

土地估价报告

项目名称：青岛市黄岛区人民法院委托的黄岛区(原胶南市)上海路东、北一环路南侧(青黄国用(2014)第G040102号)国有建设用地使用权价格评估

受托估价单位：青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

土地估价报告编号：(青岛)东部(2018)土(估)SF字第003号

电子备案编号：3708617BA0071

提交估价报告日期：二〇一八年五月三日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

青岛市黄岛区人民法院委托的黄岛区(原胶南市)上海路东、北一环路南侧(青黄国用(2014)第G040102号)国有建设用地使用权价格评估。

二、委托估价方

委托方机构名称:青岛市黄岛区人民法院

单位地址:原胶南市东风路与东楼路交界诉讼服务中心112房间

联系人:姜茂喜

联系电话:18563901662

三、受托估价方

估价机构名称:青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

法定代表人:黄霞

估价机构地址:青岛市崂山区苗岭路19号裕龙大厦2号楼2单元2101户

机构注册号:A201137020

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

经营范围:土地价格评估、顾问咨询;房地产价格评估、顾问咨询;不动产测绘(地籍测绘、房产测绘)、工程测量。(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)。

联系电话:(0532)88967557 88967558

<http://www.qddongbu.com/>

E-mail:dongbutudi@163.com

四、估价目的

根据青岛市黄岛区人民法院出具的《青岛市黄岛区人民法院司法鉴定委托书》((2018)黄鉴评字110号),青岛市黄岛区人民法院因执行原告华夏银行股份有限公司青岛胶南支行与被告青岛钰凯金属制品有限公司借贷纠

纷的需要，特委托青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司对案件涉及地块的国有建设用地使用权价格进行评估，为法院执行案件提供参考依据。

五、估价期日

二〇一八年四月二十七日（以估价人员现场勘查日作为估价期日）

六、估价日期

二〇一八年三月三十日至二〇一八年五月三日

七、地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘情况，本次评估估价对象位于黄岛区（原胶南市）上海路东、北一环路南侧，证载土地用途为工业用地，土地实际开发程度为宗地外“五通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯）。

考虑到本次评估估价目的是为委托方执行案件提供参考依据，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）对有关事项做以下设定：

1. 估价期日设定：二〇一八年四月二十七日（以估价人员现场勘查日作为估价期日）。

2. 土地使用权价格类型设定：根据《国有土地使用证》（青黄国用（2014）第 G040102 号），估价对象使用权类型为出让，故评估时土地使用权价格类型设定为国有出让建设用地使用权价格。

3. 土地用途设定：根据《国有土地使用证》（青黄国用（2014）第 G040102 号），估价对象土地用途为工业用地；根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），本次评估设定估价对象用途为工业用地。

4. 土地开发程度设定：根据估价人员的现场勘查，估价对象实际开发程度为宗地外“五通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯）。本次评估估价目的是为委托方执行案件提供参考依据，本次评估设定估价对象土地开发程度为宗地外“五通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯）及宗地内土地平整。

5. 土地使用年期设定：本次评估估价目的是为委托方执行案件提供参考依据，根据《国有土地使用证》（青黄国用（2014）第 G040102 号），估价对象使用权终止日期为 2054 年 9 月 27 日，在估价期日二〇一八年四月二十

七日，剩余土地使用年限为 36.42 年。本次评估根据估价对象的实际情况设定估价对象土地使用年期为剩余使用年期 36.42 年。

综上所述，本次评估的地价定义为：估价对象在估价期日二〇一八年四月二十七日，土地用途设定为工业用地，土地开发程度设定为宗地外“五通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯）及宗地内土地平整，土地使用年期设定为 36.42 年，无他项权利条件下，在公开市场条件下形成的国有出让建设用地使用权价格。

八、估价结果

青岛市黄岛区人民法院委托的位于黄岛区(原胶南市)上海路东、北一环路南侧，证载土地使用权面积为 14699.9 平方米，在估价期日为二〇一八年四月二十七日，土地用途设定为工业用地，土地开发程度设定为宗地外“五通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯）及宗地内土地平整，土地使用年期设定为剩余使用年期 36.42 年，无他项权利条件下，在公开市场条件下形成的国有出让建设用地使用权价格为：

土地单价：781.72 元/平方米（合 52.11 万元/亩）

土地总价：11491206 元

大写人民币：壹仟壹佰肆拾玖万壹仟贰佰零陆元整

注：本次评估不考虑过户时应补缴的其他费用。

九、估价师签字

姓名	估价师资格证书号	签字
----	----------	----

王 雪	No. 2014370046	
-----	----------------	--

林 刚	No. 2013370208	
-----	----------------	--

十、估价机构（盖章）

法定代表人：

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一八年五月三日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方机构名称:青岛市黄岛区人民法院

单位地址:原胶南市东风路与东楼路交界诉讼服务中心 112 房间

联系人:姜茂喜

联系电话:18563901662

二、估价对象

估价对象为青岛市黄岛区人民法院委托评估的位于黄岛区(原胶南市)上海路东、北一环路南侧地块,证载土地用途为工业用地,土地取得方式为出让,证载土地使用权面积为 14699.9 平方米,土地使用年期设定为剩余使用年期 36.42 年。本次评估仅涉及土地资产,不含其他资产。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

(1) 权属性质、权源及权属变更情况:

估价对象土地所有权为国家所有。青岛钰凯金属制品有限公司于 2014 年 4 月 1 日以转让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权并取得了青黄国用(2014)第 G040102 号《国有土地使用证》。

至估价期日,估价对象未发生权属变更。

(2) 地理位置:黄岛区(原胶南市)上海路东、北一环路南侧。

(3) 土地用途:根据青黄国用(2014)第 G040102 号《国有土地使用证》,估价对象证载土地用途为工业用地。

(4) 土地四至:东临园区内道路,南临园区内道路,西临园区内道路,北临园区内道路,临近泰发路。

(5) 土地面积:根据青黄国用(2014)第 G040102 号《国有土地使用证》,估价对象证载土地使用权面积为 14699.9 平方米。

(6) 土地级别:黄岛城区工业用地 II-2 级

(7) 国有土地使用证编号:青黄国用(2014)第 G040102 号

(8) 登记时间: 2014 年 4 月 1 日

(9) 记事: 该宗地为变更(转让)登记, 原单位为“青岛临港置业有限公司”

(10) 地号: GA-95-12-3

2. 土地权利状况

(1) 土地所有权性质: 估价对象土地所有权属国家所有。

(2) 土地使用权性质: 国有出让建设用地使用权。

(3) 土地他项权利:

根据委托方提供的《土地他项权利证明书》(青黄他项(2014)第 192 号), 土地他项权利人: 华夏银行股份有限公司青岛胶南支行; 义务人: 青岛钰凯金属制品有限公司; 坐落: 上海路东、北一环路南侧, 地号: GA-95-12-3; 权属性质: 国有; 使用权面积: 14699.90 平方米; 地类(用途): 工业; 使用权类型: 出让; 他项权利种类及范围: 他项权利: 国有土地使用权抵押, 最高额抵押, 抵押金额: 人民币肆佰万元整(400 万元), 抵押贷款期限: 2014 年 6 月 26 日至 2016 年 6 月 26 日, 抵押土地面积: 14699.9 平方米; 设定日期: 2014 年 6 月 30 日; 权利顺序: 第一; 存续期限: 两年。

本次评估估价目的为法院执行案件提供价格参考依据, 故本次评估不考虑抵押、查封、担保等他项权利对估价对象价格的影响。设定估价对象在估价期日二〇一八年四月二十七日无抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下空间使用权等他项权利存在。

(4) 土地取得时间、批准使用年限、已使用年限和剩余使用年期

根据《国有土地使用证》(青黄国用(2014)第 G040102 号), 估价对象使用权终止日期为 2054 年 9 月 27 日, 在估价期日二〇一八年四月二十七日, 已使用 13.58 年, 剩余土地使用年限为 36.42 年, 故本次评估设定估价对象土地使用年期为剩余使用年期 36.42 年。

3. 土地利用状况

根据估价人员现场勘查, 在估价期日二〇一八年四月二十七日, 估价对象宗地内尚未开发建设房屋, 地上堆有货物及临时简易板房和集装箱。



四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1. 城市资源状况

青岛是山东省省辖市，国家计划单列市、特大城市、副省级城市，山东省经济中心、是国家沿海重要中心城市、滨海度假旅游城市、国际性港口城市、国家重要的现代海洋产业发展先行区、东北亚国际航运枢纽、海上体育运动基地，“一带一路”新亚欧大陆桥经济走廊主要节点城市和海上合作战略支点。被誉为“东方瑞士”欧韵之都、“中国品牌之都”称号。

(1) 地理位置

青岛市地处山东半岛南部，位于东经 $119^{\circ} 30' \sim 121^{\circ} 00'$ 、北纬 $35^{\circ} 35' \sim 37^{\circ} 09'$ ，东、南濒临黄海，东北与烟台市毗邻，西与潍坊市相连，西南与日照市接壤。

(2) 土地

青岛市总面积为 11282 平方千米。其中市区（市南区、市北区、黄岛区、崂山区、李沧区、城阳区、即墨区 7 区）为 5019 平方千米，代管胶州市、平度市、莱西市 3 个县级市

（3）行政区划

2012 年 11 月，国务院作出《关于同意山东省调整青岛市部分行政区划的批复》，山东省政府发出《关于调整青岛市部分行政区划的通知》，决定对青岛部分行政区划实施调整：撤销青岛市市北区、四方区，设立新的青岛市市北区，以原市北区、四方区的行政区域为新的市北区的行政区域；撤销青岛市黄岛区、县级胶南市，设立新的青岛市黄岛区，以原青岛市黄岛区、县级胶南市的行政区域为新的黄岛区的行政区域。

（4）城市人口

根据第六次全国人口普查数据，青岛市常住人口为 871.51 万人。青岛市常住人口中共有家庭户 282.43 万户，家庭户人口为 786.93 万人，平均每个家庭户的人口为 2.79 人。青岛市常住人口的地区分布：市南区 54.48 万人，市北区 55.82 万人，四方区 46.25 万人，李沧区 51.24 万人，黄岛区 52.42 万人，崂山区 37.95 万人，城阳区 73.72 万人，胶州市 84.31 万人，即墨区 117.72 万人，平度市 135.74 万人，胶南市 86.84 万人，莱西市 75.02 万人。

（5）气候水文

青岛地处北温带季风区域，属温带季风气候，空气湿润，雨量充沛，温度适中，四季分明。市区年平均气温 12.7℃，全年 8 月份最热，平均气温 25.3℃；1 月份最冷，平均气温 -0.5℃。降水量年平均为 662.1 毫米。

青岛市优越的地理位置，良好的气候条件，完善的城市功能，“国家沿海重要的中心城市和滨海度假旅游城市，国际性港口城市、国家历史文化名城”的城市性质及地位，丰富的劳动力资源和人才储备，为青岛经济社会各项事业发展提供了较强的竞争力，也为青岛房地产市场发展提供了有力支撑。

2. 不动产制度与不动产市场状况

（1）不动产政策

①2017 年 3 月 15 日青岛市国土资源房管局、市城乡建设委、人民银行青

岛市中心支行、青岛银监局、市住房公积金管理中心等五部门联合发布《关于保持和促进我市房地产市场平稳运行的通知》，青岛再次限购限贷。

影响分析：在此次调控政策下，刚需购房群体会适当延后购房时间，购房心理有所回归，有利于促进我市房地产市场平稳有序运行。

②2017年3月30日三部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳进行》，实行满两年交易和认贷又认房调控政策。

影响分析：此次调控有利于住房资源的合理配置，有利于保护和支撑刚性及改善性住房需求，有利于调整和稳定市场预期。

③2017年4月21日，高新区四宗商住用地和一宗工业用地招拍挂时规定：当竞买报价达到或超过最高限价后，网上土地竞价中止，转入网下竞商品房销售价格。

影响分析：这是继熔断机制后青岛土地市场再出新政策。意在稳定土地市场，控制土地价格过高。

④2017年5月4日，青岛市国土资源和房屋管理局发布了《国有建设用地使用权网上拍卖出让公告》的补充公告，核心内容是当网上土地竞价达到最高限价后转为网下现场竞商品房销售价格，若到现场参与竞房价单位达到两家或两家以上，由最接近出让人设置的商品房销售价格的竞买人拿地，正反差价相同情况下由报价低者拿地。

影响分析：公告对土地拍卖“熔断”之后转为现场竞商品房销售价格的细则进行了明确。将限地价竞房价政策进行详细解读和规定，规范限地价竞房价政策。

⑤2017年7月12日青岛土拍市场首次提出“限地价竞自持面积”。当竞买报价达到或超过最高限价后，网上竞价中止，转入网下竞普通商品房现房销售面积。9月28日，青岛土拍首提“竞自持租赁住房面积”。当竞买报价达到或超出最高限价时网上土地竞价中止，转入网下竞自持租赁住房面积。

影响分析：此次竞自持面积意在抑制土地市场过热，控制地价，抑制土地价格过快上涨，堵住炒房者的“房价随地价上涨”的预期。

⑥2017年10月28日，土地拍卖禁止开发商“穿马甲”参与竞拍。单位

负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同竞买人不得同时参加同一宗土地的商品房销售价格竞价活动。

影响分析：禁止开发商“穿马甲”竞拍进一步净化土地出让市场，对于阻止开发商不正当拿地行为，抑制土地市场过热、维持土地市场竞拍秩序、维护土地市场稳定有利好影响。

⑦2017年12月29日，青岛市住房公积金管理中心发布《关于规范房地产开发企业行为保障职工正常使用住房公积金贷款有关事项的通知》（青住金发[2017]5号），通知中表示房地产开发企业在销售商品住房时不得拒绝购房人正常使用住房公积金贷款。

影响分析：规范青岛市房地产开发企业行为，保障公积金缴存职工合法权益。

⑧2018年4月18日，青岛市国土资源和房屋管理局出台关于保持和促进我市房地产市场平稳运行的通知。在市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区（包括高新区）范围内，对已拥有1套住房的本市（七区三市，下同）户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭，包括夫妻双方及未成年子女，下同）、能够提供从购房申请之日起前2年内在本市连续缴纳12个月及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭（家庭成员均不拥有本市户籍，下同），限购1套住房（含新建商品住房和二手住房，下同）；对在上述区域内已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供上述纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停向其售房。补交、补办个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明的不予认可。在本市范围内新购买的新建商品住房和二手住房，需取得《不动产权证书》满5年后方可上市交易。

影响分析：青岛418限购政策出台后，再次体现了楼市维稳的决心。目前政策处于缓冲期，但伴随新一轮楼市调控的实施，相信可以有效限制青岛楼市房产投资，使土地市场更趋于理性。

（2）不动产市场状况

2018年1月、2月青岛市共成交工业用地34宗，成交总面积4360113.1平方米。其中1月份成交4058029.20平方米，成交平均单价368.25元/平方米；二月份成交302083.9平方米，成交平均单价473.25元/平方米。

2018年1月、2月青岛市共供应工业用地46宗，供应总面积4647508.1平方米。其中1月份供应4494624.8平方米，招拍挂平均单价372.36元/平方米；二月份供应152883.3平方米，招拍挂平均单价362.05元/平方米。

青岛成交走势



青岛成交数据

月份	成交宗数(块)	成交面积(m²)	成交均价(元/m²)	楼面价(元/m²)
2018-04	****	****	****	****
2018-03	****	****	****	****
2018-02	7	302083.90	473.25	295
2018-01	27	4058029.20	368.25	243
2017-12	7	523596.70	287.15	287
2017-11	6	167430.00	335.60	372
2017-10	9	175148.00	274.91	302
2017-09	12	510557.40	340.03	211

青岛供应走势

青岛供应数据

月份	供应宗数(块)	供应面积(㎡)	供应均价(元/㎡)	楼面价(元/㎡)
2018-04	****	****	****	****
2018-03	****	****	****	****
2018-02	3	152883.30	362.05	181
2018-01	43	4494624.80	372.36	252
2017-12	13	726874.80	295.61	251
2017-11	11	262332.00	314.52	338
2017-10	11	240140.00	288.19	288
2017-09	12	510557.40	337.66	210

2018年1月份相较2017年第四季度，成交宗地数量及面积大幅放量，平均成交价格也有小幅上涨；2018年2月份成交宗地数量及面积相较2017年第四季度各月平均值基本持平，但成交面积较2018年1月份跳水式回落，平均成交价格却大幅上涨；2018年1、2月份供应宗地数量及面积与成交状况基本相同，但招拍挂平均起始价格保持平稳。

3. 产业政策

根据《2017年青岛市政府工作报告》，青岛市未来五年将从以下方面创新发展：

深入实施创新驱动发展战略，加快实现新旧发展动能转换，建设具有重要影响力的创新之城、创业之都、创客之岛。努力推进实体经济与时俱进发展壮大，产业迈向中高端水平，战略性新兴产业拉动作用明显增强，新经济

初具规模，“青岛制造”的规模、品质和地位明显提升，成为全国服务经济先行区和示范区，进入世界海洋经济发展先进城市行列。建设为企业、居民和游客提供最大便利，宜居宜业宜游的智慧城市。全社会研发投入占比达到3.2%以上。高新技术产业产值。

传承全域统筹发展规划，深化“三带一轴、三湾三城、组团式”的城市空间布局，建设国际湾区都会。区域协同、城乡一体、物质文明精神文明协调、军民融合发展水平显著提高。建成胶东国际机场、济青高铁、青连铁路、潍莱高铁。每年至少开通一条地铁，轨道交通营运里程260公里以上。建设10个现代化次中心城市，打造35个特色镇(街道)、300个特色城乡社区(村)。常住人口城镇化率提高到74%以上。

严格“七线”管控，保护好“红瓦绿树、碧海蓝天”的城市风貌。打好大气、水、土壤污染防治三大战役，大气PM2.5年均浓度下降20%以上，海洋生态环境持续改善，彻底消除河道、水库、塘坝黑臭水体，土壤环境质量安全稳定。基本实现城乡生活垃圾分类收集全覆盖。清洁能源消费比重持续提高。建立领导干部自然资源资产离任审计和生态环境损害责任终身追究制度。生产生活方式更加绿色，城乡人居环境更加美好。

坚持以人民为中心的发展思想，努力使城乡居民劳有所得、学有所教、病有所医、老有所养、住有所居、贫有所助。就业、教育、文化、医疗、养老、住房、社保、交通、治安等公共服务和保障体系进一步健全，基本公共服务质量和均等化水平持续提升，工作生活的便利性明显提高，参与感、获得感、幸福感不断增强。食品安全、清洁取暖等群众关注的热点难点问题得到有效解决。城镇棚户区和农村危房改造任务全面完成。实现农村、城镇贫困人口稳定脱贫。

4. 城市规划与发展目标

(1) 城市规划

《青岛市城市总体规划(2011-2020)》明确了青岛的城市性质为：“国家沿海重要中心城市，国际性的港口与滨海旅游度假城市，蓝色经济领军城市，国家历史文化名城。”在城市职能上，该总体规划新增了“海洋文化交流与

经济合作平台”、“国家蓝色经济示范区、国家海洋科技城”等。

该总体规划规划以围绕胶州湾的大青岛都市区核心区(三城)为起点,以骨干复合交通廊道为依托,沿“一轴三带”向纵深拓展,带动10个市域外围组团、13个重点中心镇和45个一般镇梯次发展,形成以“一轴、三带”为框架的组团式、多中心、海湾型青岛市城市群格局。

该总体规划明确将统筹安排东岸、北岸、西岸三大城区用地指标,确保红岛经济新区、中德生态园、世园生态都市新区三处重点战略地区发展用地的落实,将中心城区建设用地规模由540平方公里增至590平方公里。在交通规划方面,该总体规划重点放在以区域化快速干道网为架构的布局体系的完善,强化中心城与重点发展组团间的交通联系,以“一环四放射”为基本构架,统筹青岛市城际铁路、快速轨道和交通枢纽,形成“环绕胶州湾、统筹青岛市域”的网络化布局,支撑青岛市城市空间发展。

(2) 城市发展目标

根据《青岛市城市总体规划(2011-2020)》,在城市发展目标上,青岛市将继续提升在国家海洋经济中的战略地位,实现蓝色跨越,以建设海洋强市和蓝色领军城市为目标,坚持海陆统筹的原则,推进环胶州湾保护的强制性和地方立法。在产业发展与布局上,青岛市将培育新的产业增长极,发展电子信息、新材料等高新技术产业以及金融商务、旅游会展等现代服务业,推动现代海洋产业的发展壮大,构建蓝色经济产业体系。

5. 城市社会经济发展状况

(1) 城市经济布局

根据《2017年青岛市政府工作报告》,2017年青岛市将推动区域协调发展:保持经济稳中有进、进中向好,生产总值年均增长7.5%左右,发展质量效益进一步提高,城乡居民人均收入提前实现翻一番目标,城市国际品质、竞争力和宜居水平明显提升,市民生活更加舒适便捷,全面建成更高水平高质量小康社会。

深入实施创新驱动发展战略,加快实现新旧发展动能转换,建设具有重要影响力的创新之城、创业之都、创客之岛。努力推进实体经济与时俱进发

展壮大，产业迈向中高端水平，战略性新兴产业拉动作用明显增强，新经济初具规模，“青岛制造”的规模、品质和地位明显提升，成为全国服务经济先行区和示范区，进入世界海洋经济发展先进城市行列。建设为企业、居民和游客提供最大便利，宜居宜业宜游的智慧城市。全社会研发投入占比达到3.2%以上。高新技术产业产值占规模以上工业产值比重46%以上。服务业增加值占比57%左右。

促进区域城乡协调发展。统筹推进老城区复兴发展、新区高品质建设和三城互联互通，缩小南北差距，促进东西均衡。

加快市南时尚中心区和青岛湾周边老城区、市北中央商务区和新都心、李沧楼山片区和院士双创中心、崂山湾国际生态健康城和金家岭金融区、城阳动车小镇等区域建设，有序推进老工业区改造，增强辐射带动能力。

支持即墨汽车产业城、胶州经济技术开发区、平度新河化工产业基地、莱西新能源汽车基地等建设发展，提升县域经济能级。加快美丽乡村标准化建设，重点建设10个集聚类示范社区、100个美丽乡村示范村和1000个达标村。

实施农村“七改”工程，改善人居环境。改造农村旱厕50万座以上，基本完成农村无害化卫生厕所改造任务。深化户籍制度改革，引导农业转移人口有序市民化。推进县域基本公共服务均等化，加强乡镇政府服务能力建设，基本实现标准化农村服务中心建设全覆盖。

（2）城市发展水平

青岛市是中国东部沿海重要的经济中心城市，其所在的山东半岛经济区（8市）经济总量高达2.6万亿元，仅次于长三角、珠三角和京津唐经济区，居全国第四位，青岛周边有19个县进入全国百强县。作为山东半岛城市群的中心城市，青岛市发展总部经济、研发中心、品牌经济、会展经济、信息服务业、商贸流通及各种生产性服务业，为山东省经济发展搭建高端平台。

（3）城市综合实力

根据中国城市竞争力研究会发布的《2017年中国城市综合竞争力排行榜》，青岛城市综合实力较为突出：在城市综合经济竞争力排名中名列十五。

① 社会储蓄

截至 2017 年 12 月末, 全市金融机构本外币各项存贷款余额分别达到 15129 亿元和 14388 亿元, 新增存贷款分别为 456 亿元和 1437 亿元。保险、证券等行业也呈快速增长态势, 全市保费收入 396.7 亿元, 增长 18.1%。财富管理金融综合改革试验区建设不断深入, 成功举办 2017 青岛·中国财富论坛, 新增境内外上市公司 5 家、新三板挂牌公司 22 家、蓝海股权交易中心挂牌企业 321 家。

② 投资

2017 年, 全市固定资产投资达 7777.1 亿元, 增长 7.4%。投资结构明显改善, 第三产业投资步伐加快, 成为带动投资增长的重要支撑, 完成投资 4542 亿元, 增长 22.5%, 增速高于全市固定资产投资 15.1 个百分点。狠抓重点项目落地, 全市总投资 10 亿元以上在建产业类(房地产开发除外)项目 153 个, 比上年增加 59 个, 完成投资 2014.4 亿元, 增长 60.1%, 增速高于全部亿元以上产业类项目投资增速 13.3 个百分点, 其中: 新开工 10 亿元以上产业类项目 67 个, 比上年增加 34 个, 完成投资 736 亿元, 增长 81.8%, 增速高于全部亿元以上新开工产业类项目投资增速 19.4 个百分点。

(4) 物价变动

2017 年, 居民消费价格总水平上涨 2%, 涨幅比上年回落 0.5 个百分点, 12 月份同比上涨 2.5%。其中, 食品价格下降 0.4%, 非食品价格上涨 2.6%; 消费品价格上涨 1.2%, 服务价格上涨 3.4%。

工业生产者出厂价格全年平均上涨 4.4%, 12 月份同比上涨 5.1%; 工业生产者购进价格全年平均上涨 10.7%, 12 月份同比上涨 7%。

(二) 区域因素

1. 区域概况

(1) 区域位置

估价对象位于青岛市黄岛区。

黄岛区位于青岛市胶州湾西海岸, 东经 $120^{\circ} 02'$ — $120^{\circ} 18'$, 北纬 $35^{\circ} 52'$ — $36^{\circ} 02'$, 东临黄海, 北依胶州市, 与青岛隔胶州湾相望, 与日韩隔海

相望。黄岛区位于京津冀都市圈和长江三角洲地区紧密联系的中间地带，扼守京津海洋门户，是沿黄流域主要出海通道和亚欧大陆桥东部重要端点，与朝鲜半岛、日本列岛隔海相望，具有辐射内陆、连通南北、面向太平洋的战略区位优势。

(2) 区域人口

2016年，黄岛区常住人口数量达到184万人。

(3) 区域级别

黄岛区属青岛市区级建置。

(4) 经济发展

黄岛区（青岛西海岸新区）经济总量紧排上海浦东新区和天津滨海新区之后，位列第三，涉及人口171万，陆域规划面积为2127平方公里，海域约为5000平方公里，海岸线282平方公里。青岛西海岸新区在辐射和带动周边区域发展外向型经济中发挥了重要作用，已成为山东省对外开放的“先行区”和“实验田”。

(5) 区域优势

黄岛区为与京津冀城市群和长三角城市群的中间地带，是沿黄河流域重要的出海通道和亚欧大陆桥东部重要端点，具有辐射内陆、联通南北、面向太平洋的战略区位优势。

《青岛市城市总体规划（2011—2020年）》中针对青岛西海岸新区规划建设单独做出了规定。青岛西海岸新区作为2014年国务院批复成立的国家级新区，范围包括黄岛区全部行政区域。

按照青西新区总体规划，市政府专门设立了200亿元的基础设施投资基金，成功吸引了大批实力房企入驻，目前已有万达、万科、中铁、保利、龙湖、海信、海尔等地产集团提前布局。

黄岛区凭借着其无可比拟的内外交通、新兴的文化娱乐产业、中韩自贸区的落地实施等优势爆发出了巨大的能量，将来一定会被打造成丝绸之路经济带和海上丝绸之路的桥头堡。未来黄岛区必会成为青岛经济新的增长点，青岛也能够通过黄岛区的高速发展逐步实现“大青岛”的规划与愿景。

2. 交通条件

(1) 公共交通状况

黄岛新区正在加快构建两纵两横的轨道交通建设体系。R3线起于嘉陵江路站，止于董家口火车站，预留延伸至日照市条件；R3线项目位于黄岛新区，总体呈东北—西南走向。青岛地铁M1号线黄岛段线路，起于峨眉山路与长江路交叉口，沿长江中路、长江东路、滨海大道向东北方向行进，经过薛家岛湾站后跨海向北进入青岛主城区。另外，有所改动的地铁M2号线也将要延伸过海，连接主城区和黄岛新区，加上已经批复的半环形M6号线，未来黄岛新区将形成两纵两横的轨道交通线路。届时，黄岛新区与青岛主城区的连接将更加紧密。



青岛市城市轨道交通线网示意图

(2) 对外交通条件

黄岛区区内道路纵横交错、四通八达。

黄岛区内有胶黄铁路，全长 43 公里，与青岛至济南的胶济铁路相接，已投入运营。黄岛至青岛市区的环胶州湾高速公路，全长 66 公里；黄岛区区内的青岛胶州湾大桥全长 36.48 公里，是世界上最长的跨海大桥，连接了黄岛、青岛、红岛三地。青岛胶州湾隧道是我国最长的海底隧道，海底部分长 3950 米，沟通青黄两地，现已开通多班次隧道公交连接黄岛区及青岛市区。

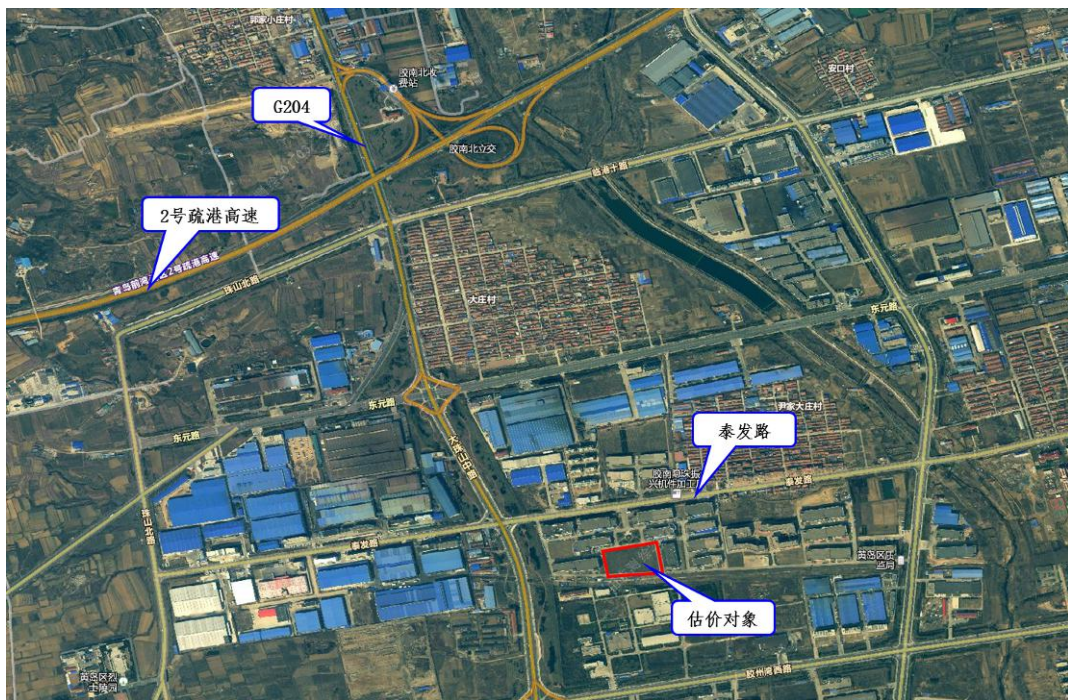


胶州湾跨海大桥



胶州湾海底隧道

(3) 估价对象对外交通条件及公共交通状况



估价对象北临园区内道路，临近泰发路。距 G204 约 350 米，距 2 号疏港高速胶南北收费口约 1.5 公里，对外交通便捷程度较优；500 米范围内有五顺

公司、黄海药业公交车站，有黄岛7路黄岛9路、黄岛509路经停。

综合来看估价对象交通条件对土地价格有良性影响。

3. 基础设施条件

黄岛发电厂装机容量67万千瓦，已建成110KV双回路输电线路和两座3×35KVA变电站。黄岛区全区已实现交换程控化、传输光缆化的现代化电信网络。黄岛区供水现建成12万吨/日的供水设施和9.3万吨/日的净水厂；排水采用雨、污水分流制，建成4万吨/日污水排放处理系统；供气（热）能力210吨/小时，对工业、居民集中供热。

黄岛口岸为国家对外开放的口岸，海关、商品检验、卫生检疫、动植物检疫、边防检查等联检机构配套，通关手续简便。

4. 环境条件

(1) 自然环境

黄岛区地处北温带季风区域内，暖温带半湿润大陆性气候，空气湿润，雨量充沛，温度适中，四季分明，有明显的海洋气候特点，具有春寒、夏凉、秋爽、冬暖的气候特征，是天然的避暑胜地。黄岛区年平均气温12.5℃；夏季平均气温23℃；最热的7月份平均气温25℃；最冷的1月份平均气温1.3℃；平均降雨量696.6mm；年无霜期平均为200天；风速平均5.4M/S，年平均瞬时风力大于8级天数为71天。

(2) 人文环境

黄岛区民风淳朴，居民对人态度亲和，人与人之间的关系相处较融洽。黄岛区居民组成主要以本土居民和外来务工人员混合而成，居民人均收入水平一般，文化程度整体良好，治安状况较优。

5. 产业聚集状况

黄岛区工业基础雄厚，已形成港口航运、石油化工、家电电子、船舶海工、汽车及零部件、机械等六大千亿级产业集群，是我国重要的先进制造业基地和海洋新兴产业集聚区。同时黄岛区现代服务业尤其是高层次服务业发展较快，形成了以信息科技、旅游度假、金融保险、港口物流、总部经济等产业为支撑的现代服务业产业体系。黄岛区拥有总吞吐能力将超过7亿吨的前

灣港和董家口港兩個深水大港，青島港是世界第七大港口和我國五大外貿口岸之一，建有國家原油戰略儲備基地，全國最大的鐵礦石、原油、橡膠、棉花等戰略物資中轉基地，中國北方最大石油液化天然氣接收基地。

（三）個別因素：

1. 位置

估價對象位於黃島區（原膠南市）上海路東、北一環路南側，東臨園區內道路，南臨園區內道路，西臨園區內道路，北臨園區內道路，臨近泰發路。

估價對象土地位置對土地價格無不良影響。

2. 面積

根據《國有土地使用證》（青黃國用（2014）第G040102號），估價對象證載土地使用權面積為14699.9平方米。

估價對象土地面積較適中，對土地價格有良性影響。

3. 用途

根據《國有土地使用證》（青黃國用（2014）第G040102號），估價對象證載土地用途為工業用地。估價對象位於工業園區內，周邊工業企業較多、產業集聚度較好，故土地用途為工業用地對土地價格有良性影響。

4. 臨街狀況

估價對象北臨園區內道路，臨近泰發路，距G204約350米，距2號疏港高速膠南北收費口約1.5公里，臨街狀況對土地價格有良性影響。

5. 形狀、地勢、地質、地形

估價對象形狀規則的四邊形，地勢平坦、地形條件、地質條件一般，形狀對土地價格有良性影響，地勢、地形、地質對土地價格無不良影響。

6. 宗地基礎設施條件

估價對象實際土地開發程度為宗地外“五通”（包括通路、供水、排水、供電、通訊）。

估價對象實際開發程度能滿足工業類土地對宗地基礎設施條件的要求，故對土地價格無不良影響。

7. 估價對象現狀及規劃利用

根据估价人员现场勘查，在估价期日二〇一八年四月二十七日，估价对象宗地内尚未开发建设房屋，地上堆有货物及临时简易板房和集装箱。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关法律、法规、行政规章、估价对象所在省市的有关法律法规和政策

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号，1986年6月25日通过，2004年8月28日修订并施行）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第72号，1994年7月5日通过，2007年8月30日修正并施行）
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日通过，2007年10月1日起施行）
4. 《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日通过，2008年1月1日起施行）
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，2016年12月1日起施行）
6. 《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日通过，1999年1月1日起施行）
7. 《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)国务院令 第55号，1990年5月19日起施行）
8. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号，2001年4月30日发布）
9. 《国务院关于加强国有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. 《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）
11. 《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, 2009年1月1日实施)

12. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第107号)
13. 《山东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(1999年8月22日通过, 2004年11月25日修正并施行)
14. 《山东省城镇国有土地使用权出让和转让办法》(1993年11月18日通过, 2002年7月27日修改)
15. 《山东省财政厅山东省地方税务局关于调整济南等市契税适用税率的通知》(鲁财税[2013]19号, 2013年5月14日发布)
16. 《山东省人民政府关于贯彻执行<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>有关问题的通知》(鲁政字(2008)137号, 2008年6月13日发布)
17. 《关于水土保持补偿费收费标准的通知》(鲁价费发〔2015〕13号, 2015年2月12日发布)
18. 《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》(财税[2014]101号, 2015年1月1日发布)
19. 《山东省土地征收管理办法》(山东省人民政府令第226号, 2011年1月1日起施行)
20. 《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》(鲁政字[2015]286号, 2015年12月29日)
21. 《青岛市国有土地使用权出让和转让试行办法(修正)》(1998年8月24日修正)
22. 青岛市国土资源和房屋管理局关于转发国土资源部办公厅《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》的通知(青土资房字〔2015〕112号, 2015年4月17日发布)
23. 《关于调整征地年产值和地上附着物青苗补偿标准的通知》(青岛西海岸新区管委办公室青岛市黄岛区人民政府办公室, 青西新管办发[2015]30号, 2015年6月8日发布)
24. 《青岛西海岸新区管委 青岛市黄岛区人民政府 关于黄岛区城镇土地级别与基准地价调整更新的通知》(青西新管发[2016]26号, 2016年6月

30 日发布)

25. 青岛市黄岛区人民政府办公室关于印发《青岛市黄岛区耕地开垦费收缴管理办法》的通知（青黄政办发〔2014〕23号，2014年3月28日印发）

（二）采用的技术标准

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年7月24日发布，2014年12月1日实施）

2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，2014年7月24日发布，2014年12月1日实施）

3. 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日发布，2017年11月1日起实施）

4. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007，2007年1月发布）

5. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011，2012年1月1日施行）

6. 《黄岛区城镇国有土地基准地价应用技术手册》（2016年度）

（三）委托方移送的有关资料。

(1) 《青岛市黄岛区人民法院司法鉴定委托书》（（2018）黄鉴评字110号）

(2) 估价对象使用权人《营业执照》

(3) 《国有土地使用证》（青黄国用（2014）第G040102号）

(4) 《土地他项权利证明书》（青黄他项（2014）第192号）

（四）受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

(1) 位置示意图

(2) 现场勘察照片

(3) 其他资料

二、土地估价

（一）估价原则

本次评估在遵守国家有关法律法规前提下，贯彻执行国家有关方针政策，

在认真分析估价对象特点基础上，依据客观实际，科学地确定估价原则，正确地选用评估方法，公平公正地评估地价。

评估人员在评估估价对象价格时，应遵循的技术原则有：

1. 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或相近、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客观价格。

2. 供需原则

是指土地估价应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。

3. 贡献原则

是指不动产总收益是由土地及其它生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）评估工矿仓储用地价格宜选用市场比较法，并至少另辅一种适宜的估价方法。

如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法。

对租赁性工矿仓储用地，宜选用收益还原法。

对投资待建的工矿仓储用地，可选用剩余法。

对位于中心城区的工业仓储用地，不宜采用成本逼近法。

根据估价对象的实际情况，本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，将选用估价方法的理由参数如下：

（1）采用的估价方法

①基准地价系数修正法是利用城镇基准地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与城镇基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。基准地价系数修正法适用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系区域的土地估价。

青岛市黄岛区最新的基准地价估价基准日为2016年1月1日，与本次估

价期日 2018 年 4 月 27 日相距较近，时效性较好。估价对象位于黄岛区(原胶南市)上海路东、北一环路南侧，位于黄岛城区工业用地 II-2 级基准地价范围内，故可以采用基准地价系数修正法进行评估。

②成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等来确定土地价格的方法。成本逼近法一般适用于新开发土地，或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估。

估价对象土地用途设定为工业用地，当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，故可选用成本逼近法评估。

(2) 不采用的估价方法

①收益还原法

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。

本次评估的估价对象位于黄岛区(原胶南市)上海路东、北一环路南侧，土地用途为工业用地，估价对象所在区域与估价对象相类似的土地租金交易案例较少，难以合理确定估价对象的土地客观总收益，不适宜采用收益还原法评估。

②剩余法

剩余法是在测算开发完成后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法，适合待开发不动产中的土地估价。

本次评估的估价对象位于黄岛区(原胶南市)上海路东、北一环路南侧，土地用途为工业用地，估价对象所在区域工业房地产市场销售案例较少，难以合理确定房地产售价，不适宜采用剩余法评估。

③市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

估价对象土地用途设定为工业用地，虽然所在区域同类土地市场发育成熟，但周边工业建设用地若干年前已基本出让殆尽，近三年估价对象同一供需圈内同类土地供应稀少，且出让的土地绝大多数都为企业自己开发使用，故土地市场交易不活跃，近期没有充足的、具有可比性的土地交易实例。故本次评估不选用市场比较法。

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进行评估，综合所选用估价方法评估的结果作为最终价格。

（三）估价结果

1. 地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，评估宗地采用了基准地价系数修正法和成本逼近法，求取的地价分别为 455.39 元/平方米和 781.72 元/平方米。两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价水平，两种方法测算结果相差较大。

①基准地价系数修正法结果适用性分析

基准地价具有一定的政府宏观调控主观性，反映的是某一区域的平均土地价格。本次评估基准地价系数修正法测算结果与市场价格有一定差距，不能准确反映当地土地在市场上可以实现的价格水平。

②成本逼近法测算结果适用性分析

估价对象所处区域有明确的征地补偿标准，征地的各项成本费用能够获取较客观的数据，测算结果能够客观反映土地在市场上可以实现的价格水平。

综合以上因素分析，最终采用成本逼近法的测算结果作为最终地价，则估价对象地价如下：

土地单价：781.72 元/平方米（合 52.11 万元/亩）

土地总价：781.72×14699.9=11491206（元）

2. 估价结果

青岛市黄岛区人民法院委托的位于黄岛区(原胶南市)上海路东、北一环路南侧，证载土地使用权面积为 14699.9 平方米，在估价期日为二〇一八年四月二十七日，土地用途设定为工业用地，土地开发程度设定为宗地外“五

通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯）及宗地内土地平整，土地使用年期设定为剩余使用年期 36.42 年，无他项权利条件下，在公开市场条件下形成的国有出让建设用地使用权价格为：

土地单价：781.72 元/平方米（合 52.11 万元/亩）

土地总价：11491206 元

大写人民币：壹仟壹佰肆拾玖万壹仟贰佰零陆元整

注：本次评估不考虑过户时应补缴的其他费用。

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. 在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（1）估价对象以适当的方式在市场上进行展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

（2）买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售

（3）买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事

（4）买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可）卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方

（5）买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

2. 土地使用者以出让方式合法取得估价对象国有建设用地使用权，并缴清全部出让价款及有关税费，取得权属证书。

3. 估价对象得到最有效利用及持续利用，并产生相应的土地收益。

4. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律法规。

5. 委托方移送的资料真实、准确、全面。

6. 估价人员及申请执行人于 2018 年 4 月 27 日进行了实地查勘。本次评

估以估价人员现场勘查日作为估价期日。

7. 本次评估估价对象的土地用途、使用权类型、终止日期、使用权面积等条件均以《国有土地使用证》（青黄国用（2014）第 G040102 号）为依据。

8. 本次评估不考虑过户时应补缴的其他费用。

9. 本次评估不考虑抵押、查封、担保等他项权利对估价对象价格的影响，也未考虑快速变现等处分方式对估价对象的影响。

10. 在估价期日，估价对象闲置时间满两年且未开工建设（即将满五年），本次评估无法界定估价对象闲置原因及闲置责任方，未考虑估价对象闲置对估价结果的影响及闲置可能缴纳的费用。

11. 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有出让建设用地使用权价格，如设定条件发生变化，则估价结果应作相应调整。

（二）估价结果和估价报告的使用

1. 本次估价根据《中华人民共和国土地管理法》等有关法律法规、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、地方政府对地价评估的技术要求、地方评估行业惯例，结合估价对象的实际情况，确定估价原则、方法及参数的选取。估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

2. 本报告和估价结果仅为青岛市黄岛区人民法院执行原告华夏银行股份有限公司青岛胶南支行与被告青岛钰凯金属制品有限公司借贷纠纷一案提供价格参考依据使用，当用于其他目的时，本报告和估价结果无效。

3. 本报告分为土地估价报告和土地估价技术报告两部分，土地估价报告提交委托方使用，土地估价技术报告提交土地管理等相关部门审查时使用。

4. 本报告和估价结果自提交报告之日起一年内有效。

5. 本报告和估价结果的使用权归委托方所有，青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司对报告和估价结果有解释权。

6. 任何单位和个人未经受托估价方书面同意，不得将报告的全部或部分用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表，国家法律法规政策规定的除外。

（三）需要特殊说明的事项

1. 2012年12月1日按照国务院的批复,撤销青岛市黄岛区、县级胶南市,设立新的青岛市黄岛区,以原青岛市黄岛区、县级胶南市的行政区域为新的黄岛区的行政区域。2014年6月10日经国务院批复同意设立青岛西海岸新区,成为我国第九个国家级新区,范围包括青岛市黄岛区全部行政区域。

2. 土地使用权人于2014年4月1日取得《国有土地使用证》(青黄国用(2014)第G040102号),至估价期日,估价对象尚未开发建设,闲置时间满两年(即将满五年)。

根据《闲置土地处置办法》(2012年6月1日国土资源部令第53号)规定,受让人造成土地闲置,闲置满一年不满两年的,应依法缴纳土地闲置费,土地闲置满两年期且未动工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

本次评估未考虑估价对象闲置对估价结果的影响及闲置可能需缴纳的费用,提请报告使用者注意估价对象闲置对估价对象处置造成的影响,合理使用本估价报告结果。

3. 根据《青岛市国有土地使用权出让和转让试行办法(修正)》第二十条土地使用权转让需具备条件的规定:除用地价款外,投入建筑工程的资金已超过百分之五十。实地查勘时估价对象现状情况为尚未开发建设,本次评估未考虑估价对象实际开发投资情况对估价结果的影响,提请报告使用者注意合理使用本估价报告结果。

4. 委托方对所提供资料的真实性、准确性、全面性负责,受托估价方对所收集资料的真实性、准确性负责。

5. 2018年3月,根据第十三届全国人民代表大会第一次会议批准的国务院机构改革方案,将国土资源部的职责整合,组建中华人民共和国自然资源部;将国土资源部的监督防止地下水污染职责整合,组建中华人民共和国生态环境部;将国土资源部有关农业投资项目职责整合,组建中华人民共和国农业农村部;将国土资源部的地质灾害防治相关职责整合,组建中华人民共和国应急管理部;将国土资源部的自然保护区、风景名胜区、自然遗产、

地质公园等管理职责整合，组建中华人民共和国国家林业和草原局，由中华人民共和国自然资源部管理，不再保留国土资源部，可能导致部分文件发文单位不一致。

6. 在报告有效期内，如国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整、估价所依据的政策发生变化或遇有自然力和其他不可抗力对估价结果产生影响时，则估价结果应作相应调整。

7. 本评估报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，因保留小数点位的原因，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

8. 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，受托估价方不承担责任。

9. 本报告复印件无效，对使用报告复印件所导致的有关损失，受托估价方不承担责任。

第四部分 附件

1. 《青岛市黄岛区人民法院司法鉴定委托书》（（2018）黄鉴评字 110 号）复印件
2. 估价对象使用权人《营业执照》复印件
3. 《国有土地使用证》（青黄国用（2014）第 G040102 号）复印件
4. 《土地他项权利证明书》（青黄他项（2014）第 192 号）复印件
5. 估价对象区域位置图
6. 估价对象现场勘察照片
7. 土地评估中介机构注册证书复印件
8. 土地评估中介机构 2017 年度年检合格证明复印件
9. 关于青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司备案情况的函
10. 估价机构企业法人营业执照复印件
11. 估价师资格证书复印件



表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司 估价报告编号：(青岛)东部(2018)土(估)SF字第003号 估价期日：2018年4月27日 估价目的：司法鉴定 估价期日的土地使用权性质：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	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限(年)	面积(平方米)	土地单价(元/平方米)	土地单价(万元/每亩)	总地价(元)
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
青岛钰凯金属制品有限公司	GA-95-12-3	黄岛区(原胶南市)上海路东、北一路南侧地块	青黄国用(2014)第G040102号	工业用地	宗地内尚未开发建设房屋,地上堆有货物及临时简易板房和集装箱	工业用地	—	—	—	宗地外“五通”	宗地外“五通”及宗地内土地平整	36.42年	14699.9	781.72	52.11	11491206

一、上述土地估价结果限定条件：(见表 1-2)

表 1-2 上述土地估价结果的限定条件表

土地权利限制	基础设施条件								规划限制条件	影响土地价格的其他限制条件
	土地平整状况	通路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件		
无他项权利	宗地内土地平整	北临园区内道路, 临近泰发路	市政电网	市政管网	市政管网	----	----	有通讯	----	----

二、其它需要说明的事项：

1. 本报告估价结果为本报告确定的估价目的服务, 当用于其他目的时, 本报告估价结果无效。
2. 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有建设用地使用权出让价格, 如设定条件发生变化, 则估价结果应作相应调整。
3. 本报告有效期为一年, 即 2018 年 5 月 3 日至 2019 年 5 月 2 日。
4. 其它需要说明的事项详见估价报告。