家庭住房困难。

三是积极推进"三旧"改造（旧城镇、旧村庄、旧厂房改造），适当增加居住用地供应规模，优化土地供应结构和布局。

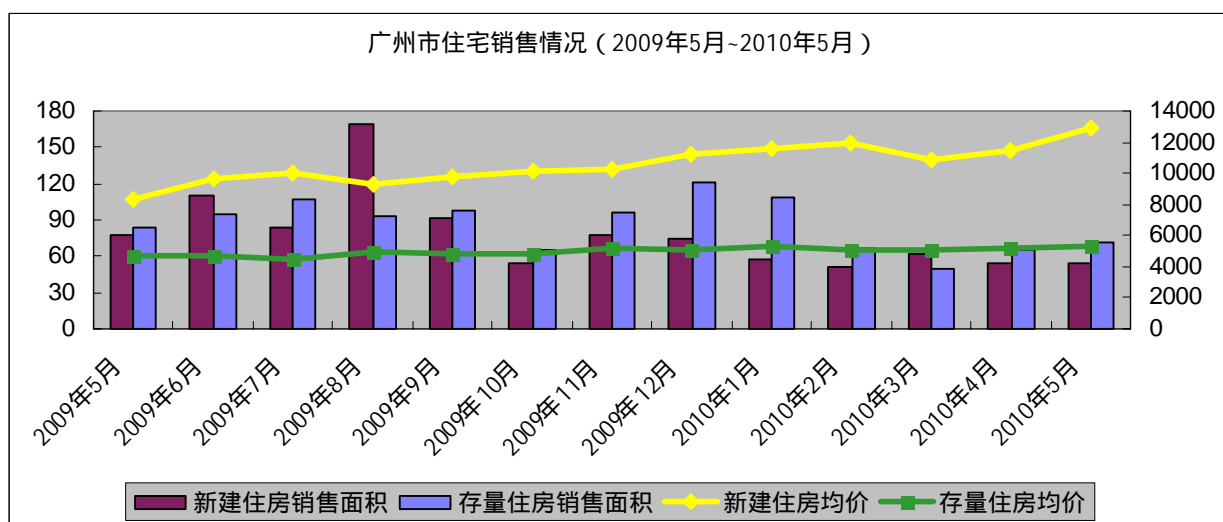
四是供应限价房，缓解中等收入家庭自住型购房压力。

五是在坚持土地招拍挂出让不动摇的前提下，探索创新土地公开出让方式，预防和抑制地价的过快增长。

六是加强土地市场和商品房销售市场监管，增加商品住宅有效供应。

七是进一步改进和加强信息披露，全方位、全过程公开土地供应、开发建设、交易登记和监管信息。

近一年广州市商品住宅市场情况具体见下图：



## (二) 区域因素

萝岗区位于广州市中心城区的东北部，总面积约 395 平方公里，总人口约 32 万人，东接增城市，南邻黄埔区，西至天河区，北接从化市，地处穗港澳黄金三角洲的中心地带，水陆交通便捷。依据广州市“南拓、北优、东进、西联”的发展战略，萝岗区是广州市实施“东进”战略地核心区域，是适应投资创业和生活居住的现代化新城区。

全区采用全国唯一的“四区合一”管理模式，所管辖的经济技术开发区、高新技术产业开发区、出口加工区、保税区都是经国务院批准设立的首批国家级经济功能区。如今，区内有近百家世界 500 强的跨国公司前来投资设厂，形成了汽车制造、特种钢、电子通讯、电器及机械制造、精细化工、食品饮料、生物医药等主导产业。

公路运输：广州市萝岗区位于珠江三角洲交通枢纽中心地带，区内有广深高速、广惠高速、北二环高速等到珠三角所有主要城市的道路基本实现高速公路化，在 2 小时车程半径范围可以到达珠江三角洲的主要城市，包括香港、澳门。

铁路运输：距广州火车站东站仅 30 分钟车程，距广州火车站西站 40 分钟车程；夏园货运编组站位于区内，从区内黄埔集装箱码头出发的货运铁路连接夏园铁路货运站直至全国铁路干线。

航空港：距新白云国际机场仅 45 分钟车程；从区内出发前往香港国际机场，连通关仅需 3 小时即可到达。目前，白云国际机场已开通 43 条国际航线。

港口：全球前 10 大港口之一的广州港紧邻萝岗区；香港货运码头距萝岗区仅 2.5 小时车程；深圳盐田港距萝岗区仅 2 小时车程；广州南沙港距萝岗区仅 1 小时车程，正在建设的珠江黄埔大桥通车后，将缩短至 30 分钟车程。

轨道交通：至 2010 年，广州市将完成 1~7 号线共 305.5 公里城市轨道交通建设，其中地铁 4 号线将到达广州开发区的科学城，5 号线将到达广州萝岗区行政中心，另有地铁 7 号线和 9 号线经过萝岗区。

萝岗区区内 120 多公里的公路网，3 个以上的生态公园，还有学校、博物馆、图书馆、影剧院和体育馆等文体基础设施建设，迅速发展的教育事业、卫生医疗事业及令人羡慕的生态环境使万科等大房地产公司抢先进入萝岗区进行开发建设，目前萝岗区的房地产发展势头喜人。

### (三)个别因素

#### 1. 待估宗地 A：

宗地位于南翔路南侧，土地使用者为广东省粤晶高科股份有限公司。

土地现用作工业用地，本次评估设定用途为工业用地。

宗地呈矩形，其中北面临南翔路，临街宽度 170 米，深度 150 米；宗地面积 29,809.00 平方米，容积率为 1.3。

宗地内土地平整，地势较为平坦，地质一般。

宗地东临南云一路，南临山丘，西接泽鸿电子公司用地，北临南翔二路。

宗地开发程度为“六通一平”：“六通”指宗地红线外基础设施“通上水、通路、通电、排雨水、排污水、及通讯”，“一平”指宗地红线内土地平整。

宗地规划利用状况：目前宗地已经建成一期厂房及配套建筑总建筑面积 13,973.77 平方米，二期即将完工的厂房建筑面积 24,978.7 平方米。

## 2. 待估宗地 B：

宗地位于南云二路东侧，土地使用者为广东省粤晶高科股份有限公司。

土地现用作三类住宅用地，本次评估设定用途为三类住宅用地。

宗地呈矩形，其中西面临南云二路，临街宽度 80 米，深度 70 米；宗地面积 5,353.00 平方米，容积率为 2.14。

宗地内土地平整，地势较为平坦，地质一般。

宗地东接明美公司宿舍用地，南临山丘，西临南云二路，北临南翔二路。

宗地开发程度为“六通一平”：“六通”指宗地红线外基础设施“通上水、通路、通电、排雨水、排污水、及通讯”，“一平”指宗地红线内土地平整。

宗地规划利用状况：目前宗地并未进行开发建设，空置的土地上长满茅草。宗地规划建设二栋 6 层钢筋混凝土结构的员工宿舍，建筑面积均为 5691.6 平方米。

## 七、评估方法与评估过程

### (一) 评估方法的选取

#### 1、宗地 A

由于广州市已发布《关于公布广州市国有土地使用权基准地价的通告》(穗国房字[2010]55 号)等参考资料，能满足基准地价系数修正法的要求；

由于估价对象所在地同类型的土地交易实例较多，能满足市场法的应用要求。

基于以上原因，我们采用了基准地价系数修正法、市场法对宗地 A 进行评估，然后综合计价。

## 2、宗地 B

由于待估宗地属于三类住宅用地，其出让合同上有特殊的限制只能由于建设员工宿舍，不得用作其他文体娱乐设施的建设，不得作为商品房开发出售，土地不得用于出租。而目前市场上极小有这类的土地交易案例，因此不适合采用市场法和收益法评估。同时，因三类住宅用地同普通的住宅用地在价格上差异较大，因此不适合采用基准地价系数修正法方法进行评估。再有，因采用成本法评估的土地同市场价值偏差较大，故不宜采用成本法评估。

而待估宗地已取得规划文件，同时可得到当地建筑住宅的成本和各类税费信息，虽然不能直接求取宗地开发后住宅的价值，但是由于本次评估是企业价值的评估，在未建造宿舍前，企业要租用附近的公寓作职工宿舍，拟建住宅完工后虽不用于出租，但完工后企业不需租用外边的住宅，省下的住宅租金可看作对企业价值的贡献。而通过租用附近的公寓的租金可求取拟建住宅的价值，因此能满足剩余法的应用要求。另外，本宗地评估属于《待开发房地产的土地估价》，符合《城镇土地估价规程》中剩余法的适用范围。

基于以上原因，我们采用了剩余法对宗地 B 进行评估。

### (二)采用了基准地价系数修正法和市场法对宗地 A 进行评估

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对待估宗地所在城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正，以此估算宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

$$V = V_{lb} \times (1 + \sum K_i) \times \prod K_j$$

式中：V = 待估宗地价格；

$V_{lb}$  = 与待估宗地同类用途同一地段的基准地价；

$K_i$  = 影响宗地地价的区域因素及个别因素修正系数；

$K_j$  = 评估基准日修正系数、土地使用年期、容积率等修正系数。

市场法是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，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价基准日地价的方法。其基本公式为：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

基准地价系数修正法和市场法的计算过程分别见 [ 4.1C ] -17、[ 4.1C ] -18 附表。

### (三)采用剩余法对宗地 B 进行评估

剩余法是指将待估房地产开发完成后的房地产总价值，扣除预计的还需投入的项目开发成本（包括房屋建造成本、投资利息）及开发合理利润后，以此确定待估宗地价格的方法。其基本公式如下：

宗地价格=开发完成后房地产总价值 - 尚需投入成本 - 合理利润

具体评估过程见 [ 4.1C ] -18 附表。



土地使用权评估计算表(基准地价系数修正法)

估价时点 2010-4-30 土地性质 国有出让用地 宗地编号  
 宗地面积(m<sup>2</sup>) 29,809.00 宗地名称 广州科学城南翔二路10号工业用地

宗地所在地区	广州		基准地价内涵			
基准地价文件	《关于公布广州市国有土地使用权基准地价的公告》 (穗国房字[2010]55号)		设定用途	工业	地价基准日	2009-7-30
			设定容积率		设定开发状态	五通一平
			土地级别	4级	设定土地使用年限(年)	50
基准(网格点)地价Vn	600	元/平方米建筑面积	宗地面积S1(m <sup>2</sup> )	29,809.00	设定用途计价总面积S(m <sup>2</sup> )	29,809.00
商业路线价加价Vc		元/平方米建筑面积	建筑面积S2(m <sup>2</sup> )			
			容积率		临江50m内面积S4(m <sup>2</sup> )	

调整后基准地价Vlb=	网格点地价Vn*[1+(临江50m内面积S4/总用地面积S1)*30%]=			600	元/平方米建筑面积
-------------	---------------------------------------	--	--	-----	-----------

(广州)工业用地		取值/计算值	说明
k1	对外交通条件	----	0.02 临南翔二路,交通条件好.
k2	形状	----	0 形状基本规则.
k3	面积	----	0.02 面积适中,利于开发
k4	其它	----	0
Kzh	区域与个别因素综合修正系数=(k1+...+k16)%	4%	
Kj1	容积率修正	----	1.00
Kqr	估价期日修正系数	----	1.05 附注Kqr
	N	基准地价设定使用年期	50
	n	待估宗地设定使用年期	43.42
	r	土地还原利率	6% 附注r
Knq	土地使用年期修正系数=[1-(1+r) <sup>-n</sup> ]/[1-(1+r) <sup>-N</sup> ]	0.9732	
Kqt	其他修正系数	----	1.00
Vx	修正后单价=Vlb*(1+Kzh)*Kj1*...*Kj4*Kqr*Knq*Kqt	638	
	Vkf	土地开发程度修正(元/m <sup>2</sup> )	20 宗地内排水设施开发费用
V	出让用地评估单价(取整,元/m <sup>2</sup> )=Vx+Vkf	658	出让用地总价L(元)=V*S 19,600,000

附注：

Kqr 经了解,同类型的土地价格比2009年7月30日已经升值5%.

r 土地还原利率采用“安全利率+风险调整值”模型确定。安全利率取1年期定期存款利率2.25%，风险调整值根据委估宗地当地社会经济发展和类似土地的市场状况，取3.75%。

土地评估计算表(市场法)

估价时点 2010-4-30

估价面积(m<sup>2</sup>) 29,809.00  
 整体面积(m<sup>2</sup>) 29,809.00

估价对象编号  
 估价对象名称 广州科学城南翔二路10号工业用地

序号		估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
M1	名称	广州科学城南翔二路10号工业用地	KXC-N2-3—1用地	KXC-N2-3—2用地	YH-15-6-1用地
M2	资料来源	---	广州市国土网	广州市国土网	广州市国土网
M3	地址		科学城开泰大道以南	科学城开泰大道以南	永和区春风路以西
M4	估价对象类型	土地-工业用地	土地-工业用地	土地-工业用地	土地-工业用地
M5	估价设定用途				
M6	总价(元)	---	8,060,000	19,720,000	6,300,000
	计量单位	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )
M7	数量规模	29,809.00	13,432.00	32,852.00	10,492.00
M5	单价	---	600.06	600.27	600.46
	房地产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
M	统一价格单位后价格	建筑面积(m <sup>2</sup> )	600.06	600.27	600.46
	<b>交易情况修正</b>	估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
A	交易情况	正常	正常	正常	正常
AY	交易情况指数	100	100	100	100
AZ	<b>交易情况修正系数=AY0/AYn</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>市场状况调整/交易日期修正</b>	估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
B	交易日期	2010-4-30	近期	近期	近期
BY	成交时的价格指数	100	100	100	100
BZ	<b>市场状况调整/交易日期修正系数=BY0/BYn</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>房地产状况调整/修正</b>	估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
FZ	房地产状况调整/修正系数	---	1.00	1.01	1.03
		估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
GZ	总调整/修正系数=Azn×Bzn×Fzn		1.00	1.01	1.03
G	<b>比准单价=Mn×Gzn</b>		<b>602</b>	<b>606</b>	<b>618</b>
H	权重	-	1/3	1/3	1/3
K	<b>加权平均单价</b>	<b>609</b>			
X2	土地开发程度修正	20	宗地内排水设施开发费用		
L	<b>评估单价=K+X1+X2</b>	<b>629</b>			
S	估价面积(m <sup>2</sup> )	29,809.00			
P	<b>评估总价=L×S</b>	<b>18,700,000</b>			

土地状况调整/修正表

	区位状况调整/修正	估价对象(0)	比较案例(1)	调整值	比较案例(2)	调整值	比较案例(3)	调整值
C1	区域商服繁华状况	商服状况一般	商服较差	稍劣	商服较差	稍劣	商服较差	稍劣
		---	-2		-2		-2	
C2	区域交通条件	交通方便	交通方便	相似	交通方便	相似	交通方便	相似
		---	0		0		0	
C3	区域基础设施完备度	完备	完备	相似	完备	相似	完备	相似
		---	0		0		0	
C4	区域环境质量状况	环境较好	环境较好	稍优	环境较好	相似	环境较好	相似
		---	0		0		0	
C5	区域规划前景	高新技术产业区	高新技术产业区	相似	高新技术产业区	相似	一般产业区	相似
		---	0		0		-5	
CY	区位状况条件指数	100	98		98		93	
CZ	<b>区位状况调整/修正系数=CY0/CYn</b>		<b>1.02</b>		<b>1.02</b>		<b>1.08</b>	
	实物状况调整/修正	估价对象(0)	比较案例(1)	调整值	比较案例(2)	调整值	比较案例(3)	调整值
D1	临路状况	临南翔二路	临大路	相似 0	临大路	相似 0	临大路	相似 0
D2	面积/形状	面积适中	面积较少, 利于开发	稍优 2	面积适中	稍劣 0	面积较少, 利于开发	稍优 2
D3	地势/地质/水文状况	地势平坦	地势平坦	相似 0	地势平坦	相似 0	地势平坦	相似 0
DY	实物状况条件指数	100	102		100		102	
DZ	<b>实物状况调整/修正系数=DY0/DYn</b>		<b>0.98</b>		<b>1.00</b>		<b>0.98</b>	

土地使用权评估计算表(剩余法/假设开发法)

估价时点 2010-4-30

估价对象 科学城南部二纵路以东KXCN-E1-1住宅用地

编号

估价对象价值计算				折现率 @5.31%	(按1年期贷款利率选取)	规划指标					
A	未来各期房地产销售收入折现至估价时点之和				23,358,746	根据《表A》数据计算			建筑容积率	2.13	Chk
B1	营业税及附加等	=A*税费率	@0.00%	-	不对外销售, 不计税			容积率建筑面积	11,383.20		
B2	土地增值税	-	@0.00%	-	不对外销售, 不计税			住宅	11,383.20		
B3	交易手续费	=销售建筑面积*手续费标准	@0元/sqm	-	不对外销售, 不计税			商业	-		
C	销售费用	=A*销售费用率	@0.00%	-	不对外销售, 不计税			地下室	-		
M	未来各期房地产开发投入成本折现至估价时点之和				14,425,079	根据《表M》数据计算			其他	-	
P	开发商利润	按销售收入一定比例估算	@5.00%	1,167,937	总开发周期为A=1年,						
R	剩余值	=A-B1-B2-C-M-P		7,765,729							
s	购置估价对象交易费用		@3.00%	-	不对外销售, 不计						
V	估价对象市场价值			=R/(1+s)	7,770,000	地面地价= 1452元/平方米					

表A-房地产销售收入/开发完成后房地产市场价值估算表

H31\*10000

销售进度(T+0=估价时点)

编号	各部分房地产名称	计算容积率	用途	建筑面积m2	市值单价	市场价值(万元)	销售进度(T+0=估价时点)						注释	
							T+0	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5		
A1	员工宿舍	是	住宅	11,383.20	2,161	2,460	-	1.00	-	-	-	-	-	开发完成后的市值单价估算见《表A1》, 该项目预计明年底交楼, 预计现阶段楼市处于缓慢调整期不会有较大变化
总建筑面积合计				11,383.20		2,460	-	2,460	-	-	-	-	-	
计算容积率建筑面积				11,383.20	折现系数		1.0000	0.9496	0.9017	0.8562	0.8131	0.7721		
折现后市场价值A=						2,336	-	2,336	-	-	-	-		

表M-后续开发需支出费用估算表

投资进度(T+0=估价时点)

编号	后续开发需支出项目具体内容	计价数量	单价	金额(万元)	投资进度(T+0=估价时点)						注释	
					T+0	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5		
M3	住宅楼建安费	11,383.20	1,300	1,479.82	0.50	0.50	-	-	-	-	-	根据现行的建筑材料价格标准及各类民用建筑工程造价参考指标, 按正常住房交房
合计		227,333.14		1,480	740	740	-	-	-	-	-	
折现系数					1.0000	0.9496	0.9017	0.8562	0.8131	0.7721		
折现后开发费用合计M=				1,443	740	703	-	-	-	-	-	

房地产/土地使用权评估计算表(收益法)

估价时点 2010-4-30

估价面积(m<sup>2</sup>) 11,383.20

估价对象名称 科学城南二纵路以东KXCN-E1-1用地住宅

编号

将估价对象根据经营类型、租约不同分割为若干个独立的子项

编号	名称	经营类型	收益截止日期	收益年期	估价面积	可出租面积	房屋重置单价	报酬率	评估单价	评估值
1	科学城南二纵路以东KXCN-E1-1用地住宅	房地产出租	2056-12-30	46.67	11,383.20	11,383.20	1,300	6%	2,161	24,600,000
<b>合计</b>					<b>11,383.20</b>	<b>11,383.20</b>			<b>2,161</b>	<b>24,600,000</b>

编号	名称	经营类型	收益截止日期	收益年期	估价面积	可出租面积	房屋重置单价	报酬率	评估单价	评估值
1	科学城南二纵路以	房地产出租	2056-12-30	46.67	11,383.20	11,383.20	1,300	6%	2,161	24,600,000

	假设收益实现时点	收益期终点	收益时间段	从 2010-4-30 至 2011-4-30	从 2011-4-30 至 2056-12-30	从 2056-12-30 至 2056-12-30	从 2056-12-30 至 2056-12-30	从 2056-12-30 至 2056-12-30	从 2056-12-30 至 2056-12-30	从 2056-12-30 至 2056-12-30	
	收益在期中实现	2056-12-30		无租约	无租约	无租约	无租约	无租约	无租约	无租约	<b>注释</b>
N	收益年期(年)		46.67	1.00	45.67	-	-	-	-	-	
S	可出租面积(m <sup>2</sup> )		11,383.20	收益期首年	收益期首年	收益期内合计	收益期内合计	收益期内合计	收益期内合计	收益期内合计	
A1	单位面积月租金			-	15	-	-	-	-	-	
A2	月总租金=A1×S			-	170,748	-	-	-	-	-	
PGR	潜在毛租金收入=A2×12×min(1,N)			-	2,048,976	-	-	-	-	-	
B1	空置率			100%	12%						
B2	租金损失率			@ 6.00%	@ 5.00%						
VCL	空置和收租损失=PGR×[1-(1-B1)(1-B2)]			-	336,032	-	-	-	-	-	
EGR	有效租金收入=PGR-VCL			-	1,712,944	-	-	-	-	-	
C1	平均押金余额=A2×2			-	341,496	-	-	-	-	-	
C2	利息收入=C1×利率×min(1,N)	@ 2.25%		-	7,684	-	-	-	-	-	根据平均押金余额及税后存款利率估算
C3	其他收益(包括土地剩余价值/建筑物残余价值)										
OI	其他收入=C2+C3			-	7,684	-	-	-	-	-	
EGI	有效毛收入=EGR+OI			-	1,720,628	-	-	-	-	-	
D1	营业税及附加=EGI×税率	@ 5.63%		-	96,871	-	-	-	-	-	
D2	[房地产]房地产税	@ 12.00%		-	205,553	-	-	-	-	-	
D3	租赁费用=EGR×代理费率	@ 1.00%		-	17,129	-	-	-	-	-	
D6	[房地产]建筑物专有部分维修费	@ 2.00%		-	34,413	-	-	-	-	-	
D7	[房地产]房屋保险费	@ 0.20%		-	29,596	-	-	-	-	-	
D9	其他费用=EGI×其他费用率	@ 1.00%		-	17,206	-	-	-	-	-	
TOE	运营费用=D1+...+D9			-	400,768	-	-	-	-	-	
NOI	净收益=EGI-TOE			-	1,319,860	-	-	-	-	-	
NIR	净收益率=NOI/EGI			n/a	77%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
g	收益期内年净收益NOI递增率			0.0%	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	折现系数	@ 6.00%		0.9713	18.6082	0.0659	0.0659	0.0659	0.0659	0.0659	
PV	折现值			-	24,560,219	-	-	-	-	-	

房地产评估计算表(市场法)

估价面积(m <sup>2</sup> )	11,383.20	估价时点	2010-4-30		
整体面积(m <sup>2</sup> )	11,383.20	估价对象编号			
		估价对象名称	科学城南二纵路以东KXCN-E1-1用地住宅		
序号	名称	估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
M1	名称	科学城南二纵路以东KXCN-E1-1用地住宅	公寓	公寓	公寓
M2	资料来源	---	中介信息	中介信息	中介信息
M3	地址		广州科学城	广州科学城路口站西约	广州科学城小新塘
M4	估价对象类型	房地产-住宅	房地产-住宅	房地产-住宅	房地产-住宅
M6	总价(元)	---	580	400	400
	计量单位	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)
M7	数量规模	11,383.20	35.00	35.00	35.00
M5	单价	---	15.00	13.00	13.00
	房地产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
M6	统一范围后价格	---	15.00	13.00	13.00
M7	统一付款方式后价格	---	15.00	13.00	13.00
M	统一价格单位后价格	建筑面积(m2)	15.00	13.00	13.00
	交易情况修正	估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
A	交易情况				
AY	交易情况指数	100	100	100	100
AZ	交易情况修正系数=AY0/AYn		1	1	1
	市场状况调整/交易日期修正	估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
B	交易日期	2010-4-30	近期	近期	近期
BY	成交时的价格指数	100	100	100	100
BZ	市场状况调整/交易日期修正系数=BY0/BYn		1	1	1
	房地产状况调整/修正	估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
FZ	房地产状况调整/修正系数	---	0.98	1.11	1.11
		估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
GZ	总调整/修正系数=Azn×Bzn×Fzn		0.98	1.11	1.11
G	比准单价=Mn×Gzn		15	14	14
H	权重	-	1/3	1/3	1/3
K	加权平均单价		14		
L	评估单价=K		14		
S	估价面积(m <sup>2</sup> )	11,383.20			
P	评估总价=L×S	159,000			

房地产状况调整/修正表

区位状况调整/修正		估价对象(0)	比较案例(1)	调整值	比较案例(2)	调整值	比较案例(3)	调整值
C1	商服繁华状况	一般	一般	相似 0	一般	相似 0	一般	相似 0
C2	进出交通	较方便	较方便	稍优 0	较方便	相似 0	较方便	相似 0
C3	外部基础设施和公共服务设施	外部基础设施和公共服务设施完善	外部基础设施和公共服务设施较完善	稍优 2	外部基础设施和公共服务设施完善	相似 0	外部基础设施和公共服务设施完善	相似 0
C4	周围环境和景观	周围环境和景观一般	周围环境和景观一般	相似 0	周围环境和景观一般	相似 0	周围环境和景观一般	相似 0
CY	区位状况条件指数	100	102		100		100	
CZ	区位状况调整/修正系数=CY0/CYn		0.98		1.00		1.00	
实物状况调整/修正		估价对象(0)	比较案例(1)	调整值	比较案例(2)	调整值	比较案例(3)	调整值
D1	建筑规模(面积大小)	间隔为小单元	间隔为小单元	相似 0	间隔为小单元	相似 0	间隔为小单元	相似 0
D2	建筑结构/设施设备/装饰装修	简单装修,设施完善	简单装修,设施完善	相似 0	简单装修,设施完善	稍劣 -10	简单装修,设施完善	稍劣 -10
DY	实物状况条件指数	100	100		90		90	
DZ	实物状况调整/修正系数=DY0/DYn		1.00		1.11		1.11	

待估宗地拟建住宅完工后的价值通过收益法评估计算确定，其中收益法中的住宅租金通过市场法确定。上述第[4.1C]-20、[4.1C]-21 页分别为收益法和市场法计算表。

## 八、地价确定

### (一) 地价确定的方法

#### 1. 宗地 A

待估宗地 A 土地使用权采用不同评估方法的评估结果如下：

序号	宗地名称	基准地价系数修正法		市场法		最终评估结果	
		总地价 (万元)	宗地单价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价 (万元)	宗地单价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价 (万元)	宗地单价 (元/m <sup>2</sup> )
A	厂区工业用地	1,960	658	1,870	629	1,920	644

对宗地 A 采用基准地价系数修正法和市场法两种方法的评估结果比较接近，且都较符合当地的市场状况，故取上述两种方法的算术平均值为最终评估结果。宗地 A 评估总价 1920 万元，宗地单价 644 元/平方米。

#### 2. 宗地 B

对宗地 B 由于宗地的特殊情况，只采用剩余法进行评估，其评估结果为最终评估结果，地面单价为 1452 元/平方米，楼面单价为 682 元/平方米，总价为 770 万元。