

# 房地产估价报告

估价报告编号：赣中恒房（估）字（2023）第 0405 号

估价项目名称：萍乡市自然资源储备中心安源分中心因资产收购  
事宜对位于安源区白源镇一宗工业用地及地上建  
筑物市场价值评估

估价委托人：萍乡市自然资源储备中心安源分中心

房地产估价机构：江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司



注册房地产估价师：吕源 3620040091 龙金平 3619980049

估价报告出具日期：二〇二三年四月六日

致估价委托人函

萍乡市自然资源储备中心安源分中心：

受贵单位委托，本公司对位于安源区白源镇一宗工业用地及地上建筑物市场价值进行评估，价值时点为2022年10月31日，估价目的是为估价委托人资产收购事宜提供参考依据。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用市场法和成本法对估价对象进行了评估，最终确定估价对象在价值时点的总价值为¥1,986,295.00元（人民币壹佰玖拾捌万陆仟贰佰玖拾伍元整）。

评估结果明细表

序号	不动产权证号	产权人	房屋坐落	结构	用途	建设年份	所在楼层/总楼层	建筑面积(㎡)	重置单价(元/㎡)	成新率(%)	评估总价(元)	备注
1	萍房权证安字第2010000339号	江西煤业集团有限责任公司	萍乡市安源区白源镇	砖混	非住宅	1982年	1-4/4	4546.57	1000	25%	1,136,643.00	
房产小计：								4546.57			1,136,643.00	
序号	不动产权证号	产权人	宗地位置	容积率	用途	使用权类型	剩余使用年限	宗地面积(㎡)	评估单价(元/㎡)		评估总价(元)	备注
1	萍国用(2009)第75368号	江西煤业集团有限责任公司	萍乡市安源区白源镇	1.0	工矿用地	作价出资	36.94年	3810.1	223		849,652.00	
房地产合计：											1,986,295.00	

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

此致！

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：[Signature]

二〇二三年四月六日

3001000400136



## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2
三、估价结果报告 .....	4
(一) 估价委托人及产权人 .....	4
(二) 房地产估价机构 .....	4
(三) 估价目的 .....	4
(四) 估价对象 .....	4
(五) 价值时点 .....	5
(六) 价值定义 .....	5
(七) 估价原则 .....	5
(八) 估价依据 .....	7
(九) 估价方法选用 .....	8
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 注册房地产估价师 .....	12
(十二) 估价作业日期 .....	12
(十三) 估价报告应用的有效期 .....	12
(十四) 风险提示 .....	13
四、估价技术报告 .....	13
(一) 估价对象描述与分析 .....	13
(二) 市场背景因素分析 .....	14
(三) 最高最佳利用分析 .....	14
(四) 估价方法适用性分析 .....	19
(五) 估价测算过程 .....	22
(六) 估价结果确定 .....	22
五、附 件 .....	41
1、估价对象《不动产权证》复印件；	
2、委托人机构代码复印件；	
3、江西省自然资源厅——赣自然资函[2018]83 号文及赣自然资函[2018]86 号文件；	
4、房地产估价机构营业执照复印件；	
5、房地产估价机构资格证书复印件；	
6、注册房地产估价师注册证书复印件；	
7、房产估价合同；	
8、委估物业现场照片。	

## 一、估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我司估价人员已于价值时点2022年10月31日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、房屋内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因权限和资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任，针对取得的复印件，评估人员已与原件进行核实。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和产权资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。
- 8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

参加本次估价的估价师签名：

吕源                      （房地产估价师      3620040091）



龙金平                    （房地产估价师      3619980049）



二〇二三年四月六日



## 二、估价假设和限制条件

### （一）本次估价的一般假设

1. 本报告评估的价格为估价对象在现状利用条件下，价值时点为二〇二二年十月三十一日，估价目的为估价委托人资产收购事宜提供参考依据。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
5. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
6. 本次评估对象所在建筑物总建筑面积、宗地面积由估价委托人提供的产权证所登记面积确定。

### （二）未定事项假设

1. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。
2. 本次估价是以估价对象于价值时点无抵押情况或原有的抵押情况已注销为假设前提。提请报告使用人注意！

### （三）背离事实假设

1. 估价结果是为资产收购事宜提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场

运作失当对其价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设

（六）本报告使用的限制条件

1. 本报告仅为资产收购目的确定房地产市场价值提供参考依据，不作它用。
2. 本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。
3. 本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。
4. 本估价报告经估价机构盖章并由注册房地产估价师签字后方可使用。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人及产权人

##### 1、委托人

机构名称：萍乡市自然资源储备中心安源分中心

统一社会信用代码：12360300MB1H06899A

机构性质：事业单位法人分支机构(法人单位：萍乡市自然资源储备中心)

负责人：李迅

机构地址：萍乡市行政中心 8 号楼

##### 2、产权人

名称：江西煤业集团有限责任公司

#### (二) 房地产估价机构

估价机构：江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

机构地址：江西省南昌市高新技术产业开发区紫阳大道 1216 号新立方大厦(综合楼)1546

室

资质证书编号：赣建房估字 0102 号

法定代表人：吕源

联系电话：0791-86178162

邮 编：330096

#### (三) 估价目的

估价目的是为萍乡市自然资源储备中心安源分中心资产收购事宜提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象范围

估价对象为位于安源区白源镇一宗工业用地及地上建筑物，估价对象范围情况如下：

估价对象范围情况

序号	不动产权证号	产权人	房屋坐落	结构	用途	建设年份	所在楼层/ 总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	萍房权证安字第 2010000339 号	江西煤业集团 有限责任公司	萍乡市安源区 白源镇	砖混	非住宅	1982 年	1-4/4	4546.57
房产小计：								4546.57



序号	不动产权证号	产权人	宗地位置	容积率	用途	使用权类型	剩余使用年限	宗地面积 (m <sup>2</sup> )
1	萍国用(2009)第75368号	江西煤业集团有限责任公司	萍乡市安源区白源镇	1.0	工矿用地	作价出资	36.94年	3810.1

根据江西省自然资源厅赣自然资函[2018]86号文——“同意114宗原生产经营性划拨(按作价出资)土地地使用权按原用途,以作价出资入股方式处置,土地使用年限为各用途法定最高年限,核算转增国家资本金。并按规定办理土地登记”

## 2. 估价对象房地产基本状况

委估工业房产位于安源区白源镇,共一栋厂房,建成于1982年,房屋建筑物为砖混结构,总层数为四层,地面为水泥地面,门窗为老式木门窗,内墙粉刷,天花粉刷,室内普通照明设施,厂房整体维护情况较差。

## 3. 土地基本状况

土地为位于萍乡市安源区白源镇的一宗工业土地,土地使用权证号:萍国用(2009)第75368号,坐落:安源区白源镇,用途:工业,土地使用权类型:作价出资,土地使用权终止日期:2059年9月30日;面积为3810.10 m<sup>2</sup>;开发程度:六通一平;

## 4. 估价对象权益状况

至价值时点估价对象权属清晰合法,经核实委托人提供的产权证原件,未发现估价对象存在的抵押权(或已注销)、租赁权、典权、地役权等其他权利。本次评估设定估价对象产权清晰,无他项权利限制。

## (五) 价值时点

2022年10月31日。

## (六) 价值定义

公开市场价格。

公开市场:指产权转让双方进行产权转让的目的在于最大限度的追求经济利益,并掌握必要的市场信息,有较充裕的时间进行产权转让,对产权转让对象具有必要的专业知识,产权转让条件公开并不具有排他性。同时在产权转让期间,房地产市场保持稳定,且房地产买卖程序符合国家法律规定。

公开市场价格:指在公开市场上最可能形成或成立的价格。

## (七) 估价原则



本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点、替代原则原则等房地产估价原则。

#### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

#### 2. 合法原则

合法原则要求房地产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，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

#### 3. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

#### 4. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

#### 5. 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，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能



的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## （八）估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

- （1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]第 46 号）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国[2019]主席令第 28 号）；
- （3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国[2019]主席令第 72 号）；
- （4）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令[2020]第 45 号）；
- （5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令[2011]第 256 号）；
- （6）《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》（国务院令[1990]第 55 号）；
- （7）《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）；
- （8）《中华人民共和国房产税暂行条例》（2010 年修正本）；
- （9）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令[1995]第 50 号）；
- （10）《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 77 号）；
- （11）《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）；
- （12）《关于调整江西省建设工程计价依据增值税税率的通知》（赣建价[2018]第 1 号）；
- （13）江西省人民政府、相关市级人民政府颁布的有关政策、规定办法、通知等法规文件；
- （14）国家、地方等有关法律、法规。

### 2. 技术标准、规程、规范

- （1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- （2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- （3）《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- （4）《城市地价动态监测技术规范》（D/T1009-2007, 2007 年 5 月 21 日）
- （5）《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；
- （6）《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017 版）；



- (7) 《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》(2017版)；
- (8) 《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额(试行)》(2017版)；
- (9) 《江西省建设工程施工机械台班费用定额》(2017版)；
- (10) 《江西建筑工程信息价》(2022年)

### 3. 委托人提供的相关资料。

- (1) 估价对象的产权证复印件；
- (2) 委托人提供的其它相关资料。

### 4. 估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料。

## (九) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，通行的评估方法有市场比较法、成本法、剩余法、重置成本法等。我们结合估价目的、估价原则，考虑估价对象的具体条件及评估人员现场查勘收集和市场调查所得到的资料，此次评估房产采用成本法、土地采用市场法和成本法进行评估。

### 1、选取方法的理由

待估工业房产开发的相关成本费用的参数可以合理获取，故采用成本法评估。

估价对象周边工业用地市场交易较为活跃，近三年内在估价对象所在地有较多的土地交易案例可供选择，评估人员认为通过三个案例考虑期日、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素等影响因素的修正，可以得到估价对象的土地价格，宜采用市场比较法评估。

估价对象为工业用途，土地开发成本可通过计算土地取得费、相关税费、土地开发费、投资利息、利润、收益来综合得出土地开发成本。在这样的假设前提下，资产的评估值等于或近似等于该资产所花费成本之和，适用成本逼近法评估。

### 2、不适用的估价方法及理由

估价对象用途为工业用途，大部分由土地购买方委托施工队伍建造，由于工业用房因企业性质不同，建造的标准也不完全一致，建成后类似物业的交易价格亦不活跃，因此不适宜用剩余法评估。

估价对象周边区域同类型单纯土地的出租经营案例较少，难以确定相关市场租金；另外工业



用地的投资回收期也比较长,租金收益的把握具有较大的不确定性,相关参数及数据难以取得,与其他估价方法相比较具有较多劣势,故不宜采用收益法评估。

另外,萍乡市基准地价基准日为2019年07月01日,至估价对象估价期日相隔时间长,超过正常可使用年限范围,故不宜用基准地价系数修正法评估。

综上所述,本次评估拟采用成本法对房屋进行评估,采用市场比较法和成本逼近法对土地进行评估,并对土地两种估价方法的测算结果进行综合分析,对两种方法分别赋予一定的权重系数,最后求得估价对象的土地使用权价值。

### 3、方法介绍

#### (1) 房产重置成本法

重置成本法是采用价值时点的建筑材料、建筑构配件、建筑设备和建筑技术等,按照价值时点的价格水平,重新建造与估价对象建筑物具有同等效用的新建物的正常价格水平,然后扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式为:评估净值=评估原值×成新率

=评估单价×建筑面积×成新率

##### ①评估原值的确定

根据已掌握构筑物的各类资产(工程决算、造价信息、定额标准、费用标准、市场主要建筑材料价格信息、政府有关部门于评估基准日公布执行的材料差价调整系数和人工费调整文件)有关资料,确定项目的单方造价,再考虑前期规费、资金成本等因素来综合确定评估原值。

##### ②成新率的确定

本次评估根据建筑物的特点采用实际观察法求取建筑物成新率,即由估价人员现场勘查,了解建筑物的使用维修、保养情况,直接观察建筑物的结构、装修、设备三个组成部分的各个项目的完好程度,并对照原城乡建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》,以此综合判定建筑物的成新率。计算建筑物成新率采用的公式为:

成新率  $Z = A_1 \times (\text{年限因素}) Z_1 + A_2 \times (\text{新旧程度因素}) Z_2$

式中:  $A_1$ 、 $A_2$  为加权系数,一般  $A_1$  取值为 0.40、 $A_2$  取值为 0.60。

$Z_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限})$

各类房屋结构、构筑物耐用年限及残值率表



结构类型	非生产用房	生产用房	受腐蚀生产用房
框架、排架结构	60	50	35
砖混、砖混结构	50	40	30
砖木结构	40	30	20
构筑物	10-40		

新旧程度 ( $Z_2$ ) 主要根据使用状况、结构类别、材料选择等, 采用现场目测和相应的技术鉴定方法进行, 其鉴定的依据对照原城乡建设部颁布的“房屋完损等级评定标准”的规定, 结合现场勘察实际确定分项评估完好值, 在此基础上计算完好分值率。

## (2) 土地

### 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。

其基本公式如下:

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中:  $P$ —待估宗地价格;

$P_b$ —比较实例价格;

$A$ —待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

$B$ —待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

$C$ —待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

$D$ —待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

$E$ —待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

### 成本逼近法

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, 再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。基本公式如下:

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中:  $P$ ——土地价格

$E_a$  ——土地取得费

$E_d$  ——土地开发费

$T$  ——税费



$R_1$ ——利息 $R_2$ ——利润 $R_3$ ——土地增值

## (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的房地产估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值的因素的分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 10 月 31 日的市场价值为 1,986,295.00 元，人民币大写：壹佰玖拾捌万陆仟贰佰玖拾伍元整，估价结果详见下表。

房地产估价结果表

序号	不动产权证号	产权人	房屋坐落	结构	用途	建设年份	所在楼层/总楼层	建筑面积(㎡)	重置单价(元/㎡)	成新率(%)	评估总价(元)	备注
1	萍房权证安字第2010000339号	江西煤业集团有限责任公司	萍乡市安源区白源镇	砖混	非住宅	1982年	1-4/4	4546.57	1000	25%	1,136,643.00	
房产小计:								4546.57			1,136,643.00	
序号	不动产权证号	产权人	宗地位置	容积率	用途	使用权类型	剩余使用年限	宗地面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(元)	备注	
1	萍国用(2009)第75368号	江西煤业集团有限责任公司	萍乡市安源区白源镇	1.0	工矿用地	作价出资	36.94年	3810.1	223	849,652.00		
房地产合计:											1,986,295.00	

根据江西省自然资源厅赣自然资函[2018]86 号文——“同意 114 宗原生产经营性划拨土地地使用权按原用途，以作价出资入股方式处置，土地使用年限为各用途法定最高年限，核算转增国家资本金。并按规定办理土地登记”。



江西省能源集团有限公司第二批土地资产处置土地估价结果一览表

城市	序号	评估报告编号	估价项目土地用途	宗地编号	宗地名称	不动产权证号	估价期日的用途(证载)	估价设定土地用途年限(年)	土地面积(平方米)	出让土地使用权价格		划拨土地使用权价格		出让地价与划拨地价之差(万元)	新增国家资本金(万元)
										单价(元/平方米)	总价(万元)	单价(元/平方米)	总价(万元)		
萍乡市安源区	1	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市江西晋能集团有限公司划-1	萍乡市安源区安源分公司	萍乡市安源区-江能公司-1	民坑	赣(2018)萍乡市不动产权第0001081号	工业用地	划拨无限年,出让50年	6909.7	205	138.6	108	73.51	66.06	68.80
	2	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市江西晋能集团有限公司划-2	萍乡市安源区安源分公司	萍乡市安源区-江能公司-2	车队	赣(2018)萍乡市不动产权第0001081号	工业用地	划拨无限年,出让50年	10726.4	311	336.81	159	170.55	166.26	158.11
	3	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市江西晋能集团有限公司划-3	萍乡市安源区安源分公司	萍乡市安源区-江能公司-3	青山矿西矿	赣(2018)萍乡市不动产权第0001250号	工业用地	划拨无限年,出让50年	31023.7	205	635.99	108	335.06	300.93	318.00
	4	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市江西晋能集团有限公司划-4	萍乡市安源区安源分公司	萍乡市安源区-江能公司-4	青山矿青山村二九井	赣(2018)萍乡市不动产权第0001251号	工业用地	划拨无限年,出让50年	8386.9	205	178.03	108	92.71	85.29	88.02
	5	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市江西晋能集团有限公司划-5	萍乡市安源区安源分公司	萍乡市安源区-江能公司-5	青山矿新窑	赣(2018)萍乡市不动产权第0001252号	工业用地	划拨无限年,出让50年	23218.6	205	476.6	108	251.08	225.52	238.30
	6	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市江西晋能集团有限公司划-6	萍乡市安源区安源分公司	萍乡市安源区-江能公司-6	青山矿青山村木竹渡场	赣(2018)萍乡市不动产权第0001253号	工业用地	划拨无限年,出让50年	1133	308	44.14	155	22.21	21.93	22.07
	7	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市江西晋能集团有限公司划-7	萍乡市安源区安源分公司	萍乡市安源区-江能公司-7	八方井	赣(2018)萍乡市不动产权第0001255号	工业用地	划拨无限年,出让50年	7710.8	318	246.16	160	123.85	122.31	123.08
	8	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市江西晋能集团有限公司划-8	萍乡市安源区安源分公司	萍乡市安源区-江能公司-8	老虎冲(纸厂)	赣(2018)萍乡市不动产权第0001259号	工业用地	划拨无限年,出让50年	2059.1	208	42.82	169	22.41	19.98	21.21
	9	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市江西晋能集团有限公司划-9	萍乡市安源区安源分公司	萍乡市安源区-江能公司-9	民办公伙	赣(2018)萍乡市不动产权第0001321号	工业用地	划拨无限年,出让50年	12791.3	317	392.8	160	198.26	191.51	198.40

此房地产估价报告自出具之日起,一年内有效。

### (十一) 注册房地产估价师

姓名 注册号  
吕源 3620040091



签名日期

年 月 日

龙金平 3619980049



年 月 日

### (十二) 估价作业日期

二〇二二年十月三十一日至二〇二三年四月六日

### (十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期,自报告出具之日起二〇二三年四月六日起至二〇二四年四月五日止的一年内有效。

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

二〇二三年四月六日



四、估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1. 估价对象区位状况描述与分析

位置状况：安源区位于江西省西部，萍乡市中部，北纬 27° 38′ 32.96″ ，东经 113° 52′ 1.79″ ，毗邻湖南省，北与上栗县、南与莲花县、东与湘东区、西与芦溪县接壤。其东西相距最长 22.40 公里，南北最宽 20.3 公里，总面积 212 平方千米。。

隶属于江西省萍乡市，是中共萍乡市委、市政府所在地，萍乡市政治、经济、商业、文化、科教、交通中心。该区位于江西省西部，萍乡市中部，毗邻湖南，总面积 198.78 平方公里。

交通状况：安源区铁路运输主要通过浙赣线、沪昆高铁发往全国各地，西行 100 公里即至京港高铁、京广线。在安源区境内有萍乡市火车站货运站、白源火车（货运）站、泉江火车（货运）站、青山装货站、江矿装货站、安源装货站六个装货点；年吞吐量可达 3000 万吨以上。安源区境内 319 国道、320 国道、沪瑞高速、赣粤高速通往全国各地，至长沙 120 公里，南昌 268 公里，武汉 490 公里，广州 700 公里，福州 820 公里，南京 900 公里，厦门 950 公里，宁波 1000 公里，温州 1000 公里，上海 1040 公里。区内已实现村村通。

公共医疗教育配套设施：安源区共有综合医院 1 个，卫生院 4 个，妇幼保健院 1 个，疾病预防控制中心（防疫站）7 个，卫生监督所 1 个，社区卫生服务机构 18 个；卫生技术人员 646 人，其中：执业医师和执业助理医师 252 人，注册护士 281 人，医院床位 867 张。安源区普通高中、初中、小学在校生分别达 2186 人、4682 人和 22979 人；特殊教育在校生 147 人；在园幼儿 14354 人；初中适龄人口入学率为 100%；小学适龄儿童入学率为 100%。

环境状况：安源区植物种类有 84 科、200 属、367 种。其中珍惜树种有银杏等，乔木类、灌丛类、竹类、及药材均有分布安源区境内矿产资源主要为非金属矿产，煤炭蕴藏丰富，可开采储量约达 200 亿吨，此外还有石灰岩质地较纯，广泛用于水泥原料及溶剂、耐火粘土、镁质粘土、膨润土、源丰富，群山竞秀、丘陵起伏、河渠纵横，瓷土等。。

2. 估价对象实物状况描述与分析

估价对象范围情况

序号	不动产权证号	产权人	房屋坐落	结构	用途	建设年份	所在楼层/总楼层	建筑面积（㎡）
----	--------	-----	------	----	----	------	----------	---------



1	萍房权证安字第 2010000339号	江西煤业集团有 限责任公司	萍乡市安源 区白源镇	砖混	非住 宅	1982年	1-4/4	4546.57
房产小计:								4546.57
序号	不动产权证号	产权人	宗地位置	容积率	用途	使用权类 型	剩余使 用年限	宗地面积 (m <sup>2</sup> )
1	萍国用(2009) 第75368号	江西煤业集团有 限责任公司	萍乡市安源 区白源镇	1.0	工矿 用地	作价出资	36.94年	3810.1

委估工业房产位于安源区白源镇，共一栋厂房，建成于1982年，房屋建筑物为砖混结构，总层数为四层，地面为水泥地面，门窗为老式木门窗，内墙粉刷，天花粉刷，室内普通照明设施，厂房整体维护情况较差。

### 3. 土地基本状况

土地为位于萍乡市安源区白源镇的一宗工业土地，土地使用权证号：萍国用（2009）第75368号，坐落：安源区白源镇，用途：工业，土地使用权类型：作价出资，土地使用权终止日期：2059年9月30日；面积为3810.10 m<sup>2</sup>；开发程度：六通一平；

### 4. 估价对象权益状况

至价值时点估价对象权属清晰合法，经核实委托人提供的不动产权证原件，未发现估价对象存在的抵押权（或已注销）、租赁权、典权、地役权等其他权利。本次评估设定估价对象产权清晰，无他项权利限制。

## （二）一般因素分析

### 1. 城市资源状况

安源区，隶属于江西省萍乡市，是中共萍乡市委、市政府所在地，萍乡市政治、经济、商业、文化、科教、交通中心。该区位于江西省西部，萍乡市中部，毗邻湖南，总面积198.78平方公里。历史上有“吴楚咽喉、赣湘通衢”之称。沪昆铁路、沪昆高铁横贯全区东西，与京广铁路，京九铁路两条大动脉相联。320、319国道，沪瑞、萍栗高速公路，双十字纵贯境内。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，安源区常住人口为553293人。安源区在三国末期单独设郡县，至今已历1700余年。安源是中国近代工业崛起的地区之一。光绪二十四（1898年），清末邮传大臣盛宣怀在安源创设煤矿，为当时清帝国十大厂矿之一，安源成为当时中西合作的一个典范，中西文化交流汇集的一个重要结点。全区辖8个街道、4个镇安源是中国工人革命运动的策源地、秋收起义的主要爆发地。上世纪二十年代，毛泽东、刘



少奇、李立三在此领导工人革命，开创了“全国产业工人中最早的党支部”、“全国最早的中共地方党校”等 15 个全国之最，安源被誉为“东方的莫斯科”、“无产阶级的大本营”。

## 2、行政区划

安源区全区辖 6 个街道、4 个镇：凤凰街道、八一街道、后埠街道、丹江街道、东大街道、白源街道、安源镇、高坑镇、五陂镇、青山镇，共有 68 个居委会，53 个村委会。其中凤凰街道、白源街道、青山镇部分区域由安源经济开发区管理。

## 3、地形气候

安源区位于江西省西部，萍乡市中部，北纬  $27^{\circ} 38' 32.96''$ ，东经  $113^{\circ} 52' 1.79''$ ，毗邻湖南省，北与上栗县、南与莲花县、东与湘东区、西与芦溪县接壤。其东西相距最长 22.40 公里，南北最宽 20.3 公里，总面积 212 平方千米。安源区属江南丘陵地区，以丘陵地貌为主。地势东南高、西北低。山岭多东南走向。山地、丘陵、盆地错综分布，地貌较为复杂。有古墓岭、马鞍岭、芭蕉岭等 500 米以上山岭。全区平均海拔 152.4 米，境内最高处芭蕉岭位于五陂镇，海拔 538.9 米，最低处龙洲上，位于青山镇海拔 80 米。安源区地形以丘陵、平原为主，属于亚热带湿润季风气候区，四季分明，光照充足，雨量丰沛，气候温和。霜期较短。有春冷、夏热、秋凉、冬寒的特点。1 月平均气温  $5.3^{\circ}\text{C}$ ，极端最低气温  $-9.3^{\circ}\text{C}$ （1991 年 12 月 29 日）；7 月平均气温  $28.7^{\circ}\text{C}$ ，极端最高气温  $41.0^{\circ}\text{C}$ （2003 年 8 月 2 日）。无霜期年平均 278 天。年平均气温  $17.3^{\circ}\text{C}$ ，年平均日照时数 1500-1600 小时。年均降水量 1603.2 毫米，年平均降雨日数为 171 天，最长达 208 天（1997 年），最少为 133 天（1963 年），极端年最大雨量 2174 毫米（1977 年），极端年最少雨量 1083.47 毫米（1997 年）。降雨集中在 4—6 月，5 月最多。

## 4、自然资源

安源区境内矿产资源主要为非金属矿产，煤炭蕴藏丰富，可开采储量约达 200 亿吨，此外还有石灰岩质地较纯，广泛用于水泥原料及溶剂、耐火粘土、镁质粘土、膨润土、源丰富，群山竞秀、丘陵起伏、河渠纵横，瓷土等。安源区植物种类有 84 科、200 属、367 种。其中珍惜树种有银杏等，乔木类、灌丛类、竹类、及药材均有分布。安源区有哺乳类、鸟类和爬行类野生动物 20 余种。属国家一级保护的珍惜动物有黄腹角雉，属于国家二类保护动物有穿山甲、



白颈长尾雉等。鱼类、贝壳类、蛇类、蛙类、昆虫、软体动物均有生长。

## 5、经济

2017 年，安源区实现生产总值（GDP）287.29 亿元，同比增长 8.9%；其中：第一产业增加值 3.56 亿元，同比增长 2%，第二产业增加值 120.62 亿元，同比增长 7.2%，第三产业增加值 163.11 亿元，同比增长 10.6%；三次产业对经济增长的贡献率分别为 0.37%、37.65%、61.98%；三次产业结构为 1.2:42.0:56.8，三次产业结构逐步优化，第三产业比重超过二产 14.8 个百分点；人均生产总值 60901 元，同比增长 8.2%。非公有制经济稳速发展，实现增加值 168.56 亿元，同比增长 8.9%，占 GDP 的比重达 58.7%。安源区财政总收入 42.85 亿元，同比增长 6.3%；财政总收入占 GDP 的比重为 14.9%。其中：公共财政预算收入 29.18 亿元，同比减少 4.9%；公共预算财政支出 41.7 亿元，同比增长 3.1%。安源区全年固定资产投资 368.86 亿元，比上年增长 12.3%；分产业看，第一产业投资 5.48 亿元，比上年增长-14.8%；第二产业投资 190.74 亿元，同比增长 10%；第三产业投资 151.3 亿元，增长 20.2%。房地产投资稳定增长。全年房地产开发投资 21.34 亿元，比上年增长 6.8%；商品房竣工面积 18.63 万平方米，增长 60%；商品房销售面积 46.27 万平方米，增长-10.3%；商品房销售额 24.98 亿元，增长-14.2%。

2020 年，安源区全年实现生产总值（GDP）228.39 亿元，同比增长 3.4%；其中：第一产业增加值 5.7 亿元，第二产业增加值 62.29 亿元，第三产业增加值 160.36 亿元；三次产业结构为 2.5:27.3:70.2，三次产业逐步优化，第三产业比重超过二产 42.9 个百分点；人均生产总值 56539 元。非公有制经济稳速发展，实现增加值 138.5 亿元，同比增长 5.4%，占 GDP 的比重达 60.7%。财政收入稳中有增。全年财政总收入 50.86 亿元，同比增长 3.3%；财政总收入占 GDP 的比重为 22.3%。其中：公共财政预算收入 29.13 亿元，同比增长 4.0%；公共预算财政支出 51.38 亿元，同比增长 1.0。2021 年，全年全市实现地区生产总值（GDP）1108.30 亿元，比上年增长 8.3%，两年平均增长 5.9%。其中，第一产业增加值 77.14 亿元，比上年增长 6.9%；第二产业增加值 497.64 亿元，增长 7.7%；第三产业增加值 533.52 亿元，增长 9.0%。三次产业结构为 7.0:44.9:48.1。三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 6.6%、40.5%和 52.9%。人均地区生产总值 61386 元，比上年增长 8.4%，按年平均汇率计算，折合为 9515 美元。



2021 年, 全年全市城镇新增就业 2.67 万人, 完成目标任务的 125.5%; 城镇失业人员再就业 0.94 万人, 完成目标任务的 115.6%; 安置就业困难人员就业 0.21 万人, 完成目标任务的 129.7%; 零就业家庭安置率 100%; 新增转移农村劳动力 2.06 万人, 完成目标任务的 118.6%; 青年见习 475 人, 完成目标任务的 118.8%; 城镇登记失业率为 3.2%, 继续维持在较低水平。

2021 年, 全年全市财政总收入 199.71 亿元, 比上年增长 13.3%; 税收收入 161.53 亿元, 增长 15.5%, 税收收入占财政总收入的比重为 80.9%。一般公共预算收入 108.63 亿元, 比上年增长 2.4%。在主体税种中, 增值税 100.10 亿元, 比上年增长 17.3%; 企业所得税 20.69 亿元, 增长 1.0%; 个人所得税 6.45 亿元, 增长 13.0%。全年一般公共预算支出 289.96 亿元, 比上年增长 3.0%。在重点支出中, 文化旅游体育与传媒支出 5.71 亿元, 比上年增长 12.1%; 节能环保支出 17.89 亿元, 增长 1.6%; 农林水支出 24.64 亿元, 增长 6.9%; 科学技术支出 8.31 亿元, 增长 5.1%; 卫生健康支出 27.87 亿元, 增长 9.4%; 教育支出 48.20 亿元, 增长 4.0%。

2021 年, 全年全市居民消费价格 (CPI) 比上年上涨 0.7%。构成 CPI 的八大类商品服务价格“三涨五降”。其中, 交通和通信价格比上年上涨 4.3%, 教育文化和娱乐价格上涨 3.2%, 居住价格上涨 0.8%; 生活用品及服务价格下降 0.2%, 医疗保健价格下降 0.4%, 衣着价格下降 0.6%, 食品烟酒价格下降 0.7%, 其他用品和服务价格下降 1.4%。[5]

2021 年, 全年全市固定资产投资比上年增长 10.9%。分产业看, 第一产业投资下降 46.2%; 第二产业投资增长 15.9%, 其中工业投资增长 15.9%, 工业技改投资下降 11.5%; 第三产业投资增长 6.5%。分投资主体看, 国有投资增长 19.5%; 非国有投资增长 8.3%, 其中民间投资增长 9.0%, 对投资增长的贡献率为 59.5%。基础设施投资比上年下降 2.0%。

2021 年, 全年全市房地产开发投资比上年增长 3.0%。商品房销售面积 221.39 万平方米, 与上年持平。其中, 住宅销售面积 202.99 万平方米, 下降 1.8%。商品房销售额 119.60 亿元, 比上年下降 0.7%; 其中, 住宅销售额 103.84 亿元, 下降 5.4%。年末商品房待售面积 37.47 万平方米, 比上年下降 25.6%。其中, 住宅待售面积 20.07 万平方米, 下降 15.1%。

#### 房地产相关政策

加快在建商品住宅项目建设进度。建立商品住宅建设项目行政审批快速通道, 提高办事效率, 并督促房地产开发企业加快商品住宅项目建设和上市节奏, 尽快形成市场有效供应。加强



商品住宅项目销售管理。住宅供求矛盾突出、房价上涨压力大的地方,可在法定范围内适当放宽预售条件,加快房源供应。商品住宅项目取得预售许可或办理现房销售备案之日起 10 日内必须一次性公开全部可售房源,对外公开公正销售,并在商品房买卖合同签订之日起 30 日内完成合同备案手续。对具备预售条件拖延上市、变相捂盘的项目,要严肃查处。各地在加快棚户区改造和保障性住房项目建设的同时,要根据本地房地产市场形势,调整完善棚改安置和住房保障方式。

加大房价管控力度,严格执行个人住房差别化信贷政策,严格执行个人住房差别化信贷政策,支持非住宅商品房购买需求,落实住房租赁支持政策,建立住房租赁合同网签备案制度和住房租赁公共服务平台,大力发展住房租赁企业,增加住房租赁房源,强化市场监测分析。完善房地产市场信息系统建设,确保网签日报和库存数据及时报送,重点监测商品住宅价格和销售量的变化情况,以及住宅与非住宅商品房库存情况,预测分析新房源入市节奏和规模,为实施市场调控措施提供依据。

萍乡房地产开发水平本土以凤凰山庄的城北地产为代表,其开发理念、规划设计、首销推广、产品创新、物业管理已走在全省前列(如 08 年四期产品的 8 层电梯房,10 年五期产品的 Low-E 中空玻璃、室内地暖设备);外地以玉湖新城的上海广洋为代表从项目整体产品打造上来看,萍乡房地近年部分新楼盘园林景观设计和施工体现了较高的水准,但建筑风格的纯粹性以及外立面的设计和档次上有较大的提升空间;相比全省其它地级市,产品结构上缺乏严格意义的花园洋房产品,高层住宅建筑稀缺。新的萍乡总体规划中,主城区的发展方向为重点向东北方向发展,控制向东发展,适当向南向西发展。

### (三)区域因素

估价对象位于安源区,属于萍乡市管辖范围,影响价格的区域因素主要有:

#### 1、区域概况

安源区位于江西省西部,萍乡市中部,北纬 27° 38' 32.96" , 东经 113° 52' 1.79" , 毗邻湖南省,北与上栗县、南与莲花县、东与湘东区、西与芦溪县接壤。其东西相距最长 22.40 公里,南北最宽 20.3 公里,总面积 212 平方千米

#### 2、交通条件

安源区铁路运输主要通过浙赣线、沪昆高铁发往全国各地,西行 100 公里即至京港高铁、京广线。在安源区境内有萍乡市火车站货运站、白源火车(货运)站、泉江火车(货运)站、



青山装货站、江矿装货站、安源装货站六个装货点；年吞吐量可达 3000 万吨以上。安源区境内 319 国道、320 国道、沪瑞高速、赣粤高速通往全国各地，至长沙 120 公里，南昌 268 公里，武汉 490 公里，广州 700 公里，福州 820 公里，南京 900 公里，厦门 950 公里，宁波 1000 公里，温州 1000 公里，上海 1040 公里。区内已实现村村通。

### 3、基础设施条件

#### (1) 供电

区域供电由萍乡市安源区电网公司供给，变电能力强，供电保障率较高。

#### (2) 供水

供水来自萍乡市安源区自来水公司，统一配送到户，输水管径为  $\Phi 80$  厘米水泥管，已形成供水网络。

#### (3) 排水

排水方式为雨污合流，管道结构有圆涵、拱涵、盖板明沟和明沟四种。

#### (4) 通讯

区域内通信与市政通讯网相连，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，已开通无线寻呼系统和 GSM 移动通讯系统。

### 4、环境条件

区域环境优美，人居环境适宜。具有工业、交通、商贸、信息、旅游等诸多优势和较强辐射功能，道路循环互通；城市空气清新。

### (三) 最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合现场查勘，对估价对象的个别因素和区位因素进行分析，估价对象所在区域对商铺的需求均较大，因此在满足合法原则的前提下继续按实际用途使用最为有效。

### (四) 估价方法适用性分析



根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 通行的评估方法有市场比较法、成本法、剩余法、重置成本法等。我们结合估价目的、估价原则, 考虑估价对象的具体条件及评估人员现场查勘收集和市场调查所得到的资料, 此次评估房产采用成本法、土地采用市场法和成本法进行评估。

### 1、选取方法的理由

待估工业房产开发的相关成本费用的参数可以合理获取, 故采用成本法评估。

估价对象周边工业用地市场交易较为活跃, 近三年内在估价对象所在地有较多的土地交易案例可供选择, 评估人员认为通过三个案例考虑期日、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素等影响因素的修正, 可以得到估价对象的土地价格, 宜采用市场比较法评估。

估价对象为工业用途, 土地开发成本可通过计算土地取得费、相关税费、土地开发费、投资利息、利润、收益来综合得出土地开发成本。在这样的假设前提下, 资产的评估值等于或近似等于该资产所花费成本之和, 适用成本逼近法评估。

### 2、不适用的估价方法及理由

估价对象用途为工业用途, 大部分由土地购买方委托施工队伍建造, 由于工业用房因企业性质不同, 建造的标准也不完全一致, 建成后类似物业的交易价格亦不活跃, 因此不适宜用剩余法评估。

估价对象周边区域同类型单纯土地的出租经营案例较少, 难以确定相关市场租金; 另外工业用地的投资回收期也比较长, 租金收益的把握具有较大的不确定性, 相关参数及数据难以取得, 与其他估价方法相比较具有较多劣势, 故不宜采用收益法评估。

另外, 萍乡市基准地价基准日为2019年07月01日, 至估价对象估价期日相隔时间长, 超过正常可使用年限范围, 故不宜用基准地价系数修正法评估。

综上所述, 本次评估拟采用成本法对房屋进行评估, 采用市场比较法和成本逼近法对土地进行评估, 并对土地两种估价方法的测算结果进行综合分析, 对两种方法分别赋予一定的权重系数, 最后求得估价对象的土地使用权价值。

### 3、方法介绍

#### (1) 房产重置成本法

重置成本法是采用价值时点的建筑材料、建筑构配件、建筑设备和建筑技术等, 按照价值时点的价格水平, 重新建造与估价对象建筑物具有同等效用的新建物的正常价格水平, 然后扣



除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式为：评估净值=评估原值×成新率

=评估单价×建筑面积×成新率

### ①评估原值的确定

根据已掌握构筑物的各类资产（工程决算、造价信息、定额标准、费用标准、市场主要建筑材料价格信息、政府有关部门于评估基准日公布执行的材料差价调整系数和人工费调整文件）有关资料，确定项目的单方造价，再考虑前期规费、资金成本等因素来综合确定评估原值。

### ②成新率的确定

本次评估根据建筑物的特点采用实际观察法求取建筑物成新率，即由估价人员现场勘查，了解建筑物的使用维修、保养情况，直接观察建筑物的结构、装修、设备三个组成部分的各个项目的完好程度，并对照原城乡建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，以此综合判定建筑物的成新率。计算建筑物成新率采用的公式为：

成新率  $Z = A_1 \times (\text{年限因素}) Z_1 + A_2 \times (\text{新旧程度因素}) Z_2$

式中： $A_1$ 、 $A_2$  为加权系数，一般  $A_1$  取值为 0.40、 $A_2$  取值为 0.60。

$Z_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限})$

各类房屋结构、构筑物耐用年限及残值率表

结构类型	非生产用房	生产用房	受腐蚀生产用房
框架、排架结构	60	50	35
砖混、砖混结构	50	40	30
砖木结构	40	30	20
构筑物	10-40		

新旧程度（ $Z_2$ ）主要根据使用状况、结构类别、材料选择等，采用现场目测和相应的技术鉴定方法进行，其鉴定的依据对照原城乡建设部颁布的“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际确定分项评估完好值，在此基础上计算完好分值率。

### (2) 土地

#### 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。



其基本公式如下：

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地价格；

$P_b$ —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

成本逼近法

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，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。基本公式如下：

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3$$

式中：P——土地价格

$E_a$  ——土地取得费

$E_d$  ——土地开发费

T——税费

$R_1$ ——利息

$R_2$ ——利润

$R_3$ ——土地增值

## （五）估价测算过程

### I、房产重置成本法测算过程

#### 1、案例概况

不动产权证号：萍房权证安字第 2010000339 号

权利人：江西煤业集团有限责任公司

坐落：萍乡市安源区白源镇

结构：砖混结构



评估楼层：总层数 4 层

建筑面积：4546.57 平方米

建成年月：1982 年

## 2、现场勘查状况

委估工业房产位于安源区白源镇，共一栋厂房，建成于 1982 年，房屋建筑物为砖混结构，总层数为四层，地面为水泥地面，门窗为老式木门窗，内墙粉刷，天花粉刷，室内普通照明设施，厂房整体维护情况较差。

## 3、评定估算

### 3.1 确定土地成本 A

本次评估采用房地分估路径，土地已单独测算，故土地成本不予计算。

### 3.2 确定房屋建设成本 B

建设成本是指在取得的房地产开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必须的直接费用和税金等，包括：

勘察设计和前期工程费：包括市场调查，可行性研究，项目策划，工程勘察，环境影响评价，交通影响评价，规划及建筑设计，建设工程招标，通水、通电、通讯、通路、给排水、场地平整及临时用房等开发项目的必要支出。

建筑安装工程费：包括建造房屋及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等。附属工程包括围墙、水池、建筑小品、绿化等。

基础设施建设费：包括宗地红线内配套的道路、给排水、电力、燃气、通信、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费及各项设施与市政干道、干管、干线等接口费用。

其他工程费：包括工程监理费、招标费、竣工验收费等，一般为建筑安装工程费的 4%-6%。

开发期间税费：包括税收和地方政府收取的费用，如绿化建设费、人防工程费等，一般为建筑安装工程费的 3%-5%。

根据《萍乡市建筑工程价格信息》和萍乡市同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定以上各项开发成本。

### 3.3 确定管理费用 C

指房产开发公司为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出。包括房产开发公司的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，一般为建造成本的 2%~5%。

### 3.4 确定销售费用 D



是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出,包括广告费、代理费等,取销售收入的,由于估价对象为非商品工业厂房,开发后用于自营,故销售费用为0。

### 3.5 确定投资利息 E

指在房地产开发完成或实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息。包括房屋开发成本、管理费用和销售费用的利息。根据项目情况确定建设期为1年,投资利息率按估价期日最近一期中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2022年10月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.65%计,按单利计算。

### 3.6 确定销售税费 F

销售税金是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费,一般包括增值税、城市维护建设税、印花税、教育费及地方教育费附加等,根据相关的税费标准,增值税税率为5%,其余三项分别为增值税率的7%、3%、2%。

则:  $E = \text{建筑物重新购建价} \times 5\% / (1+5\%) \times (1+3\%+2\%+7\%)$

### 3.7 确定开发利润 G

是指房地产开发商的利润。以当地房地产开发的一般水平为基础,并参考项目所在区域房地产营利水平以及建设时间,确定投资利润率为10%~20%。

### 3.8 确定房屋重置价值

房屋的重置价格为房屋建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税金、开发利润之和。

### 3.9 确定综合成新率

#### A. 采用打分法确定勘察成新率

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评估标准,根据现场查勘情况,采取打分法确定勘察成新率。(见下表)

分 项		评 定 依 据	标准分	分数
(1)结构	1、基础	承载能力不足,有明显不均匀下沉	25	8
	2、承重构件	梁板柱等有明显下垂变形、裂缝,露筋锈蚀严重,墙体有严重裂缝、风化	25	7
	3、非承载墙	有严重裂缝、变形,灰缝严重酥松破损	15	5
	4、屋面	保温层、隔热层严重损坏,面层严重开裂、老化	20	5
	5、楼地面	整体面层严重起砂、剥落、裂缝空鼓,地面坑洼不平	15	5
	小计: $(1+2+3+4+5) \times 70\%$			21
(2)装修	6、门窗	木质腐朽,开关普遍不灵,门、窗严重变形锈蚀,玻璃、五金残缺	25	6
	7、外粉饰	墙面渗水,灰缝严重酥松破损	25	5



	8、内粉饰	严重空鼓、裂缝、面层脱落	25	5
	9、顶棚	变形下垂, 面层严重破损	25	5
	小计: (6+7+8+9) × 15%			3
(3)设备	10、水卫	下水道严重堵塞、锈蚀、漏水, 卫生器具零件严重损坏、残缺	60	15
	11、电照	设备陈旧, 电线普遍老化, 照明装置残缺不全, 绝缘不符合安全要求	40	10
	小计: (10+11) × 15%			4
勘察成新率合计% (取整)				28

根据评估专业人员的经验及判断该类房屋,评分修正系数:结构部分为 0.70,装修部分为 0.15,设备部分为 0.15。则打分法成新率为:

打分法成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

$$= (30 \times 0.7 + 21 \times 0.15 + 25 \times 0.15) \div 100 \times 100\%$$

$$= 28\%$$

#### B. 采用年限法确定成新率

根据估价委托人提供的资料及我司人员实地查勘,估价对象为砖混结构生产用房,建于 1982 年,根据房地产估价规范,砖混结构生产用房一般经济耐用年限为 50 年,至价值时点估价对象已使用约 40 年,则剩余经济耐用年限为 10 年,本次评估按年限直线折旧法计算成新率。则:

年限法成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) ÷ 经济耐用年限 × 100%

$$= (50 - 40) \div 50 \times 100\%$$

$$= 20\%$$

#### C. 综合成新率确定

综合成新率 = 现场勘察法成新率 × 0.6 + 年限法成新率 × 0.4

$$= 28\% \times 0.6 + 20\% \times 0.4$$

$$= 25\% \text{ (取整)}$$

3.10 建筑物成本法估价测算详细过程如下:

成本法计算表

序号	内容 项目	计算方法及说明	单价 (元/㎡)	厂房 1 (砖混)	
				建筑面积 (㎡)	4546.57
				建设期 N (年)	1



1	土地成本 A	$A=1.1+1.2$	0	0
1.1	土地购置价款	市场地价, 计算过程见报告正文	0	0
1.2	相关税费	$1.1 \times \text{税率}$ (契税 4%, 印花税 0.05%)	0	0
2	建设成本 B	$B=2.1+2.2+2.3+2.4+2.5$	809	3678175
2.1	勘察设计和前期工程费	包括市场调查, 可行性研究, 项目策划, 工程勘察, 环境影响评价, 交通影响评价, 规划及建筑设计, 建设工程招标, 通水、通电、通讯、通路、给排水、场地平整及临时用房等开发项目的必要支出。	55	250061
2.2	建筑安装工程费	包括建造房屋及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等。附属工程包括围墙、水池、建筑小品、绿化等	651.00	2959817
2.3	基础设施建设费	宗地红线内配套的道路、给排水、电力、燃气、通信、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费及各项设施与市政干道、干管、干线等接口费用	57.00	259154
2.4	公共配套设施建设费	指为住宅配套的教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理、社区服务等设施。估价对象性质为工业, 无此项费用。	0	0
2.5	其他工程费	包括工程监理费、竣工验收费、工程检测费等。等于建筑安装工程费 $\times$ 其他工程费率 (4%)	26	118211
2.6	开发期间税费	包括税收和地方政府收取的费用, 如绿化建设费、人防工程费等。等于建筑安装工程费 $\times$ 开发期间税费率 (3%)	20	90931
3	管理费用 C	$(A+B) \times \text{管理费率}$ (4%)	32	145490
4	销售费用 D	房地产售价 $\times$ 销售费率 (0%)	0	0
5	投资利息 E	$A \times R + (B+C+D) \times R/2$ (利率 $R=3.65\%$ )	15	68199
6	销售税费 F	房地产售价 $\times (1/(1+5\%) \times 5\% \times (1+3\%+2\%+7\%)+0.05\%)$	54	245515
7	开发利润 G	$(A+B+C+D) \times \text{投资利润率}$ (12%)	101	459204
8	建筑物重新购建价	$B+C+D+E+F+G$ (不含土地价格)	1000.00	4546570
9	综合成新率	勘察法成新率 $\times 0.6$ + 年限法成新率 $\times 0.4$		25%
10	建筑物价值	建筑物重新购建价 $\times$ 综合成新率		1136643

则: 建筑物总价 =  $1000 \text{ 元/m}^2 \times 4546.57 \text{ m}^2 \times 25\% = 1,136,643.00 \text{ 元}$

## II、工业用地市场比较法

### 1、案例概况

土地权证编号: 萍国用 (2009) 第 75368 号

土地使用权人: 江西煤业集团有限责任公司

土地位置: 安源区白源镇

待估建设用地面积:  $3810.10 \text{ m}^2$

容积率: 1.0

土地使用权性质: 作价出资。

截至评估基准日, 委估宗地无抵押、无查封。



## 2、现场勘查情况

根据估价人员现场查勘,待估宗地形状较规则,估价对象所属宗地位于萍乡市安源区白源镇,土地用途为工业用地,土地剩余使用年限为 36.94 年,终止日期为 2059 年 9 月 30 日;其平面形状较规则,宗地内建有建筑物;实际开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气)及红线内“六通一平”。

## 3、评定估算

### 1、采用市场比较法进行测算

#### (1) 评估技术路线

在求取一块待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出估价对象在评估期日的一种方法。其计算公式为:

可比案例比准单价=可比实例价格数 $\times$ 交易情况修正系数 $\times$ 交易日期修正系数 $\times$ 区域因素修正系数 $\times$ 个别因素修正系数

估价对象市场单价=案例 A 修正后单价 $\times$ 权重 1+案例 B 修正后单价 $\times$ 权重 2+案例 C 修正后单价 $\times$ 权重 3

#### (2) 估价思路

选择与估价对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属邻近或类似的 3 个比较案例,进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的修正后,确定估价对象的市场价格。

#### (3) 比较实例选择

通过调查分析,我们选择了近期发生交易的与委估土地条件类似的 3 个比较案例,具体选择原则和案例条件描述如下:

选择案例原则如下:

与委估土地属同一供需圈。

与委估土地用途应相同或相近。

与委估土地的交易类型相同。

与委估土地的估价期日应接近。

交易案例必须为正常交易,或修正为正常交易。

实例 A: 安源区工业园区南片区贵阳路以南、成功大道以东,土地用途为工业用途,用地面积为 4949.96 m<sup>2</sup>;土地规划利用情况为: FAR $\geq$ 1.0。土地开发程度为宗地红线外“六通”(即



通路、通电、供水、排水、通讯、通气)及红线内“场地平整”;交易时间为2022年05月24日;土地使用年限为工业50年;交易方式为挂牌出让;交易情况正常;成交价格108万元,单位地价218.18元/m<sup>2</sup>。



实例B:萍乡市安源区新型工业化产业基地B-2-3地块,土地用途为工业用途,用地面积为3180.10 m<sup>2</sup>;土地规划利用情况为:FAR≥1.0。土地开发程度为宗地红线外“六通”(即通路、通电、供水、排水、通讯、通气)及红线内“场地平整”;交易时间为2021年01月22日;土地使用年限为工业50年;交易方式为挂牌出让;交易情况正常;成交价格67万元,单位地价210.69元/m<sup>2</sup>。



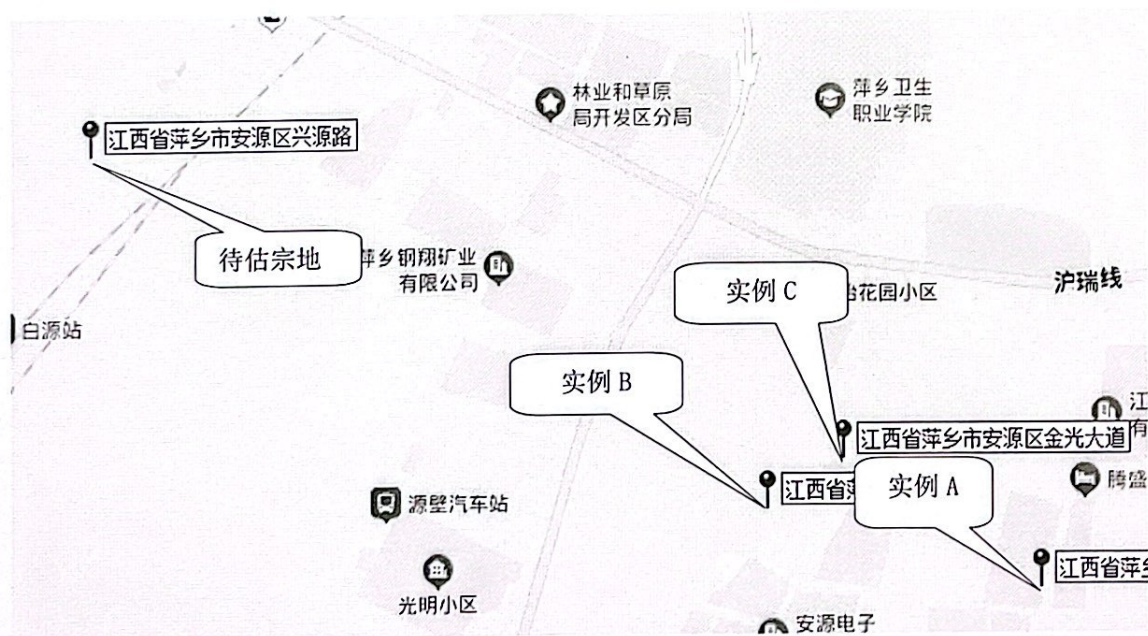
实例C:萍乡市安源区新型工业化产业基地B-2-4地块,土地用途为工业用途,用地面积



为 3211.72 m<sup>2</sup>；土地规划利用情况为：FAR≥1.0。土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及红线内“场地平整”；交易时间为 2021 年 01 月 22 日；土地使用年限为工业 50 年；交易方式为挂牌出让；交易情况正常；成交价格 68 万元，单位地价 211.72 元/m<sup>2</sup>。



估价对象和比较案例的位置图



#### (4) 比较因素的选择

根据待估宗地的特点和土地估价师收集的资料，本次评估选择了成交价格、土地用途、交



易日期、交易方式、交易情况、区域因素、个别因素作为比较因素。

#### (5) 比较因素条件的选择

我们对待估宗地和比较实例所在地块进行了实地勘察，通过口头咨询、查阅交通地图等途径详细了解待估宗地和比较实例的各种情况，有比较、有选择地调查了待估宗地和比较实例的各比较因素条件，并据此编制了待估宗地及比较实例和各因素条件说明表 2。

估价对象与可比实例情况说明表

比较因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置		萍乡市安源区白源镇地块	安源区工业园南片区贵阳路以南、成功大道以东	萍乡市安源区新型工业化产业基地 B-2-3 地块	萍乡市安源区新型工业化产业基地 B-2-4 地块
单价 (元/平方米)		-	218.18	210.69	211.72
土地使用剩余年限		36.94 年	50 年	50 年	50 年
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易日期		-	2022 年 5 月 24 日	2021 年 2 月 22 日	2021 年 1 月 22 日
交易方式		-	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	基础设施完善度	场地平整	场地平整	场地平整	场地平整
	公用设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	对外交通便利度	较优	一般	较优	较优
	环境质量优劣度	一般	一般	一般	一般
	产业聚集程度	较优	一般	一般	一般
个别因素	宗地面积 (平方米)	3810.10 平方米	4949.96 平方米	3180.10 平方米	3211.72 平方米
	宗地形状	规则	较规则	较规则	较规则
	宗地地势	平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	宗地地质条件	较好	较好	较好	较好
	规划限制	一定限制	一定限制	一定限制	一定限制

#### (6) 比较因素条件指数的确定及编制比较因素条件指数表

为将各比较实例和待估宗地间的各种差别量化，然后反映到地价水平的差别上，必须将前述的待估宗地和比较实例的各种比较因素条件转化为可比的定量条件指数。在确定各种因素条件差别量化标准时，首先依据各因素条件对地价的影响度分析，再根据估价师对当地土地市场的分析和研究，结合机构内部和估价师的经验来确定待估宗地和比较实例的各种因素条件指数。以待估宗地的各因素条件为基础，相应指数确定为 100，将比较实例相应因素条件与待估宗地相比较，确定相应指数，编制因素条件指数表。其中使用年期修正指数按下面方法确定：

$$K = [1 - 1 / (1 + R)^n] / [1 - 1 / (1 + R)^m]$$



N: 此次待估宗地设定的使用年限

M: 比较宗地的使用年限

R: 土地还原利率（采用安全利率加风险调整值法确定。即：土地还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。本次评估中，根据估价期日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%，确定安全利率取 1.5%；同时，考虑到国家物价指数状况，投资风险因素，国民经济发展状况，以及萍乡市目前的社会经济发展及土地市场状况，参考区域内同类土地投资风险和估价人员经验，综合确定风险调整值为 4%。根据上述原则确定，土地还原利率=安全利率+风险调整值=1.5%+4%=5.5%。

由于估价对象和比较实例土地利用均为工业用地，至估价期日，估价对象尚可使用年限为 36.94 年，可比案例均为工业用地，且为近期成交案例，其使用期限均为工业 50 年，故土地使用年期修正系数为 0.9253。

#### ①土地用途

根据估价人员对估价对象取得三宗用地比较案例均是工业用途；设待估宗地修正系数为 100，则，实例 A、实例 B 和实例 C 对应的修正指数分别为 100、100、100。

#### ②交易日期修正：

根据估价人员调查，估价对象所在区域近两年来工业用途地价变化不大，故交易期日条件指数均为 100。

#### ③交易方式修正

比较案例与估价对象均为正常情况下的交易，故不作修正。

#### ④交易情况修正

此次估价对象选取比较案例交易方式均为出让，均为正常成交价格，则实例 A、实例 B 和实例 C 对应的修正系数分别为 100、100、100。

#### ⑤区域因素修正系数

1) 基础设施完善度：宗地外基础设施条件指宗地红线外“六通”（指通路、通电、供水、排水、通讯、通气）宗地红线内“场地平整”，以待估宗地完善度指数为 100，每减少一通指数增加或减少 2%。



2) 公共设施完善度：将公共设施完善度分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以待估宗地公共设施完善度的指数为 100，比较实例每增加或减少一个级别，指数相应上升或下降 2%。

3) 对外交通便利度：将对外交通状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地对外交通状况的指数为 100，比较实例每增加或减少一个级别，指数相应上升或下降 2%。

4) 环境质量优劣度：将环境质量优劣度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地环境质量优劣度的指数为 100，比较实例每增加或减少一个级别，指数相应上升或下降 1%。

5) 产业聚集程度：将待估宗地产业聚集程度：将产业聚集程度分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地产业聚集度指数为 100，比较实例每增加或减少一个级别，指数相应上升或下降 2%。

#### (5) 个别因素

1) 宗地形状：分为规则、较规则、较不规则、不规则四个等级，以待估宗地形状指数 100，比较实例每增加或减少一个级别，指数相应上升或下降 2%。

2) 宗地地势：将宗地地势分为平坦、较平坦、坡度较大、坡度大四个等级，以待估宗地地势的指数为 100，比较实例每增加或减少一个级别，指数相应上升或下降 2%。

3) 宗地地质条件：将宗地地质条件分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地地质条件指数为 100，比较实例每增加或减少一个级别，指数相应上升或下降 1%。

4) 规划限制：将规划限制条件分为无限制、个别条件限制、一定条件限制、有较大限制，以待估宗地规划限制的指数为 100，比较实例每增加或减少一个级别，指数相应上升或下降 2%。

5) 宗地面积：考虑到企业生产规模经济用地效益界定困难，同时，土地面积对用地经济效益影响甚微，故待估宗地及各比较案例宗地面积指数设定均为 100。

通过上述修正因素的对比分析，估价人员确定因素条件指数表如下：

比较因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置	萍乡市安源区白源镇地块	安源区工业园南片区贵阳路以南、成功大道以东	萍乡市安源区新型工业化产业基地 B-2-3 地块	萍乡市安源区新型工业化产业基地 B-2-4 地块
单价 (元/平方米)	/	218.18	210.69	211.72
土地使用剩余年限	92.53	100	100	100
土地用途	100	100	100	100



区域因素	交易日期	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	公用设施完善度	100	100	100	100
个别因素	对外交通便利度	100	98	100	100
	环境之类优劣度	100	100	100	100
	产业聚集程度	100	98	98	98
	宗地面积	100	100	100	100
	宗地形状	100	98	98	98
个别因素	宗地地势	100	98	98	98
	宗地地质条件	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100

## (7) 编制因素比较修正系数表

在确定各因素条件的基础上,进行比较实例各影响因素修正,将待估宗地的因素条件指数与比较案例的因素条件指数进行比较,得到各因素修正系数表,将比较实例的交易价格依次乘以各比较因素的修正系数,求算各比较案例后进行简单算术平均后得到运用市场比较法测算后的比准价格见下表:

待估宗地比较因素修正系数表

比较因素		实例 A			实例 B			实例 C		
位置		安源区工业园南片区 贵阳路以南、成功大道以东			萍乡市安源区新型工业化产业基地 B-2-3 地块			萍乡市安源区新型工业化产业基地 B-2-4 地块		
单价 (元/平方米)		218.18			210.69			211.72		
土地使用剩余年限		92.53	/	100	92.53	/	100	92.53	/	100
土地用途		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易日期		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易方式		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公用设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	对外交通便利度	100	/	98	100	/	100	100	/	100
	环境质量优劣度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	产业聚集程度	100	/	98	100	/	98	100	/	98
个别因素	宗地面积	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	宗地形状	100	/	98	100	/	98	100	/	98
	宗地地势	100	/	98	100	/	98	100	/	98



	宗地地质条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格（元/㎡）		219			207			208		
权重		1/3			1/3			1/3		
估价对象评估价格（元/㎡）		211								

#### (8) 实例修正后的地价计算

经过比较分析,采用各因素修正系数连乘法,求算各比较案例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格,经过测算以上三个比较案例的比准价格差异不大,考虑到当地的实际状况并结合当地的地价水平,依据《城镇土地估价规程》取以上三个比较案例的比准价格的算术平均值作为估价对象的评估单位地价。即:

$$\begin{aligned}\text{单位地价} &= (219+207+208) \div 3 \\ &= 211 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}\end{aligned}$$

#### 2、成本逼近法

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,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。其基本公式如下:

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3$$

式中: P——土地价格;

$E_a$  ——土地取得费;

$E_d$  ——土地开发费;

T——税费;

$R_1$ ——利息;

$R_2$ ——利润;

$R_3$ ——土地增值;

按照土地管理法规定,结合江西省及当地政府颁布的各项文件,按照成本逼近法测算地价的步骤,其各项费用如下:

##### (1) 土地取得费用及有关税费

土地取得费用是指待估宗地所在区域征收同类用地所支付的平均费用。根据对待估宗地所在区域近年来征收土地费用标准进行分析,该项费用主要包括征地费(含土地补偿费、安置补偿费、青苗补偿费及地上附着物补偿费)、征地管理费、耕地开垦费、耕地占用税及防洪保安资金等费用。



### 1) 土地取得费 (Ea)

根据评估现场看场及调查待估宗地周边的土地利用情况,待估宗地为政府储备用地。根据江西省人民政府二〇一五年九月一日公布,并于2020年2月28日起开始实施的《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》赣府字[2015]81号通知及估价人员实地勘察情况,调查待估宗地所处区域的土地取得费用,目前获得类似待估宗地需支付的费用主要有:

#### A、征地补偿费用(土地补偿费和安置补助费)

根据评估人员实地查勘,待估宗地位于萍乡安源区白源镇。根据《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令[2008]第28号)和根2020年2月28日起开始实施的《江西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》赣府字[2015]81号通知,该地区其征地补偿标准为51100.00元/亩,补偿倍数为19倍,统一年产值标准为2689.47元/亩。

文件规定:征地统一年产值标准适用于征收集体农用地水田的补偿测算。征收其它集体农用地、集体建设用地和其它农用地或集体建设用地的补偿测算,参照以下修正系数执行:

- a:耕地、园地、人工高产油茶园、养殖坑塘、农村集体建设用地不低于1;
- b:林地、其他农用地不低于0.4;
- c:未利用地不低于0.3.

经现场勘查并咨询相关人员,待估宗地征地前为农村集体建设用地的补偿标准按不低于1取。本次评估结合土地现状,综合考虑按补偿标准的1倍进行补偿,则:

$$\text{征地补偿费} = 51100.00 \times 1 \div 666.67 = 76.65 (\text{元/平方米})$$

#### B、青苗(附着物)补偿费

根据《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》,按实际损失补偿或前三年平均年产值的1-2倍计,本次按1倍计。则:

$$\text{青苗补偿费} = 2689.47 \text{ 元/亩} \times 1 \div 666.67 = 4.03 (\text{元/平方米})$$

$$\text{即土地取得费} = 76.65 + 4.03 = 80.68 (\text{元/平方米})$$

### (2) 有关税费 (T)

#### A、土地管理费

根据财政部、国家发展改革委《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》文件规定,自2015年月日起,取消征地管理费,故土地管理费按0元/平方米。

#### B、耕地占用税

根据江西省人民政府《江西省耕地占用税实施办法》(省政府令170号)的规定,凡在江西省区域内占用耕地建房或者从事其它非农业建设的单位和个人,均依照实施办法缴纳耕地占用税,



耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积计税，待估宗地位于安源区，征地属于农用地。估价对象所在地耕地占用税平均税额为 25 元/m<sup>2</sup>，故耕地占用税为 25 元。

### C、耕地开垦费

根据《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉的办法》（2001 年 12 月 22 日起实施）规定：经批准占用基本农田以外耕地的，按被占用耕地前 3 年平均年产值的一定倍数缴纳。根据评估人员对待估宗地现场的查勘及对周边征地情况的调查，宗地在征地前为未利用地，经批准占用基本农田以外耕地的，按被占用耕地前 3 年平均年产值的 8 至 10 倍缴纳，由于待估宗地征地前属于农用地，本次评估按被占用耕地前 3 年平均年产值的 10 倍缴纳，其中平均年产值为 4.03 元/m<sup>2</sup>，故耕地开垦费为 40.34 元。

### D、防洪保安资金

根据江西省人民政府《江西省征集防洪保安资金暂行规定》（赣府发[1995]63 号）文件的规定：非农业建设新征耕地的单位和个人缴纳的防洪资金，由土地管理部门在办理用地手续时一次性代收，并规定城镇规划区内按每亩 1000 元征集，城镇规划区外按每亩 500 元征集。故其防洪保安资金 1.50 元/平方米。

综上所述：

有关税费=25+40.34+1.5=66.84（元/平方米）

### 2、土地开发费（Ed）

根据当地政府相关部门对新征收地土地开发基础设施配套情况的调查和土地开发成本的测算，区域内各项基础设施开发费用大致为：道路建设投资为 10 元/平方米—90 元/平方米，供电设施建设投资为 10 元/平方米—90 元/平方米，供水设施建设投资为 10 元/平方米—45 元/平方米，排水设施建设投资为 5 元/平方米—50 元/平方米，通信设施建设投资为 5 元/平方米—20 元/平方米，供气建设投资为 5 元/平方米—20 元/平方米，土地平整费用为 10 元/平方米—20 元/平方米，考虑待估宗地实际开发程度及所处区域位置，综合确定估价对象所在区域评估设定开发程度的土地开发费用，故此次评估设定估价对象达宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及红线内场地平整的土地开发费取 55.00 元/平方米，详见下表：

项目	参考取值（元/m <sup>2</sup> ）	评估取值（元/m <sup>2</sup> ）	项目	参考取值（元/m <sup>2</sup> ）	评估取值（元/m <sup>2</sup> ）
道路工程	10-90	10	排水工程	5-50	5
供水工程	10-45	10	通信工程	5-20	5
供电工程	10-90	10	土地平整	10-20	10
供气工程	5-20	5			



### 3、投资利息 ( $R_1$ )

根据待估宗地的开发程度和开发规模,确定土地开发周期为1年,投资利息率按估价期日最近一期中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2022年10月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.65%计,其中土地取得费及税费在征地时一次性投入,开发费用在开发期内均匀投入,则:

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= \text{土地取得费及税费} \times 3.65\% + \text{开发费} \times 3.65\% / 2 \\ &= (80.68 + 66.84) \times 3.65\% + 55.00 \times 3.65\% / 2 \\ &= 6.39 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

### 4、投资利润 ( $R_2$ )

投资利润是把土地作为一种生产要素,以固定资产方式投入发挥作用,因此投资利润应考虑以下因素综合确定:(1)行业投资回报水平;(2)所处区域社会经济发展水平;(3)待估宗地实际利用方式。本次评估根据当地待估宗地类似行业平均利润率,确定投资回报率为8%。

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资回报率} \\ &= (80.68 + 66.84 + 55.00) \times 8\% \\ &= 16.20 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

### 5、土地增值收益 ( $R_3$ )

$$\begin{aligned}\text{土地增值收益} &= \text{土地成本价格} \times \text{土地增值收益率} \\ &= (\text{土地取得费及有关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{土地增值收益率}\end{aligned}$$

土地增值包括土地资源和土地资本的双重增值,是指因土地用途改变或进行土地开发,达到建设用地利用条件而发生的价值增加,是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。土地增值的形式主要为两种:(1)土地用途转换型增值;(2)外部投资作用型增值。由于安源区政府近几年连续加大对基础设施的投入,良好的基础设施条件为安源区经济发展奠定了基础。安源区区域工业用地土地成本价格与市场价格的差额约占土地成本价格的15%~25%。同时考虑到土地资源的稀缺性和新增建设用地有偿使用费的提高,综合考虑本次土地估价过程中工业用地土地增值率取21%。

$$\begin{aligned}\text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times 21\% \\ &= (80.68 + 66.84 + 55.00 + 6.39 + 16.20) \times 21\% \\ &= 47.27 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

### 6、无限年期土地使用权价格 ( $V$ )

根据成本逼近法计算公式:



$$\begin{aligned}
 \text{无限年期土地价格 } V &= E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \\
 &= 80.68 + 66.84 + 55.00 + 6.39 + 16.20 + 47.27 \\
 &= 272.39 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

#### 7、有限年期土地使用权价格 ( $V_n$ )

根据有限年期地价测算公式:

$$V_n = V \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中:  $V_n$  —— 待估宗地设定年期土地使用权价格(元/平方米)

$V$  —— 无限年期土地使用权价格(元/平方米)

$r$  —— 土地还原率(采用安全利率加风险调整值法确定。

即: 土地还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率; 风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。本次评估中, 根据估价基准日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 1.5%, 确定安全利率取 1.5%; 同时, 根据考虑安源区目前的社会经济发展及土地市场状况, 确定风险调整值为 4%, 所以, 土地还原利率=安全利率+风险调整值=1.5%+4%=5.5%)

$$\begin{aligned}
 \text{有限年期土地使用权价格 } V_n &= V \times [1 - 1/(1+r)^n] \\
 &= 272.39 \times [1 - 1/(1+5.5\%)^{36.94}] \\
 &= 235.00 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

#### 8、区位修正系数 ( $K_1$ )

根据估价委托人提供的资料及我方估价人员的实地查勘, 根据待估宗地所在区域内的位置及宗地条件, 取区位修正系数  $K_1=1$ 。

#### 9、估价结果

$$\begin{aligned}
 \text{土地价格} &= (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times [1 - 1/(1+r)^n] \times K_1 \\
 &= V_n \times K_1 \\
 &= 235.00 \times 1 \\
 &= 235.00 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

### 3.3 工业土地市场价值的确定

#### 1、估价结果的确定

根据《城镇土地估价规程》与国家有关法律法规和政策及委托方提供的有关资料, 经估价人员实地查勘, 遵循土地估价的理论与原则, 按照评估工作程序, 采用科学合理的估价方法, 选



取依据充分的数据,考虑了本项目评估的特定目的,分析了待估宗地的土地市场环境,在认真分析现有资料的基础上,经过周密、细致的计算,结合估价经验及对影响待估宗地价格的因素综合分析后,得到待估宗地在评估设定条件下各种测算方法的测算结果。本次评估采用了市场比较法和成本逼近法测算待估宗地在评估设定的地价内涵情况下的价值,市场比较法评估结果为 211.00 元/m<sup>2</sup>,成本逼近法评估结果为 235.00 元/m<sup>2</sup>。

在最终确定地价结果时,估价人员有以下考虑:

(1)市场比较法是在有充足的具有替代性的土地交易实例的地区,通过对选择到的近期发生交易的与待估宗地条件类似的三个案例与待估宗地之间的比较修正得到待估宗地比准价格的一种方法。由于该方法的比较案例是在土地市场上搜集的客观真实交易,且比较案例均为国土公开出让,交易价格公开、透明,所测算出的可信度较高。

(2)成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种方法,该方法有理论基础,可操作性强。测算相关数据参数均源于对当前市场的调查及参考相关政策性文件进行取值,故测算得出的结果能够充分反映市场的客观价格,其估价结果可信度较高。

上述分析,由于两种方法测算出的地价结果相差不大,故本次评估确定按上述测算方法的算术平均值作为本次评估宗地的最终估价结果,具体如下表:

评估对象地价取值表

待估宗地面积 (m <sup>2</sup> )	市场比较法 (元/m <sup>2</sup> )	成本逼近法 (元/m <sup>2</sup> )	市场比较法 权重	成本逼近法 权重	计算结果 (元/m <sup>2</sup> )	总地价 (万元)	取值说明
3810.1	211.00	235.00	0.5	0.5	223 (取整)	84.9652	简单算术平均值

根据江西省自然资源厅赣自然资函[2018]86号文——“同意 114 宗原生产经营性划拨土地地使用权按原用途,以作价出资入股方式处置,土地使用年限为各用途法定最高年限,核算转增国家资本金。并按规定办理土地登记”。



江西省能源集团有限公司第二批土地资产处置土地估价结果一览表

城市	序号	评估报告编号	估价项目土地用途	宗地编号	宗地名称	不动产单元编号	估价期日的用途(证载)	估价期日的土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	出让土地使用权价格		划拨土地使用权价格		出让地价款与划拨地价款之差(万元)	划拨地价款与基准地价之差(万元)
										单价(元/平方米)	总价(万元)	单价(元/平方米)	总价(万元)		
萍乡市安源区	1	赣地源(2018)评(估)字第017号萍乡市江西新能集团有限公司 划 1	萍乡市安源区江麓分公司	安源区江麓分公司 1	铁坑	赣(2018)萍乡市不动产单元00010041号	工业用地	划拨无限年,出让50年	6009.7	205	123.6	108	73.55	46.05	89.89
	2	赣地源(2018)评(估)字第017号萍乡市江西新能集团有限公司 划 2	萍乡市安源区江麓分公司	安源区江麓分公司 2	牛队	赣(2018)萍乡市不动产单元00010041号	工业用地	划拨无限年,出让50年	10726.4	214	226.81	159	170.35	146.26	168.81
	3	赣地源(2018)评(估)字第017号萍乡市江西新能集团有限公司 划 3	萍乡市安源区江麓分公司	安源区江麓分公司 3	西山矿西药店	赣(2018)萍乡市不动产单元0001230号	工业用地	划拨无限年,出让50年	21923.7	205	449.99	108	333.06	300.93	318.00
	4	赣地源(2018)评(估)字第017号萍乡市江西新能集团有限公司 划 4	萍乡市安源区江麓分公司	安源区江麓分公司 4	西山矿西山村二八里	赣(2018)萍乡市不动产单元0001251号	工业用地	划拨无限年,出让50年	8306.9	205	170.23	108	92.71	83.29	88.02
	5	赣地源(2018)评(估)字第017号萍乡市江西新能集团有限公司 划 5	萍乡市安源区江麓分公司	安源区江麓分公司 5	西山矿杨林	赣(2018)萍乡市不动产单元0001252号	工业用地	划拨无限年,出让50年	23248.6	205	476.6	108	231.08	225.52	238.30
	6	赣地源(2018)评(估)字第017号萍乡市江西新能集团有限公司 划 6	萍乡市安源区江麓分公司	安源区江麓分公司 6	西山矿西山村水口堰塘	赣(2018)萍乡市不动产单元0001254号	工业用地	划拨无限年,出让50年	1143	388	44.11	155	22.21	21.93	22.07
	7	赣地源(2018)评(估)字第017号萍乡市江西新能集团有限公司 划 7	萍乡市安源区江麓分公司	安源区江麓分公司 7	八角井	赣(2018)萍乡市不动产单元0001253号	工业用地	划拨无限年,出让50年	7794.8	318	246.16	160	123.85	122.31	123.08
	8	赣地源(2018)评(估)字第017号萍乡市江西新能集团有限公司 划 8	萍乡市安源区江麓分公司	安源区江麓分公司 8	老虎冲(地坑厂)	赣(2018)萍乡市不动产单元0001259号	工业用地	划拨无限年,出让50年	2038.1	206	42.12	109	22.91	19.98	21.21
	9	赣地源(2018)评(估)字第017号萍乡市江西新能集团有限公司 划 9	萍乡市安源区江麓分公司	安源区江麓分公司 9	江麓分公司	赣(2018)萍乡市不动产单元0001261号	工业用地	划拨无限年,出让50年	12791.3	217	276.8	160	198.26	194.51	198.80

## 2、土地估价结果

估价人员经过现场查勘、市场调查及对当地地产市场的分析,遵照《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法规,并遵循土地估价的基本原则和估价程序,选用市场比较法和成本逼近法并在综合分析的基础上,评估出估待估宗地在估价设定用途、使用年限、土地开发程度和规划条件下,于估价期日2022年10月31日的条件下土地使用权价格如下:

评估土地面积:3810.1 m<sup>2</sup> (折合 5.7 亩)

单位面积地价:223 元/m<sup>2</sup> (约 14.87 万元/亩)

评估总地价:84.9652 万元

大写:捌拾肆万玖仟陆佰伍拾贰元整

币种:人民币

### (六) 估价结果确定

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,运用科学的房地产估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过全面细致的测算,并结合估价经验和对影响估价对象价值的因素的分析,确定估价对象在价值时点2022年10月31日的市场价值为1,986,295.00元,人民币大写:壹佰玖拾捌万陆仟贰佰玖拾伍元整,估价结果详见下表。





序号	不动产权证号	产权人	房屋坐落	结构	用途	建设年份	所在楼层/总楼层	建筑面积(㎡)	重置单价(元/㎡)	成新率(%)	评估总价(元)	备注
1	萍房权证安字第2010000339号	江西煤业集团有限责任公司	萍乡市安源区白源镇	砖混	非住宅	1982年	1-4/4	4546.57	1000	25%	1,136,643.00	
房产小计:								4546.57			1,136,643.00	
序号	不动产权证号	产权人	宗地位置	容积率	用途	使用权类型	剩余使用年限	宗地面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(元)	备注	
1	萍国用(2009)第75368号	江西煤业集团有限责任公司	萍乡市安源区白源镇	1.0	工矿用地	作价出资	36.94年	3810.1	223	849,652.00		
房地产合计:											1,986,295.00	



# 估价对象现状照片

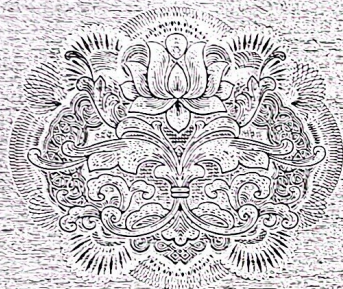
	
<p>物业外景</p>	<p>物业内景</p>
	
<p>物业内景</p>	<p>物业外景</p>



## 五、附 件

- 1、估价对象《不动产权证》复印件；
- 2、委托人机构代码复印件；
- 3、江西省自然资源厅——赣自然资函[2018]83 号文及赣自然资函[2018]86 号文件；
- 4、房地产估价机构营业执照复印件；
- 5、房地产估价机构资格证书复印件；
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件；
- 7、房产估价合同；
- 8、委估物业现场照片。

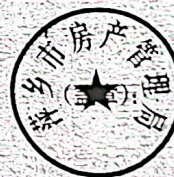




中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)  
建房注册号: 35020

根据《中华人民共和国物权法》, 房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构





联合建房

萍乡 房权证 安 字第2010000339 号

房屋所有权人		江西煤业集团有限责任公司		
共有情况				
房屋坐落		安源区白源镇白源村		
登记时间		2010年2月3日		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	4	4546.57		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	库国用(2000)第77285号	出让	至止	

附 记
产权来源: 企业改制(出资入股)

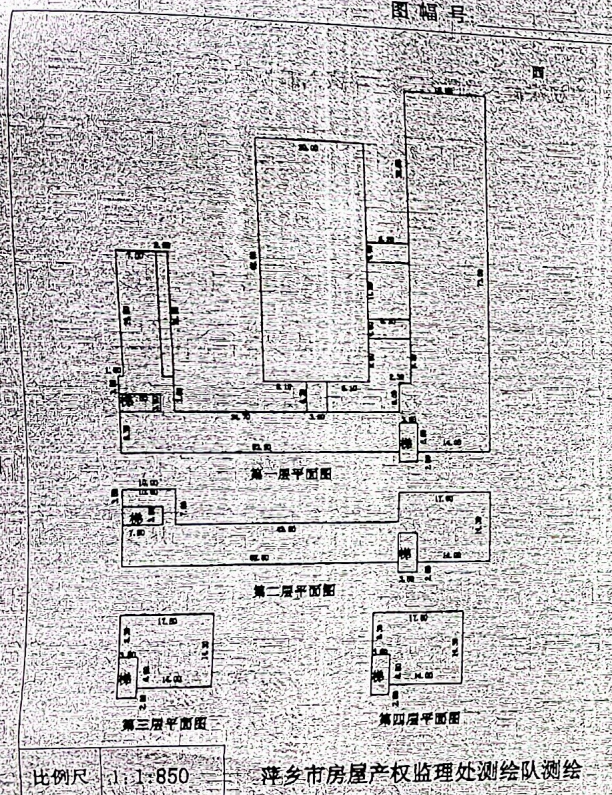
2010021290

填发单位(盖章)



# 房地产平面图

图幅号



## 注意事项

- 一 本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二 房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三 本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四 除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五 本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

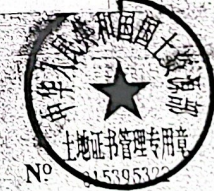
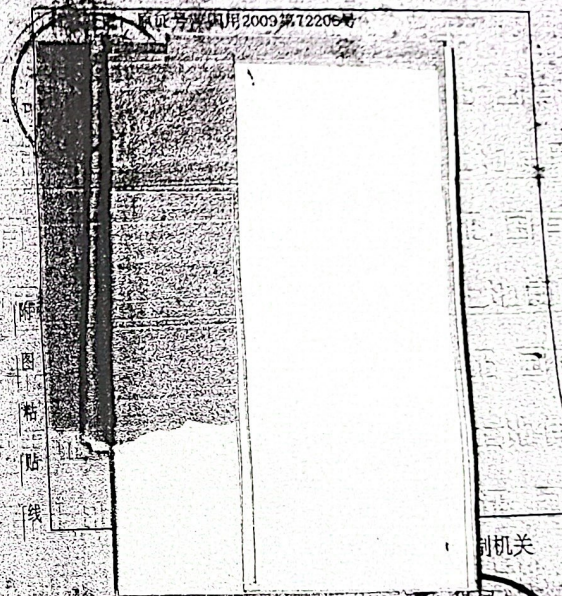
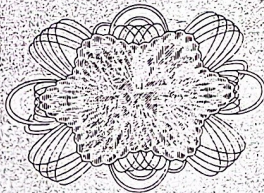
编号: 0010962



萍 国用 (2009) 第 75368 号

土地使用权人	江西煤业集团有限责任公司		
座 落	萍乡市安源区白源镇		
地 号		图 号	
地类 (用途)	工矿用地	取得价格	
使用权类型	作价出资	终止日期	2059-9-30
使用权面积	3810.10 M <sup>2</sup>	其 独用面积	M <sup>2</sup>
		中 分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《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》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





# 统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 12360300MB1H06899A



颁发日期 2021年06月09日  
有效期至 2024年06月09日

机构名称 萍乡市自然资源储备中心安源分  
中心  
机构性质 事业单位法人分支机构（法人单位：  
萍乡市自然资源储备中心）  
机构地址 萍乡市行政中心8号楼  
负责人 李迅

赋码机关



注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换  
领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责  
任自负。



# 江西省自然资源厅

赣自然资函〔2018〕86号

## 江西省自然资源厅关于对江西省能源集团有限公司改制第二批土地估价报告备案和土地资产处置的复函

江西省能源集团有限公司：

你公司《关于审核第二批土地资产处置的请示》（赣能源集团文〔2018〕114号）及有关材料收悉。经审核，现函复如下：

一、根据《江西省人民政府转发国务院办公厅关于印发中央企业公司制改制工作实施方案的通知》（赣府厅发〔2017〕58号）、《江西省国有企业改革领导小组第五次会议纪要》（赣国企改革办字〔2017〕19号）、《江西省国资委关于对省能源集团公司改制有关事项的批复》（赣国资企改字〔2017〕355号）等文件精神，你公司因改制需要，委托江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司对所涉及的土地（第二批）进行了评估，土地估价报告已报我厅备案（估价报告编号见附件）。

二、江西省能源集团有限公司改制涉及的原生产经营性划拨土地114宗、面积4482700.95平方米，在评估设定条件下的出



让土地使用权总地价为 84905.95 万元（各宗地条件及土地价格详见附件）。

三、同意将上述 114 宗原生产经营性划拨土地使用权按原用途，以作价出资（入股）方式处置，土地使用年限为各用途法定最高年限，核算转增江西省能源集团有限公司国家资本金 42465.83 万元。

四、请你公司及有关用地单位持本处置批复文件、作价出资土地转增国家资本金批准文件及办理土地登记要求的其他有关材料，按规定办理土地登记。

附件：土地估价结果一览表（第二批）



---

抄 送：省财政厅、省国资委、省审改办，各有关市、县国土资源局

---

江西省自然资源厅办公室

2018 年 12 月 21 日印发

---



江西省能源集团有限公司第二批土地资产处置土地估价结果一览表

城市	序号	评估报告编号	估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途(证载)	估价设定土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	出让土地使用权价格		划拨土地使用权价格		出让地价与划拨地价总价之差(万元)	转增国家资本金金额(万元)
										单价(元/平方)	总价(万元)	单价(元/平方)	总价(万元)		
萍乡市安源区	1	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-1	萍乡矿业集团有限责任公司安源分公司	萍乡市-安源区-江能公司-1	锡坑	赣(2018)萍乡市不动产权第0001684号	工业用地	划拨无限年、出让50年	6809.7	205	139.6	108	73.54	66.06	69.80
	2	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-2	萍乡矿业集团有限责任公司安源分公司	萍乡市-安源区-江能公司-2	车队	赣(2018)萍乡市不动产权第0001081号	工业用地	划拨无限年、出让50年	10726.4	314	336.81	159	170.55	166.26	168.41
	3	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-3	萍乡矿业集团有限责任公司青山分公司	萍乡市-安源区-江能公司-3	青山矿炸药库	赣(2018)萍乡市不动产权第0001250号	工业用地	划拨无限年、出让50年	31023.7	205	635.99	108	335.06	300.93	318.00
	4	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-4	萍乡矿业集团有限责任公司青山分公司	萍乡市-安源区-江能公司-4	青山矿青山村三井	赣(2018)萍乡市不动产权第0001251号	工业用地	划拨无限年、出让50年	8586.9	205	176.03	108	92.74	83.29	88.02
	5	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-5	萍乡矿业集团有限责任公司青山分公司	萍乡市-安源区-江能公司-5	青山矿杨斜矿	赣(2018)萍乡市不动产权第0001252号	工业用地	划拨无限年、出让50年	23248.6	205	476.6	108	251.08	225.52	238.30
	6	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-6	萍乡矿业集团有限责任公司青山分公司	萍乡市-安源区-江能公司-6	青山矿青山村水口煤场	赣(2018)萍乡市不动产权第0001254号	工业用地	划拨无限年、出让50年	1433	308	44.14	155	22.21	21.93	22.07
	7	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-7	萍乡矿业集团有限责任公司安源分公司	萍乡市-安源区-江能公司-7	八方井	赣(2018)萍乡市不动产权第0001255号	工业用地	划拨无限年、出让50年	7740.8	318	246.16	160	123.85	122.31	123.08
	8	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-8	萍乡矿业集团有限责任公司高坑分公司	萍乡市-安源区-江能公司-8	老虎冲(纸料厂)	赣(2018)萍乡市不动产权第0001259号	工业用地	划拨无限年、出让50年	2059.1	206	42.42	109	22.44	19.98	21.21
	9	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-9	萍乡矿业集团有限责任公司安源钢铁厂	萍乡市-安源区-江能公司-9	铁厂办公区	赣(2018)萍乡市不动产权第0001521号	工业用地	划拨无限年、出让50年	12391.3	317	392.8	160	198.26	194.54	196.40
	10	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-10	萍乡矿业集团有限责任公司安源钢铁厂	萍乡市-安源区-江能公司-10	厂区	赣(2018)萍乡市不动产权第0001524号	工业用地	划拨无限年、出让50年	50864.3	314	1597.14	159	808.74	788.4	798.57
	11	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-11	萍乡矿业集团有限责任公司安源分公司	萍乡市-安源区-江能公司-11	紫家冲	赣(2018)萍乡市不动产权第0001526号	工业用地	划拨无限年、出让50年	3003.52	205	61.57	108	32.44	29.13	30.79
	12	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-12	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-安源区-江能公司-12	电焊条厂	赣(2018)萍乡市不动产权第0001536号	工业用地	划拨无限年、出让50年	71954.9	266	1914	141	1014.56	899.44	957.00
	13	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-13	萍乡矿业集团有限责任公司安源钢铁厂	萍乡市-安源区-江能公司-13	水泵房	赣(2018)萍乡市不动产权第0001598号	工业用地	划拨无限年、出让50年	184.9	272	5.03	145	2.68	2.35	2.52



城市	序号	评估报告编号	估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证证编号	估价期日的用途(证载)	估价设定土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	出让土地使用权价格		划拨土地使用权价格		出让地价与划拨地价总价之差(万元)	转增国家资本金额(万元)
										单价(元/平方)	总价(万元)	单价(元/平方)	总价(万元)		
萍乡市安源区	14	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-14	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-安源区-江能公司-14	水塔	赣(2018)萍乡市不动产权第0001599号	工业用地	划拨无限年、出让50年	1256	213	26.75	117	14.7	12.05	13.38
	15	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-15	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-安源区-江能公司-15	救护大队	赣(2018)萍乡市不动产权第0010088号	工业用地	划拨无限年、出让50年	7914.2	317	250.88	161	127.42	123.46	125.44
	16	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-16	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-安源区-江能公司-16	青山矿青山村老井	赣(2018)萍乡市不动产权第0010009号	工业用地	划拨无限年、出让50年	10178.99	205	208.67	108	109.93	98.74	101.34
	17	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-17	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-安源区-江能公司-17	高坑镇新华村水塔	赣(2018)萍乡市不动产权第0009162号	工业用地	划拨无限年、出让50年	2175.03	210	45.68	113	21.58	21.1	22.81
	18	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-18	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-安源区-江能公司-18	青山铁路专用线	赣(2018)萍乡市不动产权第0010197号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	6183.5	213	131.71	115	71.11	60.6	65.86
	19	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-19	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-安源区-江能公司-19	八方井	赣(2018)萍乡市不动产权第0010035号	工业用地	划拨无限年、出让50年	468858	285	13362.45	151	7079.76	6282.69	6681.23
	20	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-22	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-安源区-江能公司-22	机电维修车间	赣(2018)萍乡市不动产权第0010202号	工业用地	划拨无限年、出让50年	3315	218	72.92	120	40.14	32.78	36.46
	21	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-23	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-安源区-江能公司-23	安源铁路专用线	赣(2018)萍乡市不动产权第0010213号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	249638.3	272	6798.32	149	3721.08	3074.24	3399.16
	22	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-24	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-安源区-江能公司-24	白源铁路专用线	赣(2018)萍乡市不动产权第0010037号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	7812.6	269	210.16	147	114.85	95.31	105.08
	23	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-25	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-安源区-江能公司-25	白源煤矿	赣(2018)萍乡市不动产权第0011170号	工业用地	划拨无限年、出让50年	269418.8	264	7112.66	143	3852.69	3259.97	3556.33
萍乡市湘东区	24	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-萍乡市-江西省能源集团有限公司-划-26	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-安源区-江能公司-26	白源煤矿	赣(2018)萍乡市不动产权第0011172号	工业用地	划拨无限年、出让50年	9600	319	306.24	163	156.48	149.76	153.12
	25	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-湘东区-江西省能源集团有限公司-划-1	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-湘东区-江能公司-1	巨源煤矿区	赣(2018)湘东区不动产权第0000279号	采矿用地	划拨无限年、出让50年	309816.5	159	4926.08	85	2633.44	2292.64	2463.04
	26	赣地源(2018)评(估)字第07号萍乡市-湘东区-江西省能源集团有限公司-划-12	萍乡矿业集团有限责任公司	萍乡市-湘东区-江能公司-2	铁路	赣(2018)湘东区不动产权第0000049号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	72591.41	202	1466.41	112	813.06	653.35	733.21



城市	序号	评估报告编号	估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证编号	估价期日的用途(证载)	估价设定土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	出让土地使用权价格		划拨土地使用权价格		出让地价与划拨地价总价之差(万元)	转增国家资本金额(万元)
										单价(元/平方)	总价(万元)	单价(元/平方)	总价(万元)		
樟树市	27	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-樟树市-江西省能源集团有限公司-划-1	江西八景煤业有限公司	宜春市-樟树市-江能公司-1	炸药库	赣(2018)樟树不动产权第0000456号	采矿用地	划拨无限年、出让50年	4339.8	121	52.51	70	30.38	22.13	26.26
	28	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-樟树市-江西省能源集团有限公司-划-5	江西省煤炭工业物资供应有限公司	宜春市-樟树市-江能公司-5	仓库	赣(2018)樟树不动产权第0000681号	仓储用地	划拨无限年、出让50年	5750.9	237	136.3	137	78.79	57.51	68.15
	29	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-樟树市-江西省能源集团有限公司-划-6	江西省煤炭工业物资供应有限公司	宜春市-樟树市-江能公司-6	转运站	赣(2018)樟树不动产权第0000727号	仓储用地	划拨无限年、出让50年	21241	237	503.41	137	291	212.11	251.71
丰城市	30	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-1	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-1	电厂沉灰池	赣(2018)丰城市不动产权第0001150号	工业用地	划拨无限年、出让50年	5809.76	172	99.93	90	52.29	47.64	49.97
	31	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-2	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-2	坪湖风井用地	赣(2018)丰城市不动产权第0001161号	工业用地	划拨无限年、出让50年	13489.93	168	226.63	86	116.01	110.62	113.32
	32	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-3	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-3	丰城市矿务局水泥厂铁路专用线	赣(2018)丰城市不动产权第0001156号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	12468.44	168	209.47	86	107.23	102.24	104.74
	33	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-4	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-4	丰城市矿务局均均铁路专用线	赣(2018)丰城市不动产权第0001149号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	164710.8	168	2767.14	86	1416.51	1350.63	1383.57
	34	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-5	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-5	上塘镇坪、建铁路专用线	赣(2018)丰城市不动产权第0001152号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	116269.05	168	1953.32	86	999.91	953.41	976.66
	35	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-6	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-6	丰洛铁路线地块1	赣(2018)丰城市不动产权第0001155号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	287779.52	169	4863.47	87	2503.68	2359.79	2431.74
	36	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-7	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-7	丰洛铁路线地块2	赣(2018)丰城市不动产权第0001154号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	4137.9	171	70.76	88	36.41	34.35	35.38
	37	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-8	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-8	丰洛铁路线地块3	赣(2018)丰城市不动产权第0001153号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	618872.81	170	10320.84	86	5322.31	5198.53	5260.42
	38	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-9	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-9	建新矿泥煤池	赣(2018)丰城市不动产权第0001374号	工业用地	划拨无限年、出让50年	13884.47	173	240.2	91	126.25	113.85	120.10
	39	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-10	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-10	建新矿木工房	赣(2018)丰城市不动产权第0001384号	工业用地	划拨无限年、出让50年	1943	171	33.23	90	17.49	15.74	16.62
	40	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-11	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-11	丰矿发电厂"房"	赣(2018)丰城市不动产权第0001376号	工业用地	划拨无限年、出让50年	36109.3	173	624.69	91	328.59	296.1	312.35
	41	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-12	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-12	尚庄矿水源井	赣(2018)丰城市不动产权第0001378号	工业用地	划拨无限年、出让50年	1300.5	172	22.37	90	11.7	10.67	11.19
	42	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-13	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-13	局机修总	赣(2018)丰城市不动产权第0001377号	工业用地	划拨无限年、出让50年	70157	174	1220.73	92	615.41	573.29	610.37



城市	序号	评估报告编号	估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途(证载)	估价设定土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	出让土地使用权价格		划拨土地使用权价格		出让地价与划拨地价总价之差(万元)	转增国家资本金额(万元)
										单价(元/平方)	总价(万元)	单价(元/平方)	总价(万元)		
丰城市	43	赣地源(2018)评(技)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-14	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-14	云庄矿井	赣(2018)丰城市不动产权第0001379号	工业用地	划拨无限年、出让50年	102344.65	172	1760.33	90	924.1	839.23	880.17
	44	赣地源(2018)评(技)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-15	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-15	坪湖矿水泵房	赣(2018)丰城市不动产权第0001383号	工业用地	划拨无限年、出让50年	1411	168	23.7	86	12.13	11.57	11.85
	45	赣地源(2018)评(技)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-16	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-16	局办公用地(原武保处)	赣(2018)丰城市不动产权第0001386号	工业用地	划拨无限年、出让50年	2349.59	176	41.35	93	21.85	19.5	20.68
	46	赣地源(2018)评(技)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-17	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-17	局食品厂	赣(2018)丰城市不动产权第0001385号	工业用地	划拨无限年、出让50年	15559.53	174	270.74	92	143.15	127.59	135.37
	47	赣地源(2018)评(技)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-18	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-18	局办公用地(原地测办公)	赣(2018)丰城市不动产权第0001375号	其他商服用地	划拨无限年、出让40年	1541.87	961	148.46	390	61.64	86.82	86.82
	48	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-19	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-19	洛市选煤厂	赣(2018)丰城市不动产权第0001373号	工业用地	划拨无限年、出让50年	92768	170	1577.06	89	825.64	751.42	788.53
	49	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-20	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-20	洛市流舍矿西凤井	赣(2018)丰城市不动产权第0001381号	工业用地	划拨无限年、出让50年	2085	170	35.45	89	18.56	16.89	17.73
	50	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-21	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-21	洛市流舍矿东风井	赣(2018)丰城市不动产权第0001387号	工业用地	划拨无限年、出让50年	3038.81	170	51.66	89	27.05	24.61	25.83
	51	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-丰城市-江西省能源集团有限公司-划-22	江西丰矿集团有限公司	宜春市-丰城市-江能公司-22	洛市选煤厂汽车队	赣(2018)丰城市不动产权第0001380号	采矿用地	划拨无限年、出让50年	18030.43	170	306.52	89	160.47	146.05	153.26
高安市	52	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-1	江西八景煤业有限公司	宜春市-高安市-江能公司-1	三分矿四井南凤井	赣2018高安市不动产权第0001721号	工业用地	划拨无限年、出让50年	2981.5	123	36.67	73	21.76	14.91	18.34
	53	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-2	江西八景煤业有限公司	宜春市-高安市-江能公司-2	三分矿水塔山	赣(2018)高安市不动产权第0001908号	工业用地	划拨无限年、出让50年	275	123	3.38	73	2.01	1.37	1.69
	54	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-3	江西八景煤业有限公司	宜春市-高安市-江能公司-3	四分矿六井压风井	赣(2018)高安市不动产权第0001909号	工业用地	划拨无限年、出让50年	2322.5	123	28.57	73	16.95	11.62	14.29
	55	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-4	江西八景煤业有限公司	宜春市-高安市-江能公司-4	五分矿装车二站	赣(2018)高安市不动产权第0002168号	工业用地	划拨无限年、出让50年	469.7	123	5.78	73	3.43	2.35	2.89
	56	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-5	江西八景煤业有限公司	宜春市-高安市-江能公司-5	四分矿矿老车队	赣(2018)高安市不动产权第0002293号	工业用地	划拨无限年、出让50年	8974.57	122	109.49	73	65.51	43.98	54.75
	57	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-8	江西新余矿业有限公司	宜春市-高安市-江能公司-8	值班室	赣(2018)高安市不动产权第0001715号	工业用地	划拨无限年、出让50年	185.7	123	2.28	73	1.36	0.92	1.14



城市	序号	评估报告编号	估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途(证载)	估价设定土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	出让土地使用权价格		划拨土地使用权价格		出让地价与划拨地价总价之差(万元)	转增国家资本金额(万元)
										单价(元/平方)	总价(万元)	单价(元/平方)	总价(万元)		
高安市	58	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-9	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-9	东村炸药库	赣(2018)高安市不动产权第0001716号	工业用地	划拨无限年、出让50年	562.51	122	6.86	73	4.11	2.75	3.43
	59	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-10	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-10	伍家矿西风井广场	赣(2018)高安市不动产权第0001717号	工业用地	划拨无限年、出让50年	25112.43	122	306.37	73	183.32	123.05	153.19
	60	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-11	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-11	桥头煤仓	赣(2018)高安市不动产权第0001718号	工业用地	划拨无限年、出让50年	389.03	122	4.75	73	2.84	1.91	2.38
	61	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-12	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-12	栗背山水塔	赣(2018)高安市不动产权第0001719号	工业用地	划拨无限年、出让50年	111.21	122	1.36	73	0.81	0.55	0.68
	62	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-13	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-13	桥头矿	赣(2018)高安市不动产权第0001720号	工业用地	划拨无限年、出让50年	6435.84	122	78.52	73	46.98	31.54	39.26
	63	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-14	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-14	特种油	赣(2018)高安市不动产权第0001722号	工业用地	划拨无限年、出让50年	13291.73	122	162.16	73	97.03	65.13	81.08
	64	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-15	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-15	贮木场	赣(2018)高安市不动产权第0001723号	工业用地	划拨无限年、出让50年	21035.61	122	256.63	73	153.56	103.07	128.32
	65	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-16	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-16	泰华工业广场	赣(2018)高安市不动产权第0001905号	工业用地	划拨无限年、出让50年	101066.36	122	1233.01	73	737.78	495.23	616.51
	66	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-17	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-17	水泥厂办公区	赣(2018)高安市不动产权第0001906号	工业用地	划拨无限年、出让50年	27046.83	122	329.97	73	197.44	132.53	164.99
	67	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-18	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-18	英岗岭矿务局汽车修配厂	赣(2018)高安市不动产权第0002036号	工业用地	划拨无限年、出让50年	29799.3	123	366.53	73	217.53	149	183.27
	68	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-19	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-19	泰华西风井	赣(2018)高安市不动产权第0002038号	工业用地	划拨无限年、出让50年	455.9	122	5.56	73	3.33	2.23	2.78
	69	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-20	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-20	童家风井	赣(2018)高安市不动产权第0002039号	工业用地	划拨无限年、出让50年	2460.16	122	30.01	73	17.96	12.05	15.01
	70	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-21	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-21	水泥厂生产区	赣(2018)高安市不动产权第0002040号	工业用地	划拨无限年、出让50年	52435.15	122	639.71	73	382.78	256.93	319.86
	71	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-22	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-22	煤场	赣(2018)高安市不动产权第0002041号	工业用地	划拨无限年、出让50年	13805.56	122	168.43	73	100.78	67.65	84.22
	72	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-23	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-23	桥头矿砂石山	赣(2018)高安市不动产权第0002042号	工业用地	划拨无限年、出让50年	30225.94	123	371.78	73	220.65	151.13	185.89



城市	序号	评估报告编号	估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证证编号	估价期日的用途(证载)	估价设定土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	出让土地使用权价格		划拨土地使用权价格		出让地价与划拨地价的差价之差(万元)	转增国家资本金额(万元)
										单价(元/平方)	总价(万元)	单价(元/平方)	总价(万元)		
高安市	73	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-24	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-24	东村仓库	赣(2018)高安市不动产权第0002043号	工业用地	划拨无限年、出让50年	3702	122	45.16	73	27.02	18.14	22.58
	74	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-25	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-25	东村矿西凤二井	赣(2018)高安市不动产权第0002044号	工业用地	划拨无限年、出让50年	14018.11	122	171.02	73	102.33	68.69	85.51
	75	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-26	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-26	东村矿东风井	赣(2018)高安市不动产权第0002105号	工业用地	划拨无限年、出让50年	2512.36	122	30.65	73	18.34	12.31	15.33
	76	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-27	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-27	桥头矿轻便道	赣(2018)高安市不动产权第0002107号	工业用地	划拨无限年、出让50年	5531.1	123	68.03	73	40.38	27.65	34.02
	77	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-28	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-28	栗背山矿东风一井	赣(2018)高安市不动产权第0002111号	工业用地	划拨无限年、出让50年	2735.9	122	33.38	73	19.97	13.41	16.69
	78	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-29	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-29	桥头矿斜石山	赣(2018)高安市不动产权第0002170号	工业用地	划拨无限年、出让50年	11972.03	123	181.16	73	109.3	71.86	92.08
	79	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-30	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-30	伍家矿东风井	赣(2018)高安市不动产权第0002287号	工业用地	划拨无限年、出让50年	2568.92	122	31.34	73	18.75	12.59	15.67
	80	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-31	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-31	伍家矿斜石山	赣(2018)高安市不动产权第0002288号	工业用地	划拨无限年、出让50年	26535.18	122	323.73	73	193.71	130.02	161.87
	81	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-32	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-32	栗背山矿工业广场	赣(2018)高安市不动产权第0002197号	工业用地	划拨无限年、出让50年	103521.61	122	1263	73	755.73	507.27	631.50
	82	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-33	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-33	桥头矿东风井	赣(2018)高安市不动产权第0007592号	工业用地	划拨无限年、出让50年	302.92	122	3.7	73	2.21	1.49	1.85
	83	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-34	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-34	栗背山矿东风小井	赣(2018)高安市不动产权第0007593号	工业用地	划拨无限年、出让50年	3960.27	122	48.32	73	28.91	19.41	24.16
	84	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-35	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-35	东村矿斜石山	赣(2018)高安市不动产权第0007595号	工业用地	划拨无限年、出让50年	53696.87	122	655.1	73	391.99	263.11	327.55
	85	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-36	江西新余矿业有限责任公司	宜春市-高安市-江能公司-36	栗背山矿炸药库	赣(2018)高安市不动产权第0002292号	仓储用地	划拨无限年、出让50年	1131.18	122	13.8	73	8.26	5.54	6.90
	86	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-37	江西八景煤业有限公司	宜春市-高安市-江能公司-37	五分矿工业广场1	赣(2018)高安市不动产权第0010914号	工业用地	划拨无限年、出让50年	80821	122	986.02	73	589.99	396.03	493.01
	87	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-高安市-江西省能源集团有限公司-划-38	江西八景煤业有限公司	宜春市-高安市-江能公司-38	五分矿工业广场2	赣(2018)高安市不动产权第0011058号	工业用地	划拨无限年、出让50年	122859.46	122	1498.89	73	896.87	602.02	719.45
上高县	88	赣地源(2018)评(估)字第07号宜春市-上高县-江西省能源集团有限公司-划-1	江西荣浦煤业有限公司	宜春市-上高县-江能公司-1	上高货场	赣(2018)上高县不动产权第0002273号	仓储用地	划拨无限年、出让50年	7327	121	88.66	72	52.75	35.91	44.33



城市	序号	评估报告编号	估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途(记载)	估价设定土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	出让土地使用权价格		划拨土地使用权价格		出让地价与划拨地价总价之差(万元)	转增国家资本金额(万元)
										单价(元/平方	总价(万元)	单价(元/平方	总价(万元)		
景德镇市珠山区	89	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-江西省能源集团有限公司-划-1	景德镇市地方铁路管理处	景德镇市-江能公司-1	黄泥头(铁路用地)	赣(2018)景德镇市不动产权第0001751号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	49499.13	225	1113.73	116	574.19	539.54	550.87
	90	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-江西省能源集团有限公司-划-2	景德镇市地方铁路管理处	景德镇市-江能公司-2	黄泥头-李家嘴(铁路用地)	赣(2018)景德镇市不动产权第0001750号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	25403.62	338	858.64	178	452.18	406.46	429.32
乐平市	91	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-1	景德镇市地方铁路管理处	景德镇市-江能公司-1	涌山(车站线路)	赣(2018)乐平市不动产权第0000228号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	17242.2	148	255.18	75	129.32	125.86	127.59
	92	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-2	景德镇市地方铁路管理处	景德镇市-江能公司-2	沿沟(车站线路)	赣(2018)乐平市不动产权第0000227号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	15660	148	231.77	75	117.45	114.32	115.89
	93	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-3	江西乐矿能源集团有限公司	景德镇市-江能公司-3	新井1	赣(2018)乐平市不动产权第0002122号	工业用地	划拨无限年、出让50年	22227.8	144	320.08	75	166.71	153.37	160.04
	94	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-4	江西乐矿能源集团有限公司	景德镇市-江能公司-4	新井2	赣(2018)乐平市不动产权第0002123号	工业用地	划拨无限年、出让50年	11436.1	147	168.11	77	88.06	80.05	84.06
	95	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-5	景德镇市地方铁路管理处	景德镇市-江能公司-5	沿沟-仙庵(车站线路)	赣(2018)乐平市不动产权第0002979号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	19941.89	147	293.15	74	147.57	145.58	146.58
	96	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-6	景德镇市地方铁路管理处	景德镇市-江能公司-6	涌山-沿沟(车站线路)	赣(2018)乐平市不动产权第0002978号	铁路用地	划拨无限年、出让50年	42739.52	147	628.27	74	316.27	312.00	314.14
	97	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-7	江西乐矿能源集团有限公司	景德镇市-江能公司-7	沿沟煤矿变电所	赣(2018)乐平市不动产权第0003070号	工业用地	划拨无限年、出让50年	964.9	147	14.18	78	7.53	6.65	7.09
	98	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-8	江西乐矿能源集团有限公司	景德镇市-江能公司-8	沿沟煤矿炸药库	赣(2018)乐平市不动产权第0003024号	工业用地	划拨无限年、出让50年	10913.2	146	159.33	77	84.03	75.30	79.67
	99	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-9	江西乐矿能源集团有限公司	景德镇市-江能公司-9	沿沟煤矿炸药库值班室	赣(2018)乐平市不动产权第0003069号	工业用地	划拨无限年、出让50年	1126.3	146	16.44	77	8.67	7.77	8.22
	100	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-10	江西乐矿能源集团有限公司	景德镇市-江能公司-10	瓦斯发电厂	赣(2018)乐平市不动产权第0003067号	工业用地	划拨无限年、出让50年	8001.5	147	117.62	77	61.61	56.01	58.81
	101	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-11	江西乐矿能源集团有限公司	景德镇市-江能公司-11	沿沟砖厂	赣(2018)乐平市不动产权第0003066号	工业用地	划拨无限年、出让50年	21047.6	147	309.40	77	162.07	147.33	154.70
	102	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-12	江西乐矿能源集团有限公司	景德镇市-江能公司-12	油库	赣(2018)乐平市不动产权第0003064号	工业用地	划拨无限年、出让50年	2121.4	148	31.40	78	16.55	14.85	15.70
	103	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-13	江西乐矿能源集团有限公司	景德镇市-江能公司-13	物资总库	赣(2018)乐平市不动产权第0003065号	工业用地	划拨无限年、出让50年	8278.5	148	122.52	78	64.57	57.95	61.26

第 7 页, 共 8 页



城市	序号	评估报告编号	估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证证编号	估价期日的用途(证载)	估价设定土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	出让土地使用权价格		划拨土地使用权价格		出让地价与划拨地价总价之差(万元)	转增国家资本金额(万元)
										单价(元/平方)	总价(万元)	单价(元/平方)	总价(万元)		
乐平市	104	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-14	江西乐矿能源集团有限公司	景德镇市-乐平市-江能公司-14	洗煤厂	赣(2018)乐平市不动产权第0003063号	工业用地	划拨无限年、出让50年	30881.2	148	457.04	78	240.87	216.17	228.52
	105	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-15	江西乐矿能源集团有限公司	景德镇市-乐平市-江能公司-15	沿沟加工	赣(2018)乐平市不动产权第0003068号	工业用地	划拨无限年、出让50年	10720.7	148	158.67	78	83.62	75.05	79.34
	106	赣地源(2018)评(估)字第07号景德镇市-乐平市-江西省能源集团有限公司-划-16	江西乐矿能源集团有限公司	景德镇市-乐平市-江能公司-16	东方红变电所	赣(2018)乐平市不动产权第0003826号	工业用地	划拨无限年、出让50年	5953.27	149	88.70	78	46.44	42.26	44.35
分宜县	107	赣地源(2018)评(估)字第07号新余市-分宜县-江西省能源集团有限公司-划-1	萍乡矿业集团有限责任公司	新余市-分宜县-江能公司-1	杨桥矿区水塔	赣(2018)分宜县不动产权第0000366号	工业用地	划拨无限年、出让50年	605.3	96	5.81	48	2.91	2.9	2.91
	108	赣地源(2018)评(估)字第07号新余市-分宜县-江西省能源集团有限公司-划-2	萍乡矿业集团有限责任公司	新余市-分宜县-江能公司-2	原油库	赣(2018)分宜县不动产权第0001678号	工业用地	划拨无限年、出让50年	776.11	98	7.61	49	3.8	3.81	3.81
	109	赣地源(2018)评(估)字第07号新余市-分宜县-江西省能源集团有限公司-划-3	萍乡矿业集团有限责任公司	新余市-分宜县-江能公司-3	微波站	赣(2018)分宜县不动产权第0001679号	工业用地	划拨无限年、出让50年	1722.8	96	16.54	48	8.27	8.27	8.27
	110	赣地源(2018)评(估)字第07号新余市-分宜县-江西省能源集团有限公司-划-4	萍乡矿业集团有限责任公司	新余市-分宜县-江能公司-4	林家坊非	赣(2018)分宜县不动产权第0001677号	工业用地	划拨无限年、出让50年	36759.09	96	352.89	48	176.14	176.45	176.45
	111	赣地源(2018)评(估)字第07号新余市-分宜县-江西省能源集团有限公司-划-5	萍乡矿业集团有限责任公司	新余市-分宜县-江能公司-5	运煤公路1	赣(2018)分宜县不动产权第0001673号	公路用地	划拨无限年、出让50年	17916.19	97	173.79	50	89.58	81.21	86.90
	112	赣地源(2018)评(估)字第07号新余市-分宜县-江西省能源集团有限公司-划-6	萍乡矿业集团有限责任公司	新余市-分宜县-江能公司-6	运煤公路2	赣(2018)分宜县不动产权第0001675号	公路用地	划拨无限年、出让50年	6678.38	96	64.11	50	33.39	30.72	32.06
	113	赣地源(2018)评(估)字第07号新余市-分宜县-江西省能源集团有限公司-划-7	萍乡矿业集团有限责任公司	新余市-分宜县-江能公司-7	矿区公路	赣(2018)分宜县不动产权第0001674号	公路用地	划拨无限年、出让50年	5032.3	97	48.81	49	24.66	24.15	24.41
	114	赣地源(2018)评(估)字第07号新余市-分宜县-江西省能源集团有限公司-划-8	萍乡矿业集团有限责任公司	新余市-分宜县-江能公司-8	矿区-梅埠(运煤公路)	赣(2018)分宜县不动产权第0001676号	公路用地	划拨无限年、出让50年	56896	97	551.89	49	278.79	273.1	275.95
合计									4482700.95		84905.95		45306.05	39599.9	42465.83



证照编号:A062033110



统一社会信用代码  
91360111MA35F8NH65

# 营业执照

(副本) 1-1



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2015年10月29日

法定代表人 吕源

营业期限 2015年10月29日至2035年10月28日

经营范围 各类单位资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估;土地调查评估服务;房地产估价服务;房产测绘服务;工程测量服务。(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)

住所 江西省南昌市南昌高新技术产业开发区紫阳大道1216号新力方大厦(综合楼)1545室



登记机关



2021年09月07日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制





## 房地产估价机构备案证书

机构名称：江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

详细地址：江西省南昌市南昌高新技术产业开发区紫阳大道  
1216号新力方大厦（综合楼）1545室

统一社会信用代码：91360111MA35F8NH65 经济类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：200.0万元人民币  
（出资数额）

法定代表人：吕源  
（执行事务合伙人）

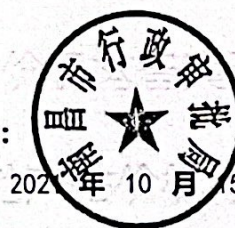
证书编号：赣建房估字0102号 有效期：至2024年10月15日

备案等级：叁级



证书信息通过支付宝搜索或微信搜索  
“江西住建云个人服务平台”小程序  
扫描二维码查询

发证机关：



2023年10月15日

江西住建云平台查询网址：<http://zjy.jxjst.gov.cn/>



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00289455

姓名 / Full name

龙金平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

36010219650317641X

注册号 / Registration No.

3619980049

执业机构 / Employer

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-12

持证人签名 / Bearer's signature



3619980049





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No: 00289464

姓名 / Full name

吕源

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362221197210270059

注册号 / Registration No.

3620040091

执业机构 / Employer

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-12

持证人签名 / Bearer's signature

