

备案号：3400621GA0066

查询码：F85AD24A



## 土地估价报告

项目名称：合肥丰乐种业股份有限公司所使用的位于蜀山经济开发区一宗 67207.0 平方米工业国有出让建设用地使用权收储价格评估（安徽省合肥市）

受托估价单位：安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

土地估价报告编号：安徽地源[2021]（估）字第 41 号

提交估价报告日期：2021 年 3 月 16 日

估价报告备案日期：2021 年 3 月 17 日

# 土地估价报告

项目名称：合肥丰乐种业股份有限公司所使用的位于蜀山经济开发区一宗 67207.0 平方米工业国有出让建设用地使用权收储价格评估（安徽省合肥市）

受托估价单位：安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

土地估价报告编号：安徽地源[2021]（估）字第 41 号

电子备案编号：3400621GA0066

提交估价报告日期：二〇二一年三月十六日

## 目 录

土地估价报告.....	1
第一部分 摘要.....	1
1.1 估价项目名称.....	1
1.2 委托估价方.....	1
1.3 估价目的.....	1
1.4 估价期日.....	1
1.5 估价日期.....	1
1.6 地价定义.....	1
1.7 估价结果.....	1
1.8 土地估价师签字.....	4
1.9 土地估价机构.....	4
土地估价结果一览表.....	5
第二部分 估价对象界定.....	6
2.1 委托估价方.....	6
2.2 估价对象.....	6
2.3 估价对象描述.....	6
2.3.1 土地登记状况.....	6
2.3.2 土地权利状况.....	7
2.3.3 土地利用状况.....	7
2.4 地价影响因素分析.....	8
2.4.1 一般因素.....	8
2.4.2 区域因素.....	17
2.4.3 个别因素.....	20
第三部分 土地估价结果及其使用.....	22
3.1 估价依据.....	22
3.2 土地估价.....	25
3.2.1 估价原则.....	25
3.2.2 估价方法.....	27
3.2.3 地价的确定.....	29
1、地价确定的方法.....	29
2、估价结果.....	29
3.3 估价结果和估价报告的使用.....	30
3.3.1 估价的前提条件和假设条件.....	30

3.3.2 估价结果和估价报告的使用.....	31
3.3.3 资料来源说明.....	31
第四部分 附件 .....	37

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 1.1 估价项目名称

合肥丰乐种业股份有限公司所使用的位于蜀山经济开发区一宗 67207.0 平方米工业国有出让建设用地使用权收储价格评估（安徽省合肥市）

### 1.2 委托估价方

委托单位：合肥市土地储备中心

委托方地址：合肥市怀宁路 1800 号国土规划大厦

联系人：陶明

委托方电话：18656138592

### 1.3 估价目的

合肥丰乐种业股份有限公司所使用的位于蜀山经济开发区的一宗工业国有出让建设用地，证载土地面积 67207.0 平方米。合肥市土地储备中心需对合肥丰乐种业股份有限公司所使用的位于蜀山经济开发区的一宗工业国有出让建设用地使用权进行收储。合肥市土地储备中心特委托安徽地源不动产咨询评估有限责任公司对此次收储所涉及的土地使用权进行价格评估，为其确定国有出让建设用地使用权收储价格提供价格参考依据。

本报告内容与结果均服务于当前估价目的，不得用作其他用途。

### 1.4 估价期日

二〇二一年二月一日（根据现场勘查日确定估价期日）

### 1.5 估价日期

二〇二一年二月一日至二〇二一年二月十日

### 1.6 地价定义

估价对象为合肥丰乐种业股份有限公司所使用的位于蜀山经济开发区的 1 宗工业用地，土地登记用途为工业，估价设定用途为工业用地，

根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及估价人员现场勘查，确定在估价期日时的地价定义具体如下：

### 1、国有建设用地使用权类型设定

估价对象评估期日时已取得《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号），登记土地使用权类型为出让，故评估时土地使用权类型按出让设定。

### 2、土地用途设定

根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号），土地登记用途为工业，根据登记的用途及《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），本次评估设定估价对象的用途为工业用地。

### 3、国有建设用地使用权年期设定

估价对象在本次评估期日时为出让国有建设用地使用权，根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号），终止日期 2047 年 1 月，至评估期日 2021 年 2 月 1 日，剩余使用年期为 25.91 年，考虑到合法性原则，本次评估设定国有建设用地使用权年限为待估宗地剩余年期 25.91 年。

### 4、估价期日的设定

根据估价人员现场勘查日确定本次估价期日为二〇二一年二月一日。

### 5、土地开发程度设定

估价对象现状开发程度为宗地红线外“六通”（指供水、排水、通讯、通电、通路、供气），宗地红线内“五通一平”。根据此次评估目的，本次评估界定估价对象的土地开发程度为宗地红线外“六通”（供水、排水、通讯、通电、通路、供气）和宗地红线内“场地平整”。

### 6、土地现状利用条件说明

根据估价人员现场查勘，截至估价期日 2021 年 2 月 1 日，估价对象地上有 1 栋办公，5 栋工业厂房，根据委托方提供的《房地产权证》（证号：房地权合产字第 007301 号、房地权合产字第 007302 号、房地权合产字第 007303 号、房地权合产字第 007304 号、房地权合产字第 007305 号、房地权合产字第 007306 号），地上建筑物总建筑面积为 19809.42 平方米，本次收储土地面积为 67207.0 平方米，经测算实际容积率为 0.29，根据合法性原则，本次评估按实际容积率 0.29 设定。

综上所述，估价对象本次土地评估价格是指土地用途设定为工业用地、土地使用年期设定为 25.91 年，土地开发程度评估设定为宗地红线外“六通”（指供水、排水、通讯、通电、通路、通气）和宗地红线内

“场地平整”、设定容积率 0.29 等条件下，在评估期日二〇二一年二月一日的国有出让建设用地使用权收储价格。

价格定义详细情况见待估宗地地价定义一览表：

**表 1 待估宗地地价定义一览表**

宗地名称	位置	估价期日的登记用途	估价设定的用途	评估设定使用年限(年)	容积率设定	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	备注
合肥丰乐种业股份有限公司工业地块	蜀山经济开发区	工业	工业用地	25.91	0.29	宗地红线外“六通”及红线内“五通一平”	宗地红线外“六通”红线内“场地平整”	红线外“六通”指供水、排水、通讯、通电、通路、供气

## 1.7 估价结果

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18507-2014)，估价人员在现场勘查和市场资料收集分析的基础上，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，评估得出估价对象在估价设定用地、土地使用年期、土地开发程度和现状利用条件下，在估价期日正常市场条件下国有出让建设用地使用权收储价格为：

评估土地面积：67207.9 平方米

单位土地单价：636 元/平方米（取整）

评估土地总价：4274.37 万元（保留两位小数）

大写：肆仟贰佰柒拾肆万叁仟柒佰元整

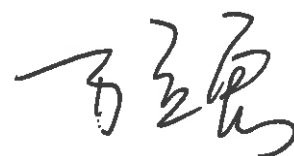
（货币种类：人民币）

估价结果详见土地估价结果一览表

### 1.8 土地估价师签字

姓 名                      土地估价师资格证书号                      签 名

万立宏                      2004340058



刘 月                      2014340013



### 1.9 土地估价机构

估价机构法定代表人签字:



安徽地源不动产咨询评估有限责任公司



2021年3月16日



## 土地估价结果一览表

估价机构：安徽地源不动产评估有限责任公司

土地估价报告编号：安徽地源[2021]（估）字第 41 号

估价日期：2021 年 2 月 1 日

估价目的：收储

土地使用权类型：出让

宗地名称	宗地位置	土地使用者	中华人民共和国土地权证号	用途		容积率		估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限(年)	单位面积地价		总地价(万元)	备注
				登记	实际	设定	实际				元/m <sup>2</sup>	元/亩		
合肥丰乐种业股份有限公司工业地块	蜀山经济开发区	合肥丰乐种业股份有限公司	合国用(2001)字第 0384 号	工业用地	工业用地	0.29	0.29	宗地红线外“六通”及红线内“五通一平”	宗地红线外“六通”红线内“场地平整”	25.91	636	42.4	4274.37	红线外“六通”指供水、排水、通讯、供电、通路、供气

### 一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：估价对象为工业用地 25.91 年国有出让建设用地使用权，评估期日待估宗地无抵押权、租赁权等其他权利。
- 2、基础设施条件：估价对象现状开发程度为宗地外“六通”（指供水、排水、通讯、供电、通路、供气）和宗地内“五通一平”。本次估价对象开发程度设定为宗地外“六通”（指供水、排水、通讯、供电、通路、供气）和宗地内“五通一平”。本次估价对象开发程度设定为宗地外“六通”（指供水、排水、通讯、供电、通路、供气）和宗地内“五通一平”。
- 3、规划限制条件：依据现状条件不变。
- 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、本报告中土地面积以委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号）上载明的面积 67207.0 平方米为依据。
- 2、根据委托方提供的《房地产权证》（证号：房地权合产字第 007301 号、房地权合产字第 007302 号、房地权合产字第 007303 号、房地权合产字第 007304 号、房地权合产字第 007305 号、房地权合产字第 007306 号），地上建筑物总建筑面积为 19809.42 平方米，本次收储土地面积为 67207.0 平方米，经测算实际容积率为 0.29，根据合法性原则，本次评估按实际容积率 0.29 设定。
- 3、本报告结果仅作为确定国有出让建设用地使用权收储价格提供参考依据。

### 待估宗地基础设施条件表

宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况
合肥丰乐种业股份有限公司工业地块	红线内场地平整	临创业大道、蜀鑫大道、樊洼路、社岗路	红线内外市政供电，保证率 98%以上	红线内外市政供水，保证率 98%以上	红线内外市政排水，保证率 98%以上	红线外市政通讯，保证率为 100%

估价机构：安徽地源不动产评估有限公司

二〇二一年二月六日

## 第二部分 估价对象界定

### 2.1 委托估价方

委托单位：合肥市土地储备中心

委托方地址：合肥市怀宁路 1800 号国土规划大厦

联系人：陶明

委托方电话：18656138592

### 2.2 估价对象

此次估价对象为合肥丰乐种业股份有限公司所使用的位于蜀山经济开发区的一宗工业用地，证载土地总面积为 67207.0 平方米，故本次评估收储面积按 67207.0 平方米计。

### 2.3 估价对象描述

#### 2.3.1 土地登记状况

此次估价对象为合肥丰乐种业股份有限公司所使用的位于蜀山经济开发区的一宗工业用地，证载土地总面积为 67207.0 平方米，故本次评估收储面积按 67207.0 平方米计。

##### (1) 土地来源

估价对象为合肥丰乐种业股份有限公司以出让方式取得的国有土地使用权，并办理了《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号），现因收储的需要，合肥市土地储备中心需对该地块进行国有土地使用权价格评估。

##### (2) 土地证登记状况

证号：合国用（2001）字第 0384 号

土地使用者：合肥丰乐种业股份有限公司

座落：蜀山经济开发区

地号：W19081

图号：26.5-19.0 27.0-19.0

用途：工业

使用权类型：出让

终止日期：2047 年元月

使用权面积：67207.0 平方米

宗地现状四至：东至蜀鑫大道，南至创业大道，西至社岗路，北至

樊洼路。

土地证编号：NO 013544465

根据《合肥市城区土地定级与基准地价更新报告》及合肥市工业用地级别及基准地价图，估价对象属于合肥市一级工业用地级别范围内。

### 2.3.2 土地权利状况

1、土地权属：在估价期日，估价对象土地所有权属国家所有。

2、土地权利：待估宗地为出让国有建设用地，至估价期日已经确定土地使用权人，土地使用权人为合肥丰乐种业股份有限公司。

3、土地年期：估价对象在本次评估期日时为出让国有建设用地使用权，根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号），终止日期 2047 年 1 月，至评估期日 2021 年 2 月 1 日，剩余使用年期为 25.91 年，考虑到合法性原则，本次评估设定国有建设用地使用权年限为待估宗地剩余年期 25.91 年。

4、他项权利状况：在估价期日，估价对象不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。

5、实际使用与证载状况分析：待估宗地为出让的国有建设用地，根据委托提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号），土地登记用途为工业，证载用途与实际用途一致。

### 2.3.3 土地利用状况

估价对象地上有 1 栋办公，5 栋工业厂房，根据委托方提供的《房地产权证》（证号：房地权合产字第 007301 号、房地权合产字第 007302 号、房地权合产字第 007303 号、房地权合产字第 007304 号、房地权合产字第 007305 号、房地权合产字第 007306 号），地上建筑物总建筑面积为 19809.42，本次收储土地面积为 67207.0 平方米，经测算实际容积率为 0.29，根据合法性原则，本次评估按实际容积率 0.29 设定。

表 2-1-1 建筑物状况表

序号	房地产权证证号	建筑面积（平方米）	房屋结构	房屋总层数	用途
1	房地权合产字第 007301 号	1806.12	钢筋混凝土	2	加工车间
2	房地权合产字第 007302 号	1806.12	钢筋混凝土	2	加工车间
3	房地权合产字第 007303 号	3670.57	钢筋混凝土	6	办公楼
4	房地权合产字第 007304 号	121.49	混合	1	配电房
5	房地权合产字第 007305 号	6202.56	钢结构	1	1 号仓库
6	房地权合产字第 007306 号	6202.56	钢结构	1	2 号仓库
合计		19809.42			

## 2.4 地价影响因素分析

### 2.4.1 一般因素

#### 1、城市资源状况

##### ①地理位置

合肥市是安徽省省会，位于中国华东地区、长江三角洲西端，江淮之间，北纬 30 度 57 分-32 度 32 分、东经 116 度 41 分-117 度 58 分之间，安徽省中部，西接六安市，北连淮南市，东北靠滁州市，东南靠马鞍山市、芜湖市，西南邻安庆市、铜陵市；全市版图总面积 11445.1 平方公里。

合肥地处江淮之间，环抱全国五大淡水湖之一巢湖，通过南淝河、巢湖和裕溪河，可以通江达海。境内有丘陵岗地、低山残丘、低洼平原三种地貌，以丘陵岗地为主，江淮分水岭自西向东横贯全境。全市海拔多在 15~80 米之间，平均海拔 20~40 米。主城区地势由西北向东南倾斜，岗冲起伏；西南部属大别山余脉，层峦叠嶂；海拔最高为境西的牛王寨 595 米。合肥地处中纬度地带，属亚热带季风性湿润气候，季风明显，四季分明，气候温和，雨量适中。年均气温 15.7℃，年均降水量约 1000 毫米，年日照时间约 2000 小时，年均无霜期 228 天，平均相对湿度为 77%。



##### ②行政区划

合肥市现辖四县（肥东、肥西、长丰、庐江）、一市（县级巢湖市）、四区（瑶海、庐阳、蜀山、包河），并拥有四大开发区（合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站综合开发试验区、合肥巢湖经济开发区）。全市共有 84 个乡镇、43 个街道、5 个街道层级的社区管理委员会，457 个城市社区、333 个农村社区（另有 3 个居委会）、994 个村委会。

##### ③自然环境

合肥地处中纬度地带，位于江淮之间，全年气温冬寒夏热，春秋温和，属于暖温带向亚热带的过渡带气候类型，为亚热带湿润季风气候。年平均气温 15.7 度，降雨量近 1000 毫米，日照 2100 多个小时。

合肥的气候特点是：四季分明，气候温和、雨量适中、春温多变、

秋高气爽、梅雨显著、夏雨集中。春天：冷暖空气活动频繁，常导致天气时晴时雨，乍暖乍寒，复杂多变。夏季：季节最长，天气炎热，雨量集中，降水强度大，雨量主要集中在5-6月的梅雨季节。秋季：季节最短，气温下降快，晴好天气多。冬季：天气较寒冷，雨雪天气少，晴朗天气多。

合肥市气候湿润，水系发育分别源于江淮分水岭两侧，或南流注长江，或北流入淮河。属长江流域的河流主要有南淝河、店埠河、丰乐河、派河等；湖泊主要有巢湖。属淮河流域水系的河流主要有东淝河、高塘河、庄墓河等；湖泊主要有瓦埠湖、高塘湖。

#### ④交通条件

合肥对外交通便捷，境内铁路、公路、航空、水运交通发达，形成纵横交错、四通八达的立体化交通网络，是国家规划建设中的全国性综合交通枢纽。东有合宁线连接南京、上海，西有合武线通往武汉、成都，北有合蚌高铁直通北京，南向将通过京福高铁连通江西、福建。合肥港为二类水运开放口岸，综合码头二期工程开工建设中，建成后年吞吐能力将达到50万标箱。总投资43亿元、设计年旅客吞吐量为1100万人次的4E级合肥新桥国际机场开通有国内航线51条，国际及地区航线13条。合肥城区道路骨架实现了“十”字型向“井”字型格局的转变，形成了“三环多放射”的城市动脉交通网。

##### A、公路

以国道和省道为骨架，形成“八横八纵”干线公路网络，拥有G206国道，G312国道，合肥绕城高速（G4001），京台高速（G3），沪陕高速（G40），沪蓉高速（G42），合安高速公路，合淮阜高速公路，合芜高速（G5011），新建淮扬高速、沪汉高速、合阜高速等，是中国重要的公路枢纽；同时中心城区形成6处一级客运站和2处二级客运站。

##### B、铁路

合肥铁路的总体格局以合福线、合蚌线、沪汉蓉线、商杭线、合西线及宁西线、合九线、淮南线等铁路干线为估价，衔接北京、上海、杭州、福州、西安、成都、九江、商丘等八个方向，形成“米”字型铁路网总体格局。同时需要构建“四主四辅多点”的铁路客运站布局，其中合肥高铁南站为多条高速铁路和城际铁路汇集的交通枢纽站；也形成“7座货运站、8座客货共用站”的铁路货站布局。

##### C、民航

合肥新桥国际机场是国际4E级枢纽干线机场，已于2013年05月30日零点正式启用。其位于城区西北部高刘镇，距中心城区约31.8公

里。机场总共分三期建设。一期工程航站楼面积为 10.85 万平方米，跑道长 3400 米，设计年旅客吞吐量为 1100 万人次。新桥国际机场服务于现代化环湖大都市—合肥，以及淮南、六安、桐城等合肥都市圈城市，并辐射全国大部分地区。其中一期已于 2013 年 05 月 30 日正式投入使用，为 4E 级全国枢纽干线机场。三期全部建成后的合肥新桥国际机场将成为具备亚洲最高飞行区 4F 等级的机场，可供世界上已投入商务运营的所有飞机起降。



#### D、水运

合肥港是全国 28 个内河主要港口之一，位于省会合肥南淝河畔，年吞吐量为 500 多万吨，航道等级为三、四级，可常年通航千吨级船舶。



另外，合肥港成功引进伊朗航运（IRISL）在设立还箱点，伊朗航运（IRISL）逐渐将原先 FOB 芜湖货物全部转移至 FOB 合肥出口，伊朗航运（IRISL）也成为真正意义上第一家将合肥港作为指定启运港的国际集装箱干线班轮公司。

合肥港综合码头建成后，可实现集装箱直接从合肥下水，经过 134 千米的合裕航道九可进入长江，合肥将真正意义达海的梦想。合肥造的产品就可通江达海，甚至远销欧美，而合肥需要进口的产品也可从大洋彼岸进港集散。

合肥港建成开放口岸，将大大提高合肥及周边地区企业进出口的物流效率和通关效率，促进开放型现代物流产业及相关行业加快发展，进而不断拓展提升口岸功能，加快规划建设口岸经济区，早日把合肥港建成开放型内陆航运枢纽，成为安徽省打造内陆开放新高地的重要支撑平台。

#### E、地铁

截止到 2019 年 12 月，合肥轨道交通运营线路共有 3 条：合肥轨道交通 1 号线、合肥轨道交通 2 号线、合肥轨道交通 3 号线，线网覆盖合

肥瑶海区、包河区、蜀山区、庐阳区、肥西县，运营线路总长 89.58 千米，全线共设 77 座站点。合肥轨道交通在建线路共有 3 段，包括合肥轨道交通 1 号线三期、合肥轨道交通 4 号线、合肥轨道交通 5 号线。到 2021 年前合肥市将建成 5 条地铁线，运营线路约 175.56 千米。后期还将启动 6 号线、7 号线、8 号线、9 号线和 S1 机场线路的建设



## 2、房地产制度或房地产市场状况

### (1) 土地制度

随着合肥市土地市场的不断发育，其土地政策也多次变更调整，2016 年以前，合肥市土地市场的供应方式为举牌应价，2016 年下半年调整为并联拍卖+网上拍卖，2016 年末调整为并联拍卖+网上拍卖+摇号。其次，在 2018 年 8 月，供应方式又发生调整，为举牌应价+摇号+限量高价+网上拍卖的方式。

在 2016 年 11 月份，根据国家对土地市场及房产市场调控的大背景下，合肥市对供应商的供应条件进行“加码”，首次实行市区地块限地价限房价“双限”政策，并同时要求拍卖地块竞得人办理住房销售明码标价，备案价格不得高于区域内 2016 年 10 月 31 日之前的同品质、同类型项目最高明码标价备案价格，这个时候的合肥土地市场处于猛增之后的政策紧急刹车状态，虽不能明确导致价格回落，但对于下一步价格维稳起到了至关重要的作用。政策导向回归到现实结果显示，合肥市无论是土地市场还是房产市场价格在 2016 年 11 月至今，均处于较为稳定的状态。到 2018 年 8 月，土地供应条件发生变化：降低房企购买门槛、降低竞买人数要求，延长土地出让金缴纳年限，降低竞买保证金。该时段供应条件与 2016 年底相比，发生了很大变化，相对较为“宽松”，主要是因为通过将近两年的调整，合肥市土地市场处于“量价齐跌”的局面，土地成交量跌幅显著，多宗土地流拍，价格显著下跌，在政府推地预期下降的情况下，扩大供应方式，降低供应条件是该时段的主要政策导向，受该政策的影响，预期合肥市土地市场价格会有一定的提升，在“稳地价、稳房价、稳预期”的大背景下，处于稳中有涨的状态。

### (2) 住房制度

2016 年 10 月，合肥市政府发布了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》，从十个方面提出促进合肥房地产市场平稳

健康发展的意见，被称作“房十条”，正式宣布合肥实行限购。合肥市区限购重启，限购、限贷、限价、限售政策加码，供求两侧收紧住宅市场。

2017年合肥市政策调控持续，房贷利率上调，租售同权方案启动。

《合肥市住房租赁试点工作实施方案》正式出炉，合肥试点方案提出：将划拨一批房源、建设一批房源、盘活一批存量房源，并在土地出让时明确配建比例。鼓励有条件的开发企业，在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向市场租赁。贯彻落实《合肥市人才公寓建设使用管理办法（试行）》，加快推进人才公寓项目建设。规划建设一批符合合肥市情、符合市场需要的租赁住房项目。

2018年3月，两会政府工作报告强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2018年12月24日，全国住房和城乡建设工作会议将“以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展”作为明年重点工作之一，提出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险等。

2019年，国内外经济发展形势预计依旧严峻，中央改革步伐坚定，持续推进经济高质量发展，定调实施积极的财政政策和松紧适度的货币政策，房企融资压力或有所缓解；楼市调控强调因城施策、分类指导，地方政策环境适度放松预期增强，合肥市场预期呈现略微谨慎和略微乐观，整体房地产市场预期持稳运行。

### (3) 地价政策

2011年2月28日合肥市第十四届人民代表大会常务委员会第23次会议通过《关于合肥市区划拨土地使用权最低价款标准的决定》，划拨土地使用权最低价款标准：经济技术开发区、高新技术开发区、新站开发区范围内为80万元/亩。庐阳区、包河区、瑶海区、蜀山区（含政务区）范围内为100万元/亩，其中庐阳工业区、包河工业区、瑶海工业区、蜀山新产业园区范围内为80万元/亩。滨湖新区范围内为120万元/亩。经市政府批准的城市基础设施建设项目除外。可以提升节约集约用地水平，规范划拨土地使用权供应行为，防止国有土地资产流失。

2018年要深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。原国土部工作会提出，要改变政府作为居住用地唯一供应者



的情况，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度。国务院办公厅印发《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》，提出人均城镇建设用地水平较低、规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模。完善土地供应制度，健全城乡一体化土地供应体系。农业农村部提出允许在符合规划的前提下，利用闲置的各类房产设施、集体建设用地等，以自主开发、合资合作等方式来发展租赁物业。《土地管理法修正案（草案）》提请十三届全国人大常委会第七次会议审议，草案删去了现行土地管理法关于从事非农业建设使用土地的，必须使用国有土地或者征为国有的原集体土地的规定；对土地利用总体规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地，允许土地所有权人通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。

#### (4) 土地市场状况分析

2020年合肥市本级经营性土地计划供应约6750亩，其中商品住房用地（含租赁住房用地）约5250亩、商服用地约1500亩，另计划供应棚户区、城中村改造用地及拆迁安置用地约3600亩。

2020年上半年经营性用地供求与2019年全年相比，分别占比30.3%和28.9%，楼面价与2019年相比，上涨5%。

住宅供求略低于2019年同期水平，去化周期保持良好水平，商业、办公、公寓供求与去年同期先比均表现较弱，各物业成交均价均有所上升，但涨幅不大。

2020年上半年商业供求相比2019年全年，分别占比33.4%和25.5%，成交均价上涨3%。

2020年上半年办公供求相比2019年全年，分别占比50.2%和28.8%，成交均价上涨7%。

#### (5) 金融政策

①稳健中性的货币政策取向保持不变，要松紧适度。央行2018年工作会议指出，保持政策的连续性和稳定性，实施好稳健中性的货币政策。3月，两会政府工作报告提到货币政策保持稳健中性，要松紧适度，管好货币供给总闸门，控制信贷增量。12月，中央经济工作会议提出稳健的货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕，改善货币政策传导机制，提高直接融资比重。

②新个税法出台，激发居民消费潜力。十三届全国人大五次会议表决通过关于修改个人所得税法的决定，将个税起征点调整到5000元/

月，并于10月1日开始试行。12月22日，公布《中华人民共和国个人所得税法实施条例》，下发《个人所得税专项附加扣除暂行办法》，明确了在子女教育、继续教育、大病医疗、住房贷款利息或住房租金，以及赡养老人等六大专项附加扣除的原则和标准。新个税法的出台，有利于激发居民消费潜力。

③房地产税列入一类项目，5年内完成立法规划。2018年3月，两会政府工作报告提出，要“稳妥推进房地产税立法”，总体思路是立法先行、充分授权、分步推进。9月7日，十三届全国人大常委会立法规划已将房地产税法列入条件比较成熟、任期内拟提请审议法律草案的第一类项目。

自2018年10月17日，央行宣布降准之后，合肥各大银行首套房贷利率上浮15%成为主流，少数银行首套利率上浮10%，二套房利率在20%-30%之间。

### 3、产业政策（含税收政策）

针对不同时期产业发展，为实现精准发力，充分结合发展要求和实际需求，有针对性的调整优化政策，从注重引导投资，到注重引导创新转变。重点加大基础性科研投入力度，针对科技成果转化、企业成长、人才创业、工业技术改造等关键环节，加大资金支持力度，合肥市对大科学装置聚集区，量子国家实验室，聚变堆土机关键系统的投入预计达到70亿元。

(1)对符合当年政府工作报告中支持和鼓励产业的相关核心技术、重大装备的研发项目，或重大引进技术、装备的消化吸收再创新项目，单个项目研发费用实际发生额超过500万元以上的，对其超额部分给予20%、最高1000万元资助；

(2)对市外高新技术企业、创新型企业落户，投资当年政府工作报告中支持和鼓励的产业，给予其固定资产实际投资额10%、最高500万元奖励；

(3)新认定的国家级工程（技术）研究中心（含分中心）、企业技术中心，给予一次性100万元奖励；

(4)对新认定的国家级、省级、市级创新型试点企业，分别给予一次性50万元、30万元、10万元资助。对新认定的国家级、省级、市级创新型企业，分别给予一次性100万元、50万元、10万元奖励；

(5)高新技术企业、创新型企业的各项行政性收费省、市留成部分，实行免征；对新创办的科技型企业实行零收费。国家级、省级创新型企业

业从认定之日起3年内，将其所缴纳企业所得税新增部分的省、市留成部分同等金额奖励给企业；国家级、省级高新技术产品和（重点）新产品，从认定之日起3年内，将其所缴纳增值税新增部分的省、市留成部分同等金额奖励给企业；

(6)中央在肥科研院所实行转企改制的，按规定免征企业所得税和科研开发自用土地、房产的城镇土地使用税及房产税有关政策到期后2年内，将其相应税收的省、市留成部分同等金额奖励给企业；

(7)对获国家批准或认定的高（新）技术产业基地等以自主创新为主题的各类产业基地，给予产业基地所在县（区）政府、开发区管委会100万元资助，专项用于产业基地建设；

(8)省级以上科技企业孵化器内的在孵企业，符合国家在孵企业条件的，将其所缴纳各项税收的省、市留成部分同等金额奖励给企业；

(9)高新技术企业、创新型企业因上市补交的企业所得税、土地出让相关税费，将其省、市留成部分同等金额奖励给企业。支持高新技术企业发行企业（公司）债券，鼓励优质科技型中小企业发行集合债券；

(10)对大型商业综合体（不含办公、写字楼、商品住宅）和五星级酒店项目用地，物业自行持有比例为100%的，按市场评估地价的50%确定地价；物业自行持有比例为80%-100%（含80%）的，按市场评估地价的60%确定地价；物业自行持有比例为60%-80%（含60%）的，按市场评估地价的70%确定地价；地价最低标准应不少于基准地价的70%或征地、拆迁、安置等土地取得成本。

#### 4、城市规划与发展目标

合肥都市圈基本圈层半径为100公里，引领并形成皖中一体化发展格局，有效地带动了全省经济发展。到2020年，合肥市将成为宁郑汉之间最大的区域经济中心。合肥市拟建成国际重要、国内一流的技术创新中心、知识创新中心、高层次人才聚集中心和创新型示范基地，拟建成区域科技创新体系和科技创新示范区，成为全国最具科技创新活力的区域之一和高新技术产业化基地。合肥市大力改造核心主城区，并在老城区的东、西南、西、北方向建设四个城市副中心，沿巢湖逐步建设一个生态型、现代化的滨湖新区。滨湖新区位于合肥主城区东南部，南依巢湖，规划总用地面积约190平方公里，核心功能是行政中心、商务文化会展中心、省级休闲旅游基地、综合居住新区。

未来省城的发展定位为：接轨沪宁，联动长江的先发城市；立足皖中，引领全省的中心城市；强化科研，辐射全国的创新城市；优势独具，

合作发展的产业城市；依山傍水，滨湖通江的生态城市。

### 5、城市经济发展状况

2020年，合肥市规模以上工业综合能源消费量748.03万吨标准煤，同比下降5.8%，较一季度、上半年和三季度分别收窄18.5、8.6和2.9个百分点（见图1）



图1 规上工业综合能耗下降率

2020年，电力热力生产和供应业、非金属矿物制品业和化学原料化学制品制造业等7个综合能耗超10万吨标准煤的行业，合计耗能677.02万吨标准煤，占全市规上工业的90.5%，下降7.0%，降幅较上半年、前三季度分别收窄8.8、2.9个百分点。规上工业37个工业行业中，有19个综合能耗同比出现增长，增长面达51.4%。

2020年，合肥市规模以上工业煤炭消费量1006.15万吨，同比下降10.9%，降幅较前三季度收窄3.0个百分点，但仍比2015年同期多83万吨。

从消费形态来看，合肥市限上商品零售额为175.01亿元，增长12.6%，从行业来看，限上批发业销售额当月增长17.4%，累计增长11.8%，限上零售业销售额当月增长8.9%，累计增长3.7%，限上住宿业营业额当月增长2.1%，累计下降26.6%，限上餐饮业营业额当月下降15.8%，累计下降2.5%。

### 6、对地价影响的分析

通过估价人员对以上影响估价对象价格一般因素的综合分析，认为，近年来，随着合肥市经济的发展，城市综合实力逐步加强，城市建设得到了较快发展，随着基础设施的改善，合肥市地价总体水平呈现稳中有升的趋势。

## 2.4.2 区域因素

估价对象位于合肥市蜀山经济开发区。



### 1、区域概况

2002年10月份，在风光旖旎的合肥西郊风景区孕育了一方投资创业的热土——合肥蜀山新产业园区，在2006年4月份通过国家发改委的开发区设立审核，经安徽省人民政府批准为省级合肥蜀山经济开发区。开发区地处大蜀山北麓，蜀山湖南岸，合肥科学分院路以西，合肥外环高速公路以东，距合肥新桥国际机场仅15公里。2013年12月，经安徽省人民政府批准，将湖光路以北，合淮阜高速以东2.7平方公里作为扩区范围，总体规划面积由4.09增至6.79平方公里（至2020年）。

截止2013年末，已建成约60万平方米产业载体，引进企业117家，建成呼叫坐席近2万个，引进中国电信118114、中国移动12580、中国邮政95580、中国人寿、交通银行等一批“国字号”企业，以及顺丰速运、德邦物流、联拓天际等民营电商企业“金招牌”，为上万名大学生提供就业岗位，初步形成集电子商务、呼叫中心、云计算、服务外包、基础配套服务为一体的产业体系，走出一条传统工业升级为现代高端服务业、工业园区转型为产城一体的发展之路。2012年5月28日被国家商务部命名为“国家电子商务示范基地”，2013年3月，被国家信息中心授予“中国呼叫中心产业专业示范园区”。

### 2、交通条件

#### (1) 对外交通

开发区离合肥老城区10公里，长江西路，合宁、合淮阜、沪汉蓉高

速路交汇贯通，距正在兴建的合肥新桥国际机场 15 公里，沪汉蓉高速铁路建成通车到上海、武汉只需两个半小时，到南京仅 45 分钟。

## (2) 区域内公共交通

区域内目前主要有多条道路，有西二环路、长江西路、创业大道、蜀鑫路、社岗路、樊洼西路等主次干道。有 22 路、8 路、44 路、108 路、300 路、320 路、543 路等公交线路经过，距公交站点距离约 500 米。

## 3、基础设施条件

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区域基础设施配套目前达到“六通”（供水、排水、通讯、通电、通路、供气）条件，具体如下：

**供水：**开发区北侧建有日供水 35 万吨水厂，全区 120 公里供水管网实现环状供水，主水管管径 DN1400—DN800，支管管径 DN600—DN300，供水压力  $\geq 0.28\text{MPa}$ ，水质优良，完全满足区内工业和生活用水需要。水厂正按照日供水 50 万吨的能力进行扩建。供水保证率 98% 以上。

**排水：**排水实行雨污分流，废水达标后排入城市排水管网。开发区已建成日处理能力 10 万吨的污水处理站一座，100 多公里的配套污水管网全部建成。污水处理站将扩建至 30 万吨/日的处理能力。排水通畅。

**通路：**开发区已建成高等级市政道路 220 公里，路幅宽 80、60、45、30 米不等。区域内有西二环路、长江西路、创业大道、蜀鑫路、社岗路、樊洼西路等主次干道，道路类型交通型与混合型并重，道路等级主干道与次干道并重。

**供电：**开发区现有 500KV 变电站一座、220KV 变电站三座、110KV 变电站六座。供电容量 90 万 KVA。全区已建成 10KV 供电线路 100 公里，覆盖面积约 50 平方公里。供电保证率 98% 以上。

**通讯：**程控电话可直拨国内、外各主要城市和地区，用户还可申请办理传真、移动电话、宽带等业务。邮政枢纽已开展国内、国际特快邮件传递业务。通讯保证率 100%。

**供气：**开发区天然气来源于国家西气东输工程，区内建有合肥市天然气储备站一座，84 公里管网环状连接，供应能力 3650 万立方米/年，压力 0.4MPa，中压 A 级。供气保证率 98% 以上。

## 4、环境条件

### (1) 人文环境

开发区境内，山水环绕，绿树成荫，风景秀丽，人杰地灵。常年气候宜人，空气优良率达到 98% 以上，是合肥的旅游胜地。为了保护环境资源，开发区坚持走保护性开发之路，将生态建设作为重要的系统工程来抓。沿蜀山湖南岸营造 600 公顷生态林，沿长江西路边建设 20 米绿

化带，营造“园在林中，林在园中”的优美自然生态环境；建设占地近 200 万平方米的绿色长廊——生态公园，有机地把大蜀山和董铺水库串连了起来。建成后，将成为和大蜀山、董铺水库交相辉映的旅游圣地，将吸引合肥乃至周边城市居民来此休闲度假；开发区紧邻中国科技大学、安徽大学、中科院合肥分院等 100 多家高校和科研院所，周边汇集着省市科技馆、市图书馆等现代科教基地，各类人才精英荟萃，科教文化优势突出，为可持续发展提供了不竭的智力支持。

估价对象区域污染排放能得到处理，环境状况较优。

#### 5、产业集聚状况

开发区产业定位按照“发挥比较优势、坚持错位发展、形成差异竞争”的指导思想，秉承理性招商，科学选资的理念，围绕主导产业，引进“龙头”项目，逐步完善产业链，提高产业集中度和竞争力。开发区视项目开发为生命线，不断加大招商引资力度，不断创新招商引资手段，积极开展以商招商、小分队招商、委托招商、产业链招商等多种招商形式。通过不懈努力，共引进企业 78 家，其中建成投产的企业 40 家，协议投资总额 55 亿元，实际到位资金 28 亿元，累计完成固定资产投资 29 亿元，实现工业生产总值 25 亿元，工业增加值 8 亿元。开发区主导产业逐步明晰，基本形成了高新技术、电力装备、机械制造、现代服务等四大产业板块。区域内产业集聚类型较优，产业聚集程度较高，配套协作状况一般。

#### 6、规划限制

根据城市总体规划要求，未来土地利用以住宅、商业用地为主。

#### 7、小区域因素

估价对象周边 2 公里内学校有合肥市金湖中学、合肥市金湖小学、合肥市十里庙小学、万博科技职业学院、合肥光华学校、玉兰新村幼儿园等；医院安徽中医院大学第一附属医院、合肥民众医院、合肥市第一医院西区等；银行有中国建设银行（合肥长江西路支行）、徽商银行（高新区开发区支行）等；周边有合肥城建琥珀蜀熙府、金色池塘、康宁家园、蜀苑新村、玉兰新村等住宅小区；商场超市有美乐园-商业文化广场、百大鼓楼商厦、合家福超市（太阳湾店）、世纪华联生活超市（西二环路店）等。

#### 8、对地价影响的分析：

经估价人员对以上影响估价对象价格区域因素的综合分析，待估宗地所在区域交通状况较优，道路类型为交通型与混合型并重，道路等级为主干道与次干道并重，交通极为便捷；产业聚集度较高；距合肥火车东站约 2000 米，距合肥汽车客运西站约 2000 米，供水、供电保证率达

98%以上，排水通畅；污染排放能得到处理，特别是随着城市建设的不断发展，估价对象所处区域未来发展前景好，未来区域土地资产增值空间大。其他区域因素状况好。

### 2.4.3 个别因素

根据委托方提供的资料及安徽地源不动产咨询评估有限责任公司土地估价人员现场勘查，估价对象位置、土地面积、土地用途、土地使用年期、土地利用现状、容积率、形状、临街状况、地质、地形地势、宗地基础设施条件等见下：

#### 1、宗地位置

估价对象位于蜀山经济开发区。距合肥火车东站约 2000 米，距合肥汽车客运西站约 2000 米。

#### 2、土地面积

根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号），证载面积 67207.0 平方米，本次评估收储面积为 67207.0 平方米。面积适中，对土地利用有利。

#### 3、土地用途

根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号），土地登记用途为工业，根据登记的用途及《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），本次评估设定估价对象的用途为工业用地。

#### 4、国有建设用地使用年期

估价对象在本次评估期日时为出让国有建设用地使用权，根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号），终止日期 2047 年 1 月，至评估期日 2021 年 2 月 1 日，剩余使用年期为 25.91 年，考虑到合法性原则，本次评估设定国有建设用地使用权年限为待估宗地剩余年期 25.91 年。

#### 5、土地利用现状及容积率设定

估价对象地上有 1 栋办公，5 栋工业厂房，根据委托方提供的《房地产权证》（证号：房地权合产字第 007301 号、房地权合产字第 007302 号、房地权合产字第 007303 号、房地权合产字第 007304 号、房地权合产字第 007305 号、房地权合产字第 007306 号），地上建筑物总建筑面积为 19809.42，本次收储土地面积为 67207.0 平方米，经测算实际容积率为 0.29，根据合法性原则，本次评估按实际容积率 0.29 设定。

#### 6、估价对象临街状况

估价对象东至蜀鑫大道，南至创业大道，西至社岗路，北至樊洼路



临混合型主干道。

#### 7、宗地地状

待估宗地地形平坦，起伏 < 1 米。

#### 8、地质、地基

合肥地区土地承载力在 2.5~2.8kg/cm 之间，地下基岩埋深 10-15 米，为第三纪红砂岩，无明显地下河道，无地质断层。待估宗地地质条件好。宗地地基状况好。

#### 9、宗地形状

估价对象宗地形状较不规则，但对土地利用无影响；

#### 10、宗地洪涝灾害概率

宗地洪涝灾害概率为 50 年一遇。

11、估价对象基础设施条件为红线外“六通”，红线内“五通一平”。具体如下：

通路：红线外东至蜀鑫大道，南至创业大道，西至社岗路，北至樊洼路，宗地红线内为水泥路面，与宗地外道路相连。

供电：合肥市供电局供电，该区域道路内铺有电缆，设有变电站，能够满足区域内用电需要，现有供电保障率 98%以上。宗地红线内接市政供电保障率 98%以上。

通讯：程控电话可直拨国内、外各主要城市和地区，用户还可申请办理传真、移动电话、宽带等业务。邮政枢纽已开展国内、国际特快邮件传递业务。通讯保障率 100%。

供水：宗地红线外接合肥市自来水公司管网，由合肥市自来水公司供水，供水保证率 98%以上。宗地红线内接市政自来水公司管网供水，供水保证率 98%以上。

排水：宗地红线外接合肥市排水系统，雨污分流，排水通畅。宗地红线内接市政排水管网。

供气：宗地红线外接合肥市供气公司，供气保证率 98%以上。宗地红线内无供气。

一平：宗地红线内“场地平整”。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 3.1 估价依据

(一) 全国人大颁布的有关法律、国务院发布的有关规章、原国土资源部颁布的有关规定

1、全国人民代表大会《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号, 2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议表决通过, 自2021年1月1日起施行)

2、全国人民代表大会常务委员会《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号, 自1999年1月1日起施行。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。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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正)

3、全国人民代表大会《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, 1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布, 自1995年1月1日起施行, 2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修正。根据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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正)

4、全国人民代表大会《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号, 2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次通过, 自2016年12月1日起施行)

5、全国人民代表大会《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号, 2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过, 自2008年1月1日起施行)

6、中华人民共和国国务院《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, 自发布之日起施行)

7、中华人民共和国国务院《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, 1999年1月1日起施行, 2014年07月29日《国务院

关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)

8、中华人民共和国国务院《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号,2004年10月21日发布)

9、中华人民共和国国务院《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号,2006年8月31日发布)

10、中华人民共和国国务院《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第656号,国务院于2014年11月24日发布,自2015年3月1日起施行,2019年3月24日,根据中华人民共和国国务院令 第710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》,修改第十五条第一款内容)

11、原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令 第39号,2007年9月21日国土资源部第3次部务会议审议通过,自2007年11月1日起施行)

12、原国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006]307号,2006年12月23日)

13、原国土资源部《原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日发布,2007年10月1日起施行)

14、原国土资源部《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)

15、原国土资源部《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)

16、原国土资源部《节约集约利用土地规定》(2014年5月22日国土资源部令 第61号公布,自2014年9月1日起实施,根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正)

17、原国土资源部《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日发布)

18、原国土资源部办公厅《关于实施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6月14日发布)

19、原国土资源部办公厅《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》(国土资厅发〔2015〕12号,2015年3月18日发布)

20、原国土资源部办公厅《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)

(二) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

1、《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2015年3月27日修正）

2、安徽省物价局、安徽省财政厅转发《国家发展改革委、财政部关于降低部分行政事业性收费标准的通知》（皖价费〔2013〕115号，2013年9月11日）

3、《合肥市土地储备实施办法》（合肥市人民政府令第203号，2019年5月10日）

4、《安徽省财政厅 国家税务总局安徽省税务局关于调整契税适用税率的通知》（财税法〔2019〕120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 18508-2014，2014年07月24日发布，2014年12月01日实施）

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014年07月24日发布，2014年12月01日实施）

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月01日发布，2017年11月01日实施）

4、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号，2018年4月9日起施行）

### （四）其他资料

#### 1、委托方提供的有关资料

（1）估价对象《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用〔2001〕字第0384号）复印件

（2）安徽数源测绘技术有限公司出具的《丰乐种业(合肥)加工包装中心地形图》复印件

（3）估价对象《房地产权证》（证号：房地权合产字第007301号、房地权合产字第007302号、房地权合产字第007303号、房地权合产字第007304号、房地权合产字第007305号、房地权合产字第007306号）复印件

#### 2、估价人员调查及实地勘察获取的资料

（1）《合肥市城区土地定级及基准地价更新技术报告》及基准地价级别图

（2）估价对象所处区域土地利用现状、基础设施、规划条件等评估基础技术资料

（3）估价对象自身条件资料，包括四至、形状等

（4）估价对象宗地位置图、估价对象的因素、评估过程中采用的案

例、估价人员现场调查收集的相关资料

(5)《现场勘查记录表》

## 3.2 土地估价

### 3.2.1 估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

#### (一) 合法性原则

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、合法处分等方面。在合法产权方面，合肥丰乐种业股份有限公司以出让方式取得估价对象土地使用权，并办理了《中华人民共和国国有土地使用证》(证号：合国用(2001)字第0384号)，在合法使用方面，估价对象的地面建筑物符合城市规划和土地用途管制进行建设；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) 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与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，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。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

本次评估中采用的基准地价系数修正法正是按照替代原理，将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，从而求取待估宗地在估价期日价格的一种估价方法。同理，采用的市场比较法也是按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与选取的比较实例的条件相比较，以此求取出估价对象价格的一种方法。

#### (三) 需求与供给原则

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。

市场比较法中通过公开市场上客观的市场交易实例按照替代原理将估价对象与其进行相互比较求取估价对象的价格，客观的市场交易实例是需求与供给共同作用条件下的价格水平，体现了需求与供给原则。同时，由于土地市场的不完全性，以及我国城镇土地一级市场由国家垄断，故土地价格不可能完全由市场的供给与需求决定，因此，在运用此估价原则时，一定要结合土地潜在的收益，并充分考虑一些非市场因素对土地价格的影响。

#### （四）变动原则

商品的价格伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也同样，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。在进行土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、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，包括时间变化等。

针对这些因素的变动，本次评估报告进行了认真的分析，比如针对地价指数的修正，就是通过评估中期日修正系数的调整进行体现。根据中国地价信息动态发布平台公布的信息，对合肥市自2000年以来通过开展城市地价动态监测，每年定期公布城市地价，根据计算，最终得到了合肥市工业用地地价指数。

估价对象在价格测算过程中，各地价影响因素作为变量，在掌握各变量变动规律的前提下(定性与定量分析相结合)，进行土地价格的求取。同时，基准地价系数修正法中期日修正将基准地价评估期日的地价水平按照变动原则修订到估价期日的地价水平，也体现了变动原则。

因此应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。在市场比较法评估中适用此原则。

#### （五）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。

根据估价人员评估搜集的资料并结合现场勘查情况，估价对象所在区域周边用地现状有大量的工业用地，与其周边环境相协调，因此体现协调原则。

#### （六）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导因素，在估价报告中充分考虑了工业用地与其土地价格之间的关系。作为工业用地，从产业聚集程度、交通状况、基础设施状况、宗地临路状况、形状、面积等

因素综合考虑对待估宗地的影响，从而计算出比较合理的土地价格。

在市场比较法中，宗地地价各影响因素，不同的因素因子有不同的权重指标值，对估价对象地价起主导影响的因素因子权重指标值较大，体现价值主导原则。

#### （七）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。土地估价的实现是以公平、公正、公开为前提，估价人员要在客观的前提下计算合理的土地价格，本次评估，为委托方确定土地收储价格提供价格参考。因此，本次评估充分体现了公开市场原则。

市场比较法中选用的实例是公开市场上客观的市场交易实例价格，以此价格按照替代原理求取估价对象的价格。因此，本次评估充分体现了公开市场原则。

#### （八）审慎原则

在评估中确定相关参数结果时，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，估价人员要在充分熟悉土地市场，及未来发展前景的条件下，根据相关行业发展状况，计算出合理的土地价格。

评估中采用安全利率加风险调整值的方法确定土地还原率，是土地还原率求取方法中主观经验判断因素最低的一种方法，体现评估的审慎原则。同时，估价人员采用评估出的地价结果作为最终的地价也是审慎原则的一种体现。

#### （九）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，就要根据估价对象是工业用地的实际情况，充分考虑工业用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估。

### 3.2.2 估价方法

估价对象评估中的用途设定为工业用地，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），工业用地宜采用的评估方法有：市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法和收益还原法等。本次评估结合估价目的及估价对象的特点，确定了采用市场比较法和基准地价系数修正法进行估价对象估价结果的测算。

#### 1、采用的方法的说明分析

### ①采用市场比较法的说明分析：

估价对象位于蜀山经济开发区，根据估价人员搜集的资料，本次估价对象所在蜀山经济开发区工业用地收储项目土地市场不活跃，收储工业用地案例很少，无法选取到三个合适的比较实例，但根据《城镇土地估价规程》的相关规定，市场比较法评估过程中比较实例可选取于待估宗地的条件相似性大于差异性，用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例。通过调查，估价人员发现，合肥经济开发区近年工业用地收储交易实例较为充足，同时，根据估价人员认真分析认为，本次估价对象所在蜀山经济开发区与合肥经济开发区的比较实例地理位置距离很近，且估价对象与比较实例在交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等具有很大的可比性，故估价人员选择了合肥经济开发区近期发生的与估价对象条件类似的比较实例作为市场比较法的三个比较实例，因此采用市场比较法进行评估。

### ②基准地价系数修正法的分析说明

待估宗地位于合肥市蜀山经济开发区，设定用途为工业用地，根据《合肥市城区土地定级及基准地价更新技术报告》及合肥市工业用地级别图，宗地属于合肥市一级工业用地级别范围内。合肥市基准地价期日2020年1月1日，本次评估期日为2021年2月1日与基准地价期日接近，且时效性较强，故本次评估可以采用基准地价系数修正法进行评估。

必要性：根据原国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让价格评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号），出让地价评估，应至少采用两种评估方法，市场比较法、收益还原法、剩余法之一以及基准地价系数修正法或成本逼近法。因为成本逼近法中土地增值收益率没有经过相关部门科学认证原因，本次不采用成本逼近法，故选用基准地价系数修正法。

## 2、未采用方法的说明分析

### ①不采用剩余法的分析说明

根据委托方提供资料及估价人员对估价对象和周边环境的现场勘查，本次估价对象不属于投资开发的土地，且其所处区域也没有与其相类似的房地产市场交易实例，无法合理确定房地产总价，故不适宜采用剩余法评估。

### ②不采用收益还原法的分析说明

估价对象所处区域内，有较多仓储物流企业，存在工业、仓储房地产出租案例，可以通过市场比较确定估价对象租金收益，但由于通过租赁进行生产经营，致使不少单位或个人在租金支付和租金标准的经济行



为上采用了短视的作法，众多的租赁人不太考虑租金的合理性，致使租金高，形成收益还原法评估得到的土地价格与现实有较大的差距。因此，此次评估没有详细阐述收益还原法的土地估价技术过程和估价结果。

### ③不采用成本逼近法的分析说明

根据原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(国土资厅发〔2018〕4号)，出让地价评估，应至少采用两种评估方法，市场比较法、收益还原法、剩余法之一以及基准地价系数修正法或成本逼近法。但由于成本逼近法中土地增值收益率没有经过相关部门科学认证，故本次评估选用了基准地价系数修正法，因此，不采用成本逼近法进行评估。

综上，根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法进行地价测算。

## 3.2.3 地价的确定

### (1)、地价确定的方法

根据以上评估过程，不同方法的评估结果参见表 3-1-1。估价对象采用市场比较法评估结果为 674.16 元/平方米，基准地价系数修正法估价结果 484.18 元/平方米，两种方法测算的估价结果相差较大。

市场比较法所选比较案例客观实际，比较因素因子的选取恰当，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，故测算的地价结果比较符合当地出让土地使用权收储价格水平，可信度较高。

基准地价系数修正法是依据政府制定的区域指导性价格以及相应修正体系测算出的宗地价格，基准地价系数修正法是依据政府制定的区域指导性价格以及相应修正体系测算出的宗地价格，合肥市基准地价估价期日为 2020 年 1 月 1 日，距本次估价期日 2021 年 2 月 1 日较近，时效性较强，可信度高，但基准地价是为政府在土地使用权有偿出让时提供参考依据，而本次评估目的为政府收储，通过实施土地收储，增加地方财政收入，改善城市基础设施建设，根据本次评估目的，基准地价系数修正法评估结果不能客观的反映估价对象收储的正常地价水平，可信度较低。

综上所述，市场比较法测算的地价结果均比较客观真实、可信度较高，相比之下，基准地价系数修正法测算的结果可信度较低，故本次评估结果取市场比较法估价结果的 80%权重和基准地价系数修正法估价结果的 20%权重并取整作为估价对象最终地价结果。

待估宗地的最终结果可参见下表（表 3-1-1）。

**表 3-1-1 待估宗地估价结果确定表(技术路线表)**

单位：（元/平方米）

宗地名称	市场比较法估价结果		基准地价系数修正法估价结果		最终单位面积地价（取整）	最终地价确定方法
	价格	权重	价格	权重		
合肥丰乐种业股份有限公司工业地块	674.16	0.8	484.18	0.2	636	最终取市场比较法估价结果的 80%权重和基准地价系数修正法估价结果的 20%权重并取整作为估价对象最终地价结果

## 2、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18507-2014），估价人员在现场勘查和市场资料收集分析的基础上，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，评估得出估价对象在估价设定用地、土地使用年期、土地开发程度和现状利用条件下，在估价期日正常市场条件下国有出让建设用地使用权收储价格为：

评估土地面积：67207.0 平方米

单位土地单价：636 元/平方米（取整）

评估土地总价：4274.37 万元（保留两位小数）

大写：肆仟贰佰柒拾肆万叁仟柒佰元整

（货币种类：人民币）

估价结果详见土地估价结果一览表

### 3.3 估价结果和估价报告的使用

#### 3.3.1 估价的前提条件和假设条件

1、本次估价以委托方提供的有关资料为重要依据，包括《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号）、安徽数源测绘技术有限公司出具的《丰乐种业(合肥)加工包装中心地形图》复印件、《房地产权证》（证号：房地权合产字第 007301 号、房地权合产字第 007302 号、房地权合产字第 007303 号、房地权合产字第 007304 号、房地权合产字第 007305 号、房地权合产字第 007306 号）复印件等，并以这些资料的合法性为前提。

2、估价对象在 2021 年 2 月 1 日估价期日时，合肥市的地产市场为公正、公开、公平、均衡的市场。

3、估价对象土地用途为工业用地，与其他生产要素相结合，能满足

设定年期 25.91 年土地使用年限内，生产经营活动正常进行、保证企业的持续发展。

4、估价对象位于蜀山经济开发区，满足“地价定义”的各项设定条件。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、安徽省、合肥市等行政管理的法律、法规。

### 3.3.2 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/T18508-2014)和原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)撰写本估价报告，形成意见和结论。本估价报告根据有关规定在完成了电子化备案，取得电子备案号后才有效。

2、本报告及估价结果仅为委托方办理土地使用权收储等相关手续提供土地使用权价格参考依据，本报告只为本目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

3、本报告估价结果是在估价对象满足上述估价前提条件和设定条件下的国有出让建设用地使用权价格。如果上述条件发生变化，本土地估价结果不成立。

4、土地估价技术报告送交合肥市自然资源和规划局审查使用。

5、本报告的估价结果自提交报告之日起一年内有效。

6、本土地估价报告和土地估价技术报告出具土地估价结果涉及币种均为人民币。

7、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，安徽地源不动产咨询评估有限责任公司不承担责任。

8、本报告和估价结果的使用权属于合肥市土地储备中心，土地估价结果解释权属于安徽地源不动产咨询评估有限责任公司。

9、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

### 3.3.3 资料来源说明

#### (1) 资料来源说明

①估价对象的土地权属资料、土地利用状况等资料由委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》(证号：合国用(2001)字第0384号)、安徽数源测绘技术有限公司出具的《丰乐种业(合肥)加工包装中

心地形图》复印件、《房地产权证》（证号：房地权合产字第 007301 号、房地权合产字第 007302 号、房地权合产字第 007303 号、房地权合产字第 007304 号、房地权合产字第 007305 号、房地权合产字第 007306 号）复印件等，并以这些资料的合法性为前提。

②土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由安徽地源不动产咨询评估有限责任公司的土地估价师实地调查取得。

③区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料等由安徽地源不动产咨询评估有限责任公司的土地估价师通过合肥市自然资源和规划局、合肥市统计局、合肥市不动产登记中心等政府相关管理部门获取。

④估价中的相关参数资料由安徽地源不动产咨询评估有限责任公司的土地估价师通过政府部门相关文件规定、公开媒体等多种途径获取。

(2)安徽地源不动产咨询评估有限责任公司的土地估价师根据国家有关法律、法规、估价规程及安徽省、合肥市等地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定了估价原则、方法及参数的选取。

(3)土地估价师结合执业经验，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。委托方对所提供资料的真实性负责，安徽地源不动产咨询评估有限责任公司对所收集评估技术基础资料的真实性、准确性负责。

(4)估价人员对估价对象的现场勘查仅限于可观察和接触的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分因无法实地确认而未实际确定，评估时依据委托方提供的资料和估价人员掌握的资料进行评估。

(5)用途设定：用途设定：根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号），土地登记用途为工业，根据登记的用途及《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），本次评估设定估价对象的用途为工业用地。

(6)国有建设用地使用年限设定：估价对象在本次评估期日时为出让国有建设用地使用权，根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（证号：合国用（2001）字第 0384 号），终止日期 2047 年 1 月，至评估期日 2021 年 2 月 1 日，剩余使用年期为 25.91 年，考虑到合法性原则，本次评估设定国有建设用地使用权年限为待估宗地剩余年期 25.91 年。

(7)土地利用现状及容积率的设定：根据估价人员现场查勘，截至

估价期日 2021 年 2 月 1 日，估价对象地上有 1 栋办公，5 栋工业厂房，根据委托方提供的《房地产权证》（证号：房地权合产字第 007301 号、房地权合产字第 007302 号、房地权合产字第 007303 号、房地权合产字第 007304 号、房地权合产字第 007305 号、房地权合产字第 007306 号），地上建筑物总建筑面积为 19809.42 平方米，本次收储土地面积为 67207 平方米，经测算实际容积率为 0.29，根据合法性原则，本次评估按实际容积率 0.29 设定。

#### (8) 土地还原率的计算过程

##### 1) 求取土地还原率方法的选择

根据中华人民共和国《城镇土地估价规程》，土地还原率应按下列三种方法确定：

A、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率。

B、安全利率加风险调整值法：即：还原率=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。

C、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，确定其还原率。

在本次评估过程中，对于土地还原率的求取，本次估价人员判断如下：

##### a、土地纯收益与价格比率法来测算土地还原率

本次估价对象为工业用地，由于在目前合肥市土地交易市场中，单纯土地出租交易市场基本没有，根据规程，可以房地出租收益或企业生产收益来测算土地纯收益，根据公式：

$$\textcircled{1} a = R_{1m} - I_{hm}$$

式中：a—土地纯收益

$R_{1m}$ —房地纯收益

$I_{hm}$ —房屋纯收益

其中： $I_{hm} = P_{bc} \times r_2$

$P_{bc}$ —房屋现值

$r_2$ —建筑物还原率

$$\textcircled{2} a = I_{sp} - I_{jp}$$

式中：a—土地纯收益

$I_{SP}$ —企业生产纯收益

$I_{JF}$ —非土地资产纯收益

上述公式虽然原则上可进行土地还原率的测算，但估价人员考虑到如采用上述公式测算过程中，在采用房地出租收益来测算土地纯收益时，则存在建筑物还原率的市场提取问题，这主要是由于虽然房地产综合还原率可以采用市场提取的房地产出租收益与房地产价格比较判断取得，而综合还原率、土地还原率、建筑物还原率关系为：

$$r = (r_1L + r_2B) / (L + B)$$

式中： $r$ —综合还原率

$r_1$ —土地还原率

$r_2$ —建筑物还原率

$L$ —土地价格

$B$ —建筑物价格

从以上公式可以看出，综合还原率、土地价格、建筑物价格这三项是可以通过市场比较判断取得，而土地还原率和建筑物还原率二者为相互求取的关系，二者无法通过市场比较判断求取，如要求取土地还原率，只能通过采用经估价人员主观经验判断后的建筑物还原率来间接测算土地还原率，完全依靠估价人员个人经验来主观判断；同理，采用企业生产纯收益来测算土地纯收益也存在同样的问题，因此，估价人员认为采用土地纯收益与价格比率法来测算土地纯收益是不合适的。

#### b、投资风险与投资收益率综合排序插入法测算土地还原率

目前几种基本投资其收益率按照其风险性的大小基本排序如下：存款、国债、股票、期货。上述几种基本投资收益率大多有国家规定或市场平均收益率，但是对于具体相关行业，由于目前信息化建设尚不完善，对各行业的基本投资风险及收益率无有关统计，社会上各种相关类型投资的风险大小难以衡量，只能依靠估价人员的主观经验判断，因此，估价人员认为也不适于采用投资风险与投资收益率综合排序插入法求取土地还原率。

#### c、安全利率加风险调整值法测算土地还原率

根据公式：土地还原率=安全利率+风险调整值

式中，安全利率可采用中国人民银行公布的同期存款利息率；风险调整值可根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场并综合当地近几年通货膨胀因素来确定。则：土地还原率=安全利率+通货膨胀率+风险调整。

通过对以上三种常用的土地还原率求取方法的分析并综合以上判断，可以看出，采用安全利率加风险调整值法来测算土地还原率时，在

求取安全利率、风险调整、通货膨胀率过程中，由于是采用国家政府机关公布的有关数值或是通过市场提取的有关数值，估价人员个人的主观经验判断因素在三种常用的土地还原率求取的方法中最低。因此，本次估价人员认为在此次评估过程中，采用安全利率加风险调整值法来测算土地还原率是比较妥当。

## 2) 土地还原率的确定

### A、安全利率的确定

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”，在估价期日，中国人民银行公布的银行1年期定期存款年利率为1.5%，作为本次土地还原率确定过程中的安全利率。

### B、风险调整值的确定

在本次评估过程中，对风险调整值，估价人员采用近几年的当地平均通货膨胀率再加上估计人员判断的风险调整作为风险调整值，则：

风险调整值=通货膨胀率+风险调整

#### a、年通货膨胀率

根据合肥市统计局发布的统计公告，合肥市近年来的消费价格指数，2017-2019 分别为 1.4%、2.0%，2.9%，则合肥市近三年来年平均增长约为 2.1%。

#### b、风险调整

综合本次项目用地为工业用地的特性，估价人员认为本次风险调整幅度为 2.5%是比较合适的。

则：风险调整值=2.5%+2.1%=4.6%

#### c、确定土地还原率

根据公式：土地还原率=安全利率+风险调整值

$$=1.5\%+4.6\%$$

$$=6.1\%$$

估价人员根据合肥市社会经济发展水平，并考虑到近年合肥市土地交易市场发展，并分别咨询待估宗地所在合肥市自然资源行政主管部门后认为，在本次评估过程中工业用地土地还原率确定为 6%是比较符合当地水平的。

## (9) 采用市场比较法的分析说明

估价对象位于蜀山经济开发区，根据估价人员搜集的资料，本次估价对象所在蜀山经济开发区工业用地收储项目土地市场不活跃，收储工业用地案例很少，无法选取到三个合适的比较实例，但根据《城镇土地估价规程》的相关规定，市场比较法评估过程中比较实例可选取于待估

宗地的条件相似性大于差异性，用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例。通过调查，估价人员发现，合肥经济开发区近年工业用地收储交易实例较为充足，同时，根据估价人员认真分析认为，本次估价对象所在蜀山经济开发区与合肥经济开发区的比较实例地理位置距离很近，且估价对象与比较实例在交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等具有很大的可比性，故估价人员选择了合肥经济开发区近期发生的与估价对象条件类似的比较实例作为市场比较法的三个比较实例，因此采用市场比较法进行评估。



## 第四部分 附件

- 附件 1 待估宗地《中华人民共和国国有土地使用证》(合国用(2001)字第 0384 号) 复印件
- 附件 2 安徽数源测绘技术有限公司出具的《丰乐种业(合肥)加工包装中心地形图》复印件
- 附件 3 待估宗地《房地产权证》(证号:房地权合产字第 007301 号、房地权合产字第 007302 号、房地权合产字第 007303 号、房地权合产字第 007304 号、房地权合产字第 007305 号、房地权合产字第 007306 号) 复印件
- 附件 4 估价对象现状照片及比较实例照片复印件
- 附件 5 估价对象位置示意图及案例位置复印件
- 附件 6 宗地现场勘察表复印件
- 附件 7 估价机构营业执照和资质证书复印件
- 附件 8 《关于安徽地源不动产咨询评估有限责任公司备案情况的函》(皖土估备字[2020]0001 号)
- 附件 9 土地估价师资格证书复印件

会 同用 (2001) 字第 0384 号

# 中华人民共和国 国有土地使用证



№ 01354465

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一條

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城镇国有土地使用权管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。


——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

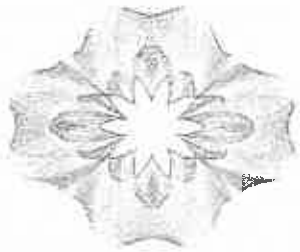
根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



土地使用者	合肥康乐种业股份有限公司			
地 籍 号	蜀山经济示范区	附 号	26.5 ~ 19.0	
地 址	1019081	土地等级	27.0 ~ 19.0	
使用权类型	出让	终止日期	2047年12月	
批准使用面积	67207.0 m <sup>2</sup>			
其中共用分摊面积				
填 庭 单 元				

日期	事 由
	<p>2007年9月11日因发生变更权证</p> <p>2008年5月21日因变更抵押登记</p> 





中华人民共和国住房和城乡建设部  
注册编号：31051



# 房地产权证

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。



# 房地产权证

登记号: 2001013276

权证号: 房地权 合产 字第 007301 号

填发单位 (盖章):

填发日期: 2001 年 12 月 21 日

姓名: 李德全 性别: 男 出生年月: 1950年12月 籍贯: 湖南长沙	
工作单位: 湖南省地质研究所 职务: 所长	
政治面貌: 中共党员 学历: 大学	
健康状况: 良好 婚姻状况: 已婚	
家庭成员: 妻子: 李某某, 子女: 李某某, 李某某	
主要经历: 1970年参加工作, 历任技术员、副所长、所长	
主要业绩: 主持完成湖南省地质志编写, 获国家科技进步奖	
其他: 享受国务院政府特殊津贴	

姓名: 李德全 性别: 男 出生年月: 1950年12月 籍贯: 湖南长沙	
工作单位: 湖南省地质研究所 职务: 所长	
政治面貌: 中共党员 学历: 大学	
健康状况: 良好 婚姻状况: 已婚	
家庭成员: 妻子: 李某某, 子女: 李某某, 李某某	
主要经历: 1970年参加工作, 历任技术员、副所长、所长	
主要业绩: 主持完成湖南省地质志编写, 获国家科技进步奖	
其他: 享受国务院政府特殊津贴	



附 记

第 1 号 2000.12.15

房地产平面图

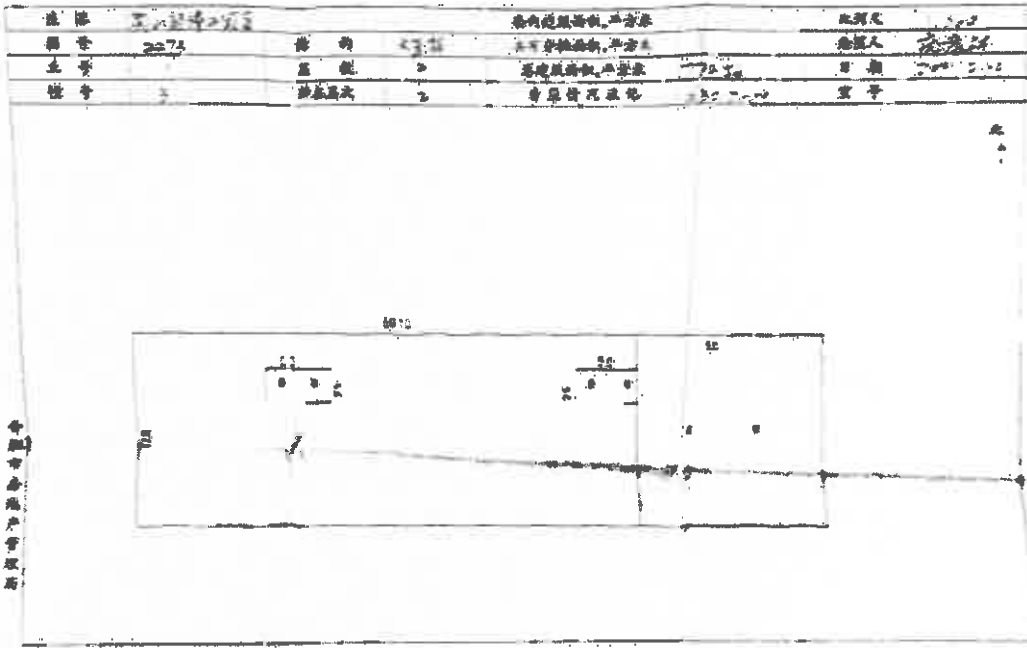
外 号: 2000.12.15

地 址	...
地 号	...
地 类	...
地 价	...

GB 1 17986.2-2000

### 房屋分户图

标准编号: GB 1 17986.2-2000



GB/T 17986.2-2000

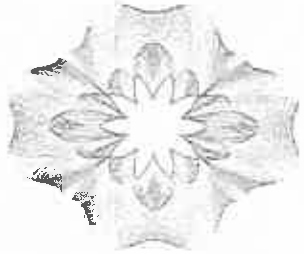
### 房屋分户图

图号: 201010071

层数	2071	层数	2	套内建筑面积, 平方米	比例尺	1:100
单元号	1	层数	2	总建筑面积, 平方米	绘图人	201010071
幢号	1	用途	1	分摊建筑面积, 平方米	日期	2010.2.14
				房屋套数	套数	



合肥市房产局



中华人民共和国建设部监制  
建房注册号：81001



# 房地产权证

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。



# 房地产权证

登记号：2001013275

权证字号：房地权 合产字第 007302号

核发单位（盖章）：  


核发日期：2001年12月21日

房屋编号: 2273-1

房地产权利人		合肥丰乐种业股份有限公司	
身份证号码 (单位代码)	3400001500117	国籍 (注册号)	中国
房地坐落	黄山经济开发区创业大道北2号种子加工车间		
丘(地)号	2273-1	房屋产别	股份有限公司
共有权人			
共有权证号			
土地性质		土地用途	
土地等级		用途	
使用年限			
总面积 (平方米)		房屋占地面积 (平方米)	
房屋号/房号	结构	房屋总层数	所在层数
2	钢筋混凝土	2	0
建筑面积 (平方米)	1408.1	设计用途	工业
现状			

权利人	日期	权利种类	权利价值 (元)	设定日期	约定日期	注销日期

新建, 开分建规许99:24号.
------------------

图编号: 2010B275
比例尺: 1:200
绘图人: 张杰
日期: 2011.12.10
室号: 2010-0
北
↑

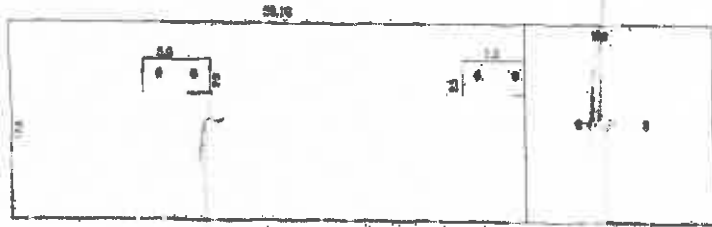
GB/T 17986.2-2000

### 房屋分户图

文件编号: 200212075

座落	200212075	幢号	1	单元	1	套内建筑面积, 平方米		比例尺	1:200
图号	200212075	层数	1	用途	住宅	共有分摊面积, 平方米		绘图人	张永林
点号	1	层数	2	用途	住宅	总建筑面积, 平方米	272.26	日期	2002.12.10
桩号	2	所在层数	1	用途	住宅	房屋分摊面积	23.28000	室号	

合肥市房产管理局



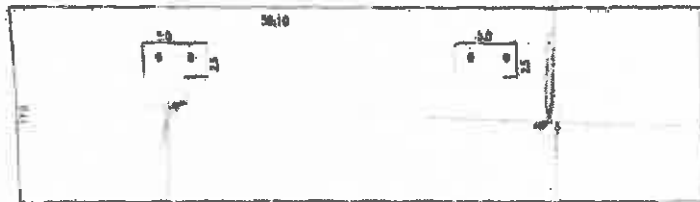
GB/T 17986.2-2000

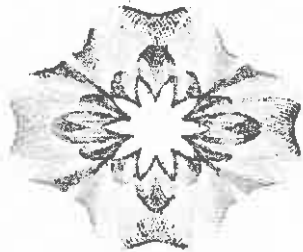
### 房屋分户图

文件编号: 200212075

座落	200212075	幢号	1	单元	1	套内建筑面积, 平方米		比例尺	1:200
图号	200212075	层数	1	用途	住宅	共有分摊面积, 平方米		绘图人	张永林
点号	1	层数	2	用途	住宅	总建筑面积, 平方米	272.26	日期	2002.12.10
桩号	2	所在层数	1	用途	住宅	房屋分摊面积	23.28000	室号	

合肥市房产管理局





中华人民共和国建设部监制  
建房证编号：24001



# 房地产权证

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。

发证机关



# 房地产权证

登记号：2001013274

权证序号：房地权证字第 007303

填发单位 (盖章)：



填发日期：2001年12月21日

房地产权利人 合肥永乐种业股份有限公司			
身份证号码 (单位代码)	340000300117	国籍 (注册地)	中国
房地坐落 蜀山经济开发区蜀山大道西管理楼			
丘(地)号	2273-1	房屋产别	股份制商品房
共有权人			
共有权证号			
土地权属性质		土地使用权类型	
土地等级		用途	
使用期限			
总容积 (平方米)		房屋占地面积 (平方米)	
幢号/房号	结构	层数	所在层数
		6	0
建筑面积		3,870.87 平方米	

法定他项权利摘要			
权利人	权利种类	权利价值	设定日期/到期日

附 记	
新建，开发建规许[2001]006号。	

房地产平面图		
收件编号: 2001013274		
地积尺	1,220	
权利人	合肥永乐	
5023	日期	2001.12.12
26012000	盖章	
		北 ↑



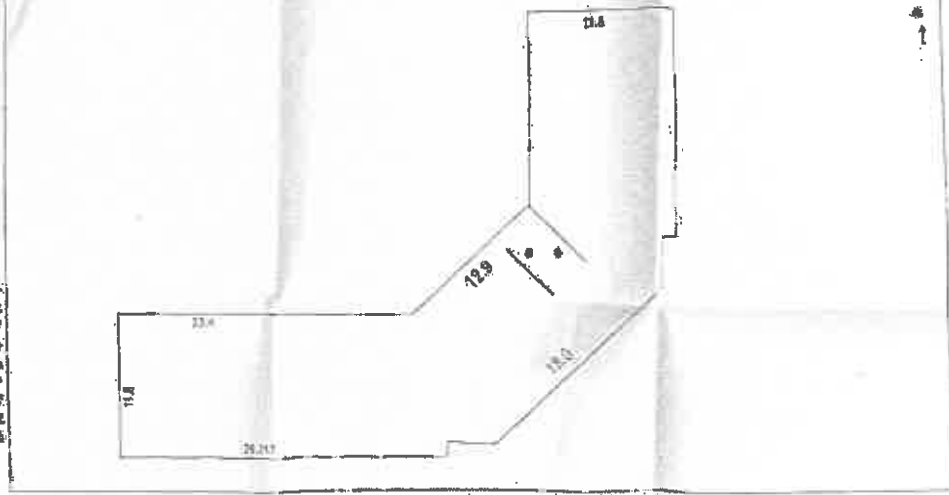
房屋分户图

GB/T 17986.2-2000

房屋分户图

软件编号: 20010.3274

层数	1	结构	砖混	套内建筑面积, 平方米	比例尺	1:200
图号	2071	栋数	1	共有公用面积, 平方米	绘图人	杨天霖
单元号		层数	1	总建筑面积, 平方米	日期	2001.12.12
楼号		房屋层数	1-1	房屋净面积	套号	

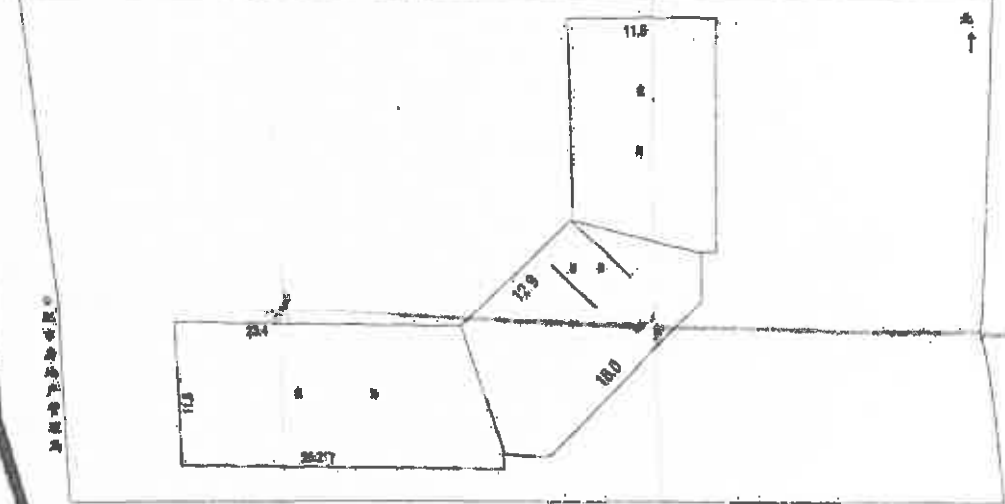


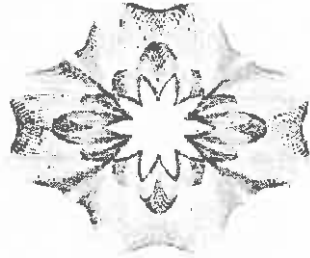
GB/T 17986.2-2000

房屋分户图

软件编号: 20010.3274

层数	1	结构	砖混	套内建筑面积, 平方米	比例尺	1:200
图号	2071	栋数	1	共有公用面积, 平方米	绘图人	杨天霖
单元号		层数	1	总建筑面积, 平方米	日期	2001.12.12
楼号		房屋层数	1-1	房屋净面积	套号	





中华人民共和国建设部监制  
建房注册号：3400



# 房地产权证

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。

发证机关

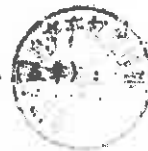


# 房地产权证

登记号：2001013273

权证序号：房地权 合产字第 007304号

换发单位（盖章）



换发日期：2001年12月21日



房地产平面图

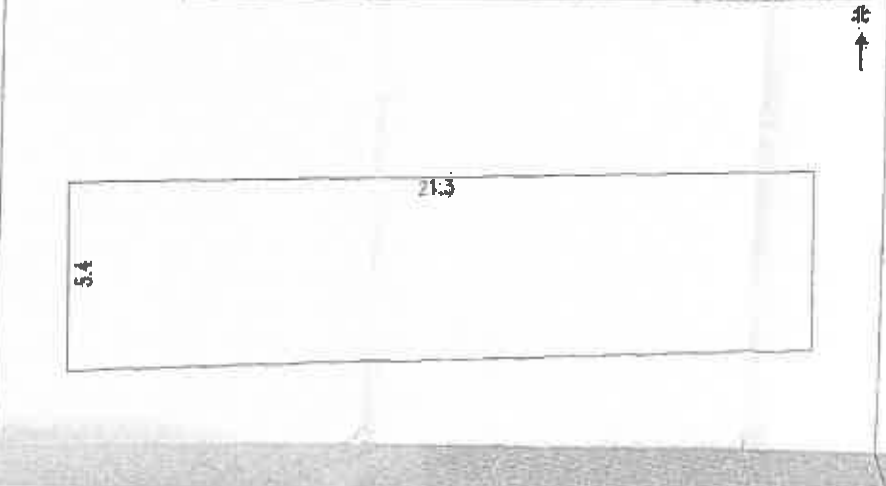
附  
图  
粘  
贴  
线

GB/T 17985.2-2006

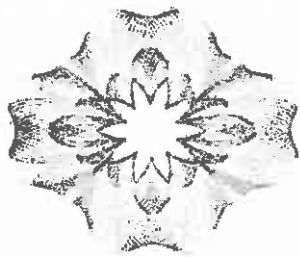
房屋分户图

产权证号: 2007012223

层号	2	单元	101	套内建筑面积, 平方米	11.50	比例尺	1:100
层号	1	单元	101	分摊建筑面积, 平方米	0.50	使用人	张某某
层号	1	单元	101	总建筑面积, 平方米	12.00	日期	2007.12.12
层号	1	单元	101	套内面积, 平方米	11.50	分摊面积, 平方米	0.50



上海市房地产权证



房地产权证

中华人民共和国建设部监制  
建房注册号: 34001



### 附 记

并分建民许99057号.

### 房地产平面图

软件编号: 20091127

比例尺	1:150
绘图人	张志强
日期	2011.12.11
堂号	

北  
↑

### 房屋分户图

GB/T 17986.2-2000 软件编号: 20091127

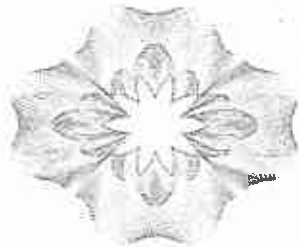
层数	2	柱数		套内建筑面积, 平方米		比例尺	1:150
间数	27	柱数		共有分摊面积, 平方米		绘图人	张志强
坐落		层数		总建筑面积, 平方米	6202.56	日期	2011.12.11
编号		所在层数		房屋分摊面积	824.2800	堂号	

150

北  
↑

附  
图  
粘  
贴  
线

北京市房地产交易所



中华人民共和国建设部监制  
防伪注册号：3-001



# 房地产权证

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。



**房地产权证**

登记号： 2001043277

权证序号：房地权 台产字第 007308

核发单位（盖章）：

核发日期： 2001 年 12月 21日

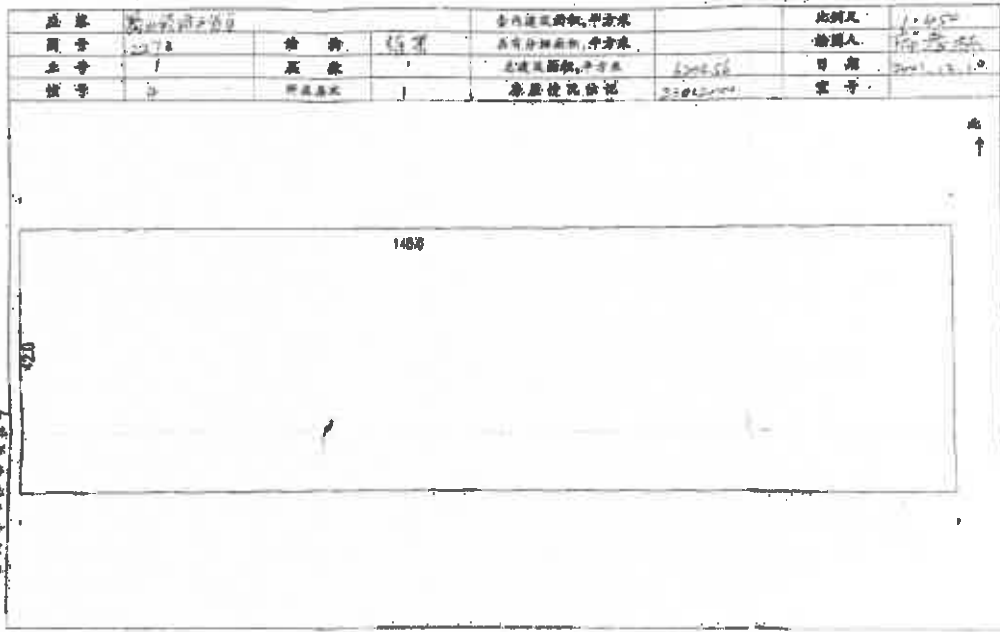




GB/T 17985.2-2000

### 房屋分户图

图样编号: 2001010277



### 估价对象位置示意图复印件



### 估价对象现场照片复印件







比较实例二位置



比较实例二照片



比较实例三位置



比较实例三照片

# 待估宗地情况调查表

2021 年 2 月 1 日		现场勘查人: 刘月		土地估价师证书号: 2014340013		
项目类型		土地 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、在建工程 ( )、已建成房产 ( )				
宗地位置		蜀山经济开发区				
评估 (交易) 目的		抵押 ( )、司法鉴定、处置 ( )、出让 ( )、土地资产处置 ( )、收购补偿 ( )、其他 (应注明具体内容): <input checked="" type="checkbox"/> 收储				
四至:		东至蜀鑫大道, 南至创业大道 西至社岗路, 北至樊洼路				
现使用情况		自用 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、出租 ( )、空闲 ( )				
用途:		商服 ( ) [是否底商 ( ) ]、办公 ( )、工业 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、地下车库 ( )、住宅 [别墅 ( )、公寓 ( )、普通商品住宅 ( )、保障性住房 ( )、其他 ( ) ]、设备用房 ( )、其他 (应注明具体用途)				
项目基础设施情况:		宗地红线外:		通路 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、通电 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、通讯 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、通上水 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、通下水 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、通热力 ( )、通燃气 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、场地平整 ( )		
		宗地红线内:		通路 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、通电 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、通讯 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、通上水 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、通下水 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、通热力 ( )、通燃气 ( <input checked="" type="checkbox"/> )、场地平整 ( <input checked="" type="checkbox"/> )		
序号及用途	总层数	建筑结构	建成年份	建筑面积	设施设备	备注
1.	2	钢筋混凝土		1806.12		
2.	2	钢筋混凝土		1806.12		
3.	6	钢筋混凝土		3670.57		
4.	1	混合		121.49		
5	1	钢结构		6202.56		
6	1	钢结构		6202.56		
周边道路:		西二环路、长江西路、创业大道、蜀鑫路、社岗路、樊洼西路等				
公交线路:		22 路、8 路、44 路、108 路、300 路、320 路、543 路				
银行:		中国建设银行 (合肥长江西路支行)、徽商银行 (高新区开发区支行)				
学校:		合肥市金湖中学、合肥市金湖小学、合肥市十里庙小学、万博科技职业学院、合肥光华学校、玉兰新村幼儿园等; 医院安徽中医院大学第一附属医院、合肥民众医院、合肥市第一医院西区				
超市: / 饭店: /						
医院: /		公园: /				
同类型物业:				附市场案例情况调查表及资料		
备注:						

填表说明: 现场勘查人应为签字土地估价师或合作机构的土地估价师。

## 区域及个别条件调查表（分宗地填写）

宗地名称:合肥丰乐种业股份有限公司工业地块 现场勘查人:刘月 土地估价师证书号: 2014340013

宗地	内容	备注
形状	宗地形状: 规则 <input type="radio"/> 较规则 <input type="radio"/> 不规则 <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> 近似矩形 <input type="radio"/>	
周围土地利用状况	1. 宗地位于城市开发区 (选填郊区、市区、开发区等); 2. 周围如有农地, 主要耕地类型为 _____; 3. 周围区域的工业企业主要有 _____;	
宗地所在区域交通路网状况	周围区域的主要交通道路有: 1、道路名称创业大道属 (主 <input checked="" type="checkbox"/> 、次、支路) 道路、路面宽 _____ 米、路面材料]; 2、道路名称蜀鑫大道 [属 (主 <input checked="" type="checkbox"/> 、次、支路) 道路、路面宽 _____ 米、路面材料];	
宗地距城市商服中心距离	距离市级商服中心约 _____ 千米; 距离区级商服中心约 _____ 千米;	
宗地临路状况	东临路, [属 (主 <input checked="" type="checkbox"/> 、次、支路) 道路、路面宽 _____ 米、路面材料]; 南临路, [属 (主 <input checked="" type="checkbox"/> 、次、支路) 道路、路面宽 _____ 米、路面材料]; 西临路, [属 (主、次、支路 <input checked="" type="checkbox"/> ) 道路、路面宽 _____ 米、路面材料]; 北临路, [属 (主、次、支路 <input checked="" type="checkbox"/> ) 道路、路面宽 _____ 米、路面材料];	
宗地附近公共交通情况	1. 附近有 22 路、8 路、44 路、108 路、300 路、320 路、543 路等公交线路通过, 宗地距站点最近距离约 500 米; 2. 距 合肥火车站 2 千米; 3. 距 _____ 机场为 _____ 千米;	
公用设施	附近有邮局 <input type="radio"/> 银行 <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> 学校 <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> 医院 <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> .....	
环境质量状况	附近污染性企业有 <input type="radio"/> (列出企业名称: _____) 无 <input type="radio"/> ; 主要污染源为 _____ t/m <sup>2</sup> ;	
灾害情况	影响企业生产、施工的自然灾害: 有 <input type="radio"/> (地震 <input type="radio"/> 洪水 <input type="radio"/> 其他: _____) 无 <input checked="" type="radio"/>	
规划条件	规划限制: 有 <input type="radio"/> (规划容积率为: _____) 无 <input checked="" type="radio"/>	

## 基础设施情况调查表（分宗地填写）

宗地名称:合肥丰乐种业股份有限公司工业地块 现场勘查人:刘月 土地估价师证书号: 2014340013

	条件描述	备注
通路	1、道路情况 好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 不通 <input type="radio"/> ; 2、周边主要道路 路名 创业大道 道路类型与等级 主干道 路名 蜀鑫大道 道路类型与等级 主干道 路名 _____ 道路类型与等级 _____ 路名 _____ 道路类型与等级 _____	
供电	1、供电来源: 市政供电 _____, 所用电网名称: _____; 2、供电保证率为 98%以上; 3、用户自备发电设备, 总功率为 _____ kv. A;	
供水	1、供水来源: 由城市自来水厂供应, 供水保证率 98%以上 _____; 2、企业自备深水井, 允许取水指标为 _____ 万 t/年, 占企业用水量的 _____ %;	
排水	1、宗地污水排入 $\varnothing$ _____ mm 总污水管网后进入市政污水管网; 2、雨水: (如有管网) 排入 $\varnothing$ _____ mm 总雨水管网后进入市政管网; 3、如为明渠或暗渠, 则排水渠规格 (H) _____ m $\times$ (W) _____ m; 4、其他: _____	
供暖 (热)	1、自建供暖锅炉 _____ 台, 锅炉型号为 _____, 吨数为 _____; 2、连接市政供暖管网系统 <input type="radio"/>	
供气	企业自建 <input type="radio"/> 市政供给天然气 <input checked="" type="radio"/> 或煤气	
通讯	总通讯能力为: _____, 交换机型号 _____; 实装电话门, 其中分机 _____ 门, 直拨 _____ 门	
其他		
宗地内平整状况	平坦 <input checked="" type="checkbox"/> / 基本平坦 / 有一定的坡度 / 有较大坡度, 其坡度约为 _____ % (请选择划钩)	

填表说明: 1、以上表格分宗地填写, 每宗地 1 份。2、现场勘查人应为签字土地估价师或合作机构的土地估价师。3、此表中  表示供选择的方式, 可在其中划钩选择。4、其他供选择的文字也可用中划钩选择。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
913401007430755992(1-2)

扫描二维码  
即可查验信息  
“国家企业信用信息公示系统”  
网站或手机APP  
查询、打印、下载  
营业执照。



名称 安徽恒源不动产咨询有限公司(有限责任公司)

注册资本 壹佰壹拾肆万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2024年09月30日

法定代表人 傅晋松

营业期限 / 长期

经营范围 房地产经纪；房地产经纪服务。

住所 安徽省合肥市瑶海区铜陵路1号嘉年中心B座1001室



登记机关

2019年11月19日





# 土地评估中介机构 注册证书

**机构名称:** 安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

**法定代表人:** 蒋青松

**工商注册号:** (统一社会信用代码) 91340100743076989G

**机构地址:** 安徽省合肥市瑶海区濉溪路1号嘉华中心B座1301室

**执业范围:** 全国范围内从事土地评估业务

**有效期限:** 2021年6月30日

**注册号:** A201134002



**注册单位:**

2016 年 7 月 日

本证书需与在赋打印的土地评估中介机构年度考评合格证明同时使用。

中国土地估价师与土地登记代理人协会制

# 安徽省自然资源厅

皖土储备字〔2020〕0001号

## 关于安徽地源不动产咨询评估有限责任公司 备案情况的函

安徽地源不动产咨询评估有限责任公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年1月17日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

备案编号：2020340001

法定代表人（执行事务合伙人）：蒋青松

评估师：蒋青松（土地估价师 证书尾号：0022），韩峰（土地估价师 证书尾号：0008），万立定（土地估价师 证书尾号：0058），戴涛（土地估价师 证书尾号：0035），王鑫峰（土地估价师 证书尾号：0033），孔泽全（土地估价师 证书尾号：0014），李颖寅（土地估价师 证书尾号：0051），李五和（土地估价师 证书尾号：0082），刘丹（土地估价师 证书尾号：0013），夏庆平（土地估价师 证书尾号：0004）。

原函（皖土储备字〔2019〕0035号）作废。

安徽省自然资源厅

2020年2月5日

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.*



2004340058

姓名: 刘立家



性别: 男

身份证号码:  
ID No. 34240119791010603X

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日  
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日  
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.*



2014340010

姓名: 刘月



性别: 女

身份证号码: 210703198309217025  
ID No.

持证人签名:  
Signature of the bearer

刘月

发证日期: 2014 年 12 月 25 日  
Date of Issue

有效期至: 2031 年 12 月 24 日  
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC