

土地估价报告

项 目 名 称：西南合成制药股份有限公司委估的位于重庆市
江北区寸滩水口的国有出让工业用土地使用
权成本价格评估（重庆市江北区）

受托估价单位：重庆众城房地产土地资产评估有限责任公司

土地估价报告编号：（重庆）众城(2009)（估）字第 T08-04 号

提交估价报告日期：二〇〇九年八月六日

关键词：重庆市江北区

成本价格

重庆众城房地产土地资产评估有限责任公司

2009 年

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

西南合成制药股份有限公司委托的位于重庆市江北区寸滩水口的国有出让工业用土地使用权成本价格评估（重庆市江北区）

二、委托估价方及资产占有方

委托单位：西南合成制药股份有限公司

资产占有方：西南合成制药股份有限公司

三、估价目的

根据委托方提供的《委托估价函》，本次评估目的是为待估宗地拟进行公开交易提供国有土地使用权成本价格参考。仅供委托方利用土地使用权招拍挂时使用，不得用于与本估价目的不符的其他抵押、合作、投资、改制、其他转让等目的。

四、估价基准日

二〇〇九年七月十六日。

五、估价日期

二〇〇九年七月十六日至二〇〇九年八月六日。

六、价值定义

根据《国有土地使用证》渝国用（2002）字第 172、174、175 号及《拟公示土地面积量算报告书（江北区勘测站 2009-010）》和《委托估价函》，三宗土地拟公示总面积为 132126.20 平方米。至估价基准日，估价对象作为国有土地，其所有权属于国家，估价对象已在中国工商银行重庆市江北

区五里店分理处设定有抵押权利登记，此次评估设定为无他项权利限制。

估价对象证载用途为工业用地，此次评估我们根据合法性原则，用途设定为工业用地。

至估价基准日，宗地红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），红线内“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整）。结合估价目的和估价对象的实际情况，本次评估设定宗地红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），红线内“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整）。

土地使用权终止日期为 2047 年 1 月，至估价基准其，剩余使用年限为 37.5 年，本次评估设定土地剩余使用年限为 37.5 年。

估价对象的实际建筑容积率为 0.28，本次评估设定建筑容积率为 0.28。

因此，本报告估价对象的价格定义为：在评估基准日二〇〇九年七月十六日，土地使用权属于西南合成制药股份有限公司，评估用途估价对象设定为工业，使用权类型设定为出让，评估土地总面积为 132126.20 平方米，评估建筑容积率设定为 0.28。设定开发程度红线外为“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），红线内“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整），不考虑出租、担保、抵押等他项权利限制对评估结果的影响等上述设定条件下估价目的为待估宗地拟进行公开交易提供国有土地使用权成本价格参考。

七、估价结果

经估价人员现场勘察、分析当地市场，对所收集的资料进行整理分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，对估价对象采用了基准地价系数修正法及成本逼近法进行估价。经认真测算、分析，委估宗地国有土地使用权在估价设定用途及开发程度条件下于估价基准日 2009 年 07 月 16 日的

土地使用权拟招拍挂出让公示成本价格为：

土地总面积：132,126.20 平方米

评估总值：14,025.83 万元

人民币大写：壹亿肆仟零贰拾伍万捌仟叁佰元整

（详见土地估价结果一览表）

八、土地估价师签字

姓 名	资格证书号	签 名	盖 章
李爱英	98220046		
王 勇	94220173		

九、土地估价机构

重庆众城房地产土地资产评估有限责任公司

估价机构法人代表签章：

薛桦

二〇〇九年七月二十七日

土地估价结果一览表

估价机构：重庆众城房地产土地资产评估有限责任公司 估价报告编号：（重庆）众城（2009）（估）字第 T08-04 号 估价基准日：2009 年 07 月 16 日
使用权类型：出让

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(m ²)	单位面积地价(元/ m ²)	总地价(万元)	备注
西南合成制药股份有限公司			渝国用(2002)字第 172、174、175 号	江北区寸滩水口	工业	工业	0.28	红线外“六通”(路通、电通、上水通、下水通、气通、通讯通), 红线内“五通一平”(路通、电通、上水通、下水通、通讯通及场地平整)	红线外“六通”(路通、电通、上水通、下水通、气通、通讯通), 红线内“五通一平”(路通、电通、上水通、下水通、通讯通及场地平整)	37.5	132,126.20	1,061.55	14,025.83	
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	132,126.20	—	14,025.83	

一、上述土地估价结果的限定条件：

1. 土地权利限制：出让用地，用作核成本目的，至估价期日估价对象已在中国工商银行重庆市江北区五里店分理处设定有抵押权利登记。
2. 基础设施条件：红线外实际与设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），红线内“五通一平”（路通、电通、上水通、下水通、通讯通及场地平整）。
3. 规划限制条件：证载用途为工业用地，本次评估设定土地用途为工业用地，评估容积率设定为 0.28。
4. 影响土地价格的其它限制条件：按估价报告中的限定条件使用。

二、其它需要说明的事项：无

估价机构：重庆众城房地产土地资产评估有限责任公司
二〇〇九年八月六日



评估机构：重庆众城房地产土地资产评估有限责任公司

CQ ZC Property Appraisal CO., LTD

Tel: (86 23)89070098 89070099

第二部分 土地估价对象界定

一、委托估价方

委托方名称：西南合成制药股份有限公司

住所：江北区寸滩水口

法定代表人姓名：李国军

注册资本：贰亿陆仟零壹拾柒万壹仟捌佰壹拾壹元整

实收资本：贰亿陆仟零壹拾柒万壹仟捌佰壹拾壹元整

公司类型：股份有限公司（上市公司）

经营范围：许可经营项目：制造、销售（限本企业自产药品）原料药及制剂（有效期至 2010 年 12 月 21 日），普通货运、危险品货运（有效期至 210 年 5 月 25 日）；

一般经营项目：销售五金、交电、化工产品及原料（不含化学危险品）、百货、建筑材料、装饰材料（不含危险化学品）、钢材、木材、电器机械及器材、普通机械，制药技术咨询及转让，货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可或审批后方可从事经营）。

成立日期：1993 年 5 月 18 日

二、估价对象

土地使用权属于国家。西南合成制药股份有限公司委托重庆市江北区寸滩水口，证载用途为工业用地，设定用途为工业用地，估价对象容积率按实际容积率设定为 0.28，使用权类型设定为出让，评估面积 132126.20 平方米，至估价基准日宗地剩余使用年限设定为 37.5 年；委托宗地设定无他项权利限制，评估设定利用条件下的国有出让土地使用权成本价格。

三、估价对象概况

(一) 土地登记状况

宗地号	1	2	3
《国有土地使用证》	渝国用(2002)字第172号	渝国用(2002)字第174号	渝国用(2002)字第175号
土地使用者	西南合成制药股份有限公司		
坐落	重庆市江北区寸滩水口(A宗)	重庆市江北区寸滩水口(C宗)	重庆市江北区寸滩水口(D宗)
使用权面积(m ²)	29688.00	68896.00	98325.00
使用权类型	出让	出让	出让
终止日期	2047-01	2047-01	2047-01
地号	未记载	未记载	未记载
图号	N33E76	N33E76	N33E76
四至	详见证载附图	详见证载附图	详见证载附图
记事	本宗地扣除五桂路占地 E2964.9M ² 后剩余的全部面积已向中国工商银行重庆市江北区五里店分理处设定抵押,为西南合成制药股份有限公司向该行借款人民币¥12800万元,提供抵押担保。抵押证书号:渝国土房屋[2003]押字第243号。二00三年六月二十四日	本宗地扣减五桂路占地 1050.2 M ² 后剩余的全部面积已向中国工商银行江北区五里店分理处设定抵押,为西南合成制药股份有限公司向该行借款人民币¥12800万元提供抵押担保。抵押证书号:渝国土房屋[2003]押字第243号。二00三年六月二十四日	本宗地全部面积及地二建筑物向中国工商银行重庆市江北区五里店分理处设定抵押,为西南合成制药股份有限公司向该行借款人民币¥12800万元提供抵押担保。抵押证书号:渝国土房屋[2003]押字第243号。二00三年六月二十四日
填证机关	重庆市国土资源和房屋管理局		
填证时间	2002-3-27	2002-3-29	2002-3-29

(二) 土地权利状况



评估机构: 重庆众城房地产土地资产评估有限责任公司

CQ ZC Property Appraisal CO., LTD

Tel: (86 23)89070098 89070099

土地所有权：估价对象所有权属于国家所有；

土地使用权：根据资产占有方取得《国有土地使用证》及拟公示土地面积量算报告书（江北区勘测站 2009-010）和《委托估价函》，土地面积为 132126.10 平方米。估价对象用途为工业用地，土地权利性质为出让，无他项权利限制。

他项权利：至估价基准日估价对象已在中国工商银行重庆市江北区五里店分理处设定抵押权利登记。本次评估未考虑他项权利对评估价值的影响。

（三）土地利用状况

（1）土地利用现状：

宗地上有证建筑物共四项，计总建筑面积为 43327.00 平方米，详见下表：

序号	产权证号	坐落	建筑名称	建筑结构	建筑面积 (平方米)	竣工时间	备注
1	房权证 103 字第 013770 号	兴药一村生产厂区	制剂车间	框架	6129.00	1997	
2	房权证 103 字第 068717 号	兴药一村生产电厂	磺胺嘧啶	框架	1433	1997	
			冷冻站	框架	3153	1997	
			立体仓库	框架	4099	1997	
3	房权证 103 字第 068720 号	兴药一村生产电厂区	工业试验楼	框架	4472	1997	
4	北区字第 10186 号	寸滩水口合药新村	莱普酮车间	钢混	5769	1997	
			雷尼替丁车间	钢混	6077	1997	
			酮基布洛芬车间	钢混	6504	1997	

合计		37636.00		
----	--	----------	--	--

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

影响城镇地价总水平的一般因素是指自然、社会、经济、行政因素等方面，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。主要影响因素随各土地使用权的用途不同而不同。

本次估价对象为工业、住宅用地，其一般因素包括城镇地理位置、水文气候条件；城镇发展与公共设施建设；地区经济增长、财政金融状况与利率水平、交通体系、产业政策、产业结构、技术创新、物价工资与就业水平、此类市场状况。城镇土地利用规划、房地产租金与税收政策。

1. 自然因素

(1) 地理位置：重庆市位于中国西南部，长江上游，位于青藏高原与长江中下游平原的过度地带，四川盆地东南部。地跨东经 $105^{\circ} 17' - 110^{\circ} 11'$ ，北纬 $28^{\circ} 10' - 32^{\circ} 13'$ 之间，东西长 470.00 公里，南北宽 450 公里。幅员面积 8.24 万平方公里。东邻湖北省、湖南省，南接贵州省，西靠四川省，北连陕西省及四川省。

(2) 地形地貌：重庆素有“山城”、“江城”之称。幅员辽阔，域内江河、峡谷众多。长江干流自西向东横贯全境，流程长达 665 公里，主要河流有长江、嘉陵江、乌江、涪江等，有著名的长江三峡及嘉陵江小三峡。地形大势由南北向长江河谷倾斜，起伏较大。海拔最高为 2796.8 米，最低为 73 米，大部分地区在海拔 500 米以下。北有大巴山，东有巫山，东南有

武陵山，南有大娄山。地貌以丘陵、山地为主，坡地面积较大，层次性明显，石林、峰林、溶洞、峡谷等喀斯特地貌分布广泛。地形高低悬殊，地貌结构比较复杂，土地开发过程中土石方量较大，增加了土地开发成本，对估价对象目前地价有正面影响。

(3) 水文气候条件：重庆属重危岩滑坡地区，山地灾害频繁，损毁面积大。重庆地区属亚热带季风性湿润气候，年平均气候在 18°C 左右，冬季最低气温平均在 $6-8^{\circ}\text{C}$ ，夏季平均气温在 $27-29^{\circ}\text{C}$ ，日照总时数 1000 - 1200 小时，冬暖夏热，无霜期长、雨量充沛、湿润多阴、雨热同季，常年降雨量 1000 - 1400 毫米。气候条件和地质条件的影响会造成估价对象受到泥石流和塌方的影响，增加土地的开发成本，相应降低了土地取得成本，对估价对象目前地价有负面影响。

2. 社会因素：

(1) 城镇发展：重庆是中国著名的历史文化名城，具有 3000 多年的悠久历史和光荣的革命传统。1929 年重庆正式建市。1997 年 3 月 14 日，重庆正式成为直辖市。2007 年 6 月 18 日经国务院批准重庆成为全国统筹城乡综合配套改革试验区。为更好的实现城乡统筹发展，在深化总结“三大经济区、四大工作板块”实践经验的基础上，重庆着力打造全市“一圈两翼”区域发展新格局。以主城特大城市为内核的“一小时经济圈”，快速聚集各种资源要素，消费品市场发展快速；以万州为中心的渝东北和以黔江为中心的渝东南“两翼”，消费品市场发展加快，呈现出“一圈两翼”联动发展的新格局。

城市定位：重庆市我国重要的中心城市之一，国家历史文化名城，长江上游地区经济中心，国家重要的现代制造业基地，西南地区综合交通枢纽。

(2) 基础设施条件：2007 年重庆市邮电通信业持续增长。实现了村村

通电话、乡乡能上网。中国移动通信农村信息网在我市开通，手机无盲区。信息基础设施处于西部领先水平。光纤已经覆盖十万多平方公里。重庆的通讯设施建设进展喜人，已经达到了全国最发达的信息化程度，是国家六大通信交换中心之一。一批新兴商圈、商业步行街、滨江餐饮休闲区成为城市亮丽的风景，一批危旧房得到改造，灯饰工程和绿化美化工程使重庆更加绚丽多彩。基础设施的完善和改进，将促进土地交易市场的繁荣，对地价的上升创造了空间，对估价对象地价形成有利影响。

(3) 生态环境质量：2007 年资源节约和环境保护取得新成效。单位地区生产总值能耗降低，全社会化学需氧量和二氧化硫排放量分别下降 1.9% 和 1.7%；主城区空气质量满足优良的天数达到 287 天，比上年增加 21 天。全面实施蓝天、碧水、绿地、宁静四大行动。加大主城区扬尘、二氧化硫和机动车尾气污染治理力度。关闭电镀厂 28 户、铁合金厂 6 户、小煤矿 230 个。完成退耕还林 90 万亩。加强缙云山、中梁山、铜锣山等主城“肺叶”保护。全市森林覆盖率达到 32%。完成主城区内环高速公路改性沥青铺设。治理次级河流水污染、畜禽养殖污染、文化娱乐噪声污染取得初步成效。全市城市生活污水集中处理率超过 65%，生活垃圾无害化处理率超过 70%。库周绿化带建设、三期地质灾害治理、一期移土培肥等重点工程顺利推进，库区水质保持稳定。

良好的生态环境，将促进土地交易市场的繁荣，对地价的上升创造了空间，对估价对象地价形成有利影响。

4. 社会经济状况

(1) 经济发展条件：半个多世纪以来，重庆始终是中国最大的工业城市之一、长江上游的经济中心、西南最重要的对外贸易港口。2007 年 1-6 月，在西部 12 省区市中，重庆城镇居民人均可支配收入位居首位。上半年，重庆的地区生产总值达 1677.67 亿元，同比增长 14.50%，西部排名

第六，人均可支配收入为 6990.15 元，同比增长 18.40%，位居西部第一。

重庆已形成了以国有商业银行为主体，其它商业银行、非银行金融机构为补充的金融体系。中国人民银行重庆营业管理部已挂牌成立，为重庆经济发展创造了良好的金融环境。加拿大丰业银行、日本友人银行和香港宝生、东亚银行在渝设立了分行及代表处，美国利宝互助保险集团在重庆已设立代表处，标志着重庆与外国金融机构的经济合作进入新的发展阶段。截至 2007 年 10 月，本年到位新增资金逼近千亿元，达到 974.26 亿元，同比增长 67.1%。其中，国内贷款 184.18 亿元，同比增长 42.6%；利用外资 7 亿元，同比增长 76.6%；自筹资金 258.84 亿元，同比增长 46.3%；其他资金来源 524.25 亿元，同比增长 91.9%，其中定金及预收款 299.13 亿元，同比增长 71.9%，占本年到位资金的 30.7%，反映出市场需求仍旧旺盛。10 月末金融机构本外币存款余额 6415.66 亿元，比年初增长 14.7%，城乡居民储蓄存款余额 3072.61 亿元，比年初增长 4.2%；金融机构本外币贷款余额 5119.77 亿元，比年初增长 15.2%。

经济的快速发展会带动地价的上升，目前重庆市地价呈持续上涨趋势，对估价对象地价有正面影响。

(2) 交通体系：重庆是长江上游重要的交通枢纽，水、陆、空运并向发展。基本"实现八小时重庆，半小时主城"。2006 年全市高速公路建设完成投资 140 亿元，通车里程达 790 公里。渝怀铁路、达万铁路、遂渝铁路、轨道交通二号线、江北国际机场扩建、万州五桥机场、寸滩集装箱码头一期等一批重大交通工程建成投入使用。"二环八射"20 个项目共 1152 公里高速公路加快建设，万州至开县高速公路通车。建成县际公路 570 公里。龙头寺火车站投入使用，渝怀铁路客运开通。江北国际机场旅客吞吐量突破 800 万人次。加快推进寸滩集装箱作业区、万州港区江南集装箱作业区一期等港口建设。轨道交通二号线全线实现试运营，三号线开工建设。

石板坡长江大桥复线桥通车，悦来嘉陵江大桥开工建设，朝天门长江大桥、鱼洞长江大桥按计划推进。长江黄金水道运费每吨公里四分钱，是最便宜的运输方式，现在的通货能力相当于四条高速铁路。2007年06月17日被誉为“亚洲最宽大跨度式桥梁”的重庆嘉华大桥竣工通车。2007年10月29日菜园坝长江大桥竣工通车。重庆正在加快建设“一小时经济圈”，以重庆主城区特大城市为中心、以1小时车程为半径的区域，涵盖23个区县，是重庆的经济主体和产业聚集区。

交通条件的完善和改进，将促进土地交易市场的繁荣，对地价的上升创造了空间，对估价对象地价形成有利影响。

(3) 产业政策及产业结构

产业政策：重庆把扩大开放作为振兴重庆的战略方针，积极改善投资环境，加大对外开放力度。①完善对外开放政策：重庆市政府出台了《重庆市鼓励外商投资若干优惠政策》，对外商来渝投资在税收、工商登记、外汇管理和信贷、土地和房产、生产经营、物资进出口、人事劳动、矿产资源开发、地租收费、其他等10个方面制定了系统具体的优惠政策。中央为支持重庆直辖市建设，赋予重庆享有与上海浦东同等的优惠政策；②出台了市政府重大决策程序规定，实施了行政首长问责、行政决策听证、政务信息公开和规范性文件审查四项制度。完善重大决策专家咨询、社会公示和听证、人民建议征集制度，建立政务信息发布、社情民意反映、政务工作评议、决策失误责任追究制度。行政审批事项继续减少。乡镇政府服务职能有所加强。更加注重履行社会管理和公共服务职能，建立健全突发公共事件应急处理机制。强化行政监察、审计和经济监督，廉政建设和反腐败工作取得新成效。③广泛开展招商引资活动；④大力改善投资环境，进一步加强城市基础设施建设，政府职能部门、金融、保险、文化、卫生等服务领域进一步改善；简化办事程序，提高工作效率和服务水平，制定

和完善保障中外投资者权益的行政规章，树立重庆对外开放的新形象，努力把重庆建成全国投资环境最好、投资政策最优惠的地区之一。⑤重庆市进一步规范建设项目环境保护管理工作；⑥执行最新修订的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；⑦进一步理清库区发展思路，积极争取中央支持，出台了支持库区产业发展、促进移民就业、建立主城区对口帮扶库区重点区县新机制等 33 项政策举措。

产业结构：重庆工业轻重并举，门类齐全，制造业发达，摩托车、汽车、仪器仪表、精细化工、大型变压器、中成药等，是全国重要的生产基地。实施名牌战略取得实效。积极扶持创意产业发展。主城区和区域性中心城市商圈的集聚辐射功能不断增强。实施旅游大项目带动战略，认真贯彻国务院关于鼓励支持和引导个体私营等非公有制经济发展的若干意见，制定放宽出资限制、减免工商规费、改善金融服务等政策措施。切实解决中小企业融资难问题。路桥收费改革和电力、水利、公交、燃气等垄断行业的改革取得实质性进展。文化体制改革不断深化，文化、广播电视、新闻出版、体育事业加快发展。完成市少年宫改扩建，重庆图书馆土建工程基本完成。影视、动漫等创意文化产业取得长足发展。白帝城等 7 个文物项目列入国家重点文物保护单位，川江号子等 12 个项目列入首批国家级非物质文化遗产保护名录。新闻出版业生机勃勃，"重述神话"国际出版项目、企鹅经典书系等获得读者好评。"两江四岸健身长廊工程"全面完成，"农民体育健身工程"全面实施。重庆体育健儿在第三届全国体育大会上取得了历史最好成绩。

(4) 物价工资与就业水平：2007 年物价增长较快，但政府逐步完善和落实对低收入群众的补助办法，使他们基本生活水平不因物价上涨而下降。

而在住房贷款利率的多次上调，重庆房地产业也在前三季度出现了急

涨的情况，前三季度，重庆的居住类价格同比上涨 5.1%，提前购买住房或按揭贷款成了不少市民的选择，这也使得房地产业成为拉动消费价格总水平上涨的主要力量。

城镇就业状况明显改善，2007 年实现城镇新增就业岗位多于新增劳动力和新增失业人员。

(5) 房地产市场发展状况

截至 2007 年 10 月，完成住宅投资 374.13 亿元，同比增长 49.3%，占房地产开发投资的比重为 64.6%，其他房地产投资 141.97 亿元，同比增长 16.2%，占 24.6%，商业营业用房投资 51.22 亿元，同比增长 12.7%，占 8.8%，办公楼投资 11.75 亿元，同比增长 34.1%，占 2.0%；在住房投资中，90 平方米以下住房完成投资 143.11 亿元，同比增长 70.9%，占住宅投资完成额的 38.3%；经济适用房完成投资 25.13 亿元，同比增长 77.8%，占住宅投资完成额的 6.7%。90 平方米以下的小户型住宅和经济适用房投资增长幅度处于领先地位，是近年来房地产业宏观调控政策落实效果的有效反映，同时对重庆市改善低收入家庭居住条件、稳定房价提供了有力保证。

随着“十一五”规划的实施，主城区“双困”家庭全部实现廉租住房保障。3032 户农村岩洞窝棚户全部迁入新居。农村易地扶贫搬迁 6.5 万人。

不过，由于住房消费已成为新消费热点，房市需求继续趋旺。在一小时经济圈概念的指导下，也将带动中心城区周边的房地产市场发展。并且，今年恰逢直辖 10 周年，随着投资环境的不断改善，外来人口的增长，也将推动房地产市场需求增长。

自国家 2007 年 6 月批准重庆为“全国统筹城乡综合配套改革试验区”之后，重庆的房价突然向上跳跃，之后就“高烧”不退，14 天内商品房均价上涨 7.8%，连续 5 个星期，主城区商品房成交量超过 5000 套，成交

面积同比增长 251.8%，楼市开始量齐升，7 月主城区商品房成交均价 3750 元/平方米，市中心部分楼盘每平方米平均上涨 1000-3000 元；同比去年升幅达 200%，市场激烈的反应程度，是去年不能想象的。

4. 社会因素

(1) 土地利用规划及计划

根据国务院下发的《国务院关于重庆市城乡总体规划的批复》正式批准实施《重庆市城市总体规划(2007-2020 年)》，至 2010 年，都市区城镇建设总用地为 580 平方千米，人均城镇建设用地为 88 平方米；规划至 2020 年，城镇建设总用地为 865 平方千米，人均城镇建设用地为 93 平方米。

规划至 2010 年，中心城区城市建设总用地为 401 平方千米，人均城市建设用地为 77.1 平方米；规划至 2020 年，城市建设总用地为 520 平方千米，人均城市建设用地为 81.89 平方米。

土地利用方针

坚持"十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地"的基本国策，遵循以下方针：

把保护耕地放在土地利用与管理的首位。坚持在供给引导和制约需求的前提下，统筹兼顾，合理安排各业用地。

保护和改善生态环境，提高森林覆盖率，治理水土流失，做到土地的可持续利用和经济、社会、生态效益的统一。城市建设发展区，三峡移民开发区，丘陵农业区，山地林农牧区。

(2) 房地产制度：重庆市城镇住房制度改革大致经历了三个阶段：1978~1990 年，为城镇住房制度改革的探索和试点阶段；1991~1994 年，为城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段；从 1994 年开始，为城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段。房地产生产方式改革向"综合"、"配套"方面发展，即对地下设施进行综合建设，对住宅、工商业用房、文

教卫生福利设施、园林绿化、道路交通以及其他公用设施进行配套建设。其具体内容可分为规划设计、征地拆迁、施工组织、竣工验收、经营和使用管理等五个阶段。在房地产的法律法规体系建设上取得了显著成绩，已开始实行的制度包括《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《重庆市住房公积金管理办法》、《住房货币化分配实施细则》和《重庆市房地产交易管理办法》等。

国有实行土地公有制。城市市区的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地除法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有。对国家土地由行政划拨、无偿使用到现在有偿出让，逐步建立和培育地产市场，并且鼓励对旧城区土地二次开发。招标、拍卖和挂牌交易成为重庆市土地一级市场的主要方式。

(3) 产业政策及税收政策：重庆市房地产业从行业自律和政策性强制两方面进行调整，建立了较为完善的法律法规体系。目前，房地产业管理的主要环节均有法可依，并加强了规划管理。在税收上，涉及的税种有城镇土地使用税、土地增值税、耕地占用税、契税、印花税、营业税及附加等，对个人转让使用 5 年以上的自用房实行税收优惠政策。支持房屋租赁市场的发展。

（二）区域因素

2. 1 区域概况

委估宗地位于重庆市江北区。江北区是重庆的主城区之一，又是北部新城的依托区，全区辖 8 个街道，2 个镇，1 个乡，全区幅员面积 214 平方公里，总人口 47 万。江北区是重庆的老工业区，经多年的发展建设，该区域向嘉陵江北岸东西扩展，集汽车、汽摩配件、钢铁、机械、兵工、造船、化工、制药、制草、包装等工业为一体，产业集聚度高，工业实力

雄厚，基本形成了比较完整的工业体系。江北区是重庆商业、金融、外贸发展的新区，规划建设中的北部新城集商业服务、金融服务、公共事业服务和高级住宅区为一体，是重庆将来的商业、金融服务中心。目前，作为江北区区域商贸中心已初具规模。该区域以观音桥商圈为中心，区域内商业、餐饮业、酒店、娱乐业、金融服务机构设施齐备，服装、建材、小商品市场初具规模，特别是农副产品批发市场培育发展较为完善。

江北内有嘉陵广场、海洋公园、洋河体育场等休闲娱乐场所，城区环境优美，人均公共绿地达 2.5 平方米，空气清新，水质好，各项环境指标在重庆城区居中。商贸中心初具规模，区域内建立了完善的工商、税务、规划、国土、建设管理、房屋管理、金融、外贸、审计、公证、人才交流中心等服务机构。区内有一批配套的相关工商企业，产业集聚度高，区域内房地产价值有一定增值空间。

2. 2 交通条件

委估宗地处于江北区寸滩水口，距江北区区级商服中心观音桥 10 公里，距重庆市级商服中心解放碑 15 公里，距重庆朝天门港 16 公里，距重庆菜园坝火车站 15-16 公里，距重庆江北国际机场约 22 公里。

2. 3 基础设施条件

经多年的建设和发展，该地区的各种基础设施已基本完善，有公交车为区内客运交通服务。该地区水、电能够保证，有通讯服务设施。

2. 4 环境条件

委估宗地位于重庆市江北区寸滩水口，紧邻江北寸滩港城工业园区，港城工业园区位于唐家沱和寸滩两个街道境内，总占地 11 平方公里，包括五里坪工业园、寸滩工业小区、太平冲工业小区和拓展区四部分。根据规划，五里坪工业园区将建成我市的汽车城；寸滩工业小区则以港口为依托，吸引运输量大的产业和仓储物资配送企业；太平冲工业小区则吸引生

物高科技和制药企业入驻；拓展区吸引劳动密集型的中小企业和民营企业。地块紧临长江，区域内环境条件优，居住人中聚集度一般，该区域将成为理想的生活居住区。

2.5 产业集聚规模

以完善中心城区功能,强化集聚作用,搭建工业化发展平台为目标,按照“两江三段八片区”的构架,合理进行产业区域布局。

根据江北区地域狭长,街道之间经济发展不平衡的现状,以及生产力“带状”布局的客观情况,将江北区沿嘉陵江、长江划分成长、中、下三段。按照江北区委区政府关于“深度开发上段、强化拓展中段,大力推进下段的”思路,江北区工业产业也以“两江三段”的形式来布局 and 规划。

(1) 上段工业经济区

包括石马河、大石坝、观音桥、华新街、五里店、江北城六个街道辖区,在发展以商贸、金融、中介服务和房地产等为主的现代服务业基础上,以工业楼宇为载体、重点发展科技含量和附加值高的珠宝首饰、服装服饰、小型电子、工艺品、玩具制造、食品加工、包装印务,以及与文化产业和创意产业相关的都市楼宇工业。

(2) 中段工业经济区

包括寸滩、铁山坪和唐家沱街道,重点建设港城工业园区和望江工业园。港城工业园区主要引进和发展电子电器制造、物流装备、日用化工以及新型材料加工四类产业;望江工业园将继续保持军工和摩托车产业的特色。

(3) 下段工业经济区

包括鱼嘴和复盛两镇,鱼嘴工业园主要发展以汽车零部件加工为主的小型加工制造业以及环保设备、轨道交通设备为主的设备工业产业和机械加工产业;复盛主要作为港城工业园和鱼嘴工业园的拓展配套园区,建成

复盛中小企业创业基地，主要规划为汽车零部件制造、电子电器、医药等科技含量较高的项目，兼顾发展劳动密集型产业。

2. 6 规划条件

根据城市总体规划，江北区寸滩水口主要规划为商业、住宅及配套用地，作为商业、住宅综合用地定位符合城市总体规划，实现土地最佳规划状态。

3、个别因素分析

影响城镇住宅用地价格水平的个别因素主要包括宗地条件、宗地个别开发程度、土地权利状况、容积率有使用年期等。根据现场调查及相关设定，估价对象具有下列个别特征。

3. 1 宗地条件

(1) 宗地位置：江北区寸滩水口。

(2) 宗地面积：报告中有关土地评估面积以《国有土地使用证》和拟公示土地面积量算报告书（江北区勘测站 2009-010）和《委托估价函》为依据，三宗土地面积为 132126.20 平方米。

(3) 宗地形状：不规则形状。

(4) 地质条件：宗地有一定坡度，无不良地质，能达到建设的需求。

(5) 地形：估价对象有坡度，宗地内地面排水情况良好，有利于后期工程建设。

3. 2 土地的个别开发条件

估价对象在估价基准日开发程序为宗地外“通路”、宗地内“场地平整”，达到土地开发应具备的基本条件。

3. 3 容积率

宗地的实际容积率为 0.28，本次评估设定容积率 0.28。

3. 4 土地使用年期

宗地证载土地使用权终止时期为 2047 年 1 月，至估价基准日，剩余使用年限为 37.5 年，本次评估设定土地剩余使用年限为 37.5 年。

3. 5 土地权利状况

设定估价对象属于出让土地使用权，已在中国工商银行重庆市江北区五里店分理处设定抵押权利登记。

总体来看，估价对象宗地个别条件较优，有利于土地价值的正常体现。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关法律法规、政策文件和技术规范:

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
2. 《中华人民共和国土地管理法》;
3. 中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2001 《城镇土地估价规程》;
4. 中华人民共和国国家标准 GB/T 18507-2001 《城镇土地定级规程》;
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
6. 《城市房屋拆迁管理条例》(国务院令第 305 号);
7. 《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);
8. 《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等的通知》(财综[2006]48 号);
9. 《重庆市城市房屋拆迁管理条例》
10. 《重庆市耕地开垦费、耕地闲置费、土地复垦费收取与使用管理办法》(重庆市人民政府令 54 号);
11. 《重庆市人民政府关于调整征地补偿安置标准政策有关事项的通知》(渝府发[2008]45 号);
12. 《重庆市人民政府关于调整国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》(渝府[2002]79 号);
13. 《重庆市土地管理规定》(重庆市人民政府 53 号令);
14. 《重庆市人民政府关于印发重庆市经营性国有土地使用权公开交易办法的通知》(渝府发[2004]78 号);
15. 《重庆市人民政府关于调整国有土地使用权土地级别基准地价和

土地出让金标准的通知》(渝府发[2002]79号);

16. 《重庆市人民政府关于进一步贯彻落实国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通告》(渝府发[2004]43号);

17. 《重庆市人民政府印发关于主城区危旧房拆迁补偿安置工作指导意见的通知》(渝府发[2008]37号);

18. 《重庆市人民政府关于印发重庆市国有建设用地使用权出让管理实施办法的通知》(渝府发[2008]119号);

19. 《重庆市人民政府关于加强国有经营性建设用地使用权公开交易成本审计评估的通知》(渝府发[2008]122号);

20. 《重庆市人民政府关于调整城市建设配套征收标准的决定》(渝府发[2007]62号文);

21. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》中华人民共和国国务院令 第511号;

22. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》(财政部令第49号);

23. 《重庆市人民政府关于贯彻<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>做好有关税收工作的通知》(渝府发[2008]47号);

24. 《重庆市国土房管局关于规范公开交易中土地使用权成本审核及成本支付的通知》(渝国土房管发[2004]491号)

25. 《重庆市国土房管局关于印发<重庆市城市房屋拆迁评估技术规范(试行)>的通知》(渝国土房管发[2004]574号);

26. 《重庆市国土房管局关于公布重庆市主城区2616平方公里范围内土地级别的通知》(渝国土房管发[2005]159号);

27. 《重庆市国土房管局关于印发〈重庆市国土房管局关于规范国有建设用地使用权公开交易的若干规定(试行)〉的通知》(渝国土房管发

[2007]780号);

28《重庆市国土房管局关于贯彻落实重庆市国有建设用地使用权出让管理实施办法等有关规定的通知》(渝国土房管发[2009]254号);

29.《重庆市国土房管局关于印发重庆市国有建设用地使用权供应价款确定技术规则(试行)的通知》(渝国土房管发[2009]255号);

30.《重庆市江北区人民政府关于印发重庆市江北区征地拆迁补偿安置实施细则的通知》(江北府发〔2008〕119号);

31.《重庆市地价指南》重庆市国土资源和房屋管理局编制(二00二年七月);

32. 重庆市土地级别册(上册·主城区)。

(二)委托方提供的有关估价对象的资料:

《委托估价函》;(复印件)

《国有土地使用证》:渝国用(2002)字第172、174、175号;(复印件)

《房屋所有权证》:房权证103字第013770号、068717号、068720号、013774号、江北区字第10186号;(复印件)

《拟公示土地面积量算报告书(江北区勘测站2009-010)》(复印件)

《地上建筑物、构筑物、绿化资产评估清单》(复印件)

《关于重庆西南合成制药有限公司(寸滩厂区北区)管网项目造价审核报告》:渝华联造价[2008]第258号(复印件)

资产占有方《企业法人营业执照》(复印件)。

(三)估价单位掌握的有关资料:

1. 重庆市总体规划;

2. 《重庆统计年鉴》;

3. 重庆市近期房地产开发与交易的相关资料;

4. 估价对象所在区域的区位条件资料。

（四）估价对象所在区域的区位条件资料：

1. 估价对象权利状况调查资料；
2. 估价对象所在区域影响因素调查资料；
3. 估价对象自身条件现场勘察笔录；
4. 估价对象土地现状。

二、土地估价

（一）估价原则

地产评估除了应遵循合法、公开、公正、公平的工作原则外，同时还应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。

合法原则：地产估价必须以拥有地产的合法使用权为前提，以及在城市规划规定的用途、容积率、覆盖率、建筑高度及建筑风格等限制范围内进行。

在本次评估过程中，根据“城镇土地估价规程”（GB/T18508-2001）及估价对象的具体情况，本次估价主要遵循以下基本原则：

1. 预期收益原则：是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

2. 替代原则：是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同，条件相似的土地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。在同一供需圈内，在正常的土地市场中，具有同样土地质量等级和土地使用价值的宗地，应该具有相同的土地收益及同样的价格，即：a. 土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定；b. 土地价格由最了解市场行情的买卖者按市场的交易案例相互比较后决定；c. 土地价格可通过比较地块的条件及使用价值来确定。

3. 最有效利用原则：是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度。该原则是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，即评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益或社会效益的使用方式的估价结果。

4. 供需原则：是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。由于土地具有地理位置的固定性、不增性等自然特性，使其不同于一般商品，其价格的独占性较强，因此供求均衡法则对土地没有象对其他商品同样的约束力，主要表现在土地价格易形成垄断性，而且形成于不完全的竞争市场，所以在进行供求分析时，除应充分考虑地产的上述特点外，还应考虑时间因素，作动态分析，同时以预期收益原则及变动原则、竞争原则为基础；而且这种供求状况主要是指当地同类地产市场的供求状况。

5. 报酬递增递减原则：是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。根据经济学理论，等量资金应获得相应的报酬的投资原理，土地的开发投入也应获得相应的收益。基于此原则，在成本逼近法测算中，我们要计算土地开发投入资金的正常利息、利润以及所有权的收益。同时，根据生产费用价值论（边际收益理论），生产要素之间，存在一定的最优组合，超过一定限度，每一要素的持续增加，其收益却不会相应成比例增加，因此，土地成本的增加，不一定会使土地价格增加。为此，我们在成本逼近法测算中，就土地取得费、土地开发费以及相关税费的取值均应考虑区域平均的、正常的、合理的成本。

6. 贡献原则：是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果

果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

7. 变动原则：是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。地价受自然、经济、社会及政治等诸多因素影响，因此在土地估价过程中，要充分考虑影响地价的多种因素，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，并注意各因素之间的因果关系及其变动规律，进行综合分析，以便对将来的地价变动作出准确预测，同时修订到估价期日的标准水平，以求取准确合理、切合实际的地价。

8. 多种评估方法相结合原则

为求取一个公平合理的土地价格，通常采用的估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等方法，由于采用不适当的方法，就会导致估价结果产生较大偏差，不能体现土地的真实价值。因此在评估时，一定要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地类型和条件，以及所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，本次评估拟采用成本逼近法和基准地价系数修正法二种方法进行估价。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》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，考虑当地地产市场发育程度，选择评估方法。

本次评估目的为估价对象在招拍挂出让公示中完善相关手续提供土地使用权成本价格参考。估价对象坐落于重庆市江北区寸滩水口，处于重庆市江北区寸滩中心区域内，土地使用权用途为工业，根据《重庆市国土房管局关于规范公开交易中土地成本审核及成本支付的通知》（渝国土房管发[2004]491号）、《重庆市人民政府关于印发重庆市经营性国有土地使用权公开交易办法的通知》（渝府发[2004]78号）、《重庆市人

民政府关于加强国有经营性建设用地使用权公开交易成本审计评估的通知》（渝府发[2008]122号）的文件精神，土地使用权成本价格核定，首选方法是成本法。本报告中参照区域内客观的新增土地使用权的成本费用计算。

《城镇土地估价规程》规定，对土地价格评估时，评估方法应不少于两种，考虑到本次评估目的的特殊性，选用基准地价系数修正法进行补充评估。

3. 基准地价系数修正法

(1) 基准地价成果简介

为进一步深化土地使用制度改革，加强政府对土地价格的宏观调控，重庆市于2000年在1992年成果的基础上，对新重庆城区（包括涪陵、万州、黔江等地）进行了全面的土地定级工作，将重庆市城镇土地分为20个级别，并采用土地级差收益法、铺面租金剥离法及市场交易资料测算法并结合重庆山城特点，采用组团式的方法得到城区土地按不同级别、不同用地性质（商业、住宅、工业）划分的基准地价及相应的地价修正体系，后按照国土资源部2001年新颁布的《城镇土地估价规程》的要求，为了使土地估价成果符合客观实际，保持基准地价成果和宗地地价评估标准的现实性，在土地市场发生变化或影响土地价格的因素发生变化后，必须对地价进行重新评估，更新基准地价成果和宗地地价评估标准。基于此，重庆市人民政府根据整理后的重庆市主城区2000年市场交易标准地价资料测算2001年基准地价。首先以土地定级成果为依据，采集并整理各类用地的市场交易资料；然后计算并修正交易样点的地价，检验和处理样点数据；最后，利用市场交易样点地价更新分类分级基准地价。另外，将以土地定级为基础，以地价指数为依据测算的基准地价与前述更新分类分级的基准地价进行验证。具体方案为：利用1992年和1999年基准地价资料，计算

出重庆市主城区分级分类平均地价指数（1992 年—1999 年），依据趋势外推的原理将这一地价指数作为 2000 年地价指数。采用 2000 年地价指数将 1999 年基准地价变更为 2001 年基准地价。用地价指数基准地价验证市场交易基准地价，其验证结果满足预定要求，则对市场交易基准地价进行确认。经重庆市人民政府“渝府[2002]79 号”文批准自 2002 年 6 月 18 日在重庆市 11 个主城区（渝中区、江北区、北碚区、渝北区、南岸区、大渡口区、巴南区、九龙坡区、北部新区、经开区、高新区）执行 2001 年基准地价（详见表 3），其它区域的基准地价和土地出让金标准暂按“渝府[2000]76 号”文件执行。随着城市建设发展的需要，经重庆市人民政府“渝府发[2004]43 号文《重庆市人民政府关于进一步贯彻落实国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》将巴南区纳入渝府[2002]79 号文件的调整范围进行管理，并将主城区工业用地的土地级别增扩至 12 级。经重庆市人民政府“渝府[2005]159 号”文批准自 2005 年 4 月 1 日对重庆市主城区 2616 平方公里范围内的土地级别执行新的级别。

(2) 评估思路：基准地价系数修正法是根据宗地所在的土地级别、土地利用条件和开发程度，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度，再对照修正系数表中相应的程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时根据基准地价评估期日和使用年限分别对估价对象的估价基准日和使用年限进行修正，然后进行容积率修正及期日修正，求得估价对象假设剩余年期为无限年的出让土地使用权在估价基准日的价格，然后扣除土地使用权出让金，得出估价对象的划拨土地使用权在估价基准日的价格。估价对象位于江北区寸滩水口，在基准地价覆盖范围内，因此本次评估采用了基准地价系数修正法。

(3) 重庆市基准地价内容：重庆市基准地价包括两个方面：（1）基准地价价格体系：将城镇土地分区域、分用途进行测算，得出分级别、分用途（分为商业、住宅、工业）的区域平均价格，从而构成了基准地价价格体系。（2）基准地价修正体系：主要包括土地使用年限修正体系、容积率修正体系、地价指数修正体系、区域及个别因素修正体系、土地使用权类型修正体系、土地成熟度修正体系。其中区域及个别因素修正体系又包括修正因素说明和因素修正系数两个二级体系，同时又根据重庆市城镇土地的特点，选择了影响城镇土地地价水平的商业繁华度（企业经营类别、企业规模等）、内部交通条件（道路级别、交通路线数等）、外部交通条件（距火车站距离、距港口距离、距机场距离、距长途汽车站距离等）、基础设施保有度（上水保证度、下水保证度、电力保有度、通讯保有度等）、宗地条件（临街状况、土地形状等）等区位及个别因素，并制定了三级修正体系。

(4) 重庆市 2001 年基准地价内涵为：估价基准日为 2001 年 1 月 1 日，设定红线外土地开发程度为“六通”（路通、上水通、下水通、电通、气通、电讯通），红线内土地开发程度商业用地和工业用地为“五通一平”（路通、上水通、下水通、电通、电讯通、场地平整）、住宅用地为“五通一平”（路通、上水通、下水通、电通、气通、电讯通、场地平整），土地使用年限商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年，容积率商业用地设定为 2.0、住宅用地设定为 3.0、工业用地设定为 1.0，土地权属性质为国有土地使用权，无他权利限定条件下的土地使用权价格。

重庆市国有土地使用权基准地价表（渝府发[2002]79 号）

单位：元/平方米

用途类别 土地级别	商业 （40 年）	住宅 （70 年）	工业 （50 年）	用途类别 土地级别	商业 （40 年）	住宅 （70 年）	工业 （50 年）
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

1	11953	3503	1499	7	3993	841	220
2	9977	3078	1204	8	3109	737	185
3	7499	2206	711	9	2648	660	150
4	5957	1777	690	10	1875	589	130
5	4822	1237	350	11	947	444	120
6	4334	959	286	12	491	338	120

5. 基本公式:

基本公式为:

$$PS = P_i \times (1 + M + K) \times U \times D \times H - A$$

式中: PS——估价对象地价

P_i ——估价对象所处区域基准地价

M——土地开发程度修正系数

K——估价对象区域和个别因素的总修正系数

U——使用年期修正系数

D——期日修正系数

H——容积率修正系数

A——土地使用权出让金

4. 成本逼近法

(1) 估价思路: 本次评估目的是为拟招拍挂出让公示所涉及土地使用权成本价格核定提供价值参考, 根据《重庆市国土房管局关于规范公开交易中土地成本审核及成本支付的通知》(渝国土房管发[2004]491号)、《重庆市人民政府关于印发重庆市经营性国有土地使用权公开交易办法的通知》(渝府发[2004]78号)、《重庆市人民政府关于加强国有经营性建设用地使用权公开交易成本审计评估的通知》(渝府发[2008]122号)的文件精神, 与拟公告土地使用权有直接关系的费用才能计入成本, 且估价对象位于江北区寸滩水口, 区域内房地产开发活跃, 新增建设用地较多, 故本

次将估价对象周边地块的新增建设用地价格纳入成本核定。

2. 适用公式

适用公式：成本价格 = 土地取得成本 + 开发整治成本 + 利息

(三) 土地估价结果

经估价人员现场察勘、分析当地市场，对所收集的资料进行整理分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，对估价对象采用了基准地价系数修正法及成本逼近法进行估价。经认真测算、分析，委托国有土地使用权在估价设定用途及开发程度条件下于估价基准日 2009 年 07 月 16 日的成本价格为：

土地总面积：132,126.20 平方米

评估总值：14,025.83 万元

人民币大写：壹亿肆仟零贰拾伍万捌仟叁佰元整

（详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. 资产占有方合法取得土地使用权，估价对象按设定用途使用，在合法的前提下得到有效利用，并产生相应的土地收益；

2. 至估价基准日假设不存在他项权利，我们在估价过程中未考虑他项权利对评估价值的影响；

3. 估价对象在实际用途为工业用地，并产生与之相应的土地收益；估价对象与其他生产要素相结合，能满足剩余使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展；

4. 在估价基准日房地产市场为公正、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. 委托方提供的有关估价对象资料及数据属实；

7. 本次评估不考虑不可抗力或涉及估价对象的特殊交易及有关关联方的权力对评估结论的影响；

8. 土地开发程度为红线外为“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯），红线内“五通一平”（路通、上水通、下水通、电通、通讯通，场地平整）的开发程度；

（二）估价结果和估价报告的使用

1. 本次估价结果应由重庆众城房地产土地资产评估有限责任公司盖章及在本公司注册的两名以上土地估价师签章并报经重庆市国土资源房屋评估和经纪协会备案后方可作为核定的土地资产估价金额；

2. 本估价报告若进行复制，其复印件不具有法定效力，也不得肢解或用于其他与本项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中；

3. 本估价报告目的是为待估宗地拟进行公开交易提供国有土地使用权成本价格参考，仅供委托方利用土地使用权招拍挂时使用，不得用于与本评估目的不符的其他合作、投资、改制、转让、抵押等目的；

4. 土地估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权；

5. 违规使用土地估价报告和估价结果的法律責任由使用人负责，与执行本次估价业务的评估机构及土地估价人员无关；

6. 本估价报告中的估价结论自估价基准日 2009 年 07 月 16 日起壹年内有效。

7. 土地估价技术报告仅用于土地估价机构存档和向重庆市国土资源房屋评估和经纪协会备案使用，不提供给委托估价方。

（三）需要特殊说明的事项

1. 资料来源说明

(1) 本次评估所依据的《委托估价函》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》等资料均由委托方及资产占有方提供。

(2) 土地区位条件、区域土地的开发水平、地产市场交易等资料，由估价人员实地调查及平时收集整理掌握；

(3) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及有关地价评估技术标准等，结合估价对象的具体状况，选择评估方法及选取相关参数。

(4) 估价人员对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料和估价人员掌握的资料进行评估。估价对象的地质水文情况由于委托方未提供，估价人员无法实际确认视为一般，由此造成的估价结果失真，估价机构和估价人员不承担任何经济责任 and 法律责任。

2. 在估价中的特殊处理

(1) 在基准地价系数修正法中的土地还原利率是按评估基准日时中国人民银行公布的 1 年期(含 1 年)存款利率 0.0225 再加上一定的风险调整值,按 0.0585 确定。

(2) 有关估价对象的土地权属、土地面积等以是依据委托方所提供的《委托估价函》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》等资料为依据进行评估；

(3) 在确定最终评估结果时，根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，并参考本次评估目的、估价对象区域地价水平以及估价师的经验确定估价结果。

(4) 考虑本次估价目的的特殊性，估价师采用了成本法的估价结果作为最终的估价结果。

3. 需要特殊说明的事项

(1) 估价人员限于专业技术原因，未对地下管网、通道、有害物质及地质结构进行详细考察和分析，若该部分原因对地价产生影响，则本公司不对由此引致的损失承担责任；

(2) 委托方对所提供资料的真实性负责。本评估报告确信委托方提供资料的可靠性和真实性，本公司不对由此造成估价结果的失实而引致的损失承担责任；

(3) 根据资产占有方提供的《国有土地使用证》（渝国用（2002）字第 172、174、175 号）、《拟公示土地面积量算报告书（江北区勘测站 2009-010）》和《委托估价函》，三宗土地总面积为 132126.20 平方米，拟公示的面积为 132126.20 平方米。至估价基准日，估价对象作为国有土地，其所有权属于国家，估价对象已在中国工商银行重庆市江北区五里店分理处设定有抵押权利登记。此次评估设定为无他项权利限制。最终土地使用权面积以产权产籍部门确认为准，本公司保留修正权，提请报告使用人予以注意。

(4) 根据资产占有方提供的《国有土地使用证》和《房屋所有权证》，估价对象土地使用权总面积为 132126.20 平方米，地上建筑物建筑面积共计为 37636 平方米，实际建筑容积率为 0.28，本次评估建筑容积率按实际建筑容积率设定，最终建筑容积率以相关部门确认为准，提请报告使用人予以注意。

(5) 本次评估构筑物、绿化资产以资产占有方提供的《关于重庆西南合成制药有限公司（寸滩厂区北区）管网项目造价审核报告》（渝华联造价[2008]第 258 号）、《合成药厂寸滩厂区绿化资产统计表（新厂区）》所记载的数据为准，提请报告使用人予以注意。

(6) 本估价报告若进行复制，其复印件不具有法定效力，未经本估价机构书面同意，任何单位和个人不得肢解或使用本估价报告于其他与本项

目工作无关的任何公开文件、通知或报告中；

(7) 土地估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权；

(8) 本报告评估人员与委托方除委托估价关系外，无其它任何利害关系和影响评估结果的关系；

(9) 本报告不作为确定估价对象权属的依据；

(10) 若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

第四部分 附 件

1. 估价对象位置示意图;
2. 估价对象周边环境及现状照片;
3. 地产评估标准说明;
4. 《委托估价函》;
5. 资产占有方《企业法人营业执照》(复印件);
6. 《国有土地使用证》(复印件);
7. 《房屋所有权证》(复印件);
8. 《拟公示土地面积量算报告书(江北区勘测站 2009-010)》(复印件);
9. 《地上建筑物、构筑物、绿化资产评估清单》(复印件);
10. 《关于重庆西南合成制药有限公司(寸滩厂区北区)管网项目造价审核报告》(复印件);
11. 评估机构《企业法人营业执照》(复印件);
12. 土地评估中介机构注册证书(复印件);
13. 注册土地估价师资格证书(复印件)。

重庆众城房地产土地资产评估有限责任公司

二〇〇九年八月六日