

土地估价报告

项目名称：淄博高新技术产业开发区人民法院办理财产处置手续
涉及位于博山区博山镇朱西村的一宗国有出让建设
用地使用权及地上附属物价格评估

受托估价单位：山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：(山东)德昀房地产(2019)(估)字第 0109 号

提交报告日期：二〇一九年六月二十四日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

淄博高新技术产业开发区人民法院办理财产处置手续涉及位于博山区博山镇朱西村的一宗国有出让建设用地使用权及地上附属物价格评估

二、委托估价方

委托单位：淄博高新技术产业开发区人民法院

单位地址：山东省淄博市张店区万杰路 107 号

联系人：房泽斌

联系电话：17605331293

邮政编码：255000

三、估价目的

淄博高新技术产业开发区人民法院在执行淄博融信融资担保有限公司与山东上水农业发展股份有限公司、徐东明、李东荣、山东福乐堂药业有限公司追偿权纠纷一案中，需确定山东上水农业发展股份有限公司位于博山区博山镇朱西村土地使用权及地上附属物的处置参考价，根据《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议第二次修订）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人大常委会第二十九次会议修订）和《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）的有关规定，特委托山东德昀土地房地产评估咨询有限公司对位于博山区博山镇朱西村的一宗工业用途国有出让建设用地使用权及地上附属物进行价格评估，为委托方确定财产处置参考价提供公平、公正、合理的价格参考依据。

四、估价期日

二〇一九年六月十四日（现场勘查日）

五、估价日期

二〇一九年六月十四日至二〇一九年六月二十四日

六、地价定义

此次估价对象为一宗国有建设用地使用权及地上附属物，宗地登记面积为 7059 平方米，本次评估价格定义为：

1、地价定义

(1)用途设定：估价对象为国有出让建设用地，登记用途为工业用地，根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)的规定和本次评估目的，此次估价设定用途为工业用地。

(2)开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地外“四通”（通路、通电、通水、通讯）和宗地内“四通一平”（通路、通电、通水、通讯及场地平整）；经调查当地房地分估时，宗地内除场地平整外的开发费用一般计入房产价值，根据土地资产和其他资产估价相互衔接、不重不漏的原则，本次土地评估设定时，红线内按照“场地平整”设定。根据本次估价目的，设定估价对象开发程度为宗地外“四通”（通路、通电、通水、通讯）和宗地内场地平整。

(3)土地利用和规划利用条件说明：估价对象实际用途为工业用地，宗地内场地平整，地上建有办公楼、车间等建筑物，建筑结构为钢混、钢结构等，根据估价人员现场测量，地上总建筑面积为 5203.24 平方米，估价对象现状容积率为 0.74，根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》和《博山镇朱西村道路以北、朱西村耕地以西地块规划条件》，估价对象规划容积率为不小于 1.0，根据合法性原则、最有效利用原则及本次评估目的，本次评估容积率设定为 1.0。

(4)国有建设用地使用权年限设定：估价对象估价期日时为国有出让建设用地，土地使用权终止日期为 2062 年 2 月 16 日，于估价期日剩余使用年期为 42.68 年，根据评估目的，本次评估设定使用年期为 42.68 年。

(5)国有建设用地土地使用权价格类型设定：估价对象估价期日时为国有出让建设用地，根据评估目的，本次评估设定为公开市场条件下的国有出让

建设用地使用权价格。

(6) 估价对象估价期日设定为 2019 年 6 月 14 日，是根据现场勘查时间进行确定的。

估价对象的评估价格内涵是指在公开市场条件下于估价期日 2019 年 6 月 14 日，现状利用条件下，设定的开发程度与用途，土地使用权年期为 42.68 年的出让国有建设用地使用权价格。

2、地上附属物价格定义

根据委托方提供的有关资料，估价人员进行了实地查勘，委托方指定的估价对象地上附属物范围：估价对象坐落于博山区博山镇朱西村，根据估价人员委托方提供的资料以及现场指认，估价对象涉及山东上水农业发展股份有限公司所有的地面附属物，主要包括办公楼、车间等，均尚未办理所有权登记。

(1) 用途设定：估价对象地上附属物尚未办理权利状况登记，根据委托方现场认定及估价人员现场查勘，此次估价设定序号 1 号地上附属物用途为办公，序号 2、3 号地上附属物用途为车间，序号 4 号地上附属物用途为配电室。

(2) 建筑状况设定：估价对象地上附属物尚未办理权利状况登记，根据委托方指认的估价对象所有权人描述及估价人员现场查勘，此次估价设定序号 1 号地上附属物结构为钢混，序号 2 号地上附属物结构为钢结构，序号 3 号地上附属物结构为简易结构，序号 4 号地上附属物结构为砖混，序号 1-4 号地上附属物建成年代均为 2013 年，成新度均为九成新。

(3) 基础设施状况及使用情况设定：估价对象实际土地开发程度为宗地外“四通”（通路、通电、通水、通讯）和宗地内“四通一平”（通路、通电、通水、通讯及场地平整），根据委托方指认的估价对象所有权人描述及估价人员现场查勘，此次估价设定序号 1-3 号地上附属物内部通电、通水，序号 4 号地上附属物内部通电、通水，序号 1-4 号地上附属物使用和维护状况较好。

(4) 价格类型设定：于估价期日，估价对象地上附属物尚未办理所有权登记，根据委托方及申请执行人、被执行人现场指认，估价对象地上附属物所有权人为山东上水农业发展股份有限公司，估价对象价格类型为地上附属物

所有权价格。

(5) 估价对象估价时点设定为2019年6月14日，是根据现场勘查时间进行确定的。

估价对象地上附属物的评估价格内涵是指在公开市场条件下于估价时点2019年6月14日，现状使用条件下，设定的用途与基础设施状况及使用情况的公开市场价值。

七、估价结果

经估价人员现场勘查和对估价对象所在区域市场资料分析，按照评估的基本原则和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、剩余出让使用年期、设定开发程度及宗地现状利用条件下，于估价期日2019年6月14日的评估价格为：

出让国有建设用地使用权价格：

评估土地面积：7059 平方米

单位面积地价：245 元/平方米

评估土地总地价：172.95 万元（保留 2 位小数）

大写：壹佰柒拾贰万玖仟伍佰元整（货币种类：人民币）

地上附属物价值：

评估地上附属物总价：468.74 万元（保留 2 位小数）

大写：肆佰陆拾捌万柒仟肆佰元整（货币种类：人民币）

合计：

总价：641.69 万元（保留 2 位小数）

大写：陆佰肆拾壹万陆仟玖佰元整（货币种类：人民币）

八、土地估价师签字

姓名 土地估价师资格证书号 签字

巩家庆 2008370085

巩家庆

于恩龙 2007370109

于恩龙

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:





附表1 土地估价结果一览表

估价机构: 山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

估价报告编号: (山东)德昀房地产(2019)(估)字第0109号

估价日期: 2019年6月14日

估价目的: 财产处置

估价期日的土地使用权性质: 国有出让土地使用权

| 序号 | 宗地编号 | 宗地名称 | 土地证编号 | 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 | 剩余土地使用年限(年) | 面积(平方米) | 单位面积地价(元/平方米) | 总价(万元) | 备注 | |
|-------------|--------------|----------|-------------------|---------|-------|-----------|---------------|--|--------------------------------|-------------|---------|---------------|--------|----|--|
| | | | | 实际 | 设定 | 实际 | 设定 | | | | | | | | |
| 1 | M1 | 山东上水农业宗地 | 淄国用(2012)第B00739号 | 工业用地 | 工业用地 | ≥1.0 | 0.74 | 宗地外“四通”(通路、通电、通讯、通水、通讯),宗地内“四通一平”(通路、通水、通讯及场地平整) | 宗地外“四通”(通路、通电、通水、通讯),宗地内“场地平整” | 42.68 | 7059 | 245 | 172.95 | / | |
| 二、地上附属物评估结果 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 所有权人 | 名称 | 建筑结构 | 建筑层数 | 建成时间 | 建筑面积(平方米) | 单位面积价格(元/平方米) | 总价(万元) | | | | | | | |
| 1 | 山东上水农业发展有限公司 | 办公楼 | 钢混 | 3 | 2013年 | 1134 | 1371 | 155.47 | | | | | | | |
| 2 | 山东上水农业发展有限公司 | 车间 | 钢结构 | 2 | 2013年 | 3780 | 801 | 302.78 | | | | | | | |
| 3 | 山东上水农业发展有限公司 | 车间 | 简易 | 1 | 2013年 | 267.5 | 313 | 8.37 | | | | | | | |
| 4 | 山东上水农业发展有限公司 | 配电室 | 砖混 | 1 | 2013年 | 21.74 | 977 | 2.12 | | | | | | | |
| 合计 | | | | | | | 5203.24 | | | | | | 468.74 | | |
| 总计 | | | | | | | 641.69(万元) | | | | | | | | |

一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制: 在估价期日, 估价对象存在查封登记情况, 因本次评估目的为淄博高新技术产业开发区人民法院执行山东上水农业发展有限公司的财产处置确定参考价, 故本次评估未考虑查封对估价结果的影响;

2、基础设施条件: 具体见附表1-1;

3、规划指标要求为: /;

4、影响土地价格的其他限定条件: 评估报告有效期自2019年6月24日至2020年6月23日。

二、其他需要说明事项:

1、估价对象权利状况及面积以委托方提供的《国有土地使用证》和《地上附着物调查登记表》等有关资料中的相关记载为准。

2、本评估报告仅作为委托方办理财产处置手续确定国有出让建设用地使用权价格及地上附属物价格的参考依据。

估价机构: (加盖公章)

2019年6月24日



附表 1-1 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 | 通电状况 | 供水状况 | 排水状况 | 通暖状况 | 通气状况 | 通讯条件 | 土地权利限制 | 规划限制 | 影响土地价格的其他限定条件 |
|----------|----------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------|------|------|--------------------------------|--------|------|--|
| 山东上水农业宗地 | 宗地内场地平整。 | 宗地南临朱家庄村道路，沥青路面，路面质量较好，保障通行。 | 估价对象由淄博供电公司博山分公司保障供电，供电状况优。 | 宗地外有淄博市博山区自来水公司供水管线保障供水，供水状况优。 | 无 | 无 | 无 | 宗地所在区域有中国移动、中国联通等通讯网络覆盖，通讯质量好。 | 无 | / | 评估报告有效期自 2019 年 6 月 24 日至 2020 年 6 月 23 日。 |

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：淄博高新技术产业开发区人民法院

单位地址：山东省淄博市张店区万杰路 107 号

联系人：房泽斌

联系电话：17605331293

邮政编码：255000

二、估价对象

估价对象位于博山区博山镇朱西村，土地面积为 7059 平方米，地上附属物总建筑面积为 5203.24 平方米。在估价期日估价对象的国有建设用地所有权属于国家所有，根据委托方及申请执行人和被执行人现场指认，估价对象的地上附属物所有权属于山东上水农业发展股份有限公司所有，估价对象为国有出让建设用地使用权及地上附属物。

三、估价对象描述

本次估价对象为一宗出让国有建设用地使用权及地上附属物，其基本情况为：

(一) 土地登记状况

1、土地登记状况

(1) 土地权属性质：国有出让建设用地；

(2) 估价对象的土地来源及历史沿革：

估价对象为山东上水农业发展股份有限公司使用的土地，于 2011 年 11 月 3 日签订《国有建设用地使用权出让合同》，于 2012 年 5 月 4 日办理了《国有土地使用证》。估价对象于估价日期分别由淄博高新技术产业开发区人民法院、济南市历下区人民法院、淄博市张店区人民法院、桓台县人民法院、博山区人民法院进行了查封登记。

现淄博高新技术产业开发区人民法院执行淄博融信融资担保有限公司与

山东上水农业发展股份有限公司追偿权纠纷一案中，对估价对象进行财产处置。

(3) 估价对象的地理位置：博山区博山镇朱西村；

(4) 土地使用权人：山东上水农业发展股份有限公司；

(5) 土地用途：估价期日估价对象登记用途为工业用地，估价设定用途为工业用地；

(6) 宗地四至：东至朱西村土地，南至朱家庄村道路，西至朱西村道路，北至朱西村土地；

(7) 土地面积：登记面积 7059 平方米，本次评估面积 7059 平方米；

(8) 土地级别：博山原北博山镇基准地价范围外，参照博山区原北博山镇基准地价工业用地；

(9) 国有土地使用证编号：淄国用(2012)第 B00739 号；

(10) 宗地编号：040120010011；

(11) 地籍图号：031.00-494.75；

(12) 登记时间：2012 年 5 月 4 日。

2、地上附属物登记状况

估价对象地上附属物于估价期日尚未办理产权登记，根据委托方及申请执行人和被执行人现场指认，估价对象地上附属物属山东上水农业发展股份有限公司所有。

(二) 土地权利状况

1、土地权利状况

(1) 估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象土地所有权属国家所有。

(2) 估价对象的土地使用权状况：估价对象估价期日时为国有出让建设用地，土地使用权取得时间为 2012 年 2 月 17 日，批准使用年限为 50 年，出让金为 183 万元整，土地使用权终止日期为 2062 年 2 月 16 日，于估价期日已使用年限为 7.32 年，剩余使用年期为 42.68 年。

(3) 土地他项权利状况：估价对象分别由淄博高新技术产业开发区人民法院于 2016 年 12 月 23 日和 2018 年 12 月 20 日进行了查封登记、济南市历下区人民法院于 2016 年 3 月 1 日和 2019 年 2 月 1 日进行了查封登记、淄博市

张店区人民法院于2016年5月24日进行了查封登记、桓台县人民法院于2018年3月20日进行了查封登记、博山区人民法院于2019年6月3日和2019年6月11日进行了查封登记，因本次评估目的为淄博高新技术产业开发区人民法院执行山东上水农业发展股份有限公司的财产处置确定参考价，故本次评估未考虑查封对估价结果的影响。

(4)宗地使用的特殊规定：宗地使用无特殊规定。

(5)相邻关系权利：无特殊相邻关系权利。

(6)土地实际用途与证载情况：经估价人员现场勘查，估价对象于估价期日的实际用途为工业用地，与委托方所提供《国有土地使用证》的记载情况一致。

2、地上附属物权利状况

在估价期日，估价对象地上附属物尚未办理产权登记，根据委托方及申请执行人和被执行人现场指认，估价对象地上附属物属山东上水农业发展股份有限公司所有。估价对象国有建设用地使用权存在查封登记情况，估价对象地上附属物需连同国有建设用地使用权一并处置，因本次评估目的为淄博高新技术产业开发区人民法院执行山东上水农业发展股份有限公司的财产处置确定参考价，故假设估价对象无产权纠纷和他项权利限制。

(三)土地利用状况

估价对象实际用途为工业用地，宗地内场地平整，地上建有办公楼、车间等建筑物，建筑结构为钢混、钢结构等，根据估价人员现场测量，地上总建筑面积为5203.24平方米，估价对象现状容积率为0.74。

序号1号地上附着物为三层钢混结构办公楼，建筑面为1134平方米。外墙为干挂大理石和玻璃幕墙，内墙为乳胶漆，塑钢窗、内部木门，瓷砖地面，不锈钢楼梯扶手，建筑总高度约为11米。2013年竣工。建筑物成新九成新。房屋使用和维护状况较好。

序号2号地上附着物为两层钢结构车间，建筑面为3780平方米。外墙为彩钢板，塑钢窗，水泥地面，建筑总高度约为10米。2013年竣工。建筑物成新九成新。房屋使用和维护状况较好。

序号 3 号地上附着物为一层简易钢结构车间，建筑面为 267.5 平方米。外墙为彩钢板，铝合金窗、防盗门，水泥地面，建筑高度约为 5 米。2013 年竣工。建筑物成新九成新。房屋使用和维护状况较好。

序号 4 号地上附着物为一层砖混结构配电室，建筑面为 21.74 平方米。外墙为涂料，铁质门窗，水泥地面，建筑高度为 4.7 米。2013 年竣工。建筑物成新九成新。房屋使用和维护状况较好。

表 2-1 估价对象地上附属物状况一览表

| 序号 | 总层数 | 层次 | 结构 | 建筑面积(平方米) | 用途 | 建成年代 |
|----|-----|-----|-----|-----------|-----|--------|
| 1 | 3 | 1-3 | 钢混 | 1134 | 办公 | 2013 年 |
| 2 | 2 | 1-2 | 钢结构 | 3780 | 车间 | 2013 年 |
| 3 | 1 | 1 | 简易 | 267.5 | 车间 | 2013 年 |
| 4 | 1 | 1 | 砖混 | 21.74 | 配电室 | 2013 年 |
| 合计 | | | | 5203.24 | | |

根据委托方提供的估价对象《国有建设用地使用权出让合同》和淄博市规划局 2011 年 3 月 16 日批准的《博山镇朱西村道路以北、朱西村耕地以西地块规划条件》，估价对象规划容积率为不小于 1.0，根据合法性原则、最有效利用原则及本次评估目的，本次评估容积率设定为 1.0。估价对象现状容积率未达到规划指标要求。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

1、城市资源状况

(1) 地理位置

博山区位于山东省中部、淄博市西南端，地理坐标为东经 117° 43' -118° 42'，北纬 36° 16' -36° 31'。南与沂源县接壤，西南接莱芜市，西北与章丘市交界，东部和北部与淄川区毗邻，总面积 698 平方公里。

(2) 行政区划及人口状况

博山区总面积 698 平方公里，目前辖 6 个镇、3 个街道和 1 个省级经济开发区。全区总人口约 45 万，自然增长率为负 2.9%。境内有汉、回、蒙、苗等 9

个民族。

(3) 自然环境

① 地势、地貌

博山区地势南高北低。南、东、西三面中低山环绕，中间低山、丘陵、山涧、河谷排列，北面为丘陵河谷地带。全区地势差 130~1100 米之间。南部淄河流域与北部孝妇河流域河底高度相差在 160~200 米之间。区境内山岭起伏，层峦叠嶂。海拔 800 米以上的山峰有 47 个，500 米以上的山峰有 81 个。山脉属鲁中山系，西连泰山、向东蜿蜒伸入益都，群峰攒簇，逶迤相接。较大的数鲁山、原山、岳阳山、鹿角山。

② 水文

博山区境内河流主要有淄河、孝妇河、青阳河和牛角河。前 3 条属小清河水系，后 1 条属黄河水系。淄河在区境内有石马、南博山、下庄、池上 4 条支流，前 3 条称西淄河，后 1 条称东淄河，流域面积 408.3 平方公里。孝妇河源头为神头泉群，上游有两条支流：一是岳阳河，发源于城东南石灰岩低山丘陵区，全长 14.8 公里；二是白杨河、发源于城西南禹王山北麓，流经岭西、樵岭前、白杨河至神头与岳阳河共同汇入孝妇河，全长 14.5 公里。孝妇河在博山全部流域面积为 246 平方公里。青阳河发源于双堆山北麓，为一山间河谷，流向西北，在镇门峪西北入淄川峪林乡，全长 7.7 公里，在博山区流域面积 15.8 平方公里。牛角河为汶河流域一小支流，发源于禹王山西麓，流向正西，全长 3.3 公里。

③ 气候

博山区属暖温带季风区半湿润气候。年平均气温 13.2℃，1 月份为 -1.9℃，7 月份为 27.8℃，全年无霜期 201 天。年平均降水量为 713.3 毫米，分布不均。四季分明，季风气候明显。春季空气干燥，降水少，温度回升快，多西南大风，常有干旱、霜冻等灾害性天气；夏季高温高湿，降水量集中且多雷雨大风；秋季气温下降，雨量突关，天气晴朗稳定；冬季气候干燥寒冷，雨雪稀少，多北向大风。四季分布是冬夏长，春秋短。冬季最长，为 140 天；夏季次之，为 100 天；春季最短，为 60 天。

2、不动产制度与不动产市场状况

博山区现行的不动产制度与不动产市场状况与淄博市相一致。

(1)土地制度

淄博市为强化政府对土地一级市场的垄断，防止土地资产流失、消除腐败行为、规范市场主体，高效利用土地，建立公平、公正、公开的土地市场竞争机制，采取了积极的措施。从完善法规政策入手全面推进改革，在调查研究的基础上，根据《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》的有关规定，2003年，淄博市出台《淄博市国有土地使用权出让条例》，土地实行有偿使用并充分运用市场机制严格按规划、计划实行公开供地；2006年国土资源部公布《全国工业用地出让最低价标准》(国土资发[2006]307号)、国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》((国土资发[2006]307号)、山东省国土资源厅公布的《关于实施工业用地出让最低价标准的通知》(鲁国土资发[2007]11号)规定工业用地出让要严格执行国家最低限价标准；2007年国土资源部颁布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(中华人民共和国国土资源部39号令)；随着国家关于土地市场管理法律、法规、政策的进一步完善，淄博市土地使用制度改革进一步深化，凡生产经营性用地全部纳入招标、拍卖、挂牌出让，为规范土地交易市场打下了坚实的基础。

为规范全市国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益。淄博市人民政府以淄政发[2011]65号文件出台了《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》。

2012年，为加强土地管理，保护土地资源，维护土地市场秩序，及时制止土地违法行为，查处土地违法案件。2012年6月28日淄博市第十四届人民代表大会常务委员会第二次会议通过并经2012年8月1日山东省第十一届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准的《淄博市人民代表大会常务委员会关于修改〈淄博市土地监察条例〉的决定》，依法对土地违法案件进行监督检查，有效遏制土地违法违规行为。

2017年，山东省国土资源厅、山东省财政厅于2017年11月17日以鲁国土资字[2017]354号文件发布了《山东省国土资源厅、山东省财政厅关于淄博

市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》，对淄博市征地地上附着物和青苗补偿标准重新进行了修改完善。

2014年，全市划定了永久基本农田、城市开发边界、生态保护红线为核心的三条红线，坚持以耕地保护优先，建立了土地管理常态化协调会商机制、开展土地利用总体规划调整修改、基本农田数据库建库、矿产资源总体规划和土地整治专项规划编制等工作；采取土地利用评价和考核的方法，加大对节约集约用地工作的督促力度、形成从源头上倒逼土地节约集约利用的新机制、在全省率先实现了地上、地下矿山科技管矿全覆盖。

(2) 住房制度

淄博市房地产交易市场随着全市经济的发展和有关房地产市场管理法律法规政策健全，房地产交易市场日趋活跃，土地出让、转让、出租、抵押以及房地产交易频繁。

为规范经济适用住房制度，保护当事人合法权益，2011年市政府第53次常务会议讨论通过《淄博市经济适用住房建设和管理办法》公布，并于2012年实施。对经济适用住房进行统筹规划、合理布局、配套建设，特别对城市低收入住房困难家庭以及对交通等基础设施条件的要求，合理安排区位布局，对建设单位名称、销(预)售时间、房源位置、数量、套型、基准价格及其浮动幅度等定期进行公示。

2018年淄博市住房公积金管理中心公布了《关于调整2018年度住房公积金缴存基数和缴存比例的通知》。按照《通知》规定，缴存基数最高不得超过我市统计部门公布的上一年度在岗职工月平均工资的3倍，2018年我市住房公积金月缴存基数最高不超过16756.74元（我市统计部门公布的2017年度在岗职工月平均工资为5585.58元）。最低月缴存基数按各区县最低工资标准确定，根据山东省人民政府公布的全省最低工资标准，张店区、淄川区、临淄区为1910元，博山区、周村区、桓台县为1730元，高青县、沂源县为1550元。任何单位不得等额、定额缴存住房公积金；严格执行控高保低政策。单位和职工住房公积金缴存比例均不得低于5%，不得高于12%。凡缴存比例高于12%的，一律予以规范调整。按照市住房公积金管理中心、市财政局《关于

调整住房公积金缴存比例的通知》(淄住字〔2013〕78号),机关事业单位以及经济效益好、有条件的单位住房公积金缴存比例低于12%的可调整至12%,即个人12%,单位12%,单位缴存比例不得高于职工个人缴存比例。

2017年3月31日,淄博市住房公积金管理委员会审议并通过了淄博市住房公积金提取、贷款等有关政策的规范调整意见。调整后的新政自2017年3月31日正式施行。①关于住房公积金提取政策。购买第三套及以上住房的职工家庭不得申请办理住房公积金购房提取;②关于住房公积金个人贷款政策。缴存职工家庭使用住房公积金个人贷款购买首套普通自住住房的,住房公积金贷款首付款比例不得低于30%;购买第二套房的住房公积金贷款首付款比例不得低于40%,所购房屋为第二套住房的住房公积金个人贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍③关于住房公积金个人贷款发放。不得向购买第三套及以上住房或者已使用过两次及以上住房公积金个人贷款的缴存职工家庭发放住房公积金个人贷款。

2017年9月30日淄博市人民政府发布《淄博市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》,再次明确“房子是用来住的、不是用来炒的”,“对房价过高、上涨过快的热点区域内商品住宅用地,要实行‘限房价、竞地价’等方式出让,严防高价地扰乱市场预期”;2017年11月1日经淄博市第十五届人民代表大会常务委员会第九次会议通过,12月1日山东省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准《淄博市房地产开发经营管理条例》,今后,我市房地产开发企业和商品房承销机构,在销售取得预售许可或者已经办理现售备案的商品房时,应一次性公开全部销售房源、明码标价、一套一标,否则将被“重罚”。2018年2月13日淄博市房地产市场调控联席会议办公室印发《关于进一步加强淄博市中心城区西部新区房地产市场调控工作的通知》,淄博市中心城区西部新区部分区域实施限房价、限转让措施。

(3) 地价政策

为进一步加强淄博市土地资产和地价管理,规范地价体系,促进土地市场健康有序发展,淄博市政府按照山东省国土资源厅的要求,坚持每三年对

全市城区基准地价进行更新调整。

淄博市土地级别与基准地价体系建立于1992年，根据《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》要求先后于1998年、2002年、2007年、2010年、2013年对张店城区土地级别与基准地价体系进行了五轮更新调整。2016年根据山东省国土资源厅《关于开展2016年度城镇基准地价更新工作的通知》（鲁国土资字[2015]498号）和淄博市人民政府办公厅《关于开展全市城镇基准地价更新工作的通知》（淄政办函[2016]5号）文件统一部署，淄博市国土资源局对全市5区（含高新区、文昌湖区）3县城区及建制镇驻地开展了新一轮土地级别调整与基准地价更新工作，于2016年12月完成并通过山东省国土资源厅验收通过。该成果于2017年6月27日经淄博市人民政府《关于调整城镇基准地价的通知》（淄政发[2017]7号）文件公布实施，目前淄博市已形成以基准地价为核心的地价体系。

随着淄博市新一轮土地利用总体规划和城市总体规划的实施，城区建设速度进一步加快，城市规划面积和建成区面积都有较大的变化。淄博市立足保护资源、保持发展、保障民生，不断优化建设用地布局，着力盘活低效利用的存量土地，实行差别化的供地政策，积极推进土地资源市场化配置，有力的促进了土地节约集约利用。目前，淄博市基准地价和国内生产总值、固定资产投资涨幅基本持平，从地价变化和房价变化情况看，地价上涨幅度低于房价上涨幅度，说明基准地价更新还原了土地本身的市场价值，体现了经济社会发展和城市建设的进步。

2015年12月29日，山东省人民政府鲁政字[2015]286号发布了《关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》，《山东省征地区片综合地价标准》于2016年1月1日起执行。随着工业用地出让最低限价标准、山东省征地区片综合地价标准等政策的实施，有力地促进了土地节约集约利用，通过科学合理安排用地，盘活低效利用存量土地，淄博市土地市场供求基本平衡，进一步完善了科学的地价体系。

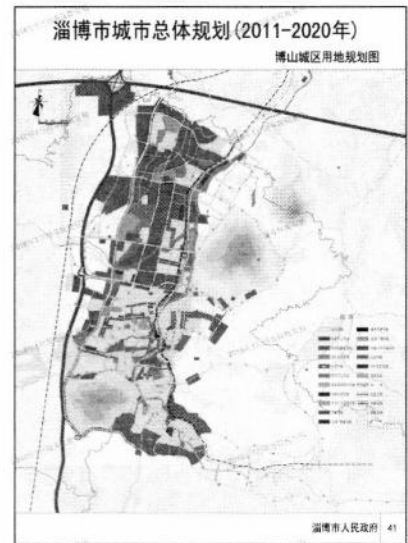
3、产业政策

博山区政府计划利用三年时间，将全区所有工业企业全部改造提升一遍，

技术改造投资年均增长 15%以上，2018 年、2019 年、2020 年分别完成改造提升任务的 50%、30%和 20%，未完成改造提升的一律列入淘汰出清范围。到 2020 年，主要行业关键工艺流程数控化率达到 85%，工业企业两化融合指数达到 80 分以上；规模以上工业企业单位增加值能耗下降 20%以上，主要污染物排放大幅削减，节能、节水、环境标志产品大幅增加；重点工业企业工艺设备、管理创新、安全环保、节能减排等各项指标达到国际先进水平，一般工业企业达到国内先进水平；企业立项、安全、环保、消防、土地等手续齐全；化工生产企业优化到 100 家左右，中高端化工占比 70%以上，园区企业集聚度达到 80%以上。

4、城市规划与发展目标

《淄博市城市总体规划(2010-2020)》确定淄博市城市性质为山东省区域性中心城市、现代工业城市、历史文化名城。城市规划按照“中心凸显、十字展开、组团发展”的思路，形成“一核四副”的城市布局结构，以张店城区为核心，淄川、博山、临淄、周村城区协调发展。各城区之间通过农田及大型隔离绿带有机隔离，通过十字型交通走廊相互联系，使各城区既相对独立又密切联系。



博山区承担淄博市中心城区的副中心职能，重点发展旅游和以机电、陶琉及新材料为主的现代制造业。根据功能、区位的不同共分为四个片区：

(1) 博山北部片区。位于尖山南路以北，规划该片区以工业用地为主，依托张博复线、张博路发展无污染的高新技术产业、先进制造业、现代物流业。

(2) 中心综合服务片区。位于尖山南路与秋泉路之间的区域，依托现状建成区，整合城市用地、增加公共服务设施，发展居住、商业、金融办公、文化教育医疗等综合服务功能。

(3) 博山南部片区。包括陶琉工业园、南部居住片区，规划对现状老工

业进行改造升级，形成陶瓷、琉璃工艺品制造等特色工业。规划期内该片区不再扩大面积拓展用地和增加人口，重点进行现状居住区改造更新及功能完善。

5、城市社会经济发展状况

(1) 综合

2018年博山区实现地区生产总值412.66亿元，按可比价格计算，比上年增长5.6%。其中：第一产业增加值8.86亿元，增长3.4%；第二产业增加值223.61亿元，增长8.3%，其中工业增加值216.93亿元，增长8.0%；第三产业增加值180.19亿元，增长2.4%，三次产业结构为2.14：54.19：43.67。三次产业对经济增长的贡献率分别为1.7%、80.1%和18.2%，分别拉动经济增长0.1、4.5和1.0个百分点。

(2) 农业

全年实现农林牧渔业增加值8.96亿元，比上年增长3.5%（不变价）。全年粮食种植面积8.26万亩，其中，小麦种植面积0.90万亩；玉米种植面积6.31万亩。全年粮食总产1.92万吨，其中：夏粮总产0.18万吨；秋粮总产1.73万吨。全年小麦总产0.18万吨，玉米总产1.42万吨，蔬菜总产7.02万吨，水果总产4.96万吨。

(3) 工业和建筑业

2018年末全区规模以上工业企业共322家，实现工业总产值比上年增长1.1%。分轻重工业看，轻工业总产值增长6.6%；重工业总产值下降0.1%。

全区具有资质等级的建筑业企业23家，全年实现建筑业总产值6.53亿元，比上年增长22.7%；房屋施工面积48.25万平方米，比上年增长10.1%。

(4) 固定资产投资

2018年规模以上在建固定资产投资项目279个，其中：新开工项目183个。从投资规模看，计划投资过1000万元项目250个，过5000万元项目124个，过亿元项目99个，过10亿元项目11个。全年完成固定资产投资额（含房地产）比上年增长7.1%。分产业看：第二产业增长15.3%；第三产业增长4.6%。

(5) 财政和金融

2018年地方一般公共预算收入24.51亿元，比上年增长3.3%。其中，税收收入18.15亿元，占一般公共预算收入的74.1%。一般公共预算支出32.69亿元，比上年增长2.1%，其中，教育支出、社会保障和就业支出、一般公共服务支出等八项支出25.60亿元，增长3.1%。

年末全区金融机构各项存款余额322.00亿元，较年初增加8.45亿元，其中，住户存款余额258.39亿元，较年初增加18.82亿元。各项贷款余额151.28亿元，较年初增加13.16亿元，其中，住户贷款余额46.07亿元，较年初增加6.87亿元。

(6) 居民生活

全区居民人均可支配收入32628元，比上年增长8.1%，其中，城镇居民人均可支配收入38305元，增长7.0%；农村居民人均可支配收入17099元，增长7.7%。居民人均消费支出19182元，比上年增长7.7%。其中：城镇居民人均消费支出21551元，增长6.8%；农村居民人均消费支出12703元，增长8.0%。

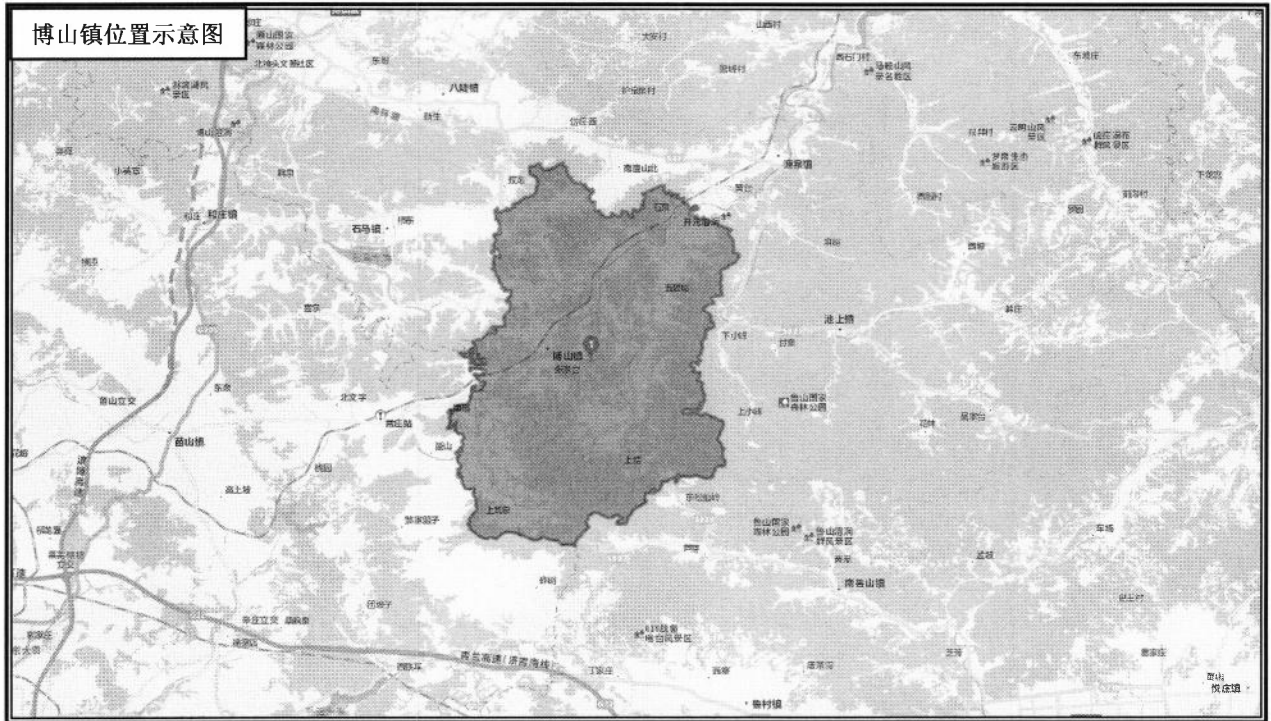
综上所述，博山区城市经济布局合理，社会经济发展比较平稳，经济总量、城乡居民收入等经济指标均有所增长，稳定的经济指标为房地产市场的健康发展奠定了坚实基础。

(二) 区域因素

1、区域概况

(1) 区域位置

博山镇于2010年11月6日由原南博山镇和原北博山镇合并成立，位于博山区南部山区，地处博山、沂源、莱芜三县市交汇处，是全市三十个市级中心镇之一。总面积136平方公里，辖37个行政村。



(2) 人口

2018年底博山镇总人口数为4.5万。

(3) 经济发展

2018年底博山镇共引进农业开发公司20余家，建设有机农产品生产基地16个，有机农产品认证（转换）品种20余个，农民专业合作社52家，逐步形成了“公司+基地+农户”的产业经营模式。全镇工业产业结构以新型耐火材料、高档玻璃器皿、体育器材、机械泵类、润滑设备、化工、高档木器、五金铸造、陶器制品等为代表。省重点工程泰青威天然气管线及分输站项目落户该镇，为全镇深入进行能源结构调整打下坚实基础。

2、交通条件

博山镇位于博山区南部山区，省道（236线）博沂路东、西两线贯穿全境，辛泰铁路经此并设站，交通便利。

(1) 公共交通状况

区域内城乡客运有15路、44路和48路等，发车频率一般。

(2) 对外交通条件

① 公路

博山镇内公路交通省道（236线）博沂路东、西两线贯穿全境，交通便捷；

② 铁路

博山镇内南北有辛泰铁路贯通，并在南博山设立站点。

③ 高速公路

博山镇距滨莱高速公路出入口约12公里。

3、基础设施条件

(1)道路：博山镇规划区内道路分布比较均匀，主要交通干道为南北走向的省道236。

(2)供电：博山镇内的供电设施经多年的建设已形成高、低压供电网络。

(3)供水：博山镇政府驻地已实现社会化供水，现供水管线已基本覆盖全镇。

(4)排水：博山镇政府驻地建有排水设施，保障排水。

(5)通讯：目前博山镇已形成联通、移动等通讯为主要形式的通讯网络。

4、环境条件

(1)人文环境

博山镇区域工业集聚规模较差，周围主要以村庄及耕地为主，街道整洁，交通有序，社会治安状况一般。

(2)自然环境

博山镇区域内主要为集体建设用地和耕地，污染较小。企业排放的废气、废水及汽车尾气等是造成区域污染的主要因素。近几年，该区域内的环境质量总体水平处于相对稳定态势。

5、产业集聚状况

博山镇坚持发展生态环保工业，以支柱企业为依托，发挥产业优势，以项目建设为突破口，不断加快博沂公路沿线工业带发展，形成了以新型耐火材料、高科技民爆器材、高档玻璃器皿、体育器材、机械泵类等为代表的产业结构，全力打造新型工业镇。全镇企业达到63家，其中规模以上的企业有9

家，山东圣世达化工有限公司、山东万乔集团有限公司、山东业盛玻璃有限公司、淄博岳氏玻璃制品有限公司等企业是全镇的支柱企业。

6、规划限制

根据《博山区土地利用总体规划》，估价对象所在区域规划为建设用地。估价对象位于博山区博山镇朱西村，作为工业用地符合博山区土地利用总体规划对此区域的规划。

(三)个别因素

估价对象位置：博山区博山镇朱西村；

宗地面积：此次估价对象为一宗国有建设用地使用权，宗地登记面积为7059平方米；

宗地级别：博山区原北博山镇基准地价范围外，参照博山区原北博山镇基准地价工业用地；

土地用途：登记用途为工业用地；

宗地形状：宗地形状较规则，较有利于土地利用；

宗地宽深度：宗地宽约54米，深约146米。

宗地临路状况：南临干道朱家庄村道路，路面质量良好，道路通达度一般；

地质条件：无不良地质条件，利于地上建筑物的建设布局；

地势条件：估价对象地势较高，有一定起伏，不影响一般工业用地使用；

容积率：现状容积率为0.74，规划容积率为不小于1.0；

宗地基础设施条件：宗地外“四通”（通路、通电、通水、通讯），宗地内“四通一平”（通路、通电、通水、通讯及场地平整），评估设定土地开发程度为宗地外“四通”（通路、通电、通水、通讯）及宗地内场地平整。其宗地外基础设施状况如下：

通路：南临朱家庄村道路，沥青路面，路面质量良好，道路通达度一般；

通电：估价对象由淄博供电公司博山分公司保障供电，宗地内接入市政

供电管线，供电状况优；

通水：宗地外有自来水供水管线保障供水，供水状况优；

通讯：宗地所在区域有中国移动、中国联通等通讯网络覆盖，保证通讯；

估价对象现状利用或规划利用等影响地价的因素说明：估价对象实际用途为工业用地，宗地内场地平整，地上建有办公楼、车间等建筑物，建筑结构为钢混、钢结构等，根据估价人员现场测量，地上总建筑面积为 5203.24 平方米，估价对象现状容积率为 0.74，根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》和《博山镇朱西村道路以北、朱西村耕地以西地块规划条件》，估价对象规划容积率为不小于 1.0，根据合法性原则、最有效利用原则及本次评估目的，本次评估容积率设定为 1.0。

估价对象位于博山区博山镇朱西村，南临朱家庄村道路，距滨莱高速和庄出入口约 10 公里，道路通达度一般；估价对象距最近公交站点约 500 米，区域内公共交通状况较差；距源迁站约 10 公里，对外铁路运输条件一般。

地上附着物位置：博山区博山镇朱西村；

序号 1 号地上附着物为三层钢混结构办公楼，建筑面为 1134 平方米。外墙为干挂大理石和玻璃幕墙，内墙为乳胶漆，塑钢窗、内部木门，瓷砖地面，不锈钢楼梯扶手，内部通水、通电。形状规则，长为 35 米，宽为 10.8 米，建筑总高度约为 11 米。2013 年竣工。建筑物成新九成新。房屋使用和维护状况较好。

序号 2 号地上附着物为两层钢结构车间，建筑面为 3780 平方米。外墙为彩钢板，塑钢窗，水泥地面，内部通水、通电。形状规则，长为 70 米，宽为 27 米，建筑总高度约为 10 米。2013 年竣工。建筑物成新九成新。房屋使用和维护状况较好。

序号 3 号地上附着物为一层简易钢结构车间，建筑面为 267.5 平方米。外墙为彩钢板，铝合金窗、防盗门，水泥地面，内部通水、通电。形状规则，长为 53.5 米，宽为 5 米，建筑高度约为 5 米。2013 年竣工。建筑物成新九成

新。房屋使用和维护状况较好。

序号4号地上附着物为一层砖混结构配电室，建筑面为21.74平方米。外墙为涂料，铁质门窗，水泥地面，内部通电。形状规则，长为5.2米，宽为4.18米，建筑高度为4.7米。2013年竣工。建筑物成新九成新。房屋使用和维护状况较好。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规及规章

1、《中华人民共和国土地管理法》

(2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议第二次修订);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》

(2007年8月30日第十届全国人大常委会第二十九次会议修订);

3、《中华人民共和国物权法》

(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

4、《中华人民共和国资产评估法》

(2016年12月1日 中华人民共和国主席令 12届第46号);

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》

(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);

6、《中华人民共和国城乡规划法》

(2007年10月28日第十届全国人大常委会第三十次会议通过, 2008年1月1日施行);

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年5月19日国务院令第55号发布, 1990年5月19日施行);

8、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》

(2004年10月21日 国发[2004]28号);

9、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》

(2006年8月31日 国发[2006]31号);

10、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》

(2001年2月13日 国土资发[2001]44号);

11、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》

(2015年3月18日 国土资厅发[2015]12号);

12、《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》

(2008年3月11日 国土资发[2008]51号);

13、关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知

(2008年1月31日 国土资发(2008)24号);

14、国土资源部办公厅《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》

(2012年6月14日 国土资厅发[2012]35号);

(二) 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

1、《山东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》

(2004年11月25日 山东省第十届人民代表大会常务委员会第一次会议通过);

2、《山东省人民政府关于贯彻国发[2001]15号文件加强土地市场与土地资产管理的通知》

(2001年12月18日 鲁政发[2001]125号);

3、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》

(2018年6月4日 法释(2018)15号);

4、最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知

(2018年12月10日 法办(2018)273号);

5、淄博市人民政府《关于加强城市土地资产管理工作的意见》

(2002年9月15日 淄政发[2002]154号);

6、淄博市人民政府《关于调整城镇基准地价的通知》

(2017年4月28日 淄政发[2017]7号);

7、《淄博市土地登记办法》

(2005年2月28日 淄博市人民政府令第47号);

8、《2016年度淄博市城区及建制镇基准地价使用手册》;

9、地方政府及有关部门颁布的其他法规、条例、文件、通知。

(三) 有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准GB/T18507-2014《城镇土地分等定级规程》;
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》;
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T21010-2017《土地利用现状分类》;
- 4、中华人民共和国国家标准 GB50137-2011《城市用地分类与规划建设用地标准》;
- 5、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;
- 6、土地管理行业标准 TD/T 1009-2007《城市地价动态监测技术规范》;
- 7、《人民法院委托评估工作规范》。

(四)其他资料

1、委托方提供的有关资料

- (1)估价对象《国有土地使用证》复印件;
- (2)估价对象《国有建设用地使用权出让合同》复印件;
- (3)《博山镇朱西村道路以北、朱西村耕地以西地块规划条件》复印件;
- (4)估价对象登记情况查询表;
- (5)委托方提供的其他资料。

2、估价人员收集的相关资料

- (1)估价对象区域土地市场出让、转让资料;
- (2)《淄博市统计年鉴》(2018);
- (3)《博山区土地利用总体规划》;
- (4)《淄博市城市总体规划》(2011-2020年);
- (5)估价人员实地踏勘调查收集影响地价的其它相关资料。

二、土地估价

(一)估价原则

本次评估遵循以下原则:

1、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,应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面,应以使用管制(城市规划、

土地用途管制等)为依据。在合法处分方面,应以法律法规和合同(如土地使用权出让合同)等容许的处分方式为依据。估价对象权属来源合法,规划利用条件合法,建设用地批复手续合法。

估价对象产权明确合法,本次评估遵循了合法原则。

2、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。

估价对象作为工业用地与区域周边工业用地地价水平有一定的相似性,本次评估方法选用过程中遵循了替代原则。

3、供需原则

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。

估价对象区域土地一、二级市场运行较平稳,供需平衡,符合土地估价的供需原则。

4、变动原则

一般商品的价格,是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形,它是各种地价形成因素相互作用的结果,而这些价格形成因素经常处于变动之中,所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此,在土地估价时,必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中,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。

估价对象为工业用地,其价格构成因素亦随着市场的变化而变化,符合

土地估价的变动原则。

5、价值主导原则

指土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

6、谨慎原则

谨慎原则要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

7、公开市场原则

指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

8、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

(二) 估价方法

1、评估国有建设用地土地使用权价格

估价对象土地评估设定用途为工业用地，根据《城镇土地估价规程》通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料情况，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

(1) 不宜选用的估价方法

①收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，估价对象所在区域没有类似物业出租，无法分析确定比较客观的地租水平，故不

适宜采用收益还原法评估；

②估价对象同一供需圈内工业厂房主要以企业购地后自建自用为主，工业厂房出租与买卖案例极少，未形成稳定、公开的工业厂房买卖交易市场，故不宜使用剩余法；

③通过市场调查，估价对象同一供需圈或相似区域内近三年来没有工业用地出让交易案例，无法获得较为详尽的与估价对象用途相同或相近的同一区域的土地成交案例，故不宜采用市场比较法。

(2) 宜选用的估价方法

①估价对象位于博山区博山镇朱西村，设定用途为工业用地，处于博山区原北博山镇基准地价范围外，但经估价人员调查，估价对象用地条件与原北博山镇基准地价规定的基本一致，影响地价的因素也基本相同，故可参照博山区原北博山镇工业基准地价，现行的淄博市城镇基准地价对应的基准日为2016年1月1日，根据淄博市人民政府淄政发[2017]7号《关于调整城镇基准地价的通知》规定，“自2017年8月1日起施行，有效期至2020年12月31日”，有较完善的基准地价修正体系，可通过修正取得客观的土地价格，因此可选用基准地价系数修正法进行评估。

②估价对象土地用途为工业用地，其所在区域征地费用和相关征地税费有详细的收费依据，较易获得土地成本价值构成数据，可选用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次估价分别采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，最后根据两种方法综合确定估价对象的国有建设用地土地使用权价格。

2、评估地上附属物价格

根据估价规范要求 and 估价目的、结合委托方提供的资料，估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象所处区域的类似房地产市场进行了调查和分析。估价对象所在区域位于博山区博山镇西北部，距博山城区约10公里，距博山镇镇中心约8公里，且不位于工业园区内。

(1) 估价对象所在区域近期无类似的交易案例，不宜采用市场法。

(2) 估价对象所在区域房地产以自建自用为主，出租案例较少，无法预计

未来收益，不宜采用收益法。

(3) 估价对象为已建成正常使用的房屋，且目前为最高最佳利用状态，不宜采用假设开发法。

(4) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，宜选用成本法。

故本次估价选用成本法测算估价对象的公开市场价值。成本法是测算估价对象在估价时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(三) 估价结果

经估价人员现场勘查和对估价对象所在区域市场资料分析，按照评估的基本原则和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、剩余出让使用年期、设定开发程度及宗地现状利用条件下，于估价期日 2019 年 6 月 14 日的评估价格为：

出让国有建设用地使用权价格：

评估土地面积：7059 平方米

单位面积地价：245 元/平方米

评估土地总地价：172.95 万元（保留 2 位小数）

大写：壹佰柒拾贰万玖仟伍佰元整（货币种类：人民币）

地上附属物价值：

评估地上附属物总价：468.74 万元（保留 2 位小数）

大写：肆佰陆拾捌万柒仟肆佰元整（货币种类：人民币）

合计：

总价：641.69 万元（保留 2 位小数）

大写：陆佰肆拾壹万陆仟玖佰元整（货币种类：人民币）

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、本次估价的依据是委托方提供的有关资料。同时，根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)、《城镇土地分等定级

规程》(GB/T 18507—2014)、《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号)、全国人大、国务院和自然资源部颁布的有关法律法规及规章、淄博市人民政府和淄博市自然资源局等有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知进行估价。

2、在估价期日的地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，土地区位条件和地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3、估价对象地价内涵是评估宗地在估价期日 2019 年 6 月 14 日、设定土地用途、设定土地开发程度、设定容积率、设定土地使用年限等条件下的出让土地使用权价格。估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

4、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发程度、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

5、估价对象为国有出让建设用地，登记用途为工业用地，根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)的规定和本次评估目的，此次估价设定用途为工业用地。

6、估价对象估价期日时为国有出让建设用地，土地使用权终止日期为 2062 年 2 月 16 日，于估价期日剩余使用年期为 42.68 年，评估设定使用年期为 42.68 年。

7、土地利用和规划利用条件说明：估价对象实际用途为工业用地，宗地内场地平整，地上建有办公楼、车间等建筑物，建筑结构为钢混、钢结构等，根据估价人员现场测量，地上总建筑面积为 5203.24 平方米，估价对象现状容积率为 0.74，根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》和《博山镇朱西村道路以北、朱西村耕地以西地块规划条件》，估价对象规划容积率为不小于 1.0，根据合法性原则、最有效利用原则及本次评估目的，本次评估

容积率设定为 1.0。

8、据估价人员委托方提供的资料以及现场指认，估价对象地上附属物为山东上水农业发展股份有限公司所有，主要包括办公楼、车间等，总建筑面积为 5203.24 平方米，建成年代为 2013 年，未办理《建筑施工许可证》和《建设工程规划许可证》等手续，根据委托书和委托方意见，将其纳入本次财产处置参考价评估范围。

9、估价对象估价期日根据现场勘查时间进行确定为 2019 年 6 月 14 日。

10、因委托方未能提供《国有土地使用权证》原件，故本次评估根据委托方提供的《国有土地使用权证》复印件及估价对象登记情况查询表确定其权利状况。

11、假设估价对象所在区域相同或相似用途的土地交易市场在未来一段时期平稳发展。

12、本次估价基于以上假设条件和前提条件，若该假设条件和前提条件不成立，该估价结果不成立，应提请山东德昀土地房地产评估咨询有限公司作相应调整，甚至重新评估。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据：进行本次估价所依据的法律法规为《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》及《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等国家、地方法律法规和相关技术规程，估价报告和估价结果依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件：本报告估价结果为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。本报告分为“土地估价报告”与“土地估价技术报告”两种格式，“土地估价报告”供估价机构提交给委托方使用，“土地估价报告”与“土地估价技术报告”供估价机构

提供自然资源管理部门进行审查用。

3、土地估价结果的有效期：评估结果有效期自 2019 年 6 月 24 日至 2020 年 6 月 23 日。

4、土地估价报告和估价结果的使用权归委托方淄博高新技术产业开发区人民法院所有，山东德昶土地房地产评估咨询有限公司对估价结果有解释权。

5、本估价结果未经受托方同意不得用于与本次估价无关的其他任何场合。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，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

（三）需要特殊说明的事项

1、土地权属、土地利用状况、宗地图等资料由委托方提供，委托方对提供材料的真实性负责，估价人员对材料进行了一般性核实；土地区位条件、房地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得；估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及淄博市有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，综合确定估价原则、方法及参数。本报告中有关估价对象的土地面积、用途以委托方提供的《国有土地使用证》复印件为依据进行确定。

2、估价对象地上附属物均尚未办理所有权登记，通过委托方现场指认，确定估价对象地上附属物的范围及所有权人。委托方未能提供估价对象地上附属物的《建设工程规划许可证》等规划材料，估价对象地上附属物存在是否符合规划的风险；根据估价人员现场测量，估价对象地上总建筑面积为 5203.24 平方米，估价对象现状容积率为 0.74，根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》和《博山镇朱西村道路以北、朱西村耕地以西地块规划条件》，估价对象规划容积率为不小于 1.0，估价对象现状容积率低于出让合同约定容积率，故存在需支付违约金的风险；根据估价人员现场测量，估价对象办公楼建筑面积为 1134 平方米，根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》，宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过 494 平方

米，建筑面积不超过 497 平方米，估价对象行政办公及生活服务设施的实际建筑面积超过出让合同约定面积，存在需支付违约金并自行拆除建筑设施的风险，提请委托方注意。

3、估价对象国有出让建设用地使用权人为山东上水农业发展股份有限公司，根据委托方及申请执行人和被执行人现场指认，估价对象地上附属物所有权人为山东上水农业发展股份有限公司，在估价人员现场查勘和测量时，李东荣作为山东上水农业发展股份有限公司负责人对估价对象情况予以说明，并于《地上附着物调查登记表》签字确认。

4、快速变现风险提示：法院拍卖作为一种短期强制交易行为，在其交易过程中容易受到交易信息、交易时间、付款方式、潜在竞买者数量，甚至交易场所气氛等诸多因素影响，不可预见情况较多，最可能实现的价格一般比公开市场价格偏低。根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号），人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之八十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。故抵押品快速变现能力需综合考虑拍卖品市场交易风险的差异性及其他因素的影响幅度。

5、估价对象变现的费用、税金的种类、数额和清偿顺序

(1) 变现费用分析：估价对象通过法院拍卖方式变现资产可能涉及的费用主要有：A、评估费（分段累加，最高为评估额的 0.4%）；B、诉讼费、执行费（约为标的额 4%-5%）；C、拍卖佣金（约为成交价的 1%-5%）；D、增值税及过户手续的相关费用（约为成交价的 2%-10%）。

(2) 清偿顺序：房地产拍卖、变卖所得的价款，除了法律规定优于本次追偿权纠纷受偿的款额外，一般应按下列顺序清偿：①支付处分房地产的费用（包括案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费、评估费等专业费用）；②扣除房地产应缴纳的税款；③法定优先受偿款（如发包人拖欠承包人的建筑工程

价款、押担权人债权及其他法定优先受偿款); ④赔偿由债务人违反合同而对追偿权人造成的损失; ⑤剩余金额交还被执行人。

6、在报告有效期内若地价指数、开发程度、土地利用方式、设定用途、权利类型等影响土地价格的因素发生较大改变, 应提请山东德昀土地房地产评估咨询有限公司作相应调整, 甚至重新评估。

7、本报告测算中未考虑通货膨胀及其他不可抗力影响。

8、其他需要特殊说明的问题:

(1) 估价对象权利状况及面积以委托方提供的《国有土地使用证》和《地上附着物调查登记表》等有关资料中的相关记载为准。

(2) 本评估报告仅作为委托方办理财产处置手续确定国有出让建设用地使用权价格及地上附属物价格的参考依据。

第四部分 附件

- 1、淄博高新技术产业开发区人民法院委托书；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象现状利用照片；
- 4、现场查勘记录表；
- 5、估价对象《国有土地使用证》复印件；
- 6、估价对象《国有建设用地使用权出让合同》复印件；
- 7、《博山镇朱西村道路以北、朱西村耕地以西地块规划条件》复印件；
- 8、估价对象登记情况查询表复印件；
- 9、估价对象《地上附着物调查登记表》及草图复印件；
- 10、估价机构营业执照复印件；
- 11、土地估价机构资质证书复印件；
- 12、土地估价师证书复印件；
- 13、土地估价机构备案函复印件；
- 14、房地产估价机构资质证书复印件；
- 15、注册房地产估价师估价资格证书复印件。