

土地估价报告

项目名称：大唐华银电力股份有限公司资产重组出让国有建设
用地使用权价格评估（湖南省张家界市永定区）

受托估价单位：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

土地估价报告编号：（北京）中地华夏（2014）评（估）字第
102号-湖南省-张家界市-永定区-出-1

提交估价报告日期：二〇一四年十二月二十日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

大唐华银电力股份有限公司资产重组出让国有建设用地使用权价格评估（湖南省张家界市永定区）

二、委托估价方

委托单位：中国大唐集团公司

住所：北京市西城区广宁伯街1号

法定代表人：陈进行

公司类型：全民所有制

经营范围：经营集团公司及有关企业中由国家投资形成并由集团公司拥有的全部国有资产；从事电力能源的开发、投资、建设、经营和管理；组织电力（热力）生产和销售；电力设备制造、设备检修与调试；电力技术开发、咨询；电力工程、电力环保工程承包与咨询；新能源开发；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

名称：大唐华银电力股份有限公司

住所：长沙市芙蓉中路三段255号五华酒店8-12楼

法定代表人：邹嘉华

公司类型：上市股份有限公司

经营范围：电力生产

三、估价目的

根据中国大唐集团公司和大唐华银电力股份有限公司决定，大唐华银电力股份有限公司拟进行资产重组。受中国大唐集团公司、大唐华银电力股份有限公司委托，特委托北京中地华夏土地房地产评估有限公司对本次资产重组涉及大唐华银张家界水电有限公司位于湖南省张家界市永定区温潭镇的6宗工业用地进行评估，为本次资产重组工作确定土地使用权价格提供参考依据。

四、估价基准日

二〇一四年六月三十日

五、估价日期

二〇一四年七月十四日至二〇一四年十二月二十日

六、地价定义

本次估价对象为大唐华银张家界水电有限公司位于湖南省张家界市永定区温塘镇仙街河村的 6 宗工业用地。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,确定本次评估地价定义。

1、估价对象用途:依据委托方提供的估价对象权属资料记载内容,估价对象登记用途为工业用地,估价对象的实际用途为工业生产发电;据此,在符合《土地利用现状分类》规定和本次估价目的条件下,按现状利用设定估价对象的土地用途,即设定估价对象用途为工业用地;

2、估价对象使用权类型:根据委托方提供的估价对象权属资料的记载,估价对象登记的土地使用权类型为国有出让,据此设定本次评估估价对象的土地使用权类型为出让;

3、估价对象土地使用年期:依据估价对象国有土地使用证记载,3 宗地的(综地编号:永定区-出-1、永定区-出-2、永定区-出-3)的土地使用权终止日期为 2060 年 1 月 20 日,从估价基准日 2014 年 6 月 30 日起算,剩余土地使用年期为 45.56 年;3 宗地的(综地编号:永定区-出-4、永定区-出-5、永定区-出-6)的土地使用权终止日期为 2060 年 3 月 15 日,从估价基准日 2014 年 6 月 30 日起算,剩余土地使用年期为 45.71 年;依据合法原则和本次评估目的,本次评估按剩余年期设定估价对象土地使用年期;

4、估价对象的容积率:根据委托方提供的国有土地使用证和房地产所有权证记载,并经估价师现场踏勘,估价对象各宗地的实际容积率不同,其中:

宗地编号“永定区-出-1、永定区-出-2”两宗地,地上不平整,为地下厂房,不计算建筑面积,容积率为 0;

宗地编号“永定区-出-3”宗地,容积率为 0.57;

宗地编号“永定区-出-4”宗地,容积率为 3.12;

宗地编号“永定区-出-5”宗地,容积率为 0.30;

宗地编号“永定区-出-6”宗地,容积率为 0.81;

根据本次评估目的,按现状设定估价对象的容积率,即按以上 6 宗土地的实际容积率设定评估容积率;

5、估价对象的土地开发程度:估价对象的实际开发程度为红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水)、红线内“五通”(通

路、通电、通讯、供水、排水），其中宗地编号“永定区-出-1、永定区-出-2”两宗地，红线内场地不平整，其余4宗地红线内场地平整；根据本次评估目的按现状利用设定估价对象的土地开发程度，设定估价对象的土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）、红线内“场地平整”（其中宗地编号“永定区-出-1、永定区-出-2”两宗地，红线内场地不平整）。

综上，本次评估的地价定义是指评估在现状利用条件下，满足上述土地用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日2014年6月30日的正常市场条件下的出让土地使用权价格。

本次评估地价定义详见表1.1《估价对象地价定义一览表》

表1.1 估价对象地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	估价设定土地使用权类型	土地实际用途	估价设定用途	估价设定使用年限(年)	估价设定容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	备注
永定区-出-1	主厂区	出让	工业用地	工业用地	45.56	0	红线外“五通”、红线内“五通”	红线外“五通”、红线内“场地不平整”	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
永定区-出-2	副厂区	出让	工业用地	工业用地	45.56	0	红线外“五通”、红线内“五通”	红线外“五通”、红线内“场地不平整”	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
永定区-出-3	综合区	出让	工业用地	工业用地	45.56	0.57	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
永定区-出-4	副厂房	出让	工业用地	工业用地	45.71	3.12	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
永定区-出-5	油库	出让	工业用地	工业用地	45.71	0.3	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
永定区-出-6	变电站	出让	工业用地	工业用地	45.71	0.81	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水

七、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格分别为：

宗地1、永定区-出-1

土地面积：69165.2平方米

土地单价：182元/平方米

评估总地价：1258.81 万元

总价大写：壹仟贰佰伍拾捌万捌仟壹佰元整

宗地 2、永定区-出-2

土地面积：12035.7 平方米

土地单价：182 元/平方米

评估总地价：219.05 万元

总价大写：贰佰壹拾玖万伍佰元整

宗地 3、永定区-出-3

土地面积：4933.5 平方米

土地单价：194 元/平方米

评估总地价：95.71 万元

总价大写：玖拾伍万柒仟壹佰元整

宗地 4、永定区-出-4

土地面积：506.7 平方米

土地单价：194 元/平方米

评估总地价：9.83 万元

总价大写：玖万捌仟叁佰元整

宗地 5、永定区-出-5

土地面积：753.3 平方米

土地单价：194 元/平方米

评估总地价：14.61 万元

总价大写：拾肆万陆仟壹佰元整

宗地 6、永定区-出-6

土地面积：45.71 平方米

土地单价：194 元/平方米

评估总地价：14.74 万元

总价大写：拾肆万柒仟肆佰元整

6 宗土地总面积：88154.4 平方米

土地总价：1612.75 万元

总价大写：壹仟陆佰壹拾贰万柒仟伍佰元整

货币种类：人民币

估价对象的土地单价、总地价等见《土地估价结果一览表》。

土地估价结果一览表

估价机构：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

估价报告编号：（北京）中地华夏（2014）评（估）字第 102 号-湖南省-张家界市-永定区-出-1

估价基准日：2014 年 6 月 30 日

估价期日的土地使用权类型：出让

序号	估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
1	大唐华银张家界水电有限公司	永定区-出-1	主厂区	张国用(2010)第 0322 号	张家界市永定区温潭镇仙街河村	工业用地	工业用地	0	红线外“五通”、红线内“五通”	红线外“五通”、红线内“场地不平整”	45.56	69165.2	182	1258.81	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
2	大唐华银张家界水电有限公司	永定区-出-2	副厂区	张国用(2010)第 0317 号	张家界市永定区温潭镇仙街河村	工业用地	工业用地	0	红线外“五通”、红线内“五通”	红线外“五通”、红线内“场地不平整”	45.56	12035.7	182	219.05	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
3	大唐华银张家界水电有限公司	永定区-出-3	综合区	张国用(2010)第 0316 号	张家界市永定区温潭镇仙街河村	工业用地	工业用地	0.57	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	45.56	4933.5	194	95.71	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
4	大唐华银张家界水电有限公司	永定区-出-4	副厂房	张国用(2010)第 0320 号	张家界市永定区温潭镇仙街河村	工业用地	工业用地	3.12	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	45.71	506.7	194	9.83	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
5	大唐华银张家界水电有限公司	永定区-出-5	油库	张国用(2010)第 0318 号	张家界市永定区温潭镇仙街河村	工业用地	工业用地	0.3	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	45.71	753.3	194	14.61	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
6	大唐华银张家界水电有限公司	永定区-出-6	变电站	张国用(2010)第 0321 号	张家界市永定区温潭镇仙街河村	工业用地	工业用地	0.81	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	45.71	760	194	14.74	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
合计												88154.4		1612.75	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无抵押等他项权利限制
- 2、基础设施条件：见估价对象基础设施条件表
- 3、规划限制条件：无
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

- 1、估价对象土地面积及权利状况以当地国土资源管理局核发的《国有土地使用证》为依据。
- 2、本评估结果仅作为大唐华银电力股份有限公司资产重组项目确定土地使用权价格的参考依据。

估价对象设定基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	通路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况
永定区-出-1	主厂区	场地不平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	有供水设施，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好
永定区-出-2	副厂区	场地不平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	有供水设施，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好
永定区-出-3	综合区	场地平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	有供水设施，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好
永定区-出-4	副厂房	场地平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	有供水设施，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好
永定区-出-5	油库	场地平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	有供水设施，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好
永定区-出-6	变电站	场地平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	有供水设施，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好

北京中地华夏土地房地产评估有限公司

二零一四年十二月二十日

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签名
-----	------------	----

魏明宇	2002110047	
-----	------------	--

纪成昌	2010110086	
-----	------------	--

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

北京中地华夏土地房地产评估有限公司
二〇一四年十二月二十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：中国大唐集团公司

住所：北京市西城区广宁伯街1号

法定代表人：陈进行

公司类型：全民所有制

经营范围：经营集团公司及有关企业中由国家投资形成并由集团公司拥有的全部国有资产；从事电力能源的开发、投资、建设、经营和管理；组织电力（热力）生产和销售；电力设备制造、设备检修与调试；电力技术开发、咨询；电力工程、电力环保工程承包与咨询；新能源开发；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

名称：大唐华银电力股份有限公司

住所：长沙市芙蓉中路三段255号五华酒店8-12楼

法定代表人：邹嘉华

公司类型：上市公司

经营范围：电力生产

二、估价对象

估价对象为大唐华银张家界水电有限公司位于永定区温潭镇仙街河村的6宗出让土地，用途为工业用地，土地总面积为88154.4平方米。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象在估价基准日时，已取得国有土地使用证。依据估价对象国有土地使用证登记，估价对象的土地权属状况具体如下：

宗地1（永定区-出-1）：

国有土地使用证号：张国用(2010)第0322号

土地使用权人：大唐华银张家界水电有限公司

宗地位置：张家界市永定区温潭镇仙街河村

地号：无

图号：无

登记用途：工业用地

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2060年1月20日

土地面积：69165.2平方米

四至：西至仙街河村集体土地，南至礼水，东至仙街河村集体土地，北至仙街河村集体土地。

记事栏：无

土地证编号：№ 16893804

宗地 2（永定区-出-2）：

国有土地使用证号：张国用(2010)第 0317 号

土地使用权人：大唐华银张家界水电有限公司

宗地位置：张家界市永定区温潭镇仙街河村

地号：无

图号：无

登记用途：工业用地

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2060年1月20日

土地面积：12035.7平方米

四至：西至仙街河村集体土地，南至仙街河村集体土地，东至仙街河村集体土地，北至礼水。

记事栏：无

土地证编号：№ 16893807

宗地 3（永定区-出-3）：

国有土地使用证号：张国用(2010)第 0316 号

土地使用权人：大唐华银张家界水电有限公司

宗地位置：张家界市永定区温潭镇仙街河村

地号：无

图号：无

登记用途：工业用地

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2060年1月20日

土地面积：4933.5平方米

四至：西至礼水，南至礼水，东至礼水，北至公路。

记事栏：无

土地证编号：№ 16893806

宗地 4（永定区-出-4）：

国有土地使用证号：张国用(2010)第 0320 号

土地使用权人：大唐华银张家界水电有限公司
宗地位置：张家界市永定区温潭镇仙街河村
地号：无
图号：无
登记用途：工业用地
土地使用权类型：出让
土地使用权终止日期：2060年3月15日
土地面积：506.7平方米
四至：西至仙街河村集体土地，南至公路，东至仙街河村集体土地，北至仙街河村集体土地。
记事栏：无
土地证编号：№ 16893809
宗地 5（永定区-出-5）：
国有土地使用证号：张国用(2010)第 0318 号
土地使用权人：大唐华银张家界水电有限公司
宗地位置：张家界市永定区温潭镇仙街河村
地号：无
图号：无
登记用途：工业用地
土地使用权类型：出让
土地使用权终止日期：2060年3月15日
土地面积：753.3平方米
四至：西至仙街河村集体土地，南至公路，东至仙街河村集体土地，北至仙街河村集体土地。
记事栏：无
土地证编号：№ 16893803
宗地 6（永定区-出-6）：
国有土地使用证号：张国用(2010)第 0321 号
土地使用权人：大唐华银张家界水电有限公司
宗地位置：张家界市永定区温潭镇仙街河村
地号：无
图号：无
登记用途：工业用地
土地使用权类型：出让
土地使用权终止日期：2060年3月15日
土地面积：760平方米
四至：西至仙街河村集体土地，南至仙街河村集体土地，东至仙街河村集体土地，北至仙街河村集体土地。

记事栏：无

土地证编号：№ 16893810

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家；待估宗地系大唐华银张家界水电有限公司通过出让方式从国家取得。

根据委托方提供的权属资料和估价师现场调查了解，估价对象来源合法，产权清楚，估价期日没有权属纠纷，没有在地上设定抵押等他项权利。

3、土地利用状况

估价对象土地的总面积为 88154.4 平方米。地上建筑物总建筑面积为 5216.07 平方米。

其中，宗地 1（永定区-出-1）为主厂区，宗地 2（永定区-出-2）为副厂区，地上无建筑物，地下分三层建设发电车间，没有统计建筑面积；宗地 3（永定区-出-3）为综合生活区，主要建筑物有 1 栋混合结构的 4 层办公楼、1 栋混合结构的 3 层宿舍楼和 1 栋砖木结构的 1 层食堂；宗地 4（永定区-出-4）为副厂房，建有 1 栋值班室和 1 栋混合结构的 5 层厂房，为中控室、高压室、配电房等生产发电用途；宗地 5（永定区-出-5）为油库，建有 2 栋房屋，1 栋为储油仓库、1 栋为柴油机房；宗地 6（永定区-出-6）为变电站用地，现已废弃空置，地上种植蔬菜。具体的建筑物状况表罗列如下。

表 2-1 估价对象地上建筑物状况表

宗地名称	土地使用证编号	房产证号	建筑名称	建筑面积(m ²)	建筑结构	总层数	竣工年期
主厂区	张国用(2010)第 0322 号	无	地下厂房	无	无	无	无
副厂区	张国用(2010)第 0317 号	无	地下厂房	无	无	无	无
综合区	张国用(2010)第 0316 号	张家界房权证永定字第 027830 号	办公楼	1656.36	混合	4 层	1992
		张家界房权证永定字第 027835 号	宿舍	778.16	混合	3 层	1992
		张家界房权证永定字第 027836 号	食堂	361.56	砖木	1 层	1992
副厂房	张国用(2010)第 0320 号	张家界房权证永定字第 027832 号	副厂房	1562.36	混合	5 层	1995
		张家界房权证永定字第 027833 号	值班室	18.45	混合	1 层	1992
油库	张国用(2010)第 0318 号	张家界房权证永定字第 027837 号	柴油机房	63.83	砖木	1 层	1992
		张家界房权证永定字第 027834 号	油库	163.53	混合	1 层	1992
变电站	张国用(2010)第 0321 号	张家界房权证永定字第 027829 号	变电站	611.82	钢混	1 层	1995

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

永定区隶属于湖南省张家界市，为张家界市政府驻地。地理位置坐标是：北纬 $28^{\circ} 52'$ 至 $29^{\circ} 48'$ ，东经 $109^{\circ} 40'$ 至 $111^{\circ} 20'$ 。永定区位于湘西山地东北部，地处张家界腹部，东与常德市的石门县与桃源县交界，距省会长沙 398 公里。

永定区辖 6 街道、9 镇、12 乡。永定区土地总面积 217400 公顷，其中耕地 17334 公顷、林业用地 164000 公顷。

2013 年末，永定区总户数 17.91 万户，户籍总人口 47.03 万人，比上年末增加 0.52 万人。年末常住人口总户数 17.13 万户，常住人口 45.47 万人，比上年末增加 0.81 万人。常住人口按性别分，男性 23.31 万人，女性 22.16 万人；常住人口按地域分，城镇人口 22.66 万人，农村人口 22.81 万人。年末城镇化率 49.84%。永定区有蒙古族、回族、藏族、维吾尔族、苗族、彝族、壮族、布依族、朝鲜族、满族、侗族、瑶族、白族、土家族、哈尼族、傣族、黎族、畲族、高山族、水族、纳西族、土族、撒拉族、仫佬族、锡伯族、阿昌族、羌族、塔吉克族、京族等民族分布。

永定区旅游资源得天独厚。自然景观有国家森林公园“武陵之魂”天门山、省级风景名胜区“百里画廊”茅岩河及“人间仙境”仙人溪、龙凤湖等。人文景观有省级重点文物保护单位“江南名刹”普光禅寺、湘鄂川黔苏维埃纪念馆、玉皇石窟以及 4A 景点土家风情园、3A 景点秀华山馆等。

2、房地产制度与房地产市场状况

我国现行的土地制度：A. 对城市经营性土地实行使用权有偿转让制度。B. 土地转让招拍挂制度。C. 土地储备制度。D. 国有土地租赁制度。E. 土地市场制度，建立以市场手段为主导的土地市场价格体系。

在探索社会主义市场经济体制过程中，逐步形成了主要依靠房地产市场的城市住房供应模式。目前，城市新增住房主要有三种建设来源，主要是房地产商开发的商品住房，政府组织开发的经济适用房、廉租住房作为补充。城市居民购买住房时的金融支持方式，主要是寻求银行贷款，部分人群可以辅以住房公积金等支持。

城市住房供应的政策具体有：A. 公共住房的基本政策：以政府住房开发机构为建设主体，以标准、经济适用为原则，按建设成本标准出售或出租，具有社会保障性质；居民按照一定资格条件取得购租公共住房的权利，一定条件下可继承和转让，但不得买卖谋利。B. 商品住房基本政策：以市场需求为基础确定建设标准，面向中高收入居民，市场化运作，由房地产开发商建设销售，政府部门监督抑制投机，规

范市场发展。C. 廉租住房基本政策：以政府负责投资建设，面向低收入居民低价出租或分配。

3、产业政策

张家界市政府制定了产业协同发展战略：1、加强产业发展引导，拓展旅游业的产业链，提升产业功能体系结构和综合效益。2、强化旅游业的主导地位，发挥自身优势，促进农业、工业和服务业的协同发展，构筑健康、完善的产业功能体系。3、促进产业发展与城市建设的协同发展。立足市域整体，统筹产业布局，打破行政区划限制和城乡二元格局，把两区两县作为一个整体进行统一规划和建设。

张家界市产业发展的重点：张家界产业的发展应逐步形成以旅游产业为主导，以现代服务业为重点，以新型工业为支撑的产业功能体系。1、第一产业。在保障基本农田和稳定粮食生产及其安全的基础上，重视生态环境的保护，加快农业产业化步伐、大力发展特色农业和高效农业。在城郊地区或与主要旅游景点统筹布局，开辟可以反映地方特色的观光、休闲旅游农业。2、第二产业。以旅游精品城市的建设为前提，有选择的发展工业门类。与农业和第三产业进行协作，培育具有地方特色的产业链条，大力发展旅游商品的生产与加工，将农业、工业和旅游业纳入同一个系统中，实现分工与合作。3、第三产业。促进金融、物流、商务、会展等现代服务业的发展，积极吸引资金，大力发展现代服务业。

4、城市规划与发展目标

以旅游产业发展为主导，以建设国际旅游精品城市为目标，遵循旅游城市的发展规律，因地制宜确定张家界市的发展目标与战略。

张家界市城市规划以生态环境为本底，以旅游产业提升为重点，形成“双核、双带、一极”的城市布局结构规划。

双核：（1）中心城区——永定商务旅游核：集观光、休闲、度假、会展等功能为一体的旅游业仍将是张家界第三产业最为重要的组成部分；除此之外，以金融、保险、物流等为主体的现代服务业也将在第三产业中占据十分重要的角色。现代服务业集中布局在中心城区。（2）武陵源——武陵源遗产旅游核：武陵源区的首要原则是严格保护世界遗产资源，旅游产业以观光、游览为主，可适当发展科学考察等专项旅游，度假休闲等服务产业应逐步向中心城区转移。

两带：（1）西部旅游产业发展带：中心城区西部，主要位于永定区和桑植县辖区，主要沿茅岩河向西北延伸，连接茅岩河—温塘—八大公山的带状区域，以自然休闲、生态和红色旅游为主。（2）东部旅游产业发展带：中心城区东部，主要位于永定区和慈利县辖区，沿铁路线向东北方向延伸。以道教文化圣地“南武当”五雷山为主要吸引物，以人文观光与休闲类旅游为主。

一极——慈利产业发展极：在慈利规划张家界市级工业园区，改变目前工业园区散乱布局的状态。

张家界市城市发展总目标：在规划期末，将张家界市建设成为旅游产业高效发展、旅游设施完备、环境优美、生态良好、社会和谐的国际风景旅游城市。

经济发展指标：至 2030 年，张家界市市域生产总值达到 1000 亿元，旅游总收入突破 600 亿元，入境旅游收入超过 150 亿元

社会人文发展目标：城镇居民恩格尔系数小于 25%，农村居民恩格尔系数小于 35%；卫生，万人拥有医生数达到 36 人；教育，高中阶段毛入学率 90%，高等教育毛入学率 35%；社会，城镇职工基本养老保险覆盖率 100%。

总之，张家界将围绕“两型社会”建设要求，转变发展模式，推动新型工业化和新农村建设，建设资源节约型和环境友好型城市。

5、城市社会经济发展状况

2013 年，永定区全年地区生产总值（GDP）1502479 万元，比 2012 年增长 6.2%。其中，第一产业增加值 140610 万元，增长 2.6%；第二产业增加值 352055 万元，增长 10.1%；第三产业增加值 1009814 万元，增长 5.4%。一、二、三产业对 GDP 的贡献率分别为 3.5%、38.1%、58.4%，分别拉动 GDP 增长 0.2、2.4、3.6 个百分点，三次产业结构由上年的 9.7:23.2:67.1 调整为 9.4:23.4:67.2。全区人均地区生产总值 33340 元，增长 6.7%。

截至 2013 年末，永定区拥有普通高等教育学校 2 所，成人高等教育学校 1 所。拥有各类中等职业教育学校 6 所，九年义务教育巩固率 99.53%。永定区全区共有艺术表演团体 1 个，博物馆 1 个，公共图书馆 1 个，文化馆 1 个，广播电台 1 座，电视台 1 座。年末有线数字电视用户 102304 户。年末广播节目综合人口覆盖率为 96.5%；电视节目综合人口覆盖率为 96%。全年放映农村公益电影 3986 场。永定区辖区共有医疗卫生机构 351 个，卫生技术人员 3151 人（其中乡镇卫生院卫生技术人员 364 人），其中执业医师和执业助理医师 1314 人，注册护士 1223 人。社区卫生服务中心（站）6 个，村卫生室 153 个。有疾病预防控制中心 2 个，疾病预防控制中心卫生技术人员 76 人。有卫生监督检验机构 1 个，卫生监督检验机构卫生技术人员 21 人。年末医院、卫生院床位数 2365 张，其中乡镇卫生院床位数 467 张。

总之，近年来，张家界永定区在城市经济分布格局逐渐科学合理，经济发展水平稳中有升，城市综合实力年年增长，社储蓄与投资越发壮大的同时，仍保持了物价变动的平稳和房地产价格水平的保值增值。城市资源状况

（二）区域因素

估价对象位于永定区温潭镇仙街河村。

（1）区域概况

温潭镇为永定区辖镇，位于县境中南部，距县城 14 公里。镇域面积 91 平方公里，辖 24 个村委会，人口 2.4 万，其中白族 1.2 万。辖温塘居委会；茅岗、仙街河、渔潭、田湾、黑潭、哈溪 6 个村委会。

（2）交通条件

区域内已实现乡乡通乡道，村村通村道的交通条件。温潭镇主干道为张桑公路，对外通往桑植县。

（3）基础设施条件

温潭镇已实现五通一平，基础设施条件一般。

A. 供水: 温潭镇中心区域供水设施覆盖率 100%，其他地方基本上实现村村通水条件。

B. 排水: 城镇区域排水设施覆盖率 100%，其他地方市政排水系统多难以提供排水服务，多为自然排放。

C. 供电: 区域内用电通过供电局电网提供，覆盖率 100%，水电较发达，有 35 千伏变电站变电。

D. 通讯: 区域内通讯与市政通讯网相联，电信、移动、联通网络覆盖，通讯设施完备。

E. 配套设施: 区域有农村信用合作社、邮政储蓄、邮电局、小学、中学、乡村卫生所等配套设施。

（4）环境条件

乡村环境优美，空气质量较好，没有排污严重企业，环境条件较好。

（5）产业集聚状况

区域内主要为农业，工业企业较少，工业较不发达，工业集聚度较低。

（6）规划限制

该区域主要规划为工业、住宅用地，规划条件限制不严格。

（三）个别因素

估价对象位于永定区温潭镇仙街河村。估价对象土地面积 88154.4 平方米，已取得国有土地使用证，登记用途为工业用地。估价对象地上已建成生产生活设施，并已投产发电使用，总建筑面积为 5216.07 平方米。估价对象由于道张桑公路距离县城 50 公里，基础设施条件一般。

宗地 1（永定区-出-1）、宗地 2（永定区-出-2）宗地内基础设施条件为“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）；宗地 3（永定

区-出-3) --宗地 6 (永定区-出-6) 宗地内基础设施条件为“五通一平”(通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整); 估价对象各宗地的宗地内基础设施条件具体如下:

- (1) 通路: 位于干道张桑公路边, 对外交通便捷;
- (2) 通电: 平时自供, 备用电网联接国家电网供电, 供电保证率达 100%;
- (3) 供水: 由管网供水, 管网供水保证率较高;
- (4) 排水: 雨污未分流, 管网排水设施通畅, 排水保证率高;
- (5) 通讯: 各类通讯设施较齐备, 通讯保证率高;
- (6) 场地状况: 估价对象所在区域属于丘陵地带, 位于河岸边, 土地有一定坡度。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2004年8月28日第二次修正）

2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，1998年12月24日国务院第12次常务会议通过）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2009年8月27日第二次修正）

4、《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》（中华人民共和国国务院令 第55号，1990年5月19日发布）

5、《建设用地审查报批管理办法》（国土资源部令 3号）

6、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知（国土资发[2007]112号，2007年5月8日）

7、《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令 第40号，自2008年2月1日起施行）

8、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2002年4月3日国土资源部第4次部务会议通过，2007年9月21日修订）；

9、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]44号，2001年2月13日）；

10、《国土资源部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）

11、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195号，2002年6月19日）；

12、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号，2008年12月31日）

13、国土资源部《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）

14、“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发[2001]42号，2001年5月29日）；

15、《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》（国土资厅函[2009]311号，2009年4月21日）

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

- 1、湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告第36号，2000年3月31日通过）
- 2、《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发[2012]46号）
- 3、张家界市人民政府《关于公布张家界市永定区和武陵源区征地补偿区域及标准的通知》（张政函〔2013〕138号）
- 4、《湖南省人民政府办公厅关于发布湖南省征地年产值标准的通知》（湘政办发[2005]47号）
- 5、湖南省财政厅、省物价局《关于发布〈湖南省行政事业性收费项目目录〉的通知》（湘财综[2008]39号）
- 6、《湖南省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（湖南省人民政府令第231号）
- 7、湖南省人民政府办公厅《关于印发〈湖南省耕地开垦费征收使用管理办法〉的通知》（湘财综[2010]47号）
- 8、张家界市人民政府办公室关于执行湖南省征地年产值标准有关问题的通知（张政办发[2005]38号）
- 9、永定区人民政府关于公布《永定区城镇基准地价更新结果和建制基准地价成果的通知》（永政发〔2013〕17号）

（三）有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001，2001年11月12日）
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）
- 3、中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》（中估协发[2005]34号）
- 4、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年8月10日）

（四）其他资料

- 1、委托方提供的有关资料
主要是委托估价函，委托方营业执照，国有土地使用证，房产权证复印件等。
- 2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料
主要有估价机构营业执照、资质证书，估价师资质证书，现场调查相关表格，现场踏勘照片等。

二、土地估价

（一）估价方法

1、采用方法选择

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，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定本次评估采用的方法。

永定区城镇基准地价公布于 2013 年 6 月，能真实反映估价对象所在区域的地价水平，所以选用基准地价系数修正法作为一种方法。

估价对象作为工业用地，适用成本逼近法评估；估价人员可以收集并确定该区域的土地开发成本和其他相关评估数据；所以采用成本逼近法作为一种方法。

2、不采用的方法

估价对象所在区域产业发展偏向农业和旅游业，工业较不发达，土地交易市场上难以搜集到工业交易案例，不采用市场比较法评估。

估价对象作为自建工业用地，没有租金收益，难以确定其商业租金收益，更难以剥离出土地纯收益，也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。

估价对象作为自建厂房自用，区域内难以找到相似的售卖案例；而假设开发法评估的基础是建立在可知房地产售价的基础之上的，所以无法采用假设开发法评估。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法和成本逼近法二种方法进行评估。

具体的估价方法公式如下：

1、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体系等评估成果，按照替代原则，对估价对象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，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》要求，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$\text{基准地价系数修正法评估的宗地地价} = [\text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_3 \times K_4 + K_5] \times K_2$$

式中：

K_1 ——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_2 ——土地使用年期修正系数

K_3 ——容积率修正系数

K_4 ——用途修正系数

K_5 ——开发程度修正值

2、成本逼近法

成本逼近法，是以开发土地所投资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确定土地使用权价格的估价方法。

其基本计算公式为土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益，即

$$V = Ea + Eb + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：

V—土地价格

Ea—土地取得费

Eb—土地开发费

T—税费

R₁—利息

R₂—利润

R₃—土地增值

V_E—土地成本

（二）估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

宗地 1、永定区-出-1

土地面积：69165.2 平方米

土地单价：182 元/平方米

评估总地价：1258.81 万元

总价大写：壹仟贰佰伍拾捌万捌仟壹佰元整

宗地 2、永定区-出-2

土地面积：12035.7 平方米

土地单价：182 元/平方米

评估总地价：219.05 万元

总价大写：贰佰壹拾玖万伍佰元整

宗地 3、永定区-出-3

土地面积：4933.5 平方米

土地单价：194 元/平方米

评估总地价：95.71 万元

总价大写：玖拾伍万柒仟壹佰元整

宗地 4、永定区-出-4

土地面积：506.7 平方米

土地单价：194 元/平方米

评估总地价：9.83 万元

总价大写：玖万捌仟叁佰元整

宗地 5、永定区-出-5

土地面积：753.3 平方米

土地单价：194 元/平方米

评估总地价：14.61 万元

总价大写：拾肆万陆仟壹佰元整

宗地 6、永定区-出-6

土地面积：45.71 平方米

土地单价：194 元/平方米

评估总地价：14.74 万元

总价大写：拾肆万柒仟肆佰元整

以上 6 宗土地总面积：88154.4 平方米

土地总价：1612.75 万元

总价大写：壹仟陆佰壹拾贰万柒仟伍佰元整

货币种类：人民币

估价对象的土地单价、总地价等见《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

- 1、现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象依法利用，并会产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。
- 4、在估价基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 6、委托方提供资料属实。
- 7、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、评估基准日等设定条件。
- 8、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

（二）估价结果和估价报告的使用

- 1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）撰写本估价报告，形成意见和结论。
- 2、本报告仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。
- 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、估价基准日、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。
- 4、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。
- 5、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。
- 6、本报告的估价结果自评估基准日之日起一年内有效。

（三）需要特殊说明的事项

- 1、估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供。委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。土地区位条件、地产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、报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等应以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》为准，即本评估报告依据宗地国有土地使用证登记的基础数据评估；有关估价对象的地上建筑物权属状况等以房产所有权证书登记为准，本次估价报告中所引用的相关参数均为委托方提供，委托方对此真实性和准确性及法律责任负

责。

3、根据国家《城镇土地估价规程》，土地还原率的确定有三种方法：一是土地纯收益与价格比率法：应选择三宗以上近期发生交易的，且在交易类型上与待估宗地相似的交易实例，以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为还原利率。二是投资风险与投资收益率综合排序插入法：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原利率。三是安全利率加风险调整值法：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率，风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况等对其影响程度而确定。

估价人员在这次评估过程中，采用第三种方法（安全利率加风险调整值法）来测算土地还原利率。根据公式首先要确定安全利率，对于安全利率的提取，《城镇土地估价规程》中规定“可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率”，故此采用在估价基准日中国人民银行公布的1年期存款利率基准3%作为安全利率。其次是要确定风险调整值，对于风险调整值的确定，可以采用近几年当地的平均通货膨胀率和估价人员经验判断的风险值综合，本次综合确定风险调整值3%。综上，最终确定本次评估的土地还原率取值6%。

4、报告中包含6宗土地，6宗土地相邻或相距不远，同处于仙河村境内，位于同一供需圈内，宗地的其它影响地价的因素基本一致，作为同一工业用地用途的地价水平相类似，可以适用同样的评估方法和比较案例评估，所以在报告撰写过程中并列一起评估，不分列各宗地的评估过程。

第四部分 附件

- 附件 1 估价对象区域位置示意图
- 附件 2 估价对象现状利用照片
- 附件 3 估价对象《国有土地使用证》
- 附件 4 委托估价函复印件
- 附件 5 委托方营业执照复印件
- 附件 6 估价机构营业执照复印件
- 附件 7 估价机构注册证书复印件
- 附件 8 土地估价师资格证书复印件

土地估价技术报告

项目名称：大唐华银电力股份有限公司资产重组出让国有建设
用地使用权价格评估（湖南省张家界市永定区）

受托估价单位：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

土地估价报告编号：（北京）中地华夏（2014）评（估）字第
102号-湖南省-张家界市-永定区-出-1

土地估价技术报告编号：（北京）中地华夏（2014）评（技）
字第 102 号-湖南省-张家界市-永定区-出-1

提交估价报告日期：二〇一四年十二月二十日

关键词：湖南省张家界市永定区
资产重组
北京中地华夏土地房地产评估有限公司
二〇一四年

土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

大唐华银电力股份有限公司资产重组出让国有建设用地使用权价格评估（湖南省张家界市永定区）

二、委托估价方

委托单位：中国大唐集团公司

住所：北京市西城区广宁伯街 1 号

法定代表人：陈进行

公司类型：全民所有制

经营范围：经营集团公司及有关企业中由国家投资形成并由集团公司拥有的全部国有资产；从事电力能源的开发、投资、建设、经营和管理；组织电力（热力）生产和销售；电力设备制造、设备检修与调试；电力技术开发、咨询；电力工程、电力环保工程承包与咨询；新能源开发；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

名称：大唐华银电力股份有限公司

住所：长沙市芙蓉中路三段 255 号五华酒店 8-12 楼

法定代表人：邹嘉华

公司类型：上市股份有限公司

经营范围：电力生产

三、受托估价方

估价机构：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

机构地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院长安兴融中心 2 号楼
5A

估价机构资质级别：A 级

资格证书获得时间：2011 年 7 月 1 日

估价资格有效期限：2016 年 6 月 30 日

资格证书编号：A201111002

机构资质：全国范围内从事土地评估业务

法人代表：张 红

联 系 人：魏明宇

联系电话：（010）-58528303

传真号码：（010）-58528304

邮 编：100031

四、估价目的

根据中国大唐集团公司和大唐华银电力股份有限公司决定，大唐华银电力股份有限公司拟进行资产重组。受中国大唐集团公司、大唐华银电力股份有限公司委托，特委托北京中地华夏土地房地产评估有限公司对本次资产重组涉及大唐华银张家界水电有限公司位于湖南省张家界市永定区温潭镇的 6 宗工业用地进行评估，为本次资产重组工作确定土地使用权价格提供参考依据。

五、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2004年8月28日第二次修正）

2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2009 年 8 月 27 日第二次修正）

4、《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》（中华人民共和国国务院令 第 55 号，1990 年 5 月 19 日发布）

5、《建设用地审查报批管理办法》（国土资源部令 3 号）

6、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知（国土资发[2007]112 号，2007 年 5 月 8 日）

7、《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令 第 40 号，自 2008 年 2 月 1 日起施行）

8、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2002 年 4 月 3 日国土资源部第 4 次部务会议通过，2007 年 9 月 21 日修订）；

9、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]44 号，2001 年 2 月 13 日）；

10、《国土资源部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）

11、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195号，2002年6月19日）；

12、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号，2008年12月31日）

13、国土资源部《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）

14、“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发[2001]42号，2001年5月29日）；

15、《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》（国土资厅函[2009]311号，2009年4月21日）

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告第36号，2000年3月31日通过）

2、《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发[2012]46号）

3、张家界市人民政府《关于公布张家界市永定区和武陵源区征地补偿区域及标准的通知》（张政函〔2013〕138号）

4、《湖南省人民政府办公厅关于发布湖南省征地年产值标准的通知》（湘政办发[2005]47号）

5、湖南省财政厅、省物价局《关于发布〈湖南省行政事业性收费项目目录〉的通知》（湘财综[2008]39号）

6、《湖南省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（湖南省人民政府令第231号）

7、湖南省人民政府办公厅《关于印发〈湖南省耕地开垦费征收使用管理办法〉的通知》（湘财综[2010]47号）

8、张家界市人民政府办公室关于执行湖南省征地年产值标准有关问题的通知（张政办发[2005]38号）

9、永定区人民政府关于公布《永定区城镇基准地价更新结果和建制基准地价成果的通知》（永政发〔2013〕17号）

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001，2001年11月12日）

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）

3、中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》（中估协发[2005]34号）

4、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年8月10日）

（四）其他资料

1、委托方提供的有关资料

主要是委托估价函，委托方营业执照，国有土地使用证，房产权证复印件等。

2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

主要有估价机构营业执照、资质证书，估价师资质证书，现场调查相关表格，现场踏勘照片等。

六、估价基准日

二〇一四年六月三十日

七、估价日期

二〇一四年七月十四日至二〇一四年十二月二十日

八、地价定义

本次估价对象为大唐华银张家界水电有限公司位于湖南省张家界市永定区温塘镇仙街河村的6宗工业用地。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，确定本次评估地价定义。

1、估价对象用途：依据委托方提供的估价对象权属资料记载内容，估价对象登记用途为工业用地，估价对象的实际用途为工业生产发电；据此，在符合《土地利用现状分类》规定和本次估价目的条件下，按现状利用设定估价对象的土地用途，即设定估价对象用途为工业用地；

2、估价对象使用权类型：根据委托方提供的估价对象权属资料的记载，估价对象登记的土地使用权类型为国有出让，据此设定本次评估估价对象的土地使用权类型为出让；

3、估价对象土地使用年期：依据估价对象国有土地使用证记载，3宗地的（综地编号：永定区-出-1、永定区-出-2、永定区-出-3）的土地使用权终止日期为2060年1月20日，从估价基准日2014年6月30日起算，剩余土地使用年期为45.56年；3宗地的（综地编号：永定区-出-4、永定区-出-5、永定区-出-6）的土地使用权终止日期为2060年3月15日，从估价基准日2014年6月30日起算，剩余土地使用年期为45.71年；依据合法原则和本次评估目的，本次评估按剩余年期设定估价对象土地使用年期；

4、估价对象的容积率：根据委托方提供的国有土地使用证和房地产所有权证记载，并经估价师现场踏勘，估价对象各宗地的实际容积率不同，其中：

宗地编号“永定区-出-1、永定区-出-2”两宗地，地上不平整，为地下厂房，不计算建筑面积，容积率为 0；

宗地编号“永定区-出-3”宗地，容积率为 0.57；

宗地编号“永定区-出-4”宗地，容积率为 3.12；

宗地编号“永定区-出-5”宗地，容积率为 0.30；

宗地编号“永定区-出-6”宗地，容积率为 0.81；

根据本次评估目的，按现状设定估价对象的容积率，即按以上 6 宗地的实际容积率设定评估容积率；

5、估价对象的土地开发程度：估价对象的实际开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）、红线内“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），其中宗地编号“永定区-出-1、永定区-出-2”两宗地，红线内场地不平整，其余 4 宗地红线内场地平整；根据本次评估目的按现状利用设定估价对象的土地开发程度，设定估价对象的土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）、红线内“场地平整”（其中宗地编号“永定区-出-1、永定区-出-2”两宗地，红线内场地不平整）。

综上，本次评估的地价定义是指评估在现状利用条件下，满足上述土地用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日 2014 年 6 月 30 日的正常市场条件下的出让土地使用权价格。

本次评估地价定义详见表 1.1《估价对象地价定义一览表》

表 1.1 估价对象地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	估价设定土地使用权类型	土地实际用途	估价设定用途	估价设定使用年限(年)	估价设定容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	备注
永定区-出-1	主厂区	出让	工业用地	工业用地	45.56	0	红线外“五通”、红线内“五通”	红线外“五通”、红线内“场地不平整”	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
永定区-出-2	副厂区	出让	工业用地	工业用地	45.56	0	红线外“五通”、红线内“五通”	红线外“五通”、红线内“场地不平整”	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
永定区-出-3	综合区	出让	工业用地	工业用地	45.56	0.57	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
永定区-出-4	副厂房	出让	工业用地	工业用地	45.71	3.12	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水

永定区-出-5	油库	出让	工业用地	工业用地	45.71	0.3	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
永定区-出-6	变电站	出让	工业用地	工业用地	45.71	0.81	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水

七、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

宗地 1、永定区-出-1

土地面积：69165.2 平方米

土地单价：182 元/平方米

评估总地价：1258.81 万元

总价大写：壹仟贰佰伍拾捌万捌仟壹佰元整

宗地 2、永定区-出-2

土地面积：12035.7 平方米

土地单价：182 元/平方米

评估总地价：219.05 万元

总价大写：贰佰壹拾玖万伍佰元整

宗地 3、永定区-出-3

土地面积：4933.5 平方米

土地单价：194 元/平方米

评估总地价：95.71 万元

总价大写：玖拾伍万柒仟壹佰元整

宗地 4、永定区-出-4

土地面积：506.7 平方米

土地单价：194 元/平方米

评估总地价：9.83 万元

总价大写：玖万捌仟叁佰元整

宗地 5、永定区-出-5

土地面积：753.3 平方米

土地单价：194 元/平方米

评估总地价：14.61 万元

总价大写：拾肆万陆仟壹佰元整

宗地 6、永定区-出-6

土地面积：45.71 平方米

土地单价：194 元/平方米

评估总地价：14.74 万元

总价大写：拾肆万柒仟肆佰元整

以上 6 宗土地总面积：88154.4 平方米

土地总价：1612.75 万元

总价大写：壹仟陆佰壹拾贰万柒仟伍佰元整

货币种类：人民币

估价对象的土地单价、总地价等见《土地估价结果一览表》。

土地估价结果一览表

估价机构：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

估价报告编号：（北京）中地华夏（2014）评（技）字第 102 号-湖南省-张家界市-永定区-出-1

估价基准日：2014 年 6 月 30 日

估价期日的土地使用权类型：出让

序号	估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
1	大唐华银张家界水电有限公司	永定区-出-1	主厂区	张国用(2010)第 0322 号	张家界市永定区温潭镇仙街河村	工业用地	工业用地	0	红线外“五通”、红线内“五通”	红线外“五通”、红线内“场地不平整”	45.56	69165.2	182	1258.81	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
2	大唐华银张家界水电有限公司	永定区-出-2	副厂区	张国用(2010)第 0317 号	张家界市永定区温潭镇仙街河村	工业用地	工业用地	0	红线外“五通”、红线内“五通”	红线外“五通”、红线内“场地不平整”	45.56	12035.7	182	219.05	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
3	大唐华银张家界水电有限公司	永定区-出-3	综合区	张国用(2010)第 0316 号	张家界市永定区温潭镇仙街河村	工业用地	工业用地	0.57	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	45.56	4933.5	194	95.71	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
4	大唐华银张家界水电有限公司	永定区-出-4	副厂房	张国用(2010)第 0320 号	张家界市永定区温潭镇仙街河村	工业用地	工业用地	3.12	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	45.71	506.7	194	9.83	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
5	大唐华银张家界水电有限公司	永定区-出-5	油库	张国用(2010)第 0318 号	张家界市永定区温潭镇仙街河村	工业用地	工业用地	0.3	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	45.71	753.3	194	14.61	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
6	大唐华银张家界水电有限公司	永定区-出-6	变电站	张国用(2010)第 0321 号	张家界市永定区温潭镇仙街河村	工业用地	工业用地	0.81	红线外“五通”、红线内“五通一平”	红线外“五通”、红线内“场地平整”	45.71	760	194	14.74	“五通”指通路、通电、通讯、供水、排水
合计												88154.4		1612.75	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无抵押等他项权利限制
- 2、基础设施条件：见估价对象基础设施条件表
- 3、规划限制条件：依据现状规划条件不变
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

- 1、估价对象土地面积及权利状况以估价对象《国有土地使用证》的登记内容为依据。
- 2、本评估结果仅作为大唐华银电力股份有限公司资产重组项目确定估价对象的土地使用权价格提供参考依据。

估价对象设定基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	通路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况
永定区-出-1	主厂区	场地不平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	有供水设施，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好
永定区-出-2	副厂区	场地不平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	有供水设施，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好
永定区-出-3	综合区	场地平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	有供水设施，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好
永定区-出-4	副厂房	场地平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	有供水设施，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好
永定区-出-5	油库	场地平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	有供水设施，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好
永定区-出-6	变电站	场地平整	水泥道路，乡村干道	连接国家电网供电，供电保证率高	有供水设施，供水保证率高	有排水设施，排水通畅	有通讯设施，通讯信号良好

北京中地华夏土地房地产评估有限公司

二零一四年十二月二十日

十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

- 1、现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象依法利用，并会产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。
- 4、在估价基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 6、委托方提供资料属实。
- 7、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、评估基准日等设定条件。
- 8、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

（二）估价结果和估价报告的使用

- 1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）撰写本估价报告，形成意见和结论。
- 2、本报告仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。
- 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、估价基准日、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。
- 4、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。
- 5、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。
- 6、本报告的估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

（三）需要特殊说明的事项

- 1、估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供。委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。土地区位条件、地产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、报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等应以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》为准，即本评估报告依据宗地国有土地使用证登记的基础数据评估；有关估价对象的地上建筑物权属状况等以房产所有权证书登记为准，本次估价报告中所引用的相

关参数均为委托方提供，委托方对此真实性和准确性及法律责任负责。

3、根据国家《城镇土地估价规程》，土地还原率的确定有三种方法：一是土地纯收益与价格比率法：应选择三宗以上近期发生交易的，且在交易类型上与待估宗地相似的交易实例，以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为还原利率。二是投资风险与投资收益率综合排序插入法：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原利率。三是安全利率加风险调整值法：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率，风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况等对其影响程度而确定。

估价人员在这次评估过程中，采用第三种方法（安全利率加风险调整值法）来测算土地还原利率。根据公式首先要确定安全利率，对于安全利率的提取，《城镇土地估价规程》中规定“可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率”，故此采用在估价基准日中国人民银行公布的1年期存款利率基准3%作为安全利率。其次是要确定风险调整值，对于风险调整值的确定，可以采用近几年当地的平均通货膨胀率和估价人员经验判断的风险值综合，本次综合确定风险调整值3%。综上，最终确定本次评估的土地还原率取值6%。

4、报告中包含6宗土地，6宗土地相邻或相距不远，同处于仙河村境内，位于同一供需圈内，宗地的其它影响地价的因素基本一致，作为同一工业用地用途的地价水平相类似，可以适用同样的评估方法和比较案例评估，所以在报告撰写过程中并列一起评估，不分列各宗地的评估过程。

十一、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签名
-----	------------	----

魏明宇	2002110047	
-----	------------	--

纪成昌	2010110086	
-----	------------	--

十二、土地估价机构

估价机构负责人签字:

北京中地华夏土地房地产评估有限公司

二〇一四年十二月二十日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

估价对象为大唐华银张家界水电有限公司位于永定区温潭镇仙街河村的 6 宗出让土地，用途为工业用地，土地总面积为 88154.4 平方米。

1、土地登记状况

估价对象在估价基准日时，已取得国有土地使用证。依据估价对象国有土地使用证登记，估价对象的土地权属状况具体如下：

宗地 1（永定区-出-1）：

国有土地使用证号：张国用(2010)第 0322 号

土地使用权人：大唐华银张家界水电有限公司

宗地位置：张家界市永定区温潭镇仙街河村

地号：无

图号：无

登记用途：工业用地

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2060 年 1 月 20 日

土地面积：69165.2 平方米

四至：西至仙街河村集体土地，南至礼水，东至仙街河村集体土地，北至仙街河村集体土地。

记事栏：无

土地证编号：№ 16893804

宗地 2（永定区-出-2）：

国有土地使用证号：张国用(2010)第 0317 号

土地使用权人：大唐华银张家界水电有限公司

宗地位置：张家界市永定区温潭镇仙街河村

地号：无

图号：无

登记用途：工业用地

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2060 年 1 月 20 日

土地面积：12035.7 平方米

四至：西至仙街河村集体土地，南至仙街河村集体土地，东至仙街河村集体土地，北至礼水。

记事栏：无

土地证编号: № 16893807

宗地 3 (永定区-出-3):

国有土地使用证号: 张国用(2010)第 0316 号

土地使用权人: 大唐华银张家界水电有限公司

宗地位置: 张家界市永定区温潭镇仙街河村

地号: 无

图号: 无

登记用途: 工业用地

土地使用权类型: 出让

土地使用权终止日期: 2060 年 1 月 20 日

土地面积: 4933.5 平方米

四至: 西至礼水, 南至礼水, 东至礼水, 北至公路。

记事栏: 无

土地证编号: № 16893806

宗地 4 (永定区-出-4):

国有土地使用证号: 张国用(2010)第 0320 号

土地使用权人: 大唐华银张家界水电有限公司

宗地位置: 张家界市永定区温潭镇仙街河村

地号: 无

图号: 无

登记用途: 工业用地

土地使用权类型: 出让

土地使用权终止日期: 2060 年 3 月 15 日

土地面积: 506.7 平方米

四至: 西至仙街河村集体土地, 南至公路, 东至仙街河村集体土地, 北至仙街河村集体土地。

记事栏: 无

土地证编号: № 16893809

宗地 5 (永定区-出-5):

国有土地使用证号: 张国用(2010)第 0318 号

土地使用权人: 大唐华银张家界水电有限公司

宗地位置: 张家界市永定区温潭镇仙街河村

地号: 无

图号: 无

登记用途: 工业用地

土地使用权类型：出让
土地使用权终止日期：2060 年 3 月 15 日
土地面积：753.3 平方米
四至：西至仙街河村集体土地，南至公路，东至仙街河村集体土地，北至仙街河村集体土地。
记事栏：无
土地证编号：№ 16893803

宗地 6（永定区-出-6）：
国有土地使用证号：张国用(2010)第 0321 号
土地使用权人：大唐华银张家界水电有限公司
宗地位置：张家界市永定区温潭镇仙街河村
地号：无
图号：无
登记用途：工业用地
土地使用权类型：出让
土地使用权终止日期：2060 年 3 月 15 日
土地面积：760 平方米
四至：西至仙街河村集体土地，南至仙街河村集体土地，东至仙街河村集体土地，北至仙街河村集体土地。
记事栏：无
土地证编号：№ 16893810

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家；待估宗地系大唐华银张家界水电有限公司通过出让方式从国家取得。

根据委托方提供的权属资料和估价师现场调查了解，估价对象来源合法，产权清楚，估价期日没有权属纠纷，没有在地上设定抵押等他项权利。

3、土地利用状况

估价对象土地的总面积为 88154.4 平方米。地上建筑物总建筑面积为 5216.07 平方米。

其中，宗地 1（永定区-出-1）为主厂区，宗地 2（永定区-出-2）为副厂区，地上无建筑物，地下分三层建设发电车间，没有统计建筑面积；宗地 3（永定区-出-3）为综合生活区，主要建筑物有 1 栋混合结构的 4 层办公楼、1 栋混合结构的 3 层宿舍楼和 1 栋砖木结构的 1 层食堂；宗地 4（永定区-出-4）为副厂房，建有 1 栋值班室和 1 栋混

合结构的 5 层厂房，为中控室、高压室、配电房等生产发电用途；宗地 5（永定区-出-5）为油库，建有 2 栋房屋，1 栋为储油仓库、1 栋为柴油机房；宗地 6（永定区-出-6）为变电站用地，现已废弃空置，地上种植蔬菜。具体的建筑物状况表罗列如下。

表 2-1 估价对象地上建筑物状况表

宗地名称	土地使用证编号	房产证号	建筑名称	建筑面积(m ²)	建筑结构	总层数	竣工年期
主厂区	张国用(2010)第 0322 号	无	地下厂房	无	无	无	无
副厂区	张国用(2010)第 0317 号	无	地下厂房	无	无	无	无
综合区	张国用(2010)第 0316 号	张家界房权证永定字第 027830 号	办公楼	1656.36	混合	4 层	1992
		张家界房权证永定字第 027835 号	宿舍	778.16	混合	3 层	1992
		张家界房权证永定字第 027836 号	食堂	361.56	砖木	1 层	1992
副厂房	张国用(2010)第 0320 号	张家界房权证永定字第 027832 号	副厂房	1562.36	混合	5 层	1995
		张家界房权证永定字第 027833 号	值班室	18.45	混合	1 层	1992
油库	张国用(2010)第 0318 号	张家界房权证永定字第 027837 号	柴油机房	63.83	砖木	1 层	1992
		张家界房权证永定字第 027834 号	油库	163.53	混合	1 层	1992
变电站	张国用(2010)第 0321 号	张家界房权证永定字第 027829 号	变电站	611.82	钢混	1 层	1995

五、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

永定区隶属于湖南省张家界市，为张家界市政府驻地。地理位置坐标是：北纬 28° 52′ 至 29° 48′，东经 109° 40′ 至 111° 20′。永定区位于湘西山地东北部，地处张家界腹部，东与常德市的石门县与桃源县交界，距省会长沙 398 公里。

永定区辖 6 街道、9 镇、12 乡。永定区土地总面积 217400 公顷，其中耕地 17334 公顷、林业用地 164000 公顷。

2013 年末，永定区总户数 17.91 万户，户籍总人口 47.03 万人，比上年末增加 0.52 万人。年末常住人口总户数 17.13 万户，常住人口 45.47 万人，比上年末增加 0.81 万人。常住人口按性别分，男性 23.31 万人，女性 22.16 万人；常住人口按地域分，城镇人口 22.66 万人，农村人口 22.81 万人。年末城镇化率 49.84%。永定区有蒙古族、回族、藏族、维吾尔族、苗族、彝族、壮族、布依族、朝鲜族、满族、侗族、瑶族、白族、土家族、哈尼族、傣族、黎族、畲族、高山族、

水族、纳西族、土族、撒拉族、仡佬族、锡伯族、阿昌族、羌族、塔吉克族、京族等民族分布。

永定区旅游资源得天独厚。自然景观有国家森林公园“武陵之魂”天门山、省级风景名胜区“百里画廊”茅岩河及“人间仙境”仙人溪、龙凤湖等。人文景观有省级重点文物保护单位“江南名刹”普光禅寺、湘鄂川黔苏维埃纪念馆、玉皇石窟以及 4A 景点土家风情园、3A 景点秀华山馆等。

2、房地产制度与房地产市场状况

我国现行的土地制度：A. 对城市经营性土地实行使用权有偿转让制度。B. 土地转让招拍挂制度。C. 土地储备制度。D. 国有土地租赁制度。E. 土地市场制度，建立以市场手段为主导的土地市场价格体系。

在探索社会主义市场经济体制过程中，逐步形成了主要依靠房地产市场的城市住房供应模式。目前，城市新增住房主要有三种建设来源，主要是房地产商开发的商品住房，政府组织开发的经济适用房、廉租住房作为补充。城市居民购买住房时的金融支持方式，主要是寻求银行贷款，部分人群可以辅以住房公积金等支持。

城市住房供应的政策具体有：A. 公共住房的基本政策：以政府住房开发机构为建设主体，以标准、经济适用为原则，按建设成本标准出售或出租，具有社会保障性质；居民按照一定资格条件取得购租公共住房的权利，一定条件下可继承和转让，但不得买卖谋利。B. 商品住房基本政策：以市场需求为基础确定建设标准，面向中高收入居民，市场化运作，由房地产开发商建设销售，政府部门监督抑制投机，规范市场发展。C. 廉租住房基本政策：以政府负责投资建设，面向低收入居民低价出租或分配。

3、产业政策

张家界市政府制定了产业协同发展战略：1、加强产业发展引导，拓展旅游业的产业链，提升产业功能体系结构和综合效益。2、强化旅游业的主导地位，发挥自身优势，促进农业、工业和服务业的协同发展，构筑健康、完善的产业功能体系。3、促进产业发展与城市建设的协同发展。立足市域整体，统筹产业布局，打破行政区划限制和城乡二元格局，把两区两县作为一个整体进行统一规划和建设。

张家界市产业发展的重点：张家界产业的发展应逐步形成以旅游产业为主导，以现代服务业为重点，以新型工业为支撑的产业功能体系。1、第一产业。在保障基本农田和稳定粮食生产及其安全的基础上，重视生态环境的保护，加快农业产业化步伐、大力发展特色农业和高效农业。在城郊地区或与主要旅游景点统筹布局，开辟可以反映地方特色的观光、休闲旅游农业。2. 第二产业。以旅游精品城市的建设为前提，有选择的发展工业门类。与农业和第三产业进行协作，

培育具有地方特色的产业链条，大力发展旅游商品的生产与加工，将农业、工业和旅游业纳入同一个系统中，实现分工与合作。3、第三产业。促进金融、物流、商务、会展等现代服务业的发展，积极吸引资金，大力发展现代服务业。

4、城市规划与发展目标

以旅游产业发展为主导，以建设国际旅游精品城市为目标，遵循旅游城市的发展规律，因地制宜确定张家界市的发展目标与战略。

张家界市城市规划以生态环境为本底，以旅游产业提升为重点，形成“双核、双带、一极”的城市布局结构规划。

双核：（1）中心城区——永定商务旅游核：集观光、休闲、度假、会展等功能为一体的旅游业仍将是张家界第三产业最为重要的组成部分；除此之外，以金融、保险、物流等为主体的现代服务业也将在第三产业中占据十分重要的角色。现代服务业集中布局在中心城区。（2）武陵源——武陵源遗产旅游核：武陵源区的首要原则是严格保护世界遗产资源，旅游产业以观光、游览为主，可适当发展科学考察等专项旅游，度假休闲等服务产业应逐步向中心城区转移。

两带：（1）西部旅游产业发展带：中心城区西部，主要位于永定区和桑植县辖区，主要沿茅岩河向西北延伸，连接茅岩河—温塘—八大公山的带状区域，以自然休闲、生态和红色旅游为主。（2）东部旅游产业发展带：中心城区东部，主要位于永定区和慈利县辖区，沿铁路线向东北方向延伸。以道教文化圣地“南武当”五雷山为主要吸引物，以人文观光与休闲类旅游为主。

一极——慈利产业发展极：在慈利规划张家界市级工业园区，改变目前工业园区散乱布局的状态。

张家界市城市发展总目标：在规划期末，将张家界市建设成为旅游产业高效发展、旅游设施完备、环境优美、生态良好、社会和谐的国际风景旅游城市。

经济发展指标：至2030年，张家界市市域生产总值达到1000亿元，旅游总收入突破600亿元，入境旅游收入超过150亿元

社会人文发展目标：城镇居民恩格尔系数小于25%，农村居民恩格尔系数小于35%；卫生，万人拥有医生数达到36人；教育，高中阶段毛入学率90%，高等教育毛入学率35%；社会，城镇职工基本养老保险覆盖率100%。

总之，张家界将围绕“两型社会”建设要求，转变发展模式，推动新型工业化和新农村建设，建设资源节约型和环境友好型城市。

5、城市社会经济发展状况

2013年，永定区全年地区生产总值（GDP）1502479万元，比2012年增长6.2%。其中，第一产业增加值140610万元，增长2.6%；第二

产业增加值 352055 万元, 增长 10.1%; 第三产业增加值 1009814 万元, 增长 5.4%。一、二、三产业对 GDP 的贡献率分别为 3.5%、38.1%、58.4%, 分别拉动 GDP 增长 0.2、2.4、3.6 个百分点, 三次产业结构由上年的 9.7: 23.2: 67.1 调整为 9.4: 23.4: 67.2。全区人均地区生产总值 33340 元, 增长 6.7%。

截至 2013 年末, 永定区拥有普通高等教育学校 2 所, 成人高等教育学校 1 所。拥有各类中等职业教育学校 6 所, 九年义务教育巩固率 99.53%。永定区全区共有艺术表演团体 1 个, 博物馆 1 个, 公共图书馆 1 个, 文化馆 1 个, 广播电台 1 座, 电视台 1 座。年末有线数字电视用户 102304 户。年末广播节目综合人口覆盖率为 96.5%; 电视节目综合人口覆盖率为 96%。全年放映农村公益电影 3986 场。永定区辖区共有医疗卫生机构 351 个, 卫生技术人员 3151 人(其中乡镇卫生院卫生技术人员 364 人), 其中执业医师和执业助理医师 1314 人, 注册护士 1223 人。社区卫生服务中心(站) 6 个, 村卫生室 153 个。有疾病预防控制中心 2 个, 疾病预防控制中心卫生技术人员 76 人。有卫生监督检验机构 1 个, 卫生监督检验机构卫生技术人员 21 人。年末医院、卫生院床位数 2365 张, 其中乡镇卫生院床位数 467 张。

总之, 近年来, 张家界永定区在城市经济分布格局逐渐科学合理, 经济发展水平稳中有升, 城市综合实力年年增长, 社储蓄与投资越发壮大的同时, 仍保持了物价变动的平稳和房地产价格水平的保值增值。城市资源状况

(二) 区域因素

估价对象位于永定区温潭镇仙街河村。

(1) 区域概况

温潭镇为永定区辖镇, 位于县境中南部, 距县城 14 公里。镇域面积 91 平方公里, 辖 24 个村委会, 人口 2.4 万, 其中白族 1.2 万。辖温塘居委会; 茅岗、仙街河、渔潭、田湾、黑潭、哈溪 6 个村委会。

(2) 交通条件

区域内已实现乡乡通乡道, 村村通村道的交通条件。温潭镇主干道为张桑公路, 对外通往桑植县。

(3) 基础设施条件

温潭镇已实现五通一平, 基础设施条件一般。

A. 供水: 温潭镇中心区域供水设施覆盖率 100%, 其他地方基本上实现村村通水条件。

B. 排水: 城镇区域排水设施覆盖率 100%, 其他地方市政排水系统多难以提供排水服务, 多为自然排放。

C. 供电: 区域内用电通过供电局电网提供, 覆盖率 100%, 水电较

发达，有 35 千伏变电站变电。

D. 通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，电信、移动、联通网络覆盖，通讯设施完备。

E. 配套设施：区域有农村信用合作社、邮政储蓄、邮电局、小学、中学、乡村卫生所等配套设施。

（4）环境条件

乡村环境优美，空气质量较好，没有排污严重企业，环境条件较好。

（5）产业集聚状况

区域内主要为农业，工业企业较少，工业较不发达，工业集聚度较低。

（6）规划限制

该区域主要规划为工业、住宅用地，规划条件限制不严格。

（三）个别因素

估价对象位于永定区温潭镇仙街河村。估价对象土地面积 88154.4 平方米，已取得国有土地使用证，登记用途为工业用地。估价对象地上已建成生产生活设施，并已投产发电使用，总建筑面积为 5216.07 平方米。估价对象由于道张桑公路距离县城 50 公里，基础设施条件一般。

宗地 1（永定区-出-1）、宗地 2（永定区-出-2）宗地内基础设施条件为“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）；宗地 3（永定区-出-3）--宗地 6（永定区-出-6）宗地内基础设施条件为“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整）；估价对象各宗地的宗地内基础设施条件具体如下：

（1）通路：位于干道张桑公路边，对外交通便捷；

（2）通电：平时自供，备用电网联接国家电网供电，供电保证率达 100%；

（3）供水：由管网供水，管网供水保证率较高；

（4）排水：雨污未分流，管网排水设施通畅，排水保证率高；

（5）通讯：各类通讯设施较齐备，通讯保证率高；

（6）场地状况：估价对象所在区域属于丘陵地带，位于河岸边上，土地有一定坡度。

第三部分 土地估价

一、估价原则

（一）合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。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、法规或合同等允许的处分方式为依据。

（二）供需原则

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。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，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特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（三）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。在土地估价时，应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。

（四）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。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与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

（五）变动原则

估价过程中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。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之

间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（六）最有效使用原则

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不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

（七）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、成本逼近法、剩余法和基准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，就要根据估价对象的实际情况，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，评估中选择两种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。

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法

1、采用方法选择

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，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定本次评估采用的方法。

永定区城镇基准地价公布于2013年6月，能真实反映估价对象所在区域的地价水平，所以选用基准地价系数修正法作为一种方法。

估价对象作为工业用地，适用成本逼近法评估；估价人员可以收集并确定该区域的土地开发成本和其他相关评估数据；所以采用成本逼近法作为一种方法。

2、不采用的方法

估价对象所在区域产业发展偏向农业和旅游业，工业较不发达，土地交易市场上难以搜集到工业交易案例，不采用市场比较法评估。

估价对象作为自建工业用地，没有租金收益，难以确定其商业租金收益，更难以剥离出土地纯收益，也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。

估价对象作为自建厂房自用，区域内难以找到相似的售卖案例；而假设开发法评估的基础是建立在可知房地产售价的基础之上的，所以无法采用假设开发法评估。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法和成本逼近法二种方法进行评估。

具体的估价方法公式如下:

1、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体系等评估成果,按照替代原则,对估价对象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,进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》要求,其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

$$\text{基准地价系数修正法评估的宗地地价} = [\text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_3 \times K_4 + K_5] \times K_2$$

式中:

K_1 ——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_2 ——土地使用年期修正系数

K_3 ——容积率修正系数

K_4 ——用途修正系数

K_5 ——开发程度修正值

2、成本逼近法

成本逼近法,是以开发土地所投资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确定土地使用权价格的估价方法。

其基本计算公式为土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益,即

$$V = E_a + E_b + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中:

V —土地价格

E_a —土地取得费

E_b —土地开发费

T —税费

R_1 —利息

R_2 —利润

R_3 —土地增值

V_E —土地成本

(二) 估价过程

I、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体系等评估成果,按照替代原则,对估价对象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,进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

1. 基准地价内涵

根据《张家界市人民政府关于公布张家界市永定区和武陵源区基准地价的通知》(张政函〔2013〕79号),该文件2013年6月28日公布,7月1日起施行。永定区城镇基准地价分商业、住宅、工业三种用途。

基准地价具体内涵:

- (1) 评估基准日: 2012 年 11 月 30 日
- (2) 容积率: 商业 2.5、2.8、住宅 2.8、3、工业 1
- (3) 土地使用年期: 各种用途法定最高使用年期
- (4) 土地开发程度: 工业用途为“五通一平”(宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地内场地平整)。

表 3-1 温潭镇土地级别、基准地价表

温潭镇土地级别及基准地价表		
级别	用途	基准地价(元/平方米)
一级	商业	463
	住宅	350
	工业	222
二级	商业	347
	住宅	250
	工业	177

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告,其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

基准地价系数修正法评估的宗地地价

$$= [\text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_3 \times K_4 + K_5] \times K_2$$

式中:

K_1 ——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_2 ——土地使用年期修正系数

K_3 ——容积率修正系数

K_4 ——用途修正系数

K_5 ——土地开发程度修正值

2. 确定估价对象的土地级别及基准地价

待估宗地位于永定区温潭镇仙街河村,属于永定区温潭镇基准地价覆盖范围内土地,属于二级工业用地,公布的基准地价为 177 元/平方米。

3. 土地用途修正系数(K_4)

待估宗地设定用途为工业用地,依照工业用途基准地价进行评估,无需进行用途修正,即 $K_4=1$ 。

4. 确定期日修正系数 (K_1)

永定区城镇基准地价基准日为 2012 年 11 月 30 日，与本次评估基准日 2014 年 6 月 30 日不是同一个估价时点，需要进行期日修正。估价师通过现场勘察走访，了解到永定区近几年的工业用地土地市场地价水平波动幅度不大，土地价格水平波动不明显。且估价对象地处河流岸边，为峡谷地形，地处偏僻，不适宜作为商服或住宅用途，土地用途单一，地价水平较长时间没有变动。因此，估价对象估价期日虽不一致，但在此期间内地价没有明显变化，无需进行期日修正，即确定期日修正系数为 1。

5. 确定区域因素及个别因素修正系数 (ΣK)

根据永定区城镇土地定级评估报告、工业用地地价影响因素说明表及修正系数表（见表 3-2、表 3-3），按照估价对象的区域因素及个别因素条件，可建立其地价影响因素说明及修正系数表（见表 3-4），并修正得到估价对象在基准地价设定条件下的宗地地价。

表 3-2 工业用地地价影响因素说明表

区域因素修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
工业用地类型	连片工业开发区	一般工业用地	住宅用地区	商住混合区	商业用地区
道路级别	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道 交通型次干道	混合型次干道	支路
聚集效益	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度较差	独立工业
供电保证率	供电保证率 98% 以上，服务功能齐全	供电保证率 95% 以上，服务功能较齐全	供电保证率 90% 以上，服务功能基本齐全	供电保证率 85%-90% 以上，服务功能较差	供电保证率小于 85%，服务功能差
供水保证率	临近主干供水管网，供水保证率 90% 以上	临近次干供水管网，供水保证率 90% 以上	不临干管网，供水保证率 90% - 95%	管网供水，供水保证率 80% - 90%	无自来水供给或自备水源
排水条件	排水通畅，临近主干管网	排水较通畅，临近次干管网	排水一般通畅，不临近干管网	排水条件较差	排水设施缺乏
宗地自然条件	地形平坦，起伏 < 0.5m	地形平坦，起伏 0.5m 至 1m	地形有一定起伏，起伏 1m 至 3m	地形有一定起伏，起伏 3m-5m	地形起伏很大，起伏 ≥ 5m
规划土地用途	属近期规划重点工业发展区	属近期规划工业发展区	远期规划工业发展区	无规划限制	有较大的规划限制
宗地形状	形状规则，对土地利用极为合理	形状规则，对土地利用较为合理	形状规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响

表 3-3 工业用地地价影响因素修正系数表

区域因素修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
工业用地类型	3.49	1.75	0	-1.64	-3.28
道路级别	2.9	1.45	1	-1.37	-2.73
聚集效益	2.06	1.03	0	-0.97	-1.14
供电保证率	1.74	0.87	0	-0.82	-1.64
供水保证率	1.57	0.79	0	-0.74	-2.48
排水条件	1.47	0.74	0	-0.69	-1.38

宗地自然条件	1.06	0.53	0	-0.5	-2.72
规划土地用途	0.97	0.49	0	-0.26	-0.51
宗地形状	1.04	0.52	0	-0.28	-0.55

表 3-4 待估宗地地价影响因素说明及修正系数表

区域因素修正因子		待估宗地因素说明	优劣程度	修正系数(%)
工业区用地类型		一般工业用地	较优	1.75
道路级别		混合型主干道	较优	1.45
聚集效益		独立工业	劣	-1.14
供电保证率		供电保证率 98%以上, 服务功能齐全	优	1.74
供水保证率		临近主干供水管网, 供水保证率 90%以上	优	1.57
排水条件		排水通畅, 临近主干管网	优	1.47
宗地 1、宗地 2	宗地自然条件	地形起伏很大, 起伏 ≥ 5m	劣	-2.72
宗地 3-6	宗地自然条件	地形平坦, 起伏 0.5m 至 1m	较优	0.53
规划土地用途		属近期规划工业发展区	较优	0.49
宗地形状		形状不规则, 对土地利用无不良影响	一般	0
宗地 1、宗地 2 合计				4.61
宗地 3-宗地 6 合计				7.86

6. 确定土地使用权年期修正系数 (K₂)

土地使用年期修正公式:

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n} \times 100$$

式中: K——土地使用年期修正系数

r——土地还原率 (此次估价在选取土地还原利率时, 取中国人民银行一年期存款利率基准 3% 作为安全利率, 加上综合确定的土地投资风险率 3%, 得到土地还原利率 6%。)

m——待估宗地设定土地使用年期

n——基准地价设定土地使用年期

按估价对象各宗地设定的土地使用年期 (工业用地基准地价设定年限为 50 年), 代入公式计算得到土地使用年期修正系数如下:

永定区-出-1: 设定年期 45.56, 年期修正系数 0.9830;

永定区-出-2: 设定年期 45.56, 年期修正系数 0.9830;

永定区-出-3: 设定年期 45.56, 年期修正系数 0.9830;

永定区-出-4: 设定年期 45.71, 年期修正系数 0.9837;

永定区-出-5: 设定年期 45.71, 年期修正系数 0.9837;

永定区-出-6: 设定年期 45.71, 年期修正系数 0.9837;

7. 容积率的修正 (K_3)

工业用地的容积率一般较低，对地价影响不明显，且基准地价修正体系中未对工业用地容积率做出修正，故本次评估容积率修正系数为 1。

8. 土地开发程度修正 (K_5)

基准地价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内“场地平整”；估价对象各宗地的宗地红线外设定开发程度均为“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）；其中 4 宗地（宗地 3—宗地 6）的宗地红线内“场地平整”；宗地 1（永定区-出-1）和宗地 2（永定区-出-2）的宗地红线内“场地不平整”。

土地开发程度一致的 4 宗地，不进行修正，开发程度修正系数为 $K_5 = 0$ ；土地开发程度不一致的 2 宗地，需进行修正，估价人员参考基准地价技术报告相关参数和当地实际的土地平整费用，最终确定“一平”的修正值为 $K_5=5$ 元/平方米。

9. 测算估价对象设定土地开发程度下的宗地地价

A. 宗地 1、宗地 2 设定开发程度条件下的宗地地价

$$= [\text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_3 \times K_4 + K_5] \times K_2$$

$$= (177 \times 1 \times 1.0461 \times 1 \times 1 - 5) \times 0.9830$$

$$= 177.10 \text{ 元/平方米}$$

B. 宗地 3 设定开发程度条件下的宗地地价

$$= [\text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_3 \times K_4 + K_5] \times K_2$$

$$= (177 \times 1 \times 1.0786 \times 1 \times 1 + 0) \times 0.9830$$

$$= 187.67 \text{ 元/平方米}$$

C. 宗地 4、宗地 5、宗地 6 设定开发程度条件下的宗地地价

$$= [\text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_3 \times K_4 + K_5] \times K_2$$

$$= (177 \times 1 \times 1.0786 \times 1 \times 1 + 0) \times 0.9837$$

$$= 187.80 \text{ 元/平方米}$$

表 3-5 基准地价系数修正法评估过程及评估结果一览表

宗地编号	土地等级	参照基准地价 (元/m ²)	土地开发程度修正	期日修正系数	影响地价因素修正系数	土地使用年期修正系数	估价对象地价 (元/m ²)
永定区-出-1	温潭镇工业二级	177	-5	1.00	1.0461	0.9830	177.10
永定区-出-2	温潭镇工业二级	177	-5	1.00	1.0461	0.9830	177.10
永定区-出-3	温潭镇工业二级	177	0	1.00	1.0786	0.9830	187.67
永定区-出-4	温潭镇工业二级	177	0	1.00	1.0786	0.9837	187.80
永定区-出-5	温潭镇工业二级	177	0	1.00	1.0786	0.9837	187.80

永定区-出 -6	温潭镇工 业二级	177	0	1.00	1.0786	0.9837	187.80
-------------	-------------	-----	---	------	--------	--------	--------

II、成本逼近法

1. 基本原理

成本逼近法，是以开发土地所投资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确定土地使用权价格的估价方法。

其基本计算公式为土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益，即

$$V = E_a + E_b + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：

V—土地价格

E_a—土地取得费

E_b—土地开发费

T—税费

R₁—利息

R₂—利润

R₃—土地增值

V_E—土地成本

2. 估价过程

(1) 土地取得费（E_a）

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〉的决定》第二次修正）中“第四十七条规定征用土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。

① 征地补偿费

根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发[2012]46号）及张家界市人民政府《关于公布张家界市永定区和武陵源区征地补偿区域及标准的通知》（张政函〔2013〕138号），估价对象位于永定区温潭镇仙街河村，属于二级征地补偿区域，补偿标准为44000元/亩（“包含土地补偿费和安置补助费两项之和”）；估价对象为旱地，地类修正系数为0.8；则估价对象征地补偿费为

$$\begin{aligned} \text{征地补偿费} &= 44000 \div 666.67 \times 0.8 \\ &= 52.80 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

② 青苗补偿费

根据《湖南省人民政府办公厅关于发布湖南省征地年产值标准的通知》（湘政办发[2005]47号），永定区旱地的征地年产值标准为1050

元/亩;青苗补偿费标准按被征土地实际情况补偿,此次评估确定按以上规定的年产值标准补偿;则估价对象的青苗补偿费为

$$\text{青苗补偿费} = 1050 \div 666.67 \times 1$$

$$= 1.57 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{土地取得费 (Ea)} = \text{①} + \text{②} = 54.37 \text{ 元/平方米}$$

(2) 相关税费 (T)

① 征地管理费

根据湖南省物价局、湖南省财政厅《《关于重新发布全省国土资源系统行政事业性收费项目和标准的通知》(湘价费[2003]42号)规定:一次性征用耕地 66.67 公顷及以下,其他土地 133.34 公顷以下的,收费标准为征用土地补偿费总额的 4%,结合张家界市国土资源管理部门的实际征收标准,本次评估按 4%计征土地管理费。

$$\text{征地管理费} = 54.37 \times 4\%$$

$$= 2.17 \text{ 元/平方米}$$

② 耕地占用税

根据《湖南省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》(湖南省人民政府令第 231 号)的规定,永定区的耕地占用税为 32 元/平方米,则估价对象的耕地占用税为

$$\text{耕地占用税} = 32 \text{ 元/平方米}$$

③ 耕地开垦费

根据湖南省人民政府办公厅《关于印发〈湖南省耕地开垦费征收使用管理办法〉的通知》(湘财综[2010]47号),估价对象位于张家界市永定区,属于二等区域范围,按二等旱地的征收标准(7000 元/亩)征收。

$$\text{耕地开垦费} = 14000 \div 666.67$$

$$= 10.5 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{综上,相关税费 (T)} = \text{①} + \text{②} + \text{③}$$

$$= 44.67 \text{ 元/平方米}$$

(3) 土地开发费 (Eb)

估价对象按现状设定土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水),宗地红线内“场地平整”(宗地 3—宗地 6)或宗地红线内“场地不平整”(宗地 1、宗地 2);根据估价人员调查估价对象所在区域“五通一平”土地开发的平均成本为 35—45 元/平方米,结合永定区城镇基准地价修正体系的土地开发成本分析,确定估价对象所在区域达到“五通一平”(通路、通电、通讯、供水、排水,土地平整)条件的土地开发费为 40 元/平方米(其中“场地平整”费用为 5 元/平方米),因此确定估价对象土地开发费为:

A. 宗地 1(永定区-出-1)、宗地 2(永定区-出-2):

土地开发费 (Eb) = 35 元/平方米

B. 宗地 3 (永定区-出-3) -- 宗地 6 (永定区-出-6):

土地开发费 (Eb) = 40 元/平方米

(4) 投资利息 (R_1)

根据估价对象的开发程度和开发规模, 确定土地开发周期为 1 年, 投资利息率按评估基准日 2013 年 12 月 31 日中国人民银行公布的 1 年期贷款利息率 6% 计, 其中土地取得费及有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:

$$\begin{aligned} \text{A. (宗地 1、宗地 2) 投资利息 } (R_1) &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \\ &\times \text{开发周期} \times 6\% + \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 6\% \\ &= (54.37 + 44.67) \times 1 \times 6\% + 35 \times 1 \times 0.5 \times 6\% \\ &= 6.99 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{B. (宗地 3—宗地 6) 投资利息 } (R_1) &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \\ &\times \text{开发周期} \times 6\% + \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 6\% \\ &= (54.37 + 44.67) \times 1 \times 6\% + 40 \times 1 \times 0.5 \times 6\% \\ &= 7.14 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(5) 投资利润 (R_2)

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, 经过调查区域内土地开发的投资回报情况, 并考虑社会平均利润率, 区域内工业用地投资利润一般在 8%-10% 之间, 本次评估考虑待估宗地实际情况确定投资回报率为 10%。

$$\begin{aligned} \text{A. (宗地 1、宗地 2) 投资利润 } (R_2) &= (Ea + T + Eb) \times \text{投资回报率} \\ &= (54.37 + 44.67 + 35) \times 10\% \\ &= 13.40 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{B. (宗地 3—宗地 6) 投资利润 } (R_2) &= (Ea + T + Eb) \times \text{投资回报率} \\ &= (54.37 + 44.67 + 40) \times 10\% \\ &= 13.90 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(6) 土地增值收益 (R_3)

根据国土资源部《关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》(国土资函[2009]311号): “各地国土资源行政主管部门应当组织土地估价师协会或有关研究机构, 收集整理当地土地一级开发市场和近三年来已备案的土地估价报告等资料, 综合地区社会经济发展水平, 开展出让土地使用权价格和划拨土地使用权价格差异测算和研究, 科学确定并公布当地土地增值收益率。未经科学论证的土地增值收益率, 不得直接在土地估价报告中使用。” , 经估价人员调查, 当地未公布土地增值收益率。土地增值收益是指政府出让土地除收回成本价格外, 同时要使国家土地所有权在经济上得到实现。由于地方

政府部门不公开土地一级开发成本与挂牌成交溢价等资料，土地评估机构无法通过土地一级开发成本与挂牌成交溢价等资料来自行求取土地增值收益，因此估价人员咨询当地相关工作人员，经当地相关工作人员介绍，当地土地增值收益一般按成本价格(土地取得费及有关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和)的 20-30% 计，考虑到待估宗地所在区域的经济水平发展和土地市场的发育程度，本次评估中取较低值，土地增值收益率按 25% 计。

A. (宗地 1、宗地 2)

$$\text{土地增值收益}(R_3) = (54.37 + 44.67 + 35 + 6.99 + 13.40) \times 25\% \\ = 38.61 \text{ 元/平方米}$$

B. (宗地 3—宗地 6)

$$\text{土地增值收益}(R_3) = (54.37 + 44.67 + 35 + 7.14 + 13.90) \times 25\% \\ = 40.02 \text{ 元/平方米}$$

综上，估价对象无限年期的土地价格为

A. (宗地 1、宗地 2) $V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$

$$= 54.37 + 44.67 + 35 + 6.99 + 13.40 + 38.61 \\ = 193.05 \text{ 元/平方米}$$

B. (宗地 3—宗地 6) $V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$

$$= 54.37 + 44.67 + 35 + 7.14 + 13.90 + 40.02 \\ = 200.11 \text{ 元/平方米}$$

以上估价测算过程和无限年期土地使用权价格见下表 3-9

表 3-9 成本逼近法评估过程及结果一览表(单位: 元/平方米)

宗地编号	土地取得费	相关税费	土地开发费	投资利息	投资利润	土地增值收益	无限年期土地价格
宗地 1、宗地 2	54.37	44.67	35.00	6.99	13.40	38.61	193.05
宗地 3—宗地 6	54.37	44.67	40.00	7.14	13.90	40.02	200.11

⑥确定地价影响因素修正系数

a、确定年期修正系数(k_1)

以上测算的为无限年期土地成本价格。待估宗地剩余土地使用年限为有限年期，需要进行年期修正。年期修正系数计算公式为：

$$k_1 = 1 - 1 / (1 + r)^n$$

式中：

r —土地还原利率(报告采用“安全利率加风险调整值法”测算土地还原利率；首先采用在估价基准日中国人民银行公布的 1 年期存款利率基准 3% 作为安全利率，其次采用近几年当地的平均通货膨胀率和估价人员经验判断的风险值综合确定风险调整值为 3%，最终确定本次评估的土地还原率取值 6%。)。

n —估价对象剩余使用年期。

按估价对象各宗地设定的土地使用年期，代入公式计算得到土地使用年期修正系数如下：

永定区-出-1：设定年期 45.56，年期修正系数 0.9297；

永定区-出-2：设定年期 45.56，年期修正系数 0.9297；

永定区-出-3：设定年期 45.56，年期修正系数 0.9297；

永定区-出-4：设定年期 45.71，年期修正系数 0.9303；

永定区-出-5：设定年期 45.71，年期修正系数 0.9303；

永定区-出-6：设定年期 45.71，年期修正系数 0.9303；

b、确定区位因素修正系数(k_2)

成本逼近法所计算的地价为估价对象所在区域的平均价格，估价对象地价还需要根据宗地所在区域内的位置和宗地自身条件，进行区位因素修正。本次选取了以下影响地价水平的区位因素（如道路状况、聚集效益、宗地形状等）进行修正，具体区位因素修正见下表 3-10。

表 3-10 待估宗地区位因素修正系数表

区域因素修正因子		待估宗地因素说明	优劣程度	修正系数(%)
工业区用地类型		一般工业用地	较优	1.75
道路级别		混合型主干道	较优	1.45
聚集效益		独立工业	劣	-1.14
供电保证率		供电保证率 98%以上，服务功能齐全	优	1.74
供水保证率		临近主干供水管网，供水保证率 90%以上	优	1.57
排水条件		排水通畅，临近主干管网	优	1.47
宗地 1、宗地 2	宗地自然条件	地形起伏很大，起伏 $\geq 5m$	劣	-2.72
宗地 3-6	宗地自然条件	地形平坦，起伏 0.5m 至 1m	较优	0.53
规划土地用途		属近期规划工业发展区	较优	0.49
宗地形状		形状不规则，对土地利用无不良影响	一般	0
宗地 1、宗地 2 合计				4.61
宗地 3-宗地 6 合计				7.86

3、估价结果

综上评估过程，估价对象 6 宗土地根据成本逼近法公式最终计算出的土地单位面积地价为：

$$\begin{aligned}
 \text{A. (宗地 1、宗地 2)} \quad V &= (V_E + R_3) \times k_1 \times (1+k_2) \\
 &= 193.05 \times 0.9297 \times 1.0461 \\
 &= 187.75 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{B. (宗地 3)} \quad V &= (V_E + R_3) \times k_1 \times (1+k_2) \\
 &= 200.11 \times 0.9297 \times 1.0786 \\
 &= 200.66 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

$$\text{C. (宗地 4—宗地 6)} \quad V = (V_E + R_3) \times k_1 \times (1+k_2)$$

$$\begin{aligned} &=200.11 \times 0.9303 \times 1.0786 \\ &=200.79 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

三、地价的确定

1、地价确定的方法

根据以上评估过程，比较两种评估方法和评估结果，结合当地土地市场和土地价格水平的调查分析，并经咨询当地国土资源局，评估人员认为两种方法的评估结果与当地真实地价水平较为接近，能真实反映估价对象实际地价水平，所以对两种方法的评估结果均予以采用；因两种方法评估结果相差不多，可以采用简单算术平均值法计算估价对象的最终评估结果（取整）。即

表 3-11 二种估价方法权重与取值结果表

宗地编号	成本逼近法		基准地价法		最终结果
	评估结果	权重	评估结果	权重	
永定区-出-1	187.75	0.50	177.10	0.50	182.00
永定区-出-2	187.75	0.50	177.10	0.50	182.00
永定区-出-3	200.66	0.50	187.67	0.50	194.00
永定区-出-4	200.79	0.50	187.80	0.50	194.00
永定区-出-5	200.79	0.50	187.80	0.50	194.00
永定区-出-6	200.79	0.50	187.80	0.50	194.00

2、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

宗地 1、永定区-出-1
土地面积：69165.2 平方米
土地单价：182 元/平方米
评估总地价：1258.81 万元
总价大写：壹仟贰佰伍拾捌万捌仟壹佰元整

宗地 2、永定区-出-2
土地面积：12035.7 平方米
土地单价：182 元/平方米
评估总地价：219.05 万元
总价大写：贰佰壹拾玖万伍佰元整

宗地 3、永定区-出-3

土地面积：4933.5 平方米
土地单价：194 元/平方米
评估总地价：95.71 万元
总价大写：玖拾伍万柒仟壹佰元整

宗地 4、永定区-出-4
土地面积：506.7 平方米
土地单价：194 元/平方米
评估总地价：9.83 万元
总价大写：玖万捌仟叁佰元整

宗地 5、永定区-出-5
土地面积：753.3 平方米
土地单价：194 元/平方米
评估总地价：14.61 万元
总价大写：拾肆万陆仟壹佰元整

宗地 6、永定区-出-6
土地面积：45.71 平方米
土地单价：194 元/平方米
评估总地价：14.74 万元
总价大写：拾肆万柒仟肆佰元整

以上 6 宗土地总面积：88154.4 平方米
土地总价：1612.75 万元
总价大写：壹仟陆佰壹拾贰万柒仟伍佰元整
货币种类：人民币

估价对象的土地单价、总地价等见《土地估价结果一览表》。

第四部分 附件

- 附件 1 估价对象区域位置示意图
- 附件 2 估价对象现状利用照片
- 附件 3 估价对象《国有土地使用证》
- 附件 4 委托估价函复印件
- 附件 5 委托方营业执照复印件
- 附件 6 估价机构营业执照复印件
- 附件 7 估价机构注册证书复印件
- 附件 8 土地估价师资格证书复印件