

土地估价报告

项目名称：常熟市海城置业有限责任公司所属位于常熟沿江经济开发区
沿江工业区住宅用地国有出让土地使用权市场价值估价

受托估价单位：苏州永联行土地房地产评估有限公司

土地估价报告编号：（苏）永联行（2017）地估字第 L07056 号

提交估价报告日期：2017 年 08 月 10 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

常熟市海城置业有限责任公司所属位于常熟沿江经济开发区沿江工业
业区住宅用地国有出让土地使用权市场价值估价。

二、委托估价方

委托估价方：常熟市人民法院（以下简称委托估价方）

委托书编号：（2017）苏 0581 法委鉴字第 00428 号

联系人：王艳、徐怡

电话：52802093 传真：52802092

执行法官：钱俊华

三、估价目的

委托估价方常熟市人民法院因受理的长融金诺（北京）投资有限公司
与常熟市海城置业有限责任公司等金融借款合同纠纷执行一案的需要，
特委托苏州永联行土地房地产评估有限公司对常熟市海城置业有限
责任公司所属位于常熟沿江经济开发区沿江工业业区住宅用地国有出
让土地使用权市场价值进行估价。

根据估价目的及要求，此次估价以《城镇土地估价规程》（GB/T
18508-2014，国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会于
2014 年 07 月 24 日发布，2014 年 12 月 01 日实施）为依据，本次估
价的目的是为委托估价方受理的长融金诺（北京）投资有限公司与
常熟市海城置业有限责任公司等金融借款合同纠纷执行一案提供客观、
公正的价格参考依据。

四、估价期日

二〇一七年七月四日。

五、估价日期

二〇一七年六月二十六日至二〇一七年八月十日。

六、地价定义

1. 地价内涵

本次评估的待估宗地地价是指在估价期日二〇一七年七月四日，在

现状利用条件下，设定待估宗地用途为住宅用地，设定待估宗地开发程度为宗地外道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”和规划利用条件下，设定使用年期为待估宗地剩余使用年期 56.27 年的国有建设出让土地使用权价格。

2. 待估宗地实际用途和实际开发程度

在估价期日二〇一七年七月四日，待估宗地登记用途为住宅用地，实际用途为住宅用地。待估宗地实际开发程度为宗地外道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”。

3. 本次估价设定的用途与开发程度

待估宗地登记用途为住宅用地，实际用途为住宅用地，故本次评估设定的待估宗地用途为住宅用地。

待估宗地实际开发程度为宗地外道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”，因此本次评估设定待估宗地的开发程度为宗地外道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”。

4. 土地现状利用情况

根据估价师的现场查勘，至估价期日，待估宗地尚未进行开发建设。待估宗地土地登记用途为住宅用地，实际用途为住宅用地。待估宗地实际开发程度为宗地外道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”的开发水平。

七、估价结果

常熟市海城置业有限责任公司所属位于常熟沿江经济开发区沿江工业区内住宅用地国有出让土地使用权，本次估价开发程度设定为宗地外道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”的开发水平下，土地登记用途为住宅用地，设定土地用途为住宅用地，土地使用权终止日期为 2073 年 10 月 12 日，设定使用年期为土地剩余使用年期 56.27 年，土地使用权登记面积为 159436.00 平方米，本次估价土地使用权面积为 121190.00 平方米，在估价期日二〇一七年七月四日的国有土地使用权价格为：单位面积 1514 元/平方米，即每平方米土地价格为人民币壹仟伍佰壹拾肆元整；总地价为人民币 18348.17 万元（四舍五入，总价取整至百元），即人民币壹亿捌仟叁佰肆拾捌万壹仟柒佰元整。

具体估价结果详见表 1 《土地估价结果一览表》

表1:《土地估价结果一览表》

估价机构:苏州永联行土地房地产评估有限公司 估价报告编号:(苏)永联行(2017)地估字第L07056号 估价日期:2017年07月04日 估价期日的土地使用权性质:国有出让

估价期日的土地使用者	土地证号	宗地位置	估价期日的用途			土地使用年期	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	容积率(规划容积率)	评估面积(m ²)	土地单价(元/m ²)	总地价(万元)
			记载	实际	设定							
常熟市海城置业有限公司	常国用(2006)字第00691号	常熟海江经济开发区海江工业	住宅用地	住宅用地	住宅用地	56.27	宗地外“七通”和宗地内“一平”	宗地外“七通”和宗地内“一平”	≤1.40	12119000	1514	1834817

说明:

一、上述土地估价结果的限定条件:

1. 土地权利限制:以出让方式取得,设定使用年期为56.27年,至估价期日,本次估价不考虑估价对象的土地使用权已设定抵押权,已被查封的影响,也不考虑其他可能存在的担保物权、法定优先受偿权等因素影响;
2. 基础设施条件:宗地外道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”;
3. 规划限制条件:依据《常熟市国有土地使用权出让合同》中规定的规划利用条件不变;
4. 影响土地价格的其他限定条件:改变估价目的,估价期日、土地开发状况等,或国家政策、宏观经济发展发生重大变化、城市规划等都将影响土地估价结果;

二、其他需要说明的事项:

1. 本报告估价结果自估价报告出具之日起1年内有效,土地市场剧烈变化时,需重新估价。
2. 本报告估价结果仅作为委托估价方受理长融金诺(北京)投资有限公司与常熟市海城置业有限公司等金融借款合同纠纷执行一案提供土地使用权价格参考,不做其它用途。
3. 本次估价结果是在现行市场条件、规划利用状况下,在估价期日所估价确定的价格,随着时间推移,国家政策和其它条件的变化,其土地价格应作相应调整或重估。
4. 本报告评估的地价未考虑未来市场变化风险,短期强制处分、处分时点与估价期日不一致带来的年期减少、市场变化等风险因素以及交易时点政府税费与各项中介费用等因素造成实际成交价可能低于评估地价。
5. 本报告评估的地价不包含使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法拍卖及其他应付费用等。



估价机构:苏州永联行土地房地产评估有限公司
二〇一七年八月十日

八、土地估价师签字

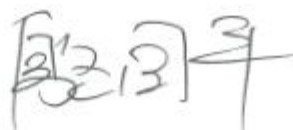
中国注册土地估价师： 沈敏珠 注册号：2008320300

签 字：



中国注册土地估价师： 殷国平 注册号：2016320215

签 字：



九、土地估价机构

苏州永联衍土地房地产评估有限公司

估价机构负责人签字：



二〇一七年八月十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方：常熟市人民法院（以下简称委托估价方）

委托书编号：（2017）苏 0581 法委鉴字第 00428 号

联系人：王艳、徐怡

电话：52802093 传真：52802092

执行法官：钱俊华

二、估价对象

本次估价对象为常熟市海城置业有限责任公司所属位于常熟沿江经济开发区沿江工业区，《国有土地使用证》编号为常国用（2006）字第 00691 号，宗地四至：东至农用地、邻近 G15、南至通港路、西至工业厂房、北至兴港路，土地登记面积为 159436.00 平方米，本次估价面积为 121190.00 平方米，土地登记用途为住宅用地，本次估价设定土地用途为住宅用地。在估价期日二〇一七年七月四日，本次估价开发程度设定为宗地外道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”的开发水平，土地使用权终止日期为 2073 年 10 月 12 日，设定使用年期为土地剩余使用年期 56.27 年。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况：

1.1 土地来源及历史沿革：待估宗地由常熟市海城置业有限责任公司于 2003 年 10 月 13 日以出让方式取得土地使用权，并取得证号为常国用（2006）字第 00691 号《国有土地使用证》，一直沿用至今，未发生权属变更。

1.2 地理位置：常熟沿江经济开发区沿江工业区。

1.3 土地用途：住宅用地。

1.4 宗地四至：东至农用地、邻近 G15、南至通港路、西至工业厂房、北至兴港路。

1.5 宗地面积：土地登记面积为 159436.00 平方米，本次估价面积为 121190.00 平方米。

1.6 土地级别：未登记

1.7 土地权属性质及权属变更：土地所有权为国家所有，土地使

用权人为常熟市海城置业有限责任公司。自取得《国有土地使用证》一直沿用至今，未发生权属变更。

1.8 土地使用权证号：常国用（2006）字第 00691 号。

1.9 土地使用权类型：出让

1.10 地号：未登记

1.11 图号：未登记

1.12 土地使用权终止日期：2073 年 10 月 12 日

1.13 登记日期：——

2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价期日，待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：土地使用者常熟市海城置业有限责任公司以出让方式取得土地使用权，待估宗地使用权批准使用年限为 70 年，土地使用权终止日期为 2073 年 10 月 12 日，在估价期日二〇一七年七月四日，土地剩余使用年限设定为 56.27 年。

2.3 土地他项权利：至估价期日二〇一七年七月四日，根据委托估价方提供的估价对象《土地登记信息》显示估价对象存在尚未注销的抵押他项权利，除上述抵押他项权利以外委托估价方未提供其他可能影响估价对象权利和处置方面的资料。鉴于本次估价的特殊目的，本次估价假设待估宗地未设定抵押、出租、作价入股等任何他项权利，估价对象的权利状况是完整的。本次估价宗地的估价结果仅建立在估价对象权利状态完整的基础上。具体见下表：

抵押财产名称	权属证书及其他有关证书编号	处所	面积或数量	抵押财产的价值	已经为其他债权设定抵押的金额	备注
土地	常国用（2006）第 000691 号	沿江经济开发区	138730 平方米（建行 22972 平方米）	叁仟柒佰零叁万零捌佰陆拾肆元整		我行债权设定抵押金额贰仟伍佰玖拾贰万元整

2.4 宗地使用的特殊规定：无。

3. 土地利用状况

3.1 待估宗地的利用状况

根据估价人员现场查勘，待估宗地在估价期日实际开发水平为宗

地外达到道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”。待估宗地由土地使用者开发建设，至估价期日待估宗地尚未进行开发建设，地上无建筑物。

3.2 土地利用条件：根据估价对象所属宗地《常熟市国有土地使用权出让合同》，土地用途为住宅用地，容积率为 ≤ 1.40 ，建筑密度 $\leq 21\%$ ，绿化率 $\geq 40\%$ 。

四、地价影响因素分析

1. 一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是在自然、社会、经济和行政等方面对土地价格总体水平产生影响，从而成为决定各个地块土地价格的基础。包括人口、行政区划、城市发展过程、地理位置、自然条件、社会经济状况、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

1.1 地理位置和自然条件

常熟地理位置优越。目前以沈海高速、常台（苏嘉杭）高速、常合（沿江）高速、常昆高速为主的四条高速骨干路网 8 个互通实现对外交通快速连接，以 204 国道、224、227、338、342 省道、锡太公路、苏虞张公路等国省干线实现对接周边城市。境内水网密布，航道总里程达 527.29 千米，位于市境北部长江南岸的常熟港为国家一类口岸。穿境而过的沪通铁路将于 2019 年通车。市区距离苏南硕放国际机场 32 千米、上海虹桥国际机场 76 千米、上海浦东国际机场 120 千米。

常熟水产资源十分丰富，有出自长江的鲈鱼、鲥鱼、刀鱼、海白虾等，出自内河的有鲫鱼、草鱼、鲢鱼、鳊鱼、青虾和阳澄湖大闸蟹等。野生植物资源有乔木、灌木、药材、草、蕈菌等 5 大类 200 多种。野生乔木主要有紫檀、柘树；野生灌木主要有山楂、金樱子；野生药材有何首乌、蒲公英等 765 种；草类繁多，有芦苇、野燕麦等 20 多种；蕈菌类有松树蕈等。境内人工栽培的树木有 300 多种。其中用材林有马尾松、黑松、刺槐、水杉等，竹类有燕竹、箴竹、象竹、毛竹等，果树有银杏、板栗、杨梅等，特种经济林有杞柳、桑树、茶和观赏性花木等。野生动物主要有哺乳类、鸟类 800 余种，又有人工饲养的北极狐、水貂等。境内地下水均以第四系孔隙水为主。由于埋深适中，地层稳定，分布面广，水量丰富，水质上乘，曾被广泛采用。为防陆地沉降，已渐回填停用。虞山、福山等山丘地段，地下水常以下降泉形式出露，形成间歇性涧泉，如秦坡涧、桃源涧、玉蟹泉、焦尾

泉、舜过泉等，流量较少，但水质优良，矿化度 0.05—0.07 千克/升，硬度一般小于 50 毫克/升，为极软水。有高岭土、黄沙、煤、泥炭、石英砂、天然气等，但储量极小。

常熟地处温带，属亚热带季风性海洋气候，四季分明，气候温和，雨量充沛。2015 年平均气温 16.9 度，年极端最高气温 38.3 度，出现在 8 月 3 日；年极端最低气温 -3.3 度，出现在 1 月 2 日。全年降水量 1615.3 毫米，为常熟建站以来年最大降水量，比历年平均偏多 479.7 毫米（历年平均值为 1135.6 毫米）。2015 年入梅正常、出梅略偏迟；梅长 28 天；梅雨量 614 毫米，属于异常偏多。全年日照时数为 1711.3 小时，比历年平均偏少 102.6 小时（历年平均值为 1813.9 小时），年日照百分率 39%。

1.2 行政区划

1949 年 5 月，以城区及附郭设常熟市，市、县并存。1958 年撤市。1983 年，撤常熟县设县级市至今。2015 年，常熟市下辖建制镇 9 个、街道办事处 2 个、林场 1 个、国家级开发区 2 个，省级专业市场和旅游度假区各 1 个。市政府驻虞山镇。

1.3 社会经济状况

1.3.1 综合

2016 年，面对错综复杂的宏观经济环境和艰巨繁重的改革发展任务，全市上下牢牢把握“五位一体、综合发展”总基调，以提高经济发展质量和效益为中心，统筹抓好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，扎实推进精致城市建设，转型升级步伐加快，发展质量不断提升，社会事业持续进步，经济社会保持平稳健康发展，实现了“十三五”良好开局。

经济运行稳中有进。全年实现地区生产总值 2112.39 亿元，比上年增长 7.5%。其中：第一产业增加值 42.76 亿元，下降 0.1%；第二产业增加值 1082.43 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 987.20 亿元，增长 8.9%。三次产业比例调整为 2.02: 51.24: 46.73。按常住人口计算，人均地区生产总值 139768 元。

财政收入稳步增长。全年实现财政总收入 373.31 亿元，比上年增长 1.1%，其中税收收入 288.65 亿元，增长 10.9%。实现一般公共预算收入 173.58 亿元，比上年增长 10.1%，其中税收收入 145.54 亿元，增长 13.3%，入库税收占一般公共预算收入的 83.8%。全年一般公共预算支出 158.74 亿元，比上年增长 2.2%。

物价水平温和上涨。全年居民消费价格比上年上涨 2.0%。八大类消费品和服务项目价格“七涨一跌”，其中食品烟酒类价格上涨 4.9%，衣着类价格上涨 4.1%，居住类价格上涨 0.9%，生活用品及服务类价格上涨 1.3%，教育文化和娱乐类价格上涨 1.1%，医疗保健类价格上涨 2.1%，其他用品和服务类价格上涨 1.8%；交通和通信类价格下跌 2.1%。

就业形势基本稳定。全年新增就业岗位 7.91 万个，提供高校毕业生就业岗位 1.57 万个，开发公益性岗位 1119 个，新增就业人员 2.75 万人。年末城镇登记失业率 1.91%，本市籍高校毕业生就业率超 95%。

1.3.2 农林牧渔业

农业生产有所下滑。全年粮食总产量 27.76 万吨，比上年下降 9.3%。其中，夏粮产量 8.61 万吨，下降 19.0%；秋粮产量 19.15 万吨，下降 4.1%。全年肉类总产量 10616 吨，比上年下降 27.4%；禽蛋产量 3955 吨，下降 7.3%；牛奶产量 26758 吨，增长 8.7%。水产品产量 36804 吨，下降 1.4%。

现代农业加快发展。全市高效设施农业面积比重、高效设施渔业面积比重分别达 15.7%、32.6%。累计拥有常熟市级农业龙头企业 70 家；各类新型农村合作经济组织 680 家；申报无公害农产品、绿色食品 203 只；认证有机食品 10 个。农业机械化水平达 90%，被农业部确定为全国首批基本实现主要农作物生产全程机械化示范县之一。

1.3 工业和建筑业

工业生产明显回升。全年实现全部工业总产值 4577.10 亿元，比上年增长 0.5%。其中，规模以上工业产值 3712.16 亿元，增长 3.0%。规模以上工业中：按企业规模分，大型企业产值 1965.74 亿元，比上年增长 3.7%；中型企业产值 692.17 亿元，增长 2.8%；小微企业产值 1054.25 亿元，增长 1.7%。按注册类型分，内资企业产值 1938.52 亿元，比上年增长 1.1%；外资及港澳台企业产值 1773.64 亿元，增长 5.1%。按轻重工业分，重工业产值 2222.00 亿元，比上年增长 6.2%；轻工业产值 1490.16 亿元，下降 1.6%。

全市规上工业 32 个行业大类中，有 15 个行业产值比上年实现增长，有 17 个行业产值比上年下降，分别占行业总数的 46.9%和 53.1%。前十大行业合计实现产值 3132.35 亿元，比上年增长 3.6%，占规上产值的 84.4%。

工业结构调整优化。汽车及零部件、装备制造、纺织服装“三个千亿级”产业完成产值 1883.31 亿元，占规上工业产值的比重达

50.7%。八大新兴产业完成产值 1701.77 亿元，比上年增长 1.3%，占规上工业产值的比重达 45.8%。汽车制造业引领增长，完成产值 403.98 亿元，比上年增长 49.9%，占规上工业产值的比重为 10.9%，在行业中排名上升至第四位。高耗能行业产值比重下降，六大高耗能行业完成产值 812.41 亿元，比上年下降 1.6%，占规上工业产值的比重降为 21.9%。

企业效益快速增长。全年规模以上工业企业实现产品销售收入 3664.11 亿元，比上年增长 3.5%；利税总额 325.73 亿元，增长 31.3%，其中利润总额 235.51 亿元，增长 39.6%。

建筑业发展放缓。全年资质以上总承包和专业承包建筑业企业实现建筑业总产值 135.00 亿元，比上年下降 13.0%；竣工产值 149.21 亿元，下降 10.2%。资质以上总承包和专业承包建筑业企业房屋施工面积 1236.79 万平方米，比上年下降 6.1%，其中新开工面积 456.27 万平方米，增长 48.1%；竣工面积 491.93 万平方米，下降 13.6%。资质以上总承包和专业承包建筑业企业实现工程结算收入 169.60 亿元，比上年增长 5.9%；利润总额 7.44 亿元，增长 4.5%。

1.4 固定资产投资

投资降幅有所扩大。全年完成全社会固定资产投资 544.91 亿元，比上年下降 13.7%。分产业看，工业投资完成 243.73 亿元，比上年下降 14.2%；服务业投资完成 301.18 亿元，下降 13.2%。分注册类型看，国有经济完成投资 141.95 亿元，比上年增长 1.4%；港澳台及外商投资 95.75 亿元，下降 40.1%；民间投资 307.21 亿元，下降 7.3%，民间投资占全社会投资的比重达 56.4%，比上年提高 3.9 个百分点。

投资结构持续向好。全年完成工业技改投入 167.03 亿元，占工业投资的比重为 68.5%。完成高新技术产业投资 75.48 亿元，比上年增长 7.2%，占工业投资的比重为 31.0%，比上年提高 6.2 个百分点。服务业投资占全社会投资的比重达 55.3%，比上年提高 0.4 个百分点。

房地产市场快速升温。全年完成房地产开发投资 143.71 亿元，比上年下降 4.6%；房屋施工面积 947.84 万平方米，增长 3.2%。全年实现商品房销售面积 213.15 万平方米，比上年增长 46.0%；销售额 202.91 亿元，增长 51.3%。

1.5 国内贸易

消费市场稳中有升。全年实现社会消费品零售总额 740.78 亿元，比上年增长 9.6%。按行业分，批发和零售业零售额 678.32 亿元，比上年增长 9.6%；住宿和餐饮业零售额 62.46 亿元，增长 10.0%。按经

营地分，城镇消费品零售额 614.41 亿元，比上年增长 9.6%；乡村消费品零售额 126.37 亿元，增长 9.8%。

限额以上批发零售贸易企业零售额中，服装鞋帽针纺织类零售额比上年增长 2.4%；日用品类增长 2.6%；通讯器材类增长 6.5%；建筑及装潢材料类增长 11.1%；汽车类增长 7.7%；金银珠宝类下降 15.1%；家用电器和音像器材类下降 7.5%。

商品市场发展平稳。全年实现商品市场成交额 1836.71 亿元，比上年增长 4.6%；其中服装城成交额 1378.77 亿元，增长 5.0%。按市场类型分，综合集贸市场成交额 232.60 亿元，比上年增长 4.3%；专业市场成交额 1604.11 亿元，增长 4.6%。

1.6 开放型经济

外资利用持续放缓。全年新批外商投资项目注册外资 10.32 亿美元，比上年下降 23.6%；实际使用外资 6.30 亿美元，下降 21.7%。

进出口下降较快。全年实现进出口总额 198.53 亿美元，比上年下降 10.4%。其中，进口 64.97 亿美元，下降 13.9%；出口 133.56 亿美元，下降 8.6%。进出口差额（出口减进口）68.59 亿美元，比上年减少 2.04 亿美元。出口结构有所优化，一般贸易出口比上年增长 0.2%，占比提升至 52.7%。

“走出去”步伐加快。全年新批境外企业 15 家，中方协议投资额 1.89 亿美元，比上年增长 14.8%。全年新签境外劳务及承包工程合同额 2.43 亿美元，比上年增长 8.7%；完成营业额 1.90 亿美元，增长 10.7%。全年服务外包接包合同额 3.19 亿美元，比上年增长 9.0%；离岸接包执行额 2.05 亿美元，增长 7.4%。

1.7 交通、邮电和旅游

交通运输总体平稳。全年旅客运输量 3583 万人次，比上年下降 7.2%；旅客周转量 13.64 亿人公里，下降 7.7%。全年货物运输量 1457 万吨，比上年增长 3.9%；货物周转量 25.63 亿吨公里，增长 5.6%。全年常熟港货物吞吐量达 8665 万吨，比上年增长 1.9%。其中，外贸货物吞吐量 1567 万吨，增长 5.8%；集装箱吞吐量 41.45 万标箱，增长 6.3%。年末民用汽车保有量达 39.14 万辆，比上年增长 13.6%，其中私家车保有量 34.52 万辆，增长 14.2%。

交通基础设施加快建设。三环路高架全线贯通，通港路、常沙线快速化改造等重大工程有序推进，完成长江路东延、衡山路北延等道路节点改造，加快实施镇村公路提档升级。新增、更新公交车辆 112

辆，新增、优化公交线路 38 条，新建 200 个镇村公交候车亭及 8 处城乡公交首末站，新能源公交车充电站一期建设工程充电桩完成安装。

邮电业务增势良好。全年实现邮电业务总收入 28.44 亿元，比上年增长 4.4%。其中，邮政业务收入 5.93 亿元，增长 10.0%；电信业务收入 22.52 亿元，增长 3.0%。

旅游市场稳健发展。全年接待境内外游客 1985.35 万人次，比上年增长 3.2%；实现旅游收入 303.43 亿元，增长 7.4%。接待国内游客 1977.18 万人次，增长 3.2%；实现国内旅游收入 297.20 亿元，增长 7.3%。接待境外过夜游客 3.94 万人次，下降 24.7%，实现旅游外汇收入 9390 万美元，增长 8.4%。

1.8 金融、证券和保险业

金融信贷规模稳步扩大。年末全部金融机构本外币各项存款余额 2913.64 亿元，比年初增加 308.76 亿元，其中人民币存款余额 2692.88 亿元，增加 274.48 亿元。年末全部金融机构本外币各项贷款余额 2262.72 亿元，比年初增加 222.40 亿元，其中人民币贷款余额 2139.49 亿元，增加 208.58 亿元。

证券交易运行稳定。年末证券交易股票开户总数 48.36 万户，比上年增长 15.7%；全年各证券营业点股票交易额 5856.66 亿元，下降 40.3%。年末证券机构托管股票市值 459.52 亿元，比上年增长 57.7%。

保险行业快速发展。全年保险机构保费收入 48.51 亿元，比上年增长 23.3%。其中，寿险业务保费收入 26.70 亿元，增长 38.5%；健康险和意外伤害险业务保费收入 1.61 亿元，增长 103.8%；财产险业务保费收入 20.20 亿元，增长 4.9%。全年支付各类赔款及给付 18.23 亿元，比上年增长 14.3%。

1.9 科学技术和教育

科技创新力度加大。全年全社会研发与试验发展经费支出占地区生产总值的比重预计提高到 2.45%。年末拥有高新技术企业 347 家、双创“313”企业 100 家，累计认定高新技术产品 2518 只、省级民营科技企业 680 家。加快科技成果培育转化，全年新增省重大科技成果转化项目 10 项，同比增长 150%。大力推进大众创业、万众创新，启动省级科技孵化器全覆盖行动，全面完成科技创新载体 100 万平方米建设任务，全年新增众创空间国家级 2 家、省级 6 家、苏州市级 5 家，累计分别为 2 家、10 家、6 家。

专利成果发展喜人。全市专利申请量和授权量分别达 6571 件和 3078 件，其中发明专利申请量和授权量为 3105 件和 810 件。年末拥有有效发明专利 3684 件，按常住人口计算的万人发明专利拥有量增加至 24.4 件，比上年增加 3.79 件。

人才集聚助推转型。年末全市人才总量 30.17 万人，其中高层次人才 2.19 万人，高技能人才 7.06 万人，比上年分别增长 8.8%、11.1% 和 2.8%；拥有各类专业技术人员 22.32 万人，其中高级职称 1.13 万人，中级职称 4.02 万人，比上年分别增长 6.9%、7.5% 和 5.8%。年末拥有国家千人计划人才 21 人、省双创人才 57 人、姑苏计划 93 人，市级双创人才（团队）364 个。

教育现代化有效推进。不断深化各项教育改革，扶持普惠性民办幼儿园发展，推进小学特色文化建设，构建“智慧教育”平台。出台“十三五”城乡学校建设规划，加快各类重点工程建设，着力建设平安校园。普通高考主要指标实现“苏州市六连冠”，高等教育毛入学率提高至 70%。年末拥有各类学校 109 所，在校学生数 15.38 万人，毕业生数 3.42 万人，专任教师 1.02 万人；拥有幼儿园 85 所，在园幼儿数 3.55 万人。

1.10 文化、卫生和体育

文化事业欣欣向荣。成功举办 2016 常熟江南文化节，文庙修复竣工对外开放，在孔子诞辰日举行丙申祭孔大典，加快综合文化设施建设，年末人均公共文化设施面积达 0.35 平方米。年末全市共有博物馆 1 个，艺术表演场馆 2 家，美术馆 2 个；公共图书馆 1 个、图书分馆 25 个，总流通 137.85 万人次；文化馆 1 个，文化站 10 个，社区文化活动室 112 个，村文化活动室 217 个。全市现有文物保护单位 165 处，其中全国重点 5 处、省级 17 处，非物质文化遗产名录 100 件。深化书香城市建设，大力实施全民阅读，全民综合阅读率达 91.1%。

卫生事业稳妥推进。推动全市医联体建设，搭建分级诊疗基础，已建成 4 家紧密型医联体；推进市级医院预约诊疗，逐步减少门诊输液行为；加快医疗硬件基础建设，新建、改扩建工程顺利推进，开展智慧健康项目建设。实施市民“531”行动计划，基本建成“15 分钟健康圈”，公共卫生服务人口覆盖率 100%，人均期望寿命提高至 82.4 岁。年末拥有各类医疗卫生机构 481 个，拥有床位 7882 张。年末拥有卫生技术人员 9114 人，其中执业医师（助理）3834 人，注册护士 3598 人；乡村医生和卫生员 257 人。

体育事业加速发展。加速推进公共体育服务体系建设，新增健身绿道 60 多公里，新增 12 所学校体育设施向社会开放，全市学校对外开放率达到 73%。基本建成“10 分钟体育健身圈”，年末全民健身工程（点）达 526 个，人均公共体育场地面积达 3.78 平方米。全民健身活动广泛开展，举办群众性体育活动 370 次，参加人数达 68 万人次。里约残奥会获 3 金 1 银；省级以上比赛获金牌 16 枚、银牌 16.25 枚、铜牌 7 枚；苏州市级竞赛获金牌 198 枚、银牌 103 枚、铜牌 105 枚。

1.11 环境保护、节能降耗和安全生产

生态建设成效显著。出台生态红线区域保护规划，省市两级生态红线保护区域总面积占全市国土面积的 20.0%，被评为全国国土资源节约集约模范县（市）。深化大气污染防治，PM_{2.5} 年均浓度较上年下降 18.5%，空气质量优良天数比例（按 AQI 标准统计）75.6%。实施流域水环境治理、畜禽养殖整治，省考断面Ⅲ类以上地表水比例 61.5%，集中式饮用水水源地水质达标率 100%。新增造林绿化面积 487 亩，林木覆盖率达 17.7%。“美丽乡村”创建扎实推进，累计建成省美丽乡村“面上示范”4 个、苏州市美丽村庄示范点 13 个、苏州市三星级康居乡村 153 个。

节能减排扎实推进。关停、淘汰落后产能企业 131 家。新增三星级以上“能效之星”企业 6 家，累计达 72 家。关停搬迁大气污染企业 18 家，整治燃煤锅炉 642 台，治理工业废气 86 家，整治码头扬尘 176 家、淘汰黄标车 925 辆。节能减排完成上级下达任务，主要污染物排放强度持续下降。

全年发生生产安全事故 1481 起，死亡 265 人，其中道路交通事故 214 起，死亡 217 人。亿元 GDP 生产安全事故死亡人数为 0.125 人。

1.12 人口、人民生活和社会保障

人口总量增长缓慢。年末全市户籍人口 106.87 万人，比上年末增加 0.05 万人。全年出生 8025 人，人口出生率 7.51‰；死亡 8167 人，人口死亡率 7.64‰；人口自然增长率为 -0.13‰。年末常住人口 151.26 万人，比上年末增加 0.25 万人，其中城镇常住人口 102.65 万人，城镇化率为 67.86%，比上年末提高 0.80 个百分点。

居民收入持续增加。全年全市居民人均可支配收入 45061 元，比上年增长 8.6%。其中，城镇居民人均可支配收入 54411 元，增长 7.9%；农村居民人均可支配收入 27956 元，增长 8.3%；城乡居民收入比为

1.95:1。全年全市居民人均生活消费支出 27337 元,比上年增长 9.0%。其中,城镇居民人均生活消费支出 31520 元,增长 7.5%;农村居民人均生活消费支出 21024 元,增长 12.5%。

社保水平不断提升。全年用于民生支出 123.06 亿元,占一般公共预算支出的比重达 77.5%。年末城镇职工基本养老保险参保人数(含参保离退休人员)87.08 万人,城镇职工基本医疗保险参保人数(含参保离退休人员)81.05 万人,失业保险、工伤保险、生育保险参保人数分别达 45.58 万人、44.62 万人、41.52 万人。年末城乡居民基本养老保险参保人数(含参保退休人员)9.39 万人,居民基本(农村合作)医疗保险参保人数 37.58 万人。主要险种保险覆盖率均超 99%,居民基本医疗保险(含大病补充医疗保险)人均筹资标准提高到 800 元。城乡低保标准提高到每月 810 元,其他各类生活救助(补助)标准同步提高,发放各项救助帮扶资金近 1.4 亿元。新开工各类保障性住房 4245 套,基本建成 3180 套,新增缴存住房公积金职工 4.75 万人。养老服务体系不断完善,养老服务设施加快建设,已建成老年人日间照料中心 161 家,镇级居家养老服务管理中心覆盖率 100%,拥有养老床位达 1.23 万张。

1.13 房地产市场状况

商品住宅成交创历史新高。2016 年,扣除政策性项目,常熟新建商品住宅成交 19839 套,同比增加 73.83%。新建商品住宅成交面积 249.02 万平方米,同比增加 80.07%。

二手房成交达历史巅峰。2016 年,全市二手房成交 13677 套,同比增加 85.45%;成交面积 196.39 万平方米,同比增加 70.96%。其中住宅成交 12930 套,同比增加 90.88%;成交面积 149.64 万平方米,同比增加 90.97%。

二手住宅成交比重上升。随着近年来房地产市场整体走热,改善型购房需求不断上升,二手住宅凭借其地理位置、学区等方面的优势,越来越受到购房者的青睐,在楼市成交中的比重开始上升。根据近八年的楼市成交数据显示,二手住宅成交占楼市住宅总成交的比重由 2009 年的 21.09%,至 2016 年已达到 37.54%。并且自 2015 年开始,二手住宅成交面积便已达到新建商品住宅的 50%以上,2016 年二手住宅成交面积更是达到了新建商品住宅的 60.09%。

2. 区域因素

区域因素是指待估宗地所在城市内部区域条件对地价的影响因素,包括待估宗地所在区域概况、位置交通条件、基础设施条件、

区域环境条件、区域繁华度、公共配套设施条件、城市规划限制等。

2.1 区域概况

估价对象位于常熟市，常熟市位于江苏省东南、长三角腹地，属苏州市，东邻距上海仅 80 千米；处于上海、南京、苏州、无锡、杭州等城市组成的江南都市圈核心地区；北濒长江黄金水道，与南通隔江相望。境域东西宽 49 千米，处东经 $120^{\circ} 33' \sim 121^{\circ} 03'$ ，南北距 37 千米，处北纬 $31^{\circ} 31' \sim 31^{\circ} 50'$ ，总面积 1276.32 平方千米。

2.2 区域位置

待估宗地位于常熟沿江经济开发区沿江工业区，沿江工业区，规划面积 36 平方公里，北临长江，紧靠国家一类开放口岸——常熟港，苏嘉杭高速公路从区内穿过。主要产业为能源、高档造纸、钢铁深加工、精细化工、汽车零部件、装备制造、电子、新材料等制造业及运输、仓储、保税等物流产业。

2.3 交通条件

2.3.1 道路通达度

估价对象所在区域内道路体系为格网状，道路类型以交通型主、次干道为主。区域内有交通型主干道 G15、S338，交通型次干道兴港路、电厂路等。待估宗地所在区域道路路面较宽，路面保养较好，道路质量较好，车辆进出较为方便。道路通达状况良好。

2.3.2 公共交通状况

待估宗地所在区域 2 公里范围内无公交线路，公共交通状况劣。

2.3.3 对外交通条件

待估宗地位于常熟沿江经济开发区沿江工业区，沪宁铁路苏州西站，距离 40 公里。距离沪宁铁路 5km，并分别设有客货混合站、货运站。常熟港国家一类对外开放口岸，可停靠 5 万吨级各类船舶，与 53 个国家和地区的 255 个国际港口通航通商。2007 年实现货物吞吐量 3314.2 万吨，集装箱超过 26 万 TEU，已连续多年位居全国十大内河港口之列。开发区内拥有望虞河、常浒河、白茂塘等五级航道和其他数条等级航道，可通航 300-500 吨级船舶，连接长江、太湖及京杭大运河。常熟市境内拥有公路 1160.3 公里，密度为 0.92 公里/平方公里，苏嘉杭高速公路（常熟—苏州—嘉兴—杭州），沿江高速公路（上海—常熟—南京），204 国道（上海—常熟—青岛—烟台），沿江一级公路（上海—常熟—南京），距离上海虹桥国际机场 85 公里；距离上海浦东国际机场 130 公里；距离南京禄口国际机场 200 公里；距离无锡硕放机场 60 公里，对外交通条件较好。

2.4 基础设施条件

2.4.1 供水

待估宗地所在区域由常熟市自来水公司供水,主要道路两侧主供水管径大,供水保证率 95%以上,供水条件较优。

2.4.2 供电

待估宗地所在区域由常熟市供电公司双回路供电,线路检修外不停电,供电保证率 95%以上,供电状况较优。

2.4.3 排水

待估宗地所在区域排水采用雨污分流制,主要道路两侧排水管径大,管径粗,排水设施完善,排水通畅,排水状况优。

2.4.4 电讯

待估宗地所在区域在常熟电讯局市话服务范围,电话采用数字程控交换机,装机容量大,电讯条件优。

2.4.5 其他

待估宗地位于常熟沿江经济开发区沿江工业区,该区域内主要为工业聚集区,基础设施及公共配套设施一般。

2.5 区域环境条件

2.5.1 区域景观

待估宗地所在区域景观环境一般。

2.5.2 环境质量状况

待估宗地所在区域主要为工业聚集区,无明显的大气、水、声污染,环境质量一般。

2.5.3 危险设施状况

待估宗地所在区域无危险设施。

2.6 城市规划限制

待估宗地所在区域未来土地利用以工业用地为主,总体规划对其用地类型有一定的限制,对土地利用强度有一定的要求。

3. 个别因素

个别因素是指与宗地直接有关的自然条件、市政设施条件、宗地

面积、形状、长度、宽度、地质条件、使用限制和宗地位置等。个别因素是决定同一均质地域内地块差异性的重要因素,是同一区域内地价差异的重要原因。

3.1 宗地位置

待估宗地位于常熟沿江经济开发区沿江工业区,东至农用地、邻近 G15、南至通港路、西至工业厂房、北至兴港路。

3.2 宗地面积

待估宗地登记面积为 159436.00 平方米,本次估价的土地面积为 121190.00 平方米,面积对土地利用无不良影响。

3.3 宗地最有效用途

根据最有效利用原则以及周围土地利用状况,待估宗地最有效用途为住宅用地。

3.4 宗地形状

待估宗地形状规则,布局利用较好。

3.5 宗地地基状况

待估宗地地基一般,承载力一般,一般住宅建筑建设时需作一般的基础处理。

3.6 宗地地形地势

待估宗地地处平原地区,地面略有起伏,土地开发时无较大土地平整工程量。

3.7 宗地临路状况

待估宗地北临兴港路、南临通港路,临路状况较好。

3.8 宗地利用状况

根据估价人员现场查勘,待估宗地在估价期日实际开发水平为宗地外达到道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”。待估宗地由土地使用者开发建设,至估价期日待估宗地尚未进行开发建设,地上无建筑物。

3.9 宗地规划限制条件

待估宗地所在区域为常熟沿江经济开发区沿江工业区,总体规划对其用地类型有一定的限制,对土地利用强度有一定的要求;待估宗地西侧紧靠高压线路,对其规划利用产生一定的不利影响。

3.10 宗地基础设施条件

3.10.1 供水

待估宗地由常熟市自来水公司供水,宗地内生活供水管径 200MM,供水保证率 95%以上,供水条件较优。

3.10.2 供电

待估宗地由常熟市供电公司供电,供电保证率 95%以上,供电状况较优。

3.10.3 排水

待估宗地内排水采用雨污分流制,主要道路两侧排水管径大,管径粗,排水设施完善,排水通畅,排水状况较优。

3.10.4 电讯

待估宗地所在区域在常熟电讯局市话服务范围,电话采用数字程控交换机,装机容量大,电讯条件优。

3.11 接近对外交通设施程度

3.11.1 待估宗地距滨江汽车客运站距离约 4.5 公里。

3.11.2 待估宗地距沈海高速入口距离约为 1 公里。

3.12 距危险设施距离及相邻土地利用状况

待估宗地相邻土地利用以工业用地为主,相邻土地利用状况一般,距危险设施距离较远。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1. 法律、法规、和政策文件

1.1 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年03月16日，第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月01日起实施）

1.2 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年08月28日，第二次修正，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，自公布之日起施行）

1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）

1.4 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年01月01日起实施）

1.5 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年05月19日国务院令第55号，1990年05月19日起实施）

1.6 《中华人民共和国城乡规划法》（全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，自2008年1月1日起施行）

1.7 《关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（2006年12月31日国务院令第483号，自2007年1月1日起施行）

《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007年9月21日国土资源部第3次部务会议审议通过，2007年11月1日起施行）

1.8 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（2001年04月30日，国发【2001】15号）

1.9 《江苏省土地管理条例》（苏国土资发【2001】121号，江苏省人大常委会，2000年10月17日颁布，2004年04月16日修订）

1.10 江苏省国土资源厅《转发国土资源部〈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07月24日，苏国土资发【2001】63号）

1.11 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十

号，全国人民代表大会常务委员会，1995年6月30日颁布）

1.12 江苏省人民政府及江苏省国土资源厅颁发的有关文件

1.13 常熟市人民政府及常熟市国土资源局颁发的有关文件

2. 技术标准

2.1 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

2.2 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

2.3 《城镇地籍调查规程》（TDT1001-2012）

2.4 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）

3. 委托估价方提供的有关资料

3.1 司法评估委托书

3.2 《土地登记档案基本信息表》复印件

3.3 《勘测定界图》复印件

3.4 《分割示意图》复印件

3.5 中国建设银行抵押物清单

4. 受托估价方掌握的有关资料

4.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

4.2 估价对象所在地统计资料、城市规划资料、城市基础设施基本情况资料

4.3 估价对象所在地商品房买卖、土地出让转让、土地市场供需状况等土地市场方面的资料

4.4 估价对象所在区域土地开发费及土地开发经营等方面的交易实例及有关文

二、土地估价

1. 估价原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体情况，在本报告评估过程中，我们遵循的主要原则有：

1.1 合法原则

本次评估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，以土地权属证

书和有关证件为依据；在合法使用方面，以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。

1.2 替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。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。土地价格也同样遵循替代规律，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。

1.3 预期收益原则

对于价格的估价，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

1.4 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。报酬递增、递减原则经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。

1.5 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

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。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的总原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

2. 估价方法

2.1 估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。本次评估方法的选择按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据估价对象的土地利用特点和估价目的以及各种估价方法的特点和适用范围等，待估宗地的土地估价可以采用剩余法、市场比较法、收益还原法、基准地价系数修正法，但不适宜采用成本逼近法和路线价法等进行评估。待估宗地相同或相似供需圈内开发用地挂牌、拍卖案例较多，因此可以采用市场比较法来进行待估宗地地价。根据委托估价方提供和估价师收集的资料，待估宗地拟开发建设住宅项目，适合采用剩余法估价。

综上所述，本次评估采用市场比较法和剩余法估价。

2.2 估价技术路线

2.2.1 市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性，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。

其基本计算公式为：

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

式中：

P：待估宗地价格

PB：比较实例价格

A：待估宗地交易情况指数除以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除以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除以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除以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除以比较实例年期修正指数。

2.2.2 剩余法的基本思路是在估算未来不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用、开发过程中发生的税费以及与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用后的价格余额，将地价和房价分离以计算土地价格的方法。

其基本公式为：

$$P = A - B - C$$

式中：P—待估宗地价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

即：土地价格=不动产总价值-建安费-专业费-开发过程中发生的税费-公共配套设施建设费-投资利息-销售费用-销售税费-管理费用-不可预见费-投资利润

3. 估价结果

常熟市海城置业有限责任公司所属位于常熟沿江经济开发区沿江工业区内住宅用地国有出让土地使用权，本次估价开发程度设定为宗地外道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”的开发水平下，土地登记用途为住宅用地，设定土地用途为住宅用地，土地使用权终止日期为2073年10月12日，设定使用年期为土地剩余使用年期56.27年，土地使用权登记面积为159436.00平方米，本次估价土地使用权面积为121190.00平方米，在估价期日二〇一七年七月四日的国有土地使用权价格为：单位面积1514元/平方米，即每平方米土地价格为人民币壹仟伍佰壹拾肆元整；总地价为人民币18348.17万元（四舍五入，总价取整至百元），即人民币壹亿捌仟叁佰肆拾捌万壹仟柒佰元整。

三、估价结果和估价报告的使用

1. 估价的前提条件和假设条件

1.1 估价的前提条件

1.1.1 本次估价是依据《中华人民共和国土地管理法》等法律法规的规定和《城镇土地估价规程》等国家标准，以及委托估价方所提供的资料和估价对象所在地国土资源部门提供的资料、受托估价方掌握的资料及估价人员实地查勘和调查收集的资料。

1.1.2 本次土地估价是在现行市场条件、规划土地利用状况和设定开发条件及目前政策条件下，在估价期日所评估确定的价格，随时间推移和规划设计等其他条件的变化，其土地价格应作适当调整或者重新估价。

1.1.3 本次估价设定的用途是依据合法原则和最有效利用原则设定的，土地规划条件和土地利用条件的发生变化，土地估价结果必须进行相应调整。

1.1.4 本次估价及估价报告与估价结果成立的前提条件是在上述地价内涵下的土地持续利用为前提。

1.2 估价的假设条件

1.2.1 土地使用者常熟市海城置业有限责任公司合法取得土地使用权，并支付有关税费，产权无纠纷。

1.2.2 委托估价方提供资料真实、合法、完整，受托估价方不对由此造成估价结论的失实而引致的损失承担责任。

1.2.3 在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

1.2.4 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

1.2.5 估价对象作为住宅用地，得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

1.2.6 待估宗地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。

1.2.7 本次估价设定的土地开发程度为宗地外道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”的开发水平，具备了住宅用地相应的开发水平。

2. 估价结果和估价报告的使用

2.1 估价报告和估价结果发生效力的法律条件

本估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。本估价报告和估价结果仅供本次估价目的使用，并随同此次

估价所涉及的经济行为共同发生才产生法律效力，不对其他用途负责。

2.2 报告的使用方向与限制条件

本次估价结果仅为委托估价方受理长融金诺（北京）投资有限公司与常熟市海城置业有限责任公司等金融借款合同纠纷执行一案提供土地使用权价值参考，不能作为进行其他经济行为的依据。

待估宗地的估价结果为在估价期日满足地价定义前提条件和土地使用权设定条件下的结果，若假设条件有变化或未按正常用地要求办理相关手续，估价价值应做相应调整或重新估价。

影响土地价格的其他限定条件如改变估价目的、估价期日、土地使用年限、土地开发状况或区域规划、国家政策调整、宏观经济发生变化时都将影响土地估价结果。

本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

2.3 本次估价结果分为土地估价报告和土地估价技术报告两部分。土地估价报告供委托估价方和送交土地管理部门审查用，土地估价技术报告不提供给委托估价方，只送交土地管理部门审查。

2.4 本土地估价报告及土地估价技术报告经估价机构加盖公章并由土地估价师签字后方为有效，有效期为自出具报告日起一年以内。

2.5 估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，估价机构对估价结果有解释权。

2.6 任何违规使用土地估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，受托估价方概不负责。

3. 需要特殊说明的事项

3.1 资料来源说明

3.1.1 本次估价所依据的资料来源于委托估价方提供的有关待估宗地的登记资料、估价对象所在地国土部门提供的土地取得费标准和土地开发费资料、受托估价方掌握的资料及估价人员实地查勘和调查收集的待估宗地及所在地的资料。

3.1.2 估价人员对估价对象的现场查勘仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分因无法实地确认而未实际确认，估价时依据委托估价方提供的资料和估价人员掌握的资料进行

估价。待估宗地的地质水文情况、土壤环境、水环境状况资料委托估价方未提供，估价人员无法实际确认视为正常状况，由此造成的估价结果失真，估价机构和估价人员不承担任何经济责任和法律责任。

3.1.3 估价对象的地质水文情况资料、建筑物资料、环境质量资料由委托估价方提供，受托估价方因无法实地确认而未实际确认。

3.2 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项以及采取的相应措施

3.2.1 本次估价所引用的地价指数是估价人员根据国土资源部门发布的地价指数结合区域内土地市场状况综合分析确定，如地价指数发生变化，土地估价结果应随地价指数的变化作相应调整甚至重新评估。

3.2.2 本报告设定的土地开发条件发生变化时，本报告中的评估结果必须进行相应调整。

3.2.3 本次估价设定的用途是依据合法原则和最有效利用原则设定的，土地规划条件和土地利用条件的发生变化，土地估价结果必须进行相应调整。

3.3 待估宗地的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

3.3.1 由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受需求市场的影响，本次估价把投资人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传鼓动因素对地价的影响。

3.3.2 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

3.4 本次估价的估价范围确定

根据委托估价方提供的《土地登记档案基本信息表》（常国用（2006）字第00691号）登记显示其土地使用权面积为159436平方米，原由苏州市中级人民法院提供的《土地登记结果查询表》（常新国用（2007）字第238号）中登记的20706平方米土地使用权面积处于上述159436平方米范围之内，即目前159436平方米土地使用权面积已分割登记为138730平方米（常国用（2006）字第000691号）和20706平方米（常新国用（2007）字第238号）。根据估价人员现场查勘，上述20706平方米中5827平方米抵押给南昌银行苏州分行，其余部分实际状况为已建成4幢建筑物、道路及绿化。另有17540平方米与上述5827平方米同时一并抵押给南昌银行苏州分行。故本次估价除扣除已抵押给南昌银行苏州分行的17540平方米及5827平方米的土地外，还需要扣除已建成4幢建筑物、道路及绿化（海城花苑10幢-13幢）所应分摊

的已开发土地面积，即本次估价土地面积为 $159436\text{平方米}-20706.0\text{平方米}-17540\text{平方米}=121190\text{平方米}$ 。另，根据委托估价方提供的分割示意图，本次估价涉及建设银行常熟分行部分土地共计4块，即 $23615\text{平方米}+45780\text{平方米}+22972\text{平方米}+28823\text{平方米}=121190\text{平方米}$ ，与上述面积一致。

上述121190平方米的土地使用权面积已经委托估价方常熟市人民法院确认，故本次估价的估价范围为上述委托估价方提供的《土地登记档案基本信息表》（常国用（2006）字第00691号）登记159436平方米中的121190平方米的土地使用权面积。

4.其它说明

4.1委托估价方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

4.2本报告专为委托估价方所使用，并仅适用于本报告所列明之目的。除按规定送交有关政府管理部门外，本报告的全部或部分内容未经本公司同意，均不得转载于任何文件、公告及声明中。

4.3 本报告由苏州永联行土地房地产评估有限公司负责解释。

第四部分 附件

- 1、司法评估委托书
- 2、估价对象《土地登记档案基本信息表》复印件
- 3、估价对象《勘测定界图》复印件
- 4、估价对象《分割示意图》复印件
- 5、中国建设银行抵押物清单
- 6、估价对象《常熟市国有土地使用权出让合同》及其他相关资料复印件
- 7、估价机构营业执照及资质证书复印件
- 8、土地估价师注册证书复印件
- 9、待估宗地位置图
- 10、待估宗地现状照片

常熟市人民法院司法评估委托书

(2017)苏0581法委鉴字第00428号

苏州永联行土地房地产评估有限公司：

我院受理的长融金诺（北京）投资有限公司与常熟市海城置业有限责任公司等金融借款合同纠纷执行一案，需要对被执行人常熟市海城置业有限责任公司所有的位于常熟沿江经济开发区沿江工业区的136069平方米土地使用权（土地证证号为常国用<2006>字第00691号）的现有市场价值进行评估。

根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》，特委托你单位进行评估。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行评估。评估结束后，应当出具《评估报告书》，并由评估人员签名、盖章。



联系人：王艳、徐怡 电话：52802093

执行法官：钱俊华（18906238321）

申请人：委托代理人杨敏炯13906233822

被执行人：法定代表人胡惠文13906234560

传真：52802092

重要提示：

1、贵公司应在接受委托后30日内完成评估工作，委托后45日内未完成评估工作的，将暂停委托你公司，并向上级法院报告；

2、根据苏高法〔2015〕4号文件规定，本案的评估费待评估标的拍卖后结算，请密切关注评估标的的拍卖情况，并及时与执行法官钱俊华（18906238321）联系、结算评估费；

3、评估完成后向本院提交评估报告书一式六份（其中两份只需用钉书钉

土地登记档案基本信息表

土地使用者	常熟市海城置业有限责任公司		
地籍号			
坐落	常熟沿江经济开发区沿江工业区		
土地证证号	常国用（2006）字第00691号		
使用权面积	159436平方米	土地类别	住宅
权属性质	国有土地使用权	使用权类型：	
使用期限		终止日期：	2073/10/12
备 注：			

2017/6/7

土地登记成果汇总表

2016-03-03

证 号	常国用(2006)字第000691号	发证日期	2006-05-15
地 籍 号	3205810200170031000	图 号	200600691
土地使用者	常熟市海城置业有限公司		
土地座落	江苏省常熟市经济开发区沿江工业區		
土地用途	城镇住宅用地(071)	使用方式	出让
终止日期	2073-10-12	权属性质	国有土地使用权
使用权面积	138730.0	其 中 独 有 面 积	138730.0
		其 中 公 共 面 积	0.0
建筑面积		共有权份额面积	
证书状态	完全抵押		

其中:

- 23615.0平方米抵押给建行常熟分行
- 45780.0平方米抵押给建行常熟分行
- 17540.0平方米抵押给南昌银行苏州分行
- 22972.0平方米抵押给建行常熟分行
- 28823.0平方米抵押给建行常熟分行

查封有抵押

土地登记结果查询表

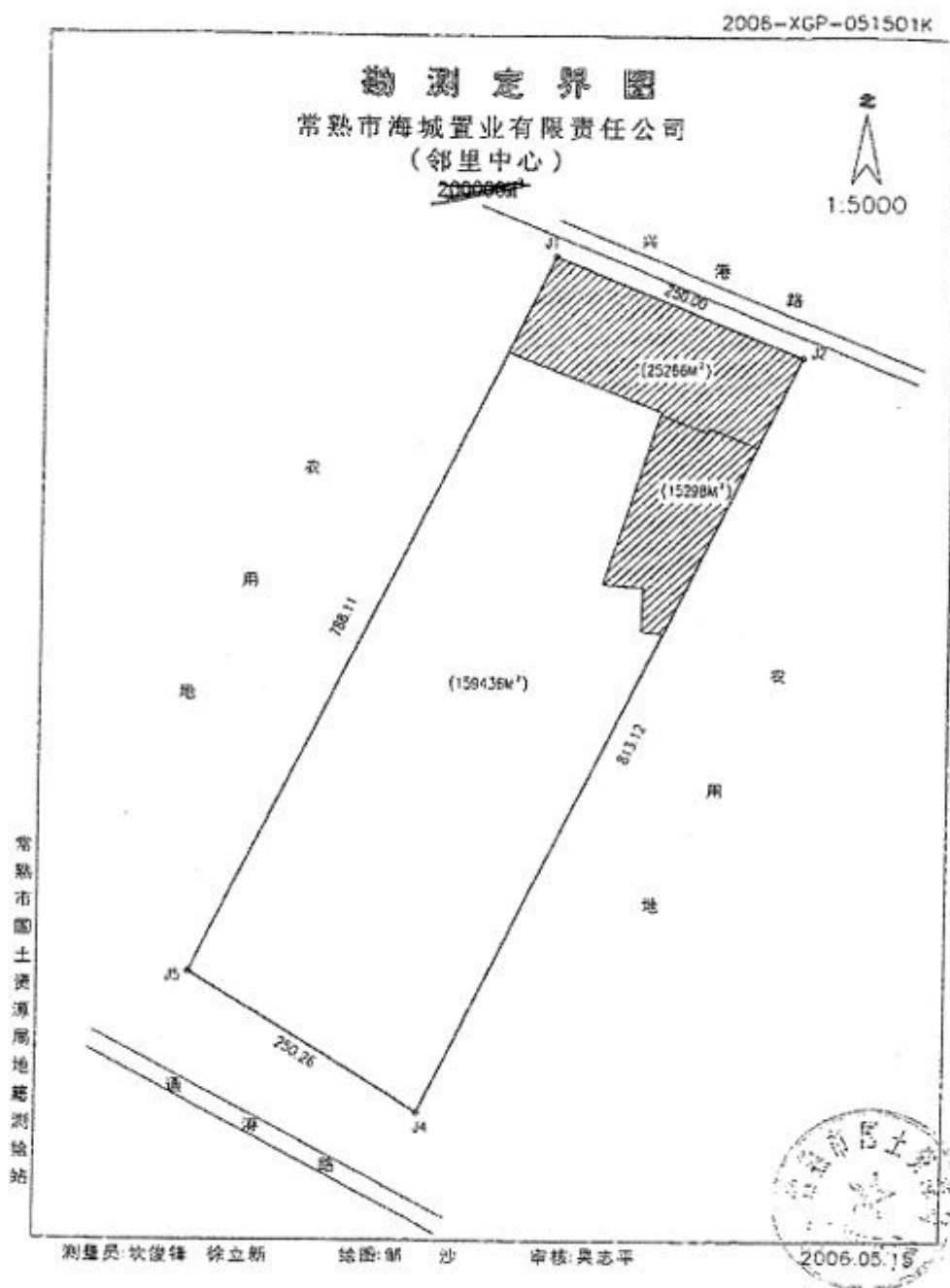
2016-03-03

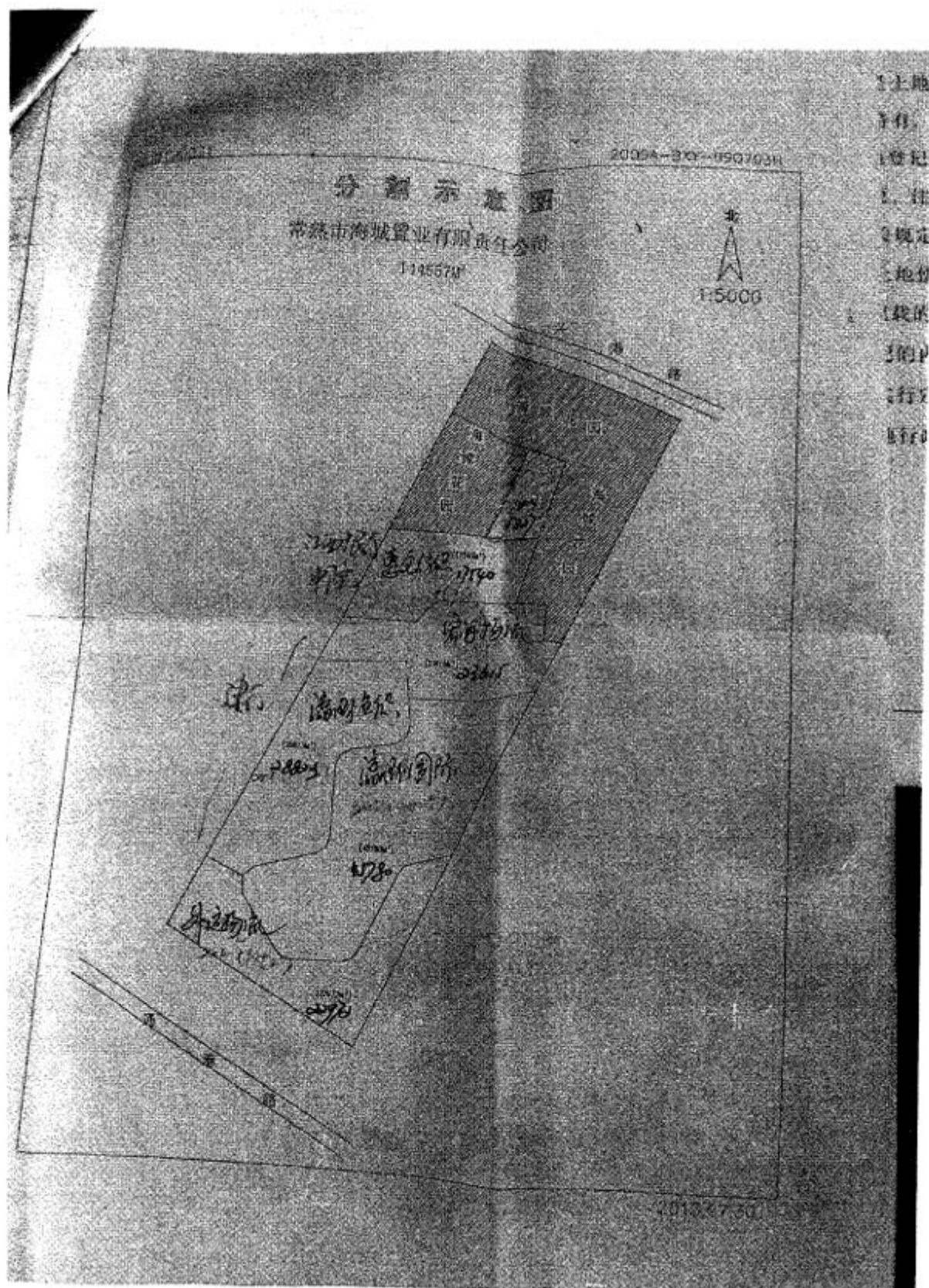
证 号	常新国用(2007)字第238号	发证日期	2007-12-29
地 籍 号	3205810200170005000	图 号	
土地使用者	常熟市海城置业有限责任公司		
土地座落	江苏省常熟经济开发区沿江工业园		
土地用途	城镇住宅用地(071)	使用权类型	出让
终止日期	2073-10-12	权属性质	国有土地使用权
使用权面积	20706.0	其 中 独用面积	0.0
		分摊面积	0.0
建筑面积		共有权份额面积	
证书状态	部分抵押		

其中 5827m² 抵押给南昌银行苏州分行

乾候有抵押

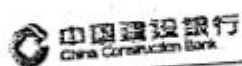
抵押权人为 ~~苏州~~ 南昌银行苏州分行







XCS-2014-ZGDY-0107



附件
抵押物清单

抵押财产名称	权属证书及其他有关证书编号	处所	面积或数量	抵押财产的价值	已为其设定抵押的金额	备注
土地	常国用(2006)第000691号	沿江经济开发区	138730 平方米 (建行 22972 平方米)	叁仟柒佰零叁万零捌佰陆拾肆元整		我行债权设定抵押金额贰仟伍佰玖拾贰万元整
以下空白						

620160817154841645.pdf

http://10.5.5.251:3000/assets/dady/img_tmp/8-10-136-42...

058

常熟市国有土地使用权出让合同

—(宗地出让合同)—

常熟市国土资源局印制

1

059

国有土地使用权出让合同 (宗地出让合同)

第一条 本合同双方当事人：

出让方：常熟市国土资源局（以下简称甲方）；

受让方：常熟市海城置业有限公司（以下简称乙方）；

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》和国家及地方有关法律、法规，双方本着平等、自愿、有偿的原则，订立本合同。

第二条 甲方根据本合同出让土地使用权，所有权属中华人民共和国。国家和政府对其拥有法律授予的司法管辖权、行政管理权以及其他中华人民共和国规定由国家机关行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

第三条 出让的宗地位于兴港路以南，通港路以北，华润电厂高压出线走廊以东，苏通长江大桥绿化控制带以西，宗地编号为常熟市 2003B—G005，地块面积实测为 200000 平方米，出让条件为宗地现状条件，其位置与四至范围的具体情况如本合同附图所示。附图已由甲、乙双方确认。

第四条 本合同项下的土地使用权出让年限为居住用地 70 年和商业用地 40 种，自付土地交付之日起算。

第五条 本合同项下的宗地，按照批准的总体规划是居住用地和商业用地项目。

在出让期限内如需改变本合同规定的土地用途和《土地使用条件》，应当取得甲方同意，并依照有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理土地使用权登记手续。

第六条 本合同附件《土地使用条件》是本合同的组成部分与本合同具有同等法律效力。乙方同意按《土地使用条件》使用土地。

2

060

第七条 乙方同意按合同规定向甲方支付土地使用权出让金、土地使用费、转让时的土地增值税以及国家有关土地的费(税)。

第八条 该宗地的土地使用权出让金为每平方米300元,总额为60000000元。

第九条 本合同经双方签字后,乙方必须于2003年10月20日前付清土地出让金总额及土地契税(土地契税为竞得价的4%)。逾期10日仍未全部支付的,甲方有权解除合同,并可要求乙方赔偿违约造成的损失。

常熟市国土资源局于2003年10月21日前交付土地。

第十条 乙方在向甲方支付全部土地使用权出让金30日内,依照规定申请办理土地使用权登记手续,领取《中华人民共和国国有土地使用证》,取得土地使用权。

第十一条 乙方同意以人民币(币种)向甲方支付土地使用权出让金及其他费用。

第十二条 本合同规定的出让年限届满,甲方有权无偿收回宗地的使用权,该宗地上建筑物及其他附着物所有权也由甲方无偿取得。土地使用者依照规定办理土地使用权注销登记手续,交还土地使用权证。乙方如需继续使用该宗地,须在期满180日前向甲方提交续期申请书,并在获准续期后确定新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件,重新签订续期出让合同,办理土地使用权登记手续。

第十三条 本合同存续期间,甲方不得因调整城市规划收回土地使用权。但在特殊情况下,根据社会公共利益需要,甲方可以依照法定程序提前收回出让宗地的使用权,并根据土地使用者已使用的年限和开发利用土地的实际情况给予相应的补偿。

第十四条 乙方根据本合同和《土地使用条件》投资开发利用土地,且投资必须达到总投资(不包括出让金)的25%(或建成面积达到设计面积的25%)后,有权将本合同项下的全部或部分地块的余期使用权转让、出租。

3

本合同的土地使用权可以抵押,但该抵押贷款必须用于该宗地的开发建设,抵押人和抵押权人的利益受到法律保护。

第十五条 在土地使用期限内,政府土地管理部门有权依法对出让宗地使用权的开发利用、转让、出租、抵押、终止进行监督检查。

第十六条 如果乙方不能按时支付土地使用权出让金的,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的0.3%向甲方缴纳滞纳金

第十七条 乙方取得土地使用权后未按合同规定建设的,应缴纳出让金总额5%的违约金;连续两年不投资建设的,甲方有权无偿收回土地使用权。

第十八条 本地块挂牌文件中对竞买人义务的规定,同样作为本合同的受让方应履行的义务,受让方应当遵守。如受让方违反这些义务,由受让方按挂牌文件及本合同规定承担法律责任。

第十九条 由于甲方的过失致使乙方延期占用土地使用权,甲方承担延时期内已付出让金的利息。

第二十条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

第二十一条 因执行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成,双方当事人可向人民法院起诉。

第二十二条 本合同由双方法定代表人(委托代理人)签字盖章后生效。

第二十三条 本合同正本一式贰份,甲、乙双方各执壹份。贰份合同正本具有同等法律效力。

本合同和附件《土地使用条件》及附图共 8 页,以中文书写为准。

第二十四条 本合同于 2003 年 10 月 13 日在中华人民共和国江苏省常熟市签订。

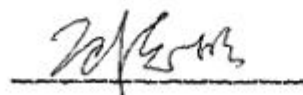
062

第二十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件与本合同具有同等法律效力。

甲方：

常熟市国土资源局（章）

法定代表人（委托代理人）



法人住所地_____

银行名称：_____

帐 号：_____

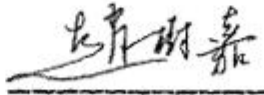
邮政编码：_____

电话号码：_____

乙方：

常熟市海城置业有限责任公司（章）

法定代表人（委托代理人）



法人住所地_____

银行名称：_____

帐 号：_____

邮政编码：_____

电话号码：_____

土地使用条件

一、土地利用要求

1.1 乙方在出让宗地范围内兴建建筑物应符合下列要求：

(1) 建筑容积率：居住用地不大于 1.4，公建用地不大于 0.9；

(2) 建筑密度：居住用地不大于 21%，公建用地不大于 27%；

(3) 建筑日照间距：多层建筑不小于 1: 1.25，高层建筑按《江苏省城市规划管理技术规定》要求；

(4) 绿化率：居住用地不小于 40%，公建用地不小于 30%；

(5) 其他有关规划参数以批准规划文件为准；

(6) 未尽事项应遵照《江苏省城市规划管理技术规定》执行。

1.2 出让宗地上的建筑物必须严格按照上述规定和经批准的工程设计图纸要求建设。乙方应在开工前 30 天内向甲方报送一套工程设计图纸备查。

二、城市建设管理要求

2.1 涉及绿化、市容、卫生、环境保护、消防安全、交通管理和设计、施工等城市建设管理方面，乙方应符合国家和江苏省的有关规定。

2.2 允许政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿过其受让宗地的绿化地区和其他区域。

2.3 乙方应保证政府管理、公安、消防、救护人员及其紧急器械、车辆等在进行紧急抢险或招待公务时能顺利进入地块。

2.4 乙方在其受让宗地上的一切活动，如有损害或破坏周围环境或设施，使国家或个人遭受损失时，乙方应负责赔偿。

三、建设时间要求

一期工程乙方应在 2004 年 10 月 30 日以前全部竣工（受不可抗力影响除

064

外), 延期竣工的应至离建设期限届满之日前 2 个月, 向甲方提出具有充分理由的延建申请。

四、市政基础设施要求

4. 1 乙方在受让宗地内进行建设时, 有关用水、用气、污水及其他设施同宗地外主管线、用电配电站接口和引入工程应办理申请手续, 支付相应的费用。

4. 2 或其委托的工程建设单位应对由于施工引起相邻地段内有关明沟、水道、电缆、其他管线设施及建筑物等的破坏及时修复或重新敷设, 并承担相应的费用。

4. 3 在土地使用权期限内, 乙方应对该宗地内的市政设施妥善保管, 不得损坏, 否则应承担修复所需的一切费用。

编号 330594000201702130137



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913205945866090239 (1/1)

名称 苏州永联行土地房地产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 苏州工业园区星海国际商务广场1幢605室
法定代表人 沈敏珠
注册资本 300万元整
成立日期 2011年11月21日
营业期限 2011年11月21日至2031年11月20日
经营范围 土地评估、房地产评估、房地产经纪和咨询服务。(不含国有资产评估)(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)



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

登记机关



2017年 05月 13日

企业信用信息公示系统网址: www.jsgsj.gov.cn:58888/notice

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

苏州永联行土地房地产评估有限公司

机构名称：

沈敏珠

法定代表人：
(执行合伙人)

苏州工业园区星海国际商务广场1幢605室

住所：

320594000213829

营业执照注册号：

壹级

资质等级：

行政许可决定书号：

苏建房估(壹)苏州 00426

证书编号：

2016年04月28日 至 2019年04月27日

有效期限：



行政许可机关(公章)
2016年04月28日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

机 构 名 称	苏州永联行土地房地产评估有限公司
法 定 代 表 人 (执行合伙人)	沈敏殊
住 所	苏州工业园区星海国际商务广场1幢605室
邮 政 编 码	215021
联 系 电 话	13861329696
营 业 执 照 注 册 号	320594000213829
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2011年11月21日
注 册 资 本 (出资数额)	300.00万元
资 质 等 级	壹级
行 政 许 可 决 定 书 号	
证 书 编 号	苏建房估(壹)苏州 00426
有 效 期 限	2016年04月28日 至 2019年04月27日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》，经审查，该机构符合房地产估价机构资质行政许可条件，本行政许可机关决定准予其从事房地产估价活动。





行政许可机关

2016年04月28日

土地评估机构 注册证书

江苏省土地估价协会制

注 册 情 况	 <p>年 月 日注册。 有效期至 年 月 日止</p>			
---------	---	---	--	--

机构名称	苏州永联行土地房地产评估有限公司
法人代表	沈敏珠
单位地址	苏州工业园区唯亭镇金陵西路882号
电话号码	0512-62569290
邮政编码	215000
机构类型	中介
资信等级	一级
可在全国范围内从事所有地估价评估业务。	
估 价 范 围	
证书有效期	至2017年6月30日止
证书编号	苏土估介字第2016154号

根据土地评估机构
管理的有关规定，经审
查、核定，准予在规定范
围内从事土地评估业务。

特发此证

二〇一六年六月三日

762

本证书合法持有人有权使用注册土地估价师名称，执行土地估价业务，有权在土地估价报告上签字。

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Land Appraiser to proceed land appraisal practices and to sign on land appraisal reports.

姓名/Full name: 沈晓珠

性别/Sex: 女

资格证书号/Qualification No.: 2002320018

身份证件号码/ID No.: 32050119750824126X

持证人名/Signature of the bearer:

注册号/No.: 2008320300

土地估价师协会

注册情况
Registering Status

注册号	2008320300
执业单位	苏州永联行房地产估价有限公司
注册有效期	2011年7月30日

注册情况
Registering Status

注册号	2008320300
执业单位	苏州永联行房地产估价有限公司
注册有效期	至2016年7月31日

有效期至2019年7月31日

本证书合法持有人有权使用注册土地估价师名称，执行土地估价业务，有权在土地估价报告上签字。

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Land Appraiser to proceed land appraisal practices and to sign on land appraisal reports.

姓名/Full name: 殷国平

性别/Gender: 男

资格证书号/Qualification No.: 2013320138

身份证号码/ID No.: 320586198710066812

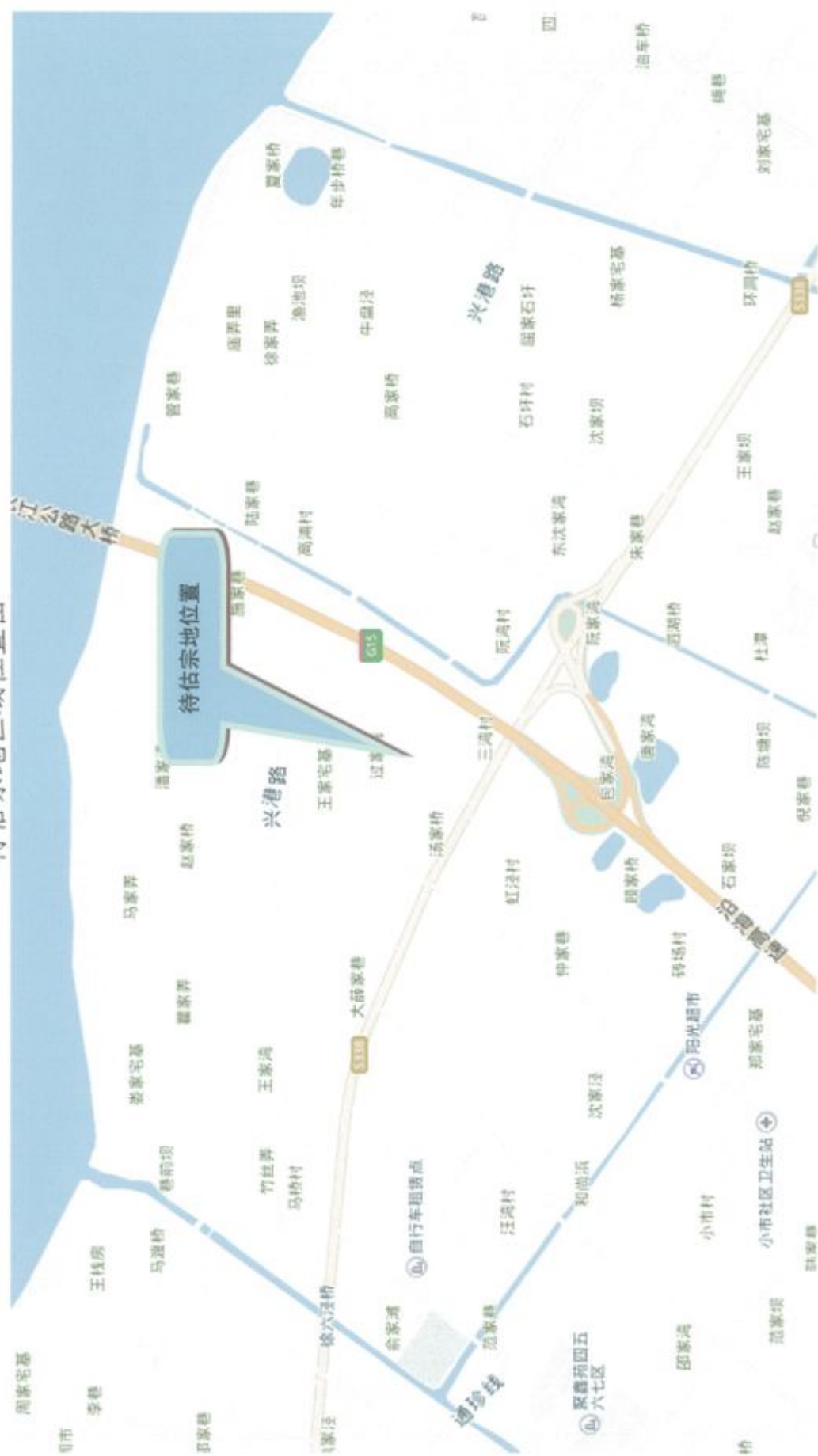
持证人签名/Signature of the holder:

编号/No.: 2016320215

注册情况/Registration Status

注册号/Registration No.	2016320215
有效期/Valid Period	2016年12月31日至2019年12月31日
注册日期/Registration Date	2016年12月31日

待估宗地区域位置图



待估宗地现状照片

